

Grundstücksmarktbericht 2019



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	01.01.2019 bis 31.12.2019
Datenerhebung	Für den Bericht wurden alle bis zum 31.12.2019 abgeschlossenen Kaufverträge ausgewertet, die bis zum 15. Februar 2020 bei der Geschäftsstelle eingegangen sind.
Datum der Veröffentlichung	Mai 2020
Bezug	als PDF-Dokument auf der Homepage der Gutachterausschüsse www.gutachterausschuss-bb.de und im Internetshop GEOBROKER https://geobroker.geobasis-bb.de als Druckexemplar in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
Gebühr	kostenfrei im automatisierten Abrufverfahren, Druckexemplar 40 € ¹⁾
Nutzungsbedingungen	Für den Grundstücksmarktbericht gilt die Lizenz "Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0" (dl-de/ by-2-0). Der Lizenztext kann unter www.govdata.de/dl-de/by-2-0 eingesehen werden. Die Inhalte der Grundstücksmarktberichte können gemäß dieser Nutzungsbestimmungen unter Angabe der Quelle © Gutachterausschüsse für Grundstückswerte BB [Jahr] und der Lizenz mit Verweis auf den Lizenztext genutzt werden. Zusätzlich ist die Internetadresse www.gutachterausschuss-bb.de anzugeben. Beispiel für den Quellenvermerk: © Gutachterausschüsse für Grundstückswerte BB 2020, dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0), www.gutachterausschuss-bb.de Die Nichtbeachtung dieser Nutzungsbedingungen wird nach dem Urheberrechtsgesetz verfolgt.

¹⁾ entsprechend der aktuellen Brandenburgischen Gutachterausschuss-Gebührenordnung

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

TEIL A

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

TEIL B

Bericht über die Entwicklung des Grundstücksmarktes
für das Territorium der Stadt Frankfurt (Oder)Seite 84

Anhang.....Seite 132

Inhaltsverzeichnis

Allgemeine Hinweise zur Benutzung des Grundstücksmarktberichtes	8
TEIL A.....	10
1. LOS - Der Grundstücksmarkt in Kürze.....	11
2. LOS - Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	12
3. LOS - Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	12
4. LOS - Übersicht über die Umsätze	15
4.1 Vertragsvorgänge.....	16
4.2 Geldumsatz	18
4.3 Flächenumsatz	19
4.4 Zwangsversteigerungen	20
5. LOS - Bauland.....	21
5.1 Allgemeines.....	21
5.2 Bauland für den individuellen Wohnungsbau / Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke	22
5.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung	22
5.2.2 Bodenpreisindexreihen	24
5.2.3 Umrechnungskoeffizienten	27
5.2.4 Durchschnittliche Grundstücksgrößen	30
5.3 Bauland für Geschosswohnungsbau / Mehrfamilienhausgrundstücke	32
5.4 Bauland für Gewerbe.....	32
5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland.....	33
5.6 Sonstiges Bauland.....	33
5.7 Erbbaurechte.....	34
5.8 Sonderauswertungen	35
6. LOS - Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	37
6.1 Allgemeines.....	37
6.2 Landwirtschaftliche Grundstücke	40
6.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung	40
6.2.2 Umrechnungskoeffizienten	41
6.3 Forstwirtschaftliche Grundstücke.....	42
6.4 Landwirtschaftliche Betriebe.....	42
7. LOS - Sonstige unbebaute Grundstücke	43
8. LOS - Bebaute Grundstücke	47
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.....	60
8.5	Bürogebäude, Geschäftshäuser, Wohn- und Geschäftshäuser	61
8.5.1	Preisniveau, Preisentwicklung	61
8.5.2	Liegenschaftszinssätze	62
8.6	Gewerbe- und Industrieobjekte.....	63
8.7	Sonstige bebaute Objekte	63
9.	LOS – Wohnungs- und Teileigentum	65
9.1	Allgemeines.....	65
9.2	Wohnungseigentum.....	66
9.2.1	Preisniveau, Preisentwicklung	66
9.2.2	Vergleichsfaktoren.....	68
9.2.3	Liegenschaftszinssätze	68
9.3	Teileigentum.....	69
9.3.1	Preisniveau, Preisentwicklung	69
9.3.2	Vergleichsfaktoren.....	69
10.	LOS - Bodenrichtwerte.....	70
10.1	Allgemeine Informationen	70
10.2	Bodenrichtwerte	70
10.3	Besondere Bodenrichtwerte	74
11.	LOS - Nutzungsentgelte, Mieten, Pachten	75
11.1	Nutzungsentgelte	75
11.2	Mieten	81
11.3	Pachten	83

Teil B	84
1. FF - Der Grundstücksmarkt in Kürze	85
2. FF - Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	86
3. FF - Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	86
4. FF - Übersicht über die Umsätze	89
4.1 Vertragsvorgänge.....	89
4.2 Geldumsatz	91
4.3 Flächenumsatz	92
4.4 Zwangsversteigerungen	93
5. FF - Bauland	94
5.1 Allgemeines.....	94
5.2 Bauland für den individuellen Wohnungsbau / Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke	95
5.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung	95
5.2.2 Bodenpreisindexreihen	97
5.3 Bauland für Geschosswohnungsbau / Mehrfamilienhausgrundstücke	98
5.4 Bauland für Gewerbe.....	98
5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland.....	99
5.6 Sonstiges Bauland.....	99
5.7 Erbbaurechte.....	99
5.8 Sonderauswertungen	100
6. FF - Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	101
6.1 Allgemeines.....	101
6.2 Landwirtschaftliche Grundstücke	101
6.3 Forstwirtschaftliche Grundstücke.....	103
6.4 Landwirtschaftliche Betriebe	103
7. FF - Sonstige unbebaute Grundstücke	104
8. FF - Bebaute Grundstücke	105
8.1 Allgemeines.....	105
8.2 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	107
8.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung	107
8.2.2 Sachwertfaktoren	109
8.2.3 Vergleichsfaktoren.....	110
8.2.4 Liegenschaftszinssätze	110
8.3 Reihenhäuser / Doppelhaushälften.....	111
8.3.1 Preisniveau, Preisentwicklung	111
8.3.2 Sachwertfaktoren	113
8.3.3 Vergleichsfaktoren.....	114
8.3.4 Liegenschaftszinssätze	114
8.4 Mehrfamilienhäuser	115

8.4.1	Preisniveau, Preisentwicklung	115
8.4.2	Liegenschaftszinssätze	116
8.4.3	Vergleichsfaktoren.....	116
8.5	Bürogebäude, Geschäftshäuser, Wohn- und Geschäftshäuser	117
8.5.1	Preisniveau, Preisentwicklung	117
8.5.2	Liegenschaftszinssätze	119
8.6	Gewerbe- und Industrieobjekte.....	120
8.7	Sonstige bebaute Objekte	120
9.	FF – Wohnungs- und Teileigentum	121
9.1	Allgemeines.....	121
9.2	Wohnungseigentum.....	122
9.2.1	Preisniveau, Preisentwicklung	122
9.2.2	Vergleichsfaktoren.....	124
9.2.3	Liegenschaftszinssätze	124
9.3	Teileigentum.....	125
9.3.1	Preisniveau, Preisentwicklung	125
9.3.2	Vergleichsfaktoren.....	125
10.	FF – Bodenrichtwerte	125
10.1	Allgemeine Informationen	125
10.2	Bodenrichtwerte	126
10.3	Besondere Bodenrichtwerte	129
11.	FF – Nutzungsentgelte, Mieten, Pachten	130
11.1	Nutzungsentgelte	130
11.2	Mieten	130
11.3	Pachten.....	131
Anhang	132
I.	Örtlicher Gutachterausschuss und Oberer Gutachterausschuss.....	132
II.	Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse im Land Brandenburg.....	134
III.	Verwaltungsgliederung	135
IV.	Ermittlung von Sachwertfaktoren	142
V.	Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes	144
VI.	Stichwortverzeichnis	147

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 Käuffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs. Des Weiteren handelt es sich um vergleichbare Objekte ohne besondere wertbeeinflussende Merkmale wie z. B. bei Wassergrundstücken, Außenbereichslagen, Villen oder Ferienhäusern.

Umrechnungskoeffizienten

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

Wohnflächenpreise / Nutzflächenpreise

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

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

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

Sachwertfaktoren

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

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

Liegenschaftszinssätze

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

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

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

Berechnung von Wertverhältnissen auf Grundlage von Bodenrichtwerten

In einigen Auswertungen wird eine Abhängigkeit des Bodenpreises (€/m²) vom Bodenrichtwert für Bauland ausgewiesen. Hier verwendet der Gutachterausschuss den Bodenrichtwert zum Stichtag 31.12.2019.

Beitragsrechtlicher Zustand

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

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

TEIL A

Bericht über die Entwicklung des Grundstücksmarktes

für das Territorium des Landkreises Oder-Spree

2019

Beeskow, im Mai 2020

1. LOS - Der Grundstücksmarkt in Kürze



2. LOS - Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Der Gutachterausschuss legt hiermit den 29. Bericht über die Entwicklung des Grundstücksmarktes für das Territorium des Landkreises Oder-Spree und der Stadt Frankfurt (Oder) vor.

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

Zusammen mit den Bodenrichtwerten, die im Bodenrichtwert-Portal „BORIS Land Brandenburg“ (www.boris-brandenburg.de) entgeltfrei zur Verfügung stehen, soll dieser Bericht zur Transparenz des regionalen Grundstücksmarktes beitragen. Der Grundstücksmarktbericht wendet sich besonders an Investoren, Sachverständige und Personen, die Immobilien erwerben, veräußern oder beleihen wollen.

3. LOS - Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

Der Landkreis Oder-Spree hat eine Fläche von 2.256,7 km² und erstreckt sich von der östlichen Grenze der Bundeshauptstadt Berlin bis zur Oder als Grenze zum Nachbarland der Republik Polen.

Dem Landkreis gehören 37 Gemeinden mit insgesamt 182.230 Einwohnern an (in Summe der Meldungen der Gemeinden zum Stichtag 31. Dezember 2019, 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).

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.

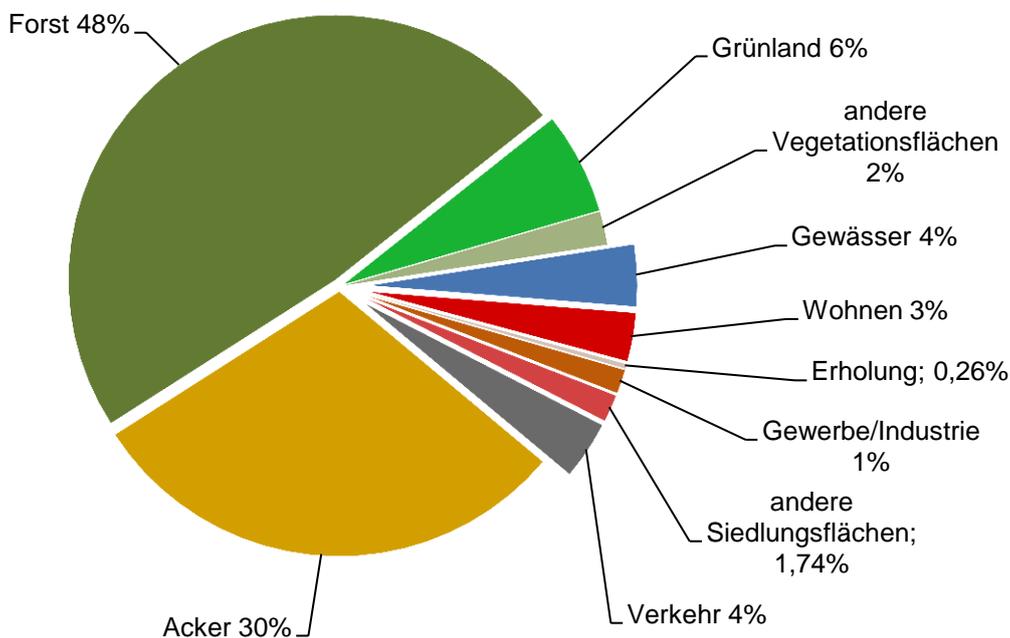
Die Spree, der Oder-Spree-Kanal und die Oder sind die Hauptwasserstraßen im Landkreis und Bestandteile des mitteleuropäischen Wasserstraßennetzes.

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

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

Flächenbilanz Landkreis Oder-Spree

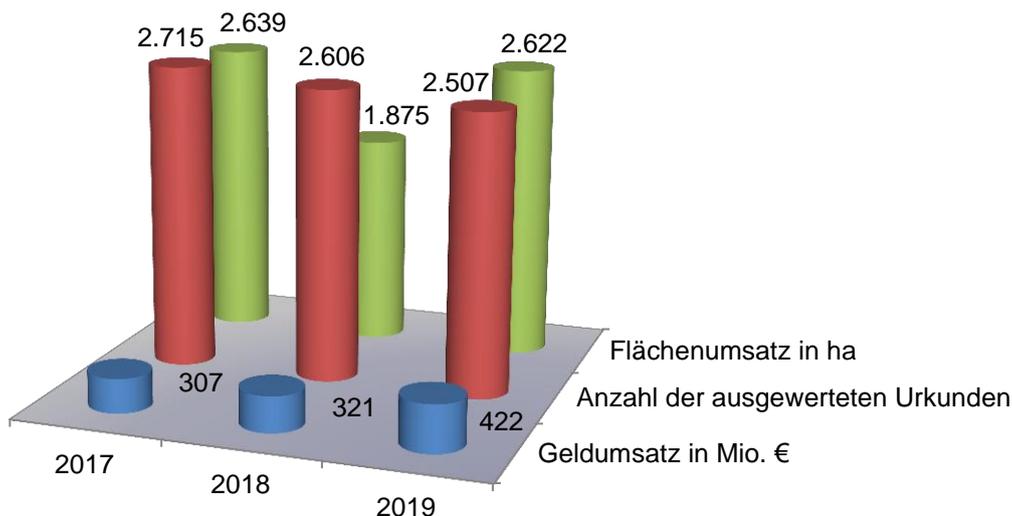


Quelle: Landkreis Oder-Spree, Kataster- und Vermessungsamt Stand 31.12.2019

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
2017	2.715	2.639 ha	306,9 Mio. €
2018	2.606	1.875 ha	320,6 Mio. €
2019	2.507	2.622 ha	422,1 Mio. €



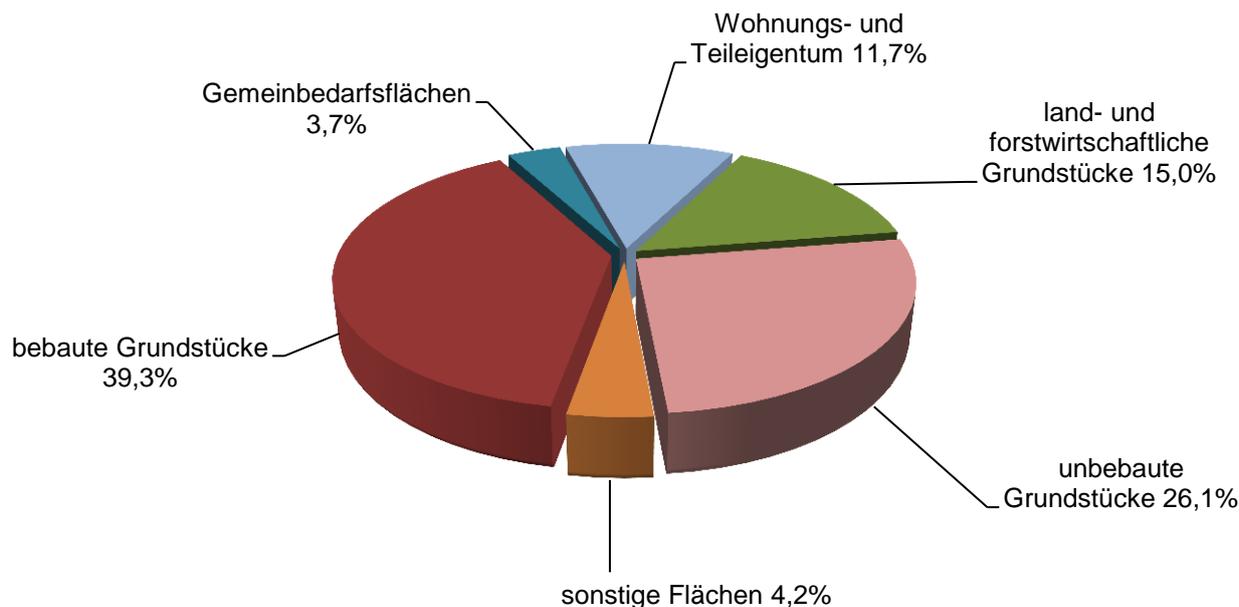
4.1 Vertragsvorgänge

Im Berichtszeitraum sind dem Gutachterausschuss 2.955 Erwerbsvorgänge durch die beurkundenden Stellen zugegangen. 448 dieser Verträge (15 %) konnten nicht ausgewertet werden, da es sich um Schenkungen oder Übertragungen handelte oder ungewöhnliche Verhältnisse vorlagen.

Die 2.507 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 2009 – 2019 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
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
2019	2.507	1.229	984	294

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

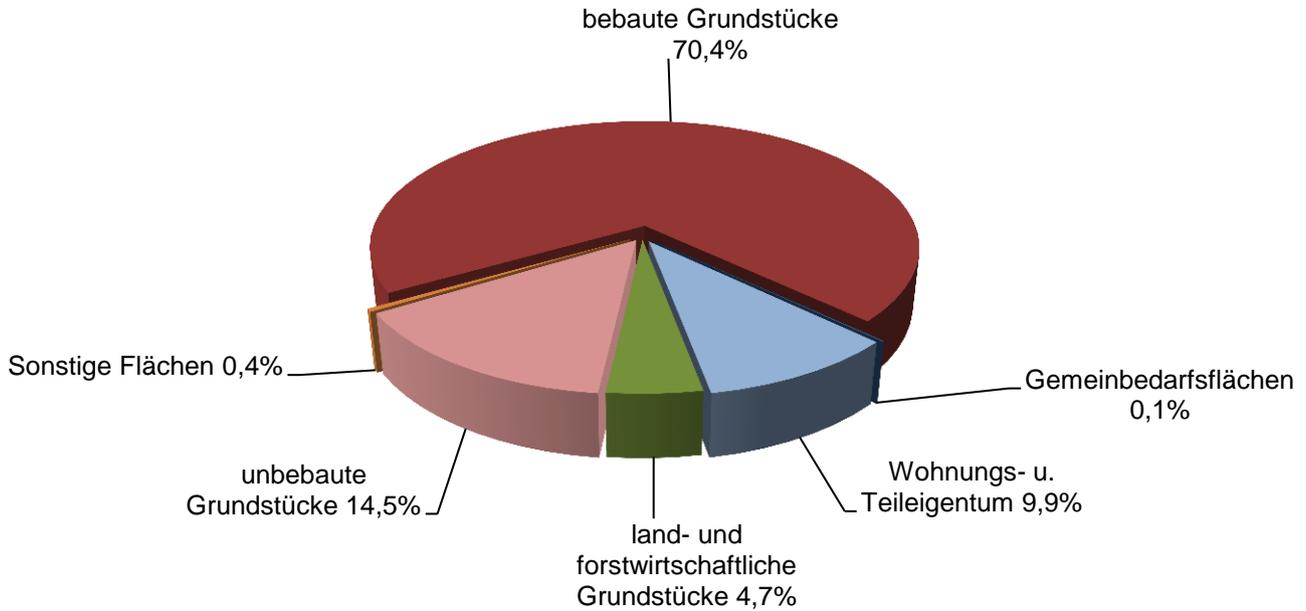
Auf die einzelnen Regionstypen entfallen folgende Anteile an der Gesamtzahl der Kauffälle.

<u>Regionstyp</u>	<u>Anzahl in %</u>
Berliner Umland	21,3
weiterer Metropolitanraum	78,7
- Mittelzentren	19,7
- Randlagen zu den Mittelzentren	7,0
- Orte mit Fremdenverkehr	15,7
- Kleinstädte / Amtsgemeinden	7,4
- Dörfer	28,9

4.2 Geldumsatz

Im Berichtszeitraum wurden 422,1 Millionen € umgesetzt.
Im Jahr 2018 waren es 320,6 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	40,8
weiterer Metropolitanraum	59,2
- Mittelzentren	24,6
- Randlagen zu den Mittelzentren	2,8
- Orte mit Fremdenverkehr	17,1
- Kleinstädte / Amtsgemeinden	3,2
- Dörfer	11,5

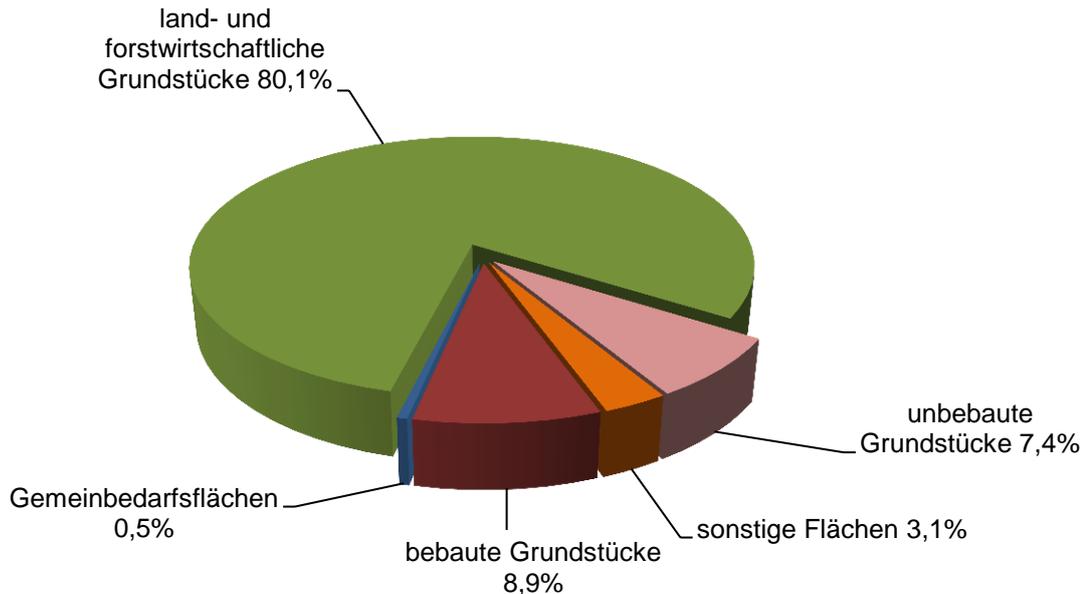
→ Die Zuordnung der einzelnen Gemarkungen zu den Regionstypen ist in Kapitel 3 ersichtlich.

4.3 Flächenumsatz

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

Im Berichtszeitraum wechselten 2.622 ha Grundstücksfläche den Eigentümer. Das sind rd. 1,1 % der Fläche des Landkreises. Im Jahr 2018 waren es 1.875 ha.

Dieser Umsatz unterteilt sich wie folgt auf die einzelnen Teilmärkten:



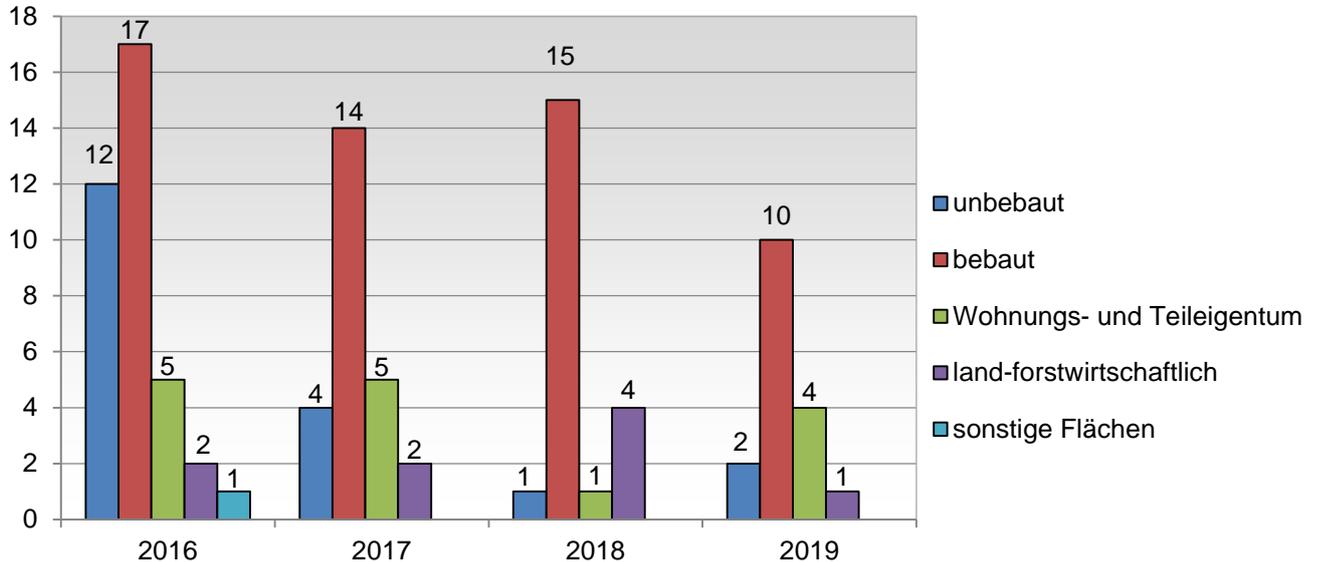
Die Zuordnung zu den Regionstypen:

<u>Regionstyp</u>	<u>% des Gesamtumsatzes</u>
Berliner Umland	5,7
weiterer Metropolitanraum	94,3
- Mittelzentren	6,9
- Randlagen zu den Mittelzentren	5,7
- Orte mit Fremdenverkehr	5,5
- Kleinstädte / Amtsgemeinden	5,6
- Dörfer	70,6

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

4.4 Zwangsversteigerungen

Dem Gutachterausschuss wurden durch das Amtsgericht Frankfurt (Oder) im Berichtszeitraum Beschlüsse über 18 abgeschlossene Verfahren zugesandt. Gegenüber dem Jahr 2018 hat sich die Anzahl um 25 % verringert. Ein Verfahren war für die Auswertung nicht geeignet. In den Jahren 2016 bis 2019 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 2019 dargestellt.

Grundstücksart	Kaufpreis/Verkehrswert		
	Anzahl	Spanne	Mittelwert
unbebaute Grundstücke	2	97 % ; 182 %	
bebaute Grundstücke	10	50 % - 208 %	115 %
Einfamilien-, Zweifamilien-, Reihenhäuser	6	55 % - 208 %	111 %
Mehrfamilienhäuser	1	110 %	
Wohn- u. Geschäftshäuser, Geschäftshäuser, Bürohäuser	2	50 % ; 177 %	
Sonstiges Gebäude	1	161 %	
Wohnungs- und Teileigentum	4	76 % - 160 %	119 %
land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	1	131 %	
sonstige Flächen	0		

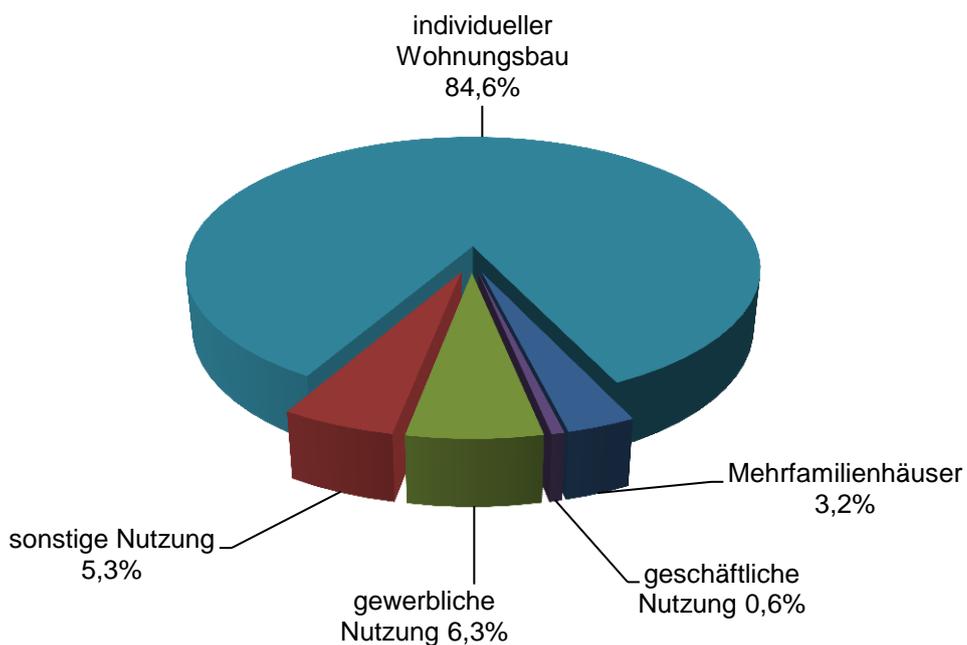
5. LOS - Bauland

5.1 Allgemeines

Unbebaute Grundstücke des Berichtszeitraumes im Vergleich zu den Vorjahren:

Jahr	Kauffälle	Fläche	Geldumsatz
2017	762	158,1 ha	53,0 Mio. €
2018	730	126,6 ha	54,6 Mio. €
2019	655	194,0 ha	61,4 Mio. €

Selbständige baureife Grundstücke sind wie folgt den Teilmärkten zugeordnet:



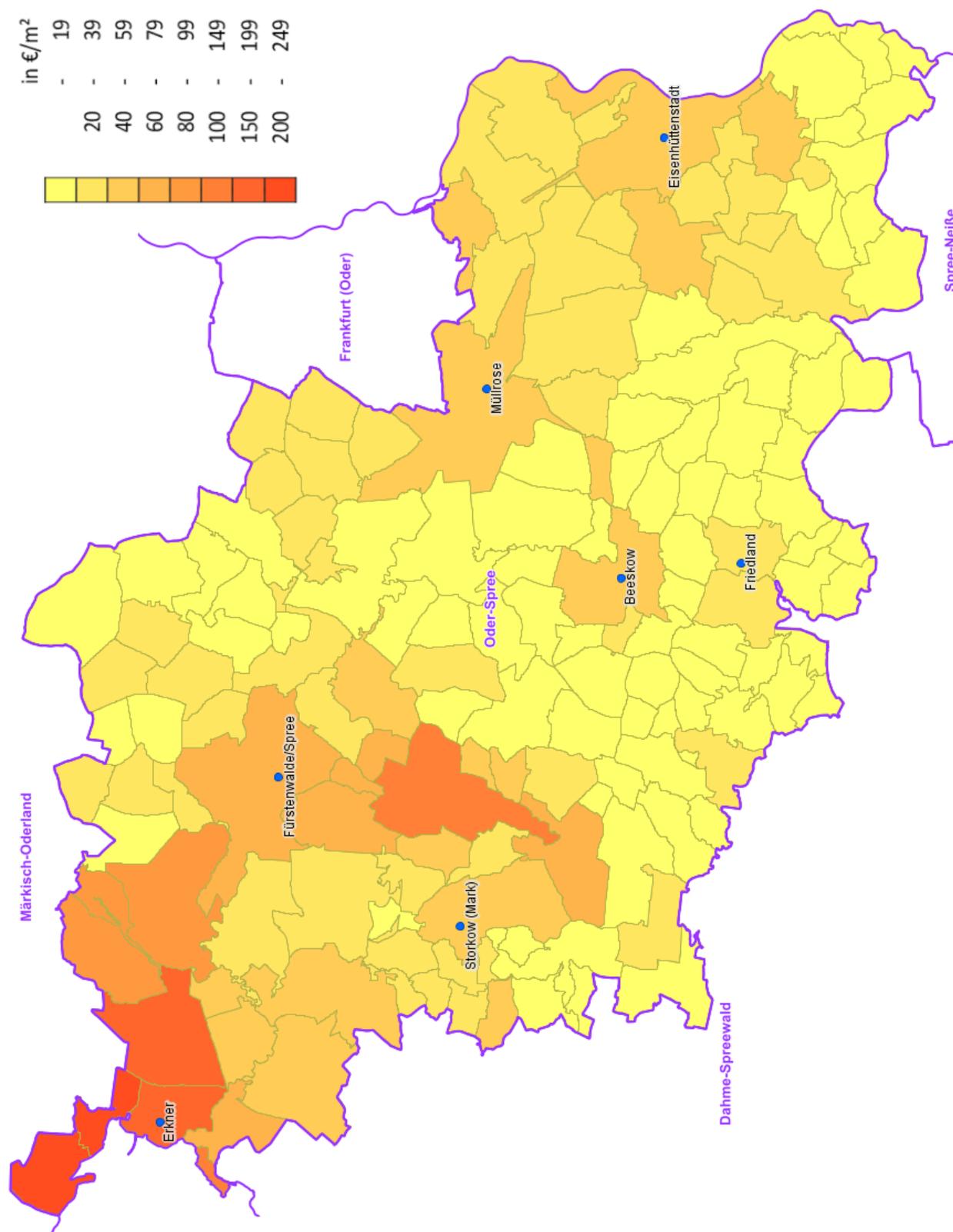
5.2 Bauland für den individuellen Wohnungsbau / Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke

5.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Jahr	Kauffälle	Fläche	Geldumsatz
2017	658	100,3 ha	35,0 Mio. €
2018	618	84,7 ha	37,6 Mio. €
2019	554	117,5 ha	40,5 Mio. €

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

Individueller Wohnungsbau	ausgewertete Verträge	€/m ² Grundstücksfläche	
		Spanne	Mittelwert
Berliner Umland	42	31 – 308	175
weiterer Metropolenraum	230	5 – 348	64
Mittelzentren	63	20 – 91	50
Randlage zu Mittelzentren	8	20 – 41	32
Orte mit Fremdenverkehr	45	11 – 348	113
Kleinstädte / Amtsgemeinden	48	14 – 120	80
Dörfer	66	5 – 145	37



Mittleres Bodenrichtwertniveau in €/m² zum 31.12.2019 pro Gemarkung für baureife gemischte Bauflächen und Wohnbauflächen, ohne Berücksichtigung von Zonen, welche die Wasserlage als Merkmal beinhalten.

5.2.2 Bodenpreisindexreihen

Die vorliegenden Indexreihen stellen die Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse im Teilmarkt baureifes Land dar. Mit Hilfe der Indexreihe kann eine zeitliche Umrechnung von Kaufpreisen auf den jeweiligen Bewertungsstichtag erfolgen. Jedoch bilden die Indexreihen nicht die Entwicklung einzelner Bodenrichtwertzonen ab, die, je nach Lage und Nachfragesituation, auch andere Verläufe aufzeigen können.

→ Im Kapitel 10.2 ist zusätzlich die Entwicklung des Bodenrichtwertindex dargestellt.

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

⇒ Basisjahr 2010 = 100

⇒ Untersuchungszeitraum 2009 – 2019

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

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

1) berlinnaher Raum

Anzahl der Kauffälle:	523
Kaufpreisniveau:	40 – 308 €/m ²
Grundstücksgrößen:	400 – 2.000 m ²
beitragsrechtlicher Zustand:	erschließungsbeitrags- / kostenerstattungsbeitragsfrei sowie erschließungsbeitrags- / kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabenpflichtig nach Kommunalabgabengesetz

Jahr	Index	Anzahl
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	288,1	46
2019	310,4	19

2) Mittelzentren

Anzahl der Kauffälle: 341
 Kaufpreisniveau: 25 – 120 €/m²
 Grundstücksgrößen: 400 – 2.000 m²
 beitragsrechtlicher Zustand: erschließungsbeitrags- / kostenerstattungsbeitragsfrei
 sowie
 erschließungsbeitrags- / kostenerstattungsbeitragsfrei und
 abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz

Jahr	Index	Anzahl
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
2019	148,0	18

3) gemischte Bauflächen und Wohnbauflächen

Anzahl der Kauffälle: 788
 Kaufpreisniveau: 15 – 101 €/m²
 Grundstücksgrößen: 400 – 2.000 m²
 beitragsrechtlicher Zustand: erschließungsbeitrags- / kostenerstattungsbeitragsfrei
 sowie
 erschließungsbeitrags- / kostenerstattungsbeitragsfrei und
 abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz

Jahr	Index	Anzahl
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	122,5	107
2019	131,1	62

4) Dorfgebiete

Anzahl der Kauffälle: 88
Kaufpreisniveau: < 15 €/m²
Grundstücksgrößen: 400 – 1.500 m²
beitragsrechtlicher Zustand: erschließungsbeitragsfrei-/kostenerstattungsbeitragsfrei
und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz

Jahr	Index	Anzahl
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	114,7	21
2019	114,5	7

5.2.3 Umrechnungskoeffizienten

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

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

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

Die einzelnen Stichproben enthalten Kauffälle mit folgenden abgaberechtlichen Zuständen:

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

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

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

Selektion:

Bodenrichtwertniveau:	< 15 €/m²
Auswerteperioden:	2015 – 2019
untersuchte Grundstücksgröße:	400 – 2.000 m ²
mittlere Grundstücksgröße:	1.000 m ²
Stichprobenumfang:	67 Kauffälle
Korrelationskoeffizient (Fläche/Kaufpreis):	-0,11
Multipl. Bestimmtheitsmaß:	0,01

Grundstücksgröße m ²	Umrechnungskoeffizient
400	1,04
500	1,04
600	1,03
700	1,02
800	1,01
900	1,01
1000	1,00
1100	0,99
1200	0,99
1300	0,98
1400	0,97
1500	0,96
1600	0,96
1700	0,95

Selektion:

Bodenrichtwertniveau: **15 – 30 €/m²**
 Auswertzeitraum: 2015 – 2019
 untersuchte Grundstücksgröße: 400 – 2.000 m²
 mittlere Grundstücksgröße: 900 m²
 Stichprobenumfang: 202 Kauffälle
 Korrelationskoeffizient
 (Fläche/Kaufpreis): 0,02
 Multiples Bestimmtheitsmaß: 0,00

Grundstücksgröße m ²	Umrechnungskoeffizient
400	1,02
500	1,01
600	1,01
700	1,01
800	1,00
900	1,00
1000	1,00
1100	1,00
1200	0,99
1300	0,99
1400	0,99
1500	0,99
1600	0,99
1700	0,98

Selektion:

Bodenrichtwertniveau: **31 – 50 €/m²**
 Auswertzeitraum: 2015 – 2019
 untersuchte Grundstücksgröße: 400 – 2.000 m²
 mittlere Grundstücksgröße: 900 m²
 Stichprobenumfang: 104 Kauffälle
 Korrelationskoeffizient
 (Fläche/Kaufpreis): 0,19
 Multiples Bestimmtheitsmaß: 0,04

Grundstücksgröße m ²	Umrechnungskoeffizient
400	1,11
500	1,09
600	1,07
700	1,04
800	1,02
900	1,00
1.000	0,98
1.100	0,96
1.200	0,94
1.300	0,92
1.400	0,90
1.500	0,89

Selektion:

Bodenrichtwertniveau: **51 – 64 €/m²**
 Auswertzeitraum: 2015 – 2019
 untersuchte Grundstücksgröße: 400 – 2.000 m²
 mittlere Grundstücksgröße: 800 m²
 Stichprobenumfang: 86 Kauffälle
 Korrelationskoeffizient
 (Fläche/Kaufpreis): 0,42
 Multiples Bestimmtheitsmaß: 0,17

Grundstücksgröße m ²	Umrechnungskoeffizient
400	1,20
500	1,15
600	1,10
700	1,05
800	1,00
900	0,95
1.000	0,90
1.100	0,85
1.200	0,80

Selektion:

Bodenrichtwertniveau: **65 – 90 €/m²**
 Auswerteperiodenraum: 2015 – 2019
 untersuchte GrundstücksgroÙe: 400 – 2.000 m²
 mittlere GrundstücksgroÙe: 800 m²
 Stichprobenumfang: 152 Kauffälle
 Korrelationskoeffizient
 (Fläche/Kaufpreis): 0,03
 Multiples Bestimmtheitsmaß: 0,00

Grundstücks- groÙe m ²	Umrechnungs- koeffizient
400	1,01
500	1,01
600	1,01
700	1,00
800	1,00
900	1,00
1000	0,99
1100	0,99
1200	0,99
1300	0,98
1400	0,98

Selektion:

Bodenrichtwertniveau: **>=95 €/m²**
 Auswerteperiodenraum: 2015 – 2019
 untersuchte GrundstücksgroÙe: >400 m²
 mittlere GrundstücksgroÙe: 800 m²
 Stichprobenumfang: 40 Kauffälle
 Korrelationskoeffizient
 (Fläche/Kaufpreis): 0,03
 Multiples Bestimmtheitsmaß: 0,00

Grundstücks- groÙe m ²	Umrechnungs- koeffizient
400	1,03
500	1,02
600	1,01
700	1,00
800	1,00
900	1,00
1000	0,99
1100	0,99
1200	0,99
1300	0,99
1400	0,98

Anwendungsbeispiel mit fiktiven Umrechnungskoeffizienten:

- a) Vergleichsobjekt mit 600 m² Grundstücksgröße und einem Bodenpreis von 45 €/m²
- b) Gesucht wird der Bodenwert für ein 1.400 m² großes Bewertungsobjekt

Ansatz: Bodenrichtwertniveau: 31 – 50 €/m²

Grundstücksgröße m ²	Umrechnungskoeffizient
400	1,11
500	1,09
600	1,07
700	1,04
800	1,02
900	1,00
1.000	0,98
1.100	0,96
1.200	0,94
1.300	0,92
1.400	0,90
1.500	0,89

Lösung: Umrechnungskoeffizient für 600 m² : 1,07

Umrechnungskoeffizient für 1.400 m² : 0,90

$$\text{angepasster Bodenwert} = \frac{0,90}{1,07} \times 45 \text{ €/m}^2$$

$$= \underline{\underline{37,85 \text{ €/m}^2}}$$

5.2.4 Durchschnittliche Grundstücksgrößen

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

Für die Auswertung wurden nur Verkäufe selbstständig bebaubarer Baugrundstücke bis 1.500 m² herangezogen. Die nachfolgende Tabelle beinhaltet alle Orte mit mehr als 4 Objekten in der Stichprobe.

Durchschnittliche Grundstücksgrößen

Gemarkung	Jahre	Anzahl	Min m ²	Max m ²	Mittel m ²
Alt Golm	2016 - 2019	9	590	1.130	780
Alt Madlitz	2016 - 2019	6	1.070	1.370	1.290
Bad Saarow-Pieskow	2016 - 2019	113	370	1.450	800
Beerfelde	2016 - 2019	5	710	850	770
Beeskow	2016 - 2019	74	400	1.430	870
Berkenbrück	2016 - 2019	10	360	1.250	790
Bornow	2016 - 2019	6	440	1.260	770
Bremsdorf	2016 - 2019	5	650	1.430	1.100
Briesen	2016 - 2019	19	310	1.400	920
Brieskow-Finkenheerd	2016 - 2019	38	320	1.340	830
Buckow	2016 - 2019	7	600	1.470	1.080
Diensdorf	2016 - 2019	6	210	790	510
Eisenhüttenstadt	2016 - 2019	63	270	1.160	670
Erkner	2016 - 2019	36	310	1.440	800
Fünfeichen	2016 - 2019	6	600	1.130	870
Fürstenwalde/Nord	2016 - 2019	13	370	1.320	720
Fürstenwalde/Mitte	2016 - 2019	29	400	1.400	770
Fürstenwalde/Süd	2016 - 2019	80	380	1.250	750
Glienicke	2016 - 2019	5	890	1.250	1.140
Görsdorf (S)	2016 - 2019	20	640	1.060	860
Gosen	2016 - 2019	30	360	1.180	670
Groß Lindow	2016 - 2019	11	500	1.450	800
Grünheide	2016 - 2019	34	340	1.460	710
Hangelsberg	2016 - 2019	37	590	1.470	970
Hartmannsdorf	2016 - 2019	21	570	1.440	940
Heinersdorf	2016 - 2019	9	650	1.400	880
Jacobsdorf	2016 - 2019	10	570	1.370	870
Kagel	2016 - 2019	38	350	1.470	850
Kehrigk	2016 - 2019	17	510	1.260	800
Kersdorf	2016 - 2019	20	350	1.500	860
Kienbaum	2016 - 2019	27	570	1.370	760
Kolpin	2016 - 2019	5	820	1.400	1.000
Kummersdorf	2016 - 2019	6	790	1.360	1.050
Leißnitz	2016 - 2019	6	480	1.400	890
Lindenberg	2016 - 2019	7	280	1.440	880
Markgrafpieske	2016 - 2019	8	610	1.090	970
Mixdorf	2016 - 2019	8	500	1.430	970
Mönchwinkel	2016 - 2019	8	700	1.400	1.070
Müllrose	2016 - 2019	87	300	1.440	790
Neu Zittau	2016 - 2019	8	530	1.500	960
Neubrück	2016 - 2019	7	510	1.350	990
Neuzelle	2016 - 2019	12	160	1.160	640
Pfaffendorf	2016 - 2019	6	410	1.090	890
Philadelphia	2016 - 2019	5	390	1.300	880
Ratzdorf	2016 - 2019	5	330	1.430	970
Rauen	2016 - 2019	16	480	1.400	900
Reichenwalde	2016 - 2019	42	490	1.410	840
Rießen	2016 - 2019	5	410	1.340	1.040
Schöneiche (B)	2016 - 2019	99	440	1.430	910
Spreeau	2016 - 2019	8	730	1.170	940
Spreenhagen	2016 - 2019	61	180	1.320	670
Storkow	2016 - 2019	28	430	1.390	820
Tauche	2016 - 2019	9	590	1.500	990
Vogelsang	2016 - 2019	6	340	1.100	860
Wendisch Rietz	2016 - 2019	44	440	1.470	840
Woltersdorf	2016 - 2019	71	380	1.450	830
Ziltendorf	2016 - 2019	6	300	1.450	840

5.3 Bauland für Geschosswohnungsbau / Mehrfamilienhausgrundstücke

Jahr	Kauffälle	Fläche	Geldumsatz
2017	14	1,3 ha	1,2 Mio. €
2018	21	4,6 ha	8,1 Mio. € *
2019	28	4,4 ha	9,5 Mio. € *

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

Im Berichtszeitraum wurden 28 Kauffälle für Bauland für Geschosswohnungsbau erfasst. Für die 19 auswertbaren Kauffälle (selbständig bebaubar; ohne Erbbaurecht, ungewöhnliche Verhältnisse und Bauerwartungsland) ergibt sich das folgende Preisniveau:

Jahr	Anzahl auswertbarer Kauffälle	Flächenumsatz	Geldumsatz in €	Fläche m ² Spanne	Preisniveau €/m ²	
					Spanne	Mittel
Berliner Umland						
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
2019	5	0,9 ha	2,6 Mio.	1.040 – 3.040	122 – 459	244
weiterer Metropolitanraum						
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
2019	14	2,5 ha	1,8 Mio.	230 – 6.380	5 – 450	103

5.4 Bauland für Gewerbe

Jahr	Kauffälle	Fläche	Geldumsatz
2017	53	37,5 ha	7,3 Mio. €
2018	44	30,6 ha	6,2 Mio. €
2019	45	58,6 ha	7,2 Mio. €

Von den 45 erfassten Kauffällen für das gewerbliche Bauland konnten 21 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 ² Spanne	Preisniveau €/m ²		
					Spanne	Mittel	
Berliner Umland							
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	
2019	5	1,1 ha	0,6 Mio.	730 – 4.500	42 – 128	68	
weiterer Metropolenraum							
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	
2019	16	33,5 ha	3,1 Mio.	313 – 170.500	4 – 55	18	

5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Nach Auswertung von 63 Kauffällen des Zeitraumes 2017 – 2019 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	25	1 – 52	14
2 = qualifizierte Bauerwartung	21	1 – 68	23
3 = Rohbauland	17	23 – 91	50

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

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

5.6 Sonstiges Bauland

Jahr	Kauffälle	Fläche	Geldumsatz
2017	37	19,0 ha	9,5 Mio. €
2018	47	6,7 ha	2,7 Mio. €
2019	35	14,2 ha	5,2 Mio. €

Von den 35 erfassten Kauffällen für sonstiges Bauland konnten 11 Kauffälle ausgewertet werden. Es ergibt sich das folgende Preisniveau:

Grundstücksart	auswertbare Kauffälle	Fläche in m ²	Preisniveau in €/m ²
Parkplatz/Garagenkomplex	1	1.900	27
Erholungsgrundstücke*	9	230 – 1.400	13 – 58
Sonstiges	1	850	45

*meist Zukauf zum Gebäude

5.7 Erbbaurechte

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

Art des Erbbaurechtes	2018		2019	
	unbebaut	bebaut	unbebaut	bebaut
erstmalige Begründung	6	1	8	1
Verkauf an den Erbbauberechtigten	5	-	2	-
Verkauf des Erbbaurechtes	-	3	-	3
vorzeitige Aufhebung des Erbbaurechtes	-	-	-	1
Verkauf des mit Erbbaurecht belasteten Grundstücks an Dritte	-	-	1	-
Neuvertrag nach Zeitablauf mit neuem Erbbauberechtigten	-	-	-	-
Kauffälle insgesamt	12	4	11	5

Im Zeitraum 2018 – 2019 wurden folgende Werte für erstmalige Begründungen registriert:

	Fläche in m ²	Laufzeit der Verträge	Zinssatz %	Mittel %
Wohnen				
unbebaut (6)				
Bauland (5)	378 – 6.384	58 – 99 Jahre	3,0 – 4,8	4,0
Rohbauland (1)	4.400	80 Jahre	4,0	
soziale und sonstige Nutzung				
unbebaut (5)	555 – 4.641	40 Jahre – 99 Jahre	3,3 – 4,5	4,0
bebaut (0)				
Gewerbe				
unbebaut (1)	2.900	50 Jahre	8,0	
bebaut (1)	15.900	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 2018 – 2019 registrierten 61 Kauffälle folgendes Preisniveau festgestellt:

Grundstücksmerkmal	BRW €/m ²		Anzahl	Fläche m ²		% vom BRW		
	Spanne	Median		Spanne		Spanne	Mittel	Median
⇒ direkte Wasserlage (evtl. mit Verlandungsstreifen)	20 – 220	120	9	1.200 – 5.765		66 – 625	255	209
davon	< 120		4	1.200 – 3.068		78 – 625	314	276
	>= 120		5	1.456 – 5.765		66 – 395	207	193
⇒ Trennung Hauptgrundstück und Ufergrundstück durch öffentlichen Weg	35 – 220		5	763 – 6.887		61 – 141	107	111
⇒ Trennung durch vorgelagertes, unbebaubares Fremdeigentum	90							
	davon	< 90	2	763 – 6.887		111 – 141	126	126
		>= 90	3	3.079 – 4.483		61 – 111	94	108
- Wassernähe bis 300 m	20 – 230	120	47	319 – 2.922		58 – 149	103	100
davon	< 120		22	462 – 2.922		62 – 149	105	103
	>= 120		25	319 – 2.301		58 – 163	102	95

Die Aussagen gelten nicht für Zonen, deren Bodenrichtwerte auch durch die Lage am Wasser begründet sind (Storkow, Hubertushöhe WA (Zone für allgemeines Wohngebiet); Müllrose, Katharinensee Süd). 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 2018 – 2019 registrierten 10 Kauffälle folgendes Preisniveau festgestellt:

Grundstücksmerkmal	BRW €/m ²		Anzahl	Fläche m ²		% vom BRW		
	Spanne	Median		Spanne		Spanne	Mittel	Median
⇒ direkte Wasserlage (evtl. mit Verlandungsstreifen)	55 – 115	92,5	4	795 – 6.384		72 – 168	118	116
⇒ Trennung Hauptgrundstück und Ufergrundstück durch öffentlichen Weg	19 – 90		6	83 – 2.098		59 – 102	92	100
⇒ Trennung durch vorgelagertes, unbebaubares Fremdeigentum	32,5							

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 2018 – 2019 ergibt bezüglich dieser Eigenschaft keine nachweisbare Abhängigkeit vom Kaufpreis.

□ **Arrondierungen**

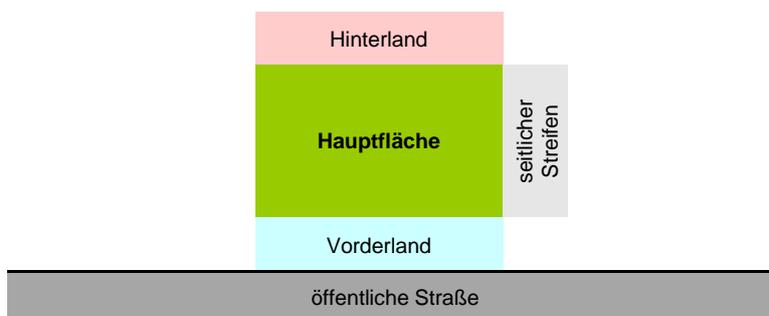
In der folgenden Auswertung sind Zukäufe aus dem Bereich der gemischten Bauflächen und Wohnbauflächen der Jahre 2018 bis 2019 mit einer Flächengröße von 50 – 400 m² berücksichtigt. Diese Flächen sind nicht selbstständig bebaubar. Die Kaufpreise je m² Grundstücksfläche variieren sehr stark, abhängig vom speziellen Zweck des Kaufes. Die höheren Kaufpreise werden überwiegend für baulich oder baurechtlich notwendige Teilflächen erzielt.

Anzahl der Kaufverträge	Fläche m ²		Bodenrichtwert €/m ²		Verhältnis KP/BRW in %		arithmetisches Mittel von KP/BRW
	Min	Max	Min	Max	Min	Max	
103	50	386	6	220	5	157	73 %

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

Grundsätzliche Lage der Arrondierungsfläche zur Hauptfläche

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



Zukäufe von Hinterland

Anzahl der Kauffälle	Fläche in m ²		Bodenrichtwert in €/m ²		Verhältnis KP/BRW in %		arithmetisches Mittel von KP/BRW in %
	Min	Max	Min	Max	Min	Max	
18	51	386	7	210	5	125	57

Zukäufe von seitlichen Streifen

Anzahl der Kauffälle	Fläche in m ²		Bodenrichtwert in €/m ²		Verhältnis KP/BRW in %		arithmetisches Mittel von KP/BRW in %
	Min	Max	Min	Max	Min	Max	
12	50	334	15	75	7	120	67

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

Anzahl der Kauffälle	Fläche in m ²		Bodenrichtwert in €/m ²		Verhältnis KP/BRW in %		arithmetisches Mittel von KP/BRW in %
	Min	Max	Min	Max	Min	Max	
73	50	385	6	220	20	157	78

KP=Kaufpreis pro m²
BRW=Bodenrichtwert pro m²

6. LOS - Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

6.1 Allgemeines

Der Teilmarkt der land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke weist für den Berichtszeitraum eine konstante Anzahl von Erwerbsvorgängen im Vergleich zum Vorjahr auf.

Die 374 registrierten Kauffälle verteilen sich wie folgt:

- 178 Kauffälle für landwirtschaftliche Grundstücke (Acker und Grünland)
- 102 Kauffälle für forstwirtschaftliche Grundstücke
- 94 Kauffälle für weitere Nutzungen

Hierbei handelt es sich um Flächen mit unterschiedlichen Nutzungen, Flächen des begünstigten Agrarlandes, Flächen für Dauer- und Sonderkulturen, Geringst- und Unland sowie Flächen von landwirtschaftlichen Betrieben (Hof). Im Jahr 2019 wurde für diese Grundstücke ein Flächenumsatz von 659,9 ha und ein Geldumsatz von 6,3 Mio. € registriert.

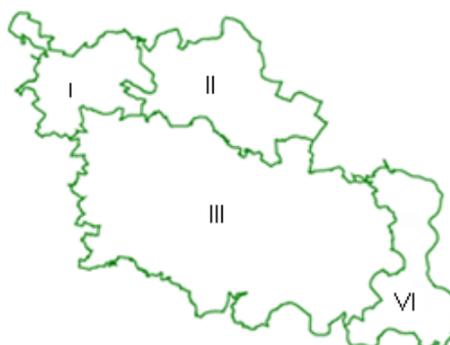
Die Flächen- und Geldumsätze der land- sowie forstwirtschaftlichen Grundstücke stellen sich wie folgt dar:

	landwirtschaftliche Grundstücke		forstwirtschaftliche Grundstücke	
2009	1.259,1 ha	→ 3,3 Mio. €	427,8 ha	→ 0,9 Mio. €
2010	667,7 ha	→ 2,1 Mio. €	575,9 ha	→ 1,6 Mio. €
2011	1.296,2 ha	→ 9,2 Mio. €	428,2 ha	→ 1,1 Mio. €
2012	737,1 ha	→ 5,1 Mio. €	319,0 ha	→ 1,0 Mio. €
2013	965,5 ha	→ 6,8 Mio. €	1.129,4 ha	→ 2,9 Mio. €
2014	1.193,7 ha	→ 7,8 Mio. €	708,9 ha	→ 1,7 Mio. €
2015	1.623,6 ha	→ 18,8 Mio. €	510,3 ha	→ 1,8 Mio. €
2016	606,6 ha	→ 4,2 Mio. €	413,0 ha	→ 1,8 Mio. €
2017	816,7 ha	→ 7,8 Mio. €	607,1 ha	→ 3,7 Mio. €
2018	557,0 ha	→ 4,3 Mio. €	420,1 ha	→ 1,8 Mio. €
2019	1.159,9 ha	→ 11,8 Mio. €	281,8 ha	→ 1,4 Mio. €

Für den Landkreis Oder-Spree wurden 4 Bodenrichtwertzonen angelegt:

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

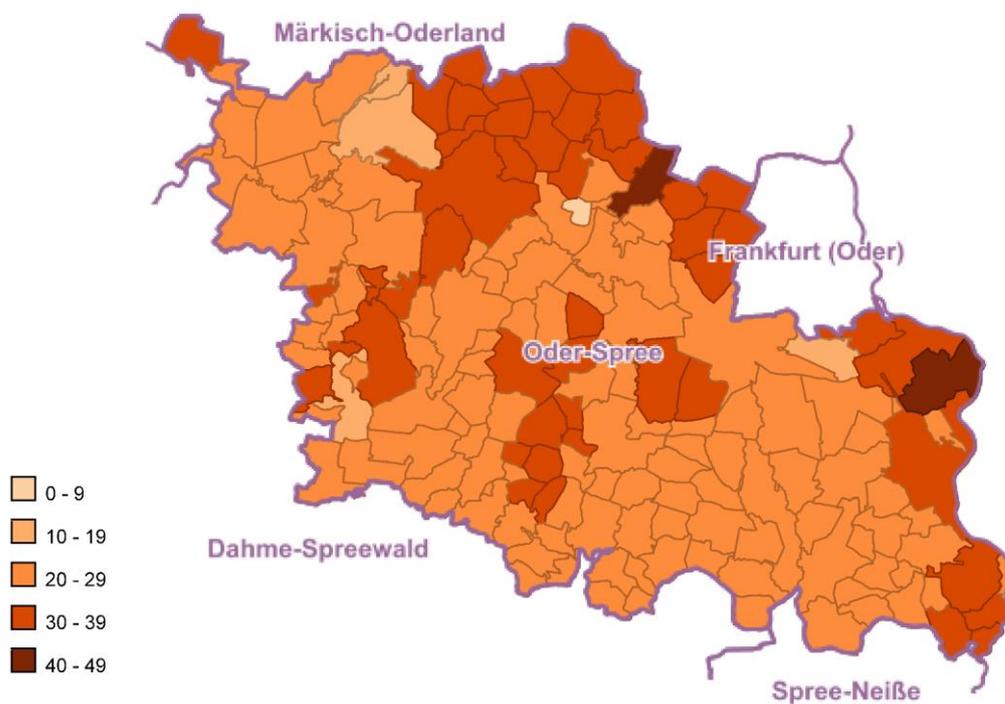
Zone VI ist durch die Zusammenlegung der Zonen IV Ziltendorfer Niederung und V Neuzeller Niederung entstanden.



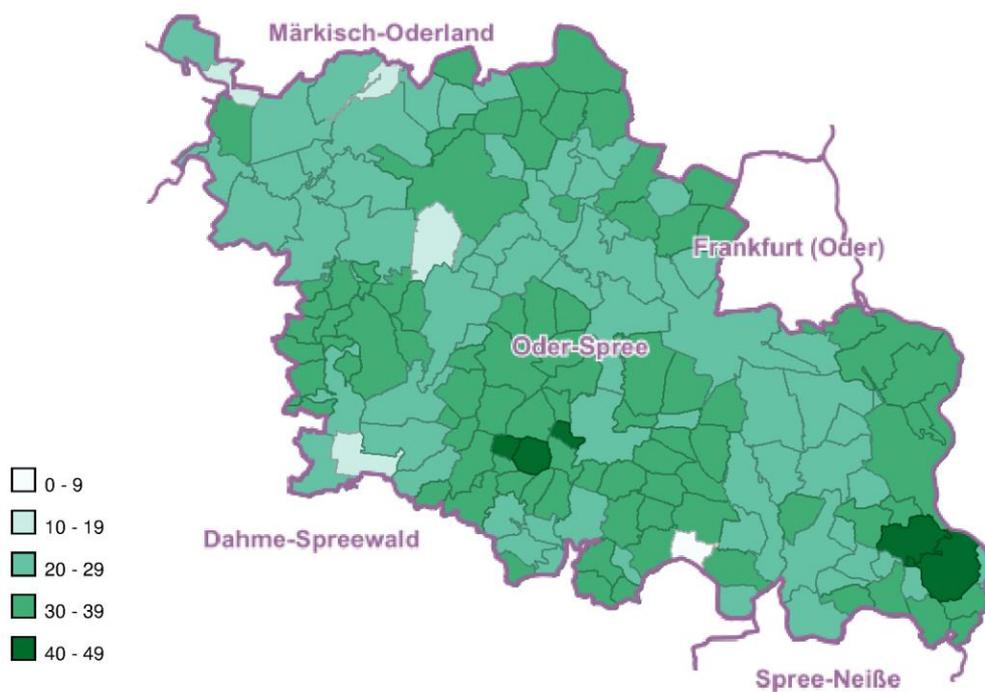
Zuordnung der Gemarkungen zu den landwirtschaftlichen Bodenrichtwertzonen

Gemarkung	Zone						
Ahrendorf	III	Glienicke	III	Lawitz	VI	Rießen	III
Alt Golm	III	Göhlen	VI	Lebbin	III	Sabrodt	III
Alt Madlitz	II	Gölsdorf	II	Leißnitz	III	Sauen	III
Alt Stahnsdorf	III	Görsdorf b. B.	III	Limsdorf	III	Sawall	III
Arendorf	II	Görsdorf b. St.	III	Lindenberg	III	Schadow	III
Bad Saarow-Pieskow	III	Görzig	III	Lindow	III	Schernsdorf	III
Bahro	VI	Gosen	I	Madlitz Forst	II	Schneeberg	III
Beerfelde	II	Groß - Briesen	III	Markgrafpieske	III	Schöneiche b. Bln.	I
Beeskow	III	Groß Eichholz	III	Merz	III	Schönfelde	II
Behrendorf	III	Groß Lindow	III	Mittweide	III	Schwenow	III
Berkenbrück	II	Groß Muckrow	III	Mixdorf	III	Schwerin	III
Biegen	III	Groß Rietz	III	Möbiskrüge	VI	Schwerzko	VI
Birkholz	III	Groß Schauen	III	Mönchwinkel	I	Selchow	III
Bomsdorf	VI	Grünheide (Mark)	I	Müllrose	III	Sieversdorf	II
Bornow	III	Grunow	III	Neubrück Forst	II	Spreeau	I
Braunsdorf	I	Günthersdorf	III	Neubrück (Spree)	III	Spreehagen	III
Bremsdorf	III	Hangelsberg	I	Neu Golm	III	Steinhöfel	II
Breslack	VI	Hartmannsdorf	I	Neuendorf i. S.	II	Steinsdorf	VI
Briescht	III	Hasenfelde	II	Neuzelle	VI	Storkow (Mark)	III
Briesen (Mark)	II	Heinersdorf	II	Neu Zittau	I	Streichwitz	VI
Brieskow-Finkenheerd	VI	Henzendorf	VI	Niewisch	III	Stremmen	III
Buchholz	II	Herzberg	III	Oegeln	III	Tauche	III
Buckow	III	Jacobsdorf	II	Oelsen	III	Tempelberg	II
Bugk	III	Jänickendorf	II	Ossendorf	VI	Trebatsch	III
Chossewitz	III	Kagel	I	Petersdorf b. Br.	II	Trebus	II
Coschen	VI	Karras	III	Petersdorf b. Sa.	III	Treppeln	III
Dahmsdorf	III	Kehrigk	III	Pfaffendorf	III	Vogelsang	VI
Dammendorf	III	Kersdorf	II	Philadelphia	III	Weichensdorf	III
Demnitz	II	Kienbaum	I	Pieskow	III	Wellmitz	VI
Diehlo	III	Kieselwitz	III	Pillgram	II	Wendisch Rietz	III
Diensdorf	III	Klein Muckrow	III	Pohlitz	III	Werder	III
Drahendorf	III	Klein Schauen	III	Radinkendorf	III	Wiesenau	VI
Eisenhüttenstadt	VI	Kobbeln	VI	Radlow	III	Wilmersdorf b. Br.	II
Erkner	I	Kohlsdorf	III	Ragow	III	Wilmersdorf b. Pf.	III
Falkenberg b. Br.	II	Kolpin	III	Ranzig	III	Wochowsee	III
Falkenberg b. Tauche	III	Kossenblatt	III	Ratzdorf	VI	Woltersdorf	I
Friedland	III	Krügersdorf	III	Rauen	III	Wulfersdorf	III
Fünfeichen	III	Kummerow	III	Reichenwalde	III	Zeust	III
Fürstenwalde / Spree	II	Kummersdorf	III	Reudnitz	III	Ziltendorf	VI
Giesensdorf	III	Langewahl	III	Rieplos	III		

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



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



6.2 Landwirtschaftliche Grundstücke

6.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Aus den Kauffällen des Berichtszeitraumes 2019 ergibt sich für Flächen, die in ihrer Nutzungsart verbleiben, das nachfolgende Preisniveau für die einzelnen Bodenrichtwertzonen. In der Auswertung sind die Verkäufe der Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH (BVVG) enthalten.

Zone	Ackerland		
	Preisniveau €/m ²	Ackerzahl	Anzahl
I	0,30 – 1,61	12 – 45	7*
II	0,48 – 1,97	19 – 57	36
III	0,21 – 2,10	11 – 56	57
VI	0,17 – 1,44	11 – 58	25

* Aufgrund der geringen Anzahl der Kauffälle für die Ackerflächen entschied der Gutachterausschuss auf seiner Sitzung am 29.01.2020 für die Ermittlung der Bodenrichtwerte die Kauffälle von 2 Jahren zu berücksichtigen.

Zone	Grünland		
	Preisniveau €/m ²	Grünlandzahl	Anzahl
I	0,50 – 1,55	14 – 35	5
II	0,42 – 1,30	22 – 40	10
III	0,18 – 1,50	14 – 39	26
VI	0,17 – 0,48	19 – 55	12

Eine Abhängigkeit des Preises von der Bodenqualität konnte für Ackerland wie auch für Grünland nicht festgestellt werden. Auch eine Abhängigkeit des Preises von den Flächengrößen wurde anhand der ausgewerteten Kauffälle nicht nachgewiesen.

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

Aufgrund der Bodenpreisentwicklung landwirtschaftlicher Grundstücke im Zeitraum 2017 – 2019 wurden folgende Bodenrichtwerte ermittelt.

Zone	Bodenrichtwert Acker in €/m ²		
	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019
I	0,72	0,57*	1,00*
II	1,00	1,00	1,10
III	0,61	0,76	0,80
VI	0,40	0,40	0,50

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

Zone	Bodenrichtwert Grünland in €/m ²		
	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019
I	0,32	0,55	1,00
II	0,56	0,53	0,65
III	0,49	0,50	0,55
VI	0,25	0,31	0,30

Begünstigtes Agrarland

Es wurden im Landkreis im Berichtszeitraum 32 Kauffälle registriert, deren Bodenpreis in einer Spanne von 0,39 – 5,00 €/m² lag. Der Mittelwert beträgt 1,87 €/m². Der Median liegt bei 1,35 €/m².

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

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

Unland

Im Berichtszeitraum wurden 11 Kauffälle von Unlandflächen registriert. In der Regel stehen diese in Verbindung mit dem Verkauf landwirtschaftlicher Nutzflächen. Die Kaufpreise lagen in der Spanne von 0,03 – 0,70 €/m², der Mittelwert beträgt 0,30 €/m². Der Median liegt bei 0,28 €/m².

6.2.2 Umrechnungskoeffizienten

Wegen nicht nachweisbarer Abhängigkeiten wurden keine Indexreihen ermittelt.

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

aus 9 Kauffällen (2018 – 2019)
mit 9 – 26 % vom Bodenrichtwert für Bauland,
der Mittelwert liegt bei 18 %,
der Median liegt bei 17 %.

➤ *ländlichen Bereich*

aus 46 Kauffällen (2018 – 2019)
mit 3 – 86 % vom Bodenrichtwert für Bauland,
der Mittelwert liegt bei 22 %,
der Median liegt bei 19 %.

▫ Gartenland

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

Auswertzeitraum 2017 – 2019

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

Gemarkung	Anzahl	Fläche m ²	Mittel m ²	Preisniveau €/m ²	Mittel €/m ²	Median €/m ²
Beeskow	9	293 – 1.384	632	0,09 – 6,80	1,99	0,60
Eisenhüttenstadt	9	420 – 7.950	1.835	0,38 – 3,52	1,43	1,00
Spreenhagen	2	7.071 ; 7.572	7.322	2,61 ; 2,86		

* bzw. Gebäude im Eigentum des Erwerbers oder ohne Wert

** sowohl Einzelparzellen als auch mehrere Parzellen im Vertrag

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

Gemarkung	Anzahl	Fläche m ²	Mittel m ²	Kaufpreisniveau €	Mittel €	Median €
Beeskow	7	136 – 1.328	775	1.900 – 11.000	4.986	5.500
Eisenhüttenstadt	8	410 – 1.630	916	300 – 6.500	3.425	3.700
Fürstenwalde	2	364 ; 606	485	6.000		

** sowohl Einzelparzellen als auch mehrere Parzellen im Vertrag

▫ öffentliche Grünanlagen

Die Preisspanne bei Käufen für öffentliche Grünanlagen ergibt sich aus 5 Kauffällen des Zeitraumes 2017 – 2019 zu 4,50 – 30,40 €/m² mit einem Mittelwert von 14,14 €/m². Der Median liegt bei 10,30 €/m². In Abhängigkeit vom Bodenrichtwert für Bauland ergibt sich ein Niveau von 10 – 20 %, mit einem Mittelwert von 14 %. Der Median liegt bei 13 %.

▫ **private Grünflächen**

Im Zeitraum 2018 – 2019 wurden 16 Kauffälle für private Grünflächen (ohne Parkanlagen und Grundstücken an Seen) registriert. Es ergeben sich folgende Orientierungswerte:

Lage	Anzahl	Fläche m ²	Preisniveau in €/m ²		
			Spanne	Mittel	Median
in einem B-Plan-Gebiet	5	1.330 – 16.720	2,27 – 17,65	6,93	5,00
nicht im B-Plan-Gebiet	11	425 – 3.375	0,24 – 7,06	2,69	2,90

▫ **private Wegeflächen**

Die Auswertung von 28 Kauffällen für private Wegeflächen im Zeitraum 2018 – 2019 ergibt folgende Orientierungswerte:

	Anzahl	Preisniveau in €/m ²		
		Spanne	Mittel	Median
land- und forstwirtschaftliche Wege	8	0,20 – 0,77	0,46	0,42
Wege im bebauten Gebiet	20	1,26 – 37,50	11,41	7,85

▫ **öffentliche Verkehrsflächen**

Aus 70 Kauffällen von Verkehrsflächen im Berichtszeitraum ergibt sich das folgende Bodenpreisniveau.

Anzahl	Fläche in m ²	in % vom Bodenrichtwert für Bauland		
		Spanne	Mittel	Median
innerorts				
39	5 – 1.330	0,1 – 22	6	4
außerorts				
		Preisniveau €/m ²		
		Spanne	Mittel	Median
31	3 – 53.100	0,25 – 1,07	0,59	0,51

▫ **Straßenaus- und -neubau**

Bei Inanspruchnahme land- und forstwirtschaftlicher Flächen im Außenbereich für Straßenaus- und -neubau sowie Radwegebau und Alleebepflanzungen wurden aus 8 Kauffällen der Jahre 2018 und 2019 folgende Preisniveaus ohne Nebenentschädigung registriert:

Anzahl	Fläche m ²	Preisniveau €/m ²	Mittel €/m ²	Median €/m ²
landwirtschaftliche Flächen				
5	380 – 940	0,30 – 1,10	0,87	1,10
forstwirtschaftliche Flächen				
3	630 – 3.690	0,21 – 0,68	0,49	0,57

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

Im Zeitraum 2017 – 2019 wurden 5 Kauffälle registriert. Für Flächen zwischen 1.420 m² und 23.400 m² lag das Preisniveau zwischen 0,38 €/m² und 14,97 €/m². Der Mittelwert liegt bei 3,82 €/m², der Median bei 1,00 €/m².

▫ **Friedhofsflächen**

Das Preisniveau der 5 Kauffälle von Friedhofsflächen lag im Zeitraum ab 2010 zwischen 0,75 €/m² und 2,82 €/m². In Abhängigkeit vom Bodenrichtwert für Bauland ergibt sich ein Mittelwert von 10 %. Der Median liegt bei 7 %.

▫ **Gewässerflächen**

Im Zeitraum 2017 – 2019 wurden 13 Kauffälle für Gewässerflächen registriert. Dazu zählen Seen, Teiche, Fließgewässer und Gräben. Für Flächen von 235 m² – 1.600 m² lag das Preisniveau bei 0,12 – 0,50 €/m². Der Mittelwert liegt bei 0,30 €/m², der Median bei 0,31 €/m².

▫ **Fischzuchtgewässer**

Für die der Fischzucht dienenden Gewässer lagen die Kaufpreise im Zeitraum 2014 – 2019 (4 Kauffälle) zwischen 0,12 und 0,28 €/m², für Flächen von 5.000 m² – 666.000 m².

▫ **Ausbau der Deiche**

Für den Ausbau der Deiche an Oder und Neiße wurden letztmalig im Jahr 2017 8 Kauffälle registriert. Das Bodenpreisniveau lag bei der Inanspruchnahme land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen in der Spanne von 0,31 – 2,34 €/m² bei einem Mittelwert von 0,64 €/m². Der Median lag bei 0,41 €/m².

▫ **Abbauflächen**

Aus dem Jahr 2019 liegen keine Kauffälle vor.

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

* jeweils ohne den Wert des Bodenschatzes

▫ **Ausgleichsflächen**

Das Preisniveau für die Inanspruchnahme von Flächen für ökologische Ausgleichsmaßnahmen lag im Zeitraum 2018 – 2019 bei 0,40 – 13,10 €/m². Die Aufteilung der 23 Veräußerungen in die jeweiligen Grundstücksarten ist in der folgenden Tabelle ersichtlich.

Anzahl	Fläche m ²	Preisniveau €/m ²	Mittel €/m ²	Median €/m ²
Ökologische Ausgleichsflächen im Baugebungsplangebiet oder direkt am Anschluss daran				
13	300 – 2.930	3,00 – 13,10	7,39	8,46
Inanspruchnahme von Dauerkleingärten				
4	280 – 1.250	0,50 – 3,00	1,98	2,20
Inanspruchnahme von land- und forstwirtschaftlichen Flächen				
6	100 – 12.530	0,40 – 2,40	1,03	0,61

▫ **Ver- und Entsorgungseinrichtungen**

Für Ver- und Entsorgungseinrichtungen wurden 11 Kauffälle des Zeitraumes 2018 – 2019 ausgewertet.

Anzahl	Fläche in m ²	in % vom Bodenrichtwert für Bauland		
		Spanne	Mittel	Median
im Innenbereich nach §34 BauGB				
4	58 – 1.090	10 – 92	49	47
im Außenbereich nach §35 BauGB				
		Preisniveau €/m ²		
		Spanne	Mittel	Median
7	100 – 3.167	5,00 – 16,70	8,60	8,00

□ **Energieanlagen**

Anzahl	Fläche in m ²	Preisniveau €/m ²	Mittel €/m ²	Zeitraum
Flächen für die Errichtung von Windkraftanlagen				
12	400 – 78.000	0,33 – 14,68	3,10	2015 – 2019

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

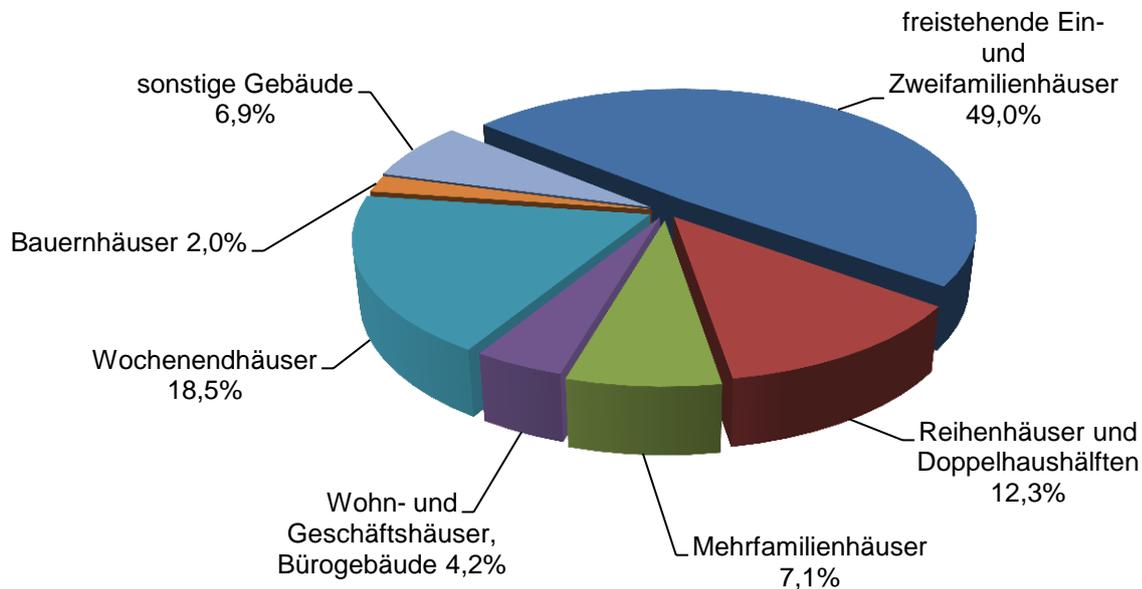
Anzahl	Fläche in m ²	Preisniveau €/m ²	Mittel €/m ²	Zeitraum
Flächen für die Errichtung von Solar / Photovoltaik				
6	4.000 – 143.000	0,47 – 8,80	3,97	2012 – 2019
Flächen für die Errichtung von Biogasanlagen				
6	3.000 – 13.000	0,40 – 11,00	3,48	2012 – 2019

8. LOS - Bebaute Grundstücke

8.1 Allgemeines

Jahr	Kauffälle	Flächenumsatz	Geldumsatz
2017	991	245,0 ha	197,1 Mio. €
2018	1.055	265,7 ha	223,6 Mio. €
2019	984	234,1 ha	297,0 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

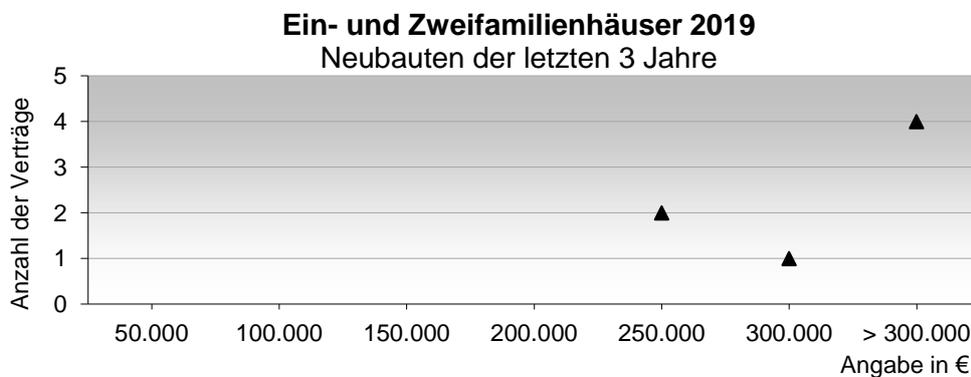
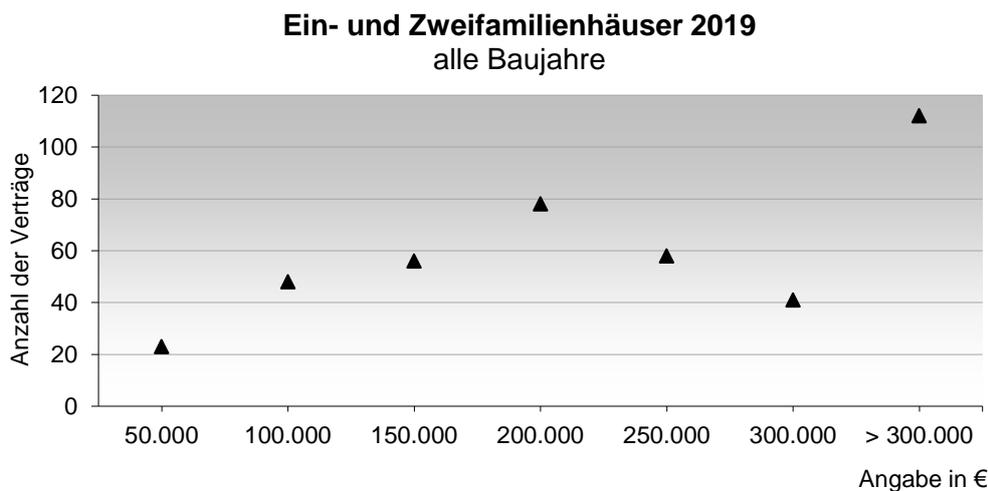
Jahr	Kauffälle	Flächenumsatz	Geldumsatz
2017	512	83,7 ha	83,7 Mio. €
2018	514	82,9 ha	107,2 Mio. €
2019	482	100,6 ha	116,5 Mio. €

Im Berichtszeitraum wurden 482 Kauffälle von Grundstücken, bebaut mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, erfasst. Für die 416 auswertbaren Kauffälle ergibt sich das folgende Preisniveau:

Region	Kaufpreisspanne in €	Mittelwert in €
Berliner Umland (116)	64.700 – 1.350.000	370.670
weiterer Metropolitanraum (300)	15.000 – 2.100.000	210.440

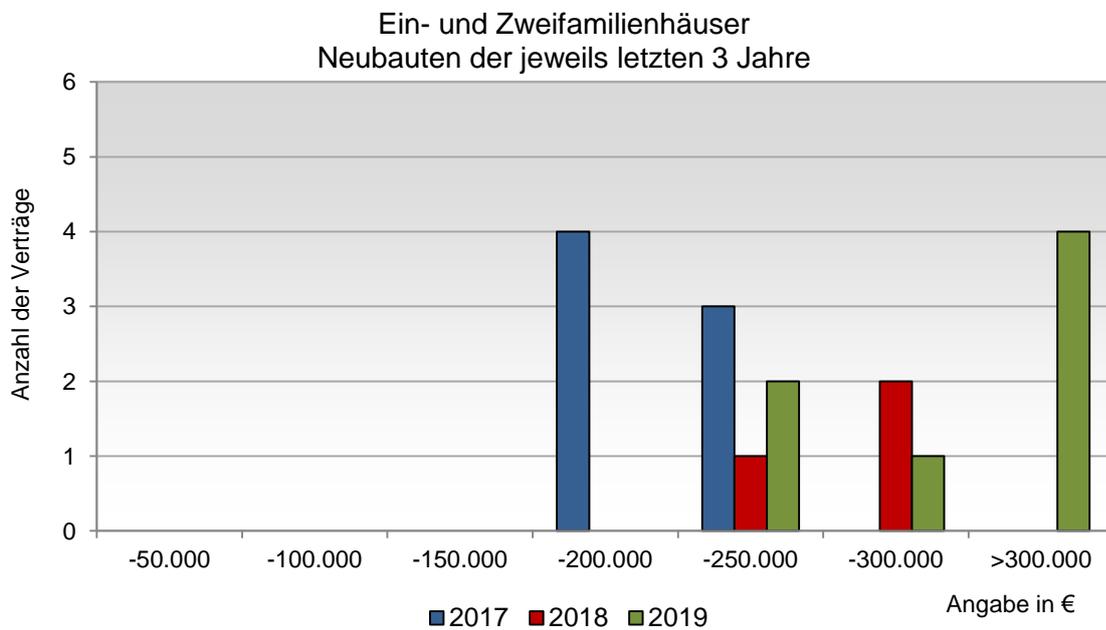
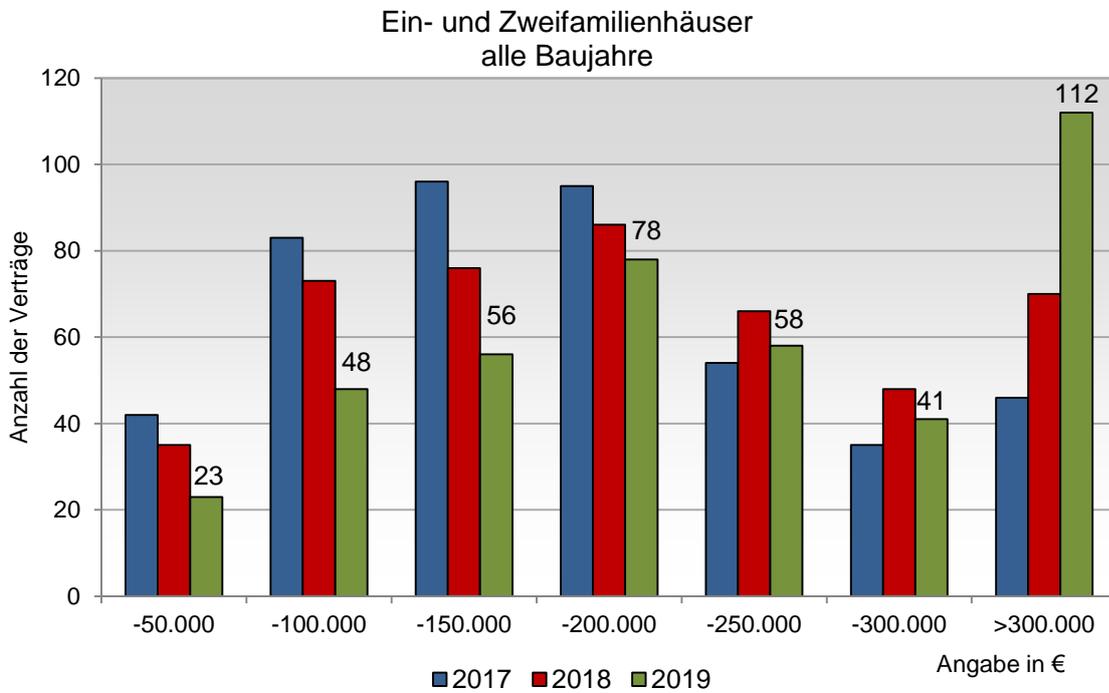
(→ Zuordnung der Gemarkungen zu den Regionstypen im Kapitel 3)

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



Umsatzentwicklung in den Preissegmenten

Der Vergleich der Veräußerungen von Grundstücken mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern des Zeitraumes 2017 – 2019 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 354 Kauffälle bebauter Grundstücke des Zeitraumes 2018 – 2019 teilen sich wie folgt auf:

Gebäudeart	Anzahl	Wohnfläche in m ²	
		Min	Max
Einfamilienhäuser	335	55	292
Zweifamilienhäuser	19	140	416

Wohnflächenpreise einschließlich Bodenwertanteile:

Berliner Umland, freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Baujahr	Anzahl	Ø Grundstücksgröße m ²	Ø Wohnfläche (pro WE) m ²	Kaufpreis/Wohnfläche in €/m ²		Mittelwert
				Spanne		
< = 1948	48	981	119	655 – 4.000	→	2.448
1949 – 1990	30	915	117	1.204 – 3.733	→	2.451
1991 – 2016	44	886	143	1.276 – 4.286	→	2.836
2017 – 2019	2	528	100	2.663 – 3.258	→	2.960

weiterer Metropolenraum, freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Baujahr	Anzahl	Ø Grundstücksgröße m ²	Ø Wohnfläche (pro WE) m ²	Kaufpreis/Wohnfläche in €/m ²		Mittelwert
				Spanne		
< = 1948	82	1.093	122	145 – 2.641	→	1.175
1949 – 1990	54	967	117	400 – 2.596	→	1.397
1991 – 2016	90	813	128	1.039 – 4.080	→	1.863
2017 – 2019	4	697	104	2.273 – 2.885	→	2.563

Die Wohnflächenpreise für die Gebäude, ohne Bodenwertanteile, ergeben sich aus 137 Kauffällen:

Berliner Umland, freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Baujahr	Anzahl	Ø Wohnfläche (pro WE) m ²	Gebäudewert/Wohnfläche in €/m ²		Mittelwert
			Spanne		
< = 1948	12	104	385 – 1.410	→	911
1949 – 1990	7	125	63 – 1.840	→	1.192
1991 – 2016	20	133	831 – 3.004	→	1.927
2017 – 2019	1	111	2.876 – 2.876	→	2.876

weiterer Metropolenraum, freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Baujahr	Anzahl	Ø Wohnfläche (pro WE) m ²	Gebäudewert/Wohnfläche in €/m ²		Mittelwert
			Spanne		
< = 1948	27	115	83 – 1.472	→	843
1949 – 1990	17	121	415 – 1.859	→	1.081
1991 – 2016	52	126	873 – 3.264	→	1.596
2017 – 2019	3	104	1.919 – 2.625	→	2.212

WE=Wohneinheit

8.2.2 Sachwertfaktoren

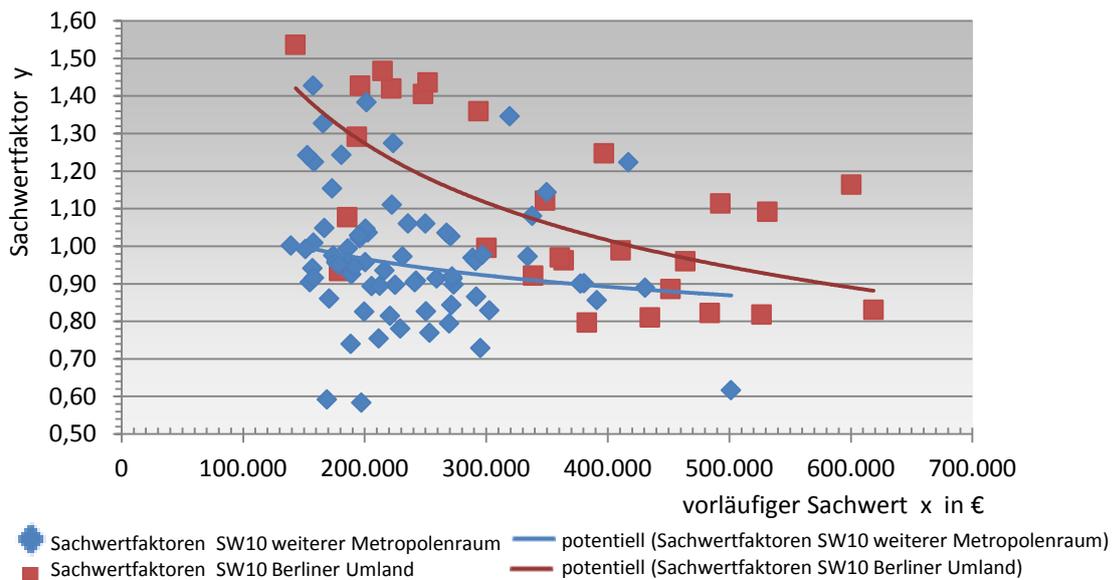
→ Bitte beachten Sie die Allgemeinen Hinweise am Anfang des Berichtes.

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

Beschreibung der Stichprobe (freistehende EFH / ZFH)		
Regionstypen (→siehe Kapitel 3):	Berliner Umland	weiterer Metropolitanraum
Anzahl der Kauffälle:	27	72
Zeitraum der Stichprobe:	2017 – 2019	2017 – 2019
Bereich:	Landkreis Oder-Spree	Landkreis Oder-Spree
Bodenrichtwertbereich:	90 – 200 €/m ²	8 – 110 €/m ²
Grundstücksgröße:	385 – 1.220 m ²	412 – 3.358 m ²
weitere Merkmale der Stichprobe:		
vorläufiger Sachwert	x	x
Sachwertfaktor	$y = 68,268x^{-0,326}$	$y = 3,9504x^{-0,115}$

Sachwertfaktoren für Grundstücke mit Ein- und Zweifamilienhäusern

vorläufiger Sachwert €	Sachwertfaktor SW10 (EFH/ZFH)		vorläufiger Sachwert €	Sachwertfaktor SW10 (EFH/ZFH)	
	Berliner Umland	weiterer Metropolitanraum		Berliner Umland	weiterer Metropolitanraum
100.000	-	-	375.000	1,04	0,90
125.000	-	-	400.000	1,02	0,90
150.000	1,40	1,00	425.000	1,00	0,89
175.000	1,33	0,99	450.000	0,98	0,88
200.000	1,28	0,97	475.000	0,96	0,88
225.000	1,23	0,96	500.000	0,95	0,87
250.000	1,19	0,95	525.000	0,93	-
275.000	1,15	0,94	550.000	0,92	-
300.000	1,12	0,93	575.000	0,90	-
325.000	1,09	0,92	600.000	0,89	-
350.000	1,06	0,91			



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

8.2.3 Vergleichsfaktoren

Vergleichsfaktoren wurden nicht ermittelt.

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

8.2.4 Liegenschaftszinssätze

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

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

→ Zuordnung der Gemarkungen zu den Regionstypen im Kapitel 3

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

Region: Berliner Umland; 34 Kauffälle aus den Jahren 2016 bis 2019			
Merkmal	Spanne	Mittelwert	Ø Liegenschaftszinssatz [%] (Spanne)
Bodenrichtwert [€/m ²]	35 – 200	125	2,1 (0,8 - 3,9)
Wohnfläche [m ²] (pro WE)	77 – 240	137	
Restnutzungsdauer [Jahre]	26 – 72	53	
Rohertragsfaktor	19,0 – 46,4	28,9	
monatliche Nettokaltmiete [€/m ²]	5,7 – 9,0	7,2	

Region: weiterer Metropolitanraum; 89 Kauffälle aus den Jahren 2016 bis 2019			
Merkmal	Spanne	Mittelwert	Ø Liegenschaftszinssatz [%] (Spanne)
Bodenrichtwert [€/m ²]	7 – 110	46	2,9 (1,1 – 5,4)
Wohnfläche [m ²] (pro WE)	64 – 208	127	
Restnutzungsdauer [Jahre]	28 – 72	51	
Rohertragsfaktor	12,9 – 39,4	21,7	
monatliche Nettokaltmiete [€/m ²]	4,3 – 8,8	6,5	

WE=Wohneinheit

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

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

8.3 Reihenhäuser / Doppelhaushälften

8.3.1 Preisniveau, Preisentwicklung

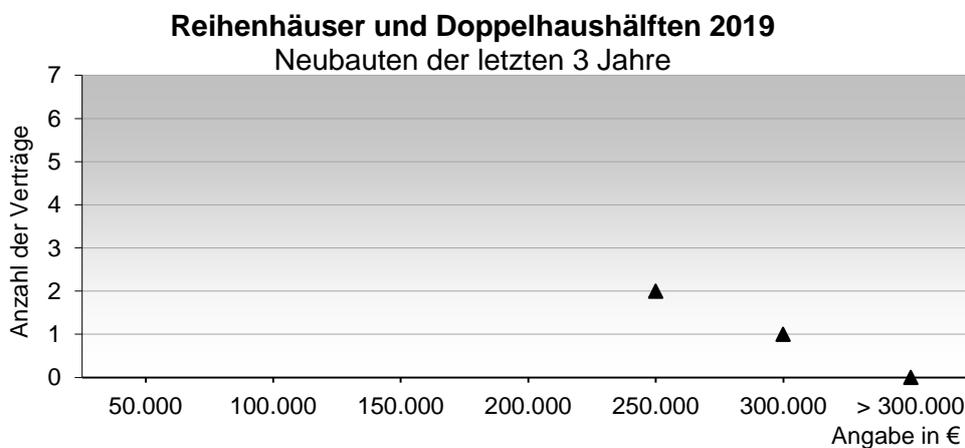
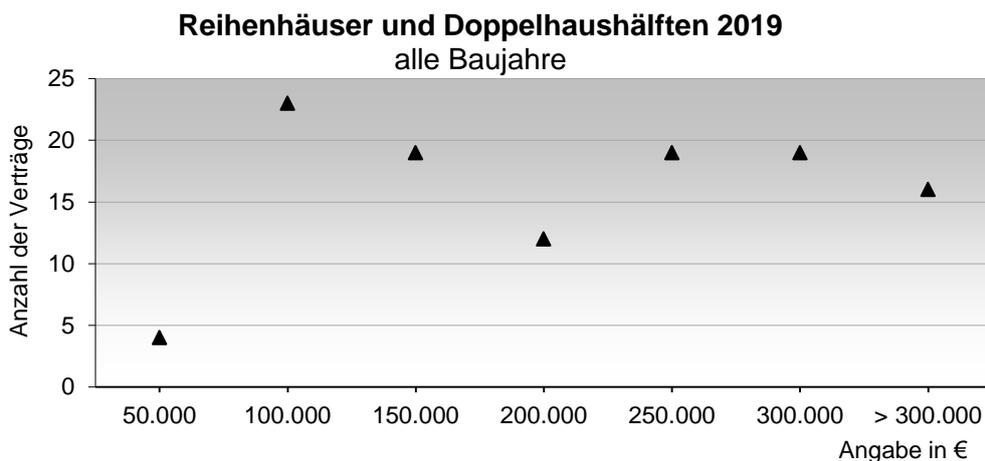
Jahr	Kauffälle	Flächenumsatz	Geldumsatz
2017	133	19,3 ha	20,1 Mio. €
2018	132	11,0 ha	21,3 Mio. €
2019	121	10,3 ha	23,5 Mio. €

Im Berichtszeitraum wurden 121 Kauffälle von Grundstücken, bebaut mit Reihenhäusern oder Doppelhaushälften, erfasst. Für die 112 auswertbaren Kauffälle ergibt sich das folgende Preisniveau:

Region	Kaufpreisspanne in €	Mittelwert in €
Berliner Umland (37)	90.000 – 564.750	284.499
weiterer Metropolitanraum (75)	20.500 – 600.000	158.844

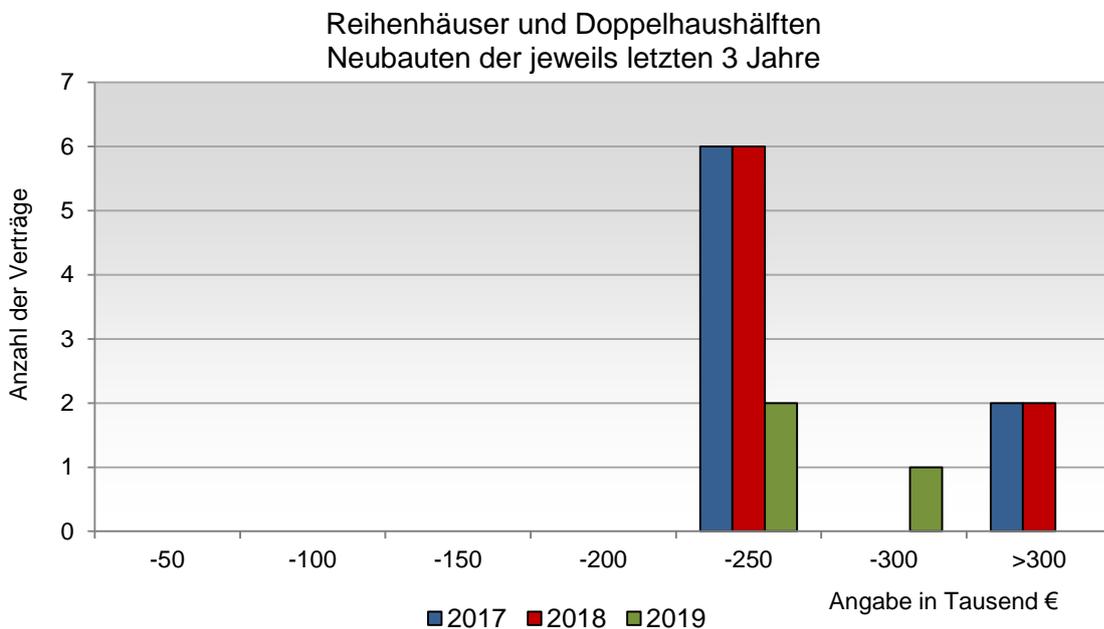
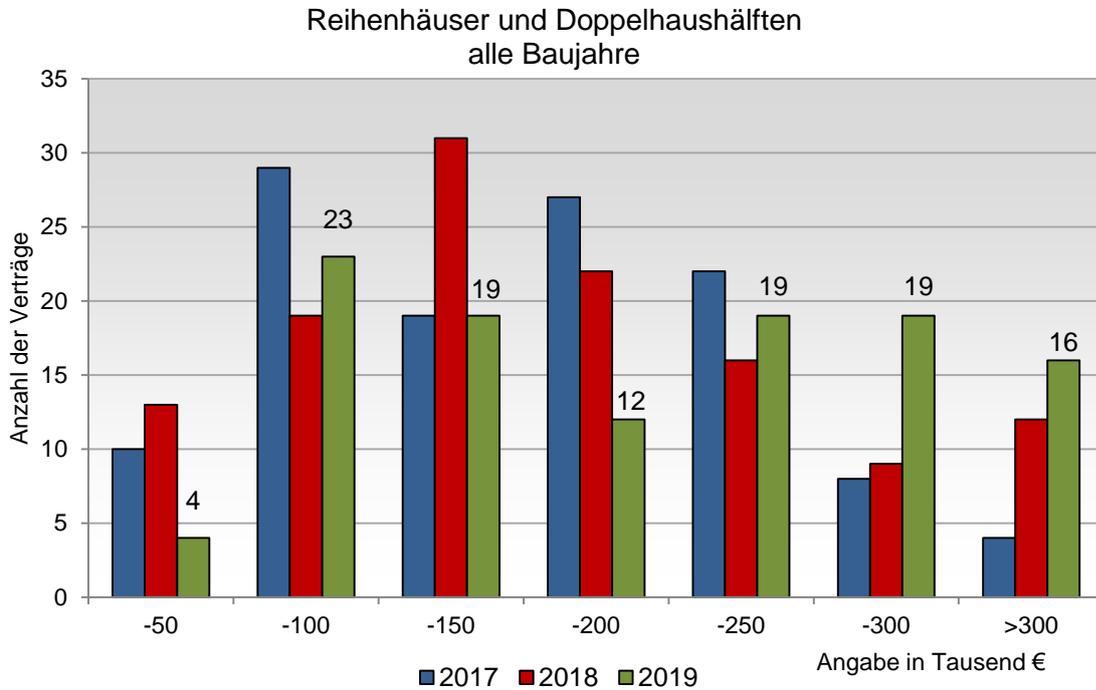
(→ Zuordnung der Gemarkungen zu den Regionstypen im Kapitel 3)

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 2017 – 2019 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 130 Kauffälle bebauter Grundstücke des Zeitraumes 2018 – 2019 teilen sich wie folgt auf:

Gebäudeart	Anzahl	Wohnfläche m ²	
		Min	Max
Reihenhäuser*	38	63	194
Doppelhaushälften*	92	75	220

* teilweise mit 2 Wohneinheiten

Wohnflächenpreise einschließlich Bodenwertanteile: Berliner Umland

Baujahr	Anzahl	Ø Grundstücksgröße m ²	Ø Wohnfläche (pro WE) m ²	Kaufpreis/Wohnfläche in €/m ² Spanne		Mittelwert
< = 1948	9	1.009	102	1.064	– 3.978	→ 2.615
1949 – 1990	0					
1991 – 2016	45	306	124	1.220	– 3.865	→ 2.213
2017 – 2019	0					

weiterer Metropolitanraum

Baujahr	Anzahl	Ø Grundstücksgröße m ²	Ø Wohnfläche (pro WE) m ²	Kaufpreis/Wohnfläche in €/m ² Spanne		Mittelwert
< = 1948	34	811	111	88	– 1.733	→ 1.021
1949 – 1990	16	707	96	147	– 2.063	→ 1.285
1991 – 2016	22	434	106	734	– 2.742	→ 1.665
2017 – 2019	4	407	143	2.215	– 2.306	→ 2.248

Die Wohnflächenpreise für die Gebäude, ohne Bodenwertanteile, ergeben sich aus 52 Kauffällen:

Berliner Umland

Baujahr	Anzahl	Ø Wohnfläche (pro WE) m ²	Gebäudewert/Wohnfläche in €/m ² Spanne		Mittelwert
< = 1948	4	114	748	– 3.040	→ 1.547
1949 – 1990	0				
1991 – 2016	25	120	907	– 2.896	→ 1.854
2017 – 2019	0				

weiterer Metropolitanraum

Baujahr	Anzahl	Ø Wohnfläche (pro WE) m ²	Gebäudewert/Wohnfläche in €/m ² Spanne		Mittelwert
< = 1948	9	109	123	– 1.262	→ 773
1949 – 1990	5	102	724	– 1.707	→ 1.177
1991 – 2016	9	113	833	– 2.457	→ 1.591
2017 – 2019	0				

WE=Wohneinheit

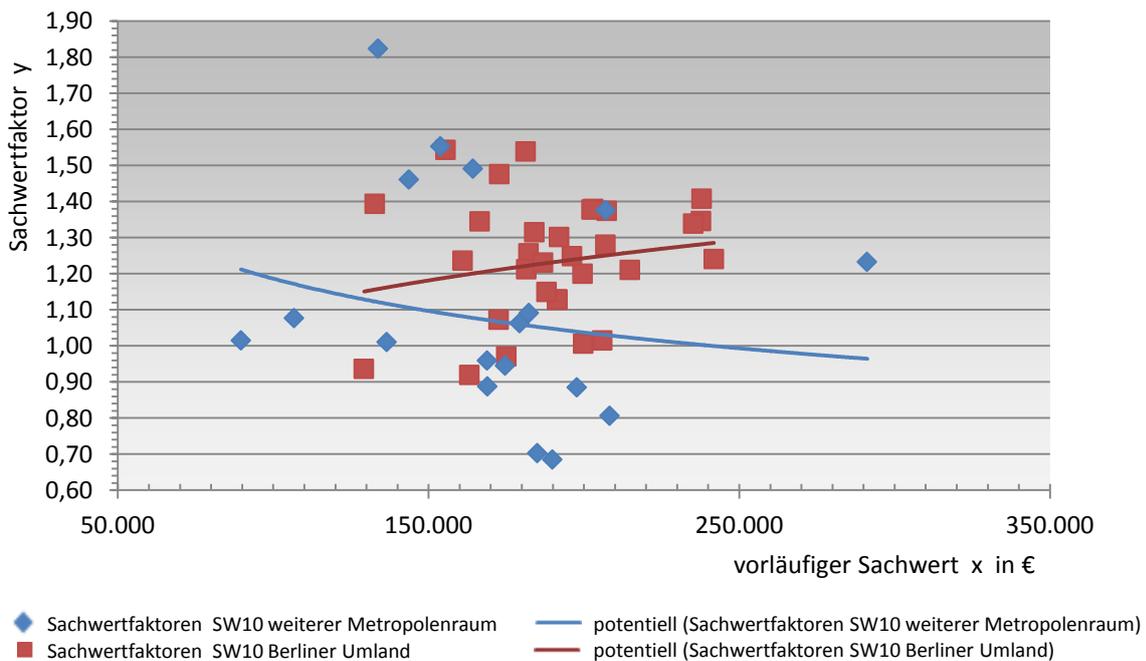
8.3.2 Sachwertfaktoren

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

Beschreibung der Stichprobe (RH / DHH)		
Regionstypen (→siehe Kapitel 3):	Berliner Umland	weiterer Metropolitanraum
Anzahl der Kauffälle:	32	18
Zeitraum der Stichprobe:	2017 – 2019	2017 – 2019
Bereich:	Landkreis Oder-Spree	Landkreis Oder-Spree
Bodenrichtwertbereich:	55 – 190 €/m ²	10 – 130 €/m ²
Grundstücksgröße:	126 – 1.292 m ²	257 – 1.343 m ²
weitere Merkmale der Stichprobe:		
vorläufiger Sachwert	x	x
Sachwertfaktor	$y = 0,144x^{0,1766}$	$y = 11,046x^{-0,194}$

Sachwertfaktoren für Grundstücke mit Reihenhäusern und Doppelhaushälften

vorläufiger Sachwert €	Sachwertfaktor SW10 (RH / DHH)	
	Berliner Umland	weiterer Metropolitanraum
100.000	-	1,18
125.000	1,14	1,13
150.000	1,18	1,09
175.000	1,21	1,06
200.000	1,24	1,03
225.000	1,27	1,01
250.000	1,29	0,99
275.000	-	0,97
300.000	-	0,96



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

8.3.3 Vergleichsfaktoren

Vergleichswertfaktoren wurden nicht ermittelt.

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

8.3.4 Liegenschaftszinssätze

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

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

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

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

Region: Berliner Umland; 50 Kauffälle aus den Jahren 2016 bis 2019			
Merkmal	Spanne	Mittelwert	Ø Liegenschaftszinssatz [%] (Spanne)
Bodenrichtwert [€/m ²]	55 – 190	117	3,1 (1,0 – 6,0)
Wohnfläche [m ²] (pro WE)	73 – 174	122	
Restnutzungsdauer [Jahre]	26 – 57	49	
Rohertragsfaktor	13,5 – 34,5	21,5	
monatliche Nettokaltmiete [€/m ²]	5,2 – 8,7	7,1	

Region: weiterer Metropolitanraum; 27 Kauffälle aus den Jahren 2016 bis 2019			
Merkmal	Spanne	Mittelwert	Ø Liegenschaftszinssatz [%] (Spanne)
Bodenrichtwert [€/m ²]	10 – 130	51	3,2 (1,4 - 5,4)
Wohnfläche [m ²] (pro WE)	80 – 168	112	
Restnutzungsdauer [Jahre]	22 – 55	45	
Rohertragsfaktor	13,6 – 29,6	19,4	
monatliche Nettokaltmiete [€/m ²]	4,3 – 7,7	6,3	

WE=Wohneinheit

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

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

8.4 Mehrfamilienhäuser

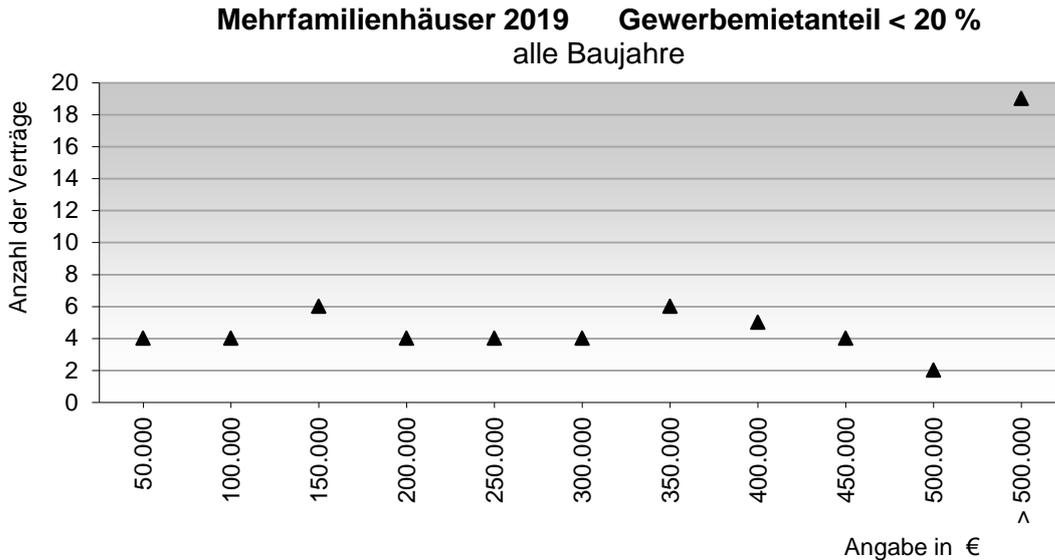
8.4.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Jahr	Kauffälle	Flächenumsatz	Geldumsatz
2017	38	5,1 ha	13,8 Mio. €
2018	63	47,5 ha	28,2 Mio. €
2019	70	15,0 ha	53,6 Mio. €

Die Verteilung der 62 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)	206.000 – 2.765.000	782.818
weiterer Metropolitanraum (51)	30.000 – 5.700.000	769.878

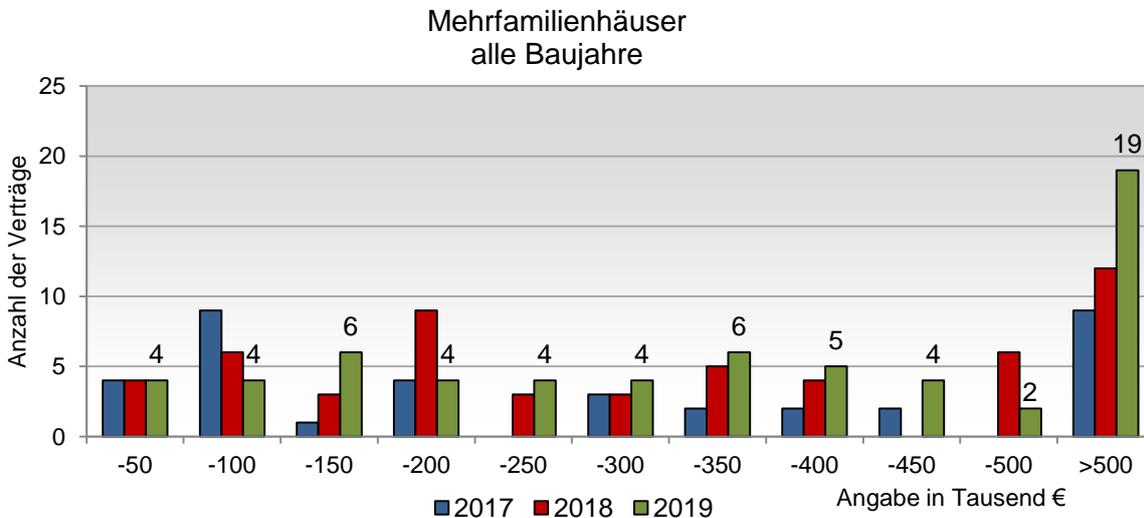
(→ Zuordnung der Gemarkungen zu den Regionstypen im Kapitel 3)



Es liegt ein Verkauf eines Neubaus der letzten 3 Jahre vor.
Er befindet sich in der Preisklasse >500.000 €.

Umsatzentwicklung in den Preissegmenten

Der Vergleich der Veräußerungen von Mehrfamilienhausgrundstücken des Zeitraumes 2017 – 2019 in den einzelnen Preissegmenten ergibt:



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

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

Für den Zeitraum 2018 – 2019 wurden aus 41 Kauffällen die folgenden Werte registriert:

Wohnflächenpreise einschließlich Bodenwertanteile:

Baujahr	Anzahl	Ø Grundstücksgröße m ²	Ø Wohn- u. Nutzfläche m ²	Kaufpreis/Wohnfläche in €/m ² Spanne	Mittelwert
≤ 1948	27	943	331	308 – 2.069 →	1.001
1949 – 1990	6	1.136	524	111 – 2.059 →	928
1991 – 2016	8	1.235	568	1.121 – 2.735 →	1.683
2017 – 2019	0				

Wohnflächenpreise ohne Bodenwertanteile:

Baujahr	Anzahl	Ø Wohn- u. Nutzfläche m ²	Gebäudewert/Wohnfläche in €/m ² Spanne	Mittelwert
≤ 1948	11	432	144 – 1.796 →	871
1949 – 1990				
1991 – 2016	2	758	1.090 ; 1.194 →	1.142
2017 – 2019				

8.4.2 Liegenschaftszinssätze

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

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

→ Zuordnung der Gemarkungen zu den Regionstypen im Kapitel 3

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

Region: Berliner Umland; 4 Kauffälle aus den Jahren 2016 bis 2019			
Merkmal	Spanne	Mittelwert	Ø Liegenschaftszinssatz [%] (Spanne)
Bodenrichtwert [€/m ²]	90 - 135	110	3,1 (2,6 - 3,7)
Wohnfläche [m ²]	245 - 617	353	
Restnutzungsdauer [Jahre]	37 - 60	46	
Rohertragsfaktor	18,1 - 20,1	19,1	
monatliche Nettokaltmiete [€/m ²]	5,7 - 8,3	7,0	

Region: weiterer Metropolitanraum; 12 Kauffälle aus den Jahren 2016 bis 2019			
Merkmal	Spanne	Mittelwert	Ø Liegenschaftszinssatz [%] (Spanne)
Bodenrichtwert [€/m ²]	35 - 87	63	5,1 (2,6 – 7,0)
Wohnfläche [m ²]	189 - 2.513	589	
Restnutzungsdauer [Jahre]	27 - 60	40	
Rohertragsfaktor	9,6 - 16,1	12,9	
monatliche Nettokaltmiete [€/m ²]	5,5 - 7,4	5,9	

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

Rohertagsfaktoren für Mehrfamilienhäuser

Nach Untersuchungen der Kauffälle 2018 – 2019 ergeben sich folgende Rohertagsfaktoren als Quotient aus Kaufpreis/Jahresnettokaltmiete:

	Anzahl	Variationsbereich		Mittelwert
		Min	Max	
Rohertagsfaktor	23	6,0	26,1	15,9

8.4.3 Vergleichsfaktoren

Vergleichsfaktoren wurden nicht ermittelt.

8.5 Bürogebäude, Geschäftshäuser, Wohn- und Geschäftshäuser

8.5.1 Preisniveau, Preisentwicklung

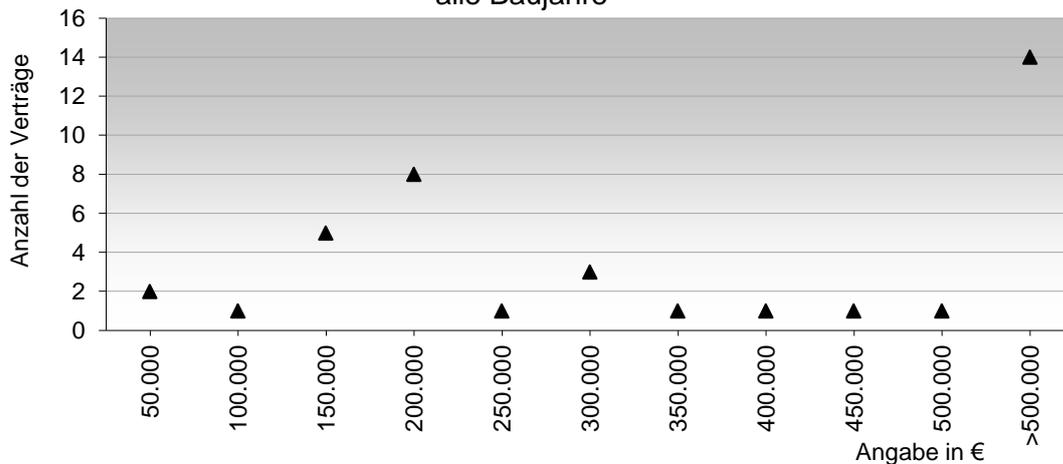
Jahr	Kauffälle	Flächenumsatz	Geldumsatz
2017	48	18,0 ha	25,2 Mio. €
2018	40	15,5 ha	25,6 Mio. €
2019	41	17,1 ha	77,1 Mio. €

Die Verteilung der 38 Veräußerungen dieser Grundstücke in den einzelnen Preissegmenten ist aus folgender Grafik ersichtlich. Drei Kauffälle konnte aufgrund ungewöhnlicher Verhältnisse nicht ausgewertet werden.

Region	Kaufpreisspanne in €	Mittelwert in €
Berliner Umland (8)	50.000 – 29.280.000	6.512.891
weiterer Metropolitanraum (30)	35.000 – 2.600.000	596.656

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

**Bürogebäude, Geschäftshäuser,
Wohn- und Geschäftshäuser 2019**
alle Baujahre



Wohn- und Nutzflächenpreise der einzelnen Baujahresklassen

Auswertezeitraum 2018 – 2019

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

Wohn- und Nutzflächenpreise einschließlich Bodenwertanteile:

Wohn- und Geschäftshäuser (≥ 20 % Gewerbemietanteil)

Baujahr	Anzahl	Ø Grundstücksgröße m ²	Ø Nutz- u. Wohnfläche m ²	Kaufpreis/Nutz+Wohnfläche in €/m ² Spanne	Mittelwert
< = 1948	13	833	462	261 – 910 →	587
1949 – 1990	1	2.058	376	564	
1991 – 2016	3	878	1.254	408 – 1.189 →	856
2017 – 2019	0				

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

Baujahr	Anzahl	Ø Nutz- u. Wohnfläche m ²	Kaufpreis/Nutz+Wohnfläche in €/m ² Spanne	Mittelwert
< = 1948	4	342	389 – 752 →	580
1949 – 1990	0			
1991 – 2016	0			
2017 – 2019	0			

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

Baujahr	Anzahl	Ø Grundstücksgröße m ²	Ø Nutzfläche m ²	Kaufpreis/Nutzfläche in €/m ² Spanne	Mittelwert
< = 1948	2	797	677	292 – 810 →	551
1949 – 1990	5	3.849	1.019	128 – 917 →	403
1991 – 2016	8	6.980	1.872	123 – 1.353 →	644
2017 – 2019	1	6.141	1.500	1.757	

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

Baujahr	Anzahl	Ø Nutzfläche m ²	Kaufpreis/Nutzfläche in €/m ² Spanne	Mittelwert
< = 1948	1	120	167	
1949 – 1990	1	1.007	195	
1991 – 2016	1	1.249	728	
2017 – 2019	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 2018 – 2019 ergeben sich folgende Rohertagsfaktoren als Quotient aus Kaufpreis/Jahresnettokaltmiete:

Rohertagsfaktoren für Wohn- und Geschäftshäuser

	Anzahl	Variationsbereich		Mittelwert
		Min	Max	
Rohertagsfaktor	8	8,3	17,2	12,7

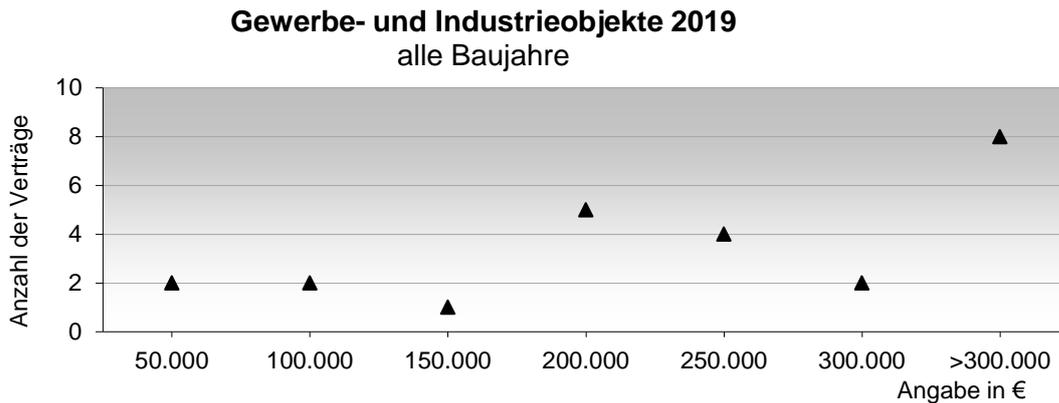
Rohertagsfaktoren für Bürogebäude, Geschäftshäuser inkl. Verkaufshallen

	Anzahl	Variationsbereich		Mittelwert
		Min	Max	
Rohertagsfaktor	5	10,0	16,1	13,0

8.6 Gewerbe- und Industrieobjekte

Jahr	Kauffälle	Flächenumsatz	Geldumsatz
2017	29	78,6 ha	16,6 Mio. €
2018	36	30,8 ha	6,0 Mio. €
2019	33	35,2 ha	8,3 Mio. €

Die Verteilung der 24 Veräußerungen dieser Grundstücke in den einzelnen Preissegmenten ist aus folgender Grafik ersichtlich. Neun Kauffälle konnten aufgrund ungewöhnlicher Verhältnisse nicht ausgewertet werden.



Objektart	Anzahl	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio. €
Verkaufsstellen	1	0,2	0,3
Lagergebäude	7	3,0	1,6
Werkstattgebäude	11	6,7	3,6
Industriegebäude	4	3,2	1,3
landwirtschaftliche Produktionsgebäude	1	12,5	1,0

8.7 Sonstige bebaute Objekte

Jahr	Kauffälle	Flächenumsatz	Geldumsatz
2017	231	13,2 ha	27,4 Mio. €
2018	270	77,9 ha	35,4 Mio. €
2019	237	55,9 ha	18,0 Mio. €

Die 237 Kauffälle verteilen sich auf folgende Objektarten:

Objektart	Anzahl	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio. €
Wohngebäude	4	1,3	0,4
Wochenend- und Ferienhäuser, -wohnungen	182	12,8	12,1
Bauernhäuser	20	22,2	2,2
Scheunen, Schuppen	9	4,2	0,3
Hotels, Gaststätten, Pensionen	7	1,8	1,9
sonstige Gebäude	15	13,3	1,0

Erholungsgrundstücke

Die Verteilung der 174 Veräußerungen von Erholungsgrundstücken mit Wochenendhäusern aus dem Jahr 2019 ist in folgender Tabelle ersichtlich. 10 Kauffälle konnten aufgrund ungewöhnlicher Verhältnisse nicht ausgewertet werden.

→ Zuordnung der Gemarkungen zu den Regionstypen im Kapitel 3

Region	Anzahl	Grundstücksgröße m ² Spanne	Kaufpreis €	
			Spanne	Mittel
Berliner Umland	39	166 – 2.390	10.000 – 249.000	67.290
weiterer Metropolitanraum	125	219 – 4.725	100 – 250.000	30.080

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

Lage	Anzahl	Ø Grundstücksgröße m ²	Kaufpreis €	
			Spanne	Mittel
direkte Wasserlage, Lage am Wasser	12	375	10.000 – 68.000	35.180
übrige Lagen	65	409	3.000 – 60.000	22.520

Davon Verkäufe mit ausgewiesener Nutzfläche, einschließlich Bodenwertanteil:

Lage	Baujahre Spanne	Anzahl	Ø Nutzfläche m ²	Nutzflächenpreis €/m ²	
				Spanne	Mittel
direkte Wasserlage, Lage am Wasser	1987 – 2002	2	25	1.083 – 3.400	2.240
übrige Lagen	1965 – 2010	22	39	150 – 1.500	750

Für Erholungsgrundstücke mit fremd- oder eigengenutzten Ferienhäusern wurden für das Jahr 2019 acht Kauffälle registriert.

Bauernhäuser, Resthöfe

Im Berichtszeitraum 2019 wurden insgesamt 15 Kauffälle von Bauernhäusern/Resthöfen im Innenbereich mit Flächen von 960 m² - 35.440 m² und Gesamtkaufpreisen zwischen 38.000 € und 213.000 € registriert.

Aus dem Zeitraum 2016 – 2019 lagen insgesamt 54 Kauffälle von Bauernhäusern/Resthofstellen vor (Bodenrichtwerte für Bauland in der Spanne von 6-55 €/m², Mittel 15 €/m²). Bei 7 Kauffällen wurde der Bodenwertanteil für die Hofstelle ausgewiesen. 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 830 – 2.200 m², im Mittel 1.440 m². Neben der Hofstelle wurde auch das hausnahe Gartenland und die sich an die Hofstelle anschließenden Acker- und Grünlandflächen veräußert. Die 7 Kaufobjekte hatten Gesamtflächen zwischen 830 und 22.100 m².

Wohngrundstücke im Außenbereich

Aus dem Zeitraum 2015 – 2019 liegen 25 Kauffälle für Wohngrundstücke im Außenbereich vor. In die Auswertung von Baulandflächen für Hofstellen bis zu einer Größe von 2.500 m² fließen 5 Kauffälle ein. Die Bodenpreise dieser Grundstücke liegen im Verhältnis zum nächstgelegenen Bodenrichtwert für baureifes Land in der Spanne von 40 – 103 %. Der Mittelwert ergibt sich zu 86 % des Bodenrichtwertes für baureifes Land.

Die Flächengrößen liegen zwischen 670 – 1.510 m².

9. LOS – Wohnungs- und Teileigentum

9.1 Allgemeines

Wohnungseigentum

Jahr	Kauffälle	Geldumsatz
2017	281	35,0 Mio. €
2018	217	29,9 Mio. €
2019	257	39,4 Mio. €

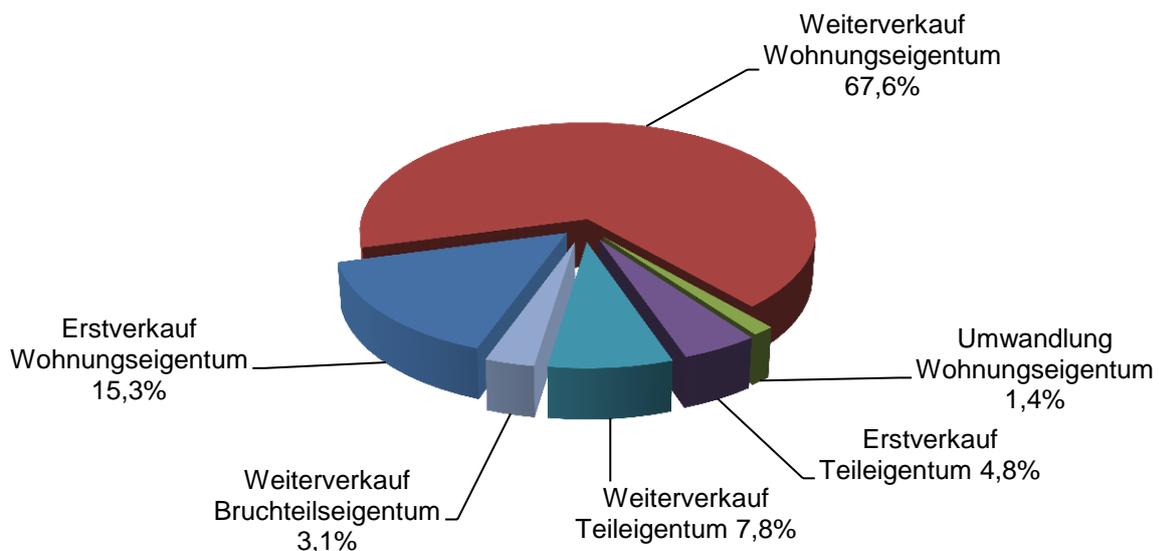
Teileigentum

Jahr	Kauffälle	Geldumsatz
2017	63	5,8 Mio. €
2018	43	2,5 Mio. €
2019	37	2,5 Mio. €

Bruchteilseigentum

Jahr	Kauffälle	Geldumsatz
2017	8	134 Tsd. €
2018	5	30 Tsd. €
2019	9	200 Tsd. €

Die Kauffälle aus dem Berichtszeitraum 2019 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 2019	Anzahl	Ø Baujahr	Ø Wohnfläche m ²	Ø Wohn- flächenpreis €/m ²	Ø Kaufpreis €
Landkreis Oder-Spree					
Baujahr bis 1948	10 (9)	1920 (1920)	70 (89)	1.375 (1.557)	94.000 (150.000)
Baujahr 1949 bis 1990	22 (13)	1960 (1978)	61 (60)	1.244 (1.043)	69.000 (68.000)
Baujahr 1991 bis 2011	122 (86)	1996 (1996)	68 (68)	1.829 (1.540)	125.000 (106.000)
Baujahr ab 2012	20 (25)	2019 (2017)	89 (79)	3.004 (2.915)	335.000 (238.000)

() = Vergleich zum Vorjahr

Erstverkäufe

Wohnungseigentum in Mehrfamilienhäusern

Ort	Anzahl der Kauffälle	Spanne und Ø Kaufpreis in €	Ø Wohnfläche in m ²	Spanne und Ø Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche	Baujahre
weiterer Metropolitanraum					
Bad Saarow - Ortslage	10	229.000 – 602.000 400.200	114	3.180 – 4.110 3.540	2018 – 2019
Beeskow - Appartement in Seniorenresidenz	5	164.100	24	6.838	2020

Wohnungseigentum in Mehrfamilienhäusern mit Stellplatz als Sondernutzungsrecht

Ort	Anzahl der Kauffälle	Spanne und Ø Kaufpreis in €	Ø Wohnfläche in m ²	Spanne und Ø Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche	Baujahre
Berliner Umland					
Erkner	13	170.000 – 441.700 316.500	89	2.180 – 4.200 3.510	2017 – 2020
Schöneiche	6	215.400 – 315.000 274.000	75	3.510 – 3.790 3.670	1950
weiterer Metropolitanraum					
Wendisch Rietz	10	207.000 – 365.000 252.700	97	2.280 – 2.920 2.650	2018 – 2020
Wendisch Rietz - Ferienwohnung	4	191.000 – 237.500 213.630	74	2.870 – 2.970 2.930	2021

Weiterverkäufe Baujahr nach 1990

Wohnungseigentum in Mehrfamilienhäusern

Ort	Anzahl der Kauffälle	Spanne und Ø Kaufpreis in €	Ø Wohnfläche in m ²	Spanne und Ø Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche	Baujahre
Berliner Umland					
Schöneiche	14	57.000 – 190.000 120.070	68	960 – 2.410 1.770	1994 – 1999
weiterer Metropolitanraum					
Bad Saarow - Ortslage	9	72.500 – 175.000 121.030	64	1.190 – 3.300 1.920	1993 – 1997
Eisenhüttenstadt	3	40.000 – 80.000 65.700	63	740 – 1.230 1.020	1998
Fürstenwalde	9	83.500 – 232.000 122.980	74	1.290 – 2.700 1.640	1995 – 2013
Storkow	3	12.000 – 55.000 37.330	50	340 – 920 700	1994 – 1995

Wohnungseigentum in Mehrfamilienhäusern mit Stellplatz als Sondernutzungsrecht

Ort	Anzahl der Kauffälle	Spanne und Ø Kaufpreis in €	Ø Wohnfläche in m ²	Spanne und Ø Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche	Baujahre
Berliner Umland					
Erkner	5	92.500 – 135.000 111.000	58	1.520 – 2.550 1.920	1996 – 2001
Grünheide	23	73.000 – 156.000 113.090	79	1.160 – 2.170 1.440	1994 – 1998
Schöneiche	43	45.000 – 300.000 118.210	61	790 – 3.410 1.900	1993 – 1999
weiterer Metropolitanraum					
Bad Saarow - Ortslage	14	129.230 – 245.000 186.070	71	2.040 – 3.780 2.660	1992 – 2015
- direkte Wasserlage	6	170.000 – 500.000 284.670	72	2.880 – 6.410 4.030	1997 – 2007
- A-ROSA-Komplex	11	100.000 – 470.000 253.090	76	1.850 – 4.650 3.310	1997 – 1998
Beerfelde	6	45.000 – 62.000 56.080	75	625 – 865 770	1993 – 1994
Eisenhüttenstadt	6	70.000 – 159.000 112.920	92	710 – 1.400 1.220	1995 – 1998
Fürstenwalde	29	75.000 – 250.000 128.670	83	1.120 – 2.680 1.560	1994 – 2000
Kersdorf	3	50.000 – 80.000 66.670	93	670 – 830 730	1994
Müllrose	4	104.000 – 119.000 110.250	61	1.420 – 2.420 1.880	1999 – 2005
Woltersdorf	3	112.000 – 750.000 326.330	140	1.970 – 2.460 2.160	1996 – 1997

Die Tabellen enthalten nur Kauffälle, bei denen das Baujahr und die Wohnfläche bekannt sind. Auswerteperiode 2018 – 2019. 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 ²	Spanne und Ø Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche	Baujahre
weiterer Metropolitanraum					
Brieskow-Finkenheerd	3	42.000 – 46.000 43.330	60	670 – 770 720	1960
Eisenhüttenstadt	10	25.000 – 73.000 48.900	58	470 – 1.040 830	1960 – 1986
Fürstenwalde	9	60.000 – 149.500 101.780	73	1.050 – 1.560 1.370	1900 – 1928

Wohnungseigentum in Mehrfamilienhäusern mit Stellplatz als Sondernutzungsrecht

Ort	Anzahl der Kauffälle	Spanne und Ø Kaufpreis in €	Ø Wohnfläche in m ²	Spanne und Ø Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche	Baujahre
Berliner Umland					
Erkner	4	85.000 – 139.000 107.000	66	1.410 – 1.780 1.610	1980 – 1989
weiterer Metropolitanraum					
Bad Saarow	4	90.000 – 210.400 139.350	77	1.450 – 2.340 1.760	1937
Beeskow	3	39.000 – 50.000 44.670	56	740 – 1.000 830	1920 – 1962
Fürstenwalde	5	50.000 – 125.000 92.600	72	790 – 2.320 1.350	1900 – 1920

Die Tabellen enthalten nur Kauffälle, bei denen das Baujahr und die Wohnfläche bekannt sind.
Auswertzeitraum 2018 – 2019
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, Preisentwicklung

Teileigentum

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

Im Geschäftsjahr wurden 36 auswertbare Verkäufe von Teileigentum registriert.

	Anzahl auswertbarer Kauffälle	Kaufpreis in €
Gewerbeeinheiten (Laden, Büro, Praxis, Lager, Hotel-Appartement, ...)	16	2.000 – 517.000
Tiefgaragenstellplätze	15	5.000 – 33.000
Stellplätze im Freien	1	8.000
Stellplätze im 4-fach- bzw. Doppelparker	4	5.000 – 7.000

Bruchteilseigentum

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

Im Geschäftsjahr wurden neun auswertbare Verkäufe von Bruchteilseigentum registriert.

	Anzahl auswertbarer Kauffälle	Kaufpreis in €
Garagenstellplätze	3	1.100 – 2.500
Bootsliegeplatz	1	500
Erholungsgrundstücke	5	3.500 – 88.000

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 2019 ermittelten Bodenrichtwerte wurden für das Gebiet des Landkreises Oder-Spree am 29. Januar 2020 durch den Gutachterausschuss beschlossen.

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

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

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

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

10.2 Bodenrichtwerte

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

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

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

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

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

Der beitrags- und abgaberechtliche Zustand wird wie folgt dargestellt:

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

Darstellung der Bodenrichtwerte



1. Angaben Bodenrichtwert
2. wertbeeinflussende Merkmale

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

Beispiele:

<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 m²</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 m²)</p>

Bodenrichtwertentwicklung

Die folgenden Diagramme stellen die Bodenrichtwertentwicklung der Stichtage 01.01.2005 - 31.12.2019 im Landkreis Oder-Spree dar.

Das gesamte Kreisgebiet ist in vier Bodenpreiskategorien unterteilt:

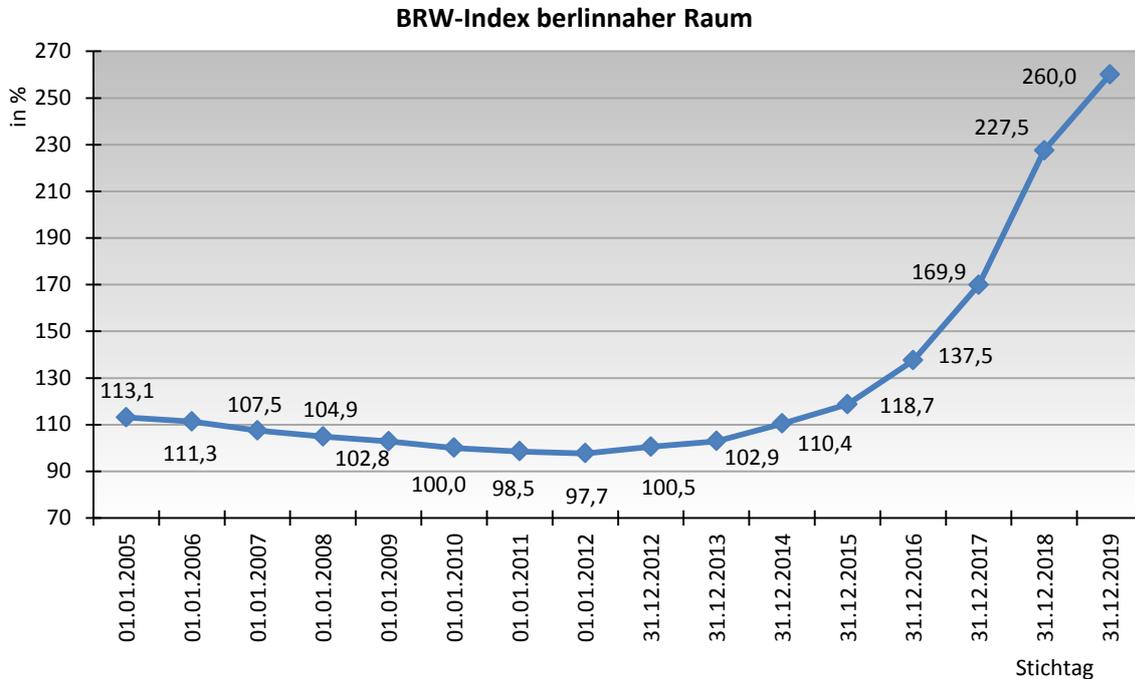
- berlinnaher Raum
- Mittelzentren
- gemischte Bauflächen BRW 15 – 50 €/m²
- Dorfgebiete BRW < 15 €/m²

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

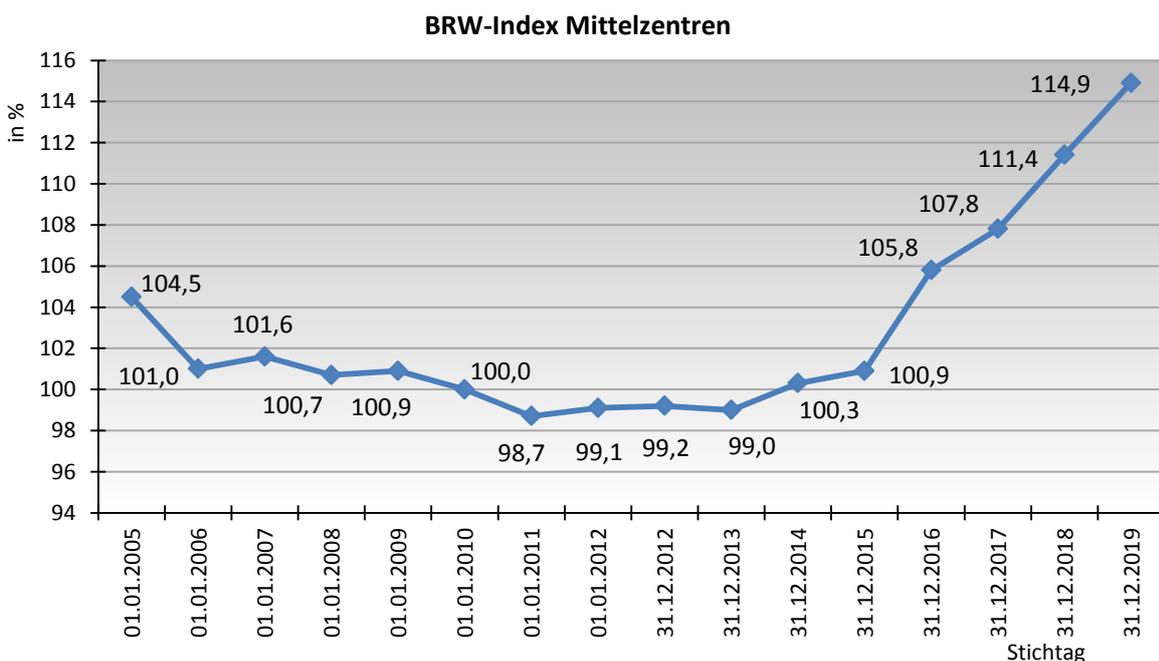
Entwicklung des berlinnahen Raumes

In diesem Bereich sind 15 Bodenrichtwertzonen aus den Orten Erkner, Gosen, Grünheide, Schöneiche, Woltersdorf und Neu Zittau zusammengefasst. Es handelt sich um gemischte Bauflächen und um Wohnbauflächen. Zum Stichtag 31.12.2019 waren in 15 Bodenrichtwertzonen Steigerungen festzustellen, wodurch der Index um 32,5 Prozentpunkte stieg.



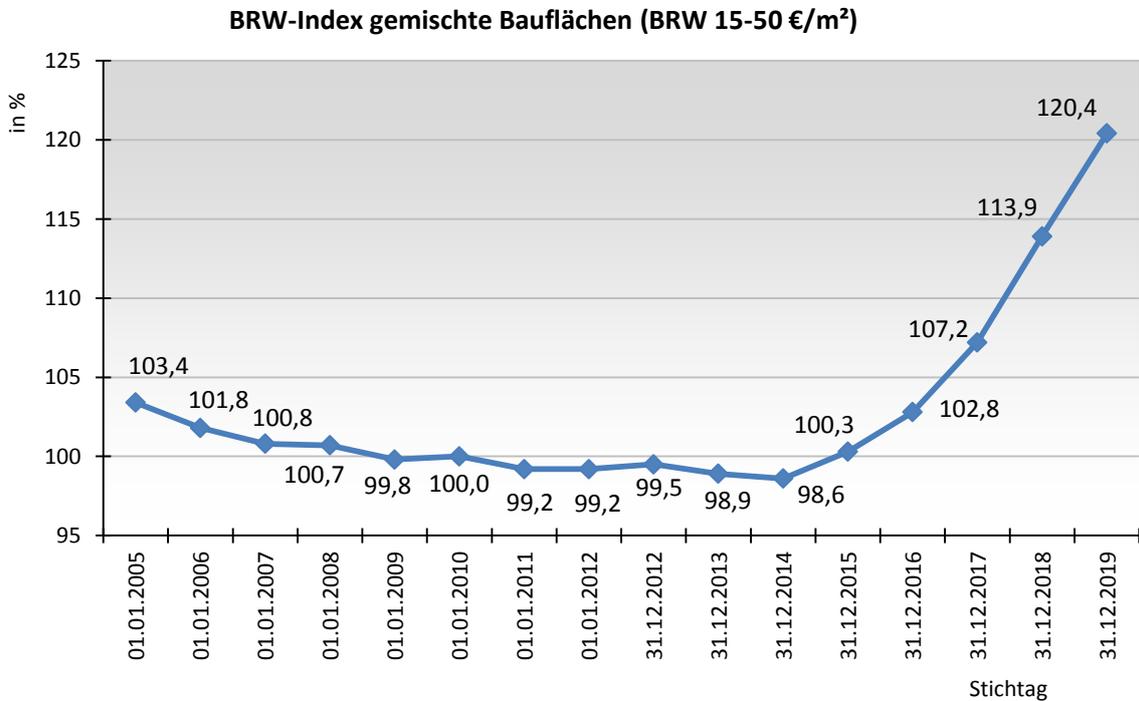
Entwicklung der Mittelzentren

Hier werden insgesamt 27 Bodenrichtwertzonen aus den Städten Beeskow, Eisenhüttenstadt und Fürstenwalde zusammengefasst. Es handelt sich überwiegend um Gebiete gemischter Bauflächen. Zum Stichtag 31.12.2019 war in vier Bodenrichtwertzonen eine Steigerung festzustellen, in einer Zone war ein Rückgang zu vermerken, wodurch der Index um 3,5 Prozentpunkte anstieg.



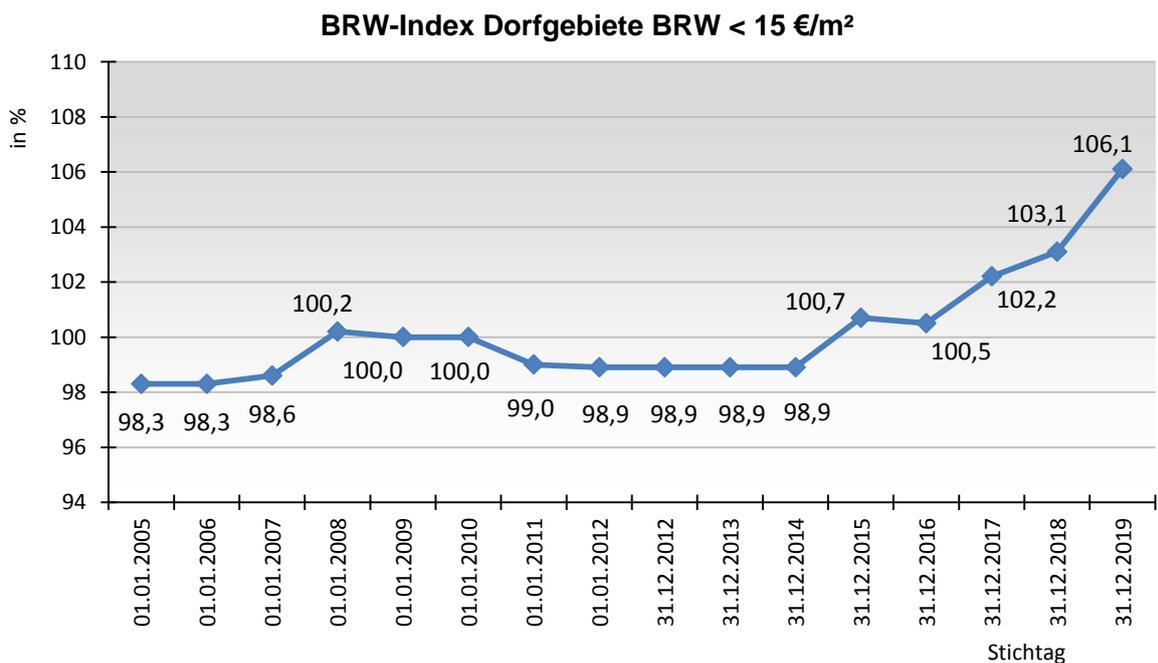
Entwicklung der gemischten Bauflächen BRW 15 – 50 €/m²

In diesem Bereich sind 130 Bodenrichtwertzonen zusammengefasst, deren Bodenrichtwert im Jahr 2005 zwischen 15 und 50 €/m² lag. Zum Stichtag 31.12.2019 war in zwei Zonen ein Rückgang festzustellen, in 38 Zonen stieg der Bodenrichtwert. Der Index stieg um 6,5 Prozentpunkte.



Entwicklung der Dorfgebiete BRW < 15 €/m²

In diesem Bereich sind insgesamt 79 Bodenrichtwertzonen der Dorfgebiete zusammengefasst, deren Bodenrichtwerte im Jahr 2005 unter 15 €/m² lag. Es handelt sich um gemischte Bauflächen. Zum Stichtag 31.12.2019 stieg der Bodenrichtwert in zehn Zonen an. Der Index stieg um 3,0 Prozentpunkte.



10.3 Besondere Bodenrichtwerte

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

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

Auskünfte dazu erteilt die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses.

Sanierungsgebiet „Ortskern“ Woltersdorf		Wertermittlungsstichtag 29.01.2020
Beschluss : Veröffentlichung : Größe : Begrenzung :	Sanierungssatzung 18.05.1995 22.09.1995 ca. 10,6 ha Nord: hinter Seestraße Ost: Graben vom Bauersee Süd: Joe-May-Straße 4 West: Berliner Straße 135	
Sanierungsgebiet „An der Schleuse“ Woltersdorf		Wertermittlungsstichtag 29.01.2020
Beschluss : Veröffentlichung : Größe : Begrenzung :	Sanierungssatzung 18.05.1995 22.09.1995 ca. 8,4 ha Nord: Schleusenstraße 26, 38 Ost: Fangschleusenstraße 3 Süd: Strandpromenade West: Flakensee	
Sanierungsgebiet „Fürstenberg“ Eisenhüttenstadt		Wertermittlungsstichtag 29.01.2020
Beschluss : Veröffentlichung : Größe : Begrenzung :	Sanierungssatzung 20.10.1993 08.06.1994 ca. 21 ha Nord: Buchwaldstraße 6 Ost: Oder-Spree-Kanal Süd: Gubener Straße 1 West: Fellertstraße 77	
Sanierungsgebiet „Beeskower Altstadt“		Wertermittlungsstichtag 29.01.2020
Beschluss : Veröffentlichung : Größe : Begrenzung :	Sanierungssatzung 13.03.1996 08.11.1996 ca. 23 ha Nord: Poststraße, Ringstraße Ost: Walkmühlengraben, Spreeufer Süd: entlang der alten Stadtmauer West: entlang der alten Stadtmauer	

Sanierungsgebiet „Erweitertes Domumfeld“ Fürstenwalde

Wertermittlungsstichtag 01.01.2007

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



11. LOS - Nutzungsentgelte, Mieten, Pachten

11.1 Nutzungsentgelte

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

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

In diesem Berichtsjahr fand keine Aktualisierung der Nutzungsentgelte statt (letzter Stichtag: 31.12.2018). Eventuell neu eingegangene Daten für frei vereinbarte Nutzungsentgelte können in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erfragt 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 (wurde bereits im GMB 2018 angegeben)

Lage	Nutzungsentgelt für unbebaute Erholungsgrundstücke		Nutzungsentgelt für bebaute Erholungsgrundstücke (Gebäude im Eigentum des Nutzers / Pächters)		Daten bis Stichtag 31.12.2018 enthalten
	€/m ² /Jahr	Anzahl; Jahr	€/m ² /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 (wurde bereits im GMB 2018 angegeben)

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 ² /Jahr	Anzahl; Jahr	€/m ² /Jahr	Anzahl; Jahr	€/m ² /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 von 2019 der IHK Ostbrandenburg verwiesen. Dieser enthält Daten für die Orte Beeskow, Eisenhüttenstadt, Erkner und Fürstenwalde.

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

Wohnraummieten

Dem Gutachterausschuss stehen im begrenzten Maße Vergleichswerte von Wohnraummieten zu Verfügung. Sie können nur einen Anhaltspunkt für Mieten in den genannten Orten des Kreises bilden. Die Daten sollen lediglich der allgemeinen Orientierung dienen und erfüllen nicht die gesetzlichen Kriterien zur Mieterhöhungsbeurteilung nach § 558 a BGB.

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

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

Die folgenden Mieten des freien Wohnungsmarktes wurden im Zeitraum 2016 – 2019 den Kaufverträgen entnommen. Eine Einsicht in die einzelnen Mietverträge fand nicht statt. Alle Angaben in den Übersichten sind als Nettokaltmieten/m² Wohnfläche und Monat zu verstehen.

Ein- und Zweifamilienhäuser

Gemarkung	Anzahl	Wohnfläche m ²		Miete €/m ²	
		Spanne	Mittel	Spanne	Mittel
Beeskow	1	70		6,21	
Fürstenwalde/Spree	1	128		6,09	
Schöneiche (B)	1	130		7,69	
Woltersdorf	3	90 – 156	115	5,92 – 7,44	6,59

Reihen- und Doppelhäuser

Gemarkung	Anzahl	Wohnfläche m ²		Miete €/m ²	
		Spanne	Mittel	Spanne	Mittel
Bad Saarow-Pieskow	3	83 – 200	149	6,40 – 7,23	6,88
Fürstenwalde/Spree	5	80 – 152	138	4,60 – 7,50	5,44
Gosen	2	100 ; 123		6,08 ; 6,60	
Müllrose	2	75 ; 90		3,17 ; 6,90	
Ranzig	2	117		4,27 ; 4,27	
Schöneiche (B)	19	98 – 135	114	5,92 – 8,24	7,12
Storkow	2	110 ; 115		5,64 ; 5,65	
Woltersdorf	6	106 – 150	128	5,35 – 9,81	6,46

Wohnraummieten in Mehrfamilienhäuser

Gemarkung	Anzahl	Wohnfläche m ²		Miete €/m ²	
		Spanne	Mittel	Spanne	Mittel
Bad Saarow	20	42 – 107	65	3,85 – 7,43	5,85
-Wassergrundstücke	1	57		9,30	
Beerfelde	3	75 – 88	83	4,24 – 6,00	5,19
Beeskow	39	43 – 123	73	3,62 – 6,75	5,48
Briescht	6	41 – 96	62	1,74 – 4,46	2,66
Brieskow-Finkenheerd	3	45 – 45	45	5,40 – 5,40	5,40
Diensdorf	1	49		7,14	
Eisenhüttenstadt	70	35 – 130	69	4,60 – 7,39	6,26
-Plattenbau	49	48 – 89	69	4,62 – 6,20	5,97
Erkner	31	45 – 100	70	4,52 – 9,11	6,80
Fürstenwalde	577	25 – 130	57	3,35 – 9,20	5,69
Gosen	1	57		5,26	
Grünheide	23	40 – 100	72	4,02 – 9,02	5,99
-Wassergrundstücke	2	100 – 100	100	6,40 – 7,70	7,04
Heinersdorf	–				
-indirekte Wassergrundstücke	3	55 – 100	73	3,66 – 6,00	4,99
Kehrigk	1	62		4,84	
Limsdorf	3	48 – 58	51	3,71 – 3,73	3,72
Müllrose	7	43 – 111	70	5,95 – 7,18	6,81
Neuzelle	6	55 – 69	63	2,90 – 9,49	5,13
Radinkendorf	4	61 – 70	65	6,86 – 7,76	7,39
Reichenwalde	2	61 ; 73		6,16 ; 6,52	
Schöneiche	122	30 – 124	59	5,14 – 11,64	7,48
Storkow	11	35 – 81	57	5,30 – 7,41	6,18
Wendisch Rietz	8	38 – 75	54	6,62 – 7,52	7,14
Wiesenu	2	85 ; 105		3,81 ; 3,98	
Woltersdorf	31	43 – 136	73	4,79 – 8,93	6,41

Auswertezeitraum 2016 – 2019

Mieten für Garagenstellplätze und Stellplätze im Freien

Gemarkung	Stellplätze innerhalb eines Gebäudes		Stellplätze im Freien	
	€/Jahr	Anzahl	€/Jahr	Anzahl
Bad Saarow			228 ; 240	2
Beeskow			240	1
Eisenhüttenstadt			156 – 360	12
Erkner	312 – 600	3	216 – 600	4
Fürstenwalde	180 – 600	18	144 – 336	15
Gosen			360	1
Grünheide			180 – 720	6
Müllrose			180	1
Schöneiche	240 – 936	11	180 ; 240	2
Woltersdorf			168 – 360	10

Auswerteperiodenraum 2016 – 2019

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

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

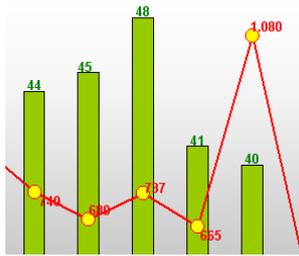
Bericht über die Entwicklung des Grundstücksmarktes

für das Territorium der Stadt Frankfurt (Oder)

2019

Beeskow, im Mai 2020

1. FF - Der Grundstücksmarkt in Kürze



Umsatzentwicklung (Kapitel 4)

Kaufzahl: Anstieg
Geld: Anstieg
Fläche: Rückgang

bebaute Grundstücke (Kapitel 8)

konstante Kaufzahl bei Anstieg des Geldumsatzes (Einzelobjekte)



unbebaute Grundstücke (Kapitel 5)

Steigerung der Kaufzahl



Wohn-/ Teileigentum (Kapitel 9)

Kaufzahl und Geldumsatz konstant



Aussagen im Grundstücksmarktbericht

Gewerbeflächen (Kapitel 5.4)

konstante Kaufzahl bei Rückgang des Flächen- und Geldumsatzes



Zwangsversteigerungen (Kapitel 4.4)

Halbierung der Verfahrenszahl

Stadtumbau (Kapitel 3)

Rückbau von insgesamt 10.723 Wohneinheiten seit dem Jahr 2002



2. FF - Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

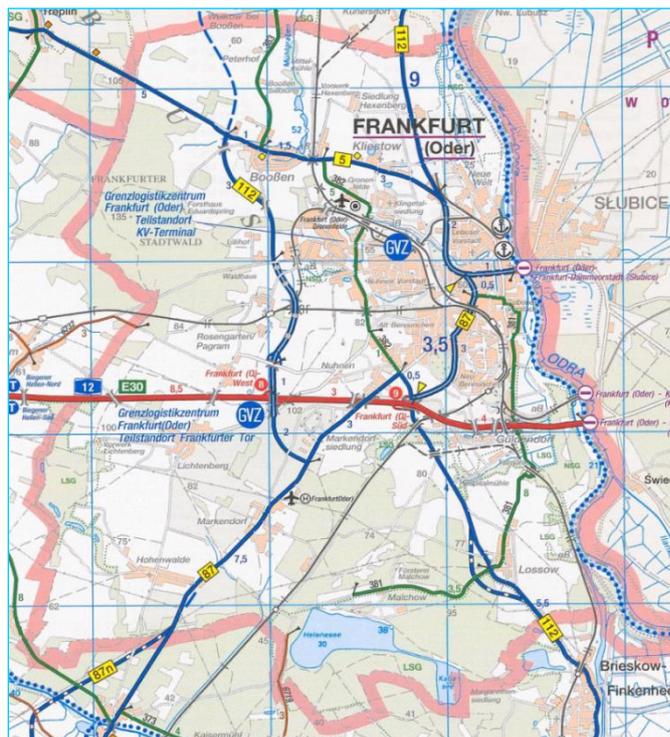
→ Es wird auf das Kapitel 2 im TEIL A des Grundstücksmarktberichtes verwiesen.

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

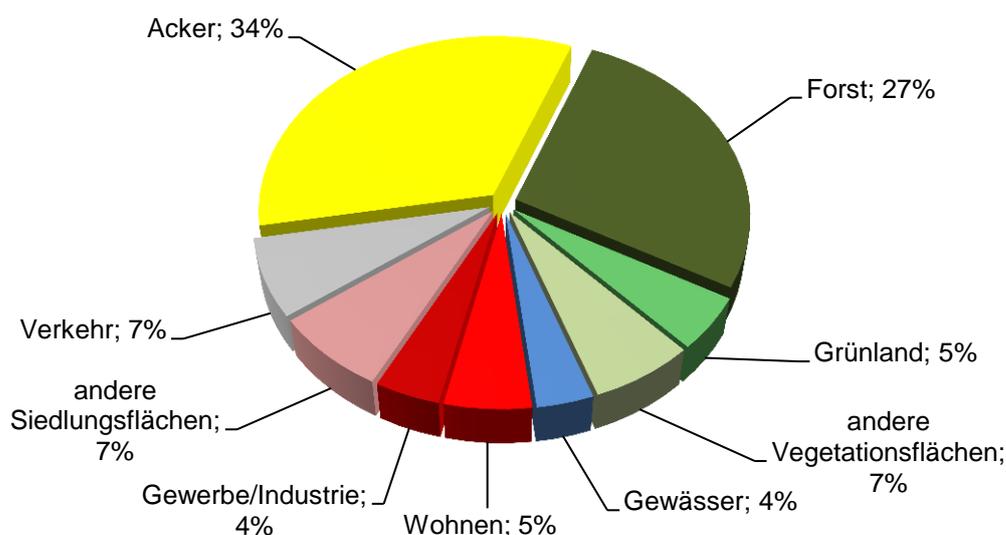
Straßenanschluss:	Autobahn	A 12 Berlin – Frankfurt (Oder) – Warschau
	Bundesstraßen	B 5 Richtung Müncheberg, Berlin
		B 87 Richtung Beeskow, Leipzig
		B 112 Richtung Küstriner Vorland, Forst (Lausitz)
Bahnanschluss:	Hauptrichtungen	westlich nach Berlin
		östlich nach Warschau
		nördlich nach Eberswalde
		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 31.12.2019

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.

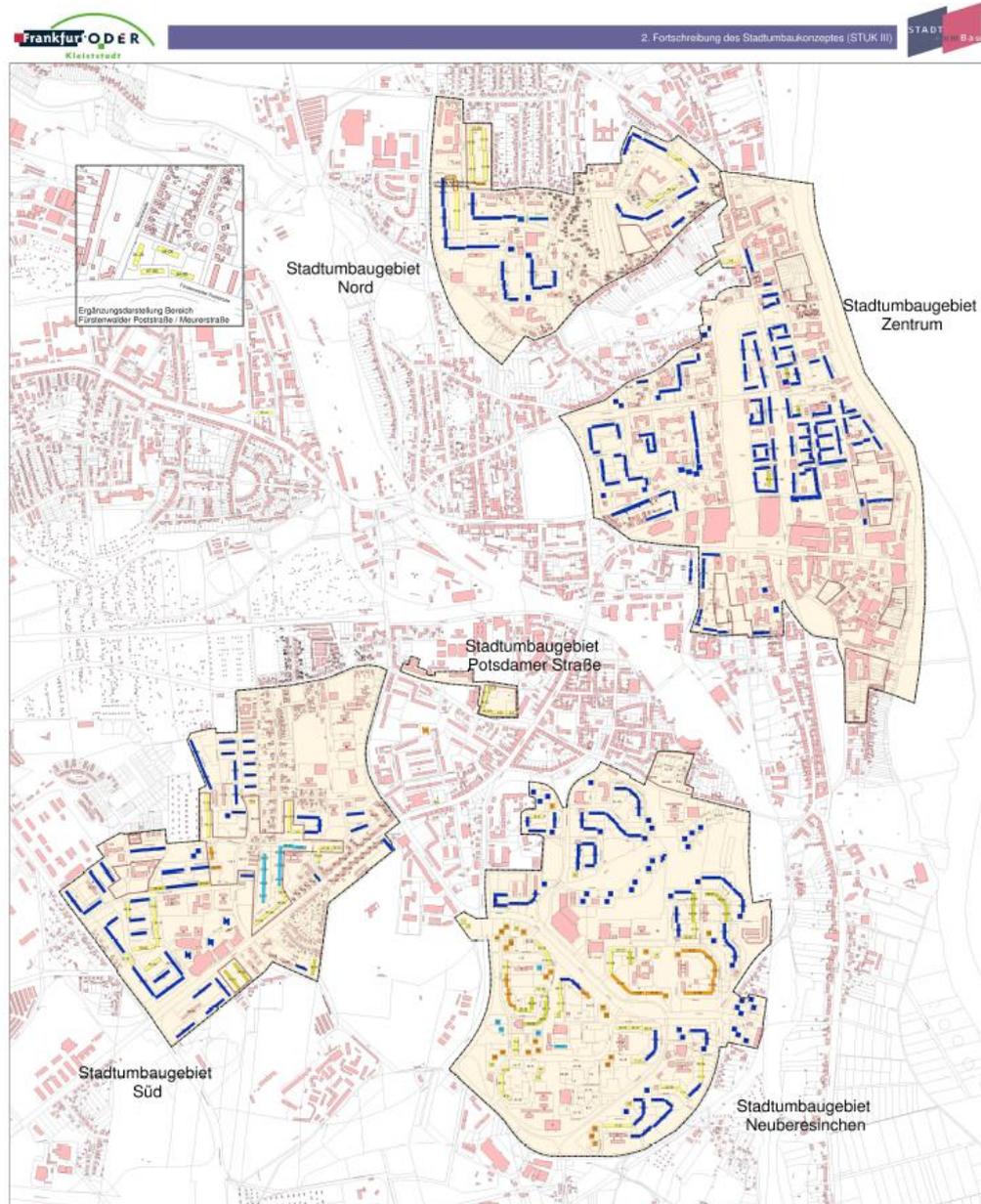
Quelle: Stadt Frankfurt (Oder) www.frankfurt-oder.de

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.



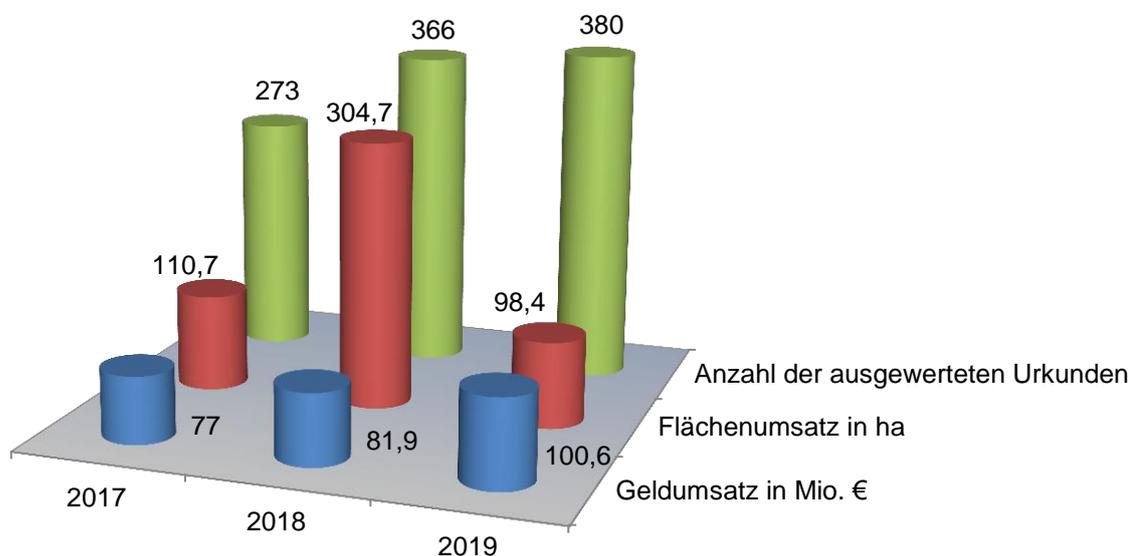
Quelle: Stadt Frankfurt (Oder) 2. Fortschreibung des Stadtumbaukonzeptes (STUK III)

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
2017	273	110,7 ha	77,0 Mio. €
2018	366	304,7 ha	81,9 Mio. €
2019	380	98,4 ha	100,6 Mio. €



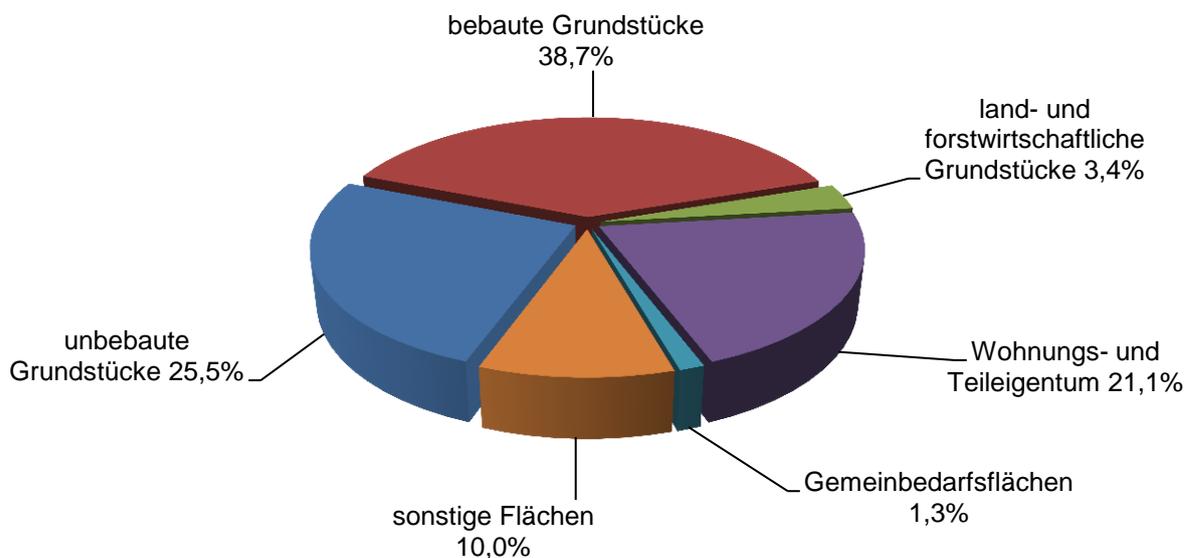
4.1 Vertragsvorgänge

Im Berichtszeitraum sind dem Gutachterausschuss 390 Erwerbsvorgänge durch die beurkundenden Stellen zugegangen. 10 dieser Verträge konnten nicht ausgewertet werden, da es sich um Schenkungen und Übertragungen handelte oder ungewöhnliche Verhältnisse vorlagen.

Die 380 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:



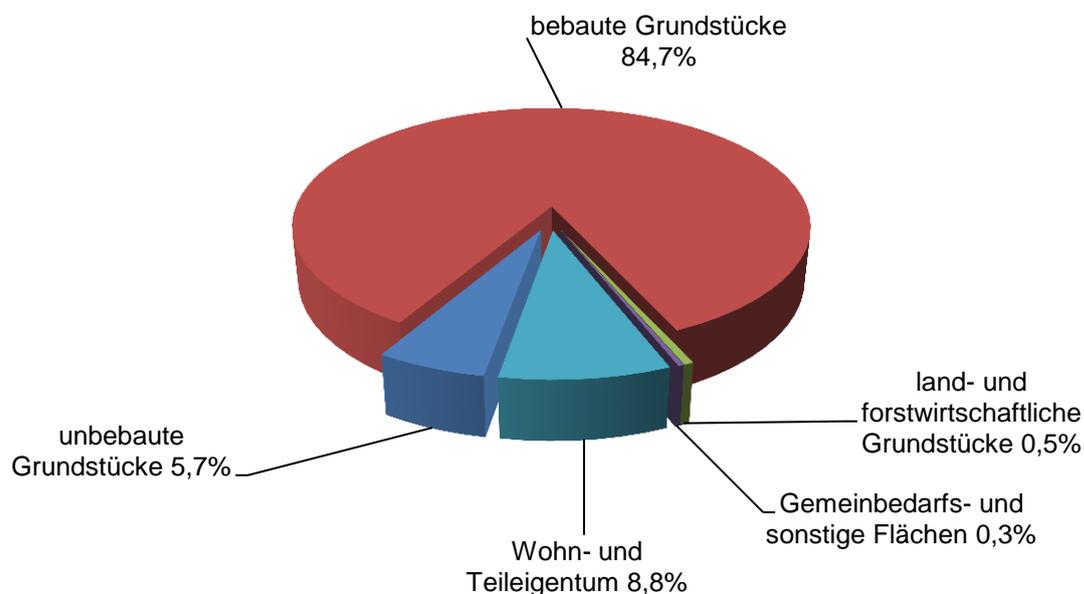
Eine Zusammenstellung der ausgewerteten Kaufverträge zeigt die Entwicklung der Jahre 2009 – 2019. Gemeinbedarfs- und sonstige Flächen sind zusammengefasst.

Jahr	ausgewertete Verträge	unbebaut	bebaut	Wohnungs- und Teileigentum	Land- und Forstwirtschaft	Gemeinbedarf / sonstige Flächen
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
2019	380	97	147	80	13	43

4.2 Geldumsatz

Im Berichtszeitraum wurden 100,6 Millionen Euro umgesetzt.
Im Jahr 2018 waren es 81,9 Millionen Euro.

Dieser Umsatz verteilt sich wie folgt auf die einzelnen Grundstücksarten:



Eine Zusammenstellung der Geldumsätze der Jahre 2016 – 2019 zeigt die Entwicklung in den einzelnen Grundstücksarten.

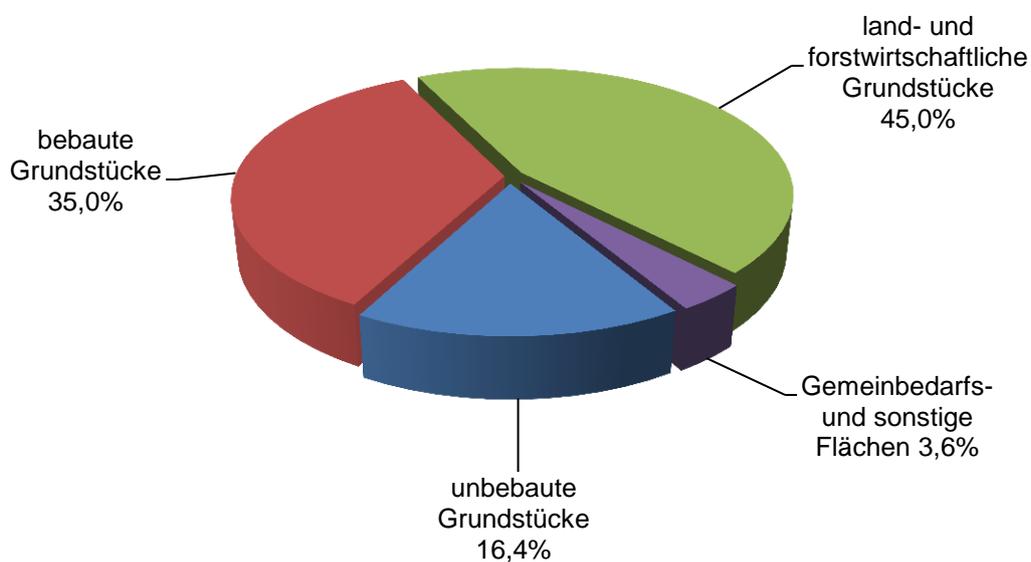
Grundstücksart	Geldumsatz Mio. €			
	2016	2017	2018	2019
bebaute Grundstücke	91,0	68,1	61,8	85,3
unbebaute Grundstücke	3,8	2,5	8,7	5,7
Wohnungs- und Teileigentum	4,2	4,7	8,3	8,8
land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	0,3	0,3	2,7	0,5
Gemeinbedarfs- und sonstige Flächen	0,1	1,4	0,4	0,3
gesamt	99,4	77,0	81,9	100,6

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

Dieser Umsatz verteilt sich wie folgt auf die einzelnen Grundstücksarten:

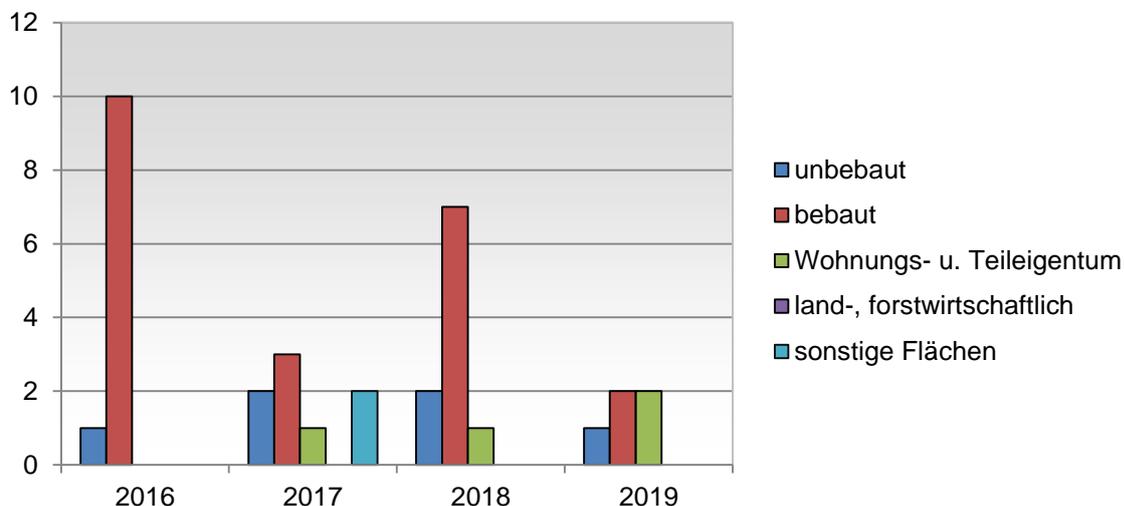


Eine Zusammenstellung der Flächenumsätze der Jahre 2016 – 2019 zeigt die Entwicklung in den einzelnen Grundstücksarten.

Grundstücksart	Flächenumsatz in ha			
	2016	2017	2018	2019
bebaute Grundstücke	37,4	24,6	37,3	34,5
unbebaute Grundstücke	14,5	15,4	56,3	16,1
land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	61,0	66,2	202,3	44,3
Gemeinbedarfs- und sonstige Flächen	2,4	4,6	8,8	3,5
gesamt	115,3	110,8	304,7	98,4

4.4 Zwangsversteigerungen

Dem Gutachterausschuss wurden durch das Amtsgericht Frankfurt (Oder) im Berichtszeitraum Beschlüsse über 5 abgeschlossene Verfahren zugesandt. In den Jahren 2016 bis 2019 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 2019 dargestellt.

Grundstücksart	Kaufpreis/Verkehrswert		
	Anzahl	Spanne	Mittelwert
unbebaute Grundstücke			
gewerbliche Bauflächen	1	12 %	
bebaute Grundstücke	2		
Einfamilien-, Zweifamilien-, Reihenhäuser	2	113 % ; 127 %	
Mehrfamilienhäuser	0		
Wohn- und Geschäftshäuser, Geschäftshäuser	0		
Wohnungs- und Teileigentum	2	50 % ; 83 %	
land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	0		
sonstige Flächen	0		

5. FF - Bauland

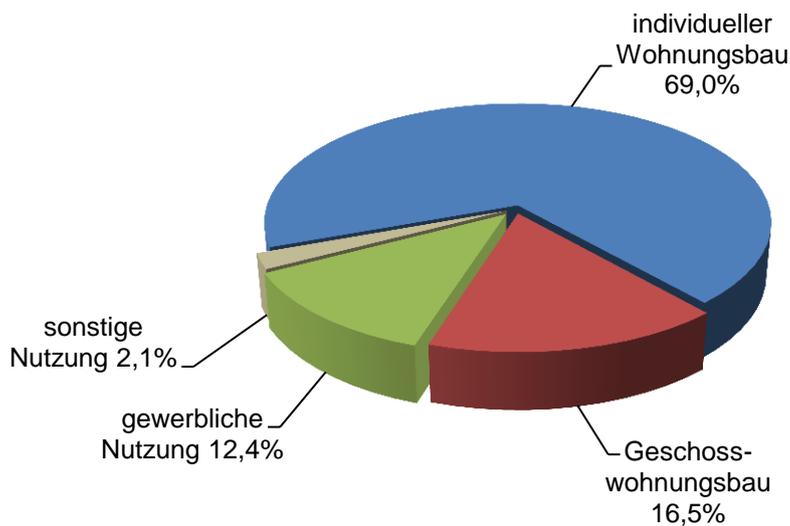
5.1 Allgemeines

Unbebaute Bauflächen des Berichtszeitraumes im Vergleich zu den Vorjahren:

Jahr	Kauffälle	Fläche	Geldumsatz
2017	55	15,4 ha	2,5 Mio. €
2018	77	56,3 ha	8,7 Mio. € *
2019	97	16,1 ha	5,7 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			
	2016	2017	2018	2019
Individueller Wohnungsbau	45	35	50	67
Mehrfamilienhäuser	10	11	10	16
geschäftliche Nutzung	1	1	0	2
gewerbliche Nutzung	11	5	15	10
sonstige Nutzung	2	3	2	2
gesamt	69	55	77	97

5.2 Bauland für den individuellen Wohnungsbau / Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke

5.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Im Teilmarkt „unbebaute Grundstücke“ sind für den „individuellen Wohnungsbau“, wie auch in den Vorjahren, die meisten Kaufverträge registriert worden. Hierbei handelt es sich um erschließungsbeitragsfreie und baureife Grundstücke für die Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern.

Die Kauffallanzahl in diesem Marktsegment liegt über dem Vorjahresniveau.

Jahr	Kauffälle	Fläche	Geldumsatz
2017	35	6,3 ha	1,4 Mio. €
2018	50	11,9 ha	2,3 Mio. €
2019	67	5,6 ha	3,5 Mio. €

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

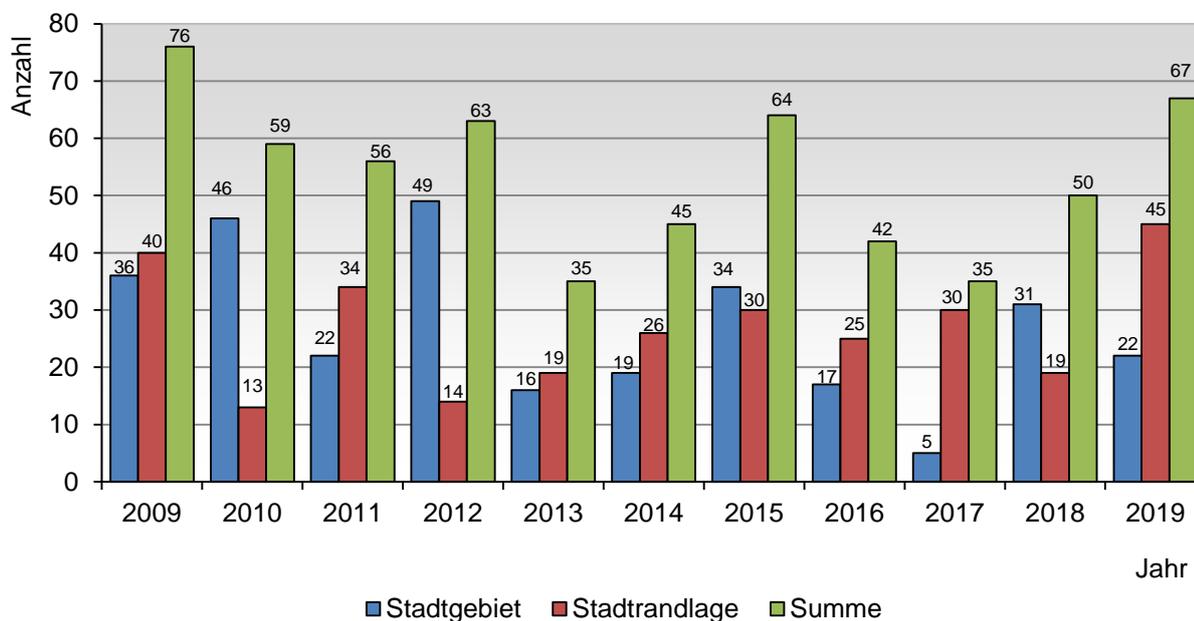
Zone I	Stadtgebiet	
Zone II	Stadttrandlagen	Booßen, Kliestow, Rosengarten, Pagram, Lichtenberg, Hohenwalde, Markendorf-Siedlung, Markendorf, Gündendorf, Heleneesee, Lossow



Der betrachtete Zeitraum ist von 2009 – 2019 tabellarisch dargestellt.

Jahr	Anzahl der Verkäufe individueller Wohnungsbau		
	Stadtgebiet	Stadttrandlagen	Summe
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
2019	22	45	67

**Anzahl der Verkäufe
individueller Wohnungsbau**



5.2.2 Bodenpreisindexreihen

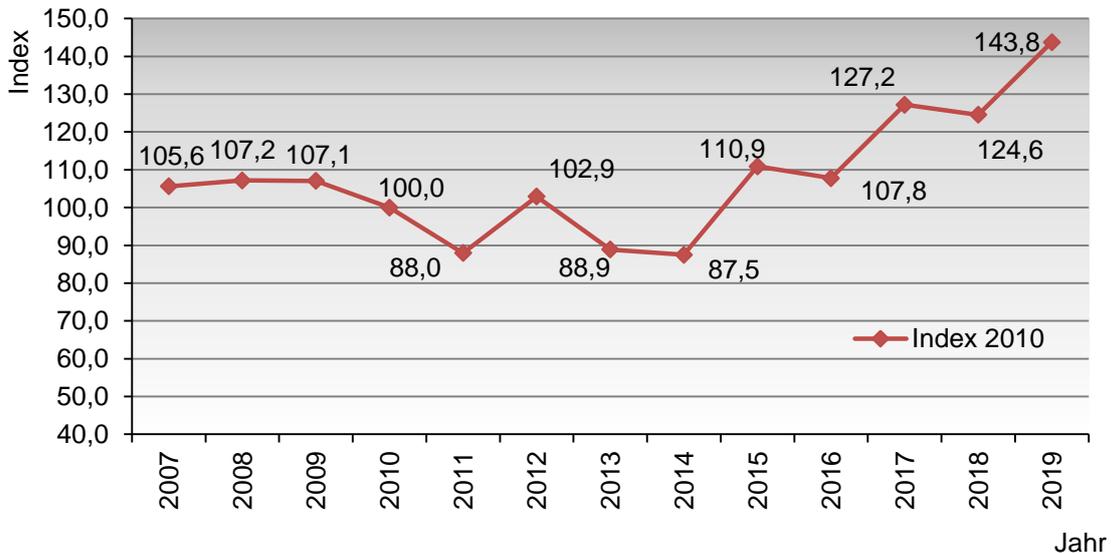
Die vorliegende Indexreihe stellt die Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse im Teilmarkt baureifes Land dar. Mit Hilfe der Indexreihe kann eine zeitliche Umrechnung von Kaufpreisen auf den jeweiligen Bewertungstichtag erfolgen. Jedoch bildet die Indexreihe nicht die Entwicklungen einzelner Bodenrichtwertzonen ab, die, je nach Lage und Nachfragesituation, auch andere Verläufe aufzeigen können.

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

Kriterien:

Basisjahr:	2010 = 100
Untersuchungszeitraum:	2007 bis 2019
Anzahl der Kauffälle:	265
Kaufpreisniveau:	10 – 85 €/m ²
Grundstücksgröße:	200 – 1.200 m ²
beitragsrechtlicher Zustand:	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz sowie erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei

Bodenpreisindexreihe für unbebaute Flächen



Jahr	Index 2010	Anzahl Kaufverträge
2007	105,6	35
2008	107,2	17
2009	107,1	22
2010	100,0	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	124,6	17
2019	143,8	17

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

5.3 Bauland für Geschosswohnungsbau / Mehrfamilienhausgrundstücke

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

Jahr	Kauffälle	Fläche	Geldumsatz
2017	11	1,4 ha	1,0 Mio. €
2018	10	0,7 ha	4,0 Mio. € *
2019	16	5,6 ha	1,1 Mio. €

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

2019 wurden 16 Kauffälle für den Geschosswohnungsbau registriert. Neun Kauffälle sind für die Auswertung nicht geeignet. Die Preise der sieben restlichen Kauffälle liegen zwischen 18 €/m² und 176 €/m² mit Flächen von 14 m² bis 1.700 m².

5.4 Bauland für Gewerbe

Jahr	Kauffälle	Fläche	Geldumsatz
2017	6	7,8 ha	0,4 Mio. €
2018	15	42,6 ha	6,0 Mio. € *
2019	12	4,8 ha	1,0 Mio. €

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

2019 wurden 12 Kauffälle für Gewerbebauland registriert. Davon sind fünf Kauffälle für die Auswertung nicht geeignet. Das Preisniveau der restlichen sieben Kauffälle liegt bei 2,50 – 128 €/m² mit Flächen zwischen 100 m² und 13.700 m².

5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Im Jahr 2019 wurden fünf Kauffälle registriert, wobei der Flächenumsatz rd. 4,5 ha und der Geldumsatz rd. 887.100 € betrug.

Nach Auswertung von 9 Kauffällen des Zeitraumes 2015 – 2019 im Bereich der Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen wurde das Preisniveau für Bauerwartungsland und Rohbauland im Verhältnis zum Bodenrichtwert wie folgt ermittelt:

Entwicklungszustand	Kauffälle	Spanne %	Mittelwert %
1 = nicht qualifizierte Bauerwartung	–	–	–
2 = qualifizierte Bauerwartung	1	–	29
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.

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

5.6 Sonstiges Bauland

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

Im Jahr 2019 wurden zwei Kauffälle registriert.

5.7 Erbbaurechte

Der Erbbauzins ist das wiederkehrende Entgelt, das der Erbbauberechtigte an den Grundstückseigentümer entrichtet. In den Jahren 2018 – 2019 wurden fünf Kaufverträge, die das Erbbaurecht beinhalten, abgeschlossen.

Verkauf des Erbbaurechtes:

Wohnen

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

gewerbliche Zwecke

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

5.8 Sonderauswertungen

Arrondierungsflächen

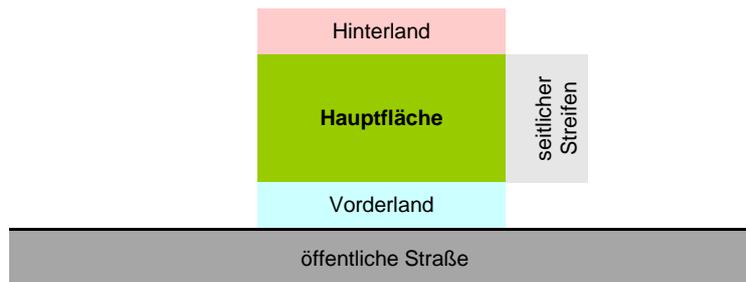
In der folgenden Auswertung sind Zukäufe aus dem Bereich der gemischten Bauflächen und Wohnbauflächen der Jahre 2014 – 2019 mit Flächengrößen von 50 – 400 m² berücksichtigt. Diese Flächen sind nicht selbständig bebaubar. Die Kaufpreise je m² Grundstücksfläche variieren sehr stark, abhängig vom speziellen Zweck des Kaufes. Die höheren Kaufpreise werden überwiegend für baulich oder baurechtlich notwendige Teilflächen erzielt.

Anzahl der Kaufverträge	Fläche m ²		Bodenrichtwert €/m ²		Verhältnis KP/BRW in %		arithmetisches Mittel von KP/BRW
	Min	Max	Min	Max	Min	Max	
39	53	378	20	140	8	133	60 %

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

Grundsätzliche Lage der Arrondierungsfläche zur Hauptfläche

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



Zukäufe von Hinterland

Anzahl der Kaufverträge	Fläche m ²		Bodenrichtwert €/m ²		Verhältnis KP/BRW in %		arithmetisches Mittel von KP/BRW in %
	Min	Max	Min	Max	Min	Max	
11	79	255	30	90	13	95	40

Zukäufe von seitlichen Streifen

Anzahl der Kaufverträge	Fläche m ²		Bodenrichtwert €/m ²		Verhältnis KP/BRW in %		arithmetisches Mittel von KP/BRW in %
	Min	Max	Min	Max	Min	Max	
7	90	378	30	65	8	133	74

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

Anzahl der Kaufverträge	Fläche m ²		Bodenrichtwert €/m ²		Verhältnis KP/BRW in %		arithmetisches Mittel von KP/BRW in %
	Min	Max	Min	Max	Min	Max	
21	53	337	20	140	21	133	66

KP=Kaufpreis pro m²
 BRW=Bodenrichtwert pro m²

6. FF - Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

6.1 Allgemeines

Jahr	Kauffälle	Fläche	Geldumsatz
2017	17	66,2 ha	0,3 Mio. €
2018	33	202,3 ha	2,6 Mio. €
2019	13	44,3 ha	0,5 Mio. €

Der Gutachterausschuss registrierte für den Berichtszeitraum einen Rückgang der Erwerbsvorgänge für den Teilmarkt der land- und forstwirtschaftlichen Nutzflächen um 39 %. Ein Drittel der Kaufverträge wurden durch die BVVG veräußert.

Die 13 Kauffälle verteilen sich wie folgt:

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

6.2 Landwirtschaftliche Grundstücke

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

Kaufpreisspannen 2019

Fläche der Landwirtschaft:	Anzahl	Preisniveau Spanne	Acker- bzw. Grünlandzahl
Ackerlandflächen ohne BVVG-Verkäufe:	1 Kauffall	0,70 €/m ²	29
Ackerlandflächen aus BVVG-Verkäufen:	2 Kauffälle	1,51 €/m ² ; 1,64 €/m ²	33 ; 27
Grünland (Oderwiesen, ohne BVVG):	3 Kauffälle	0,07 €/m ² – 0,15 €/m ²	23 – 38
Flächen für Straßenausbau, Geh- und Radwege			
Ackerflächen	keine Kauffälle		
Grünland	keine Kauffälle		
Begünstigtes Agrarland (in Ortsnähe)			
	keine Kauffälle		
Sonstiges			
Unland/Geringstland aus BVVG-Verkäufen:	2 Kauffälle	0,86 €/m ² ; 1,52 €/m ²	
Obstplantage ohne BVVG-Verkäufe:	2 Kauffälle	0,79 €/m ² ; 0,96 €/m ²	

BVVG=Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH

Seit 2009 wurden durch den Gutachterausschuss folgende Bodenrichtwerte beschlossen:

Stichtag	Bodenrichtwert	
	Acker	Grünland
01.01.2009	0,32 €/m ²	k. A.
01.01.2010	0,32 €/m ²	k. A.
01.01.2011	0,39 €/m ²	k. A.
01.01.2012	0,39 €/m ²	k. A.
31.12.2012	0,47 €/m ²	k. A.
31.12.2013	0,54 €/m ²	k. A.
31.12.2014	0,56 €/m ²	0,36 €/m ²
31.12.2015	0,53 €/m ² *	0,34 €/m ² *
31.12.2016	0,53 €/m ²	0,34 €/m ² **
31.12.2017	0,53 €/m ²	0,34 €/m ² **
31.12.2018	1,00 €/m ²	0,35 €/m ²
31.12.2019	1,20 €/m ² *	0,31 €/m ² *

* Aufgrund der geringen Anzahl der Kauffälle für die Acker- und Grünlandflächen entschied der Gutachterausschuss auf seinen Sitzungen am 26.01.2016 und am 29.01.2020 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 drei Kauffälle für forstwirtschaftliche Grundstücke registriert. Zwei Kauffälle fließen in die Auswertung ein. Ein Kauffall konnte aufgrund ungewöhnlicher Verhältnisse nicht ausgewertet werden. Der Aufwuchs ist im Kaufpreis enthalten.

Kaufpreisspannen 2019

Fläche der Forstwirtschaft		
Wald	2 Kauffälle	0,50 €/m ² ; 0,69 €/m ²
Flächen für Straßenausbau, Geh- und Radwege		
keine Kauffälle		
Ortsnahe Forstflächen		
keine Kauffälle		

Ab 2008 wurden durch den Gutachterausschuss Bodenrichtwerte beschlossen.

Stichtag	Bodenrichtwert Forstflächen
01.01.2009	0,25 €/m ²
01.01.2010	0,25 €/m ²
01.01.2011	0,23 €/m ²
01.01.2012	0,25 €/m ²
31.12.2012	0,44 €/m ²
31.12.2013	0,36 €/m ²
31.12.2014	0,44 €/m ²
31.12.2015	0,39 €/m ² *
31.12.2016	0,39 €/m ² **
31.12.2017	0,39 €/m ² **
31.12.2018	0,41 €/m ² *
31.12.2019	0,55 €/m ² *

* Aufgrund der geringen Anzahl der Kauffälle für die Forstflächen entschied der Gutachterausschuss auf seinen Sitzungen am 26.01.2016, am 23.01.2019 und am 29.01.2020 für die Ermittlung der Bodenrichtwerte die Kauffälle von 2 Jahren zu berücksichtigen.

** Aufgrund der sehr geringen Anzahl der Kauffälle für die Forstflächen 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 2019 wurden 38 Kaufverträge für sonstige unbebaute Flächen registriert. Diese wurden bestimmten Kategorien zugeordnet.

Es flossen 36 auswertbare Kauffälle aus 2019 in die folgenden Übersichten ein.

Kaufpreisspannen für unterschiedliche Nutzungen der Jahre 2017 – 2019:

Hausnahes Gartenland						
Anzahl	Fläche m ²	Preisniveau in €/m ²		% vom BRW für Bauland		
		Spanne	Mittel	Spanne	Mittel	
im Stadtgebiet						
14	65 – 754	3,75 – 20,00	11,32	5 – 31	20	
Ortsteile						
5	160 – 673	2,50 – 9,90	6,16	8 – 20	14	
neue Wohnanlagen						
2	1.165 ; 2.450	4,90 ; 6,90	5,90	10 – 14	12	
Private Wegeflächen		Anzahl	Fläche in m ²		Preisniveau in €/m ²	
			Spanne	Mittel	Spanne	Mittel
im Stadtgebiet		2	270 – 358	314	1,96 ; 14,81	8,39
neue Wohnanlagen		1	93		107,53	
im Sanierungsgebiet		0				
im Außenbereich		1	66		6,06	
im Erholungsgebiet		6	371 – 1.246	1.052	1,46	
Private Grünflächen						
Private Grünflächen		8	61 – 3.775	1.308	2,34 – 9,00	4,68
im BP ausgewiesen und unmittelbar am Baugrundstück		20	45 – 1.141	561	5,00 – 20,00	17,75
Garten (Eigentumsgarten)						
ohne Bebauung		0				
					Gesamtkaufpreis €	Mittel €
inklusive Bebauung		2	540 ; 799		3.000 ; 7.000	

BP=Bebauungsplan, FNP=Flächennutzungsplan, BRW=Bodenrichtwert

Es wurden im Jahr 2019 fünf Kauffälle für Gemeinbedarfsflächen registriert.

Vier Kauffälle konnten für die Auswertung genutzt werden.

Auswertzeitraum der Übersicht 2017 – 2019

Gemeinbedarfsflächen	Anzahl	Preisniveau in €/m ²	
		Spanne	Mittel
Straßen/ Rad- u. Gehwege, Straßenbegleitfläche	3	0,31 – 1,50	0,84
Bahntrasse und Bahnnebenflächen	2	2,47 ; 2,50	2,49
öffentliche Grünflächen	0		
Graben	0		
Ver- / Entsorgung	0		
Baugrundstück Gemeinbedarf	1	4,50	

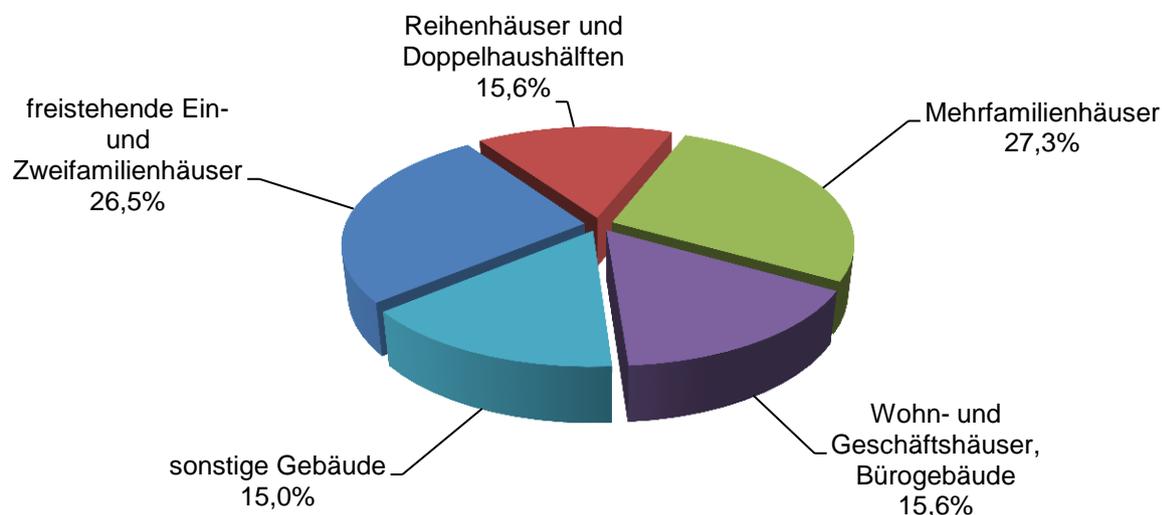
8. FF – Bebaute Grundstücke

8.1 Allgemeines

Bebaute Flächen des Berichtszeitraumes im Vergleich zu den Vorjahren:

Jahr	Kauffälle	Fläche	Geldumsatz
2017	124	24,6 ha	68,1 Mio. €
2018	149	37,3 ha	61,8 Mio. €
2019	147	34,5 ha	85,3 Mio. € *

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



Entwicklung der Vertragszahlen in den einzelnen Grundstücksarten

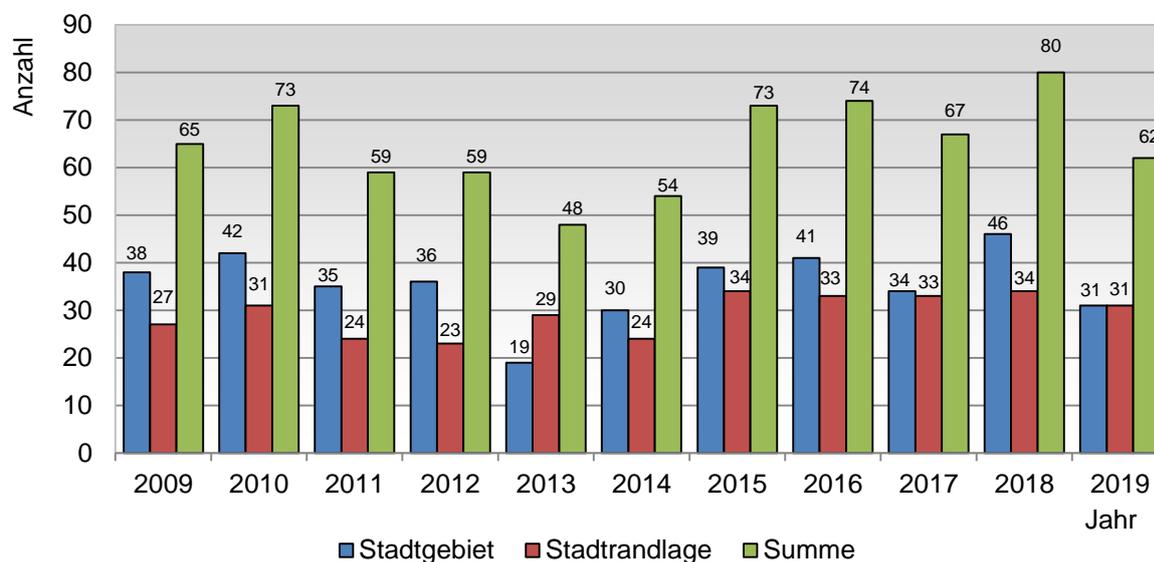
Gebäudeart	Erwerbsvorgänge			
	2016	2017	2018	2019
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	44	40	46	39
Reihenhäuser und Doppelhaushälften	30	27	34	23
Mehrfamilienhäuser	19	22	26	41
Geschäftshäuser und Bürogebäude	24	14	21	22
sonstige Gebäude	18	21	22	22
gesamt	135	124	149	147

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

→ *Regionsübersicht siehe Kapitel 5*

Jahr	Anzahl der Verkäufe bebauter Grundstücke individueller Wohnungsbau		
	Stadtgebiet	Stadttrandlagen	Summe
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
2019	31	31	62

Anzahl der Verkäufe bebauter Grundstücke des Individuellen Wohnungsbaus



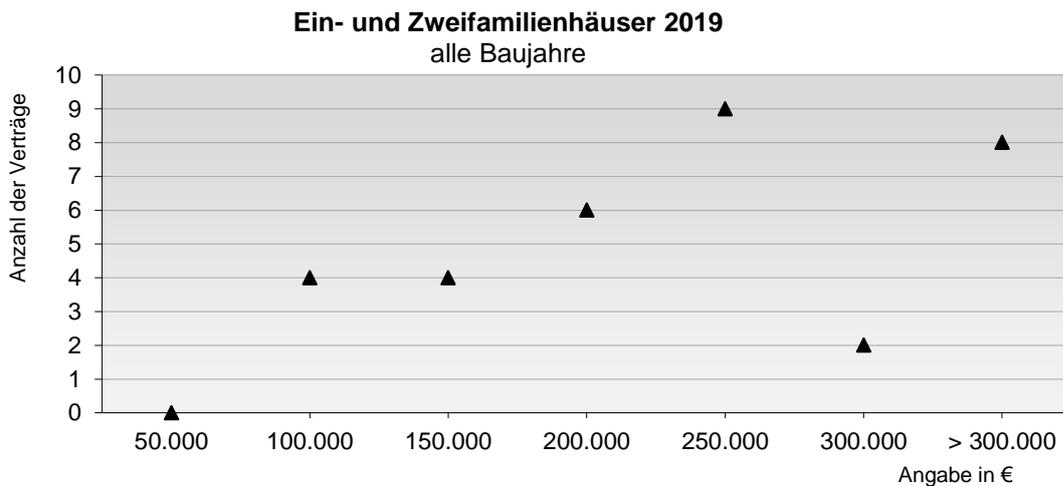
8.2 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

8.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Jahr	Kauffälle	Fläche	Geldumsatz
2017	40	4,2 ha	6,3 Mio. €
2018	46	9,3 ha	7,3 Mio. €
2019	39	7,1 ha	8,6 Mio. €

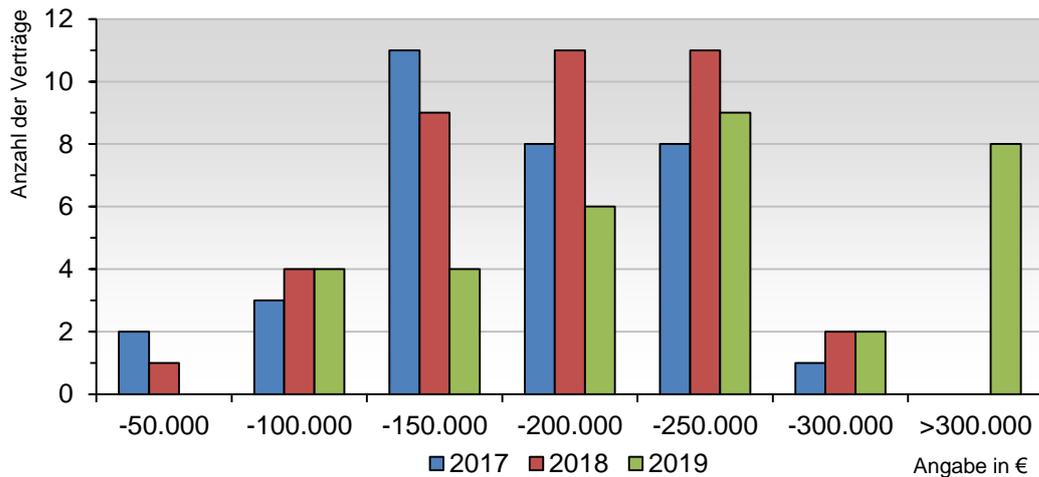
Die Verteilung der 33 Veräußerungen von Grundstücken mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern in den einzelnen Preissegmenten ist aus den folgenden Grafiken ersichtlich. Sechs Kauffälle konnten aufgrund ungewöhnlicher Verhältnisse nicht ausgewertet werden.

Region	Kaufpreisspanne in €	Mittelwert in €
Frankfurt (Oder) (33)	57.000 – 600.000	230.255



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 2018 – 2019 teilen sich wie folgt auf:

Gebäudeart	Anzahl	Wohnfläche in m ²	
		Min	Max
Einfamilienhäuser	48	65	187
Zweifamilienhäuser	2	170	216

Wohnflächenpreise einschließlich Bodenwertanteile:

Baujahr	Anzahl	Ø Grundstücksgröße m ²	Ø Wohnfläche m ² (pro WE)	Kaufpreis/Wohnfläche in €/m ² Spanne	Mittelwert
<= 1948	14	1.213	111	864 – 2.542	1.374
1949 – 1990	11	989	122	583 – 2.000	1.438
1991 – 2016	24	786	125	1.324 – 2.473	1.879
2017 – 2019	1	1.197	111	2.162	

Wohnflächenpreise für die Gebäude, ohne Bodenwertanteile:

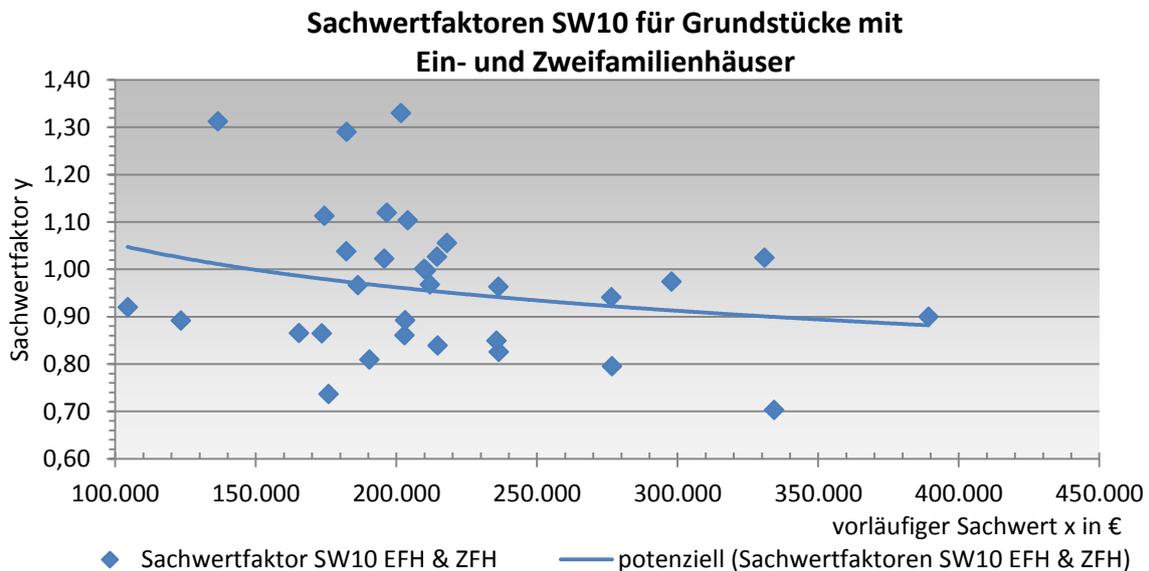
Baujahr	Anzahl	Ø Wohnfläche m ² (pro WE)	Gebäudewert/Wohnfläche in €/m ² Spanne	Mittelwert
<= 1948	6	126	645 – 1.468	938
1949 – 1990	4	140	949 – 1.588	1.163
1991 – 2015	17	129	1.087 – 2.051	1.592
2016 – 2018	1	111	1.541	

WE = Wohneinheit

8.2.2 Sachwertfaktoren

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

Beschreibung der Stichprobe	
	Ein- und Zweifamilienhäuser (freistehend)
Anzahl der Kauffälle:	32
Zeitraum der Stichprobe:	2016 – 2019
Bereich:	Stadt Frankfurt (Oder)
Bodenrichtwertbereich:	30 – 75 €/m ²
Grundstücksgröße:	410 – 1.551 m ²
weitere Merkmale der Stichprobe:	
vorläufiger Sachwert	x
Sachwertfaktor	$y = 4,7397x^{-0,131}$



vorläufiger Sachwert [€]	Sachwertfaktor EFH & ZFH
100.000	1,05
125.000	1,02
150.000	0,99
175.000	0,97
200.000	0,96
225.000	0,94
250.000	0,93
275.000	0,92
300.000	0,91
325.000	0,90
350.000	0,89

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

8.2.3 Vergleichsfaktoren

Es liegen keine Auswertungen vor.

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

8.2.4 Liegenschaftszinssätze

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

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

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

34 Kauffälle aus den Jahren 2016 bis 2019			
Merkmal	Spanne	Mittelwert	Ø Liegenschaftszinssatz [%] (Spanne)
Bodenrichtwert [€/m²]	30 - 65	51	3,1 (1,2 - 4,6)
Wohnfläche (pro WE) [m²]	85 - 187	124	
Restnutzungsdauer [Jahre]	23 - 69	48	
Rohetragsfaktor	13,5 - 31,0	20,6	
monatliche Nettokaltmiete [€/m²]	5,50 - 7,40	6,50	

WE=Wohneinheit

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

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

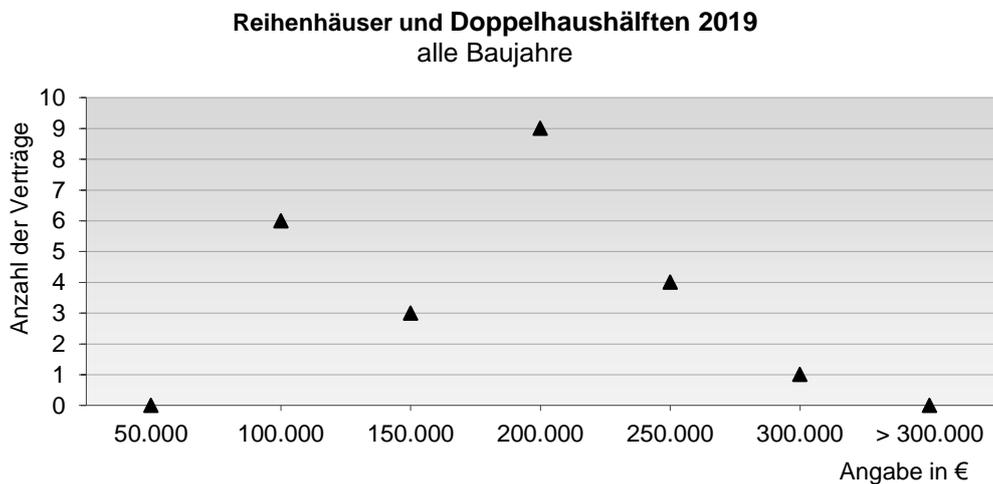
8.3 Reihenhäuser / Doppelhaushälften

8.3.1 Preisniveau, Preisentwicklung

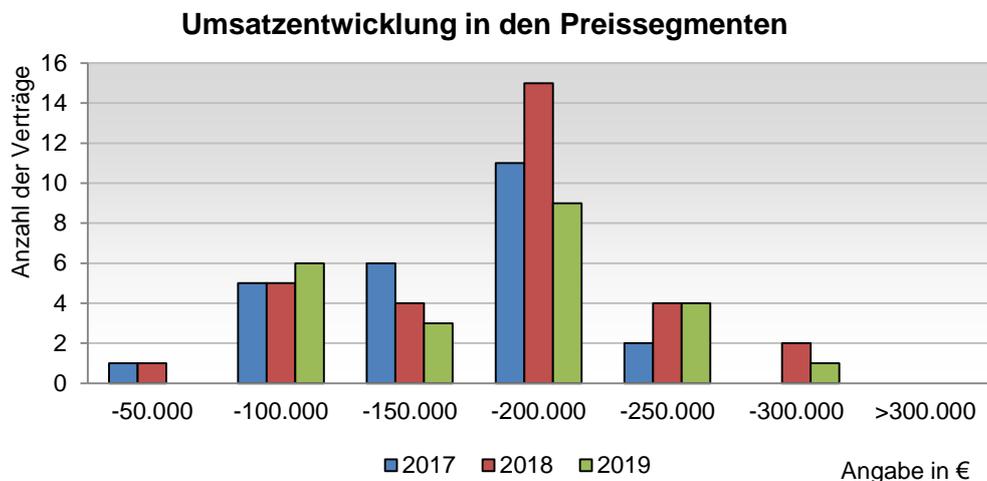
Jahr	Kauffälle	Fläche	Geldumsatz
2017	27	1,5 ha	3,9 Mio. €
2018	34	2,5 ha	5,2 Mio. €
2019	23	1,4 ha	3,8 Mio. €

Die Verteilung der 23 Veräußerungen von Grundstücken mit Reihenhäusern und Doppelhaushälften in den einzelnen Preissegmenten ist aus der folgenden Grafik ersichtlich.

Region	Kaufpreisspanne in €	Mittelwert in €
Frankfurt (Oder) (23)	75.500 – 298.000	163.261



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 43 Kauffälle bebauter Grundstücke des Zeitraumes 2018 – 2019 teilen sich wie folgt auf:

Gebäudeart (tlw.mit 2 WE)	Anzahl	Wohnfläche gesamt in m ²	
		Min	Max
Reihenhäuser	21	65	241
Doppelhaushälften	22	70	206

Wohnflächenpreise einschließlich Bodenwertanteile:

Baujahr	Anzahl	Ø Grundstücksgröße in m ²	Ø Wohnfläche in m ² (pro WE)	Kaufpreis/Wohnfläche in €/m ² Spanne		Mittelwert
<= 1948	26	631	116	160	– 1.857	1.296
1949 – 1990	2	664	102	1.684	; 1.867	
1991 – 2016	15	358	112	1.181	– 2.105	1.637
2017 – 2019	0					

Wohnflächenpreise für die Gebäude, ohne Bodenwertanteile:

Baujahr	Anzahl	Ø Wohnfläche in m ² (pro WE)	Gebäudewert/Wohnfläche in €/m ² Spanne		Mittelwert
<= 1948	11	114	782	– 1.579	1.097
1949 – 1990	0				
1991 – 2016	9	128	1.075	– 1.912	1.384
2017 – 2019	0				

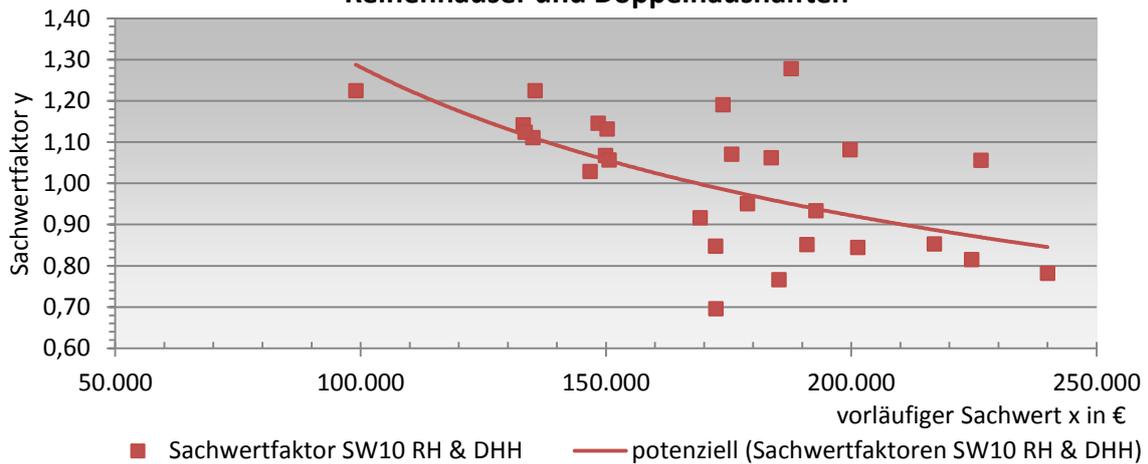
WE = Wohneinheit

8.3.2 Sachwertfaktoren

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

Beschreibung der Stichprobe	
	Reihenhäuser/Doppelhaushälften
Anzahl der Kauffälle:	27
Zeitraum der Stichprobe:	2016 – 2019
Bereich:	Stadt Frankfurt (Oder)
Bodenrichtwertbereich:	30 – 141 €/m ²
Grundstücksgröße:	210 – 1.207 m ²
weitere Merkmale der Stichprobe:	
vorläufiger Sachwert	x
Sachwertfaktor	$y = 304,34x^{-0,475}$

Sachwertfaktoren SW10 für Grundstücke mit Reihenhäuser und Doppelhaushälften



vorläufiger Sachwert €	Sachwertfaktor RH & DHH
100.000	1,28
125.000	1,15
150.000	1,06
175.000	0,98
200.000	0,92
225.000	0,87
250.000	0,83

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

8.3.3 Vergleichsfaktoren

Vergleichswertfaktoren wurden nicht ermittelt.

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

8.3.4 Liegenschaftszinssätze

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

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

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

28 Kauffälle aus den Jahren 2016 bis 2019			
Merkmal	Spanne	Mittelwert	∅ Liegenschaftszinssatz [%] (Spanne)
Bodenrichtwert [€/m ²]	30 - 141	62	3,5 (1,8 - 5,4)
Wohnfläche (pro WE) [m ²]	85 - 170	120	
Restnutzungsdauer [Jahre]	26 - 65	47	
Rohertragsfaktor	13,6 - 25,6	18,6	
monatliche Nettokaltmiete [€/m ²]	6,00 - 7,40	6,50	

WE=Wohneinheit

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

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

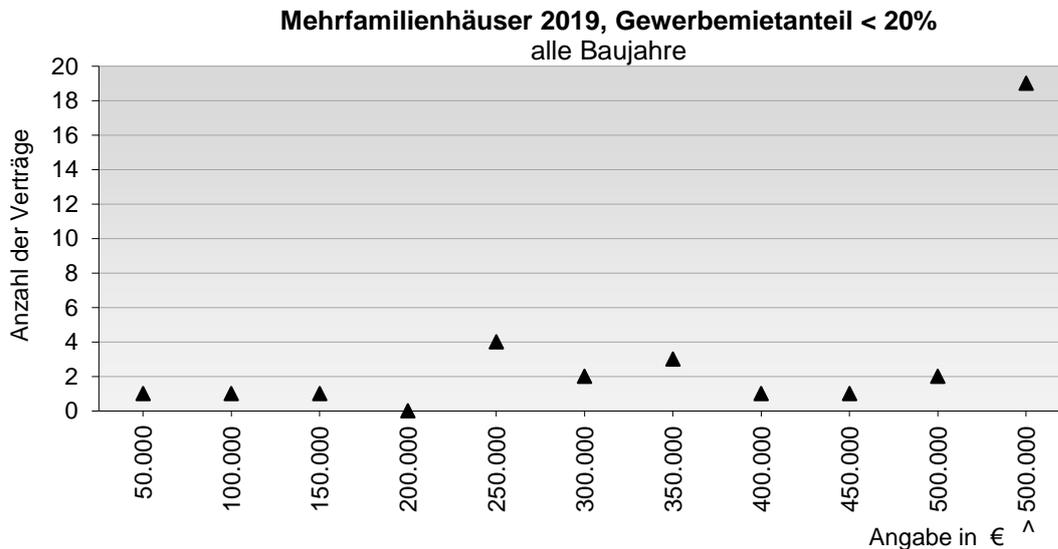
8.4 Mehrfamilienhäuser

8.4.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Jahr	Kauffälle	Fläche	Geldumsatz
2017	22	2,5 ha	12,0 Mio. €
2018	26	8,8 ha	27,4 Mio. €
2019	41	8,5 ha	33,2 Mio. €

Die Verteilung der 35 Veräußerungen von Grundstücken mit Mehrfamilienhäusern in den einzelnen Preissegmenten ist aus der folgenden Grafik ersichtlich. Sechs Kauffälle konnten aufgrund ungewöhnlicher Verhältnisse nicht ausgewertet werden.

Region	Kaufpreisspanne in €	Mittelwert in €
Frankfurt (Oder) (35)	41.000 – 4.950.000	884.009



Verkäufe von Neubauten der letzten drei Jahre liegen nicht vor.

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

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

Auswertez Zeitraum 2018 – 2019

Wohnflächenpreise einschließlich Bodenwertanteile:

Baujahr	Anzahl	Ø Grundstücks-Größe in m ²	Ø Wohnfläche in m ²	Kaufpreis/Wohnfläche in €/m ² Spanne	Mittelwert
<= 1948	28	1.341	747	114 – 1.555	868
1949 – 1990	6	1.706	656	543 – 1.249	845
1991 – 2016	3	2.843	2.467	815 – 1.324	1.061
2017 – 2019					

Wohnflächenpreise für Mehrfamilienhäuser, ohne Bodenwertanteile:

Baujahr	Anzahl	Ø Wohnfläche m ²	Gebäudewert/Wohnfläche in €/m ² Spanne	Mittelwert
<= 1948	22	805	86 – 1.255	788
1949 – 1990	6	656	464 – 1.114	697
1991 – 2016	2	1.616	908 ; 1.279	
2017 – 2019				

8.4.2 Liegenschaftszinssätze

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

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

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

20 Kauffälle aus den Jahren 2016 bis 2019			
Merkmal	Spanne	Mittelwert	Ø Liegenschaftszinssatz [%] (Spanne)
Bodenrichtwert [€/m ²]	36 - 80	63	4,2 (1,8 – 8,0)
Wohnfläche [m ²]	150 - 3.976	763	
Restnutzungsdauer [Jahre]	21 - 56	40	
Rohertragsfaktor	8,4 - 17,5	13,8	
monatliche Nettokaltmiete [€/m ²]	3,70 - 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>).

Rohertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser

Nach Untersuchungen der Kauffälle 2016 – 2019 ergeben sich folgende Rohertragsfaktoren als Quotient aus Kaufpreis/Jahresnettokaltmiete:

	Anzahl	Variationsbereich		Mittelwert
		Min	Max	
Rohertragsfaktor	20	8,4	17,5	13,8

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

	Variationsbereich		Mittelwert
	Min	Max	
Anteil Bodenwert am Kaufpreis [%]	2,8	28,8	11,3
Kaufpreis pro m ² Wohnfläche [€/m ²]	395	1.224	824

8.4.3 Vergleichsfaktoren

Vergleichsfaktoren wurden nicht ermittelt.

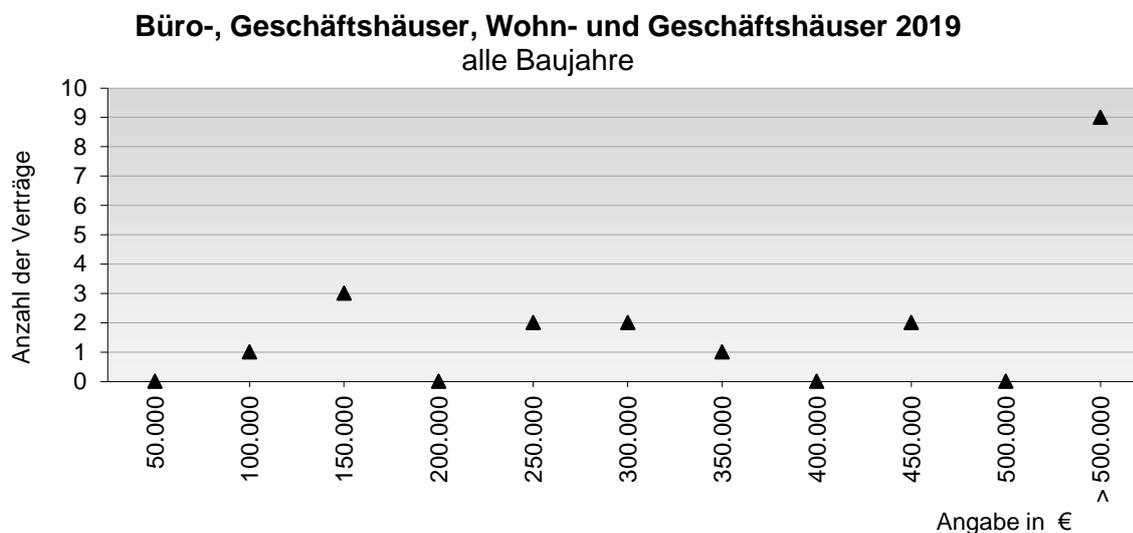
8.5 Bürogebäude, Geschäftshäuser, Wohn- und Geschäftshäuser

8.5.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Jahr	Kauffälle	Fläche	Geldumsatz
2017	14	8,0 ha	43,3 Mio. €
2018	21	11,4 ha	18,6 Mio. €
2019	22	7,5 ha	35,5 Mio. €

Die Verteilung der 20 Veräußerungen von Grundstücken mit Bürogebäuden, Geschäftshäusern, Wohn- und Geschäftshäusern in den einzelnen Preissegmenten ist aus der folgenden Grafik ersichtlich. Zwei Kauffälle konnten aufgrund ungewöhnlicher Verhältnisse nicht ausgewertet werden.

Region	Kaufpreisspanne in €	Mittelwert in €
Frankfurt (Oder) (20)	12.000 – 12.746.243	1.762.842



Verkäufe von Neubauten der letzten drei Jahre liegen nicht vor.

Nach Auswertung von 24 Kauffällen des Zeitraumes 2018 – 2019 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 % Gewerbemietanteil)**

Baujahr	Anzahl	Ø Grundstücksgröße	Ø Nutz- u. Wohnfläche	Kaufpreis/Nutz+Wohnfläche in €/m ²	
				Spanne	Mittelwert
< = 1948	8	924	854	246 – 988	649
1949 – 1990					
1991 – 2016	1	2.656	7.367	924	
2017 – 2018					

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

Baujahr	Anzahl	Ø Nutz- u. Wohnfläche	Kaufpreis/Nutz+Wohnfläche in €/m ²	
			Spanne	Mittelwert
< = 1948	5	1.016	296 – 704	563
1949 – 1990				
1991 – 2016	1	7.367	920	
2017 – 2018				

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

Baujahr	Anzahl	Ø Grundstücksgröße	Ø Nutzfläche	Kaufpreis/Nutzfläche in €/m ²	
				Spanne	Mittelwert
< = 1948	3	5.350	5.316	146 – 865	449
1949 – 1990	6	1.638	898	25 – 692	321
1991 – 2016	6	10.387	4.453	243 – 3.445	1.110
2017 – 2018					

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

Baujahr	Anzahl	Ø Nutzfläche	Kaufpreis/Nutzfläche in €/m ²	
			Spanne	Mittelwert
< = 1948	1	641	248	
1949 – 1990	2	980	132 ; 328	
1991 – 2017				
2018 – 2019				

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 2018 – 2019 ergeben sich folgende Rohertragsfaktoren als Quotient aus Kaufpreis/Jahresnettokaltmiete:

Wohn- und Geschäftshäuser:

	Anzahl	Variationsbereich		Mittelwert
		Min	Max	
Rohertragsfaktor	5	8,9	15,6	12,4

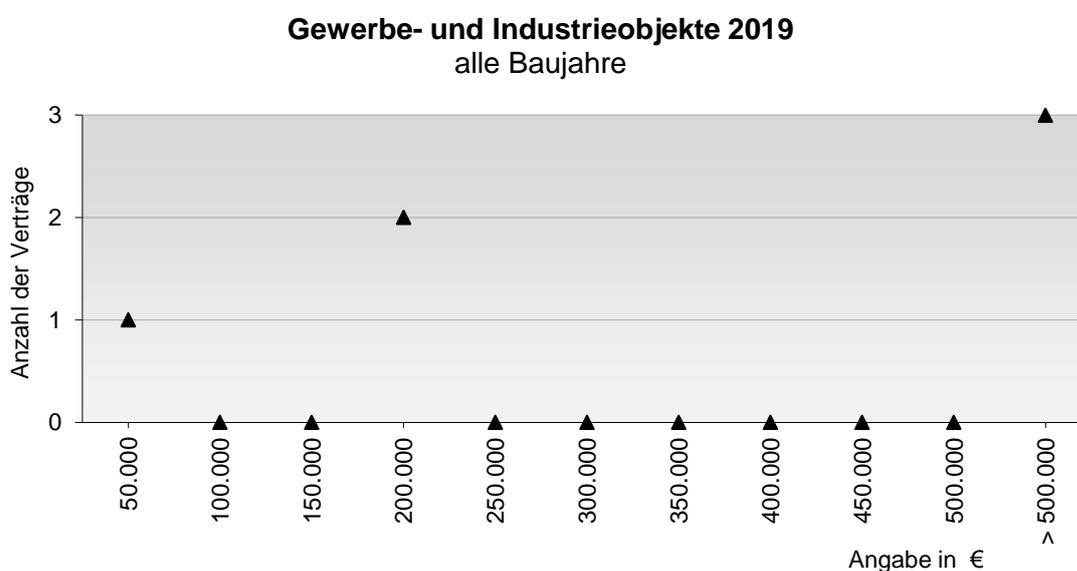
Bürogebäude, Geschäftshäuser inkl. Verkaufshallen:

	Anzahl	Variationsbereich		Mittelwert
		Min	Max	
Rohertragsfaktor	5	7,0	17,8	12,8

8.6 Gewerbe- und Industrieobjekte

Jahr	Kauffälle	Fläche	Geldumsatz
2017	6	2,3 ha	0,5 Mio. €
2018	4	2,0 ha	0,4 Mio. €
2019	7	4,7 ha	3,3 Mio. €

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



Verkäufe von Neubauten der letzten drei Jahre liegen nicht vor.

8.7 Sonstige bebaute Objekte

Jahr	Kauffälle	Fläche	Geldumsatz
2017	15	6,0 ha	2,1 Mio. €
2018	18	3,3 ha	2,9 Mio. €
2019	15	5,1 ha	0,6 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
2017	38	4,2 Mio. €
2018	64	7,1 Mio. €
2019	69	7,9 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.

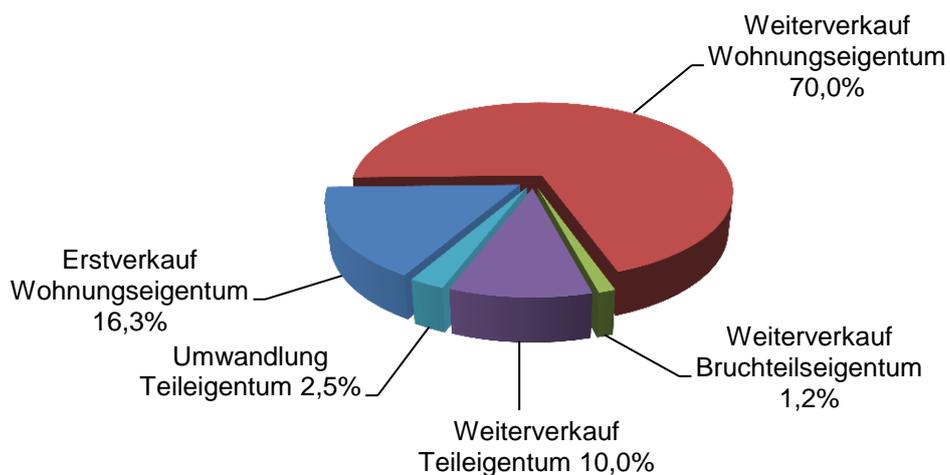
Jahr	Kauffälle	Geldumsatz
2017	7	0,5 Mio. €
2018	9	1,2 Mio. €
2019	10	0,9 Mio. €

Bruchteileigentum

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

Jahr	Kauffälle	Geldumsatz
2017	9	6 Tsd. €
2018	4	2 Tsd. €
2019	1	5 Tsd. €

Die Kauffälle aus dem Berichtszeitraum 2019 verteilen sich auf folgende Vertragsarten:

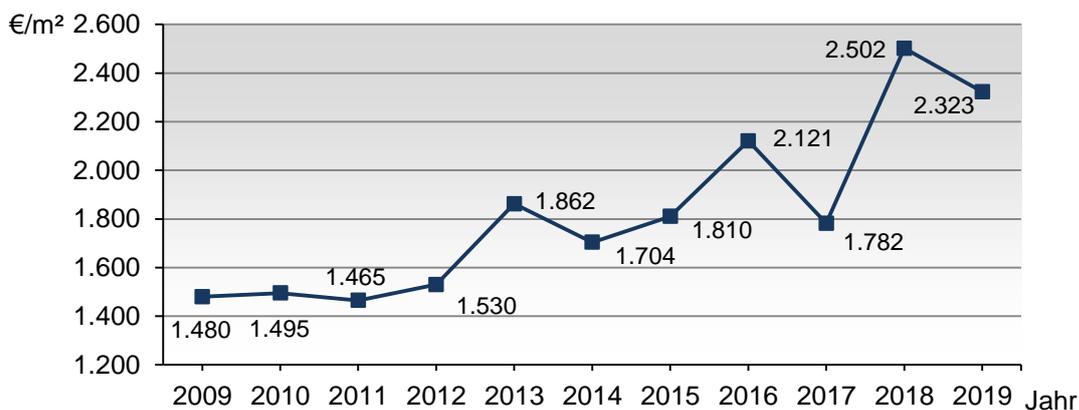


9.2 Wohnungseigentum

9.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Preisentwicklung bei Erstverkäufen (Neubau)

Jahr	Anzahl auswertbarer Kauffälle	Ø Kaufpreis €/m ² Wohnfläche
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
2019	8	2.323



Erstverkäufe

Art der Eigentumswohnung	Jahr	Anzahl auswertbarer Kauffälle	Wohnflächenpreise			
			bis 90 m ²		über 90 m ²	
			€/m ² WFL	Anzahl	€/m ² WFL	Anzahl
Neubau	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
	2019	8	1.864 – 2.561	8	–	
sanierter Altbau	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
	2019	1	2.554			
unsanierter Altbau	2018	–				
	2019	–				

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 ² WFL	Wohnflächen m ²
sanierter Altbau	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
2019	26	941 – 1.512	34 – 125	
sanierter Plattenbau	2013	–		
	2014	–		
	2015	–		
	2016	–		
	2017	2	813 ; 1.088	57 ; 80
	2018	–		
	2019	3	1.144 – 1.259	55 – 58
Neubau (nach 1990)	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
2019	14	1.093 – 2.195	44 – 136	
Umwandlung zu Wohnungseigentum	2015	–		
	2016	–		
	2017	–		
	2018	–		
	2019	–		

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, Preisentwicklung

Teileigentum

Im Geschäftsjahr 2019 wurden sieben Weiterverkäufe von Teileigentum und zwei Umwandlungen zu Teileigentum registriert.

Art	Jahr	Anzahl auswertbarer Kauffälle	Kaufpreis in €
Büro/Praxis/Laden	2016	1	80.000
	2017	7	31.800 – 188.000
	2018	7	32.000 – 220.000
	2019	9	20.000 – 230.000
Stellplatz im Freien	2016	1	5.000
	2017	–	
	2018	–	
	2019	–	
Lagerräume	2016	1	6.300
	2017	–	
	2018	–	
	2019	–	

Bruchteilseigentum

Im Geschäftsjahr 2019 konnte ein Weiterverkauf von Bruchteilseigentum registriert werden.

Art	Jahr	Anzahl auswertbarer Kauffälle	Kaufpreis in €
Garagen	2016	10	250 – 850
	2017	8	300 – 2.000
	2018	4	50 – 1.200
	2019	1	4.700

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 31.12.2019

Im Vergleich zum Vorjahr erhöhte sich der Bodenrichtwert in drei Bodenrichtwertzonen. Die folgenden Diagramme stellen die Bodenrichtwertentwicklung der Jahre 2008 – 2019 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.

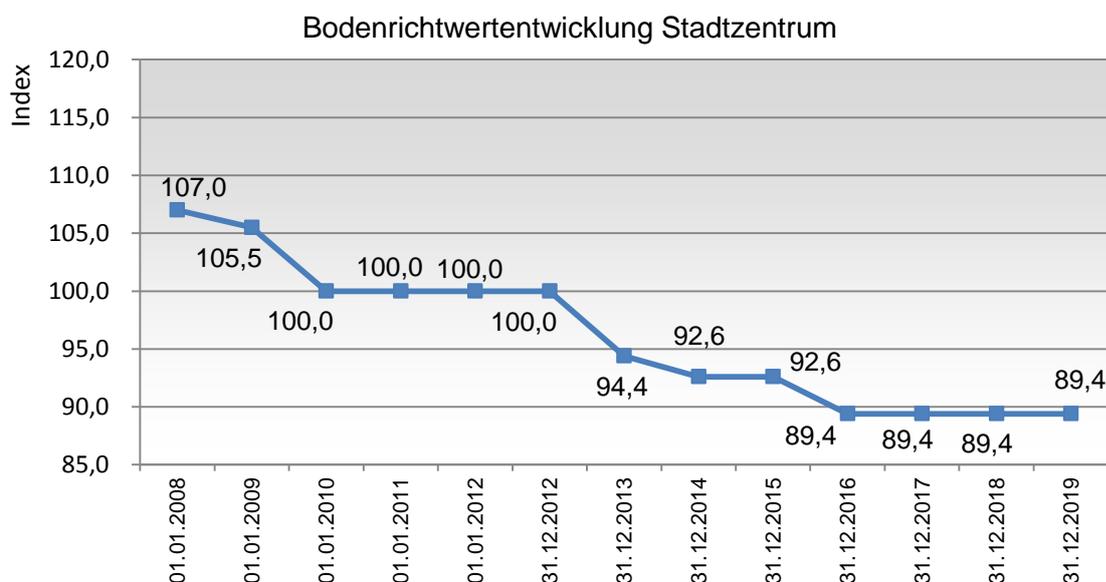
Zur Sicherstellung der Vergleichbarkeit wurden nur Bodenrichtwertzonen, die bereits seit dem Jahr 2005 existieren, berücksichtigt.

Entwicklung des inneren Stadtgebietes

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

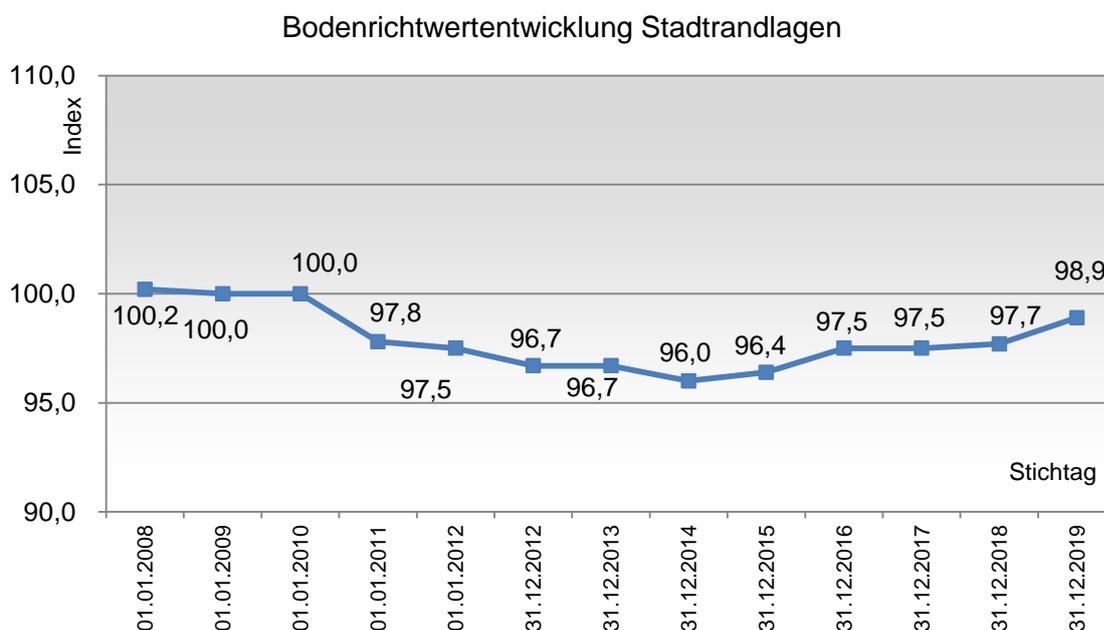
Die Bodenrichtwerte sind erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz.

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



Entwicklung in den Stadtrandlagen

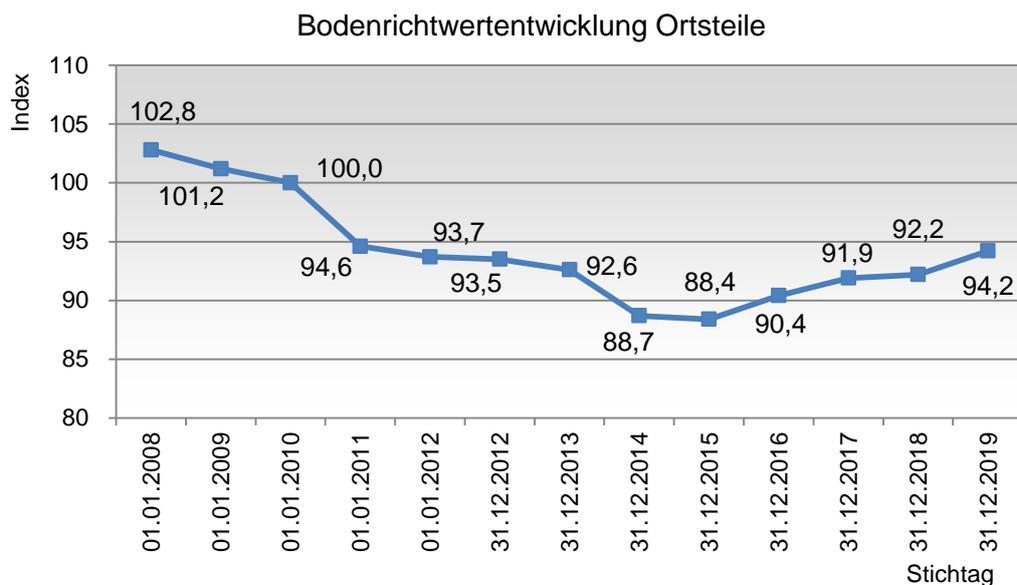
In diesem Bereich sind überwiegend die allgemeinen Wohngebiete zusammengefasst, vereinzelt auch Mischgebiete. Die Grundstücke sind zumeist erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz. Mit berücksichtigt werden in dieser Kategorie auch neu erschlossene 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 drei Bodenrichtwertzonen stieg der Bodenrichtwert. Der Index steigt um 1,2 Prozentpunkte.



Entwicklung der Ortsteile

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

Der Index verändert sich damit um 2,0 Prozentpunkte.



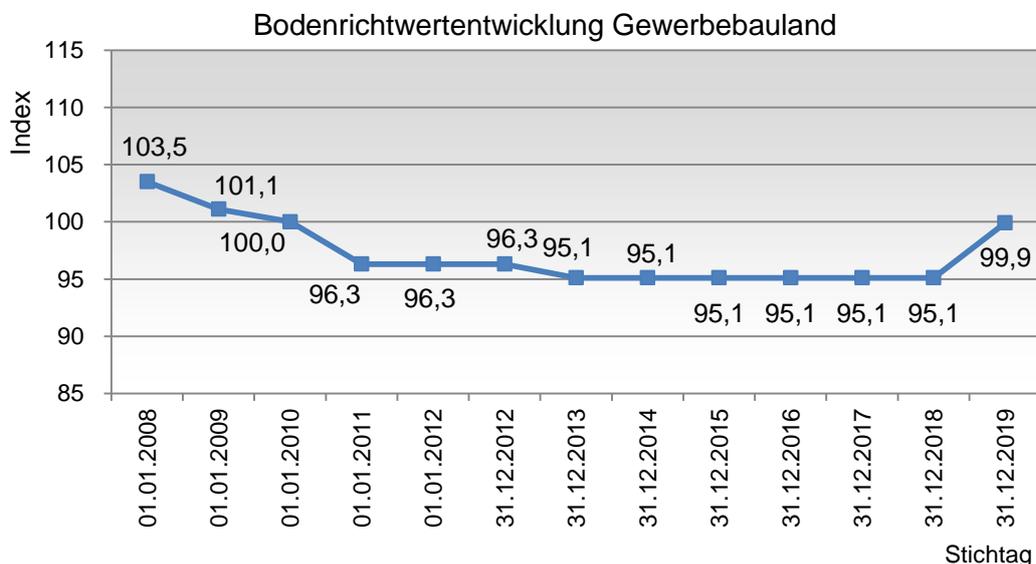
Entwicklung der Gewerbegebiete

Die Bodenrichtwerte sind

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

In zwei Zonen stieg der Bodenrichtwert.

Der Index verändert sich damit um 4,8 Prozentpunkte.



10.3 Besondere Bodenrichtwerte

Sanierungsgebiete und Entwicklungsbereiche

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

Auskünfte dazu erteilt die Geschäftsstelle.

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

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

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

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

11. FF – Nutzungsentgelte, Mieten, Pachten

11.1 Nutzungsentgelte

Frei vereinbarte Nutzungsentgelte liegen dem Gutachterausschuss nicht vor.

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

→ für Garagen und Kleingärten

Zentrales Immobilienmanagement

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

→ für erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau

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

11.2 Mieten

Wohnraummieten

Dem Gutachterausschuss stehen im begrenzten Maße Vergleichswerte von Wohnraummieten zur Verfügung. Sie können nur einen Anhaltspunkt für Mieten in den genannten Kategorien bilden. Die Daten sollen lediglich der allgemeinen Orientierung dienen und erfüllen nicht die gesetzlichen Kriterien zur Mieterhöhungsbegründung nach § 558a BGB. Ein qualifizierter Mietspiegel für die Stadt Frankfurt (Oder) wurde im Jahr 2018 erstellt. Die folgenden Mieten des freien Wohnungsmarktes (Geschosswohnungsbau) wurden im Auswertzeitraumraum 2016 – 2019 den Kaufverträgen entnommen. Eine Einsicht in die einzelnen Mietverträge fand nicht statt. Alle Angaben in den Übersichten sind als Nettokaltmieten/m² Wohnfläche und Monat zu verstehen.

Wohnraum	Anzahl	Wohnfläche in m ²		Nettokaltmiete in €/m ²	
		Spanne	Mittel	Spanne	Mittel
Altbau saniert/teilsaniert					
<= 80 m ² Wohnfläche	394	29 – 80	59	3,49 – 7,82	5,40
> 80 m ² Wohnfläche	196	81 – 174	101	2,66 – 6,90	5,00
Baujahr ab 1990					
<= 80 m ² Wohnfläche	133	23 – 80	63	4,29 – 9,15	5,73
> 80 m ² Wohnfläche	42	81 – 123	91	4,43 – 7,16	5,37
Plattenbauten	147	34 – 75	52	3,91 – 5,95	4,64

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	Miete in €/Jahr	
		Spanne	Mittel
im Freien	31	120 – 372	252
Parkhaus/Garage/Carport	5	228 – 300	259

11.3 Pachten

Pachtpreise für landwirtschaftliche Flächen liegen dem Gutachterausschuss nicht vor.

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

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

Anhang

I. Örtlicher Gutachterausschuss und Oberer Gutachterausschuss

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

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

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

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

Der Obere Gutachterausschuss hat folgende Aufgaben:

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

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

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

Vorsitzender: Schreiber, Michael (Vermessungswesen)

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

ehrenamtliche Gutachter:

*Grundstückswertermittlung /
Vermessungswesen /
Immobilienwirtschaft /
Forstwirtschaft*

Finanzwesen

Bergweiler, Stephan
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	Rungestraße 20 16515 Oranienburg	(0 33 01) 6 01 55 81 / 60 18 05 10 gutachterausschuss@oberhavel.de
7.	Oder-Spree und Frankfurt (Oder) (LOS-FF)	Spreeinsel 1 15848 Beeskow	Spreeinsel 1 15848 Beeskow	(0 33 66) 35 17 10 / 35 17 18 gaa-los-ff@landkreis-oder-spree.de
8.	Ostprignitz-Ruppin (OPR)	Neustädter Straße 14 16816 Neuruppin	Neustädter Straße 14 16816 Neuruppin	(03 39 1) 688-62 11 / 688 62 09 gutachter@opr.de
9.	Potsdam-Mittelmark (PM)	Potsdamer Straße 18 a 14513 Teltow	Postfach 11 38 14801 Bad Belzig	(0 33 28) 31 83 11 / 31 83 15 gaa@potsdam-mittelmark.de
10.	Prignitz (PR)	Bergstraße 1 19348 Perleberg	Berliner Straße 49 19348 Perleberg	(0 38 76) 71 37 91 / 71 37 94 gutachterausschuss@lkprignitz.de
11.	Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz (SPN-OSL)	Vom-Stein-Straße 30 03050 Cottbus	Vom-Stein-Straße 30 03050 Cottbus	(03 55) 49 91 22 47 / 49 91 21 11 gaa-spn-osl@lkspn.de
12.	Teltow-Fläming (TF)	Am Nuthefließ 2 14943 Luckenwalde	Am Nuthefließ 2 14943 Luckenwalde	(0 33 71) 6 08 42 99 / 6 08 92 21 gutachterausschuss@teltow- flaeming.de
13.	Uckermark (UM)	Dammweg 11 16303 Schwedt / Oder	Karl-Marx-Straße 1 17291 Prenzlau	(0 33 32) 58 02 3-12 bis -14 / -50 gaa@uckermark.de
14.	Brandenburg an der Havel (BRB)	Klosterstraße 14 14770 Brandenburg a. d. H.	Stadtverwaltung Bbg. 14767 Brandenburg	(0 33 81) 58 62 03 / 58 62 04 gutachterausschuss@stadt- brandenburg.de
15.	Cottbus (CB)	Karl-Marx-Straße 67 03044 Cottbus	Postfach 10 12 35 03012 Cottbus	(03 55) 6 12 42 13 / 6 12 42 03 gutachterausschuss@cottbus.de
16.	Potsdam (P)	Hegelallee 6-10, Haus 1 14467 Potsdam	Friedrich-Ebert-Str. 79/81 14469 Potsdam	(03 31) 2 89 31 82 / 2 89 84 31 83 gutachterausschuss@rathaus. potsdam.de
	Oberer Gutachterausschuss c/o LGB Brandenburg	R.-Havemann-Str. 4 15236 Frankfurt (O.)	H.-Mann-Allee 103 14473 Potsdam	(03 35) 5 58 25 20 / 5 58 25 03 oberer.gutachterausschuss@ geobasis-bb.de
	LGB Brandenburg Landesbetrieb Kundenservice	Heinrich-Mann-Allee 103 14473 Potsdam	H.-Mann-Allee 103 14473 Potsdam	(03 31) 8 84 41 23 / 8 84 41 61 23 kundenservice@ geobasis-bb.de

III. Verwaltungsgliederung

Stadt Frankfurt (Oder)

Oberbürgermeister: René Wilke
Anschrift: Marktplatz 1, 15230 Frankfurt (Oder)
Telefon: 0335 552-0
Fax: 0335 552-1399
Internet: www.frankfurt-oder.de

Landkreis Oder-Spree

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

Stadt Beeskow

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

Stadt Eisenhüttenstadt

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

Stadt Erkner

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

Stadt Fürstenwalde/Spree

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

Stadt Friedland

Bürgermeister: 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
Internet: www.friedland-nl.de

Verwaltungsbezirk

dazugehörige Gemeinden

Gemeinde Grünheide (Mark)

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

Gemeinde Rietz-Neuendorf

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

Gemeinde Schöneiche bei Berlin

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

Stadt Storkow (Mark)

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

Gemeinde Tauche

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

Territorialflächen und Einwohnerzahlen der Verwaltungsbezirke

Die Flächengrößen wurden zum Stichtag 31. Dezember 2019 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 31.12.2019 erhoben.

Stadt Frankfurt (Oder)

Fläche: 148 km²

Einwohner: 58.043

Bevölkerungsdichte (Einwohner mit Hauptwohnsitz / km² Gebietsfläche): 393

Siedlungsdichte (Einwohner mit Hauptwohnsitz / km² Siedlungs- und Verkehrsfläche): 1.620

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) 2019

Gemarkung	Amt	Gemeinde / Stadt	Einwohner	zum Vorjahr	Stichtag	Fläche in km ²
Ahrendorf		Rietz-Neuendorf	136	→	31.12.2019	5,8
Alt Golm		Rietz-Neuendorf	432	↗	31.12.2019	20,2
Alt Madlitz	Odervorland	Briesen	299	↗	31.12.2019	17,7
Alt Stahnsdorf		Storkow (Mark)	376	↘	31.12.2019	4,1
Arendsdorf	Odervorland	Steinhöfel	382	↘	31.12.2019	18,0
Bad Saarow-Pieskow	Scharmützelsee	Bad Saarow	5.146	↗	31.12.2019	41,7
Bahro	Neuzelle	Neuzelle	98	↘	31.12.2019	6,2
Beerfelde	Odervorland	Steinhöfel	598	↗	31.12.2019	11,2
Beeskow		Beeskow	7.133	↘	31.12.2019	36,0
Behrendorf		Rietz-Neuendorf	82	→	31.12.2019	2,7
Berkenbrück	Odervorland	Berkenbrück	1028	↗	31.12.2019	17,7
Biegen	Odervorland	Briesen (Mark)	396	↘	31.12.2019	12,6
Birkholz		Rietz-Neuendorf	211	↘	31.12.2019	5,0
Bomsdorf	Neuzelle	Neuzelle	287	↘	31.12.2019	11,1
Bornow		Beeskow	161	↗	31.12.2019	3,8
Braunsdorf	Spreenhagen	Spreenhagen	263	↗	31.12.2019	27,8
Bremsdorf	Schlaubetal	Schlaubetal	439	↘	31.12.2019	16,6
Breslack	Neuzelle	Neißemünde	201	↗	31.12.2019	7,9
Briescht		Tauche	205	↘	31.12.2019	11,0
Briesen (Mark)	Odervorland	Briesen (Mark)	1.771	↗	31.12.2019	10,9
Brieskow-Finkenheerd	Brieskow-Finkenheerd	Brieskow-Finkenheerd	2.359	↗	31.12.2019	13,5
Buchholz	Odervorland	Steinhöfel	277	↘	31.12.2019	11,4
Buckow		Rietz-Neuendorf	549	↘	31.12.2019	13,2
Bugk		Storkow (Mark)	197	↘	31.12.2019	19,6
Chossewitz		Friedland	119	↗	31.12.2019	12,4
Coschen	Neuzelle	Neißemünde	309	↘	31.12.2019	5,4
Dahmsdorf	Scharmützelsee	Reichenwalde	131	↘	31.12.2019	8,5
Dammendorf	Schlaubetal	Grunow-Dammendorf	200	→	31.12.2019	31,7
Demnitz	Odervorland	Steinhöfel	274	↘	31.12.2019	11,2
Diehlo		Eisenhüttenstadt	468	↗	31.12.2019	10,0
Diensdorf	Scharmützelsee	Diensdorf-Radlow	602	↗	31.12.2019	4,0
Drahendorf		Rietz-Neuendorf	48	↗	31.12.2019	11,4
Eisenhüttenstadt		Eisenhüttenstadt	24.668	↘	31.12.2019	53,4
Erkner		Erkner	11.997	↗	31.12.2019	16,6
Falkenberg b. Br.	Odervorland	Briesen	197	↗	31.12.2019	10,7
Falkenberg b. Tauche		Tauche	157	↗	31.12.2019	4,2
Friedland		Friedland	620	↗	31.12.2019	13,4
Fünfeichen	Schlaubetal	Schlaubetal	978	↘	31.12.2019	24,6
Fürstenwalde / Spree		Fürstenwalde / Spree	32.836	↗	31.12.2019	63,6
Giesensdorf		Tauche	234	↗	31.12.2019	5,4
Glienicke		Rietz-Neuendorf	476	↘	31.12.2019	13,4
Göhlen	Neuzelle	Neuzelle	167	↗	31.12.2019	8,0
Gölsdorf	Odervorland	Steinhöfel	134	↗	31.12.2019	7,5
Görsdorf b. B.		Tauche	182	↗	31.12.2019	13,0
Görsdorf b. St.		Storkow (Mark)	450	↗	31.12.2019	7,2
Görzig		Rietz-Neuendorf	410	↘	31.12.2019	13,4
Gosen	Spreenhagen	Gosen-Neu Zittau	1.854	↗	31.12.2019	2,3
Groß Eichholz		Storkow (Mark)	143	↗	31.12.2019	18,1
Groß Lindow	Br.-Finkenheerd	Groß Lindow	1.702	↗	31.12.2019	15,3
Groß Muckrow		Friedland	269	↗	31.12.2019	14,8
Groß Rietz		Rietz-Neuendorf	469	↗	31.12.2019	12,1
Groß Schauen		Storkow (Mark)	149	↗	31.12.2019	2,7
Groß-Briesen		Friedland	232	↘	31.12.2019	16,8

Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses im Landkreis Oder-Spree und in der Stadt Frankfurt (Oder) 2019

Gemarkung	Amt	Gemeinde / Stadt	Einwohner	zum Vorjahr	Stichtag	Fläche in km ²
Grünheide (Mark)		Grünheide (Mark)	4.141	↗	31.12.2019	33,4
Grunow	Schlaubetal	Grunow-Dammendorf	309	↗	31.12.2019	13,1
Günthersdorf		Friedland	152	↘	31.12.2019	12,8
Hangelsberg		Grünheide (Mark)	1.870	↗	31.12.2019	40,6
Hartmannsdorf	Spreehagen	Spreehagen	759	↗	31.12.2019	34,8
Hasenfelde	Odervorland	Steinhöfel	276	↘	31.12.2019	12,5
Heinersdorf	Odervorland	Steinhöfel	1.085	↗	31.12.2019	27,3
Henzendorf	Neuzelle	Neuzelle	98	↘	31.12.2019	19,5
Herzberg		Rietz-Neuendorf	459	↗	31.12.2019	22,4
Jacobsdorf	Odervorland	Jacobsdorf	708	↗	31.12.2019	14,0
Jänickendorf	Odervorland	Steinhöfel	221	↘	31.12.2019	13,8
Kagel		Grünheide (Mark)	1.442	↗	31.12.2019	22,8
Karras		Friedland	56	↗	31.12.2019	4,9
Kehrigk		Storkow (Mark)	296	↘	31.12.2019	15,9
Kersdorf	Odervorland	Briesen (Mark)	s. Briesen		31.12.2019	5,8
Kienbaum		Grünheide (Mark)	325	↗	31.12.2019	8,5
Kieselwitz	Schlaubetal	Schlaubetal	402	↘	31.12.2019	11,2
Klein Muckrow		Friedland	104	↗	31.12.2019	9,4
Klein Schauen		Storkow (Mark)	186	↘	31.12.2019	5,5
Kobbeln	Neuzelle	Neuzelle	167	↗	31.12.2019	4,9
Kohlsdorf		Beeskow	166	↘	31.12.2019	7,0
Kolpin	Scharmützelsee	Reichenwalde	297	↗	31.12.2019	8,7
Kossenblatt		Tauche	477	↘	31.12.2019	13,6
Krügersdorf		Beeskow	164	→	31.12.2019	10,2
Kummerow		Friedland	123	↘	31.12.2019	5,4
Kummersdorf		Storkow (Mark)	527	↘	31.12.2019	4,5
Langewahl	Scharmützelsee	Langewahl	881	↗	31.12.2019	13,3
Lawitz	Neuzelle	Lawitz	572	→	31.12.2019	6,0
Lebbin	Spreehagen	Spreehagen	s. Markgrafpieske		31.12.2019	4,3
Leißnitz		Friedland	358	↗	31.12.2019	17,3
Limsdorf		Storkow (Mark)	320	↗	31.12.2019	23,7
Lindenberg		Tauche	835	↘	31.12.2019	13,1
Lindow		Friedland	79	↘	31.12.2019	7,6
Madlitz Forst	Odervorland	Briesen	-		31.12.2019	4,4
Markgrafpieske	Spreehagen	Spreehagen	776	↘	31.12.2019	34,3
Merz	Schlaubetal	Ragow-Merz	235	↗	31.12.2019	16,7
Mittweide		Tauche	151	↗	31.12.2019	5,3
Mixdorf	Schlaubetal	Mixdorf	909	↘	31.12.2019	13,0
Möbiskrüge	Neuzelle	Neuzelle	347	↘	31.12.2019	11,5
Mönchwinkel		Grünheide (Mark)	268	↘	31.12.2019	6,9
Müllrose	Schlaubetal	Müllrose	4.663	↗	31.12.2019	68,5
Neu Golm	Scharmützelsee	Bad Saarow	284	→	31.12.2019	6,6
Neu Zittau	Spreehagen	Gosen-Neu Zittau	1.428	↗	31.12.2019	12,8
Neubrück Forst	Odervorland	Briesen (Mark)	s. Briesen		31.12.2019	28,8
Neubrück (Spree)		Rietz-Neuendorf	311	↗	31.12.2019	36,4
Neuendorf i. S.	Odervorland	Steinhöfel	444	↗	31.12.2019	9,9
Neuzelle	Neuzelle	Neuzelle	2.215	↗	31.12.2019	16,8
Niewisch		Friedland	152	↗	31.12.2019	9,6
Oegeln		Beeskow	186	↗	31.12.2019	5,8
Oelsen		Friedland	s. Gr.Briesen		31.12.2019	9,3
Ossendorf	Neuzelle	Neuzelle	173	↘	31.12.2019	8,5
Petersdorf b. Br.	Odervorland	Jacobsdorf	267	↗	31.12.2019	10,3
Petersdorf b. Sa.	Scharmützelsee	Bad Saarow	609	↗	31.12.2019	3,8
Pfaffendorf		Rietz-Neuendorf	352	↘	31.12.2019	16,7
Philadelphia		Storkow (Mark)	246	↗	31.12.2019	5,3

Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses im Landkreis Oder-Spree und in der Stadt Frankfurt (Oder) 2019

Gemarkung	Amt	Gemeinde / Stadt	Einwohner	zum Vorjahr	Stichtag	Fläche in km ²
Pieskow		Friedland	174	↗	31.12.2019	7,9
Pillgram	Odervorland	Jacobsdorf	665	↗	31.12.2019	13,6
Pohlitz	Schlaubetal	Siehdichum	393	↘	31.12.2019	9,5
Radinkendorf		Beeskow	131	↘	31.12.2019	7,7
Radlow	Scharmützelsee	Diensdorf-Radlow	s. Diensdorf		31.12.2019	5,4
Ragow	Schlaubetal	Ragow-Merz	290	↗	31.12.2019	26,9
Ranzig		Tauche	349	→	31.12.2019	9,6
Ratzdorf	Neuzelle	Neißemünde	301	↘	31.12.2019	4,0
Rauen	Spreenhagen	Rauen	2.029	↗	31.12.2019	21,4
Reichenwalde	Scharmützelsee	Reichenwalde	785	↗	31.12.2019	8,8
Reudnitz		Friedland	89	↗	31.12.2019	8,6
Rieplos		Storkow (Mark)	126	↗	31.12.2019	8,7
Rießen	Schlaubetal	Siehdichum	648	↘	31.12.2019	29,9
Sabrodt		Tauche	s. Trebatsch		31.12.2019	5,9
Sauen		Rietz-Neuendorf	89	↗	31.12.2019	9,4
Sawall		Tauche	s. Trebatsch		31.12.2019	5,3
Schadow		Friedland	139	↘	31.12.2019	4,5
Schernsdorf	Schlaubetal	Siehdichum	467	↗	31.12.2019	33,6
Schneeberg		Beeskow	163	↗	31.12.2019	6,7
Schöneiche b. Bln.		Schöneiche b. Bln.	13.000	↗	31.12.2019	16,6
Schönfelde	Odervorland	Steinhöfel	177	↗	31.12.2019	9,9
Schwenow		Storkow (Mark)	s. Limsdorf		31.12.2019	13,2
Schwerin		Storkow (Mark)	108	↗	31.12.2019	4,7
Schwerzko	Neuzelle	Neuzelle	153	→	31.12.2019	3,7
Selchow		Storkow (Mark)	251	↗	31.12.2019	8,9
Sieversdorf	Odervorland	Jacobsdorf	271	↘	31.12.2019	12,4
Spreeau		Grünheide (Mark)	744	↗	31.12.2019	13,7
Spreenhagen	Spreenhagen	Spreenhagen	1.682	↗	31.12.2019	34,6
Steinhöfel	Odervorland	Steinhöfel	493	↗	31.12.2019	14,4
Steinsdorf	Neuzelle	Neuzelle	347	↗	31.12.2019	11,4
Storkow (Mark)		Storkow (Mark)	5.831	↗	31.12.2019	33,8
Streichwitz	Neuzelle	Neuzelle	90	↗	31.12.2019	5,2
Stremmen		Tauche	219	↘	31.12.2019	6,1
Tauche		Tauche	393	↗	31.12.2019	8,3
Tempelberg	Odervorland	Steinhöfel	206	↗	31.12.2019	12,8
Trebatsch		Tauche	543	↘	31.12.2019	9,7
Trebus		Fürstenwalde / Spree	425	↗	31.12.2019	6,9
Treppeln	Neuzelle	Neuzelle	153	↗	31.12.2019	28,0
Vogelsang	Brieskow-Finkenheerd	Vogelsang	717	↗	31.12.2019	5,8
Weichensdorf		Friedland	211	↗	31.12.2019	8,0
Wellmitz	Neuzelle	Neißemünde	812	↘	31.12.2019	24,6
Wendisch Rietz	Scharmützelsee	Wendisch Rietz	1.609	↗	31.12.2019	25,1
Werder		Tauche	86	↘	31.12.2019	5,8
Wiesenau	Brieskow-Finkenheerd	Wiesenau	1.273	↘	31.12.2019	29,6
Wilmersdorf b. Br.	Odervorland	Briesen	179	↘	31.12.2019	12,3
Wilmersdorf b. Pf.		Rietz-Neuendorf	113	↘	31.12.2019	8,8
Wochowsee		Storkow (Mark)	53	↘	31.12.2019	3,8
Woltersdorf		Woltersdorf	8.364	↗	31.12.2019	9,1
Wulfersdorf		Tauche	s. Giesensdorf		31.12.2019	3,5
Zeust		Friedland	127	↘	31.12.2019	10,7
Ziltendorf	Brieskow-Finkenheerd	Ziltendorf	1.480	↘	31.12.2019	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 (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.

Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser (gebrauchte Immobilien)	
Gebäudeart:	EFH/ZFH bzw. RH/DHH
Berechnungsmodell:	Sachwertfaktor = (Kaufpreis ± boG) / vorläufiger Sachwert
Modellansätze und -parameter	
Normalherstellungskosten:	Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) – Anlage 1 der SW-RL ²⁾
Gebäudebaujahresklassen:	keine
Gebäudestandard:	Eingruppierung nach den Gebäudestandards der Anlage 2 der SW-RL
Baunebenkosten:	keine, in den NHK 2010 enthalten
Regionale Korrekturfaktoren:	keine, (vgl. Nr. 5 Abs. 1satz 1 der SW-RL)
Bezugsmaßstab:	Brutto- Grundfläche nach SW-RL
Baupreisindex:	Indexreihen für die Bauwirtschaft des statistischen Bundesamtes 2010- Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden
Gesamtnutzungsdauer (GND):	nach Anlage 3 SW-RL
Restnutzungsdauer (RND):	RND = GND – Gebäudealter; ggf. modifizierte RND bei Modernisierungen (geschätzter Modernisierungsgrad) nach Anlage 4 SW-RL Gebäude mit RND ≤ 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"> • weitere Nebengebäude: Zeitwert • weitere Garagen: pauschalierter Ansatz nach Nummer 3.4 Abs. 4 RL SW-BB³⁾

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

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

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

V. Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes

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

Die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes erfolgt nach den Grundsätzen der Ertragswertrichtlinie des Bundes (EW-RL⁴). In der ergänzenden Brandenburgischen Ertragswertrichtlinie (RL EW-BB⁵) sind die Berechnungsvorschrift sowie die Modellansätze und -parameter definiert.

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

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

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

Formel:

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

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

RE = Reinertrag des Grundstücks

KP* = normierter und um boG bereinigter Kaufpreis

BW = Bodenwert des (unbebaut angenommenen) Grundstückes⁶

q = 1 + 0,01 x p

n = wirtschaftliche Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen

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

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

Beschreibung der Modellansätze und -parameter für die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen

(gemäß Anlage zu Nummer 3.6 RL EW-BB⁶⁾)

Modellansätze und -parameter für die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen				
Kauffälle (Ertragsobjekte)	<ul style="list-style-type: none"> - nur nachhaltig vermietete bzw. vermietbare, gebrauchte Objekte - kein Einfluss durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse - Ortsbesichtigung bzw. Inaugenscheinnahme durchgeführt - Bei Grundstücken mit boG wurde der Kaufpreis um den Werteinfluss der boG bereinigt. 			
Grundstücksarten	<ul style="list-style-type: none"> - Ein-/Zweifamilienhäuser - Mehrfamilienhäuser (gewerblicher Mietanteil ≤ 20 %) - Wohn- und Geschäftshäuser (gewerblicher Mietanteil > 20 % bis < 80 %) - reine Geschäftshäuser (gewerblicher Mietanteil ≥ 80 %) 			
Rohrertrag	tatsächliche und auf Marktüblichkeit geprüfte Nettokaltmieten bzw. Erträge; Sind die tatsächlichen Mieten nicht bekannt oder nicht marktüblich oder ist ein Teil des Objekts zum Kaufzeitpunkt vorübergehend nicht vermietet, werden die marktüblich erzielbaren Mieten angesetzt (z. B. aus Mietspiegel, Mietpreissammlung).			
Wohn- bzw. Nutzflächen	auf Plausibilität geprüfte Angaben aus den Kaufverträgen oder anderen Quellen (z.B. Befragung der Eigentümer, Bauakten) oder anhand von Gebäudeparametern berechnet			
Bewirtschaftungskosten	entsprechend Anlage 1 EW-RL ⁷⁾ und Nr. 3.4 Abs. 3 RL EW-BB:			
	Verwaltungskosten:			
	Wohnnutzung		Garagen bzw. Stellplätze	gewerbliche Nutzung
Zeitraum	jährlich je Wohnung bzw. Wohngebäude bei EFH/ZFH	jährlich je Eigentumswohnung	jährlich je Garagen- oder Einstellplatz	
ab 01.01.2016	281 €	336 €	37 €	3 % des marktüblich erzielbaren gewerblichen Rohertrages
ab 01.01.2017	284 €	339 €	37 €	
ab 01.01.2018	288 €	344 €	38 €	
ab 01.01.2019	295 €	353 €	39 €	
	Instandhaltungskosten:			
	Wohnnutzung		Garagen bzw. Stellplätze	
Zeitraum	jährlich je Wohnfläche		jährlich je Garagenstellplatz	jährlich je Pkw-Außenstellplatz (Erfahrungswert)
ab 01.01.2016	11,0 €/m ²		83 €	25 €
ab 01.01.2017	11,1 €/m ²		84 €	25 €
ab 01.01.2018	11,3 €/m ²		85 €	25 €
ab 01.01.2019	11,6 €/m ²		87 €	26 €

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

⁷ Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie EW-RL) des 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-Verbrauchermärkte u. ä.	Büro, Praxen, Geschäfte u. ä.
	Vomhundertsatz der Instandhaltungskosten für Wohnnutzung	30 %	50 %	100 %
	ab 01.01.2016	3,3 €/m ²	5,5 €/m ²	11,0 €/m ²
	ab 01.01.2017	3,3 €/m ²	5,6 €/m ²	11,1 €/m ²
	ab 01.01.2018	3,4 €/m ²	5,7 €/m ²	11,3 €/m ²
	ab 01.01.2019	3,5 €/m ²	5,8 €/m ²	11,6 €/m ²
	Mietausfallwagnis: - für Wohnnutzung 2 % - für gewerbliche Nutzung 4 %			
Gesamtnutzungsdauer	- Einfamilienhäuser je nach Standardstufe: 60 bis 80 Jahre (nach Anlage 3 SW-RL ⁸) - Mehrfamilienhäuser und Wohn- und Geschäftshäuser: 80 Jahre - reine Geschäftshäuser (Bürogebäude, Kaufhaus, Ärztehaus, ...): 60 Jahre - Verkaufshallen (eingeschossig; Super-, Verbrauchermarkt, Autohaus, Baumarkt, ...): 30 Jahre			
Restnutzungsdauer (RND) nach § 6 Abs. 6 ImmoWertV	RND = GND – Gebäudealter oder modifizierte RND bei Modernisierung (Ermittlung der modifizierten RND nach Anlage 4 SW-RL, ggf. geschätzt) Mindestrestnutzungsdauer: - nur Objekte mit einer RND ≥ 20 Jahren - bei eingeschossigen Verkaufshallen (Supermarkt, Verbrauchermarkt, Einkaufszentrum, Autohaus, Baumarkt) RND ≥ 10 Jahren			
Bodenwert	beitrags- und abgabenfreier Bodenwert, aus zutreffendem Bodenrichtwert zum Kaufzeitpunkt ermittelt (Es wird eine objekttypische Grundstücksgröße (Spanne) zugrunde gelegt. Separat nutzbare Grundstücksteile werden nicht berücksichtigt.)			

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

VI. Stichwortverzeichnis

Abbauflächen	45
Arrondierungsflächen	36, 100
Ausgleichsflächen	45
Außenbereich, wohnen	64
Bahntrassen	104
Bauernhäuser, Resthöfe	64
Bauerwartungsland	33, 99
begünstigtes Agrarland	41, 101
Büro	125
Bürogebäude	61, 117
Campingplätze	44
Deichausbau	45
Eckgrundstücke	35
Ein- und Zweifamilienhäuser	48, 107
Energieanlagen	46
Erbbaurechte	34, 99
Erholungsgrundstücke	34, 64
Fischzucht	45
forstwirtschaftliche Grundstücke	42, 103
Friedhofsflächen	44
Garagen	34, 69, 83, 125, 130
Gärten	43, 104
Gartenland, hausnah	43, 104
Gemeinbedarf	104
Geschäftshäuser	61, 117
Gewässerflächen	45
Gewerbemieten	81, 130
Grundstücksgrößen	30
Grünflächen, öffentlich	43, 104
Grünflächen, privat	44, 104
Indexreihen	24, 71, 97
landwirtschaftliche Betriebe	42
landwirtschaftliche Grundstücke	40, 101
Liegenschaftszinssätze	52, 57, 59, 110, 114, 116
Mehrfamilienhäuser	57, 115
Mieten	81, 130
Nutzungsentgelte	75, 130
Reihenhäuser / Doppelhaushälften	53, 111
Rohbauland	33, 99
Rohertragsfaktoren	60, 62, 116, 119
Sachwertfaktoren	51, 56, 109, 113
Sonstiges Bauland	33, 99
Stellplätze	125, 130
Straßenaus- und Neubau	44, 101
Teileigentum	69, 125
Umrechnungskoeffizienten	27
Unland	41, 101
Ver-/ Entsorgung	45, 104
Verkehrsflächen	44, 104
Wassergrundstücke	35
Wege, landwirtschaftlich	44
Wege, privat	44, 104
Wohn- und Geschäftshäuser	61, 117
Wohnflächenpreise	50, 55, 64, 108, 112, 118
Wohnungseigentum	66, 122
Zwangsversteigerungen	20, 93