

# **Grundstücksmarktbericht 2021**



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

## Impressum

Herausgeber	Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Oder-Spree und in der Stadt Frankfurt (Oder)
Geschäftsstelle	beim Kataster- und Vermessungsamt des Landkreises Oder-Spree Spreeinsel 1 15848 Beeskow  Telefon: 0 33 66 / 35 17 -10 bis -15 Telefax: 0 33 66 / 35 17 -18 E-Mail: GAA-LOS-FF@landkreis-oder-spree.de Internet: www.gutachterausschuss-bb.de/LOS-FF/index.php
Berichtszeitraum	01.01.2021 bis 31.12.2021
Datenerhebung	Für den Bericht wurden alle bis zum 31.12.2021 abgeschlossenen Kaufverträge ausgewertet, die bis zum 15. Februar 2022 bei der Geschäftsstelle eingegangen sind.
Datum der Veröffentlichung	Mai 2022
Bezug	als PDF-Dokument auf der Homepage der Gutachterausschüsse www.gutachterausschuss-bb.de und im Internetshop GEOBROKER <a href="https://geobroker.geobasis-bb.de">https://geobroker.geobasis-bb.de</a> als Druckexemplar in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
Gebühr	kostenfrei im automatisierten Abrufverfahren, Druckexemplar 40 € <sup>1)</sup>
Nutzungsbedingungen	Für den Grundstücksmarktbericht gilt die Lizenz "Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0" (dl-de/ by-2-0). Der Lizenztext kann unter <a href="http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0">www.govdata.de/dl-de/by-2-0</a> eingesehen werden. Die Inhalte der Grundstücksmarktberichte können gemäß dieser Nutzungsbestimmungen unter Angabe der Quelle © Gutachterausschüsse für Grundstückswerte BB [Jahr] und der Lizenz mit Verweis auf den Lizenztext genutzt werden. Zusätzlich ist die Internetadresse <a href="http://www.gutachterausschuss-bb.de">www.gutachterausschuss-bb.de</a> anzugeben.  Beispiel für den Quellenvermerk: © Gutachterausschüsse für Grundstückswerte BB 2022, dl-de/by-2-0 ( <a href="http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0">www.govdata.de/dl-de/by-2-0</a> ), <a href="http://www.gutachterausschuss-bb.de">www.gutachterausschuss-bb.de</a>  Die Nichtbeachtung dieser Nutzungsbedingungen wird nach dem Urheberrechtsgesetz verfolgt.

---

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

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

## TEIL A

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

## TEIL B

Bericht über die Entwicklung des Grundstücksmarktes  
für das Territorium der Stadt Frankfurt (Oder) .....Seite 80

Anhang.....Seite 123

## Inhaltsverzeichnis

<b>Allgemeine Hinweise zur Benutzung des Grundstücksmarktberichtes .....</b>	<b>8</b>
<b>TEIL A .....</b>	<b>11</b>
<b>1. LOS - Der Grundstücksmarkt in Kürze.....</b>	<b>12</b>
<b>2. LOS - Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes .....</b>	<b>13</b>
<b>3. LOS - Rahmendaten zum Grundstücksmarkt .....</b>	<b>13</b>
<b>4. LOS – Übersicht über die Umsätze .....</b>	<b>16</b>
4.1 Vertragsvorgänge.....	17
4.2 Geldumsatz .....	19
4.3 Flächenumsatz .....	20
4.4 Zwangsversteigerungen .....	21
<b>5. LOS - Bauland.....</b>	<b>22</b>
5.1 Allgemeines.....	22
5.2 Bauland für den individuellen Wohnungsbau / Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke	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
<b>6. LOS - Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke .....</b>	<b>37</b>
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
<b>7. LOS - Sonstige unbebaute Grundstücke .....</b>	<b>43</b>
7.1 Grundstücke für Gemeinbedarf.....	43
7.2 Sonstige Grundstücke .....	44
<b>8. LOS - Bebaute Grundstücke .....</b>	<b>47</b>
8.1 Allgemeines.....	47
8.2 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser .....	48
8.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung .....	48
8.2.2 Sachwertfaktoren .....	51
8.2.3 Vergleichsfaktoren.....	52
8.2.4 Liegenschaftszinssätze .....	52

8.3	Reihenhäuser / Doppelhaushälften.....	53
8.3.1	Preisniveau, Preisentwicklung .....	53
8.3.2	Sachwertfaktoren .....	56
8.3.3	Vergleichsfaktoren.....	57
8.3.4	Liegenschaftszinssätze .....	57
8.4	Mehrfamilienhäuser .....	57
8.4.1	Preisniveau, Preisentwicklung .....	57
8.4.2	Vergleichsfaktoren.....	59
8.4.3	Liegenschaftszinssätze .....	59
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
<b>9.</b>	<b>LOS – Wohnungs-, Teil- und Bruchteilseigentum .....</b>	<b>66</b>
9.1	Allgemeines.....	66
9.2	Wohnungseigentum.....	67
9.2.1	Preisniveau, Preisentwicklung .....	67
9.2.2	Vergleichsfaktoren.....	70
9.2.3	Liegenschaftszinssätze .....	70
9.3	Teileigentum.....	71
9.4	Bruchteilseigentum .....	71
<b>10.</b>	<b>LOS - Bodenrichtwerte.....</b>	<b>72</b>
10.1	Allgemeine Informationen .....	72
10.2	Bodenrichtwerte .....	72
10.3	Besondere Bodenrichtwerte .....	77
<b>11.</b>	<b>LOS - Nutzungsentgelte, Mieten, Pachten .....</b>	<b>79</b>
11.1	Nutzungsentgelte .....	79
11.2	Mieten .....	79
11.3	Pachten.....	79

<b>Teil B</b> .....	<b>80</b>
<b>1. FF - Der Grundstücksmarkt in Kürze</b> .....	<b>81</b>
<b>2. FF - Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes</b> .....	<b>82</b>
<b>3. FF - Rahmendaten zum Grundstücksmarkt</b> .....	<b>82</b>
<b>4. FF - Übersicht über die Umsätze</b> .....	<b>84</b>
4.1 Vertragsvorgänge .....	84
4.2 Geldumsatz .....	86
4.3 Flächenumsatz .....	87
4.4 Zwangsversteigerungen .....	88
<b>5. FF - Bauland</b> .....	<b>89</b>
5.1 Allgemeines.....	89
5.2 Bauland für den individuellen Wohnungsbau / Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke	90
5.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung .....	90
5.2.2 Bodenpreisindexreihen .....	92
5.3 Bauland für Geschosswohnungsbau / Mehrfamilienhausgrundstücke .....	93
5.4 Bauland für Gewerbe.....	93
5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland.....	94
5.6 Sonstiges Bauland.....	94
5.7 Erbbaurechte.....	94
5.8 Sonderauswertungen .....	95
<b>6. FF - Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke</b> .....	<b>96</b>
6.1 Allgemeines.....	96
6.2 Landwirtschaftliche Grundstücke .....	96
6.3 Forstwirtschaftliche Grundstücke.....	97
6.4 Landwirtschaftliche Betriebe .....	97
<b>7. FF – Sonstige unbebaute Grundstücke</b> .....	<b>98</b>
7.1 Grundstücke für Gemeinbedarf.....	98
7.2 Sonstige Grundstücke .....	98
<b>8. FF – Bebaute Grundstücke</b> .....	<b>99</b>
8.1 Allgemeines.....	99
8.2 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser .....	101
8.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung .....	101
8.2.2 Sachwertfaktoren .....	103
8.2.3 Vergleichsfaktoren.....	104
8.2.4 Liegenschaftszinssätze .....	104
8.3 Reihenhäuser / Doppelhaushälften.....	105
8.3.1 Preisniveau, Preisentwicklung .....	105
8.3.2 Sachwertfaktoren .....	107
8.3.3 Vergleichsfaktoren.....	108
8.3.4 Liegenschaftszinssätze .....	108

8.4	Mehrfamilienhäuser .....	109
8.4.1	Preisniveau, Preisentwicklung .....	109
8.4.2	Vergleichsfaktoren.....	110
8.4.3	Liegenschaftszinssätze .....	110
8.5	Bürogebäude, Geschäftshäuser, Wohn- und Geschäftshäuser .....	111
8.5.1	Preisniveau, Preisentwicklung .....	111
8.5.2	Liegenschaftszinssätze .....	113
8.6	Gewerbe- und Industrieobjekte.....	114
8.7	Sonstige bebaute Objekte .....	114
<b>9.</b>	<b>FF – Wohnungs-, Teil- und Bruchteilseigentum .....</b>	<b>115</b>
9.1	Allgemeines.....	115
9.2	Wohnungseigentum.....	116
9.2.1	Preisniveau, Preisentwicklung .....	116
9.2.2	Vergleichsfaktoren.....	117
9.2.3	Liegenschaftszinssätze .....	117
9.3	Teileigentum.....	118
9.4	Bruchteilseigentum .....	118
<b>10.</b>	<b>FF – Bodenrichtwerte .....</b>	<b>118</b>
10.1	Allgemeine Informationen .....	118
10.2	Bodenrichtwerte .....	118
10.3	Besondere Bodenrichtwerte .....	121
<b>11.</b>	<b>FF – Nutzungsentgelte, Mieten, Pachten .....</b>	<b>122</b>
11.1	Nutzungsentgelte .....	122
11.2	Mieten .....	122
11.3	Pachten.....	122
<b>Anhang</b>	<b>.....</b>	<b>123</b>
I.	Örtlicher Gutachterausschuss und Oberer Gutachterausschuss.....	123
II.	Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse im Land Brandenburg.....	125
III.	Verwaltungsgliederung .....	126
IV.	Ermittlung von Sachwertfaktoren .....	133
V.	Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes .....	135
VI.	Stichwortverzeichnis.....	138

## Allgemeine Hinweise zur Benutzung des Grundstücksmarktberichtes

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

### Anwendung der ImmoWertV 2021

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

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

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

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, 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.

Soweit kein Liegenschaftszinssatz in Ermangelung ausreichend auswertbarer Kauffälle ermittelt werden konnte, wird auf die, aus einer landesweiten Auswertung resultierenden, im Grundstücksmarktbericht des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte des Landes Brandenburg veröffentlichten Liegenschaftszinssätze verwiesen.

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

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

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

### **Berechnung von Wertverhältnissen auf Grundlage von Bodenrichtwerten**

In einigen Auswertungen wird eine Abhängigkeit des Bodenpreises (€/m<sup>2</sup>) vom Bodenrichtwert für Bauland ausgewiesen. Hier verwendet der Gutachterausschuss den Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2022.

### **Beitragsrechtlicher Zustand**

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

### **Genderkonforme Ansprache**

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

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

## **TEIL A**

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

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

**2021**

**Beeskow, im Mai 2022**

## 1. LOS - Der Grundstücksmarkt in Kürze



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

Der Gutachterausschuss legt hiermit den 31. Bericht über die Entwicklung des Grundstücksmarktes für das Territorium des Landkreises Oder-Spree und der Stadt Frankfurt (Oder) vor.

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

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

## **3. LOS - Rahmendaten zum Grundstücksmarkt**

Der Landkreis Oder-Spree hat eine Fläche von 2.257 km<sup>2</sup> und erstreckt sich von der östlichen Grenze der Bundeshauptstadt Berlin bis zur Oder als Grenze zum Nachbarland der Republik Polen.

Dem Landkreis gehören 37 Gemeinden mit insgesamt 182.729 Einwohnern an (in Summe der Meldungen der Gemeinden zum Stichtag 31. Dezember 2021, auf Abweichungen gegenüber der Fortschreibung auf der Grundlage des Zensus 2011 wird hingewiesen). Die Verwaltungseinheiten, deren Einwohnerzahlen, Bevölkerungsentwicklung und Flächen sind im Anhang ersichtlich.

53 % der Bevölkerung des Kreises leben in den Städten Beeskow, Eisenhüttenstadt und Fürstenwalde sowie im Ballungsraum Schöneiche – Woltersdorf – Erkner. Im ländlichen Bereich ist der Landkreis relativ dünn besiedelt.

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

Der Landkreis Oder-Spree ist verkehrstechnisch gut erschlossen. Im Westen des Kreises verläuft die Bundesautobahn 10 (Berliner Ring), über welche eine gute überregionale Anbindung an das Autobahnnetz besteht. Von der Bundesautobahn 10 abgehend führt die durch ein hohes Transitaufkommen gekennzeichnete Bundesautobahn 12 durch den Landkreis zum Grenzübergang Frankfurt (Oder) nach Polen. Die Bundesstraßen 5, 87, 112, 168 und 246 mit einer Länge von insgesamt 210 km, die Landesstraßen mit 480 km sowie die Kreisstraßen mit einer Länge von ca. 155 km erschließen den Kreis für den gewerblichen- und den Individualverkehr. Das gut ausgebaute Radwegenetz umfasst ca. 700 km.

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

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

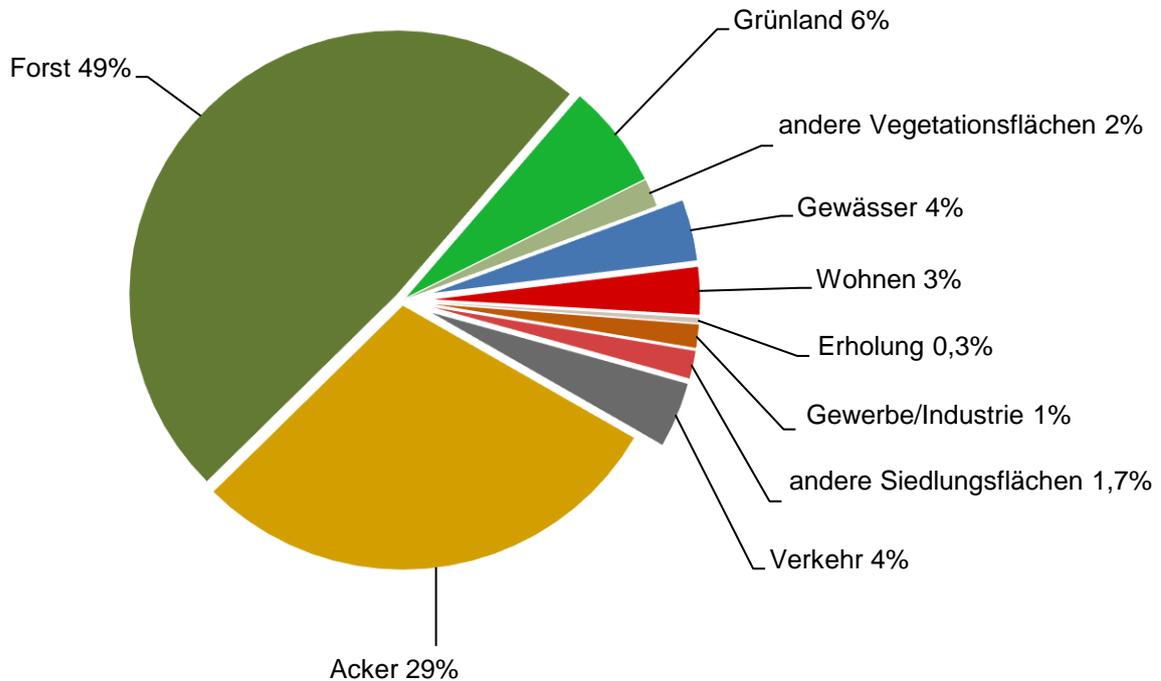
Detaillierte Auswertungen sind im Statistischen Jahrbuch des Landkreises Oder-Spree ersichtlich (<https://www.landkreis-oder-spree.de/Politik-Landkreis/Landkreis/Kreisstatistik>).

**Zuordnung der Gemarkungen zu den Regionstypen**

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



## Flächenbilanz Landkreis Oder-Spree

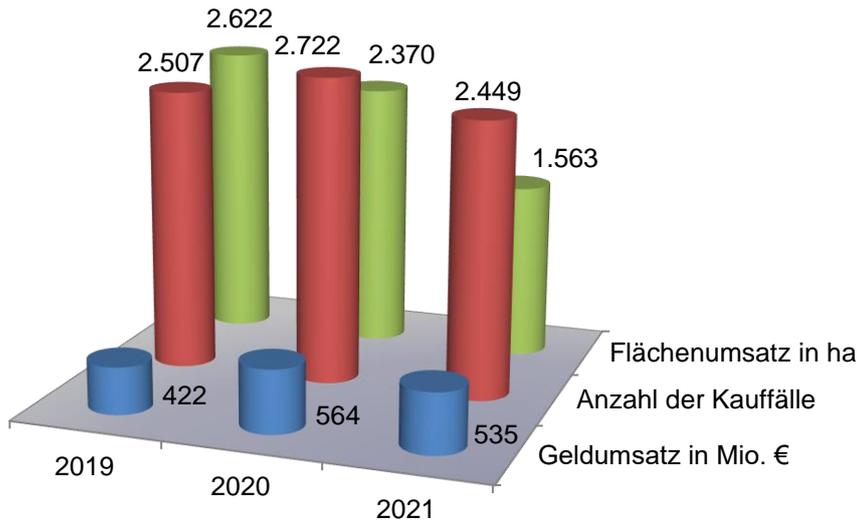


Quelle: Landkreis Oder-Spree, Kataster- und Vermessungsamt Stand 31.12.2021

## 4. LOS – Übersicht über die Umsätze

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

Jahr	Kauffälle	Flächenumsatz	Geldumsatz
2019	2.507	2.622 ha	422,1 Mio. €
2020	2.722	2.370 ha	564,2 Mio. €
2021	2.449	1.563 ha	535,1 Mio. €



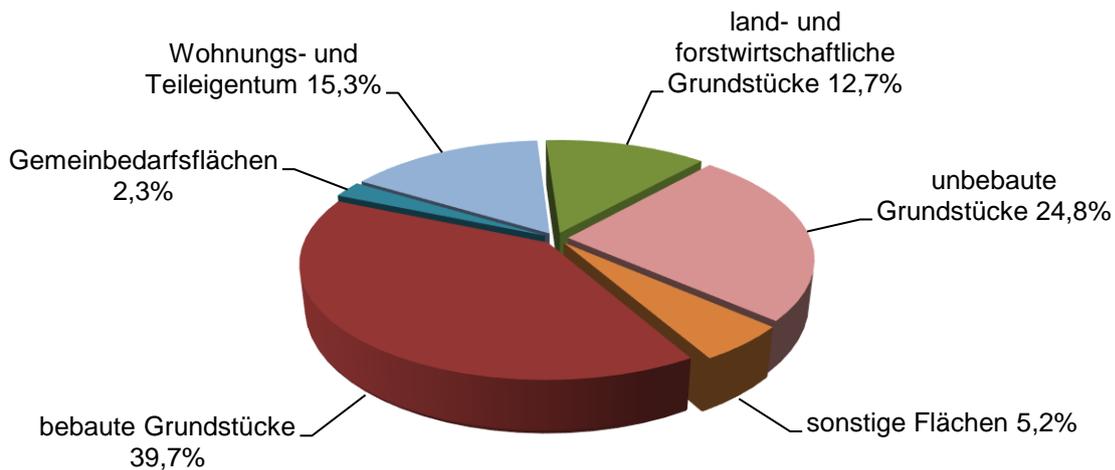
#### 4.1 Vertragsvorgänge

Im Berichtszeitraum sind dem Gutachterausschuss 2.941 Kaufverträge durch die beurkundenden Stellen zugegangen. 492 dieser Verträge konnten nicht ausgewertet werden, da es sich um Schenkungen oder Übertragungen handelte oder ungewöhnliche Verhältnisse vorlagen.

Die 2.449 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 2011 – 2021 auf den Teilmärkten.

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

Jahr	Kauffälle gesamt	unbebaut	bebaut	Wohnungs- und Teileigentum
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
2020	2.722	1.277	1.009	436
2021	2.449	1.102	972	375

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

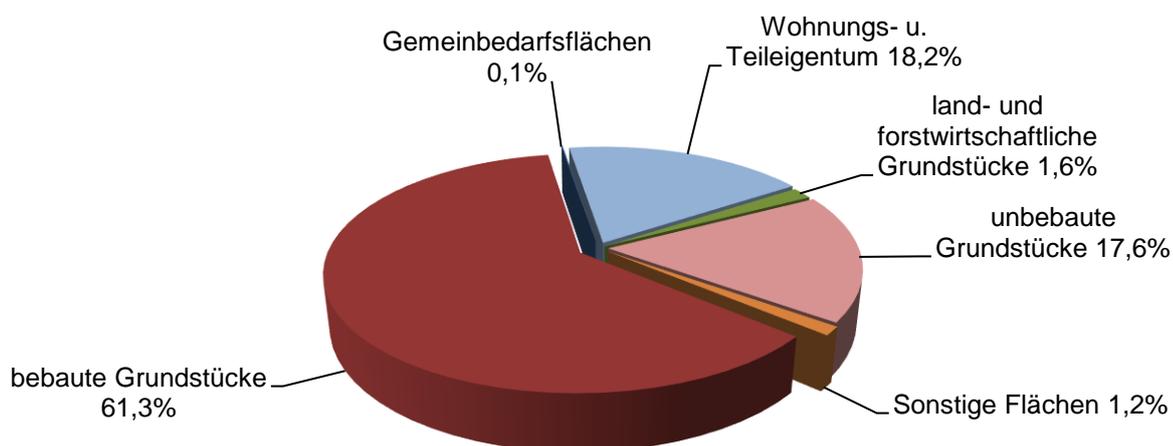
Auf die einzelnen Regionstypen entfallen folgende Anteile an der Gesamtzahl der Kauffälle.

Regionstyp	Anzahl in %	
	2020	2021
Berliner Umland	19,3	20,0
weiterer Metropolitanraum	80,7	80,0
- Mittelzentren	23,0	19,1
- Randlagen zu den Mittelzentren	5,5	6,8
- Orte mit Fremdenverkehr	17,3	22,1
- Orte mit Verwaltungssitz	6,3	5,6
- Dörfer	28,6	26,4

## 4.2 Geldumsatz

Im Berichtszeitraum wurden 535,1 Millionen € umgesetzt.  
Im Jahr 2020 waren es 564,2 Millionen €.

Dieser Umsatz unterteilt sich wie folgt auf die einzelnen Teilmärkte:



Die Zuordnung zu den Regionstypen:

Regionstyp	% des Gesamtumsatzes	
	2020	2021
Berliner Umland	40,3	28,9
weiterer Metropolitanraum	59,7	71,1
- Mittelzentren	25,6	17,8
- Randlagen zu den Mittelzentren	3,2	4,0
- Orte mit Fremdenverkehr	18,3	36,0
- Orte mit Verwaltungssitz	3,0	2,5
- Dörfer	9,6	10,8

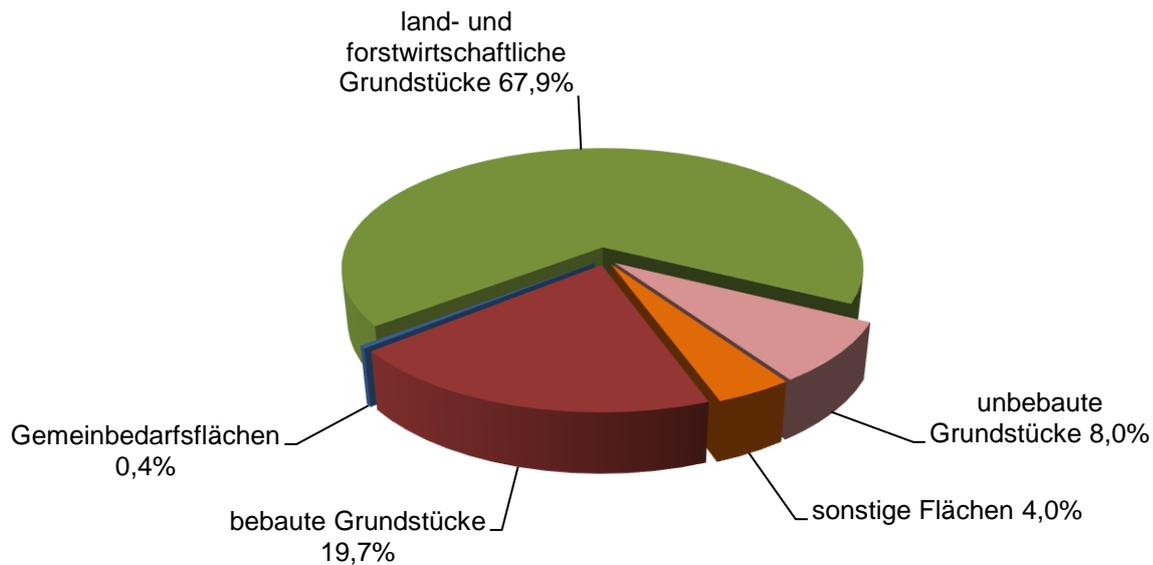
→ Die Zuordnung der einzelnen Gemarkungen zu den Regionstypen ist in Kapitel 3 ersichtlich.

### 4.3 Flächenumsatz

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

Im Berichtszeitraum wechselten 1.563 ha Grundstücksfläche den Eigentümer. Das sind rd. 0,7 % der Fläche des Landkreises. Im Jahr 2020 waren es 2.370 ha.

Dieser Umsatz unterteilt sich wie folgt auf die einzelnen Teilmärkte:



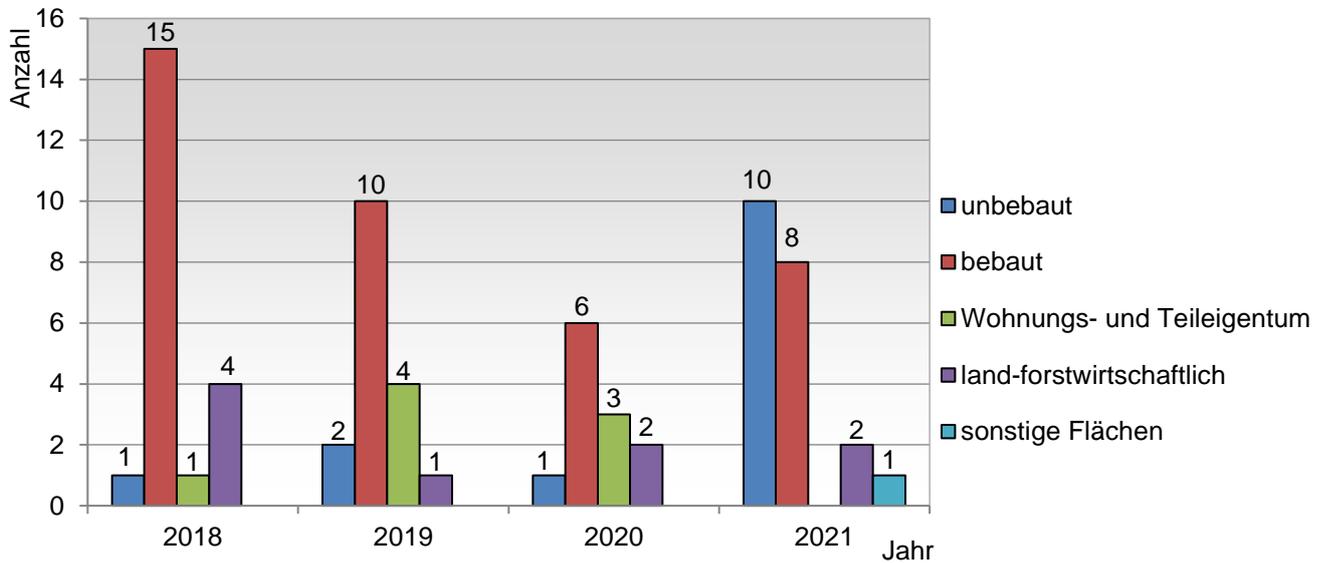
Die Zuordnung zu den Regionstypen:

Regionstyp	% des Gesamtumsatzes	
	2020	2021
Berliner Umland	18,7	4,4
weiterer Metropolitanraum	81,3	95,6
- Mittelzentren	6,2	8,2
- Randlagen zu den Mittelzentren	5,0	13,7
- Orte mit Fremdenverkehr	9,0	17,1
- Orte mit Verwaltungssitz	10,9	5,3
- Dörfer	50,2	51,3

→ 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 21 abgeschlossene Verfahren zugesandt. Gegenüber dem Jahr 2020 hat sich die Anzahl um 40 % erhöht. In den Jahren 2018 bis 2021 stellt sich die Entwicklung wie folgt dar:



Das Verhältnis zwischen dem Zuschlagsgebot und dem der Zwangsversteigerung zu Grunde gelegten Verkehrswert der Immobilie wird in folgender Tabelle für die Fälle des Jahres 2021 dargestellt.

Grundstücksart	Gebot/Verkehrswert		
	Anzahl	Spanne	Mittelwert
unbebaute Grundstücke	10	102 % – 2.500 %	481 %
bebaute Grundstücke	8	54 % – 441 %	158 %
Einfamilien-, Zweifamilien-, Reihenhäuser	7	54 % – 441 %	158 %
Mehrfamilienhäuser	0		
Wohn- u. Geschäftshäuser, Geschäftshäuser, Bürohäuser	0		
Sonstiges Gebäude	1	158 %	
Wohnungs- und Teileigentum	0		
land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	2	285 % ; 375 %	
sonstige Flächen	1	1.389 %	

## 5. LOS - Bauland

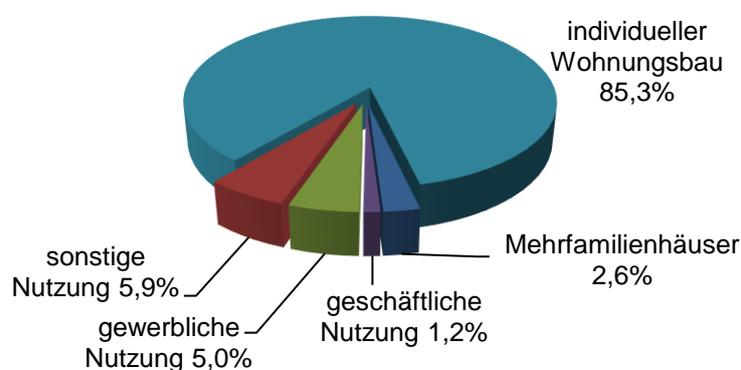
### 5.1 Allgemeines

Unbebaute Grundstücke im Berichtszeitraum im Vergleich zu den Vorjahren:

Jahr	Kauffälle	Flächenumsatz	Geldumsatz
2019	655	194,0 ha	61,4 Mio. €
2020	705	470,3 ha	121,0 Mio. € *
2021	607	124,3 ha	94,4 Mio. €

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

Die Kauffälle sind wie folgt den Teilmärkten zugeordnet:



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

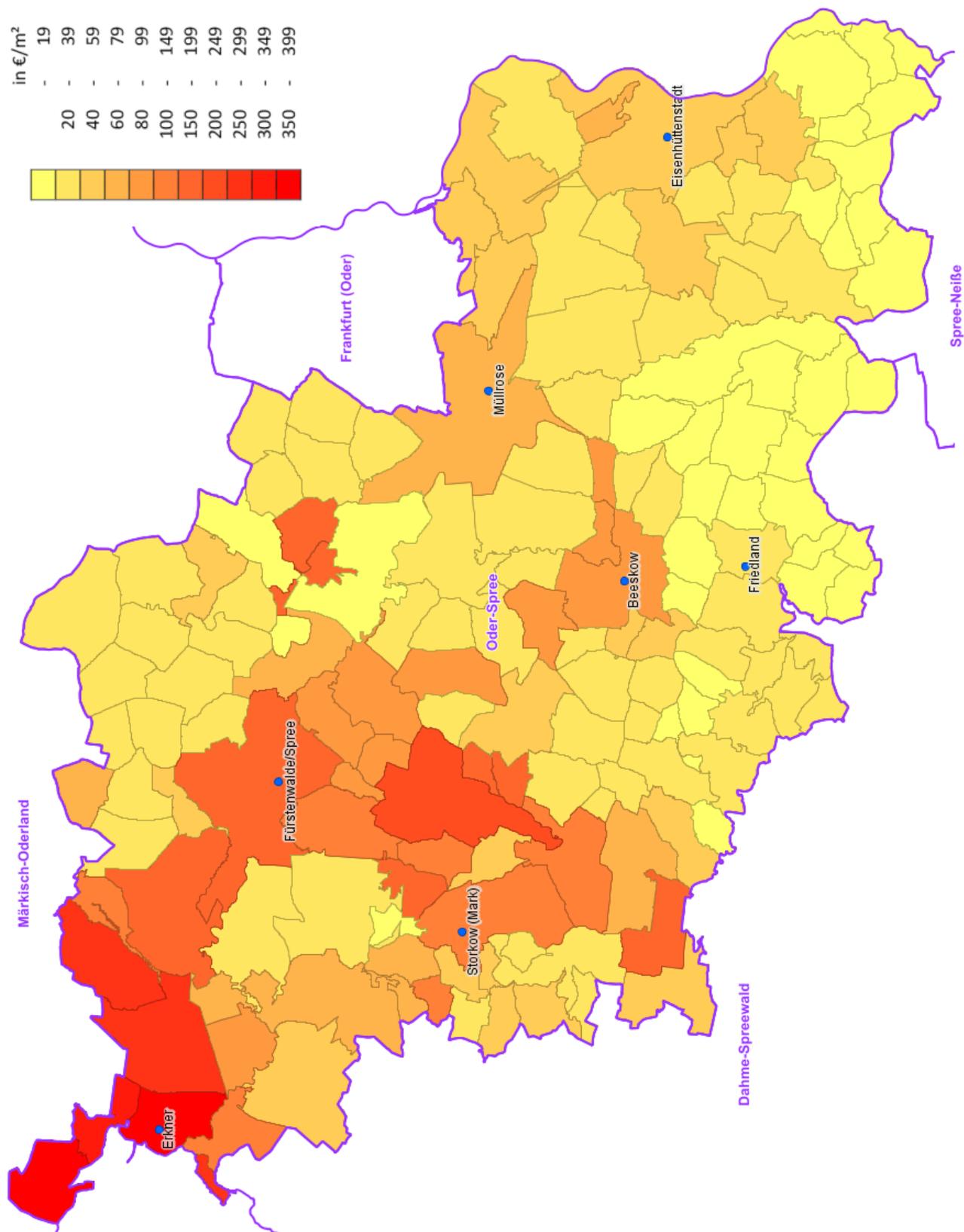
#### 5.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Jahr	Kauffälle	Flächenumsatz	Geldumsatz
2019	554	117,5 ha	40,5 Mio. €
2020	573	100,2 ha	53,4 Mio. €
2021	518	87,8 ha	72,3 Mio. €

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

Individueller Wohnungsbau	ausgewertete Verträge	€/m <sup>2</sup> Grundstücksfläche	
		Spanne	Mittelwert
Berliner Umland	47	110 – 569	342
weiterer Metropolenraum	175	5 – 437	88
- Mittelzentren	37	20 – 212	83
- Randlage zu Mittelzentren	29	14 – 179	78
- Orte mit Fremdenverkehr	39	5 – 437	154
- Orte mit Verwaltungssitz	20	8 – 240	69
- Dörfer	50	13 – 224	52

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



Mittleres Bodenrichtwertniveau in €/m<sup>2</sup> zum 01.01.2022 pro Gemarkung für baureife gemischte Bauflächen und Wohnbauflächen, ohne Berücksichtigung von Zonen, welche die Wasserlage oder den Sanierungseinfluss als Merkmal beinhalten.

## 5.2.2 Bodenpreisindexreihen

Die vorliegenden Indexreihen stellen die Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse im Teilmarkt baureifes Land dar. Jedoch bilden die Indexreihen nicht die Entwicklung einzelner Bodenrichtwertzonen ab, die, je nach Lage und Nachfragesituation, auch andere Verläufe aufzeigen können.

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

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

- ⇒ Basisjahr 2015 = 100
- ⇒ Untersuchungszeitraum 2011 – 2021

Folgende Regionstypen werden unterschieden:

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

Diese Aufteilung entspricht nicht der Zuordnung „Berliner Umland“ und „weiterer Metropolitanraum“. Sie wurde zur besseren Vergleichbarkeit mit den Vorjahren beibehalten.

### 1) berlinnaher Raum

Anzahl der Kauffälle:	441
Kaufpreisniveau:	40 – 569 €/m <sup>2</sup>
Grundstücksgrößen:	400 – 2.000 m <sup>2</sup>
beitragsrechtlicher Zustand:	erschließungsbeitrags- / kostenerstattungsbeitragsfrei sowie erschließungsbeitrags- / kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz

Jahr	Index	Anzahl
2011	70,9	49
2012	76,6	56
2013	78,8	51
2014	94,9	56
2015	100,0	43
2016	112,3	28
2017	146,5	31
2018	204,7	46
2019	220,5	19
2020	272,2	36
2021	378,3	26

## 2) Mittelzentren

Grundstücksgrößen: 400 – 2.000 m<sup>2</sup>  
 beitragsrechtlicher Zustand: erschließungsbeitrags- / kostenerstattungsbeitragsfrei  
 sowie  
 erschließungsbeitrags- / kostenerstattungsbeitragsfrei und  
 abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz

Anzahl der Kauffälle: 117  
 Kaufpreisniveau: 25 – 86 €/m<sup>2</sup>

Beeskow		
Jahr	Index	Anzahl
2011	103,3	5
2012	100,0	8
2013	101,4	2
2014	125,6	3
2015	100,0	13
2016	107,2	5
2017	106,3	9
2018	114,1	22
2019	116,5	23
2020	121,1	21
2021	238,5	6

Anzahl der Kauffälle: 78  
 Kaufpreisniveau: 35 – 92 €/m<sup>2</sup>

Eisenhüttenstadt		
Jahr	Index	Anzahl
2011	87,8	17
2012	83,0	3
2013	83,7	4
2014	112,4	13
2015	100,0	4
2016	121,8	4
2017	159,9	2
2018	159,0	2
2019	128,7	2
2020	138,4	15
2021	139,0	12

Anzahl der Kauffälle: 217  
 Kaufpreisniveau: 27 – 382 €/m<sup>2</sup>

Fürstenwalde		
Jahr	Index	Anzahl
2011	84,3	9
2012	105,1	25
2013	96,3	22
2014	95,0	17
2015	100,0	20
2016	120,8	11
2017	132,2	45
2018	138,4	11
2019	148,3	12
2020	268,9	39
2021	361,1	6

## 3) gemischte Bauflächen und Wohnbauflächen

Anzahl der Kauffälle: 802  
 Kaufpreisniveau: 15 – 240 €/m<sup>2</sup>  
 Grundstücksgrößen: 400 – 2.000 m<sup>2</sup>  
 beitragsrechtlicher Zustand: erschließungsbeitrags- / kostenerstattungsbeitragsfrei  
 sowie  
 erschließungsbeitrags- / kostenerstattungsbeitragsfrei  
 und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz

Jahr	Index	Anzahl
2011	96,7	32
2012	104,4	67
2013	90,3	67
2014	95,3	75
2015	100,0	92
2016	100,4	80
2017	107,8	109
2018	116,0	107
2019	124,2	62
2020	133,2	57
2021	233,0	54

4) Dorfgebiete

Anzahl der Kauffälle: 92  
Kaufpreisniveau: 4 – 60 €/m<sup>2</sup>  
Grundstücksgrößen: 400 – 1.500 m<sup>2</sup>  
beitragsrechtlicher Zustand: erschließungsbeitragsfrei-/kostenerstattungsbeitragsfrei  
und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz

Jahr	Index	Anzahl
2011	113,4	6
2012	125,8	3
2013	89,2	5
2014	111,4	4
2015	100,0	6
2016	110,8	11
2017	115,2	8
2018	121,6	21
2019	121,3	7
2020	210,4	12
2021	220,9	9

Der Anstieg resultiert aus dem Marktgeschehen einzelner Orte verteilt über den gesamten Landkreis.

### 5.2.3 Umrechnungskoeffizienten

Mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten können Wertunterschiede von Grundstücken, die sich aus Abweichungen bestimmter Grundstücksmerkmale sonst gleichartiger Grundstücke ergeben, erfasst werden (siehe §19 ImmowertV 2021).

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

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

Die einzelnen Stichproben enthalten Kauffälle mit folgenden abgaberechtlichen Zuständen:

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

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

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

#### Selektion:

Bodenrichtwertniveau: < 15 €/m<sup>2</sup>  
 Auswertezeitraum: 2017 – 2021  
 untersuchte Grundstücksgröße: 400 – 2.000 m<sup>2</sup>  
 mittlere Grundstücksgröße: 1.000 m<sup>2</sup>  
 Stichprobenumfang: 58 Kauffälle  
 Korrelationskoeffizient (Kaufpreis/Fläche): 0,05  
 Multiples Bestimmtheitsmaß: 0,00

Grundstücksgröße m <sup>2</sup>	Umrechnungskoeffizient
500	1,03
600	1,02
700	1,02
800	1,01
900	1,01
1.000	1,00
1.100	0,99
1.200	0,99
1.300	0,98
1.400	0,98
1.500	0,97

**Selektion:**

Bodenrichtwertniveau:	<b>15 – 30 €/m<sup>2</sup></b>
Auswerteperitraum:	2017 – 2021
untersuchte GrundstücksgroÙe:	400 – 2.000 m <sup>2</sup>
mittlere GrundstücksgroÙe:	900 m <sup>2</sup>
Stichprobenumfang:	130 Kauffälle
Korrelationskoeffizient (Kaufpreis/Fläche):	-0,11
Multipler BestimmtheitsmaÙ:	0,01

Grundstücks- groÙe m <sup>2</sup>	Umrechnungs- koeffizient
400	1,07
500	1,06
600	1,04
700	1,03
800	1,01
900	1,00
1.000	0,99
1.100	0,97
1.200	0,96
1.300	0,94
1.400	0,93
1.500	0,91

**Selektion:**

Bodenrichtwertniveau:	<b>31 – 50 €/m<sup>2</sup></b>
Auswerteperitraum:	2017 – 2021
untersuchte GrundstücksgroÙe:	400 – 2.000 m <sup>2</sup>
mittlere GrundstücksgroÙe:	700 m <sup>2</sup>
Stichprobenumfang:	105 Kauffälle
Korrelationskoeffizient (Kaufpreis/Fläche):	0,06
Multipler BestimmtheitsmaÙ:	0,00

Grundstücks- groÙe m <sup>2</sup>	Umrechnungs- koeffizient
400	1,03
500	1,02
600	1,01
700	1,00
800	0,99
900	0,98
1.000	0,97
1.100	0,96
1.200	0,95
1.300	0,94

**Selektion:**

Bodenrichtwertniveau:	<b>51 – 64 €/m<sup>2</sup></b>
Auswerteperitraum:	2017 – 2021
untersuchte GrundstücksgroÙe:	400 – 2.000 m <sup>2</sup>
mittlere GrundstücksgroÙe:	800 m <sup>2</sup>
Stichprobenumfang:	68 Kauffälle
Korrelationskoeffizient (Kaufpreis/Fläche):	0,17
Multipler BestimmtheitsmaÙ:	0,03

Grundstücks- groÙe m <sup>2</sup>	Umrechnungs- koeffizient
400	0,94
500	0,96
600	0,97
700	0,99
800	1,00
900	1,01
1.000	1,03
1.100	1,04
1.200	1,06

**Selektion:**

Bodenrichtwertniveau: **65 – 90 €/m<sup>2</sup>**  
 Auswertezeitraum: 2017 – 2021  
 untersuchte Grundstücksgröße: 400 – 2.000 m<sup>2</sup>  
 mittlere Grundstücksgröße: 700 m<sup>2</sup>  
 Stichprobenumfang: 137 Kauffälle  
 Korrelationskoeffizient  
 (Kaufpreis/Fläche): -0,06  
 Multiples Bestimmtheitsmaß: 0,00

Grundstücksgröße m <sup>2</sup>	Umrechnungskoeffizient
400	1,05
500	1,03
600	1,02
700	1,00
800	0,98
900	0,97
1.000	0,95
1.100	0,94

**Selektion:**

Bodenrichtwertniveau: **>=95 €/m<sup>2</sup>**  
 Auswertezeitraum: 2017 – 2021  
 untersuchte Grundstücksgröße: >400 m<sup>2</sup>  
 mittlere Grundstücksgröße: 600 m<sup>2</sup>  
 Stichprobenumfang: 54 Kauffälle  
 Korrelationskoeffizient  
 (Kaufpreis/Fläche): 0,02  
 Multiples Bestimmtheitsmaß: 0,00

Grundstücksgröße m <sup>2</sup>	Umrechnungskoeffizient
400	1,01
500	1,01
600	1,00
700	0,99
800	0,99

Anwendungsbeispiel mit fiktiven Umrechnungskoeffizienten:

- a) Vergleichsobjekt mit 600 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße und einem Bodenpreis von 80 €/m<sup>2</sup>
- b) Gesucht wird der Bodenwert für ein 1.100 m<sup>2</sup> großes Bewertungsobjekt

Ansatz: Bodenrichtwertniveau: 65 – 90 €/m<sup>2</sup>

Grundstücksgröße m <sup>2</sup>	Umrechnungskoeffizient
400	1,05
500	1,03
600	1,02
700	1,00
800	0,98
900	0,97
1.000	0,95
1.100	0,94

Lösung: Umrechnungskoeffizient für 600 m<sup>2</sup>: 1,02  
Umrechnungskoeffizient für 1.100 m<sup>2</sup>: 0,94

$$\begin{aligned} \text{angepasster Bodenwert} &= \frac{0,94}{1,02} \times 80 \text{ €/m}^2 \\ &= \underline{\underline{73,73 \text{ €/m}^2}} \end{aligned}$$

#### 5.2.4 Durchschnittliche Grundstücksgrößen

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

Für die Auswertung wurden nur Verkäufe selbstständig bebaubarer Baugrundstücke bis 1.500 m<sup>2</sup> herangezogen. Die nachfolgende Tabelle beinhaltet alle Orte mit mehr als drei Objekten in der Stichprobe.

### Durchschnittliche Grundstücksgrößen

Gemarkung	Jahre	Anzahl	Min m <sup>2</sup>	Max m <sup>2</sup>	Mittel m <sup>2</sup>
Alt Golm	2018-2021	8	520	1.110	800
Alt Madlitz	2018-2021	6	1.070	1.370	1.290
Bad Saarow-Pieskow	2018-2021	53	320	1.490	890
Beerfelde	2018-2021	4	710	850	800
Beeskow	2018-2021	104	420	1.450	980
Berkenbrück	2018-2021	14	440	1.410	970
Biegen	2018-2021	5	800	1.370	1.070
Bornow	2018-2021	7	440	1.260	770
Briesen	2018-2021	16	490	1.400	990
Brieskow-Finkenheerd	2018-2021	33	640	1.290	860
Demnitz	2018-2021	4	720	1.010	930
Diensdorf	2018-2021	5	210	840	520
Eisenhüttenstadt	2018-2021	87	160	1.420	680
Erkner	2018-2021	37	360	1.270	690
Fünfeichen	2018-2021	4	600	1.040	830
Fürstenwalde/Nord	2018-2021	9	380	910	620
Fürstenwalde/Mitte	2018-2021	10	490	1.440	830
Fürstenwalde/Süd	2018-2021	60	260	1.360	740
Glienicke	2018-2021	4	890	1.250	1.120
Gölsdorf	2018-2021	4	930	1.020	990
Görsdorf (S)	2018-2021	14	610	1.060	890
Gosen	2018-2021	10	360	860	630
Groß Lindow	2018-2021	11	410	1.450	880
Grünheide	2018-2021	32	340	1.460	690
Hangelsberg	2018-2021	15	750	1.470	980
Hartmannsdorf	2018-2021	9	570	1.440	960
Heinersdorf	2018-2021	4	650	920	760
Jacobsdorf	2018-2021	7	620	1.430	1.060
Kagel	2018-2021	32	420	1.470	890
Kehrigk	2018-2021	13	540	1.160	780
Kersdorf	2018-2021	10	350	1.500	920
Kienbaum	2018-2021	25	570	1.370	740
Kolpin	2018-2021	7	760	1.130	900
Lindenberg	2018-2021	8	470	1.440	1.020
Markgrafpieske	2018-2021	4	900	1.090	1.030
Mixdorf	2018-2021	7	500	1.030	760
Mönchwinkel	2018-2021	5	900	1.400	1.070
Müllrose	2018-2021	49	230	1.450	880
Neu Zittau	2018-2021	7	530	1.230	830
Neubrück	2018-2021	4	510	1.140	820
Neuzelle	2018-2021	13	510	1.400	820
Oegeln	2018-2021	6	550	740	670
Petersdorf (B)	2018-2021	5	530	1.110	820
Pfaffendorf	2018-2021	10	410	1.090	800
Rauen	2018-2021	17	380	1.450	860
Reichenwalde	2018-2021	18	630	1.230	820
Schöneiche (B)	2018-2021	81	290	1.390	870
Spreeau	2018-2021	5	850	1.170	980
Spreenhagen	2018-2021	58	480	1.100	590
Steinhöfel	2018-2021	4	590	1.400	860
Storkow	2018-2021	27	430	1.320	890
Tauche	2018-2021	6	590	1.280	920
Vogelsang	2018-2021	8	340	1.260	840
Wellmitz	2018-2021	5	740	1.500	1.200
Wendisch Rietz	2018-2021	41	440	1.500	820
Woltersdorf	2018-2021	52	370	1.490	820
Ziltendorf	2018-2021	5	500	1.360	860

### 5.3 Bauland für Geschosswohnungsbau / Mehrfamilienhausgrundstücke

Jahr	Kauffälle	Fläche	Geldumsatz
2019	28	4,4 ha	9,5 Mio. € *
2020	21	3,9 ha	6,6 Mio. €
2021	16	4,0 ha	2,4 Mio. €

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

Im Berichtszeitraum wurden 16 Kauffälle für Bauland für Geschosswohnungsbau erfasst. Für die neun auswertbaren Kauffälle (selbständig bebaubar; ohne Erbbaurecht, ungewöhnliche Verhältnisse und Bauerwartungsland) ergibt sich das folgende Preisniveau:

Jahr	Kauffälle	Flächenumsatz	Geldumsatz in €	Fläche m <sup>2</sup> Spanne	Preisniveau €/m <sup>2</sup>	
					Spanne	Mittel
<b>Berliner Umland</b>						
2019	5	0,9 ha	2,6 Mio.	1.040 – 3.040	122 – 459	244
2020	4	0,4 ha	0,8 Mio.	550 – 1.300	59 – 581	252
2021	1	0,3 ha	1,0 Mio.			
<b>weiterer Metropolitanraum</b>						
2019	14	2,5 ha	1,8 Mio.	230 – 6.380	5 – 450	103
2020	7	0,9 ha	0,7 Mio.	210 – 3.800	30 – 214	102
2021	8	0,7 ha	0,9 Mio.	290 – 1.700	18 – 382	124

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

### 5.4 Bauland für Gewerbe

Jahr	Kauffälle	Fläche	Geldumsatz
2019	45	58,6 ha	7,2 Mio. €
2020	57	357,2 ha	58,0 Mio. € *
2021	37	14,8 ha	4,0 Mio. €

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

Von den 37 erfassten Kauffällen für gewerbliche Bauflächen konnten 19 Kauffälle ausgewertet werden (selbständig bebaubar; ohne Erbbaurecht, ungewöhnliche Verhältnisse, Rohbauland und Bauerwartungsland). Es ergibt sich das folgende Preisniveau:

Jahr	Kauffälle	Flächenumsatz	Geldumsatz in €	Fläche m <sup>2</sup> Spanne	Preisniveau €/m <sup>2</sup>	
					Spanne	Mittel
<b>Berliner Umland</b>						
2019	5	1,1 ha	0,6 Mio.	730 – 4.500	42 – 128	68
2020	6	17,0 ha	9,1 Mio.	1.200 – 136.000	50 – 139	70
2021	5	1,2 ha	0,9 Mio.	260 – 4.500	20 – 177	72
<b>weiterer Metropolitanraum</b>						
2019	16	33,5 ha	3,1 Mio.	313 – 170.500	4 – 55	18
2020	27	23,6 ha	2,5 Mio.	420 – 50.300	2 – 90	21
2021	14	7,4 ha	2,2 Mio.	440 – 23.100	11 – 147	44

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

## 5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Auswertezeitraum 2019 – 2021 im Bereich der Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen:

Entwicklungszustand	Anzahl	in % vom Bodenrichtwert für Bauland		
		Spanne	Mittel	Median
1 = nicht qualifizierte Bauerwartung	36	2 – 57	14	9
2 = qualifizierte Bauerwartung	22	5 – 80	26	25
3 = Rohbauland	23	12 – 147	61	61

- 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 Bepanung 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
2019	35	14,2 ha	5,2 Mio. €
2020	54	9,0 ha	3,1 Mio. €
2021	36	17,7 ha	15,8 Mio. € *

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

Von den 36 erfassten Kauffällen für sonstiges Bauland (ohne landwirtschaftliche Objekte) konnten 17 Kauffälle ausgewertet werden. Es ergibt sich das folgende Preisniveau:

Grundstücksart	auswertbare Kauffälle	Fläche in m <sup>2</sup>	Preisniveau in €/m <sup>2</sup>
Stellplatzflächen	3	15 – 830	9 – 14
Erholungsgrundstücke*	13	79 – 6.000	4 – 199
Sondergebiet BauNVO	1	2.065	85

\*meist Zukauf zum Gebäude,  
BauNVO=Baunutzungsverordnung

## 5.7 Erbbaurechte

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

Art des Erbbaurechtes	2020		2021	
	unbebaut	bebaut	unbebaut	bebaut
erstmalige Begründung	1	1	5	2
Verkauf an den Erbbauberechtigten	11	-	4	-
Verkauf des Erbbaurechtes	-	2	-	5
vorzeitige Aufhebung des Erbbaurechtes	-	-	-	1
Verkauf des mit Erbbaurecht belasteten Grundstücks an Dritte	-	-	-	-
Neuvertrag nach Zeitablauf mit neuem Erbbauberechtigten	-	-	-	-
Kauffälle insgesamt	12	3	9	8

Im Zeitraum 2020 – 2021 wurden folgende Werte für erstmalige Begründungen registriert:

	Fläche in m <sup>2</sup>	Laufzeit der Verträge	Zinssatz %	Mittel %
<b>Wohnen</b>				
unbebaut (3)	734 – 8.758	99 Jahre	4,0 – 4,5	4,2
bebaut (1)	5.732	99 Jahre	4,5	
<b>soziale und sonstige Nutzung</b>				
unbebaut (2)	1.914 ; 6.000	35 ; 99 Jahre	4,0 ; 5,0	
bebaut (0)				
<b>Gewerbe</b>				
unbebaut (1)	40.000	35 Jahre	6,0	
bebaut (2)	2.546 ; 15.212	99 ; 100 Jahre	6,0	

( ) Anzahl der Kauffälle

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

## 5.8 Sonderauswertungen

### ▫ Wassergrundstücke

Hinweis: Zum Stichtag 01.01.2022 wurden durch den Gutachterausschuss erstmalig Bodenrichtwerte für direkte Wassergrundstücke beschlossen und durch den Zusatz UG (Ufergrundstücke) gekennzeichnet. Diese Werte gelten nicht als Grundlage für die Berechnungen der in der Tabelle dargestellten Abhängigkeiten. Zur Berechnung der Abhängigkeiten wurde der jeweilige Bodenrichtwert ohne Wertbeeinflussung durch die Wasserlage zugrunde gelegt. In diesen Auswertungen sind evtl. vorhandene, nicht nutzbare Teilflächen (Bauverbotszonen) im unmittelbaren Uferbereich in der Fläche eingeschlossen.

Für **Wassergrundstücke an Seen** im Bereich der gemischten Bauflächen und Wohnbauflächen (ohne Zukäufe) wurde nach Auswertung der im Zeitraum 2020 – 2021 registrierten 75 Kauffälle folgendes Preisniveau festgestellt:

Grundstücksmerkmal	BRW €/m <sup>2</sup>		Anzahl	Fläche m <sup>2</sup> Spanne	% vom BRW		
	Spanne	Median			Spanne	Mittel	Median
⇒ direkte Wasserlage (evtl. mit Verlandungsstreifen)	13 – 410	215	14	356 – 6.970	69 – 808	290	160
davon	< 215		7	551 – 6.970	73 – 808	428	456
	>= 215		7	356 – 3.233	69 – 245	151	146
⇒ Trennung Hauptgrundstück und Ufergrundstück durch öffentlichen Weg	24 – 230		4	1.261 – 3.483	106 – 362	235	236
⇒ Trennung durch vorgelagertes, unbebaubares Fremdeigentum	131						
davon	< 131		2	1.448 – 1.500	106 – 280	193	193
	>= 131		2	1.261 – 3.483	191 – 362	277	277
⇒ Wassernähe bis 300 m	25 – 480	230	57	229 – 2.006	54 – 236	101	97
davon	< 230		26	229 – 1.586	54 – 236	109	99
	>= 230		31	266 – 2.006	55 – 138	94	94

Für **Wassergrundstücke an Flüssen oder Kanälen** im Bereich der gemischten Bauflächen und Wohnbauflächen (ohne Zukäufe) wurde nach Auswertung der im Zeitraum 2020 – 2021 registrierten acht Kauffälle folgendes Preisniveau festgestellt:

Grundstücksmerkmal	BRW €/m <sup>2</sup>		Anzahl	Fläche m <sup>2</sup> Spanne	% vom BRW		
	Spanne	Median			Spanne	Mittel	Median
⇒ direkte Wasserlage (evtl. mit Verlandungsstreifen)	40 – 120	82,5	4	966 – 2.000	122 – 227	171	167
⇒ Trennung Hauptgrundstück und Ufergrundstück durch öffentlichen Weg	75 – 150	107,5	4	259 – 1.008	75 – 103	94	98
⇒ Trennung durch vorgelagertes, unbebaubares Fremdeigentum							

### ▫ Eckgrundstücke

Die Auswertung der 52 Kauffälle von Eckgrundstücken im Bereich der gemischten Bauflächen und Wohnbauflächen des Zeitraumes 2020 – 2021 ergibt bezüglich dieser Eigenschaft keine nachweisbare Abhängigkeit vom Kaufpreis.

▫ **Arrondierungen**

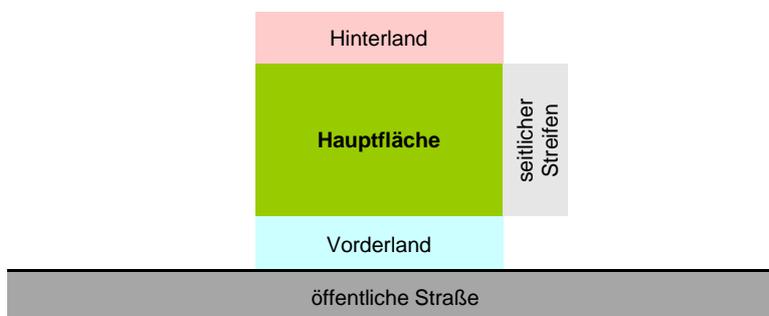
In der folgenden Auswertung sind Zukäufe aus dem Bereich der gemischten Bauflächen und Wohnbauflächen der Jahre 2020 bis 2021 mit einer Flächengröße von 50 – 400 m<sup>2</sup> berücksichtigt. Diese Flächen sind nicht selbstständig bebaubar. Die Kaufpreise je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche variieren sehr stark, abhängig vom speziellen Zweck des Kaufes. Die höheren Kaufpreise werden überwiegend für baulich oder baurechtlich notwendige Teilflächen erzielt.

Anzahl	Fläche m <sup>2</sup>		Bodenrichtwert €/m <sup>2</sup>		Verhältnis KP/BRW in %		Mittel von KP/BRW in %	Median von KP/BRW in %
	Min	Max	Min	Max	Min	Max		
120	50	400	7	500	7	124	58	54

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

Grundsätzliche Lage der Arrondierungsfläche zur Hauptfläche

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



**Zukäufe von Hinterland**

Anzahl	Fläche m <sup>2</sup>		Bodenrichtwert €/m <sup>2</sup>		Verhältnis KP/BRW in %		Mittel von KP/BRW in %	Median von KP/BRW in %
	Min	Max	Min	Max	Min	Max		
18	68	400	10	410	7	100	52	49

**Zukäufe von seitlichen Streifen**

Anzahl	Fläche m <sup>2</sup>		Bodenrichtwert €/m <sup>2</sup>		Verhältnis KP/BRW in %		Mittel von KP/BRW in %	Median von KP/BRW in %
	Min	Max	Min	Max	Min	Max		
20	78	355	14	260	11	100	53	50

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

Anzahl	Fläche m <sup>2</sup>		Bodenrichtwert €/m <sup>2</sup>		Verhältnis KP/BRW in %		Mittel von KP/BRW in %	Median von KP/BRW in %
	Min	Max	Min	Max	Min	Max		
82	50	375	7	500	12	124	61	55

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

## 6. LOS - Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

### 6.1 Allgemeines

Der Teilmarkt der land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke weist für den Berichtszeitraum einen Rückgang um 25 % von Kaufverträgen im Vergleich zum Vorjahr auf.

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

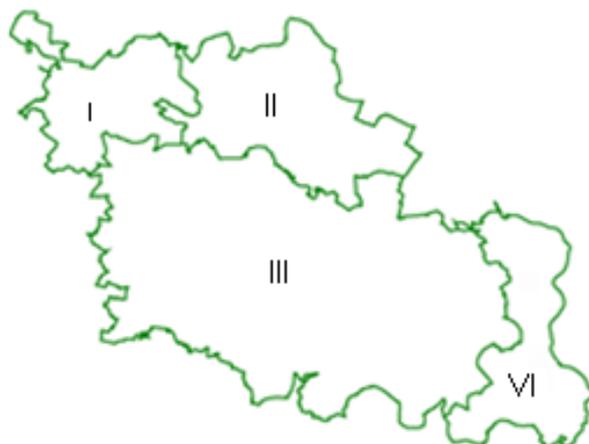
Jahr	Kauffälle	Fläche	Geldumsatz
2019	374	2.101,6 ha	19,7 Mio. €
2020	416	1.531,0 ha	13,1 Mio. €
2021	310	1.061,3 ha	8,8 Mio. €

2021	Kauffälle	Fläche	Geldumsatz
Ackerland	63	288,6 ha	3,0 Mio. €
Grünland	48	76,5 ha	0,8 Mio. €
Forstwirtschaft	96	328,8 ha	2,7 Mio. €
sonstige Nutzungen	103	367,4 ha	2,3 Mio. €
gesamt	310	1.061,3 ha	8,8 Mio. €

Für den Landkreis Oder-Spree wurden vier Bodenrichtwertzonen angelegt:

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

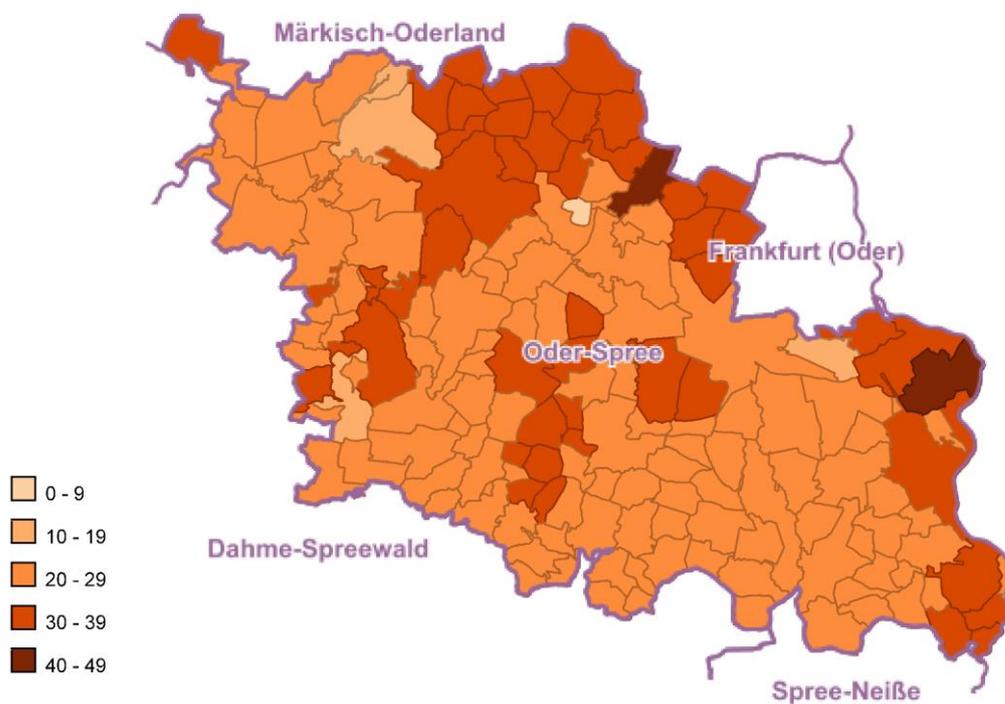
Zone VI ist durch die Zusammenlegung der Zonen IV Ziltendorfer Niederung und V Neuzeller Niederung entstanden.



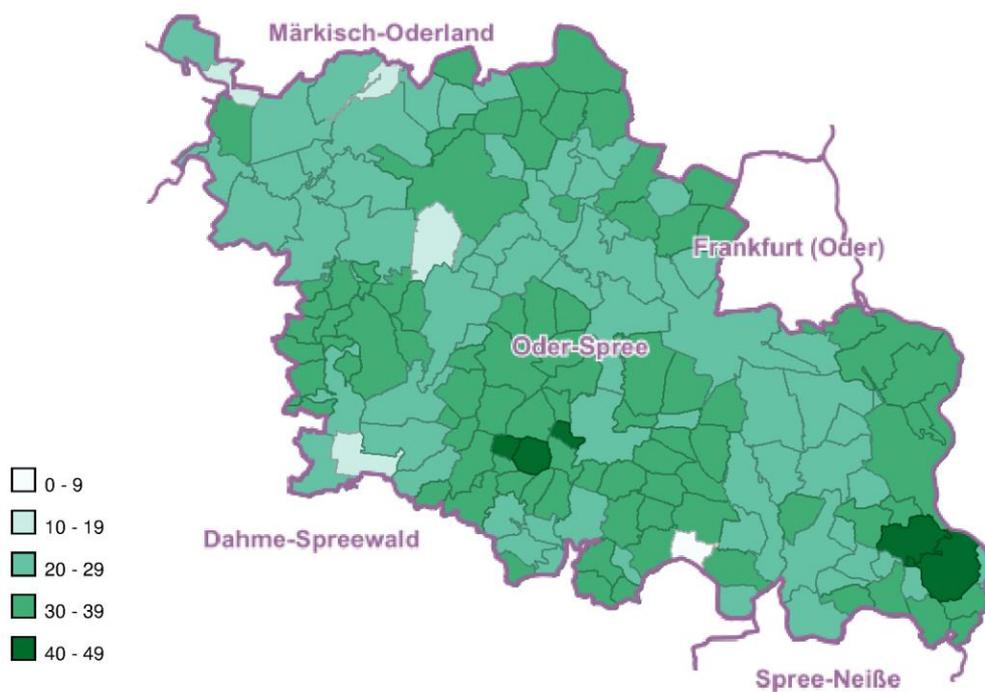
### Zuordnung der Gemarkungen zu den landwirtschaftlichen Bodenrichtwertzonen

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

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



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



## 6.2 Landwirtschaftliche Grundstücke

### 6.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Aus den Kauffällen des Berichtszeitraumes 2021 ergibt sich für Flächen, die in ihrer Nutzungsart verbleiben, das nachfolgende Preisniveau für die einzelnen Bodenrichtwertzonen.

Zone	Ackerland		
	Preisniveau €/m <sup>2</sup>	Ackerzahl	Anzahl
I	1,16*		1*
II	0,71 – 1,30	22 – 38	11
III	0,16 – 1,72	10 – 37	28
VI	0,22 – 2,00	19 – 61	15

\* Aufgrund geringer Kauffälle in 2021 entschied der Gutachterausschuss auf seiner Sitzung am 26.01.2022 den Bodenrichtwert des Stichtages 31.12.2020 anzuhalten.

Zone	Grünland		
	Preisniveau €/m <sup>2</sup>	Grünlandzahl	Anzahl
I	0,57 – 1,50	0 – 28	10
II	0,38 – 2,28	23 – 39	9
III	0,36 – 1,50	0 – 42	16
VI	0,15 – 0,55	34 – 58	9

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

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

Aufgrund der Bodenpreisentwicklung landwirtschaftlicher Grundstücke im Zeitraum 2019 – 2021 wurden folgende Bodenrichtwerte ermittelt.

Zone	Bodenrichtwert Ackerland in €/m <sup>2</sup>		
	31.12.2019	31.12.2020	01.01.2022
I	1,00*	1,00**	1,00**
II	1,10	1,20	1,10
III	0,80	0,80	0,90
VI	0,50	0,50	0,50

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

\*\* Aufgrund fehlender bzw. geringer Kauffälle entschied der Gutachterausschuss auf seinen Sitzungen am 27.01.2021 und am 26.01.2022 den Bodenrichtwert des Vorjahres anzuhalten.

Zone	Bodenrichtwert Grünland in €/m <sup>2</sup>		
	31.12.2019	31.12.2020	01.01.2022
I	1,00	0,85	0,65
II	0,65	0,70	0,65
III	0,55	0,60	0,60
VI	0,30	0,30	0,30

## Land- und forstwirtschaftliche Flächen besonderer Nutzungs- und Lagegunst

Begünstigte Flächen der Land- und Forstwirtschaft werden in der ImmoWertV nicht mehr als gesonderter Entwicklungszustand definiert. Bei Auswertung der vorgelegten Kaufverträge ist festzustellen, dass Flächen mit objektspezifisch konkreter, höherwertiger Nutzung (z.B. als Pferdekoppel) oder besonderer substantieller Lagegunst, Kaufpreise erzielen, die über dem Niveau des gewöhnlichen landwirtschaftlichen Grundstücksverkehrs liegen.

Insgesamt wurden im Berichtszeitraum 21 auswertbare Kauffälle registriert, deren Kaufpreis in einer Spanne von 0,23 – 6,36 €/m<sup>2</sup> lag. Der Mittelwert beträgt 2,00 €/m<sup>2</sup>. Der Median liegt bei 1,00 €/m<sup>2</sup>.

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 neun Kauffälle von Unlandflächen registriert. In der Regel stehen diese in Verbindung mit dem Verkauf landwirtschaftlicher Nutzflächen. Die Kaufpreise lagen in der Spanne von 0,09 – 1,14 €/m<sup>2</sup>, der Mittelwert beträgt 0,42 €/m<sup>2</sup>. Der Median liegt bei 0,22 €/m<sup>2</sup>.

### 6.2.2 Umrechnungskoeffizienten

Wegen nicht nachweisbarer Abhängigkeiten wurden keine Umrechnungskoeffizienten veröffentlicht.



## 7. LOS - Sonstige unbebaute Grundstücke

### 7.1 Grundstücke für Gemeinbedarf

#### □ öffentliche Grünanlagen

Anzahl	Preisniveau €/m <sup>2</sup>			in % vom Bodenrichtwert für Bauland			Zeitraum
	Spanne	Mittel	Median	Spanne	Mittel	Median	
11	2,35 – 30,40	10,34	4,50	2 – 30	10	5	2019 – 2021

#### □ Friedhofsflächen

Anzahl	Preisniveau €/m <sup>2</sup>			in % vom Bodenrichtwert für Bauland			Zeitraum
	Spanne	Mittel	Median	Spanne	Mittel	Median	
4	0,75 – 12,00	4,42	2,46	2 – 19	10	10	2012 – 2021

#### □ öffentliche Verkehrsflächen

Autobahnflächen, Bundes- und Landesstraßen sowie Kreis- und Gemeindestraßen und deren Neben- und Begleitflächen, die vor 1945 als solche gebaut wurden, müssen zum Teil noch heute von der öffentlichen Hand erworben werden. Das betrifft teilweise auch nach 1945 gebaute örtliche Verkehrsflächen. Bei Vermessung der Straßenflächen werden regelmäßig Flächen beansprucht, die sich vor Ort als Acker, Wiesen oder Waldflächen darstellen aber tatsächlich zum Straßenkörper gehören (Böschungen, Mulden, Begleitflächen) §2 BbgStrG.

Anzahl	Fläche in m <sup>2</sup>	in % vom Bodenrichtwert für Bauland			Zeitraum
		Spanne	Mittel	Median	
innerorts					
25	3 – 1.794	0,5 – 7	3	3	2021
außerorts					
	Fläche in m <sup>2</sup>	Preisniveau €/m <sup>2</sup>			Zeitraum
		Spanne	Mittel	Median	
8	71 – 6.365	0,48 – 1,03	0,64	0,53	2021

#### □ Straßenaus- und -neubau

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

Anzahl	Fläche in m <sup>2</sup>	Preisniveau €/m <sup>2</sup>			Zeitraum
		Spanne	Mittel	Median	
landwirtschaftliche Flächen					
21	21 – 6.253	0,33 – 1,25	0,70	0,59	2020 – 2021
forstwirtschaftliche Flächen					
12	22 – 19.031	0,15 – 0,61	0,47	0,49	2020 – 2021

#### □ Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Anzahl	Fläche in m <sup>2</sup>	in % vom Bodenrichtwert für Bauland			Zeitraum
		Spanne	Mittel	Median	
im Innenbereich nach §34 BauGB					
2	40 – 810	2 – 3	3	3	2021
im Außenbereich nach §35 BauGB					
	Fläche in m <sup>2</sup>	Preisniveau €/m <sup>2</sup>			Zeitraum
		Spanne	Mittel	Median	
7	573 – 136.126	1,06 – 21,43	10,96	9,70	2021

## 7.2 Sonstige Grundstücke

### □ Hausnahes Gartenland

Anzahl	Fläche in m <sup>2</sup>	in % vom Bodenrichtwert für Bauland			Zeitraum
		Spanne	Mittel	Median	
städtischer Bereich sowie für Orte mit städtischem Charakter (Bad Saarow, Beeskow, Eisenhüttenstadt, Erkner, Friedland, Fürstenwalde, Gosen, Grünheide, Müllrose, Schöneiche, Storkow, Woltersdorf)					
15	184 – 2.023	5 – 44	19	16	2020 – 2021
ländlicher Bereich					
48	227 – 3.857	3 – 53	20	16	2020 – 2021

### □ Gartenland

Die aufgeführten Gartenlandflächen unterliegen nicht den Bestimmungen des Bundeskleingartengesetzes (BKleingG). Es handelt sich um Gartenlandflächen in privaten Kleingartenanlagen, Interessengemeinschaften, Gartensparten und Vereinen (Eigentümergeärten).  
Auswertezeitraum 2019 – 2021

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

Gemarkung	Anzahl	Fläche m <sup>2</sup>	Bodenpreisniveau in €/m <sup>2</sup>		
			Spanne	Mittel	Median
Beeskow	4	293 – 18.907	3,41 – 7,83	5,49	5,37
Eisenhüttenstadt	7	258 – 10.240	0,18 – 2,94	1,35	1,18
Fürstenwalde	2	364 ; 393	6,36 ; 27,47		
Ziltendorf	2	837 ; 983	2,00 ; 8,14		

\* 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 <sup>2</sup>	Kaufpreisniveau in €/m <sup>2</sup>		
			Spanne	Mittel	Median
Beeskow	5	638 – 1.328	1.200 – 11.000	6.240	6.500
Eisenhüttenstadt	20	331 – 2.188	300 – 22.000	5.791	5.000
Fürstenwalde	2	361 ; 364	2.000 ; 6.000		
Grünheide Lage an der Löcknitz	2	1.010 ; 1.027	100.000 ; 100.000		
Wiesenu	2	938 ; 1.532	7.200 ; 20.000		

\*\* sowohl Einzelparzellen als auch mehrere Parzellen im Vertrag

### □ private Grünflächen (ohne Grundstücke an Seen)

Anzahl	Fläche in m <sup>2</sup>	Preisniveau €/m <sup>2</sup>			Zeitraum
		Spanne	Mittel	Median	
in einem B-Plan-Gebiet					
7	566 – 3.979	1,00 – 21,83	6,18	3,50	2020 – 2021
nicht im B-Plan-Gebiet					
7	357 – 7.227	1,00 – 8,16	3,44	3,16	2020 – 2021
private parkähnliche Anlagen, Parkanlagen					
5	2.777 – 39.877	0,75 – 10,00	3,78	2,13	2020 – 2021

□ **private Wegeflächen**

	Anzahl	Preisniveau in €/m <sup>2</sup>			Zeitraum
		Spanne	Mittel	Median	
land- und forstwirtschaftliche Wege	5	0,15 – 0,59	0,37	0,43	2020 – 2021
Wege in bebauten Gebieten	11	0,60 – 76,09	13,60	3,00	2020 – 2021

In einigen neuen Baugebietplangebietes werden Anteile an den Wegeflächen zum Preis der Baulandflächen veräußert. Diese sind nicht in der Tabelle enthalten. Kauffälle gleicher Kaufpreishöhe vom selben Verkäufer in gleicher Lage und Größe wurden nur einmal berücksichtigt.

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

Aus den Jahren 2019 – 2021 liegen keine geeigneten Kauffälle vor.

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

Anzahl	Fläche in m <sup>2</sup>	Preisniveau €/m <sup>2</sup>			Zeitraum
		Spanne	Mittel	Median	
10	48 – 134.217	0,14 – 0,50	0,29	0,27	2019 – 2021

□ **Fischzuchtgewässer**

Aus den Jahren 2020 bis 2021 liegen keine Kauffälle vor.

Anzahl	Fläche in m <sup>2</sup>	Preisniveau €/m <sup>2</sup>			Zeitraum
		Spanne	Mittel	Median	
3	5.000 – 666.000	0,12 – 0,28	0,21	0,22	2015 – 2019

□ **Ausbau der Deiche**

Inanspruchnahme land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen

Aus den Jahren 2018 bis 2021 liegen keine Kauffälle vor.

Anzahl	Fläche in m <sup>2</sup>	Preisniveau €/m <sup>2</sup>			Zeitraum
		Spanne	Mittel	Median	
8	–	0,31 – 2,34	0,64	0,41	2017

□ **Abbauflächen**

Aus den Jahren 2019 bis 2021 liegen keine Kauffälle vor.

	Anzahl	Preisniveau in €/m <sup>2</sup>			Zeitraum
		Spanne	Mittel	Median	
Kiesabbauflächen*	4	0,70 – 2,50	1,23	0,85	2012 – 2018
Sandabbauflächen*	2	0,13 ; 0,10			2010 ; 2011

\* jeweils ohne den Wert des Bodenschatzes

□ **Ausgleichsflächen**

Inanspruchnahme von Flächen für ökologische Ausgleichsmaßnahmen

Anzahl	Fläche in m <sup>2</sup>	Preisniveau €/m <sup>2</sup>			Zeitraum
		Spanne	Mittel	Median	
Ökologische Ausgleichsflächen im Baugebietplangebiet oder direkt im Anschluss daran					
4	70 – 1.539	3,00 – 20,28	8,41	5,18	2020 – 2021
Inanspruchnahme von land- und forstwirtschaftlichen Flächen					
3	4.903 – 68.400	0,16 – 1,32	0,83	1,00	2020 – 2021

□ **Flächen für die Erzeugung erneuerbarer Energien**

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.

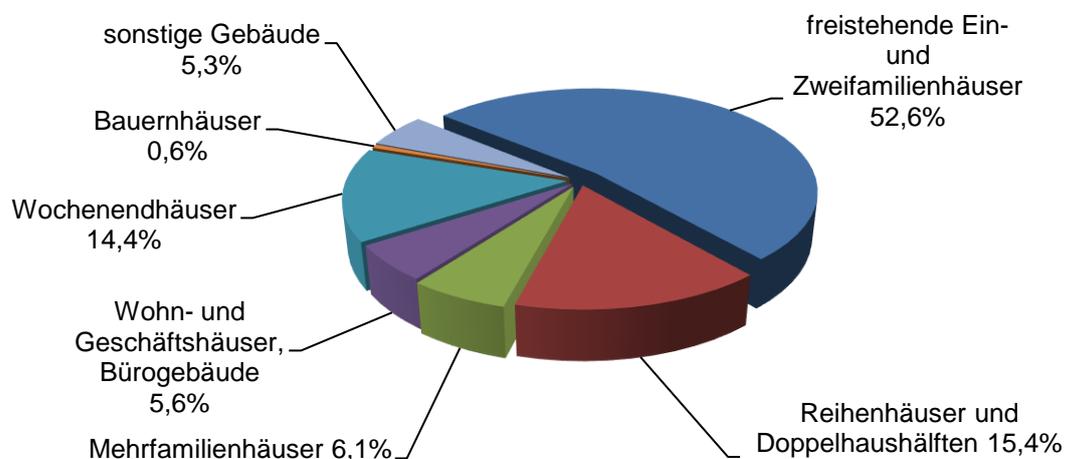
Anzahl	Fläche in m <sup>2</sup>	Preisniveau €/m <sup>2</sup>			Zeitraum
		Spanne	Mittel	Media	
<b>Flächen für die Errichtung von Windkraftanlagen</b>					
14	498 – 78.920	0,33 – 17,87	4,54	1,51	2012 – 2021
<b>Flächen für die Errichtung von Solar / Photovoltaik</b>					
8	1.574 – 143.013	0,47 – 10,59	4,87	4,07	2012 – 2021
<b>Flächen für die Errichtung von Biogasanlagen</b>					
7	2.799 – 13.249	0,40 – 11,00	3,13	1,00	2012 – 2021

## 8. LOS - Bebaute Grundstücke

### 8.1 Allgemeines

Jahr	Kauffälle	Flächenumsatz	Geldumsatz
2019	987	234,1 ha	297,0 Mio. €
2020	1.009	325,8 ha	345,2 Mio. €
2021	972	308,5 ha	327,9 Mio. €

Die Verteilung der 972 Kauffälle auf die einzelnen Gebäudearten wird aus den nachstehenden Übersichten ersichtlich.



Verwaltungsbezirk	Kauffälle	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio. €
Stadt Beeskow	39	11,6	16,1
Stadt Eisenhüttenstadt	63	10,7	12,8
Stadt Erkner	33	3,2	14,6
Stadt Fürstenwalde/Spree	118	20,6	47,1
Stadt Friedland	25	9,5	4,8
Stadt Storkow (Mark)	61	10,0	23,0
Gemeinde Grünheide (Mark)	56	8,6	24,9
Gemeinde Rietz-Neuendorf	31	25,8	7,7
Gemeinde Schöneiche bei Berlin	49	4,7	25,3
Gemeinde Tauche	35	9,8	6,5
Gemeinde Woltersdorf	47	4,8	20,7
Amt Brieskow-Finkenheerd	64	15,0	8,4
Amt Neuzelle	57	11,7	7,1
Amt Odervorland	57	18,6	10,0
Amt Scharmützelsee	77	112,2	64,1
Amt Schlaubetal	90	12,0	16,9
Amt Spreenhagen	70	19,9	18,1

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

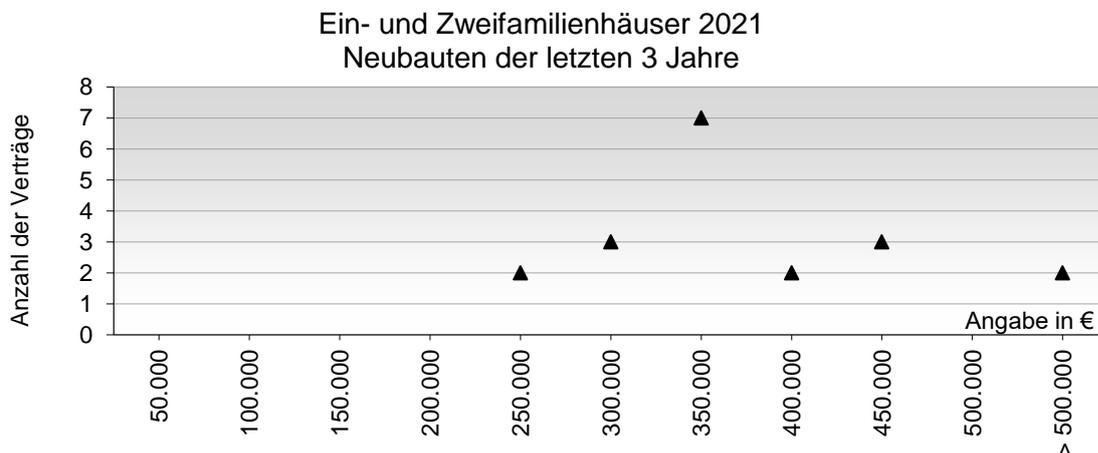
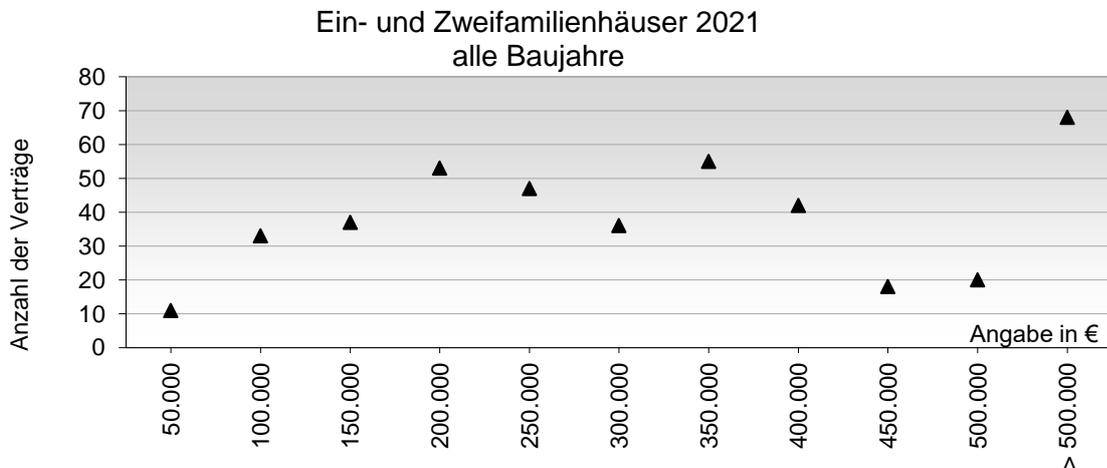
Jahr	Kauffälle	Flächenumsatz	Geldumsatz
2019	482	100,6 ha	116,5 Mio. €
2020	483	93,1 ha	125,8 Mio. €
2021	511	106,4 ha	160,9 Mio. €

Im Berichtszeitraum wurden 511 Kauffälle von Grundstücken, bebaut mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, erfasst. Für die 420 auswertbaren Kauffälle ergibt sich das folgende Preisniveau:

Region	Kaufpreisspanne in €	Mittelwert in €
Berliner Umland (102)	140.000 – 1.600.000	498.331
weiterer Metropolitanraum (318)	14.500 – 2.500.000	293.198

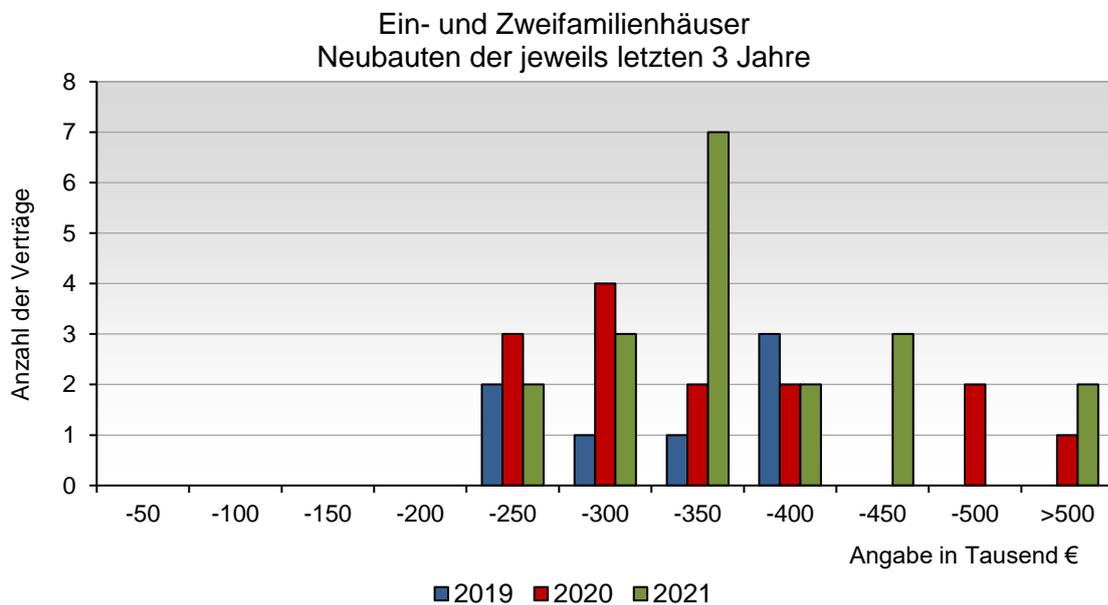
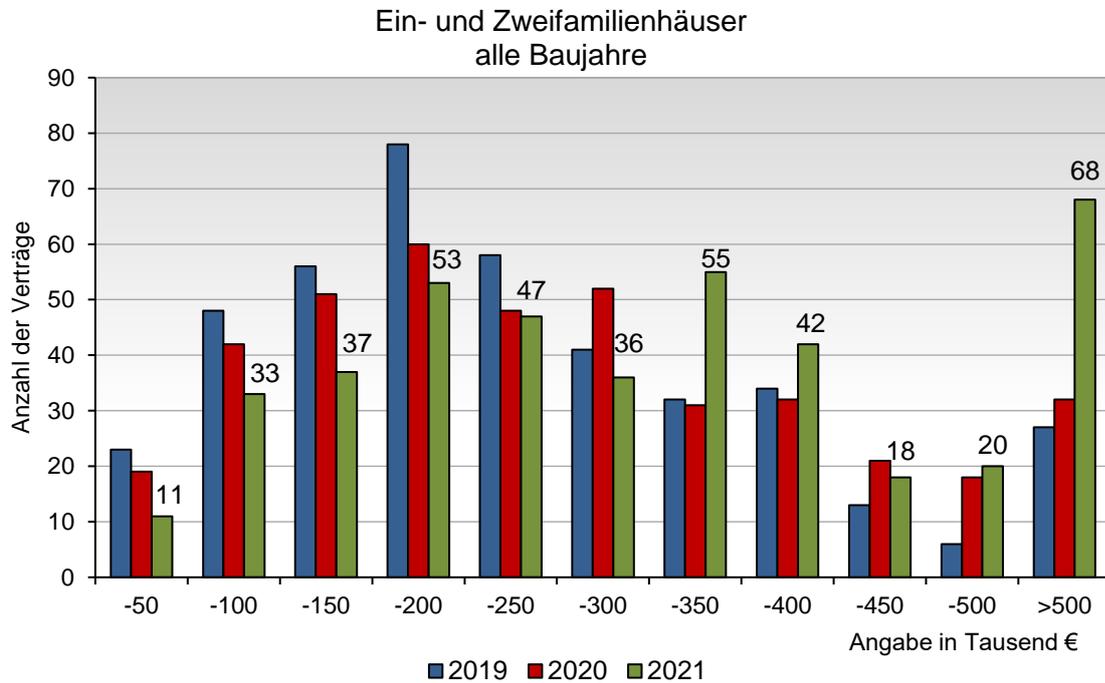
(→ Zuordnung der Gemarkungen zu den Regionstypen im Kapitel 3)

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 2019 – 2021 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 323 Kauffälle bebauter Grundstücke des Zeitraumes 2020 – 2021 teilen sich wie folgt auf:

Gebäudeart	Anzahl	Wohnfläche in m <sup>2</sup>	
		Min	Max
Einfamilienhäuser	292	40	300
Zweifamilienhäuser	31	112	320

### Wohnflächenpreise einschließlich Bodenwertanteile:

#### Berliner Umland, freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Baujahr	Anzahl	Ø Grundstücksgröße m <sup>2</sup>	Ø Wohnfläche (pro WE) m <sup>2</sup>	Kaufpreis/Wohnfläche in €/m <sup>2</sup> Spanne	Mittelwert
< = 1948	35	1.036	111	825 – 5.561	→ 3.237
1949 – 1990	19	965	105	1.215 – 5.750	→ 3.609
1991 – 2018	40	772	142	1.000 – 5.394	→ 3.580
2019 – 2021	0				

#### weiterer Metropolitanraum, freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Baujahr	Anzahl	Ø Grundstücksgröße m <sup>2</sup>	Ø Wohnfläche (pro WE) m <sup>2</sup>	Kaufpreis/Wohnfläche in €/m <sup>2</sup> Spanne	Mittelwert
< = 1948	73	952	125	200 – 5.147	→ 1.605
1949 – 1990	50	1.076	124	455 – 5.730	→ 1.923
1991 – 2018	76	855	128	692 – 4.438	→ 2.356
2019 – 2021	30	613	115	2.176 – 3.640	→ 2.806

### Die Wohnflächenpreise für die Gebäude, ohne Bodenwertanteile, ergeben sich aus 106 Kauffällen:

#### Berliner Umland, freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Baujahr	Anzahl	Ø Wohnfläche (pro WE) m <sup>2</sup>	Gebäudewert/Wohnfläche in €/m <sup>2</sup> Spanne	Mittelwert
< = 1948	9	118	233 – 2.838	→ 1.362
1949 – 1990	4	117	1.200 – 2.669	→ 1.831
1991 – 2018	10	131	955 – 3.695	→ 2.589
2019 – 2021	0			

#### weiterer Metropolitanraum, freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Baujahr	Anzahl	Ø Wohnfläche (pro WE) m <sup>2</sup>	Gebäudewert/Wohnfläche in €/m <sup>2</sup> Spanne	Mittelwert
< = 1948	23	121	82 – 1.981	→ 1.111
1949 – 1990	8	140	522 – 1.965	→ 1.263
1991 – 2018	30	129	914 – 3.921	→ 2.093
2019 – 2021	22	112	1.568 – 2.572	→ 1.921

WE=Wohneinheit

### 8.2.2 Sachwertfaktoren

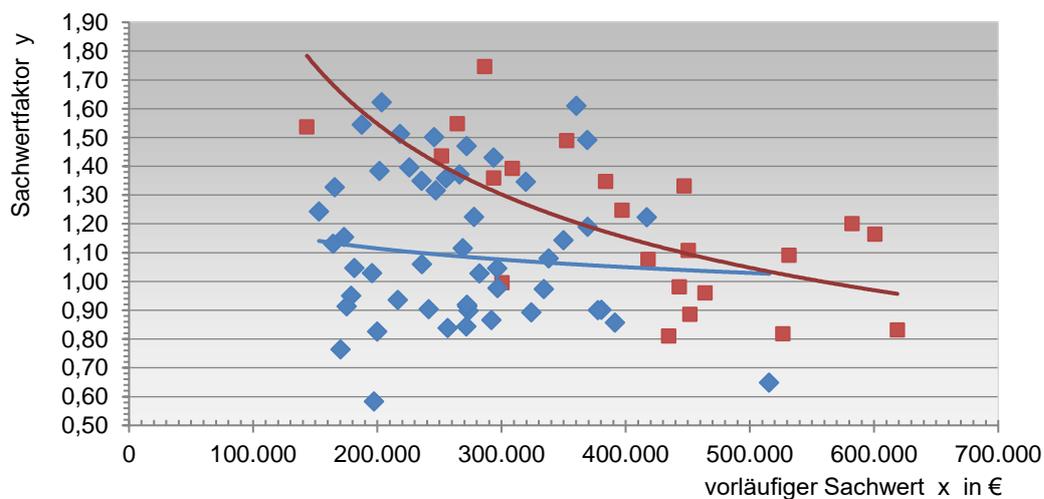
→ Bitte beachten Sie die Allgemeinen Hinweise am Anfang des Berichtes.

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

Beschreibung der Stichprobe (freistehende EFH / ZFH)		
Regionstypen (→siehe Kapitel 3)	Berliner Umland	weiterer Metropolitanraum
Anzahl der Kauffälle	22	50
Zeitraum der Stichprobe	2019 – 2021	2019 – 2021
Bereich	Landkreis Oder-Spree	Landkreis Oder-Spree
Bodenrichtwertbereich	90 – 410 €/m <sup>2</sup>	10 – 180 €/m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	385 – 1.127 m <sup>2</sup>	412 – 1.500 m <sup>2</sup>
Baujahr	1930 – 2018	1911 – 2018
weitere Merkmale der Stichprobe		
vorläufiger Sachwert (vSW)	x	x
Sachwertfaktor (SWF)	$y = 279,43x^{-0,426}$	$y = 3,2051x^{-0,087}$
Bestimmtheitsmaß R <sup>2</sup>	0,42	0,01
Korrelationskoeffizient SWF/vSW	-0,68	-0,13

### 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	1,18	1,05
125.000	-	-	400.000	1,15	1,04
150.000	1,74	1,14	425.000	1,12	1,04
175.000	1,63	1,12	450.000	1,09	1,03
200.000	1,54	1,11	475.000	1,07	1,03
225.000	1,47	1,10	500.000	1,04	1,02
250.000	1,40	1,09	525.000	1,02	1,02
275.000	1,35	1,08	550.000	1,00	-
300.000	1,30	1,07	575.000	0,98	-
325.000	1,25	1,06	600.000	0,97	-
350.000	1,21	1,06	625.000	0,95	-



- ◆ Sachwertfaktoren SW10 weiterer Metropolitanraum
- Sachwertfaktoren SW10 Berliner Umland
- potentiell (Sachwertfaktoren SW10 weiterer Metropolitanraum)
- potentiell (Sachwertfaktoren SW10 Berliner Umland)

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

### 8.2.3 Vergleichsfaktoren

Vergleichsfaktoren wurden nicht ermittelt.

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

### 8.2.4 Liegenschaftszinssätze

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

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

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

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

Region: Berliner Umland; 20 Kauffälle aus den Jahren 2019 bis 2021			
Merkmal	Spanne	Mittelwert	Ø Liegenschaftszinssatz [%] (Spanne)
Bodenrichtwert [€/m <sup>2</sup> ]	90 – 410	188	1,6 (0,3 - 2,7)
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ] (pro WE)	78 – 240	140	
Restnutzungsdauer [Jahre]	34 – 71	59	
Rohetragsfaktor	24,2 – 50,1	36,0	
monatliche Nettokaltmiete [€/m <sup>2</sup> ]	6,4 – 9,3	7,7	
Baujahr	1983 – 2018	2006	

Region: weiterer Metropolitanraum; 55 Kauffälle aus den Jahren 2019 bis 2021			
Merkmal	Spanne	Mittelwert	Ø Liegenschaftszinssatz [%] (Spanne)
Bodenrichtwert [€/m <sup>2</sup> ]	10 – 180	62	2,3 (1,0 - 4,5)
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ] (pro WE)	70 – 254	131	
Restnutzungsdauer [Jahre]	28 – 72	51	
Rohetragsfaktor	14,5 – 39,4	25,3	
monatliche Nettokaltmiete [€/m <sup>2</sup> ]	4,2 – 8,8	7,0	
Baujahr	1906 – 2018	1994	

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

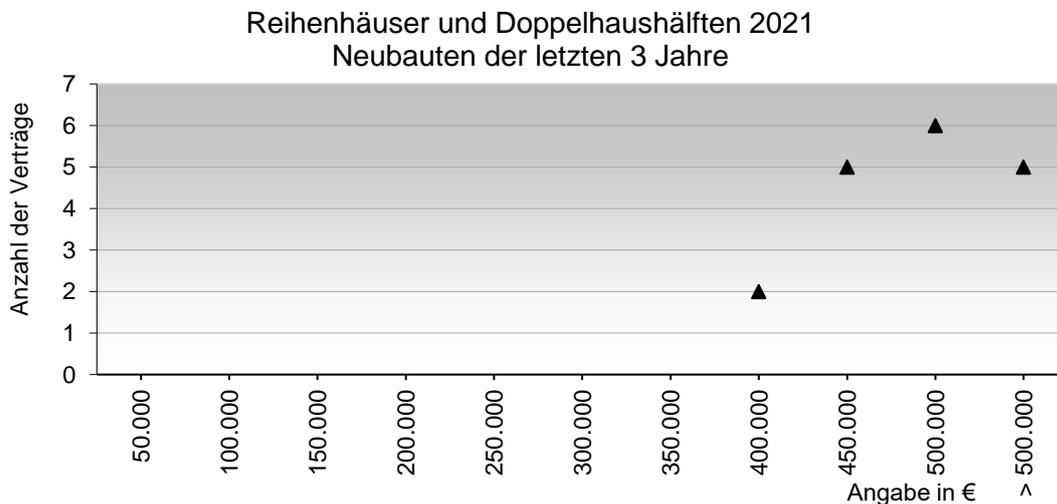
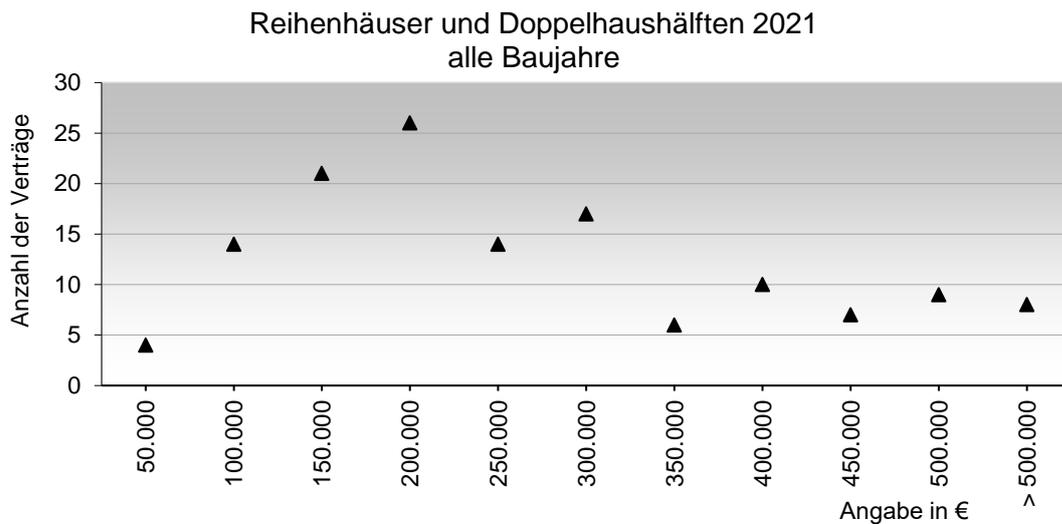
Jahr	Kauffälle	Flächenumsatz	Geldumsatz
2019	121	10,3 ha	23,5 Mio. €
2020	136	10,7 ha	26,0 Mio. €
2021	150	11,2 ha	37,8 Mio. €

Im Berichtszeitraum wurden 150 Kauffälle von Grundstücken, bebaut mit Reihenhäusern oder Doppelhaushälften, erfasst. Für die 136 auswertbaren Kauffälle ergibt sich das folgende Preisniveau:

Region	Kaufpreisspanne in €	Mittelwert in €
Berliner Umland (33)	143.000 – 890.000	392.379
weiterer Metropolitanraum (103)	40.000 – 629.070	214.601

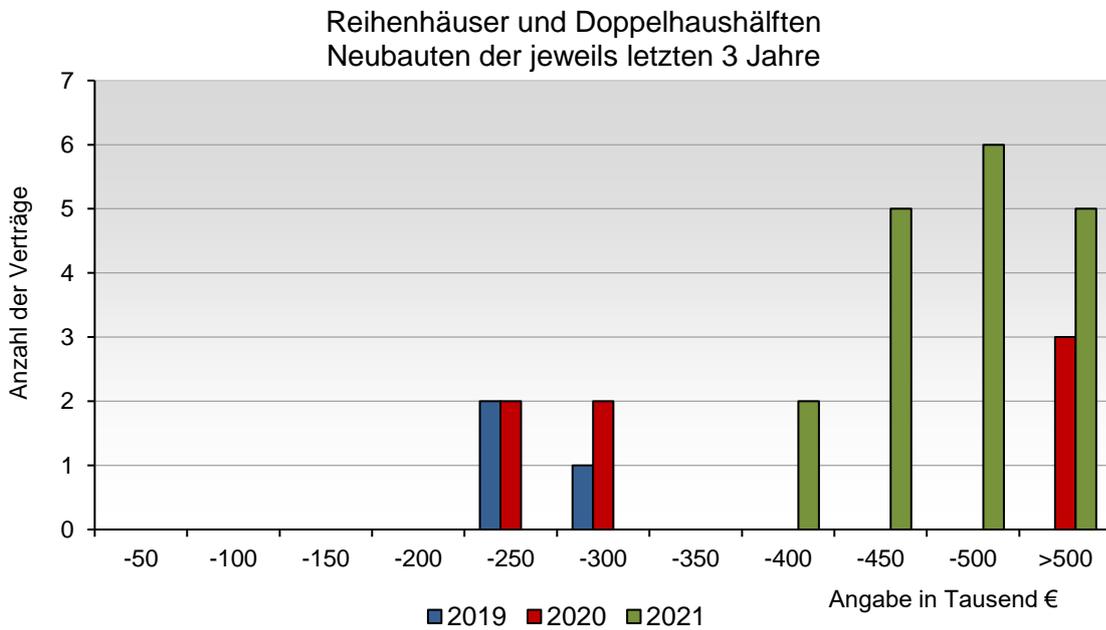
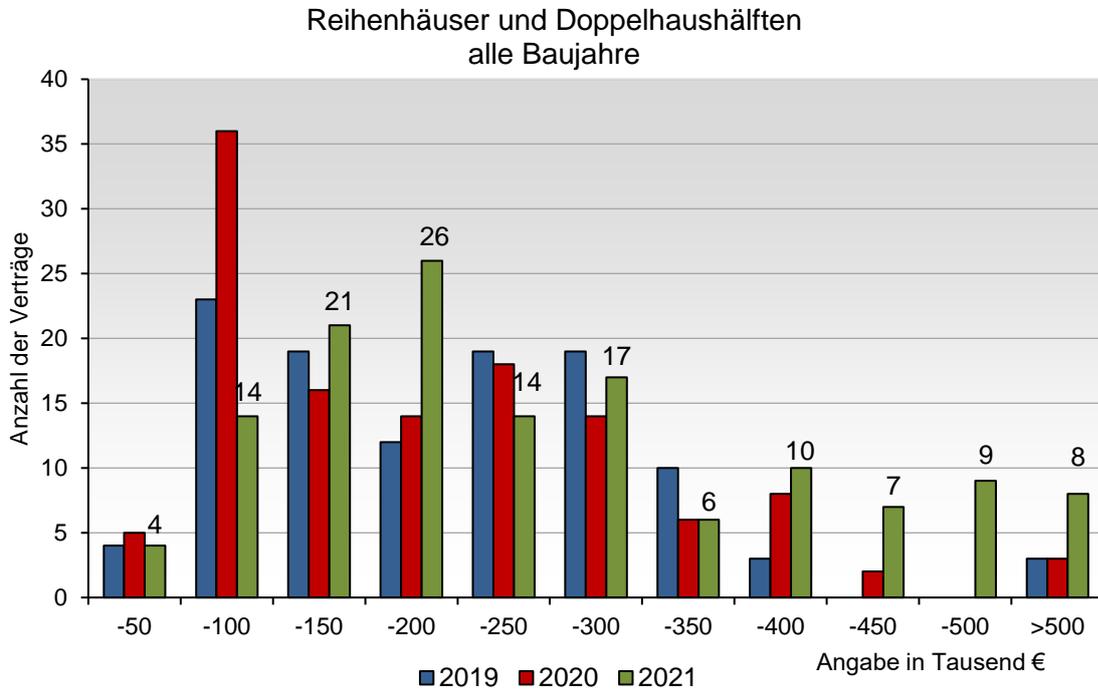
(→ Zuordnung der Gemarkungen zu den Regionstypen im Kapitel 3)

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 2019 – 2021 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 119 Kauffälle bebauter Grundstücke des Zeitraumes 2020 – 2021 teilen sich wie folgt auf:

Gebäudeart (tlw. mit 2 WE)	Anzahl	Wohnfläche m <sup>2</sup>	
		Min	Max
Reihenhäuser	34	85	200
Doppelhaushälften	85	60	206

### Wohnflächenpreise einschließlich Bodenwertanteile: Berliner Umland, Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Baujahr	Anzahl	Ø Grundstücks- größe m <sup>2</sup>	Ø Wohnfläche (pro WE) m <sup>2</sup>	Kaufpreis/Wohnfläche in €/m <sup>2</sup> Spanne	Mittelwert
< = 1948	4	973	96	3.074 – 4.390	→ 3.799
1949 – 1990	1	485	127	2.203	
1991 – 2018	28	270	120	1.182 – 4.798	→ 2.498
2019 – 2021	12	362	138	3.786 – 4.787	→ 4.135

### weiterer Metropolitanraum, Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Baujahr	Anzahl	Ø Grundstücks- größe m <sup>2</sup>	Ø Wohnfläche (pro WE) m <sup>2</sup>	Kaufpreis/Wohnfläche in €/m <sup>2</sup> Spanne	Mittelwert
< = 1948	39	758	117	403 – 3.000	→ 1.385
1949 – 1990	12	590	109	358 – 3.141	→ 1.847
1991 – 2018	12	395	118	850 – 3.382	→ 2.278
2019 – 2021	11	401	120	2.173 – 4.375	→ 2.947

### Die Wohnflächenpreise für die Gebäude, ohne Bodenwertanteile, ergeben sich aus 47 Kauffällen:

#### Berliner Umland, Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Baujahr	Anzahl	Ø Wohnfläche (pro WE) m <sup>2</sup>	Gebäudewert/Wohnfläche in €/m <sup>2</sup> Spanne	Mittelwert
< = 1948	0			
1949 – 1990	0			
1991 – 2018	18	120	1.017 – 2.667	→ 1.871
2019 – 2021	8	127	2.978 – 3.306	→ 3.164

#### weiterer Metropolitanraum, Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Baujahr	Anzahl	Ø Wohnfläche (pro WE) m <sup>2</sup>	Gebäudewert/Wohnfläche in €/m <sup>2</sup> Spanne	Mittelwert
< = 1948	11	121	244 – 1.712	→ 840
1949 – 1990	3	118	308 – 1.903	→ 1.013
1991 – 2018	3	97	2.306 – 3.240	→ 2.756
2019 – 2021	4	109	1.911 – 3.938	→ 2.494

WE=Wohneinheit

### 8.3.2 Sachwertfaktoren

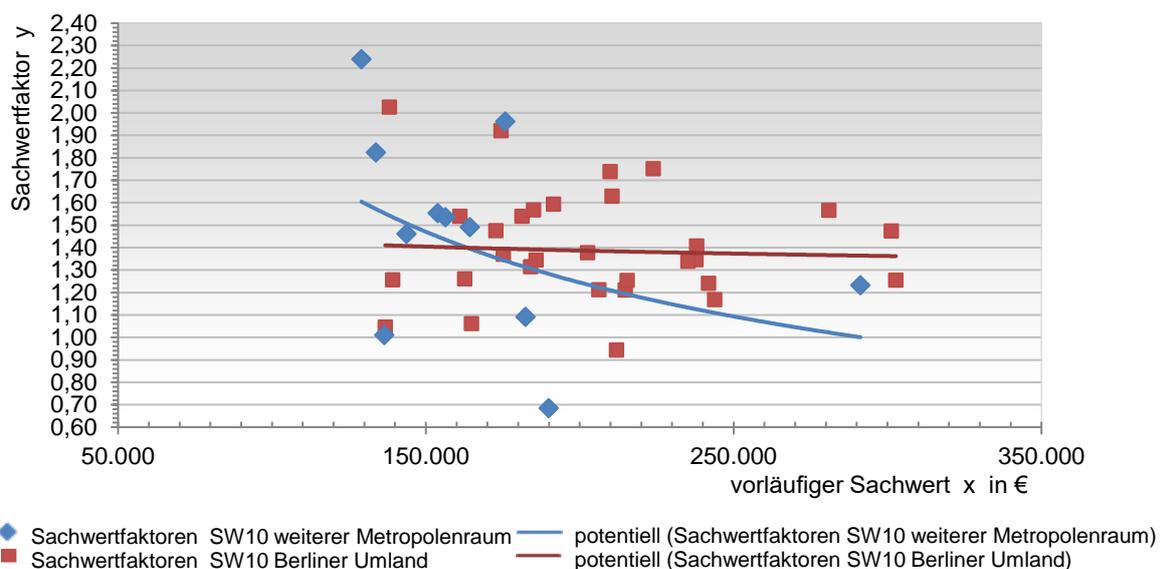
→ Bitte beachten Sie die Allgemeinen Hinweise am Anfang des Berichtes.

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

Beschreibung der Stichprobe (RH / DHH)		
Regionstypen (→siehe Kapitel 3)	Berliner Umland	weiterer Metropolitanraum
Anzahl der Kauffälle	30	11
Zeitraum der Stichprobe	2019 – 2021	2019 – 2021
Bereich	Landkreis Oder-Spree	Landkreis Oder-Spree
Bodenrichtwertbereich	90 – 320 €/m <sup>2</sup>	10 – 120 €/m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	132 – 513 m <sup>2</sup>	164 – 1.343 m <sup>2</sup>
Baujahr	1933 – 2006	1958 – 2003
weitere Merkmale der Stichprobe		
vorläufiger Sachwert (vSW)	x	x
Sachwertfaktor (SWF)	$y = 2,3729x^{-0,044}$	$y = 1485,8x^{-0,58}$
Bestimmtheitsmaß R <sup>2</sup>	0,00	0,16
Korrelationskoeffizient SWF/vSW	-0,09	-0,38

### Sachwertfaktoren für Grundstücke mit Reihenhäusern und Doppelhaushälften

vorläufiger Sachwert €	Sachwertfaktor SW10 (RH / DHH)	
	Berliner Umland	weiterer Metropolitanraum
100.000	-	-
125.000	1,42	1,64
150.000	1,40	1,48
175.000	1,40	1,35
200.000	1,39	1,25
225.000	1,38	1,17
250.000	1,37	1,10
275.000	1,37	1,04
300.000	1,36	0,99
325.000	-	-



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

### 8.3.3 Vergleichsfaktoren

Vergleichswertfaktoren wurden nicht ermittelt.

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

### 8.3.4 Liegenschaftszinssätze

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

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

→ Zuordnung der Gemarkungen zu den Regionstypen im Kapitel 3

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

Region: Berliner Umland; 28 Kauffälle aus den Jahren 2019 bis 2021			
Merkmal	Spanne	Mittelwert	Ø Liegenschaftszinssatz [%] (Spanne)
Bodenrichtwert [€/m <sup>2</sup> ]	90 – 320	182	2,1 (0,9 - 4,0)
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ] (pro WE)	73 – 160	120	
Restnutzungsdauer [Jahre]	44 – 57	47	
Rohertragsfaktor	17,7 – 34,5	26,5	
monatliche Nettokaltmiete [€/m <sup>2</sup> ]	5,7 – 8,7	7,5	
Baujahr	1994 – 2006	1997	

Region: weiterer Metropolenraum; 13 Kauffälle aus den Jahren 2019 bis 2021			
Merkmal	Spanne	Mittelwert	Ø Liegenschaftszinssatz [%] (Spanne)
Bodenrichtwert [€/m <sup>2</sup> ]	10 – 120	64	2,4 (0,7 - 4,3)
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ] (pro WE)	75 – 166	107	
Restnutzungsdauer [Jahre]	24 – 54	44	
Rohertragsfaktor	11,8 – 33,2	22,9	
monatliche Nettokaltmiete [€/m <sup>2</sup> ]	5,0 – 9,0	7,0	
Baujahr	1930 – 2003	1986	

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

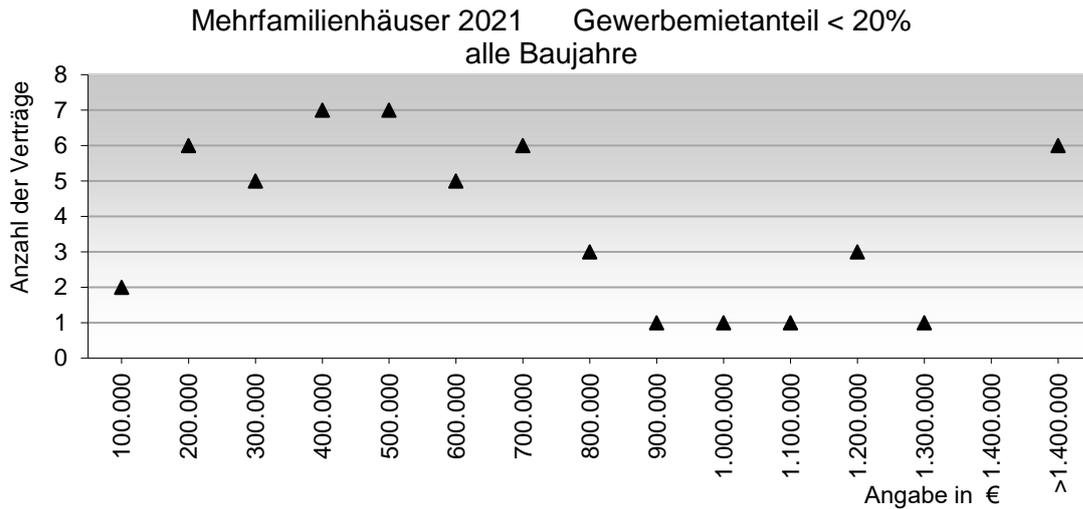
### 8.4.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Jahr	Kauffälle	Flächenumsatz	Geldumsatz
2019	70	15,0 ha	53,6 Mio. €
2020	59	26,8 ha	51,3 Mio. €
2021	59	12,5 ha	44,2 Mio. €

Die Verteilung der 54 Veräußerungen von Mehrfamilienhausgrundstücken in den einzelnen Preissegmenten ist aus der folgenden Grafik ersichtlich. Fünf Kauffälle konnten aufgrund ungewöhnlicher Verhältnisse nicht ausgewertet werden.

Region	Kaufpreisspanne in €	Mittelwert in €
Berliner Umland (10)	160.000 – 2.450.000	1.007.500
Weiterer Metropolitanraum (44)	60.000 – 4.635.000	733.474

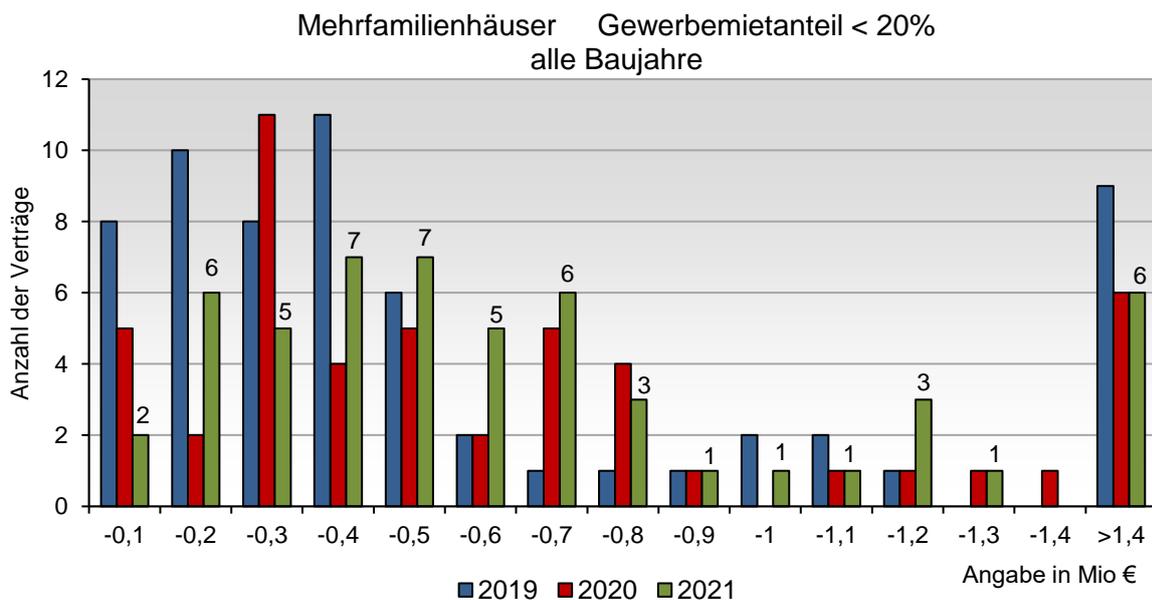
(→ Zuordnung der Gemarkungen zu den Regionstypen im Kapitel 3)



Es liegt ein Verkauf eines Neubaus der letzten 3 Jahre vor.  
Er befindet sich in der Preisklasse >1.400.000 €.

### Umsatzentwicklung in den Preissegmenten

Der Vergleich der Veräußerungen von Mehrfamilienhausgrundstücken des Zeitraumes 2019 – 2021 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 2020 – 2021 wurden aus 52 Kauffällen die folgenden Werte registriert:

### Wohnflächenpreise einschließlich Bodenwertanteile:

Baujahr	Anzahl	Ø Grundstücksgröße m <sup>2</sup>	Ø Wohn- u. Nutzfläche m <sup>2</sup>	Kaufpreis/Wohnfläche in €/m <sup>2</sup>	
				Spanne	Mittelwert
< = 1948	41	797	437	95 – 2.737	→ 1.308
1949 – 1990	3	1.596	640	657 – 1.503	→ 1.159
1991 – 2018	8	1.157	453	951 – 2.602	→ 1.781
2019 – 2021	0				

### Wohnflächenpreise ohne Bodenwertanteile:

Baujahr	Anzahl	Ø Wohn- u. Nutzfläche m <sup>2</sup>	Gebäudewert/Wohnfläche in €/m <sup>2</sup>	
			Spanne	Mittelwert
< = 1948	28	478	47 – 2.200	→ 1.050
1949 – 1990	1	327	1.055	
1991 – 2018	4	412	990 – 2.229	→ 1.682
2019 – 2021	0			

## 8.4.2 Vergleichsfaktoren

Vergleichsfaktoren wurden nicht ermittelt.

## 8.4.3 Liegenschaftszinssätze

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

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

→ Zuordnung der Gemarkungen zu den Regionstypen im Kapitel 3

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

Region: Berliner Umland; 3 Kauffälle aus den Jahren 2019 bis 2021 (4 bis 6 WE)			
Merkmal	Spanne	Mittelwert	Ø Liegenschaftszinssatz [%] (Spanne)
Bodenrichtwert [€/m <sup>2</sup> ]	220 – 300	247	
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	383 – 442	422	
Restnutzungsdauer [Jahre]	46 – 55	52	
Rohertragsfaktor	22,2 – 31,0	26,6	
monatliche Nettokaltmiete [€/m <sup>2</sup> ]	7,0 – 8,1	7,7	
Baujahr	1905 – 1996	1965	

Region: weiterer Metropolitanraum; 10 Kauffälle aus den Jahren 2019 bis 2021 (3 bis 65 WE)			
Merkmal	Spanne	Mittelwert	Ø Liegenschaftszinssatz [%] (Spanne)
Bodenrichtwert [€/m <sup>2</sup> ]	22 – 120	68	
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	189 – 3.950	1.008	
Restnutzungsdauer [Jahre]	21 – 60	37	
Rohertragsfaktor	10,1 – 24,1	16,1	
monatliche Nettokaltmiete [€/m <sup>2</sup> ]	5,0 – 7,0	5,8	
Baujahr	1900 – 1999	1942	

→ 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 2020 – 2021 ergeben sich folgende Rohertragsfaktoren als Quotient aus Kaufpreis/Jahresnettokaltmiete:

	Anzahl	Variationsbereich		Mittelwert
		Min	Max	
Rohertragsfaktor	30	9,0	31,0	19,0

## 8.5 Bürogebäude, Geschäftshäuser, Wohn- und Geschäftshäuser

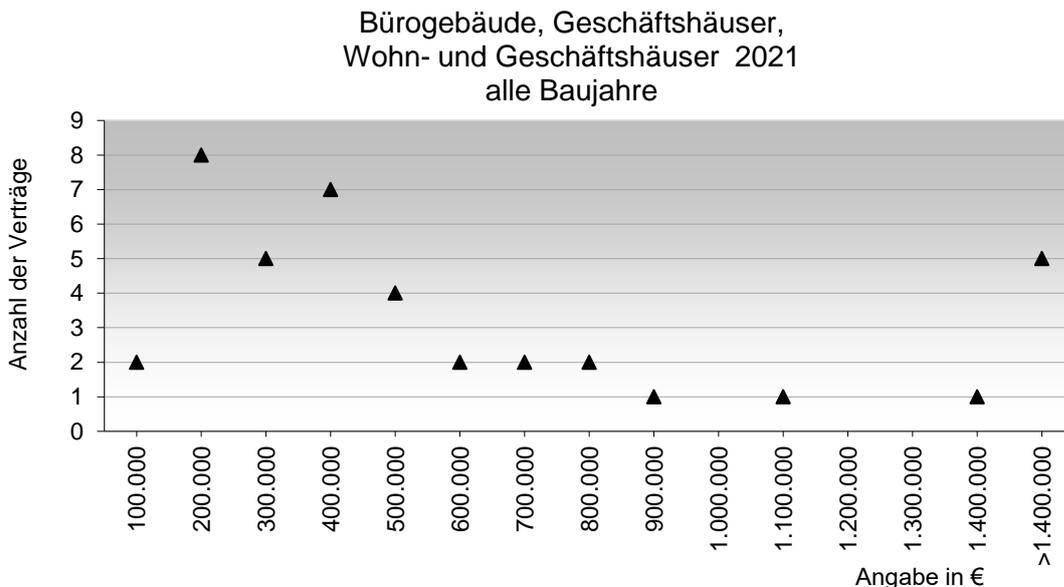
### 8.5.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Jahr	Kauffälle	Flächenumsatz	Geldumsatz
2019	41	17,1 ha	77,1 Mio. €
2020	55	26,8 ha	64,5 Mio. €
2021	54	11,7 ha	34,1 Mio. €

Die Verteilung der 40 Veräußerungen dieser Grundstücke in den einzelnen Preissegmenten ist aus folgender Grafik ersichtlich. 14 Kauffälle konnten aufgrund ungewöhnlicher Verhältnisse nicht ausgewertet werden.

Region	Kaufpreisspanne in €	Mittelwert in €
Berliner Umland (6)	335.000 – 1.100.000	622.440
weiterer Metropolitanraum (34)	35.000 – 4.390.000	674.082

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



### Wohn- und Nutzflächenpreise der einzelnen Baujahresklassen

Auswertezeitraum 2020 – 2021

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

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

Baujahr	Anzahl	Ø Grundstücksgröße m <sup>2</sup>	Ø Nutzfläche m <sup>2</sup>	Kaufpreis/Nutzfläche in €/m <sup>2</sup> Spanne	Mittelwert
< = 1948	2	2.924	2.124	203 ; 416	
1949 – 1990	6	1.669	997	333 – 800	→ 526
1991 – 2018	8	15.933	4.538	223 – 3.835	→ 1.429
2019 – 2021	0				

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

Baujahr	Anzahl	Ø Nutzfläche m <sup>2</sup>	Kaufpreis/Nutzfläche in €/m <sup>2</sup> Spanne		Mittelwert
< = 1948	2	2.124	132 ;	381	
1949 – 1990	4	818	211 –	519	→ 356
1991 – 2018	5	1.015	182 –	3.405	→ 1.022
2019 – 2021	0				

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

Baujahr	Anzahl	Ø Grundstücks- größe m <sup>2</sup>	Ø Nutz- u. Wohnfläche m <sup>2</sup>	Kaufpreis/Nutz+Wohnfläche in €/m <sup>2</sup> Spanne		Mittelwert
< = 1948	14	933	425	463 –	1.398	→ 952
1949 – 1990	2	439	233	387 ;	1.774	
1991 – 2018	4	1.706	998	986 –	1.625	→ 1.321
2019 – 2021	0					

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

Baujahr	Anzahl	Ø Nutz- u. Wohnfläche m <sup>2</sup>	Kaufpreis/Nutz+Wohnfläche in €/m <sup>2</sup> Spanne		Mittelwert
< = 1948	4	473	272 –	1.304	→ 782
1949 – 1990	0				
1991 – 2018	3	681	901 –	1.564	→ 1.206
2019 – 2021	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 2020 – 2021 ergeben sich folgende Rohertagsfaktoren als Quotient aus Kaufpreis/Jahresnettokaltmiete:

**Rohertagsfaktoren für Wohn- und Geschäftshäuser**

	Anzahl	Variationsbereich		Mittelwert
		Min	Max	
Rohertagsfaktor	7	5,4	15,7	10,3

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

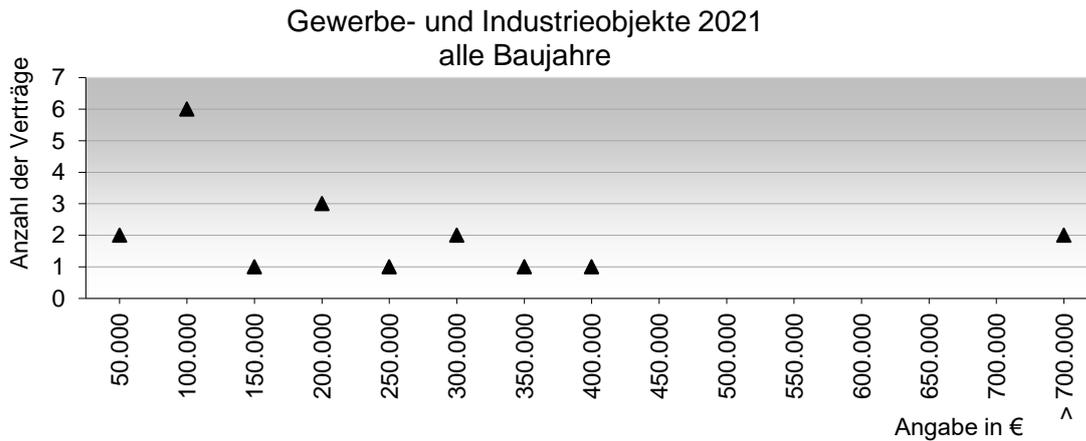
	Anzahl	Variationsbereich		Mittelwert
		Min	Max	
Rohertagsfaktor	8	12,8	21,6	16,0

## 8.6 Gewerbe- und Industrieobjekte

Jahr	Kauffälle	Flächenumsatz	Geldumsatz
2019	33	35,2 ha	8,3 Mio. €
2020	30	99,1 ha	26,5 Mio. € *
2021	20	42,0 ha	8,3 Mio. €

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

Die Verteilung der 19 Veräußerungen dieser Grundstücke in den einzelnen Preissegmenten ist in folgender Grafik ersichtlich. Ein Kauffall konnten aufgrund ungewöhnlicher Verhältnisse nicht ausgewertet werden.



Objektart	Kauffälle	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio. €
Verkaufsstellen	1	0,01	0,2
Lagergebäude	6	19,1	5,3
Werkstattgebäude	7	1,4	0,7
Industriegebäude	3	14,1	1,3
landwirtschaftliche Produktionsgebäude	2	7,2	0,5

## 8.7 Sonstige bebaute Objekte

Jahr	Kauffälle	Flächenumsatz	Geldumsatz
2019	237	55,9 ha	18,0 Mio. €
2020	246	69,2 ha	51,3 Mio. € *
2021	178	124,7 ha	42,6 Mio. € *

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

Die 178 Kauffälle verteilen sich auf folgende Objektarten:

Objektart	Kauffälle	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio. €
Wochenend- und Ferienhäuser, -wohnungen	140	17,6	11,2
Bauernhäuser	6	3,2	1,7
Scheunen, Schuppen	12	6,0	0,5
Hotels, Gaststätten, Pensionen	5	94,4	27,7
sonstige Gebäude	15	3,5	1,5

## Erholungsgrundstücke

Die Verteilung der 109 Veräußerungen von Erholungsgrundstücken mit Wochenendhäusern aus dem Jahr 2021 ist in folgender Tabelle ersichtlich. 26 Kauffälle konnten aufgrund ungewöhnlicher Verhältnisse nicht ausgewertet werden.

→ Zuordnung der Gemarkungen zu den Regionstypen im Kapitel 3

Region	Anzahl	Grundstücksgröße m <sup>2</sup> Spanne	Kaufpreis €	
			Spanne	Mittel
Berliner Umland	16	455 – 2.579	15.000 – 150.000	63.703
weiterer Metropolitanraum	93	213 – 19.821	1.000 – 233.000	53.172

Für Verkäufe von Erholungsgrundstücken mit **Wochenendhäusern** in planungsrechtlich gesicherten Sondergebieten für Erholung mit einer Fläche von 200 m<sup>2</sup> bis 700 m<sup>2</sup> ergab sich folgendes Preisniveau:

Lage	Anzahl	Ø Grundstücks- größe m <sup>2</sup>	Kaufpreis €	
			Spanne	Mittel
Berliner Umland	8	565	47.987 – 150.000	72.216
- Wasserlagen	1	476	150.000	
- übrige Lagen	7	578	47.987 – 98.974	61.104
Stadt Fürstenwalde, Amt Odervorland, Gemeinde Spreenhagen	8	343	5.000 – 100.000	34.438
- Wasserlagen	1	437	21.000	
- übrige Lagen	7	330	5.000 – 100.000	36.357
Stadt Storkow, Amt Scharmützelsee	6	470	12.500 – 120.000	71.917
Stadt Beeskow, Stadt Friedland, Gemeinde Rietz-Neuendorf, Gemeinde Tauche	6	455	35.000 – 200.000	71.817
- Wasserlagen	1	410	200.000	
- übrige Lagen	5	463	35.000 – 68.000	46.180
Amt Brieskow-Finkenheerd, Amt Neuzelle, Amt Schlaubetal	41	431	5.000 – 225.000	44.605
- Wasserlagen	4	414	26.000 – 225.000	93.500
- übrige Lagen	37	433	5.000 – 91.400	39.319

Davon Verkäufe mit ausgewiesener Nutzfläche des Gebäudes, einschließlich Bodenwertanteil:

Lage	Baujahre Spanne	Anzahl	Ø Nutzfläche m <sup>2</sup>	Nutzflächenpreis €/m <sup>2</sup>	
				Spanne	Mittel
gesamt	1960 – 2016	34	43	238 – 4.592	1.419
- Wasserlagen	1974 – 1980	4	45	867 – 4.592	2.400
< BRW 20 €/m <sup>2</sup>	1975 – 1980	3	43	592 – 2.007	1.454
> BRW 20 €/m <sup>2</sup>	1974	1		4.443	
- übrige Lagen	1960 – 2016	30	42	238 – 3.750	1.288
< BRW 15 €/m <sup>2</sup>	1960 – 1990	20	43	238 – 2.045	1.042
> BRW 15 €/m <sup>2</sup>	1974 – 2016	10	41	872 – 3.750	1.779

BRW=Bodenrichtwert

## Erholungsgrundstücke mit fremd- oder eigenutnten Ferienhäusern

	Anzahl	Grundstücksgröße m <sup>2</sup>	Preisniveau €	Zeitraum
Ferienhäuser*	5	282 – 30.648	335.000 – 1.154.000	2021

\* ohne Inventar

→ Auswertungen zu Ferienwohnungen als Wohnungseigentum entnehmen Sie bitte Kapitel 9.2

## Bauernhäuser, Resthöfe, Siedlungshäuser

Bauernhäusern/Resthofstellen/ Siedlungshäusern im Innenbereich nach §34 BauGB

Anzahl	Fläche in m <sup>2</sup>	Preisniveau €/m <sup>2</sup>	Zeitraum
10	997 – 10.446	35.000 – 449.000	2021

Aus dem Zeitraum 2018 – 2021 lagen insgesamt 57 Kauffälle von Bauernhäusern/ Resthofstellen/Siedlungshäusern im Innenbereich nach §34 BauGB vor (Bodenrichtwerte für Bauland in der Spanne von 6 bis 90 €/m<sup>2</sup>).

Kauffälle mit ausgewiesenem Bodenwertanteil für die Hofstelle:

Anzahl	Fläche in m <sup>2</sup>	in % vom Bodenrichtwert für Bauland		Zeitraum	
		Spanne	Mittel		Median
9	800 – 2.500	43 – 132	84	83	2018 – 2021

Neben der Hofstelle wurde auch das hausnahe Gartenland und die sich an die Hofstelle anschließenden Acker- und Grünlandflächen veräußert. Die neun Kaufobjekte hatten Gesamtflächen zwischen 833 und 32.536 m<sup>2</sup>, im Mittel 9.789 m<sup>2</sup>. Der Median beträgt 5.070 m<sup>2</sup>.

## Wohngrundstücke im Außenbereich

Hinweis: Zum Stichtag 01.01.2022 wurden durch den Gutachterausschuss erstmalig Bodenrichtwerte für gemischte Bauflächen im Außenbereich nach §35 BauGB beschlossen und durch den Zusatz ASB gekennzeichnet.

Aus dem Zeitraum 2017 – 2021 liegen 14 Kauffälle für Wohngrundstücke im Außenbereich nach §35 BauGB vor. In die Auswertung fließen Kauffälle mit ausgewiesenem Bodenwertanteil für Hofstellen bis zu einer Größe von 2.500 m<sup>2</sup> ein. Es wird das Verhältnis zum nächstgelegenen Bodenrichtwert für baureifes Land im Innenbereich nach §34 BauGB abgebildet.

Anzahl	Fläche in m <sup>2</sup>	in % vom Bodenrichtwert für Bauland		Zeitraum	
		Spanne	Mittel		Median
5	670 – 2.070	6 – 103	63	88	2017 – 2021

## 9. LOS – Wohnungs-, Teil- und Bruchteilseigentum

### 9.1 Allgemeines

#### Wohnungseigentum

Jahr	Kauffälle	Geldumsatz
2019	257	39,4 Mio. €
2020	358	77,2 Mio. €
2021	311	94,2 Mio. €

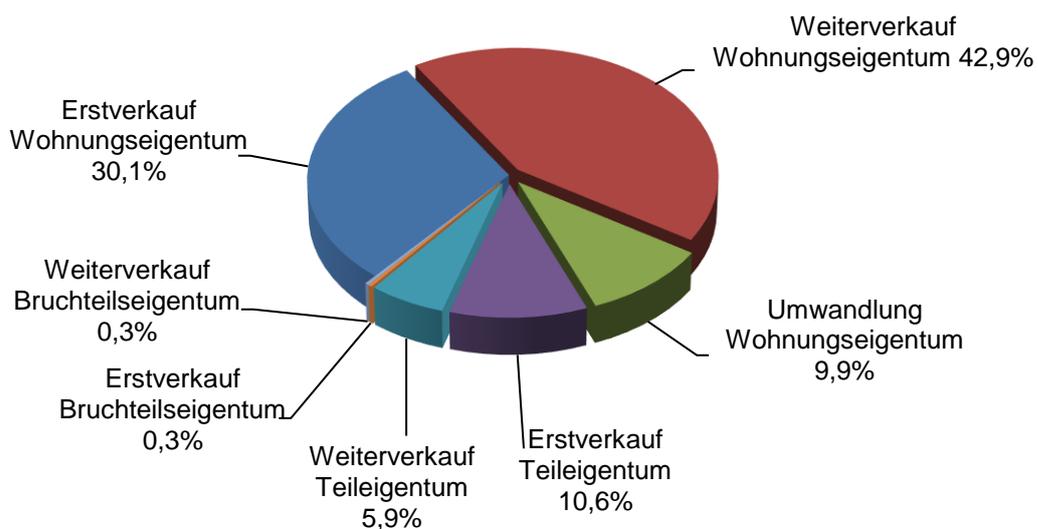
#### Teileigentum

Jahr	Kauffälle	Geldumsatz
2019	37	2,5 Mio. €
2020	71	4,6 Mio. €
2021	62	3,0 Mio. €

#### Bruchteilseigentum

Jahr	Kauffälle	Geldumsatz
2019	9	200 Tsd. €
2020	7	146 Tsd. €
2021	2	250 Tsd. €

Die Kauffälle aus dem Berichtszeitraum 2021 verteilen sich auf folgende Vertragsarten:



## 9.2 Wohnungseigentum

### 9.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Die Aufteilungen der Gesamtkaufpreise und Quadratmeterpreise für Wohnungseigentum in Mehrfamilienhäusern und in Wohn- und Geschäftshäusern, ohne Umwandlungen, nach Baujahren sortiert, sind in der folgenden Tabelle ersichtlich:

verkaufte Objekte 2020	Anzahl	Ø Baujahr	Ø Wohnfläche m <sup>2</sup>	Ø Wohn- flächenpreis €/m <sup>2</sup>	Ø Kaufpreis €
Landkreis Oder-Spree					
Baujahr bis 1948	9 (10)	1920 (1908)	58 (72)	2.069 (1.923)	120.000 (139.000)
Baujahr 1949 bis 1990	20 (33)	1960 (1960)	62 (60)	1.081 (2.031)	66.000 (111.000)
Baujahr 1991 bis 2011	90 (99)	1996 (1996)	72 (72)	2.571 (2.105)	166.000 (145.000)
Baujahr ab 2012	29 (64)	2021 (2021)	85 (88)	4.314 (3.723)	422.000 (335.000)

( ) = Vergleich zum Vorjahr

### Erstverkäufe

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

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

Ort	Anzahl	Spanne und Ø Kaufpreis in €	Ø Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Spanne und Ø Kaufpreis in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche	Baujahre
Berliner Umland					
Schöneiche	11	263.700 – 377.480 309.500	83	3.550 – 4.050 3.720	1950 – 2021
weiterer Metropolitanraum					
Bad Saarow - Ortslage	52	221.000 – 612.000 328.320	66	3.800 – 5.470 5.000	2021 – 2023
Bad Saarow - Wasserlage	6	933.500 – 2.010.000 1.129.920	143	7.300 – 8.700 7.770	2023
Bad Saarow - Ferienwohnung* Wasserlage	33	419.000 – 1.499.000 778.010	100	7.160 – 8.450 7.760	2023
Bad Saarow - A-ROSA-Komplex	7	193.500 – 393.800 276.630	86	2.940 – 4.120 3.340	1997
Storkow	6	239.200 – 483.100 369.540	72	4.690 – 5.540 5.150	2023

Die Tabellen enthalten nur Kauffälle, bei denen das Baujahr und die Wohnfläche bekannt sind. Auswertzeitraum 2020 – 2021. Individuelle Sonderausstattungen können den Preis beeinflussen. \* ohne Inventar

### Wohnungseigentum in MFH/WGH mit Stellplatz als Sondernutzungsrecht

Ort	Anzahl	Spanne und Ø Kaufpreis in €	Ø Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Spanne und Ø Kaufpreis in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche	Baujahre
Berliner Umland					
Erkner	11	252.600 – 553.900 462.040	112	3.970 – 4.330 4.110	2020 – 2021
Schöneiche	21	190.670 – 382.300 265.350	69	3.270 – 4.650 3.860	1950 – 2021
Woltersdorf	7	194.000 – 438.000 386.940	72	4.730 – 5.760 5.360	2021 – 2022
weiterer Metropolitanraum					
Bad Saarow - Ortslage	3	550.500 – 610.000 573.500	99	4.920 – 6.330 5.620	2022
Fürstenwalde/Spree	30	192.800 – 590.000 377.630	105	3.200 – 3.930 3.620	2021
Wendisch Rietz	3	170.000 – 224.000 189.000	73	2.500 – 2.670 2.570	2020
Wendisch Rietz - Ferienwohnungen*	10	204.500 – 362.950 275.750	87	2.870 – 3.780 3.180	2021

### Weiterverkäufe Baujahr nach 1990

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

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

Ort	Anzahl	Spanne und Ø Kaufpreis in €	Ø Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Spanne und Ø Kaufpreis in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche	Baujahre
Berliner Umland					
Erkner	2	190.000 ; 223.000	78	2.375 ; 2.973	1996 – 1999
Schöneiche	19	86.000 – 263.000 152.400	57	1.810 – 3.890 2.800	1994 – 1998
weiterer Metropolitanraum					
Bad Saarow - Ortslage	5	80.000 – 420.000 241.000	71	1.740 – 4.440 3.090	1993 – 2018
Bad Saarow - A-ROSA-Komplex	4	210.000 – 340.000 265.500	64	3.230 – 6.180 4.340	1997 – 1998
Fürstenwalde	7	90.000 – 139.000 114.710	64	1.430 – 2.330 1.810	1996 – 2000

Die Tabellen enthalten nur Kauffälle, bei denen das Baujahr und die Wohnfläche bekannt sind. Auswertzeitraum 2020 – 2021. Individuelle Sonderausstattungen können den Preis beeinflussen. \* ohne Inventar

### Wohnungseigentum in MFH/WGH mit Stellplatz als Sondernutzungsrecht

Ort	Anzahl	Spanne und Ø Kaufpreis in €	Ø Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Spanne und Ø Kaufpreis in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche	Baujahre
<b>Berliner Umland</b>					
Erkner	6	69.900 – 330.000 177.320	64	1.710 – 4.130 2.670	1996 – 2017
Gosen	3	127.500 – 191.000 148.670	63	2.270 – 2.450 2.390	1995 – 1997
Grünheide	8	125.000 – 385.000 222.000	89	1.010 – 3.970 2.580	1994 – 2001
Grünheide - Wasserlage	3	330.000 – 620.000 430.000	100	3.820 – 4.590 4.270	2000 – 2002
Schöneiche	31	70.000 – 352.000 157.530	61	1.430 – 4.190 2.460	1993 – 1998
<b>weiterer Metropolitanraum</b>					
Bad Saarow - Ortslage	12	120.000 – 450.000 255.420	79	2.110 – 6.340 3.230	1995 – 2010
- Wasserlage	5	187.000 – 600.000 341.400	81	2.710 – 5.350 4.060	1996 – 2010
- A-ROSA- Komplex	6	255.000 – 570.000 391.040	75	4.080 – 6.250 5.050	1997 – 1998
Beerfelde	5	66.000 – 167.000 99.200	85	1.010 – 1.480 1.140	1992 – 1994
Eisenhüttenstadt	13	72.000 – 198.800 123.950	83	1.140 – 2.320 1.440	1995 – 1999
Fürstenwalde	34	75.000 – 311.000 147.110	80	1.060 – 2.640 1.850	1994 – 2000
Müllrose	3	102.500 – 162.000 126.500	81	1.140 – 1.950 1.580	1996 – 2014
Storkow	3	100.000 – 180.000 146.000	61	1.720 – 2.720 2.380	2006

### Weiterverkäufe Baujahr vor 1990

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

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

Ort	Anzahl	Spanne und Ø Kaufpreis in €	Ø Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Spanne und Ø Kaufpreis in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche	Baujahre
<b>Berliner Umland</b>					
Erkner	5	75.900 – 140.000 111.060	51	2.030 – 2.460 2.160	1989
<b>weiterer Metropolitanraum</b>					
Brieskow- Finkenheerd	5	42.000 – 47.000 44.400	60	680 – 810 740	1960
Eisenhüttenstadt	15	37.000 – 115.000 80.090	67	520 – 1.670 1.210	1955 – 1986
Fürstenwalde	8	82.860 – 239.000 127.730	72	1.510 – 2.030 1.760	1900 – 1930

Die Tabellen enthalten nur Kauffälle, bei denen das Baujahr und die Wohnfläche bekannt sind. Auswertzeitraum 2020 – 2021. Individuelle Sonderausstattungen können den Preis beeinflussen.

### Wohnungseigentum in MFH/WGH mit Stellplatz als Sondernutzungsrecht

Ort	Anzahl	Spanne und Ø Kaufpreis in €	Ø Wohn- fläche in m <sup>2</sup>	Spanne und Ø Kaufpreis in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche	Baujahre
Berliner Umland					
Erkner	3	80.000 – 168.000 129.000	68	1.400 – 2.510 1.890	1980 – 1985
weiterer Metropolenraum					
Beeskow	3	50.000 – 132.000 86.670	76	740 – 1.470 1.110	1928 – 1960
Fürstenwalde	8	115.000 – 225.000 143.130	69	1.400 – 2.470 2.120	1895 – 1930

Die Tabellen enthalten nur Kauffälle, bei denen das Baujahr und die Wohnfläche bekannt sind. Auswerteperiodenraum 2020 – 2021. 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

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 61 auswertbare Verkäufe von Teileigentum registriert.

	Anzahl auswertbarer Kauffälle	Kaufpreis in €
Gewerbeeinheiten (Laden, Büro, Praxis, Lager, Hotel-Appartement, ...)	12	2.000 – 260.000
Tiefgaragenstellplätze	44	5.000 – 55.000
Stellplätze im 4-fach- bzw. Doppelparker	5	5.000 – 40.000

### 9.4 Bruchteilseigentum

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

Im Geschäftsjahr 2021 wurden zwei auswertbare Verkäufe von Bruchteilseigentum registriert. Es wurden Anteile an einem Bürogebäude und Anteile an einem Erholungsgrundstück verkauft.

## 10. LOS - Bodenrichtwerte

### 10.1 Allgemeine Informationen

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

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

Die zum Stichtag 01. Januar 2022 ermittelten Bodenrichtwerte wurden für das Gebiet des Landkreises Oder-Spree am 26. Januar 2022 durch den Gutachterausschuss beschlossen.

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

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

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

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

### 10.2 Bodenrichtwerte

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

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

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

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

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

## Darstellung der Bodenrichtwerte

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)



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:

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

## Bodenrichtwertentwicklung

Die folgenden Diagramme stellen die Bodenrichtwertentwicklung der Stichtage 01.01.2011 - 01.01.2022 im Landkreis Oder-Spree dar.

Das gesamte Kreisgebiet ist in vier Bodenpreiskategorien unterteilt:

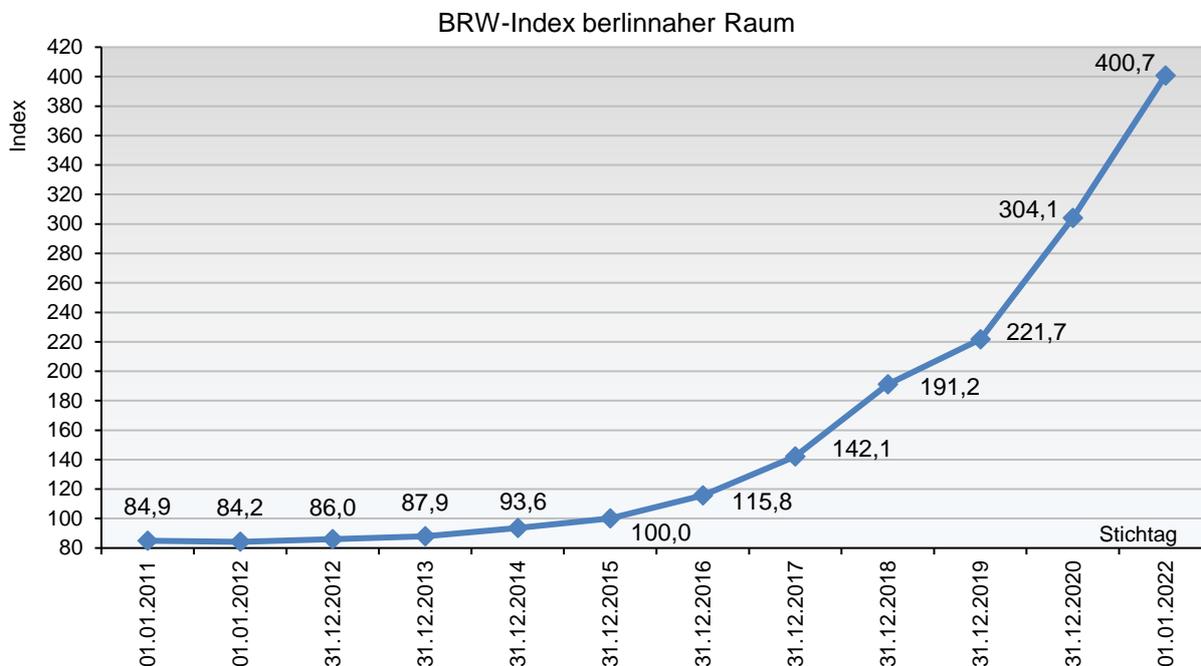
- berlinnahe Raum
- Mittelzentren
- gemischte Bauflächen BRW 15 – 50 €/m<sup>2</sup>
- Dorfgebiete BRW < 15 €/m<sup>2</sup>

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

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

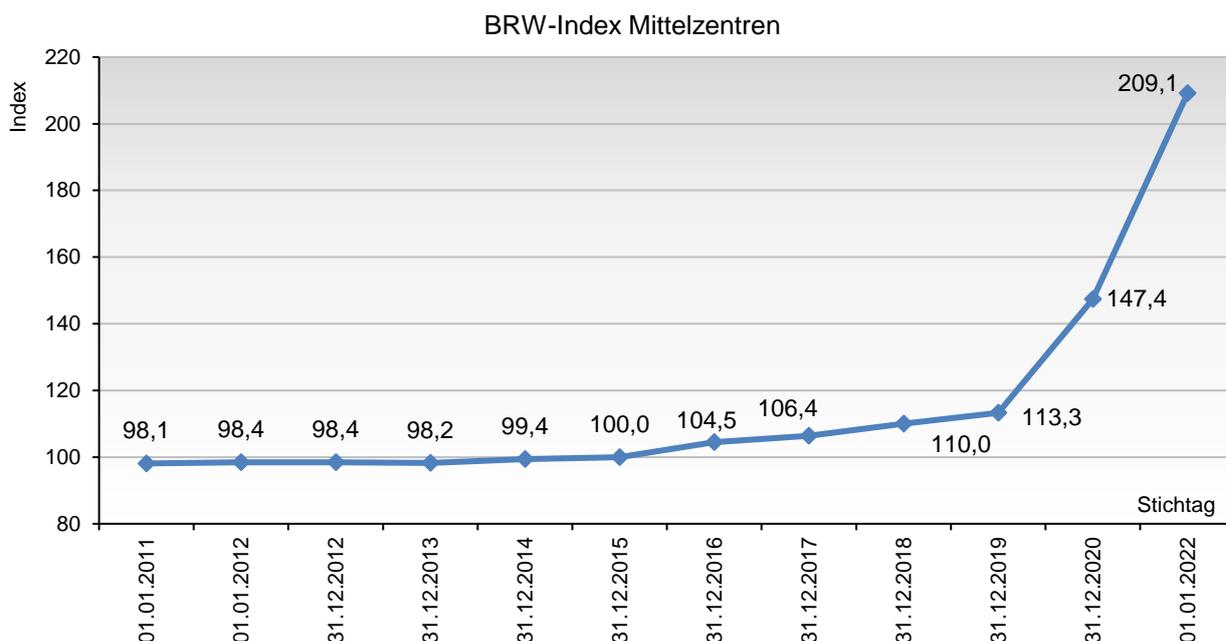
### Entwicklung des berlinnahen Raumes

In diesem Bereich sind 15 Bodenrichtwertzonen aus den Orten Erkner, Gosen, Grünheide, Schöneiche, Woltersdorf und Neu Zittau zusammengefasst. Es handelt sich um gemischte Bauflächen und um Wohnbauflächen. Zum Stichtag 01.01.2022 waren in 11 Bodenrichtwertzonen Steigerungen und in zwei Zonen Rückgänge festzustellen. Der Index stieg um 96,6 Prozentpunkte an.

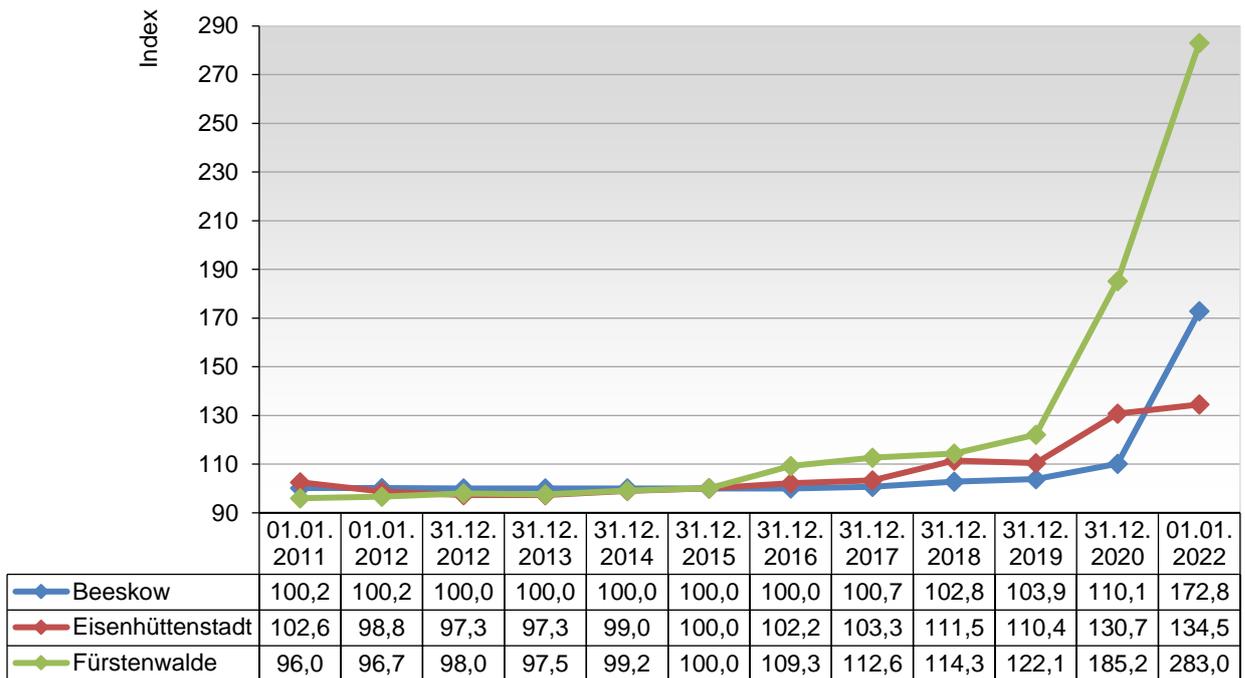


### Entwicklung der Mittelzentren

Hier werden insgesamt 27 Bodenrichtwertzonen aus den Städten Beeskow, Eisenhüttenstadt und Fürstenwalde zusammengefasst. Es handelt sich überwiegend um Gebiete gemischter Bauflächen. Zum Stichtag 01.01.2022 war in 18 Bodenrichtwertzonen eine Steigerung festzustellen, in einer Zone war ein Rückgang zu vermerken, wodurch der Index um 61,7 Prozentpunkte anstieg.



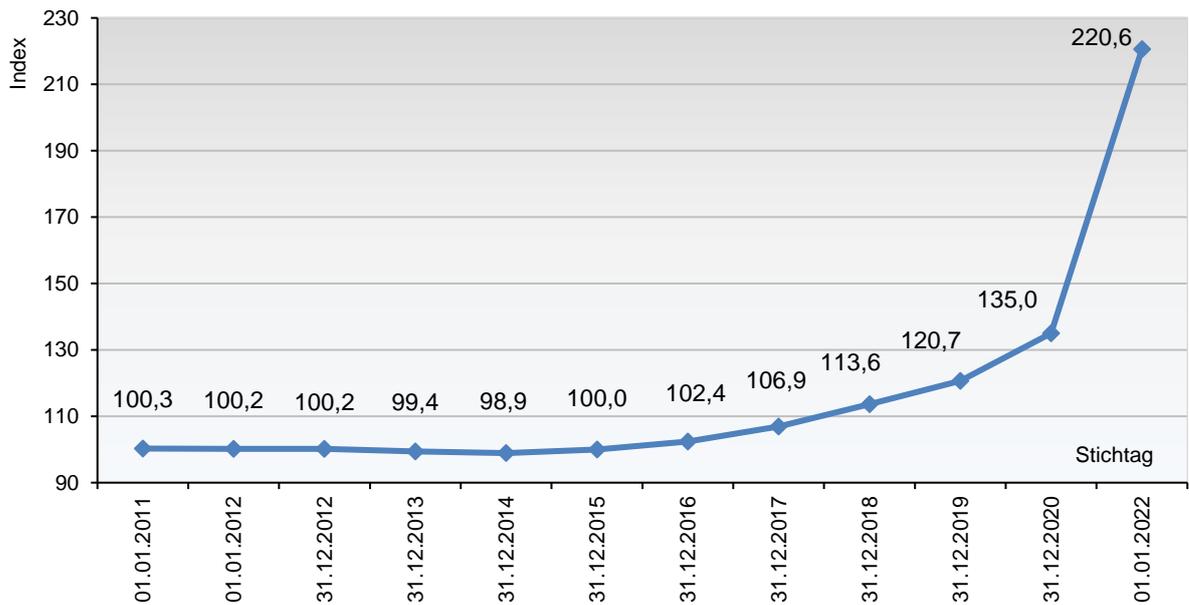
BRW-Index Mittelzentren - einzeln



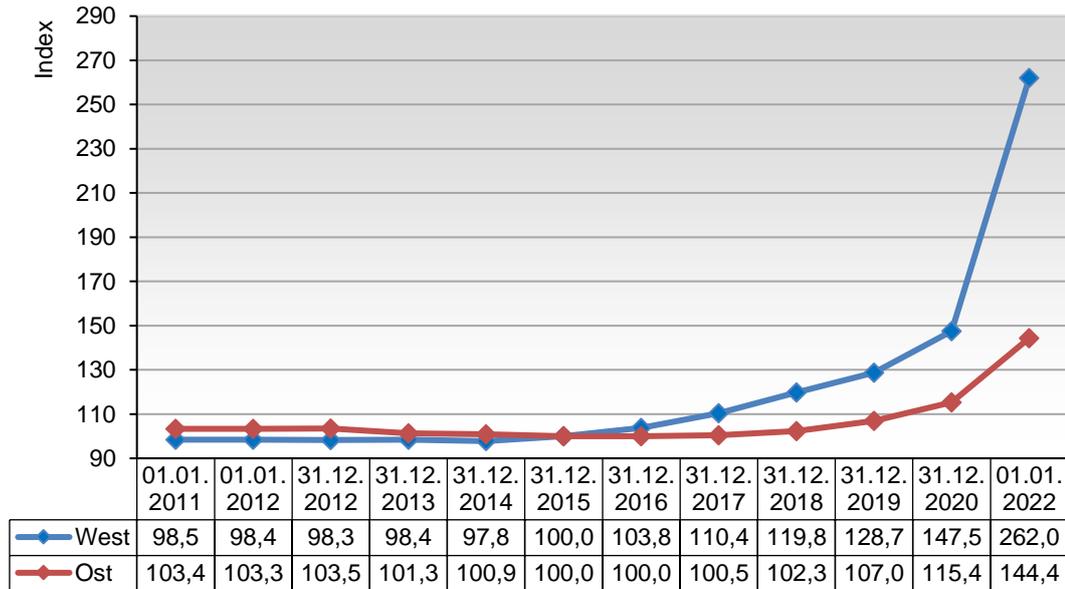
Entwicklung der gemischten Bauflächen BRW 15 – 50 €/m²

In diesem Bereich sind 130 Bodenrichtwertzonen zusammengefasst, deren Bodenrichtwert im Jahr 2005 zwischen 15 und 50 €/m² lag. Zum Stichtag 01.01.2022 war in 23 Zonen ein Anstieg der Bodenrichtwerte festzustellen. Der Index stieg um 85,6 Prozentpunkte.

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



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



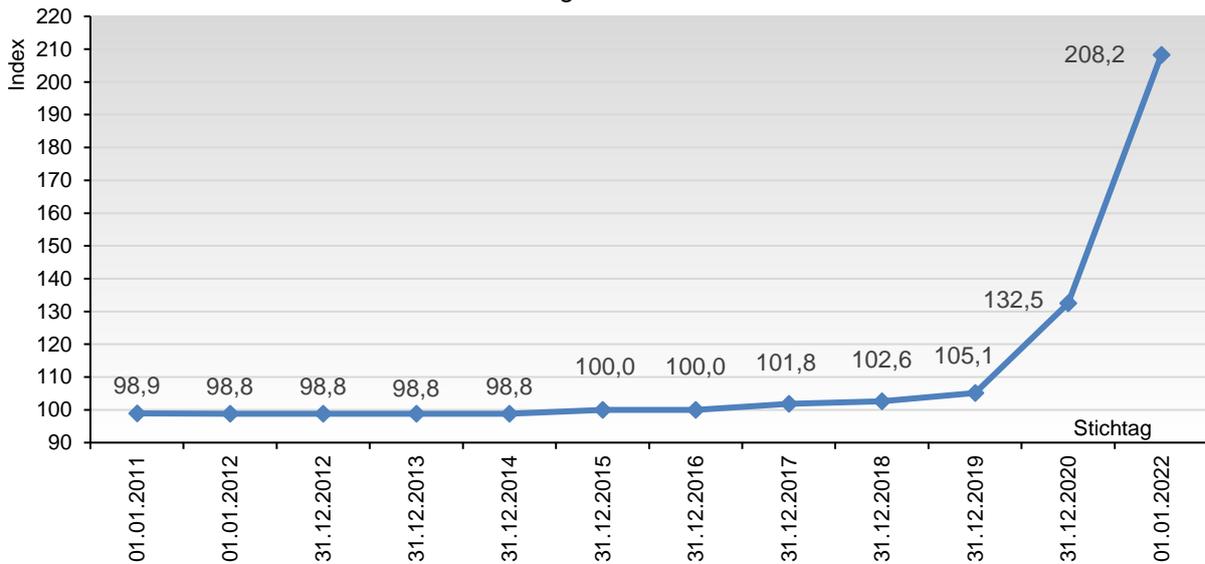
**West**  
 Schöneiche, Woltersdorf, Erkner, Grünheide, Spreenhagen, Fürstenwalde, Odervorland, Scharmützelsee, Storkow, Rietz-Neuendorf

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

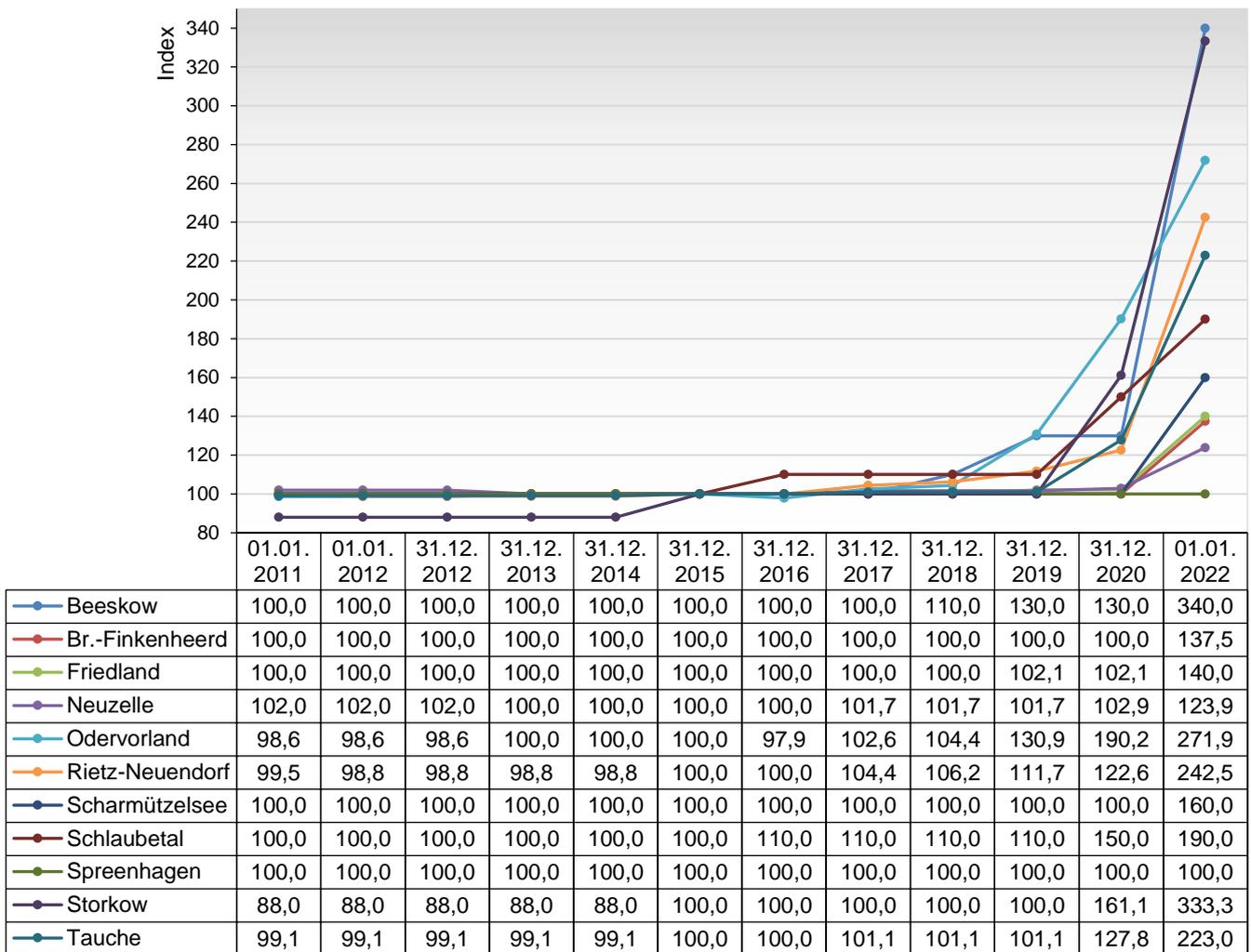
**Entwicklung der Dorfgebiete BRW < 15 €/m<sup>2</sup>**

In diesem Bereich sind insgesamt 79 Bodenrichtwertzonen der Dorfgebiete zusammengefasst, deren Bodenrichtwerte im Jahr 2005 unter 15 €/m<sup>2</sup> lagen. Es handelt sich um gemischte Bauflächen. Zum Stichtag 01.01.2022 stieg der Bodenrichtwert in 58 Zonen an. Der Index stieg um 75,7 Prozentpunkte.

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



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



### 10.3 Besondere Bodenrichtwerte

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

Zum Stichtag 01.01.2022 wurde für die förmlich festgelegten Sanierungsgebiete der Städte Beeskow, Eisenhüttenstadt, Fürstenwalde und Woltersdorf jeweils ein allgemeiner sanierungsbeeinflusster (SB) Bodenrichtwert durch den Gutachterausschuss beschlossen. Diese sind unter [www.boris-brandenburg.de](http://www.boris-brandenburg.de) veröffentlicht.

**Sanierungsgebiet „Ortskern“ Woltersdorf**

Wertermittlungsstichtag 29.01.2020

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



**Sanierungsgebiet „An der Schleuse“ Woltersdorf**

Wertermittlungsstichtag 29.01.2020

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



**Sanierungsgebiet „Fürstenberg“ Eisenhüttenstadt**

Wertermittlungsstichtag 29.01.2020

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



**Sanierungsgebiet „Beeskower Altstadt“**

Wertermittlungsstichtag 26.01.2022

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



**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). Die Auswertung wurde in den Grundstücksmarktberichten 2018 und 2019 veröffentlicht. Eventuell neu eingegangene Daten für frei vereinbarte Nutzungsentgelte können in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erfragt werden.**

### **11.2 Mieten**

#### **Gewerbemieten**

→ *Aufgrund fehlender aktueller Daten von Gewerbemieten sei hier auf den Gewerbemietenspiegel von 2022 der IHK Ostbrandenburg verwiesen. Dieser enthält Daten für die Orte Beeskow, Eisenhüttenstadt, Erkner und Fürstenwalde.*  
(<https://www.ihk-ostbrandenburg.de/zielgruppeneinstieg-gruender/wirtschaftsrecht/gewerbemietenspiegel-fuer-ostbrandenburg-1958008>)

#### **Wohnraummieten**

Dem Gutachterausschuss stehen im begrenzten Maße Vergleichswerte von Wohnraummieten zu Verfügung. Eventuell vorhandene Mietübersichten können in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses abgefragt werden. Diese Übersichten können nur einen Anhaltspunkt für Mieten in den genannten Orten des Kreises bilden. Die Daten sollen lediglich der allgemeinen Orientierung dienen und erfüllen nicht die gesetzlichen Kriterien zur Mieterhöhungsbegründung nach § 558 a BGB.

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

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

### **11.3 Pachten**

→ *Bitte informieren Sie sich beim Landkreis Oder-Spree – Landwirtschaftsamt (03366/35-1831).*

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

## **Teil B**

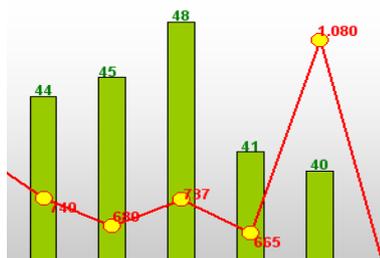
### **Bericht über die Entwicklung des Grundstücksmarktes**

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

**2021**

**Beeskow, im Mai 2022**

# 1. FF - Der Grundstücksmarkt in Kürze



**Umsatzentwicklung**  
(Kapitel 4)

Kauffallzahl: Rückgang  
Geld: Anstieg  
Fläche: Anstieg

**bebaute Grundstücke**  
(Kapitel 8)

Rückgang der Kauffallzahl bei Ein- und Mehrfamilienhäusern



**unbebaute Grundstücke**  
(Kapitel 5)

Rückgang bei der Kauffallzahl sowie beim Geld- und Flächenumsatz



**Wohn-/ Teileigentum**  
(Kapitel 9)

Steigerung der Kauffallzahl um 7% mit Steigerung des Geldumsatzes um 40%



**Aussagen im Grundstücksmarktbericht**

**Gewerbeflächen**  
(Kapitel 5.4)

Steigerung der Kauffallzahl



**Zwangsversteigerungen**  
(Kapitel 4.4)

nur ein Verfahren im Berichtszeitraum



**Stadtumbau** (Kapitel 3)

Rückbau von insgesamt 10.966 Wohneinheiten seit dem Jahr 2002

## 2. FF - Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

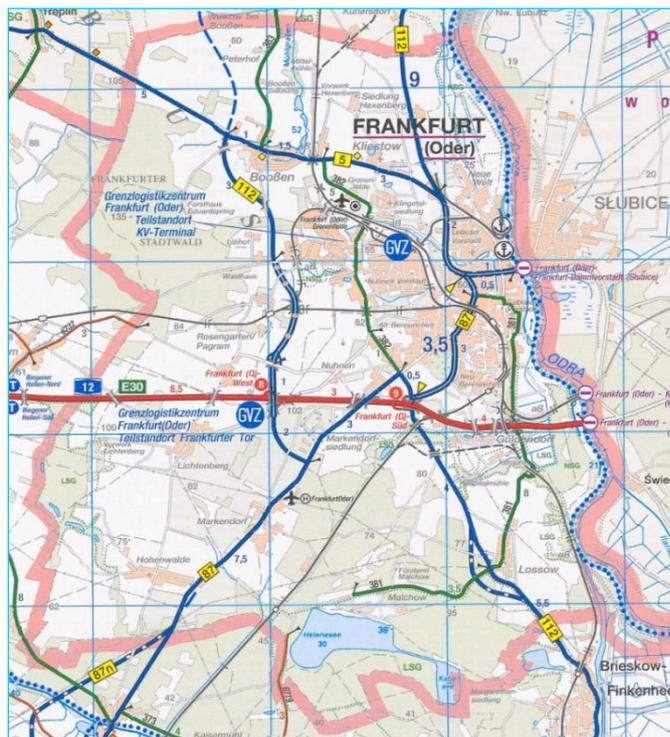
→ Es wird auf das Kapitel 2 im TEIL A des Grundstücksmarktberichtes verwiesen.

## 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

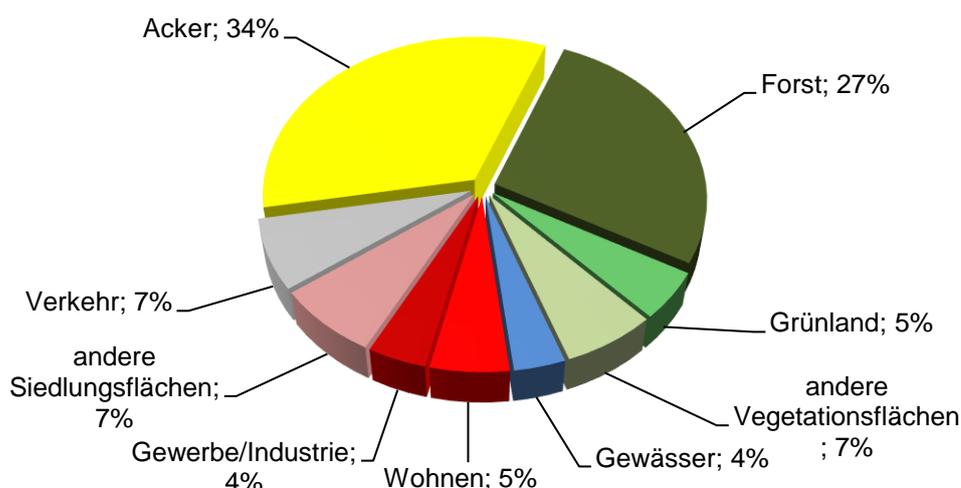
Straßenanschluss:	Autobahn	A 12 Berlin – Frankfurt (Oder) – Warschau
	Bundesstraßen	B 5 Richtung Müncheberg, Berlin
		B 87 Richtung Beeskow, Leipzig
		B 112 Richtung Küstriner Vorland, Forst (Lausitz)
Bahnanschluss:	Hauptrichtungen	westlich nach Berlin
		östlich nach Warschau
		nördlich nach Eberswalde
		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 31.12.2021

### 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.

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.

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

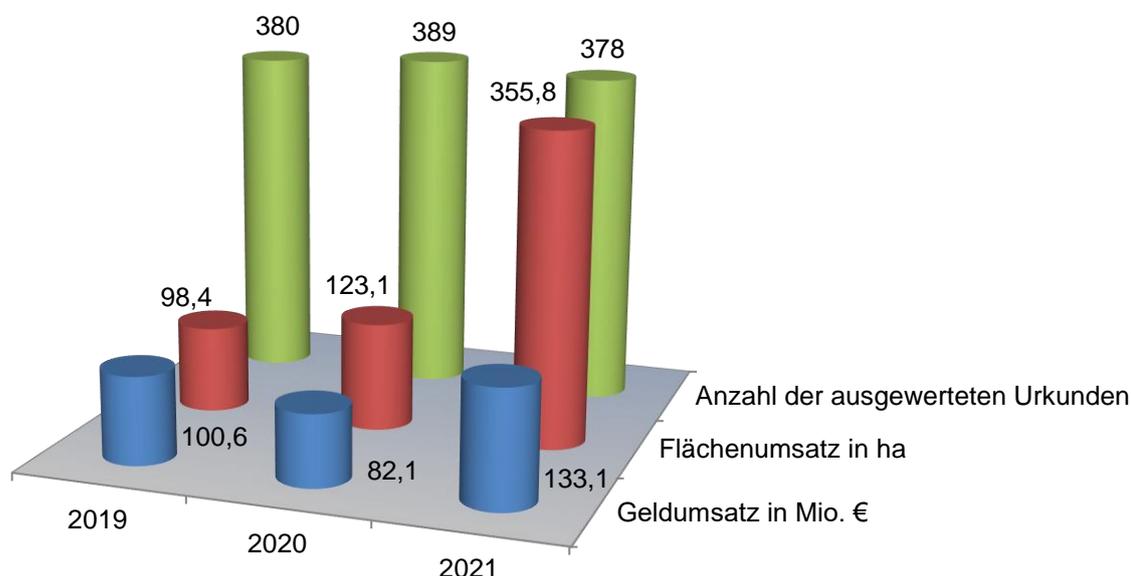
Am 11.02.2021 beschloss die Stadtverordnetenversammlung eine Fortschreibung INSEK 2020-2030. Detaillierte Informationen zur Beschreibung der Ziele und zum Stand der Maßnahmen finden Sie in der Internetpräsenz der Stadt Frankfurt (Oder).

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

## 4. FF - Übersicht über die Umsätze

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

Jahr	Kauffälle	Flächenumsatz	Geldumsatz
2019	380	98,4 ha	100,6 Mio. €
2020	389	123,1 ha	82,1 Mio. €
2021	378	355,8 ha	133,1 Mio. €



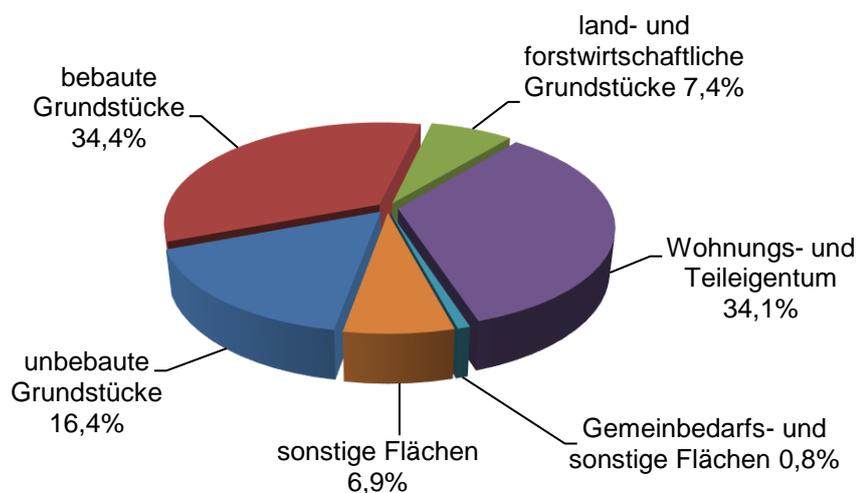
### 4.1 Vertragsvorgänge

Im Berichtszeitraum sind dem Gutachterausschuss 408 Erwerbsvorgänge durch die beurkundenden Stellen zugegangen. 30 dieser Verträge konnten nicht ausgewertet werden, da es sich um Schenkungen und Übertragungen handelte oder ungewöhnliche Verhältnisse vorlagen.

Die 378 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:



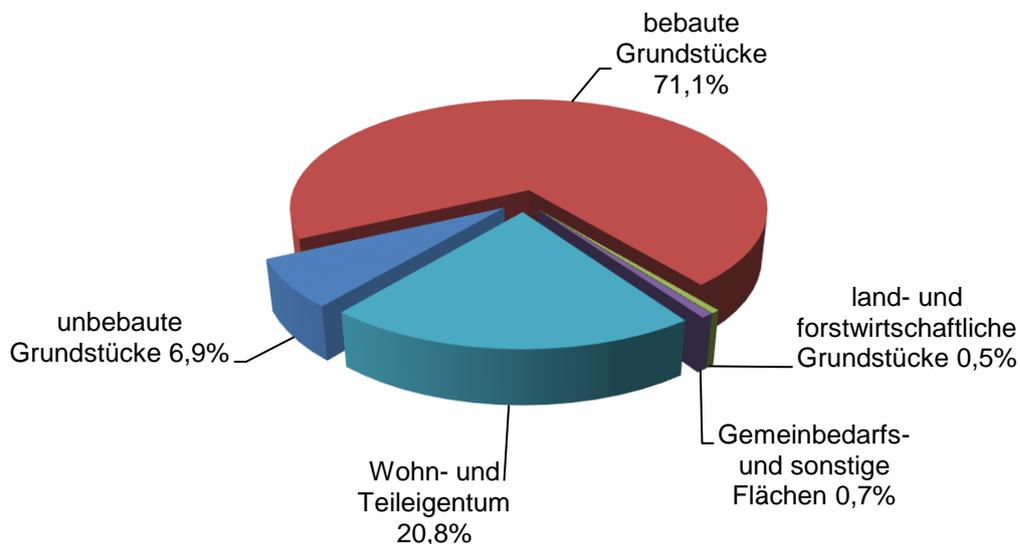
Eine Zusammenstellung der ausgewerteten Kaufverträge zeigt die Entwicklung der Jahre 2011 – 2021. Gemeinbedarfs- und sonstige Flächen sind zusammengefasst.

Jahr	Kauffälle gesamt	unbebaut	bebaut	Wohnungs- und Teileigentum	Land- und Forstwirtschaft	Gemeinbedarf, sonstige Flächen
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
2020	389	78	152	120	19	20
2021	378	62	130	129	28	29

## 4.2 Geldumsatz

Im Berichtszeitraum wurden 133,1 Millionen Euro umgesetzt.  
Im Jahr 2020 waren es 82,1 Millionen Euro.

Dieser Umsatz verteilt sich wie folgt auf die einzelnen Grundstücksarten:



Eine Zusammenstellung der Geldumsätze der Jahre 2018 – 2021 zeigt die Entwicklung bei den einzelnen Grundstücksarten.

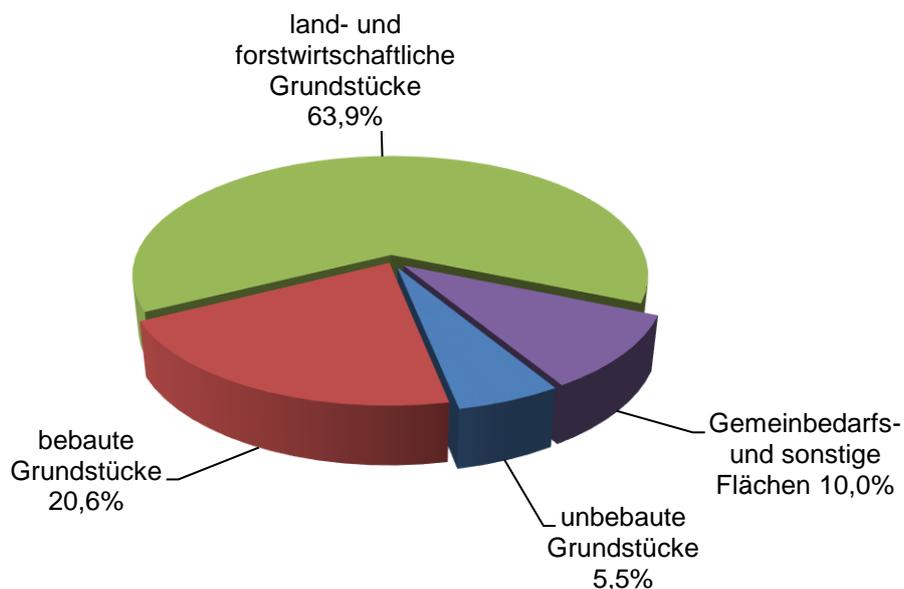
Grundstücksart	Geldumsatz Mio. €			
	2018	2019	2020	2021
bebaute Grundstücke	61,8	85,3	58,4	102,8
unbebaute Grundstücke	8,7	5,7	5,6	4,2
Wohnungs- und Teileigentum	8,3	8,8	17,1	24,2
land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	2,7	0,5	0,4	1,5
Gemeinbedarfs- und sonstige Flächen	0,4	0,3	0,6	0,4
gesamt	81,9	100,6	82,1	133,1

### 4.3 Flächenumsatz

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

Im Berichtszeitraum wurden in Frankfurt (Oder) rd. 356 ha Grundstücksfläche, bezogen auf alle Grundstücksarten, veräußert. Das sind rd. 2,4 % der Fläche des Stadtgebietes.

Dieser Umsatz verteilt sich wie folgt auf die einzelnen Grundstücksarten:

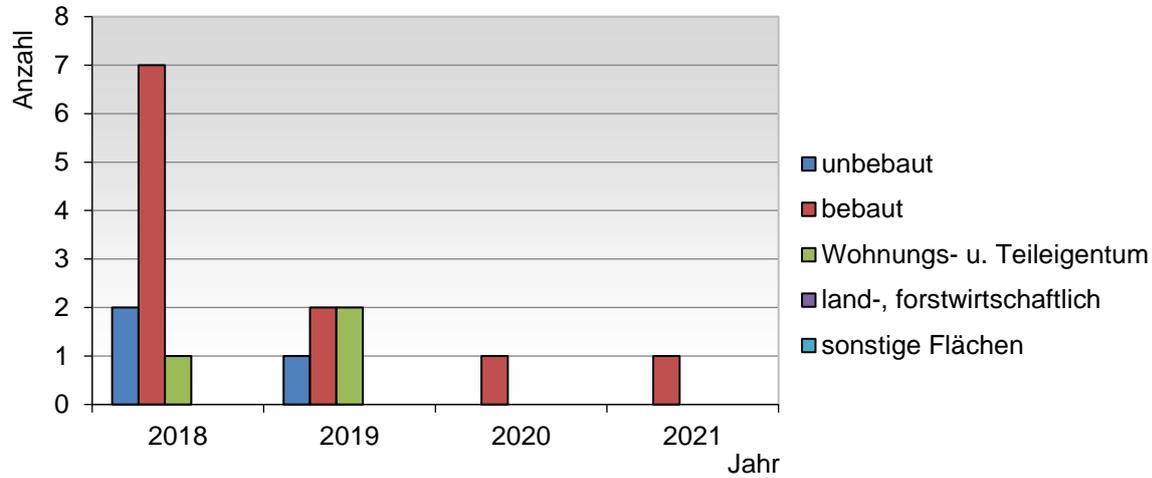


Eine Zusammenstellung der Flächenumsätze der Jahre 2018 – 2021 zeigt die Entwicklung in den einzelnen Grundstücksarten.

Grundstücksart	Flächenumsatz in ha			
	2018	2019	2020	2021
bebaute Grundstücke	37,3	34,5	34,5	73,3
unbebaute Grundstücke	56,3	16,1	23,3	19,4
land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	202,3	44,3	47,2	227,5
Gemeinbedarfs- und sonstige Flächen	8,8	3,5	18,1	35,5
gesamt	304,7	98,4	123,1	355,7

#### 4.4 Zwangsversteigerungen

Dem Gutachterausschuss wurde durch das Amtsgericht Frankfurt (Oder) im Berichtszeitraum der Beschluss über ein abgeschlossenes Verfahren zugesandt. In den Jahren 2018 bis 2021 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 den Fall des Jahres 2021 dargestellt.

Grundstücksart	Gebot/Verkehrswert		
	Anzahl	Spanne	Mittelwert
<b>unbebaute Grundstücke</b>	0		
<b>bebaute Grundstücke</b>	1		
Einfamilien-, Zweifamilien-, Reihenhäuser	0		
Mehrfamilienhäuser	1	182 %	
Wohn- und Geschäftshäuser, Geschäftshäuser	0		
<b>Wohnungs- und Teileigentum</b>	0		
<b>land- und forstwirtschaftliche Grundstücke</b>	0		
<b>sonstige Flächen</b>	0		

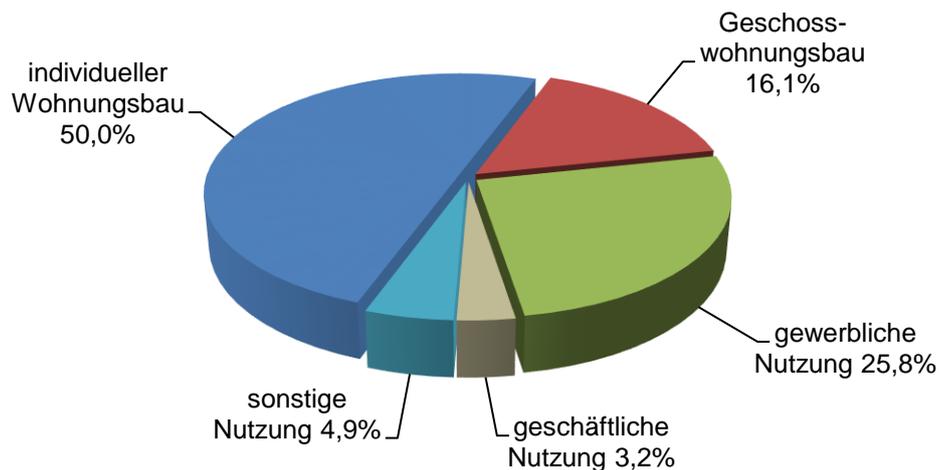
## 5. FF - Bauland

### 5.1 Allgemeines

Unbebaute Bauflächen im Berichtszeitraum im Vergleich zu den Vorjahren:

Jahr	Kauffälle	Fläche	Geldumsatz
2019	97	16,1 ha	5,7 Mio. €
2020	77	23,3 ha	5,6 Mio. €
2021	62	19,4 ha	4,2 Mio. €

Selbstständige baureife Grundstücke sind wie folgt den Teilmärkten zugeordnet:



Entwicklung der Vertragszahlen in den einzelnen Grundstücksarten:

Grundstücksart	Kauffälle			
	2018	2019	2020	2021
Individueller Wohnungsbau	50	67	53	31
Mehrfamilienhäuser	10	16	14	10
geschäftliche Nutzung	0	2	0	2
gewerbliche Nutzung	15	10	9	16
sonstige Nutzung	2	2	1	3
gesamt	77	97	77	62

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

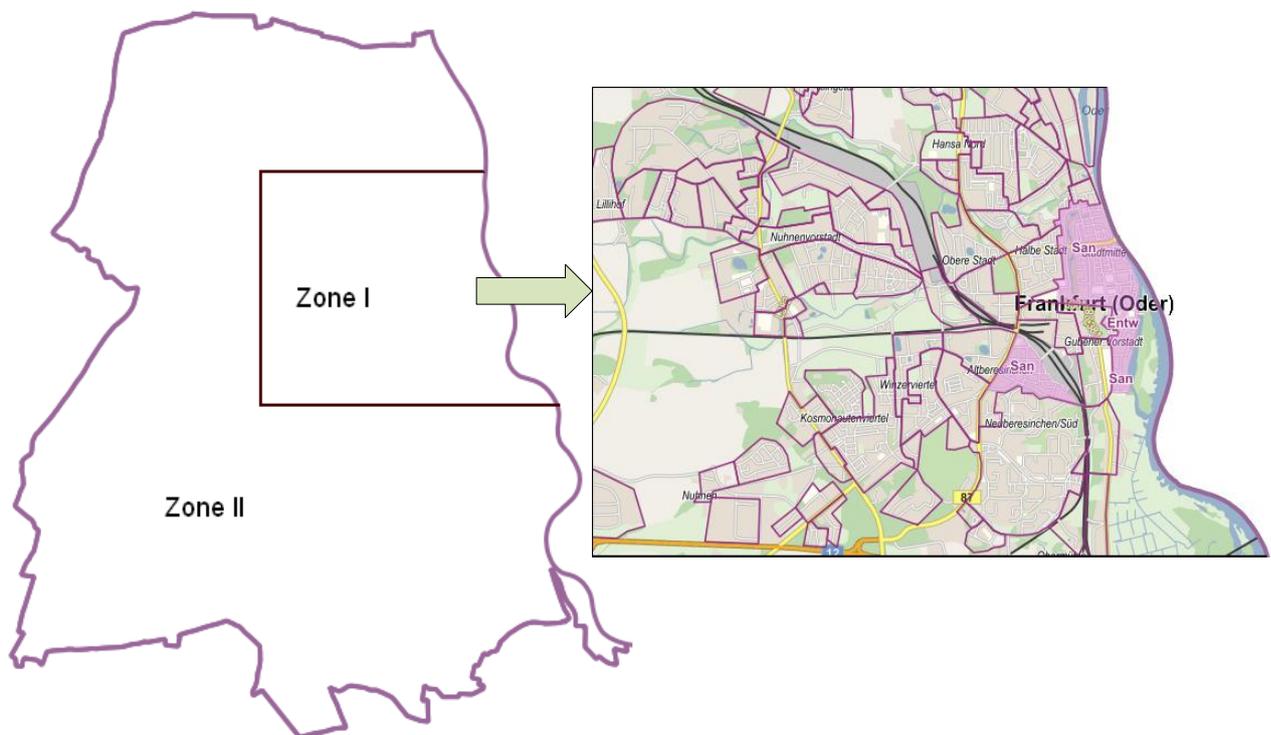
### 5.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

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

Jahr	Kauffälle	Fläche	Geldumsatz
2019	67	5,6 ha	3,5 Mio. €
2020	53	9,1 ha	4,0 Mio. €
2021	31	3,3 ha	1,3 Mio. €

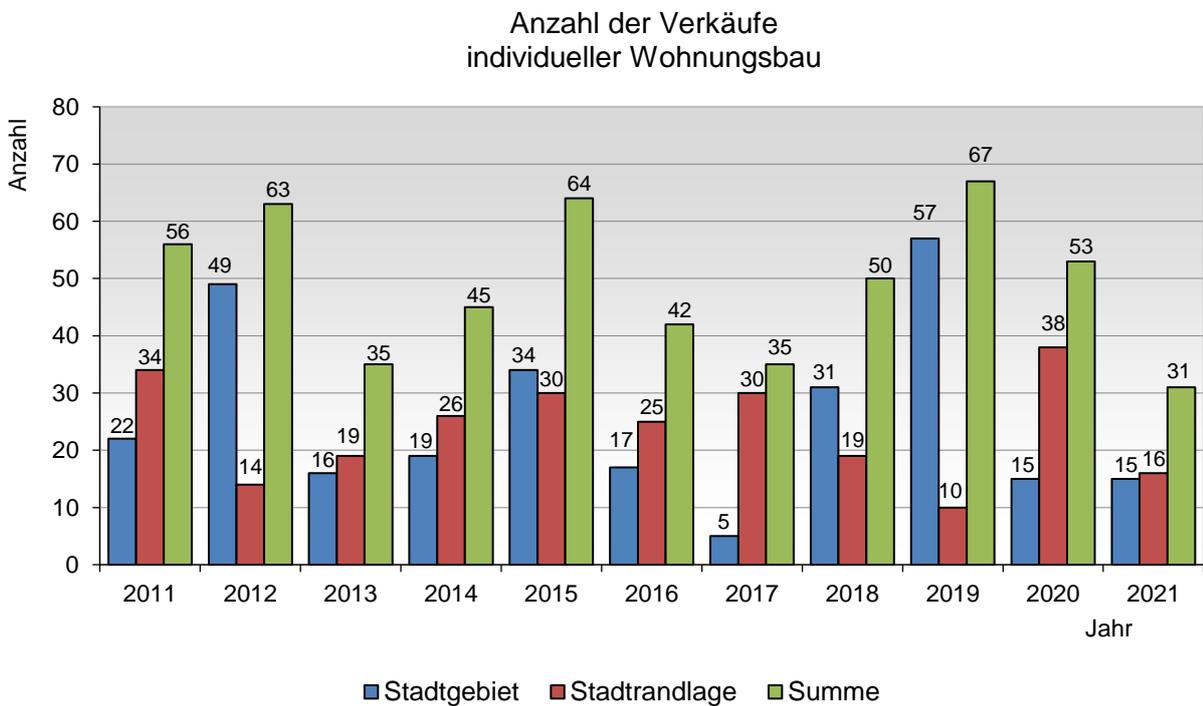
Im Folgenden wird die Verteilung der Kauffälle des individuellen Wohnungsbaus lagemäßig nach zwei Gebietstypen ausgewertet.

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



Der betrachtete Zeitraum ist von 2011 – 2021 tabellarisch dargestellt:

Jahr	Anzahl der Verkäufe individueller Wohnungsbau		
	Stadtgebiet	Stadttrandlagen	Summe
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	57	10	67
2020	15	38	53
2021	15	16	31



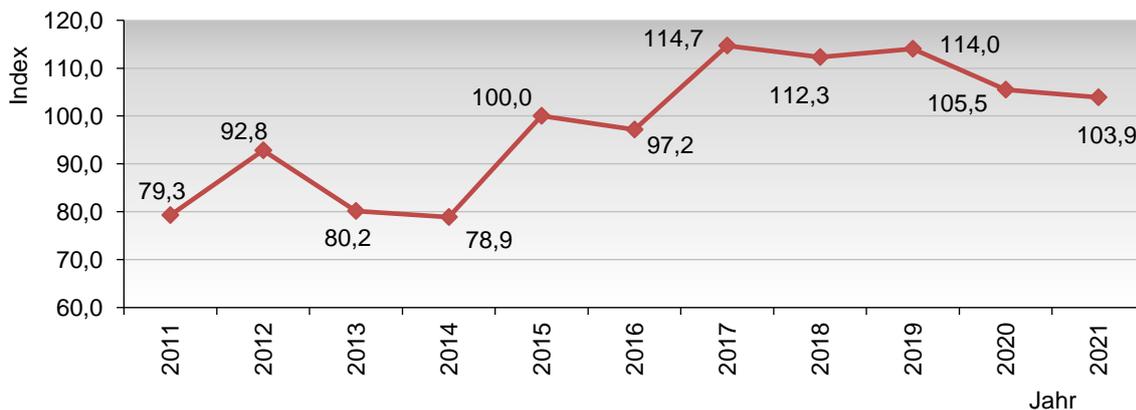
### 5.2.2 Bodenpreisindexreihen

Die vorliegende Indexreihe stellt die Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse im Teilmarkt „baureifes Land“ dar. Jedoch bildet die Indexreihe nicht die Entwicklungen einzelner Bodenrichtwertzonen ab, die, je nach Lage und Nachfragesituation, auch andere Verläufe aufzeigen können.

Die Indexreihe bezieht sich auf 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.

Basisjahr: 2015 = 100  
 Untersuchungszeitraum: 2011 bis 2021  
 Anzahl der Kauffälle: 199  
 Kaufpreisniveau: 10 – 93 €/m<sup>2</sup>  
 Grundstücksgröße: 200 – 1.500 m<sup>2</sup>  
 beitragsrechtlicher Zustand: erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz sowie erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei

Bodenpreisindexreihe für unbebaute Flächen



Jahr	Index	Anzahl
2011	79,3	23
2012	92,8	37
2013	80,2	15
2014	78,9	15
2015	100,0	10
2016	97,2	14
2017	114,7	8
2018	112,3	17
2019	114,0	17
2020	105,5	32
2021	103,9	13

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

### 5.3 Bauland für Geschosswohnungsbau / Mehrfamilienhausgrundstücke

Jahr	Kauffälle	Fläche	Geldumsatz
2019	16	5,6 ha	1,1 Mio. €
2020	14	4,7 ha	0,9 Mio. €
2021	10	1,6 ha	0,8 Mio. €

2021 wurden 10 Kauffälle für den Geschosswohnungsbau registriert. Für die vier auswertbaren Kauffälle (selbständig bebaubar; ohne Erbbaurecht, ungewöhnliche Verhältnisse und Bauerwartungsland) ergibt sich das folgende Preisniveau:

Jahr	Anzahl	Fläche m <sup>2</sup> Spanne	Preisniveau €/m <sup>2</sup>	
			Spanne	Mittel
Frankfurt (Oder)				
2019	7	14 – 1.700	18 – 176	94
2020	8	154 – 4.200	25 – 112	62
2021	4	964 – 1.950	36 – 162	81

### 5.4 Bauland für Gewerbe

Jahr	Kauffälle	Fläche	Geldumsatz
2019	12	4,8 ha	1,0 Mio. €
2020	9	9,4 ha	7,0 Mio. €
2021	18	13,8 ha	2,0 Mio. €

Von den 18 erfassten Kauffällen für gewerbliche Bauflächen konnten acht Kauffälle ausgewertet werden (selbständig bebaubar; ohne Erbbaurecht, ungewöhnliche Verhältnisse, Rohbauland und Bauerwartungsland). Es ergibt sich das folgende Preisniveau:

Jahr	Anzahl	Fläche m <sup>2</sup> Spanne	Preisniveau €/m <sup>2</sup>	
			Spanne	Mittel
Frankfurt (Oder)				
2019	7	100 – 13.700	2 – 128	42
2020	8	1.100 – 24.400	2 – 20	8
2021	8	144 – 16.440	15 – 41	23

## 5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Im Jahr 2021 wurden sieben Kauffälle registriert, wobei der Flächenumsatz rd. 8,5 ha und der Geldumsatz rd. 1,14 Mio € betrug.

Aus 2021 fließen zwei Kauffälle in die nachfolgende Tabelle ein.

Auswertezeitraum 2019 – 2021 im Bereich der Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen:

Entwicklungszustand	Anzahl	in % vom Bodenrichtwert für Bauland		
		Spanne	Mittel	Median
1 = nicht qualifizierte Bauerwartung	3	5 – 17	9	5
2 = qualifizierte Bauerwartung	2	29 ; 33		
3 = Rohbauland	1	63		

- 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 2021 wurden drei Kauffälle registriert.

## 5.7 Erbbaurechte

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

Im Jahr 2021 wurden vier Vertragsvorgänge im Zusammenhang mit Erbbaurechten registriert. Zwei davon waren für die Auswertung ungeeignet.

Erstmalige Begründung (Auswertezeitraum 2020 – 2021):

Soziale und sonstige Nutzung	Fläche	Laufzeit der Verträge	Zinssatz in %	
			Spanne	Mittel
unbebaut (1)	4.528 m <sup>2</sup>	66 Jahre	3,5	
bebaut (0)				

Verkauf des Erbbaurechtes (Auswertezeitraum 2020 – 2021):

Wohnen	Fläche	Laufzeit der Verträge	Zinssatz in %	
			Spanne	Mittel
unbebaut (0)				
bebaut (1)	543 m <sup>2</sup>	99 Jahre	6,7	

## 5.8 Sonderauswertungen

### Arrondierungsflächen

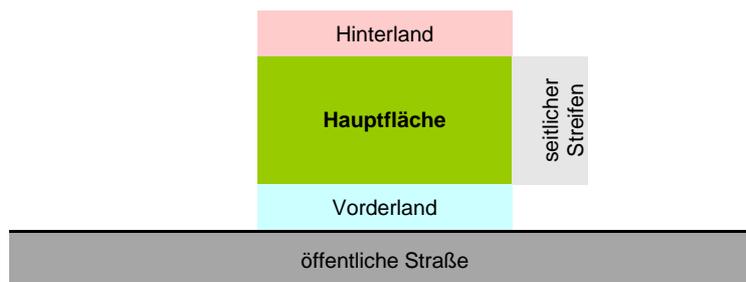
In der folgenden Auswertung sind Zukäufe aus dem Bereich der gemischten Bauflächen und Wohnbauflächen der Jahre 2016 – 2021 mit Flächengrößen von 50 – 400 m<sup>2</sup> berücksichtigt. Diese Flächen sind nicht selbständig bebaubar. Die Kaufpreise je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche variieren sehr stark, abhängig vom speziellen Zweck des Kaufes. Die höheren Kaufpreise werden überwiegend für baulich oder baurechtlich notwendige Teilflächen erzielt.

Anzahl	Fläche m <sup>2</sup>		Bodenrichtwert €/m <sup>2</sup>		Verhältnis KP/BRW in %		Mittel von KP/BRW in %	Median von KP/BRW in %
	Min	Max	Min	Max	Min	Max		
32	52	391	20	140	14	128	63	52

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

#### Grundsätzliche Lage der Arrondierungsfläche zur Hauptfläche

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



#### Zukäufe von Hinterland

Anzahl	Fläche m <sup>2</sup>		Bodenrichtwert €/m <sup>2</sup>		Verhältnis KP/BRW in %		Mittel von KP/BRW in %	Median von KP/BRW in %
	Min	Max	Min	Max	Min	Max		
7	79	255	30	90	23	128	54	44

#### Zukäufe von seitlichen Streifen

Anzahl	Fläche m <sup>2</sup>		Bodenrichtwert €/m <sup>2</sup>		Verhältnis KP/BRW in %		Mittel von KP/BRW in %	Median von KP/BRW in %
	Min	Max	Min	Max	Min	Max		
4	52	309	30	90	29	117	86	99

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

Anzahl	Fläche m <sup>2</sup>		Bodenrichtwert €/m <sup>2</sup>		Verhältnis KP/BRW in %		Mittel von KP/BRW in %	Median von KP/BRW in %
	Min	Max	Min	Max	Min	Max		
21	53	391	20	140	14	125	61	57

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

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

## 6. FF - Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

### 6.1 Allgemeines

Jahr	Kauffälle	Fläche	Geldumsatz
2019	13	44,3 ha	0,5 Mio. €
2020	19	47,2 ha	0,4 Mio. €
2021	28	227,5 ha	1,5 Mio. €

Die 28 Käufälle verteilen sich wie folgt:

2021	Kauffälle	Fläche	Geldumsatz
Ackerland	7	90,5 ha	0,6 Mio. €
Grünland	4	3,2 ha	0,02 Mio. €
Forstwirtschaft	12	115,9 ha	0,8 Mio. €
sonstige Nutzungen	5	17,9 ha	0,1 Mio. €
gesamt	28	227,5 ha	1,5 Mio. €

### 6.2 Landwirtschaftliche Grundstücke

Im Berichtszeitraum wurden 11 Käufälle für landwirtschaftliche Grundstücke und fünf Käufälle für sonstige Nutzungen registriert. Die 12 auswertbaren Käufälle verteilen sich auf die einzelnen Grundstücksarten wie folgt:

#### Kaufpreisspannen 2021

Flächen der Landwirtschaft	Anzahl	Preisniveau €/m <sup>2</sup> Spanne	Acker- / Grünlandzahl
Ackerland	7	0,29 – 1,26	22 – 37
Grünland	4	0,25 – 1,10	0 – 27
<b>Sonstiges</b>			
Unland/Geringstland	0		
Obstplantage	0		
Land- und forstwirtschaftliche Flächen besonderer Nutzungs- und Lagegunst	1	1,09	

Begünstigte Flächen der Land- und Forstwirtschaft werden in der ImmoWertV nicht mehr als gesonderter Entwicklungszustand definiert. Es ist möglich, dass Flächen mit objektspezifisch konkreter, höherwertiger Nutzung (z.B. als Pferdekoppel) oder besonderer substantieller Lagegunst, Kaufpreise erzielen, die über dem Niveau des gewöhnlichen landwirtschaftlichen Grundstücksverkehrs liegen.

Seit 2019 wurden durch den Gutachterausschuss folgende Bodenrichtwerte beschlossen:

Stichtag	Bodenrichtwert	
	Acker	Grünland
31.12.2019	1,20 €/m <sup>2</sup> *	0,31 €/m <sup>2</sup> *
31.12.2020	1,20 €/m <sup>2</sup> *	0,31 €/m <sup>2</sup> **
01.01.2022	1,10 €/m <sup>2</sup>	0,50 €/m <sup>2</sup>

\* Aufgrund der geringen Anzahl der Kauffälle entschied der Gutachterausschuss auf seinen Sitzungen am 29.01.2020 und am 27.01.2021 für die Ermittlung der Bodenrichtwerte die Kauffälle von 2 Jahren zu berücksichtigen.

\*\* Aufgrund der sehr geringen Anzahl der Kauffälle entschied der Gutachterausschuss auf der Sitzung am 27.01.2021 den Bodenrichtwert des Vorjahres weiterhin anzuhalten.

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.

### 6.3 Forstwirtschaftliche Grundstücke

Im Berichtszeitraum wurden 12 Kauffälle für forstwirtschaftliche Grundstücke registriert. Vier davon waren für die Auswertung ungeeignet. Der Aufwuchs ist im Kaufpreis enthalten.

Auswertzeitraum 2021

Flächen der Forstwirtschaft	Anzahl	Preisniveau €/m <sup>2</sup>
	8	0,30 – 1,10
Flächen für Straßenausbau, Geh- und Radwege		
	0	
Ortsnahe Forstflächen		
	0	

Seit 2019 wurden folgende Bodenrichtwerte durch den Gutachterausschuss beschlossen:

Stichtag	Bodenrichtwert Forstflächen
31.12.2019	0,55 €/m <sup>2</sup> *
31.12.2020	0,60 €/m <sup>2</sup> *
01.01.2022	0,65 €/m <sup>2</sup>

\* Aufgrund der geringen Anzahl der Kauffälle entschied der Gutachterausschuss auf seinen Sitzungen am 29.01.2020 und am 27.01.2021 für die Ermittlung der Bodenrichtwerte die Kauffälle von 2 Jahren zu berücksichtigen.

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

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

### 6.4 Landwirtschaftliche Betriebe

Im Berichtszeitraum waren keine Kauffälle vorhanden.

## 7. FF – Sonstige unbebaute Grundstücke

### 7.1 Grundstücke für Gemeinbedarf

Es wurden im Jahr 2021 drei Kauffälle für Gemeinbedarfsflächen registriert. Zwei Kauffälle konnten für die Auswertung genutzt werden. Auswertezeitraum der Übersicht 2019 – 2021

Gemeinbedarfsflächen	Anzahl	Preisniveau in €/m <sup>2</sup>		
		Spanne	Mittel	Median
öffentliche Verkehrsflächen, Straßenbegleitfläche	5	0,50 – 50,00	10,70	1,00
Bahntrasse und Bahnnebenflächen	2	2,47 ; 2,50		
öffentliche Grünflächen	0			
Ver- und Entsorgungseinrichtungen	1	3,00		
Baugrundstück Gemeinbedarf	1	4,50		

### 7.2 Sonstige Grundstücke

Im Berichtszeitraum 2021 wurden 26 Kaufverträge für sonstige unbebaute Flächen registriert. Es flossen 20 auswertbare Kauffälle in die Übersicht ein (Auswertezeitraum 2019 – 2021).

Hausnahes Gartenland	Anzahl	Fläche in m <sup>2</sup> Spanne	in % vom Bodenrichtwert für Bauland		
			Spanne	Mittel	Median
im Stadtgebiet	6	65 – 499	12 – 20	15	14
in Ortsteilen	8	398 – 2.279	11 – 52	20	17
in neuen Wohnanlagen	2	1.165 ; 2.450	10 ; 14		
Private Wegeflächen			Preisniveau in €/m <sup>2</sup>		
			Spanne	Mittel	Median
im Stadtgebiet	1	358	1,96		
in neuen Wohnanlagen	1	93	107,53		
im Sanierungsgebiet	0				
im Außenbereich	2	1.010 ; 5.154	0,87 ; 1,20		
im Erholungsgebiet	0				
Private Grünflächen					
Private Grünflächen	2	336 ; 689	3,63 ; 4,17		
Ausgleichsflächen im BP ausgewiesen und unmittelbar am Baugrundstück	22	45 – 1.141	5,00 – 20,00	17,05	20,00
Ausgleichsflächen ohne Anschluss an ein Baugrundstück	4	187 – 7.428	0,13 – 1,20	0,71	0,75
Garten (Eigentumsgarten)					
ohne Bebauung	5	448 – 1.713	1,07 – 6,13	2,33	1,49
			Gesamtkaufpreis €		
inklusive Bebauung	8	237 – 799	50 – 19.000		

BP=Bebauungsplan

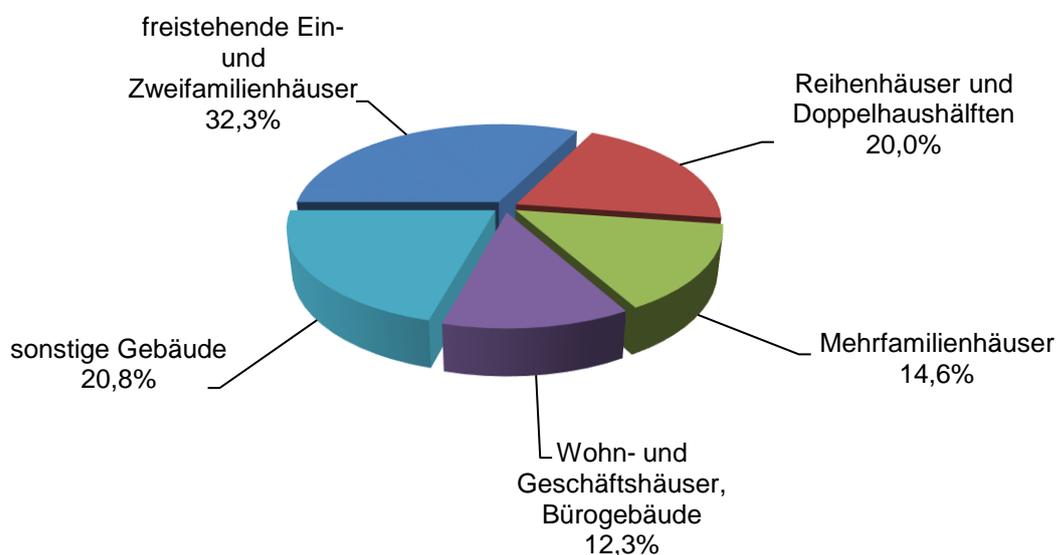
## 8. FF – Bebaute Grundstücke

### 8.1 Allgemeines

Bebaute Flächen im Berichtszeitraum im Vergleich zu den Vorjahren:

Jahr	Kauffälle	Fläche	Geldumsatz
2019	147	34,5 ha	85,3 Mio. € *
2020	152	34,5 ha	58,4 Mio. €
2021	130	73,3 ha	102,8 Mio. € *

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



Entwicklung der Vertragszahlen in den einzelnen Grundstücksarten

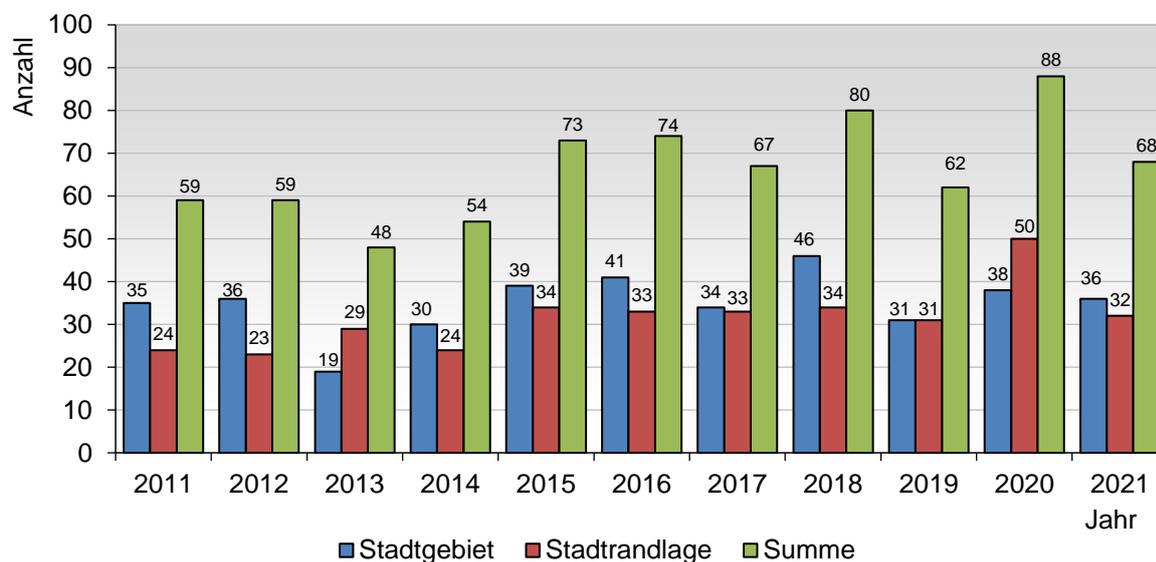
Gebäudeart	Kauffälle			
	2018	2019	2020	2021
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	46	39	55	42
Reihenhäuser und Doppelhaushälften	34	23	33	26
Mehrfamilienhäuser	26	41	22	19
Geschäftshäuser und Bürogebäude	21	22	17	16
sonstige Gebäude	22	22	25	27
gesamt	149	147	152	130

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

→ Übersicht siehe Kapitel 5

Jahr	Anzahl der Verkäufe bebauter Grundstücke individueller Wohnungsbau		
	Stadtgebiet	Stadttrandlagen	Summe
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
2020	38	50	88
2021	36	32	68

Anzahl der Verkäufe bebauter Grundstücke des Individuellen Wohnungsbaus



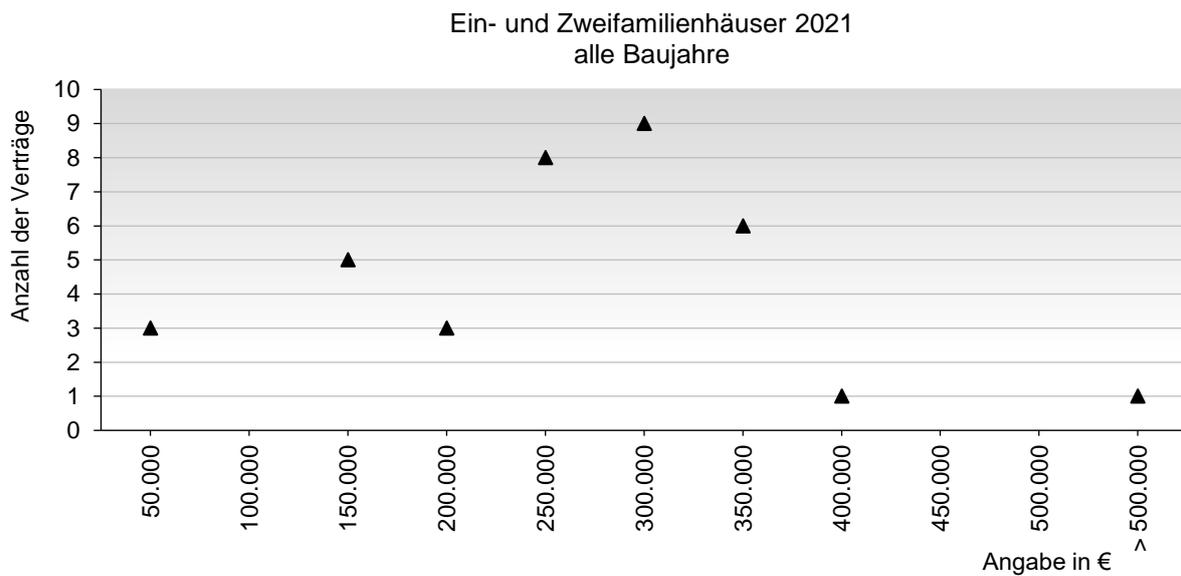
## 8.2 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

### 8.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

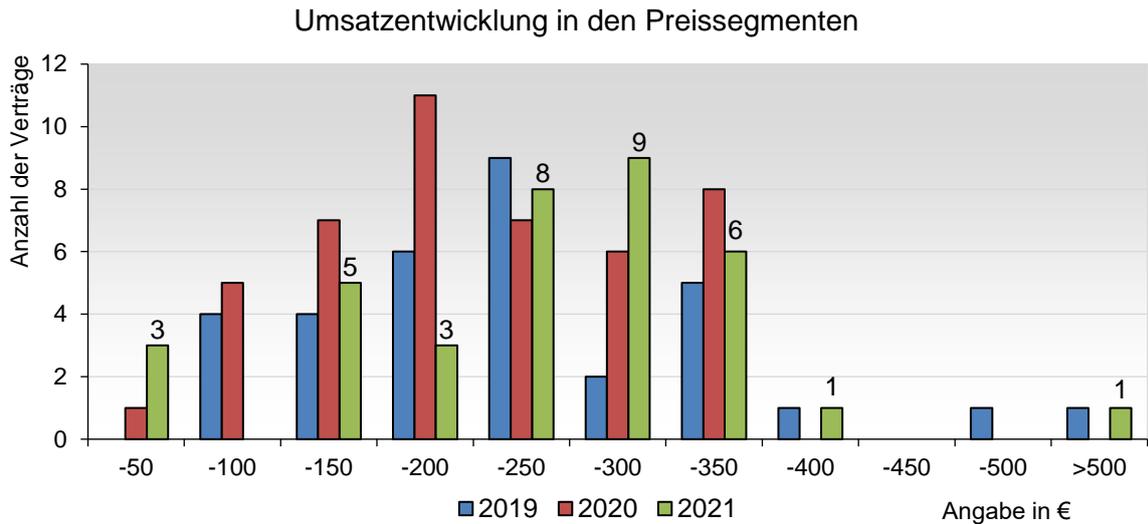
Jahr	Kauffälle	Fläche	Geldumsatz
2019	39	7,1 ha	8,6 Mio. €
2020	55	9,2 ha	11,6 Mio. €
2021	42	4,3 ha	9,4 Mio. €

Die Verteilung der 42 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) (36)	35.000 – 595.000	242.396



Verkäufe von Neubauten der letzten drei Jahre liegen nicht vor.



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

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

Die 28 Kauffälle bebauter Grundstücke des Zeitraumes 2020 – 2021 teilen sich wie folgt auf:

Gebäudeart	Anzahl	Wohnfläche in m <sup>2</sup>	
		Min	Max
Einfamilienhäuser	23	69	210
Zweifamilienhäuser	5	135	210

**Wohnflächenpreise einschließlich Bodenwertanteile:**

**Oberzentren im weiteren Metropolenraum, freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser**

Baujahr	Anzahl	Ø Grundstücksgröße m <sup>2</sup>	Ø Wohnfläche m <sup>2</sup> (pro WE)	Kaufpreis/Wohnfläche in €/m <sup>2</sup> Spanne	Mittelwert
< = 1948	9	1.038	109	609 – 2.762	1.570
1949 – 1990	7	688	116	1.285 – 2.585	1.813
1991 – 2018	12	729	117	1.677 – 3.073	2.169
2019 – 2021	0				

**Wohnflächenpreise für die Gebäude, ohne Bodenwertanteile:**

**Oberzentren im weiteren Metropolenraum, freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser**

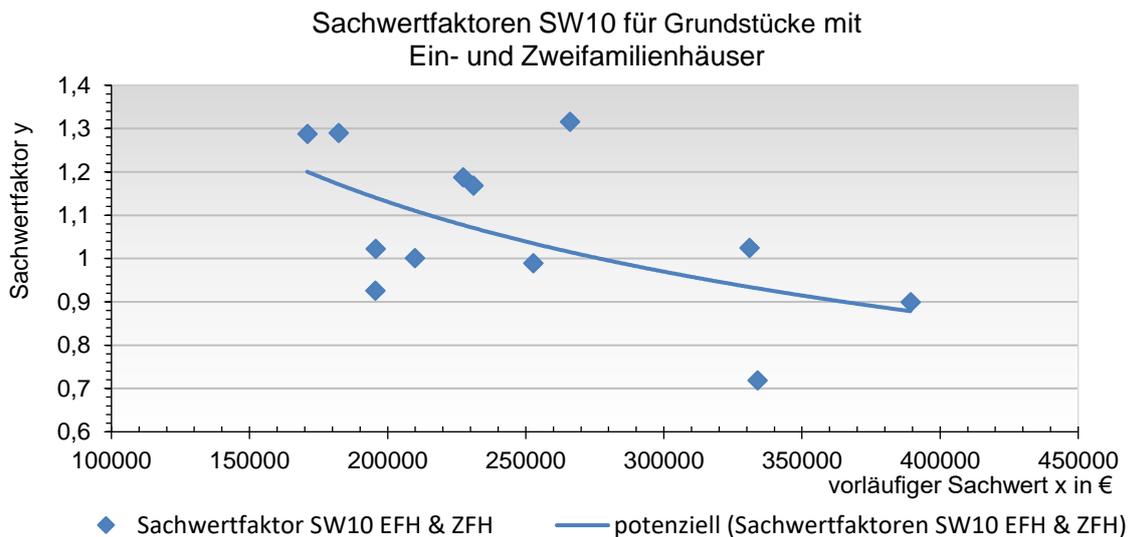
Baujahr	Anzahl	Ø Wohnfläche m <sup>2</sup> (pro WE)	Gebäudewert/Wohnfläche in €/m <sup>2</sup> Spanne	Mittelwert
< = 1948	4	112	261 – 2.423	1.731
1949 – 1990	3	114	1.120 – 2.288	1.575
1991 – 2018	6	114	1.711 – 2.678	2.019
2019 – 2021	0			

WE = Wohneinheit

### 8.2.2 Sachwertfaktoren

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

Beschreibung der Stichprobe	
Frankfurt (Oder)	Ein- und Zweifamilienhäuser (freistehend)
Anzahl der Kauffälle	12
Zeitraum der Stichprobe	2019 – 2021
Bereich	Stadt Frankfurt (Oder)
Bodenrichtwertbereich	35 – 65 €/m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	436 – 1.320 m <sup>2</sup>
Baujahr	1976 – 2017
weitere Merkmale der Stichprobe	
vorläufiger Sachwert (vSW)	x
Sachwertfaktor (SWF)	$y = 115,74x^{-0,379}$
Bestimmtheitsmaß R <sup>2</sup>	-0,55
Korrelationskoeffizient SWF/vSW	0,31



vorläufiger Sachwert [€]	Sachwertfaktor EFH & ZFH
125.000	-
150.000	-
175.000	1,19
200.000	1,13
225.000	1,08
250.000	1,04
275.000	1,00
300.000	0,97
325.000	0,94
350.000	0,92
375.000	0,89
400.000	0,87

- 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.

12 Kauffälle aus den Jahren 2019 bis 2021			
Merkmal	Spanne	Mittelwert	Ø Liegenschaftszinssatz [%] (Spanne)
Bodenrichtwert [€/m²]	35 – 65	51	2,6 (1,9 - 3,6)
Wohnfläche (pro WE) [m²]	85 – 183	122	
Restnutzungsdauer [Jahre]	30 – 73	48	
Rohertragsfaktor	15,4 – 27,4	22,7	
monatliche Nettokaltmiete [€/m²]	6,40 – 7,90	7,10	
Baujahr	1976 – 2017	1996	

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.*

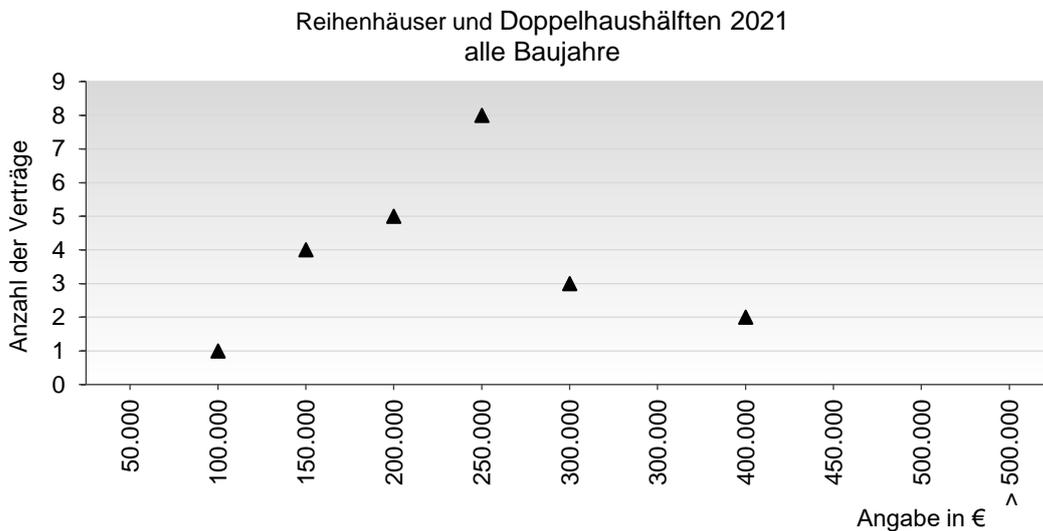
### 8.3 Reihenhäuser / Doppelhaushälften

#### 8.3.1 Preisniveau, Preisentwicklung

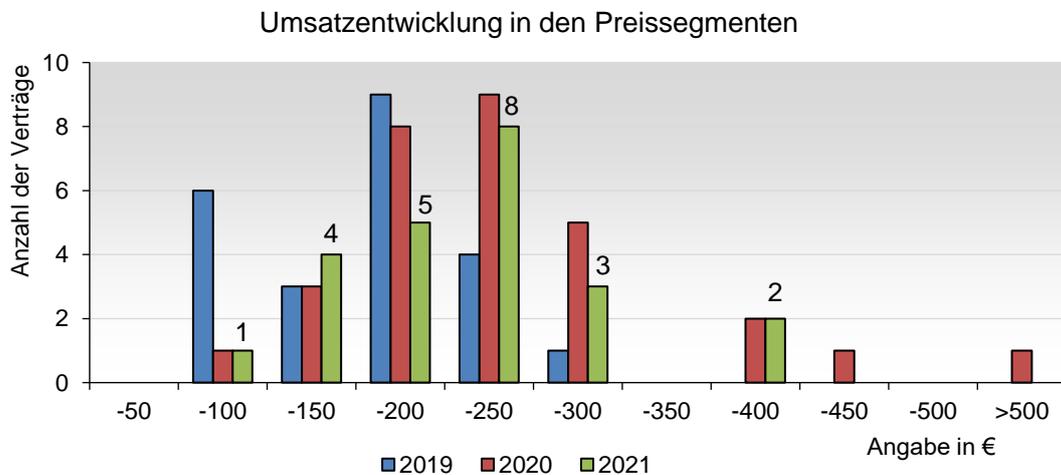
Jahr	Kauffälle	Fläche	Geldumsatz
2019	23	1,4 ha	3,8 Mio. €
2020	33	2,4 ha	7,2 Mio. €
2021	26	1,5 ha	5,1 Mio. €

Die Verteilung der 23 Veräußerungen von Grundstücken mit Reihenhäusern und Doppelhaushälften in den einzelnen Preissegmenten ist aus der folgenden Grafik ersichtlich. Drei Kauffälle konnten aufgrund ungewöhnlicher Verhältnisse nicht ausgewertet werden.

Region	Kaufpreisspanne in €	Mittelwert in €
Frankfurt (Oder) (23)	100.000 – 350.000	205.978



Es liegt ein Verkauf von Neubauten der letzten drei Jahre vor.



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

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

Die 28 Kauffälle bebauter Grundstücke des Zeitraumes 2020 – 2021 teilen sich wie folgt auf:

Gebäudeart (tlw.mit 2 WE)	Anzahl	Wohnfläche gesamt in m <sup>2</sup>	
		Min	Max
Reihenhäuser	10	80	150
Doppelhaushälften	18	82	148

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

Baujahr	Anzahl	Ø Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Ø Wohnfläche in m <sup>2</sup> (pro WE)	Kaufpreis/Wohnfläche in €/m <sup>2</sup> Spanne	Mittelwert
< = 1948	11	657	103	1.000 – 2.365	1.699
1949 – 1990	3	487	118	1.630 – 2.332	1.938
1991 – 2018	14	331	115	1.556 – 2.651	2.054
2019 – 2021	0				

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

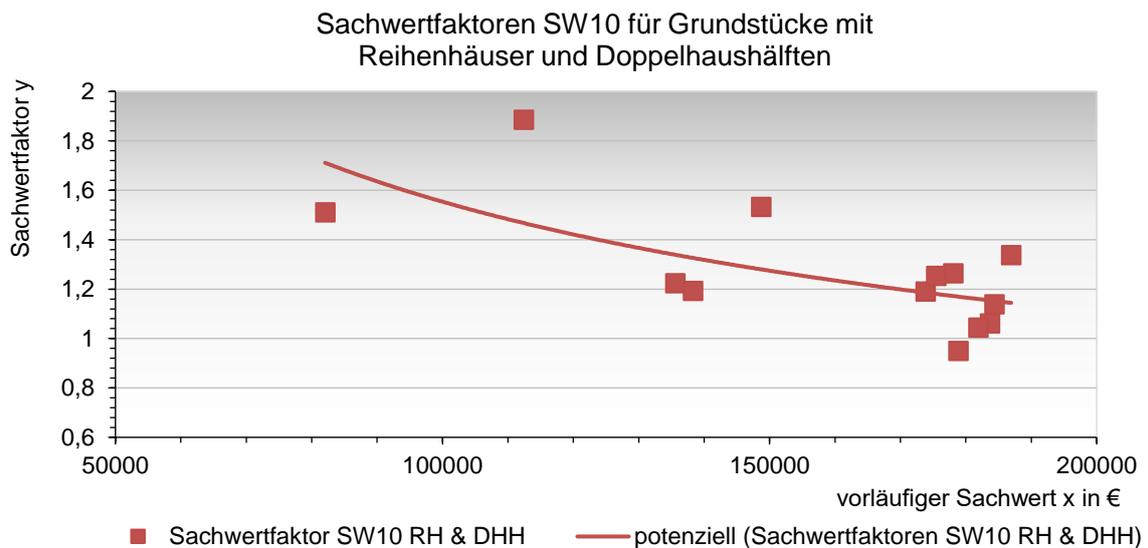
Baujahr	Anzahl	Ø Wohnfläche in m <sup>2</sup> (pro WE)	Gebäudewert/Wohnfläche in €/m <sup>2</sup> Spanne	Mittelwert
< = 1948	5	105	630 – 1.608	1.233
1949 – 1990	1	110	2.042	
1991 – 2018	10	116	1.374 – 2.358	1.797
2019 – 2021	0			

WE = Wohneinheit

### 8.3.2 Sachwertfaktoren

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

Beschreibung der Stichprobe	
Frankfurt (Oder)	Reihenhäuser/Doppelhaushälften
Anzahl der Kauffälle	13
Zeitraum der Stichprobe	2019 – 2021
Bereich	Stadt Frankfurt (Oder)
Bodenrichtwertbereich	55 – 70 €/m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	229 – 836 m <sup>2</sup>
Baujahr	1920 – 2005
weitere Merkmale der Stichprobe	
vorläufiger Sachwert (vSW)	x
Sachwertfaktor (SWF)	$y = 431,68x^{-0,489}$
Bestimmtheitsmaß R <sup>2</sup>	-0,68
Korrelationskoeffizient SWF/vSW	0,44



vorläufiger Sachwert €	Sachwertfaktor RH & DHH
100.000	1,78
125.000	1,55
150.000	1,39
175.000	1,27
200.000	1,18
225.000	1,10
250.000	-

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

### 8.3.3 Vergleichsfaktoren

Vergleichswertfaktoren wurden nicht ermittelt.

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

### 8.3.4 Liegenschaftszinssätze

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

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

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

17 Kauffälle aus den Jahren 2019 bis 2021			
Merkmal	Spanne	Mittelwert	∅ Liegenschaftszinssatz [%] (Spanne)
Bodenrichtwert [€/m <sup>2</sup> ]	55 – 70	63	2,5 (0,2 - 3,8)
Wohnfläche (pro WE) [m <sup>2</sup> ]	86 – 170	122	
Restnutzungsdauer [Jahre]	21 – 54	40	
Rohertragsfaktor	13,6 – 31,9	20,8	
monatliche Nettokaltmiete [€/m <sup>2</sup> ]	6,00 – 7,60	7,00	
Baujahr	1920 – 2005	1972	

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.*

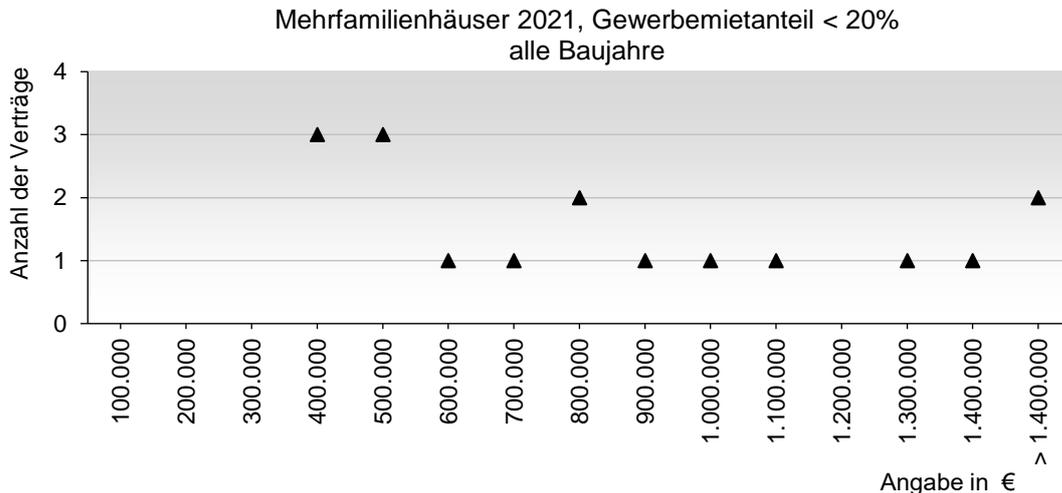
## 8.4 Mehrfamilienhäuser

### 8.4.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Jahr	Kauffälle	Fläche	Geldumsatz
2019	41	8,5 ha	33,2 Mio. €
2020	22	3,4 ha	16,9 Mio. €
2021	19	3,8 ha	16,9 Mio. €

Die Verteilung der 17 Veräußerungen von Grundstücken mit Mehrfamilienhäusern 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) (17)	321.000 – 3.880.000	943.588



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

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

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

Auswerteperiodenzeitraum 2020 – 2021

### Wohnflächenpreise einschließlich Bodenwertanteile:

Mehrfamilienhäuser mit < 20 % Gewerbemietanteil

Baujahr	Anzahl	Ø Grundstücks- Größe in m <sup>2</sup>	Ø Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Kaufpreis/Wohnfläche in €/m <sup>2</sup> Spanne	Mittelwert
< = 1948	21	1.324	877	404 – 1.800	1.061
1949 – 1990	2	739	601	802 ; 1.380	
1991 – 2018	3	4.185	2.017	1.128 – 1.722	1.400
2019 – 2021	1	1.477	492	1.931	

### **Wohnflächenpreise ohne Bodenwertanteile:**

Mehrfamilienhäuser mit < 20 % Gewerbemietanteil

Baujahr	Anzahl	Ø Wohnfläche m <sup>2</sup>	Gebäudewert/Wohnfläche in €/m <sup>2</sup> Spanne	Mittelwert
< = 1948	7	842	298 – 1.233	1.006
1949 – 1990	2	601	765 ; 1.293	
1991 – 2018	1	1.749	1.478	
2019 – 2021	1	492	1.781	

#### **8.4.2 Vergleichsfaktoren**

Vergleichsfaktoren wurden nicht ermittelt.

#### **8.4.3 Liegenschaftszinssätze**

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

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

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

13 Kauffälle aus den Jahren 2019 bis 2021			
Merkmal	Spanne	Mittelwert	Ø Liegenschaftszinssatz [%] (Spanne)
Bodenrichtwert [€/m <sup>2</sup> ]	30 – 100	61	2,7 (0,7 - 3,8)
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	311 – 1.832	750	
Restnutzungsdauer [Jahre]	21 – 58	37	
Rohetragsfaktor	13,0 – 21,1	16,5	
monatliche Nettokaltmiete [€/m <sup>2</sup> ]	3,70 – 7,30	5,30	
Baujahr	1880 – 1998	1921	

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

#### **Rohetragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser**

Nach Untersuchungen der Kauffälle 2020 – 2021 ergeben sich folgende Rohetragsfaktoren als Quotient aus Kaufpreis/Jahresnettokaltmiete:

	Anzahl	Variationsbereich		Mittelwert
		Min	Max	
Rohetragsfaktor	17	13,2	21,1	17,5

## 8.5 Bürogebäude, Geschäftshäuser, Wohn- und Geschäftshäuser

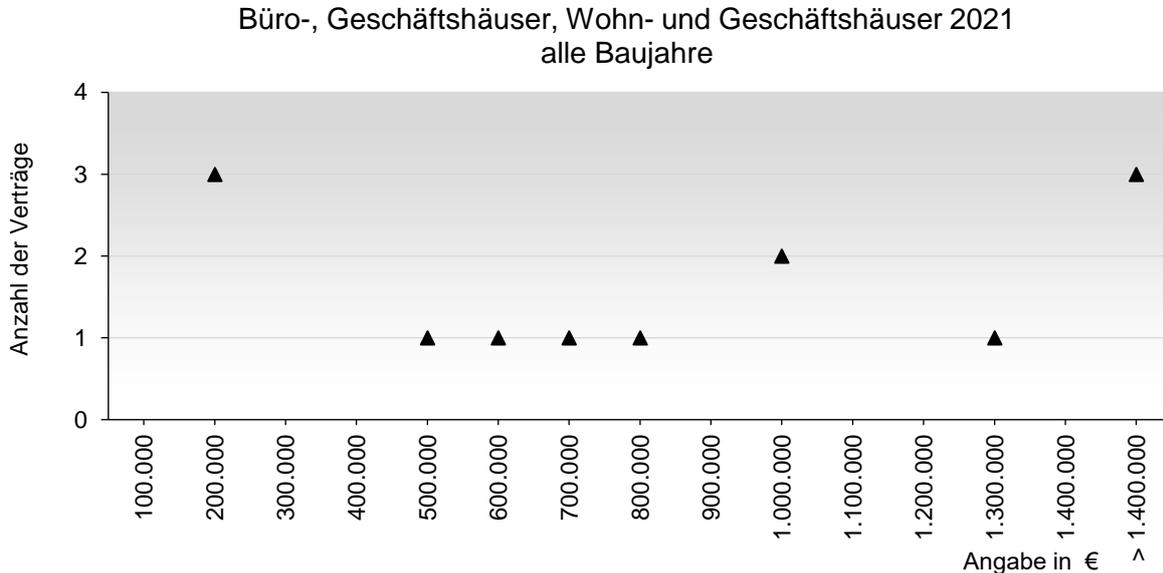
### 8.5.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Jahr	Kauffälle	Fläche	Geldumsatz
2019	22	7,5 ha	35,5 Mio. €
2020	17	4,6 ha	13,6 Mio. €
2021	16	20,1 ha	54,4 Mio. € *

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

Die Verteilung der 13 Veräußerungen von Grundstücken mit Bürogebäuden, Geschäftshäusern, Wohn- und Geschäftshäusern in den einzelnen Preissegmenten ist aus der folgenden Grafik ersichtlich. Drei Kauffälle konnten aufgrund ungewöhnlicher Verhältnisse nicht ausgewertet werden.

Region	Kaufpreisspanne in €	Mittelwert in €
Frankfurt (Oder) (13)	130.000 – 41.500.000	4.140.273



Verkäufe von Neubauten der letzten drei Jahre liegen nicht vor.

Nach Auswertung von 15 Kauffällen des Zeitraumes 2020 – 2021 ergeben sich folgende **Nutz- und Wohnflächenpreise für Bürogebäude, Geschäftshäuser, Wohn- und Geschäftshäuser:**

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

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

Baujahr	Anzahl	Ø Grundstücksgröße	Ø Nutzfläche	Kaufpreis/Nutzfläche in €/m <sup>2</sup>	
				Spanne	Mittelwert
< = 1948	0				
1949 – 1990	5	3.987	1.312	236 – 1.763	751
1991 – 2018	3	32.248	8.532	414 – 1.697	871
2019 – 2021	0				

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

Baujahr	Anzahl	Ø Nutzfläche	Kaufpreis/Nutzfläche in €/m	
			Spanne	Mittelwert
< = 1948	0			
1949 – 1990	1	800	897	
1991 – 2018	1	800	286	
2019 – 2021	0			

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

Baujahr	Anzahl	Ø Grundstücksgröße	Ø Nutz- u. Wohnfläche	Kaufpreis/Nutz+Wohnfläche in €/m <sup>2</sup>	
				Spanne	Mittelwert
< = 1948	7	1.337	703	949 – 1.407	1.212
1949 – 1990	0				
1991 – 2018	0				
2019 – 2021	0				

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

Baujahr	Anzahl	Ø Nutz- u. Wohnfläche	Kaufpreis/Nutz+Wohnfläche in €/m <sup>2</sup>	
			Spanne	Mittelwert
< = 1948	5	675	897 – 1.314	1.160
1949 – 1990	0			
1991 – 2018	0			
2019 – 2021	0			

### 8.5.2 Liegenschaftszinssätze

Liegenschaftszinssätze wurden nicht ausgewertet.

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

### Rohertagsfaktoren

Nach Untersuchungen der Kauffälle 2020 – 2021 ergeben sich folgende Rohertagsfaktoren als Quotient aus Kaufpreis/Jahresnettokaltmiete:

#### Wohn- und Geschäftshäuser:

	Anzahl	Variationsbereich		Mittelwert
		Min	Max	
Rohertagsfaktor	3	10,0	15,4	12,0

#### Bürogebäude, Geschäftshäuser inkl. Verkaufshallen:

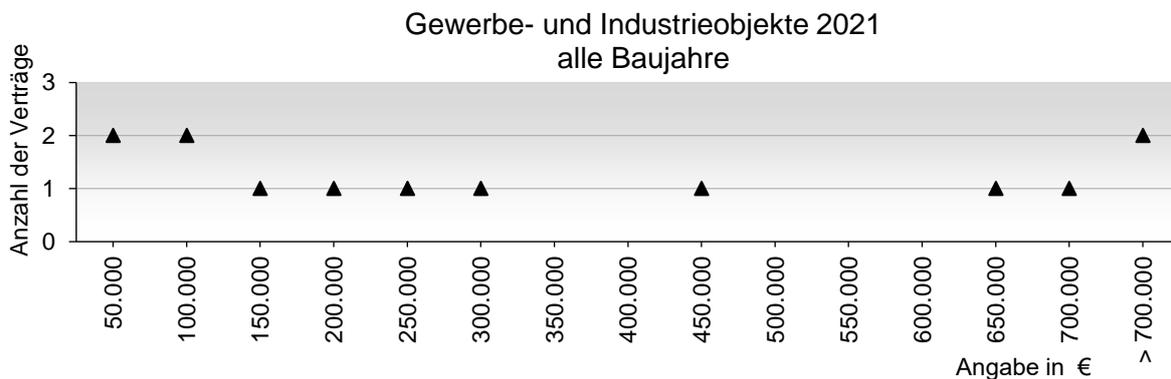
	Anzahl	Variationsbereich		Mittelwert
		Min	Max	
Rohertagsfaktor	6	14,8	18,9	17,5

## 8.6 Gewerbe- und Industrieobjekte

Jahr	Kauffälle	Fläche	Geldumsatz
2019	7	4,7 ha	3,3 Mio. €
2020	9	7,6 ha	6,3 Mio. €
2021	16	40,1 ha	16,2 Mio. € *

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

Die Verteilung der 13 Veräußerungen von Grundstücken mit Gewerbe- und Industrieobjekten in den einzelnen Preissegmenten ist aus der folgenden Grafik ersichtlich. Drei Kauffälle konnten aufgrund ungewöhnlicher Verhältnisse nicht ausgewertet werden.



Objektart	Kauffälle	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio. €
Verkaufsstelle	0	-	-
Lagergebäude	7	5,4	1,1
Werkstattgebäude	3	1,1	1,0
Industriegebäude	3	30,1	13,4

## 8.7 Sonstige bebaute Objekte

Jahr	Kauffälle	Fläche	Geldumsatz
2019	15	5,1 ha	0,6 Mio. €
2020	16	7,2 ha	2,8 Mio. €
2021	11	3,6 ha	0,9 Mio. €

Die 11 Kauffälle verteilen sich auf folgende Objektarten:

Objektart	Kauffälle	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio. €
Wochenend- und Ferienhäuser, -wohnungen	6	0,4	0,2
Bauernhäuser	2	1,1	0,3
Scheunen, Schuppen	1	0,6	0,1
Gebäude für Freizeitwecke	1	1,2	0,1
Hotels, Gaststätten, Pensionen	0	-	-
sonstige Gebäude	1	0,3	0,2

## 9. FF – Wohnungs-, Teil- und Bruchteilseigentum

### 9.1 Allgemeines

#### Wohnungseigentum

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

Jahr	Kauffälle	Geldumsatz
2019	69	7,9 Mio. €
2020	111	16,6 Mio. €
2021	119	24,1 Mio. €

#### Teileigentum

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

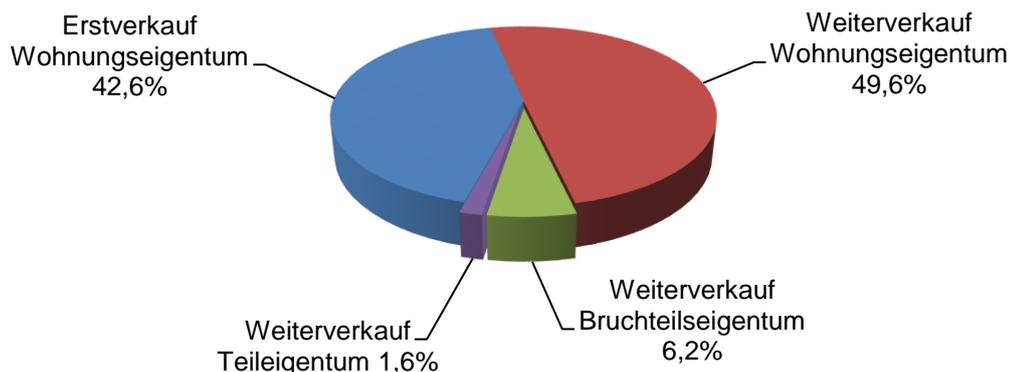
Jahr	Kauffälle	Geldumsatz
2019	10	0,9 Mio. €
2020	3	0,4 Mio. €
2021	2	0,1 Mio. €

#### Bruchteilseigentum

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

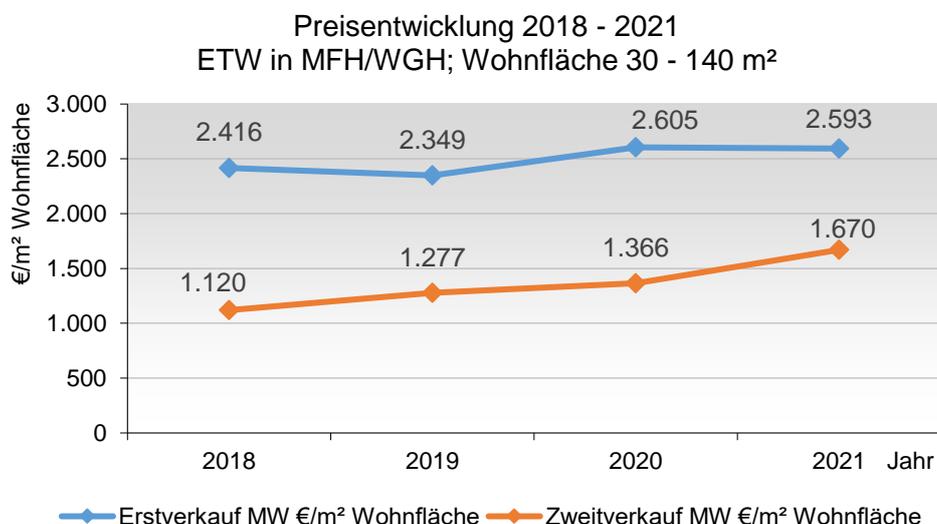
Jahr	Kauffälle	Geldumsatz
2019	1	5 Tsd. €
2020	6	29 Tsd. €
2021	8	9 Tsd. €

Die Kauffälle aus dem Berichtszeitraum 2021 verteilen sich auf folgende Vertragsarten:



## 9.2 Wohnungseigentum

### 9.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung



#### Erstverkäufe

Aus dem Jahr 2021 fließen insgesamt 50 Kauffälle in die Auswertung für die Erstverkäufe ein. Die Wohnflächen liegen zwischen 39 m<sup>2</sup> und 182 m<sup>2</sup>.

MFH/WGH	Jahr	Wohnflächenpreise in €/m <sup>2</sup> WFL					
		bis 90 m <sup>2</sup>			über 90 m <sup>2</sup>		
		Anzahl	Spanne	Mittel	Anzahl	Spanne	Mittel
Neubau	2018	3	2.540 – 2.560	2.550	2	2.430	
	2019	8	1.860 – 2.560	2.320	–		
	2020	19	2.090 – 2.940	2.590	4	2.100 – 2.990	2.760
	2021	25	1.900 – 3.030	2.670	8	2.370 – 3.220	2.710
sanierter Altbau	2018	–			2	1.270 ; 1.990	
	2019	–			1	2.550	
	2020	–			–		
	2021	7	2.080 – 2.760	2.350	10	1.860 – 3.090	2.590

	Jahr	Anzahl	Wohnflächenpreise in €/m <sup>2</sup> WFL		Wohnfläche in m <sup>2</sup>	
			Spanne	Mittel	Spanne	Mittel
ZFH/DHH/RH	2018	10	1.450 – 1.870	1.710	86 – 112	102
	2019	4	1.860 – 1.860	1.860	86 – 86	86
	2020	22	1.170 – 1.940	1.710	86 – 128	108
	2021	–				

WFL = Wohnfläche, MW = Mittelwert, MFH/WGH = Mehrfamilienhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser, ZFH/DHH/RH = Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenhäuser

Zu den Wohnungen werden meist Stellplätze in Tiefgaragen oder Stellplätze im Freien als Sondernutzungsrechte mitveräußert. Soweit Verkäufe von Teileigentum vorhanden sind, werden diese gesondert ausgewiesen.

## Weiterverkäufe

Aus dem Jahr 2021 fließen insgesamt 53 Kauffälle in die Auswertung für Weiterverkäufe ein. Die Wohnflächen liegen zwischen 37 m<sup>2</sup> und 172 m<sup>2</sup>.

MFH/WGH	Jahr	Anzahl	Wohnflächenpreise in €/m <sup>2</sup> WFL		Wohnfläche in m <sup>2</sup>	
			Spanne	Mittel	Spanne	Mittel
sanierter Altbau	2018	18	800 – 1.190	970	33 – 130	68
	2019	26	940 – 1.510	1.220	34 – 125	74
	2020	20	530 – 1.860	1.280	38 – 119	71
	2021	24	1.040 – 1.940	1.510	38 – 119	78
sanierter Plattenbau	2018	–				
	2019	3	1.140 – 1.260	1.180	55 – 58	57
	2020	11	880 – 1.150	1.060	55 – 60	57
	2021	9	1.210 – 1.400	1.270	55 – 57	56
Neubau (nach 1990)	2018	11	1.080 – 1.830	1.450	59 – 121	83
	2019	14	1.090 – 2.200	1.540	44 – 136	65
	2020	19	1.100 – 2.360	1.630	37 – 210	82
	2021	19	870 – 2.760	2.020	37 – 172	80
ZFH/DHH/RH	2018	1				
	2019	1				
	2020	5	1.410 – 3.890	2.090	92 – 125	108
	2021	1				

WFL = Wohnfläche, MFH/WGH = Mehrfamilienhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser  
ZFH/DHH/RH = Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenhäuser

Zu den Wohnungen werden meist Stellplätze in Tiefgaragen oder Stellplätze im Freien als Sondernutzungsrechte mitveräußert. Soweit Verkäufe von Teileigentum vorhanden sind, werden diese gesondert ausgewiesen.

### 9.2.2 Vergleichsfaktoren

Vergleichsfaktoren wurden nicht ermittelt.

### 9.2.3 Liegenschaftszinssätze

Liegenschaftszinssätze wurden nicht ermittelt.

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

### 9.3 Teileigentum

Im Geschäftsjahr 2021 wurden zwei Weiterverkäufe registriert.

Art	Jahr	Anzahl	Kaufpreis in €
Büro/Praxis/Laden	2018	7	32.000 – 220.000
	2019	9	20.000 – 230.000
	2020	3	30.000 – 203.000
	2021	2	40.000 – 60.000

### 9.4 Bruchteilseigentum

Im Geschäftsjahr 2021 wurden acht Weiterverkäufe von Bruchteilseigentum registriert.

Art	Jahr	Anzahl	Kaufpreis in €
Garagen	2018	4	50 – 1.200
	2019	1	4.700
	2020	6	200 – 6.000
	2021	8	100 – 4.000

## 10. FF – Bodenrichtwerte

### 10.1 Allgemeine Informationen

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

### 10.2 Bodenrichtwerte

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

### Entwicklung der Bodenrichtwerte vom Stichtag 01.01.2011 bis 01.01.2022

Die folgenden Diagramme stellen die Bodenrichtwertentwicklung der Jahre 2011 – 2021 in der Stadt Frankfurt (Oder) dar.

Das gesamte Stadtgebiet ist lagemäßig in vier Bodenpreiskategorien unterteilt:

- inneres Stadtgebiet
- Stadtrandlagen
- Ortsteile
- Gewerbegebiete

In jeder Bodenpreiskategorie wurde der Index über Bodenrichtwerte abgeleitet.

Als Basisjahr wurde das Jahr 2015 mit 100 % festgelegt.

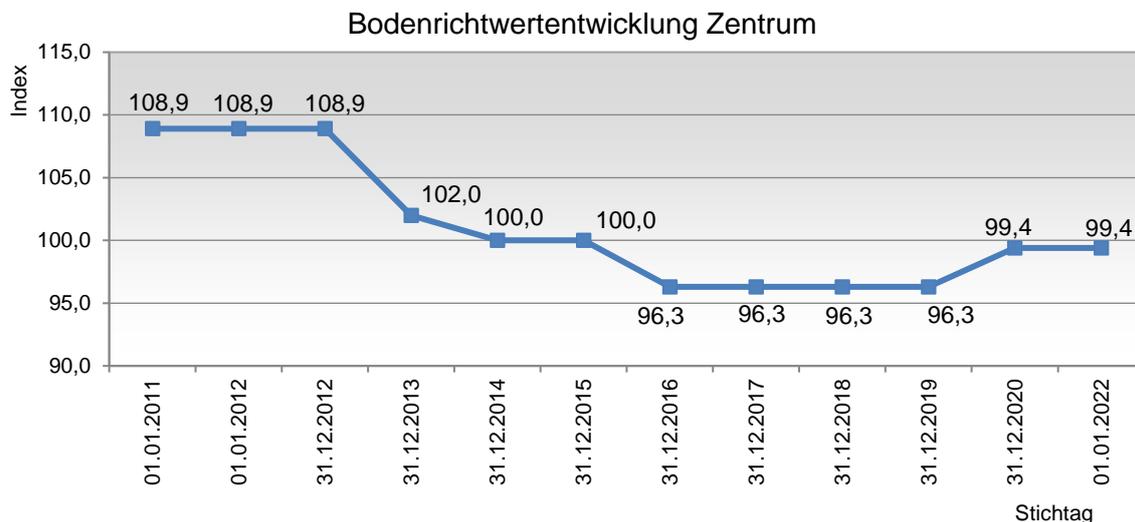
Zur Sicherstellung der Vergleichbarkeit wurden nur Bodenrichtwertzonen, die bereits seit dem Jahr 2005 existieren, berücksichtigt.

### Entwicklung des inneren Stadtgebietes

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

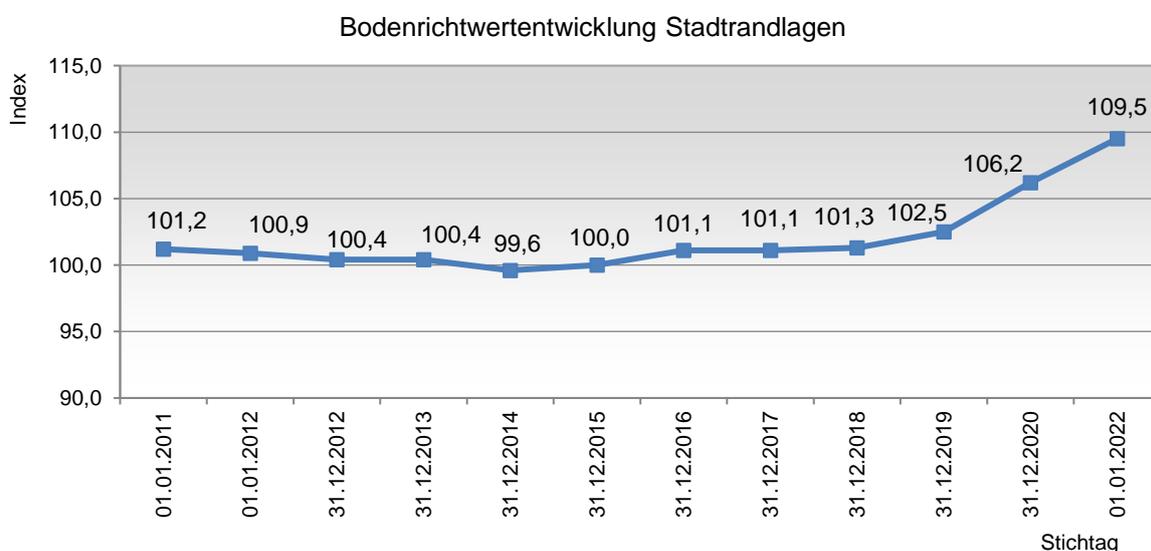
Die Bodenrichtwerte sind erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz.

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



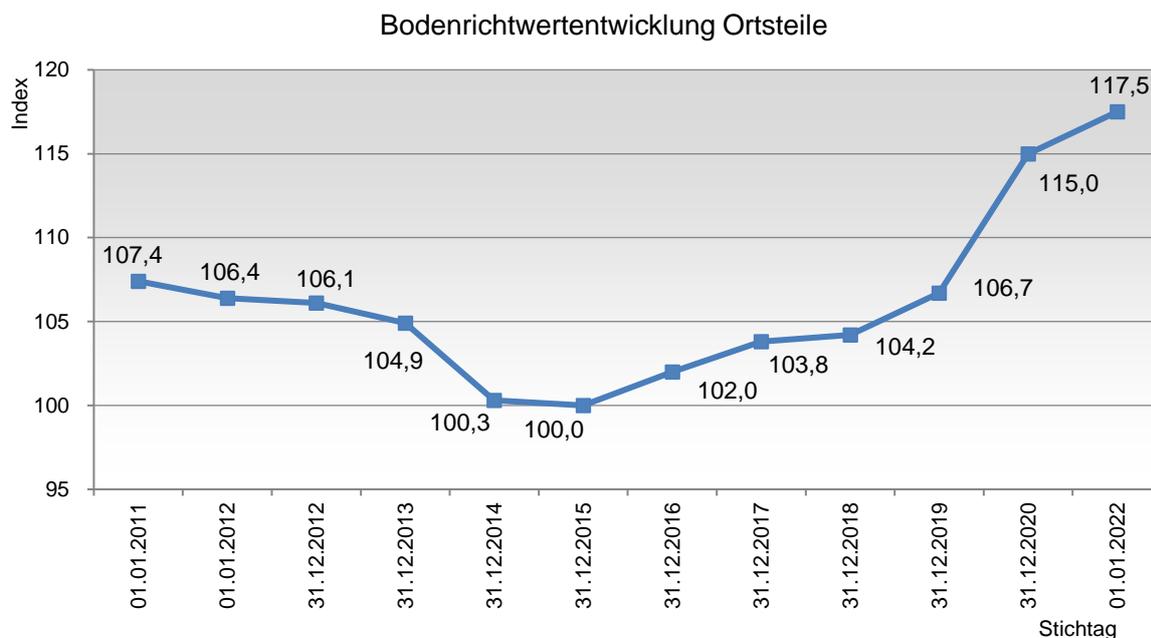
### Entwicklung in den Stadtrandlagen

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, in einer Zone ist der Wert gesunken. Der Index steigt um 3,3 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 drei Zonen stieg der Bodenrichtwert, in einer Zone ist der Wert gesunken. Der Index verändert sich damit um 2,5 Prozentpunkte.



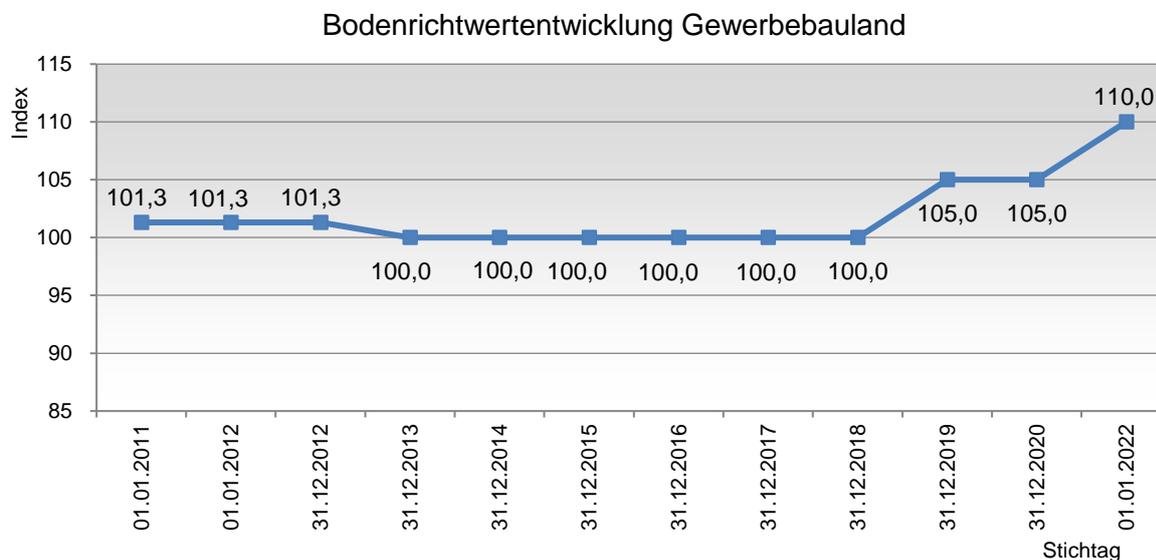
### Entwicklung der Gewerbegebiete

Die Bodenrichtwerte sind

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

In einer Bodenrichtwertzone stieg der Bodenrichtwert.

Der Index steigt um 5,0 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.

Zum Stichtag 01.01.2022 wurde für die förmlich festgelegten Sanierungsgebiete und das Entwicklungsgebiet jeweils ein allgemeiner sanierungsbeeinflusster (SB) Bodenrichtwert durch den Gutachterausschuss beschlossen. Diese sind unter [www.boris-brandenburg.de](http://www.boris-brandenburg.de) veröffentlicht.

<b>Sanierungsgebiet „Altberesinchen“</b>		
<b>Wertermittlungsstichtag 29.04.2013</b>		
	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
<b>Sanierungsgebiet „Südliche Fischerstraße / Walter-Korsing-Straße“</b>		
<b>Wertermittlungsstichtag 12.02.2010</b>		
	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
<b>Sanierungsgebiet „Ehemalige Altstadt von Frankfurt (Oder)“</b>		
<b>Wertermittlungsstichtag 16.07.2015</b>		
	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
<b>Entwicklungsbereich „Südöstliches Stadtzentrum Frankfurt (Oder)“</b>		
<b>Wertermittlungsstichtag 01.01.1998</b>		
	Entwicklungssatzung	Einleitung der vorbereitenden Untersuchungen
Beschluss:	31.01.1997	14.04.1994
Veröffentlichung:	16.04.1997 (Amtsblatt Nr. 4)	25.05.1994 (Amtsblatt Nr. 5)
Größe:	ca. 13 ha	
Begrenzung:	Nord:	Logenstraße
	Ost:	Oderufer
	Süd:	südlich Lehmgasse und Steingasse
	West:	Paul – Feldner – Str. und westlich Gartenstraße

## **11. FF – Nutzungsentgelte, Mieten, Pachten**

### **11.1 Nutzungsentgelte**

Frei vereinbarte Nutzungsentgelte liegen dem Gutachterausschuss nicht vor.

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

→ *für Garagen und Kleingärten - Zentrales Immobilienmanagement*

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

→ *für erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau*

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

### **11.2 Mieten**

#### **Wohnraummieten**

Dem Gutachterausschuss stehen im begrenzten Maße Vergleichswerte von Wohnraummieten zu Verfügung. Eventuell vorhandene Mietübersichten können in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses abgefragt werden. Diese Übersichten können nur einen Anhaltspunkt für Mieten in den genannten Orten des Kreises bilden. Die Daten sollen lediglich der allgemeinen Orientierung dienen und erfüllen nicht die gesetzlichen Kriterien zur Mieterhöhungsbegründung nach § 558 a BGB.

→ *Ein qualifizierter Mietspiegel wurde im Jahr 2018 durch die Stadt Frankfurt (Oder) erstellt und 2020 fortgeschrieben.*

#### **Gewerbemieten**

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

### **11.3 Pachten**

Pachtpreise für landwirtschaftliche Flächen liegen dem Gutachterausschuss nicht vor.

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

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

## Anhang

### I. Örtlicher Gutachterausschuss und Oberer Gutachterausschuss

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

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

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

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

Der Obere Gutachterausschuss hat folgende Aufgaben:

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

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

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

Vorsitzender: Schreiber, Michael (*Vermessungswesen*)

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

ehrenamtliche Gutachter:

*Grundstückswertermittlung /  
Vermessungswesen /  
Immobilienwirtschaft /  
Forstwirtschaft*

*Finanzwesen*

Bergweiler, Stephan  
Dobrick, Kerstin  
Hentschel, Michael  
Jentsch, Kerstin  
Müller, Monique  
Nowak, Gabriele  
Parduhn, Karola  
Schenk, Sascha  
Schilling, Heike

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 2021)
- das Bundeskleingartengesetz (BKleingG)
- die Nutzungsentgeltverordnung (NutzEV)

Im Bundesland Brandenburg kommen folgende Rechtsnormen zur Anwendung:

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

Diese werden ergänzt durch folgende Verwaltungsvorschriften:

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

## II. Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse im Land Brandenburg

Nr.	Gutachterausschuss Landkreis/Stadt	Sitz der Geschäftsstelle	Anschrift	Telefon / Telefax E-Mail-Adresse
1.	Barnim (BAR)	Am Markt 1 16225 Eberswalde	Postfach 10 04 46 16204 Eberswalde	(0 33 34) 2 14 19 46/2 14 29 46 Gutachterausschuss@kvbarnim.de
2.	Dahme-Spreewald (LDS)	Reutergasse 12 15907 Lübben	Postfach 14 41 15904 Lübben	(0 35 46) 20 27 58 / 20 12 64 gaa@dahme-spreewald.de
3.	Elbe-Elster (EE)	Nordpromenade 4 a 04916 Herzberg / Elster	Postfach 47 04912 Herzberg/Elster	(0 35 35) 46 27 06 / 46 27 30 gutachterausschuss@lkee.de
4.	Havelland (HVL)	Waldemardamm 3 14641 Nauen	Postfach 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 gaa@uckermark.de
14.	Brandenburg an der Havel (BRB)	Klosterstraße 14 14770 Brandenburg a.d.H.	Stadtverwaltung Bbg. 14767 Brandenburg	(0 33 81) 58 62 03 / 58 62 04 gutachterausschuss@stadt- brandenburg.de
15.	Cottbus (CB)	Karl-Marx-Straße 67 03044 Cottbus/Chóšebuz	Postfach 10 12 35 03012 Cottbus/Chóšebuz	(03 55) 6 12 42 13 / 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](http://www.frankfurt-oder.de)

#### Landkreis Oder-Spree

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

##### Stadt Beeskow

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

##### Stadt Eisenhüttenstadt

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

##### Stadt Erkner

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

##### Stadt Fürstenwalde/Spree

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

##### Stadt Friedland

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

Verwaltungsbezirk

dazugehörige Gemeinden

**Gemeinde Grünheide (Mark)**

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

**Gemeinde Rietz-Neuendorf**

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

**Gemeinde Schöneiche bei Berlin**

Bürgermeister: Ralf Steinbrück  
Anschrift: 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**

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

**Gemeinde Woltersdorf**

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

Verwaltungsbezirk		dazugehörige Gemeinden
<b>Amt Brieskow-Finkenheerd</b>		
Amtsleiter:	Dirk Wesuls	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	
<b>Amt Neuzelle</b>		
Amtsleiter:	Hans Georg Köhler	Lawitz
Anschrift:	Lindenpark 6; 15898 Neuzelle	Neißemünde
Telefon:	(03 36 52) 8 35-0	Neuzelle
Fax:	(03 36 52) 8 35 35	
E-Mail:	amt@neuzelle.de	
Internet:	www.neuzelle.de	
<b>Amt Odervorland</b>		
Amtsleiterin:	Marlen Rost	Berkenbrück
Anschrift:	Bahnhofstraße 3-4; 15518 Briesen (Mark)	Briesen (Mark)
Telefon:	(03 36 07) 8 97-10	Jacobsdorf
Fax:	(03 36 07) 8 97-99	Steinhöfel
E-Mail:	amt-odervorland@t-online.de	
Internet:	www.amt-odervorland.de	
<b>Amt Scharmützelsee</b>		
Amtsleiter:	Christian Riecke	Bad Saarow
Anschrift:	Forsthausstraße 4; 15526 Bad Saarow	Diensdorf-Radlow
Telefon:	(03 36 31) 45-141	Langewahl
Fax:	(03 36 31) 45-1811	Reichenwalde
E-Mail:	post@amt-scharmuetzelsee.de	Wendisch Rietz
Internet:	www.amt-scharmuetzelsee.de	
<b>Amt Schlaubetal</b>		
Amtsleiter:	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
<b>Amt Spreenhagen</b>		
Amtsleiter:	Hans-Joachim Schröder	Gosen-Neu Zittau
Anschrift:	Hauptstraße 13; 15528 Spreenhagen	Rauen
Telefon:	(03 36 33) 8 71-0	Spreenhagen
Fax:	(03 36 33) 8 71-35	
E-Mail:	post@amt-spreenhagen.de	
Internet:	www.amt-spreenhagen.de	

## **Territorialflächen und Einwohnerzahlen der Verwaltungsbezirke**

Die Flächengrößen wurden zum Stichtag 31. Dezember 2021 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 31.12.2021 erhoben.

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

Fläche: 148 km<sup>2</sup>

Einwohner: 57.082

Bevölkerungsdichte (Einwohner mit Hauptwohnsitz / km<sup>2</sup> Gebietsfläche): 386

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

### **Landkreis Oder-Spree**

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

Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses im Landkreis Oder-Spree und in der Stadt Frankfurt (Oder) 2021

Gemarkung	Amt	Gemeinde / Stadt	Einwohner	zum Vorjahr	Stichtag	Fläche in km <sup>2</sup>
Ahrendorf		Rietz-Neuendorf	136	→	31.12.2021	5,8
Alt Golm		Rietz-Neuendorf	452	↗	31.12.2021	20,5
Alt Madlitz	Odervorland	Briesen	280	↘	31.12.2021	17,8
Alt Stahnsdorf		Storkow (Mark)	368	↘	31.12.2021	4,1
Arendorf	Odervorland	Steinhöfel	397	↗	31.12.2021	18,0
Bad Saarow-Pieskow	Scharmützelsee	Bad Saarow	5.291	↗	31.12.2021	40,0
Bahro	Neuzelle	Neuzelle	97	→	31.12.2021	6,3
Beerfelde	Odervorland	Steinhöfel	610	↗	31.12.2021	11,2
Beeskow		Beeskow	7.191	↗	31.12.2021	36,1
Behrendorf		Rietz-Neuendorf	82	↗	31.12.2021	2,7
Berkenbrück	Odervorland	Berkenbrück	1059	↗	31.12.2021	17,8
Biegen	Odervorland	Briesen (Mark)	385	↘	31.12.2021	12,8
Birkholz		Rietz-Neuendorf	214	→	31.12.2021	5,0
Bomsdorf	Neuzelle	Neuzelle	304	↗	31.12.2021	11,2
Bornow		Beeskow	161	↘	31.12.2021	3,8
Braunsdorf	Spreenhagen	Spreenhagen	253	↘	31.12.2021	28,0
Bremsdorf	Schlaubetal	Schlaubetal	436	↗	31.12.2021	16,7
Breslack	Neuzelle	Neißemünde	194	↘	31.12.2021	8,0
Briescht		Tauche	223	↗	31.12.2021	11,3
Briesen (Mark)	Odervorland	Briesen (Mark)	1.862	↗	31.12.2021	11,0
Brieskow-Finkenheerd	Brieskow-Finkenheerd	Brieskow-Finkenheerd	2.361	↘	31.12.2021	13,6
Buchholz	Odervorland	Steinhöfel	283	↗	31.12.2021	11,5
Buckow		Rietz-Neuendorf	574	↗	31.12.2021	13,4
Bugk		Storkow (Mark)	173	↘	31.12.2021	19,6
Chossewitz		Friedland	119	↗	31.12.2021	12,5
Coschen	Neuzelle	Neißemünde	303	↘	31.12.2021	5,4
Dahmsdorf	Scharmützelsee	Reichenwalde	130	↗	31.12.2021	8,6
Dammendorf	Schlaubetal	Grunow-Dammendorf	189	↘	31.12.2021	31,9
Demnitz	Odervorland	Steinhöfel	274	↘	31.12.2021	11,4
Diehlo		Eisenhüttenstadt	469	↗	31.12.2021	10,0
Diensdorf	Scharmützelsee	Diensdorf-Radlow	588	↘	31.12.2021	4,0
Drahendorf		Rietz-Neuendorf	50	↘	31.12.2021	11,5
Eisenhüttenstadt		Eisenhüttenstadt	23.553	↘	31.12.2021	53,4
Erkner		Erkner	12.007	↘	31.12.2021	16,5
Falkenberg b. Br.	Odervorland	Briesen	206	↗	31.12.2021	10,7
Falkenberg b. Tauche		Tauche	173	↗	31.12.2021	4,2
Friedland		Friedland	629	↗	31.12.2021	13,4
Fünfeichen	Schlaubetal	Schlaubetal	986	↘	31.12.2021	24,5
Fürstenwalde / Spree		Fürstenwalde / Spree	33.053	↗	31.12.2021	63,7
Giesensdorf		Tauche	237	↗	31.12.2021	5,4
Glienicke		Rietz-Neuendorf	483	↗	31.12.2021	13,5
Göhlen	Neuzelle	Neuzelle	171	↘	31.12.2021	8,1
Gölsdorf	Odervorland	Steinhöfel	134	↗	31.12.2021	7,5
Görsdorf b. B.		Tauche	169	↘	31.12.2021	13,4
Görsdorf b. St.		Storkow (Mark)	474	↗	31.12.2021	7,3
Görzig		Rietz-Neuendorf	405	↘	31.12.2021	13,8
Gosen	Spreenhagen	Gosen-Neu Zittau	1.919	↗	31.12.2021	2,3
Groß Eichholz		Storkow (Mark)	135	↘	31.12.2021	18,2
Groß Lindow	Brieskow-Finkenheerd	Groß Lindow	1.718	↗	31.12.2021	15,4
Groß Muckrow		Friedland	267	↘	31.12.2021	14,9
Groß Rietz		Rietz-Neuendorf	459	↘	31.12.2021	12,3
Groß Schauen		Storkow (Mark)	149	↘	31.12.2021	2,7
Groß-Briesen		Friedland	226	→	31.12.2021	16,9

Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses im Landkreis Oder-Spree und in der Stadt Frankfurt (Oder) 2021

Gemarkung	Amt	Gemeinde / Stadt	Einwohner	zum Vorjahr	Stichtag	Fläche in km <sup>2</sup>
Grünheide (Mark)		Grünheide (Mark)	4.182	↗	31.12.2021	33,6
Grunow	Schlaubetal	Grunow-Dammendorf	313	↘	31.12.2021	13,2
Günthersdorf		Friedland	151	↗	31.12.2021	12,8
Hangelsberg		Grünheide (Mark)	1.873	↘	31.12.2021	41,0
Hartmannsdorf	Spreenhagen	Spreenhagen	773	↗	31.12.2021	35,1
Hasenfelde	Odervorland	Steinhöfel	270	→	31.12.2021	12,4
Heinersdorf	Odervorland	Steinhöfel	1.101	↗	31.12.2021	27,4
Henzendorf	Neuzelle	Neuzelle	96	↘	31.12.2021	19,5
Herzberg		Rietz-Neuendorf	454	↘	31.12.2021	22,4
Jacobsdorf	Odervorland	Jacobsdorf	729	↗	31.12.2021	14,3
Jänickendorf	Odervorland	Steinhöfel	220	↘	31.12.2021	13,8
Kagel		Grünheide (Mark)	1.492	↗	31.12.2021	22,9
Karras		Friedland	54	↘	31.12.2021	4,9
Kehrigk		Storkow (Mark)	315	↗	31.12.2021	15,9
Kersdorf	Odervorland	Briesen (Mark)	s. Briesen		31.12.2021	5,9
Kienbaum		Grünheide (Mark)	347	↗	31.12.2021	8,6
Kieselwitz	Schlaubetal	Schlaubetal	414	↘	31.12.2021	11,3
Klein Muckrow		Friedland	101	↘	31.12.2021	9,5
Klein Schauen		Storkow (Mark)	189	↗	31.12.2021	5,6
Kobbeln	Neuzelle	Neuzelle	165	↗	31.12.2021	5,0
Kohlsdorf		Beeskow	157	↘	31.12.2021	7,1
Kolpin	Scharmützelsee	Reichenwalde	288	↘	31.12.2021	8,9
Kossenblatt		Tauche	461	↘	31.12.2021	13,6
Krügersdorf		Beeskow	163	↘	31.12.2021	10,3
Kummerow		Friedland	116	↘	31.12.2021	5,4
Kummersdorf		Storkow (Mark)	541	↗	31.12.2021	4,5
Langewahl	Scharmützelsee	Langewahl	859	↘	31.12.2021	13,4
Lawitz	Neuzelle	Lawitz	564	→	31.12.2021	6,1
Lebbin	Spreenhagen	Spreenhagen	s. Markgrafpieske		31.12.2021	4,3
Leißnitz		Friedland	368	↗	31.12.2021	17,4
Limsdorf		Storkow (Mark)	304	↘	31.12.2021	23,7
Lindenberg		Tauche	819	↗	31.12.2021	13,1
Lindow		Friedland	81	↗	31.12.2021	7,6
Madlitz Forst	Odervorland	Briesen	-		31.12.2021	4,4
Markgrafpieske	Spreenhagen	Spreenhagen	761	↘	31.12.2021	34,9
Merz	Schlaubetal	Ragow-Merz	236	↘	31.12.2021	16,8
Mittweide		Tauche	150	↘	31.12.2021	5,4
Mixdorf	Schlaubetal	Mixdorf	942	↗	31.12.2021	13,2
Möbiskrüge	Neuzelle	Neuzelle	344	↗	31.12.2021	11,6
Mönchwinkel		Grünheide (Mark)	273	→	31.12.2021	7,0
Müllrose	Schlaubetal	Müllrose	4.695	↗	31.12.2021	69,2
Neu Golm	Scharmützelsee	Bad Saarow	283	→	31.12.2021	6,5
Neu Zittau	Spreenhagen	Gosen-Neu Zittau	1.426	↘	31.12.2021	13,0
Neubrück Forst	Odervorland	Briesen (Mark)	s. Briesen		31.12.2021	29,0
Neubrück (Spree)		Rietz-Neuendorf	311	↘	31.12.2021	36,7
Neuendorf i. S.	Odervorland	Steinhöfel	447	↘	31.12.2021	10,0
Neuzelle	Neuzelle	Neuzelle	2.232	↗	31.12.2021	16,8
Niewisch		Friedland	161	↗	31.12.2021	9,6
Oegeln		Beeskow	192	↘	31.12.2021	5,8
Oelsen		Friedland	s. Gr.Briesen		31.12.2021	9,4
Ossendorf	Neuzelle	Neuzelle	172	↘	31.12.2021	8,6
Petersdorf b. Br.	Odervorland	Jacobsdorf	275	↗	31.12.2021	10,2
Petersdorf b. Sa.	Scharmützelsee	Bad Saarow	639	↗	31.12.2021	3,8
Pfaffendorf		Rietz-Neuendorf	346	↘	31.12.2021	16,7
Philadelphia		Storkow (Mark)	252	↗	31.12.2021	5,3

Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses im Landkreis Oder-Spree und in der Stadt Frankfurt (Oder) 2021

Gemarkung	Amt	Gemeinde / Stadt	Einwohner	zum Vorjahr	Stichtag	Fläche in km <sup>2</sup>
Pieskow		Friedland	172	↘	31.12.2021	7,9
Pillgram	Odervorland	Jacobsdorf	637	↘	31.12.2021	13,6
Pohlitz	Schlaubetal	Siehdichum	403	↗	31.12.2021	9,6
Radinkendorf		Beeskow	139	↗	31.12.2021	7,8
Radlow	Scharmützelsee	Diensdorf-Radlow	s. Diensdorf		31.12.2021	5,4
Ragow	Schlaubetal	Ragow-Merz	286	↘	31.12.2021	27,0
Ranzig		Tauche	347	↘	31.12.2021	9,7
Ratzdorf	Neuzelle	Neißemünde	311	→	31.12.2021	4,0
Rauen	Spreenhagen	Rauen	2.048	↘	31.12.2021	21,6
Reichenwalde	Scharmützelsee	Reichenwalde	842	↗	31.12.2021	8,8
Reudnitz		Friedland	94	↗	31.12.2021	8,7
Rieplos		Storkow (Mark)	127	↘	31.12.2021	8,9
Rießen	Schlaubetal	Siehdichum	634	↘	31.12.2021	30,1
Sabrodt		Tauche	s. Trebatsch		31.12.2021	6,0
Sauen		Rietz-Neuendorf	93	↗	31.12.2021	9,4
Sawall		Tauche	s. Trebatsch		31.12.2021	5,4
Schadow		Friedland	130	↘	31.12.2021	4,5
Schernsdorf	Schlaubetal	Siehdichum	472	↘	31.12.2021	33,9
Schneeberg		Beeskow	154	↘	31.12.2021	6,8
Schöneiche b. Bln.		Schöneiche b. Bln.	13.205	↗	31.12.2021	16,7
Schönfelde	Odervorland	Steinhöfel	173	↘	31.12.2021	9,9
Schwenow		Storkow (Mark)	s. Limsdorf		31.12.2021	13,2
Schwerin		Storkow (Mark)	115	↗	31.12.2021	4,7
Schwerzko	Neuzelle	Neuzelle	145	↘	31.12.2021	3,8
Selchow		Storkow (Mark)	270	↗	31.12.2021	9,0
Sieversdorf	Odervorland	Jacobsdorf	264	↗	31.12.2021	12,4
Spreeau		Grünheide (Mark)	829	↗	31.12.2021	13,8
Spreenhagen	Spreenhagen	Spreenhagen	1.764	↗	31.12.2021	34,8
Steinhöfel	Odervorland	Steinhöfel	498	↗	31.12.2021	14,4
Steinsdorf	Neuzelle	Neuzelle	337	↗	31.12.2021	11,6
Storkow (Mark)		Storkow (Mark)	5.906	↘	31.12.2021	34,0
Streichwitz	Neuzelle	Neuzelle	83	↘	31.12.2021	5,3
Stremmen		Tauche	226	↘	31.12.2021	6,2
Tauche		Tauche	413	↗	31.12.2021	8,4
Tempelberg	Odervorland	Steinhöfel	211	↗	31.12.2021	13,0
Trebatsch		Tauche	513	↘	31.12.2021	9,9
Trebus		Fürstenwalde / Spree	409	↘	31.12.2021	7,0
Treppeln	Neuzelle	Neuzelle	151	↘	31.12.2021	28,3
Vogelsang	Brieskow-Finkenheerd	Vogelsang	729	↗	31.12.2021	5,9
Weichensdorf		Friedland	203	↘	31.12.2021	8,1
Wellmitz	Neuzelle	Neißemünde	804	↘	31.12.2021	24,9
Wendisch Rietz	Scharmützelsee	Wendisch Rietz	1.635	↗	31.12.2021	25,1
Werder		Tauche	84	↘	31.12.2021	5,9
Wiesenau	Brieskow-Finkenheerd	Wiesenau	1.256	↘	31.12.2021	29,7
Wilmersdorf b. Br.	Odervorland	Briesen	181	↘	31.12.2021	12,4
Wilmersdorf b. Pf.		Rietz-Neuendorf	122	↗	31.12.2021	8,8
Wochowsee		Storkow (Mark)	50	↗	31.12.2021	3,9
Woltersdorf		Woltersdorf	8.500	↗	31.12.2021	9,1
Wulfersdorf		Tauche	s. Giesensdorf		31.12.2021	3,6
Zeust		Friedland	124	↗	31.12.2021	10,7
Ziltendorf	Brieskow-Finkenheerd	Ziltendorf	1.482	↘	31.12.2021	28,8

## IV. Ermittlung von Sachwertfaktoren

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

Die Ermittlung der Sachwertfaktoren erfolgt entsprechend der Sachwertrichtlinie

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

Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser (gebrauchte Immobilien)	
Gebäudeart:	EFH/ZFH bzw. RH/DHH
Berechnungsmodell:	Sachwertfaktor = (Kaufpreis ± boG) / vorläufiger Sachwert
Modellansätze und -parameter	
Normalherstellungskosten:	Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) – Anlage 1 der SW-RL <sup>2)</sup>
Gebäudebaujahresklassen:	keine
Gebäudestandard:	Eingruppierung nach den Gebäudestandards der Anlage 2 der SW-RL
Baunebenkosten:	keine, in den NHK 2010 enthalten
Regionale Korrekturfaktoren:	keine, (vgl. Nr. 5 Abs. 1satz 1 der SW-RL)
Bezugsmaßstab:	Brutto- Grundfläche nach SW-RL
Baupreisindex:	Indexreihen für die Bauwirtschaft des statistischen Bundesamtes 2010- Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden
Gesamtnutzungsdauer (GND):	nach Anlage 3 SW-RL
Restnutzungsdauer (RND):	RND = GND – Gebäudealter; ggf. modifizierte RND bei Modernisierungen (geschätzter Modernisierungsgrad) nach Anlage 4 SW-RL Gebäude mit RND ≤ 20 Jahren werden nicht berücksichtigt
Alterswertminderung:	linear
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG):	Bei Grundstücken mit boG wurde der Kaufpreis um den Wert der boG bereinigt. <ul style="list-style-type: none"> <li>• weitere Nebengebäude: Zeitwert</li> <li>• weitere Garagen: pauschalierter Ansatz nach Nummer 3.4 Abs. 4 RL SW-BB<sup>3)</sup></li> </ul>

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Formel:

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

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

RE = Reinertrag des Grundstücks

KP\* = normierter und um boG bereinigter Kaufpreis

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

q = 1 + 0,01 x p

n = wirtschaftliche Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen

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

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

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

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

Modellansätze und -parameter für die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen				
<b>Kauffälle (Ertragsobjekte)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- nur nachhaltig vermietete bzw. vermietbare, gebrauchte Objekte</li> <li>- kein Einfluss durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse</li> <li>- Ortsbesichtigung bzw. Inaugenscheinnahme durchgeführt</li> <li>- Bei Grundstücken mit boG wurde der Kaufpreis um den Werteinfluss der boG bereinigt.</li> </ul>			
<b>Grundstücksarten</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ein-/Zweifamilienhäuser</li> <li>- Mehrfamilienhäuser (gewerblicher Mietanteil ≤ 20 %)</li> <li>- Wohn- und Geschäftshäuser (gewerblicher Mietanteil &gt; 20 % bis &lt; 80 %)</li> <li>- reine Geschäftshäuser (gewerblicher Mietanteil ≥ 80 %)</li> </ul>			
<b>Rohrertrag</b>	tatsächliche und auf Marktüblichkeit geprüfte Nettokaltmieten bzw. Erträge; Sind die tatsächlichen Mieten nicht bekannt oder nicht marktüblich oder ist ein Teil des Objekts zum Kaufzeitpunkt vorübergehend nicht vermietet, werden die marktüblich erzielbaren Mieten angesetzt (z. B. aus Mietspiegel, Mietpreissammlung).			
<b>Wohn- bzw. Nutzflächen</b>	auf Plausibilität geprüfte Angaben aus den Kaufverträgen oder anderen Quellen (z.B. Befragung der Eigentümer, Bauakten) oder anhand von Gebäudeparametern berechnet			
<b>Bewirtschaftungskosten</b>	entsprechend Anlage 1 EW-RL <sup>7)</sup> und Nr. 3.4 Abs. 3 RL EW-BB:			
	Verwaltungskosten:			
	Wohnnutzung		Garagen bzw. Stellplätze	gewerbliche Nutzung
<b>Zeitraum</b>	jährlich je Wohnung bzw. Wohngebäude bei EFH/ZFH	jährlich je Eigentumswohnung	jährlich je Garagen- oder Einstellplatz	
ab 01.01.2018	288 €	344 €	38 €	3 % des marktüblich erzielbaren gewerblichen Rohertrages
ab 01.01.2019	295 €	353 €	39 €	
ab 01.01.2020	299 €	357 €	39 €	
ab 01.01.2021	298 €	357 €	39 €	
	Instandhaltungskosten:			
	Wohnnutzung		Garagen bzw. Stellplätze	
<b>Zeitraum</b>	jährlich je Wohnfläche		jährlich je Garagenstellplatz	jährlich je Pkw-Außenstellplatz (Erfahrungswert)
ab 01.01.2018	11,3 €/m <sup>2</sup>		85 €	25 €
ab 01.01.2019	11,6 €/m <sup>2</sup>		87 €	26 €
ab 01.01.2020	11,7 €/m <sup>2</sup>		89 €	27 €
ab 01.01.2021	11,7 €/m <sup>2</sup>		88 €	27 €

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

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

	Zeitraum	Gewerbliche Nutzung (jährlich je gewerbliche Nutzfläche)		
		Lager-, Logistik-, Produktionshalle u. ä.	SB-Verbraucher-märkte u. ä.	Büro, Praxen, Geschäfte u. ä.
	Vomhundertsatz der Instandhaltungskosten für Wohnnutzung	30 %	50 %	100 %
	ab 01.01.2018	3,4 €/m <sup>2</sup>	5,7 €/m <sup>2</sup>	11,3 €/m <sup>2</sup>
	ab 01.01.2019	3,5 €/m <sup>2</sup>	5,8 €/m <sup>2</sup>	11,6 €/m <sup>2</sup>
	ab 01.01.2020	3,5 €/m <sup>2</sup>	5,9 €/m <sup>2</sup>	11,7 €/m <sup>2</sup>
	ab 01.01.2021	3,5 €/m <sup>2</sup>	5,9 €/m <sup>2</sup>	11,7 €/m <sup>2</sup>
	Mietausfallwagnis: - für Wohnnutzung 2 % - für gewerbliche Nutzung 4 %			
<b>Gesamtnutzungsdauer</b>	- Einfamilienhäuser je nach Standardstufe: 60 bis 80 Jahre (nach Anlage 3 SW-RL <sup>8</sup> ) - Mehrfamilienhäuser und Wohn- und Geschäftshäuser: 80 Jahre - reine Geschäftshäuser (Bürogebäude, Kaufhaus, Ärztehaus, ...): 60 Jahre - Verkaufshallen (eingeschossig; Super-, Verbrauchermarkt, Autohaus, Baumarkt, ...): 30 Jahre			
<b>Restnutzungsdauer (RND) nach § 6 Abs. 6 ImmoWertV</b>	RND = GND – Gebäudealter oder modifizierte RND bei Modernisierung (Ermittlung der modifizierten RND nach Anlage 4 SW-RL, ggf. geschätzt)  Mindestrestnutzungsdauer: - nur Objekte mit einer RND ≥ 20 Jahren - bei eingeschossigen Verkaufshallen (Supermarkt, Verbrauchermarkt, Einkaufszentrum, Autohaus, Baumarkt) RND ≥ 10 Jahren			
<b>Bodenwert</b>	beitrags- und abgabenfreier Bodenwert, aus zutreffendem Bodenrichtwert zum Kaufzeitpunkt ermittelt (Es wird eine objekttypische Grundstücksgröße (Spanne) zugrunde gelegt. Separat nutzbare Grundstücksteile werden nicht berücksichtigt.)			

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

## VI. Stichwortverzeichnis

Abbauflächen.....	45
Arrondierungsflächen.....	36, 95
Ausgleichsflächen.....	45
Außenbereich, Wohnen .....	65
Bahntrassen .....	98
Bauernhäuser, Resthöfe .....	65
Bauerwartungsland.....	33, 94
begünstigtes Agrarland .....	41
Bruchteileigentum .....	71, 118
Büro.....	118
Bürogebäude .....	61, 111
Campingplätze.....	45
Eckgrundstücke .....	35
Ein- und Zweifamilienhäuser .....	48, 101
Erbbaurechte .....	34, 94
Erholungsgrundstücke .....	34, 64
erneuerbare Energie.....	46
forstwirtschaftliche Grundstücke .....	42, 97
Garagen .....	34, 71, 118
Gärten .....	44, 98
Gartenland, hausnah .....	44, 98
Geschäftshäuser.....	61, 111
Gewässer .....	45
Gewerbemieten .....	79, 122
Grundstücksgrößen .....	30
Grünflächen, öffentlich .....	43, 98
Grünflächen, privat .....	44, 98
Indexreihen.....	24, 73, 92
landwirtschaftliche Betriebe .....	42
landwirtschaftliche Grundstücke .....	40, 96
Liegenschaftszinssätze.....	52, 57, 59, 104, 108, 110
Mehrfamilienhäuser .....	57, 109
Mieten.....	79, 122
Nutzungsentgelte.....	79, 122
Reihenhäuser / Doppelhaushälften.....	53, 105
Rohbauland .....	33, 94
Rohertragsfaktoren .....	60, 62, 110, 113
Sachwertfaktoren.....	51, 56, 103, 107
sonstiges Bauland .....	33, 94
Stellplätze .....	71
Straßenaus- und -neubau .....	43
Teileigentum .....	71, 118
Umrechnungskoeffizienten .....	27
Unland .....	41
Ver-/ Entsorgung.....	43, 98
Verkehrsflächen.....	43, 98
Wassergrundstücke .....	35
Wege, landwirtschaftlich .....	45
Wege, privat .....	45, 98
Wohn- und Geschäftshäuser .....	61, 111
Wohnflächenpreise .....	50, 55, 64, 102, 106, 112
Wohnungseigentum.....	67, 116
Zwangsversteigerungen.....	21, 88