

Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Landkreis Barnim



Grundstücksmarktbericht
Landkreis Barnim

2003

Impressum

Herausgeber Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Barnim

zu beziehen über Geschäftsstelle
des Gutachterausschusses für Grundstückswerte
im Landkreis Barnim
- beim Kataster- und Vermessungsamt -
PF 100 446
16204 Eberswalde

Telefon: 0 33 34/ 25 32 26 (- 25, -24, -38)

Telefax: 0 33 34/ 25 32 40

e-mail-Adresse: katasteramt-barnim@htb.de

Internetadresse: www.gutachterausschuesse-bb.de

Titelfoto: Bernau bei Berlin - Stadtmauer mit Pulverturm

Vervielfältigung, auch auszugsweise, und Verbreitung nur mit Genehmigung des Herausgebers.



Vorwort

Sehr geehrte Leserinnen und Leser,

vor Ihnen liegt der Grundstücksmarktbericht 2003.

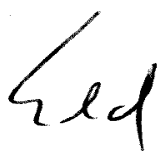
Qualität und Umfang konnten weiter verbessert werden. Zusätzlich aufgenommen wurde eine Auswertung zum Thema „Gebäundefaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser“. Als weitere Neuerung gibt es erste Ergebnisse einer kreisweiten Umfrage zu Gewerbemieten.

Die Mitglieder des Gutachterausschusses bedanken sich bei den Mitarbeitern der Geschäftsstelle für die in den Grundstücksmarktbericht investierte Arbeit. Damit erfüllt der Bericht zum einen den gesetzlichen Auftrag, den Grundstücksmarkt transparent darzustellen. Zum anderen ist er ein schnelles Nachschlagewerk für alle Interessierten.

Sie, liebe Leserinnen und Leser, sind wie immer aufgerufen, uns Anregungen und Kritik mitzuteilen.

Der französische Schriftsteller Voltaire hat über Bücher gesagt: „Die nützlichsten Bücher sind diejenigen, die den Leser veranlassen, sie zu ergänzen und weiterzuführen.“ Und nützlich soll der Grundstücksmarktbericht doch wohl sein.

In diesem Sinne wünsche ich Ihnen eine anregende Lektüre.



Dietmar Ewald
-Vorsitzender des Gutachterausschusses-

Inhalt

1	Allgemeines	6
1.1	Der Gutachterausschuss und seine Aufgaben	6
1.2	Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses	7
1.3	Das Leistungsspektrum	8
2	Der Landkreis Barnim.....	9
3	Übersicht über den Grundstücksverkehr	12
3.1	Gesamtumsätze	12
3.1.1	Anzahl der Verträge	13
3.1.2	Flächenumsatz.....	15
3.1.3	Geldumsatz.....	17
3.2	Teilmärkte	19
3.2.1	Unbebaute Bauflächen	20
3.2.2	Bebaute Grundstücke	20
3.2.3	Wohnungs- und Teileigentum.....	23
3.2.4	Landwirtschaftlich genutzte Flächen	28
3.2.5	Forstwirtschaftlich genutzte Flächen	30
3.2.6	Sonstige und Gemeinbedarfsflächen.....	32
3.3	Marktteilnehmer.....	37
4	Einzeluntersuchungen	38
4.1	Sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten	39
4.1.1	Mieten	39
4.1.2	Liegenschaftszinssätze	43
4.1.3	Marktanpassungsfaktoren	45
4.1.4	Gebäundefaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser.....	47
4.1.5	Indexreihen über die Entwicklung der Kaufpreise für Bauland	49
4.1.6	Umrechnungskoeffizienten	51
4.2	Eckgrundstücke und Bauland in 2. Reihe	53
4.3	Außenbereichsflächen, Bauerwartungs-/ Rohbauland und Wassergrundstücke.....	54
4.4	Erbbauzinssätze.....	58
4.5	Zwangsversteigerungen	59
5	Bodenrichtwerte	61
5.1	Ermittlung und Veröffentlichung.....	61
5.2	Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2004 - Niveau und Tendenzen.....	62
6	Pachten und Nutzungsentgelte.....	69
6.1	Ortsübliche Pachtzinsen im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau.....	69
6.2	Ortsübliche Nutzungsentgelte für Erholungsgrundstücke und Garagenstellplätze.....	70
7	Schlussbemerkungen	75

Anlagen

1	Einwohnerzahlen und Flächengrößen der Gemeinden des Landkreises Barnim.....	76
2	Auszug aus der Bodenrichtwertkarte des Landkreises Barnim zum Stand 01.01.2004.....	79
3	Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte im Land Brandenburg.....	81

1 Allgemeines

1.1 Der Gutachterausschuss und seine Aufgaben

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sind gem. § 192 des Baugesetzbuches eingerichtet. Im Landkreis Barnim wurde der Gutachterausschuss mit Wirkung vom 1.1.2004 durch das Ministerium des Innern des Landes Brandenburg neu bestellt.

Der Gutachterausschuss ist ein unabhängiges, an Weisungen nicht gebundenes Fachgremium mit besonderer Kenntnis und Erfahrung in der Grundstücks- und Gebäudewertermittlung. Die Amtszeit der ehrenamtlich tätigen Gutachter beträgt 5 Jahre.

Der Gutachterausschuss des Landkreises Barnim setzt sich aus dem Vorsitzenden, seinen zwei Stellvertretern und weiteren 14 ehrenamtlichen Gutachtern zusammen.

<i>Vorsitzender</i>	Herr <i>Dietmar Ewald</i>	Vermessungswesen
<i>stellvertretende Vorsitzende</i>	Herr <i>Thomas Przybilla</i> Herr <i>Wolfram Simon</i>	Vermessungswesen Forstwirtschaft
<i>ehrenamtliche Gutachter</i>	Herr <i>Burghardt Kothe</i> Herr <i>Birger Lüdtke</i> Herr <i>Jürgen Noack</i> Herr <i>Manfred Scholz</i> Herr <i>Thomas Schwengbeck</i>	Grundstücksachverständige „ „ „ „
	Herr <i>Markus Coelen</i> Herr <i>Thomas Eisenhuth</i> Herr <i>Reinhard Langanki</i>	Bauwesen/Architektur „ „
	Herr <i>Rony Püschel</i>	Immobilienmakler
	Herr <i>Ralf Frauendorf</i>	Rechtswesen
	Herr <i>Dr. Jörg Möhl</i>	Landwirtschaft
	Herr <i>André Worlitzer</i>	Bank- und Finanzwesen
	Frau <i>Marlies Beuster</i>	„
<i>stellv. ehrenamtlicher Gutachter</i>	Frau <i>Martina Krüger</i>	„

Die Gutachter sind hauptberuflich als Sachverständige der Grundstücksbewertung sowie in den Bereichen Bauwirtschaft, Immobilienwesen, Bankwesen, Vermessungswesen, Land- und Forstwirtschaft sowie Rechts- und Finanzwesen tätig.

Die gesetzlichen Grundlagen zur Tätigkeit der Gutachterausschüsse sind in den §§ 192-199 des Baugesetzbuches (BauGB), in der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (WertV) und in der Gutachterausschussverordnung des Landes Brandenburg (GAV) festgeschrieben.

1.2 Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Zu den Aufgaben des Gutachterausschusses gehören:

- die Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung
- die Ermittlung von Bodenrichtwerten und sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten
- die Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von Grundstücken sowie von Rechten an Grundstücken.

Zur Unterstützung seiner Arbeit bedient sich der Gutachterausschuss der Geschäftsstelle.

In der Geschäftsstelle sind tätig:

		Zimmer	Telefon
<i>Geschäftsstellenleiterin</i>	Frau Rita Kalch	318	0 33 34/ 25 32 26
<i>Wertermittlung</i>	Herr Jürgen Budde	318	0 33 34/ 25 32 25
<i>Wertermittlung (-daten)</i>	Frau Mandy Schmalz	316	0 33 34/ 25 32 24
<i>Kaufpreissammlung</i>	Frau Petra Bischoff	317	0 33 34/ 25 32 38
<i>Kaufpreissammlung</i>	Frau Sylvia Falk	317	0 33 34/ 25 32 38

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Landkreis Barnim ist beim zuständigen Kataster- und Vermessungsamt eingerichtet. Sie erledigt auf Weisung des Ausschussvorsitzenden im Wesentlichen folgende Aufgaben:

- Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung
- Ermittlung sonstiger zur Wertermittlung erforderlicher Daten
- Vorbereitung der Bodenrichtwertermittlung
- Erarbeitung des Grundstücksmarktberichtes
- Veröffentlichung von Bodenrichtwerten und Grundstücksmarktberichten
- Vorbereitung von Wertermittlungen
- Erstellung von Auskünften aus der Kaufpreissammlung
- Erteilung von Bodenrichtwertauskünften

Die Kaufpreissammlung ermöglicht der Geschäftsstelle und dem Gutachterausschuss einen umfassenden Marktüberblick. Anhand der entsprechend § 195 BauGB an die Geschäftsstelle übersandten Abschriften von Verträgen über den Eigentumswechsel an Grundstücken wird die Kaufpreissammlung eingerichtet und geführt.

Zur Auswertung der Kaufverträge verschickt die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses an die Erwerber von Grundstücken Fragebögen, um aktuelle und zuverlässige Basisdaten für die Ermittlung von Grundstücks- und Gebäudewerten zu erhalten. Denn der Grundstücksmarkt wird in der Regel von Umständen beeinflusst, die aus den Kaufverträgen nicht hervorgehen. **Zur Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten ist die Geschäftsstelle daher auf die Mithilfe der Käufer angewiesen. Je höher der Rücklauf der Fragebögen ist, umso mehr erhöht sich die Transparenz des Grundstücksmarktes.**

Personenbezogene Daten werden nicht in die Kaufpreissammlung übernommen.

Auskünfte aus der Kaufpreissammlung werden bei Darlegung eines berechtigten Interesses in anonymisierter Form gegen Gebühr erteilt. Im Allgemeinen machen Sachverständige zur Vorbereitung von Verkehrswertgutachten von diesen Auskünften Gebrauch.

1.3 Das Leistungsspektrum

Neben der Ermittlung von Bodenrichtwerten und der Erstattung von Gutachten obliegt dem Gutachterausschuss auch die Erteilung von Auskünften und Auszügen (nachfolgend aufgelistet), die gemäß Gutachterausschuss-Gebührenordnung vom 19. November 2003 (GVBl.II S.678) kostenpflichtig sind.

1. Erteilung von **Auskünften aus der Kaufpreissammlung**

Grundgebühr je Auskunft	40 €
zuzüglich für jeden mitgeteilten Kaufpreis	
a) über ein unbebautes Grundstück	7,50 €
b) über ein bebautes Grundstück	10 €

2. Erteilung von **Auskünften aus der Datensammlung über vereinbarte Nutzungsentgelte** gemäß § 7 Abs. 1 Satz 2 NutzEV

a) für eine Gemarkung	22 €
b) für bis zu drei Gemarkungen	33 €
c) für mehr als drei Gemarkungen	55 €

3. Erteilung von **schriftlichen Auskünften**

a) über Bodenrichtwerte (je angefangene Viertelstunde)	12 €
b) aus dem Grundstücksmarktbericht	5 - 15 €

4. **Bodenrichtwertkarte**

a) DIN A4-Auszug	12 €
b) Auszug größer DIN A4	18 €
c) Bodenrichtwertkarte insgesamt	30 €

5. **Bodenrichtwertkarten und Grundstücksmarktberichte zurückliegender Jahre** 50 % der Gebühren der aktuellen Exemplare

Ferner besteht die Möglichkeit, spezielle Grundstücksrecherchen in Auftrag zu geben, z. B. Auswertungen sowie summarische Auskünfte aus der Kaufpreissammlung. Die Gebühr beträgt 50 € bis 2.000 € entsprechend dem Aufwand.

2 Der Landkreis Barnim

Der Landkreis Barnim, gelegen nördlich der Bundeshauptstadt Berlin und angrenzend an die Republik Polen, nimmt mit seinen 26 Gemeinden eine **Fläche von ca. 1.500 km²** ein. In 4 Amtsbereichen und 7 amtsfreien Gemeinden leben **173.100 Einwohner** (Stichtag: 30.09.2003).

Seit dem 30.09.2002 ist ein Bevölkerungszuwachs um 0,8 % zu verzeichnen, der im Wesentlichen auf gestiegene Einwohnerzahlen in den Gemeinden des Barnimer Teils des engeren Verflechtungsraumes Brandenburg-Berlin zurückzuführen ist.

Die eiszeitlich geprägte, einzigartige Naturlandschaft des Barnim mit ihrer reichen Flora und Fauna war und ist ein **begehrtes Ausflugs- und Reiseziel** für Naturfreunde und Erholungssuchende. Beispielhaft seien hier die Schorfheide und das Seengebiet im Raum Wandlitz genannt.

Überregionale Verkehrsverbindungen über die Bundesautobahnen A10 (Berliner Ring) und A11 (Berlin-Stettin), mehrere Bundesstraßen, die Eisenbahnlinie Berlin-Stralsund/Stettin, den Oder-Havel-Kanal und die Anbindung an die Berliner S-Bahn in Bernau gewährleisten günstige Wege in den Landkreis.

Die Region Barnim hat eine **lange gewerbliche Tradition**. Heute sind hier insbesondere die Branchen Holz- und Möbelindustrie, Nahrungsmittelindustrie, Metallverarbeitung und Bauwirtschaft vertreten. Der ländliche Raum wird land- und forstwirtschaftlich genutzt.

Es ist jedoch nicht zu übersehen, dass die Beschäftigungslage derzeit sehr angespannt ist. **Die Arbeitslosenquote liegt im Mittel des Landkreises bei 20,6 %.**

Das vom Kreistag beschlossene integrierte Wirtschaftsentwicklungskonzept beinhaltet wirtschaftsnahe Projekte, mit deren Umsetzung entwicklungsfördernde Rahmenbedingungen für die Barnimer Wirtschaft mitgestaltet werden.

Zu nennen sind hier unter anderem der **Flugplatz Finow, die regionale Initiative zur Förderung erneuerbarer Energien** („Barum 111“), **sowie die Ortsumgehungen Bernau und Eberswalde**.

Mit daraus resultierenden verbesserten Rahmenbedingungen wird die Ansiedlung von Gewerbe, Industrie und Handwerk gefördert und beschleunigt.

Nicht vergessen werden soll die Entwicklung des ländlichen Raumes. Hier stehen die **umgestaltete Landwirtschaft, der Fremdenverkehr und die Landschaftspflege** im Mittelpunkt der Perspektiven, wobei der Bereich des Fremdenverkehrs noch große Entwicklungsmöglichkeiten hat.

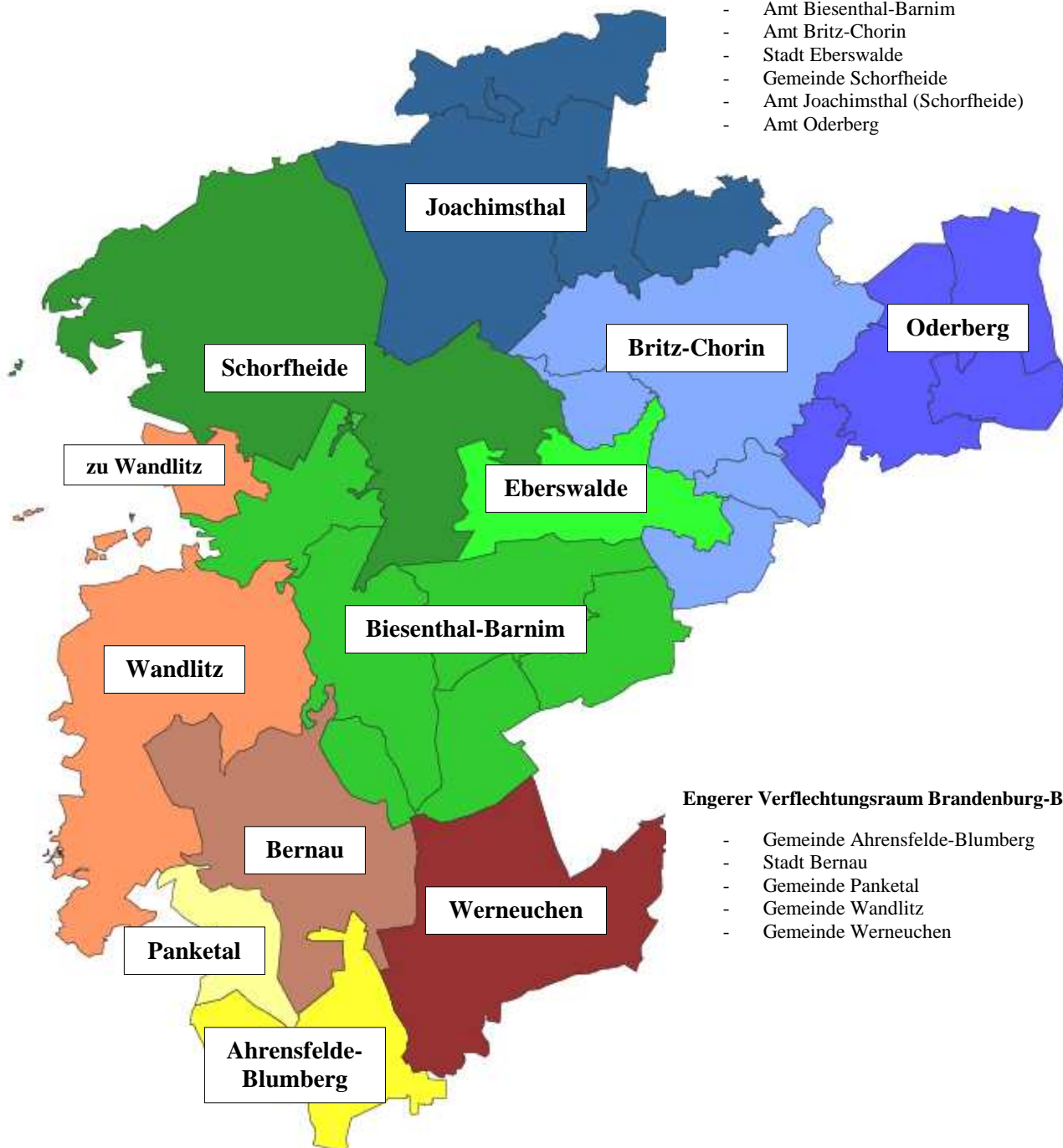
Abbildung 1

Landkreis Barnim -Gebietsstand: 31.12.2003-

Zuordnung der Ämter/Gemeinden gemäß Landesentwicklungsprogramm der Länder Berlin und Brandenburg:

Äußerer Entwicklungsraum Brandenburg

- Amt Biesenthal-Barnim
- Amt Britz-Chorin
- Stadt Eberswalde
- Gemeinde Schorfheide
- Amt Joachimsthal (Schorfheide)
- Amt Oderberg



Engerer Verflechtungsraum Brandenburg-Berlin

- Gemeinde Ahrensfelde-Blumberg
- Stadt Bernau
- Gemeinde Panketal
- Gemeinde Wandlitz
- Gemeinde Werneuchen

Territoriale Gliederung der Ämter und amtsfreien Gemeinden vgl. Anlage 1

GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT LANDKREIS BARNIM 2003

Die folgende Übersicht zeigt die wichtigsten Gewerbestandorte im Landkreis und deren derzeitige Auslastung.

Abbildung 2

Gewerbegebiete im Landkreis Barnim

Gewerbegebiet	Nettofläche [ha]	Belegung/Option [ha]	Auslastung [%]	Anzahl der Unternehmen	geplante Arbeitsplätze
TGE Eberswalde mit Innozent	85,4	62,9	73,6	39 32	1.050 145
Gewerbepark Finowfurt	21,2	16,8	79,2	38	510
Am Rehhahn Blumberg	34,0	31,8	90,5	16	390
Gewerbepark Seefeld	21,0	20,4	97,1	21	470
Krummenseer Weg Werneuchen	8,7	8,3	95,4	14	170
Am Sandweg Basdorf	8,0	7,6	95,0	23	220
Gewerbepark Ladeburg	34,2	22,4	65,5	17	250
Gewerbepark Schönow	22,1	10,5	47,5	18	250
Gewerbeparks Lindenberg	21,0	18,5	88,1	22	460
Rüdnitzer Chaussee Bernau	5,4	4,5	83,3	15	180
Rehberge Bernau	20,3	7,7	37,9	19	290
Gesamt	281,3	211,4	75,2	274	4.385

Quelle: WITO GmbH
Stand: Mai 2004

3 Übersicht über den Grundstücksverkehr

3.1 Gesamtumsätze

In die Ermittlung der Umsatzzahlen wurden alle Kaufverträge des Geschäftsjahres 2003 einbezogen, die bis zum 15. Februar 2004 bei der Geschäftsstelle eingegangen waren. Die Angaben zu den Vorjahren sind um die Kauffälle ergänzt worden, die nach dem 15. Februar 2003 eingingen.

Der Barnimer Grundstücksmarkt wird in die folgenden 7 Teilmärkte gegliedert.

Teilmärkte

a) ***unbebaute Bauflächen***

Bauplätze, die zum Zwecke des Wohnens, des Gewerbes und der Erholung bebaut werden können.

b) ***bebaute Grundstücke***

Grundstücke, auf denen Wohnhäuser, Geschäftshäuser, Gewerbebetriebe, Garagen und sonstige Gebäude errichtet worden sind.

c) ***Wohnungs- und Teileigentum***

e) ***land- und forstwirtschaftliche Grundstücke***

f) ***sonstige Flächen***

Abbauland, private Grünanlagen, Wasserflächen, Flächen besonderer Funktionen (privater Weg, Halde u.a.)

g) ***Gemeinbedarfsflächen***

Verkehrseinrichtungen, öffentliche Grünanlagen, Baugrundstücke für den Gemeinbedarf sowie für Ver- und Entsorgungseinrichtungen

h) ***einigungsbedingte Kauffälle (bis 1997 gesondert erfasst)***

Verträge nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz, Schuldrechtsanpassungsgesetz, Landwirtschaftsanpassungsgesetz u.a.

3.1.1 Anzahl der Verträge

Im Berichtszeitraum sind der Geschäftsstelle für den Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses im Landkreis Barnim

2.823 Kaufverträge

übersandt worden.

Gegenüber dem Geschäftsjahr 2002 bedeutet dies einen Rückgang um 111 Kauffälle, das sind ca. 4 % weniger als im Jahr zuvor.

Abbildung 3

Anteile der Grundstücksarten am Marktgeschehen

ub	unbebaute Bauflächen
bb	bebaute Grundstücke
ei	Wohnungs- und Teileigentum
lf	land- und forstw. Flächen
gf	Gemeinbedarfsflächen
sf	sonstige Flächen

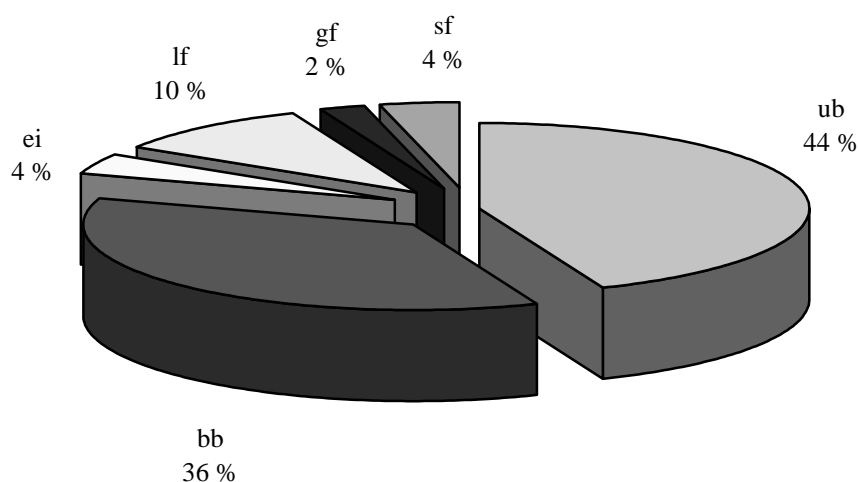


Abbildung 4
Entwicklung der Anzahl der in die Kaufpreissammlung übernommenen Erwerbsvorgänge von 1997 bis 2003

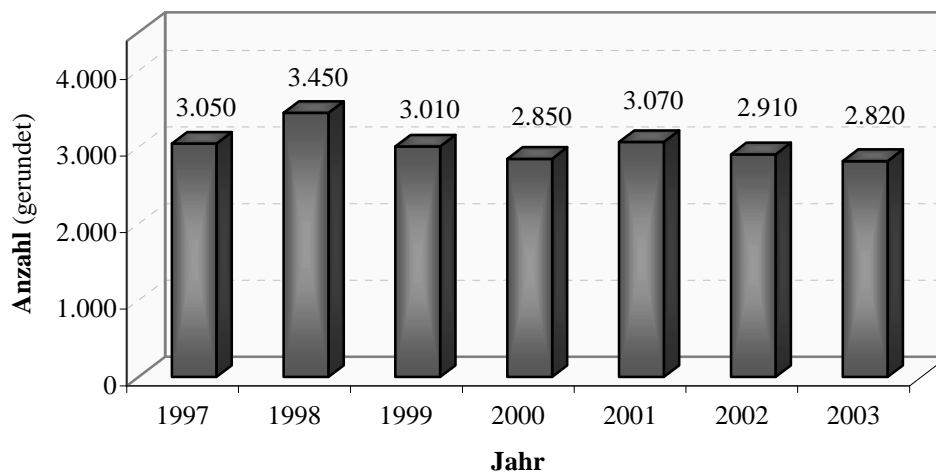


Abbildung 5
Entwicklung der Verkäufe in den Teilmärkten

Teilmärkte	Anzahl der Verkäufe						
	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003
unbebaute Bauflächen	891	1.287	1.355	1.244	1.176	1.344	1.255
bebaute Bauflächen	1.275	1.443	1.175	1.168	1.146	1.089	1.015
Wohnungs- und Teileigentum	478	405	132	83	189	92	113
land- und forstwirtschaftl. Flächen	124	184	234	196	247	253	272
sonstige Flächen	106	107	79	106	241	105	106
Gemeinbedarfsflächen einigungsbedingte Kauffälle	16	27	33	58	68	51	62
(Nur bis 1997 als einen separaten Teilmarkt erfasst)	162	-	-	-	-	-	-
Gesamt	3.052	3.453	3.008	2.855	3.067	2.934	2.823

3.1.2 Flächenumsatz

Im Berichtszeitraum 2003 haben im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses

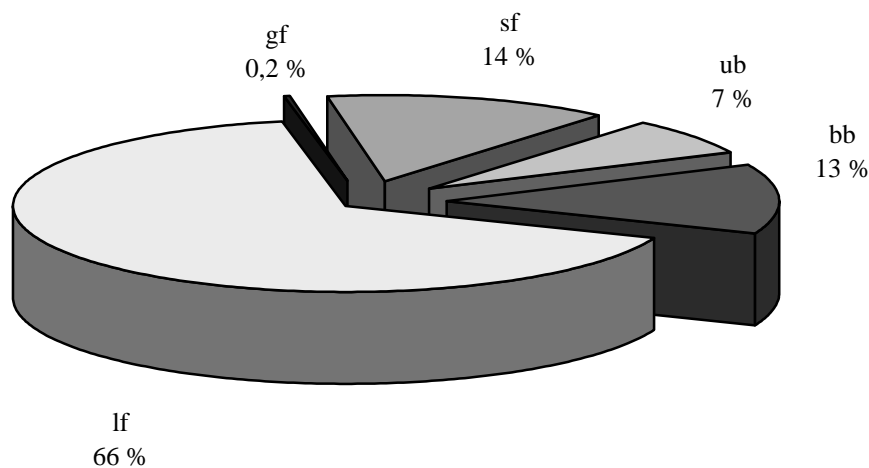
2.077 ha Grundstücksfläche

die Eigentümer gewechselt. Das sind ca. 1,4 % der Gesamtfläche des Landkreises Barnim. Dieser Umsatz bedeutet einen Rückgang gegenüber 2002 um ca. 2 %.

Abbildung 6

Anteile der Grundstücksarten am Flächenumsatz

- ub unbebaute Bauflächen
- bb bebaute Grundstücke
- lf land- und forstw. Flächen
- gf Gemeinbedarfsflächen
- sf sonstige Flächen



Für Wohnungs- und Teileigentum erfolgt keine Angabe des Umsatzes an Grundstücksflächen.

Abbildung 7
Entwicklung des Flächenumsatzes von 1997 bis 2003

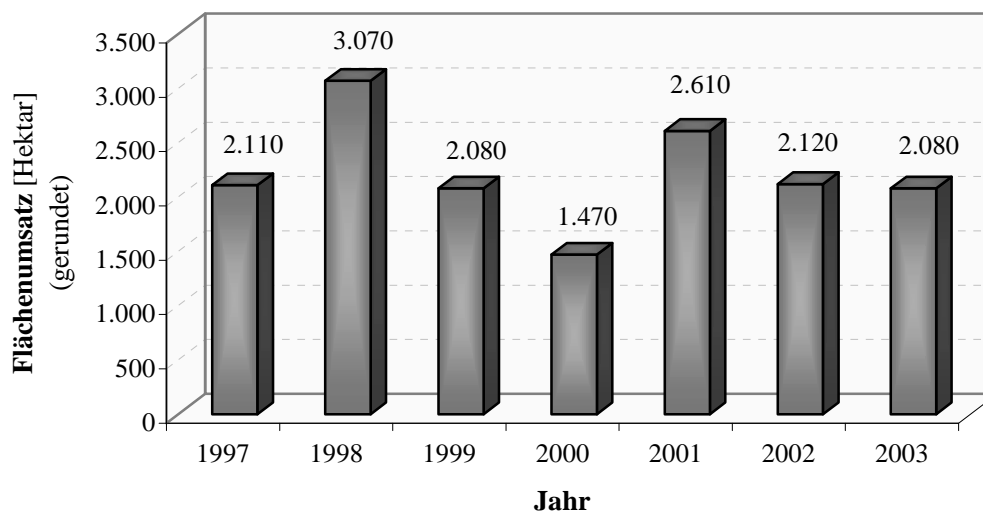


Abbildung 8
Entwicklung des Flächenumsatzes in den Teilmärkten

Teilmärkte	Flächenumsatz [Hektar]						
	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003
unbebaute Bauflächen	158	195	162	139	169	169	155
bebaute Bauflächen	290	383	301	462	349	336	267
land- und forstwirtschaftl. Flächen	1.277	2.384	1.576	815	1.942	1.538	1.364
sonstige Flächen	122	107	31	37	134	65	287
Gemeinbedarfsflächen	1	5	6	18	13	7	4
einigungsbedingte Kauffälle (Nur bis 1997 als einen separaten Teilmarkt erfasst)	266	-	-	-	-	-	-
Gesamt	2.114	3.074	2.075	1.470	2.607	2.115	2.077

3.1.3 Geldumsatz

Im Territorium des Landkreises Barnim sind im Berichtszeitraum auf dem Grundstücksmarkt

185 Millionen €

umgesetzt worden.

Das entspricht einem Rückgang gegenüber 2002 um ca. 3 %.

Abbildung 9

Anteile der Grundstücksarten am Geldumsatz

- ub unbebaute Bauflächen
- bb bebaute Grundstücke
- ei Wohnungs- und Teileigentum
- lf land- und forstw. Flächen
- gf Gemeinbedarfsflächen
- sf sonstige Flächen

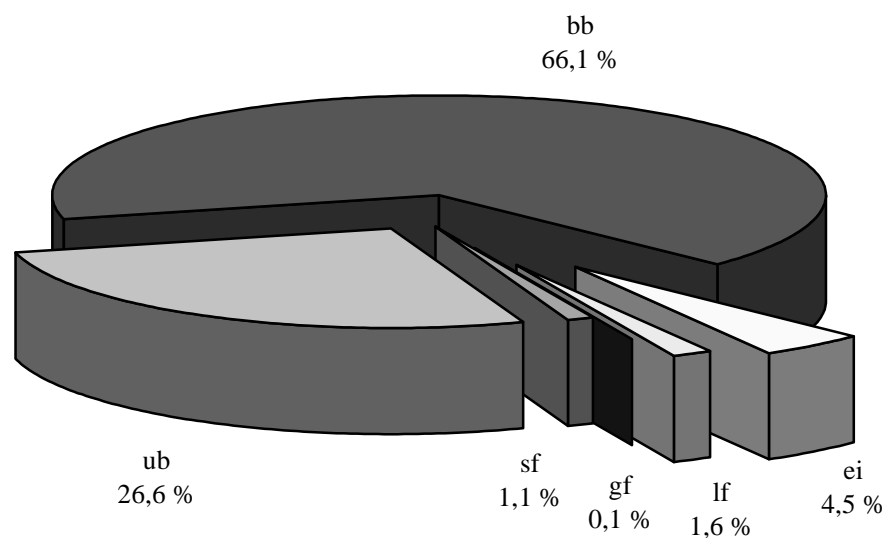


Abbildung 10

Entwicklung des Geldumsatzes von 1997 bis 2003

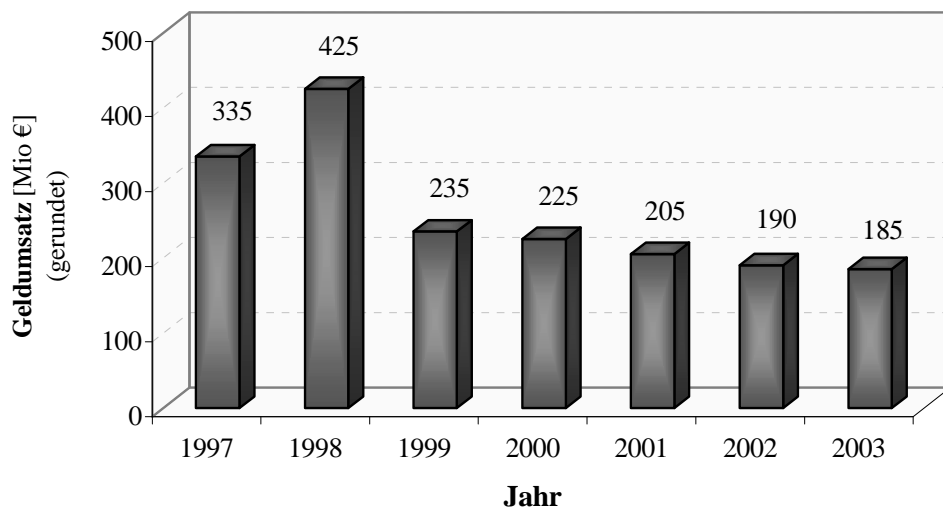


Abbildung 11

Entwicklung des Geldumsatzes in den Teilmärkten

Teilmärkte	Geldumsatz [Mio €]						
	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003
unbebaute Bauflächen	64,8	78,5	56,4	56,0	50,2	53,8	49,2
bebaute Bauflächen	193,7	284,4	163,1	157,2	136,9	127,8	122,4
Wohnungs- und Teileigentum	67,9	51,4	10,5	6,7	11,1	5,2	8,3
land- und forstwirtschaftl. Flächen	2,4	4,9	3,8	4,9	3,7	2,9	3,0
sonstige Flächen	3,4	7,0	0,6	0,9	3,9	1,5	2,0
Gemeinbedarfsflächen	0,1	0,2	0,1	0,3	0,6	0,2	0,1
einigungsbedingte Kauffälle (Nur bis 1997 als einen separaten Teilmarkt erfasst)	4,3	-	-	-	-	-	-
Gesamt	336,6	426,4	234,5	226,0	206,4	191,4	185,0

3.2 Teilmärkte

Abbildung 12

Übersicht der Anzahl der Verkäufe in den Ämtern/amtsfreien Gemeinden

Ämter / amtsfreie Gemeinden	Anzahl der Kauffälle in den Teilmärkten *							je 1.000 Einwohner
	ub	bb	ei	lf	gf	sf	Gesamt	
Ahrensfelde-Blumberg	150	87	1	30	9	6	283	24
Bernau	192	151	51	12	7	5	418	12
Biesenthal-Barnim	94	86	4	36	1	14	235	20
Britz-Chorin	33	59	-	31	3	10	136	22
Eberswalde	92	132	9	5	4	16	258	6
Joachimsthal	31	38	23	37	1	8	138	24
Oderberg	14	43	-	22	2	10	91	15
Panketal	207	78	3	3	4	1	296	17
Schorfheide	90	77	14	34	4	11	230	22
Wandlitz	266	189	6	34	22	14	531	27
Werneuchen	86	75	2	28	5	11	207	28
Gesamt	1.255	1.015	113	272	62	106	2.823	Mittel: 20

- *: ub unbebaute Bauflächen
 bb bebaute Grundstücke
 ei Wohnungs- und Teileigentum
 lf land- und forstwirtschaftliche Flächen
 gf Gemeinbedarfsflächen
 sf sonstige Flächen

3.2.1 Unbebaute Bauflächen

Abbildung 13

Umsatz unbebauter Bauflächen 2003

unbebaute Bauflächen	Anzahl der Verkäufe	Flächenumsatz [Hektar]	Geldumsatz [Mio €]
- individueller Wohnungsbau	1.099	122,3	43,8
- Mehrfamilienwohnhäuser	34	4,7	1,5
- geschäftliche Nutzung	0	0,0	0,0
- Betriebsgrundstücke/ Land- u. Forstwirtschaft	3	2,0	0,0
- gewerbliche Nutzung	24	12,4	2,3
- sonstige Nutzung	95	13,7	1,6
Gesamt	1.255	155,1	49,2

Mit einem Anteil von 88 % liegt die Zahl der Kauffälle über unbebaute Bauflächen, die für den individuellen Wohnungsbau vorgesehen sind, an der Spitze.

Gegenüber dem Vergleichszeitraum 2002 ist die Zahl dieser Verkäufe um 2 % gestiegen.

3.2.2 Bebaute Grundstücke

Abbildung 14

Umsatz bebauter Grundstücke 2003

bebaute Grundstücke (Grund und Boden einschl. Gebäude)	Anzahl der Verkäufe	Flächenumsatz [Hektar]	Geldumsatz [Mio €]
- freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	502	93,4	67,3
- Reihenhäuser/ Doppelhaushälften	188	12,7	24,1
- Mehrfamilienhäuser	68	10,9	5,7
- Wochenendhäuser	123	14,2	6,1
- Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	44	8,5	4,7
- sonstige Gebäude	90	127,2	14,6
Gesamt	1.015	266,9	122,5

GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT LANDKREIS BARNIM 2003

Abbildung 15

Kaufpreise 2003 bebauter Grundstücke mit freistehenden Einfamilienhäusern und Doppelhaushälften in allgemeiner Ortslage - Wohnparks/ Wohnanlagen ausgeschlossen -

Gebäudetyp	engerer Verflechtungsraum				äußerer Entwicklungsraum			
	Anzahl Kauf-fälle	Gesamt-kaufpreis [€]	Grdst.-fläche [m²]	Gebäude-anteil [€]	Anzahl Kauf-fälle	Gesamt-kaufpreis [€]	Grdst.-fläche [m²]	Gebäude-anteil [€]
EFH alle	204	94.000	885	41.000	115	76.000	960	40.000
bis BJ 1990	71	97.000	855	45.000	47	84.000	890	51.000
ab BJ 1991	17	191.000	685	143.000	6	161.000	895	135.000
DHH alle	19	135.000	665	100.000	32	73.000	767	43.000
bis BJ 1990	7	50.000	715	21.000	-	-	-	-
ab BJ 1991	8	224.000	670	180.000	-	-	-	-
RMH alle	1	-	-	-	3	72.000	460	42.000
REH alle	1	-	-	-	3	70.000	660	41.000

Abbildung 16

Kaufpreise 2003 von Grundstücken mit freistehenden Einfamilienhäusern, Doppelhaushälften und Reihenhäusern in Wohnparks/ Wohnanlagen

Gebäudetyp	engerer Verflechtungsraum				äußerer Entwicklungsraum			
	Anzahl Kauf-fälle	Gesamt-kaufpreis [€]	Grdst.-fläche [m²]	Gebäude-anteil [€]	Anzahl Kauf-fälle	Gesamt-kaufpreis [€]	Grdst.-fläche [m²]	Gebäude-anteil [€]
EFH								
BJ 2002/2003	36	157.000	440	113.000	2	158.000	390	134.000
BJ 1991-2001	-	-	-	-	4	127.000	505	92.000
DHH								
BJ 2002/2003	50	186.000	340	150.000	-	-	-	-
BJ 1991-2001	10	150.000	560	109.000	-	-	-	-
RMH								
BJ 2002/2003	12	147.000	240	123.000	1	-	-	-
BJ 1991-2001	1	-	-	-	3	112.000	165	101.000
REH								
BJ 2002/2003	16	159.000	300	125.000	-	-	-	-

Hinweis: Der ausgewiesene Gebäudeanteil wurde durch Minderung des Gesamtkaufpreises um den Bodenwert (Fläche * Bodenrichtwert) ermittelt. Die Marktanpassung blieb unberücksichtigt.

BJ: Baujahr

Abbildung 17

Kaufpreise von Grundstücken mit freistehenden Einfamilienhäusern, Doppelhaushälften und Reihenhäusern (ab BJ 1991) im engeren Verflechtungsraum (Angaben in €)
 - in Wohnparks/ Wohnanlagen -

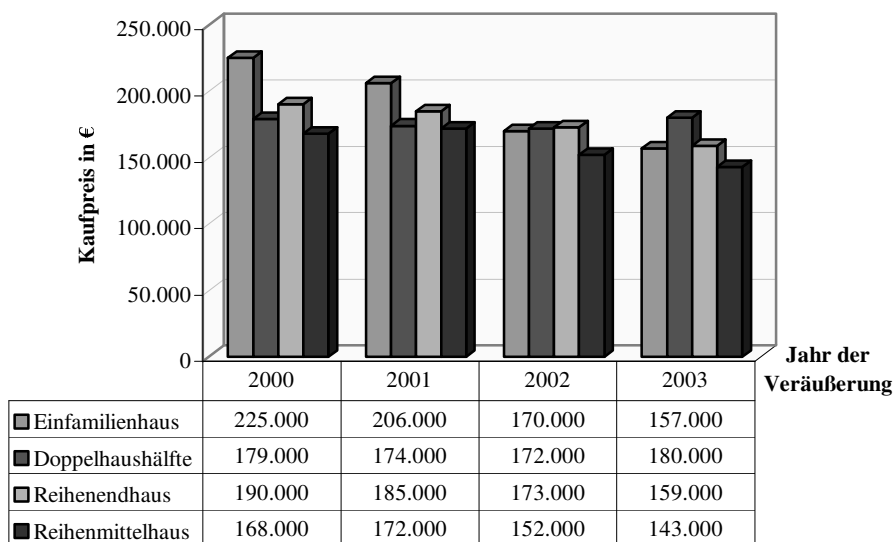
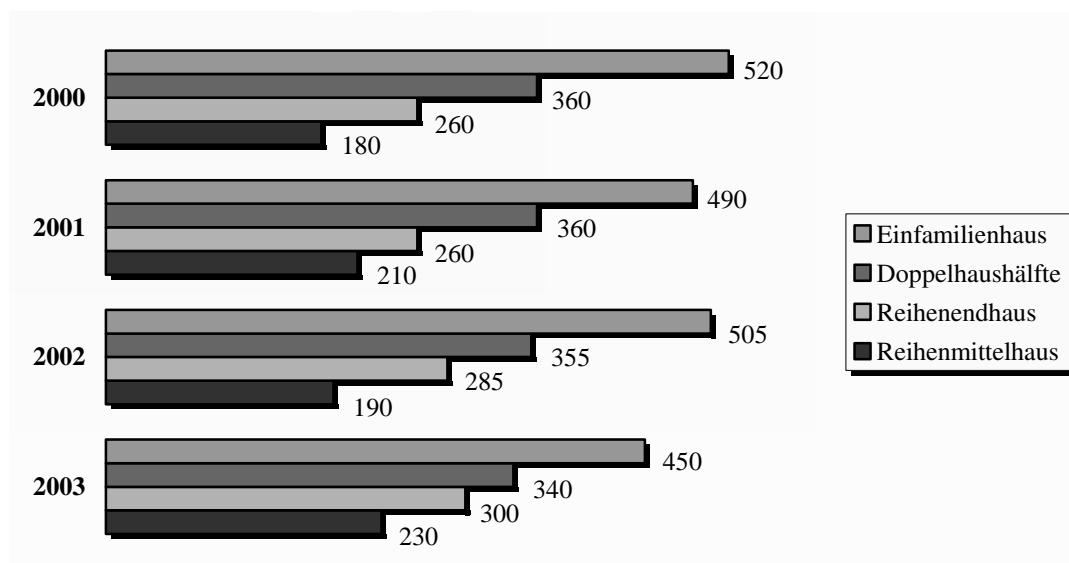


Abbildung 18

Grundstücksgrößen bebauter Grundstücke mit freistehenden Einfamilienhäusern, Doppelhaushälften und Reihenhäusern im engeren Verflechtungsraum (Angaben in m²)
 - in Wohnparks/ Wohnanlagen -



3.2.3 Wohnungs- und Teileigentum

Abbildung 19

Umsatzentwicklung gesamt und unterteilt in Wohnungs- und Teileigentum

Jahr	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003
Geldumsatz [Mio €]	218	68	51	11	7	11	5	8
Anzahl Kauffälle	1.113	478	405	132	83	189	92	113
davon:								
- Wohnungseigentum	1.080	451	392	132	80	186	64	113
- Teileigentum	33	27	13	0	3	0	28	0

Unter Teileigentum sind Flächen zu verstehen, die nicht zu Wohnzwecken genutzt werden (z.B. Büroräume, Ladenlokale).

Bei 19 % der Veräußerungen des Jahres 2003 handelt es sich um zwangsversteigerte Objekte.

⇒ Preise für Erstverkäufe

Abbildung 20

Kaufpreise von Eigentumswohnungen in neu errichteten Objekten - Erstverkäufe

(Baujahr: 1999 - 2003, Jahr der Veräußerung: 2000 - 2003)

Gemeinde / Gemeindeteil	Kaufpreismittel [€/m ² Wohnfläche]	Anzahl der Kauffälle	Ø Wohnungsgröße [m ²]
Ahrensfelde	1.365	2	86
Basdorf	1.480	8	87
Bernau / Bernau	1.700	8	68
Bernau / Ladeburg	1.230*	3	77
Bernau / Schönow	1.252	1	102
Biesenthal	1.610	6	60
Blumberg	1.665	2	82
Eberswalde	1.220	4	66
Lindenberg	1.465	2	65
Schwanebeck	1.315	3	73
Zepernick	1.240	1	82

*: Der Wert beinhaltet nur Verkäufe aus dem Jahr 2000. Für die Jahre 2001 und 2002 liegen dem Gutachterausschuss weitere 22 Kauffälle ein und des selben Bauträgers zu ungewöhnlich niedrigen Preisen von durchschnittlich 710 €/m² (660 - 725 €/m²) bei einer Wohnungsgröße von 68 m² vor.

Von den **40 Erstverkäufen** von Eigentumswohnungen, die **zwischen 1999 und 2003** errichtet worden sind, entfallen 19 auf das Jahr 2000, 12 auf 2001, 4 auf 2002 und 5 auf das Jahr 2003. Die Spanne der Preise der 40 Kauffälle liegt zwischen 1.060 und 1.920 €/m² Wohnfläche, im Durchschnitt wurden **1.570 €/m² Wohnfläche** gezahlt. Die durchschnittliche Wohnungsgröße liegt bei **76 m²**. Die Spanne reicht von 26 bis 106 m².

Da pro Gemeinde nur durchschnittlich 3,5 Kauffälle registriert wurden, sind die durchschnittlichen Kaufpreisangaben je Gemeinde statistisch nicht ausreichend belegt.

Abhängigkeiten zwischen Wohnungsgröße und Kaufpreis im Untersuchungszeitraum 2003

Zur Auswertung wurden 5 verwertbare Kauffälle aus dem Jahr 2003 herangezogen. Ein **Zusammenhang** zwischen Wohnungsgröße und Kaufpreis je Quadratmeter Wohnfläche **ist zu vermuten**, jedoch ist die Anzahl der Kauffälle für die Ableitung einer Funktionsgleichung zu gering.

Preisentwicklung

Der mittlere Kaufpreis der 5 Wohnungen lag **2003** bei **1.600 €/m² Wohnfl.** (Spanne 1.290 – 1.920) bei einer durchschnittlichen Wohnfläche von 54 m².

Im Geschäftsjahr **2002** wurden für die 4 veräußerten Wohnungen ein mittlerer Preis von **1.380 €/m² Wohnfl.** (Spanne 1.220 – 1.500) bei einer durchschnittlichen Wohnfläche von 89 m² gezahlt.

Bei den genannten Durchschnittswerten ist die jeweils zugehörige Wohnfläche und die insgesamt niedrige Anzahl der Kauffälle zu beachten.

⇒ **Preise für Weiterveräußerungen**

Für das Geschäftsjahr 2003 liegen 27 Kauffälle über Weiterveräußerungen von Eigentumswohnungen der Baujahre 1994 – 1998 vor. Im Mittel wurden **1.140 €/m² Wohnfl.** gezahlt (Spanne 700 – 1.560) .

Bezogen auf den Preis für Erstverkäufe (siehe oben) liegen die Weiterverkäufe bei **73 %**.

Die veräußerten Wohnungen befinden sich in den Gemeinde/ Gemeindeteilen **Basdorf, Bernau, Finowfurt, Joachimsthal, Rüdnitz und Zepernick**.

Abbildung 21

Weiterveräußerungen von Eigentumswohnungen in Bernau und Ladeburg 2000 - 2003

	Jahr der Veräußerung	Bernau (Viehtrift) [€/m ² Wfl.]	Ladeburg (Schäferpfuhl) [€/m ² Wfl.]	Bernau (Barnimer Park) [€/m ² Wfl.]
Erstverkäufe	1996	1.500 - 2.400	-	2.250 - 2.650
	1997	1.700 - 2.300	1.850 - 2.000	-
	1998	1.450 - 1.600	1.950 - 2.150	-
	1999	1.450 - 1.600	1.950 - 2.150	-
	2000	-	1200 *	-
	2001	-	-	-
Weiterverkäufe (Baujahre 1995 - 1997)	2000	1400 *	1600 *	-
	2001	-	-	2200 *
	2002	-	-	-
	2003	930 - 1.500	-	800 - 1.260

*: jeweils nur ein Kauffall

⇒ Preise für umgewandelte und sanierte Objekte

Abbildung 22

**Kaufpreise von Eigentumswohnungen in umgewandelten und sanierten Objekten
(Geschosswohnungsbau)**

Gemeinde - Gemeindeteil	2000 Kaufpreismittel [€/m ² Wohnfl.]	2001 Kaufpreismittel [€/m ² Wohnfl.]	2002 Kaufpreismittel [€/m ² Wohnfl.]	2003 Kaufpreismittel [€/m ² Wohnfl.]
Bernau				
- Friedenstal	925 (7)	920 (4)	700 (2)	- -
- Sachtelebenstraße	- -	895 (13)	980 (1)	- -
Eberswalde				
- Finow	975 (3)	1.049 (1)	- -	- -
- Leibnizviertel	830 (17)	820 (71)	790 (4)	805 (1)
- Nordend	980 (2)	980 (1)	- -	735 (1)
- Westend	925 (3)	980 (1)	- -	- -

In Klammern ist die jeweilige Anzahl der Kauffälle angegeben.

Die angegebenen Verkäufe beziehen sich überwiegend auf 1999 und 2000 sanierte Plattenbauten.

Abhängigkeiten zwischen Wohnungsgröße und Kaufpreis im Untersuchungszeitraum 2001

Zur Auswertung wurden verwertbare Kauffälle aus dem Jahr 2001 herangezogen, wovon 18 Verkäufe in Bernau und 71 Veräußerungen in Eberswalde stattfanden.

Zwischen der Wohnungsgröße und dem Kaufpreis/m² Wohnfläche sind jedoch **keine Zusammenhänge** zu erkennen. Im Jahr 2001 wurden folglich für große und für kleine umgewandelte Eigentumswohnungen in sanierten Plattenbauten gleiche Kaufpreise je Quadratmeter Wohnfläche gezahlt.

Bezüglich der 5 vergleichbaren Kauffälle des Jahres 2002 zeichnet sich eine gleiche Tendenz ab, 2003 ist eine Aussage aufgrund der geringen Datenmenge nicht möglich.

Die gewonnenen Resultate beziehen sich in Bernau auf die Sachtelebenstraße und in Eberswalde auf das Leibnizviertel, da Daten aus weiteren Plattenbausiedlungen in ausreichendem Maße nicht zu Verfügung standen.

Abbildung 23

Kaufpreise 2002 – 2003 von Eigentumswohnungen in umgewandelten und sanierten Objekten (Mehrfamilienhäuser/Altbau)

Gemeinde/ Gemeindeteil	Preis [€/m ² Wfl.]		Wohnungsgröße [m ²]		Anzahl der Kauffälle
	Spanne	Durchschnitt	Spanne	Durchschnitt	
Biesenthal	1.455 - 1.645	1.555	36 - 75	54	4
Eberswalde	925 - 1.525	1.240	55 - 117	84	11
Gr. Schönebeck		820		45	1
Schönow		1.210		100	1
Wandlitz		1.115	44 - 84	64	2

⇒ **Sanierungskosten**

Abbildung 24

Sanierungskosten in Mehrfamilienhäusern aus 2001 - 2003 (Angaben aus Kaufverträgen)

	Geschosswohnungsbau	Mehrfamilienhäuser/Altbau
Sanierungskosten [€/m ² Wohnfläche]	245 - 535	646 - 1.305
mittlere Kosten [€/m ² Wohnfläche]	420	1.065

⇒ **Preise für PKW-Stellplätze**

Abbildung 25

Preise für PKW-Stellplätze aus 2000 - 2003

	Stellplätze im Freien	Stellplätze in Tiefgaragen
Kaufpreisspanne [€/Stellplatz]	1.000 - 3.830	3.000 - 6.650
Kaufpreismittel [€/Stellplatz]	2.400	5.210
Anzahl der Kauffälle	29	5

3.2.4 Landwirtschaftlich genutzte Flächen

Abbildung 26

Umsatzentwicklung landwirtschaftlich genutzter Flächen von 1995 - 2003

Jahr	Anzahl der Verträge	Geldumsatz [Mio €]	Flächenumsatz [Hektar]	veräußerte Fläche [Hektar je Vertrag]
1995	103	3,0	637	6,2
1996	72	2,4	413	6,0
1997	86	1,4	461	5,4
1998	130	3,6	867	6,4
1999	168	3,3	1.299	7,8
2000	155	4,6	638	4,1
2001	153	2,6	1.134	7,5
2002	188	2,0	745	4,0
2003	210	2,7	1.034	4,8

Für das Jahr 2003 wurden die folgenden Wertverhältnisse aus den zur Auswertung geeigneten Kauffällen ermittelt.

Abbildung 27

Landwirtschaftliche Grundstücke 2003

Art der Nutzung	Kaufpreisspanne [€/m ²]	Kaufpreismittel [€/m ²]	Anzahl der Kauffälle
- reines Ackerland	0,05 - 0,50	0,26	45
- reines Grünland	0,12 - 0,33	0,19	8
- Mix (Acker- und Grünland)	0,10 - 0,50	0,21	24
- Acker- und Grünland (Erwerb nach Ausgleichsgesetz)	0,13 - 0,25	0,18	10
- begünstigte Flächen *	0,11 - 1,42	0,57	42
- geplante Nutzung Verkehrsfläche			
Radweg	0,32 - 5,00	1,79	9
Autobahn	0,30 - 0,61	0,55	20
Regionalflughafen	-	0,72	4
Wasserstraße	-	0,23	1

Begünstigte Agrarlandflächen sind beispielsweise land- und forstwirtschaftliche Flächen, die im Außenbereich gelegen, für eine außeragrarische Nutzung in Frage kommen. Diese Flächen sind insbesondere durch ihre landschaftliche oder verkehrliche Lage, durch ihre Funktion oder durch ihre Nähe zu Siedlungsgebieten geprägt.

Abbildung 28

Bodenrichtwerte und Kaufpreise landwirtschaftlich genutzter Flächen ab 2002

Amt / amtsfreie Gemeinde	Bodenrichtwert zum Stichtag [€/m ²]		
	01.01.2002	01.01.2003	01.01.2004
Ahrensfelde-Blumberg	0,30	0,40	
Stadt Bernau	-	-	
Panketal	-	-	0,28
Wandlitz	0,30	0,40	
Werneuchen	0,25	0,28	
Biesenthal-Barnim	0,20	0,22	
Britz-Chorin	0,25	0,24	
Stadt Eberswalde	-	-	0,24
Schorfheide (Groß Schönebeck + Finowfurt)	0,20 + 0,40	0,24 + 0,32	
Joachimsthal	0,20	0,26	
Oderberg	0,30	0,26	0,30

Die Richtwerte aus den Vorjahre gelten gleichermaßen für Acker und Grünland.
Die aktuelle Bodenrichtwerte zum Stand 01.01.04 beziehen sich auf reine Ackerflächen.

Der Bodenrichtwert für **Grünland** beträgt zum 01.01.2004 im Landkreis Barnim **0,20 €/m²**. Dem Wert lagen 8 Kauffälle zugrunde.

Es konnte *keine signifikante Abhängigkeit der Kaufpreise von der Bodenqualität* (Acker-/Grünlandzahlen) festgestellt werden.

Auch die Annahme, dass größere Flächen zu einem geringeren Preis veräußert werden, lässt sich nicht bestätigen.

3.2.5 Forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Abbildung 29

Umsatzentwicklung forstwirtschaftlich genutzter Flächen von 1995 - 2003

Jahr	Anzahl der Verträge	Geldsumme [Mio €]	Flächenumsatz [Hektar]	veräußerte Fläche [Hektar je Vertrag]
1995	7	0,1	14	2,0
1996	14	0,2	53	3,8
1997	38	1,0	816	21,5
1998	54	1,3	1.517	28,1
1999	66	0,5	277	4,2
2000	41	0,3	177	4,3
2001	94	1,1	808	8,6
2002	65	0,9	793	12,2
2003	62	0,3	330	5,3

Abbildung 30

Forstwirtschaftliche Grundstücke 2003

Art der Nutzung	Kaufpreisspanne [€/m ²]	Kaufpreismittel [€/m ²]	Anzahl der Kauffälle
- Waldflächen	0,01 - 0,26	0,10	28
- Waldflächen (Erwerb nach Ausgleichsleistungsgesetz)	0,05 - 0,06	0,05	4
- begünstigte Flächen **	0,04 - 0,70	0,27	12
- geplante Nutzung Verkehrsfläche Autobahn	0,10 - 0,61	0,34	3
Wasserstraße	-	0,50	2

** : für begünstigte Waldflächen wird im Mittel das 4- fache des Wertes von reinen Waldflächen gezahlt

Begünstigte Agrarlandflächen sind beispielsweise land- und forstwirtschaftliche Flächen, die im Außenbereich gelegen, für eine außeragrarische Nutzung in Frage kommen. Diese Flächen sind insbesondere durch ihre landschaftliche oder verkehrliche Lage, durch ihre Funktion oder durch ihre Nähe zu Siedlungsgebieten geprägt.

Abbildung 31

Kaufpreise forstwirtschaftlich genutzter Flächen 2000 bis 2003

Amt bzw. amtsfreie Gemeinde	durchschnittlicher Kaufpreis [€/m ²]			
	2000	2001	2002	2003
Ahrensfelde-Blumberg	-	0,11 *	-	-
Stadt Bernau	0,20 *	-	0,31 *	0,19 *
Biesenthal-Barnim	0,13	0,10	0,26	0,07
Britz-Chorin	0,14	0,14	0,11	0,09
Stadt Eberswalde	-	-	-	0,04 *
Joachimsthal	0,14	0,13	0,13	0,13
Oderberg	0,28	0,11 *	0,20 *	-
Panketal	-	0,15 *	-	-
Schorfheide (Groß Schönebeck + Finowfurt)	0,10 + 0,19*	0,09 + 0,11*	0,15 + 0,11*	0,11 *
Wandlitz	0,14 *	0,13 *	0,32	0,07 *
Werneuchen	0,08	0,08	0,04 *	0,08 *

* Die Aussagefähigkeit der Angabe ist eingeschränkt, da der Wert jeweils nur aus maximal 2 Kaufpreisen abgeleitet wurde.

Analog den Untersuchungen aus den vorangegangenen Geschäftsjahren konnte keine Unterteilung der Kaufpreise in Anteile für Grund und Boden sowie Aufwuchs erfolgen.

Der vom Gutachterausschuss für *forstwirtschaftlich genutzte Flächen* (einschl. Aufwuchs) ermittelte *durchschnittliche Kaufpreis 2003* beträgt **0,10 €/m²**. Diesem Durchschnittswert liegen 19 Kauffälle zugrunde.

3.2.6 Sonstige und Gemeinbedarfsflächen

Diese Teilmärkte beinhalten folgende Grundstücksarten

sonstige Flächen

- Abbauland
- Hausgärten, Dauerkleingärten
- Lagerplätze
- private Wege u.a.

Gemeinbedarfsflächen

- Flächen für Verkehrseinrichtungen
- öffentliche Grünanlagen
- Baugrundstücke für den Gemeinbedarf u.a.

Abbildung 32

Umsatzentwicklung sonstiger Flächen von 1996 - 2003

	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003
Anzahl der Verträge	103	106	107	79	106	241	105	106
Flächenumsatz [Hektar]	38	122	107	31	37	134	65	287
Geldumsatz [Mio €]	3,4	3,4	7,0	0,6	0,9	3,9	1,5	2,0

Abbildung 33

Umsatzentwicklung von Gemeinbedarfsflächen 1996 - 2003

	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003
Anzahl der Verträge	17	16	27	33	58	68	51	62
Flächenumsatz [Hektar]	5,9	1,2	4,6	5,7	17,5	13,3	7,0	4,2
Geldumsatz [Mio €]	0,3	0,05	0,2	0,05	0,3	0,6	0,2	0,1

Preise für ausgewählte Grundstücksarten

im Teilmarkt „sonstige Flächen“ konnten wie folgt festgestellt werden:

- **Flächen für Kiesabbau**

Im Jahr 2001 lagen 7 Kauffälle in einer Preisspanne von **0,10 – 0,56 €/m²** vor. Der Grund und Boden wurde zu durchschnittlich 0,16 €/m², der Aufwuchs zu 0,35 €/m² veräußert. Für 2002 und 2003 liegen keine Kauffälle vor.

- **private Straßen-/ Wegflächen**

2003 gab es folgende Kauffälle:

<i>in Siedlungsgebieten</i>	3,27 €/m²	(2,00 – 4,11 €/m ² / 3 Verkäufe)
<i>in Wohnparks</i>	3,96 €/m²	(1,00 – 5,80 €/m ² / 4 Verkäufe)
<i>in Erholungsgebieten</i>	2,11 €/m²	(0,49 – 6,37 €/m ² / 7 Verkäufe)

- **Lagerflächen/ Recyclinganlagen**

Für Grundstücke, die zu Lagerzwecken bzw. für Recyclinganlagen genutzt werden, wurden in den Jahren 2001 - 2003 Kaufpreise in einer Spanne von **1,00 – 7,75 €/m²** gezahlt. 8 Kauffälle liegen dieser Aussage zugrunde.

- **Deponieflächen**

Im Jahr 2002 wurden 4 Kaufverträge über Deponieflächen registriert. Die Kaufpreis lagen zwischen **0,31 und 1,47 €/m²** (Ø 0,90 €/m²). 2003 gab es keine Verkäufe.

- **Hausgärten**

(sogenanntes hofnahes Gartenland)

Dem Gutachterausschuss lagen insgesamt **56 verwertbare Kauffälle** des Jahres 2003 im Landkreis Barnim vor. Die Kaufpreisspanne beträgt 0,46 – 10,00 €/m².

Abbildung 34

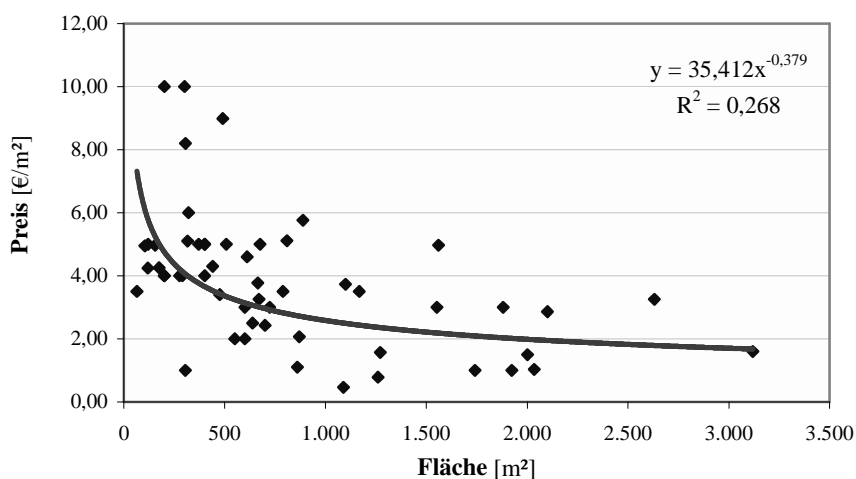
Hausgärten im Landkreis Barnim

Grundstücks- fläche [m ²]	Kaufpreis Gartenland [€/m ²]
250	4,35
500	3,35
1.000	2,60
1.500	2,20
2.000	2,00
2.500	1,80
3.000	1,70

Untersuchungen ergaben, dass im Jahr 2003 *bei Hausgärten eine Abhängigkeit des Kaufpreises von der zugekauften Grundstücksfläche zu vermuten* ist (Abbildung 35). Dagegen ist nachweislich der *Kaufpreis nicht vom Bodenrichtwertniveau des umliegenden Baulandes beeinflusst*.

Abbildung 35

Verhältnis Kaufpreis für Gartenland / Grundstücksfläche



• **Dauerkleingärten**

2001

Abbildung 36

Kaufpreise von Dauerkleingärten im Landkreis Barnim

Gemarkung	Anzahl der Verkäufe	Kaufpreisspanne [€/m²]	Ø Kaufpreis [€/m²]	Ø Größe [m²]
Eberswalde	23	-	5,05	560
Finow	36	-	10,25	445
Finowfurt	26	6,90 - 11,40	9,45	400
Oderberg	2	-	3,60	945

2002 - 2003

Für die Geschäftsjahre 2002 und 2003 liegen dem Gutachterausschuss 9 Kauffälle über Grundstücke, die als Dauerkleingärten genutzt werden, vor.

Die Kaufpreise liegen zwischen **2,34 und 10,46 €/m²** (Ø 6,05 €/m²). Im Mittel liegt die veräußerte Fläche bei 570 m².

Diese Werte bestätigen die für 2001 genannten Preise.

• **Straßenverkehrsflächen**

Für das Geschäftsjahr **2003** liegen folgende Angaben vor:

Abbildung 37

	Anzahl der Kauffälle	Kaufpreis- spanne [€/m ²]	Mittlerer Kaufpreis [€/m ²]
Flächen für Verkehrseinrichtungen, die aus dem Teilmarkt land- und forstwirtschaftliche Flächen abgetreten wurden (vor allem für Straßen- u. Autobahnbau)	siehe Pkt. 3.2.4 und 3.2.5, Seite 28 - 31		
Flächen für Verkehrseinrichtungen, die aus dem Teilmarkt unbebaute Bauflächen abgetreten wurden (u.a. Ausbau v. Straßen, Bau v. Radwegen)	16	bei 42 - 128 % (86 %) des Bodenrichtwertes für Wohnbauland	
nachträglicher Grunderwerb von Straßenverkehrsflächen (zuvor bereits Gemeinbedarfsflächen)	35	0,10 - 10,00	1,40

• **spezielle Grundstücksnutzungen**

Bei den im Folgenden aufgeführten Preisen für spezielle Grundstücksnutzungen ist zu berücksichtigen, dass diese **zum Teil aus mehreren Vorjahren** stammen und jeweils **mindestens 4 Kauffälle** zugrunde lagen:

Abbildung 38

Grundstücksnutzung	Kaufpreisspanne [€/m ²]	Jahr der Veräußerung
Sportanlagen (z.B. Sportplatz, Tennisanlage, Gemeinschaftsanlage)	2,00 - 7,20	2001, 2003
Windkraftanlagen	0,45 - 8,20	2001 - 2003
Pferdekoppel, Reitsport	0,50 - 4,20	1999 - 2002
Schützenplatz, Schießplatz	0,30 - 3,75	1999 - 2001
landwirtschaftliche Betriebe *	3,00 - 6,40	1999 - 2001
Pump-/ Trafostation (im Außenbereich)	2,55 - 10,20	2000
Campingplätze	1,00 - 9,40	1993 - 2002
Wasserflächen - Seen (Fischereirechte verpachtet)	0,14 - 0,22	2001 - 2003

* Zusammenführung von Grund und Boden und Gebäuden

- **Sonstiges**

Für **Bauflächen, die dem Gemeinbedarf dienen** (z.B. Bau von Turnhallen, Feuerwehr-Gerätehäusern), wurden im Geschäftsjahr **2001** Preise in einer Spanne von 3 bis 14 €/m² bezahlt, das sind **im Durchschnitt ca. 40 % des Baulandwertes** in der jeweiligen Bodenrichtwertzone. Für 2002 und 2003 liegen keine Kauffälle vor.

Unland

In den Jahren **2002 und 2003** wurden **6 Kauffälle** registriert.
Der mittlere Kaufpreis liegt bei **0,12 €/m²** (Spanne 0,04 – 0,30 €/m²).

Obstplantage

2003 gab es für derartig genutzte Flächen gab es **5 Verkäufe** mit einem mittlerem Kaufpreis von **1,45 €/m²** (Spanne 0,28 – 3,00 €/m²).

Die veräußerten Grundstücke haben Größen von **0,5 bis 11,1 ha**.

3.3 Marktteilnehmer

Definitionen der Gruppe der Marktteilnehmer :

natürliche Personen :

juristische Personen des öffentlichen Rechts :

sonstige juristische Personen :

Privatpersonen

Bund, Land, Kreis, Kommune

z.B. GmbH, e.V., Stiftung

Abbildung 39

Zusammensetzung der Marktteilnehmer seitens der Veräußerer

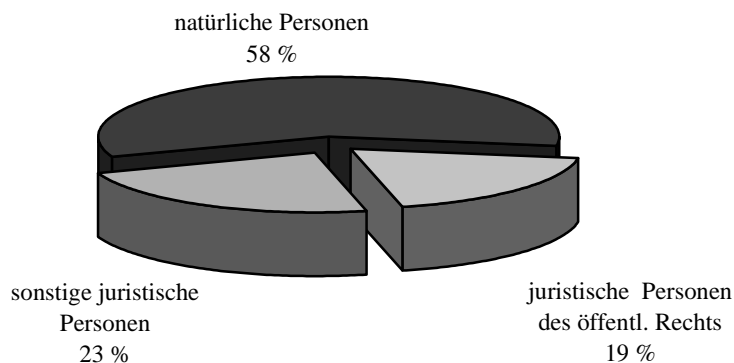
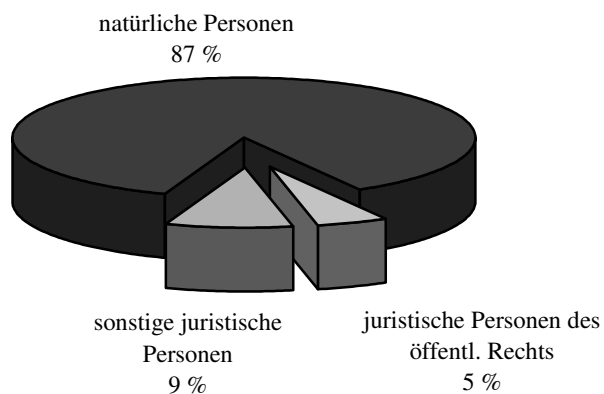


Abbildung 40

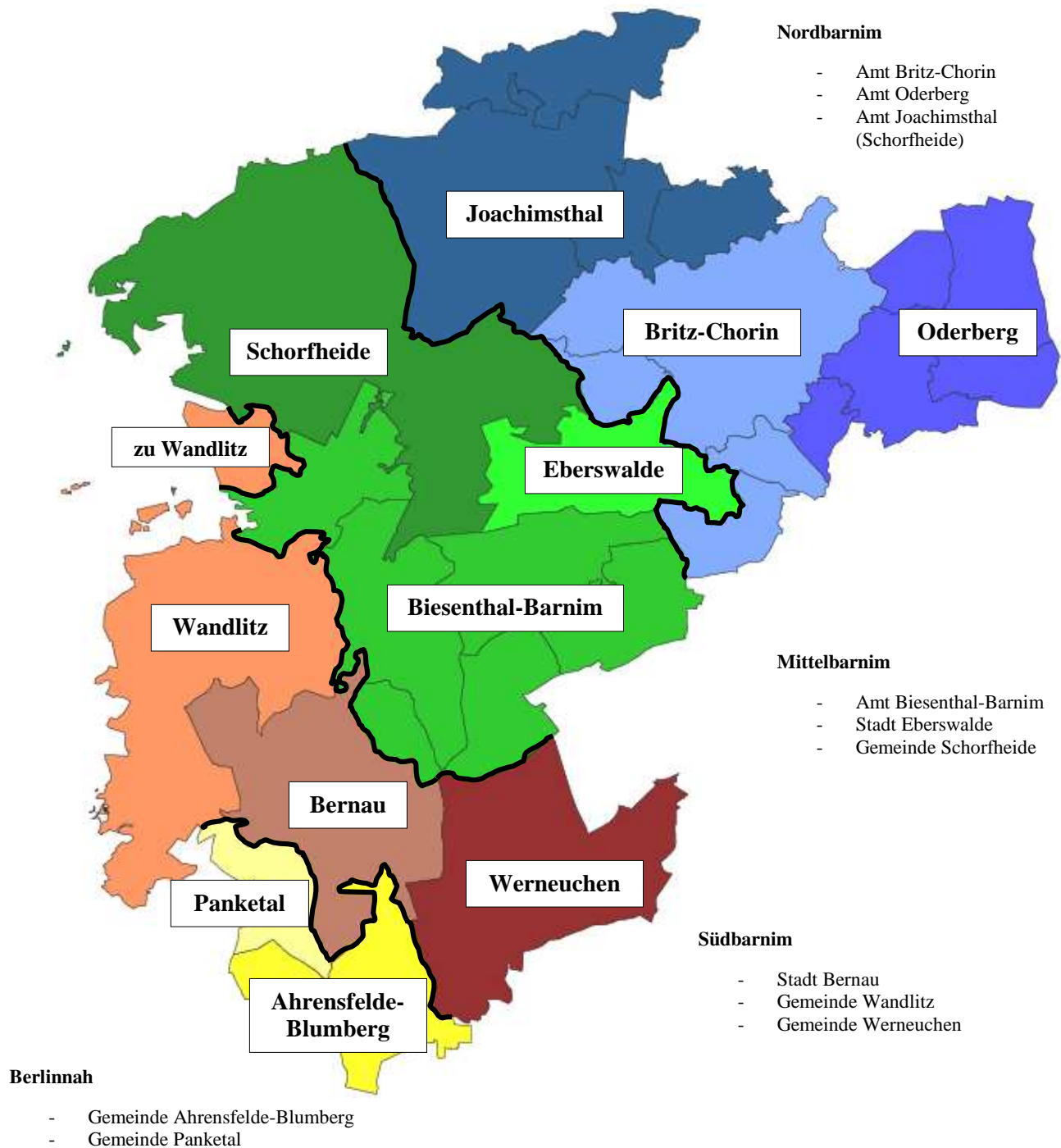
Zusammensetzung der Marktteilnehmer seitens der Erwerber



4 Einzeluntersuchungen

Abbildung 41

Unterteilung des Landkreises Barnim in vier Regionen -Gebietsstand: 31.12.2003-



Territoriale Gliederung der Ämter und amtsfreien Gemeinden vgl. Anlage 1

4.1 Sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten

Gemäß § 193 (3) Baugesetzbuch, § 12 (1) Gutachterausschussverordnung des Landes Brandenburg sowie Erfassungsrichtlinie (Verwaltungsvorschrift zur einheitlichen Erfassung der Kauffälle in der Automatisiert geführten Kaufpreissammlung) vom 12. Januar 2004 bildet die vom Gutachterausschuss geführte Kaufpreissammlung die Grundlage für die Ermittlung der Bodenrichtwerte und zur Ableitung sonstiger für die Wertermittlung erforderlicher Daten.

Zu diesen Daten zählen insbesondere *Liegenschaftszinssätze, Marktanpassungsfaktoren, Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke und Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten.*

4.1.1 Mieten

Neben den für die Wertermittlung erforderlichen Daten werden auch ortsübliche Mieten benötigt. Ein Teil der Barnimer Ämter und Gemeinden verfügt bereits über Mietspiegel bzw. bearbeitet derzeit eine Mietübersicht für Wohnräume.

Diese Aussage bezieht sich insbesondere auf die Städte Bernau und Eberswalde sowie die Gemeinden Panketal und Wandlitz.

Zugleich werden für die Wertermittlung auch Gewerbemieten benötigt.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hat im Zeitraum September 2003 bis April 2004 stichprobenartig Gewerbemietdaten erhoben.

Insgesamt wurden rund 600 Fragebögen vor Ort an die Mieter verteilt; zum Teil auch an die Vermieter versandt.

Die Rücklaufquote betrug 30 %.

Zur Erstellung der Mietübersicht stehen rund **300 Mieten** zur Verfügung.

Vielen Dank den Mitwirkenden, insbesondere den Mietern und Vermietern, für die Unterstützung.

Die Mietübersicht umfasst folgende Gewerbenutzungen:

- Gastronomie
- Lagerräume
- Ladenlokale
- Büros und Praxen.

Hinweise zur Anwendung der Gewerbemietübersicht

Der Mietwert ist ein aus tatsächlich erzielten Monatsmieten (überwiegend Bestandsmieten) statistisch ermittelter Durchschnittswert je m² Nutzfläche, der sich auf ein gewerblich genutztes Objekt in der jeweiligen Geschäftslage bezieht.

Die Mietwerte sind Nettokaltmieten, in denen Betriebskosten (z. B. Grundsteuer, Straßenreinigungskosten, Heizung etc.), sonstige Kosten und die Mehrwertsteuer nicht enthalten sind.

Die Nutzfläche beinhaltet auch die allgemein üblichen Nebenräume (z.B. Sozialräume, Lager o.ä.).

Die Spannenangaben der Mietwerte und der Nutzflächen beinhaltet 2/3 der jeweiligen Stichprobe, d.h. 2/3 der Mieten und der Flächen liegen innerhalb dieser Spanne (Klammerwerte ausgeschlossen, hier Angabe von Minimum und Maximum).

Abweichungen von den Eigenschaften (Fläche, Lage o.a.) können eine Änderung des Mietwertes bewirken.

Abbildung 42

Gewerbemietübersicht Gastronomie

Gemeinde / Amt	Nettokaltmiete [€/m ²]		Anzahl	Nutzfläche [m ²]	
	Mittelwert	Spanne		Mittelwert	Spanne
Bernau, Basdorf	9,0	5 - 13	5	170	80 - 260
Eberswalde	7,0	4 - 10	5		

Abbildung 43

Gewerbemietübersicht Lagerräume (kalt)

Gemeinde / Amt	Nettokaltmiete [€/m ²]	Nutzfläche [m ²]
	Mittelwert	Spanne
Landkreis Barnim	1,5	(70 - 340)

Abbildung 44

Gewerbemietübersicht Ladenlokale

Gemeinde / Amt	Nettokaltmiete [€/m ²]		Anzahl	Nutzfläche [m ²]	
	Mittelwert	Spanne		Mittelwert	Spanne
Ahrensfelde und Panketal	11,0	7 - 15	4	100	30 - 180
Bernau					
Berliner Str.-Bereich Adlerhöfe bis L. Braille Str.	11,5	8 - 15	19	150	20 - 280
Marktplatz und restliche Berliner Str.	10,5	8 - 13	10	120	60 - 170
Breitscheidstr.	7,5	-	2	70	-
Stadt Biesenthal	8,5	-	2	85	-
Eberswalde					
Altstadt	11,5	8 - 15	14	90	60 - 120
Eisenbahnstr. und Umgebung	8,0	6 - 10	14	115	50 - 180
Heegermühler u. Freienwalder Str.	9,0	5 - 13	5	100	70 - 120
Finow					
Zentrum und Eberswalder Str.	6,5	4 - 8	8	140	50 - 230
Brandenburgisches Viertel	7,5	5 - 10	7	80	40 - 110
Stadt Oderberg	8,0	4 - 12	5	70	20 - 130
Gemeinde Wandlitz	10,0	6 - 14	16	80	30 - 120
Stadt Werneuchen und OT Seefeld	8,0	6 - 10	6	85	40 - 130
Einkaufscenter in Bernau und Eberswalde					
Ladennutzfläche bis 50 m ²	18,0	15 - 21	5	35	30 - 40
Ladennutzfläche 51 bis 100 m ²	14,5	12 - 17	10	80	60 - 100
Ladennutzfläche 101 bis 200 m ²	12,5	8 - 17	9	130	110 - 140
Ladennutzfläche über 200 m ²	10,5	7 - 13	8	580	bis 1.300
unsanierte Objekte im Landkreis Barnim	5,0	3 - 7	10	70	40 - 100

Hinweis : die Mieten beziehen sich (ausgenommen unsanierte Objekte) auf Neubauten und sanierte Mietobjekte

Die Ladenlokale befinden sich im Erdgeschoss.

GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT LANDKREIS BARNIM 2003

Abbildung 45

Gewerbemietübersicht Büros und Praxen

Gemeinde / Amt	Gebäudezustand*	Nettokaltmiete [€/m ²]		Anzahl	Nutzfläche [m ²]	
		Mittelwert	Spanne		Mittelwert	Spanne
Ahrensfelde	N	12,0	10 - 14	4	115	60 - 170
Bernau						
Berliner Str.-Bereich Adlerhöfe bis L. Braille Str.	N	10,5	7 - 13	4	85	20 - 150
	A	9,0	-	2	100	-
Marktplatz und restliche Berliner Str.	N	9,5	8 - 11	16	110	20 - 200
	A	8,5	7 - 10	3	50	30 - 70
Breitscheidstr. und A.-Bebel-Str.	N	8,0	4 - 11	7	65	40 - 90
	A	4,5	4 - 5	4	60	30 - 90
OT Schönow	N	5,5	5 - 6	4	95	50 - 130
Eberswalde						
Altstadt	N	6,0	-	2	120	-
Eisenbahnstr. und Umgebung	N	5,5	4 - 7	7	110	50 - 170
	A	5,0	-	2	65	-
Heegermühler und Freienwalder Str.	N	7,5	-	2	310	-
	A	5,0	-	2	65	-
Technologie- u. Gewerbebepark	N	4,0	-	-	-	(10 - 300)
Finow	N	7,0	5 - 9	7	75	30 - 130
	A	4,5	4 - 5	6	65	50 - 80
Stadt Oderberg	N	7,5	-	2	105	-
Panketal	N	7,0	6 - 9	4	95	70 - 110
	A	7,0	-	2	60	-
Gemeinde Wandlitz	N	7,5	6 - 9	11	95	10 - 800
Stadt Werneuchen und OT Seefeld	N	7,0	4 - 10	5	65	30 - 100
Einkaufscenter in Bernau und Eberswalde						
Nutzfläche bis 99 m ²	N	10,0	7 - 13	7	45	20 - 70
Nutzfläche 100 bis 200 m ²	N	8,5	7 - 10	8	140	100 - 180
Nutzfläche 200 bis 600 m ²	N	7,5	6 - 9	3	380	bis 580

* **Gebäudezustand** : N = Neubau u. überwiegend sanierte Objekte, A = teilweise sanierte u. unsanierte Objekte

Für die von Büros und Praxen angemieteten PKW-Stellplätze werden monatlich im Durchschnitt 30 € je Stellplatz gezahlt. Das Minimum beträgt 25 € und das Maximum 40 € je Stellplatz.

4.1.2 Liegenschaftszinssätze

§ 11 Wertermittlungsverordnung

(1) Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird.

(2) Der Liegenschaftszinssatz ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens zu ermitteln.

Der Liegenschaftszinssatz ist für das Ertragswertverfahren eines der wichtigsten erforderlichen Daten. Für eine marktkonforme Wertermittlung werden diese Zinssätze durch Rückbewertung der einzelnen Kauffälle abgeleitet.

Der Liegenschaftszinssatz wurde nach folgender Iterationsformel ermittelt:

$$p = \frac{RE}{KP \pm bwU} - \frac{q-1}{q^n - 1} * \frac{G \pm bwU}{KP \pm bwU}$$

p.....Liegenschaftszinssatz in %

RE.....jährlicher Reinertrag des Grundstücks

KP.....Kaufpreis des Grundstücks (bereinigt um die selbstständig verwertbaren Teilflächen)

q..... 1 + p/100

n.....Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen

G.... Anteil der baulichen Anlagen am Kaufpreis; G = KP – B

B.....nicht selbstständig verwertbarer Bodenwert des Grundstücks

Das Modell

Die Liegenschaftszinssätze wurden einheitlich nach folgendem *Ertragswertmodell* abgeleitet:

Nutzung:	ausschließlich Wohnzwecke
Mieten:	ortsübliche Netto-Kaltmieten
Restnutzungsdauer (RND):	bei erfolgter Modernisierung Verlängerung der Restnutzungsdauer (nach dem Modell der AG der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen)
Bodenwert:	erschließungsbeitragsfrei nach BauGB
Iterationen:	5
nicht berücksichtigte Objekte:	Villen, gemischt genutzte Objekte, Außenbereichslagen, Bodenwert \geq Kaufpreis, Kleinhäuser bzw. Lauben, mehrere Wohnhäuser auf einem Grundstück
Auswertungszeitraum:	2003

Die zur Untersuchung herangezogenen Objekte sind über den gesamten *Landkreis Barnim* verteilt. Die abgeleiteten Zinssätze gelten für unvermietete Objekte.

Abbildung 46

• Ein-/ Zweifamilienhäuser

Datengrundlage:	55 verwertbare Kauffälle
Gesamtnutzungsdauer:	60 – 80 Jahre
Restnutzungsdauer:	15 – 76 Jahre

RND [Jahre]	20	30	40	50	60	70
Liegenschaftszinssatz [%]	1,7	2,2	2,7	3,2	3,7	4,2

• Mehrfamilienhäuser

Datengrundlage:	8 verwertbare Kauffälle
Gesamtnutzungsdauer:	80 – 100 Jahre
Restnutzungsdauer:	10 – 25 Jahre

RND [Jahre]	10	15	20	25
Liegenschaftszinssatz [%]	4,1	4,9	5,7	6,5

Ø = 5 %

4.1.3 Marktanpassungsfaktoren

Eine Wertermittlung soll sich grundsätzlich an der Lage des jeweiligen Grundstücksmarktes orientieren. **Der ermittelte vorläufige Sachwert eines Grundstücks muss an die jeweilige Marktsituation angepasst werden.**

Dazu werden aus den Daten der Kaufpreissammlung Marktanpassungsfaktoren ermittelt. Sie stellen das Verhältnis der tatsächlich erzielten Kaufpreise zu den im Sachwertverfahren errechneten Grundstückswerten dar.

Grundlage für die Ermittlung von Marktanpassungsfaktoren bildet die Auswertung von stichtagsnahen Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke.

Der Sachwert der einzelnen Objekte wurde durch die Geschäftsstelle im Rahmen von Wertermittlungen (Ortsbesichtigung, Einsichtnahme in Bauakten, Berechnungen) bestimmt.

Der Marktanpassungsfaktor wurde nach folgender Formel ermittelt:

$$k = \frac{KP \pm bwU}{vSW}$$

KP.....Kaufpreis des Grundstücks

bwU....besondere wertbeeinflussende Umstände

(z.B. Baumängel und Bauschäden, selbstständig verwertbare Teilflächen)

vSW....vorläufiger Sachwert (vSW = GS + BW)

GS.....Wert der baulichen Anlagen

BW.....nicht selbstständig verwertbarer Bodenwert des Grundstücks

• Das Modell

Die Marktanpassungsfaktoren wurden einheitlich nach folgendem **Sachwertmodell** abgeleitet:

Nutzung:	ausschließlich Wohnzwecke
Normalherstellungs- und Baunebenkosten:	die vom Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau herausgegebenen NHK 2000 (01.12.2001), ohne Regionalisierung und Ortsgrößenanpassung
Bruttogrundfläche:	DIN 277 (1987)
Baupreisindex:	des Landes Brandenburgs für neugebaute Ein- und Zweifamilienhäuser sowie für neugebaute Mehrfamilienhäuser nach Ross
Alterswertminderung:	- bei erfolgter Modernisierung Verlängerung der Restnutzungsdauer (nach dem Modell der AG der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen)
Restnutzungsdauer:	- ohne Instandhaltungsstau
Bodenwert:	erschließungsbeitragsfrei nach BauGB
nicht berücksichtigte Objekte:	Villen, gemischt genutzte Objekte, Außenbereichslagen, Bodenwert \geq Kaufpreis, Kleinhäuser bzw. Lauben, mehrere Wohnhäuser auf einem Grundstück

• **Ein-/ Zweifamilienhäuser**

Datengrundlage: 70 verwertbare Kauffälle aus 2003 (unvermietete Objekte)

Gesamtnutzungsdauer: 60 – 80 Jahre

Eine lageabhängige Unterteilung der Faktoren wie 2002 konnte aufgrund der geringeren Anzahl der verwertbaren Kauffälle nicht abgeleitet werden (vgl. GMB 2002).

Abbildung 47

Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Barnim

Formel: $\text{Marktanpassungsfaktor} = 14,972 * \text{vorläufiger Sachwert}^{-0,2371}$

vorläufiger Sachwert [€]	Marktanpassungsfaktor
50.000	1,15
75.000	1,05
100.000	0,98
125.000	0,93
150.000	0,89
175.000	0,86
200.000	0,83
225.000	0,81
250.000	0,79

• **Mehrfamilienhäuser**

Die Angaben dienen lediglich zur Orientierung, da aufgrund der geringen verwertbaren Datenmenge derzeit keine aussagekräftigeren Ergebnisse zu erzielen sind.

Datengrundlage: 8 verwertbare Kauffälle aus 2003

Gesamtnutzungsdauer: 80 – 100 Jahre (nach WertR)

Abbildung 48

Marktanpassungsfaktoren für Mehrfamilienhäuser im Landkreis Barnim

Formel: $\text{Marktanpassungsfaktor} = 3,8059 * \text{vorläufiger Sachwert}^{-0,1495}$

vorläufiger Sachwert [€]	Marktanpassungsfaktor
100.000	0,68
150.000	0,64
200.000	0,61
250.000	0,59
300.000	0,58

4.1.4 Gebäudefaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

Diplom-Arbeit von Burghardt Kothe vom 24.09.2002 (Hochschule Anhalt / Dipl.-Wirtschaftsingenieur) im Auftrag des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Barnim zum Thema „Ermittlung und Darstellung von Gebäudefaktoren für bebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke des Landkreises Barnim“ (vgl. auch www.gutachterausschuesse-bb.de/BAR/pdf/Dipl.-Arbeit_Kothe.pdf)

Untersuchungsumfang

- Kauffälle vom 01.01.2000 und dem 31.12.2001 im engeren Verflechtungsraum des Landkreises Barnim zu Berlin
- ausschließlich Wiederverkäufe von mit Ein- bzw. Zweifamilienhäusern bebauten Grundstücken, die nach § 34 BauGB bzw. § 30 zu beurteilen sind und die nach Art und Maß der baulichen Nutzung weitgehend miteinander vergleichbar sowie ohne ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse sind
- insgesamt 138 Kauffälle

Zweck der Untersuchung

ist es, neben der allgemeinen Erhöhung der Transparenz des Grundstücksmarktes, vor allem Sachverständigen für die Wertermittlung von Ein- und Zweifamilienhausobjekten, die Möglichkeit zu geben, neben der Anwendung des hauptsächlich verwendeten Sachwertverfahrens und einer anschließenden Marktanpassung ein weiteres Instrument zur Plausibilitätskontrolle zur Verfügung zu stellen (nach § 13 Abs. 3 WertV „können“ diese Faktoren neben oder anstelle von Vergleichspreisen für bebaute Grundstücke zur Anwendung kommen).¹

Gebäudefaktoren

für bebaute Grundstücke werden zweckmäßigerweise getrennt für unterschiedliche Gebäudeklassen ermittelt. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Klassifizierung der Grundstücke gemäß § 12 Abs. 1 WertV (gleichartige Grundstücke sind solche, die insbesondere nach Lage und Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Größe und Alter der baulichen Anlage vergleichbar sind) erfolgt.

Nach KLEIBER² stellen Gebäudefaktoren nichts anderes dar, „als stichtagsbezogene, alterswertgeminderte und verkehrswertorientierte Normalherstellungskosten für bestimmte Gebäudearten mit einer bestimmten Restnutzungsdauer wobei diese sogar den Bodenwertanteil mit umfassen, sofern sie nicht allein aus dem Gebäudewertanteil abgeleitet worden sind.“ Dabei handelt es sich „nicht um Normalherstellungskosten i.S. gewöhnlicher Herstellungskosten, sondern um solche, die im Veräußerungsfall erzielbar sind, d.h. Marktanpassungsab- bzw. -zuschläge werden damit bereits berücksichtigt.“

Ergebnis der Analysen

Für die Bildung der Gebäudeklassen sind nach Möglichkeit alle signifikanten Einflussgrößen heranzuziehen: fiktive Baujahresgruppe, Geschossflächengruppe, Dachausbau.

¹ vgl. KLEIBER/SIMON/WEYERS, 1998, S. 667, RN: 1

² ebenda, S. 676, RN: 29

Die Gebäudeklassen werden nur jeweils nach je zwei Einflussgrößen gebildet.

Somit entsteht u. a. die Gebäudeklasse „fiktive Baujahresklasse und Geschossfläche“
(12 unterschiedliche Klassen, im Idealfall knapp 8 Vergleichsfälle pro Klasse)

Abbildung 49

Gebäudeklassen nach Baujahresgruppe und Geschossflächengruppe

Klassifikation 1

Zielgröße: Gebäudeanteil am Kaufpreis in € pro m² Geschossfläche

		Gruppe 1: bis 100 m ²	Gruppe 2: 100,01-140 m ²	Gruppe 3: über 140 m ²	Gruppen- Gesamtwert	
Gruppe 1: 1931-1947	Anzahl	14	8	10	32	
	Gebäudeanteil am Kaufpreis in €/m ² GF	Mittelwert 535 (25 bis 744)	423 (-3 bis 657)	163 (-196 bis 360)	391 (-196 bis 744)	
	Dachausbau	Variationskoeffizient 0,31	k.A.	k.A.	k.A.	
Gruppe 2: 1948-1970	Anzahl	9	6	6	21	
	Gebäudeanteil am Kaufpreis in €/m ² GF	Mittelwert 704 (365 bis 983)	698 (521 bis 870)	339 (-236 bis 766)	598 (-236 bis 983)	
	Dachausbau	Variationskoeffizient 0,29	0,23	k.A.	k.A.	
Gruppe 3: 1971-1990	Anzahl	4	6	7	17	
	Gebäudeanteil am Kaufpreis in €/m ² GF	Mittelwert 796 (462 bis 1.072)	927 (817 bis 1.142)	722 (408 bis 962)	812 (408 bis 1.142)	
	Dachausbau	Variationskoeffizient 0,39	0,13	0,29	0,27	
Gruppe 4: 1991-2001	Anzahl	11	6	5	22	
	Gebäudeanteil am Kaufpreis in €/m ² GF	Mittelwert 1.259 (1.112 bis 1.371)	1.222 (1.191 bis 1.251)	968 (610 bis 1.146)	1.183 (610 bis 1.371)	
	Dachausbau	Variationskoeffizient 0,05	0,02	0,22	0,13	
Gruppen- Gesamtwert	Anzahl	38	26	28	92	
	Gebäudeanteil am Kaufpreis in €/m ² GF	Mittelwert 812 (25 bis 1.371)	788 (-3 bis 1.251)	484 (-236 bis 1.146)	705 (-236 bis 1.371)	
	Dachausbau	Variationskoeffizient 0,42	0,43	k.A.	k.A.	
	Dachausbau	Mittelwert	2	2	1	1

Bildung der Gebäudeklassen nach der Baujahresgruppe (fiktives Baujahr) und der Geschossflächengruppe

Hinweis: Zum Variationskoeffizienten sind teilweise keine Angaben möglich, da bei Minimum negative Werte ausgewiesen sind und Damit der Mittelwert gegen Null geht. Es würde demnach zu einer Fehlinterpretation führen.

Erwartungsgemäß ist über alle Klassen hinweg ein Anstieg der Gebäudefaktoren mit zunehmenden fiktiven Baujahr und eine Verkleinerung der Gebäudefaktoren mit zunehmender Geschossfläche zu verzeichnen.

Zusammenfassend wird darauf hingewiesen, dass die ermittelten Gebäudefaktoren im Rahmen der Wertermittlung (zur Plausibilitätskontrolle, bzw. zur Ermittlung von Schätzwerten u.a.) nicht ohne eine nähere Betrachtung verwendet werden sollten.

Grundsätzlich ist von einer Verwendung der Gebäudefaktoren abzusehen, wenn die Anzahl der zur Verfügung stehenden Vergleichsfälle kleiner als fünf ist.

In jedem Fall sollte die nicht zur Klassifikation beitragende qualitative Einflussgröße und nach Möglichkeit auch der Ausstattungsstandard für das Gebäude durch Zu- oder Abschläge berücksichtigt werden, sofern diese im Bewertungsfall von den jeweils angegebenen Mittelwerten abweichen.

4.1.5 Indexreihen über die Entwicklung der Kaufpreise für Bauland

Mit Indexreihen werden die Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst.

Im Wesentlichen werden Indexreihen dazu benötigt, zu verschiedenen Zeitpunkten gezahlte Kaufpreise auf einen Stichtag umzurechnen.

Das Programmsystem "Automatisiert geführte Kaufpreissammlung", mit dem die Geschäftsstelle arbeitet, beinhaltet eine Komponente "Indexreihenermittlung".

Folgende Kriterien wurden bei der Ermittlung der Indexreihe für den individuellen Wohnungsbau berücksichtigt:

- Lage (z. B. berlinnah oder ländlicher Bereich)
- Basisjahr 1995 = 100
- Untersuchungszeitraum 1995 - 2003
- Selektion nach Ämtern bzw. Gemeinden/ Städten
- Beitragsrechtlicher Zustand: erschließungsbeitragsfrei nach BauGB
in Wohnparks auch nach KAG
- Grundstücksgrößen: 150 bis 1500 m² in Wohnparks, sonst 200 – 2500 m²

Da in den vergangenen Jahren im Landkreis unterschiedliche Entwicklungen in den einzelnen Regionen zu verzeichnen waren, wird dies bei der Ermittlung der Indexreihen berücksichtigt. Die Aufteilung erfolgt in Anlehnung an das Brandenburgische Raumordnungsprogramm (vgl. Abbildung 41, Seite 38).

1. **Wohnparks**
2. **Berlinnah** (Teile des engeren Verflechtungsraumes)
→ mit den Gemeinden Ahrensfelde/Blumberg und Panketal
3. **Südbarnim** (Teile des engeren Verflechtungsraumes)
→ mit den Gemeinden Wandlitz und Werneuchen sowie der Stadt Bernau
4. **Mittelbarnim** (Teile des äußeren Entwicklungsraumes)
→ mit dem Amt Biesenthal-Barnim, der Stadt Eberswalde und der Gemeinde Schorfheide
5. **Nordbarnim** (Teile des äußeren Entwicklungsraumes)
→ mit den Amtsbereichen, Joachimsthal/ Schorfheide, Britz-Chorin und Oderberg

Hinweis: Eine Indexreihe gibt den Trend der Kaufpreisentwicklung in einem größeren Gebiet wieder; es besteht durchaus die Möglichkeit, dass die Entwicklung in einer einzelnen Gemeinde/ einem Gemeindeteil hiervon abweichen kann. Im Einzelfall kann eine Kaufpreisanalyse oder hilfsweise die Entwicklung der Bodenrichtwerte herangezogen werden.

GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT LANDKREIS BARNIM 2003

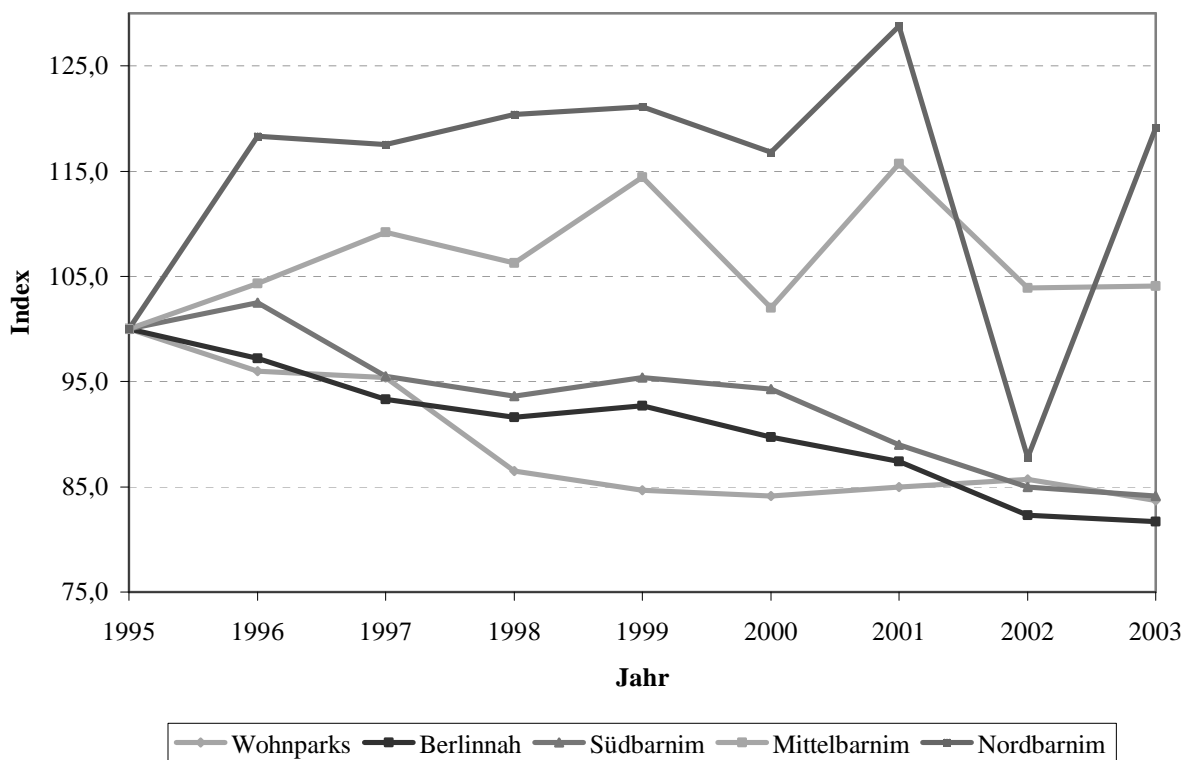
Abbildung 50

Baulandpreisentwicklung für Wohnbauland im Landkreis Barnim - tabellarisch -

Jahr	INDEX				
	Wohnpark	Berlannah	Südbarnim	Mittelbarnim	Nordbarnim
1995	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
1996	96,0	97,2	102,5	104,3	118,3
1997	95,4	93,3	95,5	109,2	117,5
1998	86,5	91,6	93,6	106,3	120,4
1999	84,7	92,7	95,4	114,4	121,1
2000	84,1	89,7	94,3	102,0	116,8
2001	85,0	87,4	89,0	115,7	128,8
2002	85,7	82,3	85,0	103,9	87,8
2003	83,7	81,7	84,1	104,1	119,1
mittlere Lagewertigkeit	93 €/m ²	85 €/m ²	61 €/m ²	36 €/m ²	25 €/m ²
Kauffallanzahl	653	1.016	1.490	675	328

Abbildung 51

Baulandpreisentwicklung für Wohnbauland im Landkreis Barnim - grafisch -



4.1.6 Umrechnungskoeffizienten

Mittels der vorliegenden Umrechnungskoeffizienten werden Wertunterschiede des Grund und Bodens in Bezug auf die Grundstücksgröße erfasst.

Für die Abhängigkeit des Bodenwertes (in € je m²) von der Grundstücksgröße (in m²) im individuellen Wohnungsbau hat der Gutachterausschuss für das Jahr 2003 anhand von Regressionsanalysen Umrechnungskoeffizienten ermittelt.

Hinweise:

1. Die Umrechnungskoeffizienten für übergroße Grundstücke finden nur Anwendung, wenn das jeweils zu bewertende Grundstück nur in erster Reihe bebaubar ist.
2. Die im Zuge der Regressionsanalyse ermittelten Korrelationskoeffizienten (Maß für die Abhängigkeit von Größen) lassen auf einen Einfluss der Grundstückgröße auf den Kaufpreis schließen (Nordbarnim ausgeschlossen).
3. Es fanden nur Kauffälle Berücksichtigung, bei denen keine besonderen wertbeeinflussenden Umstände vorliegen. Der beitragsrechtliche Zustand der untersuchten Grundstücke ist erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und in Wohnparks auch nach KAG.

Beispiel für Anwendung der Umrechnungskoeffizienten:

gegeben	Bodenrichtwert (Bernau, Nibelungensiedlung)	70 €/m ²	
	Größe des Bewertungsgrundstücks	500 m ²	→ Koeffizient = 1,17
	Größe des Richtwertgrundstück	700 m ²	→ Koeffizient = 1,06

gesucht: an die Grundstücksgröße angepasster Bodenwert

Lösung:

$$\text{angepassterBodenwert} = \frac{\text{Umrechnungskoeffizient(Bewertungsgrundstück)}}{\text{Umrechnungskoeffizient(Richtwertgrundstück)}} * \text{Bodenrichtwert}$$

$$\text{angepassterBodenwert} = \frac{1,17}{1,06} * 70\text{€} / \text{m}^2 = 1,10 * 70\text{€} / \text{m}^2 = \underline{\underline{77\text{€} / \text{m}^2}}$$

Abbildung 52

Umrechnungskoeffizienten für die Abhängigkeit des Bodenwertes von der Fläche
- Stand Januar 2004 -

Fläche [m ²]	Umrechnungskoeffizient			
	Wohnpark	Berlinnah	Südbarnim	Mittelbarnim
250	1,29	-	-	-
300	1,24	-	-	-
350	1,19	1,13	1,26	-
400	1,14	1,11	1,23	-
450	1,09	1,08	1,20	1,23
500	1,05	1,06	1,17	1,21
550	1,00	1,04	1,14	1,18
600	0,96	1,02	1,11	1,16
650	0,91	1,00	1,08	1,14
700	0,87	0,98	1,06	1,11
750	0,83	0,96	1,03	1,09
800	0,79	0,94	1,00	1,07
850	0,75	0,92	0,97	1,04
900	0,71	0,90	0,95	1,02
950	0,67	0,88	0,92	1,00
1000	-	0,86	0,89	0,98
1050	-	0,84	0,87	0,96
1100	-	0,82	0,84	0,94
1150	-	0,80	0,82	0,91
1200	-	0,79	0,79	0,89
1250	-	0,77	0,77	0,87
1300	-	-	0,74	0,85
1350	-	-	-	0,83
Korrelations- koeffizient (Fläche/Kaufpreis)	0,32	0,33	0,44	0,47
Kauffallanzahl	124	116	165	43

Aufgrund einer zu geringen Anzahl an Kauffällen (= 15) für den *nördlichen Bereich Barnims* führte die Regressionsanalyse zur Feststellung der Abhängigkeit des Bodenpreises von der Grundstücksgröße zu keinen gesicherten Aussagen. Folglich konnten *keine Umrechnungskoeffizienten* ermittelt werden.

4.2 Eckgrundstücke und Bauland in 2. Reihe

Berlinnah

Abbildung 53

	Anzahl	Ø Fläche [m ²]	v	Ø Kaufpreis [€/m ²]	v
Nicht-Eckgrundstück	98	640	0,30	75	0,24
Eckgrundstück	11	670	0,36	80	0,29

v = Variationskoeffizient

Für Eckgrundstücke wurden im Jahr 2003 ca. 7 % mehr als für Nicht-Eckgrundstücke gezahlt.

Abbildung 54

	Anzahl	Ø Fläche [m ²]	v	Ø Kaufpreis [€/m ²]	v
Bauland in 1. Reihe	82	640	0,30	74	0,26
Bauland in 2. Reihe	27	640	0,30	80	0,23

v = Variationskoeffizient

Grundstücke in zweiter Baureihe waren 2003 ca. 8 % teurer als Grundstücke in erster Reihe.

Südbarnim

Abbildung 55

	Anzahl	Ø Fläche [m ²]	v	Ø Kaufpreis [€/m ²]	v
Nicht-Eckgrundstück	139	800	0,33	54	0,33
Eckgrundstück	18	750	0,49	55	0,32

v = Variationskoeffizient

Für Eck- und Nicht-Eckgrundstücke wurden im Durchschnitt *gleiche Preise* gezahlt.

Abbildung 56

	Anzahl	Ø Fläche [m ²]	v	Ø Kaufpreis [€/m ²]	v
Bauland in 1. Reihe	137	810	0,36	54	0,34
Bauland in 2. Reihe	19	680	0,24	54	0,26

v = Variationskoeffizient

Bauland in zweiter Reihe war im Schnitt *genau so teuer* wie das in erster Reihe.

Für *Mittel- und Nordbarnim* sind im Jahr 2003 aufgrund der geringen Datenmenge keine Aussagen möglich.

4.3 Außenbereichsflächen, Bauerwartungs-/ Rohbauland und Wassergrundstücke

- **Außenbereichsflächen**

Für das Geschäftsjahr 2003 liegen **4 Kauffälle** über Flächen im Außenbereich vor, die zu Wohnzwecken genutzt werden. es handelt sich um Verkäufe *in Gemeinden des äußeren Entwicklungsraumes*.

Im Mittel wurden hierfür **54 %** (21 % - 100 %) des Preises für Flächen im Innenbereich gezahlt. Die Flächen lagen in einer Spanne von 935 – 2.675 m² (im Mittel bei **1.560 m²**).

- **Bauerwartungs-/Rohbauland**

Den folgenden Aussagen liegen Kauffälle der Geschäftsjahre 2000 – 2003 zu Grunde. Für die Entwicklungsstufe Bauerwartungsland wurden 11 Kauffälle und für Rohbauland 17 Kauffälle ermittelt.

Den gezahlten Kaufpreisen sind die jeweils entsprechenden Bodenrichtwerte für baureifes Land gegenübergestellt worden.

Bauerwartungsland

Hier sind die Kauffälle ausgewiesen, bei denen die veräußerten Flächen im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt sind und in absehbarer Zeit eine Bebauung möglich ist.

Dazu sind eine konkrete Beplanung und die Erschließung noch erforderlich.

Die Kaufpreise liegen in einer Spanne von **13 – 33 %** des baureifen Landes, der **Mittelwert beträgt 22 %**.

Rohbauland

- a) Flächen für Wohnanlagen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (Bebauung größerer Baulücken) nach § 34 BauGB
Die fünf Kauffälle weisen Kaufpreise aus, die bei **26 – 49 %** des baureifen Landes liegen, **im Mittel wurden 37 % gezahlt**.
- b) Wohnparks, bei denen ein bestätigter B-Plan vorlag, wobei das Plangebiet auch die für öffentliche Zwecke benötigte Flächen, insbesondere für Erschließungsanlagen, umfasst (Brutto-Rohbauland)
Für diese Flächen liegen die Kaufpreise in einer Spanne von **19 – 64 %** des baureifen Landes, **der Mittelwert beträgt 34 %**.

• **Wassergrundstücke**

Die Auswertung der Kaufpreissammlung für Wassergrundstücke konzentriert sich auf die Wohnbaugrundstücke in Wandlitz/ Stolzenhagen sowie auf die Erholungsgrundstücke am Üdersee in Finowfurt. Um Aussagen treffen zu können, wird auf Kauffälle der *Geschäftsjahre 1997 bis 2003* zurückgegriffen.

Wohnbaugrundstücke am Wandlitz-, Stolzenhagener und Rahmer See

Insgesamt standen *37 verwertbare Kauffälle* aus den Jahren *1998 – 2003* zur Verfügung. Grundstücke mit Rechten, wie bspw. Grunddienstbarkeiten, sind mit in die Bewertung eingeflossen, da keine erheblichen Abweichungen bezüglich des Kaufpreises gegenüber unbelasteten Grundstücken zu verzeichnen waren.

Abbildung 57

Kaufpreise von Wassergrundstücken

	Wandlitzsee	Stolzenhagener See	Rahmer See
Kaufpreismittel gesamt [€/m ²]	112	94	56
mittl. Grundstücksgröße [m ²]	1.600	1.790	1.200
Anzahl der Kauffälle	12	21	3

	Wandlitzsee			Stolzenhagener See			Rahmer See		
Grundstücksausrichtung*	-	SO (Stolzenhagen)	S, SW (Wandlitz)	NW	SO	W	-	-	S, SW
Kaufpreismittel [€/m ²]	-	106	116	84	88	104	-	-	56
mittl. Grundstücksgröße [m ²]	-	1.420	1.730	1.360	2.140	1.580	-	-	1.200

*: Nord, Ost, Süd, West

Ein Wertunterschied bei der Ausrichtung der Wassergrundstücke konnte festgestellt werden. Grundstücke mit reichlicherer Besonnung in Blickrichtung zum Wasser sind höherwertiger.

Es ist *keine relevante zeitliche Abhängigkeit der Kaufpreisentwicklung* nachweisbar.

Ferner wurde das Verhältnis Kaufpreis zur Grundstücksgröße am Wandlitzsee und am Stolzenhagener See untersucht.

Abhängigkeiten zwischen Kaufpreis und Fläche lassen sich vermuten.

Abbildung 58

Abhängigkeit der Kaufpreise von Wassergrundstücken von der Grundstücksgröße

Grundstücksgröße [m ²]	Kaufpreis Wandlitzsee [€/m ²]	Kaufpreis Stolzenhagener See [€/m ²]
1.000	122	107
1.250	118	103
1.500	113	99
1.750	109	95
2.000	105	91
2.250	100	87
2.500	96	83

Abbildung 59

Seen in Wandlitz und Stolzenhagen



Quelle: Auszug aus dem Ortsplan des Amtes Wandlitz

Eine Gegenüberstellung der o. g. Kaufpreismittel und der Bodenrichtwerte der unweit gelegenen Nicht-Wassergrundstücke ergibt:

Abbildung 60

Vergleich von Wasser- und Nichtwassergrundstücken

	Kaufpreismittel (KP) Wassergrundstücke [€/m²]	Bodenrichtwert (BRW) Nicht-Wassergrundstücke [€/m²]	KP:BRW [%]
Wandlitzsee	112	65	172
Stolzenhagener See	95	55	172
Rahmer See	56	50	112

Somit werden *für Wassergrundstücke am Wandlitzsee und am Stolzenhagener See Zuschläge von durchschnittlich 70 % auf den Bodenrichtwert* von Nicht-Wassergrundstücken gezahlt.

Erholungsgrundstücke am Üdersee in Finowfurt

Hier lagen insgesamt **6 verwertbare Kauffälle** aus **1997 – 2002** vor. Es ergibt sich ein Durchschnittswert von **60 €/m²**.

Erholungsgrundstücke am Werbellinsee und Kuhpanzsee (Groß Schönebeck)

Für das Geschäftsjahr 2002 liegen für *Erholungsgrundstücke in Eichhorst am Werbellinsee* 13 Kauffälle mit einem mittleren Kaufpreis von **30 €/m²** vor.

2003 wurden für *Grundstücke am Kuhpanzsee* im Ortsteil Böhmerheide von Groß Schönebeck im Mittel **28 €/m²** gezahlt.

Erwerber waren jeweils die Eigentümer der aufstehenden Gebäude.

Bodenrichtwerte für Wassergrundstücke

In den drei Gemeinden Wandlitz, Stolzenhagen und Finowfurt liegen mit Stand 01.01.2004 Bodenrichtwerte für Wassergrundstücke vor:

- **Wandlitz** **115 €/m²** Wohnbebauung
- **Stolzenhagen** **100 €/m²** Wohnbebauung
- **Üdersee/Finowfurt** **60 €/m²** Sonderbauflächen
(Wochenendhausbebauung)

4.4 Erbbauzinssätze

Bei der Bestellung von Erbbaurechten werden in den Verträgen Erbbauzinsen vereinbart, wobei für verschiedene Grundstücksnutzungen auch unterschiedliche Zinsen vereinbart werden. Aber auch für gleiche Grundstücksnutzungen werden die Erbbauzinsen frei ausgehandelt.

Wertgleitklauseln für eine Erbbauzinsanpassung auf schuldrechtlicher Basis werden regelmäßig vereinbart. Bei Erbbaurechten mit Wohnungsnutzung wurde für den Erhöhungsbetrag überwiegend der Lebenshaltungskostenindex aller privaten Haushalte oder eines 4- Personen- Arbeitnehmerhaushaltes mit mittlerem Einkommen zugrunde gelegt, während bei der gewerblichen Nutzung vereinzelt auch Einkommensindizes angewendet wurden. Grundsätzlich sind hierbei die §§ 9 und 9 a der Erbbaurechtsverordnung zu berücksichtigen.

Im Geschäftsjahr 2003 lagen 66 Verträge vor, die die Vergabe/den Verkauf bzw. die Aufhebung von Erbbaurechten beinhalten.

Als *Erbbaurechtsgeber* traten bei der Vergabe von Erbbaurechten auf:

- Kommune	11
- Kirche	6
- Grundstücksgesellschaft/ Bauträger	36
- natürliche Personen	3

Erbbauzinssätze für eine Wohnbebauung lagen im Jahr 2003 überwiegend für den engeren Verflechtungsraum vor.

- *unbebaute Grundstücke* mit geplanter Einfamilienhausbebauung: **4,0 – 5,0 %**
- *bebaute Grundstücke* mit Einfamilienhausbebauung (EFH, DHH, RH): **4,5 – 5,0 %**

Abbildung 61

Erbbauzinssätze für Wochenendhausbebauung (aus 2000 bis 2002)

Gemeinde	Erbbauzinssatz
Basdorf	5,0 %
Finowfurt	4,0 %
Groß Schönebeck	4,0 %
Marienwerder	4,5 %
Ruhlsdorf	4,8 %

Abbildung 62

Erbbauzinssätze für sonstige Nutzungen (aus 1998 bis 2003)

geplante bzw. vorhandene Bebauung	Erbbauzinssatz
Spiel- und Sportanlage	4,0 - 4,5 %
Mehrzweck-/ Werkstattgebäude	4,0 - 5,0 %
gewerbliche Nutzung	5,0 - 7,0 %
Tankstelle	6,0 %
Heizhaus	5,0 %
Campingplatz/ Gaststätte	4,0 - 6,0 %
Wasserskiliftanlage/ Gaststätte	4,0 - 6,0 %
Seniorenwohnpark/ Altenheim	1,0 - 6,0 %
Krankenhausgebäude	3,5 %

4.5 Zwangsversteigerungen

Vom zuständigen Amtsgericht werden der Geschäftsstelle regelmäßig Mitteilungen über Zwangsversteigerungsverfahren übersandt.

Von 1996 - 2003 hat sich deren Zahl wie folgt entwickelt:

Abbildung 63

Jahr	Anzahl der Zwangsversteigerungen
1996	6
1997	22
1998	31
1999	36
2000	45
2001	61
2002	79
2003	89

Für das Geschäftsjahr 2003 bedeutet dies eine Steigerung gegenüber 2002 um 13 %.

Die für 1998 erstmals durchgeführte Untersuchung zum Verhältnis

Versteigerungswert/Verkehrswert

konnte für 2003 fortgeführt werden.

Von den 89 Zwangsversteigerungen des Jahres 2003 konnte für 79 Fälle (das sind 89 %) eine diesbezügliche Aussage getroffen werden.

Abbildung 64

Grundstücksart	Versteigerungswert/Verkehrswert	
	(Spanne)	(Mittelwert)
landwirtschaftliche Flächen	8 - 65 %	47 %
unbebautes Bauland	2 - 92 %	50 %
bebaute Grundstücke	9 - 104 %	50 %
Eigentumswohnung	4 - 100 %	62 %

Zusätzlich zu den genannten Zwangsversteigerungen sind dem Gutachterausschuss 25 Verträge über die Versteigerung von Grundstücken an Auktionshäusern übersandt worden.

Abbildung 65

Gegenüberstellung Anzahl Zwangsversteigerungen und Anzahl Verkäufe von bebauten Grundstücken im Bereich Beherbergungs- und Gaststättengewerbe

Jahr	Beherbergungen und Gaststätten gesamt		davon speziell Hotels und Gaststätten	
	Zwangs- versteigerungen	Verkäufe	Zwangs- versteigerungen	Verkäufe
1995	0	12	0	11
1996	0	10	0	8
1997	0	6	0	6
1998	2	15	1	11
1999	1	15	1	12
2000	1	17	0	12
2001	1	9	1	7
2002	5	8	4	4
2003	4	6	3	5

5 Bodenrichtwerte

5.1 Ermittlung und Veröffentlichung

Bis 1999 wurden vom Gutachterausschuss jeweils zum Stichtag 31.12. eines Kalenderjahres Bodenrichtwerte ermittelt. Zum ersten Mal wurden ab 2000 die Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01. des darauffolgenden Jahres abgeleitet, was auch in den Folgejahren beibehalten wird (gem. § 11 Gutachterausschussverordnung).

Grundlage hierfür bildet die Kaufpreissammlung. Berücksichtigung finden Kaufverträge des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs; d. h. Verträge, bei denen persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse ausgeschlossen sind.

Der Bodenrichtwert ist ein aus Kaufpreisen ermittelter durchschnittlicher Lagewert für Grundstücke eines Gebietes mit im Wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen. Der Richtwert wird in Euro je Quadratmeter unbebauter Bodenfläche angegeben.

Der Bodenrichtwert ist u.a. Basis für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken.

Zu den wertbestimmenden Eigenschaften eines Grundstücks gehören:

- Art und Maß der baulichen Nutzung
- Bodenbeschaffenheit (Altlasten, Baugrund)
- Grundstücksgestalt (Zuschnitt, Geländeform)
- Lage (Infrastruktur, Verkehrsanbindung)
- Erschließung

Der Gutachterausschuss hat zum Stichtag 01.01.2004 anhand der Kaufverträge des Jahres 2003 für baureifes Land 154 Bodenrichtwerte (für Wohn- und Mischbebauung), zuzüglich 18 Werte für Gewerbebauflächen und 25 Werte für Sonderbauflächen/Erholung beschlossen. Weiterhin sind in der Karte 51 Bodenrichtwerte besonders gekennzeichnet, die sich auf Grundstücke in neu erschlossenen Wohnparks beziehen.

Alle Bodenrichtwerte beziehen sich auf eine für den Ort charakteristische Erschließung und werden als erschließungsbeitragsfrei im Sinne § 127 Baugesetzbuch betrachtet.

Ausgenommen hiervon sind Richtwerte in solchen Wohn- bzw. Gewerbegebieten, die völlig neu zu erschließen und demzufolge erschließungsbeitragspflichtig sind. Diese Werte werden in Klammern dargestellt.

Im Landkreis ist eine Reihe moderner Wohnparks entstanden. Bei Verkauf der Teilflächen sind im Kaufpreis nicht nur der Anteil für gem. §127 BauGB erschlossenes Bauland, sondern auch die Kosten für die erstmalige Herstellung des Anschlusses an die Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigungsanlagen gemäß § 10 Kommunalabgabengesetz (KAG) und der Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung (AVB) enthalten. Diese Grundstücke werden als erschließungsbeitrags- und anschlussbeitragsfrei bezeichnet. Die entsprechenden Bodenrichtwerte sind mit " * " gekennzeichnet.

Die möglichen Beiträge gemäß § 8 KAG für Erneuerung und Erweiterung der Verkehrswege und der Kostensatz gemäß § 10 KAG für die Erneuerung, Veränderung und Unterhaltung der Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigungsanlagen finden im Bodenrichtwert keine Berücksichtigung.

Die Ermittlung der Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2004 erfolgte unter Anwendung der am 1. März 2002 in Kraft getretenen **Bodenrichtwert-Richtlinie**.

Bezüglich der Beschreibung der Bodenrichtwertgrundstücke in der Bodenrichtwertkarte ist hier folgende Regelung getroffen:

„In den Richtwertkarte sind neben dem Entwicklungszustand und dem Erschließungszustand nur noch die Merkmale zur Beschreibung heranzuziehen, die auf dem regionalen Grundstücksmarkt nachgewiesenermaßen wertbestimmend sind.“

Ist z.B. keine Abhängigkeit des Kaufpreises von der Grundstücksgröße festgestellt worden, ist eine Größe des Richtwertgrundstücks nicht anzugeben; denn diese Angabe könnte zu der Annahme führen, dass sich der Richtwert auf die dargestellte Größe bezieht und sich bei einer nach oben oder nach unten abweichenden Größe ein anderer Bodenwert ergeben würde. In Pkt. 4.1.5 des Marktberichtes sind die Ergebnisse der Untersuchungen dieser Abhängigkeiten dargestellt. Dort, wo Abhängigkeiten vorliegen, sind die entsprechenden Umrechnungskoeffizienten angegeben.

Die Bodenrichtwerte sind in der Bodenrichtwertkarte 1:100.000 des Landkreises Barnim dargestellt (Anlage 2). Auf der Rückseite der Karte sind Ausschnittvergrößerungen für den Berlin angrenzenden Raum, Eberswalde/Finowfurt und Bernau/Schönow/Zepernick sowie die Sanierungsgebiete „Stadtzentrum Eberswalde“, „Stadtkern Bernau“ und „Stadtkern Oderberg“ abgebildet.

Die Karte kann in der Geschäftsstelle gegen eine Gebühr von 30 € käuflich erworben werden. Unabhängig davon kann jedermann mündliche und schriftliche Auskünfte über Bodenrichtwerte erhalten.

Die Bodenrichtwertkarte ist im Landesbetrieb „Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg“ auch in digitaler Form (sowohl kreisweise als auch Kreis übergreifend) erhältlich.

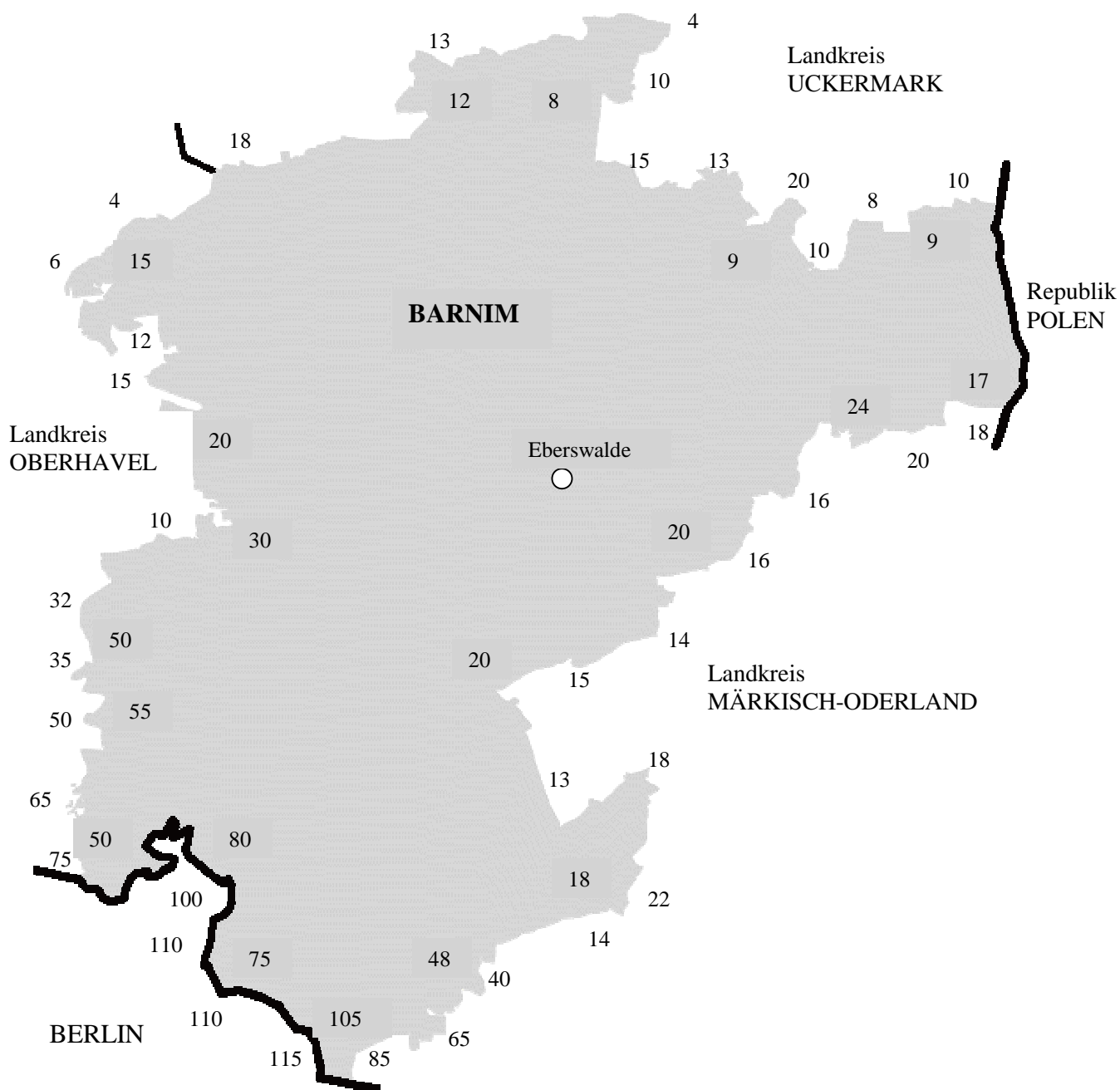
5.2 Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2004 - Niveau und Tendenzen

Aus den Verkäufen des Geschäftsjahres 2003 wurden vom Gutachterausschuss insgesamt **248 Bodenrichtwerte**, ohne die besonderen Richtwerte in den Sanierungsgebieten, beschlossen.

Eine aussagekräftige Darstellung der Entwicklung der Grundstückspreise ist durch die Angabe von Indexreihen gegeben, die dem Abschnitt 4.1.4 entnommen werden können.

Abbildung 66

Bodenrichtwerte an den Grenzen des Landkreises Barnim zum Stichtag 01.01.2004



Die dargestellten Bodenrichtwerte beziehen sich auf ein- bis zweigeschossige Wohnbauflächen und sind in €/m² angegeben (Wohnpark- und Wassergrundstücke ausgeschlossen).

Baureifes Land für Wohnbaugrundstücke

Die Entwicklung der Kaufpreise für unbebaute Wohnbaugrundstücke hat sich im Landkreis Barnim auch im Jahr 2003 nicht einheitlich vollzogen. Dies spiegelt sich in der Entwicklung der Bodenrichtwerte wider.

7 % der Bodenrichtwerte des Vorjahres sind gestiegen, 22 % der Werte sind zurückgegangen, die verbleibenden 71 % sind in ihrer Höhe unverändert.

Trends für ausgewählte Gebiete:

1. Ein überwiegend *konstantes Wertniveau ist in den Ämtern Joachimsthal und Oderberg sowie den Gemeinden Schorfheide und Werneuchen* zu verzeichnen
2. *Zurückgegangen sind Richtwerte in mehreren Siedlungsgebieten der Stadt Bernau* um jeweils 5 €/m². U.a. *in Blumberg, Eberswalde, Melchow und Britz* sind Richtwerte ebenfalls gesunken.
3. *Höhere Bodenrichtwerte* als im Vorjahr liegen z.B. in den Gemeinden bzw. Gemeindeteilen *Liepe, Rüdnitz, Schönerlinde, Schwanebeck/West und Seefeld* vor (um +2 bis +5 €/m²).

Sanierungsgebiete

In der vorliegenden Bodenrichtwertkarte sind als Nebenkarten die Sanierungsgebiete „Stadtkern Bernau“, „Stadtzentrum Eberswalde“ und „Stadtkern Oderberg“ dargestellt.

Die vom Gutachterausschuss ermittelten Anfangsbodenrichtwerte sind zum 01.01.2004 nur für Biesenthal und Werneuchen fortgeschrieben worden.

Der Stichtag für die Werte in Bernau, Eberswalde und Oderberg ist der 01.01.2003.

Abbildung 67

Vom Gutachterausschuss ermittelte Anfangsbodenrichtwerte in Sanierungsgebieten

Sanierungsgebiet in:	Sanierungsunbeeinflusste Anfangswerte
Bernau	10 - 155 €/m ²
Biesenthal	50 €/m ²
Eberswalde	7 - 160 €/m ²
Oderberg	20 - 31 €/m ²
Werneuchen	50 €/m ²

Hinweis: Für die Sanierungsgebiete in **Biesenthal und Werneuchen** liegen weitere zonale Anfangswerte und auch Endwerte, die von privaten Sachverständigen ermittelt worden sind, vor.

Diese Werte sind in der jeweiligen Gemeinde zu erfragen.

Gewerbegrundstücke

Zum Stichtag 01.01.2004 liegen für Gewerbliche Bauflächen **18 Bodenrichtwerte** vor. Die Richtwerte für Gewerbegrundstücke liegen **in einer Spanne von 12 €/m² bis 120 €/m²**, wobei letzterer das Gewerbegebiet in Lindenberg betrifft.

Die folgende Übersicht zeigt das Verhältnis der Richtwerte für Gewerbliche Bauflächen (G) zu den Richtwerten des umliegenden Baulandes/Wohnbebauung (W).

Abbildung 68

Bodenrichtwerte Gewerbebauflächen/ Wohnbauland zum Stichtag 01.01.2004

Lage	Bodenrichtwert [€/m ²]		Verhältnis G / W
	Gewerbe (G)	angrenzendes Wohnen (W)	
Blumberg - Rehhahn	70	55	127%
Lindenberg - Gewerbegebiet	120	75	160%
Bernau-Rüdritzer Chaussee	80	70	114%
Bernau-Rehberge	38	70	54%
Bernau-Albertshofer Chaussee	(18) *	-	-
Schönow-Schmetzdorf	36	26	138%
Schönow-Schmetzdorf, Pappelallee	50	65	77%
Biesenthal-Lanker Straße	32	46	70%
Basdorf	20	55	36%
Werneuchen	36	44	82%
Seefeld	26	42	62%
Finowfurt	20	40	50%
Lichterfelde-TGE	16	34	47%
Eberswalde/ Finow-Walzwerk	20	26	77%
Eberswalde/ Finow-Coppistraße	18	-	-
Eberswalde/ Finow-TGE	16	-	-
Eberswalde-Sommerfelde	24	30	80%
Zerpenschleuse	12	20	60%

*: erschließungsbeitragspflichtig nach BauGB

Erholungsgrundstücke

Zum Stichtag 01.01.2004 liegen für Sonderbauflächen/Erholung **25 Bodenrichtwerte** vor. diese Anzahl ist gegenüber dem 01.01.2003 unverändert.

Die Richtwerte für Erholungsgrundstücke liegen **in einer Spanne von 11 €/m² bis 60 €/m²**, wobei letzterer Wassergrundstücke am Üdersee in Finowfurt betrifft.

Die folgende Übersicht zeigt das Verhältnis der Richtwerte für Sonderbauflächen/Erholung (S) zu den Richtwerten des umliegenden Baulandes/Wohnbebauung (W).

Abbildung 69

Bodenrichtwerte Sonderbauflächen/ Wohnbauland zum Stichtag 01.01.2004

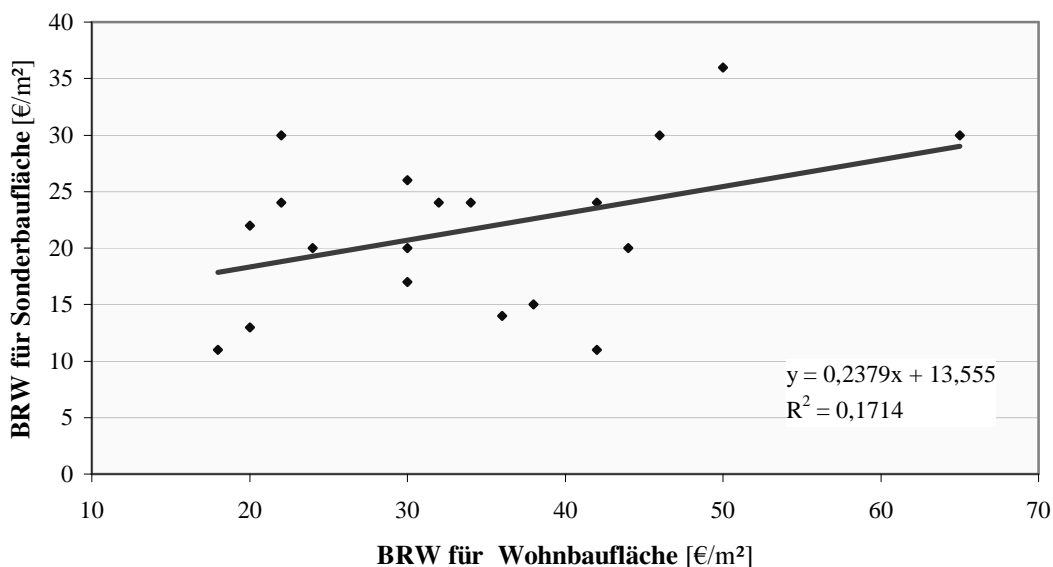
Lage	Bodenrichtwert		S / W [%]
	Sonderbauflächen (S) [€/m ²]	Wohnbauflächen (W) [€/m ²]	
Bernau - Eichwerder	30	65	46
Bernau - Birkholzaue	24	42	57
Biesenthal - Gartenstr./ Sydower Fließ	20	44	45
Biesenthal - Kesselsee	30	46	65
Danewitz	13	20	65
Finowfurt - Fichtenweg	14	36	39
Groß Schönebeck - Böhmerheide	26	30	87
Hirschfelde	11	18	61
Klosterfelde - Ortslage	24	34	71
Lanke	17	30	57
Marienwerder	24	32	75
Liepe	20	24	83
Prenden - Bauernsee	30	22	136
Prenden - Golfplatz	24	22	109
Ruhlsdorf	20	30	67
Sandkrug - Ragöser Mühle	15	38	39
Seefeld	11	42	26
Serwest	22	20	110
Stolzenhagen	36	50	72
Durchschnitt:	22 €/m²	-	69

Am Üdersee, in Klosterfelde/Lotschensee und in Neu Schwanebeck liegen keine verwertbaren Wohnbaulandwerte vor.

Mittels Regression sind Aussagen zur Abhängigkeit zwischen dem Bodenwertniveau von Wohnbauflächen und Sonderbauflächen möglich. Für den gesamten Landkreis Barnim ergeben sich folgende Darstellungen:

Abbildung 70

Abhängigkeiten zwischen den Bodenrichtwerten der Sonder- und Wohnbauflächen des gesamten Landkreises Barnim



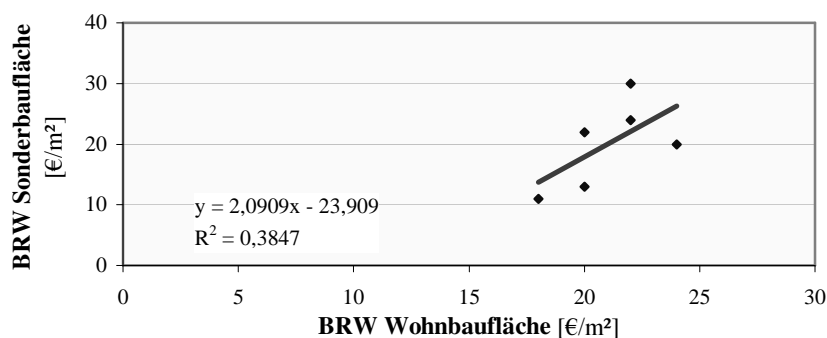
Detailliertere Untersuchungen ergeben für das Jahr 2003, dass sich im Landkreis Barnim unterschiedliche Gefüge in Bezug auf das Verhältnis Bodenwert Sonderbaufläche (S) zu Bodenwert Wohnbaufläche (W) herauskristallisieren.

Mit Hilfe der Regressionsfunktionen kann bei Kenntnis des Wohnbauflächen-Bodenwerts überschlägig der Wert der Sonderbaufläche ermittelt werden.

Es bilden sich zwei Kategorien:

Abbildung 71

1. Ortschaften mit einem Bodenwertniveau für Wohnbauflächen von 10 bis 26 €/m²

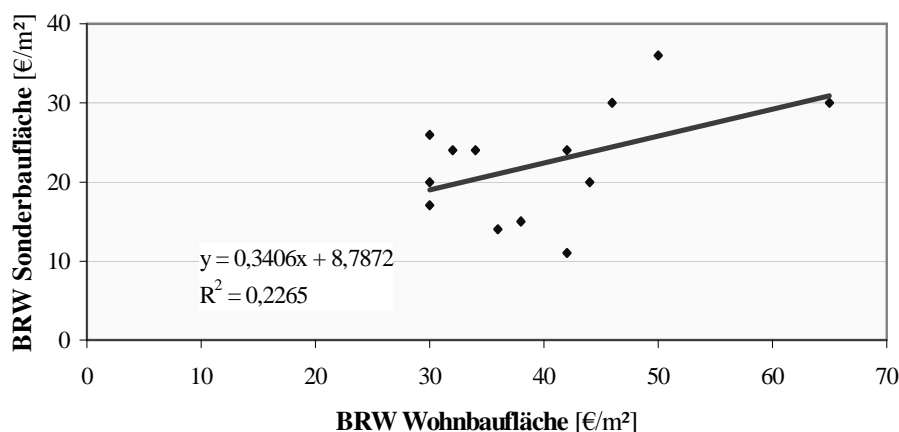


Folgende Aussagen werden für die 1. Kategorie abgeleitet:

- Grundstücke für Sonderbauflächen werden unterschiedlich gehandelt,
- teilweise sind sie mit der Wertigkeit für entsprechende Wohnbauflächen identisch,
- zum Teil liegen die Kaufpreise auch über bzw. unter dem Bodenwert für Wohnbauflächen;
- Im Durchschnitt beträgt der Grund- und Bodenpreis für Sonderbauflächen 94 % des Wohnbauflächenpreises.

Abbildung 72

2. Ortschaften mit einem Bodenwertniveau für Wohnbauflächen von 30 bis 65 €/m²



- Im Durchschnitt beträgt der Grund- und Bodenpreis für Sonderbauflächen 57 % des Wohnbauflächenpreises.

Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Zum Stichtag 01.01.2004 hat der Gutachterausschuss Bodenrichtwerte für reine Ackerflächen ermittelt (Pkt. 3.2.4). Diese liegen in einer Spanne von 0,24 bis 0,30 €/m². Der für Grünland im Landkreis ermittelte Richtwert beträgt 0,20 €/m².

Der durchschnittliche Kaufpreis für Waldflächen im Jahr 2003 liegt bei 0,10 €/m³ (Pkt. 3.2.5).

6 Pachten und Nutzungsentgelte

6.1 Ortsübliche Pachtzinsen im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau

Auf Antrag erstellt der Gutachterausschuss Gutachten über den ortsüblichen Pachtzins im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau.

Der ermittelte Pachtzins dient zur Feststellung des höchstzulässigen Pachtzinses für Kleingartenanlagen. Die gesetzliche Grundlage ist im § 5 Bundeskleingartengesetz (BKleingG) genannt.

Die Verpächter landwirtschaftlich genutzter Flächen ab einer Größe von 0,5 ha legen gemäß Landpachtverkehrsgesetz (LpachtVG) die vereinbarten Pachtverträge dem Landwirtschaftsamt vor. Damit hat der Gutachterausschuss eine gute gesetzliche Grundlage für seine Bewertungsarbeit.

Die Ortsüblichkeit ist aus nach den 02.10.1990 frei vereinbarten Pachtzinsen für Flächen des Obst- und Gemüseanbaus abzuleiten.

Dennoch gestaltet sich die Bewertung zum Teil problematisch, da der erwerbsmäßige Obst- und Gemüseanbau im Landkreis Barnim kaum auf größeren Flächen betrieben wird. Deshalb müssen die Pachtzinsen für Ackerboden, versehen mit begründeten Zuschlägen, herangezogen werden. Vergleichswerte aus den Nachbarkreisen stehen ebenso zur Verfügung.

Bisher wurden durch den Gutachterausschuss die nachfolgenden ortsüblichen Pachtzinsen im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau im Rahmen von Gutachten ermittelt:

Abbildung 73

Jährliche ortsübliche Pachtzinsen im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau

Gemeinde	Wertermittlungsstichtag	Pacht	
		[€/ha]	[DM/ha]
Bernau	12/1994	256	500
Eberswalde	01/1999	225	440
Finowfurt	06/1996	220	430
	02/2004	182	-
Hirschfelde	02/1995	256	500
Ladeburg	12/1994	205	400
Rüdnitz	02/1995	205	400

6.2 Ortsübliche Nutzungsentgelte für Erholungsgrundstücke und Garagenstellplätze

Die Nutzungsentgeltverordnung (NutzEV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juni 2002 regelt die schrittweise Anhebung der Entgelte für Grundstücke, die auf der Grundlage § 312 Zivilgesetzbuch der DDR vertraglich genutzt werden, bis zur Höhe der **Ortsüblichkeit**.

Ortsüblich sind Entgelte, die nach dem 2. Oktober 1990 in der Gemeinde oder in vergleichbaren Gemeinden für Grundstücke vergleichbarer Art, Größe Beschaffenheit und Lage **frei vereinbart worden sind**.

Damit bilden die frei vereinbarten Entgelte die Grundlage für die Feststellung des ortsüblichen Nutzungsentgeltes.

Der Gutachterausschuss führt dazu eine **Sammlung über Entgelte** aus Verträgen, die nach dem 02.10.1990 abgeschlossen worden sind.

Diese Sammlung liegt nicht flächendeckend vor, da, mit Ausnahme der Kommunen, seitens der Vertragsparteien keine Pflicht zur Mitteilung von Nutzungsverträgen besteht. Für eine große Zahl der Gemeinden kann jedoch Auskunft erteilt werden.

Diese Datensammlung bildet die Grundlage für:

→ die **Erteilung von Auskünften** über frei vereinbarte Entgelte.

Für Interessierte, die sich anhand der in der Gemeinde nach dem 02.10.1990 frei vereinbarten Nutzungsentgelten ein Bild von der Höhe des üblichen Entgeltes machen wollen, erteilt die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses gemäß § 7 NutzEV **in anonymisierter Form Auskunft über die vereinbarten Entgelte** unter Angabe der Gemarkung, in der die Grundstücke liegen.

→ und die **Erstattung von Gutachten** über ortsübliche Nutzungsentgelte

Der Gutachterausschuss hat auf Antrag von Nutzern bzw. Eigentümern verpachteter Grundstücke gemäß § 7 NutzEV ortsübliche Entgelte für Erholungsgrundstücke und Garagenstellplätze im Rahmen von Gutachten ermittelt.

Von 1995 bis Dezember 2003 hat der Gutachterausschuss **223 Gutachten zur Feststellung des ortsüblichen Nutzungsentgeltes erstattet**. Bei ca. 25 % trat eine Kommune als Antragsteller auf.

In der Regel wurde bei der Wertermittlung das **Vergleichswertverfahren** angewendet. Die **Ergebnisse von Gutachten zur Feststellung des ortsüblichen Nutzungsentgeltes**, bei denen die Gemeinde Auftraggeber war und die der Veröffentlichung der Ergebnisse zugestimmt hat, **sind in den tabellarischen Übersichten der folgenden Seiten aufgeführt**.

GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT LANDKREIS BARNIM 2003

- ⇒ Für folgende Gemeinden bzw. Ortsteile wurde auf Antrag von Amtsverwaltungen bzw. Gemeinden das jährliche ortsübliche **Nutzungsentgelt für bebaute Erholungsgrundstücke** im Rahmen von Gutachten ermittelt. In Abbildung 67 sind die Ergebnisse aller Gutachten enthalten, die von 1997 – 2002 **im Auftrag von Kommunen** erstattet worden sind.

Abbildung 74

Jährliche ortsübliche Nutzungsentgelte für bebaute Erholungsgrundstücke

Amt/amtsfreie Gemeinde Gemeinde Gemeindeteil	Wertermittlungs- stichtag	Entgelt	
		[€/m ²]	[DM/m ²]
Ahrensfelde-Blumberg			
Ahrensfelde	04/1998	1,02	2,00
Blumberg	04/1998	1,00	1,95
Eiche	04/1998	1,02	2,00
Lindenberg	04/1998	0,97	1,90
Mehrow	04/1998	1,13	2,20
Bernau			
Ladeburg	08/1999	0,77	1,50
Schönow	02/1999	0,87	1,70
Biesenthal-Barnim			
Marienwerder			
Marienwerder	04/2001	1,00	1,95
Rulsdorf	04/2001	1,00	1,95
Sophienstädt	04/2001	0,97	1,90
Rüdnitz	02/1999	0,72	1,40
Britz-Chorin			
Hohenfinow	05/1998	0,61	1,20
Chorin			
Neuhütte	05/1998	0,77	1,50
Serwest	05/1998	0,69	1,35

GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT LANDKREIS BARNIM 2003

noch Abbildung 74

Jährliche ortsübliche Nutzungsentgelte für bebaute Erholungsgrundstücke

Amt/amtsfreie Gemeinde Gemeinde Gemeindeteil	Wertermittlungs- stichtag	Entgelt	
		[€/m ²]	[DM/m ²]
Eberswalde Eberswalde - Barschgrube, Tongrube - Webers Ablage, Am Forsthaus, Am Eichwerder	 07/1998 07/1998	 1,13 0,77	 2,20 1,50
Panketal Schwanebeck - Neu Buch - Ortslage Zepernick	 10/1998 02/1999 03/1999	 0,89 0,92 0,92	 1,75 1,80 1,80
Schorfheide Finowfurt - Ortslage - Grundstücke m. Wasserzugang Groß Schönebeck - Böhmerheide - Ortslage	 08/1999 11/2000 04/2001 04/2001	 1,13 1,33 1,07 0,95	 2,20 2,60 2,10 1,85
Wandlitz Basdorf Klosterfelde Lanke Prenden Schönerlinde Schönwalde Stolzenhagen Wandlitz Zerpenschleuse	 04/1998 04/1998 04/1998 10/1997 10/1997 10/1997 04/1998 04/1998 04/2001	 1,18 1,23 0,82 1,02 1,05 1,48 1,48 1,61 0,95	 2,30 2,40 1,60 2,00 2,05 2,90 2,90 3,15 1,85
Werneuchen Hirschfelde Seefeld Tiefensee Werneuchen	 11/1997 11/1997 11/1997 11/1997	 1,02 1,02 0,97 1,13	 2,00 2,00 1,90 2,20

In den Geschäftsjahren **2001 bis 2003** hat der Gutachterausschuss **17 Gutachten** zur Ermittlung ortsüblicher Nutzungsentgelte für bebaute Erholungsgrundstücke erstattet. Hierunter waren 6 Gutachten, die im Auftrag von Gemeinden gefertigt worden sind.

In den verbleibenden 11 Gutachten wurden ortsübliche Nutzungsentgelte im Auftrag von Privatpersonen und sonstigen juristischen Personen für Grundstücke in den Gemeinden/Gemeindeteilen Basdorf, Biesenthal, Finowfurt, Joachimsthal, Klosterfelde, Stolzenhagen, Wandlitz, Zepernick und Zerpenschleuse festgestellt.

Das ortsübliche Nutzungsentgelt konnte immer nach dem Vergleichsverfahren ermittelt werden, da eine ausreichende Anzahl frei vereinbarter Entgelte zur Verfügung stand.

Die im Rahmen der 17 Gutachten festgestellten jährlichen ortsüblichen Entgelte für bebaute Erholungsgrundstücke liegen in einer Spanne von **0,61 bis 1,75 €/m²** (1,20 bis 3,40 DM/m²), wobei der Mittelwert 1,15 €/m² (2,25 DM/m²) beträgt.

⇒ Für folgende Gemeinden bzw. Ortsteile wurde **auf Antrag von Amtsverwaltungen bzw. Gemeinden** das jährliche ortsübliche **Nutzungsentgelt für Garagenstellplätze** ermittelt.

Abbildung 75

Jährliche ortsübliche Nutzungsentgelte für Garagenstellplätze

Gemeinde Gemeindeteil	Wertermittlungs- stichtag	Entgelt	
		[€/Stellplatz]	[DM/Stellplatz]
Bernau	03/1996	107	210
Eberswalde	07/1998	46	90
Eiche	07/1997	90	175
Schwanebeck Neu Buch	10/1998	61	120
Seefeld	09/1997	130	130

⇒ Für **unbebaute Erholungsgrundstücke** hat der Gutachterausschuss **im Auftrag von Kommunen** bislang 3 ortsübliche Nutzungsentgelte ermittelt.
Dabei handelt es sich zum Stichtag Mai 1998 um folgende Werte:

Gemeinde	jährliches ortsübliches Nutzungsentgelt für unbebaute Erholungsgrundstücke	
	[€/m ²]	[DM/m ²]
Neuehütte	0,38	0,75
Serwest	0,36	0,70
Hohenfinow	0,31	0,60

Hinweis: Alle unter Pkt. 6.1 und 6.2 aufgeführten ortsübliche Pachtzinsen und Nutzungsentgelte sind ursprünglich in DM/m² ermittelt worden und werden zur Information zusätzlich in €/m² angegeben

7 Schlussbemerkungen

Im Geschäftsjahr 2003 ging sowohl die Anzahl der registrierten Kauffälle als auch der Flächen- und Geldumsatz gegenüber dem Vorjahreszeitraum zurück.

Konkret bedeutet dies folgende *Umsatzrückgänge*:

- *Zahl der Kauffälle um 4 %*
- *Flächenumsatz um 2 %*
- *Geldumsatz um 3 %*

Im Wesentlichen resultieren diese Entwicklungen aus Rückgängen der Anzahl der Kauffälle in den Teilmärkten unbebaute und bebaute Bauflächen, des Flächenumsatzes der land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücke sowie der bebauten Bauflächen und des Geldumsatzes bei unbebauten und bebauten Bauflächen.

Aus den registrierten Kaufpreisen für Bauflächen zum Zwecke der Wohnbebauung, der gewerblichen Bebauung und der Bebauung mit Wochenendhäusern hat der Gutachterausschuss zum Stichtag 01.01.2004 *für den Landkreis Barnim 248 Bodenrichtwerte* (ausgenommen die Sanierungsgebiete) ermittelt und beschlossen.

Die Entwicklung der Kaufpreise für unbebaute Wohnbaugrundstücke hat sich im Landkreis Barnim auch im Jahr *2003 nicht einheitlich* vollzogen.

Sowohl Steigerungen als auch Preisrückgänge um durchschnittlich 5 €/m² sind sowohl in Gemeinden/ Gemeindeteilen des engeren Verflechtungsraumes als auch des äußeren Entwicklungsraumes zu verzeichnen.

Die vom Gutachterausschuss beschlossenen *Bodenrichtwerte für Ackerflächen* im Landkreis Barnim liegen in einer Spanne *von 0,24 – 0,30 €/m²*. Der erstmals für *Grünland* ermittelte Richtwert beträgt *0,20 €/m²*. Für *Waldflächen* wurden 2003 im Mittel *0,10 €/m²* gezahlt.

GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT LANDKREIS BARNIM 2003

Einwohnerzahlen und Flächenangaben der Gemeinden des Landkreises Barnim

Anlage 1

Amt/amtshfreie Gemeinde <i>Gemeinde</i>	Einwohner Stand 30.09.2003	Fläche [ha] Stand 31.12.2003	Anschrift der Verwaltung
Gemeinde Ahrensfelde-Blumberg (mit den Ortsteilen Ahrensfelde, Blumberg, Eiche, Lindenberg und Mehrow)	11.870	5.774	Dorfstraße 49 16356 Ahrensfelde Tel. (030) 9 36 90 00 Fax (030) 93 69 99 69
Stadt Bernau bei Berlin (mit den Ortsteilen Bernau, Birkholz, Börnicke, Ladeburg, Lobetal u. Schönow)	34.202	10.372	Marktplatz 2 16321 Bernau bei Berlin Tel. (0 33 38) 36 50 Fax (0 33 38) 36 51 90
Amt Biesenthal-Barnim <i>Stadt Biesenthal</i> (mit den Ortsteilen Biesenthal und Danewitz) <i>Breydin</i> (mit den Ortsteilen Trampe und Tuchen-Klobbieke) <i>Marienwerder</i> (mit den Ortsteilen Marienwerder, Ruhlsdorf und Sophienstädt) <i>Melchow</i> (mit den Ortsteilen Melchow, Schönholz und Spechthausen) <i>Rüdnitz</i> <i>Sydower Fließ</i> (mit den Ortsteilen Grüntal und Tempelfelde)	11.909 5.410 856 1.718 1.068 1.933 924	23.238 6.048 3.463 4.006 5.156 1.379 3.231	Plottkeallee 5 16359 Biesenthal Tel. (0 33 37) 4 59 90 Fax (0 33 37) 45 99 40
Amt Britz-Chorin <i>Britz</i> <i>Chorin</i> (mit den Ortsteilen Brodowin, Chorin Golzow, Neuhütte, Sandkrug, Senftenhütte und Serwest) <i>Hohenfinow</i> <i>Niederfinow</i>	6.134 2.358 2.567 545 664	17.218 1.535 12.162 2.192 1.329	Birkenweg 16230 Britz Tel. (0 33 34) 45 76 10 Fax (0 33 34) 45 76 50

GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT LANDKREIS BARNIM 2003

Anlage 1

Amt/amtsfreie Gemeinde <i>Gemeinde</i>	Einwohner Stand 30.09.2003	Fläche (ha) Stand 31.12.2003	Anschrift der Verwaltung
Stadt Eberswalde (mit den Ortsteilen Eberswalde, Finow, Sommerfelde und Tornow)	42.594	5.816	Breite Straße 42 16225 Eberswalde Tel. (0 33 34) 6 40 Fax (0 33 34) 6 41 90
Amt Joachimsthal / Schorfheide <i>Althüttendorf</i> (mit den Ortsteilen Althüttendorf und Neugrimitz) <i>Friedrichswalde</i> (mit den Ortsteilen Friedrichswalde und Parlow-Glambeck) <i>Stadt Joachimsthal</i> <i>Ziethen</i> (mit den Ortsteilen Groß-Ziethen und Klein-Ziethen)	5.666 743 944 3.478 501	20.804 1.865 4.489 12.017 2.433	Joachimsplatz 1-3 16247 Joachimsplatz Tel. (03 33 61) 64 60 Fax (03 33 61) 2 82
Amt Oderberg <i>Hohensaaten</i> <i>Liepe</i> <i>Lunow-Stolzenhagen</i> (mit den Ortsteilen Lunow und Stolzenhagen) <i>Stadt Oderberg</i> <i>Parsteinsee</i> (mit den Ortsteilen Lüdersdorf und Parstein)	6.071 792 813 1.265 2.599 602	11.858 2.190 1.076 3.370 3.531 1.691	Berliner Straße 89 16248 Oderberg Tel. (03 33 69) 70 90 Fax (03 33 69) 7 09 13
Gemeinde Panketal (mit den Ortsteilen Schwanebeck und Zepernick)	17.444	2.582	Schönowe Straße 105 Ortsteil Zepernick 16341 Panketal Tel. (030) 94 51 10 Fax (030) 51 11 99
Gemeinde Schorfheide (mit den Ortsteilen Altenhof, Eichhorst, Finowfurt, Groß Schönebeck (Schorfh.), Lichterfelde und Werbellin)	10.406	23.678	Hauptstraße 118 Ortsteil Finowfurt 16244 Schorfheide Tel. (0 33 35) 45 34 0 Fax (0 33 35) 45 34 44

GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT LANDKREIS BARNIM 2003

Anlage 1

Amt/amtsfreie Gemeinde Gemeinde	Einwohner Stand 30.09.2003	Fläche [ha] Stand 31.12.2003	Anschrift der Verwaltung
Gemeinde Wandlitz (mit den Ortsteilen Basdorf, Klosterfelde, Lanke, Prennden, Schönerlinde, Schönwalde, Stolzenhagen Wandlitz und Zerpenschleuse)	19.370	16.413	Prenzlauer Chaussee 157 16348Wandlitz Tel. (03 33 97) 6 60 Fax. (03 33 97) 6 61 16
Gemeinde Werneuchen (mit den Ortsteilen Hirschfelde, Krummensee, Löhme, Schönfeld, Seefeld, Tiefensee, Weesow, Werneuchen und Willmersdorf)	7.462	11.633	Am Markt 5 16356 Werneuchen Tel. (03 33 98) 81 60 Fax (03 33 98) 9 04 18

Landkreis Barnim

173.128

149.431

Quelle

Einwohnerzahlen: Landesbetrieb für Datenverarbeitung und Statistik Brandenburg

Flächenangaben: Kataster- und Vermessungsamt Landkreis Barnim

Gebietsstand: 31.12.2003

Telefon-Nummern der Bauämter

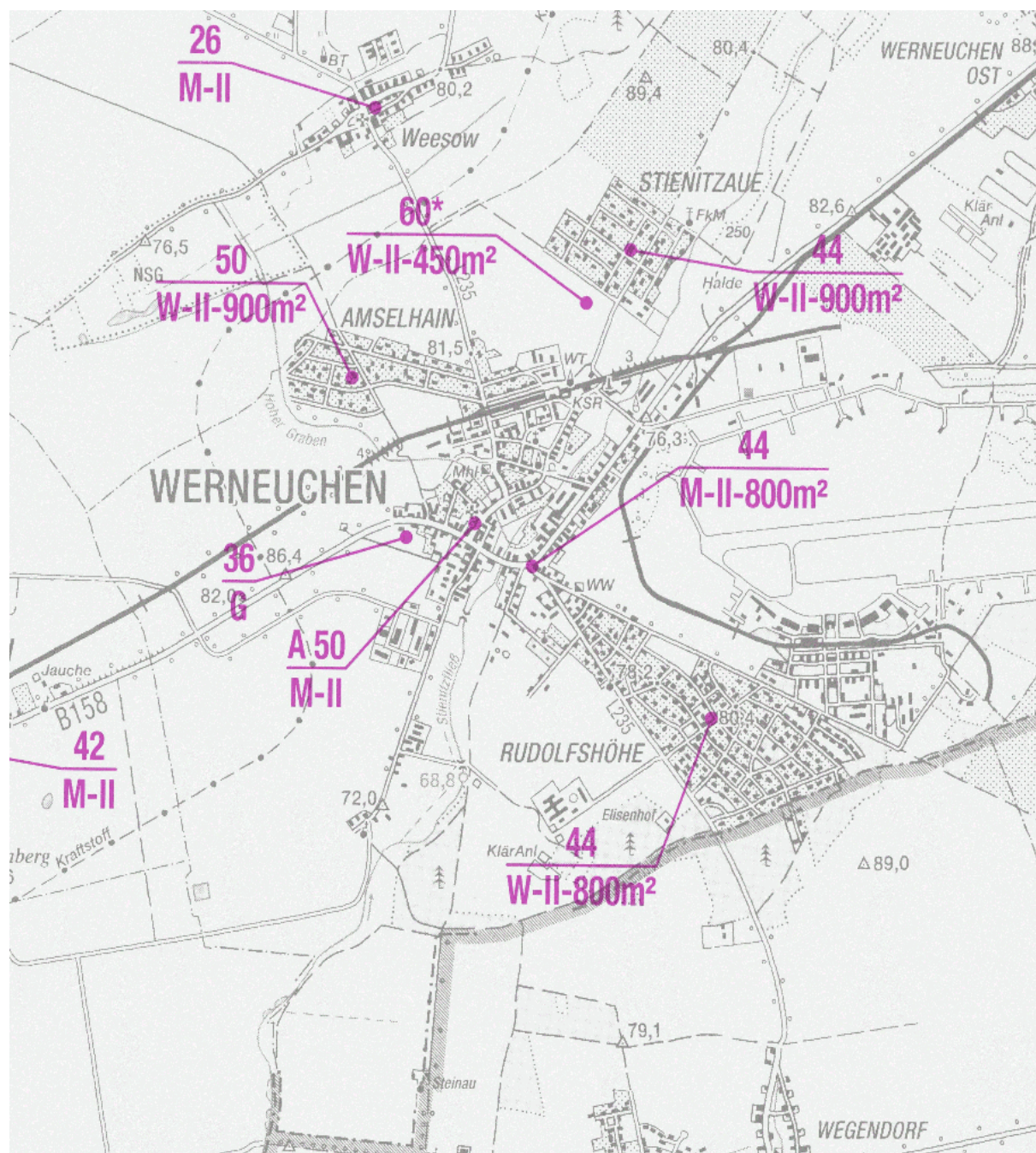
Amt/amtsfreie Gemeinde	Telefon Bauamt
<i>Ahrensfelde-Blumberg</i>	(030) 93 69 00 34
<i>Bernau</i>	(0 33 38) 36 51 91
<i>Biesenthal-Barnim</i>	(0 33 37) 45 99 32
<i>Britz-Chorin</i>	(0 33 34) 45 76 62
<i>Eberswalde</i>	(0 33 34) 6 46 12 / 14
<i>Joachimsthal</i>	(03 33 61) 6 46 19
<i>Oderberg</i>	(03 33 69) 7 09 67
<i>Panketal</i>	(030) 94 51 11 07
<i>Schorfheide</i>	(0 33 35) 45 34 17
<i>Wandlitz</i>	(03 33 97) 6 63 31 - 33
<i>Werneuchen</i>	(03 33 98) 8 16 31

GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT LANDKREIS BARNIM 2003

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte des Landkreises Barnim zum Stand 01.01.2004

Anlage 2

Stadt Werneuchen



Erläuterungen

Die Bodenrichtwerte sind gemäß § 196 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27. August 1997 und § 11 der Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (GAV) vom 29. Februar 2000 in der jeweils gültigen Fassung durch den Gutachterausschuss zum Stichtag 01.01.2004 ermittelt worden.

Die Ermittlung der Bodenrichtwerte erfolgt jährlich. Der **Bodenrichtwert** ist ein aus Kaufpreisen ermittelter durchschnittlicher Lagewert für Grundstücke eines Gebietes, für das im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf ein baureifes Grundstück, dessen Eigenschaften für dieses Gebiet typisch sind (Richtwertgrundstück) und ist in **Euro je m²** Grundstücksfläche angegeben. Die Bodenrichtwerte sind in bebauten Gebieten mit dem Wert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbebaut wären.

Die **Art der baulichen Nutzung** wird durch die Eigenart der Bebauung des Gebietes oder durch die geltende Bauleitplanung bestimmt.

Die Kennzeichnung erfolgt gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der letztgültigen Fassung:

W Wohnbauflächen	M gemischte Bauflächen
G gewerbliche Bauflächen	S Sonderbauflächen (hier: Wochenendhausnutzung)

Das **Maß der baulichen Nutzung** wird durch die gebietstypische Nutzung der Grundstücke bestimmt und durch die Angabe der Anzahl der Geschosse (z.B. II) ausgedrückt.

Die Bodenrichtwerte sind in der Regel für nach dem Gesetzbuch **erschließungsbeitragsfreies** baureifes Land ermittelt worden. Erschließungsbeitragsfrei sind nach § 242 Abs. 2 BauGB Erschließungsanlagen oder Teile von Erschließungsanlagen, die bereits vor dem 3. Oktober 1990 hergestellt worden sind. In bestimmten Fällen ist zu erwarten, dass Erschließungsbeiträge nach § 127 BauGB noch im ganzen zu oder in Teilen erbracht werden müssen. Für weitere Ausbaumaßnahmen an den Erschließungsanlagen oder Teilen von ihnen kommt die Erhebung von Beiträgen nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) in Betracht. Die Höhe der zu erwartenden Aufwendung ist im Einzelfall bei der Gemeinde zu erfragen.

Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Bodenrichtwertgrundstück in den wertbestimmenden Eigenschaften, insbesondere hinsichtlich Grundstücksgröße, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Erschließungszustand und Grundstückszuschnitt sind in der Regel durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen. Bei Bedarf können Antragsberechtigte nach § 193 BauGB ein Gutachten über den Verkehrswert bei dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte beantragen.

In förmlich festgelegten Sanierungsgebieten werden die Bodenrichtwerte überwiegend unter Berücksichtigung der Anfangsqualität (siehe § 154 Abs. 2 BauGB) angegeben.

Ansprüche gegenüber dem Träger der Bauleitplanung, der Baugenehmigungs- oder der Landwirtschaftsbehörde können weder aus den Bodenrichtwertkarten, den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen bei zonalen Bodenrichtwerten, noch aus den sie beschreibenden Attributen abgeleitet werden.

Die Bodenrichtwerte werden beispielsweise wie folgt dargestellt:

70 W-I-700 m ²	erschließungsbeitragsfreier Bodenrichtwert in €/m ² Wohnbaufläche – eingeschossige Bebauung – Grundstücksgröße 700 m ²
(18) G	erschließungsbeitragspflichtiger Bodenrichtwert in €/m ² gewerbliche Baufläche
130* W-II	erschließungs- und anschlussbeitragsfreier Bodenrichtwert in €/m ² Wohnbaufläche – zweigeschossige Bebauung
A 155 M-1,4	Anfangsbodenrichtwert in €/m ² gemischte Baufläche – Geschossflächenzahl 1,4

GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT LANDKREIS BARNIM 2003

Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte im Land Brandenburg

Anlage 3

Gutachterausschuss für Landkreis	Hausanschrift	abweichende Postanschrift	Telefon	Telefax
Barnim	Poratzstraße 75 16225 Eberswalde	PF 100 446 16204 Eberswalde	(0 33 34) 25 32 38 25 32 26 25 32 25 25 32 24	25 32 40
Dahme-Spreewald	Reutergasse 12 15907 Lübben	PF 14 41 15904 Lübben	(0 35 46) 20 27 59	20 12 64
Elbe-Elster	Nordpromenade 4a 04916 Herzberg	PF 17 04912 Herzberg	(0 35 35) 46 27 06	46 27 30
Havelland	Wademardamm 3 14641 Nauen	PF 12 20 14632 Nauen	(0 33 21) 4 03 63 13	4 03 62 94
Märkisch-Oderland	Klosterstraße 14 15344 Strausberg		(0 33 41) 35 49 06	35 49 97
Oberhavel	Poststraße 1 16515 Oranienburg	PF 100 145 16501 Oranienburg	(0 33 01) 60 15 81	60 15 80
Oberspreewald-Lausitz	Parkstraße 4-7 03205 Calau		(0 35 41) 8 70 53 91	8 70 53 10
Oder-Spree	Frankfurter Str. 22 15848 Beeskow	Postfach 15841 Beeskow	(0 33 66) 35 17 10	35 17 18
Ostprignitz-Ruppin	Perleberger Str. 21 16866 Kyritz		(03 39 71) 6 24 90	6 24 09
Potsdam-Mittelmark	Lankeweg 4 14513 Teltow	PF 11 38 14801 Belzig	(0 33 28) 31 83 11	31 83 15
Prignitz	Industriestraße 1 19348 Perleberg	PF 45 19341 Perleberg	(0 38 76) 71 37 92	71 37 94
Spree-Neiße	Vom-Stein-Straße 27 03050 Cottbus	PF 100 136 03141 Forst	(03 55) 49 91 22 15	49 91 21 11
Teltow-Fläming	Am Nuthefließ 2 14943 Luckenwalde		(0 33 71) 6 08 42 03	6 08 92 21
Uckermark	Dammweg 11 16303 Schwedt	Postfach 12 65 17281 Prenzlau	(0 33 32) 44 18 16	44 18 50

GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT LANDKREIS BARNIM 2003

Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte im Land Brandenburg

Anlage 3

Gutachterausschuss für kreisfreie Stadt	Hausanschrift	abweichende Postanschrift	Telefon	Telefax
Brandenburg an der Havel	Wiener Straße 1 14772 Brandenburg an der Havel	Stadtverwaltung 14767 Brandenburg an der Havel	(0 33 81) 58 62 03	58 62 04
Cottbus	Karl-Marx-Str. 67 03044 Cottbus	PF 10 12 35 03012 Cottbus	(03 55) 6 12 42 12	6 12 42 03
Frankfurt (Oder)	Wildenbruchstr. 11 15230 Frankfurt (Oder)	PF 13 63 15203 Frankfurt (O.)	(03 35) 2 35 04 (03 35) 2 31 31	2 35 05
Potsdam	Hegelallee 6-10, Haus 1 14469 Potsdam	Stadtverwaltung 14461 Potsdam	(03 31) 2 89 31 83	2 89 25 75
Oberer GA* im Land Brandenburg	R.-Havemann-Str. 4 15236 Frankfurt (Oder)	PF 16 74 15206 Frankfurt (O.)	(03 35) 5 58 25 20	5 58 25 03
Kartenvertrieb bei der LGB**	R.-Havemann-Str. 7 15236 Frankfurt (Oder)		(03 35) 5 58 27 00	5 58 27 02
GA* Berlin -Geschäftsstelle-	Hohenzollerndamm 177 10713 Berlin		(030) 90 12 55 64 (f. BRW-Auskunft)	90 12 31 93

*: Gutachterausschuss

** : Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg (früher: Landesvermessungsamt Brandenburg)