



**Grundstücksmarktbericht
Landkreis Barnim**

2005

Impressum

Herausgeber: Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Landkreis Barnim
Postfach 10 04 46
16204 Eberswalde

Telefon: 0 33 34 / 25 32 26 (-25, -24, -38)
Telefax: 0 33 34 / 25 32 40
E-Mail: katasteramt-barnim@htb.de
Internet: www.gutachterausschuesse-bb.de/Barnim/index.htm

Bezug: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
(Anschrift usw. siehe oben)

Gebühr: 22,50 €

Titelfoto: Gewässer im Landkreis Barnim (im Uhrzeigersinn):
Liepnitzsee, Großer Wukensee, Oder-Havel-Kanal, Schwärze

Stand: 04.05.2006

Vervielfältigung und Verbreitung des Grundstücksmarktberichtes sind nur mit Genehmigung des Herausgebers gestattet. Eine auszugsweise Vervielfältigung ist mit Quellenangabe gestattet.

Vorwort

Sehr geehrte Leserinnen und Leser,

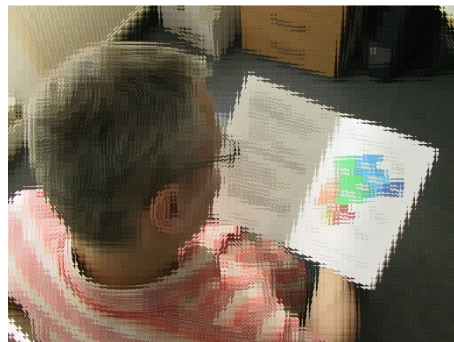
wie seit dem Jahr 1991 gewohnt, erscheint auch in diesem Jahr der Grundstücksmarktbericht des Landkreises Barnim für das zurückliegende Berichtsjahr. Ebenfalls wie gewohnt enthält er eine Fülle von Informationen, Daten und deren Analysen zum Geschehen am Grundstücksmarkt.

Der hohe Informationsgehalt des Berichtes hat sich im Wesentlichen zum Vorjahr nicht verändert. Selbst wenn die geringere Seitenanzahl etwas anderes vermitteln könnte. Diese resultiert aus der Straffung des Textes, womit dem Inhalt hier und da ein wenig Langatmigkeit genommen wurde.

In diesem Sinne wünsche ich Ihnen eine kurzweilige Lektüre.



Thomas Przybilla
- Vorsitzender des Gutachterausschusses -



Inhalt

1. Der Grundstücksmarkt in Kürze.....	6
2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes.....	7
3. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt.....	8
3.1 Berichtsgebiet, Regionale Rahmenbedingungen	8
3.2 Wirtschaftliche Entwicklung	9
4. Übersicht über die Umsätze	11
4.1 Vertragsvorgänge.....	12
4.2 Geldumsatz	14
4.3 Flächenumsatz	15
4.4 Zwangsversteigerungen	16
5. Bauland	17
5.1 Allgemeines	17
5.2 Individueller Wohnungsbau.....	17
5.2.1 Preisniveau	17
5.2.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen	18
5.2.3 Umrechnungskoeffizienten	21
5.2.4 Eckgrundstücke und Bauland in zweiter Reihe / Paketabschlag	23
5.3 Geschosswohnungsbau	23
5.4 Gewerbliche Bauflächen.....	23
5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland	24
5.6 Sonstiges Bauland.....	25
5.6.1 Wassergrundstücke	25
5.7 Erbbaurechte	28
6. Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	29
6.1 Allgemeines	29
6.2 Landwirtschaftliche Flächen.....	30
6.2.1 Preisniveau.....	30
6.2.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen	31
6.2.3 Umrechnungskoeffizienten	31
6.3 Forstwirtschaftliche Flächen	32
6.3.1 Preisniveau.....	32
6.3.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen	32
6.4 Höfe	33
6.5 Sonstige Flächen	33
7. Sonstige unbebaute Grundstücke	34
7.1 Außenbereich.....	34
7.2 Arrondierungsflächen	35
7.3 Dauerkleingärten.....	37
7.4 Flächen zur Sport- und Freizeitnutzung.....	38
7.5 Gewässerflächen	38
7.6 Ver- und Entsorgungsanlagen.....	38
7.7 Gemeinbedarfsflächen	39
7.8 Private Straßen- und Wegeflächen.....	39

8. Bebaute Grundstücke	40
8.1 Allgemeines	40
8.2 Freistehende Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser	40
8.2.1 Preisniveau	40
8.2.2 Preisentwicklung	41
8.2.3 Marktanpassungsfaktoren und Liegenschaftszinssatz	41
8.2.4 Vergleichsfaktoren	44
8.3 Reihenhäuser/Doppelhaushälften	48
8.3.1 Preisniveau	48
8.3.2 Preisentwicklung	49
8.3.3 Marktanpassungsfaktoren und Liegenschaftszinssatz	49
8.3.4 Vergleichsfaktoren	50
8.4 Wohnungseigentum	51
8.4.1 Preisniveau	51
8.4.2 Preisentwicklung	53
8.5 Teileigentum	54
8.6 Mehrfamilienhäuser	54
8.6.1 Preisniveau	54
8.6.2 Marktanpassungsfaktoren und Liegenschaftszinssatz	55
8.7 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	56
8.8 Gewerbe- und Industrieobjekte	56
8.9 Sonstige bebaute Objekte	58
8.9.1 Wochenendhäuser	58
9. Bodenrichtwerte	59
9.1 Gesetzlicher Auftrag	59
9.2 Bodenrichtwerte für Bauland (Beispiele)	61
9.2.1 Wohnbauflächen/ gemischte Bauflächen	61
9.2.2 Gewerbliche Bauflächen	62
9.2.3 Sonderbauflächen für Erholung	64
9.3 Besondere Bodenrichtwerte	66
9.4 Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	67
10. Nutzungsentgelte / Mieten / Pachten	68
10.1 Nutzungsentgelte	68
10.2 Mieten	73
10.3 Pachten	76
11. Aufgaben des Gutachterausschusses und des Oberen Gutachterausschusses	77
11.1 Der Gutachterausschuss im Landkreis Barnim	77
11.2 Dienstleistungen und Produkte	78
11.3 Der Obere Gutachterausschuss im Land Brandenburg	79
12. Anhang	80
Anschriften der Gutachterausschüsse im Land Brandenburg	80
Telefonverzeichnis der Bauämter	81
Politische Gliederung und Einwohnerzahlen des Landkreises	82
Zusammensetzung des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle	84

1. Der Grundstücksmarkt in Kürze

Im Geschäftsjahr 2005 ist bezüglich der Umsätze ein positiver Trend zu verzeichnen. Neben der Anzahl der registrierten Kaufverträge haben sich auch der Flächen- und Geldumsatz erhöht.

Konkret bedeutet dies:

- *Zahl der Kauffälle* + 12 %
- *Geldumsatz* + 35 %
- *Flächenumsatz* + 18 %

Im Wesentlichen resultieren diese Entwicklungen aus dem Anstieg der Kauffallanzahl bei land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken sowie Eigentumswohnungen, dem erhöhten Geldumsatz für unbebaute und bebaute Flächen sowie aus dem Anstieg des Flächenumsatzes im Teilmarkt land- und forstwirtschaftliche Grundstücke.

Aus den registrierten Kaufpreisen für Bauflächen zum Zwecke der Wohnbebauung, der gewerblichen Bebauung und der Bebauung mit Wochenendhäusern hat der Gutachterausschuss zum Stichtag 01.01.2006 *für den Landkreis Barnim 267 allgemeine Bodenrichtwerte* ermittelt und beschlossen. Hinzu kommen 5 Richtwerte für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke und 49 besondere Bodenrichtwerte in den Sanierungsgebieten Eberswalde und Bernau.

Die Entwicklung der Kaufpreise für unbebaute Wohnbaugrundstücke hat sich im Landkreis Barnim auch *im Jahr 2005 nicht einheitlich* vollzogen.

Das spiegelt sich letztendlich in den ermittelten Bodenrichtwerten wieder.

14 % der Bodenrichtwerte des Vorjahres sind *gestiegen* (z. B. in Wandlitz und Zepernick), *21 %* der Werte sind *zurückgegangen* (z. B. in Ahrensfelde und Bernau), die verbleibenden *65 %* sind in ihrer Höhe *unverändert* (z. B. in Biesenthal und Eberswalde).

Die vom Gutachterausschuss beschlossenen *Bodenrichtwerte für Ackerflächen* im Landkreis Barnim liegen in einer Spanne von *0,26 – 0,32 €/m²*. Der Richtwert für *Grünland* beträgt *0,22 €/m²*, für *Waldflächen* *0,13 €/m²*.

2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Mit der Herausgabe des Grundstücksmarktberichtes kommt der Gutachterausschuss seiner gesetzlichen Aufgabe nach, zur **Transparenz des Grundstücksmarktes** beizutragen. Im Bericht werden u. a. Aussagen zu Entwicklungen, Umsätzen und zum Preisniveau spezieller Teilmärkte getroffen.

Das Marktgeschehen wird wertungsfrei dargestellt. **Es werden keine Prognosen gegeben.** Der jeweilige Nutzer des Marktberichtes soll aus den Informationen sein individuelles Verhalten am Grundstücksmarkt ableiten können.

Grundlage aller Auswertungen bildet die von der Geschäftsstelle geführte Kaufpreissammlung. In diese Sammlung gehen alle Kaufverträge über Grundstücke im Landkreis Barnim ein.

Dem hier vorgestellten **15. Bericht über den Barnimer Grundstücksmarkt** liegen neben den Kauffalldaten des Geschäftsjahres 2005 auch Daten zurückliegender Jahre zugrunde. Diese letztgenannten Daten dienen dem Aufzeigen von Tendenzen und der Ermittlung durchschnittlicher Preise für einzelne Grundstücksarten, soweit aus 2005 keine oder nur unzureichende Kauffälle vorliegen.

Der Grundstücksmarktbericht ist an alle Interessierten gerichtet, ganz besonders an den mit Grundstücksmarktdaten befassten Nutzerkreis wie z. B. Banken, Bau- und Immobiliensachverständige und öffentliche Verwaltungen.

3. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

3.1 Berichtsgebiet, Regionale Rahmenbedingungen

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 **176.100 Einwohner** (Stand: 30.09.2005).

Seit dem 30.09.2004 ist ein Bevölkerungszuwachs um 0,5 % 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.

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.

Der Landkreis Barnim hat im Jahr 2005 einen positiven Saldo bei den **Gewerbeanmeldungen** zu verzeichnen. Danach hat die Zahl der Gewerbetreibenden um 636 gegenüber dem Jahr 2004 zugenommen. Schwerpunkte sind weiterhin Handel, Bau und Grundstücks-/Wohnungswirtschaft.

Eine Übersicht über Größe und Auslastung ausgewählter Gewerbegebiete ist in Kapitel 8.8 zu finden.

Zur Unterstützung von Investoren im Landkreis stehen seitens der Kreisverwaltung Barnim Investorenbetreuer zur Verfügung. Weiterhin wurde ein Investorenleitfaden mit einer integrierten Gewerbegebietsdatenbank (auf CD) aufgelegt. Dieser ist über die WITO GmbH zu beziehen.

3.2 Wirtschaftliche Entwicklung

Im Jahr 2005 hat sich die wirtschaftliche Situation im Landkreis Barnim gegenüber dem Vorjahr nur unwesentlich verbessert. Die Beschäftigungslage ist derzeit sehr angespannt. Die **Arbeitslosenquote** liegt im **Mittel des Landkreises bei 19,9 %** (Stand: Januar 2006).

Bei einer insgesamt leicht rückläufigen Bautätigkeit im Jahr 2005 war **das Bauaufkommen im Landkreis Barnim im Vergleich zu anderen Regionen des Landes verhältnismäßig hoch**. So wurden 914 Wohngebäude mit ein oder zwei Wohnungen neu errichtet. Das entspricht einem Anteil von 11,4 % der insgesamt im Land neu errichteten Ein- und Zweifamilienhäusern. Der Anteil der Baugenehmigungen für diese Gebäudearten im Landkreis Barnim lag bei 12 % der insgesamt im Land erteilten Genehmigungen (2005: 11 %).

Die **Baupreisindizes** des Statistischen Bundesamtes und des Statistischen Landesamtes Brandenburgs sind gestiegen.

Abbildung 1
Baupreisindizes 2005

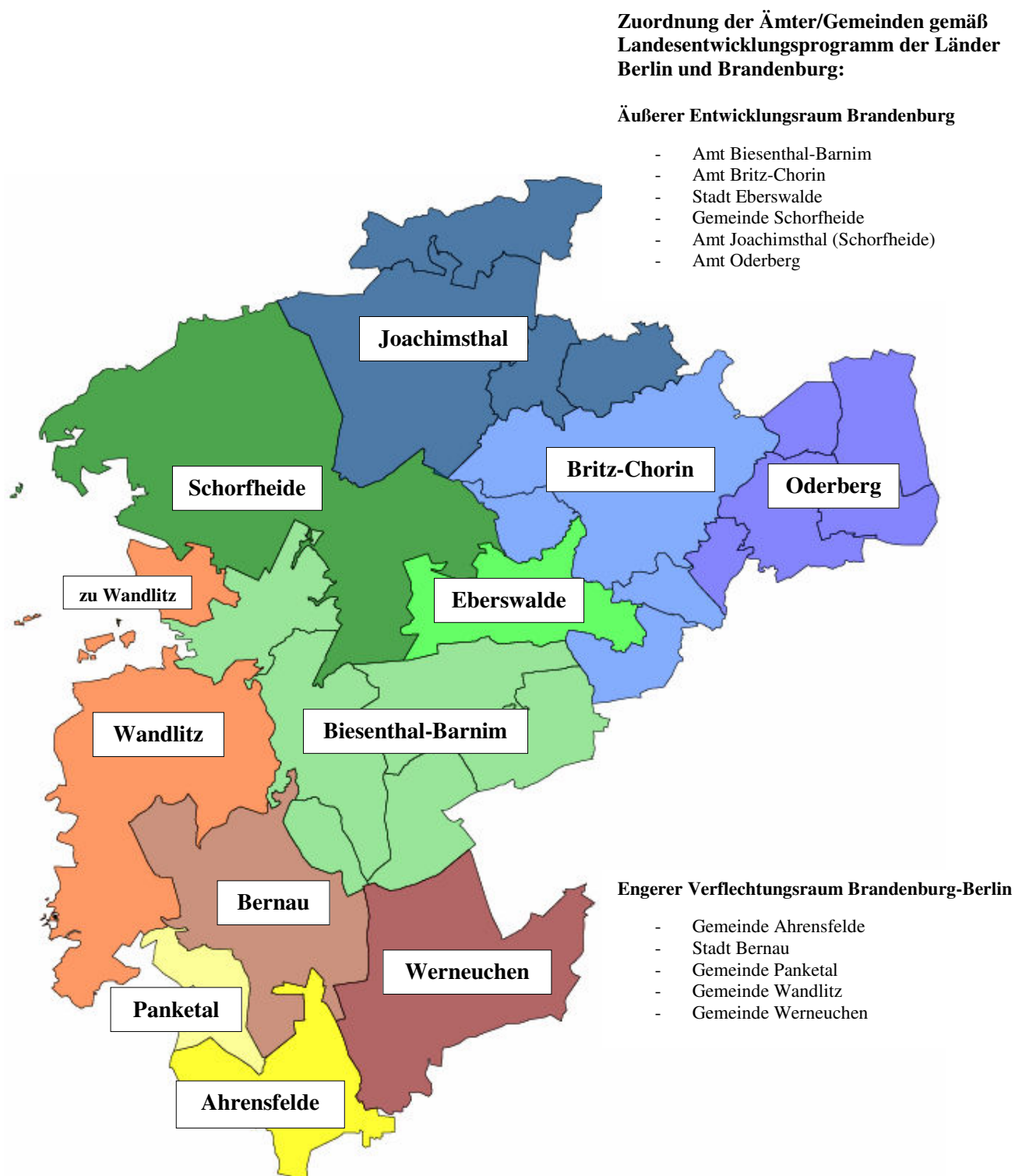
Preisindexreihe (2000 = 100)	Indexzahlen für das Jahr 2005			
	Februar	Mai	August	November
Bund insgesamt	102,1	102,0	102,1	102,3
Einfamilienhäuser	102,1	102,0	102,1	102,3
Mehrfamilienhäuser	102,1	102,0	102,2	102,4
gemischt genutzte Gebäude	102,0	101,9	102,1	102,3
Land Brandenburg insgesamt	104,9	104,8	104,9	105,1
Ein- und Zweifamilienhäuser	104,8	104,7	104,8	105,0
Mehrfamilienhäuser	105,2	105,0	105,0	105,3
gemischt genutzte Gebäude	105,4	105,4	105,5	105,9

Baupreisindizes geben die relativen Änderungen der Herstellungskosten für Gebäude an.

Die aktuellen Indizes erhalten Sie per Internet für den Bund unter www.destatis.de sowie für das Land Brandenburg unter www.lids-bb.de.

Abbildung 2

Landkreis Barnim -Gebietsstand: 31.12.2005-



Territoriale Gliederung der Ämter und amtsfreien Gemeinden vgl. Anhang, Seite 83

4. Übersicht über die Umsätze

In die Ermittlung der Umsatzzahlen wurden alle Kaufverträge des Geschäftsjahres 2005 einbezogen, die bis zum 15. Februar 2006 bei der Geschäftsstelle eingegangen waren. Die Angaben zu den Vorjahren sind um die Kauffälle ergänzt worden, die nach dem 15. Februar 2005 eingingen.

Der Barnimer Grundstücksmarkt wird in die folgenden 6 Teilmärkte gegliedert.

Teilmärkte

- a) ***unbebaute Bauflächen (ub)***
Bauplätze, die zum Zwecke des Wohnens, des Gewerbes und der Erholung bebaut werden können.
- b) ***bebaute Grundstücke (bb)***
Grundstücke, auf denen Wohnhäuser, Geschäftshäuser, Gewerbebetriebe, Garagen und sonstige Gebäude errichtet worden sind.
- c) ***Wohnungs- und Teileigentum (ei)***
- d) ***land- und forstwirtschaftliche Grundstücke (lf)***
- e) ***sonstige Flächen (sf)***
Abbauland, private Grünanlagen, Wasserflächen, Flächen besonderer Funktionen (privater Weg, Halde u. a.)
- f) ***Gemeinbedarfsflächen (gf)***
Verkehrseinrichtungen, öffentliche Grünanlagen, Baugrundstücke für den Gemeinbedarf sowie für Ver- und Entsorgungseinrichtungen

4.1 Vertragsvorgänge

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

3.000 Kaufverträge

übersandt worden. Gegenüber dem Geschäftsjahr 2004 bedeutet dies eine Steigerung um rd. 320 Kauffälle, das sind ca. **12 % mehr als im Jahr zuvor**.

Zusätzlich zu diesen Kaufverträgen erhielt die Geschäftsstelle 168 Verträge über die Schenkung, die Erbauseinandersetzung oder die Übertragung von Grundstücken.

Abbildung 3

Entwicklung der Anzahl der Verkäufe von 1999 bis 2005

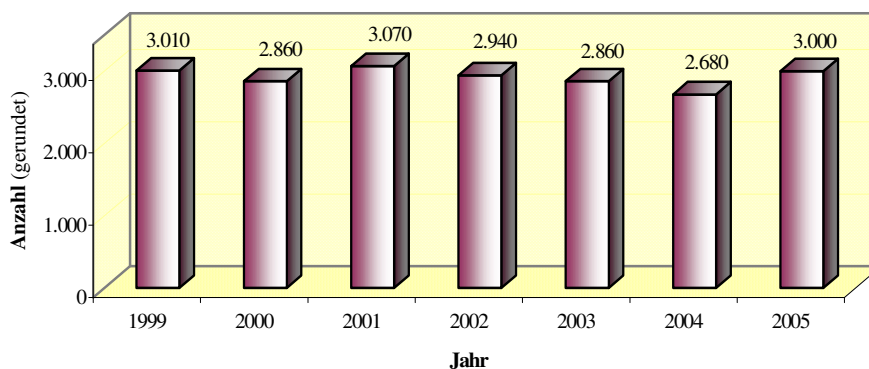


Abbildung 4

Entwicklung der Verkäufe in den Teilmärkten

Teilmärkte	Anzahl der Verkäufe						
	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
unbebaute Bauflächen (ub)	1.355	1.244	1.176	1.346	1.272	1.085	1.119
bebaute Bauflächen (bb)	1.175	1.168	1.146	1.089	1.031	926	970
Wohnungs- und Teileigentum (ei)	132	83	189	92	113	122	290
land- und forstwirtschaftl. Flächen (lf)	234	196	247	253	279	344	462
sonstige Flächen (sf)	79	106	241	105	110	157	105
Gemeinbedarfsflächen (gf)	33	58	68	51	55	49	56
Gesamt	3.008	2.855	3.067	2.936	2.860	2.683	3.002

Abbildung 5

Anteile der Grundstücksarten am Marktgeschehen

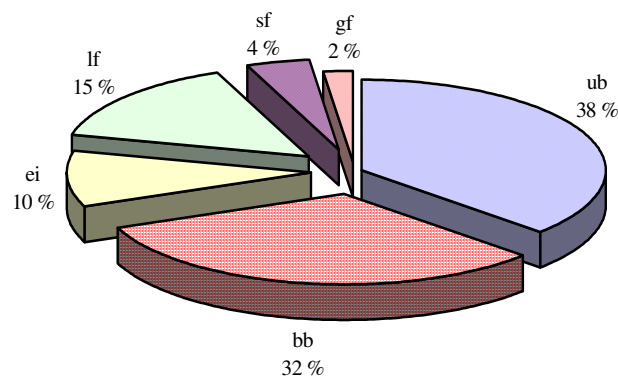


Abbildung 6

Anzahl der Verkäufe in den Ämtern/amtsfreien Gemeinden im Jahr 2005

Ämter / amtsfreie Gemeinden	Anzahl der Kauffälle in den Teilmärkten							je 1.000 Einwohner
	ub	bb	ei	lf	gf	sf	Gesamt	
Ahrensfelde	113	71	16	25	5	1	231	18
Bernau	205	128	144	22	4	10	513	15
Biesenthal-Barnim	64	85	2	55	9	19	234	20
Britz-Chorin	20	33	0	63	3	5	124	20
Eberswalde	80	110	21	11	7	20	249	6
Joachimsthal	22	46	67	43	1	3	182	33
Oderberg	31	29	0	64	0	9	133	23
Panketal	201	130	14	3	3	1	352	19
Schorfheide	43	88	9	68	2	10	220	21
Wandlitz	268	196	9	75	20	22	590	29
Werneuchen	72	54	8	33	2	5	174	22
Gesamt	1.119	970	290	462	56	105	3.002	Mittel: 17

4.2 Geldumsatz

Im Territorium des Landkreises Barnim sind im Berichtszeitraum auf dem Grundstücksmarkt
204 Millionen €

umgesetzt worden.

Das entspricht einer Steigerung gegenüber 2004 um ca. 35 %.

Abbildung 7

Entwicklung des Geldumsatzes von 1999 bis 2005

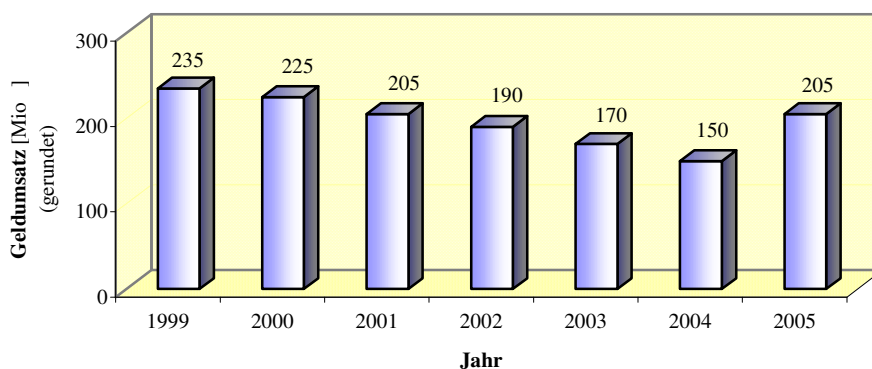


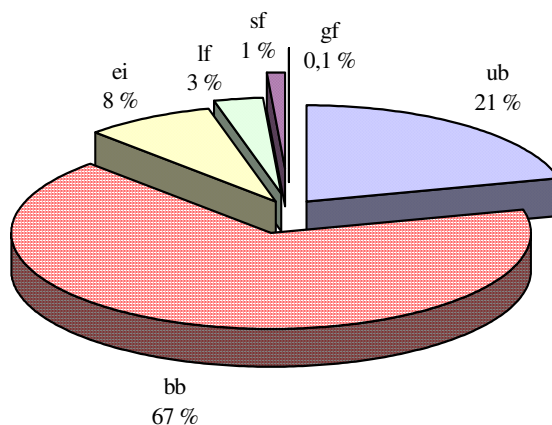
Abbildung 8

Entwicklung des Geldumsatzes in den Teilmärkten

Teilmärkte	Geldumsatz [Mio]						
	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
unbebaute Bauflächen (ub)	56,4	56,0	50,2	53,8	49,2	37,4	43,4
bebaute Bauflächen (bb)	163,1	157,2	136,9	127,8	106,6	98,7	135,7
Wohnungs- und Teileigentum (ei)	10,5	6,7	11,1	5,2	8,3	8,1	17,3
land- und forstwirtschaftl. Flächen (lf)	3,8	4,9	3,7	2,9	3,0	4,9	6,1
sonstige Flächen (sf)	0,6	0,9	3,9	1,5	2,0	1,6	1,5
Gemeinbedarfsflächen (gf)	0,1	0,3	0,6	0,2	0,1	0,2	0,2
Gesamt	234,5	226,0	206,4	191,4	169,2	150,9	204,2

Abbildung 9

Anteile der Grundstücksarten am Geldumsatz



4.3 Flächenumsatz

Im Berichtszeitraum 2005 haben im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses rund

3.020 ha Grundstücksfläche

die Eigentümer gewechselt. Das sind ca. 2 % der Gesamtfläche des Landkreises Barnim. Dieser Umsatz bedeutet einen Anstieg gegenüber 2004 um ca. 18 %.

Abbildung 10

Entwicklung des Flächenumsatzes von 1999 bis 2005

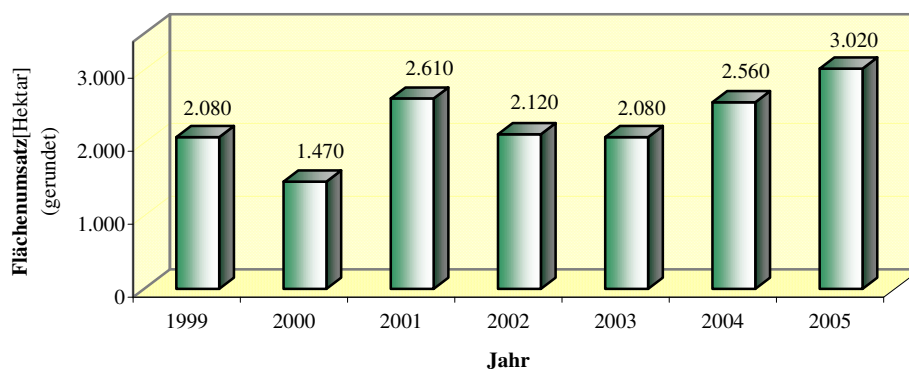


Abbildung 11

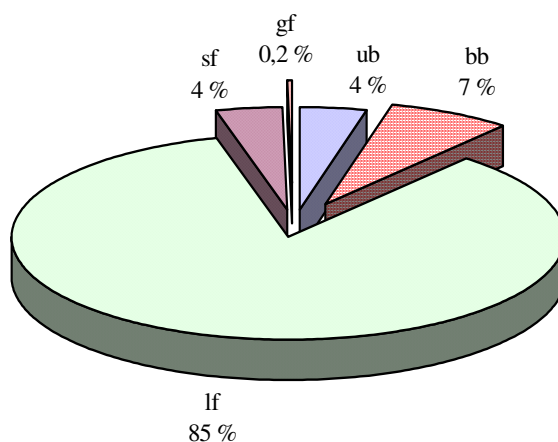
Entwicklung des Flächenumsatzes in den Teilmärkten

Teilmärkte	Flächenumsatz [Hektar]						
	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
unbebaute Bauflächen (ub)	162	139	169	169	155	113	129
bebaute Bauflächen (bb)	301	462	349	336	267	584	204
land- und forstwirtschaftl. Flächen (lf)	1.576	815	1.942	1.538	1.364	1.582	2.577
sonstige Flächen (sf)	31	37	134	65	287	274	106
Gemeinbedarfsflächen (gf)	6	18	13	7	4	5	6
Gesamt	2.075	1.470	2.607	2.115	2.077	2.558	3.022

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

Abbildung 12

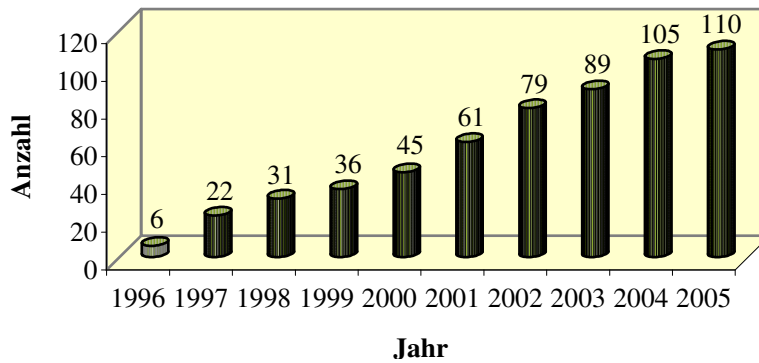
Anteile der Grundstücksarten am Flächenumsatz



4.4 Zwangsversteigerungen

Vom zuständigen Amtsgericht werden der Geschäftsstelle regelmäßig Mitteilungen über Zwangsversteigerungsverfahren übersandt. Von 1996 - 2005 hat sich deren Zahl wie folgt entwickelt:

Abbildung 13



Für das Geschäftsjahr 2005 bedeutet dies eine Steigerung gegenüber 2004 um 5 %.

Zusätzlich zu den genannten Zwangsversteigerungen sind dem Gutachterausschuss 35 Verträge über die Versteigerung von Grundstücken an Auktionshäusern übersandt worden.

Abbildung 14

Untersuchung zum Verhältnis Versteigerungswert / Verkehrswert für 2005

Grundstücksart	Versteigerungswert / Verkehrswert		
	Spanne	Mittelwert	Anzahl
unbebautes Bauland	16 - 100 %	55 %	9
bebaute Grundstücke	3 - 150 %	60 %	55
- Ein-/ Zweifamilienhäuser	14 - 117 %	63 %	30
- Mehrfamilienhäuser	46 - 80 %	62 %	6
- Wochenendhäuser	150 %	150 %	1
- Hotels, Gaststätten	38 - 82 %	60 %	2
- Sonstige *	3 - 88 %	51 %	16
Eigentumswohnungen	17 - 70 %	48 %	37

* u.a. Geschäfts-, Verwaltungs-, Produktionsgebäude

Abbildung 15

Gegenüberstellung Anzahl Zwangsversteigerungen (ZV) und Anzahl Verkäufe von bebauten Grundstücken im Beherbergungs- und Gaststättengewerbe

Jahr	Beherbergungen und Gaststätten gesamt		davon speziell Hotels und Gaststätten	
	ZV	Verkäufe	ZV	Verkäufe
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
2004	2	12	2	6
2005	2	8	0	6

5. Bauland

5.1 Allgemeines

Der Grundstücksmarkt für unbebaute Bauflächen war im Jahr 2005 durch eine steigende Nachfrage geprägt. Die Zahl der Kauffälle ist gegenüber dem Vorjahr um ca. **10 % gestiegen**. Der Geld- und Flächenumsatz hat um ca. **15 % zugenommen**.

Abbildung 16

Umsatz unbebauter Bauflächen 2005

unbebaute Bauflächen	Anzahl der Verträge	Geldumsatz [Mio]	Flächenumsatz [ha]
- individueller Wohnungsbau	1.021	39,0	101,2
- Mehrfamilienwohnhäuser	22	0,4	3,7
- geschäftliche Nutzung	3	0,2	3,0
- Betriebsgrundstücke der Land- u. Forstwirtschaft	0	0,0	0,0
- gewerbliche Nutzung	23	3,3	16,4
- sonstige Nutzung	50	0,5	5,0
Gesamt	1.119	43,4	129,3

Mit einem Anteil von 91 % an den Kaufverträgen dominiert der individuelle Wohnungsbau den Teilmarkt unbebaute Bauflächen.

5.2 Individueller Wohnungsbau

5.2.1 Preisniveau

Für den engeren Verflechtungsraum und die Stadt Eberswalde wird in der folgenden Tabelle das Preisniveau 2005 für selbständige baureife Grundstücke (sowohl erschließungsbeitragsfrei nach BauGB als auch nach KAG) angegeben.

Abbildung 17

Preisniveau 2005 für selbständige baureife Grundstücke

Gebietskörperschaft	Anzahl der Verträge	Kaufpreismittel [/m ²]	Flächenmittel [m ²]
Gemeinde Ahrensfelde	87	76	600
Gemeinde Panketal	144	86	610
Gemeinde Wandlitz	144	52	830
Gemeinde Werneuchen	45	41	710
Stadt Bernau	109	60	700
Stadt Eberswalde	23	48	810

5.2.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

Mit Indexreihen werden die zeitlichen Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst. **Im Wesentlichen werden Indexreihen dazu benötigt, zu verschiedenen Zeitpunkten gezahlte Kaufpreise auf einen Stichtag umzurechnen.**

Mit der Komponente "Indexreihenermittlung" des Programmsystems "Automatisiert geführte Kaufpreissammlung" (AKS) wurden durch die Geschäftsstelle **Indexreihen für den individuellen Wohnungsbau ermittelt.**

Folgende Kriterien fanden dabei Berücksichtigung:

- Lage (z. B. berlinnah oder ländlicher Bereich)
- Basisjahr 2000 = 100
- Untersuchungszeitraum 1995 - 2005
- Selektion nach Ämtern bzw. Gemeinden/ Städten
- Beitragsrechtlicher Zustand: erschließungsbeitragsfrei nach BauGB,
in Wohnparks auch nach KAG
- Grundstücksgrößen: 200 bis 1.500 m²

Da in den vergangenen Jahren im Landkreis **unterschiedliche Entwicklungen** bzgl. der allgemeinen Ortslagen in den einzelnen Regionen einerseits und in den Wohnparks andererseits zu verzeichnen waren, wird dies bei der Ermittlung der Indexreihen berücksichtigt. Die räumliche Aufteilung erfolgt in Anlehnung an das Brandenburgische Raumordnungsprogramm (vgl. nächste Seite):

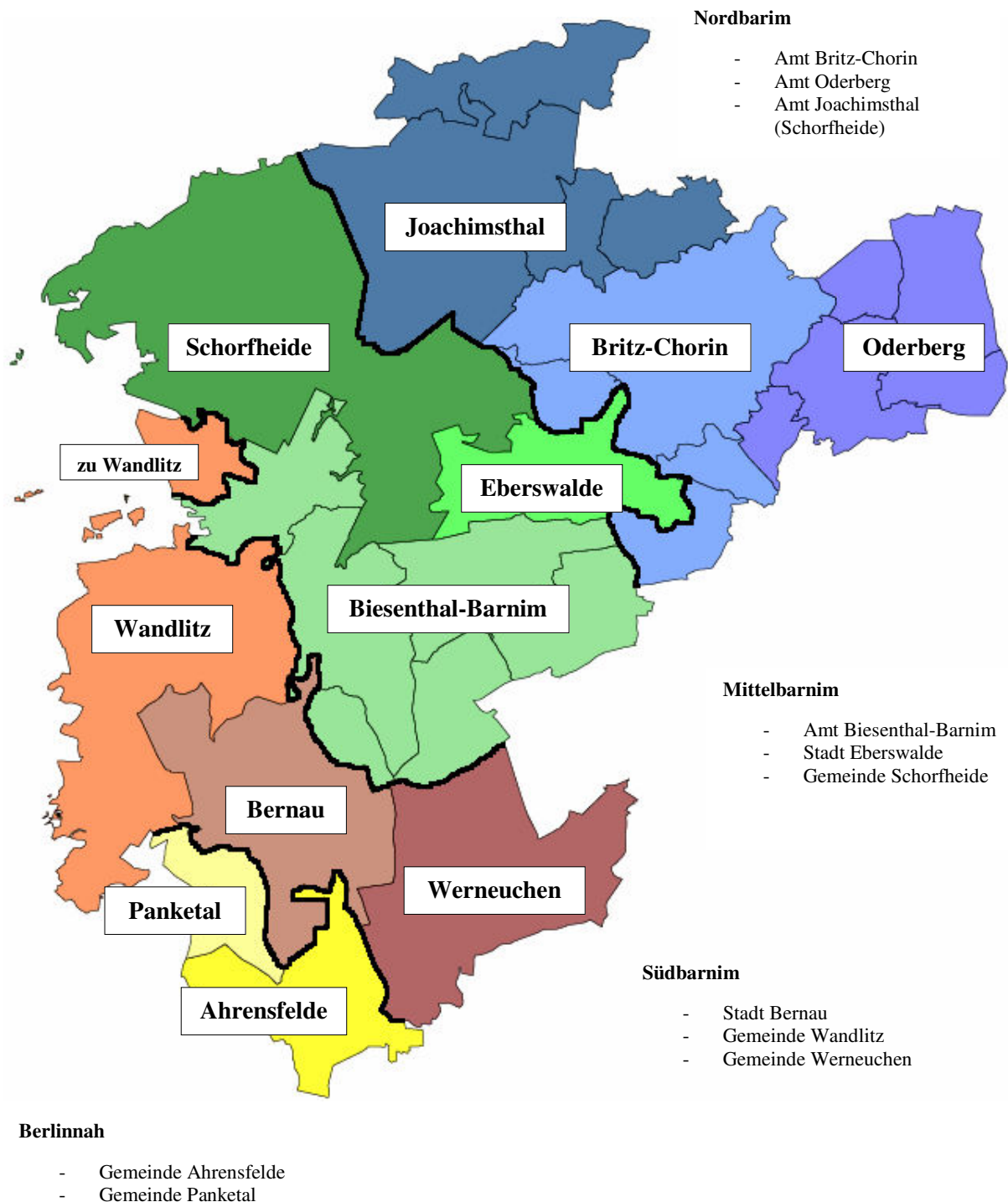
1. allgemeine Ortslage

- a **Berlinnah** (Teile des engeren Verflechtungsraumes)
 - ▶ mit den Gemeinden Ahrensfelde und Panketal
- b **Südbarnim** (Teile des engeren Verflechtungsraumes)
 - ▶ mit den Gemeinden Wandlitz und Werneuchen sowie der Stadt Bernau
- c **Mittelbarnim** (Teile des äußeren Entwicklungsraumes)
 - ▶ mit dem Amt Biesenthal-Barnim, der Stadt Eberswalde und der Gemeinde Schorfheide
- d **Nordbarnim** (Teile des äußeren Entwicklungsraumes)
 - ▶ mit den Amtsbereichen Joachimsthal/ Schorfheide, Britz-Chorin und Oderberg

2. Wohnparks

- ① **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 können eine Kaufpreisanalyse oder hilfsweise die Entwicklung der Bodenrichtwerte herangezogen werden.**

Abbildung 18
Unterteilung des Landkreises Barnim in vier Regionen -Gebietsstand: 31.12.2005-



Territoriale Gliederung der Ämter und amtsfreien Gemeinden vgl. Anhang, Seite 83

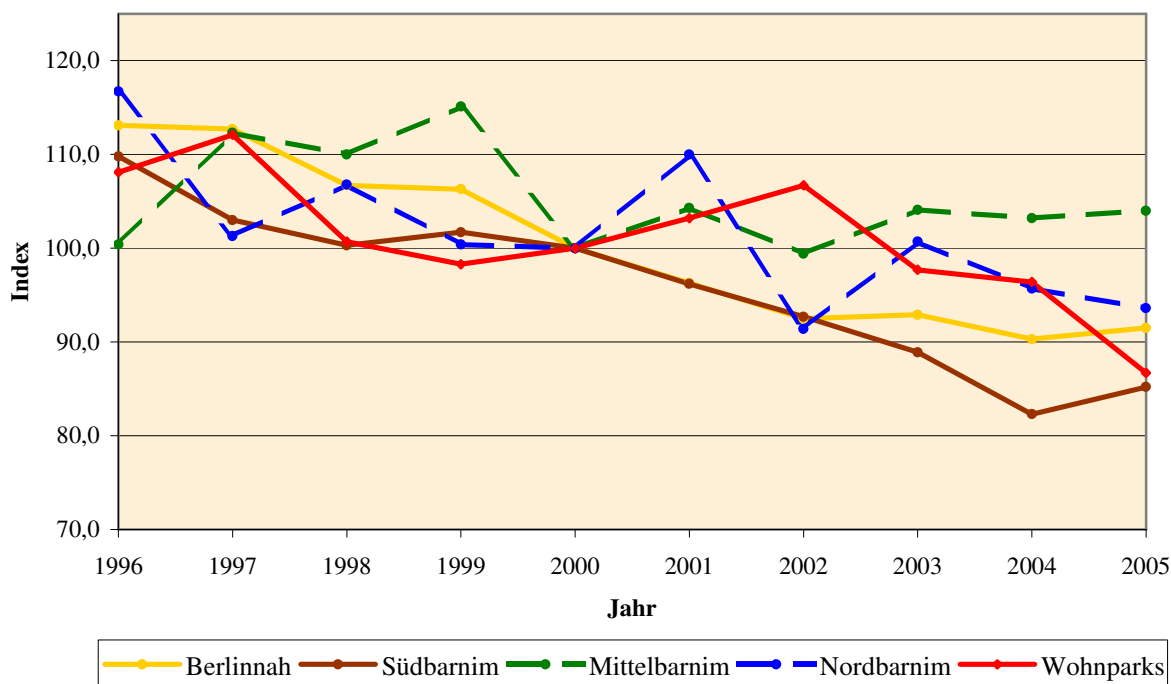
Abbildung 19

Baulandpreisindex für den individuellen Wohnungsbau im Landkreis Barnim - tabellarisch –

Jahr	INDEX				
	Berlinnah	Südbarnim	Mittelbarnim	Nordbarnim	Wohnparks
1996	113,1	109,8	100,4	116,7	108,1
1997	112,7	103,0	112,3	101,3	112,1
1998	106,7	100,3	110,0	106,8	100,7
1999	106,3	101,7	115,1	100,4	98,3
2000	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
2001	96,3	96,2	104,3	110,0	103,2
2002	92,5	92,7	99,4	91,4	106,7
2003	92,9	88,9	104,1	100,7	97,7
2004	90,3	82,3	103,2	95,7	96,4
2005	91,5	85,2	104,0	93,6	86,7
mittlere Lagewertigkeit	83 /m ²	61 /m ²	37 /m ²	25 /m ²	89 /m ²
mittlere Fläche	650 m ²	775 m ²	800 m ²	800 m ²	500 m ²
Kauffallanzahl	1.015	1.444	582	283	762

Die Indexreihen für *Nord- und Mittelbarnim* weisen *statistische Unsicherheiten* auf. So ist die Kauffallanzahl grundsätzlich dort relativ niedrig. Auch schwankt sie stark von Jahr zu Jahr. In der folgenden Grafik sind diese Indexreihen daher nur gestrichelt dargestellt.

Abbildung 20

Baulandpreisindex für den individuellen Wohnungsbau im Landkreis Barnim -grafisch-

5.2.3 Umrechnungskoeffizienten

Es wurde der Zusammenhang zwischen dem **Bodenwertniveau** (in € je m²) **und der Grundstücksgröße** (in m²) im individuellen Wohnungsbau durch den Gutachterausschuss untersucht. Die Ergebnisse der dazu durchgeführten Regressionsanalyse lassen eine **Abhängigkeit** vermuten. Je größer ein Grundstück, desto kleiner der Bodenwert je Quadratmeter.

Um Grundstücke verschiedener Größe vergleichbar zu machen, wurden daher **Umrechnungskoeffizienten ermittelt** (siehe folgende Seite).

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.
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.

Selektionsansatz:

- Lage: allgemeine Ortslage bzw. Wohnparks im gesamten Landkreis
- Untersuchungszeitraum: 2000 – 2005
- Beitragsrechtlicher Zustand: erschließungsbeitragsfrei nach BauGB, in Wohnparks auch nach KAG
- Grundstücksgrößen: 200 bis 1.200 m²
- Grundstücksbreiten: bis 30 m

Kauffallanzahl:

- allgemeine Ortslage: 1.569
- Wohnparks: 380

Abbildung 21

Umrechnungskoeffizienten für die Abhängigkeit des Bodenwertes von der Fläche
 - Stand Januar 2006 -

Fläche [m ²]	allg. Ortslage	Wohnpark	Fläche [m ²]	allg. Ortslage	Wohnpark
250	-	1,25	750	0,98	0,81
275	-	1,22	775	0,96	0,79
300	1,39	1,19	800	0,95	0,77
325	1,36	1,17	825	0,93	-
350	1,33	1,14	850	0,91	-
375	1,30	1,11	875	0,89	-
400	1,28	1,09	900	0,88	-
425	1,25	1,07	925	0,86	-
450	1,23	1,04	950	0,84	-
475	1,21	1,02	975	0,83	-
500	1,18	1,00	1.000	0,81	-
525	1,16	0,98	1.025	0,80	-
550	1,14	0,96	1.050	0,78	-
575	1,12	0,94	1.075	0,76	-
600	1,10	0,92	1.100	0,75	-
625	1,08	0,90	1.125	0,73	-
650	1,06	0,88	1.150	0,72	-
675	1,04	0,86	1.175	0,71	-
700	1,02	0,84	1.200	0,69	-
725	1,00	0,83			
			k*	-0,4	-0,3

* k = Korrelationskoeffizient (Fläche/ Kaufpreis)

Abhängigkeiten zwischen Bodenwert und Fläche sind lediglich zu vermuten. Parallele Untersuchungen in der allgemeinen Ortslage nur für das Jahr 2005 ergeben gleiche Tendenzen, wobei die Zu- und Abschläge bei der Grundstücksgrößenanpassung höher ausfallen.

Beispiel für Anwendung der Umrechnungskoeffizienten:

gegeben Bodenrichtwert (Zepernick, Zentrum) 70 €/m²
 Größe des Bewertungsobjekts (BO) 475 m² → Koeffizient = 1,21
 Größe des Richtwertgrundstücks (RG) 600 m² → Koeffizient = 1,10

gesucht: an die Grundstücksgröße **angepasster Bodenwert**

Lösung:
$$\text{angepasster Bodenwert} = \frac{\text{Umrechnungskoeffizient (BO)}}{\text{Umrechnungskoeffizient (RG)}} \times \text{Bodenrichtwert}$$

$$\text{angepasster Bodenwert} = \frac{1,21}{1,10} \times 70 \text{ /m}^2 = \underline{\underline{77 \text{ /m}^2}}$$

5.2.4 Eckgrundstücke und Bauland in zweiter Reihe / Paketabschlag

Eckgrundstück

Im Jahr 2005 wurden 27 Kauffälle von Eckgrundstücken in der Barnimer Kaufpreissammlung registriert. Im Durchschnitt waren Eckgrundstücke gegenüber Nicht-Eckgrundstücken um rund **5 % preiswerter**.

Bauland in zweiter Reihe

Im Jahr 2005 wurden 35 Kauffälle, die in zweiter Reihe gelegen sind, registriert. Im Durchschnitt wurden für Grundstücke in der zweiten Reihe rund **5 % weniger** gezahlt als für Grundstücke in erster Reihe. Dabei spielte es keine nachweisbare Rolle, ob die Erschließung des hinteren Grundstücks über einen „Hammerstiel“ oder ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht erfolgt.

Packetabschlag

In 4 Kaufverträgen wurden im Jahr **2004** jeweils ca. 10 erschlossene Baugrundstücke, überwiegend in der näheren Umgebung gelegen, zusammen erworben. 2005 registrierte die Geschäftsstelle keine derartigen Verkäufe. Planungsrechtlich sind die Einzelgrundstücke nach §§ 30 bzw. 34 BauGB einzustufen.

Die durchschnittliche Gesamtfläche beträgt rd. 5.000 m² (Spanne 3.000 bis 11.000 m²).

Im Durchschnitt waren die Paketkäufe gegenüber Einzelgrundstücken **um rund 50 % preiswerter**.

Statistische Abhängigkeiten wurden nicht untersucht.

5.3 Geschosswohnungsbau

Für erschlossene Grundstücke in städtischen Lagen (Mehrfamilienhausgebiete in Bernau und Eberswalde) wurden im Jahr 2005 zwei Kauffälle mit einer Gesamtfläche von rd. 1.700 m² und einer Gesamtkaufpreissumme von rd. 125.000 € registriert.

Diese Mehrfamilienhausgrundstücke wurden in Bernau und Eberswalde mit Preisen von durchschnittlich rd. 75 €/m² (Spanne rd. 67 - 82 €/m²) gehandelt. Die durchschnittliche Grundstücksgröße beträgt rd. 840 m² (Spanne 630 – 1.050 m²).

5.4 Gewerbliche Bauflächen

Im Berichtszeitraum wurden 17 Kauffälle gewerblich genutzter Bauflächen mit einer Gesamtfläche von 15,7 ha registriert. Hierbei handelt es sich bei 13 Kauffällen um baureife Grundstücke mit einer Flächensumme von 6,3 ha.

Gewerbliche Bauflächen wurden im Landkreises Barnim im Allgemeinen mit Preisen von rd. 24 - 90 €/m² gehandelt. Diese Kaufpreise beziehen sich im Wesentlichen auf erschlossene Grundstücke in Gewerbegebieten.

Detaillierte Angaben sind der Bodenrichtwertkarte zu entnehmen.

5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

► **Bauerwartungsland...**

sind Flächen, die nach ihrer Eigenschaft, ihrer sonstigen Beschaffenheit und ihrer Lage eine bauliche Absicht in absehbarer Zeit tatsächlich erwarten lassen.

Hier sind die Kauffälle ausgewiesen, bei denen die veräußerten Flächen im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt sind.

Eine konkrete Beplanung und die Erschließung sind noch erforderlich.

► **Rohbauland...**

sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuches für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.

Hier sind die Kauffälle ausgewiesen, bei denen die veräußerten Flächen

- a) innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (Bebauung größerer Baulücken) nach § 34 BauGB gelegen sind

oder

- b) in Gebieten liegen, für die ein B-Plan vorlag, wobei das Plangebiet auch die für öffentliche Zwecke benötigte Flächen, insbesondere für Erschließungsanlagen, umfasst (Brutto-Rohbauland)

Den folgenden Aussagen liegen Kauffälle der Geschäftsjahre 2000 - 2005 zu Grunde.

Für die Entwicklungsstufe **Bauerwartungsland** wurden **17 Kauffälle** und für **Rohbauland** **22 Kauffälle** ermittelt. Den gezahlten Kaufpreisen sind die jeweils entsprechenden Bodenrichtwerte (BRW) für baureifes Land gegenübergestellt worden, um den prozentualen Anteil am BRW darzustellen.

Abbildung 22

Verhältnis Preise Bauerwartungsland und Rohbauland / BRW Wohnbauland 2000 - 2005

Art der Nutzung	Verhältnis		Anzahl der Kauffälle	Flächenspanne [ha]
	Mittel	Spanne		
- Bauerwartungsland	16 %	2 - 35 %	17	0,6 - 7,5
- Rohbauland				
a) Bebauung großer Baulücken	35 %	25 - 50 %	8	0,5 - 2,5
b) B-Plan-Gebiete (Brutto-Rohbauland)	30 %	20 - 60 %	14	0,6 - 2,2

Statistische Abhängigkeiten zwischen Kaufpreis und Bodenrichtwert wurden nicht untersucht.

5.6 Sonstiges Bauland

5.6.1 Wassergrundstücke

Die Auswertung der Kaufpreissammlung für Wassergrundstücke konzentriert sich auf die Wohnbaugrundstücke in Wandlitz/ Stolzenhagen sowie auf die Erholungsgrundstücke in der Gemeinde Schorfheide. Um Aussagen treffen zu können, wird auf Kauffälle der *Geschäftsjahre 1997 bis 2005* zurückgegriffen.

Als Wassergrundstücke werden bezüglich dieser Auswertung Grundstücke bezeichnet, die entweder eine direkte Gewässerberührung aufweisen oder nur durch einen Verlandungsstreifen vom Wasser getrennt sind.

Für das Geschäftsjahr 2005 liegen dem Gutachterausschuss 10 Verkäufe von *Verlandungsstreifen am Stolzenhagener See* vor. Für den Grund und Boden wurden durchschnittlich **190 €/m²** (81 – 283 €/m²) für eine mittlere Fläche von 88 m² (22 – 290 m²) gezahlt.

► Wohnbaugrundstücke am Wandlitz-, Stolzenhagener und Rahmer See

Insgesamt standen **43 verwertbare Kauffälle** aus den Jahren **1998 – 2005** 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 23

Kaufpreise von Wassergrundstücken 1998 - 2005

	Wandlitzsee			Stolzenhagener See			Rahmer See		
Kaufpreismittel gesamt [/m ²]	115			98			56		
mittl. Grundstücksgröße [m ²]	1.600			1.730			1.200		
Anzahl der Kauffälle	15			25			3		
Grundstücksausrichtung*	N,NW (Wandlitz)	SO (Stolzenhagen)	S, SW (Wandlitz)	NW	SO	W	-	-	S, SW
Kaufpreismittel [/m ²]	105	106	121	87	97	106	-	-	56
mittl. Grundstücksgröße [m ²]	2.040	1.420	1.650	1.360	1.810	1.610	-	-	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* sind zu erkennen.

Abbildung 24

Abhängigkeit der Kaufpreise von Wassergrundstücken von der Grundstücksgröße 1998 - 2005

Grundstücksgröße [m ²]	Kaufpreis	
	Wandlitzsee [/m ²]	Stolzenhagener See [/m ²]
1.000	127	112
1.250	118	104
1.500	111	98
1.750	106	93
2.000	101	89
2.250	97	86
2.500	94	83
Kauffallanzahl	15	25
Korrelationskoeffizient (Kaufpreis/ Fläche)	-0,5	-0,5

Abbildung 25

Seen in Wandlitz und Stolzenhagen



Quelle: Auszug aus dem Ortsplan der Gemeinde Wandlitz

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

Abbildung 26

Vergleich von Wasser- und Nichtwassergrundstücken zum Stand 01.01.2006

	Bodenrichtwert		Verhältnis [%]
	Wassergrundstücke [/m ²]	Nicht- Wassergrundstücke [/m ²]	
Wandlitzsee	115	65	177
Stolzenhagener See	105	55	191
Rahmer See	56*	42	133

* Für Wassergrundstücke am Rahmer See wurde auf das Kaufpreismittel zurückgegriffen, da hier kein Bodenrichtwert vorhanden ist.
Statistische Abhängigkeiten zwischen den Bodenrichtwerten wurden nicht untersucht.

Somit werden *für Wassergrundstücke am Wandlitzsee und am Stolzenhagener See Zuschläge von durchschnittlich 85 % auf den Bodenrichtwert* von Nicht-Wassergrundstücken gezahlt.

► **Erholungsgrundstücke in der Gemeinde Schorfheide**

- *am Üdersee in Finowfurt/ Werbellin*

Hier lagen insgesamt **8 verwertbare Kauffälle** aus **1997 – 2005** vor, die sich im Mittel zu **53 €/m²** ergeben. Der Bodenrichtwert zum Stand 01.01.2006 liegt hier bei **50 €/m²**.

- *am Werbellinsee*

Für das Geschäftsjahr 2002 liegen für *Erholungsgrundstücke in Eichhorst am Werbellinsee* 13 Kauffälle mit einem mittleren Kaufpreis von **30 €/m²** vor.
Erwerber waren jeweils die Eigentümer der aufstehenden Gebäude.

5.7 Erbbaurechte

Bei der Bestellung von Erbbaurechten werden in den Verträgen **Erbbauzinssätze** frei vereinbart. Die Höhe der Zinssätze hängt dabei u. a. von der Grundstücksnutzung ab (siehe nachfolgende Tabelle).

Wertgleitklauseln für eine **Erbbauzinsanpassung** auf schuldrechtlicher Basis werden regelmäßig vereinbart. Bei Erbbaurechten mit Wohnungsnutzung wurde für den Erhöhungsbetrag überwiegend der Verbraucherpreisindex (alt: Lebenshaltungskostenindex) bzgl. 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 2005 lagen **52 Verträge** vor, in denen die Begründung bzw. der Verkauf von Erbbaurechten oder der Verkauf von mit Erbbaurechten belasteten Grundstücken beurkundet wurden.

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

- Kirche	35
- Kommune	8
- Grundstücksgesellschaft/ Bauträger	1
- natürliche Personen	8

Abbildung 27

Erbbauzinssätze (aus 1998 bis 2005)

geplante bzw. vorhandene Bebauung	Erbbauzinssatz	Zeitraum
Ein- oder Zweifamilienhaus - geplant	4,0 - 4,5 %	2005
Ein- oder Zweifamilienhaus - vorhanden	4,5 - 5,0 %	2005
Wochenendhaus	4,0 - 5,0 %	2000 - 2005
gewerbliche Nutzung (z. B. Mehrzweck-/ Werkstattgebäude, Tankstelle, Heizhaus, Garagen)	4,0 - 7,0 %	1998 - 2005
gastronomische Einrichtung	4,0 - 6,0 %	1998 - 2005
Spiel- und Sportanlage	4,0 - 4,5 %	1998 - 2005
Krankenhaus, Schule	3,5 - 6,5 %	1998 - 2005
Seniorenwohnpark, Altenheim	1,0 - 6,0 %	1998 - 2005

Erbbauzinssätze für eine Wohnbebauung lagen im Jahr 2005 überwiegend für den engeren Verflechtungsraum vor.

6. Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

6.1 Allgemeines

Im Teilmarkt „Land- und Forstwirtschaftliche Grundstücke“ werden *folgende Grundstücksnutzungen* unterschieden:

- Acker- und Grünland
- Waldflächen
- Sonderkulturen (z. B. Spargel, Erdbeeren)
- Dauerkulturen (z. B. Obstplantage, Baumschule)
- Geringst- und Unland
- Begünstigtes Agrarland
- Landwirtschaftliche Betriebe.

Den größten Anteil am Gesamtumsatz haben Acker- und Grünlandflächen und begünstigte Agrarflächen.

Rund **15 % aller Kauffälle** land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke des Geschäftsjahres 2005 **betreffen** Grundstücke, deren geplante Nutzung nichtland- oder forstwirtschaftlicher Art ist. Dabei handelt es sich überwiegend um den Bau bzw. Ausbau von Straßen, Autobahnen und Radwegen, also um **zukünftigen Gemeinbedarf**.

Hierbei werden i. d. R. Preise gezahlt, die **über dem Preis des reinen Agrarlandes** liegen. Der Gutachterausschuss weist Kaufpreise für derartige Grundstücke separat aus, unabhängig davon, ob dieses Marktverhalten als ungewöhnlicher oder gewöhnlicher Geschäftsverkehr zu bezeichnen ist.

Einen Überblick über den Gesamtumsatz land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke von 2000 – 2005 zeigt die folgende Tabelle:

Abbildung 28

Umsatzentwicklung land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke 2000 -2005

Jahr	Anzahl der Verträge	Geldumsatz [Mio]	Flächenumsatz [ha]
2000	196	4,9	815
2001	247	3,7	1.942
2002	253	2,9	1.538
2003	179	2,0	1.364
2004	344	4,9	1.582
2005	462	6,1	2.577

6.2 Landwirtschaftliche Flächen

6.2.1 Preisniveau

Für die Jahre 2005 und 2004 wurden die folgenden Wertverhältnisse aus den zur Auswertung geeigneten Kauffällen ermittelt.

Abbildung 29

Kaufpreise landwirtschaftlicher Flächen 2005 und 2004

Art der Nutzung	Kaufpreismittel [/m ²]		Anzahl der Kauffälle		Kaufpreisspanne [/m ²]		mittlere Acker-/ Grünlandzahl	
	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004
reines Ackerland								
eV ¹	0,30	0,33	13	11	0,20 - 0,39	0,22 - 0,53	30	32
äE ohne Amt Oderberg	0,26	0,30	34	29	0,10 - 0,42	0,13 - 0,59	31	34
Amt Oderberg	0,34		7					
reines Grünland	0,22	0,24	16	8	0,15 - 0,30	0,03 - 0,57	33	34
Acker- und Grünland mit Besonderheiten								
- Erwerb nach EALG ²	0,14	0,15	11	19	0,09 - 0,22	0,05 - 0,20		
- begünstigte Flächen ⁴								
bebauungsnah	0,45	0,49	38	19	0,19 - 1,00	0,21 - 0,80		
bebauungs-/wassernah	-	2,70	-	5	-	0,96 - 5,57		
außeragrарische Nutzung	1,60	-	4	-	0,97 - 2,45	-		
Pferdekoppel	-	0,80	-	2	-	0,60 - 1,00		
- geplante Nutzung:								
Autobahn	0,51	0,55	27	20	0,38 - 0,61	0,50 - 0,61		
Straße	1,80	1,10	7	4	0,15 - 2,45	0,95 - 1,43		
Radweg	1,90	1,00	2	1	1,90 - 1,90	-		
landwirtsch. Weg	-	0,25	-	2	-	0,21 - 0,29		
Regionalflughafen	-	0,50	-	1	-	-		
Wasserstraße	0,27	0,36	2	5	0,24 - 0,30	0,30 - 0,46		
Ausgleichsfläche § 14 BbgNatSchG ³	0,38	0,31	5	5	0,35 - 0,50	0,30 - 0,32		

1 eV: Engerer Verflechtungsraum Brandenburg-Berlin; äE: Äußerer Entwicklungsraum Brandenburg

2 Entschädigungs- und Ausgleichsleistungsgesetz 3 Brandenburgisches Naturschutzgesetz

4 **Begünstigte Agrarlandflächen** sind beispielsweise land- und forstwirtschaftliche Flächen, die im Außenbereich gelegen, für eine außeragrарische Nutzung in Frage kommen. Diese Flächen sind insbesondere durch ihre landschaftliche oder verkehrliche Lage, durch ihre Funktion oder durch ihre Nähe zu Siedlungsgebieten geprägt. Hierbei sind Zukäufe nicht erfasst. Nähere Angaben über Arrondierungsflächen erhalten Sie im Abschnitt 7.2.

6.2.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

Ein Bodenpreisindex für den landwirtschaftlichen Grundstücksmarkt ist derzeit nicht sinnvoll, da registraturbedingt lediglich die Verkäufe der Jahre 2003 bis 2005 herangezogen werden können. Aufgrund der geänderten Zonierung innerhalb des Landkreises ist eine Vergleichbarkeit nicht gegeben.

6.2.3 Umrechnungskoeffizienten

Es wurde die *Abhängigkeit der Kaufpreise von*

- *der Bodenqualität* (Acker-/ Grünlandzahl) sowie
- *der Größe der veräußerten Fläche* untersucht.

Beide Untersuchungen ergaben *keine signifikante Abhängigkeit*.

D. h. weder die Annahme, dass größere Flächen zu einem geringeren Preis veräußert werden, noch, dass Flächen mit höherer Bodenqualität auch höhere Kaufpreise erzielen, lässt sich belegen.

Abbildung 30

Untersuchung zur Abhängigkeit des Kaufpreises von der Bodenqualität

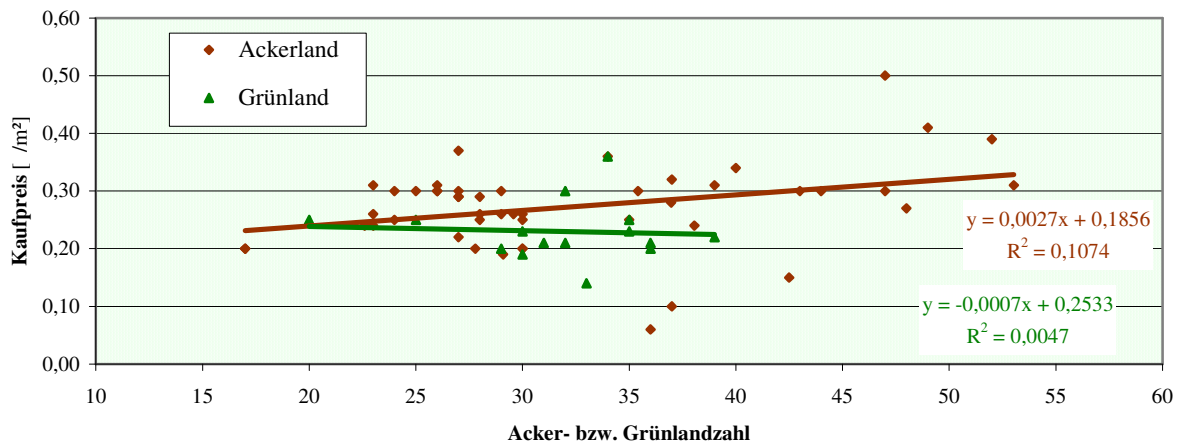
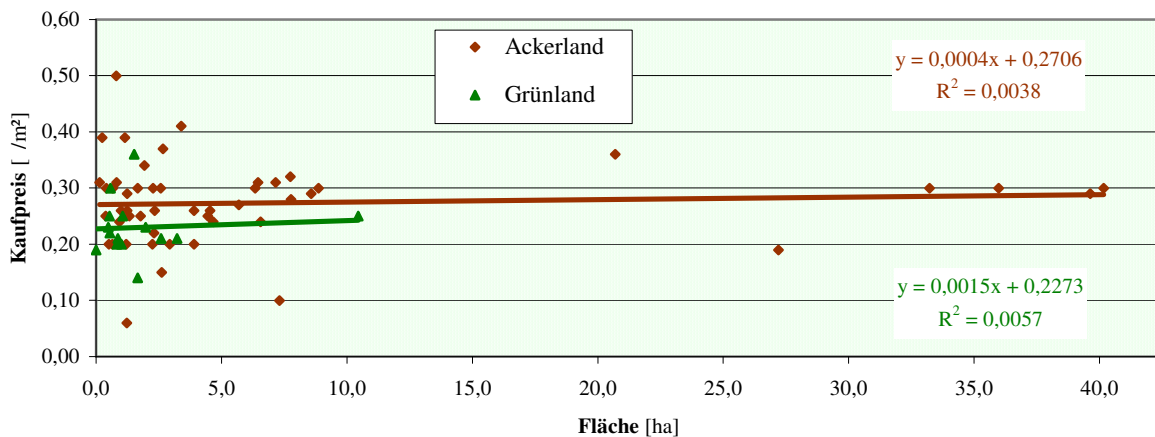


Abbildung 31

Untersuchung zur Abhängigkeit des Kaufpreises von der Grundstücksfläche



6.3 Forstwirtschaftliche Flächen

6.3.1 Preisniveau

Abbildung 32

Kaufpreise forstwirtschaftlicher Flächen 2005 und 2004

Art der Nutzung	Kaufpreismittel [/m ²]		Anzahl der Kauffälle		Kaufpreisspanne [/m ²]	
	2005	2004	2005	2004	2005	2004
- Waldflächen	0,13	0,13	18	18	0,05 - 0,28	0,04 - 0,28
- Waldflächen - (Erwerb nach EAGL*)	0,10	0,08	5	5	0,03 - 0,18	0,06 - 0,11
- begünstigte Flächen**	0,44	0,47	5	5	0,15 - 0,76	0,13 - 1,13
- geplante Nutzung:						
Autobahn	0,23	0,10	3	3	0,10 - 0,77	0,10 - 0,10
Straße	-	0,61	-	1	-	-
Radweg	-	1,00	-	1	-	-
Wasserstraße	-	0,34	-	2	-	0,16 - 0,53

* Entschädigungs- und Ausgleichsleistungsgesetz

** **Begünstigte Agrarlandflächen** sind beispielsweise land- und forstwirtschaftliche Flächen, die im Außenbereich gelegen, für eine außeragrарische Nutzung in Frage kommen. Diese Flächen sind insbesondere durch ihre landschaftliche oder verkehrliche Lage, durch ihre Funktion oder durch ihre **Nähe zu Siedlungsgebieten** geprägt. Hierbei sind Zukäufe nicht erfasst. Nähere Angaben über Arrondierungsflächen erhalten Sie im Abschnitt 7.2.

6.3.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

Abbildung 33

Kaufpreise forstwirtschaftlicher Flächen 2000 bis 2005

Jahr	Kaufpreismittel [/m ²]	Anzahl der Kauffälle	Kaufpreisspanne [/m ²]
2000	0,14	35	0,06 - 0,50
2001	0,11	56	0,01 - 0,25
2002	0,19	33	0,04 - 0,40
2003	0,10	28	0,01 - 0,26
2004	0,13	18	0,04 - 0,31
2005	0,13	27	0,05 - 0,28

Analog den Untersuchungen aus den vorangegangenen Geschäftsjahren liegt nur für einzelne Kauffälle eine Unterteilung des Kaufpreises für Grund und Boden sowie Aufwuchs vor, so dass eine separate Ausweisung beider Wertanteile nicht möglich ist.

Ein Bodenpreisindex für den forstwirtschaftlichen Grundstücksmarkt ist derzeit nicht sinnvoll, da registraturbedingt lediglich die Verkäufe der Jahre 2003 bis 2005 vergleichbar sind.

6.4 Höfe

Für das Geschäftsjahr 2005 liegen **3 Kauffälle** über landwirtschaftliche Betriebe vor. Die Kaufpreise beinhalten neben dem Grund und Boden auch die Gebäude (hier: Stallanlagen).

Es wurden Kaufpreise in einer Spanne von **15.000 € - 60.000 €** gezahlt. Die Größe der zugehörigen Fläche bewegt sich zwischen 15.000 m² und 26.000 m².

6.5 Sonstige Flächen

Unland

Für **2005** konnten **12 verwertbare Kauffälle** mit einem durchschnittliche Kaufpreis von **0,11 €/m²** (Spanne 0,04 – 0,25 €/m²) registriert werden.

Geringstland (z. B. Nationalpark, Biosphäre)

In den Jahren **2000 bis 2004** wurden **24 Kauffälle** registriert.
Der mittlere Kaufpreis liegt bei **0,26 €/m²** (Spanne 0,05 – 0,43 €/m²).
Die veräußerten Grundstücke haben Größen von 0,2 bis 17,7 ha.
Für das Geschäftsjahr 2005 liegt kein Kauffall vor.

Dauer- und Sonderkultur (z. B. Obstplantage, Baumschule)

Von 2000 bis 2005 gab es für derartig genutzte Flächen 14 Verkäufe mit einem mittleren Kaufpreis von 1,00 €/m² (Spanne 0,25 – 3,00 €/m²). Die veräußerten Grundstücke haben Größen von 0,2 ha bis 11,1 ha.

7. Sonstige unbebaute Grundstücke

7.1 Außenbereich

Die im Folgenden aufgeführten Kaufpreise von Grundstücken im Außenbereich beziehen sich ausschließlich auf den *Anteil des Grund und Bodens*.

► Wohngrundstücke im Außenbereich - Bestandsschutz

Abbildung 34

Lage	Kaufpreis			Zeitraum
	Mittel [/m ²]	Spanne [/m ²]	Anzahl	
Landkreis Barnim	-	5 - 26	6	2003 - 2005

Diese Kaufpreise resultieren aus Verkäufen bebauter Grundstücke im Außenbereich, bei denen der Bodenwertanteil separat ausgewiesen ist.

Im Mittel wurden **rd. 55 %** (21 % - 100 %) des Bodenrichtwertes für Wohnbauflächen im Innenbereich gezahlt. Die mittlere Flächengröße der veräußerten Grundstücke beträgt ca. **1.830 m²** (935 – 2.820 m²). Es handelt sich um Verkäufe *in Gemeinden des äußeren Entwicklungsraumes*.

Statistische Abhängigkeiten zwischen Kaufpreis und Bodenrichtwert wurden nicht untersucht.

► Wohngrundstücke im Außenbereich - Zulässige Bauvorhaben

Für das Geschäftsjahr **2005** liegen *keine Kauffälle* über Wohngrundstücke im Außenbereich vor, auf denen die Errichtung eines Wohngebäudes zulässig ist.

Die folgende Abbildung zeigt Kauffälle des Jahres 2004 auf.

Abbildung 35

Lage	Kaufpreis			Zeitraum
	Mittel [/m ²]	Spanne [/m ²]	Anzahl	
Landkreis Barnim	-	12 -17	2	2004

Diese Kaufpreise resultieren aus Verkäufen unbebauter Grundstücke im Außenbereich.

Die Eigentümer dieser Grundstücke erhielten eine Baugenehmigung nach § 35 Abs. 1 bzw. 2 BauGB.

Im Mittel wurden **rd. 35 %** (33 % - 34 %) des Bodenrichtwertes für Wohnbauflächen im Innenbereich gezahlt. Die mittlere Flächengröße der veräußerten Grundstücke beträgt ca. **860 m²** (720 – 995 m²).

Statistische Abhängigkeiten zwischen Kaufpreis und Bodenrichtwert wurden nicht untersucht.

► Wochenendgrundstücke im Außenbereich

Abbildung 36

Lage	Kaufpreis			Zeitraum
	Mittel [/m ²]	Spanne [/m ²]	Anzahl	
Liepe	5,60	2,70 - 21,00	14	2005
Prenden	12,30	9,72 - 20,00	2	2005
Stolzenhagen/Wandlitz	32,60	10,20 - 40,00	4	2005
Zerpenschleuse	20,80	11,20 - 30,50	2	2005
Landkreis Barnim	-	2,70 - 40,00	22	2005

Bei diesen Kauffällen war jeweils immer der Eigentümer der Baulichkeiten der Käufer des Grund und Bodens. Die Baulichkeiten unterliegen dem Bestandsschutz.

43 % des Richtwertes für Sonderbauflächen Erholung (16 % - 111 %) wurden für Grundstücke im Außenbereich gezahlt, bei denen die Gebäude Bestandsschutz haben. Die durchschnittliche Grundstücksgröße beträgt **1.425 m²**.

2004 wurden ca. 50 % gezahlt (27 % - 94 %) bei einer Größe von ca. 850 m².

Statistische Abhängigkeiten zwischen den Bodenrichtwerten wurden nicht untersucht.

7.2 Arrondierungsflächen

Unter Arrondierungsflächen sind in dieser Abhandlung solche **Flächen** zu verstehen, die überwiegend der **Abrundung bzw. Erweiterung von Baugrundstücken** dienen. Diese Flächen sind jedoch aufgrund der Grundstücksgröße, des Zuschnittes oder des Planungsrechts selbständig nicht als Bauland nutzbar.

Die Untersuchungen beziehen sich auf den **Berichtszeitraum 2005**.

► Arrondierung mit Baulandteilflächen

Im Jahr 2005 wurden 97 Zukäufe an Wohnbaugrundstücken registriert. Es handelt sich um Baulandteilflächen, die im Innenbereich (§ 34 BauGB) liegen, jedoch nicht selbständig als Bauland nutzbar sind.

Abbildung 37

Unselbstständige Baulandteilflächen

Lage der unselbständigen Teilfläche zum Käufergrundstück	Kaufpreis/ BRW [%]		Anzahl	Kaufpreis [/m ²]	mittl. Fläche [m ²]
	Spanne	Mittel			
straßenseitig	10 - 77	28	22	2,80 - 50,00	131
seitlich	26 - 150	73	37	5,00 - 95,00	161
rückwärtig	3 - 150	47	35	1,60 - 52,00	312
mittig *	7 - 85	50	7	6,30 - 50,00	49

* Bei den mittig gelegenen Teilflächen (z. B. ehemalige Grabenflurstücke, die quer über das Wohngrundstück verlaufen) wurden aufgrund der geringen Anzahl zusätzlich die Kauffälle aus dem Jahr 2004 herangezogen.

BRW: Bodenrichtwert

Untersuchungen ergaben, dass im Jahr 2005 bei *straßenseitigen* und *seitlich gelegenen* Teilflächen *Abhängigkeiten* des Kaufpreises vom *Bodenrichtwertniveau* des umliegenden Baulandes zu erkennen sind.

Abbildung 38

Kaufpreise unselbstständiger Baulandteilflächen in Abhängigkeit vom Bodenrichtwert

umliegender Bodenrichtwert (BRW) [/m ²]	Kaufpreis Teilfläche	
	- straßenseitig - [% vom BRW]	- seitlich - [% vom BRW]
20	36	55
40	26	66
60	21	74
80	19	80
Kauffallanzahl	24	37
Korrelationskoeffizient (Kaufpreis TF/ uml. BRW)	0,5	0,8

► Arrondierung mit privaten Grünflächen

Im Zeitraum **2004 - 2005** wurden im Landkreis Barnim insgesamt 65 private Grünflächen (inkl. Grabeland) verkauft. Die Kaufpreisspanne beträgt **0,60 – 12,50 €/m²**.

In einigen Wohnparks wurden neben den Baulandflächen auch nicht bebaubare Grünflächen mit besonderen Auflagen hinsichtlich der Bepflanzung und Gestalt mit veräußert.

Abbildung 39

Private Grünflächen

Lage der Grünflächen	Kaufpreis			mittl. Fläche [m ²]
	Mittel [/m ²]	Spanne [/m ²]	Anzahl	
allgemeine Ortslage	3,35	0,60 - 12,50	38	1.055
Wohnparks	6,55	4,00 - 8,30	11	440

Bei den in der allgemeinen Ortslage gelegenen Grünflächen wurde der Zusammenhang zwischen der veräußerten Fläche und dem Kaufpreis je Quadratmeter untersucht.

Dabei ist lediglich eine *schwache Abhängigkeit* festgestellt worden:

Je größer die veräußerte Fläche, desto kleiner der Kaufpreis je Quadratmeter.

► Arrondierung mit land- und forstwirtschaftlichen Flächen

Durch die begünstigte Lage kommen für diese land- und forstwirtschaftlichen Flächen auch *außeragrарische Nutzungen* in Frage.

Abbildung 40

Besondere Agrarflächen

Art der Nutzung	Kaufpreis			mittl. Fläche [m ²]
	Mittel [/m ²]	Spanne [/m ²]	Anzahl	
- landwirtschaftlich	1,75	0,44 - 3,33	10	1.465
- forstwirtschaftlich	2,75	0,43 - 5,50	8	880

7.3 Dauerkleingärten

Abbildung 41

Kaufpreise für Grund und Boden von Dauerkleingärten im Landkreis Barnim

Jahr	Kaufpreis			mittl. Fläche [m ²]
	Mittel [/m ²]	Spanne [/m ²]	Anzahl	
2002	7,60	2,34 - 10,46	3	525
2003	5,40	5,00 - 5,74	4	600
2004	12,70	2,81 - 28,00	9	670
2005	9,90	3,33 - 21,64	8	785
2002 - 2005	9,90	2,34 - 28,00	24	680

Für *komplette Kleingartenanlagen* (nur Grund und Boden) wurden im Zeitraum 2002 – 2005 5 Verkäufe registriert. Die Kaufpreise lagen im Mittel bei **4,00 €/m²** (Spanne: 0,98 – 5,80 €/m²). Die durchschnittliche Größe der veräußerten Flächen beträgt 14.260 m² (Spanne: 2.500 – 25.500 m²).

Für den Zeitraum 2004 - 2005 liegen dem Gutachterausschuss 14 Kauffälle für *Dauerkleingärten einschließlich der Bebauung* (Gartenhaus) vor.

Im Mittel wurden **10.900 €** (Spanne: 2.500 – 20.000 €) gezahlt. Diese Grundstücke weisen eine durchschnittliche Größe von 610 m² (Spanne: 460 – 1.210 m²) auf.

7.4 Flächen zur Sport- und Freizeitnutzung

Abbildung 42

Art der Nutzung	Kaufpreis			Zeitraum
	Mittel [/m ²]	Spanne [/m ²]	Anzahl	
Sportanlagen (z.B. Sport-, Tennis-, Golf-, Reitplatz)	3,60	0,55 - 11,25	14	2000 - 2005
Campingplätze	5,00	1,50 - 9,36	6	2000 - 2005
Sonstige Freizeiteinrichtungen (z.B. Schützen-, Wassersportverein)	6,50	5,00 - 8,38	3	2000 - 2005

7.5 Gewässerflächen

Abbildung 43

Art der Nutzung	Kaufpreis			Zeitraum
	Mittel [/m ²]	Spanne [/m ²]	Anzahl	
Gewässerflächen (Seen, Weiher)	0,20	0,12 - 0,27	10	2003 - 2005

In etwa der Hälfte der Kauffälle sind die Fischereirechte verpachtet. Dies hat jedoch keine signifikante Auswirkung auf den Kaufpreis.

7.6 Ver- und Entsorgungsanlagen

Abbildung 44

Art der Nutzung	Kaufpreis			Zeitraum
	Mittel [/m ²]	Spanne [/m ²]	Anzahl	
Anlagen für regenerative Energie (z. B. Windkraft, Solar)	2,55	0,45 - 5,00	15	2004 - 2005
Deponieflächen	1,90	0,31 - 4,87	4	2000 - 2005
Lagerflächen	3,50	0,29 - 11,76	7	2002 - 2005
Kiesabbau	0,22	0,15 - 0,30	4	2004 - 2005

7.7 Gemeinbedarfsflächen

► öffentliche Grünanlagen

Abbildung 45

Lage	Kaufpreis			Zeitraum
	Mittel [/m ²]	Spanne [/m ²]	Anzahl	
Landkreis Barnim	4,95	2,00 - 7,67	7	2000 - 2005

► Straßenverkehrsflächen

Abbildung 46

Art der Nutzung	Kaufpreis			Zeitraum
	Mittel [/m ²]	Spanne [/m ²]	Anzahl	
nachträglicher Grunderwerb (zuvor bereits Gemeinbedarfsflächen)	*	0,50 - 5,11	46	2005
aus dem Teilmarkt unbebaute Bauflächen abgetreten (z.B. Ausbau von Straßen)	72,50 98 %	36,00 - 150,00 42 % - 125 %	10	2005
aus dem Teilmarkt land- und forstwirtschaftliche Flächen abgetreten (z. B. Straßen- und Autobahnbau)	siehe Pkt. 6.2.1./ 6.3.1., Seite 30 ff.			

* Es erfolgt keine Angabe des Mittelwertes, da die Kaufpreise statistisch äußerst ungünstig verteilt sind. Der überwiegende Teil der Kaufpreise lag in einer Spanne von **0,50 €/m² – 3,00 €/m²**.

7.8 Private Straßen- und Wegeflächen

Abbildung 47

Lage	Kaufpreis			Zeitraum
	Mittel [/m ²]	Spanne [/m ²]	Anzahl	
im Wohnpark	9,90	1,00 - 37,00	10	2003 - 2005
im Siedlungsgebiet	4,20	1,00 - 14,00	14	2003 - 2005
im Erholungsgebiet	3,15	0,49 - 8,75	14	2003 - 2005
im Landwirtschaftsgebiet	0,25	0,04 - 0,46	2	2003 - 2005

8. Bebaute Grundstücke

8.1 Allgemeines

Der Grundstücksmarkt für bebaute Bauflächen war im Jahr 2005 durch eine *leicht gestiegene Nachfrage* geprägt. Insgesamt gesehen ist der Umsatz gegenüber dem Vorjahr bei einer Anzahl von 970 Kauffällen (Vorjahr 926 Verkäufe) um ca. 5 % gestiegen.

Der Geldumsatz hat sich mit 135,7 Mio € (Vorjahr 98,7 Mio €) um 37 % erhöht.

Hingegen liegt der Flächenumsatz mit 204 Hektar nur noch bei 35 % des Vorjahresumsatzes.

8.2 Freistehende Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser

Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr des Jahres 2005 wurden im gesamten Landkreis 472 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser mit einem Gesamtwert von rd. 50,2 Mio € und einer Gesamtfläche von rd. 90,1 ha gehandelt.

8.2.1 Preisniveau

Abbildung 48

Kaufpreise 2005 bebauter Grundstücke mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern

Gebäudetyp	engerer Verflechtungsraum			äußerer Entwicklungsraum		
	Anzahl Kauffälle	Kaufpreis []	Grdst.- fläche [m ²]	Anzahl Kauffälle	Kaufpreis []	Grdst.- fläche [m ²]
in allg. Ortslage						
EFH gesamt	147	121.000	790	53	90.000	795
bis BJ 1990	108	103.000	830	44	81.000	805
BJ 1991 - 2003	31	167.000	655	9	135.000	750
BJ 2004 - 2005	8	184.000	675	-	-	-
ZFH gesamt	17	125.000	1.030	11	122.000	985
bis BJ 1990	17	125.000	1.030	11	122.000	985
ab BJ 1991	-	-	-	-	-	-
in Wohnparks/ Wohnanlagen						
EFH gesamt	15	158.000	520	4	171.000	700
BJ 1991 - 2003	3	168.000	430	4	171.000	700
BJ 2004 - 2005	12	156.000	540	-	-	-
ZFH gesamt	-	-	-	-	-	-

BJ: Baujahr

8.2.2 Preisentwicklung

Abbildung 49

Kaufpreisentwicklung mit freistehenden EFH/ ZFH bebauter Grundstücke

bebaute Grundstücke	Kaufpreise					
	2003		2004		2005	
	Mittel []	Anzahl	Mittel []	Anzahl	Mittel []	Anzahl
- freistehende Einfamilienhäuser	114.000	262	112.000	235	115.000	230
- freistehende Zweifamilienhäuser	95.000	35	110.000	25	113.000	31

8.2.3 Marktanpassungsfaktoren und Liegenschaftszinssatz

► Marktanpassungsfaktoren

Eine Wertermittlung soll sich grundsätzlich an der Lage des jeweiligen Grundstücksmarktes orientieren. Der Preis, der auf dem freien Grundstücksmarkt zu erzielen ist, entspricht im Landkreis Barnim überwiegend nicht dem rechnerisch ermittelten vorläufigen Sachwert.

Der vorläufige Sachwert eines Grundstücks muss folglich 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 Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke, die stichtagsnah besichtigt und erfasst werden.

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

Der Marktanpassungsfaktor wird 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

Modell

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

Nutzung: ausschließlich Wohnzwecke

Bodenwert: erschließungsbeitragsfrei nach BauGB ggf. auch nach KAG

Normalherstellungskosten: Normalherstellungskosten 2000 gemäß 3.6.1.1 WertR 2002, ohne Regionalisierung und Ortsgrößenanpassung

Baunebenkosten: 16 % für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser,
14 % für Doppelhaushälften, Reihen- u. Mehrfamilienhäuser

Bruttogrundfläche: DIN 277 (1987)

Baupreisindex:	des Landes Brandenburgs für neugebaute Ein- und Zweifamilienhäuser bzw. für neugebaute Mehrfamilienhäuser
Alterswertminderung:	nach Ross
Restnutzungsdauer:	- bei erfolgter Modernisierung Verlängerung der Restnutzungsdauer (nach dem Modell der AG der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen) - ohne Instandhaltungssau
Außenanlagen:	pauschale Schätzung in Höhe von 2 % bis 8 % des Gebäudewertes
Wertbeeinfluss. Umstände:	ggf. Abschlag wegen Baumängel und Bauschäden (geschätzt)
nicht berücksichtigte Objekte:	Villen, Kleinhäuser bzw. Lauben, gemischt genutzte Objekte, mehrere Wohnhäuser auf einem Grundstück, Außenbereichslagen, Bodenwert \geq Kaufpreis

freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Datengrundlage: 162 verwertbare Kauffälle aus 2004/ 05 (unvermietete Objekte)

Gesamtnutzungsdauer: 60 – 80 Jahre

Eine lageabhängige Unterteilung der Faktoren konnte abgeleitet werden. Die Unterteilung erfolgt nach dem Bodenwertniveau a) $< 50 \text{ €/m}^2$ und b) $\geq 50 \text{ €/m}^2$.

Abbildung 50

Marktanpassungsfaktoren (MAF) für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis

vorläufiger Sachwert []	MAF für Bodenrichtwertniveau	
	$< 50 \text{ €/m}^2$	$\geq 50 \text{ €/m}^2$
50.000	1,13	-
75.000	1,00	1,10
100.000	0,92	1,01
125.000	0,86	0,94
150.000	0,81	0,89
175.000	0,78	0,85
200.000	0,75	0,82
225.000	0,72	0,79
250.000	0,70	0,76
275.000	0,68	0,74
300.000	-	0,72
325.000	-	0,71
Kauffallanzahl	71	91
Korrelationskoeffizient (MAF/ vorl. Sachwert)	-0,6	-0,5

- ① Es besteht eine mittlere Abhängigkeit zwischen dem vorläufigen Sachwert und dem Marktanpassungsfaktor. Aus diesem Grund konnten mit Hilfe einer mathematischen Funktion obenstehende Marktanpassungsfaktoren abgeleitet werden. Die zur Untersuchung herangezogenen Objekte sind über den gesamten **Landkreis Barnim** verteilt.

► Liegenschaftszinssatz

§ 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)
 bwU....besondere wertbeeinflussende Umstände (z. B. Baumängel
 und Bauschäden)
 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

Modell

Die Liegenschaftszinssätze wurden einheitlich nach folgendem **Ertragswertmodell** abgeleitet:

Nutzung:	ausschließlich Wohnzwecke
Bodenwert:	erschließungsbeitragsfrei nach BauGB ggf. nach KAG
Mieten:	ortsübliche Netto-Kaltmieten
Bewirtschaftungskosten:	a) gem. WertR 2002 Anl. 3 – Zweite Berechnungsverordnung (II. BV) b) gem. Sprenghetter , Arbeitsmat. (Band II); 72. Ergänz. 3.05/4/3
Restnutzungsdauer (RND):	- bei erfolgter Modernisierung Verlängerung der Restnutzungsdauer (nach dem Modell der AG der Vorsitzenden der Gutachter- ausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen) - ohne Instandhaltungsstau
Wertbeeinfluss. Umstände:	ggf. Abschlag wegen Baumängel und Bauschäden (geschätzt)
Iterationen:	5
nicht berücksichtigte Objekte:	Villen, Kleinhäuser bzw. Lauben, gemischt genutzte Objekte, mehrere Wohnhäuser auf einem Grundstück, Außenbereichslagen, Bodenwert ≥ Kaufpreis, Liegenschaftszins < 0 %

Abbildung 51

Liegenschaftszins für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Barnim

Datengrundlage: 124 verwertbare Kauffälle aus 2004/ 05 (unvermietete Objekte)

Gesamtnutzungsdauer (GND): 60 – 80 Jahre

Restnutzungsdauer (RND): 20 – 79 Jahre

RND [Jahre]	Liegenschaftszins bei GND					
	80 Jahre		70 Jahre		60 Jahre	
	a) II. BV	b) Spreng- netter	a) II. BV	b) Spreng- netter	a) II. BV	b) Spreng- netter
20	1,4 %	1,6 %	0,6 %	1,0 %	-	-
30	2,1 %	2,2 %	1,6 %	1,9 %	1,1 %	1,4 %
40	2,5 %	2,6 %	2,4 %	2,6 %	2,3 %	2,5 %
50	2,9 %	2,9 %	3,0 %	3,1 %	3,3 %	3,3 %
60	3,2 %	3,2 %	3,4 %	3,5 %	4,1 %	4,0 %
70	3,4 %	3,4 %	3,8 %	3,8 %	-	-
80	3,6 %	3,6 %	-	-	-	-
Kauffallanzahl	68	73	36	38	13	13
K*	0,6	0,5	0,6	0,6	0,6	0,5

* K = Korrelationskoeffizient (Liegenschaftszinssatz/ Restnutzungsdauer) II. BV: Zweite Berechnungsverordnung

- ① Die abgeleiteten Liegenschaftszinssätze dienen lediglich zur Orientierung, da aufgrund der teilweise geringen verwertbaren Datenmenge derzeit keine aussagekräftigeren Ergebnisse zu erzielen sind. Die zur Untersuchung herangezogenen Objekte sind über den gesamten **Landkreis Barnim** verteilt.

8.2.4 Vergleichsfaktoren

siehe hierzu auch: 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 aus den Jahren **2002 bis 2004** im **gesamten Landkreis Barnim** ohne ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse
- Wiederverkäufe von mit **freistehenden Ein- bzw. Zweifamilienhäusern** und **Doppelhaushälften** und **Reihenhäusern** bebauten Grundstücken, die nach §§ 30, 34 BauGB zu beurteilen sind und die nach Art und Maß der baulichen Nutzung weitgehend miteinander vergleichbar sind
- insgesamt 262 Kauffälle

Zweck der Untersuchung

ist es, die Transparenz des Grundstücksmarktes zu erhöhen.

Insbesondere Sachverständigen für die Wertermittlung von Ein- und Zweifamilienhausobjekten soll die Möglichkeit gegeben werden, 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

Gebäundefaktoren

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

Nach KLEIBER² stellen Gebäundefaktoren nichts anderes dar, „als stichtagsbezogene, alterswertgeminderte und verkehrswertorientierte Normalherstellungskosten für bestimmte Gebäudearten mit einer bestimmten Restnutzungsdauer...“ 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.“

Anmerkungen

- Bei den hier untersuchten Kauffällen erfolgte keine Trennung in engeren und äußeren Verflechtungsraum zu Berlin. Eine signifikante Abhängigkeit für den auf die Gebäude entfallenden Anteil des Kaufpreises konnte nicht nachgewiesen werden.
- Von den insgesamt 262 Kauffällen wurden 2 Kauffälle als Extremwerte von der weiteren Untersuchung ausgeschlossen. Damit verblieben insgesamt 260 Kauffälle.
- Eine signifikante Abhängigkeit des Kaufzeitpunktes für den auf die Gebäude entfallenden Anteil des Kaufpreises konnte nicht nachgewiesen werden. Diesbezüglich erfolgte keine Anpassung (z. B. über Baupreisindex o. ä.).

Zielgröße

Für die nachfolgende Untersuchung erweisen sich zwei Zielgrößen (abhängige Variable) als zweckmäßig:

- Gebäudeanteil am Kaufpreis (marktangepasst) in € pro m² BGF
- Gebäudeanteil am Kaufpreis (marktangepasst) in € pro m² WF.

Anmerkung: zu beachten ist, dass die Wohnfläche (WF) bei den hier zu untersuchenden Kauffällen i. d. R. aus der Bruttogrundfläche (BGF) abgeleitet wurde.

Ergebnis der Analysen

Für die Bildung der Gebäudeklassen sind nach Möglichkeit alle signifikanten Einflussgrößen (unabhängige Variable) heranzuziehen. Im Ergebnis der Analysen waren für die Gruppen Lagequalität, Lage, BRW (Bodenrichtwert) und Dachausbau keine signifikanten Abhängigkeiten für den auf die Gebäude entfallenden Anteil des Kaufpreises nachweisbar.

Für die Gruppen

- **fiktive Baujahresgruppe**
- **Bruttogrundfläche bzw. Wohnfläche**
- **Ausstattung**

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

² ebenda, S. 676, RN: 29

konnte hingegen eine eindeutige signifikante Abhängigkeit für den auf die Gebäude entfallenden Anteil des Kaufpreises nachgewiesen werden.

Im Gegensatz zur 1. Untersuchung (Kauffälle vom 01.01.2000 bis 31.12.2001 im engeren Verflechtungsraum des Landkreises Barnim) konnte bei der aktuellen Untersuchung eine eindeutige signifikante Abhängigkeit für die Ausstattung nachgewiesen werden. Der Dachausbau hingegen spielt keine nachweisbare Rolle mehr.

Die Gebäudeklassen werden nur jeweils nach zwei Einflussgrößen gebildet.

Erwartungsgemäß ist über alle Klassen hinweg ein Anstieg der Gebäudefaktoren mit zunehmendem fiktiven Baujahr und einer Verbesserung der Ausstattung zu verzeichnen. Somit entsteht u. a. die Gebäudeklasse „fiktive Baujahresklasse und Ausstattungsstandard“ (12 unterschiedliche Klassen, im Idealfall knapp 8 Vergleichsfälle pro Klasse)

Abbildung 52

Gebäudeanteil am Kaufpreis in €/ m² Bruttogrundfläche (BGF) mit Gebäudeklassen nach fiktiven Baujahresgruppen und Ausstattungsgruppen

Gruppe fiktives Baujahr		mittl. Gebäudeanteil am Kaufpreis in €/m ² BGF			
		unterteilt in Ausstattungsgruppen			Gesamtwert
		Gruppe 1: einfach	Gruppe 2: mittel	Gruppe 3: gehoben	
Gruppe 1: bis 1947	Anzahl	46	29		76
	Mittelwert	140	166	-	149
	(Spanne)	(39 bis 559)	(92 bis 263)		(39 bis 559)
	Standardabweichung	74	36		63
Gruppe 2: 1948-1970	Anzahl	14	70	6	90
	Mittelwert	260	308	474	311
	(Spanne)	(146 bis 493)	(154 bis 581)	(357 bis 549)	(146 bis 581)
	Standardabweichung	86	98	73	105
Gruppe 3: 1971-1990	Anzahl	12	19	(1)	32
	Mittelwert	609	563	(675)	583
	(Spanne)	(385 bis 960)	(199 bis 773)	-	(199 bis 960)
	Standardabweichung	166	123	-	139
Gruppe 4: 1991-2002	Anzahl	(1)	53	8	62
	Mittelwert	(636)	824	846	824
	(Spanne)	-	(586 bis 1.137)	(733 bis 999)	(586 bis 1.137)
	Standardabweichung	-			
Gesamtwert	Anzahl	73	171	15	260
	Mittelwert	247	472	686	420
	(Spanne)	(39 bis 960)	(92 bis 1.137)	(357 bis 999)	(39 bis 1.137)
	Standardabweichung				

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

Abbildung 53

Gebäudeanteil am Kaufpreis in €/ m² Wohnfläche (WF) mit Gebäudeklassen nach fiktiven Baujahresgruppen und Ausstattungsgruppen

Gruppe fiktives Baujahr	mittl. Gebäudeanteil am Kaufpreis in /m ² WF			
	unterteilt in Ausstattungsgruppen			Gesamtwert
	Gruppe 1: einfach	Gruppe 2: mittel	Gruppe 3: gehoben	
Gruppe 1: bis 1947	308	364	-	330
Gruppe 2: 1948-1970	535	592	967	609
Gruppe 3: 1971-1990	1.118	1.121	(1.446)	1.130
Gruppe 4: 1991-2002	(1.632)	1.344	1.471	1.365
Gesamtwert	503	845	1.268	772

() Es liegt nur ein Kauffall vor.

Bei der Geschäftsstelle liegt für die jeweilige Zielgröße eine Darstellung der Gebäudeklassen nach jeweils 3 (alle signifikanten) Einflussgrößen vor. Im Wesentlichen (also: nicht so eindeutig!) ist bei gleicher Ausstattung sowie gleicher fiktiven Baujahresgruppe und zunehmender Bruttogrundfläche bzw. Wohnfläche eine Verkleinerung der Gebäudefaktoren 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.

8.3 Reihenhäuser/Doppelhaushälften

Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr des Jahres 2005 wurden im gesamten Landkreis 193 Reihenhäuser und Doppelhaushälften mit einem Gesamtwert von rd. 20,9 Mio € und einer Gesamtfläche von rd. 10,8 ha gehandelt.

8.3.1 Preisniveau

Abbildung 54

Kaufpreise 2005 bebauter Grundstücke mit Reihenhäusern/ Doppelhaushälften

Gebäudetyp	engerer Verflechtungsraum			äußerer Entwicklungsraum		
	Anzahl Kauffälle	Kaufpreis []	Grdst.- fläche [m ²]	Anzahl Kauffälle	Kaufpreis []	Grdst.- fläche [m ²]
in allg. Ortslage						
DHH gesamt	18	102.000	645	29	89.000	695
bis BJ 1990	10	71.000	880	26	86.000	725
ab BJ 1991	8	140.000	350	3	121.000	420
RMH gesamt	3	104.000	407	5	67.000	300
bis BJ 1990	-	-	-	5	67.000	300
ab BJ 1991	3	104.000	407	-	-	-
REH gesamt	1	42.000	405	4	51.000	495
bis BJ 1990	1	42.000	405	4	51.000	495
ab BJ 1991	-	-	-	-	-	-
in Wohnparks/ Wohnanlagen						
DHH gesamt	28	164.000	310	1	87.000	305
BJ 1991 - 2003	10	159.000	320	1	87.000	305
BJ 2004 - 2005	18	167.000	305	-	-	-
RMH gesamt	10	127.000	175	4	140.000	190
BJ 1991 - 2003	7	124.000	175	4	140.000	190
BJ 2004 - 2005	3	134.000	185	-	-	-
REH gesamt	7	150.000	270	3	110.000	415
BJ 1991 - 2003	5	139.000	270	3	110.000	415
BJ 2004 - 2005	2	170.000	275	-	-	-

BJ: Baujahr
DHH: Doppelhaushälfte
RMH: Reihemittelhaus
REH: Reihenendhaus

8.3.2 Preisentwicklung

Abbildung 55

Kaufpreisentwicklung mit RH/ DHH bebauter Grundstücke

bebaute Grundstücke	Kaufpreise					
	2003		2004		2005	
	Mittel []	Anzahl	Mittel []	Anzahl	Mittel []	Anzahl
- Reihenhäuser und Doppelhaushälften	140.000	153	135.000	120	113.000	120

8.3.3 Marktanpassungsfaktoren und Liegenschaftszinssatz

Bei Reihenhäusern und Doppelhaushälften hat der Gutachterausschuss die erforderlichen Daten entsprechend den auf den Seiten 41 ff. erläuterten Modellen analysiert.

► Marktanpassungsfaktoren

Datengrundlage: 61 verwertbare Kauffälle aus 2004/ 05 (unvermietete Objekte)

Gesamtnutzungsdauer: 60 – 80 Jahre

Eine lageabhängige Unterteilung der Faktoren konnte abgeleitet werden. Die Unterteilung erfolgt nach dem Bodenwertniveau a) $< 50 \text{ €/m}^2$ und b) $\geq 50 \text{ €/m}^2$.

Abbildung 56

Marktanpassungsfaktoren (MAF) für Reihenhäuser/ Doppelhaushälften im Landkreis Barnim

vorläufiger Sachwert []	MAF für Bodenrichtwertniveau	
	$< 50 \text{ €/m}^2$	$\geq 50 \text{ €/m}^2$
50.000	1,15	-
75.000	0,95	1,27
100.000	0,84	1,06
125.000	0,75	0,93
150.000	0,69	0,83
175.000	0,65	0,75
200.000	0,61	0,69
225.000	0,58	0,65
250.000	-	0,61
Kauffallanzahl	29	32
Korrelationskoeffizient (MAF/ vorl. Sachwert)	-0,6	-0,7

- ① Die abgeleiteten Marktanpassungsfaktoren dienen lediglich zur Orientierung, da aufgrund der geringen verwertbaren Datenmenge derzeit keine aussagekräftigeren Ergebnisse zu erzielen sind. Die zur Untersuchung herangezogenen Objekte sind über den gesamten *Landkreis Barnim* verteilt.

► Liegenschaftszinssatz

Abbildung 57

Liegenschaftszins für Reihenhäuser/ Doppelhaushälften im Landkreis Barnim

Datengrundlage: 55 verwertbare Kauffälle aus 2004/ 05 (unvermietete Objekte)

Gesamtnutzungsdauer (GND): 60 – 80 Jahre

Restnutzungsdauer (RND): 20 – 77 Jahre

RND [Jahre]	Liegenschaftszins bei GND					
	80 Jahre		70 Jahre		60 Jahre	
	a) II. BV	b) Spreng- netter	a) II. BV	b) Spreng- netter	a) II. BV	b) Spreng- netter
20	-	-	-	-	-	-
30	2,0 %	2,4 %	2,1 %	1,8 %		
40	2,8 %	3,1 %	3,0 %	2,8 %	Ø	Ø
50	3,4 %	3,7 %	3,6 %	3,5 %	3,9 %	4,2 %
60	4,0 %	4,1 %	4,2 %	4,2 %		
70	4,4 %	4,5 %	4,7 %	4,7 %	-	-
80	4,8 %	4,8 %	-	-	-	-
Kauffallanzahl	31	32	13	17	6	6
K*	0,7	0,6	0,7	0,8	0,9	0,7

* K = Korrelationskoeffizient (Liegenschaftszinssatz/ Restnutzungsdauer) II. BV: Zweite Berechnungsverordnung

- ① Die abgeleiteten Liegenschaftszinssätze dienen lediglich zur Orientierung, da aufgrund der geringen verwertbaren Datenmenge derzeit keine aussagekräftigeren Ergebnisse zu erzielen sind. Die zur Untersuchung herangezogenen Objekte sind über den gesamten **Landkreis Barnim** verteilt.

8.3.4 Vergleichsfaktoren

Die unter Pkt. 8.2.4 (S. 44 ff.) aufgeführten Gebädefaktoren gelten gleichermaßen für frei-stehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Doppelhaushälften und Reihenhäuser.

8.4 Wohnungseigentum

8.4.1 Preisniveau

► Preise für Erstverkäufe

Abbildung 58

Kaufpreise von Eigentumswohnungen in neu errichteten Objekten

(Baujahr: 2003 - 2005, Jahr der Veräußerung: 2005)

Baujahr	Kaufpreismittel [/m ² Wohnfläche]	Anzahl der Kauffälle	Ø Wohnungsgröße [m ²]
2003	1.300	1	110
2004	1.620	4	88
2005	1.320	4	85

► Preise für Weiterveräußerungen

Für das Geschäftsjahr 2005 liegen **36 Kauffälle** über Weiterveräußerungen von Eigentumswohnungen der **Baujahre 1994 – 2002** vor. Im Mittel wurden

1.035 €/m² Wohnfläche

gezahlt (Spanne 510 – 1.790).

Bezogen auf den Preis für Erstverkäufe (siehe oben) liegen die Weiterverkäufe bei **70 %**. Die veräußerten Wohnungen befinden sich in den Gemeinden Ahrensfelde, Bernau, Schorfheide, Wandlitz, Werneuchen und Eberswalde.

Abbildung 59

Weiterveräußerungen von Eigentumswohnungen in Bernau, Ladeburg und Seefeld

	Jahr der Veräußerung	Bernau (Barnimer Park) [/m ² Wfl.]	Bernau (Viehtrift) [/m ² Wfl.]	Ladeburg (Schäferpfuhl) [/m ² Wfl.]	Seefeld (Ahornstraße) [/m ² Wfl.]
Erstverkäufe	1996	2.250 - 2.650	1.500 - 2.400	-	2.050 - 3.070
	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	-	-	1.200 *	-
	2001	-	-	-	-
Weiterverkäufe (Baujahre 1995 - 1998)	2001	2.200 *	-	-	-
	2002	-	-	-	-
	2003	800 - 1.260	930 - 1.500	-	-
	2004	1.440 - 1.500	790 - 1.450	660 - 720	540 - 1.350
	2005	1.290*	650 - 1.490	-	700 - 1.790

* jeweils nur ein Kauffall

► Preise für umgewandelte und sanierte Objekte

Abbildung 60

Geschosswohnungsbau (überwiegend Plattenbauten, saniert 1995 – 1999, Baujahr 1958 - 1984)**Kaufpreise von Eigentumswohnungen in umgewandelten und sanierten Objekten**

Lage	Kaufpreismittel [/m ² Wohnfläche]				
	2001	2002	2003	2004	2005
Bernau					
- Friedenstal	920 (4)	700 (2)	- -	700 (1)	740 (3)
- Sachtelebenstraße	895 (13)	980 (1)	- -	- -	- -
Eberswalde					
- Finow	1049 (1)	- -	- -	- -	- -
- Leibnizviertel	820 (71)	790 (4)	805 (1)	735 (2)	760 (3)
- Nordend	980 (1)	- -	735 (1)	- -	- -
- Westend	980 (1)	- -	- -	- -	1.090 (1)

() Anzahl der Kauffälle

Abhängigkeiten zwischen Wohnungsgröße und Kaufpreis

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

Untersuchungszeitraum 2001

Zur Auswertung wurden verwertbare Kauffälle aus dem Jahr 2001 herangezogen, wovon 13 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.

Untersuchungszeitraum 2002 - 2005

Bezüglich der 11 vergleichbaren Kauffälle aus diesem Zeitraum zeichnet sich eine *gleiche Tendenz* ab.

Abbildung 61

Zwei- und Mehrfamilienhäuser/Altbau (Verkäufe aus 2002 – 2005):**Kaufpreise von Eigentumswohnungen in umgewandelten und sanierten Objekten**

Lage	Preis [/m ² Wfl.]		Wohnungsgröße [m ²]		Anzahl der Kauffälle
	Spanne	Durchschnitt	Spanne	Durchschnitt	
Bernau	-	910	-	156	1
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 - 1.700	1.460	44 - 100	72	2
Wandlitz	945 - 1.285	1.115	44 - 84	64	2
Zerpenschleuse	1.245 - 1.245	1.245	91 - 94	92	2

Speziell für das Geschäftsjahr **2005** wurden 5 verwertbare Kauffälle registriert, die einen mittleren Kaufpreis von **995 €/m²** aufweisen.

► Preise für PKW-Stellplätze

Abbildung 62

Preise für PKW-Stellplätze aus 2000 - 2005

	Stellplätze	
	im Freien	in Tiefgaragen
Kaufpreisspanne [/Stellplatz]	1.000 - 4.000	3.000 - 6.650
Kaufpreismittel [/Stellplatz]	2.420	5.040
Anzahl der Kauffälle	36	7

Auf das Jahr 2005 entfallen lediglich 3 Kauffälle.

8.4.2 Preisentwicklung

Die aufgeführten Eigentumswohnungen wurden zwischen 1999 und 2004 errichtet.

Abbildung 63

Preisentwicklung bei Erstverkäufen von Eigentumswohnungen 2000 - 2005

Jahr	Kaufpreis			Wohnfläche Mittel [m ²]
	Mittel [/m ² Wfl.]	Spanne [/m ² Wfl.]	Anzahl	
2000	1.540	1.220 - 1.840	19	81
2001	1.600	1.230 - 1.640	12	65
2002	1.380	1.220 - 1.500	4	89
2003	1.600	1.290 - 1.920	5	54
2004	1.740	-	1	85
2005	1.450	1.290 - 1.790	9	89
2000 - 2005	1.535	1.220 - 1.920	50	77

8.5 Teileigentum

Rechtlich gesehen ist das Teileigentum identisch dem Wohnungseigentum. Sie unterscheiden sich nur in der Zweckbestimmung der Räume. Beim Teileigentum handelt es sich um nicht zu Wohnzwecken dienende Räume (z. B. Büroräume, Läden, Garagen, Bungalows).

Dem Gutachterausschuss liegen nur sehr wenige Kauffälle über gewerblich genutztes Teileigentum vor. Im Zeitraum 2000 – 2005 gab es 3 Verkäufe in einer Spanne von 1.031 – 2.281 €/m² Nutzfläche.

Für nicht gewerblich genutztes Teileigentum (hier: Erholungsnutzung) wurden im Zeitraum 2002 – 2005 die nachfolgend aufgeführten Kauffälle registriert:

Abbildung 64

Verkäufe in Bungalowsiedlung am Grimmitzsee (Baujahr 1975)

Jahr	Kaufpreis		
	Mittel []	Spanne []	Anzahl
2002	19.300	13.500 - 32.300	16
2003	16.600	10.000 - 32.500	22
2004	19.400	12.000 - 34.000	22
2005	17.700	10.000 - 30.000	61
2000 - 2005	18.000	10.000 - 34.000	121

8.6 Mehrfamilienhäuser

Im Landkreis Barnim wurden im Berichtsjahr 59 Mehrfamilienhäuser mit einem Gesamtumsatz von rd. 7,9 Mio € und einer Gesamtgrundstücksfläche von rd. 19,3 ha gehandelt.

8.6.1 Preisniveau

Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wurden 44 Mehrfamilienhausgrundstücke gehandelt. Für die Stadt Eberswalde wurden 13 Kauffälle registriert mit Preisen in einer Spanne von rd. 20.000 bis 217.000 €.

Abbildung 65

Preisniveau 2005 bebauter Grundstücke mit Mehrfamilienhäusern

engerer Verflechtungsraum			äußerer Entwicklungsraum		
Anzahl Kauf-fälle	mittlerer Kaufpreis Spanne []	Grdst.-fläche [m ²]	Anzahl Kauf-fälle	mittlerer Kaufpreis Spanne []	Grdst.-fläche [m ²]
13	98.000 21.000 - 405.000	1.000	31	72.000 16.000 - 217.000	1.800

8.6.2 Marktanpassungsfaktoren und Liegenschaftszinssatz

Die erforderlichen Daten wurden entsprechend den auf den Seiten 41 ff. erläuterten Modellen analysiert. Die Gebäudetypen der Mehrfamilienhäuser sind unterschiedlich (Plattenbau, Dreifamilienwohnhäuser, Gründerzeithäuser).

► Marktanpassungsfaktoren

Für die Kauffälle des Jahres **2005** erfolgte **keine Untersuchung**. Nachfolgend wird die Auswertung aus dem vorherigen Jahr aufgeführt.

Datengrundlage: 18 verwertbare Kauffälle aus 2004

Gesamtnutzungsdauer: 60 – 80 Jahre

Eine lageabhängige Unterteilung der Faktoren konnte aufgrund der geringen Kauffallanzahl nicht abgeleitet werden. Eine Unterteilung wird hinsichtlich des Leerstandes vorgenommen.

Abbildung 66

Marktanpassungsfaktoren für Mehrfamilienhäuser im Landkreis Barnim

vorläufiger Sachwert []	Marktanpassungsfaktor	
	vermietete/ teilweise vermietete Objekte	leerstehende Objekte
100.000	0,56	Durchschnitt: 0,40
150.000	0,50	
200.000	0,46	
250.000	0,44	
300.000	0,41	
350.000	0,40	
400.000	0,38	
450.000	0,37	
Kauffallanzahl	13	5
Korrelationskoeffizient (MAF/ vorl. Sachwert)	-0,5	-0,4

- ① Die abgeleiteten Marktanpassungsfaktoren dienen lediglich zur Orientierung, da aufgrund der geringen verwertbaren Datenmenge derzeit keine aussagekräftigeren Ergebnisse zu erzielen sind. Die Angaben tragen somit einen informellen Charakter. Die zur Untersuchung herangezogenen Objekte sind über den gesamten **Landkreis Barnim** verteilt.

► Liegenschaftszinssatz

Für die Kauffälle des Jahres **2005** erfolgte **keine Untersuchung**. Es wird auf die entsprechende Auswertung im Grundstücksmarktbericht 2003 und die Fachliteratur verwiesen.

8.7 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser

Im Berichtszeitraum wurden im gesamten Landkreis 41 Geschäfts- und Verwaltungsgebäude im Gesamtwert von rd. 3,8 Mio € und einer Gesamtfläche von rd. 13,2 ha gehandelt.

Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wurden im Berichtsjahr 18 mit Geschäfts- und Verwaltungsgebäuden bebaute Grundstücke gehandelt.

Abbildung 67

Preisniveau 2005 bebauter Grundstücke mit Geschäfts- und Verwaltungsgebäuden

Gebäudeart	engerer Verflechtungsraum			äußerer Entwicklungsraum		
	Anzahl Kauf-fälle	mittlerer Kaufpreis Spanne []	Grdst.-fläche [m ²]	Anzahl Kauf-fälle	mittlerer Kaufpreis Spanne []	Grdst.-fläche [m ²]
Gebäude mit mehreren Nutzungen	3	150.000 88.000 - 252.000	1.500	7	125.000 60.000 - 242.000	2.000
Büro- und Verwaltungsgebäude	1	200.000	1.150	2	- 70.000 und 10,6 Mio	-
Verkaufshallen (u. a. Autohäuser)	3	- 110.000 bis 20,6 Mio	-	2	- 153.000 und 165.000	-

8.8 Gewerbe- und Industrieobjekte

In der folgenden Tabelle werden die Umsätze von Gewerbegrundstücken im Landkreis Barnim der letzten Jahre aufgezeigt. Grundlage dafür waren Verkäufe des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs (d. h. Ausschluss ungewöhnlicher und persönlicher Verhältnisse, keine Zwangsversteigerungen, keine Erbbaurechtsverträge etc.).

Abbildung 68

Umsatzentwicklung bebauter Gewerbegrundstücke 1998 - 2005

Jahr	Anzahl Kauffälle	Geldumsatz		Grundstücksfläche	
		Spanne []	Gesamtumsatz [Mio]	Spanne [m ²]	Gesamtumsatz [ha]
1998	45	25.600 - 7.615.500	24,6	300 - 74.100	35
1999	45	11.500 - 4.243.700	14,9	280 - 279.500	72
2000	27	13.100 - 4.857.300	12,1	400 - 310.000	73
2001	35	11.200 - 1.720.500	8,7	300 - 195.400	60
2002	42	8.000 - 1.640.000	9,1	600 - 76.500	34
2003	32	8.000 - 2.300.800	6,2	500 - 269.900	95
2004	21	8.000 - 2.400.000	8,0	600 - 811.000	102
2005	30	3.000 - 20.650.000	30,9	370 - 58.800	26

Eine Aussage zu den Größen der Nutzflächen und ggf. Nutzflächenpreisen ist mangels Datenmaterials nicht möglich.

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

Abbildung 69
Gewerbegebiete im Landkreis Barnim

Lage	Nettofläche [ha]	Auslastung [%]	Anzahl der Unternehmen	Arbeitsplätze
Basdorf Am Sandweg	8,0	95	23	220
Bernau Albertshofer Ch.*	33,4	54	20	keine Angaben
Krokusstraße*	5,5	95	30	keine Angaben
Rehberge	20,3	42	23	300
Rüdritzer Chaussee	5,4	83	13	160
Schönfelder Weg*	40,0	55	4	keine Angaben
Blumberg Am Rehhahn	34,0	88	16	390
Eberswalde TGE mit Innozent	85,4	73	52	830
Finowfurt Gewerbepark	21,2	79	38	510
Ladeburg Gewerbepark	34,2	69	19	255
Lindenberg Gewerbeparks	21,0	90	22	460
Schönow Gewerbepark	22,1	54	19	285
Seefeld Gewerbepark	21,0	98	15	310
Werneuchen Krummenseer Weg	8,7	90	11	160
Gesamt	360	72	305	3.880

Quelle: WITO GmbH Barnim, Stand April 2006 bzw.

* www.bernau.de

8.9 Sonstige bebaute Objekte

Zu den sonstigen Gebäuden gehören u. a. Tankstellen und Autowaschanlagen (3 Kauffälle), Beherbergungsstätten (8 Kauffälle) und Gebäude für soziale und kulturelle Einrichtungen (5 Kauffälle) sowie Gebäude für die Verkehrseinrichtung (3 Verkäufe) und Ver- u. Entsorgung (2 Kauffälle).

Insgesamt gesehen ist der Umsatz gegenüber dem Vorjahr bei einer Anzahl von 83 Kauffällen (Vorjahr 112 Verkäufe) um ca. **25 % zurückgegangen**.

Der Geldumsatz hat sich mit 12,9 Mio € (Vorjahr 9,0 Mio €) um ca. 40 % erhöht.

Hingegen liegt der Flächenumsatz mit 57,1 ha gegenüber dem Vorjahr (397,3 ha) nur noch bei 14 %.

8.9.1 Wochenendhäuser

Im Jahr 2004 wurden im gesamten Landkreis 120 Wochenendhäuser im Gesamtwert von rd. 5,6 Mio € und einer Gesamtfläche von rd. 13,3 ha verkauft.

Im Berichtszeitraum wurden im Landkreis Barnim 84 Grundstücke verkauft (gewöhnlicher Geschäftsverkehr), die mit Wochenendhäusern bebaut sind.

Bis auf die Grundstücke in Wohngebieten des engeren Verflechtungsraumes liegen die Gesamtkaufpreise der in der folgenden Tabelle aufgeführten Kauffälle 30 – 50 % über den Bodenwertanteilen. Für Grundstücke in Wohngebieten des engeren Verflechtungsraumes wird im Durchschnitt maximal der Bodenwert bezahlt.

Abbildung 70

Preisniveau 2005 bebauter Grundstücke mit Wochenendhäusern

Lage	engerer Verflechtungsraum			äußerer Entwicklungsraum		
	Anzahl Kauf-fälle	mittlerer Kaufpreis Spanne []	Grdst.-fläche [m ²]	Anzahl Kauf-fälle	mittlerer Kaufpreis Spanne []	Grdst.-fläche [m ²]
in Wohngebieten	50	45.000 9.000 - 100.000	840	5	48.000 35.000 - 75.000	780
in Sondergebieten	9	35.000 10.000 - 60.000	680	15	31.000 5.000 - 57.000	800
im Außenbereich	-	- -	-	5	32.000 13.000 - 50.000	1.050

9. Bodenrichtwerte

9.1 Gesetzlicher Auftrag

Gemäß § 11 Gutachterausschussverordnung werden die Bodenrichtwerte jeweils zum Stichtag 01.01. eines Jahres abgeleitet. Grundlage hierfür bildet die Kaufpreissammlung. Berücksichtigung finden in der Regel Kaufverträge des vorangegangenen Jahres aus dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr; 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.

Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen eines Verkehrswertes vom Bodenrichtwert.

Zu den wertbeeinflussenden Merkmalen eines Grundstücks gehören u. a.:

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

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 sind moderne 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 erschließungs- 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 01.01.2006 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 Richtwertkarten sind neben dem Entwicklungszustand und dem Erschließungsbeitragszustand 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 abweichenden Größe ein anderer Bodenwert ergeben würde.

Andernfalls können die ermittelten Umrechnungskoeffizienten für die Abhängigkeit des Kaufpreises von der Grundstücksgröße (siehe 5.2.3) angehalten werden.

Die Bodenrichtwerte sind in der **Bodenrichtwertkarte** 1:100.000 des Landkreises Barnim dargestellt. Des Weiteren werden auf der Karte Ausschnittsvergrößerungen für den berlin-nahen Raum, Eberswalde/ Finowfurt und Bernau/ Panketal sowie die Sanierungsgebiete „Stadtzentrum Eberswalde“ und „Stadtkern Bernau“ 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 (siehe 11.2).

Zum Stichtag 01.01.2006 wurden für die Gemeinden und Gemeindeteile des Landkreises Barnim **272 allgemeine Bodenrichtwerte** beschlossen:

- 161 für Wohnbauflächen/ gemischte Bauflächen
- 61 für Wohnparks
- 20 für Gewerbliche Bauflächen
- 25 für Sonderbauflächen (Erholung)
- 5 für Land- und Forstwirtschaftliche Flächen

Weiterhin liegen für die Sanierungsgebiete in Bernau und Eberswalde **49 besondere Bodenrichtwerte** vor.

Die Bodenrichtwerte liegen in einer Spanne von 205 €/m² (ein Wohnpark der Gemeinde Ahrensfelde) bis 5 €/m² (Ortsteil Neugrinnitz der Gemeinde Althüttendorf). Die Zahlen verdeutlichen das Gefälle von der Landesgrenze zu Berlin bis an die nordöstliche Kreisgrenze.

9.2 Bodenrichtwerte für Bauland (Beispiele)

9.2.1 Wohnbauflächen/ gemischte Bauflächen

Die Entwicklung der Kaufpreise für unbebaute Wohnbaugrundstücke hat sich im Landkreis Barnim auch im Jahr 2005 nicht einheitlich vollzogen. Dies spiegelt sich in der Entwicklung der Bodenrichtwerte wider.

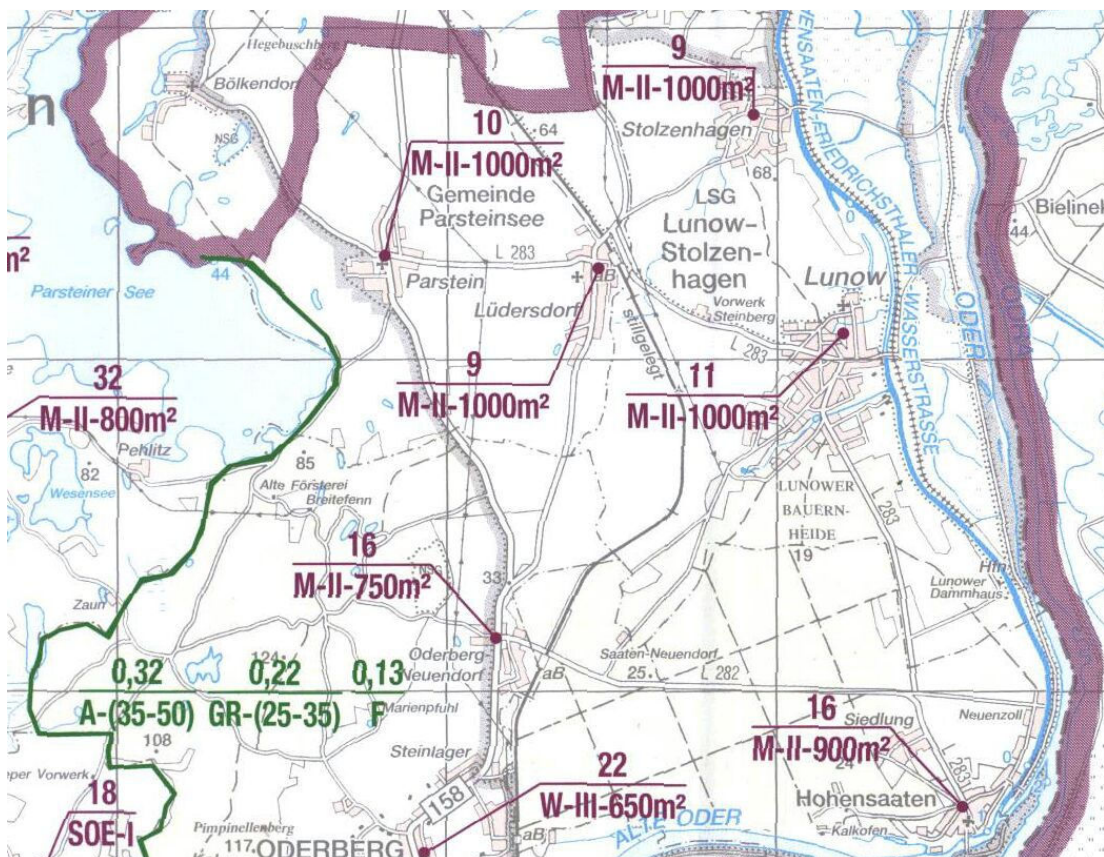
Ca. 65 % aller Richtwerte für Wohn- und gemischte Bauflächen sind konstant geblieben, 14 % der Werte haben sich erhöht. Die verbleibenden Richtwerte sind gesunken.

Trends:

1. Ein überwiegend *konstantes Wertniveau* liegt in den Gemeinden des *äußeren Entwicklungsraumes* (Stadt Eberswalde, Ämter Britz - Chorin, Joachimsthal, Oderberg und Gemeinde Schorfheide) *sowie* im Amt *Biesenthal - Barnim und* der Stadt *Werneuchen* vor.
2. In der Stadt *Bernau und* in der Gemeinde *Ahrensfelde* wurden viele Richtwerte *gesenkt*. Die Rückgänge betragen überwiegend 5 –10 €/m². In den Gemeinden *Panketal und Wandlitz* sind *Steigerungen* um die 5 €/m² zu verzeichnen.

Abbildung 71

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte des Landkreises Barnim, Stichtag 01.01.2006



9.2.2 Gewerbliche Bauflächen

Zum Stichtag 01.01.2006 liegen für gewerbliche Bauflächen **20 Bodenrichtwerte** vor. Im Vergleich zum Stichtag 01.01.2005 ist ein Drittel der Werte um 4 – 10 €/m² gesunken. Die verbleibenden Richtwerte sind konstant.

Die Richtwerte für gewerbliche Bauflächen liegen **in einer Spanne von 12 €/m² bis 110 €/m²**.

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

Abbildung 72

Bodenrichtwerte Gewerbebaufläche / Wohnbaufläche zum Stichtag 01.01.2006

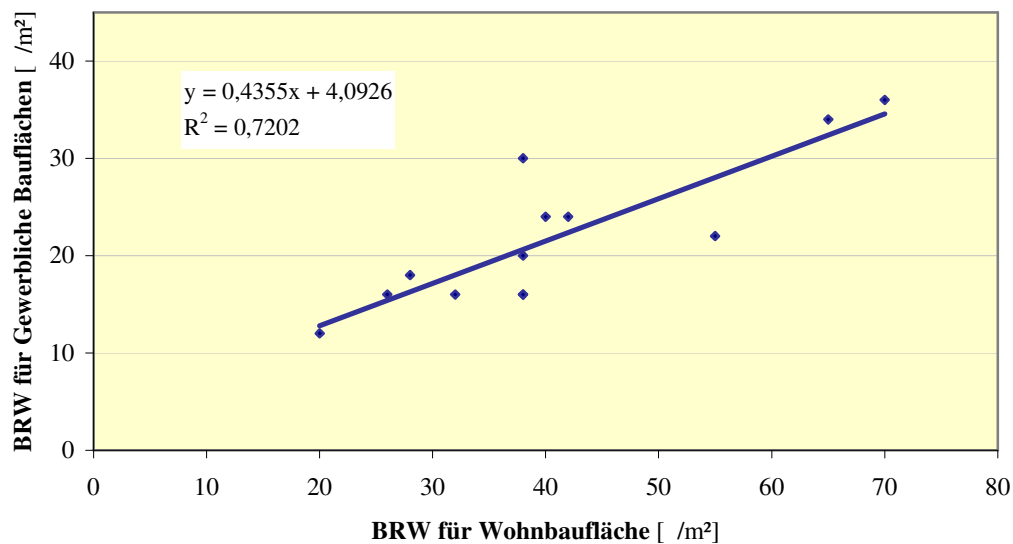
Lage	Bodenrichtwert		G / W [%]
	Gewerbe [/m ²]	Wohnbaufläche [/m ²]	
Basdorf	22	55	40
Bernau	- Rehberge	34	65
	- Rüdritzer Chaussee	70	65
Biesenthal	- Lanker Straße	24	42
Blumberg	- Am Rehhahn	55	55
Eberswalde	- Britzer Straße	16	32
	- Kranbau	16	38
	- TGE	16	-
Finow	- Coppistraße	16	-
	- Walzwerk	18	28
Finowfurt	20	38	53
Ladeburg	- Albertshofer Chaussee	(17) *	-
Lichterfelde	- TGE	16	38
Lindenberg		110	75
Schönow	- Schmetzdorf	36	-
	- Schmetzdorf, Pappelallee	36	70
Seefeld		24	40
Sommerfelde		16	26
Werneuchen		30	38
Zerpenschleuse		12	20

* erschließungsbeitragspflichtig nach BauGB

① **Weitere Angaben zu Gewerbegebieten (u. a. Auslastungen) finden Sie auf den Seiten 56 f.**

Es wurde der Zusammenhang zwischen dem **Bodenwertniveau von Gewerblichen Bauflächen und Wohnbauflächen** untersucht. Wie aus der nachfolgenden Abbildung zu ersehen ist, besteht eine **Abhängigkeit**. Zu beachten ist jedoch, dass aufgrund des geringen Stichprobenumfangs keine gesicherten Aussagen getroffen werden können.

Abbildung 73

Abhängigkeit der Bodenrichtwerte Gewerbliche Baufläche / Wohnbaufläche

- ① Aufgrund ihrer besonderen Lage am Berliner Autobahnring bzw. der besonderen Nutzung mit überwiegend Einzelhandel wurden die Bodenrichtwerte für Lindenberg und Blumberg einerseits sowie Bernau – Rüdritzer Chaussee andererseits nicht in dieser Untersuchung betrachtet.

9.2.3 Sonderbauflächen für Erholung

Zum Stichtag 01.01.2006 liegen für Sonderbauflächen/Erholung **25 Bodenrichtwerte** vor. Sie bewegen sich auf einem konstanten Niveau. 83 % von ihnen sind im Vergleich zum Stichtag 01.01.2005 unverändert.

Die Richtwerte liegen *in einer Spanne von 10 €/m² bis 50 €/m²*.

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

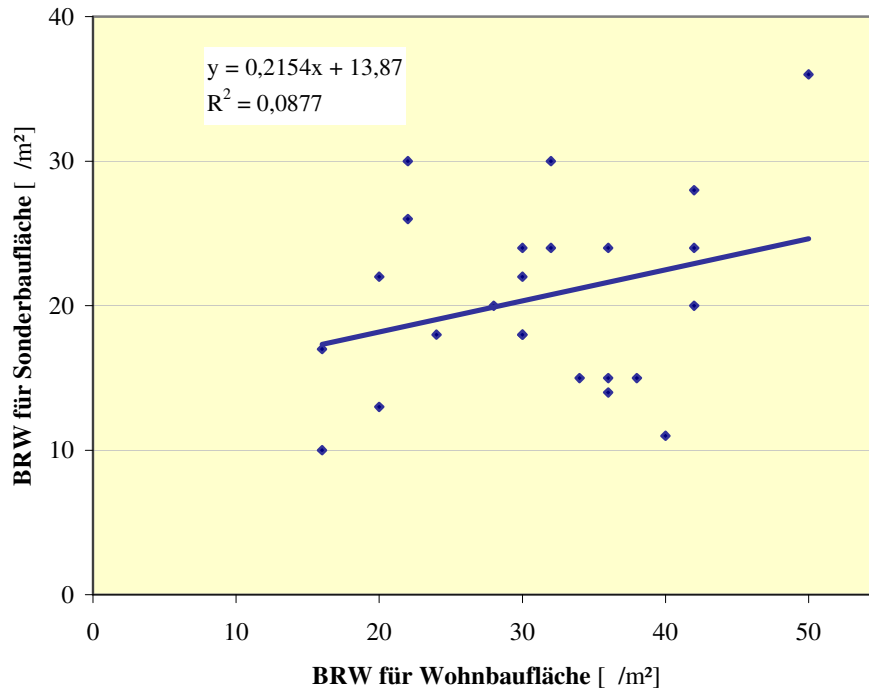
Abbildung 74

Bodenrichtwerte Sonderbaufläche / Wohnbaufläche zum Stichtag 01.01.2006

Lage	Bodenrichtwert		S / W [%]
	<u>S</u> onderbaufläche [/m ²]	<u>W</u> ohnbaufläche [/m ²]	
Bernau - Birkholzaue	24	42	57
Biesenthal - Gartenstraße - Kesselsee/Wukensee	20	42	48
	28	42	67
Danewitz	13	20	65
Finowfurt - Fichtenweg - Üdersee	14	36	39
	24	36	67
Groß Schönebeck - Böhmerheide	24	30	80
Hirschfelde	10	16	63
Joachimsthal	18	30	60
Klosterfelde - Lotschensee - Ortslage	30	32	94
	24	32	75
Lanke	18	30	60
Liepe	18	24	75
Marienwerder	22	30	73
Niederfinow	17	16	106
Prenden - Bauernsee - Golfplatz	30	22	136
	26	22	118
Ruhlsdorf	20	28	71
Sandkrug - Ragöser Mühle	15	38	39
Schwanebeck - Neu Schwanebeck	15	34	44
Seefeld	11	40	28
Serwest	22	20	110
Stolzenhagen	36	50	72
Üdersee - Wassergrundstücke	50	-	-
Werbellin	15	36	42
Durchschnitt:	22	-	70

Mittels Regression sind Aussagen zur Abhängigkeit zwischen dem **Bodenwertniveau von Sonder- und Wohnbauflächen** möglich. Für den Landkreis Barnim ergibt sich **keine signifikante Abhängigkeit**.

Abbildung 75

Abhängigkeit der Bodenrichtwerte Sonderbaufläche / Wohnbaufläche

9.3 Besondere Bodenrichtwerte

Was sind besondere Bodenrichtwerte?

- durchschnittliche Lagewerte für den Boden unter Berücksichtigung des Entwicklungszustandes (z. B. Anfangswertqualität), der entsprechend des Antrages zugrunde zulegen ist
- dienen allgemein der Vorbereitung und Durchführung von städtebaulichen Maßnahmen (z. B. in Sanierungsgebieten und Entwicklungsbereichen)
- Rechtsgrundlage: § 196 Abs. 1(5) BauGB
- Ermittlung und ggfs. Fortschreibung nur auf Antrag einer für den Vollzug des BauGB zuständigen Behörde (z. B. Gemeinde)
- Stichtag wird vom Antragsteller vorgegeben und kann somit vom Stichtag der allgemeinen Bodenrichtwerte abweichen (z. B. Zeitpunkt des Abschlusses eines Sanierungsverfahrens)
- werden nur für einzelne Gebiete ermittelt

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Barnim hat auf Antrag für die Sanierungsgebiete in Bernau, Eberswalde und Oderberg besondere Bodenrichtwerte ermittelt. In der Bodenrichtwertkarte **zum Stichtag 01.01.2006** sind die **besondere Bodenrichtwerte für Bernau und Eberswalde** dargestellt. Die Werte für das Sanierungsgebiet Oderberg wurden letztmalig zum Stichtag 01.01.2005 ermittelt und sind in der Geschäftsstelle zu erfragen.

Abbildung 76

Besondere Bodenrichtwerte in Sanierungsgebieten

Lage	Besondere Bodenrichtwerte		Stichtag 01.01.
	mit Anfangswertqualität	mit Endwertqualität	
Bernau	75 - 145 /m ²	95 - 170 /m ²	2006
Eberswalde	48 - 145 /m ²	55 - 170 /m ²	2006
Oderberg	18 - 28 /m ²	-	2005
<i>öffentliches Grün in Bernau und Eberswalde</i>	6 /m ²	-	2005 bzw. 2006

9.4 Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

Abbildung 77

Bodenrichtwerte land- und forstwirtschaftlicher Flächen ab 2004

Amt / amtsfreie Gemeinde	Bodenrichtwert [/m ²] zum Stichtag 01.01.		
	2004	2005	2006
	<i>A c k e r l a n d</i>		
Ahrensfelde			
Stadt Bernau			
Panketal	0,28	0,32	0,30
Wandlitz			
Werneuchen			
Biesenthal-Barnim			
Britz-Chorin			
Stadt Eberswalde	0,24	0,30	0,26
Schorfheide			
Joachimsthal			
Oderberg	0,30		0,32
	<i>G r ü n l a n d</i>		
Landkreis Barnim	0,20	0,22	0,22
	<i>F o r s t w i r t s c h a f t l i c h e F l ä c h e n</i>		
Landkreis Barnim	-	0,12	0,13

10. Nutzungsentgelte / Mieten / Pachten

10.1 Nutzungsentgelte

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** und

Für Interessierte, die sich ein Bild von der Höhe des ortsüblichen Entgeltes machen wollen, erteilt die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses gemäß § 7 NutzEV **in anonymisierter Form** Auskunft über die nach dem 02.10.1990 frei vereinbarten Nutzungsentgelte unter Angabe der Gemarkung, in der die Grundstücke liegen. Aus dem Zeitraum 03.10.1990 bis Dezember 2005 liegen dem Gutachterausschuss ca. **400 Entgelte** vor.

→ 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.

Im Zeitraum 1995 bis 2005 hat der Gutachterausschuss **224 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.

Es folgen in tabellarischen Übersichten ortsübliche und frei vereinbarte Nutzungsentgelte für:

- **bebaute Erholungsgrundstücke**
- **unbebaute Erholungsgrundstücke** und
- **Garagenstellplätze**

► Für **bebaute Erholungsgrundstücke** werden im Folgenden Nutzungsentgelte aufgeführt

- **ortsübliche Nutzungsentgelte**

Die hier veröffentlichten Entgelte wurden auf Antrag von Kommunen bzw. Amtsverwaltungen stichtagsbezogen im Rahmen von Gutachten im Zeitraum 1997 – 2005 vom Gutachterausschuss ermittelt.

- **frei vereinbarte Nutzungsentgelte**

Hierbei handelt es sich um Entgelte aus dem Zeitraum 03.10.1990 bis Dezember 2005, die dem Gutachterausschuss aus Nutzungsverträgen vorliegen.

Abbildung 78

Jährliche Nutzungsentgelte für bebaute Erholungsgrundstücke

Amt/amtsfreie Gemeinde Gemeinde Ortsteil	ortsübliche Nutzungsentgelte		frei vereinbarte Nutzungsentgelte		
	Entgelt [/m ²]	WST*	Mittel [/m ²]	Spanne [/m ²]	Anzahl
Ahrensfelde					
Ahrensfelde	1,02	04/1998	1,02	1,02	3
Blumberg	1,00	04/1998	-	-	-
Eiche	1,02	04/1998	1,10	1,02 - 1,18	2
Lindenberg	0,97	04/1998	0,77	0,77	1
Mehrow	1,13	04/1998	0,82	0,82	2
Bernau					
Bernau	-	-	0,94	0,77 - 1,02	4
Birkholz	-	-	0,87	0,73 - 1,00	2
Ladeburg	0,77	08/1999	0,66	0,41 - 0,92	2
Schönow	0,87	02/1999	0,99	0,65 - 1,53	6
Biesenthal-Barnim					
Biesenthal					
Biesenthal					
- Ortslage	-	-	0,93	0,77 - 1,41	19
- Sydower Fließ	-	-	0,56	0,56	6
Danewitz	-	-	0,84	0,51 - 1,02	3
Marienwerder					
Marienwerder	1,00	04/2001	-	-	-
Ruhlsdorf	1,00	04/2001	0,97	0,97	1
Sophienstädt	0,97	04/2001	-	-	-
Melchow	-	-	0,76	0,51 - 1,02	2
Rüdnitz	0,72	02/1999	0,68	0,57 - 0,72	9

* WST: Wertermittlungstichtag

noch Abbildung 78

Jährliche Nutzungsentgelte für bebaute Erholungsgrundstücke

Amt/amtsfreie Gemeinde Ortsteil	ortsübliche Nutzungsentgelte		frei vereinbarte Nutzungsentgelte		
	Entgelt [/m ²]	WST*	Mittel [/m ²]	Spanne [/m ²]	Anzahl
Britz-Chorin					
Chorin					
Neuehütte	0,77	05/1998	-	-	-
Serwest	0,69	05/1998	-	-	-
Hohenfinow	0,61	05/1998	0,61	0,61	2
Eberswalde					
Eberswalde			0,58	0,51 - 0,77	4
- Am Forsthaus, Am Eichwerder	0,77	07/1998			
Finow			1,04	0,77 - 1,53	13
- Barschgrube, Tongrube	1,13	07/1998			
- Webers Ablage	0,77	07/1998			
Joachimsthal	-	-	-	-	-
Oderberg					
Liepe	-	-	0,51	0,31 - 0,61	6
Oderberg					
Oderberg	-	-	0,59	0,15 - 0,61	21
Neuendorf	-	-	0,61	0,61	1
Panketal					
Schwanebeck			1,07	0,82 - 1,27	5
- Neu Buch	0,89	10/1998			
- Ortslage	0,92	02/1999			
Zepernick	0,92	03/1999	0,97	0,90 - 1,07	4
Schorfheide					
Finowfurt			1,01	0,15 - 1,70	20
- Ortslage	1,13	08/1999			
- Grundstücke m. Wasserzugang	1,33	11/2000			
Lichterfelde			0,26	0,26	1
Groß Schönebeck					
- Böhmerheide	1,07	04/2001	1,71	0,97 - 2,56	7
- Klandorf	-	-	1,33	1,33	1
- Ortslage	0,95	04/2001	0,94	0,90 - 0,97	5
Werbellin	-	-	1,17	0,36 - 1,64	9

* WST: Wertermittlungstichtag

noch Abbildung 78

Jährliche Nutzungsentgelte für bebaute Erholungsgrundstücke

Amt/amtsfreie Gemeinde Gemeinde Ortsteil	ortsübliche Nutzungsentgelte		frei vereinbarte Nutzungsentgelte		
	Entgelt [/m ²]	WST*	Mittel [/m ²]	Spanne [/m ²]	Anzahl
Wandlitz					
Basdorf	1,18	04/1998	1,25	1,02 - 2,48	12
Klosterfelde	1,23	04/1998	1,25	1,02 - 1,43	16
Lanke	0,82	04/1998	0,94	0,40 - 1,43	12
Prenden	1,02	10/1997	0,82	0,64 - 1,02	5
Schönerlinde	1,05	10/1997	-	-	-
Schönwalde	1,48	10/1997	1,54	0,82 - 2,30	6
Stolzenhagen	1,48	04/1998	1,43	0,89 - 3,10	20
Wandlitz	1,61	04/1998	1,31	0,14 - 2,61	23
Zerpenschleuse	0,95	04/2001	0,82	0,82	1
Werneuchen					
Hirschfelde	1,02	11/1997	1,02	1,02	15
Löhme	-	-	1,28	1,28	7
Seefeld	1,02	11/1997	1,29	1,02 - 2,64	23
Tiefensee	0,97	11/1997	0,77	0,77	2
Werneuchen	1,13	11/1997	-	-	-

* WST: Wertermittlungsstichtag

- Für *unbebaute Erholungsgrundstücke* werden im Folgenden *ortsübliche Nutzungsentgelte* aufgeführt. Diese wurden auf Antrag von Kommunen bzw. Amtsverwaltungen stichtagsbezogen im Rahmen von Gutachten im Zeitraum 1995 – 2005 vom Gutachterausschuss ermittelt.

Abbildung 79

Jährliche ortsübliche Nutzungsentgelte für unbebaute Erholungsgrundstücke

Amt/amtsfreie Gemeinde Gemeinde Ortsteil	ortsübliches Nutzungsentgelt	
	Entgelt [/m ²]	WST*
Britz-Chorin		
Chorin		
Neuehütte	0,38	05/1998
Serwest	0,36	05/1998
Hohenfinow	0,31	05/1998

* WST: Wertermittlungsstichtag

Frei vereinbarte Entgelte für unbebaute Erholungsgrundstücke:

- Entgeltspanne: 0,10 – 0,77 €/m²
- Anzahl: 59
- Zeitraum: 1995 bis 2005

- Für **Garagenstellplätze** werden im Folgenden **ortsübliche Nutzungsentgelte** aufgeführt. Diese wurden auf Antrag von Kommunen bzw. Amtsverwaltungen stichtagsbezogen im Rahmen von Gutachten im Zeitraum 1995 – 2005 vom Gutachterausschuss ermittelt.

Abbildung 80

Jährliche ortsübliche Nutzungsentgelte für Garagenstellplätze

Amt/amtsfreie Gemeinde Gemeinde Ortsteil	ortsübliches Nutzungsentgelt	
	Entgelt [/Stellplatz]	WST*
Ahrensfelde Eiche	90	07/1997
Bernau	107	03/1996
Eberswalde	46	07/1998
Panketal Schwanebeck - Neu Buch	61	10/1998
Werneuchen Seefeld	66	09/1997

* WST: Wertermittlungstichtag

10.2 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**
- **Büros und Praxen**
- **Ladenlokale**
- **Lagerräume**

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 81

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 82

Gewerbemietübersicht Büros und Praxen

Gemeinde / Amt	Gebäude- zustand*	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. Gewerbepark	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
Einkaufszentrum in Bernau und Eberswalde						
Nutzfläche bis 99 m ²	N	10,0	7 - 13	7	45	20 - 70
Nutzfläche 100 bis 199 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.

Abbildung 83

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
Einkaufszentrum 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 auf Neubauten bzw. (teil)sanierte Mietobjekte

① Die Ladenlokale befinden sich im Erdgeschoss.

Abbildung 84

Gewerbemietübersicht Lagerräume (kalt)

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

10.3 Pachten

Gemäß §5 Bundeskleingartengesetz (BKleingG) hat der *Gutachterausschuss* auf Antrag einer Vertragspartei ein Gutachten über die **ortsübliche Pacht im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau** zu erstatten. Die ermittelte Pacht dient zur Feststellung der **zulässigen Höchstpacht für Kleingartenanlagen**.

Unter der **ortsüblichen Pacht** im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau ist ein repräsentativer Querschnitt der Pachten zu verstehen, die in der Gemeinde für Flächen mit vergleichbaren wertbestimmenden Merkmalen unter gewöhnlichen Umständen tatsächlich und üblicherweise gezahlt werden.

Die Pachtverträge müssen entsprechend den Regeln von Angebot und Nachfrage zustande gekommen sein. Demnach sind Verträge, die vor dem 3. Oktober 1990 abgeschlossen wurden, nicht in die Betrachtung einzubeziehen.

Die Pachten für erwerbsgärtnerisch genutzten Boden liegen in der Regel über der landwirtschaftlichen Pacht. Die Pachtpreise können aufgrund unterschiedlicher Einflussfaktoren schwanken.

Einflussfaktoren auf die Pacht können sein:

- Lage (Entfernung zu den Absatzmärkten, Entfernung zu den Ballungsräumen, Verkehrsanbindung, werbe- und verkaufswirksame Lage)
- Bodenqualität/ Bodenbeschaffenheit
- Klimabedingungen
- Datum des Vertragsabschlusses
- Erschließung, Grundstücksgestalt
- Größe der verpachteten Fläche
- Angebot und Nachfrage auf dem Pachtmarkt
- Sonstige (Bewässerungsmöglichkeiten, Einfriedung, Entfernung zum Betrieb, Möglichkeit der Unterglaskultur)

Gemäß § 2 Landpachtverkehrsgesetz sind die Verpächter verpflichtet, den Abschluss von Pachtverträgen der Unteren Landwirtschaftsbehörde anzuzeigen.

Gemäß § 5 Abs. 2 BKleingG haben die für die Anzeige von Landpachtverträgen zuständigen Behörden - im **Landkreis Barnim** das **Verbraucherschutz- und Gesundheitsamt** (vorher: Landwirtschafts- und Umweltamt) - auf Verlangen des Gutachterausschusses Auskünfte über die ortsübliche Pacht im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau zu erteilen.

Der Gutachterausschuss Landkreis Barnim hat bisher **11** derartige **Gutachten** erstellt.

Auf das vergangene Geschäftsjahr entfiel davon ein **Gutachten auf die Gemeinde Panketal**. Die ermittelte jährliche ortsübliche Pacht im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau betrug zum Wertermittlungsstichtag Oktober 2005:

95 /ha

11. Aufgaben des Gutachterausschusses und des Oberen Gutachterausschusses

11.1 Der Gutachterausschuss im Landkreis Barnim

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sind gem. § 192 des Baugesetzbuches eingerichtet. Im Landkreis Barnim wurde der Gutachterausschuss mit Wirkung vom 01.01.2004 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.

Die Gutachter sind hauptberuflich als Sachverständige der Grundstücksbewertung sowie in den Bereichen Bauwirtschaft, Immobilienwesen, Bankwesen, Vermessungswesen, Land- und Forstwirtschaft sowie Rechts- und Finanzwesen tätig (vgl. Anhang, Seite 84).

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.

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.
- die Erarbeitung des Grundstücksmarktberichtes
- die Erteilung von Auskünften (vgl. 11.2)

Zur Vorbereitung und Unterstützung seiner Arbeit bedient sich der Gutachterausschuss der *Geschäftsstelle*. Sie ist beim zuständigen Kataster- und Vermessungsamt eingerichtet.

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.

11.2 Dienstleistungen und Produkte

Neben der gebührenfreien Erteilung von *mündlichen Auskünften* obliegt dem Gutachterausschuss auch die Erteilung von Auskünften und Auszügen, die gemäß Gutachterausschuss-Gebührenordnung vom 19. November 2003 (GVBl.II S.678) gebührenpflichtig sind:

1. Erteilung von <i>Auskünften aus der Kaufpreissammlung</i>	
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 <i>Auskünften aus der Datensammlung über vereinbarte Nutzungsentgelte</i> 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 <i>schriftlichen Auskünften</i>	
a) über Bodenrichtwerte (je angefangene Viertelstunde)	12 €
b) aus dem Grundstücksmarktbericht	5 - 15 €
4. <i>Bodenrichtwertkarte</i>	
a) DIN A4-Auszug	12 €
b) Auszug größer DIN A4	18 €
c) Bodenrichtwertkarte insgesamt	30 €
5. <i>Bodenrichtwertkarten und Grundstücksmarktberichte zurückliegender Jahre</i>	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.

11.3 Der Obere Gutachterausschuss im Land Brandenburg

Für den Bereich des Landes Brandenburg wurde durch das Ministerium des Innern der **Obere Gutachterausschuss** gebildet.

Diesem obliegen folgende Aufgaben:

gesetzlich zugewiesene Aufgaben

- Erarbeitung einer jährlichen Übersicht über den Grundstücksmarkt im Land Brandenburg
- Empfehlungen zu besonderen Problemen der Wertermittlung
- Erstellung von landesweiten Übersichten und Analysen

Aufgaben auf Antrag

- Erstattung von Obergutachten auf Antrag eines Gerichts in einem gerichtlichen Verfahren oder einer Behörde in einem gesetzlichen Verfahren. Dabei ist das Vorliegen eines Gutachtens des regionalen Gutachterausschusses zur gleichen Sache Voraussetzung.

Der Obere Gutachterausschuss hat keine Fachaufsicht oder Weisungsbefugnis gegenüber den regionalen Gutachterausschüssen. Die Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses ist beim Landesbetrieb Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg mit Sitz in Frankfurt (Oder) eingerichtet.

12. Anhang

Anschriften der Gutachterausschüsse im Land Brandenburg

GA* für Landkreis	Hausanschrift	abweichende Postanschrift	Telefon E-mail	Telefax
Barnim	Poratzstraße 75 16225 Eberswalde	PF 100 446 16204 Eberswalde	(0 33 34) 25 32 26 25 32 25 25 32 24 25 32 38 katasteramt-barnim@htb.de	25 32 40
Dahme- Spreewald	Reutergasse 12 15907 Lübben	PF 14 41 15904 Lübben	(0 35 46) 20 27 60 gaa@dahme-spreewald.de	20 12 64
Elbe-Elster	Nordpromenade 4a 04916 Herzberg	PF 17 04912 Herzberg	(0 35 35) 46 27 06 Gutachterausschuss@lkee.de	46 27 30
Havelland	Waldemardamm 3 14641 Nauen	PF 12 20 14632 Nauen	(0 33 21) 4 03 63 13 gaa@havelland.de	4 03 62 94
Märkisch- Oderland	Klosterstraße 14 15344 Strausberg	Klosterstraße 14 15331 Strausberg	(0 33 41) 35 49 05 geschaefsstelle-gaa@landkreismol.de	35 49 97
Oberhavel	Rungestraße 20 16515 Oranienburg	PF 100 145 16501 Oranienburg	(0 33 01) 6 01 55 81 gutachterausschuss@oberhavel.de	6 01 55 80
Oberspreewald- Lausitz	Parkstraße 4-7 03205 Calau	-	(0 35 41) 8 70 53 91 gaa@osl-online.de	8 70 53 10
Oder-Spree	Spreeinsel 1 15848 Beeskow	Postfach 15841 Beeskow	(0 33 66) 35 17 10 Gutachterausschuss@landkreis-oder-spree.de	35 17 18
Ostprignitz- Ruppin	Perleberger Str. 21 16866 Kyritz	-	(03 39 71) 6 24 90 gutachter@kva-opr.de	6 24 09
Potsdam- Mittelmark	Lankeweg 4 14513 Teltow	PF 11 38 14801 Belzig	(0 33 28) 31 83 11 gaa@potsdam-mittelmark.de	31 83 15
Prignitz	Industriestraße 1 19348 Perleberg	PF 45 19341 Perleberg	(0 38 76) 71 37 92 gutachterausschuss@lkprignitz.de	71 37 94
Spree-Neiße	Vom-Stein-Straße 27 03050 Cottbus	PF 100 136 03141 Forst (Lausitz)	(03 55) 49 91 22 15 katasteramt@lkspn.de	49 91 21 11
Teltow- Fläming	Am Nuthefließ 2 14943 Luckenwalde	-	(0 33 71) 6 08 42 03 gutachterausschuss@teltow-flaeming.de	6 08 92 21
Uckermark	Dammweg 11 16303 Schwedt	Postfach 12 65 17282 Prenzlau	(0 33 32) 44 18 16 gaa@uckermark.de	44 18 50

GA* für kreisfreie Stadt	Hausanschrift	abweichende Postanschrift	Telefon E-mail	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 brb.gutachter@stadt-brb.brandenburg.de	58 62 04
Cottbus	Karl-Marx-Str. 67 03044 Cottbus	PF 10 12 35 03012 Cottbus	(03 55) 6 12 42 12 gutachterausschuss@cottbus.de	6 12 42 03
Frankfurt (Oder)	Goepelstr. 38 15234 Frankf. (Oder)	PF 13 63 15203 Frankfurt (O.)	(03 35) 5 52 62 04 gutachter@frankfurt-oder.de	5 52 62 99
Potsdam	Hegelallee 6-10, Haus 1 14467 Potsdam	Stadtverwaltung 14461 Potsdam	(03 31) 2 89 31 83 gutachterausschuss@rathaus.potsdam.de	2 89 25 75
Oberer GA* im Land Brandenburg	R.-Havemann-Str. 2 15236 Frankf. (Oder)	PF 16 74 15206 Frankfurt (O.)	(03 35) 5 58 25 20 Gabriele.Kliche@geobasis-bb.de	5 58 25 03
Kundenservice bei der LGB**	Heinrich-Mann- Allee 103 14473 Potsdam	PF 60 10 62 14410 Potsdam	(03 31) 8 84 41 23 poststelle@geobasis-bb.de www.geobasis-bb.de	96 49 18

* Gutachterausschuss

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

- ① Internetadresse für sämtliche Gutachterausschüsse im Land Brandenburg:
www.gutachterausschuesse-bb.de

Telefonverzeichnis der Bauämter

Amt/amtsfreie Gemeinde	Telefon
<i>Ahrensfelde</i>	(030) 93 69 00 - 37 / 38
<i>Bernau</i>	(0 33 38) 36 51 - 91 / 94
<i>Biesenthal-Barnim</i>	(0 33 37) 45 99 - 32 / 39
<i>Britz-Chorin</i>	(0 33 34) 45 76 - 62 / 61
<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 / 60
<i>Panketal</i>	(030) 94 51 11 10
<i>Schorfheide</i>	(0 33 35) 45 34 - 17 / 20
<i>Wandlitz</i>	(03 33 97) 6 63 - 31 / 32 / 33
<i>Werneuchen</i>	(03 33 98) 8 16 - 31 / 21 / 12

“ / “: oder

Politische Gliederung und Einwohnerzahlen des Landkreises

Amt/amtsfreie Gemeinde <i>Gemeinde</i>	Einwohner Stand 30.09.2005	Fläche [ha] Stand 31.12.2005	Anschrift der Verwaltung
Gemeinde Ahrensfelde (mit den Ortsteilen Ahrensfelde, Blumberg, Eiche, Lindenberg und Mehrow)	12.688	5.774	Dorfstraße 49 16356 Ahrensfelde Tel. (030) 93 69 00 0 Fax (030) 93 69 00 69
Stadt Bernau bei Berlin (mit den Ortsteilen Bernau, Birkholz, Börnicke, Ladeburg, Lobetal u. Schönow)	35.143	10.373	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-Klobbicke) <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)	12.026 5.600 862 1.766 1.058 1.840 900	23.268 6.048 3.462 3.992 5.156 1.379 3.231	Plottkeallee 5 16359 Biesenthal Tel. (0 33 37) 45 99 0 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>	6.039 2.295 2.572 522 650	17.217 1.535 12.162 2.191 1.329	Eisenwerkstr. 7 16230 Britz Tel. (0 33 34) 45 76 10 Fax (0 33 34) 45 76 50
Stadt Eberswalde (mit den Ortsteilen Eberswalde, Finow, Sommerfelde und Tornow)	41.874	5.817	Breite Straße 42 16225 Eberswalde Tel. (0 33 34) 6 40 Fax (0 33 34) 6 41 90

Amt/amtsfreie Gemeinde <i>Gemeinde</i>	Einwohner Stand 30.09.2005	Fläche (ha) Stand 31.12.2005	Anschrift der Verwaltung
Amt Joachimsthal / Schorfheide <i>Althüttendorf</i> (mit den Ortsteilen Althüttendorf und Neugrimnitz) <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)	5.586 753 966 3.391 476	20.804 1.863 4.489 12.019 2.433	Joachimsplatz 1-3 16247 Joachimsthal Tel. (03 33 61) 64 60 Fax (03 33 61) 64 617
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)	5.890 805 798 1.212 2.500 575	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) 70 948
Gemeinde Panketal (mit den Ortsteilen Schwanebeck und Zepernick)	18.427	2.582	Schönowener 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)	10.390	23.679	Erzbergerplatz 1 Ortsteil Finowfurt 16244 Schorfheide Tel. (0 33 35) 45 34 0 Fax (0 33 35) 45 34 44
Gemeinde Wandlitz (mit den Ortsteilen Basdorf, Klosterfelde, Lanke, Prenden, Schönerlinde, Schönwalde, Stolzenhagen Wandlitz und Zerpenschleuse)	20.235	16.427	Prenzlauer Chaussee 157 16348 Wandlitz 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)	7.766	11.634	Am Markt 5 16356 Werneuchen Tel. (03 33 98) 81 610 Fax (03 33 98) 9 04 18
Landkreis Barnim	176.064	149.433	

Quelle Einwohnerzahlen: Landesbetrieb für Datenverarbeitung und Statistik Brandenburg
Flächenangaben: Kataster- und Vermessungsamt Landkreis Barnim

Gebietsstand: 31.12.2005

Zusammensetzung des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle

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

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

In der *Geschäftsstelle* sind tätig:

		Zimmer	Telefon
<i>Geschäftsstellenleiterin</i>	Frau <i>Rita Kalch</i>	318	0 33 34/ 25 32 26
<i>Wertermittlung</i>	Herr <i>Thomas Gehrke</i>	318	0 33 34/ 25 32 25
<i>Wertermittlung/-sdaten</i>	Frau <i>Mandy Schmalz</i>	316	0 33 34/ 25 32 24
<i>Kaufpreissammlung</i>	Frau <i>Petra Bischoff</i>	317	0 33 34/ 25 32 38
<i>Kaufpreissammlung</i>	Frau <i>Sylvia Falk</i>	317	0 33 34/ 25 32 38