



**Grundstücksmarktbericht
Landkreis Barnim**

2006

Impressum

Herausgeber: Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Landkreis Barnim
Postfach 10 04 46
16204 Eberswalde
Telefon: 0 33 34 / 25 32 26 (-25, -24, -38)
ab 01.07.2007 0 33 34 / 2 14 19 46 (-47, -49, -50, -51)
Telefax: 0 33 34 / 25 32 40
ab 01.07.2007 0 33 34 / 2 14 29 01
E-Mail: Gutachterausschuss@kvbarnim.de
Internet: www.gutachterausschuesse-bb.de/Barnim/index.htm

Bezug: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
(Kontakt siehe Herausgeber)

Gebühr: 22,50 €

Titelfoto: Wassertürme im Landkreis Barnim (von links):
Bernau bei Berlin, Joachimsthal, Finow

Stand: 30.04.2007

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,

Sie halten die Ausgabe des Grundstücksmarktberichtes des Jahres 2006 für den Landkreis Barnim in der Hand.

Für diesen Berichtszeitraum werden Ihnen umfangreiche Informationen und Analysen sowie statistische Angaben zum Barnimer Grundstücksmarkt angeboten. Mit der höchsten Dichte an Kauffällen im Vergleich der Landkreise (ohne kreisfreie Städte) im Land Brandenburg steht dem Gutachterausschuss des Landkreises Barnim eine gute Datengrundlage zur Verfügung. Mehr als 40.000 Kauffälle wurden seit 1993 in der Kaufpreissammlung erfasst. Durch die konsequente und kontinuierliche Bereinigung der Kaufalldaten konnte die Qualität des Grundstücksmarktberichtes weiter gesteigert werden.

Die Qualität der Aussagen hängt wesentlich von den statistischen Kennzahlen ab. Dazu zählen Anzahl, Spanne, Korrelationskoeffizient, Beschreibung des mathematischen Modells und die Benennung von Einflussgrößen. Erst eine Darstellung dieser Kennzahlen lässt eine Beurteilung der Zuverlässigkeit und Anwendbarkeit der Untersuchungsergebnisse zu. Wie verantwortungsvoll Sie mit diesen Daten umgehen, liegt nun bei Ihnen.

Musste der Gutachterausschuss in den letzten zwei Jahren mangels statistischer Sicherheit auf Aussagen zu Liegenschaftszinssätzen und Marktanpassungsfaktoren für Mehrfamilienhäuser verzichten, können wir in diesem Jahr hierzu wieder Ergebnisse veröffentlichen. Weiterhin wird das Kapitel zu den Nutzungsentgelten wesentlich umfangreicher behandelt. Ergänzend zu den Angaben der vergangenen Jahre werden weitere Grundstücksarten betrachtet; so wurden beispielsweise Kauffälle von Verlandungstreifen am Wandlitzer und Stolzenhagener See und die Kaufpreise von Verbrauchermärkten untersucht.

Insgesamt wurde der Grundstücksmarktbericht qualitativ und quantitativ überarbeitet. Als weiterer Service ist der Bericht in einem verbesserten Layout erschienen. Ein gutes Schriftbild und eine durchgehende Farbgestaltung erleichtern die Lesbarkeit und die Orientierung. Apropos Orientierung, ein Stichwortverzeichnis ist nun auch dabei.

Beim Stöbern, Lesen, Recherchieren wünsche ich Ihnen gute Unterhaltung.



Thomas Przybilla
- Vorsitzender des Gutachterausschusses -

Inhaltsverzeichnis

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	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	45
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	53
8.6 Mehrfamilienhäuser	54
8.6.1 Preisniveau	54
8.6.2 Marktanpassungsfaktoren und Liegenschaftszinssatz	54
8.7 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	57
8.8 Gewerbe- und Industrieobjekte	57
8.9 Sonstige bebaute Objekte	59
8.9.1 Wohn- und Geschäftshäuser	59
8.9.2 Wochenendhäuser	60
9. Bodenrichtwerte	61
9.1 Gesetzlicher Auftrag	61
9.2 Bodenrichtwerte für Bauland (Beispiele)	63
9.2.1 Wohnbauflächen/gemischte Bauflächen	63
9.2.2 Gewerbliche Bauflächen	64
9.2.3 Sonderbauflächen für Erholung	66
9.3 Besondere Bodenrichtwerte	68
9.4 Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	69
10. Nutzungsentgelte / Mieten / Pachten	70
10.1 Nutzungsentgelte	70
10.2 Mieten	75
10.3 Pachten	78
11. Aufgaben des Gutachterausschusses und des Oberen Gutachterausschusses	79
11.1 Der Gutachterausschuss im Landkreis Barnim	79
11.2 Dienstleistungen und Produkte	80
11.3 Der Obere Gutachterausschuss im Land Brandenburg	81
12. Anhang	82
12.1 Anschriften der Gutachterausschüsse im Land Brandenburg	82
12.2 weitere Anschriften	83
12.3 Telefonverzeichnis der Bauämter	83
12.4 Politische Gliederung und Einwohnerzahlen des Landkreises	84
12.5 Zusammensetzung des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle	86
Abbildungsverzeichnis	87
Stichwortverzeichnis	89

1. Der Grundstücksmarkt in Kürze

Im Geschäftsjahr 2006 ist bezüglich der Umsätze ein rückläufiger Trend zu verzeichnen. Neben der Anzahl der registrierten Kaufverträge haben sich auch der Flächen- und Geldumsatz verringert.

Konkret bedeutet dies:

- **Zahl der Kauffälle** - 14 %
- **Geldumsatz** - 8 %
- **Flächenumsatz** - 10 %

Im Wesentlichen resultieren diese Entwicklungen aus dem Rückgang der Kauffallanzahl und des Geldumsatzes bei unbebauten und bebauten Bauflächen sowie einem geringeren Flächenumsatz 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 01.01.2007 für den Landkreis Barnim 274 **allgemeine Bodenrichtwerte** ermittelt und beschlossen. Hinzu kommen 5 Richtwerte für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke und 55 besondere Bodenrichtwerte in den Sanierungsgebieten Eberswalde und Bernau.

Die Entwicklung der Kaufpreise für unbebaute Wohnbaugrundstücke hat sich im Landkreis Barnim auch im Jahr 2006 nicht einheitlich vollzogen.

Das spiegelt sich letztendlich in den ermittelten Bodenrichtwerten wieder.

10 % der Bodenrichtwerte des Vorjahres sind **gestiegen** (z. B. in Eberswalde und in Ahrensfelde), 10 % der Werte sind **zurückgegangen** (z. B. in Biesenthal und in Bernau), die verbleibenden 80 % sind in ihrer Höhe **unverändert** (z. B. in Oderberg und in Finowfurt).

Die vom Gutachterausschuss beschlossenen **Bodenrichtwerte für Ackerflächen** im Landkreis Barnim liegen in einer Spanne von 0,30 - 0,32 €/m². Der Richtwert für **Grünland** beträgt 0,24 €/m², der 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 **16. Bericht über den Barnimer Grundstücksmarkt** liegen neben den Kaufalldaten des Geschäftsjahres 2006 auch Daten zurückliegender Jahre zugrunde. Diese letztgenannten Daten dienen dem Aufzeigen von Tendenzen und der Ermittlung durchschnittlicher Preise für einzelne Grundstücksarten, soweit aus 2006 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 **ca. 177.100 Einwohner** (Stand: 30.09.2006).

Seit dem 30.09.2005 ist ein Bevölkerungszuwachs um 0,6 % 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 (IWEK)** beinhaltet u.a. wirtschaftsnahe Projekte, mit deren Umsetzung entwicklungsfördernde Rahmenbedingungen für die Barnimer Wirtschaft mitgestaltet werden.

Zu nennen sind hier etwa der **Flugplatz Finow**, die regionale Initiative für die **Entwicklung eines zukunftsweisenden Umgangs mit Energie** („barum 111“), die **Entwicklung der Regionen Finowkanal und Heidekrautbahn** sowie die **Wassertourismus Initiative Nordbrandenburg (WIN)**.

Mit daraus resultierenden verbesserten Rahmenbedingungen werden die Entwicklungsmöglichkeiten für bereits ansässige Firmen wie auch die Chancen für die Ansiedlung neuer Unternehmen verbessert.

Nicht vergessen werden soll die Entwicklung des ländlichen Raumes.

Hier stehen auf der Grundlage des **Integrierten Ländlichen Entwicklungskonzeptes (ILEK)** insbesondere solche Aktivitäten im Vordergrund, die einen arbeitsplatzschaffenden Effekt u.a. in den Bereichen der **Dorfentwicklung** insgesamt, der **ländlichen Infrastruktur**, der **Direktvermarktung**, des **Tourismus** aufweisen können und so die Entwicklungsperspektive der ländlichen Teilgebiete des Landkreises Barnim deutlich verbessern.

Der Landkreis Barnim hat im Jahr 2006 wiederum einen positiven Saldo bei den **Gewerbemeldungen** zu verzeichnen, der sich allerdings gegenüber 2005 verringert hat. Die Zahl der Gewerbetreibenden ist im vergangenen Jahr um 375 gestiegen. Die 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.

(WITO Wirtschafts- und Entwicklungsgesellschaft mbH des Landkreis Barnim, Alfred-Nobel-Straße 1, 16225 Eberswalde)

3.2 Wirtschaftliche Entwicklung

Im Jahr 2006 hat sich die wirtschaftliche Situation im Landkreis Barnim gegenüber dem Vorjahr nur unwesentlich verbessert. Die Beschäftigungslage ist nach wie vor angespannt. Die **Arbeitslosenquote** (berechnet auf der Basis aller zivilen Erwerbspersonen) liegt im **Mittel des Landkreises bei 15,9 %** (Stand: Januar 2007).

Für das Jahr **2006** muss wiederum ein Rückgang der Bautätigkeit im Barnim festgestellt werden. So wurden **etwa 10 % weniger Wohngebäude mit 1 oder 2 Wohnungen errichtet als im Vorjahr** (2005: 914 Gebäude). Demgegenüber lag die Anzahl der erteilten Baugenehmigungen für diese Gebäudeart etwa 6 % über dem Vorjahresniveau. Ursache für diese Entwicklung war wohl die zum Jahresende 2005 abgeschaffte Eigenheimzulage, die zu einer Antragsspitze bei den Bauanträgen Ende 2005 führte - Anträge, die im Jahr 2006 genehmigt wurden. Die insgesamt im Jahr 2006 erteilten Baugenehmigungen lassen für das Jahr 2007 allerdings auf ein **Anziehen der Bautätigkeit** hoffen. Sowohl hinsichtlich der genehmigten Gebäudemaßnahmen als auch der Baukosten kann eine positive Tendenz festgestellt werden. **So wuchs die Anzahl der genehmigten Baumaßnahmen gegenüber dem Vorjahr um etwa 10 %.** Der LK Barnim zählt damit neben den Landkreisen Oberhavel und Potsdam-Mittelmark zu den drei Landkreisen mit der höchsten Zahl an genehmigten Baumaßnahmen.

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

Abb. 3.1: Baupreisindizes 2006

Preisindexreihe (2000 = 100)	Indezahlen für das Jahr 2006			
	Februar	Mai	August	November
Bund insgesamt	102,9	103,6	105,0	106,1
Einfamilienhäuser	102,9	103,5	105,0	106,1
Mehrfamilienhäuser	103,0	103,6	105,0	106,1
gemischt genutzte Gebäude	102,9	103,6	105,0	106,1
Land Brandenburg insgesamt	106,5	107,7	110,0	111,6
Ein- und Zweifamilienhäuser	106,4	107,6	109,9	111,5
Mehrfamilienhäuser	106,7	107,9	110,3	111,9
gemischt genutzte Gebäude	107,2	108,5	110,7	112,3

Baupreisindizes geben die relativen Änderungen der Herstellungskosten für Gebäude an.

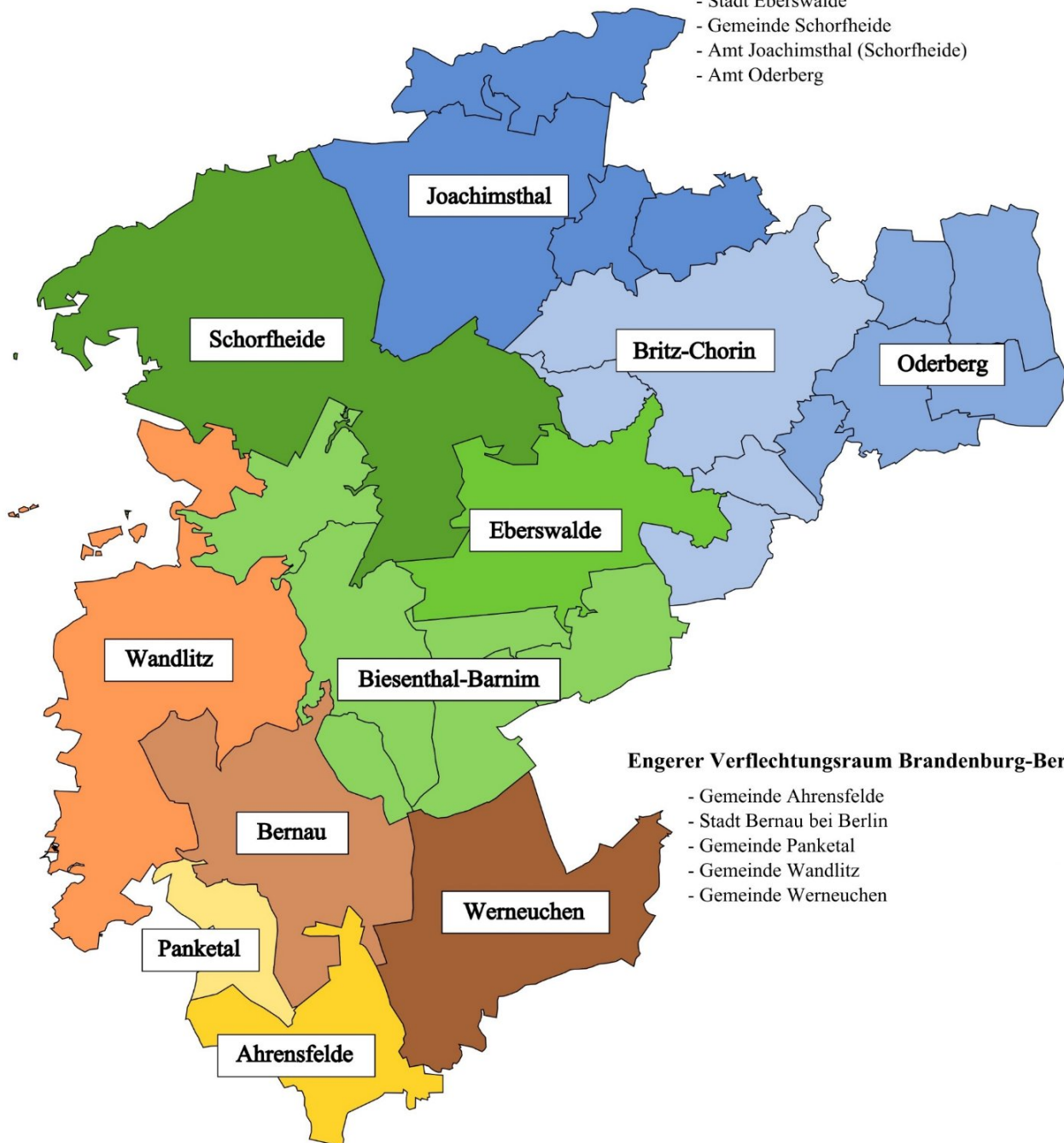
Die aktuellen Indizes erhalten Sie per Internet für den Bund unter www.destatis.de sowie für das Land Brandenburg unter www.lids-bb.de.

Abb. 3.2: Landkreis Barnim -Gebietsstand 31.12.2006-

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

Äußerer Entwicklungsraum Brandenburg

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



Territoriale Gliederung der Ämter und amtsfreien Gemeinden vgl. Anhang, Seite 85

4. Übersicht über die Umsätze

In die Ermittlung der Umsatzzahlen wurden alle Kaufverträge des Geschäftsjahres 2006 einbezogen, die bis zum 15. Februar 2007 bei der Geschäftsstelle eingegangen waren. Die Angaben zu den Vorjahren sind um die Kauffälle ergänzt worden, die nach dem 15. Februar 2006 eingingen.

Der Barnimer Grundstücksmarkt wird in die folgenden 6 Teilmärkte gegliedert.

Teilmärkte

1. **unbebaute Bauflächen (ub)**
Bauplätze, die zum Zwecke des Wohnens, des Gewerbes und der Erholung bebaut werden können.
2. **bebaute Grundstücke (bb)**
Grundstücke, auf denen Wohnhäuser, Geschäftshäuser, Gewerbebetriebe, Garagen und sonstige Gebäude errichtet worden sind.
3. **Wohnungs- und Teileigentum (ei)**
4. **land- und forstwirtschaftliche Grundstücke (lf)**
5. **sonstige Flächen (sf)**
Abbauland, private Grünanlagen, Wasserflächen, Flächen besonderer Funktionen (privater Weg, Halde u. a.)
6. **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

2.640 Kaufverträge

übersandt worden. Gegenüber dem Geschäftsjahr 2005 bedeutet dies einen Rückgang um 420 Kauffälle, das sind ca. 14 % weniger als im Jahr zuvor.

Zusätzlich zu diesen Kaufverträgen erhielt die Geschäftsstelle 115 Verträge über die Schenkung, die Erbauseinandersetzung oder die Übertragung von Grundstücken.

Abb. 4.1: Entwicklung der Anzahl der Verkäufe von 1999 bis 2006

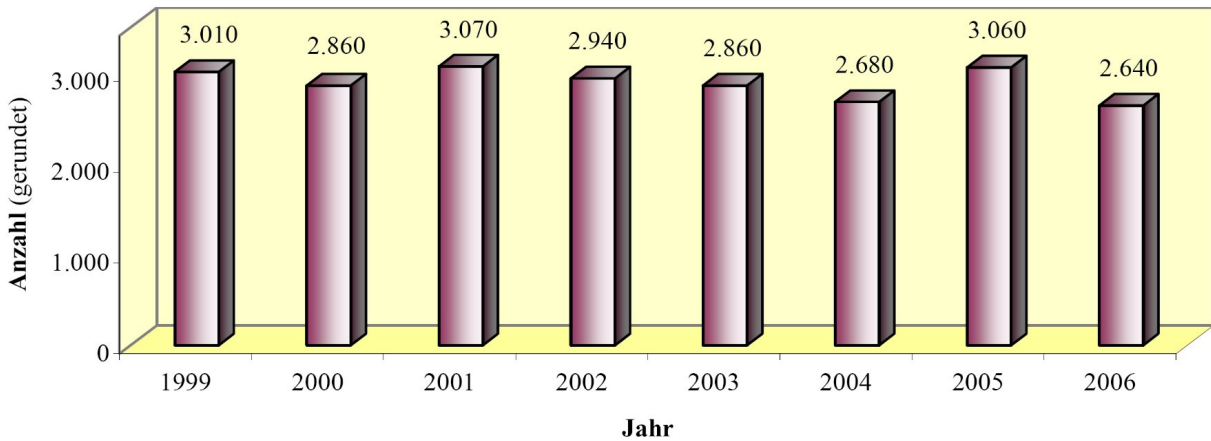


Abb. 4.2: Entwicklung der Verkäufe in den Teilmärkten

Teilmärkte	Anzahl der Verkäufe							
	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
unbebaute Bauflächen (ub)	1.355	1.244	1.176	1.346	1.272	1.085	1.130	791
bebaute Bauflächen (bb)	1.175	1.168	1.146	1.089	1.031	926	1.008	833
Wohnungs- und Teileigentum (ei)	132	83	189	92	113	122	291	356
land- und forstwirtschaftl. Flächen (lf)	234	196	247	253	279	344	462	431
sonstige Flächen (sf)	79	106	241	105	110	157	112	141
Gemeinbedarfsflächen (gf)	33	58	68	51	55	49	57	88
Gesamt	3.008	2.855	3.067	2.936	2.860	2.683	3.060	2.640

Abb. 4.3: Anteile der Grundstücksarten am Marktgeschehen

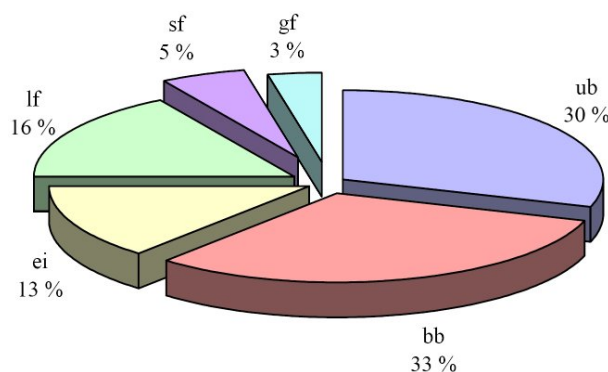
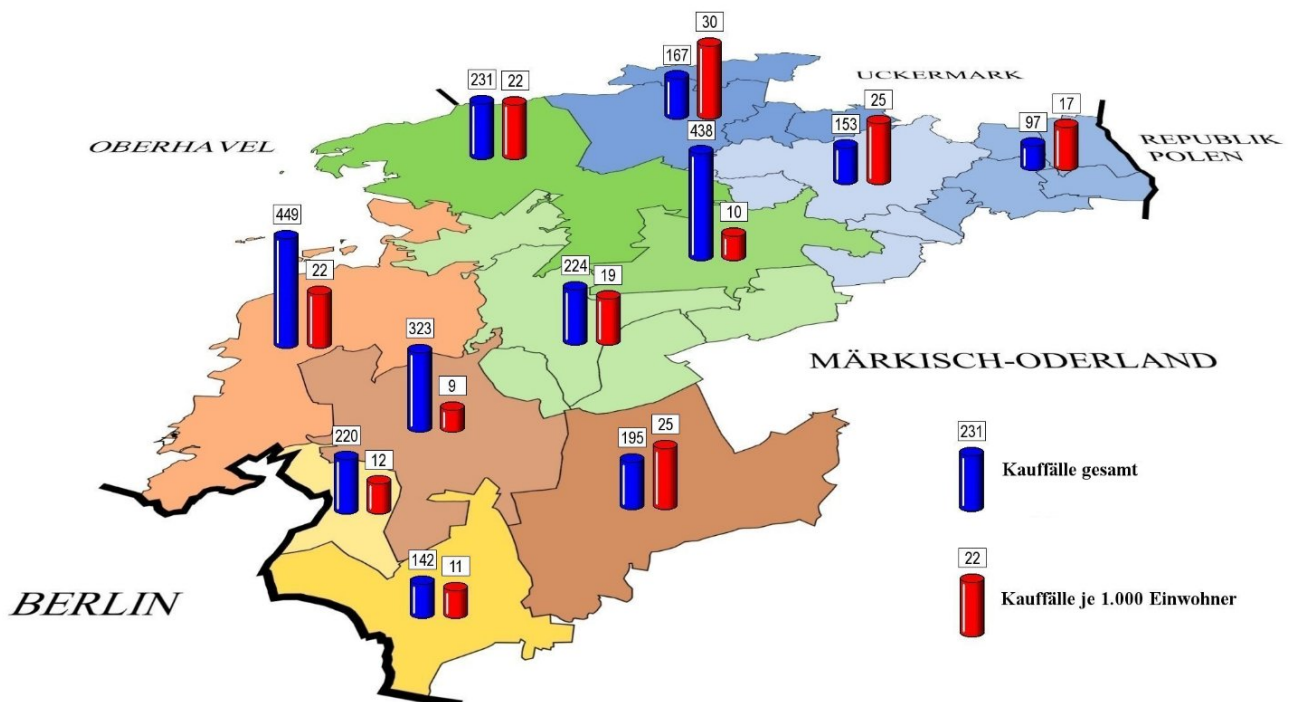


Abb. 4.4: Anzahl der Verkäufe in den Ämtern/amtsfreien Gemeinden im Jahr 2006

Ämter / amtsfreie Gemeinden	Anzahl der Kauffälle in den Teilmärkten							je 1.000 Einwohner
	ub	bb	ei	lf	gf	sf	Gesamt	
Ahrensfelde	71	55	1	9	5	1	142	11
Bernau	131	107	39	26	15	5	323	9
Biesenthal-Barnim	66	73	1	60	3	21	224	19
Britz-Chorin	26	44	1	68	4	10	153	25
Eberswalde	97	96	176	19	8	42	438	10
Joachimsthal	11	32	63	58	4	0	168	30
Oderberg	19	35	0	36	1	6	97	17
Panketal	102	99	11	1	5	2	220	12
Schorfheide	48	80	0	68	23	12	231	22
Wandlitz	165	160	13	58	15	38	449	22
Werneuchen	55	51	52	28	5	4	195	25
Gesamt	791	832	357	431	88	141	2.640	Mittel: 15



4.2 Geldumsatz

Im Territorium des Landkreises Barnim sind im Berichtszeitraum auf dem Grundstücksmarkt **188 Millionen €**

umgesetzt worden.
Das entspricht einem Rückgang gegenüber 2005 um ca. 8 %.

Abb. 4.5: Entwicklung des Geldumsatzes von 1999 bis 2006

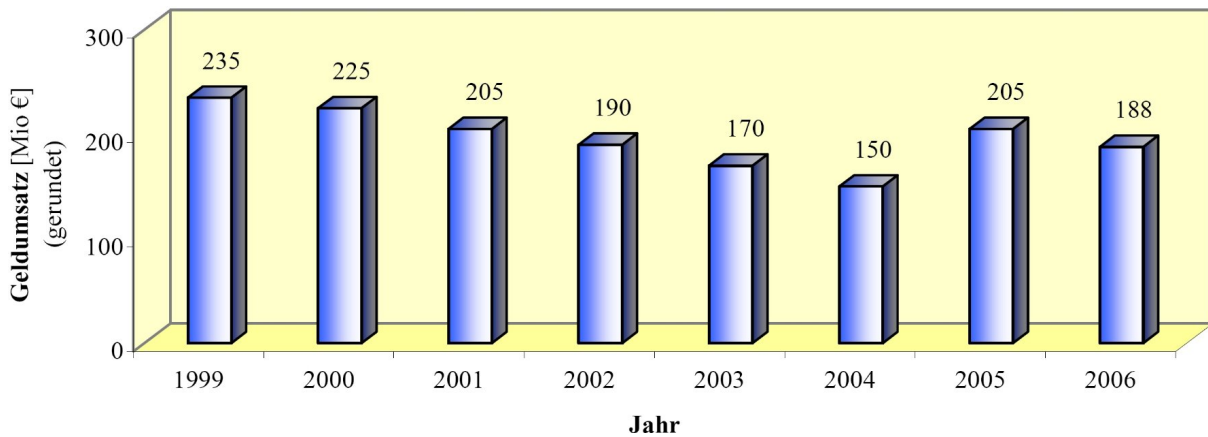
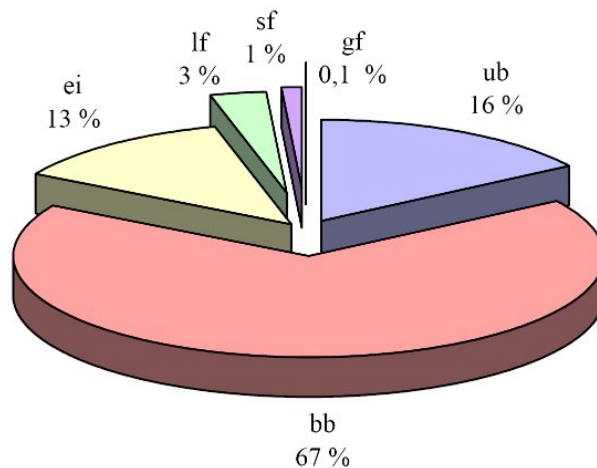


Abb. 4.6: Entwicklung des Geldumsatzes in den Teilmärkten

Teilmärkte	Geldumsatz [Mio €]							
	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
unbebaute Bauflächen (ub)	56,4	56,0	50,2	53,8	49,2	37,4	43,4	29,7
bebaute Bauflächen (bb)	163,1	157,2	136,9	127,8	106,6	98,7	135,7	127,2
Wohnungs- und Teileigentum (ei)	10,5	6,7	11,1	5,2	8,3	8,1	17,3	23,6
land- und forstwirtschaftl. Flächen (lf)	3,8	4,9	3,7	2,9	3,0	4,9	6,1	5,5
sonstige Flächen (sf)	0,6	0,9	3,9	1,5	2,0	1,6	1,5	1,9
Gemeinbedarfsflächen (gf)	0,1	0,3	0,6	0,2	0,1	0,2	0,2	0,2
Gesamt	234,5	226,0	206,4	191,4	169,2	150,9	204,2	188,1

Abb. 4.7: Anteile der Grundstücksarten am Geldumsatz



4.3 Flächenumsatz

Im Berichtszeitraum 2006 haben im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses rund
2.721 ha Grundstücksfläche

die Eigentümer gewechselt. Das sind ca. 2 % der Gesamtfläche des Landkreises Barnim. Dieser Umsatz bedeutet einen Rückgang gegenüber 2005 um ca. 10 %.

Abb. 4.8: Entwicklung des Flächenumsatzes von 1999 bis 2006

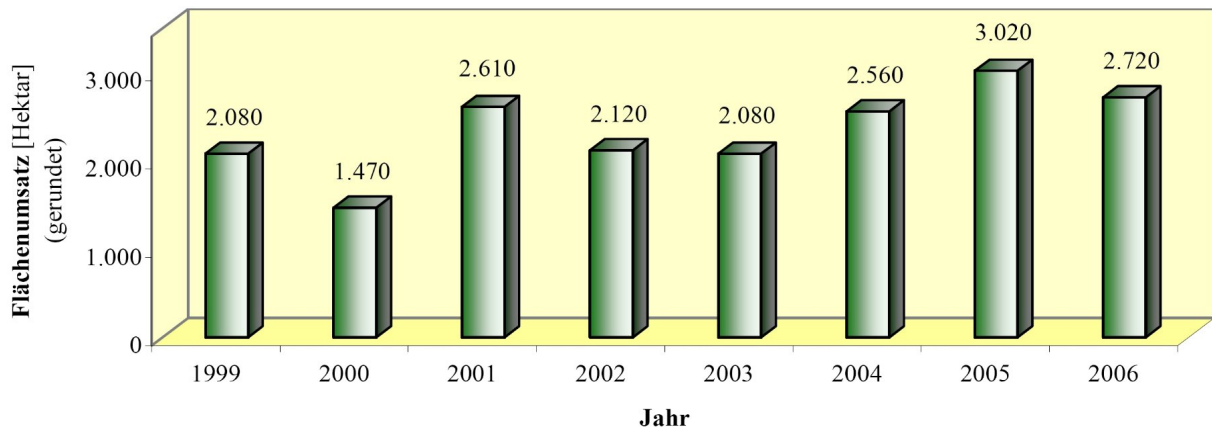
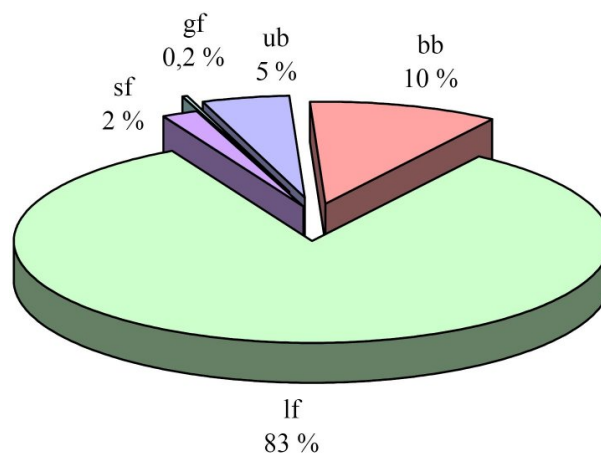


Abb. 4.9: Entwicklung des Flächenumsatzes in den Teilmärkten

Teilmärkte	Flächenumsatz [Hektar]							
	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
unbebaute Bauflächen (ub)	162	139	169	169	155	113	129	128
bebaute Bauflächen (bb)	301	462	349	336	267	584	204	281
land- und forstwirtschaftl. Flächen (lf)	1.576	815	1.942	1.538	1.364	1.582	2.577	2.255
sonstige Flächen (sf)	31	37	134	65	287	274	106	51
Gemeinbedarfsflächen (gf)	6	18	13	7	4	5	6	6
Gesamt	2.075	1.470	2.607	2.115	2.077	2.558	3.022	2.721

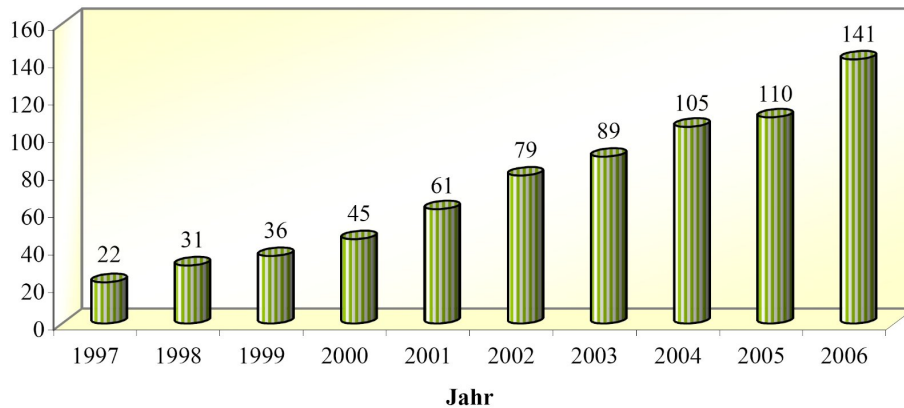
Abb. 4.10: Anteile der Grundstücksarten am Flächenumsatz



4.4 Zwangsversteigerungen

Vom zuständigen Amtsgericht werden der Geschäftsstelle regelmäßig Mitteilungen über Zwangsversteigerungsverfahren übersandt. Von 1997 - 2006 hat sich deren Zahl wie folgt entwickelt:

Abb. 4.11: Zwangsversteigerungen 1997 bis 2006



Für das Geschäftsjahr 2006 bedeutet dies eine Steigerung gegenüber 2005 um 30 %.

Zusätzlich zu den genannten Zwangsversteigerungen sind dem Gutachterausschuss 49 Verträge über die Versteigerung von Grundstücken an Auktionshäusern übersandt worden.

Abb. 4.12: Untersuchung zum Verhältnis Versteigerungswert/Verkehrswert für 2006

Grundstücksart	Versteigerungswert / Verkehrswert		
	Spanne	Mittel	Anzahl
unbebautes Bauland	50 - 113 %	70 %	17
bebaute Grundstücke	8 - 123 %	68 %	70
Ein-/ Zweifamilienhäuser	16 - 119 %	63 %	42
Mehrfamilienhäuser	54 - 90 %	77 %	3
Wochenendhäuser	20 - 123 %	77 %	4
sonstige ¹	8 - 115 %	74 %	21
Eigentumswohnungen	22 - 85 %	55 %	19
land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	50 - 137 %	70 %	8

¹ u.a. Geschäfts-, Verwaltungs- und Produktionsgebäude

Abb. 4.13: 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
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
2006	0	8	0	6

5. Bauland

5.1 Allgemeines

Der Grundstücksmarkt für unbebaute Bauflächen war im Jahr 2006 durch eine rückläufige Nachfrage geprägt. Die Zahl der Kauffälle und der Geldumsatz sind jeweils um **30 % zurückgegangen**. Der Flächenumsatz ist nahezu konstant.

Abb. 5.1: Umsatz unbebauter Bauflächen 2006

unbebaute Bauflächen	Anzahl der Verträge	Geldumsatz [Mio €]	Flächenumsatz [ha]
individueller Wohnungsbau	688	24,7	79,6
Mehrfamilienwohnhäuser	20	0,4	2,4
geschäftliche Nutzung	1	0,2	0,2
Betriebsgrundstücke der Land- u. Forstwirtschaft	0	0,0	0,0
gewerbliche Nutzung	31	3,8	30,2
sonstige Nutzung	51	0,7	15,2
Gesamt	791	29,7	127,8

Mit einem Anteil von 87 % 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 2006 für selbständige baureife Grundstücke angegeben [sowohl erschließungsbeitragsfrei nach Baugesetzbuch (BauGB) als auch nach Kommunalabgabengesetz (KAG)].

Abb. 5.2: Preisniveau 2006 für selbständige baureife Grundstücke

Gebietskörperschaft	Anzahl der Verträge	Kaufpreismittel [€/m ²]	Flächenmittel [m ²]
Gemeinde Ahrensfelde	44	76	650
Gemeinde Panketal	64	87	650
Gemeinde Wandlitz	62	52	840
Gemeinde Werneuchen	18	38	800
Stadt Bernau	51	62	690
Stadt Eberswalde	23	53	680

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 1997 - 2006
- 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):

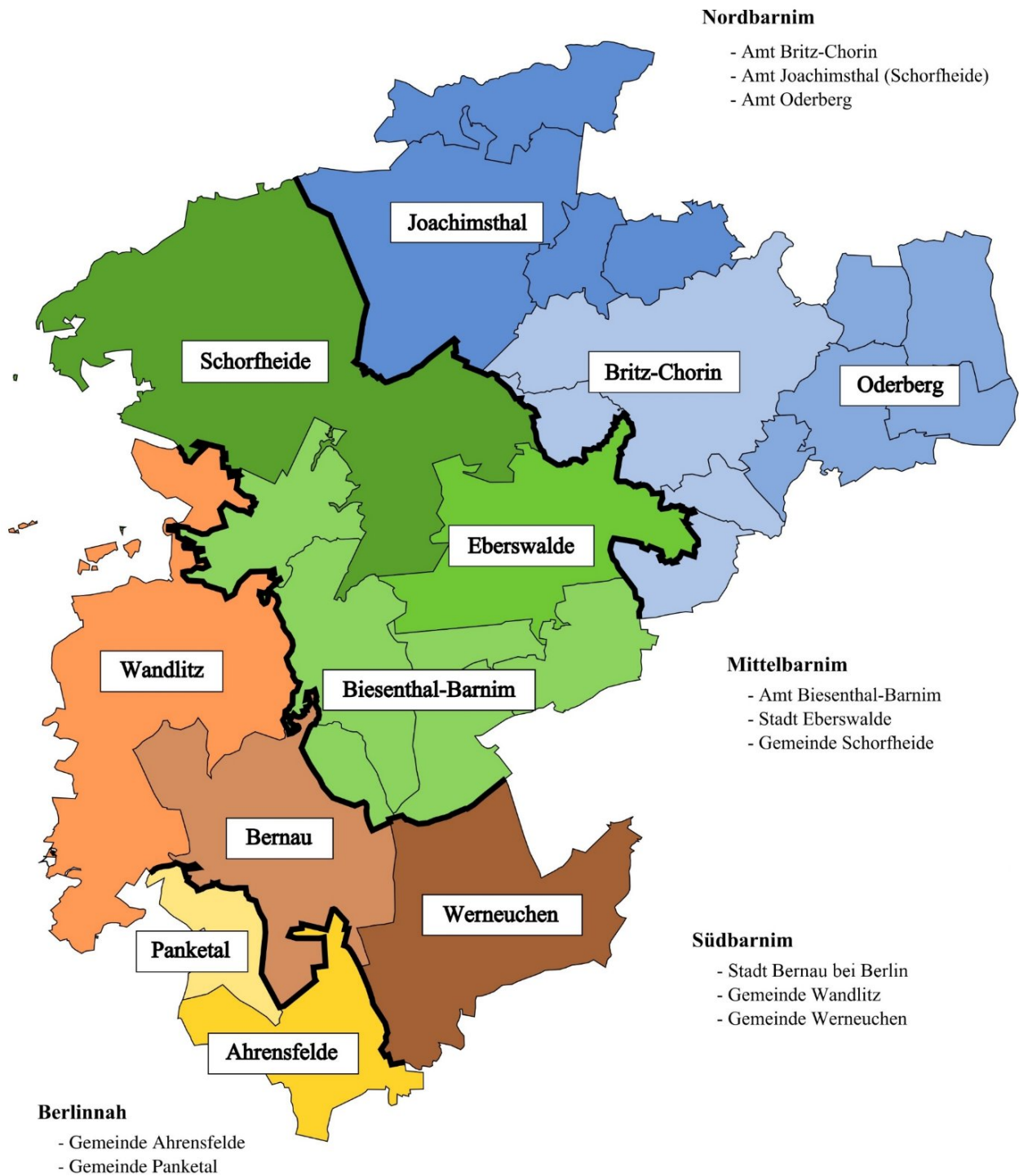
1. allgemeine Ortslage

- 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

- ❗ 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.

Abb. 5.3: Unterteilung des Landkreises Barnim in vier Regionen -Gebietsstand: 31.12.2006-



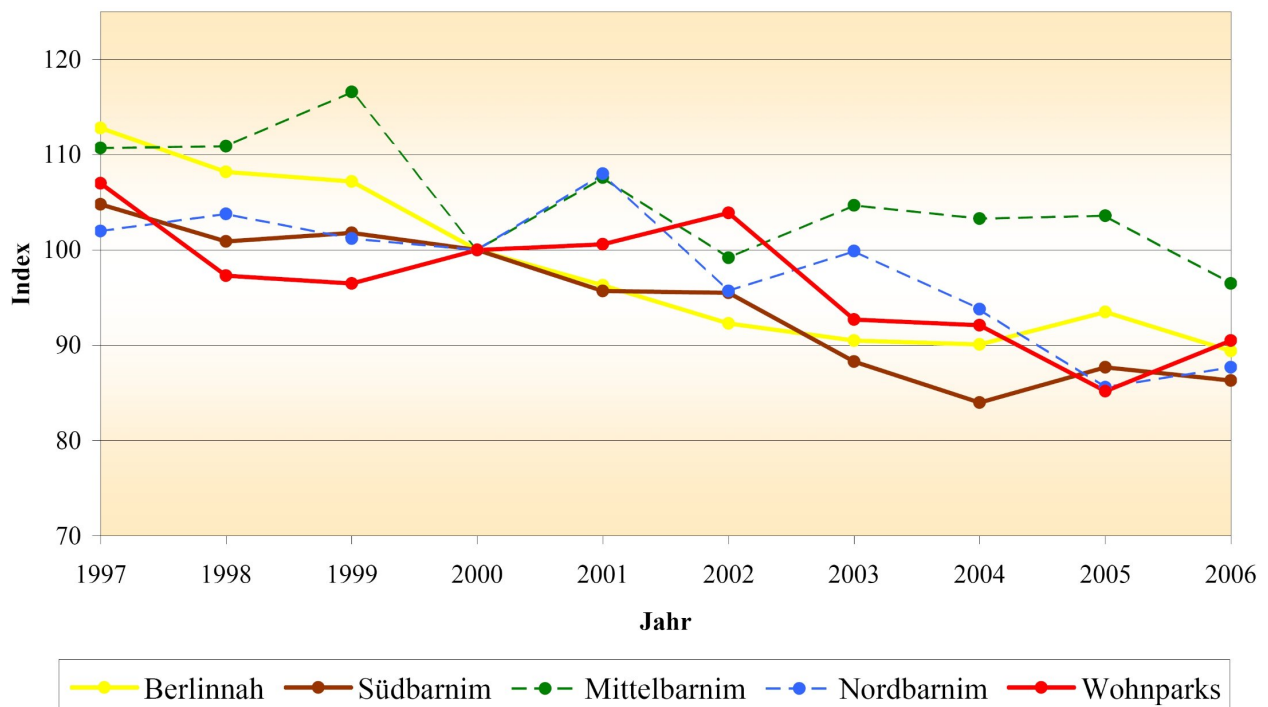
Territoriale Gliederung der Ämter und amtsfreien Gemeinden vgl. Anhang, Seite 85

Abb. 5.4: Baulandpreisindex für den individuellen Wohnungsbau -tabellarisch-

Jahr	INDEX				Wohnparks
	Berlinnah	Südbarnim	Mittelbarnim	Nordbarnim	
1997	112,8	104,8	110,7	102,0	107,0
1998	108,2	100,9	110,9	103,8	97,3
1999	107,2	101,8	116,6	101,2	96,5
2000	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
2001	96,3	95,7	107,6	108,0	100,6
2002	92,3	95,5	99,2	95,7	103,9
2003	90,5	88,3	104,7	99,9	92,7
2004	90,1	84,0	103,3	93,8	92,1
2005	93,5	87,7	103,6	85,6	85,2
2006	89,4	86,3	96,5	87,7	90,5
mittlere Lagewertigkeit	82 €/m ²	60 €/m ²	36 €/m ²	25 €/m ²	88 €/m ²
mittlere Fläche	650 m ²	775 m ²	800 m ²	790 m ²	500 m ²
Kauffallanzahl	1.092	1.558	628	306	883

Die Indexreihen für **Nord- und Mittelbarnim** dienen lediglich der Orientierung. Die Kauffallzahl in diesen beiden Gebieten ist dort grundsätzlich relativ niedrig. Auch schwankt sie stark von Jahr zu Jahr. In der folgenden Grafik sind diese Indexreihen daher nur gestrichelt dargestellt.

Abb. 5.5: Baulandpreisindex für den individuellen Wohnungsbau -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: 2001 - 2006
- Beitragsrechtlicher Zustand: erschließungsbeitragsfrei nach BauGB, in Wohnparks auch nach KAG
- Grundstücksgrößen: 200 m² bis 1.300 m²
- Grundstücksbreiten: bis 30 m

Kauffallanzahl:

- allgemeine Ortslage: 1.435
- Wohnparks: 614

Abb. 5.6: Umrechnungskoeffizienten für die Abhängigkeit des Bodenwertes von der Fläche im individuellen Wohnungsbau - Stand Januar 2007 -

Fläche [m ²]	allg. Ortslage	Wohnpark	Fläche [m ²]	allg. Ortslage	Wohnpark
200	-	1,33	800	0,95	0,76
225	-	1,29	825	0,93	0,75
250	1,41	1,26	850	0,92	0,73
275	1,39	1,23	875	0,90	-
300	1,36	1,20	900	0,89	-
325	1,33	1,17	925	0,87	-
350	1,31	1,15	950	0,85	-
375	1,28	1,12	975	0,84	-
400	1,26	1,09	1.000	0,82	-
425	1,24	1,07	1.025	0,81	-
450	1,21	1,05	1.050	0,80	-
475	1,19	1,02	1.075	0,78	-
500	1,17	1,00	1.100	0,77	-
525	1,15	0,98	1.125	0,75	-
550	1,13	0,96	1.150	0,74	-
575	1,11	0,94	1.175	0,73	-
600	1,09	0,92	1.200	0,71	-
625	1,07	0,90	1.225	0,70	-
650	1,05	0,88	1.250	0,69	-
675	1,04	0,86	1.275	0,67	-
700	1,02	0,84	1.300	0,66	-
725	1,00	0,82			
750	0,98	0,80			
775	0,97	0,78			
			k ¹	-0,41	-0,34

¹ k = Korrelationskoeffizient (Fläche/ Kaufpreis)

Beispiel zur Anwendung der Umrechnungskoeffizienten:

gegeben: Bodenrichtwert (Zepernick, Zentrum) 70 €/m²
 Größe des Bewertungsobjekts (BO) 475 m² ⇒ Koeffizient = 1,19
 Größe des Richtwertgrundstücks (RG) 600 m² ⇒ Koeffizient = 1,09

gesucht: an die Grundstücksgröße **angepasster Bodenwert**

Lösung:

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

$$\text{angepasster Bodenwert} = \frac{1,19}{1,09} \times 70 \text{ €/m}^2 = \underline{\underline{76 \text{ €/m}^2}}$$

5.2.4 Eckgrundstücke und Bauland in zweiter Reihe

Eckgrundstücke

Im Jahr 2006 wurden 12 Kauffälle von Eckgrundstücken in der Barnimer Kaufpreissammlung registriert. Im Durchschnitt waren Eckgrundstücke gegenüber Nicht-Eckgrundstücken um rund 5 % **preiswerter**. Damit bestätigt sich die Aussage für das Geschäftsjahr 2005.

Bauland in zweiter Reihe

Im Jahr 2006 wurden 18 Kauffälle, die in zweiter Reihe gelegen sind, registriert. Im Durchschnitt wurden für Grundstücke in der zweiten Reihe rund 5 - 10 % **weniger** gezahlt als für Grundstücke in erster Reihe. Dabei spielte es nachweisbare eine Rolle, ob die Erschließung des hinteren Grundstücks über einen „Hammerstiel“ oder ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht erfolgt.

Hammergrundstücke sind um ca. 10 %, Grundstücke die über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht erschlossen sind, ca. 5 % preiswerter.

5.3 Geschosswohnungsbau

Für erschlossene Grundstücke in städtischen Lagen (Mehrfamilienhausgebiete Eberswalde) wurden im Jahr 2006 drei verwertbare Kauffälle mit einer Gesamtfläche von rd. 1.700 m² und einer Gesamtkaufpreissumme von rd. 93.000 € registriert. Diese Mehrfamilienhausgrundstücke wurden zu Preisen von durchschnittlich rd. 55 €/m² (Spanne rd. 52 - 61 €/m²) gehandelt. Die durchschnittliche Grundstücksgröße beträgt rd. 560 m² (Spanne 500 - 590 m²).

5.4 Gewerbliche Bauflächen

Im Berichtszeitraum wurden 12 Kauffälle gewerblich nutzbarer, baureifer Bauflächen mit einer Gesamtfläche von 12,4 ha registriert. Gewerbliche Bauflächen wurden im Landkreis Barnim im Allgemeinen zu Preisen von rd. 11 - 88 €/m² gehandelt. Diese Kaufpreise beziehen sich überwiegend 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 Nutzung 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

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

oder

2. 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 - 2006 zu Grunde. Für die Entwicklungsstufe **Bauerwartungsland** wurden **18 Kauffälle** und für **Rohbauland 24 Kauffälle** ermittelt. Den gezahlten Kaufpreisen sind die jeweils entsprechenden Bodenrichtwerte (BRW) für baureifes Land gegenübergestellt worden, um den prozentualen Anteil am BRW darzustellen.

Abb. 5.7: Verhältnis Preise Bauerwartungs- und Rohbauland / BRW Wohnbauland 2000 bis 2006

Art der Nutzung	Verhältnis		Anzahl der Kauffälle	Flächenspanne [ha]
	Mittel	Spanne		
- Bauerwartungsland	16 %	2 - 35 %	18	0,3 - 7,5
- Rohbauland				
a) Bebauung großer Baulücken	36 %	25 - 50 %	9	0,5 - 2,5
b) B-Plan-Gebiete (Brutto-Rohbauland)	30 %	20 - 60 %	15	0,4 - 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 den Ortsteilen Wandlitz und Stolzenhagen sowie auf die Erholungsgrundstücke in der Gemeinde Schorfheide. Um Aussagen treffen zu können, wird grundsätzlich auf Kauffälle der **Geschäftsjahre 2000 bis 2006** zurückgegriffen. Ausnahme bildet der Rahmer See. Hier wurde aufgrund der geringen Kauffallanzahl auch das Jahr 1998 mit einbezogen.

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

► Wohnbaugrundstücke am Wandlitz-, Stolzenhagener und Rahmer See

Insgesamt standen **37 verwertbare Kauffälle** aus den Jahren **2000 - 2006** 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.

Abb. 5.8: Kaufpreise von Wassergrundstücken 2000 - 2006

	Wandlitzsee			Stolzenhagener See			Rahmer See	
Kaufpreismittel gesamt [€/m²]	124			97			66	
mittl. Grundstücksgröße [m²]	1.660			1.650			1.400	
Anzahl der Kauffälle	11			22			4	
Grundstücksausrichtung¹ (Gemarkung)	N,NW (Wandlitz)	SO (Stolzenhagen)	S, SW (Wandlitz)	NW (Stolzenhagen)	SO (Stolzenhagen)	W (Stolzenhagen)	N (Wandlitz)	S, SW (Stolzenhagen)
Kaufpreismittel [€/m²]	105 ²	101	137	89	99	99	95 ²	56
mittl. Grundstücksgröße [m²]	2.040	1.650	1.610	1.340	1.730	1.750	2.000	1.200

¹ Nord, Ost, Süd, West (vgl. auch Abb. 5.10)

² jeweils 1 Kauffall

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.

Abb. 5.9: Abhängigkeit der Kaufpreise von Wassergrundstücken von der Grundstücksgröße 2000 - 2006

Grundstücksgröße [m ²]	Kaufpreis	
	Wandlitzsee [€/m ²]	Stolzenhagener See [€/m ²]
1.000	141	114
1.250	131	104
1.500	123	96
1.750	116	90
2.000	111	85
2.250	107	81
2.500	103	78
Kauffallanzahl	11	22
Korrelationskoeffizient (Kaufpreis/ Fläche)	-0,5	-0,6

Abb. 5.10: 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:

Abb. 5.11: Vergleich von Wasser- und Nichtwassergrundstücken zum Stand 01.01.2007

	Bodenrichtwert [€/m ²]		Verhältnis [%]
	Wassergrundstücke	Nicht- Wassergrundstücke	
Wandlitzsee	130	65	200
Stolzenhagener See	105	55	191
Rahmer See	66 ¹	43	153

¹ 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 95 % auf den Bodenrichtwert von Nicht-Wassergrundstücken gezahlt.

► Verlandungsstreifen am Stolzenhagener und Wandlitzsee

Für den Zeitraum 2005 - 2006 liegen dem Gutachterausschuss 25 verwertbare Kauffälle von Verlandungsflächen an diesen Seen vor.

Es ist zu vermuten, dass in einigen Fällen neben verlandeten Flächen auch Wasserflächen Bestandteil des Vertragsgegenstandes sind.

Stolzenhagener See

2005 - 2006 13 Kauffälle
 Ø Preis **230 €/m²** (81 €/m² - 484 €/m²)
 Ø Fläche **87 m²** (22 m² - 290 m²)

Wandlitzsee

2006 12 Kauffälle
 Ø Preis **38 €/m²** (10 €/m² - 75 €/m²)
 Ø Fläche **555 m²** (77 m² - 1.000 m²)

► Erholungsgrundstücke in der Gemeinde Schorfheide

- **am Üdersee in Finowfurt/ Werbellin**

Hier lagen insgesamt **8 verwertbare Kauffälle** aus **2000 - 2006** vor, die sich im Mittel zu **40 €/m²** ergeben. Der Bodenrichtwert zum Stand 01.01.2007 liegt hier bei **40 €/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 2006 lagen **47 Verträge** vor, in denen die Begründung bzw. der Verkauf von Erbbaurechten oder die vorzeitige Aufhebung eines Erbbaurechtes beurkundet wurden.

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

- Kirche	25
- Kommune	18
- Grundstücksgesellschaft/ Bauträger	2
- natürliche Personen	2

Abb. 5.12: Erbbauzinssätze (aus 1998 bis 2006)

geplante bzw. vorhandene Bebauung	Erbbauzinssatz	Zeitraum
Ein- oder Zweifamilienhaus - geplant	4,0 - 4,5 %	2006
Ein- oder Zweifamilienhaus - vorhanden	4,5 - 5,0 %	2006
Wochenendhaus	4,0 - 5,0 %	2000 - 2006
gewerbliche Nutzung (z. B. Mehrzweck-/ Werkstattgebäude, Tankstelle, Heizhaus, Garagen)	4,0 - 7,0 %	1998 - 2006
gastronomische Einrichtung	4,0 - 6,0 %	1998 - 2006
Spiel- und Sportanlage	4,0 - 4,5 %	1998 - 2006
Krankenhaus, Schule	3,5 - 6,5 %	1998 - 2006
Seniorenwohnpark, Altenheim	1,0 - 6,0 %	1998 - 2006

Erbbauzinssätze für eine Wohnbebauung lagen im Jahr 2006 überwiegend für den engeren Verflechtungsraum vor.

6. Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

6.1 Allgemeines

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

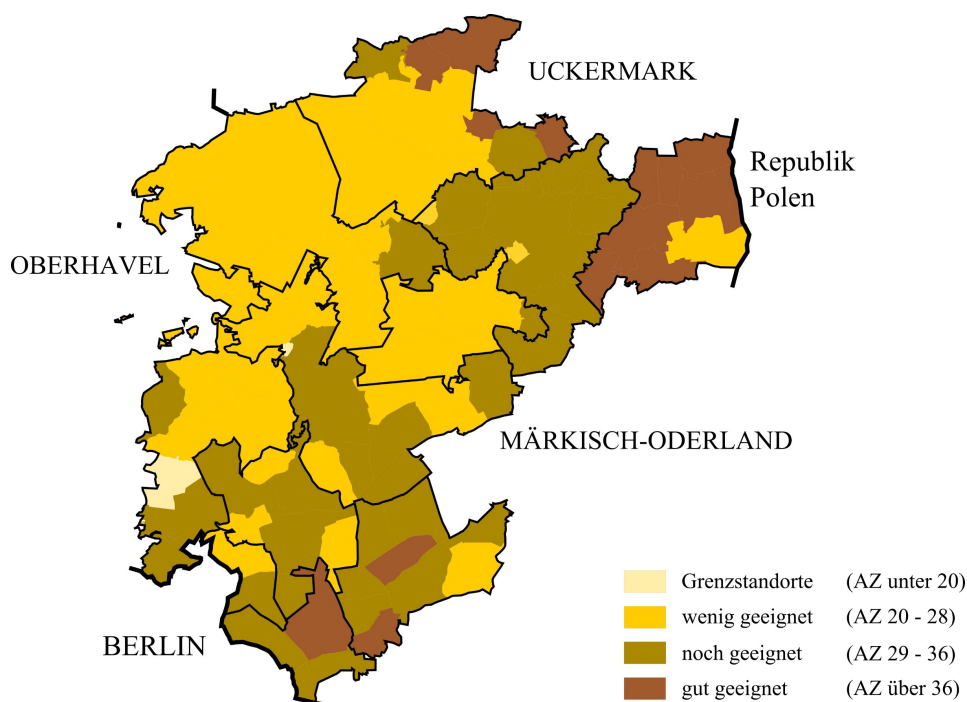
- Acker- und Grünland
- Waldflächen
- Sonderkulturen (z. B. Spargel, Erdbeeren)
- Dauerkulturen (z. B. Obstplantage, Baumschule)
- Geringst- und Unland
- Begünstigtes Agrarland
- Landwirtschaftliche Betriebe.

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

Rund **13 % aller Kauffälle** land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke des Geschäftsjahres 2006 **betreffen** Grundstücke, deren geplante Nutzung nicht land- oder forstwirtschaftlicher Art ist. Dabei handelt es sich überwiegend um den Bau bzw. Ausbau von Straßen, Autobahnen und Radwegen, also um **zukünftigen Gemeinbedarf**.

Für in Anspruch genommene Acker- und Grünlandflächen 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.

Abb. 6.1: Anbaueignung im Landkreis anhand der Ackerzahlen (AZ)



Quelle: IS LARA - Informationssystem des ländlichen Raumes

6.2 Landwirtschaftliche Flächen

6.2.1 Preisniveau

Für die Jahre 2006 und 2005 wurden die folgenden Wertverhältnisse aus den zur Auswertung geeigneten Kauffällen ermittelt.

Abb. 6.2: Kaufpreise landwirtschaftlicher Flächen 2006 und 2005

Art der Nutzung	Kaufpreismittel [€/m ²]		Anzahl der Kauffälle		Kaufpreisspanne [€/m ²]		mittlere Acker-/ Grünlandzahl	
	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005
reines Ackerland eV ¹	0,30 (9,3 ha) ²	0,30 (4,4 ha)	15	13	0,19 - 0,55	0,20 - 0,39	25 - 40	25 - 40
äE ³ ohne Amt Oderberg	0,31 (15,3 ha)	0,26 (7,2 ha)	20	34	0,16 - 0,44	0,10 - 0,42	25 - 40	25 - 40
Amt Oderberg	0,32 (0,4 ha)	0,34 (5,2 ha)	5	7	0,29 - 0,34	0,27 - 0,50	35 - 50	35 - 50
reines Grünland	0,23 (10,6 ha)	0,22 (4,1 ha)	19	16	0,15 - 0,33	0,15 - 0,30	25 - 40	25 - 35
Acker- und Grünland mit Besonderheiten - Erwerb nach EALG ⁴	0,25 (59,6 ha)	0,14 (21,4 ha)	7	11	0,18 - 0,36	0,09 - 0,22		
- begünstigte Flächen ⁵ bebauungsnah	0,40 (12,0 ha)	0,45 (2,1 ha)	21	38	0,20 - 1,07	0,19 - 1,00		
außeragrarisches Nutzung	1,53 (0,3 ha)	1,60	8	4	0,60 - 4,22	0,97 - 2,45		
- geplante Nutzung:								
Autobahn	0,51	0,51	19	27	0,50 - 0,51	0,38 - 0,61		
Straße	0,64	1,80	1	7	-	0,15 - 2,45		
Radweg	0,60	1,90	12	2	0,25 - 1,40	1,90 - 1,90		
Wasserstraße	-	0,27	-	2	-	0,24 - 0,30		
Ausgleichsfläche nach § 14 BbgNatSchG ⁶	0,33	0,38	4	5	0,28 - 0,35	0,35 - 0,50		

¹ eV: Engerer Verflechtungsraum Brandenburg-Berlin;

² mittlere Fläche

³ äE: Äußerer Entwicklungsraum Brandenburg

⁴ Entschädigungs- und Ausgleichsleistungsgesetz

⁵ **Begünstigte Agrarlandflächen** sind beispielsweise land- und forstwirtschaftliche Flächen, die im Außenbereich gelegen, für eine außeragrarisches 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 Brandenburgisches Naturschutzgesetz

6.2.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

Ein Bodenpreisindex für den landwirtschaftlichen Grundstücksmarkt ist derzeit nicht sinnvoll, da registraturbedingt lediglich die Verkäufe der Jahre 2003 bis 2006 herangezogen werden können. Aufgrund der geänderten Zonierung innerhalb des Landkreises ist eine Vergleichbarkeit nicht gegeben. Die Entwicklung der Bodenrichtwerte von Acker- und Grünland ist in Abbildung 9.7 dargestellt.

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.

Abb. 6.3: Untersuchung zur Abhängigkeit des Kaufpreises von der Bodenqualität

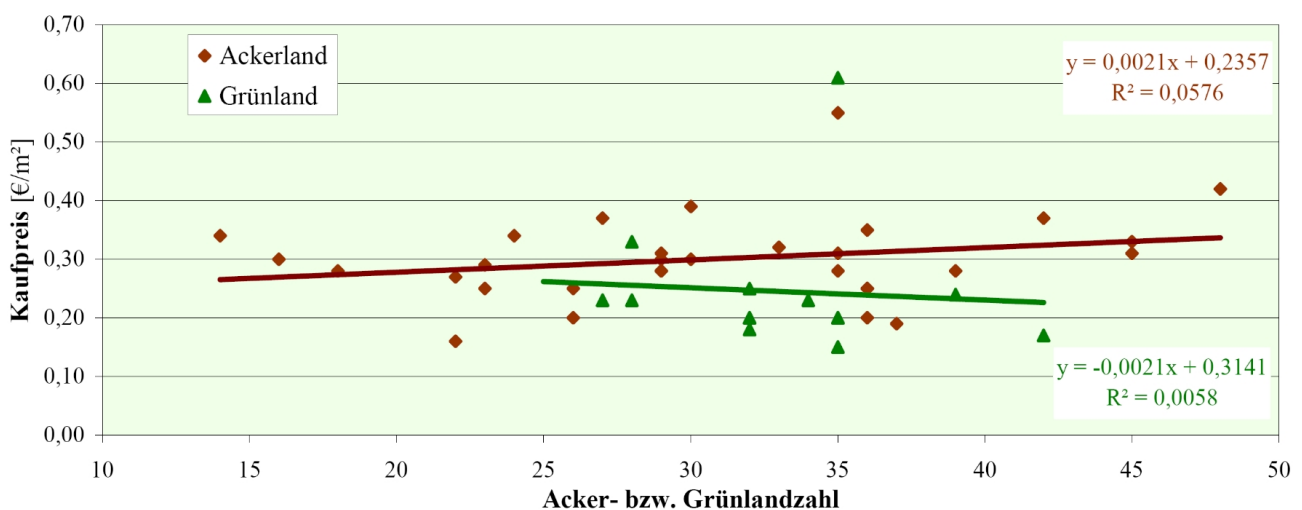
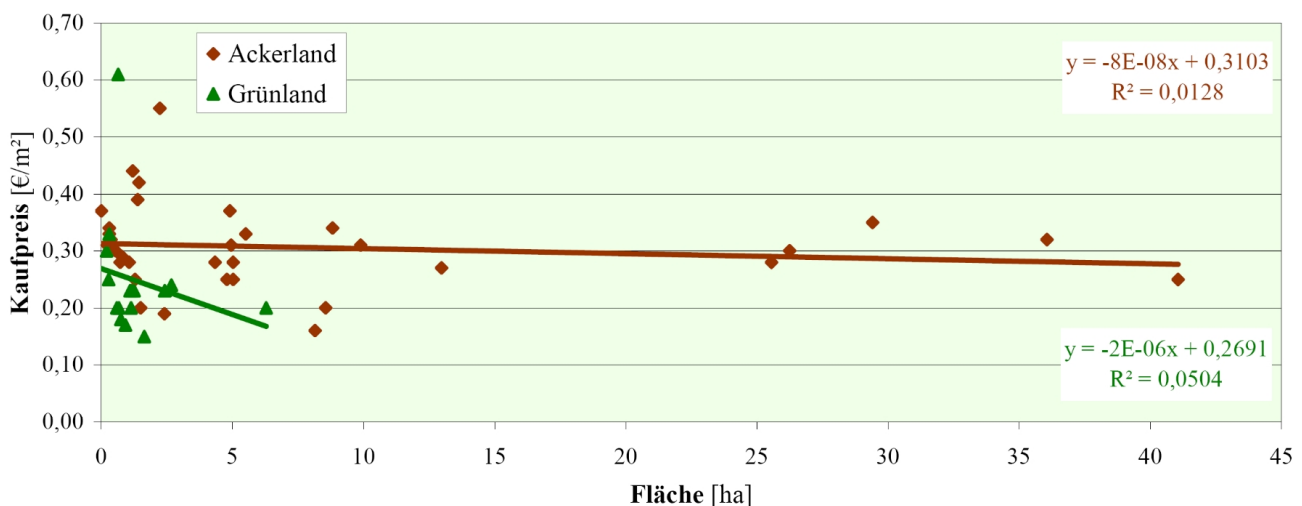


Abb. 6.4: Untersuchung zur Abhängigkeit des Kaufpreises von der Grundstücksfläche



6.3 Forstwirtschaftliche Flächen

6.3.1 Preisniveau

Abb. 6.5: Kaufpreise forstwirtschaftlicher Flächen 2005 und 2006

Art der Nutzung	Kaufpreismittel [€/m ²]		Anzahl der Kauffälle		Kaufpreisspanne [€/m ²]	
	2006	2005	2006	2005	2006	2005
- Waldflächen (freie Feldlage)	0,13 (4,2 ha) ¹	0,13 (4,0 ha)	43	26	0,06 - 0,25	0,05 - 0,28
- Waldflächen (bebauungsnah ²)	0,21 (4,9 ha)	0,44 (0,6 ha)	8	5	0,10 - 0,36	0,15 - 0,76
- Waldflächen (Erwerb nach EAGL ³)	0,08 (5,6 ha)	0,10 (15,8 ha)	18	5	0,03 - 0,14	0,03 - 0,18
- geplante Nutzung: Autobahn Wasserstraße	0,12 0,30	0,23 -	14 1	3 -	0,10 - 0,14 -	0,10 - 0,77 -

¹ mittlere Fläche

² Hierbei sind Zukäufe nicht erfasst. Nähere Angaben über Arrondierungsflächen erhalten Sie im Abschnitt 7.2.

³ Entschädigungs- und Ausgleichsleistungsgesetz

6.3.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

Abb. 6.6: Kaufpreise forstwirtschaftlicher Flächen 2000 bis 2006

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
2006	0,13	43	0,06 - 0,25

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.

Eine Bodenpreisindexreihe für den forstwirtschaftlichen Grundstücksmarkt ist nicht ermittelt worden, da der Trend der durchschnittlichen Kaufpreise der letzten 7 Jahre der Abbildung 6.6 entnommen werden kann.

6.4 Höfe

Für das Geschäftsjahr 2006 liegen **4 Kauffälle** über **landwirtschaftliche Betriebe** vor. Die Kaufpreise beinhalten neben dem Grund und Boden auch die Gebäude (hier: Stallanlagen).

Kaufpreise und veräußerte Grundstücksgrößen differenzieren sehr stark. Die jeweils enthaltenen **Wertanteile für den Grund und Boden** liegen in einer Spanne von **0,19 - 4,03 €/m²**.

6.5 Sonstige Flächen

► Unland

Für **2006** konnten **6 verwertbare Kauffälle** mit einem durchschnittlichen Kaufpreis von **0,11 €/m²** (Spanne 0,05 - 0,25 €/m²) registriert werden. Damit ist der Preis gegenüber 2005 unverändert.

► Geringstland (z. B. Nationalpark, Biosphäre)

Für das Geschäftsjahr **2006** liegen **5 Kauffälle** vor. Im Durchschnitt wurden **0,29 €/m²** (Spanne 0,19 - 0,38 €/m²) gezahlt. Die Grundstücke sind im Mittel 2,6 ha (Spanne 0,9 - 4,4 ha) groß.

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.

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

Von **2000 bis 2006** gab es für derartig genutzte Flächen **16 Verkäufe** mit einem mittleren Kaufpreis von **0,99 €/m²** (Spanne 0,22 - 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

Abb. 7.1: Wohngrundstücke im Außenbereich - Bestandsschutz

Lage	Kaufpreis			Zeitraum
	Mittel [€/m ²]	Spanne [€/m ²]	Anzahl	
Landkreis Barnim	13	5 - 26	6	2003 - 2006

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 die Geschäftsjahre **2004 - 2006** liegen **3 Kauffälle** über Wohngrundstücke im Außenbereich vor, auf denen die Errichtung eines Wohngebäudes zulässig ist.

Abb. 7.2: Wohngrundstücke im Außenbereich - Zulässige Bauvorhaben

Lage	Kaufpreis			Zeitraum
	Mittel [€/m ²]	Spanne [€/m ²]	Anzahl	
Landkreis Barnim	15	12 - 17	3	2004 - 2006

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 **36 %** (33 % - 40 %) des Bodenrichtwertes für Wohnbauflächen im Innenbereich gezahlt. Die Flächengröße der veräußerten Grundstücke liegt in einer Spanne von 720 - 4.348 m². Statistische Abhängigkeiten zwischen Kaufpreis und Bodenrichtwert wurden nicht untersucht.

► Wochenendgrundstücke im Außenbereich

Für Grundstücke im Außenbereich, die mit Wochenendhäusern bebaut sind, wurden in den vergangenen 3 Geschäftsjahren im Durchschnitt **rd. 50 %** des Richtwertes für Sonderbauflächen Erholung gezahlt.

Abb. 7.3: Wochenendgrundstücke im Außenbereich

Kauf- zeitraum	Anzahl Kauffälle	Kaufpreis [€/m ²] BRW für SO-Erholung ¹ [€/m ²]		mittl. Fläche [m ²]
		Mittel [%]	Spanne [%]	
2006	7	51	36 - 69	1.120
2005	22	43	16 - 111	1.425
2004	22	50	27 - 94	850

¹ Bodenrichtwerte für Sonderbauflächen Erholung in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde

Die aufstehenden Gebäude der o.g. Kauffälle unterliegen dem Bestandsschutz.

Bei den Kauffällen der Jahre 2004 und 2005 ist der Erwerber des Grund und Bodens jeweils der Eigentümer der Baulichkeiten. 2006 liegen zusätzliche Käuffälle über bebaute Grundstücke vor, die einen separaten Bodenwertanteil beinhalten.

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 2006**.

► Arrondierung mit Baulandteilflächen

Im Jahr 2006 wurden 81 verwertbare Zukäufe an Wohnbaugrundstücken registriert. Es handelt sich um Baulandteilflächen, die im Innenbereich (§ 34 BauGB) liegen, jedoch nicht selbständig als Bauland nutzbar sind.

Abb. 7.4: Unselbständige Baulandteilflächen

Lage der unselbständigen Teilfläche zum Käufergrundstück	Kaufpreis/BRW ¹ [%]		Anzahl	Kaufpreis [€/m ²] Spanne	mittl. Fläche [m ²]
	Mittel	Spanne			
straßenseitig	28	16 - 90	46	8,30 - 53,80	73
seitlich	67	21 - 134	21	3,50 - 88,00	122
rückwärtig	50	16 - 100	12	5,50 - 60,00	146
mittig ²	48	7 - 85	9	6,30 - 50,00	83

¹ Bodenrichtwert

² Bei den mittig gelegenen Teilflächen (z. B. ehemalige Grabenflurstücke, die quer über das Wohngrundstück verlaufen) wurden aufgrund der geringen Anzahl zusätzlich die Kauffälle aus den Jahren 2004 und 2005 herangezogen.

Es ist festzustellen, dass für überbaute Baulandteilflächen keine signifikant höheren Kaufpreise als für nicht bebaute gezahlt werden.

Untersuchungen ergaben, dass im Jahr 2006 bei **straßenseitig gelegenen** Teilflächen **Abhängigkeiten** des Kaufpreises vom **Bodenrichtwertniveau** des umliegenden Baulandes zu erkennen sind.

Abb. 7.5: Unselbständige straßenseitige Baulandteilflächen

umliegender Bodenrichtwert (BRW) [€/m ²]	Kaufpreis Teilfläche - straßenseitig - [% vom BRW]
30	30
50	25
70	22
90	20
Kauffallanzahl	44
Korrelationskoeffizient (Kaufpreis TF/ uml. BRW)	-0,5

► Arrondierung mit privaten Grünflächen

Im Geschäftsjahr 2006 wurden im Landkreis Barnim insgesamt 28 private Grünflächen (inkl. Grabeland sowie Hausgärten) verkauft. Die Kaufpreisspanne beträgt **0,80 - 6,49 €/m²**.

In einigen Wohnparks wurden neben den Baulandflächen auch nicht bebaubare Grünflächen mit besonderen Auflagen hinsichtlich der Bepflanzung und Gestalt mit veräußert. Aufgrund der geringen Anzahl der Kauffälle bezieht sich die Aussage zu Wohnparks in der folgenden Tabelle auf die Jahre 2004 - 2006.

Abb. 7.6: Private Grünflächen

Lage der Grünflächen	Kaufpreis			mittl. Fläche [m ²]
	Mittel [€/m ²]	Spanne [€/m ²]	Anzahl	
allgemeine Ortslage	4,30	0,80 - 6,50	27	735
Wohnparks	6,35	4,00 - 8,30	12	420

Die Kaufpreise der Grünflächen in der allgemeinen Ortslage sind signifikant vom Bodenrichtwert des umliegenden Baulandes abhängig. Der Zusammenhang wird in der folgenden Abbildung aufgezeigt:

Abb. 7.7: Abhängigkeit zwischen Kaufpreis Grünflächen und umliegendem BRW

umliegender Bodenrichtwert (BRW) [€/m ²]	Kaufpreis Grünfläche [€/m ²]
20	3,30
30	4,25
40	5,10
50	5,90
Korrelationskoeffizient (Kaufpreis GF/ uml. BRW)	0,6

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

Dabei ist eine **schwache Abhängigkeit** festgestellt worden (Korrelationskoeffizient = 0,3):

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 **außer-agrarische Nutzungen** in Frage.

Abb. 7.8: **Besondere Agrarflächen**

Art der Nutzung	Kaufpreis			mittl. Fläche [m ²]
	Mittel [€/m ²]	Spanne [€/m ²]	Anzahl	
- landwirtschaftlich	1,55	1,00 - 2,70	7	960
- forstwirtschaftlich	1,42	0,25 - 2,00	12	870

7.3 Dauerkleingärten

Abb. 7.9: **Kaufpreise für Grund und Boden von Dauerkleingärten**

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	5,40 - 5,74	4	600
2004	12,70	2,81 - 28,00	9	670
2005	9,90	3,33 - 21,64	8	785
2006	8,60	7,50 - 10,00	3	610
2002 - 2006	9,70	2,34 - 28,00	27	670

Für **komplette Kleingartenanlagen** (nur Grund und Boden) wurden im Zeitraum 2002 - 2006 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 2006 liegen dem Gutachterausschuss 10 Kauffälle für **Dauerkleingärten einschließlich der Bebauung** (Gartenhaus) vor. Die Kaufpreise liegen in einer Spanne von 3.500 - 55.000 € (Mittel: 20.500 €). Diese Grundstücke weisen Größen von 325 - 1.020 m² (Mittel: 590 m²) auf.

7.4 Flächen zur Sport- und Freizeitnutzung

Abb. 7.10: Flächen zur Sport- und Freizeitnutzung

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 - 2006
Campingplätze	4,50	1,33 - 9,36	7	2000 - 2006
Sonstige Freizeiteinrichtungen (z.B. Schützen-, Wassersportverein)	6,50	5,00 - 8,38	3	2000 - 2006

7.5 Gewässerflächen

Abb. 7.11: Gewässerflächen

Art der Nutzung	Kaufpreis			Zeitraum
	Mittel [€/m ²]	Spanne [€/m ²]	Anzahl	
Gewässerflächen (Seen, Weiher)	0,20	0,12 - 0,27	11	2003 - 2006

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

7.6 Ver- und Entsorgungsanlagen

Abb. 7.12: Ver- und Entsorgungsanlagen

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 - 2006
Deponieflächen	1,90	0,31 - 4,87	5	2000 - 2006
Lagerflächen	3,45	0,29 - 11,76	8	2002 - 2006
Kiesabbau	0,22	0,15 - 0,30	4	2004 - 2006

7.7 Gemeinbedarfsflächen

Abb. 7.13: öffentliche Grünanlagen

Lage	Kaufpreis			Zeitraum
	Mittel [€/m ²]	Spanne [€/m ²]	Anzahl	
Landkreis Barnim	4,95	2,00 - 7,67	7	2000 - 2006

Abb. 7.14: Straßenverkehrsflächen

Art der Nutzung	Kaufpreis			Zeitraum
	Mittel [€/m ²]	Spanne [€/m ²]	Anzahl	
nachträglicher Grunderwerb (zuvor bereits Gemeinbedarfsflächen)	1,60	0,50 - 2,90	51	2006
aus dem Teilmarkt unbebaute Bauflächen abgetreten (z.B. Ausbau von Straßen)	101 % des Bodenrichtwertes für Bauland 68,90	42 % - 170 % 15,00 - 150,00	16	2005 - 2006
aus dem Teilmarkt land- und forst- wirtschaftliche Flächen abgetreten (z.B. Straßen- und Autobahnbau)	siehe Pkt. 6.2.1./ 6.3.1. Seite 30 ff.			

7.8 Private Straßen- und Wegeflächen

Abb. 7.15: Private Straßen- und Wegeflächen

Lage	Kaufpreis			Zeitraum
	Mittel [€/m ²]	Spanne [€/m ²]	Anzahl	
im Wohnpark	9,90	1,00 - 37,00	10	2003 - 2006
im Siedlungsgebiet	3,95	1,00 - 14,00	16	2003 - 2006
im Erholungsgebiet	3,60	0,49 - 8,75	19	2003 - 2006
im Landwirtschaftsgebiet	0,44	0,04 - 1,22	6	2003 - 2006

8. Bebaute Grundstücke

8.1 Allgemeines

Der Grundstücksmarkt für bebaute Bauflächen war im Jahr 2006 durch eine **geringere Nachfrage** als im Vergleichszeitraum 2005 geprägt. Insgesamt gesehen ist der Umsatz gegenüber dem Vorjahr bei einer Anzahl von 832 Kauffällen (Vorjahr 970 Verkäufe) um ca. 14 % zurückgegangen. Der Geldumsatz war mit 127,2 Mio € (Vorjahr 135,7 Mio €) 6 % geringer. Hingegen liegt der Flächenumsatz mit 281 Hektar um 38 % über dem des Vorjahres.

8.2 Freistehende Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser

Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr des Jahres 2006 wurden im gesamten Landkreis 421 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (EFH/ZFH) mit einem Gesamtwert von rd. 43,0 Mio € und einer Gesamtfläche von rd. 92,6 ha gehandelt. Aus statistischen Gründen konnte nur ca. die Hälfte der Kauffälle zur Ableitung des Preisniveaus herangezogen werden.

8.2.1 Preisniveau

Abb. 8.1: Kaufpreise von mit freistehenden EFH/ZFH bebauten Grundstücken aus dem Jahr 2006

Gebäudetyp	engerer Verflechtungsraum			äußerer Entwicklungsraum		
	Anzahl Kauffälle	Kaufpreis- mittel [€]	Grdst.- fläche [m ²]	Anzahl Kauffälle	Kaufpreis- mittel [€]	Grdst.- fläche [m ²]
in allg. Ortslage						
EFH gesamt	117	120.000	815	44	93.000	770
bis BJ ¹ 1990	81	98.000	865	33	77.000	805
BJ 1991 - 2004	25	169.000	715	11	139.000	675
BJ 2005 - 2006	11	170.000	670	-	-	-
ZFH gesamt	8	140.000	810	3	92.000	745
bis BJ 1990	7	131.000	810	3	92.000	745
ab BJ 1991	1	200.000	785	-	-	-
in Wohnparks/ Wohnanlagen						
EFH gesamt	15	149.000	500	3	137.000	620
BJ 1991 - 2004	2	172.000	550	3	137.000	620
BJ 2005 - 2006	13	146.000	495	-	-	-
ZFH gesamt	-	-	-	-	-	-

¹ BJ = Baujahr

8.2.2 Preisentwicklung

Abb. 8.2: Kaufpreisentwicklung von mit freistehenden EFH/ZFH bebauten Grundstücken

Verkaufsjahr	Kaufpreise			
	Einfamilienhäuser		Zweifamilienhäuser	
	Mittel [€]	Anzahl	Mittel [€]	Anzahl
2003	114.000	262	95.000	35
2004	112.000	235	110.000	25
2005	115.000	230	113.000	31
2006	116.000	191	111.000	15

8.2.3 Marktanpassungsfaktoren und Liegenschaftszinssatz

► Marktanpassungsfaktoren (MAF)

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 des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs, die stichtagsnah beachtigt 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 - MAF

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

Nutzung: Wohnhäuser
Bodenwert: erschließungsbeitragsfrei nach BauGB ggf. auch nach KAG
Normalherstellungskosten: - ohne Regionalisierung und Ortsgrößenanpassung
 - für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (Typ 1) und Mehrfamilienhäuser (Typ 3) Normalherstellungskosten (NHK) 2000 gemäß 3.6.1.1 WertR 2002/06
 - für **Reihenhäuser und Doppelhaushälften (Typ 2) NHK - Berechnung abweichend nach Gebäudetyp 1 mit Korrekturfaktoren**
 Doppelhaushälfte und Reihenendhaus: -2 %, Reihenmittelhaus: -4 %

<p>Baunebenkosten:</p> <p>Bruttogrundfläche:</p> <p>Baupreisindex:</p> <p>Alterswertminderung:</p> <p>Restnutzungsdauer:</p> <p>Außenanlagen:</p> <p>Wertbeeinfluss. Umstände:</p> <p>nicht berücksichtigte Objekte:</p>	<p>[in Anlehnung an die Verfahrensweise der AG der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in NRW (AGVGA NRW)]</p> <p>16 % für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, 14 % für Doppelhaushälften, Reihen- u. Mehrfamilienhäuser DIN 277 (1987)</p> <p>des Landes Brandenburgs für neugebaute Ein- und Zweifamilienhäuser bzw. für neugebaute Mehrfamilienhäuser</p> <p>nach Ross</p> <p>- bei erfolgter Modernisierung Verlängerung der Restnutzungsdauer (nach dem Modell der AGVGA NRW)</p> <p>- ohne Instandhaltungsstau</p> <p>pauschale Schätzung in Höhe von 2 % bis 8 % des Gebäudewertes ggf. Abschlag wegen Baumängel und Bauschäden (geschätzt)</p> <p>Villen, Kleinhäuser bzw. Lauben, gemischt genutzte Objekte, mehrere Wohnhäuser auf einem Grundstück, Außenbereichslagen, Objekte im Sanierungsgebiet, Bodenwert \geq Kaufpreis</p>
--	---

Stichprobe freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Datengrundlage:	143 verwertbare Kauffälle aus 2006 (unvermietete Objekte)
Gesamtnutzungsdauer:	60 - 80 Jahre
Restnutzungsdauer:	5 - 80 Jahre
Baujahr:	1750 - 2006
Bodenrichtwertniveau:	5 - 105 €/m ²

Eine lageabhängige Unterteilung der Faktoren konnte abgeleitet werden. Die Unterteilung erfolgt nach dem Bodenrichtwertniveau a) ≤ 50 €/m² und b) > 50 €/m².

Abb. 8.3: **Marktanpassungsfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser**

vorläufiger Sachwert [€]	MAF für Bodenrichtwertniveau	
	≤ 50 €/m ²	> 50 €/m ²
50.000	0,89	-
75.000	0,82	1,03
100.000	0,78	0,95
125.000	0,75	0,90
150.000	0,72	0,85
175.000	0,70	0,82
200.000	0,69	0,79
225.000	0,67	0,76
250.000	0,66	0,74
275.000	0,65	0,72
300.000	-	0,71
325.000	-	0,69
Kauffallanzahl	74	69
Korrelationskoeffizient (MAF/ vorl. Sachwert)	-0,4	-0,4

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

► **Liegenschaftszinssatz (Liezi)****§ 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. Er weist den Charakter eines Korrekturfaktors auf. Für eine marktkonforme Wertermittlung werden die Zinssätze durch Rückbewertung geeigneter Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs abgeleitet.

Der Liegenschaftszinssatz wurde nach folgender Iterationsformel ermittelt:

$$p = \left(\frac{RE}{KP} - \frac{q - 1}{q^n - 1} \times \frac{KP - BW}{KP} \right) * 100$$

p	...	Liegenschaftszinssatz in %
RE	...	jährlicher Reinertrag des Grundstücks
KP	...	Kaufpreis des Grundstücks [bereinigt um selbstständig verwertbaren Teilflächen und um besondere „wertbeeinflussende“ Umstände (z. B. Baumängel und Bauschäden)]
q	...	1+p/100
n	...	Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen
BW	...	nicht selbstständig verwertbarer Bodenwert des Grundstücks

Modell - Liezi

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

Nutzung:	Wohnhäuser
Bodenwert:	erschließungsbeitragsfrei nach BauGB ggf. auch nach KAG
Mieten:	ortsübliche Netto-Kaltmieten
Bewirtschaftungskosten:	a) gem. WertR 2002/06 Anl. 3 - Zweite Berechnungsverordnung (II. BV) b) gem. Sprengnetter , Arbeitsmat. (Band II); 72. Ergänz. 3.05/4/3
Restnutzungsdauer (RND):	- bei erfolgter Modernisierung Verlängerung der RND (nach dem Modell der AG der Vorsitzenden der Gutachter- ausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen) - ohne Instandhaltungstau
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, Objekte im Sanierungsgebiet, Bodenwert \geq Kaufpreis, RND < 20 Jahre, Liegenschaftszins \leq 0 %

Stichprobe freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Datengrundlage:	107 verwertbare Kauffälle aus 2006
Gesamtnutzungsdauer:	60 - 80 Jahre
Restnutzungsdauer:	20 - 80 Jahre
Baujahr:	1874 - 2006
Bodenrichtwertniveau:	5 - 100 €/m ²
Wohnfläche:	60 - 260 m ²
Netto - Kaltmiete:	2,75 - 7,25 €/m ² im Monat

Abb. 8.4: Liegenschaftszins für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

RND [Jahre]	Liegenschaftszins bei GND					
	80 Jahre		70 Jahre		60 Jahre	
	a) II. BV ¹	b) Spreng- netter	a) II. BV	b) Spreng- netter	a) II. BV	b) Spreng- netter
20	2,9 %	3,3 %	2,4 %	2,6 %		
30	3,3 %	3,6 %	3,2 %	3,4 %		
40	3,7 %	3,8 %	3,9 %	3,9 %		
50	3,9 %	3,9 %	4,4 %	4,3 %	Ø 4,7 %	Ø 4,5 %
60	4,1 %	4,1 %	4,8 %	4,6 %		
70	4,3 %	4,2 %	-	-		
80	4,4 %	4,3 %	-	-		
	Ø 3,7 %	Ø 3,8 %	Ø 3,7 %	Ø 3,7 %		
	(0,2 - 6,2 %)	(0,9 - 6,0 %)	(0,3 - 8,6 %)	(0,7 - 8,2 %)	(2,1 - 7,3 %)	(1,8 - 7,1 %)
Kauffallanzahl	60	60	35	35	12	12
k ²	0,4	0,3	0,5	0,4	-	-

¹ II. BV: Zweite Berechnungsverordnung

² k = Korrelationskoeffizient (Liegenschaftszinssatz/ Restnutzungsdauer)

- ❗ 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.**

In der Stichprobe sind auch 4 vermietete Objekte enthalten. Die ermittelten Liegenschaftszinssätze dieser 4 Objekte weichen jedoch nicht signifikant vom Gefüge der Zinssätze der unvermieteten Objekte ab.

Liegenschaftszinssätze im Land Brandenburg

Auf Landesebene wurden ebenfalls Untersuchungen zu Liegenschaftszinssätzen durchgeführt. In der dazu einberufenen Arbeitsgruppe konnte sich der Landkreis Barnim einbringen. Die Ergebnisse sind im **Grundstücksmarktbericht 2006 des Oberen Gutachterausschusses (OGA) im Land Brandenburg dargestellt.** Diesbezügliche Auszüge sind bei der Geschäftsstelle des OGA kostenpflichtig zu erhalten.

Zu beachten ist, dass bei dieser Untersuchung ein vom umseitig dargestellten Modell **abweichendes Berechnungsmodell** zum Einsatz kam! So wurde u.a. nicht mit der ortsüblichen Netto-Kaltmiete, sondern überwiegend mit der tatsächlichen (auf Nachhaltigkeit überprüften) Netto-Kaltmiete gerechnet. Auch wurden pro Objektart nur Objekte mit einer einheitlichen Gesamtnutzungsdauer zugelassen. Dies führt zu einer eingeschränkten Anwendbarkeit der ermittelten Zinssätze!

Es wurden Liegenschaftszinssätze für die Objektarten Ein- und Zweifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser sowie Wohn- und Geschäftshäuser ermittelt. Im Grundstücksmarktbericht des Landkreises Barnim werden davon lediglich die Zinssätze für Wohn- und Geschäftshäuser auszugsweise abgebildet (siehe Kapitel 8.9.1), da für die beiden erstgenannten Objektarten **regionale** Liegenschaftszinssätze mit engerem Zeitbezug (2004 - 2006) und höherer Anwendungsbreite ermittelt werden konnten (siehe dieses Kapitel und Kapitel 8.6.2).

8.2.4 Vergleichsfaktoren

siehe hierzu auch: Diplom-Arbeit von Burghardt Kothe vom 24.09.2002 (Hochschule Anhalt / Dipl.-Wirtschaftsingenieur) „Ermittlung und Darstellung von Gebädefaktoren 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- und Zweifamilienhäusern** sowie **Doppelhäufte** 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 kommen¹.

Gebädefaktoren

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, Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Größe und Alter der baulichen Anlage vergleichbar sind).

Nach KLEIBER² stellen Gebädefaktoren 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.).

¹ vgl. KLEIBER/SIMON, 2006, S. 1123, RN: 1

² ebenda, S. 1131, RN: 30

Zielgröße

Für die folgende 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

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

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

Im Wesentlichen ist bei gleicher Ausstattung sowie gleicher fiktiven Baujahresgruppe eine Verkleinerung der Gebädefaktoren (Gebäudeanteil in €/m²) mit zunehmender Bruttogrundfläche bzw. Wohnfläche zu verzeichnen.

Die Gebäudeklassen werden nach den Einflussgrößen **fiktives Baujahr und Ausstattung** gebildet. Erwartungsgemäß ist über alle Klassen hinweg ein Anstieg der Gebädefaktoren mit zunehmendem fiktiven Baujahr und einer Verbesserung der Ausstattung zu verzeichnen.

Abb. 8.5: Gebäudeanteil am Kaufpreis in €/m² Wohnfläche (WF) mit Gebäudeklassen nach fiktivem Baujahr und Ausstattung

Gruppe fiktives Baujahr	mittl. Gebäudeanteil am Kaufpreis in €/m ² WF			Gesamtwert
	unterteilt in Ausstattungsgruppen			
	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	1.130
Gruppe 4: 1991-2002	(1.632)	1.344	1.471	1.365
Gesamtwert	503	845	1.268	772

¹ () Es liegt nur ein Kauffall vor.

Abb. 8.6: Gebäudeanteil am Kaufpreis in €/m² Bruttogrundfläche (BGF) mit Gebäudeklassen nach fiktivem Baujahr und Ausstattung

Gruppe fiktives Baujahr		mittl. Gebäudeanteil am Kaufpreis in €/m ² BGF			Gesamtwert
		unterteilt in Ausstattungsgruppen			
		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	-	107	104	108
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	201	275	203	279

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

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

8.3 Reihenhäuser/Doppelhaushälften

Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr des Jahres 2006 wurden im gesamten Landkreis 119 Reihenhäuser und Doppelhaushälften (RH/DHH) mit einem Gesamtwert von rd. 12,1 Mio € und einer Gesamtfläche von rd. 7,4 ha gehandelt. Aus statistischen Gründen konnten davon nur 66 Kauffälle zur Ableitung des Preisniveaus herangezogen werden.

8.3.1 Preisniveau

Abb. 8.7: Kaufpreise von mit RH/DHH bebauten Grundstücken aus dem Jahr 2006

Gebäudetyp	engerer Verflechtungsraum			äußerer Entwicklungsraum			
	Anzahl Kauffälle	Kaufpreis- mittel [€]	Grdst.- fläche [m ²]	Anzahl Kauffälle	Kaufpreis- mittel [€]	Grdst.- fläche [m ²]	
in allg. Ortslage							
DHH¹ gesamt							
	bis BJ ² 1990	9	78.000	795	11	75.000	835
	ab BJ 1991	10	145.000	355	1	135.000	710
RMH³ gesamt							
	bis BJ 1990	1	109.000	240	1	16.000	395
	ab BJ 1991	-	-	-	-	-	-
REH⁴ gesamt							
	bis BJ 1990	-	-	-	5	50.000	385
	ab BJ 1991	-	-	-	4	44.000	415
in Wohnparks/ Wohnanlagen							
DHH gesamt							
	BJ 1991 - 2004	4	160.000	315	1	119.000	430
	BJ 2005 - 2006	5	158.000	315	-	-	-
RMH gesamt							
	BJ 1991 - 2004	5	134.000	205	1	82.000	200
	BJ 2005 - 2006	-	-	-	-	-	-
REH gesamt							
	BJ 1991 - 2004	6	143.000	290	5	104.000	400
	BJ 2005 - 2006	1	175.000	305	-	-	-

¹ DHH: Doppelhaushälfte

² BJ: Baujahr

³ RMH: Reihemittelhaus

⁴ REH: Reihenendhaus

8.3.2 Preisentwicklung

Abb. 8.8: Kaufpreisentwicklung mit RH/ DHH bebauter Grundstücke

Verkaufsjahr	Kaufpreise	
	Reihenhäuser und Doppelhaushälften Mittel [€]	Anzahl
2003	140.000	153
2004	135.000	120
2005	113.000	120
2006	110.000	69

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 (MAF)

Stichprobe Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Datengrundlage: 61 verwertbare Kauffälle aus 2005/06 (unvermietete Objekte)
 Gesamtnutzungsdauer: 60 - 80 Jahre
 Restnutzungsdauer: 5 - 80 Jahre
 Baujahr: 1895 - 2006
 Bodenrichtwertniveau: 9 - 205 €/m²

Eine lageabhängige Unterteilung der Faktoren konnte abgeleitet werden. Die Unterteilung erfolgt nach dem Bodenrichtwertniveau a) ≤ 50 €/m² und b) > 50 €/m².

Abb. 8.9: Marktanpassungsfaktoren für Reihenhäuser/ Doppelhaushälften

vorläufiger Sachwert [€]	MAF für Bodenrichtwertniveau	
	≤ 50 €/m ²	> 50 €/m ²
50.000	1,19	-
75.000	0,98	-
100.000	0,85	1,05
125.000	0,76	0,90
150.000	0,70	0,79
175.000	0,65	0,71
200.000	0,61	0,65
225.000	0,57	0,60
250.000	0,54	0,56
275.000	-	0,52
300.000	-	0,49
Kauffallanzahl	30	31
Korrelationskoeffizient (MAF/ vorl. Sachwert)	-0,7	-0,7

- Die umseitig dargestellten 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 (Liezi)**

Stichprobe Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Datengrundlage:	56 verwertbare Kauffälle aus 2005/06
Gesamtnutzungsdauer:	60 - 80 Jahre
Restnutzungsdauer:	20 - 80 Jahre
Baujahr:	1900 - 2006
Bodenrichtwertniveau:	9 - 205 €/m ²
Wohnfläche:	66 - 168 m ²
Netto - Kaltmiete:	2,50 - 7,50 €/m ² im Monat

Abb. 8.10: **Liegenschaftszins für Reihenhäuser/ Doppelhaushälften**

RND [Jahre]	Liegenschaftszins bei GND					
	80 Jahre		70 Jahre		60 Jahre	
	a) II. BV ¹	b) Spreng- netter	a) II. BV	b) Spreng- netter	a) II. BV	b) Spreng- netter
20	-	-	1,9 %	1,5 %		
30	2,0 %	2,7 %	2,9 %	2,5 %		
40	3,2 %	3,6 %	3,6 %	3,2 %	∅	∅
50	4,1 %	4,3 %	4,1 %	3,8 %	3,6 %	4,0 %
60	4,8 %	4,9 %	4,6 %	4,3 %		
70	5,5 %	5,4 %	4,9 %	4,7 %		
80	6,0 %	5,9 %	-	-		
	∅ 5,0 %	∅ 5,0 %	∅ 3,6 %	∅ 3,0 %		
	(0,4 - 8,0 %)	(0,7 - 7,9 %)	(0,4 - 6,9 %)	(0,2 - 6,5 %)	(0,9 - 5,4 %)	(2,4 - 5,6 %)
Kauffallanzahl	34	34	13	17	5	5
k ²	0,7	0,6	0,6	0,6	-	-

¹ II. BV: Zweite Berechnungsverordnung

² k = Korrelationskoeffizient (Liegenschaftszinssatz/ Restnutzungsdauer)

- 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.**

In der Stichprobe sind auch 3 vermietete Objekte enthalten. Die ermittelten Liegenschaftszinssätze dieser 3 Objekte weichen jedoch nicht signifikant vom Gefüge der Zinssätze der unvermieteten Objekte ab.

8.3.4 Vergleichsfaktoren

Die unter Pkt. 8.2.4 (S. 45 ff.) aufgeführten Gebädefaktoren gelten gleichermaßen für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Doppelhaushälften und Reihenhäuser.

8.4 Wohnungseigentum

8.4.1 Preisniveau

► Erstverkäufe von Eigentumswohnungen der Baujahre 2003 - 2006

Abb. 8.11: 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

Für das Geschäftsjahr 2006 sind keine Erstverkäufe der Baujahre 2003 - 2006 registriert.

► Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen der Baujahre 1993 - 2002

Für das Geschäftsjahr 2006 liegen **36 Kauffälle** über Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen der **Baujahre 1993 - 2002** vor. Im Mittel wurden

1.160 €/m² Wohnfläche

gezahlt (Spanne 615 - 2.000 €/m² Wfl.). Die durchschnittliche Wohnungsgröße beträgt 76 m² (Spanne 40 - 114 m²). Die Kaufpreise werden in der Regel nicht durch die unterschiedliche Verfügbarkeit der Wohnungen (bezugsfrei/vermietet) preiswirksam beeinflusst.

Die veräußerten Wohnungen befinden sich in Mehrfamilienhäusern der Gemeinden Bernau, Panketal, Wandlitz, Werneuchen, Eberswalde und Joachimsthal. Im Vergleich zu den übrigen Gemeinden ist das Kaufpreisgefüge in Bernau sehr inhomogen.

Abb. 8.12: Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen in Bernau, Ladeburg und Seefeld

	Jahr des Verkaufs	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 ¹	-
Weiterverkäufe (Baujahre 1995 - 1998)	2001	2.200 ¹	-	-	-
	2002	-	-	-	-
	2003	800 - 1.260	930 - 1.500	-	-
	2004	1.440 - 1.500	790 - 1.450	660 - 720	540 - 1.350
	2005	1.290 ¹	850 - 1.490	-	700 - 1.790
	2006	710 - 820	600 - 1.970	-	660 ² - 2.050

¹ jeweils nur ein Kauffall

² aus Paketverkauf (vgl. S.53)

► **Eigentumswohnungen in umgewandelten und sanierten Objekten**

Abb. 8.13: **Geschosswohnungsbau**
(überwiegend Plattenbauten, saniert 1995 - 1999, Baujahr 1958 - 1984)

Lage	Kaufpreismittel [€/m ² Wohnfläche]					
	2001	2002	2003	2004	2005	2006
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)	665* (154)
- Nordend	980 (1)	- -	735 (1)	- -	- -	- -
- Westend	980 (1)	- -	- -	- -	1.090 (1)	- -

() Anzahl der Kauffälle

* aus Paketverkäufen (vgl. S.53)

Abhängigkeit zwischen Wohnungsgröße und Kaufpreis

Im Kaufzeitraum 2001 - 2006 wurden für die Gebiete Sachtelebenstraße in Bernau und Leibnizviertel in Eberswalde die Abhängigkeiten des Kaufpreises von der Wohnungsgröße untersucht. Es sind keine Zusammenhänge zu erkennen.

Abb. 8.14: **Zwei- und Mehrfamilienhäuser/Altbau**
(Verkäufe aus 2002 - 2006)

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
Schönnow	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, für 2006 liegen keine Kauffälle vor.

► Paketverkäufe

Für das Geschäftsjahr 2006 liegen dem Gutachterausschuss sogenannte Paketverkäufe vor. Das sind Verträge, bei denen ein Verkäufer eine größere Anzahl an Wohnungen in einem „Paket“ erwirbt. 7 derartige Verkäufe betreffen Eigentumswohnungen in Bernau, Eberswalde und Seefeld sowie Teileigentum in Joachimsthal. Die Gesamtkaufpreise je Paket liegen in einer Spanne von 0,4 Mio € - 4,7 Mio €, die Anzahl der Wohnungen/Teileigentumseinheiten zwischen 13 und 127.

► Preise für PKW-Stellplätze

Abb. 8.15: Preise für PKW-Stellplätze aus 2000 - 2006

	Stellplätze	
	im Freien	in Tiefgaragen
Kaufpreisspanne [€/Stellplatz]	1.000 - 4.000	3.000 - 6.650
Kaufpreismittel [€/Stellplatz]	2.450	4.920
Anzahl der Kauffälle	38	8

Auf die Jahre 2005 und 2006 entfallen lediglich je 3 Kauffälle.

8.4.2 Preisentwicklung

Die aufgeführten Eigentumswohnungen wurden zwischen 1999 und 2005 errichtet.

Abb. 8.16: Preisentwicklung bei Erstverkäufen von Eigentumswohnungen 2000 - 2006

Jahr	Kaufpreis			Wohnfläche
	Mittel [€/m ² Wfl.]	Spanne [€/m ² Wfl.]	Anzahl	Mittel [m ²]
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
2006	-	-	-	-
2000 - 2006	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 2006 liegen 3 Verkäufe zu durchschnittlich 1.450 €/m² Nutzfläche vor.

Für nicht gewerblich genutztes Teileigentum (hier: Erholungsnutzung) wurden im Zeitraum 2002 - 2006 die nachfolgend aufgeführten Kauffälle registriert:

Abb. 8.17: Verkäufe der Bungalowsiedlung am Grimnitzsee (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
2006	19.000	10.000 - 30.000	9
2000 - 2006	18.100	10.000 - 34.000	130

Zusätzlich liegt für 2006 ein Paketverkauf (vgl. S.53) vor. Veräußert wurden 49 Objekte zu je 14.300 €.

8.6 Mehrfamilienhäuser

Im Landkreis Barnim wurden im Berichtsjahr 54 Mehrfamilienhäuser (MFH) mit einem Gesamtumsatz von rd. 11,8 Mio € und einer Gesamtgrundstücksfläche von rd. 11,0 ha gehandelt.

8.6.1 Preisniveau

Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wurden 34 Mehrfamilienhausgrundstücke veräußert. Für die Stadt Eberswalde wurden 9 Kauffälle registriert mit Preisen in einer Spanne von rd. 29.000 bis 270.000 €.

Abb. 8.18: Kaufpreise von mit MFH bebauten Grundstücken aus dem Jahr 2006

engerer Verflechtungsraum			äußerer Entwicklungsraum		
Anzahl Kauffälle	mittlerer Kaufpreis Spanne [€]	Grdst.-fläche [m ²]	Anzahl Kauffälle	mittlerer Kaufpreis Spanne [€]	Grdst.-fläche [m ²]
16	120.000 15.000 - 300.000	1.100	18	135.000 22.000 - 520.000	2.100

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 (Dreifamilienwohnhäuser, Gründerzeithäuser, Plattenbau). Mehrfamilienhäuser mit untergeordneten Gewerbeeinheiten wurden auch in die Auswertung mit einbezogen.

► Marktanpassungsfaktoren (MAF)

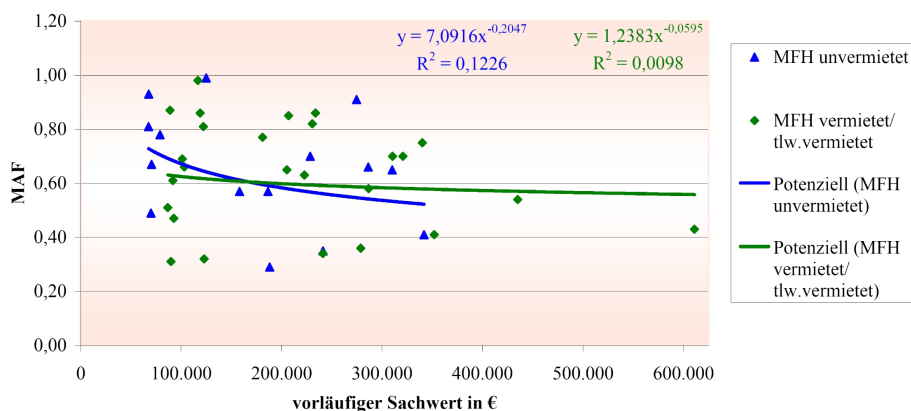
Stichprobe Mehrfamilienhäuser

Datengrundlage: 36 verwertbare Kauffälle aus 2004 bis 2006
 Gesamtnutzungsdauer: 60 - 80 Jahre
 Restnutzungsdauer: 5 - 40 Jahre
 Baujahr: 1850 - 1970
 Bodenrichtwertniveau: 9 - 130 €/m²

Eine lageabhängige Unterteilung der Faktoren konnte aufgrund der geringen Kauffallanzahl nicht abgeleitet werden. Eine Unterteilung wird hinsichtlich der Verfügbarkeit (vermietet/leerstehend) vorgenommen.

Abb. 8.19: Marktanpassungsfaktoren für Mehrfamilienhäuser

vorläufiger Sachwert [€]	Marktanpassungsfaktoren		
	vermietete/tlw. vermietete Objekte	leerstehende Objekte	
75.000	Ø 0,63	0,71	
100.000		0,67	
125.000		0,64	
150.000		0,62	
175.000		0,60	
200.000		0,58	
225.000		0,57	
250.000		0,56	
275.000		0,55	
300.000		0,54	
325.000		0,53	
			Ø 0,65
Kauffallanzahl		26	15
Korrelationskoeffizient (MAF/ vorl. Sachwert)	-0,1	-0,4	



- 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.**

Für die Klasse der vermieteten/tlw. vermieteten Objekte konnte keine signifikante Abhängigkeit der Marktanpassungsfaktoren von der Höhe des vorläufigen Sachwerts nachgewiesen werden. Bei den leerstehenden Objekten ist hingegen eine solche Abhängigkeit zu vermuten.

Der durchschnittliche Marktanpassungsfaktor beider Klassen ist mit 0,63 bzw. 0,65 ähnlich. Demzufolge ist keine signifikante Beeinflussung der Kaufpreise durch die unterschiedliche Verfügbarkeit (vermietet/leerstehend) bzgl. dieser Stichprobe nachzuweisen.

► Liegenschaftszinssatz (Liezi)

Stichprobe Mehrfamilienhäuser

Datengrundlage:	21 verwertbare Kauffälle aus 2004 bis 2006
Gesamtnutzungsdauer (GND):	60 - 90 Jahre
Restnutzungsdauer (RND):	20 - 40 Jahre
Baujahr:	1900 - 1970
Bodenrichtwertniveau:	9 - 90 €/m ²
Wohnfläche:	142 - 611 m ²
Netto-Kaltmiete:	2,00 - 6,00 €/m ² im Monat

Abb. 8.20: Liegenschaftszins für Mehrfamilienhäuser

	Liegenschaftszins	
	Bewirtschaftungskosten gemäß a) II. BV ¹	b) Spreng- netter
Mittel	6,3 %	6,3 %
Spanne	2,3 - 9,4 %	2,3 - 9,6 %

¹ II. BV: Zweite Berechnungsverordnung

- ❗ Die abgeleiteten Liegenschaftzinssätze 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.**

Eine Abhängigkeit des Liegenschaftszinssatzes von der Restnutzungsdauer konnte nicht nachgewiesen werden. Aufgrund der geringen Anzahl verwertbarer Kauffälle entfällt eine weitere Aufteilung - etwa nach der Verfügbarkeit (vermietet/leerstehend), dem Bodenwertniveau oder der Gesamtnutzungsdauer.

Liegenschaftzinssätze im Land Brandenburg

Vergleiche hierzu die Ausführungen im Kapitel 8.2.3, Seite 44 f.

8.7 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser

Im Berichtszeitraum wurden im gesamten Landkreis 51 Geschäfts- und Verwaltungsgebäude im Gesamtwert von rd. 37,2 Mio € und einer Gesamtfläche von rd. 22,9 ha gehandelt.

Davon konnten 14 Kauffälle dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zugeordnet werden.

Abb. 8.21: Kaufpreise von mit Geschäfts- und Verwaltungsgebäuden bebauten Grundstücken aus dem Jahr 2006

Gebäudeart	engerer Verflechtungsraum			äußerer Entwicklungsraum		
	Anzahl Kauf-fälle	Kaufpreisspanne [€]	Grdst.-fläche [m ²]	Anzahl Kauf-fälle	Kaufpreisspanne [€]	Grdst.-fläche [m ²]
Büro- und Verwaltungsgebäude	0	-	-	2	25.000 und 40.000	-
Verkaufshallen (u.a.Autohäuser)	4	1,9 Mio. - 8,4 Mio.	5.800	8	10.000 - 7,0 Mio.	4.600

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.).

Abb. 8.22: Umsatzentwicklung bebauter Gewerbegrundstücke 1998 - 2006

Jahr	Anzahl Kauf-fälle	Geldumsatz		Grundstücksfläche	
		Kaufpreisspanne [€]	Gesamtumsatz [Mio €]	Flächenspanne [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
2006	34	3.000 - 8.415.400	33,6	600 - 647.800	92

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

Für das Geschäftsjahr 2006 liegen dem Gutachterausschuss **9 Verkäufe** von Grundstücken vor, die mit **Lebensmittelmärkten/Einzelhandelsmärkten** bebaut sind.

Im Durchschnitt wurden **1.570.000 €** (Spanne: 720.000 € - 2.085.000 €) bei einer Grundstücksfläche von **5.070 m²** (Spanne: 2.160 m² - 9.460 m²) gezahlt.

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

Abb. 8.23: **Gewerbegebiete**

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	55	25	330
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	39	520
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	16	320
Werneuchen Krummenseer Weg	8,7	90	11	160
Gesamt	360	72	309	3.930

Quelle: WITO GmbH Barnim, Stand März 2007 bzw.

*www.bernau.de

8.9 Sonstige bebaute Objekte

8.9.1 Wohn- und Geschäftshäuser

► Liegenschaftszinssatz

Im Landkreis Barnim waren bisher zu wenig verwertbare Kauffälle vorhanden, um eigene, regionale Liegenschaftszinssätze für Wohn- und Geschäftshäuser zu ermitteln.

Aus diesem Grund werden im Folgenden die Ergebnisse der landesweiten Untersuchung dargestellt.

► Liegenschaftszinssätze im Land Brandenburg

Vergleiche hierzu die Ausführungen im Kapitel 8.2.3 Seite 44 f.

Stichprobe Wohn- und Geschäftshäuser im engeren Verflechtungsraum mit Potsdam

Datengrundlage:	28 verwertbare Kauffälle aus 2001 - 2006
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
Restnutzungsdauer:	20 - 80 Jahre (Mittel: 35 Jahre)
Baujahr:	1731 - 2000
Bodenwert:	58 - 783 €/m ² (Mittel: 375 €/m ²)
monatl. Netto - Kaltmiete:	1,7 - 26,9 €/m ² (Mittel: 9,4 €/m ²)

Liegenschaftszinssatz: 5,7 %

Stichprobe Wohn- und Geschäftshäuser im äußerer Verflechtungsraum mit den kreisfreien Städten

Datengrundlage:	27 verwertbare Kauffälle aus 2000 - 2005
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
Restnutzungsdauer:	24 - 70 Jahre (Mittel: 40 Jahre)
Baujahr:	1880 - 1995
Bodenwert:	13 - 357 €/m ² (Mittel: 100 €/m ²)
monatl. Netto - Kaltmiete:	2,4 - 7,4 €/m ² (Mittel: 4,7 €/m ²)

Liegenschaftszinssatz: 6,9 %

8.9.2 Wochenendhäuser

Im Jahr 2006 wurden im Landkreis 98 bebaute Wochenendhausgrundstücke im Gesamtwert von rd. 4,0 Mio € und einer Gesamtfläche von rd. 12,1 ha verkauft.

Davon sind 55 Kauffälle dem gewöhnlicher Geschäftsverkehr zugeordnet.

Bis auf die Grundstücke in Wohngebieten des engeren Verflechtungsraumes liegen die Gesamtkaufpreise der in der folgenden Tabelle aufgeführten Kauffälle erheblich über den Bodenwertanteilen, d.h. im Kaufpreis ist neben dem Anteil für Grund und Boden auch ein Gebäudeanteil wertmäßig enthalten. Für Grundstücke in Wohngebieten des engeren Verflechtungsraumes wird im Durchschnitt maximal der Bodenwert bezahlt.

Abb. 8.24: Kaufpreise von mit Wochenendhäusern bebauten Grundstücken aus dem Jahr 2006

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 Wohn- und Mischgebieten	25	35.000 10.000 - 69.000	890	6	39.000 15.000 - 65.000	750
in Sondergebieten	10	34.000 8.000 - 65.000	860	12	34.000 14.000 - 97.000	645
im Außenbereich	4	19.000 5.000 - 42.000	700	7	29.000 13.000 bis 55.000	825

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 Wohn- und Gewerbegebiete 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 01.01.2007 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 (vgl. 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 berlinnahen Raum, Eberswalde/ Finowfurt und Bernau/ Panketal sowie die Sanierungsgebiete „Stadtzentrum Eberswalde“, „Stadtkern Bernau“ und „Stadtkern Oderberg“ abgebildet.



Die Karte kann in der Geschäftsstelle gegen eine Gebühr von 30 € käuflich erworben werden. Unabhängig davon kann jedermann mündliche und schriftliche Auskünfte über Bodenrichtwerte erhalten (vgl. 11.2).

Zum Stichtag 01.01.2007 wurden für die Gemeinden und Gemeindeteile des Landkreises Barnim **279 allgemeine Bodenrichtwerte** beschlossen:

- 162 für Wohnbauflächen/gemischte Bauflächen
- 65 für Wohnparks
- 20 für Gewerbliche Bauflächen
- 27 für Sonderbauflächen (Erholung)
- 5 für Land- und Forstwirtschaftliche Flächen

Weiterhin liegen für die Sanierungsgebiete in Bernau, Eberswalde und Oderberg **55 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

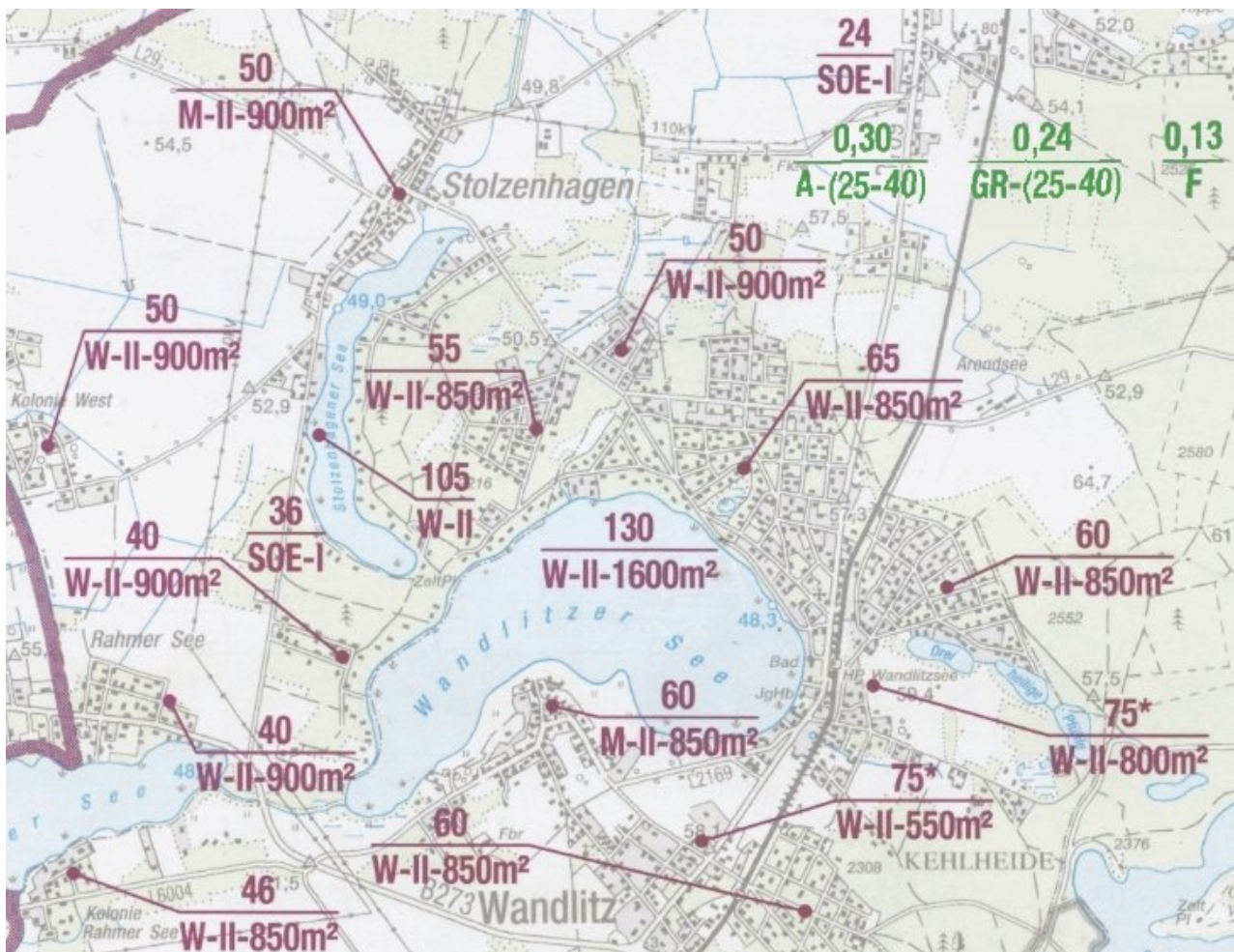
Die Entwicklung der Kaufpreise für unbebaute Wohnbaugrundstücke hat sich im Landkreis Barnim auch im Jahr 2006 nicht einheitlich vollzogen. Dies spiegelt sich in der Entwicklung der Bodenrichtwerte wider.

Ca. 80 % aller Richtwerte für Wohn- und gemischte Bauflächen sind konstant geblieben, 10 % der Werte haben sich erhöht. Die verbleibenden 10 % der Richtwerte sind gesunken.

Trends:

1. Ein **konstantes Wertniveau** liegt in den Ämtern bzw. amtsfreien Gemeinden **Panketal, Wandlitz, Werneuchen, Britz - Chorin, Joachimsthal, Oderberg** und **Schorfheide** vor.
2. In der Städten **Bernau bei Berlin** und **Biesenthal** sind zum Teil **Rückgänge** der Bodenrichtwerte um 2 - 5 €/m² zu verzeichnen. **Positive Trends** liegen in **Ahrensfelde** und **Eberswalde** vor (Steigerungen um 2 - 5 €/m²).

Abb. 9.1: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte des Landkreises Barnim, Stichtag 01.01.2007



9.2.2 Gewerbliche Bauflächen

Zum Stichtag 01.01.2007 liegen für gewerbliche Bauflächen **20 Bodenrichtwerte** vor. Im Vergleich zum Stichtag 01.01.2006 sind drei der Werte um 2 - 6 €/m² gestiegen. 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).

Abb. 9.2: **Bodenrichtwerte Gewerbebaufläche / Wohnbaufläche zum Stichtag 01.01.2007**

Lage	Bodenrichtwert		G / W [%]
	Gewerbe [€/m ²]	Wohnbaufläche [€/m ²]	
Basdorf	22*	60	37
Bernau bei Berlin - Rehberge - Rüdritzer Chaussee	34*	65	52
	70*	65	108
Biesenthal - Lanker Straße	24	40	60
Blumberg - Am Rehhahn	55*	55	100
Eberswalde - Britzer Straße - Kranbau - TGE	18	34	53
	16	38	42
	16*	-	-
Finow - Coppistraße - Walzwerk	16	-	-
	18	30	60
Finowfurt	20*	38	53
Ladeburg - Albertshofer Chaussee	(17)	-	-
Lichterfelde - TGE	16*	38	42
Lindenberg	110*	75	147
Schönow - Schmetzdorf - Schmetzdorf, Pappelallee	36	-	-
	36*	65	55
Seefeld	26*	40	65
Sommerfelde	16	26	62
Werneuchen	36*	38	95
Zerpenschleuse	12	20	60

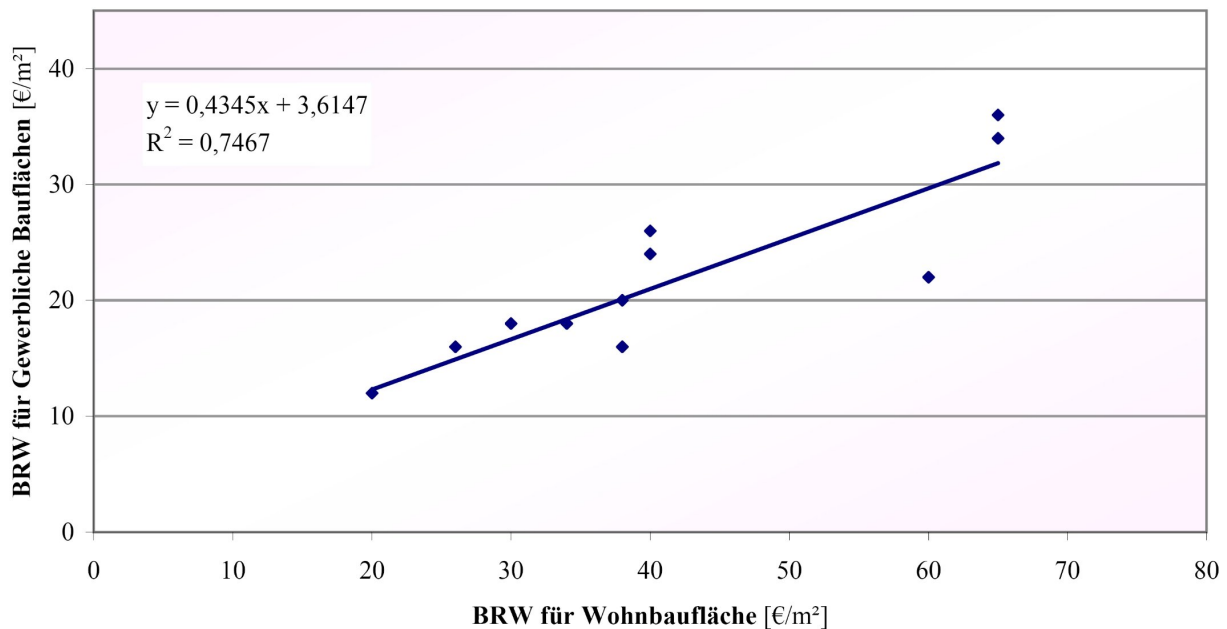
() erschließungsbeitragspflichtig nach BauGB

* erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG

📄 Weitere Angaben zu Gewerbegebieten (u. a. Auslastungen) finden Sie auf den Seiten 57 ff.

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.

Abb. 9.3: **Abhängigkeit der Bodenrichtwerte Gewerbliche Baufläche / Wohnbaufläche**



- i** Aufgrund ihrer besonderen Lage am Berliner Autobahnring bzw. der besonderen Nutzung mit überwiegend Einzelhandel wurden die Bodenrichtwerte für Lindenbergl und Blumbergl einerseits sowie Bernau bei Berlin - Rüdnlitzer Chaussee andererseits nicht in dieser Untersuchung betrachtet.

9.2.3 Sonderbauflächen für Erholung

Zum Stichtag 01.01.2007 liegen für Sonderbauflächen/Erholung **26 Bodenrichtwerte** vor. Sie bewegen sich auf einem konstanten Niveau. Nur ein Richtwert hat sich im Vergleich zum Stichtag 01.01.2006 verändert.

Die Richtwerte liegen in einer Spanne von 10 €/m² bis 40 €/m².

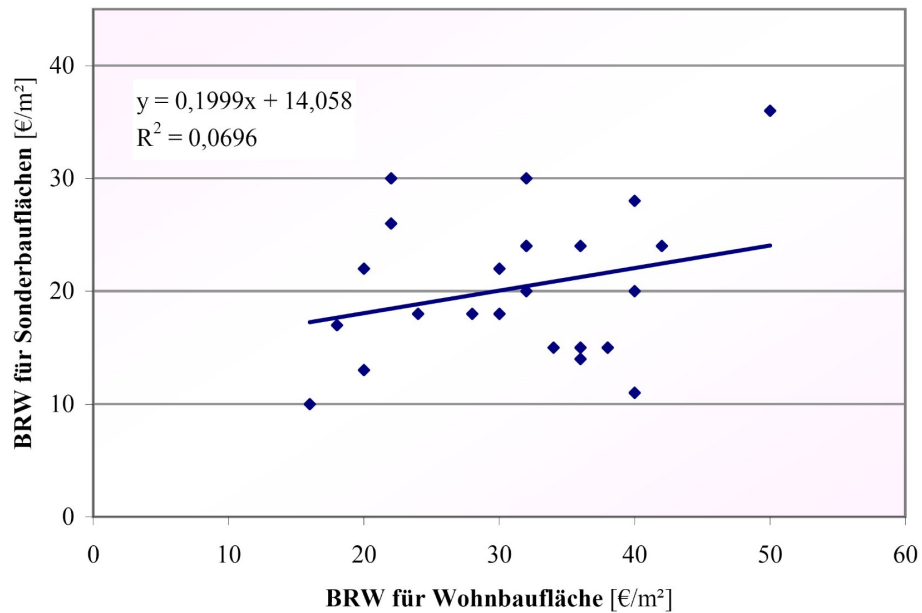
Die folgende Übersicht zeigt das Verhältnis der Richtwerte für Sonderbauflächen/Erholung (S) zu den Richtwerten des umliegenden Baulandes/Wohnbebauung (W).

Abb. 9.4: **Bodenrichtwerte Sonderbaufläche / Wohnbaufläche zum Stichtag 01.01.2007**

Lage	Bodenrichtwert		S / W [%]
	Sonderbaufläche [€/m ²]	Wohnbaufläche [€/m ²]	
Bernau bei Berlin - Birkholzaue	24	42	57
Biesenthal - Gartenstraße - Kesselsee/Wukensee	20 28	40 40	50 70
Danewitz	13	20	65
Finow - Clara Zetkin Siedlung	15	38	39
Finowfurt - Fichtenweg - Üdersee	14 24	36 36	39 67
Groß Schönebeck - Böhmerheide	24	32	75
Hirschfelde	10	16	63
Joachimsthal	18	28	64
Klosterfelde - Lotschensee - Ortslage	30 24	32 32	94 75
Lanke	18	30	60
Liepe	18	24	75
Marienwerder	22	30	73
Niederfinow	17	18	94
Prenden - Bauernsee - Golfplatz	30 26	22 22	136 118
Ruhlsdorf	20	32	63
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	40	-	-
Werbellin	15	36	42
Durchschnitt:	21	-	68

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

Abb. 9.5: 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 „Stadtkern Bernau“, „Stadtzentrum Eberswalde“ und „Stadtkern Oderberg“ besondere Bodenrichtwerte ermittelt. Sie sind in der **Bodenrichtwertkarte zum Stichtag 01.01.2007** dargestellt.

Abb. 9.6: **Besondere Bodenrichtwerte in den Sanierungsgebieten** zum Stichtag 01.01.2007

Art der Nutzung	Besondere Bodenrichtwerte	
	mit Anfangswertqualität	mit Endwertqualität
Bernau bei Berlin		
Mischbauflächen	75 - 145 €/m ²	155 - 170 €/m ²
Wohnbauflächen	80 - 115 €/m ²	95 - 125 €/m ²
öffentliches Grün	6 €/m ² *	-
Eberswalde		
Mischbauflächen	65 - 145 €/m ²	75 - 170 €/m ²
Wohnbauflächen	48 - 95 €/m ²	55 - 110 €/m ²
öffentliches Grün	6 €/m ²	-
Oderberg		
Mischbauflächen	26 - 28 €/m ²	-
Wohnbauflächen	18 - 24 €/m ²	-

* abweichender Stichtag: 10.08.2004

9.4 Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

Abb. 9.7: Bodenrichtwerte land- und forstwirtschaftlicher Flächen ab 2004

Amt / amtsfreie Gemeinde	Bodenrichtwert [€/m ²] zum Stichtag 01.01.			
	2004	2005	2006	2007
	A c k e r l a n d			
Ahrensfelde				
Stadt Bernau bei Berlin				
Panketal	0,28	0,32	0,30	0,30
Wandlitz				
Werneuchen				
Biesenthal-Barnim				
Britz-Chorin				
Stadt Eberswalde	0,24	0,30	0,26	0,30
Schorfheide				
Joachimsthal				
Oderberg	0,30		0,32	0,32
	G r ü n l a n d			
Landkreis Barnim	0,20	0,22	0,22	0,24
	W a l d			
Landkreis Barnim	-	0,12	0,13	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 des § 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 vollständig vor, da, mit Ausnahme der Kommunen, seitens der Vertragsparteien keine Pflicht zur Mitteilung von Nutzungsverträgen besteht.

Die Datensammlung bildet die Grundlage für:

- die **Erteilung von Auskünften über frei vereinbarte Entgelte**

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 frei vereinbarten Nutzungsentgelte. Aus dem Zeitraum 03.10.1990 bis Dezember 2006 liegen dem Gutachterausschuss ca. **1.100 Entgelte** gemarkungsweise 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 März 2007 hat der Gutachterausschuss **234 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 frei vereinbarte und ortsübliche Nutzungsentgelte für:

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

Die über eine schriftliche Auskunft in Form einer Liste erhältlichen **frei vereinbarten Nutzungsentgelte** werden hier zusammengefasst dargestellt.

Bei den hier veröffentlichten **ortsüblichen Nutzungsentgelten** handelt es sich um die auf Antrag von Kommunen bzw. Amtsverwaltungen im Rahmen von Gutachten vom Gutachterausschuss ermittelten, stichtagsbezogenen Entgelte. Diese Entgelte beziehen sich überwiegend auf ganze Gemeinden bzw. Ortsteile.

► **Bebaute Erholungsgrundstücke**

Abb. 10.1: Jährliche Nutzungsentgelte für bebaute Erholungsgrundstücke

Amt/amtsfreie Gemeinde Gemeinde Ortsteil	frei vereinbarte Nutzungsentgelte			ortsübliche Nutzungsentgelte	
	Mittel [€/m ²]	Spanne [€/m ²]	Anzahl	Entgelt [€/m ²]	WST
Ahrensfelde					
Ahrensfelde	1,02	1,02	3	1,02	04/1998
Blumberg	-	-	-	1,00	04/1998
Eiche	1,07	1,02 - 1,18	3	1,02	04/1998
Lindenberg	0,94	0,77 - 1,02	3	0,97	04/1998
Mehrow	0,82	0,82	2	1,13	04/1998
Bernau bei Berlin					
Bernau	0,94	0,77 - 1,02	4	-	-
Birkholz	0,86	0,73 - 1,00	2	-	-
Ladeburg	0,66	0,41 - 0,92	2	0,77	08/1999
Schönow	0,99	0,66 - 1,53	6	0,87	02/1999
Biesenthal-Barnim					
Biesenthal					
Biesenthal					
- Ortslage	0,88	0,51 - 1,41	37	-	-
- Sydower Fließ	0,56	0,56	6	-	-
Danewitz	0,85	0,51 - 1,02	3	-	-
Marienwerder					
Marienwerder	-	-	-	1,00	04/2001
Ruhlsdorf	0,97	0,97	2	1,00	04/2001
Sophienstädt	-	-	-	0,97	04/2001
Melchow	0,76	0,51 - 1,02	2	-	-
Rüdnitz	0,68	0,57 - 0,72	9	0,72	02/1999
Britz-Chorin					
Chorin					
Neuehütte	-	-	-	0,77	05/1998
Serwest	-	-	-	0,69	05/1998
Hohenfinow	0,61	0,61	2	0,61	05/1998
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

WST: Wertermittlungstichtag

Jährliche Nutzungsentgelte für bebaute Erholungsgrundstücke

Amt/amtsfreie Gemeinde Gemeinde Ortsteil	frei vereinbarte Nutzungsentgelte			ortsübliche Nutzungsentgelte	
	Mittel [€/m ²]	Spanne [€/m ²]	Anzahl	Entgelt [€/m ²]	WST
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	1,19	0,86 - 1,70	6	1,00	03/2007
Zepernick	0,93	0,80 - 1,07	5	1,15	03/2007
Schorfheide					
Finowfurt	1,02	0,26 - 1,70	25		
- Ortslage				1,13	08/1999
- Grundstücke m. Wasserzugang				1,33	11/2000
Lichterfelde	0,26	0,26	1		
Groß Schönebeck					
- Böhmerheide	1,71	0,97 - 2,56	7	1,07	04/2001
- Klandorf	1,33	1,33	1	-	-
- Ortslage	0,94	0,89 - 0,97	5	0,95	04/2001
Werbellin	1,25	0,36 - 1,64	8	-	-
Wandlitz					
Basdorf	1,26	0,92 - 2,48	19	1,18	04/1998
Klosterfelde	1,25	1,02 - 1,43	18	1,23	04/1998
Lanke	0,94	0,40 - 1,43	12	0,82	04/1998
Prenden	0,83	0,61 - 1,02	6	1,02	10/1997
Schönerlinde	1,00	0,82 - 1,05	5	1,05	10/1997
Schönwalde	1,47	0,82 - 2,30	9	1,48	10/1997
Stolzenhagen	1,43	0,89 - 3,10	20	1,48	04/1998
Wandlitz	1,42	0,77 - 2,75	23	1,61	04/1998
Zerpenschleuse	0,82	0,82	1	0,95	04/2001
Werneuchen					
Hirschfelde	1,02	1,02	13	1,02	11/1997
Krummensee	1,53	1,53	2	-	-
Löhme	1,56	1,28 - 2,56	9	-	-
Seefeld	1,29	1,02 - 2,64	23	1,02	11/1997
Tiefensee	0,85	0,77 - 1,02	3	0,97	11/1997
Werneuchen	1,53	1,53	2	1,13	11/1997

WST: Wertermittlungstichtag

► Unbebaute Erholungsgrundstücke

Abb. 10.2: Jährliche Nutzungsentgelte für unbebaute Erholungsgrundstücke

Amt/amtsfreie Gemeinde Gemeinde Ortsteil	frei vereinbarte Nutzungsentgelte			ortsübliche Nutzungsentgelte	
	Mittel [€/m ²]	Spanne [€/m ²]	Anzahl	Entgelt [€/m ²]	WST
Ahrensfelde	0,24	0,10 - 0,41	15		
Bernau bei Berlin	0,30	0,10 - 0,51	9		
Biesenthal-Barnim	0,29	0,10 - 0,46	11		
Britz-Chorin	0,08	0,08	1		
Chorin				0,38	05/1998
Neuhütte				0,36	05/1998
Serwest				0,31	05/1998
Hohenfinow					
Eberswalde	0,41	0,05 - 0,77	58		
Joachimsthal	-	-	-		
Oderberg	0,30	0,15 - 0,61	16		
Panketal	-	-	-		
Schorfheide	0,23	0,08 - 0,77	34		
Wandlitz	0,23	0,05 - 0,82	18		
Werneuchen	-	-	-		

WST: Wertermittlungsstichtag

- ❗ Es ist festzustellen, dass die niedrigen der hier dargestellten frei vereinbarten Entgelte (0,05 - 0,15 €/m²) überwiegend aus dem Zeitraum 1991 - 1995 stammen.

► Garagenstellplätze

Abb. 10.3: Jährliche Nutzungsentgelte für Garagenstellplätze

Amt/amtshfreie Gemeinde Gemeinde Ortsteil	frei vereinbarte Nutzungsentgelte			ortsübliche Nutzungsentgelte	
	Mittel [€/Stellplatz]	Spanne [€/Stellplatz]	Anzahl	Entgelt [€/Stellplatz]	WST
Ahrensfelde					
Eiche	77	77	3	90	07/1997
Mehrow	172	153 - 245	10		
Bernau bei Berlin	110	31 - 242	161	107	03/1996
Eberswalde				46	07/1998
Eberswalde	46	46	59		
Finow	46	46	43		
Joachimsthal/Schorfheide					
Joachimsthal	50	50	2		
Althüttendorf	30	30	1		
Ziethen	40	40	1		
Oderberg					
Hohensaaten	31	31	1		
Liepe	31	31	1		
Parsteinsee	31	31	1		
Lunow-Stolzenhagen	31	31	1		
Oderberg	31	31	7		
Panketal					
Schwanebeck -Neu Buch				61	10/1998
Schorfheide					
Groß Schönebeck	115	115	2		
Wandlitz					
Basdorf	31	31	40		
Klosterfelde	31	31	114		
Schönwalde	31	31	4		
Wandlitz	31	31	2		
Werneuchen					
Löhme	31	31	4	66	09/1997
Seefeld					
bis 25 m ²	51	51	79		
ab 25 m ²	102	102	35		
Werneuchen	61	61	9		

WST: Wertermittlungsstichtag

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**. Dies gilt insbesondere für 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.

Abb. 10.4: Gewerbemietübersicht Gastronomie

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

Abb. 10.5: Gewerbemietübersicht Büros und Praxen

Gemeinde	Gebäudezustand	Nettokaltmiete [€/m ²]		Anzahl	Nutzfläche [m ²]	
		Mittelwert	Spanne		Mittelwert	Spanne
Ahrensfelde	N	12,0	10 - 14	4	115	60 - 170
Bernau bei Berlin						
Berliner Str. - Bereich Adlerhöfe bis L.-Braille-Str.	N	10,5	7 - 13	4	85	20 - 150
Marktplatz und restliche Berliner Str.	A	9,0	-	2	100	-
Breitscheidstr. und A.-Bebel-Str.	N	9,5	8 - 11	16	110	20 - 200
	A	8,5	7 - 10	3	50	30 - 70
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)
OT Finow	N	7,0	5 - 9	7	75	30 - 130
	A	4,5	4 - 5	6	65	50 - 80
Oderberg	N	7,5	-	2	105	-
Panketal						
	N	7,0	6 - 9	4	95	70 - 110
	A	7,0	-	2	60	-
Wandlitz	N	7,5	6 - 9	11	95	10 - 800
Werneuchen						
OT 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
100 bis 199 m ²	N	8,5	7 - 10	8	140	100 - 180
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.

Abb. 10.6: Gewerbemietübersicht Ladenlokale

Gemeinde	Nettokaltmiete [€/m ²]		Anzahl	Nutzfläche [m ²]	
	Mittelwert	Spanne		Mittelwert	Spanne
Ahrensfelde und Panketal	11,0	7 - 15	4	100	30 - 180
Bernau bei Berlin					
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	-
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
OT Finow					
Zentrum und Eberswalder Str.	6,5	4 - 8	8	140	50 - 230
Brandenburgisches Viertel	7,5	5 - 10	7	80	40 - 110
Oderberg	8,0	4 - 12	5	70	20 - 130
Wandlitz	10,0	6 - 14	16	80	30 - 120
Werneuchen					
OT 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
51 bis 100 m ²	14,5	12 - 17	10	80	60 - 100
101 bis 200 m ²	12,5	8 - 17	9	130	110 - 140
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

📍 Die Ladenlokale befinden sich im Erdgeschoss.

Abb. 10.7: Gewerbemietübersicht Lagerräume (kalt)

Lage	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. Das letzte Gutachten davon entfiel auf das Geschäftsjahr 2005 und betraf die **Gemeinde Panketal**. Die ermittelte jährliche ortsübliche Pacht im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau betrug hier zum Wertermittlungstichtag 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 86).

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 in der Regel 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.** Derzeit liegt die Rücklaufquote bei ca. 75 %.

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 **Auskünften aus der Kaufpreissammlung**

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

2. Erteilung von **Auskünften aus der Datensammlung über vereinbarte**

Nutzungsentgelte gemäß § 7 Abs. 1 Satz 2 NutzEV

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

3. Erteilung von **schriftlichen Auskünften**

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

4. **Bodenrichtwertkarte**

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

5. **Bodenrichtwertkarten und Grundstücksmarktberichte zurückliegender Jahre**

50 % der Gebühren der aktuellen Exemplare

6. **Gebühren für Gutachten** in Abhängigkeit vom Verkehrswert (Bsp.)

Verkehrswert in €	unbebautes Grundstück	bebautes Grundstück
50.000	473 €	630 €
100.000	630 €	840 €
150.000	788 €	1.050 €
200.000	945 €	1.260 €
250.000	1.103 €	1.470 €
300.000	1.181 €	1.575 €
500.000	1.496 €	1.995 €

zu den Gebühren kommt noch die Mehrwertsteuer von 19 %

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

12.1 Anschriften der Gutachterausschüsse im Land Brandenburg

GA ¹ für Landkreis	Hausanschrift	abweichende Postanschrift	Telefon	Telefax
			E-mail	
Barnim	Poratzstraße 75 16225 Eberswalde	PF 100 446 16204 Eberswalde	(0 33 34) 2 14 19 46 gutachterausschuss@kvbarnim.de	2 14 29 01
Dahme- Spreewald	Reutergasse 12 15907 Lübben	PF 14 41 u. 1451 15904 Lübben	(0 35 46) 20 27 60 gaa@dahme-spreewald.de	20 12 64
Elbe-Elster	Nordpromenade 4a 04916 Herzberg	PF 47 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 36 181
Märkisch- Oderland	Klosterstraße 14 15344 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	7 10 47
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 30 03050 Cottbus	PF 100 136 03141 Forst (Lausitz)	(03 55) 49 91 22 15 w.buhl-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
Brandenburg an der Havel	Klosterstraße 14 14770 Brandenburg an der Havel	Stadtverwaltung 14767 Brandenburg an der Havel	(0 33 81) 58 62 03 gutachter@stadt-brandenburg.de	58 62 04
Cottbus	Karl-Marx-Str. 67 03044 Cottbus	PF 10 12 35 03012 Cottbus	(03 55) 6 12 42 13 cornelia.grawe@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 84 31 83

¹ Gutachterausschuss

12.2 weitere Anschriften

Institution	Hausanschrift	abweichende Postanschrift	Telefon	Telefax
			E-mail	
GA¹ Berlin	Fehrbelliner Platz 1 10707 Berlin	-	(030) 90 12 48 41 kersten.schultz@senstadt.verwalt-berlin.de	90 12 31 93
Oberer GA¹ im Land Brandenburg	R.-Havemann-Str. 4 15236 Frankf. (Oder)	PF 16 74 15206 Frankfurt (O.)	(03 35) 5 58 25 20 cornelia.jonigkeit@geobasis-bb.de	5 58 25 03
Kundenservice bei der LGB²	R.-Havemann-Str. 4 15236 Frankf. (Oder)	PF 16 74 15206 Frankfurt (O.)	(03 35) 5 58 25 22 www.geobasis-bb.de	5 58 25 03
IHK³ Berlin	Fasanenstr. 85 10623 Berlin	-	(030) 31 51 00 service@berlin.ihk.de	31 51 166
IHK³ Frankfurt (Oder)	Puschkinstr. 12b 15236 Frankfurt (Oder)	-	(03 35) 56 21 0 servicezentrum@ihk-ffo.de	56 21 254
VVS⁴ Berlin und Brandenburg	Paderborner Str. 2-2a 10709 Berlin	-	(030) 53 65 09 50 mail@vvs-ev.de	53 65 09 51

¹ Gutachterausschuss

² Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg (früher: Landesvermessungsamt Brandenburg)

³ Industrie- und Handelskammer

⁴ Verband der vereidigten Sachverständigen e. V.

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

12.3 Telefonverzeichnis der Bauämter

Amt/amtsfreie Gemeinde	Telefon
Ahrensfelde	(030) 93 69 00 - 37 / - 38
Bernau	(0 33 38) 36 51 - 94
Biesenthal-Barnim	(0 33 37) 45 99 - 32 / - 39
Britz-Chorin	(0 33 34) 45 76 - 62 / - 61
Eberswalde	(0 33 34) 6 46 - 12 / - 14
Joachimsthal	(03 33 61) 6 46 19
Oderberg	(03 33 69) 7 09 - 61 / - 60
Panketal	(030) 94 51 11 10
Schorfheide	(0 33 35) 45 34 - 17 / - 20
Wandlitz	(03 33 97) 6 63 - 31 / - 32 / - 33
Werneuchen	(03 33 98) 8 16 - 31 / - 21 / - 12

12.4 Politische Gliederung und Einwohnerzahlen des Landkreises

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

Gebietsstand: 31.12.2006

Amt/amtsfreie Gemeinde Gemeinde	Einwohner		Fläche [ha] 31.12.2006	Anschrift der Verwaltung
	30.09.2006	30.09.2005		
Gemeinde Ahrensfelde (mit den Ortsteilen Ahrensfelde, Blumberg, Eiche, Lindenberg u. Mehrow)	12.942	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)	35.437	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 Stadt Biesenthal (mit den Ortsteilen Biesenthal u. Danewitz) Breydin (mit den Ortsteilen Trampe und Tuchen-Klobbicke) Marienwerder (mit den Ortsteilen Marienwerder, Ruhlsdorf und Sophienstädt) Melchow¹ (mit den Ortsteilen Melchow und Schönholz) Rüdnitz Sydower Fließ (mit den Ortsteilen Grüntal u. Tempelfelde)	11.810 5.626 845 1.761 902 1.785 891	12.026 5.600 862 1.766 1.058 1.840 900	19.765 6.048 3.462 3.992 1.652 1.380 3.231	Plottkeallee 5 16359 Biesenthal Tel. (0 33 37) 45 99 0 Fax (0 33 37) 45 99 40
Amt Britz-Chorin Britz Chorin (mit den Ortsteilen Brodowin, Chorin Golzow, Neuhütte, Sandkrug, Senftenhütte und Serwest) Hohenfinow Niederfinow	6.009 2.286 2.557 517 649	6.039 2.295 2.572 522 650	17.216 1.535 12.161 2.191 1.329	Eisenwerkstr. 7 16230 Britz Tel. (0 33 34) 45 76 10 Fax (0 33 34) 45 76 50
Stadt Eberswalde¹ (mit den Ortsteilen Eberswalde, Finow, Sommerfelde, Spechthausen und Tornow)	41.835	41.874	9.321	Breite Straße 42 16225 Eberswalde Tel. (0 33 34) 6 40 Fax (0 33 34) 6 41 90

¹ Gebietsübertritt Spechthausen zum 01.01.2006 von der Gemeinde Melchow zur Stadt Eberswalde

Amt/amtsfreie Gemeinde Gemeinde	Einwohner		Fläche [ha] 31.12.2006	Anschrift der Verwaltung
	30.09.2006	30.09.2005		
Amt Joachimsthal / Schorfheide	5.545	5.586	20.804	Joachimsplatz 1-3 16247 Joachimsthal Tel. (03 33 61) 64 60
Althüttendorf (mit den Ortsteilen Althüttendorf u. Neugrimnitz)	730	753	1.863	
Friedrichswalde (mit den Ortsteilen Friedrichswalde und Parlow-Glambeck)	949	966	4.489	
Stadt Joachimsthal	3.378	3.391	12.019	
Ziethen (mit den Ortsteilen Groß-Ziethen u. Klein-Ziethen)	488	476	2.433	
Amt Oderberg	5.765	5.890	11.858	Berliner Straße 89 16248 Oderberg Tel. (03 33 69) 70 90 Fax (03 33 69) 70 948
Hohensaaten	788	805	2.190	
Liepe	771	798	1.076	
Lunow-Stolzenhagen (mit den Ortsteilen Lunow u. Stolzenhagen)	1.200	1.212	3.370	
Stadt Oderberg	2.436	2.500	3.531	
Parsteinsee (mit den Ortsteilen Lüdersdorf u. Parstein)	570	575	1.691	
Gemeinde Panketal (mit den Ortsteilen Schwanebeck und Zepernick)	18.936	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)	10.339	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)	20.677	20.235	16.429	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)	7.846	7.766	11.634	Am Markt 5 16356 Werneuchen Tel. (03 33 98) 81 610 Fax (03 33 98) 9 04 18
Landkreis Barnim	177.141	176.064	149.435	

12.5 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:

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

In der **Geschäftsstelle** sind tätig:

Geschäftsstellenleiterin	Frau Rita Kalch	Telefon (0 33 34) 2 14 19 46
Wertermittlung/-sdaten	Frau Mandy Schmalz	(0 33 34) 2 14 19 47
Wertermittlung	Herr Thomas Gehrke	(0 33 34) 2 14 19 49
Kaufpreissammlung	Frau Petra Bischoff	(0 33 34) 2 14 19 50
Kaufpreissammlung	Frau Sylvia Falk	(0 33 34) 2 14 19 51

Abbildungsverzeichnis

3.1	Baupreisindizes 2005	9
3.2	Landkreis Barnim -Gebietsstand 31.12.2006-	10
4.1	Entwicklung der Anzahl der Verkäufe von 1999 bis 2006	12
4.2	Entwicklung der Verkäufe in den Teilmärkten	12
4.3	Anteile der Grundstücksarten am Marktgeschehen	12
4.4	Anzahl der Verkäufe in den Ämtern/amtsfreien Gemeinden im Jahr 2006	13
4.5	Entwicklung des Geldumsatzes von 1999 bis 2006	14
4.6	Entwicklung des Geldumsatzes in den Teilmärkten	14
4.7	Anteile der Grundstücksarten am Geldumsatz	14
4.8	Entwicklung des Flächenumsatzes von 1999 bis 2006	15
4.9	Entwicklung des Flächenumsatzes in den Teilmärkten	15
4.10	Anteile der Grundstücksarten am Flächenumsatz	15
4.11	Zwangsversteigerungen 1997 bis 2006	16
4.12	Untersuchung zum Verhältnis Versteigerungswert/Verkehrswert für 2006	16
4.13	Gegenüberstellung Anzahl Zwangsversteigerungen (ZV) und Anzahl Verkäufe von bebauten Grundstücken im Beherbergungs- und Gaststättengewerbe	16
5.1	Umsatz unbebauter Bauflächen 2006	17
5.2	Preisniveau 2006 für selbständige baureife Grundstücke	17
5.3	Unterteilung des Landkreises Barnim in vier Regionen -Gebietsstand: 31.12.2006-	19
5.4	Baulandpreisindex für den individuellen Wohnungsbau -tabellarisch-	20
5.5	Baulandpreisindex für den individuellen Wohnungsbau -grafisch-	20
5.6	Umrechnungskoeffizienten für die Abhängigkeit des Bodenwertes von der Fläche	22
5.7	Verhältnis Preise Bauerwartungs- und Rohbauland / BRW Wohnbauland 2000 bis 2006	24
5.8	Kaufpreise von Wassergrundstücken 2000 - 2006	25
5.9	Abhängigkeit der Kaufpreise von Wassergrundstücken von der Grundstücksgröße	26
5.10	Seen in Wandlitz und Stolzenhagen	26
5.11	Vergleich von Wasser- und Nichtwassergrundstücken zum Stand 01.01.2007	27
5.12	Erbbauzinssätze (aus 1998 bis 2006)	28
6.1	Anbaueignung im Landkreis anhand der Ackerzahlen (AZ)	29
6.2	Kaufpreise landwirtschaftlicher Flächen 2006 und 2005	30
6.3	Untersuchung zur Abhängigkeit des Kaufpreises von der Bodenqualität	31
6.4	Untersuchung zur Abhängigkeit des Kaufpreises von der Grundstücksfläche	31
6.5	Kaufpreise forstwirtschaftlicher Flächen 2005 und 2006	32
6.6	Kaufpreise forstwirtschaftlicher Flächen 2000 bis 2006	32
7.1	Wohngrundstücke im Außenbereich - Bestandsschutz	34
7.2	Wohngrundstücke im Außenbereich - Zulässige Bauvorhaben	34
7.3	Wochenendgrundstücke im Außenbereich	35
7.4	Unselbständige Baulandteilflächen	35
7.5	Unselbständige straßenseitige Baulandteilflächen	36
7.6	Private Grünflächen	36
7.7	Abhängigkeit zwischen Kaufpreis Grünflächen und umliegendem BRW	36
7.8	Besondere Agrarflächen	37
7.9	Kaufpreise für Grund und Boden von Dauerkleingärten	37
7.10	Flächen zur Sport- und Freizeitnutzung	38
7.11	Gewässerflächen	38
7.12	Ver- und Entsorgungsanlagen	38
7.13	öffentliche Grünanlagen	39

7.14	Straßenverkehrsflächen	39
7.15	Private Straßen- und Wegeflächen	39
8.1	Kaufpreise von mit freistehenden EFH/ZFH bebauten Grundstücken aus dem Jahr 2006	40
8.2	Kaufpreisentwicklung von mit freistehenden EFH/ZFH bebauten Grundstücken	41
8.3	Marktanpassungsfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	42
8.4	Liegenschaftszins für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	44
8.5	Gebäudeanteil am Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche (WF) mit Gebäudeklassen nach fiktivem Baujahr und Ausstattung	46
8.6	Gebäudeanteil am Kaufpreis in €/m ² Bruttogrundfläche (BGF) mit Gebäudeklassen nach fiktivem Baujahr und Ausstattung	47
8.7	Kaufpreise von mit RH/DHH bebauten Grundstücken aus dem Jahr 2006	48
8.8	Kaufpreisentwicklung mit RH/ DHH bebauter Grundstücke	49
8.9	Marktanpassungsfaktoren für Reihenhäuser/ Doppelhaushälften	49
8.10	Liegenschaftszins für Reihenhäuser/ Doppelhaushälften	50
8.11	Kaufpreise von Eigentumswohnungen in neu errichteten Objekten	51
8.12	Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen in Bernau, Ladeburg und Seefeld	51
8.13	Geschosswohnungsbau	52
8.14	Zwei- und Mehrfamilienhäuser/Altbau	52
8.15	Preise für PKW-Stellplätze aus 2000 - 2006	53
8.16	Preisentwicklung bei Erstverkäufen von Eigentumswohnungen 2000 - 2006	53
8.17	Verkäufe der Bungalowsiedlung am Grimnitzsee (Baujahr 1975)	54
8.18	Kaufpreise von mit MFH bebauten Grundstücken aus dem Jahr 2006	54
8.19	Marktanpassungsfaktoren für Mehrfamilienhäuser	55
8.20	Liegenschaftszins für Mehrfamilienhäuser	56
8.21	Kaufpreise von mit Geschäfts- und Verwaltungsgebäuden bebauten Grundstücken aus dem Jahr 2006	57
8.22	Umsatzentwicklung bebauter Gewerbegrundstücke 1998 - 2006	57
8.23	Gewerbegebiete	58
8.24	Kaufpreise von mit Wochenendhäusern bebauten Grundstücken aus dem Jahr 2006	60
9.1	Auszug aus der Bodenrichtwertkarte des Landkreises Barnim, Stichtag 01.01.2007	63
9.2	Bodenrichtwerte Gewerbefläche / Wohnbaufläche zum Stichtag 01.01.2007	64
9.3	Abhängigkeit der Bodenrichtwerte Gewerbliche Baufläche / Wohnbaufläche	65
9.4	Bodenrichtwerte Sonderbaufläche / Wohnbaufläche zum Stichtag 01.01.2007	66
9.5	Abhängigkeit der Bodenrichtwerte Sonderbaufläche / Wohnbaufläche	67
9.6	Besondere Bodenrichtwerte in den Sanierungsgebieten Stichtag 01.01.2007	68
9.7	Bodenrichtwerte land- und forstwirtschaftlicher Flächen ab 2004	69
10.1	Jährliche Nutzungsentgelte für bebaute Erholungsgrundstücke	71
10.2	Jährliche Nutzungsentgelte für unbebaute Erholungsgrundstücke	73
10.3	Jährliche Nutzungsentgelte für Garagenstellplätze	74
10.4	Gewerbemietübersicht Gastronomie	75
10.5	Gewerbemietübersicht Büros und Praxen	76
10.6	Gewerbemietübersicht Ladenlokale	77
10.7	Gewerbemietübersicht Lagerräume (kalt)	77

Stichwortverzeichnis

Ackerland	30	Liegenschaftszinssatz	
Ackerzahlen	29	Ein- u. Zweifamilienhäuser	43
Anlagen für regenerative Energie	38	Mehrfamilienhäuser	56
Arrondierung		Reihenhäuser u. Doppelhaushälften ...	50
Baulandteilflächen	35	Wohn- und Geschäftshäuser	59
land- und forstwirtschaftliche Flächen .	37	Marktanpassungsfaktoren	
privaten Grünflächen	36	Ein- u. Zweifamilienhäuser	41
Außenbereich		Mehrfamilienhäuser	55
Bestandsschutz	34	Reihen- u. Doppelhäuser	49
Wochenendgrundstücke	35	Mieten	
Zulässige Bauvorhaben	34	Büros und Praxen	76
Bauerwartungsland	24	Gastronomie	75
Bauland in zweiter Reihe	23	Ladenlokale	78
Baupreisindizes	9	Lagerräume	77
Bodenpreisindex		Nutzungsentgelte	
Landwirtschaft	31	bebaute Erholungsgrundstücke	71
Bodenpreisindexreihe		Garagenstellplätze	74
Individueller Wohnungsbau	20	unbebaute Erholungsgrundstücke	73
Bodenpreisindexreihen	31	öffentliche Grünanlagen	39
Campingplätze	38	PKW-Stellplätze	53
Dauer- und Sonderkulturen	33	Preise für	
Dauerkleingärten	37	Dienstleistungen	80
Deponieflächen	38	Produkte	80
Eckgrundstücke	23	Private Straßen- und Wegeflächen	39
Eigentumswohnungen	51	Rohbauland	24
Einwohnerzahlen	84	Sportanlagen	38
Erbbauszinssätze	28	Straßenverkehrsflächen	39
Freizeiteinrichtungen	38	Telefonverzeichnis der Bauämter	83
Gebäundefaktoren	45	Umrechnungskoeffizienten Bauland	21
Gebühren	80	Unland	33
Geringstland	33	Verlandungstreifen	25, 27
Gewässerflächen	38	Wald	32
Gewerbstandorte	58	Wassergrundstücke	25
Grünland	30	Zwangsversteigerungen	16
Gutachterausschüsse Land Brandenburg ...	82		
Hausgärten	36, 37		
Kiesabbau	38		
Lagerflächen	38		
Landwirtschaftliche Betriebe	33		
Lebensmittelmärkte	57		