

**Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im Landkreis Barnim**



Grundstücksmarktbericht Landkreis Barnim

2004

Impressum

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

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

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

Gebühr: 22,50 €

Titelfoto: Eberswalde, Märchenvilla in der Brunnenstraße

Stand: 26.05.2005

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,

vor Ihnen liegt die neue Ausgabe des Grundstücksmarktberichtes. Er enthält wieder eine Fülle von Fakten, die das Geschehen auf dem Barnimer Grundstücksmarkt beschreiben und analysieren.

Zunächst fällt die veränderte Gliederung auf. Erstmals erscheinen die Grundstücksmarktberichte aller Landkreise und kreisfreien Städte des Landes Brandenburg im einheitlichen Aufbau. Damit finden Sie überall im Land Informationen zu einem bestimmten Thema an der gleichen Stelle und können so besser vergleichen.

Inhaltlich ist der Grundstücksmarktbericht umfangreicher geworden.

Die Analyse für Einfamilienhäuser ist untergliedert in freistehende und nicht freistehende Objekte. Die bisherige Auflistung der ortsüblichen Nutzungsentgelte wurde ergänzt durch frei vereinbarte Nutzungsentgelte. Dadurch kann nunmehr auch eine Aussage für Gemeinden getroffen werden, für die keine ortsüblichen Entgelte vorliegen.

In den vergangenen Jahren wurde die Abhängigkeit der Bodenrichtwerte für Wochenendhausgebiete von den Richtwerten für umliegende Wohngebiete untersucht. In diesem Marktbericht finden Sie eine analoge Auswertung für Richtwerte gewerblicher Bauflächen.

Wesentlich differenzierter sind in der vorliegenden Veröffentlichung die Betrachtungen zu den sonstigen unbebauten Grundstücken ausgefallen. Neu finden Sie hier Informationen z. B. zu Kaufpreisen von Außenbereichsflächen mit Wochenendhausbebauung, von begünstigten landwirtschaftlichen Flächen und Arrondierungsflächen. Auch die Gebädefaktoren für Einfamilienhäuser wurden mit neuem Datenmaterial aktualisiert.

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

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

In diesem Sinne wünsche ich Ihnen eine anregende Lektüre.



Dietmar Ewald
- Vorsitzender des Gutachterausschusses -

Inhalt

1. Der Grundstücksmarkt in Kürze	6
2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes.....	7
3. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt.....	8
3.1. Berichtsgebiet, Regionale Rahmenbedingungen.....	8
3.2. Wirtschaftliche Entwicklung.....	9
4. Übersicht über die Umsätze.....	11
4.1. Vertragsvorgänge	12
4.2. Geldumsatz.....	15
4.3. Flächenumsatz	17
4.4. Zwangsversteigerungen.....	19
5. Bauland.....	21
5.1. Allgemeines.....	21
5.2. Individueller Wohnungsbau	21
5.2.1. Preisniveau	21
5.2.2. Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen	22
5.2.3. Umrechnungskoeffizienten	25
5.2.4. Eckgrundstücke und Bauland in zweiter Reihe / Paketabschlag.....	27
5.3. Geschosswohnungsbau.....	27
5.3.1. Preisniveau	27
5.4. Gewerbliche Bauflächen	27
5.4.1. Preisniveau	27
5.5. Bauerwartungsland und Rohbauland	28
5.6. Sonstiges Bauland	29
5.6.1. Wassergrundstücke.....	29
5.7. Erbbaurechte.....	32
6. Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	33
6.1. Allgemeines.....	33
6.2. Landwirtschaftliche Flächen	34
6.2.1. Preisniveau	34
6.2.2. Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen	35
6.2.3. Umrechnungskoeffizienten	36
6.2.4. Höfe und landwirtschaftliche Betriebe.....	36
6.3. Forstwirtschaftliche Flächen	37
6.3.1. Preisniveau	37
6.3.2. Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen	38
6.4. Sonstige Flächen	38
7. Sonstige unbebaute Grundstücke	39
7.1. Außenbereich	39
7.2. Arrondierungsflächen.....	40
7.3. Dauerkleingärten	42
7.4. Flächen zur Sport- und Freizeitnutzung	43
7.5. Gewässerflächen.....	43
7.6. Ver- und Entsorgungsanlagen	43
7.7. Gemeinbedarfsflächen.....	44
7.8. Private Straßen- und Wegeflächen	45

8. Bodenrichtwerte	46
8.1. Gesetzlicher Auftrag	46
8.2. Bodenrichtwerte für Bauland (Beispiele).....	48
8.2.1. Wohnbauflächen/ gemischte Bauflächen	48
8.2.2. Gewerbliche Bauflächen	50
8.2.3. Sonderbauflächen für Erholung	52
9. Bebaute Grundstücke	54
9.1. Allgemeines.....	54
9.2. Freistehende Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser	54
9.2.1. Preisniveau	54
9.2.2. Preisentwicklung	55
9.2.3. Marktanpassungsfaktoren und Liegenschaftszinssatz.....	55
9.2.4. Vergleichsfaktoren	58
9.3. Reihenhäuser/Doppelhaushälften.....	62
9.3.1. Preisniveau	62
9.3.2. Preisentwicklung	63
9.3.3. Marktanpassungsfaktoren und Liegenschaftszinssatz.....	63
9.3.4. Vergleichsfaktoren	64
9.4. Wohnungseigentum.....	65
9.4.1. Preisniveau	65
9.4.2. Preisentwicklung	68
9.5. Teileigentum.....	68
9.6. Mehrfamilienhäuser	69
9.6.1. Preisniveau	69
9.6.2. Marktanpassungsfaktoren und Liegenschaftszinssatz.....	69
Mehrfamilienhäuser	69
9.7. Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser.....	71
9.7.1. Preisniveau	71
9.8. Gewerbe- und Industrieobjekte	71
9.9. Sonstige bebaute Objekte	73
9.9.1. Wochenendhäuser	73
10. Nutzungsentgelte / Mieten / Pachten	74
10.1. Nutzungsentgelte	74
10.2. Mieten.....	79
10.3. Pachten	83
11. Aufgaben des Gutachterausschusses und des Oberen Gutachterausschusses	84
11.1. Der Gutachterausschuss im Landkreis Barnim	84
11.2. Dienstleistungen und Produkte.....	85
11.3. Der Obere Gutachterausschuss im Land Brandenburg	86
12. Anhang	87
Anschriften der Gutachterausschüsse im Land Brandenburg	87
Politische Gliederung und Einwohnerzahlen des Landkreises.....	89
Telefonverzeichnis der Bauämter.....	91
Zusammensetzung des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle	92

1. Der Grundstücksmarkt in Kürze

Im Geschäftsjahr 2004 ging sowohl die Anzahl der registrierten Kauffälle als auch der Geldumsatz gegenüber dem Vorjahreszeitraum zurück. Im Gegensatz dazu nahm der Flächenumsatz zu.

Konkret bedeutet dies folgende *Entwicklung*:

- *Zahl der Kauffälle* - 7 %
- *Geldumsatz* - 11 %
- *Flächenumsatz* + 23 %

Im Wesentlichen resultieren diese Entwicklungen aus dem Rückgang der Kauffallanzahl und des Geldumsatzes in den Teilmärkten unbebaute und bebaute Flächen und aus dem Anstieg des Flächenumsatzes bei bebauten sowie land- und forstwirtschaftlichen Flächen.

Aus den registrierten Kaufpreisen für Bauflächen zum Zwecke der Wohnbebauung, der gewerblichen Bebauung und der Bebauung mit Wochenendhäusern hat der Gutachterausschuss zum Stichtag 01.01.2005 *für den Landkreis Barnim 261 Bodenrichtwerte* ermittelt und beschlossen. Hinzu kommen 4 Richtwerte für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke und 38 besondere Bodenrichtwerte in den Sanierungsgebieten.

Die Entwicklung der Kaufpreise für unbebaute Wohnbaugrundstücke hat sich im Landkreis Barnim auch *im Jahr 2004 nicht einheitlich* vollzogen.

Das spiegelt sich letztendlich in den ermittelten Bodenrichtwerten wieder.

14 % der Bodenrichtwerte des Vorjahres sind *gestiegen* (z.B. Britz, Neu Lindenberg), *55 %* der Werte sind *zurückgegangen* (z. B. Klosterfelde, Zepernick), die verbleibenden *31 %* sind in ihrer Höhe *unverändert* (z.B. Bernau-Eichwerder, Mehrow).

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 *0,22 €/m²*, für *Waldflächen* *0,12 €/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 **14. Bericht über den Barnimer Grundstücksmarkt** liegen neben den Kauffalldaten des Geschäftsjahres 2004 auch Daten zurückliegender Jahre zugrunde. Diese letztgenannten Daten dienen dem Aufzeigen von Tendenzen und der Ermittlung durchschnittlicher Preise für einzelne Grundstücksarten, soweit aus 2004 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 **175.200 Einwohner** (Stand: 30.09.2004).

Seit dem 30.09.2003 ist ein Bevölkerungszuwachs um 1,2 % zu verzeichnen, der im Wesentlichen auf gestiegene Einwohnerzahlen in den Gemeinden des Barnimer Teils des engeren Verflechtungsraumes Brandenburg-Berlin zurückzuführen ist.

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

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

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

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

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

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

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

Der Landkreis Barnim hat im Jahr 2004 ein positives Ergebnis bezüglich der **Gewerbeanmeldungen** zu verzeichnen. Gegenüber dem Vergleichszeitraum 2003 konnte eine Steigerung um mehr als 10 % verzeichnet werden. Schwerpunktbranchen waren Handel, Baugewerbe sowie die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft. Die Zahl der Gewerbeabmeldungen ging gegenüber 2003 weiter zurück. Eine Übersicht über Größe und Auslastung ausgewählter Gewerbegebiete ist in Kapitel 9.8. zu finden.

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

3.2. Wirtschaftliche Entwicklung

Im Jahr 2004 hat sich die wirtschaftliche Situation im Landkreis Barnim gegenüber dem Vorjahr verschlechtert. Die Beschäftigungslage ist derzeit sehr angespannt. Die **Arbeitslosenquote steigt** und liegt im **Mittel des Landkreises bei 21,4 %** (Stand: Februar 2005).

Die **Bautätigkeit im Landkreis** war 2004 im Landesvergleich sehr rege. So entfielen allein 1.121 Baufertigstellungen neuer Wohngebäude auf unseren Landkreis. Das sind 13 % der 8.722 Fertigstellungen im Land Brandenburg.

Im Barnim wurden 950 Baugenehmigungen für die Errichtung neuer Wohngebäude erteilt; ein Anteil von 11 % der Genehmigungen im Landesmaßstab.

Der **Baupreisindex** des Statistischen Bundesamtes und des Statistischen Landesamtes Brandenburgs sind gestiegen.

Abbildung 1

Baupreisindizes 2004

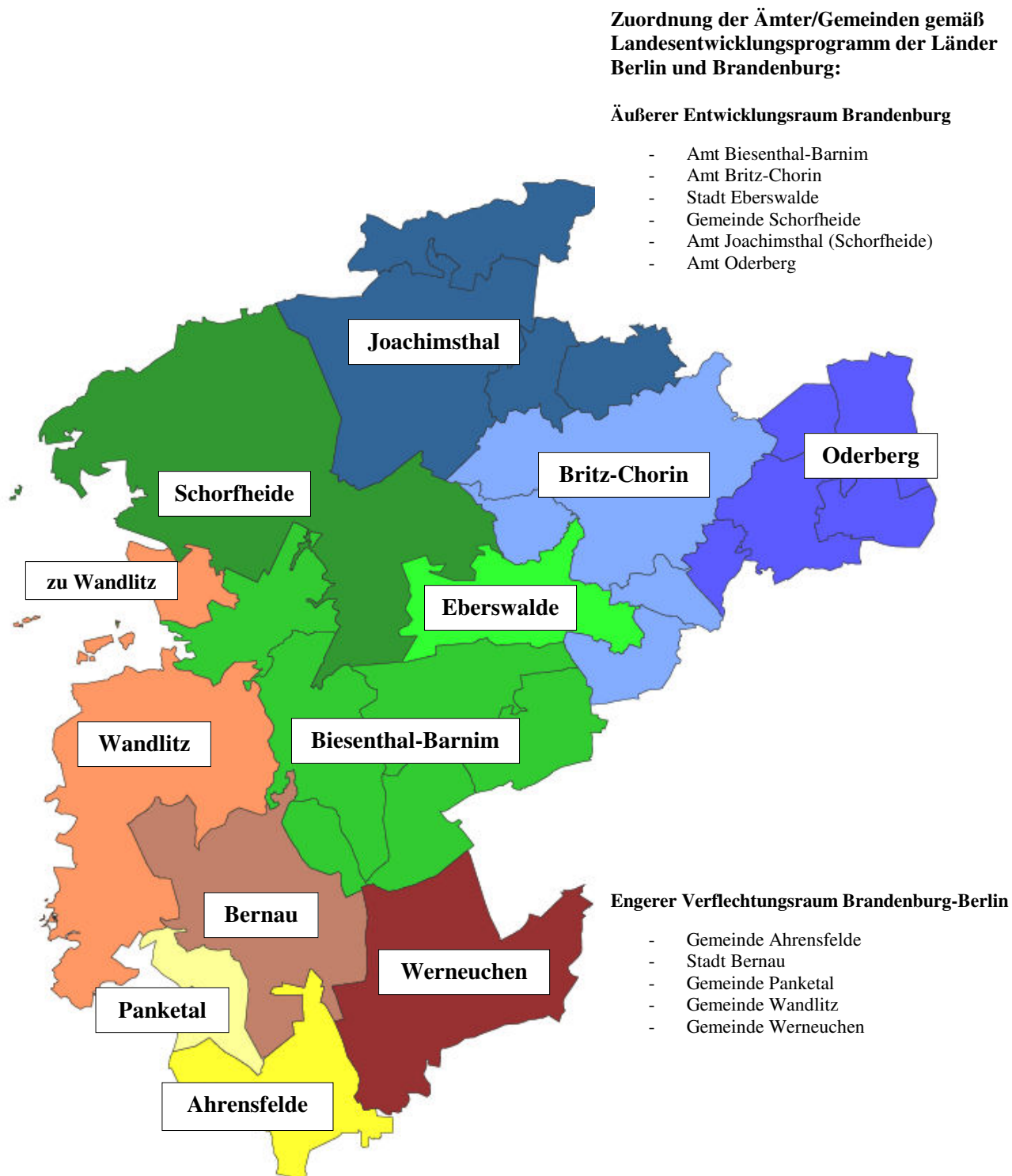
Preisindexreihe (2000 = 100)	Indexzahlen für das Jahr 2004			
	Februar	Mai	August	November
Bund insgesamt	100,2	101,3	101,6	101,7
Einfamilienhäuser	100,3	101,3	101,6	101,7
Mehrfamilienhäuser	100,1	101,3	101,6	101,7
gemischt genutzte Gebäude	100,1	101,2	101,6	101,7
Land Brandenburg insgesamt	101,1	102,6	103,4	103,9
Einfamilienhäuser	101,0	102,5	103,4	103,8
Mehrfamilienhäuser	101,0	102,7	103,6	104,1
gemischt genutzte Gebäude	101,2	102,9	103,8	104,3

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.

Abbildung 2

Landkreis Barnim -Gebietsstand: 31.12.2004-



Territoriale Gliederung der Ämter und amtsfreien Gemeinden vgl. Anhang, Seite 89

4. Übersicht über die Umsätze

In die Ermittlung der Umsatzzahlen wurden alle Kaufverträge des Geschäftsjahres 2004 einbezogen, die bis zum 15. Februar 2005 bei der Geschäftsstelle eingegangen waren. Die Angaben zu den Vorjahren sind um die Kauffälle ergänzt worden, die nach dem 15. Februar 2004 eingingen.

Der Barnimer Grundstücksmarkt wird in die folgenden 6 Teilmärkte gegliedert.

Teilmärkte

a) ***unbebaute Bauflächen***

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

b) ***bebaute Grundstücke***

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

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

d) ***land- und forstwirtschaftliche Grundstücke***

e) ***sonstige Flächen***

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

f) ***Gemeinbedarfsflächen***

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

4.1. Vertragsvorgänge

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

2.670 Kaufverträge

übersandt worden.

Gegenüber dem Geschäftsjahr 2003 bedeutet dies einen Rückgang um 190 Kauffälle, das sind ca. **7 % weniger als im Jahr zuvor**.

Zusätzlich zu diesen Kaufverträgen erhielt die Geschäftsstelle 160 Verträge über die Schenkung, die Erbaueinandersetzung oder die Übertragung von Grundstücken.

Abbildung 3

Anteile der Grundstücksarten am Marktgeschehen

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

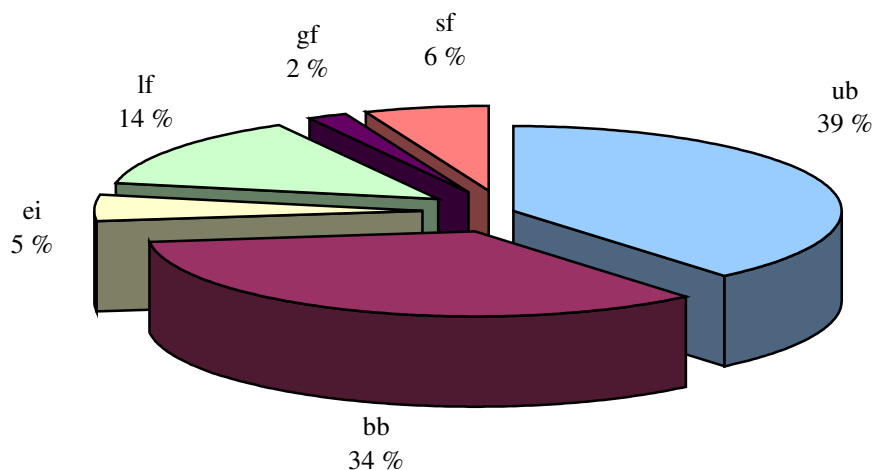


Abbildung 4

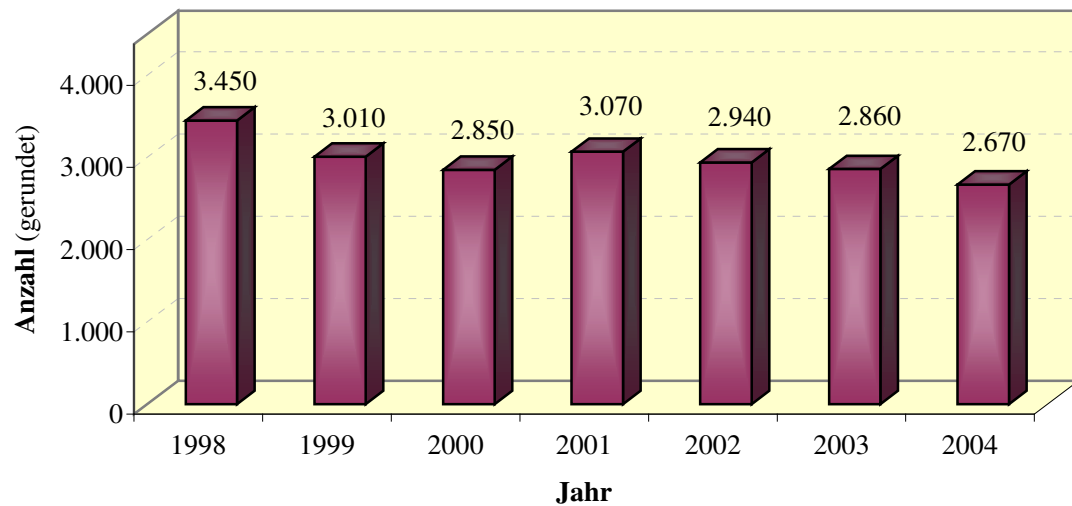
Entwicklung der Anzahl der in die Kaufpreissammlung übernommenen Erwerbsvorgänge von 1998 bis 2004

Abbildung 5

Entwicklung der Verkäufe in den Teilmärkten

Teilmärkte	Anzahl der Verkäufe						
	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
unbebaute Bauflächen	1.287	1.355	1.244	1.176	1.346	1.272	1.037
bebaute Bauflächen	1.443	1.175	1.168	1.146	1.089	1.031	922
Wohnungs- und Teileigentum	405	132	83	189	92	113	121
land- und forstwirtschaftl. Flächen	184	234	196	247	253	279	376
sonstige Flächen	107	79	106	241	105	110	164
Gemeinbedarfsflächen	27	33	58	68	51	55	47
Gesamt	3.453	3.008	2.855	3.067	2.936	2.860	2.667

Abbildung 6

Anzahl der Verkäufe in den Ämtern/amtsfreien Gemeinden im Jahr 2004

Ämter / amtsfreie Gemeinden	Anzahl der Kauffälle in den Teilmärkten *							je 1.000 Einwohner
	ub	bb	ei	lf	gf	sf	Gesamt	
Ahrensfelde	141	83	14	22	-	7	267	22
Bernau	173	117	39	10	5	12	356	10
Biesenthal-Barnim	74	110	-	43	5	51	283	24
Britz-Chorin	27	42	1	49	1	6	126	21
Eberswalde	52	102	13	6	5	24	202	5
Joachimsthal	10	26	24	54	-	3	117	21
Oderberg	16	44	-	35	1	25	121	20
Panketal	161	112	13	2	4	3	295	16
Schorfheide	67	87	2	54	-	6	216	21
Wandlitz	255	147	8	56	26	17	509	26
Werneuchen	61	52	7	45	-	10	175	23
Gesamt	1.037	922	121	376	47	164	2.667	Mittel: 19

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

4.2. Geldumsatz

Im Territorium des Landkreises Barnim sind im Berichtszeitraum auf dem Grundstücksmarkt

151 Millionen €

umgesetzt worden.

Das entspricht einem Rückgang gegenüber 2003 um ca. 11 %.

Abbildung 7

Anteile der Grundstücksarten am Geldumsatz

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

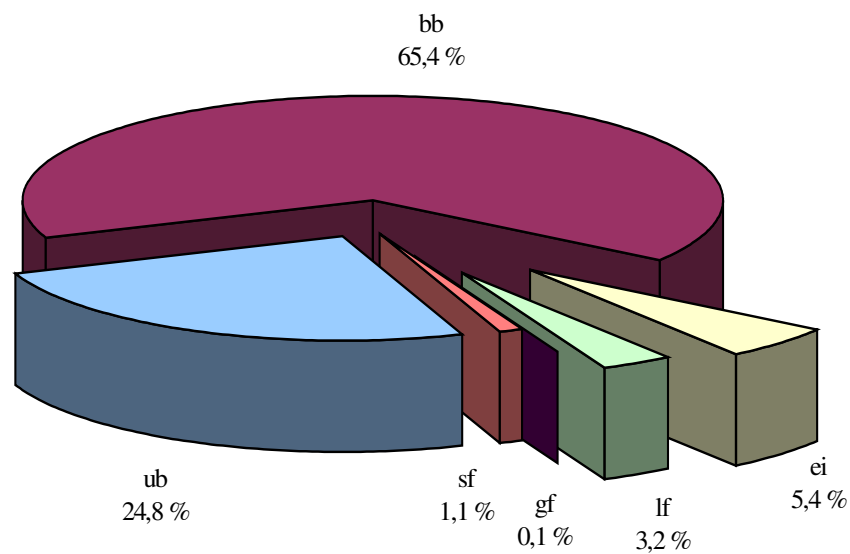


Abbildung 8
Entwicklung des Geldumsatzes von 1998 bis 2004

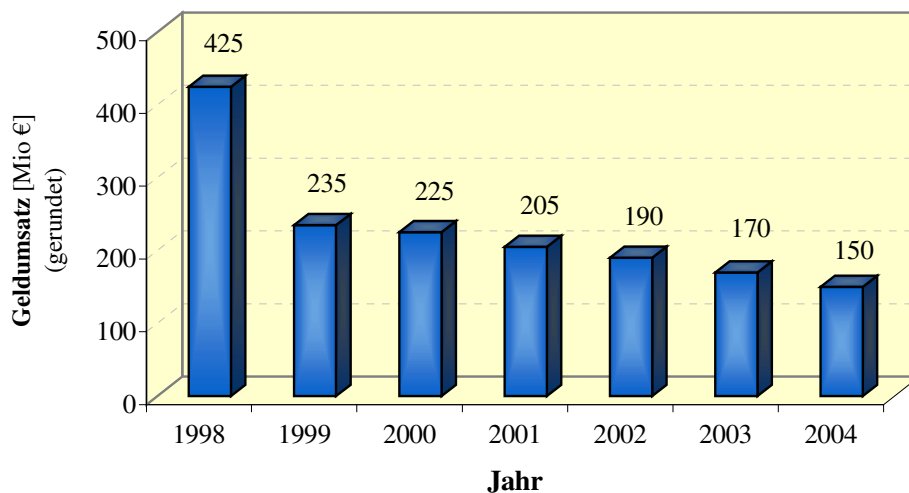


Abbildung 9
Entwicklung des Geldumsatzes in den Teilmärkten

Teilmärkte	Geldumsatz [Mio €]						
	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
unbebaute Bauflächen	78,5	56,4	56,0	50,2	53,8	49,2	37,4
bebaute Bauflächen	284,4	163,1	157,2	136,9	127,8	106,6	98,7
Wohnungs- und Teileigentum	51,4	10,5	6,7	11,1	5,2	8,3	8,1
land- und forstwirtschaftl. Flächen	4,9	3,8	4,9	3,7	2,9	3,0	4,9
sonstige Flächen	7,0	0,6	0,9	3,9	1,5	2,0	1,6
Gemeinbedarfsflächen	0,2	0,1	0,3	0,6	0,2	0,1	0,2
Gesamt	426,4	234,5	226,0	206,4	191,4	169,2	150,9

4.3. Flächenumsatz

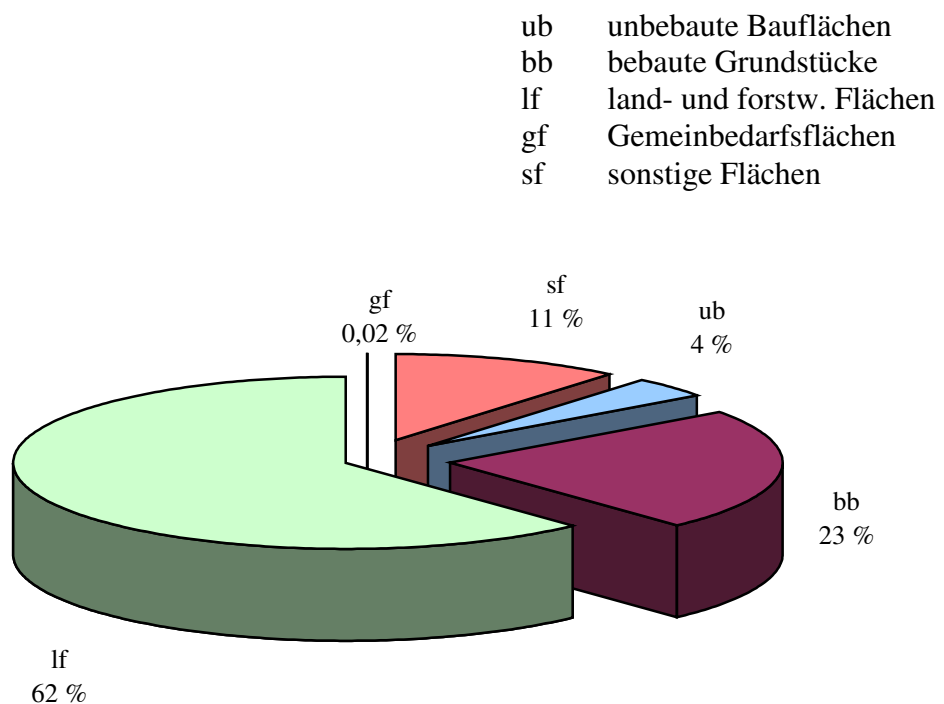
Im Berichtszeitraum 2004 haben im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses rund

2.560 ha Grundstücksfläche

die Eigentümer gewechselt. Das sind ca. 1,7 % der Gesamtfläche des Landkreises Barnim. Dieser Umsatz bedeutet einen Anstieg gegenüber 2003 um ca. 23 %.

Abbildung 10

Anteile der Grundstücksarten am Flächenumsatz



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

Abbildung 11
Entwicklung des Flächenumsatzes von 1998 bis 2004

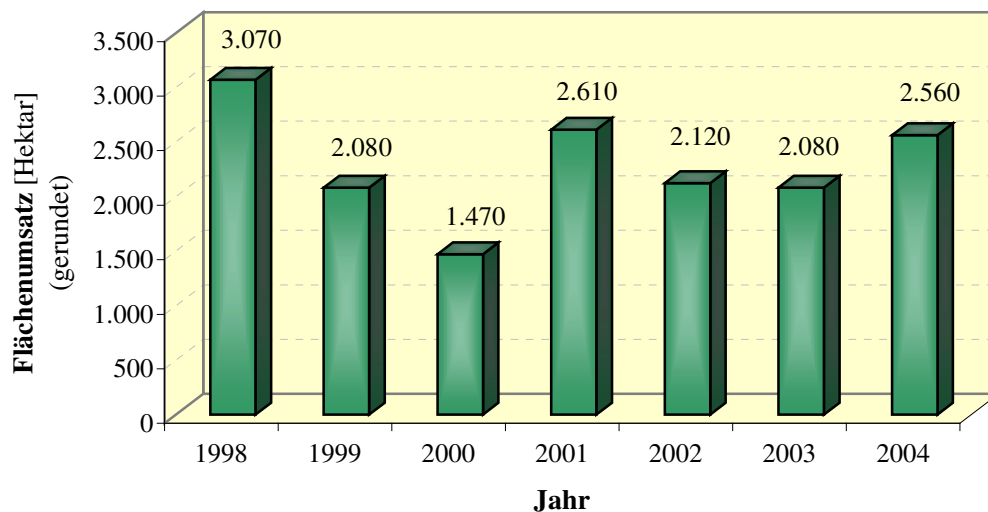


Abbildung 12
Entwicklung des Flächenumsatzes in den Teilmärkten

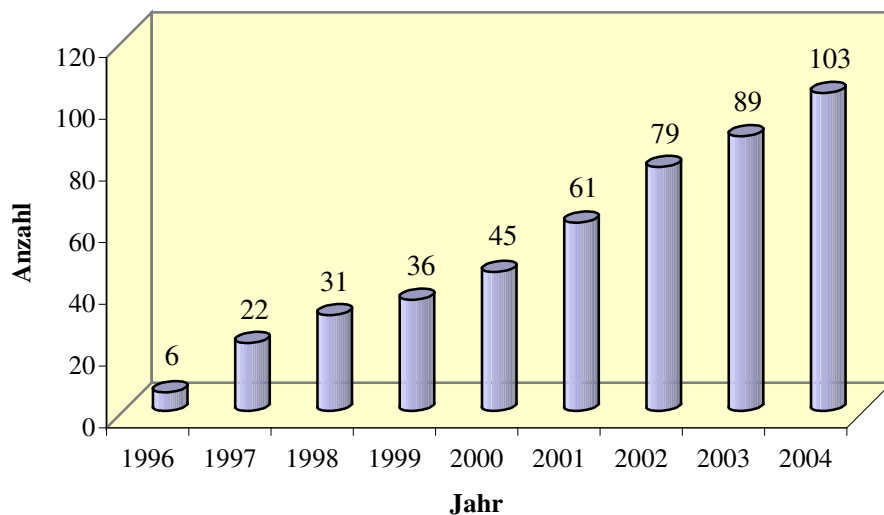
Teilmärkte	Flächenumsatz [Hektar]						
	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
unbebaute Bauflächen	195	162	139	169	169	155	113
bebaute Bauflächen	383	301	462	349	336	267	584
land- und forstwirtschaftl. Flächen	2.384	1.576	815	1.942	1.538	1.364	1.582
sonstige Flächen	107	31	37	134	65	287	274
Gemeinbedarfsflächen	5	6	18	13	7	4	5
Gesamt	3.074	2.075	1.470	2.607	2.115	2.077	2.558

4.4. Zwangsversteigerungen

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

Von 1996 - 2004 hat sich deren Zahl wie folgt entwickelt:

Abbildung 13



Für das Geschäftsjahr 2004 bedeutet dies eine Steigerung gegenüber 2003 um 16 %.

Zusätzlich zu den genannten Zwangsversteigerungen sind dem Gutachterausschuss 42 Verträge über die Versteigerung von Grundstücken an Auktionshäusern übersandt worden.

Abbildung 14

Untersuchung zum Verhältnis Versteigerungswert / Verkehrswert für 2004

Grundstücksart	Versteigerungswert / Verkehrswert		
	Spanne	Mittelwert	Anzahl
unbebautes Bauland	4 - 95 %	58 %	17
bebaute Grundstücke	3 - 147 %	59 %	49
- Ein-/ Zweifamilienhäuser	4 - 147 %	67 %	29
- Mehrfamilienhäuser	9 - 83 %	47 %	7
- Wochenendhäuser	50 - 77 %	64 %	2
- Hotels, Gaststätten	5 - 76 %	40 %	2
- Sonstige *	3 - 126 %	47 %	9
Eigentumswohnungen	14 - 70 %	40 %	28

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

Abbildung 15

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

Jahr	Beherbergungen und Gaststätten gesamt		davon speziell Hotels und Gaststätten	
	ZV	Verkäufe	ZV	Verkäufe
1995	0	12	0	11
1996	0	10	0	8
1997	0	6	0	6
1998	2	15	1	11
1999	1	15	1	12
2000	1	17	0	12
2001	1	9	1	7
2002	5	8	4	4
2003	4	6	3	5
2004	2	12	2	6

5. Bauland

5.1. Allgemeines

Der Grundstücksmarkt für unbebaute Bauflächen war im Jahr 2004 durch eine nachlassende Nachfrage geprägt. Insgesamt gesehen ist der Umsatz gegenüber dem Vorjahr um ca. **15 % gesunken**. Der Geldumsatz und der Flächenumsatz haben um ca. 25 % abgenommen.

Abbildung 16

Umsatz unbebauter Bauflächen 2004

unbebaute Bauflächen	Anzahl der Verträge	Geldumsatz [Mio €]	Flächenumsatz [ha]
- individueller Wohnungsbau	925	32,2	85,9
- Mehrfamilienwohnhäuser	17	0,5	1,9
- geschäftliche Nutzung	4	0,5	1,5
- Betriebsgrundstücke der Land- u. Forstwirtschaft	0	0,0	0,0
- gewerbliche Nutzung	29	3,1	17,6
- sonstige Nutzung	62	1,1	6,1
Gesamt	1.037	37,4	113,0

Mit einem Anteil von 89 % liegt die Zahl der Kaufverträge für den individuellen Wohnungsbau an der Spitze des Teilmarktes unbebaute Bauflächen.

5.2. Individueller Wohnungsbau

5.2.1. Preisniveau

Für den engeren Verflechtungsraum und der Stadt Eberswalde wird in der folgenden Tabelle das Preisniveau 2004 für selbständige baureife Grundstücke (sowohl erschließungsbeitragsfrei nach BauGB als auch nach KAG) angegeben.

Abbildung 17

Preisniveau 2004 für selbständige baureife Grundstücke

Gebietskörperschaft	Anzahl der Verträge	Kaufpreismittel [€/m ²]	Flächenmittel [m ²]
- Gemeinde Ahrensfelde	86	82	575
- Gemeinde Panketal	114	83	600
- Gemeinde Wandlitz	134	57	820
- Gemeinde Werneuchen	24	46	775
- Stadt Bernau	100	70	645
- Stadt Eberswalde	17	50	740

5.2.2. Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

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

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

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

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

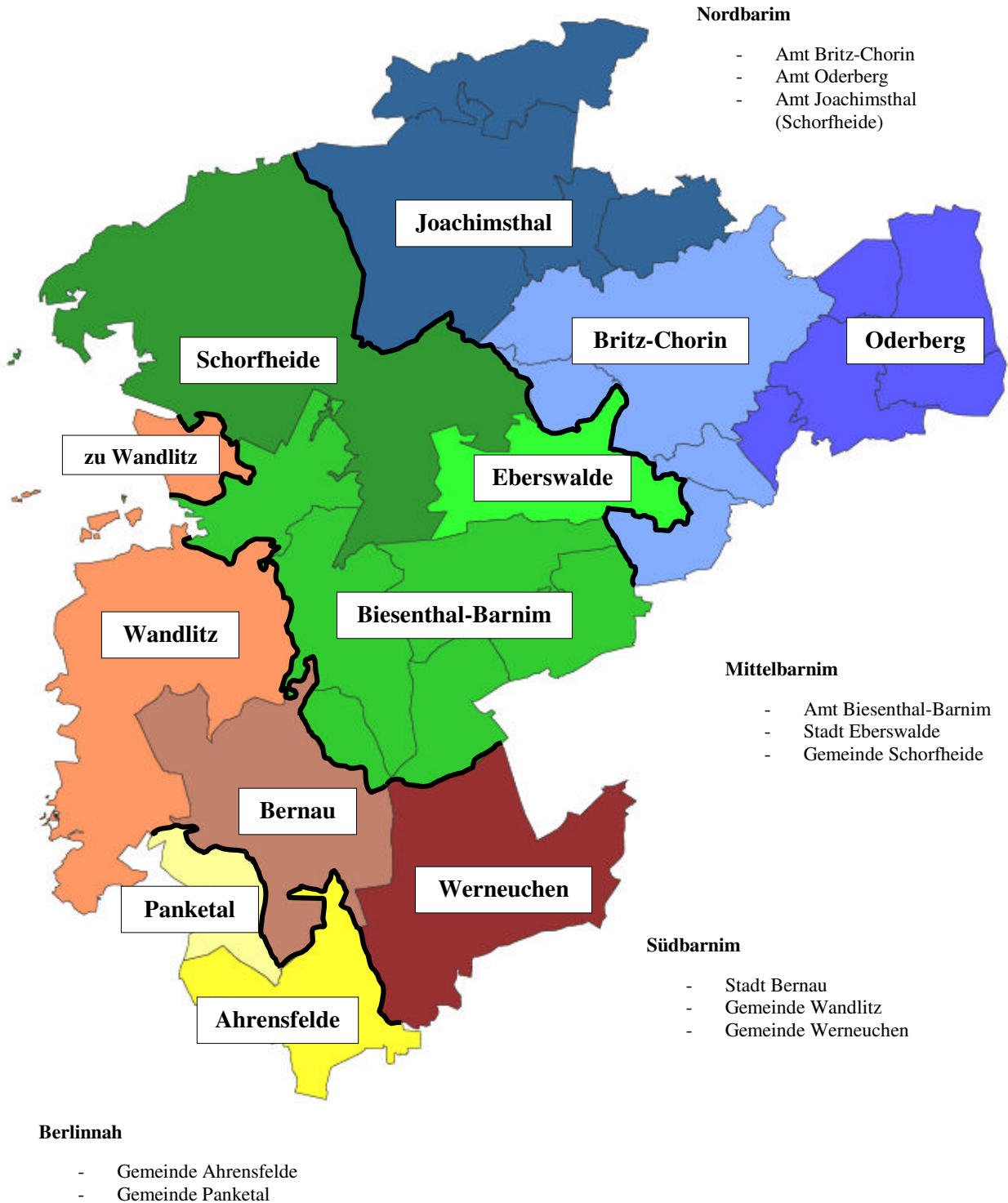
- Lage (z. B. berlinnah oder ländlicher Bereich)
- Basisjahr 2000 = 100
- Untersuchungszeitraum 1995 - 2004
- Selektion nach Ämtern bzw. Gemeinden/ Städten
- Beitragsrechtlicher Zustand: erschließungsbeitragsfrei nach BauGB
in Wohnparks auch nach KAG
- Grundstücksgrößen: 200 bis 1500 m²

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

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

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

Abbildung 18

Unterteilung des Landkreises Barnim in vier Regionen -Gebietsstand: 31.12.2004-

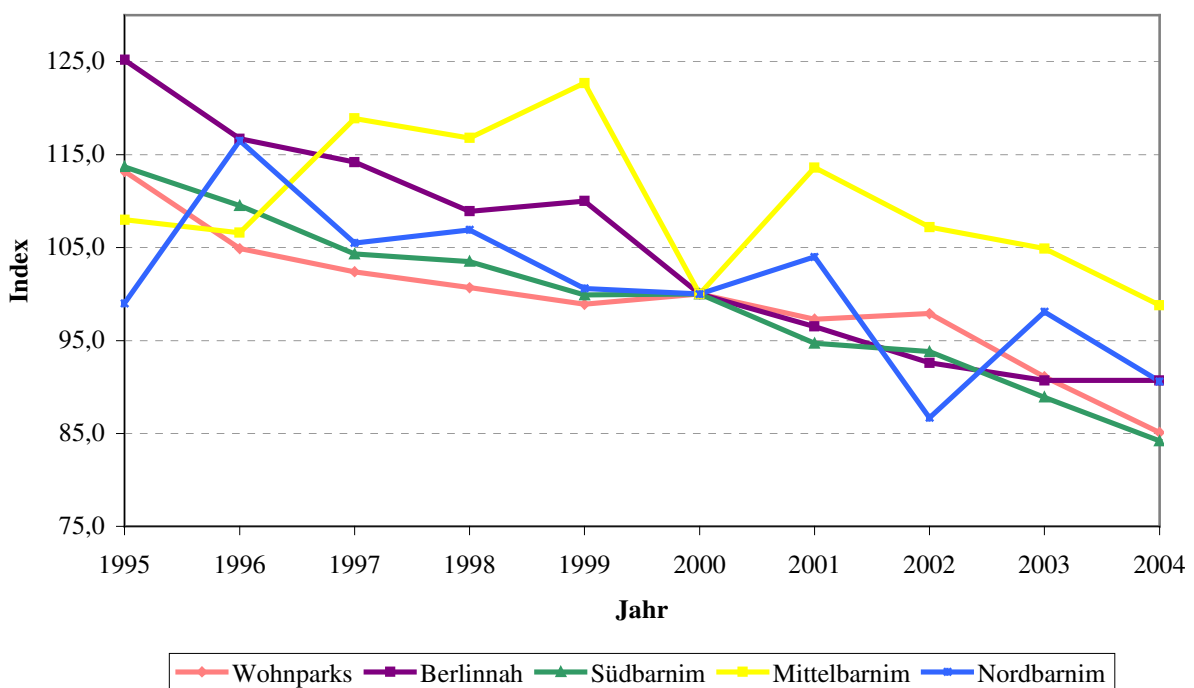
Territoriale Gliederung der Ämter und amtsfreien Gemeinden vgl. Anhang, Seite 89

Abbildung 19

Baulandpreisentwicklung für Wohnbauland im Landkreis Barnim - tabellarisch -

Jahr	INDEX				
	Wohnpark	Berlinnah	Südbarnim	Mittelbarnim	Nordbarnim
1995	113,2	125,2	113,7	108,0	99,0
1996	104,9	116,7	109,5	106,6	116,5
1997	102,4	114,2	104,3	118,9	105,5
1998	100,7	108,9	103,5	116,8	106,9
1999	98,9	110,0	99,9	122,7	100,6
2000	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
2001	97,3	96,5	94,7	113,6	104,0
2002	97,9	92,6	93,8	107,2	86,7
2003	91,1	90,7	88,9	104,9	98,1
2004	85,1	90,7	84,2	98,8	90,6
mittlere Lagewertigkeit	82 €/m ²	88 €/m ²	60 €/m ²	36 €/m ²	25 €/m ²
mittl. Fläche	600 m ²	600 m ²	800 m ²	800 m ²	850 m ²
Kauffallanzahl	851	1.091	1.544	595	323

Abbildung 20

Baulandpreisentwicklung für Wohnbauland im Landkreis Barnim -grafisch-

5.2.3. Umrechnungskoeffizienten

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

Für die Abhängigkeit des Bodenwertes (in € je m²) von der Grundstücksgröße (in m²) im individuellen Wohnungsbau hat der Gutachterausschuss mittels einer Regressionsanalyse Umrechnungskoeffizienten ermittelt.

Hinweise:

1. Die Umrechnungskoeffizienten für übergroße Grundstücke finden nur Anwendung, wenn das jeweils zu bewertende Grundstück nur in erster Reihe bebaubar ist.
2. Die im Zuge der Regressionsanalyse ermittelten Korrelationskoeffizienten (Maß für die Abhängigkeit von Größen) lassen auf einen Einfluss der Grundstücksgröße 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. Wohnpark im gesamten Landkreis
- Untersuchungszeitraum: 2000 – 2004
- Beitragsrechtlicher Zustand: erschließungsbeitragsfrei nach BauGB, in Wohnparks auch nach KAG
- Grundstücksgrößen: 100 bis 1500 m²
- Grundstücksbreiten: bis 30 m

Kauffallanzahl:

allgemeine Ortslage:	1.156
Wohnpark:	374

Abbildung 21

Umrechnungskoeffizienten für die Abhängigkeit des Bodenwertes von der Fläche

- Stand Januar 2005 -

Fläche [m ²]	allg. Ortslage	Wohnpark	Fläche [m ²]	allg. Ortslage	Wohnpark
300	-	1,30	800	0,94	0,83
325	-	1,26	825	0,92	0,82
350	1,34	1,22	850	0,91	0,81
375	1,32	1,18	875	0,89	0,80
400	1,29	1,15	900	0,87	0,78
425	1,26	1,12	925	0,85	0,77
450	1,24	1,09	950	0,84	0,76
475	1,21	1,07	975	0,82	-
500	1,19	1,04	1.000	0,80	-
525	1,17	1,02	1.025	0,79	-
550	1,15	1,00	1.050	0,77	-
575	1,12	0,98	1.075	0,75	-
600	1,10	0,96	1.100	0,74	-
625	1,08	0,94	1.125	0,72	-
650	1,06	0,92	1.150	0,71	-
675	1,04	0,91	1.175	0,69	-
700	1,02	0,89	1.200	0,68	-
725	1,00	0,88	1.225	0,66	-
750	0,98	0,86	1.250	0,65	-
775	0,96	0,85			
			k*	-0,5	0,4

* k = Korrelationskoeffizient (Fläche/ Kaufpreis)

Abhängigkeiten zwischen Kaufpreis und Fläche sind lediglich zu vermuten.

Parallele Untersuchungen für das Jahr 2004 ergeben gleiche Tendenzen, wobei die Zu- und Abschläge bei der Grundstücksgrößenanpassung höher ausfallen.

Beispiel für Anwendung der Umrechnungskoeffizienten:

gegeben Bodenrichtwert (Bernau, Nibelungensiedlung) 65 €/m²
 Größe des Bewertungsgrundstücks (BO) 500 m² → Koeffizient = 1,19
 Größe des Richtwertgrundstück (RG) 700 m² → Koeffizient = 1,02

gesucht: an die Grundstücksgröße angepasster Bodenwert

Lösung:

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

$$\text{angepasster Bodenwert} = \frac{1,19}{1,02} * 65 \text{€} / \text{m}^2 = 1,17 * 65 \text{€} / \text{m}^2 = \underline{\underline{76 \text{€} / \text{m}^2}}$$

5.2.4. Eckgrundstücke und Bauland in zweiter Reihe / Paketabschlag

Eckgrundstück

Im Jahr 2004 wurden 26 Kauffälle von Eckgrundstücken in der Barnimer Kaufpreissammlung registriert. Im Durchschnitt waren Eckgrundstücke gegenüber Nicht-Eckgrundstücken **um rund 5 % preiswerter**.

Bauland in zweiter Reihe

Im Jahr 2004 wurden 16 Kauffälle, die in zweiter Reihe gelegen sind, registriert. Im Durchschnitt wurden für Grundstücke in der ersten und in der zweiten Reihe **gleiche Preise** gezahlt.

Paketabschlag

In 4 Kaufverträgen wurden im Berichtszeitraum jeweils ca. 10 erschlossene Baugrundstücke, überwiegend in der näheren Umgebung gelegen, zusammen erworben. Planungsrechtlich sind die Einzelgrundstücke nach §§ 30 bzw. 34 BauGB einzustufen.

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

Im Durchschnitt waren die Paketkäufe gegenüber Einzelgrundstücken **um rund 50 % preiswerter**. (Statistische Abhängigkeiten wurden nicht untersucht.)

5.3. Geschosswohnungsbau

Für erschlossene Grundstücke in städtischen Lagen (Mehrfamilienhausgebiete in Bernau und Eberswalde) wurden im Jahr 2004 vier Kauffälle mit einer Gesamtfläche von rd. 3.000 m² und einer Gesamtkaufpreissumme von rd. 147.500 € registriert.

5.3.1. Preisniveau

Mehrfamilienhausgrundstücke wurden in Bernau und Eberswalde mit Preisen von durchschnittlich rd. 50 €/m² (Spanne rd. 25 - 75 €/m²) gehandelt. Die durchschnittliche Grundstücksgröße beträgt rd. 750 m² (Spanne 500 – 1.200 m²).

5.4. Gewerbliche Bauflächen

Im Berichtszeitraum wurden 14 Kauffälle gewerblich genutzter Bauflächen mit einer Gesamtfläche von 14,6 ha registriert. Hierbei handelt es sich in 8 Kauffällen um baureife Grundstücke mit einer Flächensumme von 4,1 ha.

5.4.1. Preisniveau

Gewerbliche Bauflächen wurden im Landkreis Barnim im Allgemeinen mit Preisen von rd. 20 - 85 €/m² gehandelt. Diese Kaufpreise beziehen sich im Wesentlichen auf erschlossene Grundstücke in Gewerbegebieten.

Detaillierte Angaben sind der Bodenrichtwertkarte zu entnehmen.

5.5. Bauerwartungsland und Rohbauland

Bauerwartungsland...

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

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

Eine konkrete Beplanung und die Erschließung sind noch erforderlich.

Rohbauland...

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

Hier sind die Kauffälle ausgewiesen, bei denen die veräußerten Flächen

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

oder

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

Den folgenden Aussagen liegen Kauffälle seit dem Geschäftsjahr 2000 zu Grunde.

Für die Entwicklungsstufe Bauerwartungsland wurden 15 Kauffälle und für Rohbauland 21 Kauffälle ermittelt. Den gezahlten Kaufpreisen sind die jeweils entsprechenden Bodenrichtwerte (BRW) für baureifes Land gegenübergestellt worden.

Abbildung 22

Verhältnis Preise Bauerwartungsland und Rohbauland / BRW Wohnbauland

Art der Nutzung	Verhältnis [%]				Anzahl der Kauffälle		Flächen- spanne [ha] 2004
	Mittel		Spanne		2004	2000-03	
	2004	2000-03	2004	2000-03			
- Bauerwartungsland	5%	20%	2 - 10 %	15 - 35 %	5	11	0,6 - 7,5
- Rohbauland							
a) Bebauung großer Baulücken	25%	35%	25%	25 - 50 %	1	6	2,5
b) B-Plan-Gebiete (Brutto-Rohbauland)	30%	30%	25 - 35 %	20 - 60 %	2	11	0,6 - 1,4

(Statistische Abhängigkeiten zwischen Kaufpreis und Bodenrichtwert wurden nicht untersucht.)

5.6. Sonstiges Bauland

5.6.1. Wassergrundstücke

Die Auswertung der Kaufpreissammlung für Wassergrundstücke konzentriert sich auf die Wohnbaugrundstücke in Wandlitz/ Stolzenhagen sowie auf die Erholungsgrundstücke in der Gemeinde Schorfheide. Um Aussagen treffen zu können, wird auf Kauffälle der *Geschäftsjahre 1997 bis 2004* zurückgegriffen.

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 **39 verwertbare Kauffälle** aus den Jahren **1998 – 2004** zur Verfügung. Grundstücke mit Rechten, wie bspw. Grunddienstbarkeiten, sind mit in die Bewertung eingeflossen, da keine erheblichen Abweichungen bezüglich des Kaufpreises gegenüber unbelasteten Grundstücken zu verzeichnen waren.

Abbildung 23

Kaufpreise von Wassergrundstücken

	Wandlitzsee	Stolzenhagener See	Rahmer See
Kaufpreismittel gesamt [€/m ²]	116	98	56
mittl. Grundstücksgröße [m ²]	1.550	1.720	1.200
Anzahl der Kauffälle	13	23	3

	Wandlitzsee			Stolzenhagener See			Rahmer See		
Grundstücksausrichtung*	-	SO (Stolzenhagen)	S, SW (Wandlitz)	NW	SO	W	-	-	S, SW
Kaufpreismittel [€/m ²]	-	106	122	84	94	105	-	-	56
mittl. Grundstücksgröße [m ²]	-	1.420	1.620	1.360	2.020	1.540	-	-	1.200

*: Nord, Ost, Süd, West

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

Es ist keine relevante zeitliche Abhängigkeit der Kaufpreisentwicklung nachweisbar.

Ferner wurde das Verhältnis Kaufpreis zur Grundstücksgröße am Wandlitzsee und am Stolzenhagener See untersucht. *Abhängigkeiten zwischen Kaufpreis und Fläche* sind zu erkennen.

Abbildung 24

Abhängigkeit der Kaufpreise von Wassergrundstücken von der Grundstücksgröße

Grundstücksgröße [m ²]	Kaufpreis	
	Wandlitzsee [€/m ²]	Stolzenhagener See [€/m ²]
1.000	127	114
1.250	117	104
1.500	110	97
1.750	105	92
2.000	100	87
2.250	96	84
2.500	93	80
Kauffallanzahl	13	23
Korrelationskoeffizient (Kaufpreis/ Fläche)	-0,5	-0,6

Abbildung 25

Seen in Wandlitz und Stolzenhagen



Quelle: Auszug aus dem Ortsplan der Gemeinde Wandlitz

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

Abbildung 26

Vergleich von Wasser- und Nichtwassergrundstücken zum Stand 01.01.2005

	Bodenrichtwert		Verhältnis [%]
	Wassergrundstücke [€/m ²]	Nicht- Wassergrundstücke [€/m ²]	
Wandlitzsee	115	60	192
Stolzenhagener See	100	50	200
Rahmer See	56*	46	122

* 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.

Erholungsgrundstücke in der Gemeinde Schorfheide

• *am Üdersee in Finowfurt/ Werbellin*

Hier lagen insgesamt **8 verwertbare Kauffälle** aus **1997 – 2004** vor, die sich im Mittel zu **53 €/m²** ergeben. Der Bodenrichtwert zum Stand 01.01.2005 liegt hier bei **55 €/m²**.

• *am Werbellinsee und Kuhpanzsee (Groß Schönebeck)*

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

2003 - 2004 wurden für *Grundstücke am Kuhpanzsee* im Ortsteil Böhmerheide von Groß Schönebeck im Mittel **28 €/m²** gezahlt.

Erwerber waren jeweils die Eigentümer der aufstehenden Gebäude.

5.7. Erbbaurechte

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

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

Im Geschäftsjahr 2004 lagen 81 Verträge vor, die die Vergabe/den Verkauf und 3 Verträge, die die Aufhebung von Erbbaurechten beinhalten.

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

- Kommune	27
- Kirche	44
- Grundstücksgesellschaft/ Bauträger	4
- natürliche Personen	6

Abbildung 27

Erbbauzinssätze (aus 1998 bis 2004)

geplante bzw. vorhandene Bebauung	Erbbauzinssatz	Zeitraum
Einfamilienhaus - geplant	4,0 - 4,5 %	2004
Einfamilienhaus - vorhanden	4,0 - 6,0 %	2004
Wochenendhaus	4,0 - 5,0 %	2000 - 2004
gewerbliche Nutzung (z. B. Mehrzweck-/ Werkstattgebäude, Tankstelle, Heizhaus)	4,0 - 7,0 %	1998 - 2004
gastronomische Einrichtung	4,0 - 6,0 %	1998 - 2004
Spiel- und Sportanlage	4,0 - 4,5 %	1998 - 2004
Krankenhaus, Schule	3,5 - 6,5 %	1998 - 2004
Seniorenwohnpark, Altenheim	1,0 - 6,0 %	1998 - 2004

Erbbauzinssätze für eine Wohnbebauung lagen im Jahr 2004 wiederum überwiegend für den engeren Verflechtungsraum vor.

6. Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

6.1. Allgemeines

Abbildung 28

Umsatzentwicklung landwirtschaftlicher Flächen von 1995 - 2004

Jahr	Anzahl der Verträge	Geldumsatz [Mio €]	Flächenumsatz [ha]	Fläche je Vertrag [ha]
1995	103	3,0	637	6,2
1996	72	2,4	413	6,0
1997	86	1,4	461	5,4
1998	130	3,6	867	6,4
1999	168	3,3	1.299	7,8
2000	155	4,6	638	4,1
2001	153	2,6	1.134	7,5
2002	188	2,0	745	4,0
2003	210	2,7	1.034	4,8
2004	327	4,7	1.468	4,5

Abbildung 29

Umsatzentwicklung forstwirtschaftlicher Flächen von 1995 - 2004

Jahr	Anzahl der Verträge	Geldumsatz [Mio €]	Flächenumsatz [ha]	Fläche je Vertrag [ha]
1995	7	0,1	14	2,0
1996	14	0,2	53	3,8
1997	38	1,0	816	21,5
1998	54	1,3	1.517	28,1
1999	66	0,5	277	4,2
2000	41	0,3	177	4,3
2001	94	1,1	808	8,6
2002	65	0,9	793	12,2
2003	62	0,3	330	5,3
2004	49	0,2	114	2,3

6.2. Landwirtschaftliche Flächen

6.2.1. Preisniveau

Für die Jahre 2004 und 2003 wurden die folgenden Wertverhältnisse aus den zur Auswertung geeigneten Kauffällen ermittelt.

Abbildung 30

Kaufpreise landwirtschaftlicher Flächen 2004 und 2003

Art der Nutzung	Kaufpreismittel [€/m ²]		Anzahl der Kauffälle		Kaufpreisspanne [€/m ²]		mittlere Acker-/ Grünlandzahl	
	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003
reines Ackerland								
eV ¹	0,33	0,28	11	18	0,22 - 0,53	0,05 - 0,46	32	31
äE ohne Amt Oderberg	0,30	0,24	29	17	0,13 - 0,59	0,07 - 0,50	34	27
Amt Oderberg		0,30		9		0,29 - 0,37		41
reines Grünland	0,24	0,19	8	8	0,03 - 0,57	0,12 - 0,33	34	33
Acker- und Grünland mit Besonderheiten								
- Erwerb nach EALG ²	0,15	0,18	19	10	0,05 - 0,20	0,13 - 0,25		
- begünstigte Flächen ³								
bebauungsnah	0,49	0,57	19	42	0,21 - 0,80	0,11 - 1,42		
bebauungs-/wassernah	2,70		5		0,96 - 5,57			
Pferdekoppel	0,80		2		0,60 - 1,00			
- geplante Nutzung:								
Autobahn	0,55	0,55	20	20	0,50 - 0,61	0,30 - 0,61		
Straße	1,10	-	4	-	0,95 - 1,43	-		
Radweg	1,71		10		0,32 - 5,00			
landwirtsch. Weg	0,25	-	2	-	0,21 - 0,29	-		
Regionalflughafen	0,68		5		0,50 - 0,72			
Wasserstraße	0,36	0,23	5	1	0,30 - 0,46	-		
Ausgleichsfläche Kanalausbau	0,31	-	5	-	0,30 - 0,32	-		

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

2 Entschädigungs- und Ausgleichsleistungsgesetz

3 **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.

6.2.2. Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

Abbildung 31

Bodenrichtwerte landwirtschaftlicher Flächen ab 2002

Amt / amtsfreie Gemeinde	Bodenrichtwert [€/m ²] zum Stichtag			
	01.01.2002	01.01.2003	01.01.2004	01.01.2005
Ahrensfelde	0,30	0,40		
Stadt Bernau	-	-		
Panketal	-	-	0,28	0,32
Wandlitz	0,30	0,40		
Werneuchen	0,25	0,28		
Biesenthal-Barnim	0,20	0,22		
Britz-Chorin	0,25	0,24		
Stadt Eberswalde	-	-	0,24	
Schorfheide (Groß Schönebeck / Finowfurt)	0,20 / 0,40	0,24 / 0,32		0,30
Joachimsthal	0,20	0,26		
Oderberg	0,30	0,26	0,30	
	Acker- und Grünland		reines Ackerland	
Landkreis Barnim gesamt			0,20	0,22
			reines Grünland	

Ein Bodenpreisindex für den landwirtschaftlichen Grundstücksmarkt ist derzeit nicht möglich, da registraturbedingt lediglich die Verkäufe der Jahre 2003 und 2004 vergleichbar sind.

6.2.3. Umrechnungskoeffizienten

Es wurde die *Abhängigkeit der Kaufpreise von*

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

Beide Untersuchungen ergaben *keine signifikante Abhängigkeit*.

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

Abbildung 32
Untersuchung zur Abhängigkeit des Kaufpreises von der Bodenqualität

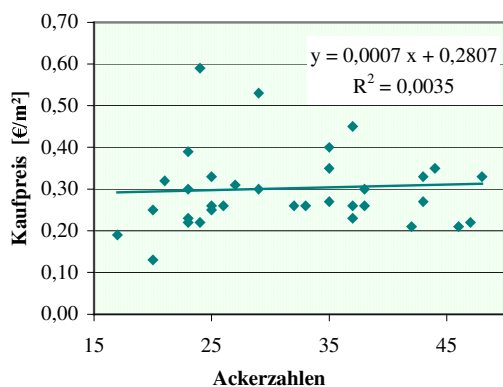
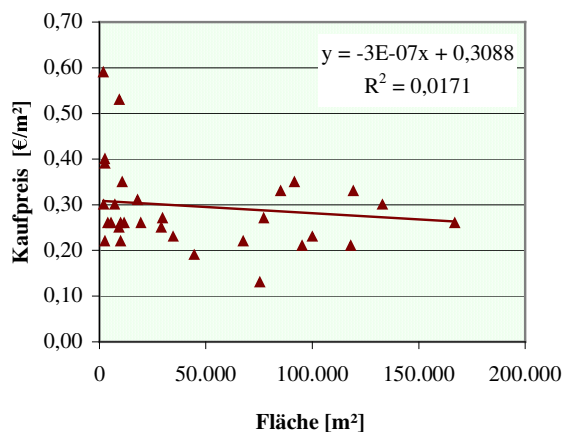


Abbildung 33
Untersuchung zur Abhängigkeit des Kaufpreises von der Grundstücksfläche



6.2.4. Höfe und landwirtschaftliche Betriebe

Abbildung 34

Art der Nutzung	Kaufpreis			Zeitraum
	Mittel [€/m²]	Spanne [€/m²]	Anzahl	
landwirtschaftliche Betriebe	6,10	2,20 - 10,00	2	2004*

* Für 2002 und 2003 liegen keine Kauffälle vor.

Bei diesen Kauffällen handelt es sich um im Außenbereich gelegene (§ 35 BauGB) Zukäufe. Die Flächengröße der veräußerten Grundstücke liegt in einer Spanne von 530 – 1.000 m².

6.3. Forstwirtschaftliche Flächen

6.3.1. Preisniveau

Der durch den Gutachterausschuss beschlossene **Bodenrichtwert** für forstwirtschaftliche Flächen beträgt zum **Stichtag 01.01.2005**: **0,12 €/m²** .

Abbildung 35

Kaufpreise forstwirtschaftlicher Flächen 2004 und 2003

Art der Nutzung	Kaufpreismittel [€/m ²]		Anzahl der Kauffälle		Kaufpreisspanne [€/m ²]	
	2004	2003	2004	2003	2004	2003
- Waldflächen	0,13	0,10	18	28	0,04 - 0,31	0,01 - 0,26
- Waldflächen (Erwerb nach EAGL*)	0,08	0,05	5	4	0,06 - 0,11	0,05 - 0,06
- begünstigte Flächen**	0,47	0,27	5	12	0,13 - 1,13	0,04 - 0,70
- geplante Nutzung:						
Autobahn	0,10	0,34	3	3	0,10 - 0,10	0,10 - 0,61
Straße	0,61	-	1	-	-	-
Radweg	1,00	-	1	-	-	-
Wasserstraße	0,34	0,50	2	2	0,16 - 0,53	0,50 - 0,51

* Entschädigungs- und Ausgleichsleistungsgesetz

** **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.

6.3.2. Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

Abbildung 36

Kaufpreise forstwirtschaftlicher Flächen 2000 bis 2004

Jahr	Kaufpreismittel [€/m ²]	Anzahl der Kauffälle	Kaufpreisspanne [€/m ²]
	2004	2004	2004
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

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

Ein Bodenpreisindex für den forstwirtschaftlichen Grundstücksmarkt ist derzeit nicht möglich, da registraturbedingt lediglich die Verkäufe der Jahre 2003 und 2004 vergleichbar sind.

6.4. Sonstige Flächen

Unland

In den Jahren **2000 bis 2004** wurden **15 Kauffälle** registriert.
Der mittlere Kaufpreis liegt bei **0,17 €/m²** (Spanne 0,05 – 0,39 €/m²).
Die veräußerten Grundstücke haben Größen von 0,1 bis 24,8 ha.

Geringstland (z.B. Nationalpark, Biosphäre)

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

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

Seit **2000** gab es für derartig genutzte Flächen **12 Verkäufe** mit einem mittlerem Kaufpreis von **1,09 €/m²** (Spanne 0,28 – 3,00 €/m²).
Die veräußerten Grundstücke haben Größen von 0,2 bis 11,1 ha.

7. Sonstige unbebaute Grundstücke

7.1. Außenbereich

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

- **Wohngrundstücke im Außenbereich - Bestandsschutz**

Abbildung 37

Lage	Kaufpreis			Zeitraum
	Mittel [€/m ²]	Spanne [€/m ²]	Anzahl	
Landkreis Barnim	-	5 - 26	4	2003

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. **1.560 m²** (935 – 2.675 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**

Abbildung 38

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

Diese Kaufpreise resultieren aus Verkäufen unbebauter Grundstücke im Außenbereich.

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

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

- **Wochenendgrundstücke im Außenbereich**

Abbildung 39

Lage	Kaufpreis			Zeitraum
	Mittel [€/m ²]	Spanne [€/m ²]	Anzahl	
Stolzenhagen (bei Wandlitz)	25,30	12,46 - 33,65	10	2004
Wandlitz	11,50	9,72 - 20,00	10	2004
Prenden	13,30	-	1	2004
Groß Schönebeck	8,60	-	1	2004
Landkreis Barnim	-	8,60 - 33,65	22	2004

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

Im Mittel wurde im Landkreis Barnim **50 %** (27 % - 94 %) des Bodenrichtwertes für Sonderbauflächen/Erholung gezahlt. Die mittlere Flächengröße der veräußerten Grundstücke liegt bei ca. **850 m²** (550 m² - 1.720 m²). (Statistische Abhängigkeiten zwischen den Bodenrichtwerten wurden nicht untersucht.)

7.2. Arrondierungsflächen

Die Untersuchungen beziehen sich auf den Berichtszeitraum 2004.

- **Bildung bzw. Erweiterung von Bauflächen**

Im Jahr 2004 wurden 134 Zukäufe an Wohnbaugrundstücken registriert. Es handelt sich um Baulandflächen, die im Innenbereich (§ 34 BauGB) gelegen sind. Aber aufgrund der Grundstücksgröße und des Zuschnittes sind diese Flächen selbständig nicht als Bauland nutzbar.

Abbildung 40

Unselbständige Baulandteilflächen

Lage der unselbständigen Teilfläche zum Käufergrundstück	Kaufpreis			mittl. Fläche [m ²]
	Mittel [€/m ²]	Spanne [€/m ²]	Anzahl	
straßenseitig	10,15	4,50 - 22,70	18	156
seitlich	27,75	2,80 - 80,50	31	162
rückwärtig	24,85	1,90 - 74,40	23	137
mittig	28,25	6,30 - 46,00	5	54

Untersuchungen ergaben, dass im Jahr 2004 bei *straßenseitigen* und *rückwärtigen* Teilflächen *Abhängigkeiten* des Kaufpreises vom *Bodenrichtwertniveau* des umliegenden Baulandes zu erkennen sind.

Abbildung 41

Baulandteilflächen im Landkreis Barnim

umliegender Bodenrichtwert [€/m ²]	Kaufpreis Teilfläche	
	- straßenseitig - [prozentual]	- rückwärtig - [prozentual]
20	24%	18%
40	20%	29%
60	18%	38%
80	16%	46%
Kauffallanzahl	18	23
Korrelationskoeffizient (Kaufpreis TF/ uml. BRW)	0,8	0,6

- **Arrondierung von privaten Grünflächen**

Die Flächen dienen überwiegend der Erweiterung bebauter Grundstücke, sind jedoch selbst nicht bebaubar. Im Berichtszeitraum wurden im Landkreis Barnim insgesamt 45 private Grünflächen (inkl. Grabeland) verkauft. Die Kaufpreisspanne beträgt 0,60 – 12,50 €/m².

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

Die Zukäufe in den Außenbereichslagen umschließen sowohl die privaten Grünflächen als auch Grabelandflächen.

Abbildung 42

Private Grünflächen

Lage der Grünflächen	Kaufpreis			mittl. Fläche [m ²]
	Mittel [€/m ²]	Spanne [€/m ²]	Anzahl	
Wohnparks (§ 30 BauGB)	6,50	4,00 - 8,30	11	415
Innenbereich (§ 34 BauGB)	6,75	1,60 - 12,50	5	609
Außenbereich (§ 35 BauGB)	2,75	0,60 - 5,50	13	1.054

Abbildung 43

Private Grünflächen im Außenbereich

Grundstücks- fläche [m ²]	Kaufpreis [€/m ²]
500	2,82
1.000	2,17
1.500	1,86
2.000	1,67
2.500	1,54

Untersuchungen ergaben, dass im Jahr 2004 bei Grünflächen und Grabeland im Außenbereich eine Abhängigkeit des Kaufpreises von der zugekauften Grundstücksfläche zu vermuten ist. (Korrelationskoeffizient = - 0,7) Dagegen ist nachweislich der Kaufpreis nicht vom Bodenrichtwertniveau des umliegenden Baulandes beeinflusst.

Für im *Außenbereich gelegene Grünflächen*, die *nicht* als *Zukäufe* zu erkennen waren, wurden im Jahr 2004 durchschnittlich rund **0,90 €/m²** (Spanne 0,20 €/m² - 1,40 €/m²) gezahlt. Die durchschnittliche Größe der 8 Kauffälle beträgt **3.714 m²** (Spanne 1.000 m² - 6.710 m²).

- **Arrondierung von land- und forstwirtschaftlichen Flächen**

Durch die begünstigte Lage kommen für diese land- und forstwirtschaftlichen Flächen auch außeragrarisches Nutzungen in Frage. Die Flächen dienen überwiegend der Erweiterung bebauter Grundstücke, sind jedoch selbst nicht bebaubar.

Abbildung 44

Besondere Agrarflächen

Art der Nutzung	Kaufpreis			mittl. Fläche [m ²]
	Mittel [€/m ²]	Spanne [€/m ²]	Anzahl	
- landwirtschaftlich	1,45	0,50 - 4,00	11	2.747
- forstwirtschaftlich	1,70	0,60 - 4,00	8	1.700

7.3. Dauerkleingärten

Abbildung 45

Kaufpreise für Grund und Boden von Dauerkleingärten im Landkreis Barnim

Jahr	Kaufpreis			Größe Mittel [m ²]
	Mittel [€/m ²]	Spanne [€/m ²]	Anzahl	
2001	7,10*	3,60 - 11,40	87	475
2002	7,60	2,34 - 10,46	3	525
2003	5,40	5,00 - 5,74	4	600
2004	12,70	2,81 - 28,00	9	670
2001 - 2004	9,40	2,81 - 28,00	103	500

* gewichtetes Mittel, da viele gleichartige Kauffälle von nur wenigen Verkäufern vorliegen

Für *komplette Kleingartenanlagen* (nur Grund und Boden) wurden im Zeitraum 2002 –2004 4 Verkäufe registriert. Sie lagen im Mittel bei **4,20 €/m²** (Spanne: 0,98 – 5,80 €/m²). Die durchschnittliche Größe der veräußerten Flächen beträgt 14.740 m² (Spanne: 2.500 – 25.500 m²).

Für das Jahr 2004 liegen dem Gutachterausschuss 11 Kauffälle für *Dauerkleingärten einschließlich der Bebauung* (Gartenhaus) vor.

Im Mittel wurden **10.300 €** (Spanne: 2.500 – 18.000 €) gezahlt. Diese Grundstücke weisen eine durchschnittliche Größe von 660 m² (Spanne: 460 – 1.210 m²) auf.

7.4. Flächen zur Sport- und Freizeitnutzung

Abbildung 46

Art der Nutzung	Kaufpreis			Zeitraum
	Mittel [€/m ²]	Spanne [€/m ²]	Anzahl	
Sportanlagen (z.B. Sport-, Tennis-, Golf-, Reitplatz)	3,80	0,55 - 11,25	13	2000 - 2004
Campingplätze	4,60	1,50 - 9,36	5	2000 - 2004
Sonstige Freizeiteinrichtungen (z.B. Schützen-, Wassersportverein)	5,50	5,00 - 6,00	2	2000 - 2004

7.5. Gewässerflächen

Abbildung 47

Art der Nutzung	Kaufpreis			Zeitraum
	Mittel [€/m ²]	Spanne [€/m ²]	Anzahl	
Gewässerflächen (Seen, Weiher)	0,20	0,12 - 0,27	9	2003 - 2004

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

7.6. Ver- und Entsorgungsanlagen

Abbildung 48

Art der Nutzung	Kaufpreis			Zeitraum
	Mittel [€/m ²]	Spanne [€/m ²]	Anzahl	
Anlagen für regenerative Energie (z. B. Windkraft, Solar)	2,60	0,45 - 5,00	14	2004
Deponieflächen	0,88	0,31 - 1,45	2	2000 - 2004
Lagerflächen	3,50	0,29 - 11,76	7	2002 - 2004
Kiesabbau	0,20	0,15 - 0,25	3	2004

7.7. Gemeinbedarfsflächen

Dieser Teilmarkt beinhaltet folgende Grundstücksarten:

- öffentliche Grünanlagen
- Straßenverkehrsflächen

Abbildung 49

Umsatzentwicklung von Gemeinbedarfsflächen 1996 - 2004

Jahr	Anzahl der Verträge	Geldumsatz [Mio €]	Flächenumsatz [ha]
1996	17	0,3	5,9
1997	16	0,05	1,2
1998	27	0,2	4,6
1999	33	0,05	5,7
2000	58	0,3	17,5
2001	68	0,6	13,3
2002	51	0,2	7,0
2003	62	0,1	4,2
2004	47	0,2	5,0

• öffentliche Grünanlagen

Abbildung 50

Lage	Kaufpreis			Zeitraum
	Mittel [€/m ²]	Spanne [€/m ²]	Anzahl	
Landkreis Barnim	5,50	2,00 - 7,67	5	2000 - 2004

• Straßenverkehrsflächen

Abbildung 51

Art der Nutzung	Kaufpreis			Zeitraum
	Mittel [€/m ²]	Spanne [€/m ²]	Anzahl	
nachträglicher Grunderwerb (zuvor bereits Gemeinbedarfsflächen)	1,20	0,30 - 4,00	37	2004
aus dem Teilmarkt unbebaute Bauflächen abgetreten (z.B. Ausbau von Straßen)	37,90 84 %	11,11 - 76,69 26 % - 125 %	20*	2004
des Bodenrichtwertes für Bauland				
aus dem Teilmarkt land- und forstwirtschaftliche Flächen abgetreten (z.B. Straßen- und Autobahnbau)	siehe Pkt. 6.2.1/ 6.3.1., Seite 34 ff.			

* Bei 9 der 20 Kaufverträge wurde der Bodenrichtwert für Bauland $\pm 10\%$ gezahlt. Eine Abhängigkeit des Kaufpreises vom Baulandbodenrichtwert ist erkennbar. Der Korrelationskoeffizient beträgt 0,7.

7.8. Private Straßen- und Wegeflächen

Abbildung 52

Lage	Kaufpreis			Zeitraum
	Mittel [€/m ²]	Spanne [€/m ²]	Anzahl	
im Wohnpark	11,90	1,00 - 37,00	8	2003 - 2004
im Siedlungsgebiet	4,00	1,00 - 11,83	9	2003 - 2004
im Erholungsgebiet	2,60	0,49 - 8,75	10	2003 - 2004
im Landwirtschaftsgebiet	0,25	0,04 - 0,46	2	2003 - 2004

8. Bodenrichtwerte

8.1. Gesetzlicher Auftrag

Gemäß § 11 Gutachterausschussverordnung werden die Bodenrichtwerte jeweils zum Stichtag 01.01. eines Jahres abgeleitet. Grundlage hierfür bildet die Kaufpreissammlung. Berücksichtigung finden in der Regel Kaufverträge des vorangegangenen Jahres aus dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr; d. h. Verträge, bei denen persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse ausgeschlossen sind.

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

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

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

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

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

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

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

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

Die Ermittlung der Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2005 erfolgte unter Anwendung der am 1. März 2002 in Kraft getretenen **Bodenrichtwert-Richtlinie**.

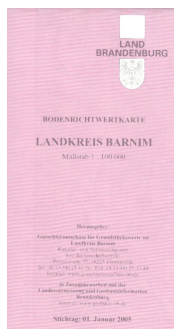
Bezüglich der Beschreibung der Bodenrichtwertgrundstücke in der Bodenrichtwertkarte ist hier folgende Regelung getroffen:

In den Richtwertkarten sind neben dem Entwicklungszustand und dem Erschließungsbeitragszustand nur noch die Merkmale zur Beschreibung heranzuziehen, die auf dem regionalen Grundstücksmarkt nachgewiesenermaßen wertbestimmend sind.

Ist z.B. keine Abhängigkeit des Kaufpreises von der Grundstücksgröße festgestellt worden, ist eine Größe des Richtwertgrundstücks nicht anzugeben; denn diese Angabe könnte zu der Annahme führen, dass sich der Richtwert auf die dargestellte Größe bezieht und sich bei einer abweichenden Größe ein anderer Bodenwert ergeben würde.

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

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

Zum Stichtag 01.01.2005 wurden für die Gemeinden und Gemeindeteile des Landkreises Barnim **265 allgemeine Bodenrichtwerte** beschlossen:

- 158 für Wohnbauflächen/ gemischte Bauflächen
- 61 für Wohnparks
- 18 für Gewerbliche Bauflächen
- 24 für Sonderbauflächen (Erholung)
- 4 für Land- und Forstwirtschaftliche Flächen

Weiterhin liegen für die Sanierungsgebiete in Bernau, Eberswalde, Biesenthal, Oderberg und Werneuchen **38 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.

8.2. Bodenrichtwerte für Bauland (Beispiele)

8.2.1. Wohnbauflächen/ gemischte Bauflächen

Die Entwicklung der Kaufpreise für unbebaute Wohnbaugrundstücke hat sich im Landkreis Barnim auch im Jahr 2004 nicht einheitlich vollzogen. Dies spiegelt sich in der Entwicklung der Bodenrichtwerte wider.

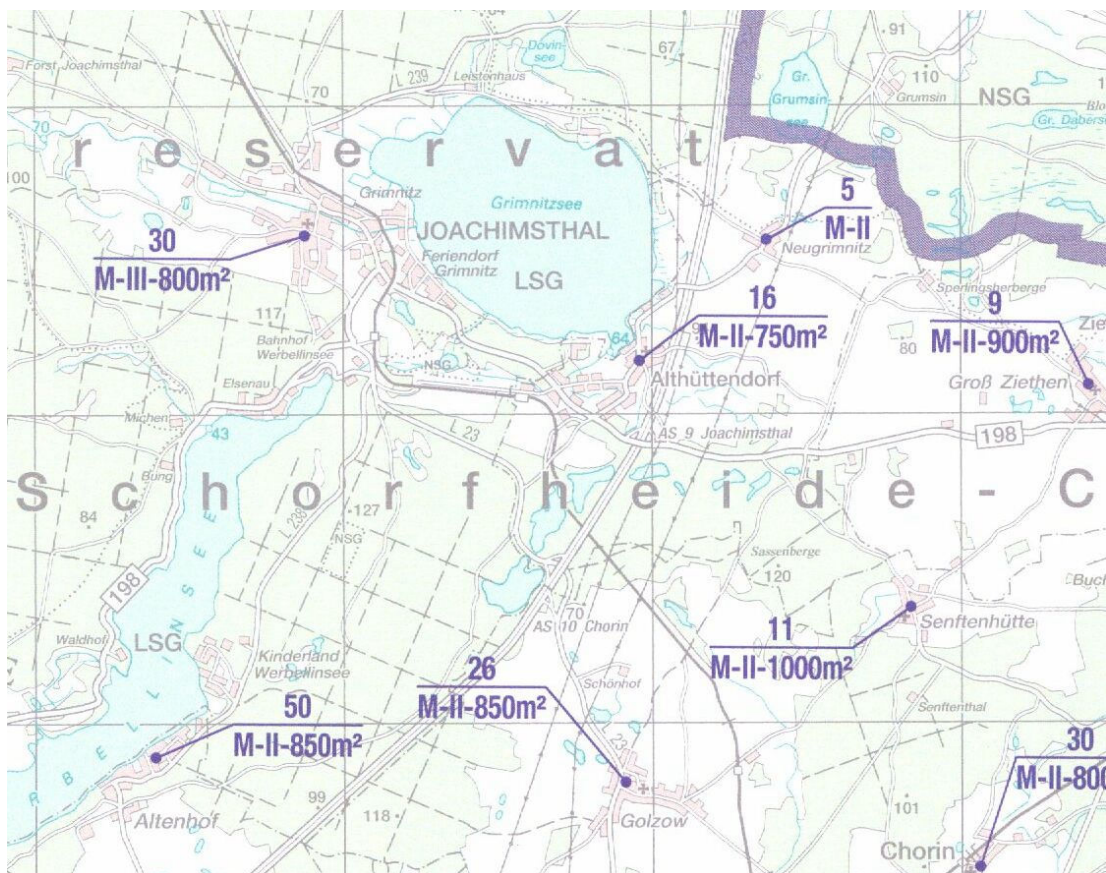
Gut die Hälfte der Richtwerte für Siedlungsgebiete sind im Mittel um 8 % zurückgegangen. Bei den Wohnparks sind es sogar ca. 70 % der Richtwerte, die im Durchschnitt um 7 % gesenkt wurden.

Trends für ausgewählte Gebiete:

1. Ein überwiegend **konstantes Wertniveau** ist **im nordöstlichen Teil des Landkreises Barnim** (Amt Joachimsthal, Britz-Chorin und Oderberg) zu verzeichnen.
2. **In den anderen Ämtern und Gemeinden des Landkreises** sind **viele Richtwerte zurückgegangen**.

Abbildung 53

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte des Landkreises Barnim, Stichtag 01.01.2005



Sanierungsgebiete

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

Die vom Gutachterausschuss ermittelten besonderen Bodenrichtwerte mit Anfangswertqualität sind zum 01.01.2005 nur für Biesenthal, Oderberg und Werneuchen fortgeschrieben worden.

Der Stichtag für die besonderen Bodenrichtwerte mit Anfangswertqualität sowie mit Endwertqualität in den Städten Bernau und Eberswalde ist der 10.08.2004.

Abbildung 54

Besondere Bodenrichtwerte in Sanierungsgebieten

Lage	Besondere Bodenrichtwerte	
	mit Anfangswertqualität	mit Endwertqualität
Bernau	80 - 155 €/m ²	100 - 185 €/m ²
Biesenthal	48 €/m ²	-
Eberswalde	48 - 145 €/m ²	55 - 170 €/m ²
Oderberg	18 - 28 €/m ²	-
Werneuchen	42 €/m ²	-
<i>öffentliches Grün</i> in Bernau und Eberswalde	6 €/m ²	-

Hinweis: Für die Sanierungsgebiete in **Biesenthal und Werneuchen** liegen weitere zonale Anfangswerte und auch Endwerte vor, die von privaten Sachverständigen ermittelt worden sind.
Diese Werte sind in der jeweiligen Gemeinde zu erfragen.

8.2.2. Gewerbliche Bauflächen

Zum Stichtag 01.01.2005 liegen für gewerbliche Bauflächen **18 Bodenrichtwerte** vor. Im Vergleich zum Stichtag 01.01.2004 sind zwei Drittel von Ihnen um durchschnittlich 9 % gesunken.

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

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

Abbildung 55

Bodenrichtwerte Gewerbebaufläche / Wohnbaufläche zum Stichtag 01.01.2005

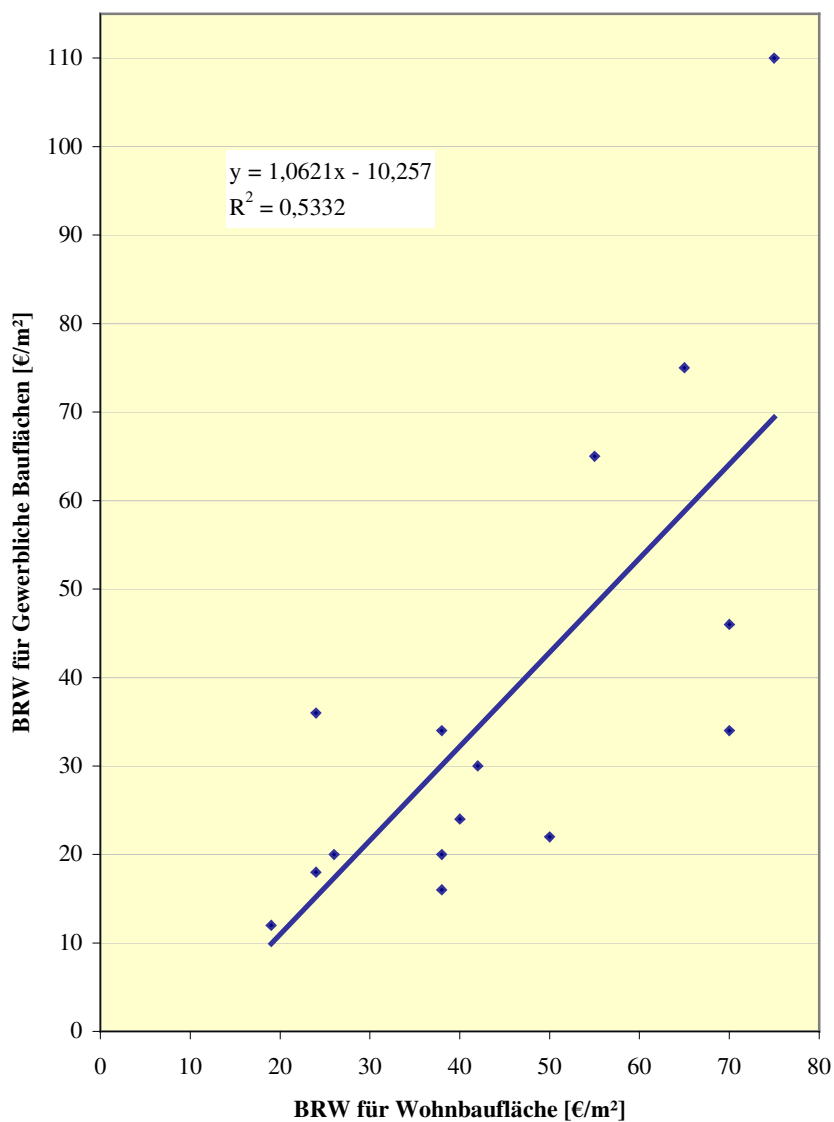
Lage	Bodenrichtwert		G / W [%]
	Gewerbe (G) [€/m ²]	Wohnbaufläche (W) [€/m ²]	
Basdorf	22	50	44
Bernau - Rehberge	34	70	49
Bernau - Rüdritzer Chaussee	75	65	115
Biesenthal - Lanker Straße	30	42	71
Blumberg - Am Rehhahn	65	55	118
Eberswalde - TGE	16	-	-
Finow - Coppistraße	16	-	-
Finow - Walzwerk	18	24	75
Finowfurt	20	38	53
Ladeburg - Albertshofer Chaussee	(17) *	-	-
Lichterfelde - TGE	16	38	42
Lindenberg	110	75	147
Schönow - Schmetzdorf	36	24	150
Schönow - Schmetzdorf, Pappelallee	46	70	66
Seefeld	24	40	60
Sommerfelde	20	26	77
Werneuchen	34	38	89
Zerpenschleuse	12	19	63

* erschließungsbeitragspflichtig nach BauGB

Hinweis: Weitere Angaben zu Gewerbegebieten (u. a. Auslastungen) finden Sie auf den Seiten 71 f.

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

Abbildung 56

Abhängigkeit der Bodenrichtwerte Gewerbliche Baufläche / Wohnbaufläche

8.2.3. Sonderbauflächen für Erholung

Zum Stichtag 01.01.2005 liegen für Sonderbauflächen/Erholung **24 Bodenrichtwerte** vor. Sie bewegen sich auf einem konstanten Niveau. 70 % von Ihnen sind im Vergleich zum Stichtag 01.01.2004 unverändert.

Die Richtwerte liegen *in einer Spanne von 11 €/m² bis 55 €/m²*.

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

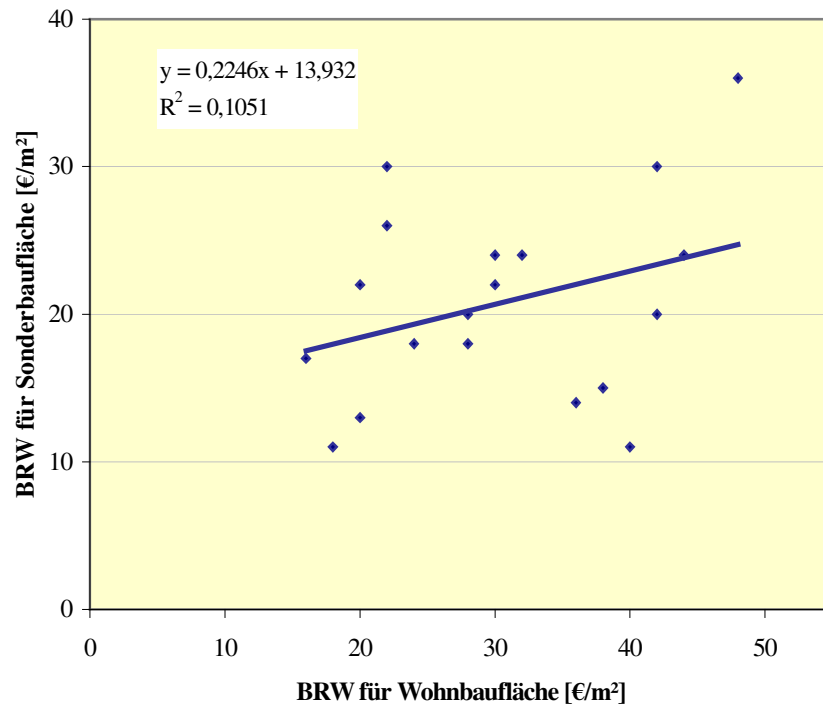
Abbildung 57

Bodenrichtwerte Sonderbaufläche / Wohnbaufläche zum Stichtag 01.01.2005

Lage	Bodenrichtwert		S / W
	Sonderbaufläche (S) [€/m ²]	Wohnbaufläche (W) [€/m ²]	[%]
Bernau - Birkholzaue	24	44	55
Biesenthal - Gartenstraße	20	42	48
Biesenthal - Kesselsee/Wukensee	30	42	71
Danewitz	13	20	65
Finowfurt - Fichtenweg	14	36	39
Finowfurt - Üdersee	22	-	-
Finowfurt - Üdersee (Wassergrdst.)	55	-	-
Groß Schönebeck - Böhmerheide	24	30	80
Hirschfelde	11	18	61
Klosterfelde - Lotschensee	30	-	-
Klosterfelde - Ortslage	24	32	75
Lanke	18	28	64
Liepe	18	24	75
Marienwerder	22	30	73
Niederfinow	17	16	106
Prenden - Bauernsee	30	22	136
Prenden - Golfplatz	26	22	118
Ruhlsdorf	20	28	71
Sandkrug - Ragöser Mühle	15	38	39
Schwanebeck - Neu Schwanebeck	15	-	-
Seefeld	11	40	28
Serwest	22	20	110
Stolzenhagen	36	48	75
Werbellin	15	-	-
Durchschnitt:	22	-	73

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

Abbildung 58

Abhängigkeit der Bodenrichtwerte Sonderbaufläche / Wohnbaufläche

9. Bebaute Grundstücke

9.1. Allgemeines

Der Grundstücksmarkt für bebaute Bauflächen war im Jahr 2004 durch eine überwiegend nachlassende Nachfrage geprägt. Insgesamt gesehen ist der Umsatz gegenüber dem Vorjahr bei einer Anzahl von 922 Kauffällen (Vorjahr 1.031 Verkäufe) um ca. **10 % gesunken**. Der Geldumsatz hat mit 98,7 Mio € (Vorjahr 106,6 Mio €) um ca. 10 % abgenommen. Hingegen der Flächenumsatz hat sich mit 583,8 ha zum Vorjahr (266,9 ha) verdoppelt.

9.2. Freistehende Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser

Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr des Jahres 2004 wurden im gesamten Landkreis 433 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser mit einem Gesamtwert von rd. 44,2 Mio € und einer Gesamtfläche von rd. 93,3 ha gehandelt.

9.2.1. Preisniveau

Abbildung 59

Kaufpreise 2004 bebauter Grundstücke mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern

Gebäudetyp	engerer Verflechtungsraum			äußerer Entwicklungsraum		
	Anzahl Kauffälle	Kaufpreis [€]	Grdst.- fläche [m ²]	Anzahl Kauffälle	Kaufpreis [€]	Grdst.- fläche [m ²]
in allg. Ortslage						
EFH gesamt	134	117.000	785	56	86.000	785
bis BJ 1990	86	96.000	815	35	75.000	840
BJ 1991 - 2002	31	179.000	630	7	163.000	715
BJ 2003 - 2004	6	158.000	705	-	-	-
ZFH gesamt	11	148.000	1.105			
bis BJ 1990	8	120.000	1.115	8	99.000	1.045
ab BJ 1991	3	223.000	1.085	-	-	-
in Wohnparks/ Wohnanlagen						
EFH gesamt	24	148.000	480			
BJ 1991 - 2002	3	160.000	420	1	145.000	485
BJ 2003 - 2004	21	146.000	490	-	-	-
ZFH gesamt	-	-	-	-	-	-

BJ: Baujahr

9.2.2. Preisentwicklung

Abbildung 60

Kaufpreisentwicklung mit freistehenden EFH/ ZFH bebauter Grundstücke

bebaute Grundstücke	Kaufpreise					
	2002		2003		2004	
	Mittel [€]	Anzahl	Mittel [€]	Anzahl	Mittel [€]	Anzahl
- freistehende Einfamilienhäuser	118.000	268	114.000	262	112.000	235
- freistehende Zweifamilienhäuser	110.000	30	95.000	35	110.000	25

9.2.3. Marktanpassungsfaktoren und Liegenschaftszinssatz

- **Marktanpassungsfaktoren**

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

Der vorläufige Sachwert eines Grundstücks muss folglich an die jeweilige Marktsituation angepasst werden.

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

Grundlage für die Ermittlung von Marktanpassungsfaktoren bildet die Auswertung von Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke, die stichtagsnah besichtigt und erfasst werden.

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

Der Marktanpassungsfaktor wird nach folgender Formel ermittelt:

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

KP.....Kaufpreis des Grundstücks

bwU....besondere wertbeeinflussende Umstände (z. B. Baumängel und Bauschäden, selbstständig verwertbare Teilflächen)

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

GS.....Wert der baulichen Anlagen

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

Modell

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

Nutzung:	ausschließlich Wohnzwecke
Bodenwert:	erschließungsbeitragsfrei nach BauGB ggf. auch nach KAG
Normalherstellungskosten:	Normalherstellungskosten 2000 gemäß 3.6.1.1 WertR 2002, ohne Regionalisierung und Ortsgrößenanpassung
Baunebenkosten:	16 % für freistehende Einfamilienhäuser, 14 % für Doppelhaushälften, Reihen- u. Mehrfamilienhäuser
Bruttogrundfläche:	DIN 277 (1987)

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

freistehende Einfamilienhäuser

Datengrundlage: 141 verwertbare Kauffälle aus 2003/ 04 (unvermietete Objekte)
 Gesamtnutzungsdauer: 60 – 80 Jahre
 Eine lageabhängige Unterteilung der Faktoren konnte abgeleitet werden. Die Unterteilung erfolgt nach dem Bodenwertniveau a) $\leq 44 \text{ €/m}^2$ und b) $> 44 \text{ €/m}^2$.

Abbildung 61

Marktanpassungsfaktoren (MAF) für freistehende Einfamilienhäuser im Landkreis Barnim

vorläufiger Sachwert [€]	MAF für Bodenrichtwertniveau	
	$\leq 44 \text{ €/m}^2$	$> 44 \text{ €/m}^2$
50.000	1,08	-
75.000	0,99	1,11
100.000	0,93	1,02
125.000	0,89	0,96
150.000	0,86	0,91
175.000	0,83	0,87
200.000	0,81	0,84
225.000	0,79	0,81
250.000	0,77	0,79
275.000	0,76	0,76
300.000	-	0,75
325.000	-	0,73
Kauffallanzahl	71	70
Korrelationskoeffizient (MAF/ vorl. Sachwert)	-0,4	-0,5

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

- **Liegenschaftszinssatz**

§ 11 Wertermittlungsverordnung

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

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

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

Der Liegenschaftszinssatz wurde nach folgender Iterationsformel ermittelt:

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

p.....Liegenschaftszinssatz in %
 RE.....jährlicher Reinertrag des Grundstücks
 KP.....Kaufpreis des Grundstücks
 (bereinigt um die selbstständig verwertbaren Teilflächen)
 q.....1 + p/100
 n.....Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen
 G.....Anteil der baulichen Anlagen am Kaufpreis; G = KP – B
 B.....nicht selbstständig verwertbarer Bodenwert des Grundstücks

Modell

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

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

Abbildung 62

Liegenschaftszins für freistehende Einfamilienhäuser im Landkreis Barnim

Datengrundlage: 56 verwertbare Kauffälle aus 2004 (unvermietete Objekte)

Gesamtnutzungsdauer (GND): 60 – 80 Jahre

Restnutzungsdauer (RND): 20 – 79 Jahre

RND [Jahre]	20	30	40	50	60	70	80	GND [Jahre]	KF-anzahl	k*
BKV	1,2%	1,8%	2,3%	2,6%	2,9%	3,1%	3,3%	80	28	0,7
Sprengn.	1,2%	1,8%	2,3%	2,6%	2,9%	3,2%	3,4%		35	0,8
BKV	0,9%	1,7%	2,4%	2,8%	3,2%	3,6%	-	70	14	0,6
Sprengn.	1,7%	2,3%	2,8%	3,1%	3,4%	3,6%	-		14	0,5
BKV	-	-	Durchschnitt: 3,5 %			-	-	60	7	0,5
Sprengn.	-	-	Durchschnitt: 3,5 %			-	-		7	0,3

* k = Korrelationskoeffizient (Liegenschaftszinssatz/ Restnutzungsdauer)

BKV: Betriebskostenverordnung

Die abgeleiteten Liegenschaftszinssätze 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.

9.2.4. Vergleichsfaktoren

siehe hierzu auch: Diplom-Arbeit von Burghardt Kothe vom 24.09.2002 (Hochschule Anhalt / Dipl.-Wirtschaftsingenieur) im Auftrag des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Barnim zum Thema „Ermittlung und Darstellung von 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 Landkreises Barnim* ohne ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse
- Wiederverkäufe von mit *freistehenden Ein- bzw. Zweifamilienhäusern* und *Doppelhaushälften* und *Reihenhäusern* bebauten Grundstücken, die nach §§ 30, 34 BauGB zu beurteilen sind und die nach Art und Maß der baulichen Nutzung weitgehend miteinander vergleichbar sind
- insgesamt 262 Kauffälle

Zweck der Untersuchung

ist es, die Transparenz des Grundstücksmarktes zu erhöhen.

Insbesondere Sachverständigen für die Wertermittlung von Ein- und Zweifamilienhausobjekten soll die Möglichkeit gegeben werden, neben der Anwendung des hauptsächlich verwendeten Sachwertverfahrens und einer anschließenden Marktanpassung ein weiteres Instrument zur Plausibilitätskontrolle zur Verfügung zu stellen. Nach § 13 Abs. 3 WertV „können“ diese Faktoren neben oder anstelle von Vergleichspreisen für bebaute Grundstücke zur Anwendung kommen.¹

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

Gebäundefaktoren

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

Nach KLEIBER¹ stellen Gebäundefaktoren nichts anderes dar, „als stichtagsbezogene, alterswertgeminderte und verkehrswertorientierte Normalherstellungskosten für bestimmte Gebäudearten mit einer bestimmten Restnutzungsdauer...“ Dabei handelt es sich „nicht um Normalherstellungskosten i.S. gewöhnlicher Herstellungskosten, sondern um solche, die im Veräußerungsfall erzielbar sind, d.h. Marktanpassungsab- bzw. -zuschläge werden damit bereits berücksichtigt.“

Anmerkungen

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

Zielgröße

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

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

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

Ergebnis der Analysen

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

Für die Gruppen:

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

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

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

¹ ebenda, S. 676, RN: 29

Die Gebäudeklassen werden nur jeweils nach je zwei Einflussgrößen gebildet. Erwartungsgemäß ist über alle Klassen hinweg ein Anstieg der Gebäudefaktoren mit zunehmendem fiktiven Baujahr und einer Verbesserung der Ausstattung zu verzeichnen.

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

Abbildung 63

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

Gruppe fiktives Baujahr		mittl. Gebäudeanteil am Kaufpreis in €/m ² BGF			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	-			
Gesamtwert	Anzahl	73	171	15	260
	Mittelwert	247	472	686	420
	(Spanne)	(39 bis 960)	(92 bis 1.137)	(357 bis 999)	(39 bis 1.137)
	Standardabweichung				

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

Abbildung 64

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

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

() Es liegt nur ein Kauffall vor.

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

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

9.3. Reihenhäuser/Doppelhaushälften

Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr des Jahres 2004 wurden im gesamten Landkreis 167 Reihenhäuser und Doppelhaushälften mit einem Gesamtwert von rd. 22,1 Mio € und einer Gesamtfläche von rd. 8,2 ha gehandelt.

9.3.1. Preisniveau

Abbildung 65

Kaufpreise 2004 bebauter Grundstücke mit Reihenhäuser/Doppelhaushälften

Gebäudetyp	engerer Verflechtungsraum			äußerer Entwicklungsraum		
	Anzahl Kauffälle	Kaufpreis [€]	Grdst.- fläche [m ²]	Anzahl Kauffälle	Kaufpreis [€]	Grdst.- fläche [m ²]
in allg. Ortslage						
DHH gesamt	11	109.000	620	20	85.000	705
bis BJ 1990	5	81.000	685	15	84.000	760
ab BJ 1991	4	129.000	345	2	115.000	360
RMH gesamt	-	-	-	2	71.000	185
bis BJ 1990	-	-	-	-	-	-
REH gesamt	-	-	-	1	65.000	415
bis BJ 1990	-	-	-	-	-	-
ab BJ 1991	1	125.000	435	-	-	-
in Wohnparks/ Wohnanlagen						
DHH gesamt	32	163.000	300			
BJ 1991 - 2002	24	164.000	300	2	100.000	445
BJ 2003 - 2004	8	160.000	300	-	-	-
RMH gesamt	18	131.000	180			
BJ 1991 - 2002	11	124.000	185	-	-	-
BJ 2003 - 2004	7	143.000	170	-	-	-
REH gesamt	9	133.000	265			
BJ 1991 - 2002	8	125.000	255	2	131.000	525
BJ 2003 - 2004	1	191.000	350	-	-	-

BJ: Baujahr

9.3.2. Preisentwicklung

Abbildung 66

Kaufpreisentwicklung mit DHH/ RH bebauter Grundstücke

bebaute Grundstücke	Kaufpreise					
	2002		2003		2004	
	Mittel [€]	Anzahl	Mittel [€]	Anzahl	Mittel [€]	Anzahl
- Doppelhaushälften und Reihenhäuser	147.000	192	140.000	153	135.000	120

9.3.3. Marktanpassungsfaktoren und Liegenschaftszinssatz

Bei Reihenhäusern und Doppelhaushälften hat der Gutachterausschuss die erforderlichen Daten entsprechend den auf den Seiten 55 ff erläuterten Modellen analysiert.

Reihenhäuser/ Doppelhaushälften

Datengrundlage: 42 verwertbare Kauffälle aus 2003/ 04 (unvermietete Objekte)

Gesamtnutzungsdauer: 60 – 80 Jahre

Eine lageabhängige Unterteilung der Faktoren konnte abgeleitet werden. Die Unterteilung erfolgt nach dem Bodenwertniveau a) $\leq 44 \text{ €/m}^2$ und b) $> 44 \text{ €/m}^2$.

Abbildung 67

Marktanpassungsfaktoren (MAF) für Reihenhäuser/ Doppelhaushälften im Landkreis Barnim

vorläufiger Sachwert [€]	MAF für Bodenrichtwertniveau	
	$\leq 44 \text{ €/m}^2$	$> 44 \text{ €/m}^2$
50.000	1,16	-
75.000	0,99	1,36
100.000	0,88	1,13
125.000	0,80	0,98
150.000	0,74	0,87
175.000	0,70	0,79
200.000	0,66	0,73
225.000	0,63	0,67
250.000	-	0,63
Kauffallanzahl	23	19
Korrelationskoeffizient (MAF/ vorl. Sachwert)	-0,6	-0,8

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

Abbildung 68

Liegenschaftszins für Reihenhäuser/ Doppelhaushälften im Landkreis Barnim

Datengrundlage: 23 verwertbare Kauffälle aus 2004 (unvermietete Objekte)

Gesamtnutzungsdauer (GND): 60 – 80 Jahre

Restnutzungsdauer (RND): 25 – 77 Jahre

RND [Jahre]	20	30	40	50	60	70	80	GND [Jahre]	KF- anzahl	k*
BKV	-	1,9%	2,6%	3,1%	3,5%	3,8%	-	80	15	0,7
Sprengn.	-	2,3%	2,8%	3,3%	3,6%	4,0%	-		16	0,6
BKV	-	Durchschnitt: 4,3 %					-	70	5	0,6
Sprengn.	-	Durchschnitt: 3,3 %					-		7	0,8

* k = Korrelationskoeffizient (Liegenschaftszinssatz/ Restnutzungsdauer)

BKV: Betriebskostenverordnung

Die abgeleiteten Liegenschaftszinssätze 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.

9.3.4. Vergleichsfaktoren

Die unter Pkt. 9.2.4. (S. 58 ff) aufgeführten Gebädefaktoren gelten gleichermaßen für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Doppelhaushälften und Reihenhäuser. Sie sind somit auch hier anzuwenden.

9.4. Wohnungseigentum

9.4.1. Preisniveau

⇒ Preise für Erstverkäufe

Abbildung 69

Kaufpreise von Eigentumswohnungen in neu errichteten Objekten

(Baujahr: 1999 - 2004, Jahr der Veräußerung: 2000 - 2004)

Lage	Kaufpreismittel [€/m ² Wohnfläche]	Anzahl der Kauffälle	Ø Wohnungsgröße [m ²]
Ahrensfelde	1.490	3	86
Basdorf	1.480	8	87
Bernau	1.700	8	68
Biesenthal	1.610	6	60
Blumberg	1.665	2	82
Eberswalde	1.220	4	66
Ladeburg	1.230*	3	77
Lindenberg	1.465	2	65
Schönow	1.252	1	102
Schwanebeck	1.315	3	73
Zepernick	1.240	1	82

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

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

⇒ Preise für Weiterveräußerungen

Für das Geschäftsjahr 2004 liegen 29 Kauffälle über Weiterveräußerungen von Eigentumswohnungen der Baujahre 1994 – 2001 vor. Im Mittel wurden **1.110 €/m² Wohnfläche** gezahlt (Spanne 530 – 1.600) .

Bezogen auf den Preis für Erstverkäufe (siehe oben) liegen die Weiterverkäufe bei **70 %**.

Die veräußerten Wohnungen befinden sich in den Gemeinden Ahrensfelde, Bernau, Panketal, Wandlitz, Werneuchen, Eberswalde und Joachimsthal.

Abbildung 70

Weiterveräußerungen von Eigentumswohnungen in Bernau, Ladeburg und Seefeld

	Jahr der Veräußerung	Bernau (Barnimer Park) [€/m ² Wfl.]	Bernau (Viehtrift) [€/m ² Wfl.]	Ladeburg (Schäferpfuhl) [€/m ² Wfl.]	Seefeld (Ahornstraße) [€/m ² Wfl.]
Erstverkäufe	1996	2.250 - 2.650	1.500 - 2.400	-	2.050 - 3.070
	1997	-	1.700 - 2.300	1.850 - 2.000	-
	1998	-	1.450 - 1.600	1.950 - 2.150	-
	1999	-	1.450 - 1.600	1.950 - 2.150	-
	2000	-	-	1200 *	-
	2001	-	-	-	-
Weiterverkäufe (Baujahre 1995 - 1998)	2000	-	1400 *	1600 *	1.440 - 1.480
	2001	2200 *	-	-	-
	2002	-	-	-	-
	2003	800 - 1.260	930 - 1.500	-	-
	2004	1.440 - 1.500	790 - 1.450	660 - 720	540 - 1.350

* jeweils nur ein Kauffall

⇒ Preise für umgewandelte und sanierte Objekte

Abbildung 71

Geschosswohnungsbau (sanierte Plattenbauten 1998 – 2000):**Kaufpreise von Eigentumswohnungen in umgewandelten und sanierten Objekten**

Lage	Kaufpreismittel [€/m² Wohnfläche]				
	2000	2001	2002	2003	2004
Bernau					
- Friedenstal	925 (7)	920 (4)	700 (2)	- -	700 (1)
- Sachtelebenstraße	- -	895 (13)	980 (1)	- -	- -
Eberswalde					
- Finow	975 (3)	1.049 (1)	- -	- -	- -
- Leibnizviertel	830 (17)	820 (71)	790 (4)	805 (1)	735 (2)
- Nordend	980 (2)	980 (1)	- -	735 (1)	- -
- Westend	925 (3)	980 (1)	- -	- -	- -

In Klammern ist die jeweilige Anzahl der Kauffälle angegeben.

Abhängigkeiten zwischen Wohnungsgröße und Kaufpreis

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

Untersuchungszeitraum 2001

Zur Auswertung wurden verwertbare Kauffälle aus dem Jahr 2001 herangezogen, wovon 13 Verkäufe in Bernau und 71 Veräußerungen in Eberswalde stattfanden.

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

Untersuchungszeitraum 2002 - 2004

Bezüglich der 5 vergleichbaren Kauffälle des Jahres 2002 zeichnet sich eine **gleiche Tendenz** ab; 2003 und 2004 ist eine **Aussage** aufgrund der geringen Datenmenge **nicht möglich**.

Abbildung 72

Zwei- und Mehrfamilienhäuser/Altbau (Verkäufe aus 2002 – 2004):

Kaufpreise von Eigentumswohnungen in umgewandelten und sanierten Objekten

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

⇒ Sanierungskosten

Abbildung 73

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

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

⇒ Preise für PKW-Stellplätze

Abbildung 74

Preise für PKW-Stellplätze aus 2000 - 2004

	Stellplätze	
	im Freien	in Tiefgaragen
Kaufpreisspanne [€/Stellplatz]	1.000 - 3.830	3.000 - 6.650
Kaufpreismittel [€/Stellplatz]	2.380	5.210
Anzahl der Kauffälle	35	5

9.4.2. Preisentwicklung

Die aufgeführten Eigentumswohnungen wurden zwischen 1999 und 2004 errichtet.

Abbildung 75

Preisentwicklung bei Erstverkäufen von Eigentumswohnungen 2000 - 2004

Jahr	Kaufpreis			Wohnfläche Mittel [m ²]
	Mittel [€/m ² Wfl.]	Spanne [€/m ² Wfl.]	Anzahl	
2000	1.540	1.220 - 1.840	19	81
2001	1.600	1.230 - 1.640	12	65
2002	1.380	1.220 - 1.500	4	89
2003	1.600	1.290 - 1.920	5	54
2004	1.740	-	1	85
2000 - 2004	1.575	1.220 - 1.920	41	76

9.5. 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).

Außer den nachfolgend aufgeführten Verkäufen liegen dem Gutachterausschuss nur sehr wenig Kauffälle für Teileigentum vor. Im Zeitraum 2000 – 2004 gab es 3 Verkäufe in einer Spanne von 1.031 – 2.281 €/m² Nutzfläche.

Abbildung 76

Verkäufe in 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
2000 - 2004	18.300	10.000 - 34.000	60

9.6. Mehrfamilienhäuser

Im Landkreis Barnim wurden im Berichtsjahr 51 Mehrfamilienhäuser mit einem Gesamtumsatz von rd. 10,7 Mio € und einer Gesamtfläche von rd. 43,6 ha gehandelt.

9.6.1. Preisniveau

Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wurden 36 Mehrfamilienhausgrundstücke gehandelt. In der Stadt Eberswalde wurden 14 Kauffälle registriert mit Preisen von durchschnittlich rd. 20.000 bis 220.000 €.

Abbildung 77

Preisniveau 2004 bebauter Grundstücke mit Mehrfamilienhäusern

engerer Verflechtungsraum			äußerer Entwicklungsraum		
Anzahl Kauf-fälle	mittlerer Kaufpreis Spanne [€]	Grdst.-fläche [m ²]	Anzahl Kauf-fälle	mittlerer Kaufpreis Spanne [€]	Grdst.-fläche [m ²]
7	108.000 41.000 - 188.000	1.500	29	76.000 19.000 - 325.000	1.700

9.6.2. Marktanpassungsfaktoren und Liegenschaftszinssatz

Bei Mehrfamilienhäusern hat der Gutachterausschuss die erforderlichen Daten entsprechend den auf Seiten 55 ff erläuterten Modellen analysiert. Die Gebäudetypen der Mehrfamilienhäuser sind unterschiedlich (Plattenbau, Dreifamilienwohnhäuser, Gründerzeithäuser).

Mehrfamilienhäuser

Datengrundlage: 18 verwertbare Kauffälle aus 2004

Gesamtnutzungsdauer: 60 – 80 Jahre

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

Abbildung 78

Marktanpassungsfaktoren für Mehrfamilienhäuser im Landkreis Barnim

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

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

Liegenschaftszins für Mehrfamilienhäuser im Landkreis Barnim

Datengrundlage: 13 verwertbare Kauffälle aus 2004 (vermietete Objekte)

Gesamtnutzungsdauer (GND): 60 – 80 Jahre

Restnutzungsdauer (RND): 10 – 40 Jahre

Für 13 Kauffälle wurden Liegenschaftszinssätze abgeleitet. Um jedoch aussagekräftige Ergebnisse zu erlangen, ist diese Datenmenge zu gering. Es wird auf die Fachliteratur verwiesen.

9.7. Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser

Im Berichtszeitraum wurden im gesamten Landkreis 39 Geschäfts- und Verwaltungsgebäude im Gesamtwert von rd. 7,1 Mio € und einer Gesamtfläche von rd. 21,8 ha gehandelt.

9.7.1. Preisniveau

Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wurden im Berichtsjahr 21 mit Geschäfts- und Verwaltungsgebäuden bebaute Grundstücke gehandelt.

Abbildung 80

Preisniveau 2004 bebauter Grundstücke mit Geschäfts- und Verwaltungsgebäude

Gebäudeart	engerer Verflechtungsraum			äußerer Entwicklungsraum		
	Anzahl Kauf-fälle	mittlerer Kaufpreis Spanne [€]	Grdst.-fläche [m ²]	Anzahl Kauf-fälle	mittlerer Kaufpreis Spanne [€]	Grdst.-fläche [m ²]
Gebäude mit mehreren Nutzungen	4	153.000 45.000 - 360.000	840	6	93.000 26.000 - 145.000	790
Büro- und Verwaltungsgebäude	1	59.000	570	1	40.000	840
Verkaufshallen (u. a. Autohäuser)	3	977.000 300.000 - 2.070.000	5.900	5	114.000 40.000 - 325.000	2.100

9.8. Gewerbe- und Industrieobjekte

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

Abbildung 81

Umsatzentwicklung bebauter Gewerbegrundstücke 1998 - 2004

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

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

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

Abbildung 82

Gewerbegebiete im Landkreis Barnim

Lage	Nettofläche [ha]	Auslastung [%]	Anzahl der Unternehmen	Arbeitsplätze
Basdorf Am Sandweg	8,0	95	23	220
Bernau Albertshofer Ch.*	33,4	54	20	keine Angaben
Krokusstraße*	5,5	95	30	keine Angaben
Rehberge	20,3	38	20	295
Rüdnitzer Chaussee	5,4	83	15	180
Schönfelder Weg*	40,0	55	4	keine Angaben
Blumberg Am Rehhahn	34,0	88	16	390
Eberswalde TGE mit Innozent	85,4	71	48	800
Finowfurt Gewerbepark	21,2	79	36	420
Ladeburg Gewerbepark	34,2	46	15	210
Lindenberg Gewerbeparks	21,0	90	22	460
Schönow Gewerbepark	22,1	50	19	260
Seefeld Gewerbepark	21,0	98	15	310
Werneuchen Krummenseer Weg	8,7	90	11	160
Gesamt	360	68	294	3.705

Quelle: WITO GmbH Barnim, Stand Mai 2005 bzw.

* www.bernau.de

9.9. Sonstige bebaute Objekte

Zu den sonstigen Gebäuden gehören u. a. Freizeitgebäude (4 Kauffälle), Beherbergungsstätten (12 Kauffälle) und Gebäude für soziale und kulturelle Einrichtungen (9 Kauffälle) sowie Gebäude für die Verkehrseinrichtung (14 Verkäufe) und Ver- u. Entsorgung (6 Kauffälle).

Insgesamt gesehen ist der Umsatz gegenüber dem Vorjahr bei einer Anzahl von 112 Kauf-fällen (Vorjahr 90 Verkäufe) um ca. **25 % gestiegen**.

Der Geldumsatz hat mit 9,0 Mio € (Vorjahr 14,6 Mio €) um ca. 40 % abgenommen.

Hingegen der Flächenumsatz hat sich mit 397,3 ha zum Vorjahr (127,2 ha) verdreifacht.

9.9.1. Wochenendhäuser

Im Jahr 2004 wurden im gesamten Landkreis 120 Wochenendhäuser im Gesamtwert von rd. 5,6 Mio € und einer Gesamtfläche von rd. 19,6 ha verkauft.

Im Berichtszeitraum wurden im Landkreis Barnim 75 Grundstücke verkauft (gewöhnlicher Geschäftsverkehr), die mit Wochenendhäusern bebaut sind. Befinden sich derartige Erholungsbauten auf Wohnbauland, so ist zu erkennen, dass die Erwerber lediglich den Bodenwert, wenn überhaupt, bezahlen. Gelegentlich liegen die Kaufpreise auch niedriger. Hingegen werden für Baulichkeiten auf Sonderbauflächen für Erholungsnutzungen Kaufpreise gezahlt, die über dem Bodenwertniveau liegen.

Abbildung 83

Preisniveau 2004 bebauter Grundstücke mit Wochenendhäusern

Lage	engerer Verflechtungsraum			äußerer Entwicklungsraum		
	Anzahl Kauf-fälle	mittlerer Kaufpreis Spanne [€]	Grdst.-fläche [m ²]	Anzahl Kauf-fälle	mittlerer Kaufpreis Spanne [€]	Grdst.-fläche [m ²]
in Wohngebieten	45	49.000 13.000 - 100.000	840	5	30.000 16.000 - 50.000	1.180
in Sondergebieten	1	35.000	1.180	14	28.000 9.000 - 60.000	940
im Außenbereich	3	32.000 14.000 - 48.000	1.050	2	25.000 20.000 - 30.000	1.000

10. Nutzungsentgelte / Mieten / Pachten

10.1. Nutzungsentgelte

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

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

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

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

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

Diese Datensammlung bildet die Grundlage für:

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

Für Interessierte, die sich ein Bild von der Höhe des ortsüblichen Entgeltes machen wollen, erteilt die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses gemäß § 7 NutzeV **in anonymisierter Form** Auskunft über die nach dem 02.10.1990 frei vereinbarten Nutzungsentgelte unter Angabe der Gemarkung, in der die Grundstücke liegen. Aus dem Zeitraum 03.10.1990 bis Dezember 2004 liegen dem Gutachterausschuss ca. **400 Entgelte** vor.

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

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

Im Zeitraum 1995 bis 2004 hat der Gutachterausschuss **224 Gutachten** zur Feststellung des ortsüblichen Nutzungsentgeltes erstattet. Bei ca. 25 % trat eine Kommune als Antragsteller auf.

In der Regel wurde bei der Wertermittlung das **Vergleichswertverfahren** angewendet.

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

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

⇒ Für *bebaute Erholungsgrundstücke* werden im Folgenden Nutzungsentgelte aufgeführt

- *ortsübliche Nutzungsentgelte*

Diese wurden hier auf Antrag von Kommunen bzw. Amtsverwaltungen stichtagsbezogen im Rahmen von Gutachten im Zeitraum 1997 – 2004 vom Gutachterausschuss ermittelt.

- *frei vereinbarte Nutzungsentgelte*

Hierbei handelt es sich um Entgelte aus dem Zeitraum 03.10.1990 bis Dezember 2004, die dem Gutachterausschuss aus Nutzungsverträgen vorliegen.

Abbildung 84

Jährliche Nutzungsentgelte für bebaute Erholungsgrundstücke

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

* WST: Wertermittlungsstichtag

noch Abbildung 84

Jährliche Nutzungsentgelte für bebaute Erholungsgrundstücke

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

* WST: Wertermittlungsstichtag

noch Abbildung 84

Jährliche Nutzungsentgelte für bebaute Erholungsgrundstücke

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

* WST: Wertermittlungstichtag

⇒ Für *unbebaute Erholungsgrundstücke* werden im Folgenden *ortsübliche Nutzungsentgelte* aufgeführt. Diese wurden auf Antrag von Kommunen bzw. Amtsverwaltungen stichtagsbezogen im Rahmen von Gutachten im Zeitraum 1995 – 2004 vom Gutachterausschuss ermittelt.

Abbildung 85

Jährliche ortsübliche Nutzungsentgelte für unbebaute Erholungsgrundstücke

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

* WST: Wertermittlungstichtag

Frei vereinbarte Entgelte für unbebaute Erholungsgrundstücke:

- Entgeltspanne: 0,10 – 0,61 €/m²
- Anzahl: 59
- Zeitraum: 03.10.1990 bis Dezember 2004

⇒ Für **Garagenstellplätze** werden im Folgenden **ortsübliche Nutzungsentgelte** aufgeführt. Diese wurden auf Antrag von Kommunen bzw. Amtsverwaltungen stichtagsbezogen im Rahmen von Gutachten im Zeitraum 1995 – 2004 vom Gutachterausschuss ermittelt.

Abbildung 86

Jährliche ortsübliche Nutzungsentgelte für Garagenstellplätze

Amt/amtsfreie Gemeinde Gemeinde Ortsteil	ortsübliches Nutzungsentgelt	
	Entgelt [€/Stellplatz]	WST*
Ahrensfelde Eiche	90	07/1997
Bernau	107	03/1996
Eberswalde	46	07/1998
Panketal Schwanebeck - Neu Buch	61	10/1998
Werneuchen Seefeld	130	09/1997

* WST: Wertermittlungstichtag

10.2. Mieten

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

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

Zugleich werden für die Wertermittlung auch Gewerbemieten benötigt.

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

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

Die Rücklaufquote betrug 30 %.

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

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

Die Mietübersicht umfasst folgende Gewerbenutzungen:

- Gastronomie
- Lagerräume
- Ladenlokale
- Büros und Praxen.

Hinweise zur Anwendung der Gewerbemietübersicht

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

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

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

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

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

Abbildung 87

Gewerbemietübersicht Gastronomie

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

Abbildung 88

Gewerbemietübersicht Lagerräume (kalt)

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

Abbildung 89

Gewerbemietübersicht Ladenlokale

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

Hinweis : die Mieten beziehen sich auf Neubauten bzw. (teil)sanierte Mietobjekte

Die Ladenlokale befinden sich im Erdgeschoss.

Abbildung 90

Gewerbemietübersicht Büros und Praxen

Gemeinde / Amt	Gebäudezustand*	Nettokaltmiete [€/m ²]		Anzahl	Nutzfläche [m ²]	
		Mittelwert	Spanne		Mittelwert	Spanne
Ahrensfelde	N	12,0	10 - 14	4	115	60 - 170
Bernau						
Berliner Str.-Bereich Adlerhöfe bis L. Braille Str.	N	10,5	7 - 13	4	85	20 - 150
	A	9,0	-	2	100	-
Marktplatz und restliche Berliner Str.	N	9,5	8 - 11	16	110	20 - 200
	A	8,5	7 - 10	3	50	30 - 70
Breitscheidstr. und A.-Bebel-Str.	N	8,0	4 - 11	7	65	40 - 90
	A	4,5	4 - 5	4	60	30 - 90
OT Schönow	N	5,5	5 - 6	4	95	50 - 130
Eberswalde						
Altstadt	N	6,0	-	2	120	-
Eisenbahnstr. und Umgebung	N	5,5	4 - 7	7	110	50 - 170
	A	5,0	-	2	65	-
Heegermühler und Freienwalder Str.	N	7,5	-	2	310	-
	A	5,0	-	2	65	-
Technologie- u. Gewerbepark	N	4,0	-	-	-	(10 - 300)
Finow	N	7,0	5 - 9	7	75	30 - 130
	A	4,5	4 - 5	6	65	50 - 80
Stadt Oderberg	N	7,5	-	2	105	-
Panketal	N	7,0	6 - 9	4	95	70 - 110
	A	7,0	-	2	60	-
Gemeinde Wandlitz	N	7,5	6 - 9	11	95	10 - 800
Stadt Werneuchen und OT Seefeld	N	7,0	4 - 10	5	65	30 - 100
Einkaufszentrum in Bernau und Eberswalde						
Nutzfläche bis 99 m ²	N	10,0	7 - 13	7	45	20 - 70
Nutzfläche 100 bis 199 m ²	N	8,5	7 - 10	8	140	100 - 180
Nutzfläche 200 bis 600 m ²	N	7,5	6 - 9	3	380	bis 580

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

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

10.3. Pachten

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

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

Die Verpächter landwirtschaftlich genutzter Flächen legen ab einer Größe von 1 ha gemäß Landpachtverkehrsgesetz (LpachtVG) die vereinbarten Pachtverträge dem Landwirtschaftsamt vor. Damit hat der Gutachterausschuss eine gute gesetzliche Grundlage für seine Bewertungsarbeit.

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

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

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

Abbildung 91

Jährliche ortsübliche Pachtzinsen im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau

Gemeinde	Pacht [€/ha]	Wertermittlungs- stichtag
Bernau	256	12/1994
Eberswalde	225	01/1999
Finowfurt	220	06/1996
	182	02/2004
Hirschfelde	256	02/1995
Ladeburg	205	12/1994
Rüdnitz	205	02/1995

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 92).

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

Zu den *Aufgaben des Gutachterausschusses* gehören:

- die Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung
- die Ermittlung von Bodenrichtwerten und sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten
- die Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von Grundstücken sowie von Rechten an Grundstücken.
- die Erarbeitung des Grundstücksmarktberichtes
- die Erteilung von Auskünften (vgl. 11.2.)

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

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

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

Personenbezogene Daten werden nicht in die Kaufpreissammlung übernommen.

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

11.2. Dienstleistungen und Produkte

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

1. Erteilung von <i>Auskünften aus der Kaufpreissammlung</i>	
Grundgebühr je Auskunft	40 €
zuzüglich für jeden mitgeteilten Kaufpreis	
a) über ein unbebautes Grundstück	7,50 €
b) über ein bebautes Grundstück	10 €
2. Erteilung von <i>Auskünften aus der Datensammlung über vereinbarte Nutzungsentgelte</i> gemäß § 7 Abs. 1 Satz 2 NutzEV	
a) für eine Gemarkung	22 €
b) für bis zu drei Gemarkungen	33 €
c) für mehr als drei Gemarkungen	55 €
3. Erteilung von <i>schriftlichen Auskünften</i>	
a) über Bodenrichtwerte (je angefangene Viertelstunde)	12 €
b) aus dem Grundstücksmarktbericht	5 - 15 €
4. <i>Bodenrichtwertkarte</i>	
a) DIN A4-Auszug	12 €
b) Auszug größer DIN A4	18 €
c) Bodenrichtwertkarte insgesamt	30 €
5. <i>Bodenrichtwertkarten und Grundstücksmarktberichte zurückliegender Jahre</i>	50 % der Gebühren der aktuellen Exemplare

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

11.3. Der Obere Gutachterausschuss im Land Brandenburg

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

Diesem obliegen folgende Aufgaben:

gesetzlich zugewiesene Aufgaben

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

Aufgaben auf Antrag

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

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

12. Anhang

Anschriften der Gutachterausschüsse im Land Brandenburg

Gutachterausschuss für Landkreis	Hausanschrift	abweichende Postanschrift	Telefon	Telefax
Barnim	Poratzstraße 75 16225 Eberswalde	PF 100 446 16204 Eberswalde	(0 33 34) 25 32 38 25 32 26 25 32 25 25 32 24	25 32 40
Dahme-Spreewald	Reutergasse 12 15907 Lübben	PF 14 41 15904 Lübben	(0 35 46) 20 27 60	20 12 64
Elbe-Elster	Nordpromenade 4a 04916 Herzberg	PF 17 04912 Herzberg	(0 35 35) 46 27 06	46 27 30
Havelland	Waldemardamm 3 14641 Nauen	PF 12 20 14632 Nauen	(0 33 21) 4 03 63 13	4 03 62 94
Märkisch-Oderland	Klosterstraße 14 15344 Strausberg	Klosterstraße 14 15331 Strausberg	(0 33 41) 35 49 05	35 49 97
Oberhavel	Rungestraße 20 16515 Oranienburg	PF 100 145 16501 Oranienburg	(0 33 01) 6 01 55 81	60 15 80
Oberspreewald-Lausitz	Parkstraße 4-7 03205 Calau	-	(0 35 41) 8 70 53 91	8 70 53 10
Oder-Spree	Frankfurter Str. 22 15848 Beeskow	Postfach 15841 Beeskow	(0 33 66) 35 17 10	35 17 18
Ostprignitz-Ruppin	Perleberger Str. 21 16866 Kyritz	-	(03 39 71) 6 24 90	6 24 09
Potsdam-Mittelmark	Lankeweg 4 14513 Teltow	PF 11 38 14801 Belzig	(0 33 28) 31 83 11	31 83 15
Prignitz	Industriestraße 1 19348 Perleberg	PF 45 19341 Perleberg	(0 38 76) 71 37 92	71 37 94
Spree-Neiße	Vom-Stein-Straße 27 03050 Cottbus	PF 100 136 03141 Forst	(03 55) 49 91 22 15	49 91 21 11
Teltow-Fläming	Am Nuthefließ 2 14943 Luckenwalde	-	(0 33 71) 6 08 42 03	6 08 92 21
Uckermark	Dammweg 11 16303 Schwedt	Postfach 12 65 17281 Prenzlau	(0 33 32) 44 18 16	44 18 50

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

* Gutachterausschuss

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

Politische Gliederung und Einwohnerzahlen des Landkreises

Amt/amtshfreie Gemeinde <i>Gemeinde</i>	Einwohner Stand 30.09.2004	Fläche [ha] Stand 31.12.2004	Anschrift der Verwaltung
Gemeinde Ahrensfelde (mit den Ortsteilen Ahrensfelde, Blumberg, Eiche, Lindenberg und Mehrow)	12.345	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)	34.870	10.373	Marktplatz 2 16321 Bernau bei Berlin Tel. (0 33 38) 36 50 Fax (0 33 38) 36 51 90
Amt Biesenthal-Barnim <i>Stadt Biesenthal</i> (mit den Ortsteilen Biesenthal und Danewitz) <i>Breydin</i> (mit den Ortsteilen Trampe und Tuchen-Klobbieke) <i>Marienwerder</i> (mit den Ortsteilen Marienwerder, Ruhlsdorf und Sophienstädt) <i>Melchow</i> (mit den Ortsteilen Melchow, Schönholz und Spechthausen) <i>Rüdnitz</i> <i>Sydower Fließ</i> (mit den Ortsteilen Grüntal und Tempelfelde)	11.948 5.478 859 1.741 1.076 1.883 911	23.268 6.048 3.462 3.992 5.156 1.379 3.231	Plottkeallee 5 16359 Biesenthal Tel. (0 33 37) 45 99 0 Fax (0 33 37) 45 99 40
Amt Britz-Chorin <i>Britz</i> <i>Chorin</i> (mit den Ortsteilen Brodowin, Chorin Golzow, Neuhütte, Sandkrug, Senftenhütte und Serwest) <i>Hohenfinow</i> <i>Niederfinow</i>	6.107 2.328 2.589 541 649	17.217 1.535 12.162 2.191 1.329	Eisenwerkstr. 7 16230 Britz Tel. (0 33 34) 45 76 10 Fax (0 33 34) 45 76 50

Amt/amtsfreie Gemeinde <i>Gemeinde</i>	Einwohner Stand 30.09.2004	Fläche (ha) Stand 31.12.2004	Anschrift der Verwaltung
Stadt Eberswalde (mit den Ortsteilen Eberswalde, Finow, Sommerfelde und Tornow)	42.301	5.816	Breite Straße 42 16225 Eberswalde Tel. (0 33 34) 6 40 Fax (0 33 34) 6 41 90
Amt Joachimsthal / Schorfheide <i>Althüttendorf</i> (mit den Ortsteilen Althüttendorf und Neugrimnitz) <i>Friedrichswalde</i> (mit den Ortsteilen Friedrichswalde und Parlow-Glambeck) <i>Stadt Joachimsthal</i> <i>Ziethen</i> (mit den Ortsteilen Groß-Ziethen und Klein-Ziethen)	5.617 766 950 3.413 488	20.804 1.865 4.489 12.017 2.433	Joachimsplatz 1-3 16247 Joachimsthal Tel. (03 33 61) 64 60 Fax (03 33 61) 64 617
Amt Oderberg <i>Hohensaaten</i> <i>Liepe</i> <i>Lunow-Stolzenhagen</i> (mit den Ortsteilen Lunow und Stolzenhagen) <i>Stadt Oderberg</i> <i>Parsteinsee</i> (mit den Ortsteilen Lüdersdorf und Parstein)	5.990 800 801 1.246 2.573 570	11.857 2.190 1.076 3.369 3.531 1.691	Berliner Straße 89 16248 Oderberg Tel. (03 33 69) 70 90 Fax (03 33 69) 70 948
Gemeinde Panketal (mit den Ortsteilen Schwanebeck und Zepernick)	17.973	2.582	Schönower 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)	10.465	23.678	Erzbergerplatz 1 Ortsteil Finowfurt 16244 Schorfheide Tel. (0 33 35) 45 34 0 Fax (0 33 35) 45 34 44

Amt/amtshfreie Gemeinde <i>Gemeinde</i>	Einwohner Stand 30.09.2004	Fläche [ha] Stand 31.12.2004	Anschrift der Verwaltung
Gemeinde Wandlitz (mit den Ortsteilen Basdorf, Klosterfelde, Lanke, Prenzen, Schönerlinde, Schönwalde, Stolzenhagen Wandlitz und Zerpenschleuse)	19.819	16.428	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, Schöfeld, Seefeld, Tiefensee, Weesow, Werneuchen und Willmersdorf)	7.722	11.634	Am Markt 5 16356 Werneuchen Tel. (03 33 98) 81 610 Fax (03 33 98) 9 04 18

Landkreis Barnim**175.157****149.431**

Quelle

Einwohnerzahlen: Landesbetrieb für Datenverarbeitung und Statistik Brandenburg

Flächenangaben: Kataster- und Vermessungsamt Landkreis Barnim

Gebietsstand: 31.12.2004

Telefonverzeichnis der Bauämter

Amt/amtshfreie Gemeinde	Telefon
<i>Ahrensfelde</i>	(030) 93 69 00 34
<i>Bernau</i>	(0 33 38) 36 51 91
<i>Biesenthal-Barnim</i>	(0 33 37) 45 99 32
<i>Britz-Chorin</i>	(0 33 34) 45 76 62
<i>Eberswalde</i>	(0 33 34) 6 46 12 / 14
<i>Joachimsthal</i>	(03 33 61) 6 46 19
<i>Oderberg</i>	(03 33 69) 7 09 67
<i>Panketal</i>	(030) 94 51 11 10
<i>Schorfheide</i>	(0 33 35) 45 34 17
<i>Wandlitz</i>	(03 33 97) 6 63 31 - 33
<i>Werneuchen</i>	(03 33 98) 8 16 31

Zusammensetzung des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle

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

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

In der *Geschäftsstelle* sind tätig:

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