

**Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im Landkreis Barnim**



Grundstücksmarktbericht Landkreis Barnim

2007

Impressum

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

Bezug: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
(Kontakt siehe Herausgeber)

Gebühr: 22,50 €

Titelfoto: Stadtzentrum Eberswalde mit Paul-Wunderlich-Haus
(Sitz der Kreisverwaltung des Landkreises Barnim)

Stand: 30.04.2008

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

Vorwort

Sehr geehrte Leserinnen und Leser,

Sie haben sicher in Ihrer Jugend Blue Jeans getragen, die mal geändert oder geflickt werden mussten. Besonders schwierig wurde es dann, wenn man dabei über die Kappnaht zu nähen hatte. Die ist die sicherste Naht, benötigt dafür viel Material. Der Stoff wird mehrmals gefaltet und zweimal genäht.

Was hat das alles mit dem vorliegenden Grundstücksmarktbericht zu tun?

Wie bei der Naht, so hängen auch die Aussagen des Marktberichtes von der Menge des Materials und der Qualität der Verarbeitung ab. Die Datenbank der Kaufpreise für den Landkreis Barnim liefert eine Fülle von Daten, so dass in vielen Bereichen sichere statistische Auswertungen erfolgen konnten. Die Auswertungen obliegen den Mitarbeitern der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses, die diese Menge von Daten qualitativ gut erfassen und aufbereiten. Die Ergebnisse der Untersuchungen wurden dem Gutachterausschuss zugearbeitet. Auf dieser Grundlage entstand der nun vorliegende Bericht.

Sie finden aktualisierte Marktanpassungsfaktoren sowie Liegenschaftszinssätze für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, wie auch für Reihen-, Doppel- und Mehrfamilienhäuser vor. Erstmals wagen wir auch Aussagen zum Marktanpassungsfaktor und Liegenschaftszinssatz für Wohn- und Geschäftshäuser. Allerdings ist hier die Anzahl der Daten nicht mehr so groß - also nur eine einfache Naht. Im Marktbericht werden Sie jedoch grundsätzlich auf das mathematische Modell und die entsprechenden Datenmengen hingewiesen. Ebenfalls auf einen aktuellen Stand wurden die Gebäudedefaktoren gebracht und getrennt nach freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Reihenhäusern und Doppelhaushälften ausgewiesen. Als „großer Flicker“ ist die Mietübersicht für Ein- und Zweifamilienhäuser zu benennen, die auf Mietdaten der letzten Jahre beruht. Die Markttransparenz wird erhöht und so manchem Sachverständigen bietet diese Übersicht eine Orientierung für die Wertermittlung.

Es hat wieder etwas gedauert bis der Marktbericht mit den entsprechenden Daten fertiggestellt war - dafür ist er nicht mit der heißen Nadel gestrickt.

Bei der Lektüre wünsche ich Ihnen eine gute Unterhaltung.



Thomas Przybilla
- Vorsitzender des Gutachterausschusses -

Inhaltsverzeichnis

1. Der Grundstücksmarkt in Kürze	7
2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	8
3. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	9
3.1 Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen	9
3.2 Wirtschaftliche Entwicklung	10
4. Übersicht über die Umsätze	12
4.1 Vertragsvorgänge	13
4.2 Geldumsatz	15
4.3 Flächenumsatz	16
4.4 Zwangsversteigerungen	17
5. Bauland	18
5.1 Allgemeines	18
5.2 Individueller Wohnungsbau	18
5.2.1 Preisniveau	18
5.2.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen	19
5.2.3 Umrechnungskoeffizienten	22
5.2.4 Eckgrundstücke und Bauland in zweiter Reihe	24
5.3 Geschosswohnungsbau	24
5.4 Gewerbliche Bauflächen	24
5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland	25
5.6 Sonstiges Bauland	26
5.6.1 Wassergrundstücke	26
5.7 Erbbaurechte	29
6. Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	30
6.1 Allgemeines	30
6.2 Landwirtschaftliche Flächen	31
6.2.1 Preisniveau	31
6.2.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen	32
6.2.3 Umrechnungskoeffizienten	32
6.3 Forstwirtschaftliche Flächen	33
6.3.1 Preisniveau	33
6.3.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen	33
6.4 Höfe	34
6.5 Sonstige Flächen	34

7. Sonstige unbebaute Grundstücke	35
7.1 Außenbereich	35
7.2 Arrondierungsflächen	36
7.3 Dauerkleingärten	38
7.4 Flächen zur Sport- und Freizeitnutzung	39
7.5 Gewässerflächen	39
7.6 Ver- und Entsorgungsanlagen	39
7.7 Gemeinbedarfsflächen	40
7.8 Private Straßen- und Wegeflächen	40
8. Bebaute Grundstücke	41
8.1 Allgemeines	41
8.2 Freistehende Einfamilien- und Zweifamilienhäuser	41
8.2.1 Preisniveau	41
8.2.2 Preisentwicklung	42
8.2.3 Marktanpassungsfaktoren und Liegenschaftszinssatz	42
8.2.4 Vergleichsfaktoren	46
8.3 Reihenhäuser und Doppelhaushälften	48
8.3.1 Preisniveau	48
8.3.2 Preisentwicklung	49
8.3.3 Marktanpassungsfaktoren und Liegenschaftszinssatz	49
8.3.4 Vergleichsfaktoren	51
8.4 Wohnungseigentum	52
8.4.1 Preisniveau	52
8.4.2 Preisentwicklung	54
8.5 Teileigentum	55
8.6 Mehrfamilienhäuser	56
8.6.1 Preisniveau	56
8.6.2 Marktanpassungsfaktoren und Liegenschaftszinssatz	56
8.7 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	59
8.7.1 Preisniveau	59
8.7.2 Marktanpassungsfaktoren und Liegenschaftszinssatz	59
8.8 Gewerbe- und Industrieobjekte	61
8.9 Sonstige bebaute Objekte	63
8.9.1 Preisniveau	63
8.9.2 Wochenendhäuser	64

9. Bodenrichtwerte	65
9.1 Gesetzlicher Auftrag	65
9.2 Bodenrichtwerte für Bauland (Beispiele)	67
9.2.1 Wohnbauflächen/gemischte Bauflächen	67
9.2.2 Gewerbliche Bauflächen	68
9.2.3 Sonderbauflächen für Erholung	70
9.3 Besondere Bodenrichtwerte	72
9.4 Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	73
10. Nutzungsentgelte / Mieten / Pachten	74
10.1 Nutzungsentgelte	74
10.2 Mieten	79
10.2.1 Mietniveau für Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern im LK Barnim	79
10.2.2 Gewerbemieten im Landkreis Barnim	80
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
12.1 Anschriften der Gutachterausschüsse im Land Brandenburg	87
12.2 weitere Anschriften	88
12.3 Telefonverzeichnis der Bauämter	88
12.4 Politische Gliederung und Einwohnerzahlen des Landkreises	89
12.5 Zusammensetzung des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle	91
Abbildungsverzeichnis	92
Stichwortverzeichnis	94

1. Der Grundstücksmarkt in Kürze

Im Geschäftsjahr 2007 ist bezüglich der Umsätze ein überwiegend positiver Trend zu verzeichnen. Neben der Anzahl der registrierten Kaufverträge hat sich auch der Geldumsatz erhöht.

Konkret bedeutet dies:

- **Zahl der Kauffälle** + 6 %
- **Geldumsatz** + 48 %
- **Flächenumsatz** - 27 %

Im Wesentlichen resultieren diese Entwicklungen aus dem Anstieg der Kauffallanzahl und des Geldumsatzes bei unbebauten und insbesondere bei bebauten Bauflächen sowie einem geringeren Flächenumsatz im Teilmarkt land- und forstwirtschaftliche Grundstücke.

Aus den registrierten Kaufpreisen für Bauflächen zum Zwecke der Wohnbebauung, der gewerblichen Bebauung und der Bebauung mit Wochenendhäusern hat der Gutachterausschuss zum Stichtag 01.01.2008 **für den Landkreis Barnim 284 allgemeine Bodenrichtwerte** ermittelt und beschlossen. Hinzu kommen 5 Richtwerte für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke und 49 besondere Bodenrichtwerte in den Sanierungsgebieten Eberswalde und Bernau.

Die Entwicklung der Kaufpreise für unbebaute Baugrundstücke hat sich im Landkreis Barnim auch **im Jahr 2007 nicht einheitlich** vollzogen.

Das spiegelt sich letztendlich in den ermittelten Bodenrichtwerten wieder.

8 % der Bodenrichtwerte des Vorjahres sind **gestiegen** (z. B. in Finow und in Zepernick),

24 % der Werte sind **zurückgegangen** (z. B. in Biesenthal und in Lindenberg), die verbleibenden

68 % sind in ihrer Höhe **unverändert** (z. B. in Eberswalde und in Joachimsthal).

Die vom Gutachterausschuss beschlossenen **Bodenrichtwerte für Ackerflächen** im Landkreis Barnim liegen in einer Spanne von **0,28 - 0,30 €/m²**. Der Richtwert für **Grünland** beträgt **0,24 €/m²**, der für **Waldflächen** **0,18 €/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 **17. Bericht über den Barnimer Grundstücksmarkt** liegen neben den Kaufalldaten des Geschäftsjahres 2007 auch Daten zurückliegender Jahre zugrunde. Diese letztgenannten Daten dienen dem Aufzeigen von Tendenzen und der Ermittlung durchschnittlicher Preise für einzelne Grundstücksarten, soweit aus 2007 keine oder nur eine unzureichende Anzahl von Kauffällen vorliegt.

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

3. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

3.1 Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen

Der Landkreis Barnim, gelegen nördlich der Bundeshauptstadt Berlin und angrenzend an die Republik Polen, nimmt mit seinen 26 Gemeinden eine **Fläche von ca. 1.500 km²** ein. In 4 Amtsbereichen und 7 amtsfreien Gemeinden leben **ca. 177.600 Einwohner** (Stand: 30.09.2007).

Seit dem 30.09.2006 ist ein Bevölkerungszuwachs um 0,3 % 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, der 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 Metallverarbeitung, Nahrungsmittelproduktion, Holz- und Möbelindustrie und Bauwirtschaft vertreten. Die Gesundheitswirtschaft hat sich aber in den letzten Jahren zum größten Arbeitgeber der Region entwickelt. In den ländlichen Teilen des Landkreises existiert nach wie vor eine land- und forstwirtschaftliche Nutzung.

Die vom Kreistag beschlossene **integrierte Wirtschaftsentwicklungsstrategie (IWES)** benennt u.a. Handlungsfelder und Projektfamilien, die für die weitere wirtschaftliche Entwicklung des Landkreises von Bedeutung sein sollen. Hierzu gehören u.a. moderne, unternehmensbezogene Dienstleistungen, eine multifunktionale Landwirtschaft, die weitere Entwicklung in Richtung einer Gesundheits- und Tourismusregion sowie die erneuerbaren Energien. Von besonderer Bedeutung werden auch zukünftig die regionale Initiative für die **Entwicklung eines zukunftsweisenden Umgangs mit Energie** (BARUM energie) und die **Wassertourismus Initiative Nordbrandenburg (WIN)** sein.

Nicht vergessen werden soll die Entwicklung des ländlichen Raumes.

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

Der Landkreis Barnim hatte 2007 wieder einen positiven Saldo bei **Gewerbemeldungen**, der jedoch gegenüber den vergangenen Jahren deutlich abgeflacht ist. Die Zahl der Gewerbetreibenden ist gegenüber 2006 nur um 91 gestiegen. Die Schwerpunkte liegen wie bisher in den Bereichen Handel, Bau und Grundstücks-/ Wohnungswirtschaft. Eine Übersicht über Größe und Auslastung ausgewählter Gewerbegebiete ist in Kapitel 8.8 zu finden.

Zur Unterstützung von Investoren im Landkreis steht mit der Wirtschafts- und Tourismusentwicklungsgesellschaft mbH des Landkreises Barnim (WITO) ein erfahrenes Team von Wirtschaftsförderung zur Verfügung. Die WITO hält u.a. ein umfangreiches Informationsangebot bereit, zu dem z.B. ein Investorenleitfaden ebenso gehört wie eine digitale Gewerbegebiets- und Gewerbehüllendatenbank. Die meisten dieser Informationen sind entweder direkt über die WITO GmbH zu beziehen oder auch über die entsprechenden Seiten des Landkreisportals www.barnim.de downloadbar.

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

3.2 Wirtschaftliche Entwicklung

Im Jahr 2007 hat sich die wirtschaftliche Situation im Landkreis Barnim gegenüber dem Vorjahr nur unwesentlich verbessert. Die Beschäftigungslage ist nach wie vor angespannt. Die **Arbeitslosenquote** (berechnet auf der Basis aller zivilen Erwerbspersonen) liegt im **Mittel des Landkreises bei 14,8 %** (Stand: Januar 2008).

Die zum 31.12.2005 abgeschaffte Eigenheimzulage wirkt noch immer auf die Genehmigungs- und Bautätigkeit bei Ein- und Zweifamilienhäusern nach. So kam es zum Ende des Jahres 2005 zu einer außergewöhnlichen Häufung von Bauanträgen, die überwiegend im Jahr 2006 genehmigt und realisiert wurden. Bei den Neuanträgen zu Einfamilienhäusern kam es im Jahr 2006 zu einer drastischen Reduzierung (von 1.151 Anträgen im Jahr 2005 auf 569 Anträge im Jahr 2006). Im Jahr 2007 stieg die Zahl der Neuanträge zur Errichtung von Einfamilienhäusern wieder an. Insgesamt gingen in 2007 Bauanträge zur Errichtung von 648 Einfamilienhäusern bei den unteren Bauaufsichtsbehörden des Landkreises ein. Nach wie vor **gehört der Barnim damit zu den gefragtesten Wohnstandorten im Land Brandenburg.**

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

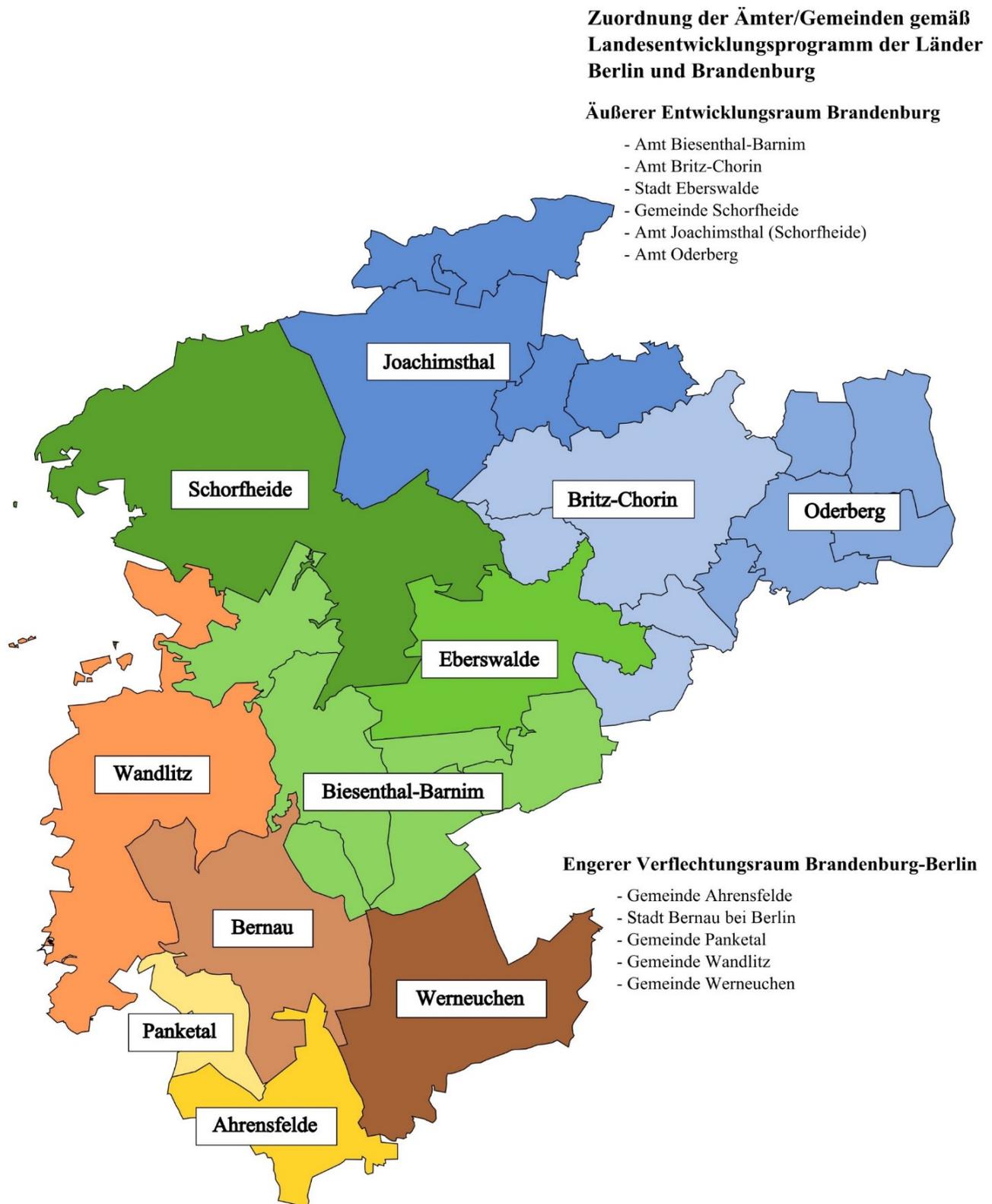
Abb. 3.1: Baupreisindizes 2007

Preisindexreihe (2000 = 100)	Indezahlen für das Jahr 2007			
	Februar	Mai	August	November
Bund insgesamt	110,8	111,7	112,3	112,8
Einfamilienhäuser	110,8	111,7	112,3	112,8
Mehrfamilienhäuser	110,8	111,7	112,3	112,9
gemischt genutzte Gebäude	110,8	111,7	112,3	112,9
Land Brandenburg insgesamt	120,0	121,2	123,0	124,3
Ein- und Zweifamilienhäuser	119,8	120,9	122,7	124,0
Mehrfamilienhäuser	120,8	122,0	124,0	125,3
gemischt genutzte Gebäude	120,6	121,9	123,6	124,8

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.lds-bb.de.

Abb. 3.2: Landkreis Barnim -Gebietsstand 31.12.2007-



Territoriale Gliederung der Ämter und amtsfreien Gemeinden vgl. Anhang, Seite 90

4. Übersicht über die Umsätze

In die Ermittlung der Umsatzzahlen wurden alle Kaufverträge des Geschäftsjahres 2007 einbezogen, die bis zum 15. Februar 2008 bei der Geschäftsstelle eingegangen waren. Die Angaben zu den Vorjahren sind um die Kauffälle ergänzt worden, die nach dem 15. Februar 2007 eingingen.

Der Barnimer Grundstücksmarkt wird in die folgenden 6 Teilmärkte gegliedert.

Teilmärkte

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

4.1 Vertragsvorgänge

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

2.806 Kaufverträge

übersandt worden. Gegenüber dem Geschäftsjahr 2006 bedeutet dies einen Anstieg um 158 Kauffälle, das sind ca. 6 % mehr als im Jahr zuvor.

Zusätzlich zu diesen Kaufverträgen erhielt die Geschäftsstelle 120 Verträge über die Schenkung, die Erbauseinandersetzung oder die Übertragung von Grundstücken.

Abb. 4.1: Entwicklung der Anzahl der Verkäufe von 2000 bis 2007

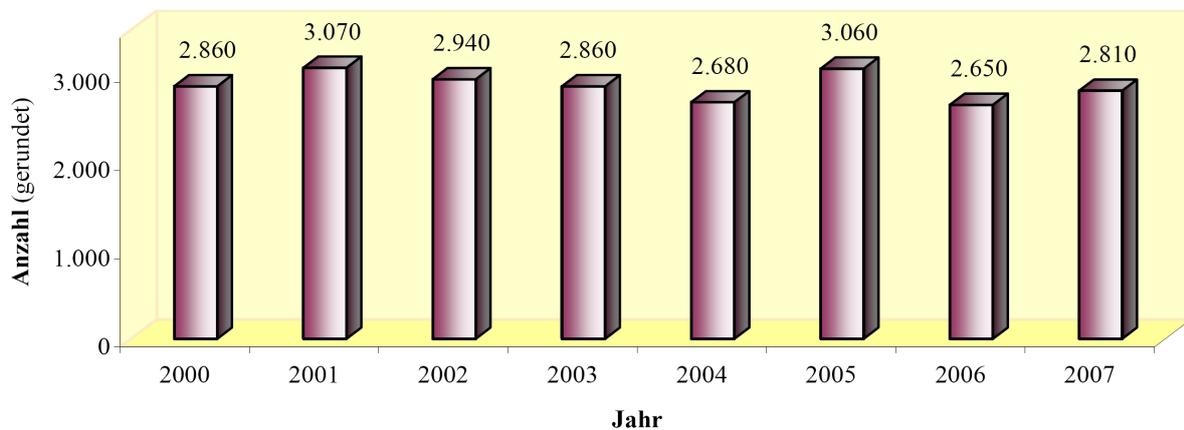


Abb. 4.2: Entwicklung der Verkäufe in den Teilmärkten

Teilmärkte	Anzahl der Verkäufe							
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
unbebaute Bauflächen (ub)	1.244	1.176	1.346	1.272	1.085	1.130	792	913
bebaute Bauflächen (bb)	1.168	1.146	1.089	1.031	926	1.008	831	951
Wohnungs- und Teileigentum (ei)	83	189	92	113	122	291	360	332
land- und forstwirtschaftl. Flächen (lf)	196	247	253	279	344	462	433	372
sonstige Flächen (sf)	106	241	105	110	157	112	143	138
Gemeinbedarfsflächen (gf)	58	68	51	55	49	57	89	100
Gesamt	2.855	3.067	2.936	2.860	2.683	3.060	2.648	2.806

Abb. 4.3: Anteile der Grundstücksarten am Marktgeschehen

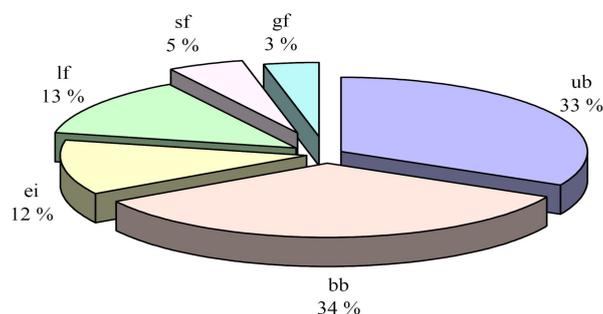
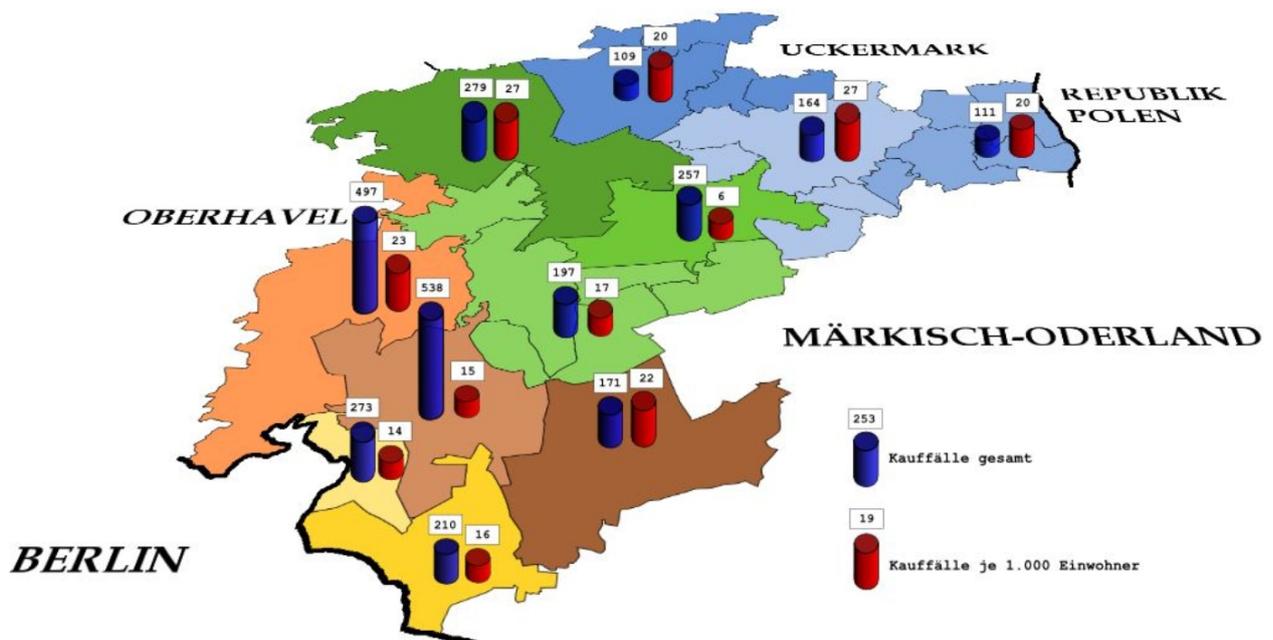


Abb. 4.4: Anzahl der Verkäufe in den Ämtern/amtsfreien Gemeinden im Jahr 2007

Ämter / amtsfreie Gemeinden	Anzahl der Kauffälle in den Teilmärkten							je 1.000 Einwohner
	ub	bb	ei	lf	gf	sf	Gesamt	
Ahrensfelde	102	71	5	26	5	1	210	16
Bernau	138	145	175	33	43	4	538	15
Biesenthal-Barnim	66	77	3	41	2	8	197	17
Britz-Chorin	35	46	0	62	18	3	164	27
Eberswalde	86	122	19	3	6	21	257	6
Joachimsthal	14	27	22	44	1	1	109	20
Oderberg	13	34	0	37	24	3	111	20
Panketal	97	131	32	4	7	2	273	14
Schorfheide	118	83	7	48	12	11	279	27
Wandlitz	206	163	17	54	17	40	497	23
Werneuchen	38	52	52	20	3	6	171	22
Gesamt	913	951	332	372	138	100	2.806	Mittel: 18



4.2 Geldumsatz

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

umgesetzt worden.

Das entspricht einem Anstieg gegenüber 2006 um ca. 48 %.

Abb. 4.5: Entwicklung des Geldumsatzes von 2000 bis 2007

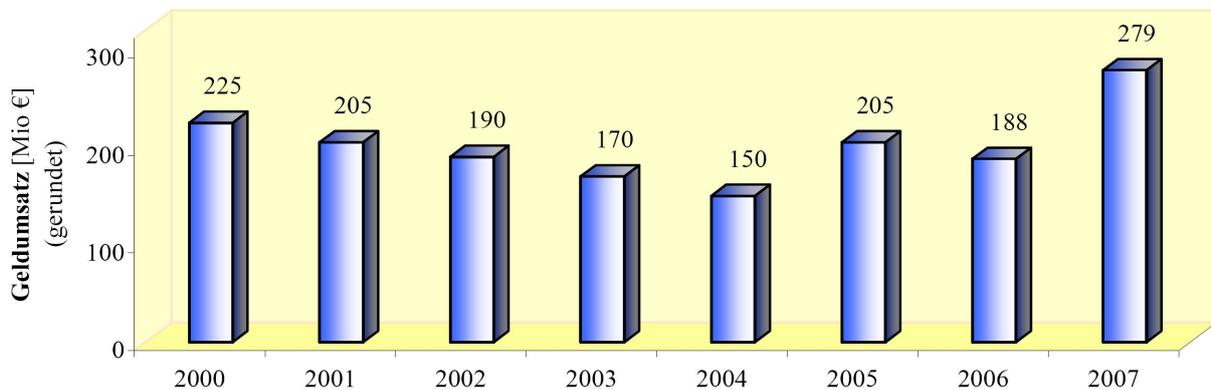
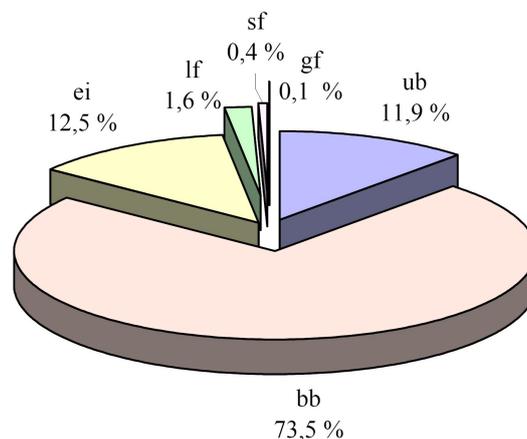


Abb. 4.6: Entwicklung des Geldumsatzes in den Teilmärkten

Teilmärkte	Geldumsatz [Mio €]							
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
unbebaute Bauflächen (ub)	56,0	50,2	53,8	49,2	37,4	43,4	29,7	33,2
bebaute Bauflächen (bb)	157,2	136,9	127,8	106,6	98,7	135,7	127,2	205,1
Wohnungs- und Teileigentum (ei)	6,7	11,1	5,2	8,3	8,1	17,3	23,6	34,8
land- und forstwirtschaftl. Flächen (lf)	4,9	3,7	2,9	3,0	4,9	6,1	5,5	4,6
sonstige Flächen (sf)	0,9	3,9	1,5	2,0	1,6	1,5	1,9	1,0
Gemeinbedarfsflächen (gf)	0,3	0,6	0,2	0,1	0,2	0,2	0,2	0,3
Gesamt	226,0	206,4	191,4	169,2	150,9	204,2	188,1	279,0

Abb. 4.7: Anteile der Grundstücksarten am Geldumsatz



4.3 Flächenumsatz

Im Berichtszeitraum 2007 haben im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses rund

1.991 ha Grundstücksfläche

die Eigentümer gewechselt. Das sind ca. 1,3 % der Gesamtfläche des Landkreises Barnim. Dieser Umsatz bedeutet einen Rückgang gegenüber 2006 um ca. 27 %.

Abb. 4.8: Entwicklung des Flächenumsatzes von 2000 bis 2007

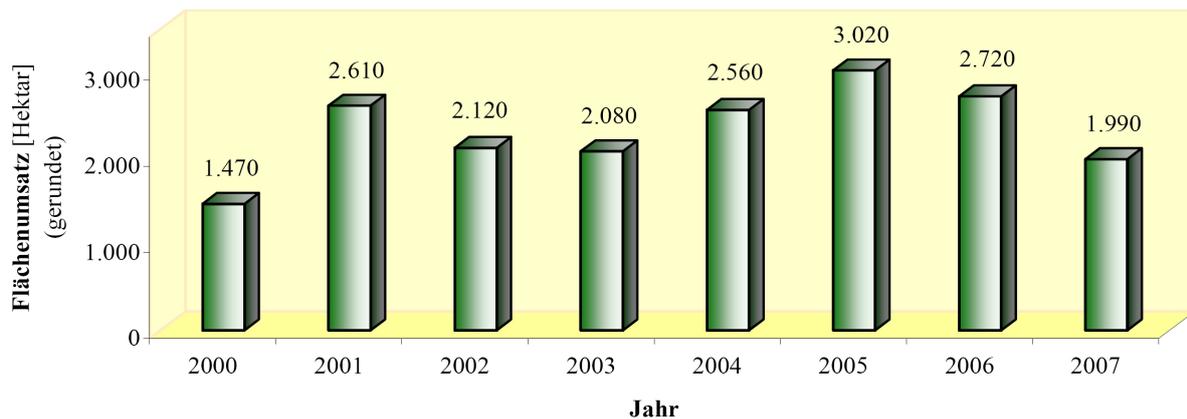
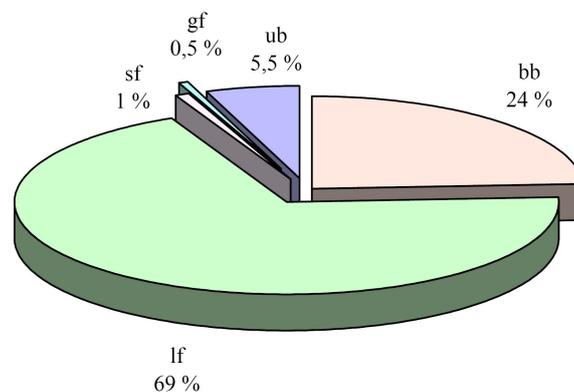


Abb. 4.9: Entwicklung des Flächenumsatzes in den Teilmärkten

Teilmärkte	Flächenumsatz [Hektar]							
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
unbebaute Bauflächen (ub)	139	169	169	155	113	129	128	110
bebaute Bauflächen (bb)	462	349	336	267	584	204	281	481
land- und forstwirtschaftl. Flächen (lf)	815	1.942	1.538	1.364	1.582	2.577	2.255	1.373
sonstige Flächen (sf)	37	134	65	287	274	106	51	16
Gemeinbedarfsflächen (gf)	18	13	7	4	5	6	6	11
Gesamt	1.470	2.607	2.115	2.077	2.558	3.022	2.721	1.991

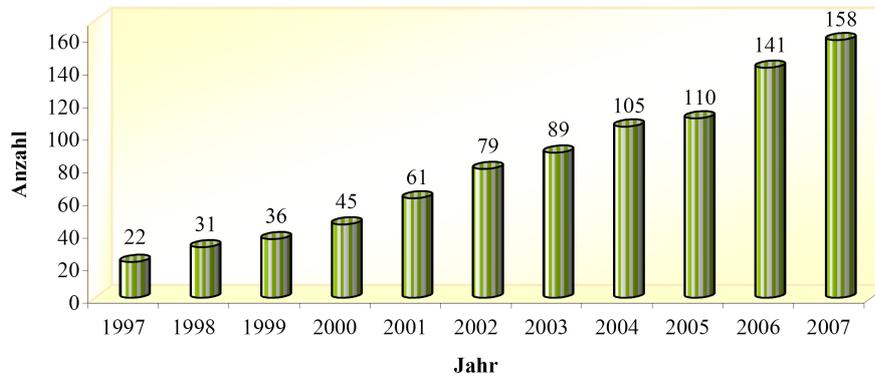
Abb. 4.10: Anteile der Grundstücksarten am Flächenumsatz



4.4 Zwangsversteigerungen

Vom zuständigen Amtsgericht werden der Geschäftsstelle regelmäßig Mitteilungen über Zwangsversteigerungsverfahren übersandt. Von 1997 - 2007 hat sich deren Zahl wie folgt entwickelt:

Abb. 4.11: Zwangsversteigerungen 1997 bis 2007



Für das Geschäftsjahr 2007 bedeutet dies eine Steigerung gegenüber 2006 um 12 %.

Zusätzlich zu den genannten Zwangsversteigerungen sind dem Gutachterausschuss 60 Verträge über die Versteigerung von Grundstücken an Auktionshäusern übersandt worden.

Abb. 4.12: Untersuchung zum Verhältnis Versteigerungswert/Verkehrswert für 2007

Grundstücksart	Versteigerungswert / Verkehrswert		
	Spanne	Mittel	Anzahl
bebaute Grundstücke	2 - 131 %	66 %	62
Ein-/ Zweifamilienhäuser	40 - 105 %	67 %	39
Mehrfamilienhäuser	33 - 100 %	71 %	8
sonstige ¹	2 - 131 %	63 %	15
Eigentumswohnungen	34 - 82 %	53 %	54
land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	45 - 200 %	121 %	11

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

Abb. 4.13: Gegenüberstellung Anzahl Zwangsversteigerungen (ZV) und Anzahl Verkäufe von bebauten Grundstücken im Beherbergungs- und Gaststättengewerbe

Jahr	Beherbergungen und Gaststätten gesamt		davon speziell Hotels und Gaststätten	
	ZV	Verkäufe	ZV	Verkäufe
1997	0	6	0	6
1998	2	15	1	11
1999	1	15	1	12
2000	1	17	0	12
2001	1	9	1	7
2002	5	8	4	4
2003	4	6	3	5
2004	2	12	2	6
2005	2	8	0	6
2006	0	8	0	6
2007	2	10	1	6

5. Bauland

5.1 Allgemeines

Der Grundstücksmarkt für unbebaute Bauflächen war im Jahr 2007 durch eine steigende Nachfrage geprägt. Die **Zahl der Kauffälle und der Geldumsatz** haben sich um **15 % bzw. 12 % erhöht**. Der Flächenumsatz hingegen ist um 14 % zurückgegangen.

Abb. 5.1: Umsatz unbebauter Bauflächen 2007

unbebaute Bauflächen	Anzahl der Verträge	Geldumsatz [Mio €]	Flächenumsatz [ha]
individueller Wohnungsbau	740	26,4	78,2
Mehrfamilienwohnhäuser	38	1,2	3,6
geschäftliche Nutzung	0	0,0	0,0
Betriebsgrundstücke der Land- u. Forstwirtschaft	0	0,0	0,0
gewerbliche Nutzung	31	4,4	18,8
sonstige Nutzung	104	1,2	9,9
Gesamt	913	33,2	110,5

Mit einem Anteil von 81 % an den Kaufverträgen dominiert der individuelle Wohnungsbau den Teilmarkt unbebaute Bauflächen.

5.2 Individueller Wohnungsbau

5.2.1 Preisniveau

Für den **engeren Verflechtungsraum und die Stadt Eberswalde** wird in der folgenden Tabelle das Preisniveau 2007 für selbständige baureife Grundstücke angegeben [sowohl erschließungsbeitragsfrei nach Baugesetzbuch (BauGB) als auch nach Kommunalabgabengesetz (KAG)].

Abb. 5.2: Preisniveau 2007 für selbständige baureife Grundstücke

Gemeinde/Stadt	Anzahl der Verträge	Kaufpreismittel [€/m ²]	Flächenmittel [m ²]
Gemeinde Ahrensfelde	59	76	640
Gemeinde Panketal	55	81	720
Gemeinde Wandlitz	107	49	800
Gemeinde Werneuchen	21	36	750
Stadt Bernau	82	58	750
Stadt Eberswalde	20	43	750

5.2.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

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

Mit Hilfe des Programmsystems „Automatisiert geführte Kaufpreissammlung“ (AKS) wurden durch die Geschäftsstelle **Indexreihen für den individuellen Wohnungsbau ermittelt.**

Folgende Kriterien fanden dabei Berücksichtigung:

- Lage (z. B. berlinnah oder ländlicher Bereich)
- Basisjahr 2000 = 100
- Untersuchungszeitraum 1995 - 2007
- Selektion nach Ämtern bzw. Gemeinden/ Städten
- Beitragsrechtlicher Zustand: erschließungsbeitragsfrei nach BauGB, in Wohnparks auch nach KAG
- Grundstücksgrößen: 100 bis 1.500 m²
- Bodenrichtwertniveau: 5 - 165 € /m²

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

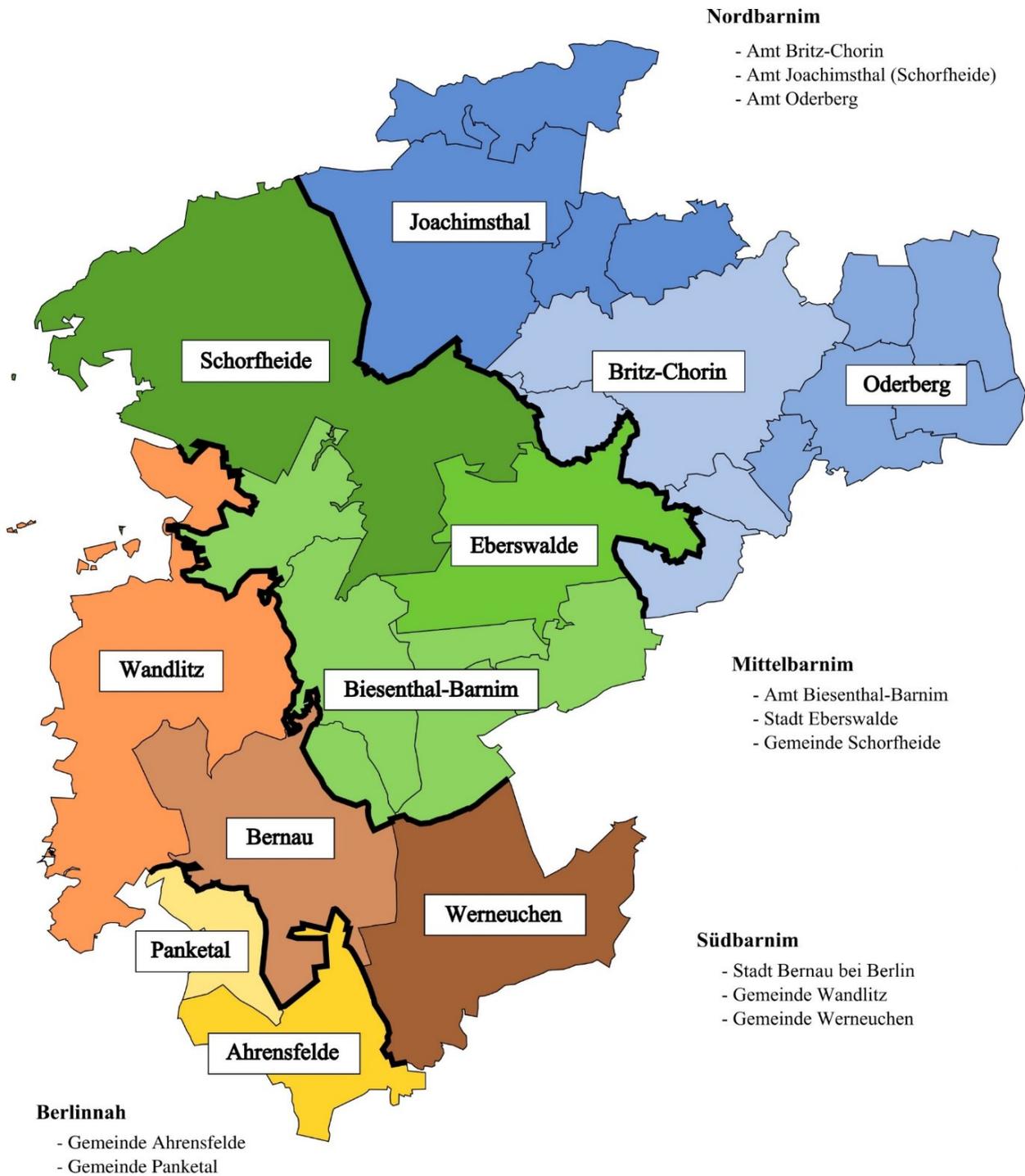
1. allgemeine Ortslage

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

2. Wohnparks

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

Abb. 5.3: Unterteilung des Landkreises Barnim in vier Regionen -Gebietsstand: 31.12.2007-



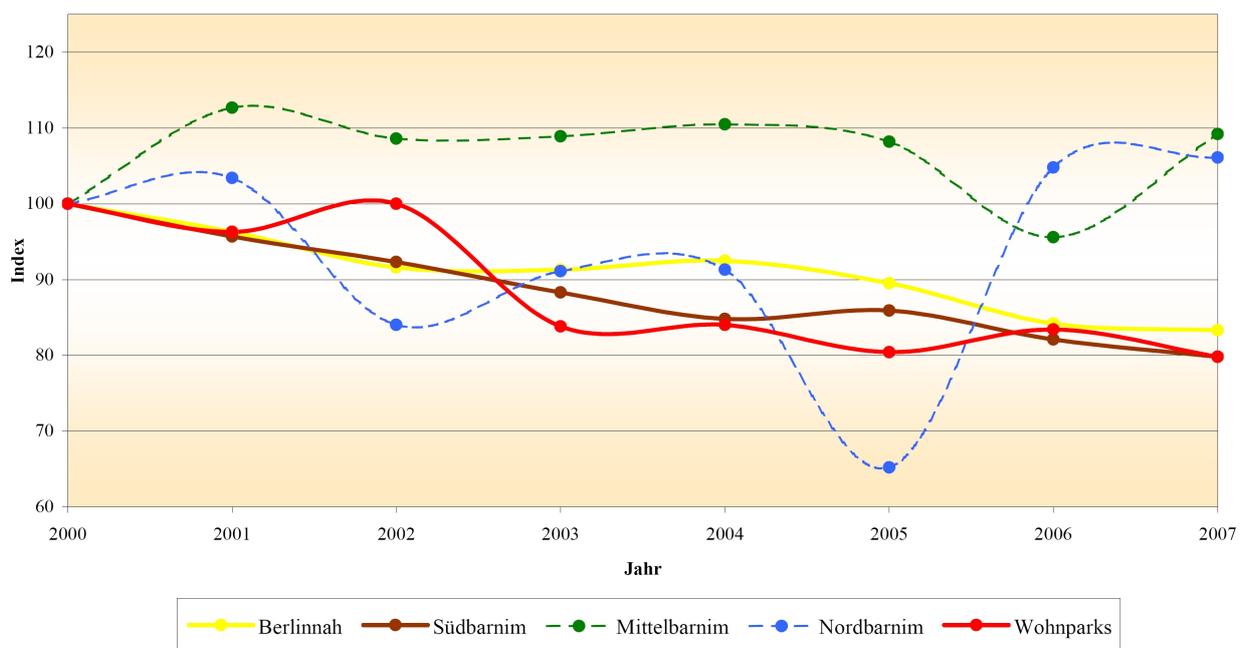
Territoriale Gliederung der Ämter und amtsfreien Gemeinden vgl. Anhang, Seite 90

Abb. 5.4: Baulandpreisindex für den individuellen Wohnungsbau 1995 - 2007 -tabellarisch-

Jahr	INDEX allgemeine Ortslage				Wohnparks
	Berlinnah	Südbarnim	Mittelbarnim	Nordbarnim	
1995	105,1	106,5	98,8	93,2	71,2
1996	107,9	101,1	104,6	110,6	74,2
1997	105,6	102,5	104,1	103,4	80,7
1998	102,8	102,1	108,3	106,1	84,6
1999	105,7	104,7	114,3	116,6	87,0
2000	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
2001	96,3	97,5	112,7	103,4	96,3
2002	91,6	92,3	108,6	84,0	100,0
2003	91,3	88,3	108,9	91,1	83,8
2004	92,5	84,8	110,5	91,3	84,0
2005	89,5	85,9	108,2	65,2	80,4
2006	84,2	82,1	95,6	104,8	83,4
2007	83,3	79,8	109,2	106,1	79,8
mittlere Lagewertigkeit	82 €/m ²	58 €/m ²	36 €/m ²	25 €/m ²	89 €/m ²
mittlere Fläche	660 m ²	775 m ²	800 m ²	775 m ²	505 m ²
Kauffallanzahl	1.257	1.837	740	337	955

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

Abb. 5.5: Baulandpreisindex für den individuellen Wohnungsbau 2000 - 2007 -grafisch-



5.2.3 Umrechnungskoeffizienten

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

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

Hinweise:

1. Die Umrechnungskoeffizienten für übergroße Grundstücke finden nur Anwendung, wenn das jeweils zu bewertende Grundstück nur in erster Reihe bebaubar ist.
2. Die im Zuge der Regressionsanalyse ermittelten Korrelationskoeffizienten (Maß für die Abhängigkeit von Größen) lassen auf einen Einfluss der Grundstückgröße auf den Kaufpreis schließen.
3. Es fanden nur Kauffälle Berücksichtigung, bei denen keine besonderen wertbeeinflussenden Umstände vorliegen. Der beitragsrechtliche Zustand der untersuchten Grundstücke ist erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und in Wohnparks auch nach KAG.
4. Die Kauffälle sind überwiegend dem engeren Verflechtungsraum zuzuordnen. Deren Anteil beträgt ca. 85 % der Kauffälle.

Selektionsansatz:

- Lage: allgemeine Ortslage bzw. Wohnparks im gesamten Landkreis
- Untersuchungszeitraum: 2002 - 2007
- Beitragsrechtlicher Zustand: erschließungsbeitragsfrei nach BauGB, in Wohnparks auch nach KAG
- Grundstücksgrößen: 300 m² bis 1.200 m²
- Grundstücksbreiten: 10 m bis 30 m

Kauffallanzahl:

- allgemeine Ortslage: 1.177
- Wohnparks: 409

Abb. 5.6: Umrechnungskoeffizienten für die Abhängigkeit des Bodenwertes von der Fläche im individuellen Wohnungsbau - Stand Januar 2008 -

Fläche [m ²]	allg. Ortslage	Wohnpark	Fläche [m ²]	allg. Ortslage	Wohnpark
200	-	-	800	0,94	0,85
225	-	-	825	0,92	-
250	-	-	850	0,90	-
275	-	1,27	875	0,89	-
300	1,41	1,23	900	0,87	-
325	1,38	1,20	925	0,85	-
350	1,35	1,16	950	0,83	-
375	1,33	1,13	975	0,81	-
400	1,30	1,11	1.000	0,80	-
425	1,27	1,08	1.025	0,78	-
450	1,25	1,06	1.050	0,76	-
475	1,22	1,04	1.075	0,75	-
500	1,20	1,02	1.100	0,73	-
525	1,17	1,00	1.125	0,71	-
550	1,15	0,98	1.150	0,70	-
575	1,13	0,97	1.175	0,68	-
600	1,10	0,95	1.200	0,67	-
625	1,08	0,94			
650	1,06	0,92			
675	1,04	0,91			
700	1,02	0,90			
725	1,00	0,88			
750	0,98	0,87			
775	0,96	0,86			
			k ¹	-0,5	0,3

¹ k = Korrelationskoeffizient (Fläche/ Kaufpreis)

Beispiel zur Anwendung der Umrechnungskoeffizienten:

gegeben: Bodenrichtwert (Zepernick, Zentrum) 70 €/m²
 Größe des Bewertungsobjekts (BO) 475 m² ⇒ Koeffizient = 1,22
 Größe des Richtwertgrundstücks (RG) 600 m² ⇒ Koeffizient = 1,10

gesucht: an die Grundstücksgröße **angepasster Bodenwert**

Lösung:

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

$$\text{angepasster Bodenwert} = \frac{1,22}{1,10} \times 70 \text{ €/m}^2 = \underline{\underline{78 \text{ €/m}^2}}$$

5.2.4 Eckgrundstücke und Bauland in zweiter Reihe

Eckgrundstücke

Im Jahr 2007 wurden 30 Kauffälle von Eckgrundstücken in der Barnimer Kaufpreissammlung registriert. Im Durchschnitt waren Eckgrundstücke gegenüber Nicht-Eckgrundstücken in der allgemeinen Ortslage um rund **5 - 10 % preiswerter**. Damit wird die Aussage für das Geschäftsjahr 2006 untermauert.

Bauland in zweiter Reihe

Im Jahr 2007 wurden 19 Kauffälle, die in zweiter Reihe gelegen sind, registriert. Im Durchschnitt wurden für Grundstücke in der zweiten Reihe rund **5 - 10 % weniger** gezahlt als für Grundstücke in erster Reihe. Dabei spielte es eine Rolle, ob die Erschließung des hinteren Grundstücks über einen „Hammerstiel“ oder ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht erfolgt.

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

5.3 Geschosswohnungsbau

Für erschlossene Grundstücke in städtischen Lagen (Mehrfamilienhausgebiete Bernau) wurden im Jahr 2007 zwei verwertbare Kauffälle mit einer Gesamtfläche von rd. 1.900 m² und einer Gesamtkaufpreissumme von rd. 124.000 € registriert.

Diese Mehrfamilienhausgrundstücke wurden zu 52 €/m² (1.310 m² Grundstücksgröße) und 94 €/m² (593 m²) veräußert.

5.4 Gewerbliche Bauflächen

Im Berichtszeitraum wurden 21 verwertbare Kauffälle gewerblich nutzbarer, baureifer Bauflächen mit einer Gesamtfläche von 15,5 ha registriert. Gewerbliche Bauflächen wurden im Landkreis Barnim im Allgemeinen zu Preisen von **rd. 8 - 91 €/m²** gehandelt. Diese Kaufpreise beziehen sich überwiegend auf erschlossene Grundstücke in Gewerbegebieten.

Detaillierte Angaben sind der Bodenrichtwertkarte zu entnehmen.

5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

► Bauerwartungsland

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

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

Eine konkrete Bepanung und die Erschließung sind noch erforderlich.

► Rohbauland

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

Hier sind die Kauffälle ausgewiesen, bei denen die veräußerten Flächen

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

oder

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

Den folgenden Aussagen liegen Kauffälle der Geschäftsjahre 2000 - 2007 zu Grunde. Für die Entwicklungsstufe **Bauerwartungsland** wurden **20 Kauffälle** und für **Rohbauland 25 Kauffälle** ermittelt. Den gezahlten Kaufpreisen sind die jeweils entsprechenden Bodenrichtwerte (BRW) für baureifes Land gegenübergestellt worden, um den prozentualen Anteil am BRW darzustellen.

Abb. 5.7: Verhältnis Preise Bauerwartungs- und Rohbauland / BRW Wohnbauland 2000 bis 2007

Art der Nutzung	Verhältnis		Anzahl der Kauffälle	Flächenspanne [ha]
	Mittel	Spanne		
- Bauerwartungsland	18 %	2 - 35 %	20	0,3 - 7,5
- Rohbauland				
a) Bebauung großer Baulücken	36 %	25 - 50 %	9	0,5 - 2,5
b) B-Plan-Gebiete (Brutto-Rohbauland)	32 %	20 - 60 %	16	0,4 - 7,9

Statistische Abhängigkeiten zwischen Kaufpreis und Bodenrichtwert wurden nicht untersucht.

5.6 Sonstiges Bauland

5.6.1 Wassergrundstücke

Die Auswertung der Kaufpreissammlung für Wassergrundstücke konzentriert sich auf die Wohnbaugrundstücke in den Ortsteilen Wandlitz und Stolzenhagen sowie auf die Erholungsgrundstücke in der Gemeinde Schorfheide. Um Aussagen treffen zu können, wird grundsätzlich auf Kauffälle der **Geschäftsjahre 2000 bis 2007** zurückgegriffen. Ausnahme bildet der Rahmer See. Hier wurde aufgrund der geringen Kauffallanzahl auch das Jahr 1998 mit einbezogen.

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

► Wohnbaugrundstücke am Wandlitz-, Stolzenhagener und Rahmer See

Insgesamt standen **38 verwertbare Kauffälle** aus den Jahren **2000 - 2007** zur Verfügung. Grundstücke mit Rechten, wie bspw. Grunddienstbarkeiten, sind mit in die Bewertung eingeflossen, da keine erheblichen Abweichungen bezüglich des Kaufpreises gegenüber unbelasteten Grundstücken zu verzeichnen waren.

Abb. 5.8: Kaufpreise von Wassergrundstücken 2000 - 2007

	Wandlitzsee			Stolzenhagener See			Rahmer See	
Kaufpreismittel gesamt [€/m²]	114			104			89	
mittl. Grundstücksgröße [m²]	1.900			1.600			1.300	
Anzahl der Kauffälle	13			20			5	
Grundstücksausrichtung¹ (Gemarkung)	N,NW (Wandlitz)	SO (Stolzenhagen)	S, SW (Wandlitz)	NW (Stolzenhagen)	SO (Stolzenhagen)	W (Stolzenhagen)	N (Wandlitz)	S, SW (Stolzenhagen)
Kaufpreismittel [€/m²]	105 ²	96	129	104	102	105	103	80
mittl. Grundstücksgröße [m²]	2.000	1.900	1.800	1.300	1.500	1.700	2.000	900

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

² 1 Kauffall

Ein **Wertunterschied bei der Ausrichtung der Wassergrundstücke** konnte z.T. festgestellt werden. Offensichtlich spielt jedoch nicht unbedingt eine reichliche Besonnung, sondern die Zugehörigkeit zum Gemeindeteil Wandlitz eine wichtige Rolle bei der Kaufpreisfindung.

Eine **zeitliche Abhängigkeit** der Kaufpreisentwicklung am Stolzenhagener See und Wandlitzsee ist zu vermuten (Korrelationskoeffizienten 0,4 bzw. 0,3); d.h. im Laufe der vergangenen Jahre hat sich der Kaufpreis erhöht. Ferner wurde das Verhältnis Kaufpreis zur Grundstücksgröße am Wandlitzsee und am Stolzenhagener See untersucht. **Abhängigkeiten zwischen Kaufpreis und Fläche** sind zu erkennen.

Abb. 5.9: Abhängigkeit der Kaufpreise von Wassergrundstücken von der Grundstücksgröße 2000 - 2007

Grundstücksgröße [m ²]	Kaufpreis	
	Wandlitzsee [€/m ²]	Stolzenhagener See [€/m ²]
1.000	135	120
1.250	125	110
1.500	118	102
1.750	112	96
2.000	107	91
2.250	102	86
2.500	99	83
Kauffallanzahl	13	20
Korrelationskoeffizient (Kaufpreis/ Fläche)	-0,4	-0,6

Hinweis: Im Unterschied zu den in Abb. 5.8 dargestellten mittleren Kaufpreisen wurden die Werte in Abb. 5.9 mittels einer Potenzfunktion berechnet.

Abb. 5.10: Seen in Wandlitz und Stolzenhagen



Quelle: Auszug aus dem Ortsplan der Gemeinde Wandlitz

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

Abb. 5.11: Vergleich von Wasser- und Nichtwassergrundstücken zum Stand 01.01.2008

	Bodenrichtwert [€/m ²]		Verhältnis [%]
	Wassergrundstücke	Nicht-Wassergrundstücke	
Wandlitzsee	130	60	217
Stolzenhagener See	120	50	240
Rahmer See	89 ¹	46	193

¹ Für Wassergrundstücke am Rahmer See wurde auf das Kaufpreismittel zurückgegriffen, da hier kein Bodenrichtwert vorhanden ist.

Statistische Abhängigkeiten zwischen den Bodenrichtwerten wurden nicht untersucht.

Somit werden für Wassergrundstücke am Wandlitzsee und am Stolzenhagener See Zuschläge von durchschnittlich rund 130 % auf den Bodenrichtwert von Nicht-Wassergrundstücken gezahlt.

► Verlandungstreifen am Stolzenhagener und Wandlitzsee

Für den Zeitraum 2006 - 2007 liegen dem Gutachterausschuss 31 verwertbare Kauffälle von Verlandungsflächen an diesen Seen vor.

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

Stolzenhagener See

2006 - 2007	8 Kauffälle		
	Ø Preis	415 €/m²	(285 €/m ² - 635 €/m ²)
	Ø Fläche	63 m²	(31 m ² - 150 m ²)
	Ø Kaufpreis	23.000 €	(15.000 € - 35.000 €)

Wandlitzsee

2007	23 Kauffälle		
	Ø Preis	23 €/m²	(9 €/m ² - 50 €/m ²)
	Ø Fläche	990 m²	(395 m ² - 2.030 m ²)
	Ø Kaufpreis	18.500 €	(4.000 € - 34.000 €)

► Erholungsgrundstücke in der Gemeinde Schorfheide

- **am Üdersee in Finowfurt/ Werbellin**

Hier lagen insgesamt **6 verwertbare Kauffälle** aus **2004 - 2007** vor, die sich im Mittel zu **40 €/m²** ergeben. Der Bodenrichtwert zum Stand 01.01.2008 liegt hier bei **40 €/m²**. Bodenrichtwerte für Erholungsgrundstücke abseits des Üdersees liegen zum 01.01.2008 in Finowfurt und Werbellin bei **24 €/m²** bzw. **15 €/m²**

- **am Werbellinsee**

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

5.7 Erbbaurechte

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

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

Im Geschäftsjahr 2007 lagen **68 Verträge** vor, in denen die Begründung bzw. der Verkauf/ die Zwangsversteigerung von Erbbaurechten oder die vorzeitige Aufhebung eines Erbbaurechtes beurkundet wurden.

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

- Kirche	35
- Kommune	24
- Grundstücksgesellschaft/ Bauträger	1
- natürliche Personen	4
- sonstige	4

Abb. 5.12: **Erbbauzinssätze (aus 1998 bis 2007)**

geplante bzw. vorhandene Bebauung	Erbbauzinssatz	Zeitraum
Ein- oder Zweifamilienhaus - geplant	4,0 - 5,0 %	2007
Ein- oder Zweifamilienhaus - vorhanden	4,0 - 5,0 %	2007
Wochenendhaus	4,0 - 5,0 %	2000 - 2007
gewerbliche Nutzung (z. B. Mehrzweck-/ Werkstattgebäude, Tankstelle, Heizhaus, Garagen)	4,0 - 7,0 %	1998 - 2006
gastronomische Einrichtung	4,0 - 6,0 %	1998 - 2007
Spiel- und Sportanlage	4,0 - 6,5 %	1998 - 2007
Krankenhaus, Schule	3,5 - 6,5 %	1998 - 2007
Seniorenwohnpark, Altenheim	1,0 - 6,0 %	1998 - 2007

Erbbauzinssätze für eine Wohnbebauung lagen im Jahr 2007 überwiegend für den engeren Verflechtungsraum vor.

6. Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

6.1 Allgemeines

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

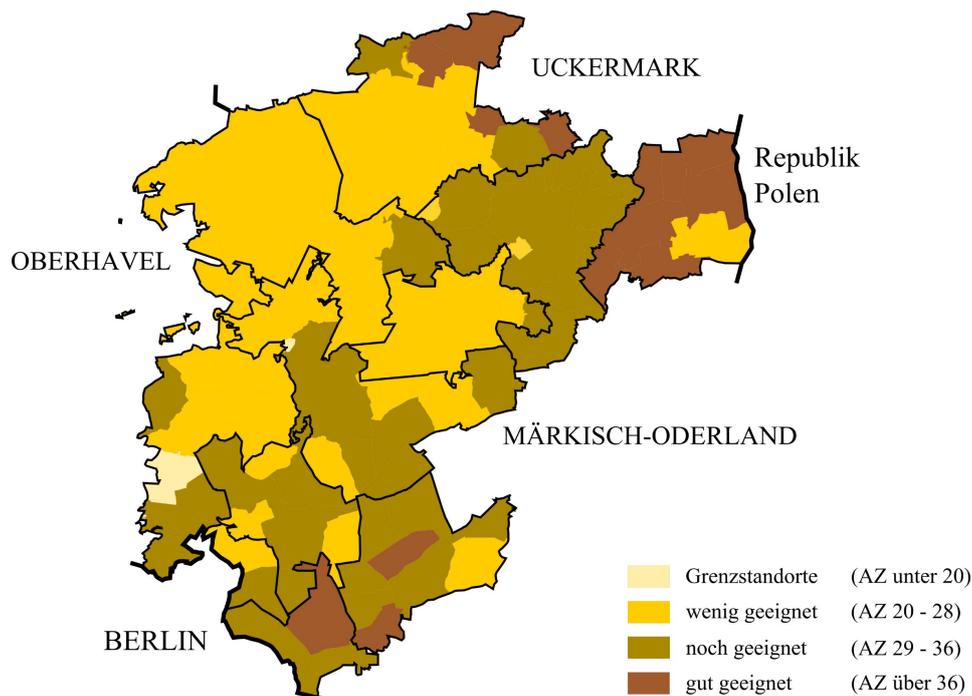
- Acker- und Grünland
- Waldflächen
- Sonderkulturen (z. B. Spargel, Erdbeeren)
- Dauerkulturen (z. B. Obstplantage, Baumschule)
- Geringst- und Unland
- Begünstigtes Agrarland
- Landwirtschaftliche Betriebe.

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

Rund **10 % aller Kauffälle** land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke des Geschäftsjahres 2007 **betreffen** Grundstücke, deren geplante Nutzung nicht land- oder forstwirtschaftlicher Art ist. Dabei handelt es sich überwiegend um den Bau bzw. Ausbau von Straßen, Autobahnen und Radwegen, also um **zukünftigen Gemeinbedarf**.

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

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



Quelle: IS LARA - Informationssystem des ländlichen Raumes

6.2 Landwirtschaftliche Flächen

6.2.1 Preisniveau

Für die Jahre 2007 und 2006 wurden die folgenden Wertverhältnisse aus den zur Auswertung geeigneten Kauffällen ermittelt.

Abb. 6.2: Kaufpreise landwirtschaftlicher Flächen 2007 und 2006

Art der Nutzung	Kaufpreismittel [€/m ²]		Anzahl der Kauffälle		Kaufpreisspanne [€/m ²]		mittlere Acker-/ Grünlandzahl	
	2007	2006	2007	2006	2007	2006	2007	2006
reines Ackerland eV ¹	0,29 (7,1 ha) ²	0,30 (9,3 ha)	20	15	0,13 - 0,45	0,19 - 0,55	20 - 40	25 - 40
äE ³ ohne Amt Oderberg	0,27 (6,5 ha)	0,31 (15,3 ha)	17	20	0,10 - 0,56	0,16 - 0,44	20 - 35	25 - 40
Amt Oderberg	0,25 (2,8 ha)	0,32 (0,4 ha)	7	5	0,29 - 0,34	0,29 - 0,34	35 - 50	35 - 50
reines Grünland	0,24 (2,4 ha)	0,23 (10,6 ha)	13	19	0,10 - 0,45	0,15 - 0,33	25 - 35	25 - 40
Acker- und Grünland mit Besonderheiten								
- Erwerb nach EALG ⁴	0,19 (41,4 ha)	0,25 (59,6 ha)	3	7	0,12 - 0,25	0,18 - 0,36		
- begünstigte Flächen ⁵ bebauungsnah	0,39 (1,9 ha)	0,40 (12,0 ha)	41	21	0,20 - 0,72	0,20 - 1,07		
außeragrarisches Nutzung	1,73 (1,0 ha)	1,53 (0,3 ha)	6	8	0,41 - 2,42	0,60 - 4,22		
- geplante Nutzung:								
Autobahn	0,51	0,51	5	19	-	0,50 - 0,51		
Straße	1,25	0,64	4	1	0,50 - 2,00	-		
Radweg	0,54	0,60	10	12	0,28 - 1,88	0,25 - 1,40		
Ausgleichsfläche nach § 14 BbgNatSchG ⁶	-	0,33	-	4	-	0,28 - 0,35		

¹ eV: Engerer Verflechtungsraum Brandenburg-Berlin;

² mittlere Fläche

³ äE: Äußerer Entwicklungsraum Brandenburg

⁴ Entschädigungs- und Ausgleichsleistungsgesetz

⁵ **Begünstigte Agrarlandflächen** sind beispielsweise land- und forstwirtschaftliche Flächen, die im Außenbereich gelegen, für eine außeragrarisches Nutzung in Frage kommen. Diese Flächen sind insbesondere durch ihre landschaftliche oder verkehrliche Lage, durch ihre Funktion oder durch ihre Nähe zu Siedlungsgebieten geprägt. Hierbei sind Zukäufe nicht erfasst. Nähere Angaben über Arrondierungsflächen erhalten Sie im Abschnitt 7.2.

⁶ Brandenburgisches Naturschutzgesetz

6.2.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

Bodenpreisindexreihen für den landwirtschaftlichen Grundstücksmarkt wurden nicht ermittelt. Die Entwicklung des Bodenrichtwertniveaus von Acker- und Grünland ist in Abbildung 9.7. dargestellt.

6.2.3 Umrechnungskoeffizienten

Es wurde die **Abhängigkeit der Kaufpreise je Quadratmeter 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 höheren oder geringeren Preis veräußert werden, noch, dass Flächen mit höherer Bodenqualität auch höhere Kaufpreise erzielen, lässt sich belegen.

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

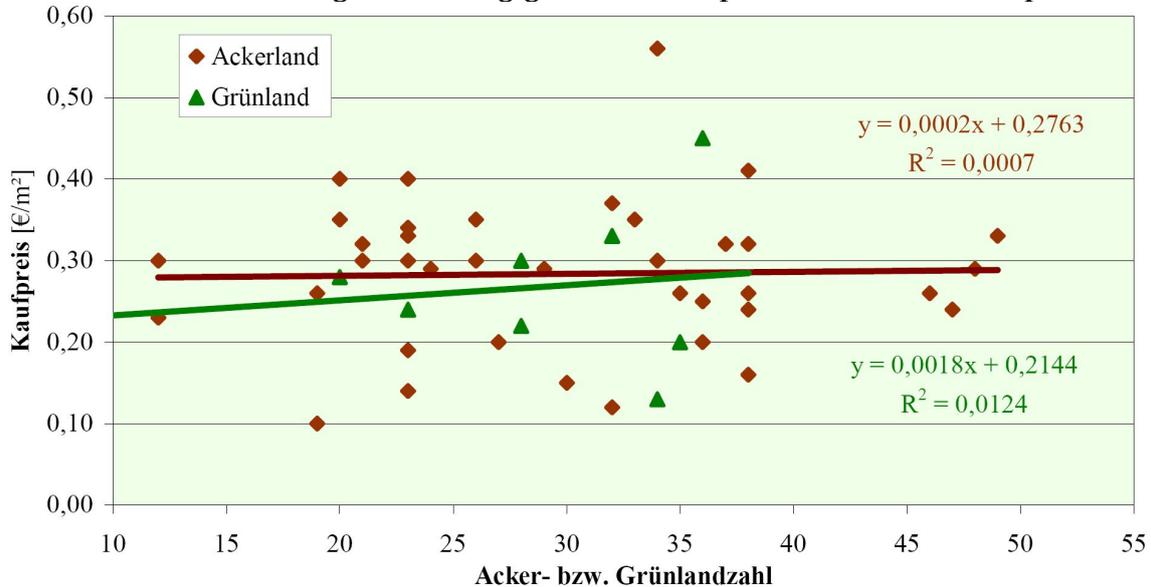
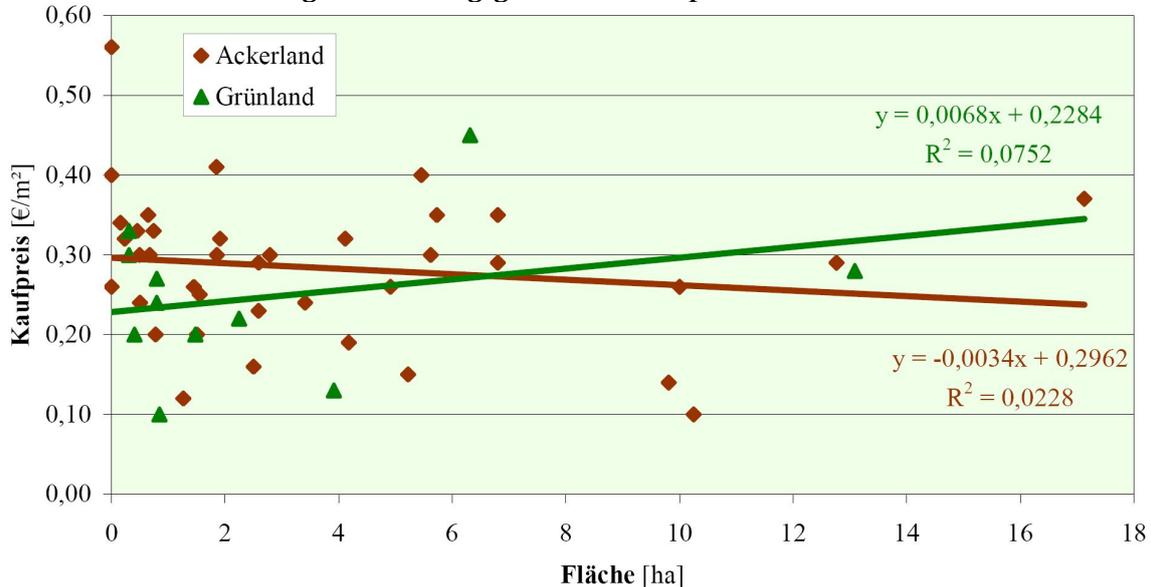


Abb. 6.4: Untersuchung zur Abhängigkeit des Kaufpreises von der Grundstücksfläche



6.3 Forstwirtschaftliche Flächen

6.3.1 Preisniveau

Abb. 6.5: Kaufpreise forstwirtschaftlicher Flächen 2007 und 2006

Art der Nutzung	Kaufpreismittel [€/m ²]		Anzahl der Kauffälle		Kaufpreisspanne [€/m ²]	
	2007	2006	2007	2006	2007	2006
- Waldflächen (freie Feldlage)	0,17 (3,9 ha) ¹	0,13 (4,2 ha)	51	43	0,05 - 0,39	0,06 - 0,25
- Waldflächen (bebauungsnah ²)	0,24 (2,9 ha)	0,21 (4,9 ha)	19	8	0,09 - 0,47	0,10 - 0,36
- Waldflächen (Erwerb nach EALG ³)	0,06 (2,9 ha)	0,08 (5,6 ha)	1	18	-	0,03 - 0,14
- geplante Nutzung: Autobahn Straße, Radweg	0,10 0,48	0,12 -	1 6	14 -	- 0,10 - 0,85	0,10 - 0,14 -

¹ mittlere Fläche

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

³ Entschädigungs- und Ausgleichsleistungsgesetz

6.3.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

Abb. 6.6: Kaufpreise forstwirtschaftlicher Flächen 2000 bis 2007

Jahr	Kaufpreismittel [€/m ²]	Anzahl der Kauffälle	Kaufpreisspanne [€/m ²]
2000	0,14	35	0,06 - 0,50
2001	0,11	56	0,01 - 0,25
2002	0,19	33	0,04 - 0,40
2003	0,10	28	0,01 - 0,26
2004	0,13	18	0,04 - 0,31
2005	0,13	27	0,05 - 0,28
2006	0,13	43	0,06 - 0,25
2007	0,17	51	0,05 - 0,39

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

Eine Bodenpreisindexreihe für den forstwirtschaftlichen Grundstücksmarkt ist nicht ermittelt worden. Der Trend der durchschnittlichen Kaufpreise der letzten 8 Jahre kann der Abbildung 6.6 entnommen werden.

6.4 Höfe

Für das Geschäftsjahr 2007 liegen **3 Kauffälle** über **landwirtschaftliche Betriebe** im Außenbereich vor, 2006 waren es 4 Kauffälle. Die Kaufpreise beinhalten neben dem Grund und Boden auch die Gebäude (hier: Stallanlagen, Milchviehanlage).

Kaufpreise und veräußerte Grundstücksgrößen differieren sehr stark. Die jeweils enthaltenen **Wertanteile für den Grund und Boden** liegen für den Zeitraum 2006 - 2007 in einer Spanne von **0,19 - 4,03 €/m²**.

6.5 Sonstige Flächen

► Unland

Für 2007 konnten **7 verwertbare Kauffälle** mit einem durchschnittlichen Kaufpreis von **0,10 €/m²** (Spanne 0,05 - 0,24 €/m²) registriert werden. Damit ist der Preis gegenüber 2006 nahezu unverändert.

► Geringstland (z. B. Nationalpark, Biosphäre)

Für das Geschäftsjahr 2007 liegen **6 Kauffälle** vor. Im Durchschnitt wurden **0,29 €/m²** (Spanne 0,19 - 0,36 €/m²) gezahlt. Die Grundstücke sind im Mittel 3,2 ha (Spanne 0,9 - 4,4 ha) groß.

In den Jahren **2000 bis 2006** wurden **29 Kauffälle** registriert. Der mittlere Kaufpreis liegt bei **0,27 €/m²** (Spanne 0,05 - 0,43 €/m²). Die veräußerten Grundstücke haben Größen von 0,2 bis 17,7 ha.

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

Von **2000 bis 2007** gab es für derartig genutzte Flächen **16 Verkäufe** mit einem mittleren Kaufpreis von **0,99 €/m²** (Spanne 0,22 - 3,00 €/m²). Die veräußerten Grundstücke haben Größen von 0,2 ha bis 11,1 ha.

7. Sonstige unbebaute Grundstücke

7.1 Außenbereich

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

► Wohngrundstücke im Außenbereich - Bestandsschutz

Abb. 7.1: Wohngrundstücke im Außenbereich - Bestandsschutz

Lage	Kaufpreis			Zeitraum
	Mittel [€/m ²]	Spanne [€/m ²]	Anzahl	
Landkreis Barnim	12	5 - 26	7	2003 - 2007

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

Im Mittel wurden **rd. 50 %** (20 % - 100 %) des Bodenrichtwertes für Wohnbauflächen im Innenbereich gezahlt. Die mittlere Flächengröße der veräußerten Grundstücke beträgt ca. **1.720 m²** (935 - 2.820 m²). Es handelt sich um Verkäufe **in Gemeinden des äußeren Entwicklungsraumes**.

Statistische Abhängigkeiten zwischen Kaufpreis und Bodenrichtwert wurden nicht untersucht.

► Wohngrundstücke im Außenbereich - Zulässige Bauvorhaben

Für die Geschäftsjahre **2004 - 2007** liegen **5 Kauffälle** über Wohngrundstücke im Außenbereich vor, auf denen die Errichtung eines Wohngebäudes zulässig ist.

Abb. 7.2: Wohngrundstücke im Außenbereich - Zulässige Bauvorhaben

Lage	Kaufpreis			Zeitraum
	Mittel [€/m ²]	Spanne [€/m ²]	Anzahl	
Landkreis Barnim	30	12 - 61	5	2004 - 2007

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 **47 %** (33 % - 81 %) des Bodenrichtwertes für Wohnbauflächen im Innenbereich gezahlt. Die Flächengröße der veräußerten Grundstücke liegt in einer Spanne von 530 - 4.350 m². Statistische Abhängigkeiten zwischen Kaufpreis und Bodenrichtwert wurden nicht untersucht.

► Wochenendgrundstücke im Außenbereich

Für Grundstücke im Außenbereich, die mit Wochenendhäusern bebaut sind, wurden in den vergangenen 4 Geschäftsjahren im Durchschnitt **rd. 51 %** des Richtwertes für Sonderbauflächen Erholung gezahlt.

Abb. 7.3: Wochenendgrundstücke im Außenbereich

Kaufzeitraum	Anzahl Kauffälle	Kaufpreis [€/m ²] BRW für SO-Erholung ¹ [€/m ²]		mittl. Fläche [m ²]
		Mittel [%]	Spanne [%]	
2007	3	70	47 - 88	1.375
2006	7	51	36 - 69	1.120
2005	22	43	16 - 111	1.425
2004	22	50	27 - 94	850

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

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

Bei den Kauffällen der Jahre 2004, 2005 und 2007 ist der Erwerber des Grund und Bodens i.d.R. der Eigentümer der Baulichkeiten. 2006 liegen zusätzliche Käuffälle über bebaute Grundstücke vor, die einen separaten Bodenwertanteil beinhalten.

Statistische Abhängigkeiten zwischen den Bodenrichtwerten wurden nicht untersucht.

7.2 Arrondierungsflächen

Unter Arrondierungsflächen sind in dieser Abhandlung solche **Flächen** zu verstehen, die überwiegend der **Abrundung bzw. Erweiterung von Baugrundstücken** dienen. Diese Flächen sind jedoch aufgrund der Grundstücksgröße, des Zuschnittes oder des Planungsrechts selbständig nicht als Bauland nutzbar. Die Untersuchungen beziehen sich auf den **Berichtszeitraum 2007**.

► Arrondierung mit Baulandteilflächen

Im Jahr 2007 wurden 80 verwertbare Zukäufe an Wohnbaugrundstücken registriert. Es handelt sich um Baulandteilflächen, die im Innenbereich (§ 34 BauGB) liegen, jedoch nicht selbständig als Bauland nutzbar sind.

Abb. 7.4: Unselbständige Baulandteilflächen

Lage der unselbständigen Teilfläche zum Käufergrundstück	Kaufpreis/BRW ¹ [%]		Anzahl	Kaufpreis [€/m ²] Spanne	mittl. Fläche [m ²]
	Mittel	Spanne			
straßenseitig	42	17 - 100	24	6,00 - 50,00	88
seitlich	72	15 - 125	36	3,00 - 105,00	125
rückwärtig	67	27 - 133	20	9,00 - 130,00	159
mittig ²	48	7 - 85	9	6,30 - 50,00	83

¹ Bodenrichtwert

² Bei den mittig gelegenen Teilflächen (z. B. ehemalige Grabenflurstücke, die quer über das Wohngrundstück verlaufen) wurden aufgrund der geringen Anzahl die Kauffälle aus den Jahren 2004 bis 2006 herangezogen. Für 2007 liegt kein Kauffall vor.

Es ist festzustellen, dass für **überbaute Baulandteilflächen** überwiegend höhere Kaufpreise als für nicht bebaute gezahlt werden.

Untersuchungen ergaben, dass im Jahr 2007 bei **straßenseitig gelegenen Teilflächen Abhängigkeiten** des Kaufpreises vom **Bodenrichtwertniveau** des umliegenden Baulandes zu erkennen sind.

Abb. 7.5: Unselbständige straßenseitige Baulandteilflächen

umliegender Bodenrichtwert (BRW) [€/m ²]	Kaufpreis Teilfläche - straßenseitig - [% vom BRW]
30	50
50	34
70	26
90	22
Kauffallanzahl	24
Korrelationskoeffizient (Kaufpreis TF/ uml. BRW)	-0,7

► Arrondierung mit privaten Grünflächen

Im Geschäftsjahr 2007 wurden im Landkreis Barnim insgesamt 31 private Grünflächen (inkl. Grabeland sowie Hausgärten) verkauft. Die Kaufpreisspanne beträgt **0,80 - 6,49 €/m²**.

In einigen Wohnparks wurden neben den Baulandflächen auch nicht bebaubare Grünflächen mit besonderen Auflagen hinsichtlich der Bepflanzung und Gestalt mit veräußert. Aufgrund der geringen Anzahl der Käuffälle bezieht sich die Aussage zu Wohnparks in der folgenden Tabelle auf die Jahre 2004 - 2007.

Abb. 7.6: Private Grünflächen

Lage der Grünflächen	Kaufpreis			mittl. Fläche [m ²]
	Mittel [€/m ²]	Spanne [€/m ²]	Anzahl	
allgemeine Ortslage	4,65	1,15 - 8,40	26	750
Wohnparks	6,15	4,00 - 8,30	13	420

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

Dabei ist jeweils eine **schwache Abhängigkeit** festgestellt worden (Korrelationskoeffizient = 0,2):

Je größer die veräußerte Fläche, desto kleiner der Kaufpreis je Quadratmeter und je höher der Bodenrichtwert des umliegenden Baulandes, desto höher der Kaufpreis je Quadratmeter.

► Arrondierung mit land- und forstwirtschaftlichen Flächen

Durch die begünstigte Lage kommen für diese land- und forstwirtschaftlichen Flächen auch **außer-agrarische Nutzungen** in Frage. Den Aussagen liegen Kauffälle der Jahre 2006 und 2007 zugrunde.

Abb. 7.7: **Besondere Agrarflächen 2006 - 2007**

Art der Nutzung	Kaufpreis			mittl. Fläche [m ²]
	Mittel [€/m ²]	Spanne [€/m ²]	Anzahl	
- landwirtschaftlich	1,55	1,00 - 2,70	7	960
- forstwirtschaftlich	1,41	0,25 - 2,00	14	860

7.3 Dauerkleingärten

Abb. 7.8: **Kaufpreise für Grund und Boden von Dauerkleingärten**

Jahr	Kaufpreis			mittl. Fläche [m ²]
	Mittel [€/m ²]	Spanne [€/m ²]	Anzahl	
2002	7,60	2,34 - 10,46	3	525
2003	5,40	5,40 - 5,74	4	600
2004	12,70	2,81 - 28,00	9	670
2005	9,90	3,33 - 21,64	8	785
2006	8,60	7,50 - 10,00	3	610
2007	5,95	2,95 - 12,00	5	680
2002 - 2007	9,10	2,34 - 28,00	32	670

Für **komplette Kleingartenanlagen** bzw. größere zusammenhängende Teile davon (nur Grund und Boden) wurden im Zeitraum 2002 - 2007 sechs Verkäufe registriert. Die Kaufpreise lagen im Mittel bei **3,60 €/m²** (Spanne: 0,98 - 5,80 €/m²). Die durchschnittliche Größe der veräußerten Flächen beträgt 12.830 m² (Spanne: 2.500 - 25.500 m²).

Für den Zeitraum 2007 liegen dem Gutachterausschuss 8 Kauffälle für **Dauerkleingärten einschließlich der Bebauung** (Gartenhaus) vor. Die Kaufpreise liegen in einer Spanne von 2.000 - 25.000 € (Mittel: 9.100 €). Diese Grundstücke weisen Größen von 475 - 1.500 m² (Mittel: 680 m²) auf.

7.4 Flächen zur Sport- und Freizeitnutzung

Abb. 7.9: Flächen zur Sport- und Freizeitnutzung

Art der Nutzung	Kaufpreis			Zeitraum
	Mittel [€/m ²]	Spanne [€/m ²]	Anzahl	
Sportanlagen (z.B. Sport-, Tennis-, Golf-, Reitplatz)	3,60	0,55 - 11,25	16	2000 - 2007
Campingplätze	4,50	1,33 - 9,36	7	2000 - 2007
Sonstige Freizeiteinrichtungen (z.B. Schützen-, Wassersportverein)	6,50	5,00 - 8,38	3	2000 - 2007

7.5 Gewässerflächen

Abb. 7.10: Gewässerflächen

Art der Nutzung	Kaufpreis			Zeitraum
	Mittel [€/m ²]	Spanne [€/m ²]	Anzahl	
Gewässerflächen (Seen, Weiher)	0,20	0,12 - 0,27	11	2003 - 2007

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

7.6 Ver- und Entsorgungsanlagen

Abb. 7.11: Ver- und Entsorgungsanlagen

Art der Nutzung	Kaufpreis			Zeitraum
	Mittel [€/m ²]	Spanne [€/m ²]	Anzahl	
Anlagen für regenerative Energie (z.B. Windkraft, Solar, Biogasanlage)	2,70	0,45 - 5,00	16	2004 - 2007
Deponieflächen	1,90	0,31 - 4,87	5	2000 - 2007
Lagerflächen	3,45	0,29 - 11,76	8	2002 - 2007
Kiesabbau	0,22	0,15 - 0,30	4	2004 - 2007

7.7 Gemeinbedarfsflächen

Abb. 7.12: öffentliche Grünanlagen

Lage	Kaufpreis			Zeitraum
	Mittel [€/m ²]	Spanne [€/m ²]	Anzahl	
Landkreis Barnim	4,95	2,00 - 7,67	7	2000 - 2007

Abb. 7.13: Straßenverkehrsflächen

Art der Nutzung	Kaufpreis			Zeitraum
	Mittel [€/m ²]	Spanne [€/m ²]	Anzahl	
nachträglicher Grunderwerb ¹ (zuvor bereits Gemeinbedarfsflächen)	1,45	0,24 - 5,11	71	2007
aus dem Teilmarkt unbebaute Bauflächen abgetreten (z.B. Ausbau von Straßen)	84 % 48,50	42 % - 170 % des Bodenrichtwertes für Bauland 10,00 - 150,00	37	2005 - 2007
aus dem Teilmarkt land- und forst- wirtschaftliche Flächen abgetreten (z.B. Straßen- und Autobahnbau)	siehe Pkt. 6.2.1./ 6.3.1. Seiten 31 ff.			

¹ Verkäufe nach dem Verkehrsflächenbereinigungsgesetz sind hier nicht berücksichtigt

7.8 Private Straßen- und Wegeflächen

Abb. 7.14: Private Straßen- und Wegeflächen

Lage	Kaufpreis			Zeitraum
	Mittel [€/m ²]	Spanne [€/m ²]	Anzahl	
im Wohnpark	9,90	1,00 - 37,00	10	2003 - 2007
im Siedlungsgebiet	3,80	1,00 - 14,00	19	2003 - 2007
im Erholungsgebiet	4,20	0,49 - 10,50	22	2003 - 2007
im Landwirtschaftsgebiet	0,44	0,04 - 1,22	6	2003 - 2007

8. Bebaute Grundstücke

8.1 Allgemeines

Der Grundstücksmarkt für bebaute Bauflächen war im Jahr 2007 durch eine **stärkere Nachfrage** als im Vergleichszeitraum 2006 geprägt. Insgesamt gesehen ist der Umsatz gegenüber dem Vorjahr bei einer Anzahl von 951 Kauffällen (Vorjahr 831 Verkäufe) um ca. 14 % angestiegen. Der Geldumsatz war mit 205,1 Mio € (Vorjahr 127,2 Mio €) um 61 % deutlich erhöht. Der Flächenumsatz liegt mit 481 Hektar ebenfalls merklich über dem des Vorjahres (um 71 %).

8.2 Freistehende Einfamilien- und Zweifamilienhäuser

Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr des Jahres 2007 wurden im gesamten Landkreis **493 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (EFH/ZFH)** mit einem Gesamtwert von rd. 50,6 Mio € und einer Gesamtfläche von rd. 151,7 ha gehandelt. Aus statistischen Gründen konnte nur ca. die Hälfte der Kauffälle zur Ableitung des Preisniveaus herangezogen werden.

8.2.1 Preisniveau

Abb. 8.1: Kaufpreise von mit freistehenden EFH/ZFH bebauten Grundstücken aus dem Jahr 2007

Gebäudetyp	engerer Verflechtungsraum			äußerer Entwicklungsraum		
	Anzahl Kauffälle	Kaufpreis- mittel [€]	Grdst.- fläche [m ²]	Anzahl Kauffälle	Kaufpreis- mittel [€]	Grdst.- fläche [m ²]
in allg. Ortslage						
EFH gesamt	139	123.000	795	48	90.000	820
bis BJ ¹ 1990	84	97.000	840	40	85.000	850
BJ 1991 - 2005	49	165.000	720	7	111.000	670
BJ 2006 - 2007	5	171.000	760	-	-	-
ZFH gesamt	9	144.000	1010	8	100.000	745
bis BJ 1990	8	130.000	1.025	7	99.000	745
ab BJ 1991	1	260.000	885	1	110.000	750
in Wohnparks/ Wohnanlagen						
EFH gesamt	9	156.000	540	8	145.000	655
BJ 1991 - 2005	6	168.000	545	7	149.000	660
BJ 2006 - 2007	3	132.000	520	-	-	-
ZFH gesamt	-	-	-	-	-	-

¹ BJ = Baujahr

Die Gesamtanzahl der Kauffälle resultiert auch aus den Kauffällen, deren Baujahr nicht bekannt ist.

8.2.2 Preisentwicklung

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

Verkaufsjahr	Kaufpreise			
	Einfamilienhäuser		Zweifamilienhäuser	
	Mittel [€]	Anzahl	Mittel [€]	Anzahl
2003	114.000	262	95.000	35
2004	112.000	235	110.000	25
2005	115.000	230	113.000	31
2006	116.000	191	111.000	15
2007	119.000	216	97.000	20

8.2.3 Marktanpassungsfaktoren und Liegenschaftszinssatz

► Marktanpassungsfaktoren (MAF)

Eine Wertermittlung soll sich grundsätzlich an der Lage des jeweiligen Grundstücksmarktes orientieren. Der Preis, der auf dem freien Grundstücksmarkt zu erzielen ist, entspricht im Landkreis Barnim überwiegend nicht dem rechnerisch ermittelten vorläufigen Sachwert. **Der vorläufige Sachwert eines Grundstücks muss folglich an die jeweilige Marktsituation angepasst werden.**

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

Grundlage für die Ermittlung von Marktanpassungsfaktoren bildet die Auswertung von Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs, die stichtagsnah beachtigt und erfasst werden.

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

Der Marktanpassungsfaktor wird nach folgender Formel ermittelt:

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

KP ... Kaufpreis des Grundstücks
 bwU ... besondere wertbeeinflussende Umstände (z. B. Baumängel und Bauschäden, selbstständig verwertbare Teilflächen)
 vSW ... vorläufiger Sachwert (vSW = GS + BW)
 GS ... Wert der baulichen Anlagen
 BW ... nicht selbstständig verwertbarer Bodenwert des Grundstücks

Modell - MAF

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

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

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

Stichprobe freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Datengrundlage:	103 verwertbare Kauffälle aus 2007 (unvermietete Objekte)
Gesamtnutzungsdauer:	60 - 80 Jahre
Restnutzungsdauer:	10 - 79 Jahre
Baujahr:	1880 - 2006
Bodenrichtwertniveau:	9 - 100 €/m ²

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

Abb. 8.3: Marktanpassungsfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

vorläufiger Sachwert [€]	MAF für Bodenrichtwertniveau	
	≤ 50 €/m ²	> 50 €/m ²
75.000	0,93	-
100.000	0,82	1,01
125.000	0,75	0,92
150.000	0,69	0,84
175.000	0,64	0,79
200.000	0,61	0,74
225.000	0,58	0,70
250.000	0,55	0,67
275.000	0,53	0,64
300.000	0,51	0,62
325.000	-	0,60
350.000	-	0,58
Kauffallanzahl	40	63
Korrelationskoeffizient (MAF/ vorl. Sachwert)	-0,6	-0,6

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

► **Liegenschaftszinssatz (Liezi)**

§ 11 Wertermittlungsverordnung

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

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

Der Liegenschaftszinssatz ist für das Ertragswertverfahren eines der wichtigsten erforderlichen Daten. Er weist den Charakter eines Korrekturfaktors auf. Für eine marktkonforme Wertermittlung werden die Zinssätze durch Rückbewertung geeigneter Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs abgeleitet.

Der Liegenschaftszinssatz wurde nach folgender Iterationsformel ermittelt:

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

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

Modell - Liezi

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

Nutzung:	Wohn- und Geschäftshäuser
Bodenwert:	erschließungsbeitragsfrei nach BauGB ggf. auch nach KAG
Mieten:	ortsübliche Netto-Kaltmieten
Bewirtschaftungskosten:	a) gem. WertR 2002/06 Anl. 3 - Zweite Berechnungsverordnung (II. BV) b) gem. Sprengnetter , Arbeitsmat. (Band II); 72. Ergänzt. 3.05/4/3
Restnutzungsdauer (RND):	- bei erfolgter Modernisierung Verlängerung der RND (nach dem Modell der AG der Vorsitzenden der Gutachter- ausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen) - ohne Instandhaltungstau
Wertbeeinfluss. Umstände:	ggf. Abschlag wegen Baumängeln und Bauschäden (geschätzt)
Iterationen:	2
nicht berücksichtigte Objekte:	Kleinhäuser bzw. Lauben, mehrere Wohnhäuser auf einem Grundstück, Außenbereichslagen, Objekte im Sanierungsgebiet, Bodenwert \geq Kaufpreis, bei EFH, ZFH, RH und DHH RND < 25 Jahre, bei sonstigen RND < 20 Jahre, Liegenschaftszins \leq 0 %

Stichprobe freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser

Datengrundlage:	76 verwertbare Kauffälle aus 2007
Gesamtnutzungsdauer:	60 - 80 Jahre
Restnutzungsdauer:	25 - 79 Jahre
Baujahr:	1880 - 2006
Bodenrichtwertniveau:	11 - 100 €/m ²
Wohnfläche:	rd. 70 - 280 m ²
Netto - Kaltmiete:	3,25 - 6,50 €/m ² im Monat

Abb. 8.4: Liegenschaftszins für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

RND [Jahre]	Liegenschaftszins bei GND					
	80 Jahre		70 Jahre		60 Jahre	
	a) II. BV ¹	b) Spreng- netter	a) II. BV	b) Spreng- netter	a) II. BV	b) Spreng- netter
20	-	-	-	-	-	-
30	2,1 %	2,6 %	2,3 %	-	2,2 %	2,7 %
40	2,9 %	3,3 %	2,9 %	-	3,3 %	3,6 %
50	3,5 %	3,8 %	3,4 %	-	4,2 %	4,3 %
60	4,0 %	4,2 %	3,8 %	-	-	-
70	4,5 %	4,5 %	-	-	-	-
80	4,8 %	4,8 %	-	-	-	-
	Ø 3,7 %	Ø 3,9 %	Ø 3,4 %	Ø 3,8 %	Ø 3,5 %	Ø 3,8 %
	(0,4 - 7,0 %)	(0,9 - 7,2 %)	(0,8 - 4,9 %)	(1,5 - 4,9 %)	(0,7 - 5,9 %)	(1,2 - 5,9 %)
Kauffallanzahl	49	49	14	14	13	13
k ²	0,8	0,8	0,5	-	0,6	0,6

¹ II. BV: Zweite Berechnungsverordnung

² k = Korrelationskoeffizient (Liegenschaftszinssatz/ Restnutzungsdauer)

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

In der Stichprobe sind auch vermietete Objekte enthalten. Mieter waren in diesen Fällen gleichzeitig Erwerber. Die ermittelten Liegenschaftszinssätze dieser Objekte weichen jedoch nicht signifikant vom Gefüge der Zinssätze der unvermieteten Objekte ab.

Liegenschaftszinssätze im Land Brandenburg

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

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

8.2.4 Vergleichsfaktoren

siehe hierzu auch: Diplom-Arbeit von Burghardt Kothe vom 24.09.2002 (Hochschule Anhalt / Dipl.-Wirtschaftsingenieur) „Ermittlung und Darstellung von Gebädefaktoren für bebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke des Landkreises Barnim“ (vgl. auch www.gutachterausschuesse-bb.de/BAR/pdf/Dipl-Arbeit_Kothe.pdf)

Zweck

ist es, die Transparenz des Grundstücksmarktes zu erhöhen.

Insbesondere Sachverständigen für die Wertermittlung von Ein- und Zweifamilienhausobjekten soll die Möglichkeit gegeben werden, neben der Anwendung des hauptsächlich verwendeten Sachwertverfahrens und einer anschließenden Marktanpassung ein weiteres Instrument zur Plausibilitätskontrolle zur Verfügung zu stellen. Nach § 13 Abs. 3 WertV „können“ diese Faktoren neben oder anstelle von Vergleichspreisen für bebaute Grundstücke zur Anwendung kommen¹.

Gebädefaktoren

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

Nach KLEIBER² stellen Gebädefaktoren nichts anderes dar, „als stichtagsbezogene, alterswertgeminderte und verkehrswertorientierte Normalherstellungskosten für bestimmte Gebäudearten mit einer bestimmten Restnutzungsdauer...“ Dabei handelt es sich „nicht um Normalherstellungskosten i. S. gewöhnlicher Herstellungskosten, sondern um solche, die im Veräußerungsfall erzielbar sind, d. h. Marktanpassungsab- bzw. -zuschläge werden damit bereits berücksichtigt.“

Stichprobe:

- Kauffälle aus dem Jahr 2007 im **gesamten Landkreis Barnim** ohne ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse
- Wiederverkäufe von mit **freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern** bebauten Grundstücken, die nach §§ 30, 34 BauGB zu beurteilen sind und die nach Art und Maß der baulichen Nutzung weitgehend miteinander vergleichbar sind
- insgesamt 103 Kauffälle, (vgl. Stichprobe der Marktanpassungsfaktoren, Seite 42 ff.)

Anmerkungen

- Bei den hier untersuchten Kauffällen erfolgte keine Trennung in den engeren Verflechtungsraum und den äußeren Entwicklungsraum.
- Darstellungsform: Gebäudeanteil am Kaufpreis (marktangepasst) in € pro m² Wohnfläche (WF) (mängel- und schadensfrei).

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

Es erfolgt eine Gruppierung in Anlehnung an die Ergebnisse der o.g. Diplomarbeit.

- **Wohnfläche**
- **fiktive Baujahresgruppe**
- **Ausstattung**

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

² ebenda, S. 1131, RN: 30

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

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

Gruppe fiktives Baujahr		mittl. Gebäudeanteil am Kaufpreis in €/m ² WF			
		unterteilt in Ausstattungsgruppen			Gesamtwert
		Gruppe 1: einfach	Gruppe 2: mittel	Gruppe 3: gehoben	
Gruppe 1: bis 1947	Anzahl 418 (Spanne) Standardabweichung	5 418 (175 bis 593) 179	14 440 (86 bis 1.105) 256	- - (-) -	19 434 (86 bis 1.105) 234
Gruppe 2: 1948-1970	Anzahl (347) (Spanne) Standardabweichung	(1) (347) (-) -	22 698 (335 bis 1.398) 266	- - (-) -	23 683 (335 bis 1.398) 270
Gruppe 3: 1971-1990	Anzahl - (Spanne) Standardabweichung	- - (-) -	16 732 (276 bis 1.311) 276	- - (-) -	16 732 (276 bis 1.311) 276
Gruppe 4: 1991-2006	Anzahl - (Spanne) Standardabweichung	- - (-) -	38 948 (476 bis 1.278) 171	7 1.004 (364 bis 1.375) 343	45 957 (364 bis 1.375) 202

Bei einer Anzahl von weniger als 5 Kauffällen je Klasse sind Mittelwert und Anzahl in Klammern gesetzt.

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

8.3 Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr des Jahres 2007 wurden im gesamten Landkreis **150 Reihenhäuser und Doppelhaushälften (RH/DHH)** mit einem Gesamtwert von rd. 15,1 Mio € und einer Gesamtfläche von rd. 8,0 ha gehandelt. Aus statistischen Gründen konnten davon nur 70 Kauffälle zur Ableitung des Preisniveaus herangezogen werden.

8.3.1 Preisniveau

Abb. 8.6: Kaufpreise von mit RH/DHH bebauten Grundstücken aus dem Jahr 2007

Gebäudetyp	engerer Verflechtungsraum			äußerer Entwicklungsraum		
	Anzahl Kauffälle	Kaufpreismittel [€]	Grdst.-fläche [m ²]	Anzahl Kauffälle	Kaufpreismittel [€]	Grdst.-fläche [m ²]
in allg. Ortslage						
DHH¹ gesamt	15	120.000	500	18	84.000	770
bis BJ ² 1990	6	91.000	670	16	75.000	790
BJ 1991 - 2005	7	138.000	345	1	169.000	525
RMH³ gesamt	-	-	-	1	18.000	145
bis BJ 1990	-	-	-	1	18.000	145
BJ 1991 - 2005	-	-	-	-	-	-
REH⁴ gesamt	-	-	-	-	-	-
bis BJ 1990	-	-	-	-	-	-
BJ 1991 - 2005	-	-	-	-	-	-
in Wohnparks/ Wohnanlagen						
DHH gesamt	15	152.000	370	1	100.000	405
BJ 1991 - 2005	9	154.000	305	1	100.000	405
BJ 2005 - 2006	5	144.000	365	-	-	-
RMH gesamt	6	115.000	180	3	96.000	165
BJ 1991 - 2005	6	115.000	180	3	96.000	165
BJ 2006 - 2007	-	-	-	-	-	-
REH gesamt	3	111.000	250	8	109.000	300
BJ 1991 - 2005	3	111.000	250	8	109.000	300
BJ 2006 - 2007	-	-	-	-	-	-

¹ DHH: Doppelhaushälfte

² BJ: Baujahr

³ RMH: Reihemittelhaus

⁴ REH: Reihenendhaus

Die Gesamtanzahl der Kauffälle resultiert auch aus den Kauffällen, deren Baujahr nicht bekannt ist.

8.3.2 Preisentwicklung

Abb. 8.7: Kaufpreisentwicklung mit RH/ DHH bebauter Grundstücke

Verkaufsjahr	Kaufpreise	
	Reihenhäuser und Doppelhaushälften Mittel [€]	Anzahl
2003	140.000	153
2004	135.000	120
2005	113.000	120
2006	110.000	69
2007	111.000	72

8.3.3 Marktanpassungsfaktoren und Liegenschaftszinssatz

Bei Reihenhäusern und Doppelhaushälften hat der Gutachterausschuss die erforderlichen Daten entsprechend den auf den Seiten 42 ff. erläuterten Modellen analysiert.

► Marktanpassungsfaktoren (MAF)

Stichprobe Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Datengrundlage: 47 verwertbare Kauffälle aus 2007 (unvermietete Objekte)
 Gesamtnutzungsdauer: 60 - 80 Jahre
 Restnutzungsdauer: 5 - 78 Jahre
 Baujahr: 1894 - 2005
 Bodenrichtwertniveau: 11 - 165 €/m²

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

Abb. 8.8: Marktanpassungsfaktoren für Reihenhäuser/ Doppelhaushälften

vorläufiger Sachwert [€]	MAF für Bodenrichtwertniveau	
	≤ 50 €/m ²	> 50 €/m ²
50.000	1,06	-
75.000	0,91	-
100.000	0,81	-
125.000	0,75	0,79
150.000	0,70	0,73
175.000	0,66	0,68
200.000	0,62	0,64
225.000	0,60	0,61
250.000	0,57	0,58
275.000	-	0,55
300.000	-	0,53
Kauffallanzahl	17	30
Korrelationskoeffizient (MAF/ vorl. Sachwert)	-0,8	-0,4

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

► **Liegenschaftszinssatz (Liezi)**

Stichprobe Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Datengrundlage:	37 verwertbare Kauffälle aus 2007
Gesamtnutzungsdauer:	60 - 80 Jahre
Restnutzungsdauer:	25 - 78 Jahre
Baujahr:	1926 - 2005
Bodenrichtwertniveau:	16 - 125 €/m ²
Wohnfläche:	79 - 170 m ²
Netto - Kaltmiete:	rd. 2,75 - 6,50 €/m ² im Monat

Abb. 8.9: Liegenschaftszins für Reihenhäuser/ Doppelhaushälften

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

¹ II. BV: Zweite Berechnungsverordnung

² Restnutzungsdauer = 50 Jahre

³ Restnutzungsdauer = 50 Jahre

⁴ k = Korrelationskoeffizient (Liegenschaftszinssatz/ Restnutzungsdauer)

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

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

8.3.4 Vergleichsfaktoren

Siehe hierzu die Ausführungen für Vergleichsfaktoren der Ein- und Zweifamilienhäuser auf Seiten 46 ff.

Stichprobe:

- Kauffälle aus dem Jahr **2007** im **gesamten Landkreis Barnim** ohne ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse
- Wiederverkäufe von mit **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 47 Kauffälle (vgl. Stichprobe der Marktanpassungsfaktoren, Seite 42)

Abb. 8.10: **Gebäudeanteil am Kaufpreis in €/m² Wohnfläche (WF) mit Gebäudeklassen nach fiktivem Baujahr und Ausstattung**

Gruppe fiktives Baujahr		mittl. Gebäudeanteil am Kaufpreis in €/m ² WF			Gesamtwert
		unterteilt in Ausstattungsgruppen			
		Gruppe 1: einfach	Gruppe 2: mittel	Gruppe 3: gehoben	
Gruppe 1: bis 1947	Anzahl	(1)	5	-	6
	Mittelwert	(205)	358	-	333
	(Spanne)	(-)	(241 bis 420)	(-)	(205 bis 420)
	Standardabweichung	-	70	-	88
Gruppe 2: 1948-1970	Anzahl	-	9	-	9
	Mittelwert	-	701	-	701
	(Spanne)	(-)	(486 bis 1.209)	(-)	(486 bis 1.209)
	Standardabweichung	-	232	-	232
Gruppe 3: 1971-1990	Anzahl	-	(3)	-	(3)
	Mittelwert	-	(511)	-	(511)
	(Spanne)	(-)	(431 bis 559)	(-)	(431 bis 559)
	Standardabweichung	-	70	-	70
Gruppe 4: 1991-2006	Anzahl	-	28	(1)	29
	Mittelwert	-	863	(848)	863
	(Spanne)	(-)	(388 bis 1.332)	(-)	(388 bis 1.332)
	Standardabweichung	-	243	-	238

Bei einer Anzahl von weniger als 5 Kauffällen je Klasse sind Mittelwert und Anzahl in Klammern gesetzt.

8.4 Wohnungseigentum

Die Veräußerung von Wohnungs- und Teileigentum wird unterteilt in **Erst- und Weiterverkäufe**.

Erstverkauf: in der Rechtsform des Wohnungseigentums neu errichtete und bisher unvermietete/leerstehende Wohnungen oder Eigenheime, die erstmalig verkauft wurden und deren Baujahr nicht mehr als 3 Jahre zurückliegt.

Weiterverkauf: in der Rechtsform des Wohnungseigentums errichtete Wohnungen oder Eigenheime, die zum wiederholten mal veräußert werden und/ oder deren Baujahr mehr als 3 Jahre zurückliegt und die in der Zwischenzeit vermietet waren oder leer standen.

8.4.1 Preisniveau

► Erstverkäufe von Eigentumswohnungen

Für das Geschäftsjahr 2007 liegen lediglich **2 Kauffälle** vor. Dabei handelt es sich um ein Reihenhendhaus und eine Doppelhaushälfte. Im Durchschnitt wurden **870 €/m² Wohnfläche** bei einer mittleren Wohnfläche von 123 m² gezahlt. Im Jahr 2006 wurden keine Erstverkäufe registriert.

► Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen der Baujahre 1993 - 2004

Für das Geschäftsjahr 2007 liegen **66 Kauffälle** über Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen der **Baujahre 1993 - 2004** vor. Im Mittel wurden

1.080 €/m² Wohnfläche

gezahlt (Spanne 322 - 2.025 €/m² Wfl.). Die durchschnittliche Wohnungsgröße beträgt 77 m² (Spanne 31 - 123 m²). Die Kaufpreise werden in der Regel nicht durch die unterschiedliche Verfügbarkeit der Wohnungen (bezugsfrei/vermietet) preiswirksam beeinflusst.

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

Abb. 8.11: Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen in Bernau, Ladeburg und Seefeld

	Jahr des Verkaufs	Bernau (Barnimer Park) [€/m ² Wfl.]	Bernau (Viehtrift) [€/m ² Wfl.]	Ladeburg (Schäferpfuhl) [€/m ² Wfl.]	Seefeld (Ahornstraße) [€/m ² Wfl.]
Erstverkäufe	1996	2.250 - 2.650	1.500 - 2.400	-	2.050 - 3.070
	1997	-	1.700 - 2.300	1.850 - 2.000	-
	1998	-	1.450 - 1.600	1.950 - 2.150	-
	1999	-	1.450 - 1.600	1.950 - 2.150	-
	2000	-	-	1.200 ¹	-
Weiterverkäufe (Baujahre 1995 - 1998)	2001	2.200 ¹	-	-	-
	2002	-	-	-	-
	2003	800 - 1.260	930 - 1.500	-	-
	2004	1.440 - 1.500	790 - 1.450	660 - 720	540 - 1.350
	2005	1.290 ¹	850 - 1.490	-	700 - 1.790
	2006	710 - 820	600 - 1.970	-	660 ² - 2.050
	2007	700 - 1.400	1.260	620	320 - 1.840

¹ jeweils nur ein Kauffall

² aus Paketverkauf (vgl. S.54)

► **Eigentumswohnungen in umgewandelten und sanierten Objekten**

Abb. 8.12: **Geschosswohnungsbau**
(überwiegend Plattenbauten, saniert 1995 - 1999, Baujahr 1958 - 1984)

Lage	Kaufpreismittel [€/m ² Wohnfläche]					
	2001	2002	2003	2004	2005	2007
Bernau						
- Friedenstal	920 (4)	700 (2)	- -	700 (1)	740 (3)	- -
- Sachtelebenstraße	895 (13)	980 (1)	- -	- -	- -	1555 (10)
Eberswalde						
- Finow	1049 (1)	- -	- -	- -	- -	- -
- Leibnizviertel	820 (71)	790 (4)	805 (1)	735 (2)	760 (3)	410 (1)
- Nordend	980 (1)	- -	735 (1)	- -	- -	- -
- Westend	980 (1)	- -	- -	- -	1.090 (1)	- -

() Anzahl der Kauffälle

2006 gab es lediglich im Leibnizviertel die Veräußerung von 154 Wohnungen im Rahmen von Paketverkäufen.
Der durchschnittlich gezahlte Kaufpreis beträgt **665 €/m² Wohnfläche**.

Abhängigkeit zwischen Wohnungsgröße und Kaufpreis

Im Kaufzeitraum 2001 - 2007 wurden für die Gebiete Sachtelebenstraße in Bernau und Leibnizviertel in Eberswalde die Abhängigkeiten des Kaufpreises von der Wohnungsgröße untersucht. Es sind keine Zusammenhänge zu erkennen.

Abb. 8.13: **Zwei- und Mehrfamilienhäuser/Altbau**
(Verkäufe aus 2002 - 2007)

Lage	Preis [€/m ² Wfl.]		Wohnungsgröße [m ²]		Anzahl der Kauffälle
	Spanne	Durchschnitt	Spanne	Durchschnitt	
Bernau	500 - 910	705	60 - 156	108	2
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
Joachimsthal	-	860	-	80	1

Speziell für das Geschäftsjahr **2005** wurden 5 verwertbare Kauffälle registriert, die einen mittleren Kaufpreis von **995 €/m² Wohnfläche** aufweisen, für **2006** liegen keine Kauffälle vor.

2007 wurden 2 sanierte Altbauwohnungen mit einem Kaufpreis von durchschnittlich **680 €/m² Wohnfläche** veräußert. Die Wohnungen befinden sich in Bernau und Joachimsthal.

► Paketverkäufe

Für das Geschäftsjahr 2007 liegen dem Gutachterausschuss sogenannte Paketverkäufe vor. Das sind Verträge, bei denen ein Verkäufer eine größere Anzahl an Wohnungen in einem „Paket“ erwirbt. 8 derartige Verkäufe betreffen Eigentumswohnungen in Bernau, Eberswalde und Seefeld sowie Teileigentum in Joachimsthal.

Die Gesamtkaufpreise je Paket liegen in einer Spanne von 0,2 Mio € - 3,0 Mio €, die Anzahl der Wohnungen bzw. Teileigentumseinheiten zwischen 4 und 67 (im Durchschnitt 24). Insgesamt wurden so 194 Einheiten veräußert.

Eine Eigentumswohnung, die im Rahmen eines Paketes verkauft wurde, kostete je Quadratmeter Wohnfläche im Durchschnitt 53 % einer vergleichbaren einzeln veräußerten Wohnung.

► Preise für PKW-Stellplätze

Abb. 8.14: Preise für PKW-Stellplätze aus 2000 - 2007

	Stellplätze	
	im Freien	in Tiefgaragen
Kaufpreisspanne [€/Stellplatz]	1.000 - 4.000	2.300 - 7.800
Kaufpreismittel [€/Stellplatz]	2.550	5.530
Anzahl der Kauffälle	43	16

Auf die Jahre 2005 und 2006 entfallen lediglich je 3 Kauffälle, auf 2007 sind es 13.

8.4.2 Preisentwicklung

Die aufgeführten Eigentumswohnungen wurden zwischen 1999 und 2005 errichtet.

Abb. 8.15: Preisentwicklung bei Erstverkäufen von Eigentumswohnungen 2000 - 2007

Jahr	Kaufpreis			Wohnfläche
	Mittel [€/m ² Wfl.]	Spanne [€/m ² Wfl.]	Anzahl	Mittel [m ²]
2000	1.540	1.220 - 1.840	19	81
2001	1.600	1.230 - 1.640	12	65
2002	1.380	1.220 - 1.500	4	89
2003	1.600	1.290 - 1.920	5	54
2004	1.740	-	1	85
2005	1.450	1.290 - 1.790	9	89
2006	-	-	-	-
2007	870	680 - 1.060	2	123
2000 - 2007	1.510	680 - 1.920	52	76

8.5 Teileigentum

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

Dem Gutachterausschuss liegen nur wenige Kauffälle über **gewerblich genutztes Teileigentum** vor. Die Verkäufe ab dem Jahr 2000 sind in der folgenden Tabelle aufgeführt.

Abb. 8.16: Kaufpreise für gewerblich genutztes Teileigentum ab 2000

Jahr	Kaufpreis			Vertragsart
	Mittel [€/m ² NF ¹]	Spanne [€/m ² NF]	Anzahl	
2006	1.450	1.395 - 1.470	3	Erstverkauf
2007	1.470	1.040 - 1.775	6	Erstverkauf
2000	1.655	1.030 - 2.280	2	Weiterverkauf
2007	1.265	1.170 - 1.355	2	Weiterverkauf

¹NF: Nutzfläche

Für nicht gewerblich genutztes Teileigentum (hier: Erholungsnutzung) wurden im Zeitraum 2002 - 2007 die nachfolgend aufgeführten Kauffälle registriert:

Abb. 8.17: Verkäufe in der Bungalowsiedlung am Grimnitzsee (Baujahr 1975)

Jahr	Kaufpreis		
	Mittel [€]	Spanne [€]	Anzahl
2002	19.300	13.500 - 32.300	16
2003	16.600	10.000 - 32.500	22
2004	19.400	12.000 - 34.000	22
2005	17.700	10.000 - 30.000	61
2006	19.000	10.000 - 30.000	9
2007	36.600	18.000 - 45.000	9
2000 - 2007	19.300	10.000 - 45.000	139

Zusätzlich liegt für 2006 ein Paketverkauf (vgl. S. 54) vor. Veräußert wurden 49 Objekte zu je 14.300 €.

8.6 Mehrfamilienhäuser

Im Landkreis Barnim wurden im Berichtsjahr **65 Mehrfamilienhäuser** (MFH) mit einem Gesamtumsatz von rd. 11,6 Mio € und einer Gesamtgrundstücksfläche von rd. 35,0 ha gehandelt.

8.6.1 Preisniveau

Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wurden 41 Mehrfamilienhausgrundstücke veräußert. Für die Stadt Eberswalde wurden 15 Kauffälle registriert mit Preisen in einer Spanne von rd. 34.000 bis 750.000 €.

Für die Stadt Bernau bei Berlin liegen 6 Kauffälle in einer Preisspanne von rd. 60.000 bis 450.000 € vor.

Abb. 8.18: Kaufpreise von mit MFH bebauten Grundstücken aus dem Jahr 2007

engerer Verflechtungsraum			äußerer Entwicklungsraum		
Anzahl Kauffälle	mittlerer Kaufpreis Spanne [€]	Grdst.-fläche [m ²]	Anzahl Kauffälle	mittlerer Kaufpreis Spanne [€]	Grdst.-fläche [m ²]
11	102.000 60.000 - 200.000	1.700	23	98.000 10.000 - 300.000	1.200

8.6.2 Marktanpassungsfaktoren und Liegenschaftszinssatz

Die erforderlichen Daten wurden entsprechend den auf den Seiten 42 ff. erläuterten Modellen analysiert. Die Gebäudetypen der Mehrfamilienhäuser sind unterschiedlich (Dreifamilienwohnhäuser, Gründerzeithäuser, Plattenbau).

► Marktanpassungsfaktoren (MAF)

Stichprobe Mehrfamilienhäuser

Datengrundlage:	10 verwertbare Kauffälle aus 2007
Gesamtnutzungsdauer:	60 - 80 Jahre
Restnutzungsdauer:	20 - 40 Jahre
Baujahr:	1900 - 1960
Bodenrichtwertniveau:	24 - 70 €/m ²
Gebäudeanteil am Kaufpreis:	∅ 385 €/m ² Wohnfläche; (180 bis 570 €/m ² Wohnfläche)

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

Abb. 8.19: Marktanpassungsfaktoren für Mehrfamilienhäuser

	Marktanpassungsfaktoren	
	vermietete/tlw. vermietete Objekte	überwiegend leerstehende Objekten
Mittel	0,50	-
Kauffallanzahl	9	1
Korrelationskoeffizient	-0,2	-

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

Für die Klasse der vermieteten/tlw. vermieteten Objekte konnte keine signifikante Abhängigkeit der Marktanpassungsfaktoren von der Höhe des vorläufigen Sachwerts nachgewiesen werden.

► Liegenschaftszinssatz (Liezi)

Stichprobe Mehrfamilienhäuser

Datengrundlage:	8 verwertbare Kauffälle aus 2007
Gesamtnutzungsdauer (GND):	80 Jahre
Restnutzungsdauer (RND):	20 - 40 Jahre
Baujahr:	1900 - 1923
Bodenrichtwertniveau:	28 - 70 €/m ²
Wohnfläche:	rd. 300 - 700 m ²
Netto-Kaltniete:	rd. 3,65 - 5,25 €/m ² im Monat

Abb. 8.20: Liegenschaftszins für Mehrfamilienhäuser

	Liegenschaftszins	
	Bewirtschaftungskosten gemäß a) II. BV ¹	b) Spreng- netter
Mittel	6,5 %	7,3 %

¹ II. BV: Zweite Berechnungsverordnung

- ❗ 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.**

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

Liegenschaftszinssätze im Land Brandenburg

Vergleiche hierzu die Ausführungen im Kapitel 8.2.3, Seite 45.

8.7 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser

Im Berichtszeitraum wurden im gesamten Landkreis **59 Geschäfts- und Verwaltungsgebäude** im Gesamtwert von rd. 86,7 Mio € und einer Gesamtfläche von rd. 46,4 ha gehandelt. Davon konnten 30 Kauffälle dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zugeordnet werden.

8.7.1 Preisniveau

Abb. 8.21: Kaufpreise von mit Geschäfts- und Verwaltungsgebäuden bebauten Grundstücken aus dem Jahr 2007

Lage	engerer Verflechtungsraum			äußerer Entwicklungsraum		
	Anzahl Kauf-fälle	Kaufpreismittel Kaufpreisspanne [€]	Grdst.-fläche [m ²]	Anzahl Kauf-fälle	Kaufpreismittel Kaufpreisspanne [€]	Grdst.-fläche [m ²]
Wohn- und Geschäftshäuser	6	228.000 50.000 - 480.000	1.400	7	128.000 13.000 bis 265.000	600
Büro- und Verwaltungsgebäude	3	390.000 65.000 - 1,0 Mio	1.900	3	217.000 70.000 - 472.000	10.000
Verkaufshallen, u.a. Einzelhandels- u. Baumärkte	4	780.000 390.000 - 1,2 Mio	2.000	7	2,3 Mio 770.000 - 4,5 Mio	9.500

8.7.2 Marktanpassungsfaktoren und Liegenschaftszinssatz

Die erforderlichen Daten wurden entsprechend den auf den Seiten 42 ff. erläuterten Modellen analysiert. Der Gebäudetyp Wohn- und Geschäftshaus umfasst in der Auswertung auch kleinere reine gewerbliche Nutzungen.

► Marktanpassungsfaktoren

Datengrundlage:	7 verwertbare Kauffälle aus 2007
Gesamtnutzungsdauer:	60 - 80 Jahre
Restnutzungsdauer:	20 - 65 Jahre
Baujahr:	1900 - 2002
Bodenrichtwertniveau:	9 - 130 €/m ²

Abb. 8.22: Marktanpassungsfaktoren (MAF) für Wohn- und Geschäftshäuser

	Marktanpassungsfaktor
Mittel	0,6
Spanne	0,4 - 0,8

► Liegenschaftszinssatz

Datengrundlage:	6 verwertbare Kauffälle aus 2007
Gesamtnutzungsdauer (GND):	60 - 80 Jahre
Restnutzungsdauer (RND):	20 - 65 Jahre
Baujahr:	1900 - 2002
Bodenrichtwertniveau:	9 - 130 €/m ²
Wohn- und Nutzfläche:	130 - 733 m ²
Miete:	rd. 4,10 - 8,20 €/m ² im Monat

Abb. 8.23: Liegenschaftszins für Wohn- und Geschäftshäuser

	Liegenschaftszins	
	Bewirtschaftungskosten gemäß a) II. BV ¹	b) Sprengnetter
Mittel	7,0 %	6,5 %
Spanne	3,7 - 11 %	4,2 - 10 %

¹ II. BV: Zweite Berechnungsverordnung

- ⓘ Die abgeleiteten Liegenschaftzinssätze und 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 überwiegend im engeren Verflechtungsraum gelegen.**

Liegenschaftszinssatz im Land Brandenburg

Vergleiche hierzu die Ausführungen im Kapitel 8.2.3, Seite 45.

8.8 Gewerbe- und Industrieobjekte

Im Berichtszeitraum wurden im gesamten Landkreis **53 Kauffälle** (u.a. Lagergebäude, Produktionsgebäude, Werkstätten) im Gesamtwert von rd. 6,5 Mio € und einer Gesamtfläche von rd. 6,6 ha gehandelt.

Davon konnten 35 Kauffälle dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zugeordnet werden.

Abb. 8.24: Umsatz bebauter Gewerbe- und Industriegrundstücke 2007

Gebäudeart	engerer Verflechtungsraum			äußerer Entwicklungsraum		
	Anzahl Kauf-fälle	Kaufpreismittel Kaufpreisspanne [€]	Grdst.-fläche [m ²]	Anzahl Kauf-fälle	Kaufpreismittel Kaufpreisspanne [€]	Grdst.-fläche [m ²]
Lagergebäude	4	74.000 30.000 - 126.000	2.400	4	55.000 500 bis 150.000	12.800
Scheunen, Schuppen	2	69.000 50.000 - 88.000	6.600	7	22.000 6.000 - 55.000	1.300
Produktions- und Industriebauten	3	3,6 Mio 60.000 - 10,7 Mio	18.700	4	716.000 75.000 - 1,6 Mio	19.200
Werkstätten	6	163.000 80.000 - 446.000	5.400	5	69.000 6.000 - 140.000	5.100

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

Abb. 8.25: **Gewerbegebiete**

Lage	Nettofläche [ha]	Auslastung [%]	Anzahl der Unternehmen	Arbeitsplätze
Basdorf Am Sandweg	8,0	95	23	220
Bernau Albertshofer Ch.*	33,4	54	20	keine Angaben
Krokusstraße*	5,5	95	30	keine Angaben
Rehberge	24,6	51	29	420
Rüdritzer Chaussee	5,4	83	13	160
Schönfelder Weg*	40,0	55	4	keine Angaben
Blumberg Am Rehhahn	34,0	88	16	390
Eberswalde TGE mit Innozent	85,4	75	54	860
Finowfurt Gewerbepark	21,2	79	40	530
Ladeburg Gewerbepark	34,2	69	19	255
Lindenberg Gewerbeparks	21,0	90	22	460
Schönow Gewerbepark	22,1	67	20	295
Seefeld Gewerbepark	21,0	98	16	320
Werneuchen Krummenseer Weg	8,7	90	11	160
Gesamt	365	72	317	4.070

Quelle: WITO GmbH Barnim, Stand März 2008 bzw.

*www.bernau.de

8.9 Sonstige bebaute Objekte

Im Jahr 2007 wurden im Landkreis Barnim **97 Grundstücke**, bebaut mit Freizeitgebäuden, Beherbergungsstätten, Gebäuden für soziale und kulturelle Einrichtungen sowie Gebäuden für die Verkehrseinrichtung und Ver- und Entsorgung im Gesamtwert von rd. **37,6 Mio €** und einer Gesamtfläche von rd. **230 ha** verkauft.

8.9.1 Preisniveau

Abb. 8.26: Preisniveau 2005 - 2007 sonstiger bebauter Grundstücke

Gebäudeart	Anzahl Kauf-fälle	Kaufpreismittel Kaufpreisspanne [€]	Grdst.-fläche [m ²]
Gebäude für Freizeitwecke	6	55.000 2.500 - 120.000	4.700
Gebäude für Beherbergung (Hotel,Gaststätte,Pension,Ferienlager)	22	214.000 17.000 - 1,2 Mio	39.000
Ausbildungsstätten	3	103.000 25.000 - 185.000	7.300
Gebäude für Verkehrseinrichtungen (Flugplatz- und Bahnhofsgebäude)	5	38.000 3.000 - 76.000	6.500
Garagen (Einzelgaragen und Garagenkomplexe)	6	22.000 2.000 - 55.000	800
Tankstellen	3	96.000 3.000 - 144.000	3.000

Für die Geschäftsjahre 2000 - 2007 liegen dem Gutachterausschuss **5 Verkäufe** von Grundstücken vor, die mit **Bunkern** bebaut sind. Im Durchschnitt werden **0,95 €/m² Grundstücksfläche** (Spanne 0,10 €/m² - 1,75 €/m²) bei einer Grundstücksgröße von **10,6 ha** (Spanne 0,9 ha - 27 ha) gezahlt.

8.9.2 Wochenendhäuser

Im Jahr 2007 wurden im Landkreis **85 bebaute Wochenendhausgrundstücke** im Gesamtwert von rd. 3,4 Mio € und einer Gesamtfläche von rd. 8,4 ha verkauft.

Davon sind 64 Kauffälle dem gewöhnlicher Geschäftsverkehr zugeordnet.

Abb. 8.27: Kaufpreise von mit Wochenendhäusern bebauten Grundstücken aus dem Jahr 2007

Lage	engerer Verflechtungsraum			äußerer Entwicklungsraum		
	Anzahl Kauf-fälle	mittlerer Kaufpreis Spanne [€]	Grdst.-fläche [m ²]	Anzahl Kauf-fälle	mittlerer Kaufpreis Spanne [€]	Grdst.-fläche [m ²]
in Wohn- und Mischgebieten	29	47.000 10.000 - 90.000	820	6	29.000 10.000 - 49.000	730
in Sondergebieten	5	40.000 15.000 - 95.000	625	15	16.000 5.000 - 32.000	580
im Außenbereich	3	29.000 10.000 - 42.000	1525	6	15.000 3.500 bis 30.000	880

9. Bodenrichtwerte

9.1 Gesetzlicher Auftrag

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

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

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

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

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

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

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

Im Landkreis sind moderne Wohn- und Gewerbegebiete entstanden. Bei Verkauf der Teilflächen sind im Kaufpreis nicht nur der Anteil für gem. 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 01.01.2008 erfolgte unter Anwendung der am 1. März 2002 in Kraft getretenen **Bodenrichtwert-Richtlinie**. Bezüglich der Beschreibung der Bodenrichtwertgrundstücke in der Bodenrichtwertkarte ist hier folgende Regelung getroffen:

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

Ist z. B. keine Abhängigkeit des Kaufpreises von der Grundstücksgröße festgestellt worden, ist eine Größe des Richtwertgrundstücks nicht anzugeben; denn diese Angabe könnte zu der Annahme

führen, dass sich der Richtwert auf die dargestellte Größe bezieht und sich bei einer abweichenden Größe ein anderer Bodenwert ergeben würde.

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

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



Die Karte kann in der Geschäftsstelle gegen eine Gebühr von 30 € käuflich erworben werden.

Unabhängig davon kann jedermann mündliche und schriftliche Auskünfte über Bodenrichtwerte erhalten (vgl. 11.2).

Zum Stichtag 01.01.2008 wurden für die Gemeinden und Gemeindeteile des Landkreises Barnim **289 allgemeine Bodenrichtwerte** beschlossen:

- 163 für Wohnbauflächen/gemischte Bauflächen
- 74 für Wohnparks
- 21 für Gewerbliche Bauflächen
- 26 für Sonderbauflächen (Erholung)
- 5 für Land- und Forstwirtschaftliche Flächen

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

Die Bodenrichtwerte liegen in einer Spanne von 150 €/m² (ein Wohnpark der Gemeinde Ahrensfelde) bis 5 €/m² (Ortsteil Neugrimnitz der Gemeinde Althüttendorf). Die Zahlen verdeutlichen das Gefälle von der Landesgrenze zu Berlin bis an die nordöstliche Kreisgrenze.

9.2 Bodenrichtwerte für Bauland (Beispiele)

9.2.1 Wohnbauflächen/gemischte Bauflächen

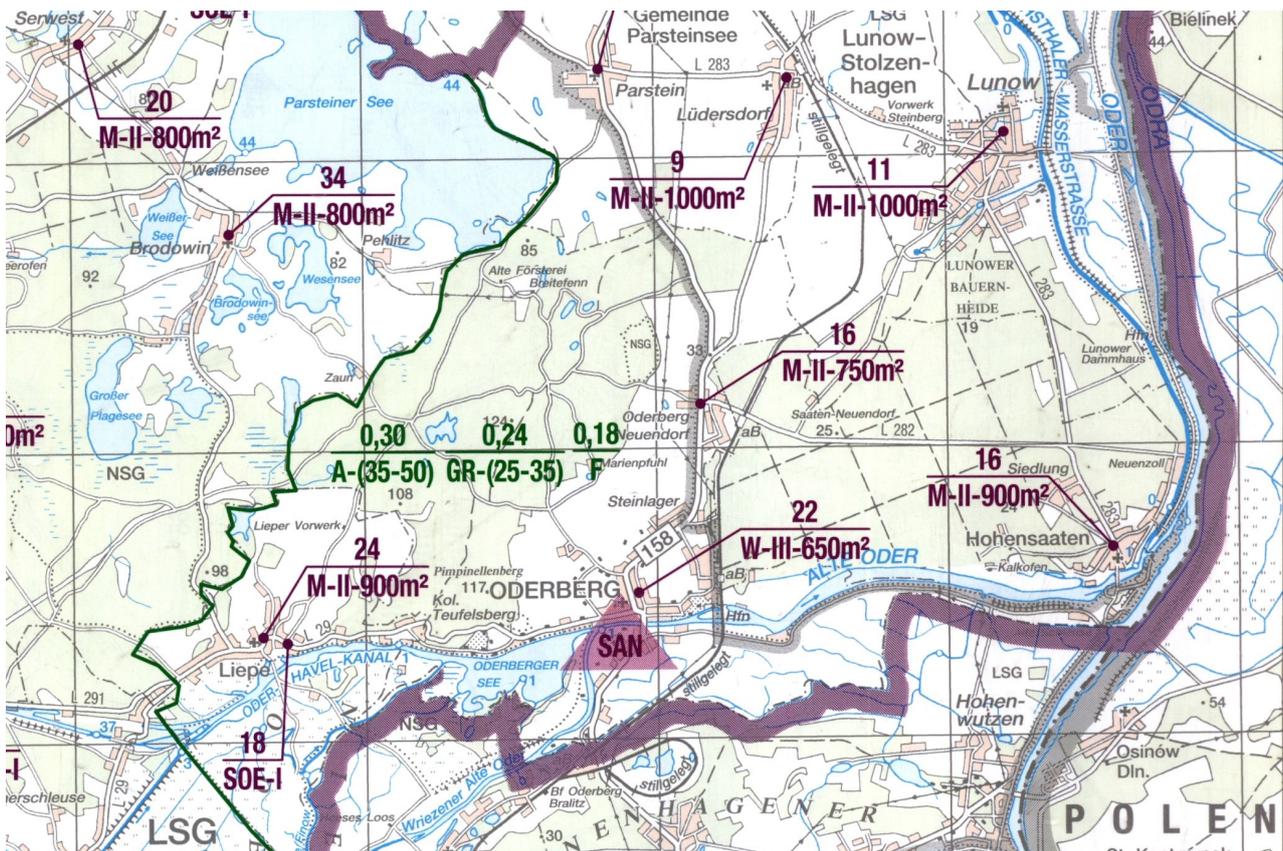
Die Entwicklung der Kaufpreise für unbebaute Wohnbaugrundstücke hat sich im Landkreis Barnim auch im Jahr 2007 nicht einheitlich vollzogen. Dies spiegelt sich in der Entwicklung der Bodenrichtwerte wider.

Ca. 65 % aller Richtwerte für Wohn- und gemischte Bauflächen sind konstant geblieben, 8 % der Werte haben sich erhöht. Die verbleibenden 27 % der Richtwerte sind gesunken.

Trends:

1. Ein überwiegend konstantes Wertniveau liegt in den Ämtern bzw. amtsfreien Gemeinden **Biesenthal, Werneuchen, Britz - Chorin, Joachimsthal** und **Oderberg** vor.
2. In den Gemeinden **Ahrensfelde** und **Bernau bei Berlin** sind zum Teil **Rückgänge** der Bodenrichtwerte um 2 - 20 €/m² zu verzeichnen. **Positive Trends** liegen u.a. in **Eberswalde** und **Panitzsch** vor (Steigerungen um 2 - 5 €/m²).

Abb. 9.1: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte des Landkreises Barnim, Stichtag 01.01.2008



9.2.2 Gewerbliche Bauflächen

Zum Stichtag 01.01.2008 liegen für gewerbliche Bauflächen **21 Bodenrichtwerte** vor. Im Vergleich zum Stichtag 01.01.2007 haben sich 5 Werte geändert (- 5 €/m² bis + 10 €/m²). Die verbleibenden Richtwerte sind konstant.

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

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

Abb. 9.2: **Bodenrichtwerte Gewerbebaufläche / Wohnbaufläche zum Stichtag 01.01.2008**

Lage	Bodenrichtwert		G / W [%]
	Gewerbe [€/m ²]	Wohnbaufläche [€/m ²]	
Basdorf	22*	50	44
Bernau bei Berlin - Rehberge - Rüdritzer Chaussee	38*	65	58
	65*	60	108
Biesenthal - Lanker Straße	24	42	57
Blumberg - Am Rehhahn	65*	55	118
Eberswalde - Britzer Straße - Kranbau - TGE - Coppistraße	18	34	53
	16	38	42
	16*	-	-
	15	-	-
Finow - Coppistraße - Walzwerk	15	-	-
	18	30	60
Finowfurt	19*	38	53
Ladeburg - Albertshofer Chaussee	(17)	-	-
Lichterfelde - TGE	16*	38	42
Lindenberg	110*	70	157
Schönow - Schmetzdorf - Schmetzdorf, Pappelallee	36	24	150
	36*	70	51
Seefeld	26*	40	65
Sommerfelde	16	26	62
Werneuchen	36*	40	90
Zerpenschleuse	12	20	60

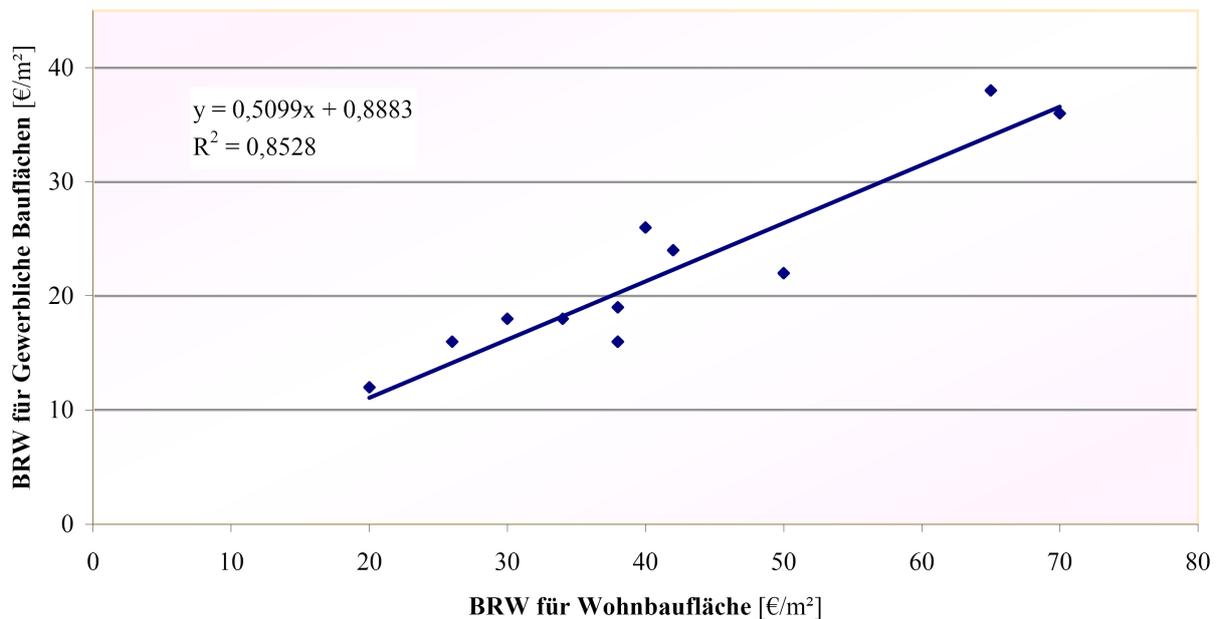
() erschließungsbeitragspflichtig nach BauGB

* erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG

📄 Weitere Angaben zu Gewerbegebieten (u. a. Auslastungen) finden Sie auf den Seiten 61 ff.

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

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



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

9.2.3 Sonderbauflächen für Erholung

Zum Stichtag 01.01.2008 liegen für Sonderbauflächen/Erholung **25 Bodenrichtwerte** vor. Sie bewegen sich auf einem konstanten Niveau. Nur zwei Richtwerte haben sich im Vergleich zum Stichtag 01.01.2007 verändert (-2 €/m² bzw. +2 €/m²). Die Richtwerte liegen in einer Spanne von 10 €/m² bis 40 €/m².

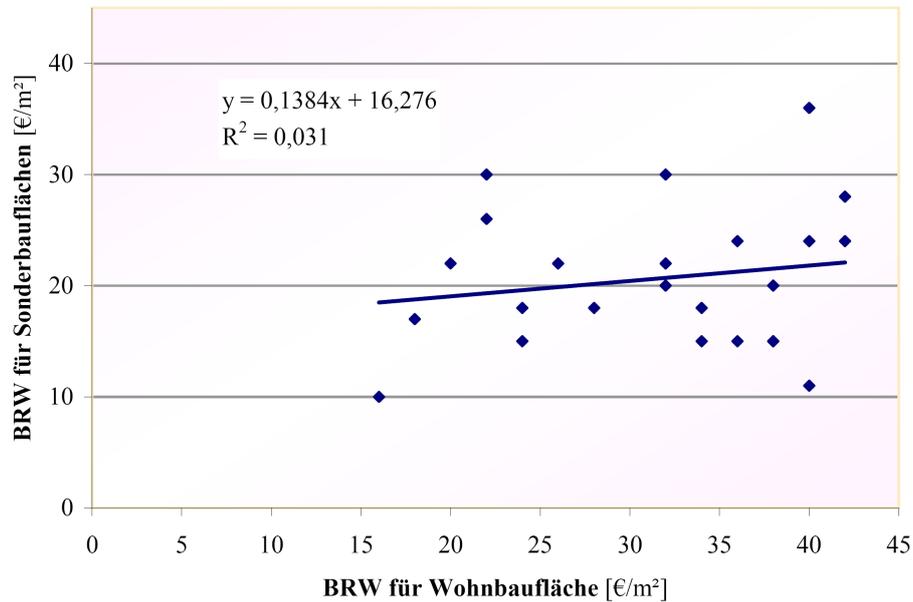
Die folgende Übersicht zeigt das Verhältnis der Richtwerte für Sonderbauflächen/Erholung (S) zu den Richtwerten des umliegenden Baulandes/Wohnbebauung (W).

Abb. 9.4: **Bodenrichtwerte Sonderbaufläche / Wohnbaufläche zum Stichtag 01.01.2008**

Lage	Bodenrichtwert		S / W [%]
	Sonderbaufläche [€/m ²]	Wohnbaufläche [€/m ²]	
Bernau bei Berlin - Birkholzaue	24	42	57
Biesenthal - Gartenstraße - Kesselsee/Wukensee	20 28	38 42	53 67
Danewitz	15	24	62
Finow - Clara Zetkin Siedlung	15	38	39
Finowfurt - Üdersee	24	36	67
Groß Schönebeck - Böhmerheide	24	40	60
Hirschfelde	10	16	63
Joachimsthal	18	28	64
Klosterfelde - Lotscheseesee - Ortslage	30 22	32 32	94 69
Lanke	18	34	53
Liepe	18	24	75
Marienwerder	22	26	85
Niederfinow	17	18	94
Prenden - Bauernsee - Golfplatz	30 26	22 22	136 118
Ruhlsdorf	20	32	63
Sandkrug - Ragöser Mühle	15	38	39
Schwanebeck - Neu Schwanebeck	15	34	44
Seefeld	11	40	28
Serwest	22	20	110
Stolzenhagen	36	40	90
Üdersee - Wassergrundstücke	40	-	-
Werbellin	15	36	42
Durchschnitt:	21	-	70

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

Abb. 9.5: Abhängigkeit der Bodenrichtwerte Sonderbaufläche / Wohnbaufläche



9.3 Besondere Bodenrichtwerte

Was sind besondere Bodenrichtwerte?

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

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Barnim hat auf Antrag für die Sanierungsgebiete „Stadtkern Bernau“, „Stadtzentrum Eberswalde“ und „Stadtkern Oderberg“ besondere Bodenrichtwerte ermittelt. In der aktuellen Bodenrichtwertkarte sind alle besonderen Bodenrichtwerte, die zum Stichtag 01.01.2008 ermittelt wurden, dargestellt.

Abb. 9.6: Besondere Bodenrichtwerte in den Sanierungsgebieten zum Stichtag 01.01.2008

Art der Nutzung	Besondere Bodenrichtwerte	
	mit Anfangswertqualität	mit Endwertqualität
Bernau bei Berlin		
Mischbauflächen	70 - 145 €/m ²	155 - 170 €/m ²
Wohnbauflächen	80 - 115 €/m ²	95 - 125 €/m ²
öffentliches Grün	6 €/m ² *	-
Eberswalde		
Mischbauflächen	65 - 145 €/m ²	75 - 170 €/m ²
Wohnbauflächen	48 - 95 €/m ²	55 - 110 €/m ²
öffentliches Grün	6 €/m ²	-
Oderberg		
Mischbauflächen	26 - 28 €/m ² **	-
Wohnbauflächen	18 - 24 €/m ² **	-

* abweichender Stichtag: 10.08.2004

** abweichender Stichtag: 01.01.2007

9.4 Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

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

Amt / amtsfreie Gemeinde	Bodenrichtwert [€/m ²] zum Stichtag 01.01.				
	2004	2005	2006	2007	2008
	A c k e r l a n d				
Ahrensfelde					
Stadt Bernau bei Berlin					
Panketal	0,28	0,32	0,30	0,30	0,30
Wandlitz					
Werneuchen					
Biesenthal-Barnim					
Britz-Chorin					
Stadt Eberswalde	0,24	0,30	0,26	0,30	0,28
Schorfheide					
Joachimsthal					
Oderberg	0,30		0,32	0,32	0,30
	G r ü n l a n d				
Landkreis Barnim	0,20	0,22	0,22	0,24	0,24
	W a l d				
Landkreis Barnim	-	0,12	0,13	0,13	0,18

10. Nutzungsentgelte / Mieten / Pachten

10.1 Nutzungsentgelte

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

Ortsüblich sind Entgelte, die nach dem 2. Oktober 1990 in der Gemeinde oder in vergleichbaren Gemeinden für Grundstücke vergleichbarer Art, Größe, Beschaffenheit und Lage frei vereinbart worden sind. **Damit bilden die frei vereinbarten Entgelte die Grundlage für die Feststellung des ortsüblichen Nutzungsentgeltes.**

Der Gutachterausschuss führt dazu eine **Sammlung über Entgelte** aus Verträgen, die nach dem 02.10.1990 abgeschlossen worden sind. Diese Sammlung liegt nicht vollständig vor, da, mit Ausnahme der Kommunen, seitens der Vertragsparteien keine Pflicht zur Mitteilung von Nutzungsverträgen besteht.

Die Datensammlung bildet die Grundlage für:

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

Für Interessierte, die sich ein Bild von der Höhe des ortsüblichen Entgeltes machen wollen, erteilt die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses gemäß § 7 NutzEV **in anonymisierter Form** Auskunft über die frei vereinbarten Nutzungsentgelte. Aus dem Zeitraum 03.10.1990 bis Dezember 2006 liegen dem Gutachterausschuss ca. **1.100 Entgelte** gemarkungsweise vor.

- die **Erstattung von Gutachten über ortsübliche Nutzungsentgelte.**

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

Im Zeitraum 1995 bis März 2008 hat der Gutachterausschuss **234 Gutachten** zur Feststellung des ortsüblichen Nutzungsentgeltes erstattet. Bei ca. 25 % trat eine Kommune als Antragsteller auf. In der Regel wurde bei der Wertermittlung das **Vergleichswertverfahren** angewendet.

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

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

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

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

► Bebaute Erholungsgrundstücke

Abb. 10.1: Jährliche Nutzungsentgelte für bebaute Erholungsgrundstücke

Amt/amtsfreie Gemeinde Gemeinde Ortsteil	frei vereinbarte Nutzungsentgelte			ortsübliche Nutzungsentgelte	
	Mittel [€/m ²]	Spanne [€/m ²]	Anzahl	Entgelt [€/m ²]	WST
Ahrensfelde					
Ahrensfelde	1,02	1,02	3	1,02	04/1998
Blumberg	-	-	-	1,00	04/1998
Eiche	1,07	1,02 - 1,18	3	1,02	04/1998
Lindenberg	0,94	0,77 - 1,02	3	0,97	04/1998
Mehrow	0,82	0,82	2	1,13	04/1998
Bernau bei Berlin					
Bernau	0,94	0,77 - 1,02	4	-	-
Birkholz	0,86	0,73 - 1,00	2	-	-
Ladeburg	0,66	0,41 - 0,92	2	0,77	08/1999
Schönow	0,99	0,66 - 1,53	6	0,87	02/1999
Biesenthal-Barnim					
Biesenthal					
Biesenthal					
- Ortslage	0,88	0,51 - 1,41	37	-	-
- Sydower Fließ	0,56	0,56	6	-	-
Danewitz	0,85	0,51 - 1,02	3	-	-
Marienwerder					
Marienwerder	-	-	-	1,00	04/2001
Ruhlsdorf	0,97	0,97	2	1,00	04/2001
Sophienstädt	-	-	-	0,97	04/2001
Melchow	0,76	0,51 - 1,02	2	-	-
Rüdnitz	0,68	0,57 - 0,72	9	0,72	02/1999
Britz-Chorin					
Chorin					
Neuehütte	-	-	-	0,77	05/1998
Serwest	-	-	-	0,69	05/1998
Hohenfinow	0,61	0,61	2	0,61	05/1998
Eberswalde					
Eberswalde	0,58	0,51 - 0,77	4		
- Am Forsthaus, Am Eichwerder				0,77	07/1998
Finow	1,04	0,77 - 1,53	13		
- Barschgrube, Tongrube				1,13	07/1998
- Webers Ablage				0,77	07/1998

WST: Wertermittlungsstichtag

Jährliche Nutzungsentgelte für bebaute Erholungsgrundstücke

Amt/amtsfreie Gemeinde Gemeinde Ortsteil	frei vereinbarte Nutzungsentgelte			ortsübliche Nutzungsentgelte	
	Mittel [€/m ²]	Spanne [€/m ²]	Anzahl	Entgelt [€/m ²]	WST
Joachimsthal	-	-	-	-	-
Oderberg					
Liepe	0,51	0,31 - 0,61	6	-	-
Oderberg					
Oderberg	0,59	0,15 - 0,61	21	-	-
Neuendorf	0,61	0,61	1	-	-
Panketal					
Schwanebeck	1,19	0,86 - 1,70	6	1,00	03/2007
Zepernick	0,93	0,80 - 1,07	5	1,15	03/2007
Schorfheide					
Finowfurt	1,02	0,26 - 1,70	25		
- Ortslage				1,13	08/1999
- Grundstücke m. Wasserzugang				1,33	11/2000
Lichterfelde	0,26	0,26	1		
Groß Schönebeck					
- Böhmerheide	1,71	0,97 - 2,56	7	1,07	04/2001
- Klandorf	1,33	1,33	1	-	-
- Ortslage	0,94	0,89 - 0,97	5	0,95	04/2001
Werbellin	1,25	0,36 - 1,64	8	-	-
Wandlitz					
Basdorf	1,26	0,92 - 2,48	19	1,18	04/1998
Klosterfelde	1,25	1,02 - 1,43	18	1,23	04/1998
Lanke	0,94	0,40 - 1,43	12	0,82	04/1998
Prenden	0,83	0,61 - 1,02	6	1,02	10/1997
Schönerlinde	1,00	0,82 - 1,05	5	1,05	10/1997
Schönwalde	1,47	0,82 - 2,30	9	1,48	10/1997
Stolzenhagen	1,43	0,89 - 3,10	20	1,48	04/1998
Wandlitz	1,42	0,77 - 2,75	23	1,61	04/1998
Zerpenschleuse	0,82	0,82	1	0,95	04/2001
Werneuchen					
Hirschfelde	1,02	1,02	13	1,02	11/1997
Krummensee	1,53	1,53	2	-	-
Löhme	1,56	1,28 - 2,56	9	-	-
Seefeld	1,29	1,02 - 2,64	23	1,02	11/1997
Tiefensee	0,85	0,77 - 1,02	3	0,97	11/1997
Werneuchen	1,53	1,53	2	1,13	11/1997

WST: Wertermittlungstichtag

► Unbebaute Erholungsgrundstücke

Abb. 10.2: Jährliche Nutzungsentgelte für unbebaute Erholungsgrundstücke

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

WST: Wertermittlungsstichtag

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

► Garagenstellplätze

Abb. 10.3: Jährliche Nutzungsentgelte für Garagenstellplätze

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

WST: 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**. Dies gilt insbesondere für die Städte Bernau und Eberswalde sowie die Gemeinden Panketal und Wandlitz.

10.2.1 Mietniveau für Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern im LK Barnim

Der Wohnungsmarkt für Vermietungen in Ein- und Zweifamilienhäusern wird in Mietspiegeln überwiegend nicht berücksichtigt, da dieser in den Gemeinden eine geringe Bedeutung hat. Die nachfolgende Übersicht beinhaltet sowohl Mieten einzelner Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern als auch ganzer Häuser. Der Mietüberblick hat das Ziel, die dem Gutachterausschuss bekannten Mieten für interessierte Marktteilnehmer und Sachverständige als Orientierung in aufbereiteter Form zu präsentieren und stellt keinen Mietspiegel dar.

Die Übersicht basiert auf rd. **140 Mietdaten**, die über die Betrachtungsräume (engerer Verflechtungsraum und äußerer Entwicklungsraum Barnims) gleichmäßig verteilt sind. Es handelt sich um Mietpreisspannen, die aus Kenntnis des Gutachterausschusses Nettokaltmieten darstellen. Extremwerte wurden bei der Erarbeitung als Ausreißer eliminiert.

Hinsichtlich der Baujahre wurde eine grobe Kategorisierung (Gebäude mit Fertigstellung bis 1989 und ab 1990) gewählt, da die Mietdaten keine feinere Unterteilung ermöglichten. Eine weitere Differenzierung erfolgt bei den bis 1989 errichteten Gebäuden nach dem Modernisierungsstand. Hierbei wird in drei Kategorien unterschieden: in voll- bzw. überwiegend saniert, teilsaniert und gering bzw. unsaniert. **Die Mietangaben wurden überwiegend durch Kauffallrecherchen im Zeitraum 2000 - Frühjahr 2007 erhoben.**

Die nachstehende Übersicht soll eine **grobe Orientierung** bieten und zu einer größeren Markttransparenz beitragen. Aufgrund des großen Erhebungszeitraumes sind die Mietangaben für eine konkrete objektbezogene Mietpreisfeststellung nur bedingt geeignet.

Abb. 10.4: Nettokaltmieten für Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern im Landkreis Barnim

		Neubau (ab Baujahr 1990) [€/m ²]	Altbau (bis Baujahr 1989)		
			vollmodernisiert [€/m ²]	teilsaniert [€/m ²]	unsaniert [€/m ²]
eV ¹	Anzahl	24	2	14	26
	Mittelwert	6,60	4,90	3,80	3,00
	(Spanne) Standardabw.	(5,00 bis 7,65) 0,9	(4,25 bis 5,60) -	(2,75 bis 5,25) 0,8	(1,30 bis 5,00) 1,1
äE ²	Anzahl	10	6	21	36
	Mittelwert	5,50	5,00	4,00	2,60
	(Spanne) Standardabw.	(4,25 bis 7,95) 1,2	(4,55 bis 7,45) 0,3	(2,25 bis 5,10) 0,9	(1,20 bis 3,85) 0,7

¹engerer Verflechtungsraum: Gemeinde Ahrensfelde, Stadt Bernau bei Berlin, Gemeinde Panketal, Gemeinde Wandlitz, Gemeinde Werneuchen;

²äußerer Entwicklungsraum: Amt Biesenthal-Barnim, Amt Britz-Chorin, Stadt Eberswalde, Gemeinde Schorfheide, Amt Joachimsthal, Amt Oderberg

10.2.2 Gewerbemieten im Landkreis Barnim

Zugleich werden für die Wertermittlung auch **Gewerbemieten** benötigt. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hat im Zeitraum September 2003 bis April 2004 stichprobenartig Gewerbemietdaten erhoben. Insgesamt wurden rund 600 Fragebögen vor Ort an die Mieter verteilt; zum Teil auch an die Vermieter versandt. Die Rücklaufquote betrug 30 %. Zur Erstellung der Mietübersicht stehen rund 300 Mieten zur Verfügung.

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

Die Mietübersicht umfasst folgende Gewerbenutzungen:

- **Gastronomie**
- **Büros und Praxen**
- **Ladenlokale**
- **Lagerräume**

Hinweise zur Anwendung der Gewerbemietübersicht

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

Die Mietwerte sind Nettokaltmieten, in denen Betriebskosten (z. B. Grundsteuer, Straßenreinigungskosten, Heizung etc.), sonstige Kosten und die Mehrwertsteuer nicht enthalten sind. Die Nutzfläche beinhaltet auch die allgemein üblichen Nebenräume (z. B. Sozialräume, Lager o. ä.).

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

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

Abb. 10.5: Gewerbemietübersicht Gastronomie

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

Abb. 10.6: Gewerbemietübersicht Büros und Praxen

Gemeinde	Gebäude- zustand	Nettokaltmiete [€/m ²]		Anzahl	Nutzfläche [m ²]	
		Mittelwert	Spanne		Mittelwert	Spanne
Ahrensfelde	N	12,0	10 - 14	4	115	60 - 170
Bernau bei Berlin						
Berliner Str. - Bereich Adlerhöfe bis L.-Braille-Str.	N	10,5	7 - 13	4	85	20 - 150
	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)
OT Finow	N	7,0	5 - 9	7	75	30 - 130
	A	4,5	4 - 5	6	65	50 - 80
Oderberg	N	7,5	-	2	105	-
Panketal						
	N	7,0	6 - 9	4	95	70 - 110
	A	7,0	-	2	60	-
Wandlitz	N	7,5	6 - 9	11	95	10 - 800
Werneuchen						
OT Werneuchen und OT Seefeld	N	7,0	4 - 10	5	65	30 - 100
Einkaufszentrum in Bernau und Eberswalde						
Nutzfläche bis 99 m ²	N	10,0	7 - 13	7	45	20 - 70
100 bis 199 m ²	N	8,5	7 - 10	8	140	100 - 180
200 bis 600 m ²	N	7,5	6 - 9	3	380	bis 580

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

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

Abb. 10.7: Gewerbemietübersicht Ladenlokale

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

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

📍 Die Ladenlokale befinden sich im Erdgeschoss.

Abb. 10.8: Gewerbemietübersicht Lagerräume (kalt)

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

10.3 Pachten

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

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

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

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

Einflussfaktoren auf die Pacht können sein:

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

Gemäß § 2 Landpachtverkehrsgesetz sind die Verpächter verpflichtet, den Abschluss von Pachtverträgen der Unteren Landwirtschaftsbehörde anzuzeigen. Gemäß § 5 Abs. 2 BKleingG haben die für die Anzeige von Landpachtverträgen zuständigen Behörden - im **Landkreis Barnim** das **Verbraucherschutz- und Gesundheitsamt** (vorher: Landwirtschafts- und Umweltamt) - auf Verlangen des Gutachterausschusses Auskünfte über die ortsübliche Pacht im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau zu erteilen.

Der Gutachterausschuss Landkreis Barnim hat bisher **11** derartige **Gutachten** erstellt. Das letzte Gutachten davon entfiel auf das Geschäftsjahr 2005 und betraf die **Gemeinde Panketal**. Die ermittelte jährliche ortsübliche Pacht im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau betrug hier zum Wertermittlungstichtag Oktober 2005:

95 €/ha

11. Aufgaben des Gutachterausschusses und des Oberen Gutachterausschusses

11.1 Der Gutachterausschuss im Landkreis Barnim

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sind gem. § 192 des Baugesetzbuches eingerichtet. Im Landkreis Barnim wurde der Gutachterausschuss mit Wirkung vom 01.01.2004 durch das Ministerium des Innern des Landes Brandenburg neu bestellt. Der Gutachterausschuss ist ein unabhängiges, an Weisungen nicht gebundenes Fachgremium mit besonderer Kenntnis und Erfahrung in der Grundstücks- und Gebäudewertermittlung. Die Amtszeit der ehrenamtlich tätigen Gutachter beträgt 5 Jahre.

Die Gutachter sind hauptberuflich als Sachverständige der Grundstücksbewertung sowie in den Bereichen Bauwirtschaft, Immobilienwesen, Bankwesen, Vermessungswesen, Land- und Forstwirtschaft sowie Rechts- und Finanzwesen tätig (vgl. Anhang, Seite 91).

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

Zu den **Aufgaben des Gutachterausschusses** gehören:

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

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

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

Zur Auswertung der Kaufverträge verschickt die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses an die Erwerber von Grundstücken Fragebögen, um aktuelle und zuverlässige Basisdaten für die Ermittlung von Grundstücks- und Gebäudewerten zu erhalten. Denn der Grundstücksmarkt wird in der Regel von Umständen beeinflusst, die aus den Kaufverträgen nicht hervorgehen. **Zur Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten ist die Geschäftsstelle daher auf die Mithilfe der Käufer angewiesen. Je höher der Rücklauf der Fragebögen ist, umso mehr erhöht sich die Transparenz des Grundstücksmarktes.** Derzeit liegt die Rücklaufquote bei ca. 75 %.

Personenbezogene Daten werden nicht in die Kaufpreissammlung übernommen.

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

11.2 Dienstleistungen und Produkte

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

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

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

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

Nutzungsentgelte gemäß § 7 Abs. 1 Satz 2 NutzEV

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

3. Erteilung von **schriftlichen Auskünften**

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

4. **Bodenrichtwertkarte**

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

5. **Bodenrichtwertkarten und Grundstücksmarktberichte zurückliegender Jahre**

50 % der Gebühren der aktuellen Exemplare

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

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

zu den Gebühren kommt noch die Mehrwertsteuer von 19 %

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

11.3 Der Obere Gutachterausschuss im Land Brandenburg

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

Diesem obliegen folgende Aufgaben:

gesetzlich zugewiesene Aufgaben

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

Aufgaben auf Antrag

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

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

12. Anhang

12.1 Anschriften der Gutachterausschüsse im Land Brandenburg

GA ¹ für Landkreis	Hausanschrift	abweichende Postanschrift	Telefon	Telefax
			E-mail	
Barnim	Am Markt 1 16225 Eberswalde	PF 100 446 16204 Eberswalde	(0 33 34) 2 14 19 46 gutachterausschuss@kvbarnim.de	2 14 29 01
Dahme-Spreewald	Reutergasse 12 15907 Lübben	PF 14 41 15904 Lübben	(0 35 46) 20 27 60 gaa@dahme-spreewald.de	20 12 64
Elbe-Elster	Nordpromenade 4a 04916 Herzberg	PF 47 04912 Herzberg	(0 35 35) 46 27 06 gutachterausschuss@lkee.de	46 27 30
Havelland	Waldemardamm 3 14641 Nauen	PF 12 20 14632 Nauen	(0 33 21) 4 03 61 81 gaa@havelland.de	40 33 61 81
Märkisch-Oderland	Klosterstraße 14 15344 Strausberg	-	(0 33 41) 35 49 06 geschaeftsstelle-gaa@landkreismol.de	35 49 97
Oberhavel	Rungestraße 20 16515 Oranienburg	PF 100 145 16501 Oranienburg	(0 33 01) 6 01 55 81 gutachterausschuss@oberhavel.de	6 01 55 80
Oberspreewald-Lausitz	Parkstraße 4-7 03205 Calau	-	(0 35 41) 8 70 53 91 gaa@osl-online.de	8 70 53 10
Oder-Spree	Spreeinsel 1 15848 Beeskow	Postfach 15841 Beeskow	(0 33 66) 35 17 10 gutachterausschuss@landkreis-oder-spree.de	35 17 18
Ostprignitz-Ruppin	Perleberger Str. 21 16866 Kyritz	-	(03 39 71) 6 24 90 gutachter@kva-opr.de	7 10 47
Potsdam-Mittelmark	Lankeweg 4 14513 Teltow	PF 11 38 14801 Belzig	(0 33 28) 31 83 11 gaa@potsdam-mittelmark.de	31 83 15
Prignitz	Industriestraße 1 19348 Perleberg	PF 45 19341 Perleberg	(0 38 76) 71 37 92 gutachterausschuss@lkprignitz.de	71 37 94
Spree-Neiße	Vom-Stein-Straße 30 03050 Cottbus	PF 100 136 03141 Forst (Lausitz)	(03 55) 49 91 22 15 w.buhl-katasteramt@lkspn.de	49 91 21 11
Teltow-Fläming	Am Nuthefließ 2 14943 Luckenwalde	-	(0 33 71) 6 08 42 03 gutachterausschuss@teltow-flaeming.de	6 08 92 21
Uckermark	Dammweg 11 16303 Schwedt	Postfach 12 65 17282 Prenzlau	(0 33 32) 44 18 16 gaa@uckermark.de	44 18 50
Brandenburg an der Havel	Klosterstraße 14 14770 Brandenburg an der Havel	Stadtverwaltung 14767 Brandenburg an der Havel	(0 33 81) 58 62 03 gutachterausschuss@stadt-brandenburg.de	58 62 04
Cottbus	Karl-Marx-Str. 67 03044 Cottbus	PF 10 12 35 03012 Cottbus	(03 55) 6 12 42 12 cornelia.grawe@cottbus.de	6 12 42 03
Frankfurt (Oder)	Goepelstr. 38 15234 Frankf. (Oder)	PF 13 63 15203 Frankfurt (O.)	(03 35) 5 52 62 05 gutachter@frankfurt-oder.de	5 52 62 99
Potsdam	Hegelallee 6-10,Haus 1 14467 Potsdam	Stadtverwaltung 14461 Potsdam	(03 31) 2 89 31 82 gutachterausschuss@rathaus.potsdam.de	2 89 84 31 83

¹ Gutachterausschuss

12.2 weitere Anschriften

Institution	Hausanschrift	abweichende Postanschrift	Telefon E-mail	Telefax
GA¹ Berlin	Fehrbelliner Platz 1 10707 Berlin	-	(030) 90 12 67 30 kersten.schultz@senstadt.verwalt-berlin.de	90 12 31 93
Oberer GA¹ im Land Brandenburg	R.-Havemann-Str. 4 15236 Frankf. (Oder)	PF 16 74 15206 Frankfurt (O.)	(03 35) 5 58 25 20 cornelia.jonigkeit@geobasis-bb.de	5 58 25 03
Kundenservice bei der LGB²	Heinrich-Mann-Allee 103 14473 Potsdam	PF 60 10 62 14410 Potsdam	(03 31) 8 84 41 23 www.geobasis-bb.de	(03 31) 8 84 41 61 23
IHK³ Berlin	Fasanenstr. 85 10623 Berlin	-	(030) 31 51 00 service@berlin.ihk.de	31 51 166
IHK³ Frankfurt (Oder)	Puschkinstr. 12b 15236 Frankfurt (Oder)	-	(03 35) 56 21 0 servicezentrum@ihk-ffo.de	56 21 254
VVS⁴ Berlin und Brandenburg	Paderborner Str. 2-2a 10709 Berlin	-	(030) 53 65 09 50 mail@vvs-ev.de	53 65 09 51

¹ Gutachterausschuss

² Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg (früher: Landesvermessungsamt Brandenburg)

³ Industrie- und Handelskammer

⁴ Verband der vereidigten Sachverständigen e. V.

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

12.3 Telefonverzeichnis der Bauämter

Amt/amtsfreie Gemeinde	Telefon
Ahrensfelde	(030) 93 69 00 - 37 / - 38
Bernau	(0 33 38) 36 51 94
Biesenthal-Barnim	(0 33 37) 45 99 - 32 / - 39
Britz-Chorin	(0 33 34) 45 76 - 62 / - 61
Eberswalde	(0 33 34) 6 46 - 12 / - 14
Joachimsthal	(03 33 61) 6 46 19
Oderberg	(03 33 69) 7 09 - 61 / - 60
Panketal	(030) 94 51 11 10
Schorfheide	(0 33 35) 45 34 - 17 / - 20
Wandlitz	(03 33 97) 6 63 - 31 / - 32 / - 33
Werneuchen	(03 33 98) 8 16 - 31 / - 30 / - 12
Bauordnungsamt Landkreis Barnim	(0 33 34) 2 14 13 60

12.4 Politische Gliederung und Einwohnerzahlen des Landkreises

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

Gebietsstand: 31.12.2007

Amt/amtsfreie Gemeinde Gemeinde	Einwohner		Fläche [ha] 31.12.2007	Anschrift der Verwaltung
	30.09.2006	30.09.2007		
Gemeinde Ahrensfelde (mit den Ortsteilen Ahrensfelde, Blumberg, Eiche, Lindenberg u. Mehrow)	12.942	13.010	5.774	Dorfstraße 49 16356 Ahrensfelde Tel. (030) 93 69 00 0 Fax (030) 93 69 00 69
Stadt Bernau bei Berlin (mit den Ortsteilen Bernau, Birkholz, Börnicke, Ladeburg, Lobetal u. Schönow)	35.437	35.784	10.373	Marktplatz 2 16321 Bernau bei Berlin Tel. (0 33 38) 36 50 Fax (0 33 38) 36 51 90
Amt Biesenthal-Barnim	11.810	11.829	19.768	Plotkeallee 5 16359 Biesenthal Tel. (0 33 37) 45 99 0 Fax (0 33 37) 45 99 40
Stadt Biesenthal (mit den Ortsteilen Biesenthal u. Danewitz)	5.626	5.629	6.048	
Breydin (mit den Ortsteilen Trampe und Tuchen-Klobbicke)	845	862	3.463	
Marienwerder (mit den Ortsteilen Marienwerder, Ruhlsdorf und Sophienstädt)	1.761	1.753	3.995	
Melchow¹ (mit den Ortsteilen Melchow und Schönholz)	902	903	1.652	
Rüdnitz	1.785	1.779	1.379	
Sydower Fließ (mit den Ortsteilen Grüntal u. Tempelfelde)	891	903	3.231	
Amt Britz-Chorin	6.009	5.921	17.187	Eisenwerkstr. 7 16230 Britz Tel. (0 33 34) 45 76 10 Fax (0 33 34) 45 76 50
Britz	2.286	2.249	1.535	
Chorin (mit den Ortsteilen Brodowin, Chorin Golzow, Neuehütte, Sandkrug, Senftenhütte und Serwest)	2.557	2.520	12.132	
Hohenfinow	517	511	2.191	
Niederfinow	649	641	1.329	
Stadt Eberswalde¹ (mit den Ortsteilen Eberswalde, Finow, Sommerfelde, Spechthausen und Tornow)	41.835	41.469	9.351	Breite Straße 42 16225 Eberswalde Tel. (0 33 34) 6 40 Fax (0 33 34) 6 41 90

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

Amt/amtsfreie Gemeinde Gemeinde	Einwohner		Fläche [ha] 31.12.2007	Anschrift der Verwaltung
	30.09.2006	30.09.2007		
Amt Joachimsthal / Schorfheide	5.545	5.493	20.804	Joachimsplatz 1-3 16247 Joachimsthal Tel. (03 33 61) 64 60
Althüttendorf (mit den Ortsteilen Althüttendorf u. Neugrimnitz)	730	737	1.863	
Friedrichswalde (mit den Ortsteilen Friedrichswalde und Parlow-Glambeck)	949	910	4.489	
Stadt Joachimsthal	3.378	3.369	12.019	
Ziethen (mit den Ortsteilen Groß-Ziethen u. Klein-Ziethen)	488	477	2.433	
Amt Oderberg	5.765	5.675	11.858	Berliner Straße 89 16248 Oderberg Tel. (03 33 69) 70 90 Fax (03 33 69) 70 948
Hohensaaten	788	762	2.190	
Liepe	771	770	1.076	
Lunow-Stolzenhagen (mit den Ortsteilen Lunow u. Stolzenhagen)	1.200	1.218	3.370	
Stadt Oderberg	2.436	2.366	3.531	
Parsteinsee (mit den Ortsteilen Lüdersdorf u. Parstein)	570	559	1.691	
Gemeinde Panketal (mit den Ortsteilen Schwanebeck und Zepernick)	18.936	19.143	2.582	Schönowener Straße 105 Ortsteil Zepernick 16341 Panketal Tel. (030) 94 51 10 Fax (030) 51 11 99
Gemeinde Schorfheide (mit den Ortsteilen Altenhof, Eichhorst, Finowfurt, Groß Schönebeck (Schorfh.), Lichterfelde und Werbellin)	10.339	10.366	23.679	Erzbergerplatz 1 Ortsteil Finowfurt 16244 Schorfheide Tel. (0 33 35) 45 34 0 Fax (0 33 35) 45 34 44
Gemeinde Wandlitz (mit den Ortsteilen Basdorf, Klosterfelde, Lanke, Prenden, Schönerlinde, Schönwalde, Stolzenhagen Wandlitz und Zerpenschleuse)	20.677	21.010	16.431	Prenzlauer Chaussee 157 16348 Wandlitz Tel. (03 33 97) 6 60 Fax (03 33 97) 6 61 16
Gemeinde Werneuchen (mit den Ortsteilen Hirschfelde, Krummensee, Löhme, Schönfeld, Seefeld, Tiefensee, Weesow, Werneuchen und Willmersdorf)	7.846	7.902	11.634	Am Markt 5 16356 Werneuchen Tel. (03 33 98) 81 610 Fax (03 33 98) 9 04 18
Landkreis Barnim	177.141	177.602	149.441	

12.5 Zusammensetzung des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle

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

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

In der **Geschäftsstelle** sind tätig:

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

Abbildungsverzeichnis

3.1	Baupreisindizes 2007	10
3.2	Landkreis Barnim -Gebietsstand 31.12.2007-	11
4.1	Entwicklung der Anzahl der Verkäufe von 2000 bis 2007	13
4.2	Entwicklung der Verkäufe in den Teilmärkten	13
4.3	Anteile der Grundstücksarten am Marktgeschehen	13
4.4	Anzahl der Verkäufe in den Ämtern/amtsfreien Gemeinden im Jahr 2007	14
4.5	Entwicklung des Geldumsatzes von 2000 bis 2007	15
4.6	Entwicklung des Geldumsatzes in den Teilmärkten	15
4.7	Anteile der Grundstücksarten am Geldumsatz	15
4.8	Entwicklung des Flächenumsatzes von 1999 bis 2007	16
4.9	Entwicklung des Flächenumsatzes in den Teilmärkten	16
4.10	Anteile der Grundstücksarten am Flächenumsatz	16
4.11	Zwangsversteigerungen 1997 bis 2007	17
4.12	Untersuchung zum Verhältnis Versteigerungswert/Verkehrswert für 2007	17
4.13	Gegenüberstellung Anzahl Zwangsversteigerungen (ZV) und Anzahl Verkäufe von bebauten Grundstücken im Beherbergungs- und Gaststättengewerbe	17
5.1	Umsatz unbebauter Bauflächen 2007	18
5.2	Preisniveau 2007 für selbständige baureife Grundstücke	18
5.3	Unterteilung des Landkreises Barnim in vier Regionen -Gebietsstand: 31.12.2007-	20
5.4	Baulandpreisindex für den individuellen Wohnungsbau 1995 - 2007 -tabellarisch-	21
5.5	Baulandpreisindex für den individuellen Wohnungsbau 2000 - 2007 -grafisch-	21
5.6	Umrechnungskoeffizienten für die Abhängigkeit des Bodenwertes von der Fläche	23
5.7	Verhältnis Preise Bauerwartungs- und Rohbauland / BRW Wohnbauland 2000 bis 2007	25
5.8	Kaufpreise von Wassergrundstücken 2000 - 2007	26
5.9	Abhängigkeit der Kaufpreise von Wassergrundstücken von der Grundstücksgröße	27
5.10	Seen in Wandlitz und Stolzenhagen	27
5.11	Vergleich von Wasser- und Nichtwassergrundstücken zum Stand 01.01.2007	28
5.12	Erbbauszinssätze (aus 1998 bis 2007)	29
6.1	Anbaueignung im Landkreis anhand der Ackerzahlen (AZ)	30
6.2	Kaufpreise landwirtschaftlicher Flächen 2007 und 2006	31
6.3	Untersuchung zur Abhängigkeit des Kaufpreises von der Bodenqualität	32
6.4	Untersuchung zur Abhängigkeit des Kaufpreises von der Grundstücksfläche	32
6.5	Kaufpreise forstwirtschaftlicher Flächen 2007 und 2006	33
6.6	Kaufpreise forstwirtschaftlicher Flächen 2000 bis 2007	33
7.1	Wohngrundstücke im Außenbereich - Bestandsschutz	35
7.2	Wohngrundstücke im Außenbereich - Zulässige Bauvorhaben	35
7.3	Wochenendgrundstücke im Außenbereich	36
7.4	Unselbständige Baulandteilflächen	36
7.5	Unselbständige straßenseitige Baulandteilflächen	37
7.6	Private Grünflächen	37
7.7	Besondere Agrarflächen 2006 - 2007	38
7.8	Kaufpreise für Grund und Boden von Dauerkleingärten	38
7.9	Flächen zur Sport- und Freizeitnutzung	39
7.10	Gewässerflächen	39
7.11	Ver- und Entsorgungsanlagen	39
7.12	öffentliche Grünanlagen	40
7.13	Straßenverkehrsflächen	40

7.14	Private Straßen- und Wegeflächen	40
8.1	Kaufpreise von mit freistehenden EFH/ZFH bebauten Grundstücken aus dem Jahr 2007	41
8.2	Kaufpreisentwicklung von mit freistehenden EFH/ZFH bebauten Grundstücken	42
8.3	Marktanpassungsfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	43
8.4	Liegenschaftszins für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	45
8.5	Gebäudeanteil am Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche (WF) mit Gebäudeklassen nach fiktivem Baujahr und Ausstattung	47
8.6	Kaufpreise von mit RH/DHH bebauten Grundstücken aus dem Jahr 2007	48
8.7	Kaufpreisentwicklung mit RH/ DHH bebauter Grundstücke	49
8.8	Marktanpassungsfaktoren für Reihenhäuser/ Doppelhaushälften	49
8.9	Liegenschaftszins für Reihenhäuser/ Doppelhaushälften	50
8.10	Gebäudeanteil am Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche (WF) mit Gebäudeklassen nach fiktivem Baujahr und Ausstattung	51
8.11	Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen in Bernau, Ladeburg und Seefeld	52
8.12	Geschosswohnungsbau	53
8.13	Zwei- und Mehrfamilienhäuser/Altbau	53
8.14	Preise für PKW-Stellplätze aus 2000 - 2007	54
8.15	Preisentwicklung bei Erstverkäufen von Eigentumswohnungen 2000 - 2007	54
8.16	Kaufpreise für gewerblich genutztes Teileigentum ab 2000	55
8.17	Verkäufe in der Bungalowsiedlung am Grimnitzsee (Baujahr 1975)	55
8.18	Kaufpreise von mit MFH bebauten Grundstücken aus dem Jahr 2007	56
8.19	Marktanpassungsfaktoren für Mehrfamilienhäuser	57
8.20	Liegenschaftszins für Mehrfamilienhäuser	58
8.21	Kaufpreise von mit Geschäfts- und Verwaltungsgebäuden bebauten Grundstücken aus dem Jahr 2007	59
8.22	Marktanpassungsfaktoren (MAF) für Wohn- und Geschäftshäuser	60
8.23	Liegenschaftszins für Wohn- und Geschäftshäuser	60
8.24	Umsatz bebauter Gewerbe- und Industriegrundstücke 2007	61
8.25	Gewerbegebiete	62
8.26	Preisniveau 2005 - 2007 sonstiger bebauter Grundstücke	63
8.27	Kaufpreise von mit Wochenendhäusern bebauten Grundstücken aus dem Jahr 2007	64
9.1	Auszug aus der Bodenrichtwertkarte des Landkreises Barnim, Stichtag 01.01.2008	67
9.2	Bodenrichtwerte Gewerbefläche / Wohnbaufläche zum Stichtag 01.01.2008	68
9.3	Abhängigkeit der Bodenrichtwerte Gewerbliche Baufläche / Wohnbaufläche	69
9.4	Bodenrichtwerte Sonderbaufläche / Wohnbaufläche zum Stichtag 01.01.2008	70
9.5	Abhängigkeit der Bodenrichtwerte Sonderbaufläche / Wohnbaufläche	71
9.6	Besondere Bodenrichtwerte in den Sanierungsgebieten Stichtag 01.01.2008	72
9.7	Bodenrichtwerte land- und forstwirtschaftlicher Flächen ab 2004	73
10.1	Jährliche Nutzungsentgelte für bebaute Erholungsgrundstücke	75
10.2	Jährliche Nutzungsentgelte für unbebaute Erholungsgrundstücke	77
10.3	Jährliche Nutzungsentgelte für Garagenstellplätze	78
10.4	Nettokaltmieten für Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern im Landkreis Barnim	79
10.5	Gewerbemietübersicht Gastronomie	80
10.6	Gewerbemietübersicht Büros und Praxen	81
10.7	Gewerbemietübersicht Ladenlokale	82
10.8	Gewerbemietübersicht Lagerräume (kalt)	82

Stichwortverzeichnis

öffentliche Grünanlagen	40	Landwirtschaftliche Flächen	31
Ackerland	31	Liegenschaftszinssatz	
Ackerzahlen	30	Ein- u. Zweifamilienhäuser	44
Anlagen für regenerative Energie	39	Mehrfamilienhäuser	58
Arrondierung		Reihenhäuser u. Doppelhaushälften ...	50
Baulandteilflächen	36	Wohn- und Geschäftshäuser	60
land- und forstwirtschaftliche Flächen .	38	Marktanpassungsfaktoren	
private Grünflächen	37	Ein- u. Zweifamilienhäuser	42
Außenbereich		Mehrfamilienhäuser	57
Bestandsschutz	35	Reihen- u. Doppelhäuser	49
Wochenendgrundstücke	36	Wohn- und Geschäftshäuser	59
Zulässige Bauvorhaben	35	Mieten	
Bauerwartungsland	25	Büros und Praxen	81
Bauland in zweiter Reihe	24	Ein- und Zweifamilienhäuser	79
Baupreisindizes	10	Gastronomie	80
Bodenpreisindex		Ladenlokale	83
Landwirtschaft	32	Lagerräume	82
Bodenpreisindexreihe		Nutzungsentgelte	
Individueller Wohnungsbau	21	bebaute Erholungsgrundstücke	75
Bodenrichtwerte	65	Garagenstellplätze	78
Campingplätze	39	unbebaute Erholungsgrundstücke	77
Dauer- und Sonderkulturen	34	PKW-Stellplätze	54
Dauerkleingärten	38	Preise für	
Deponieflächen	39	Dienstleistungen	85
Eckgrundstücke	24	Produkte	85
Eigentumswohnungen	52	Private Straßen- und Wegeflächen	40
Einwohnerzahlen	89	Rohbauland	25
Erbbauzinssätze	29	Sportanlagen	39
Forstwirtschaftliche Flächen	33	Straßenverkehrsflächen	40
Freizeiteinrichtungen	39, 63	Teileigentum	55
Gebäundefaktoren	46	Telefonverzeichnis der Bauämter	88
Gebühren	85	Umrechnungskoeffizienten Bauland	22
Gemeinbedarfsflächen	40	Unland	34
Geringstland	34	Vergleichsfaktoren	
Gewässerflächen	39	Ein- und Zweifamilienhäuser	46
Gewerbeobjekte	61	Reihenhäuser und Doppelhaushälften .	51
Gewerbestandorte	62	Verlandungstreifen	26, 28
Grünland	31	Wald	33
Gutachterausschüsse Land Brandenburg ...	87	Wassergrundstücke	26
Hausgärten	37, 38	Zwangsversteigerungen	17
Kiesabbau	39		
Lagerflächen	39		
Landwirtschaftliche Betriebe	34		