

**Grundstücksmarktbericht
Landkreis Barnim**

2009

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

Bezug: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
(Kontakt siehe Herausgeber)

Gebühr: 22,50 €

Titelfoto: Bäume im Landkreis Barnim

Stand: 23.04.2010 (Datum des Beschlusses)

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

Nutzungsbedingungen für Grundstücksmarktberichte im automatisierten Abrufverfahren

Sehr geehrte Kundinnen und Kunden,

die Grundstücksmarktberichte der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte im Land Brandenburg stehen Ihnen seit dem 1. März 2019 kostenfrei im automatisierten Abrufverfahren in digitaler Form (PDF) zur Verfügung. Damit gelten die in den Grundstücksmarktberichten bis 2017 angegebenen Nutzungsbedingungen für die Weiterverwendung und Vervielfältigung nicht mehr.

Für die Grundstücksmarktberichte im automatisierten Abrufverfahren gilt daher auch die Lizenz "Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0" (dl-de/by-2-0). Sie können den Lizenztext unter www.govdata.de/dl-de/by-2-0 einsehen. Die Inhalte der Grundstücksmarktberichte können gemäß dieser Nutzungsbestimmungen unter Angabe der Quelle © Gutachterausschüsse für Grundstückswerte BB [Jahr] und der Lizenz mit Verweis auf den Lizenztext genutzt werden. Zusätzlich ist die Internetadresse www.gutachterausschuss-bb.de mit anzugeben.

Beispiel für den Quellenvermerk:

© Gutachterausschüsse für Grundstückswerte BB 2012, dl-de/by-2-0
(www.govdata.de/dl-de/by-2-0), www.gutachterausschuss-bb.de

Die Nichtbeachtung dieser Nutzungsbedingungen wird nach dem Urheberrechtsgesetz verfolgt.

Vorwort

Sehr geehrte Damen und Herren,
liebe Leserinnen und Leser,

mit kurzer Verzögerung erscheint der hier vorliegende Marktbericht 2009 für den Grundstücksmarkt im Landkreis Barnim.

In diesem Umfang von fast 100 Seiten wäre der Grundstücksmarktbericht nicht möglich, wenn die Datenbasis nur auf der vom Gesetzgeber festgelegten Information beruhen würde.

Ein paar Seiten wäre dann den Begriff Marktbericht nicht wert.

Die Auswertung der reinen Pflichtangaben der Kaufpreissammlung hätte folgendes zu bedeuten: Kaufverträge von unbebauten Grundstücken und die wenigen Kaufverträge, in denen die Werte von Boden- und Gebäudewert getrennt aufgeführt werden sind auswertbar. Alle Verträge mit Mischpreisen würden nicht in die weitere Auswertung eingehen.

In diesen Fällen muss beim Erwerber hinterfragt werden. Dies geschieht durch einen Fragebogen. Erst nach der Auswertung des Fragebogens stehen weitere Informationen zur Analyse bereit.

Der Rücklauf der Fragebögen im Jahr 2009 von ca. 70 % ist ein erfreuliches Ergebnis, auch wenn durch die Mitarbeiter der Geschäftsstelle in einigen Fällen Überzeugungsarbeit geleistet werden musste.

Ich möchte mich an dieser Stelle bei den Auskunftswilligen bedanken und an alle appellieren, an der Verbesserung der Datenbasis des Grundstücksmarktberichtes durch Beantwortung der Fragebögen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses mitzuwirken.

Eine gesunde Skepsis der Auskunftgebenden ist durch ein kurzes Telefongespräch mit den Mitarbeitern der Geschäftsstelle leicht zu überwinden.

Zumindest von den Kaufwilligen, die einen Bodenrichtwert erfragen, ist die Hilfe der Auskunftswilligen in Anspruch genommen worden. Jeder der nun wieder auskunftswillig ist, trägt dazu bei, dass die Aussagen zum Grundstücksmarkt genauer und umfangreicher getroffen werden können.

Letztendlich sind hier auch noch andere Quellen zu nennen, die zu den einzelnen Themen Daten lieferten. Diese werden im Marktbericht an entsprechenden Stellen genannt. Auch den Verfassern dieser Quellen möchte ich danken.

Nun zum konkreten Inhalt des Marktberichtes 2009.

Die Mietübersicht für Gewerbeimmobilien im Landkreis Barnim ist grundlegend aktualisiert worden.

Ebenso wurden die Übersichten zu den Mieten von Ein- und Zweifamilienhäusern überarbeitet.

Außerdem sind die Angaben zu Grundstücken mit Sondernutzungen (wie Sport- und Freizeit, Ver- und Entsorgungsanlagen) um die Angaben zur Flächengröße erweitert worden.

Für die Gebäudeart Mehrfamilienhäuser wurden die Marktanpassungsfaktoren und Liegenschaftszinssätze aktualisiert. Aussagen zu Kaufpreisen für den Geschosswohnungsbau in Bezug auf die Wohnfläche wurden neu aufgenommen.

Ich wünsche Ihnen, dass Sie bei der Lektüre des Marktberichtes auf viel Interessantes und Verwendbares stoßen.

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	69
9.3 Besondere Bodenrichtwerte	70
9.4 Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	71
10. Nutzungsentgelte / Mieten / Pachten	72
10.1 Nutzungsentgelte	72
10.2 Mieten	77
10.2.1 Mietniveau für Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern im LK Barnim	77
10.2.2 Gewerbemieten im Landkreis Barnim	78
10.3 Pachten	80
11. Aufgaben des Gutachterausschusses und des Oberen Gutachterausschusses	81
11.1 Der Gutachterausschuss im Landkreis Barnim	81
11.2 Dienstleistungen und Produkte	82
11.3 Der Obere Gutachterausschuss im Land Brandenburg	83
12. Anhang	84
12.1 Anschriften der Gutachterausschüsse im Land Brandenburg	84
12.2 weitere Anschriften	85
12.3 Telefonverzeichnis der Bauämter	85
12.4 Politische Gliederung und Einwohnerzahlen des Landkreises Barnim	86
12.5 Zusammensetzung des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle	88
Abbildungsverzeichnis	89
Stichwortverzeichnis	91

1. Der Grundstücksmarkt in Kürze

Im Geschäftsjahr 2009 sind bezüglich der Umsätze unterschiedliche Trends zu verzeichnen. Neben der Anzahl der registrierten Kauffälle hat sich auch der Geldumsatz verringert. Dagegen ist der Flächenumsatz gestiegen.

Konkret bedeutet dies:

- **Zahl der Kauffälle** - 3 %
- **Geldumsatz** - 8 %
- **Flächenumsatz** + 32 %

Im Wesentlichen resultieren diese Entwicklungen aus dem Rückgang der Kauffallanzahl bei Eigentumswohnungen und einem höheren Flächenumsatz im Teilmarkt land- und forstwirtschaftliche sowie bebaute Grundstücke. Der Rückgang des Geldumsatzes betrifft sowohl bebaute Grundstücke als auch Eigentumswohnungen.

Aus den registrierten Kaufpreisen für Bauflächen zum Zwecke der Wohnbebauung, der gewerblichen Bebauung und der Bebauung mit Wochenendhäusern hat der Gutachterausschuss zum Stichtag 01.01.2010 für den Landkreis Barnim 287 **allgemeine Bodenrichtwerte** ermittelt und beschlossen. Hinzu kommen 5 Richtwerte für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke und 49 besondere Bodenrichtwerte in den Sanierungsgebieten Bernau und Eberswalde.

Die Entwicklung der Kaufpreise für unbebaute Baugrundstücke hat sich im Landkreis Barnim auch im Jahr 2009 nicht einheitlich vollzogen.

Das spiegelt sich letztendlich in den ermittelten Bodenrichtwerten wieder.

2 % der Bodenrichtwerte des Vorjahres sind **gestiegen** (z. B. in Ahrensfelde und in Zepernick),

7 % der Werte sind **zurückgegangen** (z. B. in Bernau und in Stolzenhagen bei Wandlitz),

die verbleibenden 91 % sind in ihrer Höhe **unverändert** (z. B. in Finowfurt und in Wandlitz).

Die vom Gutachterausschuss beschlossenen **Bodenrichtwerte für Ackerflächen** im Landkreis Barnim liegen in einer Spanne von 0,36 - 0,50 €/m². Der Richtwert für **Grünland** beträgt 0,28 €/m², der für **Waldflächen** 0,24 €/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 **19. Bericht über den Barnimer Grundstücksmarkt** liegen neben den Kaufalldaten des Geschäftsjahres 2009 auch Daten zurückliegender Jahre zugrunde. Diese letztgenannten Daten dienen dem Aufzeigen von Tendenzen und der Ermittlung durchschnittlicher Preise für einzelne Grundstücksarten, soweit aus 2009 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 25 Gemeinden eine **Fläche von ca. 1.470 km²** ein. In 3 Amtsbereichen und 7 amtsfreien Gemeinden leben **ca. 176.700 Einwohner** (Stand: 30.06.2009).

Seit dem 30.09.2008 ist ein Bevölkerungsrückgang um 0,1 % zu verzeichnen. In allen Gemeinden des engeren Verflechtungsraumes ist die Einwohnerzahl gestiegen, im äußeren Entwicklungsraum zurückgegangen.

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. Beispielfhaft 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, Bauwirtschaft sowie in zunehmendem Maße auch die erneuerbaren Energietechnologien vertreten. Die Gesundheitswirtschaft hat sich 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 in den kommenden Jahren die Aktivitäten zur Umsetzung der **Null-Emissions-Strategie des Landkreises Barnim** mit der Kampagne "**die Zukunft ist ERNEUER:BAR**" und des kreisübergreifenden Projektes **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 bzw. -sichernden 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.

Zur Unterstützung von Investoren im Landkreis steht mit der Wirtschafts- und Tourismusentwicklungsgesellschaft mbH des Landkreises Barnim (WITO) ein erfahrenes Team von Wirtschaftsförderungern 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. Einen wachsenden Stellenwert in der Arbeit dieser Gesellschaft nehmen in jüngerer Zeit verschiedene Aktivitäten zur regionalen Fachkräftesicherung ein. 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 2009 hat sich die wirtschaftliche Situation im Landkreis Barnim gegenüber dem Vorjahr nur leicht verbessert. Die Beschäftigungslage ist nach wie vor angespannt. Die **Arbeitslosenquote** (berechnet auf der Basis aller zivilen Erwerbspersonen) liegt im **Mittel des Landkreises bei 11,2 %** (Stand: Januar 2010).

Der Landkreis Barnim hatte 2009 wieder einen positiven Saldo bei **Gewerbemeldungen**, der gegenüber dem vergangenen Jahr gestiegen ist. Die Zahl der Gewerbetreibenden ist gegenüber 2008 um 169 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.

Bauanträge bei Einfamilienhäusern

Nach der Abschaffung der Eigenheimzulage pegelte sich die Zahl der beantragten Eigenheimneubauten im Landkreis (ohne Stadt Eberswalde) bei jährlich etwa 500 - 600 Anträgen ein.

In Jahresscheiben dargestellt waren dies 569 Bauanträge für 2006, 648 für 2007, 566 für 2008 und 534 für 2009.

Davon entfielen 2009 auf Ahrensfelde 77 (-4), Bernau bei Berlin 101 (-11), Schorfheide 22 (-6), Biesenthal-Barnim 47 (+9), Britz-Chorin-Oderberg 20 (+1), Panketal 97 (-20), Wandlitz 136 (-10), Werneuchen 29 (+12) und Joachimsthal 5 (-3). (Klammerwerte: Veränderungen zum Vorjahr)

Zusätzlich wurden bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde der Stadt Eberswalde 29 Einfamilienhäuser zur Genehmigung beantragt.

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

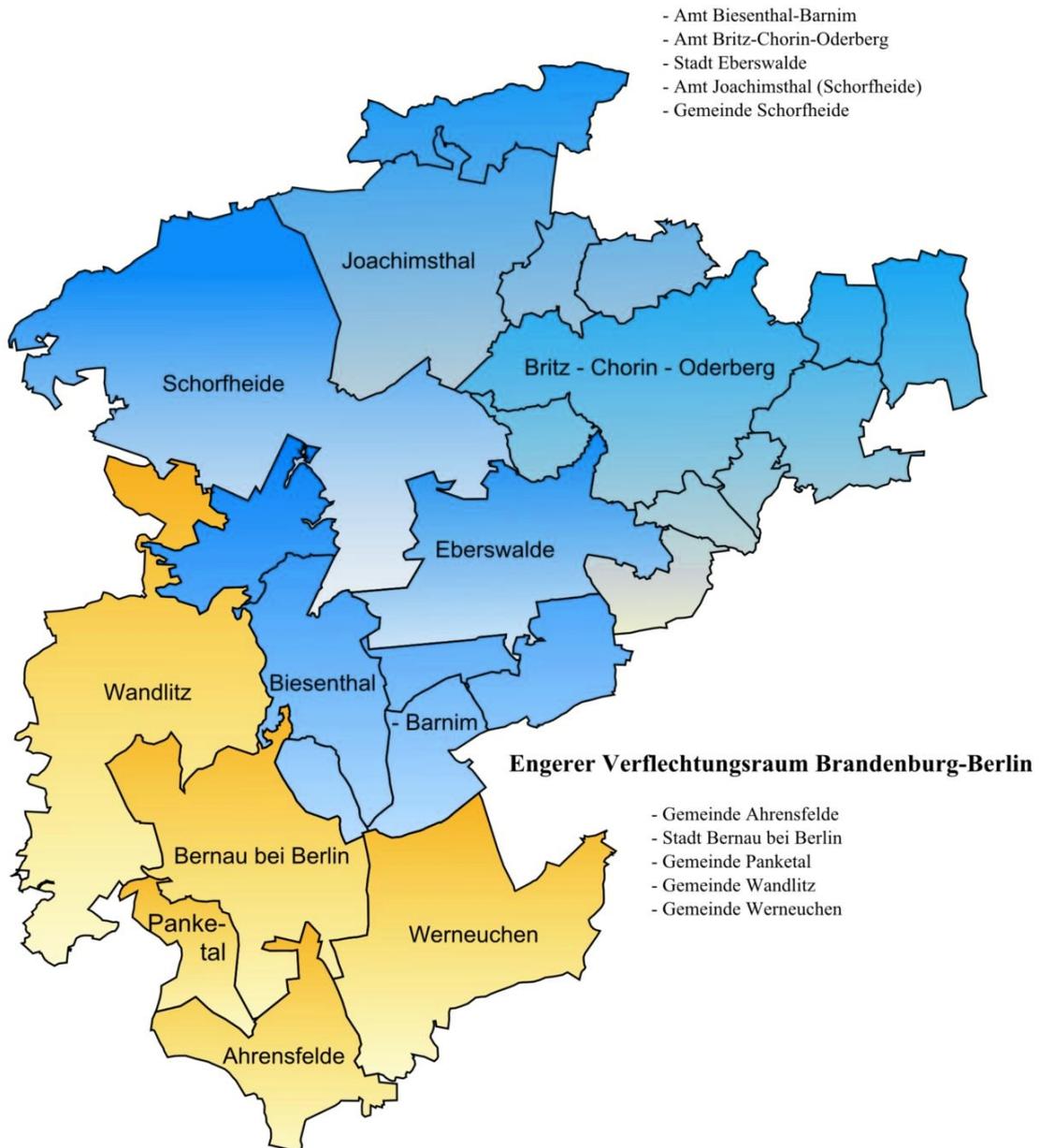
Abb. 3.1: Baupreisindizes 2009

Preisindexreihe (2005 = 100)	Indexpunkte für das Jahr 2009			
	Februar	Mai	August	November
Bund insgesamt	112,8	112,6	112,8	112,8
Einfamilienhäuser	112,6	112,4	112,6	112,6
Mehrfamilienhäuser	113,7	113,4	113,5	113,5
Bürogebäude	113,8	113,7	113,8	113,9
gewerbliche Betriebsgebäude	115,8	114,9	114,9	114,8
Land Brandenburg insgesamt	121,4	121,2	122,1	122,2
Ein- und Zweifamilienhäuser	121,0	120,8	121,7	121,9
Mehrfamilienhäuser	123,0	122,9	123,7	123,7
Bürogebäude	122,2	122,3	123,1	123,3
gewerbliche Betriebsgebäude	124,0	123,2	124,6	124,7

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.statistik-berlin-brandenburg.de.

Abb. 3.2: **Landkreis Barnim** -Gebietsstand 31.12.2009-

**Zuordnung der Ämter/Gemeinde gemäß
Landesentwicklungsprogramm der Länder
Berlin und Brandenburg
Äußerer Entwicklungsraum Brandenburg**



Territoriale Gliederung der Ämter und amtsfreien Gemeinden vgl. Anhang, Seite 87

4. Übersicht über die Umsätze

In die Ermittlung der Umsatzzahlen wurden alle Kaufverträge des Geschäftsjahres 2009 einbezogen, die bis zum 15. Februar 2010 bei der Geschäftsstelle eingegangen waren. Die Angaben zu den Vorjahren sind um die Kauffälle ergänzt worden, die nach dem 15. Februar 2009 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

Für den Berichtszeitraum liegen der Geschäftsstelle für den Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses im Landkreis Barnim

2.606 Kauffälle

vor. Gegenüber dem Geschäftsjahr 2008 bedeutet dies einen Rückgang um 70 Kauffälle, das sind ca. **3 % weniger als im Jahr zuvor.**

Zusätzlich zu diesen Kaufverträgen erhielt die Geschäftsstelle 96 Verträge über die Schenkung, die Erbauseinandersetzung oder die Übertragung von Grundstücken.

Abb. 4.1: Entwicklung der Anzahl der Verkäufe von 2002 bis 2009

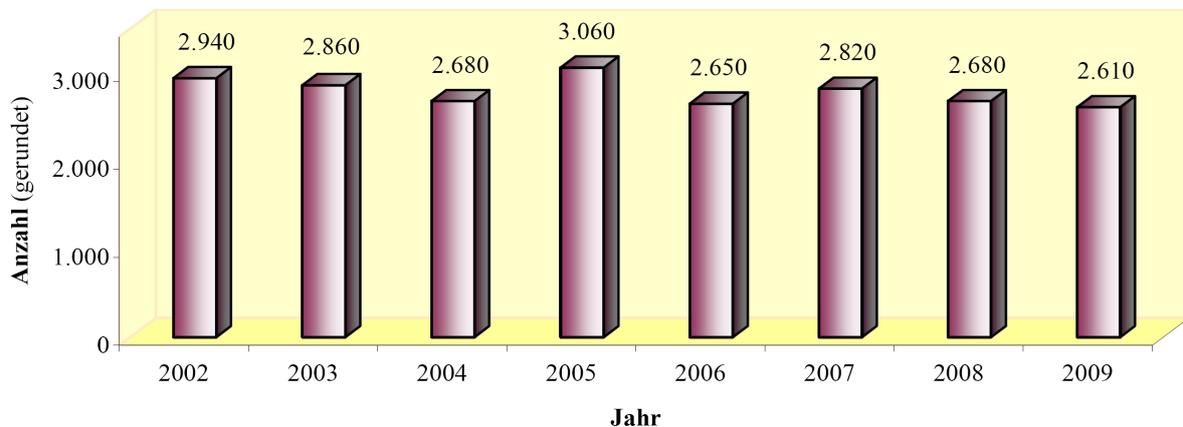


Abb. 4.2: Entwicklung der Verkäufe in den Teilmärkten

Teilmärkte	Anzahl der Verkäufe							
	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
unbebaute Bauflächen (ub)	1.346	1.272	1.085	1.130	792	915	756	771
bebaute Bauflächen (bb)	1.089	1.031	926	1.008	831	957	953	919
Wohnungs- und Teileigentum (ei)	92	113	122	291	360	332	285	204
land- und forstwirtschaftl. Flächen (lf)	253	279	344	462	433	377	490	526
sonstige Flächen (sf)	105	110	157	112	143	139	119	117
Gemeinbedarfsflächen (gf)	51	55	49	57	89	102	73	69
Gesamt	2.936	2.860	2.683	3.060	2.648	2.822	2.676	2.606

Abb. 4.3: Anteile der Grundstücksarten am Marktgeschehen

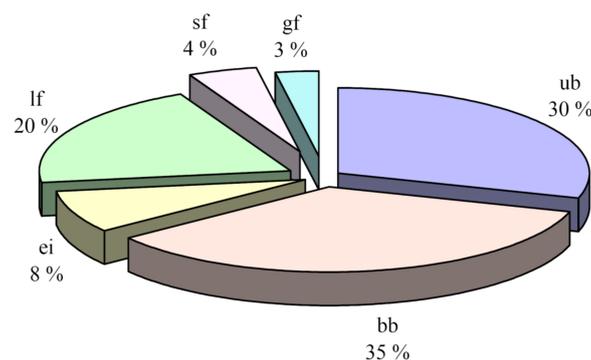
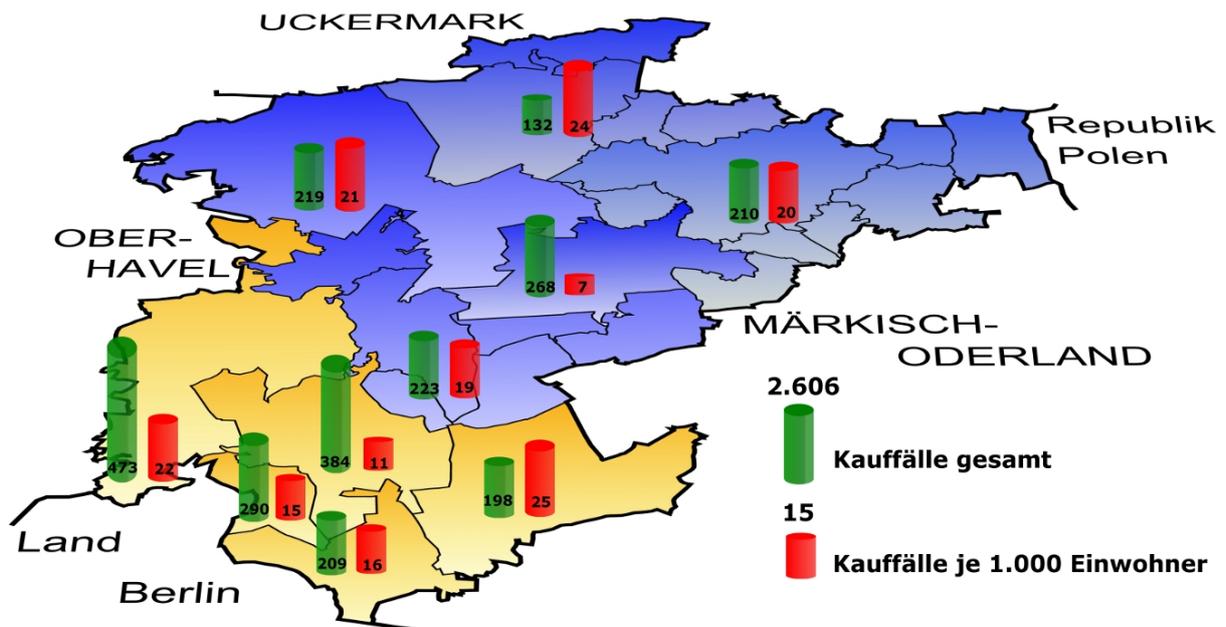


Abb. 4.4: Anzahl der Verkäufe in den Ämtern/amtsfreien Gemeinden im Jahr 2009

Ämter / amtsfreie Gemeinden	Anzahl der Kauffälle in den Teilmärkten							je 1.000 Einwohner
	ub	bb	ei	lf	gf	sf	Gesamt	
Ahrensfelde	71	78	18	18	3	21	209	16
Bernau	130	120	73	41	14	6	384	11
Biesenthal-Barnim	51	89	13	59	1	10	223	19
Britz-Chorin-Oderberg	32	75	0	94	2	7	210	20
Eberswalde	83	103	21	18	9	34	268	7
Joachimsthal	17	39	15	56	0	5	132	24
Panketal	119	127	16	16	11	1	290	15
Schorfheide	57	76	8	68	3	7	219	21
Wandlitz	176	155	17	84	19	22	473	22
Werneuchen	35	60	23	69	7	4	198	25
Gesamt	771	922	204	523	69	117	2.606	Mittel: 15



4.2 Geldumsatz

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

umgesetzt worden.

Das entspricht einem Rückgang gegenüber 2008 um ca. 8 %.

Abb. 4.5: Entwicklung des Geldumsatzes von 2002 bis 2009

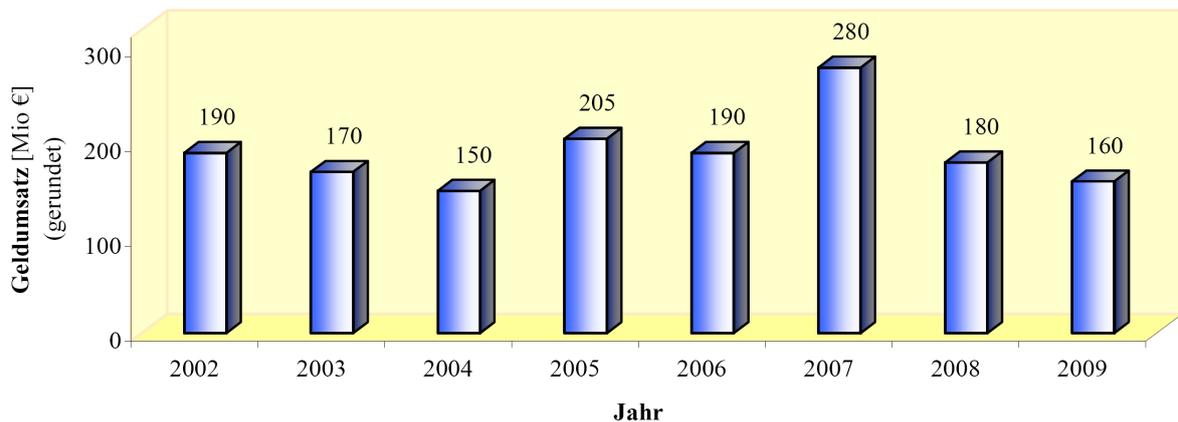
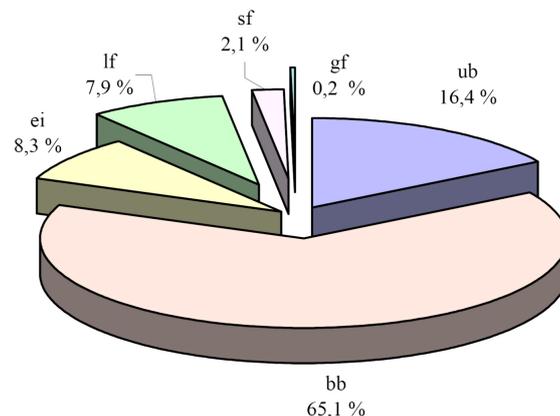


Abb. 4.6: Entwicklung des Geldumsatzes in den Teilmärkten

Teilmärkte	Geldumsatz [Mio €]							
	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
unbebaute Bauflächen (ub)	53,8	49,2	37,4	43,4	29,7	33,2	26,4	26,9
bebaute Bauflächen (bb)	127,8	106,6	98,7	135,7	127,2	205,1	118,2	106,2
Wohnungs- und Teileigentum (ei)	5,2	8,3	8,1	17,3	23,6	34,8	23,4	13,6
land- und forstwirtschaftl. Flächen (lf)	2,9	3,0	4,9	6,1	5,5	4,6	8,0	13,4
sonstige Flächen (sf)	1,5	2,0	1,6	1,5	1,9	1,0	1,3	3,5
Gemeinbedarfsflächen (gf)	0,2	0,1	0,2	0,2	0,2	0,3	0,3	0,3
Gesamt	191,4	169,2	150,9	204,2	188,1	279,0	177,5	163,9

Abb. 4.7: Anteile der Grundstücksarten am Geldumsatz



4.3 Flächenumsatz

Im Berichtszeitraum 2009 haben im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses rund

3.118 ha Grundstücksfläche

die Eigentümer gewechselt. Das sind ca. 2,1 % der Gesamtfläche des Landkreises Barnim. Dieser Umsatz bedeutet einen Anstieg gegenüber 2008 um ca. 32 %.

Abb. 4.8: Entwicklung des Flächenumsatzes von 2002 bis 2009

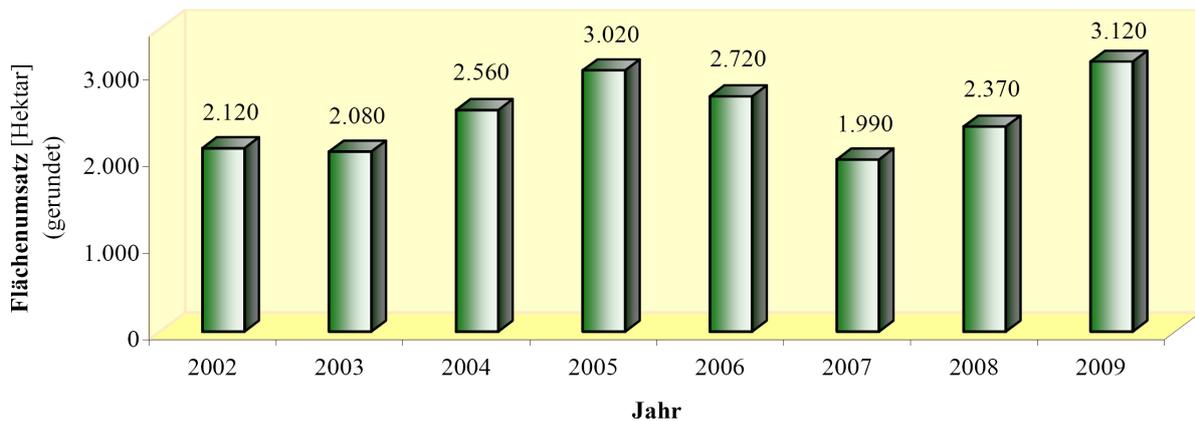
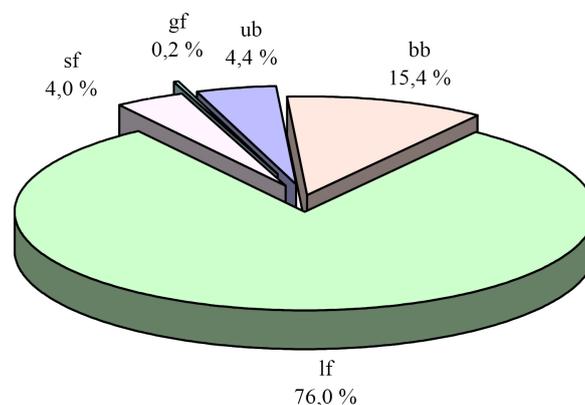


Abb. 4.9: Entwicklung des Flächenumsatzes in den Teilmärkten

Teilmärkte	Flächenumsatz [Hektar]							
	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
unbebaute Bauflächen (ub)	169	155	113	129	128	110	93	138
bebaute Bauflächen (bb)	336	267	584	204	281	481	222	351
land- und forstwirtschaftl. Flächen (lf)	1.538	1.364	1.582	2.577	2.255	1.373	1.994	2.499
sonstige Flächen (sf)	65	287	274	106	51	16	50	124
Gemeinbedarfsflächen (gf)	7	4	5	6	6	11	10	6
Gesamt	2.115	2.077	2.558	3.022	2.721	1.991	2.369	3.118

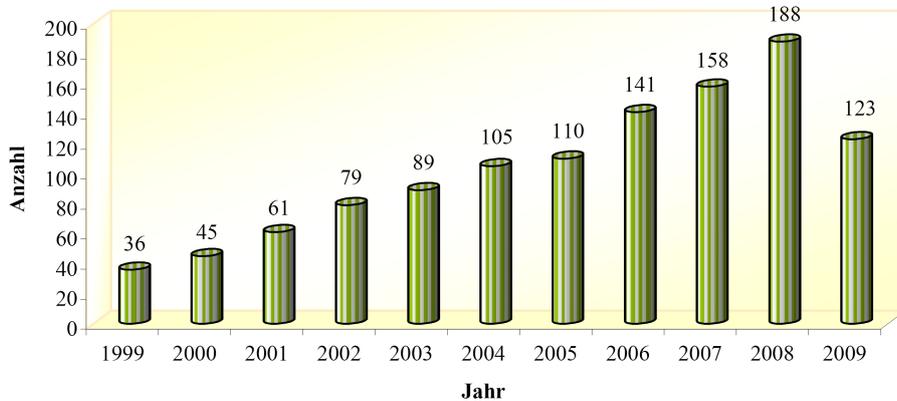
Abb. 4.10: Anteile der Grundstücksarten am Flächenumsatz



4.4 Zwangsversteigerungen

Vom zuständigen Amtsgericht werden der Geschäftsstelle regelmäßig Mitteilungen über Zwangsversteigerungsverfahren übersandt. Von 1999 - 2009 hat sich deren Zahl wie folgt entwickelt:

Abb. 4.11: Zwangsversteigerungen 1999 bis 2009



Für das Geschäftsjahr 2009 bedeutet dies einen Rückgang gegenüber 2008 um 35 %.

Zusätzlich zu den genannten Zwangsversteigerungen sind dem Gutachterausschuss 53 Verträge über die Versteigerung von Grundstücken an Auktionshäusern übersandt worden.

Abb. 4.12: Untersuchung zum Verhältnis Versteigerungswert/Verkehrswert für 2009

Grundstücksart	Versteigerungswert / Verkehrswert		
	Spanne	Mittel	Anzahl
unbebaute Bauflächen	31 - 141 %	74 %	13
bebaute Grundstücke	17 - 160 %	80 %	48
Ein- / Zweifamilienhäuser	17 - 160 %	80 %	34
Mehrfamilienhäuser	40 - 147 %	91 %	3
sonstige ¹	50 - 129 %	76 %	11
Eigentumswohnungen	12 - 76 %	43 %	26
land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	18 - 156 %	69 %	4

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
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
2008	3	6	3	3
2009	2	11	2	7

5. Bauland

5.1 Allgemeines

Der Grundstücksmarkt für unbebaute Bauflächen war im Jahr 2009 durch eine überwiegend konstante Nachfrage geprägt. Die **Zahl der Kauffälle** ist um 3 %, der **Geldumsatz** um 2 % und der **Flächenumsatz** um 48 % gestiegen.

Abb. 5.1: Umsatz unbebauter Bauflächen 2009

unbebaute Bauflächen	Anzahl der Kauffälle	Geldumsatz [Mio €]	Flächenumsatz [ha]
individueller Wohnungsbau	663	21,4	67,6
Mehrfamilienwohnhäuser	21	0,5	2,5
geschäftliche Nutzung	10	0,2	0,9
Betriebsgrundstücke der Land- u. Forstwirtschaft	0	0,0	0,0
gewerbliche Nutzung	42	4,3	41,7
sonstige Nutzung	35	0,5	24,7
Gesamt	771	26,9	137,5

Mit einem Anteil von 86 % 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 2009 für selbstständige baureife Grundstücke angegeben [sowohl erschließungsbeitragsfrei nach Baugesetzbuch (BauGB) als auch nach Kommunalabgabengesetz (KAG)].

Abb. 5.2: Preisniveau 2009 für selbstständige baureife Grundstücke

Gemeinde/Stadt	Anzahl der Verträge	Kaufpreismittel [€/m ²]	Flächenmittel [m ²]
Gemeinde Ahrensfelde	49	79	620
Gemeinde Panketal	67	78	670
Gemeinde Wandlitz	67	50	840
Gemeinde Werneuchen	14	38	790
Stadt Bernau	69	62	730
Stadt Eberswalde	21	44	590

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 2005 = 100
- Untersuchungszeitraum 1995 - 2009
- 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):

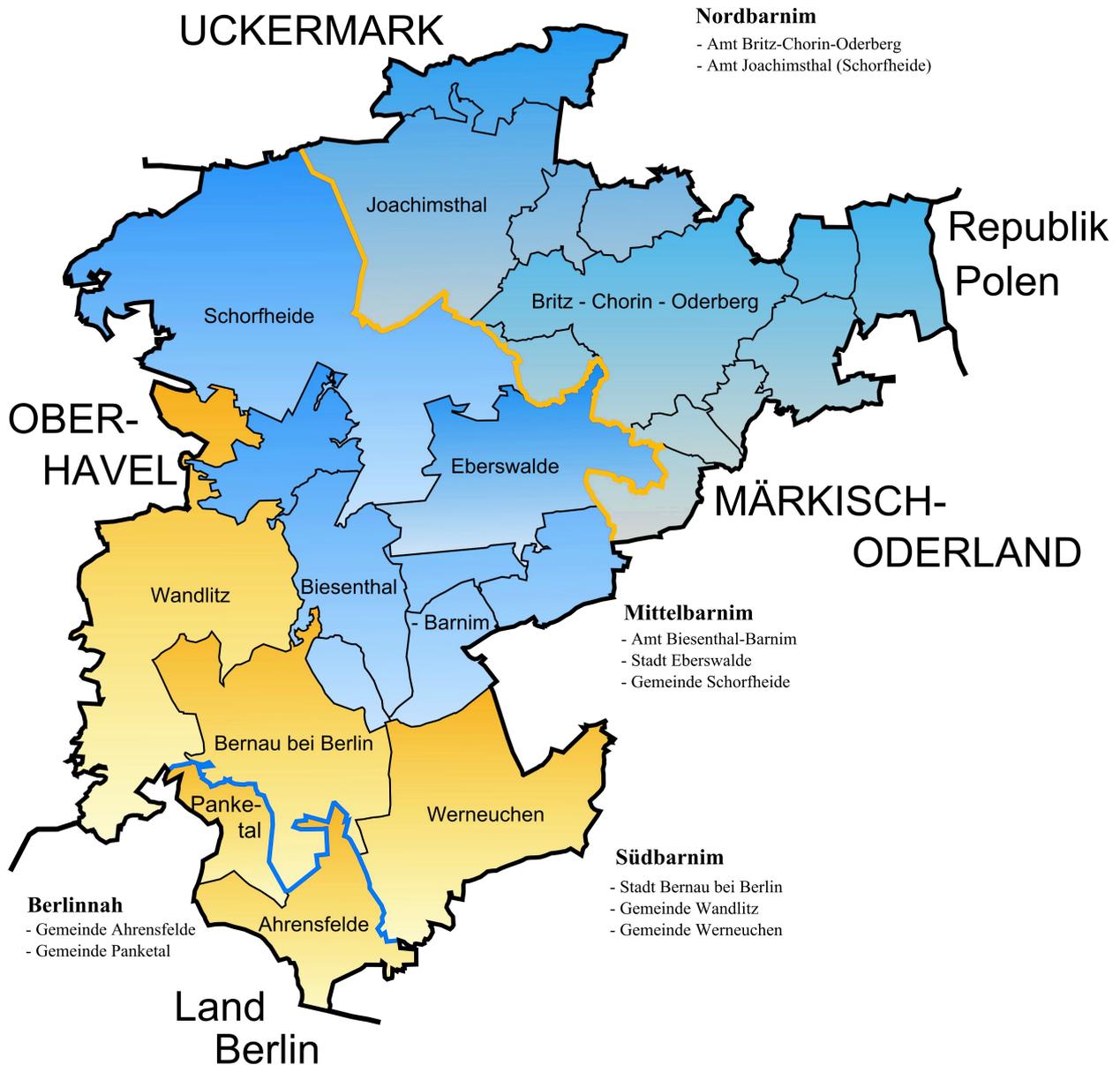
1. allgemeine Ortslage

- 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-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: 31.12.2009-



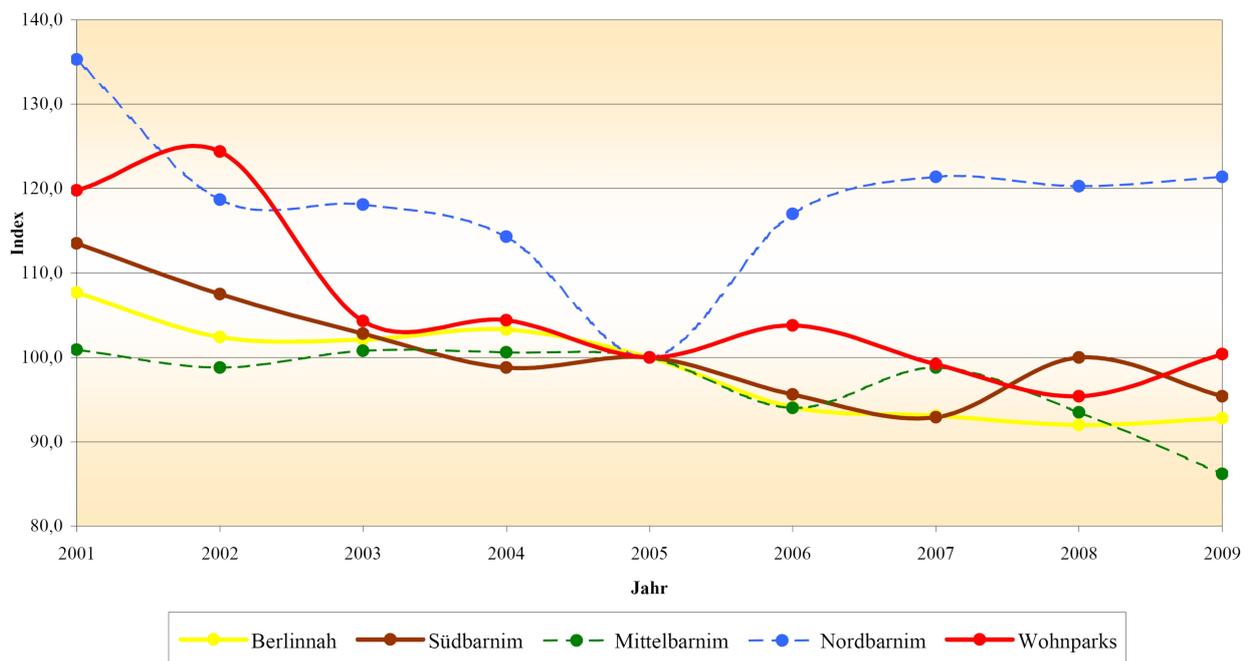
Territoriale Gliederung der Ämter und amtsfreien Gemeinden vgl. Anhang, Seite 87

Abb. 5.4: Baulandpreisindex für den individuellen Wohnungsbau 1997 - 2009 -tabellarisch-

Jahr	INDEX allgemeine Ortslage				Wohnparks
	Berlinnah	Südbarnim	Mittelbarnim	Nordbarnim	
1997	118,0	119,4	94,8	130,5	100,4
1998	114,9	118,9	97,6	135,9	105,3
1999	118,2	121,9	101,2	141,1	108,3
2000	111,8	116,5	97,1	135,1	124,4
2001	107,7	113,5	100,9	135,3	119,8
2002	102,4	107,5	98,8	118,7	124,4
2003	102,1	102,8	100,8	118,1	104,3
2004	103,3	98,8	100,6	114,3	104,4
2005	100,0	100,00	100,00	100,00	100,00
2006	94,1	95,6	94,0	117,0	103,8
2007	93,1	92,9	98,8	121,4	99,2
2008	92,0	100,0	93,5	120,3	95,4
2009	92,8	95,4	86,2	121,4	100,4
mittl. Lagewertigkeit	81 €/m ²	57 €/m ²	36 €/m ²	26 €/m ²	88 €/m ²
mittlere Fläche	665 m ²	780 m ²	800 m ²	770 m ²	510 m ²
Kauffallanzahl	1.371	2.073	784	338	1.062

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. Aufgrund der geringen Kauffallanzahl und der Schwankungsbreite der Kaufpreise/m² erfolgte die Berechnung der Indexreihe für Nord- und Mittelbarnim abweichend von den anderen Reihen. Für Nord- und Mittelbarnim wurden für die Berechnung des Wertes für ein Jahr die Kauffälle aus den zwei Vorjahren mit herangezogen, wobei die Kauffälle des aktuellen Jahres mit doppeltem Gewicht eingingen.

Abb. 5.5: Baulandpreisindex für den individuellen Wohnungsbau 2001 - 2009 -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. 88 % der Kauffälle.

Selektionsansatz:

- Lage: allgemeine Ortslage bzw. Wohnparks im gesamten Landkreis
- Untersuchungszeitraum: 2004 - 2009
- Beitragsrechtlicher Zustand: erschließungsbeitragsfrei nach BauGB, in Wohnparks auch nach KAG
- Grundstücksgrößen: 300 m² bis 1.300 m²
- Grundstücksbreiten: 10 m bis 30 m

Kauffallanzahl:

- allgemeine Ortslage: 1.042
- Wohnparks: 399

i Bei einem Bodenwertniveau unter 15 €/m² in der allgemeinen Ortslage und unter 35 €/m² in Wohnparks ist nur eine sehr geringe Abhängigkeit des Kaufpreises von der Grundstücksgröße nachweisbar.

Abb. 5.6: Umrechnungskoeffizienten für die Abhängigkeit des Bodenwertes von der Fläche im individuellen Wohnungsbau - Stand Januar 2010 -

Fläche [m ²]	allg. Ortslage	Wohnpark	Fläche [m ²]	allg. Ortslage	Wohnpark
300	1,33	1,16	800	0,97	0,69
325	1,31	1,15	825	0,95	0,65
350	1,29	1,14	850	0,93	0,61
375	1,27	1,13	875	0,92	0,57
400	1,26	1,12	900	0,90	0,52
425	1,24	1,10	925	0,88	-
450	1,22	1,08	950	0,87	-
475	1,20	1,06	975	0,85	-
500	1,18	1,04	1.000	0,84	-
525	1,16	1,02	1.025	0,82	-
550	1,14	1,00	1.050	0,80	-
575	1,12	0,98	1.075	0,79	-
600	1,11	0,95	1.100	0,77	-
625	1,09	0,92	1.125	0,76	-
650	1,07	0,89	1.150	0,74	-
675	1,05	0,86	1.175	0,73	-
700	1,03	0,83	1.200	0,71	-
725	1,02	0,80	1.225	0,70	-
750	1,00	0,76	1.250	0,69	-
775	0,98	0,73	1.275	0,67	-
			1.300	0,66	-
			k ¹	-0,4	-0,5

¹ k = Korrelationskoeffizient (Fläche/ Kaufpreis)

Beispiel zur Anwendung der Umrechnungskoeffizienten:

gegeben: Bodenrichtwert (Zepernick, Zentrum) 70 €/m²
 Größe des Bewertungsobjekts (BO) 475 m² ⇒ Koeffizient = 1,20
 Größe des Richtwertgrundstücks (RG) 600 m² ⇒ Koeffizient = 1,11

gesucht: an die Grundstücksgröße **angepasster Bodenwert**

Lösung:

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

$$\text{angepasster Bodenwert} = \frac{1,20}{1,11} \times 70 \text{ €/m}^2 = \underline{\underline{76 \text{ €/m}^2}}$$

5.2.4 Eckgrundstücke und Bauland in zweiter Reihe

Eckgrundstücke

Im Jahr 2009 wurden 25 Kauffälle von Eckgrundstücken in der Barnimer Kaufpreissammlung registriert. Im Durchschnitt waren Eckgrundstücke gegenüber Nicht-Eckgrundstücken in der allgemeinen Ortslage um rund 5 % **preiswerter**. Damit bestätigt sich tendenziell die Aussage für die Geschäftsjahre 2006 - 2008.

Bauland in zweiter Reihe

In den Jahren 2007 - 2009 wurden insgesamt 49 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 keine Rolle, ob die Erschließung des hinteren Grundstücks über einen „Hammerstiel“ oder ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht erfolgt.

Sowohl Hammergrundstücke als auch Grundstücke, die über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht erschlossen sind, sind ca. 5 - 10 % preiswerter als Grundstücke in erster Reihe.

5.3 Geschosswohnungsbau

Für erschlossene Grundstücke in städtischen Lagen (Mehrfamilienhausgebiete Bernau und Eberswalde) wurde im Jahr 2009 lediglich ein verwertbarer Kauffall registriert.

Für 2008 liegen zwei Kauffälle vor.

5.4 Gewerbliche Bauflächen

Im Berichtszeitraum wurden 25 verwertbare Kauffälle gewerblich nutzbarer, baureifer Bauflächen mit einer Gesamtfläche von 24,7 ha registriert. Gewerbliche Bauflächen wurden im Landkreis Barnim im Allgemeinen zu Preisen von **rd. 7 - 88 €/m²** gehandelt. Diese Kaufpreise beziehen sich überwiegend auf erschlossene Grundstücke in Gewerbegebieten.

Detaillierte Angaben sind der Bodenrichtwertkarte zu entnehmen.

5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

► Bauerwartungsland

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

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

Eine konkrete Beplanung und die Erschließung sind noch erforderlich.

► Rohbauland

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

Hier sind die Kauffälle ausgewiesen, bei denen die veräußerten Flächen

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

oder

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

Den folgenden Aussagen liegen Kauffälle der Geschäftsjahre 2000 - 2009 zu Grunde. Für die Entwicklungsstufe **Bauerwartungsland** wurden **25 Kauffälle** und für **Rohbauland 31 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 2009

Art der Nutzung	Verhältnis		Anzahl der Kauffälle	Flächenspanne [ha]
	Mittel	Spanne		
- Bauerwartungsland	23 %	2 - 50 %	25	0,1 - 7,5
- Rohbauland				
a) Bebauung großer Baulücken	45 %	25 - 74 %	14	0,2 - 2,5
b) B-Plan-Gebiete (Brutto-Rohbauland)	32 %	20 - 60 %	17	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 der Gemeinde Wandlitz sowie auf die Erholungsgrundstücke in der Gemeinde Schorfheide. Um Aussagen treffen zu können, wird grundsätzlich auf Kauffälle der **Geschäftsjahre 2000 bis 2009** zurückgegriffen. Die 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 **42 verwertbare Kauffälle** aus dem Zeitraum **2000 - 2009** 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. **Für das Jahr 2009 liegen keine Kauffälle vor.**

Abb. 5.8: Kaufpreise von Wassergrundstücken 2000 - 2009

	Wandlitzsee			Stolzenhagener See			Rahmer See	
Kaufpreismittel gesamt [€/m ²]	127			105			89	
mittl. Grundstücksgröße [m ²]	1.900			1.600			1.300	
Anzahl der Kauffälle	16			21			5	
Grundstücksausrichtung¹ (Gemarkung)	N,NW (Wandlitz)	SO (Stolzenhagen)	S, SW (Wandlitz)	NW (Stolzenhagen)	SO (Stolzenhagen)	W (Stolzenhagen)	N (Wandlitz)	S, SW (Stolzenhagen)
Kaufpreismittel [€/m ²]	148 ²	96	140	104	105	105	103	80
mittl. Grundstücksgröße [m ²]	1.900	1.900	1.900	1.300	1.600	1.700	2.000	900

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

² 2 Kauffälle

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 (z.Bsp. Südufer des Rahmer Sees) eine wichtige Rolle bei der Kaufpreisfindung.

Eine **signifikante zeitliche Abhängigkeit** der Kaufpreisentwicklung ist **für die Grundstücke am Wandlitzsee** vorhanden; am Stolzenhagener See ist sie lediglich zu vermuten (Korrelationskoeffizient = 0,4). Eine zeitliche Abhängigkeit bedeutet, dass im Laufe der vergangenen Jahre ab 2000 die Preise je Quadratmeter gestiegen sind.

Weiterhin wurde das Verhältnis des Kaufpreises je Quadratmeter zur Grundstücksgröße untersucht. Hier ist für Grundstücke am Stolzenhagener See eine signifikante Abhängigkeit zu erkennen; am Wandlitzsee ist sie nur zu vermuten (Korrelationskoeffizient = -0,2).

Abb. 5.9: Abhängigkeit der Kaufpreise von Wassergrundstücken vom Kaufzeitpunkt und von der Grundstücksgröße im Zeitraum 2000 - 2009

Kaufzeitpunkt/Jahr	Kaufpreis am Wandlitzsee [€/m ²]	Grundstücksgröße [m ²]	Kaufpreis am Stolzenhagener See [€/m ²]
2000	97	1.000	120
2001	105	1.250	111
2002	113	1.500	103
2003	120	1.750	97
2004	128	2.000	92
2005	136	2.250	88
2006	144	2.500	84
2007	152	-	-
2008	160	-	-
Kauffallanzahl	16	Kauffallanzahl	21
Korrelationskoeffizient (Kaufpreis/ Jahr)	0,6	Korrelationskoeffizient (Kaufpreis/ Fläche)	-0,6

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

Abb. 5.10: Seen in Wandlitz und Stolzenhagen



Quelle: 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 01.01.2010

	Bodenrichtwert [€/m ²]		Verhältnis [%]
	Wassergrundstücke	Nicht-Wassergrundstücke	
Wandlitzsee	150	60	250
Stolzenhagener See	120	46	260
Rahmer See	89 ¹	40	225

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 150 % auf den Bodenrichtwert von Nicht-Wassergrundstücken gezahlt.

► Verlandungsstreifen am Stolzenhagener und Wandlitzsee

Für den Zeitraum 2006 - 2009 liegen dem Gutachterausschuss 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 - 2009	11 Kauffälle		
	Ø Preis	465 €/m²	(285 €/m ² - 690 €/m ²)
	Ø Fläche	53 m²	(8 m ² - 150 m ²)
	Ø Kaufpreis	21.000 €	(5.000 € - 35.000 €)

Wandlitzsee

2009	11 Kauffälle		
	Ø Preis	30 €/m²	(8 €/m ² - 68 €/m ²)
	Ø Fläche	735 m²	(280 m ² - 1.320 m ²)
	Ø Kaufpreis	18.500 €	(10.000 € - 50.000 €)

► Erholungsgrundstücke in der Gemeinde Schorfheide

- **am Üdersee in Finowfurt/ Werbellin**

Hier lagen insgesamt **8 verwertbare Kauffälle** aus **2004 - 2009** vor, die sich im Mittel zu **40 €/m²** ergeben. Der Bodenrichtwert zum Stand 01.01.2010 liegt hier bei **40 €/m²**. Bodenrichtwerte für Erholungsgrundstücke abseits des Üdersees liegen zum 01.01.2010 in Finowfurt und Werbellin bei **24 €/m²** bzw. **15 €/m²**

- **am Werbellinsee**

Nur 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 2009 lagen **67 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	34
- Kommune	23
- Grundstücksgesellschaft/ Bauträger	4
- natürliche Personen	6

Abb. 5.12: Erbbauzinssätze (aus 1998 bis 2009)

geplante bzw. vorhandene Bebauung	Erbbauzinssatz	Zeitraum	Anzahl
Ein- oder Zweifamilienhaus - geplant	4,0 - 4,5 %	2008 - 2009	28
Ein- oder Zweifamilienhaus - vorhanden	3,0 - 5,0 %	2007 - 2009	8
Wochenendhaus	4,0 - 5,0 %	2000 - 2009	91
gewerbliche Nutzung (z. B. Mehrzweck-/ Werkstattgebäude, Tankstelle, Heizhaus, Garagen)	4,0 - 7,0 %	1998 - 2009	15
gastronomische Einrichtung	5,5 - 6,2 %	2004 - 2008	4
Sport- und Freizeiteinrichtungen	2,0 - 6,5 %	1998 - 2008	12
Schule, Krankenhaus, öffentliche Gebäude	3,5 - 6,5 %	1999 - 2009	6
Seniorenwohnpark, Altenheim	1,0 - 6,0 %	1998 - 2006	8

Erbbauzinssätze für eine Wohnbebauung lagen im Jahr 2009 überwiegend für den engeren Verflechtungsraum vor.

6. Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

6.1 Allgemeines

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

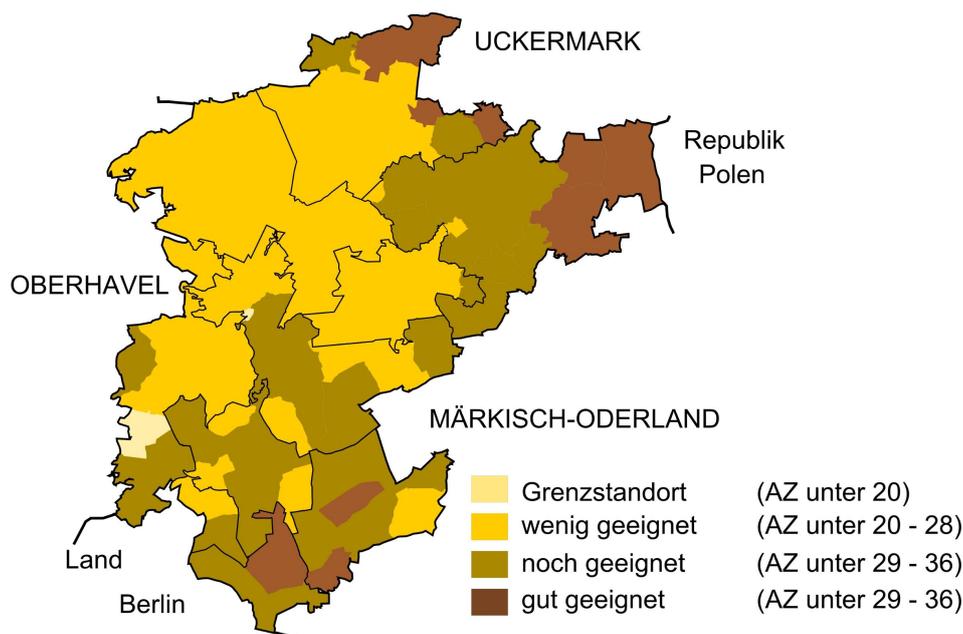
- Acker- und Grünland
- Waldflächen
- Sonderkulturen (z. B. Spargel, Erdbeeren)
- Dauerkulturen (z. B. Obstplantage, Baumschule)
- Geringst- und Unland
- Begünstigtes Agrarland
- Landwirtschaftliche Betriebe.

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

In den Auswertungen sind auch Kaufverträge, bei denen der Bund als Veräußerer auftritt, berücksichtigt worden. Das betrifft auch die Ermittlung der Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Flächen. Rund **10 % aller Kauffälle** land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke des Geschäftsjahres 2009 **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 2009 und 2008 wurden die folgenden Wertverhältnisse aus den zur Auswertung geeigneten Kauffällen ermittelt.

Abb. 6.2: Kaufpreise landwirtschaftlicher Flächen 2008 und 2009

Art der Nutzung	Kaufpreismittel [€/m ²]		Anzahl der Kauffälle		Kaufpreisspanne [€/m ²]		mittlere Acker-/ Grünlandzahl	
	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008
reines Ackerland eV ¹	0,50 (10,5 ha) ²	0,42 (8,4 ha)	31	22	0,18 - 0,94	0,14 - 0,71	20 - 40	20 - 40
äE ³ ohne Amt Oderberg	0,43 (9,1 ha)	0,31 (6,6 ha)	27	35	0,10 - 0,85	0,12 - 0,64	20 - 40	20 - 40
ehem. Amt Oderberg	0,35 (2,1 ha)	0,42 (2,9 ha)	7	6	0,25 - 0,50	0,08 - 0,60	30 - 50	35 - 50
reines Grünland	0,28 (1,8 ha)	0,27 (1,2 ha)	24	21	0,10 - 0,55	0,05 - 0,67	20 - 35	25 - 35
Acker- und Grünland mit Besonderheiten								
- Erwerb nach EALG ⁴	0,43 (29,1 ha)	0,35 (34,1 ha)	13	12	0,29 - 0,61	0,07 - 0,47		
- begünstigte Flächen ⁵ bebauungsnah	0,47 (2,9 ha)	0,40 (2,7 ha)	35	43	0,13 - 1,03	0,10 - 0,80		
außeragrarisches Nutzung	1,32 (0,7 ha)	1,33 (0,6 ha)	36	14	0,10 - 4,95	0,50 - 3,60		
- geplante Nutzung:								
Autobahn	0,41	0,46	4	14	0,26 - 0,51	0,10 - 0,61		
Straße	0,97	0,64	8	12	0,20 - 2,60	0,27 - 0,94		
Radweg	0,46	0,61	24	10	0,26 - 1,89	0,26 - 1,38		
Ausgleichsfläche nach § 14 BbgNatSchG ⁶	0,41	0,28	1	6	-	0,21 - 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 9.5. 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. die Annahmen, dass größere Flächen zu einem höheren oder geringeren Preis veräußert werden und dass Flächen mit höherer Bodenqualität auch höhere Kaufpreise erzielen, lassen sich nicht belegen.

Abb. 6.3: Untersuchung 2009 zur Abhängigkeit des Kaufpreises von der Bodenqualität

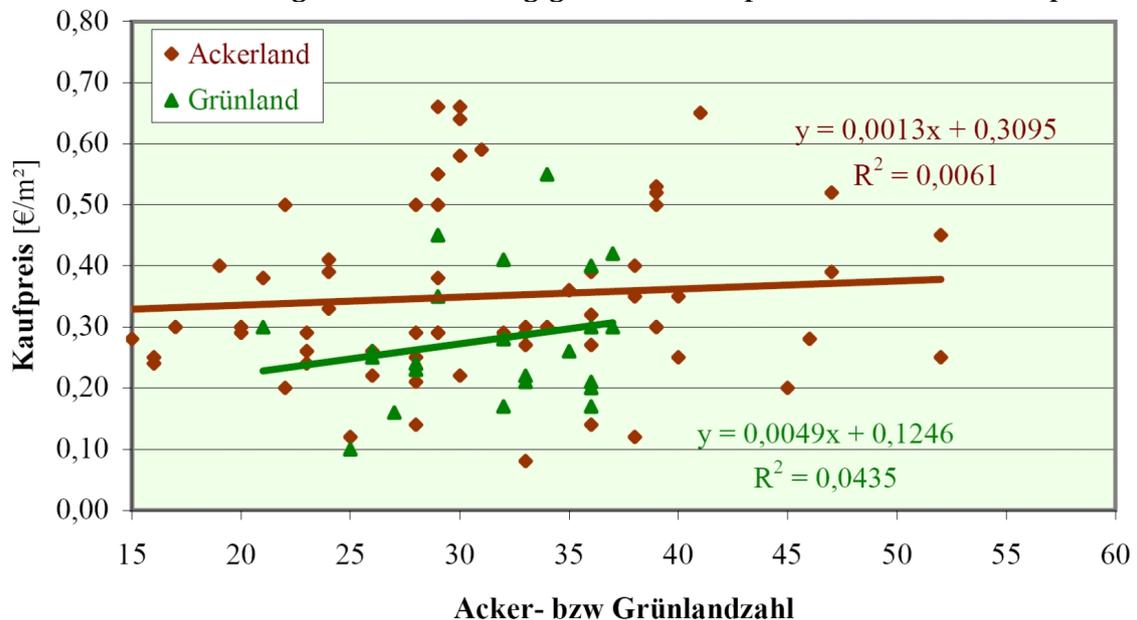
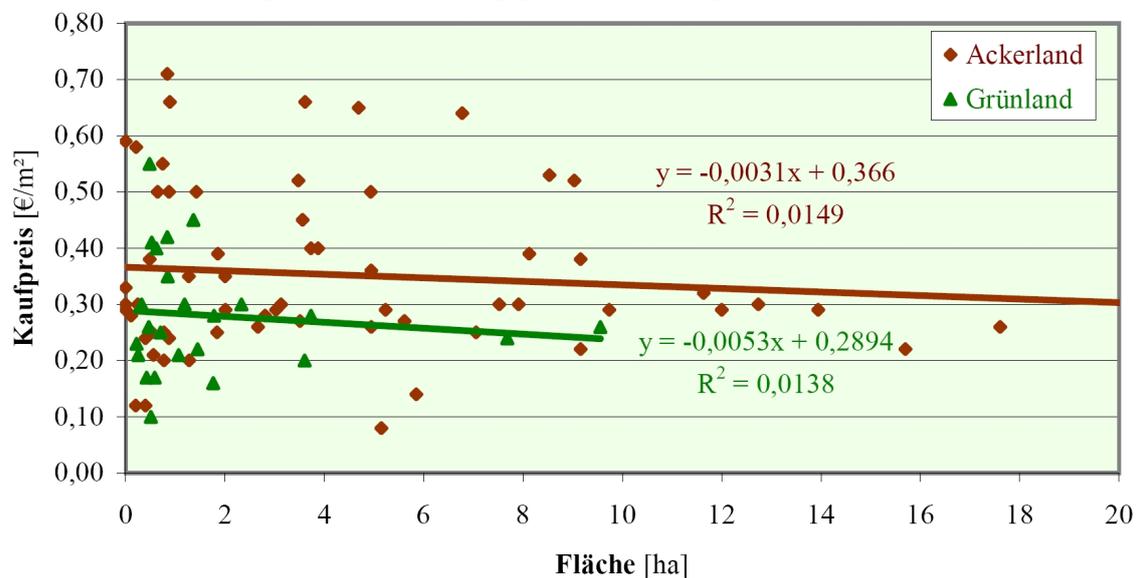


Abb. 6.4: Untersuchung 2009 zur Abhängigkeit des Kaufpreises von der Grundstücksfläche



6.3 Forstwirtschaftliche Flächen

6.3.1 Preisniveau

Abb. 6.5: Kaufpreise forstwirtschaftlicher Flächen 2008 und 2009

Art der Nutzung	Kaufpreismittel [€/m ²]		Anzahl der Kauffälle		Kaufpreisspanne [€/m ²]	
	2009	2008	2009	2008	2009	2008
- Waldflächen (freie Feldlage)	0,25 (9,4 ha) ¹	0,21 (3,5 ha)	47	40	0,05 - 0,64	0,04 - 0,45
- Waldflächen (bebauungsnah ²)	0,26 (1,4 ha)	0,29 (1,3 ha)	9	13	0,15 - 0,40	0,10 - 0,60
- Waldflächen (Erwerb nach EALG ³)	0,05 (0,1)	- (-)	1	-	-	-
- geplante Nutzung: Autobahn Straße, Radweg	0,59 -	0,20 0,41	3 -	5 1	0,10 - 0,96 -	0,10 - 0,41 -

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 2009

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
2008	0,21	40	0,04 - 0,45
2009	0,25	47	0,05 - 0,64

Analog den Untersuchungen aus den vorangegangenen Geschäftsjahren liegt nur für einzelne Kauffälle eine Unterteilung des Kaufpreises in 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 9 Jahre kann der Abbildung 6.6 entnommen werden.

6.4 Höfe

Für den Zeitraum 2006 - 2009 liegen **3 Kauffälle** über **landwirtschaftliche Betriebe** im Außenbereich vor. Die Kaufpreise beinhalten neben dem Grund und Boden auch die Gebäude (hier: Stallanlagen, Milchviehanlage).

Im Jahr 2008 wurden keine derartigen Grundstücke veräußert.

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 **2009** konnten **20 verwertbare Kauffälle** mit einem durchschnittlichen Kaufpreis von **0,14 €/m²** (Spanne 0,01 - 0,58 €/m²) registriert werden. Damit ist der Preis gegenüber 2008 (0,12 €/m²) leicht gestiegen.

► Geringstland (z. B. Nationalpark, Biosphäre)

Für das Geschäftsjahr **2009** liegen **9 Kauffälle** vor. Im Durchschnitt wurden **0,37 €/m²** (Spanne 0,20 - 0,66 €/m²) gezahlt. Die Grundstücke sind im Mittel 5,8 ha (Spanne 0,9 - 22,8 ha) groß.

In den Jahren **2000 bis 2008** wurden **37 Kauffälle** registriert. Der mittlere Kaufpreis liegt bei **0,27 €/m²** (Spanne 0,05 - 0,47 €/m²). Die veräußerten Grundstücke haben Größen von 0,2 bis 17,7 ha.

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

Von **2000 bis 2009** gab es für derartig genutzte Flächen **18 Verkäufe** mit einem mittleren Kaufpreis von **1,02 €/m²** (Spanne 0,22 - 3,00 €/m²). Die veräußerten Grundstücke haben Größen von 0,2 ha bis 11,1 ha.

Für die Jahre **2008 und 2009** liegen **keine Kauffälle** vor.

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	11	5 - 26	9	2003 - 2009

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

Im Mittel wurden **ca. 50 %** (20 % - 100 %) des Bodenrichtwertes für Wohnbauflächen im Innenbereich gezahlt. Die mittlere Flächengröße der veräußerten Grundstücke beträgt **ca. 1.700 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 - 2009** liegen **9 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	35	12 - 70	9	2004 - 2009

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 **ca. 60 %** (33 % - 114 %) 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 5 Geschäftsjahren im Durchschnitt **rd. 45 %** des Richtwertes für Sonderbauflächen Erholung gezahlt.

Abb. 7.3: Wochenendgrundstücke im Außenbereich

Kauf- zeitraum	Anzahl Kauffälle	Kaufpreis [€/m ²] BRW für SO-Erholung ¹ [€/m ²]		mittl. Fläche [m ²]
		Mittel [%]	Spanne [%]	
2009	10	62	20 - 125	1.200
2008	8	54	43 - 70	1.280
2007	3	70	47 - 88	1.375
2006	7	51	36 - 69	1.120
2005	22	43	16 - 111	1.425

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, 2008 und 2009 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 nicht selbstständig als Bauland nutzbar. Die Untersuchungen beziehen sich auf den **Berichtszeitraum 2009**.

► Arrondierung mit Baulandteilflächen

Im Jahr 2009 wurden 89 verwertbare Zukäufe an Wohnbaugrundstücken registriert. Es handelt sich um Baulandteilflächen, die im Innenbereich (§ 34 BauGB) liegen, jedoch nicht selbstständig als Bauland nutzbar sind.

Abb. 7.4: Unselbstständige Baulandteilflächen

Lage der unselbstständigen Teilfläche zum Käufergrundstück	Kaufpreis/BRW ¹ [%]		Anzahl	Kaufpreis [€/m ²] Spanne	mittl. Fläche [m ²]
	Mittel	Spanne			
straßenseitig	53	11 - 127	26	9 - 60	75
seitlich	58	23 - 133	35	5 - 79	125
rückwärtig	69	7 - 120	24	3 - 65	170
mittig ²	53	7 - 100	15	6 - 65	105

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 2009 herangezogen.

Es ist festzustellen, dass für **überbaute Baulandteilflächen** zum Teil höhere Kaufpreise als für nicht bebaute gezahlt werden. Untersuchungen ergaben, dass im Jahr 2009 bei **straßenseitig gelegenen Teilflächen Abhängigkeiten** des Kaufpreises vom **Bodenrichtwertniveau** des umliegenden Baulandes zu erkennen sind.

Abb. 7.5: Unselbstständige straßenseitige Baulandteilflächen

umliegender Bodenrichtwert (BRW) [€/m ²]	Kaufpreis Teilfläche (TF) - straßenseitig - [% vom BRW]
20	92
40	49
60	34
80	27
Kauffallanzahl	26
Korrelationskoeffizient (Kaufpreis TF/ uml. BRW)	-0,5

► Arrondierung mit privaten Grünflächen

Im Geschäftsjahr 2009 wurden im Landkreis Barnim insgesamt 42 private Grünflächen (inkl. Grabeland sowie Hausgärten) verkauft. Die Kaufpreisspanne beträgt **0,50 - 10,00 €/m²**.

In einigen Wohnparks wurden neben den Baulandflächen auch nicht bebaubare Grünflächen mit besonderen Auflagen hinsichtlich der Bepflanzung und Gestaltung mit veräußert. Aufgrund der geringen Anzahl der Kauffälle bezieht sich die Aussage zu Wohnparks in der folgenden Tabelle auf die Jahre 2004 - 2009.

Abb. 7.6: Private Grünflächen

Lage der Grünflächen	Kaufpreis			mittl. Fläche [m ²]
	Mittel [€/m ²]	Spanne [€/m ²]	Anzahl	
allgemeine Ortslage	4,00	1,15 - 6,50	45	580
Wohnparks	6,65	4,00 - 10,00	15	440

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 eine **schwache Abhängigkeit** von der Fläche festgestellt worden (Korrelationskoeffizient = -0,2): **Je größer die veräußerte Fläche, desto kleiner der Kaufpreis je Quadratmeter.**

► Arrondierung mit land- und forstwirtschaftlichen Flächen

Durch die begünstigte Lage kommen für diese land- und forstwirtschaftlichen Flächen, die an Wohngrundstücke angrenzen, auch **außeragrарische Nutzungen** in Frage. Den Aussagen liegen Kauffälle des Jahres 2009 zugrunde.

Abb. 7.7: **Besondere Agrarflächen 2009**

Art der Nutzung	Kaufpreis			mittl. Fläche [m ²]
	Mittel [€/m ²]	Spanne [€/m ²]	Anzahl	
- landwirtschaftlich	1,45	0,74 - 2,97	11	940
- forstwirtschaftlich	1,50	0,87 - 2,27	6	960

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
2008	9,60	5,95 - 17,00	11	460
2009	6,00	3,00 - 15,90	14	695
2002 - 2009	8,40	2,34 - 28,00	57	640

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 2009 liegen dem Gutachterausschuss 8 Kauffälle für **Dauerkleingärten einschließlich der Bebauung** (Gartenhaus) vor. Die Kaufpreise liegen in einer Spanne von 2.500 - 51.000 € (Mittel: 26.100 €). Diese Grundstücke weisen Größen von 360 - 1.330 m² (Mittel: 705 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)	3,50 9.600 m ²	0,55 - 11,25 1.600 - 29.000 m ²	18	2000 - 2009
Campingplätze	4,50 39.000 m ²	1,33 - 9,36 6.500 - 84.700 m ²	7	2000 - 2009
Sonstige Freizeiteinrichtungen (Wassersportverein)	6,70 14.000 m ²	3,20 - 11,50 2.600 - 26.200 m ²	9	2000 - 2009

7.5 Gewässerflächen

Abb. 7.10: Gewässerflächen

Art der Nutzung	Kaufpreis			Zeitraum
	Mittel [€/m ²]	Spanne [€/m ²]	Anzahl	
Gewässerflächen (Seen, Weiher)	0,20 35,5 ha	0,12 - 0,28 0,4 - 211,7 ha	14	2003 - 2009

Bei 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)	2,60 50.800 m ²	0,45 - 5,00 300 - 751.200 m ²	21	2004 - 2009
Deponieflächen	1,85 18.700 m ²	0,31 - 4,87 1.900 - 48.000 m ²	6	2000 - 2009
Lagerflächen	2,10 10.800 m ²	0,29 - 4,90 600 - 48.000 m ²	12	2002 - 2009
Kiesabbau	0,25 49.500 m ²	0,15 - 0,32 27.000 - 90.400 m ²	5	2004 - 2009

Die Preise für Windenergieanlagen setzen sich i.d.R. aus unterschiedlichen Wertanteilen zusammen (für Standort-, Wege- und sonstige Flächen sowie für Prämien/Ablösebeträge), die den Kaufverträgen nicht immer detailliert zu entnehmen sind. Deshalb handelt es sich um einen Mischpreis. Teilweise sind zusätzlich zu den in den mittleren Kaufpreis eingeflossenen Werten durch den Erwerber der Flächen Prämien/Ablösebeträge je Windkraftanlage an den Veräußerer zu zahlen.

7.7 Gemeinbedarfsflächen

Abb. 7.12: öffentliche Grünanlagen

Lage	Kaufpreis			Zeitraum
	Mittel [€/m ²]	Spanne [€/m ²]	Anzahl	
Landkreis Barnim	4,60 1.500 m ²	2,00 - 7,67 150 - 4.800 m ²	14	2000 - 2009

Abb. 7.13: Straßenverkehrsflächen

Art der Nutzung	Kaufpreis			Zeitraum
	Mittel [€/m ²]	Spanne [€/m ²]	Anzahl	
nachträglicher Grunderwerb ¹ (zuvor bereits Gemeinbedarfsflächen)	1,20	0,49 - 2,63	53	2009
aus dem Teilmarkt unbebaute Bauflächen abgetreten (z.B. Ausbau von Straßen, Bau von öff. Gebäuden, Bau von Parkplätzen)	71 % des Bodenrichtwertes für Bauland	20 % - 115 %	20	2008 - 2009
aus dem Teilmarkt land- und forst- wirtschaftliche Flächen abgetreten (z.B. Straßen- und Autobahnbau)	siehe Pkt. 6.2.1./ 6.3.1.			

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 - 2009
im Siedlungsgebiet	4,70	1,00 - 14,75	11	2008 - 2009
im Erholungsgebiet	4,75	3,15 - 9,20	11	2008 - 2009
im Landwirtschaftsgebiet	0,58	0,27 - 1,17	9	2009

8. Bebaute Grundstücke

8.1 Allgemeines

Der Grundstücksmarkt für bebaute Bauflächen war im Jahr 2009 durch eine **konstante Nachfrage** bzgl. der Anzahl der Kauffälle gegenüber dem Vergleichszeitraum 2008 geprägt. Die Anzahl der Kauffälle liegt damit unverändert bei 919. Der Geldumsatz lag mit 106,2 Mio € auf dem Vorjahresniveau (118,2 Mio €) und der Flächenumsatz ist mit 351 ha gegenüber dem Vorjahr (222 ha) gestiegen.

8.2 Freistehende Einfamilien- und Zweifamilienhäuser

Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr des Jahres 2009 wurden im gesamten Landkreis **351 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (EFH/ZFH)** mit einem Gesamtwert von rd. 44,3 Mio € und einer Gesamtfläche von rd. 55,9 ha gehandelt. Aus statistischen Gründen konnten nur ca. 2/3 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 2009

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	145	132.000	775	51	100.000	785
bis BJ ¹ 1990	91	106.000	815	36	86.000	765
BJ 1991 - 2007	49	179.000	725	15	134.000	835
BJ 2008 - 2009	6	186.000	635	-	-	-
ZFH gesamt	11	148.000	915	4	87.000	670
bis BJ 1990	8	138.000	935	4	87.000	670
ab BJ 1991	3	176.000	875	-	-	-
in Wohnparks/ Wohnanlagen						
EFH gesamt	15	145.000	585	8	130.000	580
BJ 1991 - 2007	7	140.000	555	6	141.000	545
BJ 2008 - 2009	6	152.000	520	1	131.000	565
ZFH gesamt	1	340.000	765	-	-	-

¹ BJ = Baujahr

Abweichungen in der Anzahl der Kauffälle können aufgrund statistischer Tests (Ausreißertest) auftreten. Das Hauptaugenmerk wurde auf die Genauigkeit der einzelnen Werte gelegt. 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
2005	115.000	230	113.000	31
2006	116.000	191	111.000	15
2007	119.000	216	97.000	20
2008	123.000	207	111.000	12
2009	127.000	234	142.000	17

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 bezüglich des Kaufzeitpunktes besichtigt und erfasst werden.

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

Der Marktanpassungsfaktor wird nach folgender Formel ermittelt:

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

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

Modell - 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 (BPI):	des Bundes für neugebaute Ein- und Zweifamilien- sowie Mehrfamilienhäuser, bzw. gemischt genutzte Wohn- u. Geschäftshäuser (Kauffälle 2008 und teilweise 2009 mittels umgerechnetem Index, da BPI mit Basis Jahr 2005 = 100)
Alterswertminderung:	nach Ross
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

Ein- und Zweifamilienhäuser

Datengrundlage:	155 verwertbare Kauffälle aus 2007 und 2008 (unvermietete Objekte)
Gesamtnutzungsdauer:	60 - 80 Jahre
Restnutzungsdauer:	10 - 79 Jahre
Baujahr:	1850 - 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	0,90	-
100.000	0,81	1,00
125.000	0,75	0,92
150.000	0,70	0,85
175.000	0,66	0,80
200.000	0,63	0,75
225.000	0,60	0,72
250.000	0,58	0,69
275.000	0,56	0,66
300.000	0,54	0,64
325.000	0,52	0,62
350.000	0,51	0,60
Kauffallanzahl	68	87
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 (Lizi)**

§ 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 - Lizi

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. Ergänzung 3.05/4/3
Restnutzungsdauer (RND):	- bei erfolgter Modernisierung Verlängerung der RND (nach dem Modell der AG der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse 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, RND < 20 Jahre, Liegenschaftszins \leq 0 %

Stichprobe freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser

Datengrundlage:	123 verwertbare Kauffälle aus 2007 und 2008
Gesamtnutzungsdauer:	60 - 80 Jahre
Restnutzungsdauer:	20 - 79 Jahre
Baujahr:	1850 - 2006
Bodenrichtwertniveau:	11 - 100 €/m ²
Wohnfläche:	rd. 70 - 280 m ²
Netto - Kaltmiete:	rd. 2,50 - 7,50 €/m ² im Monat

Abb. 8.4: Liegenschaftszins für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

RND [Jahre]	Liegenschaftszins bei GND					
	80 Jahre		70 Jahre		60 Jahre	
	Bewirtschaftungskosten nach					
	a) II. BV ¹	b) Spreng- netter	a) II. BV	b) Spreng- netter	a) II. BV	b) Spreng- netter
20	-	-	-	-	-	-
30	2,4 %	3,2 %	1,7 %	2,7 %	-	-
40	3,1 %	3,6 %	2,6 %	3,3 %	3,1 %	3,4 %
50	3,6 %	4,0 %	3,4 %	3,7 %	3,8 %	3,9 %
60	4,1 %	4,2 %	3,9 %	4,1 %	-	-
70	4,4 %	4,5 %	-	-	-	-
	Ø 3,7 % (0,4 - 7,0 %)	Ø 4,0 % (0,9 - 7,2 %)	Ø 3,3 % (0,3 - 4,9 %)	Ø 3,7 % (1,5 - 4,9 %)	Ø 3,5 % (0,7 - 5,9 %)	Ø 3,7 % (1,2 - 5,9 %)
Kauffallanzahl	68	68	29	29	26	26
k ²	0,7	0,5	0,7	0,5	0,6	0,5

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 2009 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 den Jahren **2007 und 2008** 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 155 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 für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

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 Mittelwert (Spanne) Standardabweichung	6 400 (175 bis 593) 170	18 430 (86 bis 1.105) 235	- - (-) -	24 420 (86 bis 1.105) 218
Gruppe 2: 1948-1970	Anzahl Mittelwert (Spanne) Standardabweichung	(1) (347) (-) -	34 640 (172 bis 1.398) 262	- - (-) -	35 630 (172 bis 1.398) 263
Gruppe 3: 1971-1990	Anzahl Mittelwert (Spanne) Standardabweichung	- - (-) -	22 760 (241 bis 1.311) 268	- - (-) -	22 760 (241 bis 1.311) 268
Gruppe 4: 1991-2006	Anzahl Mittelwert (Spanne) Standardabweichung	- - (-) -	61 1.010 (476 bis 1.314) 169	13 1.020 (364 bis 1.378) 279	74 1.010 (364 bis 1.378) 191

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 2009 wurden im gesamten Landkreis **97 Reihenhäuser und Doppelhaushälften (RH/DHH)** mit einem Gesamtwert von rd. 11,1 Mio € und einer Gesamtfläche von rd. 6,0 ha gehandelt. Aus statistischen Gründen konnten davon nur 77 Kauffälle zur Ableitung des Preisniveaus herangezogen werden.

8.3.1 Preisniveau

Abb. 8.6: Kaufpreise von mit RH/DHH bebauten Grundstücken aus dem Jahr 2009

Gebäudetyp	engerer Verflechtungsraum			äußerer Entwicklungsraum		
	Anzahl Kauffälle	Kaufpreis- mittel [€]	Grdst.- fläche [m ²]	Anzahl Kauffälle	Kaufpreis- mittel [€]	Grdst.- fläche [m ²]
in allg. Ortslage						
DHH¹ gesamt	19	127.000	595	14	92.000	730
bis BJ ² 1990	7	99.000	760	13	86.000	765
BJ 1991 - 2009	12	143.000	495	1	170.000	335
RMH³ gesamt	-	-	-	2	116.000	575
bis BJ 1990	-	-	-	2	116.000	575
BJ 1991 - 2009	-	-	-	-	-	-
REH⁴ gesamt	-	-	-	3	96.000	435
bis BJ 1990	-	-	-	2	80.000	490
BJ 1991 - 2009	-	-	-	1	127.000	325
in Wohnparks/ Wohnanlagen						
DHH gesamt	16	154.000	360	5	113.000	465
BJ 1991 - 2007	16	154.000	360	5	113.000	465
BJ 2008 - 2009	-	-	-	-	-	-
RMH gesamt	9	120.000	160	2	118.000	150
BJ 1991 - 2007	9	120.000	160	2	118.000	150
BJ 2008 - 2009	-	-	-	-	-	-
REH gesamt	3	122.000	290	4	109.000	400
BJ 1991 - 2007	3	122.000	290	4	109.000	400
BJ 2008 - 2009	-	-	-	-	-	-

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
2004	135.000	120
2005	113.000	120
2006	110.000	69
2007	111.000	72
2008	118.000	91
2009	120.000	84

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: 76 verwertbare Kauffälle aus 2007 und 2008 (unvermietete Objekte)
 Gesamtnutzungsdauer: 60 - 80 Jahre
 Restnutzungsdauer: 5 - 78 Jahre
 Baujahr: 1894 - 2006
 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	1,09	-
75.000	0,94	-
100.000	0,85	-
125.000	0,79	0,80
150.000	0,74	0,74
175.000	0,70	0,69
200.000	0,67	0,66
225.000	0,64	0,63
250.000	0,62	0,60
275.000	-	0,58
300.000	-	0,56
Kauffallanzahl	30	46
Korrelationskoeffizient (MAF/ vorl. Sachwert)	-0,7	-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 (Lizi)**

Stichprobe Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Datengrundlage:	67 verwertbare Kauffälle aus 2007 und 2008
Gesamtnutzungsdauer:	60 - 80 Jahre
Restnutzungsdauer:	20 - 78 Jahre
Baujahr:	1900 - 2006
Bodenrichtwertniveau:	16 - 125 €/m ²
Wohnfläche:	rd. 75 - 180 m ²
Netto - Kaltmiete:	rd. 2,70 - 7,20 €/m ² im Monat

Abb. 8.9: Liegenschaftszins für Reihenhäuser/ Doppelhaushälften

RND [Jahre]	Liegenschaftszins bei GND					
	80 Jahre		70 Jahre		60 Jahre	
	Bewirtschaftungskosten nach					
	a) II. BV ¹	b) Spreng- netter	a) II. BV	b) Spreng- netter	a) II. BV	b) Spreng- netter
20	-	-				
30	1,9 %	2,8 %				
40	3,1 %	3,7 %	∅	∅	∅	∅
50	4,0 %	4,3 %	4,8 % ²	5,0 % ²	5,2 % ³	5,2 % ³
60	4,7 %	4,9 %				
70	5,3 %	5,4 %				
80	-	-				
	∅ 4,0 %	∅ 4,4 %				
	(0,3 - 6,6 %)	(1,3 - 6,8 %)	(2,8 - 6,8 %)	(3,8 - 6,9 %)	(3,0 - 6,4 %)	(3,1 - 6,2 %)
Kauffallanzahl	48	48	10	10	9	9
k ⁴	0,9	0,8	-	-	-	-

¹ II. BV: Zweite Berechnungsverordnung

² Restnutzungsdauer ca. 60 Jahre

³ Restnutzungsdauer ca. 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 den Seiten 46 ff.

Stichprobe:

- Kauffälle aus den Jahren **2007 und 2008** 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 76 Kauffälle (vgl. Stichprobe der Marktanpassungsfaktoren, Seite 42)

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

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)	6	-	7
	Mittelwert	(205)	350	-	330
	(Spanne)	(-)	(241 bis 420)	(-)	(205 bis 420)
	Standardabweichung	-	67	-	82
Gruppe 2: 1948-1970	Anzahl	-	17	-	17
	Mittelwert	-	740	-	740
	(Spanne)	(-)	(380 bis 1.243)	(-)	(380 bis 1.243)
	Standardabweichung	-	247	-	247
Gruppe 3: 1971-1990	Anzahl	-	(3)	-	(3)
	Mittelwert	-	(510)	-	(510)
	(Spanne)	(-)	(431 bis 559)	(-)	(431 bis 559)
	Standardabweichung	-	70	-	70
Gruppe 4: 1991-2006	Anzahl	-	47	(2)	49
	Mittelwert	-	900	(980)	900
	(Spanne)	(-)	(388 bis 1.488)	(-)	(388 bis 1.488)
	Standardabweichung	-	254	-	251

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.

Für das Geschäftsjahr 2009 liegen **152 Kauffälle und 47 Mitteilungen über die Zwangsversteigerung von Eigentumswohnungen** vor.

8.4.1 Preisniveau

► Erstverkäufe von Wohnungen 2007 bis 2009

Abb. 8.11: Erstverkäufe von Wohnungen 2007 bis 2009

Kaufzeitraum	Preis [€/m ² Wfl.]		Wohnungsgröße [m ²]		Anzahl der Kauffälle
	Mittel	Spanne	Mittel	Spanne	
2007*	870	680 - 1.060	123	95 - 152	2
2008	-	-	-	-	-
2009	-	-	-	-	-

* je eine DHH und ein REH

► Weiterverkäufe von Wohnungen

Abb. 8.12: Wohnungen in MFH, Baujahr nach 1992

Anzahl Wohnungen je Vertrag	Preis [€/m ² Wfl.]		Wohnungsgröße [m ²]		Anzahl der Kauffälle
	Mittel	Spanne	Mittel	Spanne	
1	1.180	430 - 2.490	71	36 - 120	43
≥ 2	1.135	400 - 1.560	71	42 - 93	10

Beachte:

1. Aus Abbildung 8.12 geht hervor, dass beim Verkauf von **mehreren Wohnungen** in einem Kaufvertrag Preise gezahlt werden, die **je Quadratmeter Wohnfläche ca. 5 % unter dem Preis für eine einzelne Wohnung** liegen.
2. **Vermietete Objekte** waren im Untersuchungszeitraum 2009 **teurer als unvermietete Objekte**.
3. Die **Nettokaltmieten** betragen im Durchschnitt **5,85 €/m² Wohnfläche** (Spanne: 2,95 - 9,85 €/m² Wohnfläche). Diesem Wert liegen Angaben aus 29 Kauffällen zugrunde.

4. Die höchsten Kaufpreise wurden in Bernau/Breite Wiesen, Schwanebeck/Neu Buch und Seefeld/Akazienstraße mit durchschnittlich 1.300 bis 2.400 €/m² Wohnfläche gezahlt.
5. In 2009 befinden sich alle Wohnungen aus Abb. 8.12. in Gemeinden des engeren Verflechtungsraumes.

Abb. 8.13: Wohnungen in EFH, ZFH, Baujahr nach 1992

	Preis [€/m ² Wfl.]		Wohnungsgröße [m ²]		Anzahl der Kauffälle
	Mittel	Spanne	Mittel	Spanne	
	1.000	660 - 1.350	115	102 - 145	8

Beim Erwerb derartiger Wohnungen durch die bisherigen Mieter wurden im Jahr 2008 ca. 5 % je Quadratmeter Wohnfläche **weniger gezahlt** als beim Erwerb durch Nichtmieter. Für 2009 liegen keine Angaben vor.

Abb. 8.14: Wohnungen in saniertem Altbau, Baujahr vor 1990 (ohne Plattenbau)

	Preis [€/m ² Wfl.]		Wohnungsgröße [m ²]		Anzahl der Kauffälle
	Mittel	Spanne	Mittel	Spanne	
	880	500 - 1.730	79	37 - 157	15

Aufgrund der geringen Anzahl von Kauffällen aus dem Geschäftsjahr 2009 wurde hier zusätzlich auf Kauffälle aus 2005 - 2008 zurückgegriffen.

Abb. 8.15: Wohnungen in saniertem Altbau, Baujahr 1958 - 1985 (überwiegend Plattenbau)

Lage	Kaufpreis [€/m ² Wfl.]		Wohnungsgröße [m ²]		Anzahl der Kauffälle
	Mittel	Spanne	Mittel	Spanne	
Bernau	1.260	420 - 1.560	64	41 - 98	26
Eberswalde	795	550 - 1.200	62	39 - 84	7

Beachte:

1. Aufgrund der geringen Anzahl von Kauffällen aus dem Geschäftsjahr 2009 wurde hier zusätzlich auf Kauffälle aus 2008 zurückgegriffen.
2. Die **Nettokaltmieten** liegen im Durchschnitt bei **5,20 €/m² Wohnfläche** (Spanne: 4,05 - 7,20 €/m² Wohnfläche). Diesem Wert liegen Angaben aus 21 Kauffällen der Geschäftsjahre 2008 und 2009 zugrunde.

► PKW-Stellplätze - Kaufpreise und Mieten

Die folgenden Aussagen beziehen sich auf Kauffälle der Jahre 2008 - 2009.

Abb. 8.16: Kaufpreise und Mieten von PKW-Stellplätzen

Lage des Stellplatzes	Kaufpreis [€]		Anzahl	Miete [€/Monat]		Anzahl
	Mittel	Spanne		Mittel	Spanne	
im Freien	7.700	4.000 - 8.500	14	19	13 - 50	21
in Tiefgarage	7.400	4.100 - 8.000	12	34	20 - 50	37

8.4.2 Preisentwicklung

Die aufgeführten Eigentumswohnungen wurden zwischen 1999 und 2005 errichtet.

Abb. 8.17: Preisentwicklung bei Erstverkäufen von Eigentumswohnungen 2000 - 2009

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
2008	-	-	-	-
2009	-	-	-	-
2000 - 2009	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).

Für das Geschäftsjahr **2009** liegen **2 Kauffälle und 3 Mitteilungen über die Zwangsversteigerung von Teileigentum** vor.

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

Abb. 8.18: Kaufpreise für gewerblich genutztes Teileigentum ab 2000

Jahr	Kaufpreis		Anzahl	Vertragsart
	Mittel [€/m ² NF ¹]	Spanne [€/m ² NF]		
2006	1.450	1.395 - 1.470	3	Erstverkauf
2007	1.470	1.040 - 1.775	6	Erstverkauf
2008	1.938	-	1	Erstverkauf
2009	-	-	-	Erstverkauf
2000	1.655	1.030 - 2.280	2	Weiterverkauf
2007	1.265	1.170 - 1.355	2	Weiterverkauf
2008	752	-	1	Weiterverkauf
2009	1.230	1.220 - 1.240	2	Weiterverkauf

¹NF: Nutzfläche

Für **nicht gewerblich genutztes Teileigentum** (hier: Erholungsnutzung) wurden im Zeitraum 2003 - 2008 die nachfolgend aufgeführten Kauffälle registriert:

Abb. 8.19: Verkäufe in der Bungalowsiedlung am Grimnitzsee (Baujahr 1975)

Jahr	Kaufpreis		
	Mittel [€]	Spanne [€]	Anzahl
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
2008	24.900	10.000 - 43.000	13
2003 - 2008	19.800	10.000 - 45.000	136

Zusätzlich liegt für 2006 ein Paketverkauf vor. Veräußert wurden 49 Objekte zu je 14.300 €. Die anteilige Grundstücksfläche beträgt durchschnittlich rd. 280 m².

8.6 Mehrfamilienhäuser

Im Landkreis Barnim wurden im Berichtsjahr **59 Mehrfamilienhäuser** (MFH) mit einem Gesamtumsatz von rd. 11,5 Mio € und einer Gesamtgrundstücksfläche von rd. 43,7 ha gehandelt.

8.6.1 Preisniveau

Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wurden 33 Mehrfamilienhausgrundstücke veräußert. Für die Stadt Eberswalde wurden 11 Kauffälle registriert mit Preisen in einer Spanne von rd. 50.000 bis 250.000 €. Für die Stadt Bernau bei Berlin liegen 5 Kauffälle in einer Preisspanne von rd. 70.000 bis 1.575.000 € vor.

Abb. 8.20: Kaufpreise von mit MFH bebauten Grundstücken aus dem Jahr 2009

engerer Verflechtungsraum			äußerer Entwicklungsraum		
Anzahl Kauffälle	mittlerer Kaufpreis Spanne [€]	Grdst.-fläche [m ²]	Anzahl Kauffälle	mittlerer Kaufpreis Spanne [€]	Grdst.-fläche [m ²]
15	116.000 52.000 - 200.000	2.300	17	126.000 18.000 - 280.000	1.500

► Geschosswohnungsbau

Für den Untersuchungszeitraum 2000 bis 2009 liegen 24 Verkäufe mit Angabe des Baujahres vor. Die Preisspanne reicht von 30.000 € bis 1.575.000 €. Die Stichprobe umfasst die Mehrfamilienhäuser der Baujahre 1960 bis 1989.

Davon werden 15 Kauffälle zur Kategorisierung des Preisniveaus in €/m² Wohnfläche verwertet. Überwiegend sind die Objekte im ländlichen Raum gelegen (vereinzelt auch in Bernau b. Berlin).

Landkreis Barnim			
nicht modernisiert/ minimal modernisiert		teilsaniert/ vollmodernisiert	
Anzahl Kauffälle	mittlerer Kaufpreis Spanne [€/m ² Wohnfläche]	Anzahl Kauffälle	mittlerer Kaufpreis Spanne [€/m ² Wohnfläche]
6	125 50 - 245	8	325 125 - 485

Bei 4 Kauffällen wurde separat ein Bodenwertanteil ausgewiesen.

Ohne Abhängigkeiten untersucht zu haben, erfolgt informativ eine Prozentangabe zum Bodenrichtwert des Umlandes. Im Durchschnitt wurden rd. 65 % des Richtwertes für Mischbauflächen gezahlt. Die Spanne reicht von 40 % - 100 %.

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 2008 und 2009
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
Restnutzungsdauer:	20 - 40 Jahre
Baujahr:	1890 - 1965
Bodenrichtwertniveau:	38 - 80 €/m ²
Gebäudeanteil am Kaufpreis:	∅ 400 €/m ² Wohnfläche (Spanne: rd. 235 bis 690 €/m ² Wohnfläche)
Bruttogrundfläche:	∅ 860 m ² (rd. 330 - 1.950 m ²)

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

Abb. 8.21: Marktanpassungsfaktoren für Mehrfamilienhäuser

	Marktanpassungsfaktoren	
	vermietete/tlw. vermietete Objekte	überwiegend leerstehende Objekte
Mittel	0,60	-
Spanne	0,4 - 0,9	-
Kauffallanzahl	10	-

- ❗ 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 überwiegend im äußeren Entwicklungsraum gelegen.**

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

► Liegenschaftszinssatz (Lizi)

Stichprobe Mehrfamilienhäuser

Datengrundlage:	13 verwertbare Kauffälle aus 2008 und 2009
Gesamtnutzungsdauer (GND):	80 Jahre
Restnutzungsdauer (RND):	20 - 40 Jahre
Baujahr:	1890 - 1965
Bodenrichtwertniveau:	38 - 80 €/m ²
Wohnfläche:	Ø 410 m ² (Spanne: rd. 180 - 950 m ²)
Netto-Kaltniete:	rd. 3,65 - 6,00 €/m ² im Monat

Abb. 8.22: Liegenschaftszins für Mehrfamilienhäuser

	Liegenschaftszins	
	Bewirtschaftungskosten nach a) II. BV ¹	b) Spreng- netter
Mittel	6,5 %	7,0 %

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 informativen Charakter. Die zur Untersuchung herangezogenen **Objekte sind überwiegend im äußeren Entwicklungsraum 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 **41 Geschäfts- und Verwaltungsgebäude** im Gesamtwert von rd. 9,2 Mio € und einer Gesamtfläche von rd. 14,3 ha gehandelt. Davon konnten 34 Kauffälle dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zugeordnet werden.

8.7.1 Preisniveau

Abb. 8.23: Kaufpreise von mit Geschäfts- und Verwaltungsgebäuden bebauten Grundstücken aus dem Jahr 2009

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	142.000 30.000 - 335.000	2.000	10	80.000 18.000 - 150.000	700
Büro- und Verwaltungsgebäude	1	120.000 -	60	4	131.000 19.000 - 350.000	2.300
Verkaufshallen, u.a. Einzelhandels- u. Baumärkte	3	1,2 Mio 170.000 - 2,1 Mio	4.700	-	- -	-

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 rein gewerbliche Nutzungen.

► Marktanpassungsfaktoren

Datengrundlage:	9 verwertbare Kauffälle aus 2007 und 2008
Gesamtnutzungsdauer:	60 - 80 Jahre
Restnutzungsdauer:	25 - 65 Jahre
Baujahr:	1900 - 2002
Bodenrichtwertniveau:	9 - 130 €/m ²
Gebäudeanteil am Kaufpreis:	∅ 500 €/m ² Wohn- und Nutzfläche; (220 bis 840 €/m ²)

Abb. 8.24: Marktanpassungsfaktoren (MAF) für Wohn- und Geschäftshäuser

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

► Liegenschaftszinssatz

Datengrundlage:	8 verwertbare Kauffälle aus 2007 und 2008
Gesamtnutzungsdauer (GND):	60 - 80 Jahre
Restnutzungsdauer (RND):	25 - 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. 8.25: Liegenschaftszins für Wohn- und Geschäftshäuser

	Liegenschaftszins	
	Bewirtschaftungskosten nach a) II. BV ¹	b) Sprengnetter
Mittel	7,4 %	6,9 %
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 informativen 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 **45 Kauffälle** (u.a. Lagergebäude, Produktionsgebäude, Werkstätten) im Gesamtwert von rd. 5,3 Mio € und einer Gesamtfläche von rd. 35,7 ha gehandelt.

Davon konnten 15 Kauffälle dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zugeordnet werden.

Abb. 8.26: Umsatz bebauter Gewerbe- und Industriegrundstücke 2009

Gebäudeart	engerer Verflechtungsraum			äußerer Entwicklungsraum		
	Anzahl Kauf-fälle	Kaufpreismittel Kaufpreisspanne [€]	Grdst.-fläche [m ²]	Anzahl Kauf-fälle	Kaufpreismittel Kaufpreisspanne [€]	Grdst.-fläche [m ²]
Lagergebäude	-	- -	-	2	20.000 5.100 - 35.000	6.200
Scheunen, Schuppen	6	38.000 8.000 - 75.000	1.600	1	2.000 -	200
Produktions- und Industriebauten	1	1,7 Mio -	17.000	-	- -	-
Werkstätten	2	43.000 33.000 - 53.000	1.900	3	152.000 11.000 - 400.000	3.500

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

Abb. 8.27: **Gewerbegebiete**

Lage	Nettofläche [ha]	Auslastung [%]	Anzahl der Unternehmen	Arbeitsplätze
Gemeinde Ahrensfelde Blumberg - Am Rehhahn Lindenberg - Gewerbeparks	34,0 21,0	88 90	37 21	390 490
Stadt Bernau bei Berlin Bernau - Albertshofer Chaussee Bernau - Krokusstraße Bernau - Rehberge Bernau - Rüdritzer Chaussee Bernau - Schönfelder Weg Schönow - Gewerbepark	44,2 8,5 24,6 11,5 keine Angaben 22,1	64 94 57 95 keine Angaben 67	20 30 33 12 ca. 15 21	keine Angaben keine Angaben 500 140 keine Angaben 300
Stadt Eberswalde TGE mit Innozent	87,5	38	65	1.016
Gemeinde Schorfheide Finowfurt - Gewerbepark	20,4	94	67	410
Gemeinde Wandlitz Basdorf - Am Sandweg	8,0	95	23	220
Stadt Werneuchen Seefeld - Gewerbepark Werneuchen - Krummenseer Weg	21,0 8,7	98 90	16 11	320 160

Quelle: WITO GmbH Barnim, Stand April 2010

8.9 Sonstige bebaute Objekte

Im Jahr 2009 wurden im Landkreis Barnim **29 Grundstücke**, bebaut mit Freizeitgebäuden, Beherbergungsstätten, Gebäuden für soziale und kulturelle Einrichtungen sowie Gebäuden für die Verkehrseinrichtung und Ver- und Entsorgung im Gesamtwert von rd. **3,7 Mio €** und einer Gesamtfläche von rd. **40,8 ha** verkauft.

8.9.1 Preisniveau

Abb. 8.28: Preisniveau 2005 - 2009 sonstiger bebauter Grundstücke

Gebäudeart	Anzahl Kauffälle 2005-2009 (2009)	Kaufpreismittel Kaufpreisspanne [€]	Grundstücks- fläche [m ²]
Gebäude für Freizeit Zwecke	7 (1)	63.000 2.500 - 120.000	7.800
Gebäude für Beherbergung (Hotel,Gaststätte,Pension,Ferienlager)	40 (11)	215.000 3.000 - 1,2 Mio	89.600
Ausbildungsstätten	4 (-)	179.000 25.000 - 405.000	5.800
Gebäude für soziale Einrichtungen (Wohnheime)	9* (3)	199.000 22.000 - 550.000	6.800
Gebäude für Verkehrseinrichtungen (Flugplatz- und Bahnhofsgebäude)	7 (2)	32.000 3.000 - 76.000	4.900
Ver- und Entsorgungseinrichtungen	3 (1)	282.000 50.000 - 600.000	24.800
Garagen (Einzelgaragen und Garagenkomplexe)	12 (1)	16.000 2.000 - 55.000	600
Tankstellen	4 (-)	84.000 3.000 - 144.000	2.800

* ohne geplante Projekte

Für die Geschäftsjahre 2000 - 2007 liegen dem Gutachterausschuss **5 Verkäufe** von Grundstücken vor, die mit **Bunkern** bebaut sind. Im Durchschnitt wurden **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 2009 wurden im Landkreis **108 bebaute Wochenendhausgrundstücke** in Wohn- und Sondergebieten im Gesamtwert von rd. 4,6 Mio € und einer Gesamtfläche von rd. 135,3 ha verkauft. Davon sind 56 Kauffälle dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zugeordnet. Zusätzlich wurden 17 Kauffälle von mit Wochenendhäusern bebauten Grundstücken im Außenbereich registriert, bei denen die Gebäude lediglich Bestandsschutz haben.

Abb. 8.29: Kaufpreise von mit Wochenendhäusern bebauten Grundstücken aus dem Jahr 2009

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	39	43.000 5.000 - 90.000	770	13	24.000 16.000 - 41.000	760
in Sondergebieten	3	21.000 15.000 - 28.000	660	11	44.000 10.000 - 160.000	910
im Außenbereich (Gebäude Bestandsschutz)	9	33.000 10.000 - 60.000	1.970	8	31.000 5.000 - 77.000	770

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 01.01.2010 erfolgte unter Anwendung der am 1. März 2002 in Kraft getretenen **Bodenrichtwert-Richtlinie** sowie des Bodenrichtwerterlasses 2010 vom 17. Dezember 2009. 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.

Für die Bodenrichtwerte zum 01.01.2010 wird die bisher in analoger Druckform herausgegebene Bodenrichtwertkarte durch eine Bodenrichtwert-DVD ersetzt.

Die DVD kann für den Bereich eines oder mehrerer Gutachterausschüsse zur Verfügung gestellt werden.



Die Bodenrichtwert-DVD für den Landkreis Barnim kann in der Geschäftsstelle gegen eine Gebühr von 30 € zzgl. 19% MWSt. käuflich erworben werden.

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

Zum Stichtag 01.01.2010 wurden für die Gemeinden und Gemeindeteile des Landkreises Barnim **292 allgemeine Bodenrichtwerte** beschlossen:

- 163 für Wohnbauflächen/gemischte Bauflächen
- 77 für Wohnparks
- 20 für Gewerbliche Bauflächen
- 27 für Sonderbauflächen (überwiegend 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

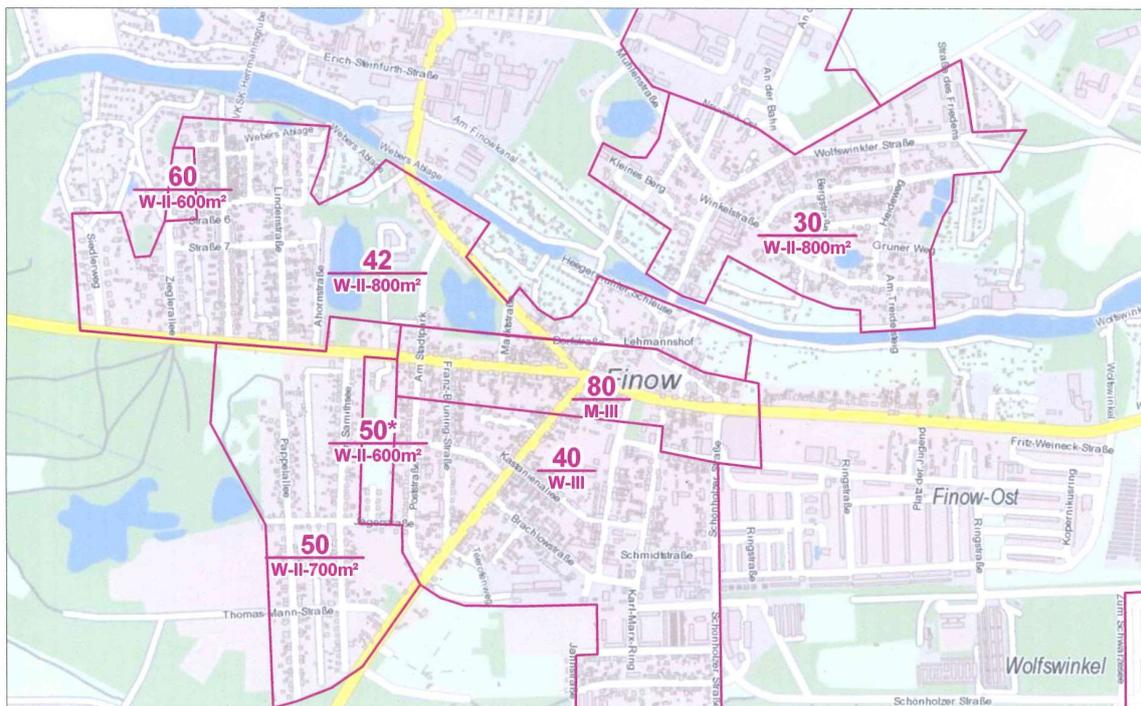
Die Entwicklung der Kaufpreise für unbebaute Wohnbaugrundstücke hat sich im Landkreis Barnim auch im Jahr 2009 nicht einheitlich vollzogen. Dies spiegelt sich in der Entwicklung der Bodenrichtwerte wieder.

Ca. 91 % aller Richtwerte für Wohn- und gemischte Bauflächen sind konstant geblieben, 2 % der Werte haben sich erhöht. Die verbleibenden 7 % der Richtwerte sind zurückgegangen.

Trends:

1. Ein überwiegend **konstantes Wertniveau** liegt in den Ämtern bzw. amtsfreien Gemeinden **Ahrensfelde, Biesenthal-Barnim, Britz-Chorin-Oderberg, Eberswalde, Joachimsthal, Panketal, Schorfheide und Werneuchen** vor.
2. In den Gemeinden **Bernau bei Berlin und Wandlitz** sind zum Teil **Rückgänge** der Bodenrichtwerte um 2 - 10 €/m² zu verzeichnen. **Positive Trends** liegen u.a. im Ortsteil **Ahrensfelde der Gemeinde Ahrensfelde** vor (Steigerungen um 5 - 10 €/m²).

Abb. 9.1: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte des Landkreises Barnim, Stichtag 01.01.2010



Kartenplot auf der Grundlage der Bodenrichtwert DVD - 2010 Maßstab 1:10578



Herausgeber: Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Zusammenarbeit mit der Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg. Die Daten (Bodenrichtwerte und Karten) sind urheberrechtlich geschützt (s. Legende).

9.2.2 Gewerbliche Bauflächen

Zum Stichtag 01.01.2010 liegen für gewerbliche Bauflächen **20 Bodenrichtwerte** vor. Im Vergleich zum Stichtag 01.01.2009 hat sich ein Wert geändert (- 1 €/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 01.01.2010**

Lage	Bodenrichtwert		G / W [%]
	Gewerbe [€/m ²]	Wohnbaufläche [€/m ²]	
Basdorf	22*	50	44
Bernau bei Berlin - Rehberge	44*	70	63
	- Rüdritzer Chaussee 65*	60	108
Biesenthal - Lanker Straße	24	42	57
Blumberg - Am Rehhahn	65*	60	108
Britz	12	22	55
Eberswalde - Britzer Straße	18	34	53
	- Kranbau 16	38	42
	- TGE 15*	-	-
Finow - Walzwerk	18	30	60
Finowfurt	14*	36	39
Ladeburg - Albertshofer Chaussee	(17)	-	-
Lichterfelde - TGE	15*	38	39
Lindenberg	110*	70	157
Schönow - Schmetzdorf	36	24	150
	- Schmetzdorf, Pappelallee 36*	65	55
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.

9.2.3 Sonderbauflächen für Erholung

Zum Stichtag 01.01.2010 liegen für Sonderbauflächen/Erholung **26 Bodenrichtwerte** vor. Sie bewegen sich auf einem konstanten Niveau. Nur ein Richtwert hat sich im Vergleich zum Stichtag 01.01.2009 verändert (-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. 9.3: **Bodenrichtwerte Sonderbaufläche / Wohnbaufläche zum Stichtag 01.01.2010**

Lage	Bodenrichtwert		S / W [%]
	Sonderbaufläche [€/m ²]	Wohnbaufläche [€/m ²]	
Bernau bei Berlin - Birkholzaue	24	42	57
Biesenthal - Gartenstraße	20	36	56
- Kesselsee/Wukensee	28	42	67
Danewitz	15	24	62
Finow - Clara Zetkin Siedlung	15	38	39
Finowfurt - Üdersee	24	36	67
Groß Schönebeck - Böhmerheide	24	42	57
Hirschfelde	10	16	63
Joachimsthal	18	30	60
Klosterfelde - Lotschensee	30	32	94
- Ortslage	20	32	63
Lanke	18	34	53
Liepe	18	24	75
Marienwerder	22	26	85
Niederfinow	17	18	94
Prenden - Bauernsee	30	22	136
- Golfplatz	24	22	109
Ruhlsdorf	20	32	63
Sandkrug - Ragöser Mühle	15	36	42
Schwanebeck - Neu Schwanebeck	15	34	44
Seefeld	11	40	28
Serwest	22	20	110
Stolzenhagen	36	36	100
Üdersee - Wassergrundstücke	40	-	-
Werbellin	15	36	42
Durchschnitt:	21	-	69

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 zu legen 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 01.01.2010 ermittelt wurden, dargestellt.

Abb. 9.4: Besondere Bodenrichtwerte in den Sanierungsgebieten zum Stichtag 01.01.2010

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	23 - 25 €/m ² **	27 - 30 €/m ² **
Wohnbauflächen	16 - 22 €/m ² **	18 - 25 €/m ² **

* abweichender Stichtag: 10.08.2004

** abweichender Stichtag: 01.01.2009

9.4 Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

Abb. 9.5: Bodenrichtwerte land- und forstwirtschaftlicher Flächen ab 2004

Amt / amtsfreie Gemeinde	Bodenrichtwert [€/m ²] zum Stichtag 01.01.						
	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
	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	0,40	0,50
Wandlitz							
Werneuchen							
Biesenthal-Barnim							
Britz-Chorin ohne Oderberg, siehe unten							
Stadt Eberswalde	0,24	0,30	0,26	0,30	0,28	0,32	0,44
Schorfheide							
Joachimsthal							
Oderberg	0,30		0,32	0,32	0,30	0,32	0,36
	G r ü n l a n d						
Landkreis Barnim	0,20	0,22	0,22	0,24	0,24	0,26	0,28
	W a l d						
Landkreis Barnim	-	0,12	0,13	0,13	0,18	0,22	0,24

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 2009 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 2009 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	0,91	0,77 - 1,12	89	-	-
Birkholz	0,88	0,73 - 1,00	3	-	-
Ladeburg	0,73	0,41 - 0,92	3	0,77	08/1999
Schönow	0,98	0,66 - 1,53	8	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	-	1	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-Oderberg					
Chorin					
Neuehütte	-	-	-	0,77	05/1998
Serwest	-	-	-	0,69	05/1998
Hohenfinow	0,61	0,61	2	0,61	05/1998
Liepe	0,51	0,31 - 0,61	6	-	-
Oderberg					
Oderberg	0,59	0,15 - 0,61	21	-	-
Neuendorf	0,61	-	1	-	-
Eberswalde					
Eberswalde	0,58	0,51 - 0,77	4		
- Am Forsthaus, Am Eichwerder				0,77	07/1998
Finow	1,04	0,77 - 1,53	13		
- Barschgrube, Tongrube				1,13	07/1998
- Webers Ablage				0,77	07/1998

WST: Wertermittlungstichtag

Jährliche Nutzungsentgelte für bebaute Erholungsgrundstücke

Amt/amtsfreie Gemeinde Gemeinde Ortsteil	frei vereinbarte Nutzungsentgelte			ortsübliche Nutzungsentgelte	
	Mittel [€/m ²]	Spanne [€/m ²]	Anzahl	Entgelt [€/m ²]	WST
Joachimsthal	4,00	-	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	-	1		
Groß Schönebeck					
- Böhmerheide	1,71	0,97 - 2,56	7	1,07	04/2001
- Klandorf	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	1,27	0,92 - 2,48	14	1,18	04/1998
Klosterfelde	1,27	1,02 - 1,43	19	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	12	1,48	10/1997
Stolzenhagen	1,43	0,89 - 3,10	20	1,48	04/1998
Wandlitz	1,42	0,77 - 2,75	24	1,61	04/1998
Zerpenschleuse	0,82	-	1	0,95	04/2001
Werneuchen					
Hirschfelde	1,02	1,02	14	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-Oderberg	0,29	0,08 - 0,61	17		
Chorin				0,38	05/1998
Neuehütte				0,36	05/1998
Serwest				0,31	05/1998
Hohenfinow					
Eberswalde	0,41	0,05 - 0,77	58		
Joachimsthal	-	-	-		
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 niedrigeren 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/amtsfreie 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		
Britz-Chorin-Oderberg					
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 Landkreis Barnim

Der Gutachterausschuss sammelte seit dem Jahr 2000 ca. 210 Mieten für Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern im Landkreis 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. **110 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 2005 - 2009 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)	Altbau (bis Baujahr 1989)		
			vollmodernisiert	teilsaniert	unsaniert
eV ¹	Anzahl	26	4	13	17
	Mittelwert	6,70 €/m²	5,50 €/m²	4,10 €/m²	3,30 €/m²
	(Spanne)	(5,40 €/m ² - 7,65 €/m ²)	(4,10 €/m ² - 6,90 €/m ²)	(2,70 €/m ² - 5,00 €/m ²)	(1,25 €/m ² - 6,00 €/m ²)
	Standardabw.	0,6 €/m ²	1,5 €/m ²	0,8 €/m ²	1,5 €/m ²
	mittl. Wohnfläche	125 m ²	75 m ²	85 m ²	75 m ²
Spanne Wohnfläche	90 m ² - 180 m ²	60 m ² - 100 m ²	50 m ² - 135 m ²	40 m ² - 160 m ²	
äE ²	Anzahl	14	7	9	16
	Mittelwert	5,70 €/m²	4,90 €/m²	3,60 €/m²	2,60 €/m²
	(Spanne)	(4,00 €/m ² - 7,95 €/m ²)	(4,50 €/m ² - 5,50 €/m ²)	(2,00 €/m ² - 5,00 €/m ²)	(1,10 €/m ² - 4,15 €/m ²)
	Standardabw.	1,2 €/m ²	0,4 €/m ²	1,1 €/m ²	0,9 €/m ²
	mittl. Wohnfläche	115 m ²	100 m ²	85 m ²	90 m ²
Spanne Wohnfläche	65 m ² - 170 m ²	40 m ² - 170 m ²	55 m ² - 110 m ²	40 m ² - 145 m ²	

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

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

10.2.2 Gewerbemieten im Landkreis Barnim

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses sammelt seit 2005 Gewerbemieten, die durch Kaufpreisrecherchen bekannt werden. Derzeit umfasst die Sammlung ca. 90 Gewerbemietdaten. Rund die Hälfte der Mieten stammen aus den Städten Bernau bei Berlin und Eberswalde. Für den engeren Verflechtungsraum zu Berlin sind 60 % der gesamten Gewerbemieten registriert.

Die Mietübersicht umfasst, unterteilt nach engerem Verflechtungsraum und äußerem Entwicklungsraum, folgende Gewerbenutzungen:

- Büros und Praxen
- Ladenlokale
- Einzelhandelsmärkte (Supermarkt, Baumarkt, etc.).

Untersuchungen der Büro- und Praxismieten im Hinblick auf den baulichen Zustand der vermieteten Objekte (Modernisierungsmaßnahmen) ergaben keinen merklichen Einfluss auf das Mietniveau.

Über den gesamten Landkreis werden auch Mieten für gastronomische Einrichtungen, Lagerflächen und Werkstätten angegeben. Die Lagermieten umfassen zum Teil Mischpreise (inklusive Mietanteil für Büro oder Laden). Reine Lagerflächen wurden zu rd. 1,- €/m² Nutzfläche vermietet.

Abb. 10.5: Gewerbemietübersicht

Gewerbenutzung	Lage	Nettokaltmiete [€/m ²]		Anzahl	Nutzfläche [m ²]	
		Mittelwert	Spanne		Mittelwert	Spanne
Büros und Praxen	eV	5,5	3 - 8	21	75	20 - 160
	äE	5,0	4 - 8	8	125	60 - 310
Ladenlokale	eV	8,0	3 - 15	6	85	50 - 140
	äE	6,0	3 - 9	6	95	10 - 200
Einzelhandelsmärkte	eV	10,0	6 - 13	8	1.400	200 - 5.200
	äE	8,0	4 - 13	7	1.700	600 - 6.600
Gastronomie	LK	5,5	3 - 10	6	210	60 - 420
Lager	LK	2,0	1 - 3	4	100	30 - 250
Werkstätten	LK	2,5	1 - 5	6	360	120 - 800

eV = engerer Verflechtungsraum

äE = äußerer Entwicklungsraum

LK = Landkreis gesamt

Anmerkung:

Es handelt sich um Mietpreisspannen, die aus Kenntnis des Gutachterausschusses Nettokaltmieten darstellen. Extremwerte wurden bei der Erarbeitung als Ausreißer eliminiert. Die Spannenangaben der Mietwerte und der Nutzfläche beinhalten 95 % der jeweiligen Stichprobe, d.h. 95 % der Mieten und der Flächen liegen innerhalb der Spannen.

Aufgrund des bis zum Jahr 2005 zurückliegenden Erhebungszeitraumes sind die Mietangaben für eine konkrete objektbezogene Mietpreisfeststellung nur bedingt geeignet. Die Übersicht soll eine **grobe Orientierung** darstellen.

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 01.01.2009 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 88).

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.** Im Jahr 2009 lag die Rücklaufquote bei 70 %.

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) Bodenrichtwert - DVD; zzgl. 19 % MWSt.	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 €

zuzüglich Mehrwertsteuer in Höhe 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 59 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 11 51 14631 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 08 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 92 gutachter@o-p-r.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	Berliner Str. 49 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 gaa@lkspn.de	49 91 21 11
Teltow- Fläming	Am Nuthefließ 2 14943 Luckenwalde	-	(0 33 71) 6 08 42 05 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 13 cornelia.grawe@cottbus.de	6 12 42 03
Frankfurt (Oder)	Goepelstr. 38 15234 Frankf. (Oder)	PF 13 63 15203 Frankfurt (O.)	(03 35) 5 52 62 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 Ostbrandenburg	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 im Landkreis Barnim

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-Oderberg	(0 33 34) 45 76 - 62 / - 61
Eberswalde	(0 33 34) 6 46 - 12 / - 14
Joachimsthal	(03 33 61) 6 46 19
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 Barnim

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

Gebietsstand: 31.12.2009

Amt/amtsfreie Gemeinde Gemeinde	Einwohner		Fläche [ha] 31.12.2009	Anschrift der Verwaltung
	30.06.2009	30.06.2008		
Gemeinde Ahrensfelde (mit den Ortsteilen Ahrensfelde, Blumberg, Eiche, Lindenberg u. Mehrow)	13.033	13.035	5.775	Lindenberger Str. 1 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)	36.064	35.946	10.373	Marktplatz 2 16321 Bernau bei Berlin Tel. (0 33 38) 36 50 Fax (0 33 38) 36 51 90
Amt Biesenthal-Barnim Stadt Biesenthal (mit den Ortsteilen Biesenthal u. Danewitz) Breydin (mit den Ortsteilen Trampe und Tuchen-Klobbicke) Marienwerder (mit den Ortsteilen Marienwerder, Ruhlsdorf und Sophienstädt) Melchow (mit den Ortsteilen Melchow und Schönholz) Rüdnitz Sydower Fließ (mit den Ortsteilen Grüntal u. Tempelfelde)	11.731 5.539 825 1.752 906 1.808 901	11.712 5.515 848 1.778 898 1.783 890	19.770 6.047 3.463 3.997 1.652 1.380 3.231	Berliner Str. 1 16359 Biesenthal Tel. (0 33 37) 45 99 0 Fax (0 33 37) 45 99 40
Amt Britz-Chorin-Oderberg Britz Chorin (mit den Ortsteilen Brodowin, Chorin Golzow, Neuhütte, Sandkrug, Senftenhütte und Serwest) Hohenfinow Niederfinow Liepe Lunow-Stolzenhagen (mit den Ortsteilen Lunow u. Stolzenhagen) Stadt Oderberg Parsteinsee (mit den Ortsteilen Lüdersdorf u. Parstein)	10.569 2.207 2.466 523 622 766 1.210 2.236 539	10.746 2.246 2.518 512 621 767 1.218 2.317 547	26.918 1.536 12.135 2.191 1.326 1.076 3.371 3.592 1.691	Eisenwerkstr. 11 16230 Britz Tel. (0 33 34) 45 76 10 Fax (0 33 34) 45 76 50

Amt/amtsfreie Gemeinde Gemeinde	Einwohner		Fläche [ha] 31.12.2009	Anschrift der Verwaltung
	30.06.2009	30.06.2008		
Stadt Eberswalde (mit den Ortsteilen Eberswalde, Finow, Sommerfelde, Spechthausen und Tornow)	41.223	41.262	9.350	Breite Straße 42 16225 Eberswalde Tel. (0 33 34) 6 40 Fax (0 33 34) 6 41 90
Amt Joachimsthal / Schorfheide	5.446	5.515	20.804	Joachimsplatz 1-3 16247 Joachimsthal Tel. (03 33 61) 64 60
Althüttendorf (mit den Ortsteilen Althüttendorf u. Neugrimnitz)	788	799	1.863	
Friedrichswalde (mit den Ortsteilen Friedrichswalde und Parlow-Glambeck)	886	900	4.489	
Stadt Joachimsthal	3.298	3.344	12.019	
Ziethen (mit den Ortsteilen Groß-Ziethen u. Klein-Ziethen)	474	472	2.433	
Gemeinde Panketal (mit den Ortsteilen Schwanebeck und Zepernick)	19.137	19.105	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)	10.178	10.305	23.676	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)	21.336	21.082	16.284	Prenzlauer Chaussee 157 16348 Wandlitz Tel. (03 33 97) 6 60 Fax (03 33 97) 6 61 16
Stadt Werneuchen (mit den Ortsteilen Hirschfelde, Krummensee, Löhme, Schönfeld, Seefeld, Tiefensee, Weesow, Werneuchen und Willmersdorf)	7.958	7.948	11.632	Am Markt 5 16356 Werneuchen Tel. (03 33 98) 81 610 Fax (03 33 98) 9 04 18
Landkreis Barnim	176.675	176.656	147.164	

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.

Zum 01.01.2009 wurde der Gutachterausschuss neu bestellt und arbeitet nunmehr in folgender Besetzung:

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 Ralf Noack Herr Bernd Rosin Herr Thomas Schwengbeck	Grundstücksachverständige " " " " "
	Herr Thomas Eisenhuth Herr Reinhard Langanki	Bauwesen/Architektur "
	Frau Uta Behr	Immobilienmaklerin
	Herr Ralf Frauendorf	Rechtswesen
	Herr Dr. Jörg Möhl	Landwirtschaft
	Herr André Worlitzer Frau Marlies Beuster	Bank- und Finanzwesen "
stellv. ehrenamtlicher Gutachter	Frau Martina Krüger	"

In der **Geschäftsstelle** sind tätig:

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

Abbildungsverzeichnis

3.1	Baupreisindizes 2009	10
3.2	Landkreis Barnim -Gebietsstand 31.12.2009-	11
4.1	Entwicklung der Anzahl der Verkäufe von 2002 bis 2009	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 2009	14
4.5	Entwicklung des Geldumsatzes von 2002 bis 2009	15
4.6	Entwicklung des Geldumsatzes in den Teilmärkten	15
4.7	Anteile der Grundstücksarten am Geldumsatz	15
4.8	Entwicklung des Flächenumsatzes von 2002 bis 2009	16
4.9	Entwicklung des Flächenumsatzes in den Teilmärkten	16
4.10	Anteile der Grundstücksarten am Flächenumsatz	16
4.11	Zwangsversteigerungen 1999 bis 2009	17
4.12	Untersuchung zum Verhältnis Versteigerungswert/Verkehrswert für 2009	17
4.13	Gegenüberstellung Anzahl Zwangsversteigerungen (ZV) und Anzahl Verkäufe von bebauten Grundstücken im Beherbergungs- und Gaststättengewerbe	17
5.1	Umsatz unbebauter Bauflächen 2009	18
5.2	Preisniveau 2009 für selbstständige baureife Grundstücke	18
5.3	Unterteilung des Landkreises Barnim in vier Regionen -Gebietsstand: 31.12.2009-	20
5.4	Baulandpreisindex für den individuellen Wohnungsbau 1997 - 2009 -tabellarisch-	21
5.5	Baulandpreisindex für den individuellen Wohnungsbau 2001 - 2009 -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 2009	25
5.8	Kaufpreise von Wassergrundstücken 2000 - 2009	26
5.9	Abhängigkeit der Kaufpreise von Wassergrundstücken vom Kaufzeitpunkt und von der Grundstücksgröße 2000 - 2009	27
5.10	Seen in Wandlitz und Stolzenhagen	27
5.11	Vergleich von Wasser- und Nichtwassergrundstücken zum Stand 01.01.2010	28
5.12	Erbbauzinssätze (aus 1998 bis 2009)	29
6.1	Anbaueignung im Landkreis anhand der Ackerzahlen (AZ)	30
6.2	Kaufpreise landwirtschaftlicher Flächen 2008 und 2009	31
6.3	Untersuchung 2009 zur Abhängigkeit des Kaufpreises von der Bodenqualität	32
6.4	Untersuchung 2009 zur Abhängigkeit des Kaufpreises von der Grundstücksfläche	32
6.5	Kaufpreise forstwirtschaftlicher Flächen 2008 und 2009	33
6.6	Kaufpreise forstwirtschaftlicher Flächen 2000 bis 2009	33
7.1	Wohngrundstücke im Außenbereich - Bestandsschutz	35
7.2	Wohngrundstücke im Außenbereich - Zulässige Bauvorhaben	35
7.3	Wochenendgrundstücke im Außenbereich	36
7.4	Unselbstständige Baulandteilflächen	36
7.5	Unselbstständige straßenseitige Baulandteilflächen	37
7.6	Private Grünflächen	37
7.7	Besondere Agrarflächen 2009	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 2009	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 für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser .	47
8.6	Kaufpreise von mit RH/DHH bebauten Grundstücken aus dem Jahr 2009	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 für Reihenhäuser und Doppelhaushälften . . .	51
8.11	Erstverkäufe von Wohnungen 2007 bis 2009	52
8.12	Wohnungen in MFH, Baujahr nach 1992	52
8.13	Wohnungen in EFH, ZFH, Baujahr nach 1992	53
8.14	Wohnungen in saniertem Altbau, Baujahr vor 1990 (ohne Plattenbau)	53
8.15	Wohnungen in saniertem Altbau, Baujahr 1958 - 1985 (überwiegend Plattenbau)	53
8.16	Kaufpreise und Mieten von PKW-Stellplätzen	54
8.17	Preisentwicklung bei Erstverkäufen von Eigentumswohnungen 2000 - 2009	54
8.18	Kaufpreise für gewerblich genutztes Teileigentum ab 2000	55
8.19	Verkäufe in der Bungalowsiedlung am Grimnitzsee (Baujahr 1975)	55
8.20	Kaufpreise von mit MFH bebauten Grundstücken aus dem Jahr 2009	56
8.21	Marktanpassungsfaktoren für Mehrfamilienhäuser	57
8.22	Liegenschaftszins für Mehrfamilienhäuser	58
8.23	Kaufpreise von mit Geschäfts- und Verwaltungsgebäuden bebauten Grundstücken aus dem Jahr 2009	59
8.24	Marktanpassungsfaktoren (MAF) für Wohn- und Geschäftshäuser	60
8.25	Liegenschaftszins für Wohn- und Geschäftshäuser	60
8.26	Umsatz bebauter Gewerbe- und Industriegrundstücke 2009	61
8.27	Gewerbegebiete	62
8.28	Preisniveau 2005 - 2009 sonstiger bebauter Grundstücke	63
8.29	Kaufpreise von mit Wochenendhäusern bebauten Grundstücken aus dem Jahr 2009 . .	64
9.1	Auszug aus der Bodenrichtwertkarte des Landkreises Barnim, Stichtag 01.01.2010	67
9.2	Bodenrichtwerte Gewerbebaufläche / Wohnbaufläche zum Stichtag 01.01.2010	68
9.3	Bodenrichtwerte Sonderbaufläche / Wohnbaufläche zum Stichtag 01.01.2010	69
9.4	Besondere Bodenrichtwerte in den Sanierungsgebieten Stichtag 01.01.2010	70
9.5	Bodenrichtwerte land- und forstwirtschaftlicher Flächen ab 2004	71
10.1	Jährliche Nutzungsentgelte für bebaute Erholungsgrundstücke	73
10.2	Jährliche Nutzungsentgelte für unbebaute Erholungsgrundstücke	75
10.3	Jährliche Nutzungsentgelte für Garagenstellplätze	76
10.4	Nettokaltmieten für Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern im Landkreis Barnim	77
10.5	Gewerbemietübersicht	78

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	Ein- und Zweifamilienhäuser	77
Bauland in zweiter Reihe	24	Gewerbemieten	78
Baupreisindizes	10	Nutzungsentgelte	
Bodenpreisindex		bebaute Erholungsgrundstücke	73
Landwirtschaft	32	Garagenstellplätze	76
Bodenpreisindexreihe		unbebaute Erholungsgrundstücke	75
Individueller Wohnungsbau	21	PKW-Stellplätze	54
Bodenrichtwerte	65	Preise für	
Campingplätze	39	Dienstleistungen	82
Dauer- und Sonderkulturen	34	Produkte	82
Dauerkleingärten	38	Private Straßen- und Wegeflächen	40
Deponieflächen	39	Rohbauland	25
Eckgrundstücke	24	Sportanlagen	39
Eigentumswohnungen	52	Straßenverkehrsflächen	40
Einwohnerzahlen	87	Teileigentum	55
Erbbauzinssätze	29	Telefonverzeichnis der Bauämter	85
Forstwirtschaftliche Flächen	33	Umrechnungskoeffizienten Bauland	22
Freizeiteinrichtungen	39, 63	Unland	34
Gebäundefaktoren	46, 51	Vergleichsfaktoren	
Gebühren	82	Ein- und Zweifamilienhäuser	46
Gemeinbedarfsflächen	40	Reihenhäuser und Doppelhaushälften .	51
Geringstland	34	Verlandungstreifen	26, 28
Gewässerflächen	39	Wald	33
Gewerbeobjekte	61	Wassergrundstücke	26
Gewerbestandorte	62	Zwangsversteigerungen	17
Grünland	31		
Gutachterausschüsse Land Brandenburg ...	85		
Hausgärten	37, 38		
Kiesabbau	39		
Lagerflächen	39		
Landwirtschaftliche Betriebe	34		