



**Grundstücksmarktbericht
Landkreis Barnim**

2010

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: 30,- €

Titelfoto: Kirchen im Landkreis Barnim (im Uhrzeigersinn):
Stolzenhagen b. Wandlitz, Marienwerder, Ruhlsdorf, Sophienstädt

Stand: 04.05.2011 (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,

stellen Sie sich vor, Sie fahren mit ihrem Auto eine Strecke, die Sie oft befahren. Mit der Zeit kennen Sie die Strecke gut, sind mit jedem Schlagloch per Du und wenn Sie immer zur gleichen Zeit fahren, sind Ihnen mitunter auch schon entgegenkommende Fahrzeuge bekannt. Mit der Zeit werden die Schlaglöcher zwar größer oder gelegentlich geflickt und auch ein Ihnen entgegenkommendes Fahrzeug ist mal ersetzt worden, der gewohnte Verkehrsfluss bleibt im Großen und Ganzen der alte. Wenn dann auf dieser Strecke jedoch die **Vorfahrt** an einer Kreuzung **geändert** wird, können die Hinweisschilder nicht groß genug sein. Trotzdem wird es für eine Übergangszeit im geänderten Kreuzungsbereich zu gefährlichen Situationen kommen.

So sind mit dem Inkrafttreten der ImmoWertV 2010 gravierende Veränderungen in der täglichen Arbeit der Gutachterausschüsse und deren Geschäftsstellen eingetreten, die sich auch im Grundstücksmarktbericht 2010 niederschlagen.

Dazu zwei Beispiele:

Das Modell der zur Ermittlung von Sachwertanpassungsfaktoren hat sich verändert. Beispielsweise geht nun die **Alterswertminderung linear** in die Berechnung ein. Das ist im Umgang mit den Sachwertanpassungsfaktoren zu beachten, geänderte Vorfahrt eben.

Ein anderes Beispiel wirkt sich nicht unmittelbar auf den Grundstücksmarktbericht aus. Da ich aber immer wieder gefragt werde, warum es keine Bodenrichtwertkarte in der ursprünglichen Form (gedruckt auf Papier und gefaltet) mehr gibt, möchte ich hier ebenfalls darauf eingehen. Es ist einfach nicht mehr möglich die Bodenrichtwertkarte in dieser Form zu produzieren. Dafür gibt es zwei Gründe. Zum ersten sind nach der ImmoWertV lagertypische Werte nicht zulässig. Damit steht die Forderung eine **flächendeckende zonale Darstellung der Bodenrichtwerte** zu realisieren. Die Ansicht der Zonen in dem Maßstab der alten Bodenrichtwertkarte würde unlesbar werden. Einige Stellen der Karte wären nur noch magentafarben. Jetzt könnte man ja auf die Idee kommen und eine größere Darstellung fordern. Das wäre auch richtig, da sich auch die Erfassungsmaßstäbe der Bodenrichtwertzonen auf der Basis der Topographischen Karte geändert haben. Hieraus ergibt sich aber der zweiten Grund. Die Karte, wenn man den gesamten Landkreis Barnim im Erfassungsmaßstab darstellt, würde ca. 5 x 6 Meter groß sein. Ich glaube, das ist doch ein wenig unhandlich. Die Darstellung auf einer DVD als Zwischenlösung ist auch nicht so glücklich. Anwender von Betriebssystemen wie Linux und das mit dem angebissenen Apfel als Logo haben hier das Nachsehen. Die Darstellung im Internet (und dazu auch noch kostenfrei) ist schon eine gute Möglichkeit, die Bodenrichtwerte einem breiten Publikum zugänglich zu machen. Wer keinen Internetzugang hat, kann in diesem Jahr noch die landesweite DVD erwerben (s. Kapitel 11). Wünschenswert wäre für die Internetlösung eine Mobile-Variante, so dass mit einem Smartphon die Verbreitung auch in DSL-freien Gebieten möglich ist.

Eine "unfallfreie Fahrt" wünscht Ihnen



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	48
8.3 Reihenhäuser und Doppelhaushälften	50
8.3.1 Preisniveau	50
8.3.2 Preisentwicklung	51
8.3.3 Marktanpassungsfaktoren und Liegenschaftszinssatz	51
8.3.4 Vergleichsfaktoren	53
8.4 Wohnungseigentum	54
8.4.1 Preisniveau	54
8.4.2 Preisentwicklung	56
8.5 Teileigentum	57
8.6 Mehrfamilienhäuser	58
8.6.1 Preisniveau	58
8.6.2 Marktanpassungsfaktoren und Liegenschaftszinssatz	59
8.7 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	61
8.7.1 Preisniveau	61
8.7.2 Marktanpassungsfaktoren und Liegenschaftszinssatz	61
8.8 Gewerbe- und Industrieobjekte	62
8.9 Sonstige bebaute Objekte	64
8.9.1 Preisniveau	64
8.9.2 Wochenendhäuser	65

9. Bodenrichtwerte	66
9.1 Gesetzlicher Auftrag	66
9.2 Bodenrichtwerte für Bauland (Beispiele)	68
9.2.1 Wohnbauflächen/gemischte Bauflächen	69
9.2.2 Gewerbliche Bauflächen	70
9.2.3 Sonderbauflächen für Erholung	71
9.3 Besondere Bodenrichtwerte	72
9.4 Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	73
10. Nutzungsentgelte / Mieten / Pachten	74
10.1 Nutzungsentgelte	74
10.2 Mieten	79
10.2.1 Mietniveau für Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern im LK Barnim	79
10.2.2 Gewerbemieten im Landkreis Barnim	80
10.3 Pachten	81
11. Aufgaben des Gutachterausschusses und des Oberen Gutachterausschusses	82
11.1 Der Gutachterausschuss im Landkreis Barnim	82
11.2 Dienstleistungen und Produkte	83
11.3 Der Obere Gutachterausschuss im Land Brandenburg	84
12. Anhang	85
12.1 Anschriften der Gutachterausschüsse im Land Brandenburg	85
12.2 weitere Anschriften	86
12.3 Telefonverzeichnis der Bauämter im Landkreis Barnim	86
12.4 Politische Gliederung und Einwohnerzahlen des Landkreises Barnim	87
12.5 Zusammensetzung des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle	89
Abbildungsverzeichnis	90
Stichwortverzeichnis	92

1. Der Grundstücksmarkt in Kürze

Im Geschäftsjahr 2010 sind bezüglich der Umsätze unterschiedliche Trends zu verzeichnen. Neben der Anzahl der registrierten Kauffälle hat sich auch der Geldumsatz erhöht. Dagegen ist der Flächenumsatz zurückgegangen.

Konkret bedeutet dies:

- **Zahl der Kauffälle** + 10 %
- **Geldumsatz** + 24 %
- **Flächenumsatz** - 21 %

Im Wesentlichen resultieren diese Entwicklungen aus dem Anstieg der Kauffallanzahl bei unbebauten Bauflächen und einem höheren Geldumsatz im Teilmarkt unbebaute sowie bebaute Grundstücke. Der Rückgang des Flächenumsatzes betrifft sowohl bebaute als auch land- und forstwirtschaftliche Grundstücke.

Aus den registrierten Kaufpreisen für Bauflächen zum Zwecke der Wohnbebauung, der gewerblichen Bebauung und der Bebauung mit Wochenendhäusern hat der Gutachterausschuss zum Stichtag 01.01.2011 **für den Landkreis Barnim 291 allgemeine Bodenrichtwerte** ermittelt und beschlossen. Hinzu kommen 5 Richtwerte für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke und 61 besondere Bodenrichtwerte in den Sanierungsgebieten Bernau, Eberswalde und Oderberg.

Die Entwicklung der Kaufpreise für unbebaute Baugrundstücke hat sich im Landkreis Barnim auch **im Jahr 2010 nicht einheitlich** vollzogen.

Das spiegelt sich letztendlich in den ermittelten Bodenrichtwerten wieder.

4 % der Bodenrichtwerte des Vorjahres sind **gestiegen** (z. B. in Eberswalde und in Stolzenhagen b. Wandlitz), 20 % der Werte sind **zurückgegangen** (z. B. in Schwanebeck und in Wandlitz), die verbleibenden 76 % sind in ihrer Höhe **unverändert**.

Die vom Gutachterausschuss beschlossenen **Bodenrichtwerte für Ackerflächen** im Landkreis Barnim liegen in einer Spanne von **0,50 - 0,56 €/m²**. Der Richtwert für **Grünland** beträgt **0,30 €/m²**, der für **Waldflächen** **0,36 €/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 **20. Bericht über den Barnimer Grundstücksmarkt** liegen neben den Kauffalldaten des Geschäftsjahres 2010 auch Daten zurückliegender Jahre zugrunde. Diese letztgenannten Daten dienen dem Aufzeigen von Tendenzen und der Ermittlung durchschnittlicher Preise für einzelne Grundstücksarten, soweit aus 2010 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: 30.06.2010).

Gegenüber dem 30.06.2009 ist die Bevölkerungszahl im Landkreis konstant. Im Berliner Umland ist die Einwohnerzahl gestiegen, im weiteren Metropolenraum 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 2010 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 11,3 %** (Stand: Januar 2011).

Der Landkreis Barnim hatte 2010 wieder einen positiven Saldo bei **Gewerbemeldungen**, der gegenüber dem vergangenen Jahr gestiegen ist. Die Zahl der Gewerbetreibenden ist gegenüber 2009 um 227 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.

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

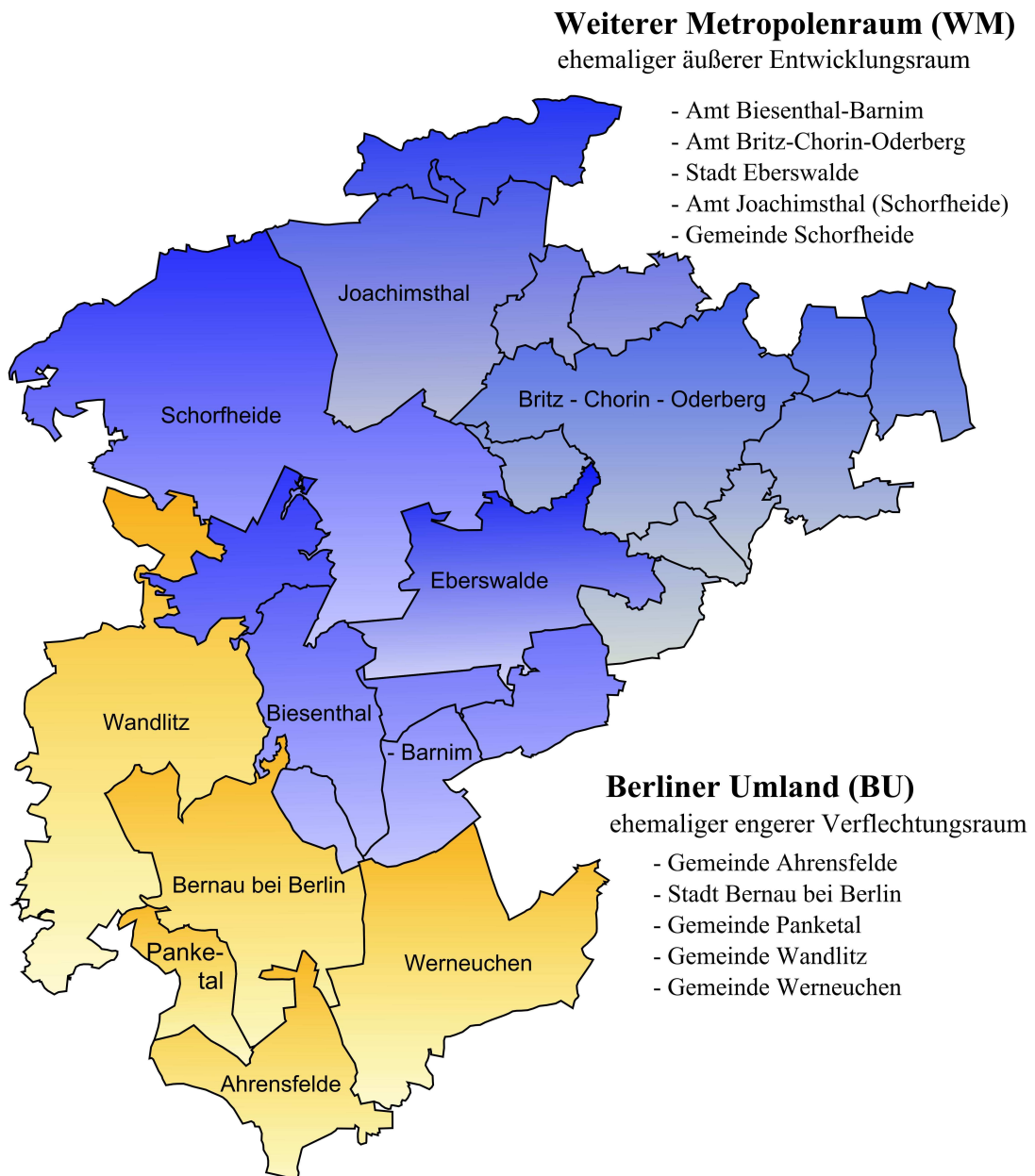
Abb. 3.1: **Baupreisindizes 2010**

Preisindexreihe (2005 = 100)	Indexzahlen für das Jahr 2010			
	Februar	Mai	August	November
Bund insgesamt	113,0	113,7	114,2	114,6
Einfamilienhäuser	112,8	113,5	114,0	114,4
Mehrfamilienhäuser	113,7	114,6	115,0	115,5
Bürogebäude	114,1	114,8	115,3	115,7
gewerbliche Betriebsgebäude	114,8	115,7	116,4	116,9
Land Brandenburg insgesamt	123,1	123,7	124,2	124,5
Ein- und Zweifamilienhäuser	122,7	123,2	123,7	124,0
Mehrfamilienhäuser	124,8	125,6	126,0	126,3
Bürogebäude	124,0	124,7	125,3	125,7
gewerbliche Betriebsgebäude	125,3	126,3	126,9	127,3

Baupreisindizes geben die relativen Änderungen der Herstellungskosten für Gebäude an. Die aktuellen Indizes erhalten Sie per Internet für den Bund unter www.destatis.de sowie für das Land Brandenburg unter www.statistik-berlin-brandenburg.de.

Abb. 3.2: Landkreis Barnim -Gebietsstand 31.12.2010-

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



Territoriale Gliederung der Ämter und amtsfreien Gemeinden vgl. Anhang, Seite 88

4. Übersicht über die Umsätze

In die Ermittlung der Umsatzzahlen wurden alle Kaufverträge des Geschäftsjahres 2010 einbezogen, die bis zum 15. Februar 2011 bei der Geschäftsstelle eingegangen waren. Die Angaben zu den Vorjahren sind um die Anzahl der Kauffälle ergänzt worden, die nach dem 15. Februar 2010 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

2.871 Kauffälle

vor. Gegenüber dem Geschäftsjahr 2009 bedeutet dies einen Anstieg um 265 Kauffälle, das sind ca. **10 % mehr als im Jahr zuvor.**

Zusätzlich zu diesen Kaufverträgen erhielt die Geschäftsstelle 39 Verträge über die Schenkung, die Erbauseinandersetzung oder die Übertragung von Grundstücken.

Abb. 4.1: Entwicklung der Anzahl der Verkäufe von 2003 bis 2010

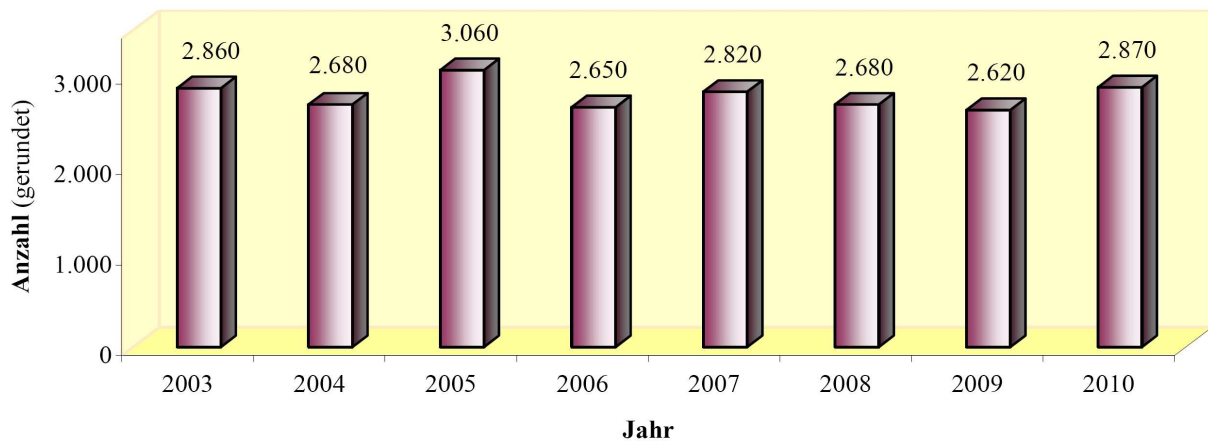


Abb. 4.2: Entwicklung der Verkäufe in den Teilmärkten

Teilmärkte	Anzahl der Verkäufe							
	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
unbebaute Bauflächen (ub)	1.272	1.085	1.130	792	915	756	777	954
bebaute Bauflächen (bb)	1.031	926	1.008	831	957	953	920	938
Wohnungs- und Teileigentum (ei)	113	122	291	360	332	285	205	241
land- und forstwirtschaftl. Flächen (lf)	279	344	462	433	377	490	527	533
sonstige Flächen (sf)	110	157	112	143	139	119	118	136
Gemeinbedarfsflächen (gf)	55	49	57	89	102	73	69	69
Gesamt	2.860	2.683	3.060	2.648	2.822	2.676	2.616	2.871

Abb. 4.3: Anteile der Grundstücksarten am Marktgeschehen

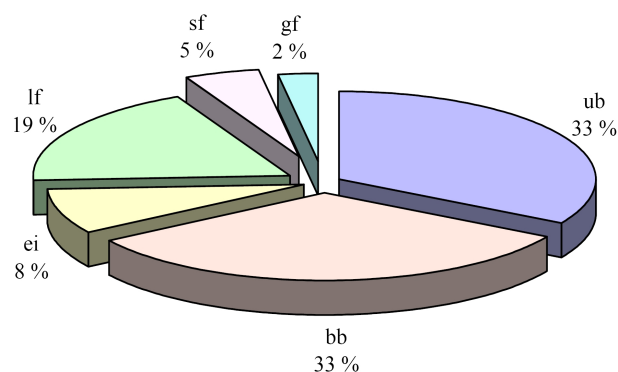
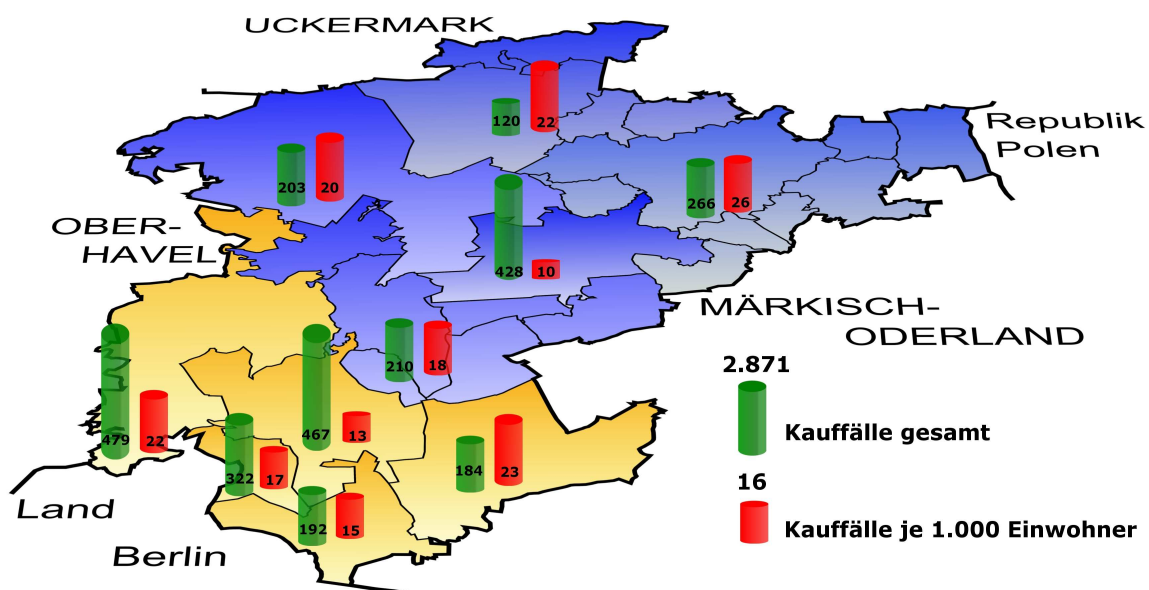


Abb. 4.4: Anzahl der Verkäufe in den Ämtern/amtsfreien Gemeinden im Jahr 2010

Ämter / amtsfreie Gemeinden	Anzahl der Kauffälle in den Teilmärkten							je 1.000 Einwohner
	ub	bb	ei	lf	gf	sf	Gesamt	
Ahrensfelde	73	56	35	18	0	10	192	15
Bernau	182	128	112	21	14	10	467	13
Biesenthal-Barnim	59	76	2	64	3	6	210	18
Britz-Chorin-Oderberg	66	78	0	110	4	8	266	26
Eberswalde	119	127	14	90	4	74	428	10
Joachimsthal	18	39	15	46	0	2	120	22
Panketal	149	122	15	29	4	3	322	17
Schorfheide	50	90	8	49	1	5	203	20
Wandlitz	188	159	29	61	27	15	479	22
Werneuchen	50	63	11	45	12	3	184	23
Gesamt	954	938	241	533	69	136	2.871	Landkreis: 16



4.2 Geldumsatz

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

umgesetzt worden.

Das entspricht einem Anstieg gegenüber 2009 um ca. 24 %.

Abb. 4.5: Entwicklung des Geldumsatzes von 2003 bis 2010

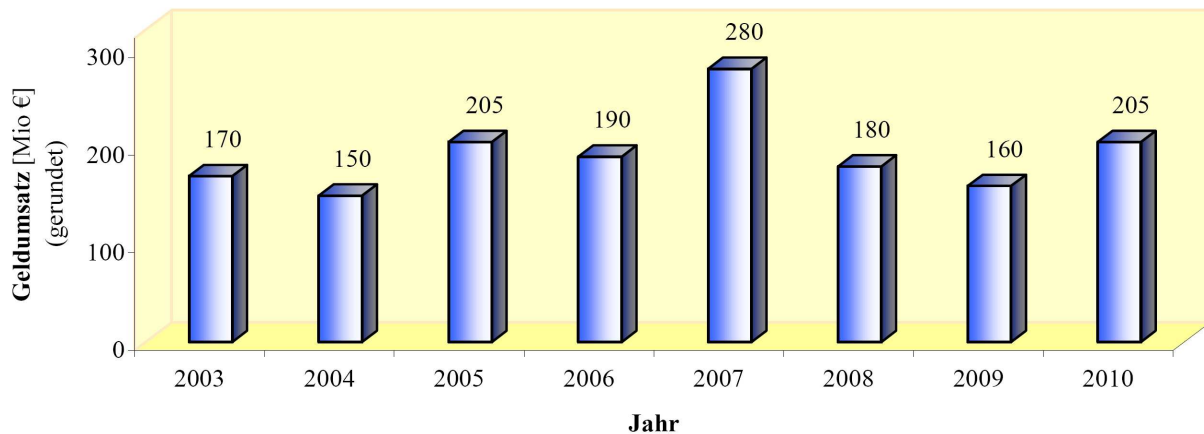
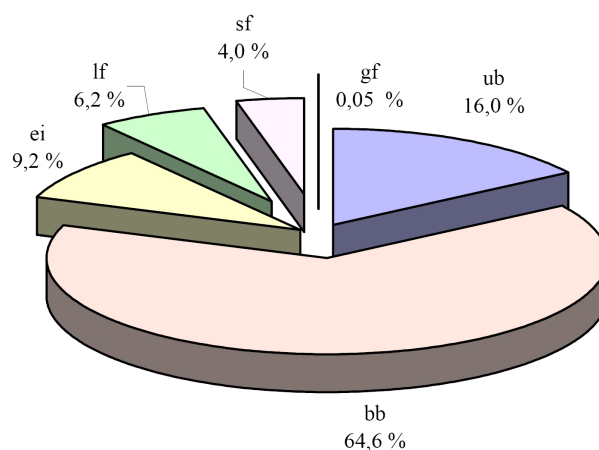


Abb. 4.6: Entwicklung des Geldumsatzes in den Teilmärkten

Teilmärkte	Geldumsatz [Mio €]							
	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
unbebaute Bauflächen (ub)	49,2	37,4	43,4	29,7	33,2	26,4	26,9	32,6
bebaute Bauflächen (bb)	106,6	98,7	135,7	127,2	205,1	118,2	106,2	132,0
Wohnungs- und Teileigentum (ei)	8,3	8,1	17,3	23,6	34,8	23,4	13,6	18,8
land- und forstwirtschaftl. Flächen (lf)	3,0	4,9	6,1	5,5	4,6	8,0	13,4	12,7
sonstige Flächen (sf)	2,0	1,6	1,5	1,9	1,0	1,3	3,5	8,1
Gemeinbedarfsflächen (gf)	0,1	0,2	0,2	0,2	0,3	0,3	0,3	0,1
Gesamt	169,2	150,9	204,2	188,1	279,0	177,5	163,9	204,3

Abb. 4.7: Anteile der Grundstücksarten am Geldumsatz



4.3 Flächenumsatz

Im Berichtszeitraum 2010 haben im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses rund

2.458 ha Grundstücksfläche

die Eigentümer gewechselt. Das sind ca. 1,7 % der Gesamtfläche des Landkreises Barnim. Dieser Umsatz bedeutet einen Rückgang gegenüber 2009 um ca. 21 %.

Abb. 4.8: Entwicklung des Flächenumsatzes von 2003 bis 2010

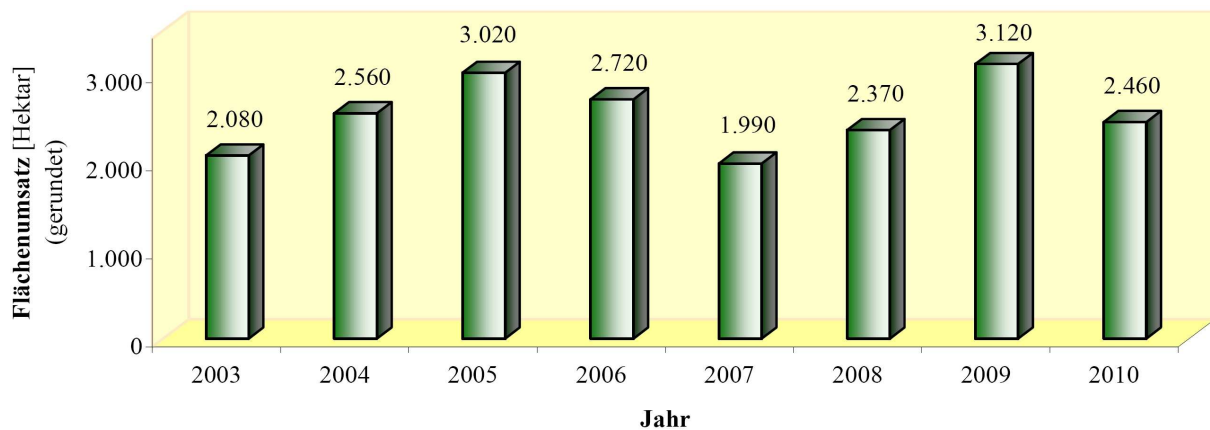
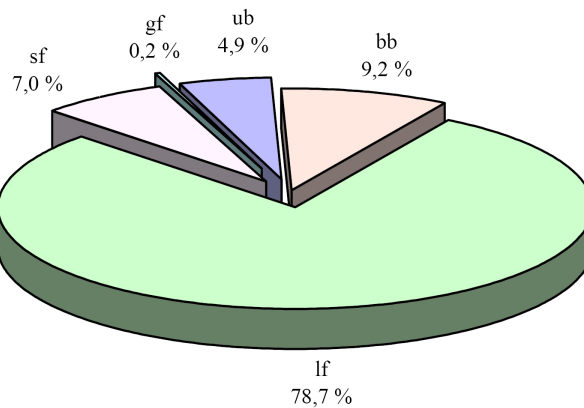


Abb. 4.9: Entwicklung des Flächenumsatzes in den Teilmärkten

Teilmärkte	Flächenumsatz [Hektar]							
	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
unbebaute Bauflächen (ub)	155	113	129	128	110	93	138	120
bebaute Bauflächen (bb)	267	584	204	281	481	222	351	226
land- und forstwirtschaftl. Flächen (lf)	1.364	1.582	2.577	2.255	1.373	1.994	2.499	1.934
sonstige Flächen (sf)	287	274	106	51	16	50	124	173
Gemeinbedarfsflächen (gf)	4	5	6	6	11	10	6	5
Gesamt	2.077	2.558	3.022	2.721	1.991	2.369	3.118	2.458

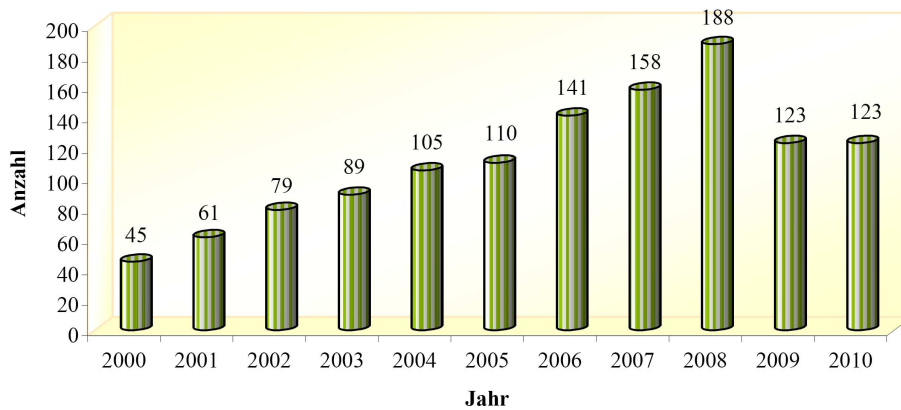
Abb. 4.10: Anteile der Grundstücksarten am Flächenumsatz



4.4 Zwangsversteigerungen

Vom zuständigen Amtsgericht werden der Geschäftsstelle regelmäßig Mitteilungen über Zwangsversteigerungsverfahren übersandt. Von 2000 - 2010 hat sich deren Zahl wie folgt entwickelt:

Abb. 4.11: Zwangsversteigerungen 2000 bis 2010



Für das Geschäftsjahr 2010 ist die Zahl damit gegenüber 2009 unverändert.

Zusätzlich zu den genannten Zwangsversteigerungen sind dem Gutachterausschuss 38 Verträge über die Versteigerung von Grundstücken durch Auktionshäuser übersandt worden.

Abb. 4.12: Untersuchung zum Verhältnis Versteigerungswert/Verkehrswert für 2010

Grundstücksart	Versteigerungswert / Verkehrswert		
	Spanne	Mittel	Anzahl
unbebaute Bauflächen	30 - 66 %	51 %	14
bebaute Grundstücke	10 - 155 %	71 %	43
Ein- / Zweifamilienhäuser	10 - 139 %	70 %	30
Mehrfamilienhäuser	67 - 127 %	91 %	3
sonstige ¹	17 - 155 %	68 %	10
Eigentumswohnungen	22 - 100 %	54 %	56
land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	61 - 162 %	114 %	5

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
2010	0	2	0	2

5. Bauland

5.1 Allgemeines

Der Grundstücksmarkt für unbebaute Bauflächen war im Jahr 2010 durch eine steigende Nachfrage geprägt. Die **Zahl der Kauffälle** ist um **24 %** und der **Geldumsatz** um **21 %** gestiegen. Der **Flächenumsatz** ging um **13 %** zurück.

Abb. 5.1: Umsatz unbebauter Bauflächen 2010

unbebaute Bauflächen	Anzahl der Kauffälle	Geldumsatz [Mio €]	Flächenumsatz [ha]
individueller Wohnungsbau	791	27,4	93,4
Mehrfamilienwohnhäuser	37	1,3	4,5
geschäftliche Nutzung	2	0,0	0,0
Betriebsgrundstücke der Land- u. Forstwirtschaft	0	0,0	0,0
gewerbliche Nutzung	29	2,8	16,0
sonstige Nutzung	95	1,1	6,4
Gesamt	954	32,6	120,3

Mit einem Anteil von 83 % an den Kaufverträgen dominiert der individuelle Wohnungsbau den Teilmarkt unbebaute Bauflächen.

5.2 Individueller Wohnungsbau

5.2.1 Preisniveau

Für **das Berliner Umland und die Stadt Eberswalde** wird in der folgenden Tabelle das Preisniveau 2010 für selbstständige baureife Grundstücke angegeben [sowohl erschließungsbeitragsfrei nach Baugesetzbuch (BauGB) als auch nach Kommunalabgabengesetz (KAG)].

Abb. 5.2: Preisniveau 2010 für selbstständige baureife Grundstücke

Gemeinde/Stadt	Anzahl der Verträge	Kaufpreismittel [€/m ²]	Flächenmittel [m ²]
Gemeinde Ahrensfelde	47	75	640
Gemeinde Panketal	91	76	700
Gemeinde Wandlitz	94	50	800
Stadt Bernau	94	65	700
Stadt Eberswalde	26	48	710
Stadt Werneuchen	23	32	800

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 - 2010
- Selektion nach Ämtern bzw. Gemeinden/ Städten
- Beitragsrechtlicher Zustand: erschließungsbeitragsfrei nach BauGB, in Wohnparks und Wohnanlagen 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):

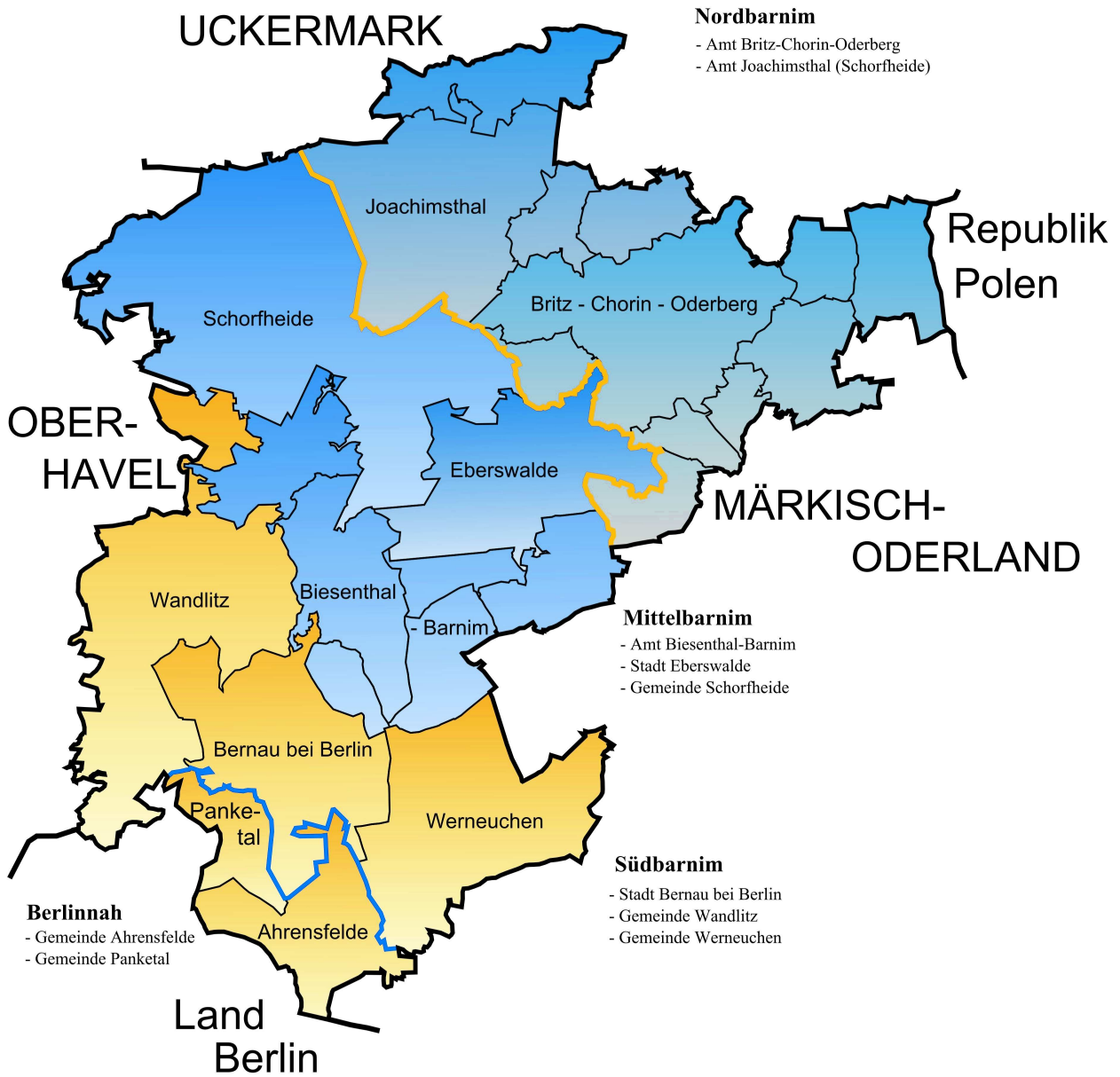
1. allgemeine Ortslage

- a) **Berlinnah** (Teile des Berliner Umlandes)
 - ▶ mit den Gemeinden Ahrensfelde und Panketal
- b) **Südbarnim** (Teile des Berliner Umlandes)
 - ▶ mit den Gemeinden Wandlitz und Werneuchen sowie der Stadt Bernau
- c) **Mittelbarnim** (Teile des weiteren Metropolenraumes)
 - ▶ mit dem Amt Biesenthal-Barnim, der Stadt Eberswalde und der Gemeinde Schorfheide
- d) **Nordbarnim** (Teile des weiteren Metropolenraumes)
 - ▶ 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: 31.12.2010-



Territoriale Gliederung der Ämter und amtsfreien Gemeinden vgl. Anhang, Seite 88

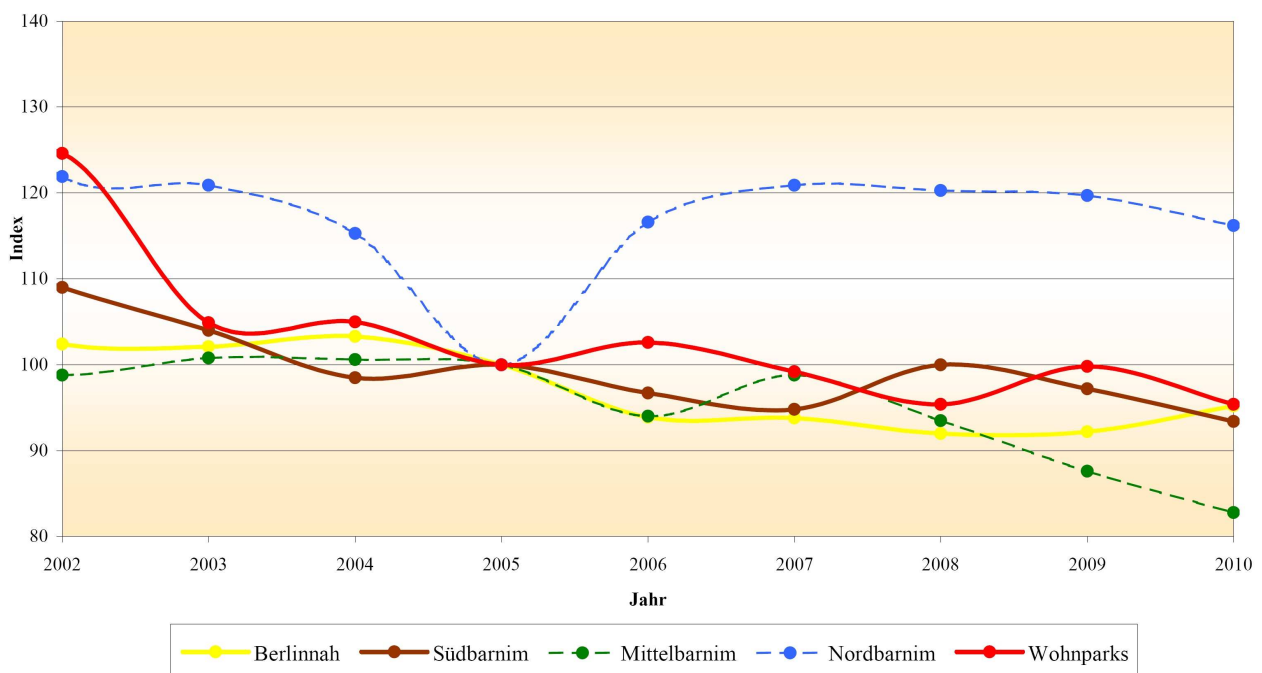
Abb. 5.4: Baulandpreisindex für den individuellen Wohnungsbau 1997 - 2010 -tabellarisch-

Jahr	INDEX allgemeine Ortslage				Wohnparks
	Berlinnah	Südbarnim	Mittelbarnim	Nordbarnim	
1997	117,8	119,7	94,8	132,8	100,4
1998	114,9	119,7	97,6	136,8	104,7
1999	118,2	123,7	101,2	142,1	108,8
2000	111,8	117,8	97,1	139,9	124,3
2001	107,7	115,0	100,9	139,4	119,5
2002	102,4	109,0	98,8	121,9	124,6
2003	102,1	104,0	100,8	120,9	104,9
2004	103,3	98,5	100,6	115,3	105,0
2005	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
2006	93,9	96,7	94,0	116,6	102,6
2007	93,8	94,8	98,8	120,9	99,2
2008	92,0	100,0	93,5	120,3	95,4
2009	92,2	97,2	87,6	119,7	99,8
2010	95,2	93,4	82,8	116,2	95,4
mittl. Lagewertigkeit	80 €/m ²	57 €/m ²	36 €/m ²	26 €/m ²	88 €/m ²
mittlere Fläche	665 m ²	785 m ²	800 m ²	770 m ²	510 m ²
Kauffallanzahl	1.435	2.201	817	346	1.121

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 2002 - 2010 -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 einen Einfluss der Grundstückgröße auf den Kaufpreis vermuten.
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 Berliner Umland zuzuordnen. Deren Anteil beträgt ca. 80 % der Kauffälle. Im weiteren Metropolenraum ist ein verbleibender Anteil von ca. 20 % zu verzeichnen.

Selektionsansatz:

- Lage: Im aktuellen Grundstücksmarktbericht erfolgt eine Neuaufteilung der Umrechnungskoeffizienten:
 - a) ausgewählte Wohnparks mit kontinuierlicher Marktbeteiligung (Gemarkungen Ahrensfelde, Bernau, Schwanebeck, Wandlitz, Zepernick)
 - b) allg. Wohnlage:
 - berlinangrenzend (Gemeinden Ahrensfelde und Panketal)
 - Südbarnim (Stadt Bernau b. Berlin, Gemeinde Wandlitz, Stadt Werneuchen)
 - Mittelbarnim (Amt Biesenthal-Barnim, Stadt Eberswalde, Gemeinde Schorfheide)
 Für den Nordbarnim (Ämter Britz-Chorin-Oderberg und Joachimsthal) liegen nicht genügend Kauffälle vor.
- Untersuchungszeitraum: 2006 - 2010
- 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: 1.137
- Wohnparks: 119

☐ Gegenüber den Umrechnungskoeffizienten der Vorjahre sind Änderungen ersichtlich. Die Zu- und Abschläge entsprechend der Grundstücksgröße fallen überwiegend geringer aus. Insbesondere sei auf einen vorsichtigen Umgang mit den Umrechnungskoeffizienten hingewiesen. Die statistischen Kenngrößen (Korrelationskoeffizient = 0,3) bewegen zu einer behutsamen Größenanpassung.

Abb. 5.6: Umrechnungskoeffizienten für die Abhängigkeit des Bodenwertes von der Fläche im individuellen Wohnungsbau - Stand Januar 2011 -

Fläche [m ²]	Wohnparks	angrenzend	Südbarnim	Mittelbarnim
350	1,13	-	1,16	-
400	1,09	1,07	1,14	1,16
450	1,05	1,06	1,12	1,14
500	1,02	1,05	1,10	1,12
550	1,00	1,04	1,09	1,09
600	0,98	1,02	1,07	1,07
650	0,96	1,01	1,05	1,05
700	0,95	1,00	1,03	1,02
750	0,93	0,99	1,02	1,00
800	0,92	0,98	1,00	0,98
850	-	0,96	0,98	0,95
900	-	0,95	0,97	0,93
950	-	0,94	0,95	0,91
1000	-	0,93	0,93	0,88
1050	-	0,91	0,91	0,86
1100	-	0,90	0,90	0,84
1150	-	0,89	0,88	0,82
1200	-	-	0,86	0,79
1250	-	-	0,84	0,77

Beispiel zur Anwendung der Umrechnungskoeffizienten:

gegeben:	Bodenrichtwert (Zepernick, Zentrum)	70 €/m ²	
	Größe des Bewertungsobjekts (BO)	475 m ²	⇒ Koeffizient = 1,06
	Größe des Richtwertgrundstücks (RG)	600 m ²	⇒ Koeffizient = 1,02

gesucht: an die Grundstücksgröße **angepasster Bodenwert**

Lösung:

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

$$\text{angepasster Bodenwert} = \frac{1,06}{1,02} \times 70 \text{ €/m}^2 = \underline{\underline{73 \text{ €/m}^2}}$$

5.2.4 Eckgrundstücke und Bauland in zweiter Reihe

Eckgrundstücke

Im Jahr 2010 wurden 20 Kauffälle von Eckgrundstücken in der Barnimer Kaufpreissammlung registriert. Im Durchschnitt waren Eckgrundstücke gegenüber Nicht-Eckgrundstücken in der allgemeinen Ortslage **nicht preiswerter**. In den Geschäftsjahren 2006 - 2009 lagen die Preise für Eckgrundstücke 5 % niedriger als für Nicht-Eckgrundstücke.

Bauland in zweiter Reihe

In den Jahren 2007 - 2010 wurden insgesamt 60 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) wurden im Jahr 2010 lediglich zwei verwertbare Kauffälle registriert.

Für 2008 - 2009 liegen drei Kauffälle vor.

5.4 Gewerbliche Bauflächen

Im Berichtszeitraum wurden 16 verwertbare Kauffälle gewerblich nutzbarer, baureifer Bauflächen mit einer Gesamtfläche von 7,5 ha registriert. Gewerbliche Bauflächen wurden im Landkreis Barnim im Allgemeinen zu Preisen von **rd. 7 - 55 €/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 - 2010 zu Grunde. Für die Entwicklungsstufe **Bauerwartungsland** wurden **25 Kauffälle** und für **Rohbauland** **33 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 2010

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)	33 %	20 - 60 %	19	0,3 - 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 2010** 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 Verlandungstreifen vom Wasser getrennt sind.

► Wohnbaugrundstücke am Wandlitz-, Stolzenhagener und Rahmer See

Insgesamt standen **45 verwertbare Kauffälle** aus dem Zeitraum **2000 - 2010** zur Verfügung. Grundstücke mit Rechten, wie bspw. Grunddienstbarkeiten, sind mit in die Bewertung eingeflossen, da keine erheblichen Abweichungen bezüglich des Kaufpreises gegenüber unbelasteten Grundstücken zu verzeichnen waren.

Abb. 5.8: Kaufpreise von Wassergrundstücken 2000 - 2010

	Wandlitzsee			Stolzenhagener See			Rahmer See	
Kaufpreismittel gesamt [€/m ²]	126			104			89	
mittl. Grundstücksgröße [m ²]	1.900			1.600			1.300	
Anzahl der Kauffälle	18			22			5	
Grundstücksausrichtung ¹ (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	101	140	104	105	104	103	80
mittl. Grundstücksgröße [m ²]	1.900	1.800	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 = 0,3). 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 Abhängigkeit zu erkennen; am Wandlitzsee ist sie nur zu vermuten (Korrelationskoeffizient = -0,15).

Abb. 5.9: Abhängigkeit der Kaufpreise von Wassergrundstücken vom Kaufzeitpunkt und von der Grundstücksgröße im Zeitraum 2001 - 2010

Kaufzeitpunkt/Jahr	Kaufpreis am Wandlitzsee [€/m ²]	Grundstücksgröße [m ²]	Kaufpreis am Stolzenhagener See [€/m ²]
2001	110	1.000	121
2002	114	1.250	111
2003	119	1.500	103
2004	123	1.750	97
2005	128	2.000	92
2006	132	2.250	88
2007	137	2.500	84
2008	141	-	-
2009	146	-	-
2010	150	-	-
Kauffallanzahl	18	Kauffallanzahl	22
Korrelationskoeffizient (Kaufpreis/ Jahr)	0,4	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 01.01.2011

	Bodenrichtwert [€/m ²]		Verhältnis [%]
	Wassergrundstücke	Nicht-Wassergrundstücke	
Wandlitzsee	150	60	250
Stolzenhagener See	120	46	260
Rahmer See	89 ¹	36	245

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 - 2010 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

2010	8 Kauffälle		
	Ø Preis	17 €/m²	(5 €/m ² - 40 €/m ²)
	Ø Fläche	905 m²	(520 m ² - 1.440 m ²)
	Ø Kaufpreis	14.400 €	(5.000 € - 30.000 €)

► Erholungsgrundstücke in der Gemeinde Schorfheide

- **am Üdersee in Finowfurt/ Werbellin**

Hier lagen insgesamt 8 **verwertbare Kauffälle** aus 2004 - 2010 vor, die sich im Mittel zu **40 €/m²** ergeben. Der Bodenrichtwert zum Stand 01.01.2011 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 2010 lagen **102 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	46
- Kommune	50
- Grundstücksgesellschaft/ Bauträger	3
- natürliche Personen	3

Abb. 5.12: **Erbbauzinssätze (aus 1998 bis 2010)**

geplante bzw. vorhandene Bebauung	Erbbauzinssatz	Zeitraum	Anzahl
Ein- oder Zweifamilienhaus - geplant	4,0 - 5,0 %	2008 - 2010	50
Ein- oder Zweifamilienhaus - vorhanden	3,0 - 5,0 %	2007 - 2010	10
Wochenendhaus	4,0 - 5,0 %	2000 - 2010	94
gewerbliche Nutzung (z. B. Mehrzweck-/ Werkstattgebäude, Tankstelle, Heizhaus, Garagen)	4,0 - 7,0 %	1998 - 2009	15
gastronomische Einrichtung	4,0 - 6,2 %	2004 - 2010	5
Sport- und Freizeiteinrichtungen	2,0 - 6,5 %	1998 - 2008	12
Schule, Krankenhaus, öffentliche Gebäude	3,5 - 6,5 %	1999 - 2010	8
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:

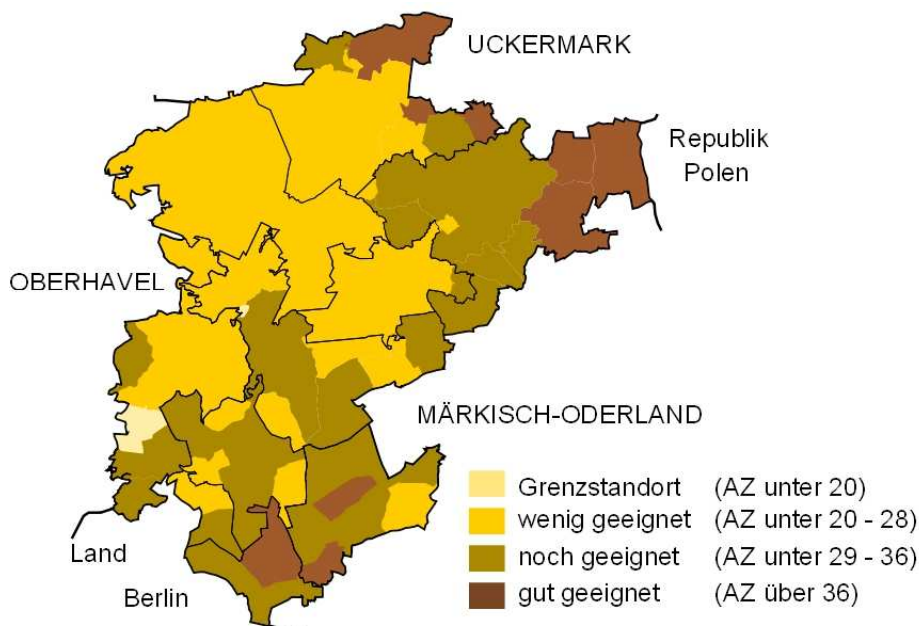
- Acker- und Grünland
- Waldflächen
- Sonderkulturen (z. B. Spargel, Erdbeeren)
- Dauerkulturen (z. B. Obstplantage, Baumschule)
- Geringst- und Unland
- Begünstigtes Agrarland
- Landwirtschaftliche Betriebe.

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 **11 % aller Kauffälle** land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke des Geschäftsjahres 2010 **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 Preise gezahlt, die **überwiegend 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 2010 und 2009 wurden die folgenden Wertverhältnisse aus den zur Auswertung geeigneten Kauffällen ermittelt.

Abb. 6.2: Kaufpreise landwirtschaftlicher Flächen 2009 und 2010

Art der Nutzung	Kaufpreismittel [€/m ²]		Anzahl der Kauffälle		Kaufpreisspanne [€/m ²]		mittlere Acker-/ Grünlandzahl	
	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009
reines Ackerland BU ¹	0,56 (12,4 ha) ²	0,50 (10,5 ha)	28	31	0,16 - 1,25	0,18 - 0,94	20 - 40	20 - 40
wM ³ ohne Amt Oderberg	0,54 (9,2 ha)	0,43 (9,1 ha)	35	27	0,10 - 1,22	0,10 - 0,85	15 - 50	20 - 40
ehem. Amt Oderberg	0,51 (5,8 ha)	0,35 (2,1 ha)	9	7	0,13 - 1,38	0,25 - 0,50	35 - 55	30 - 50
reines Grünland	0,30 (2,1 ha)	0,28 (1,8 ha)	29	24	0,09 - 0,66	0,10 - 0,55	20 - 50	20 - 35
Acker- und Grünland mit Besonderheiten								
- Erwerb nach EALG ⁴	-	0,43 (29,1 ha)	-	13	-	0,29 - 0,61		
- begünstigte Flächen ⁵ bebauungsnah	0,57 (1,8 ha)	0,47 (2,9 ha)	33	35	0,22 - 1,54	0,13 - 1,03		
außeragrarisches Nutzung	1,12 (0,9 ha)	1,32 (0,7 ha)	12	36	0,90 - 1,66	0,10 - 4,95		
- geplante Nutzung:								
Autobahn	0,70	0,41	24	4	0,30 - 1,10	0,26 - 0,51		
Straße	0,80	0,97	5	8	0,30 - 1,74	0,20 - 2,60		
Radweg	0,57	0,46	20	24	0,27 - 1,00	0,26 - 1,89		
Ausgleichsfläche nach § 14 BbgNatSchG ⁶	0,23	0,41	3	1	0,09 - 0,31	-		

¹ BU: Berliner Umland

² mittlere Fläche

³ wM: weiterer Metropolitanraum

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 2010 zur Abhängigkeit des Kaufpreises von der Bodenqualität

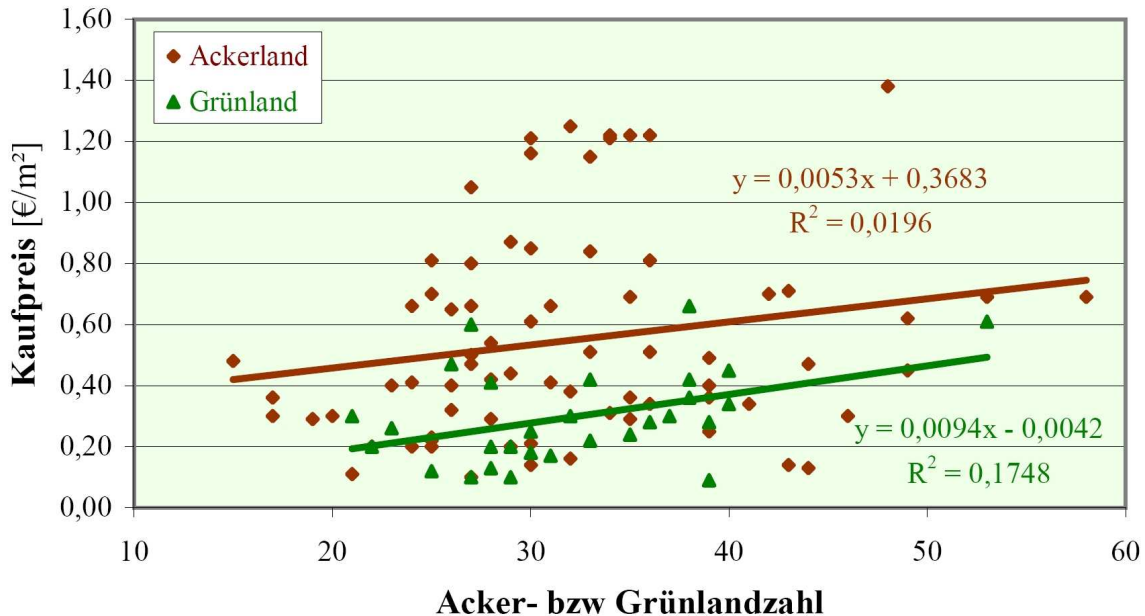
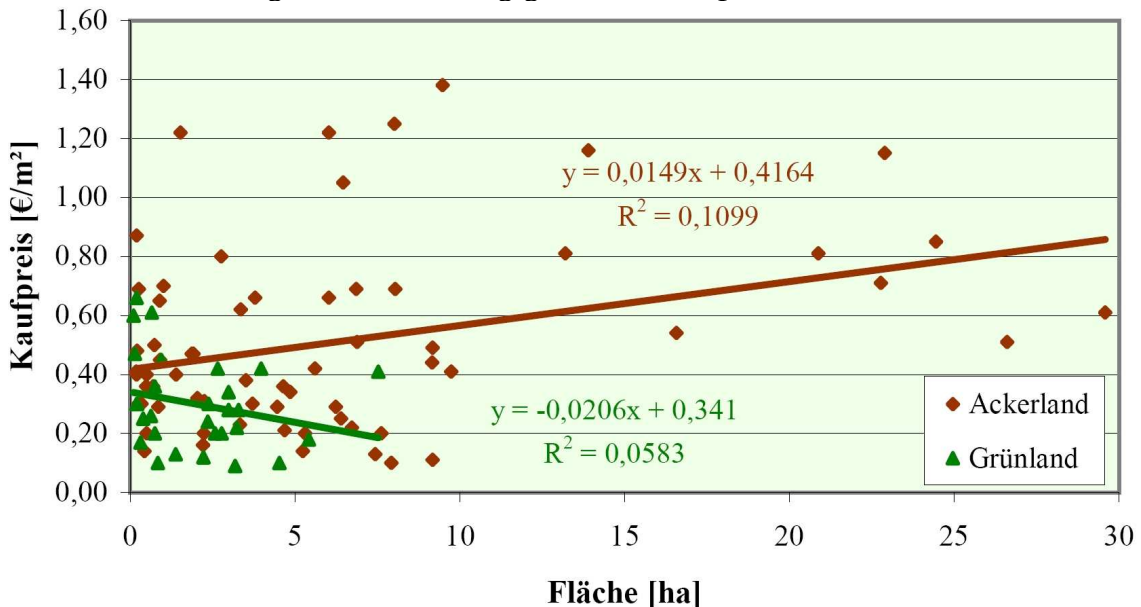


Abb. 6.4: Untersuchung 2010 zur Abhängigkeit des Kaufpreises von der Grundstücksfläche



6.3 Forstwirtschaftliche Flächen

6.3.1 Preisniveau

Abb. 6.5: Kaufpreise forstwirtschaftlicher Flächen 2009 und 2010

Art der Nutzung	Kaufpreismittel ¹ [€/m ²]		Anzahl der Kauffälle		Kaufpreisspanne [€/m ²]	
	2010	2009	2010	2009	2010	2009
- Waldflächen (freie Feldlage)	0,36 (2,4 ha) ²	0,25 (9,4 ha)	10	47	0,10 - 0,98	0,05 - 0,64
- Waldflächen (bebauungsnah ³)	0,33 (1,0 ha)	0,26 (1,4 ha)	9	9	0,13 - 0,73	0,15 - 0,40
- Waldflächen (Erwerb nach EALG ⁴)	- (-)	0,05 (0,1)	-	1	-	-
- geplante Nutzung: Autobahn	0,55	0,59	2	3	0,09 - 1,00	0,10 - 0,96

¹ Die Preise für Waldflächen enthalten neben dem Grund und Boden auch den Aufwuchs.

² mittlere Fläche

³ Hierbei sind Zukäufe nicht erfasst. Nähere Angaben über Arrondierungsflächen erhalten Sie im Abschnitt 7.2.

⁴ Entschädigungs- und Ausgleichsleistungsgesetz

6.3.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

Abb. 6.6: Kaufpreise forstwirtschaftlicher Flächen 2000 bis 2010

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
2010	0,36	39	0,10 - 0,99

Für 18 der insgesamt 39 Kauffälle von Waldflächen liegen jeweils getrennte Kaufpreise für den Waldboden und den Aufwuchs vor. Der Anteil des Aufwuchses am Gesamtkaufpreis betrug ca. 60 %.

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 2005 - 2010 liegen **13 Kauffälle** über **landwirtschaftliche Betriebe** im Außenbereich vor. Die Kaufpreise beinhalten neben dem Grund und Boden auch die Gebäude (hier: überwiegend Stallanlagen). Im Jahr 2008 wurden keine derartigen Grundstücke veräußert.

Kaufpreise und veräußerte Grundstücksgrößen differieren sehr stark. Für 4 Kauffälle im Jahr 2006 sind die Preisanteile für den Grund und Boden und für aufstehende Gebäude separat ausgewiesen. Die jeweils enthaltenen **Wertanteile für den Grund und Boden** liegen in einer Spanne von **0,19 - 4,03 €/m²**.

6.5 Sonstige Flächen

► Unland

Für **2010** konnten **88 verwertbare Kauffälle** mit einem durchschnittlichen Kaufpreis von **0,22 €/m²** (Spanne 0,11 - 0,64 €/m²) registriert werden. Aufgrund einer großen Anzahl gleichartiger Kauffälle im Stadtgebiet Eberswalde wurde das gewichtete Mittel gebildet. Damit ist der Preis gegenüber 2009 (0,14 €/m²) gestiegen.

► Geringstland (z. B. Nationalpark, Biosphäre)

Für das Geschäftsjahr **2010** liegen **8 Kauffälle** vor. Im Durchschnitt wurden **0,34 €/m²** (Spanne 0,07 - 0,70 €/m²) gezahlt. Die Grundstücke sind im Mittel 1,7 ha (Spanne 0,2 - 5,5 ha) groß.

In den Jahren **2000 bis 2009** wurden **46 Kauffälle** registriert. Der mittlere Kaufpreis liegt bei **0,28 €/m²** (Spanne 0,05 - 0,66 €/m²). Die veräußerten Grundstücke haben Größen von 0,2 bis 22,8 ha.

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

Von **2000 bis 2010** 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 **2007, 2008 und 2010** 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 - 2010

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 weiteren Metropolenraumes**.

Statistische Abhängigkeiten zwischen Kaufpreis und Bodenrichtwert wurden nicht untersucht.

► Wohngrundstücke im Außenbereich - Zulässige Bauvorhaben

Für die Geschäftsjahre **2004 - 2010** liegen **10 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	34	12 - 70	10	2004 - 2010

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 6 Geschäftsjahren im Durchschnitt **rd. 54 %** des Richtwertes für Sonderbauflächen Erholung gezahlt.

Abb. 7.3: Wochenendgrundstücke im Außenbereich

Kaufzeitraum	Anzahl Kauffälle	Kaufpreis [€/m ²] BRW für SO-Erholung ¹ [€/m ²]		mittl. Fläche [m ²]
		Mittel [%]	Spanne [%]	
2010	21	59	43 - 81	695
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 genannten Kauffällen ist der Erwerber des Grund und Bodens überwiegend auch der Eigentümer der Baulichkeiten. Für 2006 und 2008 - 2010 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 2010**.

► Arrondierung mit Baulandteilflächen

Im Jahr 2010 wurden 100 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	Fläche[m ²]	
	Mittel	Spanne			Mittel	Spanne
straßenseitig	62	9 - 127	31	9 - 71	70	10 - 180
seitlich	60	11 - 135	46	7 - 76	149	10 - 380
rückwärtig	56	12 - 140	19	5 - 80	160	10 - 340
mittig ²	70	18 - 100	8	8 - 52	190	10 - 370

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 dem Jahr 2009 herangezogen.

Es ist festzustellen, dass für **überbaute Baulandteilflächen** zum Teil höhere Kaufpreise als für nicht bebaute gezahlt werden. Untersuchungen ergaben, dass im Jahr 2010 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]
30	76
50	44
70	31
90	24
Kauffallanzahl	31
Korrelationskoeffizient (Kaufpreis TF/ uml. BRW)	-0,8

► Arrondierung mit privaten Grünflächen

Im Geschäftsjahr 2010 wurden im Landkreis Barnim insgesamt 39 private Grünflächen (inkl. Grabeland sowie Hausgärten) verkauft. Die Kaufpreisspanne beträgt **1,00 - 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 - 2010.

Abb. 7.6: Private Grünflächen

Lage der Grünflächen	Kaufpreis			mittl. Fläche [m ²]
	Mittel [€/m ²]	Spanne [€/m ²]	Anzahl	
allgemeine Ortslage	4,20	1,00 - 10,00	39	750
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 **Abhängigkeit** von der Fläche festgestellt worden (Korrelationskoeffizient = -0,5): **Je größer die veräußerte Fläche, desto kleiner der Kaufpreis je Quadratmeter.**

Die veräußerten privaten Grünflächen weisen eine Spanne von 100 m² bis 2.600 m² auf.

► 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 der Jahre 2009 und 2010 zugrunde.

Abb. 7.7: **Besondere Agrarflächen 2009 bis 2010**

Art der Nutzung	Kaufpreis			mittl. Fläche [m ²]
	Mittel [€/m ²]	Spanne [€/m ²]	Anzahl	
- landwirtschaftlich	1,32	0,32 - 2,97	20	1.190
- forstwirtschaftlich	1,60	0,87 - 2,27	10	1.280

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
2010	5,90	2,50 - 9,90	4	650
2002 - 2010	8,20	2,34 - 28,00	61	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 2010 liegen dem Gutachterausschuss 6 Kauffälle für **Dauerkleingärten einschließlich der Bebauung** (Gartenhaus) vor. Die Kaufpreise liegen in einer Spanne von 5.100 - 35.000 € (Mittel: 16.000 €). Diese Grundstücke weisen Größen von 360 - 1.420 m² (Mittel: 650 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)	3,90 9.200 m ²	0,55 - 11,25 1.600 - 29.000 m ²	19	2000 - 2010
Campingplätze	5,30 40.600 m ²	1,35 - 9,70 6.500 - 84.700 m ²	9	2000 - 2010
Sonstige Freizeiteinrichtungen (Wassersportverein)	6,70 14.000 m ²	3,20 - 11,50 2.600 - 26.200 m ²	9	2000 - 2010

7.5 Gewässerflächen

Abb. 7.10: Gewässerflächen

Art der Nutzung	Kaufpreis			Zeitraum
	Mittel [€/m ²]	Spanne [€/m ²]	Anzahl	
Gewässerflächen (Seen, Weiher)	0,20 33,1 ha	0,12 - 0,28 0,2 - 211,7 ha	15	2003 - 2010

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)	2,95 73.000 m ²	0,45 - 7,50 300 - 751.200 m ²	28	2004 - 2010
Deponieflächen	1,45 47.200 m ²	0,31 - 4,87 1.900 - 325.000 m ²	12	2000 - 2010
Lagerflächen	2,10 10.800 m ²	0,29 - 4,90 600 - 48.000 m ²	12	2002 - 2010
Kiesabbau	0,25 49.500 m ²	0,15 - 0,32 27.000 - 90.400 m ²	5	2004 - 2010

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	4,50 1.400 m ²	2,00 - 7,67 150 - 4.800 m ²	16	2000 - 2010

Abb. 7.13: Verkehrsflächen

Art der Nutzung	Kaufpreis			Zeitraum
	Mittel [€/m ²]	Spanne [€/m ²]	Anzahl	
nachträglicher Straßengrunderwerb ¹ (zuvor bereits Gemeinbedarfsflächen)	1,10	0,10 - 1,79	57	2010
aus dem Teilmarkt unbebaute Bauflächen abgetreten (z.B. Ausbau von Straßen, Bau von) öff. Gebäuden, Bau von Parkplätzen)	76 %	20 % - 115 % des Bodenrichtwertes für Bauland	35	2008 - 2010
aus dem Teilmarkt land- und forstwirtschaftliche Flächen abgetreten (z.B. Straßen- und Autobahnbau)		siehe Pkt. 6.2.1./ 6.3.1.		
Bahnanlagen	0,63	0,10 - 2,00	9	2000 - 2010

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 - 2010
im Siedlungsgebiet	4,65	1,00 - 14,75	12	2008 - 2010
im Erholungsgebiet	5,10	3,15 - 9,20	14	2008 - 2010
im Gewerbegebiet	3,85	2,00 - 5,10	4	2009 - 2010
im Landwirtschaftsgebiet	0,79	0,27 - 2,00	12	2009 - 2010

8. Bebaute Grundstücke

8.1 Allgemeines

Der Grundstücksmarkt für bebaute Bauflächen war im Jahr 2010 durch eine **konstante Nachfrage** bzgl. der Anzahl der Kauffälle gegenüber dem Vergleichszeitraum 2009 geprägt. Die Anzahl der Kauffälle liegt bei 938. Der Geldumsatz lag mit 132,0 Mio € 24 % über dem Vorjahresniveau (106,2 Mio €) und der Flächenumsatz ist mit 226 ha gegenüber dem Vorjahr (351 ha) um 35 % zurückgegangen.

8.2 Freistehende Einfamilien- und Zweifamilienhäuser

Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr des Jahres 2010 wurden im gesamten Landkreis **362 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (EFH/ZFH)** mit einem Gesamtwert von rd. 45,5 Mio € und einer Gesamtfläche von rd. 48,3 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 2010

Gebäudetyp	Berliner Umland			weiterer Metropolitanraum		
	Anzahl Kauffälle	Kaufpreis- mittel [€]	Grdst.- fläche [m ²]	Anzahl Kauffälle	Kaufpreis- mittel [€]	Grdst.- fläche [m ²]
in allg. Ortslage						
EFH gesamt	141	143.000	820	52	102.000	765
bis BJ ¹ 1990	79	106.000	850	37	90.000	775
BJ 1991 - 2008	55	185.000	780	15	130.000	735
BJ 2009 - 2010	5	235.000	770	-	-	-
ZFH gesamt	14	182.000	640	5	127.000	810
bis BJ 1990	9	165.000	990	4	96.000	795
ab BJ 1991	5	214.000	860	1	249.000	870
in Wohnparks/ Wohnanlagen						
EFH gesamt	12	131.000	550	2	252.000	1.050
BJ 1991 - 2008	11	131.000	555	2	252.000	1.050
BJ 2009 - 2010	1	140.000	500	-	-	-
ZFH gesamt	-	-	-	-	-	-

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
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
2010	135.000	234	144.000	27

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, Fragebögen, Einsichtnahme in Bauakten, Berechnungen) bestimmt.

Mit Einführung der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) am 01.07.2010 ergaben sich Änderungen im Sachwertmodell. In der aktuellen Untersuchung wurde die gleichmäßige Alterswertminderung herangezogen.

Der Marktanpassungsfaktor wird nach folgender Formel ermittelt:

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

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

Modell - MAF

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

Nutzung:	Wohnhäuser
Bodenwert:	erschließungsbeitragsfrei nach BauGB ggf. auch nach KAG
Normalherstellungskosten:	- ohne Regionalisierung und Ortsgrößenanpassung - für freistehende Einfamilienhäuser (Typ 1) und Mehrfamilienhäuser (Typ 3) Normalherstellungskosten (NHK) 2000 gemäß 3.6.1.1 WertR 2002/06 - für Reihenhäuser und Doppelhaushälften (Typ 2) NHK - Berechnung abweichend nach Gebäudetyp 1 mit Korrekturfaktoren Doppelhaushälfte und Reihenendhaus: -2 % , Reihemittelhaus: -4 % [in Anlehnung an die Verfahrensweise der AG der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in NRW (AGVGA NRW)]
Baunebenkosten:	16 % für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, 14 % für Doppelhaushälften, Reihen- u. Mehrfamilienhäuser
Bruttogrundfläche:	DIN 277 (1987)
Baupreisindex (BPI):	des Bundes für neugebaute Ein- und Zweifamilien- sowie Mehrfamilienhäuser mittels umgerechnetem Index, da BPI mit Basis Jahr 2005 = 100
Alterswertminderung:	linear
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

Um die Auswirkungen der Sachwertmodelle (Alterswertminderung nach Ross und linear) auf die Sachwertfaktoren zu untersuchen, erfolgte mittels des Datenbestandes 2007 und 2008 eine Neuberechnung.

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 €/m²

Eine lageabhängige Unterteilung der Faktoren konnte abgeleitet werden. Die Unterteilung erfolgt nach dem Bodenrichtwertniveau

$$\text{a) } \leq 50 \text{ €/m}^2 \quad \text{MAF} = 120,35 \times \text{vorläufigerSW}^{-0,426}$$

$$\text{b) } > 50 \text{ €/m}^2 \quad \text{MAF} = 312,4 \times \text{vorläufigerSW}^{-0,4905}$$

Abb. 8.3: Marktanpassungsfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (2007 - 2008)

vorläufiger Sachwert [€]	MAF (2007 - 2008) für Bodenrichtwertniveau	
	≤ 50 €/m ²	> 50 €/m ²
75.000	1,01	-
100.000	0,89	1,10
125.000	0,81	0,99
150.000	0,75	0,90
175.000	0,70	0,84
200.000	0,66	0,78
225.000	0,63	0,74
250.000	0,60	0,70
275.000	0,58	0,67
300.000	0,56	0,64
325.000	0,54	0,62
350.000	0,52	0,60
Kauffallanzahl	68	87
Korrelationskoeffizient (MAF/ vorl. Sachwert)	-0,7	-0,7

- ❗ 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.**

Gegenüber den Sachwertfaktoren mit der Ross'schen Alterswertminderung fallen die Faktoren mit linearer Wertminderung höher aus. Größere Differenzen sind bei Objekten mit einem vorläufigen Sachwert bis 200.000 € zu erkennen. Hingegen fallen die Unterschiede bei den Grundstücken über 200.000 € geringer aus.

Für das Jahr 2010 wurden lediglich Einfamilienhäuser zeitnahen Baujahres untersucht.

Einfamilienhäuser

Datengrundlage: 35 verwertbare Kauffälle aus 2010 (unvermietete Objekte)
 Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre
 Restnutzungsdauer: 63 - 78 Jahre
 Baujahr: 1993 - 2008
 Bodenrichtwertniveau: 16 - 110 €/m²

Eine lageabhängige Unterteilung der Faktoren konnte abgeleitet werden. Die Unterteilung erfolgt nach dem Bodenrichtwertniveau

$$\text{a) } \leq 55 \text{ €/m}^2 \quad \text{MAF} = 5,3828 \times \text{vorläufigerSW}^{-0,1618}$$

$$\text{b) } > 55 \text{ €/m}^2 \quad \text{MAF} = 3,8164 \times \text{vorläufigerSW}^{-0,1276}$$

Abb. 8.4: Marktanpassungsfaktoren für freistehende Einfamilienhäuser (2010)

	MAF für Bodenrichtwertniveau	
	≤ 55 €/m ²	> 55 €/m ²
Mittel	0,75	0,8
Kauffallanzahl	14	21
Korrelationskoeffizient (MAF/ vorl. Sachwert)	-0,2	-0,2

- ❗ Die dargestellten Marktanpassungsfaktoren werden als Durchschnittswert angegeben, 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)**

§ 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:	Wohnhäuser
Bodenwert:	erschließungsbeitragsfrei nach BauGB ggf. auch nach KAG
Mieten:	ortsübliche Netto-Kaltmieten
Bewirtschaftungskosten:	a) gem. WertR 2002/06 Anl. 3 - Zweite Berechnungsverordn. (II. BV) b) gem. Sprengnetter , Arbeitsmat. (Band II); 94. Ergänzt. 3.05/4/3
Restnutzungsdauer (RND):	- bei erfolgter Modernisierung Verlängerung der RND (nach dem Modell der AG der Vorsitzenden der Gutachter- ausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen) - ohne Instandhaltungstau
besondere objektspezifische Merkmale:	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 Einfamilienhäuser

Datengrundlage:	35 verwertbare Kauffälle aus 2010
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
Restnutzungsdauer:	63 - 78 Jahre
Baujahr:	1993 - 2008
Bodenrichtwertniveau:	16 - 110 €/m ²
Wohnfläche:	rd. 75 - 140 m ²
Netto - Kaltmiete:	rd. 4 - 7 €/m ² im Monat

Abb. 8.5: Liegenschaftszins für freistehende Einfamilienhäuser

	Liegenschaftszins bei GND 80 Jahre		Rohertrags- faktor ²
	Bewirtschaftungskosten nach a) II. BV ¹	b) Sprengnetter	
Mittel	4 %	3,9 %	20
Spanne	2,8 % - 5,8 %	2,8 % - 5,7 %	14 - 27

¹ II. BV: Zweite Berechnungsverordnung

² Der Rohertragsfaktor stellt das Verhältnis vom Kaufpreis zur Jahresnettokaltmiete (Rohertrag) dar.

- ❗ 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 nur unvermietete Objekte enthalten.

Liegenschaftzinssätze im Land Brandenburg

Auf Landesebene wurden ebenfalls Untersuchungen zu Liegenschaftzinssätzen durchgeführt. In die dazu einberufene Arbeitsgruppe konnte sich der Landkreis Barnim einbringen. Die Ergebnisse sind im **Grundstücksmarktbericht 2010 des Oberen Gutachterausschusses (OGA) im Land Brandenburg dargestellt.** Diesbezügliche Auszüge sind bei der Geschäftsstelle des OGA kostenpflichtig zu erhalten.

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 **2010** im **gesamten Landkreis Barnim** ohne ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse
- Wiederverkäufe von mit **freistehenden Einfamilienhäusern** bebauten Grundstücken, die nach §§ 30, 34 BauGB zu beurteilen sind und die nach Art und Maß der baulichen Nutzung weitgehend miteinander vergleichbar sind
- insgesamt 35 Kauffälle, (vgl. Stichprobe der Marktanpassungsfaktoren, Seite 42 ff.)
- Die Untersuchung beschränkt sich auf Gebäude mit Baujahr > 1990.

Anmerkungen

- Bei den hier untersuchten Kauffällen erfolgte keine Trennung in das Berliner Umland und den weiteren Metropolenraum.
- 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**
- **Ausstattung**

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

² ebenda, S. 1131, RN: 30

Abb. 8.6: Gebäudeanteil am Kaufpreis in €/m² Wohnfläche (WF) für Gebäude mit Baujahr nach 1990 entsprechend der Ausstattung für freistehende Einfamilienhäuser

Baujahr	mittl. Gebäudeanteil am Kaufpreis in €/m ² WF			
	unterteilt in Ausstattungsgruppen			Gesamtwert
	Gruppe 1: einfach	Gruppe 2: mittel	Gruppe 3: gehoben	
Gruppe 4: Anzahl	-	29	6	35
1993-2008 Mittelwert	-	1.160	1.210	1.170
(Spanne)	(-)	(655 bis 1.679)	(886 bis 1.598)	(655 bis 1.679)
Standardabweichung	-	226	269	230

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 2010 wurden im gesamten Landkreis **120 Reihenhäuser und Doppelhaushälften (RH/DHH)** mit einem Gesamtwert von rd. 13,8 Mio € und einer Gesamtfläche von rd. 7,5 ha gehandelt. Aus statistischen Gründen konnten davon nur 69 Kauffälle zur Ableitung des Preisniveaus herangezogen werden.

8.3.1 Preisniveau

Abb. 8.7: Kaufpreise von mit RH/DHH bebauten Grundstücken aus dem Jahr 2010

Gebäudetyp	Berliner Umland			weiterer Metropolitanraum			
	Anzahl Kauffälle	Kaufpreismittel [€]	Grdst.-fläche [m ²]	Anzahl Kauffälle	Kaufpreismittel [€]	Grdst.-fläche [m ²]	
in allg. Ortslage							
DHH¹ gesamt		15	124.000	460	21	80.000	820
	bis BJ ² 1990	7	99.000	565	20	78.000	830
	BJ 1991 - 2010	8	145.000	375	1	104.000	510
RMH³ gesamt		4	120.000	335	3	40.000	170
	bis BJ 1990	1	80.000	510	3	40.000	170
	BJ 1991 - 2010	3	134.000	275	-	-	-
REH⁴ gesamt		1	55.000	130	-	-	-
	bis BJ 1990	-	-	-	-	-	-
	BJ 1991 - 2010	1	55.000	130	-	-	-
in Wohnparks/ Wohnanlagen							
DHH gesamt		25	156.000	310	1	102.000	455
	BJ 1991 - 2008	23	157.000	455	1	102.000	455
	BJ 2009 - 2010	2	139.000	280	-	-	-
RMH gesamt		5	120.000	160	3	101.000	190
	BJ 1991 - 2008	5	120.000	160	3	101.000	190
	BJ 2009 - 2010	-	-	-	-	-	-
REH gesamt		5	124.000	270	6	100.000	350
	BJ 1991 - 2008	5	124.000	270	6	100.000	350
	BJ 2009 - 2010	-	-	-	-	-	-

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. 8.8: Kaufpreisentwicklung mit RH/ DHH bebauter Grundstücke

Verkaufsjahr	Kaufpreise Reihenhäuser und Doppelhaushälften	
	Mittel [€]	Anzahl
2005	113.000	120
2006	110.000	69
2007	111.000	72
2008	118.000	91
2009	120.000	84
2010	117.000	107

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: 32 verwertbare Kauffälle aus 2010 (unvermietete Objekte)
 Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre
 Restnutzungsdauer: 62 - 74 Jahre
 Baujahr: 1992 - 2004
 Bodenrichtwertniveau: 24 - 120 €/m²

Eine lageabhängige Unterteilung der Faktoren konnte abgeleitet werden. Die Unterteilung erfolgt nach dem Bodenrichtwertniveau

$$\text{a) } \leq 55 \text{ €/m}^2 \quad \text{MAF} = 3,2168 \times \text{vorlaeufigerSW}^{-0,1284}$$

$$\text{b) } > 55 \text{ €/m}^2 \quad \text{MAF} = 18,067 \times \text{vorlaeufigerSW}^{-0,2648}$$

Abb. 8.9: Marktanpassungsfaktoren für Reihenhäuser/ Doppelhaushälften

	MAF für Bodenrichtwertniveau	
	≤ 55 €/m ²	> 55 €/m ²
Mittel	0,7	0,75
Kauffallanzahl	10	22
Korrelationskoeffizient (MAF/ vorl. Sachwert)	-0,1	-0,3

- Die umseitig dargestellten Marktanpassungsfaktoren werden als Durchschnittswert angegeben, 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:	31 verwertbare Kauffälle aus 2010
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
Restnutzungsdauer:	62 - 74 Jahre
Baujahr:	1992 - 2004
Bodenrichtwertniveau:	24 - 120 €/m ²
Wohnfläche:	rd. 90 - 155 m ²
Netto - Kaltmiete:	rd. 4,10 - 8,95 €/m ² im Monat

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

	Liegenschaftszins bei GND 80 Jahre		Rohertrags- faktor ²
	Bewirtschaftungskosten nach a) II. BV ¹	b) Sprengnetter	
Mittel	5,4 %	5,3 %	15
Spanne	3,6 % - 8,1 %	3,4 % - 8,2 %	8 - 21

¹ II. BV: Zweite Berechnungsverordnung

² Der Rohertragsfaktor stellt das Verhältnis vom Kaufpreis zur Jahresnettokaltmiete (Rohertrag) dar.

- 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 nur unvermietete Objekte enthalten.

8.3.4 Vergleichsfaktoren

Siehe hierzu die Ausführungen für Vergleichsfaktoren der Einfamilienhäuser auf den Seiten 48 ff.

Stichprobe:

- Kauffälle aus den Jahren **2010** 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 32 Kauffälle (vgl. Stichprobe der Marktanpassungsfaktoren, Seite 42)

Abb. 8.11: **Gebäudeanteil am Kaufpreis in €/m² Wohnfläche (WF) für Gebäude mit Baujahr nach 1990 entsprechend der Ausstattung für Reihenhäuser und Doppelhaushälften**

Baujahr		mittl. Gebäudeanteil am Kaufpreis in €/m ² WF			Gesamtwert
		unterteilt in Ausstattungsgruppen			
		Gruppe 1: einfach	Gruppe 2: mittel	Gruppe 3: gehoben	
Gruppe	Anzahl	-	31	(1)	32
1992-2004	Mittelwert	-	940	(1.435)	955
	(Spanne)	(-)	(424 bis 1.406)	(-)	(424 bis 1.435)
	Standardabweichung	-	233	-	246

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 2010 liegen **179 Kauffälle und 48 Mitteilungen über die Zwangsversteigerung von Eigentumswohnungen** vor.

8.4.1 Preisniveau

► Erstverkäufe von Wohnungen 2007 bis 2010

Abb. 8.12: Erstverkäufe von Wohnungen 2007 bis 2010

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	-	-	-	-	-
2010	1.490	1.250 - 1.700	76	69 - 110	5

* je eine DHH und ein REH

► Weiterverkäufe von Wohnungen

Abb. 8.13: 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	1.020	220 - 1.980	73	41 - 117	78
≥ 2	920	250 - 1.600	86	54 - 100	13

Beachte:

1. Aus Abbildung 8.13. geht hervor, dass beim Verkauf von **mehreren Wohnungen** in einem Kaufvertrag Preise gezahlt werden, die **je Quadratmeter Wohnfläche ca. 10 % unter dem Preis für eine einzelne Wohnung** liegen.
2. **Vermietete Objekte** waren im Untersuchungszeitraum 2010 **teurer als unvermietete Objekte**.
3. Die **Nettokaltmieten** betragen im Durchschnitt **5,15 €/m² Wohnfläche** (Spanne: 3,25 - 6,65 €/m² Wohnfläche). Diesem Wert liegen Angaben aus 39 Kauffällen zugrunde.

4. Die **höchsten Kaufpreise** wurden in **Schwanebeck/Neu Buch und Seefeld/Akazienstraße** mit durchschnittlich 1.500 bis 1.600 €/m² Wohnfläche gezahlt.
5. In 2010 befinden sich 87 % aller Wohnungen aus Abb. 8.13. in Gemeinden des Berliner Umlandes, 13 % im weiteren Metropolenraum.

Abb. 8.14: Wohnungen in EFH, ZFH, Baujahr nach 1992

	Preis [€/m ² Wfl.]		Wohnungsgröße [m ²]		Anzahl der Kauffälle
	Mittel	Spanne	Mittel	Spanne	
	1.310	870 - 1.940	115	90 - 125	9

Beim Erwerb derartiger Wohnungen durch die bisherigen Mieter wurde im Jahr 2010 je Quadratmeter Wohnfläche **weniger** gezahlt als beim Erwerb durch Nichtmieter.

Abb. 8.15: Wohnungen in saniertem Altbau, Baujahr vor 1990 (ohne Plattenbau)

	Preis [€/m ² Wfl.]		Wohnungsgröße [m ²]		Anzahl der Kauffälle
	Mittel	Spanne	Mittel	Spanne	
	910	550 - 1.300	77	50 - 155	9

Abb. 8.16: 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	1.210	420 - 1.770	60	41 - 84	17
Eberswalde	785	485 - 1.200	65	50 - 89	9

Beachte zu Abb. 8.16:

1. Aufgrund der geringen Anzahl von Kauffällen aus dem Geschäftsjahr 2010 wurde hier zusätzlich auf Kauffälle aus 2009 zurückgegriffen.
2. Die **Nettokaltmieten** liegen im Durchschnitt bei **5,20 €/m² Wohnfläche** (Spanne: 4,80 - 6,00 €/m² Wohnfläche). Diesem Wert liegen Angaben aus 12 Kauffällen der Geschäftsjahre 2009 und 2010 zugrunde.

► PKW-Stellplätze - Kaufpreise und Mieten

Die folgenden Aussagen beziehen sich auf Kauffälle der Jahre 2008 - 2010.

Abb. 8.17: Kaufpreise und Mieten von PKW-Stellplätzen

Lage des Stellplatzes	Kaufpreis [€]		Anzahl	Miete [€/Monat]		Anzahl
	Mittel	Spanne		Mittel	Spanne	
im Freien	7.400	4.000 - 8.500	19	18	13 - 50	24
in Tiefgarage	6.700	2.500 - 8.000	18	34	20 - 50	59

8.4.2 Preisentwicklung

Die aufgeführten Eigentumswohnungen wurden zwischen 1999 und 2010 errichtet.

Abb. 8.18: Preisentwicklung bei Erstverkäufen von Eigentumswohnungen 2000 - 2010

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	-	-	-	-
2010	1.490	1.250 - 1.700	5	76
2000 - 2010	1.510	680 - 1.920	57	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 2010 liegen **6 Kauffälle und 8 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. 8.19: 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
2010	-	-	-	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
2010	960	570 - 1.240	4	Weiterverkauf

¹NF: Nutzfläche

Für **nicht gewerblich genutztes Teileigentum** (hier: Erholungsnutzung) wurden im Zeitraum 2005 - 2010 die nachfolgend aufgeführten Kauffälle registriert:

Abb. 8.20: Verkäufe in der Bungalowsiedlung am Grimnitzsee (Baujahr 1975)

Jahr	Kaufpreis		Anzahl
	Mittel [€]	Spanne [€]	
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
2010	17.300	-	1
2005 - 2010	20.700	10.000 - 45.000	93

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 **69 Mehrfamilienhäuser** (MFH) mit einem Gesamtumsatz von rd. 22,1 Mio € und einer Gesamtgrundstücksfläche von rd. 16,4 ha gehandelt.

8.6.1 Preisniveau

Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wurden 52 Mehrfamilienhausgrundstücke veräußert. Für die Stadt Eberswalde wurden 19 Kauffälle registriert mit Preisen in einer Spanne von rd. 35.000 bis 540.000 €. Für die Stadt Bernau bei Berlin liegen 5 Kauffälle in einer Preisspanne von rd. 65.000 bis 1.237.000 € vor.

Abb. 8.21: Kaufpreise von mit MFH bebauten Grundstücken aus dem Jahr 2010

Berliner Umland *			weiterer Metropolitanraum		
Anzahl Kauffälle	mittlerer Kaufpreis Spanne [€]	Grdst.- fläche [m ²]	Anzahl Kauffälle	mittlerer Kaufpreis Spanne [€]	Grdst.- fläche [m ²]
16	280.000 32.000 - 1.237.000	1.800	34	169.000 34.000 - 540.000	1.800

* Verkäufe mit Kaufpreisen über 2 Mio € und Flächen über 1 ha werden nicht berücksichtigt.

► Geschosswohnungsbau

Für den Untersuchungszeitraum 2000 bis 2010 liegen 29 Verkäufe mit Angabe des Baujahres vor. Die Preisspanne reicht von 30.000 € bis 2.372.000 €. Die Stichprobe umfasst die Mehrfamilienhäuser der Baujahre 1960 bis 1989.

Davon werden 18 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]
9	210 50 - 540	9	335 125 - 485

Bei 6 Kauffällen wurde separat ein Bodenwertanteil ausgewiesen.

Ohne Abhängigkeiten untersucht zu haben, erfolgt informativ eine Prozentangabe zum Bodenrichtwert des Umlandes. Im Durchschnitt wurden rd. 60 % des umliegenden Bodenrichtwertes gezahlt. Die Spanne reicht von 20 % - 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:	13 verwertbare Kauffälle aus 2008 und 2010 (vermietete Objekte)
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
Restnutzungsdauer:	20 - 40 Jahre
Baujahr:	1890 - 1965
Bodenrichtwertniveau:	38 - 130 €/m ²
Gebäudeanteil am Kaufpreis:	∅ 400 €/m ² Wohnfläche (Spanne: rd. 235 bis 690 €/m ² Wohnfläche)
Bruttogrundfläche:	∅ 935 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.

$$MAF = 46,046 \times \text{vorläufigerSW}^{-0,3333}$$

Abb. 8.22: Marktanpassungsfaktoren für Mehrfamilienhäuser

vorläufiger Sachwert [€]	Marktanpassungsfaktor (MAF) vermietete/tlw. vermietete Objekte
200.000	0,79
225.000	0,76
250.000	0,73
275.000	0,71
300.000	0,69
325.000	0,67
350.000	0,65
375.000	0,64
400.000	0,63
Kauffallanzahl	13
Korrelationskoeffizient (MAF/ vorl. Sachwert)	-0,6

- ❗ 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 weiteren Metropolraum gelegen.**

► Liegenschaftszinssatz (Lizi)

Stichprobe Mehrfamilienhäuser

Datengrundlage:	12 verwertbare Kauffälle aus 2008 und 2010
Gesamtnutzungsdauer (GND):	80 Jahre
Restnutzungsdauer (RND):	20 - 37 Jahre
Baujahr:	1890 - 1965
Bodenrichtwertniveau:	38 - 130 €/m ²
Wohnfläche:	Ø 450 m ² (Spanne: rd. 180 - 950 m ²)
Netto-Kaltmiete:	rd. 3,65 - 6,00 €/m ² im Monat

Abb. 8.23: Liegenschaftszins für Mehrfamilienhäuser

	Liegenschaftszins bei GND 80 Jahre		Rohertrags- faktor ²
	Bewirtschaftungskosten nach a) II. BV ¹	b) Sprengnetter	
Mittel	6,1 %	6,6 %	9
Spanne	4,4 % - 9,3 %	4,4 % - 9,4 %	6 - 13

¹ II. BV: Zweite Berechnungsverordnung

² Der Rohertragsfaktor stellt das Verhältnis vom Kaufpreis zur Jahresnettokaltmiete (Rohertrag) dar.

- ❗ 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 weiteren Metropolenraum 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 47.

8.7 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser

Im Berichtszeitraum wurden im gesamten Landkreis **47 Geschäfts- und Verwaltungsgebäude** im Gesamtwert von rd. 18,8 Mio € und einer Gesamtfläche von rd. 17,3 ha gehandelt. Davon konnten 23 Kauffälle dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zugeordnet werden.

8.7.1 Preisniveau

Abb. 8.24: Kaufpreise von mit Geschäfts- und Verwaltungsgebäuden bebauten Grundstücken aus dem Jahr 2010

Lage	Berliner Umland			weiterer Metropolitanraum		
	Anzahl Kauf-fälle	Kaufpreismittel Kaufpreisspanne [€]	Grdst.-fläche [m ²]	Anzahl Kauf-fälle	Kaufpreismittel Kaufpreisspanne [€]	Grdst.-fläche [m ²]
Wohn- und Geschäftshäuser	7	169.000 56.000 - 250.000	1.100	3	112.000 60.000 - 195.000	1.000
Büro- und Verwaltungsgebäude (inkl. Praxen)	3	645.000 60.000 - 1,7 Mio	1.700	4	66.000 33.000 - 117.000	900
Verkaufshallen, u.a. Einzelhandels- u. Baumärkte	4	1,5 Mio 180.000 - 2,8 Mio	5.500	2	670.000 105.000 - 1,2 Mio	5.500

8.7.2 Marktanpassungsfaktoren und Liegenschaftszinssatz

Für die Ableitung von Marktanpassungsfaktoren und Liegenschaftszinssätzen liegen für Wohn- und Geschäftshäuser im Jahr 2010 nicht genügend verwertbare Kauffälle vor.

Es wird auf die **Liegenschaftszinssätze des Landes Brandenburg** verwiesen.

8.8 Gewerbe- und Industrieobjekte

Im Berichtszeitraum wurden im gesamten Landkreis **44 Kauffälle** (u.a. Lagergebäude, Produktionsgebäude, Werkstätten) im Gesamtwert von rd. 4,3 Mio € und einer Gesamtfläche von rd. 33,6 ha gehandelt.

Davon konnten 29 Kauffälle dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zugeordnet werden.

Abb. 8.25: Umsatz bebauter Gewerbe- und Industriegrundstücke 2010

Gebäudeart	Berliner Umland			weiterer Metropolitanraum		
	Anzahl Kauf-fälle	Kaufpreismittel Kaufpreisspanne [€]	Grdst.-fläche [m ²]	Anzahl Kauf-fälle	Kaufpreismittel Kaufpreisspanne [€]	Grdst.-fläche [m ²]
Lagergebäude	7	137.000 3.000 - 750.000	15.000	3	116.000 92.000 - 145.000	12.000
Scheunen, Schuppen	4	38.000 8.000 - 75.000	1.600	6	24.000 3.000 - 60.000	1.700
Produktions- und Industriebauten	1	550.000 -	21.000	-	- -	-
Werkstätten	6	76.000 25.000 - 225.000	3.200	2	44.500 44.000 - 45.000	2.100

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

Abb. 8.26: 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 Schönnow - Gewerbepark	44,2 8,5 24,6 11,5 keine Angaben 22,1	64 94 61 95 keine Angaben 67	20 30 36 12 ca. 15 21	keine Angaben keine Angaben 510 140 keine Angaben 300
Stadt Eberswalde TGE mit Innozent	87,5	55	67	1.216
Gemeinde Schorfheide Finowfurt - Gewerbepark	20,4	96	67	440
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 2011

8.9 Sonstige bebaute Objekte

Im Jahr 2010 wurden im Landkreis Barnim **19 Grundstücke**, davon 11 Kauffälle dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zuordnend, bebaut mit Freizeitgebäuden, Beherbergungsstätten, Gebäuden für soziale und kulturelle Einrichtungen sowie Gebäuden für die Verkehrseinrichtung und Ver- und Entsorgung im Gesamtwert von rd. **3,8 Mio €** und einer Gesamtfläche von rd. **26,2 ha** verkauft.

8.9.1 Preisniveau

Abb. 8.27: Preisniveau 2006 - 2010 sonstiger bebauter Grundstücke

Gebäudeart	Anzahl Kauffälle 2006-2010 (2010)	Kaufpreismittel Kaufpreisspanne [€]	Grundstücks- fläche [m ²]
Gebäude für Freizeit Zwecke	7 (1)	68.000 2.500 - 120.000	6.700
Gebäude für Beherbergung (Hotel,Gaststätte,Pension,Ferienlager)	32 (2)	241.000 3.000 - 1,2 Mio	31.200
Ausbildungsstätten	4 (1)	180.000 30.000 - 405.000	6.300
Gebäude für soziale Einrichtungen (Wohnheime)	9* (1)	151.000 9.000 - 550.000	6.900
Ausstellungsgebäude für künstlerische Nutzung	2 (1)	27.500 20.000 - 35.000	2.800
Gebäude für Verkehrseinrichtungen (Flugplatz- und Bahnhofsgebäude)	4 (-)	19.000 3.000 - 35.000	3.600
Ver- und Entsorgungseinrichtungen	3 (-)	282.000 50.000 - 600.000	24.800
Garagen (Einzelgaragen und Garagenkomplexe)	13 (3)	19.000 1.000 - 120.000	620
Tankstellen	3 (1)	34.000 3.000 - 50.000	2.300

* 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 2010 wurden im Landkreis **88 bebaute Wochenendhausgrundstücke** in Wohn- und Sondergebieten im Gesamtwert von rd. 3,6 Mio € und einer Gesamtfläche von rd. 98,0 ha verkauft.

Davon sind 55 Kauffälle dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zugeordnet. Zusätzlich wurden 19 Kauffälle von mit Wochenendhäusern bebauten Grundstücken im Außenbereich registriert, bei denen die Gebäude Bestandsschutz aufweisen.

Abb. 8.28: Kaufpreise von mit Wochenendhäusern bebauten Grundstücken aus dem Jahr 2010

Lage	Berliner Umland			weiterer Metropolenraum		
	Anzahl Kauffälle	mittlerer Kaufpreis Spanne [€]	Grdst.-fläche [m ²]	Anzahl Kauffälle	mittlerer Kaufpreis Spanne [€]	Grdst.-fläche [m ²]
in Wohn- und Mischgebieten	24	46.000 16.000 - 76.000	880	13	40.000 16.000 - 80.000	770
in Sondergebieten	7	40.000 15.000 - 55.000	900	11	22.000 5.000 - 50.000	790
im Außenbereich (Gebäude Bestandsschutz)	9	21.000 3.000 - 42.000	930	10	21.000 6.000 - 35.000	790

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)

Bodenrichtwerte beziehen sich i.d.R. 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 2011 vom 15. Dezember 2010. 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.

Unter der Adresse www.geobasis-bb.de/bb-viewer des Landesbetriebes Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg (LGB) werden die Bodenrichtwerte im Brandenburg-viewer für jedermann kostenfrei zur Ansicht bereitgestellt.

Zusätzlich erfolgt der Vertrieb der Bodenrichtwerte für das Land Brandenburg auf einer DVD, die über die LGB erworben werden kann.



Die Bodenrichtwert-DVD für das Land Brandenburg kann bei der LGB gegen eine Gebühr von 290 € (inkl. 19% MWSt.) käuflich erworben werden.

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

Zum Stichtag 01.01.2011 wurden für die Gemeinden und Gemeindeteile des Landkreises Barnim **296 allgemeine Bodenrichtwerte** beschlossen:

- 163 für Wohnbauflächen/gemischte Bauflächen
- 79 für Wohnparks
- 20 für Gewerbliche Bauflächen
- 29 für Sonderbauflächen (überwiegend Erholung)
- 5 für Land- und Forstwirtschaftliche Flächen

Weiterhin liegen für die Sanierungsgebiete in Bernau, Eberswalde und Oderberg **61 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)

Bodenrichtwertübersicht LK Barnim:

Die nachfolgenden drei Bodenrichtwertzusammenstellungen sind das Resultat einer Zuarbeit für den Immobilienmarktbericht Deutschland 2010.

Die Bodenrichtwertniveaus werden entsprechend der Art der baulichen Nutzung und ihrer Lagequalität im Landkreis Barnim dargestellt.

Abb. 9.1: Individueller Wohnungsbau

Lage	Kaufpreis [€/m ² Wohnfläche]	
	Mittel	Spanne
Spitzenlage (Wassergrundstück)	135	120 - 150
gute Lage¹	74	20 - 150
mittlere Lage²	36	11 - 80
einfache Lage³	13	5 - 32

¹ gute Lage: Ahrensfelde, Bernau, Panketal, Wandlitz

² mittlere Lage: Biesenthal, ehem. Amt Britz-Chorin, Eberswalde, Schorfheide, Werneuchen

³ mäßige Lage: Joachimsthal, ehem. Amt Oderberg

Abb. 9.2: Geschoss-Wohnungsbau

Lage	Kaufpreis [€/m ² Wohnfläche]	
	Mittel	Spanne
gute Lage¹	93	85 - 100
mittlere Lage²	49	34 - 70
einfache Lage³	26	22 - 30

¹ gute Lage: Bernau

² mittlere Lage: Eberswalde

³ mäßige Lage: Joachimsthal, ehem. Amt Oderberg

Abb. 9.3: Geschäftsnutzung

Lage	Kaufpreis [€/m ² Wohnfläche]	
	Mittel	Spanne
gute Lage¹	98	65 - 130
mittlere Lage²	59	36 - 85

¹ gute Lage: Bernau

² mittlere Lage: Biesenthal, Eberswalde, Werneuchen

9.2.1 Wohnbauflächen/gemischte Bauflächen

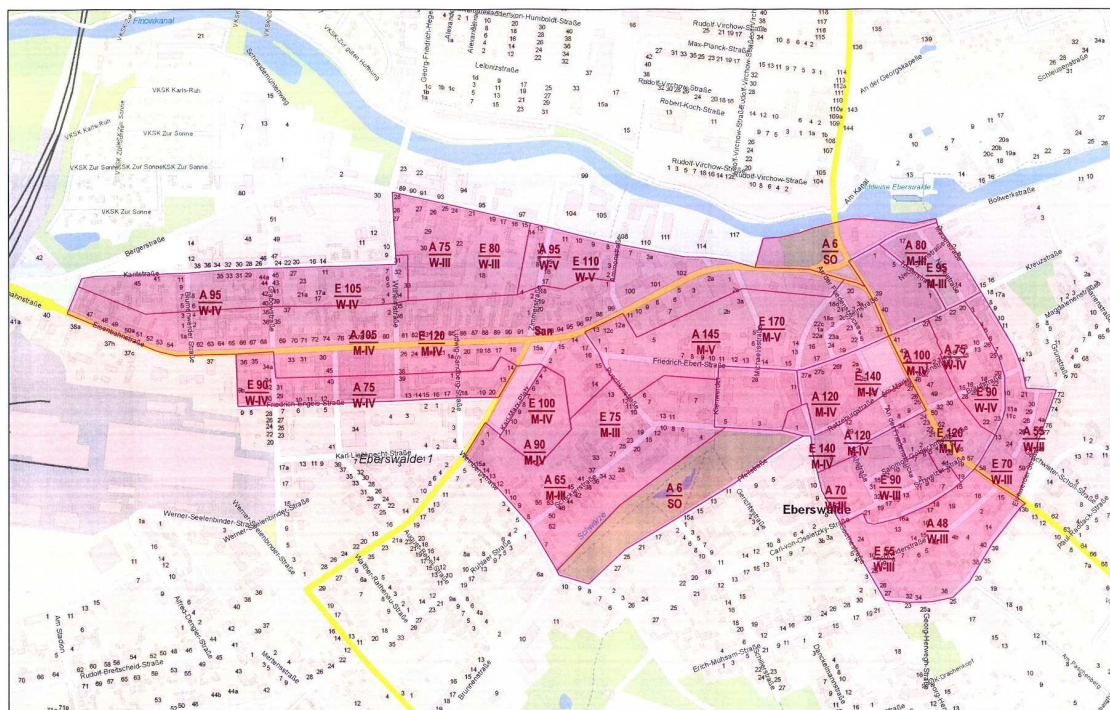
Die Entwicklung der Kaufpreise für unbebaute Wohnbaugrundstücke hat sich im Landkreis Barnim auch im Jahr 2010 nicht einheitlich vollzogen. Dies spiegelt sich in der Entwicklung der Bodenrichtwerte wieder.

Ca. 76 % aller Richtwerte für Wohn- und gemischte Bauflächen sind konstant geblieben, 4 % der Werte haben sich erhöht. Die verbleibenden 20 % der Richtwerte sind zurückgegangen.

Trends:

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

Abb. 9.4: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte des Landkreises Barnim, Stichtag 01.01.2011



Bodenrichtwerte zum Stichtag: 01. Januar 2011

Region: Eberswalde



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

Maßstab 1:5000

9.2.2 Gewerbliche Bauflächen

Zum Stichtag 01.01.2011 liegen für gewerbliche Bauflächen **20 Bodenrichtwerte** vor. Im Vergleich zum Stichtag 01.01.2010 sind 4 Werte zurückgegangen (1 - 10 €/m²). Die verbleibenden Richtwerte sind konstant. Die Richtwerte für gewerbliche Bauflächen liegen in einer Spanne von 12 €/m² bis 100 €/m².

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

Abb. 9.5: **Bodenrichtwerte Gewerbebaufläche / Wohnbaufläche zum Stichtag 01.01.2011**

Lage	Bodenrichtwert		G / W [%]
	Gewerbe [€/m ²]	Wohnbaufläche [€/m ²]	
Basdorf	22*	50	44
Bernau bei Berlin - Rehberge	40*	70	57
	- Rüdritzer Chaussee 60*	60	100
Biesenthal - Lanker Straße	24	40	60
Blumberg - Am Rehhahn	65*	55	118
Britz	12	22	55
Eberswalde - Britzer Straße	18	34	53
	- Kranbau 16	38	42
	- TGE 15*	-	-
Finow - Walzwerk	18	30	60
Finowfurt	14*	32	44
Ladeburg - Albertshofer Chaussee	(16)	-	-
Lichterfelde - TGE	15*	38	39
Lindenberg	100*	60	167
Schönow - Schmetzdorf	36	24	150
	- Schmetzdorf, Pappelallee 36*	65	55
Seefeld	26*	40	65
Sommerfelde	16	26	62
Werneuchen	36*	38	95
Zerpenschleuse	12	20	60

() erschließungsbeitragspflichtig nach BauGB

* erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG

📄 Weitere Angaben zu Gewerbegebieten (u. a. Auslastungen) finden Sie auf den Seiten 62 ff.

9.2.3 Sonderbauflächen für Erholung

Zum Stichtag 01.01.2011 liegen für Sonderbauflächen/Erholung **29 Bodenrichtwerte** vor. Sie bewegen sich auf einem konstanten Niveau. 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. 9.6: **Bodenrichtwerte Sonderbaufläche / Wohnbaufläche zum Stichtag 01.01.2011**

Lage	Bodenrichtwert		S / W [%]
	Sonderbaufläche [€/m ²]	Wohnbaufläche [€/m ²]	
Bernau bei Berlin - Birkholzaue	24	38	63
Biesenthal - Gartenstraße - Kesselsee/Wukensee	20	36	56
	28	40	70
Danewitz	15	24	62
Finow - Clara Zetkin Siedlung	15	38	39
Finowfurt - Üdersee	24	32	75
Groß Schönebeck - Böhmerheide	24	42	57
Hirschfelde	10	16	63
Joachimsthal	18	30	60
Klosterfelde - Lotschensee - Ortslage	30	30	100
	20	30	67
Lanke	18	32	56
Liepe	18	24	75
Marienwerder	22	26	85
Niederfinow	17	18	94
Prenden - Bauernsee - Golfplatz	30	24	125
	24	24	100
Ruhlsdorf	20	32	63
Sandkrug - Ragöser Mühle	15	32	47
Schwanebeck - Neu Schwanebeck	15	30	50
Seefeld	11	40	28
Serwest	22	20	110
Stolzenhagen bei Wandlitz	36	36	100
Üdersee - Wassergrundstücke	40	-	-
Werbellin	15	36	42
Durchschnitt:	21	-	70

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 01.01.2011 ermittelt wurden, dargestellt.

Abb. 9.7: Besondere Bodenrichtwerte in den Sanierungsgebieten zum Stichtag 01.01.2011

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

9.4 Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

Abb. 9.8: Bodenrichtwerte land- und forstwirtschaftlicher Flächen ab 2005

Amt / amtsfreie Gemeinde	Bodenrichtwert [€/m ²] zum Stichtag 01.01.						
	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
	A c k e r l a n d						
Ahrensfelde							
Stadt Bernau bei Berlin							
Panketal	0,32	0,30	0,30	0,30	0,40	0,50	0,56
Wandlitz							
Werneuchen							
Biesenthal-Barnim							
Britz-Chorin ohne Oderberg, siehe unten							
Stadt Eberswalde	0,30	0,26	0,30	0,28	0,32	0,44	0,52
Schorfheide							
Joachimsthal							
Oderberg		0,32	0,32	0,30	0,32	0,36	0,50
	G r ü n l a n d						
Landkreis Barnim	0,22	0,22	0,24	0,24	0,26	0,28	0,30
	W a l d						
Landkreis Barnim	0,12	0,13	0,13	0,18	0,22	0,24	0,36

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 2010 liegen dem Gutachterausschuss ca. **1.150 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 2010 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	1,46	0,89 - 3,10	23	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	16	1,02	11/1997
Krummensee	1,53	1,53	2	-	-
Löhme	1,46	1,02 - 2,56	11	-	-
Seefeld	1,24	1,02 - 2,64	28	1,02	11/1997
Tiefensee	0,92	0,77 - 1,02	5	0,97	11/1997
Werneuchen	1,53	1,53	3	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	35		
Wandlitz	0,23	0,05 - 0,82	18		
Werneuchen	0,51	-	1		

WST: Wertermittlungstichtag

- ❗ 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		
Lichterfelde	40	40	1		
Werbellin	31	31	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	81		
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 marktübliche 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 sammelt seit dem Jahr 2000 ca. 260 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. **150 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 durch Kauffallrecherchen im Zeitraum 2005 - 2010 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
BU ¹	Anzahl	33	4	34	19
	Mittelwert	6,60 €/m²	5,50 €/m²	4,20 €/m²	3,30 €/m²
	(Spanne)	(5,20 €/m ² - 8,00 €/m ²)	(4,10 €/m ² - 6,90 €/m ²)	(2,70 €/m ² - 5,30 €/m ²)	(1,25 €/m ² - 6,00 €/m ²)
	Standardabw.	0,8 €/m ²	1,5 €/m ²	0,8 €/m ²	1,4 €/m ²
	mittl. Wohnfläche	125 m ²	75 m ²	80 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
wM ²	Anzahl	18	8	13	23
	Mittelwert	5,50 €/m²	4,90 €/m²	4,00 €/m²	2,90 €/m²
	(Spanne)	(4,00 €/m ² - 7,95 €/m ²)	(4,50 €/m ² - 5,50 €/m ²)	(2,00 €/m ² - 6,80 €/m ²)	(0,60 €/m ² - 5,30 €/m ²)
	Standardabw.	1,2 €/m ²	0,3 €/m ²	1,5 €/m ²	1,2 €/m ²
	mittl. Wohnfläche	115 m ²	90 m ²	95 m ²	95 m ²
Spanne Wohnfläche		65 m ² - 170 m ²	40 m ² - 170 m ²	55 m ² - 150 m ²	40 m ² - 180 m ²

¹Berliner Umland: Gemeinde Ahrensfelde, Stadt Bernau bei Berlin, Gemeinde Panketal, Gemeinde Wandlitz, Gemeinde Werneuchen;

²weiterer Metropolenraum: 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. 120 Gewerbemietdaten. Rund die Hälfte der Mieten stammen aus den Städten Bernau bei Berlin und Eberswalde. Für das Berliner Umland sind 60 % der gesamten Gewerbemieten registriert.

Die Mietübersicht umfasst, unterteilt nach dem Berliner Umland und dem weiteren Metropolitanraum, 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).

Abb. 10.5: Gewerbemietübersicht

Gewerbenutzung	Lage	Nettokaltmiete [€/m ²]		Anzahl	Nutzfläche [m ²]	
		Mittelwert	Spanne		Mittelwert	Spanne
Büros und Praxen	BU	6,0	3 - 9	32	90	20 - 280
	wM	5,5	3 - 11	14	85	20 - 310
Ladenlokale	BU	7,5	3 - 10	13	115	30 - 250
	wM	6,0	3 - 9	6	95	10 - 200
Einzelhandelsmärkte	BU	10,0	6 - 13	8	1.400	200 - 5.200
	wM	7,5	3 - 13	10	1.400	300 - 6.600
Gastronomie	LK	6,0	3 - 10	7	190	60 - 420
Lager	LK	1,50	1 - 4	8	1000	30 - 3.300
Werkstätten	LK	2,5	1 - 5	6	340	120 - 800

BU = Berliner Umland

wM = weiterer Metropolitanraum

LK = Landkreis gesamt

Anmerkung: Es handelt sich um Mietpreisspannen, die aus Kenntnis des Gutachterausschusses Nettokaltmieten darstellen. Extremwerte wurden bei der Erarbeitung als Ausreißer eliminiert.

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 Wertermittlungsstichtag Oktober 2005:

95 €/ha

11. Aufgaben des Gutachterausschusses und des Oberen Gutachterausschusses

11.1 Der Gutachterausschuss im Landkreis Barnim

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sind gem. § 192 des Baugesetzbuches eingerichtet. Im Landkreis Barnim wurde der Gutachterausschuss mit Wirkung vom 01.01.2009 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 89).

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 2010 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**
 - a) über ein unbebautes Grundstück

Grundgebühr je Auskunft mit bis zu 5 Vergleichsfällen	60 €
je weitere angefangene 5 Vergleichsfälle	20 €
 - b) über ein bebautes Grundstück

Grundgebühr je Auskunft mit bis zu 5 Vergleichsfällen	75 €
je weitere angefangene 5 Vergleichsfälle	25 €
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 (je angefangene Viertelstunde) 12 €
4. **Bodenrichtwertkarte**
 - a) DIN A4-Auszug 12 €
 - b) Auszug größer DIN A4 20 €
5. **Bodenrichtwertkarten und Grundstücksmarktberichte zurückliegender Jahre** 100 % der Gebühren der aktuellen Exemplare
6. **Gebühren für Gutachten** in Abhängigkeit vom Verkehrswert (Bsp.)

Verkehrswert in €	unbebautes Grundstück	bebautes Grundstück
50.000	650 €	800 €
100.000	800 €	1.000 €
150.000	950 €	1.200 €
200.000	1.100 €	1.400 €
250.000	1.250 €	1.600 €
300.000	1.325 €	1.700 €
500.000	1.625 €	2.100 €

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 60 gaa@dahme-spreewald.de	20 12 64
Elbe-Elster	Nordpromenade 4a 04916 Herzberg/Elster	PF 47 04912 Herzberg/Elster	(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 06 geschaeftsstelle-gaa@landkreismol.de	35 49 97
Oberhavel	Rungestraße 20 16515 Oranienburg	PF 100 145 16501 Oranienburg	(0 33 01) 6 01 55 81 gutachterausschuss@oberhavel.de	6 01 55 80
Oberspreewald- Lausitz	Parkstraße 4-7 03205 Calau	-	(0 35 41) 8 70 53 91 gaa@osl-online.de	8 70 53 10
Oder-Spree	Spreeinsel 1 15848 Beeskow	Postfach 15841 Beeskow	(0 33 66) 35 17 10 gutachterausschuss@landkreis-oder-spree.de	35 17 18
Ostprignitz- Ruppin	Perleberger Str. 21 16866 Kyritz	-	(03 39 71) 6 24 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 13 gaa@potsdam-mittelmark.de	31 83 15
Prignitz	Bergstraße 1 19348 Perleberg	Berliner Str. 49 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: 31.12.2010

Amt/amtsfreie Gemeinde Gemeinde	Einwohner		Fläche [ha] 31.12.2010	Anschrift der Verwaltung
	30.06.2010	30.06.2009		
Gemeinde Ahrensfelde (mit den Ortsteilen Ahrensfelde, Blumberg, Eiche, Lindenberg u. Mehrow)	13.075	13.033	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)	36.200	36.064	10.372	Marktplatz 2 16321 Bernau bei Berlin Tel. (0 33 38) 36 50 Fax (0 33 38) 36 51 90
Amt Biesenthal-Barnim	11.793	11.731	19.767	Berliner Str. 1 16359 Biesenthal
Stadt Biesenthal (mit den Ortsteilen Biesenthal u. Danewitz)	5.565	5.539	6.047	Tel. (0 33 37) 45 99 0
Breydin (mit den Ortsteilen Trampe und Tuchen-Klobbicke)	823	825	3.463	Fax (0 33 37) 45 99 40
Marienwerder (mit den Ortsteilen Marienwerder, Ruhlsdorf und Sophienstädt)	1.769	1.752	3.994	
Melchow (mit den Ortsteilen Melchow und Schönholz)	896	906	1.652	
Rüdnitz	1.860	1.808	1.380	
Sydower Fließ (mit den Ortsteilen Grüntal u. Tempelfelde)	880	901	3.231	
Amt Britz-Chorin-Oderberg	10.427	10.569	26.917	Eisenwerkstr. 11 16230 Britz
Britz	2.174	2.207	1.536	
Chorin (mit den Ortsteilen Brodowin, Chorin Golzow, Neuhütte, Sandkrug, Senftenhütte und Serwest)	2.427	2.466	12.134	Tel. (0 33 34) 45 76 10 Fax (0 33 34) 45 76 50
Hohenfinow	507	523	2.191	
Niederfinow	613	622	1.326	
Liepe	749	766	1.076	
Lunow-Stolzenhagen (mit den Ortsteilen Lunow u. Stolzenhagen)	1.195	1.210	3.371	
Stadt Oderberg	2.216	2.236	3.592	
Parsteinsee (mit den Ortsteilen Lüdersdorf u. Parstein)	546	539	1.691	

Amt/amtsfreie Gemeinde Gemeinde	Einwohner		Fläche [ha] 31.12.2010	Anschrift der Verwaltung
	30.06.2010	30.06.2009		
Stadt Eberswalde (mit den Ortsteilen Eberswalde, Finow, Sommerfelde, Spechthausen und Tornow)	40.983	41.223	9.341	Breite Straße 42 16225 Eberswalde Tel. (0 33 34) 6 40 Fax (0 33 34) 6 41 90
Amt Joachimsthal / Schorfheide	5.361	5.446	20.803	Joachimsplatz 1-3 16247 Joachimsthal Tel. (03 33 61) 64 60
Althüttendorf (mit den Ortsteilen Althüttendorf u. Neugrimitz)	743	788	1.863	
Friedrichswalde (mit den Ortsteilen Friedrichswalde und Parlow-Glambeck)	890	886	4.489	
Stadt Joachimsthal	3.270	3.298	12.018	
Ziethen (mit den Ortsteilen Groß-Ziethen u. Klein-Ziethen)	458	474	2.433	
Gemeinde Panketal (mit den Ortsteilen Schwanebeck und Zepernick)	19.114	19.137	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)	10.214	10.178	23.680	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)	21.583	21.336	16.286	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)	7.927	7.958	11.632	Am Markt 5 16356 Werneuchen Tel. (03 33 98) 81 610 Fax (03 33 98) 9 04 18
Landkreis Barnim	176.677	176.675	147.155	

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 Lüdtke 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:

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

Abbildungsverzeichnis

3.1	Baupreisindizes 2010	10
3.2	Landkreis Barnim -Gebietsstand 31.12.2010-	11
4.1	Entwicklung der Anzahl der Verkäufe von 2003 bis 2010	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 2010	14
4.5	Entwicklung des Geldumsatzes von 2003 bis 2010	15
4.6	Entwicklung des Geldumsatzes in den Teilmärkten	15
4.7	Anteile der Grundstücksarten am Geldumsatz	15
4.8	Entwicklung des Flächenumsatzes von 2003 bis 2010	16
4.9	Entwicklung des Flächenumsatzes in den Teilmärkten	16
4.10	Anteile der Grundstücksarten am Flächenumsatz	16
4.11	Zwangsversteigerungen 2000 bis 2010	17
4.12	Untersuchung zum Verhältnis Versteigerungswert/Verkehrswert für 2010	17
4.13	Gegenüberstellung Anzahl Zwangsversteigerungen (ZV) und Anzahl Verkäufe von bebauten Grundstücken im Beherbergungs- und Gaststättengewerbe	17
5.1	Umsatz unbebauter Bauflächen 2010	18
5.2	Preisniveau 2010 für selbstständige baureife Grundstücke	18
5.3	Unterteilung des Landkreises Barnim in vier Regionen -Gebietsstand: 31.12.2010-	20
5.4	Baulandpreisindex für den individuellen Wohnungsbau 1997 - 2010 -tabellarisch-	21
5.5	Baulandpreisindex für den individuellen Wohnungsbau 2002 - 2010 -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 2010	25
5.8	Kaufpreise von Wassergrundstücken 2000 - 2010	26
5.9	Abhängigkeit der Kaufpreise von Wassergrundstücken vom Kaufzeitpunkt und von der Grundstücksgröße 2001 - 2010	27
5.10	Seen in Wandlitz und Stolzenhagen	27
5.11	Vergleich von Wasser- und Nichtwassergrundstücken zum Stand 01.01.2011	28
5.12	Erbbauzinssätze (aus 1998 bis 2010)	29
6.1	Anbaueignung im Landkreis anhand der Ackerzahlen (AZ)	30
6.2	Kaufpreise landwirtschaftlicher Flächen 2009 und 2010	31
6.3	Untersuchung 2010 zur Abhängigkeit des Kaufpreises von der Bodenqualität	32
6.4	Untersuchung 2010 zur Abhängigkeit des Kaufpreises von der Grundstücksfläche	32
6.5	Kaufpreise forstwirtschaftlicher Flächen 2009 und 2010	33
6.6	Kaufpreise forstwirtschaftlicher Flächen 2000 bis 2010	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 bis 2010	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	Verkehrsflächen	40
7.14	Private Straßen- und Wegeflächen	40
8.1	Kaufpreise von mit freistehenden EFH/ZFH bebauten Grundstücken aus dem Jahr 2010	41
8.2	Kaufpreisentwicklung von mit freistehenden EFH/ZFH bebauten Grundstücken	42
8.3	Marktanpassungsfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (2007 - 2008) .	44
8.4	Marktanpassungsfaktoren für freistehende Einfamilienhäuser (2010)	45
8.5	Liegenschaftszins für freistehende Einfamilienhäuser	47
8.6	Gebäudeanteil am Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche (WF) für Gebäude mit Baujahr nach 1990 entsprechend der Ausstattung für freistehende Einfamilienhäuser	49
8.7	Kaufpreise von mit RH/DHH bebauten Grundstücken aus dem Jahr 2010	50
8.8	Kaufpreisentwicklung mit RH/ DHH bebauter Grundstücke	51
8.9	Marktanpassungsfaktoren für Reihenhäuser/ Doppelhaushälften	51
8.10	Liegenschaftszins für Reihenhäuser/ Doppelhaushälften	52
8.11	Gebäudeanteil am Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche (WF) für Gebäude mit Baujahr nach 1990 entsprechend der Ausstattung für Reihenhäuser und Doppelhaushälften . . .	53
8.12	Erstverkäufe von Wohnungen 2007 bis 2010	54
8.13	Wohnungen in MFH, Baujahr nach 1992	54
8.14	Wohnungen in EFH, ZFH, Baujahr nach 1992	55
8.15	Wohnungen in saniertem Altbau, Baujahr vor 1990 (ohne Plattenbau)	55
8.16	Wohnungen in saniertem Altbau, Baujahr 1958 - 1985 (überwiegend Plattenbau)	55
8.17	Kaufpreise und Mieten von PKW-Stellplätzen	56
8.18	Preisentwicklung bei Erstverkäufen von Eigentumswohnungen 2000 - 2010	56
8.19	Kaufpreise für gewerblich genutztes Teileigentum ab 2000	57
8.20	Verkäufe in der Bungalowsiedlung am Grimnitzsee (Baujahr 1975)	57
8.21	Kaufpreise von mit MFH bebauten Grundstücken aus dem Jahr 2010	58
8.22	Marktanpassungsfaktoren für Mehrfamilienhäuser	59
8.23	Liegenschaftszins für Mehrfamilienhäuser	60
8.24	Kaufpreise von mit Geschäfts- und Verwaltungsgebäuden bebauten Grundstücken aus dem Jahr 2010	61
8.25	Umsatz bebauter Gewerbe- und Industriegrundstücke 2010	62
8.26	Gewerbegebiete	63
8.27	Preisniveau 2006 - 2010 sonstiger bebauter Grundstücke	64
8.28	Kaufpreise von mit Wochenendhäusern bebauten Grundstücken aus dem Jahr 2010 . .	65
9.1	Individueller Wohnungsbau	68
9.2	Geschoss-Wohnungsbau	68
9.3	Geschäftsnutzung	68
9.4	Auszug aus der Bodenrichtwertkarte des Landkreises Barnim, Stichtag 01.01.2011 . . .	69
9.5	Bodenrichtwerte Gewerbebaufläche / Wohnbaufläche zum Stichtag 01.01.2011	70
9.6	Bodenrichtwerte Sonderbaufläche / Wohnbaufläche zum Stichtag 01.01.2011	71
9.7	Besondere Bodenrichtwerte in den Sanierungsgebieten zum Stichtag 01.01.2011	72
9.8	Bodenrichtwerte land- und forstwirtschaftlicher Flächen ab 2005	73
10.1	Jährliche Nutzungsentgelte für bebaute Erholungsgrundstücke	75
10.2	Jährliche Nutzungsentgelte für unbebaute Erholungsgrundstücke	77
10.3	Jährliche Nutzungsentgelte für Garagenstellplätze	78
10.4	Nettokaltmieten für Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern im Landkreis Barnim	79
10.5	Gewerbemietübersicht	80

Stichwortverzeichnis

Ackerland	31	Landwirtschaftliche Flächen	31
Ackerzahlen	30	Liegenschaftszinssatz	
Anlagen für regenerative Energie	39	Ein- u. Zweifamilienhäuser	44
Arrondierung		Mehrfamilienhäuser	60
Baulandteilflächen	36	Reihenhäuser u. Doppelhaushälften ...	52
land- und forstwirtschaftliche Flächen .	38	Wohn- und Geschäftshäuser	61
private Grünflächen	37	Marktanpassungsfaktoren	
Außenbereich		Ein- u. Zweifamilienhäuser	43
Bestandsschutz	35	Mehrfamilienhäuser	59
Wochenendgrundstücke	36	Reihen- u. Doppelhäuser	51
Zulässige Bauvorhaben	35	Wohn- und Geschäftshäuser	61
Bauerwartungsland	25	Mieten	
Bauland in zweiter Reihe	24	Ein- und Zweifamilienhäuser	79
Baupreisindizes	10	Gewerbemieten	80
Bodenpreisindex		Nutzungsentgelte	
Landwirtschaft	32	bebaute Erholungsgrundstücke	74
Bodenpreisindexreihe		Garagenstellplätze	78
Individueller Wohnungsbau	21	unbebaute Erholungsgrundstücke	77
Bodenrichtwerte	66	öffentliche Grünanlagen	40
Campingplätze	39	PKW-Stellplätze	56
Dauer- und Sonderkulturen	34	Preise für	
Dauerkleingärten	38	Dienstleistungen	83
Deponieflächen	39	Produkte	83
Eckgrundstücke	24	Private Straßen- und Wegeflächen	40
Eigentumswohnungen	54	Rohbauland	25
Einwohnerzahlen	87	Sportanlagen	39
Erbbauzinssätze	29	Teileigentum	57
Forstwirtschaftliche Flächen	33	Telefonverzeichnis der Bauämter	86
Freizeiteinrichtungen	39, 64	Umrechnungskoeffizienten Bauland	22
Gebäundefaktoren	48, 53	Unland	34
Gebühren	83	Vergleichsfaktoren	
Gemeinbedarfsflächen	40	Ein- und Zweifamilienhäuser	48
Geringstland	34	Reihenhäuser und Doppelhaushälften .	53
Gewässerflächen	39	Verkehrsflächen	40
Gewerbeobjekte	62	Verlandungstreifen	26, 28
Gewerbestandorte	63	Wald	33
Grünland	31	Wassergrundstücke	26
Gutachterausschüsse Land Brandenburg ...	85	Zwangsversteigerungen	17
Hausgärten	37, 38		
Kiesabbau	39		
Lagerflächen	39		
Landwirtschaftliche Betriebe	34		