

**Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im Landkreis Barnim**



Grundstücksmarktbericht Landkreis Barnim

2011

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: Gewässer im Landkreis Barnim (im Uhrzeigersinn):
Liepnitzsee, Großer Wukensee, Oder-Havel-Kanal, Schwärze

Stand: 10. Mai 2012

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,

im Jahr 2010 haben britische Computerwissenschaftler der Cambridge University mit Hilfe eines von ihnen entwickelten Programms zur Verbesserung von Suchalgorithmen namens „True Knowledge“ (Wahres Wissen) an Hand von rund 300 Millionen Fakten den langweiligsten und unerheblichsten Tag des 20. Jahrhunderts ermittelt. Das soll danach der 11. April 1954 gewesen sein. Die ausgewerteten Fakten waren Geburten, Todesanzeigen, Erfindungen, Sportereignisse oder Katastrophen.

Im vorliegenden Marktbericht wurden keine Fakten eines ganzen Jahrhunderts ausgewertet, sondern Kaufverträge des Jahres 2011 und der davorliegenden Jahre. Und das auch nicht mit dem oben genannten Programm, sondern mit Hilfe der neuen AKS (Automatisiert geführte Kaufpreissammlung), in die die Daten der alten AKS migriert wurden. Zusätzlich wurden Dienste integriert, die es zulassen, die Kauffälle für die Mitarbeiter der Geschäftsstelle grafisch zu lokalisieren und eine Fotodokumentation an den jeweiligen Kauffall zu binden. Das erleichtert die Auswertung erheblich. Allerdings waren in der Vorbereitung der Überführung der Daten „einige“ Kontrollen und Prüfungen erforderlich. Das ist zusätzlich zum Tagesgeschäft geschehen.

Der Aufwand hat sich aus der Sicht der Mitarbeiter gelohnt. Die Erfassung geht inzwischen leichter von der Hand. Mit Hilfe von Plausibilitätsprüfungen ist sofort festzustellen, ob der erfasste Kauffall für die Auswertung ausreicht und welche Daten ggf. noch zu erheben sind. Wie bei der Einführung eines jeden neuen Programms gibt es auch bei der neuen AKS noch Kinderkrankheiten, aber die sind ja bekanntlich irgendwann überstanden. Bei der Auswertung der Kauffalldaten zur Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten gibt es nach unserer Auffassung noch etwas größeren Handlungsbedarf seitens der Programmierung.

Das Ergebnis der Auswertung der aktuellen Daten halten Sie nun in den Händen. Ich wünsche Ihnen wie immer spannende Lektüre und dass Sie nach gesuchten Informationen schnell und umfassend fündig werden.



Thomas Przybilla
- Vorsitzender des Gutachterausschusses -

Inhalt

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 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser	41
8.2.1 Preisniveau	41
8.2.2 Preisentwicklung	42
8.2.3 Marktanpassungsfaktoren und Liegenschaftszinssatz	42
8.2.4 Vergleichsfaktoren	47
8.3 Reihenhäuser/Doppelhaushälften	49
8.3.1 Preisniveau	49
8.3.2 Preisentwicklung	50
8.3.3 Marktanpassungsfaktoren und Liegenschaftszinssatz	50
8.3.4 Vergleichsfaktoren	52
8.4 Wohnungseigentum.....	53
8.4.1 Preisniveau	53
8.4.2 Preisentwicklung	55
8.5 Teileigentum.....	56
8.6 Mehrfamilienhäuser.....	57
8.6.1 Preisniveau	57
8.6.2 Marktanpassungsfaktoren und Liegenschaftszinssatz	58
8.7 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	60
8.7.1 Preisniveau	60
8.7.2 Marktanpassungsfaktoren und Liegenschaftszinssatz	60
8.8 Gewerbe- und Industrieobjekte	61
8.9 Sonstige bebaute Objekte	63
8.9.1 Preisniveau	63
8.2.1 Wochenendhäuser	64
9. Bodenrichtwerte	65
9.1 Gesetzlicher Auftrag.....	65
9.2 Bodenrichtwerte für Bauland (Beispiele).....	67
9.2.1 Wohnbauflächen/ gemischte Bauflächen	67
9.2.2 Gewerbliche Bauflächen	68
9.2.3 Sonderbauflächen für Erholung	69
9.3 Besondere Bodenrichtwerte	70
9.4 Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	71

10. Nutzungsentgelte / Mieten / Pachten	72
10.1 Nutzungsentgelte	72
10.2 Mieten.....	77
10.2.1 Mietniveau für Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern.....	77
10.2.2 Gewerbemieten im Landkreis Barnim	78
10.3 Pachten	79
11. Aufgaben des Gutachterausschusses und des Oberen Gutachterausschusses	80
11.1 Der Gutachterausschuss im Landkreis Barnim.....	80
11.2 Dienstleistungen und Produkte	81
11.3 Der Obere Gutachterausschuss im Land Brandenburg	82
12. Anhang	83
12.1 Anschriften der Gutachterausschüsse im Land Brandenburg	83
12.2 weitere Anschriften.....	84
12.3 Telefonverzeichnis der Bauämter im Landkreis Barnim	84
12.4 Politische Gliederung und Einwohnerzahlen des Landkreises Barnim	85
12.5 Zusammensetzung des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle.....	87

1. Der Grundstücksmarkt in Kürze

Im Geschäftsjahr 2011 sind bezüglich der Umsätze unterschiedliche Trends zu verzeichnen. Neben der Anzahl der registrierten Kauffälle ist auch der Flächenumsatz zurückgegangen. Dagegen blieb der Geldumsatz konstant.

Konkret bedeutet dies:

- *Zahl der Kauffälle* - 17 %
- *Geldumsatz* + 3 %
- *Flächenumsatz* - 28 %

Der Anstieg des Geldumsatzes für Eigentumswohnungen wurde kompensiert durch geringere Umsätze bei land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken.

Aus den registrierten Kaufpreisen für Bauflächen zum Zwecke der Wohnbebauung, der gewerblichen Bebauung und der Bebauung mit Wochenendhäusern hat der Gutachterausschuss zum Stichtag 01.01.2012 *für den Landkreis Barnim 302 allgemeine Bodenrichtwerte* (einschließlich Land- und Forstwirtschaft) ermittelt und beschlossen. Hinzu kommen *49 Besondere Bodenrichtwerte* in den Sanierungsgebieten Eberswalde und Bernau.

Die Entwicklung der Kaufpreise für unbebaute Wohnbaugrundstücke hat sich im Landkreis Barnim auch *im Jahr 2011 nicht einheitlich* vollzogen. Das spiegelt sich letztendlich in den ermittelten Bodenrichtwerten wider.

10 % der Bodenrichtwerte des Vorjahres sind *gestiegen* (z. B. in Biesenthal und Stolzenhagen bei Wandlitz), *25 %* der Werte sind *zurückgegangen* (z. B. in Bernau bei Berlin und in Finowfurt), die verbleibenden *65 %* sind in ihrer Höhe *unverändert*.

Die vom Gutachterausschuss beschlossenen *Bodenrichtwerte für Ackerflächen* im Landkreis Barnim liegen in einer Spanne von *0,50 – 0,64 €/m²*. Der Richtwert für *Grünland* beträgt *0,34 €/m²*, 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 **21. Bericht über den Barnimer Grundstücksmarkt** liegen neben den Kauffalldaten des Geschäftsjahres 2011 auch Daten zurückliegender Jahre zugrunde. Diese letztgenannten Daten dienen dem Aufzeigen von Tendenzen und der Ermittlung durchschnittlicher Preise für einzelne Grundstücksarten, soweit aus 2011 keine oder nur unzureichende Kauffälle vorliegen.

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

3. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

3.1 Berichtsgebiet, Regionale Rahmenbedingungen

Der Landkreis Barnim, gelegen nördlich der Bundeshauptstadt Berlin und angrenzend an die Republik Polen, nimmt mit seinen 25 Gemeinden eine **Fläche von ca. 1.470 km²** ein.

In 3 Amtsbereichen und 7 amtsfreien Gemeinden leben **176.500 Einwohner** (Stand: 30.06.2011). Gegenüber dem 30.06.2010 ist die Bevölkerungszahl im Landkreis um 0,1 % zurückgegangen. Im Berliner Umland ist die Einwohnerzahl gestiegen, im weiteren Metropolenraum hat sie abgenommen.

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, den Oder-Havel-Kanal und die Anbindung an die Berliner S-Bahn in Bernau gewährleisten günstige Wege in den Landkreis.

Die Region Barnim hat eine lange **gewerbliche Tradition**.

Heute sind hier insbesondere die Branchen Metallverarbeitung, Nahrungsmittelproduktion, Bauwirtschaft sowie in zunehmendem Maße auch die erneuerbaren Energietechnologien vertreten. Die Gesundheitswirtschaft hat sich aber in den letzten Jahren zum größten Arbeitgeber der Region entwickelt. In den ländlichen Teilen des Landkreises existiert nach wie vor eine land- und forstwirtschaftliche Nutzung.

Die vom Kreistag beschlossene **integrierte Wirtschaftsentwicklungsstrategie** (IWES) benennt u.a. Handlungsfelder und Projektfamilien, die für die weitere wirtschaftliche Entwicklung des Landkreises von Bedeutung sein sollen. Hierzu gehören u.a. moderne, unternehmensbezogene Dienstleistungen, eine multifunktionale Landwirtschaft, die weitere Entwicklung in Richtung einer Gesundheits- und Tourismusregion sowie die erneuerbaren Energien. Von besonderer Bedeutung werden auch in den kommenden Jahren die Aktivitäten zur Umsetzung der **Nullemissionsstrategie des Landkreises Barnim** 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** und des **(Gesundheits-)Tourismus** aufweisen können und so die Entwicklungsperspektive der ländlichen Teilgebiete des Landkreises deutlich verbessern.

Zur Unterstützung der Investoren im Landkreis steht mit der Wirtschafts- und Tourismusentwicklungsgesellschaft mbH des Landkreises Barnim (WITO) ein erfahrenes Team von Wirtschaftsförderern zur Verfügung. Die WITO hält u.a. ein umfangreiches Informationsangebot bereit, zu dem z.B. ein Investorenleitfaden sowie eine digitale Gewerbegebiets- und Gewerbehöllendatenbank gehört. 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.

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

3.2 Wirtschaftliche Entwicklung

Im Jahr 2011 hat sich die wirtschaftliche Situation im Landkreis Barnim gegenüber dem Vorjahr leicht verbessert. Die *Arbeitslosenquote* (berechnet auf der Basis aller zivilen Erwerbspersonen) liegt im *Mittel des Landkreises bei 10,9 %* (Stand: Januar 2012).

Der Landkreis Barnim hat im Jahr 2011 wieder einen positiven Saldo bei den *Gewerbeanmeldungen* zu verzeichnen. Danach hat die Zahl der Gewerbetreibenden um 126 gegenüber dem Jahr 2010 zugenommen. 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 Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg sind erneut gestiegen.

Abbildung 1

Baupreisindizes 2011

Preisindexreihe (2005 = 100)	Indezahlen für das Jahr 2011			
	Februar	Mai	August	November
Bund insgesamt	115,9	116,8	117,5	117,9
Einfamilienhäuser	115,6	116,5	117,2	117,6
Mehrfamilienhäuser	117,0	117,9	118,6	119,0
Bürogebäude	117,1	117,9	118,6	119,0
gewerbliche Betriebsgebäude	118,4	119,4	120,2	120,5
Land Brandenburg insgesamt	126,0	127,0	127,0	128,0
Ein- und Zweifamilienhäuser	125,8	126,1	126,6	127,8
Mehrfamilienhäuser	128,4	128,9	129,5	130,8
Bürogebäude	127,6	128,0	128,6	129,9
gewerbliche Betriebsgebäude	129,5	129,9	130,8	132,2

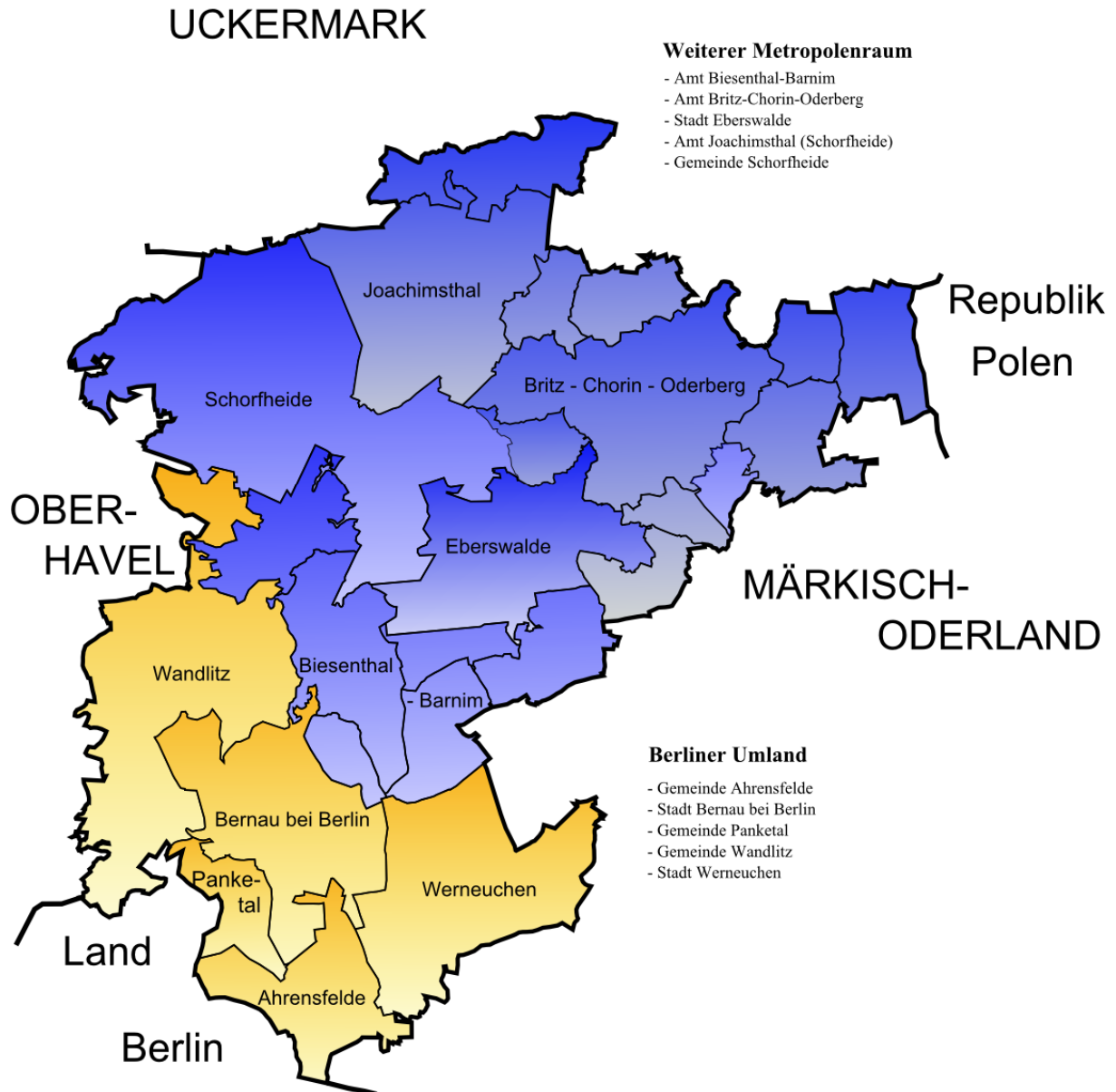
Baupreisindizes geben die relativen Änderungen der Herstellungskosten für Gebäude an.

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.

Abbildung 2

Landkreis Barnim - Gebietsstand: 31.12.2011-

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



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

4. Übersicht über die Umsätze

In die Ermittlung der Umsatzzahlen wurden alle Kaufverträge des Geschäftsjahres 2011 einbezogen, die bis zum 15. Februar 2012 bei der Geschäftsstelle eingegangen waren.

Die Angaben zu den Vorjahren sind um die Kauffälle ergänzt worden, die nach dem 15. Februar 2011 eingingen.

Der Barnimer Grundstücksmarkt wird analog der automatisiert geführten Kaufpreissammlung in die folgenden Teilmärkte gegliedert:

Teilmärkte

- ***unbebaute Flächen*** - unterteilt in:

unbebaute Bauflächen (ub)

Grundstücke, die den Entwicklungszustand „Bauerwartungsland“, „Rohbauland“ oder „baureifes Land“ aufweisen, bei denen eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit tatsächlich zu erwarten ist

Land- und forstwirtschaftliche Flächen (lf)

Grundstücke, die nachhaltig land- und forstwirtschaftlich genutzt werden oder die in absehbarer Zeit nicht anders nutzbar sind

Gemeinbedarfsflächen (gf)

unbebaute Grundstücke für die Ausstattung eines Gemeindegebietes mit den der Allgemeinheit dienenden Bauwerken und Einrichtungen. Die Grundstücke dienen vor und nach dem Erwerb dem Gemeinbedarf.

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

Sonstige Flächen (sf)

Grundstücke, die besondere Ausprägungen des Grundstücksmarktes aufweisen und die nicht den anderen Grundstücksarten zuzuordnen sind

(Abbauland, private Grünanlagen, Wasserflächen, Flächen besonderer Funktionen wie privater Weg, Halde)

- ***bebaute Grundstücke (bb)***

Grundstücke, die mit einem oder mehreren Gebäuden, die den Preis bestimmen, bebaut sind

- ***Wohnungs- und Teileigentum (ei)***

bebaute Grundstücke, die nach dem Wohnungseigentumsgesetz aufgeteilt sind. Der Eigentumsübergang bezieht sich auf einen Grundstücksteil und den Anteil am gemeinschaftlichen Eigentum.

4.1 Vertragsvorgänge

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

2.385 Kaufverträge

übersandt worden. Gegenüber dem Geschäftsjahr 2010 bedeutet dies einen Rückgang um 501 Kauffälle, das sind ca. **17 % weniger als im Jahr zuvor**.

Zusätzlich zu diesen Kaufverträgen erhielt die Geschäftsstelle 19 Verträge über die Schenkung, die Erbauseinandersetzung oder die Übertragung von Grundstücken.

Abbildung 3

Entwicklung der Anzahl der Verkäufe von 2005 bis 2011

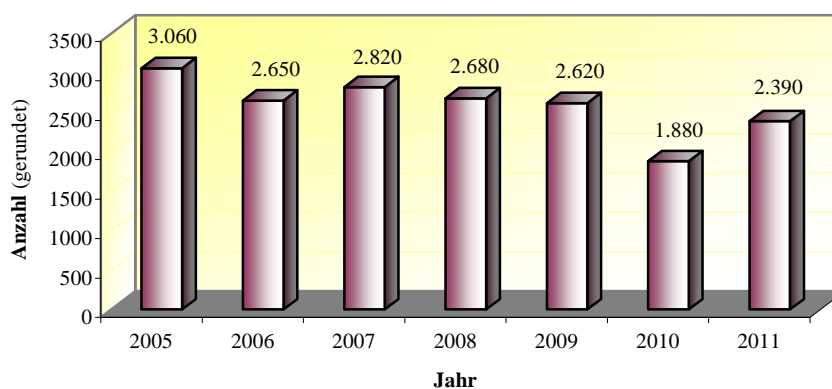


Abbildung 4

Entwicklung der Verkäufe in den Teilmärkten

Teilmärkte	Anzahl der Verkäufe						
	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
unbebaute Bauflächen (ub)	1.130	792	915	756	777	956	732
bebaute Grundstücke (bb)	1.008	831	957	953	920	946	842
Wohnungs- und Teileigentum (ei)	291	360	332	285	205	241	225
land- und forstwirtschaftl. Flächen (lf)	462	433	377	490	527	536	456
sonstige Flächen (sf)	112	143	139	119	118	136	80
Gemeinbedarfsflächen (gf)	57	89	102	73	69	69	50
Gesamt	3.060	2.648	2.822	2.676	2.616	2.884	2.385

Abbildung 5

Anteile der Grundstücksarten am Marktgeschehen

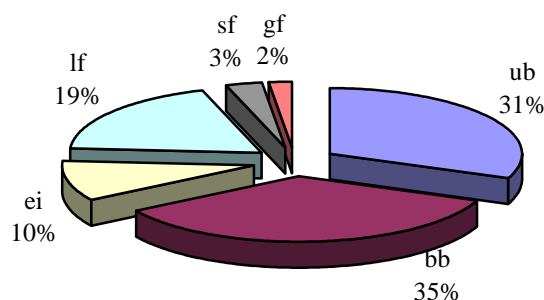
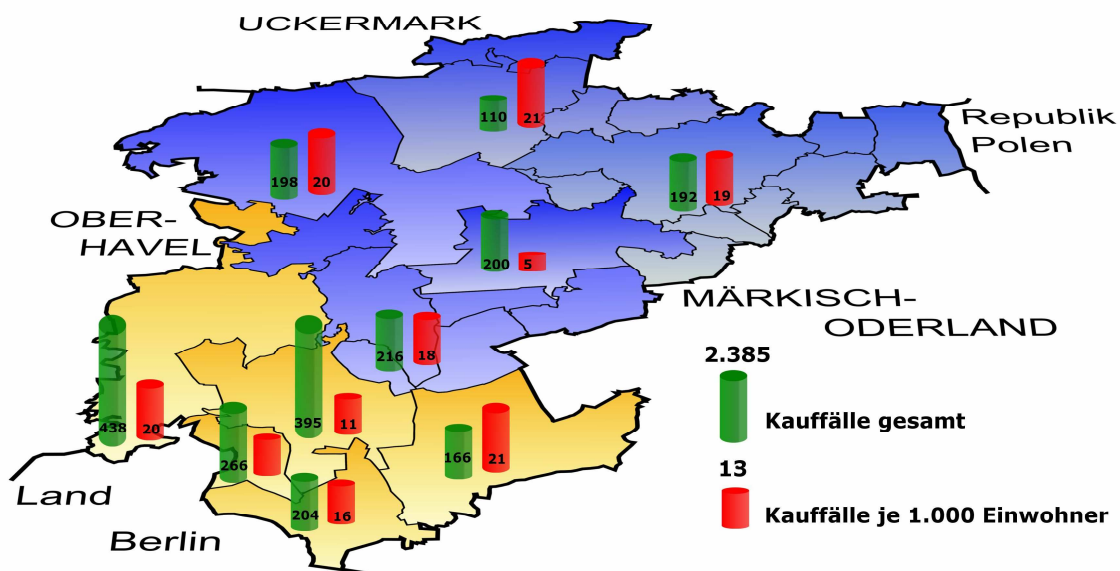


Abbildung 6

Anzahl der Verkäufe in den Ämtern/amtsfreien Gemeinden im Jahr 2011

Ämter/ amtsfreie Gemeinden	Anzahl der Kauffälle in den Teilmärkten							je 1.000 Einwohner
	ub	bb	ei	lf	gf	sf	gesamt	
Ahrensfelde	62	68	43	24	4	3	204	16
Bernau	161	97	81	40	11	5	395	11
Biesenthal-Barnim	59	82	1	59	6	9	216	18
Britz-Chorin-Oderberg	37	59	0	83	3	10	192	19
Eberswalde	52	98	15	16	7	12	200	5
Joachimsthal	17	25	27	31	0	10	110	21
Panketal	116	122	15	10	2	1	266	14
Schorfheide	45	73	3	66	5	6	198	20
Wandlitz	150	155	33	74	7	19	438	20
Werneuchen	33	63	7	53	5	5	166	21
gesamt	732	842	225	456	50	80	2.385	Mittel 13



4.2 Geldumsatz

Im Territorium des Landkreises Barnim sind im Berichtszeitraum auf dem Grundstücksmarkt

222 Millionen €

umgesetzt worden.

Das entspricht einem Anstieg gegenüber 2010 um ca. 3 %.

Abbildung 7

Entwicklung des Geldumsatzes von 2005 bis 2011

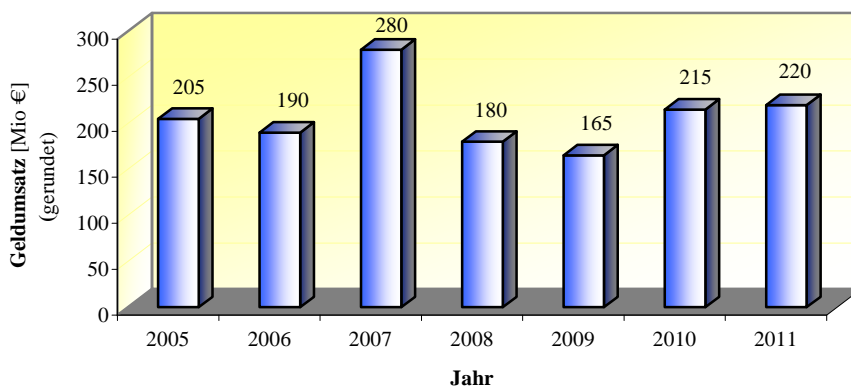


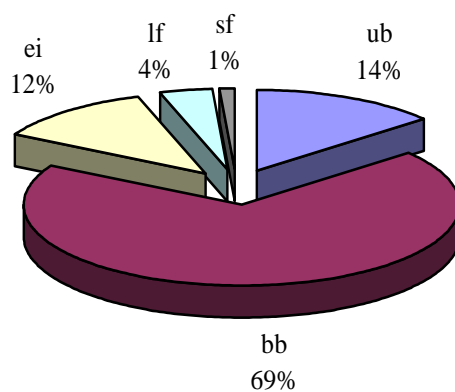
Abbildung 8

Entwicklung des Geldumsatzes in den Teilmärkten

Teilmärkte	Geldumsatz [Mio €]						
	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
unbebaute Bauflächen (ub)	43,4	29,7	33,2	26,4	26,9	32,8	31,5
bebaute Grundstücke (bb)	135,7	127,2	205,1	118,2	106,2	142,8	153,9
Wohnungs- und Teileigentum (ei)	17,3	23,6	34,8	23,4	13,6	18,8	26,1
land- und forstwirtschaftl. Flächen (lf)	6,1	5,5	4,6	8,0	13,4	12,8	9,6
sonstige Flächen (sf)	1,5	1,9	1,0	1,3	3,5	8,1	1,3
Gemeinbedarfsflächen (gf)	0,2	0,2	0,3	0,3	0,3	0,1	0,1
Gesamt	204,2	188,1	279,0	177,6	163,9	215,4	222,5

Abbildung 9

Anteile der Grundstücksarten am Geldumsatz



4.3 Flächenumsatz

Im Berichtszeitraum 2011 haben im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses rund

1.993 ha Grundstücksfläche

die Eigentümer gewechselt. Das sind ca. 1,4 % der Gesamtfläche des Landkreises Barnim. Dieser Umsatz bedeutet einen Rückgang gegenüber 2010 um ca. 28 %.

Abbildung 10

Entwicklung des Flächenumsatzes von 2005 bis 2011

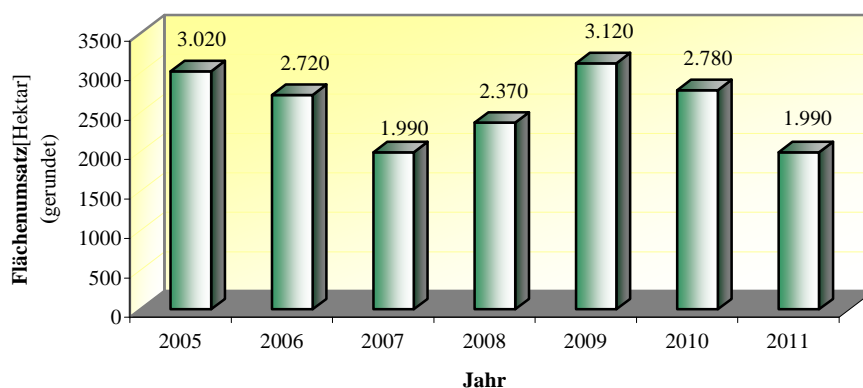


Abbildung 11

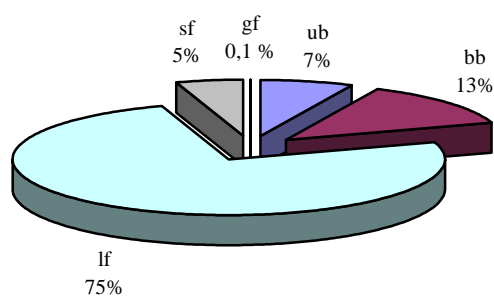
Entwicklung des Flächenumsatzes in den Teilmärkten

Teilmärkte	Flächenumsatz [ha]						
	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
unbebaute Bauflächen (ub)	129	128	110	93	138	121	144
bebaute Grundstücke (bb)	204	281	481	222	351	521	257
land- und forstwirtschaftl. Flächen (lf)	2.577	2.255	1.373	1.994	2.499	1.956	1.490
sonstige Flächen (sf)	106	51	16	50	124	173	99
Gemeinbedarfsflächen (gf)	6	6	11	10	6	5	3
Gesamt	3.022	2.721	1.991	2.369	3.118	2.776	1.993

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

Abbildung 12

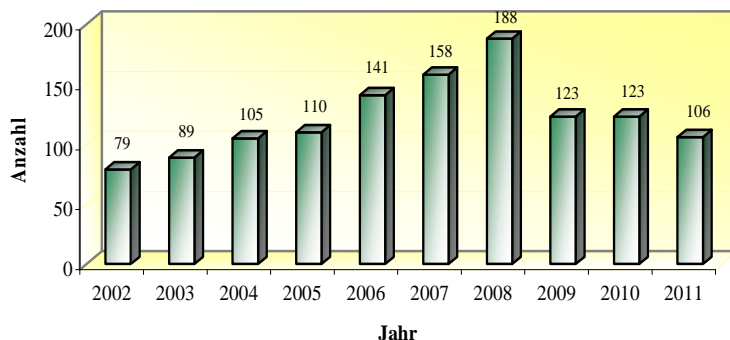
Anteile der Grundstücksarten am Flächenumsatz



4.4 Zwangsversteigerungen

Vom zuständigen Amtsgericht werden der Geschäftsstelle regelmäßig Mitteilungen über Zwangsversteigerungsverfahren übersandt. Von 2002 - 2011 hat sich deren Zahl wie folgt entwickelt:

Abbildung 13



Für das Geschäftsjahr 2011 ist die Anzahl damit gegenüber 2010 um 14 % zurückgegangen.

Zusätzlich zu den genannten Zwangsversteigerungen sind dem Gutachterausschuss 26 Verträge über die Versteigerung von Grundstücken über Auktionshäuser übersandt worden.

Abbildung 14

Untersuchung zum Verhältnis Versteigerungswert / Verkehrswert für 2011

Grundstücksart	Versteigerungswert / Verkehrswert		
	Spanne	Mittel	Anzahl
unbebaute Bauflächen	10 - 161 %	68 %	21
bebaute Grundstücke	19 - 164 %	84 %	42
Ein-/ Zweifamilienhäuser	45 - 164 %	86 %	32
Mehrfamilienhäuser	19 - 117 %	83 %	4
sonstige Gebäude	50 - 110 %	73 %	6
Eigentumswohnungen	25 - 120 %	65 %	54
land- u. forstwirtschaftliche Grundstücke	15 - 188 %	82 %	5

Abbildung 15

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

Jahr	Beherbergungen u. Gaststätten gesamt		davon Hotels u. Gaststätten	
	ZV	Verkäufe	ZV	Verkäufe
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
2011	0	10	0	7

5. Bauland

5.1 Allgemeines

Der Grundstücksmarkt für unbebaute Bauflächen war im Jahr 2011 durch eine rückläufige Nachfrage geprägt. Die **Zahl der Kauffälle** ist um **23 %** und **der Geldumsatz um 4 % zurückgegangen**. Der Flächenumsatz stieg um **19 % an**.

Abbildung 16

Umsatz unbebauter Bauflächen 2011

unbebaute Bauflächen	Anzahl der Verträge	Geldumsatz [Mio €]	Flächenumsatz [ha]
- individueller Wohnungsbau	625	24,8	85,6
- Mehrfamilienhäuser	35	0,9	2,4
- geschäftliche Nutzung	0	0	0
- Betriebsgrundstücke der Land- u. Forstwirtschaft	0	0	0
- gewerbliche Nutzung	35	5,5	50,4
- sonstige Nutzung	37	0,3	5,6
gesamt	732	31,5	144,0

Mit einem Anteil von 85 % 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 2011 für selbstständige baureife Grundstücke (sowohl erschließungsbeitragsfrei nach BauGB als auch nach Kommunalabgabengesetz) angegeben.

Abbildung 17

Preisniveau 2011 für selbstständige baureife Grundstücke

Lage	Anzahl der Verträge	Kaufpreismittel [€/m ²]	Flächenmittel [m ²]
Gemeinde Ahrensfelde	30	79	740
Gemeinde Panketal	69	76	700
Gemeinde Wandlitz	74	56	820
Stadt Bernau bei Berlin	90	63	710
Stadt Eberswalde	16	42	670
Stadt Werneuchen	20	32	860

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. berlinangrenzend)
- Basisjahr 2005 = 100
- Untersuchungszeitraum 1995 - 2011
- Selektion nach Ämtern bzw. Gemeinden/ Städten
- Beitragsrechtlicher Zustand: erschließungsbeitragsfrei nach BauGB, in Wohnparks auch nach KAG
- Grundstücksgrößen: 100 bis 1.500 m²
- Bodenrichtwertniveau: 5 – 165 €/m²

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

1. allgemeine Ortslage

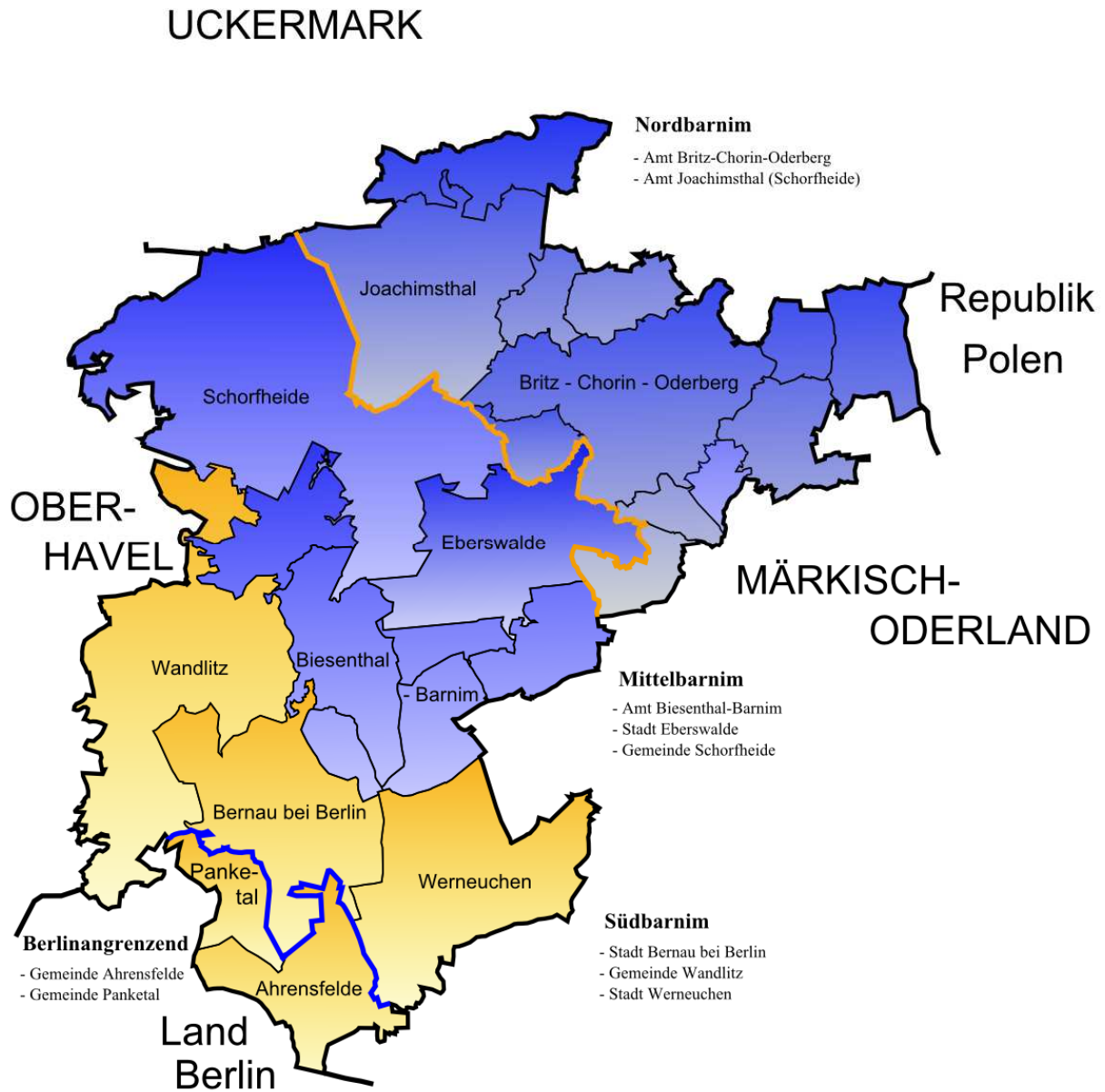
- a **berlinangrenzend** (Teile des Berliner Umlandes)
 - ▶ mit den Gemeinden Ahrensfelde und Panketal
- b **Südbarnim** (Teile des Berliner Umlandes)
 - ▶ mit der Gemeinde Wandlitz und den Städten Bernau bei Berlin u. Werneuchen
- c **Mittelbarnim** (Teile des Weiteren Metropolenraumes)
 - ▶ mit dem Amt Biesenthal-Barnim, der Stadt Eberswalde und der Gemeinde Schorfheide
- d **Nordbarnim** (Teile des Weiteren Metropolenraumes)
 - ▶ mit den Amtsbereichen Joachimsthal/ Schorfheide u. Britz-Chorin-Oderberg

2. Wohnparks

- ① 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.

Abbildung 18

Unterteilung des Landkreises Barnim in vier Regionen -Gebietsstand: 31.12.2011-



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

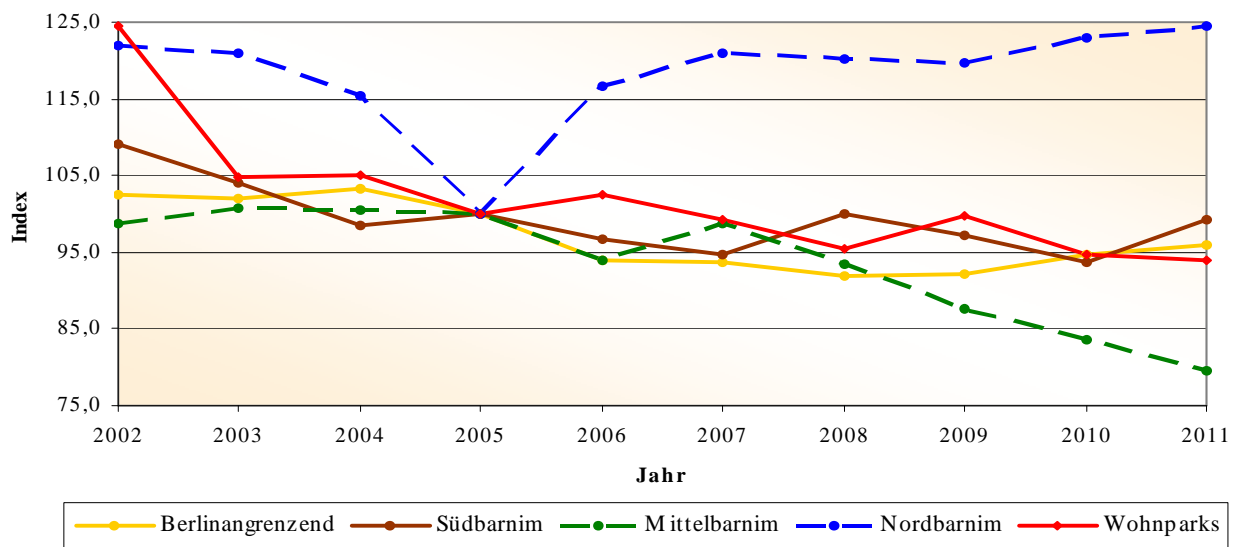
Abbildung 19

Baulandpreisindex für den individuellen Wohnungsbau 2002 - 2011 - tabellarisch -

Jahr	INDEX				Wohnparks
	berlingrenzend	allgemeine Ortslage			
		Südbarnim	Mittelbarnim	Nordbarnim	
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	94,8	93,8	83,7	122,9	94,8
2011	96,0	99,3	79,5	124,4	93,9
mittlere Lagewertigkeit	80 €/m ²	56 €/m ²	36 €/m ²	26 €/m ²	87 €/m ²
mittlere Fläche	670 m ²	790 m ²	805 m ²	770 m ²	515 m ²
Kauffallanzahl seit 1995	1.485	2.342	846	354	1.173

Die Indexreihen für *Nord- und Mittelbarnim* dienen lediglich der Orientierung. Die Kauffallanzahl 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 Indexreihen 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.

Abbildung 20

Baulandpreisindex für den individuellen Wohnungsbau im Landkreis Barnim - grafisch -

Es sind insbesondere in den letzten 5 Jahren im Landkreis, Mittelbarnim ausgeschlossen, geringe Schwankungen bei den Baulandpreisen festzustellen. Dagegen ist im Mittelbarnim ein um jährlich 5 % sinkendes Bodenpreisniveau zu verzeichnen.

5.2.3 Umrechnungskoeffizienten

Es wurde der Zusammenhang zwischen dem **Bodenwertniveau** (in € je m²) und der **Grundstückgröße** (in m²) im individuellen Wohnungsbau durch den Gutachterausschuss untersucht. Die Ergebnisse der dazu durchgeführten Regressionsanalyse lassen eine **Abhängigkeit** vermuten. Je größer ein Grundstück, desto kleiner der Bodenwert je Quadratmeter. Um Grundstücke verschiedener Größe vergleichbar zu machen, wurden daher **Umrechnungskoeffizienten ermittelt** (siehe folgende Seite).

Hinweise:

1. Die Umrechnungskoeffizienten für übergroße Grundstücke finden nur Anwendung, wenn das jeweils zu bewertende Grundstück nur in erster Reihe bebaubar ist.
2. Die im Zuge der Regressionsanalyse ermittelten Korrelationskoeffizienten (Maß für die Abhängigkeit von Größen) lassen auf einen Einfluss der Grundstückgröße auf den Kaufpreis schließen.
3. Es fanden nur Kauffälle Berücksichtigung, bei denen keine besonderen wertbeeinflussenden Umstände vorliegen. Der beitragsrechtliche Zustand der untersuchten Grundstücke ist erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und in Wohnparks auch nach KAG.
4. Die Kauffälle sind überwiegend dem Berliner Umland zuzuordnen. Deren Anteil beträgt ca. 80 % der Kauffälle. Im weiteren Metropolenraum ist ein verbleibender Anteil von ca. 20 % zu verzeichnen.

Selektionsansatz:

- Lage:
 - a) ausgewählte Wohnparks mit kontinuierlicher Marktbeteiligung (Gemarkungen Ahrensfelde, Bernau, Schwanebeck, Wandlitz, Zepernick)
 - b) allgemeine Wohnlage
 - berlinangrenzend (Gemeinden Ahrensfelde u. Panketal)
 - Südbarnim (Stadt Bernau bei 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

Abbildung 21

Umrechnungskoeffizienten für die Abhängigkeit des Bodenwertes von der Fläche- Stand Januar 2011 -

Fläche [m ²]	berlin- angrenzend	Südbarnim	Mittelbarnim	Wohnparks
400	-	1,16	-	1,13
450	1,07	1,14	1,16	1,09
500	1,06	1,12	1,14	1,05
550	1,05	1,10	1,12	1,02
600	1,04	1,09	1,09	1,00
650	1,02	1,07	1,07	0,98
700	1,01	1,05	1,05	0,96
750	1,00	1,03	1,02	0,95
800	0,99	1,02	1,00	0,93
850	0,98	1,00	0,98	0,92
900	0,96	0,98	0,95	-
950	0,95	0,97	0,93	-
1.000	0,94	0,95	0,91	-
1.050	0,93	0,93	0,88	-
1.100	0,91	0,91	0,86	-
1.150	0,90	0,90	0,84	-
1.200	0,89	0,88	0,82	-
1.250	-	0,86	0,79	-
1.300	-	0,84	0,77	-

Beispiel für Anwendung der Umrechnungskoeffizienten:

gegeben Bodenrichtwert (Zepernick, Zentrum) 70 €/m²
 Größe des Bewertungsobjekts (BO) 450 m² → Koeffizient = 1,07
 Größe des Richtwertgrundstücks (RG) 600 m² → Koeffizient = 1,04

gesucht: an die Grundstücksgröße **angepasster Bodenwert**

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

$$\text{angepasster Bodenwert} = \frac{1,07}{1,04} \times 70 \text{ €/m}^2 = \underline{\underline{72 \text{ €/m}^2}}$$

5.2.4 Eckgrundstücke und Bauland in zweiter Reihe

Eckgrundstücke

Im Jahr 2011 wurden 21 verwertbare Kauffälle von Eckgrundstücken in der Barnimer Kaufpreissammlung registriert. Im Durchschnitt waren Eckgrundstücke gegenüber Nicht-Eckgrundstücken in der allgemeinen Ortslage *nicht preiswerter*. Damit wird die Aussage aus 2010 bestätigt. In den Geschäftsjahren 2006 – 2009 lagen die Preise für Eckgrundstücke 5 % niedriger als für Nicht-Eckgrundstücke.

Bauland in zweiter Reihe

Im Jahr 2011 wurden insgesamt 24 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 war es von unwesentlichem Einfluss, ob die Erschließung des hinteren Grundstücks über einen „Hammerstiel“ oder ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht erfolgt.

5.3 Geschosswohnungsbau

Für erschlossene Grundstücke in städtischen Lagen (Mehrfamilienhausgebiete in Bernau und Eberswalde) wurde im Jahr 2011 lediglich ein verwertbarer Kauffall registriert. Für 2008 – 2010 liegen fünf Kauffälle vor.

5.4 Gewerbliche Bauflächen

Im Berichtszeitraum wurden 17 Kauffälle gewerblich nutzbarer Bauflächen mit einer Gesamtgröße von 29,8 ha registriert.

Gewerbliche Bauflächen wurden im Landkreises Barnim im Allgemeinen zu Preisen von rd. **5 - 95 €/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 Absicht in absehbarer Zeit tatsächlich erwarten lassen.

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

Eine konkrete Beplanung und die Erschließung sind noch erforderlich.

► **Rohbauland...**

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

Hier sind die Kauffälle ausgewiesen, bei denen die veräußerten Flächen

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

oder

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

Den folgenden Aussagen liegen Kauffälle der Geschäftsjahre 2000 - 2011 zu Grunde.

Für die Entwicklungsstufe **Bauerwartungsland** wurden **29 Kauffälle** und für **Rohbauland** **34 Kauffälle** ermittelt. Den gezahlten Kaufpreisen sind die jeweils entsprechenden Bodenrichtwerte (BRW) für baureifes Land gegenübergestellt worden, um den prozentualen Anteil am BRW darzustellen.

Abbildung 22

Verhältnis Preise Bauerwartungsland und Rohbauland / BRW Wohnbauland 2000 - 2011

Entwicklungsstufe	Verhältnis		Anzahl der Kauffälle	Flächenspanne [ha]
	Mittel	Spanne		
Bauerwartungsland	23 %	2 - 50 %	29	0,1 - 7,5
Rohbauland				
a) Bebauung großer Baulücken	47 %	25 - 74 %	15	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 Wandlitz/ Stolzenhagen sowie auf die Erholungsgrundstücke in der Gemeinde Schorfheide. Um Aussagen treffen zu können, wird auf Kauffälle der *Geschäftsjahre 2000 bis 2011* zurückgegriffen.

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

► Wohnbaugrundstücke am Wandlitz-, Stolzenhagener und Rahmer See

Insgesamt standen **47 verwertbare Kauffälle** aus den Jahren **2000 - 2011** zur Verfügung. Grundstücke mit Rechten, wie bspw. Grunddienstbarkeiten, sind mit in die Bewertung eingeflossen, da keine erheblichen Abweichungen bezüglich des Kaufpreises gegenüber unbelasteten Grundstücken zu verzeichnen waren.

Abbildung 23

Kaufpreise von Wassergrundstücken 2000 - 2011

	Wandlitzsee			Stolzenhagener See			Rahmer See	
Kaufpreismittel gesamt [€/m ²]	129			104			89	
mittl. Grundstücksgröße [m ²]	1.850			1.600			1.300	
Anzahl der Kauffälle	20			22			5	
Grundstücksausrichtung* (Gemarkung)	N,NW (Wandlitz)	SO (Stolzenhagen)	S, SW (Wandlitz)	NW (Stolzenhagen)	SO (Stolzenhagen)	W (Stolzenhagen)	N (Wandlitz)	S, SW (Stolzenhagen)
Kaufpreismittel [€/m ²]	155	101	140	104	105	104	103	80
mittl. Grundstücksgröße [m ²]	1.800	1.800	1.900	1.300	1.600	1.700	2.000	900

* Nord, Ost, Süd, West

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 (z.Bsp. Südufer der 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 = - 0,2).

Abbildung 24

Abhängigkeit der Kaufpreise von Wassergrundstücken vom Kaufzeitpunkt und von der Grundstücksgröße im Zeitraum 2001 – 2011

Kaufzeitpunkt	Kaufpreis am Wandlitzsee [€/m ²]	Grundstücksgröße	Kaufpreis am Stolzenhagener See [€/m ²]
2001	109	1.000	121
2002	114	1.250	111
2003	119	1.500	103
2004	124	1.750	97
2005	128	2.000	92
2006	133	2.250	88
2007	138	2.500	84
2008	143	-	-
2009	147	-	-
2010	152	-	-
2011	157	-	-
Kauffallanzahl	20	Kauffallanzahl	22
Korrelationskoeffizient (Kaufpreis/Zeitpunkt)	0,5	Korrelationskoeffizient (Kaufpreis/Fläche)	-0,6

Abbildung 25

Seen in Wandlitz und Stolzenhagen

Quelle: Auszug aus dem Ortsplan der Gemeinde Wandlitz

Eine Gegenüberstellung der Bodenrichtwerte für Wassergrundstücke und der Bodenrichtwerte der unweit gelegenen Nicht-Wassergrundstücke ergibt:

Abbildung 26

Vergleich von Wasser- und Nichtwassergrundstücken zum Stand 01.01.2012

Lage des Sees	Bodenrichtwert		Verhältnis <u>W</u> / <u>N</u> [%]
	<u>W</u> asser- grundstücke [€/m ²]	<u>N</u> ichtwasser- grundstücke [€/m ²]	
Wandlitzsee	160	60	265
Stolzenhagener See	120	48	250
Rahmer See	89*	38	235

* 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, am Rahmer See und am Stolzenhagener See Zuschläge von durchschnittlich 150 % auf den Bodenrichtwert* von Nicht-Wassergrundstücken gezahlt.

► *Verlandungsstreifen am Stolzenhagener See und am Wandlitzsee*

Stolzenhagener See

2006 – 2009	11 Kauffälle		
	Ø Preis	456 €/m²	(285 €/m ² - 690 €/m ²)
	Ø Fläche	53 m²	(8 m ² - 150 m ²)
	Ø Kaufpreis	21.0000 €	(5.000 € - 35.000 €)

Wandlitzsee

2010 - 2011	15 Kauffälle		
	Ø Preis	19 €/m²	(5 €/m ² - 40 €/m ²)
	Ø Fläche	740 m²	(275 m ² - 1.440 m ²)
	Ø Kaufpreis	12.600 €	(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 01.01.2012 liegt hier bei **40 €/m²**.

Bodenrichtwerte für Grundstücke abseits des Üdersees liegen zum 01.01.2012 in Finowfurt und Werbellin bei 24 €/m² bzw. 15 €/m².

5.7 Erbbaurechte

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

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

Im Geschäftsjahr 2011 lagen **63 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	30
- Kommune	25
- Grundstücksgesellschaft/ Bauträger	6
- natürliche Personen	2

Abbildung 27

Erbbauzinssätze (aus 1998 bis 2011)

geplante bzw. vorhandene Bebauung	Erbbauzinssatz	Vertragsabschluss	Anzahl
Ein- oder Zweifamilienhaus - geplant	4,0 - 5,0 %	2008 - 2011	66
Ein-, Zwei- o. Mehrfamilienhaus - vorhanden	3,0 - 5,0 %	2007 - 2011	12
Wochenendhaus	4,0 - 5,0 %	2000 - 2011	96
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
Spiel- und Sportanlage	2,0 - 6,5 %	1998 - 2011	13
Krankenhaus, Schule	3,5 - 6,5 %	1999 - 2011	9
Seniorenwohnpark, Altenheim	1,0 - 6,0 %	1998 - 2006	8

Erbbauzinssätze für eine Wohnbebauung lagen im Jahr 2011 überwiegend für das Berliner Umland vor.

6. Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

6.1 Allgemeines

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

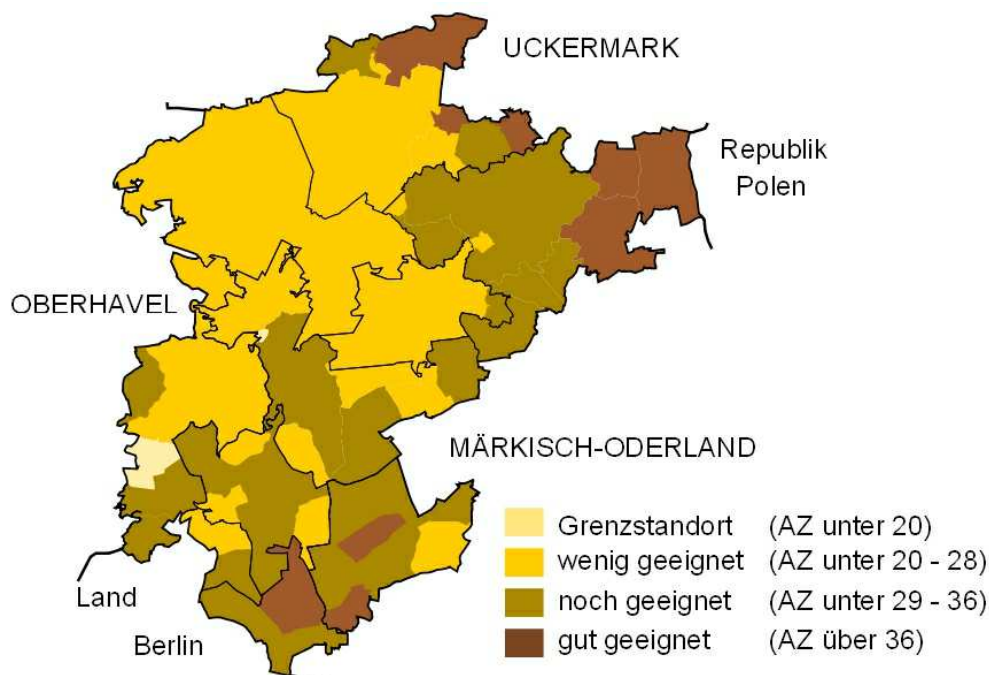
- Acker- und Grünland
- Waldflächen
- Sonderkulturen (z. B. Spargel, Erdbeeren)
- Dauerkulturen (z. B. Obstplantage, Baumschule)
- Geringst- und Unland
- Besondere Agrarflächen
- Landwirtschaftliche Betriebe.

Den größten Anteil am Gesamtumsatz haben Acker- und Grünlandflächen und besondere 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 forstwirtschaftlich genutzte Flächen. Rund **9 % aller Kauffälle** von land- und forstwirtschaftlichen Flächen des Geschäftsjahres 2011 **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**. Hierbei werden i.d.R. Preise gezahlt, die **über dem Preis des reinen Agrarlandes** liegen. Der Gutachterausschuss weist Kaufpreise für derartige Grundstücke separat aus, unabhängig davon, ob dieses Marktverhalten als ungewöhnlicher oder gewöhnlicher Geschäftsverkehr zu bezeichnen ist.

Abbildung 28

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 2011 und 2010 wurden die folgenden Wertverhältnisse aus den zur Auswertung geeigneten Kauffällen ermittelt.

Abbildung 29

Kaufpreise landwirtschaftlicher Flächen 2011 und 2010

Art der Nutzung	Kaufpreismittel [€/m ²]		Anzahl der Kauffälle		Kaufpreisspanne [€/m ²]		mittlere Acker-/ Grünlandzahl	
	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010
reines Ackerland BU ¹	0,67 (13,1 ha) ²	0,56 (12,4 ha)	29	28	0,19 - 1,25	0,16 - 1,25	15 - 45	20 - 40
WM ³	0,48 (5,5 ha)	0,54 (9,2 ha)	30	35	0,17 - 1,20	0,10 - 1,22	20 - 55	15 - 50
ehem. Amt Oderberg	0,49 (6,5 ha)	0,51 (5,8 ha)	17	9	0,19 - 0,89	0,13 - 1,38	20 - 55	35 - 55
reines Grünland	0,36 (1,2 ha)	0,3 (2,1 ha)	28	29	0,08 - 1,06	0,09 - 0,66	20 - 40	20 - 50
Acker- und Grünland mit Besonderheiten								
- Erwerb nach EALG ⁴	0,52 (1,0 ha)	- (-)	2	-	0,51 - 0,53	-		
- besondere Flächen ⁵								
bebauungsnah	0,56 (2,2 ha)	0,57 (1,8 ha)	23	33	0,16 - 1,15	0,22 - 1,54		
außeragrarisches Nutzung	1,09 (0,3 ha)	1,12 (0,9 ha)	7	12	0,76 - 1,74	0,90 - 1,66		
- geplante Nutzung:								
Autobahn	0,80	0,70	16	24	0,30 - 1,10	0,30 - 1,10		
Straße	0,78	0,80	2	5	0,56 - 1,00	0,30 - 1,74		
Radweg	1,11	0,57	1	20	-	0,27 - 1,00		
Ausgleichsfläche §14 BbgNatSchG ⁶	0,38	0,23	-	3	-	0,09 - 0,31		

1 BU: Berliner Umland

2 mittlere Fläche

3 WM: Weiterer Metropolitanraum

4 Entschädigungs- und Ausgleichsleistungsgesetz

5 **Besondere 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 80 dargestellt.

6.2.3 Umrechnungskoeffizienten

Es wurde die *Abhängigkeit der Kaufpreise von*

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

Beide Untersuchungen ergaben *keine signifikante Abhängigkeit*.

D. h. 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.

Abbildung 30

Untersuchung zur Abhängigkeit des Kaufpreises von der Bodenqualität

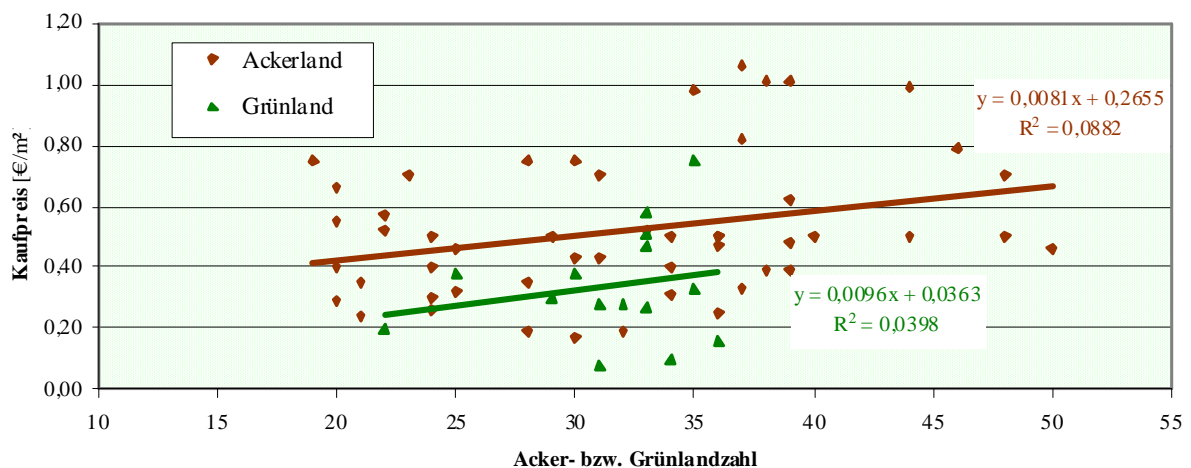
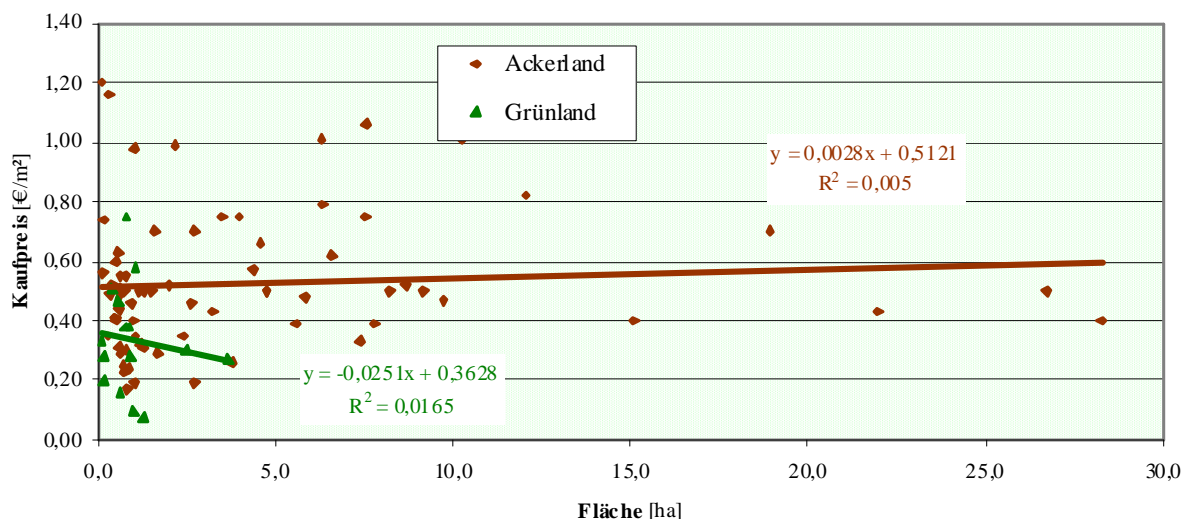


Abbildung 31

Untersuchung zur Abhängigkeit des Kaufpreises von der Grundstücksfläche



6.3 Forstwirtschaftliche Flächen

6.3.1 Preisniveau

Abbildung 32

Kaufpreise forstwirtschaftlicher Flächen 2011 und 2010

Art der Nutzung	Kaufpreismittel ¹ [€/m ²]		Anzahl der Kauffälle		Kaufpreisspanne [€/m ²]	
	2011	2010	2011	2010	2011	2010
Waldflächen - freie Feldlage	0,37 (3,2 ha) ²	0,36 (2,4 ha)	38	39	0,08 - 1,00	0,10 - 0,98
Waldflächen - bebauungsnah³	0,47 (1,6 ha)	0,33 (1,0 ha)	6	9	0,20 - 0,70	0,13 - 0,73
Waldflächen - Erwerb nach EALG⁴	0,14 (3,4 ha)	- (-)	11	-	0,05 - 0,45	-
Waldflächen geplante Nutzung: Autobahn	0,49	0,55	6	2	0,35 - 0,55	0,09 - 1,00

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

Abbildung 33

Kaufpreise forstwirtschaftlicher Flächen 2001 bis 2011

Jahr	Kaufpreismittel [€/m ²]	Anzahl der Kauffälle	Kaufpreisspanne [€/m ²]
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 - 0,98
2011	0,37	38	0,08 - 1,00

Für 27 der Kauffälle für Waldflächen aus dem Zeitraum 2009 - 2011 liegen jeweils getrennte Kaufpreise für den Waldboden und den Aufwuchs vor. Der Anteil des Aufwuchses am Gesamtkaufpreis beträgt ca. 60 %.

Eine Bodenpreisindexreihe für den forstwirtschaftlichen Grundstücksmarkt ist nicht ermittelt worden. Der Trend der durchschnittlichen Kaufpreise der letzten 11 Jahre kann der Abbildung 33 entnommen werden.

6.4 Höfe

Für den Zeitraum 2005 – 2011 liegen **16 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 vier Kauffälle sind die Preisanteile für den Grund und Boden und die aufstehenden 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 **2011** konnten **13 verwertbare Kauffälle** mit einem durchschnittlichen Kaufpreis von **0,25 €/m²** (Spanne 0,12 – 1,00 €/m²) registriert werden. Aufgrund einer großen Anzahl gleichartiger Kauffälle im Stadtgebiet Eberswalde wurde das gewichtete Mittel gebildet. Der Preis ist gegenüber 2010 (0,25 €/m²) leicht gestiegen.

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

Von **2000 bis 2011** gab es für derartig genutzte Flächen **19 Verkäufe** mit einem mittleren Kaufpreis von **0,99 €/m²** (Spanne 0,22 – 3,00 €/m²). Die veräußerten Grundstücke haben Größen von 0,2 ha bis 11,1 ha.

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

Abbildung 34

Lage	Kaufpreis			Zeitraum
	Mittel [€/m ²]	Spanne [€/m ²]	Anzahl	
Landkreis Barnim	14	5 - 33	12	2003 - 2011

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

Im Mittel wurden **rd. 50 %** (20 % - 100 %) des Bodenrichtwertes für Wohnbauflächen im Innenbereich gezahlt. Die mittlere Flächengröße der veräußerten Grundstücke beträgt ca. **1.550 m²** (935 – 2.820 m²). Es handelt sich um Verkäufe *in Gemeinden des Weiteren Metropolitanraumes*.

Statistische Abhängigkeiten zwischen Kaufpreis und Bodenrichtwert wurden nicht untersucht.

► Wohngrundstücke im Außenbereich - Zulässige Bauvorhaben

Für die Geschäftsjahre 2004 - 2011 liegen **12 Kauffälle** über Wohngrundstücke im Außenbereich vor, auf denen die Errichtung eines Wohngebäudes zulässig ist.

Abbildung 35

Lage	Kaufpreis			Zeitraum
	Mittel [€/m ²]	Spanne [€/m ²]	Anzahl	
Landkreis Barnim	35	12 - 70	12	2004 - 2011

Diese Kaufpreise resultieren aus Verkäufen unbebauter Grundstücke im Außenbereich.

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

Im Mittel wurden **rd. 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 Wochenendgrundstücke im Außenbereich, die mit Wochenendhäusern bebaut sind, wurden in den vergangenen 7 Geschäftsjahren im Durchschnitt **rd. 54 %** des Richtwertes für Sonderbauflächen Erholung gezahlt.

Abbildung 36

Wochenendgrundstücke im Außenbereich – Bodenwert

Jahr	Kaufpreis / Bodenrichtwert *			mittl. Fläche [m ²]
	Mittel [%]	Spanne [%]	Anzahl	
2011	53	22 - 71	28	665
2010	59	43 - 81	21	695
2009	62	20 - 125	10	1.200
2008	54	43 - 70	8	1.280
2007	70	47 - 88	3	1.375
2006	51	36 - 69	7	1.120
2005	43	16 - 111	22	1.425

* Bodenrichtwerte für Sonderbaufläche 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 – 2011 liegen zusätzliche Kauffälle 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 selbstständig nicht als Bauland nutzbar. Die Untersuchungen beziehen sich auf den **Berichtszeitraum 2011**.

► Arrondierung mit Baulandteilflächen

Im Jahr 2011 wurden **81 verwertbare Zukäufe** an Wohnbaugrundstücken registriert. Es handelt sich um Baulandteilflächen, die im Innenbereich (§ 34 BauGB) liegen, jedoch nicht selbstständig als Bauland nutzbar sind.

Abbildung 37

Unselbstständige Baulandteilflächen

Lage	Anzahl	Kaufpreis / BRW ¹		Kaufpreisspanne [€/m ²]	Fläche	
		Spanne [%]	Mittel [%]		Spanne [m ²]	Mittel [m ²]
straßenseitig	27	13 - 107	55	10 - 60	10 - 365	124
seitlich	32	13 - 161	77	5 - 100	10 - 355	126
rückwärtig	19	14 - 155	65	3 - 102	1 - 355	113
mittig ²	11	18 - 113	74	5 - 60	7 - 370	179

1 Bodenrichtwert

2 Bei den mittig gelegenen Teilflächen (z. B. ehemalige Grabenflurstücke, die quer über das Wohngrundstück verlaufen) wurden aufgrund der geringen Anzahl zusätzlich die Kauffälle aus dem Jahr 2009 und 2010 herangezogen.

Es ist festzustellen, dass **für überbaute Baulandteilflächen zum Teil höhere Kaufpreise** als für nicht überbaute gezahlt werden. Untersuchungen ergaben, dass im Jahr 2011 bei **straßenseitig gelegenen Teilflächen Abhängigkeiten** des Kaufpreises **vom Bodenrichtwertniveau** des umliegenden Baulandes zu vermuten sind.

Abbildung 38

Kaufpreise unselbstständiger Baulandteilflächen in Abhängigkeit vom Bodenrichtwert

umliegender Bodenrichtwert (BRW) [€/m ²]	Kaufpreis Teilfläche (TF) - straßenseitig - [% vom BRW]
30	61
50	46
70	38
90	33
Kauffallanzahl	27
Korrelationskoeffizient (Kaufpreis TF / umlieg. BRW)	-0,4

► **Arrondierung mit privaten Grünflächen**

Im Geschäftsjahr **2011** wurden im Landkreis Barnim insgesamt **27 private Grünflächen** (inkl. Grabeland sowie Hausgärten) verkauft. Die Kaufpreisspanne beträgt **2,00 – 8,15 €/m²**.

In einigen Wohnparks wurden neben den Baulandflächen auch nicht bebaubare Grünflächen mit besonderen Auflagen hinsichtlich der Bepflanzung und Gestalt mit veräußert. Aufgrund der geringen Anzahl der Kauffälle bezieht sich die Aussage zu Wohnparks in der folgenden Tabelle auf die Jahre 2004 – 2011.

Abbildung 39

Private Grünflächen

Lage der Grünflächen	Kaufpreis			mittl. Fläche [€/m ²]
	Mittel	Spanne	Anzahl	
allgemeine Ortslage	4,50	2,00 - 8,15	27	670
Wohnpark	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 untersucht.

Dabei ist eine **Abhängigkeit vom Bodenrichtwert** festgestellt worden (Korrelationskoeffizient = 0,6): **Je größer der Bodenrichtwert, desto höher der Kaufpreis je Quadratmeter.**

Die veräußerten privaten Grünflächen weisen eine Spanne von 40 m² bis 1.740 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 - 2011 zugrunde.

Abbildung 40

Besondere Agrarflächen

Art der Nutzung	Kaufpreis			mittl. Fläche [m ²]	Zeitraum
	Mittel [€/m ²]	Spanne [€/m ²]	Anzahl		
- landwirtschaftlich	1,19	0,37 - 2,38	11	2.050	2011
- forstwirtschaftlich	1,60	0,87 - 2,27	10	1.280	2009 - 2010

7.3 Dauerkleingärten

Abbildung 41

Kaufpreise für Grund und Boden von Dauerkleingärten

Jahr	Kaufpreis			mittl. Fläche [m ²]
	Mittel [€/m ²]	Spanne [€/m ²]	Anzahl	
2002	7,70	2,30 - 10,50	3	525
2003	5,40	5,40 - 5,70	4	600
2004	12,70	2,80 - 28,00	9	670
2005	9,90	3,30 - 21,60	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
2011	11,00	-	1	915
2002 - 2011	8,25	2,34 - 28,00	62	645

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 - 2011 liegen dem Gutachterausschuss 9 Kauffälle für *Dauerkleingärten einschließlich der Bebauung* (Gartenhaus) vor. Die Kaufpreise liegen in einer Spanne von 5.100 – 35.000 € (Mittel: 19.000 €). Diese Grundstücke weisen Größen von 230 – 1.420 m² (Mittel: 570 m²) auf.

7.4 Flächen zur Sport- und Freizeitnutzung

Abbildung 42

Art der Nutzung	Kaufpreis			Zeitraum
	Mittel [€/m ²]	Spanne [€/m ²]	Anzahl	
Sportanlagen (z.B. Sport-, Tennis-, Golf-, Reitplatz)	3,70 9.400 m ²	0,55 - 11,25 1.600 - 29.000 m ²	21	2000 - 2011
Campingplätze	5,30 40.600 m ²	1,35 - 9,70 2.600 - 26.200 m ²	9	2000 - 2011
sonstige Freizeiteinrichtungen (z.B. Schützen-, Wassersportverein)	6,70 14.000 m ²	3,20 - 11,50 2.600 - 26.200 m ²	9	2000 - 2011

7.5 Gewässerflächen

Abbildung 43

Art der Nutzung	Kaufpreis			Zeitraum
	Mittel [€/m ²]	Spanne [€/m ²]	Anzahl	
Gewässerflächen	0,20 31,0 ha	0,12 - 0,27 0,1 - 211,7 ha	18	2003 - 2011

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

7.6 Ver- und Entsorgungsanlagen

Abbildung 44

Art der Nutzung	Kaufpreis			Zeitraum
	Mittel [€/m ²]	Spanne [€/m ²]	Anzahl	
Anlagen für regenerative Energie (z.B. Windkraft, Solar, Biogasanlage)	2,85 71.000 m ²	0,45 - 7,50 300 - 751.200 m ²	29	2004 - 2011
Deponieflächen	1,48 44.300 m ²	0,31 - 4,87 1.900 - 325.000 m ²	13	2000 - 2011
Lagerflächen	2,40 10.000 m ²	0,29 - 6,00 500 - 48.000 m ²	13	2002 - 2011
Kiesabbau	0,25 49.500 m ²	0,15 - 0,32 27.000 - 90.400 m ²	5	2004 - 2009

Die Preise für Windenergieanlagen setzen sich i.d.R. aus unterschiedlichen Wertanteilen zusammen (für Standort-, Wege- und sonstige Flächen sowie für Prämien/Ablösebeträge, die den Kaufverträgen nicht immer separat 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

► öffentliche Grünanlagen und Parkplätze im Landkreis

Abbildung 45

Art der Nutzung	Kaufpreis			Zeitraum
	Mittel [€/m ²]	Spanne [€/m ²]	Anzahl	
öffentliche Grünanlage	4,65 1.250 m ²	2,00 - 7,67 50 - 4.800 m ²	19	2000 - 2011
KFZ-Parkplätze	6,60 3.400 m ²	2,45 - 10,00 250 - 10.200 m ²	7	2006 - 2011

► Verkehrsflächen

Abbildung 46

Art der Nutzung	Kaufpreis			Zeitraum
	Mittel [€/m ²]	Spanne [€/m ²]	Anzahl	
nachträglicher Grunderwerb ¹ (zuvor bereits Gemeinbedarfsfläche)	1,25	0,50 - 3,00	27	2011
aus dem Teilmarkt unbebaute Baulandflächen abgetreten (z.B. Ausbau von Straßen, Bau von öffentl. Gebäuden, Bau von Parkplätzen)	86%	50 % - 155 % des Bodenrichtwertes für Bauland	25	2010 - 2011
aus dem Teilmarkt land- u. forstwirtschaftliche Flächen abgetreten (z.B. Straßen- und Autobahnbau)	siehe Pkt 6.2.1/ 6.3.1			
Bahnanlagen	0,66	0,10 - 2,00	10	2000 - 2011

¹ Verkäufe nach dem Verkehrsflächenbereinigungsgesetz sind hier nicht berücksichtigt

7.8 Private Straßen- und Wegeflächen

Abbildung 47

Lage	Kaufpreis			Zeitraum
	Mittel [€/m ²]	Spanne [€/m ²]	Anzahl	
im Wohnpark	9,90	1,00 - 37,00	10	2003 - 2011
im Siedlungsgebiet	4,60	1,00 - 14,75	16	2008 - 2011
im Erholungsgebiet	5,10	3,15 - 9,20	15	2008 - 2011
im Gewerbegebiet	3,80	2,00 - 5,10	5	2009 - 2011
im Landwirtschaftsgebiet	0,75	0,27 - 2,10	16	2009 - 2011

8. Bebaute Grundstücke

8.1 Allgemeines

Der Grundstücksmarkt für bebaute Bauflächen war im Jahr 2011 durch eine *leicht rückläufige Nachfrage* bzgl. der Anzahl der Kauffälle gegenüber dem Vergleichszeitraum 2010 geprägt. Die Anzahl der Kauffälle liegt bei 842. Der Geldumsatz lag mit 154,1 Mio € um 8 % über dem Vorjahresniveau (142,8 Mio €). Der Flächenumsatz ist mit 257 ha gegenüber dem Vorjahr (521 ha) um 51 % zurückgegangen.

8.2 Freistehende Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser

Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr des Jahres 2011 wurden im gesamten Landkreis 334 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (EFH/ZFH) mit einem Gesamtwert von rd. 43,5 Mio € und einer Gesamtfläche von rd. 48,9 ha gehandelt. Aus statistischen Gründen konnten nur ca. 70 % der Kauffälle zur Ableitung des Preisniveaus herangezogen werden.

8.2.1 Preisniveau

Abbildung 48

Kaufpreise von mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern bebauten Grundstücken

Gebäudetyp	Berliner Umland			Weiterer Metropolitanraum		
	Anzahl Kauffälle	Kaufpreis [€]	Grdst.- fläche [m ²]	Anzahl Kauffälle	Kaufpreis [€]	Grdst.- fläche [m ²]
allgemeine Ortslage						
EFH gesamt	156	136.000	810	60	99.000	910
bis BJ 1990	110	114.000	840	43	85.000	920
BJ 1991 - 2009	43	188.000	740	16	136.000	880
BJ 2010 - 2011	3	208.000	770	1	114.000	880
ZFH gesamt	9	211.000	860	3	156.000	1.010
bis BJ 1990	5	154.000	910	3	156.000	1.010
ab BJ 1991	4	283.000	810	-	-	-
in Wohnparks/ Wohnanlagen						
EFH gesamt	11	198.000	660	3	193.000	940
BJ 1991 - 2009	11	198.000	660	3	193.000	940
BJ 2010 - 2011	-	-	-	-	-	-
ZFH gesamt	1	258.000	600	-	-	-
BJ 1991 - 2009	1	258.000	600	-	-	-
BJ 2010 - 2011	-	-	-	-	-	-

BJ: Baujahr

Abweichungen 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

Abbildung 49

Kaufpreisentwicklung von mit freistehenden EFH/ ZFH bebauten Grundstücken

Kaufzeitraum	Kaufpreise			
	Einfamilienhäuser		Zweifamilienhäuser	
	Mittel [€]	Anzahl	Mittel] [€]	Anzahl
2006	113.000	267	112.000	22
2007	113.000	269	136.000	31
2008	121.000	267	125.000	30
2009	122.000	312	144.000	28
2010	132.000	321	140.000	38
2011	128.000	315	160.000	19

8.2.3 Marktanpassungsfaktoren und Liegenschaftszinssatz

► Marktanpassungsfaktoren

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

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

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

Grundlage für die Ermittlung von Marktanpassungsfaktoren bildet die Auswertung von Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs, die bezüglich des Kaufzeitpunktes besichtigt und erfasst werden.

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

Der Marktanpassungsfaktor wird nach folgender Formel ermittelt:

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

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

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 2000 gemäß 3.6.1.1 WertR 2002/2006 - für Reihenhäuser und Doppelhaushälften (Typ 2) NHK-Berechnung abweichend nach Gebäudetyp 1 mit Korrekturfaktoren Doppelhaushälfte u. Reihenhäuser: -2 %, Reihemittelhaus: -4 % [in Anlehnung an die Verfahrensweise der AG der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse f. Grundstückswerte in 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- bzw. für Mehrfamilienhäuser mittels umgerechneten Index, da BPI mit Basis Jahr 2005 = 100
Alterswertminderung:	linear
Restnutzungsdauer:	- bei erfolgter Modernisierung Verlängerung der Restnutzungsdauer (nach dem Modell der AG der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen) - ohne Instandhaltungsstau
Außenanlagen:	pauschale Schätzung in Höhe von 2 % bis 8 % des Gebäudewertes
Besondere objektspezifische Merkmale:	ggf. Abschlag wegen Baumängeln 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

freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Datengrundlage:	76 verwertbare Kauffälle aus 2011 (unvermietete Objekte)
Gesamtnutzungsdauer:	60 – 80 Jahre
Restnutzungsdauer:	20 – 78 Jahre
Baujahr:	1899 – 2009
Bodenrichtwertniveau:	19 – 95 €/m ²

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

$$a) \leq 55 \text{ €/m}^2 \quad \text{MAF} = 59,599 \times \text{vorläufiger Sachwert}^{-0,3533}$$

$$b) > 55 \text{ €/m}^2 \quad \text{MAF} = 142,23 \times \text{vorläufiger Sachwert}^{-0,4117}$$

Abbildung 50

Marktanpassungsfaktoren (MAF) für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser 2011

vorläufiger Sachwert [€]	MAF für Bodenrichtwertniveau	
	≤ 55 €/m ²	> 55 €/m ²
75.000	1,13	1,40
100.000	1,02	1,24
125.000	0,94	1,13
150.000	0,88	1,05
175.000	0,84	0,99
200.000	0,80	0,93
225.000	0,77	0,89
250.000	0,74	0,85
275.000	0,71	0,82
300.000	0,69	0,79
325.000	0,67	0,77
350.000	0,66	0,74
375.000	0,64	0,72
400.000	0,63	0,70
Kauffallanzahl	36	40
Korrelationskoeffizient (MAF / vorläuf. Sachwert)	- 0,6	- 0,6

- ① Es besteht eine mittlere Abhängigkeit zwischen dem vorläufigen Sachwert und dem Marktanpassungsfaktor. Aus diesem Grund konnten mit Hilfe einer mathematischen Funktion obenstehende Marktanpassungsfaktoren abgeleitet werden. Die zur Untersuchung herangezogenen Objekte mit einem BRW-Niveau ≤ 55 €/m² sind über den gesamten **Landkreis Barnim** verteilt. Hingegen umfasst die Kategorie BRW-Niveau > 55 €/m² überwiegend Verkäufe aus dem Berliner Umland.

Gegenüber den Sachwertfaktoren der vergangenen Jahre fallen die aktuellen Faktoren höher aus. Die Differenzen der Faktoren (2007 + 8 gegenüber 2011) betragen ca. 15 % absolut. Größere Differenzen sind ebenfalls bei den Objekten mit einem vorläufigen Sachwert bis 200.000 € zu erkennen. Hingegen fallen die Unterschiede bei den Grundstücken über 200.000 € geringer aus.

► **Liegenschaftszinssatz (LIZI)**

§ 14 Immobilienwertermittlungsverordnung

(3) Die Liegenschaftszinssätze sind die Zinssätze, mit dem Verkehrswerte von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst werden.

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 eine 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*:

$$p = \frac{RE}{KP} - \frac{q-1}{q^n-1} * \frac{KP - BW}{KP} * 100$$

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

Modell

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

Nutzung:	Wohnhäuser
Bodenwert:	erschließungsbeitragsfrei nach BauGB ggf. auch nach KAG
Mieten:	ortsübliche Netto-Kaltmieten
Bewirtschaftungskosten:	a) gem. WertR 2002/06 Anl. 3 – Zweite Berechnungsverordnung (II. BV) b) gem. Sprenghetter , Arbeitsmat. (Band II); 94. Ergänz. 3.05/4/3
Restnutzungsdauer (RND):	- bei erfolgter Modernisierung Verlängerung der Restnutzungsdauer (nach dem Modell der AG der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen) - ohne Instandhaltungsstau
Besondere objektspezifische Merkmale:	ggf. Abschlag wegen Baumängel und Bauschäden (geschätzt)
Iterationen:	2
nicht berücksichtigte Objekte:	Kleinhäuser bzw. Lauben, mehrere Wohnhäuser auf einem Grundstück, Außenbereichslagen, Objekte im Sanierungsgebiet, Bodenwert ≥ Kaufpreis, RND < 20 Jahre, Liegenschaftszins < 0 %

Stichprobe freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Datengrundlage:	72 verwertbare Kauffälle aus 2011
Gesamtnutzungsdauer (GND):	60 – 80 Jahre
Restnutzungsdauer (RND):	20 – 78 Jahre
Baujahr:	1899 – 2009
Bodenrichtwertniveau:	19 – 95 €/m ²
Wohnfläche:	rd. 60 – 230 m ² (Ø 130 m ²)
Nettokaltmiete:	3,50 – 7,00 €/m ²

Abbildung 51

Liegenschaftszinssatz für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

RND [Jahre]	Liegenschaftszinssatz bei GND					
	80 Jahre		70 Jahre		60 Jahre	
	Bewirtschaftungskosten nach					
	a) II. BV	b) Spreng- netter	a) II. BV	b) Spreng- netter	a) II. BV	b) Spreng- netter
20	1,1 %	1,4 %	-	-	-	-
30	1,9 %	2,1 %	2,7 %	-	-	-
40	2,5 %	2,5 %	3,4 %	-	-	-
50	3,0 %	2,9 %	3,9 %	-	-	-
60	3,3 %	3,2 %	4,4 %	-	-	-
70	3,6 %	3,5 %	-	-	-	-
80	3,9 %	3,7 %	-	-	-	-
Durchschnitt	2,7 %	2,6 %	3,6 %	3,7 %	3,7 %	3,5 %
Spanne	0,1 - 5,0 %	0,3 - 4,7 %	0,4 - 6,1 %	1,2 - 6,1 %	2,4 - 5,5 %	2,5 - 5,4 %
Kauffallanzahl	38	36	22	22	12	12
k*	0,7	0,7	0,5	-	-	-

* k = Korrelationskoeffizient (Liegenschaftszinssatz/ Restnutzungsdauer)

II. BV: Zweite Berechnungsverordnung

- ① 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 (3/4 im Berliner Umland und 1/4 im Weiteren Metropolenraum).

Liegenschaftszinssätze im Land Brandenburg

Auf Landesebene wurden ebenfalls Untersuchungen zu Liegenschaftszinssätzen durchgeführt. In die dazu einberufene Arbeitsgruppe konnte sich der Landkreis Barnim einbringen. Die Ergebnisse sind im **Grundstücksmarktbericht 2011 des Oberen Gutachterausschusses (OGA) im Land Brandenburg** dargestellt. Diesbezügliche Auszüge daraus 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 zum Thema „Ermittlung und Darstellung von Gebäudefaktoren für bebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke des Landkreises Barnim“ (vgl. auch www.gutachterausschuesse-bb.de/BAR/pdf/Dipl-Arbeit_Kothe.pdf)

Zweck der Untersuchung

ist es, die Transparenz des Grundstücksmarktes zu erhöhen.

Insbesondere Sachverständigen für die Wertermittlung von Ein- und Zweifamilienhausobjekten soll die Möglichkeit gegeben werden, neben der Anwendung des hauptsächlich verwendeten Sachwertverfahrens und einer anschließenden Marktanpassung ein weiteres Instrument zur Plausibilitätskontrolle zur Verfügung zu stellen. Nach § 15 Abs. 2 ImmoWertV „können“ diese Faktoren neben oder anstelle von Vergleichspreisen für bebaute Grundstücke zur Anwendung kommen.¹

Gebäudefaktoren

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

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

Stichprobe:

- Kauffälle aus dem Jahr 2011 im gesamten Landkreis Barnim ohne ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse
- Wiederverkäufe von mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern bebauten Grundstücken, die nach §§ 30, 34 BauGB zu beurteilen sind und die nach Art und Maß der baulichen Nutzung weitgehend miteinander vergleichbar sind.
- Insgesamt 76 Kauffälle, (vgl. Stichprobe der Marktanpassungsfaktoren, S. 46 ff)

Anmerkungen

- Bei den hier untersuchten Kauffällen erfolgte keine Trennung in das Berliner Umland und den Weiteren Metropolitanraum.
- Darstellungsform: Gebäudeanteil am Kaufpreis (marktangepasst) in € pro m² Wohnfläche (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 o.g. Diplomarbeit:

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

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

² ebenda, S. 676, RN: 29

Die Gebäudeklassen werden nach den Einflussgrößen *fiktives Baujahr und Ausstattung* gebildet.

Erwartungsgemäß ist über alle Klassen hinweg ein Anstieg der Gebäudefaktoren mit zunehmendem fiktiven Baujahr und einer Verbesserung der Ausstattung zu verzeichnen.

Abbildung 52

Gebäudeanteil am Kaufpreis in €/ m² Wohnfläche (WF) mit Gebäudeklassen nach fiktivem Baujahr und Ausstattung für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

fiktives Baujahr		mittl. Gebäudeanteil am Kaufpreis in [€/m ²]		
		Ausstattungsgruppen		
		Gruppe 1 einfach	Gruppe 2 mittel	Gruppe 3 gehoben
Gruppe 1 bis 1970	Anzahl	(2)	19	(1)
	Mittelwert	(390)	890	(1.125)
	Spanne	(350 - 435)	461 - 1.638	-
	Standardabweichung	(60)	364	-
Gruppe 2 1971 - 1991	Anzahl	(2)	16	(2)
	Mittelwert	(520)	810	(1.030)
	Spanne	(328 - 709)	493 - 1.108	(1.000 - 1.060)
	Standardabweichung	(270)	190	(47)
Gruppe 3 1992 - 2009	Anzahl	-	26	8
	Mittelwert	-	1.230	1.290
	Spanne	-	741 - 1:785	690 - 1.668
	Standardabweichung	-	302	361

Bei einer Anzahl von weniger als 5 Kauffällen je Klasse sind die Angaben in Klammern gesetzt.

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

8.3 Reihenhäuser/Doppelhaushälften

Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr des Jahres 2011 wurden im gesamten Landkreis 89 Reihenhäuser und Doppelhaushälften (RH/DHH) mit einem Gesamtwert von rd. 10,0 Mio € und einer Gesamtfläche von rd. 10,2 ha gehandelt. Aus statistischen Gründen konnten davon nur 87 Kauffälle zur Ableitung des Preisniveaus herangezogen werden.

8.3.1 Preisniveau

Abbildung 53

Kaufpreise von mit Reihenhäusern/ Doppelhaushälften bebauten Grundstücken

Gebäudetyp	Berliner Umland			Weiterer Metropolitanraum		
	Anzahl Kauffälle	Kaufpreis [€]	Grdst.- fläche [m²]	Anzahl Kauffälle	Kaufpreis [€]	Grdst.- fläche m²
allgemeine Ortslage						
DHH gesamt	17	112.000	675	23	84.000	740
bis BJ 1990	9	81.000	900	22	83.000	750
ab BJ 1991	8	148.000	410	1	110.000	440
RMH gesamt	1	154.000	320	1	300.000	210
bis BJ 1990	-	-	-	-	-	-
ab BJ 1991	1	154.000	320	1	300.000	210
REH gesamt	3	133.000	660	3	60.000	1.010
bis BJ 1990	2	149.000	600	3	60.000	1.010
ab BJ 1991	1	100.000	770	-	-	-
in Wohnparks/ Wohnanlagen						
DHH gesamt	14	160.000	370	-	-	940
BJ 1991 - 2009	14	160.000	370	-	-	940
BJ 2010 - 2011	-	-	-	-	-	-
RMH gesamt	9	128.000	170	3	110.000	220
BJ 1991 - 2009	9	128.000	170	3	110.000	220
BJ 2010 - 2011	-	-	-	-	-	-
REH gesamt	9	139.000	290	4	107.000	330
BJ 1991 - 2009	9	139.000	290	4	107.000	330
BJ 2010 - 2011	-	-	-	-	-	-

BJ: Baujahr

DHH: Doppelhaushälfte

RMH: Reihemittelhaus

REH: Reihenendhaus

8.3.2 Preisentwicklung

Abbildung 54

Kaufpreisentwicklung von mit Reihenhäusern und Doppelhaushälften bebauten Grundstücken

Kaufzeitraum	Kaufpreise	
	Reihenhäuser und Doppelhaushälften Mittel [€]	Anzahl
2006	106.000	75
2007	106.000	83
2008	113.000	101
2009	115.000	96
2010	115.000	120
2011	112.000	89

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

Datengrundlage:	40 verwertbare Kauffälle aus 2011
Gesamtnutzungsdauer:	60 – 80 Jahre
Restnutzungsdauer:	20 – 76 Jahre
Baujahr:	1928 – 2007
Bodenrichtwertniveau:	16 – 130

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

$$a) \leq 55 \text{ €/m}^2 \quad \text{MAF} = 47,376 \times \text{vorläufiger Sachwert}^{-0,3403}$$

$$b) > 55 \text{ €/m}^2 \quad \text{MAF} = 76,395 \times \text{vorläufiger Sachwert}^{-0,3781}$$

Abbildung 55

Marktanpassungsfaktoren (MAF) für Reihenhäuser/ Doppelhaushälften im Landkreis Barnim

vorläufiger Sachwert [€]	MAF für Bodenrichtwertniveau	
	$\leq 55 \text{ €/m}^2$	$> 55 \text{ €/m}^2$
75.000	1,04	-
100.000	0,94	-
125.000	0,87	0,90
150.000	0,82	0,84
175.000	0,78	0,80
200.000	0,74	0,76
225.000	-	0,72
250.000	-	0,70
275.000	-	0,67
Kauffallanzahl	17	32
Korrelationskoeffizient (MAF / vorläuf. Sachwert)	- 0,6	- 0,4

- ① 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 mit einem BRW-Niveau $\leq 55 \text{ €/m}^2$ sind über den gesamten **Landkreis Barnim** verteilt. Hingegen umfasst die Kategorie BRW-Niveau $> 55 \text{ €/m}^2$ nur Verkäufe aus dem Berliner Umland.

► **Liegenschaftszinssatz**

Stichprobe Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Datengrundlage:	40 verwertbare Kauffälle aus 2011
Gesamtnutzungsdauer (GND):	60 – 80 Jahre
Restnutzungsdauer (RND):	20 – 76 Jahre
Baujahr:	1928 - 2007
Bodenrichtwertniveau:	16 - 130 €/m ²
Wohnfläche:	rd. 90 - 167 m ² (Ø 120 m ²)
Nettokaltniete:	3,50 – 7,00 €/m ²

Abbildung 56

Liegenschaftszinssatz für Reihenhäuser und Doppelhaushälften

RND [Jahre]	Liegenschaftszinssatz bei GND					
	80 Jahre		70 Jahre		60 Jahre	
	Bewirtschaftungskosten nach					
	a) II. BV	b) Spreng- netter	a) II. BV	b) Spreng- netter	a) II. BV	b) Spreng- netter
20	-	-	-	-	-	-
30	3,1 %	3,5 %	-	-	-	-
40	3,8 %	4,0 %	-	-	-	-
50	4,5 %	4,5 %	-	-	-	-
60	5,0 %	4,8 %	-	-	-	-
70	5,4 %	5,1 %	-	-	-	-
80	5,7 %	5,4 %	-	-	-	-
Durchschnitt	4,7 %	4,7 %	4,5 %	4,5 %	4,3 %	3,9 %
Spanne	0,9 - 8,1 %	1,3 - 7,9 %	1,1 - 6,4 %	1,6 - 6,4 %	3,5 - 4,9 %	3,0 - 4,4 %
Kauffallanzahl	29	29	7	7	4	4
k*	0,7	0,5	-	-	-	-

* k = Korrelationskoeffizient (Liegenschaftszinssatz/ Restnutzungsdauer) II. BV: Zweite Berechnungsverordnung

- ① 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 (70 % im Berliner Umland und 30 % im Weiteren Metropolitanraum).

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

8.3.4 Vergleichsfaktoren

Siehe hierzu die Ausführungen für Vergleichsfaktoren der Ein- und Zweifamilienhäuser unter 8.2.4.

Stichprobe:

- Kauffälle aus dem Jahr **2011 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 40 Kauffälle, (vgl. Stichprobe der Marktanpassungsfaktoren, S. 44 ff)

Abbildung 57

Gebäudeanteil am Kaufpreis in €/ m² Wohnfläche (WF) mit Gebäudeklassen nach fiktivem Baujahr und Ausstattung für freistehende Reihenhäuser und Doppelhaushälften

fiktives Baujahr		mittl. Gebäudeanteil am Kaufpreis in [€/m ²]		
		Ausstattungsgruppen		
		Gruppe 1 einfach	Gruppe 2 mittel	Gruppe 3 gehoben
Gruppe 1 bis 1970	Anzahl	-	8	-
	Mittelwert	-	600	-
	Spanne	-	327 - 804	-
	Standardabweichung	-	170	-
Gruppe 2 1971 - 1991	Anzahl	-	(2)	-
	Mittelwert	-	(860)	-
	Spanne	-	(668 - 1.043)	-
	Standardabweichung	-	(266)	-
Gruppe 3 1992 - 2009	Anzahl	-	30	-
	Mittelwert	-	980	-
	Spanne	-	623 - 1.591	-
	Standardabweichung	-	214	-

Bei einer Anzahl von weniger als 5 Kauffällen je Klasse sind die Angaben 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 drei Jahre zurückliegt und die in der Zwischenzeit vermietet waren oder leer standen.

Für das Geschäftsjahr **2011** liegen **148 Kauffälle und 51 Mitteilungen über die Zwangsversteigerung von Eigentumswohnungen** vor.

8.4.1 Preisniveau

► Erstverkäufe von Wohnungen 2009 – 2011

Abbildung 58

Erstverkäufe von Wohnungen 2009 – 2011

Kaufzeitraum	Preis [€/m ² Wohnfläche]		Wohnungsgröße [m ²]		Anzahl der Kauffälle
	Mittel	Spanne	Mittel	Spanne	
2009	-	-	-	-	0
2010	1.490	1.250 - 1.700	76	69 - 110	5
2011	1.620	1.470 - 1.670	73	70 - 83	4

► Weiterverkäufe von Wohnungen

Abbildung 59

Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, Baujahr nach 1992

Zahl der Wohnungen je Vertrag	Preis [€/m ² Wohnfläche]		Wohnungsgröße [m ²]		Anzahl der Kauffälle
	Mittel	Spanne	Mittel	Spanne	
1	990	580 - 1.710	70	40 - 112	70
≥ 2*	920	250 - 1.600	86	54 - 100	13

* : Angaben aus 2010

Beachte zu Abbildung 59:

1. Aus Abbildung 59 geht hervor, dass beim Verkauf **mehrerer Wohnungen** in einem Kaufvertrag Preise gezahlt werden, die **je Quadratmeter Wohnfläche unter dem Preis für eine einzelne Wohnung** liegen.
2. **Vermietete Objekte** waren im Untersuchungszeitraum 2011 **teurer als unvermietete Objekte**.
3. Die **Nettokaltmiete** beträgt im Durchschnitt **5,70 €/m² Wohnfläche** (Spanne: 3,65 – 7,80 €/m² Wohnfläche). Diesem Wert liegen Angaben aus 35 Kauffällen zugrunde.

4. Die **höchsten Kaufpreise** wurden in den Gemarkungen **Ahrensfelde, Blumberg und Bernau** mit durchschnittlich 1.400 – 1.700 €/m² Wohnfläche gezahlt.
5. In 2011 betreffen 97 % aller Wohnungen aus Abbildung 59 Gemeinden des Berliner Umlandes, 2 % den Weiteren Metropolenraum.

Abbildung 60

Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern, Baujahr nach 1992

Kaufzeitraum	Preis [€/m ² Wohnfläche]		Wohnungsgröße [m ²]		Anzahl der Kauffälle
	Mittel	Spanne	Mittel	Spanne	
2011	1.500	1.250 - 1.720	110	100 - 130	6

Abbildung 61

Wohnungen in saniertem Altbau, Baujahr vor 1990 (ohne Plattenbau)

Kaufzeitraum	Preis [€/m ² Wohnfläche]		Wohnungsgröße [m ²]		Anzahl der Kauffälle
	Mittel	Spanne	Mittel	Spanne	
2010 - 2011	860	440 - 1.300	80	50 - 155	12

Abbildung 62

Wohnungen in saniertem Altbau, Baujahr 1958 - 1985 (überwiegend Plattenbau)

Lage	Preis [€/m ² Wohnfläche]		Wohnungsgröße [m ²]		Anzahl der Kauffälle
	Mittel	Spanne	Mittel	Spanne	
Bernau	1.230	420 - 1.770	59	41 - 84	21
Eberswalde	800	485 - 1.200	64	50 - 89	12

Beachte zu Abbildung 62:

1. Aufgrund der geringen Anzahl an Kauffällen aus dem Geschäftsjahr 2011 wurde hier **zusätzlich** auf **Kauffälle aus 2009 – 2010** zurückgegriffen.
2. Die **Nettokaltmiete** liegt im Durchschnitt bei **5,20 €/m² Wohnfläche** (Spanne: 4,80 - 6,00 €/m² Wohnfläche). Diesem Wert liegen Angaben aus 16 Kauffällen der Geschäftsjahre 2009 – 2011 zugrunde.

► PKW-Stellplätze – Kaufpreise und Mieten

Die folgenden Aussagen beziehen sich auf Kauffälle der Jahre 2008 – 2011.

Abbildung 63

Kaufpreise und Mieten von PKW-Stellplätzen

Lage	Kaufpreis [€/m ²]		Anzahl	Miete [€/Monat]		Anzahl
	Mittel	Spanne		Mittel	Spanne	
im Freien	7.000	4.000 - 8.500	23	18	13 - 50	27
in Tiefgarage	6.200	2.500 - 10.000	29	34	20 - 50	71

8.4.2 Preisentwicklung

Die aufgeführten Eigentumswohnungen wurden zwischen 1999 und 2010 errichtet.

Abbildung 64

Preisentwicklung bei Erstverkäufen von Eigentumswohnungen 2000 – 2011

Jahr	Kaufpreis			Wohnfläche Mittel
	Mittel [€/m ² Wfl.]	Spanne [€/m ²]	Anzahl	
2000	1.540	1.220 - 1.840	19	81
2001	1.600	1.230 - 1.640	12	65
2002	1.380	1.220 - 1.500	4	89
2003	1.600	1.290 - 1.920	5	54
2004	1.740	-	1	85
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
2011	1.620	1.470 - 1.670	4	73
2000 - 2011	1.520	680 - 1.920	61	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 **2011** sind **22 Kauffälle und 4 Mitteilungen über die Zwangsversteigerung von Teileigentum** registriert.

Dem Gutachterausschuss liegen nur wenige Kauffälle über **gewerblich genutztes Teileigentum** vor. Die Kauffälle ab dem Jahr 2000 sind im Folgenden aufgeführt.

Abbildung 65

Kaufpreise für gewerblich genutztes Teileigentum ab 2000

Vertragsart	Kaufzeitraum	Preis [€/m ² Nutzfläche]		Anzahl der Kauffälle
		Mittel	Spanne	
<i>Erstverkauf</i>	2006	1.450	1.395 - 1.470	3
	2007	1.470	1.040 - 1.775	6
	2008	1.938	-	1
<i>Weiterverkauf</i>	2000	1.655	1.030 - 2.280	2
	2007	1.265	1.170 - 1.355	2
	2008	752	-	1
	2009	1.230	1.220 - 1.240	2
	2010	960	570 - 1.240	4
	2011	715	620 - 760	3

Für nichtgewerblich genutztes Teileigentum (hier: Erholungsnutzung) wurden im Zeitraum 2006 – 2011 die nachfolgend aufgeführten Kauffälle registriert:

Abbildung 66

Verkäufe in der Bungalowsiedlung am Grimnitzsee (Baujahr 1975)

Jahr	Kaufpreis			Anzahl
	Mittel [€]	Spanne [€]	Mittel [€/m ² Nutzfläche]	
2006	19.000	10.000 - 30.000	keine Angabe	9
2007	36.600	18.000 - 45.000	keine Angabe	9
2008	24.900	10.000 - 43.000	keine Angabe	13
2009	-	-	-	0
2010	17.300	-	-	1
2011	17.400	8.000 - 41.000	350	14
2006 - 2011	18.000	8.000 - 45.000	-	46

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

8.6 Mehrfamilienhäuser

Im Landkreis Barnim wurden im Berichtsjahr 47 Mehrfamilienhäuser mit einem Gesamtumsatz von rd. 35,2 Mio € und einer Gesamtgrundstücksfläche von rd. 19,9 ha gehandelt.

8.6.1 Preisniveau

Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wurden 31 Mehrfamilienhausgrundstücke gehandelt. Für die Stadt Eberswalde wurden 11 Kauffälle registriert mit Preisen in einer Spanne von rd. 46.000 bis 360.000 €. Für die Stadt Bernau bei Berlin liegen 2 Kauffälle mit je 82.000 € vor.

Abbildung 67

Kaufpreise von mit MFH bebauten Grundstücken aus dem Jahr 2011

Berliner Umland			Weiterer Metropolitanraum		
Anzahl Kauffälle	mittlerer Kaufpreis Preisspanne [€]	Grundstücksfläche	Anzahl Kauffälle	mittlerer Kaufpreis Preisspanne [€]	Grundstücksfläche
11	107.000 36.000 - 380.000	2.800	20	151.000 46.000 - 640.000	1.100

► Geschosswohnungsbau

Für den Untersuchungszeitraum 2002 – 2011 liegen 27 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 20 Kauffälle zur Kategorisierung des Preisniveaus in €/m² Wohnfläche verwendet. Überwiegend sind die Objekte im ländlichen Raum gelegen (vereinzelt auch in Bernau bei Berlin).

Abbildung 68

nicht modernisiert geringfügig modernisiert		teilmodernisiert vollmodernisiert	
Anzahl Kauffälle	mittlerer Kaufpreis Spanne [€/m ² Wohnfläche]	Anzahl Kauffälle	mittlerer Kaufpreis Spanne [€/m ² Wohnfläche]
9	220 50 - 540	11	360 125 - 515

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 (Plattenbau, Dreifamilienwohnhäuser, Gründerzeithäuser).

► Marktanpassungsfaktoren (MAF)

Stichprobe Mehrfamilienhäuser mit 3 – 15 Wohneinheiten

Datengrundlage:	22 verwertbare Kauffälle aus 2008 - 2011 (vermietete Objekte)
Gesamtnutzungsdauer:	überwiegend 80 Jahre
Restnutzungsdauer:	20 – 65 Jahre
Baujahr:	1890 - 1996
Bodenrichtwertniveau:	24 – 130
Gebäudeanteil am Kaufpreis:	Ø 420 €/m ² Wohnfläche (Spanne: rd. 210 – 680 €/m ² Wohnfläche)
Bruttogrundfläche:	Ø 925 m ² (Spanne: rd. 330 – 1.950 m ²)

Eine lageabhängige Unterteilung der Faktoren ist zu vermuten. Der mittlere Marktanpassungsfaktor im Berliner Umland beträgt 0,75 und im Weiteren Metropolenraum 0,65.

$$MAF = 13,986 \times \text{vorläufiger Sachwert}^{-0,2423}$$

Abbildung 69

Marktanpassungsfaktoren für Mehrfamilienhäuser

vorläufiger Sachwert [€]	Marktanpassungsfaktor
150.000	0,78
200.000	0,73
250.000	0,69
300.000	0,66
350.000	0,63
400.000	0,61
450.000	0,60
500.000	0,58
550.000	0,57
600.000	0,56
Kauffallanzahl	22
Korrelationskoeffizient (MAF / vorläuf. Sachwert)	- 0,4

- ① 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 Metropolenraum** gelegen (70 % der Objekte).

► Liegenschaftszinssatz

Stichprobe Mehrfamilienhäuser

Datengrundlage:	20 verwertbare Kauffälle aus 2008 - 2011
Gesamtnutzungsdauer:	überwiegend 80 Jahre
Restnutzungsdauer:	20 – 37 Jahre
Baujahr:	1890 - 1975
Bodenrichtwertniveau:	24 - 130 €/m ²
Wohnfläche:	Ø 430 m ² (Spanne: rd. 180 - 950 m ²)
Nettokaltmiete:	3,15 – 6,00 €/m ²

Abbildung 70

Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser

	Liegenschaftszinssatz 2008 - 2011		Rohertragsfaktor ²
	Bewirtschaftungskosten nach a) II. BV ¹	b) Sprengnetter	
Mittel	6,4 %	6,4 %	10
Spanne	2,7 - 11,1 %	2,7 - 11,5 %	6 - 15

¹ II. BV: Zweite Berechnungsverordnung

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

- ① 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** gelegen (70 % der Objekte).

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 Bodenrichtwertniveau oder der Gesamtnutzungsdauer.

Für **Mehrfamilienhäuser mit einer Wohnungsanzahl von 30 bis 100 WE** sind in den Jahren 2010/2011 vier Verkäufe in der Kaufpreissammlung registriert. Überwiegend handelt es sich dabei um Neubauten aus den neunziger Jahren. Die durchschnittliche Bruttogrundfläche beträgt 7.000 m² und die durchschnittliche Wohnfläche 3.000 m².

Der Gebäudeanteil am Kaufpreis liegt bei **390 €/m² Wohnfläche** (Spanne: 330 – 425 €/m² Wohnfläche). **Der abgeleitete Markt Anpassungsfaktor beträgt rd. 0,4 und der Liegenschaftszinssatz 9 %.**

8.7 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser

Im Berichtszeitraum wurden im gesamten Landkreis 34 Geschäfts- und Verwaltungsgebäude im Gesamtwert von rd. 24,7 Mio € und einer Gesamtfläche von rd. 16,9 ha gehandelt. Davon konnten 23 Kauffälle dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zugeordnet werden.

8.7.1 Preisniveau

Abbildung 71

Kaufpreise von mit Geschäfts- und Verwaltungsgebäuden bebauten Grundstücken 2011

Gebäudeart	Berliner Umland			Weiterer Metropolitanraum		
	Anzahl Kauf-fälle	mittlerer Kaufpreis Spanne [€]	Grdst.-fläche	Anzahl Kauf-fälle	mittlerer Kaufpreis Spanne [€]	Grdst.-fläche
Wohn- und Geschäftshäuser	4	127.000 70.000 - 250.000	1.700	9	74.000 15.000 - 150.000	900
Büro- und Verwaltungsgebäude (inkl. Praxen)	2	90.000 55.000 - 125.000	2.300	2	133.000 80.000 - 185.000	21.000
Verkaufshallen, u.a. Einzelhandels-/Baumärkte	5	2,8 Mio 215.000 - 10,3 Mio	8.600	2	425.000 150.000 - 700.000	4.900

8.7.2 Marktanpassungsfaktoren und Liegenschaftszinssatz

Für die Ableitung von Marktanpassungsfaktoren und Liegenschaftszinssätzen liegen für Wohn- und Geschäftshäuser im Jahr 2011 nicht genügend Kauffälle vor.

Es wird auf die Liegenschaftszinssätze des Landes Brandenburg verwiesen.

8.8 Gewerbe- und Industrieobjekte

Im Berichtszeitraum wurden im gesamten Landkreis 27 Kauffälle (u.a. Lagergebäude, Produktionsgebäude, Werkstätten) im Gesamtwert von rd. 5,6 Mio € und einer Gesamtfläche von rd. 77,6 ha gehandelt.

Davon konnten **12 Kauffälle** dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zugeordnet werden.

Abbildung 72

Umsatz bebauter Gewerbe- und Industrieobjekte 2011

Gebäudeart	Berliner Umland			Weiterer Metropolitanraum		
	Anzahl Kauf-fälle	mittlerer Kaufpreis Spanne [€]	Grdst.-fläche	Anzahl Kauf-fälle	mittlerer Kaufpreis Spanne [€]	Grdst.-fläche
Lagergebäude	3	152.000 130.000 - 190.000	2.100	-	- -	-
Scheunen, Schuppen	2	30.000 15.000 - 45.000	2.600	3	33.000 17.000 - 45.000	1.900
Produktions- und Industriebauten	-	- -	-	1	200.000 -	6.700
Werkstätten	2	103.000 55.000 - 150.000	1.500	-	- -	-
Maschinen-/Gerätehäuser	1	20.000 -	6.200	-	- -	-

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

Abbildung 73

Gewerbegebiete im Landkreis Barnim

Lage	Nettofläche [ha]	Auslastung [%]	Anzahl der Unternehmen	Arbeitsplätze
Gemeinde Ahrensfelde				
Blumberg - Am Rehhahn	34,0	88	37	390
Lindenberg - Gewerbepark	21,0	90	21	490
Stadt Bernau bei Berlin				
Bernau - Ladeburg	34,00	55	20	keine Angabe
Bernau - Krokusstraße	8,50	94	30	keine Angabe
Bernau - Rehberge	24,60	63	38	525
Bernau - Rüdritzer Chaussee	11,50	95	12	140
Schönow - Gewerbepark	23,00	60	21	300
Stadt Eberswalde				
TGE mit Innozent	87,5	55	67	1.216
Gemeinde Schorfheide				
Finowfurt - Gewerbepark	20,4	98	67	440
Gemeinde Wandlitz				
Basdorf - Am Sandweg	8,0	95	23	220
Stadt Werneuchen				
Seefeld - Gewerbepark	21,0	98	60	479
Werneuchen - Krummenseer Weg	8,7	90	28	84

Quelle: WITO GmbH Barnim, Stand April 2012

8.9 Sonstige bebaute Objekte

Im Jahr 2011 wurden im Landkreis Barnim **20 Grundstücke**, davon 16 Kauffälle im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, bebaut mit Freizeitgebäuden, Beherbergungsstätten, Gebäuden für soziale und kulturelle Einrichtungen sowie Gebäuden für die Verkehrseinrichtung und Ver- und Entsorgung im Gesamtwert von rd. **3,4 Mio €** und einer Gesamtfläche von rd. **11,5 ha** verkauft.

8.9.1 Preisniveau

Abbildung 74

Preisniveau sonstiger bebauter Grundstücke 2007 – 2011

Gebäudeart	Anzahl Kauffälle 2007 - 2011 (2011)	Kaufpreismittel Spanne [€]	Grundstücks- fläche [m ²]
Gebäude für Freizeitwecke	6 (3)	239.000 50.000 - 595.000	10.000
Gebäude für Beherbergung (Hotel, Gaststätte, Pension, Ferienlager)	38 (8)	231.000 3.000 - 1,2 Mio	28.000
Ausbildungsstätten	5 (1)	178.000 30.000 - 405.000	6.400
Gebäude für soziale Einrichtungen (Wohnheime)	8 (0)	151.000* 9.000 - 550.000	7.400
Ausstellungsgebäude für künstlerische Nutzung	2 (0)	27.500 20.000 - 35.000	3.100
Gebäude für Verkehrseinrichtungen (Flugplatz, Bahnhofsgebäude)	4 (0)	19.000 3.000 - 35.000	3.300
Ver- und Entsorgungseinrichtungen	5 (2)	177.000 4.000 - 600.000	23.000
Garagen (Einzelgaragen, Garagenkomplexe)	15 (2)	21.000 1.000 - 120.000	600
Tankstellen	2 (0)	50.000 -	2.900

* ohne geplante Objekte

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 – 1,75 €/m²) bei einer Grundstücksgöße von **10,6 ha** (Spanne 0,9 – 27 ha) gezahlt.

8.2.1 Wochenendhäuser

Im Jahr 2011 wurden im Landkreis 107 bebaute Wochenendhausgrundstücke in Wohn- und Sondergebieten im Gesamtwert von rd. 4,2 Mio € und einer Gesamtfläche von rd. 9,7 ha veräußert.

Davon sind **74 Kauffälle** dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zugeordnet. Zusätzlich wurden 21 Kauffälle von mit Wochenendhäusern bebauten Grundstücken im Außenbereich registriert, bei denen die Gebäude Bestandsschutz haben.

Abbildung 75

Kaufpreise von mit Wochenendhäusern bebauten Grundstücken 2011

Lage	Berliner Umland			Weiterer Metropolitanraum		
	Anzahl Kauf-fälle	mittlerer Kaufpreis Spanne [€]	Grdst.-fläche	Anzahl Kauf-fälle	mittlerer Kaufpreis Spanne [€]	Grdst.-fläche
in Wohn- und Mischgebieten	40	45.000 8.000 - 91.000	810	14	39.000 17.000 - 72.000	810
in Sondergebieten	4	26.000 5.000 - 45.000	710	16	31.000 8.000 - 100.000	850
im Außenbereich (Gebäude Bestandsschutz)	8	32.000 14.000 - 60.000	880	13	23.000 2.000 - 85.000	1.100

9. Bodenrichtwerte

9.1 Gesetzlicher Auftrag

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

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

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

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

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

Alle Bodenrichtwerte beziehen sich 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 Gewerbeparks 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 01.01.2012 erfolgte unter Anwendung der am 20. September 2011 in Kraft getretenen ***Brandenburgischen Bodenrichtwert-Richtlinie***. Bezüglich der Beschreibung der Bodenrichtwertgrundstücke in der Bodenrichtwertkarte ist hier folgende Regelung getroffen:

„Bei jedem Bodenrichtwert ist ein Entwicklungszustand, eine Art der Nutzung und bei Bedarf eine Ergänzung zur Art der Nutzung anzugeben. ...

Für das Maß der baulichen Nutzung, die Grundstücksgröße und die Bodengüte sowie für ... weitere wertbeeinflussende Merkmale sollen zur Berücksichtigung von Wertunterschieden, die auf Abweichungen von diesen wertbeeinflussenden Merkmalen des Bodenrichtwertgrundstücks beruhen, Umrechnungskoeffizienten oder Zu- bzw. Abschläge angegeben werden.“

Unter der Adresse www.geobasis-bb.de/bb-viewer des Landesbetriebes Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg (LGB) sind 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 01.01.2012 wurden für die Gemeinden und Gemeindeteile des Landkreises Barnim **302 allgemeine Bodenrichtwerte** beschlossen:

- 162 für Wohnbauflächen/ gemischte Bauflächen
- 82 für Wohnparks
- 23 für Gewerbliche Bauflächen
- 30 für Sonderbauflächen (Erholung)
- 5 für Land- und Forstwirtschaftliche Flächen

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

Die Bodenrichtwerte liegen in einer Spanne von 135 €/m² (ein Wohnpark der Gemeinde Ahrensfelde) bis 5 €/m² (Ortsteil Neugrimnitz der Gemeinde Althüttendorf). Die Zahlen verdeutlichen das Gefälle von der Landesgrenze zu Berlin bis an die nordöstliche Kreisgrenze.

9.2 Bodenrichtwerte für Bauland (Beispiele)

9.2.1 Wohnbauflächen/ gemischte Bauflächen

Die Entwicklung der Kaufpreise für unbebaute Wohnbaugrundstücke hat sich im Landkreis Barnim auch im Jahr 2011 nicht einheitlich vollzogen. Dies spiegelt sich in der Entwicklung der Bodenrichtwerte wider.

Ca. 65 % aller Richtwerte für Wohn- und gemischte Bauflächen sind konstant geblieben, 10 % der Werte haben sich erhöht. Die verbleibenden 25 % der Richtwerte sind zurückgegangen.

Trends:

1. Ein überwiegend **konstantes Wertniveau** liegt in den Ämtern bzw. amtsfreien Gemeinden **Biesenthal-Barnim, Britz-Chorin-Oderberg, Eberswalde und Joachimsthal** vor.
2. In der Gemeinde **Ahrensfelde** und der Stadt **Bernau bei Berlin** sind zum Teil **Rückgänge** der Bodenrichtwerte um 2 – 20 €/m² zu verzeichnen. **Steigerungen** liegen u.a. in den Ortsteilen **Basdorf, Stolzenhagen und Wandlitz** der Gemeinde Wandlitz vor (Steigerungen um 2 – 10 €/m²).

Abbildung 76

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte des Landkreises Barnim, Stichtag 01.01.2012



Bodenrichtwerte zum Stichtag: 01. Januar 2012

Region: Blumberg

Maßstab 1:10000



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

9.2.2 Gewerbliche Bauflächen

Zum Stichtag 01.01.2012 liegen für gewerbliche Bauflächen **23 Bodenrichtwerte** vor. Im Vergleich zum Stichtag 01.01.2011 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).

Abbildung 77

Bodenrichtwerte Gewerbebaufläche / Wohnbaufläche zum Stichtag 01.01.2012

Lage	Bodenrichtwert		G/W [%]
	Gewerbe [€/m ²]	Wohnbaufläche [€/m ²]	
Basdorf	24	55	44
Bernau - 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 - Coppistraße	13	-	-
- Walzwerk	18	33	55
Finowfurt	12 *	32	38
Ladeburg - Albertshofer Chaussee	(16)	-	-
Lichterfelde - TGE	15 *	38	39
Lindenberg	100 *	60	167
Panketal - Schwanebeck	15	70	21
Schönow - Schmetzdorf	36	24	150
- Schmetzdorf, Pappelallee	36	60	60
Seefeld	26 *	40	65
Sommerfelde	16	26	62
Werneuchen	36 *	34	106
Zerpenschleuse	12	21	57

* erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG

() erschließungsbeitragspflichtig nach BauGB

① **Weitere Angaben zu Gewerbegebieten (u. a. Auslastungen) finden Sie auf den Seiten 56 ff.**

9.2.3 Sonderbauflächen für Erholung

Zum Stichtag 01.01.2012 liegen für Sonderbauflächen/Erholung **30 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).

Abbildung 78

Bodenrichtwerte Sonderbaufläche / Wohnbaufläche zum Stichtag 01.01.2012

Lage	Bodenrichtwert		<u>S/W</u>
	<u>Sonderbaufläche</u> [€/m ²]	<u>Wohnbaufläche</u> [€/m ²]	[%]
Bernau bei Berlin - Birkholzaue	24	40	60
Biesenthal - Gartenstraße	20	37	54
- Kesselsee/Wukensee	28	40	70
- Wullwinkel	17	30	57
Danewitz	15	24	63
Finow - Clara-Zetkin-Siedlung	15	38	39
Finowfurt - nahe Üdersee	24	32	75
Groß Schönebeck - Böhmerheide	24	42	57
Hirschfelde	10	16	63
Joachimsthal	18	29	62
Klosterfelde - Lottschensee	30	32	94
- Ortslage	16	32	50
Lanke	18	32	56
Liepe	18	24	75
Marienwerder	22	26	85
Niederfinow	17	18	94
Prenden - Bauersee	30	24	125
- Golfplatz	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	36	40	90
Werbellin	15	36	42
Üdersee - Wassergrundstücke	40	-	-
Durchschnitt	21	-	68

9.3 Besondere Bodenrichtwerte

Was sind Besondere Bodenrichtwerte?

- durchschnittliche Lagewerte für den Boden unter Berücksichtigung des Entwicklungszustandes (z. B. Anfangswertqualität), der entsprechend dem Antrag 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 01.01.2012 ermittelt wurden, dargestellt.

Abbildung 79

Besondere Bodenrichtwerte in den Sanierungsgebieten zum Stichtag 01.01.2012

Lage Nutzung	Besondere Bodenrichtwerte	
	Anfangswertqualität	Endwertqualität
Bernau		
Mischbauflächen	65 - 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 - 25 €/m ² **	18 - 25 €/m ² **

* abweichender Stichtag: 10.08.2004

** abweichender Stichtag: 01.01.2011

9.4 Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

Abbildung 80

Bodenrichtwerte land- und forstwirtschaftlicher Flächen ab 2006

Amt/ amtsfreie Gemeinde	Bodenrichtwert [€/m ²] zum Stichtag 01.01.						
	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
	<i>Ackerland</i>						
Ahrensfelde							
Bernau bei Berlin							
Panketal	0,30	0,30	0,30	0,40	0,50	0,56	0,64
Wandlitz							
Werneuchen							
Biesenthal-Barnim							
Britz-Chorin ohne Oderberg							
Eberswalde	0,26	0,30	0,28	0,32	0,44	0,52	0,50
Schorfheide							
Joachimsthal							
ehemaliges Amt Oderberg	0,32	0,32	0,30	0,32	0,36	0,50	0,50
	<i>Grünland</i>						
Landkreis Barnim	0,22	0,24	0,24	0,26	0,28	0,30	0,34
	<i>Forstwirtschaftliche Flächen</i>						
Landkreis Barnim	0,13	0,13	0,18	0,22	0,24	0,36	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 § 312 Zivilgesetzbuch der DDR vertraglich genutzt werden, bis zur Höhe der **Ortsüblichkeit**. **Ortsüblich sind Entgelte, die nach dem 2. Oktober 1990** in der Gemeinde oder in vergleichbaren Gemeinden für Grundstücke vergleichbarer Art, Größe, Beschaffenheit und Lage **frei vereinbart worden sind**.

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

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

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

Diese Datensammlung bildet die Grundlage für:

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

Für Interessierte, die sich ein Bild von der Höhe des ortsüblichen Entgeltes machen wollen, erteilt die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses gemäß § 7 NutzeV **in anonymisierter Form** Auskunft über die nach dem 02.10.1990 frei vereinbarten Nutzungsentgelte unter Angabe der Gemarkung, in der die Grundstücke liegen.

Aus dem Zeitraum 03.10.1990 bis Dezember 2011 liegen dem Gutachterausschuss ca. **450 Entgelte** 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 2011 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 ortsübliche und frei vereinbarte Nutzungsentgelte für:

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

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

Bei den hier veröffentlichten **ortsüblichen Nutzungsentgelten** handelt es sich um die im Auftrag von Kommunen bzw. Amtsverwaltungen im Rahmen von Gutachten des Gutachterausschusses ermittelten stichtagsbezogenen Entgelte. Diese Entgelte beziehen sich überwiegend auf Gemeinden bzw. Gemeindeteile.

- Für *bebaute Erholungsgrundstücke* werden im Folgenden Nutzungsentgelte aufgeführt

Abbildung 81

Jährliche Nutzungsentgelte für bebaute Erholungsgrundstücke

Amt/ amtsfreie Gemeinde Gemeinde Ortsteil	frei vereinbarte Nutzungsentgelte			ortsübliche Nutzungsentgelte	
	Mittel [€/m ²]	Spanne [€/m ²]	Anzahl	Mittel [€/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	0,92	0,73 - 1,02	4	-	-
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	0,89	0,51 - 1,41	40	-	-
- 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

noch Abbildung 81

Jährliche Nutzungsentgelte für bebaute Erholungsgrundstücke

Amt/ amtsfreie Gemeinde Gemeinde Ortsteil	frei vereinbarte Nutzungsentgelte			ortsübliche Nutzungsentgelte	
	Mittel [€/m ²]	Spanne [€/m ²]	Anzahl	Mittel [€/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	0,87	0,49 - 0,97	6	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	1,28	1,02 - 1,43	21	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	24	1,48	04/ 1998
Wandlitz	1,46	0,77 - 2,75	26	1,61	04/ 1998
Zerpenschleuse	0,82	-	1	0,95	04/ 2001
Werneuchen					
Hirschfelde	1,02	1,02	17	1,02	11/ 1997
Krummensee	1,53	1,53	2	-	-
Löhme	1,46	1,02 - 2,56	11	-	-
Seefeld	1,23	1,02 - 2,64	29	1,02	11/ 1997
Tiefensee	0,98	0,77 - 1,28	6	0,97	11/ 1997
Werneuchen	1,30	1,53	4	1,13	11/ 1997

WST: Wertermittlungstichtag

► *unbebaute Erholungsgrundstücke*

Abbildung 82

Jährliche Nutzungsentgelte für unbebaute Erholungsgrundstücke

Amt/ amtsfreie Gemeinde Gemeinde Ortsteil	frei vereinbarte Nutzungsentgelte			ortsübliche Nutzungsentgelte	
	Mittel [€/m ²]	Spanne [€/m ²]	Anzahl	Mittel [€/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 Chorin Neuehütte Serwest Hohenfinow	0,29	0,08 - 0,61	17	0,36 0,36 0,31	05/ 1998 05/ 1998 05/ 1998
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: Wertermittlungsstichtag

- ① 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**

Abbildung 83

Jährliche Nutzungsentgelte für Garagenstellplätze

Amt/ amtsfreie Gemeinde Gemeinde Ortsteil	frei vereinbarte Nutzungsentgelte			ortsübliche Nutzungsentgelte	
	Mittel [€/Stellplatz]	Spanne [€/Stellplatz]	Anzahl	Mittel [€/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
Britz-Chorin-Oderberg					
Liepe	31	31	1		
Parsteinsee	31	31	1		
Lunow-Stolzenhagen	31	31	1		
Oderberg	31	31	7		
Eberswalde				46	07/ 1998
Eberswalde	46	46	59		
Finow	46	46	43		
Joachimsthal					
Joachimsthal	50	50	2		
Althüttendorf	30	30	1		
Ziethen	40	40	1		
Panketal				61	10/ 1998
Schwanebeck - Neu Buch	-	-	-		
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				66	09/ 1997
Löhme	31	31	4		
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 ortsübliche Mieten benötigt. Ein Teil der Barnimer Ämter und Gemeinden verfügt bereits über Mietspiegel bzw. bearbeitet derzeit eine *Mietübersicht für Wohnräume*. Diese Aussage bezieht sich insbesondere auf die Städte Bernau und Eberswalde sowie die Gemeinden Panketal und Wandlitz.

10.2.1 Mietniveau für Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern

Der Gutachterausschuss sammelt seit dem Jahr 2000 **ca. 280 Mieten** für Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern im Landkreis Barnim. Der Wohnungsmarkt für Vermietung 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 ganze 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. **130 Mietdaten**, die über die Betrachtungsräume (Berliner Umland und Weiterer Metropolitanraum) 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 das Modell zur Bestimmung der Restnutzungsdauer bei modernisierten Gebäuden aus NRW herangezogen und in drei Kategorien unterschieden: voll- bzw. überwiegend modernisiert, teilmodernisiert und gering bzw. nicht modernisiert. **Die Mietdaten wurden durch Kauffallrecherchen im Zeitraum 2006 – 2011 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.

Abbildung 84

Nettokaltmieten für Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern (2006 – 2011)

Lage	Neubau (ab Baujahr 1990)	Altbau (bis Baujahr 1989)		
		vollmodernisiert	teilmodernisiert	nicht modernisiert
Berliner Umland				
Anzahl	31	5	35	14
Mittelwert	6,50 €/m²	5,40 €/m²	4,20 €/m²	3,30 €/m²
(Spanne)	(5,20 - 8,00 €/m ²)	(4,10 - 6,90 €/m ²)	(2,70 - 5,30 €/m ²)	(1,25 - 6,00 €/m ²)
Standardabweichung	0,8 €/m ²	1,3 €/m ²	0,8 €/m ²	1,5 €/m ²
mittl. Wohnfläche	130 m ²	90 m ²	80 m ²	75 m ²
Spanne Wohnfl.	90 m ² - 200 m ²	60 m ² - 120 m ²	50 m ² - 135 m ²	40 - 190 m ²
Weiterer Metropolitanraum				
Anzahl	13	6	15	12
Mittelwert	5,10 €/m²	4,10 €/m²	3,70 €/m²	3,30 €/m²
(Spanne)	(4,00 - 6,60 €/m ²)	(3,15 - 5,00 €/m ²)	(2,00 - 6,30 €/m ²)	(1,10 - 5,30 €/m ²)
Standardabweichung	0,8 €/m ²	0,8 €/m ²	0,8 €/m ²	1,3 €/m ²
mittl. Wohnfläche	120 m ²	125 m ²	100 m ²	100 m ²
Spanne Wohnfl.	100 m ² - 200 m ²	40 m ² - 200 m ²	40 m ² - 180 m ²	50 - 170 m ²

Berliner Umland:

Ahrensfelde, Bernau bei Berlin, Panketal, Wandlitz, Werneuchen

Weiterer Metropolitanraum:

Biesenthal-Barnim, Britz-Chorin-Oderberg, Eberswalde, Schorfheide, 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. 130 Gewerbemieten. Rund die Hälfte der Mieten stammen aus den Städten Bernau bei Berlin und Eberswalde. Für das Berliner Umland sind 65 % der vorliegenden 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. Für 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).

Abbildung 85

Gewerbemietübersicht (2006 – 2011)

Art der Nutzung	Lage	Nettokaltmiete [€/m ²]		Anzahl	Nutzfläche [m ²]	
		Mittelwert	Spanne		Mittelwert	Spanne
Büros und Praxen	BU	6,5	3 - 9	34	90	20 - 280
	WM	5,5	3 - 11	14	90	20 - 310
Ladenlokale	BU	8,0	3 - 10	13	120	30 - 250
	WM	6,0	4 - 8	2	160	120 - 200
Einzelhandelsmärkte	BU	10,0	6 - 13	9	1.400	200 - 5.200
	WM	8,0	3 - 13	9	1.500	560 - 6.600
Gastronomie	LK	6,5	4 - 10	6	210	70 - 420
Lager	LK	2,0	1 - 4	9	890	30 - 3.300
Werkstätten	LK	2,5	1 - 5	7	310	120 - 800

BU: Berliner Umland

WM: Weiterer Metropolitanraum

LK: Landkreis gesamt

Anmerkung: Es handelt sich um Mietpreisspannen, die nach Kenntnis des Gutachterausschusses Nettokaltmieten darstellen. Extremwerte wurden bei der Auswertung 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. Die letztmalig ermittelte jährliche ortsübliche Pacht im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau betrug in der Gemeinde Panketal zum Wertermittlungstichtag Oktober 2005:

95 €/ha

11. Aufgaben des Gutachterausschusses und des Oberen Gutachterausschusses

11.1 Der Gutachterausschuss im Landkreis Barnim

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sind gem. § 192 des Baugesetzbuches eingerichtet. Im Landkreis Barnim wurde der Gutachterausschuss mit Wirkung vom 01.01.2009 durch das Ministerium des Innern des Landes Brandenburg neu bestellt. Der Gutachterausschuss ist ein unabhängiges, an Weisungen nicht gebundenes Fachgremium mit besonderer Kenntnis und Erfahrung in der Grundstücks- und Gebäudewertermittlung. Die Amtszeit der ehrenamtlich tätigen Gutachter beträgt 5 Jahre.

Die Gutachter sind hauptberuflich als Sachverständige der Grundstücksbewertung sowie in den Bereichen Bauwirtschaft, Immobilienwesen, Bankwesen, Vermessungswesen, Land- und Forstwirtschaft sowie Rechts- und Finanzwesen tätig (vgl. Anhang, Seite 87).

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 (ImmoWertV) und in der Gutachterausschussverordnung des Landes Brandenburg (GAV) festgeschrieben.

Zu den *Aufgaben des Gutachterausschusses* gehören:

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

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

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

Zur Auswertung der Kaufverträge verschickt die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses an die Erwerber von Grundstücken Fragebögen, um aktuelle und zuverlässige Basisdaten für die Ermittlung von Grundstücks- und Gebäudewerten zu erhalten. Denn der Grundstücksmarkt wird in der Regel von Umständen beeinflusst, die aus den Kaufverträgen nicht hervorgehen. ***Zur Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten ist die Geschäftsstelle daher auf die Mithilfe der Käufer angewiesen. Je höher der Rücklauf der Fragebögen ist, umso mehr erhöht sich die Transparenz des Grundstücksmarktes.*** Im Jahr 2011 lag die Rücklaufquote bei 67 %.

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 30. Juli 2010 (GVBl. II/2010 Nr. 51) gebührenpflichtig sind:

1. Erteilung von **Auskünften aus der Kaufpreissammlung**
 - a) über ein unbebautes Grundstück

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

Grundgebühr je Auskunft mit bis zu 5 Vergleichskauffällen	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 18 €
5. **Bodenrichtwertkarten und Grundstücksmarktberichte zurückliegender Jahre** 100 % der Gebühren der aktuellen Exemplare
6. Gebühren für Gutachten in Abhängigkeit vom Verkehrswert (Beispiele)

Verkehrswert in €	Gebühr für unbebautes Grundstück	Gebühr für 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 €

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	Postanschrift	Telefon E-mail	Telefax
Barnim	Am Markt 1 16225 Eberswalde	PF 10 04 46 16204 Eberswalde	(0 33 34) 2 14 19 46 gutachterausschuss@kvbarnim.de	2 14 29 46
Dahme- Spreewald	Reutergasse 12 15907 Lübben	PF 14 41 15904 Lübben	(0 35 46) 20 27 60 gaa@dahme-spreewald.de	20 12 64
Elbe-Elster	Nordpromenade 4a 04916 Herzberg	PF 47 04912 Herzberg	(0 35 35) 46 27 06 Gutachterausschuss@lkee.de	46 27 30
Havelland	Waldemardamm 3 14641 Nauen	PF 11 51 14632 Nauen	(0 33 21) 4 03 61 81 gaa@havelland.de	40 33 61 81
Märkisch- Oderland	Klosterstraße 14 15344 Strausberg	Klosterstraße 14 15344 Strausberg	(0 33 46) 8 50 74 61 geschaeftsstelle-gaa@landkreismol.de	8 50 74 69
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	Parkstraße 4-7 03205 Calau	(0 35 41) 8 70 53 91 gaa@osl-online.de	8 70 53 10
Oder-Spree und Frankfurt (Oder)	Spreeinsel 1 15848 Beeskow	Breitscheidstraße 7 15848 Beeskow	(0 33 66) 35 17 10 gaa-los@landkreis-oder-spree.de	35 17 18
Ostprignitz- Ruppin	Perleberger Str. 21 16866 Kyritz	Perleberger Str. 21 16866 Kyritz	(03 39 71) 6 24 92 gutachter@kva-opr.de	7 10 47
Potsdam- Mittelmark	Potsdamer Str. 18a 14513 Teltow	PF 11 38 14801 Bad Belzig	(0 33 28) 31 83 11 gaa@potsdam-mittelmark.de	31 83 15
Prignitz	Bergstraße 1 19348 Perleberg	Berliner Straße 49 19341 Perleberg	(0 38 76) 71 37 92 gutachterausschuss@lkprignitz.de	71 37 94
Spree-Neiße	Vom-Stein-Str. 30 03050 Cottbus	PF 100 136 03141 Forst (Lausitz)	(03 55) 49 91 22 15 katasteramt@lkspn.de	49 91 21 11
Teltow-Fläming	Am Nuthefließ 2 14943 Luckenwalde	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-Straße 67 03044 Cottbus	PF 10 12 35 03012 Cottbus	(03 55) 6 12 42 12 gutachterausschuss@cottbus.de	6 12 42 03
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	Postanschrift	Telefon	Telefax
			E-mail	
GA¹ Berlin	Fehrbelliner Platz 1 10707 Berlin	Fehrbelliner Platz 1 10707 Berlin	(030) 90 139 30 00 gaa@senstadt.berlin.de	-
Oberer GA¹ im Land Brandenburg	R.-Havemann-Str.4 15236 Frankfurt (O.)	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	(0 35 35) 46 27 06 kundenservice@geobasis-bb.de vertrieb@geobasis-bb,	46 27 30
IHK³	Fasanenstraße 85 10623 Berlin	-	(030) 31 51 00 service@berlin.ihk.de	31 51 166
IHK Ostbrandenburg	Puschkinstraße 12b 15236 Frankfurt (O.)	-	(03 35) 56 21 11 11 servicezentrum@ihk-ffo.de	56 21 11 19

¹: Gutachterausschuss

²: Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg

³: Industrie- und Handelskammer

① 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 00 145
Bernau bei Berlin	(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 Einwohnerzahl: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg
Flächenangaben: Kataster- und Vermessungsamt Landkreis Barnim

Gebietsstand 31.12.2011

Amt/ amtsfreie Gemeinde <i>Gemeinde</i>	Einwohner		Fläche [ha]	Anschrift der Verwaltung
	30.6.2011	30.6.2010	31.12.2011	
Gemeinde Ahrensfelde (mit den Ortsteilen Ahrensfelde, Blumberg, Eiche, Lindenberg u. Mehrow)	12.976	13.075	5.774	Lindenberger Straße 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)	36.387	36.200	10.373	Marktplatz 2 16321 Bernau bei Berlin Tel. (0 33 38) 36 50 Fax. (0 33 38) 36 51 90
Amt Biesenthal-Barnim	11.794	11.793	19.768	Berliner Straße 1 16359 Biesenthal Tel. (0 33 37) 45 99 0 Fax (0 33 37) 45 99 40
<i>Stadt Biesenthal</i> (mit den Ortsteilen Biesenthal u. Danewitz)	5.530	5.565	6.047	
<i>Breydin</i> (mit den Ortsteilen Trampe u. Tuchen-Klobbicke)	810	823	3.463	
<i>Marienwerder</i> (mit den Ortsteilen Marienwerder, Ruhlsdorf u. Sophienstadt)	1.794	1.769	3.995	
<i>Melchow</i> (mit den Ortsteilen Melchow u. Schönholz)	887	896	1.652	
<i>Rüdnitz</i>	1.902	1.860	1.380	
<i>Sydower Fließ</i> (mit den Ortsteilen Grüntal u. Tempelfelde)	871	880	3.231	
Amt Britz-Chorin-Oderberg	10.335	10.427	29.918	Eisenwerkstraße 11 16230 Britz Tel. (0 33 34) 45 76 10 Fax (0 33 34) 45 76 50
<i>Britz</i>	2.146	2.174	1.536	
<i>Chorin</i> (mit den Ortsteilen Brodowin, Chorin, Golzow, Neuehütte, Sandkrug, Senftenhütte u. Serwest)	2.356	2.427	12.134	
<i>Hohenfinow</i>	516	507	2.191	
<i>Niederfinow</i>	632	613	1.326	
<i>Liepe</i>	748	749	1.076	
<i>Lunow-Stolzenhagen</i> (mit den Ortsteilen Lunow u. Stolzenhagen)	1.199	1.195	3.371	
<i>Stadt Oderberg</i>	2.164	2.216	3.593	
<i>Parsteinsee</i> (mit den Ortsteilen Lüdersdorf u. Parstein)	574	546	1.691	

Amt/ amtsfreie Gemeinde <i>Gemeinde</i>	Einwohner		Fläche [ha]	Anschrift der Verwaltung
	30.6.2011	30.6.2010	31.12.2011	
Stadt Eberswalde (mit den Ortsteilen Eberswalde, Finow, Sommerfelde, Spechthausen u. Tornow)	40.704	40.983	9.341	Breite Straße 42 16225 Eberswalde Tel. (0 33 34) 6 40 Fax (0 33 34) 6 41 90
Amt Joachimsthal/Schorfheide <i>Althüttendorf</i> (mit den Ortsteilen Althüttendorf u. Neugrimnitz) <i>Friedrichswalde</i> (mit den Ortsteilen Friedrichswalde) und Parlow-Glambeck) <i>Stadt Joachimsthal</i> <i>Ziethen</i> (mit den Ortsteilen Groß Ziethen u. Klein Ziethen)	5.385 757 871 3.296 461	5.361 743 890 3.270 458	20.803 1.863 4.489 12.018 2.433	Joachimsplatz 1-3 16247 Joachimsthal Tel. (03 33 61) 64 60 Fax (03 33 61) 6 46 17
Gemeinde Panketal (mit den Ortsteilen Schwanebeck u. Zepernick)	19.174	19.114	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 (Schorfheide), Klandorf, Lichterfelde, Schlufft u. Werbellin)	10.154	10.214	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 u. Zerpenschleuse)	21.692	21.583	12.286	Prenzlauer Chaussee 157 16348 Wandlitz Tel. (03 33 97) 6 60 Fax (03 33 97) 6 16 16
Stadt Werneuchen (mit den Ortsteilen Hirschfelde, Krummensee, Löhme, Schönfeld, Seefeld, Tiefensee, Weesow, Werneuchen u. Willmersdorf)	7.904	7.927	11.632	Am Markt 5 16356 Werneuchen Tel. (03 33 98) 8 16 10 Fax. (03 33 98) 9 04 18
Landkreis gesamt	176.505	176.677	147.157	

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:

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

In der *Geschäftsstelle* sind tätig:

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