



**Grundstücksmarktbericht
Landkreis Barnim**

2012

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: Wassertürme im Landkreis Barnim (von links):
Bernau bei Berlin, Joachimsthal, Finow

Stand: 25. April 2013

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

Nutzungsbedingungen für Grundstücksmarktberichte im automatisierten Abrufverfahren

Sehr geehrte Kundinnen und Kunden,

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

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

Beispiel für den Quellenvermerk:

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

Die Nichtbeachtung dieser Nutzungsbedingungen wird nach dem Urheberrechtsgesetz verfolgt.

Vorwort

Sehr geehrte Damen und Herren,
liebe Leserinnen und Leser,

mit der Veröffentlichung der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwertes am 18.10.2012 stellt sich für die Gutachterausschüsse die Aufgabe, Sachwertfaktoren nach dieser Richtlinie abzuleiten. Für Ein- und Zweifamilienhäuser hat der Gutachterausschuss Barnim auf der Grundlage der NHK 2010 in diesem Grundstücksmarktbericht erste Untersuchungen durchgeführt. Lesen Sie dazu das Kapitel 8 – Bebaute Grundstücke. Für diejenigen, welche sich noch nicht mit dem neuen Modell vertraut machen wollen, ist im vorliegenden Marktbericht zusätzlich die Untersuchung 2011 nach dem alten Modell (NHK 2000) angegeben. Im folgenden Jahr beabsichtigt der Gutachterausschuss, nur noch das neue Modell bei der Ableitung der Sachwertfaktoren zu verwenden.

Ähnliches trifft für die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze zu. Im hier verwendeten Berechnungsmodell wurden die Gesamtnutzungsdauer und Restnutzungsdauer der untersuchten Gebäude nach der Sachwertrichtlinie angepasst.

Ungeachtet der zusätzlich aufgebrauchten Zeit für diese Auswertungen ist der Umfang gemessen am Grundstücksmarktbericht 2011 nicht verringert worden. Statistische Übersichten und die Kaufpreisauswertungen wurden mit den Daten aus dem Jahr 2012 aktualisiert.

Wie immer wünsche ich Ihnen eine spannende Lektüre im Grundstücksmarktbericht 2012.



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 Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinssatz	42
8.2.4 Vergleichsfaktoren	50
8.3 Reihenhäuser/Doppelhaushälften	52
8.3.1 Preisniveau	52
8.3.2 Preisentwicklung	53
8.3.3 Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinssatz	53
8.3.4 Vergleichsfaktoren	55
8.4 Wohnungseigentum.....	56
8.4.1 Preisniveau	56
8.4.2 Preisentwicklung	58
8.5 Teileigentum.....	59
8.6 Mehrfamilienhäuser.....	60
8.6.1 Preisniveau	60
8.6.2 Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinssatz	61
8.7 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	63
8.7.1 Preisniveau	63
8.7.2 Marktanpassungsfaktoren und Liegenschaftszinssatz	63
8.8 Gewerbe- und Industrieobjekte	64
8.9 Sonstige bebaute Objekte	66
8.9.1 Preisniveau	66
8.9.2 Wochenendhäuser	67
9. Bodenrichtwerte	68
9.1 Gesetzlicher Auftrag.....	68
9.2 Bodenrichtwerte für Bauland (Beispiele).....	70
9.2.1 Wohnbauflächen/ gemischte Bauflächen	70
9.2.2 Gewerbliche Bauflächen	71
9.2.3 Sonderbauflächen für Erholung	72
9.3 Besondere Bodenrichtwerte	73
9.4 Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	74

10. Nutzungsentgelte / Mieten / Pachten	75
10.1 Nutzungsentgelte	75
10.2 Mieten.....	80
10.2.1 Mietniveau für Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern.....	80
10.2.2 Gewerbemieten im Landkreis Barnim	81
10.3 Pachten	82
11. Aufgaben des Gutachterausschusses und des Oberen Gutachterausschusses	83
11.1 Der Gutachterausschuss im Landkreis Barnim.....	83
11.2 Dienstleistungen und Produkte	84
11.3 Der Obere Gutachterausschuss im Land Brandenburg	85
12. Anhang	86
12.1 Anschriften der Gutachterausschüsse im Land Brandenburg	86
12.2 weitere Anschriften.....	87
12.3 Telefonverzeichnis der Bauämter im Landkreis Barnim	87
12.4 Politische Gliederung und Einwohnerzahlen des Landkreises Barnim	88
12.5 Zusammensetzung des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle.....	90

1. Der Grundstücksmarkt in Kürze

Im Geschäftsjahr 2012 sind bezüglich der Umsätze unterschiedliche Trends zu verzeichnen. Dem Anstieg der Kauffallanzahl steht ein Rückgang des Geld- und Flächenumsatzes gegenüber.

Konkret bedeutet dies:

- *Zahl der Kauffälle* + 12 %
- *Geldumsatz* - 16 %
- *Flächenumsatz* - 22 %

Aus den registrierten Kaufpreisen für Bauflächen zum Zwecke der Wohnbebauung, der gewerblichen Bebauung und der Bebauung mit Wochenendhäusern hat der Gutachterausschuss zum Stichtag 31.12.2012 *für den Landkreis Barnim 304 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 2012 nicht einheitlich* vollzogen. Das spiegelt sich letztendlich in den ermittelten Bodenrichtwerten wider.

13 % der Bodenrichtwerte des Vorjahres sind *gestiegen* (z. B. in Biesenthal und Stolzenhagen bei Wandlitz), *6 %* der Werte sind *zurückgegangen* (z. B. in Bernau bei Berlin und in Finowfurt), die verbleibenden *81 %* sind in ihrer Höhe *unverändert*.

Die vom Gutachterausschuss beschlossenen *Bodenrichtwerte für Ackerflächen* im Landkreis Barnim liegen in einer Spanne von *0,56 – 0,66 €/m²*. Der Richtwert für *Grünland* beträgt *0,40 €/m²*, für *Waldflächen* *0,52 €/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 **22. Bericht über den Barnimer Grundstücksmarkt** liegen neben den Kauffalldaten des Geschäftsjahres 2012 auch Daten zurückliegender Jahre zugrunde. Diese letztgenannten Daten dienen dem Aufzeigen von Tendenzen und der Ermittlung durchschnittlicher Preise für einzelne Grundstücksarten, soweit aus 2012 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 **177.100 Einwohner** (Stand: 30.06.2012). Gegenüber dem 30.06.2011 ist die Bevölkerungszahl im Landkreis um 0,3 % gestiegen.

Die eiszeitlich geprägte, einzigartige Naturlandschaft des Barnim mit ihrer reichen Flora und Fauna war und ist ein **begehrtes Ausflugs- und Reiseziel** für Naturfreunde und Erholungssuchende. Beispielhaft seien hier die Schorfheide und das Seengebiet im Raum Wandlitz genannt. **Überregionale Verkehrsverbindungen** über die Bundesautobahnen A10 (Berliner Ring) und A11 (Berlin-Stettin), mehrere Bundesstraßen, die Eisenbahnlinie Berlin-Stralsund /Stettin, den Oder-Havel-Kanal und die Anbindung an die Berliner S-Bahn in Bernau gewährleisten günstige Wege in den Landkreis.

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

Heute sind hier insbesondere die Branchen 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 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 Tourismusedwicklungsgesellschaft 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 Gewerbehüllendatenbank gehören. 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 2012 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 10,8 %* (Stand: Januar 2013).

Der Landkreis Barnim hat im Jahr 2012 einen negativen Saldo bei den *Gewerbeanmeldungen* zu verzeichnen. Danach ist die Zahl der Gewerbetreibenden um 81 gegenüber dem Jahr 2011 zurückgegangen. 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

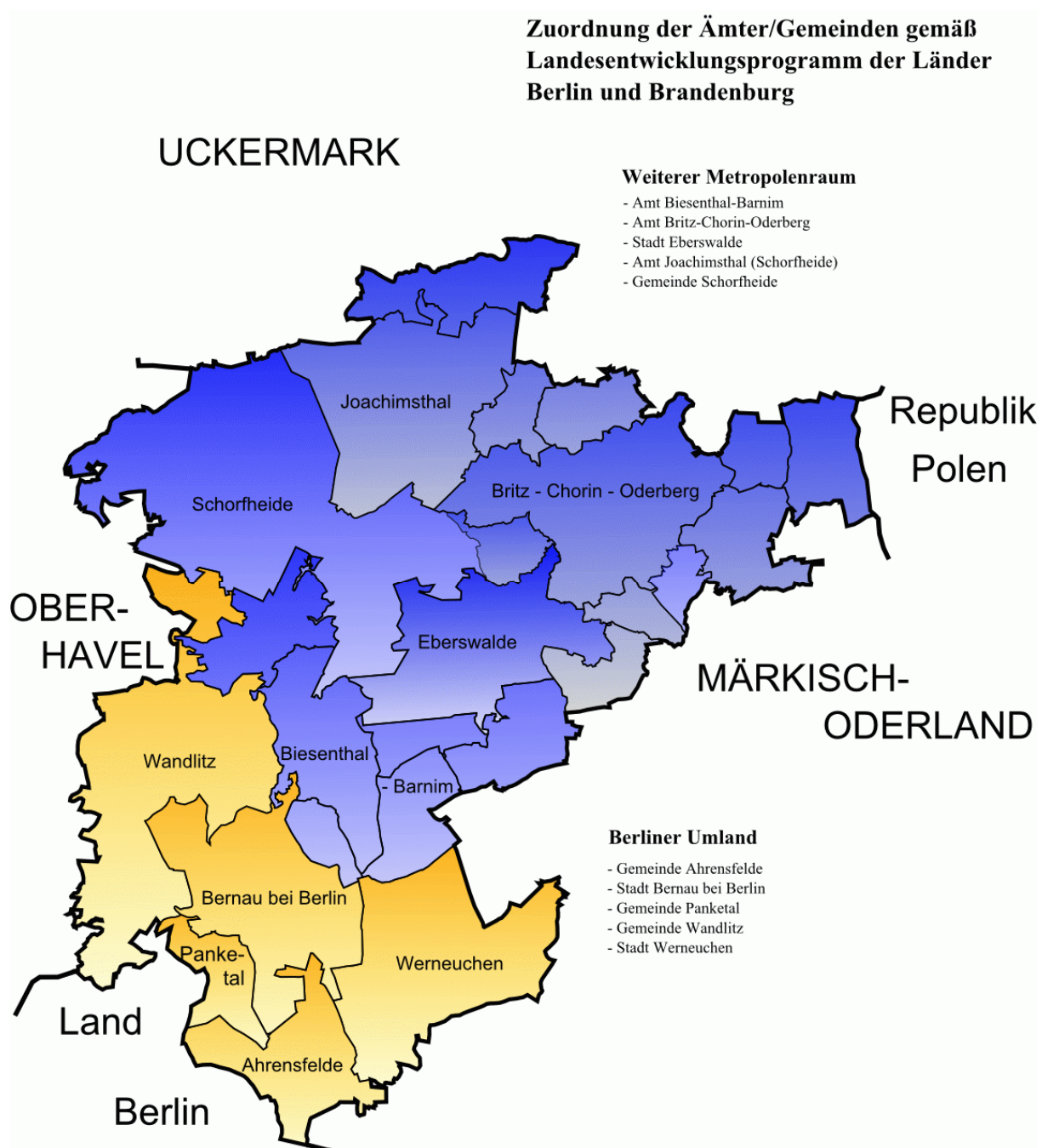
Baupreisindizes 2012

Preisindexreihe (2005 = 100)	Indezahlen für das Jahr 2012			
	Februar	Mai	August	November
Bund				
Einfamilienhäuser	118,9	119,6	120,2	120,5
Mehrfamilienhäuser	120,3	120,9	121,5	121,8
Bürogebäude	120,3	120,9	121,5	121,9
gewerbliche Betriebsgebäude	121,8	122,4	123,0	123,3
Land Brandenburg				
Ein- und Zweifamilienhäuser	130,3	131,1	132,1	132,7
Mehrfamilienhäuser	133,7	134,5	135,6	136,3
Bürogebäude	132,8	133,4	134,3	135,0
gewerbliche Betriebsgebäude	135,4	136,3	137,2	138,1

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: 31.12.2012-



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 2012 einbezogen, die bis zum 15. Februar 2013 bei der Geschäftsstelle eingegangen sind.

Die Angaben zu den Vorjahren sind um die Kauffälle ergänzt worden, die nach dem 15. Februar 2012 eingegangen waren.

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

2.676 Kaufverträge

übersandt worden. Gegenüber dem Geschäftsjahr 2011 bedeutet dies einen Anstieg um 290 Kauffälle, das sind ca. *12 % mehr als im Jahr zuvor*.

Abbildung 3

Entwicklung der Anzahl der Verkäufe von 2006 bis 2012

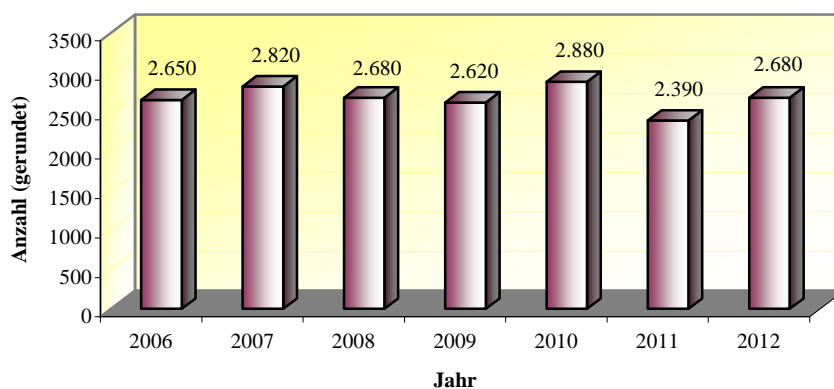


Abbildung 4

Entwicklung der Verkäufe in den Teilmärkten

Teilmärkte	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
unbebaute Bauflächen (ub)	792	915	756	777	956	734	857
bebaute Grundstücke (bb)	831	957	953	920	946	841	940
Wohnungs- und Teileigentum (ei)	360	332	285	205	241	226	196
land- und forstwirtschaftl. Flächen (lf)	433	377	490	527	536	459	516
sonstige Flächen (sf)	143	139	119	118	136	80	110
Gemeinbedarfsflächen (gf)	89	102	73	69	69	46	57
Gesamt	2.648	2.822	2.676	2.616	2.884	2.386	2.676

Abbildung 5

Anteile der Grundstücksarten am Marktgeschehen

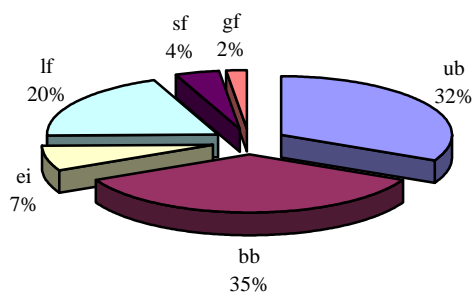
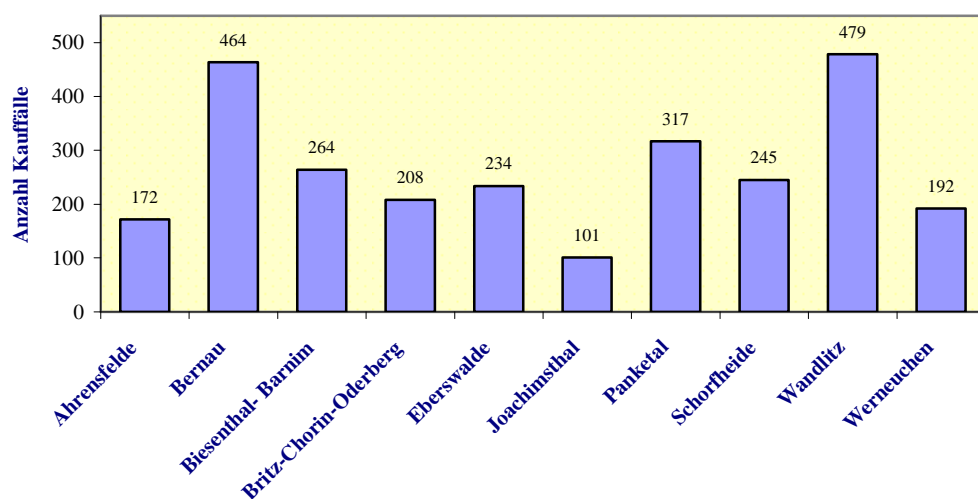


Abbildung 6

Anzahl der Verkäufe in den Ämtern/amtsfreien Gemeinden im Jahr 2012

Ämter/ amtsfreie Gemeinden	Anzahl der Kauffälle in den Teilmärkten							je 1.000 Einwohner
	ub	bb	ei	lf	gf	sf	gesamt	
Ahrensfelde	44	74	25	25	1	3	172	13
Bernau	199	125	85	36	15	4	464	13
Biesenthal-Barnim	72	93	4	68	6	21	264	22
Britz-Chorin-Oderberg	25	70	0	92	0	21	208	20
Eberswalde	67	123	12	12	4	16	234	6
Joachimsthal	14	29	14	36	0	8	101	19
Panketal	137	128	30	11	7	4	317	17
Schorfheide	54	79	4	94	2	12	245	24
Wandlitz	190	165	17	80	16	11	479	22
Werneuchen	55	54	5	62	6	10	192	24
gesamt	857	940	196	516	57	110	2.676	Mittel 14



4.2 Geldumsatz

Im Territorium des Landkreises Barnim sind im Berichtszeitraum auf dem Grundstücksmarkt

186 Millionen €

umgesetzt worden.

Das entspricht einem Rückgang gegenüber 2011 um ca. 16 %.

Abbildung 7

Entwicklung des Geldumsatzes von 2006 bis 2012

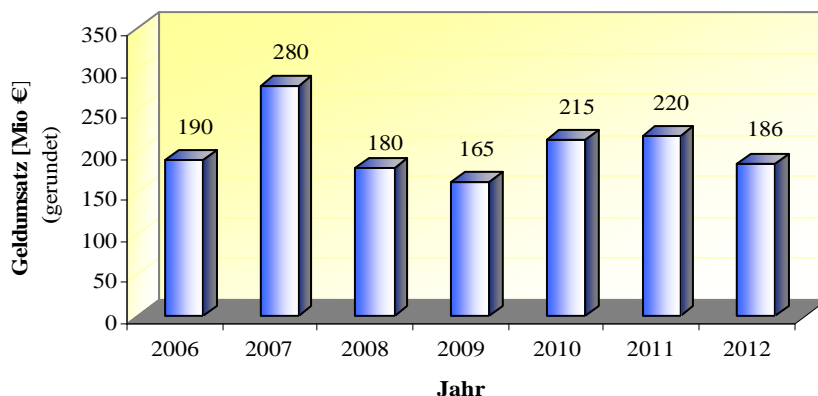


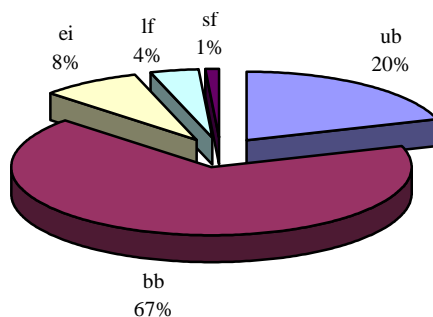
Abbildung 8

Entwicklung des Geldumsatzes in den Teilmärkten

Teilmärkte	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
unbebaute Bauflächen (ub)	29,7	33,2	26,4	26,9	32,8	31,5	37,4
bebaute Grundstücke (bb)	127,2	205,1	118,2	106,2	142,8	153,9	125,1
Wohnungs- und Teileigentum (ei)	23,6	34,8	23,4	13,6	18,8	26,1	14,2
land- und forstwirtschaftl. Flächen (lf)	5,5	4,6	8,0	13,4	12,8	9,6	7,6
sonstige Flächen (sf)	1,9	1,0	1,3	3,5	8,1	1,3	1,6
Gemeinbedarfsflächen (gf)	0,2	0,3	0,3	0,3	0,1	0,1	0,1
Gesamt	188,1	279,0	177,6	163,9	215,4	222,5	186,0

Abbildung 9

Anteile der Grundstücksarten am Geldumsatz



4.3 Flächenumsatz

Im Berichtszeitraum 2012 haben im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses rund

1.563 ha Grundstücksfläche

die Eigentümer gewechselt. Das ist ca. 1 % der Gesamtfläche des Landkreises Barnim. Dieser Umsatz bedeutet einen Rückgang gegenüber 2011 um ca. 22 %.

Abbildung 10

Entwicklung des Flächenumsatzes von 2006 bis 2012

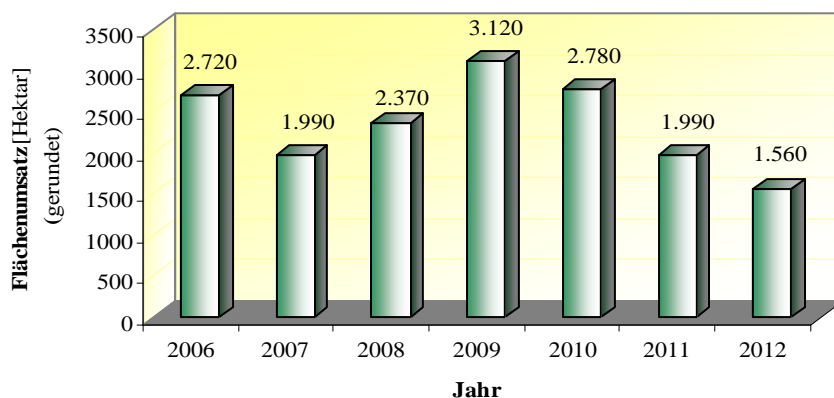


Abbildung 11

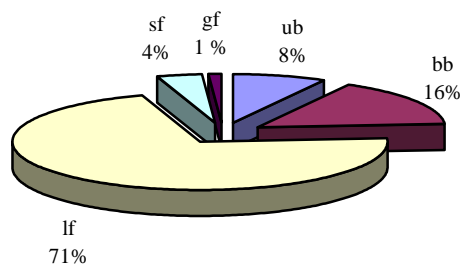
Entwicklung des Flächenumsatzes in den Teilmärkten

Teilmärkte	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
unbebaute Bauflächen (ub)	128	110	93	138	121	144	121
bebaute Grundstücke (bb)	281	481	222	351	521	257	256
land- und forstwirtschaftl. Flächen (lf)	2.255	1.373	1.994	2.499	1.956	1.490	1.110
sonstige Flächen (sf)	51	16	50	124	173	99	57
Gemeinbedarfsflächen (gf)	6	11	10	6	5	3	19
Gesamt	2.721	1.991	2.369	3.118	2.776	1.993	1.563

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

Abbildung 12

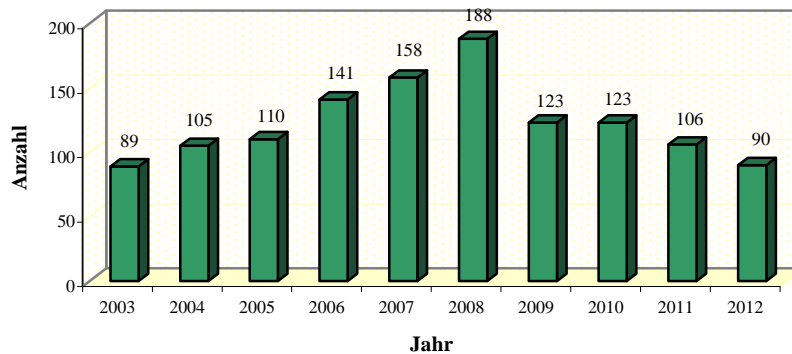
Anteile der Grundstücksarten am Flächenumsatz



4.4 Zwangsversteigerungen

Vom zuständigen Amtsgericht werden der Geschäftsstelle regelmäßig Mitteilungen über Zwangsversteigerungsverfahren übersandt. Von 2003 - 2012 hat sich deren Zahl wie folgt entwickelt:

Abbildung 13



Für das Geschäftsjahr 2012 ist die Anzahl gegenüber 2011 um 15 % zurückgegangen.

Zusätzlich zu den genannten Zwangsversteigerungen sind dem Gutachterausschuss 39 Verträge über die Versteigerung von Grundstücken über Auktionshäuser übersandt worden.

Abbildung 14

Untersuchung zum Verhältnis Versteigerungswert / Verkehrswert für 2012

Grundstücksart	Versteigerungswert / Verkehrswert		
	Spanne	Mittel	Anzahl
unbebaute Bauflächen	10 - 270 %	68 %	15
bebaute Grundstücke	14 - 202 %	89 %	52
Ein-/ Zweifamilienhäuser	30 - 202 %	90 %	36
Mehrfamilienhäuser	-	83 %	1
sonstige Gebäude	14 - 168 %	88 %	15
Eigentumswohnungen	25 - 115 %	78 %	22
land- u. forstwirtschaftliche Grundstücke	-	-	0

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
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
2012	0	5	0	4

5. Bauland

5.1 Allgemeines

Der Grundstücksmarkt für unbebaute Bauflächen war im Jahr 2012 durch eine wachsende Nachfrage geprägt. Die *Zahl der Kauffälle* ist um **17 %** und *der Geldumsatz um 19 % gestiegen*. *Der Flächenumsatz ging um 16 % zurück*.

Abbildung 16

Umsatz unbebauter Bauflächen 2012

unbebaute Bauflächen	Anzahl der Verträge	Geldumsatz [Mio €]	Flächenumsatz [ha]
- individueller Wohnungsbau	748	32,5	97,0
- Mehrfamilienhäuser	27	0,7	2,4
- geschäftliche Nutzung	2	0,1	0,2
- Betriebsgrundstücke der Land- u. Forstwirtschaft	0	0	0
- gewerbliche Nutzung	40	3,6	15,4
- sonstige Nutzung	40	0,5	5,6
gesamt	857	37,4	120,6

Mit einem Anteil von 87 % 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 2012 für selbstständige baureife Grundstücke (sowohl erschließungsbeitragsfrei nach Baugesetzbuch -BauGB- als auch nach Kommunalabgabengesetz -KAG-) angegeben.

Abbildung 17

Preisniveau 2012 für selbstständige baureife Grundstücke

Lage	Anzahl der Verträge	Kaufpreismittel [€/m ²]	Flächenmittel [m ²]
Gemeinde Ahrensfelde	28	83	720
Gemeinde Panketal	92	83	750
Gemeinde Wandlitz	102	52	860
Stadt Bernau bei Berlin	125	74	660
Stadt Eberswalde	25	50	710
Stadt Werneuchen	24	39	770

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 - 2012
- Beitragsrechtlicher Zustand: erschließungsbeitragsfrei nach BauGB, in Wohnparks auch nach KAG
- Grundstücksgrößen: 100 bis 1.500 m²
- Bodenrichtwertniveau: 5 – 160 €/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

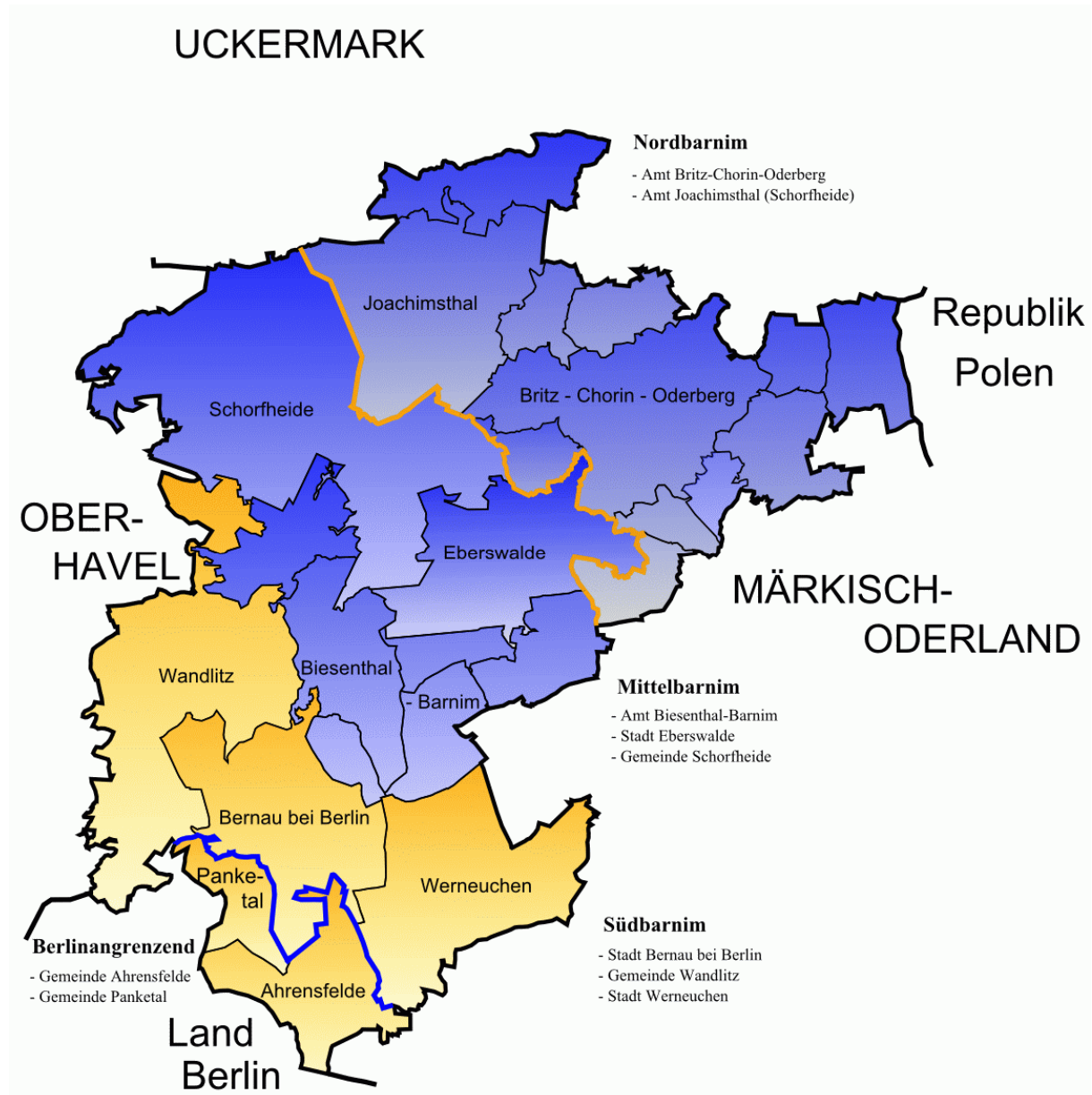
- a **berlinangrenzend** (Teile des Berliner Umlandes)
 - ▶ mit den Gemeinden Ahrensfelde und Panketal
- b **Südbarnim** (Teile des Berliner Umlandes)
 - ▶ mit der Gemeinde Wandlitz und den Städten Bernau bei Berlin u. Werneuchen
- c **Mittelbarnim** (Teile des Weiteren Metropolenraumes)
 - ▶ mit dem 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: 31.12.2012-



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

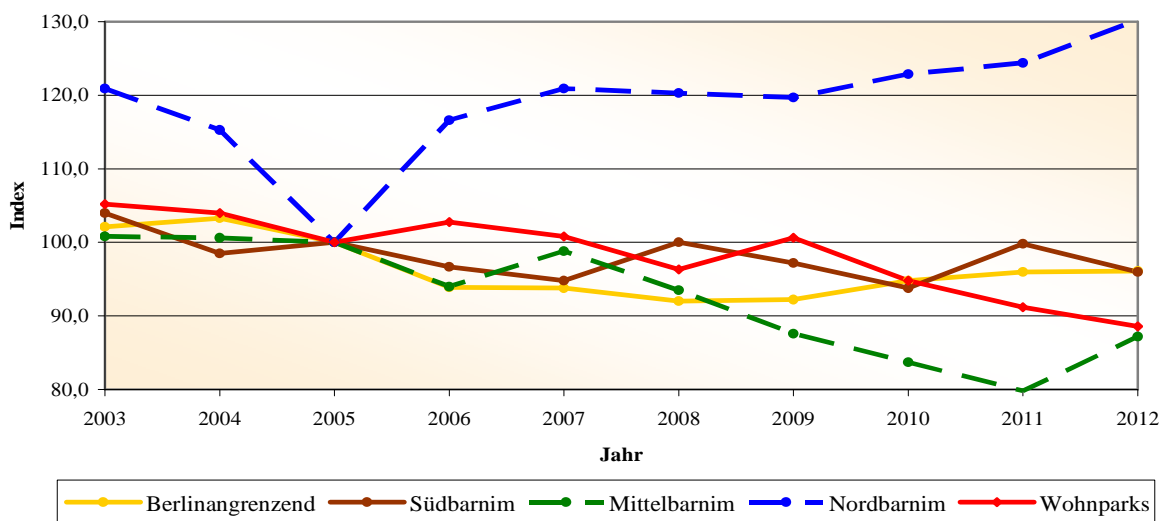
Abbildung 19

Baulandpreisindex für den individuellen Wohnungsbau 2003 - 2012 - tabellarisch -

Jahr	INDEX				Wohnparks
	berlinangrenzend	allgemeine Ortslage			
		Südbarnim	Mittelbarnim	Nordbarnim	
2003	102,1	104,0	100,8	120,9	105,2
2004	103,3	98,5	100,6	115,3	104,0
2005	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
2006	93,9	96,7	94,0	116,6	102,8
2007	93,8	94,8	98,8	120,9	100,8
2008	92,0	100,0	93,5	120,3	96,3
2009	92,2	97,2	87,6	119,7	100,6
2010	94,8	93,8	83,7	122,9	94,8
2011	96,0	99,8	79,8	124,4	91,2
2012	96,1	96,0	87,2	130,3	88,6
mittlere Lagewertigkeit	80 €/m ²	56 €/m ²	36 €/m ²	26 €/m ²	87 €/m ²
mittlere Fläche	675 m ²	790 m ²	805 m ²	770 m ²	520 m ²
Kauffallanzahl seit 1995	1.532	2.467	876	361	1.230

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. Im Mittelbarnim ist nach Jahre andauerndem Abwärtstrend ein leichter Anstieg des Bodenpreisniveaus zu verzeichnen.

5.2.3 Umrechnungskoeffizienten

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

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

Hinweise:

1. Die Umrechnungskoeffizienten für übergroße Grundstücke finden nur Anwendung, wenn das jeweils zu bewertende Grundstück nur in erster Reihe bebaubar ist.
2. Die im Zuge der Regressionsanalyse ermittelten Korrelationskoeffizienten (Maß für die Abhängigkeit von Größen) lassen auf einen geringen 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. 85 % der Kauffälle. Im weiteren Metropolenraum ist ein verbleibender Anteil von ca. 15 % zu verzeichnen.

Selektionsansatz:

- Lage:
 - a) ausgewählte Wohnparks mit kontinuierlicher Marktbeteiligung (Gemarkungen Ahrensfelde, Barnau, Schwanebeck, Wandlitz, Zepernick)
 - b) allgemeine Wohnlage
 - berlinangrenzend (Gemeinden Ahrensfelde u. Panketal)
 - Südbarnim (Stadt Barnau 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: 2008 – 2012
- Beitragsrechtlicher Zustand: erschließungsbeitragsfrei nach BauGB, in Wohnparks auch nach KAG
- Grundstücksgrößen: 300 m² bis 1400 m²
- Grundstücksbreiten: 10 m bis 30 m

Kauffallanzahl:

- allgemeine Ortslage: 808 (ohne Nordbarnim)
- Wohnparks: 183

Abbildung 21

Umrechnungskoeffizienten für die Abhängigkeit des Bodenwertes von der Fläche- Stand Januar 2013 -

Fläche [m ²]	berlin- angrenzend	Südbarnim	Mittelbarnim	Wohnparks
350	1,07	1,17	1,16	1,06
400	1,06	1,15	1,14	1,05
450	1,05	1,13	1,12	1,03
500	1,04	1,11	1,10	1,01
550	1,03	1,10	1,09	1,00
600	1,02	1,08	1,07	0,99
650	1,01	1,06	1,05	0,97
700	1,00	1,04	1,03	0,96
750	0,99	1,03	1,02	0,95
800	0,98	1,01	1,00	0,94
850	0,97	0,99	0,98	-
900	0,97	0,97	0,97	-
950	0,96	0,96	0,95	-
1.000	0,95	0,94	0,93	-
1.050	0,94	0,92	0,91	-
1.100	0,94	0,90	0,90	-
1.150	-	0,89	0,88	-
1.200	-	0,87	0,86	-
1.250	-	0,85	0,84	-

Gegenüber den Vorjahren sind in den berlinangrenzenden Gemeinden und in den Wohnparks geringere Zu- und Abschläge zu verzeichnen. Gleichfalls wurde eine geringe Signifikanz ermittelt (Korrelationskoeffizient = 0,2), so dass zu einem **vorsichtigen Umgang bei der Grundstücksgrößenanpassung** in den betreffenden Gebieten geraten wird. Ähnliche Ergebnisse sind für den Süd- und Mittelbarnim ermittelt worden. Der Korrelationskoeffizient beträgt hier 0,3.

Beispiel für Anwendung der Umrechnungskoeffizienten:

gegeben Bodenrichtwert (Zepernick, Zentrum) 70 €/m²
 Größe des Bewertungsobjekts (BO) 450 m² → Koeffizient = 1,05
 Größe des Richtwertgrundstücks (RG) 600 m² → Koeffizient = 1,02

gesucht: an die Grundstücksgröße **angepasster Bodenwert**

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

$$\text{angepasster Bodenwert} = \frac{1,05}{1,02} \times 70 \text{ €/m}^2 = \underline{\underline{72 \text{ €/m}^2}}$$

5.2.4 Eckgrundstücke und Bauland in zweiter Reihe

Eckgrundstücke

Im Jahr 2012 wurden 22 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

In den Jahren 2010 - 2012 wurden insgesamt 31 Kauffälle, die in zweiter Reihe gelegen sind, registriert. Für Hammergrundstücke wurden je Quadratmeter im Durchschnitt so viel wie für Grundstücke in erster Reihe gezahlt. Grundstücke in zweiter Reihe, die über ein Geh-, Fahr und Leitungsrecht erschlossen sind, kosten je Quadratmeter ca. 5 % weniger als in der ersten Reihe.

5.3 Geschosswohnungsbau

Für erschlossene Grundstücke in städtischen Lagen (Mehrfamilienhausgebiete in Bernau und Eberswalde) wurden im Jahr 2012 sechs verwertbare Kauffälle registriert. Die Kaufpreise lagen in einer Spanne von 23 €/m² - 90 €/m².

5.4 Gewerbliche Bauflächen

Im Berichtszeitraum wurden 24 Kauffälle gewerblich nutzbarer Bauflächen mit einer Gesamtgröße von 12,1 ha registriert.

Gewerbliche Bauflächen wurden im Landkreis Barnim im Allgemeinen zu Preisen von rd. **5 - 60 €/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 BauGB 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 - 2012 zu Grunde.

Für die Entwicklungsstufe **Bauerwartungsland** wurden 33 **Kauffälle** und für **Rohbauland** 37 **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 - 2012

Entwicklungsstufe	Verhältnis		Anzahl der Kauffälle	Flächenspanne [ha]
	Mittel	Spanne		
Bauerwartungsland	25 %	2 - 55 %	33	0,1 - 7,5
Rohbauland				
a) Bebauung großer Baulücken	47 %	25 - 74 %	16	0,2 - 2,5
b) B-Plan-Gebiete (Brutto-Rohbauland)	34 %	15 - 67 %	21	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 und Stolzenhagen** sowie auf die Erholungsgrundstücke in der **Gemeinde Schorfheide**. Um Aussagen treffen zu können, wird auf Kauffälle der Geschäftsjahre 2000 bis 2012 zurückgegriffen. Ausnahme bildet der Rahmer See. Hier wurde aufgrund der geringen Kauffallanzahl auch das Jahr 1998 mit einbezogen.

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

► Wohnbaugrundstücke am Wandlitz-, Stolzenhagener und Rahmer See

Insgesamt standen **52 verwertbare Kauffälle** aus den Jahren **1998 - 2012** 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 1998 - 2012

	Wandlitzsee			Stolzenhagener See			Rahmer See	
Kaufpreismittel gesamt [€/m ²]	128			104			89	
mittl. Grundstücksgröße [m ²]	1.850			1.600			1.500	
Anzahl der Kauffälle	23			22			7	
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	141	104	105	104	95	80
mittl. Grundstücksgröße [m ²]	1.800	1.900	1.800	1.300	1.600	1.700	2.100	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.B. 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 2002 – 2012

Kaufzeitpunkt	Kaufpreis am Wandlitzsee [€/m ²]	Grundstücksgröße	Kaufpreis am Stolzenhagener See [€/m ²]
2002	109	1.000	121
2003	113	1.250	111
2004	117	1.500	103
2005	120	1.750	97
2006	124	2.000	92
2007	128	2.250	88
2008	132	2.500	84
2009	136	-	-
2010	140	-	-
2011	143	-	-
2012	147	-	-
Kauffallanzahl	18	Kauffallanzahl	22
Korrelationskoeffizient (Kaufpreis/Zeitpunkt)	0,4	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 31.12.2012

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	65	245
Stolzenhagener See	120	55	220
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 135 % 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	21.000 €	(5.000 € - 35.000 €)

Wandlitzsee

2010 - 2012	17 Kauffälle		
	Ø Preis	19 €/m²	(4 €/m ² - 41 €/m ²)
	Ø Fläche	790 m²	(275 m ² - 1.765 m ²)
	Ø Kaufpreis	13.100 €	(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 31.12.2012 liegt hier bei **40 €/m²**.

Bodenrichtwerte für Grundstücke abseits des Üdersees liegen zum 31.12.2012 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 2012 lagen **88 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	44
- Kommune	23
- Grundstücksgesellschaft/ Bauträger	12
- natürliche Personen	9

Abbildung 27

Erbbauzinssätze (aus 1998 bis 2012)

geplante bzw. vorhandene Bebauung	Erbbauzinssatz	Vertragsabschluss	Anzahl
Ein- oder Zweifamilienhaus - geplant	4,0 - 5,0 %	2008 - 2012	73
Ein-, Zwei- o. Mehrfamilienhaus - vorhanden	3,0 - 5,0 %	2007 - 2011	12
Wochenendhaus	4,0 - 5,0 %	2000 - 2012	97
gewerbliche Nutzung (z.B. Mehrzweck-/Werkstattgebäude, Tankstelle, Heizhaus, Garagen)	4,0 - 7,0 %	1998 - 2012	17
gastronomische Einrichtung	4,0 - 6,2 %	2004 - 2012	6
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 2012 nur für das Berliner Umland vor.

6. Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

6.1 Allgemeines

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

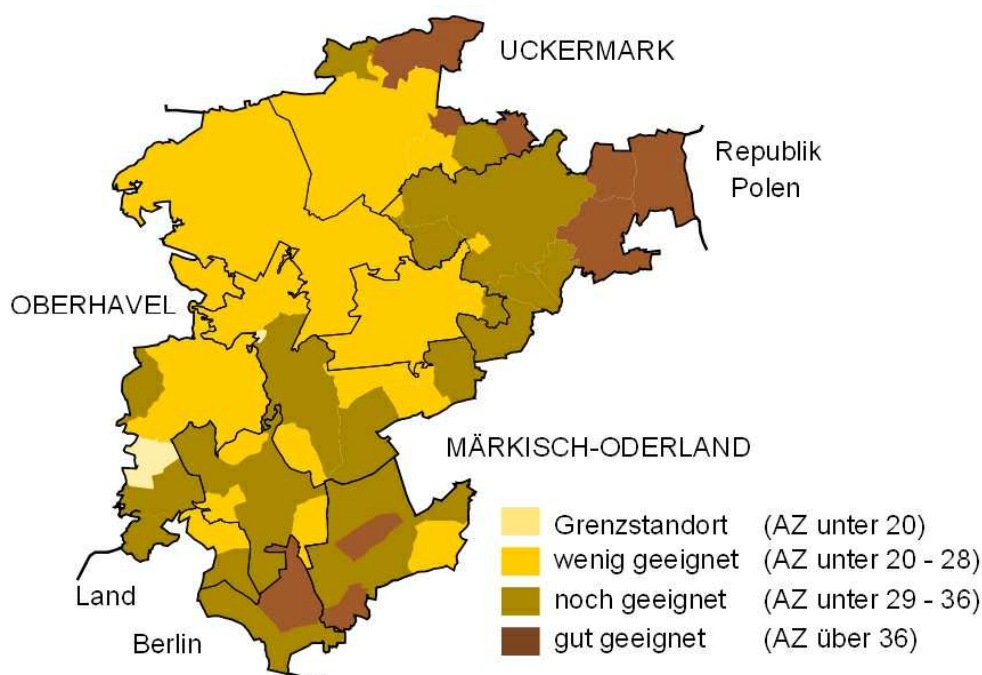
- Acker- und Grünland
- Waldflächen
- Sonderkulturen (z. B. Spargel, Erdbeeren)
- Dauerkulturen (z. B. Obstplantage, Baumschule)
- Geringst- und Unland
- Besondere Agrarflächen
- Landwirtschaftliche Betriebe.

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 **19 % aller Kauffälle** von land- und forstwirtschaftlichen Flächen des Geschäftsjahres 2012 **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 2012 und 2011 wurden die folgenden Wertverhältnisse aus den zur Auswertung geeigneten Kauffällen ermittelt.

Abbildung 29

Kaufpreise landwirtschaftlicher Flächen 2012 und 2011

Art der Nutzung	Kaufpreismittel [€/m ²]		Anzahl der Kauffälle		Kaufpreisspanne [€/m ²]		mittlere Acker-/ Grünlandzahl	
	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011
reines Ackerland BU ¹	0,67 (4,0 ha) ²	0,67 (13,1 ha)	31	29	0,15 - 1,11	0,19 - 1,25	20 - 45	15 - 45
WM ³	0,56 (3,7 ha)	0,48 (5,5 ha)	42	30	0,10 - 1,11	0,17 - 1,20	15 - 40	20 - 55
ehem. Amt Oderberg	0,60 (3,4 ha)	0,49 (6,5 ha)	13	17	0,32 - 0,97	0,19 - 0,89	25 - 50	20 - 55
reines Grünland	0,42 (1,3 ha)	0,36 (1,2 ha)	23	28	0,14 - 0,87	0,08 - 1,06	25 - 45	20 - 40
Acker- und Grünland mit Besonderheiten								
- Erwerb nach EALG ⁴	- (-)	0,52 (1,0 ha)	-	2	-	0,51 - 0,53		
- besondere Flächen⁵								
Acker bebauungsnah	0,57 (3,7 ha)	0,60 (3,2 ha)	16	15	0,50 - 0,64	0,16 - 1,15		
Grünland bebauungsnah	0,35 (1,2 ha)	0,48 (0,5 ha)	11	6	0,10 - 0,94	0,30 - 0,92		
außeragrарische Nutzung	1,54 (1,2 ha)	1,09 (0,3 ha)	7	7	0,50 - 3,32	0,76 - 1,74		
- geplante Nutzung:								
Autobahn	0,75	0,80	27	16	0,42 - 1,21	0,30 - 1,10		
Straße	1,01	0,78	9	2	0,56 - 1,11	0,56 - 1,00		
Rad- und Gehweg	0,67	1,11	18	1	0,28 - 1,60	-		
Ausgleichsfläche §14 BbgNatSchG ⁶	0,56	-	1	-	-	-		

1 Berliner Umland

2 mittlere Fläche

3 Weiterer Metropolitanraum

4 Entschädigungs- und Ausgleichsleistungsgesetz

5 **Besondere Agrarlandflächen** sind beispielsweise land- und forstwirtschaftliche Flächen, die im Außenbereich gelegen, für eine außeragrарische Nutzung in Frage kommen. Diese Flächen sind insbesondere durch ihre landwirtschaftliche 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 Flächen mit höherer Bodenqualität auch höhere Kaufpreise erzielen und dass größere Flächen zu einem höheren oder geringeren Preis veräußert werden, lassen sich nicht belegen.

Abbildung 30

Untersuchung zur Abhängigkeit des Kaufpreises von der Bodenqualität

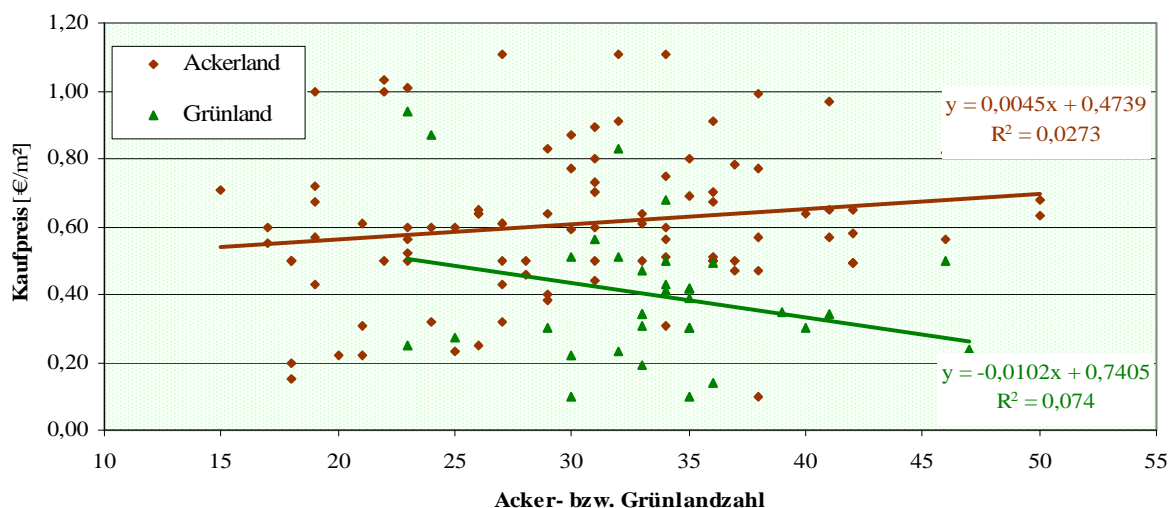
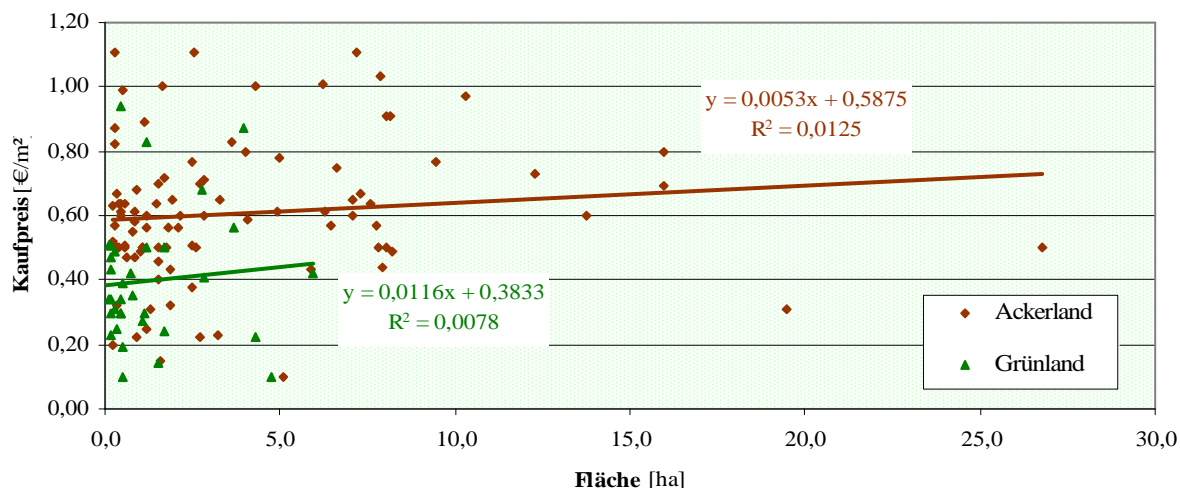


Abbildung 30

Untersuchung zur Abhängigkeit des Kaufpreises von der Grundstücksfläche



6.3 Forstwirtschaftliche Flächen

6.3.1 Preisniveau

Abbildung 32

Kaufpreise forstwirtschaftlicher Flächen 2012 und 2011

Art der Nutzung	Kaufpreismittel ¹ [€/m ²]		Anzahl der Kauffälle		Kaufpreisspanne [€/m ²]	
	2012	2011	2012	2011	2012	2011
Waldflächen - freie Feldlage	0,52 (1,9 ha) ²	0,37 (3,2 ha)	39	38	0,10 - 1,48	0,08 - 1,00
Waldflächen - bebauungsnah³	0,56 (2,0 ha)	0,47 (1,6 ha)	9	6	0,20 - 1,19	0,20 - 0,70
Waldflächen - Erwerb nach EALG⁴	0,25 (4,3 ha)	0,14 -3,4	13	11	0,05 - 1,30	0,05 - 0,45
Waldflächen geplante Nutzung: Autobahn	0,45	0,49	24	6	0,10 - 1,64	0,35 - 0,55

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 2002 bis 2012

Jahr	Kaufpreismittel [€/m ²]	Anzahl der Kauffälle	Kaufpreisspanne [€/m ²]
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
2012	0,52	39	0,10 - 1,48

Für 48 der Kauffälle für Waldflächen aus dem Zeitraum 2009 - 2012 liegen jeweils getrennte Kaufpreise für den Waldboden und den Aufwuchs vor. Der Anteil des Grund und Bodens am Gesamtkaufpreis beträgt ca. 37 %.

2012 wurden für den **Waldboden** im Durchschnitt **0,19 €/m²** gezahlt. Diesem Durchschnittswert liegen 21 Kauffälle zu Grunde.

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 – 2012 liegen **18 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 **2012** konnten **12 verwertbare Kauffälle** mit einem durchschnittlichen Kaufpreis von **0,18 €/m²** (Spanne 0,06 – 0,43 €/m²) registriert werden. Der Preis ist gegenüber 2011 (0,25 €/m²) zurückgegangen.

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

Von **2000 bis 2012** gab es für derartig genutzte Flächen **20 Verkäufe** mit einem mittleren Kaufpreis von **0,98 €/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.

► *Pferdekoppel*

Für den Zeitraum **2000 - 2012** konnten **13 verwertbare Kauffälle** mit einem durchschnittlichen Kaufpreis von **1,30 €/m²** (Spanne 0,41 – 4,22 €/m²) registriert werden. Hierbei handelt es sich um ortsnah gelegene Flächen in einer Größenspanne von 1.000 m² - 89.000 m².

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 - 2012

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 - 2012 liegen **14 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	31	7 - 70	14	2004 - 2012

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 **58 %** (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 mit Wochenendhäusern bebaute Grundstücke, die im Flächennutzungsplan als Fläche der Land- und Forstwirtschaft dargestellt sind, wurden in den vergangenen Jahren im Durchschnitt 57 % des Bodenrichtwertes der jeweils nächstgelegenen Sonderbaufläche Erholung (lt. Flächennutzungsplan) gezahlt.

Abbildung 36

Wochenendgrundstücke im Außenbereich – Bodenwert

Jahr	Kaufpreis / Bodenrichtwert *			mittl. Fläche [m ²]
	Mittel [%]	Spanne [%]	Anzahl	
2012	60	15 - 90	14	720
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

* 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 auch 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 in der Regel auf den **Berichtszeitraum 2012**.

► Arrondierung mit Baulandteilflächen

Im Jahr 2012 wurden **82 verwertbare Zukäufe** zu 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	34	11 - 100	52	9 - 75	4 - 385	91
seitlich	24	38 - 167	83	9 - 80	7 - 330	121
rückwärtig	21	30 - 113	68	12 - 60	14 - 397	185
mittig ²	14	18 - 120	74	5 - 60	7 - 370	161

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 den Jahren 2009 – 2011 herangezogen.

Es ist festzustellen, dass **für überbaute Baulandteilflächen zum Teil höhere Kaufpreise** als für nicht überbaute gezahlt werden. Untersuchungen ergaben, dass im Jahr 2012 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	65
40	53
50	44
60	39
70	35
80	31
Kauffallanzahl	34
Korrelationskoeffizient (Kaufpreis TF / umlieg. BRW)	-0,6

► **Arrondierung mit privaten Grünflächen**

Im Geschäftsjahr **2012** wurden im Landkreis Barnim insgesamt **28 private Grünflächen** (inkl. Grabeland sowie Hausgärten) verkauft. Die Kaufpreisspanne beträgt **1,15 – 10,00 €/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 – 2012.

Abbildung 39

Private Grünflächen

Lage der Grünflächen	Kaufpreis			mittl. Fläche [m ²]	mittl. BRW ¹ [€/m ²]
	Mittel [€/m ²]	Spanne [€/m ²]	Anzahl		
allgemeine Ortslage	5,35	1,15 - 10,00	28	590	33
Wohnpark	6,65	4,00 - 10,00	15	440	60

¹: Bodenrichtwert

Bei den in der allgemeinen Ortslage gelegenen Grünflächen wurde der Zusammenhang zwischen der veräußerten Fläche und dem Kaufpreis je Quadratmeter sowie zwischen dem Bodenrichtwert des umliegenden Baulandes und dem Kaufpreis je Quadratmeter untersucht. In beiden Fällen ist nur eine sehr geringe Abhängigkeit festgestellt worden (Korrelationskoeffizient jeweils 0,2).

Die veräußerten privaten Grünflächen weisen einer Spanne von 30 m² bis 1.730 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 - 2012 zugrunde.

Abbildung 40

Besondere Agrarflächen

Art der Nutzung	Kaufpreis			mittl. Fläche [m ²]	Zeitraum
	Mittel [€/m ²]	Spanne [€/m ²]	Anzahl		
- landwirtschaftlich	1,20	0,30 - 2,38	24	1.510	2011 - 2012
- forstwirtschaftlich	1,57	0,87 - 2,27	11	1.530	2009 - 2012

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	
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
2012	11,90	2,70 - 36,50	8	920
2003 - 2012	8,70	2,34 - 36,50	67	685

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 2012 liegen dem Gutachterausschuss 11 Kauffälle für *Dauerkleingärten einschließlich der Bebauung* (Gartenhaus) vor. Die Kaufpreise liegen in einer Spanne von 1.000 – 65.000 € (Mittel: 24.900 €). Diese Grundstücke weisen Größen von 500 – 1.465 m² (Mittel: 810 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)	3,75 9.000 m ²	0,55 - 11,25 700 - 29.000 m ²	23	2000 - 2012
Campingplätze	5,30 40.600 m ²	1,35 - 9,70 2.600 - 26.200 m ²	9	2000 - 2012
sonstige Freizeiteinrichtungen (z.B. Schützen-, Wassersportverein)	6,85 12.700 m ²	3,20 - 11,50 900 - 26.200 m ²	10	2000 - 2012

7.5 Gewässerflächen

Abbildung 43

Art der Nutzung	Kaufpreis			Zeitraum
	Mittel [€/m ²]	Spanne [€/m ²]	Anzahl	
Gewässerflächen	0,20 27,9 ha	0,12 - 0,32 0,05 - 211,7 ha	20	2003 - 2012

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)	3,30 64.200 m ²	0,45 - 7,50 300 - 751.200 m ²	34	2004 - 2012
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 1.230 m ²	2,00 - 7,67 50 - 4.800 m ²	20	2000 - 2012
KFZ-Parkplätze	6,60 3.400 m ²	2,45 - 10,00 250 - 10.200 m ²	7	2006 - 2012

► Verkehrsflächen

Abbildung 46

Art der Nutzung	Kaufpreis			Zeitraum
	Mittel [€/m ²]	Spanne [€/m ²]	Anzahl	
nachträglicher Grunderwerb ¹ (zuvor bereits Gemeinbedarfsfläche)	1,35	0,50 - 3,05	44	2012
aus dem Teilmarkt unbebaute Baulandflächen abgetreten (z.B. Ausbau von Straßen, Bau von öffentl. Gebäuden, Bau von Parkplätzen)	81%	35 % - 106 %	25	2012
aus dem Teilmarkt land- u. forstwirtschaftliche Flächen abgetreten (z.B. Straßen- und Autobahnbau)	siehe Pkt 6.2.1/ 6.3.1			
Bahnanlagen	0,70	0,10 - 2,00	14	2000 - 2012

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 - 2012
im Siedlungsgebiet	4,90	1,00 - 14,75	20	2008 - 2012
im Erholungsgebiet	5,00	1,00 - 9,20	20	2008 - 2012
im Gewerbegebiet	3,00	1,00 - 5,10	9	2009 - 2012
im Landwirtschaftsgebiet	0,72	0,12 - 2,10	20	2009 - 2012

8. Bebaute Grundstücke

8.1 Allgemeines

Der Grundstücksmarkt für bebaute Bauflächen war im Jahr 2012 durch eine *steigende Nachfrage* bzgl. der Anzahl der Kauffälle gegenüber dem Vergleichszeitraum 2011 geprägt. Die Anzahl der Kauffälle liegt bei 940. Der Geldumsatz lag mit 125 Mio € um 18 % unter dem Vorjahresniveau (154 Mio €). Der Flächenumsatz ist mit 256 ha gegenüber dem Vorjahr (257 ha) nahezu konstant.

8.2 Freistehende Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser

Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr des Jahres 2012 wurden im gesamten Landkreis 330 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (EFH/ZFH) mit einem Gesamtwert von rd. 45,3 Mio € und einer Gesamtfläche von rd. 37,7 ha gehandelt. Aus statistischen Gründen konnten nur ca. 84 % 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]
alle Wohnlagen						
EFH gesamt	193	150.000	810	78	117.000	830
bis BJ 1990	110	114.000	890	56	97.000	840
BJ 1991 - 2010	80	198.000	720	18	165.000	830
BJ 2011 - 2012	3	194.000	540	4	195.000	700
ZFH gesamt	4	218.000	810	2	182.000	710
bis BJ 1990	2	102.000	880	1	123.000	1.060
ab BJ 1991	2	333.000	760	1	240.000	360
davon in Wohnparks/ Wohnanlagen						
EFH gesamt	15	198.000	530	2	255.000	790
BJ 1991 - 2010	14	200.000	530	-	-	-
BJ 2011 - 2012	1	162.000	540	2	255.000	790
ZFH gesamt	-	-	-	-	-	-
BJ 1991 - 2010	-	-	-	-	-	-
BJ 2011 - 2012	-	-	-	-	-	-

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
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
2012	135.000	318	202.000	12

8.2.3 Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinssatz

► Sachwertfaktoren

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 Sachwertfaktoren ermittelt.

Sie stellen das Verhältnis der tatsächlich erzielten Kaufpreise zu den im Sachwertverfahren errechneten Grundstückswerten dar.

Grundlage für die Ermittlung von Sachwertfaktoren 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 Sachwertfaktor 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

Am 18.10.2012 wurde die Richtlinie zur Ermittlung des Sachwertes veröffentlicht. Die Sachwertrichtlinie (SW-RL) gibt Hinweise für die Sachwertermittlung nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV). Im Wesentlichen führt sie die Normalherstellungskosten (NHK) 2010 ein, regelt die Bestimmung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer und schreibt die Anpassung des vorläufigen Sachwertes durch Sachwertfaktoren vor.

Der Gutachterausschuss im Landkreis Barnim hat für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser **erstmalig Sachwertfaktoren gemäß der Sachwertrichtlinie abgeleitet**. Das Ergebnis ist auf der Folgeseite dargestellt. **Ferner** werden die **Untersuchungsergebnisse des Vorjahres abgebildet**, damit dem Anwender in der Übergangszeit eine Wahlmöglichkeit bei der Wertermittlung bleibt. **Bitte beachten Sie jedoch die jeweiligen Untersuchungszeiträume.**

Die Sachwertfaktoren wurden einheitlich nach folgenden **Sachwertmodellen** abgeleitet:

Nutzung:	Wohnhäuser
Bodenwert:	zutreffender Bodenrichtwert, ggf. an die Merkmale des Einzelobjektes angepasst
Normalherstellungskosten:	<p>NHK 2000:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ohne Regionalisierung und Ortsgrößenanpassung - für freistehende Einfamilienhäuser (Typ 1) und Mehrfamilienhäuser (Typ 3) <p>Normalherstellungskosten 2000 gemäß 3.6.1.1 WertR 2002/2006</p> <ul style="list-style-type: none"> - für Reihenhäuser und Doppelhaushälften (Typ 2) <p>NHK-Berechnung abweichend nach Gebäudetyp 1 mit Korrekturfaktoren</p> <p>Doppelhaushälfte u. Reihenendhaus: -2 %, Reihenmittelhaus: -4 % (in Anlehnung an die Verfahrensweise der AG der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse f. Grundstückswerte in NRW)</p> <p>NHK 2010 (gemäß Sachwertrichtlinie):</p> <ul style="list-style-type: none"> - ohne Regionalisierung und Ortsgrößenanpassung - für freistehende Einfamilienhäuser (Typ 1) - inklusive Baunebenkosten
Baunebenkosten:	<p>NHK 2000:</p> <ul style="list-style-type: none"> 16 % für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, 14 % für Doppelhaushälften, Reihen- u. Mehrfamilienhäuser
Bruttogrundfläche:	DIN 277 (1987)
Baupreisindex (BPI):	<p>NHK 2000:</p> <p>des Bundes für neugebaute Ein- und Zweifamilien- bzw. für Mehrfamilienhäuser mittels umgerechneten Index, da BPI mit Basis Jahr 2005 = 100</p> <p>NHK 2010:</p> <p>des Bundes für Wohnhäuser mittels umgerechneten Index, da BPI mit Basis Jahr 2005 = 100</p>
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
(für NHK 2010 überarbeitetes RND-Modell, vgl. Anlage 4 der SW-RL)
- Außenanlagen:*** pauschale Schätzung in Höhe von 2 % bis 8 % des Gebäudewertes
- Besondere objektspezifische Merkmale:*** keine oder entsprechende Kaufpreisbereinigung
- 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 (aktuelle Untersuchung, gemäß SW-RL mit NHK 2010)

Datengrundlage:	39 verwertbare Kauffälle aus 2012 (unvermietete Objekte)
Gesamtnutzungsdauer:	70 Jahre
Restnutzungsdauer:	20 – 66 Jahre
Baujahr:	1900 – 2008
Bodenrichtwertniveau:	18 – 95 €/m ²

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

$$a) < 50 \text{ €/m}^2 \quad SWF = 46,953 \times \text{vorläufiger Sachwert}^{-0,3354}$$

$$b) \geq 50 \text{ €/m}^2 \quad SWF = 2,5935 \times \text{vorläufiger Sachwert}^{-0,0833}$$

Abbildung 50

Sachwertfaktoren (SWF) für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser 2012

vorläufiger Sachwert mit NHK 2010 [€]	SWF für Bodenrichtwertniveau	
	< 50 €/m ²	≥ 50 €/m ²
75.000	-	-
100.000	0,99	-
125.000	0,92	0,98
150.000	0,86	0,96
175.000	0,82	0,95
200.000	0,78	0,94
225.000	0,75	0,93
250.000	0,73	0,92
275.000	0,70	-
300.000	0,68	-
Kauffallanzahl	21	18
Durchschnitt	0,84	0,96
Spanne	0,55 - 1,1	0,65 - 1,3
Korrelationskoeffizient (SWF / vorläuf. Sachwert)	0,6	0,1

- ① Es besteht eine mittlere Abhängigkeit (Korrelationskoeffizient = 0,6) für das Bodenwertniveau < 50 €/m² zwischen dem vorläufigen Sachwert und dem Sachwertfaktor. Aus diesem Grund konnten mit Hilfe einer mathematischen Funktion obenstehende Sachwertfaktoren abgeleitet werden. Die zur Untersuchung herangezogenen Objekte mit einem BRW-Niveau < 50 €/m² sind überwiegend im Mittel- und Nordbarnim verteilt. Hingegen umfasst die Kategorie BRW-Niveau ≥ 50 €/m² überwiegend Verkäufe aus dem Berliner Umland.

Im Vergleich zum Weiteren Metropolenraum fallen die aktuellen Faktoren des Berliner Umlandes höher aus. Im Berliner Umland sind die Abschläge zum gerechneten vorläufigen Sachwert gering.

freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (Untersuchung im Jahr 2011 mit NHK 2000)

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 Bodenwertniveau

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

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

Abbildung 50

Sachwertfaktoren (SWF) für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser 2011

vorläufiger Sachwert mit NHK 2000 [€]	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
Kauffällanzahl	36	40
Korrelationskoeffizient (SWF / vorläuf. Sachwert)	- 0,6	- 0,6

- ① Es besteht eine mittlere Abhängigkeit zwischen dem vorläufigen Sachwert und dem Sachwertfaktor. Aus diesem Grund konnten mit Hilfe einer mathematischen Funktion obenstehende Sachwertfaktoren 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.

► **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

Gemäß Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Marktwert mittels mehrerer Wertermittlungsverfahren zu bestimmen. Um eine Einheitlichkeit zu erzielen, sollten die Eingangsgrößen für die jeweiligen Wertermittlungsverfahren (Sach- und Ertragswert) identisch sein. **Neben den aktuellen Liegenschaftszinssätzen, deren Ermittlung unter Bezugnahme der Sachwertrichtlinie** (insbesondere die Bestimmung der Gesamtnutzungsdauer und die Ermittlung der Restnutzungsdauer) **erfolgt, werden** wie bei den Sachwertanpassungsfaktoren **die Untersuchungsergebnisse des Vorjahres mit angegeben**. Dem Anwender bleibt somit in der Übergangszeit eine Wahlmöglichkeit bei der Wertermittlung. **Bitte beachten Sie die jeweiligen Untersuchungszeiträume.**

Die Liegenschaftszinssätze wurden einheitlich nach folgendem *Ertragswertmodell* abgeleitet:

Nutzung: Wohnhäuser
Bodenwert: zutreffender Bodenrichtwert, ggf. an die Merkmale des Einzelobjektes angepasst
Mieten: marktübliche Netto-Kaltmieten
Bewirtschaftungskosten: a) gem. WertR 2002/06 Anl. 3 – Zweite Berechnungsverordnung (II. BV)
 (Hinweis: bei Instandhaltungskosten: Bezugsfähigkeit mittels Ansatz des fiktiven Baujahres)
 b) gem. Sprengnetter, Immobilienbewertung, Marktdaten und Praxishilfen, 103. Ergänzt. 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
(für aktuelle Untersuchung → RND-Modell gemäß Anlage 4 der SW-RL)
- Besondere objektspezifische Merkmale:** keine oder entsprechende Kaufpreisbereinigung
- Iterationen:** 4
- nicht berücksichtigte Objekte:** Kleinhäuser bzw. Lauben, mehrere Wohnhäuser auf einem Grundstück, Außenbereichslagen, Objekte im Sanierungsgebiet, Bodenwert \geq Kaufpreis, RND $<$ 20 Jahre, Liegenschaftszins $<$ 0 %

Stichprobe freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (aktuelle Untersuchung)

Datengrundlage:	39 verwertbare Kauffälle aus 2012 (unvermietete Objekte)
Gesamtnutzungsdauer:	70 Jahre
Restnutzungsdauer (RND):	20 – 66 Jahre
Baujahr:	1900 – 2008
Bodenrichtwertniveau:	18 – 95 €/m ²
Wohnfläche:	rd. 85 – 230 m ² (Ø 130 m ²)
Nettokaltmiete:	3,00 – 7,00 €/m ²

Abbildung 51

Liegenschaftszinssatz für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (aktuelle Untersuchung)

RND [Jahre]	Liegenschaftszinssatz bei GND = 70 Jahre			
	Bodenrichtwert $<$ 50 €/m ² Bewirtschaftungskosten nach		Bodenrichtwert \geq 50 €/m ² Bewirtschaftungskosten nach	
	a) II. BV	b) Sprengnetter	a) II. BV	b) Sprengnetter
25	-	-	2,4 %	2,8 %
30	2,8 %	3,2 %	2,6 %	2,9 %
35	3,2 %	3,4 %	2,9 %	3,0 %
40	3,6 %	3,6 %	3,1 %	3,1 %
45	3,9 %	3,8 %	3,2 %	3,2 %
50	4,1 %	4,0 %	3,4 %	3,3 %
55	4,4 %	4,1 %	3,5 %	3,3 %
60	4,6 %	4,2 %	3,7 %	3,4 %
65	4,8 %	4,3 %	3,8 %	3,5 %
Durchschnitt	3,7 %	3,8 %	3,3 %	3,2 %
Spanne	2,0 - 5,4 %	2,3 - 5,8 %	0,7 - 5,5 %	1,2 - 5,1 %
Kauffallanzahl	21	21	18	18
k*	0,7	0,5	0,5	0,3

* 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.

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 2012 des Oberen Gutachterausschusses (OGA) im Land Brandenburg** dargestellt. Auszüge daraus können bei der Geschäftsstelle des OGA kostenpflichtig bezogen werden.

Stichprobe freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (Untersuchung im Jahr 2011)

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)
Nettokaltniete:	3,50 – 7,00 €/m ²

Abbildung 51

Liegenschaftszinssatz für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (Untersuchung im Jahr 2011)

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 u. 1/4 im Weiteren Metropolenraum).

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 Gebädefaktoren für bebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke des Landkreises Barnim“ .

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

Gebädefaktoren

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

Stichprobe:

- Kauffälle aus dem Jahr 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 Sachwertfaktoren, 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 2012 wurden im gesamten Landkreis 90 Reihenhäuser und Doppelhaushälften (RH/DHH) mit einem Gesamtwert von rd. 11,7 Mio € und einer Gesamtgrundstücksfläche von rd. 4,3 ha gehandelt. Aus statistischen Gründen konnten davon 89 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
alle Wohnlagen						
DHH gesamt	34	161.000	475	25	101.000	730
bis BJ 1990	8	138.000	725	23	97.000	730
ab BJ 1991	26	168.000	400	2	143.000	680
RMH gesamt	10	129.000	195	2	112.000	485
bis BJ 1990	-	-	-	1	99.000	535
ab BJ 1991	10	129.000	195	1	125.000	435
REH gesamt	13	134.000	285	5	79.000	450
bis BJ 1990	-	-	-	2	35.000	390
ab BJ 1991	13	134.000	285	3	108.000	490
davon in Wohnparks/ Wohnanlagen						
DHH gesamt	11	165.000	360	-	-	-
BJ 1991 - 2010	11	165.000	3602	-	-	-
BJ 2011 - 2012	-	-	-	-	-	-
RMH gesamt	8	127.000	180	-	-	-
BJ 1991 - 2010	8	127.000	180	-	-	-
BJ 2011 - 2012	-	-	-	-	-	-
REH gesamt	8	127.000	240	1	125.000	385
BJ 1991 - 2010	8	127.000	240	1	125.000	385
BJ 2011 - 2012	-	-	-	-	-	-

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
2007	106.000	83
2008	113.000	101
2009	115.000	96
2010	115.000	120
2011	112.000	89
2012	130.000	90

8.3.3 Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinssatz

Bei Reihenhäusern und Doppelhaushälften hat der Gutachterausschuss die erforderlichen Daten entsprechend den auf den Seiten 43 ff. erläuterten Modellen analysiert.

► Sachwertfaktoren (Untersuchung im Jahr 2011)

Datengrundlage:	40 verwertbare Kauffälle aus 2011
Gesamtnutzungsdauer:	60 – 80 Jahre
Restnutzungsdauer:	20 – 76 Jahre
Baujahr:	1928 – 2007
Bodenrichtwertniveau:	16 – 130 €/m ²

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

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

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

Abbildung 55

Sachwertfaktoren (SWF) für Reihenhäuser/ Doppelhaushälften im Landkreis Barnim

vorläufiger Sachwert [€]	SWF für Bodenrichtwertniveau	
	≤ 55 €/m ²	> 55 €/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 (SWF / vorläuf. Sachwert)	- 0,6	- 0,4

- ① Die abgeleiteten Sachwertfaktoren 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 (Untersuchung im Jahr 2011)**

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 (Untersuchung im Jahr 2011)

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 Sachwertfaktoren, S. 53 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 **2012** liegen **160 Kauffälle und 21 Mitteilungen über die Zwangsversteigerung von Eigentumswohnungen** vor.

8.4.1 Preisniveau

► Erstverkäufe von Wohnungen 2010 – 2012

Abbildung 58

Erstverkäufe von Wohnungen 2010 – 2012

Kaufzeitraum	Preis [€/m ² Wohnfläche]		Wohnungsgröße [m ²]		Anzahl der Kauffälle
	Mittel	Spanne	Mittel	Spanne	
2010	1.490	1.250 - 1.700	76	69 - 110	5
2011	1.620	1.470 - 1.670	73	70 - 83	4
2012	-	-	-	-	0

► 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	1.010	290 - 1.690	75	42 - 140	98
≥ 2*	840	430 - 1.790	72	44 - 110	18

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 2012 *teurer als unvermietete* Objekte (ca. 10 %).
3. Die *Nettokaltmiete* beträgt im Durchschnitt **5,75 €/m² Wohnfläche** (Spanne: 3,80 – 9,25 €/m² Wohnfläche). Diesem Wert liegen Angaben aus 53 Kauffällen zugrunde.
4. In 2012 betreffen 95 % aller Wohnungen aus Abbildung 59 Gemeinden des Berliner Umlandes, 5 % 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	
2012	1.040	650 - 1.520	105	60 - 130	7

Abbildung 61

Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, Baujahr vor 1990 (ohne Plattenbau)

Kaufzeitraum	Preis [€/m ² Wohnfläche]		Wohnungsgröße [m ²]		Anzahl der Kauffälle
	Mittel	Spanne	Mittel	Spanne	
2010 - 2012	840	250 - 1.300	75	45 - 155	19

Abbildung 62

Wohnungen in saniertem Altbau, Baujahre 1958 - 1989 (überwiegend Plattenbau)

Lage	Preis [€/m ² Wohnfläche]		Wohnungsgröße [m ²]		Anzahl der Kauffälle
	Mittel	Spanne	Mittel	Spanne	
Bernau	1.120	410 - 1.770	59	41 - 84	25
Eberswalde	800	485 - 1.200	63	50 - 89	14

Beachte zu Abbildung 62:

1. Aufgrund der geringen Anzahl an Kauffällen aus dem Geschäftsjahr 2012 wurde hier *zusätzlich* auf *Kauffälle aus 2009 – 2011* zurückgegriffen.
2. Die *Nettokaltmiete* liegt im Durchschnitt bei **5,20 €/m² Wohnfläche** (Spanne: 4,20 - 6,00 €/m² Wohnfläche). Diesem Wert liegen Angaben aus 19 Kauffällen der Geschäftsjahre 2009 – 2012 zugrunde.

► **PKW-Stellplätze – Kaufpreise und Mieten**

Die folgenden Aussagen beziehen sich auf Kauffälle der Jahre 2011 - 2012.

Abbildung 63

Kaufpreise und Mieten von PKW-Stellplätzen

Lage	Kaufpreis [€/m ²]		Anzahl	Miete [€/Monat]		Anzahl
	Mittel	Spanne		Mittel	Spanne	
im Freien	6.000	4.000 - 7.000	7	19	12 - 40	19
in Tiefgarage	5.300	2.000 - 10.000	15	34	25 - 50	34

8.4.2 Preisentwicklung

Die aufgeführten Eigentumswohnungen wurden zwischen 1999 und 2010 errichtet.

Abbildung 64

Preisentwicklung bei Erstverkäufen von Eigentumswohnungen 2000 – 2012

Jahr	Kaufpreis			Wohnfläche
	Mittel [€/m ² Wfl.]	Spanne [€/m ²]	Anzahl	Mittel
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
2012	-	-	-	-
2000 - 2012	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 **2012** sind **13 Kauffälle und 2 Mitteilungen über die Zwangsversteigerung von Teileigentum** registriert.

Dem Gutachterausschuss liegen nur wenige Kauffälle über **gewerblich genutztes Teileigentum** vor. Die Kauffälle ab dem Jahr 2006 sind im Folgenden aufgeführt.

Abbildung 65

Kaufpreise für gewerblich genutztes Teileigentum ab 2006

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>	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
	2012	840	360 - 1.190	4

Für nicht gewerblich genutztes Teileigentum (hier: Erholungsnutzung) wurden im Zeitraum 2006 – 2012 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
2012	20.800	10.000 - 30.000	370	10
2006 - 2012	18.500	8.000 - 45.000	-	56

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 63 Mehrfamilienhäuser mit einem Gesamtumsatz von rd. 12,0 Mio € und einer Gesamtgrundstücksfläche von rd. 12,0 ha gehandelt.

8.6.1 Preisniveau

Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wurden 51 Mehrfamilienhausgrundstücke gehandelt. Für die Stadt Eberswalde wurden 23 Kauffälle registriert mit Preisen in einer Spanne von rd. 22.000 bis 450.000 €. Für die Stadt Bernau bei Berlin liegen 8 Kauffälle in einer Kaufpreisspanne von 51.000 bis 1,3 Mio € vor.

Abbildung 67

Kaufpreise von mit MFH bebauten Grundstücken aus dem Jahr 2012

Berliner Umland			Weiterer Metropolitanraum		
Anzahl Kauffälle	mittlerer Kaufpreis Preisspanne [€]	Grundstücksfläche	Anzahl Kauffälle	mittlerer Kaufpreis Preisspanne [€]	Grundstücksfläche
21	222.000 35.000 - 1.300.000	1.600	30	190.000 22.000 - 450.000	1.300

► Geschosswohnungsbau

Für den Untersuchungszeitraum 2002 – 2012 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

Kaufpreise von mit Geschosswohnungen bebauten Grundstücken aus dem Jahr 2012

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

Diese Kaufpreise je Quadratmeter Wohnfläche beinhalten neben dem Gebäude- auch den Grundstücksanteil.

8.6.2 Sachwertfaktoren 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).

► Sachwertfaktoren (SWF mit NHK 2000)

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 €/m ²
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 Sachwertfaktor im Berliner Umland beträgt 0,75 und im Weiteren Metropolenraum 0,65.

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

Abbildung 69

Sachwertfaktoren für Mehrfamilienhäuser

vorläufiger Sachwert [€]	Sachwertfaktor
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 (SWF / vorläuf. Sachwert)	- 0,4

- ① Die abgeleiteten Sachwertfaktoren 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 (Untersuchung im Jahr 2011)**

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 43 Geschäfts- und Verwaltungsgebäude im Gesamtwert von rd. 12,4 Mio € und einer Gesamtgrundstücksfläche von rd. 13,1 ha gehandelt.

Davon konnten 27 Kauffälle dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zugeordnet werden.

8.7.1 Preisniveau

Abbildung 71

Kaufpreise von mit Geschäfts- und Verwaltungsgebäuden bebauten Grundstücken 2012

Gebäudeart	Berliner Umland			Weiterer Metropolitanraum		
	Anzahl Kauf-fälle	mittlerer Kaufpreis Spanne [€]	Grdst.-fläche	Anzahl Kauf-fälle	mittlerer Kaufpreis Spanne [€]	Grdst.-fläche
Wohn- und Geschäftshäuser	1	66.000 -	2.400	10	194.000 98.000 - 290.000	1.100
Büro- und Verwaltungsgebäude (inkl. Praxen)	3	260.000 80.000 - 480.000	3.000	9	97.000 30.000 - 210.000	4.300
Verkaufshallen, u.a. Einzelhandels-/Baumärkte	1	1,2 Mio -	6.300	3	590.000 110.000 - 1,3 Mio	4.900

8.7.2 Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinssatz

Für die Ableitung von Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinssätzen liegen für Wohn- und Geschäftshäuser im Jahr 2012 nicht genügend verwertbare Kauffälle vor.

Es wird auf die Liegenschaftszinssätze des Landes Brandenburg verwiesen.

8.8 Gewerbe- und Industrieobjekte

Im Berichtszeitraum wurden im gesamten Landkreis 29 Kauffälle (u.a. Lagergebäude, Produktionsgebäude, Werkstätten) im Gesamtwert von rd. 9,0 Mio € und einer Gesamtgrundstücksfläche von rd. 43,2 ha gehandelt.

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

Abbildung 72

Umsatz bebauter Gewerbe- und Industrieobjekte 2012

Gebäudeart	Berliner Umland			Weiterer Metropolitanraum		
	Anzahl Kauf-fälle	mittlerer Kaufpreis Spanne [€]	Grdst.-fläche	Anzahl Kauf-fälle	mittlerer Kaufpreis Spanne [€]	Grdst.-fläche
Lagergebäude	4	194.000 45.000 - 500.000	5.200	2	57.000 47.000 - 67.000	8.600
Scheunen, Schuppen	1	27.000 -	700	-	- -	-
Produktions- und Industriebauten	1	2,8 Mio -	53.000	1	100.000 -	5.600
Werkstätten	1	70.000 -	4.400	2	173.000 36.000 - 310.000	6.700

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
Schönnow - Gewerbepark	23,00	60	21	300
Stadt Eberswalde				
TGE mit Innozent	87,5	55	67	1.216
Gemeinde Schorfheide				
Finowfurt - Gewerbepark	20,4	98	79	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 2013

8.9 Sonstige bebaute Objekte

Im Jahr 2012 wurden im Landkreis Barnim **19 Grundstücke**, davon 10 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. **1,4 Mio €** und einer Gesamtgrundstücksfläche von rd. **14,7 ha** verkauft.

8.9.1 Preisniveau

Abbildung 74

Preisniveau sonstiger bebauter Grundstücke 2007 – 2012

Gebäudeart	Anzahl Kauffälle 2007 - 2012 (2012)	Kaufpreismittel Spanne [€]	Grundstücks- fläche [m ²]
Gebäude für Freizeitwecke	7 (1)	212.000 50.000 - 595.000	9.400
Gebäude für Beherbergung (Hotel, Gaststätte, Pension, Ferienlager)	40 (2)	223.000 3.000 - 1,2 Mio	26.700
Ausbildungsstätten	9 (4)	144.000 30.000 - 405.000	5.600
Gebäude für soziale Einrichtungen (Wohnheime)	9 (1)	163.000* 9.000 - 550.000	6.700
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)	17 (2)	19.000 1.000 - 120.000	550
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 GrundstücksgroÙe von **10,6 ha** (Spanne 0,9 – 27 ha) gezahlt.

8.9.2 Wochenendhäuser

Im Jahr 2012 wurden im Landkreis 133 bebaute Wochenendhausgrundstücke in Wohn- und Sondergebieten im Gesamtwert von rd. 6,1 Mio € und einer Gesamtgrundstücksfläche von rd. 13,7 ha veräußert.

Davon sind **84 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 2012

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	47	61.000 15.000 - 240.000	890	15	33.000 16.000 - 64.000	860
in Sondergebieten	3	39.000 12.000 - 55.000	410	19	32.000 5.000 - 100.000	830
im Außenbereich (Gebäude Bestandsschutz)	5	14.000 8.000 - 22.000	1.070	16	18.000 2.000 - 45.000	1.120

9. Bodenrichtwerte

9.1 Gesetzlicher Auftrag

Gemäß § 3 der Brandenburgischen Bodenrichtwertrichtlinie werden die Bodenrichtwerte jeweils zum Stichtag 31.12. 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 („ebf“) 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 mit dem Zusatz „ebp“ 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 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 31.12.2012 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 31.12.2012 wurden für die Gemeinden und Gemeindeteile des Landkreises Barnim **304 allgemeine Bodenrichtwerte** beschlossen:

- 161 für Wohnbauflächen/ gemischte Bauflächen
- 84 für Wohnparks
- 22 für Gewerbliche Bauflächen
- 32 für Sonderbauflächen (Erholung; Einzelhandel)
- 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 2012 nicht einheitlich vollzogen. Dies spiegelt sich in der Entwicklung der Bodenrichtwerte wider.

Ca. 81 % aller Richtwerte für Wohn- und gemischte Bauflächen sind konstant geblieben, 13 % der Werte haben sich erhöht. Die verbleibenden 6 % der Richtwerte sind zurückgegangen.

Trends:

1. Ein überwiegend **konstantes Wertniveau** liegt in den Ämtern bzw. amtsfreien Gemeinden **Eberswalde, Joachimsthal und Schorfheide** vor.
2. Im Amt **Britz-Chorin-Oderberg** und der in **einigen Ortsteilen der Gemeinde Wandlitz** sind zum Teil **Rückgänge** der Bodenrichtwerte um 1 – 10 €/m² zu verzeichnen. **Steigerungen** liegen u.a. im **Stadtgebiet Bernau, im Ortsteil Ahrensfelde und im Ortsteil Wandlitz** vor (Steigerungen um 1 – 10 €/m²).

Abbildung 76

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte des Landkreises Barnim, Stichtag 31.12.2012



9.2.2 Gewerbliche Bauflächen

Zum Stichtag 31.12.2012 liegen für gewerbliche Bauflächen **22 Bodenrichtwerte** vor. Im Vergleich zum Stichtag 01.01.2012 ist ein Wert gestiegen, einer ist zurückgegangen. Die verbleibenden Richtwerte sind konstant.

Die Richtwerte für gewerbliche Bauflächen liegen *in einer Spanne von 12 €/m² bis 90 €/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 31.12.2012

Lage	Bodenrichtwert		G/W [%]
	Gewerbe [€/m ²]	Wohnbaufläche [€/m ²]	
Basdorf	24	55	44
Bernau - Rehberge	41 *	75	55
Biesenthal - Lanker Straße	24	36	67
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	28 *	-	-
Lichterfelde - TGE	15 *	38	39
Lindenberg	90	65	138
Panketal - Schwanebeck	15	75	20
Schönow - Schmetzdorf	36	24	150
- Schmetzdorf, Pappelallee	36 *	70	51
Seefeld	26 *	40	65
Sommerfelde	16	26	62
Werneuchen	36 *	34	106
Zerpenschleuse	12	20	60

* erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG

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

9.2.3 Sonderbauflächen für Erholung

Zum Stichtag 31.12.2012 liegen für Sonderbauflächen/Erholung **30 Bodenrichtwerte** vor. Sie bewegen sich auf einem konstanten Niveau. Die Richtwerte liegen **in einer Spanne von 9 €/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 31.12.2012

Lage	Bodenrichtwert		<u>S/W</u> [%]
	<u>Sonderbaufläche</u> [€/m ²]	<u>Wohnbaufläche</u> [€/m ²]	
Bernau bei Berlin - Birkholzaue	24	41	59
Biesenthal - Gartenstraße	20	38	53
- Kesselsee/Wukensee	28	36	78
- Wullwinkel	17	32	53
Danewitz	15	24	63
Finow - Clara-Zetkin-Siedlung	15	38	39
- Tongrube	15	42	36
Finowfurt - nahe Üdersee	24	32	75
Groß Schönebeck - Böhmerheide	24	42	57
Hirschfelde	10	16	63
Joachimsthal	18	28	64
Klosterfelde - Lottschese	30	30	100
- Ortslage	16	30	53
Lanke	18	30	60
Liepe	18	24	75
Marienwerder	22	26	85
Niederfinow	17	16	106
Oderberg - Am Spitz	9	20	45
Prenden - Bauersee	30	24	125
- Golfplatz	24	24	100
Rüdnitz	15	37	41
Ruhlsdorf	20	32	63
Sandkrug - Ragöser Mühle	15	28	54
Schwanebeck - Neu Schwanebeck	15	30	50
Seefeld	11	40	28
Serwest	22	20	110
Spechthausen	10	20	50
Stolzenhagen	36	40	90
Werbellin	15	36	42
Üdersee - Wassergrundstücke	40	-	-
Durchschnitt	20	-	66

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 31.12.2012 ermittelt wurden, dargestellt.

Abbildung 79

Besondere Bodenrichtwerte in den Sanierungsgebieten

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

* Stichtag: 31.12.2012

** Stichtag: 11.03.2013

*** Stichtag: 01.01.2011

9.4 Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

Abbildung 80

Bodenrichtwerte land- und forstwirtschaftlicher Flächen ab 2007

Amt/ amtsfreie Gemeinde	Bodenrichtwert [€/m ²]						
	01.01. 2007	01.01. 2008	01.01. 2009	01.01. 2010	01.01. 2011	01.01. 2012	31.12. 2012
	<i>Ackerland</i>						
Ahrensfelde							
Bernau bei Berlin							
Panketal	0,30	0,30	0,40	0,50	0,56	0,64	0,66
Wandlitz							
Werneuchen							
Biesenthal-Barnim							
Britz-Chorin-Oderberg ohne ehem. Amt Oderberg							
Eberswalde	0,30	0,28	0,32	0,44	0,52	0,50	0,56
Schorfheide							
Joachimsthal							
ehemaliges Amt Oderberg	0,32	0,30	0,32	0,36	0,50	0,50	0,60
	<i>Grünland</i>						
Landkreis Barnim	0,24	0,24	0,26	0,28	0,30	0,34	0,40
	<i>Forstwirtschaftliche Flächen</i>						
Landkreis Barnim	0,13	0,18	0,22	0,24	0,36	0,36	0,52

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 2012 liegen dem Gutachterausschuss ca. **1.250 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 März 2013 hat der Gutachterausschuss **236 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	0,92	0,77 - 1,12	106	-	-
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	0,90	0,51 - 1,41	39	-	-
- Sydower Fließ	0,56	0,56	6	-	-
Danewitz	0,94	0,51 - 1,02	7	-	-
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/ 2013
Zepernick	0,93	0,80 - 1,07	5	1,20	03/ 2013
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	1,86	0,97 - 2,56	7	1,07	04/ 2001
- Klandorf	1,33	-	1	-	-
- Ortslage	0,86	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	1,30	1,02 - 1,96	32	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	1,42	0,82 - 2,30	11	1,48	10/ 1997
Stolzenhagen	1,45	0,89 - 3,10	25	1,48	04/ 1998
Wandlitz	1,41	0,77 - 2,75	25	1,61	04/ 1998
Zerpenschleuse	0,82	-	1	0,95	04/ 2001
Werneuchen					
Hirschfelde	1,02	1,02	19	1,02	11/ 1997
Krummensee	1,53	1,53	2	-	-
Löhme	1,47	1,02 - 2,56	11	-	-
Seefeld	1,20	1,02 - 2,64	38	1,02	11/ 1997
Tiefensee	0,97	0,77 - 1,28	5	0,97	11/ 1997
Werneuchen	1,34	0,60 - 1,53	5	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	16	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	-	5		

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	114	31 - 242	177	107	03/ 1996
Britz-Chorin-Oderberg					
Liepe	31	-	1		
Parsteinsee	31	-	1		
Lunow-Stolzenhagen	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	-	1		
Ziethen	40	-	1		
Panketal				61	10/ 1998
Schwanebeck - Neu Buch	-	-	-		
Schorfheide					
Groß Schönebeck	115	115	2		
Lichterfelde	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: Wertermittlungsstichtag

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 ganzer Häuser. Der Mietüberblick hat das Ziel, die dem Gutachterausschuss bekannten Mieten für Interessierte Marktteilnehmer und Sachverständige als Orientierung in aufbereiteter Form zu präsentieren und stellt keinen Mietspiegel dar.

Die Übersicht basiert auf rd. **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 2012 lag die Rücklaufquote bei 76 %.

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), geändert durch Artikel 2 der Verordnung zur Änderung von Gebührenordnungen im Geschäftsbereich des Ministers des Innern vom 18. Februar 2013 (GVBl. II Nr. 21) 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 Vergleichsfälle	20 €
 - b) über ein bebautes Grundstück

Grundgebühr je Auskunft mit bis zu 5 Vergleichskauffällen	75 €
je weitere angefangene 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) 13 €
 - b) aus dem Grundstücksmarktbericht (je angefangene Viertelstunde) 13 €
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 59 gaa@dahme-spreewald.de	20 12 64
Elbe-Elster	Nordpromenade 4a 04916 Herzberg	PF 47 04912 Herzberg	(0 35 35) 46 27 06 Gutachterausschuss@lkee.de	46 27 30
Havelland	Waldemardamm 3 14641 Nauen	PF 11 51 14631 Nauen	(0 33 21) 4 03 61 81 gaa@havelland.de	40 33 61 81
Märkisch-Oderland	Am Flugplatz 11 A 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 91 gutachter@o-p-r.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 gaa@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	Karl-Marx-Straße 1 17291 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 13 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 52 39 gaa@senstadt.berlin.de	90 139 52 31
Oberer GA¹ im Land Brandenburg	R.-Havemann-Str.4 15236 Frankfurt (O.)	PF 16 74 15206 Frankfurt (O.)	(03 35) 5 58 25 20 oberer.gutachterausschuss@geobasis-bb.de	5 58 25 03
Kundenservice bei der LGB²	Heinrich-Mann-Allee 103 14473 Potsdam	PF 60 10 62 14410 Potsdam	(0 3 31) 88 44 150 kundenservice@geobasis-bb.de vertrieb@geobasis-bb	88 44 16 123
IHK³	Fasanenstraße 85 10623 Berlin	-	(030) 31 51 00 service@berlin.ihk.de	31 51 01 66
IHK Ostbrandenburg	Puschkinstraße 12b 15236 Frankfurt (O.)	-	(03 35) 56 21 11 11 info@ihk-ostbrandenburg.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 00 148
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 31.12.2012

Amt/ amtsfreie Gemeinde <i>Gemeinde</i>	Einwohner		Fläche [ha]	Anschrift der Verwaltung
	30.6.2012	30.6.2011	31.12.2012	
Gemeinde Ahrensfelde (mit den Ortsteilen Ahrensfelde, Blumberg, Eiche, Lindenberg u. Mehrow)	13.003	12.967	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)	36.684	36.387	10.372	Marktplatz 2 16321 Bernau bei Berlin Tel. (0 33 38) 36 50 Fax. (0 33 38) 36 51 90
Amt Biesenthal-Barnim	11.818	11.794	19.767	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)	5.565	5.530	6.047	
<i>Breydin</i> (mit den Ortsteilen Trampe u. Tuchen-Klobbicke)	820	810	3.462	
<i>Marienwerder</i> (mit den Ortsteilen Marienwerder, Ruhlsdorf u. Sophienstadt)	1.778	1.794	3.995	
<i>Melchow</i> (mit den Ortsteilen Melchow u. Schönholz)	904	887	1.652	
<i>Rüdnitz</i>	1.904	1.902	1.380	
<i>Sydower Fließ</i> (mit den Ortsteilen Grüntal u. Tempelfelde)	844	871	3.231	
Amt Britz-Chorin-Oderberg	10.285	10.335	26.918	Eisenwerkstraße 11 16230 Britz Tel. (0 33 34) 45 76 10 Fax (0 33 34) 45 76 50
<i>Britz</i>	2.141	2.146	1.536	
<i>Chorin</i> (mit den Ortsteilen Brodowin, Chorin, Golzow, Neuehütte, Sandkrug, Senftenhütte u. Serwest)	2.326	2.356	12.134	
<i>Hohenfinow</i>	507	516	2.191	
<i>Niederfinow</i>	647	632	1.326	
<i>Liepe</i>	750	748	1.076	
<i>Lunow-Stolzenhagen</i> (mit den Ortsteilen Lunow u. Stolzenhagen)	1.207	1.199	3.371	
<i>Stadt Oderberg</i>	2.127	2.164	3.593	
<i>Parsteinsee</i> (mit den Ortsteilen Lüdersdorf u. Parstein)	580	574	1.691	

Amt/ amtsfreie Gemeinde <i>Gemeinde</i>	Einwohner		Fläche [ha]	Anschrift der Verwaltung
	30.6.2012	30.6.2011	31.12.2012	
Stadt Eberswalde (mit den Ortsteilen Eberswalde, Finow, Sommerfelde, Spechthausen u. Tornow)	40.610	40.704	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)	5.432 794 863 3.305 470	5.385 757 871 3.296 461	20.800 1.863 4.489 12.018 2.430	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)	19.363	19.174	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)	10.162	10.154	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)	21.818	21.692	16.286	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)	7.945	7.904	11.632	Am Markt 5 16356 Werneuchen Tel. (03 33 98) 8 16 10 Fax. (03 33 98) 9 04 18
Landkreis gesamt	177.120	176.505	147.155	

12.5 Zusammensetzung des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle

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

<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>Kerstin Dühring</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