

# **Grundstücksmarktbericht 2015**

## **Landkreis Barnim**



*Geopark Groß Ziethen*

## Impressum

|                            |  |
|----------------------------|--|
| Herausgeber                | Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Barnim  |
| Geschäftsstelle            | bei der Katasterbehörde<br>Am Markt 1<br>16225 Eberswalde  |
|                            | Telefon: 0 33 34 / 2 14 19 46<br>Telefax: 0 33 34 / 2 14 29 46<br>E-Mail: <a href="mailto:gutachterausschuss@kvbarnim.de">gutachterausschuss@kvbarnim.de</a><br>Internet: <a href="http://www.gutachterausschuesse-bb.de/BAR/index.htm">www.gutachterausschuesse-bb.de/BAR/index.htm</a> |
| Berichtszeitraum           | 01.01.2015 bis 31.12.2015  |
| Datenerhebung              | Für den Bericht wurden alle bis zum 31.12.2015 abgeschlossenen Kaufverträge ausgewertet, die bis zum 15. Februar 2016 in der Geschäftsstelle eingegangen sind.   |
| Datum der Veröffentlichung | Mai 2016   |
| Bezug                      | Als PDF-Dokument oder Druckexemplar in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses (Kontaktdaten siehe oben)  |
| Gebühr                     | 30 € <sup>1</sup>  |
| Titelfoto                  | Quelle: Geschäftsstelle Gutachterausschuss   |
| Urheberrechtsschutz        | Die Vervielfältigung und Verbreitung des Grundstücksmarktberichts ist nur mit der Genehmigung des Herausgebers gestattet. Eine auszugsweise Vervielfältigung ist mit einer Quellenangabe gestattet.  |

---

<sup>1</sup> entsprechend der aktuellen Brandenburgischen Gutachterausschuss-Gebührenordnung

## 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](http://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](http://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](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0)), [www.gutachterausschuss-bb.de](http://www.gutachterausschuss-bb.de)

Die Nichtbeachtung dieser Nutzungsbedingungen wird nach dem Urheberrechtsgesetz verfolgt.

# **Bericht über die Entwicklung des Grundstücksmarktes**

für das Territorium des Landkreises Barnim

2015

Eberswalde, Mai 2016

# Inhalt

|   |           |
|---|-----------|
| <b>1. Der Grundstücksmarkt in Kürze.....</b>  | <b>7</b>  |
| <b>2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes .....</b>                                 | <b>8</b>  |
| <b>3. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt.....</b>   | <b>9</b>  |
| 3.1 Berichtsgebiet, Regionale Rahmenbedingungen.....                                      | 9         |
| 3.2 Wirtschaftliche Strukturdaten.....  | 10        |
| 3.3 Zwangsversteigerungen.....  | 12        |
| <b>4. Übersicht über die Umsätze .....</b>  | <b>13</b> |
| 4.1 Vertragsvorgänge .....  | 14        |
| 4.2 Geldumsatz.....   | 15        |
| 4.3 Flächenumsatz.....  | 16        |
| <b>5. Bauland .....</b>   | <b>17</b> |
| 5.1 Allgemeines.....  | 17        |
| 5.2 Bauland für den individuellen Wohnungsbau / Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke .... | 17        |
| 5.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung .....   | 17        |
| 5.2.2 Bodenpreisindexreihen.....  | 18        |
| 5.2.3 Umrechnungskoeffizienten .....  | 21        |
| 5.3 Bauland für den Geschosswohnungsbau/ Mehrfamilienhausgrundstücke .....                | 23        |
| 5.4 Bauland für Gewerbe.....  | 23        |
| 5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland.....   | 24        |
| 5.6 Erbbaurechte.....   | 25        |
| 5.7 Sonstiges Bauland .....   | 26        |
| 5.7.1 Wassergrundstücke .....   | 26        |
| 5.7.2 Eckgrundstücke und Bauland in zweiter Reihe.....                                    | 29        |
| <b>6. Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke .....</b>                                | <b>30</b> |
| 6.1 Allgemeines.....  | 30        |
| 6.2 Landwirtschaftliche Flächen .....   | 31        |
| 6.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung .....   | 31        |
| 6.2.2 Bodenpreisindexreihen.....  | 32        |
| 6.2.3 Umrechnungskoeffizienten .....  | 32        |
| 6.3 Forstwirtschaftliche Flächen .....  | 33        |
| 6.3.1 Preisniveau, Preisentwicklung .....   | 33        |
| 6.3.2 Bodenpreisindexreihen.....  | 34        |
| 6.4 Landwirtschaftliche Betriebe .....  | 34        |
| 6.5 Sonstige Fläche.....  | 35        |
| <b>7. Sonstige unbebaute Grundstücke .....</b>  | <b>36</b> |
| 7.1 Außenbereich.....   | 36        |
| 7.2 Arrondierungsflächen.....   | 37        |
| 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        |

|  |           |
|--|-----------|
| <b>8. Bebaute Grundstücke .....</b>  | <b>41</b> |
| 8.1 Allgemeines.....   | 41        |
| 8.2 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser.....                                | 41        |
| 8.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung .....  | 41        |
| 8.2.2 Sachwertfaktoren für Einfamilienhäuser.....                                | 43        |
| 8.2.3 Vergleichsfaktoren.....  | 47        |
| 8.2.4 Liegenschaftszinssätze .....   | 47        |
| 8.3 Reihenhäuser, Doppelhaushälften .....  | 50        |
| 8.3.1 Preisniveau, Preisentwicklung .....  | 50        |
| 8.3.2 Sachwertfaktoren .....   | 52        |
| 8.3.3 Vergleichsfaktoren.....  | 53        |
| 8.3.4 Liegenschaftszinssätze .....   | 53        |
| 8.4 Mehrfamilienhäuser.....  | 54        |
| 8.4.1 Preisniveau.....   | 54        |
| 8.4.2 Liegenschaftszinssätze .....   | 55        |
| 8.5 Bürogebäude, Geschäftshäuser, Wohn- und Geschäftshäuser .....                | 56        |
| 8.5.1 Preisniveau.....   | 56        |
| 8.5.2 Liegenschaftszinssätze .....   | 56        |
| 8.6 Gewerbe- und Industrieobjekte .....  | 57        |
| 8.7 Sonstige bebaute Objekte .....   | 58        |
| 8.7.1 Preisniveau Wochenend- und Ferienhäuser .....                              | 58        |
| 8.7.2 Preisniveau sonstige Nutzungen .....                                       | 59        |
| <b>9. Wohnungs- und Teileigentum.....</b>  | <b>60</b> |
| 9.1 Wohnungseigentum.....  | 60        |
| 9.1.1 Preisentwicklung.....  | 60        |
| 9.1.2 Preisniveau .....  | 61        |
| 9.2 Teileigentum.....  | 63        |
| 9.2.1 Preisentwicklung .....   | 63        |
| 9.2.2 Preisniveau.....   | 64        |
| <b>10. Bodenrichtwerte .....</b>   | <b>65</b> |
| 10.1 Allgemeine Informationen.....   | 65        |
| 10.2 Allgemeine Bodenrichtwerte .....  | 67        |
| 10.2.1 Wohnbauflächen/ gemischte Bauflächen .....                                | 67        |
| 10.2.2 Gewerbliche Bauflächen .....  | 68        |
| 10.2.3 Sonderbauflächen für Erholung .....                                       | 69        |
| 10.2.4 Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke .....      | 70        |
| 10.3 Besondere Bodenrichtwerte .....   | 71        |
| <b>11. Nutzungsentgelte / Mieten / Pachten .....</b>                             | <b>72</b> |
| 11.1 Nutzungsentgelte .....  | 72        |
| 11.2 Mieten.....   | 77        |
| 11.2.1 Mietniveau für Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern.....             | 77        |
| 11.2.2 Gewerbemieten im Landkreis Barnim .....                                   | 78        |
| 11.3 Pachten.....  | 79        |
| <b>12. Örtlicher Gutachterausschuss und Oberer Gutachterausschuss .....</b>      | <b>80</b> |
| 12.1 Der Gutachterausschuss im Landkreis Barnim.....                             | 80        |
| 12.1.1 Gesetzliche Grundlagen und Aufgaben.....                                  | 80        |
| 12.1.2 Dienstleistungen und Produkte .....                                       | 81        |
| 12.1.3 Zusammensetzung des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle ..... | 82        |

|            |  |           |
|------------|--|-----------|
| 12.2       | Der Obere Gutachterausschuss im Land Brandenburg .....                 | 83        |
| <b>13.</b> | <b>Anhang .....</b>  | <b>84</b> |
| 13.1       | Anschriften der Gutachterausschüsse im Land Brandenburg .....          | 84        |
| 13.2       | weitere Anschriften.....   | 85        |
| 13.3       | Telefonverzeichnis der Bauämter im Landkreis Barnim .....              | 85        |
| 13.4       | Politische Gliederung und Einwohnerzahlen des Landkreises Barnim ..... | 86        |

## 1. Der Grundstücksmarkt in Kürze

*Im Geschäftsjahr 2015* sind bezüglich der Umsätze unterschiedliche Trends zu verzeichnen. Sowohl die Kauffallanzahl als auch der Geldumsatz sind gestiegen. Dagegen ist der Flächenumsatz merklich zurückgegangen.

Konkret bedeutet dies:

- *Zahl der Kauffälle*            + 2 %
- *Geldumsatz*                    + 17,5 %
- *Flächenumsatz*                - 43 %

Aus den registrierten Kaufpreisen für Bauflächen zum Zwecke der Wohnbebauung, der gewerblichen Bebauung und der Bebauung mit Wochenendhäusern hat der Gutachterausschuss zum Stichtag 31.12.2015 *für den Landkreis Barnim 318 allgemeine Bodenrichtwerte* (einschließlich Land- und Forstwirtschaft) ermittelt und beschlossen. Hinzu kommen *45 Besondere Bodenrichtwerte* in den Sanierungsgebieten Bernau, Eberswalde und Oderberg.

*Die Entwicklung der Kaufpreise für unbebaute Wohnbaugrundstücke* hat sich im Landkreis Barnim auch *im Jahr 2015 nicht einheitlich* vollzogen. Das spiegelt sich letztendlich in den ermittelten Bodenrichtwerten wider.

*42 %* der Bodenrichtwerte des Vorjahres sind *gestiegen* (z. B. in Bernau, Panketal und Ahrensfelde), *4 %* der Werte sind *zurückgegangen* (insbesondere Gewerbegebiete im Berliner Umland), die verbleibenden *54 %* sind in ihrer Höhe *unverändert*.

Die vom Gutachterausschuss beschlossenen *Bodenrichtwerte für Ackerflächen* im Landkreis Barnim liegen in einer Spanne von *0,85 €/m<sup>2</sup> – 1,00 €/m<sup>2</sup>*. Der Richtwert für *Grünland* beträgt *0,75 €/m<sup>2</sup>* und für *Waldflächen* *0,55 €/m<sup>2</sup>*.



## 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 **25. Bericht über den Barnimer Grundstücksmarkt** liegen neben den Kauffalldaten des Geschäftsjahres 2015 auch Daten zurückliegender Jahre zugrunde. Diese letztgenannten Daten dienen dem Aufzeigen von Tendenzen und der Ermittlung durchschnittlicher Preise für einzelne Grundstücksarten, soweit aus 2015 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. 1.480 km<sup>2</sup>** ein.

In 3 Amtsbereichen und 7 amtsfreien Gemeinden leben **176.408 Einwohner** (Stand: 31.08.2015). Gegenüber dem 30.06.2014 ist die Bevölkerungszahl im Landkreis um 1,4 % gestiegen. Vgl. hierzu auch Kapitel 13.4.

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**.

Jedoch hat sich die Bruttowertschöpfung im Landkreis in den letzten Jahren zugunsten anderer Branchen verschoben. Im Jahr 2011 hatte mit ca. 72 % der **Dienstleistungssektor** (Gesundheit, Finanzen und Versicherungen, Handel u.a.) daran den größten Anteil. Mit ca. 12 % folgt dahinter das **produzierende Gewerbe ohne Bau**, mit ca. 8 % das **Baugewerbe** und mit ca. 2 % **Land- und Forstwirtschaft und Fischerei**. Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg.

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](http://www.barnim.de).

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

### 3.2 Wirtschaftliche Strukturdaten

Gegenüber Januar 2015 hat sich die Beschäftigungslage im Landkreis Barnim verbessert. Die *Arbeitslosenquote* (berechnet auf der Basis aller zivilen Erwerbspersonen) liegt im *Mittel des Landkreises bei 8,2 %* (Stand: Januar 2016). Ein Jahr zuvor waren es noch 8,9 %.

Der Landkreis Barnim hat im Jahr 2015 einen negativen Saldo bei den *Gewerbeanmeldungen* zu verzeichnen. Danach ist die Zahl der Gewerbetreibenden um 20 gegenüber dem Jahr 2014 zurückgegangen. Die Schwerpunkte liegen wie bisher in den Bereichen Handel, Bau und Wirtschaft.

Die *Baupreisindizes*, herausgegeben vom Statistischen Bundesamt und vom Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, sind erneut gestiegen.

Abbildung 1

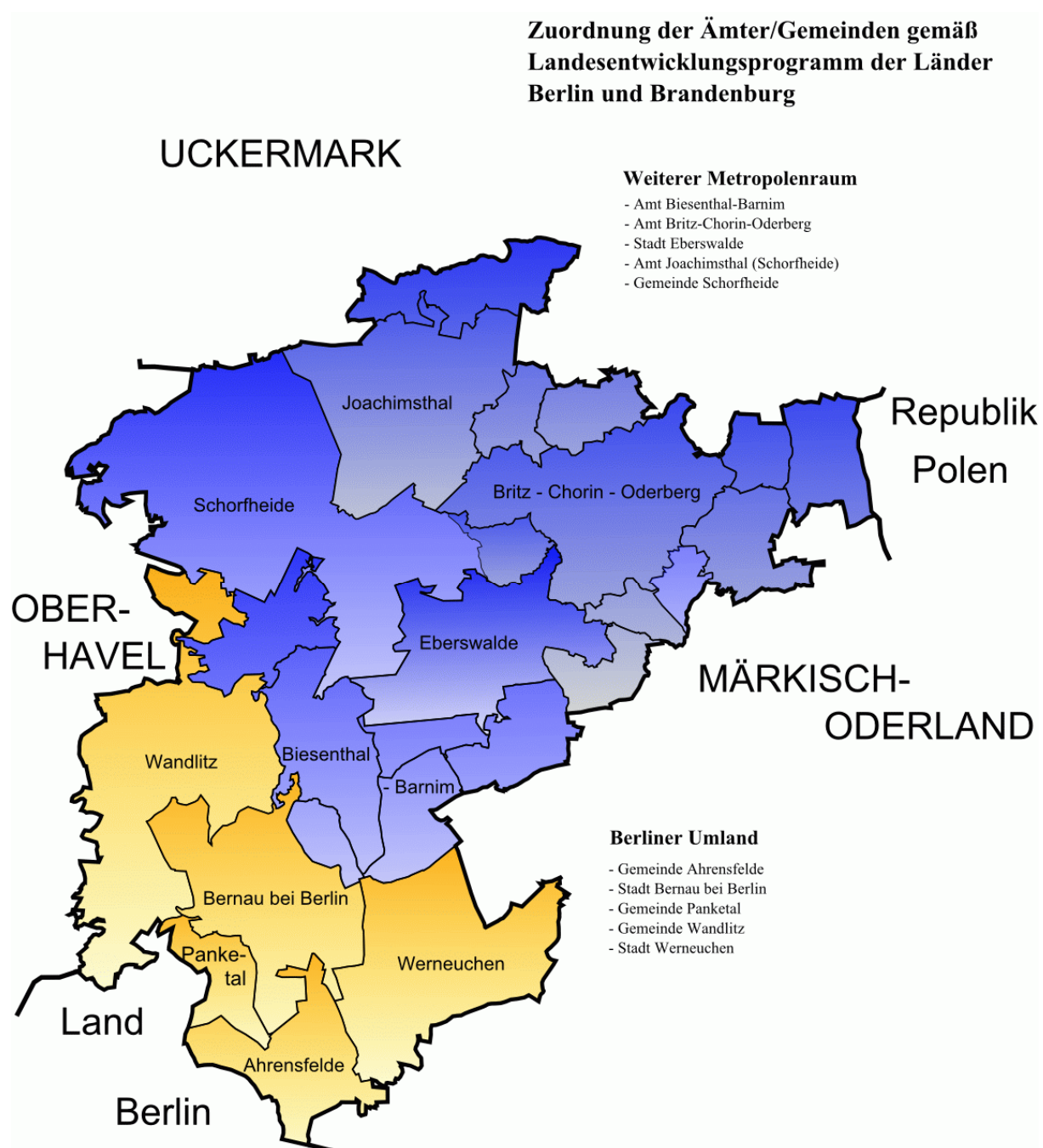
#### Baupreisindizes 2015

| Preisindexreihe<br>(2010 = 100) | Indexzahlen für das Jahr 2015 |       |        |          |
|---------------------------------|-------------------------------|-------|--------|----------|
|                                 | Februar                       | Mai   | August | November |
| <b>Bund</b>                     |                               |       |        |          |
| Wohngebäude                     | 110,6                         | 110,9 | 111,4  | 111,6    |
| Bürogebäude                     | 110,8                         | 111,2 | 111,7  | 112,0    |
| gewerbliche Betriebsgebäude     | 111,0                         | 111,3 | 111,8  | 112,0    |
| <b>Land Brandenburg</b>         |                               |       |        |          |
| Wohngebäude                     | 111,1                         | 111,6 | 112,3  | 112,6    |
| Bürogebäude                     | 111,4                         | 111,8 | 112,5  | 112,7    |
| gewerbliche Betriebsgebäude     | 110,7                         | 111,1 | 112,1  | 112,2    |

Baupreisindizes geben die relativen Änderungen der Herstellungskosten für Gebäude an.

Die aktuellen Indizes erhalten Sie im Internet für den Bund unter [www.destatis.de](http://www.destatis.de) sowie für das Land Brandenburg unter [www.statistik-berlin-brandenburg.de](http://www.statistik-berlin-brandenburg.de).

Abbildung 2  
**Landkreis Barnim** -Gebietsstand: 31.12.2015-

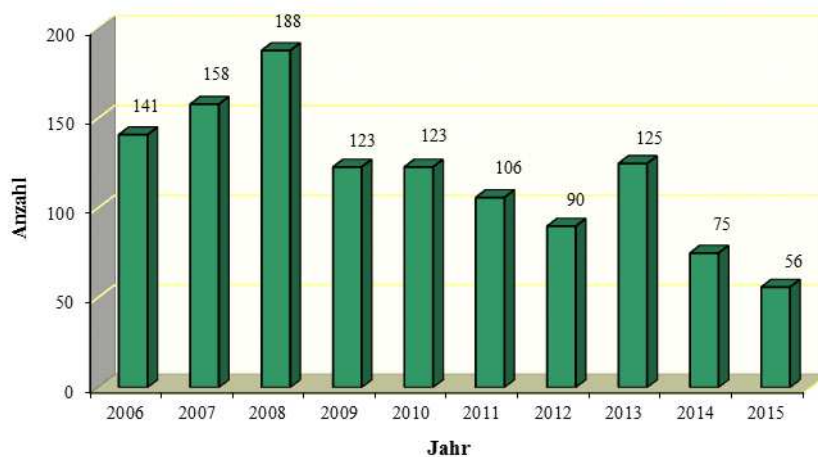


Territoriale Gliederung der Ämter und amtsfreien Gemeinden vgl. Anhang, Seiten 86 ff.

### 3.3 Zwangsversteigerungen

Vom zuständigen Amtsgericht werden der Geschäftsstelle regelmäßig Mitteilungen über Zwangsversteigerungsverfahren übersandt. Von 2006 - 2015 hat sich deren Zahl wie folgt entwickelt:

Abbildung 3



Für das Geschäftsjahr 2015 ist die Anzahl der Mitteilungen über Zwangsversteigerungen gegenüber 2014 um 25 % zurückgegangen.

Abbildung 4

| Grundstücksart                                   | Anzahl |
|--|--------|
| <b>unbebaute Bauflächen</b>                      | 4      |
| <b>bebaute Grundstücke</b>                       | 36     |
| Ein-/ Zweifamilienhäuser                         | 20     |
| Mehrfamilienhäuser                               | 5      |
| sonstige Gebäude                                 | 11     |
| <b>Eigentumswohnungen</b>                        | 13     |
| <b>land- u. forstwirtschaftliche Grundstücke</b> | 2      |
| <b>sonstige Flächen</b>                          | 1      |

Zusätzlich zu den genannten Zwangsversteigerungen sind dem Gutachterausschuss 19 Verträge über die Versteigerung von Grundstücken über Auktionshäuser übersandt worden.

## 4. Übersicht über die Umsätze

In die Ermittlung der Umsatzzahlen wurden alle Kaufverträge des Geschäftsjahres 2015 einbezogen, die bis zum 15. Februar 2016 bei der Geschäftsstelle eingegangen sind.

Die Angaben zu den Vorjahren sind um die Kauffälle ergänzt worden, die nach dem 15. Februar 2015 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

### 2.764 Kaufverträge

übersandt worden. Gegenüber dem Geschäftsjahr 2014 bedeutet dies einen Anstieg um 61 Kauffälle, das sind ca. *2 % mehr als im Jahr zuvor*.

Abbildung 5

#### Entwicklung der Anzahl der Verkäufe von 2009 bis 2015

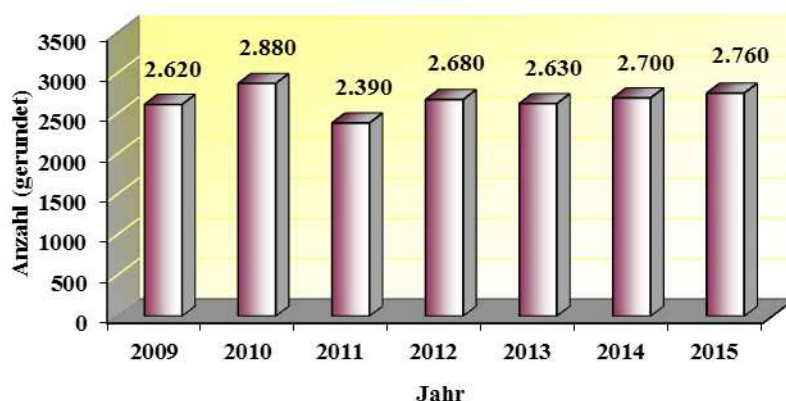


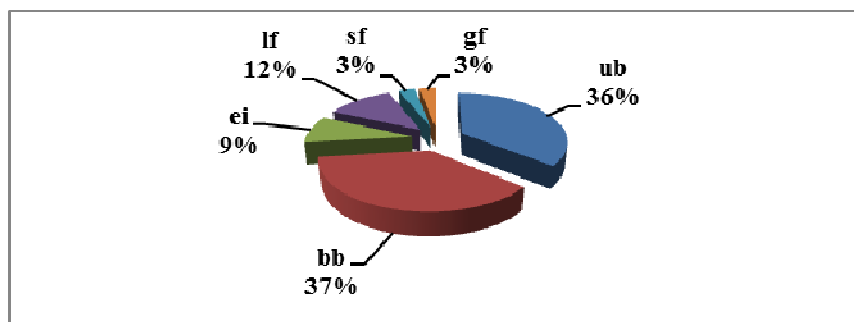
Abbildung 6

#### Entwicklung der Verkäufe in den Teilmärkten

| Teilmärkte                               | Anzahl der Kauffälle |              |              |              |              |              |              |
|--|----------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
|  | 2009                 | 2010         | 2011         | 2012         | 2013         | 2014         | 2015         |
| unbebaute Bauflächen (ub)                | 777                  | 956          | 734          | 863          | 801          | 866          | <b>996</b>   |
| bebaute Grundstücke (bb)                 | 920                  | 946          | 841          | 942          | 981          | 966          | <b>1.021</b> |
| Wohnungs- und Teileigentum (ei)          | 205                  | 241          | 226          | 196          | 245          | 356          | <b>261</b>   |
| land- und forstwirtschaftl. Flächen (lf) | 527                  | 536          | 459          | 519          | 452          | 365          | <b>327</b>   |
| sonstige Flächen (sf)                    | 118                  | 136          | 80           | 106          | 89           | 96           | <b>83</b>    |
| Gemeinbedarfsflächen (gf)                | 69                   | 69           | 46           | 58           | 61           | 54           | <b>76</b>    |
| <b>Gesamt</b>                            | <b>2.616</b>         | <b>2.884</b> | <b>2.386</b> | <b>2.684</b> | <b>2.629</b> | <b>2.703</b> | <b>2.764</b> |

Abbildung 7

#### Anteile der Grundstücksarten am Marktgeschehen



## 4.2 Geldumsatz

Im Territorium des Landkreises Barnim sind im Berichtszeitraum auf dem Grundstücksmarkt

**290 Millionen €**

umgesetzt worden.

Das entspricht einem Anstieg gegenüber 2014 um ca. 17,5 %.

Abbildung 8

### Entwicklung des Geldumsatzes von 2009 bis 2015



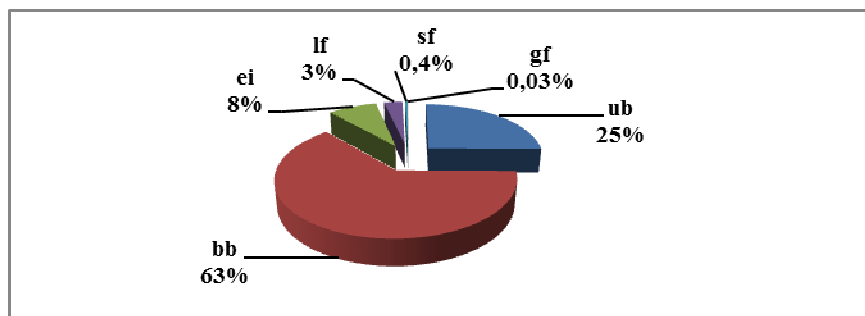
Abbildung 9

### Entwicklung des Geldumsatzes in den Teilmärkten

| Teilmärkte                               | Geldumsatz [Mio €] |              |              |              |              |              |              |
|--|--------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
|  | 2009               | 2010         | 2011         | 2012         | 2013         | 2014         | 2015         |
| unbebaute Bauflächen (ub)                | 26,9               | 32,8         | 31,5         | 37,4         | 37,0         | 52,1         | <b>73,7</b>  |
| bebaute Grundstücke (bb)                 | 106,2              | 142,8        | 153,9        | 125,1        | 140,7        | 146,1        | <b>183,5</b> |
| Wohnungs- und Teileigentum (ei)          | 13,6               | 18,8         | 26,1         | 14,2         | 17,2         | 27,9         | <b>22,1</b>  |
| land- und forstwirtschaftl. Flächen (lf) | 13,4               | 12,8         | 9,6          | 7,6          | 8,7          | 16,5         | <b>9,1</b>   |
| sonstige Flächen (sf)                    | 3,5                | 8,1          | 1,3          | 1,6          | 3,6          | 2,8          | <b>1,3</b>   |
| Gemeinbedarfsflächen (gf)                | 0,3                | 0,1          | 0,1          | 0,1          | 0,2          | 0,0          | <b>0,1</b>   |
| <b>Gesamt</b>                            | <b>163,9</b>       | <b>215,4</b> | <b>222,5</b> | <b>186,0</b> | <b>207,4</b> | <b>245,4</b> | <b>289,8</b> |

Abbildung 10

### Anteile der Grundstücksarten am Geldumsatz





### 4.3 Flächenumsatz

Im Berichtszeitraum 2015 haben im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses rund

#### 1.404 ha Grundstücksfläche

die Eigentümer gewechselt.

Dieser Umsatz bedeutet einen Rückgang gegenüber 2014 um ca. 43 %.

Abbildung 11

Entwicklung des Flächenumsatzes von 2009 bis 2015

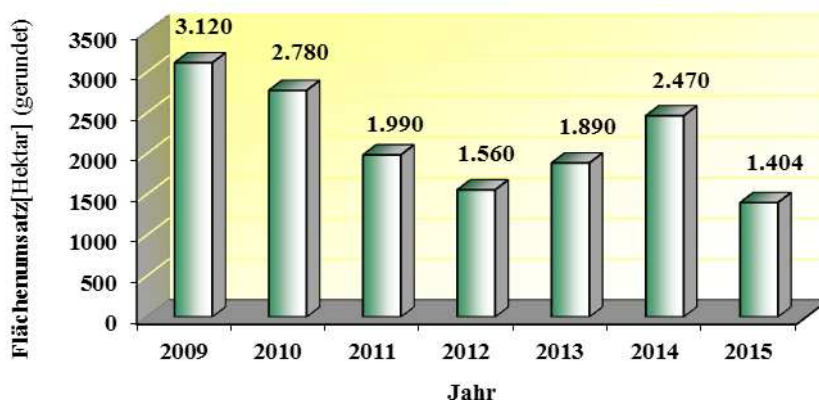


Abbildung 12

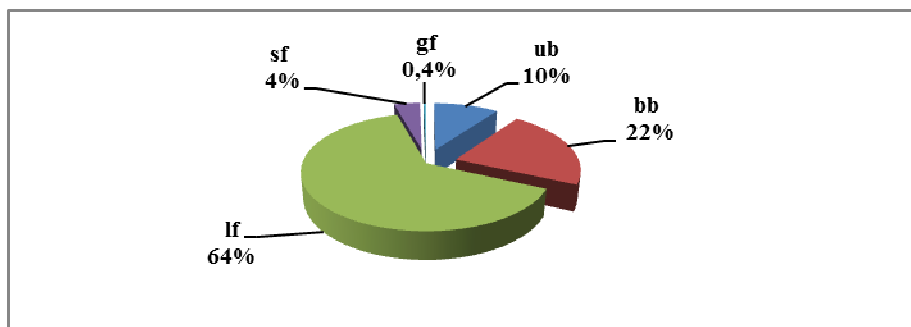
Entwicklung des Flächenumsatzes in den Teilmärkten

| Teilmärkte                               | Flächenumsatz [ha] |              |              |              |              |              |              |
|--|--------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
|  | 2009               | 2010         | 2011         | 2012         | 2013         | 2014         | 2015         |
| unbebaute Bauflächen (ub)                | 138                | 121          | 144          | 121          | 109          | 146          | 143          |
| bebaute Grundstücke (bb)                 | 351                | 521          | 257          | 256          | 203          | 271          | 305          |
| land- und forstwirtschaftl. Flächen (lf) | 2.499              | 1.956        | 1.490        | 1.110        | 1.525        | 1.988        | 900          |
| sonstige Flächen (sf)                    | 124                | 173          | 99           | 57           | 44           | 60           | 51           |
| Gemeinbedarfsflächen (gf)                | 6                  | 5            | 3            | 19           | 7            | 2            | 5            |
| <b>Gesamt</b>                            | <b>3.118</b>       | <b>2.776</b> | <b>1.993</b> | <b>1.563</b> | <b>1.888</b> | <b>2.467</b> | <b>1.404</b> |

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

Abbildung 13

Anteile der Grundstücksarten am Flächenumsatz



## 5. Bauland

### 5.1 Allgemeines

Der Grundstücksmarkt für unbebaute Bauflächen war im Jahr 2015 durch einen überwiegend ansteigenden Umsatz geprägt, wobei es regionale Unterschiede gibt. Die **Zahl der Kauffälle** hat sich um **15 % und der Geldumsatz um 42 % erhöht**. Der **Flächenumsatz** ist um **2% gesunken**.

Abbildung 14

**Umsatz unbebauter Bauflächen 2015**

| unbebaute Bauflächen                               | Anzahl der Verträge | Geldumsatz [Mio €] | Flächenumsatz [ha] |
|--|---------------------|--------------------|--------------------|
| - individueller Wohnungsbau                        | 908                 | 67,9               | 119,4              |
| - Mehrfamilienhäuser                               | 17                  | 0,5                | 1,4                |
| - geschäftliche Nutzung                            | 1                   | 0,2                | 3,1                |
| - Betriebsgrundstücke der Land- u. Forstwirtschaft | 2                   | 0,04               | 0,70               |
| - gewerbliche Nutzung                              | 26                  | 4,1                | 10,9               |
| - sonstige Nutzung                                 | 42                  | 1,0                | 7,4                |
| <b>gesamt</b>                                      | <b>996</b>          | <b>73,7</b>        | <b>142,9</b>       |

Mit einem Anteil von ca. 91 % an den Kaufverträgen dominiert der individuelle Wohnungsbau den Teilmarkt unbebaute Bauflächen.

### 5.2 Bauland für den individuellen Wohnungsbau / Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke

#### 5.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Für das Berliner Umland und die Stadt Eberswalde wird in der folgenden Tabelle das Preisniveau 2015 für selbstständige baureife Grundstücke (sowohl erschließungsbeitragsfrei nach Baugesetzbuch -BauGB- als auch nach BauGB und Kommunalabgabengesetz -KAG-) angegeben. Im gesamten Landkreis sind rund **550** selbstständige, baureife Wohngrundstücke veräußert worden.

Abbildung 15

**Preisniveau 2015 für selbstständige baureife Grundstücke**

| Lage                    | Anzahl der Verträge | Kaufpreismittel [€/m <sup>2</sup> ] | Flächenmittel [m <sup>2</sup> ] |
|-------------------------|---------------------|-------------------------------------|---------------------------------|
| Gemeinde Ahrensfelde    | 58                  | 127                                 | 695                             |
| Gemeinde Panketal       | 53                  | 124                                 | 765                             |
| Gemeinde Wandlitz       | 102                 | 81                                  | 880                             |
| Stadt Bernau bei Berlin | 170                 | 96                                  | 700                             |
| Stadt Eberswalde        | 27                  | 51                                  | 765                             |
| Stadt Werneuchen        | 65                  | 58                                  | 830                             |

## 5.2.2 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: 2010 = 100
- Untersuchungszeitraum: 1995 - 2015
- Beitragsrechtlicher Zustand: erschließungsbeitragsfrei nach BauGB sowie nach BauGB und KAG
- Grundstücksgrößen: 130 m<sup>2</sup> - 2.000 m<sup>2</sup>
- Bodenpreisniveau: 5 €/m<sup>2</sup> - 200 €/m<sup>2</sup>

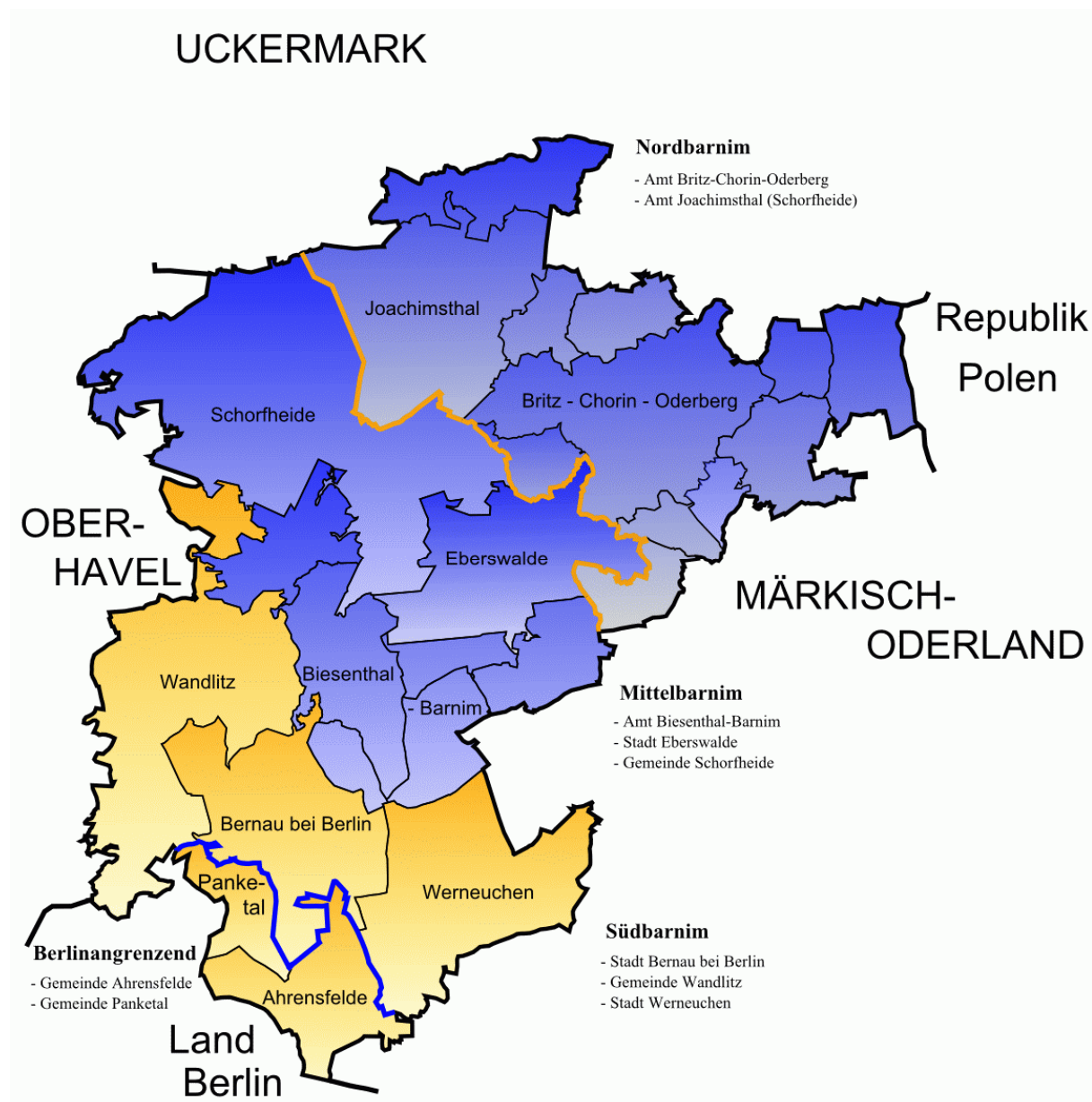
Da in den vergangenen Jahren im Landkreis **unterschiedliche Entwicklungen** bzgl. der allgemeinen Ortslagen in den einzelnen Regionen einerseits und in den Wohnparks andererseits zu verzeichnen waren, wird dies bei der Ermittlung der Indexreihen berücksichtigt. Die räumliche Aufteilung erfolgt in Anlehnung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

1. **allgemeine Ortslage** (einschließlich Wohnanlagen)
  - 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 Ämtern 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 16

**Unterteilung des Landkreises Barnim in vier Regionen** -Gebietsstand: 31.12.2015-



Territoriale Gliederung der Ämter und amtsfreien Gemeinden vgl. Anhang, Seiten 86 ff.

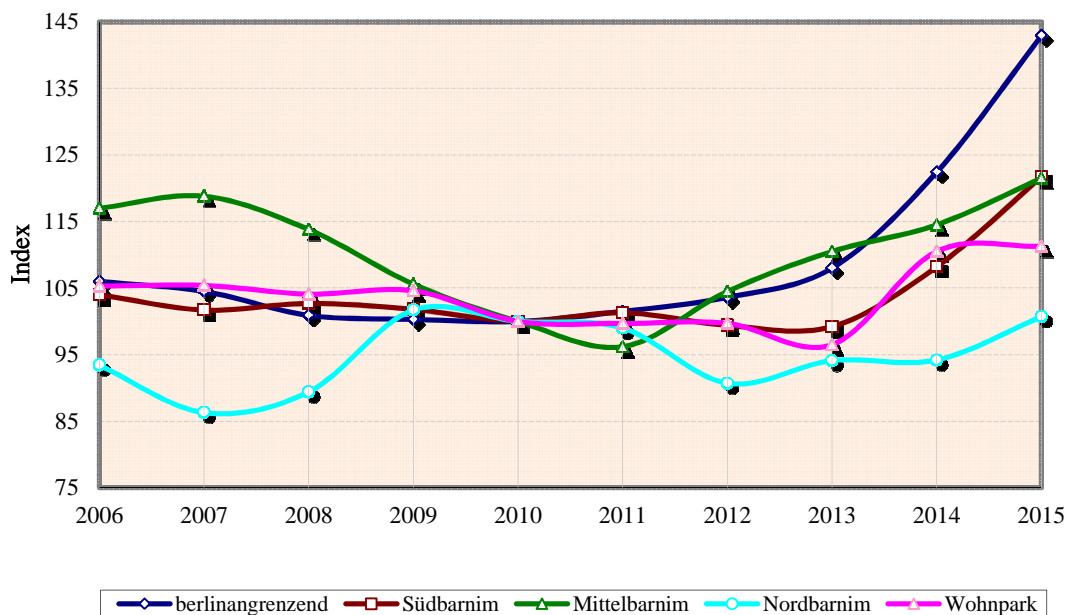
Abbildung 17

**Baulandpreisindex für den individuellen Wohnungsbau 2006 - 2015 - tabellarisch -**

| Jahr                     | INDEX                     |                           |                           |                           | Wohnparks                 |
|--------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
|                          | berlingrenzend            | Südbarnim                 | Mittelbarnim              | Nordbarnim                |                           |
| 2006                     | 106,0                     | 104,0                     | 117,0                     | 93,4                      | 105,3                     |
| 2007                     | 104,5                     | 101,7                     | 118,8                     | 86,3                      | 105,4                     |
| 2008                     | 100,9                     | 102,7                     | 113,8                     | 89,4                      | 104,1                     |
| 2009                     | 100,3                     | 101,8                     | 105,6                     | 101,7                     | 104,6                     |
| <b>2010</b>              | <b>100,0</b>              | <b>100,0</b>              | <b>100,0</b>              | <b>100,0</b>              | <b>100,0</b>              |
| 2011                     | 101,5                     | 101,3                     | 96,2                      | 99,0                      | 99,7                      |
| 2012                     | 103,6                     | 99,4                      | 104,5                     | 90,7                      | 99,7                      |
| 2013                     | 108,0                     | 99,2                      | 110,5                     | 94,1                      | 96,5                      |
| 2014                     | 122,4                     | 108,2                     | 114,5                     | 94,2                      | 110,5                     |
| 2015                     | 142,9                     | 121,7                     | 121,5                     | 100,7                     | 111,3                     |
| mittlere Lagewertigkeit  | <b>81 €/m<sup>2</sup></b> | <b>57 €/m<sup>2</sup></b> | <b>37 €/m<sup>2</sup></b> | <b>26 €/m<sup>2</sup></b> | <b>87 €/m<sup>2</sup></b> |
| mittlere Fläche          | <b>690 m<sup>2</sup></b>  | <b>800 m<sup>2</sup></b>  | <b>830 m<sup>2</sup></b>  | <b>825 m<sup>2</sup></b>  | <b>570 m<sup>2</sup></b>  |
| Kauffallanzahl seit 1995 | <b>1.733</b>              | <b>2.887</b>              | <b>1.036</b>              | <b>399</b>                | <b>1.797</b>              |

Die Indexreihen dienen lediglich der Orientierung. Aufgrund der geringen Kauffallanzahl und der Schwankungsbreite der Kaufpreise/m<sup>2</sup> werden bei den Berechnungen der Indexreihen auch Kauffälle der Vorjahre herangezogen. Es werden insbesondere Kauffälle aus den zwei Vorjahren und dem aktuellen Jahr hinzugezogen, wobei die Kauffälle des aktuellen Jahres mit doppeltem Gewicht in die Ermittlung eingehen.

Abbildung 18

**Baulandpreisindex für den individuellen Wohnungsbau im Landkreis Barnim - grafisch -**

Im Landkreis sind insbesondere im letzten Jahr enorme Steigerungen bei den Baulandpreisen festzustellen. Gerade die hohe Nachfrage nach Bauland ließ das Bodenwertniveau im Berliner Umland besonders steigen.

### 5.2.3 Umrechnungskoeffizienten

Es wurde der Zusammenhang zwischen dem **Bodenwertniveau** (in € je m<sup>2</sup>) und der **Grundstückgröße** (in m<sup>2</sup>) im individuellen Wohnungsbau durch den Gutachterausschuss untersucht. Die Ergebnisse der dazu durchgeführten Regressionsanalyse lassen teilweise 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 derzeit 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 bzw. nach BauGB und KAG.
4. Die Kauffälle sind überwiegend dem Berliner Umland zuzuordnen. Deren Anteil beträgt ca. 80 %. Im weiteren Metropolenraum ist ein verbleibender Anteil von ca. 20 % zu verzeichnen.

#### **Selektionsansatz:**

- Lage:
  - a) **ausgewählte Wohnparks** mit kontinuierlicher Markt-  
beteiligung (Gemeinden Ahrensfelde, Panketal, Wandlitz,  
Stadt Bernau und Werneuchen)
  - b) **allgemeine Wohnlage**
    - berlinangrenzend (Gemeinden Ahrensfelde u. Panketal)
    - Mittelbarnim (Amt Biesenthal-Barnim, Stadt Eberswalde,  
Gemeinde Schorfheide)
    - Für den Südbarnim (Stadt Bernau bei Berlin, Gemeinde  
Wandlitz, Stadt Werneuchen) konnten keine Abhängigkei-  
ten ermittelt werden.
    - Für den Nordbarnim (Ämter Britz – Chorin – Oderberg und  
Joachimsthal) liegen nicht genügend Kauffälle vor.
- Untersuchungszeitraum: 2006 – 2015
- Beitragsrechtlicher  
Zustand: erschließungsbeitragsfrei nach BauGB sowie nach BauGB  
und KAG
- Grundstücksgrößen: 250 m<sup>2</sup> bis 1.400 m<sup>2</sup>
- Grundstücksbreiten: 10 m bis 30 m

#### **Kauffallanzahl:**

- allgemeine Ortslage: 656 (zzgl. Südbarnim = 834 Kauffälle und Nordbarnim =  
73 Kauffälle)
- Wohnparks: 321

Abbildung 19

**Umrechnungskoeffizienten für die Abhängigkeit des Bodenwertes von der Fläche**  
- Stand Januar 2016 -

| Fläche [m <sup>2</sup> ] | Berlin-<br>angrenzend | Mittelbarnim | Wohnparks |
|--------------------------|-----------------------|--------------|-----------|
| 300                      | 1,19                  | -            | -         |
| 350                      | 1,16                  | 1,20         | 1,09      |
| 400                      | 1,14                  | 1,18         | 1,06      |
| 450                      | 1,11                  | 1,15         | 1,05      |
| 500                      | 1,09                  | 1,13         | 1,03      |
| 550                      | 1,07                  | 1,11         | 1,01      |
| 600                      | 1,05                  | 1,09         | 1,00      |
| 650                      | 1,03                  | 1,07         | 0,98      |
| 700                      | 1,01                  | 1,05         | 0,96      |
| 750                      | 0,99                  | 1,03         | 0,95      |
| 800                      | 0,97                  | 1,00         | 0,93      |
| 850                      | 0,96                  | 0,98         | 0,92      |
| 900                      | 0,94                  | 0,96         | -         |
| 950                      | 0,93                  | 0,94         | -         |
| 1.000                    | 0,91                  | 0,92         | -         |
| 1.050                    | 0,90                  | 0,90         | -         |
| 1.100                    | 0,88                  | 0,88         | -         |
| 1.150                    | 0,87                  | 0,85         | -         |
| 1.200                    | 0,86                  | 0,83         | -         |
| 1.250                    | -                     | 0,81         | -         |
| 1.300                    | -                     | 0,79         | -         |
| 1.350                    | -                     | 0,77         | -         |
| Anzahl der<br>Kauffälle  | 428                   | 228          | 321       |

In den berlinangrenzenden Gemeinden und in den Wohnparks des Landkreis Barnims sind geringe Zu- und Abschläge zu verzeichnen. Gleichfalls wurde hier eine geringe Signifikanz ermittelt (Korrelationskoeffizient = - 0,2 sowie - 0,3). Bessere Ergebnisse sind für den Mittelbarnim ermittelt worden. Der Korrelationskoeffizient beträgt hier - 0,4.

Es wird zu einem **vorsichtigen Umgang bei der Grundstücksgrößenanpassung** in den betreffenden Gebieten geraten. Zur Ermittlung der aktuellen Bodenrichtwerte wurden die Umrechnungskoeffizienten nicht 1:1 rechnerisch angewendet, sondern zur Orientierung herangezogen.

**Beispiel für Anwendung der Umrechnungskoeffizienten:**

gegeben    Bodenrichtwert (Finowfurt, Walzwerkstraße)    32 €/m<sup>2</sup>  
               Größe des Bewertungsobjekts (BO)            1.100 m<sup>2</sup>    → Koeffizient = 0,88  
               Größe des Richtwertgrundstücks (RG)        900 m<sup>2</sup>     → Koeffizient = 0,96

gesucht:    an die Grundstücksgröße **angepasster Bodenwert**

---

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

$$\text{angepasster Bodenwert} = \frac{0,88}{0,96} \times 32 \text{ €/m}^2 = \underline{\underline{29 \text{ €/m}^2}}$$

### **5.3 Bauland für den Geschosswohnungsbau/ Mehrfamilienhausgrundstücke**

Für erschlossene Grundstücke in überwiegend städtischen Lagen (Mehrfamilienhausgebiete in Bernau bei Berlin und Eberswalde) wurden im Jahr 2015 vier verwertbare Kauffälle registriert. Die Kaufpreise lagen in einer Spanne von **14 €/m<sup>2</sup> - 113 €/m<sup>2</sup>**

### **5.4 Bauland für Gewerbe**

Im Berichtszeitraum wurden 17 Kauffälle gewerblich nutzbarer Bauflächen mit einer Gesamtgröße von 7 ha registriert.

Gewerbliche Bauflächen wurden im Landkreis Barnim im Allgemeinen zu Preisen in einer Spanne von **8 €/m<sup>2</sup> - 64 €/m<sup>2</sup>** 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 benötigten Flächen, insbesondere für Erschließungsanlagen, umfasst (Brutto-Rohbauland)

Den folgenden Aussagen liegen Kauffälle der Geschäftsjahre 2014 - 2015 zu Grunde.

Für die Entwicklungsstufe *Bauerwartungsland* wurden **10 Kauffälle** und für *Rohbauland* **19 Kauffälle** ermittelt. Den gezahlten Kaufpreisen sind die jeweils entsprechenden Bodenrichtwerte (BRW) für baureifes Land gegenübergestellt worden, um den prozentualen Anteil am BRW darzustellen.

Abbildung 20

### Verhältnis Preise Bauerwartungsland und Rohbauland / BRW Wohnbauland 2014 - 2015

| Entwicklungsstufe                     | Verhältnis |                 | Anzahl der Kauffälle | Flächenspanne [ha] |
|---------------------------------------|------------|-----------------|----------------------|--------------------|
|                                       | Mittel [%] | Spanne [%]      |                      |                    |
| <b>Bauerwartungsland</b>              | <b>20</b>  | <b>10 - 40</b>  | <b>10</b>            | 0,5 - 4,4          |
| <b>Rohbauland</b>                     |            |                 |                      |                    |
| a) Bebauung großer Baulücken          | <b>60</b>  | <b>30 - 115</b> | <b>10</b>            | 0,3 - 0,6          |
| b) B-Plan-Gebiete (Brutto-Rohbauland) | <b>60</b>  | <b>20 - 105</b> | <b>9</b>             | 0,3 - 6,2          |

Statistische Abhängigkeiten zwischen Kaufpreis und Bodenrichtwert wurden nicht untersucht.

## 5.6 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).

Wertleitklauseln 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 2015 lagen **74 Verträge** vor, in denen die Begründung bzw. der Verkauf von Erbbaurechten oder die vorzeitige Aufhebung eines Erbbaurechtes von 6 Verträgen beurkundet wurden. Davon wurden 2 Zwangsversteigerungen registriert.

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

|                                      |    |
|--------------------------------------|----|
| - Kirche                             | 20 |
| - Kommune                            | 43 |
| - Grundstücksgesellschaft/ Bauträger | 3  |
| - natürliche Personen                | 2  |

Abbildung 21

### Erbbauzinssätze aus Kaufverträgen 1998 bis 2015

| geplante bzw. vorhandene Bebauung  | Erbbauzinssatz     | Vertragsabschluss | Anzahl |
|--|--------------------|-------------------|--------|
| <b>Wohngebäude</b>   | <b>4,0 - 4,5 %</b> | 2015              | 23     |
| <b>Wochenendhaus</b>   | <b>4,0 - 5,0 %</b> | 2000 - 2013       | 98     |
| <b>gewerbliche Nutzung</b><br>(z.B. Mehrzweck-/Werkstattgebäude,<br>Tankstelle, Heizhaus, Garagen) | <b>4,0 - 7,0 %</b> | 1998 - 2012       | 17     |
| <b>Parkplätze</b>  | <b>6%</b>          | 2015              |        |
| <b>gastronomische Einrichtung</b>  | <b>4,0 - 6,2 %</b> | 2004 - 2012       | 6      |
| <b>Spiel- und Sportanlage</b>  | <b>2,0 - 6,5 %</b> | 1998 - 2013       | 14     |
| <b>Krankenhaus, Schule</b>   | <b>3,5 - 6,5 %</b> | 1999 - 2011       | 9      |
| <b>Seniorenwohnpark, Altenheim</b>   | <b>1,0 - 6,0 %</b> | 1998 - 2006       | 8      |

## 5.7 Sonstiges Bauland

### 5.7.1 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 2014 zurückgegriffen. Ausnahme bildet der Rahmer See. Hier wurde aufgrund der geringen Kauffallanzahl auch das Jahr 1998 mit einbezogen. Für das Jahr 2015 liegen keine Untersuchungsergebnisse vor.

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 **66 verwertbare Kauffälle** aus den Jahren **1998 - 2014** 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 22

**Kaufpreise von Wassergrundstücken 1998 - 2014**

|   | Wandlitzsee        |                      |                     | Stolzenhagener See   |                      |                     | Rahmer See      |                         |
|---|--------------------|----------------------|---------------------|----------------------|----------------------|---------------------|-----------------|-------------------------|
| <b>Kaufpreismittel</b> gesamt [€/m <sup>2</sup> ] | <b>136</b>         |                      |                     | <b>112</b>           |                      |                     | <b>89</b>       |                         |
| <b>mittl. Grundstücksgröße</b> [m <sup>2</sup> ]  | 2.010              |                      |                     | 1.600                |                      |                     | 1.500           |                         |
| <b>Anzahl der Kauffälle</b>                       | 35                 |                      |                     | 24                   |                      |                     | 7               |                         |
| <b>Grundstücksausrichtung*</b><br>(Gemarkung)     | N,NW<br>(Wandlitz) | SO<br>(Stolzenhagen) | S, SW<br>(Wandlitz) | NW<br>(Stolzenhagen) | SO<br>(Stolzenhagen) | W<br>(Stolzenhagen) | N<br>(Wandlitz) | S, SW<br>(Stolzenhagen) |
| <b>Kaufpreismittel</b> [€/m <sup>2</sup> ]        | <b>155</b>         | <b>113</b>           | <b>148</b>          | <b>104</b>           | <b>121</b>           | <b>108</b>          | <b>95</b>       | <b>80</b>               |
| <b>mittl. Grundstücksgröße</b> [m <sup>2</sup> ]  | 1.800              | 2.170                | 1.850               | 1.300                | 1.500                | 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. Nordufer der Rahmer Sees) eine wichtige Rolle bei der Kaufpreisfindung.

Eine **signifikante zeitliche Abhängigkeit** der Kaufpreisentwicklung ist **für die Grundstücke am Stolzenhagener See** vorhanden; am Wandlitzsee ist sie lediglich zu vermuten (Korrelationskoeffizient = 0,1). Eine zeitliche Abhängigkeit bedeutet hier, dass im Laufe der vergangenen Jahre ab 2003 die Preise je Quadratmeter gestiegen sind.

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

Abbildung 23

### Abhängigkeit der Kaufpreise von Wassergrundstücken vom Kaufzeitpunkt und von der Grundstücksgröße im Zeitraum 2003 – 2014

| Kaufzeitpunkt                                    | Kaufpreis<br>am Stolzenhagener See<br>[€/m <sup>2</sup> ] | Grundstücksgröße                              | Kaufpreis<br>am Wandlitzsee<br>[€/m <sup>2</sup> ] |
|--|---|---|--|
| 2003   | 107   | 1.000   | 180  |
| 2004   | 112   | 1.250   | 165  |
| 2005   | 116   | 1.500   | 154  |
| 2006   | 121   | 1.750   | 144  |
| 2007   | 125   | 2.000   | 137  |
| 2008   | 130   | 2.250   | 131  |
| 2009   | 134   | 2.500   | 125  |
| 2010   | 139   | 2.750   | 121  |
| 2011   | 144   | 3.000   | 117  |
| 2012   | 148   | 3.250   | 113  |
| 2013   | 153   | -   | -  |
| Kauffallanzahl                                   | 15  | Kauffallanzahl                                | 27   |
| Korrelationskoeffizient<br>(Kaufpreis/Zeitpunkt) | 0,6   | Korrelationskoeffizient<br>(Kaufpreis/Fläche) | -0,5   |

2014 und 2015 liegen für den Stolzenhagener See keine Kauffälle vor.

Abbildung 24

### 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 25

**Vergleich von Wasser- und Nichtwassergrundstücken zum Stand 31.12.2015**

| Lage des Sees                   | Bodenrichtwert                                       |   | Verhältnis<br><u>W / N</u><br>[%] |
|---------------------------------|--|---|-----------------------------------|
|                                 | <u>Wasser-</u><br>grundstücke<br>[€/m <sup>2</sup> ] | <u>Nichtwasser-</u><br>grundstücke<br>[€/m <sup>2</sup> ] |                                   |
| <b>Wandlitzsee</b>              |  |   |                                   |
| - <i>Gemarkung Wandlitz</i>     | 200  | 100   | 200                               |
| - <i>Gemarkung Stolzenhagen</i> | 140  | 80  | 175                               |
| <b>Stolzenhagener See</b>       | 140  | 80  | 175                               |

Die Bodenrichtwerte für *Wassergrundstücke* am *Wandlitzsee* und am *Stolzenhagener See* betragen durchschnittlich *das 1,8 fache des Bodenrichtwertes* von *Nichtwassergrundstücken*.

► *Zukäufe von Verlandungsstreifen am Stolzenhagener See, am Wandlitzsee und am Werbellinsee*

**Stolzenhagener See**

|             |              |                            |  |
|-------------|--------------|----------------------------|--|
| 2006 – 2009 | 11 Kauffälle |                            |  |
|             | Ø Preis      | <b>456 €/m<sup>2</sup></b> | (285 €/m <sup>2</sup> - 690 €/m <sup>2</sup> ) |
|             | Ø Fläche     | <b>53 m<sup>2</sup></b>    | (8 m <sup>2</sup> - 150 m <sup>2</sup> )       |
|             | Ø Kaufpreis  | <b>21.000 €</b>            | (5.000 € - 35.000 €)                           |

**Wandlitzsee**

|             |              |                           |  |
|-------------|--------------|---------------------------|--|
| 2012 – 2015 | 17 Kauffälle |                           |  |
|             | Ø Preis      | <b>28 €/m<sup>2</sup></b> | (3 €/m <sup>2</sup> - 240 €/m <sup>2</sup> ) |
|             | Ø Fläche     | <b>630 m<sup>2</sup></b>  | (70 m <sup>2</sup> - 1.765 m <sup>2</sup> )  |
|             | Ø Kaufpreis  | <b>22.000 €</b>           | (350 € - 105.000 €)                          |

**Werbellinsee**

|             |              |                           |   |
|-------------|--------------|---------------------------|---|
| 2007 – 2014 | 10 Kauffälle |                           |   |
|             | Ø Preis      | <b>65 €/m<sup>2</sup></b> | (17 €/m <sup>2</sup> - 129 €/m <sup>2</sup> ) |
|             | Ø Fläche     | <b>300 m<sup>2</sup></b>  | (20 m <sup>2</sup> - 1.255 m <sup>2</sup> )   |
|             | Ø Kaufpreis  | <b>9.100 €</b>            | (600 € - 150.000 €)                           |

► *Erholungsgrundstücke in der Gemeinde Schorfheide am Üdersee in Finowfurt und Werbellin*

Der Bodenrichtwert zum Stand 31.12.2015 beträgt für Wassergrundstücke am Üdersee bei **40 €/m<sup>2</sup>**.

Bodenrichtwerte für Grundstücke abseits des Üdersees liegen zum 31.12.2015 in Finowfurt und Werbellin in einer Spanne von 15 €/m<sup>2</sup> bis 25 €/m<sup>2</sup>

### 5.7.2 Eckgrundstücke und Bauland in zweiter Reihe

Für das Jahr 2015 liegen keine Untersuchungsergebnisse vor.

#### **Eckgrundstücke**

Im Jahr 2014 wurden 42 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 - 2013 bestätigt. In den Geschäftsjahren 2006 – 2009 lagen die Preise für Eckgrundstücke 5 % niedriger als für Nicht-Eckgrundstücke.

#### **Bauland in zweiter Reihe**

In den Jahren 2012 - 2014 wurden insgesamt 40 Kauffälle von Grundstücken, 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.

## 6. Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

### 6.1 Allgemeines

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

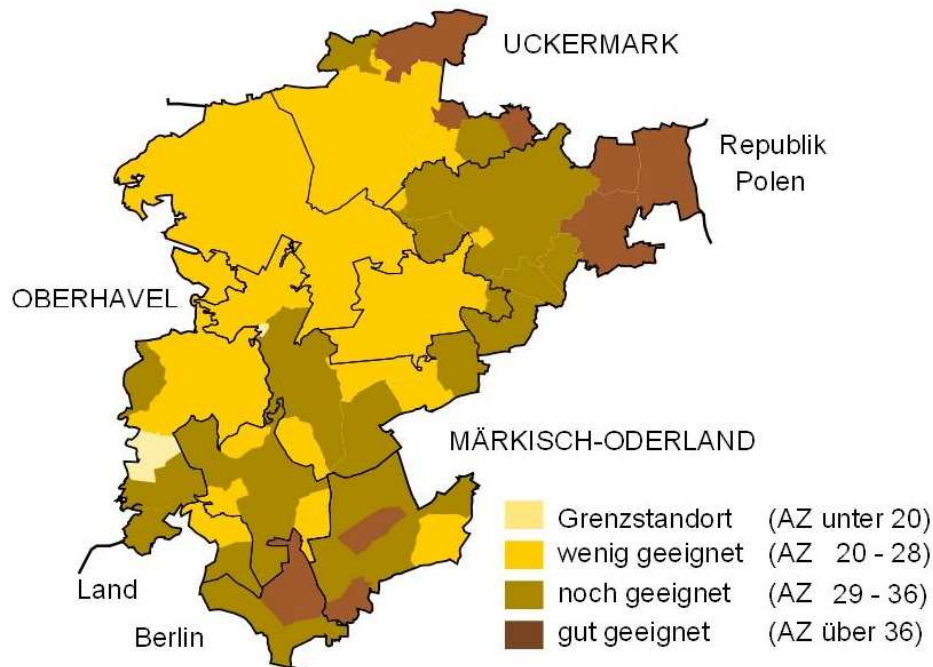
- Acker- und Grünland
- Waldflächen
- Landwirtschaftliche Betriebe
- Besondere Agrarflächen
- Geringst- und Unland
- Dauerkulturen (z. B. Obstplantage, Baumschule)
- Sonderkulturen (z. B. Spargel, Erdbeeren).

***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.

Abbildung 26

#### Anbaueignung im Landkreis anhand der Ackerzahlen (AZ)



Quelle: IS LARA – Informationssystem des ländlichen Raumes

## 6.2 Landwirtschaftliche Flächen

### 6.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Für die Jahre 2015 und 2014 wurden die folgenden Wertverhältnisse aus den zur Auswertung geeigneten Kauffällen ermittelt.

Abbildung 27

#### Kaufpreise landwirtschaftlicher Flächen 2015 und 2014

| Art der Nutzung   | Kaufpreismittel<br>[€/m <sup>2</sup> ] |                          | Anzahl<br>der<br>Kauffälle |      | Kaufpreisspanne<br>[€/m <sup>2</sup> ] |             | Spanne<br>Acker-/<br>Grünlandzahl |                   |
|---|--|--------------------------|----------------------------|------|--|-------------|-----------------------------------|-------------------|
|   | 2015                                   | 2014                     | 2015                       | 2014 | 2015                                   | 2014        | 2015                              | 2014              |
| <b>reines Ackerland</b><br>BU <sup>1</sup>                    | <b>0,99</b><br>(5,2 ha) <sup>2</sup>   | 0,84<br>(6,2 ha)         | <b>33</b>                  | 41   | <b>0,54 - 1,59</b>                     | 0,31 - 1,77 | <b>19 - 45</b><br>(Ø 30)          | 17 - 41<br>(Ø 30) |
| WM <sup>3</sup> ohne Oderberg                                 | <b>0,85</b><br>(3,4 ha)                | 0,85<br>(9,2 ha)         | <b>27</b>                  | 42   | <b>0,33 - 1,46</b>                     | 0,28 - 1,52 | <b>19 - 44</b><br>(Ø 29)          | 13 - 46<br>(Ø 28) |
| ehem. Amt Oderberg  | <b>1,02</b><br>(9,8 ha)                | 0,76<br>(4,7 ha)         | <b>5</b>                   | 7    | <b>0,75 - 1,67</b>                     | 0,36 - 1,35 | <b>27 - 46</b><br>(Ø 40)          | 15 - 47<br>(Ø 37) |
| <b>reines Grünland</b>  | <b>0,77</b><br>(1,8 ha)                | 0,56<br>(2,9 ha)         | <b>27</b>                  | 26   | <b>0,20 - 1,44</b>                     | 0,10 - 1,20 | <b>23 - 43</b><br>(Ø 32)          | 22 - 42<br>(Ø 31) |
| <b>Acker- und Grünland<br/>mit Besonderheiten<sup>5</sup></b> |  |                          |                            |      |  |             |                                   |                   |
| - Erwerb nach EALG <sup>4</sup>                               | -                                      | <b>0,18</b><br>(14,1 ha) | -                          | 5    | -                                      | 0,15 - 0,21 |                                   |                   |
| - außeragrарische Nutzung                                     | <b>1,73</b><br>(4,7 ha)                | 1,63<br>(1,0 ha)         | <b>3</b>                   | 10   | <b>1,28 - 2,17</b>                     | 0,17 - 3,09 |                                   |                   |

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.

Bei den in der Abb. 28 angegebenen Kaufpreismitteln handelt es sich um *arithmetische*, nicht um flächengewichtete *Mittelwerte*. Als flächengewichtete Mittelwerte wurden für Acker im Berliner Umland 1,24 €/m<sup>2</sup>, im Weiteren Metropolitanraum 0,84 €/m<sup>2</sup>, in ehem. Amt Oderberg 1,48 €/m<sup>2</sup> und für Grünland im Landkreis 0,77 €/m<sup>2</sup> gezahlt. In den Jahren 2014 und 2015 sind *für ortsnahe und ortsferne Ackerflächen keine signifikanten Preisunterschiede* festzustellen. Hingegen sind ortsnahe Grünlandflächen teurer als ortsferne Grünlandflächen verkauft worden. Gegenüber dem weiteren Metropolitanraum sind im Berliner Umland im Jahr 2015 höhere Preise für Grünland erzielt worden. Die angegebenen Kaufpreismittel für reines Acker- und Grünland beinhalten daher Verkäufe *ortsnaher und ortsferner Flächen*.



## 6.2.2 Bodenpreisindexreihen

Bodenpreisindexreihen für den landwirtschaftlichen Grundstücksmarkt wurden nicht ermittelt. Die Entwicklung des Bodenrichtwertniveaus von Acker- und Grünland ist in Abbildung 73 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. Jedoch ist bei größeren Ackerlandflächen (>10 ha) ein höheres Preisniveau zu erkennen.

Abbildung 28

Untersuchung zur Abhängigkeit des Kaufpreises von der Bodenqualität

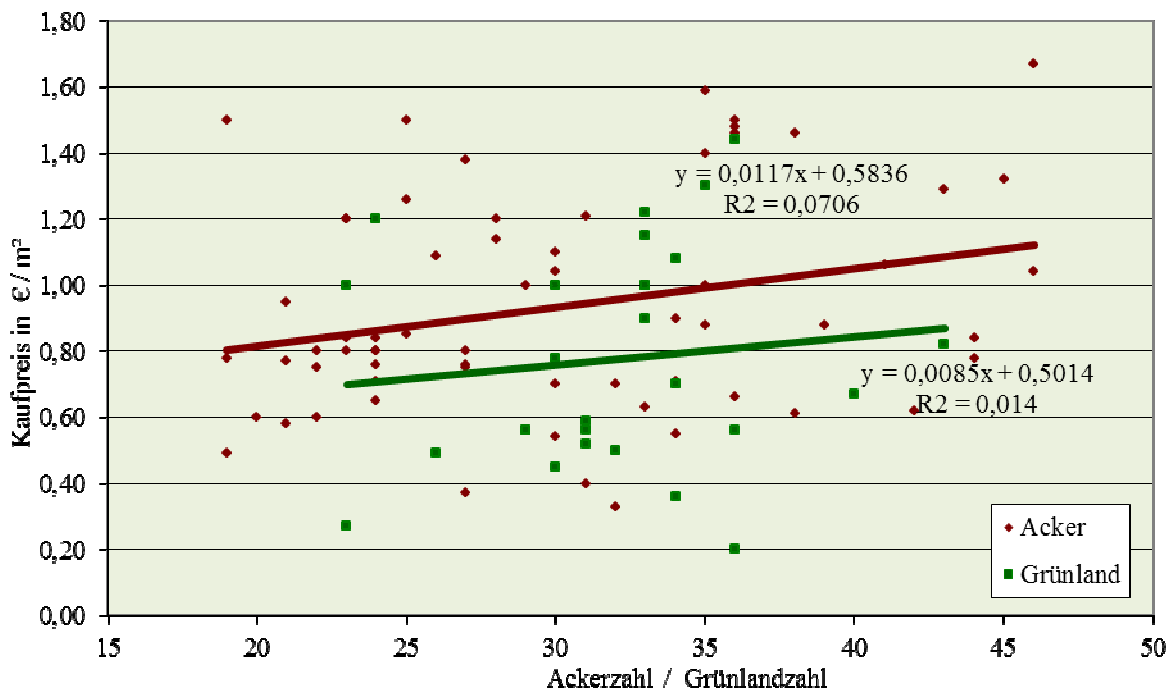
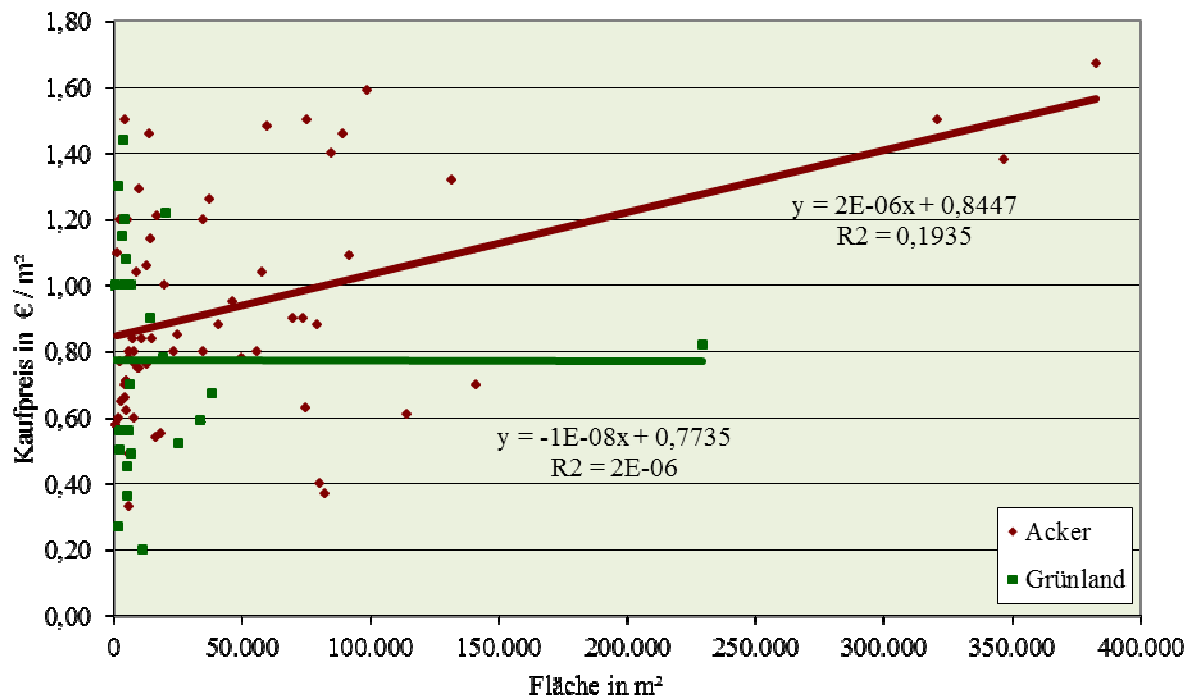


Abbildung 29

### Untersuchung zur Abhängigkeit des Kaufpreises von der Grundstücksfläche



## 6.3 Forstwirtschaftliche Flächen

### 6.3.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Abbildung 30

#### Kaufpreise forstwirtschaftlicher Flächen 2015 und 2014

| Art der Nutzung                                   | Kaufpreismittel <sup>1</sup><br>[€/m²] |                  | Anzahl der<br>Kauffälle |      | Kaufpreisspanne<br>[€/m²] |             |
|---|--|------------------|-------------------------|------|---------------------------|-------------|
|   | 2015                                   | 2014             | 2015                    | 2014 | 2015                      | 2014        |
| <b>Waldflächen</b>                                | <b>0,54</b><br>(3,8 ha) <sup>2</sup>   | 0,58<br>(8,7 ha) | <b>43</b>               | 40   | <b>0,22 - 0,83</b>        | 0,25 - 1,45 |
| <b>Waldflächen - Erwerb nach EALG<sup>3</sup></b> | -                                      | 0,12<br>(7,9 ha) | -                       | 3    | -                         | 0,10 - 0,14 |

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

2 mittlere Fläche

3 Entschädigungs- und Ausgleichsleistungsgesetz

Abbildung 31

**Kaufpreise forstwirtschaftlicher Flächen inklusive Aufwuchs 2006 bis 2015**

| Jahr | Kaufpreismittel<br>[€/m <sup>2</sup> ] | Anzahl der<br>Kauffälle | Kaufpreisspanne<br>[€/m <sup>2</sup> ] |
|------|--|-------------------------|--|
| 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                            |
| 2013 | 0,52                                   | 44                      | 0,13 - 1,09                            |
| 2014 | 0,58                                   | 40                      | 0,25 - 1,45                            |
| 2015 | 0,54                                   | 43                      | 0,22 - 0,83                            |

Bei den in der Abb. 30 angegebenen Kaufpreismitteln handelt es sich um *arithmetische*, nicht um flächengewichtete *Mittelwerte*. Als flächengewichteter Mittelwert für Waldflächen wurde im Landkreis 0,57 €/m<sup>2</sup> gezahlt.

In den Jahren 2014 und 2015 sind *für ortsnahe und ortsferne Waldflächen keine signifikanten Preisunterschiede* festzustellen. Die angegebenen Kaufpreismittel für reine Waldflächen beinhalten daher Verkäufe ortsnahe und ortsferner Flächen. Es ist erkennbar, dass für große Waldflächen (>1 ha) gegenüber kleineren Waldflächen höhere Kaufpreise gezahlt werden.

Für 19 der Kauffälle über Waldflächen aus dem Zeitraum 2013 - 2015 liegen jeweils *getrennte Kaufpreise für den Waldboden und den Aufwuchs* vor. Der Anteil des Grund und Bodens am Gesamtkaufpreis beträgt ca. 36 %.

Für den *Waldboden wurden* im Durchschnitt *0,21 €/m<sup>2</sup>* gezahlt. Diesem Durchschnittswert liegen 8 Kauffälle zu Grunde.

### 6.3.2 Bodenpreisindexreihen

Eine Bodenpreisindexreihe für den forstwirtschaftlichen Grundstücksmarkt ist nicht ermittelt worden. Der Trend der durchschnittlichen Kaufpreise der letzten 10 Jahre kann der Abbildung 31 entnommen werden.

## 6.4 Landwirtschaftliche Betriebe

Für den Zeitraum 2005 – 2014 liegen *24 Kauffälle* über *landwirtschaftliche Betriebe* im Außenbereich vor. Die Kaufpreise beinhalten neben dem Grund und Boden auch die Gebäude (hier: überwiegend Stallanlagen). 2015 sind keine derartigen Verkäufe registriert.

Kaufpreise und veräußerte Grundstücksgrößen differieren sehr stark. Für sieben 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 €/m<sup>2</sup>*.

## 6.5 Sonstige Fläche

### ► *geplante Nutzung = Verkehrsfläche*

Rund **5 % aller Kauffälle** von land- und forstwirtschaftlichen Flächen des Geschäftsjahres 2015 **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**. Der Gutachterausschuss weist Kaufpreise für derartige Grundstücke separat aus, unabhängig davon, ob dieses Marktverhalten als ungewöhnlicher oder gewöhnlicher Geschäftsverkehr zu bezeichnen ist.

Im Jahr **2015** wurden **14 verwertbare Kauffälle** mit einem durchschnittlichen Kaufpreis von **0,93 €/m<sup>2</sup>** (Spanne 0,12 – 2,90 €/m<sup>2</sup>) registriert.

Die veräußerten Flächen bewegen sich in einer Größenspanne von 11 m<sup>2</sup> - 1,5 ha.

### ► *geplante Nutzung = Ausgleichsfläche (nach § 14 Brandenburgischen Naturschutzgesetz)*

Für den Zeitraum **2012 – 2013** konnten **4 verwertbare Kauffälle** mit einem durchschnittlichen Kaufpreis von **0,73 €/m<sup>2</sup>** (Spanne 0,38 – 1,00 €/m<sup>2</sup>) registriert werden. Die Grundstücke haben eine Größe von 1500 m<sup>2</sup> - 1,4 ha.

### ► *Unland*

Für **2015** konnten **6 verwertbare Kauffälle** mit einem durchschnittlichen Kaufpreis von **0,29 €/m<sup>2</sup>** (Spanne 0,11 – 0,51 €/m<sup>2</sup>) registriert werden.

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

Von **2013 bis 2015** gab es für derartig genutzte Flächen **8 Verkäufe** mit einem mittleren Kaufpreis von **1,28 €/m<sup>2</sup>** (Spanne 0,50 – 2,60 €/m<sup>2</sup>). Die veräußerten Grundstücke haben Größen von 0,5 ha bis 8,5 ha.

### ► *Pferdekoppel, Reiterhof, Reitplatz, Hundeplatz*

Für den Zeitraum **2006 - 2015** konnten **20 verwertbare Kauffälle** mit einem durchschnittlichen Kaufpreis von **2,00 €/m<sup>2</sup>** (Spanne 0,40 – 8,70 €/m<sup>2</sup>) registriert werden. Hierbei handelt es sich in der Regel um ortsnah gelegene Flächen in einer Größenspanne von 700 m<sup>2</sup> - 495.000 m<sup>2</sup>.

## 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 32

| Lage             | Kaufpreis                  |                            |        | Zeitraum    |
|------------------|----------------------------|----------------------------|--------|-------------|
|                  | Mittel [€/m <sup>2</sup> ] | Spanne [€/m <sup>2</sup> ] | Anzahl |             |
| Landkreis Barnim | 14                         | 5 - 33                     | 16     | 2003 - 2014 |

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. **1.900 m<sup>2</sup>** (860 – 4.580 m<sup>2</sup>). Es handelt sich überwiegend um Verkäufe *in Gemeinden des Weiteren Metropolenraumes*. Für das Jahr **2015** liegen keine Kauffälle vor.

Statistische Abhängigkeiten zwischen Kaufpreis und Bodenrichtwert wurden nicht untersucht.

#### ► Wohngrundstücke im Außenbereich - Zulässige Bauvorhaben

Für das Jahr 2015 liegen **5 Kauffälle** über Wohngrundstücke im Außenbereich vor, auf denen die Errichtung eines Wohngebäudes zulässig ist.

Abbildung 33

| Lage             | Kaufpreis                  |                            |        | Fläche      |
|------------------|----------------------------|----------------------------|--------|-------------|
|                  | Mittel [€/m <sup>2</sup> ] | Spanne [€/m <sup>2</sup> ] | Anzahl |             |
| Landkreis Barnim | 27                         | 18 - 37                    | 5      | 965 – 4.035 |

Diese Kaufpreise resultieren aus Verkäufen unbebauter Grundstücke im Außenbereich.

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

Im Mittel wurden **rd. 95%** (80 % - 120 %) des Bodenrichtwertes für Wohnbauflächen im Innenbereich gezahlt. Statistische Abhängigkeiten zwischen Kaufpreis und Bodenrichtwert 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 2015**.

### ► Arrondierung mit Baulandteilflächen

Im Jahr 2015 wurden **92 verwertbare Zukäufe** zu Wohnbaugrundstücken registriert. Es handelt sich um Baulandteilflächen, die im Innenbereich (§ 34 BauGB) liegen, jedoch nicht selbstständig als Bauland nutzbar sind.

Abbildung 34

#### Unselbstständige baurechtlich notwendige Baulandteilflächen

| Lage          | Anzahl | Kaufpreis / BRW <sup>1</sup> |               | Kaufpreisspanne<br>[€/m <sup>2</sup> ] | Fläche                      |                             |
|---------------|--------|------------------------------|---------------|--|-----------------------------|-----------------------------|
|               |        | Spanne<br>[%]                | Mittel<br>[%] |  | Spanne<br>[m <sup>2</sup> ] | Mittel<br>[m <sup>2</sup> ] |
| straßenseitig | 47     | 6 - 115                      | <b>52</b>     | 4 - 92                                 | 2 - 650                     | <b>104</b>                  |
| seitlich      | 26     | 11 - 172                     | <b>82</b>     | 10 - 120                               | 17 - 770                    | <b>169</b>                  |
| rückwärtig    | 14     | 0,1 - 113                    | <b>67</b>     | 0,03 - 85                              | 7 - 550                     | <b>150</b>                  |
| mittig        | 5      | 46 - 71                      | <b>64</b>     | 8 - 18                                 | 43 - 290                    | <b>150</b>                  |

1 Bodenrichtwert

### ► Arrondierung mit privaten Grünflächen

Im Geschäftsjahr **2015** wurden im Landkreis Barnim insgesamt **17 private Grünflächen** (inkl. Grabeland sowie Hausgärten) verkauft. Davon sind 12 Kauffälle als Zukäufe registriert.

Abbildung 35

#### Private Grünflächen

| Lage                | Kaufpreis                  |                            |        | Fläche                   |                            | mittl. BRW <sup>1</sup><br>[€/m <sup>2</sup> ] |
|---------------------|----------------------------|----------------------------|--------|--------------------------|----------------------------|--|
|                     | Mittel [€/m <sup>2</sup> ] | Spanne [€/m <sup>2</sup> ] | Anzahl | Mittel [m <sup>2</sup> ] | Spanne [€/m <sup>2</sup> ] |  |
| allgemeine Ortslage | <b>2,80</b>                | 1 - 5                      | 12     | 1.400                    | 150 - 3.500                | 30   |

<sup>1</sup>: Bodenrichtwert

Die Untersuchung des Zusammenhanges zwischen dem Bodenrichtwert des umliegenden Baulandes und dem Kaufpreis je Quadratmeter ergeben nur eine sehr geringe Abhängigkeit (Korrelationskoeffizient = - 0,2).

Der Großteil (85 %) der veräußerten privaten Grünflächen ist im weiteren Metropolitanraum gelegen.

### ► Arrondierung mit Verlandungsstreifen an Seen

Vgl. Kapitel 5.7.1, Seite 28

### ► Arrondierung mit land- und forstwirtschaftlichen Flächen

Durch die begünstigte Lage kommen für diese land- und forstwirtschaftlichen Flächen, *die an Wohn- und Erholungsgrundstücke* angrenzen, auch außeragrарische Nutzungen in Frage.

Abbildung 36

**Besondere Agrarflächen – Zukauf zu Wohngrundstücken im Jahr 2015**

|                  | Anzahl | Kaufpreis                  |                            | Fläche                   |                          |
|------------------|--------|----------------------------|----------------------------|--------------------------|--------------------------|
|                  |        | Mittel [€/m <sup>2</sup> ] | Spanne [€/m <sup>2</sup> ] | Mittel [m <sup>2</sup> ] | Spanne [m <sup>2</sup> ] |
| Landkreis Barnim | 9      | 1,75                       | 0,70 - 2,70                | 1.100                    | 300 - 3.000              |

## 7.3 Dauerkleingärten

Abbildung 37

**Kaufpreise für Grund und Boden von Dauerkleingärten**

| Jahr        | Kaufpreis                  |                            |          | mittl. Fläche<br>[m <sup>2</sup> ] |
|-------------|----------------------------|----------------------------|----------|------------------------------------|
|             | Mittel [€/m <sup>2</sup> ] | Spanne [€/m <sup>2</sup> ] | Anzahl   |                                    |
| 2011        | 11,00                      | -                          | 1        | 915                                |
| 2012        | 11,90                      | 3 - 36                     | 8        | 920                                |
| 2013        | 9,20                       | 3 - 20                     | 6        | 930                                |
| 2014        | 11,95                      | 8 - 20                     | 4        | 995                                |
| <b>2015</b> | <b>10,70</b>               | <b>4 - 15</b>              | <b>7</b> | <b>900</b>                         |

Für *komplette Kleingartenanlagen* bzw. größere zusammenhängende Teile davon (nur Grund und Boden) wurden im Zeitraum 2002 – 2015 sieben Verkäufe registriert. Die Kaufpreise lagen im Mittel bei **3,30 €/m<sup>2</sup>** (Spanne: 1 – 6 €/m<sup>2</sup>). Die durchschnittliche Größeder veräußerten Flächen beträgt 16.340 m<sup>2</sup> (Spanne: 2.500 – 37.400 m<sup>2</sup>).

Für den Zeitraum 2015 liegen dem Gutachterausschuss 10 Kauffälle für *Dauerkleingärten einschließlich der Bebauung* (Gartenhaus) vor. Die Kaufpreise liegen in einer Spanne von 6.600 – 45.000 € (Mittel: 20.600 €). Diese Grundstücke weisen Größen von 400 – 3.000 m<sup>2</sup> (Mittel: 1.000 m<sup>2</sup>) auf.

## 7.4 Flächen zur Sport- und Freizeitnutzung

Abbildung 38

| Art der Nutzung  | Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> ]<br>Fläche [m <sup>2</sup> ] |                                      |        | Zeitraum    |
|--|---|--------------------------------------|--------|-------------|
|  | Mittel  | Spanne                               | Anzahl |             |
| <b>Sportanlagen</b><br>(z.B. Sport-, Tennis-, Golfplatz)                     | <b>2,05</b>   | <b>0,70 - 3,70</b><br>2.900 - 70.000 | 5      | 2007 - 2013 |
| <b>Campingplätze</b>   | <b>6,30</b>   | <b>1,35 - 9,70</b><br>9.400 - 82.900 | 4      | 2005 - 2010 |
| <b>sonstige Freizeiteinrichtungen</b><br>(z.B. Schützen-, Wassersportverein) | <b>3,00</b>   | <b>0,25 - 3,25</b><br>2.600 - 17.000 | 3      | 2005 - 2011 |

## 7.5 Gewässerflächen

Abbildung 39

| Art der Nutzung         | Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> ]<br>Fläche [m <sup>2</sup> ] |                                    |        | Zeitraum    |
|-------------------------|---|------------------------------------|--------|-------------|
|                         | Mittel  | Spanne                             | Anzahl |             |
| <b>Gewässerflächen*</b> | <b>0,24</b>   | <b>0,12 - 0,60</b><br>300 - 57.000 | 14     | 2011 - 2015 |
| <b>private Gräben</b>   | <b>0,35</b>   | <b>0,05 - 1,15</b><br>10 - 26.900  | 22     | 2006 - 2015 |

\*Teilweise sind die Kauffälle mit Fischereirechten verpachtet. Dies hat jedoch keine signifikante Auswirkung auf den Kaufpreis.

## 7.6 Ver- und Entsorgungsanlagen

Abbildung 40

| Art der Nutzung  | Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> ]<br>Fläche [m <sup>2</sup> ] |                                       |        | Zeitraum    |
|--|---|---------------------------------------|--------|-------------|
|  | Mittel  | Spanne                                | Anzahl |             |
| <b>Anlagen für regenerative Energie</b><br>(z.B. Windkraft, Solar, Biogasanlage) | <b>4,00</b>   | <b>0,42 - 7,50</b><br>1.000 - 495.000 | 21     | 2010 - 2015 |
| <b>Deponieflächen</b>  | <b>1,20</b>   | <b>0,20 - 2,00</b><br>1.900 - 325.000 | 12     | 2006 - 2013 |
| <b>Lagerflächen</b>  | <b>2,56</b>   | <b>0,46 - 6,00</b><br>500 - 48.000    | 6      | 2006 - 2013 |
| <b>Kiesabbau</b>   | <b>0,71</b>   | <b>0,32 - 1,00</b><br>6.100 - 50.600  | 3      | 2009 - 2014 |

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 i.d.R. um Mischpreise. 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

Abbildung 41

| Art der Nutzung        | Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> ] |              |        | Zeitraum    |
|------------------------|-------------------------------|--------------|--------|-------------|
|                        | Mittel                        | Spanne       | Anzahl |             |
| öffentliche Grünanlage | 3,30                          | 1,00 - 7,00  | 6      | 2007 - 2015 |
| KFZ-Parkplätze         | 14,00                         | 1,30 - 45,00 | 7      | 2006 - 2015 |

### ► Verkehrsflächen

Abbildung 42

| Art der Nutzung   | Kaufpreis                  |                            |        | Zeitraum |
|---|----------------------------|----------------------------|--------|----------|
|   | Mittel [€/m <sup>2</sup> ] | Spanne [€/m <sup>2</sup> ] | Anzahl |          |
| <b>rückständiger Grunderwerb</b> <sup>1</sup><br>(zuvor bereits Gemeinbedarfsfläche)  | 1,90                       | 0,10 - 10,00               | 71     | 2015     |
| aus dem Teilmarkt <b>unbebaute Baulandflächen abgetreten</b><br>(z.B. Ausbau von Straßen, Bau von öffentl. Gebäuden, Bau von Parkplätzen) | 54%                        | 27% - 87%                  | 10     | 2015     |
| aus dem Teilmarkt <b>land- u. forstwirtschaftliche Flächen abgetreten</b><br>(z.B. Straßen- und Autobahnbau)                              | siehe Pkt. 6.5.            |                            |        |          |

<sup>1</sup> Verkäufe nach dem Verkehrsflächenbereinigungsgesetz sind hier nicht berücksichtigt

## 7.8 Private Straßen- und Wegeflächen

Abbildung 43

| Lage                     | Kaufpreis                  |                            |        | Zeitraum    |
|--------------------------|----------------------------|----------------------------|--------|-------------|
|                          | Mittel [€/m <sup>2</sup> ] | Spanne [€/m <sup>2</sup> ] | Anzahl |             |
| Ortslage                 | 4,80                       | 0,45 - 15,00               | 27     | 2012 - 2015 |
| landwirtschaftlicher Weg | 0,60                       | 0,10 - 1,00                | 14     | 2012 - 2015 |

## 8. Bebaute Grundstücke

### 8.1 Allgemeines

Der Grundstücksmarkt für bebaute Bauflächen ist im Jahr 2015 durch eine *leicht steigende Nachfrage* (6%) bzgl. der Anzahl der Kauffälle gegenüber dem Vergleichszeitraum 2014 geprägt. Die Anzahl der Kauffälle liegt bei 1021. Im Berliner Umland sind rund 60% der Kauf-fälle registriert. Der Geldumsatz liegt mit 183 Mio. € um 24 % über dem Vorjahresniveau (146 Mio. €). Der Flächenumsatz ist mit 305 ha gegenüber dem Vorjahr (271 ha) um 12 % gestiegen.

### 8.2 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Im Jahre 2015 wurden im gesamten Landkreis **549 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser** (EFH/ZFH) mit einem Gesamtwert von rd. 95 Mio. € und einer Gesamtfläche von rd. 76 ha gehandelt. Dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr sind rund 380 Kauffälle zuzuordnen.

#### 8.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

##### Preisniveau (Gesamtpreise)

Abbildung 44

**Kaufpreise von mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern bebauten Grundstücken**

| Gebäudetyp        | Berliner Umland  |                  |  | Weiterer Metropolitanraum |                  |  |
|-------------------|------------------|------------------|--|---------------------------|------------------|--|
|                   | Anzahl Kauffälle | Kaufpreis<br>[€] | Grdst.-<br>fläche<br>[m <sup>2</sup> ] | Anzahl Kauffälle          | Kaufpreis<br>[€] | Grdst.-<br>fläche<br>[m <sup>2</sup> ] |
| <b>EFH</b> gesamt | <b>252</b>       | <b>213.000</b>   | <b>830</b>                             | <b>103</b>                | <b>123.000</b>   | <b>910</b>                             |
| bis BJ 1990       | 134              | 161.000          | 900                                    | 82                        | 102.000          | 900                                    |
| BJ 1991 - 2013    | 100              | 270.000          | 770                                    | 17                        | 181.000          | 910                                    |
| BJ 2014 - 2015    | 18               | 280.000          | 610                                    | 4                         | 298.000          | 930                                    |
| <b>ZFH</b> gesamt | <b>15</b>        | <b>235.000</b>   | <b>950</b>                             | <b>8</b>                  | <b>121.000</b>   | <b>900</b>                             |
| bis BJ 1990       | 11               | 196.000          | 950                                    | 7                         | 105.000          | 840                                    |
| ab BJ 1991        | 4                | 340.000          | 940                                    | 1                         | 235.000          | 1.300                                  |

BJ: Baujahr

Anmerkung: Die Abbildung enthält Kauffälle, bei denen das Baujahr der Baulichkeit in der Kaufpreissammlung erfasst werden konnte.

## Preisniveau (Wohnflächenpreise)

Bei rd. **52%** der registrierten Kauffälle von freistehenden EFH/ZFH im Berichtszeitraum ist die Wohnfläche registriert. Der *durchschnittliche Wohnflächenpreis* liegt im Jahr 2015 im Landkreis Barnim bei rd. **1.450 €/m<sup>2</sup>**.

Abbildung 45

### Wohnflächenpreise von mit freistehenden EFH / ZFH bebauten Grundstücken

| verkaufte Objekte 2015 | Anzahl | Mittleres Baujahr | Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> ) | Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> ) | Kaufpreis (€) |
|------------------------|--------|-------------------|---------------------------------------|--------------------------------------|---------------|
| Baujahr bis 1948       | 104    | 1924              | 133                                   | <b>1.106</b>                         | 142.000       |
| Baujahr 1949 bis 1990  | 57     | 1970              | 111                                   | <b>1.231</b>                         | 133.000       |
| Baujahr 1991 bis 2011  | 91     | 2001              | 139                                   | <b>1.782</b>                         | 247.000       |
| Baujahr ab 2012        | 30     | 2014              | 133                                   | <b>2.094</b>                         | 280.000       |

Anmerkung: Zu beachten ist, dass die Wohnflächen bei den hier untersuchten Kauffällen teilweise aus der Gebäudegrundfläche abgeleitet wurden. Die ausgewiesenen Wohnflächenpreise beinhalten neben dem Gebäudeanteil auch den Preisanteil des Grund und Bodens.

## Preisentwicklung

Abbildung 46

### Kaufpreisentwicklung von mit freistehenden EFH/ ZFH bebauten Grundstücken

| Kaufzeitraum | Kaufpreise        |        |                    |        |
|--------------|-------------------|--------|--------------------|--------|
|              | Einfamilienhäuser |        | Zweifamilienhäuser |        |
|              | Mittel [€]        | Anzahl | Mittel [€]         | Anzahl |
| 2008         | <b>124.000</b>    | 195    | <b>101.000</b>     | 12     |
| 2009         | <b>128.000</b>    | 222    | <b>145.000</b>     | 16     |
| 2010         | <b>133.000</b>    | 210    | <b>163.000</b>     | 21     |
| 2011         | <b>130.000</b>    | 234    | <b>190.000</b>     | 14     |
| 2012         | <b>141.000</b>    | 269    | <b>206.000</b>     | 6      |
| 2013         | <b>150.000</b>    | 289    | <b>187.000</b>     | 12     |
| 2014         | <b>178.000</b>    | 292    | <b>152.000</b>     | 15     |
| 2015         | <b>187.000</b>    | 362    | <b>195.000</b>     | 23     |

Die Kaufpreise für Einfamilienhäuser stiegen in den letzten fünf Jahren stetig an. Gegenüber dem Vorjahr ist bei den *Einfamilienhäusern* eine *Preissteigerung um 5%* zu verzeichnen.

## 8.2.2 Sachwertfaktoren für Einfamilienhäuser

### Sachwertfaktoren (mit NHK 2010)

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 zeitnah zum Kaufzeitpunkt 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 des Bundes 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.

Am 31.03.2014 wurde die Brandenburgische Sachwertrichtlinie (RL SW-BB) bekanntgemacht. Sie trat am 01.04.2014 in Kraft. Ziel der Richtlinie ist eine Einheitlichkeit bei der Ermittlung von Sachwertfaktoren im Land Brandenburg.

Der Gutachterausschuss im Landkreis Barnim hat für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser **Sachwertfaktoren gemäß der Sachwertrichtlinie des Bundes und des Landes Brandenburg abgeleitet**. Das Ergebnis ist auf den Folgeseiten dargestellt.

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

|                                   |   |
|-----------------------------------|---|
| <b>Gebäudeart:</b>                | gebrauchte Immobilien (unvermietete freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenmittel- und Reihenendhäuser)   |
| <b>Normalherstellungskosten:</b>  | NHK 2010 (gemäß Anlage 1 der Sachwertrichtlinie):<br>- ohne Regionalisierung und Ortgrößenanpassung<br>- für freistehende Einfamilienhäuser (Typ 1), Doppelhaushälften (Typ 2) und Reihenmittel- bzw. Reihenendhäuser (Typ 3)<br>- inklusive Baunebenkosten |
| <b>Gebäudestandard:</b>           | Eingruppierung nach den Gebäudestandards der Anlage 2 SW-RL   |
| <b>Bezugsmaßstab:</b>             | Brutto-Grundfläche (BGF) nach SW-RL   |
| <b>Baupreisindex (BPI):</b>       | Indexreihen für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes 2010 – Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden   |
| <b>Gesamtnutzungsdauer (GND):</b> | nach Anlage 3 SW-RL   |
| <b>Restnutzungsdauer (RND):</b>   | $RND = GND - \text{Gebäudealter}$ ;<br>ggf. modifizierte RND bei Modernisierungen (geschätzter Modernisierungsgrad) nach Anlage 4 SW-RL   |
| <b>Alterswertminderung:</b>       | linear  |

**Besondere objektspezifische Merkmale:**

keine oder entsprechende Kaufpreisbereinigung

**Wertansatz für bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen:**

pauschaler Ansatz: in der Regel in Höhe von 4 % des Gebäudesachwertes für typische Außenanlagen

**Wertansatz für Nebengebäude:**Garage: pauschaler Ansatz nach Nummer 3.4 Absatz 4 RL SW-BB oder Berechnung nach NHK 2010  
Carport sowie weitere Nebengebäude: Zeitwert**Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile:**

Für folgende Bauteile erfolgt kein gesonderter Wertansatz:

- a) Dachgauben, wenn die Summe der Dachgaubenlänge nicht mehr als ca. 5 m beträgt
- b) Balkone / Dachterrassen bis 5 m<sup>2</sup> Grundfläche
- c) Vordächer im üblichen Umfang
- d) übliche Außentreppen, die aufgrund der Gebäudekonstruktion die Zugänglichkeit gewährleisten

Zu- / Abschläge zu den NHK 2010 für die Nutzbarkeit von Dachgeschossen und Spitzböden sowie für fehlende bzw. vorhandene Drempele nach Ziffer 3.4 Abs. 3 RL SW-BB

**Bodenwert:**

mit dem zutreffenden Bodenrichtwert, ggf. angepasst an die Merkmale des Einzelobjekts ermittelt

**Grundstücksfläche:**

marktübliche, objektbezogene Grundstücksfläche

**nicht berücksichtigte Objekte:**Kleinhäuser bzw. Lauben, mehrere Wohnhäuser auf einem Grundstück, Außenbereichslagen, Objekte im Sanierungsgebiet, Bodenwert  $\geq$  Kaufpreis, vermietete Objekte bei Ein- und Zweifamilienhäusern und Doppelhaushälften sowie bei Reihenhäusern

### freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (mit NHK 2010)

|                       |  |
|-----------------------|--|
| Datengrundlage:       | 97 Kauffälle aus 2014 + 2015 ( unvermietete Objekte) |
| Gesamtnutzungsdauer:  | 65 – 80 Jahre (überwiegend 70 Jahre)                 |
| Restnutzungsdauer:    | 20 – 75 Jahre  |
| Baujahr:              | 1870 – 2012  |
| Bodenrichtwertniveau: | 11 – 115 €/m <sup>2</sup>                            |
| Grundstücksgröße:     | 330 – 1.500 m <sup>2</sup>                           |

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

a)  $< 50 \text{ €/m}^2$   $SWF = 1,0019 \times \text{vorläufiger Sachwert}^{-0,01}$

b)  $\geq 50 \text{ €/m}^2$   $SWF = 14,430 \times \text{vorläufiger Sachwert}^{-0,218}$ .

Abbildung 47

#### Sachwertfaktoren (SWF) für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser 2014 + 2015

| vorläufiger Sachwert<br>mit NHK 2010<br>[€]          | SWF für Bodenrichtwertniveau |                       |
|--|------------------------------|-----------------------|
|  | < 50 €/m <sup>2</sup>        | ≥ 50 €/m <sup>2</sup> |
| 100.000  | } Ø = 0,90                   | 1,07                  |
| 125.000  |                              | 1,04                  |
| 150.000  |                              | 1,01                  |
| 175.000  |                              | 0,98                  |
| 200.000  |                              | 0,96                  |
| 225.000  |                              | 0,94                  |
| 250.000  |                              | 0,92                  |
| 275.000  |                              | 0,91                  |
| 300.000  |                              | 0,89                  |
| 325.000  |                              | 0,88                  |
| 350.000  |                              | 0,87                  |
| 375.000  |                              |                       |
| 400.000  |                              |                       |
| Spanne   | 0,7 - 1,3                    | 0,6 - 1,3             |
| Kauffallanzahl                                       | 45                           | 52                    |
| Korrelationskoeffizient<br>(SWF / vorläuf. Sachwert) | 0                            | -0,4                  |

- ① Es besteht eine mittlere Abhängigkeit (Korrelationskoeffizient = - 0,4) für das Bodenwertniveau  $\geq 50 \text{ €/m}^2$  zwischen dem vorläufigen Sachwert und dem Sachwertfaktor. Aus diesem Grund konnten mit Hilfe einer mathematischen Funktion obenstehende Sachwertfaktoren abgeleitet werden. Der mittlere Sachwertfaktor liegt hier im Berliner Umland bei 0,94 (21 Kauffälle) und im weiteren Metropolenraum bei 0,87 (24 Kauffälle). Die zur Untersuchung herangezogenen Objekte mit einem BRW-Niveau  $< 50 \text{ €/m}^2$  sind sowohl im Berliner Umland (45%) als auch im weiteren Metropolenraum (55%) verteilt. Die Kategorie BRW-Niveau  $\geq 50 \text{ €/m}^2$  umfasst überwiegend Verkäufe aus dem Berliner Umland (95%).

### 8.2.3 Vergleichsfaktoren

Für das Jahr 2015 liegen keine Untersuchungsergebnisse vor. Hilfsweise wird auf die Wohnflächenpreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser auf Seite 42 verwiesen.

### 8.2.4 Liegenschaftszinssätze

#### 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 objektspezifische Grundstücksmerkmale, 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. **Die Ermittlung der aktuellen Liegenschaftszinssätze erfolgt unter Bezugnahme auf die Sachwertrichtlinie** (insbesondere die Bestimmung der Gesamtnutzungsdauer und die Ermittlung der Restnutzungsdauer).

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

**Gebäudeart:** gebrauchte Immobilien (freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Doppelhaushälften, Reihenmittel- und Reihenendhäuser)



|  |   |
|--|---|
| <b>Mieten:</b>                               | marktübliche Netto-Kaltmieten, überwiegend angenommene Mieten   |
| <b>Bewirtschaftungskosten:</b>               | gemäß Zweite Berechnungsverordnung (II. BV)   |
| <b>Gesamtnutzungsdauer (GND):</b>            | nach Anlage 3 SW-RL   |
| <b>Restnutzungsdauer (RND):</b>              | RND = GND – Gebäudealter;<br>ggf. modifizierte RND bei Modernisierungen (geschätzter Modernisierungsgrad) nach Anlage 4 SW-RL                                 |
| <b>Besondere objektspezifische Merkmale:</b> | keine oder entsprechende Kaufpreisbereinigung   |
| <b>Bodenwert:</b>                            | mit dem zutreffenden Bodenrichtwert, ggf. angepasst an die Merkmale des Einzelobjekts ermittelt   |
| <b>Grundstücksfläche:</b>                    | marktübliche, objektbezogene Grundstücksfläche  |
| <b>nicht berücksichtigte Objekte:</b>        | Kleinhäuser bzw. Lauben, mehrere Wohnhäuser auf einem Grundstück, Außenbereichslagen, Objekte im Sanierungsgebiet, Bodenwert $\geq$ Kaufpreis, RND < 20 Jahre |

#### **Stichprobe freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser**

|                            |   |
|----------------------------|---|
| Datengrundlage:            | 101 verwertbare Kauffälle aus 2014 + 2015           |
| Gesamtnutzungsdauer (GND): | 65 – 80 Jahre (überwiegend 70 Jahre)                |
| Restnutzungsdauer (RND):   | 20 – 75 Jahre                                       |
| Baujahr:                   | 1870 – 2012   |
| Bodenrichtwertniveau:      | 11 – 115 €/m <sup>2</sup>                           |
| Wohnfläche:                | rd. 70 – 300 m <sup>2</sup> (Ø 130 m <sup>2</sup> ) |

Abbildung 48

**Liegenschaftszinssatz für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser 2014 + 2015**

|                         | Bodenrichtwert < 50 €/m <sup>2</sup>                 |             |             | Bodenrichtwert ≥ 50 €/m <sup>2</sup> |             |             |
|-------------------------|--|-------------|-------------|--------------------------------------|-------------|-------------|
| Restnutzungsdauer (RND) | Liegenschaftszinssatz (LIZI) bei Gesamtnutzungsdauer |             |             |                                      |             |             |
|                         | 65 Jahre   | 70 Jahre    | 75 Jahre    | 65 Jahre                             | 70 Jahre    | 75 Jahre    |
| 20                      |  |             |             |                                      |             |             |
| 25                      |  |             |             |                                      |             |             |
| 30                      | Ø = 2,8 %  | 2,9 %       |             | Ø = 2,7 %                            |             |             |
| 35                      |  | 3,1 %       |             |                                      | 2,8 %       |             |
| 40                      | 3,3 %  | 3,0 %       |             |                                      |             |             |
| 45                      | 3,5 %  | 3,2 %       |             |                                      |             |             |
| 50                      | 3,7 %  | 3,4 %       |             |                                      |             |             |
| 55                      | 3,9 %  | 3,6 %       |             |                                      |             |             |
| 60                      |  | 4,0 %       |             |                                      | 3,8 %       |             |
| 65                      |  |             | Ø = 3,5 %   |                                      | 3,9 %       | Ø = 3,5 %   |
| 70                      |  |             |             |                                      |             |             |
| durchschnittl. RND      | 31 Jahre   | 50 Jahre    | 67 Jahre    | 29 Jahre                             | 52 Jahre    | 65 Jahre    |
| durchschnittl. LIZI     | 2,8 %  | 3,7 %       | 3,5 %       | 2,7 %                                | 3,5 %       | 3,5 %       |
| Spanne                  | 0,4 - 5,2 %  | 2,4 - 5,1 % | 3,1 - 4,2 % | 0,6 - 4,5 %                          | 1,3 - 6,1 % | 3,0 - 4,5 % |
| Kauffallanzahl          | 17   | 25          | 5           | 10                                   | 35          | 9           |
| k*                      | -  | 0,4         | -           | -                                    | 0,4         | -           |

\* k = Korrelationskoeffizient (Liegenschaftszinssatz/ Restnutzungsdauer)

- ① Die abgeleiteten Liegenschaftszinssätze sind entsprechend der jeweiligen Gesamtnutzungsdauer dargestellt. Sie dienen lediglich zur Orientierung, da aufgrund der teilweise geringen verwertbaren Datenmenge derzeit keine aussagekräftigeren Ergebnisse zu erzielen sind.

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.

### **Liegenschaftszinssätze im Land Brandenburg**

Auf Landesebene wurden ebenfalls Untersuchungen zu Liegenschaftszinssätzen für Ein- und Zweifamilienhäuser durchgeführt.

Die Ergebnisse sind im *Grundstücksmarktbericht 2015 des Oberen Gutachterausschusses (OGA) im Land Brandenburg* dargestellt. Auszüge daraus können bei der Geschäftsstelle des OGA kostenpflichtig bezogen werden.

### 8.3 Reihenhäuser, Doppelhaushälften

Im Jahre 2015 wurden im gesamten Landkreis **175 Reihenhäuser und Doppelhaushälften** (RH/DHH) mit einem Gesamtwert von rd. 27 Mio € und einer Gesamtgrundstücksfläche von rd. 8 ha gehandelt. Dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr sind rund 140 Kauffälle zuzuordnen.

#### 8.3.1 Preisniveau, Preisentwicklung

##### Preisniveau (Gesamtpreise)

Abbildung 49

##### Kaufpreise von mit Reihenhäusern/ Doppelhaushälften bebauten Grundstücken

| Gebäudetyp        | Berliner Umland     |                  |  | Weiterer Metropolitanraum |                  |                                     |
|-------------------|---------------------|------------------|--|---------------------------|------------------|-------------------------------------|
|                   | Anzahl<br>Kauffälle | Kaufpreis<br>[€] | Grdst.-<br>fläche<br>[m <sup>2</sup> ] | Anzahl<br>Kauffälle       | Kaufpreis<br>[€] | Grdst.-<br>fläche<br>m <sup>2</sup> |
| <b>DHH</b> gesamt | <b>56</b>           | <b>194.000</b>   | <b>400</b>                             | <b>38</b>                 | <b>131.000</b>   | <b>690</b>                          |
| bis BJ 1990       | 7                   | 131.000          | 770                                    | 28                        | 115.000          | 785                                 |
| ab BJ 1991        | 49                  | 203.000          | 350                                    | 10                        | 176.000          | 430                                 |
| <b>RMH</b> gesamt | <b>13</b>           | <b>146.000</b>   | <b>230</b>                             | <b>6</b>                  | <b>126.000</b>   | <b>310</b>                          |
| bis BJ 1990       | 1                   | 75.000           | 650                                    | 4                         | 113.000          | 360                                 |
| ab BJ 1991        | 12                  | 152.000          | 200                                    | 2                         | 152.000          | 210                                 |
| <b>REH</b> gesamt | <b>17</b>           | <b>195.000</b>   | <b>360</b>                             | <b>6</b>                  | <b>74.000</b>    | <b>290</b>                          |
| bis BJ 1990       | 2                   | 153.000          | 560                                    | 3                         | 32.000           | 300                                 |
| ab BJ 1991        | 15                  | 201.000          | 330                                    | 3                         | 115.000          | 290                                 |

BJ: Baujahr  
DHH: Doppelhaushälfte  
RMH: Reihemittelhaus  
REH: Reihenendhaus

Anmerkung: Die Abbildung enthält Kauffälle, bei denen das Baujahr der Baulichkeit in der Kaufpreissammlung erfasst werden konnte.

## Preisniveau (Wohnflächenpreise)

Bei rd. **63%** der registrierten Kauffällen von RH/ DHH im Berichtszeitraum ist die Wohnfläche erfasst. Der *durchschnittliche Wohnflächenpreis* liegt im Jahr 2015 im Landkreis Barnim bei rd. **1.400 € / m<sup>2</sup>**.

Abbildung 50

### Wohnflächenpreise von mit Reihenhäusern/ Doppelhaushälften bebauten Grundstücken

| verkaufte Objekte 2015 | Anzahl | Mittleres Baujahr | Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> ) | Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> ) | Kaufpreis (€) |
|------------------------|--------|-------------------|---------------------------------------|--------------------------------------|---------------|
| Baujahr bis 1948       | 24     | 1920              | 116                                   | <b>959</b>                           | 117.000       |
| Baujahr 1949 bis 1990  | 10     | 1969              | 112                                   | <b>1.127</b>                         | 125.000       |
| Baujahr 1991 bis 2011  | 68     | 1998              | 121                                   | <b>1.548</b>                         | 184.000       |
| Baujahr ab 2012        | 8      | 2014              | 121                                   | <b>1.841</b>                         | 218.000       |

Anmerkung: Zu beachten ist, dass die Wohnflächen bei den hier untersuchten Kauffällen teilweise aus der Gebäudegrundfläche abgeleitet wurden. Die ausgewiesenen Wohnflächenpreise beinhalten neben dem Gebäudeanteil auch den Preisanteil des Grund und Bodens.

## Preisentwicklung

Abbildung 51

### Kaufpreisentwicklung von mit Reihenhäusern und Doppelhaushälften bebauten Grundstücken

| Kaufzeitraum | Kaufpreise                                    |        |
|--------------|---|--------|
|              | Reihenhäuser und Doppelhaushälften Mittel [€] | Anzahl |
| 2008         | <b>116.000</b>                                | 88     |
| 2009         | <b>121.000</b>                                | 77     |
| 2010         | <b>116.000</b>                                | 90     |
| 2011         | <b>123.000</b>                                | 82     |
| 2012         | <b>130.000</b>                                | 90     |
| 2013         | <b>139.000</b>                                | 98     |
| 2014         | <b>129.000</b>                                | 100    |
| 2015         | <b>163.000</b>                                | 138    |

Die Kaufpreise für Reihenhäuser und Doppelhaushälften stiegen in den letzten fünf Jahren meist stetig an. Gegenüber dem Vorjahr ist eine *Preissteigerung um rd. 25%* zu verzeichnen.

### 8.3.2 Sachwertfaktoren

Bei Reihenhäusern und Doppelhaushälften hat der Gutachterausschuss die erforderlichen Daten entsprechend den auf den Seiten 44 ff. erläuterten Modellen analysiert.

#### ► Sachwertfaktoren (mit NHK 2010)

|                       |   |
|-----------------------|---|
| Datengrundlage:       | 48 verwertbare Kauffälle aus 2014+2015 (unvermietete Objekte) |
| Gesamtnutzungsdauer:  | 65 – 70 Jahre (überwiegend 70 Jahre)                          |
| Restnutzungsdauer:    | 22 – 68 Jahre   |
| Baujahr:              | 1890 – 2013   |
| Bodenrichtwertniveau: | 20 – 135 €/m <sup>2</sup>                                     |
| Grundstücksgröße:     | 140 – 1.850 m <sup>2</sup>                                    |

Eine lageabhängige Unterteilung (nach dem Bodenwertniveau) der Faktoren konnte abgeleitet werden.

Abbildung 52

#### Sachwertfaktoren (SWF) für Reihenhäuser/ Doppelhaushälften im Landkreis Barnim

| vorläufiger Sachwert<br>mit NHK 2010<br>[€]          | SWF für Bodenrichtwertniveau |                       |
|--|------------------------------|-----------------------|
|  | < 50 €/m <sup>2</sup>        | ≥ 50 €/m <sup>2</sup> |
| 75.000   | } Ø = 0,94                   | } Ø = 0,99            |
| 100.000  |                              |                       |
| 125.000  |                              |                       |
| 150.000  |                              |                       |
| 175.000  |                              |                       |
| 200.000  |                              |                       |
| 225.000  | -                            |                       |
| Spanne   | 0,8 - 1,3                    | 0,6 - 1,4             |
| Kauffallanzahl                                       | 14                           | 34                    |
| Korrelationskoeffizient<br>(SWF / vorläuf. Sachwert) | <b>-0,1</b>                  | <b>- 0,1</b>          |

- ① Die abgeleiteten Sachwertfaktoren dienen lediglich zur Orientierung, da aufgrund der geringen verwertbaren Datenmenge derzeit keine aussagekräftigeren Ergebnisse zu erzielen sind. Es bestehen keine Abhängigkeiten (Korrelationskoeffizient = -0,1) zwischen dem vorläufigen Sachwert und dem Sachwertfaktor. Die Kategorie Bodenrichtwertniveau <50 €/m<sup>2</sup> umfasst überwiegend Verkäufe aus dem weiteren Metropolenraum (80%). Hingegen werden in der Kategorie Bodenrichtwertniveau ≥ 50 €/m<sup>2</sup> ca. 80% der Objekte dem Berliner Umland zugerechnet.

### 8.3.3 Vergleichsfaktoren

Für das Jahr 2015 liegen keine Untersuchungsergebnisse vor. Hilfsweise wird auf die Wohnflächenpreise für Reihenhäuser und Doppelhaushälften auf Seite 51 verwiesen.

### 8.3.4 Liegenschaftszinssätze

#### Stichprobe Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Datengrundlage: 54 Kauffälle aus 2014 + 2015  
 Gesamtnutzungsdauer: 65 – 70 Jahre (überwiegend 70 Jahre)  
 Restnutzungsdauer (RND): 22 – 68 Jahre  
 Baujahr: 1890 – 2013  
 Bodenrichtwertniveau: 20 – 135 €/m<sup>2</sup>  
 Wohnfläche: rd. 80 – 190 m<sup>2</sup> (Ø 190 m<sup>2</sup>)

Abbildung 53

#### Liegenschaftszinssatz für Reihenhäuser und Doppelhaushälften

|                              | Bodenrichtwert < 50 €/m <sup>2</sup> |             | Bodenrichtwert ≥ 50 €/m <sup>2</sup> |             |
|------------------------------|--------------------------------------|-------------|--------------------------------------|-------------|
| Restnutzungs-<br>dauer (RND) | Liegenschaftszinssatz (LIZI) bei GND |             |                                      |             |
|                              | 65 Jahre                             | 70 Jahre    | 65 Jahre                             | 70 Jahre    |
| 20                           | Ø = 3,3 %                            |             |                                      |             |
| 25                           |                                      |             |                                      |             |
| 30                           |                                      |             |                                      |             |
| 35                           |                                      | Ø = 3,7 %   | Ø = 6,0 %                            |             |
| 40                           |                                      |             |                                      |             |
| 45                           |                                      |             |                                      |             |
| 50                           |                                      |             |                                      |             |
| 55                           |                                      |             |                                      | Ø = 4,5 %   |
| 60                           |                                      |             |                                      |             |
| Spanne LIZI                  | 1,9 - 4,4 %                          | 1,6 - 5,3 % | 4,2 - 8,6 %                          | 2,6 - 7,1 % |
| durchschnittl. RND           | 25 Jahre                             | 45 Jahre    | 39 Jahre                             | 54 Jahre    |
| Kauffallanzahl               | 4                                    | 12          | 6                                    | 32          |

- ① Die abgeleiteten Liegenschaftszinssätze dienen lediglich zur Orientierung. Die zur Untersuchung herangezogenen Objekte sind über den gesamten **Landkreis Barnim** verteilt (ca. 65 % im Berliner Umland und ca. 35 % im Weiteren Metropolenraum).

In der Stichprobe sind auch vermietete Objekte enthalten. Die ermittelten Liegenschaftszinssätze dieser Objekte weichen zum Teil vom Gefüge der Zinssätze der unvermieteten Objekte ab. In der Kategorie BRW ≥ 50 €/m<sup>2</sup> mit einer Gesamtnutzungsdauer (GND) von 70 Jahren liegen die Liegenschaftszinssätze für vermietete Objekte (5 Kauffälle) im Mittel bei 5,4 %.

## 8.4 Mehrfamilienhäuser

Im Landkreis Barnim wurden im Berichtsjahr **64 Mehrfamilienhäuser** mit einem Gesamtumsatz von rd. 13 Mio. € und einer Gesamtgrundstücksfläche von rd. 36 ha gehandelt.

### 8.4.1 Preisniveau

Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wurden 48 Mehrfamilienhausgrundstücke gehandelt. Für die Stadt Eberswalde wurden 12 Kauffälle registriert mit Preisen in einer Spanne von rd. 70.000 bis 485.000 €. Für die Stadt Bernau bei Berlin liegen 10 Kauffälle in einer Kaufpreisspanne von 150.000 bis 750.000 € vor.

Abbildung 54

**Kaufpreise von mit MFH bebauten Grundstücken aus dem Jahr 2015**

| Berliner Umland   |                                     |                                      | Weiterer Metropolitanraum |                                     |                                      |
|-------------------|-------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------|-------------------------------------|--------------------------------------|
| Anzahl Kauf-fälle | mittlerer Kaufpreis Preisspanne [€] | Grundstücks-fläche [m <sup>2</sup> ] | Anzahl Kauf-fälle         | mittlerer Kaufpreis Preisspanne [€] | Grundstücks-fläche [m <sup>2</sup> ] |
| <b>22</b>         | <b>290.000</b><br>80.000 - 750.000  | <b>1.900</b>                         | <b>19</b>                 | <b>170.000</b><br>5.000 - 485.000   | <b>3.100</b>                         |

### ► Geschosswohnungsbau

Für den Untersuchungszeitraum **2002 – 2015** liegen 33 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 23 Kauffälle zur Kategorisierung des Preisniveaus in €/m<sup>2</sup> Wohnfläche verwendet. Überwiegend sind die Objekte im ländlichen Raum gelegen (vereinzelt auch in Bernau bei Berlin).

Abbildung 55

**Kaufpreise von mit Geschosswohnungen bebauten Grundstücken**

| nicht modernisiert<br>geringfügig modernisiert |  | teilmodernisiert<br>vollmodernisiert |  |
|--|--|--------------------------------------|--|
| Anzahl Kauf-fälle                              | mittlerer Kaufpreis Spanne [€/m <sup>2</sup> Wohnfläche] | Anzahl Kauf-fälle                    | mittlerer Kaufpreis Spanne [€/m <sup>2</sup> Wohnfläche] |
| <b>10</b>                                      | <b>210</b><br>50 - 540                                   | <b>13</b>                            | <b>375</b><br>125 - 680                                  |

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

## 8.4.2 Liegenschaftszinssätze

Die Liegenschaftszinssätze wurden entsprechend den Brandenburgischen Rahmenbedingungen für die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen abgeleitet.

Unter dem Link [www.gutachterausschuss-bb.de](http://www.gutachterausschuss-bb.de) stehen diese Rahmenbedingungen seit Juni 2014 vollständig zur Verfügung.

Die Gebäudetypen der Mehrfamilienhäuser sind unterschiedlich (Plattenbau, Dreifamilienwohnhäuser, Gründerzeithäuser).

### Stichprobe Mehrfamilienhäuser mit 3 – 15 Wohneinheiten

|                         | Berliner Umland                    | weiterer Metropolitanraum          |
|-------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| Datengrundlage          | 10 verwertbare Kauffälle           | 11 verwertbare Kauffälle           |
| Gesamtnutzungsdauer     | 80 Jahre                           | 80 Jahre                           |
| Restnutzungsdauer       | 28 - 65 Jahre                      | 20 - 35 Jahre                      |
| Baujahr                 | 1870 - 2000                        | 1900 - 1960                        |
| Bodenrichtwertniveau    | 20 - 135 €/m <sup>2</sup>          | 20 - 70 €/m <sup>2</sup>           |
| Wohnfläche / Nutzfläche | Ø 490 ( 220 - 890 m <sup>2</sup> ) | Ø 410 ( 240 - 690 m <sup>2</sup> ) |

Abbildung 56

### Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser 2013 – 2015

|               | Berliner Umland       |                              | weiterer Metropolitanraum |                              |
|---------------|-----------------------|------------------------------|---------------------------|------------------------------|
|               | Liegenschaftszinssatz | Rohertagsfaktor <sup>1</sup> | Liegenschaftszinssatz     | Rohertagsfaktor <sup>1</sup> |
| <b>Mittel</b> | <b>4,4 %</b>          | <b>14</b>                    | <b>5,4 %</b>              | <b>10</b>                    |
| <b>Spanne</b> | <b>2,7 - 6,1 %</b>    | <b>8 - 18</b>                | <b>2,4 - 9,6 %</b>        | <b>5 - 16</b>                |

<sup>1</sup> Der Rohertagsfaktor stellt das Verhältnis vom Kaufpreis zur Jahresnettokaltmiete (Rohertag) 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.

Aufgrund der geringen Anzahl verwertbarer Kauffälle entfällt eine Aufteilung – etwa nach der Restnutzungsdauer, der Verfügbarkeit (vermietet/leerstehend), dem Bodenrichtwertniveau oder der Gesamtnutzungsdauer. Es ist zu erkennen, dass mit zunehmendem Bodenwertniveau die Liegenschaftszinssätze niedriger ausfallen.



## Liegenschaftszinssätze im Land Brandenburg

Auf Landesebene wurden ebenfalls Untersuchungen zu Liegenschaftszinssätzen für Mehrfamilienhäuser durchgeführt. In die dazu einberufene Arbeitsgruppe konnte sich der Landkreis Barnim einbringen. Die Ergebnisse sind im **Grundstücksmarktbericht 2015 des Oberen Gutachterausschusses (OGA) im Land Brandenburg** dargestellt. Auszüge daraus können bei der Geschäftsstelle des OGA kostenpflichtig bezogen werden.

### 8.5 Bürogebäude, Geschäftshäuser, Wohn- und Geschäftshäuser

Im Berichtszeitraum wurden im gesamten Landkreis **40 Geschäfts- und Verwaltungsgebäude** im Gesamtwert von rd. 28 Mio. € und einer Gesamtgrundstücksfläche von rd. 12 ha gehandelt. Davon konnten rund 30 Kauffälle dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zugeordnet werden.

#### 8.5.1 Preisniveau

Abbildung 57

**Kaufpreise von mit Geschäfts- und Verwaltungsgebäuden bebauten Grundstücken 2015**

| Gebäudeart   | Berliner Umland   |                                     |                                 | Weiterer Metropolitanraum |                                     |                                 |
|--|-------------------|-------------------------------------|---------------------------------|---------------------------|-------------------------------------|---------------------------------|
|  | Anzahl Kauf-fälle | mittlerer Kaufpreis Spanne [€]      | Grdst.-fläche [m <sup>2</sup> ] | Anzahl Kauf-fälle         | mittlerer Kaufpreis Spanne [€]      | Grdst.-fläche [m <sup>2</sup> ] |
| <b>Wohn- und Geschäftshäuser</b>                     | <b>8</b>          | <b>675.000</b><br>340.000 - 1,8 Mio | 1.700                           | <b>13</b>                 | <b>120.000</b><br>5.000 - 350.000   | 960                             |
| <b>Büro- und Verwaltungsgebäude (inkl. Praxen)</b>   | <b>1</b>          | <b>1,2 Mio</b><br>-                 | 2.700                           | <b>2</b>                  | <b>805.000</b><br>740.000 - 870.000 | 6.900                           |
| <b>Verkaufshallen, u.a. Einzelhandels-/Baumärkte</b> | <b>6</b>          | <b>1,6 Mio</b><br>550.000 - 3,1 Mio | 5.200                           | <b>1</b>                  | <b>220.000</b><br>-                 | 5.100                           |

#### 8.5.2 Liegenschaftszinssätze

Die Liegenschaftszinssätze wurden entsprechend den Brandenburgischen Rahmenbedingungen für die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen abgeleitet.

Unter dem Link [www.gutachterausschuss-bb.de](http://www.gutachterausschuss-bb.de) stehen diese Rahmenbedingungen seit Juni 2014 vollständig zur Verfügung.

#### Stichprobe Wohn- und Geschäftshäuser

|                       |  |
|-----------------------|--|
| Datengrundlage:       | 6 verwertbare Kauffälle aus dem Jahr 2014 + 2015               |
| Gesamtnutzungsdauer:  | 80 Jahre   |
| Restnutzungsdauer:    | 30 – 62 Jahre  |
| Baujahr:              | 1890 - 1996  |
| Bodenrichtwertniveau: | 42 - 135 €/m <sup>2</sup>                                      |
| Wohn- und Nutzfläche: | Ø 620 m <sup>2</sup> (Spanne: rd. 230 – 1.420 m <sup>2</sup> ) |

Abbildung 58

**Liegenschaftszinssatz für Wohn- und Geschäftshäuser**

|               | Liegenschaftszinssatz 2014 + 2015 | Rohertragsfaktor <sup>1</sup> |
|---------------|-----------------------------------|-------------------------------|
| <b>Mittel</b> | <b>5,6 %</b>                      | <b>12</b>                     |
| <b>Spanne</b> | <b>2,3 - 9,0 %</b>                | <b>8 - 17</b>                 |

<sup>1</sup> 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. Von den zur Untersuchung herangezogenen *Objekten sind zwei Kauffälle im Weiteren Metropolitanraum und vier Kauffälle im Berliner Umland* gelegen.

**Liegenschaftszinssätze im Land Brandenburg**

Auf Landesebene wurden ebenfalls Untersuchungen zu Liegenschaftszinssätzen für Mehrfamilienhäuser durchgeführt. Die Ergebnisse sind im *Grundstücksmarktbericht 2015 des Oberen Gutachterausschusses (OGA) im Land Brandenburg* dargestellt. Auszüge daraus können bei der Geschäftsstelle des OGA kostenpflichtig bezogen werden.

**8.6 Gewerbe- und Industrieobjekte**

Im Berichtszeitraum wurden im gesamten Landkreis **36 Objekte** (u.a. Lagergebäude, Produktionsgebäude, Werkstätten) im Gesamtwert von rd. 5 Mio. € und einer Gesamtgrundstücksfläche von rd. 24 ha gehandelt.

Davon konnten rund 30 Kauffälle dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zugeordnet werden.

Abbildung 59

**Umsatz bebauter Gewerbe- und Industrieobjekte 2015**

| Gebäudeart                              | Anzahl Kauf-fälle | mittlerer Kaufpreis Spanne [€]     | Grdst.-fläche [m <sup>2</sup> ] |
|---|-------------------|------------------------------------|---------------------------------|
| <b>Lagergebäude</b>                     | <b>10</b>         | <b>126.000</b><br>10.000 - 325.000 | 10.700                          |
| <b>Scheunen, Schuppen</b>               | <b>11</b>         | <b>39.000</b><br>3.000 - 110.000   | 1.900                           |
| <b>Produktions- und Industriebauten</b> | <b>3</b>          | <b>768.000</b><br>95.000 - 2 Mio   | 3.200                           |
| <b>Werkstätten</b>                      | <b>5</b>          | <b>147.000</b><br>60.000 - 300.000 | 11.700                          |

## 8.7 Sonstige bebaute Objekte

### 8.7.1 Preisniveau Wochenend- und Ferienhäuser

Im Jahr 2015 wurden im Landkreis **120 bebaute Wochenendhausgrundstücke** in Wohn- und Sondergebieten im Gesamtwert von rd. 7 Mio € und einer Gesamtgrundstücksfläche von rd. 10 ha veräußert. Davon sind rund 110 Kauffälle dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zugeordnet.

**Zusätzlich** wurden **46 Kauffälle** von mit Wochenendhäusern bebauten Grundstücken im Außenbereich registriert, bei denen die Gebäude Bestandsschutz haben.

Abbildung 60

#### Kaufpreise von mit Wochenend- und Ferienhäusern bebauten Grundstücken 2015

| Lage   | Berliner Umland   |                                     |                                 | Weiterer Metropolitanraum |                                  |                                 |
|--|-------------------|-------------------------------------|---------------------------------|---------------------------|----------------------------------|---------------------------------|
|  | Anzahl Kauf-fälle | mittlerer Kaufpreis Spanne [€]      | Grdst.-fläche [m <sup>2</sup> ] | Anzahl Kauf-fälle         | mittlerer Kaufpreis Spanne [€]   | Grdst.-fläche [m <sup>2</sup> ] |
| <b>in Wohn- und Mischgebieten</b>                        | <b>35</b>         | <b>73.000</b><br>4.500 - 135.000    | 810                             | <b>20</b>                 | <b>45.000</b><br>7.000 - 95.000  | 1.100                           |
| <b>in Sondergebieten</b>                                 | <b>15</b>         | <b>33.000</b><br>4.000 - 65.000     | 760                             | <b>28</b>                 | <b>36.000</b><br>6.000 - 110.000 | 820                             |
| <b>im Ferienhausgebiet</b><br>(Hafendorf Zerpenschleuse) | 9                 | <b>137.000</b><br>124.000 - 147.000 | 340                             |                           | -                                |                                 |
| <b>im Außenbereich</b><br>(Gebäude Bestandsschutz)       | <b>24</b>         | <b>34.500</b><br>1.000 - 135.000    | 1.030                           | <b>22</b>                 | <b>31.000</b><br>3.000 - 120.000 | 1.030                           |

## 8.7.2 Preisniveau sonstige Nutzungen

Im Jahr 2015 wurden im Landkreis Barnim **18 Grundstücke**, davon rund 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. **6 Mio. €** und einer Gesamtgrundstücksfläche von rd. **125 ha** verkauft.

Abbildung 61

**Preisniveau sonstiger bebauter Grundstücke 2007 – 2015**

| Gebäudeart  | Anzahl Kauf-<br>fälle<br>2007 - 2015<br>(2015) | Kaufpreismittel<br>Spanne<br>[€] | Grundstücks-<br>fläche<br>[m <sup>2</sup> ] |
|---|--|----------------------------------|---|
| Gebäude für Freizeitwecke   | 10<br>(2)                                      | 166.800<br>50.000 - 595.000      | 9.200                                       |
| Gebäude für Beherbergung<br>(Hotel, Gaststätte, Pension, Ferienlager) | 54<br>(7)                                      | 230.000<br>3.000 - 1,9 Mio       | 22.000                                      |
| Ausbildungsstätten  | 10<br>(0)                                      | 141.000<br>30.000 - 405.000      | 5.300                                       |
| Gebäude für soziale Einrichtungen<br>(Wohnheime)                      | 10<br>(1)                                      | 176.500<br>9.000 - 550.000       | 6.100                                       |
| Ausstellungsgebäude<br>für künstlerische Nutzung                      | 2<br>(0)                                       | 27.500<br>20.000 - 35.000        | 3.100                                       |
| Gebäude für Verkehrseinrichtungen<br>(Flugplatz, Bahnhofsgebäude)     | 7<br>(2)                                       | 210.000<br>3.000 - 800.000       | 160.000                                     |
| Ver- und Entsorgungseinrichtungen                                     | 7<br>(1)                                       | 148.000<br>4.000 - 600.000       | 33.600                                      |
| Garagen<br>(Einzelgaragen, Garagenkomplexe)                           | 30<br>(2)                                      | 20.000<br>1.000 - 120.000        | 520   |
| Tankstellen   | 3<br>(0)                                       | 110.000<br>50.000 - 230.000      | 2.600                                       |
| Altenpflegeheime  | 2<br>(0)                                       | 1.225.000<br>1,1 Mio - 1,35 Mio  | 3.000                                       |

Für die Geschäftsjahre 2000 – 2007 liegen dem Gutachterausschuss **5 Verkäufe** von Grundstücken vor, die mit **Bunkern** bebaut sind. Im Durchschnitt wurden inklusive der Bebauung **0,95 €/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche** (Spanne: 0,10 – 1,75 €/m<sup>2</sup>) bei einer Grundstücksgöße von **10,6 ha** (Spanne 0,9 – 27 ha) gezahlt.

## 9. Wohnungs- und Teileigentum

### 9.1 Wohnungseigentum

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

**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 **2015** liegen **261 Kauffälle davon 13 Mitteilungen über die Zwangsversteigerung von Eigentumswohnungen** vor.

#### 9.1.1 Preisentwicklung

Die aufgeführten Eigentumswohnungen wurden zwischen 1999 und 2015 errichtet. Definition des Begriffes Erstverkauf siehe oben.

Abbildung 62

#### Preisentwicklung bei Erstverkäufen von Eigentumswohnungen 2000 – 2015

| Kaufzeitraum | Kaufpreis                      |                            |        | Wohnfläche |
|--------------|--------------------------------|----------------------------|--------|------------|
|              | Mittel [€/m <sup>2</sup> Wfl.] | Spanne [€/m <sup>2</sup> ] | 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         | -                              | -                          | -      | -          |
| 2013         | 2.720                          | 2.580 - 2.850              | 3      | 79         |
| 2014         | 2.120                          | 1.880 - 2.470              | 17     | 66         |
| 2015         | 2.600                          | 1.930 - 3.460              | 14     | 80         |

## 9.1.2 Preiseniveau

### ► Weiterverkäufe von Wohnungen im Jahr 2015

Abbildung 63

#### Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und Wohn- und Geschäftshäusern, Baujahr nach 1992

| Lage                 | Preis [€/m <sup>2</sup> Wohnfläche] |             | Wohnfläche ( m <sup>2</sup> ) |          | Anzahl der<br>Kauffälle |
|----------------------|-------------------------------------|-------------|-------------------------------|----------|-------------------------|
|                      | Mittel                              | Spanne      | Mittel                        | Spanne   |                         |
| <b>Ahrensfelde</b>   | <b>920</b>                          | 575 - 1400  | 88                            | 80 - 97  | 4                       |
| <b>Bernau</b>        |                                     |             |                               |          |                         |
| Friedenstal          | <b>1.130</b>                        | 940 - 1.570 | 54                            | 45 - 62  | 6                       |
| Süd (Barnimer Park)  | <b>990</b>                          | 840 - 1.100 | 64                            | 38 - 89  | 11                      |
| Viehtrift            | <b>1.100</b>                        | 760 - 1.530 | 69                            | 41 - 106 | 25                      |
| Waldfrieden          | <b>700</b>                          | 670 - 750   | 64                            | 48 - 79  | 2                       |
| Kirschgarten         | <b>985</b>                          | 970 - 1000  | 62                            | 62 - 68  | 2                       |
| Zepernicker Chaussee | <b>1.100</b>                        | 870 - 1660  | 64                            | 43 - 100 | 13                      |
| Karl-Marx-Straße     | <b>1.010</b>                        |             | 84                            |          | 1                       |
| Ladeburg             | <b>1.230</b>                        | 850 - 1500  | 68                            | 38 - 100 | 21                      |
| Schönnow             | <b>1.390</b>                        |             | 57                            |          | 1                       |
| <b>Panketal</b>      |                                     |             |                               |          |                         |
| Schwanebeck          | <b>1.160</b>                        | 880 - 1350  | 51                            | 35 - 75  | 15                      |
| Zepernick            | <b>1.100</b>                        | 975 - 1150  | 60                            | 41 - 75  | 3                       |
| <b>Wandlitz</b>      |                                     |             |                               |          |                         |
| Basdorf              | <b>1.140</b>                        | 780 - 1500  | 60                            | 36 - 84  | 2                       |
| Stolzenhagen         | <b>1.150</b>                        |             | 40                            |          | 1                       |
| Wandlitz             | <b>1.400</b>                        | 920 - 2400  | 69                            | 42 - 104 | 7                       |
| Schönwalde           | <b>920</b>                          | 910 - 930   | 73                            | 70 - 76  | 2                       |
| <b>Werneuchen</b>    |                                     |             |                               |          |                         |
| Seefeld              | <b>860</b>                          | 710 - 1380  | 69                            | 27 - 125 | 11                      |
| <b>Schorfheide</b>   |                                     |             |                               |          |                         |
| Eichhorst            | <b>790</b>                          | 630 - 950   | 73                            | 71 - 75  | 2                       |
| Finowfurt            | <b>860</b>                          |             | 68                            |          | 1                       |
| <b>Joachimsthal</b>  | <b>760</b>                          |             | 75                            |          | 1                       |

Abbildung 64

**Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern, Reihenhäusern Baujahr nach 1992**

| Kaufzeitraum | Preis [€/m <sup>2</sup> Wohnfläche] |             | Wohnungsgröße [m <sup>2</sup> ] |          | Anzahl der Kauffälle |
|--------------|-------------------------------------|-------------|---------------------------------|----------|----------------------|
|              | Mittel                              | Spanne      | Mittel                          | Spanne   |                      |
| 2014         | <b>1.240</b>                        | 850 - 2.190 | 122                             | 85 - 175 | 35                   |
| 2015         | <b>1.560</b>                        | 540 - 2.500 | 110                             | 90 - 140 | 12                   |

Abbildung 65

**Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, Baujahr vor 1990 (ohne Plattenbau)**

| Kaufzeitraum | Preis [€/m <sup>2</sup> Wohnfläche] |             | Wohnungsgröße [m <sup>2</sup> ] |          | Anzahl der Kauffälle |
|--------------|-------------------------------------|-------------|---------------------------------|----------|----------------------|
|              | Mittel                              | Spanne      | Mittel                          | Spanne   |                      |
| 2011 - 2013  | <b>860</b>                          | 250 - 1.450 | 82                              | 46 - 107 | 10                   |
| 2014         | <b>890</b>                          | 540 - 1.170 | 93                              | 77 - 115 | 5                    |
| 2015         | <b>880</b>                          | 550 - 1.150 | 65                              | 38 - 92  | 15                   |

Abbildung 66

**Wohnungen in saniertem Altbau (Plattenbau)**

| Lage              | Preis [€/m <sup>2</sup> Wohnfläche] |           | Wohnungsgröße [m <sup>2</sup> ] |         | Anzahl der Kauffälle |
|-------------------|-------------------------------------|-----------|---------------------------------|---------|----------------------|
|                   | Mittel                              | Spanne    | Mittel                          | Spanne  |                      |
| <b>Bernau</b>     | <b>620</b>                          | 450 - 850 | 69                              | 62 - 84 | 9                    |
| <b>Eberswalde</b> | <b>800</b>                          | 700 - 900 | 58                              | 40 - 72 | 3                    |

**Beachte zu Abbildung 66:**

1. Aufgrund der geringen Anzahl an Kauffällen aus dem Geschäftsjahr 2015 wurde hier *zusätzlich* auf *Kauffälle aus 2013 – 2014* zurückgegriffen.

## 9.2 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 **2015** sind **25 Kauffälle und 2 Mitteilungen über 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.

### 9.2.1 Preisentwicklung

Abbildung 67

**Kaufpreise für gewerblich genutztes Teileigentum ab 2006**

| Vertragsart          | Kaufzeitraum | Preis [€/m <sup>2</sup> Nutzfläche] |               | Anzahl der Kauffälle |
|----------------------|--------------|-------------------------------------|---------------|----------------------|
|                      |              | Mittel                              | Spanne        |                      |
| <i>Erstverkauf</i>   | 2006         | <b>1.450</b>                        | 1.395 - 1.470 | 3                    |
|                      | 2007         | <b>1.470</b>                        | 1.040 - 1.775 | 6                    |
|                      | 2008         | <b>1.938</b>                        | -             | 1                    |
|                      | 2014         | <b>2.360</b>                        | -             | 1                    |
|                      | 2015         | -                                   | -             | -                    |
| <i>Weiterverkauf</i> | 2007         | <b>1.265</b>                        | 1.170 - 1.355 | 2                    |
|                      | 2008         | <b>752</b>                          | -             | 1                    |
|                      | 2009         | <b>1.230</b>                        | 1.220 - 1.240 | 2                    |
|                      | 2010         | <b>960</b>                          | 570 - 1.240   | 4                    |
|                      | 2011         | <b>715</b>                          | 620 - 760     | 3                    |
|                      | 2012         | <b>840</b>                          | 360 - 1.190   | 4                    |
|                      | 2013         | <b>795</b>                          | 490 - 1.070   | 5                    |
|                      | 2014         | <b>850</b>                          | 640 - 1.280   | 4                    |
|                      | 2015         | <b>710</b>                          | 210 - 1.300   | 5                    |



## 9.2.2 Preisniveau

### ► Bungalows am Grimnitzsee

Für nicht gewerblich genutztes Teileigentum (hier: Erholungsnutzung) wurden 2015 die nachfolgend aufgeführten Kauffälle registriert:

Abbildung 68

#### Verkäufe in der Bungalowsiedlung am Grimnitzsee (Baujahr 1975)

| mittl. Kaufpreis<br>[€] | Preis [€/m <sup>2</sup> Wohnfläche] |           | Wohnfläche [m <sup>2</sup> ] |         | Anzahl<br>der Kauffälle |
|-------------------------|-------------------------------------|-----------|------------------------------|---------|-------------------------|
|                         | Mittel                              | Spanne    | Mittel                       | Spanne  |                         |
| <b>12.700</b>           | 320                                 | 190 – 525 | 40                           | 35 – 40 | 17                      |

Hierbei handelt es sich um unsanierte Objekte.

### ► PKW-Stellplätze – Kaufpreise und Mieten

Die Aussagen zu den Kaufpreisen und Mieten sind den Kauffällen des Geschäftsjahres 2014 - 2015 entnommen.

Abbildung 69

#### Kaufpreise und Mieten von PKW-Stellplätzen

| Lage                 | Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> ] |                | Anzahl | Miete [€/Monat] |         | Anzahl |
|----------------------|-------------------------------|----------------|--------|-----------------|---------|--------|
|                      | Mittel                        | Spanne         |        | Mittel          | Spanne  |        |
| <b>im Freien</b>     | <b>3.500</b>                  | 2.000 - 5.500  | 20     | <b>20</b>       | 13 - 30 | 14     |
| <b>in Tiefgarage</b> | <b>6.600</b>                  | 2.500 - 11.000 | 11     | <b>35</b>       | 25 - 45 | 36     |

## 10. Bodenrichtwerte

### 10.1 Allgemeine Informationen

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.

***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 seines 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 „ebpf“ 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 31.12.2015 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.boris-brandenburg.de](http://www.boris-brandenburg.de) der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte des Landes Brandenburg sind die Bodenrichtwerte für jedermann kostenfrei zur Ansicht bereitgestellt.

Unabhängig davon kann Jedermann mündliche und schriftliche Auskünfte über Bodenrichtwerte erhalten (vgl. 12.1.2).

Zum Stichtag 31.12.2015 wurden für die Gemeinden und Gemeindeteile des Landkreises Barnim **318 allgemeine Bodenrichtwerte** beschlossen. Rund **40%** aller Bodenrichtwerte sind gegenüber dem Vorjahr **gestiegen**.

Die 318 Bodenrichtwerte gliedern sich wie folgt:

- 260 für Wohnbauflächen/ gemischte Bauflächen
- 24 für gewerbliche Bauflächen
- 29 für Sonderbauflächen (Erholung; Einzelhandel)
- 5 für Land- und forstwirtschaftliche Flächen

Weiterhin liegen für die Sanierungsgebiete in Bernau und Eberswalde **45 besondere Bodenrichtwerte** vor.

Die Bodenrichtwerte liegen in einer Spanne von 150 €/m<sup>2</sup> (ein Wohnpark der Gemeinde Pankeetal, Ortsteil Schwanebeck) bis 5 €/m<sup>2</sup> (Ortsteil Neugrimnitz der Gemeinde Althüttendorf). Die Zahlen verdeutlichen das Gefälle von der Landesgrenze zu Berlin bis an die nordöstliche Kreisgrenze.

## 10.2 Allgemeine Bodenrichtwerte

### 10.2.1 Wohnbauflächen/ gemischte Bauflächen

Die Entwicklung der Kaufpreise für unbebaute Wohnbaugrundstücke hat sich im Landkreis Barnim auch im Jahr 2015 nicht einheitlich vollzogen. Dies spiegelt sich in der Entwicklung der Bodenrichtwerte wider.

50 % aller Richtwerte für Wohn- und gemischte Bauflächen haben sich erhöht, 49 % der Werte sind konstant geblieben und 1 % der Richtwerte ist zurückgegangen.

#### Trends:

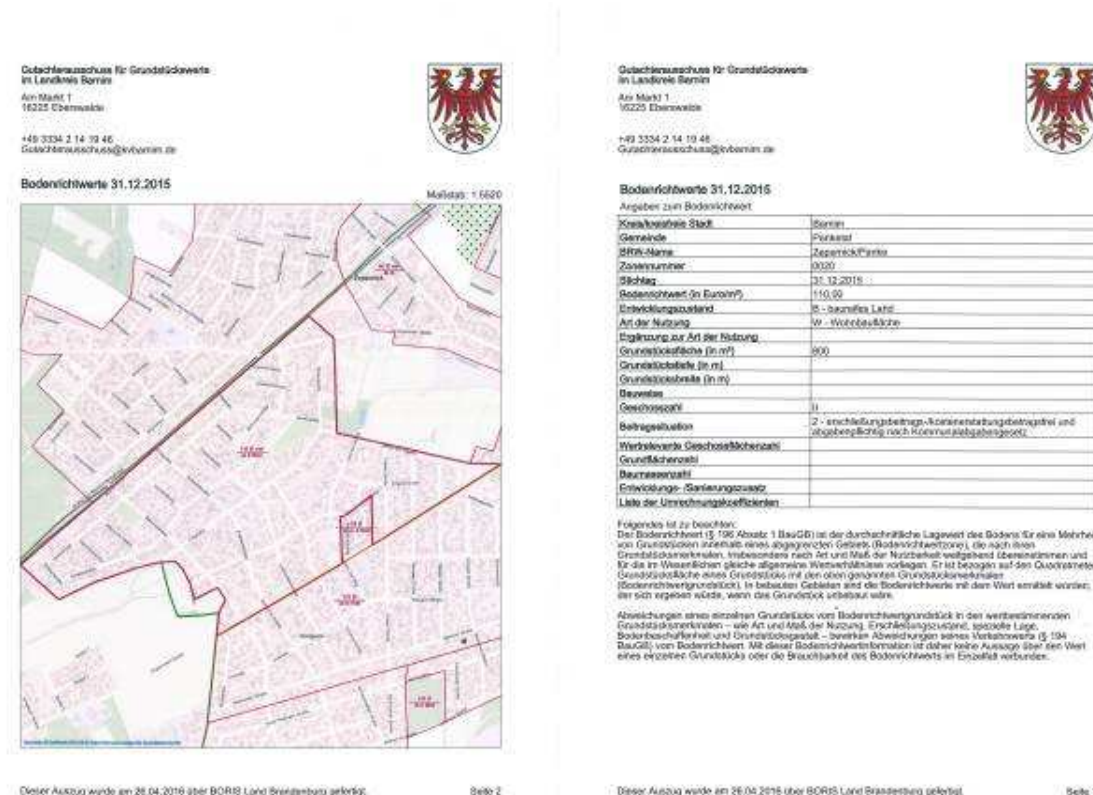
Ein überwiegend **konstantes Wertniveau** liegt in den Ämtern bzw. amtsfreien Gemeinden **des Weiteren Metropolenraumes (vgl. Abb. 2, S. 11)** vor.

Ein überwiegend **steigendes Wertniveau** ist im **Berliner Umland** zu verzeichnen. Die **Steigerungen** liegen u.a. im **Stadtgebiet Bernau und in den Gemeinden Ahrensfelde, Panketal und Wandlitz** vor (Steigerungen um 4 – 40 €/m<sup>2</sup>).

Rückgänge der Bodenrichtwerte liegen nur vereinzelt vor.

Abbildung 70

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte des Landkreises Barnim, Stichtag 31.12.2015



## 10.2.2 Gewerbliche Bauflächen

Zum Stichtag 31.12.2015 liegen für gewerbliche Bauflächen **24 Bodenrichtwerte** vor. Im Vergleich zum Stichtag 31.12.2014 sind insbesondere im Berliner Umland acht Werte zurückgegangen. Die verbleibenden Richtwerte sind überwiegend konstant.

Die Richtwerte für gewerbliche Bauflächen liegen *in einer Spanne von 9 €/m<sup>2</sup> bis 80 €/m<sup>2</sup>*

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

Abbildung 71

### Bodenrichtwerte Gewerbebaufläche / Wohnbaufläche zum Stichtag 31.12.2015

| Lage                                    | Bodenrichtwert                        |   | <u>G/W</u> |
|---|---------------------------------------|---|------------|
|   | <u>Gewerbe</u><br>[€/m <sup>2</sup> ] | <u>Wohnbaufläche</u><br>[€/m <sup>2</sup> ] | [%]        |
| <b>Basdorf</b>                          | 24                                    | 70  | 34         |
| <b>Bernau</b> - Rehberge                | 35                                    | 95  | 37         |
| -Rüdritzer Chaussee                     | 30                                    | 80  | 38         |
| <b>Biesenthal</b> - Lanker Straße       | 20                                    | 40  | 50         |
| <b>Blumberg</b> - Am Rehhahn            | 55                                    | 80  | 69         |
| <b>Britz</b>                            | 15                                    | 22  | 68         |
| <b>Eberswalde</b> - Britzer Straße      | 17                                    | 40  | 43         |
| - Kranbau                               | 15                                    | 38  | 39         |
| - TGE                                   | 14                                    | 38  | 37         |
| <b>Finow</b> - Angermünder Straße       | 9                                     | 31  | 29         |
| - Coppistraße                           | 9                                     | 20  | 45         |
| - Walzwerk                              | 17                                    | 31  | 55         |
| <b>Finowfurt</b>                        | 12                                    | 32  | 38         |
| <b>Ladeburg</b> - Albertshofer Chaussee | 27                                    | 60  | 45         |
| <b>Lichterfelde</b> - TGE               | 14                                    | 38  | 37         |
| <b>Lindenberg</b>                       | 80                                    | 105   | 76         |
| <b>Schönow</b> - Schmetzdorf, Dorf      | 35                                    | 24  | 146        |
| - Schmetzdorf, Schönower Ch.            | 35                                    | 90  | 39         |
| <b>Schwanebeck</b>                      | 20                                    | 110   | 18         |
| <b>Seefeld</b>                          | 25                                    | 40  | 63         |
| <b>Sommerfelde</b>                      | 15                                    | 28  | 54         |
| <b>Werneuchen</b>                       | 35                                    | 36  | 97         |
| <b>Zerpenschleuse</b>                   | 12                                    | 25  | 48         |

### 10.2.3 Sonderbauflächen für Erholung

Zum Stichtag 31.12.2015 liegen für Sonderbauflächen/Erholung **27 Bodenrichtwerte** vor. Sie bewegen sich auf einem überwiegend konstanten Niveau. Die Richtwerte liegen **in einer Spanne von 9 €/m<sup>2</sup> bis 40 €/m<sup>2</sup>**

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

Abbildung 72

#### Bodenrichtwerte Sonderbaufläche / Wohnbaufläche zum Stichtag 31.12.2015

| Lage  | Bodenrichtwert                         |                                      | S/W<br>[%] |
|---|--|--------------------------------------|------------|
|   | Sonderbaufläche<br>[€/m <sup>2</sup> ] | Wohnbaufläche<br>[€/m <sup>2</sup> ] |            |
| <b>Birkholz</b> - Birkholzaue                 | 28                                     | 55                                   | 51         |
| <b>Biesenthal</b> - Gartenstraße *            | 20                                     | 37                                   | 54         |
| - Kesselsee/Wukensee*                         | 28                                     | 40                                   | 70         |
| <b>Finow</b> - Clara-Zetkin-Siedlung*         | 12                                     | 41                                   | 29         |
| - Barschgrube*                                | 15                                     | 42                                   | 36         |
| <b>Finowfurt</b> - nahe Üdersee*              | 24                                     | 45                                   | 53         |
| -Conradshöhe                                  | 9                                      | 32                                   | 28         |
| <b>Groß Schönebeck</b> - Böhmerheide          | 24                                     | 30                                   | 80         |
| <b>Hirschfelde</b>                            | 10                                     | 18                                   | 56         |
| <b>Joachimsthal*</b>                          | 18                                     | 30                                   | 60         |
| <b>Klosterfelde</b> - Lottschensee*           | 32                                     | 30                                   | 107        |
| - Ortslage*                                   | 16                                     | 30                                   | 53         |
| <b>Lanke*</b>                                 | 18                                     | 30                                   | 60         |
| <b>Marienwerder*</b>                          | 22                                     | 26                                   | 85         |
| <b>Oderberg</b> - Am Spitz                    | 9                                      | 20                                   | 45         |
| <b>Prenden</b> - Bauersee*                    | 30                                     | 24                                   | 125        |
| - Golfplatz*                                  | 24                                     | 24                                   | 100        |
| <b>Rüdnitz*</b>                               | 15                                     | 40                                   | 38         |
| <b>Ruhlsdorf*</b>                             | 23                                     | 30                                   | 77         |
| <b>Sandkrug</b> - Erholung                    | 15                                     | 28                                   | 54         |
| <b>Schwanebeck</b> - Neu Schwanebeck*         | 15                                     | 36                                   | 42         |
| <b>Seefeld*</b>                               | 11                                     | 40                                   | 28         |
| <b>Serwest*</b>                               | 22                                     | 20                                   | 110        |
| <b>Spechthausen*</b>                          | 10                                     | 20                                   | 50         |
| <b>Werbellin</b>                              | 25                                     | 34                                   | 74         |
| <i>Finowfurt Üdersee</i> - Wassergrundstücke* | 40                                     | -                                    | -          |
| <i>Werbellin Üdersee</i> - Wassergrundstücke  | 40                                     | -                                    | -          |
| <b>Durchschnitt</b>                           | 21                                     | -                                    | <b>62</b>  |

\*Außenbereich

## 10.2.4 Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

Abbildung 73

### Bodenrichtwerte land- und forstwirtschaftlicher Flächen ab 2010

| Amt/<br>amtsfreie Gemeinde                       | Bodenrichtwert [€/m <sup>2</sup> ] |                |                |                |                |                |                |
|--|------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|  | 01.01.<br>2010                     | 01.01.<br>2011 | 01.01.<br>2012 | 31.12.<br>2012 | 31.12.<br>2013 | 31.12.<br>2014 | 31.12.<br>2015 |
|  | <i>Ackerland</i>                   |                |                |                |                |                |                |
| Ahrensfelde                                      |                                    |                |                |                |                |                |                |
| Bernau bei Berlin                                |                                    |                |                |                |                |                |                |
| Panketal   | 0,50                               | 0,56           | 0,64           | 0,66           | 0,75           | 0,84           | 1,00           |
| Wandlitz   |                                    |                |                |                |                |                |                |
| Werneuchen                                       |                                    |                |                |                |                |                |                |
| Biesenthal-Barnim                                |                                    |                |                |                |                |                |                |
| Britz-Chorin-Oderberg<br>ohne ehem. Amt Oderberg |                                    |                |                |                |                |                |                |
| Eberswalde                                       | 0,44                               | 0,52           | 0,50           | 0,56           | 0,56           | 0,85           | 0,85           |
| Schorfheide                                      |                                    |                |                |                |                |                |                |
| Joachimsthal                                     |                                    |                |                |                |                |                |                |
| ehemaliges Amt Oderberg                          | 0,36                               | 0,50           | 0,50           | 0,60           | 0,62           | 0,76           | 1,00           |
|  | <i>Grünland</i>                    |                |                |                |                |                |                |
| Landkreis Barnim                                 | 0,28                               | 0,30           | 0,34           | 0,40           | 0,50           | 0,56           | 0,75           |
|  | <i>Fortwirtschaftliche Flächen</i> |                |                |                |                |                |                |
| Landkreis Barnim                                 | 0,24                               | 0,36           | 0,36           | 0,52           | 0,52           | 0,57           | 0,55           |

### 10.3 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. Die Stadt Bernau und die Stadt Eberswalde haben im Jahr 2015 die förmlich festgelegten Sanierungsgebiete zum Teil aufgehoben.

In der aktuellen Bodenrichtwertkarte sind alle **Besonderen Bodenrichtwerte**, die zum Stichtag 31.12.2015 ermittelt wurden, dargestellt.

Abbildung 74

#### Besondere Bodenrichtwerte in den Sanierungsgebieten

| Lage<br>Nutzung   | Besondere Bodenrichtwerte                        |  |
|-------------------|--|--|
|                   | sanierungsunbeeinflusst<br>(Anfangswertqualität) | sanierungsbeeinflusst<br>(Endwertqualität) |
| <b>Bernau</b>     |  |  |
| Mischbauflächen   | 75 - 165 €/m <sup>2</sup>                        | 180 - 195 €/m <sup>2</sup>                 |
| Wohnbauflächen    | 95 - 130 €/m <sup>2</sup>                        | 115 - 140 €/m <sup>2</sup>                 |
| <b>Eberswalde</b> |  |  |
| Mischbauflächen   | 65 - 145 €/m <sup>2</sup>                        | 75 - 170 €/m <sup>2</sup>                  |
| Wohnbauflächen    | 75 - 95 €/m <sup>2</sup>                         | 80 - 110 €/m <sup>2</sup>                  |
| <b>Oderberg</b>   |  |  |
| Mischbauflächen   | 23 - 25 €/m <sup>2</sup>                         | 27 - 30 €/m <sup>2</sup>                   |
| Wohnbauflächen    | 16 - 22 €/m <sup>2</sup>                         | 18 - 25 €/m <sup>2</sup>                   |



## 11. Nutzungsentgelte / Mieten / Pachten

### 11.1 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 2015 liegen dem Gutachterausschuss ca. **1.400 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 2015 hat der Gutachterausschuss **237 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 75

**Jährliche Nutzungsentgelte für bebaute Erholungsgrundstücke**

| Amt/ amtsfreie Gemeinde<br>Gemeinde<br>Ortsteil | frei vereinbarte<br>Nutzungsentgelte |                               |        | ortsübliche<br>Nutzungsentgelte |          |
|---|--------------------------------------|-------------------------------|--------|---------------------------------|----------|
|   | Mittel<br>[€/m <sup>2</sup> ]        | Spanne<br>[€/m <sup>2</sup> ] | Anzahl | Mittel<br>[€/m <sup>2</sup> ]   | WST      |
| <b>Ahrensfelde</b>                              |                                      |                               |        |                                 |          |
| Ahrensfelde                                     | <b>1,02</b>                          | 1,02                          | 3      | <b>1,02</b>                     | 04/ 1998 |
| Blumberg  | -                                    | -                             | -      | <b>1,00</b>                     | 04/ 1998 |
| Eiche   | <b>1,07</b>                          | 1,02 - 1,18                   | 3      | <b>1,02</b>                     | 04/ 1998 |
| Lindenberg                                      | <b>0,94</b>                          | 0,77 - 1,02                   | 3      | <b>0,97</b>                     | 04/ 1998 |
| Mehrow  | <b>0,82</b>                          | 0,82                          | 2      | <b>1,13</b>                     | 04/ 1998 |
| <b>Bernau bei Berlin</b>                        |                                      |                               |        |                                 |          |
| Bernau  | <b>0,92</b>                          | 0,77 - 1,12                   | 150    | -                               | -        |
| Birkholz  | <b>0,92</b>                          | 0,73 - 1,02                   | 4      | -                               | -        |
| Ladeburg  | <b>0,73</b>                          | 0,41 - 0,92                   | 3      | <b>0,77</b>                     | 08/ 1999 |
| Schönow   | <b>0,97</b>                          | 0,66 - 1,53                   | 9      | <b>0,87</b>                     | 02/ 1999 |
| <b>Biesenthal-Barnim</b>                        |                                      |                               |        |                                 |          |
| <b>Biesenthal</b>                               |                                      |                               |        |                                 |          |
| Biesenthal                                      |                                      |                               |        |                                 |          |
| - Ortslage                                      | <b>0,90</b>                          | 0,51 - 1,41                   | 39     | -                               | -        |
| - Sydower Fließ                                 | <b>0,56</b>                          | 0,56                          | 6      | -                               | -        |
| Danewitz  | <b>0,94</b>                          | 0,51 - 1,02                   | 7      | -                               | -        |
| <b>Marienwerder</b>                             |                                      |                               |        |                                 |          |
| Marienwerder                                    | -                                    | -                             | -      | <b>1,00</b>                     | 04/ 2001 |
| Ruhlsdorf                                       | <b>0,97</b>                          | -                             | 1      | <b>1,00</b>                     | 04/ 2001 |
| Sophienstädt                                    | -                                    | -                             | -      | <b>0,97</b>                     | 04/ 2001 |
| <b>Melchow</b>                                  | <b>0,77</b>                          | 0,51 - 0,87                   | 12     | -                               | -        |
| <b>Rüdnitz</b>                                  | <b>0,68</b>                          | 0,57 - 0,72                   | 9      | <b>0,72</b>                     | 02/1999  |
| <b>Britz-Chorin-Oderberg</b>                    |                                      |                               |        |                                 |          |
| <b>Chorin</b>                                   |                                      |                               |        |                                 |          |
| Neuehütte                                       | -                                    | -                             | -      | <b>0,77</b>                     | 05/ 1998 |
| Serwest   | -                                    | -                             | -      | <b>0,69</b>                     | 05/ 1998 |
| <b>Hohenfinow</b>                               | <b>0,61</b>                          | 0,61                          | 2      | <b>0,61</b>                     | 05/ 1998 |
| <b>Liepe</b>                                    | <b>0,51</b>                          | 0,31 - 0,61                   | 6      | -                               | -        |
| <b>Oderberg</b>                                 |                                      |                               |        |                                 |          |
| Oderberg  | <b>0,59</b>                          | 0,15 - 0,61                   | 21     | -                               | -        |
| Neuendorf                                       | <b>0,61</b>                          | -                             | 1      | -                               | -        |
| <b>Eberswalde</b>                               |                                      |                               |        |                                 |          |
| <b>Eberswalde</b>                               | <b>0,58</b>                          | 0,51 - 0,77                   | 4      |                                 |          |
| - Am Forsthaus, Am Eichwerder                   |                                      |                               |        | <b>0,77</b>                     | 07/ 1998 |
| <b>Finow</b>                                    | <b>1,04</b>                          | 0,77 - 1,53                   | 13     |                                 |          |
| - Barschgrube, Tongrube                         |                                      |                               |        | <b>1,13</b>                     | 07/ 1998 |
| - Webers Ablage                                 |                                      |                               |        | <b>0,77</b>                     | 07/ 1998 |

WST: Wertermittlungstichtag

noch Abbildung 75

**Jährliche Nutzungsentgelte für bebaute Erholungsgrundstücke**

| Amt/ amtsfreie Gemeinde<br>Gemeinde<br>Ortsteil | frei vereinbarte<br>Nutzungsentgelte |                               |        | ortsübliche<br>Nutzungsentgelte |          |
|---|--------------------------------------|-------------------------------|--------|---------------------------------|----------|
|   | Mittel<br>[€/m <sup>2</sup> ]        | Spanne<br>[€/m <sup>2</sup> ] | Anzahl | Mittel<br>[€/m <sup>2</sup> ]   | WST      |
| <b>Joachimsthal</b>                             | <b>4,00</b>                          | -                             | 1      | -                               | -        |
| <b>Panketal</b>                                 |                                      |                               |        |                                 |          |
| Schwanebeck                                     | <b>1,20</b>                          | 0,92 - 1,70                   | 6      | <b>1,00</b>                     | 03/ 2013 |
| Zepernick                                       | <b>0,93</b>                          | 0,80 - 1,07                   | 5      | <b>1,20</b>                     | 03/ 2013 |
| <b>Schorfheide</b>                              |                                      |                               |        |                                 |          |
| <b>Finowfurt</b>                                | <b>1,25</b>                          | 0,35 - 1,75                   | 42     |                                 |          |
| - Ortslage                                      |                                      |                               |        | <b>1,13</b>                     | 08/ 1999 |
| - Grundstücke m. Wasserzugang                   |                                      |                               |        | <b>1,33</b>                     | 11/ 2000 |
| <b>Lichterfelde</b>                             | <b>0,26</b>                          | -                             | 1      |                                 |          |
| <b>Groß Schönebeck</b>                          |                                      |                               |        |                                 |          |
| - Böhmerheide                                   | <b>1,86</b>                          | 0,97 - 2,56                   | 7      | <b>1,07</b>                     | 04/ 2001 |
| - Klandorf                                      | <b>1,33</b>                          | -                             | 1      | -                               | -        |
| - Ortslage                                      | <b>0,86</b>                          | 0,49 - 0,97                   | 6      | <b>0,95</b>                     | 04/ 2001 |
| <b>Werbellin</b>                                | <b>1,28</b>                          | 1,28                          | 2      | -                               | -        |
| <b>Wandlitz</b>                                 |                                      |                               |        |                                 |          |
| Basdorf   | <b>1,27</b>                          | 0,92 - 2,48                   | 14     | <b>1,18</b>                     | 04/ 1998 |
| Klosterfelde                                    | <b>1,30</b>                          | 1,02 - 1,96                   | 32     | <b>1,23</b>                     | 04/ 1998 |
| Lanke   | <b>1,09</b>                          | 0,40 - 2,01                   | 14     | <b>0,82</b>                     | 04/ 1998 |
| Prenden   | <b>0,83</b>                          | 0,61 - 1,02                   | 6      | <b>1,02</b>                     | 10/ 1997 |
| Schönerlinde                                    | <b>1,00</b>                          | 0,82 - 1,05                   | 5      | <b>1,05</b>                     | 10/ 1997 |
| Schönwalde                                      | <b>1,42</b>                          | 0,82 - 2,30                   | 11     | <b>1,48</b>                     | 10/ 1997 |
| Stolzenhagen                                    | <b>1,45</b>                          | 0,89 - 3,10                   | 25     | <b>1,48</b>                     | 04/ 1998 |
| Wandlitz  | <b>1,41</b>                          | 0,77 - 2,75                   | 25     | <b>1,61</b>                     | 04/ 1998 |
| Zerpenschleuse                                  | <b>0,82</b>                          | -                             | 1      | <b>0,95</b>                     | 04/ 2001 |
| <b>Werneuchen</b>                               |                                      |                               |        |                                 |          |
| Hirschfelde                                     | <b>1,02</b>                          | 1,02                          | 19     | <b>1,02</b>                     | 11/ 1997 |
| Krummensee                                      | <b>1,53</b>                          | 1,53                          | 2      | -                               | -        |
| Löhme   | <b>1,47</b>                          | 1,02 - 2,56                   | 11     | -                               | -        |
| Seefeld   | <b>1,20</b>                          | 1,02 - 2,64                   | 38     | <b>1,02</b>                     | 11/ 1997 |
| Tiefensee                                       | <b>0,97</b>                          | 0,77 - 1,28                   | 5      | <b>0,97</b>                     | 11/ 1997 |
| Werneuchen                                      | <b>1,34</b>                          | 0,60 - 1,53                   | 5      | <b>1,13</b>                     | 11/ 1997 |

WST: Wertermittlungstichtag

Für die Gemarkungen Finowfurt und Werbellin liegen aktuelle Daten vor, so dass hier nur die Nutzungsentgelte enthalten sind, die ab dem Jahr 2000 vertraglich frei vereinbarte worden sind.

► *unbebaute Erholungsgrundstücke*

Abbildung 76

**Jährliche Nutzungsentgelte für unbebaute Erholungsgrundstücke**

| Amt/ amtsfreie Gemeinde<br>Gemeinde<br>Ortsteil  | frei vereinbarte<br>Nutzungsentgelte |                               |        | ortsübliche<br>Nutzungsentgelte           |                                  |
|--|--------------------------------------|-------------------------------|--------|---|----------------------------------|
|  | Mittel<br>[€/m <sup>2</sup> ]        | Spanne<br>[€/m <sup>2</sup> ] | Anzahl | Mittel<br>[€/m <sup>2</sup> ]             | WST                              |
| <b>Ahrensfelde</b>   | <b>0,24</b>                          | 0,10 - 0,41                   | 15     |   |                                  |
| <b>Bernau bei Berlin</b>   | <b>0,30</b>                          | 0,10 - 0,51                   | 9      |   |                                  |
| <b>Biesenthal-Barnim</b>   | <b>0,29</b>                          | 0,10 - 0,46                   | 11     |   |                                  |
| <b>Britz-Chorin-Oderberg</b><br><b>Chorin</b><br>Neuehütte<br>Serwest<br><b>Hohenfinow</b> | <b>0,29</b>                          | 0,08 - 0,61                   | 16     | <b>0,36</b><br><b>0,36</b><br><b>0,31</b> | 05/ 1998<br>05/ 1998<br>05/ 1998 |
| <b>Eberswalde</b>  | <b>0,41</b>                          | 0,05 - 0,77                   | 58     |   |                                  |
| <b>Joachimsthal</b>  | -                                    | -                             | -      |   |                                  |
| <b>Panketal</b>  | -                                    | -                             | -      |   |                                  |
| <b>Schorfheide</b>   | <b>0,23</b>                          | 0,08 - 0,77                   | 35     |   |                                  |
| <b>Wandlitz</b>  | <b>0,23</b>                          | 0,05 - 0,82                   | 14     |   |                                  |
| <b>Werneuchen</b>  | <b>0,51</b>                          | -                             | 5      |   |                                  |

WST: Wertermittlungsstichtag

- ① Es ist festzustellen, dass die niedrigeren der hier dargestellten frei vereinbarten Entgelte (0,05 – 0,15 €/m<sup>2</sup>) überwiegend aus dem Zeitraum 1991 – 1995 datieren.

► **Garagenstellplätze**

Abbildung 77

**Jährliche Nutzungsentgelte für Garagenstellplätze**

| Amt/ amtsfreie Gemeinde<br>Gemeinde<br>Ortsteil | frei vereinbarte<br>Nutzungsentgelte |                          |        | ortsübliche<br>Nutzungsentgelte |          |
|---|--------------------------------------|--------------------------|--------|---------------------------------|----------|
|   | Mittel<br>[€/Stellplatz]             | Spanne<br>[€/Stellplatz] | Anzahl | Mittel<br>[€/Stellplatz]        | WST      |
| <b>Ahrensfelde</b>                              |                                      |                          |        |                                 |          |
| Eiche   | <b>77</b>                            | 77                       | 3      | <b>90</b>                       | 07/ 1997 |
| Mehrow  | <b>170</b>                           | 153 - 245                | 11     |                                 |          |
| <b>Bernau bei Berlin</b>                        | <b>130</b>                           | 31 - 242                 | 250    | <b>107</b>                      | 03/ 1996 |
| <b>Britz-Chorin-Oderberg</b>                    |                                      |                          |        |                                 |          |
| Liepe   | <b>31</b>                            | -                        | 1      |                                 |          |
| Parsteinsee                                     | <b>31</b>                            | -                        | 1      |                                 |          |
| Lunow-Stolzenhagen                              | <b>31</b>                            | -                        | 1      |                                 |          |
| Oderberg  | <b>31</b>                            | 31                       | 7      |                                 |          |
| <b>Eberswalde</b>                               |                                      |                          |        | <b>46</b>                       | 07/ 1998 |
| Eberswalde                                      | <b>46</b>                            | 46                       | 49     |                                 |          |
| Finow   | <b>46</b>                            | 46                       | 39     |                                 |          |
| <b>Joachimsthal</b>                             |                                      |                          |        |                                 |          |
| Joachimsthal                                    | <b>50</b>                            | 50                       | 2      |                                 |          |
| Althüttendorf                                   | <b>30</b>                            | -                        | 1      |                                 |          |
| Ziethen   | <b>40</b>                            | -                        | 1      |                                 |          |
| <b>Panketal</b>                                 |                                      |                          |        | <b>61</b>                       | 10/ 1998 |
| <b>Schorfheide</b>                              |                                      |                          |        |                                 |          |
| Groß Schönebeck                                 | <b>115</b>                           | 115                      | 2      |                                 |          |
| Lichterfelde                                    | <b>40</b>                            | -                        | 1      |                                 |          |
| Werbellin                                       | <b>31</b>                            | 31                       | 2      |                                 |          |
| <b>Wandlitz</b>                                 |                                      |                          |        |                                 |          |
| Basdorf   | <b>31</b>                            | 31                       | 40     |                                 |          |
| Klosterfelde                                    | <b>31</b>                            | 31                       | 114    |                                 |          |
| Schönwalde                                      | <b>31</b>                            | 31                       | 4      |                                 |          |
| Wandlitz  | <b>31</b>                            | 31                       | 2      |                                 |          |
| <b>Werneuchen</b>                               |                                      |                          |        | <b>66</b>                       | 09/ 1997 |
| Löhme   | <b>31</b>                            | 31                       | 4      |                                 |          |
| Seefeld   |                                      |                          |        |                                 |          |
| - bis 25 m <sup>2</sup>                         | <b>51</b>                            | 51                       | 83     |                                 |          |
| - ab 25 m <sup>2</sup>                          | <b>102</b>                           | 102                      | 35     |                                 |          |
| Werneuchen                                      | <b>61</b>                            | 61                       | 9      |                                 |          |

WST: Wertermittlungstichtag

## 11.2 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 bei Berlin und Eberswalde sowie die Gemeinden Panketal und Wandlitz.

### 11.2.1 Mietniveau für Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern

Der Gutachterausschuss hat seit dem Jahr 2000 ca. **370 Mieten** für Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern im Landkreis Barnim gesammelt. Der Wohnungsmarkt für Vermietung in Ein- und Zweifamilienhäusern wird in Mietspiegeln überwiegend nicht berücksichtigt, da dieser Markt 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. **160 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 2009 – 2014 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. Zu beachten ist, dass der Zeitpunkt des Mietabschlusses mitunter weiter zurück liegt und somit nicht mit dem Erhebungszeitraum übereinstimmt.

Abbildung 78

#### Nettokaltmieten für Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern (2009 – 2014)

| Lage                             | Neubau<br>(ab Baujahr 1990)            | Altbau (bis Baujahr 1989)              |  |                                 |
|----------------------------------|--|--|--|---------------------------------|
|                                  |  | vollmodernisiert                       | teilmodernisiert                       | nicht modernisiert              |
| <b>Berliner Umland</b>           |  |  |  |                                 |
| Anzahl                           | 61                                     | 7                                      | 35                                     | 15                              |
| <b>Mittelwert</b>                | <b>6,40 €/m<sup>2</sup></b>            | <b>5,05 €/m<sup>2</sup></b>            | <b>4,50 €/m<sup>2</sup></b>            | <b>2,90 €/m<sup>2</sup></b>     |
| (Spanne)                         | (4,60 - 9,20 €/m <sup>2</sup> )        | (4,10 - 6,70 €/m <sup>2</sup> )        | (3,10 - 6,00 €/m <sup>2</sup> )        | (1,25 - 4,40 €/m <sup>2</sup> ) |
| Standardabweichung               | 1,0 €/m <sup>2</sup>                   | 1,0 €/m <sup>2</sup>                   | 0,8 €/m <sup>2</sup>                   | 0,9 €/m <sup>2</sup>            |
| mittl. Wohnfläche                | 115 m <sup>2</sup>                     | 100 m <sup>2</sup>                     | 85 m <sup>2</sup>                      | 90 m <sup>2</sup>               |
| Spanne Wohnfl.                   | 60 m <sup>2</sup> - 200 m <sup>2</sup> | 60 m <sup>2</sup> - 135 m <sup>2</sup> | 60 m <sup>2</sup> - 150 m <sup>2</sup> | 40 - 190 m <sup>2</sup>         |
| <b>Weiterer Metropolitanraum</b> |  |  |  |                                 |
| Anzahl                           | 17                                     | 4                                      | 12                                     | 9                               |
| <b>Mittelwert</b>                | <b>5,20 €/m<sup>2</sup></b>            | <b>4,45 €/m<sup>2</sup></b>            | <b>3,90 €/m<sup>2</sup></b>            | <b>3,35 €/m<sup>2</sup></b>     |
| (Spanne)                         | (4,00 - 6,10 €/m <sup>2</sup> )        | (3,15 - 6,00 €/m <sup>2</sup> )        | (1,70 - 6,25 €/m <sup>2</sup> )        | (1,10 - 5,00 €/m <sup>2</sup> ) |
| Standardabweichung               | 0,7 €/m <sup>2</sup>                   | 1,3 €/m <sup>2</sup>                   | 1,2 €/m <sup>2</sup>                   | 1,1 €/m <sup>2</sup>            |
| mittl. Wohnfläche                | 110 m <sup>2</sup>                     | 170 m <sup>2</sup>                     | 100 m <sup>2</sup>                     | 115 m <sup>2</sup>              |
| Spanne Wohnfl.                   | 45 m <sup>2</sup> - 205 m <sup>2</sup> | 40 m <sup>2</sup> - 270 m <sup>2</sup> | 40 m <sup>2</sup> - 180 m <sup>2</sup> | 50 - 235 m <sup>2</sup>         |

Berliner Umland:

Ahrensfelde, Bernau bei Berlin, Panketal, Wandlitz, Werneuchen

Weiterer Metropolitanraum:

Biesenthal-Barnim, Britz-Chorin-Oderberg, Eberswalde, Schorfheide, Joachimsthal

## 11.2.2 Gewerbemieten im Landkreis Barnim

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses sammelt seit 2005 Gewerbemieten, die durch Kaufpreisrecherchen bekannt werden. Derzeit umfasst die Sammlung ca. 300 Gewerbemieten. Rund die Hälfte der Mieten stammen aus den Städten Bernau bei Berlin und Eberswalde. Für das Berliner Umland sind 35 % der vorliegenden Gewerbemieten registriert.

Die Mietübersicht umfasst, unterteilt nach dem *Berliner Umland und dem weiteren Metropolenraum*, folgende Gewerbenutzungen:

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

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 79

### Gewerbemietübersicht (2009 – 2014)

| Art der Nutzung     | Lage | Nettokaltmiete<br>[€/m <sup>2</sup> ] |        | Anzahl | Nutzfläche<br>[m <sup>2</sup> ] |             |
|---------------------|------|---------------------------------------|--------|--------|---------------------------------|-------------|
|                     |      | Mittelwert                            | Spanne |        | Mittelwert                      | Spanne      |
| Büros und Praxen    | BU   | 6,5                                   | 3 - 9  | 17     | 110                             | 20 - 280    |
|                     | WM   | 5,0                                   | 3 - 7  | 7      | 100                             | 70 - 170    |
| Ladenlokale         | BU   | 8,5                                   | 4 - 11 | 15     | 130                             | 30 - 210    |
|                     | WM   | 5,5                                   | 3 - 10 | 16     | 110                             | 40 - 200    |
| Einzelhandelsmärkte | BU   | 9,5                                   | 9 - 11 | 4      | 1.100                           | 460 - 1.600 |
|                     | WM   | 5,5                                   | 3 - 9  | 3      | 840                             | 560 - 1.100 |
| Gastronomie         | LK   | 4,5                                   | 2 - 9  | 8      | 280                             | 40 - 1.200  |
| Lager               | LK   | 2,5                                   | 1 - 4  | 7      | 1.200                           | 30 - 3.300  |
| Werkstätten         | LK   | 2,5                                   | 1 - 5  | 8      | 520                             | 80 - 1.700  |

BU: Berliner Umland

WM: Weiterer Metropolenraum

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 2009 zurückliegenden Auswertzeitraumes sind die Mietangaben für eine konkrete objektbezogene Mietpreisfeststellung nur bedingt geeignet. Die Übersicht soll eine grobe *Orientierung* darstellen.

Hinweis: Mietangaben zu PKW-Stellplätzen sind im Kapitel 9.2.2 auf Seite 64 aufgeführt.

### 11.3 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 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 **12** derartige **Gutachten** erstellt.

Die letztmalig ermittelte jährliche ortsübliche Pacht im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau betrug in der Gemeinde Panketal zum Wertermittlungstichtag 29.11.2013:

|                 |
|-----------------|
| <b>106 €/ha</b> |
|-----------------|



## 12. Örtlicher Gutachterausschuss und Oberer Gutachterausschuss

### 12.1 Der Gutachterausschuss im Landkreis Barnim

#### 12.1.1 Gesetzliche Grundlagen und Aufgaben

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sind gem. § 192 des Baugesetzbuches eingerichtet. Im Landkreis Barnim wurde der Gutachterausschuss mit Wirkung vom 01.01.2014 durch das Ministerium des Innern des Landes Brandenburg neu bestellt. Der Gutachterausschuss ist ein unabhängiges, an Weisungen nicht gebundenes Fachgremium mit besonderer Kenntnis und Erfahrung in der Grundstücks- und Gebäudewertermittlung. Die Amtszeit der ehrenamtlich tätigen Gutachter beträgt 5 Jahre.

Die Gutachter sind hauptberuflich als Sachverständige der Grundstücksbewertung sowie in den Bereichen Bauwirtschaft, Immobilienwesen, Bankwesen, Vermessungswesen, Land- und Forstwirtschaft sowie Rechts- und Finanzwesen tätig (vgl. Anhang, Seite 89).

Die gesetzlichen Grundlagen zur Tätigkeit der Gutachterausschüsse sind in den §§ 192-199 des Baugesetzbuches (BauGB), in der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (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 bei der zuständigen Katasterbehörde 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 2015 lag die Rücklaufquote von ca. 1100 versendeten Fragebögen bei rd. **80%**.

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.

## 12.1.2 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 5 Vergleichsfälle                  | 20 € |
  - b) über ein bebautes Grundstück
 

|   |      |
|---|------|
| Grundgebühr je Auskunft mit bis zu 5 Vergleichskauffällen | 75 € |
| je weitere angefangene 5 Vergleichsfälle                  | 25 € |
2. Erteilung von **Auskünften aus der Datensammlung über vereinbarte Nutzungsentgelte** gemäß § 7 Abs. 1 Satz 2 NutzEV
  - a) für eine Gemarkung 22 €
  - b) für bis zu drei Gemarkungen 33 €
  - c) für mehr als drei Gemarkungen 55 €
3. Erteilung von **schriftlichen Auskünften**
  - a) über Bodenrichtwerte (je angefangene Viertelstunde) 13 €
  - b) aus dem Grundstücksmarktbericht (je angefangene Viertelstunde) 13 €
4. **Bodenrichtwertkarte**
  - a) DIN A4-Auszug 12 €
  - b) DIN A3-Auszug 20 €
5. **vollständiger Grundstücksmarktbericht (auch Vorjahre)** 30 €
6. Gebühren für Gutachten in Abhängigkeit vom Verkehrswert (Beispiele)

| Verkehrswert in € | Gebühr für<br>unbebautes Grundstück | Gebühr für<br>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 entsprechend dem Aufwand 50 € bis 2.000 €.

### 12.1.3 Zusammensetzung des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle

Der *Gutachterausschuss* des Landkreises Barnim setzt sich aus dem Vorsitzenden, seinen zwei Stellvertretern und weiteren 12 ehrenamtlichen Gutachtern zusammen:

|   |   |   |
|---|---|---|
| <i>Vorsitzender</i>                     | Herr <i>Thomas Przybilla</i>  | Vermessungswesen  |
| <i>stellvertretende Vorsitzende</i>     | Herr <i>Burghardt Kothe</i><br>Herr <i>Wolfram Simon</i>  | Grundstückssachverständiger<br>Forstwirtschaft  |
| <i>ehrenamtliche Gutachter</i>          | Herr <i>Markus Coelen</i><br>Herr <i>Birger Lüdtke</i><br>Herr <i>Ralf Noack</i><br>Herr <i>Bernd Rosin</i><br>Herr <i>Thomas Schwengbeck</i><br>Herr <i>Thomas Eisenhuth</i><br>Frau <i>Uta Behr</i><br>Herr <i>Ralf Frauendorf</i><br>Herr <i>Dr. Jörg Möhl</i><br>Herr <i>André Worlitzer</i><br>Frau <i>Kerstin Dühring</i> | Grundstückssachverständige<br>„<br>„<br>„<br>„<br>Bauwesen/Architektur<br>Immobilienmakler<br>Rechtswesen<br>Landwirtschaft<br>Bank- und Finanzwesen<br>„ |
| <i>stellv. ehrenamtlicher Gutachter</i> | Herr <i>Martin Burkert</i>  | „   |

In der *Geschäftsstelle* sind tätig:

|                                 |                             | Telefon              |
|---------------------------------|-----------------------------|----------------------|
| <i>Geschäftsstellenleiterin</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 |

## 12.2 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.

## 13. Anhang

### 13.1 Anschriften der Gutachterausschüsse im Land Brandenburg

| GA <sup>1</sup> für<br>Landkreis/<br>kreisfreie Stadt | Hausanschrift   | Postanschrift  | Telefon<br>E-mail   | Telefax       |
|---|---|--|---|---------------|
| <b>Barnim</b>   | Am Markt 1<br>16225 Eberswalde                        | PF 10 04 46<br>16204 Eberswalde                      | (0 33 34) 2 14 19 46<br>gutachterausschuss@kvbarnim.de        | 2 14 29 46    |
| <b>Dahme-<br/>Spreewald</b>                           | Reutergasse 12<br>15907 Lübben                        | PF 14 41<br>15904 Lübben                             | (0 35 46) 20 27 58<br>gaa@dahme-spreewald.de                  | 20 12 64      |
| <b>Elbe-Elster</b>                                    | Nordpromenade 4a<br>04916 Herzberg                    | PF 47<br>04912 Herzberg                              | (0 35 35) 46 27 06<br>Gutachterausschuss@lkee.de              | 46 27 30      |
| <b>Havelland</b>                                      | Waldemardamm 3<br>14641 Nauen                         | PF 11 51<br>14631 Nauen                              | (0 33 21) 4 03 61 81<br>gaa@havelland.de                      | 40 33 61 81   |
| <b>Märkisch-<br/>Oderland</b>                         | Am Flugplatz 11 a<br>15344 Strausberg                 | Klosterstraße 14<br>15344 Strausberg                 | (0 33 46) 8 50 74 61<br>geschaeftsstelle-gaa@landkreismol.de  | 8 50 74 69    |
| <b>Oberhavel</b>                                      | Rungestraße 20<br>16515 Oranienburg                   | PF 100 145<br>16501 Oranienburg                      | (0 33 01) 6 01 55 81<br>gutachterausschuss@oberhavel.de       | 6 01 55 80    |
| <b>Oder-Spree und<br/>Frankfurt (Oder)</b>            | Spreeinsel 1, Haus L<br>15848 Beeskow                 | Spreeinsel 1, Haus L<br>15848 Beeskow                | (0 33 66) 35 17 10<br>gaa-los-ff@landkreis-oder-spree.de      | 35 17 18      |
| <b>Ostprignitz-<br/>Ruppin</b>                        | Neustädter Str. 14<br>16816 Neuruppin                 | Neustädter Str. 14<br>16816 Neuruppin                | (0 33 91) 6 88 62 11<br>gutachter@opr.de                      | 6 88 62 09    |
| <b>Potsdam-<br/>Mittelmark</b>                        | Potsdamer Str. 18a<br>14513 Teltow                    | PF 11 38<br>14801 Bad Belzig                         | (0 33 28) 31 83 11<br>gaa@potsdam-mittelmark.de               | 31 83 15      |
| <b>Prignitz</b>                                       | Bergstraße 1<br>19348 Perleberg                       | Berliner Straße 49<br>19348 Perleberg                | (0 38 76) 71 37 91<br>gutachterausschuss@lkprignitz.de        | 71 37 94      |
| <b>Spree-Neiße und<br/>Oberspreewald-<br/>Lausitz</b> | Vom-Stein-Str. 30<br>03050 Cottbus                    | PF 100 136<br>03141 Forst (Lausitz)                  | (03 55) 49 91 22 47<br>gaa-spn-osl@lkspn.de                   | 49 91 21 11   |
| <b>Teltow-Fläming</b>                                 | Am Nuthefließ 2<br>14943 Luckenwalde                  | Am Nuthefließ 2<br>14943 Luckenwalde                 | (0 33 71) 6 08 42 99<br>gutachterausschuss@teltow-flaeming.de | 6 08 92 21    |
| <b>Uckermark</b>                                      | Dammweg 11<br>16303 Schwedt                           | Karl-Marx-Straße 1<br>17291 Prenzlau                 | (0 33 32) 44 18 16<br>gaa@uckermark.de                        | 44 18 50      |
| <b>Brandenburg<br/>an der Havel</b>                   | Klosterstraße 14<br>14770 Brandenburg<br>an der Havel | Stadtverwaltung<br>14767 Brandenburg<br>an der Havel | (0 33 81) 58 62 03<br>gutachterausschuss@stadt-brandenburg.de | 58 62 04      |
| <b>Cottbus</b>  | Karl-Marx-Straße 67<br>03044 Cottbus                  | PF 10 12 35<br>03012 Cottbus                         | (03 55) 6 12 42 13<br>gutachterausschuss@cottbus.de           | 6 12 13 42 03 |
| <b>Potsdam</b>  | Fr.-Ebert-Str. 79/81<br>14467 Potsdam                 | Stadtverwaltung<br>14461 Potsdam                     | (03 31) 2 89 31 82<br>gutachterausschuss@rathaus.potsdam.de   | 2 89 84 31 83 |

<sup>1</sup>: Gutachterausschuss

### 13.2 weitere Anschriften

| Institution  | Hausanschrift                              | Postanschrift                        | Telefon  | Telefax      |
|--|--|--------------------------------------|--|--------------|
|  |  |                                      | E-mail   |              |
| <b>GA<sup>1</sup> Berlin</b>                         | Fehrbelliner Platz 1<br>10707 Berlin       | Fehrbelliner Platz 1<br>10707 Berlin | (030) 90 139 52 39<br>gaa@senstadt.berlin.de                               | 90 139 52 31 |
| <b>Oberer GA<sup>1</sup> im<br/>Land Brandenburg</b> | R.-Havemann-Str.4<br>15236 Frankfurt (O.)  | PF 16 74<br>15206 Frankfurt (O.)     | (03 35) 5 58 25 20<br>oberer.gutachterausschuss@geobasis-bb.de             | 5 58 25 03   |
| <b>Kundenservice<br/>bei der LGB<sup>2</sup></b>     | Heinrich-Mann-Allee 103<br>14473 Potsdam   | PF 60 10 62<br>14410 Potsdam         | (0 3 31) 88 44 123<br>kundenservice@geobasis-bb.de<br>vertrieb@geobasis-bb | 88 44 16 123 |
| <b>IHK<sup>3</sup></b>                               | Fasanenstraße 85<br>10623 Berlin           | -                                    | (030) 31 51 00<br>service@berlin.ihk.de                                    | 31 51 01 66  |
| <b>IHK<br/>Ostbrandenburg</b>                        | Puschkinstraße 12b<br>15236 Frankfurt (O.) | -                                    | (03 35) 56 21 11 11<br>info@ihk-ostbrandenburg.de                          | 56 21 11 19  |

<sup>1</sup>: Gutachterausschuss

<sup>2</sup>: Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg

<sup>3</sup>: Industrie- und Handelskammer

① Internetadresse für alle Gutachterausschüsse im Land Brandenburg: [www.gutachterausschuss-bb.de](http://www.gutachterausschuss-bb.de)

### 13.3 Telefonverzeichnis der Bauämter im Landkreis Barnim

| Amt/ amtsfreie Gemeinde                    | Telefon                                 |
|--|---|
| <b>Ahrensfelde</b>                         | (030) <b>93 69 00 148</b>               |
| <b>Bernau bei Berlin</b>                   | (0 33 38) <b>36 51 - 91 / 92</b>        |
| <b>Biesenthal-Barnim</b>                   | (0 33 37) <b>45 99 - 32 / 34</b>        |
| <b>Britz-Chorin-Oderberg</b>               | (0 33 34) <b>45 76 61</b>               |
| <b>Eberswalde</b>                          | (0 33 34) <b>6 46 - 12 / 14</b>         |
| <b>Joachimsthal</b>                        | (03 33 61) <b>6 46 19</b>               |
| <b>Panketal</b>                            | (030) <b>94 51 11 10</b>                |
| <b>Schorfheide</b>                         | (0 33 35) <b>45 34 17</b>               |
| <b>Wandlitz</b>                            | (03 33 97) <b>6 63 - 31/ 32/ 33/ 34</b> |
| <b>Werneuchen</b>                          | (03 33 98) <b>8 16 - 10 / 31</b>        |
| <b>Bauordnungsamt Landkreis<br/>Barnim</b> | (0 33 34) <b>2 14 13 60</b>             |

### 13.4 Politische Gliederung und Einwohnerzahlen des Landkreises Barnim

Quelle Einwohnerzahlen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg  
Bevölkerungsfortschreibung auf Basis Zensus vom 9. Mai 2011

Flächenangaben: Katasterbehörde Landkreis Barnim, grafische Flächen aus ALKIS

Gebietsstand 31.08.2015

| Amt/ amtsfreie Gemeinde<br><i>Gemeinde</i>   | Einwohner     |               | Fläche [ha]   | Anschrift der<br>Verwaltung   |
|--|---------------|---------------|---------------|---|
|  | 31.8.2015     | 30.6.2014     | 31.12.2014    |   |
| <b>Gemeinde Ahrensfelde</b><br>(mit den Ortsteilen Ahrensfelde, Blumberg, Eiche,<br>Lindenberg u. Mehrow)          | <b>12.922</b> | <b>12.760</b> | <b>5.796</b>  | Lindenberger Straße 1<br><b>16356 Ahrensfelde</b><br><br>Tel. (030) 93 69 00 0<br>Fax (030) 93 69 00 69 |
| <b>Stadt Bernau bei Berlin</b><br>(mit den Ortsteilen Bernau, Birkholz, Börnicke,<br>Ladeburg, Lobetal u. Schönow) | <b>36.887</b> | <b>36.338</b> | <b>10.416</b> | Marktplatz 2<br><b>16321 Bernau bei Berlin</b><br><br>Tel. (0 33 38) 365-105<br>Fax. (0 33 38) 365-103  |
| <b>Amt Biesenthal-Barnim</b>   | <b>12.073</b> | <b>11.909</b> | <b>19.944</b> | Berliner Straße 1<br><b>16359 Biesenthal</b><br><br>Tel. (0 33 37) 45 99 0<br>Fax (0 33 37) 45 99 40    |
| <i>Stadt Biesenthal</i><br>(mit den Ortsteilen Biesenthal u. Danewitz)   | 5.674         | 5.592         | 6.092         |   |
| <i>Breydin</i><br>(mit den Ortsteilen Trampe u. Tuchen-Klobbicke)  | 801           | 789           | 3.528         |   |
| <i>Marienwerder</i><br>(mit den Ortsteilen Marienwerder, Ruhlsdorf<br>u. Sophienstädt)                             | 1.759         | 1.753         | 4.032         |   |
| <i>Melchow</i><br>(mit den Ortsteilen Melchow u. Schönholz)  | 938           | 942           | 1.661         |   |
| <i>Rüdnitz</i>   | 1.991         | 1.963         | 1.392         |   |
| <i>Sydower Fließ</i><br>(mit den Ortsteilen Grüntal u. Tempelfelde)  | 910           | 870           | 3.239         |   |
| <b>Amt Britz-Chorin-Oderberg</b>   | <b>10.157</b> | <b>10.125</b> | <b>27.062</b> | Eisenwerkstraße 11<br><b>16230 Britz</b><br><br>Tel. (0 33 34) 45 76 0<br>Fax (0 33 34) 45 76 50        |
| <i>Britz</i>   | 2.108         | 2.140         | 1.550         |   |
| <i>Chorin</i><br>(mit den Ortsteilen Brodowin, Chorin, Golzow,<br>Neuehütte, Sandkrug, Senftenhütte u. Serwest)    | 2.276         | 2.271         | 12.206        |   |
| <i>Hohenfinow</i>  | 527           | 517           | 2.183         |   |
| <i>Niederfinow</i>   | 614           | 620           | 1.329         |   |
| <i>Liepe</i>   | 651           | 653           | 1.085         |   |
| <i>Lunow-Stolzenhagen</i><br>(mit den Ortsteilen Lunow u. Stolzenhagen)  | 1.194         | 1.200         | 3.391         |   |
| <i>Stadt Oderberg</i>  | 2.219         | 2.180         | 3.612         |   |
| <i>Parsteinsee</i><br>(mit den Ortsteilen Lüdersdorf u. Parstein)  | 568           | 544           | 1.706         |   |

| <b>Amt/ amtsfreie Gemeinde</b><br><i>Gemeinde</i>   | <b>Einwohner</b>                               |  | <b>Fläche [ha]</b>                                     | <b>Anschrift der<br/>Verwaltung</b>   |
|---|--|--|--|---|
|   | 31.8.2015                                      | 30.6.2014                                      | 31.12.2014   |   |
| <b>Stadt Eberswalde</b><br>(mit den Ortsteilen Eberswalde, Finow,<br>Sommerfelde, Spechthausen u. Tornow)   | <b>38.996</b>                                  | <b>38.834</b>                                  | <b>9.365</b>   | Breite Straße 42<br><b>16225 Eberswalde</b><br><br>Tel. (0 33 34) 6 40<br>Fax (0 33 34) 6 41 90                             |
| <b>Amt Joachimsthal/Schorfheide</b><br><br><i>Althüttendorf</i><br>(mit den Ortsteilen Althüttendorf u. Neugrimnitz)<br><i>Friedrichswalde</i><br>(mit den Ortsteilen Friedrichswalde)<br>und Parlow-Glambeck)<br><i>Stadt Joachimsthal</i><br><i>Ziethen</i><br>(mit den Ortsteilen Groß Ziethen u. Klein Ziethen) | <b>5.371</b><br><br>687<br>813<br>3.418<br>453 | <b>5.321</b><br><br>670<br>823<br>3.387<br>441 | <b>20.997</b><br><br>1.878<br>4.508<br>12.173<br>2.438 | Joachimsplatz 1-3<br><b>16247 Joachimsthal</b><br><br>Tel. (03 33 61) 64 60<br>Fax (03 33 61) 6 46 47                       |
| <b>Gemeinde Panketal</b><br>(mit den Ortsteilen Schwanebeck u. Zepernick)   | <b>20.032</b>                                  | <b>19.543</b>                                  | <b>2.585</b>   | Schönowener Straße 105<br>Ortsteil Zepernick<br><b>16341 Panketal</b><br><br>Tel. (030) 945 11-0<br>Fax. (030) 945 11-199   |
| <b>Gemeinde Schorfheide</b><br>(mit den Ortsteilen Altenhof, Eichhorst, Finowfurt,<br>Groß Schönebeck (Schorfheide), Klandorf, Lichterfelde u.<br>Lichterfelde, Schlufft u. Werbellin)  | <b>9.878</b>                                   | <b>9.743</b>                                   | <b>23.820</b>  | Erzbergerplatz 1<br>Ortsteil Finowfurt<br><b>16244 Schorfheide</b><br><br>Tel. (0 33 35) 45 34 0<br>Fax. (0 33 35) 45 34 44 |
| <b>Gemeinde Wandlitz</b><br>(mit den Ortsteilen Basdorf, Klosterfelde, Lanke,<br>Prenden, Schönerlinde, Schönwalde, Stolzenhagen,<br>Wandlitz u. Zerpenschleuse)  | <b>21.834</b>                                  | <b>21.347</b>                                  | <b>16.248</b>  | Prenzlauer Chaussee 157<br><b>16348 Wandlitz</b><br><br>Tel. (03 33 97) 66-0<br>Fax (03 33 97) 66-116                       |
| <b>Stadt Werneuchen</b><br>(mit den Ortsteilen Hirschfelde, Krummensee,<br>Löhme, Schönfeld, Seefeld, Tiefensee, Weesow,<br>Werneuchen u. Willmersdorf)   | <b>8.258</b>                                   | <b>8.125</b>                                   | <b>11.700</b>  | Am Markt 5<br><b>16356 Werneuchen</b><br><br>Tel. (03 33 98) 8 16 10<br>Fax. (03 33 98) 9 04 18                             |
| <b>Landkreis gesamt</b>   | <b>176.408</b>                                 | <b>174.045</b>                                 | <b>147.968</b>   |   |