

Grundstücksmarktbericht 2016

Landkreis Barnim



Großbaustelle „Wohnen am Panke-Park“ in Bernau bei Berlin

Impressum

Herausgeber	Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Barnim
Geschäftsstelle	bei der Katasterbehörde Am Markt 1 16225 Eberswalde
	Telefon: 0 33 34 / 2 14 19 46 Telefax: 0 33 34 / 2 14 29 46 E-Mail: gutachterausschuss@kvbarnim.de Internet: www.gutachterausschuss-bb.de/BAR/index.php
Berichtszeitraum	01.01.2016 bis 31.12.2016
Datenerhebung	Für den Bericht wurden alle bis zum 31.12.2016 abgeschlossenen Kaufverträge ausgewertet, die bis zum 15. Februar 2017 in der Geschäftsstelle eingegangen sind.
Datum der Veröffentlichung	Mai 2017
Bezug	als pdf-Dokument oder Druckexemplar in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses (Kontaktdaten siehe oben)
Gebühr	35 € ¹
Titelfoto	Quelle: Geschäftsstelle Gutachterausschuss
Urheberrechtsschutz	Die Vervielfältigung und Verbreitung des Grundstücksmarktberichtes ist nur mit der Genehmigung des Herausgebers gestattet. Eine auszugsweise Vervielfältigung ist mit einer Quellenangabe gestattet.

¹ ab 12. Juni 2017 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 einsehen. Die Inhalte der Grundstücksmarktberichte können gemäß dieser Nutzungsbestimmungen unter Angabe der Quelle © Gutachterausschüsse für Grundstückswerte BB [Jahr] und der Lizenz mit Verweis auf den Lizenztext genutzt werden. Zusätzlich ist die Internetadresse www.gutachterausschuss-bb.de mit anzugeben.

Beispiel für den Quellenvermerk:

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

Die Nichtbeachtung dieser Nutzungsbedingungen wird nach dem Urheberrechtsgesetz verfolgt.

Bericht über die Entwicklung des Grundstücksmarktes

für das Territorium des Landkreises Barnim

2016

Eberswalde, Mai 2017

Inhalt

1. Der Grundstücksmarkt in Kürze.....	7
2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	8
3. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt.....	9
3.1 Berichtsgebiet, Regionale Rahmenbedingungen.....	9
3.2 Wirtschaftliche Strukturdaten.....	10
3.3 Zwangsversteigerungen.....	12
4. Übersicht über die Umsätze	13
4.1 Vertragsvorgänge	14
4.2 Geldumsatz.....	16
4.3 Flächenumsatz.....	17
5. Bauland	18
5.1 Allgemeines.....	18
5.2 Bauland für den individuellen Wohnungsbau / Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke	19
5.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung	19
5.2.2 Bodenpreisindexreihen.....	20
5.2.3 Umrechnungskoeffizienten	23
5.3 Bauland für den Geschosswohnungsbau / Mehrfamilienhausgrundstücke	25
5.4 Bauland für Gewerbe.....	25
5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland.....	26
5.6 Erbbaurechte.....	27
5.7 Sonstiges Bauland	28
5.7.1 Wassergrundstücke	28
5.7.2 Eckgrundstücke und Bauland in zweiter Reihe.....	31
6. Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke.....	32
6.1 Allgemeines.....	32
6.2 Landwirtschaftliche Flächen	33
6.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung	33
6.2.2 Bodenpreisindexreihen.....	34
6.2.3 Umrechnungskoeffizienten	34
6.3 Forstwirtschaftliche Flächen	35
6.3.1 Preisniveau, Preisentwicklung	35
6.3.2 Bodenpreisindexreihen.....	36
6.4 Landwirtschaftliche Betriebe	36
6.5 Sonstige Fläche.....	37
7. Sonstige unbebaute Grundstücke	38
7.1 Außenbereich.....	38
7.2 Arrondierungsflächen.....	39
7.3 Dauerkleingärten	40
7.4 Flächen zur Sport- und Freizeitnutzung	41
7.5 Gewässerflächen.....	41
7.6 Ver - und Entsorgungsanlagen	41
7.7 Gemeinbedarfsflächen.....	42
7.8 Private Straßen- und Wegeflächen	42

8. Bebaute Grundstücke	43
8.1 Allgemeines.....	43
8.2 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser.....	43
8.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung	43
8.2.2 Sachwertfaktoren für Einfamilienhäuser.....	45
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
9. Wohnungs- und Teileigentum.....	60
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
10. Bodenrichtwerte	65
10.1 Allgemeine Informationen.....	65
10.2 Allgemeine Bodenrichtwerte	66
10.2.1 Wohnbauflächen / gemischte Bauflächen	66
10.2.2 Gewerbliche Bauflächen	67
10.2.3 Sonderbauflächen für Erholung	68
10.2.4 Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	69
10.3 Besondere Bodenrichtwerte	70
11. Nutzungsentgelte / Mieten / Pachten	71
11.1 Nutzungsentgelte	71
11.2 Mieten.....	76
11.2.1 Mietniveau für Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern.....	76
11.2.2 Gewerbemieten im Landkreis Barnim	77
11.3 Pachten.....	78
12. Örtlicher Gutachterausschuss und Oberer Gutachterausschuss	79
12.1 Der Gutachterausschuss im Landkreis Barnim.....	79
12.1.1 Gesetzliche Grundlagen und Aufgaben.....	79
12.1.2 Dienstleistungen und Produkte	80
12.1.3 Zusammensetzung des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle	81

12.2	Der Obere Gutachterausschuss im Land Brandenburg	82
13.	Anhang	83
13.1	Anschriften der Gutachterausschüsse im Land Brandenburg	83
13.2	Weitere Anschriften.....	84
13.3	Telefonverzeichnis der Bauämter im Landkreis Barnim	84
13.4	Politische Gliederung und Einwohnerzahlen des Landkreises Barnim	85

1. Der Grundstücksmarkt in Kürze

Im Geschäftsjahr 2016 sind überwiegend steigende Trends zu verzeichnen.

Konkret bedeutet dies:

- *Zahl der Kauffälle* + 10 %
- *Geldumsatz* + 49 %
- *Flächenumsatz* + 20 %

Aus den registrierten Kaufpreisen für Bauflächen zum Zwecke der Wohnbebauung, der gewerblichen Bebauung und der Bebauung mit Wochenendhäusern hat der Gutachterausschuss zum Stichtag 31.12.2016 *für den Landkreis Barnim 327 allgemeine Bodenrichtwerte* (einschließlich Land- und Forstwirtschaft) ermittelt und beschlossen. Hinzu kommen *16 besondere Bodenrichtwerte* im Sanierungsgebiet der Stadt Bernau bei Berlin.

Die Entwicklung der Kaufpreise für unbebaute Baugrundstücke hat sich im Landkreis Barnim auch *im Jahr 2016 nicht einheitlich* vollzogen. Das spiegelt sich letztendlich in den ermittelten Bodenrichtwerten wider.

57 % der Bodenrichtwerte des Vorjahres sind *gestiegen*, insbesondere im Berliner Umland, *1 %* der Werte ist *zurückgegangen*, die verbleibenden *42 %* sind in ihrer Höhe *unverändert*.

Die vom Gutachterausschuss beschlossenen *Bodenrichtwerte für Ackerflächen* im Landkreis Barnim liegen in einer Spanne von *0,90 €/m² - 0,95 €/m²*. Der Richtwert für *Grünland* beträgt *0,60 €/m²* und für *Waldflächen* *0,65 €/m²*.

2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Mit der Herausgabe des Grundstücksmarktberichtes kommt der Gutachterausschuss seiner gesetzlichen Aufgabe nach, zur **Transparenz des Grundstücksmarktes** beizutragen.

Im Bericht werden u. a. Aussagen zu Entwicklungen, Umsätzen und zum Preisniveau spezieller Teilmärkte getroffen.

Das Marktgeschehen wird wertungsfrei dargestellt. **Es werden keine Prognosen gegeben.** Der jeweilige Nutzer des Marktberichtes soll aus den Informationen sein individuelles Verhalten am Grundstücksmarkt ableiten können.

Grundlage aller Auswertungen bildet die von der Geschäftsstelle geführte Kaufpreissammlung. In diese Sammlung gehen alle Kaufverträge über Grundstücke im Landkreis Barnim ein.

Dem hier vorgestellten **26. Bericht über den Barnimer Grundstücksmarkt** liegen neben den Kauffalldaten des Geschäftsjahres 2016 auch Daten zurückliegender Jahre zugrunde. Diese letztgenannten Daten dienen dem Aufzeigen von Tendenzen und der Ermittlung durchschnittlicher Preise für einzelne Grundstücksarten, soweit aus 2016 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 km²** ein. In 3 Amtsbereichen und 7 amtsfreien Städten und Gemeinden leben **177.411 Einwohner** (Stand: 31.12.2015). Im Landkreis Barnim ist ein Bevölkerungszuwachs zu verzeichnen (siehe hierzu Seite 85).

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 2013 hatte mit ca. 79 % der **Dienstleistungssektor** (Gesundheit, Finanzen und Versicherungen, Handel u. a.) daran den größten Anteil. Mit ca. 11 % folgt dahinter das **produzierende Gewerbe ohne Bau**, mit ca. 8 % das **Baugewerbe** und mit ca. 2 % **die Land- und Forstwirtschaft und die 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 Tourismusentwicklungsgesellschaft mbH des Landkreises Barnim (WITO) ein erfahrenes Team von Wirtschaftsförderern zur Verfügung. Die WITO hält u. a. ein umfangreiches Informationsangebot bereit, zu dem z. B. ein Investorenleitfaden sowie eine digitale Gewerbegebiets- und Gewerbehüllendatenbank gehören. Einen wachsenden Stellenwert in der Arbeit dieser Gesellschaft nehmen in jüngerer Zeit verschiedene Aktivitäten zur regionalen Fachkräftesicherung ein. Die meisten dieser Informationen sind entweder direkt über die WITO GmbH zu beziehen oder auch über die entsprechenden Seiten des Landkreisportals **www.barnim.de**.

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

3.2 Wirtschaftliche Strukturdaten

Gegenüber Januar 2016 hat sich die Beschäftigungslage im Landkreis Barnim verbessert. Die **Arbeitslosenquote** (berechnet auf der Basis aller zivilen Erwerbspersonen) liegt im **Mittel des Landkreises bei 7,2 %** (Stand: Januar 2017). Ein Jahr zuvor waren es noch 8,2 %.

Der Landkreis Barnim hat im Jahr 2016 einen negativen Saldo bei den **Gewerbeanmeldungen** zu verzeichnen. Danach ist die Zahl der Gewerbetreibenden um 85 gegenüber dem Jahr 2015 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.

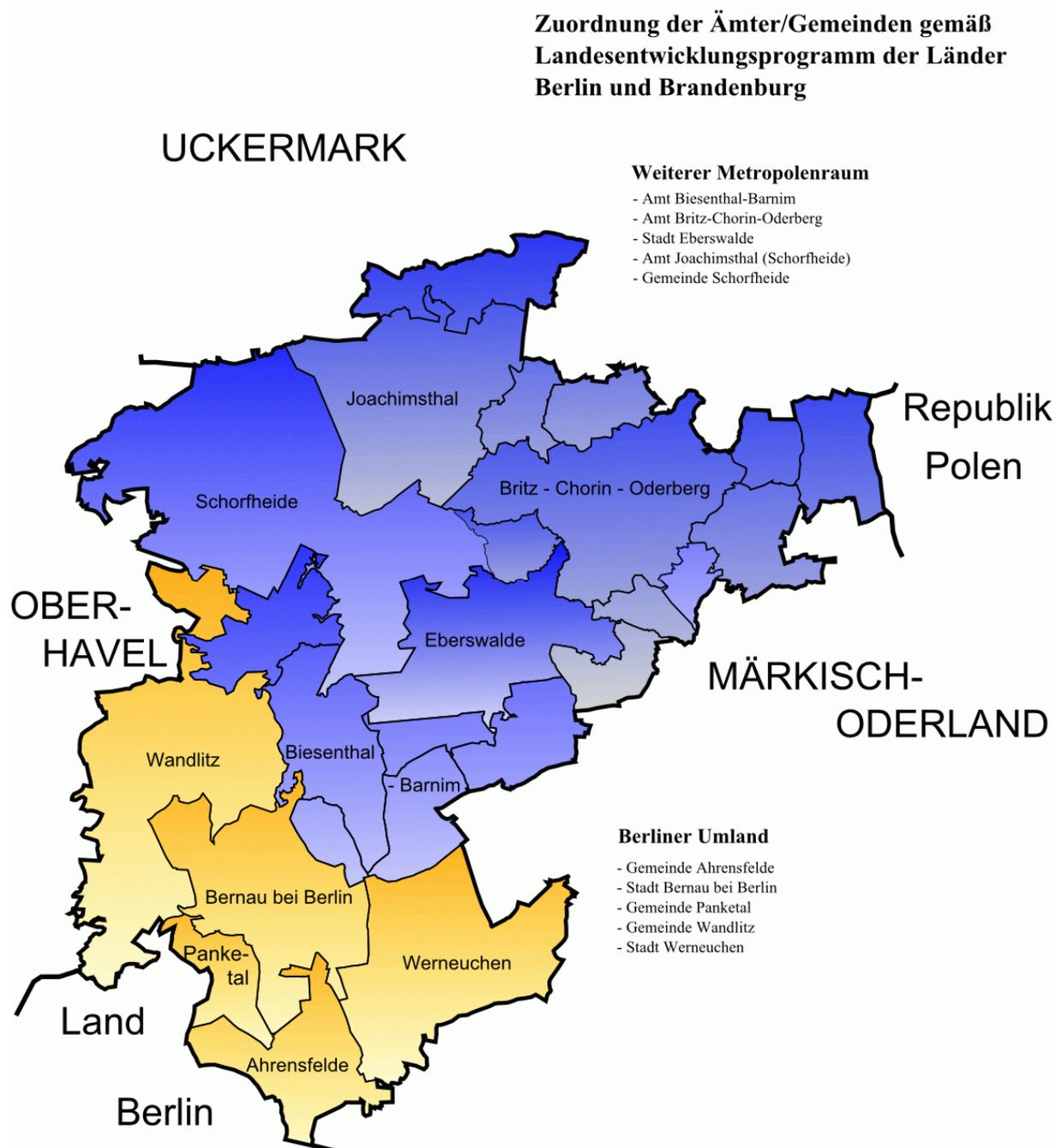
Abbildung 1
Baupreisindizes 2016

Preisindexreihe (2010 = 100)	Indexzahlen für das Jahr 2016			
	Februar	Mai	August	November
Bund				
Wohngebäude	112,5	113,2	113,7	114,1
Bürogebäude	112,9	113,7	114,2	114,6
gewerbliche Betriebsgebäude	112,8	113,5	114,1	114,5
Land Brandenburg				
Wohngebäude	117,7	118,3	118,9	119,4
Bürogebäude	119,1	119,7	120,4	121,0
gewerbliche Betriebsgebäude	119,0	119,6	120,3	120,8

Baupreisindizes geben die relativen Änderungen der Herstellungskosten für Gebäude an.

Die aktuellen Indizes erhalten Sie im Internet für den Bund unter **www.destatis.de** sowie für das Land Brandenburg unter **www.statistik-berlin-brandenburg.de**.

Abbildung 2
Landkreis Barnim (Gebietsstand: 31.12.2016)

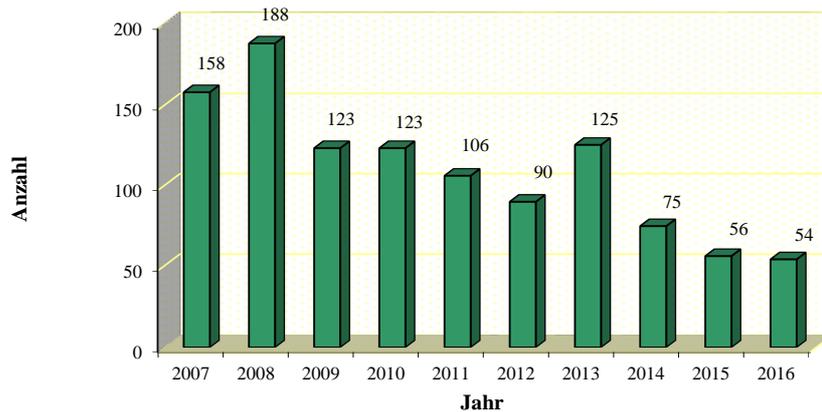


Territoriale Gliederung der Ämter und amtsfreien Gemeinden; siehe Anhang, Seite 85 f.

3.3 Zwangsversteigerungen

Vom zuständigen Amtsgericht werden der Geschäftsstelle regelmäßig Mitteilungen über Zwangsversteigerungsverfahren übersandt. Von 2007 - 2016 hat sich deren Zahl wie folgt entwickelt:

Abbildung 3



Für das Geschäftsjahr 2016 ist die Anzahl der Mitteilungen über Zwangsversteigerungen gegenüber 2015 nahezu konstant.

Abbildung 4

Grundstücksart	Anzahl
unbebaute Bauflächen	7
bebaute Grundstücke	28
Ein-/ Zweifamilienhäuser	20
Mehrfamilienhäuser	5
sonstige Gebäude	3
Eigentumswohnungen	15
land- u. forstwirtschaftliche Grundstücke	4
sonstige Flächen	-

Zusätzlich zu den genannten Zwangsversteigerungen sind dem Gutachterausschuss 25 Verträge über Versteigerungen von Grundstücken durch Auktionshäuser übersandt worden.

4. Übersicht über die Umsätze

In die Ermittlung der Umsatzzahlen wurden alle Kaufverträge des Geschäftsjahres 2016 einbezogen, die bis zum 15. Februar 2017 bei der Geschäftsstelle eingegangen sind.

Die Angaben zu den Vorjahren sind um die Kauffälle ergänzt worden, die nach dem 15. Februar 2016 eingegangen waren.

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

- **unbebaute Flächen (uf)** - unterteilt in:

unbebaute Bauflächen (ub)

Dies sind 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)

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

Gemeinbedarfsflächen (gf)

Derartige Grundstücke sind jeglichem privaten Gewinnstreben entzogen und einer dauerhaften Zweckbindung unterworfen. Die Grundstücke dienen vor und nach dem Erwerb dem Gemeinbedarf und sind für die Ausstattung eines Gemeindegebietes mit den der Allgemeinheit dienenden Bauwerken und Einrichtungen bestimmt.

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

sonstige Flächen (sf)

Diese Grundstücke sind nicht den anderen Grundstücksarten zuzuordnen und prägen den Grundstücksmarkt im Besonderen.

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

- **bebaute Grundstücke (bb)**

Diese Rubrik umfasst Grundstücke, die mit einem oder mehreren Gebäuden, die den Preis bestimmen, bebaut sind.

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

Derartige bebaute Grundstücke sind nach dem Wohnungseigentumsgesetz aufgeteilt. 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

3.031 Kaufverträge

übersandt worden. Gegenüber dem Geschäftsjahr 2015 bedeutet dies einen Anstieg um 267 Kauffälle, das sind ca. *10 % mehr als im Jahr zuvor*.

Abbildung 5
Entwicklung der Anzahl der Verkäufe von 2010 bis 2016

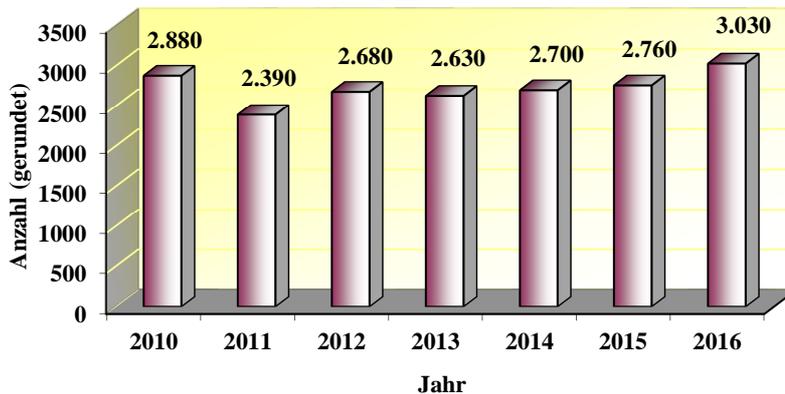


Abbildung 6
Entwicklung der Verkäufe in den Teilmärkten

Teilmärkte	Anzahl der Kauffälle						
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
unbebaute Bauflächen (ub)	956	734	863	801	866	996	978
bebaute Grundstücke (bb)	946	841	942	981	966	1021	1.007
Wohnungs- und Teileigentum (ei)	241	226	196	245	356	261	536
land- und forstwirtschaftl. Flächen (lf)	536	459	519	452	365	327	346
sonstige Flächen (sf)	136	80	106	89	96	83	101
Gemeinbedarfsflächen (gf)	69	46	58	61	54	76	63
Gesamt	2.884	2.386	2.684	2.629	2.703	2.764	3.031

Abbildung 7
Anteile der Grundstücksarten am Marktgeschehen

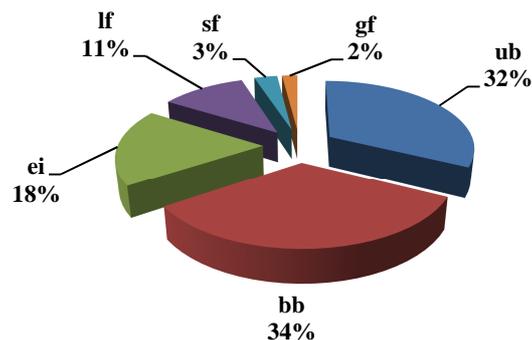
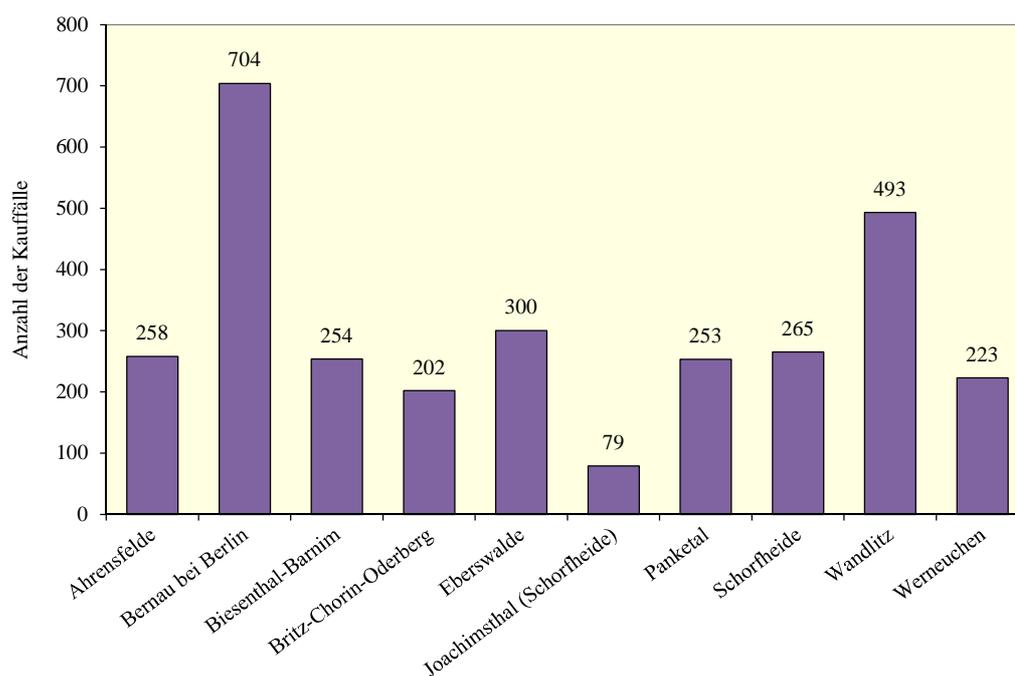


Abbildung 8

Anzahl der Verkäufe in den Ämtern, amtsfreien Städten und Gemeinden

Ämter, amtsfreie Städte und Gemeinden	Anzahl der Kauffälle in den Teilmärkten							gesamt	je 1.000 Einwohner
	ub	bb	ei	lf	gf	sf			
Ahrensfelde	108	97	34	13	0	6	258	20	
Bernau bei Berlin	199	148	295	24	28	10	704	19	
Biesenthal-Barnim	100	99	1	42	3	9	254	21	
Britz-Chorin-Oderberg	47	70	1	73	1	10	202	20	
Eberswalde	96	124	43	22	4	11	300	8	
Joachimsthal (Schorfheide)	10	28	17	19	1	4	79	15	
Panketal	71	99	69	5	6	3	253	13	
Schorfheide	78	92	18	60	6	11	265	27	
Wandlitz	167	195	31	56	10	34	493	22	
Werneuchen	102	55	27	32	4	3	223	27	
gesamt	978	1.007	536	346	63	101	3.031	17	

Abbildung 9

Grafische Darstellung der Verkaufszahlen

4.2 Geldumsatz

Im Territorium des Landkreises Barnim sind im Berichtszeitraum auf dem Grundstücksmarkt

431 Millionen €

umgesetzt worden.

Das entspricht einem Anstieg gegenüber 2015 um ca. 49 %.

Abbildung 10

Entwicklung des Geldumsatzes von 2010 bis 2016

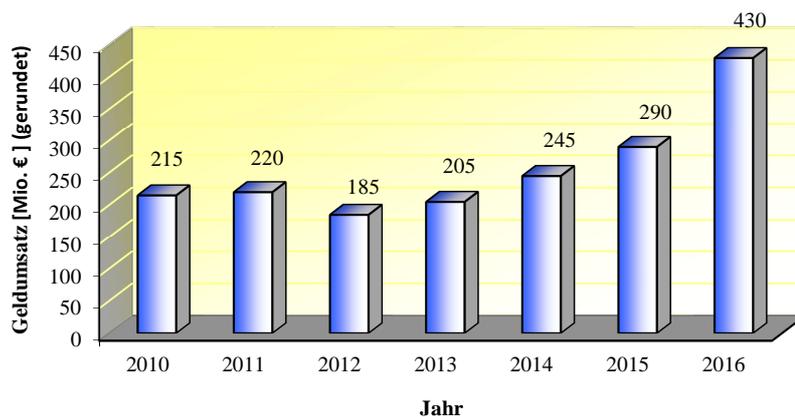


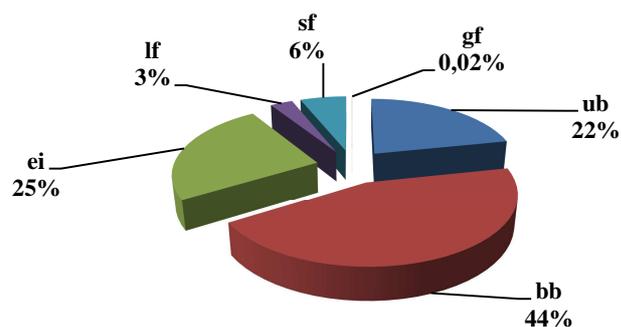
Abbildung 11

Entwicklung des Geldumsatzes in den Teilmärkten

Teilmärkte	Geldumsatz [Mio. €]						
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
unbebaute Bauflächen (ub)	32,8	31,5	37,4	37,0	52,1	73,7	94,4
bebaute Grundstücke (bb)	142,8	153,9	125,1	140,7	146,1	183,5	191,8
Wohnungs- und Teileigentum (ei)	18,8	26,1	14,2	17,2	27,9	22,1	105,9
land- und forstwirtschaftl. Flächen (lf)	12,8	9,6	7,6	8,7	16,5	9,1	11,9
sonstige Flächen (sf)	8,1	1,3	1,6	3,6	2,8	1,3	26,6
Gemeinbedarfsflächen (gf)	0,1	0,1	0,1	0,2	0,0	0,1	0,1
Gesamt	215,4	222,5	186,0	207,4	245,4	289,8	430,6

Abbildung 12

Anteile der Grundstücksarten am Geldumsatz



4.3 Flächenumsatz

Im Berichtszeitraum 2016 haben im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses rund

1.681 ha Grundstücksfläche

die Eigentümer gewechselt.

Dieser Umsatz bedeutet einen Anstieg gegenüber 2015 um ca. 20 %.

Abbildung 13

Entwicklung des Flächenumsatzes von 2010 - 2016

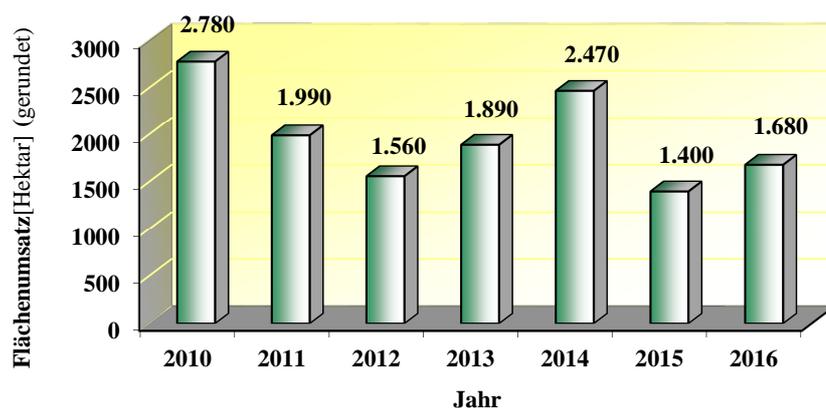


Abbildung 14

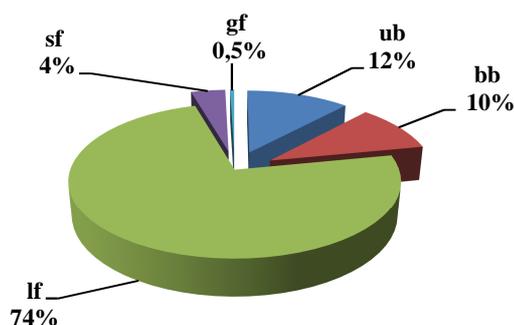
Entwicklung des Flächenumsatzes in den Teilmärkten

Teilmärkte	Flächenumsatz [ha]						
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
unbebaute Bauflächen (ub)	121	144	121	109	146	143	204
bebaute Grundstücke (bb)	521	257	256	203	271	305	173
land- und forstwirtschaftl. Flächen (lf)	1.956	1.490	1.110	1.525	1.988	900	1.236
sonstige Flächen (sf)	173	99	57	44	60	51	60
Gemeinbedarfsflächen (gf)	5	3	19	7	2	5	8
Gesamt	2.776	1.993	1.563	1.888	2.467	1.404	1.681

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

Abbildung 15

Anteile der Grundstücksarten am Flächenumsatz



5. Bauland

5.1 Allgemeines

Der Grundstücksmarkt für unbebaute Bauflächen war im Jahr 2016 durch einen überwiegend ansteigenden Umsatz geprägt, wobei es regionale Unterschiede gibt. Die **Zahl der Kauffälle** ist um **2 % gesunken**. Der **Geldumsatz hat sich um 28 %** und der **Flächenumsatz um 42 % erhöht**. Insbesondere bei den Kauffallzahlen des Geschosswohnungsbaus ist ein starker Zuwachs zu verzeichnen.

Abbildung 16

Umsatz unbebauter Bauflächen 2016

unbebaute Bauflächen	Anzahl der Verträge	Geldumsatz [Mio. €]	Flächenumsatz [ha]
individueller Wohnungsbau	876	76,2	150,2
Mehrfamilienhäuser	36	12,7	11,3
geschäftliche Nutzung	1	0,4	0,4
Betriebsgrundstücke der Land- u. Forstwirtschaft	-	-	-
gewerbliche Nutzung	32	4,5	35,9
sonstige Nutzung	33	0,6	5,8
gesamt	978	94,4	203,6

Mit einem Anteil von rd. 90 % 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 2016 für selbstständige baureife Grundstücke (sowohl erschließungsbeitragsfrei nach Baugesetzbuch -BauGB- als auch nach BauGB und Kommunalabgabengesetz -KAG-) angegeben. Im gesamten Landkreis sind rund *560 selbstständige, baureife Wohngrundstücke* veräußert worden.

Abbildung 17

Preisniveau 2016 für selbstständige baureife Grundstücke

Lage	Anzahl der Verträge	Kaufpreismittel [€/m ²]	Flächenmittel [m ²]
Gemeinde Ahrensfelde	85	141	670
Gemeinde Panketal	44	146	770
Gemeinde Wandlitz	101	98	930
Stadt Bernau bei Berlin	100	113	760
Stadt Eberswalde	46	48	820
Stadt Werneuchen	75	65	780

Die anhaltende Nachfrage nach baureifem Land ist auch im Jahr 2016 spürbar. Besonders im Berliner Umland werden neue Wohnanlagen und Wohngebiete erschlossen.

Abbildung 18

Preisniveau 2016 für neu erschlossene Wohnanlagen und Wohngebiete im Landkreis

Lage	Anzahl der Verträge	Kaufpreismittel [€/m ²]	Flächenmittel [m ²]
Ahrensfelde "Mehrower Straße"	9	130	600
Bernau "Milchstraße/Jupiterstraße"	12	105	700
Blumberg "Berliner Straße"	3	130	600
Finowfurt "An der B 167"	6	65	780
Ladeburg "An der Plantage"	8	210	600
Lindenberg "Thomas-Münzer-Straße"	16	130	600
Lindenberg "Alte Schulstraße"	15	165	700
Ruhlsdorf "Am Pfarrgarten"	3	44	-
Werneuchen "Wesendahler Straße"	7	80	800

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 „Automatisierte 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 - 2016
- Beitragsrechtlicher Zustand: erschließungsbeitragsfrei nach BauGB sowie nach BauGB und KAG
- Grundstücksgrößen: 150 m² - 2.000 m²
- Bodenpreisniveau: 5 €/m² - 175 €/m²

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

berlinangrenzend (Teile des Berliner Umlandes)

- ▶ mit den Gemeinden Ahrensfelde und Panketal

Südbarnim (Teile des Berliner Umlandes)

- ▶ mit der Gemeinde Wandlitz und den Städten Bernau bei Berlin u. Werneuchen

Mittelbarnim (Teile des Weiteren Metropolenraumes)

- ▶ mit dem Amt Biesenthal-Barnim, der Stadt Eberswalde und der Gemeinde Schorfheide

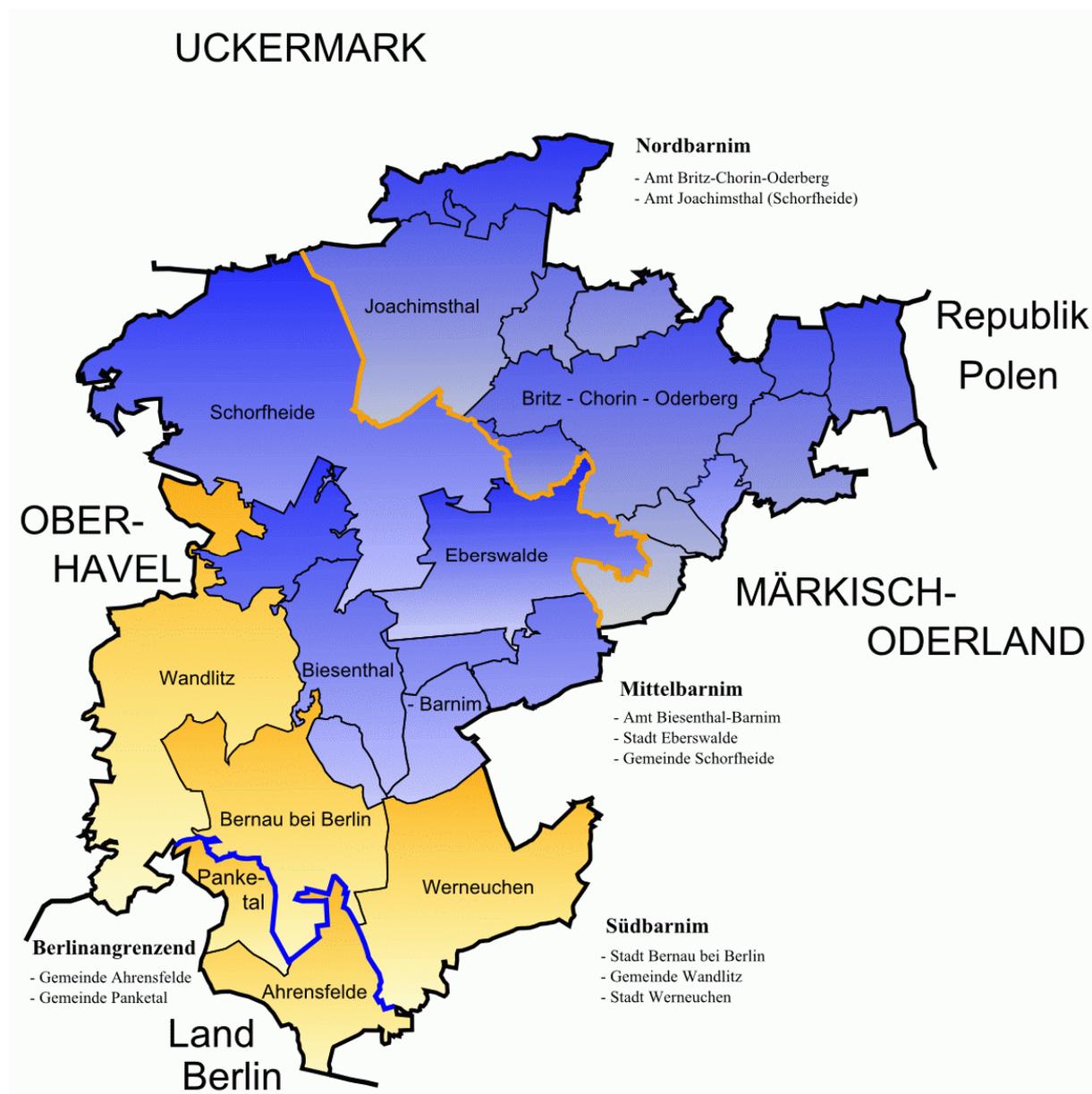
Nordbarnim (Teile des Weiteren Metropolenraumes)

- ▶ mit den Ämtern Joachimsthal/ Schorfheide u. Britz-Chorin-Oderberg

- 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 19

Unterteilung des Landkreises Barnim in vier Regionen (Gebietsstand: 31.12.2016)



Territoriale Gliederung der Ämter und amtsfreien Gemeinden; siehe Anhang, Seite 85 f.

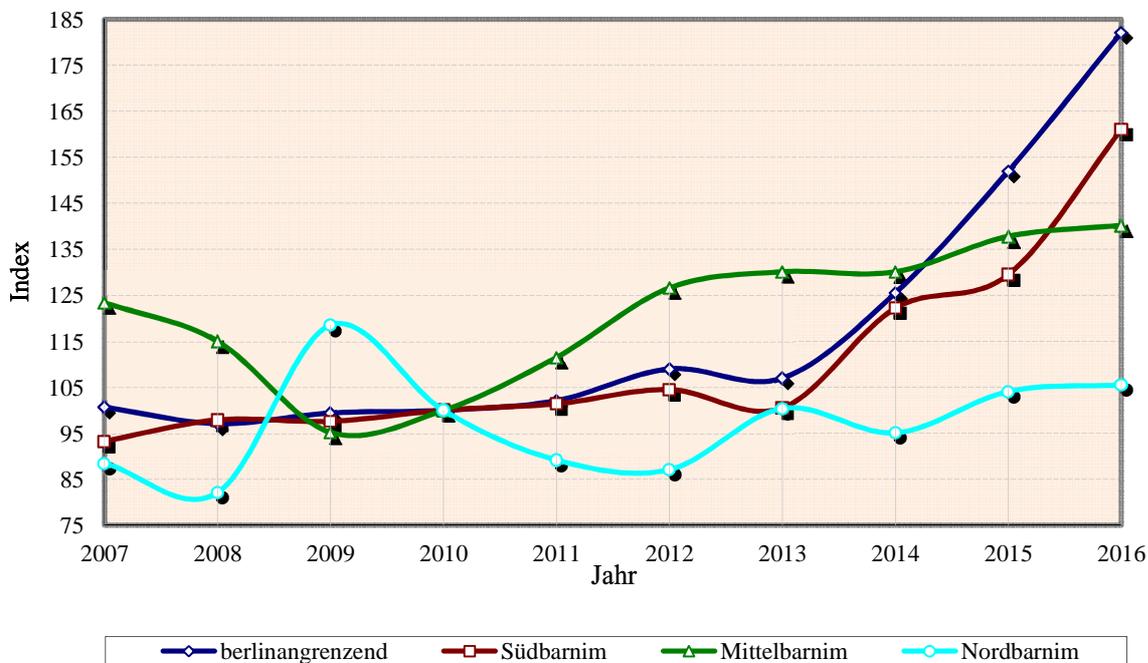
Abbildung 20

Baulandpreisindex für den individuellen Wohnungsbau 2007 - 2016 (tabellarisch)

Jahr	INDEX			
	allgemeine Ortslagen			
	berlingrenzend	Südbarnim	Mittelbarnim	Nordbarnim
2007	100,7	93,3	123,4	88,5
2008	97,1	97,9	115,0	82,1
2009	99,4	97,6	95,2	118,5
2010	100,0	100,0	100,0	100,0
2011	102,1	101,4	111,5	89,2
2012	109,0	104,5	126,6	87,1
2013	107,0	100,5	130,1	100,4
2014	125,5	122,2	130,1	95,1
2015	152,0	129,5	137,8	104,1
2016	182,1	161,0	140,2	105,5
mittlere Lagewertigkeit*	85 €/m²	60 €/m²	39 €/m²	26 €/m²
mittlere Fläche*	670 m²	780 m²	810 m²	825 m²
Kauffallanzahl*	2.159	3.374	1.183	457

*Untersuchungszeitraum 2007 - 2016

Abbildung 21

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. Mitunter sind abweichende Preisentwicklungen in einzelnen Ämtern / Gemeinden zu verzeichnen.

5.2.3 Umrechnungskoeffizienten

Es wurde der Zusammenhang zwischen dem **Bodenwertniveau** (in € je m²) und der **Grundstückgröße** (in m²) im individuellen Wohnungsbau durch den Gutachterausschuss untersucht. Um Grundstücke verschiedener Größe vergleichen zu können, 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 untersuchten 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:

allgemeine Wohnlage

→ berlinangrenzend (Gemeinden Ahrensfelde u. Panketal)

Für den Südbarnim (Stadt Bernau bei Berlin, Gemeinde Wandlitz, Stadt Werneuchen) und den Mittelbarnim (Amt Biesenthal-Barnim, Stadt Eberswalde, Gemeinde Schorfheide) konnten keine Abhängigkeiten ermittelt werden.

Für den Nordbarnim (Ämter Britz - Chorin - Oderberg und Joachimsthal) liegen nicht genügend Kauffälle vor.

- Untersuchungszeitraum: 2007 - 2016

- Beitragsrechtlicher

Zustand:

erschließungsbeitragsfrei nach BauGB sowie nach BauGB und KAG

- Grundstücksgrößen: 300 m² bis 1.400 m²

- Grundstücksbreiten: 10 m bis 30 m

Kauffallanzahl:

- berlinangrenzend 617

- Südbarnim 1.114

- Mittelbarnim 349

- Nordbarnim 84

Abbildung 22

Umrechnungskoeffizienten für die Abhängigkeit des Bodenwertes von der Fläche
- Stand Januar 2017 –

Fläche [m ²]	berlingrenzend
300	1,26
350	1,21
400	1,16
450	1,13
500	1,10
550	1,07
600	1,04
650	1,02
700	1,00
750	0,98
800	0,96
850	0,94
900	0,92
950	0,91
1.000	0,90
1.050	0,88
1.100	0,87
1.150	0,86
1.200	0,85
Anzahl der Kauffälle	617

Lediglich in den berlingrenzenden Gemeinden des Landkreis Barnims sind geringe Zu- und Abschläge zu verzeichnen. Gleichfalls wurde hier eine geringe Signifikanz ermittelt (Korrelationskoeffizient = -0,3).

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 angewendet, sondern zur Orientierung herangezogen.

Beispiel für die Anwendung der Umrechnungskoeffizienten:

gegeben:	Bodenrichtwert (Eiche, Hoheneiche)	140 €/m ²	
	Größe des Bewertungsobjekts (BO)	1.000 m ²	→ Koeffizient = 0,90
	Größe des Richtwertgrundstücks (RG)	850 m ²	→ Koeffizient = 0,94

gesucht: an die Grundstücksgröße **angepasster Bodenwert**

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

$$\text{angepasster Bodenwert} = \frac{0,90}{0,94} \times 140 \text{ €/m}^2 = \underline{\underline{134 \text{ €/m}^2}}$$

5.3 Bauland für den Geschosswohnungsbau / Mehrfamilienhausgrundstücke

Für erschlossene Grundstücke wurden 17 verwertbare Kauffälle im Jahr 2016 registriert. Die Kaufpreise lagen in einer Spanne von **20 €/m² - 203 €/m²**

5.4 Bauland für Gewerbe

Im Berichtszeitraum wurden 21 Kauffälle gewerblich nutzbarer Bauflächen mit einer Gesamtgröße von 7 ha registriert.

Gewerbliche Bauflächen wurden im Landkreises Barnim im Allgemeinen zu Preisen in einer Spanne von **5 €/m² - 87 €/m²** gehandelt. Diese Kaufpreise beziehen sich überwiegend auf erschlossene Grundstücke in Gewerbegebieten.

Detaillierte Angaben sind der Bodenrichtwertkarte zu entnehmen.

5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

„Bauerwartungsland...“

sind Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen, insbesondere dem Stand der Bauleitplanung und der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, eine bauliche Nutzung auf Grund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen.“

(§ 5 (2) Immobilienwertermittlungsverordnung)

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 Baugesetzbuchs 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.“

(§ 5, Abs. 3 Immobilienwertermittlungsverordnung)

Hier sind die Kauffälle ausgewiesen, bei denen die veräußerten Flächen in Gebieten liegen, für die ein Bebauungsplan vorlag.

Für die Entwicklungsstufe **Bauerwartungsland** wurden **18 Kauffälle** und für **Rohbauland** **3 Kauffälle** ermittelt. Den gezahlten Kaufpreisen sind die jeweils entsprechenden Bodenrichtwerte (BRW) für baureifes Land gegenübergestellt worden, um den prozentualen Anteil am BRW darzustellen.

Abbildung 23

Verhältnis Preise Bauerwartungsland und Rohbauland / BRW Wohnbauland

Entwicklungsstufe	Verhältnis		Anzahl der Kauffälle	Flächenspanne [ha]
	Mittel [%]	Spanne [%]		
Bauerwartungsland	40	10 - 65	18	0,5 - 8,7
Rohbauland B-Plan-Gebiete	70	50 - 80	3	0,9 - 10,0

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).

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

Im Geschäftsjahr 2016 lagen **56 Verträge** vor, in denen die Begründung bzw. der Verkauf von Erbbaurechten oder die vorzeitige Aufhebung eines Erbbaurechtes von 8 Verträgen beurkundet wurden. Davon wurden 2 Zwangsversteigerungen registriert.

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

- Kirche	22
- Kommune	20
- Grundstücksgesellschaft/ Bauträger	2
- natürliche Personen	3

Abbildung 24

Erbbauzinssätze aus Kaufverträgen 1998 bis 2016

geplante bzw. vorhandene Bebauung	Erbbauzinssatz	Vertragsabschluss	Anzahl
Wohngebäude	4,0 - 5,0 %	2016	13
Wochenendhaus	4,0 - 5,0 %	2000 - 2013	98
gewerbliche Nutzung (z. B. Mehrzweck- /Werkstattgebäude, Tankstelle, Heizhaus, Garagen)	4,0 - 7,0 %	1998 - 2012	17
Parkplätze	6%	2015 - 2016	2
gastronomische Einrichtung	4,0 - 6,2 %	2004 - 2012	6
Spiel- und Sportanlage	2,0 - 6,5 %	1998 - 2013	14
Krankenhaus, Schule	3,5 - 6,5 %	1999 - 2011	9
Seniorenwohnpark, Altenheim	1,0 - 6,0 %	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 die Jahre 2015 und 2016 konnten keine Untersuchungen durchgeführt werden.

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 25

Kaufpreise von Wassergrundstücken 1998 - 2014

	Wandlitzsee			Stolzenhagener See			Rahmer See	
Kaufpreismittel gesamt [€/m ²]	136			112			89	
mittl. Grundstücksgröße [m ²]	2.010			1.600			1.500	
Anzahl der Kauffälle	35			24			7	
Grundstücksausrichtung* (Gemarkung)	N, NW (Wandlitz)	SO (Stolzenhagen)	S, SW (Wandlitz)	NW (Stolzenhagen)	SO (Stolzenhagen)	W (Stolzenhagen)	N (Wandlitz)	S, SW (Stolzenhagen)
Kaufpreismittel [€/m ²]	155	113	148	104	121	108	95	80
mittl. Grundstücksgröße [m ²]	1.800	2.170	1.850	1.300	1.500	1.700	2.100	900

* N = Nord, NW = Nordwest, SO = Südost, S = Süd, SW = Südwest, SO = Südost, W = 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 26

Abhängigkeit der Kaufpreise von Wassergrundstücken vom Kaufzeitpunkt und von der Grundstücksgröße im Zeitraum 2003 - 2013

Kaufzeitpunkt	Kaufpreis am Stolzenhagener See [€/m ²]	Grundstücksgröße	Kaufpreis am Wandlitzsee [€/m ²]
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 (Kaufpreis/Zeitpunkt)	0,6	Korrelationskoeffizient (Kaufpreis/Fläche)	-0,5

2014 und 2015 liegen für den Stolzenhagener See keine Kauffälle vor.
Für das Jahr 2016 konnten keine Untersuchungen durchgeführt werden.

Abbildung 27

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 Nichtwassergrundstücke ergibt:

Abbildung 28

Vergleich von Wasser- und Nichtwassergrundstücken zum Stand 31.12.2016

Lage des Sees	Bodenrichtwert		Verhältnis <u>W / N</u> [%]
	<u>Wasser-</u> grundstücke [€/m ²]	<u>Nichtwasser-</u> grundstücke [€/m ²]	
Wandlitzsee			
- <i>Gemarkung Wandlitz</i>	260	140	186
- <i>Gemarkung Stolzenhagen</i>	180	100	180
Stolzenhagener See	180	100	180

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

2016	2 Kauffälle		
	Ø Preis	200 €/m²	
	Ø Fläche	100 m²	(60 m ² - 140 m ²)
	Ø Kaufpreis	20.000 €	(12.000 € - 28.000 €)

Wandlitzsee

2016	7 Kauffälle		
	Ø Preis	46 €/m²	(10 €/m ² - 170 €/m ²)
	Ø Fläche	990 m²	(310 m ² - 2.575 m ²)
	Ø Kaufpreis	39.000 €	(3.000 € - 150.000 €)

Werbellinsee

2007 - 2014	10 Kauffälle		
	Ø Preis	65 €/m²	(17 €/m ² - 129 €/m ²)
	Ø Fläche	300 m²	(20 m ² - 1.255 m ²)
	Ø Kaufpreis	9.100 €	(600 € - 150.000 €)

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

Der Bodenrichtwert zum Stichtag 31.12.2016 beträgt für Wassergrundstücke am Üdersee **40 €/m²**.

Bodenrichtwerte für Grundstücke abseits des Üdersees liegen zum 31.12. 2016 in Finowfurt und Werbellin in einer Spanne von 15 €/m² bis 25 €/m².

5.7.2 Eckgrundstücke und Bauland in zweiter Reihe

Für die Jahre 2015 und 2016 konnten keine Untersuchungen durchgeführt werden.

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 **Grundstücksnutzungen** unterschieden:

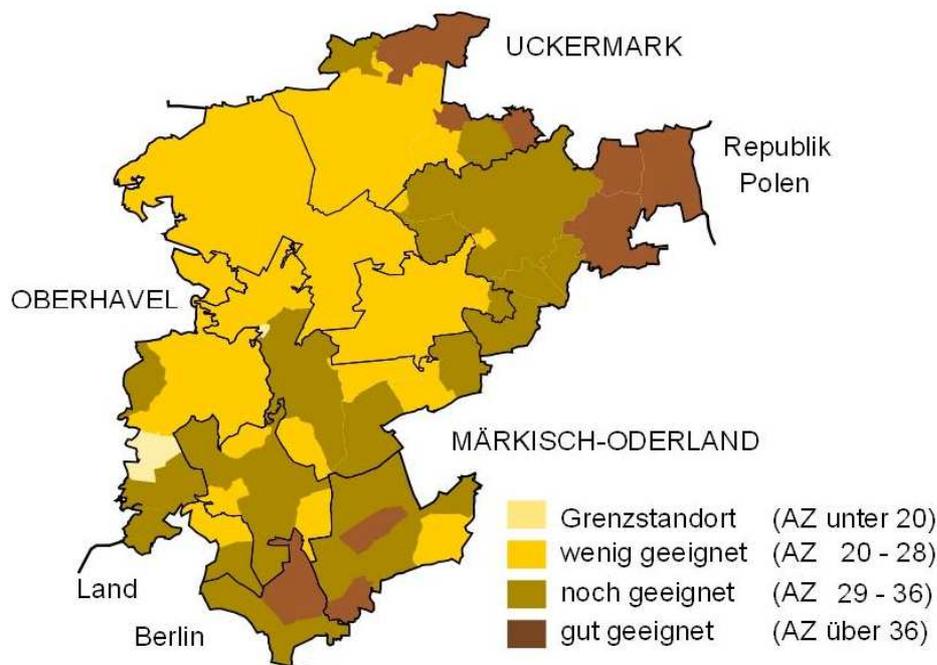
- Acker- und Grünland,
- Waldflächen,
- Landwirtschaftliche Betriebe,
- Besondere Agrarflächen,
- Geringst- und Unland,
- Dauerkulturen (z. B. Obstplantage, Baumschule),
- Sonderkulturen (z. B. Spargel, Erdbeeren).

In den Auswertungen sind auch Kaufverträge berücksichtigt worden, bei denen der Bund als Veräußerer auftritt. Das betrifft auch die Ermittlung der Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen.

Die Bodenqualität für Acker- und Grünland wird in der Kaufpreissammlung mittels Ackerzahl und Grünlandzahl erfasst und es werden Abhängigkeiten zwischen der Bodengüte und den Kaufpreisen untersucht (siehe Abbildung 31 und 32).

Abbildung 29

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 2016 und 2015 wurden die folgenden Wertverhältnisse aus den zur Auswertung geeigneten Kauffällen ermittelt.

Abbildung 30

Kaufpreise landwirtschaftlicher Flächen 2016 und 2015

Art der Nutzung	Kaufpreismittel [€/m ²] (mittlere Fläche)		Anzahl der Kauffälle		Kaufpreisspanne [€/m ²]		Spanne Acker-/ Grünlandzahl	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015
reines Ackerland BU ¹	0,93 (5,0 ha)	0,99 (5,2 ha)	20	33	0,37 - 1,35	0,54 - 1,59	15 - 38 (Ø 29)	19 - 45 (Ø 30)
wM ² ohne Oderberg	0,89 (3,2 ha)	0,85 (3,4 ha)	29	27	0,42 - 1,33	0,33 - 1,46	12 - 53 (Ø 30)	19 - 44 (Ø 29)
ehem. Amt Oderberg	0,90 (3,2 ha)	1,02 (9,8 ha)	8	5	0,32 - 1,45	0,75 - 1,67	22 - 50 (Ø 40)	27 - 46 (Ø 40)
reines Grünland	0,56 (1,6 ha)	0,77 (1,8 ha)	23	27	0,20 - 1,20	0,20 - 1,44	23 - 37 (Ø 31)	23 - 43 (Ø 32)
Acker- und Grünland - Erwerb nach EALG ³	-	-	-	-	-	-		

1 Berliner Umland

2 Weiterer Metropolitanraum

3 Entschädigungs- und Ausgleichsleistungsgesetz

Bei den in der Abbildung 30 angegebenen Kaufpreismitteln handelt es sich um *arithmetische*, nicht um flächengewichtete *Mittelwerte*. Als flächengewichtete Mittelwerte wurden für Acker im Berliner Umland 0,86 €/m², im weiteren Metropolitanraum 0,85 €/m², im ehem. Amt Oderberg 0,92 €/m² und für Grünland im Landkreis 0,47 €/m² gezahlt. In den Jahren 2014 bis 2016 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 2016 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 auf Seite 69 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 Preis veräußert werden, lassen sich nicht belegen.

Abbildung 31

Untersuchung zur Abhängigkeit des Kaufpreises von der Bodenqualität

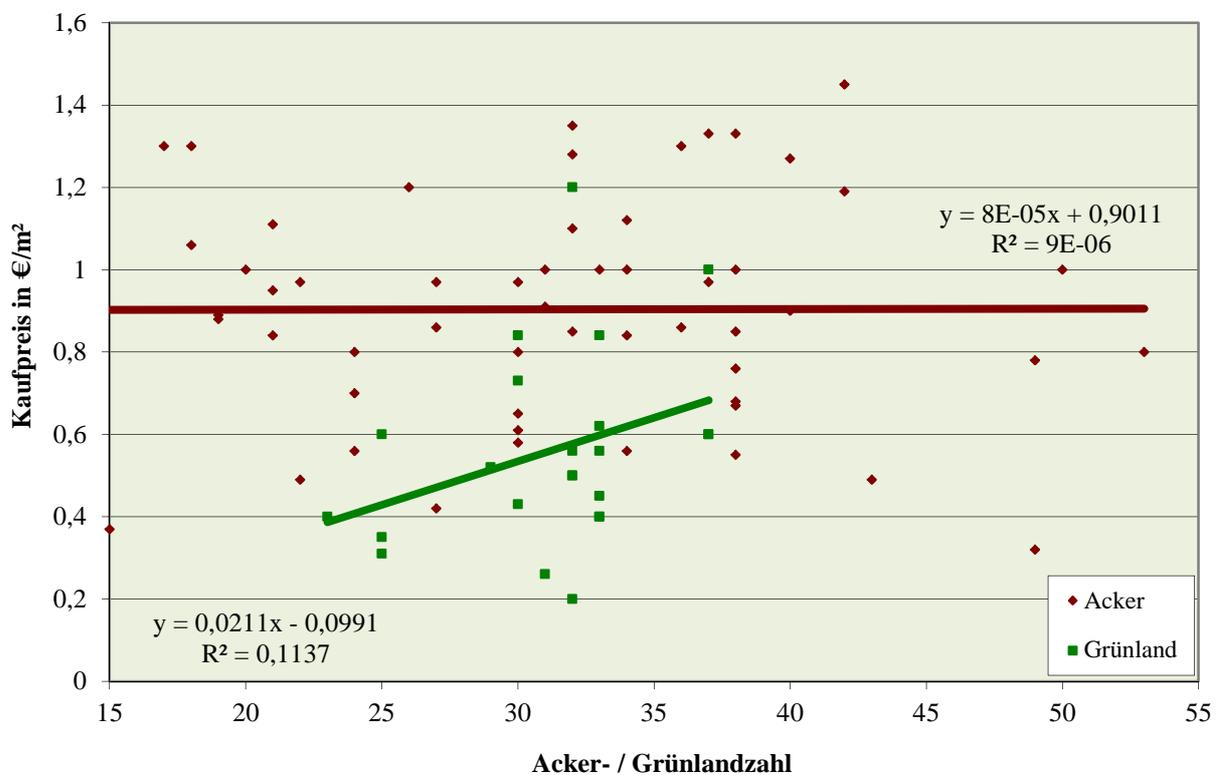
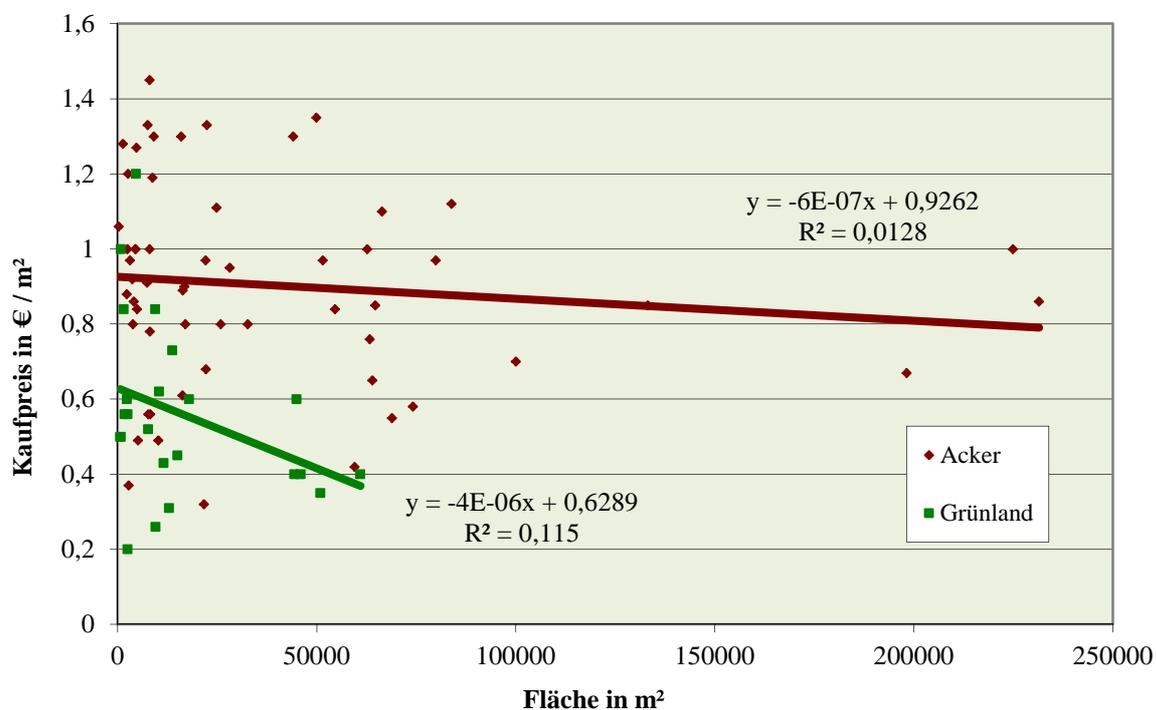


Abbildung 32

Untersuchung zur Abhängigkeit des Kaufpreises von der Grundstücksfläche



6.3 Forstwirtschaftliche Flächen

6.3.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Abbildung 33

Kaufpreise forstwirtschaftlicher Flächen 2016 und 2015

Art der Nutzung	Kaufpreismittel ¹ [€/m²] (mittlere Fläche)		Anzahl der Kauffälle		Kaufpreisspanne [€/m²]	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Waldflächen	0,63 (3,6 ha)	0,54 (3,8 ha)	45	43	0,22 - 1,06	0,22 - 0,83
Waldflächen - Erwerb nach EALG²	0,10 (4,2 ha)	-	1	-	-	-

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

2 Entschädigungs- und Ausgleichsleistungsgesetz

Abbildung 34

Kaufpreise forstwirtschaftlicher Flächen inklusive Aufwuchs 2007 bis 2016

Jahr	Kaufpreismittel [€/m ²]	Anzahl der Kauffälle	Kaufpreisspanne [€/m ²]
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
2016	0,63	45	0,22 - 1,06

Bei den in der Abb. 33 angegebenen Kaufpreismitteln handelt es sich um *arithmetische*, nicht um flächengewichtete *Mittelwerte*. Als flächengewichteter Mittelwert für Waldflächen wurde im Landkreis 0,64 €/m² gezahlt.

In den Jahren 2014 bis 2016 sind *für ortsnahe und ortsferne Waldflächen keine signifikanten Preisunterschiede* festzustellen. Die angegebenen Kaufpreismittel für reine Waldflächen beinhalten daher Verkäufe ortsnaher und ortsferner Flächen.

Für 23 der Kauffälle über Waldflächen aus dem Zeitraum 2013 - 2016 liegen jeweils *getrennte Kaufpreise für den Waldboden und den Aufwuchs* vor. Der Anteil des Grund und Bodens am Gesamtkaufpreis beträgt ca. 40 %.

Für den *Waldboden wurden* im Durchschnitt *0,21 €/m²* gezahlt. Diesem Durchschnittswert liegen 8 Kauffälle von 2013 - 2015 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 34 entnommen werden.

6.4 Landwirtschaftliche Betriebe

Für den Zeitraum 2005 - 2016 liegen *30 Kauffälle* über *landwirtschaftliche Betriebe* vor. Die Kaufpreise beinhalten neben dem Grund und Boden auch die Gebäude (hier: überwiegend Stallanlagen).

Kaufpreise und veräußerte Grundstücksgrößen differieren sehr stark. Für acht 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 - 6,00 €/m²*.

6.5 Sonstige Fläche

► *geplante Nutzung = Verkehrsfläche*

Rund **4 % aller Kauffälle** von land- und forstwirtschaftlichen Flächen des Geschäftsjahres 2016 **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 **2016** wurden **12 verwertbare Kauffälle** mit einem durchschnittlichen Kaufpreis von **0,80 €/m²** (Spanne 0,32 - 1,70 €/m²) registriert.

Die veräußerten Flächen bewegen sich in einer Spanne von 35 m² - 3.300 m².

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

Für den Zeitraum **2014 - 2016** konnten **4 verwertbare Kauffälle** mit einem durchschnittlichen Kaufpreis von **3,80 €/m²** (Spanne 0,60 - 11,00 €/m²) registriert werden. Die Grundstücke haben eine Größe von 800 - 10.300 m².

► *Unland*

Für **2016** konnten **6 verwertbare Kauffälle** mit einem durchschnittlichen Kaufpreis von **0,28 €/m²** (Spanne 0,20 - 0,50 €/m²) registriert werden.

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

Von **2013 bis 2016** gab es für derartig genutzte Flächen **10 Verkäufe** mit einem mittleren Kaufpreis von **1,20 €/m²** (Spanne 0,50 - 2,60 €/m²). Die veräußerten Grundstücke haben eine Größe von 0,5 - 8,5 ha.

► *Pferdekoppel, Reiterhof, Reitplatz, Hundeplatz*

Für den Zeitraum **2010 - 2016** konnten **14 verwertbare Kauffälle** mit einem durchschnittlichen Kaufpreis von **1,50 €/m²** (Spanne 0,60 - 4,70 €/m²) registriert werden. Hierbei handelt es sich in der Regel um ortsnah gelegene Flächen in einer Spanne von 700 - 495.000 m².

7. Sonstige unbebaute Grundstücke

7.1 Außenbereich

Die im Folgenden aufgeführten Kaufpreise von Grundstücken im Außenbereich beziehen sich ausschließlich auf den *Anteil des Grund und Bodens*.

► Wohngrundstücke im Außenbereich - Bestandsschutz

Abbildung 35

Lage	Kaufpreis			Zeitraum
	Mittel [€/m ²]	Spanne [€/m ²]	Anzahl	
Landkreis Barnim	16	8 - 24	7	2014 - 2016

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

Im Mittel wurden **rd. 55 %** (17 % - 100 %) des Bodenrichtwertes für Wohnbauflächen im Innenbereich gezahlt. Die mittlere Flächengröße der veräußerten Grundstücke beträgt ca. **4.800 m²** (600 - 18.000 m²). Es handelt sich überwiegend um Verkäufe *in Gemeinden des weiteren Metropolenraumes*.

Statistische Abhängigkeiten zwischen Kaufpreis und Bodenrichtwert wurden nicht untersucht.

► Wohngrundstücke im Außenbereich - Zulässige Bauvorhaben

Für das Jahr 2016 liegen **10 Kauffälle** über Wohngrundstücke im Außenbereich vor, auf denen die Errichtung eines Wohngebäudes zulässig ist.

Abbildung 36

Lage	Kaufpreis			Fläche
	Mittel [€/m ²]	Spanne [€/m ²]	Anzahl	Spanne [m ²]
Landkreis Barnim	48	10 - 125	10	440 - 1.600

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. 90 %** (26 % - 157 %) des Bodenrichtwertes für Wohnbauflächen im Innenbereich gezahlt. Statistische Abhängigkeiten zwischen Kaufpreis und Bodenrichtwert wurden nicht untersucht.

► Wochenendgrundstücke im Außenbereich

Für Wochenendgrundstücke, die im Flächennutzungsplan als Fläche der Land- und Forstwirtschaft dargestellt sind, wurden im Jahr **2016** im Berliner Umland insbesondere in der Gemeinde Wandlitz durchschnittlich **37 €/m²** (22 - 48 €/m²) gezahlt. Die durchschnittliche Fläche der **4 verwertbaren Kauffälle** betrug **1.500m²** (900 - 3.900 m²).

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 2016**.

► Arrondierung mit Baulandteilflächen

Im Jahr 2016 wurden **113 verwertbare Zukäufe** zu Wohnbaugrundstücken registriert. Es handelt sich um Baulandteilflächen, die im Innenbereich (§ 34 BauGB) liegen, jedoch nicht selbstständig als Bauland nutzbar sind.

Abbildung 37

Unselbstständige baurechtlich notwendige Baulandteilflächen

Lage	Anzahl	Kaufpreis / BRW ¹		Kaufpreisspanne [€/m ²]	Fläche	
		Spanne [%]	Mittel [%]		Spanne [m ²]	Mittel [m ²]
straßenseitig	58	20 - 107	53	8 - 80	3 - 988	82
seitlich	32	10 - 161	75	3 - 153	2 - 841	187
rückwärtig	20	12 - 125	59	8 - 78	5 - 1.046	219
mittig	3	40 - 104	81	26 - 170	16 - 80	40

¹ Bodenrichtwert

► Arrondierung mit privaten Grünflächen

In den Geschäftsjahren **2015 - 2016** wurden im Landkreis Barnim insgesamt **24 private Grünflächen** (inkl. Grabeland sowie Hausgärten) verkauft.

Abbildung 38

Private Grünflächen

Lage	Kaufpreis			Fläche		mittl. BRW ¹ [€/m ²]
	Mittel [€/m ²]	Spanne [€/m ²]	Anzahl	Mittel [m ²]	Spanne [€/m ²]	
Berliner Umland	6	2 - 14	9	1.000	200 - 3.300	65
weiterer Metropolitanraum	3	1 - 5	15	1.200	150 - 3.500	30

¹ Bodenrichtwert

► Arrondierung mit Verlandungsstreifen an Seen

siehe Seite 30

► Arrondierung mit land- und forstwirtschaftlichen Flächen

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

Abbildung 39

Besondere Agrarflächen - Zukauf zu Wohngrundstücken im Jahr 2016

Lage	Anzahl	Kaufpreis		Fläche	
		Mittel [€/m ²]	Spanne [€/m ²]	Mittel [m ²]	Spanne [m ²]
Landkreis Barnim	11	1,35	0,50 - 6,30	1.500	100 - 2.600

7.3 Dauerkleingärten

Abbildung 40

Kaufpreise für Grund und Boden von Dauerkleingärten

Jahr	Kaufpreis			mittl. Fläche [m ²]
	Mittel [€/m ²]	Spanne [€/m ²]	Anzahl	
2012	11,90	3 - 36	8	920
2013	9,20	3 - 20	6	930
2014	11,95	8 - 20	4	995
2015	10,70	4 - 15	7	900
2016	8,40	4 - 15	7	830

Für *komplette Kleingartenanlagen* bzw. größere zusammenhängende Teile davon (nur Grund und Boden) wurden im Zeitraum 2004 - 2016 fünf Verkäufe registriert. Die Kaufpreise lagen im Mittel bei **3,20 €/m²** (Spanne 1 - 6 €/m²). Die durchschnittliche Größe der veräußerten Flächen beträgt 15.800 m² (Spanne 5.700 - 26.000 m²).

Für den Zeitraum 2016 liegen dem Gutachterausschuss 12 Kauffälle für *Dauerkleingärten einschließlich der Bebauung* (Gartenhaus) vor. Die Kaufpreise liegen in einer Spanne von 8.000 - 70.000 € (im Mittel 30.000 €). Diese Grundstücke weisen Größen von 400 - 1.200 m² (im Mittel 600 m²) auf.

7.4 Flächen zur Sport- und Freizeitnutzung

Abbildung 41

Art der Nutzung	Kaufpreis [€/m ²] Fläche [m ²]			Zeitraum
	Mittel	Spanne	Anzahl	
Sportanlagen (z. B. Sport-, Tennis-, Golfplatz)	2,20	0,70 - 5,00 1.100 - 70.000	8	2007 - 2016
Campingplätze	6,30	1,35 - 9,70 9.400 - 82.900	4	2005 - 2010
sonstige Freizeiteinrichtungen (z. B. Schützen-, Wassersportverein, Badestelle)	2,90	2,65 - 3,25 2.600 - 9.500	2	2007 - 2016

7.5 Gewässerflächen

Abbildung 42

Art der Nutzung	Kaufpreis [€/m ²] Fläche [m ²]			Zeitraum
	Mittel	Spanne	Anzahl	
Gewässerflächen	0,30	0,10 - 1,00 300 - 57.000	16	2012 - 2016
private Gräben	0,30	0,05 - 1,15 10 - 26.900	20	2010 - 2016

7.6 Ver- und Entsorgungsanlagen

Abbildung 43

Art der Nutzung	Kaufpreis [€/m ²] Fläche [m ²]			Zeitraum
	Mittel	Spanne	Anzahl	
Anlagen für regenerative Energie (z. B. Windkraft, Solar, Biogasanlage)	3,90	0,40 - 7,50 2.000 - 250.000	15	2012 - 2016
Deponieflächen	1,20	0,30 - 2,00 1.900 - 325.000	12	2010 - 2015
Lagerflächen	3,30	0,50 - 8,00 700 - 48.000	7	2006 - 2016
Kiesabbau	0,90	0,30 - 2,00 6.100 - 109.000	5	2009 - 2016

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, Prämien / Ablösebeträge je Windkraftanlage an den Veräußerer zu zahlen.

7.7 Gemeinbedarfsflächen

► öffentliche Grünanlagen und Parkplätze

Abbildung 44

Art der Nutzung	Kaufpreis [€/m ²]			Zeitraum
	Mittel	Spanne	Anzahl	
öffentliche Grünanlage	4	1 - 7	8	2007 - 2016
KFZ-Parkplätze	10	1 - 45	9	2006 - 2016

► Verkehrsflächen

Abbildung 45

Art der Nutzung	Kaufpreis			Zeitraum
	Mittel [€/m ²]	Spanne [€/m ²]	Anzahl	
rückständiger Grunderwerb ¹ (zuvor bereits Gemeinbedarfsfläche)	1,45	0,20 - 5,00	51	2016
aus dem Teilmarkt unbebaute Baulandflächen abgetreten (z. B. Ausbau von Straßen, Bau von öffentl. Gebäuden, Bau von Parkplätzen)	68%	20 % - 100 %	9	2016
aus dem Teilmarkt land- und forstwirtschaftliche Flächen abgetreten (z. B. Straßen- und Autobahnbau)	siehe Kapitel 6.5.			

1 Verkäufe nach dem Verkehrsflächenbereinigungsgesetz sind hier nicht berücksichtigt

7.8 Private Straßen- und Wegeflächen

Abbildung 46

Lage	Kaufpreis [€/m ²]			Zeitraum
	Mittel	Spanne	Anzahl	
Ortslage	4,75	0,02 - 15,00	37	2012 - 2016
landwirtschaftlicher Weg	0,60	0,10 - 1,00	16	2012 - 2016

8. Bebaute Grundstücke

8.1 Allgemeines

Der Grundstücksmarkt für bebaute Bauflächen ist im Jahr 2016 durch eine **annähernd gleichbleibende Kauffallanzahl** gegenüber dem Vergleichszeitraum 2015 geprägt. Die Anzahl der Kauffälle liegt bei 1.007. Im Berliner Umland sind rund 60 % der Kauffälle registriert. Der Geldumsatz liegt mit 192 Mio. € um 5 % über dem Vorjahresniveau (183 Mio. €). Der Flächenumsatz ist mit 173 ha gegenüber dem Vorjahr (305 ha) um 43 % gesunken.

8.2 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Im Jahre 2016 wurden im gesamten Landkreis **534 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser** (EFH/ZFH) mit einem Gesamtwert von rd. 102 Mio. € und einer Gesamtfläche von rd. 70 ha gehandelt. Dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr sind rund 380 Kauffälle zuzuordnen.

8.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Preisniveau (Gesamtpreise)

Abbildung 47

Kaufpreise von mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern bebauten Grundstücken

Gebäudetyp	Berliner Umland			weiterer Metropolitanraum		
	Anzahl Kauffälle	Kaufpreis [€]	Grdst.-fläche [m ²]	Anzahl Kauffälle	Kaufpreis [€]	Grdst.-fläche [m ²]
EFH gesamt	225	233.000	780	97	136.000	880
bis BJ 1990	99	176.000	870	75	113.000	900
BJ 1991 - 2014	102	272.000	730	17	204.000	850
BJ 2015 - 2016	24	298.000	600	5	253.000	790
ZFH gesamt	14	235.000	1.020	12	122.000	1.100
bis BJ 1990	10	182.000	1.100	12	122.000	1.100
ab BJ 1991	4	367.000	840	-	-	-

BJ: Baujahr

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

Preisniveau (Wohnflächenpreise)

Bei rd. **50 %** der registrierten Kauffälle von freistehenden EFH/ZFH im Berichtszeitraum ist die Wohnfläche registriert. Der *durchschnittliche Wohnflächenpreis* liegt im Jahr 2016 im Landkreis Barnim bei rd. **1.600 €/m²**.

Abbildung 48

Wohnflächenpreise von mit freistehenden EFH / ZFH bebauten Grundstücken

verkaufte Objekte 2016	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächen- preis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1948	109	1921	123	1.275	148.000
Baujahr 1949 bis 1990	40	1967	123	1.260	147.000
Baujahr 1991 bis 2011	87	2000	134	2.015	263.000
Baujahr ab 2012	44	2016	142	2.080	297.000

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 49

Kaufpreisentwicklung von mit freistehenden EFH/ ZFH bebauten Grundstücken

Kaufzeitraum	Kaufpreise			
	Einfamilienhäuser		Zweifamilienhäuser	
	Mittel [€]	Anzahl	Mittel [€]	Anzahl
2010	133.000	210	163.000	21
2011	130.000	234	190.000	14
2012	141.000	269	206.000	6
2013	150.000	289	187.000	12
2014	178.000	292	152.000	15
2015	187.000	362	195.000	23
2016	208.000	357	180.000	27

Die Kaufpreise für Einfamilienhäuser stiegen in den letzten fünf Jahren stetig an. Gegenüber dem Vorjahr ist bei den *Einfamilienhäusern* eine *Preissteigerung um 11 %* 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) bekanntgegeben. 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 sowie Doppelhaushälften und Reihenhäuser **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:

Gebäudeart: gebrauchte Immobilien (unvermietete freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihemittel- und Reihenhäuser)

Normalherstellungskosten: NHK 2010 (gemäß Anlage 1 der Sachwertrichtlinie):
 - ohne Regionalisierung und Ortgrößenanpassung
 - für freistehende Einfamilienhäuser (Typ 1), Doppelhaushälften (Typ 2) und Reihemittel- bzw. Reihenhäuser (Typ 3)
 - inklusive Baunebenkosten

Gebäudestandard:	Eingruppierung nach den Gebäudestandards der Anlage 2 SW-RL
Bezugsmaßstab:	Brutto-Grundfläche (BGF) nach SW-RL
Baupreisindex (BPI):	Indexreihen für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes 2010 - Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden
Gesamtnutzungsdauer (GND):	nach Anlage 3 SW-RL
Restnutzungsdauer (RND):	RND = GND - Gebäudealter; ggf. modifizierte RND bei Modernisierungen (geschätzter Modernisierungsgrad) nach Anlage 4 SW-RL
Alterswertminderung:	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: <ul style="list-style-type: none"> a) Dachgauben, wenn die Summe der Dachgaubenlänge nicht mehr als ca. 5 m beträgt b) Balkone / Dachterrassen bis 5 m² Grundfläche c) Vordächer im üblichen Umfang d) übliche Außentreppe, die aufgrund der Gebäudekonstruktion die Zugänglichkeit gewährleisten <p>Zu- / Abschläge zu den NHK 2010 für die Nutzbarkeit von Dachgeschossen und Spitzböden sowie für fehlende bzw. vorhandene Drepel nach Ziffer 3.4 Abs. 3 RL SW-BB</p>
Bodenwert:	mit dem zutreffenden Bodenrichtwert zum Kaufzeitpunkt ermittelt, ggf. an die Preisentwicklung und an die Merkmale des Einzelobjekts angepasst
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:	16 ausgewählte Kauffälle aus 2016 (unvermietete Objekte)
Gesamtnutzungsdauer:	65 - 70 Jahre (überwiegend 70 Jahre)
Restnutzungsdauer:	22 - 57 Jahre
Baujahr:	1910 - 2003
Bodenrichtwertniveau:	24 - 120 €/m ²
Grundstücksgröße:	320 - 1.300 m ²

Aus Kapazitätsgründen konnte die übrige Anzahl der Kauffälle nicht ausgewertet werden. Eine lageabhängige Unterteilung der Faktoren (nach dem Bodenrichtwertniveau) konnte aufgrund der geringen verwendeten Datenmenge nicht abgeleitet werden.

Abbildung 50

Sachwertfaktoren (SWF) für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

	Sachwertfaktor für Bodenrichtwertniveau < 50 €/m ²	Kauffall- anzahl	Sachwertfaktor für Bodenrichtwertniveau ≥ 50 €/m ²	Kauffall- anzahl
Mittel	1,05	4	1,08	12
Spanne	0,6 - 1,4		0,8 - 1,4	

- ① Der Sachwertfaktor für das Bodenrichtwertniveau < 50 €/m² umfasst Kauffälle im weiteren Metropolenraum und der Sachwertfaktor für das Bodenrichtwertniveau ≥ 50 €/m² umfasst Kauffälle im Berliner Umland.

8.2.3 Vergleichsfaktoren

Für das Jahr 2016 konnten keine Untersuchungen durchgeführt werden. Hilfsweise wird auf die Wohnflächenpreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser auf Seite 44 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 marktconforme 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 Sachwerttrichtlinie (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)
Mieten:	marktübliche Netto-Kaltmieten, überwiegend angenommene Mieten
Bewirtschaftungskosten:	gemäß Zweite Berechnungsverordnung (II. BV)
Gesamtnutzungsdauer (GND):	nach Anlage 3 SW-RL
Restnutzungsdauer (RND):	RND = GND - Gebäudealter; ggf. modifizierte RND bei Modernisierungen (geschätzter Modernisierungsgrad) nach Anlage 4 SW-RL
Besondere objektspezifische Merkmale:	keine oder entsprechende Kaufpreisbereinigung
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, RND < 20 Jahr

Stichprobe freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Datengrundlage:	23 verwertete Kauffälle aus dem Jahr 2016
Gesamtnutzungsdauer:	65 - 70 Jahre
Restnutzungsdauer:	22 - 65 Jahre
Baujahr:	1910 - 2011
Bodenrichtwertniveau:	24 - 120 €/m ²
Wohn- und Nutzfläche:	Ø 120 m ² (Spanne: rd. 60 - 210 m ²)

Abbildung 51

Liegenschaftszinssatz für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

	Liegenschaftszinssatz
Mittel	2,75 %
Spanne	0,6 - 5,5 %

- ① Die abgeleiteten Liegenschaftszinssätze dienen lediglich zur Orientierung, da aufgrund der geringen verwendeten Datenmenge derzeit keine aussagekräftigeren Ergebnisse zu erzielen sind.

Liegenschaftszinssätze im Land Brandenburg

Auf Landesebene wurden ebenfalls Untersuchungen zu Liegenschaftszinssätzen für Ein- und Zweifamilienhäuser durchgeführt. Die Ergebnisse sind im **Grundstücksmarktbericht 2016 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 2016 wurden im gesamten Landkreis **187 Reihenhäuser und Doppelhaushälften** (RH / DHH) mit einem Gesamtwert von rd. 34 Mio. € und einer Gesamtgrundstücksfläche von rd. 7 ha gehandelt. Dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr sind rund 120 Kauffälle zuzuordnen.

8.3.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Preisniveau (Gesamtpreise)

Abbildung 52

Kaufpreise von mit Reihenhäusern und Doppelhaushälften bebauten Grundstücken

Gebäudetyp	Berliner Umland			weiterer Metropolitanraum		
	Anzahl Kauffälle	Kaufpreis [€]	Grdst.- fläche [m ²]	Anzahl Kauffälle	Kaufpreis [€]	Grdst.- fläche m ²
DHH gesamt	45	213.000	430	26	94.000	760
bis BJ 1990	9	134.000	650	23	80.000	780
ab BJ 1991	36	233.000	370	3	201.000	600
RMH gesamt	13	172.000	200	13	112.000	220
bis BJ 1990	1	29.000	370	6	77.000	230
ab BJ 1991	12	184.000	190	7	143.000	210
REH gesamt	9	210.000	310	6	135.000	360
bis BJ 1990	-	-	-	2	147.000	540
ab BJ 1991	9	210.000	310	4	129.000	270

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. **50 %** der registrierten Kauffälle von RH/DHH im Berichtszeitraum ist die Wohnfläche erfasst. Der *durchschnittliche Wohnflächenpreis* liegt im Jahr 2016 im Landkreis Barnim bei rd. **1.500 €/m²**.

Abbildung 53

Wohnflächenpreise von mit Reihenhäusern und Doppelhaushälften bebauten Grundstücken

verkaufte Objekte 2015	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Baujahr bis 1948	23	1926	106	880	91.000
Baujahr 1949 bis 1990	5	1966	91	1.475	137.000
Baujahr 1991 bis 2011	59	1998	116	1.730	198.000
Baujahr ab 2012	7	2017	137	1.976	271.000

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 54

Kaufpreisentwicklung von mit Reihenhäusern und Doppelhaushälften bebauten Grundstücken

Kaufzeitraum	Kaufpreise	
	Mittel [€]	Anzahl
2010	116.000	90
2011	123.000	82
2012	130.000	90
2013	139.000	98
2014	129.000	100
2015	163.000	138
2016	171.000	123

Die Kaufpreise für Reihenhäuser und Doppelhaushälften stiegen in den letzten fünf Jahren meist stetig an. Gegenüber dem Vorjahr ist eine *Preissteigerung um rd. 5 %* zu verzeichnen.

8.3.2 Sachwertfaktoren

Bei Reihenhäusern und Doppelhaushälften hat der Gutachterausschuss die erforderlichen Daten entsprechend den auf der Seite 45 f. erläuterten Modellen analysiert.

► Sachwertfaktoren (mit NHK 2010)

Datengrundlage:	10 ausgewählte Kauffälle aus 2016 (unvermietete Objekte)
Gesamtnutzungsdauer:	65 - 75 Jahre (überwiegend 70 Jahre)
Restnutzungsdauer:	26 - 57 Jahre
Baujahr:	1922 - 2003
Bodenrichtwertniveau:	40 - 110 €/m ²
Grundstücksgröße:	240 - 880 m ²

Aus Kapazitätsgründen konnte die übrige Anzahl der Kauffälle nicht ausgewertet werden. Eine lageabhängige Unterteilung der Faktoren (nach dem Bodenwertniveau) konnte aufgrund der geringen verwendeten Datenmenge nicht abgeleitet werden.

Abbildung 55

Sachwertfaktoren (SWF) für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Landkreis Barnim

	Sachwertfaktor für Bodenrichtwertniveau < 50 €/m ²	Kauffall- anzahl	Sachwertfaktor für Bodenrichtwertniveau ≥ 50 €/m ²	Kauffall- anzahl
Mittel	0,97	3	1,20	7
Spanne	0,7 - 1,4		1 – 1,5	

- ① Der Sachwertfaktor für das Bodenrichtwertniveau < 50 €/m² umfasst Kauffälle im weiteren Metropolitanraum und der Sachwertfaktor für das Bodenrichtwertniveau ≥ 50 €/m² umfasst Kauffälle im Berliner Umland und im weiteren Metropolitanraum.

8.3.3 Vergleichsfaktoren

Für das Jahr 2016 konnten keine Untersuchungen durchgeführt werden. Hilfsweise wird auf die Wohnflächenpreise für Reihenhäuser und Doppelhaushälften auf der Seite 51 verwiesen.

8.3.4 Liegenschaftszinssätze

Stichprobe Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Datengrundlage:	12 verwertete Kauffälle aus dem Jahr 2016
Gesamtnutzungsdauer:	65 - 75 Jahre
Restnutzungsdauer:	26 - 58 Jahre
Baujahr:	1922 - 2003
Bodenrichtwertniveau:	40 - 110 €/m ²
Wohn- und Nutzfläche:	Ø 110 m ² (Spanne: rd. 90 - 150 m ²)

Abbildung 56

Liegenschaftszinssatz für Reihenhäuser und Doppelhaushälften

	Liegenschaftszinssatz
Mittel	3,7 %
Spanne	0,6 - 5,1 %

- ① Die abgeleiteten Liegenschaftszinssätze dienen lediglich zur Orientierung, da aufgrund der geringen verwendeten Datenmenge derzeit keine aussagekräftigeren Ergebnisse zu erzielen sind.

Liegenschaftszinssätze im Land Brandenburg

Auf Landesebene wurden ebenfalls Untersuchungen zu Liegenschaftszinssätzen für Reihenhäuser und Doppelhaushälften durchgeführt. Die Ergebnisse sind im **Grundstücksmarktbericht 2016 des Oberen Gutachterausschusses (OGA) im Land Brandenburg** dargestellt. Auszüge daraus können bei der Geschäftsstelle des OGA kostenpflichtig bezogen werden.

8.4 Mehrfamilienhäuser

Im Landkreis Barnim wurden im Berichtsjahr **51 Mehrfamilienhäuser** mit einem Gesamtumsatz von rd. 14 Mio. € und einer Gesamtgrundstücksfläche von rd. 9 ha gehandelt.

8.4.1 Preisniveau

Preisniveau (Gesamtpreise)

Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wurden 37 Mehrfamilienhausgrundstücke im Jahr 2016 gehandelt. Für die Stadt Eberswalde wurden 17 Kauffälle registriert, mit Preisen in einer Spanne von rd. 140.000 bis 1.220.000 €. Für die Stadt Bernau bei Berlin liegen 4 Kauffälle in einer Kaufpreisspanne von 135.000 bis 700.000 € vor

Abbildung 57

Kaufpreise von mit Mehrfamilienhäusern bebauten Grundstücken aus dem Jahr 2016

Berliner Umland			weiterer Metropolitanraum		
Anzahl Kauf-fälle	mittlerer Kaufpreis Preisspanne [€]	Grundstücks-fläche [m ²]	Anzahl Kauf-fälle	mittlerer Kaufpreis Preisspanne [€]	Grundstücks-fläche [m ²]
11	290.000 47.000 - 700.000	2.200	26	360.000 29.000 - 1.220.000	1.600

Preisniveau (Wohnflächenpreise)

Für den Untersuchungszeitraum **2015 - 2016** liegen 54 Verkäufe mit Angabe des Baujahres und der Wohnfläche vor. Die Preisspanne reicht von 5.000 bis 1.220.000 €. Davon wurden 4 veräußerte Mehrfamilienhäuser den Baujahren 1960 bis 1989 zugeordnet. Die Plattenbauten wurden im Mittel mit rd. 320,- €/m² Wohnfläche gehandelt.

Weitere 41 Kauffälle (ohne Plattenbau) wurden zur Kategorisierung des Preisniveaus in €/m² Wohnfläche verwertet. Die Objekte sind zur Hälfte im ländlichen Raum und in städtischen Gebieten gelegen.

Abbildung 58

Kaufpreise von mit Mehrfamilienhäusern (ohne Plattenbau) bebauten Grundstücken (2015 - 2016)

nicht modernisiert + geringfügig modernisiert		teilmmodernisiert		überwiegend + vollmodernisiert	
Anzahl Kauf-fälle	mittlerer Kaufpreis Spanne [€/m ² Wohnfläche]	Anzahl Kauf-fälle	mittlerer Kaufpreis Spanne [€/m ² Wohnfläche]	Anzahl Kauf-fälle	mittlerer Kaufpreis Spanne [€/m ² Wohnfläche]
11	290 20 - 520	17	730 280 - 1.380	13	920 400 - 1.670

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 stehen diese Rahmenbedingungen seit Juni 2014 vollständig zur Verfügung.

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

Stichprobe Mehrfamilienhäuser mit 3 - 15 Wohneinheiten

Datengrundlage:	8 verwertbare Kauffälle aus dem Jahr 2016
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
Restnutzungsdauer:	25 - 60 Jahre
Baujahr:	1888 - 1996
Bodenrichtwertniveau:	30 - 70 €/m ²
Wohn- und Nutzfläche:	Ø 520 m ² (Spanne: rd. 210 - 800 m ²)

Abbildung 59

Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser mit 3 - 15 Wohneinheiten

	Liegenschaftszinssatz
Mittel	4,7 %
Spanne	2,7 - 8,4 %

- ① Die abgeleiteten Liegenschaftszinssätze dienen lediglich zur Orientierung, da aufgrund der geringen Datenmenge derzeit keine aussagekräftigeren Ergebnisse zu erzielen sind.

Aufgrund der geringen Anzahl verwertbarer Kauffälle entfällt eine Aufteilung - etwa nach der Restnutzungsdauer, der Verfügbarkeit (vermietet / leerstehend), dem Bodenrichtwertniveau oder der Gesamtnutzungsdauer.

Liegenschaftszinssätze im Land Brandenburg

Auf Landesebene wurden ebenfalls Untersuchungen zu Liegenschaftszinssätzen für Mehrfamilienhäuser durchgeführt. Die Ergebnisse sind im **Grundstücksmarktbericht 2016 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 **36 Geschäfts- und Verwaltungsgebäude** im Gesamtwert von rd. 17 Mio. € und einer Gesamtgrundstücksfläche von rd. 9 ha gehandelt. Davon konnten rd. 30 Kauffälle dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zugeordnet werden.

8.5.1 Preisniveau

Abbildung 60

Kaufpreise von mit Geschäfts- und Verwaltungsgebäuden bebauten Grundstücken 2016

Gebäudeart	Berliner Umland			weiterer Metropolitanraum		
	Anzahl Kauf-fälle	mittlerer Kaufpreis Spanne [€]	Grdst.-fläche [m ²]	Anzahl Kauf-fälle	mittlerer Kaufpreis Spanne [€]	Grdst.-fläche [m ²]
Wohn- und Geschäftshäuser	7	297.000 163.000 - 585.000	950	10	213.000 11.000 - 500.000	1.100
Büro- und Verwaltungsgebäude (inkl. Praxen)	5	421.000 70.000 - 850.000	3.100	4	314.000 100.000 - 835.000	1.700
Verkaufshallen, u.a. Einzelhandels-/Baumärkte	1	850.000 -	2.200	1	500.000 -	10.800

8.5.2 Liegenschaftszinssätze

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

Unter dem Link www.gutachterausschuss-bb.de stehen diese Rahmenbedingungen seit Juni 2014 vollständig zur Verfügung.

Stichprobe Wohn- und Geschäftshäuser

Datengrundlage:	9 verwertbare Kauffälle aus dem Jahr 2014 - 2016
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
Restnutzungsdauer:	25 - 62 Jahre
Baujahr:	1890 - 1996
Bodenrichtwertniveau:	40 - 135 €/m ²
Wohn- und Nutzfläche:	Ø 580 m ² (Spanne: rd. 210 - 1.420 m ²)

Abbildung 61

Liegenschaftszinssatz für Wohn- und Geschäftshäuser

	Liegenschaftszinssatz	Rohertragsfaktor ¹
Mittel	6,1 %	11
Spanne	2,3 - 13,3 %	5 - 17

¹ 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 vier Kauffälle im Weiteren Metropolitanraum und fünf Kauffälle im Berliner Umland* gelegen.

Liegenschaftszinssätze im Land Brandenburg

Auf Landesebene wurden ebenfalls Untersuchungen zu Liegenschaftszinssätzen für Wohn- und Geschäftshäuser durchgeführt. Die Ergebnisse sind im *Grundstücksmarktbericht 2016 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 **31 Objekte** (u. a. Lagergebäude, Produktionsgebäude, Werkstätten) im Gesamtwert von rd. 7 Mio. € und einer Gesamtgrundstücksfläche von rd. 33 ha gehandelt.

Davon konnten 24 Kauffälle dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zugeordnet werden.

Abbildung 62

Umsatz bebauter Gewerbe- und Industrieobjekte 2016

Gebäudeart	Anzahl Kauffälle	mittlerer Kaufpreis Spanne [€]	Grundstücksfläche [m ²]
Lagergebäude	7	348.000 15.000 - 840.000	16.500
Scheunen, Schuppen	4	19.000 5.000 - 30.000	600
Produktions- und Industriebauten	3	68.000 19.000 - 95.000	15.500
Werkstätten	10	317.000 20.000 - 1,3 Mio.	5.400

8.7 Sonstige bebaute Objekte

8.7.1 Preisniveau Wochenend- und Ferienhäuser

Im Jahr 2016 wurden im Landkreis **128 bebaute Wochenendhausgrundstücke** in Wohn- und Sondergebieten im Gesamtwert von rd. 10 Mio. € und einer Gesamtgrundstücksfläche von rd. 12 ha veräußert.

Zusätzlich wurden **34 Kauffälle** von mit Wochenendhäusern bebauten Grundstücken im Außenbereich registriert, bei denen die Gebäude Bestandsschutz haben.

Abbildung 63

Kaufpreise von mit Wochenend- und Ferienhäusern bebauten Grundstücken 2016

Lage	Berliner Umland			weiterer Metropolitanraum		
	Anzahl Kauf-fälle	mittlerer Kaufpreis Spanne [€]	Grdst.-fläche [m ²]	Anzahl Kauf-fälle	mittlerer Kaufpreis Spanne [€]	Grdst.-fläche [m ²]
in Wohn- und Mischgebieten	40	92.000 9.700 - 490.000	890	13	53.000 9.000 - 120.000	1.200
in Sondergebieten	9	40.000 4.000 - 130.000	710	40	41.000 5.000 - 150.000	1.300
im Ferienhausgebiet (Hafendorf Zerpenschleuse)	25	142.000 92.000 - 180.000	340	-	-	-
im Außenbereich (Gebäude Bestandsschutz)	15	41.000 5.000 - 97.000	1.700	19	22.500 2.000 - 64.000	2.300

8.7.2 Preisniveau sonstige Nutzungen

Im Jahr 2016 wurden im Landkreis Barnim **16 Grundstücke**, davon rund 10 Kauffälle im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, im Gesamtwert von rd. 4,6 Mio. € und einer Gesamtgrundstücksfläche von rd. 17 ha verkauft. Insbesondere handelt es sich um Freizeitgebäude, Beherbergungsstätten, Gebäude für soziale und kulturelle Einrichtungen sowie Gebäude für die Verkehrseinrichtung sowie Ver- und Entsorgung.

Abbildung 64

Preisniveau sonstiger bebauter Grundstücke 2010 - 2016

Gebäudeart	Anzahl Kauffälle 2010 - 2016 (2016)	Kaufpreismittel Spanne [€]	Grundstücksfläche [m ²]
Gebäude für Freizeitwecke	6 (0)	240.000 50.000 - 595.000	6.400
Gebäude für Beherbergung (Hotel, Gaststätte, Pension, Ferienlager)	25 (5)	380.000 20.000 - 2,3 Mio.	4.500
Ausbildungsstätten	5 (0)	92.000 30.000 - 150.000	3.500
Gebäude für soziale Einrichtungen (Wohnheime)	4 (0)	153.000 9.000 - 300.000	2.500
Ausstellungsgebäude für künstlerische Nutzung	1 (0)	35.000 -	5.000
Gebäude für Verkehrseinrichtungen (Flugplatz, Bahnhofsgebäude)	3 (1)	285.000 28.000 - 800.000	210.000
Ver- und Entsorgungseinrichtungen	3 (0)	55.000 4.000 - 125.000	23.000
Garagen (Einzelgaragen, Garagenkomplexe)	13 (1)	32.000 1.000 - 155.000	700
Tankstellen	2 (0)	140.000 50.000 - 230.000	3.000
Altenpflegeheime	2 (0)	1.225.000 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 €/m² Grundstücksfläche** (Spanne: 0,10 - 1,75 €/m²) bei einer Grundstücksgröße von **10,6 ha** (Spanne 0,9 - 27 ha) gezahlt.

9. Wohnungs- und Teileigentum

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

Erstverkauf: Alle vor dem Erstbezug geschlossenen Kaufverträge über noch zu errichtende oder bereits errichtete Wohnungen. In der Rechtsform des Wohnungs- bzw. Teileigentums neu erstellte bzw. umfassend sanierte Wohnungen, Eigenheime oder nicht zu Wohnzwecken dienende Räume, die erstmalig verkauft wurden.

Weiterverkauf: Alle Verkäufe von Wohnungen oder Eigenheimen in der Rechtsform Wohnungs- bzw. Teileigentum, die bereits zuvor mindestens einmal Gegenstand eines Kaufvertrages oder vermietet waren.

Für das Geschäftsjahr **2016** liegen **536 Kauffälle davon 16 Mitteilungen über die Zwangsversteigerung von Eigentumswohnungen** vor.

9.1 Wohnungseigentum

9.1.1 Preisentwicklung

Die aufgeführten Eigentumswohnungen wurden überwiegend zwischen 2008 - 2016 errichtet. Eine Ausnahme mit dem Baujahr 1942 bildet der Gebäudekomplex neben dem Panke-Park in Bernau bei Berlin. Das Kasernengelände am Schönfelder Weg in Bernau bei Berlin, zukünftig **Wohnpark „Wohnen am Panke-Park“**, hat sich seit dem letzten Jahr in eine Großbaustelle verwandelt. Auf dem Areal wird die Altbausubstanz umfassend saniert und es entstehen rund 600 Wohnungen. Im Jahr 2016 hat der Gutachterausschuss rd. 170 veräußerte Eigentumswohnungen registriert. Der durchschnittliche Kaufpreis beträgt rd. **2.500 €/m²**. Die Wohnungen sind 43 - 158 m² groß.

Abbildung 65

Preisentwicklung bei Erstverkäufen von Eigentumswohnungen 2010 - 2016

Kaufzeitraum	Berliner Umland			weiterer Metropolitanraum		
	Anzahl Kauf-fälle	mittlerer Kaufpreis Spanne [€]	Wohnfläche Mittel [m ²]	Anzahl Kauf-fälle	mittlerer Kaufpreis Spanne [€]	Wohnfläche [m ²]
2010	5	1.490 1.250 - 1.700	76	-	-	-
2011	4	1.620 1.470 - 1.670	73	-	-	-
2012	-	-	-	-	-	-
2013	3	2.720 2.580 - 2.850	79	-	-	-
2014	17	2.120 1.880 - 2.470	66	-	-	-
2015	7	2.460 1.930 - 2.700	70	7	2.560 * 2.280 - 3.280	90
2016	222	2.440 1.110 - 2.770	81	8	2.580* 2.300 - 3.260	110

* wassernah

9.1.2 Preiseniveau

► Weiterverkäufe von Wohnungen im Jahr 2016

Abbildung 66

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

Lage	Preis [€/m ² Wohnfläche]		Wohnfläche [m ²]		Anzahl der Kauffälle
	Mittel	Spanne	Mittel	Spanne	
Ahrensfelde					
Ahrensfelde	1.350	-	107	-	1
Eiche	1.290	1.220 - 1.370	57	49 - 64	3
Bernau bei Berlin					
Friedenstal	1.040	500 - 1.330	53	44 - 91	13
Süd (Barnimer Park)	1.060	520 - 1.240	62	51 - 76	9
Viehtrift	1.260	880 - 2.020	67	41 - 106	24
Waldfrieden	670	-	61	-	1
Kirschgarten	1.120	900 - 1.320	63	55 - 72	10
Zepernicker Chaussee	1.030	960 - 1.150	45	35 - 64	3
Karl-Marx-Straße	1.250	1.150 - 1.360	79	69 - 83	4
August-Bebel-Straße	1.220	-	67	-	1
Ladeburg	1.230	1.145 - 1.320	70	61 - 80	2
Biesenthal					
Rüdnitz	1.170	-	80	-	1
Eberswalde	1.120	800 - 1.470	65	43 - 79	8
Joachimsthal	1.040	720 - 1.360	60	60	2
Panketal					
Schwanebeck	1.210	1.060 - 1.420	57	43 - 64	8
Zepernick	1.280	880 - 1.760	69	37 - 95	20
Schorfheide					
Finowfurt	1.000	660 - 1.540	70	58 - 96	5
Wandlitz					
Basdorf	1.020	750 - 1.300	88	75 - 100	2
Wandlitz	1.500	1.050 - 1.950	63	48 - 95	6
Schönwalde	1.320	1.110 - 1.900	83	70 - 93	4
Werneuchen					
Seefeld	1.100	500 - 1.930	67	39 - 94	10

Abbildung 67

Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern, Reihenhäusern Baujahr nach 1992

Kaufzeitraum	Preis [€/m ² Wohnfläche]		Wohnungsgröße [m ²]		Anzahl der Kauffälle
	Mittel	Spanne	Mittel	Spanne	
2014	1.240	850 - 2.190	122	85 - 175	35
2015	1.560	540 - 2.500	110	90 - 140	12
2016	1.600	620 - 3.160	117	90 - 145	17

Abbildung 68

Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, Baujahr vor 1990 (ohne Plattenbau)

Kaufzeitraum	Preis [€/m ² Wohnfläche]		Wohnungsgröße [m ²]		Anzahl der Kauffälle
	Mittel	Spanne	Mittel	Spanne	
2011 - 2013	860	250 - 1.450	82	46 - 107	10
2014	890	540 - 1.170	93	77 - 115	5
2015	880	550 - 1.150	65	38 - 92	15
2016	970	220 - 1.710	86	45 - 210	28

Für Eigentumswohnungen in sanierten Altbauten wurden im Jahr 2016 in Bernau bei Berlin (6 Kauffälle) durchschnittlich 1.320,- €/m² Wohnfläche und in Eberswalde (11 Kauffälle) im Mittel 870,- €/m² Wohnfläche gezahlt.

Abbildung 69

Wohnungen im sanierten Altbau (Plattenbau)

Lage	Preis [€/m ² Wohnfläche]		Wohnungsgröße [m ²]		Anzahl der Kauffälle
	Mittel	Spanne	Mittel	Spanne	
Bernau	880	700 - 1.200	61	51 - 84	8
Eberswalde	790	370 - 1.030	63	50 - 86	12

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 **2016** sind **32 Kauffälle und 1 Mitteilung 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 70

Kaufpreise für gewerblich genutztes Teileigentum ab 2006

Vertragsart	Kaufzeitraum	Preis [€/m ² Nutzfläche]		Anzahl der Kauffälle
		Mittel	Spanne	
<i>Erstverkauf</i>	2006	1.450	1.395 - 1.470	3
	2007	1.470	1.040 - 1.775	6
	2008	1.940	-	1
	2014	2.360	-	1
	2015	-	-	-
	2016	2.360	-	1
<i>Weiterverkauf</i>	2007	1.265	1.170 - 1.355	2
	2008	750	-	1
	2009	1.230	1.220 - 1.240	2
	2010	960	570 - 1.240	4
	2011	715	620 - 760	3
	2012	840	360 - 1.190	4
	2013	795	490 - 1.070	5
	2014	850	640 - 1.280	4
	2015	710	210 - 1.300	5
	2016	950	340 - 1.600	4

9.2.2 Preisniveau

► Bungalows am Grimnitzsee

Für nicht gewerblich genutztes Teileigentum (hier: Erholungsnutzung) wurden 2016 die nachfolgend aufgeführten Kauffälle registriert:

Abbildung 71

Verkäufe in der Bungalowsiedlung am Grimnitzsee (Baujahr ca. 1975)

Objekte	mittl. Kaufpreis [€]	Preis [€/m ² Wohnfläche]		Wohnfläche [m ²]	Anzahl der Kauffälle
		Mittel	Spanne		
unsaniert	12.100	300	200 - 555	40	11
saniert	45.250	1.100	875 - 1.250	40	3

► PKW-Stellplätze - Kaufpreise und Mieten

Die Aussagen zu den Kaufpreisen und Mieten sind den Kauffällen des Geschäftsjahres 2015 - 2016 entnommen. Bei der Auswertung der Kaufpreise wurden die Erstverkäufe nicht berücksichtigt. Die Auswertung der Mietpreise erfolgte aus Angaben veräußerter Wohnungs- und Teileigentume sowie bebauter Grundstücke.

Abbildung 72

Kaufpreise und Mieten von PKW-Stellplätzen

Lage	Kaufpreis [€/m ²]		Anzahl	Miete [€/Monat]		Anzahl
	Mittel	Spanne		Mittel	Spanne	
im Freien	4.300	500 - 10.000	10	18	10 - 36	50
in Tiefgaragen	4.200	800 - 7.700	21	29	15 - 50	198
in Garagen	-	-	-	42	25 - 48	21
in Carports	-	-	-	24	20 - 25	6

Die Kaufpreisspannen der Erstverkäufe stellen sich wie folgt dar:

- Stellplätze in Tiefgaragen (rd. 10 Kauffälle) 11.000 - 27.500 €
- Stellplätze im Freien (rd. 180 Kauffälle) 2.500 - 5.500 €

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)

Die Ermittlung der Bodenrichtwerte zum Stichtag 31.12.2016 erfolgte unter Anwendung der am 16. März 2016 in Kraft getretenen **Brandenburgischen Bodenrichtwertrichtlinie**. 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** 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 (siehe Seite 80).

Zum Stichtag 31.12.2016 wurden für die Gemeinden und Gemeindeteile des Landkreises Barnim **327 allgemeine Bodenrichtwerte** beschlossen. Rund **60 %** aller Bodenrichtwerte sind gegenüber dem Vorjahr **gestiegen**.

Die 327 Bodenrichtwerte gliedern sich wie folgt:

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

Die Bodenrichtwerte liegen in einer Spanne von 5 €/m² (Ortsteil Neugrinnitz der Gemeinde Althüttendorf) bis 180 €/m² (Siedlung Gehrenberge in Ortsteil Schwanebeck der Gemeinde Panketal). Die Zahlen verdeutlichen das Gefälle von der Landesgrenze zu Berlin bis an die nordöstliche Kreisgrenze. Für Wassergrundstücke am Wandlitzsee wurde ein Bodenrichtwert in Höhe von 260 €/m² ermittelt (siehe Seite 30).

Weiterhin liegen für das Sanierungsgebiet „Stadtkern Bernau“ **16 besondere Bodenrichtwerte** vor.

10.2 Allgemeine Bodenrichtwerte

10.2.1 Wohnbauflächen / gemischte Bauflächen

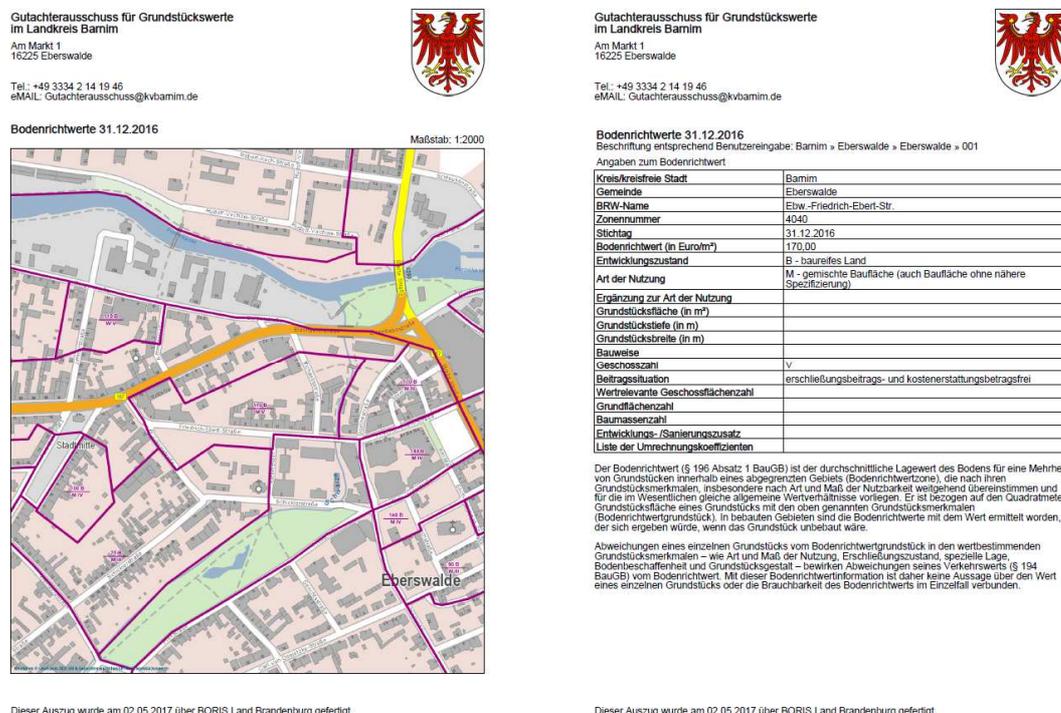
Die Entwicklung der Kaufpreise für unbebaute Wohnbaugrundstücke hat sich im Landkreis Barnim auch im Jahr 2016 nicht einheitlich vollzogen. Dies spiegelt sich in der Entwicklung der Bodenrichtwerte wider.

Trends:

Ein überwiegend **starker Preisanstieg** ist im **Berliner Umland** zu verzeichnen (Steigerungen in der Regel um 10 - 45 % vereinzelt bis 80 %). Dagegen liegt in den angrenzenden Gebieten des **weiteren Metropolenraumes** ein **mäßiger Preisanstieg** vor. Im **Norden Barnims** ist das **Wertniveau überwiegend konstant** geblieben. Rückgänge der Bodenrichtwerte liegen nur vereinzelt vor.

Abbildung 73

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte des Landkreises Barnim, Stichtag 31.12.2016



10.2.2 Gewerbliche Bauflächen

Zum Stichtag 31.12.2016 liegen für gewerbliche Bauflächen **24 Bodenrichtwerte** vor. Im Vergleich zum Stichtag 31.12.2015 ist im Berliner Umland ein Wert gesunken und ein Wert gestiegen. Die verbleibenden Richtwerte sind konstant.

Die Richtwerte für gewerbliche Bauflächen liegen *in einer Spanne von 9 - 80 €/m²*.

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

Abbildung 74

Bodenrichtwerte Gewerbefläche / Wohnbaufläche zum Stichtag 31.12.2016

Lage	Bodenrichtwert		G/W [%]
	Gewerbe [€/m ²]	Wohnbaufläche [€/m ²]	
Basdorf	24	80	30
Bernau - Rehberge	35	130	27
- Rüdritzer Chaussee	30	110	27
Biesenthal - Lanker Straße	20	45	44
Blumberg - Am Rehhahn	55	120	46
Britz	15	23	65
Eberswalde - Britzer Straße	17	40	43
- Kranbau	15	38	39
- TGE	14	38	37
Finow - Angermünder Straße	9	31	29
- Coppistraße	9	20	45
- Walzwerk	17	31	55
Finowfurt	12	32	38
Ladeburg - Albertshofer Chaussee	27	70	39
Lichterfelde - TGE	14	40	35
Lindenberg	80	135	59
Schönow - Schmetzdorf, Dorf	35	30	117
- Schmetzdorf, Schönower Ch.	35	120	29
Schwanebeck	26	180	14
Seefeld	25	50	50
Sommerfelde	15	28	54
Werneuchen	30	50	60
Zerpenschleuse	12	27	44

10.2.3 Sonderbauflächen für Erholung

Zum Stichtag 31.12.2016 liegen für Sonderbauflächen für Erholung **27 Bodenrichtwerte** vor. Sie bewegen sich auf einem überwiegend konstanten Niveau. Die Richtwerte liegen **in einer Spanne von 9 - 40 €/m²**.

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

Abbildung 75

Bodenrichtwerte Sonderbaufläche / Wohnbaufläche zum Stichtag 31.12.2016

Lage	Bodenrichtwert		<u>S/W</u>
	<u>Sonderbaufläche</u> [€/m ²]	<u>Wohnbaufläche</u> [€/m ²]	[%]
Birkholz - Birkholzaue	28	60	47
Biesenthal - Gartenstraße *	20	55	36
- Kesselsee/Wukensee*	30	45	67
Finow - Clara-Zetkin-Siedlung*	14	41	34
- Barschgrube*	15	44	34
Finowfurt - nahe Üdersee*	24	45	53
- Conradshöhe	9	32	28
Groß Schönebeck - Böhmerheide	24	32	75
Hirschfelde	10	20	50
Joachimsthal*	18	30	60
Klosterfelde - Lottschesees*	35	45	78
- Ortslage*	16	45	36
Lanke*	18	35	51
Marienwerder*	24	35	69
Oderberg - Am Spitz	9	20	45
Prenden - Bauersee*	30	24	125
- Golfplatz*	24	24	100
Rüdnitz*	15	46	33
Ruhlsdorf*	25	40	63
Sandkrug - Erholung	15	28	54
Schwanebeck - Neu Schwanebeck*	15	40	38
Seefeld*	11	50	22
Serwest*	22	20	110
Spechthausen*	10	20	50
Werbellin	25	34	74
<i>Finowfurt Üdersee</i> - Wassergrundstücke*	40	-	-
<i>Werbellin Üdersee</i> - Wassergrundstücke	40	-	-
Durchschnitt	26	-	75

*Außenbereich

10.2.4 Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

Abbildung 76

Bodenrichtwerte land- und forstwirtschaftlicher Flächen ab 2011

Ämter, amtsfreie Städte und Gemeinden	Bodenrichtwert [€/m ²]						
	01.01. 2011	01.01. 2012	01.01. 2012	31.12. 2013	31.12. 2014	31.12. 2015	31.12. 2016
	<i>Ackerland</i>						
Ahrensfelde							
Bernau bei Berlin							
Panketal	0,56	0,64	0,66	0,75	0,84	1,00	0,95
Wandlitz							
Werneuchen							
Biesenthal-Barnim							
Britz-Chorin-Oderberg ohne ehem. Amt Oderberg							
Eberswalde	0,52	0,50	0,56	0,56	0,85	0,85	0,90
Schorfheide							
Joachimsthal (Schorfheide)							
ehemaliges Amt Oderberg	0,50	0,50	0,60	0,62	0,76	1,00	0,90
	<i>Grünland</i>						
Landkreis Barnim	0,30	0,34	0,40	0,50	0,56	0,75	0,60
	<i>forstwirtschaftliche Flächen</i>						
Landkreis Barnim	0,36	0,36	0,52	0,52	0,57	0,55	0,65

10.3 Besondere Bodenrichtwerte

Besondere Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für den Boden unter Berücksichtigung des Entwicklungszustandes (z. B. Anfangswertqualität), der entsprechend dem Antrag zugrunde zu legen ist. Sie dienen allgemein der Vorbereitung und Durchführung von städtebaulichen Maßnahmen (z. B. in Sanierungsgebieten und Entwicklungsbereichen).

Die Rechtsgrundlage bildet § 196 Abs. 1 (5) BauGB.

Die Ermittlung und ggfs. Fortschreibung erfolgt nur auf Antrag einer für den Vollzug des BauGB zuständigen Behörde (z. B. Gemeinde).

Der Stichtag wird vom Antragsteller vorgegeben und kann somit vom Stichtag der allgemeinen Bodenrichtwerte abweichen (z. B. Zeitpunkt des Abschlusses eines Sanierungsverfahrens). Die besonderen Bodenrichtwerte werden nur für einzelne Gebiete ermittelt.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Barnim hat auf Antrag für das Sanierungsgebiet „Stadtkern Bernau“ besondere Bodenrichtwerte ermittelt. Die Stadt Bernau bei Berlin hat im Jahr 2015 das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet „Stadtkern Bernau“ zum Teil aufgehoben.

In der aktuellen Bodenrichtwertkarte sind alle *besonderen Bodenrichtwerte*, die zum Stichtag 31.12.2016 ermittelt wurden, dargestellt.

Abbildung 77

Besondere Bodenrichtwerte in den Sanierungsgebieten zum Stichtag 31.12.2016

Lage Nutzung	Besondere Bodenrichtwerte	
	sanierungsunbeeinflusst (Anfangswertqualität)	sanierungsbeeinflusst (Endwertqualität)
Bernau		
Mischbauflächen	85 - 180 €/m ²	200 - 210 €/m ²
Wohnbauflächen	105 - 145 €/m ²	125 - 160 €/m ²

Die Stadt Eberswalde hat im Jahr 2016 das Sanierungsgebiet „Stadtkern Eberswalde“ vollständig aufgehoben.

Für das Sanierungsgebiet „Stadtkern Oderberg“ wurden zum Stichtag 31.12.2015 besondere Bodenrichtwerte ermittelt. Eine Aktualisierung erfolgt voraussichtlich zum Stichtag 31.12.2017.

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 seitens der Vertragsparteien keine Pflicht zur Mitteilung von Nutzungsverträgen besteht. Ausnahmen bilden die Kommunen. 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 2016 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 2016 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 78

Jährliche Nutzungsentgelte für bebaute Erholungsgrundstücke

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

WST: Wertermittlungstichtag

noch Abbildung 78

Jährliche Nutzungsentgelte für bebaute Erholungsgrundstücke

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

WST: Wertermittlungstichtag

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 79

Jährliche Nutzungsentgelte für unbebaute Erholungsgrundstücke

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

WST: Wertermittlungsstichtag

- ① Es ist festzustellen, dass die niedrigeren der hier dargestellten frei vereinbarten Entgelte (0,05 - 0,15 €/m²) überwiegend aus dem Zeitraum 1991 - 1995 datieren.

► **Garagenstellplätze**

Abbildung 80

Jährliche Nutzungsentgelte für Garagenstellplätze

Amt/ amtsfreie Gemeinde Gemeinde Ortsteil	frei vereinbarte Nutzungsentgelte			ortsübliche Nutzungsentgelte	
	Mittel [€/Stellplatz]	Spanne [€/Stellplatz]	Anzahl	Mittel [€/Stellplatz]	WST
Ahrensfelde					
Eiche	77	77	3	90	07/ 1997
Mehrow	170	153 - 245	11		
Bernau bei Berlin	130	31 - 242	250	107	03/ 1996
Britz-Chorin-Oderberg					
Liepe	31	-	1		
Parsteinsee	31	-	1		
Lunow-Stolzenhagen	31	-	1		
Oderberg	31	31	7		
Eberswalde				46	07/ 1998
Eberswalde	46	46	49		
Finow	46	46	39		
Joachimsthal					
Joachimsthal	50	50	2		
Althüttendorf	30	-	1		
Ziethen	40	-	1		
Panketal				61	10/ 1998
Schorfheide					
Groß Schönebeck	115	115	2		
Lichterfelde	40	-	1		
Werbellin	31	31	2		
Wandlitz					
Basdorf	31	31	40		
Klosterfelde	31	31	114		
Schönwalde	31	31	4		
Wandlitz	31	31	2		
Werneuchen					
Löhme	31	31	4	66	09/ 1997
Seefeld					
- bis 25 m ²	51	51	83		
- ab 25 m ²	102	102	35		
Werneuchen	61	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. 460 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. **100 Mietdaten**, die über die Betrachtungsräume (Berliner Umland und weiterer Metropolenraum) 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 1990 und ab 1991) gewählt, da die Mietdaten keine feinere Unterteilung ermöglichten. Eine weitere Differenzierung erfolgt bei den bis 1990 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 2013 - 2016 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 81

Nettokaltmieten für Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern (2013 - 2016)

Lage	Neubau	Altbau (bis Baujahr 1990)		
	(ab Baujahr 1991)	vollmodernisiert	teilmodernisiert	nicht modernisiert
Berliner Umland				
Anzahl	42	6	13	5
Mittelwert	7,10 €/m²	6,30 €/m²	4,90 €/m²	2,80 €/m²
Spanne	4,70 - 10,70 €/m ²	4,40 - 10,00 €/m ²	3,00 - 8,90 €/m ²	1,70 - 4,70 €/m ²
Standardabweichung	1,40 €/m ²	2,10 €/m ²	1,60 €/m ²	1,30 €/m ²
mittlere Wohnfläche	110 m²	105 m²	90 m²	75 m²
Spanne Wohnfläche	55 - 145 m ²	60 - 250 m ²	50 - 155 m ²	55 - 85 m ²
weiterer Metropolenraum				
Anzahl	13	8	7	6
Mittelwert	5,40 €/m²	4,60 €/m²	4,20 €/m²	3,40 €/m²
Spanne	3,50 - 6,90 €/m ²	3,50 - 6,60 €/m ²	3,00 - 5,70 €/m ²	2,30 - 5,80 €/m ²
Standardabweichung	0,90 €/m ²	0,90 €/m ²	0,90 €/m ²	1,30 €/m ²
mittlere Wohnfläche	105 m²	85 m²	105 m²	75 m²
Spanne Wohnfläche	45 - 155 m ²	45 - 115 m ²	55 - 235 m ²	35 - 125 m ²

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. 360 Gewerbemieten. Für den Auswertzeitraum von 2013 - 2016 liegen ca. 200 Gewerbemieten vor. Hiervon entfällt etwa die Hälfte auf den Gewerbepark Schwanebecker Chaussee 8-16 in Bernau bei Berlin und den Rofin Gewerbepark in Eberswalde. Die Mietübersicht umfasst diese Gewerbegebiete nicht.

Die Verteilung der ausgewerteten Mietobjekte in den Gemeinden stellt sich wie folgt dar:

- Bernau bei Berlin ca. 30%
- Eberswalde ca. 45%
- alle Übrigen ca. 25%

Die Unterteilung nach der Lage im Landkreis entfällt, da keine signifikanten Unterschiede in der Höhe der Nettokaltmiete zwischen dem Berliner Umland und dem weiteren Metropolitanraum festgestellt wurden.

Die Lagermieten umfassen zum Teil Mischpreise (inklusive Mietanteil für Büro oder Laden).

Abbildung 82

Gewerbemietübersicht (2013 - 2016)

Art der Nutzung	Nettokaltmiete [€/m ²]		Anzahl	Nutzfläche [m ²]	
	Mittelwert	Spanne		Mittelwert	Spanne
Büros und Praxen	5,5	3 - 8	31	130	30 - 400
Ladenlokale	7,0	4 - 12	26	110	50 - 240
Einzelhandelsmärkte	7,5	3 - 11	4	920	530 – 1.350
Gastronomie	6,0	2 - 10	5	360	110 – 1.160
Lager	2,5	1 - 3	4	840	220 – 1.430
Werkstätten	2,5	1 - 6	10	720	90 – 3.500

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 2013 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 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:

106 €/ha

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 (siehe Anhang, Seite 81).

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 (siehe Seite 80)

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 2016 lag die Rücklaufquote von ca. 1.300 versendeten Fragebögen bei rd. **70 %**.

Personenbezogene Daten werden nicht in die Kaufpreissammlung übernommen.

Auskünfte aus der Kaufpreissammlung werden bei Darlegung eines berechtigten Interesses in anonymisierter Form gegen Gebühr erteilt. Im Allgemeinen machen Sachverständige zur Vorbereitung von Verkehrswertgutachten von diesen Auskünften Gebrauch.

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), zuletzt geändert durch Verordnung vom 20.03.2017. Die Änderungen treten am **12.06.2017** in Kraft. Gebührenpflichtig sind nach der neuen Gebührenordnung:

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

Grundgebühr je Auskunft mit bis zu 10 Vergleichskauffällen	65 €
--	------
 - b) über ein bebautes Grundstück

Grundgebühr je Auskunft mit bis zu 10 Vergleichskauffällen	80 €
--	------
 - c) je weiteren Vergleichsfall 5 €

2. Erteilung von *Auskünften aus der Datensammlung über vereinbarte Nutzungsentgelte* gemäß § 7 Abs. 1 Satz 2 NutzEV
 - a) für bis zu drei Gemarkungen 38 €
 - b) für mehr als drei Gemarkungen 63 €

3. Erteilung von *schriftlichen Auskünften*
 - a) über Bodenrichtwerte (je angefangene Viertelstunde) 15 €
 - b) aus dem Grundstücksmarktbericht (je angefangene Viertelstunde) 15 €

4. *vollständiger Grundstücksmarktbericht* 35 €

5. Gebühren für *Gutachten* in Abhängigkeit vom Verkehrswert (Beispiele)

Verkehrswert in €	Gebühr für unbebautes Grundstück	Gebühr für bebautes Grundstück
50.000	850 €	1.000 €
100.000	950 €	1.150 €
150.000	1.050 €	1.300 €
200.000	1.150 €	1.450 €
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> Herr <i>Wolfram Simon</i>	Grundstückssachverständiger Forstwirtschaft
<i>ehrenamtliche Gutachter</i>	Herr <i>Markus Coelen</i> Herr <i>Birger Lüdtke</i> Herr <i>Ralf Noack</i> Herr <i>Bernd Rosin</i> Herr <i>Thomas Schwengbeck</i> Herr <i>Thomas Eisenhuth</i> Frau <i>Uta Behr</i> Herr <i>Ralf Frauendorf</i> Herr <i>Dr. Jörg Möhl</i> Herr <i>André Worlitzer</i> Frau <i>Kerstin Dühring</i>	Grundstückssachverständiger „ „ „ „ Bauwesen/Architektur Immobilienmakler Rechtswesen Landwirtschaft Bank- und Finanzwesen „
<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>Sachbearbeiterin Kaufpreissammlung</i>	Frau <i>Petra Bischoff</i>	(0 33 34) 2 14 19 50
<i>Sachbearbeiterin Kaufpreissammlung</i>	Frau <i>Karola Guhlmann</i>	(0 33 34) 2 14 19 51
<i>Sachbearbeiter Kaufpreissammlung</i>	Herr <i>Silvo Hänel</i>	(0 33 34) 2 14 19 46

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 ¹ für Landkreis/ kreisfreie Stadt	Hausanschrift	Postanschrift	Telefon E-mail	Telefax
Barnim	Am Markt 1 16225 Eberswalde	PF 10 04 46 16204 Eberswalde	(0 33 34) 2 14 19 46 gutachterausschuss@kvbarnim.de	2 14 29 46
Dahme-Spreewald	Reutergasse 12 15907 Lübben	PF 14 41 15904 Lübben	(0 35 46) 20 27 58 gaa@dahme-spreewald.de	20 12 64
Elbe-Elster	Nordpromenade 4a 04916 Herzberg	PF 47 04912 Herzberg	(0 35 35) 46 27 06 Gutachterausschuss@lkee.de	46 27 30
Havelland	Waldemardamm 3 14641 Nauen	PF 11 51 14631 Nauen	(0 33 21) 4 03 61 81 gaa@havelland.de	40 33 61 81
Märkisch-Oderland	Klosterstraße 14 15344 Strausberg	Klosterstraße 14 15344 Strausberg	(0 33 46) 8 50 74 61 geschaefsstelle-gaa@landkreismol.de	8 50 74 69
Oberhavel	Rungestraße 20 16515 Oranienburg	PF 100 145 16501 Oranienburg	(0 33 01) 6 01 55 81 gutachterausschuss@oberhavel.de	6 01 55 80
Oder-Spree und Frankfurt (Oder)	Spreeinsel 1, Haus L 15848 Beeskow	Spreeinsel 1, Haus L 15848 Beeskow	(0 33 66) 35 17 10 gaa-los-ff@landkreis-oder-spree.de	35 17 18
Ostprignitz-Ruppin	Neustädter Str. 14 16816 Neuruppin	Neustädter Str. 14 16816 Neuruppin	(0 33 91) 6 88 62 11 gutachter@opr.de	6 88 62 09
Potsdam-Mittelmark	Potsdamer Str. 18a 14513 Teltow	PF 11 38 14801 Bad Belzig	(0 33 28) 31 83 11 gaa@potsdam-mittelmark.de	31 83 15
Prignitz	Bergstraße 1 19348 Perleberg	Berliner Straße 49 19348 Perleberg	(0 38 76) 71 37 91 gutachterausschuss@lkprignitz.de	71 37 94
Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz	Vom-Stein-Str. 30 03050 Cottbus	Vom-Stein-Str. 30 03050 Cottbus	(03 55) 49 91 22 47 gaa-spn-osl@lkspn.de	49 91 21 11
Teltow-Fläming	Am Nuthefließ 2 14943 Luckenwalde	Am Nuthefließ 2 14943 Luckenwalde	(0 33 71) 6 08 42 99 gutachterausschuss@teltow-flaeming.de	6 08 92 21
Uckermark	Dammweg 11 16303 Schwedt	Karl-Marx-Straße 1 17291 Prenzlau	(0 33 32) 580 23 13 gaa@uckermark.de	580 23 50
Brandenburg an der Havel	Klosterstraße 14 14770 Brandenburg an der Havel	Stadtverwaltung 14767 Brandenburg an der Havel	(0 33 81) 58 62 03 gutachterausschuss@stadt-brandenburg.de	58 62 04
Cottbus	Karl-Marx-Straße 67 03044 Cottbus	PF 10 12 35 03012 Cottbus	(03 55) 6 12 42 13 gutachterausschuss@cottbus.de	6 12 13 42 03
Potsdam	Fr.-Ebert-Str. 79/81 14467 Potsdam	Stadtverwaltung 14461 Potsdam	(03 31) 2 89 31 82 gutachterausschuss@rathaus.potsdam.de	2 89 84 31 83

¹: Gutachterausschuss

13.2 Weitere Anschriften

Institution	Hausanschrift	Postanschrift	Telefon	Telefax
			E-mail	
GA¹ Berlin	Fehrbelliner Platz 1 10707 Berlin	Fehrbelliner Platz 1 10707 Berlin	(030) 90 139 52 39 gaa@senstadt.berlin.de	90 139 52 31
Oberer GA¹ im Land Brandenburg	R.-Havemann-Str.4 15236 Frankfurt (O.)	Heinrich-Mann-Allee 103 14473 Potsdam	(03 35) 5 58 25 20 oberer.gutachterausschuss@geobasis-bb.de	5 58 25 03
Kundenservice bei der LGB²	Heinrich-Mann-Allee 103 14473 Potsdam	Heinrich-Mann-Allee 103 14473 Potsdam	(0 3 31) 88 44 123 kundenservice@geobasis-bb.de vertrieb@geobasis-bb	88 44 16 123
IHK³	Fasanenstraße 85 10623 Berlin	-	(030) 31 51 00 service@berlin.ihk.de	31 51 01 66
IHK Ostbrandenburg	Puschkinstraße 12b 15236 Frankfurt (O.)	-	(03 35) 56 21 11 11 info@ihk-ostbrandenburg.de	56 21 11 19

¹: Gutachterausschuss

²: Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg

³: Industrie- und Handelskammer

- ① Internetadresse für alle Gutachterausschüsse im Land Brandenburg:
www.gutachterausschuss-bb.de

Auf der Internetseite der Industrie- und Handelskammer ist das Verzeichnis der öffentlich bestellt und vereidigten Sachverständigen (bundesweit) veröffentlicht:
www.svv.ihk.de

13.3 Telefonverzeichnis der Bauämter im Landkreis Barnim

Ämter, amtsfreie Städte und Gemeinden	Telefon
Ahrensfelde	(030) 93 69 00 148
Bernau bei Berlin	(0 33 38) 365 - 197
Biesenthal-Barnim	(0 33 37) 45 99 - 32 / 34
Britz-Chorin-Oderberg	(0 33 34) 45 76 61
Eberswalde	(0 33 34) 6 46 - 31
Joachimsthal (Schorfheide)	(03 33 61) 6 46 19
Panketal	(030) 94 51 11 70
Schorfheide	(0 33 35) 45 34 17
Wandlitz	(03 33 97) 6 63 - 31/ 32/ 33/ 34
Werneuchen	(03 33 98) 8 16 - 10 / 31
Bauordnungsamt Landkreis Barnim	(0 33 34) 2 14 13 60

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 31.12.2015

Ämter, amtsfreie Städte und Gemeinden	Einwohner		Fläche [ha] 31.12.2016	Anschrift der Verwaltung
	31.12.2015	31.8.2015		
Gemeinde Ahrensfelde (mit den Ortsteilen Ahrensfelde, Blumberg, Eiche, Lindenberg u. Mehrow)	12.954	12.922	5.796	Lindenerger Straße 1 16356 Ahrensfelde Tel. (030) 93 69 00 0 Fax (030) 93 69 00 69
Stadt Bernau bei Berlin (mit den Ortsteilen Bernau, Birkholz, Börnicke, Ladeburg, Lobetal u. Schönow)	37.169	36.887	10.416	Marktplatz 2 16321 Bernau bei Berlin Tel. (0 33 38) 365-105 Fax. (0 33 38) 365-103
Amt Biesenthal-Barnim	12.038	12.073	19.944	Berliner Straße 1 16359 Biesenthal Tel. (0 33 37) 45 99 0 Fax (0 33 37) 45 99 40
<i>Stadt Biesenthal</i> (mit den Ortsteilen Biesenthal u. Danewitz)	5.679	5.674	6.092	
<i>Breydin</i> (mit den Ortsteilen Trampe u. Tuchen-Klobbicke)	781	801	3.528	
<i>Marienwerder</i> (mit den Ortsteilen Marienwerder, Ruhlsdorf u. Sophienstädt)	1.745	1.759	4.032	
<i>Melchow</i> (mit den Ortsteilen Melchow u. Schönholz)	932	938	1.661	
<i>Rüdnitz</i>	1.980	1.991	1.392	
<i>Sydower Fließ</i> (mit den Ortsteilen Grüntal u. Tempelfelde)	921	910	3.239	
Amt Britz-Chorin-Oderberg	10.157	10.157	27.061	Eisenwerkstraße 11 16230 Britz Tel. (0 33 34) 45 76 0 Fax (0 33 34) 45 76 50
<i>Britz</i>	2.137	2.108	1.550	
<i>Chorin</i> (mit den Ortsteilen Brodowin, Chorin, Golzow, Neuehütte, Sandkrug, Senftenhütte u. Serwest)	2.265	2.276	12.205	
<i>Hohenfinow</i>	526	527	2.183	
<i>Niederfinow</i>	619	614	1.329	
<i>Liepe</i>	647	651	1.085	
<i>Lunow-Stolzenhagen</i> (mit den Ortsteilen Lunow u. Stolzenhagen)	1.208	1.194	3.391	
<i>Stadt Oderberg</i>	2.199	2.219	3.612	
<i>Parsteinsee</i> (mit den Ortsteilen Lüdersdorf u. Parstein)	556	568	1.706	

Ämter, amtsfreie Städte und Gemeinden	Einwohner		Fläche [ha]	Anschrift der Verwaltung
	31.12.2015	31.8.2015	31.12.2016	
Stadt Eberswalde (mit den Ortsteilen Eberswalde, Finow, Sommerfelde, Spechthausen u. Tornow)	39.303	38.996	9.365	Breite Straße 42 16225 Eberswalde Tel. (0 33 34) 6 40 Fax (0 33 34) 6 41 90
Amt Joachimsthal (Schorfheide) <i>Althüttendorf</i> (mit den Ortsteilen Althüttendorf u. Neugrimnitz) <i>Friedrichswalde</i> (mit den Ortsteilen Friedrichswalde) und Parlow-Glambeck) <i>Stadt Joachimsthal</i> <i>Ziethen</i> (mit den Ortsteilen Groß Ziethen u. Klein Ziethen)	5.335 614 807 3.465 449	5.371 687 813 3.418 453	20.996 1.878 4.507 12.173 2.438	Joachimsplatz 1-3 16247 Joachimsthal Tel. (03 33 61) 64 60 Fax (03 33 61) 6 46 47
Gemeinde Panketal (mit den Ortsteilen Schwanebeck u. Zepernick)	20.131	20.032	2.585	Schönower Straße 105 Ortsteil Zepernick 16341 Panketal Tel. (030) 945 11-0 Fax. (030) 945 11-199
Gemeinde Schorfheide (mit den Ortsteilen Altenhof, Eichhorst, Finowfurt, Groß Schönebeck (Schorfheide), Klandorf, Lichterfelde u. Lichterfelde, Schluff u. Werbellin)	9.908	9.878	23.820	Erzbergerplatz 1 Ortsteil Finowfurt 16244 Schorfheide Tel. (0 33 35) 45 34 0 Fax. (0 33 35) 45 34 44
Gemeinde Wandlitz (mit den Ortsteilen Basdorf, Klosterfelde, Lanke, Prenden, Schönerlinde, Schönwalde, Stolzenhagen, Wandlitz u. Zerpenschleuse)	22.095	21.834	16.284	Prenzlauer Chaussee 157 16348 Wandlitz Tel. (03 33 97) 66-0 Fax (03 33 97) 66-116
Stadt Werneuchen (mit den Ortsteilen Hirschfelde, Krummensee, Löhme, Schönfeld, Seefeld, Tiefensee, Weesow, Werneuchen u. Willmersdorf)	8.321	8.258	11.700	Am Markt 5 16356 Werneuchen Tel. (03 33 98) 8 16 10 Fax. (03 33 98) 9 04 18
Landkreis gesamt	177.411	176.408	147.967	