

Grundstücksmarktbericht 2017

Landkreis Barnim



Hafendorf „Zum Wasserkreuz“ in Zerpenschleuse

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	01.01.2017 bis 31.12.2017
Datenerhebung	Für den Bericht wurden alle bis zum 31.12.2017 abgeschlossenen Kaufverträge ausgewertet, die bis zum 15. Februar 2018 in der Geschäftsstelle eingegangen sind.
Datum der Veröffentlichung	Mai 2018
Bezug	als pdf-Dokument oder Druckexemplar in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses (Kontaktdaten siehe oben)
Gebühr	35 €
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.

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

2017

Eberswalde, Mai 2018

Inhalt

1.	Der Barnimer Grundstücksmarkt 2017 in Kürze	7
2.	Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	9
3.	Rahmendaten zum Grundstücksmarkt.....	10
3.1	Berichtsgebiet, Regionale Rahmenbedingungen.....	10
3.2	Wirtschaftliche Strukturdaten	13
3.3	Zwangsversteigerungen.....	14
4.	Übersicht über die Umsätze	15
4.1	Vertragsvorgänge.....	16
4.2	Geldumsatz	18
4.3	Flächenumsatz	19
5.	Bauland	20
5.1	Allgemeines.....	20
5.2	Bauland für den individuellen Wohnungsbau / Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke .	23
5.2.1	Preisniveau, Preisentwicklung.....	23
5.2.2	Bodenpreisindexreihen	26
5.2.3	Umrechnungskoeffizienten	29
5.3	Bauland für den Geschosswohnungsbau / Mehrfamilienhausgrundstücke.....	30
5.4	Bauland für Gewerbe.....	30
5.5	Bauerwartungsland und Rohbauland	31
5.6	Erbbaurechte	32
5.7	Sonstiges Bauland	33
5.7.1	Wassergrundstücke.....	33
5.7.2	Eckgrundstücke und Bauland in zweiter Reihe	34
6.	Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	35
6.1	Allgemeines.....	35
6.2	Landwirtschaftliche Flächen	36
6.2.1	Preisniveau, Preisentwicklung.....	36
6.2.2	Bodenpreisindexreihen	37
6.2.3	Umrechnungskoeffizienten	37
6.3	Forstwirtschaftliche Flächen.....	38
6.3.1	Preisniveau, Preisentwicklung.....	38
6.3.2	Bodenpreisindexreihen	39
6.4	Landwirtschaftliche Betriebe	40
6.5	Sonstige Flächen	40
7.	Sonstige unbebaute Grundstücke.....	41
7.1	Außenbereich.....	41
7.2	Arrondierungsflächen	42
7.3.	Grundstücke für private Grünanlagen	44
7.3.1	Hausgärten, Grabeland	44
7.3.2	Dauerkleingärten.....	45
7.3.3	Flächen zur Sport und Freizeitnutzung.....	45
7.3.4	Ausgleichsflächen.....	45
7.4	Gewässerflächen.....	46

7.5	Ver- und Entsorgungsanlagen.....	46
7.6	Gemeinbedarfsflächen	47
7.7	Private Straßen- und Wegeflächen	47
8.	Bebaute Grundstücke.....	48
8.1	Allgemeines.....	48
8.2	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	52
8.2.1	Preisniveau, Preisentwicklung.....	52
8.2.2	Sachwertfaktoren für Einfamilienhäuser	55
8.2.3	Vergleichsfaktoren	58
8.2.4	Liegenschaftszinssätze für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	59
8.2.5	Erbbaurecht mit einem Ein- oder Zweifamilienhaus.....	60
8.3	Doppelhaushälften und Reihenhäuser	61
8.3.1	Preisniveau, Preisentwicklung.....	61
8.3.2	Sachwertfaktoren für Doppelhaushälften und Reihenhäuser	63
8.3.3	Vergleichsfaktoren	64
8.3.4	Liegenschaftszinssätze für Doppelhaushälften und Reihenhäuser	65
8.3.5	Erbbaurecht mit einer Doppelhaushälfte oder einem Reihnhaus	65
8.4	Mehrfamilienhäuser	66
8.4.1	Preisniveau	66
8.4.2	Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser	68
8.5	Bürogebäude, Geschäftshäuser, Wohn- und Geschäftshäuser	69
8.5.1	Preisniveau	69
8.5.2	Liegenschaftszinssätze für Wohn- und Geschäftshäuser und reine Geschäftshäuser	70
8.6	Gewerbe- und Industrieobjekte	71
8.7	Sonstige bebaute Objekte.....	72
8.7.1	Preisniveau Wochenend- und Ferienhäuser	72
8.7.2	Preisniveau sonstiger Nutzungen.....	73
9.	Wohnungs- und Teileigentum	74
9.1	Allgemeines.....	74
9.2	Wohnungseigentum	76
9.2.1	Preisniveau	76
9.2.2	Preisentwicklung	79
9.2.3	Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen.....	80
9.3	Teileigentum	81
9.3.1	Preisentwicklung	81
9.3.2	Preisniveau	82
10.	Bodenrichtwerte.....	83
10.1	Allgemeine Informationen.....	83
10.2	Allgemeine Bodenrichtwerte.....	84
10.2.1	Wohnbauflächen / gemischte Bauflächen	84
10.2.2	Gewerbliche Bauflächen	85
10.2.3	Sonderbauflächen für Erholung	86
10.2.4	Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	87
10.3	Besondere Bodenrichtwerte.....	88
11.	Nutzungsentgelte / Mieten / Pachten.....	89
11.1	Nutzungsentgelte.....	89
11.2	Mieten.....	92
11.2.1	Mietniveau für Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern	92
11.2.2	Gewerbemieten im Landkreis Barnim.....	94
11.3	Pachten	95

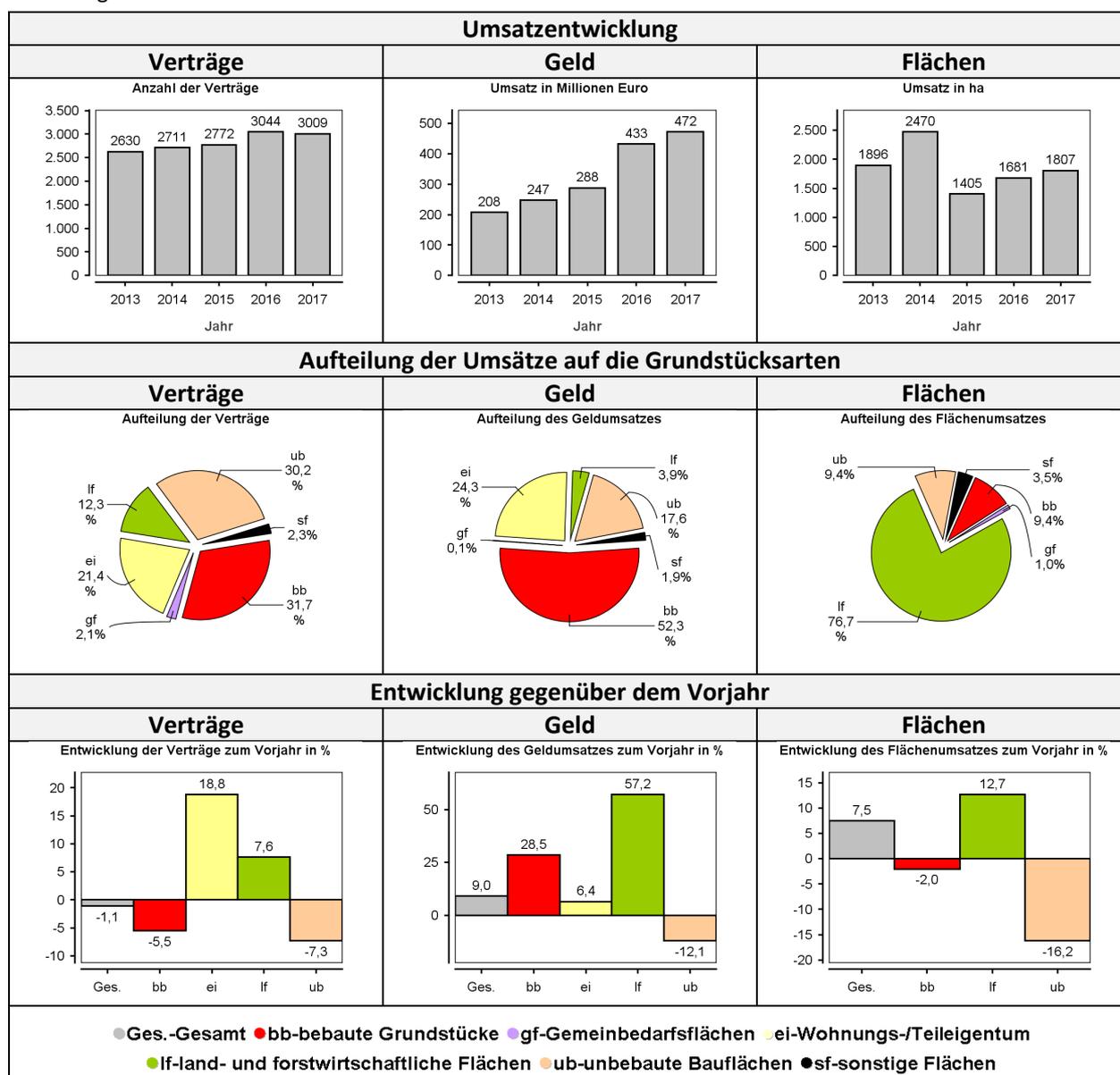
12. Örtlicher Gutachterausschuss und Oberer Gutachterausschuss.....	96
12.1 Der Gutachterausschuss im Landkreis Barnim	96
12.1.1 Gesetzliche Grundlagen und Aufgaben.....	96
12.1.2 Dienstleistungen und Produkte.....	97
12.1.3 Zusammensetzung des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle	98
12.2 Der Obere Gutachterausschuss im Land Brandenburg	99
13. Anhang	100
13.1 Anschriften der Gutachterausschüsse im Land Brandenburg	100
13.2 Weitere Anschriften.....	101
13.3 Telefonverzeichnis der Bauämter im Landkreis Barnim	101
13.4 Politische Gliederung und Einwohnerzahlen des Landkreises Barnim	102
13.5 Modellansätze für die Ermittlung von Sachwertfaktoren nach RL SW-BB	104
13.6 Modellansätze für die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen nach RL EW-BB	105

1. Der Barnimer Grundstücksmarkt 2017 in Kürze

Im Geschäftsjahr 2017 verzeichnet der Barnimer Immobilienmarkt überwiegend steigende Umsätze, erzielte mit rund 472 Millionen Euro (Zuwachs um 9 Prozent gegenüber dem Vorjahr) den zweithöchsten Geldumsatz seiner Geschichte (historischer Spitzenwert im Jahr 1996 mit 752 Millionen Euro). Die Anzahl der Kauffälle ging um 1 Prozent auf 3.009 zurück. Die Gesamtfläche der veräußerten Grundstücke stieg um 7 Prozent auf 1.807 Hektar.

Übersicht Grundstücksmarkt 2017 im Landkreis Barnim

Abbildung 1



ub - unbebaute Flächen

Die Entwicklung der Kaufpreise für **unbebaute Baugrundstücke** hat sich im Landkreis Barnim auch **im Jahr 2017 nicht einheitlich** vollzogen. Das spiegelt sich letztendlich in den ermittelten Bodenrichtwerten wider. 55 Prozent der Bodenrichtwerte des Vorjahres sind gestiegen, insbesondere im Berliner Umland, die verbleibenden 45 Prozent sind in ihrer Höhe unverändert.

bb - bebaute Grundstücke

Im Jahr 2017 ist ein um rund 30 Prozent gestiegener Geldumsatz gegenüber dem Vorjahr bei nahezu gleichbleibenden Kauffallzahlen zu verzeichnen. Umsatzsteigerungen sind bei **Doppelhaushälften und Reihenhäusern** zu beobachten. Mit einem durchschnittlichen **Wohnflächenpreis** in Höhe von **1.700 €/m²** beträgt der Preisanstieg für diese Gebäudeart gegenüber dem Vorjahr rund 15 Prozent. Für **Ein- und Zweifamilienhäuser** wurden rund 20 Prozent mehr gegenüber dem Vorjahr gezahlt. Hier liegt der **Wohnflächenpreis** im Jahr 2017 bei rund **1.900 €/m²**.

ei - Wohn- und Teileigentum

Auf dem Wohnungs- und Teileigentumsmarkt ist die Anzahl der Kauffälle um rund 20 Prozent gestiegen. Rund 60 Prozent aller Wohnungs- und Teileigentume sind **Wohnungen**, die **erstmalig veräußert** wurden. Die Kaufpreisspanne liegt bei 1.600 bis 3.400 €/m² Wohnfläche. Im **Berliner Umland** wurde im Jahr 2017 für eine Eigentumswohnung im Mittel rund **2.500 €/m² Wohnfläche** und im **weiteren Metropolenraum** rund **2.200 €/m²** gezahlt. Der Großteil dieser Verkäufe wurde in Bernau bei Berlin registriert. Rund 35 Prozent beträgt der Anteil an weiterveräußerten Eigentumswohnungen, wobei sich die Kaufpreise zwischen 200 und 3.100 €/m² Wohnfläche bewegen. Für **PKW-Stellplätze** wurde im Jahr 2017 ein mittlerer Kaufpreis von rund **5.000 €** gezahlt.

lf - land- und forstwirtschaftliche Flächen

Die vom Gutachterausschuss beschlossenen **Bodenrichtwerte für Ackerflächen** im Landkreis Barnim sind gegenüber dem Vorjahr überwiegend leicht gestiegen und liegen im weiteren Metropolenraum bei **0,90 €/m²** und im Berliner Umland bei **1,20 €/m²**. Der Richtwert für **Grünland** beträgt **0,65 €/m²** und für **Waldflächen** **0,70 €/m²**.

Grundstücksmarktgeschehen im 1. Quartal 2018

	1. Quartal 2018	1. Quartal 2017
unbebaute Grundstücke	318	357
bebaute Grundstücke	224	202
Wohn- und Teileigentum	108	200
gesamt	650	759

- Anzahl der Kauffälle im 1. Quartal 2018 gegenüber Vorjahr um rund 15 Prozent rückläufig
- bei unbebauten Bauflächen → gleichbleibender Geldumsatz bei Verdopplung des Flächenumsatzes
- bei bebauten Grundstücken → minimal steigender Geldumsatz (+ 4 Prozent) bei steigendem Flächenumsatz (+ 18 Prozent)
- bei Ein- und Zweifamilienhäuser → Geldzuwachs von 17 Prozent und Flächenzuwachs von 20 Prozent, gleichbleibender mittlerer Kaufpreis
- bei Doppelhaushälften und Reihenhäuser → Geldzuwachs von 15 Prozent und nahezu gleichbleibender Flächenumsatz, um 5 Prozent gestiegener mittlerer Kaufpreis
- hälftiger Geldumsatz bei Wohn- und Teileigentum, leichter Preisrückgang je Quadratmeter Wohn- und Nutzfläche

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.

Neben allgemeinen Informationen zum Grundstücksmarkt sind die im Land Brandenburg und im Landkreis Barnim gegebenen Rahmenbedingungen kurz dargestellt (unter anderem rechtliche Grundlagen und Konjunkturdaten). Die Umsatzzahlen und die Angaben zum Preisniveau sind meist den jeweiligen Vorjahreszahlen gegenübergestellt. Einige Zahlen sind ergänzend als Langfristbetrachtungen zusammengestellt. Einen besonderen Schwerpunkt bilden im Landkreis Barnim im Jahr 2017 die Marktsegmente - baureife Grundstücke mit 28 Prozent, Eigentumswohnungen mit 20 Prozent und Einfamilienhäuser mit 17 Prozent aller registrierten Immobilienverkäufe.

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 27. Bericht über den Barnimer Grundstücksmarkt liegen neben den Kauffalldaten des Geschäftsjahres 2017 auch Daten zurückliegender Jahre zugrunde. Diese letztgenannten Daten dienen dem Aufzeigen von Tendenzen und der Ermittlung durchschnittlicher Preise für einzelne Grundstücksarten, soweit aus 2017 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.

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 2015 hatte mit rund 79 Prozent der **Dienstleistungssektor** (Gesundheit, Finanzen und Versicherungen, Handel u. a.) daran den größten Anteil. Mit ca. 8 Prozent folgt dahinter das **Baugewerbe**, mit rund 7 Prozent das **produzierende Gewerbe ohne Bau** und mit rund 1,4 Prozent **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)

Mit dem **Landesentwicklungsplan (LEP B-B)** ist eine räumliche Kulisse festgesetzt worden, die als Stadt-Umland-Zusammenhang von Berlin und Potsdam insbesondere die Basis für die Steuerung der Siedlungsentwicklung bildet. Die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg besteht danach aus den Strukturräumen: Berlin, Berliner Umland und weiterer Metropolraum. Das Berliner Umland ist das mit der Metropole Berlin hochgradig verflochtene Umland

im Land Brandenburg. Der weitere Metropolenraum ist der überwiegend ländlich geprägte Teil des Landes Brandenburg.

Strukturräume gemäß Landesentwicklungsplan Berlin Brandenburg
Abbildung 3



Territoriale Gliederung der Ämter und amtsfreien Gemeinden (siehe Kapitel 13.4)

3.2 Wirtschaftliche Strukturdaten

Gegenüber Januar 2017 hat sich die Beschäftigungslage im Landkreis Barnim verbessert. Die **Arbeitslosenquote** (berechnet auf der Basis aller zivilen Erwerbspersonen) liegt im **Mittel des Landkreises bei 6,6 Prozent** (Stand: Januar 2018). Ein Jahr zuvor waren es noch 7,2 Prozent.

Der Landkreis Barnim hat im Jahr 2017 einen negativen Saldo bei den **Gewerbeanmeldungen** zu verzeichnen. Danach ist die Zahl der Gewerbetreibenden um 30 gegenüber dem Jahr 2016 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.

Baupreisindizes 2017

Abbildung 4

Preisindexreihe (2010 = 100)	Indexzahlen für das Jahr 2017			
	Februar	Mai	August	November
Bund				
Wohngebäude	115,4	116,4	117,2	118,0
Bürogebäude	116,0	117,0	117,9	118,8
gewerbliche Betriebsgebäude	116,0	117,1	117,9	118,9
Land Brandenburg				
Wohngebäude	121,8	122,7	123,7	124,5
Bürogebäude	123,5	124,6	125,6	126,6
gewerbliche Betriebsgebäude	123,5	124,6	125,6	126,7

Baupreisindizes geben die relativen Änderungen der Herstellungskosten für Gebäude an.

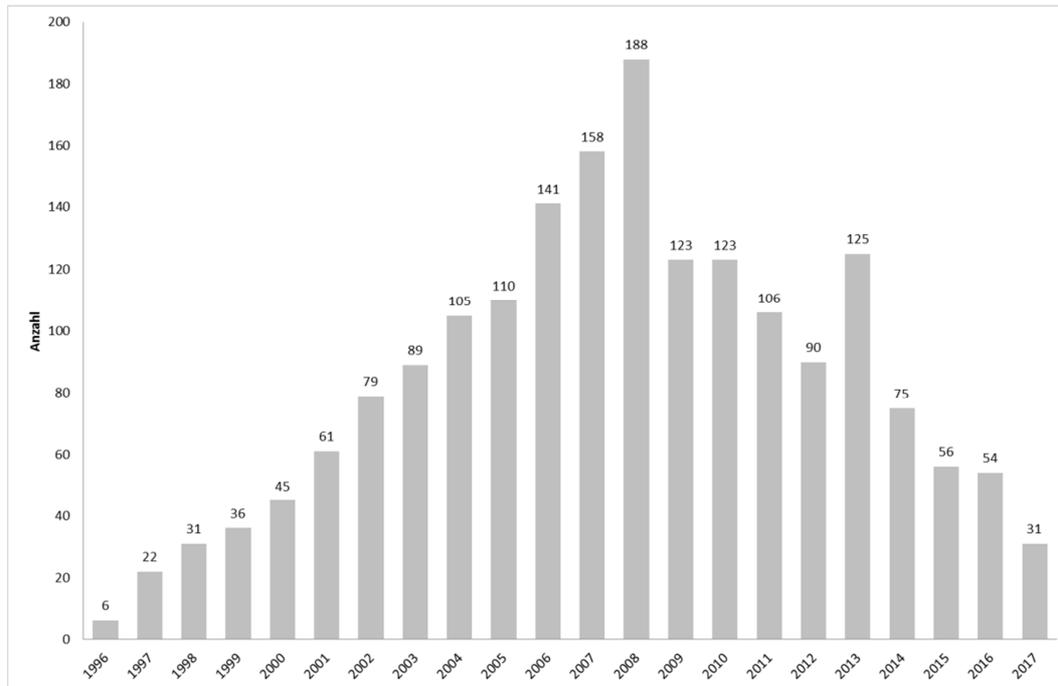
Die aktuellen Indizes erhalten Sie im Internet für den Bund unter www.destatis.de sowie für das Land Brandenburg unter www.statistik-berlin-brandenburg.de.

3.3 Zwangsversteigerungen

Vom zuständigen Amtsgericht werden der Geschäftsstelle regelmäßig Mitteilungen über Zwangsversteigerungsverfahren übersandt. Von 1996 bis 2017 hat sich deren Zahl wie folgt entwickelt:

Anzahl der Verkäufe von Zwangsversteigerungen im Zeitraum 1996 bis 2017

Abbildung 5



In den zurückliegenden Jahren ist die Zahl der Zwangsversteigerungen im Landkreis Barnim stetig zurückgegangen. Im Geschäftsjahr 2017 ist die Anzahl der Mitteilungen über Zwangsversteigerungen gegenüber dem Vorjahr um rund 40 Prozent gesunken.

Untersuchung zum Verhältnis Versteigerungswert / Verkehrswert für 2017

Abbildung 6

Grundstücksart	Versteigerungswert / Verkehrswert		
	Spanne	Mittel	Anzahl
unbebaute Bauflächen	-	114 %	1
bebaute Grundstücke	31 - 156 %	95 %	17
Ein-/ Zweifamilienhäuser	51 - 156 %	97 %	12
Mehrfamilienhäuser	-	107 %	1
sonstige Gebäude	31 - 84 %	75 %	4
Eigentumswohnungen	78 - 133 %	93 %	13

Für den Versteigerungswert ist im Jahr 2017 eine Spanne von rund 30 bis 155 Prozent zum festgesetzten Verkehrswert festzustellen.

Zusätzlich zu den genannten Zwangsversteigerungen sind dem Gutachterausschuss 18 Verträge über Versteigerungen von Grundstücken durch Auktionshäuser übersandt worden.

4. Übersicht über die Umsätze

In die Ermittlung der Umsatzzahlen wurden alle Kaufverträge des Geschäftsjahres 2017 einbezogen, die bis zum 15. Februar 2018 bei der Geschäftsstelle eingegangen sind.

Die Angaben zu den Vorjahren sind um die Kauffälle ergänzt worden, die nach dem 15. Februar 2017 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.

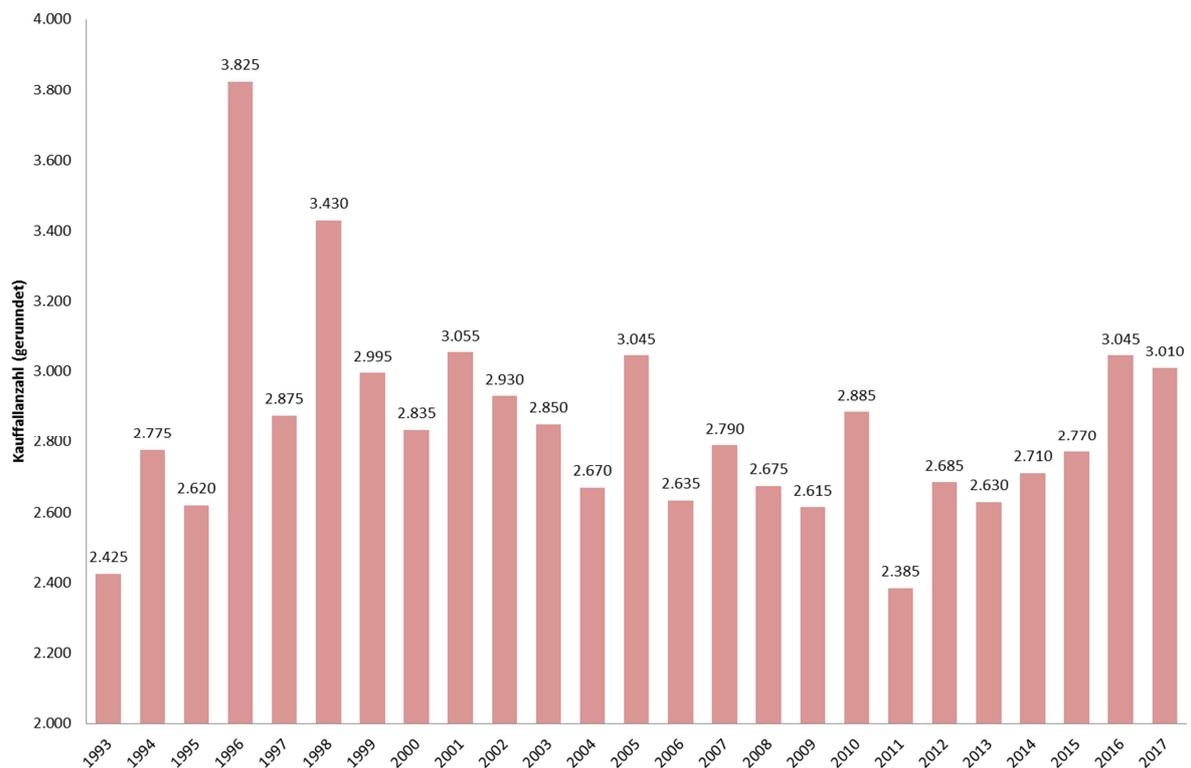
4.1 Vertragsvorgänge

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

3.009 Kaufverträge

übersandt worden. Gegenüber dem Geschäftsjahr 2016 bedeutet dies einen leichten Rückgang um 22 Kauffälle, das ist rund **1 Prozent weniger** als im Jahr zuvor.

Entwicklung der Anzahl der Verkäufe von 1993 bis 2017
Abbildung 7



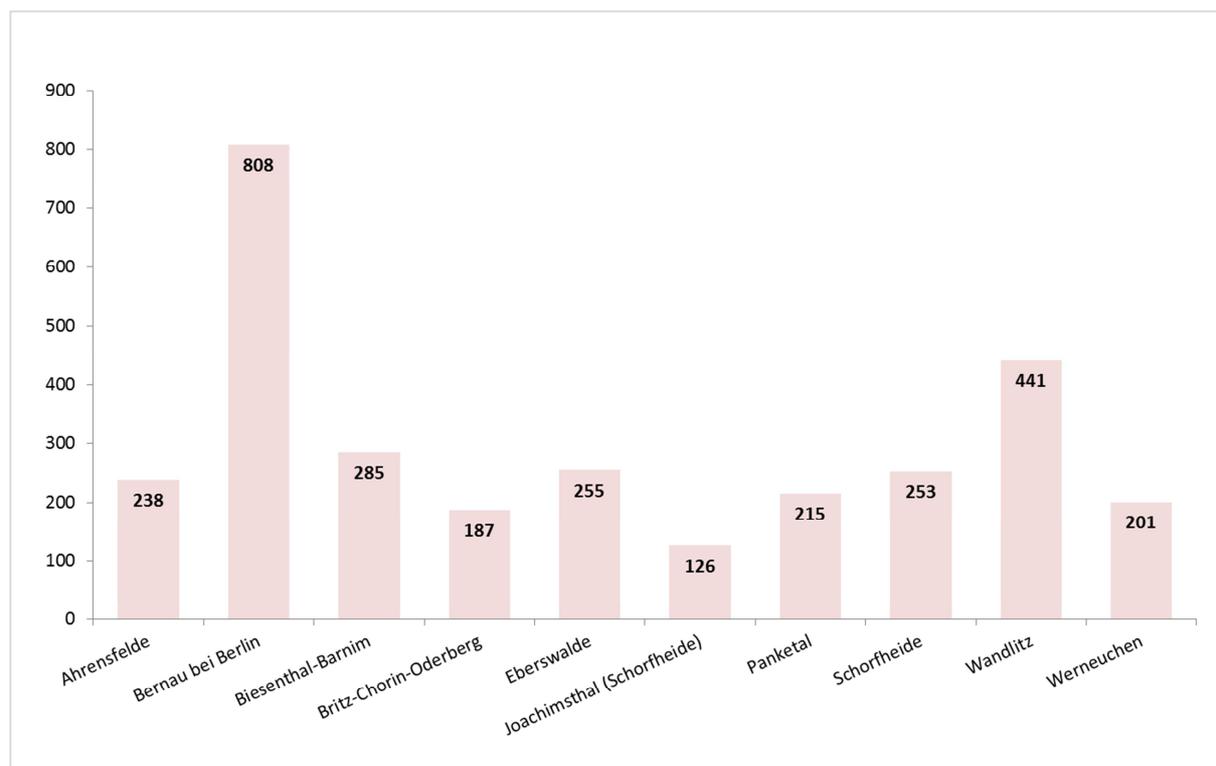
Entwicklung der Verkäufe in den Teilmärkten
Abbildung 8

Teilmärkte	Anzahl der Kauffälle						
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
unbebaute Bauflächen (ub)	731	865	799	869	1.005	979	908
bebaute Grundstücke (bb)	840	942	982	970	1.027	1.009	954
Wohnungs- und Teileigentum (ei)	226	196	245	357	261	543	645
land- und forstwirtschaftl. Flächen (lf)	459	521	454	370	333	343	369
sonstige Flächen (sf)	81	104	90	92	68	107	69
Gemeinbedarfsflächen (gf)	48	57	60	53	78	63	64
gesamt	2.385	2.685	2.630	2.711	2.772	3.044	3.009

Anzahl der Verkäufe in den Ämtern, amtsfreien Städten und Gemeinden
Abbildung 9

Stadt, Gemeinde, Amt	Anzahl der Kauffälle in den Teilmärkten							
	ub	bb	ei	lf	gf	sf	gesamt	je 1.000 Einwohner
Ahrensfelde	117	78	29	10	4	0	238	18
Bernau bei Berlin	153	157	444	30	10	14	808	21
Biesenthal-Barnim	113	92	4	70	6	0	285	24
Britz-Chorin-Oderberg	59	69	0	56	3	0	187	18
Eberswalde	105	99	29	13	3	6	255	6
Joachimsthal (Schorfheide)	22	42	18	28	0	16	126	24
Panketal	51	100	44	1	19	0	215	11
Schorfheide	79	86	13	55	9	11	253	25
Wandlitz	134	184	42	60	7	14	441	20
Werneuchen	75	47	22	46	3	8	201	23
Landkreis Barnim	908	954	645	369	64	69	3.009	17

Grafische Darstellung der Verkaufszahlen in den Ämtern, amtsfreien Städten und Gemeinden
Abbildung 10



4.2 Geldumsatz

Im Territorium des Landkreises Barnim sind im Berichtszeitraum auf dem Grundstücksmarkt

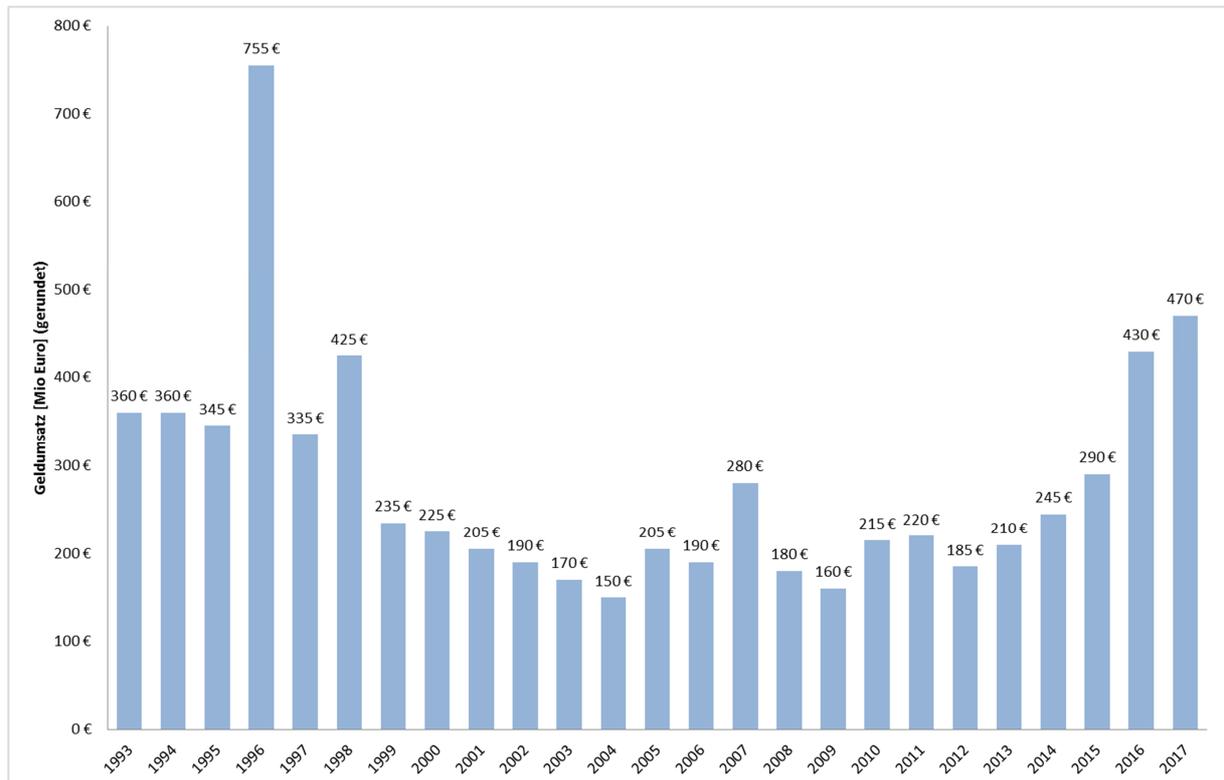
472 Millionen €

umgesetzt worden.

Das entspricht einem **Anstieg** gegenüber 2016 um rund **9** Prozent.

Entwicklung des Geldumsatzes von 1993 bis 2017

Abbildung 11



Entwicklung des Geldumsatzes in den Teilmärkten

Abbildung 12

Teilmärkte	Geldumsatz [Mio. €]						
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
unbebaute Bauflächen (ub)	31,4	37,7	40,0	52,1	71,0	94,2	82,9
bebaute Grundstücke (bb)	153,5	125,3	141,1	147,4	184,4	192,2	246,9
Wohnungs- und Teileigentum (ei)	26,1	14,2	17,2	27,9	22,1	107,7	114,6
land- und forstwirtschaftl. Flächen (lf)	9,6	7,7	8,8	16,6	9,0	11,6	18,4
sonstige Flächen (sf)	1,4	1,5	0,8	2,8	1,5	27,0	9,0
Gemeinbedarfsflächen (gf)	0,1	0,1	0,1	0,0	0,1	0,1	0,2
gesamt	222,1	186,5	208,0	246,8	288,1	432,8	472,0

4.3 Flächenumsatz

Im Berichtszeitraum 2017 haben im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses rund

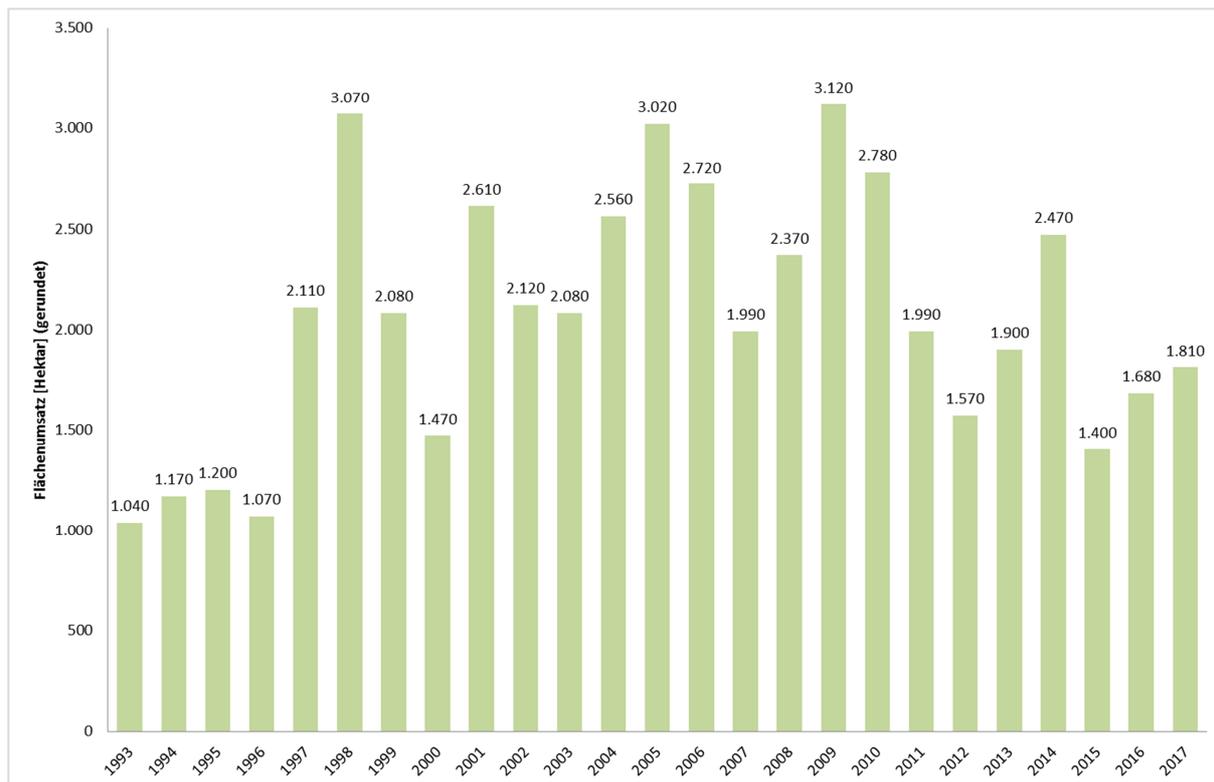
1.807 ha Grundstücksfläche

die Eigentümer gewechselt.

Dieser Umsatz bedeutet einen **Anstieg** gegenüber 2016 um rund **7** Prozent.

Entwicklung des Flächenumsatzes von 1993 bis 2017

Abbildung 13



Entwicklung des Flächenumsatzes in den Teilmärkten

Abbildung 14

Teilmärkte	Flächenumsatz [ha]						
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
unbebaute Bauflächen (ub)	140	122	128	146	142	203	170
bebaute Grundstücke (bb)	257	257	208	272	306	173	170
land- und forstwirtschaftl. Flächen (lf)	1.489	1.118	1.528	1.990	888	1.228	1.386
sonstige Flächen (sf)	102	52	26	59	64	69	63
Gemeinbedarfsflächen (gf)	4	19	6	2	5	8	18
gesamt	1.992	1.568	1.896	2.469	1.405	1.681	1.807

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

5. Bauland

Das Preisniveau unbebauter Baugrundstücke wird in der Regel durch Bodenrichtwerte angegeben, die Anfang des Jahres 2018 zum Stichtag 31.12.2017 ermittelt wurden. (siehe Kapitel 10)

5.1 Allgemeines

Der Grundstücksmarkt für unbebaute Bauflächen war im Jahr 2017 durch einen **überwiegend sinkenden Umsatz** geprägt, wobei es regionale Unterschiede gibt. Die Zahl der Kauffälle sind um 7 Prozent, der Geldumsatz ist um 12 Prozent und der Flächenumsatz um 16 Prozent gesunken.

Umsatz unbebauter Bauflächen 2017 nach Grundstücksarten
Abbildung 15

Grundstücksarten	Anzahl der Kaufverträge		Flächensummen		Geldsummen	
	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Fläche (1.000 m ²)	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Geld (100.000 €)	Anteil am Gesamtumsatz (%)
		Veränderung zum Vorjahr (%)		Veränderung zum Vorjahr (%)		Veränderung zum Vorjahr (%)
Individueller Wohnungsbau	797	87,8 -9,0	1.421	83,4 -5,3	707	85,3 -7,0
Geschosswohnungsbau	31	3,4 -13,9	51	3,0 -54,6	27	3,2 -79,0
Summe Wohnbauland	828	91,2 -9,2	1.472	86,4 -8,7	734	88,5 -17,3
Geschäftliche Nutzung	2	0,2 100,0	8	0,5 88,0	8	1,0 102,0
Gewerbliche Nutzung	35	3,9 9,4	132	7,8 -63,1	58	7,1 30,0
Summe gewerbliche Bauflächen	37	4,1 12,1	140	8,2 -61,4	66	8,0 35,8
Betriebsgrundstücke Land- u. Forstwirtschaft	1	0,1 0,0	0,36	0,0 0,0	0,11	0,0 0,0
Sonstige Nutzung ¹	42	4,6 23,5	92	5,4 56,6	29	3,5 343,4
Summe sonstiges Bauland	43	4,7 26,5	92	5,4 57,2	29	3,5 345,1
Gesamtsumme	908	100,0 -7,3	1.704	100,0 -16,2	829	100,0 -12,1

¹ Die Sonstige Nutzung umfasst Baulandflächen in Sondergebieten für Erholung, Soziale Einrichtungen oder in Sondergebieten mit großflächigen Einkaufszentren sowie in Gebieten für eine Garagen- bzw. Stellplatznutzung

Im Jahr 2017 verzeichnen die Wohnbauflächen einen Rückgang der Vertragszahlen um neun Prozent gegenüber dem Vorjahr. Der Flächen- und der Geldumsatz sind ebenfalls gesunken.

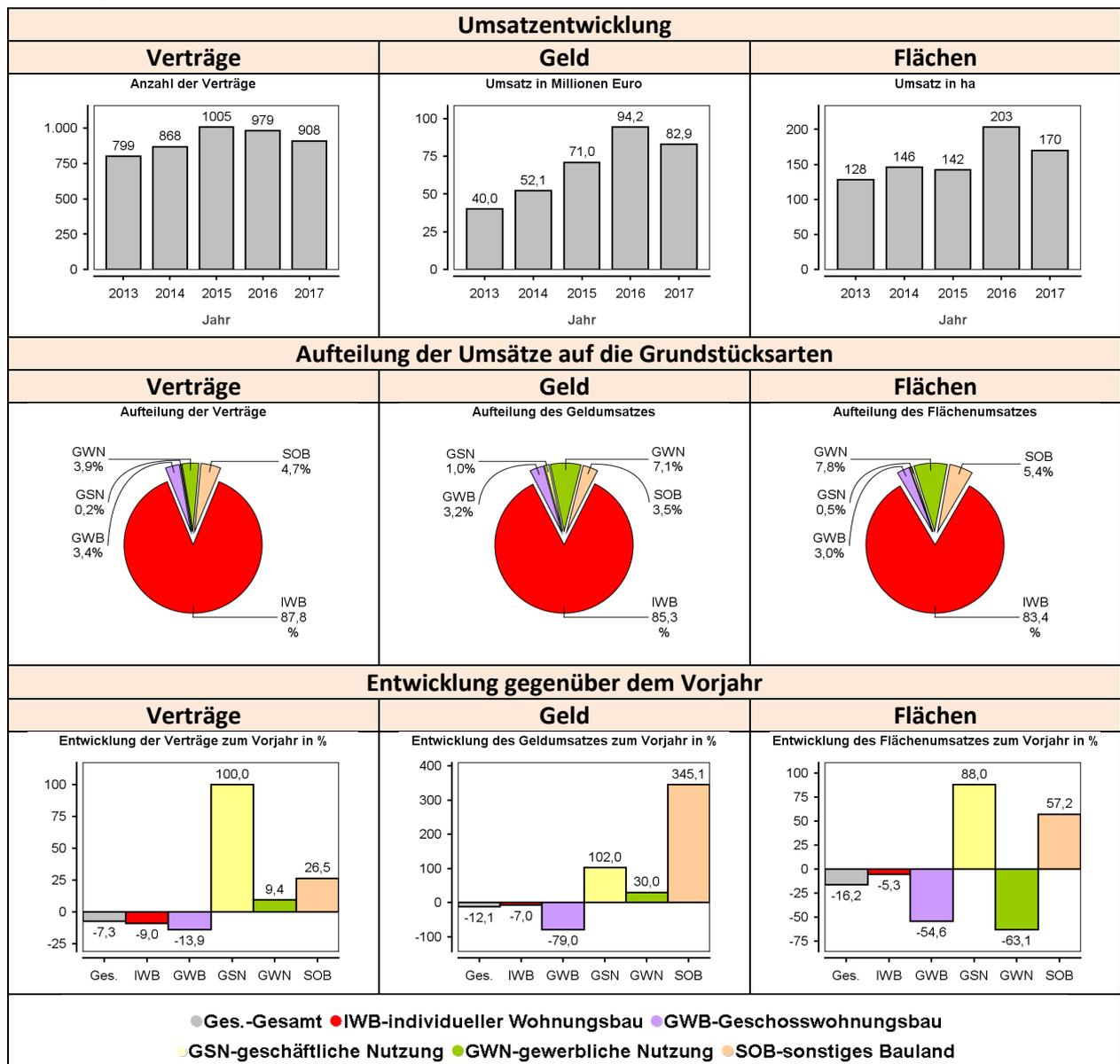
Der Anteil am Gesamtumsatz ist mit rund 60 Prozent im Berliner Umland nach wie vor am höchsten, auch wenn die Kauffallzahlen gegenüber dem Vorjahr rückläufig sind.

Einen Anstieg der Verkaufszahlen um 10 bis 15 Prozent ist im weiteren Metropolenraum zu verzeichnen. Hingegen sind die Bauflächenumsätze im gesamten Landkreis Barnim im Jahr 2017 gegenüber dem Vorjahr gesunken.

Umsatz unbebauter Bauflächen 2017 nach Regionen
Abbildung 16

Regionstypen	Anzahl der Kaufverträge		Flächensummen		Geldsummen	
	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Fläche (1.000 m ²)	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Geld (100.000 €)	Anteil am Gesamtumsatz (%)
		Veränderung zum Vorjahr (%)		Veränderung zum Vorjahr (%)		Veränderung zum Vorjahr (%)
Berliner Umland	530	58,4 -18,1	1.169	68,6 -0,8	667	80,4 -16,4
Stadt Eberswalde (im weiteren Metropolenraum)	105	11,6 9,4	110	6,5 -26,0	35	4,2 -28,9
weiterer Metropolenraum (ohne Stadt Eberswalde)	273	30,1 15,7	425	24,9 -39,9	127	15,4 33,0
Gesamtsumme	908	100,0 -7,3	1.704	100,0 -16,2	829	100,0 -12,1

Umsatzentwicklung unbebauter Flächen 2017
Abbildung 17



Mit einem Anteil von rund 90 Prozent der Kaufverträge dominiert der individuelle Wohnungsbau nach wie vor den Teilmarkt unbebauter Bauflächen. Das gleich gilt für die Geld- und Flächenumsätze im Geschäftsjahr 2017.

5.2 Bauland für den individuellen Wohnungsbau / Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke

5.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

In der folgenden Tabelle werden das Preisniveau im Jahr 2017 sowie ein Vergleich zum Vorjahr für selbstständige baureife Grundstücke angegeben. Im gesamten Landkreis sind rund **500 selbstständige, baureife Wohngrundstücke** veräußert worden.

Preisniveau 2017 für selbstständige baureife Grundstücke
Abbildung 18

Gebietskörperschaft	Individueller Wohnungsbau			
	Flächengrößen		Quadratmeterpreise erschließungsbeitragsfrei	
	Anzahl Minimum Maximum Medianwert Mittelwert (m ²)		Anzahl Minimum Maximum Medianwert mittlerer Preis (€/m ²)	
	Berichtsjahr (2017)	Vergleichszeitraum (2016)	Berichtsjahr (2017)	Vergleichszeitraum (2016)
Gemeinde Ahrensfelde	95	85	95	85
	427	308	72	56
	1.111	1.111	298	206
	679	598	171	137
	703	670	174	141
Stadt Bernau	74	98	74	98
	461	450	11	16
	1.545	1.530	275	250
	639	699	118	109
	716	759	143	118
Amt Biesenthal-Barnim	65	54	65	54
	380	379	12	17
	2.200	1.472	125	109
	889	878	78	44
	948	893	65	49
Amt Britz-Chorin-Oderberg	24	19	24	19
	500	443	8	5
	1.703	1.309	45	44
	822	860	25	28
	956	847	24	23
Stadt Eberswalde	37	40	37	40
	392	371	20	33
	1.678	1.700	91	69
	684	742	47	48
	751	785	52	50

Gebietskörperschaft	Individueller Wohnungsbau			
	Flächengrößen		Quadratmeterpreise erschließungsbeitragsfrei	
	Anzahl Minimum Maximum Medianwert Mittelwert (m ²)		Anzahl Minimum Maximum Medianwert mittlerer Preis (€/m ²)	
	Berichtsjahr (2017)	Vergleichszeitraum (2016)	Berichtsjahr (2017)	Vergleichszeitraum (2016)
Amt Joachimsthal	5 293 865 792 708	3 590 1.284 811 895	5 9 46 25 26	3 13 30 15 19
Gemeinde Panketal	24 451 1.324 744 762	44 431 1.195 753 767	24 103 285 177 181	44 60 228 150 149
Gemeinde Schorfheide	50 323 1.800 761 833	29 247 1.269 813 868	50 20 97 61 64	29 24 121 54 56
Gemeinde Wandlitz	75 349 1.721 780 814	102 413 2.824 872 929	75 30 214 116 112	102 13 336 91 92
Stadt Werneuchen	51 386 1.738 642 736	71 338 1.855 679 774	51 30 113 92 86	71 17 100 75 69
Landkreis	500 293 2.200 726 788	545 247 2.824 748 804	500 8 298 96 109	545 5 336 85 94

In allen Ämtern, amtsfreien Städten und Gemeinden des Landkreises Barnim ist im Jahr 2017 ein Preisanstieg für baureife Wohngrundstücke gegenüber dem Vorjahr zu verzeichnen.

Die anhaltende Nachfrage nach baureifem Land ist auch im Jahr 2017 spürbar. Besonders im Berliner Umland werden neue Wohnanlagen und Wohngebiete erschlossen. Auch im angrenzenden Randbereich des weiteren Metropolenraumes ist eine erhöhte Nachfrage nach Baugrundstücken zu verzeichnen.

Preisniveau neu erschlossener Wohnanlagen und Wohngebiete in den Jahren 2016 bis 2017

Abbildung 19

Lage	Anzahl der Verträge	Kaufpreismittel	Flächenmittel
		[€/m ²]	[m ²]
seit 2016			
Ahrensfelde „Mehrower Straße“	9	130	600
Bernau „Milchstraße/Jupiterstraße“	12	105	700
Blumberg „Berliner Straße“	3	130	600
Finowfurt „An der B 167“	26	65	800
Ladeburg „An der Plantage“	12	210	600
Lindenberg „Thomas-Münzer-Straße“	16	130	600
Lindenberg „Alte Schulstraße“	59	180	700
Ruhlsdorf „Am Pfarrgarten“	3	44	-
Werneuchen „Wesendahler Straße“	7	80	800
seit 2017			
Biesenthal „Birkenallee“	30	80	900
Eiche „Saarstraße - Nordwest“	16	185	750
Finowfurt „Am alten Bahnhof“	8	95	740
Schönnow „Turmstraße“	12	225	600
Werneuchen „Rosenpark“	10	95	600

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 bis 2017
- Beitragsrechtlicher Zustand: erschließungsbeitragsfrei nach BauGB sowie nach BauGB und KAG
- Grundstücksgrößen: 150 m² bis 2.000 m²
- Bodenpreisniveau: 5 €/m² bis 250 €/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 (siehe nächste Seite):

berlingrenzend (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)

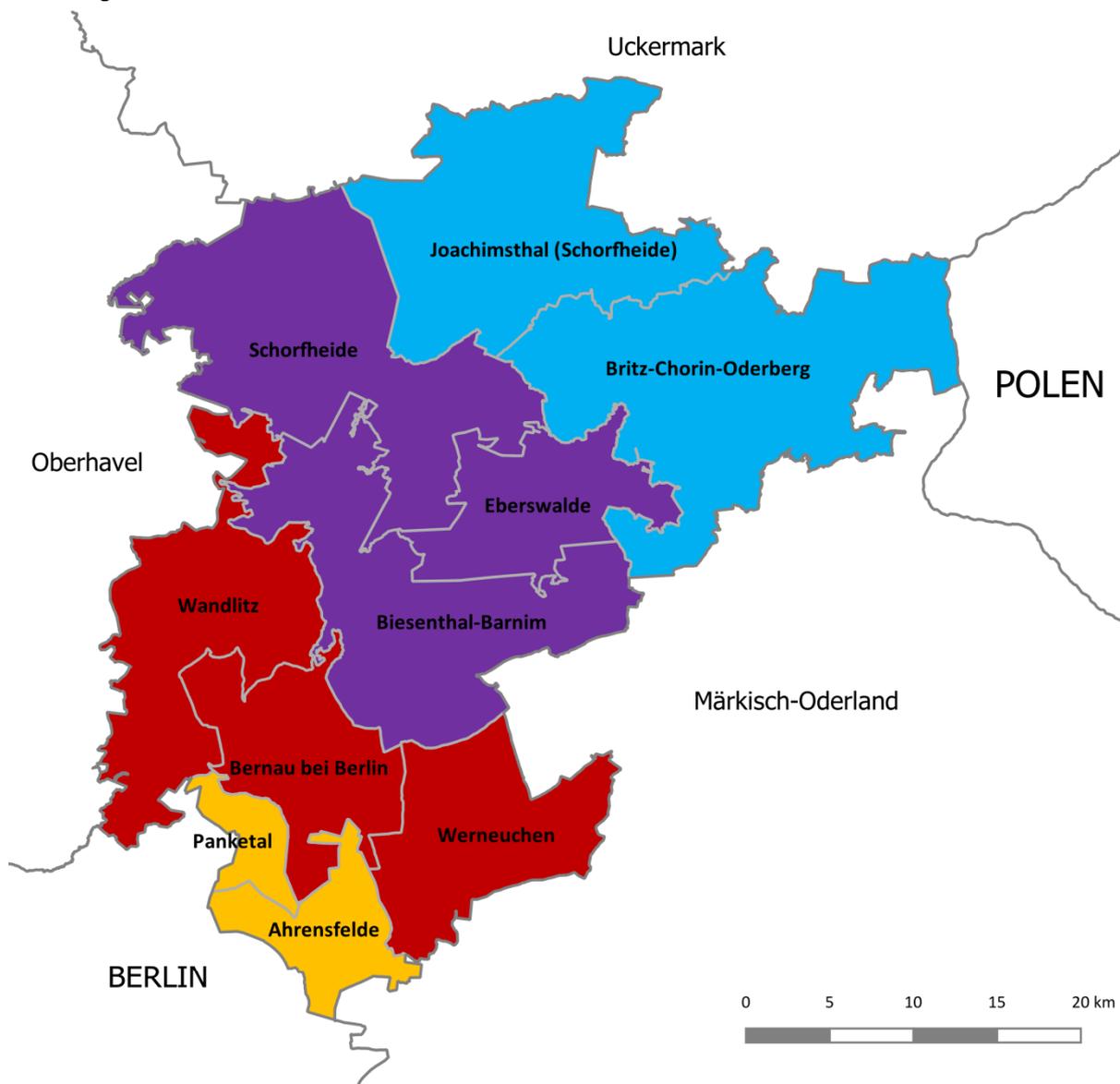
- ▶ mit dem Amt Biesenthal-Barnim, der Stadt Eberswalde und der Gemeinde Schorfheide

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.

Unterteilung des Landkreises Barnim in vier Regionen (Gebietsstand: 31.12.2017)
Abbildung 20



<p>Berlinangrenzend</p> <p>Gemeinde Ahrensfelde Gemeinde Panketal</p>	<p>Südbarnim</p> <p>Stadt Bernau bei Berlin Stadt Werneuchen Gemeinde Wandlitz</p>
<p>Mittelbarnim</p> <p>Amt Biesenthal-Barnim Gemeinde Schorfheide Stadt Eberswalde</p>	<p>Nordbarnim</p> <p>Amt Britz-Chorin-Oderberg Amt Joachimsthal (Schorfheide)</p>

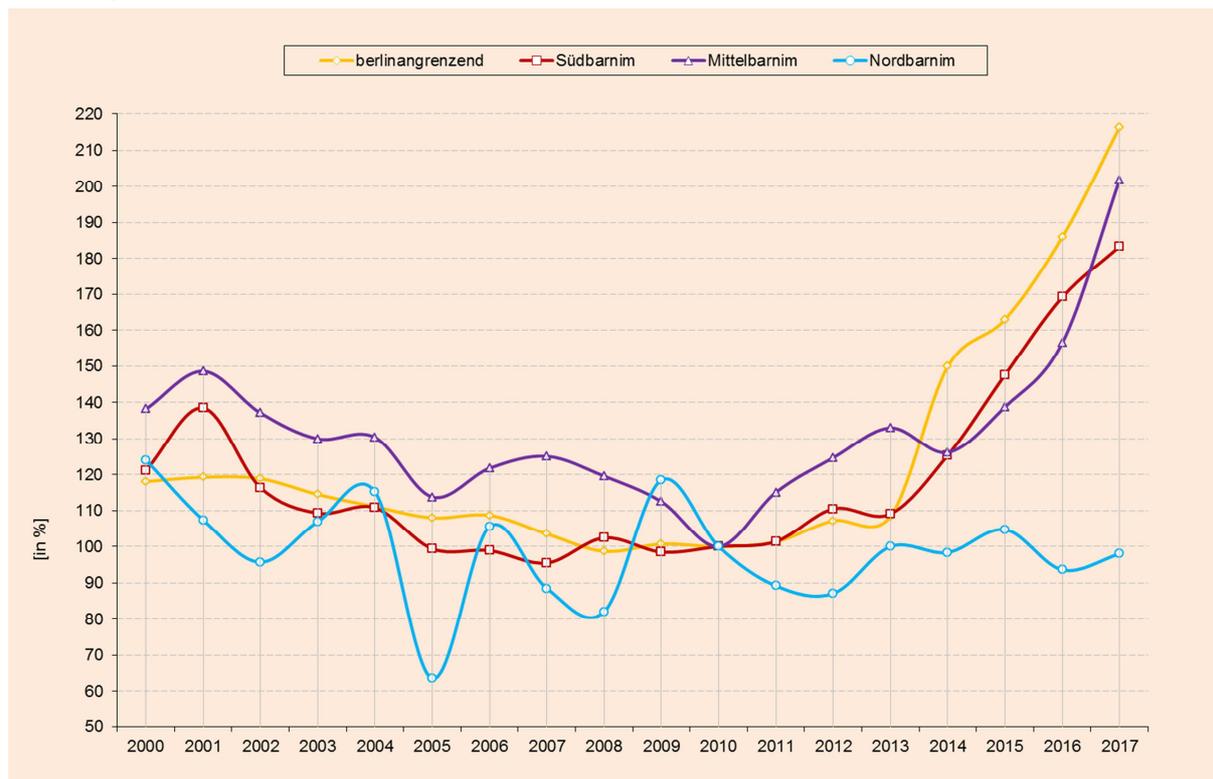
Territoriale Gliederung der Ämter und amtsfreien Gemeinden (siehe Kapitel 13.4)

Baulandpreisindex für den individuellen Wohnungsbau 2008 bis 2017 (tabellarisch)
Abbildung 21

Jahr	INDEX allgemeine Ortslagen			
	berlinangrenzend	Südbarnim	Mittelbarnim	Nordbarnim
2008	98,7	102,4	119,6	82,1
2009	100,7	98,5	112,5	118,5
2010	100,0	100,0	100,0	100,0
2011	101,3	101,4	115,1	89,2
2012	107,2	110,5	124,7	87,1
2013	108,4	109,1	133,0	100,0
2014	149,9	125,4	126,2	98,4
2015	163,0	147,6	138,8	104,7
2016	186,0	169,2	156,5	93,6
2017	216,4	183,4	201,9	98,0
mittlere Lagewertigkeit*	94 €/m²	66 €/m²	47 €/m²	27 €/m²
mittlere Fläche*	655 m²	760 m²	765 m²	830 m²
Kauffallanzahl*	2.832	4.309	1.763	527

*Untersuchungszeitraum 2008 bis 2017

Baulandpreisindex für den individuellen Wohnungsbau im Landkreis Barnim (grafisch)
Abbildung 22



Im Landkreis sind insbesondere im letzten Jahr erneut Steigerungen bei den Baulandpreisen festzustellen. Gerade die hohe Nachfrage nach Bauland ließ das Bodenwertniveau im Berliner Umland und Mittelbarnim besonders steigen. Mitunter sind **abweichende Preisentwicklungen in einzelnen Ämtern / Gemeinden** zu verzeichnen.

5.2.3 Umrechnungskoeffizienten

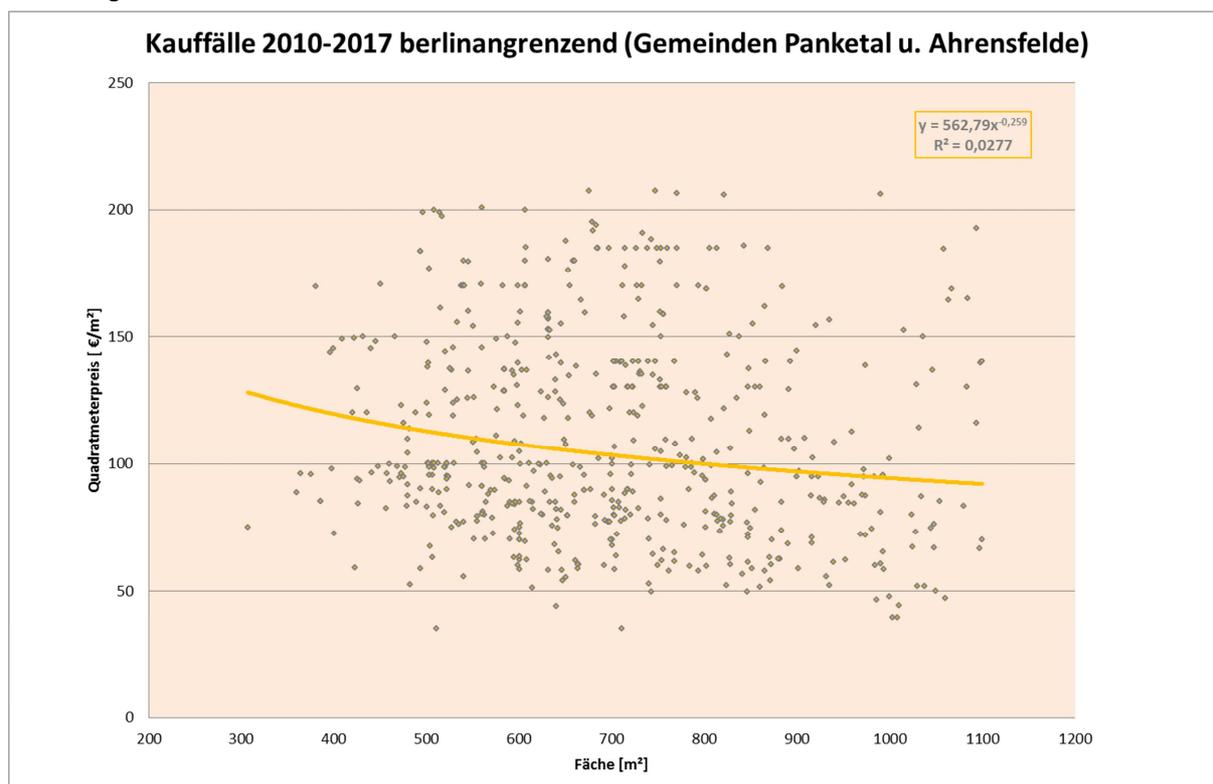
Auf der Grundlage der ausgewerteten Kaufverträge werden mit Hilfe mathematisch - statistischer Analyse Umrechnungskoeffizienten untersucht.

„Wertunterschiede von Grundstücken, die sich aus Abweichungen bestimmter Grundstücksmerkmale sonst gleichartiger Grundstücke ergeben, insbesondere aus dem unterschiedlichen Maß der baulichen Nutzung oder der Grundstücksgröße und -tiefe, sollen mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten erfasst werden.“ (vgl. §12 ImmoWertV)

Die Barnimer Kauffälle der Jahre 2010 bis 2017 wurden für Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus hinsichtlich des Einflusses der Grundstücksgröße auf den Kaufpreis untersucht. Auszugsweise wird für die berlinangrenzenden Gemeinden die Verhältnismäßigkeit (Grundstücksfläche zum Kaufpreis) angegeben.

Kauffälle 2010 bis 2017 berlinangrenzend (Gemeinden Panketal und Ahrensfelde)

Abbildung 23



Es ist wiederholt festzustellen, dass eine statistisch gesicherte Abhängigkeit nicht nachweisbar ist. Die Annahme, dass für größere Flächen geringere Quadratmeterpreise und für kleinere Flächen höhere Quadratmeterpreise erzielt wurden, lassen sich derzeit für den Barnimer Grundstücksmarkt nicht bestätigen. Die Bodenrichtwerte des individuellen Wohnungsbaus werden im Landkreis Barnim ab dem Stichtag 31.12.2017 ohne Flächenbezug angegeben.

5.3 Bauland für den Geschosswohnungsbau / Mehrfamilienhausgrundstücke

Die Anzahl an verwertbaren Kauffällen erschlossener Mehrfamilienhausgrundstücke hat sich gegenüber dem Vorjahr nahezu halbiert.

Preisniveau von Baulandflächen für den Geschößwohnungsbau
Abbildung 24

Lage	Kaufverträge Anzahl	Ø Kaufpreis je Grundstück (Spanne) [€]	Ø Quadratmeter- preis (Spanne) [€/m ²]	Ø Grundstücks- fläche [m ²]
Berliner Umland	5	280.000 (70.000 - 410.000)	165 (85 - 290)	2.000 (800 - 3.600)
weiterer Metropolraum (Stadt Eberswalde)	4	130.000 (70.000 - 200.000)	60 (50 - 75)	2.200 (1.100 - 4.000)
Landkreis	9	210.000	120	2.100

5.4 Bauland für Gewerbe

Im Berichtszeitraum wurden 23 verwertbare Kauffälle gewerblich nutzbarer Bauflächen registriert. Gewerbliche Bauflächen wurden im Landkreis Barnim im Allgemeinen zu Preisen in einer Spanne von **9 €/m²** bis **273 €/m²** gehandelt. Diese Kaufpreise beziehen sich überwiegend auf erschlossene Grundstücke in Gewerbegebieten.

Detaillierte Angaben sind im Kapitel 10.2.2 oder der Bodenrichtwertkarte zu entnehmen.

Preisniveau gewerblicher Bauflächen
Abbildung 25

Lage	Kaufverträge Anzahl	Ø Kaufpreis je Grundstück (Spanne) [€ / m ²]	Ø Quadratmeter- preis (Spanne) [€ / m ²]	Ø Grundstücks- fläche [m ²]
Berliner Umland	20	270.000 (40.000 - 2,8 Mio.)	65 (15 - 273)	4.500 (800 - 2,8 ha)
weiterer Metropolraum (Stadt Eberswalde)	3	75.000 (30.000 - 120.000)	10 (9 - 12)	7.100 (3.700 - 1 ha)
Landkreis	23	245.000	60	4.800

5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

nicht qualifiziertes Bauerwartungsland...

Eine solche Bauerwartung ist auch ohne eine planerische Ausweisung nach den für eine geordnete städtebauliche Entwicklung maßgeblichen Situationsmerkmalen, wie die Lage zu bebauten Gebieten und zu Erschließungsanlagen sowie der starken Baulandnachfrage zur Schaffung von Wohnraum, greifbar. Für die Einstufung als nicht qualifiziertes Bauerwartungsland ist es nicht erforderlich, dass die bauliche Nutzbarkeit mit Sicherheit zu erwarten ist; es reicht vielmehr aus, dass sie mit mehr oder weniger großer Wahrscheinlichkeit zu erhoffen sei.

qualifiziertes „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.

Im Jahr **2017** wurden für die Entwicklungsstufe **Bauerwartungsland 15 Kauffälle** und für **Rohbauland 1 Kauffall** ermittelt. Den gezahlten Kaufpreisen sind die jeweils entsprechenden Bodenrichtwerte (BRW) für baureifes Land gegenübergestellt worden, um den prozentualen Anteil am BRW darzustellen.

Verhältnis Preise Bauerwartungsland und Rohbauland / BRW Wohnbauland
Abbildung 26

Entwicklungsstufe	Verhältnis		Anzahl der Kauffälle	Flächenspanne [ha]	Zeitraum
	Mittel	Spanne			
Bauerwartungsland					
nicht qualifiziert	10 %	2 % - 20 %	9	0,4 - 43	2016 - 2017
qualifiziert	30 %	4 % - 60 %	9	0,4 - 30	2017
Rohbauland					
B-Plan - Gebiete	65 %	50 % - 80 %	4	0,9 - 10,0	2016 - 2017

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 2017 lagen 58 Verträge vor, in denen die Begründung bzw. der Verkauf von Erbbaurechten oder die vorzeitige Aufhebung eines Erbbaurechtes von 4 Verträgen beurkundet wurden.

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

- Kirche	23
- Kommune	19
- Grundstücksgesellschaft / Bauträger	1
- natürliche Personen	11

Erbbauzinssätze aus Kaufverträgen 1998 bis 2017
Abbildung 27

geplante bzw. vorhandene Bebauung	Erbbauzinssatz	Vertragsabschluss	Anzahl
Wohngebäude	4,0 - 6,0 %	2017	10
Wochenendhaus	4,0 - 5,0 %	2000 - 2013	98
gewerbliche Nutzung (z. B. Mehrzweck- / Werkstattgebäude, Tankstelle, Heizhaus, Garagen)	4,0 - 7,0 %	1998 - 2017	19
Parkplätze	6%	2015 - 2016	2
gastronomische Einrichtung	4,0 - 6,2 %	2004 - 2017	7
Spiel- und Sportanlage	2,0 - 6,5 %	1998 - 2017	15
Krankenhaus, Schule	3,5 - 6,5 %	1999 - 2011	9
Seniorenwohnpark, Altenheim	1,0 - 6,0 %	1998 - 2006	8

Kaufpreise von Erbbaurechten mit einem freistehenden Ein- oder Zweifamilienhaus sind im Kapitel 8.2.5 und von Erbbaurechten mit einer Doppelhaushälfte oder einem Reihenhaus sind im Kapitel 8.3.5 aufgeführt.

5.7 Sonstiges Bauland

5.7.1 Wassergrundstücke

Die Informationen für Wassergrundstücke konzentrieren sich auf Wohnbau- und Erholungsgrundstücke in den **Gemeinden Wandlitz** und **Schorfheide**. Um Aussagen treffen zu können, wird auch auf Käuffälle vorheriger Geschäftsjahre zurückgegriffen.

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

► Wohnbaugrundstücke in den Gemeinden Wandlitz und Schorfheide

Eine Gegenüberstellung der Bodenrichtwerte für Wassergrundstücke und der Bodenrichtwerte der unweit gelegenen Nichtwassergrundstücke ergibt:

Vergleich von Wasser- und Nichtwassergrundstücken zum Stand 31.12.2017
Abbildung 28

Lage des Sees	Bodenrichtwert		Verhältnis <u>W</u> / <u>N</u>
	<u>Wasser-</u> grundstücke [€/m ²]	<u>Nichtwasser-</u> grundstücke [€/m ²]	
Wandlitzsee			
Gemarkung Wandlitz	330	150	220 %
Gemarkung Stolzenhagen	250	120	210 %
Stolzenhagener See	200	120	165 %

Die Bodenrichtwerte für Wassergrundstücke am Wandlitzsee und am Stolzenhagener See betragen durchschnittlich das 2,0 fache des Bodenrichtwertes von Nichtwassergrundstücken.

Am Werbellinsee wurde im Zeitraum 2012 bis 2013 in der Gemarkung **Altenhof** ein durchschnittlicher Kaufpreis von **150 €/m²** für Wassergrundstücke erzielt. Die durchschnittliche Grundstücksgröße der drei veräußerten Wassergrundstücke beträgt 2.000 m².

In Böhmerheide der Gemarkung **Groß Schönebeck** wurde im Zeitraum 2014 bis 2017 ein durchschnittlicher Kaufpreis von **100 €/m²** für am Wasser gelegene Grundstücke gezahlt. Die durchschnittliche Grundstücksgröße der drei veräußerten Grundstücke beträgt 1.500 m². Der Seezugang erfolgt für die wassernahen Grundstücke über die angrenzende Promenade.

► Zukäufe von Verlandungstreifen am Stolzenhagener See, Wandlitz- und Werbellinsee

Stolzenhagener See

2017	3 Kauffälle		
	Ø Preis	180 €/m ²	
	Ø Fläche	40 m ²	(20 m ² - 60 m ²)
	Ø Kaufpreis	12.000 €	(3.000 € - 12.000 €)

Wandlitzsee

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

Werbellinsee

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

► Erholungsgrundstücke in der Gemeinde Schorfheide

Der Bodenrichtwert zum Stichtag 31.12.2017 beträgt für Wassergrundstücke am Üdersee **40 €/m²**. Bodenrichtwerte für Grundstücke abseits des Üdersees liegen zum 31.12. 2017 in **Finowfurt** und **Werbellin** in einer Spanne von 15 €/m² bis 25 €/m².

In Böhmerheide der Gemarkung **Groß Schönebeck** wurde im Jahr 2017 ein durchschnittlicher Kaufpreis von **43 €/m²** für Wassergrundstücke zu Erholungszwecken gezahlt. Die durchschnittliche Grundstücksgröße der vier veräußerten Wassergrundstücke beträgt 5.000 m². Der Bodenrichtwert für Erholungsgrundstücke abseits des Weißen Sees liegt zum Stichtag 31.12. 2017 bei 24 €/m².

► Bootsliegeplätze

Seit 2016 werden die Liegeplätze im Hafendorf „Zum Wasserkreuz“ vermarktet. Im Zerpenschleuser Ferienhausgebiet sind im Zeitraum 2016 bis 2017 rund 20 Bootsliegeplätze im Mittel zu rund 14.000 € verkauft worden. Somit sind rund 1/5 aller Bootsliegeplätze bis Ende des Jahres 2017 veräußert worden. (siehe Kapitel 8.7.1 Informationen über Ferienhäuser)

5.7.2 Eckgrundstücke und Bauland in zweiter Reihe

Aufgrund der gravierenden Preisentwicklung der letzten Jahre im Berliner Umland wurden seit 2015 keine Untersuchungen durchgeführt.

6. Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

6.1 Allgemeines

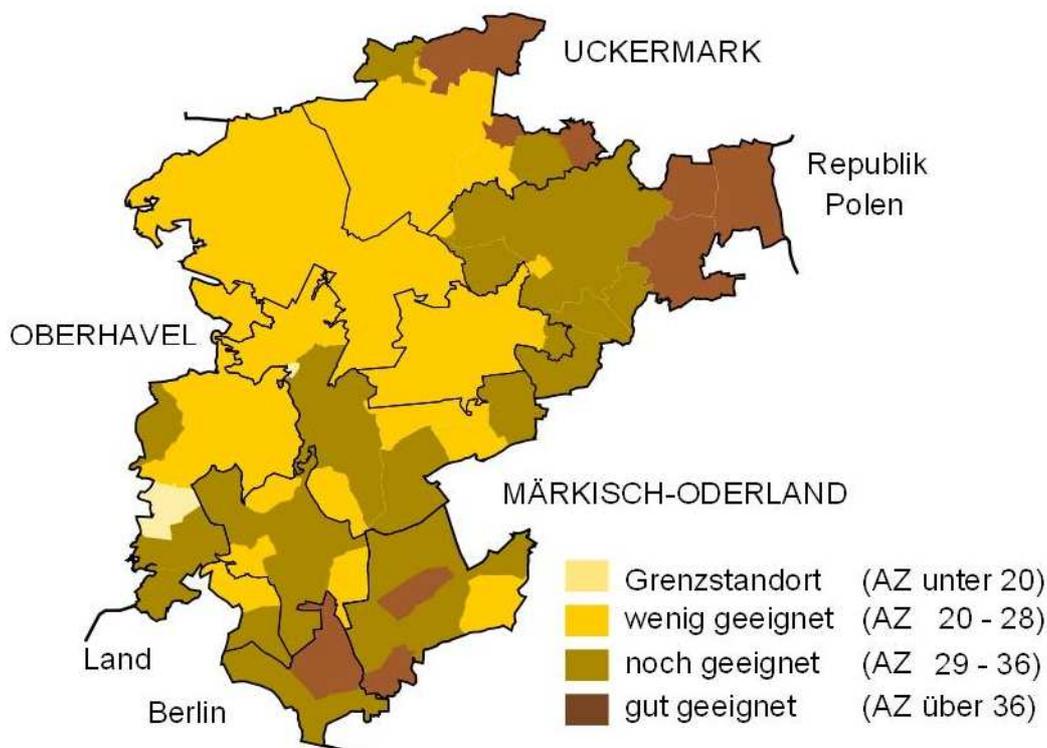
Im Teilmarkt „land- und forstwirtschaftliche Grundstücke“ werden folgende Grundstücksnutzungen unterschieden:

- 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 Abbildungen 31 und 32 im Kapitel 6.2.3).

Anbaueignung im Landkreis anhand der Ackerzahlen (AZ)
Abbildung 29



Quelle: IS LARA - Informationssystem des ländlichen Raumes

6.2 Landwirtschaftliche Flächen

6.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Für die Jahre 2016 und 2017 wurden die folgenden Wertverhältnisse aus den zur Auswertung geeigneten Kauffällen ermittelt.

Kaufpreise landwirtschaftlicher Flächen 2016 und 2017
Abbildung 30

Art der Nutzung	Kaufpreismittel [€/m ²]		Anzahl der Kauffälle		Kaufpreisspanne [€/m ²]		Spanne Acker- / Grünlandzahl	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
reines Ackerland								
Berliner Umland	1,21	0,93	61	20	0,19 - 2,16	0,37 - 1,35	18 - 45 (Ø 30)	15 - 38 (Ø 29)
weiterer Metropolenraum	0,89	0,88	36	32	0,50 - 1,39	0,32 - 1,45	17 - 52 (Ø 30)	27 - 46 (Ø 32)
reines Grünland	0,67	0,56	26	23	0,20 - 1,02	0,20 - 1,20	25 - 39 (Ø 31)	23 - 37 (Ø 31)
Acker- und Grünland								
Erwerb nach EALG ¹	0,22	-	1	-	-	-		

¹ Entschädigungs- und Ausgleichsleistungsgesetz

Die Ackerlandpreise im Berliner Umland sind gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Im weiteren Metropolenraum ist ein gleichbleibendes Preisniveau zum Vorjahr festzustellen. Bei Grünlandverkäufen ist ein höheres Preisgefüge gegenüber dem Jahr 2016 zu verzeichnen. Grünland ist im Berliner Umland und im weiteren Metropolenraum gleich teuer.

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 1,49 €/m² und im weiteren Metropolenraum 1,01 €/m² gezahlt. In den Jahren 2014 bis 2017 sind für ortsnahe und ortsferne Ackerflächen und Grünlandflächen keine signifikanten Preisunterschiede festzustellen. 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 im Kapitel 10.2.4 dargestellt.

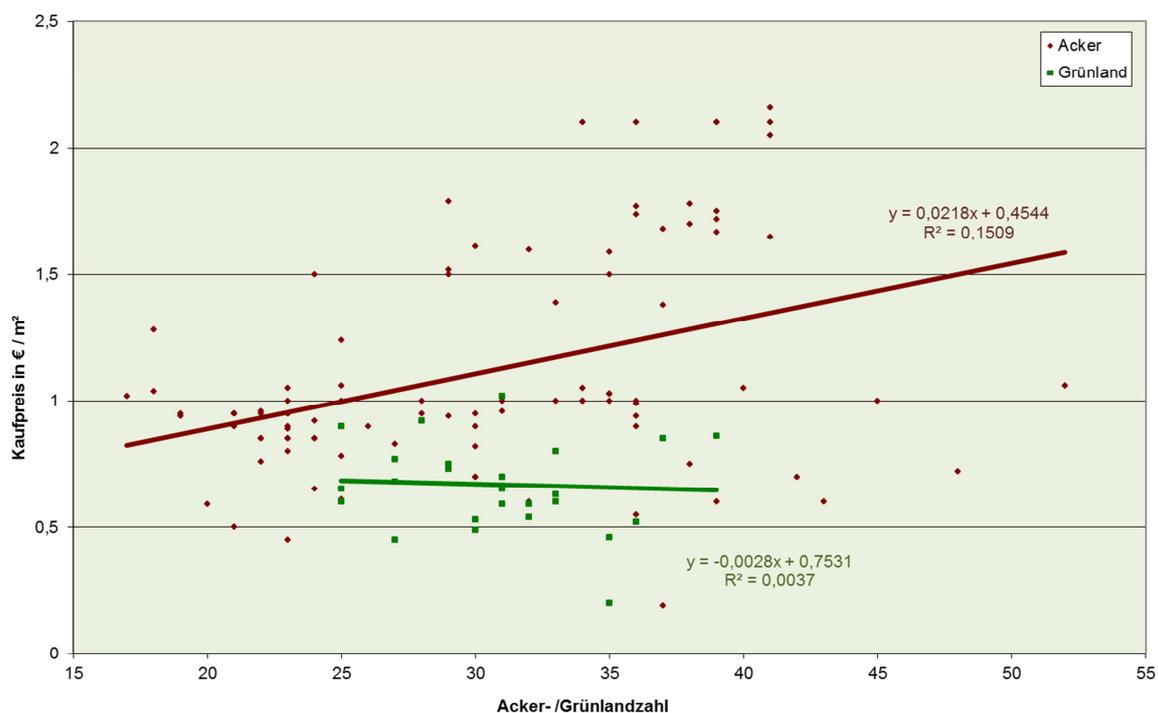
6.2.3 Umrechnungskoeffizienten

Es wurde die Abhängigkeit der Kaufpreise von

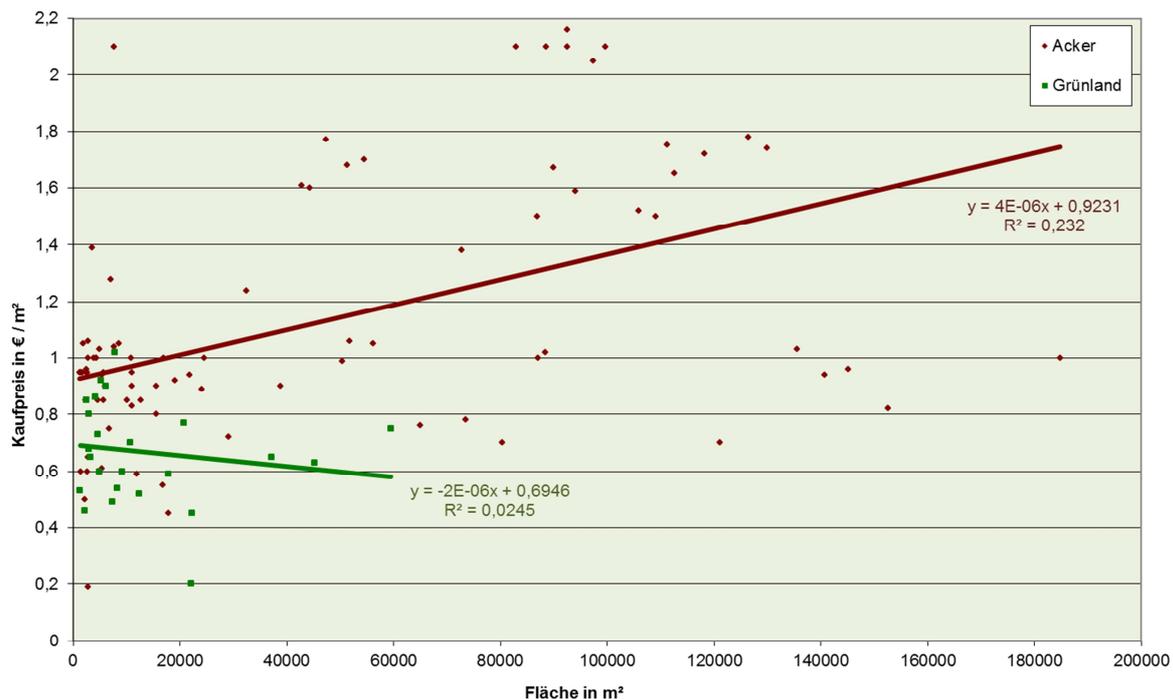
- der **Bodenqualität** (Acker-/ Grünlandzahl) sowie
- der **Größe der veräußerten Fläche** untersucht.

Beide Untersuchungen im Jahr 2017 ergaben für die Ackerflächen eine geringe 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 für die Ackerflächen vermuten. Für die Grünlandflächen sind diese Annahmen nicht belegbar.

Untersuchung zur Abhängigkeit des Kaufpreises von der Bodenqualität (Acker-/ Grünlandzahl) im Jahr 2017
Abbildung 31



Untersuchung zur Abhängigkeit des Kaufpreises von der Grundstücksfläche (1 bis 20 ha) im Jahr 2017
Abbildung 32



Kleine Ackerflächen (kleiner 1 Hektar) erzielen niedrigere Kaufpreise und für große Flächen (größer 10 Hektar) werden höhere Kaufpreise erzielt. Bei dem Grünland umfassen rund 60 Prozent der Kauffälle Grünlandflächen zwischen 0,1 bis 1 Hektar, die im Jahr 2017 die höchsten Kaufpreise erzielen.

6.3 Forstwirtschaftliche Flächen

6.3.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Kaufpreise forstwirtschaftlicher Flächen 2016 und 2017
Abbildung 33

Art der Nutzung	Kaufpreismittel ¹		Anzahl der Kauffälle		Kaufpreisspanne	
	[€/m ²]				[€/m ²]	
	(mittlere Fläche)		2017	2016	2017	2016
Waldflächen	0,69 (3 ha)	0,63 (4 ha)	27	45	0,50 - 1,00	0,22 - 1,06
Waldflächen - Erwerb nach EALG²	0,46	0,10	1	1	-	-

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

² Entschädigungs- und Ausgleichsleistungsgesetz

Kaufpreise forstwirtschaftlicher Flächen inklusive Aufwuchs 2008 bis 2017
Abbildung 34

Jahr	Kaufpreismittel [€/m ²]	Anzahl der Kauffälle	Kaufpreisspanne [€/m ²]
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
2017	0,69	27	0,50 - 1,00

Bei den in der Abbildung 33 angegebenen Kaufpreismitteln handelt es sich um arithmetische, nicht um flächengewichtete Mittelwerte. Als flächengewichteter Mittelwert für Waldflächen wurde im Landkreis 0,69 €/m² gezahlt.

In den Jahren 2014 bis 2017 sind für ortsnahe und ortsferne Waldflächen keine signifikanten Preisunterschiede festzustellen. Die angegebenen Kaufpreismittel für reine Waldflächen beinhalten daher Verkäufe ortsnaher und ortsferner Flächen. Im Berliner Umland ist Wald genauso teuer wie im weiteren Metropolitanraum.

Für 23 der Kauffälle von Waldflächen aus dem Zeitraum 2013 bis 2016 liegen jeweils getrennte Kaufpreise für den Waldboden und den Aufwuchs vor. Der Anteil des Grund und Bodens am Gesamtkaufpreis beträgt hier rund 40 Prozent.

Für den Waldboden wurden im Durchschnitt 0,31 €/m² gezahlt. Diesem Durchschnittswert liegen zehn Kauffälle von 2013 bis 2017 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 bis 2016 liegen 30 Kauffälle über landwirtschaftliche Betriebe vor. Die Kaufpreise beinhalten neben dem Grund und Boden auch die Gebäude (hier: überwiegend Stallanlagen). Für das Jahr 2017 liegen keine Kauffälle vor. Kaufpreise und veräußerte Grundstücksgrößen differieren sehr stark. Für 8 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 bis 6,00 €/m²**.

6.5 Sonstige Flächen

► geplante Nutzung = Verkehrsfläche

Rund 3 Prozent aller Kauffälle von land- und forstwirtschaftlichen Flächen des Geschäftsjahres 2017 betreffen Grundstücke, deren geplante Nutzung nicht land- oder forstwirtschaftlicher Art ist. Dabei handelt es sich mitunter 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 2017 wurden 11 verwertbare Kauffälle mit einem durchschnittlichen Kaufpreis von **0,63 €/m²** (Spanne 0,30 bis 0,90 €/m²) registriert.

Die veräußerten Flächen bewegen sich in einer Spanne von 135 m² bis 1.800 m².

► Unland

Für 2017 konnten 6 verwertbare Kauffälle mit einem durchschnittlichen Kaufpreis von **0,38 €/m²** (Spanne 0,10 bis 0,90 €/m²) registriert werden.

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

Von 2013 bis 2017 gab es für derartig genutzte Flächen 10 Verkäufe mit einem mittleren Kaufpreis von **1,10 €/m²** (Spanne 0,30 bis 2,60 €/m²). Die veräußerten Grundstücke haben eine Größe von 0,1 bis 13,5 Hektar.

► Pferdekoppel, Reiterhof, Reitplatz, Hundeplatz

Für den Zeitraum 2010 bis 2016 wurden 14 verwertbare Kauffälle mit einem durchschnittlichen Kaufpreis von **1,50 €/m²** (Spanne 0,60 bis 4,70 €/m²) registriert. Hierbei handelt es sich in der Regel um ortsnah gelegene Flächen in einer Spanne von 700 bis 495.000 m². Für das Jahr 2017 liegen keine Kauffälle vor.

7. Sonstige unbebaute Grundstücke

Hierunter fallen Grundstücke mit Nutzungen, die den Hauptgrundstücksarten nicht zugeordnet werden können, zum Beispiel Arrondierungsflächen, Flächen für Freizeit- und Erholungsnutzung sowie Gemeinbedarfs- und Verkehrsflächen. Auf den nachfolgenden Seiten werden Orientierungswerte für unterschiedliche, meist nicht bauliche Nutzungen angegeben. Einige Angaben sind Langfristbetrachtungen.

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

Diese Kaufpreise resultieren aus Verkäufen bebauter Grundstücke im Außenbereich aus dem Zeitraum 2014 bis 2016, bei denen der Bodenwertanteil separat ausgewiesen ist.

Kaufpreise für Wohngrundstücke im Außenbereich (Bestandsschutz)
Abbildung 35

Lage	Kaufpreis			Fläche
	Mittel [€/m ²]	Spanne [€/m ²]	Anzahl	Spanne [m ²]
Landkreis Barnim	16	8 - 24	7	600 - 18.000

Im Mittel wurden rund **55 Prozent** (17 bis 100 Prozent) des Bodenrichtwertes für Wohnbauflächen im Innenbereich gezahlt. Die mittlere Flächengröße der veräußerten Grundstücke beträgt rund **4.800 m²** (600 bis 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 2017 liegen 12 Kauffälle über Wohngrundstücke im Außenbereich vor, auf denen die Errichtung eines Wohngebäudes zulässig ist.

Kaufpreise für Wohngrundstücke im Außenbereich (zulässige Bauvorhaben)
Abbildung 36

Lage	Kaufpreis			Fläche
	Mittel [€/m ²]	Spanne [€/m ²]	Anzahl	Spanne [m ²]
Landkreis Barnim	38	12 - 65	12	500 - 3.400

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 überwiegend im weiteren Metropolenraum rund **95 Prozent** (40 bis 165 Prozent) 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 2017 im Landkreis Barnim 21 Kauffälle registriert.

Kaufpreise für Wochenendgrundstücke im Außenbereich
Abbildung 37

Lage	Kaufpreis			Fläche	
	Mittel [€/m ²]	Spanne [€/m ²]	Anzahl	Mittel [m ²]	Spanne [m ²]
Berliner Umland	35	13 - 77	5	1.000	400 - 1.700
weiterer Metropolenraum	17	3 - 36	16	1.100	350 - 2.600

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 2017.

► **Arrondierung mit Baulandteilflächen**

Im Jahr 2017 wurden 93 verwertbare Zukäufe zu Wohnbaugrundstücken registriert, davon sind 51 Kauffälle baurechtlich notwendige Baulandteilflächen. Es handelt sich um Baulandteilflächen, die im Innenbereich liegen, jedoch nicht selbstständig als Bauland nutzbar sind.

Unselbstständige baurechtlich notwendige Baulandteilflächen
Abbildung 38

Lage	Anzahl	Kaufpreis / BRW ¹		Kaufpreisspanne [€/m ²]	Fläche	
		Mittel [%]	Spanne [%]		Mittel [m ²]	Spanne [m ²]
Berliner Umland	28	48	23 - 100	16 - 150	68	25 - 353
weiterer Metropolenraum	23	71	10 - 161	6 - 73	120	1 - 621
Landkreis Barnim	51	58	10 - 161	6 - 150	94	1 - 621

¹ Bodenrichtwert

► **Arrondierung mit Verlandungstreifen an Seen**

siehe Seite 34

► **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.

Besondere Agrarflächen - Zukauf zu Wohngrundstücken im Jahr 2017

Abbildung 39

Lage	Anzahl	Kaufpreis		Fläche	
		Mittel [€/m ²]	Spanne [€/m ²]	Mittel [m ²]	Spanne [m ²]
Landkreis Barnim	7	2,75	0,80 - 7,00	2.000	400 - 3.700

7.3. Grundstücke für private Grünanlagen

Bei Grundstücken für private Grünanlagen handelt es sich nicht um Bauland (Bauerwartungsland, Rohbauland und baureifes Land).

7.3.1 Hausgärten, Grabeland

Ein Hausgarten ist ein Garten, der in einem räumlichen Zusammenhang zur Wohnnutzung (Wohnung oder Haus) erworben wird. Grabeland ist ein Grundstück, das vertraglich nur mit einjährigen Pflanzen bestellt werden darf. Hausgarten und Grabeland sind keine Kleingärten nach dem Bundeskleingartengesetz. In den Geschäftsjahren 2016 bis 2017 wurden im Landkreis Barnim insgesamt 34 derartige Grünflächen verkauft.

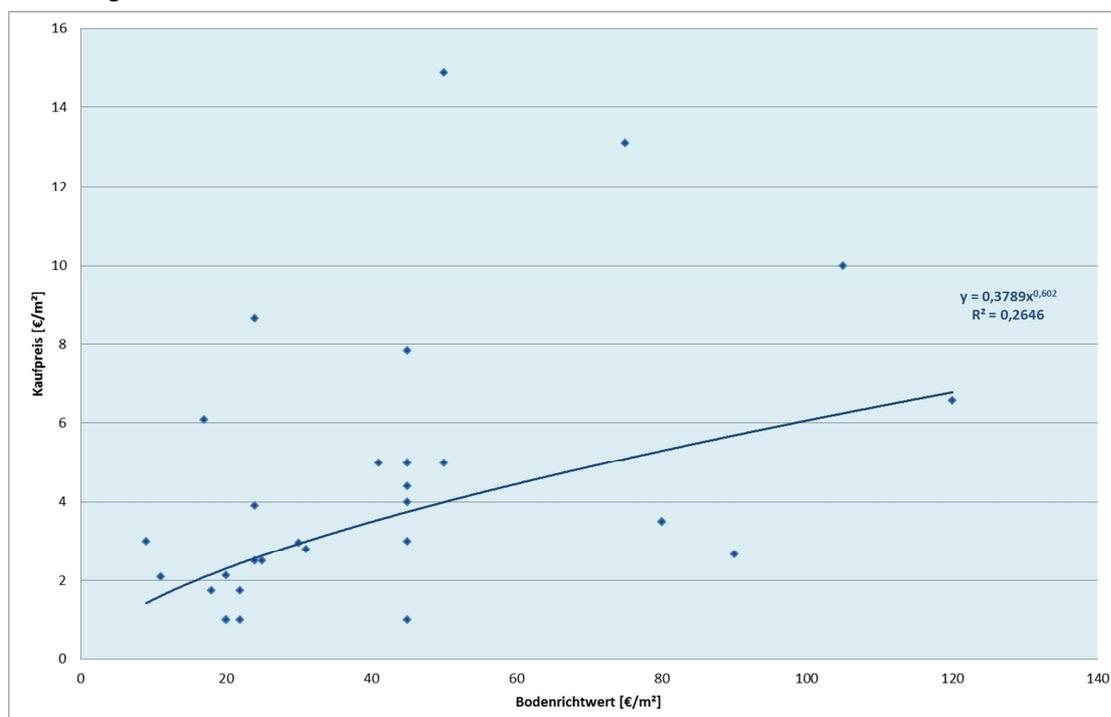
Kaufpreise für Hausgärten und Grabeland
Abbildung 40

Lage	Anzahl	Kaufpreis		Fläche		mittl. BRW ¹ [€/m ²]
		Mittel [€/m ²]	Spanne [€/m ²]	Mittel [m ²]	Spanne [m ²]	
Berliner Umland	10	7	4 - 15	500	200 - 1.100	75
weiterer Metropolraum	24	3	1 - 9	1.000	200 - 3.200	30

¹ Bodenrichtwert

Die Untersuchung zur Abhängigkeit des Kaufpreises für Hausgärten und Grabeland zum Bodenrichtwert für benachbartes Bauland zum Kaufzeitpunkt lässt eine Signifikanz vermuten. Demnach werden für Hausgärten und Grabeland in den letzten zwei Jahren im niedrigen Bodenwertniveau (bis 40 €/m²) Kaufpreise in Höhe von **rund 10 Prozent** des umliegenden Bodenrichtwertes für Bauland gezahlt.

Untersuchung der Abhängigkeit des Kaufpreises vom Bodenrichtwert
Abbildung 41



7.3.2 Dauerkleingärten

Ein Dauerkleingarten ist ein Garten, der dem Nutzer zur nichterwerbsmäßigen gärtnerischen Nutzung und zur Erholung dient und in einer Anlage liegt, in der mehrere Einzelgärten mit gemeinschaftlichen Einrichtungen zusammengefasst sind (vgl. §1 Bundeskleingartengesetz).

Kaufpreise für Grund und Boden von Dauerkleingärten

Abbildung 42

Jahr	Anzahl	Kaufpreis		Fläche Mittel [m ²]
		Mittel [€/m ²]	Spanne [€/m ²]	
2013	6	9,20	3 - 20	930
2014	4	11,95	8 - 20	995
2015	7	10,70	4 - 15	900
2016	7	8,40	4 - 15	830
2017	6	16,60	4 - 39	700

Für **komplette Kleingartenanlagen** bzw. größere zusammenhängende Teile davon (nur Grund und Boden) wurden im Zeitraum 2016 bis 2017 fünf Verkäufe registriert. Die Kaufpreise lagen im Mittel bei **4,40 €/m²** (Spanne 1 bis 8 €/m²). Die durchschnittliche Größe der veräußerten Flächen beträgt 6.000 m² (Spanne 1.000 bis 10.000 m²).

Für den Zeitraum 2017 liegen dem Gutachterausschuss fünf Kauffälle für **Dauerkleingärten einschließlich der Bebauung** (Gartenhaus) vor. Die Kaufpreise liegen in einer Spanne von 9.000 bis 34.000 € (im Mittel 16.600 €). Diese Grundstücke weisen Größen von 230 bis 1.000 m² (im Mittel 630 m²) auf.

7.3.3 Flächen zur Sport und Freizeitnutzung

Kaufpreise für diverse Sport und Freizeitnutzungen

Abbildung 43

Art der Nutzung	Anzahl	Kaufpreis		Fläche Spanne [m ²]	Zeitraum
		Mittel [€/m ²]	Spanne [€/m ²]		
Sportanlagen (z. B. Sport-, Tennis-, Golfplatz)	9	2,10	0,70 - 5,00	1.100 - 70.000	2007 - 2017
Campingplätze	5	5,80	1,35 - 9,70	9.400 - 82.900	2005 - 2017
sonstige Freizeiteinrichtungen (z. B. Schützen-, Wassersportverein, Badestelle)	2	2,90	2,65 - 3,25	2.600 - 9.500	2007 - 2016

7.3.4 Ausgleichsflächen

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

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

7.4 Gewässerflächen

Kaufpreise für Wasserflächen
Abbildung 44

Art der Nutzung	Kaufpreis [€/m ²] Fläche [m ²]			Zeitraum
	Mittel	Spanne	Anzahl	
Gewässerflächen	0,50	0,15 - 1,20 300 - 89.000	9	2014 - 2017
private Gräben	0,35	0,10 - 1,15 200 - 26.900	9	2014 - 2017

7.5 Ver- und Entsorgungsanlagen

Kaufpreise für diverse Grundstücke der Ver- und Entsorgung
Abbildung 45

Art der Nutzung	Kaufpreis [€/m ²] Fläche [m ²]			Zeitraum
	Mittel	Spanne	Anzahl	
Anlagen für regenerative Energie Photovoltaik, Solar, Biogasanlage	6,30	0,80 - 24,00 800 - 125.000	10	2014 - 2017
Windkraftanlagen	1,40	0,45 - 3,00 12.000 - 140.000	9	2014 - 2017
Lagerflächen	9,30	1,50 - 22,00 700 - 3.500	4	2013 - 2017
Deponieflächen	1,20	0,05 - 2,00 1.900 - 88.000	5	2013 - 2017
Kiesabbau	1,00	0,50 - 2,00 6.100 - 109.000	5	2013 - 2017

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.

7.6 Gemeinbedarfsflächen

Grundstücke für den Gemeinbedarf werden in der Regel bereits für öffentliche Zwecke genutzt oder sind künftig der Nutzung für öffentliche Zwecke vorbehalten.

► öffentliche Grünanlagen und Parkplätze

Kaufpreise für öffentliche Grünanlagen und Parkplätze

Abbildung 46

Art der Nutzung	Kaufpreis [€/m ²]			Zeitraum
	Mittel	Spanne	Anzahl	
öffentliche Grünanlage	5	1 - 9	9	2010 - 2017
KFZ-Parkplätze	39	1 - 85	3	2014 - 2017

► Verkehrsflächen

Kaufpreise für Verkehrsflächen

Abbildung 47

Art der Nutzung	Kaufpreis [€/m ²]			Zeitraum
	Mittel	Spanne	Anzahl	
rückständiger Grunderwerb ¹ (zuvor bereits Gemeinbedarfsfläche)	1,60	0,51 - 7,00	50	2017
aus dem Teilmarkt unbebaute Baulandflächen abgetreten (z. B. Ausbau von Straßen, Bau von öffentl. Gebäuden, Bau von Parkplätzen)	67 %	8 % - 179 %	14	2017
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

7.7 Private Straßen- und Wegeflächen

Kaufpreise für private Verkehrsflächen

Abbildung 48

Art der Nutzung	Kaufpreis [€/m ²]			Zeitraum
	Mittel	Spanne	Anzahl	
Ortslage	12	3,50 - 37,00	11	2014 - 2017
Wohnpark	175	4,00 - 270,00	12	2014 - 2017
Gewerbe	3,80	2,00 - 6,00	3	2014 - 2017
Erholung	16	1,00 - 73,00	5	2014 - 2017
landwirtschaftlicher Weg	0,50	0,10 - 1,40	10	2014 - 2017

8. Bebaute Grundstücke

8.1 Allgemeines

Der Grundstücksmarkt für bebaute Bauflächen ist im Jahr 2017 durch einen leichten **Rückgang der** Kauffallanzahl (- 5,5 Prozent) gegenüber dem Vergleichszeitraum 2016 geprägt. Die Anzahl der Kauffälle liegt bei 954. Der Geldumsatz liegt mit 247 Mio. € um 28,5 Prozent über dem Vorjahresniveau (192 Mio. €). Der Flächenumsatz ist mit rund 170 Hektar gegenüber dem Vorjahr (173 Hektar) nahezu konstant geblieben (- 2 Prozent).

Gesamtumsatz bebauter Flächen nach Gebäudearten
Abbildung 49

Gebäudearten	Anzahl der Kaufverträge		Flächensummen		Geldsummen	
	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Fläche (1.000 m ²)	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Geld (100.000 €)	Anteil am Gesamtumsatz (%)
		Veränderung zum Vorjahr (%)		Veränderung zum Vorjahr (%)		Veränderung zum Vorjahr (%)
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	516	54,1 -3,9	638	37,6 -8,3	1.075	43,5 3,5
Reihenhäuser und Doppelhaushälften	195	20,4 5,4	106	6,3 13,0	360	14,6 7,4
Mehrfamilienhäuser	54	5,7 8,0	81	4,8 -9,8	220	8,9 64,4
Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude	29	3,0 -21,6	109	6,4 14,8	199	8,1 16,7
Wochenendhäuser	91	9,5 -29,5	81	4,7 -31,1	78	3,2 -21,9
Bauernhäuser	13	1,4 -18,8	69	4,1 24,9	25	1,0 86,5
Sonstige Gebäude ¹	56	5,9 1,8	611	36,1 4,8	512	20,7 292,1
übrige bebaute Objekte (sonstige Gebäude)	160	16,8 -20,0	761	44,9 0,8	615	24,9 152,1
Gesamtsumme	954	100,0 -5,5	1.696	100,0 -2,0	2.469	100,0 28,5

¹ Lager- und Produktionsgebäude, Gebäude für Freizeit Zwecke und Beherbergung

Im Jahr 2017 verzeichnen die Ein- und Zweifamilienhäuser einen leichten Rückgang der Vertragszahlen um 4 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Einem gesunkenen Flächenumsatz von 8 Prozent steht ein gestiegener Geldumsatz mit 3,5 Prozent gegenüber. Ein kleiner Aufschwung ist hingegen bei den Doppelhaushälften und Reihenhäusern zu verzeichnen.

Umsatzentwicklung bebauter Flächen
Abbildung 50



Mit einem Anteil von rund 55 Prozent der Kaufverträge dominieren die Einfamilienhäuser nach wie vor den Teilmarkt bebauter Grundstücke. Das gleich gilt für den Geldumsatz im Geschäftsjahr 2017.

Der Anteil am Gesamtumsatz ist mit rund 60 Prozent im Berliner Umland nach wie vor am höchsten, auch wenn die Kauffallzahlen gegenüber dem Vorjahr mit 5 Prozent rückläufig sind. Dem steht jedoch ein um rund 30 Prozent gestiegener Geldumsatz gegenüber.

In der Stadt Eberswalde ist die Kauffallanzahl gegenüber dem Vorjahr um 20 Prozent gesunken. Hingegen sind der Flächenumsatz um rund 10 Prozent und der Geldumsatz um rund 15 Prozent gestiegen.

Eine gleichbleibende Anzahl an Verkäufen ist im verbleibenden weiteren Metropolitanraum (ohne Eberswalde) zu verzeichnen. Hier ist der Flächenumsatz gegenüber dem Vorjahr leicht gesunken. Der Geldumsatz ist dafür um rund 40 Prozent gestiegen.

Gesamtumsatz bebauter Flächen nach Regionen

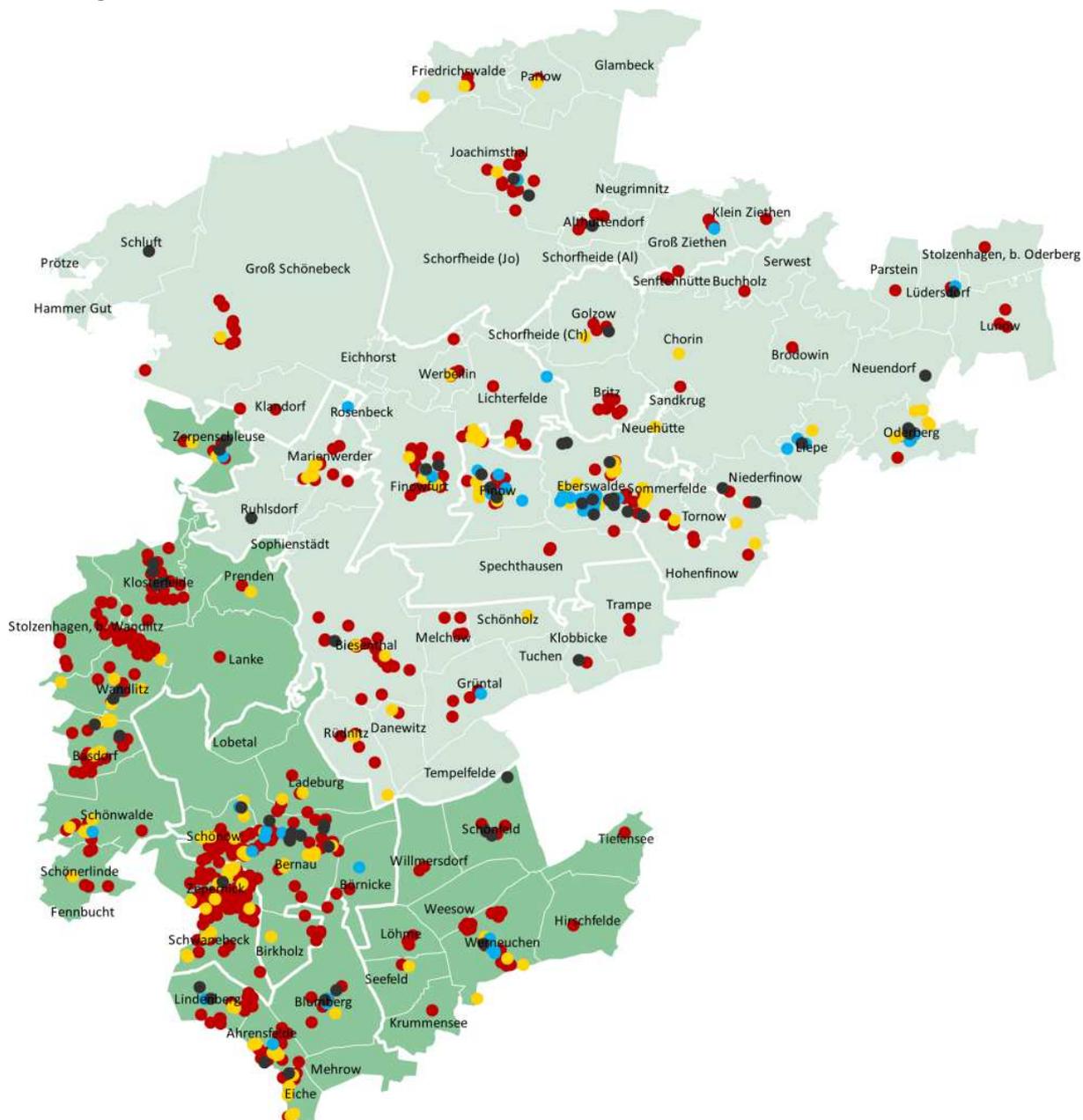
Abbildung 51

Gemeinden / Regionen	Anzahl der Kaufverträge		Flächensummen		Geldsummen	
	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Fläche (1.000 m ²)	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Geld (100.000 €)	Anteil am Gesamtumsatz (%)
Gemeinde Ahrensfelde	78	8,2	298	17,6	398	16,1
Stadt Bernau	157	16,5	139	8,2	489	19,8
Amt Biesenthal-Barnim	92	9,6	228	13,5	120	4,8
Amt Britz-Chorin-Oderberg	69	7,2	134	7,9	65	2,6
Stadt Eberswalde	99	10,4	263	15,5	273	11,1
Amt Joachimsthal	42	4,4	124	7,3	61	2,5
Gemeinde Panketal	100	10,5	71	4,2	242	9,8
Gemeinde Schorfheide	86	9,0	137	8,1	256	10,4
Gemeinde Wandlitz	184	19,3	203	11,9	486	19,7
Stadt Werneuchen	47	4,9	98	5,8	78	3,2
Gesamtsumme	954	100,0	1.696	100,0	2.469	100,0
Berliner Umland	566	59,3	809	47,7	1.694	68,6
Stadt Eberswalde (im weiteren Metropolitanraum)	99	10,4	263	15,5	273	11,1
weiterer Metropolitanraum (ohne Stadt Eberswalde)	289	30,3	624	36,8	502	20,3

Die Verteilung der Verkäufe bebauter Grundstücke im Landkreis Barnim des Jahres 2017 wird in der nachfolgenden Abbildung punktuell dargestellt. Die Punkte können sich in der Abbildung überlagern. Farblich unterschieden sind die Teilmärkte:

Ein- und Zweifamilienhaus	(rot)
Doppelhaushälfte/ Reihenhaus	(gelb)
Mehrfamilienhaus	(blau)
Gebäude für Dienstleistung und Gewerbe	(schwarz)

Räumliche Verteilung der im Jahr 2017 verkauften bebauten Grundstücke im Landkreis Barnim
Abbildung 52



8.2 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Im Jahr 2017 wurden im gesamten Landkreis 516 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (EFH/ ZFH) mit einem Gesamtwert von rund 107 Mio. € und einer Gesamtfläche von rund 64 Hektar gehandelt. Dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr sind rund 400 Kauffälle zuzuordnen.

8.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Preisniveau (Gesamtpreise)

Kaufpreise von mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern bebauten Grundstücken
Abbildung 53

Gebäudetyp	Berliner Umland			weiterer Metropolitanraum			
	Anzahl Kauffälle	Kaufpreis [€]	Grdst.- fläche [m ²]	Anzahl Kauffälle	Kaufpreis [€]	Grdst.- fläche [m ²]	
EFH	gesamt	226	271.000	810	91	142.000	840
	bis BJ 1990	92	202.000	960	66	117.000	890
	BJ 1991 - 2015	100	310.000	760	24	208.000	710
	ab 2016	34	343.000	550	1	270.000	840
ZFH	gesamt	6	253.000	1.020	3	196.000	1.040
	bis BJ 1990	4	220.000	1.120	2	180.000	940
	ab BJ 1991	2	320.000	800	1	230.000	1240

BJ = Baujahr

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

Preisniveau (Wohnflächenpreise)

Bei rund 50 Prozent der registrierten Kauffälle von freistehenden EFH/ ZFH im Berichtszeitraum ist die Wohnfläche registriert. Der **durchschnittliche Wohnflächenpreis** liegt im Jahr 2017 im Landkreis Barnim bei rund **1.900 €/m²**. Gegenüber dem Vorjahr ist der durchschnittliche Wohnflächenpreis um rund 20 Prozent gestiegen.

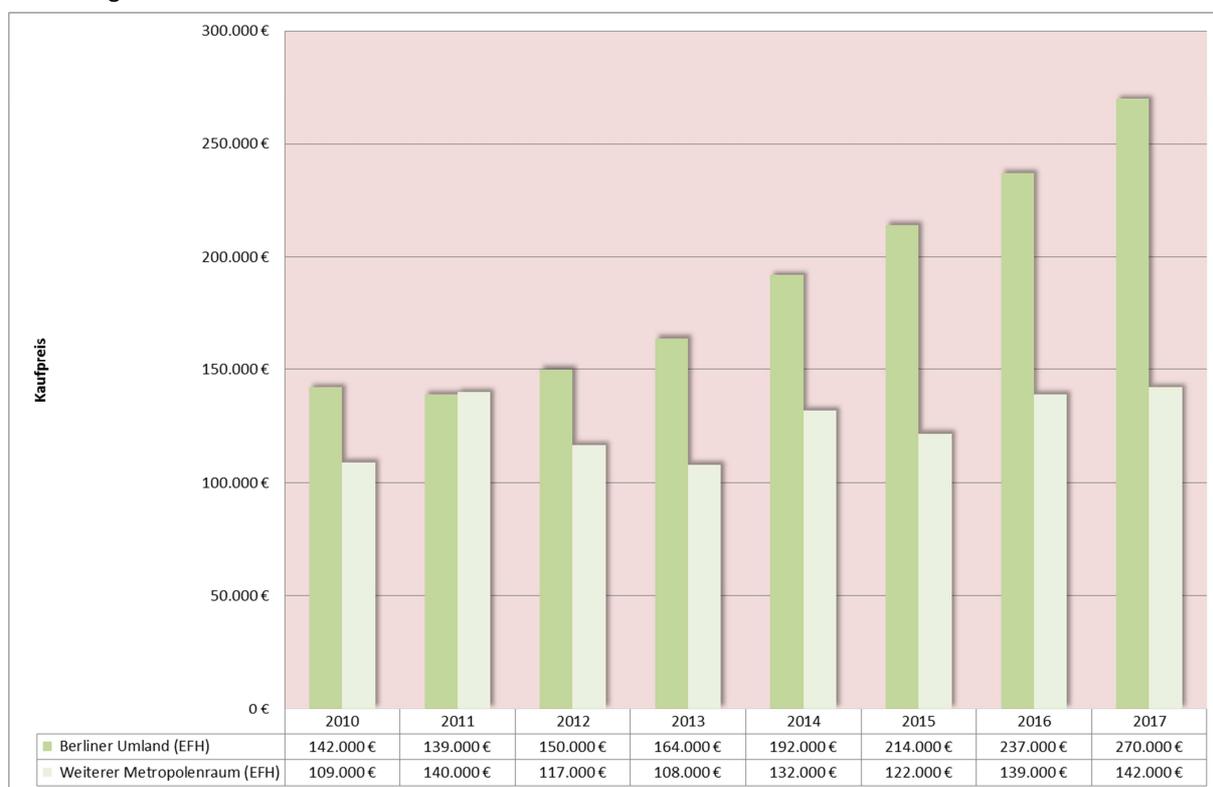
Wohnflächenpreise von mit freistehenden EFH/ ZFH bebauten Grundstücken
Abbildung 54

verkaufte Objekte 2017	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche [m ²]	Wohn- flächenpreis [€/m ²]	Kaufpreis [€]
Baujahr bis 1948	88	1930	116	1.400	160.000
Baujahr 1949 bis 1990	42	1974	102	1.600	168.000
Baujahr 1991 bis 2011	97	1999	125	2.300	280.000
Baujahr ab 2012	42	2017	133	2.600	347.000

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

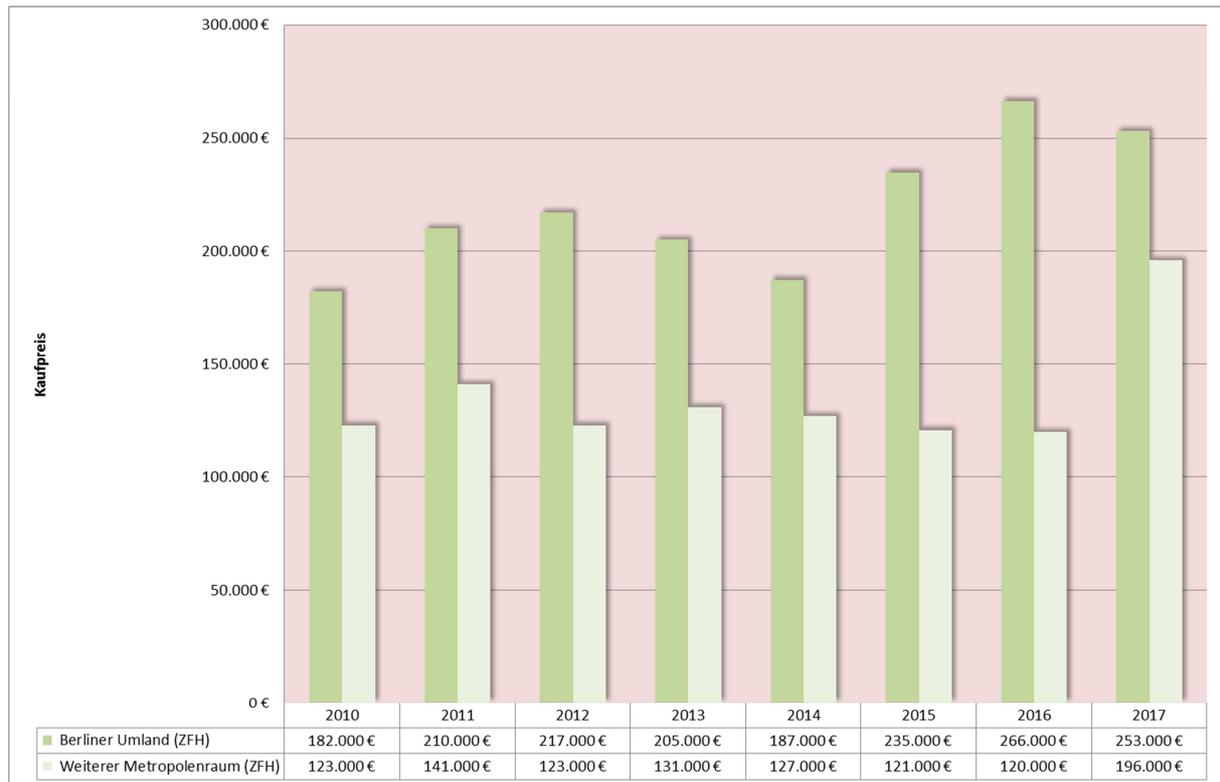
Kaufpreisentwicklung von freistehenden Einfamilienhäusern
Abbildung 55



Die Kaufpreise für freistehende Einfamilienhäuser im Berliner Umland stiegen in den letzten 5 Jahren stetig an. Gegenüber dem Vorjahr stiegen die Kaufpreise für Einfamilienhäuser im Berliner Umland um 14 Prozent. Die Kauffallanzahl schwankt jährlich um 150 bis 250 Kauffällen. Im weiteren Metropolitanraum hingegen ist mit 2 Prozent ein mäßiger Preisanstieg zu verzeichnen. Die Kauffallanzahl liegt jährlich bei 50 bis 100 Kauffällen.

Kaufpreisentwicklung von freistehenden Zweifamilienhäusern

Abbildung 56



Die Kauffallanzahl bei Zweifamilienhäusern (ZFH) schwankt jährlich je Strukturraum von 3 bis 15 Kauffällen. Aufgrund der geringen Datenmenge sind Preisentwicklungen für ZFH mit Vorsicht zu betrachten.

8.2.2 Sachwertfaktoren für Einfamilienhäuser

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**. Die Ergebnisse sind auf den Folgeseiten dargestellt.

Die Sachwertfaktoren wurden einheitlich nach dem **Brandenburger Sachwertmodell** abgeleitet. (siehe Anlage 13.5)

Bei Anwendung der Sachwertfaktoren ist die Modellkonformität sicherzustellen. Für einen Sach- und marktgerechten Ansatz der ermittelten Sachwertfaktoren ist eine Überprüfung der Stichprobe und der Ergebnisse unerlässlich.

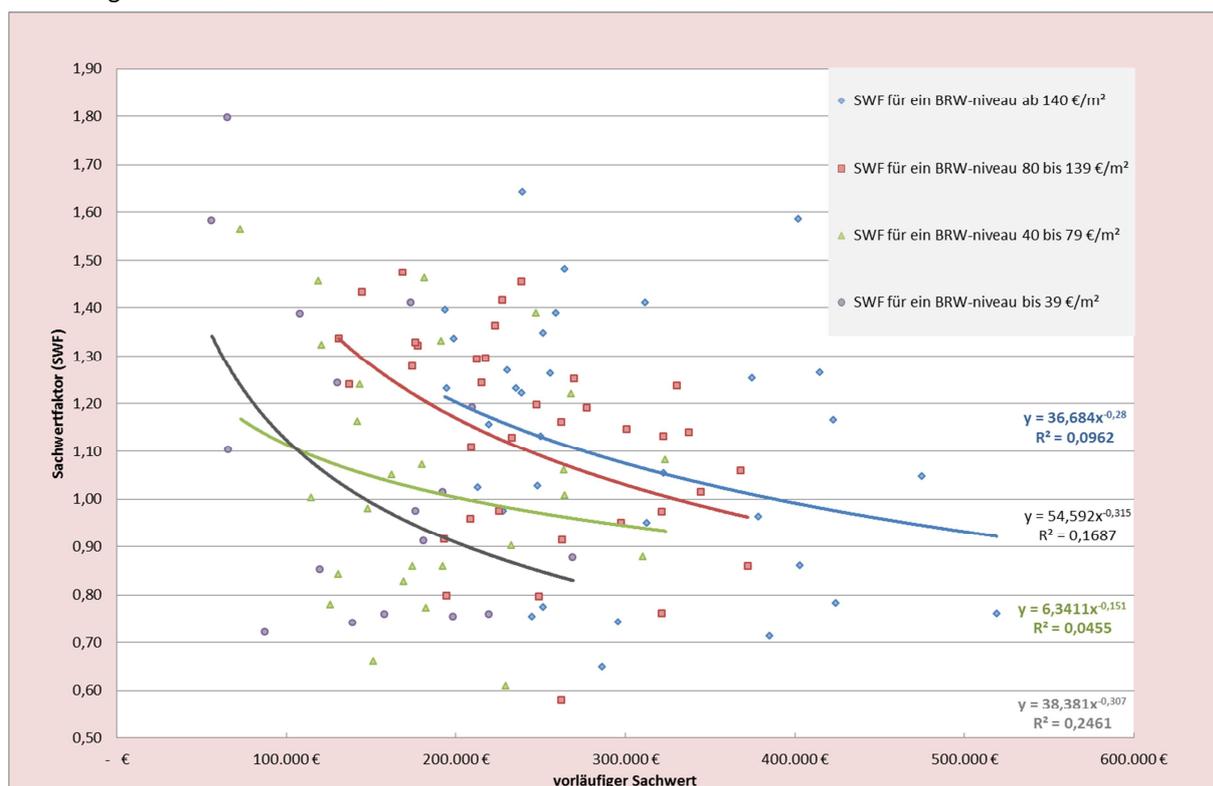
Beschreibung der Stichprobe (Datenbasis 2017)
Abbildung 57

Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Sachwertfaktor Mittel / (Spanne)
Bodenrichtwertbereich ab 140 €/m² (33 Kauffälle)			
Grundstücksgröße	465 - 1.200 m ²	825 m ²	1,12 (0,7 - 1,6)
Gesamtnutzungsdauer	65 - 75 Jahre	-	
Restnutzungsdauer	22 - 72 Jahre	47 Jahre	
Baujahr	1920 - 2014	1980	
Bruttogrundfläche	90 - 410 m ²	240 m ²	
Wohnfläche	75 - 205 m ²	134 m ²	
Standardstufe	2 - 4	-	
Bodenrichtwertbereich 80 bis 139 €/m² (36 Kauffälle)			
Grundstücksgröße	425 - 1.100 m ²	745 m ²	1,13 (0,6 - 1,5)
Gesamtnutzungsdauer	65 - 75 Jahre	-	
Restnutzungsdauer	22 - 73 Jahre	49 Jahre	
Baujahr	1906 - 2015	1986	
Bruttogrundfläche	80 - 375 m ²	205 m ²	
Wohnfläche	60 - 205 m ²	120 m ²	
Standardstufe	2 - 4	-	
Bodenrichtwertbereich 40 bis 79 €/m² (26 Kauffälle)			
Grundstücksgröße	425 - 1.070 m ²	720 m ²	1,05 (0,6 - 1,6)
Gesamtnutzungsdauer	65 - 75 Jahre	-	
Restnutzungsdauer	22 - 70 Jahre	45 Jahre	
Baujahr	1900 - 2014	1978	
Bruttogrundfläche	95 - 465 m ²	235 m ²	
Wohnfläche	70 - 240 m ²	120 m ²	
Standardstufe	2 - 4	-	
Bodenrichtwertbereich bis 40 bis (17 Kauffälle)			
Grundstücksgröße	495 - 945 m ²	740 m ²	1,06 (0,7 - 1,8)
Gesamtnutzungsdauer	65 - 75 Jahre	-	
Restnutzungsdauer	22 - 73 Jahre	39 Jahre	
Baujahr	1890 - 2015	1965	
Bruttogrundfläche	120 - 355 m ²	220 m ²	
Wohnfläche	60 - 190 m ²	120 m ²	
Standardstufe	2 - 4	-	

Die Sachwertfaktoren sind im Wesentlichen von der Lage abhängig. Die Unterteilung erfolgt nach dem Bodenrichtwertniveau

ab 140 €/m ²	Sachwertfaktor = 36,684 x vorläufiger Sachwert ^{-0,28}
80 bis 139 €/m ²	Sachwertfaktor = 54,592 x vorläufiger Sachwert ^{-0,315}
40 bis 79 €/m ²	Sachwertfaktor = 6,3411 x vorläufiger Sachwert ^{-0,151}
bis 39 €/m ²	Sachwertfaktor = 38,381 x vorläufiger Sachwert ^{-0,307}

Sachwertfaktoren (SWF) für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (graphisch)
Abbildung 58



- ① Die Sachwertfaktoren für das Bodenrichtwertniveau < 80 €/m² umfasst überwiegend Kauffälle im weiteren Metropolenraum und die Sachwertfaktoren für das Bodenrichtwertniveau ≥ 80 €/m² umfasst meist Kauffälle im Berliner Umland.
Hinweis: Bei der Ableitung der aktuellen Sachwertfaktoren werden modellbedingt generell die Bodenrichtwerte zum Zeitpunkt des Verkaufes und damit des Vorjahres zu Grunde gelegt. Die Wertsteigerungen des Grund und Bodens im letzten Jahr (in einzelnen Lagen beachtlich) sind beim Ansatz der Sachwertfaktoren zusätzlich zu berücksichtigen.

Sachwertfaktoren (SWF) für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (tabellarisch)
Abbildung 59

vorläufiger Sachwert (vSW) [€]	Sachwertfaktor für Bodenrichtwertniveau			
	ab 140 €/m ²	80 - 139 €/m ²	40 - 79 €/m ²	bis 39 €/m ²
75.000				1,22
100.000			1,11	1,12
125.000		1,35	1,08	1,05
150.000		1,28	1,05	0,99
175.000		1,22	1,02	0,94
200.000	1,20	1,17	1,00	0,91
225.000	1,16	1,13	0,99	0,87
250.000	1,13	1,09	0,97	0,85
275.000	1,10	1,06	0,96	
300.000	1,07	1,03	0,94	
325.000	1,05	1,00		
350.000	1,03	0,98		
375.000	1,01	0,96		
400.000	0,99			
425.000	0,97			
Korrelationskoeffizient (SWF / vSW)	-0,3	-0,4	-0,2	-0,5

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

8.2.3 Vergleichsfaktoren

Für das Jahr 2017 konnten keine Untersuchungen durchgeführt werden. Hilfsweise wird auf die Wohnflächenpreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser auf die Abbildung 54 (Seite 53) verwiesen.

8.2.4 Liegenschaftszinssätze für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

§ 14 Immobilienwertermittlungsverordnung

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

Der Liegenschaftszinssatz ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens zu ermitteln.

Der Liegenschaftszinssatz ist für das Ertragswertverfahren eine der wichtigsten erforderlichen Daten. Er weist den Charakter eines Korrekturfaktors auf. Für eine marktkonforme Wertermittlung werden die Zinssätze durch Rückbewertung geeigneter Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs abgeleitet.

Der Liegenschaftszinssatz wurde nach folgender Iterationsformel ermittelt:

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

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

Die Liegenschaftszinssätze wurden im Untersuchungszeitraum 2015 bis 2017 einheitlich nach dem Brandenburger Ertragswertmodell abgeleitet. (siehe Anlage 13.6)

Liegenschaftszinssatz für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (vermietet) und Beschreibung der Stichprobe

Abbildung 60

Merkmale	Spanne	Durchschnitt	durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz (Spanne)
Landkreis Barnim (10 Kauffälle)			
Bodenrichtwert	24 - 115 €/m ²	61 €/m ²	2,6 % (1,3 - 5,8 %)
Wohnfläche	70 - 210 m ²	130 m ²	
Restnutzungsdauer	28 - 75 Jahre	50 Jahre	
Rohertragsfaktor	15 - 29	23	
Nettokaltmiete	4,50 - 10,50 €/m ²	6,50 €/m ²	
Baujahr	1930 - 2016	1987	

- 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 aktuelle Untersuchungen zu Liegenschaftszinssätzen für Ein- und Zweifamilienhäuser durchgeführt. Die Ergebnisse sind im **Grundstücksmarktbericht 2017 des Oberen Gutachterausschusses (OGA) im Land Brandenburg** dargestellt. Auszüge daraus können bei der Geschäftsstelle des OGA kostenpflichtig bezogen werden.

8.2.5 Erbbaurecht mit einem Ein- oder Zweifamilienhaus

In den Jahre 2016 und 2017 liegen dem Gutachterausschuss 17 Erbbaurechtskaufverträge vor, deren Kaufpreis das Erbbaurecht und die Baulichkeit umfassen. Der Kauf erfolgte in der Regel durch fremde Dritte.

Kaufpreise von Erbbaurechten mit einem freistehenden Ein- oder Zweifamilienhaus (2016 bis 2017)
Abbildung 61

Gebäudetyp	Berliner Umland			weiterer Metropolitanraum		
	Anzahl Kauffälle	Kaufpreis [€]	Grdst.- Fläche [m ²]	Anzahl Kauffälle	Kaufpreis [€]	Grdst.- Fläche [m ²]
EFH/ ZFH	13	170.000 (52.000 - 250.000)	500	4	62.000 (3.000 - 105.000)	800

Anmerkung: Bei den Kauffällen handelt es sich überwiegend um nach 1990 errichtete Wohngebäude.

8.3 Doppelhaushälften und Reihenhäuser

Im Jahre 2017 wurden im gesamten Landkreis 195 Doppelhaushälften und Reihenhäuser (DHH/ RH) mit einem Gesamtwert von rund 36 Mio. € und einer Gesamtgrundstücksfläche von rund 11 Hektar gehandelt. Dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr sind 154 Kauffälle zuzuordnen.

8.3.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Preisniveau (Gesamtpreise)

Kaufpreise von mit Doppelhaushälften und Reihenhäusern bebauten Grundstücken
Abbildung 62

Gebäudetyp	Berliner Umland			weiterer Metropolitanraum			
	Anzahl Kauffälle	Kaufpreis [€]	Grdst.- fläche [m ²]	Anzahl Kauffälle	Kaufpreis [€]	Grdst.- fläche [m ²]	
DHH	gesamt	75	250.000	390	41	118.000	750
	bis BJ 1990	10	126.000	570	35	108.000	800
	BJ 1991 - 2015	35	239.000	340	6	175.000	470
	ab BJ 2016	30	305.000	400	-	-	-
RMH	gesamt	15	198.000	170	5	125.000	220
	bis BJ 1990	2	134.000	270	2	59.000	270
	BJ 1991 - 2015	13	206.000	160	3	169.000	180
REH	gesamt	10	251.000	300	8	129.000	470
	bis BJ 1990	-	-	-	6	119.000	530
	BJ 1991 - 2015	10	251.000	300	2	160.000	270

BJ: Baujahr

DHH: Doppelhaushälfte

RMH: Reihemittelhaus

REH: Reihenendhaus

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

Preisniveau (Wohnflächenpreise)

Bei rund 70 Prozent der registrierten Kauffälle von DHH/ RH im Berichtszeitraum ist die Wohnfläche erfasst. Der **durchschnittliche Wohnflächenpreis** liegt im Jahr 2017 im Landkreis Barnim bei **rd. 1.700 €/m²**. Gegenüber dem Vorjahr ist der durchschnittliche Wohnflächenpreis um rund 15 Prozent gestiegen.

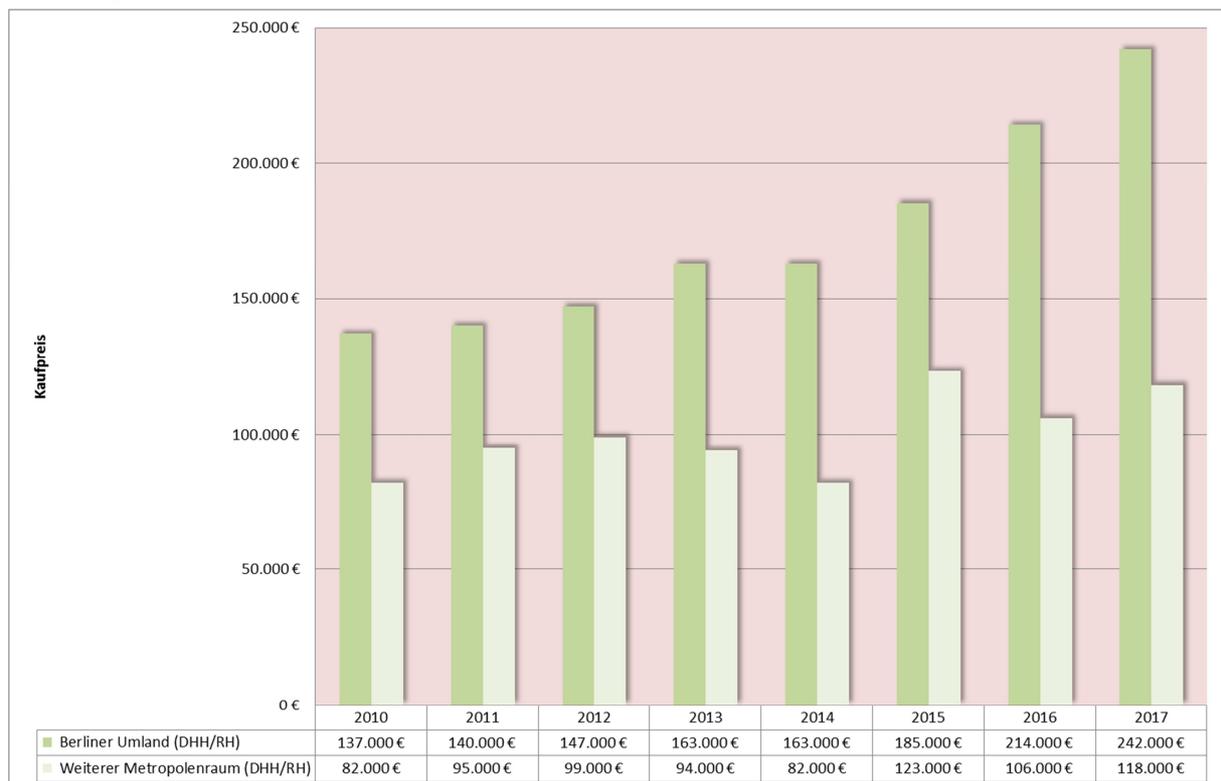
Wohnflächenpreise von Doppelhaushälften und Reihenhäusern
Abbildung 63

verkaufte Objekte 2017	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche [m ²]	Wohnflä- chenpreis [€/m ²]	Kaufpreis [€]
Baujahr bis 1948	33	1930	120	857	100.000
Baujahr 1949 bis 1990	14	1976	106	1.218	132.000
Baujahr 1991 bis 2011	63	1997	120	1.875	219.000
Baujahr ab 2012	30	2017	137	2.189	302.000

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

Kaufpreisentwicklung von Doppelhaushälften und Reihenhäusern
Abbildung 64



Die Kaufpreise für Doppelhaushälften und Reihenhäuser im Berliner Umland stiegen in den letzten drei Jahren stetig an. Gegenüber dem Vorjahr stiegen die Kaufpreise im Berliner Umland um 13 Prozent. Die Kauffallanzahl schwankt jährlich um 50 bis 100 Kauffällen. Im weiteren Metropolitanraum hingegen ist mit 11 Prozent ebenfalls ein Preisanstieg zu verzeichnen. Die Kauffallanzahl liegt jährlich bei 30 bis 50 Kauffällen.

8.3.2 Sachwertfaktoren für Doppelhaushälften und Reihenhäuser

Bei Reihenhäusern und Doppelhaushälften hat der Gutachterausschuss die erforderlichen Daten entsprechend dem Brandenburger Sachwertmodell analysiert. (siehe Anlage 13.5)

Beschreibung der Stichprobe (Datenbasis 2017)

Abbildung 65

Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Sachwertfaktor Mittel / (Spanne)
Bodenrichtwertbereich ab 80 €/m² (29 Kauffälle)			
Grundstücksgröße	155 - 590 m ²	330 m ²	1,28 (0,7 - 1,8)
Gesamtnutzungsdauer	65 - 70 Jahre	-	
Restnutzungsdauer	36 - 60 Jahre	51 Jahre	
Baujahr	1957 - 2004	1995	
Bruttogrundfläche	110 - 300 m ²	215 m ²	
Wohnfläche	95 - 150 m ²	120 m ²	
Standardstufe	2 - 3	-	
Bodenrichtwertbereich bis 79 €/m² (29 Kauffälle)			
Grundstücksgröße	180 - 1.100 m ²	615 m ²	1,08 (0,7 - 1,7)
Gesamtnutzungsdauer	60 - 75 Jahre	-	
Restnutzungsdauer	20 - 67 Jahre	36 Jahre	
Baujahr	1895 - 2007	1955	
Bruttogrundfläche	120 - 340 m ²	200 m ²	
Wohnfläche	80 - 165 m ²	120 m ²	
Standardstufe	1 - 3	-	

Die Sachwertfaktoren sind im Wesentlichen von der Lage abhängig. Die Unterteilung erfolgt nach dem Bodenrichtwertniveau:

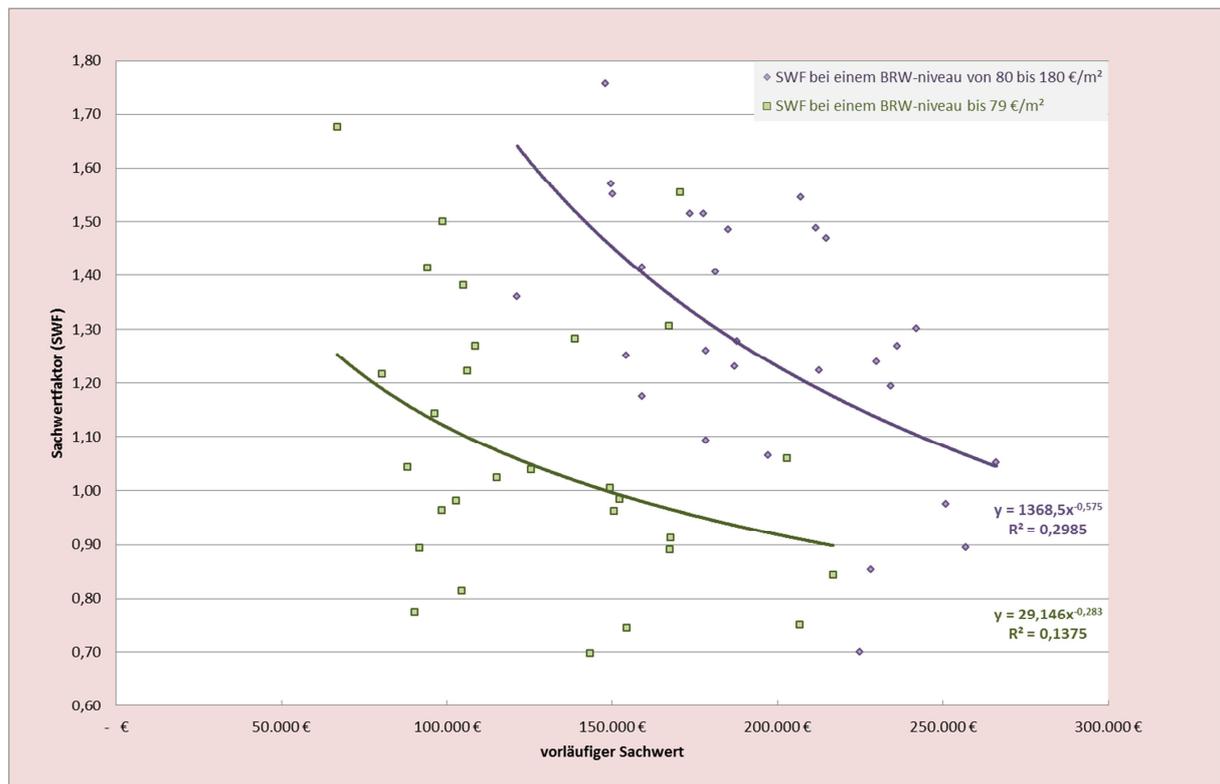
ab 80 €/m² Sachwertfaktor = 1368,5 x vorläufiger Sachwert^{-0,575}

bis 79 €/m² Sachwertfaktor = 29,146 x vorläufiger Sachwert^{-0,283}

- ① Die Sachwertfaktoren für das Bodenrichtwertniveau ≥ 80 €/m² umfasst Kauffälle im Berliner Umland und die Sachwertfaktoren für das Bodenrichtwertniveau bis 79 €/m² umfasst meist Kauffälle im weiteren Metropolenraum.

Hinweis: Bei der Ableitung der aktuellen Sachwertfaktoren werden modellbedingt generell die Bodenrichtwerte zum Zeitpunkt des Verkaufes und damit des Vorjahres zu Grunde gelegt. Die Wertsteigerungen des Grund und Bodens im letzten Jahr (in einzelnen Lagen beachtlich) sind beim Ansatz der Sachwertfaktoren zusätzlich zu berücksichtigen.

Sachwertfaktoren (SWF) für Doppelhaushälften und Reihenhäuser (graphisch)
Abbildung 66



Sachwertfaktoren (SWF) für Doppelhaushälften und Reihenhäuser (tabellarisch)
Abbildung 67

Sachwert (vSW) [€]	Sachwertfaktor für Bodenrichtwertniveau	
	ab 80 €/m ²	bis 79 €/m ²
75.000		1,22
100.000		1,12
125.000		1,05
150.000	1,45	1,00
175.000	1,32	0,96
200.000	1,23	0,92
225.000	1,14	
250.000	1,08	
Korrelationskoeffizient (SWF / vSW)	-0,6	-0,4

8.3.3 Vergleichsfaktoren

Für das Jahr 2017 konnten keine Untersuchungen durchgeführt werden. Hilfsweise wird auf die Wohnflächenpreise für Doppelhaushälften und Reihenhäuser die Abbildung 63 (Seite 62) verwiesen.

8.3.4 Liegenschaftszinssätze für Doppelhaushälften und Reihenhäuser

Die Liegenschaftszinssätze wurden im Untersuchungszeitraum 2015 bis 2017 einheitlich nach dem Brandenburger Ertragswertmodell abgeleitet. (siehe Anlage 13.6)

Liegenschaftszinssatz für vermietete Doppelhaushälften und Reihenhäuser sowie Beschreibung der Stichprobe
Abbildung 68

Merkmale	Spanne	Durchschnitt	durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz (Spanne)
Landkreis Barnim (11 Kauffälle)			
Bodenrichtwert	75 - 150 €/m ²	114 €/m ²	4 % (3,2 - 4,8 %)
Wohnfläche	85 - 150 m ²	106 m ²	
Restnutzungsdauer	48 - 53 Jahre	51 Jahre	
Rohertragsfaktor	16 - 29	19	
Nettokaltmiete	5,75 - 11,00 €/m ²	8,25 €/m ²	
Baujahr	1994 - 1998	1996	

- 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 aktuelle Untersuchungen zu Liegenschaftszinssätzen für Einfamilienhäuser durchgeführt. Die Ergebnisse sind im **Grundstücksmarktbericht 2017 des Oberen Gutachterausschusses (OGA) im Land Brandenburg** dargestellt. Auszüge daraus können bei der Geschäftsstelle des OGA kostenpflichtig bezogen werden.

8.3.5 Erbbaurecht mit einer Doppelhaushälfte oder einem Reihenhäuser

In den Jahre 2016 und 2017 liegen dem Gutachterausschuss 7 Erbbaurechtskaufverträge vor, deren Kaufpreis das Erbbaurecht und die Baulichkeit umfassen. Der Kauf erfolgte in der Regel durch fremde Dritte. Für Reihenhäuser liegen keine Verträge vor.

Kaufpreise von Erbbaurechten mit einer Doppelhaushälfte (2016 bis 2017)
Abbildung 69

Gebäudetyp	Berliner Umland			weiterer Metropolitanraum		
	Anzahl Kauffälle	Kaufpreis [€]	Grdst.-Fläche [m ²]	Anzahl Kauffälle	Kaufpreis [€]	Grdst.-Fläche [m ²]
DHH	6	210.000 (170.000 - 250.000)	320	1	105.000	1.400

Anmerkung: Bei den Kauffällen handelt es sich überwiegend um nach 1990 errichtet Wohngebäude.

8.4 Mehrfamilienhäuser

Im Landkreis Barnim wurden im Berichtsjahr 54 Mehrfamilienhäuser mit einem Gesamtumsatz von rund 22 Mio. € und einer Gesamtgrundstücksfläche von rund 8 Hektar gehandelt.

8.4.1 Preisniveau

Preisniveau (Gesamtpreise)

Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wurden 48 Mehrfamilienhausgrundstücke im Jahr 2017 gehandelt. Für die Stadt Eberswalde wurden 20 Kauffälle registriert, mit Preisen in einer Spanne von rund 65.000 bis 850.000 €. Für die Stadt Bernau bei Berlin liegen 8 Kauffälle in einer Kaufpreisspanne von 145.000 bis 4,7 Mio. € vor.

Kaufpreise von Mehrfamilienhäusern aus dem Jahr 2017
Abbildung 70

Berliner Umland			weiterer Metropolitanraum		
Anzahl Kauffälle	mittlerer Kaufpreis Preisspanne [€]	Grundstücksfläche [m ²]	Anzahl Kauffälle	mittlerer Kaufpreis Preisspanne [€]	Grundstücksfläche [m ²]
15	710.000 120.000 - 4.700.000	1.500	33	300.000 20.000 - 880.000	1.600

Preisniveau (Wohnflächenpreise)

Kaufpreise von Mehrfamilienhäusern
Abbildung 71

Baujahr	baulicher Zustand	Lage	Wohnflächenpreis [€/m ² Wohn-u. Nutzfläche]		Anzahl Kauffälle	Zeitraum
			Mittel	Spanne		
Baujahr bis 1959	nicht modernisiert + gering modernisiert	LK	240 (240)	20 - 500 (110 - 460)	40 (11)	2013 - 2017 (2016 - 2017)
		BU	220	170 - 350	11	2013 - 2017
		wMr	240	20 - 500	29	
	teilweise modernisiert	LK	630 (670)	190 - 1.170 (200 - 1.170)	32 (17)	2016 - 2017 (2017)
		BU	700	410 - 1.170	9	2016 - 2017
		wMr	600	190 - 990	23	
	überwiegend modernisiert + vollständig modernisiert	LK	1.050 (1.110)	510 - 1.690 (750 - 1.390)	22 (11)	2016 - 2017 (2017)
		BU	1.200	900 - 1.690	7	2016 - 2017
		wMr	980	510 - 1.390	15	
Baujahr 1960- 1989	Plattenbau	LK	460	110 - 1.240	7	2016 - 2017
		BU	650	350 - 1.240	3	2016 - 2017
		wMr	330	110 - 740	4	
Baujahr ab 1990		LK	1.210 (1.460)	890 - 1.710 (940 - 1.710)	10 (4)	2013 - 2017 (2016 - 2017)
		BU	1.340	970 - 1.710	7	2013 - 2017
		wMr	920	890 - 940	3	

LK: Landkreis

BU: Berliner Umland

wMr: weiterer Metropolitanraum

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

Zwischen nicht modernisierten und gering modernisierten Mehrfamilienhäusern sind keine Preisunterschiede feststellbar.

8.4.2 Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser

Die Liegenschaftszinssätze wurden entsprechend der Ertragswertrichtlinie des Bundes und des Landes Brandenburg einheitlich für den Untersuchungszeitraum 2015 bis 2017 abgeleitet. In der Anlage 13.6 ist das Modell dargestellt. Die Gebäudetypen der Mehrfamilienhäuser sind unterschiedlich (mitunter Dreifamilienwohnhäuser und Gründerzeithäuser). Die angegebenen Liegenschaftszinssätze gelten für Mehrfamilienhäuser mit 3 bis 15 Wohneinheiten.

Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser und Beschreibung der Stichprobe
Abbildung 72

Merkmale	Spanne	Durchschnitt	durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz (Spanne)
Berliner Umland (12 Kauffälle)			
Bodenrichtwert	20 - 135 €/m ²	79 €/m ²	5,0 % (2,5 - 7,4 %)
Wohn- u. Nutzfläche	200 - 760 m ²	390 m ²	
Restnutzungsdauer	27 - 65 Jahre	46 Jahre	
Rohertragsfaktor	8 - 20	14	
Nettokaltmiete	4,00 - 7,30 €/m ²	5,70 €/m ²	
Baujahr	1870 - 2001	1936	
weiterer Metropolenraum (14 Kauffälle)			
Bodenrichtwert	9 - 105 €/m ²	52 €/m ²	5,7 % (2,7 - 9,3 %)
Wohnfläche	235 - 800 m ²	465 m ²	
Restnutzungsdauer	27 - 62 Jahre	38 Jahre	
Rohertragsfaktor	8 - 19	12	
Nettokaltmiete	4,00 - 6,00 €/m ²	4,90 €/m ²	
Baujahr	1888 - 1997	1920	

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

Liegenschaftszinssätze im Land Brandenburg

Auf Landesebene wurden ebenfalls Untersuchungen zu Liegenschaftszinssätzen für Mehrfamilienhäuser durchgeführt. Die Ergebnisse sind im **Grundstücksmarktbericht 2017 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 29 Geschäfts- und Verwaltungsgebäude im Gesamtwert von 22 Mio. € und einer Gesamtgrundstücksfläche von rund 11 Hektar gehandelt. Davon konnten rund 23 Kauffälle dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zugeordnet werden.

8.5.1 Preisniveau

Kaufpreise von mit Geschäfts- und Verwaltungsgebäuden im Jahr 2017

Abbildung 73

Gebäudeart	Berliner Umland			weiterer Metropolitanraum		
	Anzahl Kauf-fälle	mittlerer Kaufpreis Preisspanne [€]	Grdst.- fläche [m ²]	Anzahl Kauf-fälle	mittlerer Kaufpreis Preisspanne [€]	Grdst.- fläche [m ²]
Wohn- und Geschäfts-häuser	3	320.000 225.000 - 435.000	900	5	620.000 150.000 -1,64 Mio	1.350
Büro- und Verwaltungs-gebäude (inkl. Praxen)	2	1.580.000 155.000 - 3 Mio.	4.000	4	540.000 160.000 - 970.000	1.450
Verkaufshallen, u.a. Einzelhandels- / Baumärkte	4	655.000 42.500 - 1,9 Mio.	2.200	5	1.130.000 120.000 -1,98 Mio	12.300

8.5.2 Liegenschaftszinssätze für Wohn- und Geschäftshäuser und reine Geschäftshäuser

Für den Untersuchungszeitraum 2015 bis 2017 wurden Liegenschaftszinssätze für Wohn- und Geschäftshäuser sowie für reine Geschäftshäuser ermittelt. In der Anlage 13.6 ist das Ertragswertmodell dargestellt.

Liegenschaftszinssatz für Wohn- und Geschäftshäuser sowie reine Geschäftshäuser und Beschreibung der Stichprobe

Abbildung 74

Merkmale	Spanne	Durchschnitt	durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz (Spanne)
Wohn- u. Geschäftshäuser im LK Barnim (4 Kauffälle)			
Bodenrichtwert	75 - 140 €/m ²	121 €/m ²	4,4 % (4,0 - 5,1 %)
Wohn- u. Nutzfläche	235 - 385 m ²	325 m ²	
Restnutzungsdauer	30 - 44 Jahre	37 Jahre	
Rohertragsfaktor	13 - 16	14	
Nettokaltmiete	4,40 - 8,80 €/m ²	6,30 €/m ²	
Baujahr	1890 - 1957	1920	
reine Geschäftshäuser im LK Barnim (6 Kauffälle)			
Bodenrichtwert	25 - 170 €/m ²	99 €/m ²	7,1 % (4,4 - 10,3 %)
Wohnfläche	210 - 2935 m ²	1060 m ²	
Restnutzungsdauer	24 - 42 Jahre	34 Jahre	
Rohertragsfaktor	8 - 18	11	
Nettokaltmiete	6,00 - 11,00 €/m ²	7,50 €/m ²	
Baujahr	1800 - 1995	1920	

- 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.

Liegenschaftszinssätze im Land Brandenburg

Auf Landesebene wurden ebenfalls Untersuchungen zu Liegenschaftszinssätzen für Wohn- und Geschäftshäuser durchgeführt. Die Ergebnisse sind im **Grundstücksmarktbericht 2017 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 27 Objekte (u. a. Lagergebäude, Produktionsgebäude, Werkstätten) im Gesamtwert von rund 21 Mio. € und einer Gesamtgrundstücksfläche von rund 24 Hektar gehandelt. Davon werden 24 Kauffälle dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zugeordnet.

Umsatz bebauter Gewerbe- und Industrieobjekte 2017

Abbildung 75

Gebäudeart	Anzahl Kauffälle	mittlerer Kaufpreis Preisspanne [€]	Grundstücks- fläche [m ²]
Lagergebäude	3	250.000 247.000 - 310.000	6.400
Scheunen, Schuppen	8	27.000 3.500 - 80.000	3.800
Produktions- und Industriebauten	5	3.700.000 25.000 - 16,5 Mio	32.000
Werkstätten	8	182.000 60.000 - 400.000	2.000

8.7 Sonstige bebaute Objekte

8.7.1 Preisniveau Wochenend- und Ferienhäuser

Im Jahr 2017 wurden im Landkreis 91 bebaute Wochenendhausgrundstücke in Wohn- und Sondergebieten im Gesamtwert von rund 8 Mio. € und einer Gesamtgrundstücksfläche von rund 8 Hektar veräußert. Die zur Erholung dienenden Grundstücke sind meist mit einem Wochenendhaus, kleinem Bungalow oder einer Laube bebaut.

Zusätzlich wurden 19 Kauffälle von mit Wochenendhäusern bebauten Grundstücken im Außenbereich registriert, bei denen die Gebäude Bestandsschutz aufweisen.

Kaufpreise von Wochenend- und Ferienhäusern im Jahr 2017
Abbildung 76

Lage	Berliner Umland			weiterer Metropolitanraum		
	Anzahl Kauf-fälle	mittlerer Kaufpreis Preisspanne [€]	Grdst.-fläche [m ²]	Anzahl Kauf-fälle	mittlerer Kaufpreis Preisspanne [€]	Grdst.-fläche [m ²]
in Wohn- und Mischgebieten	16	86.000 5.000 - 165.000	815	10	70.700 15.000 - 123.000	1.100
in Sondergebieten	5	65.000 27.000 - 96.000	910	35	48.000 5.000 - 160.000	900
im Ferienhausgebiet (Hafendorf in Zerpenschleuse)	19	165.000 145.000 - 196.000	340	-	-	-
im Außenbereich (Gebäude Bestandsschutz)	3	80.500 30.500 - 135.000	1.700	16	28.300 5.000 - 88.000	1.300

Ferienhausgebiet - Hafendorf „Zum Wasserkreuz“ in Zerpenschleuse“

Das Hafendorf in Zerpenschleuse erschließt sich auf rund 6 Hektar Grundstücksfläche und einem rund 1,3 Hektar großen Hafenbecken. Es umfasst bis zu 200 geplante Ferienhäuser und 118 Boots- und Liegeplätze. Seit 2014 werden die Ferienhäuser vermarktet. Rund 1/3 der geplanten Ferienhäuser sind bis Ende des Jahres 2017 veräußert worden. Die Ferienhäuser werden im skandinavischen Stil in zwei Variationen angeboten. Die Wohnflächen der Häuser betragen 51 m² bzw. 67 m². Je nach Ausstattung variieren die Kaufpreise.

8.7.2 Preisniveau sonstiger Nutzungen

Im Jahr 2017 wurden im Landkreis Barnim 21 Grundstücke, davon rund 12 Kauffälle im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, im Gesamtwert von rund 28 Mio. € und einer Gesamtgrundstücksfläche von rund 11 Hektar verkauft. Insbesondere handelt es sich um Freizeitgebäude, Beherbergungsstätten, Gebäude für soziale und kulturelle Einrichtungen sowie Gebäude für die Verkehrseinrichtung und Ver- und Entsorgung.

Preisniveau sonstiger bebauter Grundstücke 2010 bis 2017

Abbildung 77

Gebäudeart	Anzahl Kauffälle 2010 - 2017 (2017)	Kaufpreismittel Spanne [€]	Grundstücks- fläche [m ²]
Gebäude für Freizeitwecke	6 (0)	240.000 50.000 - 595.000	6.400
Gebäude für Beherbergung (Hotel, Gaststätte, Pension, Ferienlager)	33 (8)	420.000 20.000 - 2,3 Mio.	5.000
Ausbildungsstätten	5 (0)	92.000 30.000 - 170.000	3.500
Gebäude für soziale Einrichtungen (Wohnheime)	5 (2)	125.000 9.000 - 300.000	2.000
Ausstellungsgebäude für künstlerische Nutzung	1 (0)	35.000 -	5.000
Gebäude für Verkehrseinrichtungen (Flugplatz, Bahnhofsgebäude)	3 (0)	285.000 28.000 - 800.000	210.000
Ver- und Entsorgungseinrichtungen	3 (0)	55.000 4.000 - 125.000	23.000
Garagen (Einzelgaragen, Garagenkomplexe)	15 (2)	30.000 1.000 - 155.000	600
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 bis 2016 liegen dem Gutachterausschuss 8 Verkäufe von Grundstücken vor, die mit **Bunkern** (meist ehemalige Militärflächen) bebaut sind. Im Durchschnitt wurden inklusive der Bebauung **1,80 €/m² Grundstücksfläche** (Spanne: 0,10 bis 5,30 €/m²) bei einer Grundstücksgröße von 13,5 Hektar (Spanne von 0,8 bis 69 Hektar) gezahlt.

9. Wohnungs- und Teileigentum

9.1 Allgemeines

Im Jahr 2017 wurden im Bereich des Wohnungs- und Teileigentums insgesamt 645 Kaufverträge geschlossen. Gegenüber dem Vergleichszeitraum 2016 ist im Landkreis Barnim die Anzahl der Kauffälle um rund 19 Prozent gestiegen. Der Geldumsatz liegt mit rund 115 Mio. € um 6 Prozent über dem Vorjahresniveau.

Gesamtumsatz von Wohnungs- und Teileigentumen
Abbildung 78

Vertragsart	Anzahl der Kaufverträge		Geldsummen	
	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Geld (100.000 €)	Anteil am Gesamtumsatz (%)
		Veränderung zum Vorjahr (%)		Veränderung zum Vorjahr (%)
Erstverkauf Wohnungseigentum	382	59,2 60,5	837	73,0 47,8
Weiterverkauf Wohnungseigentum	228	35,3 -14,0	262	22,9 -46,2
Umwandlung ¹ in Wohnungseigentum	4	0,6 100,0	4	0,3 86,8
Summe Wohnungs- /Bruchteilseigentum	614	95,2 21,3	1.103	96,2 4,2
Erstverkauf Teileigentum	2	0,3 -80,0	3	0,3 -47,1
Weiterverkauf Teileigentum	29	4,5 7,4	40	3,5 211,2
Summe Teileigentum	31	4,8 -16,2	43	3,8 131,9
Gesamtsumme	645	100,0 18,8	1.146	100,0 6,4

¹ Umwandlung = Verkäufe von Wohnungen, die erstmalig von Normaleigentum in Wohnungseigentum umgewandelt wurden.

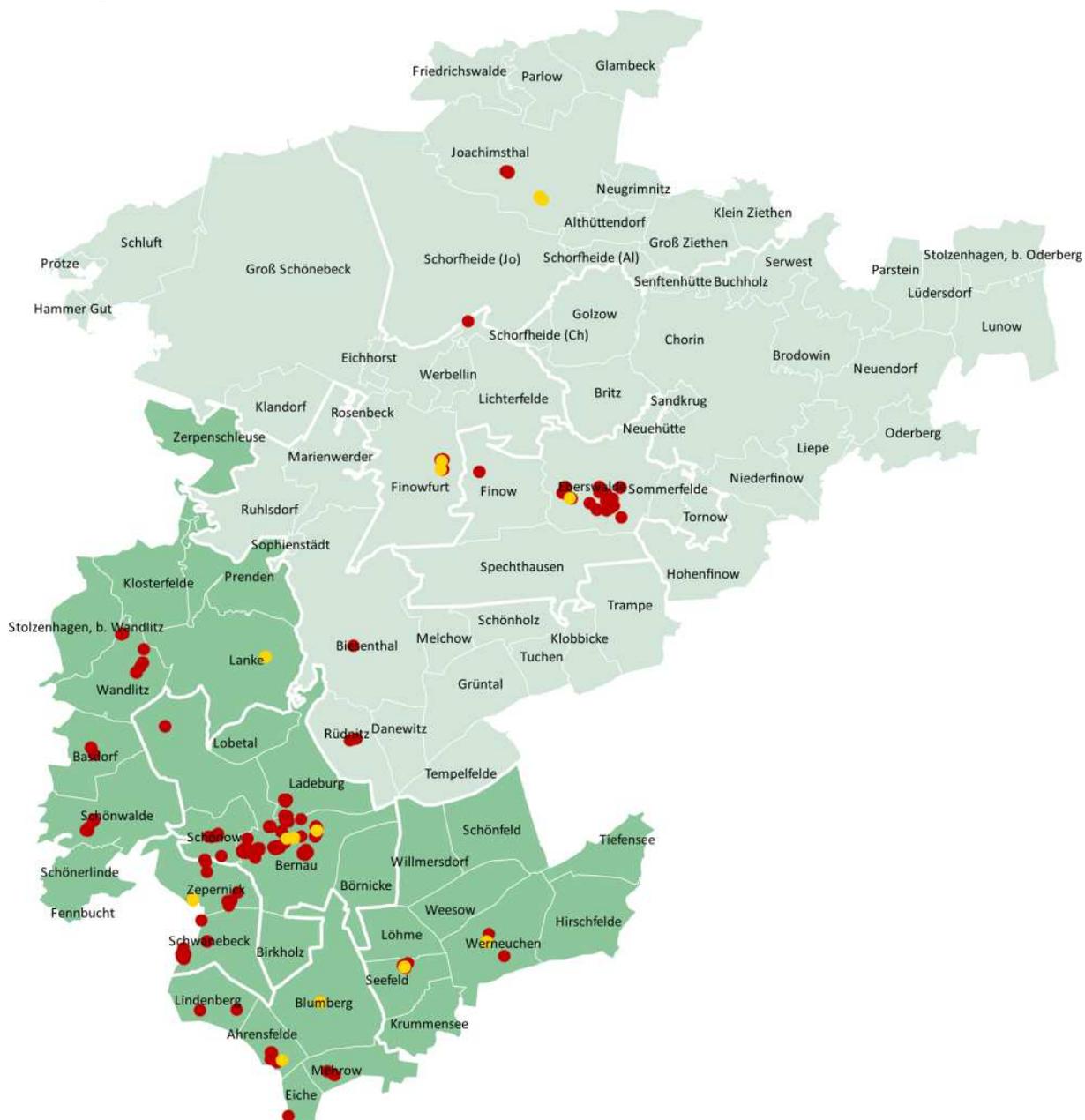
Die Veräußerung von Wohnungs- und Teileigentum wird in der Regel unterteilt in **Erst- und Weiterverkäufe** und ausgewiesen **ohne die Preisanteile für Tiefgaragen und Stellplätze**.

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.

Die Verteilung der Verkäufe der Wohnungs- und Teileigentume im Landkreis Barnim des Jahres 2017 wird in der nachfolgenden Abbildung punktuell dargestellt. Die Punkte können sich in der Abbildung überlagern. Farblich unterschieden sind die Teilmärkte:
Wohnungseigentum (rot) Teileigentum (gelb)

Räumliche Verteilung der im Jahr 2017 verkauften Wohnungs- und Teileigentume im Landkreis Barnim
Abbildung 79

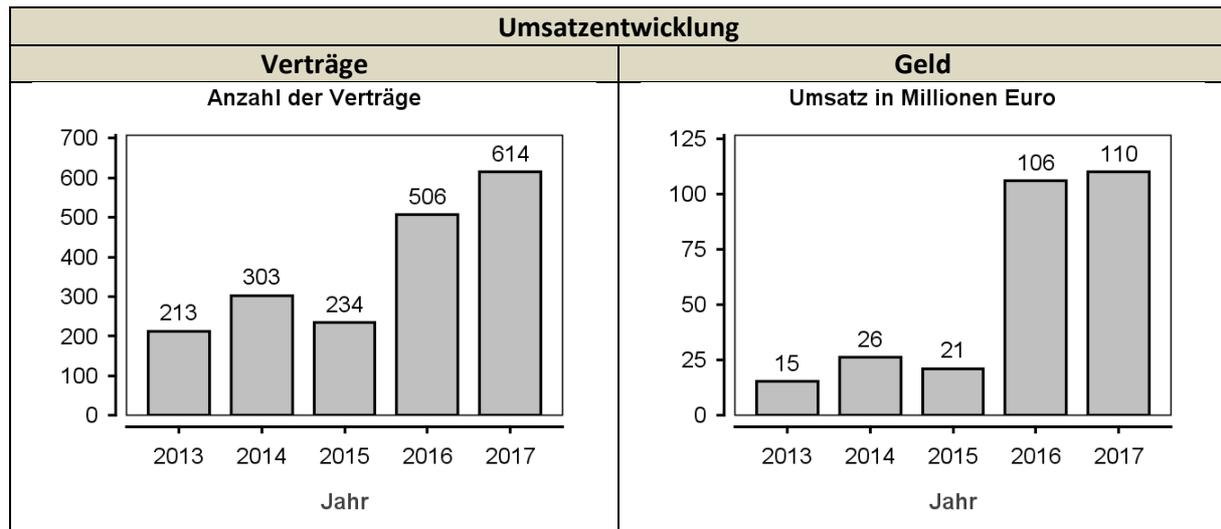


Im Berliner Umland sind rund 90 Prozent der Wohnungseigentumsverträge registriert. Das lagemäßige Verhältnis der Teileigentume ist im Jahr 2017 mit 50 Prozent im Berliner Umland und 50 Prozent im weiteren Metropolenraum ausgewogen.

9.2 Wohnungseigentum

Der gravierende Anstieg der Kauffallzahlen seit 2016 liegt in der zunehmenden Bautätigkeit im Marktsegment Geschosswohnungsbau begründet. Bei Neubauvorhaben mit zukünftigen Wohnungseigentümern werden oftmals geplante Wohnungen aus Finanzierungsgründen bereits vor Baubeginn verkauft. Aktuelle Neubauvorhaben im Landkreis Barnim sind in der Abbildung 81 aufgelistet.

Umsatzentwicklung aller Eigentumswohnungen 2013 bis 2017
Abbildung 80



9.2.1 Preisniveau

► Erstverkäufe von Eigentumswohnungen im Jahr 2017

Gegenüber dem Vergleichszeitraum 2016 ist die Anzahl der Erstverkäufe um 60 Prozent gestiegen. Der Geldumsatz liegt mit 84 Mio. € um rund 50 Prozent über dem Vorjahresniveau. Aktuelle Neubauvorhaben im Landkreis Barnim sind in der nachfolgenden Übersicht zusammengestellt.

Erstverkäufen von Eigentumswohnungen in neu errichteten Wohnungseigentumsanlagen 2016 bis 2017
Abbildung 81

Lage		Anzahl Kauffälle	Wohnfläche (m ²)	mittlerer Kaufpreis (€/m ² Wohnfläche)
Bernau	- Alte Lohmühlenstraße	13	95	2.300
	- Emmy-Noether-Straße	22	70	3.000
Schwanebeck	- Linzer Straße	7	51	2.600
	- Eichenring	6	52	3.400
Schönwalde	- „Friedrichshöfe“	18	62	2.700

► **Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen im Jahr 2017**

Der Weiterverkauf von Wohnungseigentum hingegen ist im Jahr 2017 gegenüber dem Vorjahr rückläufig. Die Kauffallzahlen sinken um 14 Prozent und der Geldumsatz um 46 Prozent.

Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und Wohn- und Geschäftshäusern, Baujahr nach 1992
Abbildung 82

Lage	Preis [€/m ² Wohnfläche]		Wohnfläche [m ²]		Anzahl Kauffälle
	Mittel	Spanne	Mittel	Spanne	
Ahrensfelde					
Ahrensfelde	1.830	1.440 - 2.150	82	77 - 96	3
Blumberg	1.140	-	65	-	1
Eiche	1.760	-	54	-	1
Bernau bei Berlin					
Friedenstal	1.290	980 - 1.530	56	38 - 78	11
Süd (Barnimer Park)	1.320	1.110 - 1.630	58	34 - 98	12
Viehtrift	1.450	820 - 1.800	69	41 - 105	25
Kirschgarten (Erbbau)	1.060	550 - 1.250	65	55 - 82	8
Karl-Marx-Straße	1.190	-	47	-	1
Ladeburg	1.480	820 - 2.510	47	35 - 115	33
Schönow	1.520	-	65	-	1
Biesenthal					
Rüdnitz	1.660	1.450 - 1.800	80	74 - 82	3
Eberswalde	1.100	870 - 1.250	70	36 - 94	4
Joachimsthal	770	640 - 840	74	60 - 88	6
Panketal					
Schwanebeck	1.555	1.270 - 2.110	60	34 - 81	12
Zepernick	1.720	600 - 2.230	79	38 - 124	11
Schorfheide					
Finowfurt	900	700 - 1.000	58	47 - 67	6
Wandlitz					
Basdorf	1.270	980 - 1.610	69	50 - 87	5
Wandlitz	1.440	1.290 - 1.720	45	40 - 54	5
Schönwalde	1.510	1.335 - 1.680	72	70 - 73	2
Werneuchen					
Seefeld	1.180	730 - 1.835	65	45 - 83	6
Werneuchen	1.360	1.350 - 1.360	79	66 - 86	6

Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Reihenhäusern, Baujahr nach 1992
Abbildung 83

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
2017	1.920	720 - 2.800	86	45 - 120	12

Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, Baujahr vor 1990 (ohne Plattenbau)
Abbildung 84

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
2017	1.060	450 - 2.640	79	38 - 130	13

Für Eigentumswohnungen in sanierten Altbauten wurden im Jahr 2017 in Eberswalde (8 Kauffälle) im Mittel 900,- €/m² Wohnfläche gezahlt.

Wohnungen im sanierten Altbau (Plattenbau)
Abbildung 85

Lage	Preis [€/m ² Wohnfläche]		Wohnungsgröße [m ²]		Anzahl der Kauffälle
	Mittel	Spanne	Mittel	Spanne	
Bernau	980	770 - 1.330	68	62 - 73	3
Eberswalde	890	640 - 1.380	61	50 - 86	5

9.2.2 Preisentwicklung

► bei Erstverkäufen von Eigentumswohnungen

Preisentwicklung bei Erstverkäufen von Eigentumswohnungen 2011 bis 2017

Abbildung 86

Kaufzeit- raum	Berliner Umland			weiterer Metropolitanraum		
	Anzahl Kauf- fälle	mittlerer Kaufpreis Spanne [€]	Wohnfläche Mittel [m ²]	Anzahl Kauf- fälle	mittlerer Kaufpreis Spanne [€]	Wohnfläche Mittel [m ²]
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
2017	376	2.500 1.580 - 3.400	85	6	2.200 2.000 - 2.740	100

* wassernah

Die aufgeführten Eigentumswohnungen wurden/ werden überwiegend zwischen 2011 bis 2019 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 in eine Großbaustelle verwandelt. Auf dem Areal wird die Altbausubstanz umfassend saniert und es entstehen rund 600 Wohnungen. Im Jahr 2017 hat der Gutachterausschuss rund 270 veräußerte Eigentumswohnungen registriert. Der durchschnittliche Kaufpreis beträgt **rd. 2.600 €/m²**. Die Wohnungen sind 42 bis 159 m² groß.

9.2.3 Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen

Für Eigentumswohnungen im Landkreis Barnim wurden erstmalig Liegenschaftszinssätze entsprechend der Ertragswertrichtlinie des Bundes und des Landes Brandenburg abgeleitet. In der Anlage 13.6 ist das Brandenburger Modell dargestellt. Die aus dem Jahr 2017 ausgewerteten Wohnungen sind überwiegend in Mehrfamilienhäusern, vereinzelt in Wohn- und Geschäftshäusern gelegen. Die angegebenen Liegenschaftszinssätze gelten für vermietete Wohneinheiten.

Liegenschaftszinssatz für vermietete Eigentumswohnungen und Beschreibung der Stichprobe
Abbildung 87

Merkmale	Spanne	Durchschnitt	durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz (Spanne)
Berliner Umland (50 Kauffälle)			
Bodenrichtwert	65 - 150 €/m ²	128 €/m ²	3,9 % (1,8 - 6,4 %)
Wohn- und Nutzfläche	35 - 110 m ²	70 m ²	
Restnutzungsdauer	46 - 62 Jahre	60 Jahre	
Rohertragsfaktor	12 - 29	18	
Nettokaltmiete	4,4 - 9,0 €/m ²	6,6 €/m ²	
Baujahr	1930 - 1998	1994	
weiterer Metropolitanraum (15 Kauffälle)			
Bodenrichtwert	30 - 140 €/m ²	52 €/m ²	5,2 % (3,0 - 7,1 %)
Wohn- und Nutzfläche	35 - 90 m ²	60 m ²	
Restnutzungsdauer	37 - 61 Jahre	54 Jahre	
Rohertragsfaktor	10 - 16	13	
Nettokaltmiete	4,0 - 6,6 €/m ²	5,5 €/m ²	
Baujahr	1870 - 1996	1971	

Liegenschaftszinssätze im Land Brandenburg

Auf Landesebene wurden ebenfalls erstmalig Untersuchungen zu Liegenschaftszinssätzen für Eigentumswohnungen durchgeführt. Bis zum Redaktionsschluss blieb offen, ob die landesweiten Ergebnisse im Grundstücksmarktbericht 2017 des Oberen Gutachterausschusses (OGA) im Land Brandenburg veröffentlicht werden.

9.3 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 2017 sind 30 Kauffälle, davon eine 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.

9.3.1 Preisentwicklung

Kaufpreise für gewerblich genutztes Teileigentum ab 2006
Abbildung 88

Vertragsart	Kaufzeitraum	Preis [€/m ² Nutzfläche]		Anzahl der Kauffälle
		Mittel	Spanne	
Erstverkauf	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
	2017	2.610	2.585 - 2.630	2
Weiterverkauf	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
	2017	1.200	255 - 2.680	13

9.3.2 Preisniveau

► Bungalows am Grimnitzsee

Für nicht gewerblich genutztes Teileigentum (hier: Erholungsnutzung) wurden im Jahr 2017 die nachfolgend aufgeführten Kauffälle registriert:

Verkäufe in der Bungalowsiedlung am Grimnitzsee (Baujahr ca. 1975)
Abbildung 89

Objekte	mittlerer Kaufpreis [€]	Wohnflächenpreis		Wohnfläche [m ²]	Anzahl Kauffälle
		Mittel [€/m ²]	Spanne [€/m ²]		
unsaniert	28.200	460	220 - 625	40	4
saniert	56.300	1.100	600 - 1.610	40	7

► PKW-Stellplätze - Kaufpreise und Mieten

Die Aussagen zu den Kaufpreisen und Mieten sind den Kauffällen der Geschäftsjahre 2016 bis 2017 entnommen. Bei der Auswertung der Kaufpreise wurden die Erstverkäufe nicht berücksichtigt. Die Auswertung erfolgte aus Angaben veräußerter Wohnungs- und Teileigentume sowie bebauter Grundstücke.

Kaufpreise und Mieten von PKW-Stellplätzen
Abbildung 90

Lage	Kaufpreis [€/m ²]		Anzahl	Miete [€/Monat]		Anzahl
	Mittel	Spanne		Mittel	Spanne	
im Freien	4.500	500 - 7.000	5	22	10 - 40	84
in Tiefgaragen	5.000	800 - 9.800	20	30	22 - 50	199
in Garagen	5.000	-	1	44	25 - 77	23
in Carports	-	-	-	24	20 - 25	4

Es sei darauf hingewiesen, dass im Jahr 2017 gegenüber dem Vorjahr höhere Kaufpreise für Tiefgaragenstellplätze und höhere Mieten für PKW-Stellplätze im Freien sowie in Garagen gezahlt wurden.

Die Kaufpreisspannen der Erstverkäufe stellen sich wie folgt dar:

- Stellplätze in Tiefgaragen (3 Kauffälle) je 27.500 €
- Stellplätze im Freien (370 Kauffälle) von 2.500 bis 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 31.12.2017 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.“

Die Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Barnim haben in ihrer Beratung am 31.01.2018 zum Stichtag 31.12.2017 für die Gemeinden und Gemeindeteile des Landkreises Barnim 265 allgemeine Bodenrichtwerte beschlossen. Rund 55 % aller Bodenrichtwerte sind gegenüber dem Vorjahr gestiegen und rund 45% gleich geblieben.

Die 265 Bodenrichtwerte gliedern sich wie folgt:

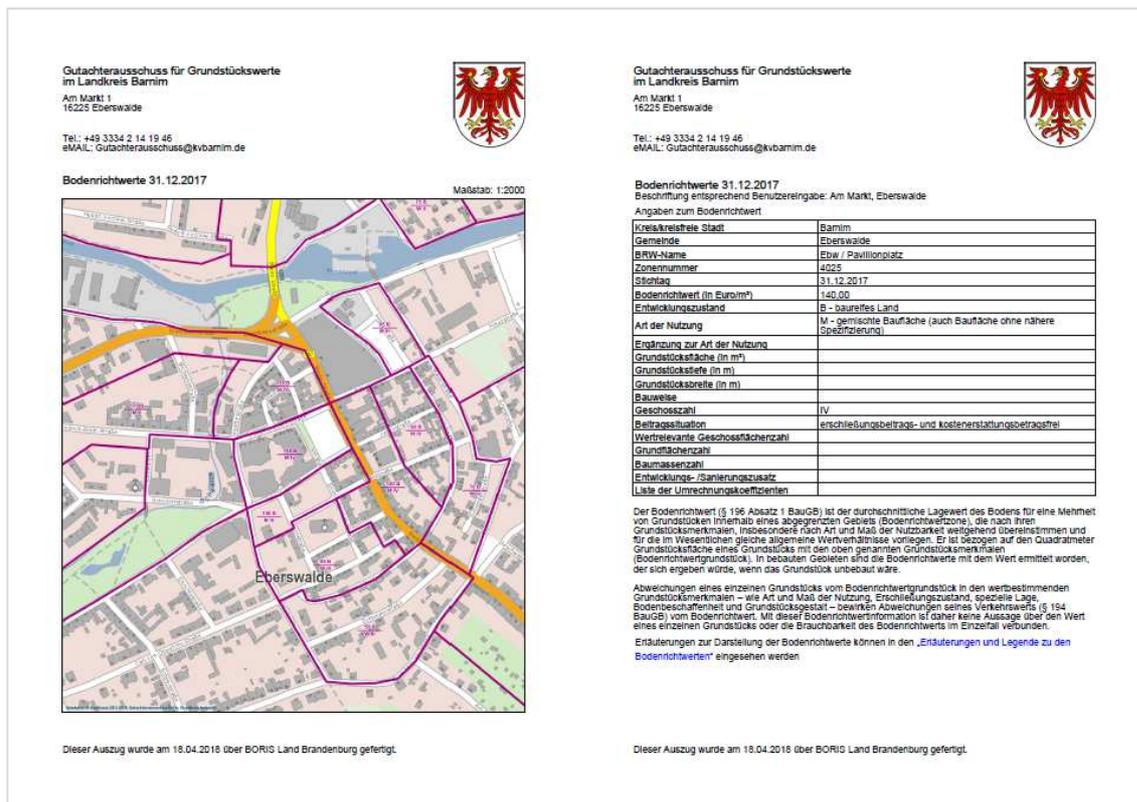
- 205 für Wohnbauflächen/ gemischte Bauflächen
- 24 für gewerbliche Bauflächen
- 32 für Sonderbauflächen (Erholung; Einzelhandel)
- 4 für Land- und forstwirtschaftliche Flächen

Die Bodenrichtwerte liegen in einer Spanne von 5 €/m² (Ortsteil Neugrimnitz der Gemeinde Althüttendorf) bis 200 €/m² (im Ortsteil Schwanebeck der Gemeinde Panketal). Die Zahlen verdeutlichen das Gefälle von der Landesgrenze zu Berlin bis an die nordöstliche Kreisgrenze. Für Wassergrundstücke in Wandlitz am Wandlitzsee wurde ein Bodenrichtwert in Höhe von 330 €/m² ermittelt (siehe Kapitel 5.7.1).

Weiterhin liegen für das Sanierungsgebiet „Stadtkern Bernau“ 14 besondere Bodenrichtwerte und für den „Stadtkern Oderberg“ 12 besondere Bodenrichtwerte vor.

Unter der Adresse **www.boris-brandenburg.de** der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte des Landes Brandenburg sind die Bodenrichtwerte für jeden kostenfrei zur Ansicht bereitgestellt.

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte des Landkreises Barnim, Stichtag 31.12.2017
Abbildung 91



Unabhängig davon kann jeder mündliche und schriftliche Auskünfte über Bodenrichtwerte bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erhalten (siehe Kapitel 12.1.2).

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 2017 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 30 Prozent, vereinzelt bis 100 Prozent). Dagegen liegt in den angrenzenden Gebieten des weiteren Metropolenraumes ein mäßiger Wertanstieg vor. Im Norden Barnims ist das Wertniveau überwiegend konstant geblieben. Rückgänge der Bodenrichtwerte liegen nur vereinzelt vor.

10.2.2 Gewerbliche Bauflächen

Zum Stichtag 31.12.2017 liegen für gewerbliche Bauflächen 24 Bodenrichtwerte vor. Im Vergleich zum Stichtag 31.12.2016 sind im Berliner Umland sechs Werte gestiegen. Die verbleibenden Richtwerte sind konstant.

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

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

Bodenrichtwerte Gewerbebaufläche / Wohnbaufläche zum Stichtag 31.12.2017

Abbildung 92

Lage	Bodenrichtwert		G/W [%]	
	Gewerbe [€/m ²]	Wohnbaufläche [€/m ²]		
Basdorf	30	110	27	
Bernau	- Rehberge	40	24	
	- Rüdritzer Chaussee	32	20	
Biesenthal	- Lanker Straße	20	42	
Blumberg	- Am Rehhahn	55	42	
Britz		15	26	58
Eberswalde	- Britzer Straße	17	40	43
	- Coppistraße	9	20	45
	- Kranbau	15	42	36
	- TGE	14	42	33
Finow	- Angermünder Straße	9	31	29
	- Coppistraße	9	20	45
	- Walzwerk	17	31	55
Finowfurt		12	70	17
Ladeburg	- Albertshofer Chaussee	27	100	27
Lichterfelde	- TGE	14	44	32
Lindenberg		80	170	47
Schönow	- Schmetzdorf, Dorf	36	40	90
	- Schmetzdorf, Schönower Ch.	36	170	21
Schwanebeck		26	200	13
Seefeld		25	70	36
Sommerfelde		15	29	52
Werneuchen		34	60	57
Zerpenschleuse		12	30	40

10.2.3 Sonderbauflächen für Erholung

Zum Stichtag 31.12.2017 liegen für Sonderbauflächen für Erholung 30 Bodenrichtwerte vor. Sie bewegen sich auf einem überwiegend konstanten Niveau. Die Richtwerte liegen in einer Spanne von 9 bis 40 €/m². Die folgende Übersicht zeigt das Verhältnis der Richtwerte für Sonderbauflächen für Erholung (S) zu den Richtwerten der umliegenden Wohnbauflächen (W).

Bodenrichtwerte Sonderbaufläche / Wohnbaufläche zum Stichtag 31.12.2017

Abbildung 93

Lage	Bodenrichtwert		S/W [%]
	Sonderbaufläche [€/m ²]	Wohnbaufläche [€/m ²]	
Birkholz - Birkholzaue	28	85	33
Biesenthal - Gartenstraße *	20	65	31
	- Kesselsee/Wukensee*	34	48
Eichhorst -Rosenbeck*	12	30	40
Finow - Clara-Zetkin-Siedlung*	14	41	34
	- Barschgrube*	15	45
Finowfurt - nahe Üdersee*	24	70	34
	- Conradshöhe	9	70
Groß Schönebeck - Böhmerheide	24	35	69
Hirschfelde	12	30	40
Joachimsthal*	18	32	56
Klosterfelde - Lottschesee*	35	60	58
	- Ortslage*	16	60
Lanke*	18	40	45
Lichterfelde*	12	44	27
Marienwerder*	24	45	53
Oderberg - Am Spitz	9	20	45
Prenden - Bauersee*	30	45	67
	- Golfplatz*	24	45
Rüdnitz*	15	65	23
Ruhlsdorf*	25	42	60
Sandkrug - Erholung	15	28	54
Schwanebeck - Neu Schwanebeck*	16	50	32
Seefeld*	11	70	16
Serwest*	22	22	100
Spechthausen*	10	20	50
Tiefensee	12	28	43
Werbellin	25	34	74
Finowfurt Üdersee - Wassergrundstücke*	40	-	-
Werbellin Üdersee - Wassergrundstücke	40	-	-
Durchschnitt	19¹	45	46

*Außenbereich

¹ Mittelwert ohne Wassergrundstücke

10.2.4 Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

Der Bodenrichtwert für Ackerland ist im Berliner Umland um 33 Prozent gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Im weiteren Metropolitanraum und dem ehemaligen Amt Oderberg ist ein gleichbleibendes Wertniveau festzustellen. Aufgrund des gleichen Bodenwertniveaus werden die beiden Bodenrichtwertzonen zusammengelegt. Zwei Bodenrichtwertzonen für Ackerland definieren folglich das Preisniveau landwirtschaftlicher Flächen im Landkreis Barnim. Die Bodenrichtwerte für Grünland und forstwirtschaftliche Flächen sind zum Stichtag 31.12.2017 jeweils um 0,05 €/m² leicht gestiegen.

Bodenrichtwerte land- und forstwirtschaftlicher Flächen ab 2012
Abbildung 94

Stadt, Gemeinde, Amt	Bodenrichtwert [€/m ²]						
	01.01. 2012	31.12. 2012	31.12. 2013	31.12. 2014	31.12. 2015	31.12. 2016	31.12. 2017
Ackerland							
Berliner Umland							
Ahrensfelde							
Bernau bei Berlin							
Panketal	0,64	0,66	0,75	0,84	1,00	0,95	1,20
Wandlitz							
Werneuchen							
weiterer Metropolitanraum							
Biesenthal-Barnim							
Britz-Chorin-Oderberg (ohne ehem. Amt Oderberg)							
Eberswalde	0,50	0,56	0,56	0,85	0,85	0,90	0,90
Schorfheide							
Joachimsthal (Schorfheide) (ehemalige Amt Oderberg)	0,50	0,60	0,62	0,76	1,00	0,90	
Grünland							
Landkreis Barnim	0,34	0,40	0,50	0,56	0,75	0,60	0,65
forstwirtschaftliche Flächen							
Landkreis Barnim	0,36	0,52	0,52	0,57	0,55	0,65	0,70

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 gegebenenfalls die 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“ und den „Stadtkern Oderberg“ 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 sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwerte, die zum Stichtag 31.12.2017 ermittelt wurden, dargestellt.

Besondere Bodenrichtwerte in den Sanierungsgebieten zum Stichtag 31.12.2017

Abbildung 95

Lage Nutzung	Besondere Bodenrichtwerte	
	sanierungsunbeeinflusst (Anfangswertqualität) [€/m ²]	sanierungsbeeinflusst (Endwertqualität) [€/m ²]
Bernau		
Mischbauflächen	210 - 230	260 - 270
Wohnbauflächen	140 - 190	170 - 210
Oderberg		
Mischbauflächen	23 - 25	27 - 30
Wohnbauflächen	16 - 22	18 - 25

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

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

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 2017 liegen dem Gutachterausschuss ca. **1.000 Entgelte** aus laufenden Verträgen vor. Seit 2016 erfolgte eine erweiterte Abfrage bei den Gemeinden und den privaten Eigentümern, um den Datenbestand zu aktualisieren.

- 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.

In der Regel wurde bei der Wertermittlung das Vergleichswertverfahren angewendet.

In tabellarischen Übersichten folgen ortsübliche und frei vereinbarte Nutzungsentgelte für:

- bebaute Erholungsgrundstücke
- unbebaute Erholungsgrundstücke

Die über eine schriftliche Auskunft in Form einer Liste erhältlichen frei vereinbarten Nutzungsentgelte werden im Folgenden zusammengefasst dargestellt. **Die aufgeführten frei vereinbarten Nutzungsentgelte waren zum Zeitpunkt der Erfassung (2016 und 2017) gültig.** Die Daten der Vertragsabschlüsse aus den Vorjahren wurden archiviert.

► **bebaute Erholungsgrundstücke**

Aktuelle, jährliche Nutzungsentgelte für bebaute Erholungsgrundstücke
Abbildung 96

Stadt, Gemeinde, Amt Gemarkung	frei vereinbarte Nutzungsentgelte		Anzahl
	Spanne [€/m ²]		
	von	bis	
Ahrensfelde Ahrensfelde	1,56	1,56	2
Bernau bei Berlin Bernau Birkholz Ladeburg Schönnow	0,82 0,92 0,56 0,46	1,20 0,92 1,40 0,95	76 1 20 5
Biesenthal-Barnim Biesenthal Danewitz Rüdnitz	0,54 1,00 0,30	1,50 1,44 0,80	27 9 13
Britz-Chorin-Oderberg Britz Hohenfinow Liepe Neuendorf Oderberg	0,61 0,36 0,31 0,61 0,25	0,61 0,61 0,61 0,61 0,62	1 7 4 1 27
Eberswalde	-	-	-
Joachimsthal (Schorfheide)	-	-	-
Panketal Schwanebeck Zepernick	0,62 0,48	1,27 1,15	4 13
Schorfheide Finowfurt Groß Schönebeck Werbellin	1,10 1,23 1,28	2,68 2,67 1,28	37 7 3
Wandlitz Klosterfelde Lanke Prenden Schönerlinde Schönwalde Stolzenhagen, b. Wandlitz Wandlitz	0,75 0,41 2,00 0,80 0,82 1,48 1,10	1,55 2,40 2,00 0,80 1,42 1,53 2,68	17 17 2 1 7 2 4
Werneuchen Hirschfelde Löhme Seefeld Tiefensee Werneuchen	1,02 1,02 0,61 0,77 0,60	1,02 1,02 2,25 1,28 1,53	45 10 43 5 7

► **unbebaute Erholungsgrundstücke**

Aktuelle, jährliche Nutzungsentgelte für unbebaute Erholungsgrundstücke
Abbildung 97

Stadt, Gemeinde, Amt Gemarkung	frei vereinbarte Nutzungsentgelte		Anzahl
	Spanne [€/m ²]		
	von	bis	
Ahrensfelde Ahrensfelde	0,77	0,77	2
Bernau bei Berlin Bernau Ladeburg	0,39 0,50	0,58 0,56	12 2
Biesenthal-Barnim Rüdnitz	0,14	0,50	10
Britz-Chorin-Oderberg Britz Hohenfinow Liepe	0,31 0,07 0,26	0,31 0,31 0,31	1 6 3
Eberswalde	-	-	-
Joachimsthal (Schorfheide)	-	-	-
Panketal Zepernick	0,30	0,50	10
Schorfheide	-	-	-
Wandlitz Lanke	0,20	0,90	8
Werneuchen Hirschfelde	0,75	0,75	1

Hinweis: Die angegebenen Nutzungsentgelte für bebaut und unbebaute Erholungsgrundstücke umfassen in der Regel nur das Entgelt für den Grund und Boden. Die Daten geben einen Überblick über die gezahlten frei vereinbarten Nutzungsentgelte in der jeweiligen Lage der Gemeinde und dienen zur Orientierung für Verpächter und Pächter.

11.2 Mieten

Neben den für die Wertermittlung erforderlichen Daten werden auch ortsübliche Mieten benötigt. Einige Städte, Ämter und Gemeinden im Landkreis Barnim verfügen über Mietspiegel bzw. bearbeiten eine Mietübersicht für Wohnräume. Die Stadt Eberswalde verfügt über einen qualifizierten Mietspiegel.

11.2.1 Mietniveau für Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern

Der Gutachterausschuss hat seit dem Jahr 2000 rund **500 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 rund **100 Mietdaten**, die über die Betrachtungsräume (Berliner Umland und weiterer Metropolitanraum) gleichmäßig verteilt sind. Es handelt sich um Mietpreisspannen, die aus Kenntnis des Gutachterausschusses Nettokaltmieten darstellen. Extremwerte wurden bei der Erarbeitung als Ausreißer eliminiert.

Hinsichtlich der Baujahre wurde eine grobe Kategorisierung (Gebäude mit Fertigstellung bis 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 von 2015 bis 2017** 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 unbedingt mit dem Erhebungszeitraum übereinstimmt.

Nettokaltemieten für Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern (2015 bis 2017)
Abbildung 98

Lage	Neubau (ab Baujahr 1991)	Altbau (bis Baujahr 1990)		
		vollständig modernisiert	teilweise modernisiert	nicht modernisiert
Berliner Umland				
Anzahl	39	5	11	5
Mittelwert [€/m²]	7,80	6,40	6,00	2,80
Spanne [€/m ²]	4,30 - 11,40	4,40 - 9,20	3,50 - 8,90	1,70 - 4,70
Standardabweichung [€/m ²]	1,70	2,00	1,70	1,30
mittlere Wohnfläche [m ²]	105	100	90	75
Spanne Wohnfläche [m ²]	50 - 170	60 - 175	40 - 120	55 - 85
weiterer Metropolitanraum				
Anzahl	21	3	8	8
Mittelwert [€/m²]	5,20	5,50	4,20	3,50
Spanne [€/m ²]	4,10 - 6,90	5,00 - 6,60	3,00 - 5,70	2,30 - 5,80
Standardabweichung [€/m ²]	0,70	0,90	0,90	1,10
mittlere Wohnfläche [m ²]	135	75	90	75
Spanne Wohnfläche [m ²]	45 - 260	60 - 105	55 - 105	35 - 125

11.2.2 Gewerbemieten im Landkreis Barnim

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses sammelt seit 2005 Gewerbemieten, die durch Kaufpreisrecherchen bekannt werden. Derzeit umfasst die Sammlung rund **440** Gewerbemieten. Für den **Auswertzeitraum von 2015 bis 2017** liegen rund **130** Gewerbemieten vor.

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

- Bernau bei Berlin ca. 16%
- Eberswalde ca. 33%
- alle Übrigen ca. 51%

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

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

Gewerbemietübersicht (2015 bis 2017)

Abbildung 99

Art der Nutzung	Nettokaltmiete [€/m ²]		Anzahl	Nutzfläche [m ²]	
	Mittelwert	Spanne		Mittelwert	Spanne
Büros und Praxen	6,5	3 - 14	69	170	30 - 1.600
Ladenlokale	8,5	4 - 15	20	170	50 - 1.280
Einzelhandelsmärkte	8,5	3 - 11	6	930	530 - 1.350
Gastronomie	8,0	5 - 10	4	150	110 - 180
Lager	2,5	1 - 5	11	680	220 - 1.430
Werkstätten	4,0	1 - 7	19	1100	120 - 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 2015 zurückliegenden Auswertzeitraumes sind die Mietangaben für eine konkrete objektbezogene Mietpreisfeststellung nur bedingt geeignet. Die Übersicht soll eine grobe **Orientierung** darstellen.

Hinweis: Mietangaben zu PKW-Stellplätzen sind im Kapitel 9.3.2 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 zwölf 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 Kapitel 12.1.3).

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 (BbgGAV) 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

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 2017 lag die Rücklaufquote von ca. 1.400 versendeten Fragebögen bei rd. 72 %.

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 (gemäß Gutachterausschuss-Gebührenordnung vom 30. Juli 2010 (GVBl. II/2010 Nr. 51, zuletzt geändert durch Verordnung vom 20.03.2017). Die Änderungen traten am 12.06.2017 in Kraft.

Gebührenpflichtig sind nach der aktuellen 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:

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

In der **Geschäftsstelle** sind tätig:

		Telefon
Geschäftsstellenleiterin	Frau Mandy Schmalz	(0 33 34) 2 14 19 47
Sachbearbeiterin Kaufpreissammlung	Frau Petra Bischoff	(0 33 34) 2 14 19 50
Sachbearbeiterin Kaufpreissammlung	Frau Karola Guhlmann	(0 33 34) 2 14 19 51
Sachbearbeiter Kaufpreissammlung	Herr Silvo Hänel	(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 an regionale Gutachterausschüsse 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	Telefax
			E-Mail	
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 geschaeftsstelle-gaa@landkreismol.de	8 50 74 69
Oberhavel	Rungestraße 20 16515 Oranienburg	PF 100 145 16501 Oranienburg	(0 33 01) 6 01 55 81 gutachterausschuss@oberhavel.de	6 01 55 80
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	(03 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
IHK³ 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

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

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

13.3 Telefonverzeichnis der Bauämter im Landkreis Barnim

Stadt, Gemeinde, Amt	Telefon
Ahrensfelde	(030) 93 69 00 148
Bernau bei Berlin	(0 33 38) 365 - 195
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

Quelle Flächenangaben: Katasterbehörde Landkreis Barnim, grafische Flächen aus ALKIS

Gebietsstand 31.12.2016

politische Gliederung	Einwohner		Fläche [ha]	Anschrift der Verwaltung
	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2016	
Gemeinde Ahrensfelde (mit den Ortsteilen Ahrensfelde, Blumberg, Eiche, Lindenberg u. Mehrow)	13.068	12.954	5.796	Lindenberger Straße 1 16356 Ahrensfelde Tel. (030) 93 69 00 0 Fax (030) 93 69 00 69
Stadt Bernau bei Berlin (mit den Ortsteilen Bernau, Birkholz, Börnicke, Ladeburg, Lobetal u. Schönow)	37.725	37.169	10.416	Marktplatz 2 16321 Bernau bei Berlin Tel. (0 33 38) 365-105 Fax. (0 33 38) 365-103
Amt Biesenthal-Barnim	11.923	12.038	19.944	Berliner Straße 1 16359 Biesenthal
Stadt Biesenthal (mit den Ortsteilen Biesenthal u. Danewitz)	5.671	5.679	6.092	Tel. (0 33 37) 45 99 0 Fax (0 33 37) 45 99 40
Breydin (mit den Ortsteilen Trampe u. Tuchen- Klobbicke)	764	781	3.528	
Marienwerder (mit den Ortsteilen Marienwerder, Ruhlsdorf u. Sophienstädt)	1.698	1.745	4.032	
Melchow (mit den Ortsteilen Melchow u. Schönholz)	932	932	1.661	
Rüdnitz	1.925	1.980	1.392	
Sydower Fließ (mit den Ortsteilen Grüntal u. Tempelfelde)	933	921	3.239	
Amt Britz-Chorin-Oderberg	10.110	10.157	27.061	Eisenwerkstraße 11 16230 Britz
Britz	2.130	2.137	1.550	
Chorin (mit den Ortsteilen Brodowin, Chorin, Golzow, Neuehütte, Sandkrug, Senftenhütte u. Ser- west)	2.290	2.265	12.205	Tel. (0 33 34) 45 76 0 Fax (0 33 34) 45 76 50
Hohenfinow	528	526	2.183	
Niederfinow	599	619	1.329	
Liepe	635	647	1.085	
Lunow-Stolzenhagen (mit den Ortsteilen Lunow u. Stolzenhagen)	1.202	1.208	3.391	
Stadt Oderberg	2.185	2.199	3.612	
Parsteinsee (mit den Ortsteilen Lüdersdorf u. Parstein)	541	556	1.706	

politische Gliederung	Einwohner		Fläche [ha]	Anschrift der Verwaltung
	31.12.2016	31.12.2015		
Stadt Eberswalde (mit den Ortsteilen Eberswalde, Finow, Sommerfelde, Spechthausen u. Tornow)	40.019	39.303	9.365	Breite Straße 42 16225 Eberswalde Tel. (0 33 34) 6 40 Fax (0 33 34) 6 41 90
Amt Joachimsthal (Schorfheide)	5.254	5.335	20.996	Joachimsplatz 1-3 16247 Joachimsthal Tel. (03 33 61) 64 60 Fax (03 33 61) 6 46 47
Althüttendorf (mit den Ortsteilen Althüttendorf u. Neugrim- nitz)	564	614	1.878	
Friedrichswalde (mit den Ortsteilen Friedrichswalde und Par- low-Glambeck)	801	807	4.507	
Stadt Joachimsthal	3.446	3.465	12.173	
Ziethen (mit den Ortsteilen Groß Ziethen u. Klein Ziethen)	443	449	2.438	
Gemeinde Panketal (mit den Ortsteilen Schwanebeck u. Zeper- nick)	20.353	20.131	2.585	Schönowener Straße 105 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, Schlufft u. Werbellin)	9.966	9.908	23.820	Erzbergerplatz 1 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)	22.363	22.095	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, Krumensee, Löhme, Schönfeld, Seefeld, Tiefensee, Weesow, Werneuchen u. Willmersdorf)	8.584	8.321	11.700	Am Markt 5 16356 Werneuchen Tel. (03 33 98) 8 16 10 Fax. (03 33 98) 9 04 18
Landkreis gesamt	179.365	177.411	147.967	

13.5 Modellansätze für die Ermittlung von Sachwertfaktoren nach RL SW-BB

Sachwertfaktoren für freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser (gebrauchte Immobilien)	
Gebäudeart:	unvermietete, freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften u. Reihenhäuser
Berechnungsmodell:	Sachwertfaktor = (Kaufpreis ± boG) / vorläufiger Sachwert
Modellansätze und -parameter	
Normalherstellungskosten:	Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) - Anlage 1 der SW-RL (Sachwertrichtlinie - des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung vom 5. September 2012 (BAnz AT 18.10.2012 B1)
Gebäudebaujahrsklassen:	keine
Gebäudestandard:	Eingruppierung nach den Gebäudestandards der Anlage 2 SW-RL
Baunebenkosten:	keine, in den NHK 2010 enthalten
Regionale Korrekturfaktoren:	keine (vgl. Nr. 5 Abs. 1 Satz 1 der SW-RL)
Bezugsmaßstab:	Brutto-Grundfläche nach SW-RL
Baupreisindex (BPI):	Indexreihen für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamts 2010 - Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden
Gesamtnutzungsdauer (GND):	nach Anlage 3 SW-RL (entsprechend der Standardstufe, nicht interpoliert)
Restnutzungsdauer (RND):	RND = GND - Gebäudealter; ggf. modifizierte RND bei Modernisierungen (geschätzter Modernisierungsgrad) nach Anlage 4 SW-RL
Alterswertminderung:	linear
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	Keine oder bei Grundstücken mit boG wurde der Kaufpreis um den Werteeinfluss der boG bereinigt.
Wertansatz für bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen:	pauschaler Ansatz in Höhe von 4 % des Gebäudesachwerts für typische Außenanlagen
Wertansatz für Nebengebäude:	Garagen: pauschalisierter Ansatz nach Nummer 3.4 Abs. 4 RL SW-BB oder Berechnung nach NHK 2010 Carports sowie weitere Nebengebäude: Zeitwert
Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile:	Für folgende Bauteile erfolgt kein gesonderter Wertansatz: a) Dachgauben, wenn die Summe der Dachgaubenlänge nicht mehr als ca. 5 m beträgt b) Balkone / Dachterrassen bis 5 m ² Grundfläche c) Vordächer im üblichen Umfang d) übliche Außentreppe, die aufgrund der Gebäudekonstruktion die Zugänglichkeit gewährleisten Zu- / Abschläge zu den NHK 2010 für die Nutzbarkeit von Dachgeschossen und Spitzböden sowie für fehlende bzw. vorhandene Drempel nach Nummer 3.4 Abs. 3 RL SW-BB
Bodenwert:	mit dem zutreffenden Bodenrichtwert zum Kaufzeitpunkt ermittelt, ggf. an die Merkmale des Bewertungsobjekts angepasst
Grundstücksfläche	marktübliche, objektbezogene Grundstücksgröße
nicht berücksichtigte Objekte	Kleinhäuser bzw. Lauben, mehrere Wohnhäuser auf einem Grundstück, Außenbereichslagen, Objekte im Sanierungsgebiet, Bodenwert ≥ Kaufpreis, vermietete Objekte

13.6 Modellansätze für die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen nach RL EW-BB

Zum 15. August 2017 ist die Brandenburgische Ertragswertrichtlinie in Kraft getreten und wird erstmalig für die aktuelle Liegenschaftszinsermittlung angewendet. Dadurch wurden verbindliche Modellvorgaben vorgegeben. Diese entsprechen jedoch im Wesentlichen den bis dahin empfohlenen Rahmenbedingungen, so dass nicht von einem Modellbruch auszugehen ist. Die Kauffälle aus den Jahren 2015 bis 2017 wurden alle an die neuen Modellvorgaben angepasst, so dass für die Auswertung ein homogenes Datenmaterial vorlag.

Modellansätze und -parameter für die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen					
Kauffälle (Ertragsobjekte)	<ul style="list-style-type: none"> - gebrauchte Immobilien - nur nachhaltig vermietete Objekte - kein Einfluss durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse - Ortsbesichtigung bzw. Inaugenscheinnahme durchgeführt - bei Grundstücken mit besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG) wurde der Kaufpreis um den Werteinfluss der boG bereinigt 				
Grundstücksarten	<ul style="list-style-type: none"> - Mehrfamilienhäuser (gewerblicher Mietanteil $\leq 20\%$) - Wohn- und Geschäftshäuser (gewerblicher Mietanteil $> 20\%$ bis $< 80\%$) - reine Geschäftshäuser (gewerblicher Mietanteil $\geq 80\%$) 				
Rohertrag	tatsächliche und auf Marktüblichkeit geprüfte Nettokaltmieten bzw. Erträge; sind die tatsächlichen Mieten nicht bekannt oder nicht marktüblich oder ist ein Teil des Objekts zum Kaufzeitpunkt vorübergehend nicht vermietet, werden die marktüblich erzielbaren Mieten angesetzt (z. B. aus Mietspiegel, Mietpreissammlung)				
Wohn- bzw. Nutzflächen	auf Plausibilität geprüfte Angaben aus den Kaufverträgen oder anderen Quellen (z.B. Befragung der Eigentümer, Bauakten) oder anhand von Gebäudeparametern berechnet				
Bewirtschaftungskosten	entsprechend Anlage 1 EW-RL und Nr. 3.4 Abs. 3 RL EW-BB: Verwaltungskosten*:				
	Wohnnutzung		Garagen bzw. Stellplätze	gewerbliche Nutzung	
	jährlich je Wohnung bzw. Wohngebäude bei EFH/ZFH	jährlich je Eigentumswohnung	jährlich je Garagen- oder Einstellplatz		
	ab 01.01.2015	280 €	335 €		3 % des marktüblich erzielbaren, gewerblichen Rohertrages
	ab 01.01.2016	281 €	336 €		
	ab 01.01.2017	284 €	339 €		
	Instandhaltungskosten*:				
	Wohnnutzung		Garagen bzw. Stellplätze		
	Zeitraum	jährlich je Wohnfläche	jährlich je Garagenstellplatz	jährlich je Pkw-Außenstellplatz (Erfahrungswert)	
	ab 01.01.2015	11,0 €/m ²	83 €	25 €	
	ab 01.01.2016	11,0 €/m ²	83 €	25 €	
	ab 01.01.2017	11,1 €/m ²	84 €	25 €	

	Zeitraum	Gewerbliche Nutzung (jährlich je gewerbliche Nutzfläche)		
		Lager-, Logistik-, Produktionshalle u. ä.	SB-Verbrauchermärkte u. ä.	Büro, Praxen, Geschäfte u. ä.
	Vomhundertsatz der Instandhaltungskosten für Wohnnutzung	30 %	50 %	100 %
	ab 01.01.2015	3,3 €/m ²	5,5 €/m ²	11,0 €/m ²
	ab 01.01.2016	3,3 €/m ²	5,5 €/m ²	11,0 €/m ²
	ab 01.01.2017	3,3 €/m ²	5,6 €/m ²	11,1 €/m ²
	<p><i>*Die Verwaltungs- und Instandhaltungskosten sind jeweils für die Jahre anzugeben, aus denen Kauffälle in die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes eingeflossen sind.</i></p> <p>Mietausfallwagnis:</p> <ul style="list-style-type: none"> - für Wohnnutzung 2 % - für gewerbliche Nutzung 4 % 			
Gesamtnutzungsdauer	<ul style="list-style-type: none"> - Mehrfamilienhäuser und Wohn- und Geschäftshäuser: 80 Jahre - reine Geschäftshäuser (Bürogebäude, Kaufhaus, Ärztehaus, . . .): 60 Jahre - Verkaufshallen (eingeschossig; Super-, Verbrauchermarkt, Autohaus, Baumarkt, ...): 30 Jahre - Einfamilienhäuser je nach Standardstufe: 60 bis 80 Jahre (nach Anlage 3 SW-RL) 			
Restnutzungsdauer (RND) nach § 6 Abs. 6 ImmoWertV	<p>RND = GND - Gebäudealter oder modifizierte RND bei Modernisierung (Ermittlung der modifizierten RND nach Anlage 4 SW-RL, ggf. geschätzt)</p> <p>Mindestrestnutzungsdauer:</p> <ul style="list-style-type: none"> - nur Objekte mit einer RND ≥ 20 Jahren - bei eingeschossigen Verkaufshallen (Supermarkt, Verbrauchermarkt, Einkaufszentrum, Autohaus, Baumarkt) RND ≥ 10 Jahren 			
Bodenwert	beitrags- und abgabenfreier Bodenwert, aus zutreffendem Bodenrichtwert zum Kaufzeitpunkt ermittelt (es wird eine objekttypische Grundstücksgröße (Spanne) zugrunde gelegt; separat nutzbare Grundstücksteile werden nicht berücksichtigt)			
nicht berücksichtigte Objekte	Kleinhäuser bzw. Lauben, mehrere Wohnhäuser auf einem Grundstück, Außenbereichslagen, Objekte im Sanierungsgebiet, Bodenwert ≥ Kaufpreis			