

**Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im Landkreis Barnim**



Grundstücksmarktbericht 2018

Landkreis Barnim



Bernau bei Berlin

Impressum

Herausgeber	Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Barnim
Geschäftsstelle	bei der Katasterbehörde Am Markt 1 16225 Eberswalde Telefon: 0 33 34 / 2 14 19 46 Telefax: 0 33 34 / 2 14 29 46 E-Mail: gutachterausschuss@kvbarnim.de Internet: www.gutachterausschuss-bb.de/BAR/index.php
Berichtszeitraum	01.01.2018 bis 31.12.2018
Datenerhebung	Für den Bericht wurden alle bis zum 31.12.2018 abgeschlossenen Kaufverträge ausgewertet, die bis zum 15. Februar 2019 in der Geschäftsstelle eingegangen sind.
Datum der Veröffentlichung	Mai 2019
Bezug	als PDF-Dokument auf der Homepage der Gutachterausschüsse (www.gutachterausschuss-brandenburg.de) und im Internetshop GEOBROKER http://geobroker.geobasis-bb.de als Druckexemplar in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses (Kontaktdaten siehe oben)
Gebühr	kostenfrei im automatisierten Abrufverfahren, Druckexemplar 40 € entsprechend der aktuellen Brandenburgischen Gutachterausschuss-Gebührenordnung
Titelfoto	Erweiterungsbauten der ehemaligen Bundesschule des Allgemeinen Deutschen Gewerkschaftsbundes (ADGB) in Bernau (Quelle: Geschäftsstelle Gutachterausschuss)
Nutzungsbedingungen	Für den Grundstücksmarktbericht gilt die Lizenz "Datenlizenzen Deutschland – Namensnennung – Version 2.0" (dlde/by2-0). Der Lizenztext kann unter www.govdata.de/dl-de/by-2-0 eingesehen werden. Die Inhalte der Grundstücksmarktberichte können gemäß den Nutzungsbestimmungen von Datenlizenz Deutschland Namensnennung–Version 2.0 unter Angabe der Quelle © Gutachterausschüsse für Grundstückswerte BB [Jahr] und der Lizenz mit Verweis auf den Lizenztext genutzt werden. Zusätzlich ist die Internetadresse https://www.gutachterausschuss-bb.de anzugeben. Beispiel für den Quellenvermerk: <i>© Gutachterausschüsse für Grundstückswerte BB 2018, 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.</i>

Inhalt

1.	Der Barnimer Grundstücksmarkt 2018 in Kürze	6
2.	Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	9
3.	Rahmendaten zum Grundstücksmarkt.....	10
3.1	Berichtsgebiet, Regionale Rahmenbedingungen.....	10
3.2	Wirtschaftliche Strukturdaten	13
3.3	Zwangsversteigerungen.....	13
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	37
6.2.1	Preisniveau, Preisentwicklung.....	37
6.2.2	Bodenpreisindexreihen	39
6.2.3	Umrechnungskoeffizienten	40
6.3	Forstwirtschaftliche Flächen.....	41
6.3.1	Preisniveau, Preisentwicklung.....	41
6.3.2	Bodenpreisindexreihen	43
6.4	Landwirtschaftliche Betriebe	43
6.5	Sonstige Flächen	44
7.	Sonstige unbebaute Grundstücke	45
7.1	Außenbereich.....	45
7.2	Arrondierungsflächen	46
7.3.	Grundstücke für private Grünanlagen	47
7.3.1	Hausgärten, Grabeland	47
7.3.2	Dauerkleingärten.....	48
7.3.3	Eigentumsgärten	49
7.3.4	Flächen zur Sport und Freizeitnutzung.....	49
7.3.5	Ausgleichsflächen	49

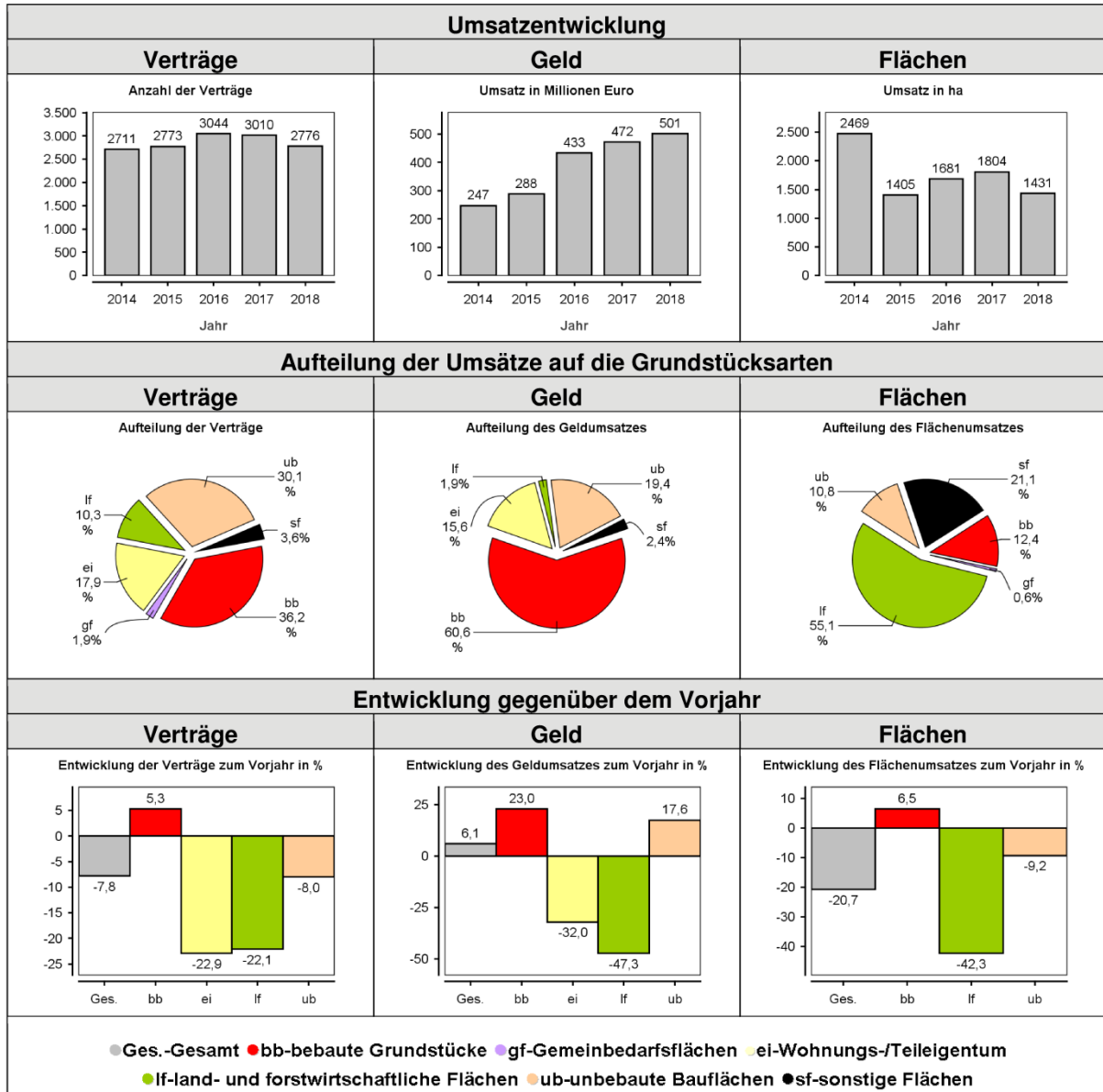
7.4	Gewässerflächen.....	50
7.5	Ver- und Entsorgungsanlagen.....	50
7.6	Gemeinbedarfsflächen	51
7.7	Private Straßen- und Wegeflächen.....	51
8.	Bebaute Grundstücke.....	52
8.1	Allgemeines.....	52
8.2	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	56
8.2.1	Preisniveau, Preisentwicklung.....	56
	Preisniveau	56
	Preisentwicklung	57
8.2.2	Sachwertfaktoren für Einfamilienhäuser	59
8.2.3	Wohnflächenpreise	62
8.2.4	Liegenschaftszinssätze für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser.....	67
8.2.5	Erbbaurecht mit einem Ein- oder Zweifamilienhaus.....	68
8.3	Doppelhaushälften und Reihenhäuser	69
8.3.1	Preisniveau, Preisentwicklung.....	69
8.3.2	Sachwertfaktoren für Doppelhaushälften und Reihenhäuser.....	71
8.3.3	Wohnflächenpreise für Doppelhaushälften und Reihenhäuser.....	73
8.3.4	Liegenschaftszinssätze für Doppelhaushälften und Reihenhäuser	78
8.3.5	Erbbaurecht mit einer Doppelhaushälfte oder einem Reihnhaus	79
8.4	Mehrfamilienhäuser	80
8.4.1	Preisniveau, Preisentwicklung.....	80
8.4.2	Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser	82
8.4.3	Wohnflächenpreise	83
8.5	Bürogebäude, Geschäftshäuser, Wohn- und Geschäftshäuser.....	84
8.5.1	Preisniveau	84
8.5.2	Liegenschaftszinssätze für Wohn- und Geschäftshäuser und reine Geschäftshäuser	85
8.6	Gewerbe- und Industrieobjekte	86
8.7	Sonstige bebaute Objekte.....	87
8.7.1	Preisniveau Wochenend- und Ferienhäuser	87
8.7.2	Preisniveau sonstiger Nutzungen.....	88
9.	Wohnungs- und Teileigentum	89
9.1	Allgemeines.....	89
9.2	Wohnungseigentum	91
9.2.1	Preisniveau	91
9.2.2	Preisentwicklung	94
9.2.3	Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen.....	96
9.3	Teileigentum	97
9.3.1	Preisentwicklung	97
9.3.2	Preisniveau	98
10.	Bodenrichtwerte.....	99
10.1	Allgemeine Informationen.....	99
10.2	Allgemeine Bodenrichtwerte.....	101
10.2.1	Wohnbauflächen / gemischte Bauflächen	101
10.2.2	Gewerbliche Bauflächen	101
10.2.3	Sonderbauflächen für Erholung	103
10.2.4	Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke.....	104
10.3	Besondere Bodenrichtwerte.....	105
11.	Nutzungsentgelte / Mieten / Pachten.....	107
11.1	Nutzungsentgelte.....	107

11.2	Mieten.....	110
11.2.1	Mietniveau für Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern	110
11.2.2	Gewerbemieten im Landkreis Barnim.....	112
11.3	Pachten	113
12.	Örtlicher Gutachterausschuss und Oberer Gutachterausschuss.....	114
12.1	Der Gutachterausschuss im Landkreis Barnim	114
12.1.1	Gesetzliche Grundlagen und Aufgaben	114
12.1.2	Dienstleistungen und Produkte.....	115
12.1.3	Zusammensetzung des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle	116
12.2	Der Obere Gutachterausschuss im Land Brandenburg	117
13.	Anhang	118
13.1	Anschriften der Gutachterausschüsse im Land Brandenburg	118
13.2	Weitere Anschriften.....	119
13.3	Telefonverzeichnis der Bauämter im Landkreis Barnim	119
13.4	Politische Gliederung und Einwohnerzahlen des Landkreises Barnim	120
13.5	Modellansätze für die Ermittlung von Sachwertfaktoren nach RL SW-BB	122
13.6	Modellansätze für die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen nach RL EW-BB	123

1. Der Barnimer Grundstücksmarkt 2018 in Kürze

Im Geschäftsjahr 2018 verzeichnet der Barnimer Immobilienmarkt weiter steigende Umsätze. Mit rund 501 Millionen Euro ist der Geldumsatz gegenüber dem Vorjahr um 6 Prozent erneut gestiegen. Die Anzahl der Kauffälle ging um 8 Prozent auf 2.776 zurück. Die Gesamtfläche der veräußerten Grundstücke sank um 21 Prozent auf 1.431 Hektar.

Übersicht Grundstücksmarkt 2018 im Landkreis Barnim
Abbildung 1



ub - unbebaute Flächen

Die Entwicklung der Kaufpreise für **unbebaute Baugrundstücke** hat sich im Landkreis Barnim auch **im Jahr 2018 nicht einheitlich** vollzogen und spiegelt sich letztendlich in den ermittelten Bodenrichtwerten wieder. Rund 45 Prozent der Bodenrichtwerte des Vorjahres sind gestiegen. Rund 65 Prozent dieser gestiegenen Bodenrichtwerte liegen im Berliner Umland. Rund 55 Prozent der Bodenrichtwerte blieben in ihrer Höhe unverändert.

bb - bebaute Grundstücke

Im Jahr 2018 ist ein um 23 Prozent gesteigener Geldumsatz gegenüber dem Vorjahr bei leicht gestiegenen Kauffallzahlen (rund 5 Prozent) zu verzeichnen. Der Markt der bebauten Grundstücke wird weiterhin von Verkäufen im Bereich der freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser (547 Kauffälle) dominiert. Im Segment der Doppelhaushälften und Reihenhäuser wurden 182 Kauffälle dokumentiert. In beiden Bereichen sind Umsatzsteigerungen zu verzeichnen.

Der durchschnittliche Wohnflächenpreis für **Doppelhaushälften und Reihenhäuser** stieg im Vergleich zum Vorjahr um 10 Prozent auf **1.900 €/m²**. Für **Ein- und Zweifamilienhäuser** wurden ebenfalls rund 10 Prozent mehr gegenüber dem Vorjahr gezahlt. Hier liegt der Wohnflächenpreis im Jahr 2018 bei rund **2.100 €/m²**.

ei - Wohn- und Teileigentum

Auf dem Wohnungs- und Teileigentumsmarkt ist die Anzahl der Kauffälle um rund 23 Prozent gesunken. Rund 39 Prozent aller Wohnungs- und Teileigentume sind **Wohnungen**, die **erstmalig veräußert** wurden. Die Kaufpreisspanne liegt bei 1.900 bis 3.800 €/m² Wohnfläche. Im **Berliner Umland** wurde im Jahr 2018 für eine Eigentumswohnung (Erstverkauf) im Mittel rund **2.900 €/m² Wohnfläche** und im **weiteren Metropolenraum** rund **2.550 €/m²** gezahlt. Der Großteil dieser Verkäufe wurde in Bernau bei Berlin registriert.

Der Anteil an **weiterveräußerten Eigentumswohnungen** beträgt rund 54 Prozent, wobei sich die Kaufpreise zwischen **500 und 3.200 €/m² Wohnfläche** bewegen. Für einen entsprechenden **PKW-Stellplatz** wurde in den Jahren 2017 bis 2018 ein mittlerer Kaufpreis von rund **6.000 €** 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 **0,95 €/m²** und im Berliner Umland bei **1,30 €/m²**. Die **Bodenrichtwerte für Grünland** sind gegenüber dem Vorjahr differenziert ermittelt worden und liegen im weiteren Metropolenraum bei **0,55 €/m²** und im Berliner Umland bei **0,80 €/m²**. Der Richtwert für **Waldflächen** beträgt wie im Vorjahr **0,70 €/m²**.

Grundstücksmarktgeschehen im 1. Quartal 2019

	1. Quartal 2018	1. Quartal 2019
unbebaute Grundstücke	325	215
bebaute Grundstücke	224	195
Wohn- und Teileigentum	112	114
gesamt	661	524

- Anzahl der Kauffälle im 1. Quartal 2019 gegenüber Vorjahresquartal um rund 20 Prozent rückläufig (insbesondere Rückgang um ein Drittel bei den unbebauten Grundstücken)
- unbebauten Bauflächen → Halbierung der Verkaufszahlen bei gleichbleibendem Geldumsatz und folglich gesunkenem Flächenumsatz (- 40 Prozent)
- bebauten Grundstücken → rückläufige Kauffallzahlen (- 13 Prozent) mit entsprechend gesunkenem Geldumsatz (- 20 Prozent) und Flächenumsatz (- 10 Prozent)
- Ein- und Zweifamilienhäuser → gleichbleibende Kauffallzahlen mit Geldzuwachs von 18 Prozent und Flächenzuwachs von 32 Prozent, gestiegener mittlerer Kaufpreis
- Doppelhaushälften und Reihenhäuser → um zwei Drittel gesunkene Kauffallzahlen mit leicht gestiegenem mittleren Kaufpreis

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. Wie im Vorjahr bilden die Marktsegmente - baureife Grundstücke mit 18 Prozent, Eigentumswohnungen mit 17 Prozent und Einfamilienhäuser mit 20 Prozent aller registrierten Immobilienverkäufe die besonderen Schwerpunkte des Immobilienmarktes 2018 im Landkreis Barnim.

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 28. Bericht über den Barnimer Grundstücksmarkt liegen neben den Kauffalldaten des Geschäftsjahres 2018 auch Daten zurückliegender Jahre zugrunde. Diese letztgenannten Daten dienen dem Aufzeigen von Tendenzen und der Ermittlung durchschnittlicher Preise für einzelne Grundstücksarten, soweit aus 2018 keine oder nur unzureichende Kauffälle vorliegen.

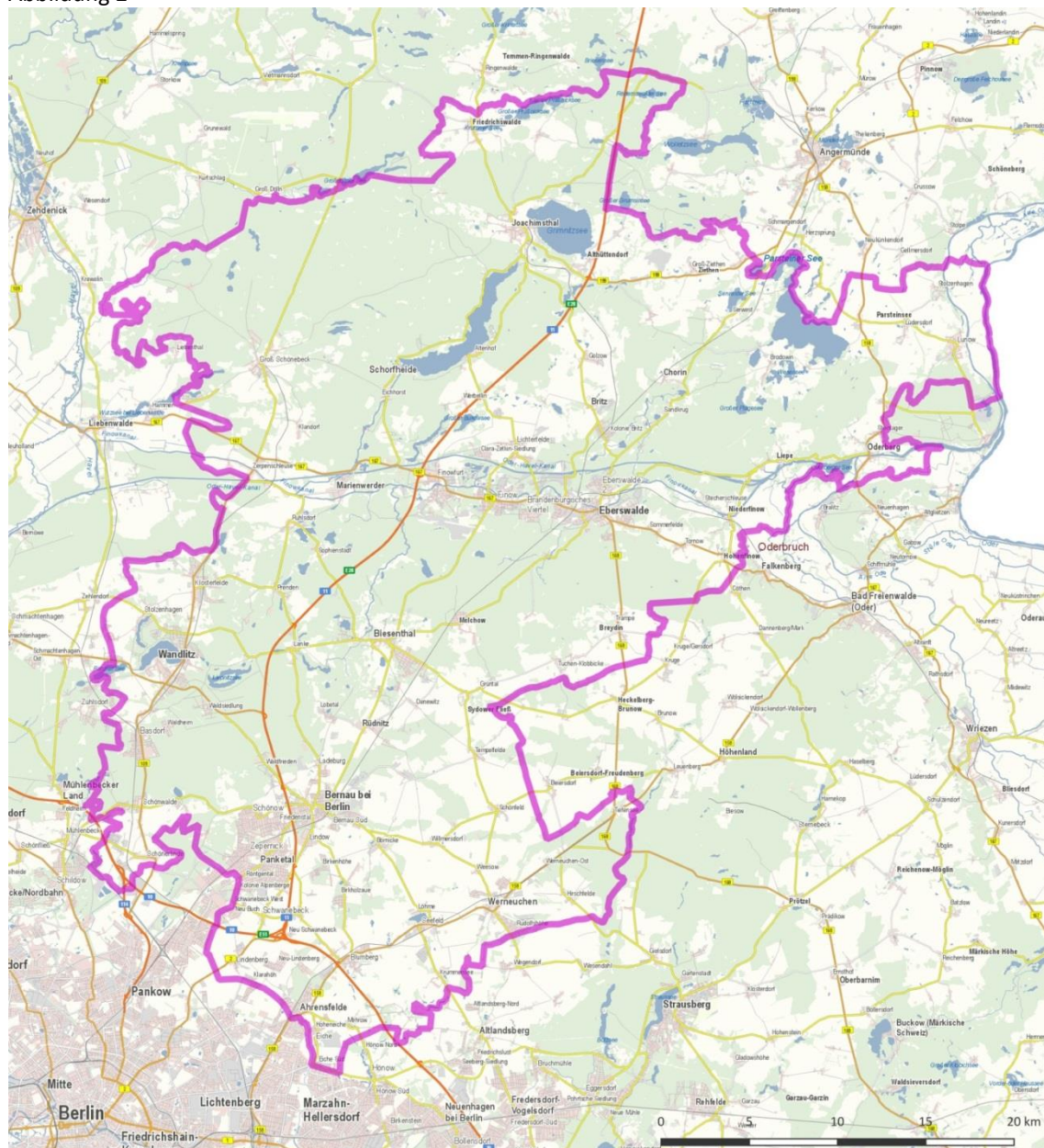
Der Grundstücksmarktbericht ist an alle Interessierten gerichtet, ganz besonders an den mit Grundstücksmarktdaten befassten Nutzerkreis wie z. B. Banken, Bau- und Immobiliensachverständige und öffentliche Verwaltungen.

3. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

3.1 Berichtsgebiet, Regionale Rahmenbedingungen

Der Landkreis Barnim, gelegen nördlich der Bundeshauptstadt Berlin und angrenzend an die Republik Polen, nimmt mit seinen 25 Gemeinden eine **Fläche von ca. 1.480 km²** ein. In drei Amtsbereichen und sieben amtsfreien Städten und Gemeinden leben **182.175 Einwohner** (Stand: 31.12.2018). Das entspricht einer Bevölkerungsdichte von 123 Einwohner/ km². Die dichtest besiedelte Gemeinde ist Panketal mit 795 EW/km². Das Amt Joachimsthal (Schorfheide) erzielt die niedrigste Einwohnerquote mit 25 Einwohner/ km². Im Landkreis Barnim ist seit einigen Jahren ein Bevölkerungszuwachs zu verzeichnen (siehe Kapitel 13.4).

Topographische Karte des Landkreises Barnim
Abbildung 2



WebAtlas BE/BB © GeoBasis-DE/LGB 2018

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 2016 hatte mit rund 80 Prozent der **Dienstleistungssektor** (Gesundheit, Finanzen und Versicherungen, Handel u. a.) daran den größten Anteil. Mit ca. 11 Prozent folgt dahinter das **produzierende Gewerbe ohne Bau**, mit rund 8 Prozent das **Baugewerbe** und mit rund 1,3 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.

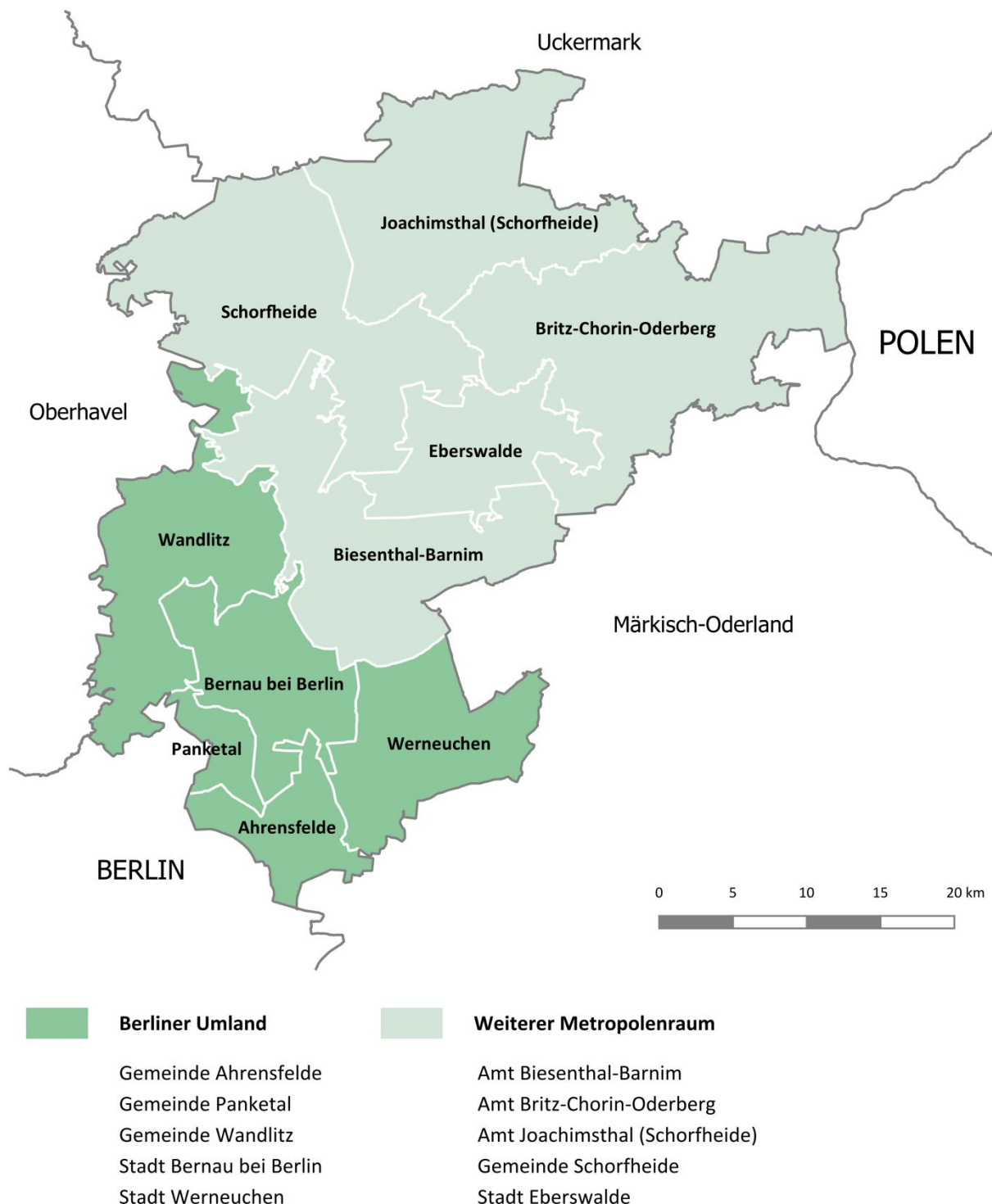
Zur Unterstützung der Investoren im Landkreis steht mit der Wirtschafts- und Tourismusentwicklungsgesellschaft mbH des Landkreises Barnim (WITO) ein erfahrenes Team von Wirtschaftsförderern zur Verfügung. Die WITO hält u. a. ein umfangreiches Informationsangebot bereit, zu dem z. B. ein Investorenleitfaden 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 Metropolitanraum. 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 Februar 2018 hat sich die Beschäftigungslage im Landkreis Barnim verbessert. Die **Arbeitslosenquote** (berechnet auf der Basis aller zivilen Erwerbspersonen) liegt im **Mittel des Landkreises bei 5,7 Prozent** (Stand: Februar 2019). Ein Jahr zuvor waren es noch 6,7 Prozent.

Der Landkreis Barnim hat im Jahr 2018 einen Zuwachs bei den **Gewerbeanmeldungen** zu verzeichnen. Danach ist die Zahl der Gewerbetreibenden um 53 gegenüber dem Jahr 2017 gestiegen. 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 2018
Abbildung 4

Preisindexreihe (2015 = 100)	Indexzahlen für das Jahr 2018			
	Februar	Mai	August	November
Bund				
Wohngebäude	108,2	109,2	110,6	111,5
Bürogebäude	108,5	109,5	110,9	111,7
gewerbliche Betriebsgebäude	108,5	109,5	111,0	111,9
Land Brandenburg				
Wohngebäude	111,3	112,9	114,2	114,9
Bürogebäude	112,5	113,8	115,2	115,9
gewerbliche Betriebsgebäude	112,0	113,4	114,9	117,7

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.

Für den Versteigerungswert ist im Jahr 2018 eine Spanne von rund 30 bis 400 Prozent zum festgesetzten Verkehrswert festzustellen.

Zusätzlich zu den genannten Zwangsversteigerungen sind dem Gutachterausschuss 27 Verträge über Versteigerungen von Grundstücken durch Auktionshäuser übersandt worden.

Untersuchung zum Verhältnis Versteigerungswert / Verkehrswert für 2018

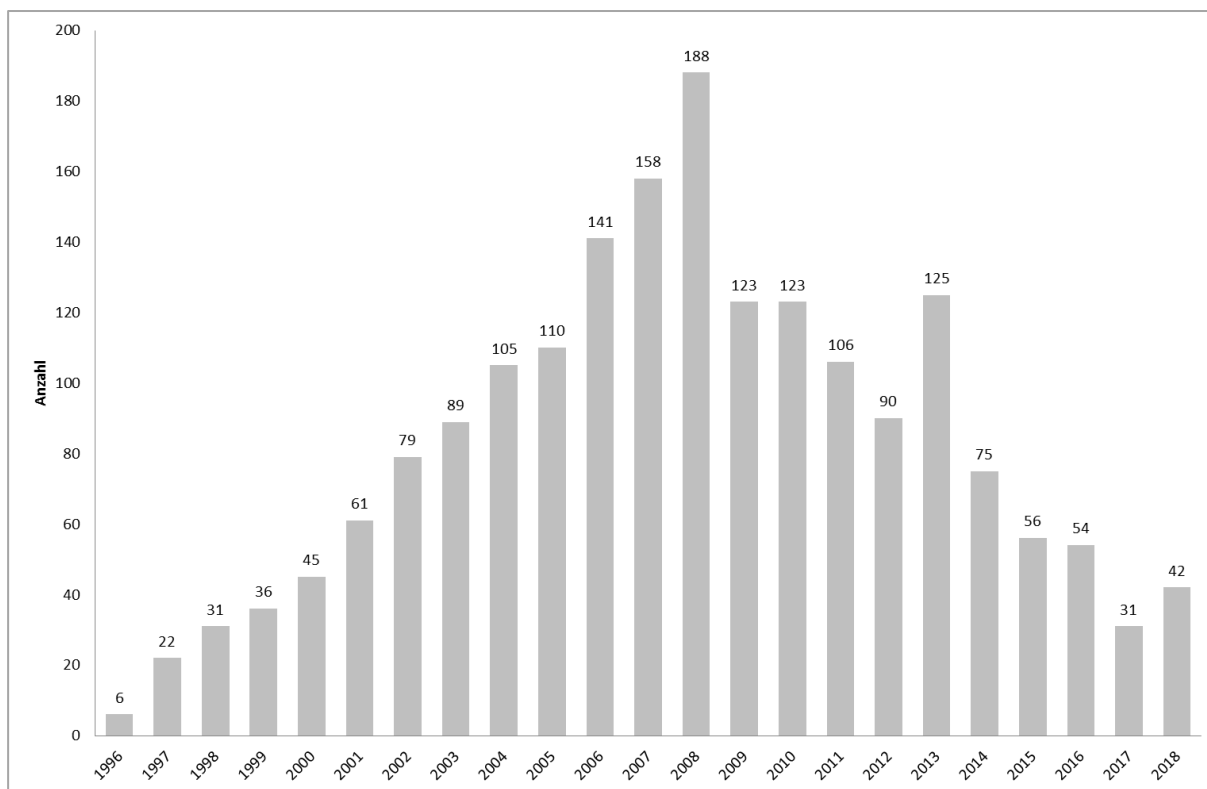
Abbildung 5

Grundstücksart	Versteigerungswert / Verkehrswert		
	Spanne	Mittel	Anzahl
unbebaute Bauflächen	58 - 224 %	148 %	6
bebaute Grundstücke	33 - 405 %	126 %	23
Ein-/ Zweifamilienhäuser	33 - 405 %	122 %	19
Mehrfamilienhäuser	-	83 %	1
sonstige Gebäude	100 - 300 %	169 %	3
Eigentumswohnungen	64 - 198 %	105 %	13

Von 1996 bis 2018 haben sich deren Zahlen wie folgt entwickelt:

Anzahl der Verkäufe von Zwangsversteigerungen im Zeitraum 1996 bis 2018

Abbildung 6



Bis zum Jahr Geschäftsjahr 2017 ist die Zahl der Zwangsversteigerungen im Landkreis Barnim stetig zurückgegangen. Im Geschäftsjahr 2018 ist die Anzahl der Mitteilungen über Zwangsversteigerungen gegenüber dem Vorjahr um rund 35 Prozent gestiegen.

4. Übersicht über die Umsätze

In die Ermittlung der Umsatzzahlen wurden alle Kaufverträge des Geschäftsjahres 2018 einbezogen, die bis zum 15. Februar 2019 bei der Geschäftsstelle eingegangen sind.

Die Angaben zu den Vorjahren sind um die Kauffälle ergänzt worden, die nach dem 15. Februar 2018 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.

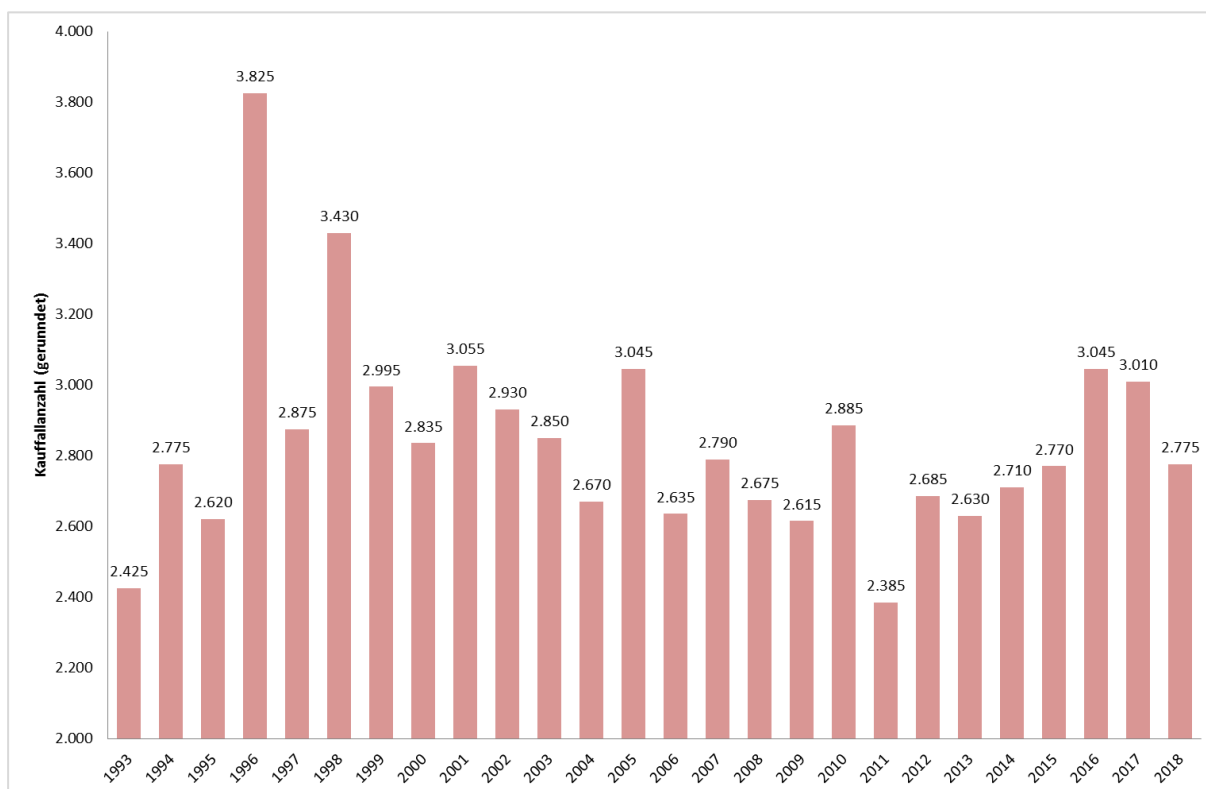
4.1 Vertragsvorgänge

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

2.776 Kaufverträge

übersandt worden. Gegenüber dem Geschäftsjahr 2017 bedeutet dies einen Rückgang um 233 Kauffälle, das sind rund **8 Prozent weniger** als im Jahr zuvor.

Entwicklung der Anzahl der Verkäufe von 1993 bis 2018
Abbildung 7



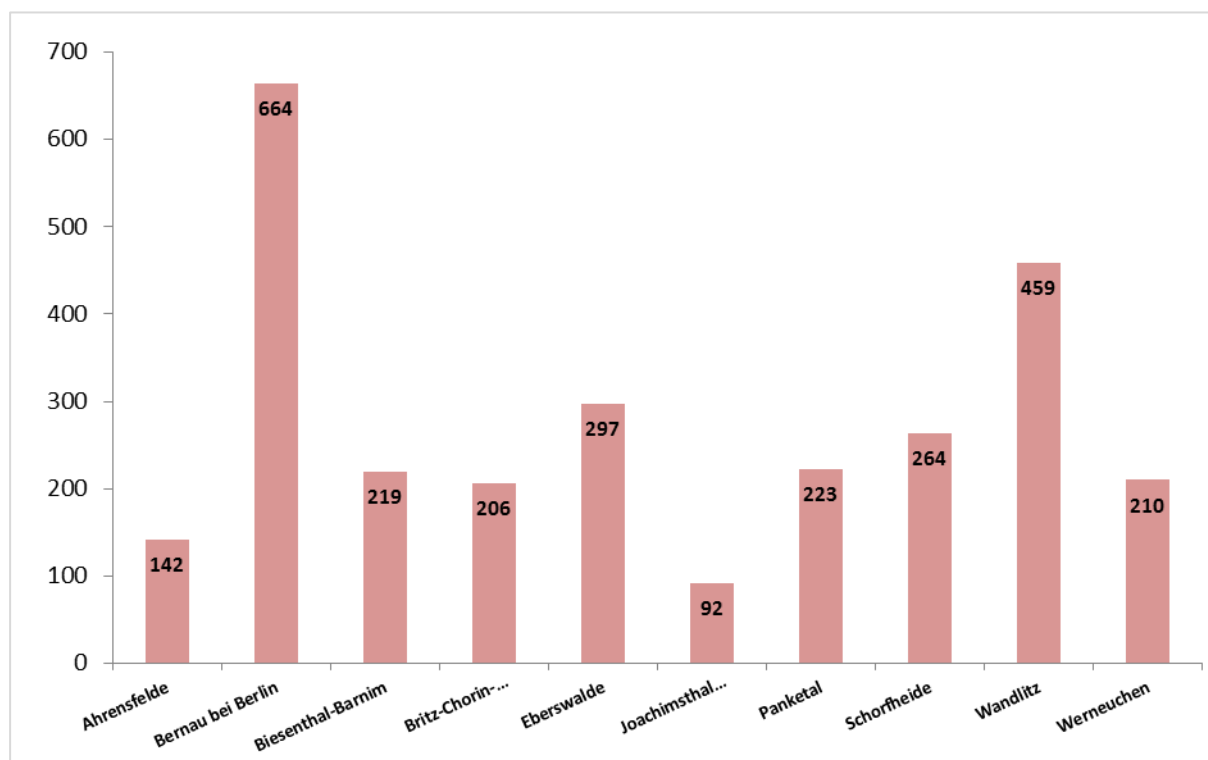
Entwicklung der Verkäufe in den Teilmärkten
Abbildung 8

Teilmärkte	Anzahl der Kauffälle							
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
unbebaute Bauflächen (ub)	731	865	799	869	1.005	979	908	835
bebaute Grundstücke (bb)	840	942	982	970	1.027	1.009	954	1005
Wohnungs- und Teileigentum (ei)	226	196	245	357	261	543	645	497
land- und forstwirtschaftl. Flächen (lf)	459	521	454	370	333	343	369	288
sonstige Flächen (sf)	81	104	90	92	68	107	69	98
Gemeinbedarfsflächen (gf)	48	57	60	53	78	63	64	53
gesamt	2.385	2.685	2.630	2.711	2.772	3.044	3.009	2.776

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	44	69	16	9	4	-	142	11
Bernau bei Berlin	171	165	276	28	13	11	664	17
Biesenthal-Barnim	85	77	2	46	1	8	219	18
Britz-Chorin-Oderberg	48	93	3	45	4	13	206	20
Eberswalde	104	107	61	13	3	9	297	7
Joachimsthal (Schorfheide)	16	25	21	27	-	3	92	18
Panketal	57	113	42	3	7	1	223	11
Schorfheide	93	91	19	37	8	16	264	27
Wandlitz	152	197	35	51	7	17	459	20
Werneuchen	65	68	22	29	6	20	210	24
Landkreis Barnim	835	1005	497	288	53	98	2776	15

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

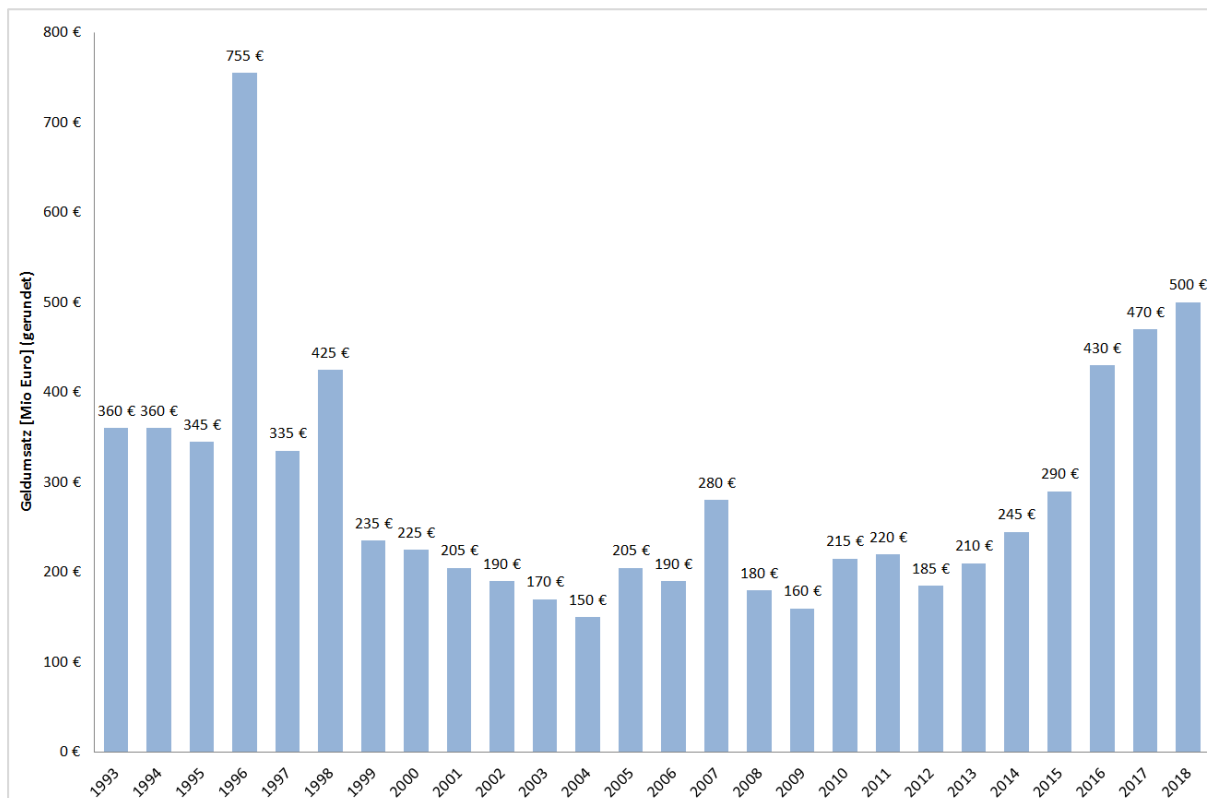
501 Millionen €

umgesetzt worden.

Das entspricht einem **Anstieg** gegenüber 2017 um rund **6** Prozent.

Entwicklung des Geldumsatzes von 1993 bis 2018

Abbildung 11



Entwicklung des Geldumsatzes in den Teilmärkten

Abbildung 12

Teilmärkte	Geldumsatz [Mio. €]							
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
unbebaute Bauflächen (ub)	31,4	37,7	40,0	52,1	71,0	94,2	82,9	97,3
bebaute Grundstücke (bb)	153,5	125,3	141,1	147,4	184,4	192,2	246,9	303,7
Wohnungs- und Teileigentum (ei)	26,1	14,2	17,2	27,9	22,1	107,7	114,6	78,0
land- und forstwirtschaftl. Flächen (lf)	9,6	7,7	8,8	16,6	9,0	11,6	18,4	9,6
sonstige Flächen (sf)	1,4	1,5	0,8	2,8	1,5	27,0	9,0	12,2
Gemeinbedarfsflächen (gf)	0,1	0,1	0,1	0,0	0,1	0,1	0,2	0,2
gesamt	222,1	186,5	208,0	246,8	288,1	432,8	472,0	501,0

4.3 Flächenumsatz

Im Berichtszeitraum 2018 haben im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses rund

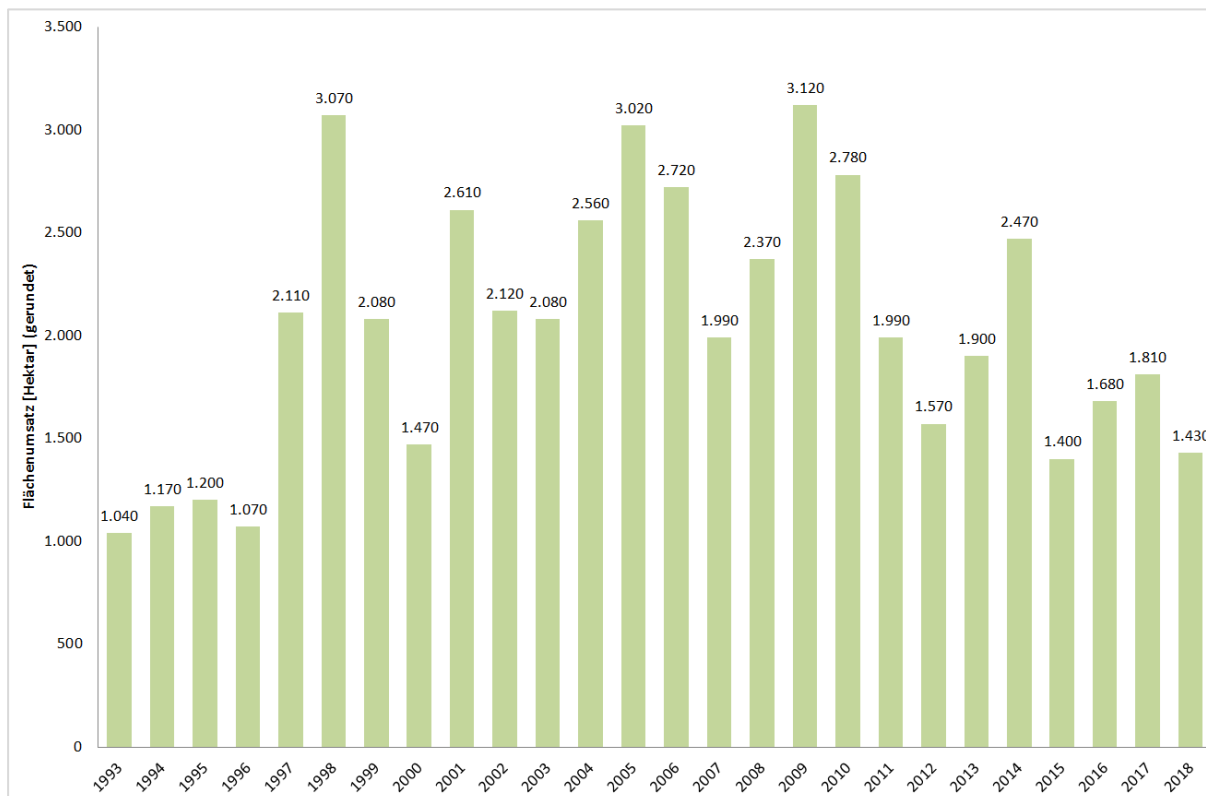
1.431 ha Grundstücksfläche

die Eigentümer gewechselt.

Dieser Umsatz bedeutet einen **Rückgang** gegenüber 2017 um rund **21** Prozent.

Entwicklung des Flächenumsatzes von 1993 bis 2018

Abbildung 13



Entwicklung des Flächenumsatzes in den Teilmärkten

Abbildung 14

Teilmärkte	Flächenumsatz [ha]							
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
unbebaute Bauflächen (ub)	140	122	128	146	142	203	170	155
bebaute Grundstücke (bb)	257	257	208	272	306	173	170	178
land- und forstwirtschaftl. Flächen (lf)	1.489	1.118	1.528	1.990	888	1.228	1.386	789
sonstige Flächen (sf)	102	52	26	59	64	69	63	301
Gemeinbedarfsflächen (gf)	4	19	6	2	5	8	18	8
gesamt	1.992	1.568	1.896	2.469	1.405	1.681	1.807	1.431

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 2019 zum Stichtag 31.12.2018 ermittelt wurden (siehe Kapitel 10).

5.1 Allgemeines

Der Grundstücksmarkt für unbebaute Bauflächen war im Jahr 2018 durch überwiegend sinkende Tendenzen geprägt, wobei es regionale Unterschiede gibt. Es wurden 835 Kaufverträge über unbebaute Bauflächen geschlossen. Die Zahl der Kauffälle sind um 8 Prozent und der Flächenumsatz um rund 9 Prozent gesunken. Der Geldumsatz liegt mit rund 97 Mio. € um rund 18 Prozent über dem Vorjahresniveau.

Umsatz unbebauter Bauflächen 2018 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	726	86,9 -8,7	1.171	75,7 -17,5	825	84,8 16,9
Geschosswohnungsbau	36	4,3 16,1	106	6,9 106,7	90	9,3 239,6
Summe Wohnbauland	762	91,3 -7,7	1.278	82,6 -13,2	916	94,1 25,0
Geschäftliche Nutzung	2	0,2 0,0	5	0,3 -39,3	7	0,7 -12,6
Gewerbliche Nutzung	26	3,1 -25,7	188	12,2 42,2	39	4,0 -33,1
Summe gewerbliche Bauflächen	28	3,4 -24,3	193	12,5 37,6	46	4,7 -30,6
Betriebsgrundstücke Land- u. Forstwirtschaft	0	0,0 -100,0				
Sonstige Nutzung ¹	45	5,4 2,3	76	4,9 -17,4	12	1,2 -59,8
Summe sonstiges Bauland	45	5,4 0,0	76	4,9 -17,7	12	1,2 -60,0
Gesamtsumme	835	100,0 -8,0	1.546	100,0 -9,2	973	100,0 17,6

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 2018 verzeichnen die Wohnbaulandflächen einen Rückgang der Vertragszahlen um acht Prozent und des Flächenumsatzes um 13 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Dem gegenüber ist der Geldumsatz um 25 Prozent gestiegen.

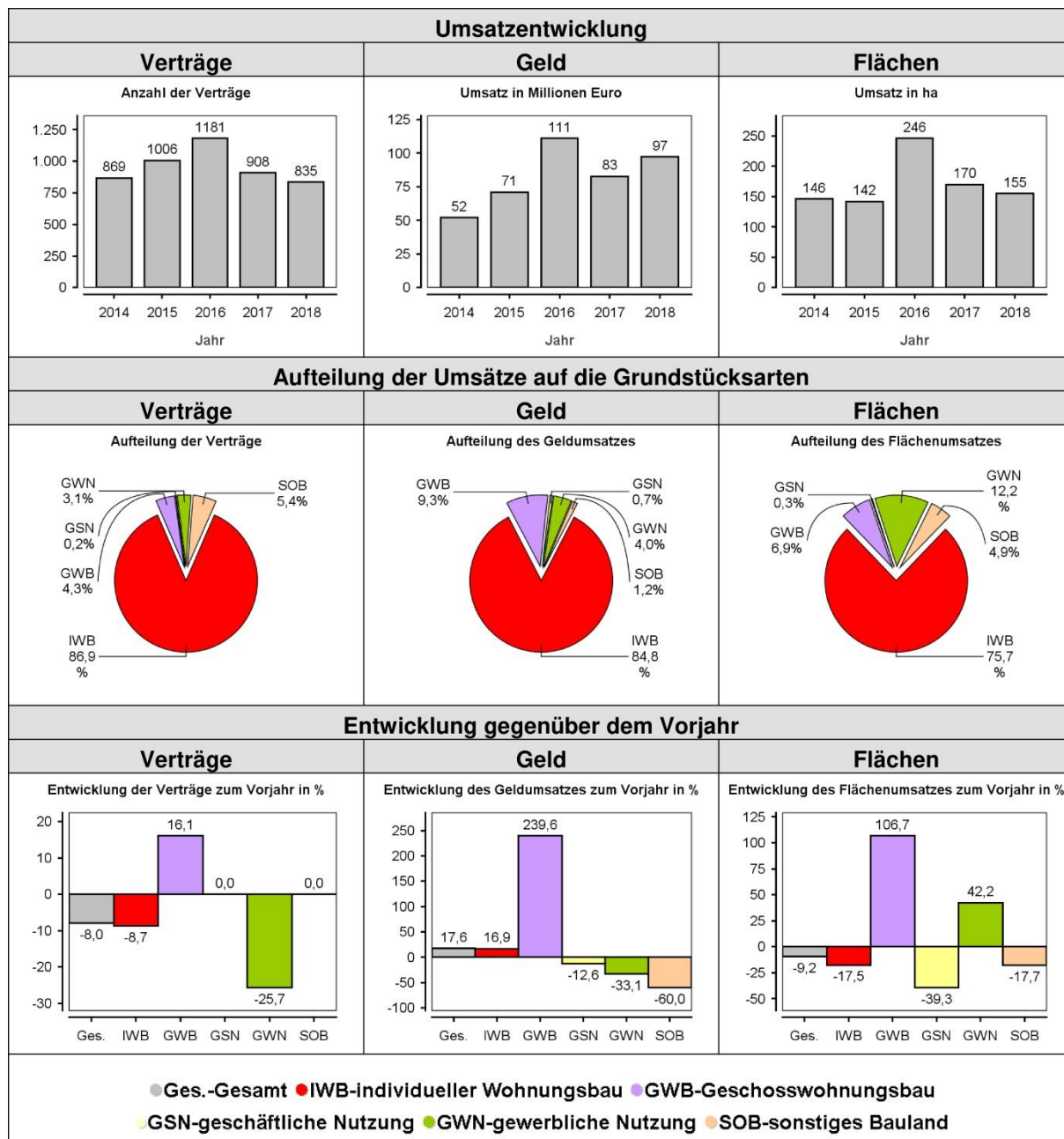
Der Anteil der veräußerten Grundstücke ist mit rund 60 Prozent im Berliner Umland nach wie vor am höchsten, auch wenn die Kauffallzahlen und der Flächenumsatz gegenüber dem Vorjahr rückläufig sind. Der Geldumsatz ist hingegen gestiegen.

Eine rückläufige Entwicklung der Verkaufszahlen um ein bis elf Prozent ist im weiteren Metropolitanraum zu verzeichnen. Hingegen sind die Flächen- und Geldumsätze im Jahr 2018 gegenüber dem Vorjahr deutlich gestiegen.

Umsatz unbebauter Bauflächen 2018 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	489	58,6 -7,7	868	56,1 -25,7	754	77,5 13,3
Stadt Eberswalde (im weiteren Metropolitanraum)	104	12,5 -1,0	169	10,9 53,0	67	6,9 91,1
weiterer Metropolitanraum (ohne Stadt Eberswalde)	242	29,0 -11,4	509	32,9 19,8	153	15,7 19,8
Gesamtsumme	835	100,0 -8,0	1.546	100,0 -9,2	973	100,0 17,6

Umsatzentwicklung unbebauter Flächen 2018
Abbildung 17



Mit einem Anteil von rund 87 Prozent der Kaufverträge dominiert der individuelle Wohnungsbau nach wie vor den Teilmarkt unbebauter Bauflächen. Das gleiche gilt für die Geld- und Flächenumsätze im Geschäftsjahr 2018.

5.2 Bauland für den individuellen Wohnungsbau / Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke

5.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

In der folgenden Tabelle werden das Preisniveau im Jahr 2018 sowie ein Vergleich zum Vorjahr für selbstständige baureife Grundstücke angegeben. Im gesamten Landkreis sind rund **500 selbstständige, baureife Wohngrundstücke** veräußert worden. Davon sind 468 Kauffälle dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zuzuordnen.

Preisniveau 2018 für selbstständige baureife Grundstücke
Abbildung 18

Gebietskörperschaft	Individueller Wohnungsbau			
	Flächengrößen		Quadratmeterpreise erschließungsbeitragsfrei	
	Anzahl		Anzahl	
	Minimum Maximum Medianwert Mittelwert [m ²]		Minimum Maximum Medianwert mittlerer Preis [€/m ²]	
	Berichtsjahr (2018)	Vergleichszeitraum (2017)	Berichtsjahr (2018)	Vergleichszeitraum (2017)
Gemeinde Ahrensfelde	29	95	29	95
	450	427	70	72
	1.183	1.111	313	298
	734	679	197	171
	738	703	204	174
Stadt Bernau	104	72	104	72
	346	461	43	11
	1.500	1.545	330	275
	600	639	225	122
	656	717	200	145
Amt Biesenthal-Barnim	56	65	56	65
	440	380	15	12
	1.949	2.200	174	125
	766	889	129	78
	828	948	107	65
Amt Britz-Chorin-Oderberg	12	25	12	25
	340	500	8	8
	1.700	1.703	61	45
	678	801	35	27
	707	948	36	25
Stadt Eberswalde	52	39	52	39
	200	392	40	20
	1.202	1.678	139	91
	693	672	70	47

Gebietskörperschaft	Individueller Wohnungsbau			
	Flächengrößen		Quadratmeterpreise erschließungsbeitragsfrei	
	Anzahl Minimum Maximum Medianwert Mittelwert [m ²]		Anzahl Minimum Maximum Medianwert mittlerer Preis [€/m ²]	
	Berichtsjahr (2018)	Vergleichszeitraum (2017)	Berichtsjahr (2018)	Vergleichszeitraum (2017)
	709	736	75	51
Amt Joachimsthal	8 278 1.400 1.067 928	5 293 865 792 708	8 15 66 24 29	5 9 46 25 26
Gemeinde Panketal	34 400 1.547 714 759	24 451 1.324 744 762	34 39 321 211 215	24 103 285 177 181
Gemeinde Schorfheide	42 500 1.942 792 897	50 323 1.800 761 833	42 15 555 73 79	50 20 97 61 64
Gemeinde Wandlitz	92 379 2.559 846 897	75 349 1.721 780 814	92 35 296 147 141	75 30 214 116 112
Stadt Werneuchen	39 378 1.649 772 835	52 386 1.738 641 733	39 24 136 110 95	52 7 113 91 85
Landkreis	468 200 2.559 714 785	502 293 2.200 726 787	468 8 555 129 138	502 7 298 95 108

In allen Ämtern, amtsfreien Städten und Gemeinden des Landkreises Barnim ist im Jahr 2018 ein Preisanstieg für baureife Wohngrundstücke gegenüber dem Vorjahr zu verzeichnen.

Die anhaltende Nachfrage nach baureifem Land ist auch im Jahr 2018 spürbar. Besonders im Berliner Umland sowie im angrenzenden Randbereich des weiteren Metropolenraumes werden neue Wohnanlagen und Wohngebiete erschlossen. Eine erhöhte Nachfrage nach Baugrundstücken ist zu verzeichnen.

Preisniveau im Jahr 2018 neu erschlossener Wohnanlagen und Wohngebiete in den letzten Jahren
Abbildung 19

Lage	Anzahl der Verträge	Kaufpreismittel	mittlere Grund- stücksfläche
		[€/m ²]	[m ²]
Altenhof „Unter den Buchen“	7	90	930
Biesenthal „Pappelallee“	31	135	770
Eberswalde „Barnimhöhe“	18	90	770
Finowfurt „Am alten Bahnhof“	11	90	680
Finowfurt „An der B 167“	7	60	880
Ladeburg „An der Plantage“	3	220	600
Löhme „Siedlerweg“	5	70	1.220
Ruhlsdorf „Zum Pfarrgarten“	4	50	720
Schönow „Turmstraße“	51	225	600
Werneuchen „Rosenpark“	5	110	700
Werneuchen „Stienitzäue“	11	125	550

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 2018
- Beitragsrechtlicher Zustand: erschließungsbeitragsfrei nach BauGB sowie nach BauGB und KAG
- Grundstücksgrößen: 100 m² bis 2.000 m²
- Bodenpreisniveau: 5 €/m² bis 325 €/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)

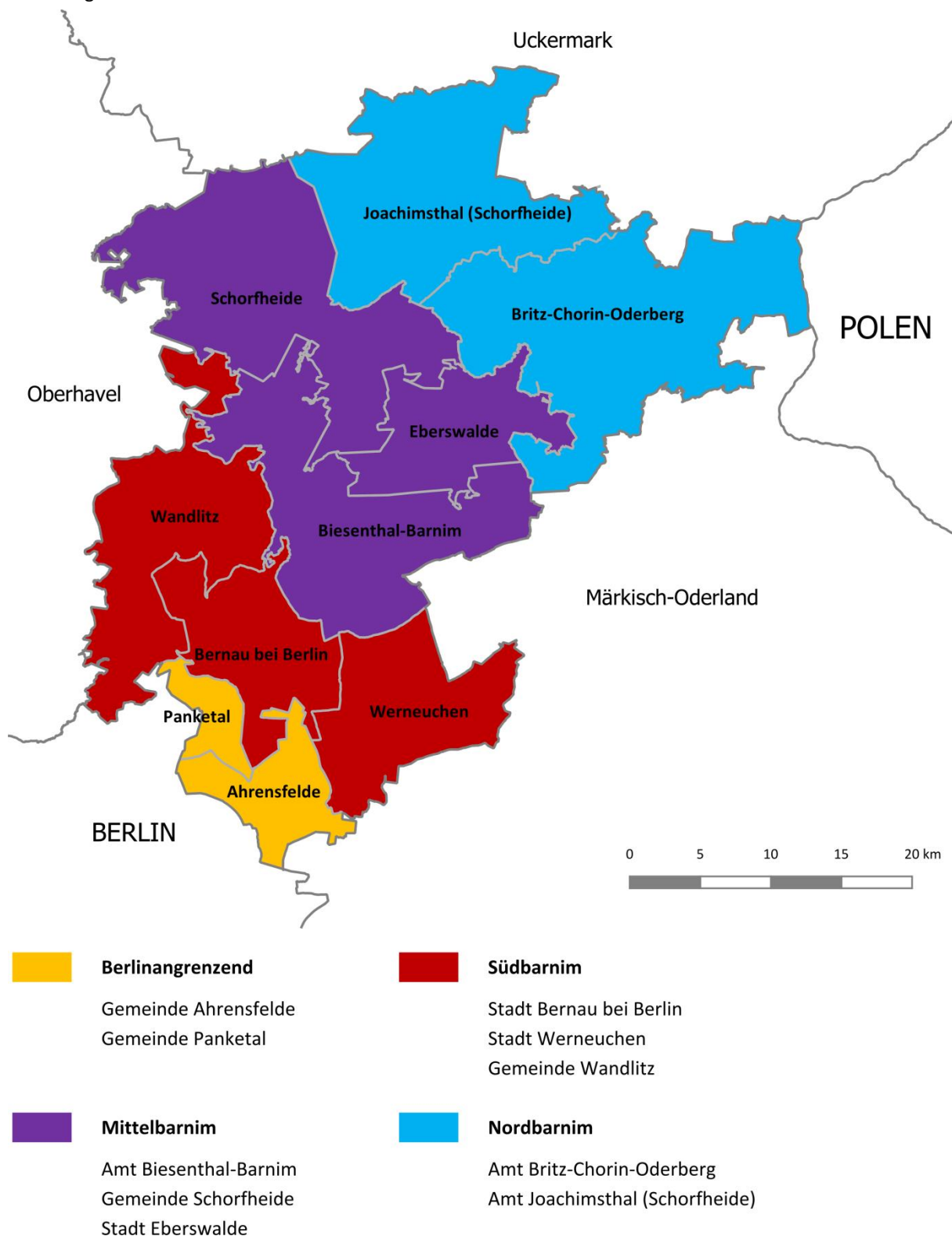
- ▶ mit dem Amt Biesenthal-Barnim, der Stadt Eberswalde und der Gemeinde Schorfheide

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: 31.12.2018)
Abbildung 20



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

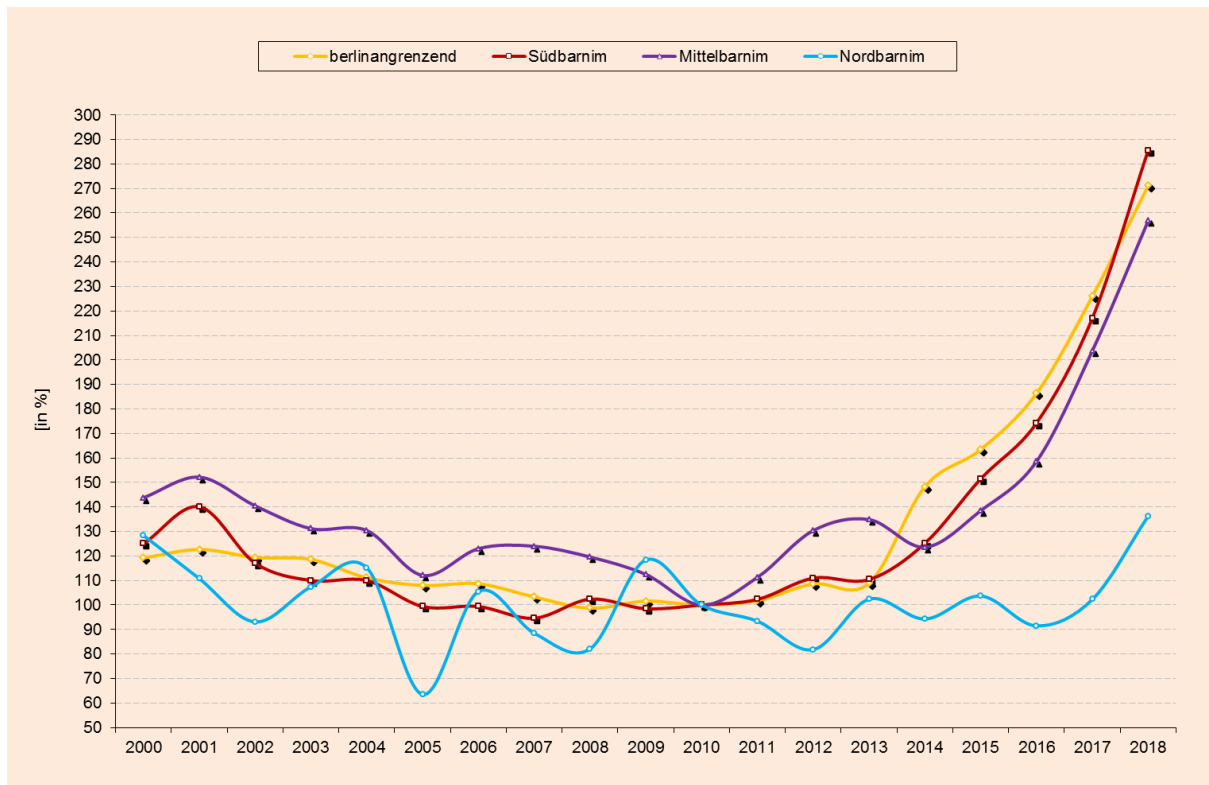
Baulandpreisindex für den individuellen Wohnungsbau 2000 bis 2018 (tabellarisch)
Abbildung 21

Jahr	INDEX allgemeine Ortslagen			
	berlinangrenzend	Südbarnim	Mittelbarnim	Nordbarnim
2000	119,2	125,0	143,8	128,4
2001	122,7	140,1	152,2	110,8
2002	119,4	117,1	140,5	93,1
2003	118,6	110,0	131,2	107,4
2004	111,1	110,0	130,4	115,2
2005	108,0	99,4	112,1	63,5
2006	108,7	99,4	123,0	105,5
2007	103,3	94,6	124,0	88,5
2008	98,7	102,4	119,6	82,1
2009	101,6	98,5	112,5	118,4
2010	100,0	100,0	100,0	100,0
2011	101,8	102,3	111,3	93,4
2012	108,6	111,0	130,4	81,8
2013	108,9	110,4	134,9	102,4
2014	148,3	125,2	123,6	94,3
2015	163,5	151,5	138,5	103,7
2016	186,4	174,3	158,6	91,5
2017	226,0	217,1	203,8	102,3
2018	271,2	285,6	256,8	136,3
mittlere Lagewertigkeit*	99 €/m²	73 €/m²	51 €/m²	28 €/m²
mittlere Fläche*	655 m²	755 m²	765 m²	840 m²
Kauffallanzahl*	2.912	4.679	1.827	484

*Untersuchungszeitraum 1995 bis 2018

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

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



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 2018 wurden für Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus hinsichtlich des Einflusses der Grundstücksgröße auf den Kaufpreis untersucht.

Es ist wiederholt festzustellen, dass eine statistisch gesicherte Abhängigkeit nicht nachweisbar ist. Die Annahme, dass für größere Baulandflächen 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 deshalb im Landkreis Barnim seit dem Stichtag 31.12.2017 ohne Flächenbezug angegeben.

5.3 Bauland für den Geschosswohnungsbau / Mehrfamilienhausgrundstücke

Im gesamten Landkreis sind 15 selbstständige, baureife Grundstücke für den Geschosswohnungsbau veräußert worden. Gegenüber dem Vorjahr ist ein Anstieg um sieben Prozent zu verzeichnen. Dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr erschlossener Mehrfamilienhausgrundstücke sind 14 Kauffälle zuzuordnen. Geschosswohnungsbauflächen wurden im Landkreis Barnim im Allgemeinen zu Preisen in einer Spanne von **20 €/m²** bis **232 €/m²** gehandelt.

Preisniveau von Baulandflächen für den Geschosswohnungsbau

Abbildung 23

Lage	Kaufverträge Anzahl	Ø Kaufpreis je Grundstück (Spanne) [€]	Ø Quadratmeter- preis (Spanne) [€/m ²]	Ø Grundstücks- fläche [m ²]
Berliner Umland	4	630.000 (140.000 - 1.800.000)	167 (110 - 232)	3.300 (900 - 7.800)
weiterer Metropolraum (überwiegend Stadt Eberswalde)	10	100.000 (4.000 - 220.000)	55 (20 - 104)	1.800 (100 - 4.400)
Landkreis	14	250.000	88	2.200

5.4 Bauland für Gewerbe

Im gesamten Landkreis sind 21 selbstständige, baureife Gewerbegrundstücke veräußert worden. Gegenüber dem Vorjahr ist ein Anstieg um fünf Prozent zu verzeichnen. Im Berichtszeitraum wurden 20 verwertbare Kauffälle gewerblich nutzbarer Bauflächen registriert. Gewerbliche Bauflächen wurden im Landkreis Barnim im Allgemeinen zu Preisen in einer Spanne von **4 €/m²** bis **237 €/m²** gehandelt. Detaillierte Angaben sind im Kapitel 10.2.2 aufgelistet oder der Bodenrichtwertkarte zu entnehmen.

Preisniveau gewerblicher Bauflächen

Abbildung 24

Lage	Kaufverträge Anzahl	Ø Kaufpreis je Grundstück (Spanne) [€]	Ø Quadratmeter- preis (Spanne) [€/m ²]	Ø Grundstücks- fläche [m ²]
Berliner Umland (überwiegend Stadt Bernau)	14	190.000 (4.000 – 770.000)	65 (13 - 237)	3.600 (300 - 2,1 ha)
weiterer Metropolraum	6	140.000 (10.000 - 280.000)	25 (4 - 70)	9.200 (1.500 - 2,1 ha)
Landkreis	20	170.000	53	5.300

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 **2018** sind für die Entwicklungsstufe **Bauerwartungsland 15 verwertbare Kauffälle** und für **Rohbauland sieben verwertbare Kauffälle** zu verzeichnen. 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 25

Entwicklungsstufe	Verhältnis		Anzahl der Kauffälle	Flächenspanne [ha]	Zeitraum
	Mittel	Spanne			
Bauerwartungsland					
nicht qualifiziert	10 %	5 % - 25 %	10	0,2 - 6	2018
qualifiziert	40 %	15 % - 75 %	14	0,2 - 30	2017 - 2018
Rohbauland					
B-Plan - Gebiete	55 %	25 % - 80 %	11	0,4 - 10	2016 - 2018

Statistische Abhängigkeiten zwischen Kaufpreis und Bodenrichtwert wurden nicht untersucht.

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 Kauffälle 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 31.12.2018
Abbildung 27

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	410	200	205 %
Gemarkung Stolzenhagen	310	150	207 %
Stolzenhagener See	250	150	167 %

Die Bodenrichtwerte für Wassergrundstücke am Wandlitzsee und am Stolzenhagener See betragen durchschnittlich das **1,9** 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 - 2018	5 Kauffälle		
	∅ Preis	145 €/m ²	(100 €/m ² - 200 €/m ²)
	∅ Fläche	85 m ²	(20 m ² - 200 m ²)
	∅ Kaufpreis	11.000 €	(3.000 € - 20.000 €)

Wandlitzsee

2016 - 2018	9 Kauffälle		
	∅ Preis	55 €/m ²	(10 €/m ² - 170 €/m ²)
	∅ Fläche	850 m ²	(300 m ² - 2.600 m ²)
	∅ Kaufpreis	37.000 €	(3.000 € - 150.000 €)

Werbellinsee

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

► Erholungsgrundstücke in der Gemeinde Schorfheide

Der Bodenrichtwert zum Stichtag 31.12.2018 beträgt für Wassergrundstücke am Üdersee **40 €/m²**. Bodenrichtwerte für Grundstücke abseits des Üdersees liegen zum 31.12.2018 in **Finowfurt** und **Werbellin** in einer Spanne von 15 €/m² bis 25 €/m².

In Böhmerheide der Gemarkung **Groß Schönebeck** wurde im Jahr 2018 ein durchschnittlicher Kaufpreis von **70 €/m²** für indirekt am Wasser gelegene Grundstücke gezahlt. Die durchschnittliche Grundstücksgröße der veräußerten Grundstücke beträgt 1.200 m². Der Seezugang erfolgt für die wassernahen Grundstücke über die angrenzende Promenade. Der Bodenrichtwert für Erholungsgrundstücke abseits des Weißen Sees liegt zum Stichtag 31.12.2018 bei 24 €/m².

► Bootsliegeplätze

Seit 2016 werden die Liegeplätze im Hafendorf „Zum Wasserkreuz“ vermarktet. Im Zerpenschleuser Ferienhausgebiet sind im Zeitraum 2018 sechs Bootsliegeplätze im Mittel zu rund 18.000 € verkauft worden. Somit sind rund 1/5 aller Bootsliegeplätze bis Ende des Jahres 2018 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:

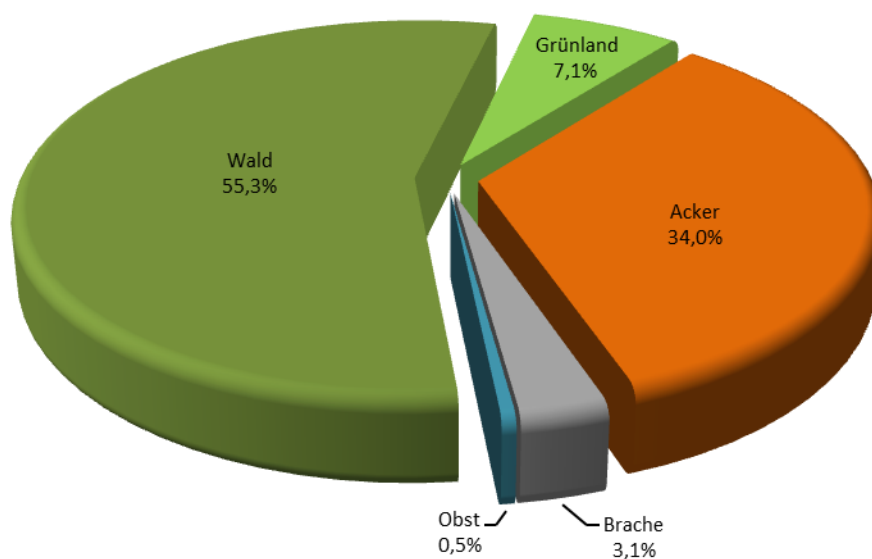
- Acker- und Grünland,
- Waldflächen,
- Landwirtschaftliche Betriebe,
- Besondere Agrarflächen,
- Geringst- und Unland,
- Dauerkulturen (z. B. Obstplantage, Baumschule),
- Sonderkulturen (z. B. Spargel, Erdbeeren).

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.

► Flächennutzung im Landkreis Barnim

Die nachfolgende Grafik stellt die Anteile der Flächennutzung im Landkreis Barnim hinsichtlich der land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen dar. Mit rund 55 Prozent dominieren die forstwirtschaftlich genutzten Flächen. Der Anteil landwirtschaftlich genutzter Flächen liegt bei rund 41 Prozent (Acker 34 Prozent / Grünland 7 Prozent). Obstanbauflächen spielen im Landkreis Barnim eine untergeordnete Rolle. Der Brachflächenanteil liegt bei rund 3 Prozent.

Flächennutzung Land- und Forstwirtschaft
Abbildung 28

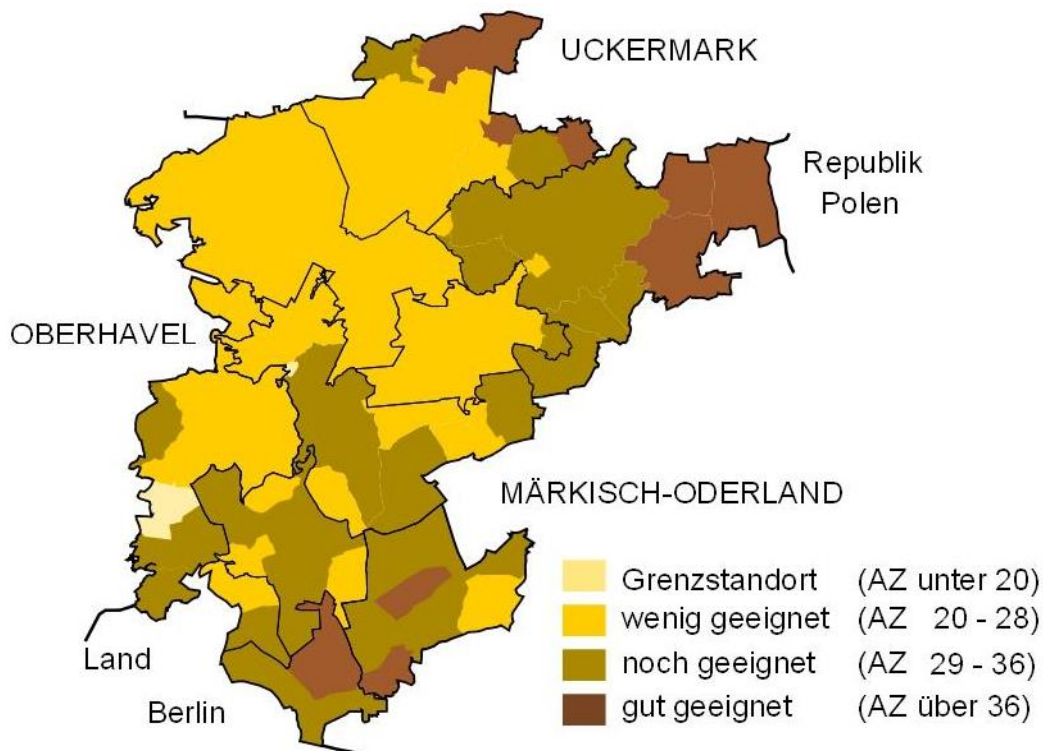


Quelle: Nutzungsarten nach ALKIS, Stand: 31.12.2018

► Bodenqualität

Die Bodengüte 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 33 und 34 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 2017 und 2018 wurden die folgenden Wertverhältnisse aus den zur Auswertung geeigneten Kauffällen ermittelt.

Kaufpreise landwirtschaftlicher Flächen 2017 und 2018

Abbildung 30

Art der Nutzung	Kaufpreismittel [€/m ²]		Anzahl der Kauffälle		Kaufpreisspanne [€/m ²]		Spanne Acker- / Grünlandzahl	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
reines Ackerland								
Berliner Umland	1,30	1,21	35	61	0,67 - 2,01	0,19 - 2,16	17 - 45 (Ø 30)	18 - 45 (Ø 30)
weiterer Metropolitanraum	0,93	0,89	33	36	0,54 - 1,24	0,50 - 1,39	15 - 62 (Ø 33)	17 - 52 (Ø 30)
reines Grünland								
Berliner Umland	0,78	0,65	8	7	0,51 - 1,02	0,49 - 0,92	26 - 34 (Ø 31)	25 - 36 (Ø 31)
weiterer Metropolitanraum	0,55	0,67	9	19	0,18 - 1,00	0,20 - 1,02	27 - 36 (Ø 32)	25 - 39 (Ø 31)
Acker- und Grünland								
Erwerb nach EALG ¹	-	0,22	-	1	-	-		

¹ Entschädigungs- und Ausgleichsleistungsgesetz

Die Ackerlandpreise sind gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Bei Grünlandverkäufen ist ein differenziertes Preisgefüge gegenüber dem Jahr 2017 zu verzeichnen. Für Grünland wird im Berliner Umland mehr als im weiteren Metropolitanraum gezahlt.

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 1,53 €/m² und im weiteren Metropolitanraum 1,04 €/m² gezahlt. Die angegebenen Kaufpreismittel für reines Acker- und Grünland beinhalten Verkäufe ortsnaher und ortsferner Flächen. Im Jahr 2018 werden für ortsnahes Ackerland rund 5 Prozent höhere Preise gegenüber ortsfernen Ackerflächen gezahlt und für ortsnahes Grünlandflächen werden gegenüber den ortsfernen Grünlandflächen rund 20 Prozent höhere Preise erzielt.

Preisniveau landwirtschaftlich genutzter Ackerflächen im Jahr 2018

Abbildung 31

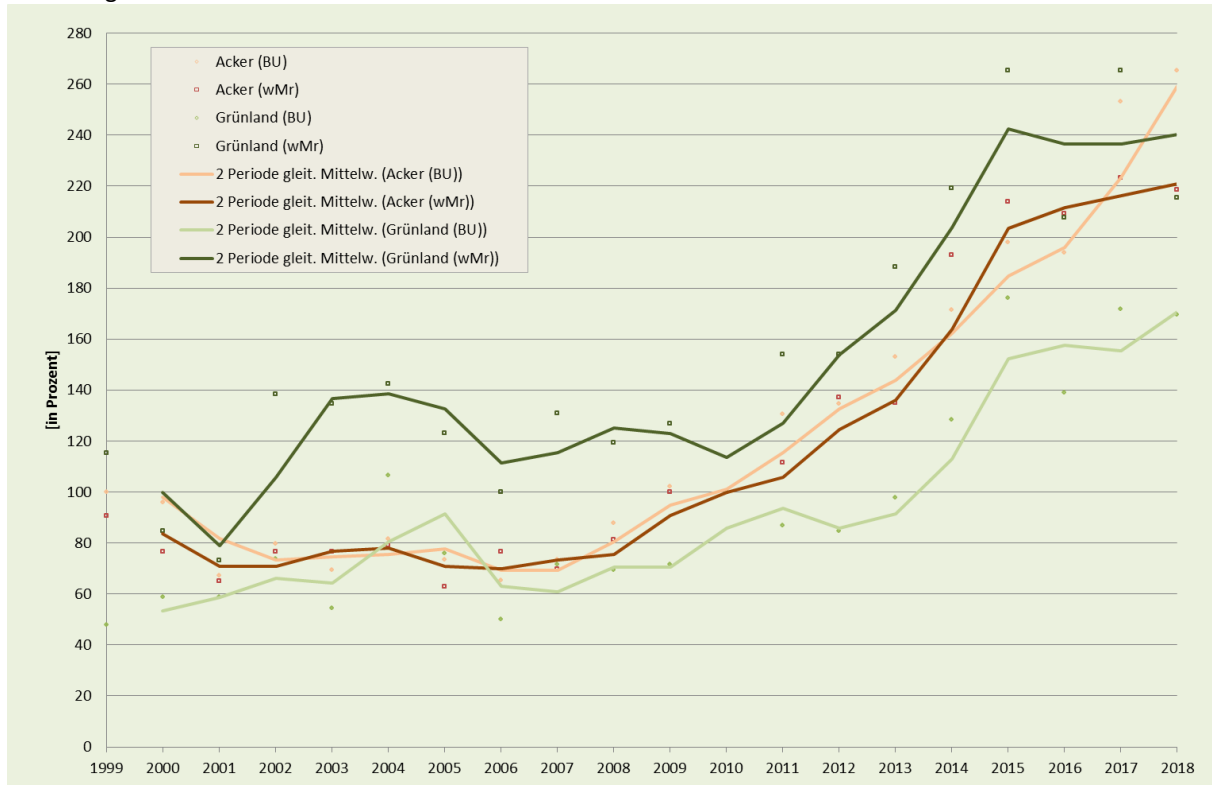
Stadt, Gemeinde, Amt	Anzahl der Kauffälle	Kaufpreis- mittel [€/m ²]	Kaufpreisspanne [€/m ²]
Ahrensfelde	3	1,02	0,94 - 1,13
Bernau bei Berlin	12	1,36	0,67 - 2,01
Biesenthal-Barnim	13	0,87	0,57 - 1,16
Britz-Chorin-Oderberg	9	0,94	0,54 - 1,22
Eberswalde	-	-	-
Joachimsthal (Schorfheide)	4	1,07	1,00 - 1,24
Panketal	2	0,83	0,80 - 0,86
Schorfheide	7	0,96	0,70 - 1,09
Wandlitz	6	1,31	0,92 - 2,00
Werneuchen	12	1,39	1,00 - 1,78

6.2.2 Bodenpreisindexreihen

Bodenpreisindexreihen für den landwirtschaftlichen Grundstücksmarkt wurden ermittelt. Der Index beträgt im Basisjahr 2010 = 100. Die Grundlage für die Indexreihen bilden die jährlichen Durchschnittspreise im Untersuchungszeitraumes 1999 bis 2018.

Indexreihe landwirtschaftlich genutzter Flächen seit 1999

Abbildung 32



Bis 2010 ist ein relativ stabiles Preisniveau zu verzeichnen. Von 2011 bis 2015 haben sich die Preise nahezu verdoppelt. Seit 2016 ist überwiegend eine Konstanz zu erkennen. Im Berliner Umland hingegen steigen die Ackerpreise jährlich.

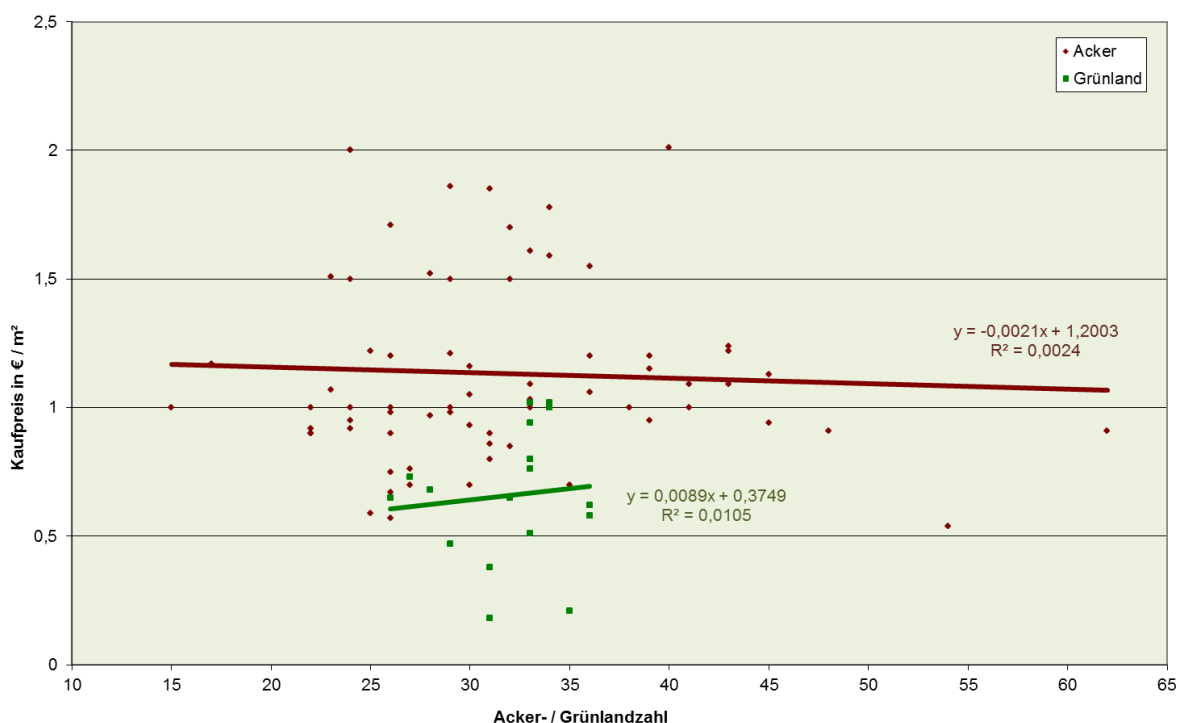
6.2.3 Umrechnungskoeffizienten

Es wurde die Abhängigkeit der Kaufpreise von

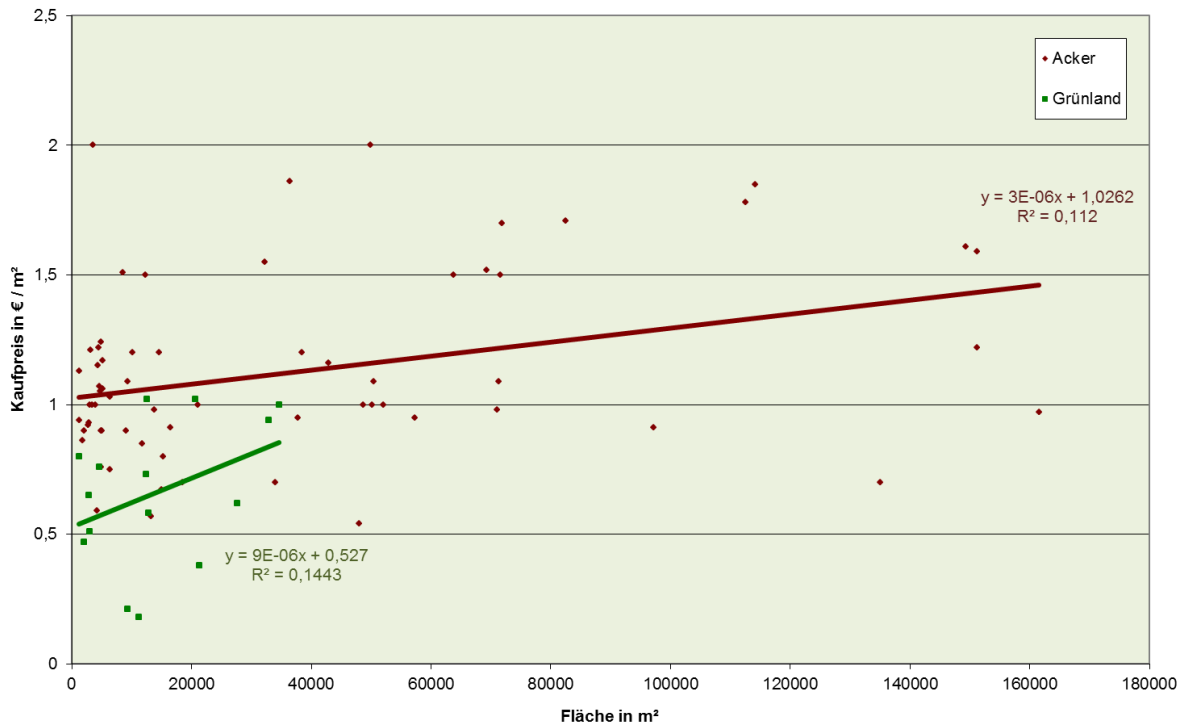
- der **Bodenqualität** (Acker-/ Grünlandzahl) sowie
- der **Größe der veräußerten Fläche** untersucht.

Die Untersuchungen im Jahr 2018 ergaben für die Ackerflächen eine geringe signifikante Abhängigkeit. D. h. die Annahmen, dass größere Flächen zu einem höheren Preis veräußert werden, lassen sich für die Acker- und Grünlandflächen vermuten. Der Einfluss der Bodenqualität auf den Grundstückspreis ist hingegen nicht belegbar.

Untersuchung zur Abhängigkeit des Kaufpreises von der Bodenqualität (Acker-/ Grünlandzahl) im Jahr 2018
Abbildung 33



Untersuchung zur Abhängigkeit des Kaufpreises von der Grundstücksfläche (0,1 bis 20 ha) im Jahr 2018
Abbildung 34



Im Jahr 2018 ist mit zunehmender Grundstückgröße ein zunehmender Quadratmeterpreis zu verzeichnen. Kleine Acker- und Grünlandflächen (kleiner 1 Hektar) erzielen niedrigere Kaufpreise. Für große Flächen (größer 10 Hektar) werden höhere Kaufpreise gezahlt.

6.3 Forstwirtschaftliche Flächen

6.3.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Kaufpreise forstwirtschaftlicher Flächen 2017 und 2018

Abbildung 35

Art der Nutzung	Kaufpreismittel ¹		Anzahl der Kauffälle		Kaufpreisspanne	
	[€/m ²]				[€/m ²]	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Waldflächen	0,72 (3 ha)	0,69 (3 ha)	26	27	0,27 - 1,26	0,50 - 1,00
Berliner Umland	0,71 (3 ha)	0,70 (2 ha)	9	11	0,44 - 1,06	0,50 - 1,00
weiterer Metropolenraum	0,72 (3 ha)	0,68 (4 ha)	17	16	0,27 - 1,26	0,56 - 0,96
Waldflächen - Erwerb nach EALG²	0,07	0,46	1	1	-	-

¹ Die Preise für Waldflächen enthalten neben dem Grund und Boden auch den Aufwuchs.
² Entschädigungs- und Ausgleichsleistungsgesetz

Bei den in der Abbildung 35 angegebenen Kaufpreismitteln handelt es sich um arithmetische, nicht um flächengewichtete Mittelwerte. Als flächengewichteter Mittelwert für Waldflächen wurde im Landkreis 0,73 €/m² gezahlt. Im Berliner Umland ist Wald genauso teuer wie im weiteren Metropolenraum. Die angegebenen Kaufpreismittel für reine Waldflächen beinhalten Verkäufe ortsnahe und ortsferner Flächen. Im Jahr 2018 werden für ortsnahe Waldflächen gegenüber den ortsfernen Waldflächen rund 10 Prozent höhere Preise erzielt.

Für 26 der Kauffälle von Waldflächen aus dem Zeitraum 2013 bis 2018 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 rund 0,30 €/m² gezahlt. Diesem Durchschnittswert liegen zehn Kauffälle von 2013 bis 2017 zu Grunde. Für das Jahr 2018 liegen keine Kauffälle vor.

Kaufpreise forstwirtschaftlicher Flächen inklusive Aufwuchs 2009 bis 2018
Abbildung 36

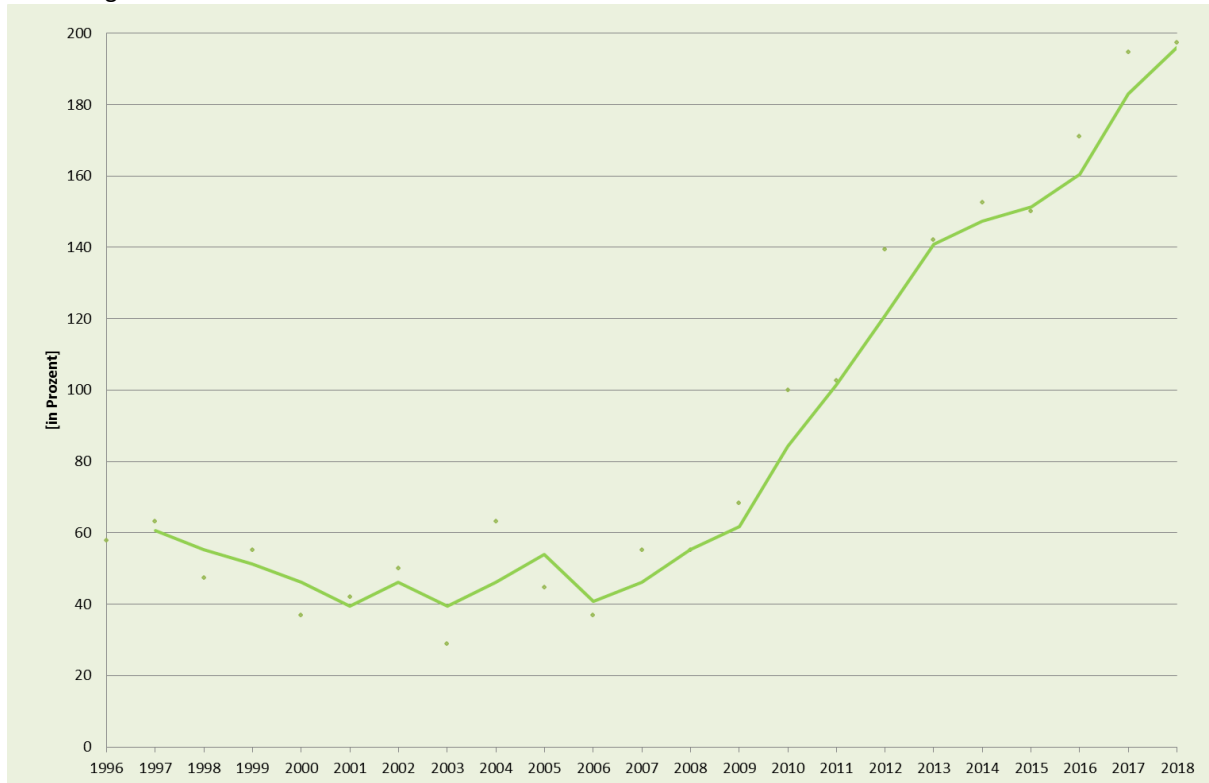
Jahr	Kaufpreismittel [€/m ²]	Anzahl der Kauffälle	Kaufpreisspanne [€/m ²]
2009	0,25	47	0,05 - 0,64
2010	0,36	39	0,10 - 0,98
2011	0,37	38	0,08 - 1,00
2012	0,52	39	0,10 - 1,48
2013	0,52	44	0,13 - 1,09
2014	0,58	40	0,25 - 1,45
2015	0,54	43	0,22 - 0,83
2016	0,63	45	0,22 - 1,06
2017	0,69	27	0,50 - 1,00
2018	0,72	26	0,27 - 1,26

6.3.2 Bodenpreisindexreihen

Eine Bodenpreisindexreihe für den forstwirtschaftlichen Grundstücksmarkt wurde ermittelt. Der Index beträgt im Basisjahr 2010 = 100. Die Grundlage für die Indexreihen bilden die jährlichen Durchschnittspreise im Untersuchungszeitraumes 1996 bis 2018.

Indexreihe forstwirtschaftlich genutzter Flächen seit 1996

Abbildung 37



Der gleitende Mittelwert verhält sich zwischen 1996 bis 2009 ähnlich. Ab 2010 ist eine ausgeprägte Preissteigerung für Waldflächen im Landkreis Barnim zu verzeichnen.

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 die Jahre 2017 und 2018 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 4 Prozent aller Kauffälle von land- und forstwirtschaftlichen Flächen des Geschäftsjahres 2018 betreffen Grundstücke, deren geplante Nutzung nicht land- oder forstwirtschaftlicher Art ist. Dabei handelt es sich mitunter um den Bau bzw. Ausbau von Straßen, Autobahnen, Radwegen und Wasserstraßen, 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 2018 wurden 11 verwertbare Kauffälle mit einem durchschnittlichen Kaufpreis von **0,93 €/m²** (Spanne 0,20 bis 2,00 €/m²) registriert.

Die veräußerten Flächen bewegen sich in einer Spanne von 110 m² bis 5.300 m².

► Unland

Unland sind unbebaute Flächen, die wegen ihrer unzureichenden Ertragsfähigkeit für eine landwirtschaftliche Nutzung nicht geeignet sind.

Im Jahr 2018 wurden 7 verwertbare Kauffälle, im weiteren Metropolenraum gelegen, mit einem durchschnittlichen Kaufpreis von **0,26 €/m²** (Spanne 0,10 bis 0,65 €/m²) registriert.

Preisentwicklung von Unland in den Jahren 2014 bis 2018

Abbildung 38

Jahr	Anzahl	Kaufpreis		Fläche	
		Mittel [€/m ²]	Spanne [€/m ²]	Mittel [m ²]	Spanne [m ²]
2014	7	0,40	0,10 - 1,00	9.900	700 - 24.400
2015	6	0,29	0,10 - 0,50	15.000	600 - 32.800
2016	6	0,28	0,20 - 0,50	5.900	500 - 32.000
2017	7	0,36	0,05 - 0,90	5.600	600 - 13.600
2018	7	0,26	0,10 - 0,65	9.000	500 - 22.700

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

Von 2015 bis 2018 gab es für derartig genutzte Flächen 10 Verkäufe mit einem mittleren Kaufpreis von **1,60 €/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 die Jahre 2017 und 2018 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 39

Lage	Kaufpreis			Fläche
	Mittel [€/m ²]	Spanne [€/m ²]	Anzahl	Spanne [m ²]
Landkreis Barnim	16	8 - 24	7	600 - 4.600

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 **2.600 m²** (600 bis 4.600 m²). Es handelt sich überwiegend um Verkäufe im **weiteren Metropolenraum**.

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 40

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.

Für den Zeitraum 2018 liegen dem Gutachterausschuss vier Verkäufe in der Stadt Barnau zum Bodenrichtwertniveau mit je rund 600 m² Grundstücksgröße vor.

► **Wochenendgrundstücke im Außenbereich**

Für Wochenendgrundstücke, die im Flächennutzungsplan als Fläche der Land- und Forstwirtschaft dargestellt sind, wurden im Jahr 2018 im Landkreis Barnim 8 Kauffälle registriert.

Kaufpreise für Wochenendgrundstücke im Außenbereich

Abbildung 41

Lage	Kaufpreis			Fläche	
	Mittel [€/m ²]	Spanne [€/m ²]	Anzahl	Mittel [m ²]	Spanne [m ²]
Berliner Umland	28	10 - 44	3	1.300	800 - 1.800
weiterer Metropolenraum	36	20 - 69	5	1.300	700 - 2.400

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 2018.

► **Arrondierung mit Baulandteilflächen**

Im Jahr 2018 wurden 98 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 42

Lage	Anzahl	Kaufpreis / BRW ¹		Kaufpreisspanne [€/m ²]	Fläche	
		Mittel [%]	Spanne [%]		Mittel [m ²]	Spanne [m ²]
Berliner Umland	33	61	20 - 110	25 - 150	75	10 - 250
weiterer Metropolenraum	18	84	2 - 360	1 - 110	140	20 - 410
Landkreis Barnim	51	69	2 - 360	1 - 150	100	10 - 410

¹ Bodenrichtwert

Im Jahr 2018 wurden 47 Kauffälle von baurechtlich nicht notwendigen Baulandteilflächen registriert.

Unselbstständige baurechtlich nicht notwendige Baulandteilflächen
Abbildung 43

Lage	Anzahl	Kaufpreis / BRW ¹		Kaufpreisspanne [€/m ²]	Fläche	
		Mittel [%]	Spanne [%]		Mittel [m ²]	Spanne [m ²]
Berliner Umland	9	48	10 - 100	5 - 175	180	60 - 320
weiterer Metropolenraum	38	46	15 - 115	5 - 45	190	10 - 600
Landkreis Barnim	47	46	10 - 115	5 - 175	190	10 - 600

¹ Bodenrichtwert

► **Arrondierung mit Verlandungsstreifen 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 außeragrарische Nutzungen in Frage.

Besondere Agrarflächen - Zukauf zu Wohngrundstücken im Jahr 2018
Abbildung 44

Lage	Anzahl	Kaufpreis		Fläche	
		Mittel [€/m ²]	Spanne [€/m ²]	Mittel [m ²]	Spanne [m ²]
weiterer Metropolenraum	5	1,40	0,40 - 2,65	2.100	200 - 4.000

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 2017 bis 2018 wurden im Landkreis Barnim insgesamt 33 derartige Grünflächen verkauft.

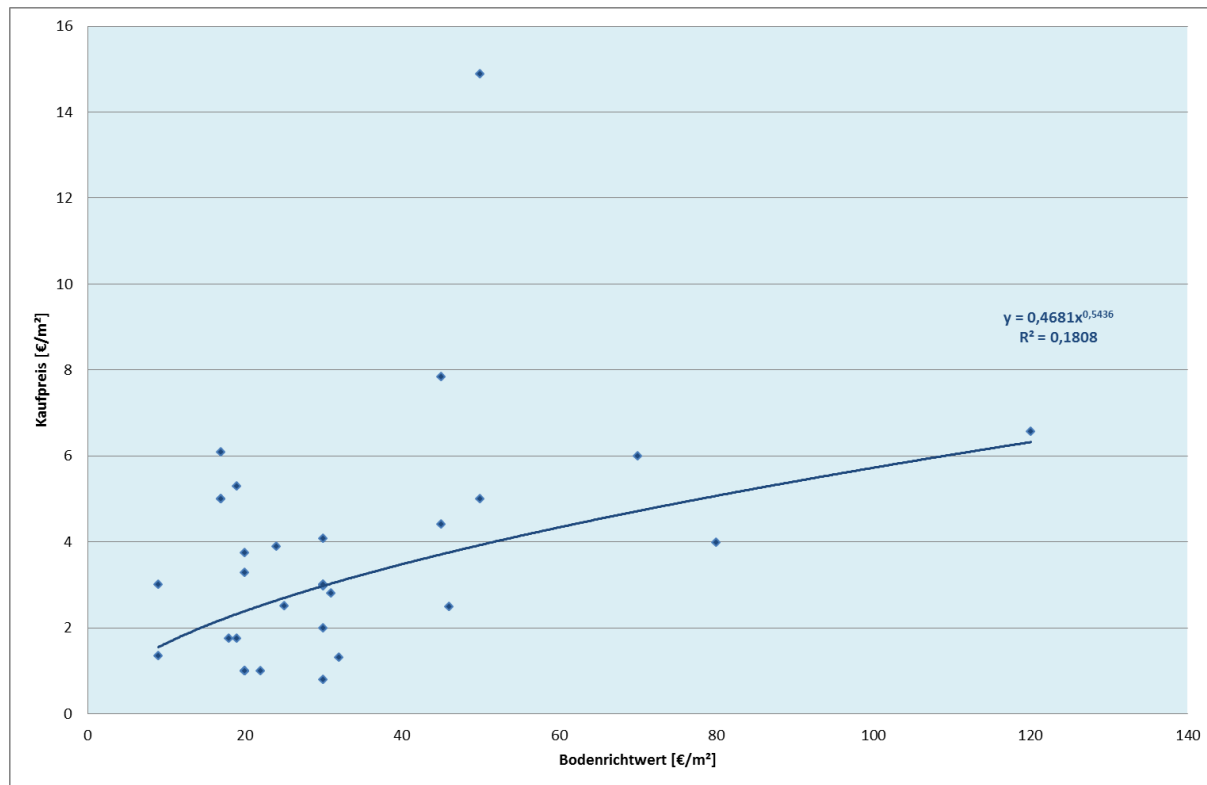
Kaufpreise für Hausgärten und Grabeland
Abbildung 45

Lage	Anzahl	Kaufpreis		Fläche		mittl. BRW ¹ [€/m ²]
		Mittel [€/m ²]	Spanne [€/m ²]	Mittel [m ²]	Spanne [m ²]	
Berliner Umland	6	6	2 - 15	900	35 - 3.200	60
weiterer Metropolenraum	27	3	1 - 8	1.000	300 - 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 Kaufpreise in Höhe von **rund 10 Prozent** des umliegenden Bodenrichtwertes für Bauland gezahlt.

Untersuchung der Abhängigkeit des Kaufpreises vom Bodenrichtwert
Abbildung 46



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 47

Jahr	Anzahl	Kaufpreis		Fläche Mittel [m²]
		Mittel [€/m²]	Spanne [€/m²]	
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

Im Jahr **2018** wurden keine Verkäufe von einzelnen Dauerkleingärten registriert.

Für **komplette Kleingartenanlagen** bzw. größere zusammenhängende Teile davon (nur Grund und Boden) wurden im Zeitraum 2017 bis 2018 sechs Verkäufe registriert. Die Kaufpreise lagen im Mittel bei **3,60 €/m²** (Spanne 1 bis 8 €/m²). Die durchschnittliche Größe der veräußerten Flächen beträgt 8.000 m² (Spanne 1.000 bis 25.000 m²).

Für den Zeitraum 2018 liegen dem Gutachterausschuss zwei Kauffälle für **Dauerkleingärten einschließlich der Bebauung** (Gartenhaus) vor.

7.3.3 Eigentumsgärten

Ein Eigentumsgarten ist ein Privatgarten ohne räumlichen Bezug zur Wohnnutzung, in verschiedenen Ausprägungen (z. B. in einer Gartenkolonie, ländliche Alleinlage, Alleinlage im Ort oder am Stadtrand), jedoch kein Kleingarten nach Bundeskleingartengesetz.

Kaufpreise für Grund und Boden von Eigentumsgärten
Abbildung 48

Jahr	Anzahl	Kaufpreis		Fläche Mittel [m ²]
		Mittel [€/m ²]	Spanne [€/m ²]	
2018	21	12	1 - 38	1.100

7.3.4 Flächen zur Sport und Freizeitnutzung

Kaufpreise für diverse Sport und Freizeitnutzungen
Abbildung 49

Art der Nutzung	Anzahl	Kaufpreis		Fläche Spanne [m ²]	Zeitraum
		Mittel [€/m ²]	Spanne [€/m ²]		
Sportanlagen (z. B. Sport-, Tennis-, Golfplatz)	9	2,20	0,70 - 5,00	1.100 - 70.000	2011 - 2018
Campingplätze	6	5,50	1,35 - 9,70	9.400 - 82.900	2005 - 2018
sonstige Freizeiteinrichtungen (z. B. Schützen-, Wassersportverein, Badestelle)	2	2,90	2,65 - 3,25	2.600 - 9.500	2007 - 2018

7.3.5 Ausgleichsflächen

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

Für den Zeitraum 2014 bis 2018 konnten sechs verwertbare Kauffälle mit einem durchschnittlichen Kaufpreis von **2,90 €/m²** (Spanne 0,60 bis 11 €/m²) registriert werden. Die Grundstücke haben eine Größe von 800 bis 33.800 m².

7.4 Gewässerflächen

Kaufpreise für Wasserflächen
Abbildung 50

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	0,45	0,10 - 1,35 200 - 26.900	10	2014 - 2018

7.5 Ver- und Entsorgungsanlagen

Kaufpreise für diverse Grundstücke der Ver- und Entsorgung
Abbildung 51

Art der Nutzung	Kaufpreis [€/m ²] Fläche [m ²]			Zeitraum
	Mittel	Spanne	Anzahl	
Anlagen für regenerative Energie Photovoltaik, Solar, Biogasanlage	3,40	1,00 - 7,00 3.200 - 965.000	15	2016 - 2018
Windkraftanlagen	1,85	0,45 - 3,80 16.000 - 140.000	7	2016 - 2018
Lagerflächen	9,20	4,00 - 22,00 700 - 13.200	5	2016 - 2018
Deponieflächen	1,40	0,05 - 2,50 20.000 - 43.000	3	2017 - 2018
Kiesabbau	1,10	0,40 - 2,00 5.000 - 120.000	4	2016 - 2018

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 52

Art der Nutzung	Kaufpreis [€/m ²]			Zeitraum
	Mittel	Spanne	Anzahl	
öffentliche Grünanlage	5	1 - 9	9	2010 - 2017
KFZ-Parkplätze	39	1 - 85	3	2015 - 2017

► Verkehrsflächen

Kaufpreise für Verkehrsflächen

Abbildung 53

Art der Nutzung	Kaufpreis [€/m ²]			Zeitraum
	Mittel	Spanne	Anzahl	
rückständiger Grunderwerb ¹ (zuvor bereits Gemeinbedarfsfläche)	1,50	0,50 - 2,75	34	2018
aus dem Teilmarkt unbebaute Baulandflächen abgetreten (z. B. Ausbau von Straßen, Bau von öffentl. Gebäuden, Bau von Parkplätzen)	70 %	22 % - 164 % des Bodenrichtwertes für Bauland	16	2018
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 54

Art der Nutzung	Kaufpreis [€/m ²]			Zeitraum
	Mittel	Spanne	Anzahl	
Ortslage	7	1,30 - 14	7	2015 - 2018
Wohnpark	270	270	7	2016 - 2017
Gewerbe	2,65	2,00 - 3,30	2	2016 - 2018
Erholung	1	0,40 - 1,00	4	2015 - 2018
landwirtschaftlicher Weg	0,60	0,10 - 1,40	9	2015 - 2018

8. Bebaute Grundstücke

8.1 Allgemeines

Der Grundstücksmarkt für bebaute Bauflächen ist im Jahr 2018 von einem leichten Anstieg der Kauffallanzahlen (5 Prozent) gegenüber dem Vergleichszeitraum 2017 geprägt. Die Anzahl der Kauffälle liegt bei 1.005. Der Geldumsatz liegt mit 304 Mio. € um 23 Prozent über dem Vorjahresniveau (247 Mio. €). Der Flächenumsatz ist mit rund 178 Hektar gegenüber dem Vorjahr (170 Hektar) leicht gestiegen (6,5 Prozent).

Gesamtumsatz bebauter Flächen nach Gebäudearten
Abbildung 55

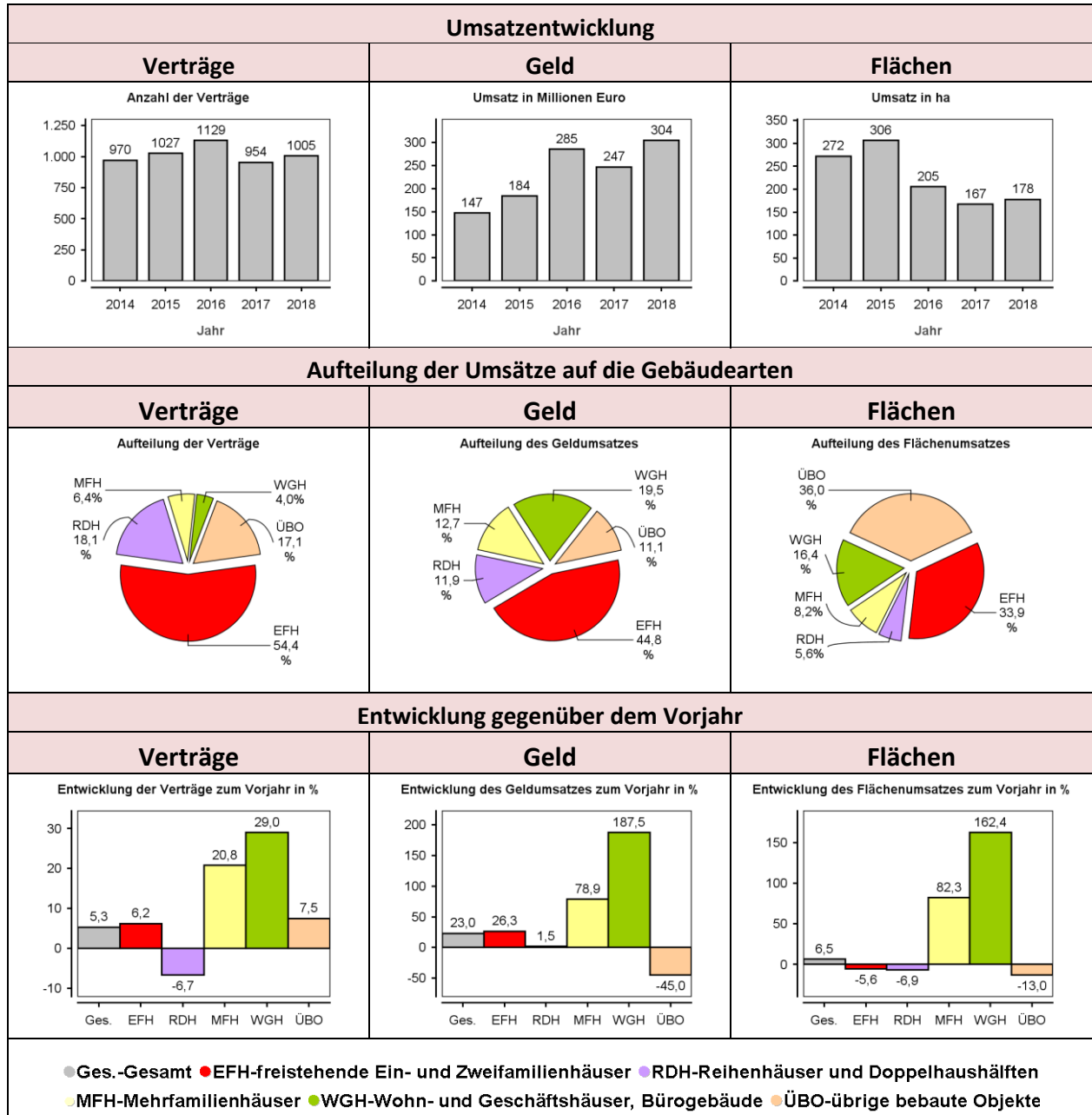
Gebäudearten	Anzahl der Kaufverträge		Flächensummen		Geldsummen	
	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz [%]	Fläche [1.000 m ²]	Anteil am Gesamtumsatz [%]	Geld [100.000 €]	Anteil am Gesamtumsatz [%]
		Veränderung zum Vorjahr [%]		Veränderung zum Vorjahr [%]		Veränderung zum Vorjahr [%]
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	547	54,4 6,2	601	33,9 -5,6	1.360	44,8 26,3
Reihenhäuser und Doppelhaushälften	182	18,1 -6,7	99	5,6 -6,9	362	11,9 1,5
Mehrfamilienhäuser	64	6,4 20,8	146	8,2 82,3	386	12,7 78,9
Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude	40	4,0 29,0	292	16,4 162,4	591	19,5 187,5
Wochenendhäuser	109	10,8 19,8	85	4,8 9,1	88	2,9 12,3
Bauernhäuser	8	0,8 -38,5	20	1,1 -69,2	19	0,6 -21,8
Sonstige Gebäude ¹	55	5,5 -1,8	534	30,0 -9,6	231	7,6 -54,9
übrige bebaute Objekte (sonstige Gebäude)	172	17,1 7,5	639	36,0 -13,0	338	11,1 -45,0
Gesamtsumme	1.005	100,0 5,3	1.778	100,0 6,5	3.037	100,0 23,0

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

Im Jahr 2018 verzeichnen die Ein- und Zweifamilienhäuser einen leichten Anstieg der Vertragszahlen um 6 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Einem wiederholt gesunkenen Flächenumsatz von 6 Prozent steht ein gesteigener Geldumsatz mit 26 Prozent gegenüber. Bei den Doppelhaushälften und Reihenhäusern ist im Vergleich zum Vorjahr ein leichter Rückgang

der Vertragszahlen um 7 Prozent zu verzeichnen. Dieser Rückgang ist auch beim Flächenumsatz sichtbar (7 Prozent). Der Geldumsatz ist minimal gestiegen.

Umsatzentwicklung bebauter Flächen
Abbildung 56



Mit einem Anteil von rund 54 Prozent der Kaufverträge dominieren die Einfamilienhäuser nach wie vor den Teilmarkt bebauter Grundstücke. Gleiches gilt für den Geldumsatz im Geschäftsjahr 2018.

Der Anteil am Gesamtumsatz ist mit rund 60 Prozent im Berliner Umland nach wie vor am höchsten. Gegenüber dem Vorjahr sind die Kauffallzahlen hier um rund 8 Prozent gestiegen. Der Geldumsatz stieg gegenüber dem Vorjahr um rund 15 Prozent.

In der Stadt Eberswalde ist die Kauffallanzahl gegenüber dem Vorjahr um 8 Prozent gestiegen. Mit dem leichten Anstieg des Flächenumsatz (rund 2 Prozent) ging ein deutlicher Anstieg des Geldumsatzes von rund 36 Prozent einher.

Eine nahezu gleichbleibende Anzahl an Verkäufen ist im verbleibenden weiteren Metropolitanraum (ohne Eberswalde) zu verzeichnen. Hier ist der Flächenumsatz gegenüber dem Vorjahr leicht gestiegen. Der Geldumsatz ist um rund 44 Prozent gestiegen.

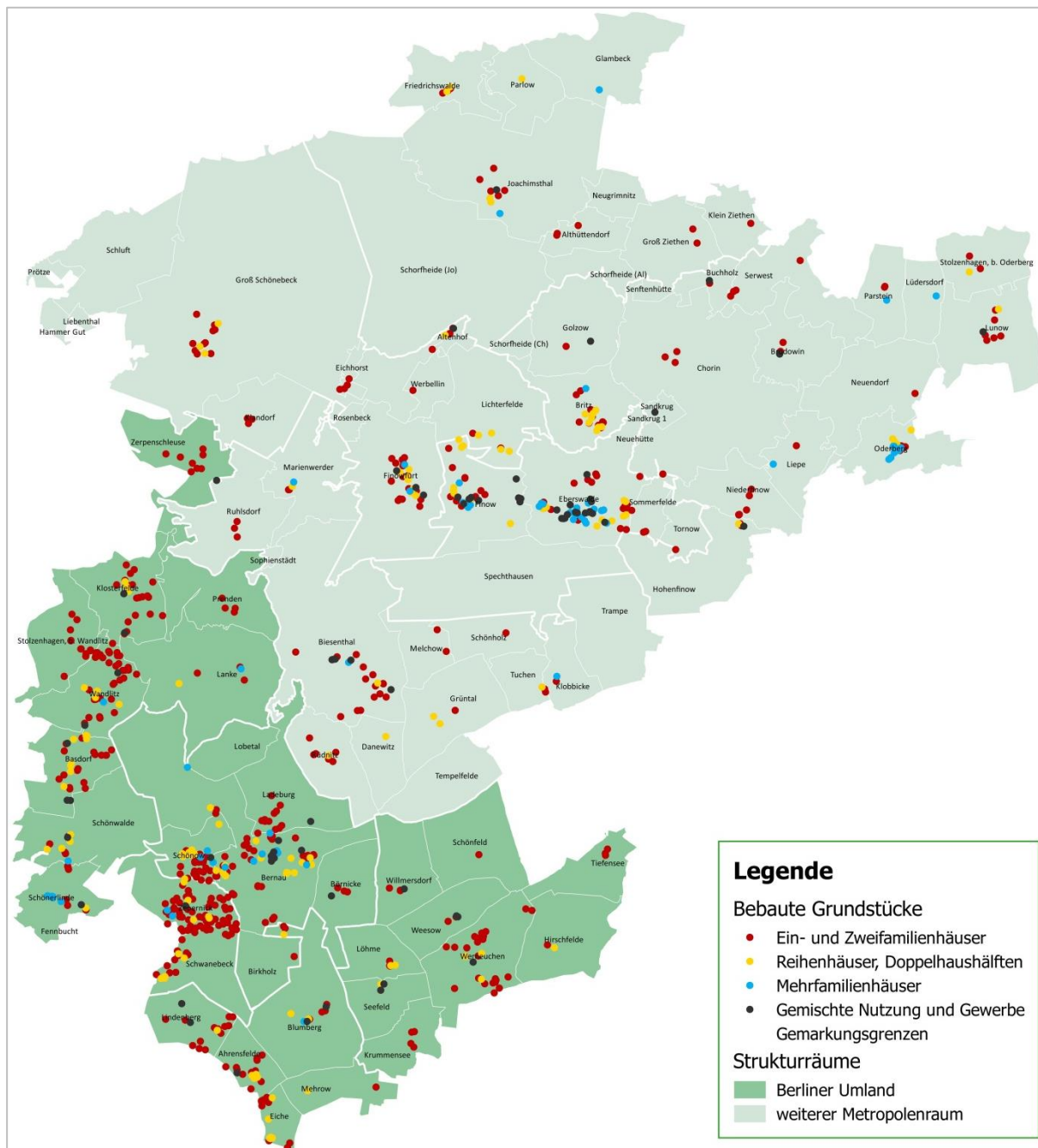
Gesamtumsatz bebauter Flächen nach Regionen

Abbildung 57

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	69	6,9	76	4,3	224	7,4
Stadt Bernau	165	16,4	240	13,5	558	18,4
Amt Biesenthal-Barnim	77	7,7	175	9,8	165	5,4
Amt Britz-Chorin-Oderberg	93	9,3	154	8,6	115	3,8
Stadt Eberswalde	107	10,6	269	15,1	372	12,2
Amt Joachimsthal	25	2,5	39	2,2	37	1,2
Gemeinde Panketal	113	11,2	83	4,7	356	11,7
Gemeinde Schorfheide	91	9,1	262	14,7	404	13,3
Gemeinde Wandlitz	197	19,5	368	20,8	651	21,5
Stadt Werneuchen	68	6,8	113	6,3	156	5,1
Gesamtsumme	1.005	100	1.778	100	3.037	100
Berliner Umland	612	60,9	879	49,5	1944	64,1
Stadt Eberswalde (im weiteren Metropolitanraum)	107	10,6	269	15,1	372	12,2
weiterer Metropolitanraum (ohne Stadt Eberswalde)	286	28,5	630	35,4	721	23,7

Die Verteilung der Verkäufe bebauter Grundstücke im Landkreis Barnim des Jahres 2018 wird in der nachfolgenden Abbildung punktuell dargestellt. Die Punkte können sich in der Abbildung überlagern. Farblich unterschieden sind die Teilmärkte entsprechend der Legende:

Räumliche Verteilung der im Jahr 2018 verkauften bebauten Grundstücke im Landkreis Barnim
Abbildung 58



8.2 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Im Jahre 2018 wurden im gesamten Landkreis 547 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (EFH/ ZFH) mit einem Gesamtwert von rund 136 Mio. € und einer Gesamtfläche von rund 60 Hektar gehandelt. Dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr sind rund 420 Kauffälle zuzuordnen.

8.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Preisniveau

Kaufpreise von mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern bebauten Grundstücken
Abbildung 59

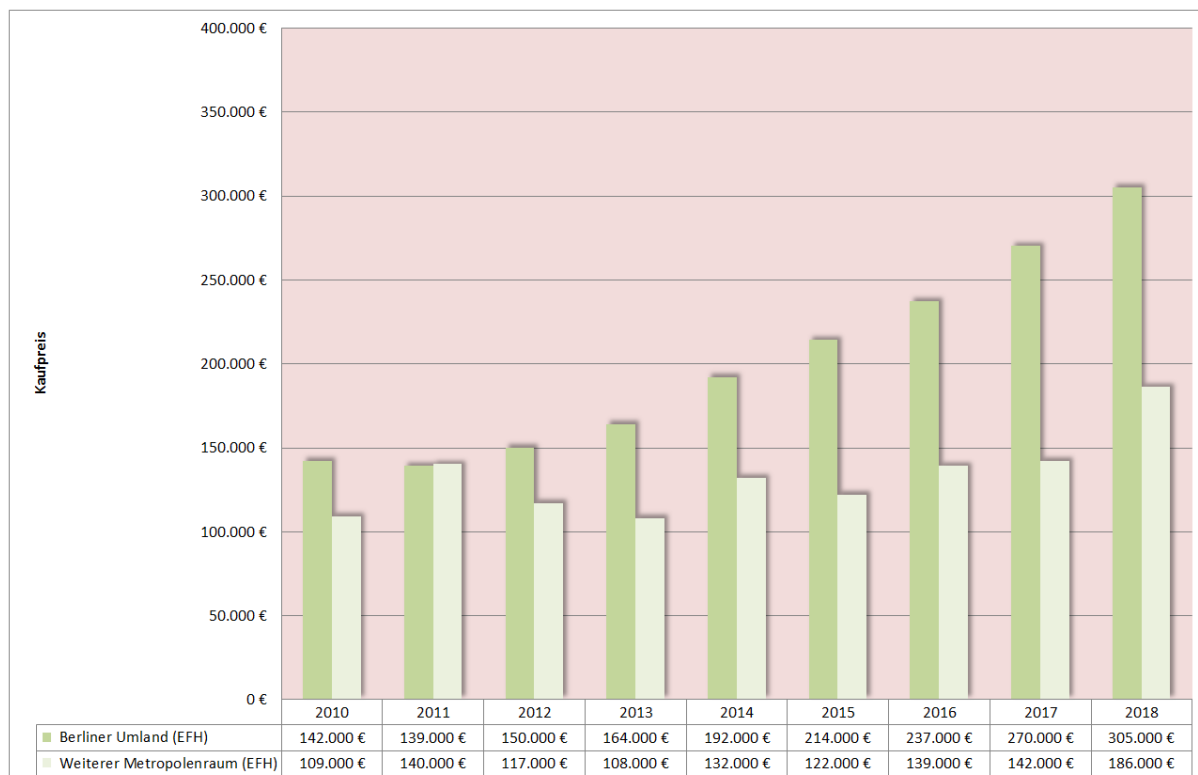
Gebäudetyp	Berliner Umland			weiterer Metropolitanraum			
	Anzahl Kauffälle	Kaufpreis [€]	Grdst.- fläche [m ²]	Anzahl Kauffälle	Kaufpreis [€]	Grdst.- fläche [m ²]	
EFH	gesamt	269	305.000	870	125	186.000	1.130
	bis BJ 1990	123	244.000	950	95	162.000	1.220
	BJ 1991 - 2016	133	356.000	830	28	260.000	840
	ab 2017	13	365.000	540	2	303.000	740
ZFH	gesamt	15	377.000	890	12	157.000	1.410
	bis BJ 1990	9	272.000	910	12	157.000	1.410
	BJ 1991 – 2016	2	315.000	768	-	-	-
	ab 2017	4	644.000	900	-	-	-

BJ = Baujahr

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

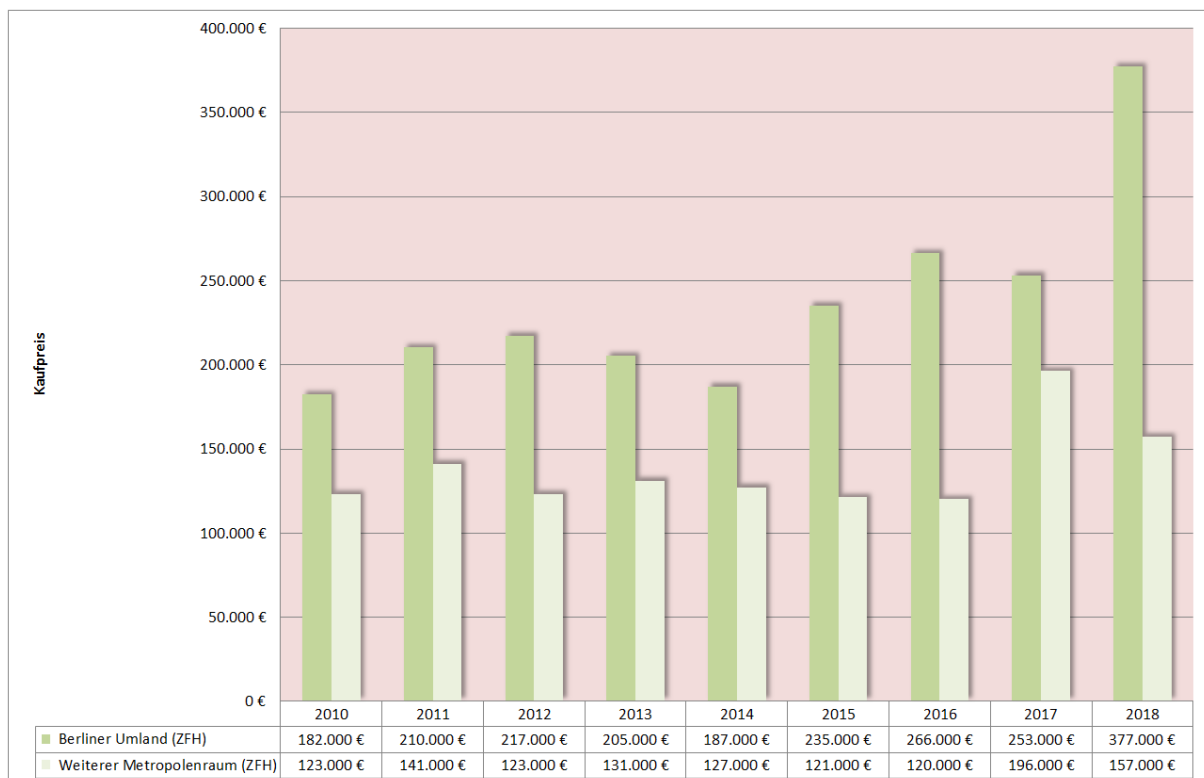
Preisentwicklung

Kaufpreisentwicklung von freistehenden Einfamilienhäusern
Abbildung 60



Die Kaufpreise für freistehende Einfamilienhäuser im Berliner Umland stiegen in den letzten sieben Jahren stetig an. Gegenüber dem Vorjahr stiegen die Kaufpreise für Einfamilienhäuser im Berliner Umland um 13 Prozent. Die Kauffallanzahl schwankt jährlich um 150 bis 270 Kauffällen. Im weiteren Metropolitanraum hingegen ist mit 31 Prozent ein mäßiger Preisanstieg zu verzeichnen. Die Kauffallanzahl liegt jährlich bei 50 bis 125 Kauffällen.

Kaufpreisentwicklung von freistehenden Zweifamilienhäusern
Abbildung 61



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.

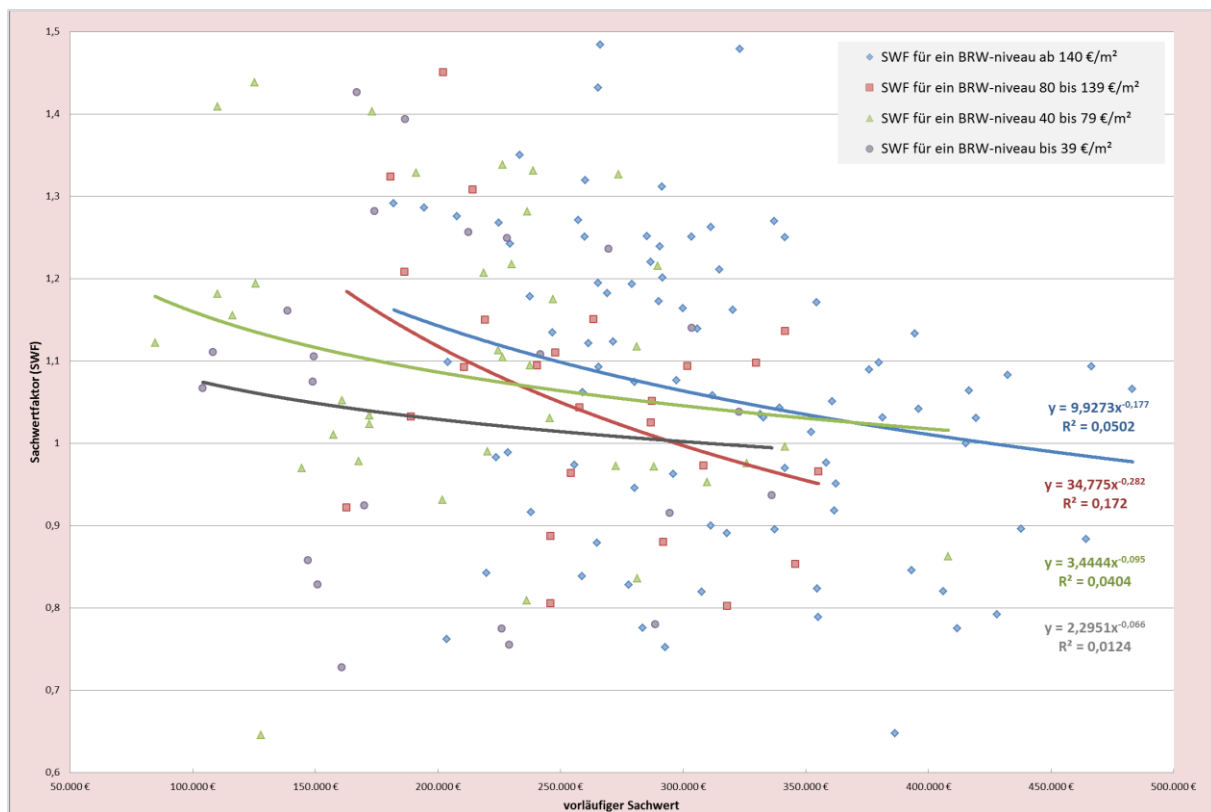
Beschreibung der Stichprobe (Datenbasis 2018)
Abbildung 62

Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Sachwertfaktor Mittel / (Spanne)
Bodenrichtwertbereich ab 140 €/m² (88 Kauffälle)			
Grundstücksgröße	430 - 1.160 m ²	735 m ²	1,07 (0,6 - 1,5)
Gesamtnutzungsdauer	60 - 75 Jahre	-	
Restnutzungsdauer	21 - 73 Jahre	50 Jahre	
Baujahr	1904 - 2016	1986	
Bruttogrundfläche	94 - 450 m ²	232 m ²	
Wohnfläche	56 - 219 m ²	128 m ²	
Standardstufe	1 - 4	-	
Bodenrichtwertbereich 80 bis 139 €/m² (25 Kauffälle)			
Grundstücksgröße	428 - 1.068 m ²	691 m ²	1,06 (0,8 - 1,5)
Gesamtnutzungsdauer	65 - 75 Jahre	-	
Restnutzungsdauer	26 - 68 Jahre	56 Jahre	
Baujahr	1937 - 2016	2000	
Bruttogrundfläche	110 - 321 m ²	212 m ²	
Wohnfläche	67 - 170 m ²	110 m ²	
Standardstufe	2 - 4	-	
Bodenrichtwertbereich 40 bis 79 €/m² (38 Kauffälle)			
Grundstücksgröße	500 - 1.200 m ²	870 m ²	1,10 (0,6 - 1,4)
Gesamtnutzungsdauer	65 - 75 Jahre	-	
Restnutzungsdauer	21 - 65 Jahre	46 Jahre	
Baujahr	1930 - 2013	1983	
Bruttogrundfläche	100 - 381 m ²	223 m ²	
Wohnfläche	67 - 196 m ²	117 m ²	
Standardstufe	2 - 4	-	
Bodenrichtwertbereich bis 39 (23 Kauffälle)			
Grundstücksgröße	577 - 1154 m ²	774 m ²	1,05 (0,7 - 1,4)
Gesamtnutzungsdauer	65 - 70 Jahre	-	
Restnutzungsdauer	23 - 67 Jahre	45 Jahre	
Baujahr	1892 - 2015	1975	
Bruttogrundfläche	138 - 432 m ²	256 m ²	
Wohnfläche	79 - 190 m ²	129 m ²	
Standardstufe	2 - 3	-	

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

ab 140 €/m ²	Sachwertfaktor = 9,9273 x vorläufiger Sachwert ^{-0,177}
80 bis 139 €/m ²	Sachwertfaktor = 34,775 x vorläufiger Sachwert ^{-0,282}
40 bis 79 €/m ²	Sachwertfaktor = 3,4444 x vorläufiger Sachwert ^{-0,095}
bis 39 €/m ²	Sachwertfaktor = 2,2951 x vorläufiger Sachwert ^{-0,066}

Sachwertfaktoren (SWF) für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (graphisch)
Abbildung 63



- ❶ Die Sachwertfaktoren für das Bodenrichtwertniveau < 80 €/m² umfassen überwiegend Kauffälle im weiteren Metropolenraum. Die Sachwertfaktoren für das Bodenrichtwertniveau ≥ 80 €/m² umfassen 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 64

vorläufiger Sachwert (vSW) [€]	Sachwertfaktor für Bodenrichtwertniveau			
	ab 140 €/m ²	80 - 139 €/m ²	40 - 79 €/m ²	bis 39 €/m ²
100.000			1,15	1,07
125.000			1,13	1,06
150.000			1,11	1,05
175.000		1,16	1,09	1,03
200.000	1,14	1,11	1,08	1,03
225.000	1,12	1,08	1,07	1,02
250.000	1,10	1,04	1,06	1,01
275.000	1,08	1,02	1,05	1,00
300.000	1,07	0,99	1,04	1,00
325.000	1,05	0,97	1,03	0,99
350.000	1,04	0,95	1,02	
375.000	1,02			
400.000	1,01			
425.000	1,00			
450.000	0,99			
475.000	0,98			
Korrelationskoeffizient (SWF / vSW)	-0,2	-0,4	-0,3	-0,1

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

8.2.3 Wohnflächenpreise

Die ermittelten Wohnflächenpreise stellen keine Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne des §13 der Immobilienwertermittlungsverordnung bzw. der Vergleichswerttrichtlinie dar. Sie dienen der allgemeinen Orientierung. Die Wohnflächenpreise werden einschließlich des Bodenwertanteils nach Lage (Gemeinde, Ämter, Städte) und Baujahresklassen ausgewiesen. Eine Differenzierung nach dem Ausstattungsstandard, dem Modernisierungsgrad oder der Größe der Objekte erfolgt nicht.

Bei rund 75 Prozent der registrierten Kauffälle von freistehenden EFH/ZFH im Berichtszeitraum ist die Wohnfläche registriert. Der **durchschnittliche Wohnflächenpreis** liegt im Jahr 2018 im Landkreis Barnim bei rund **2.100 €/m²**. Gegenüber dem Vorjahr ist der durchschnittliche Wohnflächenpreis um rund 10 Prozent gestiegen.

Wohnflächenpreise von mit freistehenden EFH/ ZFH bebauten Grundstücken im **Landkreis Barnim**

Abbildung 65

verkaufte Objekte 2018	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche [m ²]	Wohn- flächenpreis [€/m ²]	Kaufpreis [€]
Baujahr bis 1948	142	1931	112	1.670	183.000
Baujahr 1949 bis 1990	77	1976	113	1.700	199.000
Baujahr 1991 bis 2011	154	2000	124	2.475	312.000
Baujahr ab 2012	35	2018	139	2.615	369.000

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.

Die folgenden Tabellen geben einen Überblick über die Preisverhältnisse bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern in den einzelnen Städten, Ämtern und Gemeinden im Landkreis Barnim. Die Auswertung umfasst ausschließlich Kauffälle, bei denen das Baujahr sowie die Wohnfläche bekannt sind und die dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zuzuordnen sind.

Preisniveau freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser - **nach Gemeinden**

Abbildung 66

Gemeinde Ahrensfelde	Anzahl Kauffälle	Ø Grundstücks- fläche	Ø Wohnfläche	Ø Kaufpreis	Kaufpreis / Wohnfläche [€/m ²]
Baujahr bis 1945	6	850 m ²	121 m ²	240.000 €	960 - 3.230 Ø 2.060
Baujahr 1946 - 1990	-	-	-	-	-
Baujahr 1991 - 2010	18	780 m ²	140 m ²	346.000 €	1.410 - 4.000 Ø 2.470
Baujahr 2011 - 2018	4	470 m ²	125 m ²	301.000 €	1.920 - 2.660 Ø 2.400
gesamt	28	750 m ²	133 m ²	317.000 €	960 - 4.000 Ø 2.370

Stadt Bernau bei Berlin	Anzahl Kauffälle	Ø Grundstücks- fläche	Ø Wohnfläche	Ø Kaufpreis	Kaufpreis / Wohnfläche [€/m ²]
Baujahr bis 1945	9	830 m ²	93 m ²	220.000 €	860 - 3.390 Ø 2.360
Baujahr 1946 - 1990	15	860 m ²	116 m ²	266.000 €	1.160 - 3.050 Ø 2.360
Baujahr 1991 - 2010	26	750 m ²	131 m ²	333.000 €	1.220 - 3.930 Ø 2.580
Baujahr 2011 - 2018	11	620 m ²	144 m ²	369.000 €	2.220 - 3.250 Ø 2.580
gesamt	61	770 m ²	124 m ²	307.000 €	860 - 3.930 Ø 2.490

Amt Biesenthal-Barnim	Anzahl Kauffälle	Ø Grundstücks- fläche	Ø Wohnfläche	Ø Kaufpreis	Kaufpreis / Wohnfläche [€/m ²]
Baujahr bis 1945	9	1.730 m ²	114 m ²	192.000 €	920 - 3.330 Ø 1.830
Baujahr 1946 - 1990	8	1.490 m ²	133 m ²	211.000 €	260 - 2.630 Ø 1.670
Baujahr 1991 - 2010	3	650 m ²	114 m ²	229.000 €	1.660 - 2.330 Ø 1.890
Baujahr 2011 - 2018	2	740 m ²	113 m ²	303.000 €	2.390 - 2.430 Ø 2.410
gesamt	22	1.400 m ²	121 m ²	214.000 €	260 - 3.330 Ø 1.830

Amt Britz-Chorin- Oderberg	Anzahl Kauffälle	Ø Grundstücks- fläche	Ø Wohnfläche	Ø Kaufpreis	Kaufpreis / Wohnfläche [€/m ²]
Baujahr bis 1945	19	1.030 m ²	138 m ²	125.000 €	300 - 1.760 Ø 860
Baujahr 1946 - 1990	12	1.420 m ²	116 m ²	217.000 €	440 - 4.650 Ø 1.570
Baujahr 1991 - 2010	5	890 m ²	148 m ²	273.000 €	1.420 - 2.520 Ø 1.870
Baujahr 2011 - 2018	1	890 m ²	90 m ²	160.000 €	1.700
gesamt	37	1.130 m ²	131 m ²	176.000 €	300 - 4.650 Ø 1.250

Stadt Eberswalde	Anzahl Kauffälle	Ø Grundstücksfläche	Ø Wohnfläche	Ø Kaufpreis	Kaufpreis / Wohnfläche [€/m²]
Baujahr bis 1945	14	930 m ²	117 m ²	140.000 €	500 - 2.300 Ø 1.290
Baujahr 1946 - 1990	6	1.540 m ²	119 m ²	142.000 €	820 - 1.630 Ø 1.210
Baujahr 1991 - 2010	3	690 m ²	88 m ²	224.000 €	2.080 - 2.890 Ø 2.470
Baujahr 2011 - 2018	2	710 m ²	118 m ²	316.000 €	2.380 - 2.860 Ø 2.620
gesamt	25	1.030 m ²	114 m ²	164.000 €	500 - 2.890 Ø 1.520

Amt Joachimsthal (Schorfheide)	Anzahl Kauffälle	Ø Grundstücksfläche	Ø Wohnfläche	Ø Kaufpreis	Kaufpreis / Wohnfläche [€/m²]
Baujahr bis 1945	5	1.080 m ²	116 m ²	161.000 €	630 - 1.840 Ø 1.350
Baujahr 1946 - 1990	4	1.430 m ²	129 m ²	119.000 €	250 - 1.350 Ø 850
Baujahr 1991 - 2010	3	960 m ²	121 m ²	253.000 €	1.960 - 2.070 Ø 2.020
Baujahr 2011 - 2018	-	-	-	-	-
gesamt	12	1.170 m ²	122 m ²	170.000 €	250 - 2.070 Ø 1.350

Gemeinde Panketal	Anzahl Kauffälle	Ø Grundstücksfläche	Ø Wohnfläche	Ø Kaufpreis	Kaufpreis / Wohnfläche [€/m²]
Baujahr bis 1945	26	800 m ²	108 m ²	277.000 €	1.030 - 5.090 Ø 2.720
Baujahr 1946 - 1990	7	850 m ²	141 m ²	291.000 €	1.630 - 3.150 Ø 2.170
Baujahr 1991 - 2010	25	740 m ²	132 m ²	376.000 €	2.000 - 3.940 Ø 2.810
Baujahr 2011 - 2018	5	530 m ²	141 m ²	408.000 €	2.380 - 3.620 Ø 2.880
gesamt	63	760 m ²	124 m ²	328.000 €	1030 - 5.090 Ø 2.710

Gemeinde Schorfheide	Anzahl Kauffälle	Ø Grundstücks- fläche	Ø Wohnfläche	Ø Kaufpreis	Kaufpreis / Wohnfläche [€/m²]
Baujahr bis 1945	13	920 m ²	123 m ²	135.000 €	300 - 2.320 Ø 1.130
Baujahr 1946 - 1990	8	1.420 m ²	134 m ²	186.000 €	820 - 1.900 Ø 1.450
Baujahr 1991 - 2010	9	760 m ²	124 m ²	254.000 €	1.110 - 2.910 Ø 2.070
Baujahr 2011 - 2018	2	1.520 m ²	138 m ²	366.000 €	2.520 - 2.610 Ø 2.570
gesamt	32	1.040 m ²	127 m ²	196.000 €	300 - 2.910 Ø 1.570

Gemeinde Wandlitz	Anzahl Kauffälle	Ø Grundstücks- fläche	Ø Wohnfläche	Ø Kaufpreis	Kaufpreis / Wohnfläche [€/m²]
Baujahr bis 1945	31	1.090 m ²	123 m ²	254.000 €	740 - 3.540 Ø 2.020
Baujahr 1946 - 1990	16	950 m ²	133 m ²	236.000 €	1.000 - 2.670 Ø 1.820
Baujahr 1991 - 2010	33	870 m ²	132 m ²	336.000 €	1.220 - 3.910 Ø 2.580
Baujahr 2011 - 2018	8	1.200 m ²	189 m ²	544.000 €	1.980 - 4.270 Ø 3.010
gesamt	88	990	134 m ²	308.000 €	740 - 4.270 Ø 2.280

Stadt Werneuchen	Anzahl Kauffälle	Ø Grundstücks- fläche	Ø Wohnfläche	Ø Kaufpreis	Kaufpreis / Wohnfläche [€/m²]
Baujahr bis 1945	5	1.250 m ²	169 m ²	183.000 €	750 - 1.670 Ø 1.240
Baujahr 1946 - 1990	10	1.100 m ²	127 m ²	168.000 €	670 - 2.540 Ø 1.340
Baujahr 1991 - 2010	18	820 m ²	115 m ²	273.000 €	1.690 - 3.870 Ø 2.470
Baujahr 2011 - 2018	2	600 m ²	125 m ²	290.000 €	2.240 - 2.350 Ø 2.300
gesamt	35	950 m ²	126 m ²	231.000 €	670 - 3.870 Ø 1.960

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 2016 bis 2018 einheitlich nach dem Brandenburger Ertragswertmodell abgeleitet. (siehe Anlage 13.6)

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

Abbildung 67

Merkmale	Spanne	Durchschnitt	durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz (Spanne)
Landkreis Barnim (17 Kauffälle)			
Bodenrichtwert	19 - 160 €/m ²	71 €/m ²	2,8 % (1,3 - 5,8 %)
Wohnfläche	70 - 210 m ²	125 m ²	
Restnutzungsdauer	28 - 75 Jahre	49 Jahre	
Rohertragsfaktor	15 - 29	22	
Nettokaltmiete	4,55 - 10,60 €/m ²	6,80 €/m ²	
Baujahr	1930 - 2016	1984	

- ① Die abgeleiteten Liegenschaftszinssätze dienen lediglich zur Orientierung, da aufgrund der geringen verwendeten Datenmenge derzeit keine aussagekräftigeren Ergebnisse zu erzielen sind. Im Berliner Umland sind rund 70 Prozent der ausgewerteten Kauffallobjekte gelegen.

Liegenschaftszinssätze im Land Brandenburg

Auf Landesebene wurden ebenfalls aktuelle Untersuchungen zu Liegenschaftszinssätzen für Ein- und Zweifamilienhäuser durchgeführt. Die Ergebnisse sind im **Grundstücksmarktbericht 2018 des Oberen Gutachterausschusses (OGA) im Land Brandenburg** dargestellt.

8.2.5 Erbbaurecht mit einem Ein- oder Zweifamilienhaus

In den Jahre 2017 und 2018 liegen dem Gutachterausschuss 14 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 (2017 bis 2018)
Abbildung 68

Gebäudetyp	Berliner Umland			weiterer Metropolitanraum		
	Anzahl Kauffälle	Kaufpreis [€]	Grdst.-fläche [m ²]	Anzahl Kauffälle	Kaufpreis [€]	Grdst.-fläche [m ²]
EFH/ ZFH	10	180.000 (50.000 - 305.000)	915	3	26.000 (3.000 - 40.000)	530

Anmerkung: Bei den Kauffällen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs im Berliner Umland handelt es sich überwiegend um nach 1990 errichtete Wohngebäude und im weiteren Metropolitanraum um vor 1990 errichtete Einfamilienhäuser.

8.3 Doppelhaushälften und Reihenhäuser

Im Jahre 2018 wurden im gesamten Landkreis 182 Doppelhaushälften und Reihenhäuser (DHH / RH) mit einem Gesamtwert von rund 36 Mio. € und einer Gesamtgrundstücksfläche von rund 10 Hektar gehandelt. Dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr sind rund 150 Kauffälle zuzuordnen.

8.3.1 Preisniveau, Preisentwicklung

► Preisniveau

Kaufpreise von mit Doppelhaushälften und Reihenhäusern bebauten Grundstücken
Abbildung 69

Gebäudetyp	Berliner Umland			weiterer Metropolitanraum			
	Anzahl Kauffälle	Kaufpreis [€]	Grdst.- fläche [m ²]	Anzahl Kauffälle	Kaufpreis [€]	Grdst.- fläche [m ²]	
DHH	gesamt	73	268.000	490	39	143.000	730
	bis BJ 1990	14	184.000	960	34	126.000	740
	BJ 1991 - 2016	46	267.000	370	5	259.000	660
	ab BJ 2017	13	361.000	400	-	-	-
RMH	gesamt	16	226.000	194	5	75.000	300
	bis BJ 1990	1	150.000	560	4	39.000	310
	BJ 1991 - 2016	15	231.000	170	1	220.000	220
	ab BJ 2017	-	-	-	-	-	-
REH	gesamt	11	249.000	310	7	93.000	470
	bis BJ 1990	1	38.000	550	4	58.000	600
	BJ 1991 - 2016	10	270.000	280	3	138.000	290
	ab BJ 2017	-	-	-	-	-	-

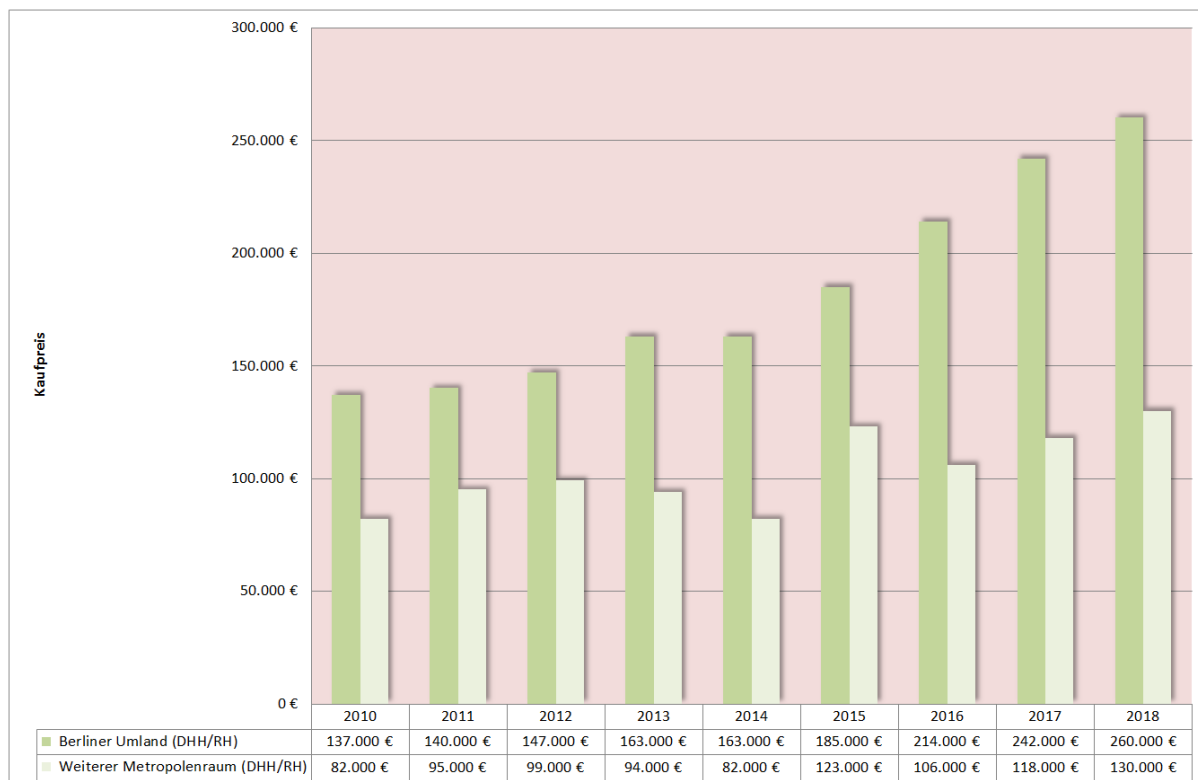
BJ: Baujahr DHH: Doppelhaushälfte RMH: Reihemittelhaus REH: Reihenendhaus

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

► Preisentwicklung

Kaufpreisentwicklung von Doppelhaushälften und Reihenhäusern

Abbildung 70



Die Kaufpreise für Doppelhaushälften und Reihenhäuser stiegen im Berliner Umland in den letzten vier Jahren stetig an. Gegenüber dem Vorjahr stiegen die Kaufpreise hier um 7 Prozent. Die Kauffallanzahl schwankt jährlich um 50 bis 100 Kauffällen. Im weiteren Metropolitanraum ist mit 10 Prozent ebenfalls ein Preisanstieg zu verzeichnen. Die Kauffallanzahl liegt bei jährlich 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)

Nach Analyse der Daten der Teilmärkte für Doppelhaushälften und Reihenhäuser zeigten sich unterschiedliche Preisentwicklungen hinsichtlich der Lage im Strukturraum und der Gebäudeart.

Beschreibung der Stichprobe (Datenbasis 2018)

Abbildung 71

	Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Sachwertfaktor Mittel / (Spanne)
Doppelhaushälften	Bodenrichtwertbereich ab 80 €/m² (25 Kauffälle) – Berliner Umland			
	Grundstücksgröße	200 - 695 m ²	395 m ²	1,34 (0,9 - 1,7)
	Gesamtnutzungsdauer	65 - 75 Jahre	-	
	Restnutzungsdauer	22 - 72 Jahre	54 Jahre	
	Baujahr	1939 - 2015	1997	
	Bruttogrundfläche	110 - 290 m ²	185 m ²	
	Wohnfläche	55 - 220 m ²	115 m ²	
	Standardstufe	2 - 4	-	
	Bodenrichtwertbereich bis 79 €/m² (20 Kauffälle) – weiterer Metropolitanraum¹			
	Grundstücksgröße	230 – 1.535 m ²	680 m ²	1,17 (0,8 - 1,6)
	Gesamtnutzungsdauer	65 - 75 Jahre	-	
	Restnutzungsdauer	20 - 70 Jahre	35 Jahre	
	Baujahr	1920 - 2013	1949	
	Bruttogrundfläche	115 - 475 m ²	220 m ²	
Wohnfläche	60 - 180 m ²	120 m ²		
Standardstufe	2 - 4	-		
Reihenhäuser	Bodenrichtwertbereich ab 80 €/m² (15 Kauffälle) – Berliner Umland			
	Grundstücksgröße	130 - 550 m ²	245 m ²	1,41 (1,1 - 1,7)
	Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre	-	
	Restnutzungsdauer	48 - 54 Jahre	51 Jahre	
	Baujahr	1994 - 1999	1997	
	Bruttogrundfläche	120 - 300 m ²	200 m ²	
	Wohnfläche	85 - 155 m ²	115 m ²	
Standardstufe	3	-		

¹ ein Kaufobjekt im Berliner Umland gelegen

Die Sachwertfaktoren sind im Wesentlichen von der Lage abhängig. Die Unterteilung erfolgt nach dem Bodenrichtwertniveau, den Strukturräumen und der Gebäudeart:

Doppelhaushälften / Berliner Umland:

$$\text{ab } 80 \text{ €/m}^2 \quad \text{Sachwertfaktor} = 522,9 \times \text{vorläufiger Sachwert}^{-0,486}$$

Doppelhaushälften / weiterer Metropolenraum:

$$\text{bis } 79 \text{ €/m}^2 \quad \text{Sachwertfaktor} = 15,703 \times \text{vorläufiger Sachwert}^{-0,22}$$

Reihenhäuser / Berliner Umland:

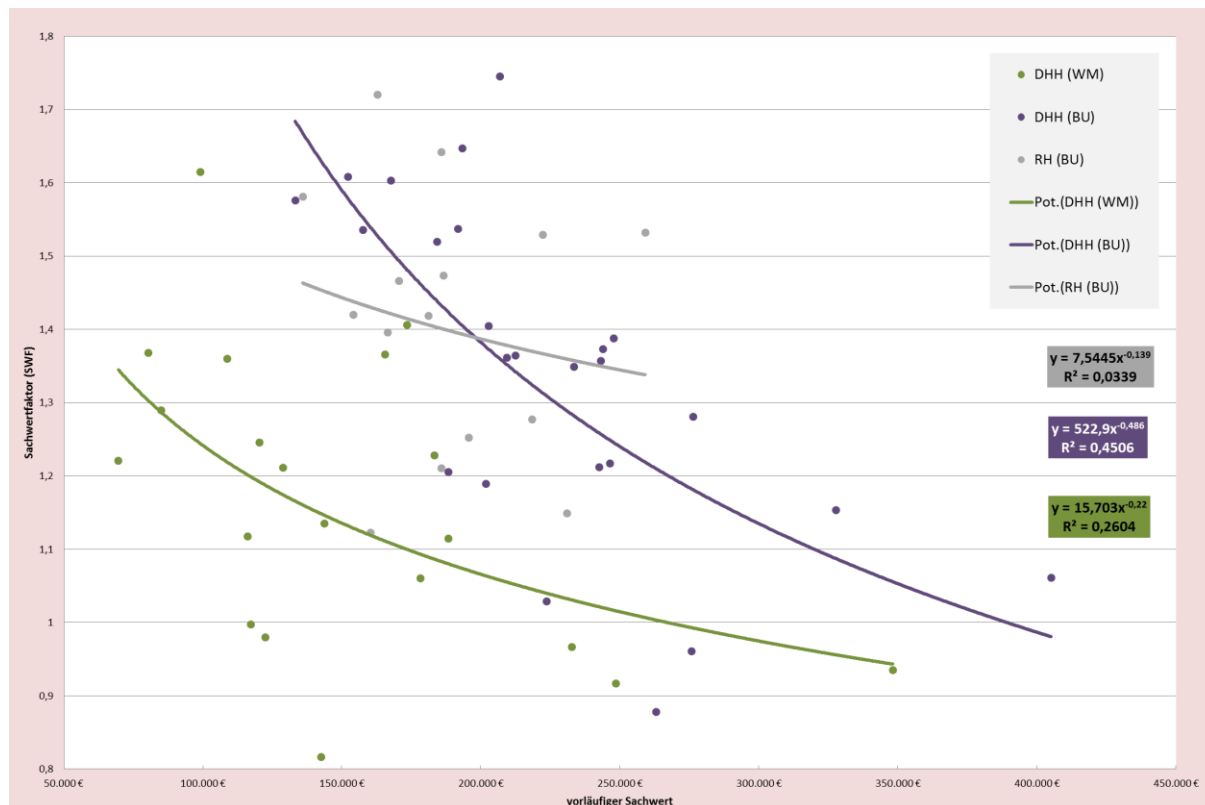
$$\text{ab } 80 \text{ €/m}^2 \quad \text{Sachwertfaktor} = 7,5445 \times \text{vorläufiger Sachwert}^{-0,139}$$

- ① Die Sachwertfaktoren für das Bodenrichtwertniveau $\geq 80 \text{ €/m}^2$ umfassen Kauffälle im Berliner Umland. Die Sachwertfaktoren für das Bodenrichtwertniveau bis 79 €/m^2 umfassen 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 72



Sachwertfaktoren (SWF) für Doppelhaushälften und Reihenhäuser (tabellarisch)
Abbildung 73

Sachwert (vSW)	Sachwertfaktor für Bodenrichtwertniveau		
	Doppelhaushälften		Reihenhäuser
	Berliner Umland	weiterer Metropolitanraum	Berliner Umland
[€]	ab 80 €/m ²	bis 79 €/m ²	ab 80 €/m ²
75.000		1,33	
100.000		1,25	
125.000		1,19	1,48
150.000		1,14	1,44
175.000	1,48	1,10	1,41
200.000	1,39	1,07	1,38
225.000	1,31	1,04	1,36
250.000	1,24	1,02	1,34
275.000	1,19		
300.000	1,14		
325.000	1,10		
Korrelations- koeffizient (SWF / vSW)	-0,7	-0,5	-0,2

8.3.3 Wohnflächenpreise für Doppelhaushälften und Reihenhäuser

Die ermittelten Wohnflächenpreise stellen keine Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne des §13 der Immobilienwertermittlungsverordnung bzw. der Vergleichswertrichtlinie dar. Sie dienen der allgemeinen Orientierung. Die Wohnflächenpreise werden einschließlich des Bodenwertanteils nach Lage (Gemeinde, Ämter, Städte) und Baujahresklassen ausgewiesen. Eine Differenzierung nach dem Ausstattungsstandard, dem Modernisierungsgrad oder der Größe der Objekte erfolgt nicht.

Bei rund 80 Prozent der registrierten Kauffälle von DHH / RH im Berichtszeitraum ist die Wohnfläche erfasst. Der **durchschnittliche Wohnflächenpreis** liegt im Jahr 2018 im Landkreis Barnim bei rund **1.900 €/m²**. Gegenüber dem Vorjahr ist der durchschnittliche Wohnflächenpreis um rund 10 Prozent gestiegen.

Wohnflächenpreise von Doppelhaushälften und Reihenhäusern im **Landkreis Barnim**
Abbildung 74

verkaufte Objekte 2018	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche [m ²]	Wohn- flächenpreis [€/m ²]	Kaufpreis [€]
Baujahr bis 1948	42	1928	100	1.085	112.000
Baujahr 1949 bis 1990	14	1954	100	1.160	112.000
Baujahr 1991 bis 2011	75	1996	113	2.015	240.000
Baujahr ab 2012	16	2018	138	2.505	346.000

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.

Die folgenden Tabellen geben einen Überblick über die Preisverhältnisse bei Doppelhaushälften und Reihenhäuser in den einzelnen Städten und Gemeinden im Landkreis Barnim. Die Auswertung umfasst ausschließlich Kauffälle, bei denen das Baujahr sowie die Wohnfläche bekannt sind und die dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zuzuordnen sind.

Preisniveau Doppelhaushälften und Reihenhäuser - **nach Gemeinden**
Abbildung 75

Gemeinde Ahrensfelde	Anzahl Kauffälle	Ø Grundstücks- fläche	Ø Wohnfläche	Ø Kaufpreis	Kaufpreis / Wohnfläche [€/m ²]
Baujahr bis 1945	1	590 m ²	80 m ²	180.000 €	2.250
Baujahr 1946 - 1990	-	-	-	-	-
Baujahr 1991 - 2010	14	390 m ²	117 m ²	272.000 €	1.450 - 3.470 Ø 2.380
Baujahr 2011 - 2018	1	350 m ²	106 m ²	320.000 €	2.970
gesamt	16	400 m ²	114 m ²	269.000 €	1.450 - 3.470 Ø 2.410

Stadt Bernau bei Berlin	Anzahl Kauffälle	Ø Grundstücks- fläche	Ø Wohnfläche	Ø Kaufpreis	Kaufpreis / Wohnfläche [€/m ²]
Baujahr bis 1945	2	1.970 m ²	160 m ²	275.000 €	810 - 2.220 Ø 1.520
Baujahr 1946 - 1990	2	1.010 m ²	110 m ²	245.000 €	1.950 - 2.320 Ø 2.140
Baujahr 1991 - 2010	34	280 m ²	119 m ²	246.000 €	1.330 - 3.510 Ø 2.110
Baujahr 2011 - 2018	13	400 m ²	138 m ²	361.000 €	2.500 - 2.950 Ø 2.600
gesamt	51	400 m ²	125 m ²	276.000 €	810 - 3.510 Ø 2.220

Amt Biesenthal-Barnim	Anzahl Kauffälle	Ø Grundstücks- fläche	Ø Wohnfläche	Ø Kaufpreis	Kaufpreis / Wohnfläche [€/m ²]
Baujahr bis 1945	1	1.270 m ²	120 m ²	79.000 €	660
Baujahr 1946 - 1990	1	720 m ²	61 m ²	150.000 €	2.430
Baujahr 1991 - 2010	2	500 m ²	140 m ²	274.000 €	1.930 - 1.970 Ø 1.950
Baujahr 2011 - 2018	-	-	-	-	-
gesamt	4	750 m ²	115 m ²	194.000 €	660 - 2.430 Ø 1.750

Amt Britz-Chorin- Oderberg	Anzahl Kauffälle	Ø Grundstücks- fläche	Ø Wohnfläche	Ø Kaufpreis	Kaufpreis / Wohnfläche [€/m ²]
Baujahr bis 1945	8	660 m ²	107 m ²	67.000 €	190 - 1.430 Ø 680
Baujahr 1946 - 1990	5	750 m ²	104 m ²	116.000 €	610 - 1.390 Ø 1.090
Baujahr 1991 - 2010	-	-	-	-	-
Baujahr 2011 - 2018	-	-	-	-	-
gesamt	13	690 m ²	106 m ²	86.000 €	190 - 1.430 Ø 840

Stadt Eberswalde	Anzahl Kauffälle	Ø Grundstücks- fläche	Ø Wohnfläche	Ø Kaufpreis	Kaufpreis / Wohnfläche [€/m ²]
Baujahr bis 1945	11	620 m ²	95 m ²	119.000 €	690 - 1.980 Ø 1.290
Baujahr 1946 - 1990	-	-	-	-	-
Baujahr 1991 - 2010	2	290 m ²	116 m ²	143.000 €	1.010 - 1.460 Ø 1.230
Baujahr 2011 - 2018	-	-	-	-	-
gesamt	13	570 m ²	98 m ²	123.000 €	690 - 1.980 Ø 1.280

Amt Joachimsthal (Schorfheide)	Anzahl Kauffälle	Ø Grundstücks- fläche	Ø Wohnfläche	Ø Kaufpreis	Kaufpreis / Wohnfläche [€/m ²]
Baujahr bis 1945	2	570 m ²	79 m ²	65.000 €	500 - 1.270 Ø 880
Baujahr 1946 - 1990	2	540 m ²	100 m ²	81.000 €	550 - 1.060 Ø 810
Baujahr 1991 - 2010	-	-	-	-	-
Baujahr 2011 - 2018	1	540 m ²	141 m ²	228.000 €	1.620
gesamt	5	550 m ²	100 m ²	104.000 €	500 - 1.620 Ø 1.000

Gemeinde Panketal	Anzahl Kauffälle	Ø Grundstücks- fläche	Ø Wohnfläche	Ø Kaufpreis	Kaufpreis / Wohnfläche [€/m ²]
Baujahr bis 1945	-	-	-	-	-
Baujahr 1946 - 1990	-	-	-	-	-
Baujahr 1991 - 2010	9	300 m ²	111 m ²	279.000 €	1.670 - 3.780 Ø 2.480
Baujahr 2011 - 2018	1	560 m ²	153 m ²	430.000 €	2.810
gesamt	10	320 m ²	115 m ²	294.000 €	1.670 - 3.780 Ø 2.520

Gemeinde Schorfheide	Anzahl Kauffälle	Ø Grundstücks- fläche	Ø Wohnfläche	Ø Kaufpreis	Kaufpreis / Wohnfläche [€/m²]
Baujahr bis 1945	11	650 m ²	119 m ²	141.000 €	240 - 2.470 Ø 1.140
Baujahr 1946 - 1990	-	-	-	-	-
Baujahr 1991 - 2010	3	390 m ²	119 m ²	206.000 €	1.040 - 2.050 Ø 1.700
Baujahr 2011 - 2018	1	1.110 m ²	141 m ²	250.000 €	1.770
gesamt	15	630 m ²	120 m ²	161.000 €	2.40 - 2.470 Ø 1.300

Gemeinde Wandlitz	Anzahl Kauffälle	Ø Grundstücks- fläche	Ø Wohnfläche	Ø Kaufpreis	Kaufpreis / Wohnfläche [€/m²]
Baujahr bis 1945	5	640 m ²	97 m ²	165.000 €	670 - 3.960 Ø 1.950
Baujahr 1946 - 1990	-	-	-	-	-
Baujahr 1991 - 2010	10	380 m ²	112 m ²	256.000 €	920 - 3.580 Ø 2.330
Baujahr 2011 - 2018	-	-	-	-	-
gesamt	15	460 m ²	107 m ²	226.000 €	670 - 3.960 Ø 2.200

Stadt Werneuchen	Anzahl Kauffälle	Ø Grundstücks- fläche	Ø Wohnfläche	Ø Kaufpreis	Kaufpreis / Wohnfläche [€/m²]
Baujahr bis 1945	2	810 m ²	110 m ²	98.000 €	550 - 1.390 Ø 970
Baujahr 1946 - 1990	3	880 m ²	108 m ²	113.000 €	430 - 1.430 Ø 1.000
Baujahr 1991 - 2010	1	120 m ²	125 m ²	187.000 €	1.500
Baujahr 2011 - 2018	-	-	-	-	-
gesamt	6	730 m ²	111 m ²	120.000 €	430 - 1.500 Ø 1.070

8.3.4 Liegenschaftszinssätze für Doppelhaushälften und Reihenhäuser

Die Liegenschaftszinssätze wurden im Untersuchungszeitraum 2016 bis 2018 einheitlich nach dem Brandenburger Ertragswertmodell abgeleitet (siehe Anlage 13.6).

Liegenschaftszinssatz für vermietete Doppelhaushälften und Reihenhäuser sowie Beschreibung der Stichprobe
Abbildung 76

Merkmale	Spanne	Durchschnitt	durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz (Spanne)
Doppelhaushälften im Berliner Umland (26 Kauffälle)			
Bodenrichtwert	80 - 170 €/m ²	151 €/m ²	3,1 % (2,7 - 4,3 %)
Wohnfläche	95 - 135 m ²	110 m ²	
Restnutzungsdauer	48 - 51 Jahre	51 Jahre	
Rohertragsfaktor	17 - 24	22	
Nettokaltmiete	6,80 - 8,75 €/m ²	7,70 €/m ²	
Baujahr	1994 - 1997	1996	
Reihenhäuser im Berliner Umland (9 Kauffälle)			
Bodenrichtwert	105 - 170 €/m ²	142 €/m ²	4 % (1,9 - 6,5 %)
Wohnfläche	85 - 145 m ²	120 m ²	
Restnutzungsdauer	49 - 52 Jahre	51 Jahre	
Rohertragsfaktor	12 - 29	19	
Nettokaltmiete	5,75 - 11,00 €/m ²	7,40 €/m ²	
Baujahr	1995 - 1998	1997	

- 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 2018 des Oberen Gutachterausschusses (OGA) im Land Brandenburg** dargestellt.

8.3.5 Erbbaurecht mit einer Doppelhaushälfte oder einem Reihenhaus

In den Jahre 2017 und 2018 liegen dem Gutachterausschuss 20 Erbbaurechtskaufverträge vor, deren Kaufpreis das Erbbaurecht und die Baulichkeit umfassen. Der Kauf erfolgte in der Regel durch fremde Dritte. Für den weiteren Metropolenraum liegen keine Verträge vor.

Kaufpreise von Erbbaurechten mit einer Doppelhaushälfte oder einem Reihenhaus (2017 bis 2018)

Abbildung 77

Gebäudetyp	Anzahl Kauffälle	Berliner Umland		
		Kaufpreis [€]	Kaufpreis / Wohnfläche [€/m ²]	Grundstücks- fläche [m ²]
DHH	8	235.000 (180.000 - 300.000)	1.900 (1.800 - 2.400)	335 (265 - 450)
RH	10	190.000 (130.000 - 235.000)	1.800 (1.000 - 2.200)	200 (135 - 345)

Anmerkung: Bei den aufgeführten Kauffällen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs handelt es sich um nach 1990 errichtete Wohngebäude.

8.4 Mehrfamilienhäuser

Im Landkreis Barnim wurden im Berichtsjahr 64 Mehrfamilienhäuser mit einem Gesamtumsatz von rund 39 Mio. € und einer Gesamtgrundstücksfläche von rund 15 Hektar gehandelt.

8.4.1 Preisniveau, Preisentwicklung

► Preisniveau

Dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr sind im Jahr 2018 Verkäufe von 50 Mehrfamilienhausgrundstücken zuzuordnen. Für die Stadt Eberswalde wurden 16 Kauffälle mit Preisen in einer Spanne von rund 97.000 bis 2,08 Mio. € registriert. Für die Stadt Bernau bei Berlin liegen 8 Kauffälle in einer Kaufpreisspanne von 330.000 bis 1,3 Mio. € vor.

Kaufpreise von Mehrfamilienhäusern aus dem Jahr 2018
Abbildung 78

Berliner Umland			weiterer Metropolitanraum		
Anzahl Kauffälle	mittlerer Kaufpreis Preisspanne [€]	Grundstücks- fläche [m ²]	Anzahl Kauffälle	mittlerer Kaufpreis Preisspanne [€]	Grundstücks- fläche [m ²]
18	1.040.000 195.500 - 5,5 Mio.	4.900	32	408.000 12.000 - 2,08 Mio.	1.100

► Preisentwicklung

Entwicklung der Wohnflächenpreise bei Mehrfamilienhäusern im Zeitraum 2013 - 2018 nach Strukturräumen

Abbildung 79



8.4.2 Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser

Die Liegenschaftszinssätze wurden entsprechend der Ertragswertrichtlinie des Bundes und des Landes Brandenburg einheitlich für den Untersuchungszeitraum 2015 bis 2018 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 80

Merkmale	Spanne	Durchschnitt	durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz (Spanne)
Berliner Umland (14 Kauffälle)			
Bodenrichtwert	30 - 230 €/m ²	131 €/m ²	3,9 % (2,4 - 6,4 %)
Wohn- u. Nutzfläche	200 - 865 m ²	455 m ²	
Restnutzungsdauer	27 - 72 Jahre	48 Jahre	
Rohertragsfaktor	10 - 23	17	
Nettokaltmiete	4,75 - 9,75 €/m ²	6,35 €/m ²	
Baujahr	1800 - 2009	1936	
weiterer Metropolitanraum (23 Kauffälle)			
Bodenrichtwert	9 - 105 €/m ²	51 €/m ²	5,1 % (2,0 - 10,5 %)
Wohnfläche	230 - 930 m ²	460 m ²	
Restnutzungsdauer	27 - 62 Jahre	39 Jahre	
Rohertragsfaktor	6 - 19	13	
Nettokaltmiete	3,35 - 6,00 €/m ²	4,95 €/m ²	
Baujahr	1876 - 1997	1916	

- ① Die abgeleiteten Liegenschaftszinssätze dienen lediglich zur Orientierung, da aufgrund der geringen Datenmenge derzeit keine aussagekräftigeren Ergebnisse zu erzielen sind. Im Untersuchungsgebiet „weiterer Metropolitanraum“ sind 75 % der ausgewerteten Kauffälle in der Stadt Eberswalde gelegen.

Liegenschaftszinssätze im Land Brandenburg

Auf Landesebene wurden ebenfalls Untersuchungen zu Liegenschaftszinssätzen für Mehrfamilienhäuser durchgeführt. Die Ergebnisse sind im **Grundstücksmarktbericht 2018 des Oberen Gutachterausschusses (OGA) im Land Brandenburg** dargestellt.

8.4.3 Wohnflächenpreise

Die ermittelten Wohnflächenpreise stellen keine Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne des §13 der Immobilienwertermittlungsverordnung bzw. der Vergleichswerttrichtlinie dar. Sie dienen der allgemeinen Orientierung. Die Wohnflächenpreise werden einschließlich des Bodenwertanteils nach Lage (Strukturgebiete) und Baujahresklassen sowie teilweise nach dem Modernisierungsgrad ausgewiesen. Eine Differenzierung nach den Ausstattungsstandards oder der Größe der Objekte erfolgte nicht.

Kaufpreise von Mehrfamilienhäusern

Abbildung 81

Baujahr	baulicher Zustand	Lage	Wohnflächenpreis [€/m ² Wohn-u. Nutzfläche]		Anzahl Kauffälle	Zeitraum
			Mittel	Spanne		
Baujahr bis 1959	nicht modernisiert + gering modernisiert	BU	820 (380)	515 - 1.186 (172 - 1.186)	3 (15)	2017 - 2018 (2013 - 2018)
		wMr	320 (270)	47 - 722 (20 - 722)	18 (40)	2017 - 2018 (2013 - 2018)
	teilweise mo- dernisiert	BU	1.100 (870)	412 - 2.655 (266 - 2.655)	9 26	2017 - 2018 (2013 - 2018)
		wMr	700 (620)	203 - 1.131 (194 - 1.131)	23 47	2017 - 2018 (2013 - 2018)
	überwiegend modernisiert + vollständig modernisiert	BU	1.480 (1.250)	939 - 2.694 (402 - 2.694)	8 16	2017 - 2018 (2013 - 2018)
		wMr	1.020 (880)	339 - 1.982 (163 - 1.982)	16 33	2017 - 2018 (2013 - 2018)
Baujahr 1960- 1989	Plattenbau	BU	1.240 (660)	1.241 (352 - 1.241)	1 5	2017 - 2018 (2014 - 2018)
		wMr	510 (370)	220 - 840 (108 - 840)	3 8	2017 - 2018 (2014 - 2018)
Baujahr ab 1990		BU	1.740 (1.490)	1.530 - 1.920 (968 - 1.920)	5 10	2017 - 2018 (2013 - 2018)
		wMr	- (910)	- (887 - 931)	- 2	2017 - 2018 (2014 - 2015)

LK: Landkreis BU: Berliner Umland wMr: weiterer Metropolitanraum

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

8.5 Bürogebäude, Geschäftshäuser, Wohn- und Geschäftshäuser

Im Berichtszeitraum wurden im gesamten Landkreis 40 Geschäfts- und Verwaltungsgebäude im Gesamtwert von 59 Mio. € und einer Gesamtgrundstücksfläche von rund 29 Hektar gehandelt. Davon konnten 32 Kauffälle dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zugeordnet werden.

8.5.1 Preisniveau

Kaufpreise von Geschäfts- und Verwaltungsgebäuden im Jahr 2018

Abbildung 82

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 Geschäftshäuser	6	667.000 75.000 - 1,65 Mio.	1.100	13	677.000 99.000 - 2,05 Mio.	1.200
Büro- und Verwaltungsgebäude (inkl. Praxen)	4	1.034.000 67.500 - 3,2 Mio.	3.600	2	361.000 340.000 - 382.000	8.900
Verkaufshallen, u.a. Einzelhandels- / Baumärkte	3	377.000 180.000 - 500.000	6.800	4	1.246.000 25.000 - 2,8 Mio.	4.400

8.5.2 Liegenschaftszinssätze für Wohn- und Geschäftshäuser und reine Geschäftshäuser

Für den Untersuchungszeitraum 2016 bis 2018 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 83

Merkmale	Spanne	Durchschnitt	durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz (Spanne)
Wohn- u. Geschäftshäuser im LK Barnim (7 Kauffälle)			
Bodenrichtwert	70 - 230 €/m ²	127 €/m ²	5,3 % (3,1 - 9,2 %)
Wohn- u. Nutzfläche	235 - 1.845 m ²	735 m ²	
Restnutzungsdauer	21 - 58 Jahre	36 Jahre	
Rohertragsfaktor	8 - 16	13	
Nettokaltmiete	4,05 - 8,85 €/m ²	5,50 €/m ²	
Baujahr	1840 - 1995	1921	
reine Geschäftshäuser im LK Barnim (7 Kauffälle)			
Bodenrichtwert	25 - 190 €/m ²	112 €/m ²	6,9 % (4,4 - 10,3 %)
Wohn- u. Nutzfläche	210 - 3.558 m ²	1.415 m ²	
Restnutzungsdauer	24 - 42 Jahre	35 Jahre	
Rohertragsfaktor	8 - 18	12	
Nettokaltmiete	5,60 - 10,00 €/m ²	7,50 €/m ²	
Baujahr	1800 - 1995	1929	

- ① Die abgeleiteten Liegenschaftszinssätze dienen lediglich zur Orientierung, da aufgrund der geringen verwertbaren Datenmenge derzeit keine aussagekräftigeren Ergebnisse zu erzielen sind. Die Angaben tragen somit einen informativen Charakter. Die ausgewerteten Objekte sind überwiegend in städtischen Lagen, insbesondere in Eberswalde, gelegen.

Liegenschaftszinssätze im Land Brandenburg

Auf Landesebene wurden ebenfalls Untersuchungen zu Liegenschaftszinssätzen für Wohn- und Geschäftshäuser durchgeführt. Die Ergebnisse sind im **Grundstücksmarktbericht 2018 des Oberen Gutachterausschusses (OGA) im Land Brandenburg** dargestellt.

8.6 Gewerbe- und Industrieobjekte

Im Berichtszeitraum wurden im gesamten Landkreis 33 Objekte (u. a. Lagergebäude, Produktionsgebäude, Werkstätten) im Gesamtwert von rund 11 Mio. € und einer Gesamtgrundstücksfläche von rund 37 Hektar gehandelt. Davon werden 29 Kauffälle dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zugeordnet.

Umsatz bebauter Gewerbe- und Industrieobjekte 2018

Abbildung 84

Gebäudeart	Anzahl Kauffälle	mittlerer Kaufpreis Preisspanne [€]	Grundstücks- fläche [m ²]
Lagergebäude	8	444.000 50.000 - 1,55 Mio	18.500
Scheunen, Schuppen, landwirtschaftliche Hallen	12	268.000 3.000 - 1,6 Mio	9.200
Produktions- und Industriebauten	1	1,3 Mio 1,3 Mio	9.000
Werkstätten	8	307.000 58.000 - 830.000	12.000

8.7 Sonstige bebaute Objekte

8.7.1 Preisniveau Wochenend- und Ferienhäuser

Im Jahr 2018 wurden im Landkreis 109 bebaute Wochenendhausgrundstücke in Wohn- und Sondergebieten im Gesamtwert von rund 9 Mio. € und einer Gesamtgrundstücksfläche von rund 9 Hektar veräußert. Die zur Erholung dienenden Grundstücke sind meist mit einem Wochenendhaus, kleinem Bungalow oder einer Laube bebaut.

Zusätzlich wurden 22 Kauffälle von mit Wochenendhäusern bebauten Grundstücken im Außenbereich registriert, bei denen die Gebäude Bestandsschutz aufweisen.

Kaufpreise von Wochenend- und Ferienhäusern im Jahr 2018
Abbildung 85

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	28	102.000 20.000 - 250.000	840	16	79.000 2.000 - 244.000	950
in Sondergebieten	12	51.000 10.000 - 84.000	970	37	40.600 1.200 - 97.500	780
im Ferienhausgebiet (Hafendorf in Zerpenschleuse)	16	169.000 145.000 - 198.000	360	-	-	-
im Außenbereich (Gebäude Bestandsschutz)	9	35.000 10.000 - 99.000	1.200	13	31.000 8.300 - 100.000	1.900

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 40 % der geplanten Ferienhäuser wurden bis Ende des Jahres 2018 veräußert. 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 2018 wurden im Landkreis Barnim 15 Grundstücke, davon 13 Kauffälle im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, im Gesamtwert von rund 10 Mio. € und einer Gesamtgrundstücksfläche von rund 13 Hektar verkauft. Dabei handelt es sich insbesondere um Freizeitgebäude, Beherbergungsstätten, Gebäude für soziale und kulturelle Einrichtungen sowie Gebäude für die Verkehrseinrichtung und Ver- und Entsorgung.

Preisniveau sonstiger bebauter Grundstücke 2010 bis 2018

Abbildung 86

Gebäudeart	Anzahl Kauffälle 2010 - 2018 (2018)	Kaufpreismittel Spanne [€]	Grundstücks- fläche [m ²]
Gebäude für Freizeitwecke	9 (3)	341.000 17.000 - 1,6 Mio.	5.800
Gebäude für Beherbergung (Hotel, Gaststätte, Pension, Ferienlager)	39 (6)	542.000 45.000 - 5,2 Mio.	5.200
Ausbildungsstätten	5 (0)	92.000 30.000 - 170.000	3.500
Gebäude für soziale Einrichtungen (Wohnheime)	5 (0)	125.000 9.000 - 300.000	2.000
Ausstellungsgebäude für künstlerische Nutzung	1 (0)	35.000 -	5.000
Gebäude für Verkehrseinrichtungen (Flugplatz, Bahnhofsgebäude)	4 (1)	219.000 19.500 - 800.000	163.000
Ver- und Entsorgungseinrichtungen	3 (0)	55.000 4.000 - 125.000	23.000
Garagen (Einzelgaragen, Garagenkomplexe)	15 (0)	30.000 1.000 - 155.000	600
Tankstellen	3 (1)	122.000 50.000 - 230.000	3.000
Altenpflegeheime	2 (0)	1.225.000 1,0 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 2018 wurden im Bereich des Wohnungs- und Teileigentums insgesamt 497 Kaufverträge geschlossen. Gegenüber dem Vergleichszeitraum 2017 ist im Landkreis Barnim die Anzahl der Kauffälle um rund 23 Prozent zurückgegangen. Der Geldumsatz liegt mit rund 78 Mio. € um 32 Prozent unter dem Vorjahresniveau.

Gesamtumsatz von Wohnungs- und Teileigentumen
Abbildung 87

Vertragsart	Anzahl der Kaufverträge		Geldsummen	
	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz [%]	Geld [100.000 €]	Anteil am Gesamtumsatz [%]
		Veränderung zum Vorjahr [%]		Veränderung zum Vorjahr [%]
Erstverkauf Wohnungseigentum	194	39,0 -49,2	450	57,7 -46,2
Weiterverkauf Wohnungseigentum	267	53,7 17,6	298	38,2 13,6
Umwandlung ¹ in Wohnungseigentum	4	0,8 0,0	5	0,6 35,3
Summe Wohnungs- /Bruchteilseigentum	465	93,6 -24,1	753	96,6 -31,7
Erstverkauf Teileigentum	1	0,2 -50,0	4	0,5 16,0
Weiterverkauf Teileigentum	31	6,2 3,3	23	2,9 -43,1
Summe Teileigentum	32	6,4 0,0	26	3,4 -39,0
Gesamtsumme	497	100,0 -22,9	780	100,0 -32,0

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

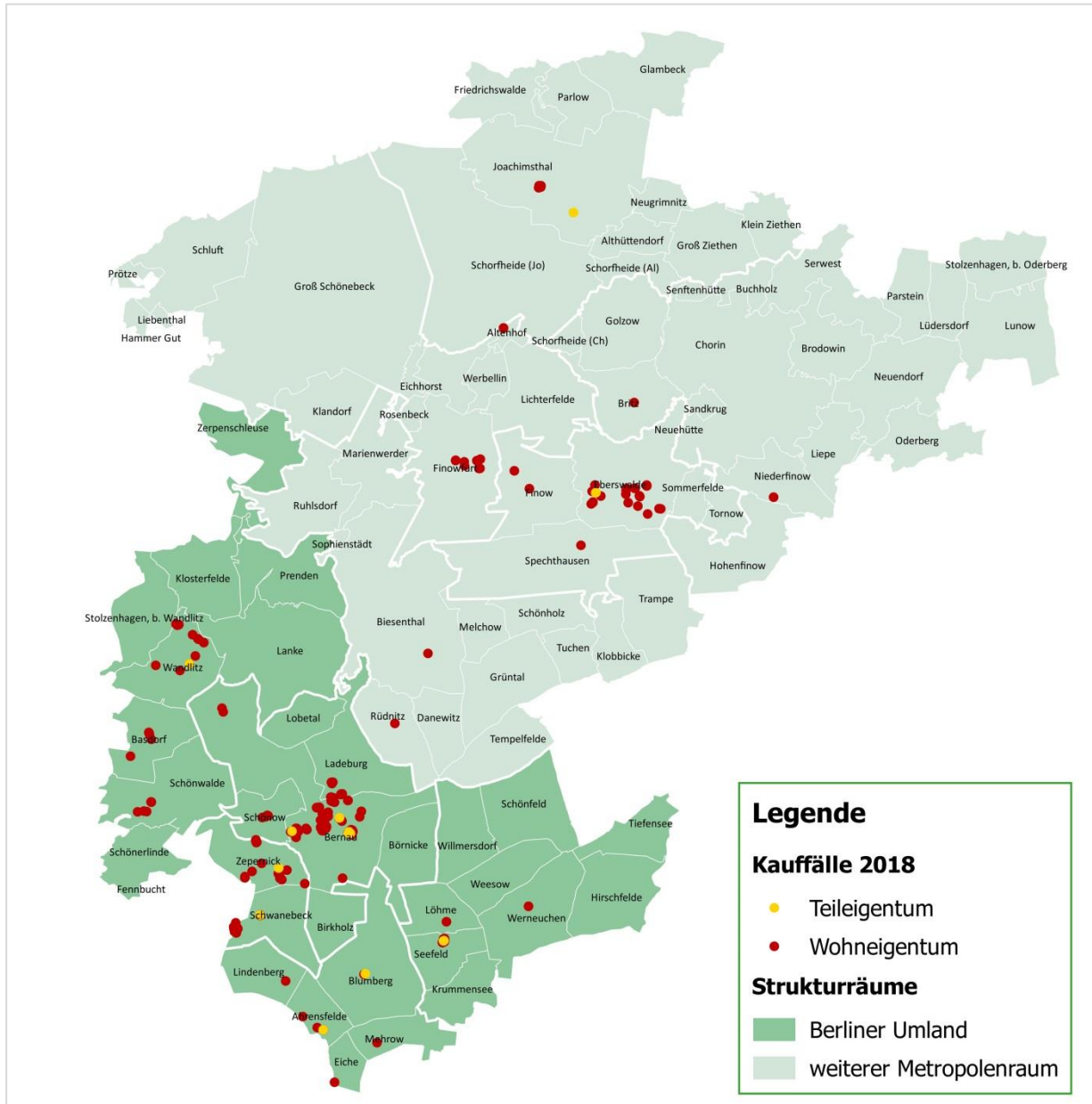
Die Veräußerung von Wohnungs- und Teileigentum wird in der Regel unterteilt in **Erst- und Weiterverkäufe** und ausgewiesen **ohne die Preisanteile für Tiefgaragen und Stellplätze**.

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 2018 wird in der nachfolgenden Abbildung punktuell dargestellt. Die Punkte können sich in der Abbildung überlagern. Farblich unterschieden sind die Teilmärkte entsprechend der Legende:

Räumliche Verteilung der im Jahr 2018 verkauften Wohnungs- und Teileigentume im Landkreis Barnim
Abbildung 88



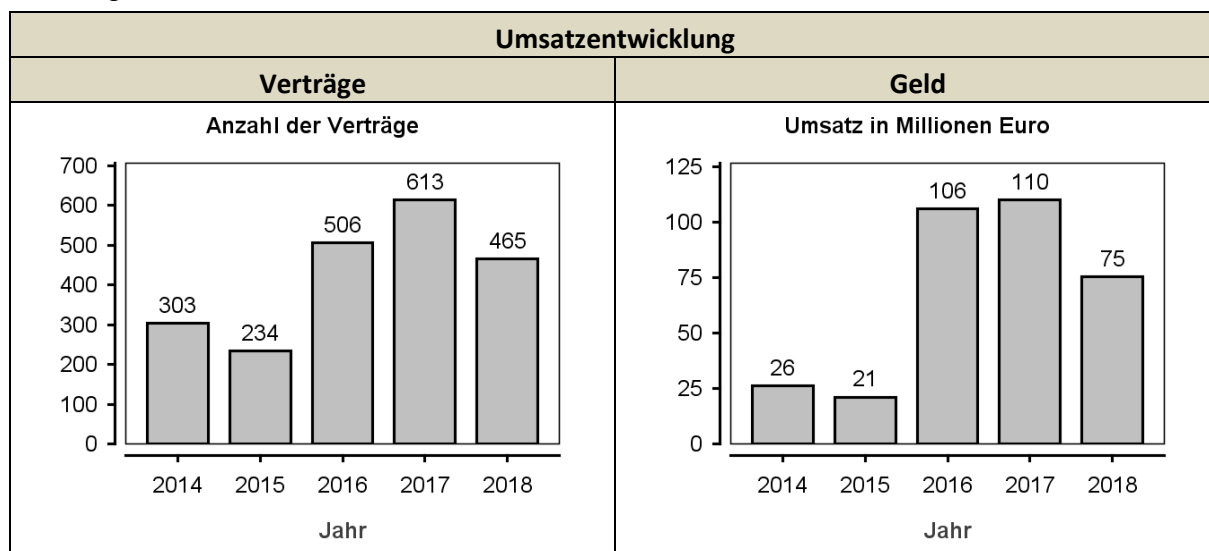
Im Berliner Umland sind rund 80 Prozent der Wohnungseigentumsverträge registriert. Das lagemäßige Verhältnis der Teileigentume ist im Jahr 2018 mit rund 56 Prozent im Berliner Umland und rund 44 Prozent im weiteren Metropolitanraum relativ ausgewogen.

9.2 Wohnungseigentum

Im aktuellen Berichtsjahr wurden 465 Kaufverträge registriert. Die Anzahl der registrierten Kauffälle ist gegenüber dem Vorjahr um rund 24 Prozent gesunken und geht mit einem Umsatzrückgang von rund 32 Prozent einher.

Umsatzentwicklung aller Eigentumswohnungen 2014 bis 2018

Abbildung 89



9.2.1 Preisniveau

► Erstverkäufe von Eigentumswohnungen im Jahr 2018

Gegenüber dem Vergleichszeitraum 2017 ist die Anzahl der Erstverkäufe um die Hälfte gesunken. Der Geldumsatz liegt mit 45 Mio. € um rund 46 Prozent unter dem Vorjahresniveau. Bei Neubauvorhaben mit zukünftigen Wohnungseigentümern werden oftmals geplante Wohnungen aus Finanzierungsgründen bereits vor Baubeginn verkauft. Aktuelle Neubauvorhaben im Landkreis Barnim sind in der nachfolgenden Übersicht zusammengestellt.

Erstverkäufen von Eigentumswohnungen in neu errichteten Wohnungseigentumsanlagen 2015 bis 2018

Abbildung 90

Lage		Anzahl Kauffälle	Wohnfläche [m ²]	mittlerer Kaufpreis [€/m ² Wohnfläche]
Altenhof	- Uferstraße	4	110	2.300
Bernau	- Alte Lohmühlenstraße	4	90	2.500
	- Breitscheidstraße	11	70	3.600
	- Emmy-Noether-Straße	99	70	3.000
Eberswalde	- „Töpferhöfe“	7	75	2.800
Schwanebeck	- Eichenring	4	50	3.100
Schönwalde	- „Friedrichshöfe“	6	75	2.700
Wandlitz	- Louisenhain	4	75	2.700

► Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen im Jahr 2018

Im Gegensatz zur Entwicklung der Kauffallzahlen bei den Erstverkäufen sind die Kauffallzahlen und der Umsatz der Weiterverkäufe von Wohnungseigentum gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Die Kauffallzahlen stiegen um 18 Prozent auf 267. Der Geldumsatz erhöhte sich um 14 Prozent auf rund 30 Mio. €.

Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und Wohn- und Geschäftshäusern, Baujahr nach 1992
Abbildung 91

Lage	Preis [€/m ² Wohnfläche]		Wohnfläche [m ²]		Anzahl Kauffälle
	Mittel	Spanne	Mittel	Spanne	
Ahrensfelde					
Ahrensfelde	1.900	-	120	-	1
Blumberg	1.380	-	65	-	1
Bernau bei Berlin					
Friedenstal	1.540	1.020 - 1.850	60	44 - 100	10
Süd (Barnimer Park)	1.590	1.270 - 2.010	65	30 - 92	13
Viehtrift	1.720	1.300 - 2.390	70	40 - 110	40
Kirschgarten (Erbbau)	1.140	550 - 1.510	65	55 - 80	11
Karl-Marx-Straße	2.000	1.630 - 2.370	65	-	2
Ladeburg	1.220	550 - 1.910	55	40 - 80	3
Biesenthal					
Rüdnitz	1.520	-	65	-	1
Eberswalde					
Eberswalde	1.100	670 - 1.340	60	35 - 140	12
Finow	1.400	-	65	-	1
Joachimsthal					
	940	650 - 1.420	75	50 - 87	9
Panketal					
Schwanebeck	1.650	1.150 - 2.040	60	30 - 94	15
Zepernick	1.730	1.200 - 2.680	65	56 - 81	7
Schorfheide					
Finowfurt	1.330	860 - 1.720	65	47 - 81	10
Wandlitz					
Basdorf	1.410	1.210 - 1.880	50	30 - 90	7
Wandlitz	1.600	1.430 - 1.880	60	40 - 93	6
Schönwalde	1.670	1.310 - 1.890	70	66 - 76	3
Stolzenhagen	1.590	-	55	-	1
Werneuchen					
Seefeld	1.160	960 - 1.560	65	40 - 93	14

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

Abbildung 92

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
2018	1.780	600 - 3.190	110	60 - 150	21

Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, Baujahr bis 1990 (ohne Plattenbau)

Abbildung 93

Kaufzeitraum	Preis [€/m ² Wohnfläche]		Wohnungsgröße [m ²]		Anzahl der Kauffälle
	Mittel	Spanne	Mittel	Spanne	
2014	890	540 - 1.170	93	75 - 115	5
2015	880	550 - 1.150	65	40 - 90	15
2016	970	220 - 1.710	86	45 - 210	28
2017	1.060	450 - 2.640	79	40 - 130	13
2018	1.090	500 - 1.360	75	50 - 110	12

Für Eigentumswohnungen in sanierten Altbauten wurden im Jahr 2018 in Eberswalde (8 Kauffälle) im Mittel 1.000 €/m² Wohnfläche gezahlt.

Wohnungen im sanierten Altbau (Plattenbau)

Abbildung 94

Lage	Preis [€/m ² Wohnfläche]		Wohnungsgröße [m ²]		Anzahl der Kauffälle
	Mittel	Spanne	Mittel	Spanne	
Bernau	1.120	550 - 1.480	70	60 - 85	5
Eberswalde	690	640 - 1.210	61	-	20

9.2.2 Preisentwicklung

► bei Erstverkäufen von Eigentumswohnungen

Preisentwicklung bei Erstverkäufen von Eigentumswohnungen 2013 bis 2018

Abbildung 95

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]
2013	3	2.720 2.580 - 2.850	80	-	-	-
2014	17	2.120 1.880 - 2.470	65	-	-	-
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	80	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
2018	178	2.890 550 - 3.760	80	16	2.450 1.670 - 2.990	90

* wassernah

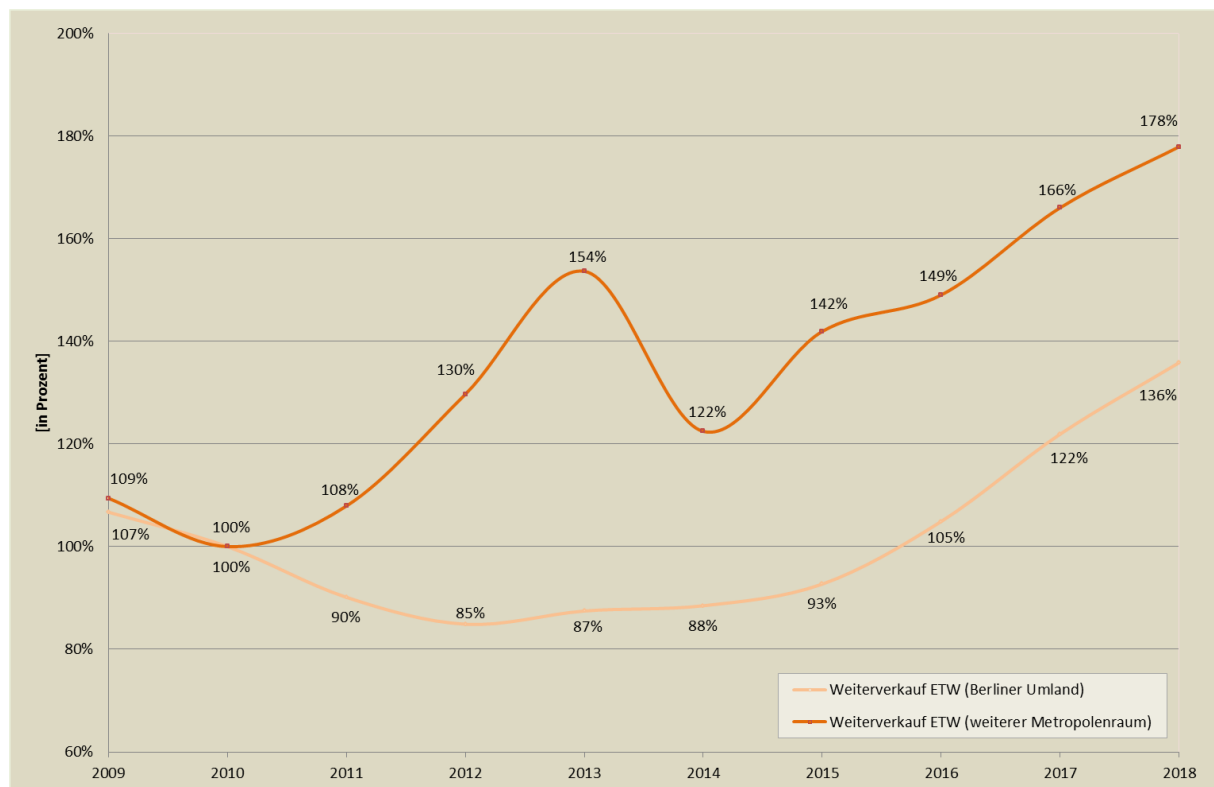
Die aufgeführten Eigentumswohnungen wurden/ werden überwiegend zwischen 2011 bis 2019 errichtet. Eine Ausnahme mit dem Baujahr 1942 bildet der Gebäudekomplex neben dem Panke-Park in Bernau bei Berlin. Das Kasernengelände am Schönfelder Weg in Bernau bei Berlin, zukünftig **Wohnpark „Wohnen am Panke-Park“**, hat sich in eine Großbaustelle verwandelt. Auf dem Areal wird die Altbausubstanz umfassend saniert und es entstehen rund 600 Wohnungen. Der überwiegende Teil der Wohnungen wurde in den Jahren 2016 und 2017 veräußert. Im aktuellen Berichtsjahr wurden 2 Verkäufe registriert.

► bei Weiterverkäufen von Eigentumswohnungen

Die folgende Darstellung zeigt die durchschnittliche Preisentwicklung für Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen im Landkreis Barnim. Die untersuchten Wohnungen sind mit einer Größe von 45 bis 120 m² in Mehrfamilienhäusern sowie in Wohn- und Geschäftshäusern gelegen.

Indexreihe bei Weiterverkäufen von Eigentumswohnungen 2009 bis 2018

Abbildung 96



Sowohl im Berliner Umland als auch im weiteren Metropolitanraum sind seit dem Jahr 2014 kontinuierliche Preissteigerungen zu verzeichnen.

9.2.3 Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen

Für Eigentumswohnungen im Landkreis Barnim wurden 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 2018 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 97

Merkmale	Spanne	Durchschnitt	durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz (Spanne)
Berliner Umland (62 Kauffälle)			
Bodenrichtwert	70 - 230 €/m ²	151 €/m ²	3,6 % (1,5 - 6,2 %)
Wohnfläche	30 - 115 m ²	67 m ²	
Restnutzungsdauer	40 - 65 Jahre	59 Jahre	
Rohertragsfaktor	12 - 25	19	
Nettokaltmiete	4,6 - 8,5 €/m ²	6,6 €/m ²	
Baujahr	1900 - 1998	1994	
weiterer Metropolitanraum (10 Kauffälle)			
Bodenrichtwert	30 - 75 €/m ²	59 €/m ²	4,0 % (1,9 - 6,3 %)
Wohnfläche	45 - 140 m ²	75 m ²	
Restnutzungsdauer	59 - 61 Jahre	59 Jahre	
Rohertragsfaktor	12 - 26	18	
Nettokaltmiete	4,2 - 6,6 €/m ²	5,9 €/m ²	
Baujahr	1995 - 1996	1995	

Im Jahr 2018 sind im Berliner Umland fünf vermietete Eigentumswohnungen als Reihenhaus oder im Zweifamilienhaus veräußert worden. Der durchschnittliche Liegenschaftszins beträgt **2,9 %**. Die Objekte wurden von 1900 bis 2001 errichtet. Die Wohnungsgröße liegt in einer Spanne von 65 bis 210 m².

Liegenschaftszinssätze im Land Brandenburg

Auf Landesebene wurden ebenfalls Untersuchungen zu Liegenschaftszinssätzen für Eigentumswohnungen durchgeführt. Die landesweiten Ergebnisse werden voraussichtlich im **Grundstücksmarktbericht 2018 des Oberen Gutachterausschusses (OGA) im Land Brandenburg** veröffentlicht.

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). Im Geschäftsjahr 2018 wurden insgesamt 32 Kauffälle im Bereich des Teileigentums, davon zwei Mitteilungen über Zwangsversteigerungen, registriert.

Umsatz Teileigentum 2018 nach Regionen
Abbildung 98

Regionstypen	Anzahl der Kaufverträge		Geldsummen	
	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz [%]	Geld [100.000 €]	Anteil am Gesamtumsatz [%]
		Veränderung zum Vorjahr [%]		Veränderung zum Vorjahr [%]
Berliner Umland	18	56,2 5,9	19	73,7 -37,6
Stadt Eberswalde (im weiteren Metropolitanraum)	2	6,2 100	1	4,5 63,0
weiterer Metropolitanraum (ohne Stadt Eberswalde)	12	37,5 -14,3	6	21,8 -49,3
Gesamtsumme	32	100,0 0,0	26	100,0 -39,0

9.3.1 Preisentwicklung

Kaufpreise für gewerblich genutztes Teileigentum ab 2014
Abbildung 99

Vertragsart	Kaufzeitraum	Preis [€/m ² Nutzfläche]		Anzahl der Kauffälle
		Mittel	Spanne	
Erstverkauf	2014	2.360	-	1
	2015	-	-	-
	2016	2.360	-	1
	2017	2.610	2.585 - 2.630	2
	2018	3.130	-	1
Weiterverkauf	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
	2018	1.220	360 - 2.860	9

9.3.2 Preisniveau

► Bungalows am Grimnitzsee

Für nicht gewerblich genutztes Teileigentum (hier: Erholungsnutzung) wurden im Jahr 2018 die nachfolgend aufgeführten Kauffälle registriert:

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

Abbildung 100

Objekte	Wohnflächenpreis		Wohnfläche [m ²]	Anzahl Kauffälle
	Mittel [€/m ²]	Spanne [€/m ²]		
unsaniert	450	400 - 500	40	3
saniert	1.200	1.000 - 1.650	40 - 90	6

► PKW-Stellplätze - Kaufpreise und Mieten

Die Aussagen zu den Kaufpreisen und Mieten sind den Kauffällen der Geschäftsjahre 2017 bis 2018 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 101

Lage	Kaufpreis [€/m ²]		Anzahl	Miete [€/Monat]		Anzahl
	Mittel	Spanne		Mittel	Spanne	
im Freien	5.200	3.500 - 8.000	15	20	10 - 40	122
in Garagen	11.100	5.000 - 17.000	4	60	50 - 75	3
in Tiefgaragen	5.400	3.000 - 9.800	14	35	15 - 45	66
in Carports	2.500	2.000 - 3.000	2	30	25 - 30	3

Die Kaufpreisspannen der Erstverkäufe im Jahr 2018 stellen sich wie folgt dar:

- Stellplätze im Freien (208 Kauffälle) 4.500 bis 7.500 €
- überdachte Stellplätze und Carports (15 Kauffälle) 9.500 bis 15.000 €
- Stellplätze in Tiefgaragen (8 Kauffälle) 20.000 bis 35.000 €

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 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 24.01.2019 zum Stichtag 31.12.2018 für die Gemeinden und Gemeindeteile des Landkreises Barnim 279 allgemeine Bodenrichtwerte für Bauland beschlossen. Rund 45 % aller Bodenrichtwerte sind gegenüber dem Vorjahr gestiegen und rund 55% gleich geblieben.

Die 279 Bodenrichtwerte für Bauland gliedern sich wie folgt:

208	für Wohnbauflächen/ gemischte Bauflächen
34	für gewerbliche Bauflächen
<u>37</u>	<u>für Sonderbauflächen (Erholung; Einzelhandel)</u>
6	für Land- und forstwirtschaftliche Flächen

Weiterhin liegen für das Sanierungsgebiet „Stadtkern Bernau“ 14 besondere Bodenrichtwerte vor.

Unter der Adresse www.boris-brandenburg.de des Landesbetriebes Landesvermessung und Geobasisinformation (LGB) werden die Bodenrichtwerte für Jedermann kostenfrei zur Ansicht bereitgestellt. Seit dem 01.03.2019 wird zusätzlich ein automatisierter Einzelabruf von amtlichen Bodenrichtwertinformationen im PDF-Format aus dem Bodenrichtwertportal ohne Anmeldung entgeltfrei angeboten.

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte des Landkreises Barnim, Stichtag 31.12.2018
Abbildung 102

BORIS Land Brandenburg - Gutachterausschüsse für Grundstückswerte

Angaben zu Wartungsarbeiten finden Sie hier...

Bodenrichtwerte 31.12.2018
Stichtage **Bodenrichtwert auswählen**

Ziehen Sie mit gedrückter linker Maustaste ein Fenster auf, um einen neuen Kartenausschnitt festzulegen.

Entwicklungszustand
 B - baureifes Land
 W - Wohnbaufläche

Ergänzung zur Art der Nutzung

Grundstücksfläche (in m²)
 Grundstücksbreite (in m)
 Grundstücksfläche (in m)
 Baureihe
 Geschosszahl
 II

Beitragssituation
 erschließungsbeitrags- und kostenersatzungsbefrei

Wertrelevante Geschossflächenzahl
 Grundflächenzahl
 Baumassenzahl

Entwicklungs-/Sanierungszusatz
 Liste der Umrechnungskoeffizienten

Beschreibung entsprechend Nutzereingabe
 Folgende Beschreibung kann geändert werden:
 [Bodenrichtwert abrufen]

Das PDF-Dokument kann hier abgerufen werden.
[Bodenrichtwert abrufen](#)

Gutachterausschüsse im Land Brandenburg
Impressum
Kontakt aufnehmen
Datenschutz

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Barnim

Am Markt 1
16225 Eberswalde

Tel.: +49 3334 2 14 19 46
eMAIL: Gutachterausschuss@kvbamim.de

Bodenrichtwerte 31.12.2018

Angaben zum Bodenrichtwert

Kreis/kreisfreie Stadt	Barnim
Gemeinde	Eberswalde
BRW-Name	Finow / Gartenstr. - Wasserturm
Zonennummer	0208
Stichtag	31.12.2018
Bodenrichtwert (in Euro/m²)	40,00
Entwicklungszustand	B - baureifes Land
Art der Nutzung	W - Wohnbaufläche
Ergänzung zur Art der Nutzung	
Grundstücksfläche (in m²)	
Grundstücksbreite (in m)	
Baureihe	
Geschosszahl	II
Beitragssituation	erschließungsbeitrags- und kostenersatzungsbefrei
Wertrelevante Geschossflächenzahl	
Grundflächenzahl	
Baumassenzahl	
Entwicklungs-/Sanierungszusatz	
Liste der Umrechnungskoeffizienten	

Der Bodenrichtwert (§ 196 Absatz 1 BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den oben genannten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück). In bebauten Gebieten sind die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Bodenrichtwertgrundstück in den wertbestimmenden Grundstücksmerkmalen – wie Art und Maß der Nutzung, Erschließungszustand, spezielle Lage, Bodenbeschaffenheit und Grundstücksgestalt – bewirken Abweichungen seines Verkehrswerts (§ 194 BauGB) vom Bodenrichtwert. Mit dieser Bodenrichtwertinformation ist daher keine Aussage über den Wert eines einzelnen Grundstücks oder die Brauchbarkeit des Bodenrichtwerts im Einzelfall verbunden.

Erläuterungen zur Darstellung der Bodenrichtwerte können in den „Erläuterungen und Legende zu den Bodenrichtwerten“ eingesehen werden.

Dieser Auszug wurde am 23.04.2019 über BORIS Land Brandenburg gefertigt.

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Barnim

Am Markt 1
16225 Eberswalde

Tel.: +49 3334 2 14 19 46
eMAIL: Gutachterausschuss@kvbamim.de

Bodenrichtwerte 31.12.2018

Maßstab: 1:5240

Geodaten © GeoBasis-DE/LGB © Gutachterausschüsse für Grundstückswerte, © July 2018, www.boris-brandenburg.de

Dieser Auszug wurde am 23.04.2019 über BORIS Land Brandenburg gefertigt.

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 2018 nicht einheitlich vollzogen. Dies spiegelt sich in der Entwicklung der Bodenrichtwerte wider.

Trends:

Weiterhin ist im Berliner Umland ein starker Preisanstieg zu verzeichnen (Steigerungen durchschnittlich um 15 Prozent, vereinzelt bis 55 Prozent). Ähnliche Entwicklungen sind in angrenzenden Bereichen des weiteren Metropolenraumes zu verzeichnen. Dagegen ist in den übrigen Gebieten des Mittel- und Nordbarnims das Wertniveau überwiegend konstant geblieben (teilweise Steigerungen durchschnittlich um 5 bis 10 Prozent). Rückgänge der Bodenrichtwerte liegen nur vereinzelt vor.

Die Bodenrichtwerte liegen in einer Spanne von 9 €/m² (Stolzenhagen (Oder) im Amt Britz-Chorin-Oderberg) bis 240 €/m² (in den Ortsteilen Schwanebeck und Zepernick 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 410 €/m² ermittelt (siehe Kapitel 5.7.1).

10.2.2 Gewerbliche Bauflächen

Zum Stichtag 31.12.2018 liegen für gewerbliche Bauflächen 34 Bodenrichtwerte vor. Im Vergleich zum Stichtag 31.12.2017 sind im Berliner Umland drei Werte gestiegen. Für Gewerbestandorte wurden zehn neue Bodenrichtwerte beschlossen. Die verbleibenden Richtwerte blieben unverändert.

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 Gewerbefläche / Wohnbaufläche zum Stichtag 31.12.2018

Abbildung 103

Lage (Gemarkung)	Bodenrichtwert		G/W [%]	
	Gewerbe [€/m ²]	Wohnbaufläche [€/m ²]		
Basdorf	35	120	29	
Bernau	- Rehberge	40	200	20
	- Rüdritzer Chaussee	40	170	24
	- Schönfelder Weg	40	170	24
Biesenthal	- Lanker Straße	20	80	25
Blumberg	- Am Rehhahn	55	150	37

Lage (Gemarkung)	Bodenrichtwert		G/W [%]	
	Gewerbe [€/m ²]	Wohnbaufläche [€/m ²]		
Britz	- Gewerbe	15	44	34
	- Gewerbe Ammon	12	50	24
Eberswalde	- Britzer Straße	17	50	34
	- Coppistraße	9	20	45
	- Kranbau	15	44	34
	- TGE	14	44	32
	- Nordend	9	55	16
Finow	- Angermünder Straße	9	40	23
	- Coppistraße	9	20	45
	- Walzwerk	17	40	43
Finowfurt		12	70	17
Klosterfelde		22	75	29
Ladeburg	- Albertshofer Chaussee	27	110	25
Lichterfelde	- TGE	14	44	32
	- Blütenberger Weg	9	44	20
Lindenberg		80	200	40
Marienwerder		12	45	27
Ruhlsdorf		12	42	29
Schönerlinde		21	125	17
Schönow	- Schmetzdorf, Dorf	36	50	72
	- Schmetzdorf, Schönower Ch.	36	200	18
Schönwalde		35	150	23
Schwanebeck		30	230	13
Seefeld		25	90	28
Sommerfelde		15	50	30
Wandlitz		15	120	13
Werneuchen		34	110	31
Zerpenschleuse		12	35	34

10.2.3 Sonderbauflächen für Erholung

Zum Stichtag 31.12.2018 liegen für Sonderbauflächen für Erholung 34 und für eine Sonderbaufläche Ferienhaus „Marina Zerpenschleuse“ Bodenrichtwerte vor. Im Vergleich zum Stichtag 31.12.2017 sind drei Bodenrichtwerte gestiegen. Es wurden vier neue Bodenrichtwerte beschlossen. Die bisherigen Richtwerte 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 31.12.2018

Abbildung 104

Lage (Gemarkung)	Bodenrichtwert		S/W [%]
	Sonderbaufläche [€/m ²]	Wohnbaufläche [€/m ²]	
Basdorf	19	125	15
Birkholz - Birkholzaue	28	90	31
Biesenthal - Gartenstraße *	20	100	20
	- Kesselsee/Wukensee*	35	80
Eberswalde	14	55	25
Eichhorst -Rosenbeck*	12	30	40
Finow - Clara-Zetkin-Siedlung*	14	45	31
	- Barschgrube*	15	55
Finowfurt - nahe Üdersee*	24	70	34
	- Conradshöhe	9	70
Groß Schönebeck - Böhmerheide	24	35	69
Hirschfelde	12	34	35
Joachimsthal*	18	42	43
Klosterfelde - Lottscheseesee*	35	75	47
	- Ortslage*	16	75
Lanke*	18	50	36
Lichterfelde*	12	44	27
Marienwerder*	24	45	53
Melchow	15	40	38
Oderberg - Am Spitz	9	20	45
Prenden - Bauersee*	30	50	60
	- Golfplatz*	24	50
Rüdnitz*	15	75	20
Ruhlsdorf*	35	42	83
Sandkrug - Erholung	15	28	54
Schwanebeck - Neu Schwanebeck*	16	55	29
Seefeld*	12	90	13
Serwest*	22	22	100
Sophienstädt*	30	29	103
Spechthausen*	10	20	50

Lage (Gemarkung)	Bodenrichtwert		
	<u>Sonderbaufläche</u> [€/m ²]	<u>Wohnbaufläche</u> [€/m ²]	<u>S/W</u> [%]
Tiefensee	12	28	43
Werbellin	25	34	74
Finowfurt Üdersee - Wassergrundstücke*	40	-	-
Werbellin Üdersee - Wassergrundstücke	40	-	-
Durchschnitt	19¹	53	43

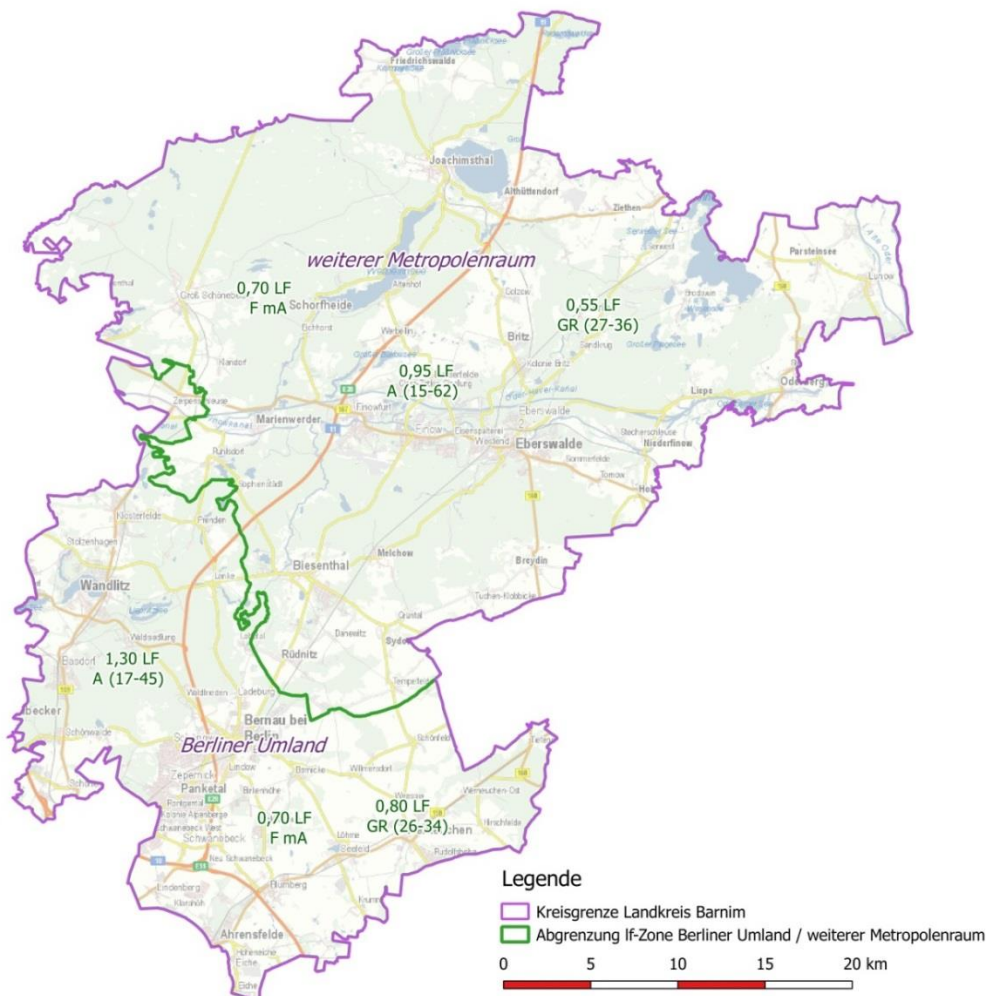
*Außenbereich

¹ Mittelwert ohne Wassergrundstücke

10.2.4 Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

Die Bodenrichtwerte für Ackerland sind im Berliner Umland um acht Prozent und im weiteren Metropolitanraum um sechs Prozent gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Aufgrund der differenzierten Preisentwicklung bei Grünland im Landkreis werden zwei unterschiedliche Bodenrichtwerte ausgewiesen. Der Bodenrichtwerte für forstwirtschaftliche Flächen ist zum Stichtag 31.12.2018 unverändert geblieben.

Zonale Übersicht der landwirtschaft- und forstwirtschaftlichen Bodenrichtwerte zum Stichtag 31.12.2018
Abbildung 105



Bodenrichtwerte land- und forstwirtschaftlicher Flächen ab 2012
Abbildung 106

Stadt, Gemeinde, Amt	Bodenrichtwert [€/m ²]						
	31.12. 2012	31.12. 2013	31.12. 2014	31.12. 2015	31.12. 2016	31.12. 2017	31.12. 2018
Ackerland							
Berliner Umland	0,66	0,75	0,84	1,00	0,95	1,20	1,30
weiterer Metropolitanraum (ohne ehem. Amt Oderberg)	0,56	0,56	0,85	0,85	0,90	0,90	0,95
(ehemalige Amt Oderberg)	0,60	0,62	0,76	1,00	0,90		
Grünland							
Berliner Umland	0,40	0,50	0,56	0,75	0,60	0,65	0,80
weiterer Metropolitanraum							0,55
forstwirtschaftliche Flächen							
Berliner Umland	0,52	0,52	0,57	0,55	0,65	0,70	0,70
weiterer Metropolitanraum							

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“ 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 31.12.2018 ermittelt wurden, dargestellt.

Besondere Bodenrichtwerte in den Sanierungsgebieten zum Stichtag 31.12.2018
Abbildung 107

Lage Nutzung	Besondere Bodenrichtwerte	
	sanierungsunbeeinflusst (Anfangswertqualität) [€/m ²]	sanierungsbeeinflusst (Endwertqualität) [€/m ²]
Bernau		
Mischbauflächen	220 - 240	270 - 280
Wohnbauflächen	145 - 200	170 - 220

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

Für das Sanierungsgebiet „Stadtkern Oderberg“ wurden zum Stichtag 31.12.2017 letztmalig besondere Bodenrichtwerte ermittelt.

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 bis 2018) gültig.** Die Daten der Vertragsabschlüsse aus den Vorjahren wurden archiviert.

► **bebaute Erholungsgrundstücke** (rund 430 Nutzungsentgelte umfassend)

Aktuelle, jährliche Nutzungsentgelte für bebaute Erholungsgrundstücke

Abbildung 108

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 4
Biesenthal-Barnim Biesenthal Danewitz Melchow Rüdnitz Trampe	0,54 1,00 0,77 0,30 1,10	1,50 1,44 0,77 0,80 1,10	28 8 6 13 1
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 28
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	40 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	20 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	46 10 44 5 7

► **unbebaute Erholungsgrundstücke** (rund 55 Nutzungsentgelte umfassend)

Aktuelle, jährliche Nutzungsentgelte für unbebaute Erholungsgrundstücke
Abbildung 109

Stadt, Gemeinde, Amt Gemarkung	frei vereinbarte Nutzungsentgelte		
	Spanne [€/m ²]		Anzahl
	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 **130 Mietdaten**. 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 2016 bis 2018** 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.

Nettokaltmieten für Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern (2016 bis 2018)

Abbildung 110

Lage	Neubau (ab Baujahr 1991)	Altbau (bis Baujahr 1990)		
		vollständig modernisiert	teilweise modernisiert	nicht modernisiert
Berliner Umland				
Anzahl	68	7	11	3
Mittelwert [€/m²]	7,50	6,70	6,30	2,30
Spanne [€/m ²]	4,30 - 11,40	4,40 - 9,20	3,50 - 8,90	1,70 - 3,00
Standardabweichung [€/m ²]	1,40	1,70	1,50	0,70
mittlere Wohnfläche [m ²]	110	110	100	90
Spanne Wohnfläche [m ²]	50 - 170	60 - 210	40 - 145	80 - 105
weiterer Metropolitanraum				
Anzahl	20	4	6	9
Mittelwert [€/m²]	5,20	5,20	4,50	3,80
Spanne [€/m ²]	4,20 - 6,90	4,40 - 6,60	3,30 - 5,70	2,60 - 5,80
Standardabweichung [€/m ²]	0,70	1,00	0,80	1,10
mittlere Wohnfläche [m ²]	140	85	90	65
Spanne Wohnfläche [m ²]	85 - 260	60 - 115	55 - 105	35 - 85

11.2.2 Gewerbemieten im Landkreis Barnim

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses sammelt Gewerbemieten, die durch Kaufpreisrecherchen bekannt werden. Seit 2013 umfasst die Sammlung rund **350** Gewerbemieten. Für den **Auswertzeitraum von 2016 bis 2018** liegen rund **200** Gewerbemieten vor.

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

- Bernau bei Berlin ca. 20%
- Eberswalde ca. 20%
- alle Übrigen ca. 60%

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

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

Gewerbemietübersicht (2016 bis 2018)

Abbildung 111

Art der Nutzung	Nettokaltmiete [€/m ²]		Anzahl	Nutzfläche [m ²]	
	Mittelwert	Spanne		Mittelwert	Spanne
Büros und Praxen	6,5	3 - 14	116	130	20 - 1.600
Ladenlokale	8,0	4 - 15	27	140	40 - 1.280
Einzelhandelsmärkte	10,0	10 - 11	3	940	840 - 1.050
Gastronomie	7,5	5 - 10	8	140	30 - 270
Lager	2,5	1 - 5	10	720	250 - 1.430
Werkstätten	4,5	1 - 8	22	950	20 - 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 **Amt für Landwirtschaft, Natur- und Denkmalschutz** - 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 01.01.2019 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, Landwirtschaft 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 2018 lag die Rücklaufquote von ca. 1.400 versendeten Fragebögen bei rd. 70 %.

Personenbezogene Daten werden nicht in die Kaufpreissammlung übernommen.

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

12.1.2 Dienstleistungen und Produkte

Neben der gebührenfreien Erteilung von mündlichen Auskünften obliegt dem Gutachterausschuss auch die Erteilung von Auskünften und Auszügen (gemäß Gutachterausschuss-Gebührenordnung vom 30. Juli 2010 (GVBl. II/2010 Nr. 51, zuletzt geändert durch Verordnung vom 21.01.2019 GVBl. II Nr.7). Die Änderungen traten am 01.03.2019 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 **Auskünften**
 - a) **Selbstabruf** via www.boris-brandenburg.de kostenfrei
 - b) **in schriftlicher Form**
 - über Bodenrichtwerte
(je angefangene Viertelstunde) 15 €
 - aus dem Grundstücksmarktbericht
(je angefangene Viertelstunde) 15 €

4.
 - a) vollständiger **Grundstücksmarktbericht als PDF-Dokument** (Download) kostenfrei
 - b) vollständiger **Grundstücksmarktbericht in gedruckter Form** 40 €

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 Bernd Rosin	"
ehrenamtliche Gutachter	Herr Markus Coelen	Grundstückssachverständiger
	Herr Birger Lüdtke	"
	Herr Ralf Noack	"
	Herr Thomas Schwengbeck	"
	Herr Thomas Eisenhuth	Bauwesen/Architektur
	Frau Uta Behr	Immobilienmaklerin
	Herr Thomas Mayer	Immobilienmarkler
	Herr Ralf Frauendorf	Rechtswesen
	Herr Dr. Jörg Möhl	Landwirtschaft
	Herr André Worlitzer	Bank- und Finanzwesen
	Frau Kerstin Dühring	"
stellv. ehrenamtlicher Gutachter	Frau Ines Pfeifruck	"

In der **Geschäftsstelle** sind tätig:

		Telefon
Geschäftsstellenleiterin	Frau Mandy Schmalz	(0 33 34) 2 14 19 47
Sachbearbeiter Wertermittlung	Herr Andreas Haack	(0 33 34) 2 14 19 49
Sachbearbeiterin Kaufpreissammlung	Frau Petra Bischoff	(0 33 34) 2 14 19 50
Sachbearbeiterin Kaufpreissammlung	Frau Karola Guhlmann	(0 33 34) 2 14 19 51

12.2 Der Obere Gutachterausschuss im Land Brandenburg

Für den Bereich des Landes Brandenburg wurde durch das Ministerium des Innern der Obere Gutachterausschuss gebildet.

Diesem obliegen folgende Aufgaben:

gesetzlich zugewiesene Aufgaben

- Erarbeitung einer jährlichen Übersicht über den Grundstücksmarkt im Land Brandenburg
- Empfehlungen 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 14469 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@sensw.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

① 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 31.12.2018

politische Gliederung	Einwohner		Fläche [ha]	Anschrift der Verwaltung
	31.10.2018	31.12.2017	31.12.2017	
Gemeinde Ahrensfelde (mit den Ortsteilen Ahrensfelde, Blumberg, Eiche, Lindenberg u. Mehrow)	13.489	13.307	5.794	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)	38.566	38.194	10.417	Marktplatz 2 16321 Bernau bei Berlin Tel. (0 33 38) 365-105 Fax. (0 33 38) 365-103
Amt Biesenthal-Barnim	12.182	12.086	19.944	Berliner Straße 1 16359 Biesenthal Tel. (0 33 37) 45 99 0 Fax (0 33 37) 45 99 40
Stadt Biesenthal (mit den Ortsteilen Biesenthal u. Danewitz)	5.776	5.734	6.092	
Breydin (mit den Ortsteilen Trampe u. Tuchen-Klobbicke)	759	757	3.527	
Marienwerder (mit den Ortsteilen Marienwerder, Ruhlsdorf u. Sophienstädt)	1.730	1.695	4.032	
Melchow (mit den Ortsteilen Melchow u. Schönholz)	977	950	1.662	
Rüdnitz	1.963	1.983	1.392	
Sydower Fließ (mit den Ortsteilen Grüntal u. Tempelfelde)	977	967	3.239	
Amt Britz-Chorin-Oderberg	10.060	10.099	27.063	Eisenwerkstraße 11 16230 Britz Tel. (0 33 34) 45 76 0 Fax (0 33 34) 45 76 50
Britz	2.090	2.089	1.550	
Chorin (mit den Ortsteilen Brodowin, Chorin, Golzow, Neuhütte, Sandkrug, Senftenhütte u. Serwest)	2.325	2.318	12.206	
Hohenfinow	514	525	2.184	
Niederfinow	594	605	1.329	
Liepe	657	643	1.085	
Lunow-Stolzenhagen (mit den Ortsteilen Lunow u. Stolzenhagen)	1.209	1.206	3.391	
Stadt Oderberg	2.135	2.171	3.612	
Parsteinsee (mit den Ortsteilen Lüdersdorf u. Parstein)	536	542	1.706	

politische Gliederung	Einwohner		Fläche [ha]	Anschrift der Verwaltung
	31.10.2018	31.12.2017	31.12.2017	
Stadt Eberswalde (mit den Ortsteilen Eberswalde, Finow, Sommerfelde, Spechthausen u. Tornow)	40.313	40.223	9.364	Breite Straße 42 16225 Eberswalde Tel. (0 33 34) 6 40 Fax (0 33 34) 6 41 90
Amt Joachimsthal (Schorfheide)	5.200	5.204	20.990	Joachimsplatz 1-3 16247 Joachimsthal Tel. (03 33 61) 64 60 Fax (03 33 61) 6 46 47
Althüttendorf (mit den Ortsteilen Althüttendorf u. Neugrimnitz)	577	585	1.879	
Friedrichswalde (mit den Ortsteilen Friedrichswalde und Parlow-Glambeck)	788	803	4.507	
Stadt Joachimsthal	3.380	3.373	12.168	
Ziethen (mit den Ortsteilen Groß Ziethen u. Klein Ziethen)	455	443	2.436	
Gemeinde Panketal (mit den Ortsteilen Schwanebeck u. Zepernick)	20.540	20.390	2.585	Schönower 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)	9.987	9.947	23.818	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)	22.876	22.585	16.284	Prenzlauer Chaussee 157 16348 Wandlitz Tel. (03 33 97) 66-0 Fax (03 33 97) 66-116
Stadt Werneuchen (mit den Ortsteilen Hirschfelde, Krummensee, Löhme, Schönfeld, Seefeld, Tiefensee, Weesow, Werneuchen u. Willmersdorf)	8.962	8.829	11.701	Am Markt 5 16356 Werneuchen Tel. (03 33 98) 8 16 10 Fax. (03 33 98) 9 04 18
Landkreis gesamt	182.175	180.864	147.959	

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 Werteinfluss der boG bereinigt.
Wertansatz für bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen:	pauschaler Ansatz in Höhe von 4 % des Gebäudesachwerts (ohne Nebengebäude) 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 Außentreppen, die aufgrund der Gebäudekonstruktion die Zugänglichkeit gewährleisten Zu- / Abschläge zu den NHK 2010 für die Nutzbarkeit von Dachgeschossen und Spitzböden sowie für fehlende bzw. vorhandene Drepel 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

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 Werteeinfluss der boG bereinigt 																																
Grundstücksarten	<ul style="list-style-type: none"> - Mehrfamilienhäuser (gewerblicher Mietanteil ≤ 20 %) - Wohn- und Geschäftshäuser (gewerblicher Mietanteil > 20 % bis < 80 %) - reine Geschäftshäuser (gewerblicher Mietanteil ≥ 80 %) 																																
Roherttrag	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*:																																
	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Zeitraum</th> <th colspan="2">Wohnnutzung</th> <th>Garagen bzw. Stellplätze</th> <th rowspan="2">gewerbliche Nutzung</th> </tr> <tr> <th>jährlich je Wohnung bzw. Wohngebäude bei EFH / ZFH</th> <th>jährlich je Eigentumswohnung</th> <th>jährlich je Garage oder Einstallplatz</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ab 01.01.2015</td> <td>280 €</td> <td>335 €</td> <td>37 €</td> <td rowspan="5">3 % des marktüblich erzielbaren gewerblichen Rohertrages</td> </tr> <tr> <td>ab 01.01.2016</td> <td>281 €</td> <td>336 €</td> <td>37 €</td> </tr> <tr> <td>ab 01.01.2017</td> <td>284 €</td> <td>339 €</td> <td>37 €</td> </tr> <tr> <td>ab 01.01.2018</td> <td>288 €</td> <td>344 €</td> <td>38 €</td> </tr> <tr> <td>ab 01.01.2019</td> <td>295 €</td> <td>353 €</td> <td>39 €</td> </tr> </tbody> </table>			Zeitraum	Wohnnutzung		Garagen bzw. Stellplätze	gewerbliche Nutzung	jährlich je Wohnung bzw. Wohngebäude bei EFH / ZFH	jährlich je Eigentumswohnung	jährlich je Garage oder Einstallplatz	ab 01.01.2015	280 €	335 €	37 €	3 % des marktüblich erzielbaren gewerblichen Rohertrages	ab 01.01.2016	281 €	336 €	37 €	ab 01.01.2017	284 €	339 €	37 €	ab 01.01.2018	288 €	344 €	38 €	ab 01.01.2019	295 €	353 €	39 €	
Zeitraum	Wohnnutzung		Garagen bzw. Stellplätze		gewerbliche Nutzung																												
	jährlich je Wohnung bzw. Wohngebäude bei EFH / ZFH	jährlich je Eigentumswohnung	jährlich je Garage oder Einstallplatz																														
ab 01.01.2015	280 €	335 €	37 €	3 % des marktüblich erzielbaren gewerblichen Rohertrages																													
ab 01.01.2016	281 €	336 €	37 €																														
ab 01.01.2017	284 €	339 €	37 €																														
ab 01.01.2018	288 €	344 €	38 €																														
ab 01.01.2019	295 €	353 €	39 €																														
	Instandhaltungskosten*:																																
	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Zeitraum</th> <th>Wohnnutzung</th> <th colspan="2">Garagen bzw. Stellplätze</th> </tr> <tr> <th>jährlich je Wohnfläche</th> <th>jährlich je Garagenstellplatz</th> <th>jährlich je PKW-Außenstellplatz (Erfahrungswert)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ab 01.01.2015</td> <td>11,0 €/m²</td> <td>83 €</td> <td>25 €</td> </tr> <tr> <td>ab 01.01.2016</td> <td>11,0 €/m²</td> <td>83 €</td> <td>25 €</td> </tr> <tr> <td>ab 01.01.2017</td> <td>11,1 €/m²</td> <td>84 €</td> <td>25 €</td> </tr> <tr> <td>ab 01.01.2018</td> <td>11,3 €/m²</td> <td>85 €</td> <td>25 €</td> </tr> <tr> <td>ab 01.01.2019</td> <td>11,6 €/m²</td> <td>87 €</td> <td>26 €</td> </tr> </tbody> </table>			Zeitraum	Wohnnutzung	Garagen bzw. Stellplätze		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 €	ab 01.01.2018	11,3 €/m ²	85 €	25 €	ab 01.01.2019	11,6 €/m ²	87 €	26 €			
Zeitraum	Wohnnutzung	Garagen bzw. Stellplätze																															
	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 €																														
ab 01.01.2018	11,3 €/m ²	85 €	25 €																														
ab 01.01.2019	11,6 €/m ²	87 €	26 €																														

Modellansätze und -parameter für die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen				
	Gewerbliche Nutzung (jährlich je gewerbliche Nutzfläche)			
	Zeitraum	Lager-, Logistik-, Produktionshallen u. ä.	SB-Verbrauchermarkt 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
	ab 01.01.2018	3,4 €/m ²	5,7 €/m ²	11,3 €/m ²
ab 01.01.2019	3,5 €/m ²	5,8 €/m ²	11,6 €/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			