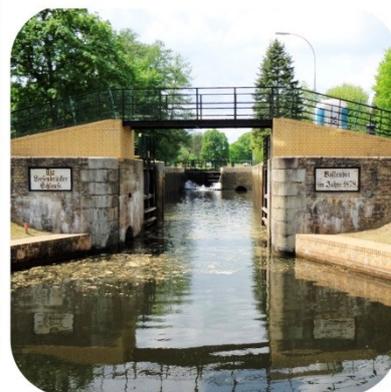
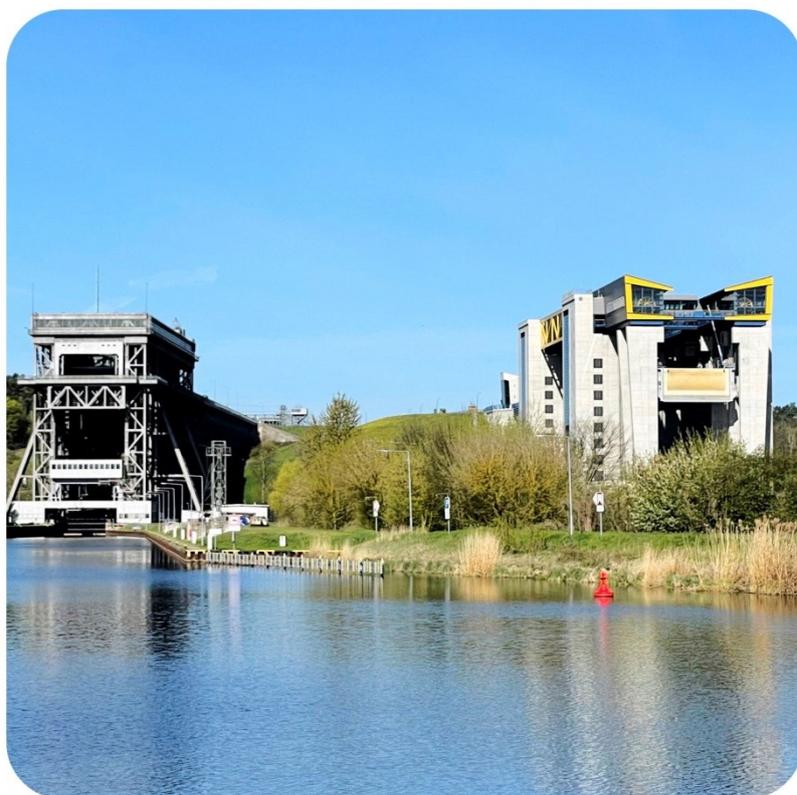


Grundstücksmarktbericht 2022



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	01.01.2022 bis 31.12.2022
Datenerhebung	Für den Bericht wurden alle bis zum 31.12.2022 abgeschlossenen Kaufverträge ausgewertet, die bis zum 15. Februar 2023 in der Geschäftsstelle eingegangen sind.
Datum der Veröffentlichung	15. Mai 2023
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 46 € entsprechend der aktuellen Brandenburgischen Gutachterausschuss-Gebührenordnung
Titelfoto	Collage „Wasserbauwerke im Landkreis Barnim“ (Quelle: Geschäftsstelle Gutachterausschuss / Kartengrundlage: © OpenStreetMap-Mitwirkende - www.openstreetmap.org/copyright)
Nutzungsbedingungen	Für den Grundstücksmarktbericht gilt die Lizenz "Datenlizenzen Deutschland – Namensnennung – Version 2.0" (dlde/by2-0). Der Lizenztext kann unter www.govdaa.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 2022, 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>

Anwendung der Immobilienwertermittlungsverordnung 2021

Am 1. Januar 2022 ist die Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (ImmoWertV) vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805) in Kraft getreten. Gleichzeitig ist die ImmoWertV 2010 außer Kraft getreten. Alle wesentlichen Grundsätze sämtlicher bisheriger Richtlinien (WertR, BRW-RL, SW-RL, VW-RL, EW-RL) wurden in die ImmoWertV 2021 integriert und sind damit ab dem 1. Januar 2022 verbindlich anzuwenden. Die bisherigen Richtlinien des Bundes wurden durch Bekanntmachung im Bundesanzeiger (BAnz AT 31.12.2021 B11) für gegenstandslos erklärt. Mit der ImmoWertV 2021 werden daher im Gegensatz zur bisherigen ImmoWertV verbindliche Modellansätze für die Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten, insbesondere für die Ermittlung von Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinssätzen vorgegeben. Der Bund als Verordnungsgeber hat jedoch anerkannt, dass eine kurzfristige Modellumstellung durch die Gutachterausschüsse nicht erfolgen kann, da erst eine gewisse Anzahl von nach diesen neuen Modellvorgaben erfassten und ausgewerteten Kaufverträgen in den Kaufpreissammlungen enthalten sein muss. Daher wurde in § 53 Abs. 2 ImmoWertV eine Übergangsregelung zur Gesamt- und Restnutzungsdauer getroffen, die bis zum 31. Dezember 2024 gilt. Im Land Brandenburg wird von dieser Übergangsregelung Gebrauch gemacht.

Die Ermittlung von Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinssätzen für diesen Grundstücksmarktbericht erfolgt daher unverändert nach der Brandenburgischen Ertragswertrichtlinie (RL EW-BB) vom 4. August 2017 und in Anlehnung der Brandenburgischen Sachwertrichtlinie (RL SW-BB) vom 31. März 2014 (geändert durch Erlass vom 21.03.2018). Informationen hierzu finden Sie unter dem folgenden Link: <https://www.gutachterausschuesse-bb.de/xmain/standardmodelle.htm> und in der Anlage 13 dieses Grundstücksmarktberichtes.

§ 10 Abs. 2 ImmoWertV regelt die Anwendung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten, die (noch) nicht nach den Vorgaben der ImmoWertV 2021 ermittelt wurden: „Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist.“ Von wesentlicher Bedeutung sind hierfür die Modellbeschreibungen zu diesen Daten. Zu den einzelnen sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten werden Ihnen in diesem Grundstücksmarktbericht Modellbeschreibungen zur Verfügung gestellt, die bei der modellkonformen Anwendung dieser Daten zu beachten sind.

Zum 1. Juli 2023 tritt die Verwaltungsvorschrift zur Ermittlung von Ertragswerten und Liegenschaftszinssätzen sowie von Sachwerten und Sachwertfaktoren im Land Brandenburg (Verwaltungsvorschrift Ertrags- und Sachwert – VV EW-SW) in Kraft.

Dokumentenhistorie

Version	Datum	Seite	Beschreibung
2022 – 1.0	15.05.2023		Erstveröffentlichung
2022 – 1.1	20.06.2023	S. 115	Korrektur des Maximalspannenwertes bei den Tiefgaragenstellplätzen (Erstverkauf) = 35.000 €

Inhalt

1.	Der Barnimer Grundstücksmarkt 2022 in Kürze	8
2.	Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	11
3.	Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	12
3.1	Berichtsgebiet, Regionale Rahmenbedingungen	12
3.2	Wirtschaftliche Strukturdaten	18
3.3	Zwangsversteigerungen	18
4.	Übersicht über die Umsätze	20
4.1	Vertragsvorgänge.....	21
4.2	Geldumsatz	23
4.3	Flächenumsatz	24
5.	Bauland.....	25
5.1	Allgemeines.....	25
5.2	Bauland für den individuellen Wohnungsbau / Ein- und Zweifamilienhaus-grundstücke	28
5.2.1	Preisniveau, Preisentwicklung.....	28
5.2.2	Bodenpreisindexreihen	30
5.2.3	Umrechnungskoeffizienten	34
5.3	Bauland für den Geschosswohnungsbau / Mehrfamilienhausgrundstücke	35
5.4	Bauland für Gewerbe.....	35
5.5	Bauerwartungsland und Rohbauland.....	36
5.6	Erbbaurechte	37
5.7	Sonstiges Bauland	38
5.7.1	Wassergrundstücke und wassernahe Grundstücke	38
5.7.2	Eckgrundstücke und Bauland in zweiter Reihe	40
6.	Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	41
6.1	Allgemeines.....	41
6.2	Landwirtschaftliche Flächen.....	44
6.2.1	Preisniveau, Preisentwicklung.....	44
6.2.2	Bodenpreisindexreihen	46
6.2.3	Umrechnungskoeffizienten	47
6.3	Forstwirtschaftliche Flächen	49
6.3.1	Preisniveau, Preisentwicklung.....	49
6.3.2	Bodenpreisindexreihen	51
6.4	Landwirtschaftliche Betriebe	51
6.5	Sonstige Flächen	52
7.	Sonstige unbebaute Grundstücke	53
7.1	Außenbereich.....	53
7.2	Arrondierungsflächen	54
7.3.	Grundstücke für private Grünanlagen	57
7.3.1	Hausgärten, Grabeland.....	57
7.3.2	Dauerkleingärten.....	58
7.3.3	Eigentumsgärten	58
7.3.4	Flächen zur Sport und Freizeitnutzung.....	58
7.3.5	Ausgleichsflächen	58

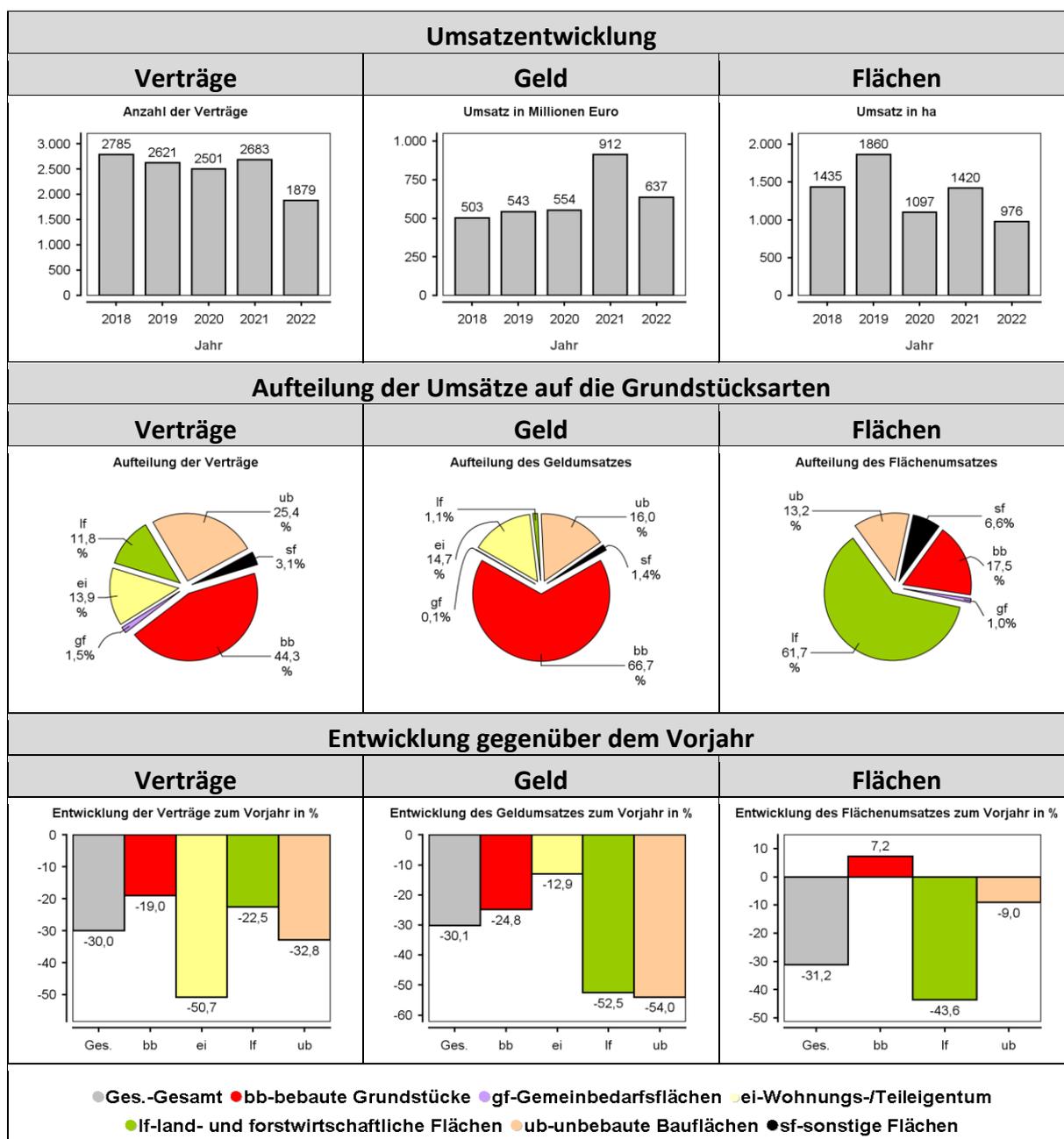
7.4	Gewässerflächen.....	59
7.5	Ver- und Entsorgungsanlagen	59
7.6	Gemeinbedarfsflächen.....	60
7.7	Private Straßen- und Wegeflächen	61
8.	Bebaute Grundstücke	62
8.1	Allgemeines.....	62
8.2	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser.....	66
8.2.1	Preisniveau, Preisentwicklung.....	66
8.2.2	Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser.....	68
8.2.3	Wohnflächenpreise	74
8.2.4	Liegenschaftszinssätze für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	79
8.2.5	Erbbaurecht mit einem freistehenden Ein- oder Zweifamilienhaus.....	80
8.3	Doppelhaushälften und Reihenhäuser.....	81
8.3.1	Preisniveau, Preisentwicklung.....	81
8.3.2	Sachwertfaktoren für Doppelhaushälften und Reihenhäuser	82
8.3.3	Wohnflächenpreise für Doppelhaushälften und Reihenhäuser	88
8.3.4	Liegenschaftszinssätze für Doppelhaushälften und Reihenhäuser.....	93
8.3.5	Erbbaurecht mit einer Doppelhaushälfte oder einem Reihnhaus	94
8.4	Mehrfamilienhäuser	95
8.4.1	Preisniveau, Preisentwicklung.....	95
8.4.2	Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser	97
8.4.3	Wohnflächenpreise	99
8.5	Bürogebäude, Geschäftshäuser, Wohn- und Geschäftshäuser	100
8.5.1	Preisniveau	100
8.5.2	Liegenschaftszinssätze für Wohn- und Geschäftshäuser und reine Geschäftshäuser	101
8.6	Gewerbe- und Industrieobjekte	102
8.7	Sonstige bebaute Objekte.....	103
8.7.1	Preisniveau Wochenend- und Ferienhäuser	103
8.7.2	Preisniveau sonstiger Nutzungen	105
9.	Wohnungs- und Teileigentum	106
9.1	Allgemeines.....	106
9.2	Wohnungseigentum	108
9.2.1	Preisniveau	108
9.2.2	Preisentwicklung	111
9.2.3	Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen.....	113
9.3	Teileigentum	114
9.3.1	Preisentwicklung	114
9.3.2	Preisniveau	115
10.	Bodenrichtwerte	116
10.1	Allgemeine Informationen	116
10.2	Allgemeine Bodenrichtwerte	119
10.2.1	Wohnbauflächen / gemischte Bauflächen	119
10.2.2	Gewerbliche Bauflächen.....	120
10.2.3	Sonderbauflächen für Erholung	122
10.2.4	Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	125
10.2.5	Sonstige Bodenrichtwerte	126
10.3	Besondere Bodenrichtwerte	127
11.	Nutzungsentgelte / Mieten / Pachten	130
11.1	Nutzungsentgelte.....	130
11.2	Mieten	133

11.2.1	Mietniveau für Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern	133
11.2.2	Gewerbemieten im Landkreis Barnim.....	135
11.3	Pachten	136
12.	Örtlicher Gutachterausschuss und Oberer Gutachterausschuss	137
12.1	Der Gutachterausschuss im Landkreis Barnim	137
12.1.1	Gesetzliche Grundlagen und Aufgaben	137
12.1.2	Dienstleistungen und Produkte	138
12.1.3	Zusammensetzung des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle	139
12.2	Der Obere Gutachterausschuss im Land Brandenburg	140
13.	Anhang.....	141
13.1	Anschriften der Gutachterausschüsse im Land Brandenburg	141
13.2	Weitere Anschriften.....	142
13.3	Telefonverzeichnis der Bauämter im Landkreis Barnim	142
13.4	Politische Gliederung und Einwohnerzahlen des Landkreises Barnim	143
13.5	Modellbeschreibung für die Ermittlung von Sachwertfaktoren nach RL SW-BB	145
13.6	Modellbeschreibung für die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen nach RL EW-BB ..	147

1. Der Barnimer Grundstücksmarkt 2022 in Kürze

Im Geschäftsjahr 2022 verzeichnet der Barnimer Immobilienmarkt deutlich sinkende Umsätze. Die Anzahl der Kauffälle, der Geldumsatz wie auch Flächenumsatz gingen jeweils um etwa 30 Prozent zurück. Die Anzahl der Kauffälle sank von 2.683 im Vorjahr auf 1.879 Kauffälle im aktuellen Berichtsjahr. Der Geldumsatz sank gegenüber dem Vorjahr deutlich auf 637 Millionen Euro. Die Gesamtfläche der veräußerten Grundstücke sank ebenfalls und liegt bei 976 Hektar.

Übersicht Grundstücksmarkt 2022 im Landkreis Barnim
Abbildung 1



ub - unbebaute Flächen

Die Entwicklung der Kaufpreise für **unbebaute Baugrundstücke** hat sich im Landkreis Barnim auch **im Jahr 2022 uneinheitlich** vollzogen. Die Entwicklung spiegelt sich in den ermittelten Bodenrichtwerten zum Stichtag 01.01.2023 wider. Rund 52 Prozent der Bodenrichtwerte blieben in ihrer Höhe gegenüber dem Vorjahr unverändert. Rund 47 Prozent der Bodenrichtwerte sind gestiegen. Etwa 65 Prozent der gestiegenen Bodenrichtwerte liegen im Berliner Umland. Zwei Bodenrichtwerte (rund 1 Prozent) im Berliner Umland wurden gesenkt.

bb - bebaute Grundstücke

Im Jahr 2022 ist die Anzahl der Kauffälle um rund 19 Prozent gesunken. Mit dem deutlichen Rückgang der Kauffälle ging ein ebenso deutlicher Rückgang des Geldumsatzes um etwa 25 Prozent einher. Der Markt der bebauten Grundstücke wird, wie auch in den Vorjahren, weiterhin von Verkäufen im Bereich der freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser (489 Kauffälle) dominiert. Im Segment der Doppelhaushälften und Reihenhäuser wurden 138 Kauffälle dokumentiert. Die Geldumsätze im Bereich der freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser sanken um etwa 1 Prozent. Im Bereich der Reihenhäuser und Doppelhaushälften sind die Geldumsätze im Vergleich zum Vorjahr um rund 19 Prozent deutlich zurückgegangen.

Für **Ein- und Zweifamilienhäuser** wurden rund 9 Prozent mehr gegenüber dem Vorjahr gezahlt. Hier liegt der Wohnflächenpreis im Jahr 2022 bei rund **3.700 €/m²**. Der durchschnittliche Wohnflächenpreis für **Doppelhaushälften und Reihenhäuser** stieg im Vergleich zum Vorjahr um rund 28 Prozent auf **3.200 €/m²**.

ei - Wohn- und Teileigentum

Auf dem Wohnungs- und Teileigentumsmarkt ist die Anzahl der Kauffälle um rund 51 Prozent sehr deutlich gesunken. 29 Prozent aller Wohnungs- und Teileigentume sind **Wohnungen**, die **erstmalig veräußert** wurden. Im **Berliner Umland** liegt die Kaufpreisspanne für eine Eigentumswohnung (Erstverkauf) bei 2.900 bis 5.500 €/m² Wohnfläche. Das Mittel beträgt rund **4.300 €/m² Wohnfläche**. Die Verkäufe erfolgten in Ahrensfelde, Barnau bei Berlin, Eberswalde, Panketal und Wandlitz. Im **weiteren Metropolenraum** wurde nur ein Erstverkauf im Jahr 2022 registriert.

Der Anteil an **weiterveräußerten Eigentumswohnungen** beträgt 63 Prozent, wobei sich die Kaufpreise für Baujahre > 1992 zwischen **1.400 und 3.600 €/m² Wohnfläche** bewegen. Für einen entsprechenden **PKW-Stellplatz** wurde im Jahr 2022 ein mittlerer Kaufpreis von rund **9.000 €** gezahlt.

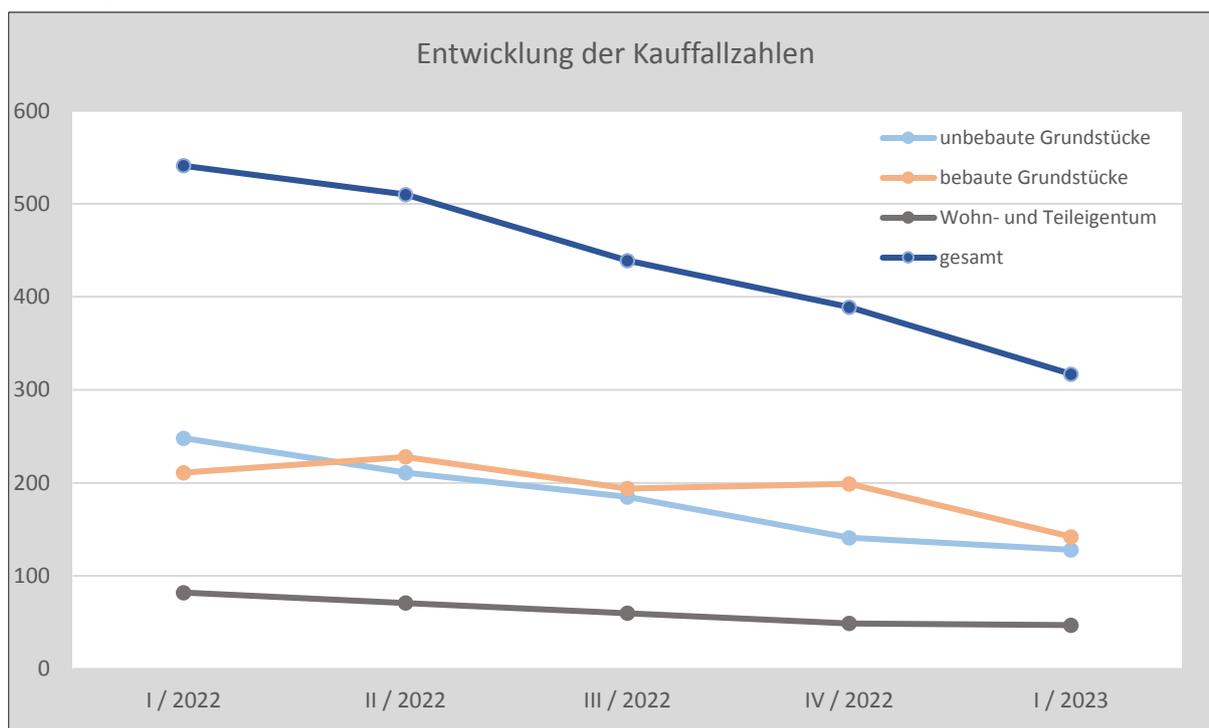
lf - land- und forstwirtschaftliche Flächen

Die vom Gutachterausschuss beschlossenen **Bodenrichtwerte für Ackerflächen** im Landkreis Barnim haben sich gegenüber dem Vorjahr wiederholt uneinheitlich entwickelt. Der Bodenrichtwert für Ackerflächen im weiteren Metropolenraum sank auf **1,30 €/m²**. Im Berliner Umland stieg der Bodenrichtwert für Ackerflächen auf **1,50 €/m²**. Die **Bodenrichtwerte für Grünland** stiegen im weiteren Metropolenraum auf **1,00 €/m²** und im Berliner Umland auf **0,85 €/m²**. Die Richtwerte für **Waldflächen** sanken im weiteren Metropolenraum auf **0,90 €/m²** und im Berliner Umland auf **0,85 €/m²**.

Grundstücksmarktgeschehen im 1. Quartal 2023

	1. Quartal 2022	2. Quartal 2022	3. Quartal 2022	4. Quartal 2022	1. Quartal 2023
unbebaute Grundstücke	248	211	185	141	128
bebaute Grundstücke	211	228	194	199	142
Wohn- und Teileigentum	82	71	60	49	47
gesamt	541	510	439	389	317

Entwicklung der Kauffallzahlen
Abbildung 2



Gegenüberstellung 4. Quartal 2022 und 1. Quartal 2023:

- Anzahl der Kauffälle ist um rund 20 Prozent gesunken
- unbebaute Bauflächen → mit 64 Kauffällen um rund 15 Prozent gesunkene Verkaufszahlen bei gestiegenem Geldumsatz (rund 25 Prozent) und deutlich gesunkenem Flächenumsatz (rund 45 Prozent)
- bebaute Grundstücken → um rund 30 Prozent gesunkene Kauffallzahlen mit gesunkenem Geldumsatz (rund 25 Prozent) und Flächenumsatz (rund 10 Prozent)
- Ein- und Zweifamilienhäuser → um rund 20 Prozent gesunkene Kauffallzahlen; mittlerer Kaufpreis bei 3.400 €/m² Wohnfläche
- Doppelhaushälften und Reihenhäuser → Rückgang der Kauffallzahlen (-20 Prozent); mittlerer Kaufpreis bei 3.000 €/m² Wohnfläche
- Wohn- und Teileigentum → um rund 5 Prozent gesunkene Kauffallzahlen mit gesunkenem Geldumsatz (50 Prozent)

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 rund 9 Prozent, Eigentumswohnungen mit etwa 13 Prozent und Einfamilienhäuser mit rund 26 Prozent aller registrierten Immobilienverkäufe die besonderen Schwerpunkte des Immobilienmarktes 2022 im Landkreis Barnim.

Das Marktgeschehen wird wertungsfrei dargestellt. Es werden keine Prognosen gegeben. Der jeweilige Nutzer des Marktberichtes soll Informationen für sein 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.

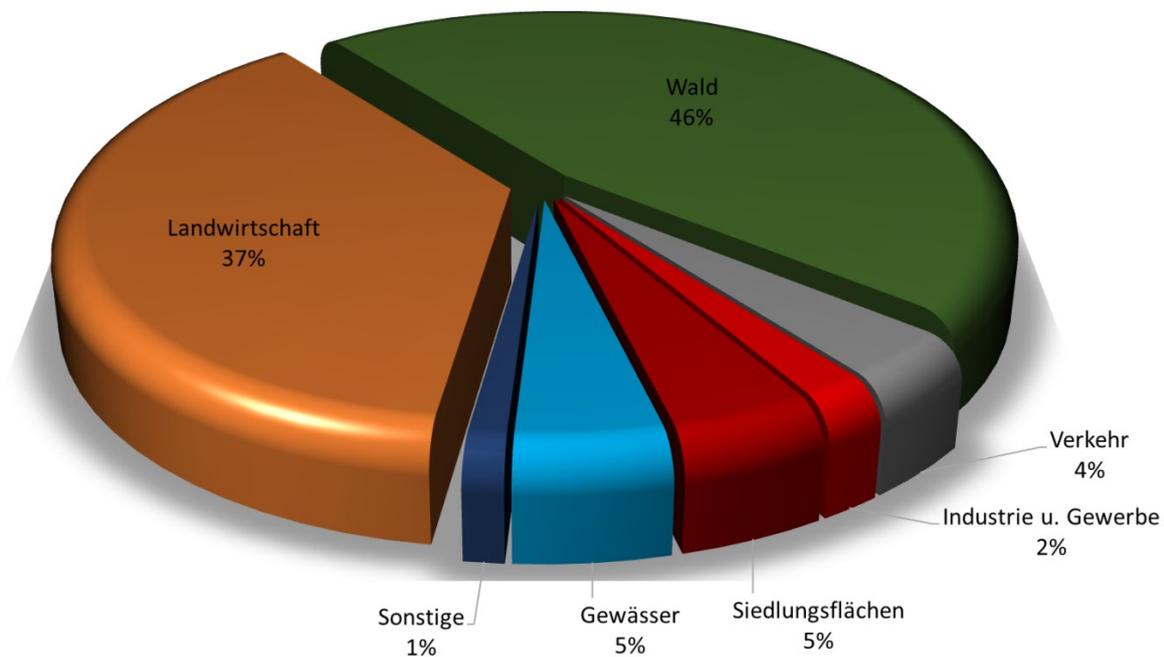
Dem hier vorgestellten 32. Bericht über den Barnimer Grundstücksmarkt liegen neben den Kauffalldaten des Geschäftsjahres 2022 auch Daten zurückliegender Jahre zugrunde. Diese letztgenannten Daten dienen dem Aufzeigen von Tendenzen und der Ermittlung durchschnittlicher Preise für einzelne Grundstücksarten, soweit aus 2022 keine oder nur unzureichende Kauffälle vorliegen.

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

Die eiszeitlich geprägte, einzigartige Naturlandschaft des Barnim mit ihrer reichen Flora und Fauna war und ist ein **begehrtes Ausflugs- und Reiseziel** für Naturfreunde und Erholungssuchende. Beispielhaft seien hier die Schorfheide und das Seengebiet im Raum Wandlitz genannt.

Rund 83 Prozent der Fläche des Landkreises werden land- und forstwirtschaftlich genutzt. Der Anteil der Siedlungsflächen liegt bei rund 5 Prozent. Industrie- und Gewerbe beanspruchen rund 2 Prozent der Fläche des Landkreises. Die Flächeninanspruchnahme des Verkehrssektors beträgt rund 4 Prozent. Etwa 5 Prozent des Landkreises sind Gewässerflächen.

Flächennutzung im Landkreis Barnim
Abbildung 4



Quelle: Nutzungsarten nach ALKIS, Stand: 03/2023

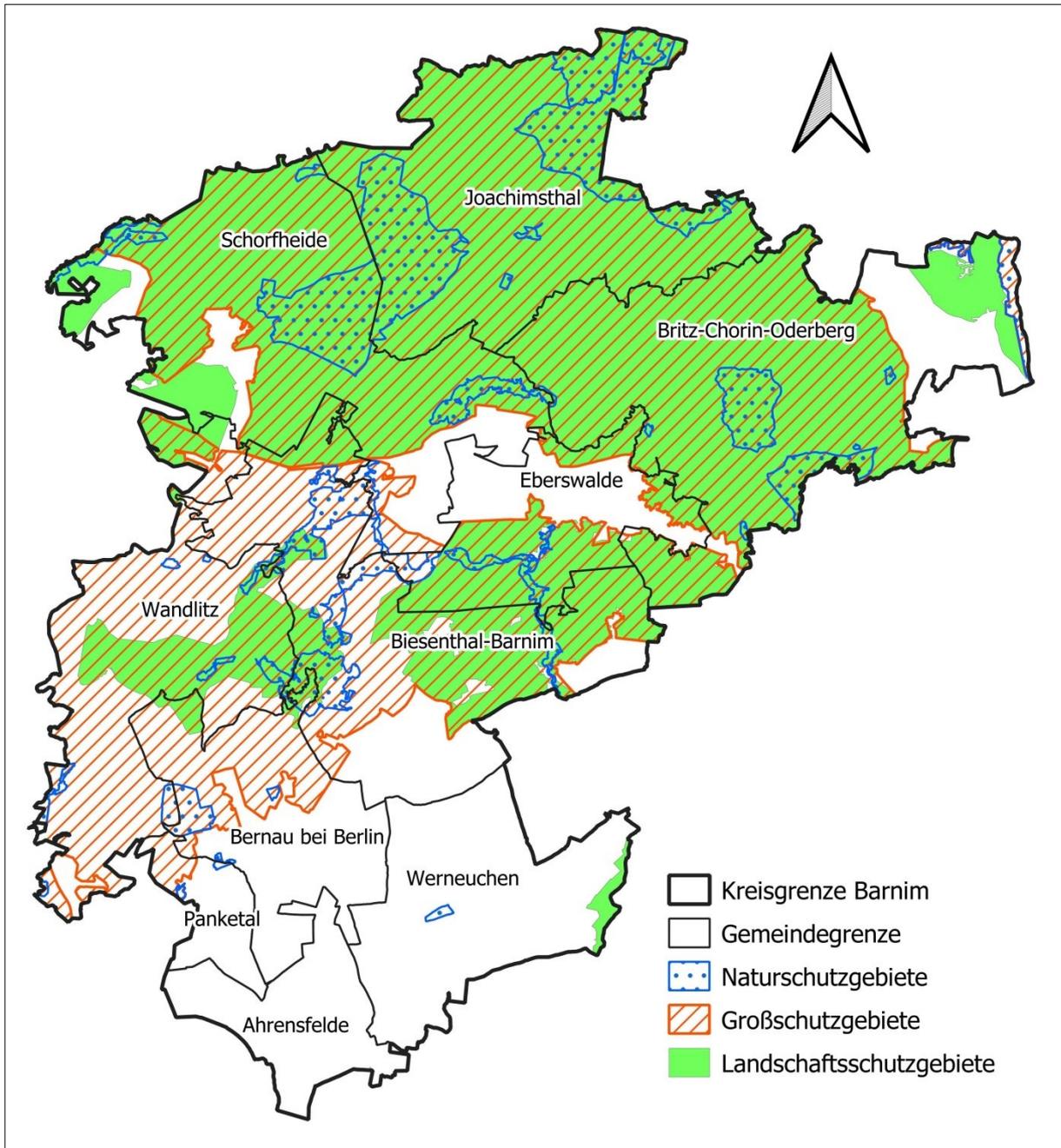
Der Landkreis Barnim ist reich an Schutzgebieten. Teile der Landschaft wurden unter staatlichen Schutz gestellt, um die dauerhafte Sicherung der Vorkommen wild lebender Tiere und Pflanzen und ihrer Lebensräume zu gewährleisten oder eine wertvolle Landschaft zu bewahren. Weiterhin sollen Schutzgebiete ökologische Wechselbeziehungen erhalten, wiederherstellen und entwickeln. Durch die Vernetzung von Schutzgebieten verschiedener Kategorien entsteht ein Biotopverbundsystem.

Folgende Schutzgebiete sind im Landkreis Barnim zu finden:

- Naturschutzgebiete (z.B.: Faule Wiesen, Schönower Heide, Buckowseerinne, Biesenthaler Becken)
- Großschutzgebiete (Biosphärenreservat Schorfheide-Chorin, Nationalpark Unteres Odertal, Naturpark Barnim)
- Landschaftsschutzgebiete (z.B.: Barnimer Heide, Obere Havelniederung, Gamengrund)

Mehr als zwei Drittel der Fläche des Landkreises befinden sich im Geltungsbereich von Schutzgebieten verschiedener Kategorien. Die einzelnen Schutzgebiete überlagern sich teilweise.

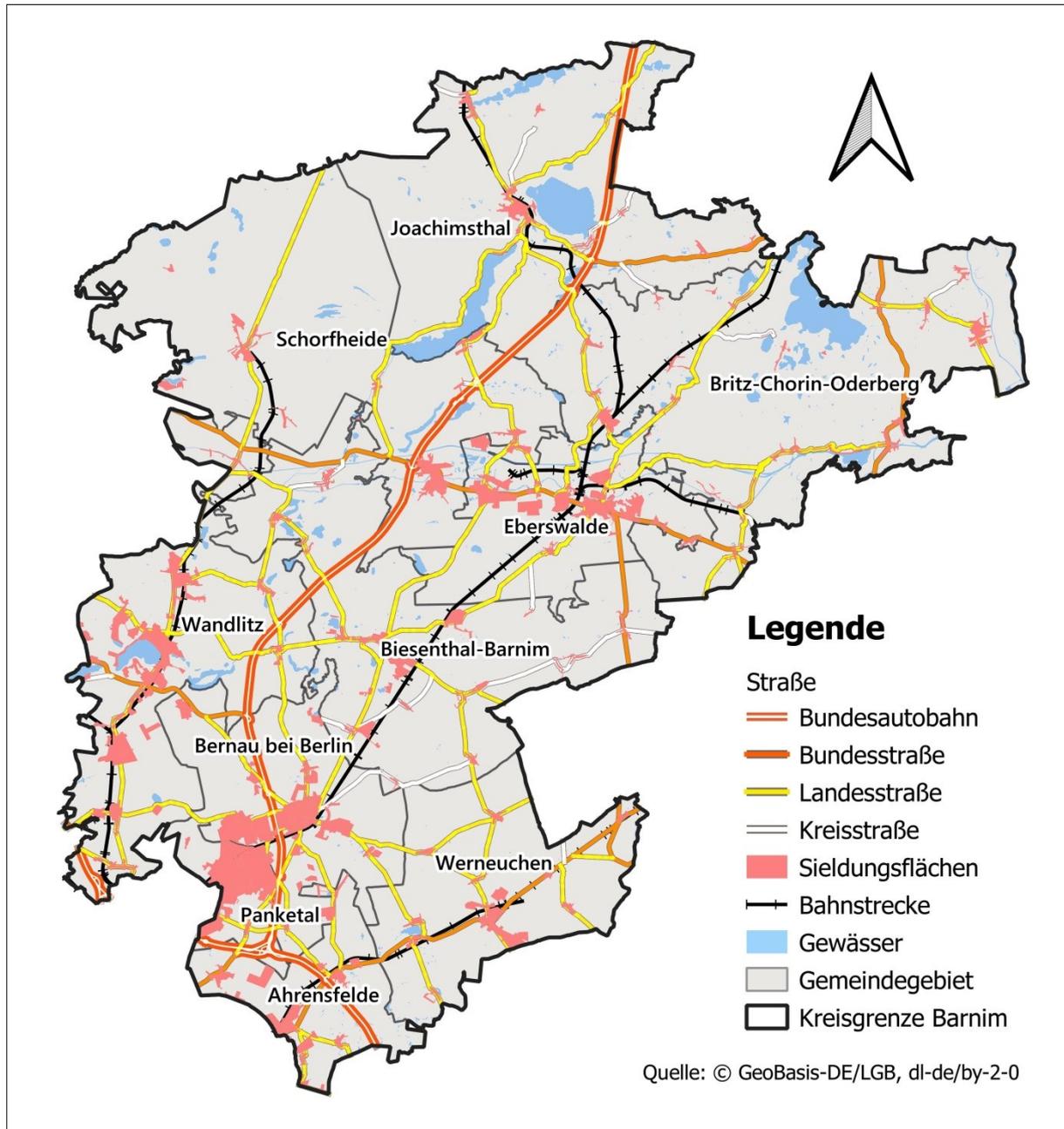
Schutzgebiete im Landkreis Barnim
Abbildung 5



Quelle: dl-de/by-2-0, "Landesamt für Umwelt Brandenburg"

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.

Verkehrliche Infrastruktur im Landkreis Barnim
Abbildung 6



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

Im Jahr 2020 hatte mit 77 Prozent der **Dienstleistungssektor** (Gesundheit, Finanzen und Versicherungen, Handel u. a.) den größten Anteil an der Bruttowertschöpfung. Mit rund 22 Prozent folgt dahinter das **produzierende Gewerbe inklusive Bau** und mit rund 1 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.

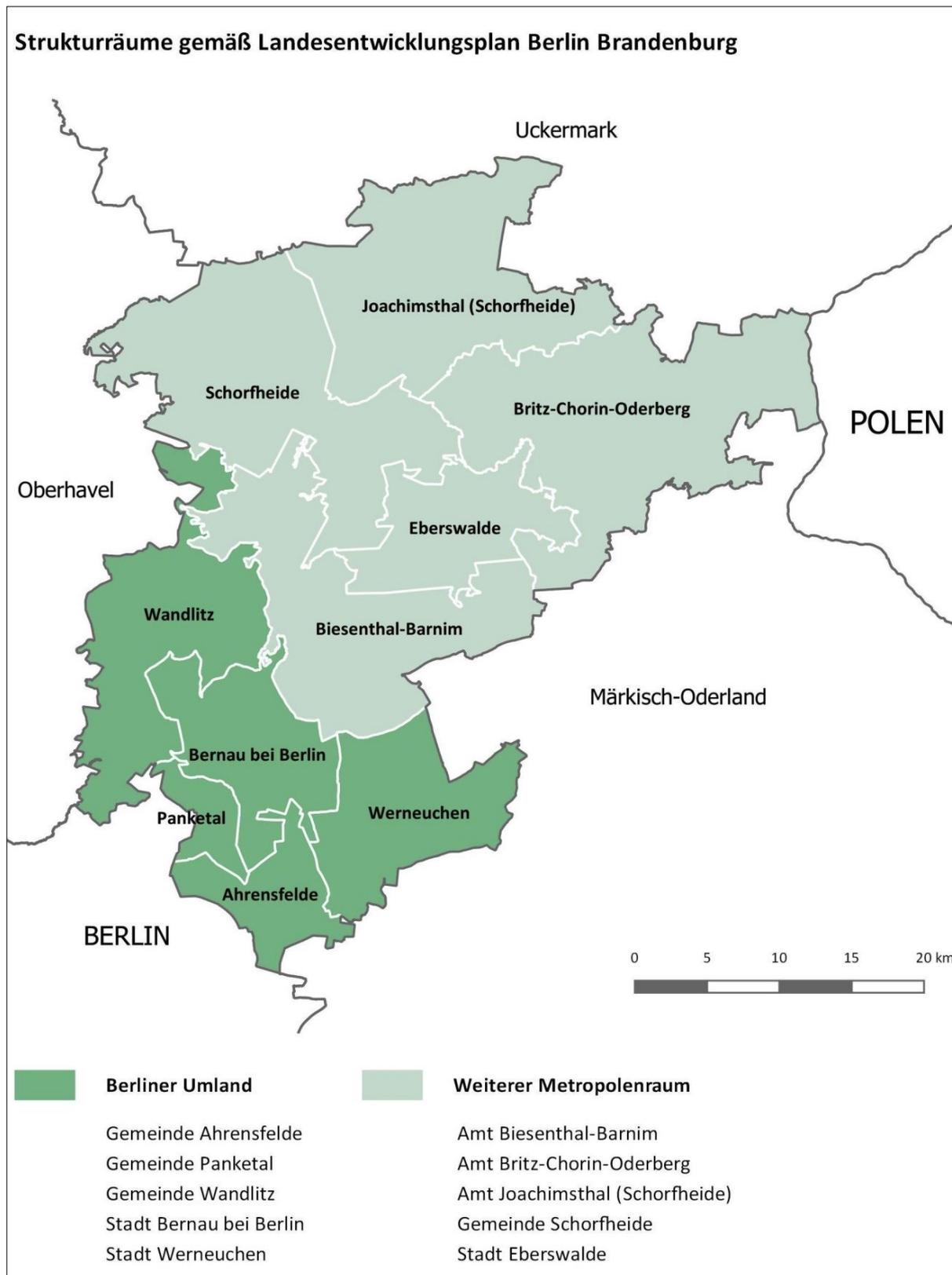
Nicht vergessen werden soll die Entwicklung des ländlichen Raumes.

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**.

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

Strukturräume gemäß Landesentwicklungsplan Berlin Brandenburg
Abbildung 7



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

3.2 Wirtschaftliche Strukturdaten

Gegenüber Februar 2022 hat sich die Beschäftigungslage im Landkreis Barnim minimal verschlechtert. Die **Arbeitslosenquote** (berechnet auf der Basis aller zivilen Erwerbspersonen) liegt im **Mittel des Landkreises bei 5,7 Prozent** (Stand: Februar 2023). Ein Jahr zuvor waren es noch 5,1 Prozent.

Der Landkreis Barnim hat im Jahr 2022 einen minimalen Zuwachs (4 Prozent) bei den **Gewerbeanmeldungen** (1.360 Gewerbeanzeigen) zu verzeichnen. Die Zahl der **Gewerbeabmeldungen** (1.186 Gewerbeanzeigen) ist gegenüber dem Jahr 2021 gleich geblieben. Die Schwerpunkte liegen wie bisher in den Bereichen Handel, Bau und Wirtschaft.

Im Landkreis Barnim wurden im aktuellen Berichtsjahr 659 Baugenehmigungen (Vorjahr: 649) für die Errichtung neuer Wohngebäude erteilt. Im Land Brandenburg gingen die erteilten Baugenehmigungen in diesem Segment von 7.040 auf 6.585 Genehmigungen zurück.

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

Baupreisindizes 2022

Abbildung 8

Preisindexreihe (2015 = 100)	Indexpzahlen für das Jahr 2022			
	Februar	Mai	August	November
Bund				
Wohngebäude	138,1	147,2	151,0	154,7
Bürogebäude	139,7	149,2	153,4	157,2
gewerbliche Betriebsgebäude	140,0	150,4	154,2	157,7
Land Brandenburg				
Wohngebäude	153,1	162,4	166,9	170,2
Bürogebäude	155,7	165,7	170,4	173,8
gewerbliche Betriebsgebäude	156,3	167,5	172,1	175,1

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 2022 eine Spanne von 26 bis 476 Prozent zum festgesetzten Verkehrswert festzustellen.

Zusätzlich zu den genannten Zwangsversteigerungen sind dem Gutachterausschuss 30 Verträge über Versteigerungen von Grundstücken durch Auktionshäuser übersandt worden.

Untersuchung zum Verhältnis Versteigerungswert / Verkehrswert für 2022

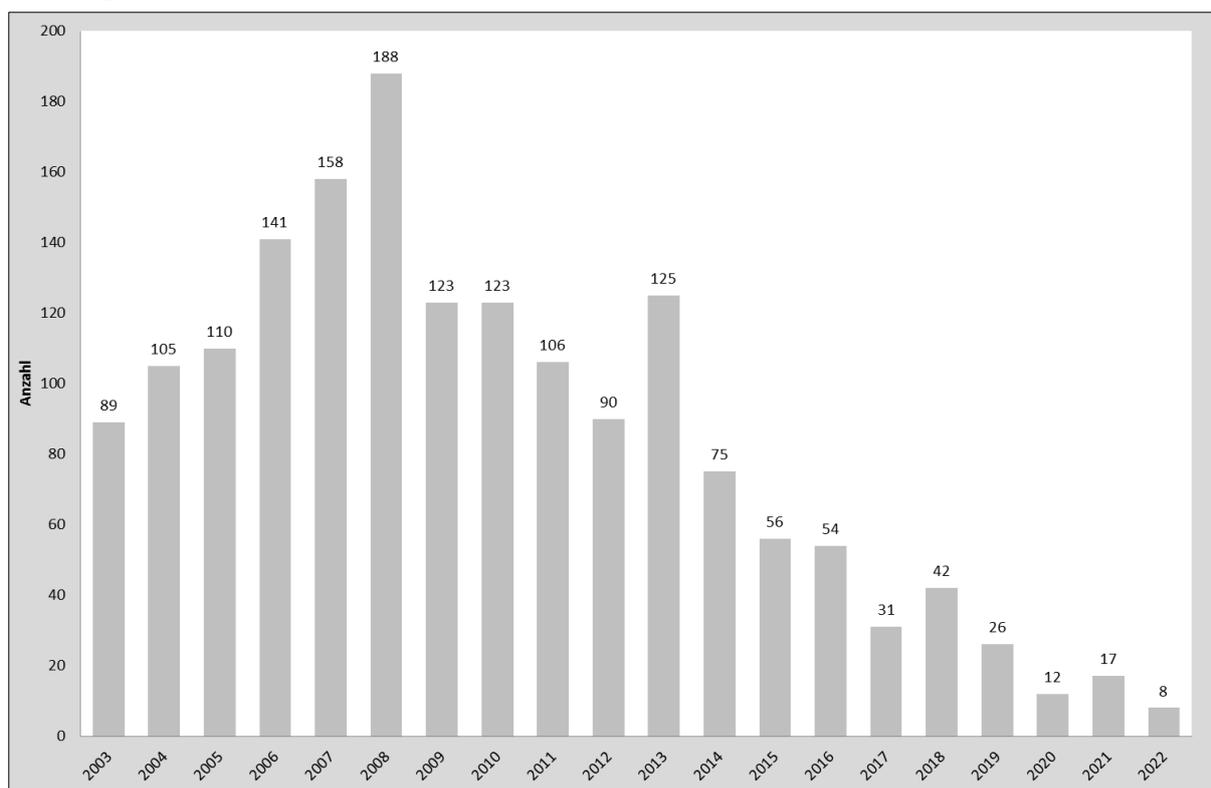
Abbildung 9

Grundstücksart	Versteigerungswert / Verkehrswert		
	Spanne	Mittel	Anzahl
unbebaute Bauflächen	-	336 %	2
bebaute Grundstücke			
Ein-/ Zweifamilienhäuser	26 - 131 %	75 %	5
Mehrfamilienhäuser	-	-	-
sonstige Gebäude	-	-	-
Eigentumswohnungen	-	-	1

Von 2003 bis 2022 haben sich deren Zahlen wie folgt entwickelt:

Anzahl der Zwangsversteigerungen im Zeitraum 2003 bis 2022

Abbildung 10



Die Anzahl der im Geschäftsjahr 2022 registrierten Zwangsversteigerungen setzt den mehrjährigen, sinkenden Trend fort. Im Geschäftsjahr 2022 ist die Anzahl der Mitteilungen über Zwangsversteigerungen gegenüber dem Vorjahr um rund 50 Prozent gesunken.

4. Übersicht über die Umsätze

In die Ermittlung der Umsatzzahlen wurden alle Kaufverträge des Geschäftsjahres 2022 einbezogen, die bis zum 15. Februar 2023 bei der Geschäftsstelle eingegangen sind.

Die Angaben zu den Vorjahren sind um die Kauffälle ergänzt worden, die nach dem 15. Februar 2022 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

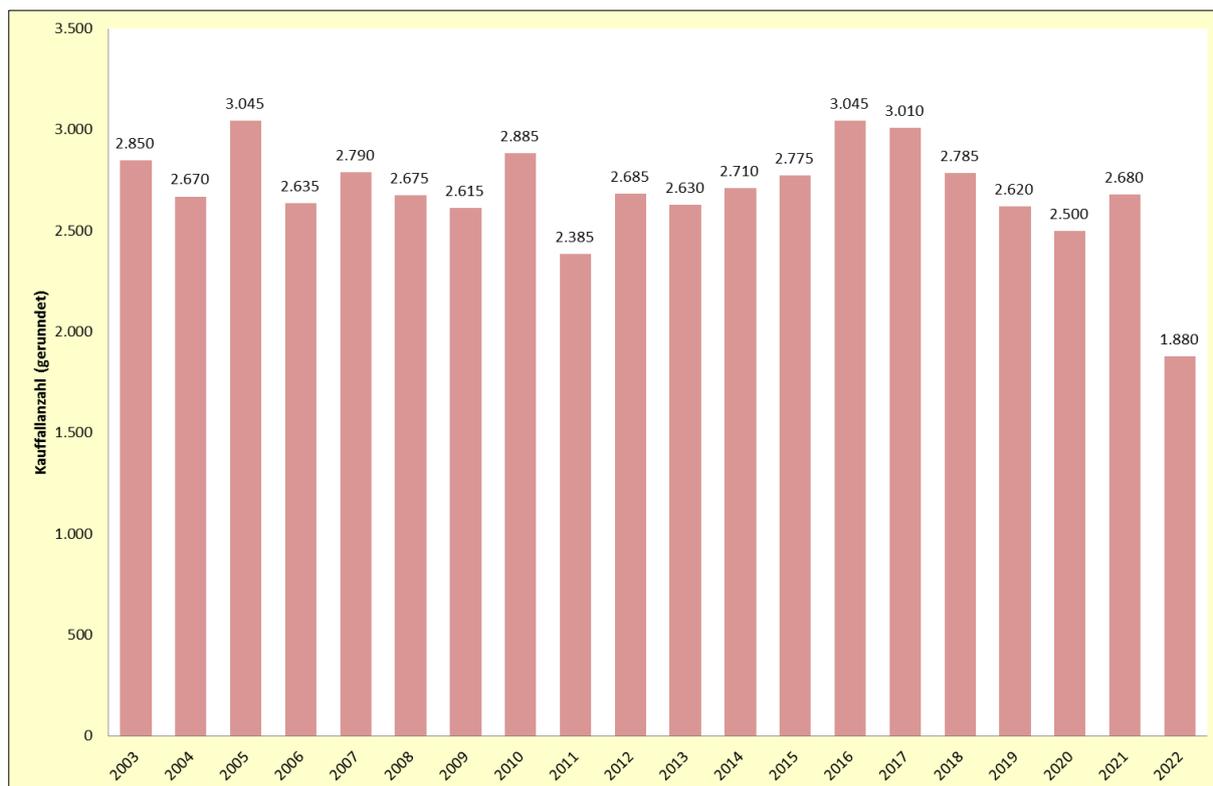
Im Berichtszeitraum wurden in der Geschäftsstelle für den Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses im Landkreis Barnim

1.879 Kauffälle

registriert. Gegenüber dem Geschäftsjahr 2021 bedeutet dies einen deutlichen Rückgang um 804 Kauffälle. Die Anzahl der Kauffälle ging um rund **30 Prozent zurück**.

Entwicklung der Anzahl der Verkäufe von 2003 bis 2022 (Angaben gerundet)

Abbildung 11



Entwicklung der Verkäufe in den Teilmärkten

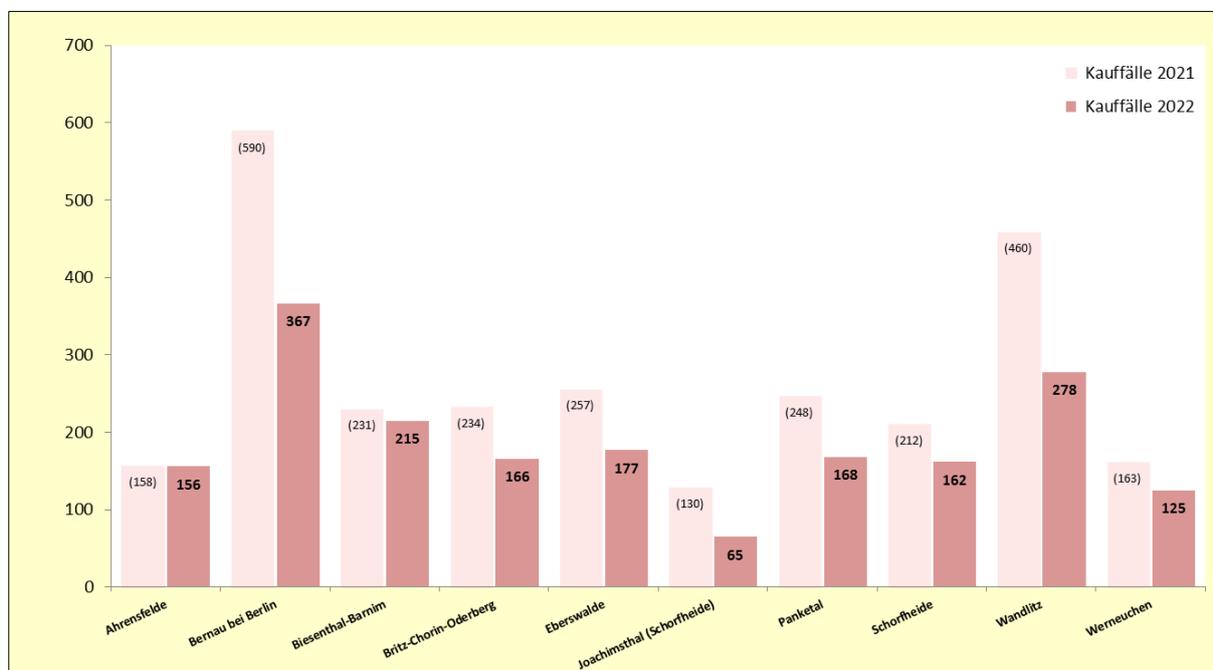
Abbildung 12

Teilmärkte	Anzahl der Kauffälle							
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
unbebaute Bauflächen (ub)	1.006	980	908	844	661	686	710	477
bebaute Grundstücke (bb)	1.027	1.009	954	1.006	994	1.073	1.027	832
Wohnungs- und Teileigentum (ei)	261	543	645	498	578	392	531	262
land- und forstwirtschaftl. Flächen (lf)	332	343	366	269	240	235	285	221
sonstige Flächen (sf)	69	105	74	114	103	80	91	58
Gemeinbedarfsflächen (gf)	78	67	63	54	45	35	39	29
gesamt	2.773	3.044	3.010	2.785	2.621	2.501	2.683	1.879

Anzahl der Verkäufe in den Ämtern, amtsfreien Städten und Gemeinden
Abbildung 13

Stadt, Gemeinde, Amt	Anzahl der Kauffälle in den Teilmärkten							
	ub	bb	ei	lf	gf	sf	gesamt	je 1.000 Einwohner
Ahrensfelde	39	75	16	16	2	8	156	11
Bernau bei Berlin	83	108	150	13	2	11	367	8
Biesenthal-Barnim	78	98	1	31	4	3	215	17
Britz-Chorin-Oderberg	43	69	0	40	6	8	166	17
Eberswalde	30	110	21	7	2	7	177	4
Joachimsthal (Schorfheide)	9	24	14	15	2	1	65	12
Panketal	53	87	23	1	2	2	168	8
Schorfheide	29	62	13	48	3	7	162	16
Wandlitz	77	138	15	35	5	8	278	12
Werneuchen	36	61	9	15	1	3	125	13
Landkreis Barnim	477	832	262	221	29	58	1.879	12

Grafische Darstellung der Verkaufszahlen in den Ämtern, amtsfreien Städten und Gemeinden
Abbildung 14



4.2 Geldumsatz

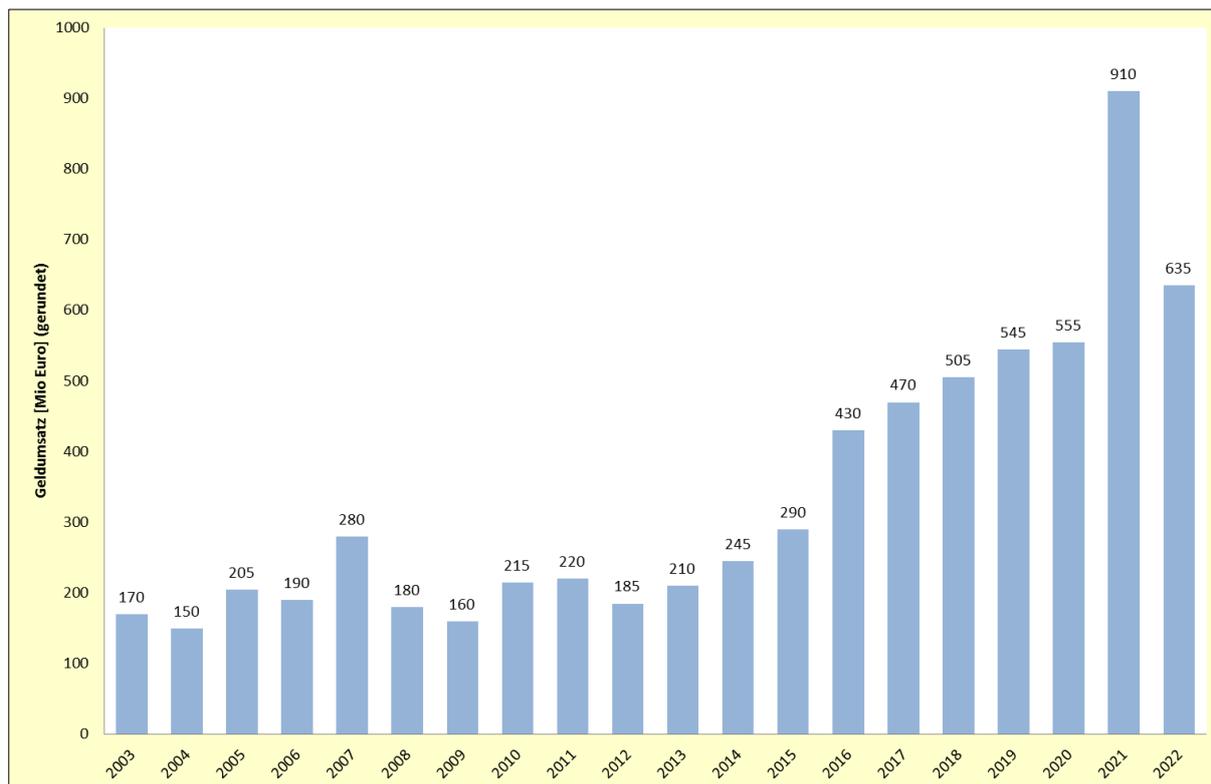
Im Territorium des Landkreises Barnim wurden im Berichtszeitraum auf dem Grundstücksmarkt

637 Millionen €

umgesetzt. Das entspricht einem deutlichen **Rückgang** gegenüber 2021 von rund **30 Prozent**.

Entwicklung des Geldumsatzes von 2003 bis 2022 (Angaben gerundet)

Abbildung 15



Entwicklung des Geldumsatzes in den Teilmärkten

Abbildung 16

Teilmärkte	Geldumsatz [Mio. €]							
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
unbebaute Bauflächen (ub)	71,0	94,2	82,9	97,7	83,3	139,5	221,1	101,7
bebaute Grundstücke (bb)	184,4	192,2	246,9	304,8	324,6	336,9	564,9	425,1
Wohnungs- und Teileigentum (ei)	22,1	107,7	114,6	78,1	112,8	63,5	107,7	93,8
land- und forstwirtschaftl. Flächen (lf)	9,0	11,6	18,4	9,4	15,7	7,0	15,0	7,1
sonstige Flächen (sf)	1,5	27,0	9,0	12,4	4,8	3,1	2,4	8,8
Gemeinbedarfsflächen (gf)	0,1	0,1	0,2	0,2	1,2	4,3	0,7	0,5
gesamt	288,1	432,8	472,0	502,6	542,4	554,3	911,8	637,0

4.3 Flächenumsatz

Im Berichtszeitraum 2022 haben im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses rund

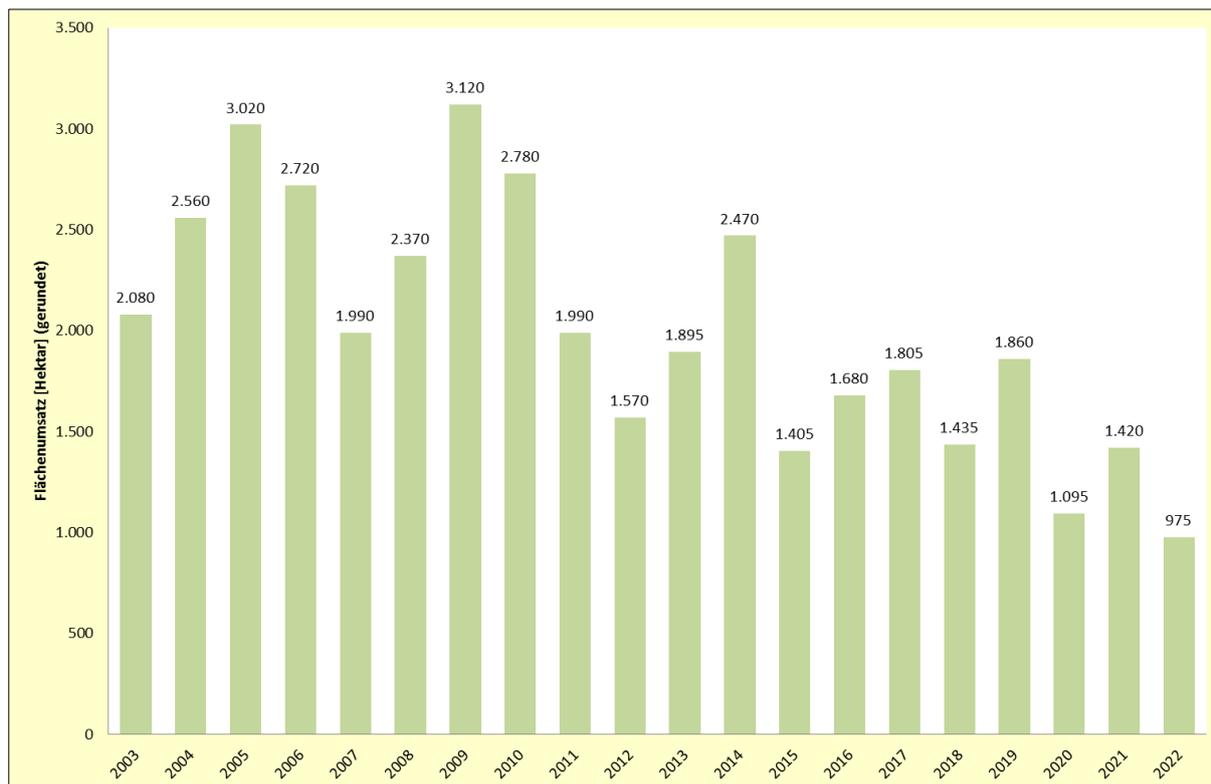
976 ha Grundstücksfläche

die Eigentümer gewechselt.

Dieser Umsatz bedeutet einen **Rückgang** von rund **31 Prozent** gegenüber dem Jahr 2021.

Entwicklung des Flächenumsatzes von 2003 bis 2023 (Angaben gerundet)

Abbildung 17



Entwicklung des Flächenumsatzes in den Teilmärkten

Abbildung 18

Teilmärkte	Flächenumsatz [ha]							
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
unbebaute Bauflächen (ub)	142	203	170	156	180	175	141	129
bebaute Grundstücke (bb)	306	173	167	181	137	156	160	171
land- und forstwirtschaftl. Flächen (lf)	888	1.228	1.360	786	1.451	671	1.067	602
sonstige Flächen (sf)	64	69	89	304	76	62	45	65
Gemeinbedarfsflächen (gf)	5	8	18	8	16	32	6	9
gesamt	1.405	1.681	1.804	1.435	1.860	1.096	1.419	976

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 2023 zum Stichtag 01.01.2023 ermittelt wurden (siehe Kapitel 10).

5.1 Allgemeines

Der Grundstücksmarkt für unbebaute Bauflächen war im Jahr 2022 von deutlich sinkenden Tendenzen gekennzeichnet. Es wurden 477 Kaufverträge über unbebaute Bauflächen geschlossen. Die Zahl der Kauffälle ist um rund 33 Prozent gesunken. Der Flächenumsatz verringerte sich um rund 9 Prozent. Der Geldumsatz liegt mit rund 102 Mio. € rund 54 Prozent deutlich unter dem Vorjahresniveau.

Umsatz unbebauter Bauflächen 2022 nach Grundstücksarten

Abbildung 19

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	401	84,1 -29,8	668	51,9 -24,5	770	75,8 -50,7
Geschosswohnungsbau	20	4,2 -67,2	96	7,4 -46,4	27	2,7 -94,1
Summe Wohnbauland	421	88,3 -33,4	764	59,4 -28,2	797	78,4 -60,5
Geschäftliche Nutzung	0	0,0 -100,0				
Gewerbliche Nutzung	21	4,4 -30,0	465	36,1 71,3	205	20,2 28,8
Summe gewerbl. Bauflächen	21	4,4 -32,3	465	36,1 70,3	205	20,2 21,2
Betriebsgrundstücke Land- u. Forstwirtschaft	1	0,2 0,0	4	0,3 1206,7	0,11	0,0 462,4
Sonstige Nutzung ¹	34	7,1 -26,1	54	4,2 -28,8	14	1,4 -34,4
Summe sonst. Bauland	35	7,3 -25,5	58	4,5 -24,5	14	1,4 -33,9
Gesamtsumme	477	100,0 -32,8	1.287	100,0 -9,0	1.017	100,0 -54,0

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 2022 verzeichnen die Wohnbaulandflächen einen deutlichen Rückgang der Vertragszahlen um rund 33 Prozent. Der Flächenumsatz sank gegenüber dem Vorjahr um rund 28 Prozent. Beim Geldumsatz ist ein sehr deutlicher Rückgang um rund 61 Prozent zu verzeichnen.

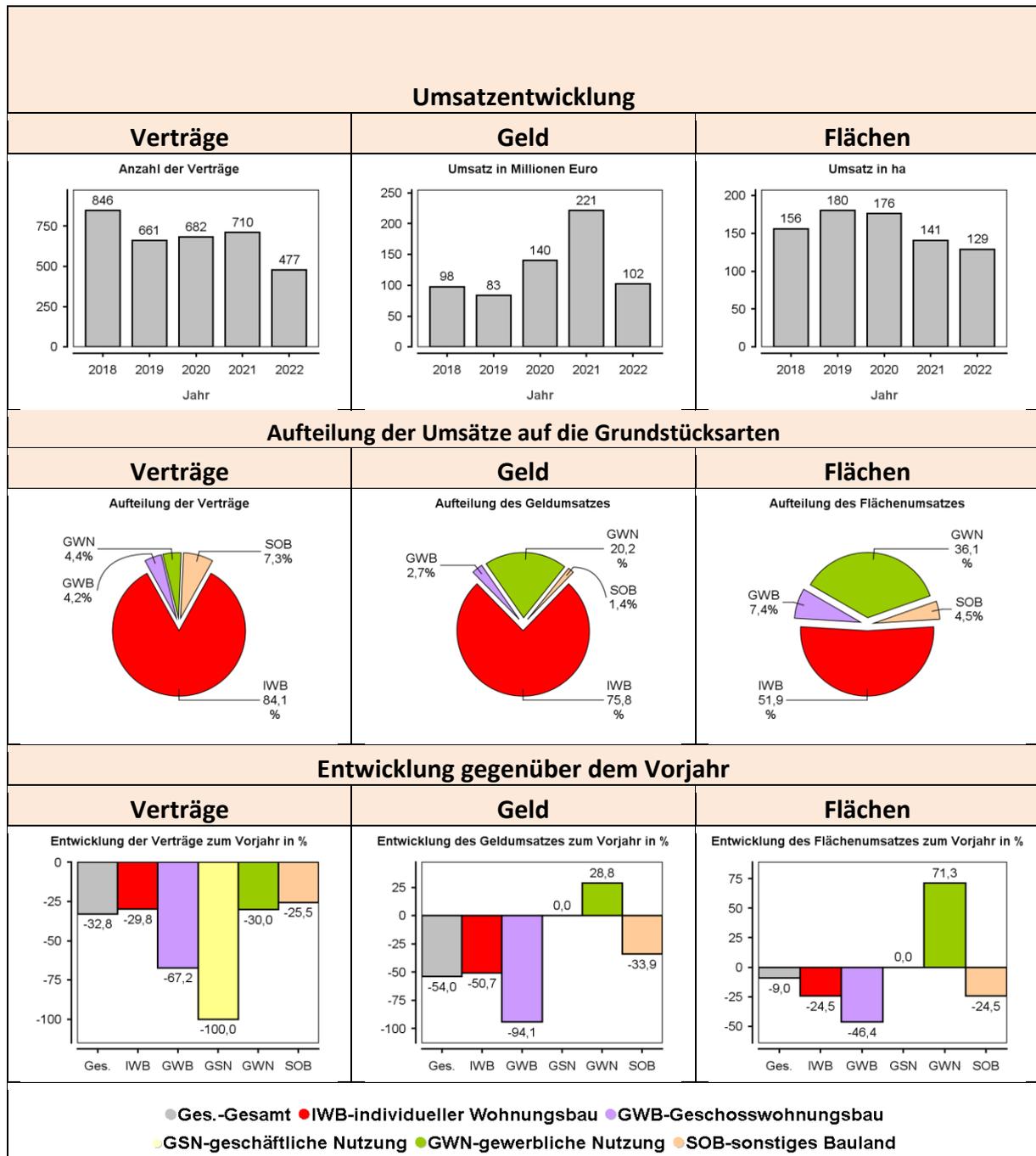
Der Anteil der veräußerten Grundstücke ist mit rund 60 Prozent im Berliner Umland nach wie vor am höchsten. Die Anzahl der Kauffallzahlen ging hier um 29 Prozent zurück. Der Flächenumsatz sank um rund 24 Prozent. Mit etwa 60 Prozent ist beim Geldumsatz im Berliner Umland ein sehr deutlicher Rückgang gegenüber dem Vorjahr zu verzeichnen.

Im weiteren Metropolenraum (ohne die Stadt Eberswalde) ist ein ebenso deutlicher Rückgang der Verkaufszahlen um rund 32 Prozent ist zu verzeichnen. Der Flächenumsatz (rund 1 Prozent) und der Geldumsatz (rund 5 Prozent) sind im Vergleich zum Vorjahr hingegen leicht gestiegen. In der Stadt Eberswalde sind Rückgänge bei den Verkaufszahlen (rund 60 Prozent) sowie den Geldumsätzen (rund 30 Prozent) zu verzeichnen. Der Flächenumsatz stieg um rund 96 Prozent.

Umsatz unbebauter Bauflächen 2022 nach Regionen
Abbildung 20

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	288	60,4 -28,5	774	60,1 -24,4	778	76,5 -60,3
Stadt Eberswalde (im weiteren Metropolenraum)	30	6,3 -60,0	243	18,8 96,2	51	5,0 -29,5
weiterer Metropolenraum (ohne Stadt Eberswalde)	159	33,3 -31,5	271	21,0 1,2	187	18,4 4,8
Gesamtsumme	477	100,0 -32,8	1.287	100,0 -9,0	1.017	100,0 -54,0

Umsatzentwicklung unbebauter Flächen 2022
Abbildung 21



Mit einem Anteil von rund 84 Prozent der Kaufverträge dominiert der individuelle Wohnungsbau nach wie vor den Markt unbebauter Bauflächen.

5.2 Bauland für den individuellen Wohnungsbau / Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke

5.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

In der folgenden Tabelle werden das Preisniveau im Jahr 2022 sowie ein Vergleich zum Vorjahr für selbstständige baureife Grundstücke angegeben. Im gesamten Landkreis sind **194 selbstständige, baureife Wohngrundstücke** veräußert worden. Davon sind 175 Kauffälle dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zuzuordnen.

Preisniveau 2022 für selbstständige baureife Grundstücke
Abbildung 22

Gebietskörperschaft	Individueller Wohnungsbau			
	Flächengrößen		Quadratmeterpreise erschließungsbeitragsfrei	
	Anzahl		Anzahl	
	Minimum	Maximum	Minimum	Maximum
	Medianwert	Medianwert		
	Mittelwert	Mittelwert		
	[m ²]	[m ²]	[€/m ²]	[€/m ²]
	Berichtsjahr (2022)	Vergleichszeitraum (2021)	Berichtsjahr (2022)	Vergleichszeitraum (2021)
Gemeinde Ahrensfelde	22	15	22	15
	225	320	162	100
	883	1.000	600	513
	495	351	466	400
	526	488	413	361
Stadt Bernau	36	40	36	40
	320	341	120	161
	1.000	1.200	542	626
	545	572	411	366
	598	614	392	355
Amt Biesenthal-Barnim	28	33	28	33
	351	180	35	50
	1.492	1.001	363	301
	779	735	252	219
	808	739	224	210
Amt Britz-Chorin-Oderberg	13	22	13	22
	378	400	8	9
	1.353	1.129	206	126
	818	740	49	35
	832	734	71	59
Stadt Eberswalde	4	19	4	19
	184	340	82	80
	1.100	939	158	169
	623	775	106	122
	632	744	113	126

Gebietskörperschaft	Individueller Wohnungsbau			
	Flächengrößen		Quadratmeterpreise erschließungsbeitragsfrei	
	Anzahl Minimum Maximum Medianwert Mittelwert [m ²]		Anzahl Minimum Maximum Medianwert mittlerer Preis [€/m ²]	
	Berichtsjahr (2022)	Vergleichszeit- raum (2021)	Berichtsjahr (2022)	Vergleichszeit- raum (2021)
Amt Joachimsthal	1 - - - -	1 - - - -	1 - - - -	1 - - - -
Gemeinde Panketal	22 380 942 558 610	39 400 1.050 629 630	22 340 616 510 501	39 156 688 413 443
Gemeinde Schorfheide	3 550 1.000 965 838	9 725 1.205 896 931	3 40 220 96 119	9 20 184 155 115
Gemeinde Wandlitz	35 441 1.364 772 825	65 260 992 618 626	35 75 553 313 327	65 60 715 300 311
Stadt Werneuchen	11 515 1.249 842 806	27 345 1.141 661 722	11 139 397 213 247	27 76 499 219 262
Landkreis	175 184 1.492 670 705	270 180 1.205 661 667	175 8 616 323 323	270 9 715 256 281

In den meisten Ämtern und Gemeinden des Landkreises Barnim sind für baureife Wohngrundstücke im Jahr 2022 Preissteigerungen gegenüber dem Vorjahr zu verzeichnen. In den Städten Werneuchen und Eberswalde wurden rückläufige Preisentwicklungen registriert. Gegenüber dem Vorjahr sind die Kauffallzahlen um rund 35 Prozent zurückgegangen. Die Nachfrage nach baureifem Land war im Jahr 2022 nachweislich verhaltener.

Besonders im Berliner Umland sowie im angrenzenden Randbereich des weiteren Metropolenraumes werden neue Wohnanlagen und Wohngebiete erschlossen. Eine leicht erhöhte Nachfrage nach Baugrundstücken ist im Bereich der Gemeinde Ahrensfelde zu verzeichnen. Im restlichen Landkreis ist die Nachfrage nach Baugrundstücken im Vergleich zum Vorjahr rückläufig.

Preisniveau im Jahr 2022 neu erschlossener Wohnanlagen und Wohngebiete in den letzten Jahren
Abbildung 23

Lage	Anzahl der Verträge	Kaufpreismittel [€/m ²]	mittlere Grundstücksfläche [m ²]
Prenden	3	215	820
Basdorf „Mühlenbecker-Damm“ u. „Dornröschenweg“	2	370	690
Rüdnitz (Erbbau)	15	-	700
Melchow „Am Rücken / Bergweg“	10	290	830
Werneuchen	4	190	880

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.

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 (grafische Darstellung siehe nächste Seite)

Folgende Kriterien wurden berücksichtigt:

- Untersuchungszeitraum: 1995 bis 2022
- Basisjahr: 2015 = 100
- Grundlage = jährliche Durchschnittspreise im Untersuchungszeitraum
- beitragsrechtlicher Zustand = erschließungsbeitragsfrei nach BauGB sowie nach BauGB und KAG
- keine direkten Wassergrundstücke
- Lage mit entsprechender/m Grundstücksgröße und Bodenpreisniveau

berlingrenzend (Teile des Berliner Umlandes) mit den Gemeinden Ahrensfelde und Panketal

Selektion: Fläche = 100 m² bis 1.500 m²

Südbarnim (Teile des Berliner Umlandes) mit der Gemeinde Wandlitz und den Städten Bernau bei Berlin und Werneuchen

Selektion: Fläche = 100 m² bis 1.500 m² und Preis = 25 €/m² bis 650 €/m²

Mittelbarnim (Teile des weiteren Metropolenraumes) mit dem Amt Biesenthal-Barnim, der Stadt Eberswalde und der Gemeinde Schorfheide

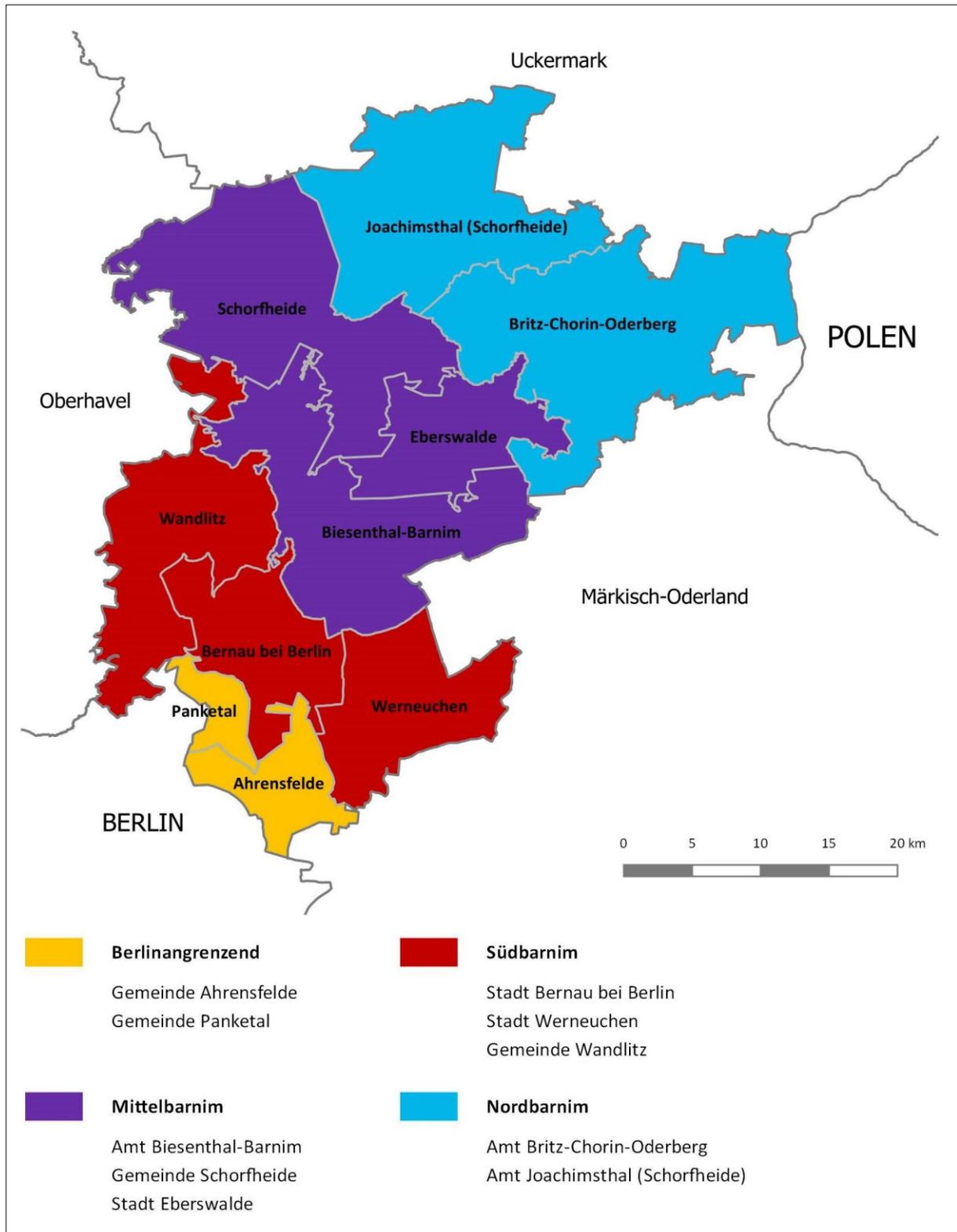
Selektion: Fläche = 300 m² bis 1.500 m² und Preis = 10 €/m² bis 300 €/m²

Nordbarnim (Teile des weiteren Metropolenraumes) mit den Ämtern Joachimsthal/Schorfheide und Britz-Chorin-Oderberg

Selektion: Fläche = 200 m² bis 2.000 m² und Preis = 1 €/m² bis 120 €/m²

- 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 oder 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: 01.01.2023)
Abbildung 24



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

Baulandpreisindex für den individuellen Wohnungsbau 2000 bis 2022 (tabellarisch)
Abbildung 25

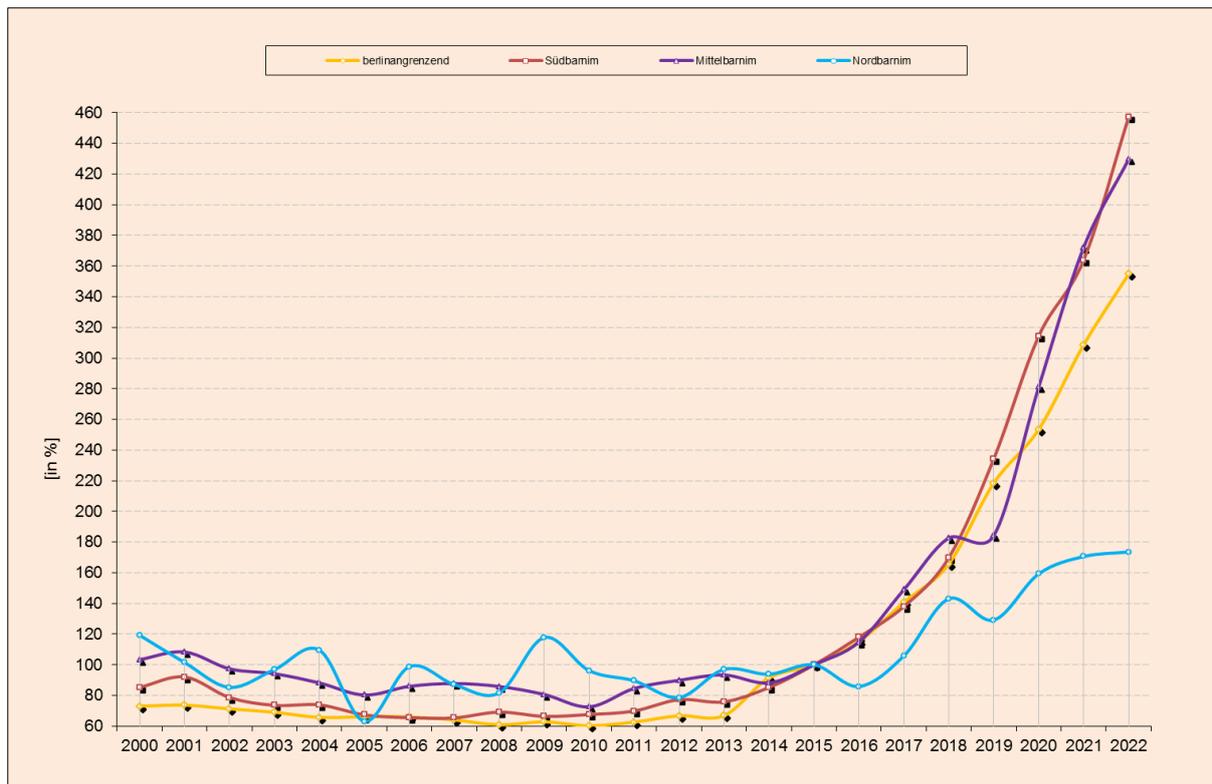
Jahr	INDEX allgemeine Ortslagen			
	berlingrenzend	Südbarnim	Mittelbarnim	Nordbarnim
2000	73,0	85,3	103,4	119,3
2001	73,7	92,1	108,4	101,5
2002	71,3	78,7	97,4	85,3
2003	69,1	73,6	94,2	96,9
2004	65,7	73,9	88,2	109,6
2005	66,2	67,4	80,3	63,2
2006	66,1	65,5	86,0	98,8
2007	64,1	65,4	87,8	87,1
2008	60,9	69,2	85,9	81,7
2009	62,8	66,4	80,7	117,8
2010	60,3	67,6	72,6	96,2
2011	62,7	69,9	84,6	89,6
2012	66,8	77,3	89,9	78,7
2013	66,9	75,9	93,4	97,0
2014	91,5	85,2	88,2	93,9
2015	100,0	100,0	100,0	100,0
2016	115,2	118,0	114,8	85,9
2017	140,8	138,0	149,0	105,8
2018	165,7	169,8	182,7	143,1
2019	218,5	234,2	184,2	129,2
2020	253,5	314,3	281,1	159,3
2021	308,6	363,9	372,1	170,6
2022	354,7	457,1	429,6	173,6
mittlere Lagewertigkeit*	107 €/m²	85 €/m²	59 €/m²	28 €/m²
mittlere Fläche*	690 m²	785 m²	795 m²	905 m²
Kauffallanzahl*	3.684	5.705	2.183	614

*Untersuchungszeitraum 1995 bis 2022

Im Landkreis sind im letzten Jahr überwiegend Steigerungen bei den Baulandpreisen festzustellen. Gerade die hohe Nachfrage nach Bauland ließ das Bodenwertniveau im Berlinangrenzenden Gebiet sowie im Süd- und Mittelbarnim besonders steigen. Mitunter sind abweichende Preisentwicklungen in einzelnen Ämtern und Gemeinden zu verzeichnen.

Baulandpreisindex für den individuellen Wohnungsbau im Landkreis Barnim (grafisch)

Abbildung 26



5.2.3 Umrechnungskoeffizienten

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

„Umrechnungskoeffizienten dienen der Berücksichtigung von Wertunterschieden ansonsten gleichartiger Grundstücke, die sich aus Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale, insbesondere aus dem unterschiedlichen Maß der baulichen Nutzung oder der Grundstücksgröße und -tiefe, ergeben.“ (vgl. §19 ImmoWertV)

Die Barnimer Kauffälle der Jahre 2013 bis 2022 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 Annahmen, 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 3 selbstständige, baureife Grundstücke für den Geschosswohnungsbau veräußert worden. Gegenüber dem Vorjahr ist ein Rückgang um rund 73 Prozent zu verzeichnen. Geschosswohnungsbauflächen wurden im Landkreis Barnim im Allgemeinen zu Preisen in einer Spanne von **125 €/m²** bis **285 €/m²** gehandelt.

Preisniveau von Baulandflächen für den Geschosswohnungsbau

Abbildung 27

Lage	Kaufverträge Anzahl	Ø Kaufpreis je Grundstück (Spanne) [€]	Ø Quadratmeter- preis (Spanne) [€/m ²]	Ø Grundstücks- fläche [m ²]
Berliner Umland	3	800.000 (600.000 - 1,0 Mio.)	210 (125 - 285)	4.300 (2.100 - 6.300)
weiterer Metropolenraum	-	-	-	-
Landkreis	3	800.000	210	4.300

5.4 Bauland für Gewerbe

Im Berichtszeitraum wurden 10 verwertbare Kauffälle gewerblich nutzbarer Bauflächen dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zugeordnet. Diese wurden im Landkreis Barnim im Allgemeinen zu Preisen in einer Spanne von **10 €/m²** bis **45 €/m²** gehandelt. Detaillierte Angaben sind im Kapitel 10.2.2 (Bodenrichtwerte für Gewerbeflächen) aufgelistet oder der Bodenrichtwertkarte zu entnehmen.

Preisniveau gewerblicher Bauflächen

Abbildung 28

Lage	Kaufverträge Anzahl	Ø Kaufpreis je Grundstück (Spanne) [€]	Ø Quadratmeter- preis (Spanne) [€/m ²]	Ø Grundstücks- fläche [m ²]
Berliner Umland (überwiegend Stadt Bernau)	5	190.000 (60.000 - 450.000)	39 (30 - 45)	4.900 (1.400 – 1,1 ha)
weiterer Metropolenraum	5	310.000 (30.000 – 1,3 Mio.)	15 (10 - 19)	2,9 ha (1.600 – 13,3 ha)
Landkreis	10	250.000	27	1,7 ha

Im Berliner Umland sind 8 Einzelhandelsgrundstücke von 2018 bis 2022 veräußert worden. Die Kaufpreise bewegen sich in einer Spanne von **40 €/m²** bis **370 €/m²** und die Grundstücksflächen von rund 1.000 m² bis 1 ha.

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 eine bauliche Nutzung aufgrund konkreter Tatsachen, insbesondere nach dem Stand der Bauleitplanung und nach der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen (§ 3, Abs. 2 ImmoWertV). 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 (§ 3, Abs. 3 ImmoWertV). Hier sind die Kauffälle ausgewiesen, bei denen die veräußerten Flächen in Gebieten liegen, für die ein Bebauungsplan vorlag. Im Jahr **2022** sind für die Entwicklungsstufe **Bauerwartungsland 17 verwertbare Kauffälle** und für **Rohbauland 8 verwertbare Kauffälle** überwiegend im Berliner Umland zu verzeichnen. Weiterhin werden die gezahlten Kaufpreise den jeweils entsprechenden Bodenrichtwerten (BRW) für baureifes Land gegenübergestellt, um den prozentualen Anteil am BRW darzustellen.

Verhältnis Preise Bauerwartungsland und Rohbauland / BRW Wohnbauland
Abbildung 29

Entwicklungsstufe	Kauf-fall-anzahl	Kaufpreis [€/m ²]		prozentuales Verhältnis zum BRW		Flächen-spanne [ha]	Zeitraum
		Mittel	Spanne	Mittel	Spanne		
Bauerwartungsland							
nicht qualifiziert	12	9	2 - 30	7 %	1 % - 20 %	0,1 - 6	2022
qualifiziert	5	42	15 - 95	35 %	15 % - 75 %	0,1 - 3	2022
Rohbauland							
unerschlossene Baugrundstücke	7	125	25 - 225	45 %	20 % - 80 %	0,04 – 0,09	2022
B-Plan – Gebiete	4	93	70 - 150	80 %	45 % - 150 %	0,2 - 4	2021/22

Vereinzelt liegen die Kaufpreise für werdendes Bauland über dem Bodenrichtwertniveau. Statistische Abhängigkeiten zwischen Kaufpreis und Bodenrichtwert wurden nicht untersucht.

5.7 Sonstiges Bauland

5.7.1 Wassergrundstücke und wassernahe Grundstücke

Die Informationen für Wassergrundstücke konzentrieren sich auf Wohnbau- und Erholungsgrundstücke in den **Gemeinden Wandlitz** und **Schorfheide** sowie in den Ämtern **Biesenthal-Barnim** und **Britz-Chorin-Oderberg**.

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 sowie im Amt Biesenthal-Barnim (Innenbereichslagen)

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

Vergleich von Wasser- und Nichtwassergrundstücken (zu Wohnzwecken) zum Stand 01.01.2023
Abbildung 31

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	700	400	175 %
Gemarkung Stolzenhagen	650	330	197 %
Stolzenhagener See	650	330	197 %
Rahmer See			
Gemarkung Wandlitz	550	350	157 %
Gemarkung Stolzenhagen	500	300	167 %
Kuhpanzsee (Böhmerheide) Gemarkung Groß Schönebeck	150	60	250 %
Werbellinsee Gemarkung Altenhof	250	170	147 %

Die Bodenrichtwerte für Wassergrundstücke betragen durchschnittlich das **1,8fache** des Bodenrichtwertes von Nichtwassergrundstücken.

In der Stadt **Biesenthal** wurde zum Stichtag 01.01.2023 ein Bodenrichtwert für am Wasser gelegene Grundstücke im Bereich Akazienallee in Höhe von **270 €/m²** beschlossen. Der Seezugang erfolgt für die wassernahen Grundstücke über eine angrenzende Promenade.

► **Wohnbaugrundstücke in den Ämtern Joachimsthal und Britz-Chorin-Oderberg (Außenbereichslagen)**

Der Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2023 liegt für Wassergrundstücke an der Nordseite des Werbellinsees in der Gemarkung Schorfheide (Joachimsthal) **200 €/m²**.

In der Stadt Oderberg beträgt der aktuelle Bodenrichtwert für Wassergrundstücke im Außenbereich **40 €/m²**.

► **Erholungsgrundstücke in den Gemeinden Schorfheide und Wandlitz sowie im Amt Britz-Chorin-Oderberg**

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

Vergleich von Wasser- und Nichtwassergrundstücken (zu Erholungszwecken) zum Stand 01.01.2023
Abbildung 32

Lage	Bodenrichtwert (Erholung)		Verhältnis <u>W</u> / <u>N</u>
	<u>W</u> asser- grundstücke [€/m ²]	<u>N</u> ichtwasser- grundstücke [€/m ²]	
Wandlitzsee Gemarkung Stolzenhagen (W.)	200*	45*	444 %
Stolzenhagener See Gemarkung Stolzenhagen (W.)	100 ¹ *	45*	222 %
Üdersee Gemarkung Finowfurt	50*	40*	125 %
Gemarkung Werbellin	50	40	125 %
Oderberger See und Umgebungsgewässer Gemarkung Oderberg	30*	18*	167 %
Gemarkung Liepe	28*	22*	127 %

* Außenbereich

¹ indirekte Wasserlage

► Zukäufe von Verlandungstreifen am Stolzenhagener See und Wandlitzsee

Die veräußerten Verlandungstreifen umfassen Uferstreifen mit und ohne Wasserflächen.

Stolzenhagener See

2019 - 2022	11 Kauffälle		
	∅ Preis	220 €/m ²	(130 €/m ² - 350 €/m ²)
	∅ Fläche	90 m ²	(5 m ² - 200 m ²)
	∅ Kaufpreis	19.000 €	(1.000 € - 35.000 €)

Wandlitzsee

2019 - 2021	4 Kauffälle		
	∅ Preis	50 €/m ²	(20 €/m ² - 80 €/m ²)
	∅ Fläche	660 m ²	(300 m ² - 800 m ²)
	∅ Kaufpreis	36.000 €	(20.000 € - 70.000 €)

► Marina - Hafendorf in Zerpenschleuse

Seit 2016 werden die **Bootsliegeplätze** im Hafendorf „Zum Wasserkreuz“ vermarktet. Im Zeitraum 2022 sind im Zerpenschleuser Ferienhausgebiet 3 Liegeplätze im Mittel zu rund 26.000 € verkauft worden. Somit sind rund 60 Prozent aller Bootsliegeplätze bis Ende des Jahres 2022 veräußert worden (siehe Kapitel 8.7.1 Informationen über das Preisgefüge der Ferienhäuser).

Der Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2023 beträgt für die mit einem Ferienhaus bebauten Grundstücke **75 €/m²**.

5.7.2 Eckgrundstücke und Bauland in zweiter Reihe

Aufgrund der gravierenden Preisentwicklung der letzten Jahre wurden seit 2015 keine gesonderten Untersuchungen durchgeführt.

6. Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

6.1 Allgemeines

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

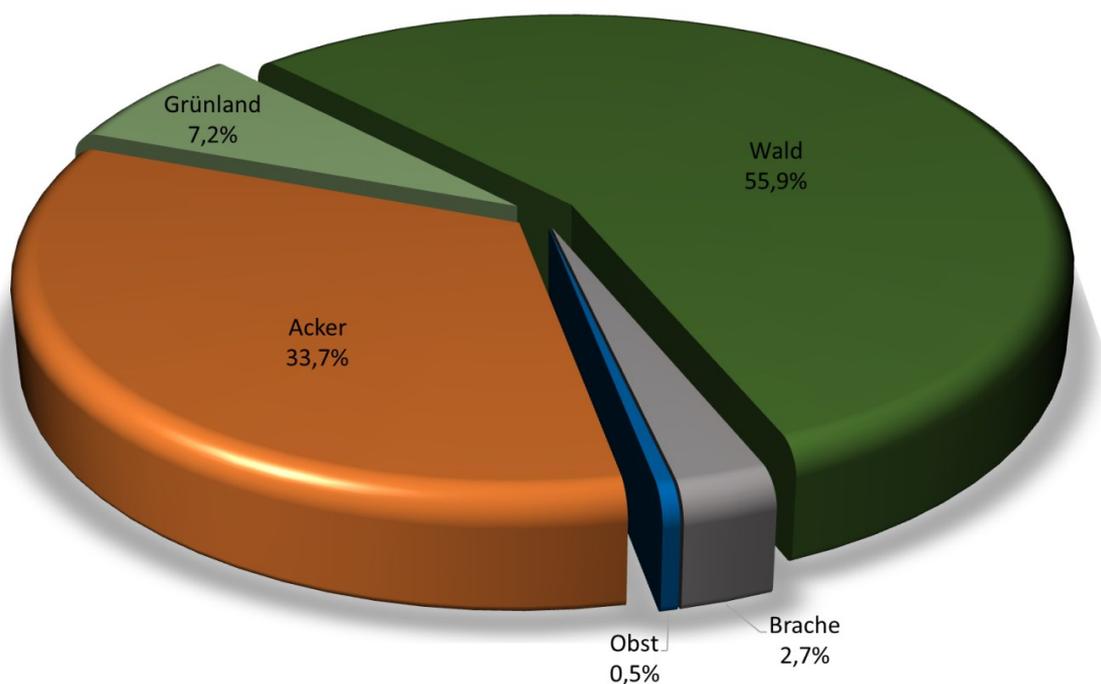
- Acker- und Grünland
- Waldflächen
- Landwirtschaftliche Betriebe
- Besondere Agrarflächen
- Geringst- und Unland
- Dauerkulturen (z. B. Obstplantage, Baumschule)
- Sonderkulturen (z. B. Spargel, Erdbeeren)

In den Auswertungen wurden auch Kaufverträge berücksichtigt, bei denen der Bund als Verkäufer auftritt. Dies 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 56 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 33



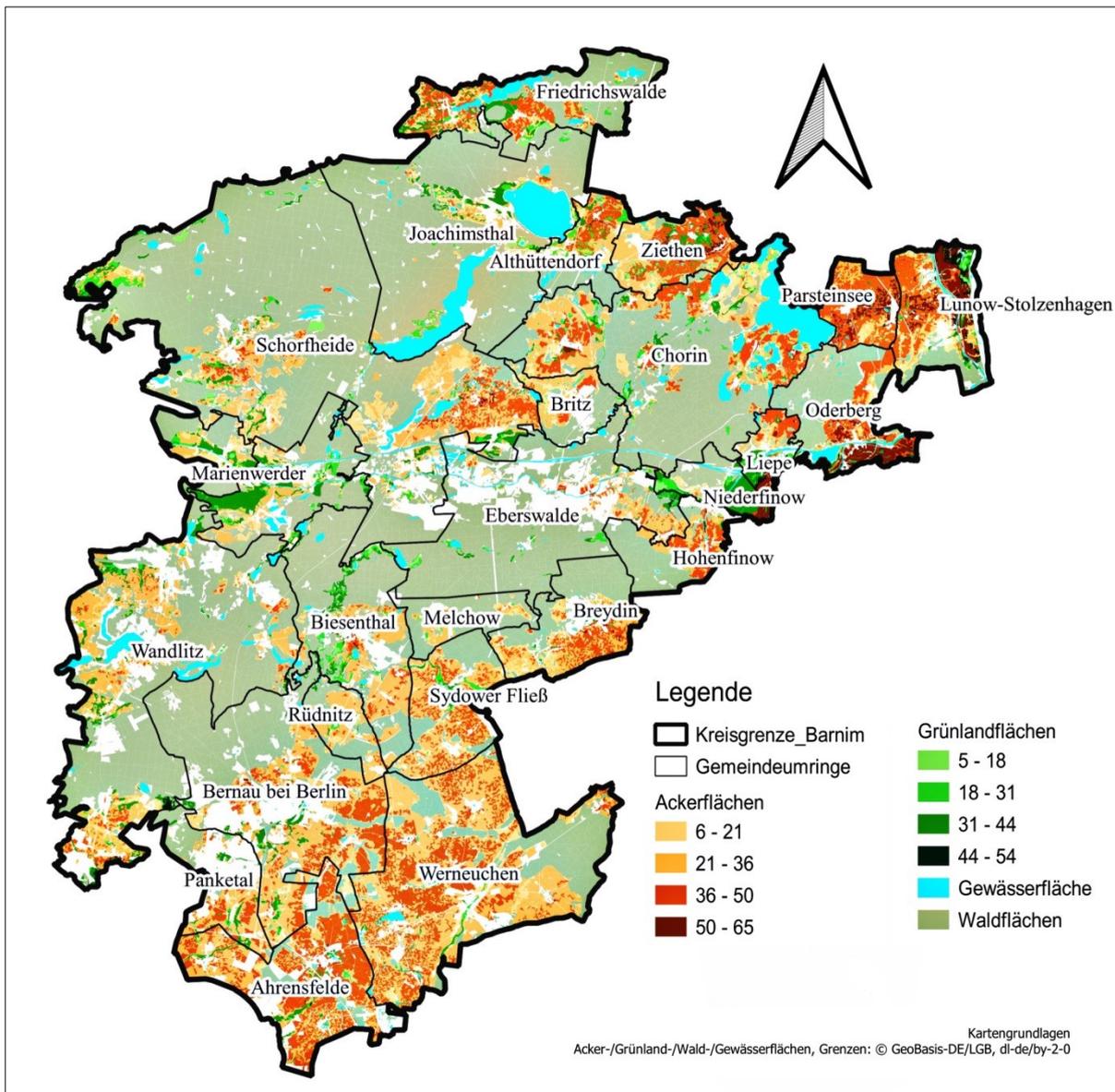
Quelle: Nutzungsarten nach ALKIS, Stand: 03/2023

► **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 40 und 41 im Kapitel 6.2.3).

Flächennutzung Land- und Forstwirtschaft - Verteilung im Landkreis Barnim

Abbildung 34



► Umsatzzahlen

Der Teilmarkt für „land- und forstwirtschaftliche Grundstücke“ war im Jahr 2022 durch überwiegend rückläufige Tendenzen gekennzeichnet. Es wurden 221 Kaufverträge geschlossen. Die Zahl der Kauffälle ist um rund 23 Prozent zurückgegangen.

Beim Flächen- und Geldumsatz waren im Vergleich zum Vorjahr deutliche Rückgänge um rund 44 Prozent und rund 53 Prozent zu verzeichnen.

Umsatz land- und forstwirtschaftliche Grundstücke 2022 nach Grundstücksarten
Abbildung 35

Grundstücksarten	Anzahl der Kaufverträge		Flächensummen		Geldsummen	
	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Fläche (1.000 m ²)	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Geld (1.000 €)	Anteil am Gesamtumsatz (%)
		Veränderung zum Vorjahr (%)		Veränderung zum Vorjahr (%)		Veränderung zum Vorjahr (%)
Ackernutzung	75	33,9 -13,8	2.459	40,8 -38,3	4.250	59,8 -27,9
Grünlandnutzung	28	12,7 -24,3	108	1,8 -81,6	229	3,2 -61,0
Forstwirtschaft	46	20,8 -6,1	903	15,0 -12,2	675	9,5 -38,1
Landwirtschaftl. Betriebe (Hof mit/ohne Betriebsgebäude)	0	0,0 -100,0				
Übrige Nutzungen (Dauer-/Sonderkultur, Wechsel/beg. Agrarland, sonst.)	72	32,6 -35,1	2.551	42,4 -49,4	1.950	27,4 -73,4
Gesamtsumme	221	100,0 -22,5	6.020	100,0 -43,6	7.104	100,0 -52,5

Der Anteil der im Berliner Umland registrierten Kauffälle liegt bei rund 36 Prozent. Die Kauf-fallzahlen sanken hier um etwa 4 Prozent. Flächen- und Geldumsatz gingen gegenüber dem Vorjahr hier jeweils deutlich um rund 38 Prozent zurück. Im weiteren Metropolenraum (ohne die Stadt Eberswalde) ist ein Rückgang der Verkaufszahlen um rund 28 Prozent zu verzeichnen. Auch beim Flächen- und Geldumsatz sind hier Rückgänge von rund 45 Prozent bzw. 62 Prozent festzustellen.

Umsatz land- und forstwirtschaftliche Grundstücke 2022 nach Regionen
Abbildung 36

Grundstücksarten	Anzahl der Kaufverträge		Flächensummen		Geldsummen	
	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Fläche (1.000 m ²)	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Geld (1.000 €)	Anteil am Gesamtumsatz (%)
		Veränderung zum Vorjahr (%)		Veränderung zum Vorjahr (%)		Veränderung zum Vorjahr (%)
Berliner Umland ohne Potsdam	80	36,2 -3,6	2.696	44,8 -38,0	4.436	62,4 -37,9
Stadt Eberswalde (im weiteren Metropolitanraum)	7	3,2 -56,2	118	2,0 -76,2	75	1,1 -92,6
weiterer Metropolitanraum (ohne Stadt Eberswalde)	134	60,6 -28,0	3.206	53,3 -45,0	2.593	36,5 -61,9
Gesamtsumme	221	100,0 -22,5	6.020	100,0 -43,6	7.104	100,0 -52,5

6.2 Landwirtschaftliche Flächen

6.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Für das Jahr 2022 und wurden die folgenden Wertverhältnisse aus den zur Auswertung geeigneten Kauffällen ermittelt. Bei den geeigneten Kauffällen handelt es sich um reine Acker-, Grünland- oder Forstflächen, deren Fremdnutzungsanteil bei maximal 10 % liegt.

Kaufpreise landwirtschaftlicher Flächen 2021 und 2022
Abbildung 37

Art der Nutzung	Kaufpreismittel		Anzahl der Kauffälle		Kaufpreisspanne		Spanne Acker- / Grünlandzahl	
	[€/m ²]				[€/m ²]			
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
reines Ackerland								
Berliner Umland	1,47	1,41	23	24	0,53 - 2,22	0,30 - 2,19	13 - 45 (Ø 28)	20 - 45 (Ø 31)
weiterer Metropolitanraum	1,33	1,40	33	48	0,69 - 2,13	0,40 - 2,30	11 - 50 (Ø 33)	18 - 60 (Ø 37)
reines Grünland								
Berliner Umland	0,84	0,83	2	8	-	0,45 - 2,00	- (Ø 33)	27 - 36 (Ø 33)
weiterer Metropolitanraum	1,01	0,91	10	21	0,88 - 1,20	0,14 - 2,46	23 - 40 (Ø 31)	12 - 54 (Ø 33)

In den Jahren 2021 und 2022 wurden keine Flächenkäufe nach dem Entschädigungs- und Ausgleichsleistungsgesetz (EALG) registriert.

Die Ackerlandpreise haben sich gegenüber dem Vorjahr uneinheitlich entwickelt. Die Preise im Berliner Umland stiegen an, während die Erlöse im weiteren Metropolitanraum sanken. Bei den Grünlandpreisen ist stiegen die Erlöse im Berliner Umland minimal an. Im weiteren Metropolitanraum war ein deutlicher Anstieg zu verzeichnen.

Bei den in der Abbildung 37 angegebenen Kaufpreismitteln handelt es sich um arithmetische, nicht um flächengewichtete Mittelwerte. Als flächengewichtete Mittelwerte wurden für Acker im Berliner Umland 1,87 €/m² und im weiteren Metropolitanraum 1,38 €/m² gezahlt. Die angegebenen Kaufpreismittel für reines Acker- und Grünland beinhalten Verkäufe ortsnaher und ortsferner Flächen. Signifikante Preisaufschläge für ortsnahes Acker- oder Grünland gegenüber ortsfernen Flächen konnte im aktuellen Berichtsjahr nicht nachgewiesen werden.

Preisniveau landwirtschaftlich genutzter Ackerflächen im Jahr 2022

Abbildung 38

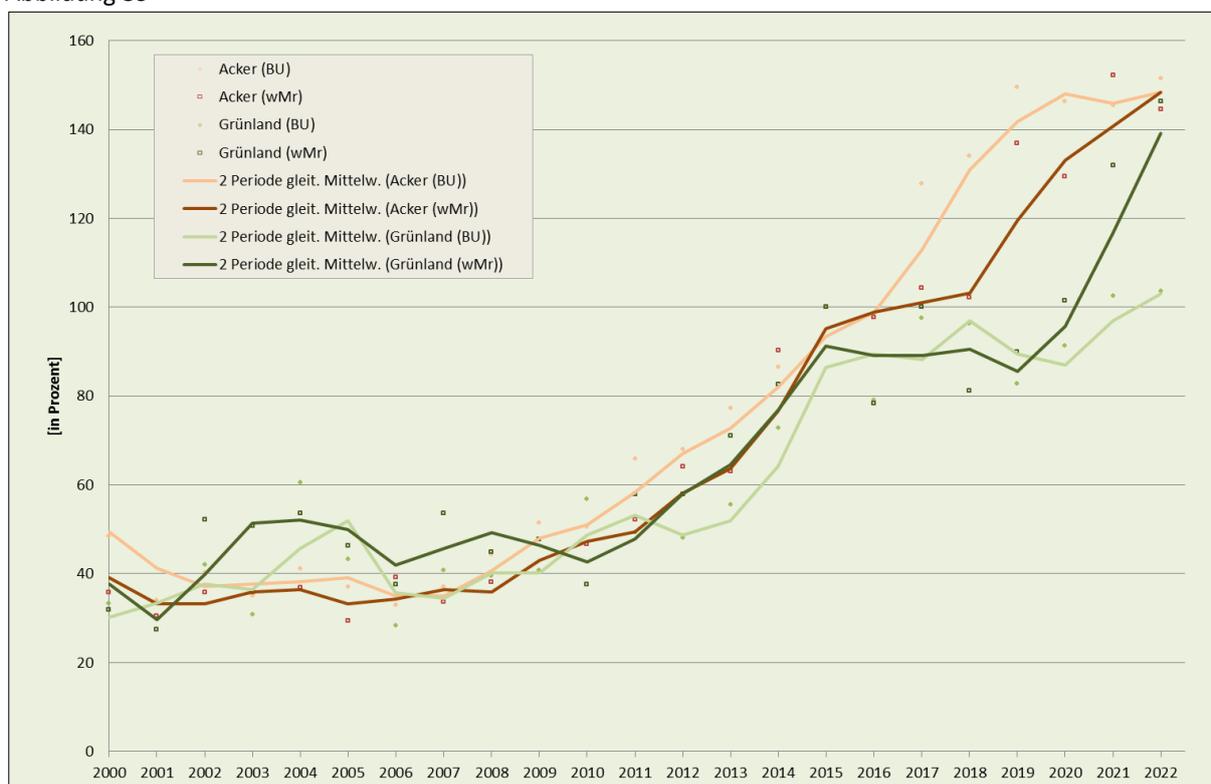
Stadt, Gemeinde, Amt	Anzahl der Kauffälle		Kaufpreismittel		Kaufpreisspanne	
			[€/m ²]		[€/m ²]	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Ahrensfelde	5	6	1,43	1,51	1,10 - 1,91	1,02 - 1,80
Bernau bei Berlin	1	3	-	1,58	-	1,40 - 1,73
Biesenthal-Barnim	6	2	1,43	1,20	1,24 - 1,57	-
Britz-Chorin-Oderberg	15	21	1,37	1,40	0,69 - 2,13	0,88 - 2,30
Eberswalde	-	2	-	1,95	-	-
Joachimsthal (Schorfheide)	3	20	1,12	1,36	0,85 - 1,41	0,40 - 2,04
Panketal	-	1	-	-	-	-
Schorfheide	9	3	1,26	1,38	0,77 - 1,63	0,89 - 1,74
Wandlitz	8	10	1,31	1,22	0,53 - 1,80	0,30 - 1,97
Werneuchen	9	4	1,66	1,62	1,05 - 2,22	1,25 - 2,19

6.2.2 Bodenpreisindexreihen

Bodenpreisindexreihen für den landwirtschaftlichen Grundstücksmarkt wurden ermittelt. Der Index beträgt im Basisjahr 2015 = 100. Die Grundlage für die Indexreihen bilden die jährlichen Durchschnittspreise im Untersuchungszeitraumes 2000 bis 2022.

Indexreihe landwirtschaftlich genutzter Flächen seit 2000

Abbildung 39



Bis 2010 ist ein relativ stabiles Preisniveau zu verzeichnen. Von 2011 bis 2015 haben sich die Preise nahezu verdoppelt. Um 2016 stagnierte die Preisentwicklung. Ab 2018 ist ein deutlicher Anstieg der Preisentwicklung bei landwirtschaftlichen Nutzflächen zu verzeichnen. Der deutliche Preisanstieg der Vorjahre setzte sich nicht in allen Teilmärkten fort.

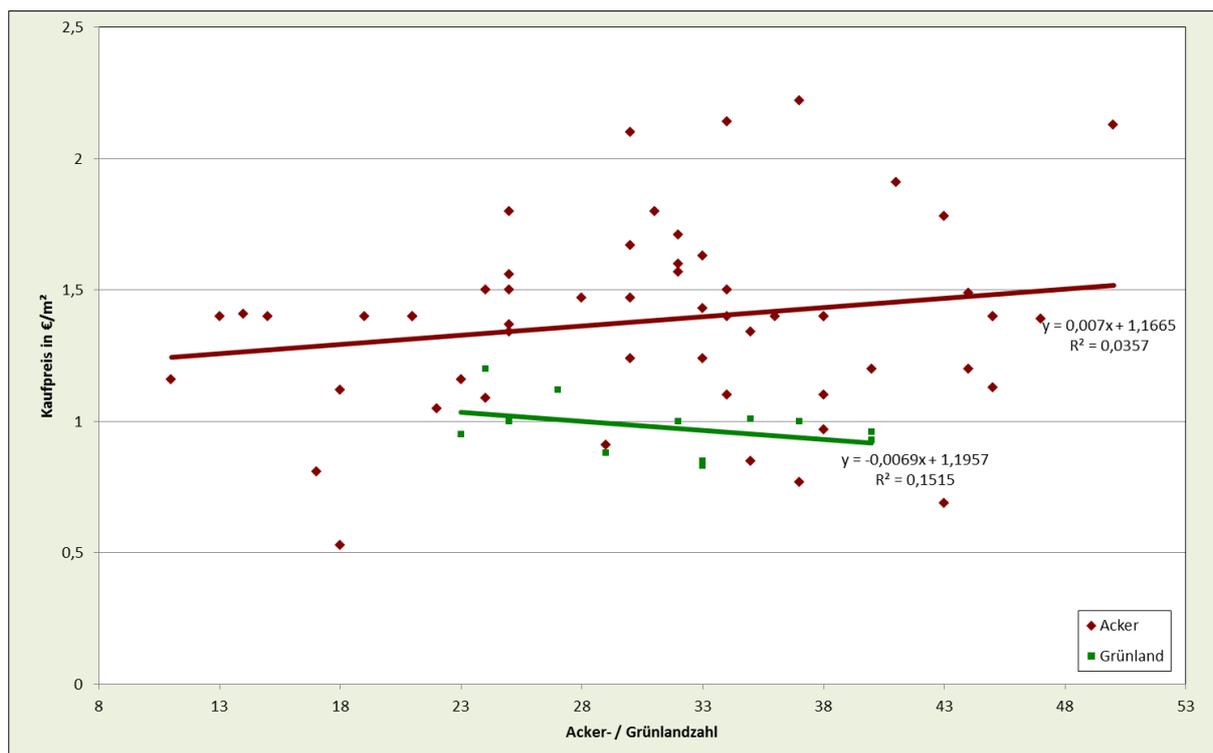
6.2.3 Umrechnungskoeffizienten

Es wurde die Abhängigkeit der Kaufpreise von

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

Im Rahmen der Untersuchungen für im Jahr 2022 veräußerte Acker- und Grünlandflächen war kein sicherer Einfluss der Bodenqualität auf den Grundstückspreis nachzuweisen.

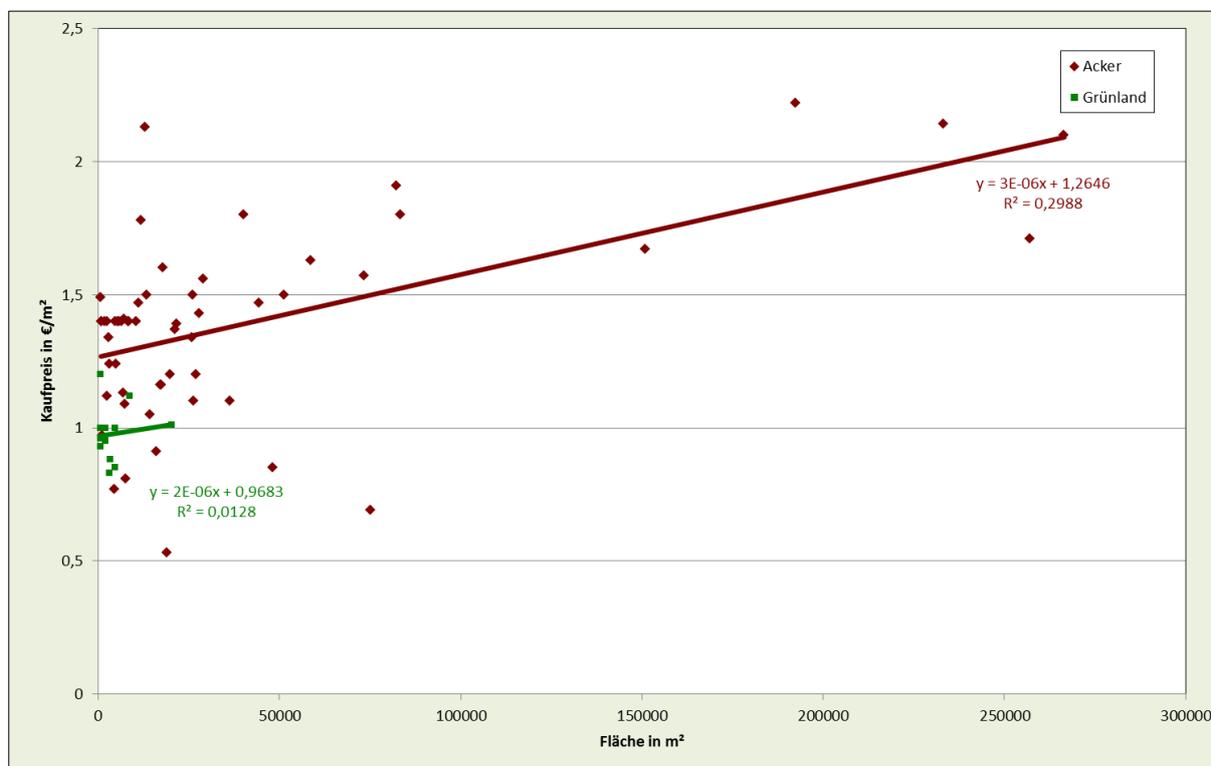
Untersuchung zur Abhängigkeit des Kaufpreises von der Bodenqualität (Acker-/ Grünlandzahl) im Jahr 2022
Abbildung 40



Die Auswirkung der Flächengröße auf den Kaufpreis von Acker- und Grünlandflächen ist im aktuellen Berichtsjahr statistisch nicht nachweisbar.

Untersuchung zur Abhängigkeit des Kaufpreises von der Grundstücksfläche (0,1 bis 27 ha) im Jahr 2022

Abbildung 41



Im Jahr 2022 ist mit zunehmender Grundstückgröße ein zunehmender Quadratmeterpreis zu erkennen. Kleine Flächen (kleiner 1 Hektar) erzielten niedrigere Kaufpreise. Für große Flächen (größer 1 Hektar) wurden höhere Kaufpreise gezahlt.

6.3 Forstwirtschaftliche Flächen

6.3.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Kaufpreise forstwirtschaftlicher Flächen 2021 und 2022
Abbildung 42

Art der Nutzung	Kaufpreismittel ¹		Anzahl der Kauffälle		Kaufpreisspanne	
	[€/m ²] (mittlere Fläche)				[€/m ²]	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Waldflächen	0,89 (2 ha)	1,00 (3 ha)	27	36	0,10 - 1,72	0,17 - 2,00
Berliner Umland	0,83 (3 ha)	0,96 (4 ha)	9	8	0,57 - 0,99	0,17 - 1,53
weiterer Metropolitanraum	0,92 (1 ha)	1,02 (2 ha)	18	28	0,10 - 1,72	0,35 - 2,00
Waldflächen - Erwerb nach EALG²	0,23 (7 ha)	-	3	-	0,08 - 0,52	-

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

² Entschädigungs- und Ausgleichsleistungsgesetz

Bei den in der Abbildung 42 angegebenen Kaufpreismitteln handelt es sich um arithmetische, nicht um flächengewichtete Mittelwerte. Als flächengewichteter Mittelwert für Waldflächen wurde im Landkreis 0,74 €/m² gezahlt. Im Berliner Umland wurde für Waldflächen weniger gezahlt als im weiteren Metropolitanraum. Die angegebenen Kaufpreismittel für reine Waldflächen beinhalten Verkäufe ortsnaher und ortsferner Flächen. Im Jahr 2022 wurden für ortsnaher Waldflächen gegenüber den ortsfernen Waldflächen rund 25 Prozent höhere Preise erzielt.

Kaufpreise forstwirtschaftlicher Flächen inklusive Aufwuchs 2013 bis 2022

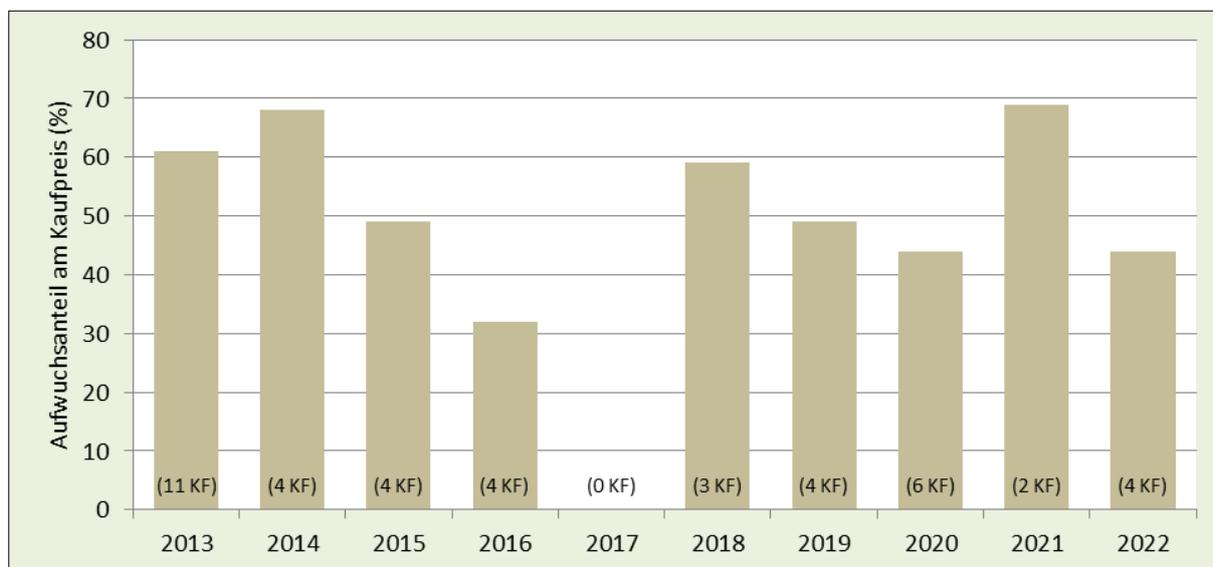
Abbildung 43

Jahr	Kaufpreismittel [€/m ²]	Anzahl der Kauffälle	Kaufpreisspanne [€/m ²]
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
2019	0,78	41	0,21 - 1,27
2020	0,89	26	0,22 - 1,73
2021	1,00	36	0,17 - 2,00
2022	0,89	27	0,10 - 1,72

Für 42 Kauffälle von Waldflächen aus dem Zeitraum 2013 bis 2022 liegen jeweils getrennte Kaufpreise für den Waldboden und den Aufwuchs vor. Der Anteil des Aufwuchses am Gesamtkaufpreis beträgt hier rund 53 Prozent.

Anteil des Aufwuchses am Gesamtkaufpreis - 2013 bis 2022

Abbildung 44

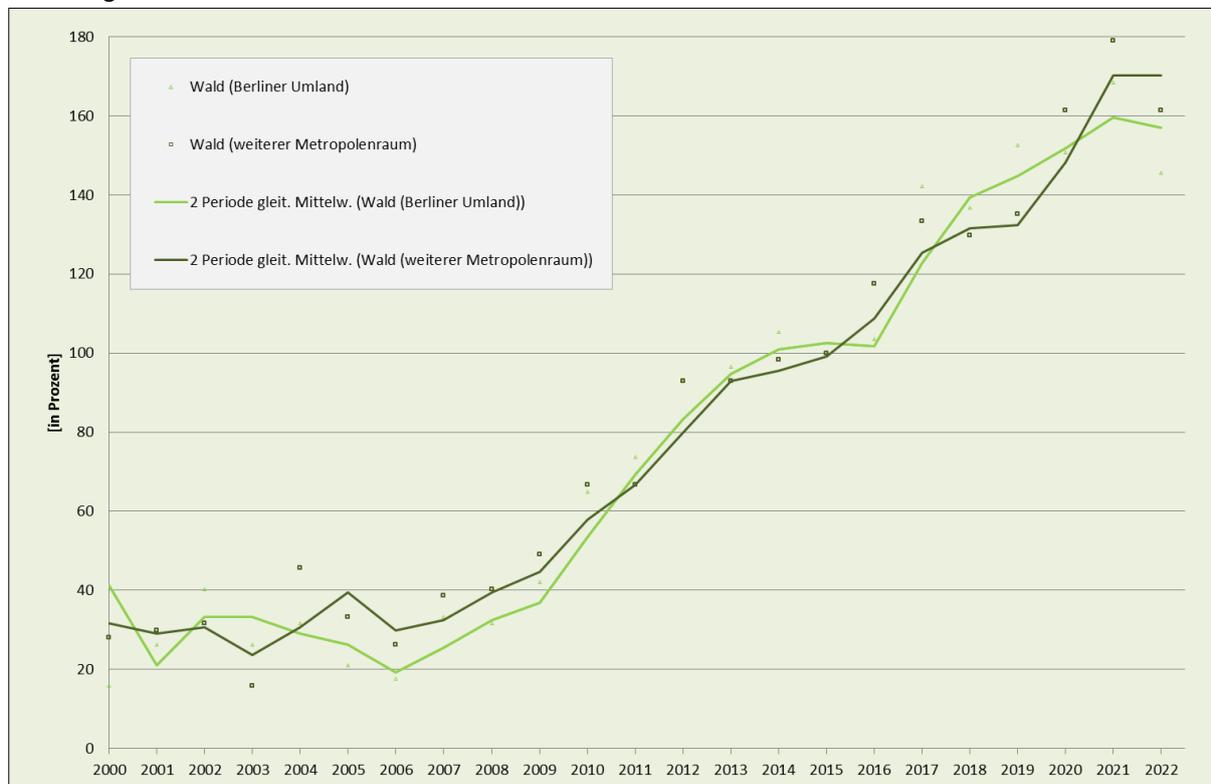


6.3.2 Bodenpreisindexreihen

Eine Bodenpreisindexreihe für den forstwirtschaftlichen Grundstücksmarkt wurde ermittelt. Der Index beträgt im Basisjahr 2015 = 100. Die Grundlage für die Indexreihen bilden die jährlichen Durchschnittspreise im Untersuchungszeitraum 2000 bis 2022.

Indexreihe forstwirtschaftlich genutzter Flächen seit 2000

Abbildung 45



Der gleitende Mittelwert verhält sich zwischen 2000 bis 2009 ähnlich. Ab 2010 sind Preissteigerungen für Waldflächen im Landkreis Barnim zu verzeichnen. Der Trend der Vorjahre setzte sich im aktuellen Berichtsjahr nicht fort.

6.4 Landwirtschaftliche Betriebe

Für den Zeitraum 2005 bis 2022 liegen 39 Kauffälle über landwirtschaftliche Betriebe vor. Davon entfallen 12 Kauffälle auf das Berliner Umland und 27 Kauffälle auf den weiteren Metropolitanraum. Die veräußerten Flächengrößen variieren stark. Sie liegen im Berliner Umland zwischen 0,1ha und 18 ha und im weiteren Metropolitanraum zwischen 0,2 ha bis 65 ha. Die Kaufpreise beinhalten neben dem Grund und Boden auch die Gebäude (hier: überwiegend Stallanlagen). Auch Kaufpreise differieren sehr stark. Im Berliner Umland liegen diese zwischen 30.000 € und 1,1 Mio. €. Für Landwirtschaftliche Betriebe im weiteren Metropolitanraum wurden zwischen 3.000 € und 1,1 Millionen € gezahlt. Separat ausgewiesene Preisanteile für den Grund und Boden und die aufstehenden Gebäude liegen für 11 Kauffälle vor. Die jeweils enthaltenen **Wertanteile für den Grund und Boden** liegen in einer Spanne von **0,20 bis 6,00 €/m²**. Seit 2021 wurden keine derartigen Kauffälle registriert.

6.5 Sonstige Flächen

► geplante Nutzung = Verkehrsfläche

Rund 5 Prozent aller Kauffälle von land- und forstwirtschaftlichen Flächen des Geschäftsjahres 2022 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 2022 wurden 8 verwertbare Kauffälle mit einem durchschnittlichen Kaufpreis von rund **1,60 €/m²** (Spanne 0,40 bis 5 €/m²) registriert.

Die veräußerten Flächen bewegen sich in einer Spanne von 85 m² bis 3.360 m².

► Unland

Unland sind unbebaute Flächen, die wegen ihrer unzureichenden Ertragsfähigkeit für eine landwirtschaftliche Nutzung nicht geeignet sind. Im Jahr 2022 wurden 5 verwertbare Kauffälle, alle im weiteren Metropolenraum gelegen, registriert.

Preisentwicklung von Unland in den Jahren 2018 bis 2022

Abbildung 46

Jahr	Anzahl	Kaufpreis		Fläche	
		Mittel [€/m ²]	Spanne [€/m ²]	Mittel [m ²]	Spanne [m ²]
2018	7	0,26	0,10 - 0,65	9.000	500 - 22.700
2019	2	0,32	-	2.900	-
2020	1	-	-	-	-
2021	12	0,48	0,20 - 1,00	6.300	820 - 19.500
2022	5	0,62	0,25 - 1,00	18.100	300 - 66.700
Mittelwert		0,42		10.000	

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

Von 2018 bis 2022 gab es für derartig genutzte Flächen 9 Verkäufe mit einem mittleren Kaufpreis von rund **2,40 €/m²** (Spanne 0,65 bis 5,15 €/m²). Die veräußerten Grundstücke haben eine Größe von 0,3 bis 7,1 Hektar.

► Pferdekoppel, Reiterhof, Reitplatz, Hundeplatz

Für den Zeitraum 2018 bis 2022 wurden 8 verwertbare Kauffälle mit einem durchschnittlichen Kaufpreis von rund **2,40 €/m²** (Spanne 1,10 bis 5,00 €/m²) registriert. Hierbei handelt es sich in der Regel um ortsnah gelegene Flächen in einer Spanne von 0,1 bis 5,8 ha.

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 2019 bis 2022, bei denen der Bodenwertanteil separat ausgewiesen ist.

Kaufpreise für Wohngrundstücke im Außenbereich (Bestandsschutz)

Abbildung 47

Lage	Kaufpreis		Fläche Spanne [m ²]
	Spanne [€/m ²]	Anzahl	
Landkreis Barnim	5 - 230	8	600 - 5.000

Im Mittel wurden rund **75 Prozent** (20 bis 140 Prozent) des Bodenrichtwertes für Wohn- und Mischbauflächen im Innenbereich gezahlt. Die veräußerten Grundstücke sind überwiegend im weiteren Metropolenraum gelegen. Die mittlere Flächengröße der veräußerten Grundstücke beträgt rund **1.800 m²**.

Statistische Abhängigkeiten zwischen Kaufpreis und Bodenrichtwert wurden nicht untersucht. Im Jahr 2022 lagen drei Kauffälle vor.

► Wohngrundstücke im Außenbereich - zulässige Bauvorhaben

Für das Jahr 2022 liegen 6 Kauffälle über Wohngrundstücke im Außenbereich vor, auf denen die Errichtung eines Wohngebäudes zulässig ist.

Kaufpreise für Wohngrundstücke im Außenbereich (zulässige Bauvorhaben)

Abbildung 48

Lage	Kaufpreis		Fläche Spanne [m ²]
	Spanne [€/m ²]	Anzahl	
Landkreis Barnim	30 - 255	6	600 - 1.900

Diese Kaufpreise resultieren aus Verkäufen unbebauter Grundstücke im Außenbereich. Die Eigentümer dieser Grundstücke erhielten eine Baugenehmigung nach § 35 Abs. 1 bzw. 2 BauGB.

Die Kaufpreise wurden in Höhe der Wertigkeit des Bodenwertniveaus für Wohn- und Mischbauflächen im Innenbereich gezahlt. Die mittlere Flächengröße der veräußerten Grundstücke beträgt rund **1.000 m²**.

Statistische Abhängigkeiten zwischen Kaufpreis und Bodenrichtwert wurden nicht untersucht.

► **Wochenendgrundstücke im Außenbereich**

Für Wochenendgrundstücke, die im Flächennutzungsplan als Fläche der Land- und Forstwirtschaft dargestellt sind, wurden im Jahr 2022 im Landkreis Barnim 13 Kauffälle registriert.

Kaufpreise für Wochenendgrundstücke im Außenbereich
Abbildung 49

Lage	Kaufpreis			Fläche	
	Mittel [€/m ²]	Spanne [€/m ²]	Anzahl	Mittel [m ²]	Spanne [m ²]
Berliner Umland	45	25 - 95	6	1.300	600 - 2.200
weiterer Metropolraum	40	20 - 40	7	1.300	300 - 2.700

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 2022.

► **Arrondierung mit Baulandteilflächen**

Hierbei handelt es sich um Baulandteilflächen, die im Innenbereich liegen, jedoch nicht selbstständig als Bauland nutzbar sind. Im Jahr 2022 wurden 48 verwertbare Zukäufe zu Wohnbaugrundstücken registriert, davon sind 35 Kauffälle baurechtlich notwendige Baulandteilflächen.

Unselbstständige baurechtlich notwendige Baulandteilflächen

Abbildung 50

Lage	Anzahl	Kaufpreise		Kaufpreis / BRW ¹		Fläche	
		Mittel [€/m ²]	Spanne [€/m ²]	Mittel	Spanne	Mittel [m ²]	Spanne [m ²]
Berliner Umland	20	165	10 - 400	50 %	5 - 105%	90	10 - 315
weiterer Metropolitanraum	15	55	5 - 220	85 %	25 - 145%	95	1 – 280
Landkreis Barnim	35	120	5 - 400	65 %	5 - 145%	90	1 - 315

¹ Bodenrichtwert

Im Jahr 2022 wurden 13 Kauffälle von baurechtlich nicht notwendigen Baulandteilflächen registriert.

Unselbstständige baurechtlich nicht notwendige Baulandteilflächen

Abbildung 51

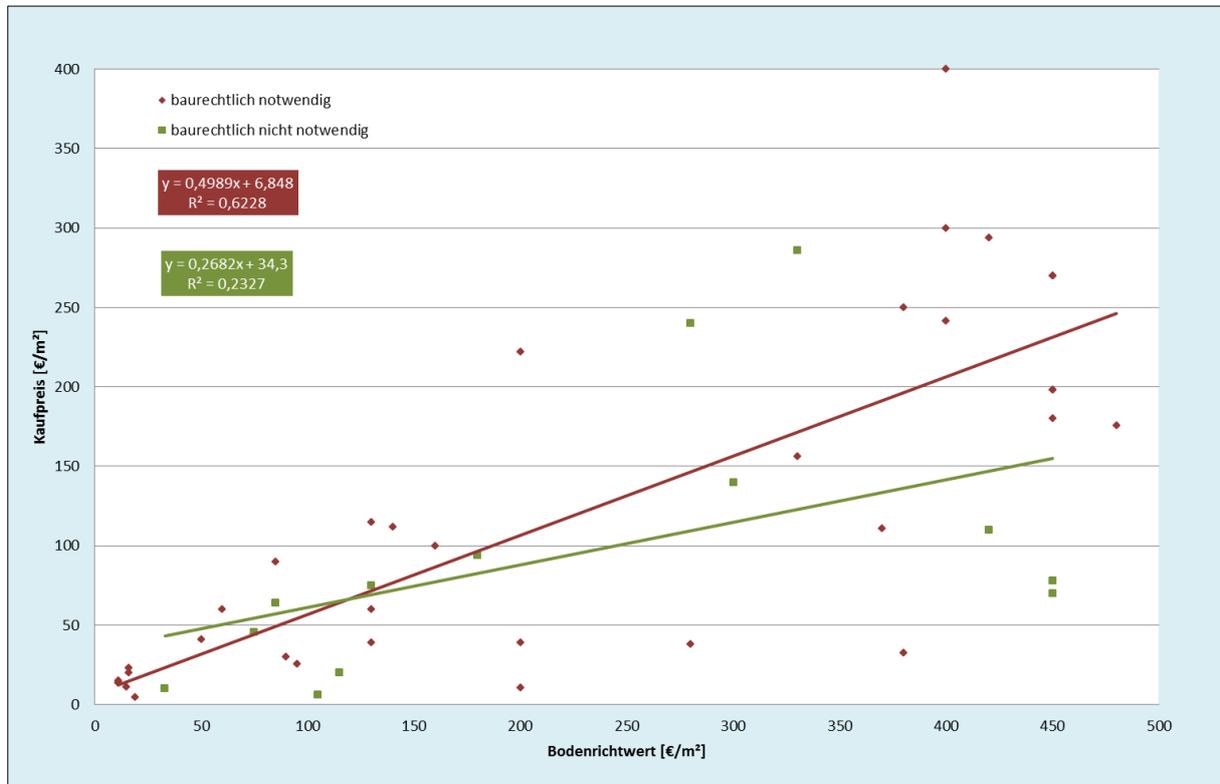
Lage	Anzahl	Kaufpreise		Kaufpreis / BRW ¹		Fläche	
		Mittel [€/m ²]	Spanne [€/m ²]	Mittel	Spanne	Mittel [m ²]	Spanne [m ²]
Berliner Umland	8	125	20 - 285	45 %	15 - 85%	115	20 - 255
weiterer Metropolitanraum	5	45	5 - 95	40 %	5 - 60%	95	10 - 150
Landkreis Barnim	13	95	5 - 285	45 %	5 - 85%	105	10 - 255

¹ Bodenrichtwert

Die Untersuchung zur Abhängigkeit des Kaufpreises für Baulandteilflächen zum Bodenrichtwert für Bauland zum Kaufzeitpunkt lässt eine Signifikanz vermuten.

Unselbstständige Baulandteilflächen in Relation zum Bodenrichtwert

Abbildung 52



► **Arrondierung mit Verlandungsstreifen an Seen (siehe Seite 40)**

► **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 2021 - 2022

Abbildung 53

Lage	Anzahl	Kaufpreis		Fläche	
		Mittel [€/m²]	Spanne [€/m²]	Mittel [m²]	Spanne [m²]
Landkreis Barnim	13	4	1 - 10	2.900	600 - 8.400

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 2020 bis 2022 wurden im Landkreis Barnim insgesamt 41 derartige Grünflächen verkauft.

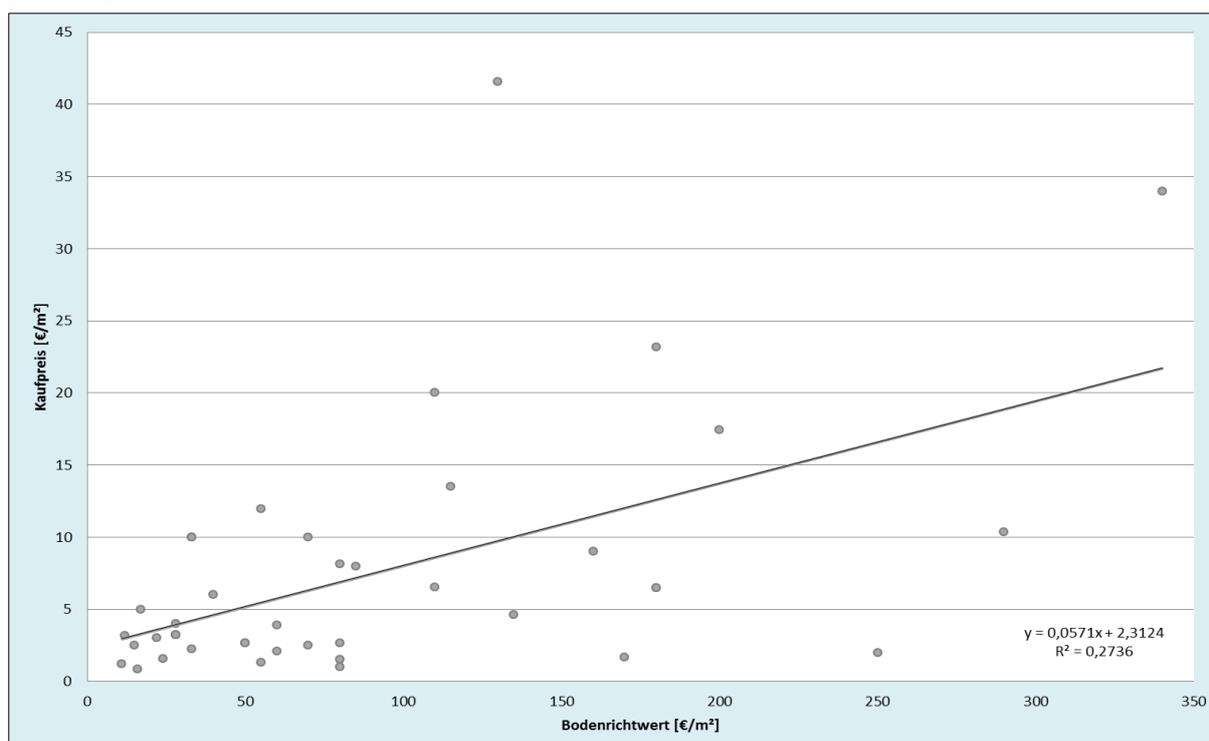
Kaufpreise für Hausgärten und Grabeland
Abbildung 54

Lage	Anzahl	Kaufpreis		Fläche		mittl. BRW ¹ [€/m ²]
		Mittel [€/m ²]	Spanne [€/m ²]	Mittel [m ²]	Spanne [m ²]	
Berliner Umland	15	10	2 - 34	1.200	200 - 3.900	165
weiterer Metropolenraum	26	4	1 - 12	1.500	100 - 3.000	45

¹ Bodenrichtwert

Die Untersuchung zur Abhängigkeit des Kaufpreises für Hausgärten und Grabeland zum Bodenrichtwert für benachbartes Bauland zum Kaufzeitpunkt lässt eine Signifikanz vermuten. (Im Berliner Umland beträgt das prozentuale Verhältnis rund 6 Prozent und im weiteren Metropolenraum rund 13 Prozent.)

Kaufpreise für Hausgärten und Grabeland in Relation zum Bodenrichtwert
Abbildung 55



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).

Für **komplette Kleingartenanlagen** bzw. größere zusammenhängende Teile davon (nur Grund und Boden) wurden im Zeitraum 2020 bis 2022 fünf Verkäufe registriert. Die Kaufpreise lagen im Mittel bei **4 €/m²** (Spanne 2 bis 7 €/m²). Die durchschnittliche Größe der veräußerten Flächen beträgt 22.000 m² (Spanne 6.400 bis 7 ha).

Für das Jahr 2021 lagen keine verwertbaren Kauffälle 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 56

Jahr	Anzahl	Kaufpreis		Fläche Mittel [m ²]
		Mittel [€/m ²]	Spanne [€/m ²]	
2020-22	16	11	3 - 31	850

7.3.4 Flächen zur Sport und Freizeitnutzung

Kaufpreise für diverse Sport und Freizeitnutzungen

Abbildung 57

Art der Nutzung	Anzahl	Kaufpreis		Fläche Spanne [ha]	Zeitraum
		Mittel [€/m ²]	Spanne [€/m ²]		
Sportanlagen (z. B. Sport-, Tennis-, Golfplatz)	7	4	1 - 8	0,1 - 10	2017 - 2021
Campingplätze	5	6	4 - 10	0,6 - 8	2010 - 2022
sonstige Freizeiteinrichtungen (z. B. Schützen-, Wassersportverein, Badestelle)	3	3	1 - 5	0,6 - 1	2016 - 2022

7.3.5 Ausgleichsflächen

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

Für den Zeitraum 2016 bis 2020 konnten 12 verwertbare Kauffälle mit einem durchschnittlichen Kaufpreis von **4 €/m²** (Spanne 1 €/m² bis 13 €/m²) registriert werden. Die Grundstücke haben eine Größe von 700 m² bis 33.800 m². Seit 2021 wurden keine Kauffälle registriert.

7.4 Gewässerflächen

Kaufpreise für Wasserflächen
Abbildung 58

Art der Nutzung	Kaufpreis [€/m ²] Fläche [m ²]			Zeitraum
	Mittel	Spanne	Anzahl	
Gewässerflächen (Seen, Weiher, Gräben)	0,70	0,25 - 1,75 100 - 1,2 ha	17	2019 - 2021

Im Jahr 2022 wurden keine verwertbaren Kauffälle registriert.

7.5 Ver- und Entsorgungsanlagen

Kaufpreise für diverse Grundstücke der Ver- und Entsorgung
Abbildung 59

Art der Nutzung	Kaufpreis [€/m ²] Fläche [m ²]			Zeitraum
	Mittel	Spanne	Anzahl	
Anlagen für regenerative Energie Photovoltaik, Solar, Biogasanlage	4,90	0,90 - 15,00 500 - 965.000	24	2018 - 2021
Windkraftanlagen	2,00	0,30 - 4,40 16.000 - 351.000	8	2017 - 2022
Lagerflächen	7,70	3,00 - 22,00 3.400 - 47.000	5	2017 - 2022
Deponieflächen	2,00	0,05 - 3,60 2.700 - 294.000	5	2017 - 2022
Kiesabbau	1,30	0,40 - 2,00 5.000 - 264.000	5	2016 - 2021

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.

► Baulandflächen

Aufgrund des Siedlungsdrucks und der damit verbundenen erhöhten Nachfrage nach sozialer Infrastruktur im Metropolenraum Berlins wurden in den letzten Jahren vermehrt Baugrundstücke für zukünftige Gemeinbedarfseinrichtungen durch die öffentliche Hand (Kommunen, Landkreis) erworben.

verwertbare Kaufpreise für Baulandflächen des Gemeinbedarfs

Abbildung 60

Art der Nutzung	Kaufpreis [€/m ²]			Zeitraum
	Mittel	Spanne	Anzahl	
Baulandflächen (z. B. in Baugebieten oder in Ortslagen mit besonderer Funktion)	95 %	25 % - 250 %	16	2017 - 2021
	des Bodenrichtwertes für umliegendes Bauland			

► öffentliche Grünanlagen, Spielplätze und Parkplätze

Kaufpreise für öffentliche Grünanlagen und Parkplätze

Abbildung 61

Art der Nutzung	Kaufpreis [€/m ²]			Zeitraum
	Mittel	Spanne	Anzahl	
öffentliche Grünanlage und Spielplätze	4	1 - 9	6	2017 - 2020
KFZ-Park-/ Fahrradabstellplätze	27	2 - 85	4	2017 - 2021

► Verkehrsflächen

Kaufpreise für Verkehrsflächen

Abbildung 62

Art der Nutzung	Kaufpreis [€/m ²]			Zeitraum
	Mittel	Spanne	Anzahl	
rückständiger Grunderwerb¹ (zuvor bereits Gemeinbedarfsfläche)	1,60	0,50 - 3,00	13	2022
aus dem Teilmarkt unbebaute Baulandflächen abgetreten (z. B. Ausbau von Straßen)	60 %	35 % - 120 %	9	2022
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 63

Art der Nutzung	Kaufpreis [€/m ²]			Zeitraum
	Mittel	Spanne	Anzahl	
Ortslage	10	1 - 47	15	2016 - 2022
Wohnpark (inkl. Straßenausbau)	270	270	7	2016 - 2017
Gewerbe	2	0,50 - 3,30	4	2016 - 2022
Erholung	5	0,40 - 10,00	6	2018 - 2021
landwirtschaftlicher Weg	0,80	0,10 - 1,70	16	2016 - 2021

Für den Zeitraum 2019 bis 2021 wurden acht Kauffälle (selbständige Flurstücke) mit einem durchschnittlichen Kaufpreis von rund 80 €/m² (Spanne 10 bis 250 €/m²) für **Zuwegungen der Hinterliegergrundstücke** registriert. Die Grundstücke haben eine Größe von 25 bis 510 m². Das prozentuale Verhältnis vom Kaufpreis zum umliegenden Bodenrichtwert für Bauland beträgt im Mittel rund **70 %**.

8. Bebaute Grundstücke

8.1 Allgemeines

Der Grundstücksmarkt für bebaute Bauflächen verzeichnete im Jahr 2022 einen erneuten Rückgang der Kauffallanzahlen. Insgesamt wurden 832 Kauffälle registriert. Dies entspricht gegenüber dem Vergleichszeitraum 2021 einem Rückgang von rund 19 Prozent. Der Geldumsatz lag mit etwa 425 Mio. € um rund 25 Prozent deutlich unter dem Vorjahresniveau (565 Mio. €). Beim Flächenumsatz ist mit rund 171 Hektar ein leichter Anstieg um etwa 7 Prozent gegenüber dem Vorjahr (160 Hektar) zu verzeichnen.

Gesamtumsatz bebauter Flächen nach Gebäudearten

Abbildung 64

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 (%)
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	489	58,8 -8,3	556	32,5 -19,8	1.971	46,3 -1,2
Reihenhäuser und Doppelhaushälften	138	16,6 -33,0	75	4,4 -30,9	471	11,1 -18,8
Mehrfamilienhäuser	44	5,3 -25,4	66	3,9 -64,3	321	7,6 -82,6
Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude	20	2,4 -28,6	104	6,1 46,0	899	21,1 287,8
Wochenendhäuser	101	12,1 -34,4	158	9,3 10,4	120	2,8 -40,6
Bauernhäuser	9	1,1 125,0	78	4,6 433,2	49	1,2 127,6
sonstige Gebäude ¹	31	3,7 -27,9	674	39,2 77,1	420	9,9 -45,3
übrige bebaute Objekte (sonstige Gebäude)	141	16,9 -29,9	911	53,2 69,1	588	13,8 -40,6
Gesamtsumme	832	100,0 -19,0	1.712	100,0 7,2	4.251	100,0 -24,8

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

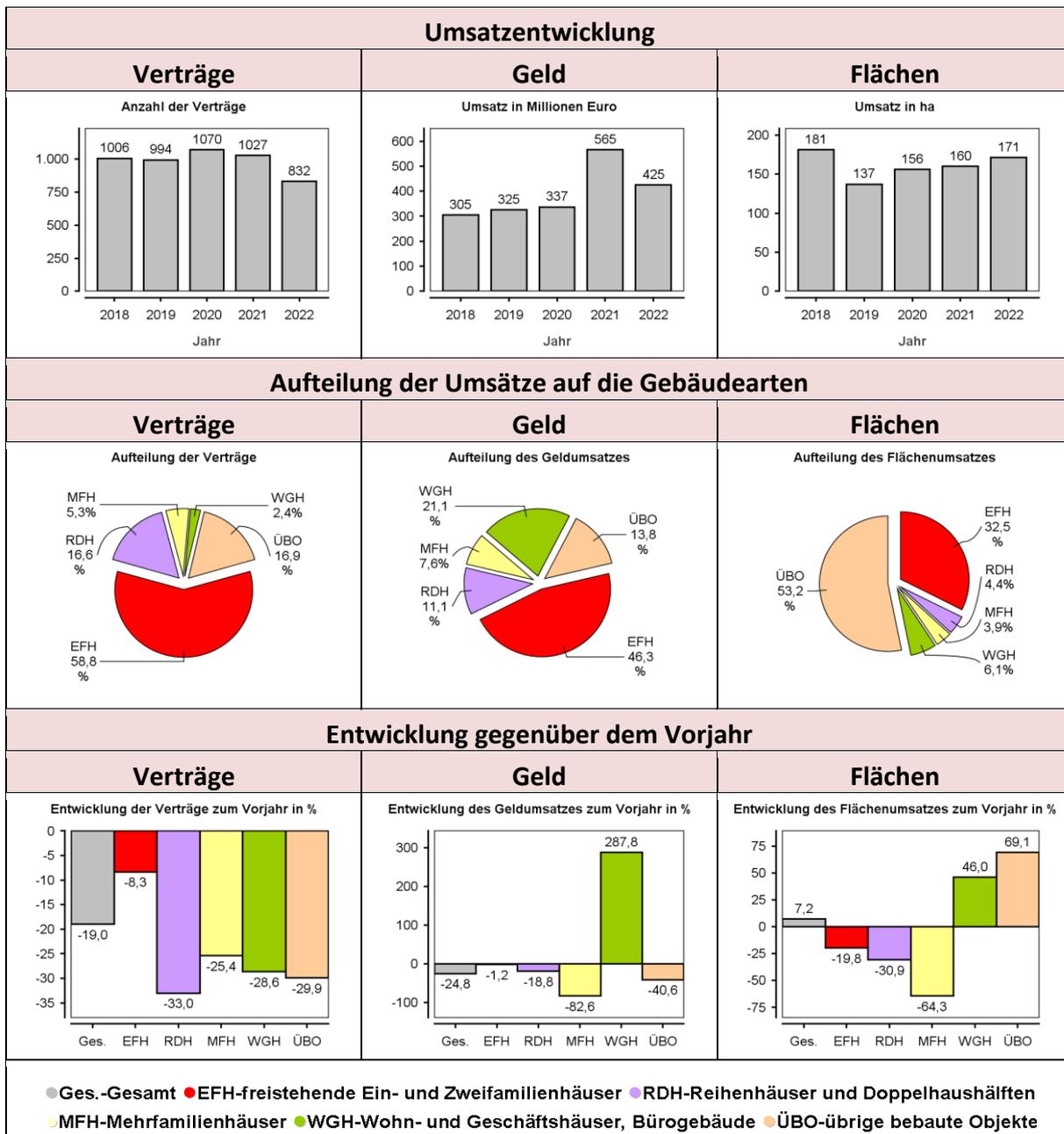
Im Jahr 2022 wurden 489 Kauffälle im Teilmarkt der freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser registriert. Dies entspricht einem Rückgang von etwa 8 Prozent gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Der Flächenumsatz sank deutlich um rund 20 Prozent. Beim Geldumsatz waren Rückgänge von etwa 1 Prozent zu verzeichnen.

Bei den Doppelhaushälften und Reihenhäusern wurde im Vergleich zum Vorjahr ein deutlicher Rückgang der Vertragszahlen um rund 33 Prozent registriert. Dieser Rückgang ist auch beim Flächenumsatz (rund 31 Prozent) und Geldumsatz (rund 19 Prozent) sichtbar.

Auch im Bereich der mit einem Wochenendhaus bebauten Grundstücke ist ein deutlicher Rückgang bei der Anzahl der Kaufverträge (rund 34 Prozent) und des Geldumsatzes (rund 41 Prozent) zu verzeichnen. Der Flächenumsatz stieg hingegen um etwa 10 Prozent an.

Umsatzentwicklung bebauter Flächen

Abbildung 65



Mit einem Anteil von rund 59 Prozent der Kaufverträge dominieren die freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser nach wie vor den Markt bebauter Grundstücke. Rund 46 Prozent des Geldumsatzes entfallen auf das Marktsegment der freistehenden Einfamilienhäuser. Im Vergleich zum Geschäftsjahr 2021 ist der Anteil der Mehrfamilienhäuser am Geldumsatz (rund 83 Prozent) deutlich gesunken.

Der Anteil am Gesamtumsatz ist mit rund 56 Prozent im Berliner Umland nach wie vor am höchsten. Gegenüber dem Vorjahr sind die Kauffallzahlen hier um rund 24 Prozent deutlich gesunken. Auch der Geldumsatz sank hier gegenüber dem Vorjahr deutlich um rund 31 Prozent. In der Stadt Eberswalde sind die Kauffallzahlen gegenüber dem Vorjahr nahezu gleich geblieben. Der Flächenumsatz stieg hingegen deutlich (rund 31 Prozent) und ging mit einem leichten Anstieg des Geldumsatzes von rund 6 Prozent einher.

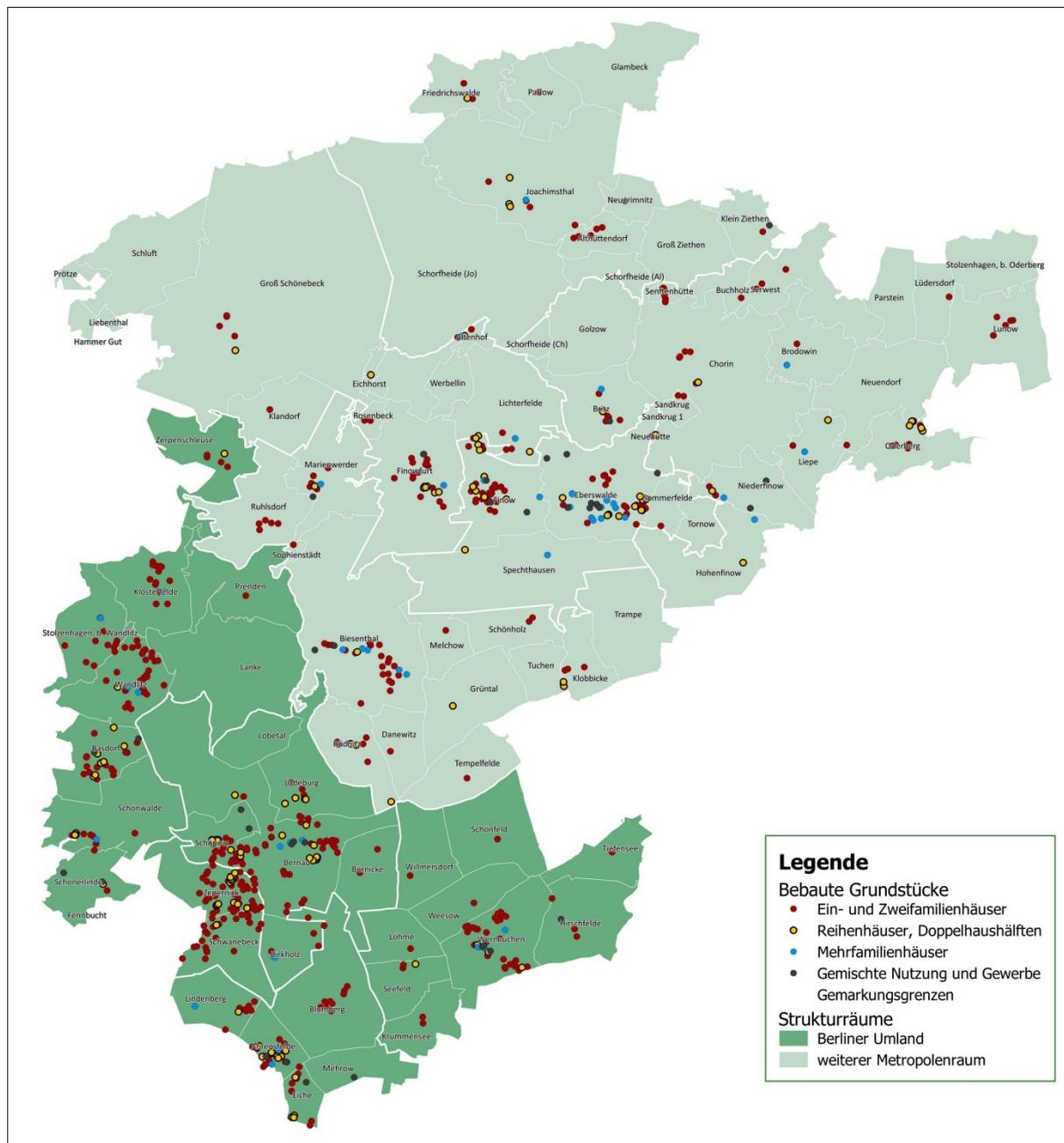
Im weiteren Metropolenraum (ohne Eberswalde) sanken die Kauffallzahlen um etwa 15 Prozent. Der Flächenumsatz ist gegenüber dem Vorjahr deutlich gestiegen (rund 44 Prozent). Beim Geldumsatz gingen die Erlöse deutlich um rund 26 Prozent zurück.

Gesamtumsatz bebauter Flächen nach Regionen
Abbildung 66

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	75	9,0	144	8,4	382	9,0
Stadt Bernau	108	13,0	139	8,1	996	23,4
Amt Biesenthal-Barnim	98	11,8	194	11,3	320	7,5
Amt Britz-Chorin-Oderberg	69	8,3	289	16,9	151	3,5
Stadt Eberswalde	110	13,2	272	15,9	916	21,6
Amt Joachimsthal	24	2,9	107	6,2	53	1,3
Gemeinde Panketal	87	10,5	63	3,7	400	9,4
Gemeinde Schorfheide	62	7,5	194	11,4	178	4,2
Gemeinde Wandlitz	138	16,5	199	11,6	638	15,0
Stadt Werneuchen	61	7,3	111	6,5	217	5,1
Gesamtsumme	832	100	1.712	100	4.251	100
Berliner Umland	469	56,4	656	38,3	2.633	61,9
Stadt Eberswalde (im weiteren Metropolenraum)	110	13,2	272	15,9	916	21,6
weiterer Metropolenraum (ohne Stadt Eberswalde)	253	30,4	784	45,8	702	16,5

Die Verteilung der Verkäufe bebauter Grundstücke im Landkreis Barnim des Jahres 2022 wird in der nachfolgenden Abbildung punktuell dargestellt. Die Punkte können sich in der Abbildung überlagern.

Räumliche Verteilung der im Jahr 2022 verkauften bebauten Grundstücke im Landkreis Barnim
Abbildung 67



8.2 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Im Jahre 2022 wurden im gesamten Landkreis 489 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (EFH/ ZFH) mit einem Gesamtwert von rund 197 Mio. € und einer Gesamtfläche von rund 56 Hektar gehandelt. Dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr sind rund 330 Kauffälle zuzuordnen.

8.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Preisniveau

Kaufpreise von mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern bebauten Grundstücken
Abbildung 68

Gebäudetyp	Berliner Umland			weiterer Metropolitanraum			
	Anzahl Kauffälle	normierter Kaufpreis [€]	Grdst.- fläche [m ²]	Anzahl Kauffälle	normierter Kaufpreis [€]	Grdst.- fläche [m ²]	
EFH	gesamt	190	498.000	860	116	331.000	1.360
	bis BJ 1990	65	394.000	1.050	92	302.000	1.420
	BJ 1991 - 2020	116	546.000	760	24	440.000	1.110
	ab 2021	9	624.000	750	-	-	-
ZFH	gesamt	12	708.000	1.170	12	343.000	1.040
	bis BJ 1990	7	645.000	1.380	12	343.000	1.040
	BJ 1991 - 2020	4	733.000	910	-	-	-
	ab 2021	1	-	-	-	-	-

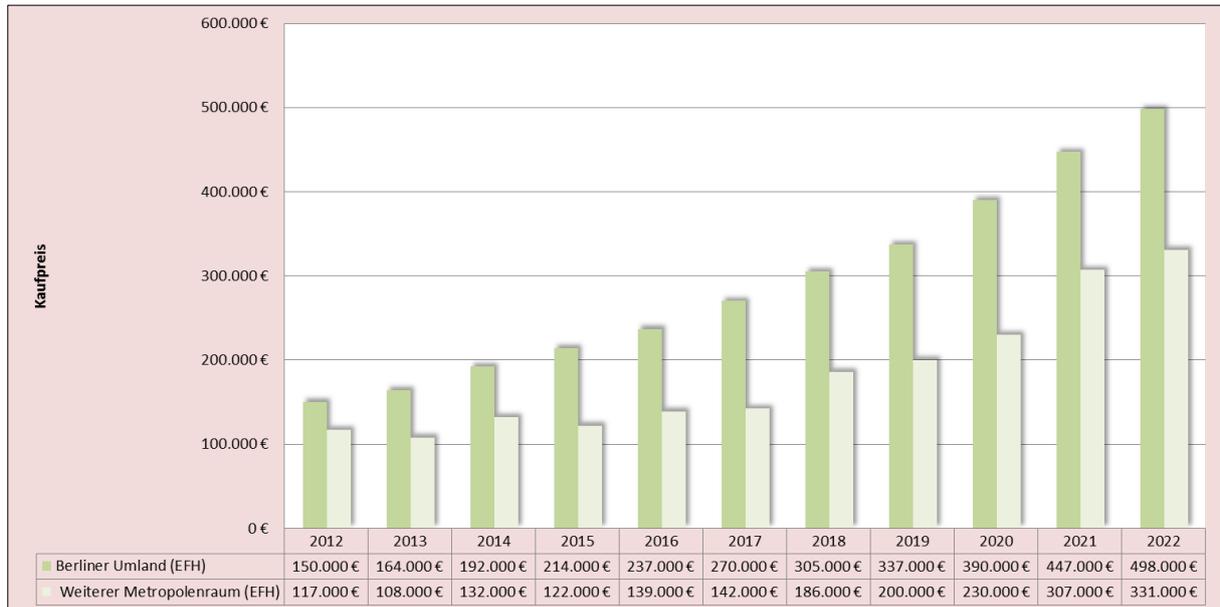
BJ = Baujahr EFH = Einfamilienhaus ZFH = Zweifamilienhaus

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

Preisentwicklung

Kaufpreisentwicklung von freistehenden Einfamilienhäusern

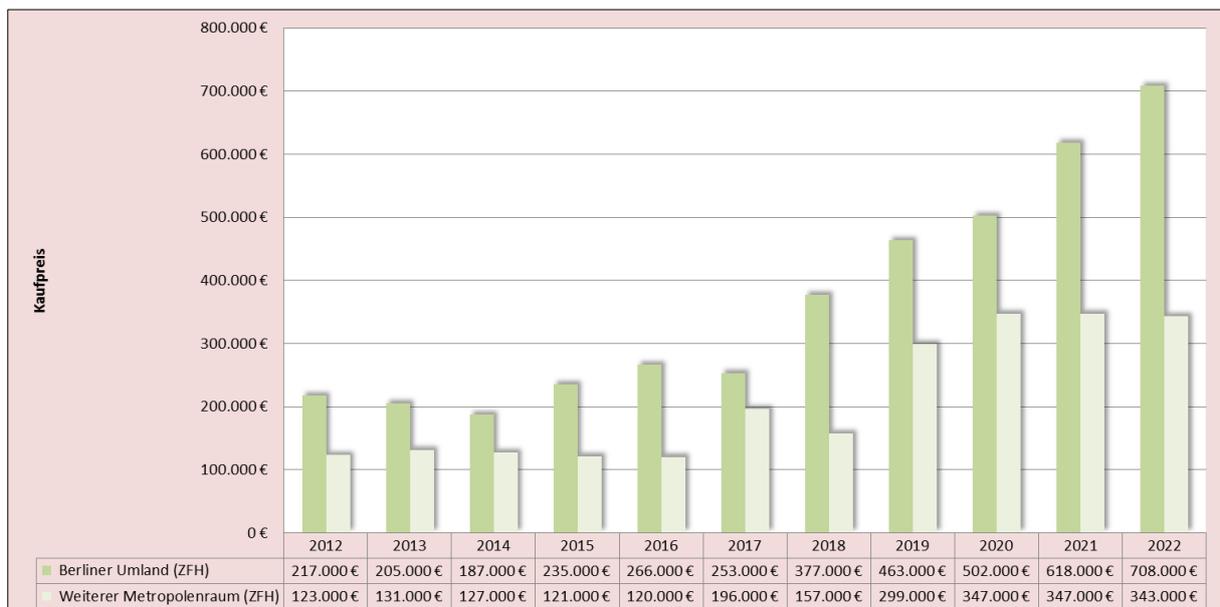
Abbildung 69



Die Kaufpreise für freistehende Einfamilienhäuser im Berliner Umland stiegen in den letzten zehn Jahren stetig an. Gegenüber dem Vorjahr stiegen die Kaufpreise für Einfamilienhäuser im Berliner Umland um rund 11 Prozent. Die Kauffallanzahl schwankt jährlich um 150 bis 285 Kauffälle, ging hier aber im Vergleich zum Vorjahr um rund 20 Prozent (190 Kauffälle) zurück. Im weiteren Metropolitanraum ist mit rund 8 Prozent ein leichter Preisanstieg zu verzeichnen. Die Kauffallanzahl liegt jährlich bei 50 bis 150 Kauffälle.

Kaufpreisentwicklung von freistehenden Zweifamilienhäusern

Abbildung 70



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

8.2.2 Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

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

Die Ermittlung der Sachwertfaktoren erfolgt abweichend zur aktuellen ImmoWertV.

Modell

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 in Anlehnung an das Brandenburger Sachwertmodell abgeleitet (siehe Anlage 13.5). Um die gebietsweise markanten Bodenpreisentwicklungen im Berichtsjahr bei der Ermittlung der Sachwertfaktoren zu berücksichtigen, erfolgte eine **konjunkturelle Anpassung des Bodenwertes bezogen auf den Kaufzeitpunkt**. Bei der Ermittlung des konjunkturell angepassten Bodenwertes wurde eine unterjährige lineare Wertentwicklung unterstellt.

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 2022)

Abbildung 71

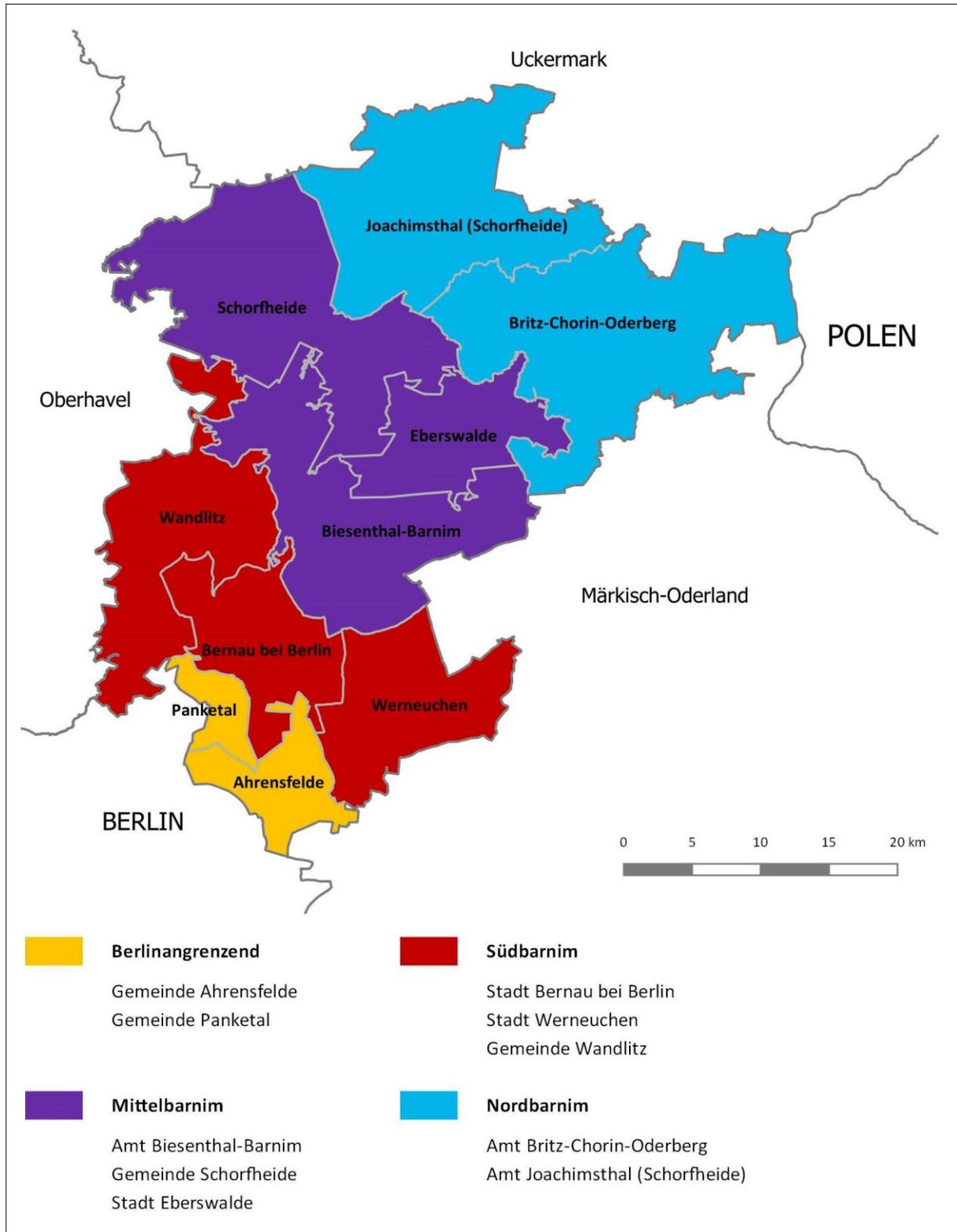
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Sachwertfaktor Mittel / (Spanne)
Berlingrenzend (51 Kauffälle)			
Bodenrichtwert Bauland	200 €/m ² - 480 €/m ²	395 €/m ²	1,06 (0,6 - 1,7)
konjunkturell angepasster Bodenwert	220 €/m ² - 485 €/m ²	420 €/m ²	
Bodenwertanteil	25 % - 80 %	50 %	
Kaufzeitpunkt	-	13.07.2022	
Grundstücksgröße	385 - 1.090 m ²	625 m ²	
Gesamtnutzungsdauer	60 - 75 Jahre	-	
Restnutzungsdauer	26 - 71 Jahre	50 Jahre	
Baujahr	1929 - 2019	1991	
fiktives Baujahr	1983 - 2019	2002	
Modernisierungsgrad	6 - 18	12	
Bruttogrundfläche	135 - 520 m ²	245 m ²	
Wohnfläche	65 - 255 m ²	130 m ²	
Standardstufe	1 - 4	-	
Südbarnim (86 Kauffälle)			
Bodenrichtwert Bauland	70 €/m ² - 400 €/m ²	290 €/m ²	1,12 (0,7 - 1,8)
konjunkturell angepasster Bodenwert	75 €/m ² - 420 €/m ²	300 €/m ²	
Bodenwertanteil	15 % - 80 %	45 %	
Kaufzeitpunkt	-	25.06.2022	
Grundstücksgröße	335 - 1.655 m ²	705 m ²	
Gesamtnutzungsdauer	60 - 80 Jahre	-	
Restnutzungsdauer	20 - 72 Jahre	46 Jahre	
Baujahr	1865 - 2020	1982	
fiktives Baujahr	1979 - 2020	1999	
Modernisierungsgrad	6 - 20	11	
Bruttogrundfläche	125 - 570 m ²	235 m ²	
Wohnfläche	60 - 230 m ²	125 m ²	
Standardstufe	1 - 5	-	

Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Sachwertfaktor Mittel / (Spanne)
Mittelbarnim (55 Kauffälle)			
Bodenrichtwert Bauland	35 €/m ² - 200 €/m ²	115 €/m ²	1,22 (0,8 - 1,7)
konjunkturell angepasster Bodenwert	35 €/m ² - 225 €/m ²	120 €/m ²	
Bodenwertanteil	10 % - 70 %	30 %	
Kaufzeitpunkt	-	20.06.2022	
Grundstücksgröße	3745 - 1.810 m ²	885 m ²	
Gesamtnutzungsdauer	60 - 75 Jahre	-	
Restnutzungsdauer	22 - 66 Jahre	39 Jahre	
Baujahr	1900 - 2018	1961	
fiktives Baujahr	1979 - 2018	1992	
Modernisierungsgrad	6 - 18	10	
Bruttogrundfläche	140 - 525 m ²	255 m ²	
Wohnfläche	75 - 250 m ²	125 m ²	
Standardstufe	1 - 4	-	
Nordbarnim (21 Kauffälle)			
Bodenrichtwert Bauland	15 €/m ² - 110 €/m ²	65 €/m ²	1,11 (0,7 - 1,7)
konjunkturell angepasster Bodenwert	15 €/m ² - 110 €/m ²	65 €/m ²	
Bodenwertanteil	5 % - 65 %	25 %	
Kaufzeitpunkt	-	15.07.2022	
Grundstücksgröße	215 - 1.855 m ²	835 m ²	
Gesamtnutzungsdauer	60 - 70 Jahre	-	
Restnutzungsdauer	20 - 49 Jahre	40 Jahre	
Baujahr	1895 - 1997	1932	
fiktives Baujahr	1979 - 2001	1985	
Modernisierungsgrad	6 - 10	8	
Bruttogrundfläche	90 - 410 m ²	235 m ²	
Wohnfläche	65 - 190 m ²	110 m ²	
Standardstufe	1 - 3	-	

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

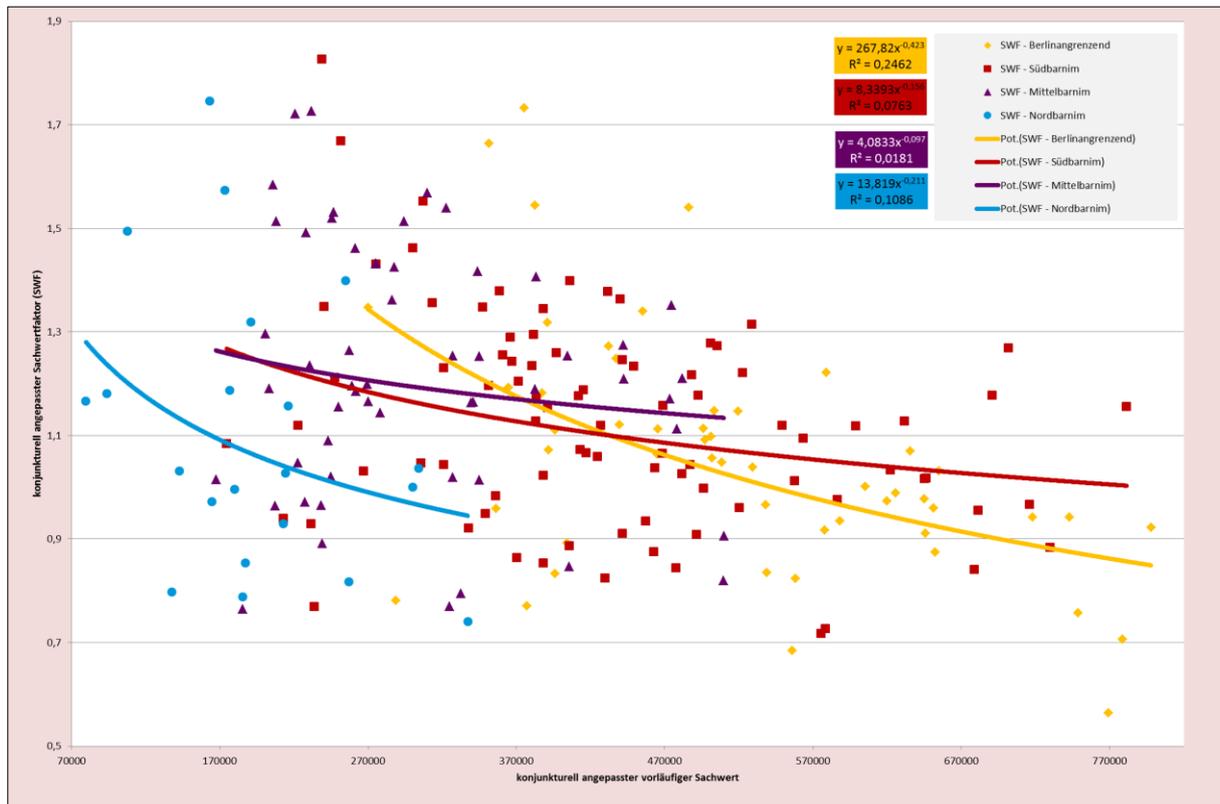
Unterteilung des Landkreises Barnim in vier Regionen (Gebietsstand: 01.01.2023)

Abbildung 72



Berlingrenzend	⇒	Sachwertfaktor = 267,82 x vorläufiger Sachwert ^{-0,423}
Südbarnim	⇒	Sachwertfaktor = 8,3393 x vorläufiger Sachwert ^{-0,156}
Mittelbarnim	⇒	Sachwertfaktor = 4,0833 x vorläufiger Sachwert ^{-0,097}
Nordbarnim	⇒	Sachwertfaktor = 13,819 x vorläufiger Sachwert ^{-0,211}

Sachwertfaktoren (SWF) für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (graphisch)
Abbildung 73



Hinweis: Bei der Ableitung der aktuellen Sachwertfaktoren werden **konjunkturell angepasste Bodenwerte zum Zeitpunkt des Verkaufes** zu Grunde gelegt.

Zur Ableitung der Sachwertfaktoren wurde der Kaufpreis zuvor auf definierte Normverhältnisse umgerechnet (**normierter Kaufpreis**).

Zum Beispiel durch Berücksichtigung von:

- selbstständig verwertbaren Grundstücksteilflächen
- Kaufpreisanteilen für Ausstattungsmerkmale (Küche, Kamin usw.)
- besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen.

Entwicklung der Sachwertfaktoren im 2. Halbjahr 2022

Berlingrenzend	rund 10 Prozent unter dem Jahresmittel (Ø 14.09.2022, 29 Kauffälle)
Südbarnim	rund 5 Prozent unter dem Jahresmittel (Ø 09.09.2022, 41 Kauffälle)
Mittelbarnim	rund 9 Prozent unter dem Jahresmittel (Ø 19.09.2022, 26 Kauffälle)
Nordbarnim	nahezu niveaugleich zum Jahresmittel (Ø 28.09.2022, 11 Kauffälle)

Sachwertfaktoren (SWF) für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (tabellarisch)
Abbildung 74

vorläufiger Sachwert (vSW)	Sachwertfaktor für Bodenrichtwertniveau			
	Berlinangrenzend	Südbarnim	Mittelbarnim	Nordbarnim
ab 75.000 €				1,29
100.000 €				1,22
125.000 €				1,16
150.000 €		1,30		1,12
175.000 €		1,27	1,29	1,08
200.000 €		1,24	1,27	1,05
225.000 €		1,22	1,25	1,03
250.000 €		1,20	1,24	1,00
275.000 €	1,34	1,18	1,22	0,98
300.000 €	1,29	1,17	1,21	0,97
325.000 €	1,25	1,15	1,20	0,95
350.000 €	1,21	1,14	1,19	0,93
375.000 €	1,17	1,13	1,18	
400.000 €	1,14	1,11	1,18	
425.000 €	1,11	1,10	1,17	
450.000 €	1,09	1,09	1,16	
475.000 €	1,06	1,09	1,16	
500.000 €	1,04	1,08	1,15	
525.000 €	1,02	1,07	1,14	
550.000 €	1,00	1,06		
575.000 €	0,98	1,05		
600.000 €	0,96	1,05		
625.000 €	0,95	1,04		
650.000 €	0,93	1,03		
675.000 €	0,92	1,03		
700.000 €	0,90	1,02		
725.000 €	0,89	1,02		
750.000 €	0,88	1,01		
775.000 €	0,86	1,01		
800.000 €	0,85	1,00		
Korrelationskoeffizient (SWF / vSW)	-0,525	-0,309	-0,186*	-0,333

* keine Signifikanz ermittelt

- 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 §20 der ImmoWertV 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 95 Prozent der registrierten Kauffälle von freistehenden EFH/ZFH im Berichtszeitraum ist die Wohnfläche registriert. Der **durchschnittliche Wohnflächenpreis** liegt im Jahr 2022 im Landkreis Barnim bei rund **3.700 €/m²**. Gegenüber dem Vorjahr ist der durchschnittliche Wohnflächenpreis um rund 9 Prozent gestiegen.

Wohnflächenpreise von mit freistehenden EFH/ ZFH bebauten Grundstücken im **Landkreis Barnim**
Abbildung 75

verkaufte Objekte 2022	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche [m ²]	Wohn- flächenpreis [€/m ²]	normierter Kaufpreis [€]
Baujahr bis 1945	72	1924	126	2.958	351.000
Baujahr 1946 - 1990	39	1972	125	2.972	358.000
Baujahr 1991 - 2011	99	2001	122	4.273	504.000
Baujahr ab 2012	39	2018	135	4.435	597.000

Anmerkung:

Zur Ableitung der Wohnflächenpreise wurde der Kaufpreis zuvor auf definierte Normverhältnisse umgerechnet (**normierter Kaufpreis**).

Zum Beispiel durch Berücksichtigung von:

- selbstständig verwertbaren Grundstücksteilflächen
- Kaufpreisanteilen für Ausstattungsmerkmale (Küche, Kamin usw.)
- besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen.

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 Kommunen

Abbildung 76

Gemeinde Ahrensfelde						Vorjahr
Baujahr	Anzahl Kauffälle	Grundstücks- fläche Ø	Wohnfläche Ø	normierter Kaufpreis Ø	norm. Kaufpreis / Wohnfläche [€/m ²]	norm. Kaufpreis / Wohnfläche [€/m ²]
bis 1945	5	790 m ²	137 m ²	555.000 €	2.880 - 5.860 Ø 4.300	1.410 - 4.690 Ø 3.480
1946 - 1990	-	-	-	-	-	2.050 - 5.800 Ø 3.810
1991 - 2011	14	690 m ²	138 m ²	562.000 €	2.350 - 5.690 Ø 4.380	3.220 - 6.160 Ø 4.280
ab 2012	5	620 m ²	132 m ²	584.000 €	3.810 - 5.000 Ø 4.460	4.130 - 5.540 Ø 4.880
gesamt	24	700 m²	137 m²	565.000 €	2.350 - 5.860 Ø 4.380	1.410 - 6.160 Ø 4.280

Stadt Bernau bei Berlin						Vorjahr
Baujahr	Anzahl Kauffälle	Grundstücks- fläche Ø	Wohnfläche Ø	normierter Kaufpreis Ø	norm. Kaufpreis / Wohnfläche [€/m ²]	norm. Kaufpreis / Wohnfläche [€/m ²]
bis 1945	1	-	-	-	-	1.830 - 4.020 Ø 3.060
1946 - 1990	3	810 m ²	82 m ²	338.000 €	3.300 - 6.190 Ø 4.380	1.740 - 3.780 Ø 2.440
1991 - 2011	28	650 m ²	124 m ²	506.000 €	2.580 - 6.440 Ø 4.200	2.190 - 6.650 Ø 4.080
ab 2012	6	620 m ²	115 m ²	489.000 €	2.730 - 6.250 Ø 4.370	3.280 - 5.600 Ø 4.490
Gesamt	38	670 m²	119 m²	484.000 €	2.580 - 6.440 Ø 4.200	1.740 - 6.650 Ø 3.960

Amt Biesenthal-Barnim						Vorjahr
Baujahr	Anzahl Kauffälle	Grundstücks- fläche Ø	Wohnfläche Ø	normierter Kaufpreis Ø	norm. Kaufpreis / Wohnfläche [€/m ²]	norm. Kaufpreis / Wohnfläche [€/m ²]
bis 1945	6	1.080 m ²	176 m ²	368.000 €	1.230 - 3.160 Ø 2.220	420 - 3.340 Ø 1.810
1946 - 1990	3	1.150 m ²	163 m ²	507.000 €	2.560 - 3.600 Ø 3.120	2.020 - 5.190 Ø 3.090
1991 - 2011	8	940 m ²	120 m ²	420.000 €	2.840 - 4.560 Ø 3.550	1.880 - 5.170 Ø 3.260
ab 2012	8	830 m ²	130 m ²	562.000 €	3.920 - 5.390 Ø 4.340	2.300 - 3.910 Ø 3.290
Gesamt	25	960 m²	142 m²	463.000 €	1.230 - 5.390 Ø 3.430	420 - 5.190 Ø 2.830

Preisniveau freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser - nach Kommunen

Amt Britz-Chorin-Oderberg						Vorjahr
Baujahr	Anzahl Kauffälle	Grundstücksfläche Ø	Wohnfläche Ø	normierter Kaufpreis Ø	norm. Kaufpreis / Wohnfläche [€/m ²]	norm. Kaufpreis / Wohnfläche [€/m ²]
bis 1945	14	1.120 m ²	114 m ²	202.000 €	1.090 - 3.810 Ø 1.830	240 - 2.070 Ø 1.330
1946 - 1990	1	-	-	-	-	1.070 - 1.930 Ø 1.430
1991 - 2011	1	-	-	-	-	-
ab 2012	-	-	-	-	-	-
Gesamt	17	1.080 m²	111 m²	228.000 €	1.090 - 3.810 Ø 1.950	240 - 3.140 Ø 1.510

Stadt Eberswalde						Vorjahr
Baujahr	Anzahl Kauffälle	Grundstücksfläche Ø	Wohnfläche Ø	normierter Kaufpreis Ø	norm. Kaufpreis / Wohnfläche [€/m ²]	norm. Kaufpreis / Wohnfläche [€/m ²]
bis 1945	21	920 m ²	124 m ²	318.000 €	1.460 - 5.050 Ø 2.720	930 - 3.500 Ø 2.080
1946 - 1990	10	770 m ²	124 m ²	365.000 €	2.330 - 3.600 Ø 2.980	2.160 - 3.600 Ø 2.950
1991 - 2011	6	590 m ²	111 m ²	393.000 €	2.530 - 4.200 Ø 3.550	2.030 - 3.600 Ø 2.820
ab 2012	-	-	-	-	-	-
Gesamt	37	830 m²	122 m²	343.000 €	1.460 - 5.050 Ø 2.920	930 - 3.600 Ø 2.470

Amt Joachimsthal (Schorfheide)						Vorjahr
Baujahr	Anzahl Kauffälle	Grundstücksfläche Ø	Wohnfläche Ø	normierter Kaufpreis Ø	norm. Kaufpreis / Wohnfläche [€/m ²]	norm. Kaufpreis / Wohnfläche [€/m ²]
bis 1945	2	1.140 m ²	129 m ²	250.000 €	Ø 1.940	1.250 - 2.300 Ø 1.770
1946 - 1990	3	1.220 m ²	99 m ²	228.000 €	1.330 - 3.110 Ø 2.390	1.040 - 3.130 Ø 2.150
1991 - 2011	-	-	-	-	-	1.490 - 3.020 Ø 2.250
ab 2012	-	-	-	-	-	-
Gesamt	5	1.190 m²	111 m²	237.000 €	1.330 - 3.110 Ø 2.210	1.040 - 3.130 Ø 2.140

Preisniveau freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser - nach Kommunen

Gemeinde Panketal						Vorjahr
Baujahr	Anzahl Kauffälle	Grundstücksfläche Ø	Wohnfläche Ø	normierter Kaufpreis Ø	norm. Kaufpreis / Wohnfläche [€/m ²]	norm. Kaufpreis / Wohnfläche [€/m ²]
bis 1945	5	930 m ²	136 m ²	650.000 €	3.140 - 5.880 Ø 4.530	2.120 - 4.690 Ø 3.100
1946 - 1990	5	840 m ²	143 m ²	478.000 €	2.680 - 5.030 Ø 3.410	1.980 - 4.490 Ø 3.220
1991 - 2011	15	640 m ²	113 m ²	525.000 €	3.330 - 5.950 Ø 4.690	2.370 - 5.780 Ø 4.030
ab 2012	7	720 m ²	137 m ²	582.000 €	3.160 - 5.830 Ø 4.310	3.610 - 4.670 Ø 4.270
Gesamt	32	730 m ²	127 m ²	550.000 €	2.680 - 5.950 Ø 4.380	1.980 - 5.780 Ø 3.750

Gemeinde Schorfheide						Vorjahr
Baujahr	Anzahl Kauffälle	Grundstücksfläche Ø	Wohnfläche Ø	normierter Kaufpreis Ø	norm. Kaufpreis / Wohnfläche [€/m ²]	norm. Kaufpreis / Wohnfläche [€/m ²]
bis 1945	1	-	-	-	-	5.00 - 2.900 Ø 1.750
1946 - 1990	5	1.530 m ²	123 m ²	302.000 €	1.600 - 3.670 Ø 2.630	1.920 - 5.890 Ø 3.150
1991 - 2011	2	870 m ²	135 m ²	465.000 €	Ø 3.520	2.600 - 3.990 Ø 3.150
ab 2012	1	-	-	-	-	3.590 - 5.390 Ø 4.300
Gesamt	9	1.220 m ²	123 m ²	380.000 €	1.600 - 4.730 Ø 3.230	500 - 5.890 Ø 2.860

Gemeinde Wandlitz						Vorjahr
Baujahr	Anzahl Kauffälle	Grundstücksfläche Ø	Wohnfläche Ø	normierter Kaufpreis Ø	norm. Kaufpreis / Wohnfläche [€/m ²]	norm. Kaufpreis / Wohnfläche [€/m ²]
bis 1945	11	930 m ²	117 m ²	387.000 €	1.790 - 6.780 Ø 3.710	1.200 - 4.830 Ø 3.420
1946 - 1990	2	940 m ²	118 m ²	470.000 €	Ø 4.140	1.440 - 6.180 Ø 3.510
1991 - 2011	16	740 m ²	124 m ²	568.000 €	3.430 - 6.120 Ø 4.660	1.490 - 6.160 Ø 3.660
ab 2012	9	780 m ²	153 m ²	733.000 €	3.820 - 6.180 Ø 4.760	3.160 - 5.550 Ø 4.290
Gesamt	38	810 m ²	129 m ²	549.000 €	1.790 - 6.780 Ø 4.380	1.200 - 6.180 Ø 3.700

Preisniveau freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser - nach Kommunen

Stadt Werneuchen						Vorjahr
Baujahr	Anzahl Kauffälle	Grundstücks- fläche Ø	Wohnfläche Ø	normierter Kaufpreis Ø	norm. Kaufpreis / Wohnfläche [€/m ²]	norm. Kaufpreis / Wohnfläche [€/m ²]
bis 1945	6	760 m ²	117 m ²	335.000 €	1.240 - 6.550 Ø 3.550	1.940 - 3.140 Ø 2.780
1946 - 1990	7	1.390 m ²	133 m ²	280.000 €	1.170 - 4.080 Ø 2.150	1.990 - 3.780 Ø 2.720
1991 - 2011	9	690 m ²	106 m ²	442.000 €	2.870 - 6.380 Ø 4.430	1.520 - 3.630 Ø 2.790
ab 2012	3	820 m ²	150 m ²	590.000 €	3.840 - 4.280 Ø 3.990	1.500 - 4.370 Ø 3.240
Gesamt	25	920 m ²	121 m ²	389.000 €	1.170 - 6.550 Ø 3.530	1.500 - 4.370 Ø 2.920

Überregional ermittelte Gebädefaktoren für Einfamilienhausgrundstücke wurden zur Verwendung im Vergleichswertverfahren insbesondere nach § 183 Abs. 2 des Bewertungsgesetzes (BewG) durch den Oberen Gutachterausschuss des Landes Brandenburg im Februar 2021 beschlossen. Die Vergleichsfaktoren 2019 des Landes Brandenburg stehen zum Download auf der Homepage der Gutachterausschüsse zur Verfügung:
https://www.gutachterausschuss-bb.de/OGAA/pdf/VF_2019_OGA.pdf

8.2.4 Liegenschaftszinssätze für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

§ 21 Immobilienwertermittlungsverordnung

- (1) Liegenschaftszinssätze ... dienen der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind.
- (2) Die Liegenschaftszinssätze sind die Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundätzen des Ertragswertverfahrens ... auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt.

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 Prozent
 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 2020 bis 2022 einheitlich nach dem Brandenburger Ertragswertmodell abgeleitet. (siehe Anlage 13.6)

Liegenschaftszinssatz für Ein- und Zweifamilienhäuser (vermietet) und Beschreibung der Stichprobe
 Abbildung 77

Merkmale	Spanne	Durchschnitt	durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz (Spanne)
Landkreis Barnim (11 Kauffälle)			
Bodenrichtwert	55 - 450 €/m ²	195 €/m ²	2,3 % (0,1 - 4,2 %)
Grundstücksgröße	390 - 1.220 m ²	830 m ²	
Wohnfläche	85 - 210 m ²	130 m ²	
Restnutzungsdauer	30 - 68 Jahre	43 Jahre	
Rohertragsfaktor	16 - 49	28	
Nettokaltmiete	6,10 - 12,60 €/m ²	8,80 €/m ²	
Baujahr	1870 - 2019	1969	
durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz 2022 (3 Kauffälle)			0,6 %

- 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 75 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 2022 des Oberen Gutachterausschusses (OGA) im Land Brandenburg** dargestellt:

8.2.5 Erbbaurecht mit einem freistehenden Ein- oder Zweifamilienhaus

Für die Jahre 2021 und 2022 liegen dem Gutachterausschuss 15 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 (2021 bis 2022)

Abbildung 78

Gebäudetyp Region	Anzahl Kauffälle	normierter Kaufpreis [€] Mittel / (Spanne)	Kaufpreis / Wohnfläche [€/m ²] Mittel / (Spanne)	Grundstücks- fläche [m ²] Mittel / (Spanne)
Berliner Umland	8	442.000 (150.000 - 913.000)	3.500 (1.400 - 5.100)	950 (495 - 1.575)
weiterer Metropolitanraum	7	350.000 (280.000 - 425.000)	2.400 (1.400 - 3.200)	660 (560 - 725)

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

8.3 Doppelhaushälften und Reihenhäuser

Im Jahre 2022 wurden im gesamten Landkreis 138 Doppelhaushälften und Reihenhäuser (DHH / RH) mit einem Gesamtwert von rund 47 Mio. € und einer Gesamtgrundstücksfläche von rund 8 Hektar gehandelt. Dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr sind 107 Kauffälle zuzuordnen.

8.3.1 Preisniveau, Preisentwicklung

► Preisniveau

Kaufpreise von mit Doppelhaushälften und Reihenhäusern bebauten Grundstücken
Abbildung 79

Gebäudetyp	Berliner Umland			weiterer Metropolenraum		
	Anzahl Kauffälle	normierter Kaufpreis [€]	Grdst.- fläche [m ²]	Anzahl Kauffälle	normierter Kaufpreis [€]	Grdst.- fläche [m ²]
DHH gesamt	42	458.000	410	33	252.000	1.070
bis BJ 1990	9	396.000	760	30	234.000	1.040
BJ 1991 - 2020	20	432.000	320	3	430.000	1.380
ab BJ 2021	13	542.000	320	-	-	-
RMH gesamt	12	394.000	160	3	164.000	310
bis BJ 1990	1	-	-	2	88.000	360
BJ 1991 - 2020	11	407.000	160	1	-	-
ab BJ 2021	-	-	-	-	-	-
REH gesamt	12	423.000	250	5	251.000	400
bis BJ 1990	-	-	-	2	220.000	540
BJ 1991 - 2020	11	421.000	260	3	272.000	300
ab BJ 2021	1	-	-	-	-	-

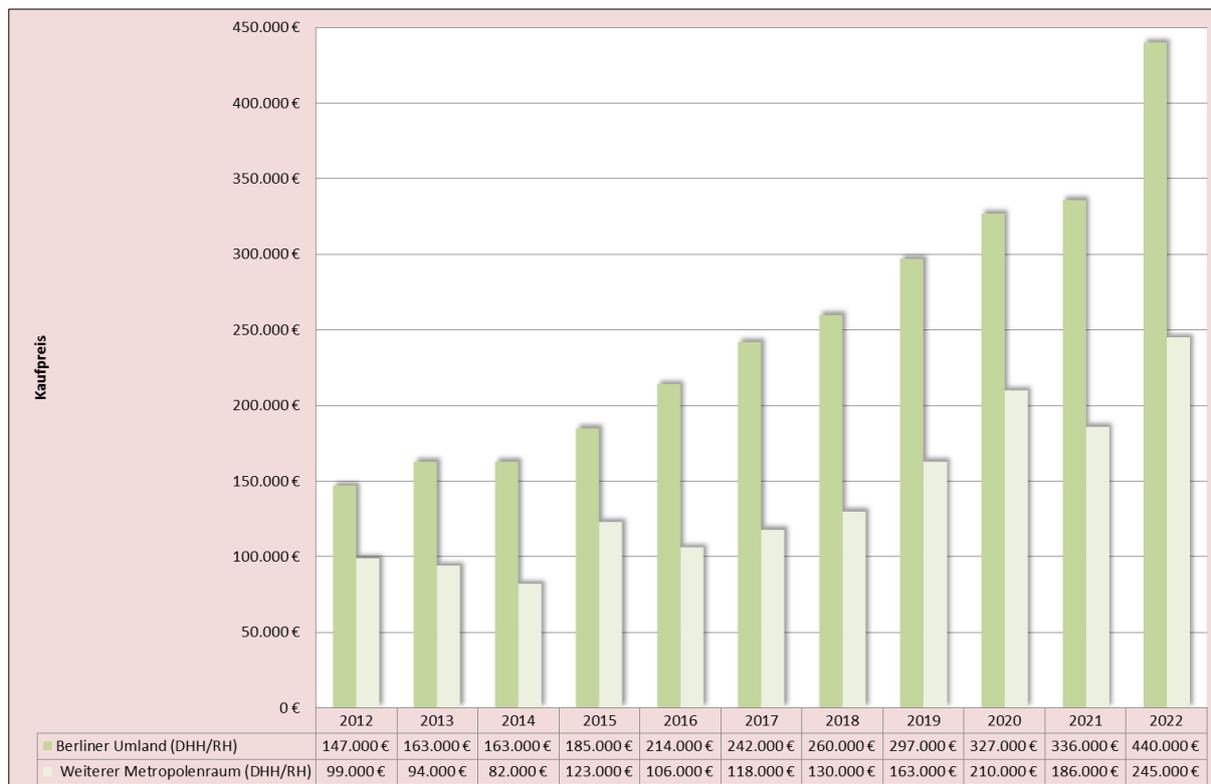
BJ: Baujahr DHH: Doppelhaushälfte RMH: Reihemittelhaus REH: Reihenendhaus

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 80



Die Kaufpreise für Doppelhaushälften und Reihenhäuser stiegen im Berliner Umland in den letzten acht Jahren stetig an. Gegenüber dem Vorjahr stiegen die Kaufpreise hier um rund 31 Prozent. Die Kauffallanzahl schwankt jährlich um 50 bis 110 Kauffälle. Auch im weiteren Metropolitanraum ist beim Kaufpreis ein Anstieg von rund 32 Prozent verzeichnen. Die Kauffallanzahl liegt bei jährlich 30 bis 60 Kauffälle.

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 Landkreis Barnim.

Mögliche Einflüsse der Gebäudeart auf die Preisentwicklung wurden untersucht. Diese konnten im aktuellen Berichtsjahr aufgrund der geringen Datenmengen nicht plausibel gebietsübergreifend nachgewiesen werden.

Beschreibung der Stichprobe (Datenbasis 2022)

Abbildung 81

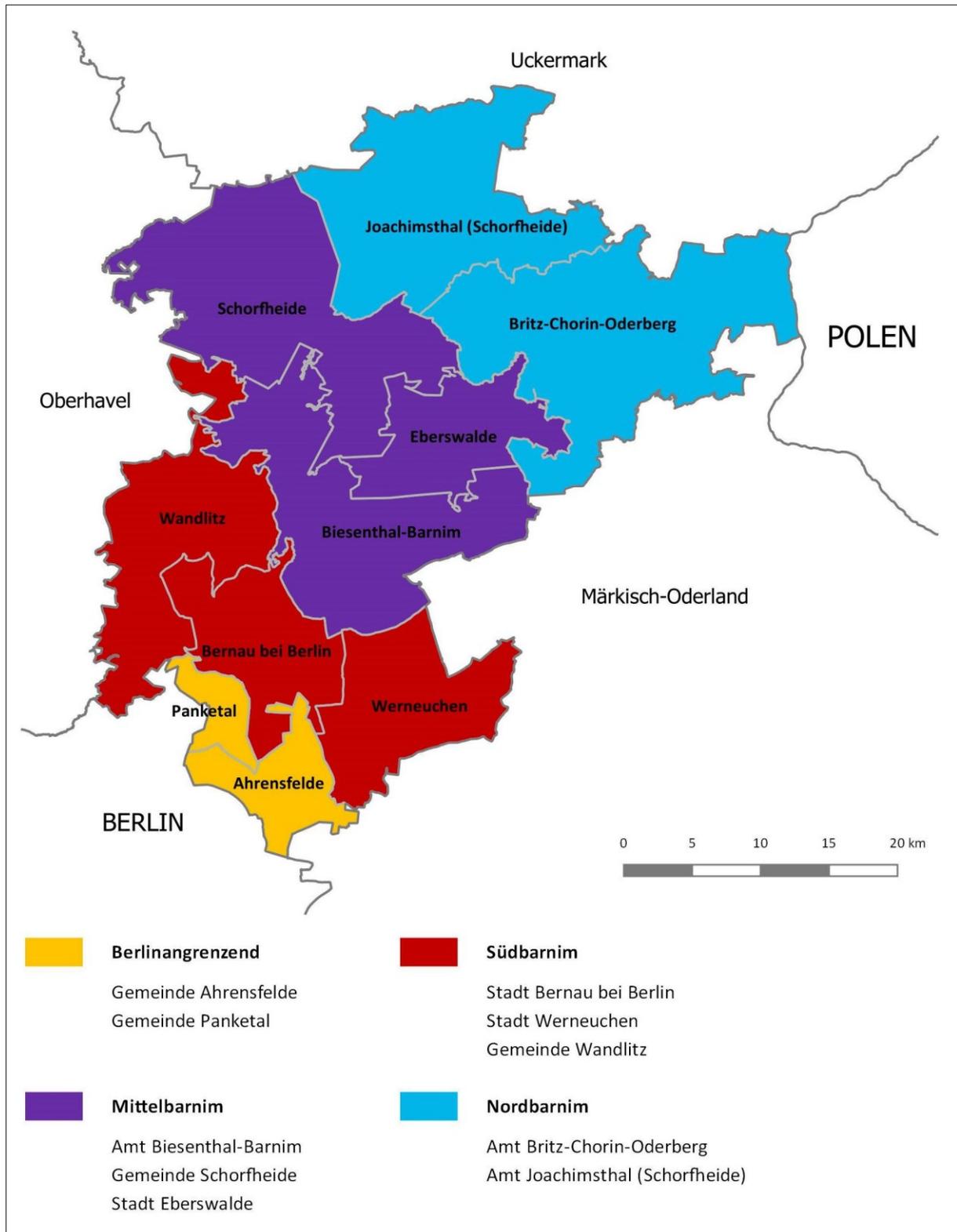
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Sachwertfaktor Mittel / (Spanne)
Berlingrenzend (13 Kauffälle)			
Bodenrichtwert Bauland	300 €/m ² - 480 €/m ²	420 €/m ²	1,49 (1,0 - 2,0)
konjunkturell angepasster Bodenwert	370 €/m ² - 480 €/m ²	445 €/m ²	
Bodenwertanteil	15 % - 35 %	25 %	
Kaufzeitpunkt	-	05.07.2022	
Grundstücksgröße	130 - 355 m ²	260 m ²	
Gesamtnutzungsdauer	70 - 75 Jahre	-	
Restnutzungsdauer	47 - 54 Jahre	49 Jahre	
Baujahr	1994 - 2001	1998	
fiktives Baujahr	1999 - 2003	2001	
Modernisierungsgrad	10	10	
Bruttogrundfläche	125 - 300 m ²	195 m ²	
Wohnfläche	85 - 155 m ²	115 m ²	
Standardstufe	3 - 4	-	
Südbarnim (24 Kauffälle)			
Bodenrichtwert Bauland	70 €/m ² - 400 €/m ²	320 €/m ²	1,47 (1,1 - 2,3)
konjunkturell angepasster Bodenwert	70 €/m ² - 415 €/m ²	335 €/m ²	
Bodenwertanteil	10 % - 75 %	30 %	
Kaufzeitpunkt	-	05.06.2022	
Grundstücksgröße	145 - 1.000 m ²	380 m ²	
Gesamtnutzungsdauer	60 - 70 Jahre	-	
Restnutzungsdauer	24 - 56 Jahre	47 Jahre	
Baujahr	1900 - 2006	1985	
fiktives Baujahr	1984- 2008	1999	
Modernisierungsgrad	8 - 15	11	
Bruttogrundfläche	105 - 330 m ²	190 m ²	
Wohnfläche	70 - 175 m ²	110 m ²	
Standardstufe	1 - 3	-	

Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Sachwertfaktor Mittel / (Spanne)
Mittelbarnim (19 Kauffälle)			
Bodenrichtwert Bauland	35 €/m ² - 140 €/m ²	100 €/m ²	1,43 (0,8 - 2,0)
konjunkturell angepasster Bodenwert	35 €/m ² - 140 €/m ²	100 €/m ²	
Bodenwertanteil	5 % - 80 %	30 %	
Kaufzeitpunkt	-	10.05.2022	
Grundstücksgröße	145 - 1.185 m ²	630 m ²	
Gesamtnutzungsdauer	60 - 70 Jahre	-	
Restnutzungsdauer	20 - 55 Jahre	32 Jahre	
Baujahr	1780 - 1996	1942	
fiktives Baujahr	1979 - 2000	1987	
Modernisierungsgrad	6 - 12	9	
Bruttogrundfläche	100 - 275 m ²	180 m ²	
Wohnfläche	55 - 125 m ²	95 m ²	
Standardstufe	1 - 3	-	
Nordbarnim (9 Kauffälle)			
Bodenrichtwert Bauland	15 €/m ² - 110 €/m ²	45 €/m ²	1,26 (1,0 - 1,6)
konjunkturell angepasster Bodenwert	20 €/m ² - 110 €/m ²	50 €/m ²	
Bodenwertanteil	5 % - 30 %	10 %	
Kaufzeitpunkt	-	08.08.2022	
Grundstücksgröße	285 - 1.235 m ²	715 m ²	
Gesamtnutzungsdauer	65 Jahre	-	
Restnutzungsdauer	26 - 49 Jahre	30 Jahre	
Baujahr	1880 - 1997	1926	
fiktives Baujahr	1980 - 2001	1985	
Modernisierungsgrad	8 - 10	9	
Bruttogrundfläche	110 - 335 m ²	230 m ²	
Wohnfläche	95 - 135 m ²	115 m ²	
Standardstufe	2	-	

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

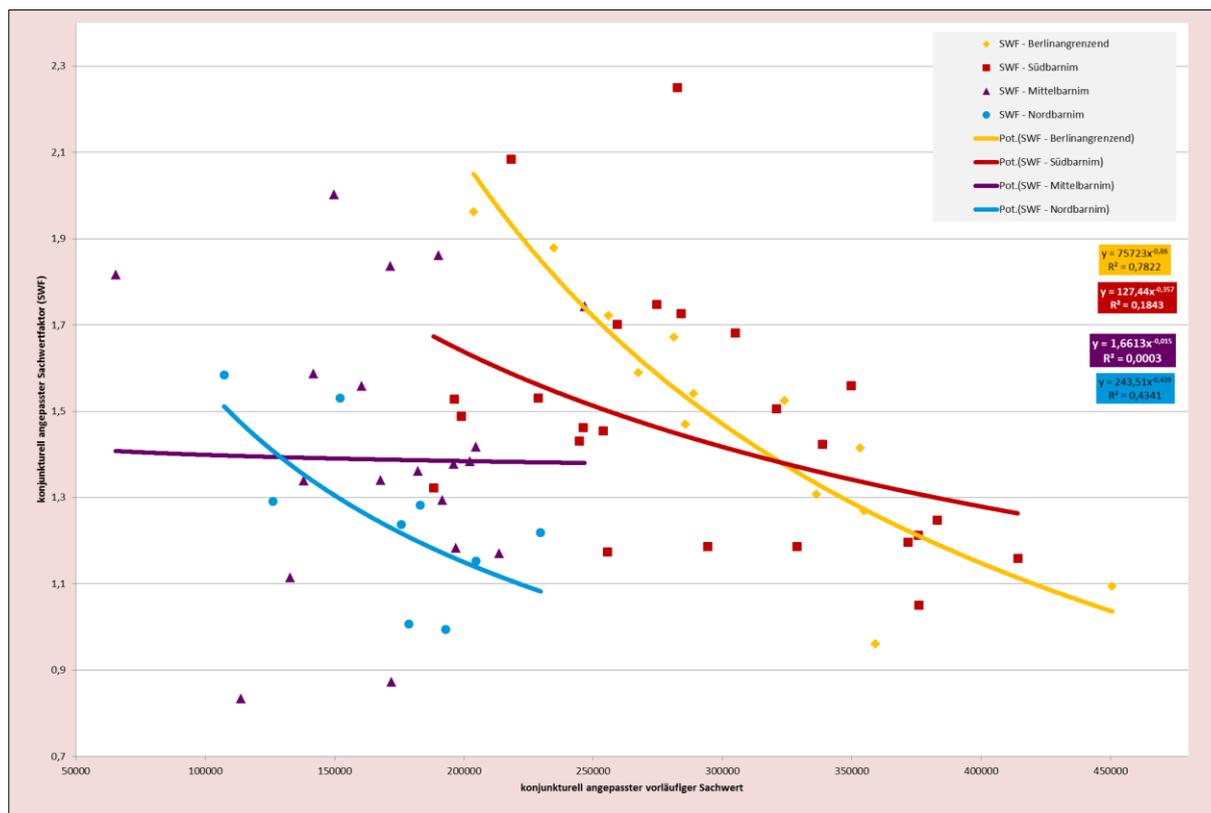
Unterteilung des Landkreises Barnim in vier Regionen (Gebietsstand: 01.01.2023)

Abbildung 82



Berlingrenzend	⇒	Sachwertfaktor = 75723 x vorläufiger Sachwert ^{-0,86}
Südbarnim	⇒	Sachwertfaktor = 127,44 x vorläufiger Sachwert ^{-0,357}
Mittelbarnim	⇒	Sachwertfaktor = 1,6613 x vorläufiger Sachwert ^{-0,015}
Nordbarnim	⇒	Sachwertfaktor = 243,51 x vorläufiger Sachwert ^{-0,439}

Sachwertfaktoren (SWF) für Doppelhaushälften und Reihenhäuser (graphisch)
Abbildung 83



Hinweis: Bei der Ableitung der aktuellen Sachwertfaktoren werden **konjunkturell angepasste Bodenwerte zum Zeitpunkt des Verkaufes** zu Grunde gelegt.

Zur Ableitung der Sachwertfaktoren wurde der Kaufpreis zuvor auf definierte Normverhältnisse umgerechnet (**normierter Kaufpreis**).

Zum Beispiel durch Berücksichtigung von:

- selbstständig verwertbaren Grundstücksteilflächen
- Kaufpreisanteilen für Ausstattungsmerkmale (Küche, Kamin usw.)
- besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen

Entwicklung der Sachwertfaktoren im 2. Halbjahr 2022

Im Berliner Umland (Berlingrenzende Bereiche und Südbarnim) lag der mittlere Sachwertfaktor des zweiten Halbjahres (Ø 23.09.2022, 16 Kauffälle) rund 5 Prozent unter dem Jahresmittelwert 2022. Im weiteren Metropolenraum wurde für das zweite Halbjahr (Ø 08.09.2022, 12 Kauffälle) ein niveaugleicher mittlerer Sachwertfaktor ermittelt.

Sachwertfaktoren (SWF) für Doppelhaushälften und Reihenhäuser (tabellarisch)
Abbildung 84

vorläufiger Sachwert (vSW)	Sachwertfaktor für Bodenrichtwertniveau			
	Berlingrenzend	Südbarnim	Mittelbarnim	Nordbarnim
ab 50.000 €			1,41	
75.000 €			1,40	
100.000 €			1,40	1,55
125.000 €			1,39	1,41
150.000 €			1,39	1,30
175.000 €		1,71	1,39	1,22
200.000 €	2,09	1,63	1,38	1,15
225.000 €	1,89	1,57	1,38	1,09
250.000 €	1,73	1,51	1,38	1,04
275.000 €	1,59	1,46		
300.000 €	1,48	1,41		
325.000 €	1,38	1,37		
350.000 €	1,29	1,34		
375.000 €	1,22	1,30		
400.000 €	1,15	1,27		
425.000 €	1,09	1,25		
bis 450.000 €	1,04			
Korrelationskoeffizient (SWF / vSW)	-0,896	-0,431	-0,009*	-0,658

* keine Signifikanz ermittelt

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

8.3.3 Wohnflächenpreise für Doppelhaushälften und Reihenhäuser

Die ermittelten Wohnflächenpreise stellen keine Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne des §20 der ImmoWertV 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 fast allen registrierten Kauffällen von DHH / RH wurde im Berichtszeitraum die Wohnfläche erfasst. Der **durchschnittliche Wohnflächenpreis** liegt im Jahr 2022 im Landkreis Barnim bei rund **3.200 €/m²**. Gegenüber dem Vorjahr ist der durchschnittliche Wohnflächenpreis um rund 28 Prozent gestiegen.

Wohnflächenpreise von Doppelhaushälften und Reihenhäusern im **Landkreis Barnim**
Abbildung 85

verkaufte Objekte 2022	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche [m ²]	Wohn- flächenpreis [€/m ²]	normierter Kaufpreis [€]
Baujahr bis 1945	32	1919	110	2.300	239.000
Baujahr 1946 - 1990	8	1973	122	2.600	316.000
Baujahr 1991 - 2011	47	1997	116	3.600	411.000
Baujahr ab 2012	14	2023	124	4.300	523.000

Anmerkung:

Zur Ableitung der Wohnflächenpreise wurde der Kaufpreis zuvor auf definierte Normverhältnisse umgerechnet (**normierter Kaufpreis**).

Zum Beispiel durch Berücksichtigung von:

- selbstständig verwertbaren Grundstücksteilflächen
- Kaufpreisanteilen für Ausstattungsmerkmale (Küche, Kamin usw.)
- besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen.

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 Reihenhäusern 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 Doppelhaushälften und Reihenhäuser - nach Kommunen

Abbildung 86

Gemeinde Ahrensfelde						Vorjahr
Baujahr	Anzahl Kauffälle	Grundstücks- fläche Ø	Wohnfläche Ø	normierter Kaufpreis Ø	norm. Kaufpreis / Wohnfläche [€/m ²]	norm. Kaufpreis / Wohnfläche [€/m ²]
bis 1945	-	-	-	-	-	-
1946 - 1990	-	-	-	-	-	-
1991 - 2011	12	250 m ²	112 m ²	441.000 €	3.160 - 5.130 Ø 4.050	2.060 - 4.070 Ø 3.110
ab 2012	9	280 m ²	112 m ²	494.000 €	4.280 - 4.640 Ø 4.410	-
gesamt	21	260 m²	112 m²	464.000 €	3.160 - 5.130 Ø 4.210	2.060 - 4.130 Ø 3.180

Stadt Bernau bei Berlin						Vorjahr
Baujahr	Anzahl Kauffälle	Grundstücks- fläche Ø	Wohnfläche Ø	normierter Kaufpreis Ø	norm. Kaufpreis / Wohnfläche [€/m ²]	norm. Kaufpreis / Wohnfläche [€/m ²]
bis 1945	1	-	-	-	-	-
1946 - 1990	2	620 m ²	158 m ²	492.000 €	Ø 3.340	-
1991 - 2011	20	240 m ²	119 m ²	412.000 €	2.370 - 5.180 Ø 3.580	1.890 - 4.850 Ø 3.010
ab 2012	1	-	-	-	-	3.330 - 3.720 Ø 3.430
gesamt	24	280 m²	122 m²	420.000 €	2.370 - 5.180 Ø 3.560	1.270 - 4.850 Ø 3.030

Amt Biesenthal-Barnim						Vorjahr
Baujahr	Anzahl Kauffälle	Grundstücks- fläche Ø	Wohnfläche Ø	normierter Kaufpreis Ø	norm. Kaufpreis / Wohnfläche [€/m ²]	norm. Kaufpreis / Wohnfläche [€/m ²]
bis 1945	2	370 m ²	94 m ²	205.000 €	Ø 2.180	1.280 - 4.050 Ø 2.270
1946 - 1990	3	790 m ²	102 m ²	208.000 €	1.500 - 2.720 Ø 2.070	-
1991 - 2011	2	330 m ²	107 m ²	373.000 €	Ø 3.480	-
ab 2012	-	-	-	-	-	-
gesamt	7	540 m²	101 m²	254.000 €	1.500 - 4.020 Ø 2.510	1.280 - 4.050 Ø 2.300

Preisniveau Doppelhaushälften und Reihenhäuser - nach Kommunen

Amt Britz-Chorin-Oderberg						Vorjahr
Baujahr	Anzahl Kauffälle	Grundstücks- fläche Ø	Wohnfläche Ø	normierter Kaufpreis Ø	norm. Kaufpreis / Wohnfläche [€/m²]	norm. Kaufpreis / Wohnfläche [€/m²]
bis 1945	7	830 m ²	119 m ²	182.000 €	460 - 2.110 Ø 1.570	1.010 - 4.990 Ø 2.400
1946 - 1990	-	-	-	-	-	210 - 2.420 Ø 1.360
1991 - 2011	-	-	-	-	-	-
ab 2012	-	-	-	-	-	-
gesamt	7	830 m²	119 m²	182.000 €	460 - 2.110 Ø 1.570	210 - 4.990 Ø 1.790

Stadt Eberswalde						Vorjahr
Baujahr	Anzahl Kauffälle	Grundstücks- fläche Ø	Wohnfläche Ø	normierter Kaufpreis Ø	norm. Kaufpreis / Wohnfläche [€/m²]	norm. Kaufpreis / Wohnfläche [€/m²]
bis 1945	11	790 m ²	97 m ²	205.000 €	630 - 3.700 Ø 2.180	1.020 - 4.440 Ø 2.140
1946 - 1990	2	580 m ²	112 m ²	312.000 €	Ø 2.810	-
1991 - 2011	-	-	-	-	-	Ø 2.210
ab 2012	-	-	-	-	-	-
gesamt	13	760 m²	100 m²	221.000 €	630 - 3.700 Ø 2.270	1.020 - 4.440 Ø 2.120

Amt Joachimsthal (Schorfheide)						Vorjahr
Baujahr	Anzahl Kauffälle	Grundstücks- fläche Ø	Wohnfläche Ø	normierter Kaufpreis Ø	norm. Kaufpreis / Wohnfläche [€/m²]	norm. Kaufpreis / Wohnfläche [€/m²]
bis 1945	2	830 m ²	135 m ²	236.000 €	1.430 - 2.060 Ø 1.750	Ø 610
1946 - 1990	-	-	-	-	-	-
1991 - 2011	1	-	-	-	-	-
ab 2012	1	-	-	-	-	-
gesamt	4	640 m²	133 m²	275.000 €	1.430 - 2.460 Ø 2.070	210 - 1.740 Ø 990

Preisniveau Doppelhaushälften und Reihenhäuser - nach Kommunen

Gemeinde Panketal						Vorjahr
Baujahr	Anzahl Kauffälle	Grundstücks- fläche Ø	Wohnfläche Ø	normierter Kaufpreis Ø	norm. Kaufpreis / Wohnfläche [€/m ²]	norm. Kaufpreis / Wohnfläche [€/m ²]
bis 1945	-	-	-	-	-	-
1946 - 1990	-	-	-	-	-	-
1991 - 2011	5	250 m ²	124 m ²	397.000 €	2330 - 3930 Ø 3.260	1.710 - 4.220 Ø 3.040
ab 2012	2	470 m ²	160 m ²	727.000 €	Ø 4.540	-
gesamt	7	310 m²	134 m²	491.000 €	2.330 - 4.650 Ø 3.630	1.710 - 4.220 Ø 3.040

Gemeinde Schorfheide						Vorjahr
Baujahr	Anzahl Kauffälle	Grundstücks- fläche Ø	Wohnfläche Ø	normierter Kaufpreis Ø	norm. Kaufpreis / Wohnfläche [€/m ²]	norm. Kaufpreis / Wohnfläche [€/m ²]
bis 1945	4	940 m ²	105 m ²	251.000 €	1.670 - 2.630 Ø 2.270	740 - 1.730 Ø 1.400
1946 - 1990	-	-	-	-	-	680 - 2.360 Ø 1.420
1991 - 2011	2	310 m ²	112 m ²	292.000 €	Ø 2.590	1.720 - 2.270 Ø 2.000
ab 2012	-	-	-	-	-	-
gesamt	6	730 m²	108 m²	264.000 €	1.670 - 2.680 Ø 2.380	680 - 2.360 Ø 1.580

Gemeinde Wandlitz						Vorjahr
Baujahr	Anzahl Kauffälle	Grundstücks- fläche Ø	Wohnfläche Ø	normierter Kaufpreis Ø	norm. Kaufpreis / Wohnfläche [€/m ²]	norm. Kaufpreis / Wohnfläche [€/m ²]
bis 1945	3	680 m ²	94 m ²	348.000 €	2.790 - 5.270 Ø 3.850	-
1946 - 1990	1	-	-	-	-	-
1991 - 2011	5	380 m ²	116 m ²	445.000 €	2.850 - 5.010 Ø 4.000	2.670 - 4.560 Ø 3.330
ab 2012	-	-	-	-	-	-
gesamt	9	660	110 m²	396.000 €	2.350 - 5.270 Ø 3.770	2.670 - 4.560 Ø 3.350

Preisniveau Doppelhaushälften und Reihenhäuser - nach Kommunen

Stadt Werneuchen						Vorjahr
Baujahr	Anzahl Kauffälle	Grundstücks- fläche Ø	Wohnfläche Ø	normierter Kaufpreis Ø	norm. Kaufpreis / Wohnfläche [€/m ²]	norm. Kaufpreis / Wohnfläche [€/m ²]
bis 1945	2	510 m ²	177 m ²	469.000 €	Ø 3.260	1.230 - 2.880 Ø 2.180
1946 - 1990	-	-	-	-	-	-
1991 - 2011	-	-	-	-	-	-
ab 2012	1	-	-	-	-	3.390 - 4.380 Ø 3.800
gesamt	3	390 m²	156 m²	460.000 €	2.150 - 4.380 Ø 3.470	1.230 - 4.380 Ø 3.050

Überregional ermittelte Gebädefaktoren für Einfamilienhausgrundstücke wurden zur Verwendung im Vergleichswertverfahren insbesondere nach § 183 Abs. 2 des Bewertungsgesetzes (BewG) durch den Oberen Gutachterausschuss des Landes Brandenburg im Februar 2021 beschlossen. Die Vergleichsfaktoren 2019 des Landes Brandenburg stehen zum Download auf der Homepage der Gutachterausschüsse zur Verfügung:

https://www.gutachterausschuss-bb.de/OGAA/pdf/VF_2019_OGA.pdf

8.3.4 Liegenschaftszinssätze für Doppelhaushälften und Reihenhäuser

Die Liegenschaftszinssätze wurden im Untersuchungszeitraum 2020 bis 2022 einheitlich nach dem Brandenburger Ertragswertmodell abgeleitet (siehe Anlage 13.6).

Liegenschaftszinssatz für vermietete Doppelhaushälften und Reihenhäuser sowie Beschreibung der Stichprobe
Abbildung 87

Merkmale	Spanne	Durchschnitt	durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz (Spanne)
Doppelhaushälften im Landkreis Barnim (19 Kauffälle)			
Bodenrichtwert	30 - 400 €/m ²	250 €/m ²	2,0 % (0,9 - 4,4 %)
Grundstücksgröße	200 - 1.380 m ²	430 m ²	
Wohnfläche	90 - 180 m ²	115 m ²	
Restnutzungsdauer	28 - 55 Jahre	48 Jahre	
Rohertragsfaktor	18 - 38	29	
Nettokaltmiete	6,50 - 13,00 €/m ²	8,45 €/m ²	
Baujahr	1928 - 2003	1993	
durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz 2022 (5 Kauffälle)			1,9 %
Reihenhäuser im Landkreis Barnim (9 Kauffälle)			
Bodenrichtwert	75 - 350 €/m ²	220 €/m ²	2,3 % (0,1 - 4,5 %)
Grundstücksgröße	140 - 440 m ²	225 m ²	
Wohnfläche	80 - 180 m ²	115 m ²	
Restnutzungsdauer	41 - 49 Jahre	47 Jahre	
Rohertragsfaktor	18 - 36	26	
Nettokaltmiete	4,70 - 12,70 €/m ²	8,70 €/m ²	
Baujahr	1913 - 1997	1988	
durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz 2022 (3 Kauffälle)			2,0 %

- ① Die abgeleiteten Liegenschaftszinssätze dienen lediglich zur Orientierung, da aufgrund der geringen verwendeten Datenmenge derzeit keine aussagekräftigeren Ergebnisse zu erzielen sind. Der Großteil der ausgewerteten Kauffallobjekte (rund 80 Prozent) ist im Berliner Umland gelegen. Kauffälle aus der Gemarkung Ladeburg im Jahr 2021 dominieren in der Untersuchung und wurden gewichtet in die Ermittlung eingebunden.

Liegenschaftszinssätze im Land Brandenburg

Auf Landesebene wurden ebenfalls aktuelle Untersuchungen zu Liegenschaftszinssätzen für Einfamilienhäuser durchgeführt. Die Ergebnisse sind im **Grundstücksmarktbericht 2022 des Oberen Gutachterausschusses (OGA) im Land Brandenburg** dargestellt.

8.3.5 Erbbaurecht mit einer Doppelhaushälfte oder einem Reihenhaus

Für die Jahre 2021 und 2022 liegen dem Gutachterausschuss 20 Erbbaurechtskaufverträge vor, deren Kaufpreis das Erbbaurecht und die Baulichkeit umfassen. Der Kauf erfolgte in der Regel durch fremde Dritte. Ein Erbbaurechtsvertrag wurde im weiteren Metropolenraum abgeschlossen.

Kaufpreise von Erbbaurechten mit einer Doppelhaushälfte oder einem Reihenhaus (2021 bis 2022)
Abbildung 88

Gebäudetyp	Anzahl Kauffälle	normierter Kaufpreis	Kaufpreis / Wohnfläche	Grundstücks- fläche
		[€] Mittel / (Spanne)	[€/m ²] Mittel / (Spanne)	[m ²] Mittel / (Spanne)
DHH	9	291.000 (70.000 - 420.000)	2.800 (900 - 4.400)	430 (245 - 820)
RH	11	325.000 (150.000 - 398.000)	3.700 (1.700 - 4.700)	200 (140 - 280)

Anmerkung:

Zur Ableitung der Wohnflächenpreise wurde der Kaufpreis zuvor auf definierte Normverhältnisse umgerechnet (**normierter Kaufpreis**).

Zum Beispiel durch Berücksichtigung von:

- selbstständig verwertbaren Grundstücksteilflächen
- Kaufpreisanteilen für Ausstattungsmerkmale (Küche, Kamin usw.)
- besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen.

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

8.4 Mehrfamilienhäuser

Im Landkreis Barnim wurden im Berichtsjahr 44 Mehrfamilienhäuser mit einem Gesamtumsatz von rund 32 Mio. € und einer Gesamtgrundstücksfläche von rund 7 Hektar gehandelt.

8.4.1 Preisniveau, Preisentwicklung

► Preisniveau

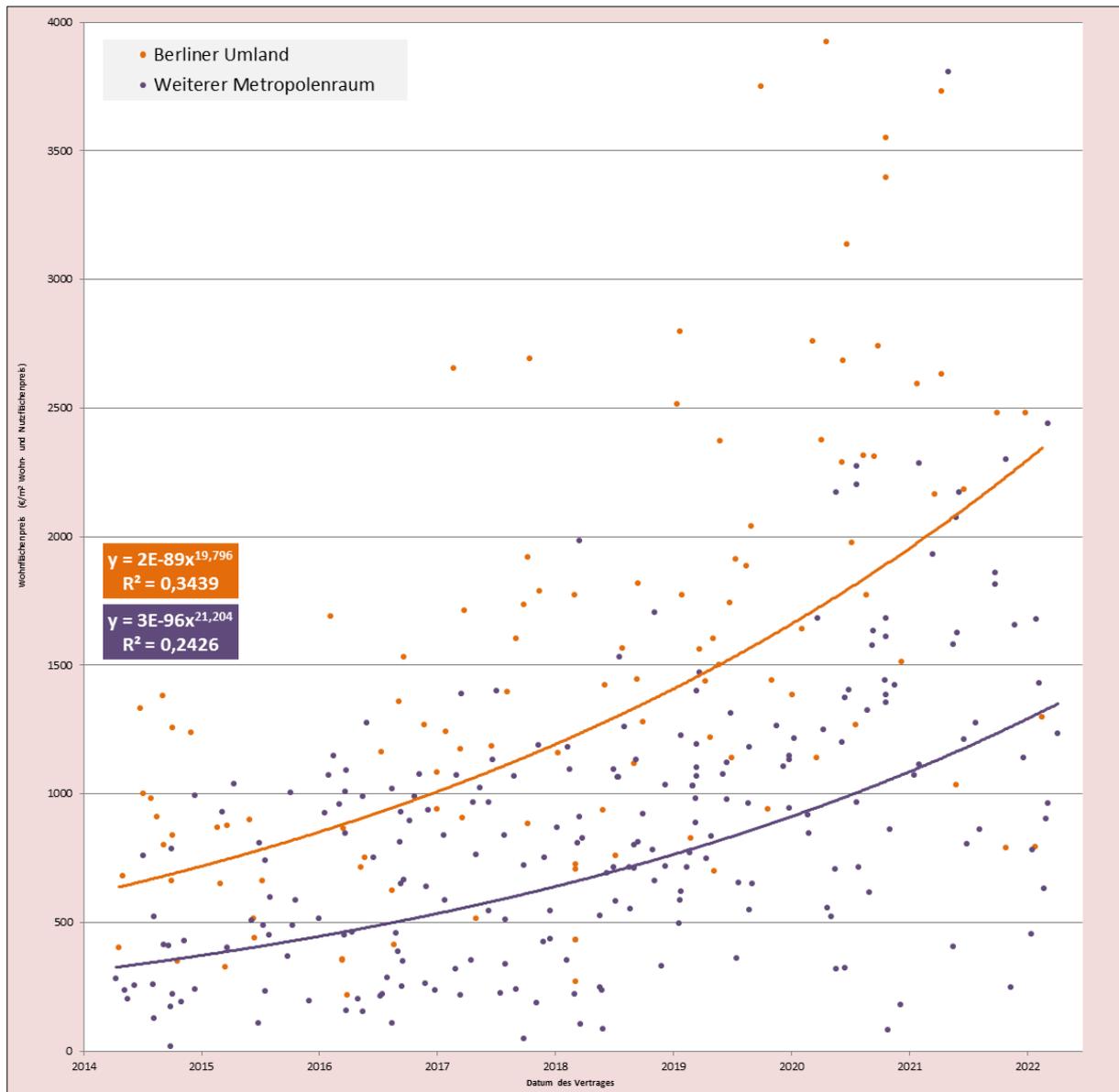
Dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr sind im Jahr 2022 Verkäufe von 34 Mehrfamilienhausgrundstücken zuzuordnen. Für die Stadt Eberswalde wurden 12 Kauffälle mit Preisen in einer Spanne von rund 160.000 bis 2,3 Mio. € registriert. Für die Stadt Bernau bei Berlin liegen 2 Kauffälle mit einem Kaufpreismittel von 1 Mio. € vor.

Kaufpreise von Mehrfamilienhäusern aus dem Jahr 2022
Abbildung 89

Berliner Umland			weiterer Metropolitanraum		
Anzahl Kauffälle	mittlerer Kaufpreis Preisspanne [€]	Grundstücksfläche [m ²]	Anzahl Kauffälle	mittlerer Kaufpreis Preisspanne [€]	Grundstücksfläche [m ²]
9	800.000 170.000 - 2,1 Mio.	1.400	25	833.000 72.000 - 4,6 Mio.	1.400

► **Preisentwicklung**

Entwicklung der Wohnflächenpreise bei Mehrfamilienhäusern im Zeitraum 2015 - 2022 nach Strukturräumen
Abbildung 90



8.4.2 Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser

Die Liegenschaftszinssätze wurden entsprechend der Ertragswertrichtlinie des Bundes und des Landes Brandenburg einheitlich für den Untersuchungszeitraum 2020 bis 2022 abgeleitet. In der Anlage 13.6 ist das Modell dargestellt. Die Gebäudetypen der Mehrfamilienhäuser sind unterschiedlich (mitunter Dreifamilienwohnhäuser, Gründerzeithäuser und Plattenbauten). Die angegebenen Liegenschaftszinssätze gelten überwiegend für Mehrfamilienhäuser mit 3 bis 20 Wohneinheiten.

Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser und Beschreibung der Stichprobe
Abbildung 91

Merkmale	Spanne	Durchschnitt	durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz (Spanne)
Berliner Umland (24 Kauffälle)			
Bodenrichtwert	40 - 410 €/m ²	235 €/m ²	2,5 % (1,2 - 4,6 %)
Grundstücksgröße	440 – 3.560 m ²	1.340 m ²	
Wohn- u. Nutzfläche	170 - 2.855 m ²	580 m ²	
Restnutzungsdauer	27 - 77 Jahre	49 Jahre	
Rohertragsfaktor	16 - 35	24	
Nettokaltmiete	4,00 - 12,00 €/m ²	6,70 €/m ²	
Baujahr	1879 - 2018	1953	
durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz 2022 (3 Kauffälle)			2,0 %
Stadt Eberswalde im weiteren Metropolenraum (24 Kauffälle)			
Bodenrichtwert	60 - 150 €/m ²	105 €/m ²	2,8 % (0,2 - 5,7 %)
Grundstücksgröße	270 – 2.630 m ²	1.060 m ²	
Wohn- u. Nutzfläche	215 - 1.280 m ²	605 m ²	
Restnutzungsdauer	24 - 60 Jahre	37 Jahre	
Rohertragsfaktor	12 - 30	18	
Nettokaltmiete	3,10 - 7,95 €/m ²	6,00 €/m ²	
Baujahr	1878 - 1998	1915	
durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz 2022 (5 Kauffälle)			2,3 %

weiterer Metropolitanraum ohne Stadt Eberswalde (16 Kauffälle)			
Bodenrichtwert	20 - 160 €/m ²	65 €/m ²	4,0 % (2,2 - 6,6 %)
Grundstücksgröße	620 – 14.870 m ²	2.880 m ²	
Wohn- u. Nutzfläche	170 – 2.110 m ²	705 m ²	
Restnutzungsdauer	26 - 59 Jahre	38 Jahre	
Rohertragsfaktor	7 - 28	15	
Nettokaltmiete	3,10 - 6,75 €/m ²	5,20 €/m ²	
Baujahr	1900 - 1998	1945	
durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz 2022 (4 Kauffälle)			3,6 %

- ① Die abgeleiteten Liegenschaftszinssätze dienen lediglich zur Orientierung, da aufgrund der geringen Datenmenge derzeit keine aussagekräftigeren Ergebnisse zu erzielen sind. Teilweise sind Mehrfamilienhäuser (6 Kauffälle) mit bis zu 40 Wohneinheiten untersucht worden.

Liegenschaftszinssätze im Land Brandenburg

Auf Landesebene wurden ebenfalls Untersuchungen zu Liegenschaftszinssätzen für Mehrfamilienhäuser durchgeführt. Die Ergebnisse sind im **Grundstücksmarktbericht 2022 des Oberen Gutachterausschusses (OGA) im Land Brandenburg** dargestellt.

8.4.3 Wohnflächenpreise

Die ermittelten Wohnflächenpreise stellen keine Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne des §21 der ImmoWertV bzw. der Vergleichswertrichtlinie 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 92

Baujahr	baulicher Zustand	Lage	Wohnflächenpreis [€/m ² Wohn-u. Nutzfläche]		Anzahl Kauffälle	Zeitraum
			Mittel	Spanne		
Baujahr bis 1959	nicht modernisiert + gering modernisiert	BU	- (740)	- (430 - 1.190)	1 (7)	2021 - 2022 (2018 - 2022)
		wMr	525 (390)	85 - 905 (50 - 905)	5 (21)	2021 - 2022 (2018 - 2022)
	teilweise mo- dernisiert	BU	1.795 (1.530)	795 - 2.740 (700 - 2.760)	11 (28)	2021 - 2022 (2018 - 2022)
		wMr	1.365 (1.085)	320 - 2.440 (220 - 2.440)	34 (89)	2021 - 2022 (2018 - 2022)
	überwiegend modernisiert + vollständig modernisiert	BU	2.685 (1.940)	2.315 - 3.135 (1.220 - 3.135)	3 (14)	2021 - 2022 (2018 - 2022)
		wMr	1.965 (1.250)	1.425 - 2.285 (340 - 2.285)	5 (23)	2021 - 2022 (2018 - 2022)
Baujahr 1960- 1989	Plattenbau	BU	- (550)	- -	- (2)	2021 - 2022 (2018 - 2022)
		wMr	685 (690)	180 - 1.375 (180 - 1.375)	7 (9)	2021 - 2022 (2018 - 2022)
Baujahr ab 1990		BU	3.040 (2.525)	2.290 - 3.925 (1.440 - 3.925)	8 (19)	2021 - 2022 (2018 - 2022)
		wMr	1.850 (1.640)	(805 - 3.810) (805 - 3.810)	5 (7)	2021 - 2022 (2018 - 2022)

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 20 Geschäfts- und Verwaltungsgebäude im Gesamtwert von rund 90 Mio. € und einer Gesamtgrundstücksfläche von rund 10 Hektar gehandelt. Davon konnten 19 Kauffälle dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zugeordnet werden.

8.5.1 Preisniveau

Kaufpreise von Geschäfts- und Verwaltungsgebäuden im Jahr 2022

Abbildung 93

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	5	655.000 250.000 - 1,4 Mio.	700	4	328.000 220.000 - 430.000	1.500
Büro- und Verwaltungsgebäude (inkl. Praxen)	5	11,5 Mio. 220.000 - 53 Mio.	12.400	4	6,5 Mio. 160.000 - 16 Mio.	7.500
Verkaufshallen, u.a. Einzelhandels- / Baumärkte	-	-	-	1	-	-

8.5.2 Liegenschaftszinssätze für Wohn- und Geschäftshäuser und reine Geschäftshäuser

Für den Untersuchungszeitraum 2020 bis 2022 wurden Liegenschaftszinssätze für Wohn- und Geschäftshäuser sowie für reine Geschäftshäuser ermittelt. In der Anlage 13.6 ist das Ertragswertmodell dargestellt. Die angegebenen Liegenschaftszinssätze gelten für Wohn- und Geschäftshäuser mit 2 bis 18 Wohn- und Gewerbeeinheiten.

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

Abbildung 94

Merkmale	Spanne	Durchschnitt	durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz (Spanne)
Wohn- u. Geschäftshäuser im LK Barnim (10 Kauffälle)			
Bodenrichtwert	55 - 380 €/m ²	155 €/m ²	3,6 % (1,0 - 6,3 %)
Grundstücksgröße	280 – 2.260 m ²	1.070 m ²	
Wohn- u. Nutzfläche	215 - 1.985 m ²	580 m ²	
Restnutzungsdauer	27 - 70 Jahre	39 Jahre	
Rohertragsfaktor	9 - 26	17	
Nettokaltmiete	2,85 - 8,10 €/m ²	5,70 €/m ²	
Baujahr	1885 - 2009	1932	
durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz 2022 (3 Kauffälle)			3,1 %
reine Geschäftshäuser im LK Barnim (4 Kauffälle)			
Bodenrichtwert	70 - 400 €/m ²	205 €/m ²	4,0 % (2,8 - 6,0 %)
Grundstücksgröße	720 – 14.200 m ²	7.020 m ²	
Wohn- u. Nutzfläche	290 – 8.645 m ²	3.980 m ²	
Restnutzungsdauer	35 - 44 Jahre	40 Jahre	
Rohertragsfaktor	13 - 25	18	
Nettokaltmiete	7,85 - 19,00 €/m ²	11,70 €/m ²	
Baujahr	1995 - 2000	1998	
durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz 2022 (3 Kauffälle)			3,4 %
Verbrauchermärkte im LK Barnim (3 Kauffälle)			
Bodenrichtwert	45 - 310 €/m ²	185 €/m ²	3,1 % (1,7 - 4,4 %)
Grundstücksgröße	2.890 – 5.930 m ²	4.300 m ²	
Nutzfläche	535 - 1.155 m ²	865 m ²	
Restnutzungsdauer	19 - 25 Jahre	22 Jahre	
Rohertragsfaktor	12 - 18	16	
Nettokaltmiete	7,90 - 10,50 €/m ²	8,80 €/m ²	
Baujahr	2007 - 2015	2010	

- 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 2022 des Oberen Gutachterausschusses (OGA) im Land Brandenburg** dargestellt.

8.6 Gewerbe- und Industrieobjekte

Im Berichtszeitraum wurden im gesamten Landkreis 16 Objekte (u. a. Lagergebäude, Produktionsgebäude, Werkstätten) im Gesamtwert von rund 14 Mio. € und einer Gesamtgrundstücksfläche von rund 14 Hektar gehandelt. Davon werden 12 Kauffälle dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zugeordnet.

Umsatz bebauter Gewerbe- und Industrieobjekte 2022

Abbildung 95

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]
Lagergebäude	2	305.000 -	2.200	1	-	-
Scheunen, Schuppen, landwirtschaftliche Hallen	2	316.000 -	7.000	2	70.000 -	350
Produktions- und Industriebauten	-	-	-	1	-	-
Werkstätten	2	258.000 -	3.000	2	85.000 -	1.000

8.7 Sonstige bebaute Objekte

8.7.1 Preisniveau Wochenend- und Ferienhäuser

Im Jahr 2022 wurden im Landkreis 101 bebaute Wochenendhausgrundstücke in Wohn- und Sondergebieten im Gesamtwert von rund 12 Mio. € und einer Gesamtgrundstücksfläche von rund 16 Hektar veräußert. Die zur Erholung dienenden Grundstücke sind meist mit einem Wochenendhaus, kleinem Bungalow oder einer Laube bebaut.

Kaufpreise von Wochenend- und Ferienhäusern im Jahr 2022 - Berliner Umland
(um statistische Ausreißer bereinigt)

Abbildung 96

Lage	Berliner Umland					
	Anzahl Kauf-fälle	mittlerer Kaufpreis Preisspanne [€]	Grdst.-fläche [m ²]	Gebäude-grund-fläche* Spanne [m ²]	Baujahr*	Wertan-teil Bau-lichkeit* [%]
in Wohn- und Mischge-bieten	9	215.000 40.000 - 360.000	720	45 25 - 86	1976	27
in Sondergebieten	5	95.000 28.000 - 235.000	1.100	55 36 - 70	1984	75
im Ferienhausgebiet (Hafendorf in Zerpenschleuse)	12	235.000 170.000 - 336.000	300	60	2022	90
im Außenbereich (Gebäude Bestandsschutz)	9	73.000 29.000 - 180.000	1.500	50 23 - 94	1975	33

* die Angaben zu den Gebäudegrundflächen, dem Baujahr und dem Wertanteil der Baulichkeit beziehen sich nicht auf die Gesamtheit der ausgewiesenen Kauffälle

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 Bootsliegeplätze. Seit 2014 werden die Ferienhäuser vermarktet. Rund 90 Prozent der geplanten Ferienhäuser wurden bis Ende des Jahres 2022 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.

Kaufpreise von Wochenend- und Ferienhäusern im Jahr 2022 - weiterer Metropolitanraum
(um statistische Ausreißer bereinigt)

Abbildung 97

Lage	weiterer Metropolitanraum					
	Anzahl Kauf- fälle	mittlerer Kaufpreis Preisspanne [€]	Grdst.- fläche [m ²]	Gebäude- grund- fläche* Spanne [m ²]	Baujahr*	Wertan- teil Bau- lichkeit* [%]
in Wohn- und Mischge- bieten	7	88.000 25.000 - 170.000	970	55 38 - 90	1975	39
in Sondergebieten	38	98.000 8.000 - 330.000	1.040	50 21 - 108	1979	69
im Außenbereich (Gebäude Bestandsschutz)	16	73.000 8.000 - 179.000	2.010	40 24 - 78	1975	27

* die Angaben zu den Gebäudegrundflächen, dem Baujahr und dem Wertanteil der Baulichkeit beziehen sich nicht auf die Gesamtheit der ausgewiesenen Kauffälle

8.7.2 Preisniveau sonstiger Nutzungen

Im Jahr 2022 wurden im Landkreis Barnim 8 Grundstücke, alle im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, im Gesamtwert von rund 25 Mio. € und einer Gesamtgrundstücksfläche von rund 27 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 ausgewählter sonstiger bebauter Grundstücke 2013 bis 2022

Abbildung 98

Gebäudeart	Anzahl Kauffälle 2013 - 2022 (2022)	Kaufpreismittel Spanne [€]	Grundstücks- fläche [m ²]
Gebäude für Freizeitwecke (Vereins- u. Clubhäuser, Vergnügungsstätten, Sport-, Boots- u. Flugzeughallen)	5 (-)	363.000 17.000 - 1,5 Mio.	4.600
Gebäude für Beherbergung (Hotel, Gaststätte, Pension, Ferienlager)	44 (3)	747.000 50.000 - 5,2 Mio.	9.600
Ausbildungsstätten	7 (1)	247.000 35.000 - 590.000	2.900
Gebäude für soziale Einrichtungen (Wohnheime)	4 (-)	261.000 20.000 - 690.000	7.800
Ausstellungsgebäude für künstlerische Nutzung	1 (1)	-	-
Gebäude für Verkehrseinrichtungen (Flugplatz, Bahnhofsgebäude)	5 (-)	319.000 20.000 - 800.000	261.000
Ver- und Entsorgungseinrichtungen	2 (-)	68.000	15.000
Garagen (Einzelgaragen, Garagenkomplexe)	22 (1)	57.000 900 - 830.000	1.200
Tankstellen	3 (-)	185.000 85.000 - 240.000	13.000
Altenpflegeheime	5 (1)	8,9 Mio. 900.000 - 20,7 Mio.	4.500

Für die Geschäftsjahre 2000 bis 2022 liegen dem Gutachterausschuss 10 Verkäufe von Grundstücken vor, die mit Bunkern (meist ehemalige Militärflächen) bebaut sind. Im Durchschnitt wurden inklusive der Bebauung rund 3 €/m² Grundstücksfläche (Spanne: 0,17 bis 12,3 €/m²) bei einer Grundstücksgröße von 11 Hektar (Spanne von 0,8 bis 69 Hektar) gezahlt.

9. Wohnungs- und Teileigentum

9.1 Allgemeines

Im Jahr 2022 wurden im Bereich des Wohnungs- und Teileigentums insgesamt 262 Kaufverträge geschlossen. Gegenüber dem Vergleichszeitraum 2021 ist im Landkreis Barnim die Anzahl der Kauffälle um rund 51 Prozent gesunken. Der Geldumsatz liegt mit rund 94 Mio. € um etwa 13 Prozent unter dem Vorjahresniveau.

Gesamtumsatz von Wohnungs- und Teileigentumen
Abbildung 99

Vertragsart	Anzahl der Kaufverträge		Geldsummen	
	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Geld (100.000 €)	Anteil am Gesamtumsatz (%)
		Veränderung zum Vorjahr (%)		Veränderung zum Vorjahr (%)
Erstverkauf Wohnungseigentum	76	29,0 -69,7	295	31,4 -51,1
Weiterverkauf Wohnungseigentum	166	63,4 -34,1	578	61,6 26,2
Umwandlung ¹ in Wohnungseigentum	0	0,0	0,00	0,0
Summe Wohnungs-/Bruchteileigentum	242	92,4 -51,9	873	93,0 -17,7
Erstverkauf Teileigentum	5	1,9	9	0,9
Weiterverkauf Teileigentum	15	5,7 -46,4	57	6,1 251,8
Summe Teileigentum	20	7,6 -28,6	65	7 304,6
Gesamtsumme	262	100,0 -50,7	938	100,0 -12,9

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

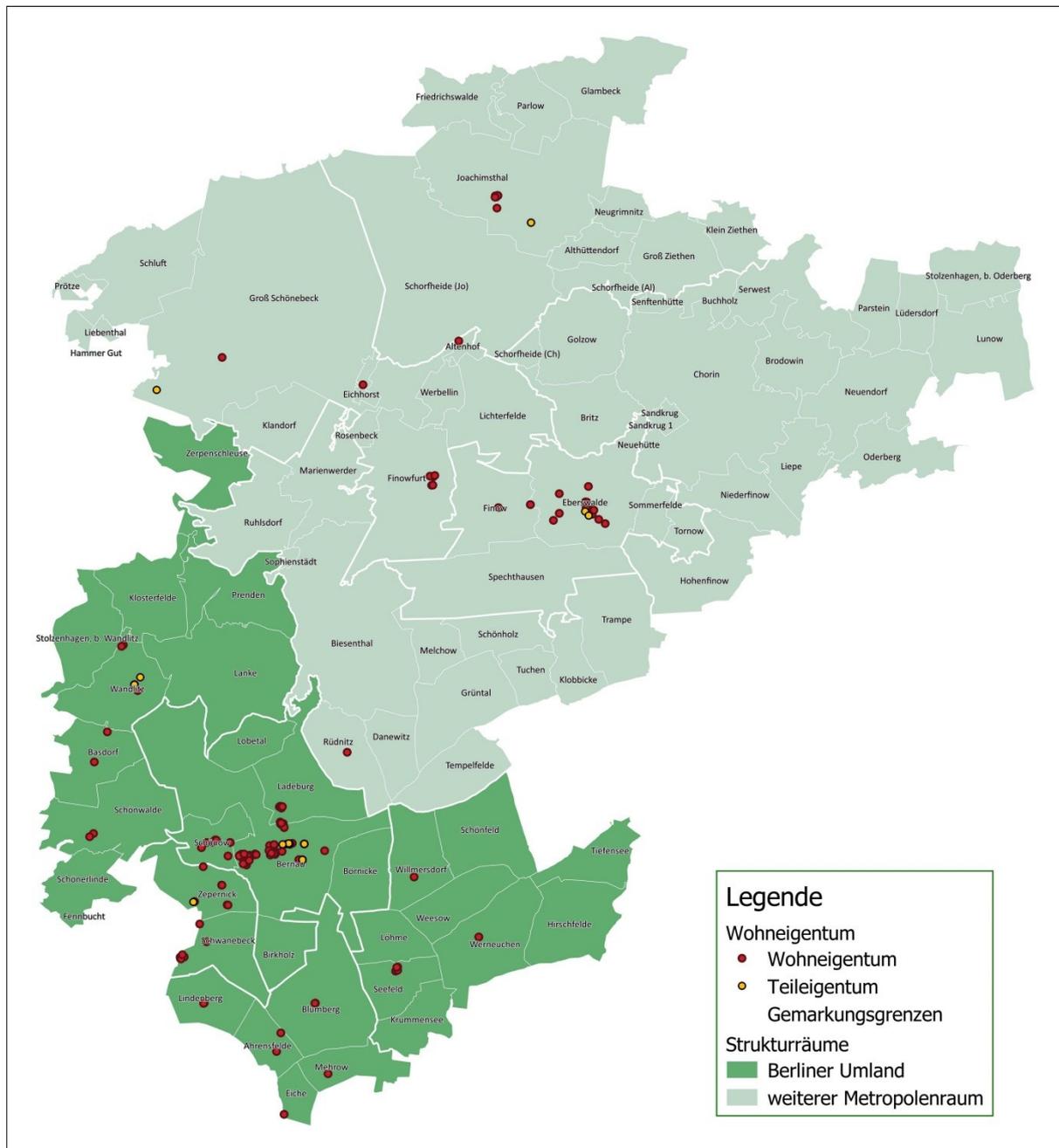
Die Veräußerung von Wohnungs- und Teileigentum wird in der Regel unterteilt in **Erst- und Weiterverkäufe** und ausgewiesen **ohne die Preisanteile für Tiefgaragen und Stellplätze**.

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 2022 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 2022 verkauften Wohnungs- und Teileigentume im Landkreis Barnim
Abbildung 100



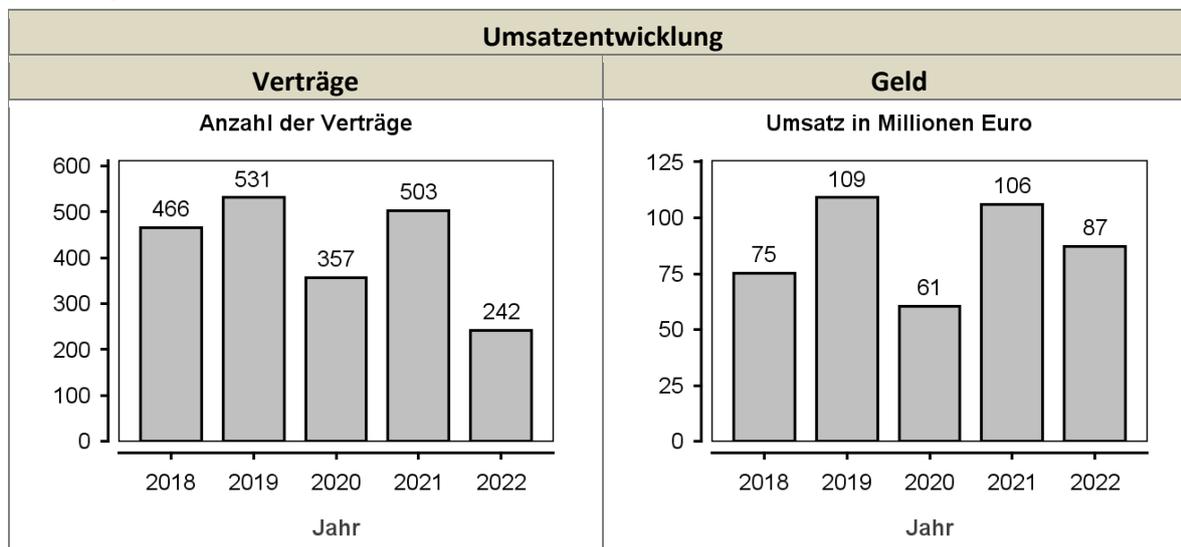
Im Berliner Umland sind rund 84 Prozent der Wohnungseigentumsverträge registriert. Das lagemäßige Verhältnis der Teileigentume wurde im aktuellen Berichtsjahr mit etwa 50/50 im Berliner Umland und im weiteren Metropolitanraum ermittelt.

9.2 Wohnungseigentum

Im aktuellen Berichtsjahr wurden 242 Kaufverträge registriert. Die Anzahl der registrierten Kauffälle ist gegenüber dem Vorjahr um rund 53 Prozent gesunken und geht mit einer Umsatzreduzierung von rund 11 Prozent einher.

Umsatzentwicklung aller Eigentumswohnungen 2018 bis 2022

Abbildung 101



9.2.1 Preisniveau

► Erstverkäufe von Eigentumswohnungen im Jahr 2022

Gegenüber dem Vergleichszeitraum 2021 ist die Anzahl der Erstverkäufe um 70 Prozent gesunken. Der Geldumsatz liegt mit 30 Mio. € weit unter dem Vorjahresniveau. Das entspricht einer Minimierung von 51 Prozent. Aktuelle Neubauvorhaben im Landkreis Barnim sind in der nachfolgenden Übersicht zusammengestellt.

Erstverkäufe von Eigentumswohnungen in neu errichteten und geplanten Wohnungseigentumsanlagen

Abbildung 102

Lage		Anzahl Kauffälle	Wohnfläche [m ²]	mittlerer Kaufpreis [€/m ² Wohnfläche]
Ahrensfelde	- Ahrensfelde (Reihenhäuser)	2	180	3.060
	- Lindenberg	5	60	4.230
Bernau	- Innenstadt	1	60	-
	- Schönfelder Weg	35	75	4.800
	- Friedenstal (Reihenhäuser)	1	115	-
	- Schönow	19	95	4.610
Eberswalde	- Finow (Reihenhäuser)	2	185	2.390
Panketal	- Zepernick (Erbbaurecht)	2	50	3.650
Wandlitz	- Wandlitz	5	80	4.500

► Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen im Jahr 2022

Die Entwicklung der Kauffallzahlen sind die Kauffallzahlen der Weiterverkäufe von Wohnungseigentum wie bei den Erstverkäufen gegenüber dem Vorjahr gesunken. Die Kauffallzahlen sind um 34 Prozent auf 166 gesunken. Der Geldumsatz ist um 26 Prozent auf rund 58 Mio. € gestiegen.

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

Abbildung 103

Lage	normierter Kaufpreis [€/m ² Wohnfläche]		Wohnfläche [m ²]		Anzahl Kauffälle
	Mittel	Spanne	Mittel	Spanne	
Ahrensfelde					
Ahrensfelde (Erbbau)	-	-	-	-	-
Blumberg	2.540	2.320 - 2.810	80	55 - 105	5
Eiche	3.060	-	55	-	2
Bernau bei Berlin					
Friedenstal	2.880	1.680 - 3.470	65	55 - 70	5
Innenstadt	3.240	2.930 - 3.620	60	40 - 75	5
Kirschgarten (Erbbau)	2.480	2.070 - 2.960	65	55 - 70	13
Süd (Barnimer Park)	2.780	2.410 - 3.490	70	55 - 85	4
Viehtrift	2.440	1.700 - 3.270	60	40 - 95	16
Ladeburg	2.780	2.220 - 3.300	50	35 - 80	7
Schönow	-	-	-	-	-
Biesenthal					
Rüdnitz	-	-	-	-	-
Eberswalde					
	-	-	-	-	-
Joachimsthal	1.800	1.380 - 2.250	80	55 - 100	6
Panketal					
Schwanebeck	2.720	2.040 - 3.460	55	30 - 80	14
Schwanebeck (Erbbau)	-	-	-	-	-
Zepernick	2.930	2.430 - 3.510	70	60 - 85	4
Schorfheide					
Finowfurt	1.720	1.380 - 1.970	60	45 - 80	6
Wandlitz					
Basdorf	2.440	-	75	-	2
Schönwalde	-	-	-	-	-
Wandlitz	4.270	-	60	-	2
Wandlitz (Erbbau)	-	-	-	-	-
Werneuchen					
Seefeld	2.280	1.870 - 2.620	60	50 - 95	5

Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Reihenhäusern im Berliner Umland
Abbildung 104

Kaufzeitraum	normierter Kaufpreis [€/m ² Wohnfläche]		Wohnungsgröße [m ²]		Anzahl der Kauffälle
	Mittel	Spanne	Mittel	Spanne	
2020	2.820	1.520 - 3.640	115	70 - 135	13
2021	3.200	2.000 - 4.710	115	100 - 135	11
2022	3.630	2.190 - 6.060	110	80 - 135	18

Die Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Reihenhäusern wurden meist nach 1995 errichtet. Weiterhin sind in den Jahren 2019 bis 2021 drei **Eigentumswohnungen im Zuge des Erbbau-rechts** zu durchschnittlich 2.200 €/m² verkauft worden. Die mittlere Wohnfläche beträgt rund 120 m². Die Objekte wurden 1993 bis 1995 errichtet.

Im **weiteren Metropolenraum** sind in den Jahren 2020 bis 2022 fünf Eigentumswohnungen zu durchschnittlich 1.800 €/m² (Spanne 1.600 bis 2.100 €/m²) verkauft worden. Die mittlere Wohnfläche beträgt rund 115 m² (Spanne 90 bis 145 m²). Die Baulichkeiten wurden meist um 1995 errichtet.

Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, Baujahr bis 1960 (ohne Plattenbau)
Abbildung 105

Kaufzeitraum	normierter Kaufpreis [€/m ² Wohnfläche]		Wohnungsgröße [m ²]		Anzahl der Kauffälle
	Mittel	Spanne	Mittel	Spanne	
2020	1.310	880 - 1.650	80	60 - 95	6
2021	1.640	1.130 - 2.300	75	35 - 140	11
2022	1.410	820 - 2.400	60	55 - 70	6

Die Eigentumswohnungen in den Altbauten sind im Jahr 2021 und 2022 überwiegend in der Stadt Eberswalde gelegen.

Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, Baujahr 1961 -1990 (Plattenbau)
Abbildung 106

Kaufzeitraum	normierter Kaufpreis [€/m ² Wohnfläche]		Wohnungsgröße [m ²]		Anzahl der Kauffälle
	Mittel	Spanne	Mittel	Spanne	
Bernau					
2020	1.540	1.060 - 2.060	60	50 - 70	7
2021	1.980	820 - 2.330	60	35 - 85	13
2022	-	-	75	-	1
Eberswalde					
2020	1.210	880 - 1.900	60	45 - 85	18
2021	1.410	960 - 2.370	60	50 - 65	16
2022	2.010	1.310 - 2.480	60	50 - 70	8

9.2.2 Preisentwicklung

► bei Erstverkäufen von Eigentumswohnungen

Preisentwicklung bei Erstverkäufen von Eigentumswohnungen 2018 bis 2022

Abbildung 107

Kaufzeit- raum	Berliner Umland			weiterer Metropolitanraum		
	Anzahl Kauf- fälle	mittlerer normierter Kaufpreis Spanne [€]	Wohnfläche Mittel Spanne [m ²]	Anzahl Kauf- fälle	mittlerer normierter Kaufpreis Spanne [€]	Wohnfläche Mittel Spanne [m ²]
2018	178	2.890 550 - 3.760	80	16	2.450 1.670 - 2.990	90
2019	252	3.380 2.060 - 3.810	85 40 - 155	19	2.710 2.000 - 3.000	80 55 - 110
2020	18	3.290 2.690 - 3.690	110 65 - 130	30	2.650 2.120 - 3.230	80 55 - 105
2021	86	4.170 2.490 - 5.370	80 40 - 130	4	2.810 2.280 - 3.600	145 95 - 185
2022	68	4.340 2.920 - 5.540	85 45 - 180	1	- -	- -

Die aufgeführten Eigentumswohnungen wurden/ werden überwiegend zwischen 2017 bis 2024 errichtet.

Preisentwicklung bei Erstverkäufen von Eigentumswohnungen im Berliner Umland in 2022

Abbildung 108

Kaufzeitraum	Berliner Umland		
	Anzahl Kauffälle	mittlerer normierter Kaufpreis Spanne [€]	Wohnflächen- mittel Spanne [m ²]
1. Halbjahr 2022	46	4.670 4.140 - 5.360	80
2. Halbjahr 2022	22	4.570 2.920 - 5.540	90

Im **2. Halbjahr 2022** wird bei Erstverkäufen von Eigentumswohnungen im Berliner Umland gegenüber dem 1. Halbjahr 2022 ein **leichter Preisrückgang von 2 Prozent** ermittelt.

► bei Weiterverkäufen von Eigentumswohnungen

Die folgende Darstellung zeigt die durchschnittliche Preisentwicklung für Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen im Landkreis Barnim. Der Index beträgt im Basisjahr 2015 = 100. Die Grundlage für die Indexreihen bilden die jährlichen Durchschnittspreise im Untersuchungszeitraumes 2013 bis 2022. 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 2013 bis 2022

Abbildung 109



Sowohl im Berliner Umland als auch im weiteren Metropolitanraum sind seit dem Jahr 2015 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 2022** ausgewerteten Wohnungen sind überwiegend in Mehrfamilienhäusern gelegen. Die angegebenen Liegenschaftszinssätze gelten für vermietete Wohneinheiten.

Liegenschaftszinssatz für vermietete Eigentumswohnungen und Beschreibung der Stichprobe

Abbildung 110

Merkmale	Spanne	Durchschnitt	durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz (Spanne)
Berliner Umland (42 Kauffälle)			
Bodenrichtwert	140 - 450 €/m ²	330 €/m ²	1,9 % (0,2 - 3,4 %)
Wohnfläche	35 - 105 m ²	60 m ²	
Restnutzungsdauer	47 - 69 Jahre	56 Jahre	
Rohertragsfaktor	21 - 50	30	
Nettokaltmiete	5,60 - 12,85 €/m ²	7,60 €/m ²	
Baujahr	1983 - 2011	1997	
weiterer Metropolenraum (14 Kauffälle)			
Bodenrichtwert	50 - 130 €/m ²	90 €/m ²	2,8 % (0,7 - 4,6 %)
Wohnfläche	45 - 90 m ²	65 m ²	
Restnutzungsdauer	34 - 56 Jahre	51 Jahre	
Rohertragsfaktor	16 - 26	21	
Nettokaltmiete	4,85 - 8,00 €/m ²	6,60 €/m ²	
Baujahr	1912 - 1996	1985	

Seit dem Jahr 2020 sind im Berliner Umland 12 vermietete **Eigentumswohnungen als Reihenhäuser oder Einfamilienhäuser** veräußert worden. Der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz beträgt **1,8 Prozent** (Spanne 0,6 bis 5,2 Prozent). Die Objekte wurden von 1996 bis 2000 errichtet und haben eine durchschnittliche Restnutzungsdauer von 50 Jahren. Die Wohnungsgröße liegt in einer Spanne von 85 bis 135 m² (durchschnittlich 110 m²).

Liegenschaftszinssätze im Land Brandenburg

Auf Landesebene wurden ebenfalls Untersuchungen zu Liegenschaftszinssätzen für Eigentumswohnungen durchgeführt. Die landesweiten Ergebnisse werden voraussichtlich im **Grundstücksmarktbericht 2022 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 2022 wurden insgesamt 20 Kauffälle im Bereich des Teileigentums registriert. Die Anzahl der registrierten Kauffälle ist gegenüber dem Vorjahr um rund 29 Prozent gesunken und geht mit einem deutlichen Umsatzzuwachs von rund 305 Prozent einher.

Umsatz Teileigentum 2022 nach Regionen
Abbildung 111

Regionstypen	Anzahl der Kaufverträge		Geldsummen	
	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz [%]	Geld [100.000 €]	Anteil am Gesamtumsatz [%]
		Veränderung zum Vorjahr [%]		Veränderung zum Vorjahr [%]
Berliner Umland	11	55,0 -21,4	16	24,6 473,2
Stadt Eberswalde (im weiteren Metropolenraum)	2	10,0 0,0	41	62,8 1953,0
weiterer Metropolenraum (ohne Stadt Eberswalde)	7	35,0 -41,7	8	12,6 -27,5
Gesamtsumme	20	100,0 -28,6	65	100,0 304,6

9.3.1 Preisentwicklung

Kaufpreise für gewerblich genutztes Teileigentum ab 2018
Abbildung 112

Vertragsart	Kaufzeitraum	Preis [€/m ² Nutzfläche]		Anzahl der Kauffälle
		Mittel	Spanne	
Erstverkauf	2018 -2021	2.580	1.990 - 3.330	3
	2022	3.510	2.290 - 4.440	3
Weiterverkauf	2018	1.220	360 - 2.860	9
	2019	1.500	330 - 2.680	10
	2020	1.720	450 - 2.600	7
	2021	1.380	620 - 2.020	4
	2022	2.230	930 - 2.940	4

Für Erstverkäufe wurden im Jahr 2021 keine Kauffälle registriert. Der Großteil der gewerblich genutzten Teileigentume ist im Berliner Umland gelegen.

9.3.2 Preisniveau

► Bungalows am Grimnitzsee

Für nicht gewerblich genutztes Teileigentum (hier: Erholungsnutzung) wurden im Jahr 2022 die nachfolgend aufgeführten Kauffälle registriert:

Verkäufe in der Bungalowsiedlung am Grimnitzsee (Baujahr um 1975)

Abbildung 113

Objekte	Nutzflächenpreis		Nutzfläche [m ²]	Anzahl Kauf- fälle
	Mittel [€/m ²]	Spanne [€/m ²]		
unsaniert (tlw. im Rohbauzustand)				
2020	690	350 - 980	35 - 90	11
2021	790	640 - 1.070	40 - 60	3
2022	-	-	-	-
saniert				
2020	1.510	1.010 - 2.370	40 - 80	8
2021	1.990	1.250 - 2.500	35 - 115	7
2022	2.230	1.250 - 3.730	35 - 95	6

► PKW-Stellplätze - Kaufpreise und Mieten

Die Kaufpreismittel der Erstverkäufe im Jahr 2022 stellen sich wie folgt dar:

- Stellplätze im Freien (34 Kauffälle) (Spanne 10.000 bis 20.000 €) 12.000 €
- Stellplätze in Tiefgaragen (29 Kauffälle) (Spanne 25.000 bis 35.000 €) 29.000 €

Bei der folgenden Kaufpreisübersicht wurden meist Weiterverkäufe des Geschäftsjahres 2022 und bei der Mietübersicht überwiegend Weiterverkäufe des Geschäftsjahres 2021 und 2022 berücksichtigt.

Kaufpreise und Mieten von PKW-Stellplätzen

Abbildung 114

Lage	Kaufpreis [€/Stellplatz]		Anzahl	Miete [€/Stellplatz im Monat]		Anzahl
	Mittel	Spanne		Mittel	Spanne	
im Freien	6.000	1.000 - 20.000	17	25	10 - 50	78
in Garagen	8.000 ¹	2.000 ¹ - 15.000 ¹	9 ¹	40 ²	20 - 100	27
in Tiefgaragen	12.000	3.000 - 30.000	16	40	25 - 55	66
in Carports ²	-	-	-	35 ³	25 - 50 ³	5 ³

¹ Die Preisangaben sind aus dem Untersuchungsjahr 2020.

² Bei der Mietangabe wird das gewichtete Mittel dargestellt.

³ Die Mietangaben sind aus den Jahren 2018-2022.

10. Bodenrichtwerte

10.1 Allgemeine Informationen

Gemäß § 193 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) ermittelt der jeweils zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte die Bodenrichtwerte nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches, der ImmoWertV sowie der Brandenburgischen Bodenrichtwertrichtlinie (RL BRW-BB) jährlich zum Stichtag 1. Januar. Grundlage hierfür bildet die Kaufpreissammlung. Berücksichtigung finden in der Regel Kaufverträge des vorangegangenen Jahres aus dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr.

Der Bodenrichtwert 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. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks (§ 13 ImmoWertV) mit einem bestimmten Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV) und den dargestellten wertbeeinflussenden Merkmalen. In bebauten Gebieten werden die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbebaut wären (§ 196 Abs. 1 BauGB). Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung.

In den Bodenrichtwertzonen können einzelne im Umfang untergeordnete Flächen mit einer vom Bodenrichtwertgrundstück abweichenden Nutzungsart oder Qualität (z.B. Grün-, Wald- oder Wasserflächen, Wassergrundstücke, Gemeinbedarfsflächen) enthalten sein; der dort angegebene Bodenrichtwert gilt für diese Flächen nicht. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen – wie z.B. Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, landwirtschaftliche Nutzungsart, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt – bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Bodenwertes vom Bodenrichtwert.

Die Bodenrichtwerte werden grundsätzlich altlastenfrei ausgewiesen. Sie berücksichtigen die flächenhaften Auswirkungen des Denkmalschutzes (z. B. Ensembles in historischen Altstädten), nicht aber das Merkmal Denkmalschutz eines Einzelgrundstücks. Ansprüche gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, den Baugenehmigungs- oder den Landwirtschaftsbehörden können weder aus den Bodenrichtwerten, den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen noch aus den dargestellten wertbeeinflussenden Merkmalen hergeleitet werden. Die in den Bodenrichtwertzonen vorgenommenen Abgrenzungen zwischen dem Innen- und Außenbereich sind unverbindlich.

Für Flächen, die nach allgemeiner Verkehrsauffassung nicht am Grundstücksmarkt teilnehmen bzw. die in Rechtsgeschäften regelmäßig ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen unterliegen, können im Allgemeinen keine Bodenrichtwerte abgeleitet werden. Für diese Flächen (z. B. größere Gemeinbedarfs- und Verkehrsflächen, Tagebauflächen, Militärgelände) werden im Allgemeinen keine eigenen Bodenrichtwertzonen ausgewiesen.

Informationen zu Bodenpreisen für besondere Nutzungen oder Lagen (z.B. Gartenland, Gemeinbedarfsflächen) stehen insbesondere in den Kapitel 5 und 7 des Grundstücksmarktberichtes zur Verfügung.

Die Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Barnim haben in ihrer Beratung am 25.01.2023 zum Stichtag 01.01.2023 für die Gemeinden und Gemeindeteile des Landkreises Barnim 382 allgemeine Bodenrichtwerte für Bauland sowie 6 Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Flächen beschlossen. Rund 52 Prozent der Bodenrichtwerte blieben unverändert. Rund 47 Prozent der Bodenrichtwerte sind gegenüber dem Vorjahr gestiegen und 1 Prozent gesunken.

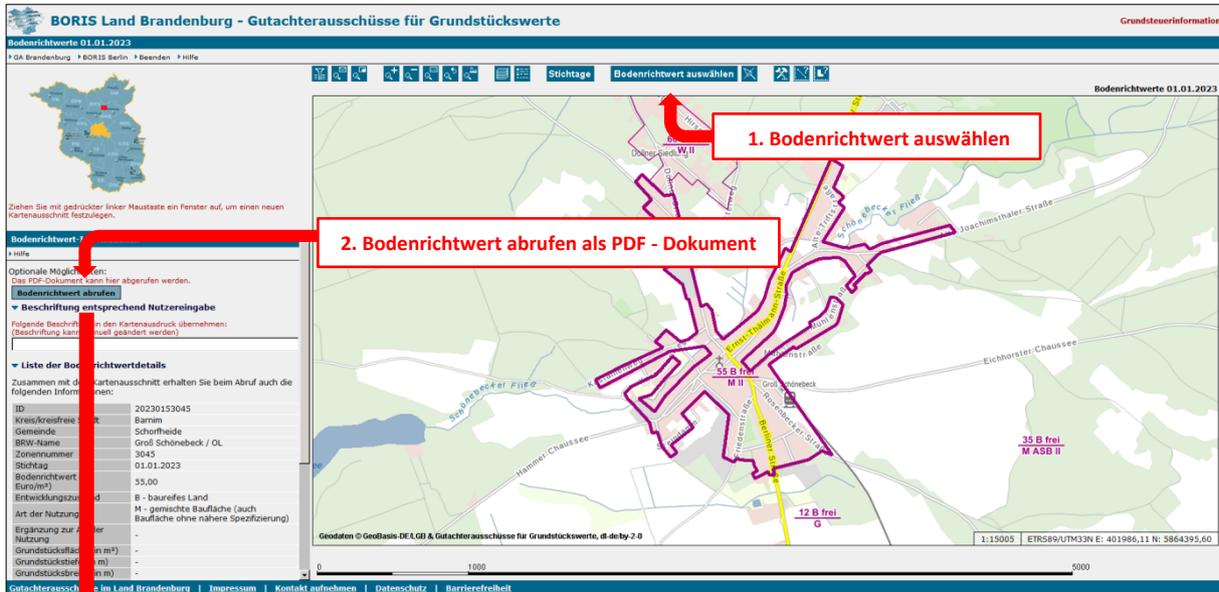
Die 382 Bodenrichtwerte für Bauland gliedern sich wie folgt:

269	für Wohnbauflächen/ gemischte Bauflächen
43	für gewerbliche Bauflächen
<u>70</u>	<u>für Sonderbauflächen (Erholung; Einzelhandel, Freizeitgärten)</u>
6	für land- und forstwirtschaftliche Flächen

Weiterhin liegen für das Sanierungsgebiet „Stadtkern Bernau“ 14 besondere Bodenrichtwerte und für das Sanierungsgebiet „Stadtkern Oderberg“ 12 besondere Bodenrichtwerte vor. (siehe Kapitel 10.3)

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

Erstellung eines Auszuges aus der Bodenerichtwertkarte des Landkreises Barnim zum Stichtag 01.01.2023
Abbildung 115



Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Barnim

Am Markt 1
16225 Eberswalde

Tel.: +49 3334 2 14 19 46
E-Mail: Gutachterausschuss@kvbarnim.de

Bodenerichtwerte 01.01.2023

Angaben zum Bodenerichtwert

Kreisfreie Stadt	Barnim
Gemeinde	Schorfheide
BRW-Name	Groß Schönebeck / OL
Zonennummer	3045
Stichtag	01.01.2023
Bodenerichtwert (in Euro/m²)	55,00
Entwicklungszustand	B - baureifes Land
Art der Nutzung	M - gemischte Baufläche (auch Baufläche ohne nähere Spezifizierung)
Ergänzung zur Art der Nutzung	
Grundstückfläche (in m²)	
Grundstückbreite (in m)	
Bauweise	
Geschosszahl	II
Beitragssituation	1 = beitragsfrei
Wertrelevante Geschossflächenzahl	
Grundflächenzahl	
Baumessenzahl	
Entwicklungs-/Sanierungszusatz	
Liste der Umrechnungskoeffizienten	keine vorhanden
Grundstückmarktbericht	https://www.gutachterausschuss-bb.de/BAR/pdf/GMB_BAR.pdf

Der Bodenerichtwert (§ 196 Absatz 1 BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenerichtwertzone), 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 (Bodenerichtwertgrundstück) in bebauten Gebieten sind die Bodenerichtwerte mit dem Wert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

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

Erläuterungen zur Darstellung der Bodenerichtwerte können in den „Erläuterungen und Legende zu den Bodenerichtwerten“ eingesehen werden

Dieser Auszug wurde am 26.04.2023 über BORIS Land Brandenburg gefertigt.

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Barnim

Am Markt 1
16225 Eberswalde

Tel.: +49 3334 2 14 19 46
E-Mail: Gutachterausschuss@kvbarnim.de

Bodenerichtwerte 01.01.2023

Maßstab: 1:6377

Dieser Auszug wurde am 26.04.2023 über BORIS Land Brandenburg gefertigt.

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

10.2 Allgemeine Bodenrichtwerte

10.2.1 Wohnbauflächen / gemischte Bauflächen

Das Bodenwertniveau im Landkreis Barnim für den **individuellen Wohnungsbau** zeichnet sich, wie im Vorjahreszeitraum, auch für 2022 unterschiedlich ab. Während im weiteren Metropolitanraum meist konstante und punktuell steigende Preisentwicklungen zu verzeichnen sind, wurden im Berliner Umland weiterhin Bodenpreissteigerungen dokumentiert, die im Vergleich zu den Vorjahren überwiegend nur leichten Zuwachs erlangten.

Im Berliner Umland ist überwiegend ein Preisanstieg von rund 15 Prozent zu verzeichnen (vereinzelt bis 75 Prozent). Ähnliche Entwicklungen sind im Mittelbarnim zu beobachten. Hingegen weisen die Stadt Eberswalde und die Gemeinde Schorfheide ein nahezu konstantes Bodenrichtwertniveau auf. Mitunter werden hier auch Steigerungen von rund 10 Prozent registriert. Dagegen ist im Nordbarnim das Wertniveau sowohl um 25 bis 60 Prozent gestiegen (vereinzelt um 100 Prozent) als auch konstant geblieben. Rückgänge der Bodenrichtwerte liegen lediglich in der Gemarkung Klosterfelde vor.

Die Bodenrichtwerte für Wohnbauland liegen in einer Spanne von 12 €/m² (Parstein im Amt Britz-Chorin-Oderberg bis 490 €/m² (Zepernick / West). Die Zahlen verdeutlichen wiederholt das Wertgefälle von der Landesgrenze zu Berlin bis an die nordöstliche Kreisgrenze. Für Wassergrundstücke am Wandlitzsee wurden Bodenrichtwerte in Höhe von 650 €/m² und 700 €/m² ermittelt (siehe Kapitel 5.7.1). Bodenrichtwerte in ausgewählten Lagen (mit einem Einfamilienhaus bebaubare Grundstücke:

Ort	Preise
Ahrensfelde (Ortsteil Ahrensfelde)	440 – 470 €/m ²
Bernau (nur Stadtgebiet)	250 – 440 €/m ²
Biesenthal (nur Ortslage ohne Wassernähe)	130 – 230 €/m ²
Amt Britz-Chorin-Oderberg	12 – 110 €/m ²
Eberswalde / Finow	85 – 160 €/m ²
Amt Joachimsthal/ Schorfheide	15 – 150 €/m ²
Panketal (Zepernick, Schwanebeck)	270 – 490 €/m ²
Schorfheide	30 – 170 €/m ² (ohne Wassergrundstücke)
Wandlitz (Ortsteil Wandlitz)	330 – 400 €/m ² (ohne Wassergrundstücke)
Wassergrundstücke (Wandlitz + Stolzenhagen)	500 – 700 €/m ²
Werneuchen (nur Ortslage)	210 €/m ² (ohne Wohnpark)

Bodenrichtwerte für den **mehrgeschossigen Wohnungsbau** steigen in den Stadt Bernau bei Berlin um rund 15 Prozent. Das Bodenrichtwertniveau in der Stadt Eberswalde ist hingegen unverändert.

10.2.2 Gewerbliche Bauflächen

Zum Stichtag 01.01.2023 liegen für gewerbliche Bauflächen 43 Bodenrichtwerte vor. Im Vergleich zum Stichtag 01.01.2022 sind 6 Bodenrichtwerte für Gewerbeflächen in den den Gemeinden Ahrensfelde und Schorfheide sowie in den Städten Bernau und Werneuchen teilweise von 2 bis 9 €/m² gestiegen.

Die Richtwerte für gewerbliche Bauflächen liegen im Landkreis Barnim in einer Spanne von 9 bis 90 €/m².

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

Bodenrichtwerte Gewerbefläche / Wohnbaufläche bzw. Mischbaufläche zum Stichtag 01.01.2023
Abbildung 116

Lage Gemeinde Gemarkung		Bodenrichtwert		Verhältnis G / W o. M
		Gewerbe [€/m ²]	Wohn-/ Mischbau- fläche [€/m ²]	
Gemeinde Ahrensfelde				
Blumberg	Gewerbe	65	320	20 %
Lindenberg	Randlage Gewerbe*	48	340	14 %
	Nord Gewerbegebiet	90	340	26 %
Mehrow	Trappenfelde	20	330	6 %
Stadt Bernau bei Berlin				
Bernau	Krokusstraße	45	440	10 %
	Rehberge	50	440	11 %
	Rüdnitzer Chaussee	45	340	13 %
	Schönfelder Weg	45	390	12 %
	Schwanebecker Chaussee	47	410	11 %
Ladeburg	Albertshofer Chaussee	32	380	8 %
Schönow	Schmetzdorf, Dorf	43	420	10 %
	Schmetzdorf, Schönower Ch.	45	420	11 %
Amt Biesenthal-Barnim				
Biesenthal	Eberswalder Chaussee	45	210	21 %
	Lanker Straße	20	150	13 %
Marienwerder	Gewerbe	15	85	18 %
Ruhlsdorf	Gewerbe	12	85	14 %
Amt Britz-Chorin-Oderberg				
Britz	Fleischwerke	15	110	14 %
	Ammon	15	110	14 %

Lage Gemeinde Gemarkung		Bodenrichtwert		Verhältnis G / W o. M
		Gewerbe [€/m ²]	Wohn-/ Mischbau- fläche [€/m ²]	
Stadt Eberswalde				
Eberswalde	Kranbau	16	105	15 %
	Britzer Straße	18	105	17 %
	TGE	16	105	15 %
	Coppistraße	9	33	27 %
	Lichterfelder Bruch	9*	33	27 %
	Nordend	9	120	8 %
Finow	Walzwerk	17	85	20 %
	Angermünder Straße	9	85	11 %
	Coppistraße	9	33	27 %
Amt Joachimsthal				
Althüttendorf	Angermünder Straße	12	55	22 %
Gemeinde Panketal				
Schwanebeck	Zepernicker Straße	30	460	7 %
Gemeinde Schorfheide				
Finowfurt	Magistrale	25	130	19 %
Groß Schönebeck	Randlage Gewerbe	12	55	22 %
Lichterfelde	TGE	14	80	18 %
	Blütenberger Weg	9*	50*	18 %
Gemeinde Wandlitz				
Basdorf	Steinweg	35	390	9 %
Klosterfelde	Beusterstraße	22	180	12 %
Schönerlinde	West	21	250	8 %
Schönwalde	Nord	35	270	13 %
Wandlitz	Annenhof	15	320	5 %
Zerpenschleuse	B 167	12	70	17 %
Stadt Werneuchen				
Seefeld	West	25	170	15 %
	Tanklager	15	170	9 %
Werneuchen	Ost	30	210	14 %
	Süd	35	210	17 %
Durchschnitt		27	211	15 %

*Außenbereich

10.2.3 Sonderbauflächen für Erholung

Zum Stichtag 01.01.2023 liegen für Sonderbauflächen für Erholung 59 Bodenrichtwerte vor, wovon 5 Richtwerte eine Wasserlage besitzen (siehe Punkt 5.7.1). Im Vergleich zum Stichtag 01.01.2022 sind die Bodenrichtwerte überwiegend konstant geblieben. In der Gemeinden Panketal und in der Stadt Bernau bei Berlin sind die Richtwerte um rund 5 €/m² gestiegen. Die verbleibenden Bodenrichtwerte blieben unverändert. Die Richtwerte liegen im Berliner Umland in einer Spanne von 12 bis 200 €/m² und im weiteren Metropolenraum in einer Spanne von 9 bis 50 €/m². Bei den hohen Spannenwerten handelt es sich um direkte und indirekte Wasserlagen.

Die folgende Übersicht zeigt das Verhältnis der Richtwerte für Sonderbauflächen für Erholung (S) zu den Richtwerten der umliegenden Wohnbauflächen (W) beziehungsweise Mischbauflächen (M) und beinhaltet keine Wasserlagen.

Bodenrichtwerte Sonderbaufläche / Wohnbaufläche bzw. Mischbaufläche zum Stichtag 01.01.2023

Abbildung 117

Lage Gemeinde Gemarkung		Bodenrichtwert		Verhältnis S / W o. M
		Sonder- baufläche [€/m ²]	Wohn-/ Misch- baufläche [€/m ²]	
Stadt Bernau bei Berlin				
Bernau	Randlage	32 *	260 *	12 %
Birkholz	Birkholzaue	32	360	9 %
Ladeburg	Randlage	32 *	240 *	13 %
Schönow	Weidenweg	32 *	420	8 %
Amt Biesenthal-Barnim				
Biesenthal	Gartenstraße	24 *	230	10 %
	Willi-Bredel-Weg	35 *	150	23 %
	Akazienallee	40 *	270	15 %
	Randlage	22 *	110 *	20 %
Danewitz	Randlage	10 *	140	7 %
Marienwerder	Randlage	28 *	55 *	51 %
Ruhlsdorf	Randlage	42 *	60 *	70 %
Sophienstädt	Randlage	36 *	55	65 %
Melchow	Randlage	18 *	240	8 %
Rüdnitz	Randlage	18 *	95 *	19 %
Amt Britz-Chorin-Oderberg				
Liepe	Randlage	22 *	27 *	81 %
Neuehütte	Randlage	15 *	60	25 %
Oderberg	Randlage	18 *	16 *	113 %
	Am Spitz	11	25	44 %
Sandkrug	Randlage	16 *	95	17 %
	Am Sportplatz	18	95	19 %
Serwest	Mitte	26 *	38	68 %

Lage Gemeinde Gemarkung		Bodenrichtwert		Verhältnis S / W o. M
		Sonder- baufläche [€/m ²]	Wohn-/ Misch- baufläche [€/m ²]	
Stadt Eberswalde				
Eberswalde	Macherslust	17	115	15 %
Finow	Clara-Zetkin-Siedlung	20 *	105	19 %
	Barschgrube	18 *	105	17 %
Spechthausen	Ortslage	10 *	55	18 %
Amt Joachimsthal				
Joachimsthal	Randlage	40 *	55 *	73 %
Schorfheide (Jo)	Randlage	45 *	130 *	35 %
Gemeinde Panketal				
Schwanebeck	Randlage	17 *	270	6 %
	Johannesweg	32 *	460	7 %
Zepernick	Randlage	32 *	490	7 %
Gemeinde Schorfheide				
Altenhof	Randlage	50 *	170	29 %
Eichhorst	Randlage	40 *	40 *	100 %
Finowfurt	Üdersee	40 *	85 *	47 %
	Conradshöhe	9	130	7 %
	Randlage	15 *	85 *	18 %
Groß Schönebeck	Böhmerheide	35	60	58 %
	Randlage	14 *	35 *	40 %
Lichterfelde	Randlage	14 *	50 *	28 %
Rosenbeck	Randlage	15 *	45	33 %
Werbellin	Üdersee	40	40	100 %
Gemeinde Wandlitz				
Basdorf	Randlage	23 *	310	7 %
Klosterfelde	Lottscheseesee	40 *	120 *	33 %
	Paradiesweg	19 *	120 *	16 %
Lanke	Randlage	30 *	60 *	50 %
Prenden	Randlage	32 *	150	21 %
Schönwalde	Randlage	30 *	160 *	19 %
Stolzenhagen	Nahe Stolzenhagener See	100 *	200 *	50 %
	Randlage	45 *	200 *	23 %
Wandlitz	Randlage	45 *	330	14 %
Zerpenschleuse	Randlage	15 *	45 *	33 %

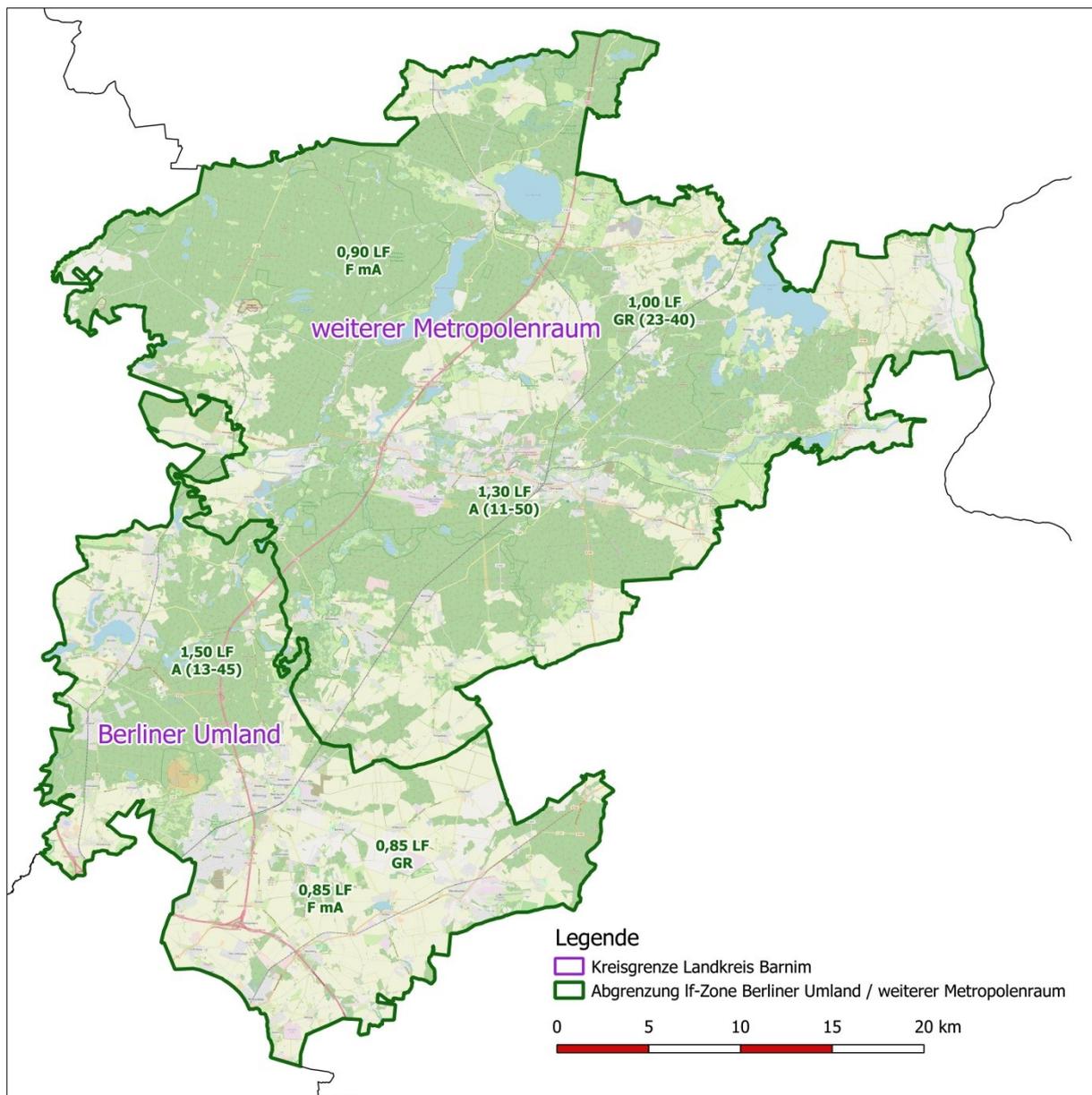
Lage Gemeinde Gemarkung		Bodenrichtwert		Verhältnis S / W o. M
		Sonder- baufläche [€/m ²]	Wohn-/ Misch- baufläche [€/m ²]	
Stadt Werneuchen				
Hirschfelde	Rosenweg	14	75	19 %
Löhme	Randlage	35 *	180	19 %
Seefeld	Randlage	12 *	105 *	11 %
Tiefensee	Seeweg	14	45	31 %
Durchschnitt		27	140	30 %

*Außenbereich

10.2.4 Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

Aufgrund der differenzierten Preisentwicklung im Landkreis bei Grünland, Ackerland und Forstflächen werden Bodenrichtwerte für das Berliner Umland und den weiteren Metropolitanraum ausgewiesen. Für Ackerland im Berliner Umland stieg der Bodenrichtwert im Vergleich zum Vorjahr um 7 Prozent. Im gleichen Zeitraum sank der Bodenrichtwert für Ackerland im weiteren Metropolitanraum um 7 Prozent. Im Berichtszeitraum stiegen die Bodenrichtwerte für Grünland im Berliner Umland um 6 Prozent und im weiteren Metropolitanraum um 11 Prozent. Zum Stichtag 01.01.2022 sanken die Bodenrichtwerte für forstwirtschaftliche Flächen im Berliner Umland und im weiteren Metropolitanraum um rund 10 Prozent.

Zonale Übersicht der landwirtschaft- und forstwirtschaftlichen Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2023
Abbildung 118



Bodenrichtwerte land- und forstwirtschaftlicher Flächen ab 2015
Abbildung 119

Stadt, Gemeinde, Amt	Bodenrichtwert [€/m ²]							
	31.12. 2015	31.12. 2016	31.12. 2017	31.12. 2018	31.12. 2019	31.12. 2020	01.01. 2022	01.01. 2023
Ackerland								
Berliner Umland	1,00	0,95	1,20	1,30	1,30	1,40	1,40	1,50
weiterer Metropolitanraum (ohne ehem. Amt Oderberg)	0,85	0,09						
(ehemalige Amt Oderberg)	1,00	0,9	0,90	0,95	1,20	1,20	1,40	1,30
Grünland								
Berliner Umland				0,80	0,75	0,80	0,80	0,85
weiterer Metropolitanraum	0,75	0,60	0,65	0,55	0,60	0,70	0,90	1,00
forstwirtschaftliche Flächen (BRW inkl. Aufwuchs)								
Berliner Umland				0,70	0,85	0,85	0,95	0,85
weiterer Metropolitanraum	0,55	0,65	0,70	0,70	0,75	0,90	1,00	0,90

10.2.5 Sonstige Bodenrichtwerte

Es werden Bodenrichtwerte für **Freizeitgärten** im Landkreis Barnim angegeben. Das Wertniveau im Berliner Umland liegt bei 18 bis 19 €/m² und im weiteren Metropolitanraum bei 6 bis 8 €/m².

Im Landkreis Barnim sind ebenfalls sechs Bodenrichtwerte für **Sonderbauflächen (Handel)** ausgewiesen. Das Wertniveau im Berliner Umland liegt bei 80 bis 140 €/m² und im weiteren Metropolitanraum bei 70 bis 90 €/m².

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 die sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwerte der Stadt Oderberg und die sanierungsbeeinflussten Bodenrichtwerte der Stadt Bernau bei Berlin zum Stichtag 01.01.2023 dargestellt.

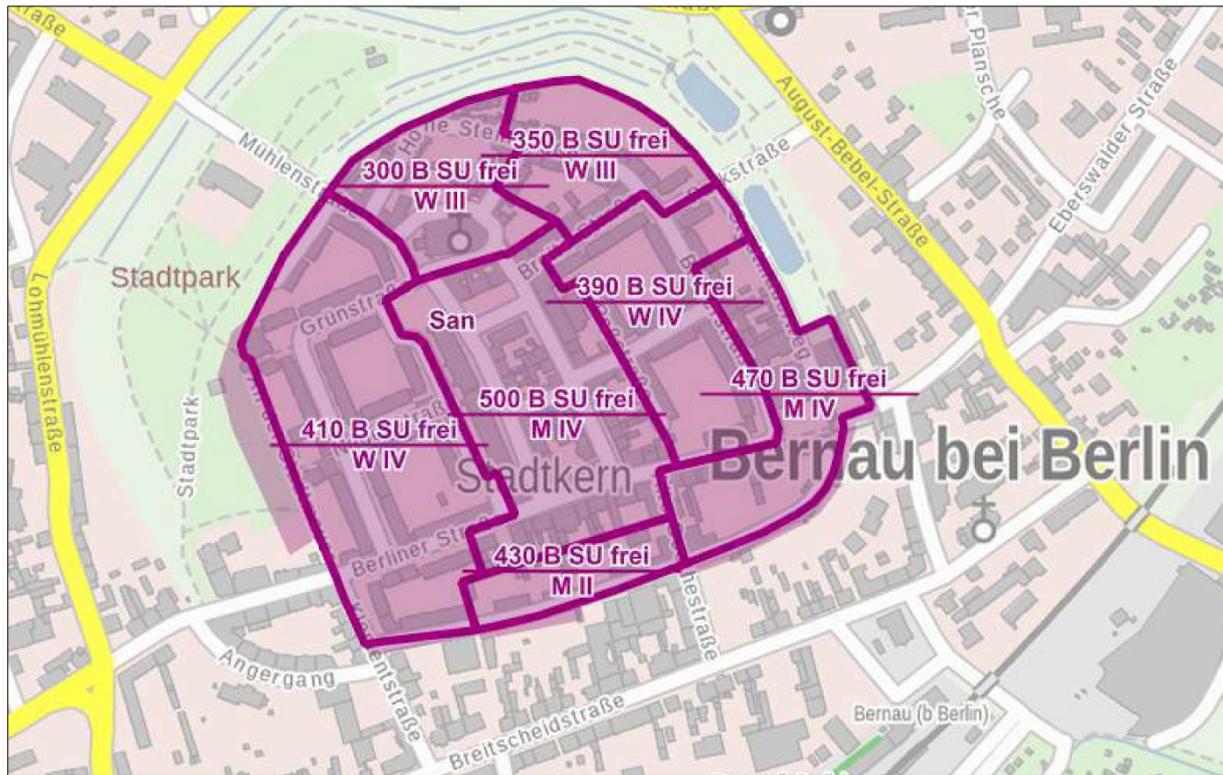
Besondere Bodenrichtwerte in den Sanierungsgebieten zum Stichtag 01.01.2023
Abbildung 120

Lage Nutzung	Besondere Bodenrichtwerte	
	sanierungsunbeeinflusst (Anfangswertqualität) [€/m ²]	sanierungsbeeinflusst (Endwertqualität) [€/m ²]
Bernau		
Mischbauflächen	430 - 500	500 - 560
Wohnbauflächen	300 - 410	330 - 440
Oderberg		
Mischbauflächen	26 - 29	31 - 34
Wohnbauflächen	19 - 25	21 - 28

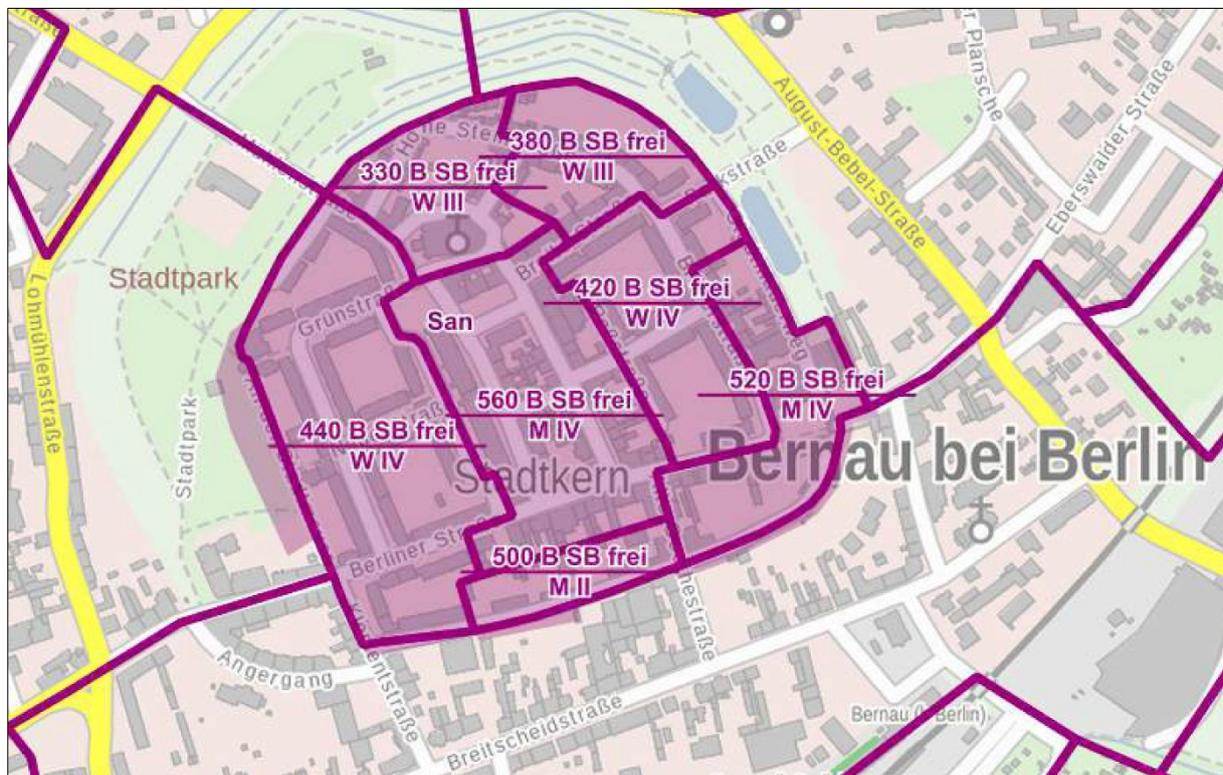
Die Stadt Eberswalde hat im Jahr 2016 das Sanierungsgebiet „Stadtkern Eberswalde“ vollständig aufgehoben.

Weitere Sanierungsgebiete wurden in Biesenthal und Werneuchen förmlich festgelegt, für die keine zonalen Bodenrichtwerte seitens des Gutachterausschusses ermittelt wurden. Die Sanierungsverwaltungsstelle der jeweiligen Kommune gibt Auskünfte zum Sanierungsverfahren und zu den Ausgleichsbetragsregelungen. Die Stadt Werneuchen hat am 15.02.2023 das Sanierungsgebiet „Stadtkern Werneuchen“ vollständig aufgehoben.

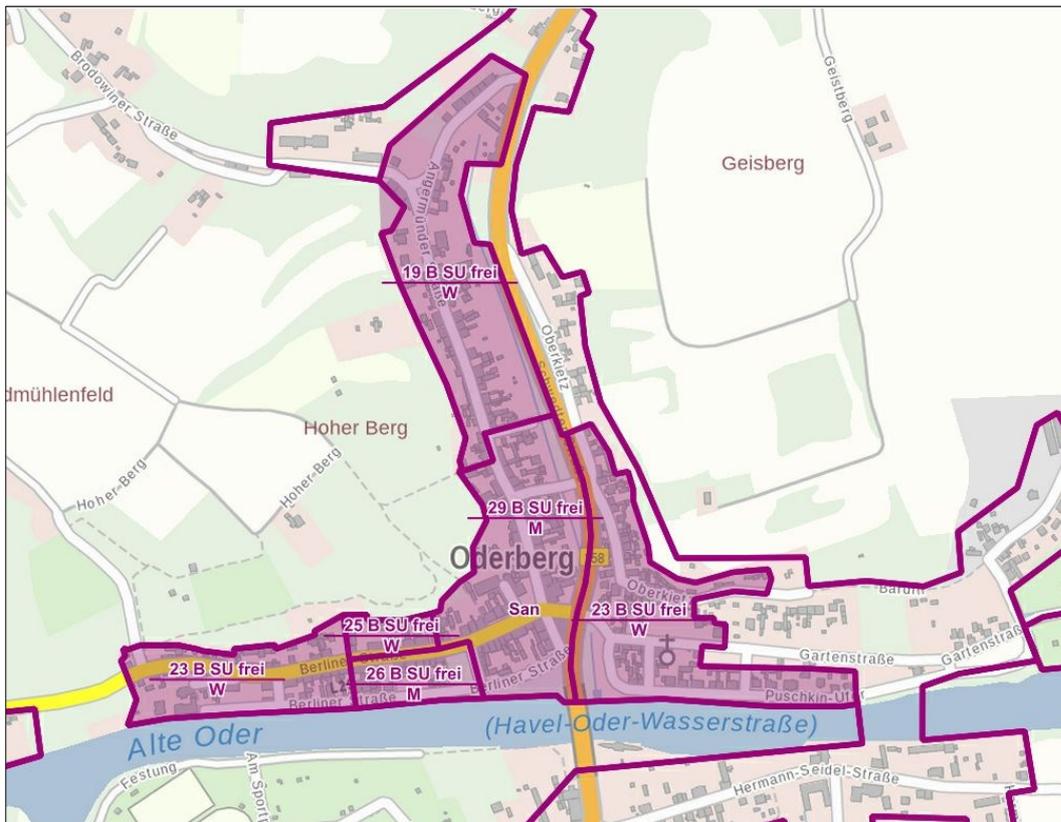
Sanierungsunbeeinflusste Bodenrichtwerte Bernau bei Berlin zum Stichtag 01.01.2023
Abbildung 121



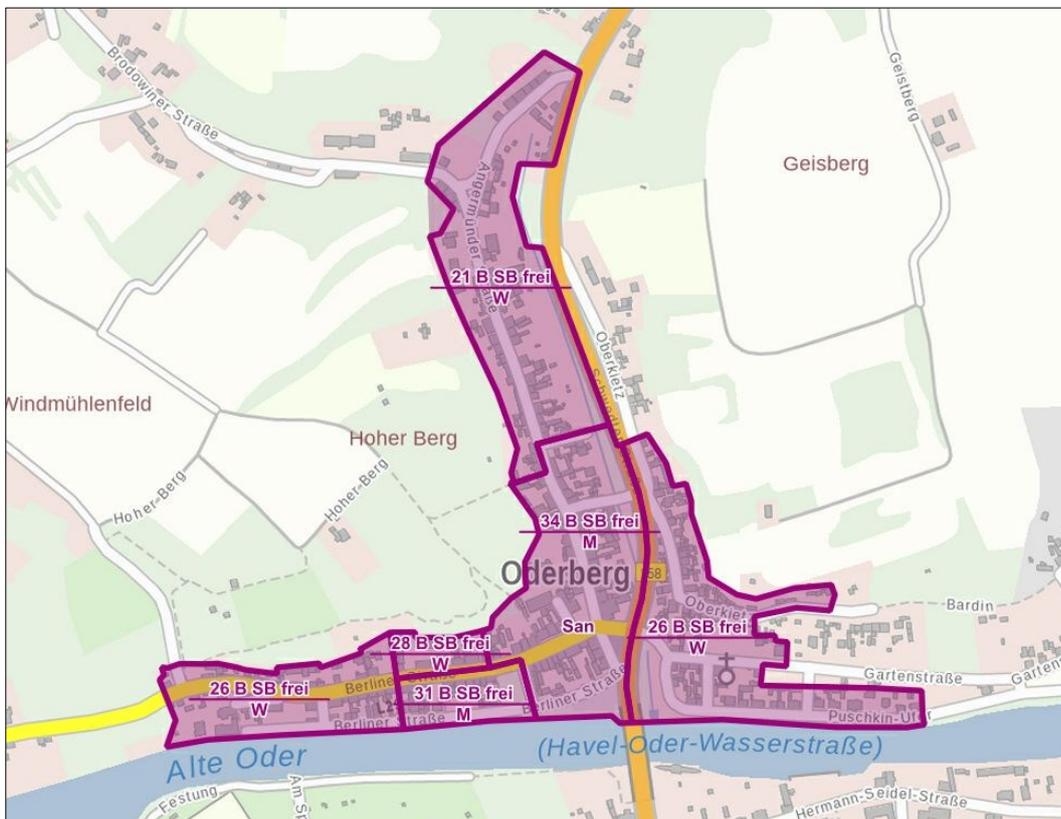
Sanierungsbeeinflusste Bodenrichtwerte Bernau bei Berlin zum Stichtag 01.01.2023
Abbildung 122



Sanierungsunbeeinflusste Bodenrichtwerte Oderberg zum Stichtag 01.01.2023
Abbildung 123



Sanierungsbeeinflusste Bodenrichtwerte Oderberg zum Stichtag 01.01.2023
Abbildung 124



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 2022 liegen dem Gutachterausschuss rund **930 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 2020 hat der Gutachterausschuss 236 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 2022) gültig.** Die Daten der Vertragsabschlüsse aus den Vorjahren wurden archiviert.

► **bebaute Erholungsgrundstücke** (515 Nutzungsentgelte umfassend)

Aktuelle, jährliche Nutzungsentgelte für bebaute Erholungsgrundstücke
Abbildung 125

Stadt, Gemeinde, Amt Gemarkung	frei vereinbarte Nutzungsentgelte		Anzahl
	Spanne [€/m ²]		
	von	bis	
Ahrensfelde			
Ahrensfelde	1,66	1,66	2
Bernau bei Berlin			
Bernau	0,82	1,22	85
Birkholz	0,92	0,92	1
Ladeburg	0,50	1,42	22
Schönow	0,50	0,95	3
Biesenthal-Barnim			
Biesenthal	0,54	1,50	28
Danewitz	1,00	1,30	3
Melchow	0,77	0,77	6
Rüdnitz	0,30	1,20	18
Trampe	1,10	1,10	1
Britz-Chorin-Oderberg			
Britz	0,61	0,61	1
Hohenfinow	0,36	0,65	11
Liepe	0,31	0,61	4
Neuendorf	0,65	0,65	1
Oderberg	0,25	0,65	37
Serwest	0,88	0,88	1
Eberswalde			
Eberswalde	0,70	0,70	1
Panketal			
Schwanebeck	0,99	1,59	5
Zepernick	0,45	1,00	15
Schorfheide			
Finowfurt	1,06	2,77	75
Groß Schönebeck	1,23	2,67	13
Werbellin	1,28	1,28	3
Wandlitz			
Klosterfelde	1,00	1,70	20
Lanke	0,41	2,40	19
Prenden	2,00	2,00	2
Schönerlinde	0,80	0,80	1
Schönwalde	0,82	1,42	7
Stolzenhagen, b. Wandlitz	1,48	3,50	11
Wandlitz	1,10	2,68	4

Stadt, Gemeinde, Amt Gemarkung	frei vereinbarte Nutzungsentgelte		
	Spanne [€/m ²]		Anzahl
	von	bis	
Werneuchen			
Hirschfelde	1,02	1,02	46
Löhme	1,02	1,02	10
Seefeld	0,61	2,25	47
Tiefensee	0,77	1,28	4
Werneuchen	0,50	1,53	8

► **unbebaute Erholungsgrundstücke** (66 Nutzungsentgelte umfassend)

Aktuelle, jährliche Nutzungsentgelte für unbebaute Erholungsgrundstücke

Abbildung 126

Stadt, Gemeinde, Amt Gemarkung	frei vereinbarte Nutzungsentgelte		
	Spanne [€/m ²]		Anzahl
	von	bis	
Bernau bei Berlin			
Bernau	0,39	0,58	12
Ladeburg	0,50	0,95	4
Biesenthal-Barnim			
Rüdnitz	0,14	0,50	10
Britz-Chorin-Oderberg			
Britz	0,31	0,31	1
Hohenfinow	0,07	0,31	6
Liepe	0,26	0,31	3
Oderberg	0,61	0,65	5
Stolzenhagen, b. Oderberg	0,61	0,61	1
Panketal			
Zepernick	0,30	0,50	10
Schorfheide			
Groß Schönebeck	2,55	2,55	1
Werbellin	0,88	0,88	1
Wandlitz			
Klosterfelde	1,25	1,25	2
Lanke	0,20	0,90	8
Werneuchen			
Hirschfelde	0,75	0,75	1
Seefeld	0,55	0,55	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. Die Stadt Eberswalde verfügt über einen Mietspiegel.

11.2.1 Mietniveau für Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern

Der Gutachterausschuss hat seit dem Jahr 2000 rund **730 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 2020 bis 2022** 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 (2020 bis 2022)

Abbildung 127

Merkmale	Gebäude ab Baujahr 1991	Gebäude bis Baujahr 1990		
		vollständig modernisiert	teilweise modernisiert	nicht modernisiert
Berliner Umland				
Anzahl	88	-	8	-
durchschnittliche Miete [€/m ²]	7,7	-	8,3	-
Mietspanne [€/m ²]	3,7 - 14,7	-	4,8 - 12,6	-
Standardabweichung [€/m ²]	1,9	-	3,1	-
mittlere Wohnfläche [m ²]	105	-	95	-
Spanne Wohnfläche [m ²]	60 - 150	-	60 - 125	-
weiterer Metropolenraum				
Anzahl	5	2	16	8
durchschnittliche Miete [€/m ²]	7,0	6,4	6,1	3,8
Mietspanne [€/m ²]	6,1 - 9,0	3,8 - 9,0	4,0 - 11,7	2,6 - 5,8
Standardabweichung [€/m ²]	1,2	3,7	2,0	1,3
mittlere Wohnfläche [m ²]	110	75	90	110
Spanne Wohnfläche [m ²]	100 - 145	65 - 80	45 - 120	50 - 165

Rund 60 Prozent der im Berliner Umland erfassten Mietdatensätze liegen im Gebiet der Stadt Bernau bei Berlin. Weitere rund 17 Prozent entfallen auf den Bereich der Gemeinde Wandlitz. Auf die Gemeinde Panketal entfallen rund 11 Prozent der erfassten Mietdatensätze.

Von den im weiteren Metropolenraum erfassten Mietdatensätzen entfallen rund 16 Prozent auf Gemeinde Schorfheide. Etwa 39 Prozent liegen im Bereich der Stadt Eberswalde.

11.2.2 Gewerbemieten im Landkreis Barnim

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses sammelt Gewerbemieten, die durch Kaufpreisrecherchen bekannt werden. Seit 2013 umfasst die Sammlung rund **495** Gewerbemieten. Für den **Auswertzeitraum von 2020 bis 2022** liegen rund **96** verwertbare Gewerbemieten vor.

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

- Bernau bei Berlin 12 Prozent
- Eberswalde 60 Prozent
- alle Übrigen 28 Prozent

Die Unterteilung nach der Lage im Landkreis entfällt teilweise, da für einige Arten der Nutzung keine signifikanten Unterschiede in der Höhe der Nettokaltmiete zwischen dem Berliner Umland und dem weiteren Metropolenraum festgestellt wurden oder die Anzahl der Daten zu gering war.

Gewerbemietübersicht (2020 bis 2022)

Abbildung 128

Art der Nutzung	Nettokaltmiete [€/m ²]		Anzahl	Nutzfläche [m ²]	
	Mittelwert	Spanne		Mittelwert	Spanne
Berliner Umland					
Büros und Praxen	9,0	5 - 19	18	140	40 - 490
Ladenlokale	8,5	4 - 22	7	90	40 - 210
Gastronomie	6,0	3 - 9	5	240	30 - 960
weiterer Metropolenraum					
Büros und Praxen	6,5	3 - 14	24	180	40 - 700
Ladenlokale	8,0	3 - 15	26	230	20 - 960
Gastronomie	11,0	8 - 14	4	120	80 - 150
Landkreis Barnim					
Einzelhandelsmärkte	9,0	8 - 11	5	710	400 - 1.160
Lager	1,0	0,3 - 2	3	1310	-
Werkstätten	3,5	1 - 5	4	400	120 - 690

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 2020 zurückliegenden Auswertzeitraumes sind die Mietangaben für eine konkrete objektbezogene Mietpreisfeststellung nur bedingt geeignet. Die Übersicht soll eine grobe **Orientierung** darstellen. Zu beachten ist, dass der Zeitpunkt des Mietabschlusses mitunter weiter zurück liegt und somit nicht unbedingt mit dem Erhebungszeitraum übereinstimmt.

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 **Sachgebiet Landwirtschaft des Umweltamtes** - auf Verlangen des Gutachterausschusses Auskünfte über die ortsübliche Pacht im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau zu erteilen.

Der Gutachterausschuss Landkreis Barnim hat bisher 13 derartige Gutachten erstellt.

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 2022 lag die Rücklaufquote von rund 1.150 versendeten Fragebögen bei rund 70 Prozent.

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 29. August 2022 GVBl. II/22 Nr. 61). Die Änderungen traten am 01.12.2022 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 20 Vergleichskauffällen 70 €
 - b) über ein bebautes Grundstück
Grundgebühr je Auskunft mit bis zu 20 Vergleichskauffällen 85 €
 - 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 44 €
 - b) für je weitere drei Gemarkungen 22 €
3. Erteilung von **Auskünften**
 - a) **Selbstabruf** via www.boris-brandenburg.de kostenfrei
 - b) **in schriftlicher Form**
 - über Bodenrichtwerte (Bodenrichtwert-Kartenauszug A4)
(je angefangene Viertelstunde) 16 €
 - aus dem Grundstücksmarktbericht
(je angefangene Viertelstunde) 16 €
4. a) vollständiger **Grundstücksmarktbericht als PDF-Dokument** (Download) kostenfrei
b) vollständiger **Grundstücksmarktbericht in gedruckter Form** 46 €
5. Gebühren (zzgl. MwSt.) für **Gutachten** in Abhängigkeit vom Verkehrswert (Beispiele)

Verkehrswert in €	Gebühr für unbebautes Grundstück	Gebühr für bebautes Grundstück
100.000	1.100 €	1.300 €
250.000	1.400 €	1.750 €
500.000	1.775 €	2.250 €
750.000	1.925 €	2.975 €
1.000.000	2.075 €	3.350 €

Gutachten über ortsübliche Pachten im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau und ortsübliche Nutzungsentgelte für vergleichbar genutzte Grundstücke gemäß § 7 Nutzungsentgeltverordnung

1.000 €

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 60 € 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	Herr Burghardt Kothe	Grundstückssachverständiger
Vorsitzende	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	Immobilienmakler
	Herr Ralf Frauendorf	Rechtswesen
	Herr Holger Wagner	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
Sachbearbeiter Kaufpreissammlung	Herr Rainer Klose	(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	Postfach 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	Postfach 14 41 15904 Lübben	(0 35 46) 20 27 58 gaa@dahme-spreewald.de	20 12 64
Elbe-Elster	Nordpromenade 4a 04916 Herzberg	Postfach 47 04912 Herzberg	(0 35 35) 46 27 06 gutachterausschuss@lkee.de	46 27 30
Havelland	Waldemardamm 3 14641 Nauen	Postfach 1352 14703 Rathenow	(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 80510
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	Postfach 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	Hegelallee 6-10, Haus 1 14467 Potsdam	Fr.-Ebert-Str. 79/81 14469 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	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

❶ 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 00 152
Bernau bei Berlin	(0 33 38) 365 - 197
Biesenthal-Barnim	(0 33 37) 45 99 - 32 / 45
Britz-Chorin-Oderberg	(0 33 34) 45 76 61
Eberswalde	(0 33 34) 6 46 - 12
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) 360 - 300 / 330 bis 335
Werneuchen	(03 33 98) 8 16 - 31 / 34
Bauordnungsamt Landkreis Barnim	(0 33 34) 2 14 13 67

13.4 Politische Gliederung und Einwohnerzahlen des Landkreises Barnim

Quelle Einwohnerzahlen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg
Bevölkerungsentwicklung und Bevölkerungsstand

Quelle Flächenangaben: Statistische Ämter des Bundes und der Länder

Gebietsstand 31.01.2023

politische Gliederung	Einwohner		Fläche [ha]	Anschrift der Verwaltung
	30.11.2021	30.11.2022	31.01.2023	
Gemeinde Ahrensfelde (mit den Ortsteilen Ahrensfelde, Blumberg, Eiche, Lindenberg u. Mehrow)	14.021	14.052	5.793	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)	42.025	43.749	10.417	Bürgermeisterstraße 25 16321 Bernau bei Berlin Tel. (0 33 38) 365-0 Fax. (0 33 38) 365-105
Amt Biesenthal-Barnim <i>Stadt Biesenthal</i> (mit den Ortsteilen Biesenthal u. Danewitz)	12.602 6.096	12.698 6.086	19.946 6.092	Berliner Straße 1 16359 Biesenthal Tel. (0 33 37) 45 99 0 Fax (0 33 37) 45 99 40
<i>Breydin</i> (mit den Ortsteilen Trampe u. Tuchen-Klobbicke)	801	833	3.532	
<i>Marienwerder</i> (mit den Ortsteilen Marienwerder, Ruhlsdorf u. Sophienstädt)	1.694	1.720	4.032	
<i>Melchow</i> (mit den Ortsteilen Melchow u. Schönholz)	1.007	1.052	1.659	
<i>Rüdnitz</i>	2.039	2.036	1.392	
<i>Sydower Fließ</i> (mit den Ortsteilen Grüntal u. Tempelfelde)	965	971	3.239	
Amt Britz-Chorin-Oderberg <i>Britz</i>	10.025 2.115	10.007 2.102	27.063 1.550	Eisenwerkstraße 11 16230 Britz Tel. (0 33 34) 45 76 0 Fax (0 33 34) 45 76 50
<i>Chorin</i> (mit den Ortsteilen Brodowin, Chorin, Golzow, Neuhütte, Sandkrug, Senftenhütte u. Serwest)	2.335	2.357	12.206	
<i>Hohenfinow</i>	520	524	2.184	
<i>Niederfinow</i>	612	608	1.329	
<i>Liepe</i>	635	621	1.085	
<i>Lunow-Stolzenhagen</i> (mit den Ortsteilen Lunow u. Stolzenhagen)	1.158	1.159	3.391	
<i>Stadt Oderberg</i>	2.121	2.133	3.612	
<i>Parsteinsee</i> (mit den Ortsteilen Lüdersdorf u. Parstein)	529	503	1.706	

politische Gliederung	Einwohner		Fläche [ha]	Anschrift der Verwaltung
	30.11.2021	30.11.2022	31.01.2023	
Stadt Eberswalde (mit den Ortsteilen Eberswalde, Finow, Sommerfelde, Spechthausen u. Tornow)	41.051	41.490	9.340	Breite Straße 42 16225 Eberswalde Tel. (0 33 34) 6 40 Fax (0 33 34) 6 41 90
Amt Joachimsthal (Schorfheide) Althüttendorf (mit den Ortsteilen Althüttendorf u. Neugrimnitz) Friedrichswalde (mit den Ortsteilen Friedrichswalde und Parlow-Glambeck) Stadt Joachimsthal Ziethen (mit den Ortsteilen Groß Ziethen u. Klein Ziethen)	5.276 617 810 3.395 454	5.381 648 827 3.458 448	20.990 1.879 4.508 12.168 2.435	Joachimsplatz 1-3 16247 Joachimsthal Tel. (03 33 61) 64 60 Fax (03 33 61) 6 46 47
Gemeinde Panketal (mit den Ortsteilen Schwanebeck u. Zepernick)	20.679	20.867	2.586	Schönowener Straße 105 16341 Panketal Tel. (030) 945 11-0 Fax. (030) 945 11-199
Gemeinde Schorfheide (mit den Ortsteilen Altenhof, Eichhorst, Finowfurt, Groß Schönebeck (Schorfheide), Klandorf, Lichterfelde, Schlufft u. Werbellin)	10.199	10.281	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)	23.674	24.098	16.283	Prenzlauer Chaussee 157 16348 Wandlitz Tel. (03 33 97) 360-0 Fax (03 33 97) 360-160
Stadt Werneuchen (mit den Ortsteilen Hirschfelde, Krummensee, Löhme, Schönfeld, Seefeld, Tiefensee, Weesow, Werneuchen u. Willmersdorf)	9.249	9.386	11.702	Am Markt 5 16356 Werneuchen Tel. (03 33 98) 8 16 10 Fax. (03 33 98) 9 04 18
Landkreis gesamt	188.801	192.009	147.938	

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

Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser	
Modellansätze	
Datengrundlage	Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses im Landkreis Barnim
Kauffälle	- nur Objekte ohne Einfluss von ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen - Ortsbesichtigung bzw. Inaugenscheinnahme durchgeführt (keine Innenbesichtigung) - Anzahl der Kauffälle aus dem Jahr 2022 = 307 Objekte
Gebäudeart:	gebrauchte, freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften u. Reihenhäuser
Stichtag	01.07.2022 Angaben zur zeitlichen Entwicklung des Sachwertfaktors innerhalb des Auswertzeitraums im Kapitel 8 enthalten.
Ermittlungsmethodik	- Regression und arithmetischer Mittelwert - Ausreißer wurden eliminiert (2,5fache Standardabweichung)
Berechnungsmodell:	Sachwertfaktor = (Kaufpreis ± boG) / vorläufiger Sachwert
sonstige Selektionsparameter	- Objekte mit einer RND ≥ 20 Jahren - nicht berücksichtigte Objekte : Kleinhäuser bzw. Lauben, mehrere Wohnhäuser auf einem Grundstück, Außenbereichslagen, Objekte im Sanierungsgebiet, Bodenwertanteil über 80 Prozent vom Kaufpreis, vermietete Objekte, Erstverkauf
räumlicher Anwendungsbereich	Berlingrenzend (Gemeinden Ahrensfelde u. Panketal) Südbarnim (Gemeinde Wandlitz u. Städte Bernau bei Berlin u. Werneuchen) Mittelbarnim (Amt Biesenthal-Barnim u. Stadt Eberswalde u. Gemeinde Schorfheide) Nordbarnim (Ämter Joachimsthal/ Schorfheide u. Britz-Chorin-Oderberg)
Modellparameter	
Normalherstellungskosten:	Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) - Anlage 1 der SW-RL (Sachwertrichtlinie - des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung vom 5. September 2012 (BAz AT 18.10.2012 B1)
Gebäudebaujahrsklassen:	keine
Standardstufe:	Eingruppierung nach den Gebäudestandards der Anlage 2 SW-RL
Baunebenkosten:	keine, in den NHK 2010 enthalten
Regionalfaktoren:	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 2015 - Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden , umbasiert auf 2010
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

Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser	
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 Prozent 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 Gaubenlänge nicht mehr als 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 Drempel nach Nummer 3.4 Abs. 3 RL SW-BB
Bodenwert:	mit dem zutreffenden Bodenrichtwert zum Kaufzeitpunkt ermittelt und zeitlich angepasst , ggf. auch an die Merkmale des Bewertungsobjekts angepasst
Grundstücksfläche	marktübliche, objektbezogene Grundstücksgröße (separat nutzbare Grundstücks- teile werden nicht berücksichtigt)

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

Modellansätze und -parameter für die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen	
Modellansätze	
Datengrundlage	Kaufpreis- und Mietpreissammlung des Gutachterausschusses im Landkreis Barnim, örtliche Mietspiegel
Kauffälle	<ul style="list-style-type: none"> - gebrauchte, nur nachhaltig vermietete Objekte ohne Einfluss von ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen - Ortsbesichtigung bzw. Inaugenscheinnahme durchgeführt (keine Innenbesichtigung) - Kauffallanzahl (2020-2022) = 232 (inkl. Wohneigentum in 2022 = 75 Kauffälle)
Gebäudeart:	<ul style="list-style-type: none"> - Mietwohngrundstücke (gewerblicher Mietanteil $\leq 20\%$) - gemischt genutzte Grundstücke (gewerblicher Mietanteil $> 20\%$ und $< 80\%$) - Geschäftsgrundstücke (gewerblicher Mietanteil $\geq 80\%$) - Verbrauchermärkte - Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften u. Reihenhäuser - Wohnungseigentum
Stichtage	in der Regel 01.07.2021, bei Wohnungseigentum 01.07.2022
Ermittlungsmethodik	<ul style="list-style-type: none"> - arithmetischer Mittelwert - Ausreißer wurden eliminiert (2,5fache Standardabweichung)
sonstige Selektionsparameter	<ul style="list-style-type: none"> - Objekte mit einer RND ≥ 20 Jahren; bei eingeschossigen Verbrauchermärkten Restnutzungsdauer ≥ 10 Jahren - nicht berücksichtigte Objekte : Kleinhäuser bzw. Lauben, mehrere Wohnhäuser auf einem Grundstück, Außenbereichslagen, Objekte im Sanierungsgebiet, Bodenwert \geq Kaufpreis, Erstverkauf
räumlicher Anwendungsbereich	<ul style="list-style-type: none"> - Berliner Umland (Gemeinden Ahrensfelde, Panketal, Wandlitz u. Städte Bernau bei Berlin u. Werneuchen) - weiterer Metropolenraum (Amt Biesenthal-Barnim u. Stadt Eberswalde u. Gemeinde Schorfheide, Ämter Joachimsthal/ Schorfheide u. Britz-Chorin-Oderberg) - Landkreis Barnim
Modellparameter	
Rohertrag	tatsächliche Nettokaltmieten bzw. Erträge, sofern diese mit den marktüblich erzielbaren Mieten hinreichend übereinstimmen Sind die Mieten unbekannt werden marktüblich erzielbare 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
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)	RND = GND - Gebäudealter oder modifizierte RND bei Modernisierung (Ermittlung der modifizierten RND nach Anlage 4 SW-RL, ggf. geschätzt)
Bewirtschaftungskosten	entsprechend Anlage 1 EW-RL und Nr. 3.4 Abs. 3 RL EW-BB:

Modellansätze und -parameter für die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen

Verwaltungskosten*:

Zeitraum	Wohnnutzung		Garagen bzw. Stellplätze	gewerbliche Nutzung
	jährlich je Wohnung bzw. Wohngebäude bei EFH / ZFH	jährlich je Eigentumswohnung	jährlich je Garage oder Einstellplatz	
ab 01.01.2019	295 €	353 €	39 €	3 Prozent des marktüblich erzielbaren gewerblichen Rohertrages
ab 01.01.2020	299 €	357 €	39 €	
ab 01.01.2021	298 €	357 €	39 €	
ab 01.01.2022	312 €	373 €	41 €	
ab 01.01.2023	339 €	405 €	44 €	

Instandhaltungskosten*:

Zeitraum	Wohnnutzung	Garagen bzw. Stellplätze	
	jährlich je Wohnfläche	jährlich je Garagenstellplatz	jährlich je PKW-Außenstellplatz (Erfahrungswert)
ab 01.01.2019	11,6 €/m ²	87 €	26 €
ab 01.01.2020	11,7 €/m ²	89 €	27 €
ab 01.01.2021	11,7 €/m ²	88 €	27 €
ab 01.01.2022	12,2 €/m ²	92 €	28 €
ab 01.01.2023	13,2 €/m²	100 €	-

Zeitraum	Gewerbliche Nutzung (jährlich je gewerbliche Nutzfläche)		
	Lager-, Logistik-, Produktionshalle u. ä.	SB-Verbrauchermarkt u. ä.	Büro, Praxen, Geschäfte u. ä.
Vomhundertsatz der Instandhaltungskosten für Wohnnutzung	30 %	50 %	100 %
ab 01.01.2019	3,5 €/m ²	5,8 €/m ²	11,6 €/m ²
ab 01.01.2020	3,5 €/m ²	5,9 €/m ²	11,7 €/m ²
ab 01.01.2021	3,5 €/m ²	5,9 €/m ²	11,7 €/m ²
ab 01.01.2022	3,7 €/m ²	6,1 €/m ²	12,2 €/m ²
ab 01.01.2023	4,0 €/m²	6,6 €/m²	13,2 €/m²

* Informativ werden die anzusetzenden Kosten ab 01.01.2023 gemäß VV EW-SW BB angegeben; ggf. pauschale Bewirtschaftungskosten für Außenstellplätze.

Mietausfallwagnis:

- für Wohnnutzung 2 Prozent und für gewerbliche Nutzung 4 Prozent

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)