

Grundstücksmarktbericht 2019

Landkreis Barnim



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	01.01.2019 bis 31.12.2019
Datenerhebung	Für den Bericht wurden alle bis zum 31.12.2019 abgeschlossenen Kaufverträge ausgewertet, die bis zum 15. Februar 2020 in der Geschäftsstelle eingegangen sind.
Datum der Veröffentlichung	Mai 2020
Bezug	als PDF-Dokument auf der Homepage der Gutachterausschüsse (www.gutachterausschuss-brandenburg.de) und im Internetshop GEOBROKER http://geobroker.geobasis-bb.de als Druckexemplar in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses (Kontaktdaten siehe oben)
Gebühr	kostenfrei im automatisierten Abrufverfahren, Druckexemplar 40 € entsprechend der aktuellen Brandenburgischen Gutachterausschuss-Gebührenordnung
Titelfoto	Collage „Skulpturen im Landkreis Barnim“ (Quelle: Geschäftsstelle Gutachterausschuss)
Nutzungsbedingungen	Für den Grundstücksmarktbericht gilt die Lizenz "Datenlizenzen Deutschland – Namensnennung – Version 2.0" (dlde/by2-0). Der Lizenztext kann unter www.govdata.de/dl-de/by-2-0 eingesehen werden. Die Inhalte der Grundstücksmarktberichte können gemäß den Nutzungsbestimmungen von Datenlizenz Deutschland Namensnennung–Version 2.0 unter Angabe der Quelle © Gutachterausschüsse für Grundstückswerte BB [Jahr] und der Lizenz mit Verweis auf den Lizenztext genutzt werden. Zusätzlich ist die Internetadresse https://www.gutachterausschuss-bb.de anzugeben. Beispiel für den Quellenvermerk: <i>© Gutachterausschüsse für Grundstückswerte BB 2019, 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>

Dokumentenhistorie

Version	Datum	Seite	Beschreibung
2020 – 1.0	14.05.2020		Erstveröffentlichung
2020 – 1.1	02.07.2020	84	Kaufpreisspanne der Mehrfamilienhäuser berichtigt von 4,9 Mio auf 49 Mio
2020 – 1.2	24.09.2020	63	Formel Sachwertfaktor für freistehende EFH/ ZFH bei einem Bodenwertniveau bis 45 €/m ² berichtigt von Sachwertfaktor = 0,42149 x vorläufiger Sachwert ^{-0,11} auf Sachwertfaktor = 4,2149 x vorläufiger Sachwert ^{-0,11}

Inhalt

1.	Der Barnimer Grundstücksmarkt 2019 in Kürze	7
2.	Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	10
3.	Rahmendaten zum Grundstücksmarkt.....	11
3.1	Berichtsgebiet, Regionale Rahmenbedingungen.....	11
3.2	Wirtschaftliche Strukturdaten	14
3.3	Zwangsversteigerungen.....	14
4.	Übersicht über die Umsätze	16
4.1	Vertragsvorgänge.....	17
4.2	Geldumsatz	19
4.3	Flächenumsatz	20
5.	Bauland	21
5.1	Allgemeines.....	21
5.2	Bauland für den individuellen Wohnungsbau / Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke .	24
5.2.1	Preisniveau, Preisentwicklung.....	24
5.2.2	Bodenpreisindexreihen	27
5.2.3	Umrechnungskoeffizienten	30
5.3	Bauland für den Geschosswohnungsbau / Mehrfamilienhausgrundstücke.....	31
5.4	Bauland für Gewerbe.....	31
5.5	Bauerwartungsland und Rohbauland	32
5.6	Erbbaurechte	33
5.7	Sonstiges Bauland	34
5.7.1	Wassergrundstücke und wassernahe Grundstücke	34
5.7.2	Eckgrundstücke und Bauland in zweiter Reihe	35
6.	Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	36
6.1	Allgemeines.....	36
6.2	Landwirtschaftliche Flächen	38
6.2.1	Preisniveau, Preisentwicklung.....	38
6.2.2	Bodenpreisindexreihen	40
6.2.3	Umrechnungskoeffizienten	41
6.3	Forstwirtschaftliche Flächen.....	42
6.3.1	Preisniveau, Preisentwicklung.....	42
6.3.2	Bodenpreisindexreihen	44
6.4	Landwirtschaftliche Betriebe	44
6.5	Sonstige Flächen	45
7.	Sonstige unbebaute Grundstücke	46
7.1	Außenbereich.....	46
7.2	Arrondierungsflächen	47
7.3.	Grundstücke für private Grünanlagen	49
7.3.1	Hausgärten, Grabeland	49
7.3.2	Dauerkleingärten.....	50
7.3.3	Eigentumsgärten	50
7.3.4	Flächen zur Sport und Freizeitnutzung.....	50
7.3.5	Ausgleichsflächen	51

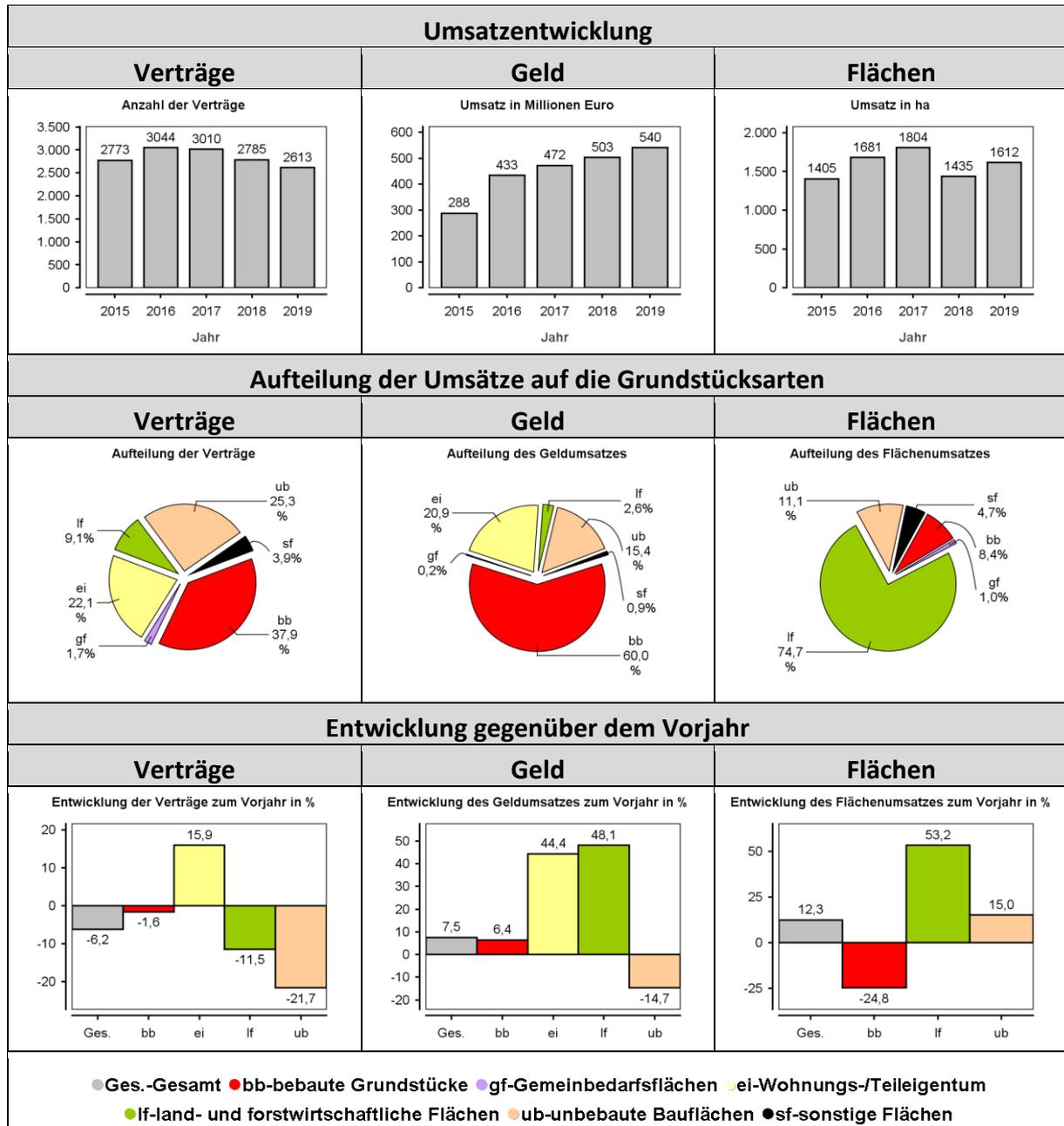
7.4	Gewässerflächen.....	51
7.5	Ver- und Entsorgungsanlagen.....	51
7.6	Gemeinbedarfsflächen	52
7.7	Private Straßen- und Wegeflächen.....	53
8.	Bebaute Grundstücke.....	54
8.1	Allgemeines.....	54
8.2	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	58
8.2.1	Preisniveau, Preisentwicklung.....	58
8.2.2	Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	61
8.2.3	Wohnflächenpreise	65
8.2.4	Liegenschaftszinssätze für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser.....	70
8.2.5	Erbbaurecht mit einem Ein- oder Zweifamilienhaus.....	71
8.3	Doppelhaushälften und Reihenhäuser	72
8.3.1	Preisniveau, Preisentwicklung.....	72
8.3.2	Sachwertfaktoren für Doppelhaushälften und Reihenhäuser.....	74
8.3.3	Wohnflächenpreise für Doppelhaushälften und Reihenhäuser	77
8.3.4	Liegenschaftszinssätze für Doppelhaushälften und Reihenhäuser	82
8.3.5	Erbbaurecht mit einer Doppelhaushälfte oder einem Reihnhaus	83
8.4	Mehrfamilienhäuser	84
8.4.1	Preisniveau, Preisentwicklung.....	84
8.4.2	Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser	86
8.4.3	Wohnflächenpreise	88
8.5	Bürogebäude, Geschäftshäuser, Wohn- und Geschäftshäuser	89
8.5.1	Preisniveau	89
8.5.2	Liegenschaftszinssätze für Wohn- und Geschäftshäuser und reine Geschäftshäuser	90
8.6	Gewerbe- und Industrieobjekte	91
8.7	Sonstige bebaute Objekte.....	92
8.7.1	Preisniveau Wochenend- und Ferienhäuser	92
8.7.2	Preisniveau sonstiger Nutzungen.....	93
9.	Wohnungs- und Teileigentum	94
9.1	Allgemeines.....	94
9.2	Wohnungseigentum	96
9.2.1	Preisniveau	96
9.2.2	Preisentwicklung	99
9.2.3	Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen.....	101
9.3	Teileigentum	102
9.3.1	Preisentwicklung	102
9.3.2	Preisniveau	103
10.	Bodenrichtwerte.....	104
10.1	Allgemeine Informationen	104
10.2	Allgemeine Bodenrichtwerte.....	106
10.2.1	Wohnbauflächen / gemischte Bauflächen	106
10.2.2	Gewerbliche Bauflächen	106
10.2.3	Sonderbauflächen für Erholung	108
10.2.4	Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke.....	110
10.3	Besondere Bodenrichtwerte.....	112
11.	Nutzungsentgelte / Mieten / Pachten.....	114
11.1	Nutzungsentgelte.....	114
11.2	Mieten.....	117
11.2.1	Mietniveau für Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern	117

11.2.2	Gewerbemieten im Landkreis Barnim.....	119
11.3	Pachten	120
12.	Örtlicher Gutachterausschuss und Oberer Gutachterausschuss.....	121
12.1	Der Gutachterausschuss im Landkreis Barnim	121
12.1.1	Gesetzliche Grundlagen und Aufgaben	121
12.1.2	Dienstleistungen und Produkte.....	122
12.1.3	Zusammensetzung des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle.....	123
12.2	Der Obere Gutachterausschuss im Land Brandenburg	124
13.	Anhang	125
13.1	Anschriften der Gutachterausschüsse im Land Brandenburg	125
13.2	Weitere Anschriften.....	126
13.3	Telefonverzeichnis der Bauämter im Landkreis Barnim	126
13.4	Politische Gliederung und Einwohnerzahlen des Landkreises Barnim	127
13.5	Modellansätze für die Ermittlung von Sachwertfaktoren nach RL SW-BB	129
13.6	Modellansätze für die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen nach RL EW-BB	130

1. Der Barnimer Grundstücksmarkt 2019 in Kürze

Im Geschäftsjahr 2019 verzeichnet der Barnimer Immobilienmarkt weiter steigende Umsätze. Mit rund 540 Millionen Euro ist der Geldumsatz gegenüber dem Vorjahr um rund 7 Prozent erneut gestiegen. Die Anzahl der Kauffälle ging um rund 6 Prozent auf 2.613 zurück. Die Gesamtfläche der veräußerten Grundstücke stieg gegenüber dem Vorjahr um 12 Prozent auf 1.612 Hektar.

Übersicht Grundstücksmarkt 2019 im Landkreis Barnim
Abbildung 1



ub - unbebaute Flächen

Die Entwicklung der Kaufpreise für **unbebaute Baugrundstücke** hat sich im Landkreis Barnim auch **im Jahr 2019 nicht einheitlich** vollzogen. Die Entwicklung spiegelt sich in den ermittelten Bodenrichtwerten wider. Rund 65 Prozent der Bodenrichtwerte des Vorjahres sind gestiegen. Etwa die Hälfte der gestiegenen Bodenrichtwerte liegt im Berliner Umland. Rund 35 Prozent der Bodenrichtwerte blieben in ihrer Höhe unverändert.

bb - bebaute Grundstücke

Im Jahr 2019 ist die Anzahl der Kauffälle um rund 2 Prozent (16 Kauffälle) zurückgegangen. Gleichzeitig ist der Geldumsatz um etwa 6 Prozent wiederholt gestiegen. Der Markt der bebauten Grundstücke wird, wie auch in den Vorjahren, weiterhin von Verkäufen im Bereich der freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser (528 Kauffälle) dominiert. Im Segment der Doppelhaushälften und Reihenhäuser wurden 152 Kauffälle dokumentiert. Während die Geldumsätze im Bereich der freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser zum Vorjahr unverändert blieben, sind die Umsätze im Bereich der Reihenhäuser und Doppelhaushälften um etwa 9 Prozent zurückgegangen.

Der durchschnittliche Wohnflächenpreis für **Doppelhaushälften und Reihenhäuser** stieg im Vergleich zum Vorjahr um rund 10 Prozent auf **2.100 €/m²**. Für **Ein- und Zweifamilienhäuser** wurden rund 10 Prozent mehr gegenüber dem Vorjahr gezahlt. Hier liegt der Wohnflächenpreis im Jahr 2019 bei rund **2.300 €/m²**.

ei - Wohn- und Teileigentum

Auf dem Wohnungs- und Teileigentumsmarkt ist die Anzahl der Kauffälle um rund 16 Prozent gestiegen. Rund 50 Prozent aller Wohnungs- und Teileigentume sind **Wohnungen**, die **erstmalig veräußert** wurden. Die Kaufpreisspanne liegt bei 2.100 bis 3.800 €/m² Wohnfläche. Im **Berliner Umland** wurde im Jahr 2019 für eine Eigentumswohnung (Erstverkauf) im Mittel rund **3.400 €/m² Wohnfläche** und im **weiteren Metropolenraum** rund **2.700 €/m²** gezahlt. Der Großteil dieser Verkäufe wurde in Bernau bei Berlin registriert.

Der Anteil an **weiterveräußerten Eigentumswohnungen** beträgt rund 40 Prozent, wobei sich die Kaufpreise zwischen **700 und 2.800 €/m² Wohnfläche** bewegen. Für einen entsprechenden **PKW-Stellplatz** wurde in den Jahren 2018 bis 2019 ein mittlerer Kaufpreis von rund **5.000 €** gezahlt.

If - land- und forstwirtschaftliche Flächen

Die vom Gutachterausschuss beschlossenen **Bodenrichtwerte für Ackerflächen** im Landkreis Barnim haben sich gegenüber dem Vorjahr uneinheitlich entwickelt. Der Bodenrichtwert für Ackerflächen im weiteren Metropolenraum stieg auf **1,20 €/m²**. Im Berliner Umland blieb der Bodenrichtwert für Ackerflächen mit **1,30 €/m²** unverändert.

Die **Bodenrichtwerte für Grünland** liegen im weiteren Metropolenraum bei **0,60 €/m²** und im Berliner Umland bei **0,75 €/m²**.

Die Richtwerte für **Waldflächen** liegen im weiteren Metropolenraum bei **0,75 €/m²** und im Berliner Umland bei **0,85 €/m²**.

Grundstücksmarktgeschehen im 1. Quartal 2020

	1. Quartal 2019	1. Quartal 2020
unbebaute Grundstücke	225	199
bebaute Grundstücke	211	208
Wohn- und Teileigentum	139	110
gesamt	575	517

- Anzahl der Kauffälle im 1. Quartal 2019 gegenüber Vorjahresquartal um rund 10 Prozent rückläufig (insbesondere Rückgang um rund 20 Prozent beim Wohn- und Teileigentum)
- unbebaute Bauflächen → um rund 10 Prozent gestiegene Verkaufszahlen bei leicht gesunkenem Geldumsatz und gestiegenem Flächenumsatz (17 Prozent)
- bebaute Grundstücken → nahezu gleichbleibende Kauffallzahlen mit gestiegenem Geldumsatz (30 Prozent) und Flächenumsatz (70 Prozent)
- Ein- und Zweifamilienhäuser → sinkende Kauffallzahlen mit Rückgang beim Geldumsatz (- 5 Prozent) und Flächenumsatz (15 Prozent); leicht gestiegener mittlerer Kaufpreis
- Doppelhaushälften und Reihenhäuser → Verdoppelung der Kauffallzahlen mit um 25 Prozent gestiegenem mittleren Kaufpreis

2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

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

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

Neben allgemeinen Informationen zum Grundstücksmarkt sind die im Land Brandenburg und im Landkreis Barnim gegebenen Rahmenbedingungen kurz dargestellt (unter anderem rechtliche Grundlagen und Konjunkturdaten). Die Umsatzzahlen und die Angaben zum Preisniveau sind meist den jeweiligen Vorjahreszahlen gegenübergestellt. Einige Zahlen sind ergänzend als Langfristbetrachtungen zusammengestellt. Wie im Vorjahr bilden die Marktsegmente - baureife Grundstücke mit 21 Prozent, Eigentumswohnungen mit 20 Prozent und Einfamilienhäuser mit 20 Prozent aller registrierten Immobilienverkäufe die besonderen Schwerpunkte des Immobilienmarktes 2019 im Landkreis Barnim.

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

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

Dem hier vorgestellten 29. Bericht über den Barnimer Grundstücksmarkt liegen neben den Kauffalldaten des Geschäftsjahres 2019 auch Daten zurückliegender Jahre zugrunde. Diese letztgenannten Daten dienen dem Aufzeigen von Tendenzen und der Ermittlung durchschnittlicher Preise für einzelne Grundstücksarten, soweit aus 2019 keine oder nur unzureichende Kauffälle vorliegen.

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

Die eiszeitlich geprägte, einzigartige Naturlandschaft des Barnim mit ihrer reichen Flora und Fauna war und ist ein **begehrtes Ausflugs- und Reiseziel** für Naturfreunde und Erholungssuchende. Beispielhaft seien hier die Schorfheide und das Seengebiet im Raum Wandlitz genannt. **Überregionale Verkehrsverbindungen** über die Bundesautobahnen A10 (Berliner Ring) und A11 (Berlin-Stettin), mehrere Bundesstraßen, die Eisenbahnlinie Berlin-Stralsund/Stettin, den Oder-Havel-Kanal und die Anbindung an die Berliner S-Bahn in Bernau gewährleisten günstige Wege in den Landkreis.

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

Jedoch hat sich die Bruttowertschöpfung im Landkreis in den letzten Jahren zugunsten anderer Branchen verschoben. Im Jahr 2016 hatte mit rund 80 Prozent der **Dienstleistungssektor** (Gesundheit, Finanzen und Versicherungen, Handel u. a.) daran den größten Anteil. Mit rund 11 Prozent folgt dahinter das **produzierende Gewerbe ohne Bau**, mit rund 8 Prozent das **Baugewerbe** und mit rund 1,3 Prozent **die Land- und Forstwirtschaft und die Fischerei** (Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg)

Die vom Kreistag beschlossene **integrierte Wirtschaftsentwicklungsstrategie (IWES)** benennt u. a. Handlungsfelder und Projektfamilien, die für die weitere wirtschaftliche Entwicklung des Landkreises von Bedeutung sein sollen. Hierzu gehören u. a. moderne, unternehmensbezogene Dienstleistungen, eine multifunktionale Landwirtschaft, die weitere Entwicklung in Richtung einer Gesundheits- und Tourismusregion sowie die erneuerbaren Energien. Von besonderer Bedeutung werden auch in den kommenden Jahren die Aktivitäten zur Umsetzung der **Nullemissionsstrategie des Landkreises Barnim** und des kreisübergreifenden Projektes **Wassertourismus Initiative Nordbrandenburg (WIN)** sein.

Nicht vergessen werden soll die Entwicklung des ländlichen Raumes.

Hier stehen auf der Grundlage der **Gebietsbezogenen Ländlichen Entwicklungsstrategie (GLES)** insbesondere solche Aktivitäten im Vordergrund, die einen arbeitsplatzschaffenden bzw. -sichernden Effekt u. a. in den Bereichen der **Dorfentwicklung** insgesamt, der **ländlichen Infrastruktur**, der **Direktvermarktung** und des **(Gesundheits-)Tourismus** aufweisen können und so die Entwicklungsperspektive der ländlichen Teilgebiete des Landkreises deutlich verbessern.

Zur Unterstützung der Investoren im Landkreis steht mit der Wirtschafts- und Tourismusentwicklungsgesellschaft mbH des Landkreises Barnim (WITO) ein erfahrenes Team von Wirtschaftsförderern zur Verfügung. Die WITO hält u. a. ein umfangreiches Informationsangebot bereit, zu dem z. B. ein Investorenleitfaden sowie eine digitale Gewerbegebiets- und Gewerbehüllendatenbank gehören. Einen wachsenden Stellenwert in der Arbeit dieser Gesellschaft nehmen in jüngerer Zeit verschiedene Aktivitäten zur regionalen Fachkräftesicherung ein. Die meisten dieser Informationen sind entweder direkt über die WITO GmbH zu beziehen oder auch über die entsprechenden Seiten des Landkreisportals **www.barnim.de**.

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

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

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

Strukturräume gemäß Landesentwicklungsplan Berlin Brandenburg
Abbildung 3



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

3.2 Wirtschaftliche Strukturdaten

Gegenüber Februar 2019 hat sich die Beschäftigungslage im Landkreis Barnim weiter verbessert. Die **Arbeitslosenquote** (berechnet auf der Basis aller zivilen Erwerbspersonen) liegt im **Mittel des Landkreises bei 5,4 Prozent** (Stand: Februar 2020). Ein Jahr zuvor waren es noch 5,7 Prozent.

Der Landkreis Barnim hat im Jahr 2019 einen leichten Anstieg (1 Prozent) bei den **Gewerbeanmeldungen** (1.288 Gewerbeanzeigen) zu verzeichnen. Gleichzeitig ist die Zahl der **Gewerbeabmeldungen** (1.316 Gewerbeanzeigen) um 7 Prozent gegenüber dem Jahr 2018 gestiegen. Die Schwerpunkte liegen wie bisher in den Bereichen Handel, Bau und Wirtschaft.

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

Baupreisindizes 2019

Abbildung 4

Preisindexreihe (2015 = 100)	Indexzahlen für das Jahr 2019			
	Februar	Mai	August	November
Bund				
Wohngebäude	113,4	114,3	115,10	115,7
Bürogebäude	113,7	114,6	115,4	116,1
gewerbliche Betriebsgebäude	113,9	114,7	115,6	116,2
Land Brandenburg				
Wohngebäude	118,3	119,3	120,4	121,0
Bürogebäude	119,3	120,3	121,6	122,3
gewerbliche Betriebsgebäude	119,1	120,2	121,3	122,0

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 2019 eine Spanne von rund 25 bis 255 Prozent zum festgesetzten Verkehrswert festzustellen.

Zusätzlich zu den genannten Zwangsversteigerungen sind dem Gutachterausschuss 6 Verträge über Versteigerungen von Grundstücken durch Auktionshäuser übersandt worden.

Untersuchung zum Verhältnis Versteigerungswert / Verkehrswert für 2019

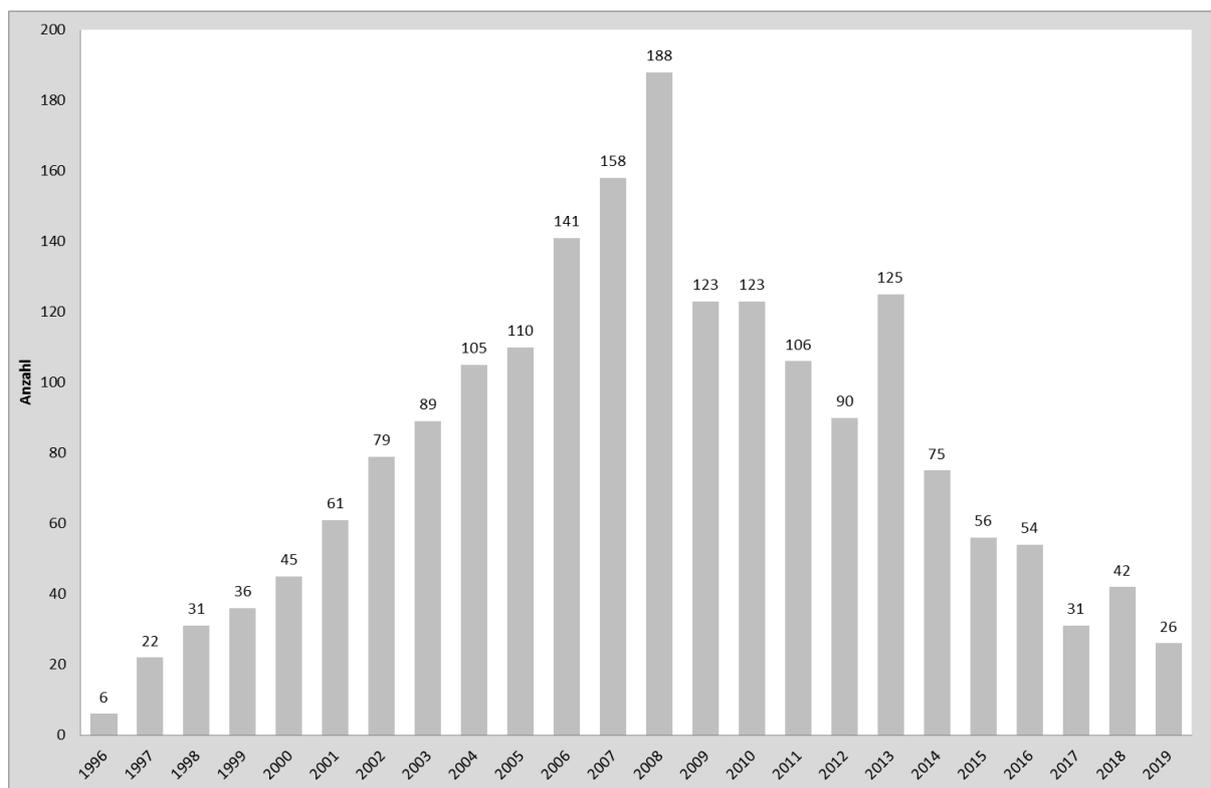
Abbildung 5

Grundstücksart	Versteigerungswert / Verkehrswert		
	Spanne	Mittel	Anzahl
unbebaute Bauflächen	50 - 170 %	130 %	3
bebaute Grundstücke	25 - 255 %	100 %	12
Ein-/ Zweifamilienhäuser	25 - 255 %	100 %	10
Mehrfamilienhäuser	-	-	-
sonstige Gebäude	-	-	2
Eigentumswohnungen	85 - 160 %	130 %	11

Von 1996 bis 2019 haben sich deren Zahlen wie folgt entwickelt:

Anzahl der Zwangsversteigerungen im Zeitraum 1996 bis 2019

Abbildung 6



Die Anzahl der im Geschäftsjahr 2019 registrierten Zwangsversteigerungen setzt den mehrjährigen Trend fort und ist weiter rückläufig. Im Geschäftsjahr 2019 ist die Anzahl der Mitteilungen über Zwangsversteigerungen gegenüber dem Vorjahr um rund 40 Prozent zurückgegangen.

4. Übersicht über die Umsätze

In die Ermittlung der Umsatzzahlen wurden alle Kaufverträge des Geschäftsjahres 2019 einbezogen, die bis zum 15. Februar 2020 bei der Geschäftsstelle eingegangen sind.

Die Angaben zu den Vorjahren sind um die Kauffälle ergänzt worden, die nach dem 15. Februar 2019 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.

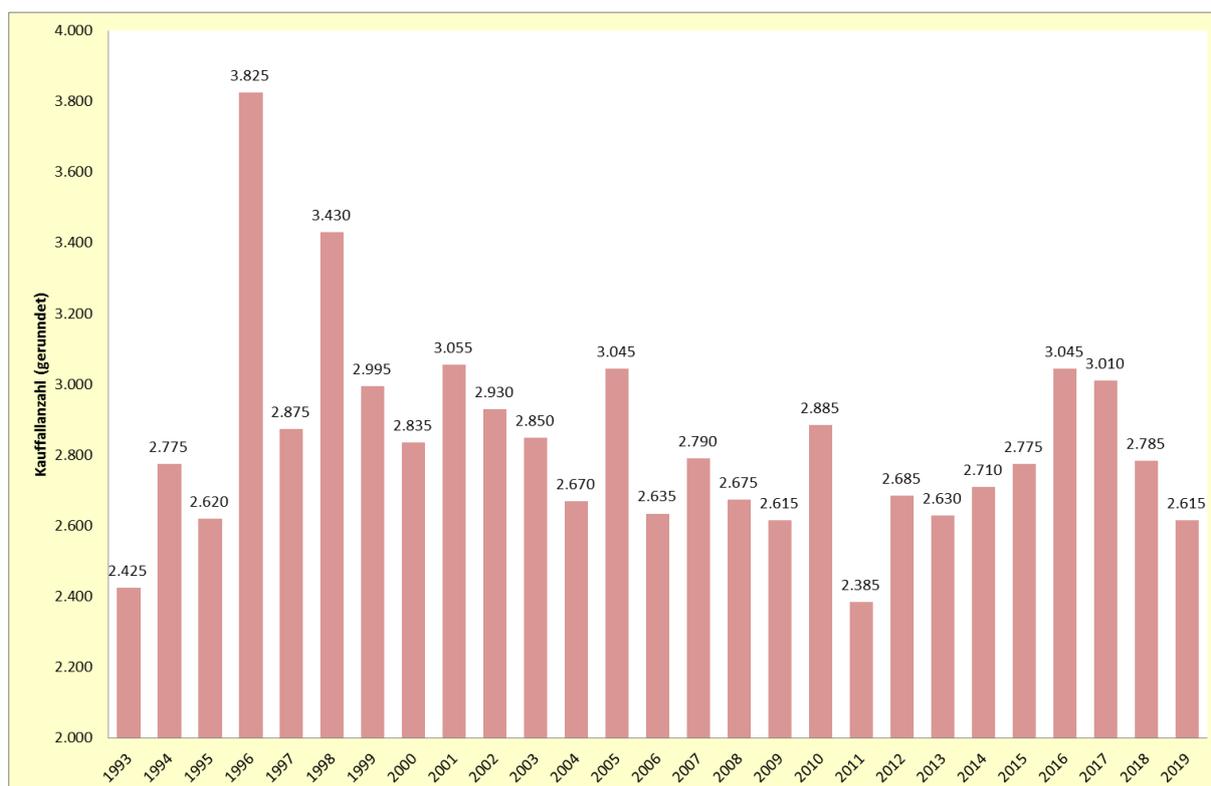
4.1 Vertragsvorgänge

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

2.613 Kauffälle

registriert. Gegenüber dem Geschäftsjahr 2018 bedeutet dies einen Rückgang um 172 Kauffälle, das sind rund **6 Prozent weniger** als im Jahr zuvor.

Entwicklung der Anzahl der Verkäufe von 1993 bis 2019 (Angaben gerundet)
Abbildung 7



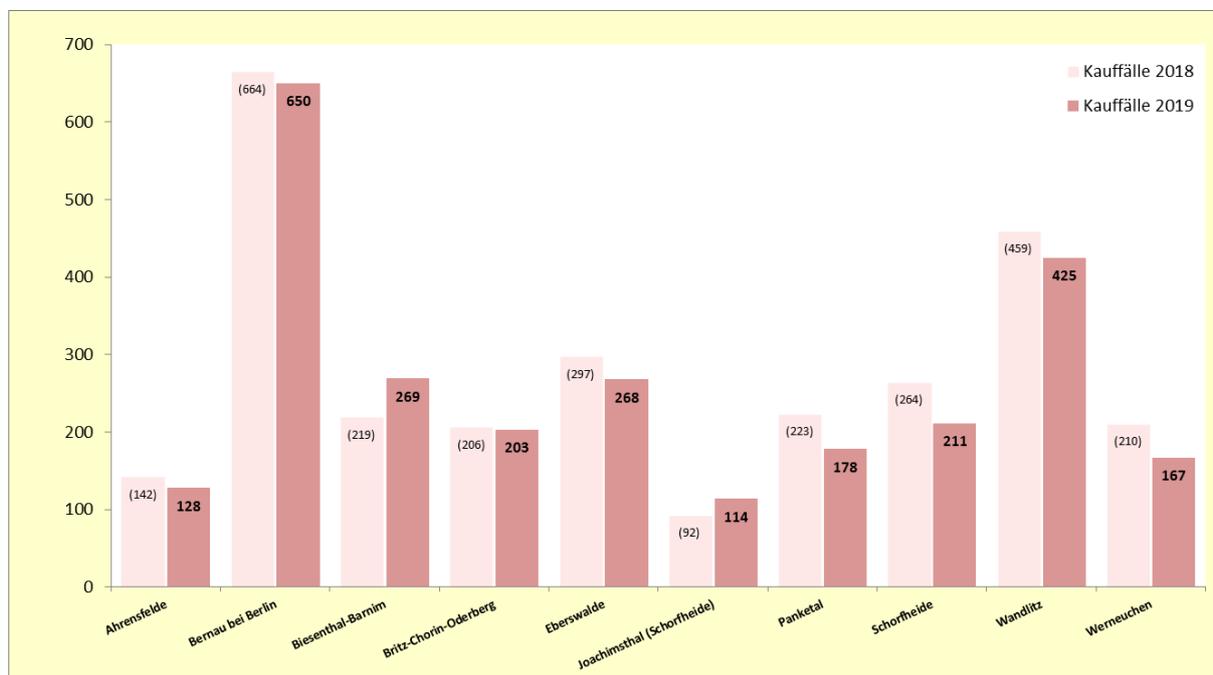
Entwicklung der Verkäufe in den Teilmärkten
Abbildung 8

Teilmärkte	Anzahl der Kauffälle							
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
unbebaute Bauflächen (ub)	865	799	869	1.006	980	908	844	661
bebaute Grundstücke (bb)	942	982	970	1.027	1.009	954	1.006	990
Wohnungs- und Teileigentum (ei)	196	245	357	261	543	645	498	577
land- und forstwirtschaftl. Flächen (lf)	521	454	370	332	343	366	269	238
sonstige Flächen (sf)	104	90	92	69	105	74	114	102
Gemeinbedarfsflächen (gf)	57	60	53	78	67	63	54	45
gesamt	2.685	2.630	2.711	2.773	3.044	3.010	2.785	2.613

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

Stadt, Gemeinde, Amt	Anzahl der Kauffälle in den Teilmärkten							
	ub	bb	ei	lf	gf	sf	gesamt	je 1.000 Einwohner
Ahrensfelde	41	59	12	9	3	4	128	9
Bernau bei Berlin	121	125	385	11	1	7	650	16
Biesenthal-Barnim	72	113	2	55	2	25	269	22
Britz-Chorin-Oderberg	44	93	0	46	2	18	203	20
Eberswalde	64	129	55	6	6	8	268	7
Joachimsthal (Schorfheide)	21	29	44	17	0	3	114	22
Panketal	37	111	21	1	3	5	178	9
Schorfheide	77	85	10	27	8	4	211	21
Wandlitz	127	197	31	36	12	22	425	18
Werneuchen	57	49	17	30	8	6	167	18
Landkreis Barnim	661	990	577	238	45	102	2.613	16

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



4.2 Geldumsatz

Im Territorium des Landkreises Barnim wurden im Berichtszeitraum auf dem Grundstücksmarkt

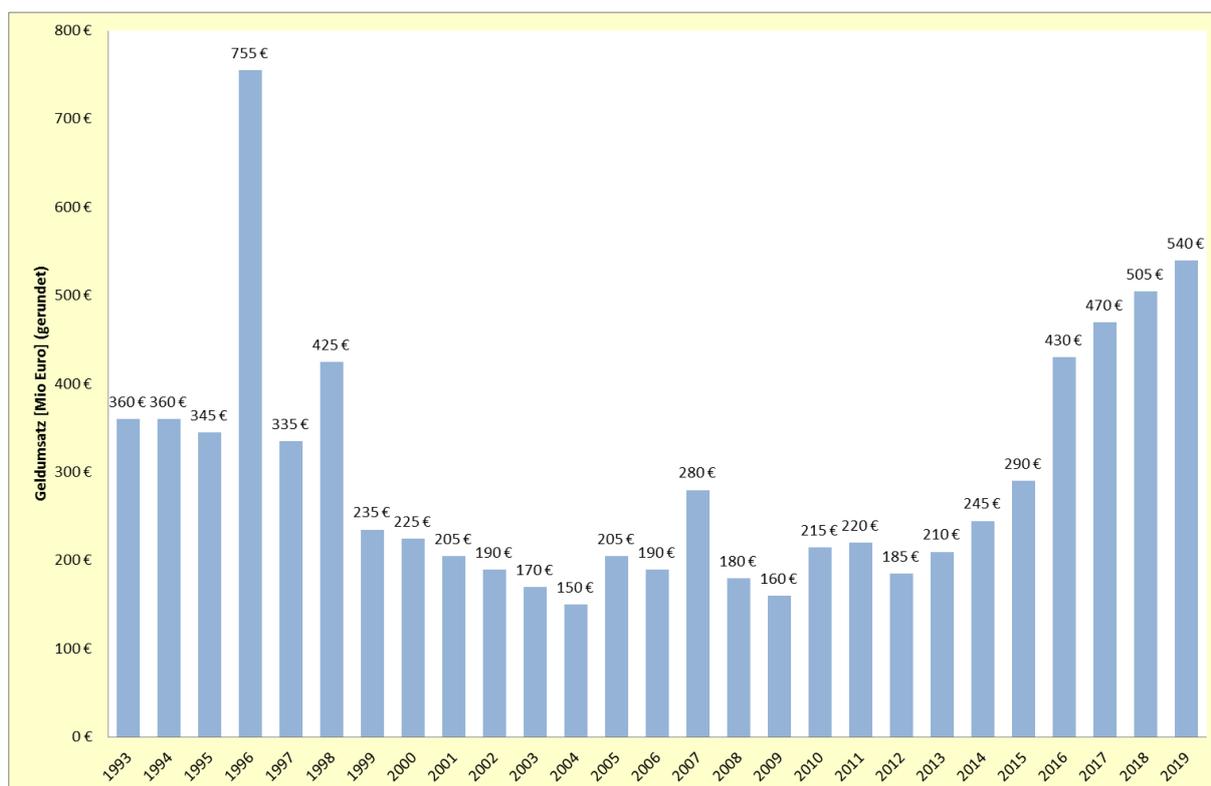
540 Millionen €

umgesetzt.

Das entspricht einem Anstieg gegenüber 2018 um rund **7** Prozent.

Entwicklung des Geldumsatzes von 1993 bis 2019 (Angaben gerundet)

Abbildung 11



Entwicklung des Geldumsatzes in den Teilmärkten

Abbildung 12

Teilmärkte	Geldumsatz [Mio. €]							
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
unbebaute Bauflächen (ub)	37,7	40,0	52,1	71,0	94,2	82,9	97,7	83,3
bebaute Grundstücke (bb)	125,3	141,1	147,4	184,4	192,2	246,9	304,8	324,2
Wohnungs- und Teileigentum (ei)	14,2	17,2	27,9	22,1	107,7	114,6	78,1	112,7
land- und forstwirtschaftl. Flächen (lf)	7,7	8,8	16,6	9,0	11,6	18,4	9,4	13,9
sonstige Flächen (sf)	1,5	0,8	2,8	1,5	27,0	9,0	12,4	4,8
Gemeinbedarfsflächen (gf)	0,1	0,1	0,0	0,1	0,1	0,2	0,2	1,2
gesamt	186,5	208,0	246,8	288,1	432,8	472,0	502,6	540,1

4.3 Flächenumsatz

Im Berichtszeitraum 2019 haben im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses rund

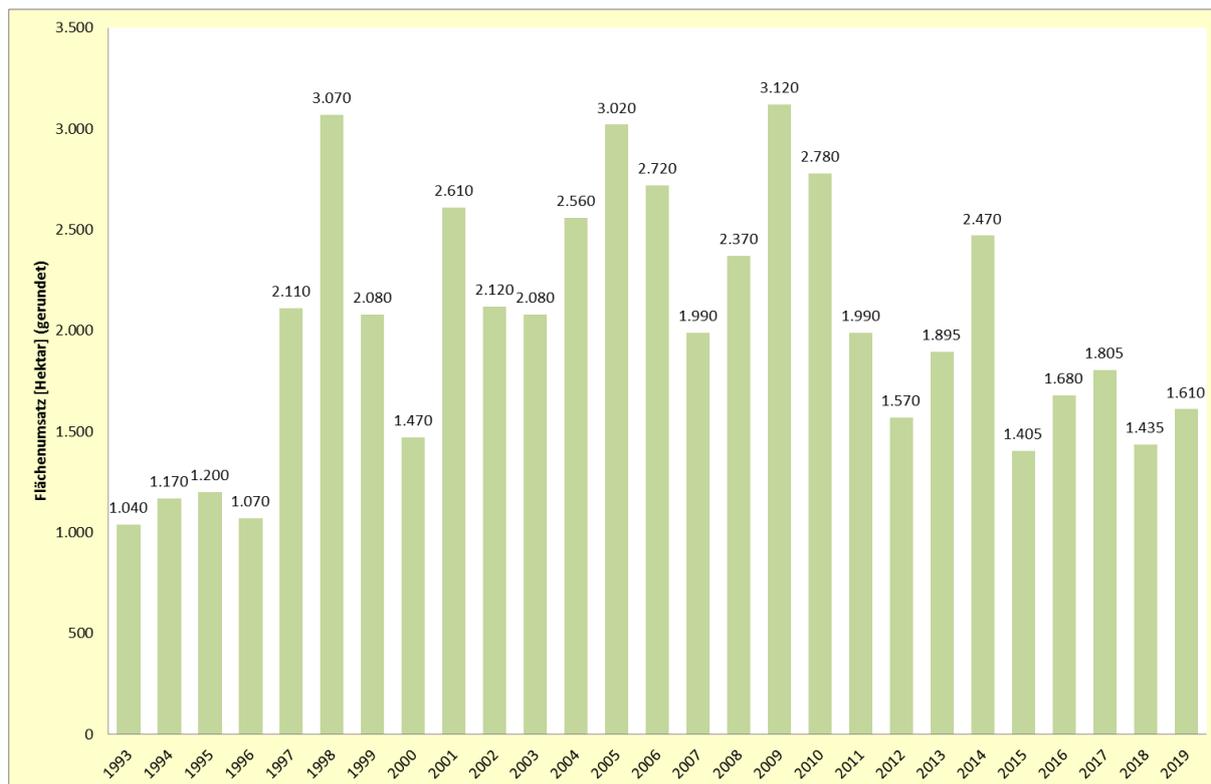
1.612 ha Grundstücksfläche

die Eigentümer gewechselt.

Dieser Umsatz bedeutet einen **Anstieg** um rund **12** Prozent gegenüber 2018.

Entwicklung des Flächenumsatzes von 1993 bis 2019 (Angaben gerundet)

Abbildung 13



Entwicklung des Flächenumsatzes in den Teilmärkten

Abbildung 14

Teilmärkte	Flächenumsatz [ha]							
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
unbebaute Bauflächen (ub)	122	128	146	142	203	170	156	180
bebaute Grundstücke (bb)	257	208	272	306	173	167	181	136
land- und forstwirtschaftl. Flächen (lf)	1.118	1.528	1.990	888	1.228	1.360	786	1.204
sonstige Flächen (sf)	52	26	59	64	69	89	304	76
Gemeinbedarfsflächen (gf)	19	6	2	5	8	18	8	16
gesamt	1.568	1.896	2.469	1.405	1.681	1.804	1.435	1.612

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 2020 zum Stichtag 31.12.2019 ermittelt wurden (siehe Kapitel 10).

5.1 Allgemeines

Der Grundstücksmarkt für unbebaute Bauflächen war im Jahr 2019 durch überwiegend sinkende Tendenzen geprägt. Es wurden 661 Kaufverträge über unbebaute Bauflächen geschlossen. Die Zahl der Kauffälle ist um rund 22 Prozent gesunken. Dem gegenüber steht eine Steigerung von rund 15 Prozent beim Flächenumsatz. Der Geldumsatz liegt mit rund 83 Mio. € um rund 15 Prozent unter dem Vorjahresniveau.

Umsatz unbebauter Bauflächen 2019 nach Grundstücksarten

Abbildung 15

Grundstücksarten	Anzahl der Kaufverträge		Flächensummen		Geldsummen	
	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz [%]	Fläche [1.000 m ²]	Anteil am Gesamtumsatz [%]	Geld [100.000 €]	Anteil am Gesamtumsatz [%]
		Veränderung zum Vorjahr [%]		Veränderung zum Vorjahr [%]		Veränderung zum Vorjahr [%]
Individueller Wohnungsbau	546	82,6 -25,3	1.296	72,1 10,0	597	71,7 -27,5
Geschosswohnungsbau	36	5,4 -5,3	88	4,9 -22,9	146	17,5 53,6
Summe Wohnbauland	582	88,0 -24,3	1.384	77,0 7,1	743	89,2 -19,2
Geschäftliche Nutzung	0	0,0 -100,0				
Gewerbliche Nutzung	42	6,4 61,5	328	18,3 74,3	71	8,6 82,8
Summe gewerbliche Bauflächen	42	6,4 50,0	328	18,3 70,0	71	8,6 55,0
Betriebsgrundstücke Land- u. Forstwirtschaft	3	0,5 0,0	15	0,8 0,0	0,41	0,0 0,0
Sonstige Nutzung ¹	34	5,1 -27,7	69	3,8 -9,8	18	2,2 58,2
Summe sonstiges Bauland	37	5,6 -21,3	84	4,7 10,0	19	2,3 61,7
Gesamtsumme	661	100,0 -21,7	1.796	100,0 15,0	833	100,0 -14,7

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 2019 verzeichnen die Wohnbaulandflächen einen deutlichen Rückgang der Vertragszahlen um 24 Prozent. Der Flächenumsatz stieg gegenüber dem Vorjahr um 7 Prozent. Beim Geldumsatz ist ein deutlicher Rückgang um 19 Prozent zu verzeichnen.

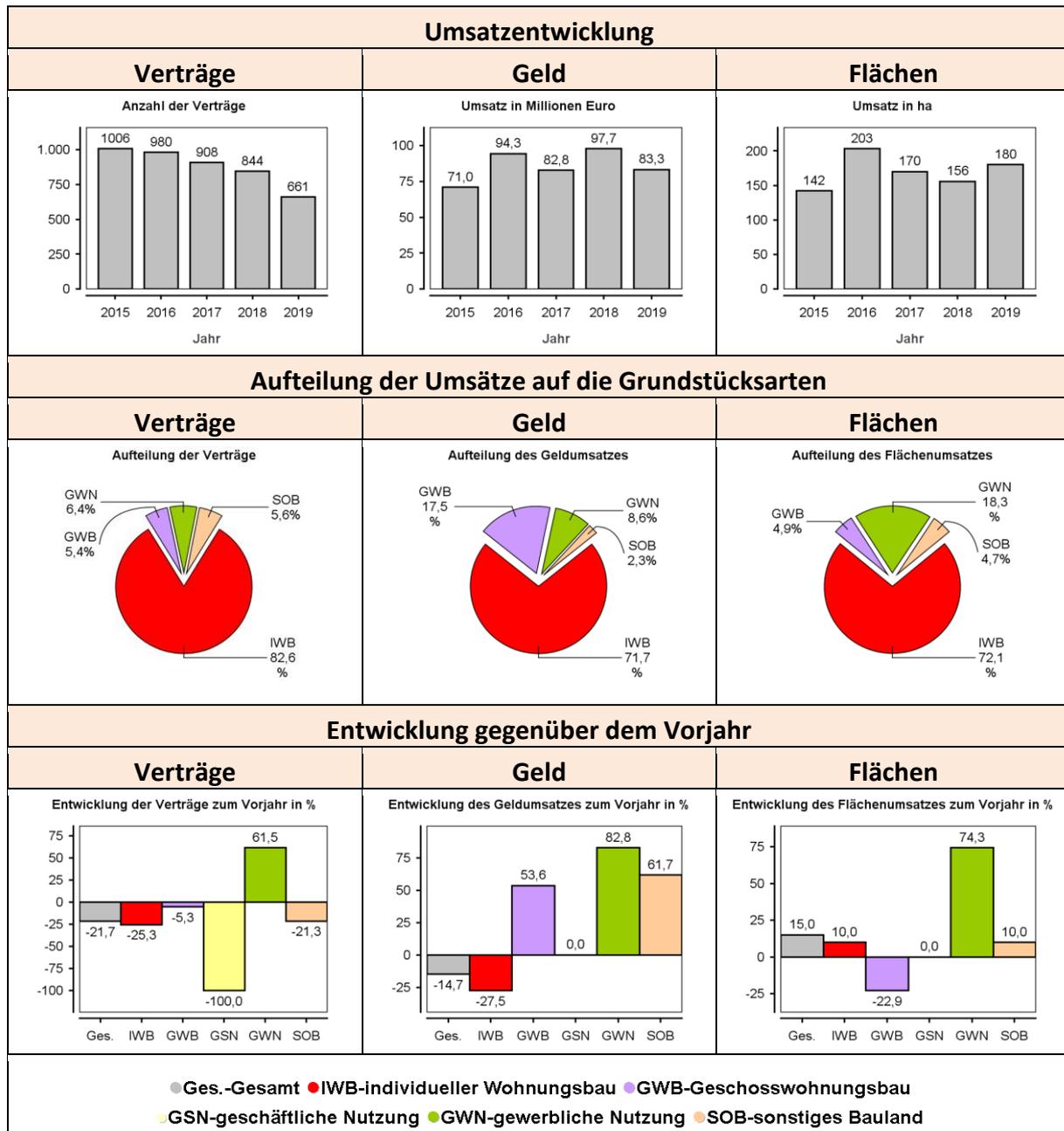
Der Anteil der veräußerten Grundstücke ist mit rund 60 Prozent im Berliner Umland nach wie vor am höchsten, auch wenn die Kauffallzahlen und der Geldumsatz gegenüber dem Vorjahr rückläufig sind. Der Flächenumsatz ist hingegen gestiegen.

Auch im weiteren Metropolenraum ist eine rückläufige Entwicklung der Verkaufszahlen um 12 bis 39 Prozent ist zu verzeichnen. Hingegen ist der Flächenumsatz insbesondere in der Stadt Eberswalde gestiegen. Die Geldumsätze im Jahr 2019 sind nahezu in gleichem Maße wie die Kauffallzahlen rückläufig.

Umsatz unbebauter Bauflächen 2019 nach Regionen
Abbildung 16

Regionstypen	Anzahl der Kaufverträge		Flächensummen		Geldsummen	
	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz [%]	Fläche [1.000 m ²]	Anteil am Gesamtumsatz [%]	Geld [100.000 €]	Anteil am Gesamtumsatz [%]
		Veränderung zum Vorjahr [%]		Veränderung zum Vorjahr [%]		Veränderung zum Vorjahr [%]
Berliner Umland	383	57,9 -22,8	1.102	61,4 25,6	655	78,6 -13,5
Stadt Eberswalde (im weiteren Metropolenraum)	64	9,7 -38,5	201	11,2 18,9	42	5,0 -37,1
weiterer Metropolenraum (ohne Stadt Eberswalde)	214	32,4 -12,3	493	27,4 -4,2	137	16,4 -10,6
Gesamtsumme	661	100,0 -21,7	1.796	100,0 15,0	833	100,0 -14,7

Umsatzentwicklung unbebauter Flächen 2019
Abbildung 17



Mit einem Anteil von rund 83 Prozent der Kaufverträge dominiert der individuelle Wohnungsbau nach wie vor den Teilmarkt unbebauter Bauflächen. Die Kauffallzahlen befinden sich seit fünf Jahren im Abwärtstrend. Das gleiche gilt für die Geld- und Flächenumsätze im Geschäftsjahr 2019.

5.2 Bauland für den individuellen Wohnungsbau / Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke

5.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

In der folgenden Tabelle werden das Preisniveau im Jahr 2019 sowie ein Vergleich zum Vorjahr für selbstständige baureife Grundstücke angegeben. Im gesamten Landkreis sind rund **540 selbstständige, baureife Wohngrundstücke** veräußert worden. Davon sind 325 Kauffälle dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zuzuordnen.

Preisniveau 2019 für selbstständige baureife Grundstücke
Abbildung 18

Gebietskörperschaft	Individueller Wohnungsbau			
	Flächengrößen		Quadratmeterpreise erschließungsbeitragsfrei	
	Anzahl		Anzahl	
	Minimum Maximum Medianwert Mittelwert [m ²]		Minimum Maximum Medianwert mittlerer Preis [€/m ²]	
	Berichtsjahr (2019)	Vergleichszeitraum (2018)	Berichtsjahr (2019)	Vergleichszeitraum (2018)
Gemeinde Ahrensfelde	15	29	15	29
	421	450	149	70
	1.300	1.183	378	313
	510	734	284	197
	658	738	285	204
Stadt Bernau	62	105	62	105
	329	346	104	12
	1.454	1.500	370	330
	578	600	269	225
	629	655	266	199
Amt Biesenthal-Barnim	33	56	33	56
	440	440	18	15
	2.709	1.949	193	174
	865	766	92	129
	961	828	97	107
Amt Britz-Chorin-Oderberg	18	12	18	12
	232	340	5	8
	3.600	1.700	59	61
	1.092	678	22	35
	1.256	707	29	36
Stadt Eberswalde	21	52	21	52
	225	200	24	40
	1.487	1.202	147	139
	761	693	68	70
	768	709	80	75

Gebietskörperschaft	Individueller Wohnungsbau			
	Flächengrößen		Quadratmeterpreise erschließungsbeitragsfrei	
	Anzahl Minimum Maximum Medianwert Mittelwert [m ²]		Anzahl Minimum Maximum Medianwert mittlerer Preis [€/m ²]	
	Berichtsjahr (2019)	Vergleichszeitraum (2018)	Berichtsjahr (2019)	Vergleichszeitraum (2018)
Amt Joachimsthal	16	8	16	8
	505	278	8	15
	1.514	1.400	155	66
	664	1.067	108	24
	765	928	93	29
Gemeinde Panketal	22	34	22	34
	428	400	105	39
	1.254	1.547	386	321
	789	714	251	211
	750	759	258	215
Gemeinde Schorfheide	29	42	29	42
	369	500	9	15
	6.987	1.942	118	555
	824	792	90	73
	1.127	897	74	79
Gemeinde Wandlitz	75	96	74	96
	405	379	8	35
	2.487	2.559	323	296
	778	848	150	146
	877	902	159	138
Stadt Werneuchen	33	39	33	39
	461	378	33	24
	4.971	1.649	156	136
	828	772	118	110
	1.004	835	105	95
Landkreis	324	473	323	473
	225	200	5	8
	6.987	2.559	386	555
	732	715	139	129
	863	786	157	137

In den Ämtern, amtsfreien Städten und Gemeinden des Landkreises Barnim sind für baureife Wohngrundstücke im Jahr 2019 überwiegend Preissteigerungen gegenüber dem Vorjahr zu verzeichnen.

Die anhaltende Nachfrage nach baureifem Land ist auch im Jahr 2019 spürbar. Besonders im Berliner Umland sowie im angrenzenden Randbereich des weiteren Metropolenraumes werden neue Wohnanlagen und Wohngebiete erschlossen. Eine erhöhte Nachfrage nach Baugrundstücken ist auch im nördlichen ländlichen Raum mit Wassernähe zu verzeichnen.

Preisniveau im Jahr 2019 neu erschlossener Wohnanlagen und Wohngebiete in den letzten Jahren
Abbildung 19

Lage	Anzahl der Verträge	Kaufpreismittel	mittlere Grund- stücksfläche
		[€/m ²]	[m ²]
Altenhof „Unter den Buchen“	4	100	1.050
Althüttendorf „Bahnhofstraße“	8	150	830
Biesenthal „Pappelallee“	5	140	850
Eberswalde „Barnimhöhe“	4	125	670
Finowfurt „Melchower Straße“	11	90	800
Ladeburg „An der Plantage“	2	225	730
Ruhlsdorf „Zum Pfarrgarten“	2	55	730
Schönow „Bernauer Allee“	15	370	550
Schönow „Turmstraße“	2	235	540
Werneuchen „Rosenparksiedlung“	8	125	770
Werneuchen „Stienitzaue“	5	140	580

5.2.2 Bodenpreisindexreihen

Mit Indexreihen werden die zeitlichen Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst. Im Wesentlichen werden Indexreihen dazu benötigt, zu verschiedenen Zeitpunkten gezahlte Kaufpreise auf einen Stichtag umzurechnen.

Mit Hilfe des Programmsystems „Automatisierte Kaufpreissammlung“ (**AKS**) wurden durch die Geschäftsstelle **Indexreihen für den individuellen Wohnungsbau** ermittelt.

Folgende Kriterien fanden dabei Berücksichtigung:

- Lage (z. B. berlinangrenzend)
- Basisjahr: 2015 = 100 (gegenüber dem Vorjahr umgestellt)
- Untersuchungszeitraum: 1995 bis 2019
- Beitragsrechtlicher Zustand: erschließungsbeitragsfrei nach BauGB sowie nach BauGB und KAG
- Grundstücksgrößen: 100 m² bis 2.000 m²
- Bodenpreisniveau: 5 €/m² bis 390 €/m²

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

berlingrenzend (Teile des Berliner Umlandes)

- ▶ mit den Gemeinden Ahrensfelde und Panketal

Südbarnim (Teile des Berliner Umlandes)

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

Mittelbarnim (Teile des Weiteren Metropolenraumes)

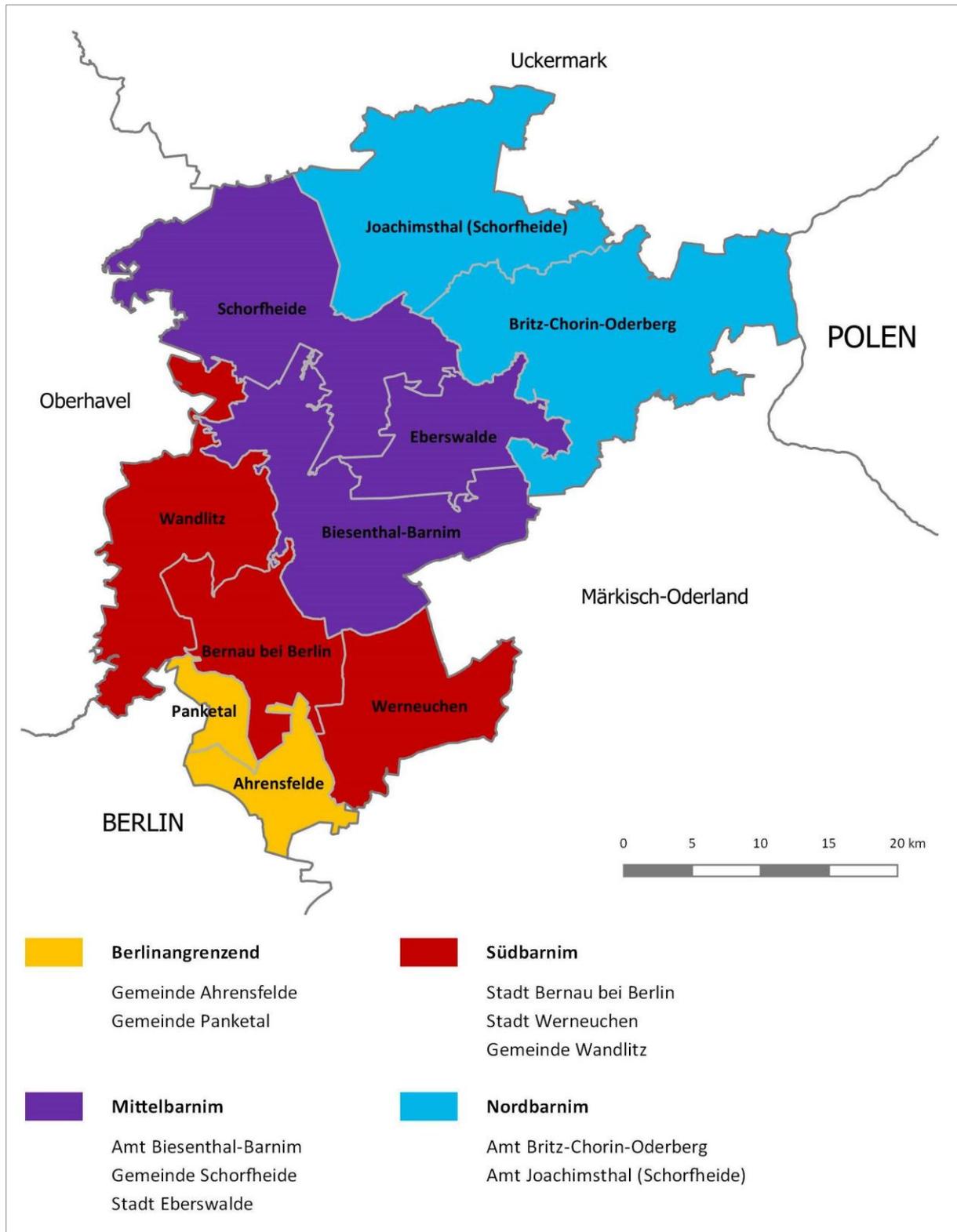
- ▶ mit dem Amt Biesenthal-Barnim, der Stadt Eberswalde und der Gemeinde Schorfheide

Nordbarnim (Teile des Weiteren Metropolenraumes)

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

- ① Eine Indexreihe gibt den Trend der Kaufpreisentwicklung in einem größeren Gebiet wieder. Es besteht durchaus die Möglichkeit, dass die Entwicklung in einer einzelnen Gemeinde 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: 31.12.2019)
Abbildung 20



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

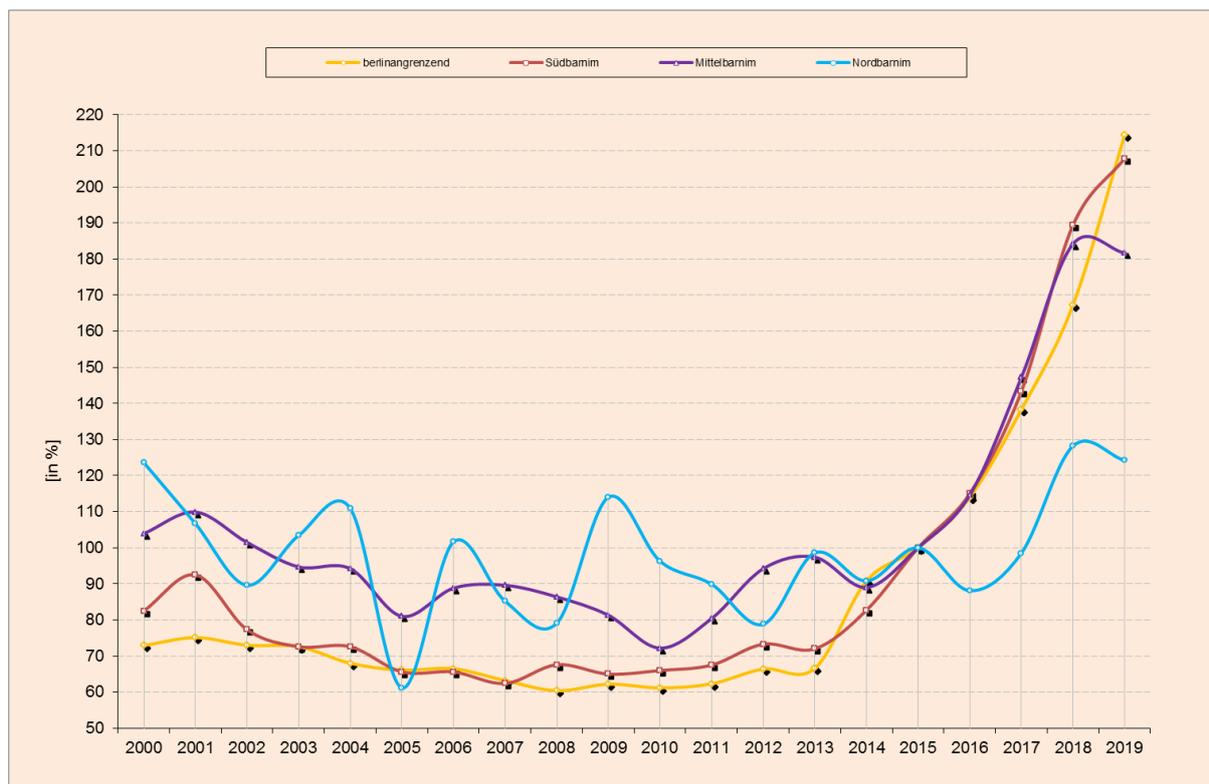
Baulandpreisindex für den individuellen Wohnungsbau 2000 bis 2019 (tabellarisch)
Abbildung 21

Jahr	INDEX allgemeine Ortslagen			
	berlingrenzend	Südbarnim	Mittelbarnim	Nordbarnim
2000	72,9	82,5	103,9	123,6
2001	75,1	92,5	109,9	106,7
2002	73,0	77,3	101,5	89,6
2003	72,6	72,6	94,7	103,4
2004	68,0	72,6	94,2	110,9
2005	66,1	65,6	81,0	61,2
2006	66,5	65,6	88,8	101,6
2007	63,2	62,4	89,6	85,2
2008	60,4	67,6	86,4	79,1
2009	62,2	65,0	81,3	114,0
2010	61,2	66,0	72,2	96,3
2011	62,3	67,5	80,4	89,9
2012	66,4	73,3	94,2	78,8
2013	66,6	72,0	97,4	98,6
2014	90,8	82,7	89,0	90,8
2015	100,0	100,0	100,0	100,0
2016	114,0	115,0	114,6	88,1
2017	138,3	143,3	147,2	98,5
2018	167,3	189,4	184,2	128,2
2019	214,3	207,9	181,7	124,2
mittlere Lagewertigkeit*	101 €/m²	75 €/m²	52 €/m²	28 €/m²
mittlere Fläche*	655 m²	755 m²	770 m²	840 m²
Kauffallanzahl*	2.942	4.821	1.900	509

*Untersuchungszeitraum 1995 bis 2019

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

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



5.2.3 Umrechnungskoeffizienten

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

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

Die Barnimer Kauffälle der Jahre 2010 bis 2019 wurden für Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus hinsichtlich des Einflusses der Grundstücksgröße auf den Kaufpreis untersucht.

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

5.3 Bauland für den Geschosswohnungsbau / Mehrfamilienhausgrundstücke

Im gesamten Landkreis sind 14 selbstständige, baureife Grundstücke für den Geschosswohnungsbau veräußert worden. Gegenüber dem Vorjahr ist ein Rückgang um rund sieben Prozent zu verzeichnen. Dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr erschlossener Mehrfamilienhausgrundstücke sind 9 Kauffälle zuzuordnen. Geschosswohnungsbauflächen wurden im Landkreis Barnim im Allgemeinen zu Preisen in einer Spanne von **55 €/m²** bis **211 €/m²** gehandelt.

Preisniveau von Baulandflächen für den Geschosswohnungsbau
Abbildung 23

Lage	Kaufverträge Anzahl	Ø Kaufpreis je Grundstück (Spanne) [€]	Ø Quadratmeter- preis (Spanne) [€/m ²]	Ø Grundstücks- fläche [m ²]
Berliner Umland	3	1.510.000 (190.000 - 3.800.000)	201 (186 - 211)	7.400 (900 - 18.600)
weiterer Metropolraum (überwiegend Stadt Eberswalde)	6	151.000 (32.000 - 380.000)	78 (55 - 143)	1.700 (550 - 4.200)
Landkreis	9	605.000	119	3.600

5.4 Bauland für Gewerbe

Im gesamten Landkreis sind 31 selbstständige, baureife Gewerbegrundstücke veräußert worden. Gegenüber dem Vorjahr ist ein Anstieg um rund 50 Prozent zu verzeichnen. Im Berichtszeitraum wurden 25 verwertbare Kauffälle gewerblich nutzbarer Bauflächen dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zugeordnet und im Landkreis Barnim im Allgemeinen zu Preisen in einer Spanne von **7 €/m²** bis **74 €/m²** gehandelt. Detaillierte Angaben sind im Kapitel 10.2.2 aufgelistet oder der Bodenrichtwertkarte zu entnehmen.

Preisniveau gewerblicher Bauflächen
Abbildung 24

Lage	Kaufverträge Anzahl	Ø Kaufpreis je Grundstück (Spanne) [€]	Ø Quadratmeter- preis (Spanne) [€/m ²]	Ø Grundstücks- fläche [m ²]
Berliner Umland (überwiegend Stadt Bernau)	15	101.000 (30.000 - 245.000)	38 (27 - 74)	2.700 (600 - 5.300)
weiterer Metropolraum	10	106.000 (26.000 - 400.000)	16 (7 - 30)	9.300 (850 - 3,8 ha)
Landkreis	25	103.000	29	5.300

5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Nicht qualifiziertes Bauerwartungsland...

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

Qualifiziertes Bauerwartungsland...

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

(§ 5 (2) Immobilienwertermittlungsverordnung)

Hier sind die Kauffälle ausgewiesen, bei denen die veräußerten Flächen im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt sind.

Eine konkrete Beplanung und die Erschließung sind noch erforderlich.

Rohbauland...

sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuchs für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.

(§ 5, Abs. 3 Immobilienwertermittlungsverordnung)

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

Im Jahr **2019** sind für die Entwicklungsstufe **Bauerwartungsland 26 verwertbare Kauffälle** und für **Rohbauland keine verwertbare Kauffälle** zu verzeichnen. Den gezahlten Kaufpreisen sind die jeweils entsprechenden Bodenrichtwerte (BRW) für baureifes Land gegenübergestellt worden, um den prozentualen Anteil am BRW darzustellen.

Verhältnis Preise Bauerwartungsland und Rohbauland / BRW Wohnbauland

Abbildung 25

Entwicklungsstufe	Verhältnis		Anzahl der Kauffälle	Flächenspanne [ha]	Zeitraum
	Mittel	Spanne			
Bauerwartungsland					
nicht qualifiziert	3 %	2 % - 5 %	9	0,2 - 17	2019
qualifiziert	20 %	2 % - 40 %	17	0,2 - 6	2019
Rohbauland					
B-Plan - Gebiete	45 %	25 % - 70 %	8	0,4 - 6	2017 - 2018

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 im Amt Biesenthal-Barnim. Um Aussagen treffen zu können, wird auch auf Kauffälle vorheriger Geschäftsjahre zurückgegriffen.

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

► Wohnbaugrundstücke in den Gemeinden Wandlitz und Schorfheide sowie im Amt Biesenthal-Barnim

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

Vergleich von Wasser- und Nichtwassergrundstücken zum Stand 31.12.2019
Abbildung 27

Lage des Sees	Bodenrichtwert		Verhältnis <u>W</u> / <u>N</u>
	<u>Wasser-</u> grundstücke [€/m ²]	<u>Nichtwasser-</u> grundstücke [€/m ²]	
Wandlitzsee			
Gemarkung Wandlitz	500	230	217 %
Gemarkung Stolzenhagen	430	210	205 %
Stolzenhagener See	350	210	167 %

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

Am Werbellinsee wurde im Zeitraum 2012 bis 2018 in der Gemarkung **Altenhof** ein durchschnittlicher Kaufpreis von **150 €/m²** für Wassergrundstücke erzielt. Die durchschnittliche Grundstücksgröße der vier veräußerten Wassergrundstücke beträgt 2.000 m².

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

In der Stadt **Biesenthal** wurde im Jahr 2019 ein durchschnittlicher Kaufpreis von **160 €/m²** für am Wasser gelegene Grundstücke gezahlt. Die durchschnittliche Grundstücksgröße der drei veräußerten Grundstücke beträgt 1.300 m².

Der Seezugang erfolgt für die wassernahen Grundstücke über eine angrenzende Promenade.

► Zukäufe von Verlandungstreifen am Stolzenhagener See und Wandlitzsee

Die veräußerten Verlandungstreifen umfassen Uferstreifen mit und ohne Wasserflächen.

Stolzenhagener See

2018 - 2019	6 Kauffälle		
	Ø Preis	140 €/m ²	(85 €/m ² - 220 €/m ²)
	Ø Fläche	110 m ²	(5 m ² - 200 m ²)
	Ø Kaufpreis	13.000 €	(1.000 € - 20.000 €)

Wandlitzsee

2018 - 2019	3 Kauffälle		
	Ø Preis	90 €/m ²	(65 €/m ² - 125 €/m ²)
	Ø Fläche	525 m ²	(300 m ² - 900 m ²)
	Ø Kaufpreis	47.000 €	(20.000 € - 70.000 €)

► Erholungsgrundstücke in der Gemeinde Schorfheide

Der Bodenrichtwert zum Stichtag 31.12.2019 beträgt für Wassergrundstücke am Üdersee **40 €/m²**. Bodenrichtwerte für Grundstücke abseits des Üdersees liegen zum 31.12.2019 in **Finowfurt** und **Werbellin** in einer Spanne von 24 €/m² bis 25 €/m².

In Böhmerheide der Gemarkung **Groß Schönebeck** wurde im Jahr 2018 ein durchschnittlicher Kaufpreis von **70 €/m²** für indirekt am Wasser gelegene Grundstücke gezahlt. Die durchschnittliche Grundstücksgröße der veräußerten Grundstücke beträgt 1.200 m². Der Seezugang erfolgt für die wassernahen Grundstücke über die angrenzende Promenade (unbefestigter Uferweg). Der Bodenrichtwert für Erholungsgrundstücke abseits des Weißen Sees liegt zum Stichtag 31.12. 2019 bei 24 €/m².

► Bootsliegeplätze

Seit 2016 werden die Liegeplätze im Hafendorf „Zum Wasserkreuz“ vermarktet. Im Zerpenschleuser Ferienhausgebiet sind im Zeitraum 2019 zehn Bootsliegeplätze im Mittel zu rund 18.000 € verkauft worden. Somit sind rund 30 Prozent aller Bootsliegeplätze bis Ende des Jahres 2019 veräußert worden (siehe Kapitel 8.7.1 Informationen über Ferienhäuser).

5.7.2 Eckgrundstücke und Bauland in zweiter Reihe

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

6. Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

6.1 Allgemeines

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

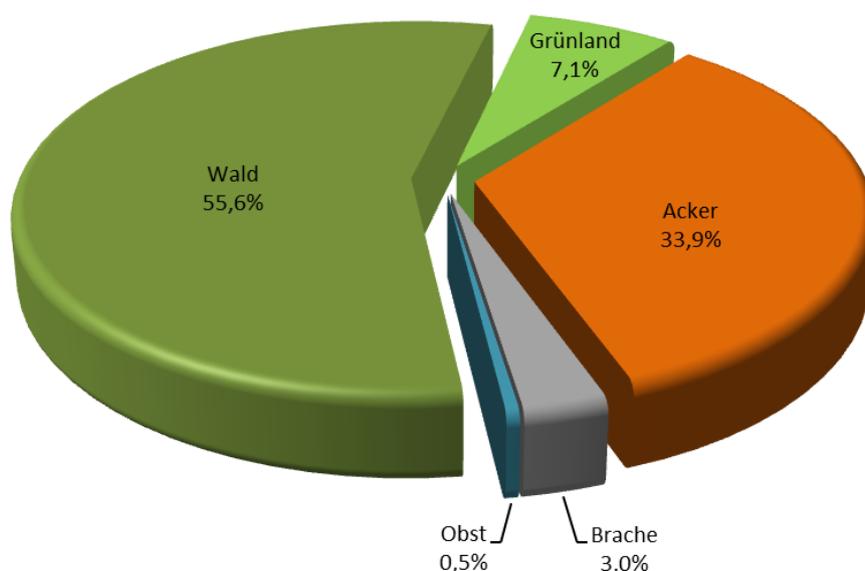
- Acker- und Grünland
- Waldflächen
- Landwirtschaftliche Betriebe
- Besondere Agrarflächen
- Geringst- und Unland
- Dauerkulturen (z. B. Obstplantage, Baumschule)
- Sonderkulturen (z. B. Spargel, Erdbeeren)

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 28



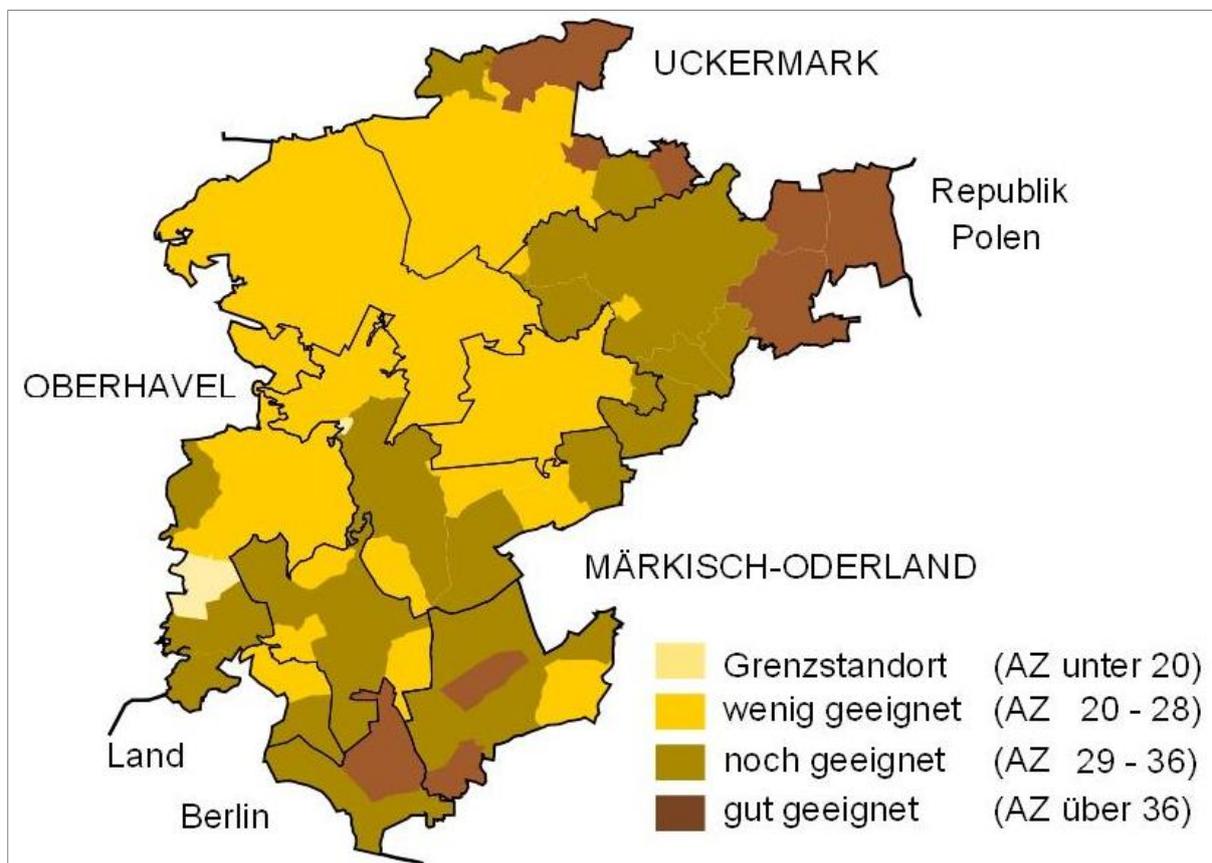
Quelle: Nutzungsarten nach ALKIS, Stand: 10.03.2020

► Bodenqualität

Die Bodengüte für Acker- und Grünland wird in der Kaufpreissammlung mittels Ackerzahl und Grünlandzahl erfasst und es werden Abhängigkeiten zwischen der Bodengüte und den Kaufpreisen untersucht (siehe Abbildungen 33 und 34 im Kapitel 6.2.3).

Anbaueignung im Landkreis anhand der Ackerzahlen (AZ)

Abbildung 29



Quelle: IS LARA - Informationssystem des ländlichen Raumes

6.2 Landwirtschaftliche Flächen

6.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Für die Jahre 2018 und 2019 wurden die folgenden Wertverhältnisse aus den zur Auswertung geeigneten Kauffällen ermittelt.

Kaufpreise landwirtschaftlicher Flächen 2018 und 2019

Abbildung 30

Art der Nutzung	Kaufpreismittel [€/m ²]		Anzahl der Kauffälle		Kaufpreisspanne [€/m ²]		Spanne Acker- / Grünlandzahl	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
reines Ackerland								
Berliner Umland	1,35	1,30	26	35	0,79 - 1,95	0,67 - 2,01	21 - 43 (Ø 29)	17 - 45 (Ø 30)
weiterer Metropolitanraum	1,26	0,93	37	33	0,79 - 1,86	0,54 - 1,24	19 - 60 (Ø 34)	15 - 62 (Ø 33)
reines Grünland								
Berliner Umland	0,67	0,78	6	8	0,17 - 1,25	0,51 - 1,02	22 - 34 (Ø 32)	26 - 34 (Ø 31)
weiterer Metropolitanraum	0,63	0,55	11	9	0,35 - 1,00	0,18 - 1,00	22 - 48 (Ø 31)	27 - 36 (Ø 32)
Acker- und Grünland								
Erwerb nach EALG ¹	-	-	-	-	-	-		

¹ Entschädigungs- und Ausgleichsleistungsgesetz

Die Ackerlandpreise sind gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Bei Grünlandverkäufen ist ein differenziertes Preisgefüge gegenüber dem Jahr 2018 zu verzeichnen. Wie auch im Vorjahr wird für Grünland im Berliner Umland mehr als im weiteren Metropolitanraum gezahlt. Bei den in der Abbildung 30 angegebenen Kaufpreismitteln handelt es sich um arithmetische, nicht um flächengewichtete Mittelwerte. Als flächengewichtete Mittelwerte wurden für Acker im Berliner Umland 1,32 €/m² und im weiteren Metropolitanraum 1,23 €/m² gezahlt. Die angegebenen Kaufpreismittel für reines Acker- und Grünland beinhalten Verkäufe ortsnaher und ortsferner Flächen. Im Jahr 2019 werden für ortsnahes Ackerland rund 4 Prozent niedrigere Preise gegenüber ortsfernen Ackerflächen gezahlt. Die erzielten Preise für ortsnahes Grünlandflächen gegenüber den ortsfernen Grünlandflächen sind im aktuellen Berichtsjahr nahezu identisch.

Preisniveau landwirtschaftlich genutzter Ackerflächen im Jahr 2019

Abbildung 31

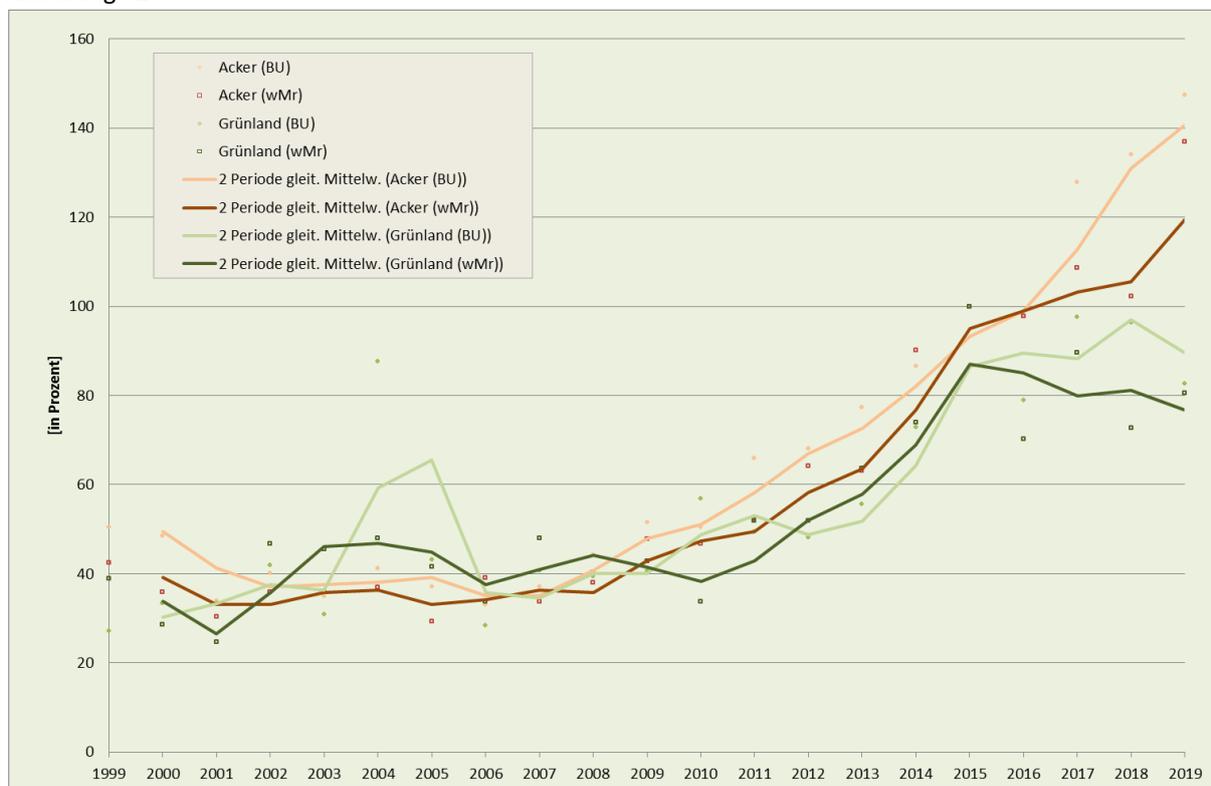
Stadt, Gemeinde, Amt	Anzahl der Kauffälle		Kaufpreismittel [€/m ²]		Kaufpreisspanne [€/m ²]	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Ahrensfelde	2	3	1,08	1,02	-	0,94 - 1,13
Bernau bei Berlin	3	12	1,27	1,36	0,85 - 1,74	0,67 - 2,01
Biesenthal-Barnim	20	13	1,32	0,87	0,90 - 1,85	0,57 - 1,16
Britz-Chorin-Oderberg	11	9	1,34	0,94	0,79 - 1,86	0,54 - 1,22
Eberswalde	1	-	-	-	-	-
Joachimsthal (Schorfheide)	3	4	0,97	1,07	0,95 - 1,00	1,00 - 1,24
Panketal	-	2	-	0,83	-	-
Schorfheide	3	7	0,94	0,96	0,93 - 0,95	0,70 - 1,09
Wandlitz	10	6	1,48	1,31	0,79 - 1,95	0,92 - 2,00
Werneuchen	10	12	1,30	1,39	1,23 - 1,69	1,00 - 1,78

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 1999 bis 2019.

Indexreihe landwirtschaftlich genutzter Flächen seit 1999

Abbildung 32



Bis 2010 ist ein relativ stabiles Preisniveau zu verzeichnen. Von 2011 bis 2015 haben sich die Preise nahezu verdoppelt. Seit 2016 ist für Grünland überwiegend ein gleichbleibendes Preisniveau zu erkennen. Hingegen steigen die Ackerpreise stetig, insbesondere im Berliner Umland.

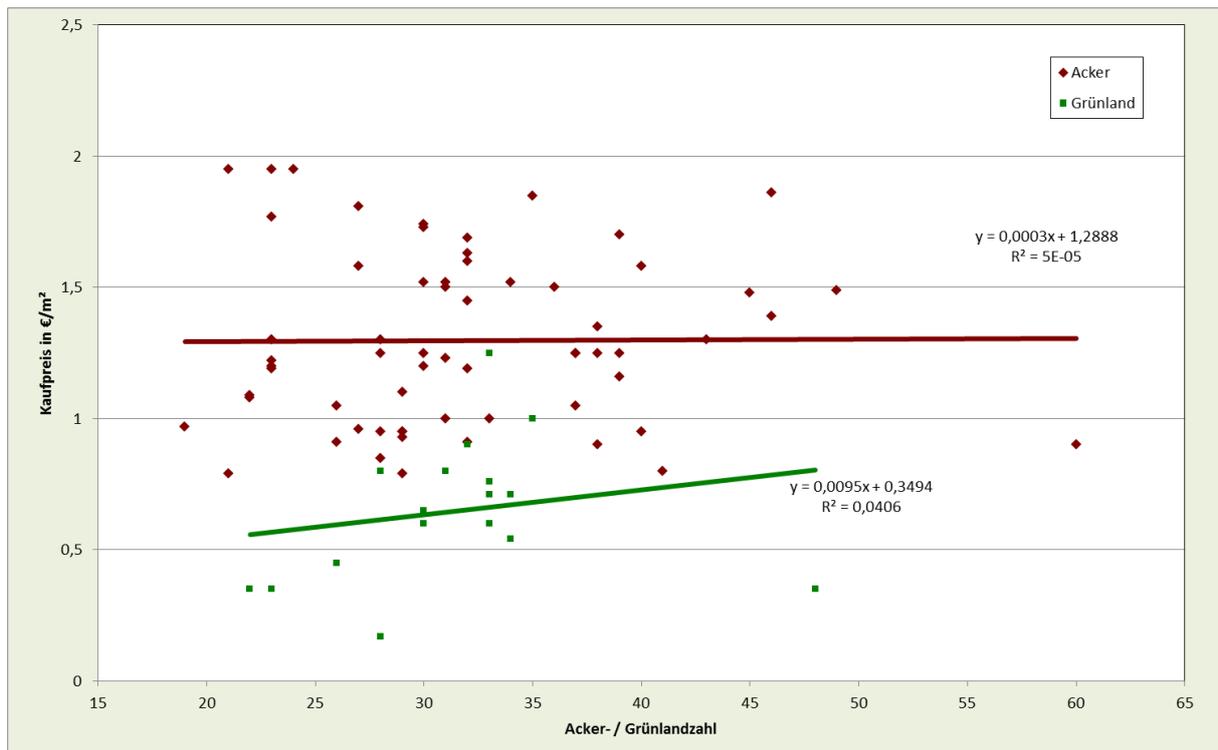
6.2.3 Umrechnungskoeffizienten

Es wurde die Abhängigkeit der Kaufpreise von

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

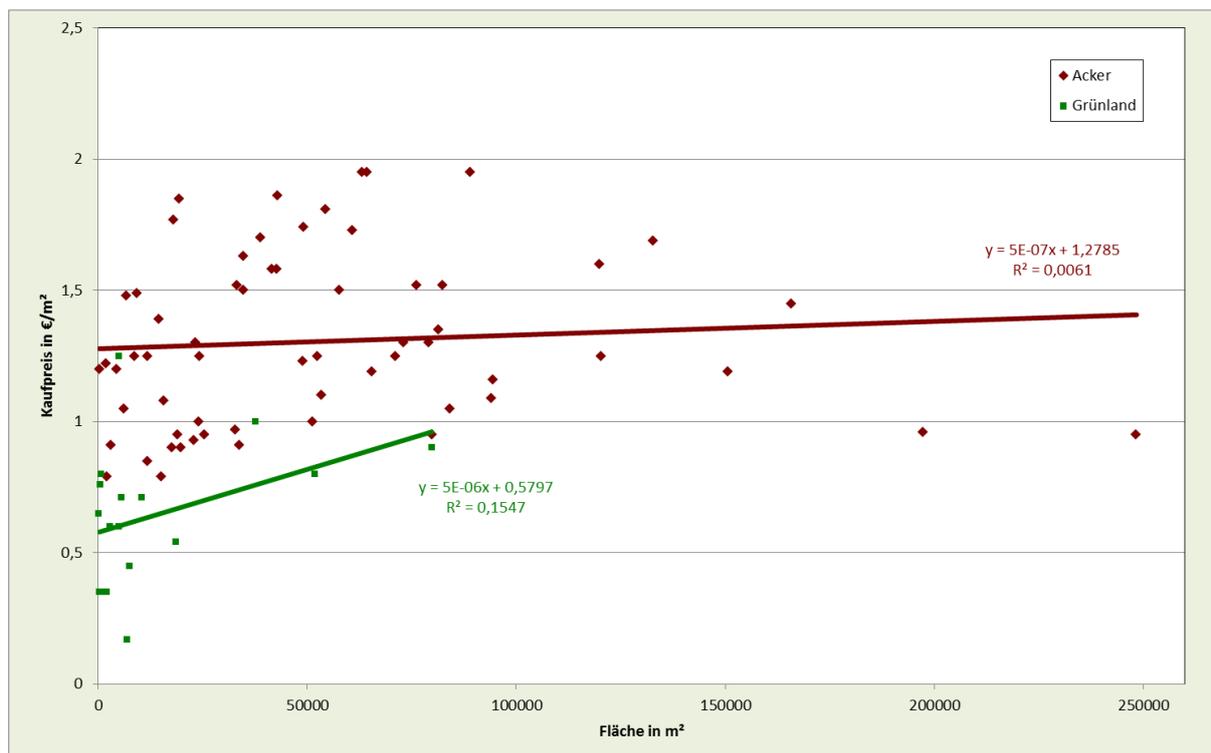
Im Rahmen der Untersuchungen für im Jahr 2019 veräußerte Ackerflächen war kein Einfluss der Bodenqualität auf den Grundstückspreis nachzuweisen. Im Gegensatz zu den Ackerflächen lässt sich ein Einfluss der Bodenqualität auf den Kaufpreis für Grünlandflächen für im Jahr 2019 getätigte Käufe vermuten.

Untersuchung zur Abhängigkeit des Kaufpreises von der Bodenqualität (Acker-/ Grünlandzahl) im Jahr 2019
Abbildung 33



Die Auswirkung der Flächengröße auf den Kaufpreis von Ackerflächen ist im aktuellen Berichtsjahr nicht nachweisbar. Bei den untersuchten Kauffällen in Bereich Grünland ist eine leichte Abhängigkeit des Kaufpreises von der Flächengröße erkennbar. Bei Grünlandflächen lässt sich daher vermuten, dass größere Flächen zu einem höheren Preis veräußert wurden.

Untersuchung zur Abhängigkeit des Kaufpreises von der Grundstücksfläche (0,1 bis 25 ha) im Jahr 2019
Abbildung 34



Im Jahr 2019 ist mit zunehmender Grundstückgröße ein zunehmender Quadratmeterpreis zu verzeichnen. Kleine Grünlandflächen (kleiner 0,5 Hektar) erzielen niedrigere Kaufpreise. Für große Flächen (größer 10 Hektar) werden höhere Kaufpreise gezahlt.

6.3 Forstwirtschaftliche Flächen

6.3.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Kaufpreise forstwirtschaftlicher Flächen 2018 und 2019
Abbildung 35

Art der Nutzung	Kaufpreismittel ¹		Anzahl der Kauffälle		Kaufpreisspanne	
	[€/m ²]				[€/m ²]	
	(mittlere Fläche)					
	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Waldflächen	0,78 (7 ha)	0,72 (3 ha)	41	26	0,21 - 1,27	0,27 - 1,26
Berliner Umland	0,83 (5 ha)	0,71 (3 ha)	18	9	0,59 - 1,20	0,44 - 1,06
weiterer Metropolitanraum	0,75 (9 ha)	0,72 (3 ha)	23	17	0,21 - 1,27	0,27 - 1,26
Waldflächen - Erwerb nach EALG²	0,08	0,07	2	1	-	-

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

Bei den in der Abbildung 35 angegebenen Kaufpreismitteln handelt es sich um arithmetische, nicht um flächengewichtete Mittelwerte. Als flächengewichteter Mittelwert für Waldflächen wurde im Landkreis 1,06 €/m² gezahlt. Im Berliner Umland wird für Waldflächen mehr gezahlt als im weiteren Metropolenraum. Die angegebenen Kaufpreismittel für reine Waldflächen beinhalten Verkäufe ortsnaher und ortsferner Flächen. Im Jahr 2019 werden für ortsnahe Waldflächen gegenüber den ortsfernen Waldflächen nahezu gleiche Preise erzielt.

Für 30 Kauffälle von Waldflächen aus dem Zeitraum 2013 bis 2019 liegen jeweils getrennte Kaufpreise für den Waldboden und den Aufwuchs vor. Der Anteil des Grund und Bodens am Gesamtkaufpreis beträgt hier rund 45 Prozent.

Für den Waldboden wurden im Durchschnitt rund 0,30 €/m² gezahlt. Diesem Durchschnittswert liegen elf Kauffälle von 2013 bis 2019 zu Grunde. Für das Jahr 2019 liegt ein Kauffall vor.

Kaufpreise forstwirtschaftlicher Flächen inklusive Aufwuchs 2009 bis 2019
Abbildung 36

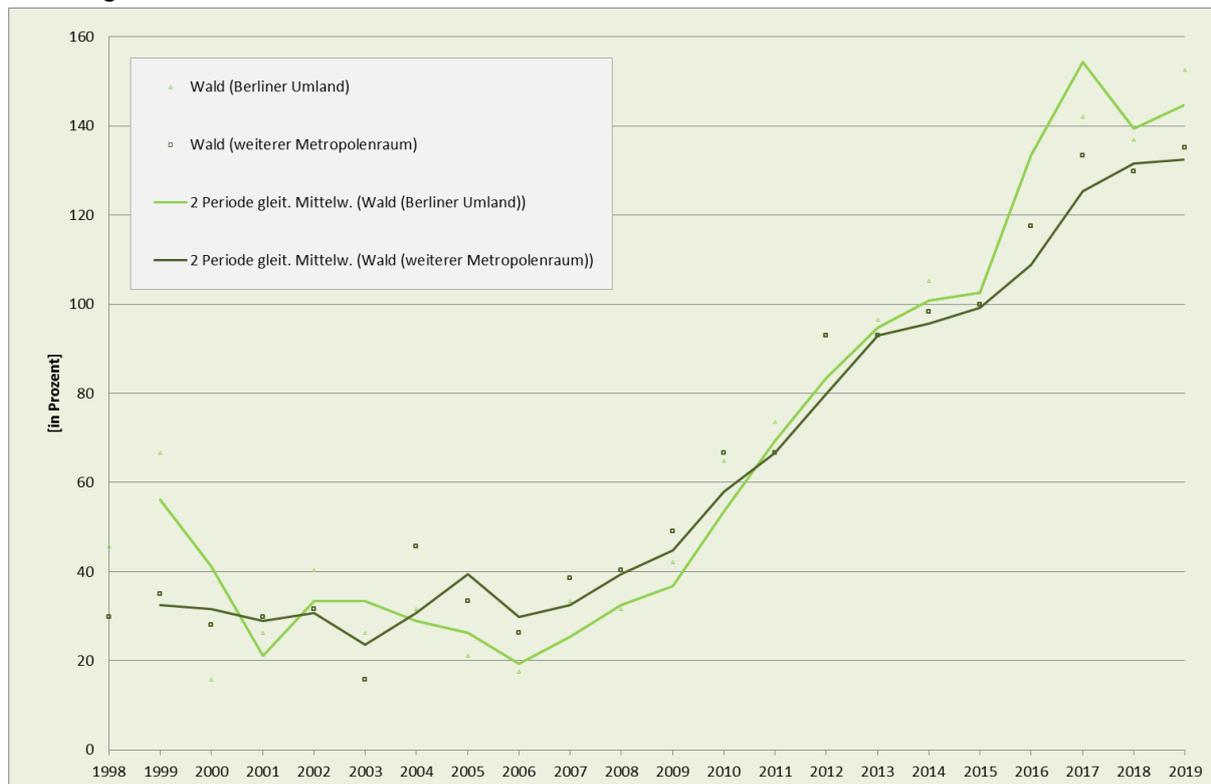
Jahr	Kaufpreismittel [€/m ²]	Anzahl der Kauffälle	Kaufpreisspanne [€/m ²]
2009	0,25	47	0,05 - 0,64
2010	0,36	39	0,10 - 0,98
2011	0,37	38	0,08 - 1,00
2012	0,52	39	0,10 - 1,48
2013	0,52	44	0,13 - 1,09
2014	0,58	40	0,25 - 1,45
2015	0,54	43	0,22 - 0,83
2016	0,63	45	0,22 - 1,06
2017	0,69	27	0,50 - 1,00
2018	0,72	26	0,27 - 1,26
2019	0,78	41	0,21 - 1,27

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 Untersuchungszeitraumes 1996 bis 2019.

Indexreihe forstwirtschaftlich genutzter Flächen seit 1998

Abbildung 37



Der gleitende Mittelwert verhält sich zwischen 1998 bis 2009 ähnlich. Ab 2010 ist eine ausgeprägte Preissteigerung für Waldflächen im Landkreis Barnim zu verzeichnen.

6.4 Landwirtschaftliche Betriebe

Für den Zeitraum 2005 bis 2019 liegen 32 Kauffälle über landwirtschaftliche Betriebe vor. Die Kaufpreise beinhalten neben dem Grund und Boden auch die Gebäude (hier: überwiegend Stallanlagen). Kaufpreise und veräußerte Grundstücksgrößen differieren sehr stark. Für 8 Kauffälle sind die Preisanteile für den Grund und Boden und die aufstehenden Gebäude separat ausgewiesen. Die jeweils enthaltenen **Wertanteile für den Grund und Boden** liegen in einer Spanne von **0,19 bis 6,00 €/m²**.

6.5 Sonstige Flächen

► geplante Nutzung = Verkehrsfläche

Rund 4 Prozent aller Kauffälle von land- und forstwirtschaftlichen Flächen des Geschäftsjahres 2019 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 2019 wurden 8 verwertbare Kauffälle mit einem durchschnittlichen Kaufpreis von **1,50 €/m²** (Spanne 0, 50 bis 5,00 €/m²) registriert.

Die veräußerten Flächen bewegen sich in einer Spanne von 150 m² bis 1,2 ha.

► Unland

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

Im Jahr 2019 wurden 2 verwertbare Kauffälle, im weiteren Metropolenraum gelegen, mit einem durchschnittlichen Kaufpreis von **0,32 €/m²** registriert.

Preisentwicklung von Unland in den Jahren 2015 bis 2019

Abbildung 38

Jahr	Anzahl	Kaufpreis		Fläche	
		Mittel [€/m ²]	Spanne [€/m ²]	Mittel [m ²]	Spanne [m ²]
2015	6	0,29	0,10 - 0,50	15.000	600 - 32.800
2016	6	0,28	0,20 - 0,50	5.900	500 - 32.000
2017	7	0,36	0,05 - 0,90	5.600	600 - 13.600
2018	7	0,26	0,10 - 0,65	9.000	500 - 22.700
2019	2	0,32	-	2.900	-

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

Von 2017 bis 2019 gab es für derartig genutzte Flächen 6 Verkäufe mit einem mittleren Kaufpreis von **1,60 €/m²** (Spanne 0,30 bis 3,70 €/m²). Die veräußerten Grundstücke haben eine Größe von 0,7 bis 13,5 Hektar.

► Pferdekoppel, Reiterhof, Reitplatz, Hundeplatz

Für den Zeitraum 2015 bis 2019 wurden 10 verwertbare Kauffälle mit einem durchschnittlichen Kaufpreis von **2,10 €/m²** (Spanne 0,60 bis 5,00 €/m²) registriert. Hierbei handelt es sich in der Regel um ortsnah gelegene Flächen in einer Spanne von 700 bis 58.000 m².

7. Sonstige unbebaute Grundstücke

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

7.1 Außenbereich

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

► Wohngrundstücke im Außenbereich - Bestandsschutz

Diese Kaufpreise resultieren aus Verkäufen bebauter Grundstücke im Außenbereich aus dem Zeitraum 2014 bis 2016, bei denen der Bodenwertanteil separat ausgewiesen ist. Für den Zeitraum 2017 bis 2019 liegen keine verwertbaren Kauffälle vor.

Kaufpreise für Wohngrundstücke im Außenbereich (Bestandsschutz)
Abbildung 39

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

Im Mittel wurden rund **55 Prozent** (17 bis 100 Prozent) des Bodenrichtwertes für Wohnbauflächen im Innenbereich gezahlt. Die mittlere Flächengröße der veräußerten Grundstücke beträgt rund **2.600 m²** (600 bis 4.600 m²). Es handelt sich überwiegend um Verkäufe im **weiteren Metropolenraum**.

Statistische Abhängigkeiten zwischen Kaufpreis und Bodenrichtwert wurden nicht untersucht.

► Wohngrundstücke im Außenbereich - zulässige Bauvorhaben

Für das Jahr 2019 liegen 5 Kauffälle über Wohngrundstücke im Außenbereich vor, auf denen die Errichtung eines Wohngebäudes zulässig ist.

Kaufpreise für Wohngrundstücke im Außenbereich (zulässige Bauvorhaben)
Abbildung 40

Lage	Kaufpreis		Fläche Spanne [m ²]
	Spanne [€/m ²]	Anzahl	
Landkreis Barnim	47 - 140	5	700 - 5.100

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

► **Wochenendgrundstücke im Außenbereich**

Für Wochenendgrundstücke, die im Flächennutzungsplan als Fläche der Land- und Forstwirtschaft dargestellt sind, wurden im Jahr 2018 bis 2019 im Landkreis Barnim 12 Kauffälle registriert.

Kaufpreise für Wochenendgrundstücke im Außenbereich
Abbildung 41

Lage	Kaufpreis			Fläche	
	Mittel [€/m ²]	Spanne [€/m ²]	Anzahl	Mittel [m ²]	Spanne [m ²]
Berliner Umland	34	10 - 60	6	1.200	500 - 1.800
weiterer Metropolraum	37	20 - 70	6	1.200	500 - 2.400

7.2 Arrondierungsflächen

Unter Arrondierungsflächen sind in dieser Abhandlung solche **Flächen** zu verstehen, die überwiegend der **Abrundung bzw. Erweiterung von Baugrundstücken** dienen. Diese Flächen sind jedoch aufgrund der Grundstücksgröße, des Zuschnittes oder des Planungsrechts selbstständig nicht als Bauland nutzbar. Die Untersuchungen beziehen sich in der Regel auf den Berichtszeitraum 2019.

► **Arrondierung mit Baulandteilflächen**

Im Jahr 2019 wurden 75 verwertbare Zukäufe zu Wohnbaugrundstücken registriert, davon sind 51 Kauffälle baurechtlich notwendige Baulandteilflächen. Es handelt sich um Baulandteilflächen, die im Innenbereich liegen, jedoch nicht selbstständig als Bauland nutzbar sind.

Unselbstständige baurechtlich notwendige Baulandteilflächen
Abbildung 42

Lage	Anzahl	Kaufpreis / BRW ¹		Kaufpreisspanne [€/m ²]	Fläche	
		Mittel [%]	Spanne [%]		Mittel [m ²]	Spanne [m ²]
Berliner Umland	26	65	10 - 120	20 - 230	60	5 - 210
weiterer Metropolraum	25	90	15 - 130	10 - 145	135	5 - 490
Landkreis Barnim	51	75	10 - 130	10 - 230	95	5 - 490

¹ Bodenrichtwert

Im Jahr 2019 wurden 24 Kauffälle von baurechtlich nicht notwendigen Baulandteilflächen registriert.

Unselbstständige baurechtlich nicht notwendige Baulandteilflächen
Abbildung 43

Lage	Anzahl	Kaufpreis / BRW ¹		Kaufpreisspanne [€/m ²]	Fläche	
		Mittel [%]	Spanne [%]		Mittel [m ²]	Spanne [m ²]
Berliner Umland	14	70	15 - 130	20 - 320	210	10 - 400
weiterer Metropolitanraum	10	40	5 - 100	2 - 20	190	40 - 500
Landkreis Barnim	24	60	5 - 130	2 - 320	200	10 - 500

¹ Bodenrichtwert

► **Arrondierung mit Verlandungstreifen an Seen** (siehe Seite 34)

► **Arrondierung mit land- und forstwirtschaftlichen Flächen**

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

Besondere Agrarflächen - Zukauf zu Wohngrundstücken im Jahr 2018 - 2019
Abbildung 44

Lage	Anzahl	Kaufpreis		Fläche	
		Mittel [€/m ²]	Spanne [€/m ²]	Mittel [m ²]	Spanne [m ²]
weiterer Metropolitanraum	8	1,40	0,40 - 2,65	2.600	200 - 5.200

7.3. Grundstücke für private Grünanlagen

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

7.3.1 Hausgärten, Grabeland

Ein Hausgarten ist ein Garten, der in einem räumlichen Zusammenhang zur Wohnnutzung (Wohnung oder Haus) erworben wird. Grabeland ist ein Grundstück, das vertraglich nur mit einjährigen Pflanzen bestellt werden darf. Hausgarten und Grabeland sind keine Kleingärten nach dem Bundeskleingartengesetz. In den Geschäftsjahren 2017 bis 2019 wurden im Landkreis Barnim insgesamt 41 derartige Grünflächen verkauft.

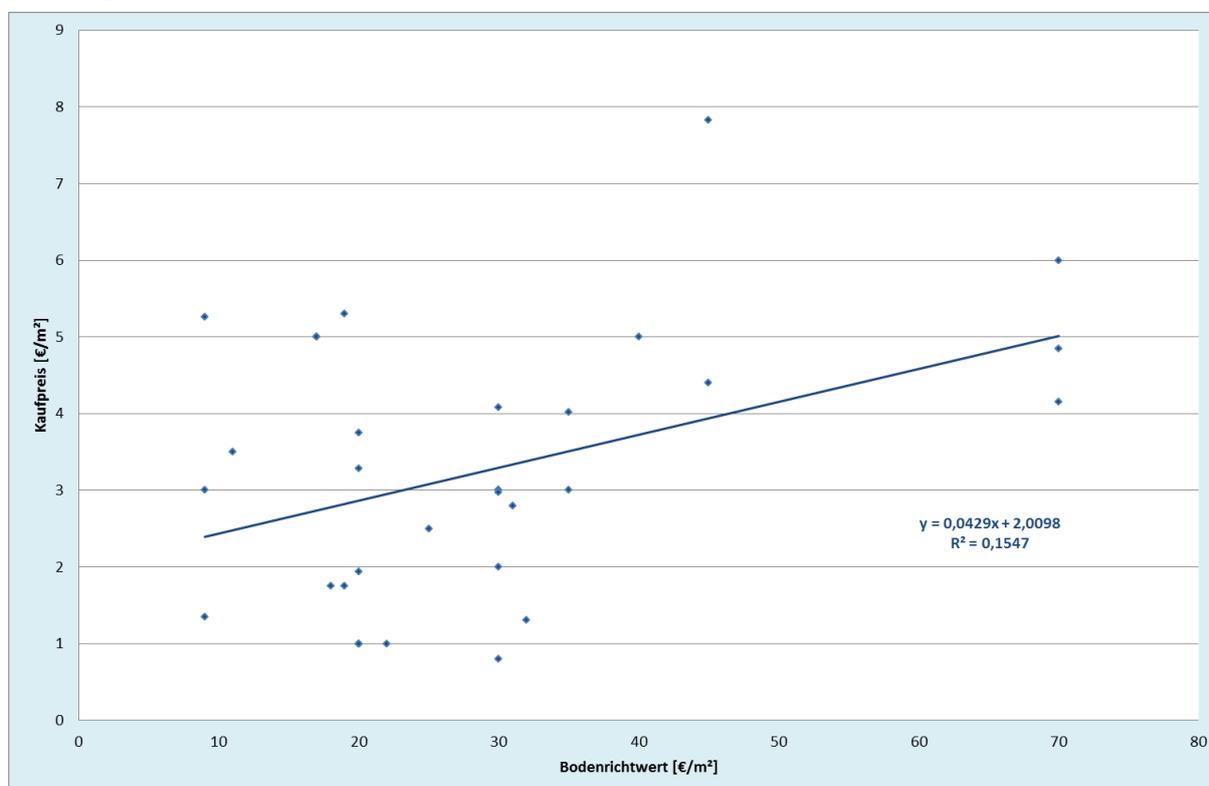
Kaufpreise für Hausgärten und Grabeland
Abbildung 45

Lage	Anzahl	Kaufpreis		Fläche		mittl. BRW ¹ [€/m ²]
		Mittel [€/m ²]	Spanne [€/m ²]	Mittel [m ²]	Spanne [m ²]	
Berliner Umland	6	6	2 - 15	900	35 - 3.200	60
weiterer Metropolraum	35	3	1 - 8	1.000	100 - 3.200	30

¹ Bodenrichtwert

Die Untersuchung zur Abhängigkeit des Kaufpreises für Hausgärten und Grabeland zum Bodenrichtwert für benachbartes Bauland zum Kaufzeitpunkt lässt eine Signifikanz vermuten.

Untersuchung der Abhängigkeit des Kaufpreises vom Bodenrichtwert
Abbildung 46



Demnach werden in den letzten drei Jahren für Hausgärten und Grabeland im weiteren Metropolitanraum Kaufpreise in Höhe von **Ø rund 15 Prozent (5 bis 30 Prozent)** des umliegenden Bodenrichtwertes für Bauland gezahlt.

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 2018 bis 2019 drei Verkäufe registriert. Die Kaufpreise lagen im Mittel bei **3,00 €/m²** (Spanne 1 bis 4 €/m²). Die durchschnittliche Größe der veräußerten Flächen beträgt 13.000 m² (Spanne 3.000 bis 25.000 m²).

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 47

Jahr	Anzahl	Kaufpreis		Fläche Mittel [m ²]
		Mittel [€/m ²]	Spanne [€/m ²]	
2019	33	7	1 - 16	1.100

Aus den letzten zwei Jahren liegen dem Gutachterausschuss fünf Kauffälle mit einem durchschnittlichen Kaufpreis von 34 €/m² aus der Stadt Werneuchen mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 800 m² vor.

7.3.4 Flächen zur Sport und Freizeitnutzung

Kaufpreise für diverse Sport und Freizeitnutzungen

Abbildung 48

Art der Nutzung	Anzahl	Kaufpreis		Fläche Spanne [m ²]	Zeitraum
		Mittel [€/m ²]	Spanne [€/m ²]		
Sportanlagen (z. B. Sport-, Tennis-, Golfplatz)	6	4,00	1 - 8	1.000 - 47.000	2016 - 2019
Campingplätze	4	6,10	4 - 10	9.400 - 83.000	2010 - 2018
sonstige Freizeiteinrichtungen (z. B. Schützen-, Wassersportverein, Badestelle)	2	3,70	-	6.000 - 9.000	2016 - 2019

7.3.5 Ausgleichsflächen

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

Für den Zeitraum 2016 bis 2019 konnten sechs verwertbare Kauffälle mit einem durchschnittlichen Kaufpreis von **0,95 €/m²** (Spanne 0,60 bis 1,20 €/m²) registriert werden. Die Grundstücke haben eine Größe von 800 bis 33.800 m².

7.4 Gewässerflächen

Kaufpreise für Wasserflächen

Abbildung 49

Art der Nutzung	Kaufpreis [€/m ²]			Zeitraum
	Mittel	Spanne	Anzahl	
Gewässerflächen (Seen, Weiher, Gräben)	0,85	0,15 - 1,75 200 - 89.000	10	2017 - 2019

7.5 Ver- und Entsorgungsanlagen

Kaufpreise für diverse Grundstücke der Ver- und Entsorgung

Abbildung 50

Art der Nutzung	Kaufpreis [€/m ²]			Zeitraum
	Mittel	Spanne	Anzahl	
Anlagen für regenerative Energie Photovoltaik, Solar, Biogasanlage	4,30	1,50 - 6,50 100 - 965.000	19	2018 - 2019
Windkraftanlagen	1,85	0,45 - 3,80 16.000 - 140.000	6	2017 - 2018
Lagerflächen	8,85	3,15 - 22,00 3.400 - 22.000	4	2017 - 2019
Deponieflächen	1,55	0,05 - 2,05 2.700 - 43.000	3	2017 - 2019
Kiesabbau	1,10	0,40 - 2,00 5.000 - 120.000	4	2016 - 2018

Die Preise für Windenergieanlagen setzen sich i. d. R. aus unterschiedlichen Wertanteilen zusammen (für Standort-, Wege- und sonstige Flächen sowie für Prämien / Ablösebeträge, die den Kaufverträgen nicht immer separat zu entnehmen sind). Deshalb handelt es sich i. d. R. um Mischpreise. Teilweise sind zusätzlich, zu den in den mittleren Kaufpreis eingeflossenen Werten, Prämien / Ablösebeträge je Windkraftanlage an den Veräußerer zu zahlen.

7.6 Gemeinbedarfsflächen

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

► 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 51

Art der Nutzung	Kaufpreis [€/m ²]			Zeitraum
	Mittel	Spanne	Anzahl	
Baulandflächen (z. B. in Baugebieten oder in Ortslagen mit besonderer Funktion)	70 %	30 % - 100 %	7	2017 - 2019
	des Bodenrichtwertes für umliegendes Bauland			

► öffentliche Grünanlagen, Spielplätze und Parkplätze

Kaufpreise für öffentliche Grünanlagen und Parkplätze

Abbildung 52

Art der Nutzung	Kaufpreis [€/m ²]			Zeitraum
	Mittel	Spanne	Anzahl	
öffentliche Grünanlage	4	1 - 9	5	2013 - 2019
Spielplätze (aus nicht qualifiziertem Bauland)	3	2 - 5	3	2019
KFZ-Parkplätze	26	1 - 85	4	2016 - 2019

► Verkehrsflächen

Kaufpreise für Verkehrsflächen

Abbildung 53

Art der Nutzung	Kaufpreis [€/m ²]			Zeitraum
	Mittel	Spanne	Anzahl	
rückständiger Grunderwerb¹ (zuvor bereits Gemeinbedarfsfläche)	1,55	0,50 - 4,00	28	2019
aus dem Teilmarkt unbebaute Baulandflächen abgetreten (z. B. Ausbau von Straßen, Bau von öffentl. Gebäuden, Bau von Parkplätzen)	70 %	30 % - 100 %	9	2019
aus dem Teilmarkt land- und forstwirtschaftliche Flächen abgetreten (z. B. Straßen- und Autobahnbau)	siehe Kapitel 6.5.			

¹ Verkäufe nach dem Verkehrsflächenbereinigungsgesetz sind hier nicht berücksichtigt

7.7 Private Straßen- und Wegeflächen

Kaufpreise für private Verkehrsflächen
Abbildung 54

Art der Nutzung	Kaufpreis [€/m ²]			Zeitraum
	Mittel	Spanne	Anzahl	
Ortslage	6,20	1,30 - 11	9	2016 - 2019
Wohnpark	270	270	7	2016 - 2017
Gewerbe	2,65	-	2	2016 - 2018
Erholung	0,85	0,40 - 1,00	4	2015 - 2018
landwirtschaftlicher Weg	0,85	0,10 - 1,40	10	2016 - 2019

Für den Zeitraum 2016 bis 2017 wurden sechs Kauffälle (selbständige Flurstücke) mit einem durchschnittlichen Kaufpreis von 9,50 €/m² (Spanne 4 bis 23 €/m²) für Zuwegungen der Hinterliegergrundstücke registriert. Die Grundstücke haben eine Größe von 30 bis 280 m².

8. Bebaute Grundstücke

8.1 Allgemeines

Der Grundstücksmarkt für bebaute Bauflächen ist im Jahr 2019 von einem leichten Rückgang der Kauffallanzahlen (rund 2 Prozent) gegenüber dem Vergleichszeitraum 2018 geprägt. Die Anzahl der Kauffälle liegt bei 990. Der Geldumsatz liegt mit 324 Mio. € um rund 6 Prozent über dem Vorjahresniveau (305 Mio. €). Der Flächenumsatz ist mit rund 136 Hektar gegenüber dem Vorjahr (181 Hektar) deutlich zurückgegangen (rund 25 Prozent).

Gesamtumsatz bebauter Flächen nach Gebäudearten
Abbildung 55

Gebäudearten	Anzahl der Kaufverträge		Flächensummen		Geldsummen	
	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz [%]	Fläche [1.000 m ²]	Anteil am Gesamtumsatz [%]	Geld [100.000 €]	Anteil am Gesamtumsatz [%]
		Veränderung zum Vorjahr [%]		Veränderung zum Vorjahr [%]		Veränderung zum Vorjahr [%]
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	528	53,3 -2,9	541	39,8 -14,0	1.362	42,1 -0,0
Reihenhäuser und Doppelhaushälften	152	15,4 -16,9	86	6,3 -13,5	334	10,3 -8,5
Mehrfamilienhäuser	71	7,2 9,2	134	9,8 -9,2	1.027	31,7 164,9
Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude	39	3,9 -2,5	109	8,0 -62,9	244	7,5 -58,7
Wochenendhäuser	150	15,2 35,1	127	9,3 45,7	128	3,9 38,4
Bauernhäuser	5	0,5 -37,5	22	1,6 9,2	11	0,3 -44,8
Sonstige Gebäude ¹	45	4,5 -18,2	343	25,2 -35,8	137	4,2 -40,6
übrige bebaute Objekte (sonstige Gebäude)	200	20,2 14,9	492	36,1 -23,3	276	8,5 -19,5
Gesamtsumme	990	100,0 -1,6	1.361 541	100,0 -24,8	3.242	100,0 6,4

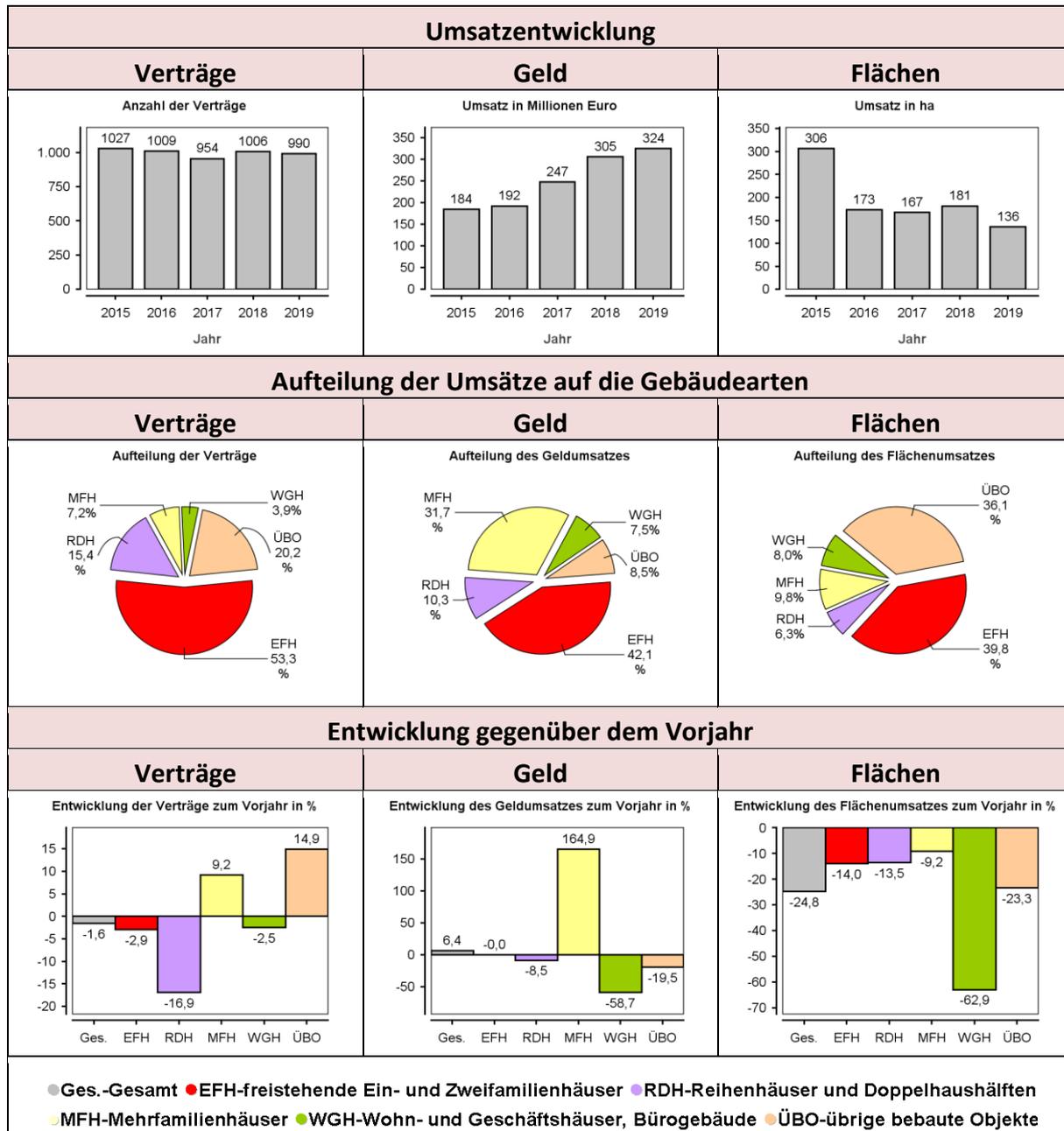
¹ Lager- und Produktionsgebäude, Gebäude für Freizeit Zwecke und Beherbergung

Im Jahr 2019 verzeichnen die freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser einen leichten Rückgang der Vertragszahlen um 3 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Einem deutlich gesunkenen Flächenumsatz von 14 Prozent steht ein unveränderter Geldumsatz gegenüber. Bei den Doppelhaushälften und Reihenhäusern ist im Vergleich zum Vorjahr ein deutlicher Rückgang der Vertragszahlen um 17 Prozent zu verzeichnen. Dieser Rückgang ist beim Flä-

chenumsatz (14 Prozent) wie auch beim Geldumsatz (9 Prozent) sichtbar. Im Bereich der mit einem Wochenendhaus bebauten Grundstücke ist ein deutlicher Zuwachs bei der Anzahl der Kaufverträge zu verzeichnen (35 Prozent). Der Flächen- und Geldumsatz stieg ebenfalls signifikant an.

Umsatzentwicklung bebauter Flächen

Abbildung 56



Mit einem Anteil von rund 53 Prozent der Kaufverträge dominieren die Einfamilienhäuser nach wie vor den Markt bebauter Grundstücke. Gleiches gilt für den Geldumsatz im Geschäftsjahr 2019.

Der Anteil am Gesamtumsatz ist mit rund 55 Prozent im Berliner Umland nach wie vor am höchsten. Gegenüber dem Vorjahr sind die Kauffallzahlen hier um rund 12 Prozent zurückgegangen. Der Geldumsatz stieg gegenüber dem Vorjahr um rund 21 Prozent.

In der Stadt Eberswalde sind die Kauffallzahlen gegenüber dem Vorjahr um 21 Prozent gestiegen. Mit dem deutlichen Anstieg des Flächenumsatz (rund 26 Prozent) ging ein leichter Anstieg des Geldumsatzes von rund 7 Prozent einher.

Im weiteren Metropolenraum (ohne Eberswalde) ist ein Anstieg der Kauffallzahlen um 12 Prozent zu verzeichnen. Hier ist der Flächenumsatz gegenüber dem Vorjahr deutlich gesunken (33 Prozent). Auch beim Geldumsatz ist ein deutlicher Rückgang um rund 31 Prozent nachgewiesen.

Gesamtumsatz bebauter Flächen nach Regionen

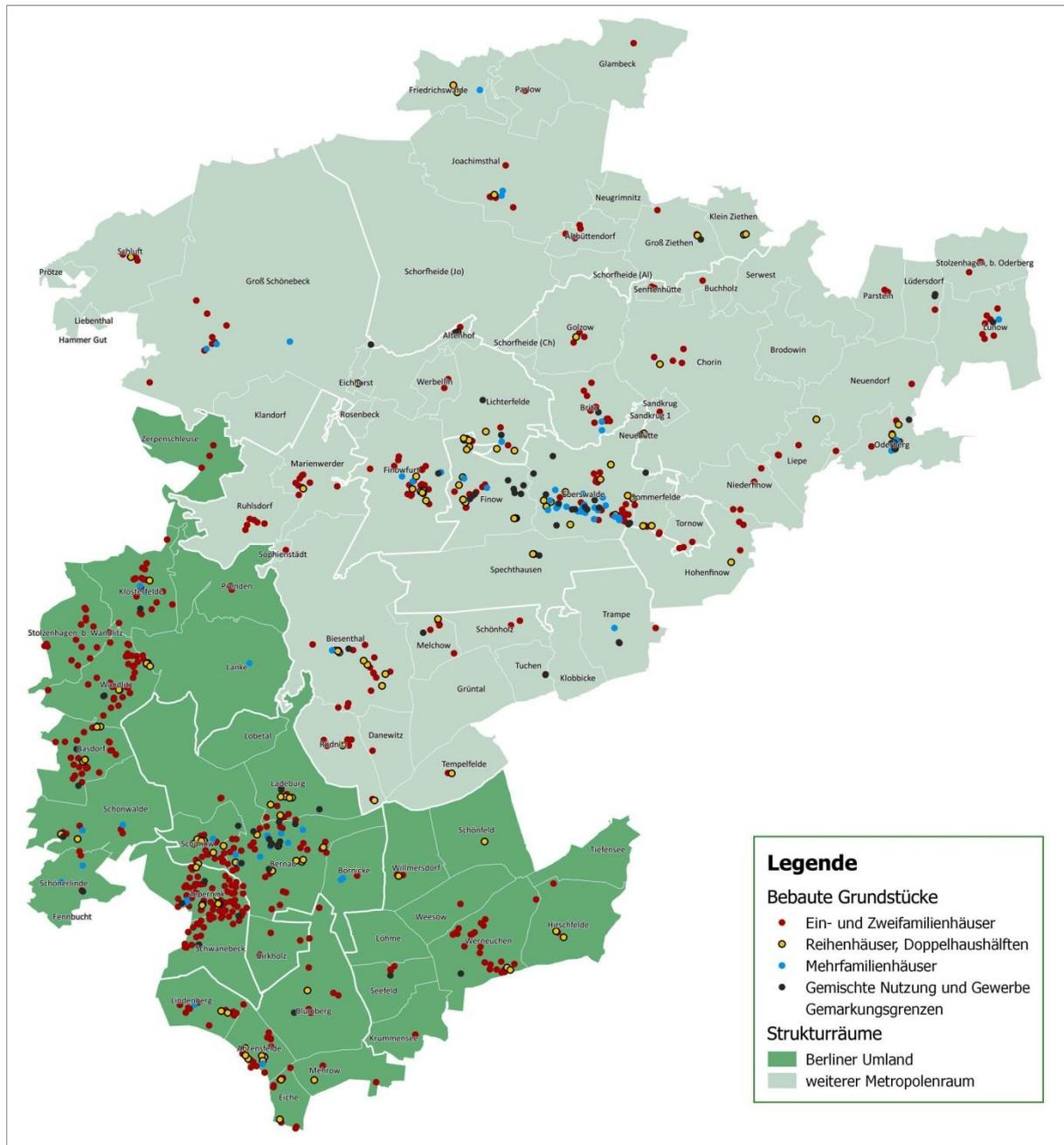
Abbildung 57

Gemeinden / Regionen	Anzahl der Kaufverträge		Flächensummen		Geldsummen	
	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz [%]	Fläche [1.000 m ²]	Anteil am Gesamtumsatz [%]	Geld [100.000 €]	Anteil am Gesamtumsatz [%]
Gemeinde Ahrensfelde	59	6,0	56	4,1	185	5,7
Stadt Bernau	125	12,6	184	13,5	1162	35,8
Amt Biesenthal-Barnim	113	11,4	166	12,2	192	5,9
Amt Britz-Chorin-Oderberg	93	9,4	148	10,9	130	4,0
Stadt Eberswalde	129	13,0	339	24,9	398	12,3
Amt Joachimsthal	29	2,9	34	2,5	42	1,3
Gemeinde Panketal	111	11,2	92	6,8	372	11,5
Gemeinde Schorfheide	85	8,6	98	7,2	140	4,3
Gemeinde Wandlitz	197	19,9	195	14,3	520	16,0
Stadt Werneuchen	49	4,9	50	3,7	102	3,1
Gesamtsumme	990	100	1.361	100	3.242	100
Berliner Umland	541	54,7	576	42,3	2.342	72,2
Stadt Eberswalde (im weiteren Metropolenraum)	129	13,0	339	24,9	398	12,3
weiterer Metropolenraum (ohne Stadt Eberswalde)	320	32,3	446	32,8	503	15,5

Die Verteilung der Verkäufe bebauter Grundstücke im Landkreis Barnim des Jahres 2019 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 2019 verkauften bebauten Grundstücke im Landkreis Barnim
Abbildung 58



8.2 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Im Jahre 2019 wurden im gesamten Landkreis 528 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (EFH/ ZFH) mit einem Gesamtwert von rund 136 Mio. € und einer Gesamtfläche von rund 54 Hektar gehandelt. Dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr sind rund 410 Kauffälle zuzuordnen.

8.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Preisniveau

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

Gebäudetyp	Berliner Umland			weiterer Metropolitanraum			
	Anzahl Kauffälle	Kaufpreis [€]	Grdst.- fläche [m ²]	Anzahl Kauffälle	Kaufpreis [€]	Grdst.- fläche [m ²]	
EFH	gesamt	243	337.000	900	147	200.000	1.180
	bis BJ 1990	128	283.000	1.050	108	172.000	1.200
	BJ 1991 - 2017	102	384.000	740	35	272.000	1.150
	ab 2018	13	502.000	580	4	321.000	960
ZFH	gesamt	7	463.000	1.180	9	299.000	1.910
	bis BJ 1990	5	304.000	1.300	7	274.000	2.030
	BJ 1991 - 2017	1	-	-	2	385.000	1.510
	ab 2018	1	-	-	-	-	-

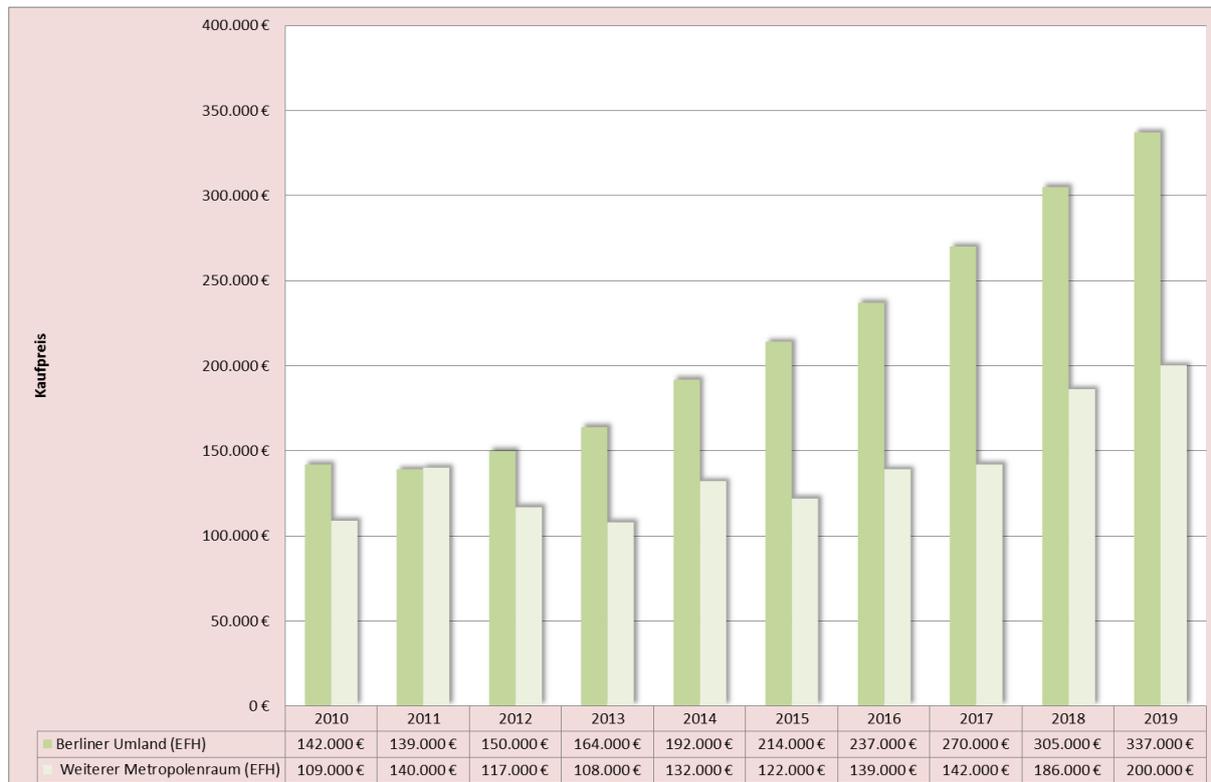
BJ = Baujahr EFH = Einfamilienhaus ZFH = Zweifamilienhaus

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

Preisentwicklung

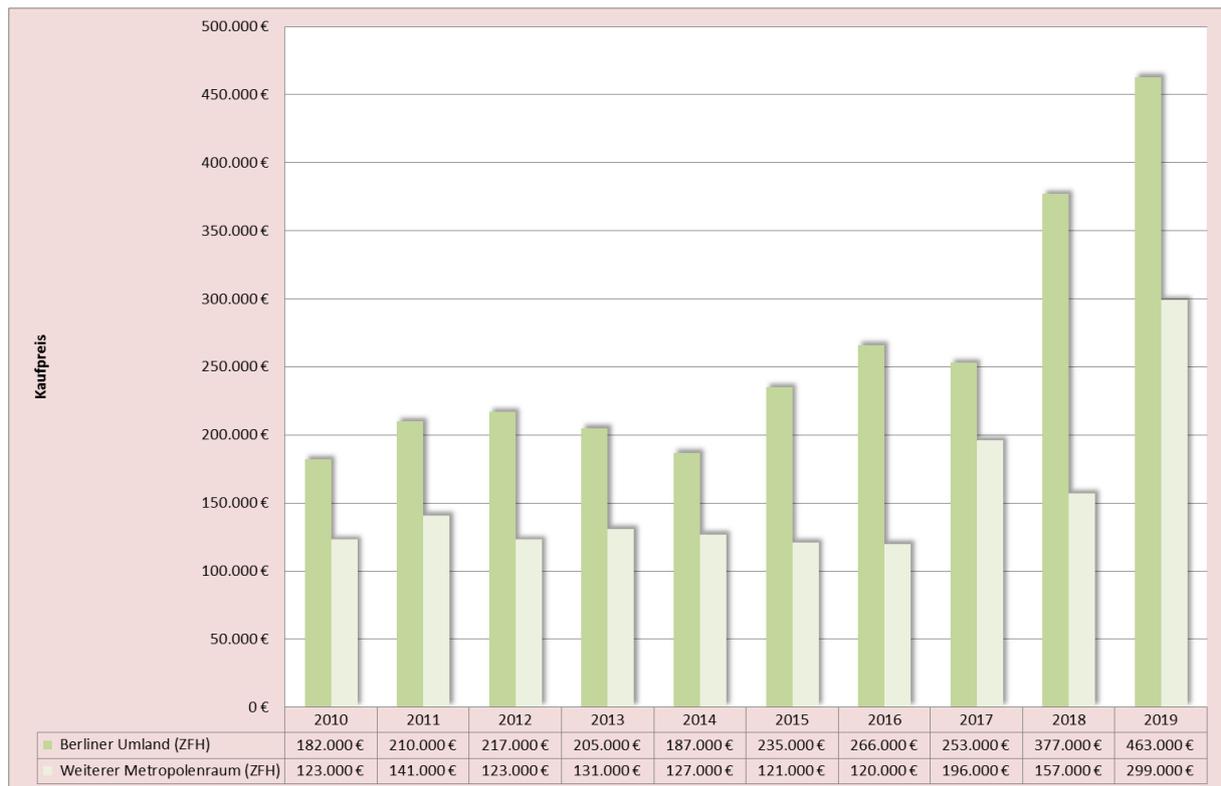
Kaufpreisentwicklung von freistehenden Einfamilienhäusern

Abbildung 60



Die Kaufpreise für freistehende Einfamilienhäuser im Berliner Umland stiegen in den letzten acht Jahren stetig an. Gegenüber dem Vorjahr stiegen die Kaufpreise für Einfamilienhäuser im Berliner Umland um 10 Prozent. Die Kauffallanzahl schwankt jährlich um 150 bis 270 Kauffällen. Im weiteren Metropolitanraum hingegen ist mit 8 Prozent ein mäßiger Preisanstieg zu verzeichnen. Die Kauffallanzahl liegt jährlich bei 50 bis 150 Kauffällen.

Kaufpreisentwicklung von freistehenden Zweifamilienhäusern
Abbildung 61



Die Kauffallanzahl bei Zweifamilienhäusern (ZFH) schwankt jährlich je Strukturraum von 3 bis 15 Kauffällen. Aufgrund der geringen Datenmenge sind 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

Modell

Am 18.10.2012 wurde die Richtlinie des Bundes zur Ermittlung des Sachwertes veröffentlicht. Die Sachwertrichtlinie (SW-RL) gibt Hinweise für die Sachwertermittlung nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV). Im Wesentlichen führt sie die Normalherstellungskosten (NHK) 2010 ein, regelt die Bestimmung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer und schreibt die Anpassung des vorläufigen Sachwertes durch Sachwertfaktoren vor.

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

Der Gutachterausschuss im Landkreis Barnim hat für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Doppelhaushälften und Reihenhäuser **Sachwertfaktoren gemäß der Sachwertrichtlinie des Bundes und des Landes Brandenburg abgeleitet**. Die Ergebnisse sind auf den Folgeseiten dargestellt.

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

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

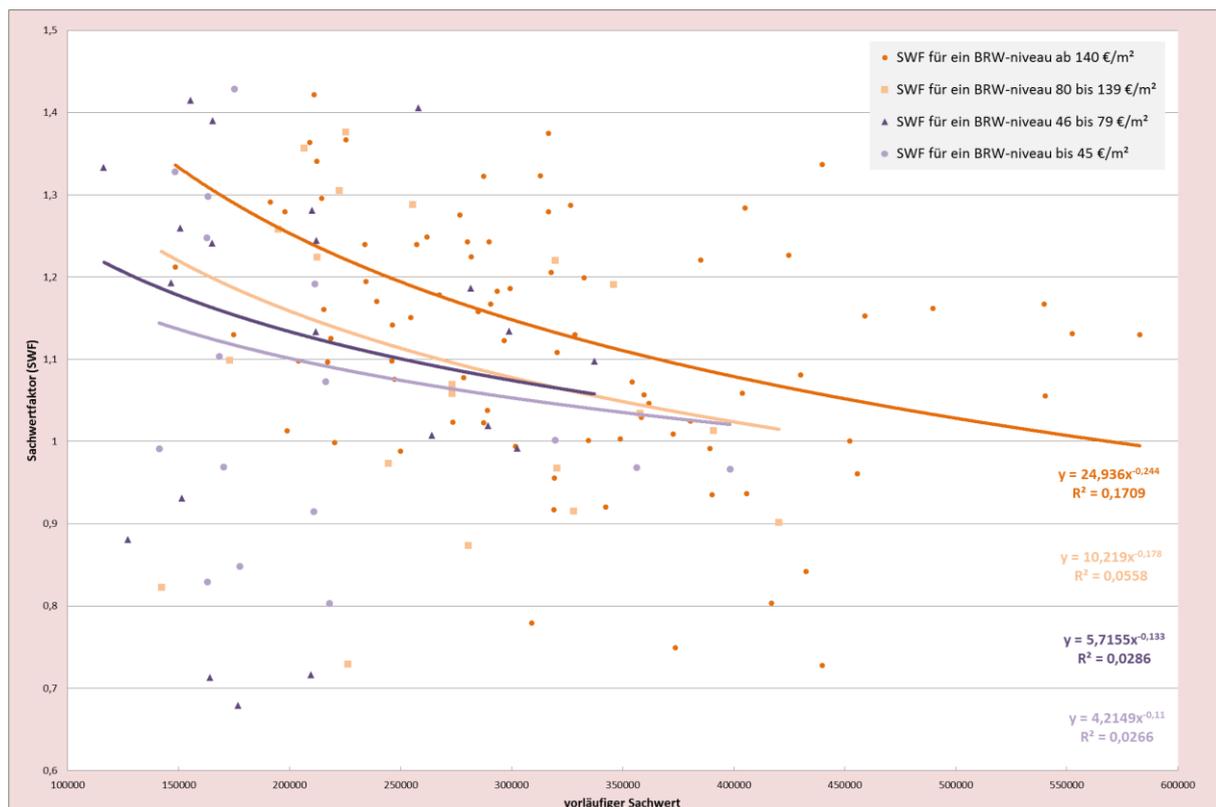
Beschreibung der Stichprobe (Datenbasis 2019)
Abbildung 62

Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Sachwertfaktor Mittel / (Spanne)
Bodenrichtwertbereich ab 140 €/m² (89 Kauffälle)			
Grundstücksgröße	400 - 1.147 m ²	705 m ²	1,16 (0,7 - 1,8)
Gesamtnutzungsdauer	60 - 75 Jahre	-	
Restnutzungsdauer	20 - 72 Jahre	46 Jahre	
Baujahr	1920 - 2016	1982	
Bruttogrundfläche	82 - 448 m ²	233m ²	
Wohnfläche	60 - 244 m ²	121 m ²	
Standardstufe	1 - 4	-	
Bodenrichtwertbereich 80 bis 139 €/m² (22 Kauffälle)			
Grundstücksgröße	417 - 1.068 m ²	729 m ²	1,13 (0,7 - 1,7)
Gesamtnutzungsdauer	65 - 75 Jahre	-	
Restnutzungsdauer	20 - 73 Jahre	50 Jahre	
Baujahr	1930 - 2017	1993	
Bruttogrundfläche	99 - 304 m ²	203 m ²	
Wohnfläche	74 - 147 m ²	116 m ²	
Standardstufe	2 - 4	-	
Bodenrichtwertbereich 46 bis 79 €/m² (24 Kauffälle)			
Grundstücksgröße	402 - 1.181 m ²	823 m ²	1,14 (0,7 - 1,7)
Gesamtnutzungsdauer	65 - 70 Jahre	-	
Restnutzungsdauer	20 - 60 Jahre	37 Jahre	
Baujahr	1930 - 2008	1973	
Bruttogrundfläche	106 - 380 m ²	234 m ²	
Wohnfläche	74 - 204 m ²	128 m ²	
Standardstufe	2 - 3	-	
Bodenrichtwertbereich bis 45 €/m² (18 Kauffälle)			
Grundstücksgröße	424 - 1.194 m ²	858 m ²	1,13 (0,8 - 1,7)
Gesamtnutzungsdauer	65 - 75 Jahre	-	
Restnutzungsdauer	22 - 72 Jahre	45 Jahre	
Baujahr	1900 - 2016	1974	
Bruttogrundfläche	146 - 370 m ²	249 m ²	
Wohnfläche	85 - 208 m ²	138 m ²	
Standardstufe	2 - 4	-	

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

ab 140 €/m ²	Sachwertfaktor = 24,936 x vorläufiger Sachwert ^{-0,244}
80 bis 139 €/m ²	Sachwertfaktor = 10,219 x vorläufiger Sachwert ^{-0,178}
46 bis 79 €/m ²	Sachwertfaktor = 5,7155 x vorläufiger Sachwert ^{-0,133}
bis 45 €/m ²	Sachwertfaktor = 4,2149 x vorläufiger Sachwert ^{-0,11}

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



- ① Die Sachwertfaktoren für das Bodenrichtwertniveau < 80 €/m² umfassen überwiegend Kauffälle im weiteren Metropolenraum. Die Sachwertfaktoren für das Bodenrichtwertniveau ≥ 80 €/m² umfassen meist Kauffälle im Berliner Umland.
Hinweis: Bei der Ableitung der aktuellen Sachwertfaktoren werden modellbedingt generell die Bodenrichtwerte zum Zeitpunkt des Verkaufes und damit des Vorjahres zu Grunde gelegt. Die Wertsteigerungen des Grund und Bodens sind gesondert zu berücksichtigen.

Sachwertfaktoren (SWF) für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (tabellarisch)
Abbildung 64

vorläufiger Sachwert (vSW) [€]	Sachwertfaktor für Bodenrichtwertniveau			
	ab 140 €/m ²	80 - 139 €/m ²	46 - 79 €/m ²	bis 45 €/m ²
ab 100.000			1,24	
125.000	1,42	1,27	1,20	1,16
150.000	1,36	1,22	1,17	1,14
175.000	1,31	1,19	1,15	1,12
200.000	1,27	1,16	1,13	1,10
225.000	1,23	1,14	1,11	1,09
250.000	1,20	1,12	1,09	1,07
275.000	1,17	1,10	1,08	1,06
300.000	1,15	1,08	1,07	1,05
325.000	1,13	1,07	1,06	1,04
350.000	1,11	1,05	1,05	1,03
375.000	1,09	1,04		1,03
400.000	1,07	1,03		1,02
425.000	1,06	1,02		
450.000	1,04			
475.000	1,03			
500.000	1,01			
525.000	1,00			
550.000	0,99			
575.000	0,98			
bis 600.000	0,97			
Korrelationskoeffizient (SWF / vSW)	-0,3	-0,3	-0,2	-0,1

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

8.2.3 Wohnflächenpreise

Die ermittelten Wohnflächenpreise stellen keine Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne des §13 der Immobilienwertermittlungsverordnung bzw. der 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 75 Prozent der registrierten Kauffälle von freistehenden EFH/ZFH im Berichtszeitraum ist die Wohnfläche registriert. Der **durchschnittliche Wohnflächenpreis** liegt im Jahr 2019 im Landkreis Barnim bei rund **2.300 €/m²**. Gegenüber dem Vorjahr ist der durchschnittliche Wohnflächenpreis wiederholt um rund 10 Prozent gestiegen.

Wohnflächenpreise von mit freistehenden EFH/ ZFH bebauten Grundstücken im **Landkreis Barnim**
Abbildung 65

verkaufte Objekte 2019	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche [m ²]	Wohn- flächenpreis [€/m ²]	Kaufpreis [€]
Baujahr bis 1948	148	1925	125	2.000	235.000
Baujahr 1949 bis 1990	90	1972	120	2.100	232.000
Baujahr 1991 bis 2011	126	2000	130	2.800	344.000
Baujahr ab 2012	29	2017	150	3.300	494.000

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

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

Preisniveau freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser - nach Kommunen

Abbildung 66

Gemeinde Ahrensfelde						Vorjahr
Baujahr	Anzahl Kauffälle	Grundstücks- fläche Ø	Wohnfläche Ø	Kaufpreis Ø	Kaufpreis / Wohnfläche [€/m ²] Ø	Kaufpreis / Wohnfläche [€/m ²] Ø
bis 1945	9	1.470 m ²	145 m ²	278.000 €	360 - 4.560 Ø 2.550	960 - 3.230 Ø 2.060
1946 - 1990	3	830 m ²	106 m ²	243.000 €	1.620 - 2.960 Ø 2.470	-
1991 - 2010	16	660 m ²	119 m ²	374.000 €	1.820 - 4.480 Ø 3.250	1.410 - 4.000 Ø 2.470
2011 - 2019	2	500 m ²	116 m ²	388.000 €	Ø 3.630	1.920 - 2.660 Ø 2.400
Gesamt	30	910 m ²	126 m ²	333.000 €	360 - 4.830 Ø 2.990	960 - 4.000 Ø 2.370

Stadt Bernau bei Berlin						Vorjahr
Baujahr	Anzahl Kauffälle	Grundstücks- fläche Ø	Wohnfläche Ø	Kaufpreis Ø	Kaufpreis / Wohnfläche [€/m ²] Ø	Kaufpreis / Wohnfläche [€/m ²] Ø
bis 1945	16	780 m ²	116 m ²	280.000 €	1.840 - 4.320 Ø 2.560	860 - 3.390 Ø 2.360
1946 - 1990	6	1.160 m ²	123 m ²	235.000 €	1.060 - 3.140 Ø 2.170	1.160 - 3.050 Ø 2.360
1991 - 2010	13	720 m ²	128 m ²	392.000 €	2.180 - 4.290 Ø 3.130	1.220 - 3.930 Ø 2.580
2011 - 2019	6	600 m ²	151 m ²	451.000 €	2.660 - 3.400 Ø 2.990	2.220 - 3.250 Ø 2.580
Gesamt	41	790 m ²	126 m ²	334.000 €	1.060 - 4.320 Ø 2.750	860 - 3.930 Ø 2.490

Amt Biesenthal-Barnim						Vorjahr
Baujahr	Anzahl Kauffälle	Grundstücks- fläche Ø	Wohnfläche Ø	Kaufpreis Ø	Kaufpreis / Wohnfläche [€/m ²] Ø	Kaufpreis / Wohnfläche [€/m ²] Ø
bis 1945	17	1.200 m ²	133 m ²	205.000 €	510 - 3.670 Ø 1.650	920 - 3.330 Ø 1.830
1946 - 1990	12	1.180 m ²	120 m ²	223.000 €	1.130 - 2.920 Ø 1.890	260 - 2.630 Ø 1.670
1991 - 2010	10	980 m ²	131 m ²	292.000 €	1.610 - 3.500 Ø 2.310	1.660 - 2.330 Ø 1.890
2011 - 2019	3	1.130 m ²	104 m ²	350.000 €	3.070 - 3.760 Ø 3.400	Ø 2.410
Gesamt	42	1.140 m ²	127 m ²	241.000 €	510 - 3.760 Ø 2.000	260 - 3.330 Ø 1.830

Preisniveau freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser - nach Kommunen

Amt Britz-Chorin-Oderberg						Vorjahr
Baujahr	Anzahl Kauffälle	Grundstücks- fläche Ø	Wohnfläche Ø	Kaufpreis Ø	Kaufpreis / Wohnfläche [€/m ²] Ø	Kaufpreis / Wohnfläche [€/m ²] Ø
bis 1945	19	1.430 m ²	131 m ²	119.000 €	220 - 3.000 Ø 890	300 - 1.760 Ø 860
1946 - 1990	15	1.320 m ²	129 m ²	193.000 €	320 - 2.840 Ø 1.480	440 - 4.650 Ø 1.570
1991 - 2010	7	2.140 m ²	119 m ²	233.000 €	1.350 - 2.370 Ø 1.950	1.420 - 2.520 Ø 1.870
2011 - 2019	1	-	-	-	-	-
Gesamt	42	1.490 m²	128 m²	168.000 €	220 - 3.000 Ø 1.310	300 - 4.650 Ø 1.250

Stadt Eberswalde						Vorjahr
Baujahr	Anzahl Kauffälle	Grundstücks- fläche Ø	Wohnfläche Ø	Kaufpreis Ø	Kaufpreis / Wohnfläche [€/m ²] Ø	Kaufpreis / Wohnfläche [€/m ²] Ø
bis 1945	17	910 m ²	143 m ²	193.000 €	740 - 2.560 Ø 1.380	500 - 2.300 Ø 1.290
1946 - 1990	10	680 m ²	113 m ²	169.000 €	950 - 2.160 Ø 1.540	820 - 1.630 Ø 1.210
1991 - 2010	3	780 m ²	145 m ²	291.000 €	1.670 - 2.440 Ø 2.020	2.080 - 2.890 Ø 2.470
2011 - 2019	-	-	-	-	-	Ø 2.620
Gesamt	30	820 m²	133 m²	195.000 €	740 - 2.560 Ø 1.500	500 - 2.890 Ø 1.520

Amt Joachimsthal (Schorfheide)						Vorjahr
Baujahr	Anzahl Kauffälle	Grundstücks- fläche Ø	Wohnfläche Ø	Kaufpreis Ø	Kaufpreis / Wohnfläche [€/m ²] Ø	Kaufpreis / Wohnfläche [€/m ²] Ø
bis 1945	6	850 m ²	107 m ²	103.000 €	420 - 2.060 Ø 1.000	630 - 1.840 Ø 1.350
1946 - 1990	5	2.650 m ²	149 m ²	165.000 €	600 - 1.730 Ø 1.160	250 - 1.350 Ø 850
1991 - 2010	2	740 m ²	134 m ²	273.000 €	Ø 2.110	1.960 - 2.070 Ø 2.020
2011 - 2019	-	-	-	-	-	-
Gesamt	13	1.530 m²	127 m²	153.000 €	420 - 2.570 Ø 1.230	250 - 2.070 Ø 1.350

Preisniveau freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser - nach Kommunen

Gemeinde Panketal						Vorjahr
Baujahr	Anzahl Kauffälle	Grundstücks- fläche Ø	Wohnfläche Ø	Kaufpreis Ø	Kaufpreis / Wohnfläche [€/m ²]	Kaufpreis / Wohnfläche [€/m ²]
bis 1945	24	840 m ²	113 m ²	332.000 €	1.750 - 6.810 Ø 3.070	1.030 - 5.090 Ø 2.720
1946 - 1990	9	990 m ²	112 m ²	304.000 €	2.060 - 5.500 Ø 2.910	1.630 - 3.150 Ø 2.170
1991 - 2010	21	680 m ²	133 m ²	408.000 €	2.260 - 5.140 Ø 3.260	2.000 - 3.940 Ø 2.810
2011 - 2019	7	680 m ²	153 m ²	575.000 €	2.040 - 5.930 Ø 3.820	2.380 - 3.620 Ø 2.880
Gesamt	61	790 m ²	124 m ²	382.000 €	1.750 - 6.810 Ø 3.200	1.030 - 5.090 Ø 2.710

Gemeinde Schorfheide						Vorjahr
Baujahr	Anzahl Kauffälle	Grundstücks- fläche Ø	Wohnfläche Ø	Kaufpreis Ø	Kaufpreis / Wohnfläche [€/m ²]	Kaufpreis / Wohnfläche [€/m ²]
bis 1945	5	970 m ²	125 m ²	184.000 €	860 - 2.100 Ø 1.530	300 - 2.320 Ø 1.130
1946 - 1990	4	2.710 m ²	175 m ²	268.000 €	1.290 - 2.290 Ø 1.730	820 - 1.900 Ø 1.450
1991 - 2010	12	1.010 m ²	156 m ²	273.000 €	840 - 2.500 Ø 1.740	1.110 - 2.910 Ø 2.070
2011 - 2019	2	690 m ²	112 m ²	313.000 €	Ø 2.920	Ø 2.570
Gesamt	23	1.270 m ²	148 m ²	256.000 €	840 - 3.610 Ø 1.800	300 - 2.910 Ø 1.570

Gemeinde Wandlitz						Vorjahr
Baujahr	Anzahl Kauffälle	Grundstücks- fläche Ø	Wohnfläche Ø	Kaufpreis Ø	Kaufpreis / Wohnfläche [€/m ²]	Kaufpreis / Wohnfläche [€/m ²]
bis 1945	23	1.270 m ²	120 m ²	279.000 €	790 - 4.000 Ø 2.410	740 - 3.540 Ø 2.020
1946 - 1990	21	950 m ²	111 m ²	273.000 €	380 - 4.350 Ø 2.500	1.000 - 2.670 Ø 1.820
1991 - 2010	26	810 m ²	131 m ²	370.000 €	2.170 - 4.170 Ø 2.900	1.220 - 3.910 Ø 2.580
2011 - 2019	10	730 m ²	172 m ²	580.000 €	2.490 - 4.680 Ø 3.370	1.980 - 4.270 Ø 3.010
Gesamt	80	970	128 m ²	345.000 €	380 - 4.680 Ø 2.710	740 - 4.270 Ø 2.280

Preisniveau freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser - nach Kommunen

Stadt Werneuchen						Vorjahr
Baujahr	Anzahl Kauffälle	Grundstücks- fläche Ø	Wohnfläche Ø	Kaufpreis Ø	Kaufpreis / Wohnfläche [€/m ²] Ø	Kaufpreis / Wohnfläche [€/m ²] Ø
bis 1945	7	1.020 m ²	133 m ²	215.000 €	1.030 - 3.080 Ø 1.790	750 - 1.670 Ø 1.240
1946 - 1990	8	1.160 m ²	127 m ²	203.000 €	620 - 2.480 Ø 1.770	670 - 2.540 Ø 1.340
1991 - 2010	12	650 m ²	108 m ²	261.000 €	1.750 - 3.200 Ø 2.410	1.690 - 3.870 Ø 2.470
2011 - 2019	1	-	-	-	-	Ø 2.300
Gesamt	28	880 m ²	121 m ²	237.000 €	620 - 3.200 Ø 2.080	670 - 3.870 Ø 1.960

8.2.4 Liegenschaftszinssätze für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

§ 14 Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

Der Liegenschaftszinssatz wurde nach folgender Iterationsformel ermittelt:

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

- p Liegenschaftszinssatz in 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 2017 bis 2019 einheitlich nach dem Brandenburger Ertragswertmodell abgeleitet. (siehe Anlage 13.6)

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

Abbildung 67

Merkmale	Spanne	Durchschnitt	durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz (Spanne)
Landkreis Barnim (21 Kauffälle)			
Bodenrichtwert	19 - 240 €/m ²	100 €/m ²	2,5 % (0,8 - 4,3 %)
Wohnfläche	80 - 260 m ²	120 m ²	
Restnutzungsdauer	26 - 63 Jahre	48 Jahre	
Rohertragsfaktor	18 - 39	24	
Nettokaltmiete	5,40 - 9,70 €/m ²	7,30 €/m ²	
Baujahr	1933 - 2011	1985	
durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz 2019 (11 Kauffälle)			2,3 %

- 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 80 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 2019 des Oberen Gutachterausschusses (OGA) im Land Brandenburg** dargestellt.

8.2.5 Erbbaurecht mit einem Ein- oder Zweifamilienhaus

In den Jahre 2018 und 2019 liegen dem Gutachterausschuss 12 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 (2018 bis 2019)

Abbildung 68

Gebäudetyp	Berliner Umland			weiterer Metropolitanraum		
	Anzahl Kauffälle	Kaufpreis [€]	Grdst.- fläche [m ²]	Anzahl Kauffälle	Kaufpreis [€]	Grdst.- fläche [m ²]
EFH/ ZFH	10	200.000 (54.000 - 305.000)	910	2	162.000	760

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

8.3 Doppelhaushälften und Reihenhäuser

Im Jahre 2019 wurden im gesamten Landkreis 152 Doppelhaushälften und Reihenhäuser (DHH / RH) mit einem Gesamtwert von rund 33 Mio. € und einer Gesamtgrundstücksfläche von rund 9 Hektar gehandelt. Dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr sind rund 120 Kauffälle zuzuordnen.

8.3.1 Preisniveau, Preisentwicklung

► Preisniveau

Kaufpreise von mit Doppelhaushälften und Reihenhäusern bebauten Grundstücken
Abbildung 69

Gebäudetyp	Berliner Umland			weiterer Metropolitanraum			
	Anzahl Kauffälle	Kaufpreis [€]	Grdst.- fläche [m ²]	Anzahl Kauffälle	Kaufpreis [€]	Grdst.- fläche [m ²]	
DHH	gesamt	44	304.000	450	43	166.000	830
	bis BJ 1990	8	201.000	740	41	162.000	860
	BJ 1991 - 2017	28	303.000	370	2	260.000	370
	ab BJ 2018	8	413.000	450	-	-	-
RMH	gesamt	11	274.000	170	6	153.000	260
	bis BJ 1990	-	-	-	2	140.000	520
	BJ 1991 - 2017	11	274.000	170	4	159.000	120
	ab BJ 2018	-	-	-	-	-	-
REH	gesamt	6	281.000	330	8	156.000	370
	bis BJ 1990	-	-	-	3	89.000	440
	BJ 1991 - 2017	6	281.000	330	3	148.000	370
	ab BJ 2018	-	-	-	2	269.000	250

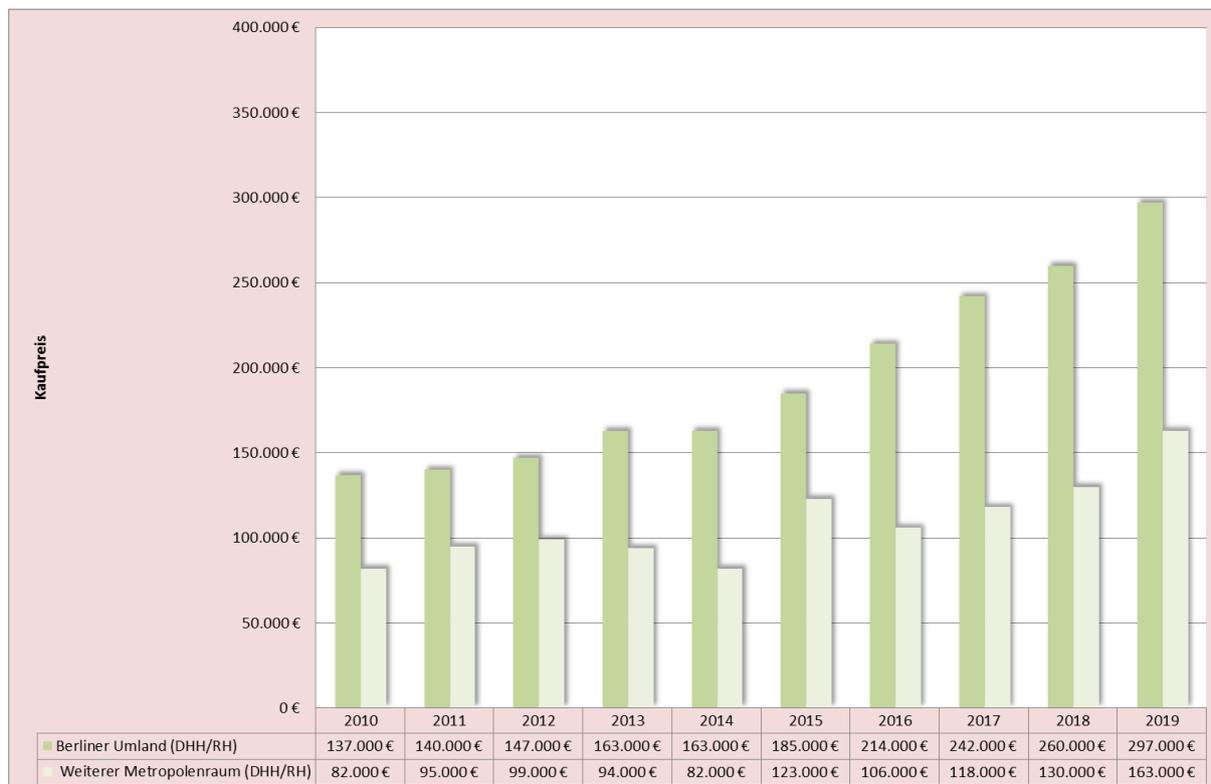
BJ: Baujahr DHH: Doppelhaushälfte RMH: Reihemittelhaus REH: Reihenendhaus

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

► Preisentwicklung

Kaufpreisentwicklung von Doppelhaushälften und Reihenhäusern

Abbildung 70



Die Kaufpreise für Doppelhaushälften und Reihenhäuser stiegen im Berliner Umland in den letzten fünf Jahren stetig an. Gegenüber dem Vorjahr stiegen die Kaufpreise hier um 14 Prozent. Die Kauffallanzahl schwankt jährlich um 50 bis 100 Kauffälle. Im weiteren Metropolitanraum ist mit 25 Prozent ein deutlicher Preisanstieg zu verzeichnen. Die Kauffallanzahl liegt bei jährlich 30 bis 60 Kauffällen.

8.3.2 Sachwertfaktoren für Doppelhaushälften und Reihenhäuser

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

Nach Analyse der Daten der Teilmärkte für Doppelhaushälften und Reihenhäuser zeigten sich unterschiedliche Preisentwicklungen hinsichtlich der Lage im Strukturraum. Aufgrund der Untersuchungsergebnisse wird für den Sachwertfaktor im den weiteren Metropolitanraum ausschließlich der Mittelwert angegeben. Eine Darstellung der Sachwertfaktoren bezogen auf den Sachwert erfolgt nicht für den weiteren Metropolitanraum.

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 2019)

Abbildung 71

	Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Sachwertfaktor Mittel / (Spanne)
Doppelhaushälften und Reihenhäuser	Bodenrichtwertbereich ab 80 €/m² (30 Kauffälle) - Berliner Umland			
	Grundstücksgröße	131 - 800 m ²	364 m ²	1,44 (0,8 - 2,0)
	Gesamtnutzungsdauer	65 - 75 Jahre	-	
	Restnutzungsdauer	22 - 63 Jahre	48 Jahre	
	Baujahr	1800 - 2005	1987	
	Bruttogrundfläche	82 - 332 m ²	198 m ²	
	Wohnfläche	81 - 167 m ²	113 m ²	
	Standardstufe	2 - 4	-	
	Bodenrichtwertbereich bis 79 €/m² (28 Kauffälle) - weiterer Metropolitanraum¹			
	Grundstücksgröße	97 - 1.157 m ²	662 m ²	1,27 (0,8 - 1,7)
	Gesamtnutzungsdauer	65 - 70 Jahre	-	
	Restnutzungsdauer	22 - 51 Jahre	33 Jahre	
	Baujahr	1822 - 1999	1950	
	Bruttogrundfläche	132 - 300 m ²	190 m ²	
	Wohnfläche	91 - 144 m ²	109 m ²	
Standardstufe	2 - 3	-		

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

Doppelhaushälften und Reihenhäuser / Berliner Umland:

ab 80 €/m² Sachwertfaktor = 18,692 x vorläufiger Sachwert^{-0,211}

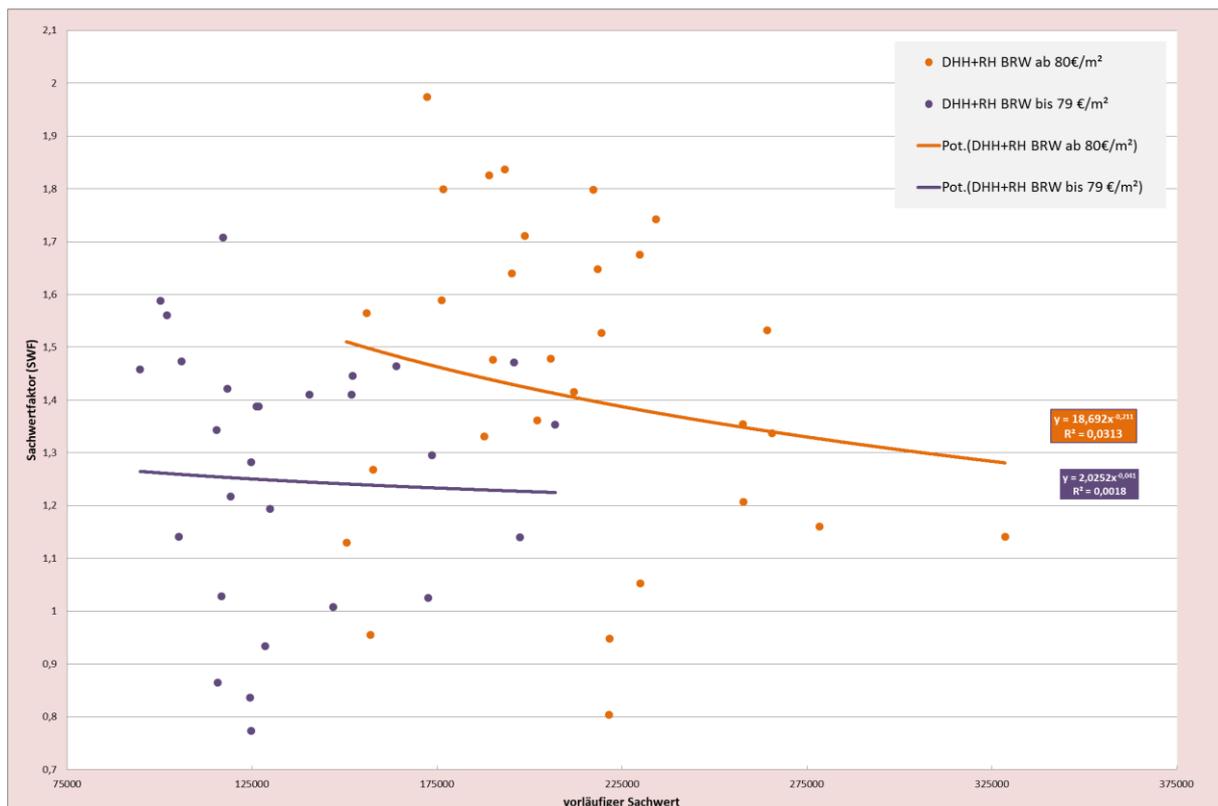
Doppelhaushälften und Reihenhäuser / weiterer Metropolitanraum:

bis 79 €/m² Sachwertfaktor = 2,0252 x vorläufiger Sachwert^{-0,041}

- ① Die Sachwertfaktoren für das Bodenrichtwertniveau ≥ 80 €/m² umfassen im Wesentlichen Kauffälle im Berliner Umland. Die Sachwertfaktoren für das Bodenrichtwertniveau bis 79 €/m² umfassen meist Kauffälle im weiteren Metropolitanraum. **Hinweis:** Bei der Ableitung der aktuellen Sachwertfaktoren werden modellbedingt generell die Bodenrichtwerte zum Zeitpunkt des Verkaufes und damit des Vorjahres zu Grunde gelegt. Die Wertsteigerungen des Grund und Bodens sind gesondert zu berücksichtigen.

Sachwertfaktoren (SWF) für Doppelhaushälften und Reihenhäuser (graphisch)

Abbildung 72



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

Sachwert (vSW)	Sachwertfaktor für Bodenrichtwertniveau Doppelhaushälften und Reihenhäuser	
	Berliner Umland	weiterer Metropolitanraum
[€]	ab 80 €/m ²	bis 79 €/m ²
ab 75.000		} $\varnothing = 1,27$
100.000		
125.000		
150.000	1,51	
175.000	1,46	
200.000	1,42	
225.000	1,39	
250.000	1,36	
275.000	1,33	
300.000	1,31	
325.000	1,28	
bis 350.000	1,26	
Korrelations- koeffizient (SWF / vSW)	-0,23	-0,04

8.3.3 Wohnflächenpreise für Doppelhaushälften und Reihenhäuser

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

Bei rund 75 Prozent der registrierten Kauffälle von DHH / RH im Berichtszeitraum ist die Wohnfläche erfasst. Der **durchschnittliche Wohnflächenpreis** liegt im Jahr 2019 im Landkreis Barnim bei rund **2.100 €/m²**. Gegenüber dem Vorjahr ist der durchschnittliche Wohnflächenpreis um rund acht Prozent gestiegen.

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

verkaufte Objekte 2019	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche [m ²]	Wohn- flächenpreis [€/m ²]	Kaufpreis [€]
Baujahr bis 1948	45	1913	110	1.400	154.000
Baujahr 1949 bis 1990	7	1975	115	1.900	229.000
Baujahr 1991 bis 2011	54	1998	110	2.500	274.000
Baujahr ab 2012	10	2019	135	2.800	384.000

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

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

Preisniveau Doppelhaushälften und Reihenhäuser - nach Kommunen
Abbildung 75

Gemeinde Ahrensfelde						Vorjahr
Baujahr	Anzahl Kauffälle	Grundstücks- fläche Ø	Wohnfläche Ø	Kaufpreis Ø	Kaufpreis / Wohnfläche [€/m ²]	Kaufpreis / Wohnfläche [€/m ²]
bis 1945	-	-	-	-	-	-
1946 - 1990	-	-	-	-	-	-
1991 - 2010	10	290 m ²	107 m ²	314.000 €	1.810 - 4.620 Ø 3.080	1.450 - 3.470 2.380 €
2011 - 2019	-	-	-	-	-	-
gesamt	10	290 m ²	107 m ²	314.000 €	1.810 - 4.620 Ø 3.080	1.450 - 3.470 Ø 2.410

Stadt Bernau bei Berlin						Vorjahr
Baujahr	Anzahl Kauffälle	Grundstücks- fläche Ø	Wohnfläche Ø	Kaufpreis Ø	Kaufpreis / Wohnfläche [€/m ²]	Kaufpreis / Wohnfläche [€/m ²]
bis 1945	3	470 m ²	140 m ²	232.000 €	800 - 2.630 Ø 1.560	810 - 2.220 Ø 1.520
1946 - 1990	-	-	-	-	-	1.950 - 2.320 Ø 2.140
1991 - 2010	15	290 m ²	114 m ²	306.000 €	1.620 - 4.110 Ø 2.790	1.330 - 3.510 Ø 2.110
2011 - 2019	6	470 m ²	138 m ²	417.000 €	2.950 - 3.070 Ø 3.020	2.500 - 2.950 Ø 2.600
gesamt	24	360 m ²	123 m ²	324.000 €	800 - 4.110 Ø 2.700	810 - 3.510 Ø 2.220

Amt Biesenthal-Barnim						Vorjahr
Baujahr	Anzahl Kauffälle	Grundstücks- fläche Ø	Wohnfläche Ø	Kaufpreis Ø	Kaufpreis / Wohnfläche [€/m ²]	Kaufpreis / Wohnfläche [€/m ²]
bis 1945	7	790 m ²	111 m ²	202.000 €	400 - 2.390 Ø 1.780	-
1946 - 1990	3	980 m ²	94 m ²	208.000 €	1.200 - 2.720 Ø 2.000	-
1991 - 2010	1	-	-	-	-	Ø 1.950
2011 - 2019	-	-	-	-	-	-
gesamt	11	810 m ²	106 m ²	213.000 €	400 - 2.780 Ø 1.930	660 - 2.430 Ø 1.750

Preisniveau Doppelhaushälften und Reihenhäuser - nach Kommunen

Amt Britz-Chorin-Oderberg						Vorjahr
Baujahr	Anzahl Kauffälle	Grundstücks- fläche Ø	Wohnfläche Ø	Kaufpreis Ø	Kaufpreis / Wohnfläche [€/m ²] Ø	Kaufpreis / Wohnfläche [€/m ²] Ø
bis 1945	6	830 m ²	114 m ²	85.000 €	240 - 1.700 Ø 770	190 - 1.430 Ø 680
1946 - 1990	-	-	-	-	-	610 - 1.390 Ø 1.090
1991 - 2010	-	-	-	-	-	-
2011 - 2019	-	-	-	-	-	-
gesamt	7	1.470 m ²	109 m ²	109.000 €	240 - 3.190 Ø 1.110	190 - 1.430 Ø 840

Stadt Eberswalde						Vorjahr
Baujahr	Anzahl Kauffälle	Grundstücks- fläche Ø	Wohnfläche Ø	Kaufpreis Ø	Kaufpreis / Wohnfläche [€/m ²] Ø	Kaufpreis / Wohnfläche [€/m ²] Ø
bis 1945	14	760 m ²	112 m ²	155.000 €	390 - 2.670 Ø 1.440	690 - 1.980 Ø 1.290
1946 - 1990	4	880 m ²	130 m ²	244.000 €	1.540 - 2.380 Ø 1.850	-
1991 - 2010	4	160 m ²	103 m ²	155.000 €	1.300 - 1.720 Ø 1.520	Ø 1.230
2011 - 2019	2	250 m ²	117 m ²	269.000 €	Ø 2.290	-
gesamt	26	630 m ²	115 m ²	186.000 €	390 - 3.900 Ø 1.640	690 - 1.980 Ø 1.280

Amt Joachimsthal (Schorfheide)						Vorjahr
Baujahr	Anzahl Kauffälle	Grundstücks- fläche Ø	Wohnfläche Ø	Kaufpreis Ø	Kaufpreis / Wohnfläche [€/m ²] Ø	Kaufpreis / Wohnfläche [€/m ²] Ø
bis 1945	3	1.030 m ²	103 m ²	62.000 €	310 - 970 Ø 650	Ø 880
1946 - 1990	-	-	-	-	-	Ø 810
1991 - 2010	-	-	-	-	-	-
2011 - 2019	-	-	-	-	-	-
gesamt	3	1030 m ²	103 m ²	62.000 €	310 - 970 Ø 650	500 - 1.620 Ø 1.000

Preisniveau Doppelhaushälften und Reihenhäuser - nach Kommunen

Gemeinde Panketal						Vorjahr
Baujahr	Anzahl Kauffälle	Grundstücks- fläche Ø	Wohnfläche Ø	Kaufpreis Ø	Kaufpreis / Wohnfläche [€/m ²]	Kaufpreis / Wohnfläche [€/m ²]
bis 1945	-	-	-	-	-	-
1946 - 1990	-	-	-	-	-	-
1991 - 2010	6	230 m ²	112 m ²	263.000 €	1.490 - 3.610 Ø 2.390	1.670 - 3.780 Ø 2.480
2011 - 2019	2	390 m ²	140 m ²	403.000 €	Ø 2.880	-
gesamt	8	270 m ²	119 m ²	298.000 €	1.490 - 3.610 Ø 2.510	1.670 - 3.780 Ø 2.520

Gemeinde Schorfheide						Vorjahr
Baujahr	Anzahl Kauffälle	Grundstücks- fläche Ø	Wohnfläche Ø	Kaufpreis Ø	Kaufpreis / Wohnfläche [€/m ²]	Kaufpreis / Wohnfläche [€/m ²]
bis 1945	8	800 m ²	96 m ²	149.000 €	1.090 - 2.080 Ø 1.560	240 - 2.470 Ø 1.140
1946 - 1990	-	-	-	-	-	-
1991 - 2010	4	330 m ²	101 m ²	169.000 €	1.350 - 2.310 Ø 1.700	1.040 - 2.050 Ø 1.700
2011 - 2019	-	-	-	-	-	-
gesamt	12	640 m ²	98 m ²	156.000 €	1.090 - 2.310 Ø 1.610	2.40 - 2.470 Ø 1.300

Gemeinde Wandlitz						Vorjahr
Baujahr	Anzahl Kauffälle	Grundstücks- fläche Ø	Wohnfläche Ø	Kaufpreis Ø	Kaufpreis / Wohnfläche [€/m ²]	Kaufpreis / Wohnfläche [€/m ²]
bis 1945	-	-	-	-	-	670 - 3.960 Ø 1.950
1946 - 1990	-	-	-	-	-	-
1991 - 2010	14	390 m ²	120 m ²	277.000 €	850 - 3.050 Ø 2.330	920 - 3.580 Ø 2.330
2011 - 2019	-	-	-	-	-	-
gesamt	14	390	120 m ²	277.000 €	850 - 3.050 Ø 2.330	670 - 3.960 Ø 2.200

Preisniveau Doppelhaushälften und Reihenhäuser - nach Kommunen

Stadt Werneuchen						Vorjahr
Baujahr	Anzahl Kauffälle	Grundstücks- fläche Ø	Wohnfläche Ø	Kaufpreis Ø	Kaufpreis / Wohnfläche [€/m ²] Ø	Kaufpreis / Wohnfläche [€/m ²] Ø
bis 1945	4	790 m ²	98 m ²	192.000 €	1.300 - 2.530 Ø 2.060	Ø 970
1946 - 1990	-	-	-	-	-	430 - 1.430 Ø 1.000
1991 - 2010	-	-	-	-	-	-
2011 - 2019	-	-	-	-	-	-
gesamt	4	790 m ²	98 m ²	192.000 €	1.300 - 2.530 Ø 2.060	430 - 1.500 Ø 1.070

8.3.4 Liegenschaftszinssätze für Doppelhaushälften und Reihenhäuser

Die Liegenschaftszinssätze wurden im Untersuchungszeitraum 2017 bis 2019 einheitlich nach dem Brandenburger Ertragswertmodell abgeleitet (siehe Anlage 13.6).

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

Merkmale	Spanne	Durchschnitt	durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz (Spanne)
Doppelhaushälften im Landkreis Barnim (32 Kauffälle)			
Bodenrichtwert	70 - 240 €/m ²	150 €/m ²	3,1 % (2,1 - 4,3 %)
Wohnfläche	95 - 140 m ²	110 m ²	
Restnutzungsdauer	48 - 63 Jahre	51 Jahre	
Rohertragsfaktor	17 - 28	22	
Nettokaltmiete	5,60 - 9,00 €/m ²	7,70 €/m ²	
Baujahr	1994 - 2011	1997	
durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz 2019 (5 Kauffälle)			
Reihenhäuser im Landkreis Barnim (10 Kauffälle)			
Bodenrichtwert	70 - 220 €/m ²	150 €/m ²	3,5 % (1,8 - 4,8 %)
Wohnfläche	85 - 140 m ²	115 m ²	
Restnutzungsdauer	47 - 52 Jahre	50 Jahre	
Rohertragsfaktor	16 - 29	21	
Nettokaltmiete	6,00 - 11,00 €/m ²	7,80 €/m ²	
Baujahr	1994 - 1998	1997	
durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz 2019 (3 Kauffälle)			

- 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 95 Prozent) ist im Berliner Umland gelegen.

Liegenschaftszinssätze im Land Brandenburg

Auf Landesebene wurden ebenfalls aktuelle Untersuchungen zu Liegenschaftszinssätzen für Einfamilienhäuser durchgeführt. Die Ergebnisse sind im **Grundstücksmarktbericht 2019 des Oberen Gutachterausschusses (OGA) im Land Brandenburg** dargestellt.

8.3.5 Erbbaurecht mit einer Doppelhaushälfte oder einem Reihenhaus

In den Jahre 2018 und 2019 liegen dem Gutachterausschuss 17 Erbbaurechtskaufverträge vor, deren Kaufpreis das Erbbaurecht und die Baulichkeit umfassen. Der Kauf erfolgte in der Regel durch fremde Dritte. Für den weiteren Metropolenraum liegen keine Verträge vor.

Kaufpreise von Erbbaurechten mit einer Doppelhaushälfte oder einem Reihenhaus (2018 bis 2019)
Abbildung 77

Gebäudetyp	Anzahl Kauffälle	Berliner Umland		
		Kaufpreis [€]	Kaufpreis / Wohnfläche [€/m ²]	Grundstücks- fläche [m ²]
DHH	6	225.000 (21.000 - 300.000)	1.900 (208 - 2.900)	365 (216 - 700)
RH	11	230.000 (145.000 - 305.000)	2.000 (1.200 - 2.600)	200 (143 - 290)

Anmerkung: 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 71 Mehrfamilienhäuser mit einem Gesamtumsatz von rund 103 Mio. € und einer Gesamtgrundstücksfläche von rund 13 Hektar gehandelt.

8.4.1 Preisniveau, Preisentwicklung

► Preisniveau

Dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr sind im Jahr 2019 Verkäufe von 57 Mehrfamilienhausgrundstücken zuzuordnen. Für die Stadt Eberswalde wurden 24 Kauffälle mit Preisen in einer Spanne von rund 120.000 bis 1,45 Mio. € registriert. Für die Stadt Bernau bei Berlin liegen 8 Kauffälle in einer Kaufpreisspanne von 170.000 bis 49 Mio. € vor.

Kaufpreise von Mehrfamilienhäusern aus dem Jahr 2019
Abbildung 78

Berliner Umland			weiterer Metropolitanraum		
Anzahl Kauffälle	mittlerer Kaufpreis Preisspanne [€]	Grundstücksfläche [m ²]	Anzahl Kauffälle	mittlerer Kaufpreis Preisspanne [€]	Grundstücksfläche [m ²]
16	4.820.000 170.500 - 49 Mio.	2.600	41	410.000 13.500 - 1,45 Mio.	1.200

► Preisentwicklung

Entwicklung der Wohnflächenpreise bei Mehrfamilienhäusern im Zeitraum 2013 - 2019 nach Strukturräumen
Abbildung 79



8.4.2 Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser

Die Liegenschaftszinssätze wurden entsprechend der Ertragswertrichtlinie des Bundes und des Landes Brandenburg einheitlich für den Untersuchungszeitraum 2017 bis 2019 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 15 Wohneinheiten.

Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser und Beschreibung der Stichprobe
Abbildung 80

Merkmale	Spanne	Durchschnitt	durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz (Spanne)
Berliner Umland (20 Kauffälle)			
Bodenrichtwert	50 - 230 €/m ²	150 €/m ²	3,4 % (2,2 - 5,2 %)
Wohn- u. Nutzfläche	205 - 865 m ²	430 m ²	
Restnutzungsdauer	27 - 72 Jahre	47 Jahre	
Rohertragsfaktor	14 - 27	19	
Nettokaltmiete	4,60 - 9,75 €/m ²	6,20 €/m ²	
Baujahr	1800 - 2009	1933	
durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz 2019 (9 Kauffälle)			3,2 %
Stadt Eberswalde im weiteren Metropolenraum (28 Kauffälle)			
Bodenrichtwert	40 - 120 €/m ²	51 €/m ²	3,6 % (2,0 - 5,8 %)
Wohnfläche	240 - 2.475 m ²	655 m ²	
Restnutzungsdauer	27 - 56 Jahre	37 Jahre	
Rohertragsfaktor	11 - 23	16	
Nettokaltmiete	3,70 - 6,10 €/m ²	5,20 €/m ²	
Baujahr	1840 - 1977	1918	
durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz 2019 (13 Kauffälle)			3,2 %
weiterer Metropolenraum ohne Stadt Eberswalde (8 Kauffälle)			
Bodenrichtwert	9 - 50 €/m ²	35 €/m ²	5,2 % (2,8 - 7,7 %)
Wohnfläche	230 - 750 m ²	340 m ²	
Restnutzungsdauer	32 - 62 Jahre	42 Jahre	
Rohertragsfaktor	9 - 16	13	
Nettokaltmiete	3,40 - 6,00 €/m ²	4,90 €/m ²	
Baujahr	1900 - 1997	1926	
durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz 2019 (4 Kauffälle)			4,7 %

- ① Die abgeleiteten Liegenschaftszinssätze dienen lediglich zur Orientierung, da aufgrund der geringen Datenmenge derzeit keine aussagekräftigeren Ergebnisse zu erzielen sind. In der Stadt Eberswalde sind Mehrfamilienhäuser 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 2019 des Oberen Gutachterausschusses (OGA) im Land Brandenburg** dargestellt.

8.4.3 Wohnflächenpreise

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

Kaufpreise von Mehrfamilienhäusern

Abbildung 81

Baujahr	baulicher Zustand	Lage	Wohnflächenpreis [€/m ² Wohn-u. Nutzfläche]		Anzahl Kauffälle	Zeitraum
			Mittel	Spanne		
Baujahr bis 1959	nicht modernisiert + gering modernisiert	BU	940 (430)	520 - 1.190 (170 - 1.190)	3 (16)	2018 - 2019 (2013 - 2019)
		wMr	340 (280)	50 - 720 (20 - 720)	13 (45)	2018 - 2019 (2013 - 2019)
	teilweise mo- dernisiert	BU	1.240 (940)	760 - 1.820 (270 - 2.660)	8 31	2018 - 2019 (2013 - 2019)
		wMr	890 (740)	220 - 1.710 (190 - 1.710)	40 76	2018 - 2019 (2013 - 2019)
	überwiegend modernisiert + vollständig modernisiert	BU	1.720 (1.270)	1.280 - 2.690 (400 - 2.690)	6 19	2018 - 2019 (2013 - 2019)
		wMr	980 (910)	340 - 1.980 (160 - 1.980)	14 36	2018 - 2019 (2013 - 2019)
Baujahr 1960- 1989	Plattenbau	BU	- (690)	- (350 - 1.240)	1 6	2018 - 2019 (2014 - 2019)
		wMr	- (370)	- (110 - 840)	1 8	2018 - 2019 (2014 - 2019)
Baujahr ab 1990		BU	1.890 (1.620)	680 - 2.800 (684 - 2.800)	7 14	2018 - 2019 (2013 - 2019)
		wMr	- (950)	- (890 - 1.030)	1 3	2018 - 2019 (2014 - 2019)

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 39 Geschäfts- und Verwaltungsgebäude im Gesamtwert von 24 Mio. € und einer Gesamtgrundstücksfläche von rund 11 Hektar gehandelt. Davon konnten 32 Kauffälle dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zugeordnet werden.

8.5.1 Preisniveau

Kaufpreise von Geschäfts- und Verwaltungsgebäuden im Jahr 2019

Abbildung 82

Gebäudeart	Berliner Umland			weiterer Metropolitanraum		
	Anzahl Kauf-fälle	mittlerer Kaufpreis Preisspanne [€]	Grdst.- fläche [m ²]	Anzahl Kauf-fälle	mittlerer Kaufpreis Preisspanne [€]	Grdst.- fläche [m ²]
Wohn- und Geschäfts-häuser	5	358.000 150.000 - 595.000	700	10	382.000 14.000 - 1,2 Mio.	700
Büro- und Verwaltungs-gebäude (inkl. Praxen)	4	301.000 113.000 - 510.000	600	4	455.000 70.000 - 850.000	3.500
Verkaufshallen, u.a. Einzelhandels- / Baumärkte	6	1.463.000 700.000 - 2,6 Mio.	3.800	3	144.000 20.000 - 300.000	4.700

8.5.2 Liegenschaftszinssätze für Wohn- und Geschäftshäuser und reine Geschäftshäuser

Für den Untersuchungszeitraum 2017 bis 2019 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 3 bis 25 Wohn- und Gewerbeeinheiten.

Liegenschaftszinssatz für Wohn- und Geschäftshäuser sowie reine Geschäftshäuser und Beschreibung der Stichprobe
Abbildung 83

Merkmale	Spanne	Durchschnitt	durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz (Spanne)
Wohn- u. Geschäftshäuser im LK Barnim (7 Kauffälle)			
Bodenrichtwert	70 - 280 €/m ²	130 €/m ²	5,3 % (3,1 - 9,2 %)
Wohn- u. Nutzfläche	275 - 1.845 m ²	675 m ²	
Restnutzungsdauer	21 - 58 Jahre	40 Jahre	
Rohertragsfaktor	10 - 19	15	
Nettokaltmiete	3,80 - 8,85 €/m ²	6,25 €/m ²	
Baujahr	1870 - 1995	1926	
durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz 2019 (5 Kauffälle)			
reine Geschäftshäuser im LK Barnim (5 Kauffälle)			
Bodenrichtwert	20 - 190 €/m ²	112 €/m ²	5,2 % (4,4 - 6,2 %)
Wohn- u. Nutzfläche	450 - 3.558 m ²	1.200 m ²	
Restnutzungsdauer	24 - 41 Jahre	30 Jahre	
Rohertragsfaktor	11 - 18	14	
Nettokaltmiete	5,60 - 9,40 €/m ²	6,70 €/m ²	
Baujahr	1800 - 1986	1922	
durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz 2019 (2 Kauffälle)			

- 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 2019 des Oberen Gutachterausschusses (OGA) im Land Brandenburg** dargestellt.

8.6 Gewerbe- und Industrieobjekte

Im Berichtszeitraum wurden im gesamten Landkreis 29 Objekte (u. a. Lagergebäude, Produktionsgebäude, Werkstätten) im Gesamtwert von rund 7 Mio. € und einer Gesamtgrundstücksfläche von rund 13 Hektar gehandelt. Davon werden 26 Kauffälle dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zugeordnet.

Umsatz bebauter Gewerbe- und Industrieobjekte 2019

Abbildung 84

Gebäudeart	Anzahl Kauffälle	mittlerer Kaufpreis Preisspanne [€]	Grundstücks- fläche [m ²]
Lagergebäude	6	170.000 40.000 - 320.000	4.080
Scheunen, Schuppen, landwirtschaftliche Hallen	8	55.000 1.000 - 230.000	1.000
Produktions- und Industriebauten	5	475.000 15.000 - 924.000	10.000
Werkstätten	7	439.000 100.000 - 1,7 Mio	5.000

8.7 Sonstige bebaute Objekte

8.7.1 Preisniveau Wochenend- und Ferienhäuser

Im Jahr 2019 wurden im Landkreis 150 bebaute Wochenendhausgrundstücke in Wohn- und Sondergebieten im Gesamtwert von rund 13 Mio. € und einer Gesamtgrundstücksfläche von rund 13 Hektar veräußert. Die zur Erholung dienenden Grundstücke sind meist mit einem Wochenendhaus, kleinem Bungalow oder einer Laube bebaut.

Zusätzlich wurden 31 Kauffälle von mit einem Wochenendhaus bebaute Grundstücke im Außenbereich registriert, bei denen das Gebäude Bestandsschutz aufweist.

Kaufpreise von Wochenend- und Ferienhäusern im Jahr 2018
Abbildung 85

Lage	Berliner Umland			weiterer Metropolitanraum		
	Anzahl Kauf-fälle	mittlerer Kaufpreis Preisspanne [€]	Grdst.-fläche [m ²]	Anzahl Kauf-fälle	mittlerer Kaufpreis Preisspanne [€]	Grdst.-fläche [m ²]
in Wohn- und Mischgebieten	26	130.800 10.000 - 260.000	770	18	79.000 12.000 - 172.000	970
in Sondergebieten	16	65.400 15.000 - 125.000	840	43	50.200 6.660 - 130.000	880
im Ferienhausgebiet (Hafendorf in Zerpenschleuse)	16	181.300 155.000 - 293.000	330	-	-	-
im Außenbereich (Gebäude Bestandsschutz)	15	70.800 500 - 133.000	1.260	16	53.900 2.300 - 155.000	860

Ferienhausgebiet - Hafendorf „Zum Wasserkreuz“ in Zerpenschleuse

Das Hafendorf in Zerpenschleuse erschließt sich auf rund 6 Hektar Grundstücksfläche und einem rund 1,3 Hektar großen Hafenbecken. Es umfasst bis zu 200 geplante Ferienhäuser und 118 Boots Liegeplätze. Seit 2014 werden die Ferienhäuser vermarktet. Rund 50 Prozent der geplanten Ferienhäuser wurden bis Ende des Jahres 2019 veräußert. Die Ferienhäuser werden im skandinavischen Stil in zwei Variationen angeboten. Die Wohnflächen der Häuser betragen 51 m² bzw. 67 m². Je nach Ausstattung variieren die Kaufpreise.

8.7.2 Preisniveau sonstiger Nutzungen

Im Jahr 2019 wurden im Landkreis Barnim 8 Grundstücke, alle im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, im Gesamtwert von rund 6 Mio. € und einer Gesamtgrundstücksfläche von rund 5 Hektar verkauft. Dabei handelt es sich insbesondere um Freizeitgebäude, Beherbergungsstätten, Gebäude für soziale und kulturelle Einrichtungen sowie Gebäude für die Verkehrseinrichtung und Ver- und Entsorgung.

Preisniveau sonstiger bebauter Grundstücke 2010 bis 2019

Abbildung 86

Gebäudeart	Anzahl Kauffälle 2010 - 2019 (2019)	Kaufpreismittel Spanne [€]	Grundstücks- fläche [m ²]
Gebäude für Freizeitwecke (Vereins- u. Clubhäuser, Vergnügungsstätten, Sport-, Boots- u. Flugzeughallen)	10 (1)	322.000 17.000 - 1,6 Mio.	5.300
Gebäude für Beherbergung (Hotel, Gaststätte, Pension, Ferienlager)	42 (3)	544.000 20.000 - 5,2 Mio.	5.300
Ausbildungsstätten	6 (1)	113.000 30.000 - 219.000	3.100
Gebäude für soziale Einrichtungen (Wohnheime)	6 (1)	219.000 9.000 - 690.000	6.100
Ausstellungsgebäude für künstlerische Nutzung	1 (0)	35.000 -	5.000
Gebäude für Verkehrseinrichtungen (Flugplatz, Bahnhofsgebäude)	4 (0)	219.000 19.500 - 800.000	163.000
Ver- und Entsorgungseinrichtungen	3 (0)	55.000 4.000 - 125.000	23.000
Garagen (Einzelgaragen, Garagenkomplexe)	16 (1)	30.000 1.000 - 155.000	670
Tankstellen	3 (0)	122.000 50.000 - 230.000	13.000
Altenpflegeheime	3 (1)	1.666.000 1,0 Mio. - 1,75 Mio.	3.900

Für die Geschäftsjahre 2000 bis 2016 liegen dem Gutachterausschuss 8 Verkäufe von Grundstücken vor, die mit **Bunkern** (meist ehemalige Militärflächen) bebaut sind. Im Durchschnitt wurden inklusive der Bebauung **1,80 €/m² Grundstücksfläche** (Spanne: 0,10 bis 5,30 €/m²) bei einer Grundstücksgröße von 13,5 Hektar (Spanne von 0,8 bis 69 Hektar) gezahlt.

9. Wohnungs- und Teileigentum

9.1 Allgemeines

Im Jahr 2019 wurden im Bereich des Wohnungs- und Teileigentums insgesamt 577 Kaufverträge geschlossen. Gegenüber dem Vergleichszeitraum 2018 ist im Landkreis Barnim die Anzahl der Kauffälle um rund 16 Prozent gestiegen. Der Geldumsatz liegt mit rund 113 Mio. € um etwa 44 Prozent über dem Vorjahresniveau.

Gesamtumsatz von Wohnungs- und Teileigentumen
Abbildung 87

Vertragsart	Anzahl der Kaufverträge		Geldsummen	
	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz [%]	Geld [100.000 €]	Anteil am Gesamtumsatz [%]
		Veränderung zum Vorjahr [%]		Veränderung zum Vorjahr [%]
Erstverkauf Wohnungseigentum	291	50,4 50,8	796	70,6 76,8
Weiterverkauf Wohnungseigentum	239	41,4 -11,2	298	26,4 -0,3
Umwandlung ¹ in Wohnungseigentum	-	-	-	-
Summe Wohnungs- /Bruchteileigentum	530	91,9 13,7	1.094	97,0 45,1
Erstverkauf Teileigentum	1	0,2 0,0	1	0,1 -64,3
Weiterverkauf Teileigentum	46	8,0 48,4	32	2,9 40,5
Summe Teileigentum	47	8,1 46,9	34	3,0 26,6
Gesamtsumme	577	100,0 15,9	1.127	100,0 44,4

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

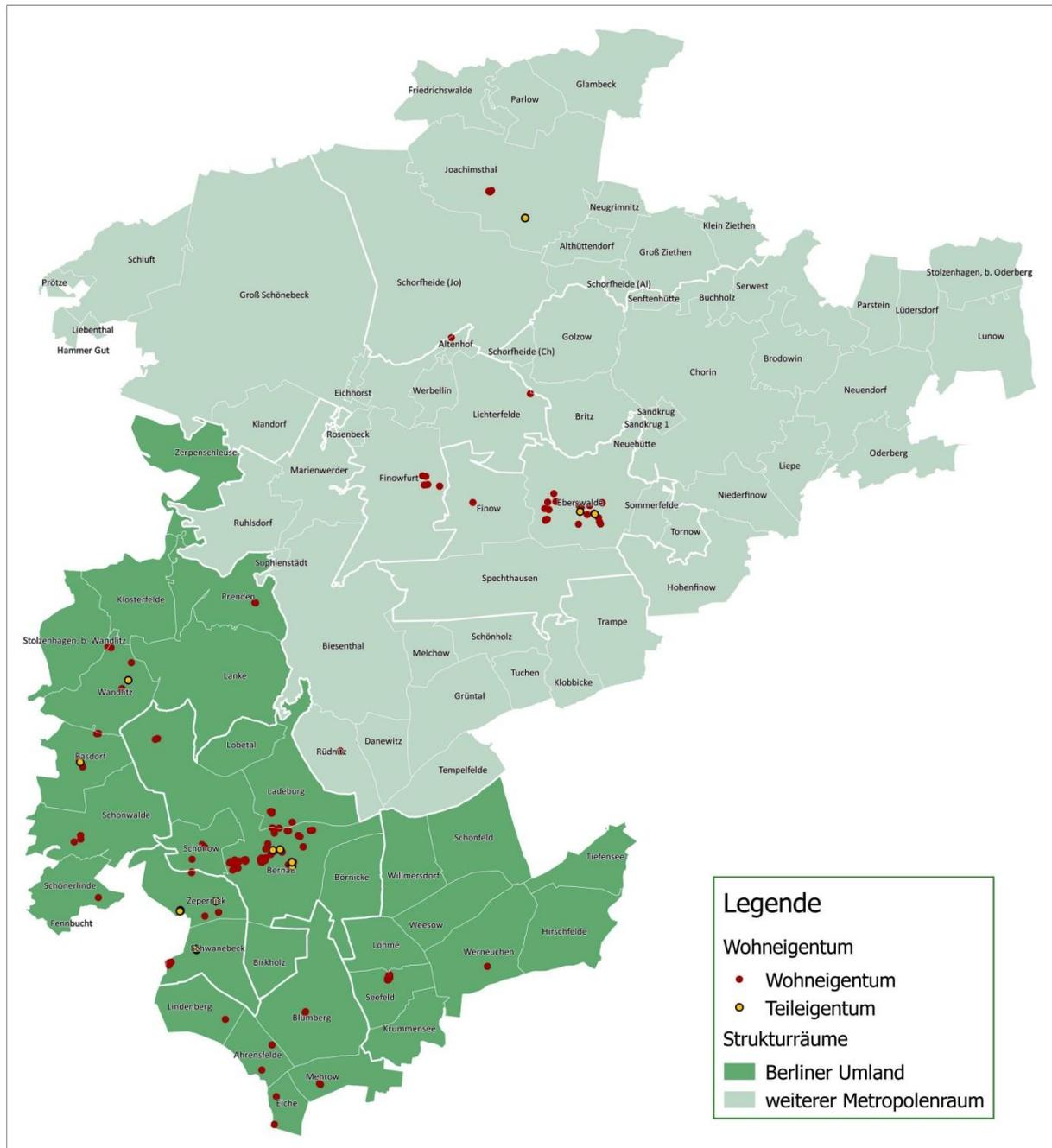
Die Veräußerung von Wohnungs- und Teileigentum wird in der Regel unterteilt in **Erst- und Weiterverkäufe** und ausgewiesen **ohne die Preisanteile für Tiefgaragen und Stellplätze**.

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

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

Die Verteilung der Verkäufe der Wohnungs- und Teileigentume im Landkreis Barnim des Jahres 2019 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 2019 verkauften Wohnungs- und Teileigentume im Landkreis Barnim
Abbildung 88



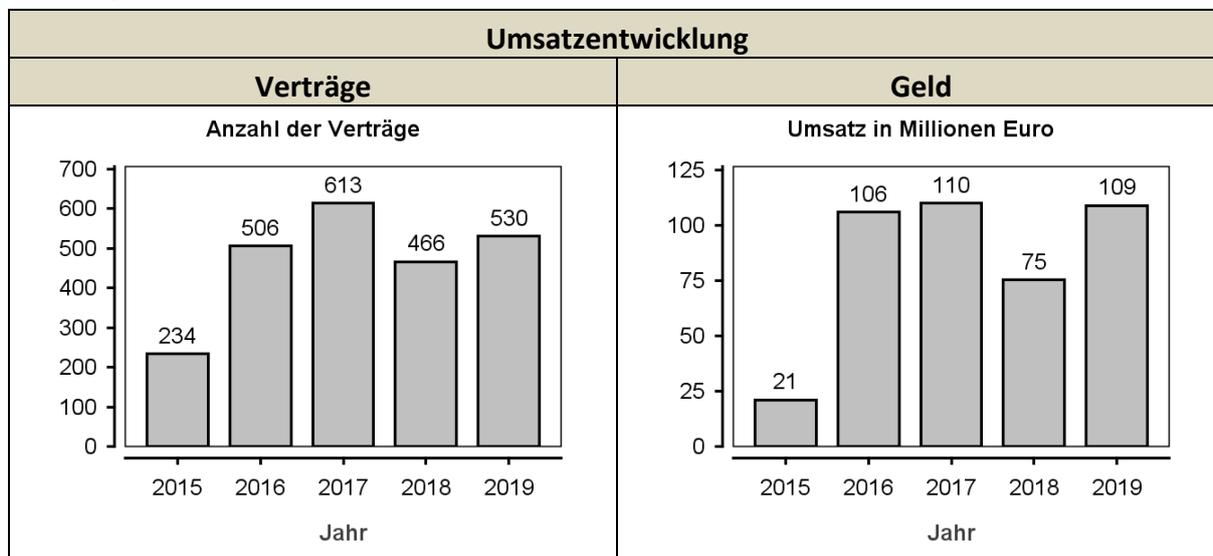
Im Berliner Umland sind rund 85 Prozent der Wohnungseigentumsverträge registriert. Das lagemäßige Verhältnis der Teileigentume wurde im aktuellen Berichtsjahr mit rund 30 Prozent im Berliner Umland und rund 70 Prozent im weiteren Metropolitanraum ermittelt.

9.2 Wohnungseigentum

Im aktuellen Berichtsjahr wurden 530 Kaufverträge registriert. Die Anzahl der registrierten Kauffälle ist gegenüber dem Vorjahr um rund 14 Prozent gestiegen und geht mit einer Umsatzsteigerung von rund 45 Prozent einher.

Umsatzentwicklung aller Eigentumswohnungen 2015 bis 2019

Abbildung 89



9.2.1 Preisniveau

► Erstverkäufe von Eigentumswohnungen im Jahr 2019

Gegenüber dem Vergleichszeitraum 2018 ist die Anzahl der Erstverkäufe um 51 Prozent gestiegen. Der Geldumsatz liegt mit 80 Mio. € um rund 77 Prozent über dem Vorjahresniveau. Bei Neubauvorhaben mit zukünftigen Wohnungseigentümern werden oftmals geplante Wohnungen aus Finanzierungsgründen bereits vor Baubeginn verkauft. Aktuelle Neubauvorhaben im Landkreis Barnim sind in der nachfolgenden Übersicht zusammengestellt.

Erstverkäufen von Eigentumswohnungen in neu errichteten Wohnungseigentumsanlagen 2018 bis 2021

Abbildung 90

Lage		Anzahl Kauffälle	Wohnfläche [m ²]	mittlerer Kaufpreis [€/m ² Wohnfläche]
Bernau	- Am Panke-Park	204	80	3.500
	- Breitscheidstraße	7	80	3.500
	- Briesestraße (Reihenhäuser)	31	110	3.100
Eberswalde	- „Töpferhöfe“	17	80	2.800
Wandlitz	- Louisenhain	7	70	2.800

► **Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen im Jahr 2019**

Im Gegensatz zur Entwicklung der Kauffallzahlen bei den Erstverkäufen sind die Kauffallzahlen und der Umsatz der Weiterverkäufe von Wohnungseigentum gegenüber dem Vorjahr gesunken. Die Kauffallzahlen sind um 11 Prozent auf 239 gesunken. Der Geldumsatz ist mit rund 30 Mio. € konstant geblieben.

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

Lage	Preis [€/m ² Wohnfläche]		Wohnfläche [m ²]		Anzahl Kauffälle
	Mittel	Spanne	Mittel	Spanne	
Ahrensfelde					
Eiche	1.850	1.490 - 2.160	55	25 - 95	5
Mehrow	1.380	-	110	-	2
Bernau bei Berlin					
Friedenstal	1.850	1.380 - 2.790	60	45 - 85	19
Süd (Barnimer Park)	1.780	1.260 - 2.160	65	55 - 95	13
Viehtrift	1.750	1.210 - 2.410	65	40 - 100	34
Kirschgarten (Erbbau)	1.540	1.360 - 1.850	65	60 - 70	5
Innenstadt	1.770	-	65	-	2
Ladeburg	1.490	1.080 - 1.680	70	35 - 115	8
Biesenthal					
Rüdnitz	1.480	-	70	-	2
Eberswalde					
Eberswalde	1.930	1.290 - 2.120	55	35 - 75	11
Joachimsthal	1.280	1.000 - 2.010	75	60 - 110	9
Panketal					
Schwanebeck	1.930	1.780 - 2.050	65	60 - 65	3
Zepernick	1.710	1.330 - 2.170	65	55 - 75	4
Schorfheide					
Finowfurt	1.380	1.250 - 1.480	55	50 - 65	4
Wandlitz					
Basdorf	1.940	1.510 - 2.170	70	45 - 95	6
Wandlitz	1.640	1.290 - 2.660	60	40 - 90	6
Werneuchen					
Seefeld	1.570	1.190 - 2.270	65	30 - 95	15

Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Reihenhäusern, Baujahr nach 1992
Abbildung 92

Kaufzeitraum	Preis [€/m ² Wohnfläche]		Wohnungsgröße [m ²]		Anzahl der Kauffälle
	Mittel	Spanne	Mittel	Spanne	
2015	1.560	540 - 2.500	110	90 - 140	12
2016	1.600	620 - 3.160	115	90 - 145	17
2017	1.920	720 - 2.800	85	45 - 120	12
2018	1.780	600 - 3.190	110	60 - 150	21
2019	2.160	1.360 - 3.280	120	60 - 165	14

Die im Jahr 2019 veräußerten Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Reihenhäusern liegen im Berliner Umland. Weiterhin sind in den Jahren 2016 bis 2019 sechs Eigentumswohnungen im Zuge des Erbbaurechts zu durchschnittlich 1.400 €/m² verkauft worden. Die mittlere Wohnfläche beträgt rund 140 m².

Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, Baujahr bis 1960 (ohne Plattenbau)
Abbildung 93

Kaufzeitraum	Preis [€/m ² Wohnfläche]		Wohnungsgröße [m ²]		Anzahl der Kauffälle
	Mittel	Spanne	Mittel	Spanne	
2015	880	550 - 1.150	65	40 - 90	15
2016	970	220 - 1.710	85	45 - 210	28
2017	1.060	450 - 2.640	80	40 - 130	13
2018	1.090	500 - 1.360	75	50 - 110	12
2019	1.120	460 - 1.850	65	45 - 90	8

Die Eigentumswohnungen (7 Kauffälle) in sanierten Altbauten sind im Jahr 2019 überwiegend in der Stadt Eberswalde gelegen.

Wohnungen im sanierten Altbau (Plattenbau)
Abbildung 94

Lage	Preis [€/m ² Wohnfläche]		Wohnungsgröße [m ²]		Anzahl der Kauffälle
	Mittel	Spanne	Mittel	Spanne	
Bernau	1.800	1.100 - 2.570	65	45 - 85	7
Eberswalde	1.110	-	55	-	2

9.2.2 Preisentwicklung

► bei Erstverkäufen von Eigentumswohnungen

Preisentwicklung bei Erstverkäufen von Eigentumswohnungen 2015 bis 2019

Abbildung 95

Kaufzeit- raum	Berliner Umland			weiterer Metropolitanraum		
	Anzahl Kauf- fälle	mittlerer Kaufpreis Spanne [€]	Wohnfläche Mittel Spanne [m ²]	Anzahl Kauf- fälle	mittlerer Kaufpreis Spanne [€]	Wohnfläche Mittel Spanne [m ²]
2015	7	2.460 1.930 - 2.700	70	7	2.560* 2.280 - 3.280	90
2016	222	2.440 1.110 - 2.770	80	8	2.580* 2.300 - 3.260	110
2017	376	2.500 1.580 - 3.400	85	6	2.200 2.000 - 2.740	100
2018	178	2.890 550 - 3.760	80	16	2.450 1.670 - 2.990	90
2019	252	3.380 2.060 - 3.810	85 40 - 155	19	2.710 2.000 - 3.000	80 55 - 110

* wassernah

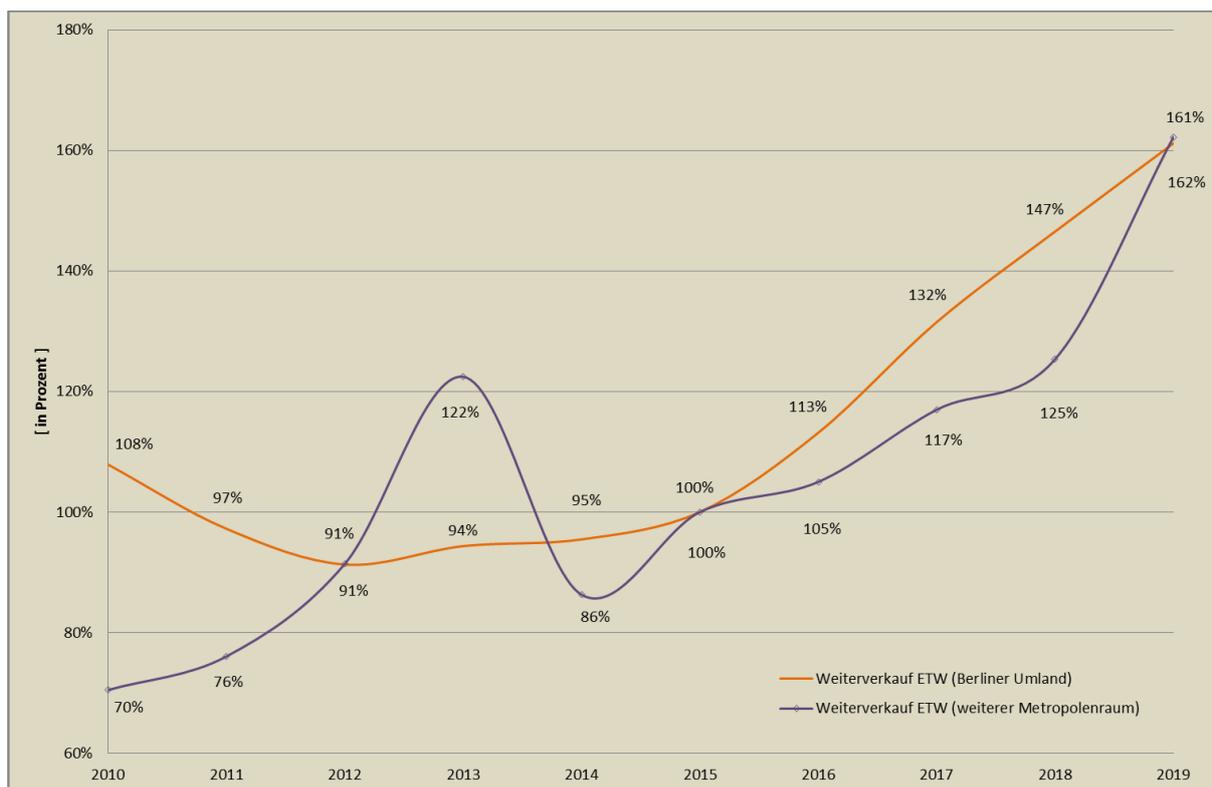
Die aufgeführten Eigentumswohnungen wurden/ werden überwiegend zwischen 2011 bis 2021 errichtet. Eine Ausnahme mit dem Baujahr 1942 bildet der Gebäudekomplex neben dem Panke-Park in Bernau bei Berlin. Das Kasernengelände am Schönfelder Weg in Bernau bei Berlin, zukünftig **Wohnpark „Wohnen am Panke-Park“**, hat sich in eine Großbaustelle verwandelt. Auf dem Areal wird die Altbausubstanz umfassend saniert und es entstehen rund 600 Wohnungen. Der überwiegende Teil der Wohnungen wurde in den Jahren 2016 und 2017 veräußert. Im aktuellen Berichtsjahr wurden weitere 204 Verkäufe registriert. Des Weiteren sind 67 Wohnungen für ein Neubauvorhaben, welches im Jahr 2021 fertiggestellt werden soll, enthalten.

► **bei Weiterverkäufen von Eigentumswohnungen**

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

Indexreihe bei Weiterverkäufen von Eigentumswohnungen 2009 bis 2018

Abbildung 96



Sowohl im Berliner Umland als auch im weiteren Metropolitanraum sind seit dem Jahr 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 2019** ausgewerteten Wohnungen sind überwiegend in Mehrfamilienhäusern, vereinzelt in Wohn- und Geschäftshäusern gelegen. Die angegebenen Liegenschaftszinssätze gelten für vermietete Wohneinheiten.

Liegenschaftszinssatz für vermietete Eigentumswohnungen und Beschreibung der Stichprobe

Abbildung 97

Merkmale	Spanne	Durchschnitt	durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz (Spanne)
Berliner Umland (51 Kauffälle)			
Bodenrichtwert	70 - 240 €/m ²	160 €/m ²	3,2 % (1,4 - 5,2 %)
Wohnfläche	25 - 115 m ²	65 m ²	
Restnutzungsdauer	42 - 62 Jahre	58 Jahre	
Rohertragsfaktor	13 - 29	20	
Nettokaltmiete	4,80 - 12,60 €/m ²	6,90 €/m ²	
Baujahr	1972 - 2000	1995	
weiterer Metropolenraum (10 Kauffälle)			
Bodenrichtwert	42 - 75 €/m ²	53 €/m ²	3,3 % (1,1 - 6,4 %)
Wohnfläche	45 - 85 m ²	65 m ²	
Restnutzungsdauer	39 - 58 Jahre	56 Jahre	
Rohertragsfaktor	11 - 30	20	
Nettokaltmiete	4,70 - 6,90 €/m ²	5,90 €/m ²	
Baujahr	1965 - 1996	1993	

Seit dem Jahr 2018 sind im Berliner Umland sieben vermietete Eigentumswohnungen als Reihenhaus oder im Zweifamilienhaus veräußert worden. Der durchschnittliche Liegenschaftszins beträgt **2,9 Prozent** (Spanne 1,5 bis 3,7 Prozent). Die Objekte wurden von 1900 bis 2001 errichtet und haben eine durchschnittliche Restnutzungsdauer von 51 Jahren. Die Wohnungsgröße liegt in einer Spanne von 65 bis 210 m² (durchschnittlich 125 m²).

Liegenschaftszinssätze im Land Brandenburg

Auf Landesebene wurden ebenfalls Untersuchungen zu Liegenschaftszinssätzen für Eigentumswohnungen durchgeführt. Die landesweiten Ergebnisse werden voraussichtlich im **Grundstücksmarktbericht 2019 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 2019 wurden insgesamt 47 Kauffälle im Bereich des Teileigentums registriert.

Umsatz Teileigentum 2019 nach Regionen
Abbildung 98

Regionstypen	Anzahl der Kaufverträge		Geldsummen	
	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz [%]	Geld [100.000 €]	Anteil am Gesamtumsatz [%]
		Veränderung zum Vorjahr [%]		Veränderung zum Vorjahr [%]
Berliner Umland	14	29,8 -22,2	20	59,4 2,0
Stadt Eberswalde (im weiteren Metropolenraum)	2	4,3 0,0	2	5,5 56,0
weiterer Metropolenraum (ohne Stadt Eberswalde)	31	66,0 158,3	12	35,1 103,5
Gesamtsumme	47	100,0 46,9	34	100,0 26,6

9.3.1 Preisentwicklung

Kaufpreise für gewerblich genutztes Teileigentum ab 2015
Abbildung 99

Vertragsart	Kaufzeitraum	Preis [€/m ² Nutzfläche]		Anzahl der Kauffälle
		Mittel	Spanne	
Erstverkauf	2015 -2019	2.223	1.333 - 2.630	6
Weiterverkauf	2015	710	210 - 1.300	5
	2016	950	340 - 1.600	4
	2017	1.200	255 - 2.680	13
	2018	1.220	360 - 2.860	9
	2019	1.500	330 - 2.680	10

9.3.2 Preisniveau

► Bungalows am Grimnitzsee

Für nicht gewerblich genutztes Teileigentum (hier: Erholungsnutzung) wurden im Jahr 2019 die nachfolgend aufgeführten Kauffälle registriert:

Verkäufe in der Bungalowsiedlung am Grimnitzsee (Baujahr um 1975)

Abbildung 100

Objekte	Wohnflächenpreis		Wohnfläche [m ²]	Anzahl Kauf- fälle
	Mittel [€/m ²]	Spanne [€/m ²]		
unsaniert	570	300 - 1.400	35 - 75	25
saniert	1.440	1.100 - 1.800	35 - 80	6

► PKW-Stellplätze - Kaufpreise und Mieten

Die Aussagen zu den Kaufpreisen und Mieten sind den Kauffällen der Geschäftsjahre 2018 bis 2019 entnommen. Bei der Auswertung der Kaufpreise wurden die Erstverkäufe nicht berücksichtigt.

Kaufpreise und Mieten von PKW-Stellplätzen

Abbildung 101

Lage	Kaufpreis [€/m ²]		Anzahl	Miete [€/Monat]		Anzahl
	Mittel	Spanne		Mittel	Spanne	
im Freien	4.900	1.000 - 8.000	22	20	10 - 60	103
in Garagen	-	-	1	40	20 - 60	12
in Tiefgaragen	6.000	2.000 - 15.000	26	35	15 - 50	75
in Carports	-	-	1	35	25 - 50	4

Die Kaufpreisspannen der Erstverkäufe im Jahr 2019 stellen sich wie folgt dar:

- Stellplätze im Freien (192 Kauffälle) 4.500 bis 6.700 €
- überdachte Stellplätze und Carports (43 Kauffälle) 4.500 bis 15.000 €
- Stellplätze in Tiefgaragen (8 Kauffälle) 15.000 bis 35.000 €

10. Bodenrichtwerte

10.1 Allgemeine Informationen

Gemäß § 3 der Brandenburgischen Bodenrichtwertrichtlinie werden die Bodenrichtwerte jeweils zum Stichtag 31.12. eines Jahres abgeleitet. Grundlage hierfür bildet die Kaufpreissammlung. Berücksichtigung finden in der Regel Kaufverträge des vorangegangenen Jahres aus dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr.

Der Bodenrichtwert ist ein aus Kaufpreisen ermittelter durchschnittlicher Lagewert für Grundstücke eines Gebietes mit im Wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen. Der Richtwert wird in Euro je Quadratmeter unbebauter Bodenfläche angegeben.

Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes vom Bodenrichtwert.

Zu den wertbeeinflussenden Merkmalen eines Grundstücks gehören u. a.:

- Art und Maß der baulichen Nutzung
- spezielle Lage (Infrastruktur, Verkehrsanbindung)
- Erschließungszustand
- Bodenbeschaffenheit (Altlasten, Baugrund)
- Grundstücksgestalt (Zuschnitt, Geländeform)

Die Ermittlung der Bodenrichtwerte erfolgte unter Anwendung der am 16. März 2016 in Kraft getretenen **Brandenburgischen Bodenrichtwertrichtlinie**. Bezüglich der Beschreibung der Bodenrichtwertgrundstücke in der Bodenrichtwertkarte ist hier folgende Regelung getroffen:

„Bei jedem Bodenrichtwert ist ein Entwicklungszustand, eine Art der Nutzung und bei Bedarf eine Ergänzung zur Art der Nutzung anzugeben. ...

Für das Maß der baulichen Nutzung, die Grundstücksgröße und die Bodengüte sowie für ... weitere wertbeeinflussende Merkmale sollen zur Berücksichtigung von Wertunterschieden, die auf Abweichungen von diesen wertbeeinflussenden Merkmalen des Bodenrichtwertgrundstücks beruhen, Umrechnungskoeffizienten oder Zu- bzw. Abschläge angegeben werden.“

Die Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Barnim haben in ihrer Beratung am 23.01.2020 zum Stichtag 31.12.2019 für die Gemeinden und Gemeindeteile des Landkreises Barnim 297 allgemeine Bodenrichtwerte für Bauland beschlossen. Rund 65 Prozent aller Bodenrichtwerte sind gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Rund 35 Prozent der Bodenrichtwerte blieben unverändert.

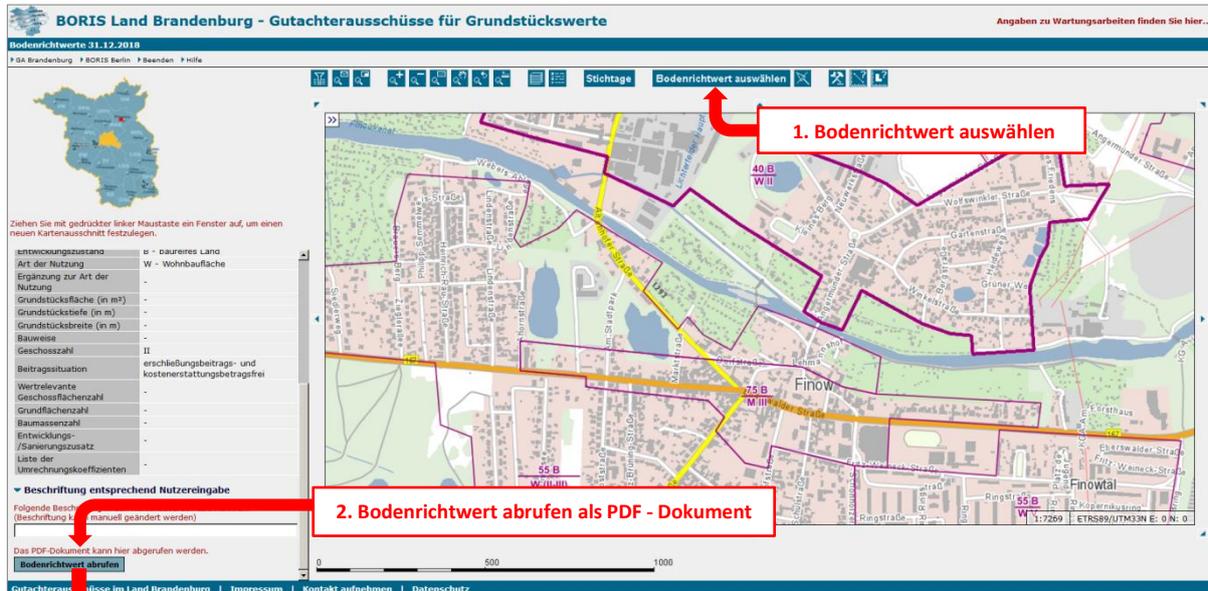
Die 297 Bodenrichtwerte für Bauland gliedern sich wie folgt:

222	für Wohnbauflächen/ gemischte Bauflächen
33	für gewerbliche Bauflächen
<u>42</u>	<u>für Sonderbauflächen (Erholung; Einzelhandel)</u>
6	für land- und forstwirtschaftliche Flächen

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

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

Erstellung eines Auszuges aus der Bodenrichtwertkarte des Landkreises Barnim zum Stichtag 31.12.2019
Abbildung 102



Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Barnim
Am Markt 1
16225 Eberswalde

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

Bodenrichtwerte 31.12.2019
Angaben zum Bodenrichtwert

Kreis/Arbeitsfeld Stadt	Barnim
Gemeinde	Bernau bei Berlin
BRW-Name	Bernau / Lindow
Zonennummer	0011
Stichtag	31.12.2019
Bodenrichtwert (in Euro/m²)	200,00
Entwicklungsstatus	B - baureifes Land
Art der Nutzung	W - Wohnbaufläche
Ergänzung zur Art der Nutzung	
Grundstückfläche (in m²)	
Grundstücktiefe (in m)	
Grundstückbreite (in m)	
Bauweise	
Geschosszahl	II
Betragsituation	erschließungsbeitrags- und kostenersatzungsbeitragsfrei
Wertrelevante Geschossflächenzahl	
Grundflächenzahl	
Baumassenzahl	
Entwicklungs-/Sanierungszusatz	
Liste der Umrechnungskoeffizienten	

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

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

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

Dieser Auszug wurde am 24.04.2020 über BORIS Land Brandenburg gefertigt.

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Barnim
Am Markt 1
16225 Eberswalde

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

Bodenrichtwerte 31.12.2019
Maßstab: 1:2123

The map shows a residential area with various colored polygons. A specific plot is highlighted in yellow, indicating its location within the soil value zones. The map includes street names and a scale bar.

Geodaten © GeoBasis-DE/LGB & Gutachterausschüsse für Grundstückswerte, ©-dk/by-2.0, www.boris-brandenburg.de

Dieser Auszug wurde am 24.04.2020 über BORIS Land Brandenburg gefertigt.

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

10.2 Allgemeine Bodenrichtwerte

10.2.1 Wohnbauflächen / gemischte Bauflächen

Das Bodenwertniveau im Landkreis Barnim zeichnet sich, wie im Vorjahreszeitraum, auch für 2019 unterschiedlich ab. Während im weiteren Metropolenraum steigende und konstante Preisentwicklungen zu verzeichnen sind, wurden im Berliner Umland deutliche Bodenpreissteigerungen dokumentiert.

Trends:

Weiterhin ist im Berliner Umland überwiegend ein starker Preisanstieg zu verzeichnen (Steigerungen durchschnittlich um 25 Prozent, vereinzelt bis 70 Prozent). Ähnliche Entwicklungen sind im Mittelbarnim zu verzeichnen (Steigerungen durchschnittlich um 15 Prozent). Dagegen ist im Nordbarnim das Wertniveau sowohl konstant geblieben als auch durchschnittlich um 15 Prozent gestiegen. Rückgänge der Bodenrichtwerte liegen nicht vor.

Die Bodenrichtwerte für Wohnbauland liegen in einer Spanne von 10 €/m² (Stolzenhagen/Oder, Lüdersdorf im Amt Britz-Chorin-Oderberg) bis 330 €/m² (in den Wohnparks „Goethestr.“, „Schillerstr.“ und „Gr. Ahrensfelder Dreieck“ in Ahrensfelde). Die Zahlen verdeutlichen wiederholt das Wertgefälle von der Landesgrenze zu Berlin bis an die nordöstliche Kreisgrenze. Für Wassergrundstücke in Wandlitz am Wandlitzsee wurde ein Bodenrichtwert in Höhe von 500 €/m² ermittelt (siehe Kapitel 5.7.1).

Preise für Baugrundstücke in ausgewählten Gebieten des Landkreises, auf dem ein freistehendes Einfamilienhaus errichtet werden kann:

- Ahrensfelde, Ortsteil Ahrensfelde	250 - 320 €/m ²	
- Bernau (nur Stadtgebiet)	120 - 260 €/m ²	
- Biesenthal (nur Ortslage)	65 - 140 €/m ²	
- Amt Britz-Chorin-Oderberg	10 - 50 €/m ²	
- Eberswalde (nur Stadtgebiet)	40 - 120 €/m ²	
- Amt Joachimsthal/ Schorfheide	15 - 150 €/m ²	
- Panketal (Zepernick, Schwanebeck)	125 - 290 €/m ²	
- Schorfheide, Ortsteil Finowfurt	80 €/m ²	
- Wandlitz, Ortsteil Wandlitz	150 - 230 €/m ²	(ohne Wassergrundstücke)
- Werneuchen (nur Ortslage)	120 €/m ²	

10.2.2 Gewerbliche Bauflächen

Zum Stichtag 31.12.2019 liegen für gewerbliche Bauflächen 33 Bodenrichtwerte vor. Im Vergleich zum Stichtag 31.12.2018 sind im Berliner Umland sechs Werte gestiegen. Die verbleibenden Richtwerte blieben unverändert.

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

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

Bodenrichtwerte Gewerbefläche / Wohnfläche zum Stichtag 31.12.2019

Abbildung 103

Lage (Gemarkung)	Bodenrichtwert		G/W [%]	
	Gewerbe [€/m ²]	Wohnfläche [€/m ²]		
Basdorf	35	140	25	
Bernau	- Rehberge	43	260	17
	- Rüdritzer Chaussee	43	200	22
	- Schönfelder Weg	43	260	17
Biesenthal	- Lanker Straße	20	100	20
Blumberg	- Am Rehhahn	55	160	34
Britz	- Gewerbe	15	50	30
	- Gewerbe Ammon	15	50	30
Eberswalde	- Britzer Straße	17	65	26
	- Coppistraße	9	20	45
	- Kranbau	15	65	23
	- TGE	14	65	22
	- Nordend	9	70	13
Finow	- Angermünder Straße	9	40	23
	- Coppistraße	9	20	45
	- Walzwerk	17	40	43
Finowfurt		16	80	20
Klosterfelde		22	85	26
Ladeburg	- Albertshofer Chaussee	28	120	23
Lichterfelde	- TGE	14	44	32
	- Blütenberger Weg	9	44	20
Lindenberg		80	210	38
Marienwerder		15	45	33
Ruhlsdorf		12	45	27
Schönerlinde		21	135	15
Schönow	- Schmetzdorf, Dorf	37	65	57
	- Schmetzdorf, Schönower Ch.	37	260	14
Schönwalde		35	160	22
Schwanebeck		30	230	13
Seefeld		25	95	26
Wandlitz		15	140	11
Werneuchen		34	120	28
Zerpenschleuse		12	40	30

10.2.3 Sonderbauflächen für Erholung

Zum Stichtag 31.12.2019 liegen für Sonderbauflächen für Erholung 38 und für das Sondergebiet Ferienhaus „Marina Zerpenschleuse“ Bodenrichtwerte vor. Im Vergleich zum Stichtag 31.12.2018 sind fünf Bodenrichtwerte gestiegen. Es wurden vier neue Bodenrichtwerte beschlossen. Die bisherigen Richtwerte bewegen sich auf einem überwiegend konstanten Niveau. Die Richtwerte liegen in einer Spanne von 9 bis 60 €/m². Die folgende Übersicht zeigt das Verhältnis der Richtwerte für Sonderbauflächen für Erholung (S) zu den Richtwerten der umliegenden Wohnbauflächen (W).

Bodenrichtwerte Sonderbaufläche / Wohnbaufläche zum Stichtag 31.12.2019
Abbildung 104

Lage (Gemarkung)	Bodenrichtwert			
	Sonderbaufläche [€/m ²]	Wohnbaufläche [€/m ²]	S/W [%]	
Altenhof	60	120	50	
Basdorf	19	140	14	
Birkholz	- Birkholzaue	28	150	19
Biesenthal	- Gartenstraße *	20	130	15
	- Kesselsee/Wukensee*	35	90	39
Eberswalde		14	70	20
Eichhorst	-Rosenbeck*	12	45	27
Finow	- Clara-Zetkin-Siedlung*	20	45	44
	- Barschgrube*	18	55	33
Finowfurt	- nahe Üdersee*	24	80	30
	- Conradshöhe	9	80	11
	- Fichtenweg	17	80	21
	- Langer Grund	9	80	11
	- Walzwerkstraße	18	80	23
Groß Schönebeck	- Böhmerheide	24	35	69
Hirschfelde		14	40	35
Joachimsthal*		18	60	30
Klosterfelde	- Lottscheseesee*	35	85	41
	- Ortslage*	16	85	19
Lanke*		18	55	33
Lichterfelde*		12	44	27
Marienwerder*		24	45	53
Melchow		15	55	27
Oderberg	- Am Spitz	9	22	41
Prenden	- Bauernsee*	30	55	55
	- Golfplatz*	24	55	44
Rüdnitz*		15	90	17
Ruhlsdorf*		35	45	78
Sandkrug	- Erholung	15	28	54
Schwanebeck	- Neu Schwanebeck*	30	80	38

Lage (Gemarkung)	Bodenrichtwert		S/W [%]
	Sonderbaufläche [€/m ²]	Wohnbaufläche [€/m ²]	
Seefeld*	12	95	13
Serwest*	22	25	88
Sophienstädt*	30	35	86
Spechthausen*	10	35	29
Tiefensee	14	28	50
Werbellin	25	34	74
Zerpenschleuse - Hafendorf (Sondergebiet Ferienhaus)	75	-	-
Finowfurt Üdersee - Wassergrundstücke*	40	-	-
Werbellin Üdersee - Wassergrundstücke	40	-	-
Durchschnitt	21 ¹	66	38

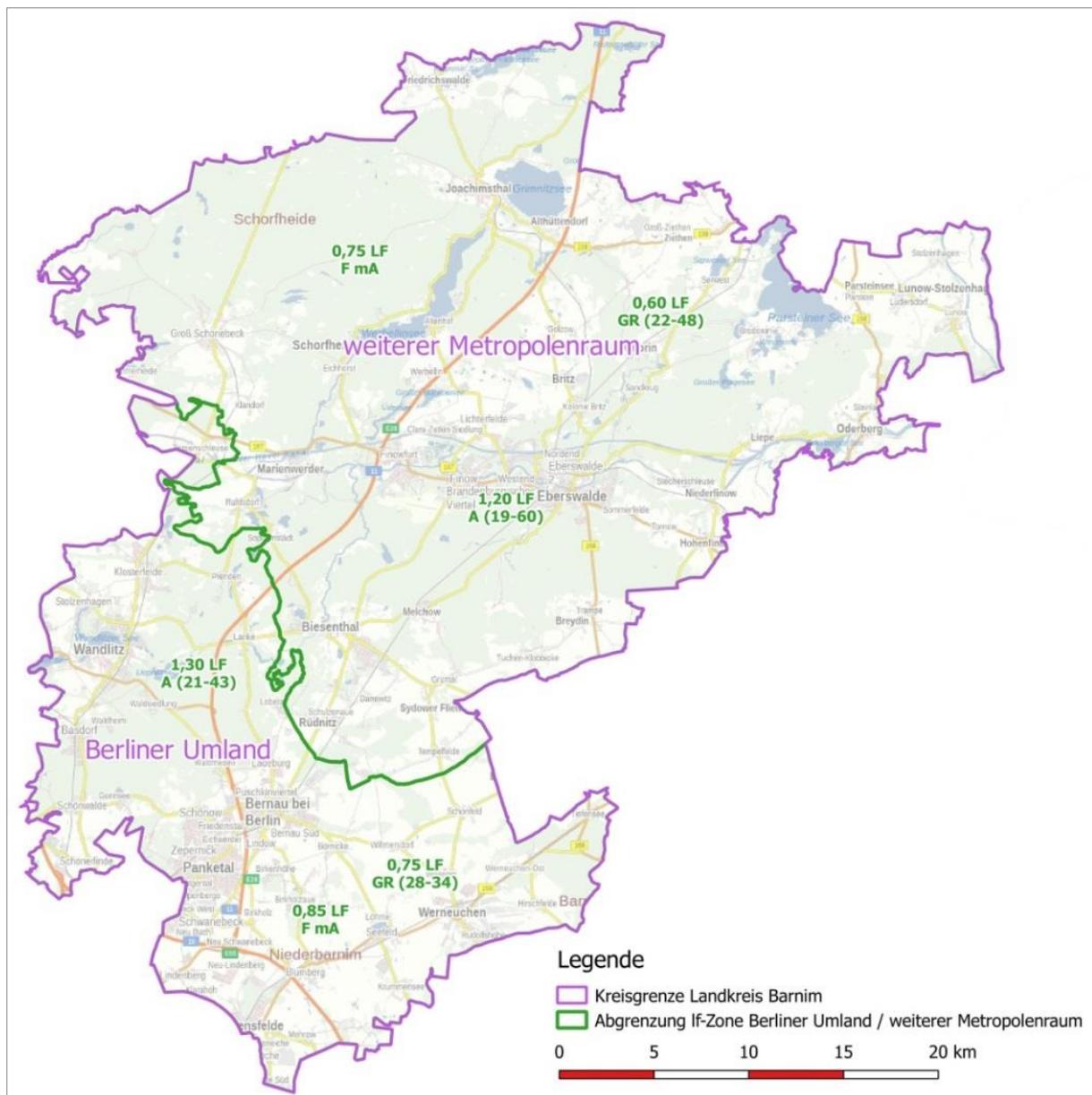
*Außenbereich

¹ Mittelwert ohne Wassergrundstücke und Hafendorf in Zerpenschleuse

10.2.4 Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

Aufgrund der differenzierten Preisentwicklung im Landkreis bei Grünland, Ackerland und Forstflächen werden eigene Bodenrichtwerte für das Berliner Umland und den weiteren Metropolitanraum ausgewiesen. Für Ackerland im Berliner Umland blieb der Bodenrichtwert im Vergleich zum Vorjahr unverändert. Im gleichen Zeitraum stieg der Bodenrichtwert für Ackerland im weiteren Metropolitanraum um 26 Prozent. Während im Berichtszeitraum für Grünland der Bodenrichtwert im Berliner Umland um 6 Prozent zurückging, stiegen die Grünlandpreise im weiteren Metropolitanraum um 9 Prozent. Zum Stichtag 31.12.2019 stiegen die Bodenrichtwerte für forstwirtschaftliche Flächen im Berliner Umland um 21 Prozent und im weiteren Metropolitanraum um 7 Prozent.

Zonale Übersicht der landwirtschaft- und forstwirtschaftlichen Bodenrichtwerte zum Stichtag 31.12.2019
Abbildung 105



Bodenrichtwerte land- und forstwirtschaftlicher Flächen ab 2013
Abbildung 106

Stadt, Gemeinde, Amt	Bodenrichtwert [€/m ²]						
	31.12. 2013	31.12. 2014	31.12. 2015	31.12. 2016	31.12. 2017	31.12. 2018	31.12. 2019
Ackerland							
Berliner Umland	0,75	0,84	1,00	0,95	1,20	1,30	1,30
weiterer Metropolitanraum (ohne ehem. Amt Oderberg)	0,56	0,85	0,85	0,90	0,90	0,95	1,20
(ehemalige Amt Oderberg)	0,62	0,76	1,00	0,90			
Grünland							
Berliner Umland	0,50	0,56	0,75	0,60	0,65	0,80	0,75
weiterer Metropolitanraum						0,55	0,60
forstwirtschaftliche Flächen							
Berliner Umland	0,52	0,57	0,55	0,65	0,70	0,70	0,85
weiterer Metropolitanraum						0,70	0,75

10.3 Besondere Bodenrichtwerte

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

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

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

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

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

In der aktuellen Bodenrichtwertkarte sind alle sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwerte, die zum Stichtag 31.12.2019 ermittelt wurden, dargestellt.

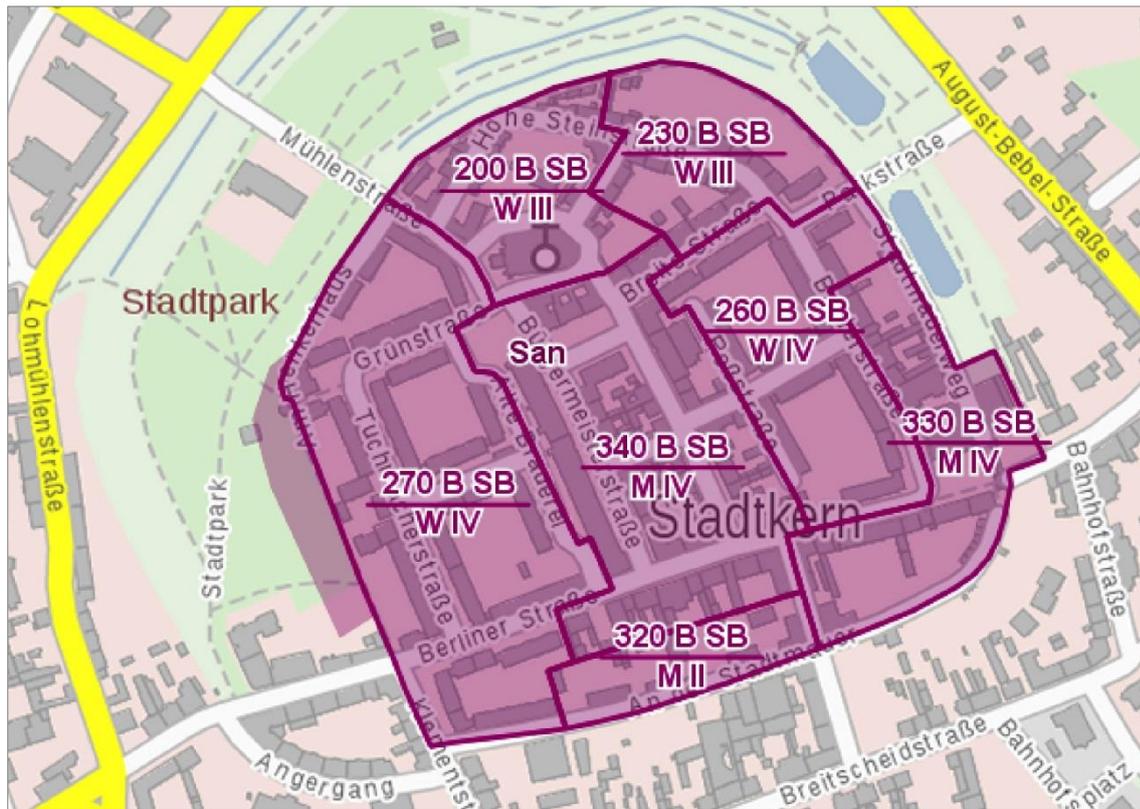
Besondere Bodenrichtwerte in den Sanierungsgebieten zum Stichtag 31.12.2019

Abbildung 107

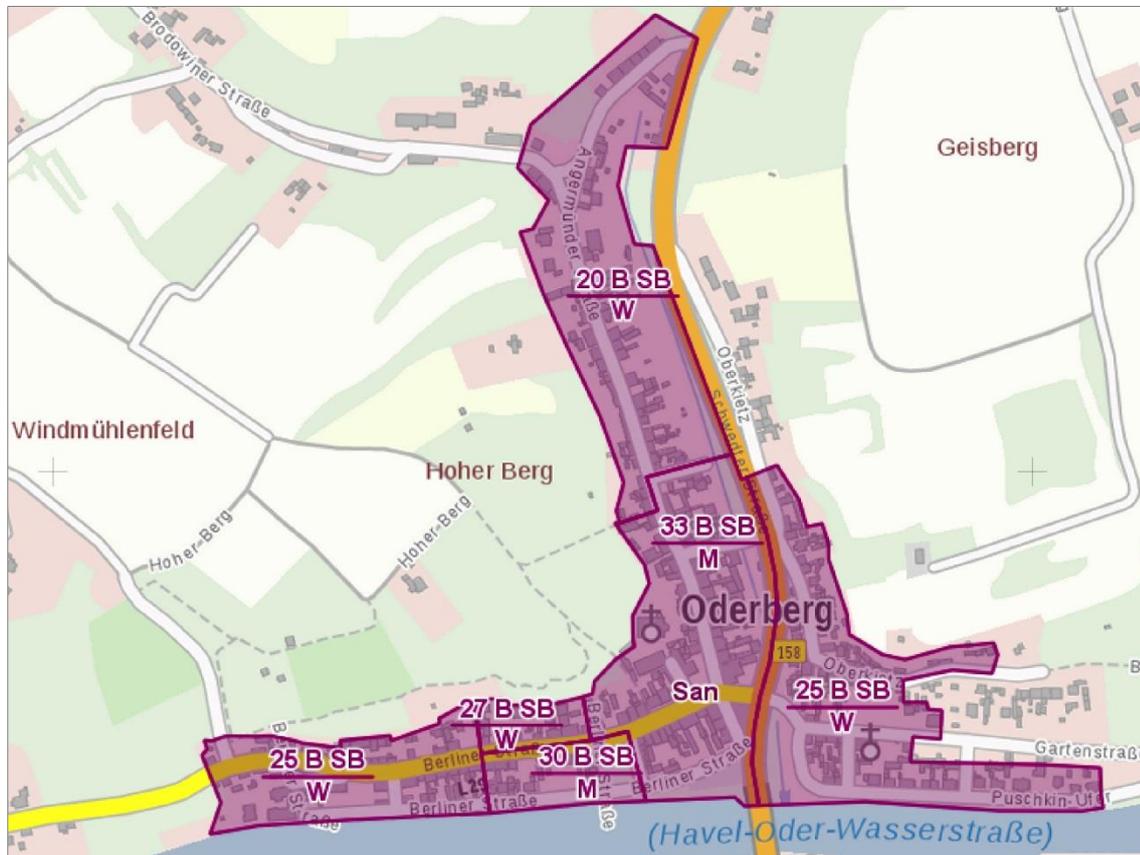
Lage Nutzung	Besondere Bodenrichtwerte	
	sanierungsunbeeinflusst (Anfangswertqualität) [€/m ²]	sanierungsbeeinflusst (Endwertqualität) [€/m ²]
Bernau		
Mischbauflächen	270 - 300	320 - 340
Wohnbauflächen	180 - 250	200 - 270
Oderberg		
Mischbauflächen	25 - 28	30 - 33
Wohnbauflächen	18 - 24	20 - 27

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

Sanierungsbeeinflusste Bodenrichtwerte Bernau bei Berlin zum Stichtag 31.12.2019
Abbildung 108



Sanierungsbeeinflusste Bodenrichtwerte Oderberg zum Stichtag 31.12.2019
Abbildung 109



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 2019 liegen dem Gutachterausschuss rund **1.000 Entgelte** aus laufenden Verträgen vor. Seit 2016 erfolgte eine erweiterte Abfrage bei den Gemeinden und den privaten Eigentümern, um den Datenbestand zu aktualisieren.

- die Erstattung von Gutachten über ortsübliche Nutzungsentgelte

Der Gutachterausschuss hat auf Antrag von Nutzern bzw. Eigentümern verpachteter Grundstücke gemäß § 7 NutzEV ortsübliche Entgelte für Erholungsgrundstücke und Garagenstellplätze im Rahmen von Gutachten ermittelt. Im Zeitraum 1995 bis 2019 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 2019) gültig.** Die Daten der Vertragsabschlüsse aus den Vorjahren wurden archiviert.

► **bebaute Erholungsgrundstücke** (rund 460 Nutzungsentgelte umfassend)

Aktuelle, jährliche Nutzungsentgelte für bebaute Erholungsgrundstücke
Abbildung 110

Stadt, Gemeinde, Amt Gemarkung	frei vereinbarte Nutzungsentgelte		Anzahl
	Spanne [€/m ²]		
	von	bis	
Ahrensfelde			
Ahrensfelde	1,56	1,56	2
Bernau bei Berlin			
Bernau	0,82	1,20	76
Birkholz	0,92	0,92	1
Ladeburg	0,56	1,40	20
Schönow	0,50	0,95	4
Biesenthal-Barnim			
Biesenthal	0,54	1,50	28
Danewitz	1,00	1,30	6
Melchow	0,77	0,77	6
Rüdnitz	0,30	0,80	13
Trampe	1,10	1,10	1
Britz-Chorin-Oderberg			
Britz	0,61	0,61	1
Hohenfinow	0,36	0,61	7
Liepe	0,31	0,61	4
Neuendorf	0,61	0,61	1
Oderberg	0,25	0,65	35
Servest	0,88	0,88	1
Eberswalde			
Eberswalde	0,70	0,70	1
Joachimsthal (Schorfheide)	-	-	-
Panketal			
Schwanebeck	0,62	1,27	4
Zepernick	0,48	1,15	13
Schorfheide			
Finowfurt	1,06	2,68	52
Groß Schönebeck	1,23	2,67	7
Werbellin	1,28	1,28	3
Wandlitz			
Klosterfelde	0,75	1,60	22
Lanke	0,41	2,40	17
Prenden	2,00	2,00	2
Schönerlinde	0,80	0,80	1
Schönwalde	0,82	1,42	7
Stolzenhagen, b. Wandlitz	1,48	3,10	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	44
Tiefensee	0,77	1,28	5
Werneuchen	0,60	1,53	7

► **unbebaute Erholungsgrundstücke** (rund 60 Nutzungsentgelte umfassend)

Aktuelle, jährliche Nutzungsentgelte für unbebaute Erholungsgrundstücke

Abbildung 111

Stadt, Gemeinde, Amt Gemarkung	frei vereinbarte Nutzungsentgelte		
	Spanne [€/m ²]		Anzahl
	von	bis	
Ahrensfelde			
Ahrensfelde	0,77	0,77	2
Bernau bei Berlin			
Bernau	0,39	0,58	12
Ladeburg	0,50	0,56	2
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
Eberswalde	-	-	-
Joachimsthal (Schorfheide)	-	-	-
Panketal			
Zepernick	0,30	0,50	10
Schorfheide	-	-	-
Wandlitz			
Klosterfelde	1,25	1,25	2
Lanke	0,20	0,90	8
Werneuchen			
Hirschfelde	0,75	0,75	1

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

11.2 Mieten

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

11.2.1 Mietniveau für Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern

Der Gutachterausschuss hat seit dem Jahr 2000 rund **600 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 **140 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 2017 bis 2019** 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 (2017 bis 2019)
Abbildung 112

Lage	Neubau (ab Baujahr 1991)	Altbau (bis Baujahr 1990)		
		vollständig modernisiert	teilweise modernisiert	nicht modernisiert
Berliner Umland				
Anzahl	81	5	12	2
Mittelwert [€/m ²]	7,4	7,0	6,6	-
Spanne [€/m ²]	4,3 - 11,4	4,7 - 9,2	5,3 - 9,7	-
Standardabweichung [€/m ²]	1,3	1,6	1,2	-
mittlere Wohnfläche [m ²]	105	115	95	-
Spanne Wohnfläche [m ²]	50 - 170	60 - 210	40 - 145	-
weiterer Metropolitanraum				
Anzahl	19	4	8	6
Mittelwert [€/m ²]	5,2	5,3	4,9	3,8
Spanne [€/m ²]	4,2 - 8,0	4,4 - 6,7	3,3 - 6,5	2,6 - 4,7
Standardabweichung [€/m ²]	0,8	1,0	1,0	0,8
mittlere Wohnfläche [m ²]	140	90	80	70
Spanne Wohnfläche [m ²]	85 - 260	60 - 120	30 - 105	60 - 85

Von den im weiteren Metropolitanraum erfassten Mietendatensätzen entfallen rund 45 Prozent auf die Gemarkung Finowfurt. Etwa 15 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 **400** Gewerbemieten. Für den **Auswertzeitraum von 2017 bis 2019** liegen rund **195** Gewerbemieten vor.

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

- Bernau bei Berlin rund 20 Prozent
- Eberswalde rund 25 Prozent
- alle Übrigen rund 55 Prozent

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

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

Gewerbemietübersicht (2017 bis 2019)

Abbildung 113

Art der Nutzung	Nettokaltmiete [€/m ²]		Anzahl	Nutzfläche [m ²]	
	Mittelwert	Spanne		Mittelwert	Spanne
Büros und Praxen	6,5	3 - 14	118	140	20 - 1.600
Ladenlokale	8,0	3 - 15	30	120	20 - 1.280
Einzelhandelsmärkte	9,5	7 - 13	7	980	550 - 1.760
Gastronomie	7,5	2 - 11	9	170	30 - 280
Lager	2,5	1 - 5	8	580	250 - 900
Werkstätten	4,5	1 - 8	22	930	20 - 2.350

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 2017 zurückliegenden Auswertzeitraumes sind die Mietangaben für eine konkrete objektbezogene Mietpreisfeststellung nur bedingt geeignet. Die Übersicht soll eine grobe **Orientierung** darstellen.

Hinweis: Mietangaben zu PKW-Stellplätzen sind im Kapitel 9.3.2 aufgeführt.

11.3 Pachten

Gemäß § 5 Bundeskleingartengesetz (BKleingG) hat der Gutachterausschuss auf Antrag einer Vertragspartei ein Gutachten über die **ortsübliche Pacht im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau** zu erstatten. Die ermittelte Pacht dient zur Feststellung der zulässigen Höchstpacht für Kleingartenanlagen.

Unter der ortsüblichen Pacht im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau ist ein repräsentativer Querschnitt der Pachten zu verstehen, die in der Gemeinde für Flächen mit vergleichbaren wertbestimmenden Merkmalen unter gewöhnlichen Umständen tatsächlich und üblicherweise gezahlt werden.

Die Pachtverträge müssen entsprechend den Regeln von Angebot und Nachfrage zustande gekommen sein. Demnach sind Verträge, die vor dem 3. Oktober 1990 abgeschlossen wurden, nicht in die Betrachtung einzubeziehen.

Die Pachtpreise können aufgrund unterschiedlicher Einflussfaktoren schwanken.

Einflussfaktoren auf die Pacht können sein:

- Lage
(Entfernung zu den Absatzmärkten, Entfernung zu den Ballungsräumen, Verkehrsanbindung, werbe- und verkaufswirksame Lage)
- Bodenqualität/ Bodenbeschaffenheit
- Klimabedingungen
- Datum des Vertragsabschlusses
- Erschließung, Grundstücksgestalt
- Größe der verpachteten Fläche
- Angebot und Nachfrage auf dem Pachtmarkt
- Sonstige
(Bewässerungsmöglichkeiten, Einfriedung, Entfernung zum Betrieb, Möglichkeit der Unterglaskultur)

Gemäß § 2 Landpachtverkehrsgesetz sind die Verpächter verpflichtet, den Abschluss von Pachtverträgen der Unteren Landwirtschaftsbehörde anzuzeigen.

Gemäß § 5 Abs. 2 BKleingG haben die für die Anzeige von Landpachtverträgen zuständigen Behörden - im **Landkreis Barnim** das **Amt für Landwirtschaft, Natur- und Denkmalschutz** - auf Verlangen des Gutachterausschusses Auskünfte über die ortsübliche Pacht im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau zu erteilen.

Der Gutachterausschuss Landkreis Barnim hat bisher zwölf derartige Gutachten erstellt. Die letztmalig ermittelte jährliche ortsübliche Pacht im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau betrug in der Gemeinde Panketal zum Wertermittlungstichtag 29.11.2013:

106 €/ha

12. Örtlicher Gutachterausschuss und Oberer Gutachterausschuss

12.1 Der Gutachterausschuss im Landkreis Barnim

12.1.1 Gesetzliche Grundlagen und Aufgaben

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sind gem. § 192 des Baugesetzbuches eingerichtet. Im Landkreis Barnim wurde der Gutachterausschuss mit Wirkung vom 01.01.2019 durch das Ministerium des Innern des Landes Brandenburg neu bestellt. Der Gutachterausschuss ist ein unabhängiges, an Weisungen nicht gebundenes Fachgremium mit besonderer Kenntnis und Erfahrung in der Grundstücks- und Gebäudewertermittlung. Die Amtszeit der ehrenamtlich tätigen Gutachter beträgt 5 Jahre.

Die Gutachter sind hauptberuflich als Sachverständige der Grundstücksbewertung sowie in den Bereichen Bauwirtschaft, Immobilienwesen, Bankwesen, Vermessungswesen, Landwirtschaft sowie Rechts- und Finanzwesen tätig (siehe Kapitel 12.1.3).

Die gesetzlichen Grundlagen zur Tätigkeit der Gutachterausschüsse sind in den §§ 192 - 199 des Baugesetzbuches (BauGB), in der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (ImmoWertV) und in der Gutachterausschussverordnung des Landes Brandenburg (BbgGAV) festgeschrieben.

Zu den **Aufgaben des Gutachterausschusses** gehören:

- die Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung
- die Ermittlung von Bodenrichtwerten und sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten
- die Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von Grundstücken sowie von Rechten an Grundstücken.
- die Erarbeitung des Grundstücksmarktberichtes
- die Erteilung von Auskünften

Zur Vorbereitung und Unterstützung seiner Arbeit bedient sich der Gutachterausschuss der Geschäftsstelle. Sie ist bei der zuständigen Katasterbehörde eingerichtet.

Die Kaufpreissammlung ermöglicht der Geschäftsstelle und dem Gutachterausschuss einen umfassenden Marktüberblick. Anhand der entsprechend § 195 BauGB an die Geschäftsstelle übersandten Abschriften von Verträgen über den Eigentumswechsel an Grundstücken wird die Kaufpreissammlung eingerichtet und geführt.

Zur Auswertung der Kaufverträge verschickt die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses an die Erwerber von Grundstücken Fragebögen, um aktuelle und zuverlässige Basisdaten für die Ermittlung von Grundstücks- und Gebäudewerten zu erhalten. Denn der Grundstücksmarkt wird in der Regel von Umständen beeinflusst, die aus den Kaufverträgen nicht hervorgehen. Zur Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten ist die Geschäftsstelle daher auf die Mithilfe der Käufer angewiesen. Je höher der Rücklauf der Fragebögen ist, umso mehr erhöht sich die Transparenz des Grundstücksmarktes. Im Jahr 2019 lag die Rücklaufquote von rund 1.300 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 21.01.2019 GVBl. II Nr.7). Die Änderungen traten am 01.03.2019 in Kraft.

Gebührenpflichtig sind nach der aktuellen Gebührenordnung:

1. Erteilung von **Auskünften aus der Kaufpreissammlung**
 - a) über ein unbebautes Grundstück
Grundgebühr je Auskunft mit bis zu 10 Vergleichskauffällen 65 €
 - b) über ein bebautes Grundstück
Grundgebühr je Auskunft mit bis zu 10 Vergleichskauffällen 80 €
 - c) je weiteren Vergleichsfall 5 €
2. Erteilung von **Auskünften aus der Datensammlung über vereinbarte Nutzungsentgelte** gemäß § 7 Abs. 1 Satz 2 NutzEV
 - a) für bis zu drei Gemarkungen 38 €
 - b) für mehr als drei Gemarkungen 63 €
3. Erteilung von **Auskünften**
 - a) **Selbstabruf** via www.boris-brandenburg.de kostenfrei
 - b) **in schriftlicher Form**
 - über Bodenrichtwerte
(je angefangene Viertelstunde) 15 €
 - aus dem Grundstücksmarktbericht
(je angefangene Viertelstunde) 15 €
4. a) vollständiger **Grundstücksmarktbericht als PDF-Dokument** (Download) kostenfrei
 b) vollständiger **Grundstücksmarktbericht in gedruckter Form** 40 €

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

Verkehrswert in €	Gebühr für unbebautes Grundstück	Gebühr für bebautes Grundstück
50.000	850 €	1.000 €
100.000	950 €	1.150 €
150.000	1.050 €	1.300 €
200.000	1.150 €	1.450 €
250.000	1.250 €	1.600 €
300.000	1.325 €	1.700 €
500.000	1.625 €	2.100 €
750.000	1.775 €	2.300 €
1.000.000	1.925 €	2.500 €

Ferner besteht die Möglichkeit, spezielle Grundstücksrecherchen in Auftrag zu geben, z. B. Auswertungen sowie summarische Auskünfte aus der Kaufpreissammlung. Die Gebühr beträgt entsprechend dem Aufwand 50 € bis 2.000 €.

12.1.3 Zusammensetzung des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle

Der **Gutachterausschuss** des Landkreises Barnim setzt sich aus dem Vorsitzenden, seinen zwei Stellvertretern und weiteren 11 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 Lüdtko	"
	Herr Ralf Noack	"
	Herr Thomas Schwengbeck	"
	Herr Thomas Eisenhuth	Bauwesen/Architektur
	Frau Uta Behr	Immobilienmaklerin
	Herr Thomas Mayer	Immobilienmakler
	Herr Ralf Frauendorf	Rechtswesen
	Herr André Worlitzer	Bank- und Finanzwesen
	Frau Kerstin Dühring	"
stellv. ehrenamtlicher Gutachter	Frau Ines Pfeifruck	"

In der **Geschäftsstelle** sind tätig:

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

12.2 Der Obere Gutachterausschuss im Land Brandenburg

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

Diesem obliegen folgende Aufgaben:

gesetzlich zugewiesene Aufgaben

- Erarbeitung einer jährlichen Übersicht über den Grundstücksmarkt im Land Brandenburg
- Empfehlungen an regionale Gutachterausschüsse zu besonderen Problemen der Wertermittlung
- Erstellung von landesweiten Übersichten und Analysen

Aufgaben auf Antrag

- Erstattung von Obergutachten auf Antrag eines Gerichts in einem gerichtlichen Verfahren oder einer Behörde in einem gesetzlichen Verfahren. Dabei ist das Vorliegen eines Gutachtens des regionalen Gutachterausschusses zur gleichen Sache Voraussetzung.

Der Obere Gutachterausschuss hat keine Fachaufsicht oder Weisungsbefugnis gegenüber den regionalen Gutachterausschüssen. Die Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses ist beim Landesbetrieb Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg mit Sitz in Frankfurt (Oder) eingerichtet.

13. Anhang

13.1 Anschriften der Gutachterausschüsse im Land Brandenburg

GA ¹ für Landkreis / kreisfreie Stadt	Hausanschrift	Postanschrift	Telefon	Telefax
			E-Mail	
Barnim	Am Markt 1 16225 Eberswalde	PF 10 04 46 16204 Eberswalde	(0 33 34) 2 14 19 46 gutachterausschuss@kvbarnim.de	2 14 29 46
Dahme-Spreewald	Reutergasse 12 15907 Lübben	PF 14 41 15904 Lübben	(0 35 46) 20 27 58 gaa@dahme-spreewald.de	20 12 64
Elbe-Elster	Nordpromenade 4a 04916 Herzberg	PF 47 04912 Herzberg	(0 35 35) 46 27 06 gutachterausschuss@lkee.de	46 27 30
Havelland	Waldemardamm 3 14641 Nauen	PF 11 51 14631 Nauen	(0 33 21) 4 03 61 81 gaa@havelland.de	40 33 61 81
Märkisch-Oderland	Klosterstraße 14 15344 Strausberg	Klosterstraße 14 15344 Strausberg	(0 33 46) 8 50 74 61 geschaeftsstelle-gaa@landkreismol.de	8 50 74 69
Oberhavel	Rungestraße 20 16515 Oranienburg	PF 100 145 16501 Oranienburg	(0 33 01) 6 01 55 81 gutachterausschuss@oberhavel.de	6 01 55 80
Oder-Spree und Frankfurt (Oder)	Spreeinsel 1, Haus L 15848 Beeskow	Spreeinsel 1, Haus L 15848 Beeskow	(0 33 66) 35 17 10 gaa-los-ff@landkreis-oder-spree.de	35 17 18
Ostprignitz-Ruppin	Neustädter Str. 14 16816 Neuruppin	Neustädter Str. 14 16816 Neuruppin	(0 33 91) 6 88 62 11 gutachter@opr.de	6 88 62 09
Potsdam-Mittelmark	Potsdamer Str. 18a 14513 Teltow	PF 11 38 14801 Bad Belzig	(0 33 28) 31 83 11 gaa@potsdam-mittelmark.de	31 83 15
Prignitz	Bergstraße 1 19348 Perleberg	Berliner Straße 49 19348 Perleberg	(0 38 76) 71 37 91 gutachterausschuss@lkprignitz.de	71 37 94
Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz	Vom-Stein-Str. 30 03050 Cottbus	Vom-Stein-Str. 30 03050 Cottbus	(03 55) 49 91 22 47 gaa-spn-osl@lkspn.de	49 91 21 11
Teltow-Fläming	Am Nuthefließ 2 14943 Luckenwalde	Am Nuthefließ 2 14943 Luckenwalde	(0 33 71) 6 08 42 99 gutachterausschuss@teltow-flaeming.de	6 08 92 21
Uckermark	Dammweg 11 16303 Schwedt	Karl-Marx-Straße 1 17291 Prenzlau	(0 33 32) 580 23 13 gaa@uckermark.de	580 23 50
Brandenburg an der Havel	Klosterstraße 14 14770 Brandenburg an der Havel	Stadtverwaltung 14767 Brandenburg an der Havel	(0 33 81) 58 62 03 gutachterausschuss@stadt-brandenburg.de	58 62 04
Cottbus	Karl-Marx-Straße 67 03044 Cottbus	PF 10 12 35 03012 Cottbus	(03 55) 6 12 42 13 gutachterausschuss@cottbus.de	6 12 13 42 03
Potsdam	Fr.-Ebert-Str. 79/81 14469 Potsdam	Stadtverwaltung 14461 Potsdam	(03 31) 2 89 31 82 gutachterausschuss@rathaus.potsdam.de	2 89 84 31 83

¹ Gutachterausschuss

13.2 Weitere Anschriften

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

¹ Gutachterausschuss

² Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg

³ Industrie- und Handelskammer

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

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

13.3 Telefonverzeichnis der Bauämter im Landkreis Barnim

Stadt, Gemeinde, Amt	Telefon
Ahrensfelde	(030) 93 69 00 148
Bernau bei Berlin	(0 33 38) 365 - 195
Biesenthal-Barnim	(0 33 37) 45 99 - 32 / 34
Britz-Chorin-Oderberg	(0 33 34) 45 76 61
Eberswalde	(0 33 34) 6 46 - 31
Joachimsthal (Schorfheide)	(03 33 61) 6 46 19
Panketal	(030) 94 51 11 70
Schorfheide	(0 33 35) 45 34 17
Wandlitz	(03 33 97) 360 - 300 / 330 bis 335
Werneuchen	(03 33 98) 8 16 - 10 / 31
Bauordnungsamt Landkreis Barnim	(0 33 34) 2 14 13 60

13.4 Politische Gliederung und Einwohnerzahlen des Landkreises Barnim

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

Quelle Flächenangaben: Jahresbericht 2019 LGB, grafische Flächen aus ALKIS

Gebietsstand 31.12.2019

politische Gliederung	Einwohner		Fläche [ha]	Anschrift der Verwaltung
	30.11.2019	31.10.2018	31.12.2019	
Gemeinde Ahrensfelde (mit den Ortsteilen Ahrensfelde, Blumberg, Eiche, Lindenberg u. Mehrow)	13.816	13.489	5.794	Lindenberger Straße 1 16356 Ahrensfelde Tel. (030) 93 69 00 0 Fax (030) 93 69 00 69
Stadt Bernau bei Berlin (mit den Ortsteilen Bernau, Birkholz, Börnicke, Ladeburg, Lobetal u. Schönow)	39.931	38.566	10.417	Marktplatz 2 16321 Bernau bei Berlin Tel. (0 33 38) 365-105 Fax. (0 33 38) 365-103
Amt Biesenthal-Barnim	12.282	12.182	19.943	Berliner Straße 1 16359 Biesenthal Tel. (0 33 37) 45 99 0 Fax (0 33 37) 45 99 40
Stadt Biesenthal (mit den Ortsteilen Biesenthal u. Danewitz)	5.893	5.776	6.091	
Breydin (mit den Ortsteilen Trampe u. Tuchen-Klobbicke)	768	759	3.527	
Marienwerder (mit den Ortsteilen Marienwerder, Ruhlsdorf u. Sophienstädt)	1.693	1.730	4.032	
Melchow (mit den Ortsteilen Melchow u. Schönholz)	981	977	1.662	
Rüdnitz	1.972	1.963	1.392	
Sydower Fließ (mit den Ortsteilen Grüntal u. Tempelfelde)	975	977	3.239	
Amt Britz-Chorin-Oderberg	10.125	10.060	27.063	Eisenwerkstraße 11 16230 Britz Tel. (0 33 34) 45 76 0 Fax (0 33 34) 45 76 50
Britz	2.081	2.090	1.550	
Chorin (mit den Ortsteilen Brodowin, Chorin, Golzow, Neuhütte, Sandkrug, Senftenhütte u. Serwest)	2.343	2.325	12.206	
Hohenfinow	518	514	2.184	
Niederfinow	589	594	1.329	
Liepe	658	657	1.085	
Lunow-Stolzenhagen (mit den Ortsteilen Lunow u. Stolzenhagen)	1.198	1.209	3.391	
Stadt Oderberg	2.177	2.135	3.612	
Parsteinsee (mit den Ortsteilen Lüdersdorf u. Parstein)	561	536	1.706	

politische Gliederung	Einwohner		Fläche [ha]	Anschrift der Verwaltung
	30.11.2019	31.10.2018	31.12.2019	
Stadt Eberswalde (mit den Ortsteilen Eberswalde, Finow, Sommerfelde, Spechthausen u. Tornow)	40.730	40.313	9.364	Breite Straße 42 16225 Eberswalde Tel. (0 33 34) 6 40 Fax (0 33 34) 6 41 90
Amt Joachimsthal (Schorfheide)	5.229	5.200	20.990	Joachimsplatz 1-3 16247 Joachimsthal Tel. (03 33 61) 64 60 Fax (03 33 61) 6 46 47
Althüttendorf (mit den Ortsteilen Althüttendorf u. Neugrimnitz)	581	577	1.879	
Friedrichswalde (mit den Ortsteilen Friedrichswalde und Parlow-Glambeck)	795	788	4.507	
Stadt Joachimsthal	3.396	3.380	12.168	
Ziethen (mit den Ortsteilen Groß Ziethen u. Klein Ziethen)	457	455	2.436	
Gemeinde Panketal (mit den Ortsteilen Schwanebeck u. Zepernick)	20.604	20.540	2.585	Schönower Straße 105 16341 Panketal Tel. (030) 945 11-0 Fax. (030) 945 11-199
Gemeinde Schorfheide (mit den Ortsteilen Altenhof, Eichhorst, Finowfurt, Groß Schönebeck (Schorfheide), Klandorf, Lichterfelde, Schlufft u. Werbellin)	10.142	9.987	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)	23.136	22.876	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)	9.167	8.962	11.701	Am Markt 5 16356 Werneuchen Tel. (03 33 98) 8 16 10 Fax. (03 33 98) 9 04 18
Landkreis gesamt	185.162	182.175	147.958	

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

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

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

Modellansätze und -parameter für die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen																																																												
Kauffälle (Ertragsobjekte)	<ul style="list-style-type: none"> - gebrauchte Immobilien - nur nachhaltig vermietete Objekte - kein Einfluss durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse - Ortsbesichtigung bzw. Inaugenscheinnahme durchgeführt - bei Grundstücken mit besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG) wurde der Kaufpreis um den Werteeinfluss der boG bereinigt 																																																											
Grundstücksarten	<ul style="list-style-type: none"> - Mehrfamilienhäuser (gewerblicher Mietanteil \leq 20 Prozent) - Wohn- und Geschäftshäuser (gewerblicher Mietanteil $>$ 20 Prozent bis $<$ 80 Prozent) - reine Geschäftshäuser (gewerblicher Mietanteil \geq 80 Prozent) 																																																											
Rohertrag	tatsächliche und auf Marktüblichkeit geprüfte Nettokaltmieten bzw. Erträge; sind die tatsächlichen Mieten nicht bekannt oder nicht marktüblich oder ist ein Teil des Objekts zum Kaufzeitpunkt vorübergehend nicht vermietet, werden die marktüblich erzielbaren Mieten angesetzt (z. B. aus Mietspiegel, Mietpreissammlung)																																																											
Wohn- bzw. Nutzflächen	auf Plausibilität geprüfte Angaben aus den Kaufverträgen oder anderen Quellen (z.B. Befragung der Eigentümer, Bauakten) oder anhand von Gebäudeparametern berechnet																																																											
Bewirtschaftungskosten	entsprechend Anlage 1 EW-RL und Nr. 3.4 Abs. 3 RL EW-BB: Verwaltungskosten*: <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-top: 10px;"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Zeitraum</th> <th colspan="2">Wohnnutzung</th> <th>Garagen bzw. Stellplätze</th> <th rowspan="2">gewerbliche Nutzung</th> </tr> <tr> <th>jährlich je Wohnung bzw. Wohngebäude bei EFH / ZFH</th> <th>jährlich je Eigentumswohnung</th> <th>jährlich je Garage oder Einstellplatz</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ab 01.01.2016</td> <td>281 €</td> <td>336 €</td> <td>37 €</td> <td rowspan="5" style="text-align: center; vertical-align: middle;">3 Prozent des marktüblich erzielbaren gewerblichen Rohertrages</td> </tr> <tr> <td>ab 01.01.2017</td> <td>284 €</td> <td>339 €</td> <td>37 €</td> </tr> <tr> <td>ab 01.01.2018</td> <td>288 €</td> <td>344 €</td> <td>38 €</td> </tr> <tr> <td>ab 01.01.2019</td> <td>295 €</td> <td>353 €</td> <td>39 €</td> </tr> <tr> <td>ab 01.01.2020</td> <td>299 €</td> <td>357 €</td> <td>39 €</td> </tr> </tbody> </table> Instandhaltungskosten*: <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-top: 10px;"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Zeitraum</th> <th>Wohnnutzung</th> <th colspan="2">Garagen bzw. Stellplätze</th> </tr> <tr> <th>jährlich je Wohnfläche</th> <th>jährlich je Garagenstellplatz</th> <th>jährlich je PKW-Außenstellplatz (Erfahrungswert)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ab 01.01.2016</td> <td>11,0 €/m²</td> <td>83 €</td> <td>25 €</td> </tr> <tr> <td>ab 01.01.2017</td> <td>11,1 €/m²</td> <td>84 €</td> <td>25 €</td> </tr> <tr> <td>ab 01.01.2018</td> <td>11,3 €/m²</td> <td>85 €</td> <td>25 €</td> </tr> <tr> <td>ab 01.01.2019</td> <td>11,6 €/m²</td> <td>87 €</td> <td>26 €</td> </tr> <tr> <td>ab 01.01.2020</td> <td>11,7 €/m²</td> <td>89 €</td> <td>27 €</td> </tr> </tbody> </table>				Zeitraum	Wohnnutzung		Garagen bzw. Stellplätze	gewerbliche Nutzung	jährlich je Wohnung bzw. Wohngebäude bei EFH / ZFH	jährlich je Eigentumswohnung	jährlich je Garage oder Einstellplatz	ab 01.01.2016	281 €	336 €	37 €	3 Prozent des marktüblich erzielbaren gewerblichen Rohertrages	ab 01.01.2017	284 €	339 €	37 €	ab 01.01.2018	288 €	344 €	38 €	ab 01.01.2019	295 €	353 €	39 €	ab 01.01.2020	299 €	357 €	39 €	Zeitraum	Wohnnutzung	Garagen bzw. Stellplätze		jährlich je Wohnfläche	jährlich je Garagenstellplatz	jährlich je PKW-Außenstellplatz (Erfahrungswert)	ab 01.01.2016	11,0 €/m ²	83 €	25 €	ab 01.01.2017	11,1 €/m ²	84 €	25 €	ab 01.01.2018	11,3 €/m ²	85 €	25 €	ab 01.01.2019	11,6 €/m ²	87 €	26 €	ab 01.01.2020	11,7 €/m ²	89 €	27 €
Zeitraum	Wohnnutzung		Garagen bzw. Stellplätze	gewerbliche Nutzung																																																								
	jährlich je Wohnung bzw. Wohngebäude bei EFH / ZFH	jährlich je Eigentumswohnung	jährlich je Garage oder Einstellplatz																																																									
ab 01.01.2016	281 €	336 €	37 €	3 Prozent des marktüblich erzielbaren gewerblichen Rohertrages																																																								
ab 01.01.2017	284 €	339 €	37 €																																																									
ab 01.01.2018	288 €	344 €	38 €																																																									
ab 01.01.2019	295 €	353 €	39 €																																																									
ab 01.01.2020	299 €	357 €	39 €																																																									
Zeitraum	Wohnnutzung	Garagen bzw. Stellplätze																																																										
	jährlich je Wohnfläche	jährlich je Garagenstellplatz	jährlich je PKW-Außenstellplatz (Erfahrungswert)																																																									
ab 01.01.2016	11,0 €/m ²	83 €	25 €																																																									
ab 01.01.2017	11,1 €/m ²	84 €	25 €																																																									
ab 01.01.2018	11,3 €/m ²	85 €	25 €																																																									
ab 01.01.2019	11,6 €/m ²	87 €	26 €																																																									
ab 01.01.2020	11,7 €/m ²	89 €	27 €																																																									

Modellansätze und -parameter für die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen			
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 01.01.2016	3,3 €/m ²	5,5 €/m ²	11,0 €/m ²
ab 01.01.2017	3,3 €/m ²	5,6 €/m ²	11,1 €/m ²
ab 01.01.2018	3,4 €/m ²	5,7 €/m ²	11,3 €/m ²
ab 01.01.2019	3,5 €/m ²	5,8 €/m ²	11,6 €/m ²
ab 01.01.2020	3,5 €/m ²	5,9 €/m ²	11,7 €/m ²
<p><i>*Die Verwaltungs- und Instandhaltungskosten sind jeweils für die Jahre anzugeben, aus denen Kauffälle in die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes eingeflossen sind.</i></p> <p>Mietausfallwagnis:</p> <ul style="list-style-type: none"> - für Wohnnutzung 2 Prozent - für gewerbliche Nutzung 4 Prozent 			
Gesamtnutzungsdauer	<ul style="list-style-type: none"> - Mehrfamilienhäuser und Wohn- und Geschäftshäuser: 80 Jahre - reine Geschäftshäuser (Bürogebäude, Kaufhaus, Ärztehaus, . . .): 60 Jahre - Verkaufshallen (eingeschossig; Super-, Verbrauchermarkt, Autohaus, Baumarkt, ...): 30 Jahre - Einfamilienhäuser je nach Standardstufe: 60 bis 80 Jahre (nach Anlage 3 SW-RL) 		
Restnutzungsdauer (RND) nach § 6 Abs. 6 ImmoWertV	<p>RND = GND - Gebäudealter oder modifizierte RND bei Modernisierung (Ermittlung der modifizierten RND nach Anlage 4 SW-RL, ggf. geschätzt)</p> <p>Mindestrestnutzungsdauer:</p> <ul style="list-style-type: none"> - nur Objekte mit einer RND ≥ 20 Jahren - bei eingeschossigen Verkaufshallen (Supermarkt, Verbrauchermarkt, Einkaufszentrum, Autohaus, Baumarkt) RND ≥ 10 Jahren 		
Bodenwert	beitrags- und abgabenfreier Bodenwert, aus zutreffendem Bodenrichtwert zum Kaufzeitpunkt ermittelt (es wird eine objekttypische Grundstücksgröße (Spanne) zugrunde gelegt; separat nutzbare Grundstücksteile werden nicht berücksichtigt)		
nicht berücksichtigte Objekte	Kleinhäuser bzw. Lauben, mehrere Wohnhäuser auf einem Grundstück, Außenbereichslagen, Objekte im Sanierungsgebiet, Bodenwert ≥ Kaufpreis		