

Grundstücksmarktbericht 2020

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	01.01.2020 bis 31.12.2020
Datenerhebung	Für den Bericht wurden alle bis zum 31.12.2020 abgeschlossenen Kaufverträge ausgewertet, die bis zum 15. Februar 2021 in der Geschäftsstelle eingegangen sind.
Datum der Veröffentlichung	Mai 2021
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 „Wasserwege 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 2021, 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	27.05.2021		Erstveröffentlichung

Inhalt

1.	Der Barnimer Grundstücksmarkt 2020 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 Zweifamilienhaus-grundstücke	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	39
6.2.1	Preisniveau, Preisentwicklung.....	39
6.2.2	Bodenpreisindexreihen	41
6.2.3	Umrechnungskoeffizienten	42
6.3	Forstwirtschaftliche Flächen.....	44
6.3.1	Preisniveau, Preisentwicklung.....	44
6.3.2	Bodenpreisindexreihen	46
6.4	Landwirtschaftliche Betriebe	46
6.5	Sonstige Flächen	47
7.	Sonstige unbebaute Grundstücke	48
7.1	Außenbereich.....	48
7.2	Arrondierungsflächen	49
7.3.	Grundstücke für private Grünanlagen	51
7.3.1	Hausgärten, Grabeland	51
7.3.2	Dauerkleingärten.....	51
7.3.3	Eigentumsgärten	52
7.3.4	Flächen zur Sport und Freizeitnutzung.....	52
7.3.5	Ausgleichsflächen	52

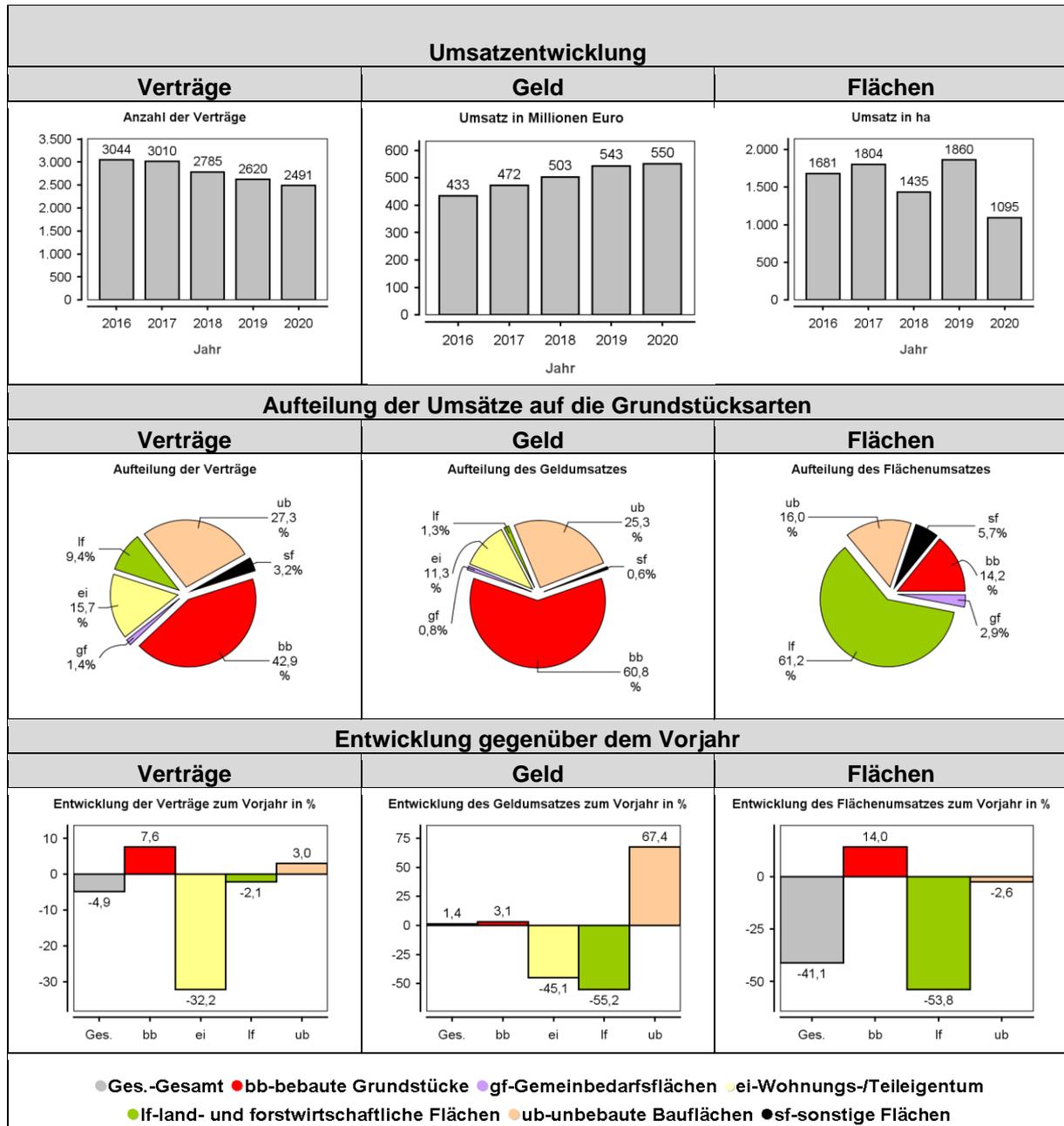
7.4	Gewässerflächen.....	52
7.5	Ver- und Entsorgungsanlagen.....	53
7.6	Gemeinbedarfsflächen	54
7.7	Private Straßen- und Wegeflächen.....	55
8.	Bebaute Grundstücke.....	56
8.1	Allgemeines.....	56
8.2	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	60
8.2.1	Preisniveau, Preisentwicklung.....	60
8.2.2	Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	62
8.2.3	Wohnflächenpreise	66
8.2.4	Liegenschaftszinssätze für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser.....	71
8.2.5	Erbbaurecht mit einem freistehenden Ein- oder Zweifamilienhaus	72
8.3	Doppelhaushälften und Reihenhäuser	73
8.3.1	Preisniveau, Preisentwicklung.....	73
8.3.2	Sachwertfaktoren für Doppelhaushälften und Reihenhäuser.....	75
8.3.3	Wohnflächenpreise für Doppelhaushälften und Reihenhäuser	78
8.3.4	Liegenschaftszinssätze für Doppelhaushälften und Reihenhäuser	83
8.3.5	Erbbaurecht mit einer Doppelhaushälfte oder einem Reihnhaus	84
8.4	Mehrfamilienhäuser	85
8.4.1	Preisniveau, Preisentwicklung.....	85
8.4.2	Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser	87
8.4.3	Wohnflächenpreise	89
8.5	Bürogebäude, Geschäftshäuser, Wohn- und Geschäftshäuser	90
8.5.2	Liegenschaftszinssätze für Wohn- und Geschäftshäuser und reine Geschäftshäuser	91
8.6	Gewerbe- und Industrieobjekte	92
8.7	Sonstige bebaute Objekte.....	93
8.7.1	Preisniveau Wochenend- und Ferienhäuser	93
8.7.2	Preisniveau sonstiger Nutzungen.....	95
9.	Wohnungs- und Teileigentum	96
9.1	Allgemeines.....	96
9.2	Wohnungseigentum	98
9.2.1	Preisniveau	98
9.2.3	Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen.....	103
9.3	Teileigentum	104
9.3.1	Preisentwicklung	104
9.3.2	Preisniveau	105
10.	Bodenrichtwerte	106
10.1	Allgemeine Informationen	106
10.2	Allgemeine Bodenrichtwerte.....	108
10.2.1	Wohnbauflächen / gemischte Bauflächen	108
10.2.2	Gewerbliche Bauflächen	108
10.2.3	Sonderbauflächen für Erholung	110
10.2.4	Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke.....	112
10.3	Besondere Bodenrichtwerte.....	114
11.	Nutzungsentgelte / Mieten / Pachten.....	116
11.1	Nutzungsentgelte.....	116
11.2	Mieten.....	119
11.2.1	Mietniveau für Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern	119
11.2.2	Gewerbemieten im Landkreis Barnim.....	121

11.3	Pachten	122
12.	Örtlicher Gutachterausschuss und Oberer Gutachterausschuss.....	123
12.1	Der Gutachterausschuss im Landkreis Barnim	123
12.1.1	Gesetzliche Grundlagen und Aufgaben	123
12.1.2	Dienstleistungen und Produkte	124
12.1.3	Zusammensetzung des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle	125
12.2	Der Obere Gutachterausschuss im Land Brandenburg	126
13.	Anhang	127
13.1	Anschriften der Gutachterausschüsse im Land Brandenburg	127
13.2	Weitere Anschriften.....	128
13.3	Telefonverzeichnis der Bauämter im Landkreis Barnim	128
13.4	Politische Gliederung und Einwohnerzahlen des Landkreises Barnim	129
13.5	Modellansätze für die Ermittlung von Sachwertfaktoren nach RL SW-BB	131
13.6	Modellansätze für die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen nach RL EW-BB	132

1. Der Barnimer Grundstücksmarkt 2020 in Kürze

Im Geschäftsjahr 2020 verzeichnet der Barnimer Immobilienmarkt weiter steigende Umsätze. Mit rund 550 Millionen Euro ist der Geldumsatz gegenüber dem Vorjahr um rund 1 Prozent leicht gestiegen. Die Anzahl der Kauffälle ging um rund 5 Prozent auf 2.491 zurück. Die Gesamtfläche der veräußerten Grundstücke reduzierte sich gegenüber dem Vorjahr deutlich um 41 Prozent auf 1.095 Hektar.

Übersicht Grundstücksmarkt 2020 im Landkreis Barnim
Abbildung 1



ub - unbebaute Flächen

Die Entwicklung der Kaufpreise für **unbebaute Baugrundstücke** hat sich im Landkreis Barnim auch **im Jahr 2020 überwiegend einheitlich** vollzogen. Die Entwicklung spiegelt sich in den ermittelten Bodenrichtwerten wider. Rund 80 Prozent der Bodenrichtwerte des Vorjahres sind gestiegen. Etwa die Hälfte der gestiegenen Bodenrichtwerte liegt im Berliner Umland. Rund 20 Prozent der Bodenrichtwerte blieben in ihrer Höhe unverändert.

bb - bebaute Grundstücke

Im Jahr 2020 ist die Anzahl der Kauffälle um 8 Prozent gestiegen. Der Geldumsatz ist um etwa 3 Prozent wiederholt gestiegen. Der Markt der bebauten Grundstücke wird, wie auch in den Vorjahren, weiterhin von Verkäufen im Bereich der freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser (594 Kauffälle) dominiert. Im Segment der Doppelhaushälften und Reihenhäuser wurden 176 Kauffälle dokumentiert. Die Geldumsätze in den Bereichen der freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser und der Reihenhäuser und Doppelhaushälften sind im Vergleich zum Vorjahr jeweils um 38 Prozent gestiegen.

Der durchschnittliche Wohnflächenpreis für **Doppelhaushälften und Reihenhäuser** stieg im Vergleich zum Vorjahr um rund 10 Prozent auf **2.300 €/m²**. Für **Ein- und Zweifamilienhäuser** wurden 16 Prozent mehr gegenüber dem Vorjahr gezahlt. Hier liegt der Wohnflächenpreis im Jahr 2020 bei rund **2.700 €/m²**.

ei - Wohn- und Teileigentum

Auf dem Wohnungs- und Teileigentumsmarkt ist die Anzahl der Kauffälle um 32 Prozent gesunken. 16 Prozent aller Wohnungs- und Teileigentume sind **Wohnungen**, die **erstmalig veräußert** wurden. Die Kaufpreisspanne liegt bei 2.100 bis 3.700 €/m² Wohnfläche. Im **Berliner Umland** wurde im Jahr 2020 für eine Eigentumswohnung (Erstverkauf) im Mittel rund **3.300 €/m² Wohnfläche** und im **weiteren Metropolenraum** rund **2.600 €/m²** gezahlt. Die Verkäufe wurden in Bernau bei Berlin, Eberswalde und Finowfurt registriert.

Der Anteil an **weiterveräußerten Eigentumswohnungen** beträgt 72 Prozent, wobei sich die Kaufpreise für Baujahre > 1992 zwischen **800 und 3.600 €/m² Wohnfläche** bewegen. Für einen entsprechenden **PKW-Stellplatz** wurde im Jahr 2020 ein mittlerer Kaufpreis von rund **7.000 €** gezahlt.

lf - land- und forstwirtschaftliche Flächen

Die vom Gutachterausschuss beschlossenen **Bodenrichtwerte für Ackerflächen** im Landkreis Barnim haben sich gegenüber dem Vorjahr wiederholt uneinheitlich entwickelt. Der Bodenrichtwert für Ackerflächen im weiteren Metropolenraum blieb unverändert und liegt bei **1,20 €/m²**. Im Berliner Umland stieg der Bodenrichtwert für Ackerflächen auf **1,40 €/m²**. Die **Bodenrichtwerte für Grünland** liegen im weiteren Metropolenraum bei **0,70 €/m²** und im Berliner Umland bei **0,80 €/m²**. Die Richtwerte für **Waldflächen** liegen im weiteren Metropolenraum bei **0,90 €/m²** und im Berliner Umland unverändert bei **0,85 €/m²**.

Grundstücksmarktgeschehen im 1. Quartal 2021

	1. Quartal 2020	1. Quartal 2021
unbebaute Grundstücke	223	237
bebaute Grundstücke	236	247
Wohn- und Teileigentum	115	110
gesamt	574	594

- Anzahl der Kauffälle ist im 1. Quartal 2021 gegenüber Vorjahresquartal um rund 5 Prozent gestiegen
- unbebaute Bauflächen → um rund 5 Prozent gesunkene Verkaufszahlen bei deutlich gestiegenem Geldumsatz (15 Prozent) und ebenso deutlich gesunkenem Flächenumsatz (-20 Prozent)
- bebaute Grundstücken → um rund 5 Prozent gestiegene Kauffallzahlen mit gestiegenem Geldumsatz (25 Prozent) und Flächenumsatz (5 Prozent)
- Ein- und Zweifamilienhäuser → um rund 5 Prozent gestiegene Kauffallzahlen mit Anstieg beim Geldumsatz (35 Prozent) und Flächenumsatz (45 Prozent); mittlerer Kaufpreis bei 3.000 €/m² Wohnfläche
- Doppelhaushälften und Reihenhäuser → Rückgang der Kauffallzahlen (-15 Prozent); mittlerer Kaufpreis bei 2.500 €/m² Wohnfläche
-

2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

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

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

Neben allgemeinen Informationen zum Grundstücksmarkt sind die im Land Brandenburg und im Landkreis Barnim gegebenen Rahmenbedingungen kurz dargestellt (unter anderem rechtliche Grundlagen und Konjunkturdaten). Die Umsatzzahlen und die Angaben zum Preisniveau sind meist den jeweiligen Vorjahreszahlen gegenübergestellt. Einige Zahlen sind ergänzend als Langfristbetrachtungen zusammengestellt. Wie im Vorjahr bilden die Marktsegmente - baureife Grundstücke mit 18 Prozent, Eigentumswohnungen mit 14 Prozent und Einfamilienhäuser mit 24 Prozent aller registrierten Immobilienverkäufe die besonderen Schwerpunkte des Immobilienmarktes 2020 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 20. Bericht über den Barnimer Grundstücksmarkt liegen neben den Kauffalldaten des Geschäftsjahres 2020 auch Daten zurückliegender Jahre zugrunde. Diese letztgenannten Daten dienen dem Aufzeigen von Tendenzen und der Ermittlung durchschnittlicher Preise für einzelne Grundstücksarten, soweit aus 2020 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 2018 hatte mit 79 Prozent der **Dienstleistungssektor** (Gesundheit, Finanzen und Versicherungen, Handel u. a.) daran den größten Anteil. Mit rund 20 Prozent folgt dahinter das **produzierende Gewerbe inklusive Bau** und mit rund 1 Prozent die **Land- und Forstwirtschaft und die Fischerei** (Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg)

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

Nicht vergessen werden soll die Entwicklung des ländlichen Raumes.

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

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

(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 Metropolenraum. 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 2020 hat sich die Beschäftigungslage im Landkreis Barnim verschlechtert. Die **Arbeitslosenquote** (berechnet auf der Basis aller zivilen Erwerbspersonen) liegt im **Mittel des Landkreises bei 6,1 Prozent** (Stand: Februar 2021). Ein Jahr zuvor waren es noch 5,4 Prozent.

Der Landkreis Barnim hat im Jahr 2020 einen Rückgang (9 Prozent) bei den **Gewerbeanmeldungen** (1.174 Gewerbeanzeigen) zu verzeichnen. Gleichzeitig ist die Zahl der **Gewerbeabmeldungen** (1.111 Gewerbeanzeigen) um 16 Prozent gegenüber dem Jahr 2019 gesunken. 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 2020
Abbildung 4

Preisindexreihe (2015 = 100)	Indexzahlen für das Jahr 2020			
	Februar	Mai	August	November
Bund				
Wohngebäude	117,2	117,7	115,1	115,6
Bürogebäude	117,6	118,1	115,5	116,0
gewerbliche Betriebsgebäude	117,7	118,2	115,6	116,0
Land Brandenburg				
Wohngebäude	123,6	125,0	122,8	123,5
Bürogebäude	125,5	127,0	124,8	125,5
gewerbliche Betriebsgebäude	125,2	126,4	124,4	125,0

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 2020 eine Spanne von 69 bis 227 Prozent zum festgesetzten Verkehrswert festzustellen.

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

Untersuchung zum Verhältnis Versteigerungswert / Verkehrswert für 2020

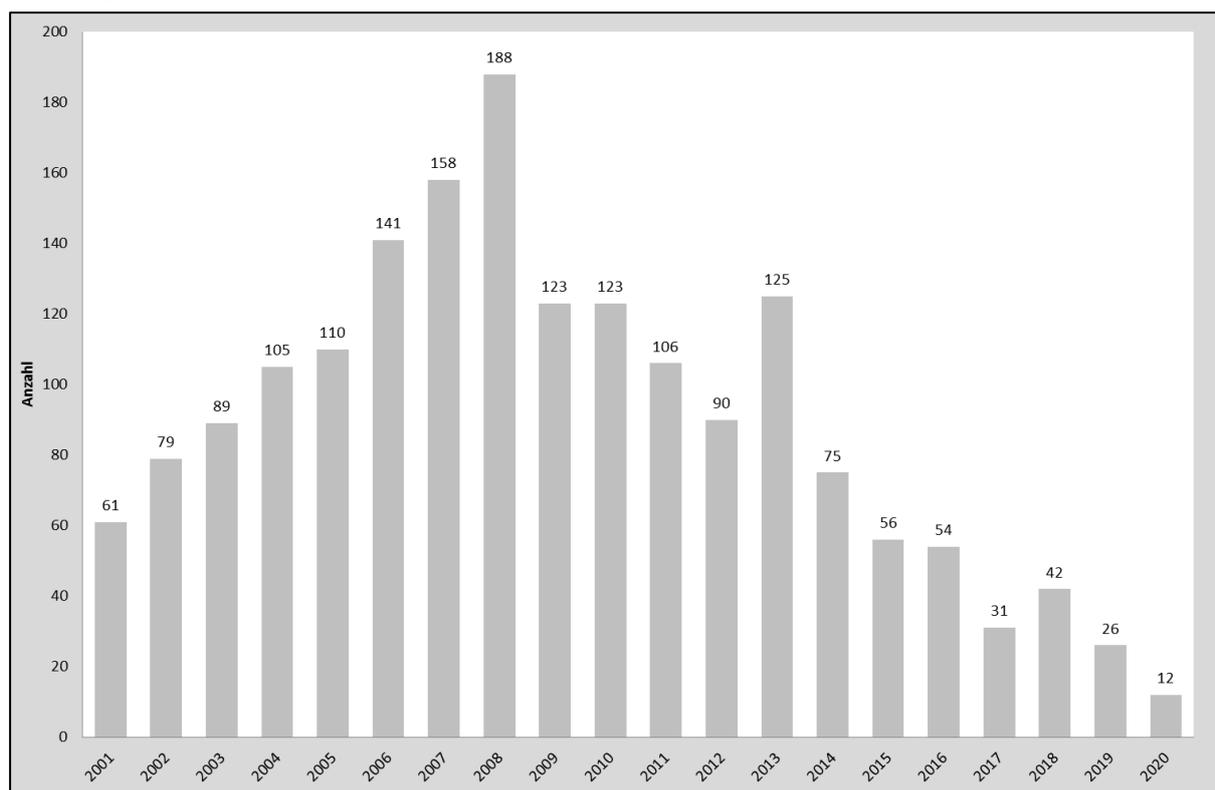
Abbildung 5

Grundstücksart	Versteigerungswert / Verkehrswert		
	Spanne	Mittel	Anzahl
unbebaute Bauflächen	-	-	2
bebaute Grundstücke	69 - 227 %	111 %	8
Ein-/ Zweifamilienhäuser	69 - 227 %	112 %	7
Mehrfamilienhäuser	-	-	1
sonstige Gebäude	-	-	-
Eigentumswohnungen	-	-	2

Von 2001 bis 2020 haben sich deren Zahlen wie folgt entwickelt:

Anzahl der Zwangsversteigerungen im Zeitraum 2001 bis 2020

Abbildung 6



Die Anzahl der im Geschäftsjahr 2020 registrierten Zwangsversteigerungen setzt den mehrjährigen Trend fort und ist weiter rückläufig. Im Geschäftsjahr 2020 ist die Anzahl der Mitteilungen über Zwangsversteigerungen gegenüber dem Vorjahr um 54 Prozent zurückgegangen.

4. Übersicht über die Umsätze

In die Ermittlung der Umsatzzahlen wurden alle Kaufverträge des Geschäftsjahres 2020 einbezogen, die bis zum 15. Februar 2021 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.

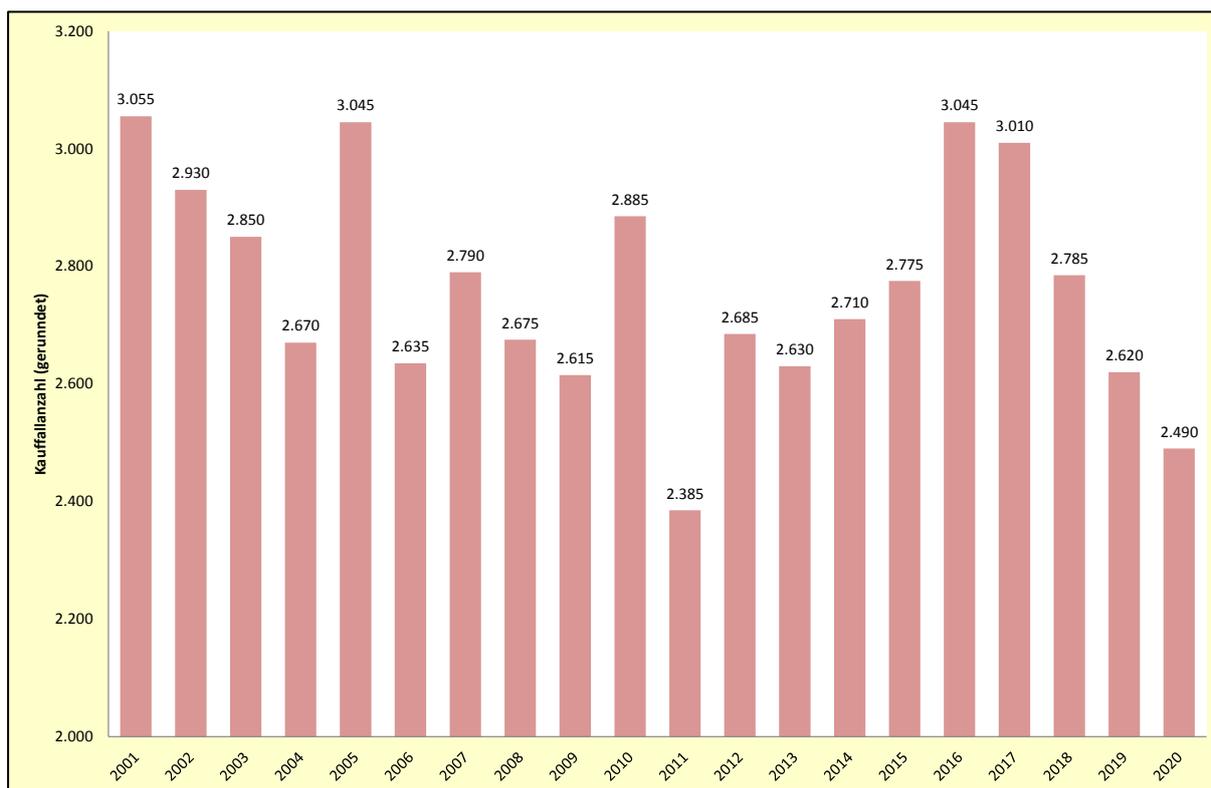
4.1 Vertragsvorgänge

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

2.491 Kauffälle

registriert. Gegenüber dem Geschäftsjahr 2019 bedeutet dies einen Rückgang um 129 Kauffälle, das sind rund **5 Prozent weniger** als im Jahr zuvor.

Entwicklung der Anzahl der Verkäufe von 2001 bis 2020 (Angaben gerundet)
Abbildung 7



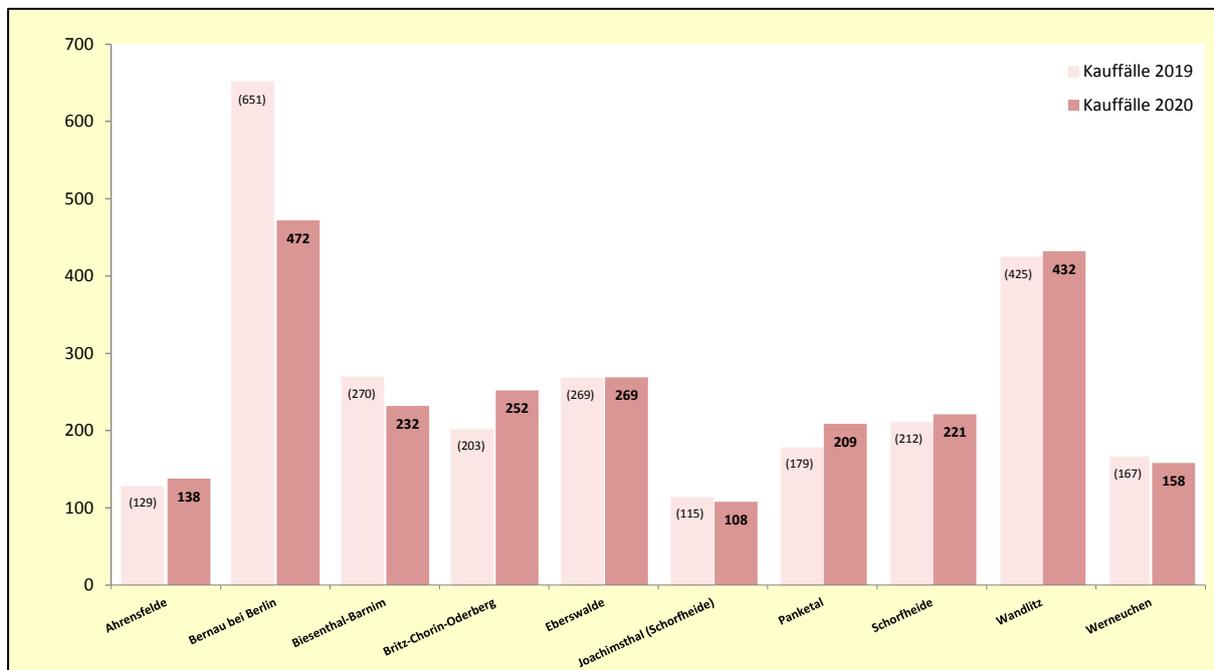
Entwicklung der Verkäufe in den Teilmärkten
Abbildung 8

Teilmärkte	Anzahl der Kauffälle							
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
unbebaute Bauflächen (ub)	799	869	1.006	980	908	844	661	681
bebaute Grundstücke (bb)	982	970	1.027	1.009	954	1.006	993	1.068
Wohnungs- und Teileigentum (ei)	245	357	261	543	645	498	578	392
land- und forstwirtschaftl. Flächen (lf)	454	370	332	343	366	269	240	235
sonstige Flächen (sf)	90	92	69	105	74	114	103	80
Gemeinbedarfsflächen (gf)	60	53	78	67	63	54	45	35
gesamt	2.630	2.711	2.773	3.044	3.010	2.785	2.620	2.491

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	32	81	13	9	0	3	138	10
Bernau bei Berlin	126	156	166	11	6	7	472	12
Biesenthal-Barnim	75	104	4	40	2	7	232	19
Britz-Chorin-Oderberg	59	94	0	83	0	16	252	25
Eberswalde	78	123	53	8	3	4	269	7
Joachimsthal (Schorfheide)	30	29	35	8	2	4	108	20
Panketal	48	108	37	1	6	9	209	10
Schorfheide	55	94	37	26	6	3	221	22
Wandlitz	136	207	32	32	4	21	432	18
Werneuchen	42	72	15	17	6	6	158	17
Landkreis Barnim	681	1068	392	235	35	80	2.491	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

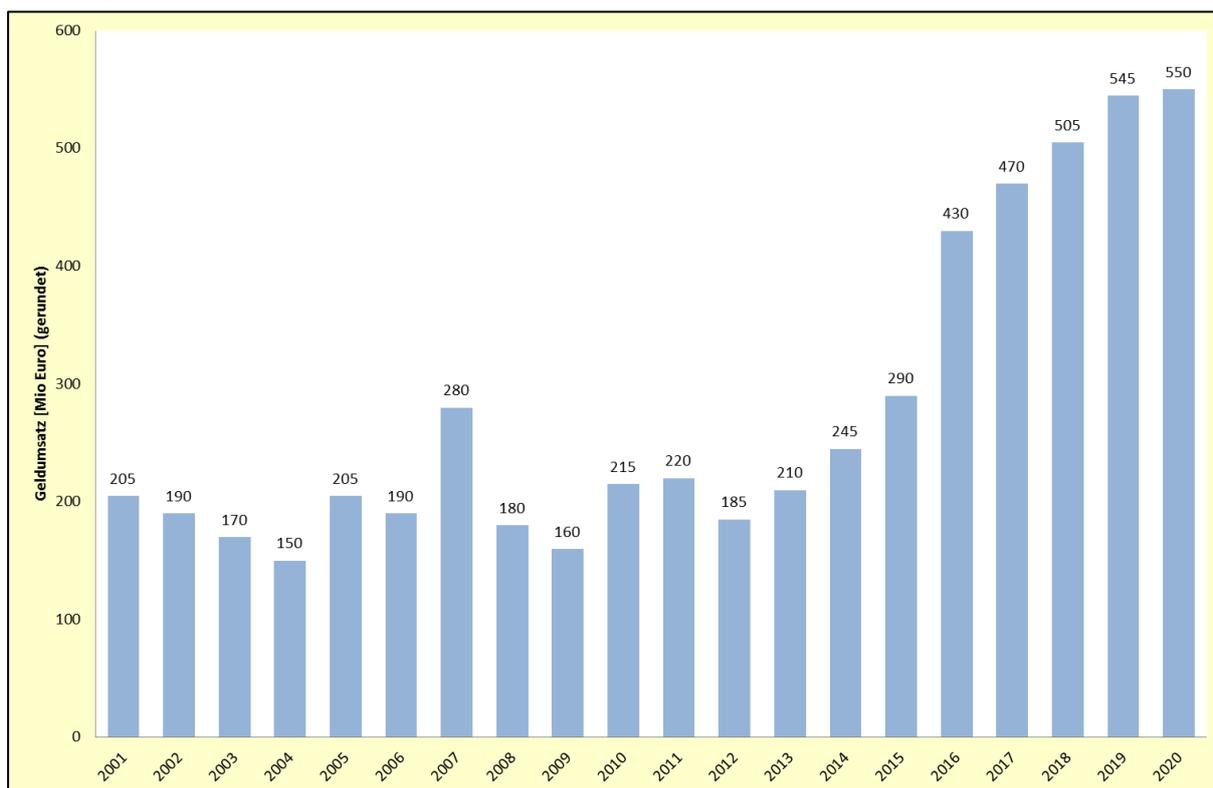
550 Millionen €

umgesetzt.

Das entspricht einem Anstieg gegenüber 2019 um rund **1** Prozent.

Entwicklung des Geldumsatzes von 2001 bis 2020 (Angaben gerundet)

Abbildung 11



Entwicklung des Geldumsatzes in den Teilmärkten

Abbildung 12

Teilmärkte	Geldumsatz [Mio. €]							
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
unbebaute Bauflächen (ub)	40,0	52,1	71,0	94,2	82,9	97,7	83,3	139,5
bebaute Grundstücke (bb)	141,1	147,4	184,4	192,2	246,9	304,8	324,6	334,6
Wohnungs- und Teileigentum (ei)	17,2	27,9	22,1	107,7	114,6	78,1	112,8	61,9
land- und forstwirtschaftl. Flächen (lf)	8,8	16,6	9,0	11,6	18,4	9,4	15,7	7,0
sonstige Flächen (sf)	0,8	2,8	1,5	27,0	9,0	12,4	4,8	3,1
Gemeinbedarfsflächen (gf)	0,1	0,0	0,1	0,1	0,2	0,2	1,2	4,2
gesamt	208,0	246,8	288,1	432,8	472,0	502,6	542,4	550,4

4.3 Flächenumsatz

Im Berichtszeitraum 2020 haben im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses rund

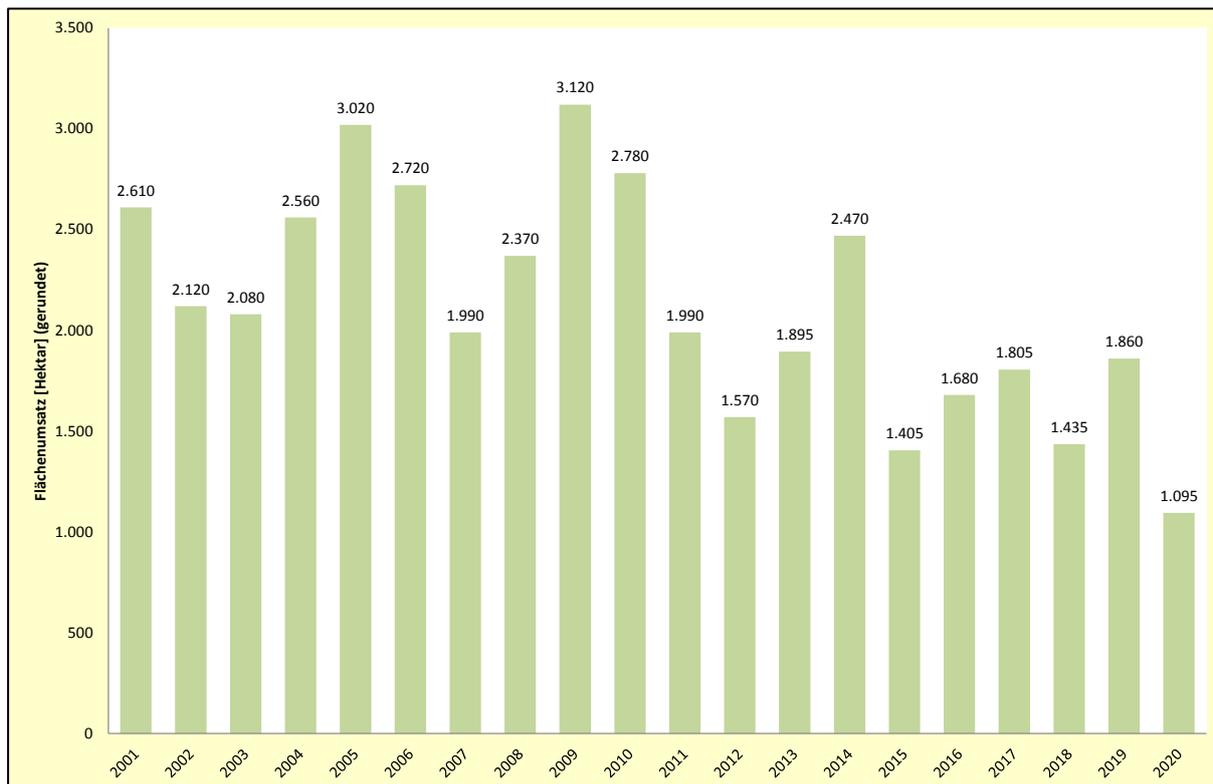
1.096 ha Grundstücksfläche

die Eigentümer gewechselt.

Dieser Umsatz bedeutet einen **Rückgang** von rund **41** Prozent gegenüber 2019.

Entwicklung des Flächenumsatzes von 2001 bis 2020 (Angaben gerundet)

Abbildung 13



Entwicklung des Flächenumsatzes in den Teilmärkten

Abbildung 14

Teilmärkte	Flächenumsatz [ha]							
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
unbebaute Bauflächen (ub)	128	146	142	203	170	156	180	175
bebaute Grundstücke (bb)	208	272	306	173	167	181	137	156
land- und forstwirtschaftl. Flächen (lf)	1.528	1.990	888	1.228	1.360	786	1.451	671
sonstige Flächen (sf)	26	59	64	69	89	304	76	62
Gemeinbedarfsflächen (gf)	6	2	5	8	18	8	16	32
gesamt	1.896	2.469	1.405	1.681	1.804	1.435	1.860	1.096

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 2021 zum Stichtag 31.12.2020 ermittelt wurden (siehe Kapitel 10).

5.1 Allgemeines

Der Grundstücksmarkt für unbebaute Bauflächen war im Jahr 2020 durch überwiegend steigende Tendenzen gekennzeichnet. Es wurden 681 Kaufverträge über unbebaute Bauflächen geschlossen. Die Zahl der Kauffälle ist um rund 3 Prozent gestiegen. Dem gegenüber steht ein Rückgang von rund 3 Prozent beim Flächenumsatz. Der Geldumsatz liegt mit rund 139 Mio. € mit rund 67 Prozent deutlich über dem Vorjahresniveau.

Umsatz unbebauter Bauflächen 2020 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	554	81,4 1,5	1.098	62,8 -15,3	1.175	84,2 96,6
Geschosswohnungsbau	37	5,4 2,8	94	5,4 6,5	98	7,0 -32,6
Summe Wohnbauland	591	86,8 1,5	1.192	68,1 -13,9	1.272	91,2 71,3
Geschäftliche Nutzung	2	0,3 0,0	3	0,1 0,0	4	0,3 0,0
Gewerbliche Nutzung	30	4,4 -28,6	403	23,0 22,9	70	5,0 -1,8
Summe gewerbl. Bauflächen	32	4,7 -23,8	406	23,2 23,7	74	5,3 3,7
Betriebsgrundstücke Land- u. Forstwirtschaft	0	0,0 -100,0				
Sonstige Nutzung ¹	58	8,5 70,6	151	8,7 119,1	48	3,4 160,9
Summe sonst. Bauland	58	8,5 56,8	151	8,7 79,7	48	3,4 155,3
Gesamtsumme	681	100,0 3,0	1.749	100,0 -2,6	1.395	100,0 67,4

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 2020 verzeichnen die Wohnbaulandflächen einen leichten Anstieg der Vertragszahlen um 2 Prozent. Der Flächenumsatz sank gegenüber dem Vorjahr um 14 Prozent. Beim Geldumsatz ist ein deutlicher Anstieg um 71 Prozent zu verzeichnen.

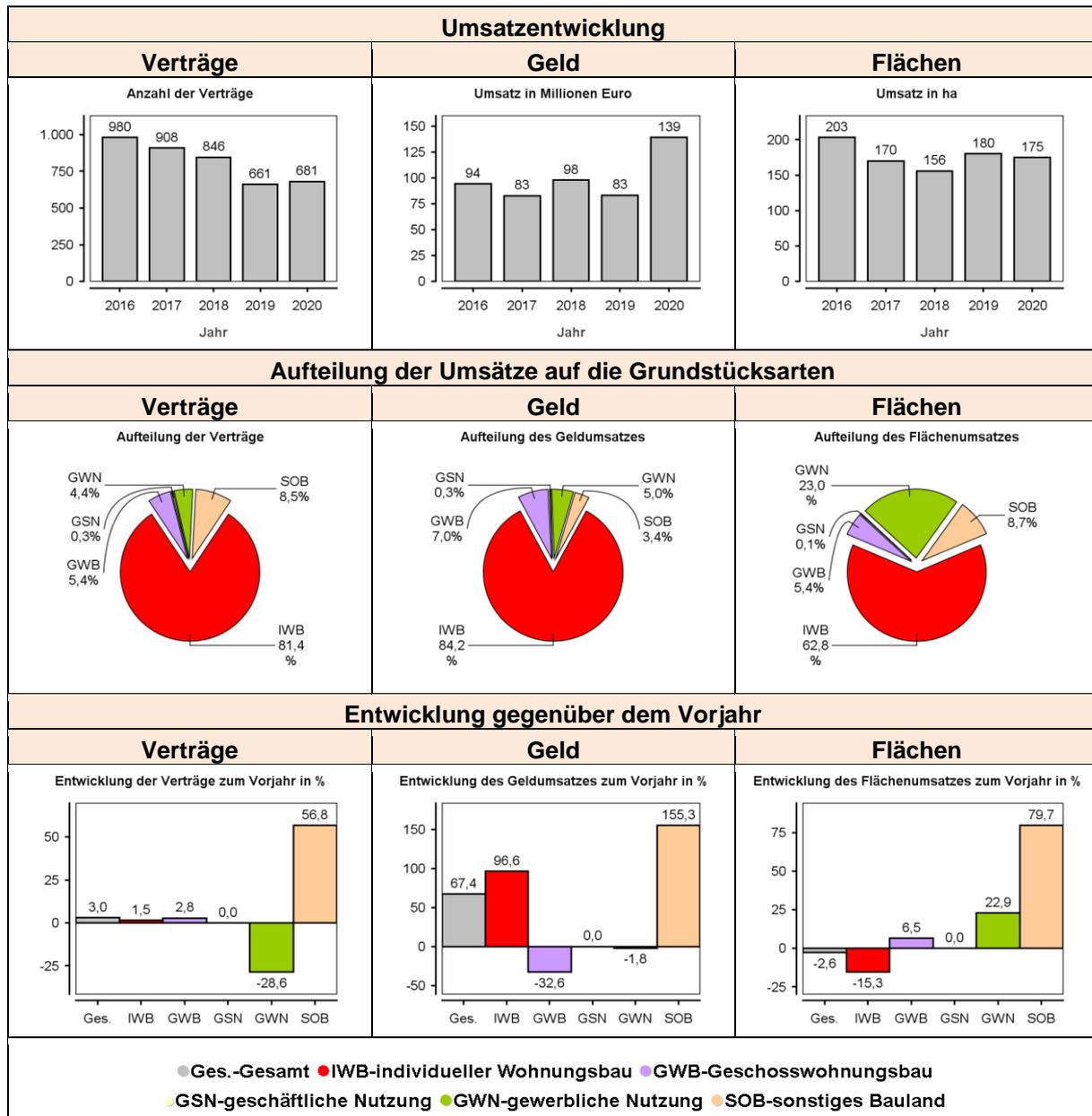
Der Anteil der veräußerten Grundstücke ist mit rund 56 Prozent im Berliner Umland nach wie vor am höchsten. Die Anzahl der Kauffallzahlen blieb stabil. Der Flächenumsatz sank um rund 26 Prozent. Mit etwa 60 Prozent ist beim Geldumsatz im Berliner Umland ein deutlicher Anstieg gegenüber dem Vorjahr zu verzeichnen.

Im weiteren Metropolenraum (ohne die Stadt Eberswalde) ist ein leichter Anstieg der Verkaufszahlen um rund 2 Prozent ist zu verzeichnen. Auch der Flächenumsatz (rund 22 Prozent) und der Geldumsatz (rund 93 Prozent) sind im Vergleich zum Vorjahr deutlich gestiegen. In der Stadt Eberswalde sind deutliche Zuwächse bei den Verkaufszahlen (rund 22 Prozent), den Flächenumsätzen (rund 66 Prozent) sowie den Geldumsätzen (rund 100 Prozent) zu verzeichnen.

Umsatz unbebauter Bauflächen 2020 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	384	56,4 0,3	816	46,6 -26,0	1.046	75,0 60,0
Stadt Eberswalde (im weiteren Metropolenraum)	78	11,5 21,9	334	19,1 66,2	84	6,0 100,5
weiterer Metropolenraum (ohne Stadt Eberswalde)	219	32,2 2,3	599	34,3 21,5	264	19,0 93,0
Gesamtsumme	681	100,0 3,0	1.749	100,0 -2,6	1.395	100,0 67,4

Umsatzentwicklung unbebauter Flächen 2020
Abbildung 17



Mit einem Anteil von rund 81 Prozent der Kaufverträge dominiert der individuelle Wohnungsbau nach wie vor den Markt unbebauter Bauflächen. Der Abwärtstrend der Kaufverträge in den vergangenen Jahren hat sich nicht fortgesetzt, stattdessen stiegen die Kaufverträge um rund 3 Prozent leicht an. Der Geldumsatz stieg im Vergleich zum Vorjahr mit rund 67 Prozent deutlich an, während der Flächenumsatz um 3 Prozent sank.

5.2 Bauland für den individuellen Wohnungsbau / Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke

5.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

In der folgenden Tabelle werden das Preisniveau im Jahr 2020 sowie ein Vergleich zum Vorjahr für selbstständige baureife Grundstücke angegeben. Im gesamten Landkreis sind **437 selbstständige, baureife Wohngrundstücke** veräußert worden. Davon sind 341 Kauffälle dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zuzuordnen.

Preisniveau 2020 für selbstständige baureife Grundstücke
Abbildung 18

Gebietskörperschaft	Individueller Wohnungsbau			
	Flächengrößen		Quadratmeterpreise erschließungsbeitragsfrei	
	Anzahl		Anzahl	
	Minimum	Maximum	Minimum	Maximum
	Medianwert	Medianwert		
	Mittelwert	Mittlerer Preis		
	[m ²]	[€/m ²]		
	Berichtsjahr (2020)	Vergleichszeitraum (2019)	Berichtsjahr (2020)	Vergleichszeitraum (2019)
Gemeinde Ahrensfelde	14	15	14	15
	399	421	101	149
	970	1.300	489	378
	664	510	310	284
	674	658	307	285
Stadt Bernau	78	62	78	62
	425	329	136	104
	970	1.454	376	370
	600	578	370	269
	625	629	327	266
Amt Biesenthal-Barnim	40	32	40	32
	328	440	15	23
	1.328	1.504	216	193
	1.016	844	152	96
	918	907	134	99
Amt Britz-Chorin-Oderberg	21	17	21	17
	142	232	6	5
	1.702	2.109	102	59
	1.000	1.023	65	22
	987	1.118	55	30
Stadt Eberswalde	29	21	28	21
	416	225	38	24
	944	1.487	147	147
	660	761	117	68
	687	768	101	80

Gebietskörperschaft	Individueller Wohnungsbau			
	Flächengrößen		Quadratmeterpreise erschließungsbeitragsfrei	
	Anzahl Minimum Maximum Medianwert Mittelwert [m ²]		Anzahl Minimum Maximum Medianwert mittlerer Preis [€/m ²]	
	Berichtsjahr (2020)	Vergleichszeit- raum (2019)	Berichtsjahr (2020)	Vergleichszeit- raum (2019)
Amt Joachimsthal	21 505 1.375 852 849	17 505 1.514 666 760	21 15 160 150 131	17 8 155 75 92
Gemeinde Panketal	27 450 1.082 656 677	22 428 1.254 789 750	27 230 444 335 336	22 105 386 251 258
Gemeinde Schorfheide	12 527 1.140 890 899	28 369 1.971 823 917	12 71 248 142 153	28 22 118 90 76
Gemeinde Wandlitz	77 300 2.402 828 862	74 405 2.487 783 882	77 40 489 246 233	74 8 323 147 157
Stadt Werneuchen	22 326 1.097 617 708	32 461 1.902 815 880	22 16 219 125 118	32 33 151 117 103
Landkreis	341 142 2.402 720 775	320 225 2.487 729 817	340 6 489 200 216	320 5 386 138 157

In allen Ämtern, amtsfreien Städten und Gemeinden des Landkreises Barnim sind für baureife Wohngrundstücke im Jahr 2020 Preissteigerungen gegenüber dem Vorjahr zu verzeichnen. Die anhaltende Nachfrage nach baureifem Land ist, wie in den Vorjahren, auch im Jahr 2020 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 Raum des Landkreises zu verzeichnen.

Preisniveau im Jahr 2020 neu erschlossener Wohnanlagen und Wohngebiete in den letzten Jahren
Abbildung 19

Lage	Anzahl der Verträge	Kaufpreismittel	mittlere Grund- stücksfläche
		[€/m ²]	[m ²]
Basdorf „Dornröschenweg“	2	215	720
Biesenthal „Pappelallee“	11	165	1.040
Eberswalde „Ostender H./Rohrpfehl“	22	110	720
Finowfurt „Melchower Straße“	5	130	860
Melchow „Am Rücken“	5	190	840
Ruhlsdorf „Zum Pfarrgarten“	5	60	690
Schönow „Bernauer Allee“	39	370	570
Werneuchen in Rudolfshöhe	3	185	600
Werneuchen „Stienitzau“	3	150	530

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
- Untersuchungszeitraum: 1995 bis 2020
- Beitragsrechtlicher Zustand: erschließungsbeitragsfrei nach BauGB sowie nach BauGB und KAG
- Grundstücksgrößen: 100 m² bis 2.000 m²
- Bodenpreisniveau: 3 €/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):

berlinangrenzend (Teile des Berliner Umlandes)

- ▶ mit den Gemeinden Ahrensfelde und Panketal

Südbarnim (Teile des Berliner Umlandes)

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

Mittelbarnim (Teile des Weiteren Metropolenraumes)

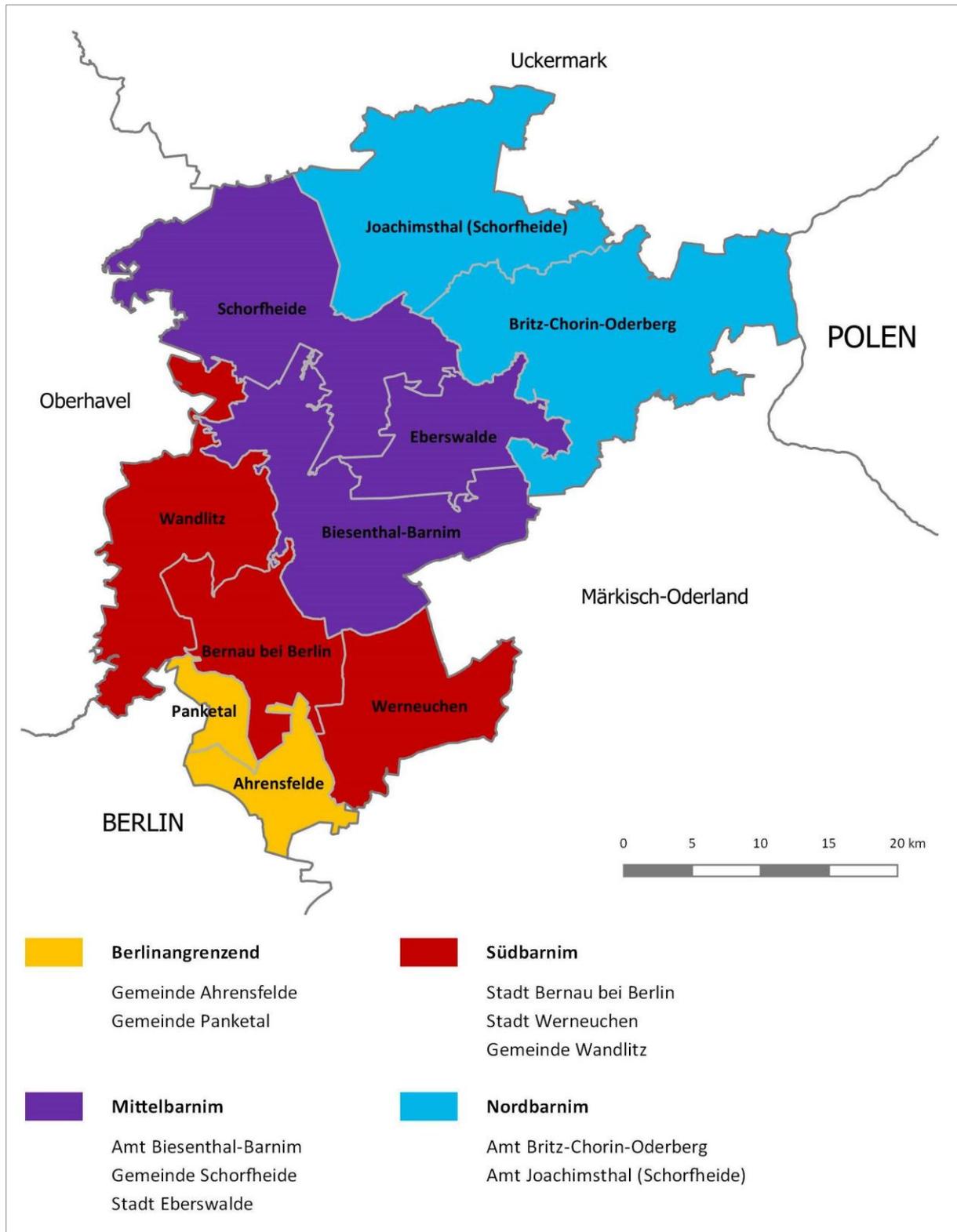
- ▶ mit dem Amt Biesenthal-Barnim, der Stadt Eberswalde und der Gemeinde Schorfheide

Nordbarnim (Teile des Weiteren Metropolenraumes)

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

- ① Eine Indexreihe gibt den Trend der Kaufpreisentwicklung in einem größeren Gebiet wieder. Es besteht durchaus die Möglichkeit, dass die Entwicklung in einer einzelnen Gemeinde 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: 31.12.2020)
Abbildung 20



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

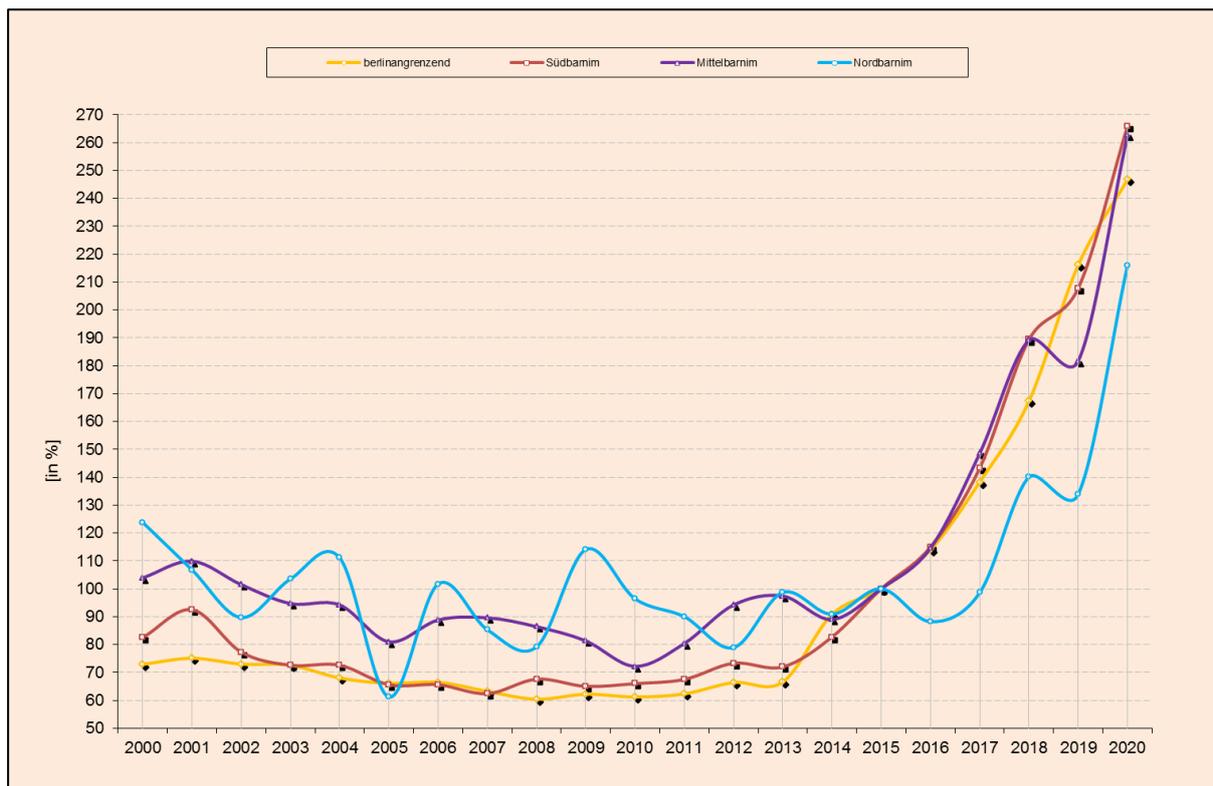
Baulandpreisindex für den individuellen Wohnungsbau 2000 bis 2020 (tabellarisch)
Abbildung 21

Jahr	INDEX allgemeine Ortslagen			
	berlingrenzend	Südbarnim	Mittelbarnim	Nordbarnim
2000	72,9	82,5	103,9	123,8
2001	75,1	92,5	109,9	106,8
2002	73,0	77,3	101,5	89,7
2003	72,6	72,6	94,7	103,5
2004	68,0	72,6	94,2	111,1
2005	66,1	65,6	81,0	61,2
2006	66,5	65,6	88,8	101,7
2007	63,2	62,4	89,6	85,3
2008	60,4	67,6	86,4	79,2
2009	62,2	65,0	81,3	114,1
2010	61,2	66,0	72,2	96,4
2011	62,3	67,5	80,4	90,0
2012	66,4	73,3	94,2	78,9
2013	66,6	72,0	97,4	98,7
2014	90,8	82,7	89,0	90,9
2015	100,0	100,0	100,0	100,0
2016	114,0	115,0	114,6	88,2
2017	138,3	143,3	148,6	98,6
2018	167,3	189,4	189,2	140,1
2019	216,1	207,8	181,7	133,9
2020	246,7	265,9	262,6	216,0
mittlere Lagewertigkeit*	104 €/m²	79 €/m²	54 €/m²	29 €/m²
mittlere Fläche*	655 m²	755 m²	775 m²	850 m²
Kauffallanzahl*	2.982	4.935	1.965	528

*Untersuchungszeitraum 1995 bis 2020

Im Landkreis sind im letzten Jahr überwiegend Steigerungen bei den Baulandpreisen festzustellen. Gerade die hohe Nachfrage nach Bauland ließ das Bodenwertniveau im weiteren Metropolitanraum 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 2011 bis 2020 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 10 selbstständige, baureife Grundstücke für den Geschosswohnungsbau veräußert worden. Gegenüber dem Vorjahr ist ein Rückgang um 29 Prozent zu verzeichnen. Dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr erschlossener Mehrfamilienhausgrundstücke sind neun Kauffälle zuzuordnen. Geschosswohnungsbauflächen wurden im Landkreis Barnim im Allgemeinen zu Preisen in einer Spanne von **52 €/m²** bis **232 €/m²** gehandelt.

Preisniveau von Baulandflächen für den Geschosswohnungsbau

Abbildung 23

Lage	Kaufverträge Anzahl	Ø Kaufpreis je Grundstück (Spanne) [€]	Ø Quadratmeter- preis (Spanne) [€/m ²]	Ø Grundstücks- fläche [m ²]
Berliner Umland	2	167.900 -	139 -	1.100 -
weiterer Metropolenraum (überwiegend Stadt Eberswalde)	7	226.000 (35.000 - 890.000)	142 (52 - 232)	1.970 (150 - 5.800)
Landkreis	9	213.000	141	1.800

5.4 Bauland für Gewerbe

Im gesamten Landkreis sind 13 selbstständige, baureife Gewerbegrundstücke veräußert worden. Gegenüber dem Vorjahr ist ein Rückgang um 42 Prozent zu verzeichnen. Im Berichtszeitraum wurden 10 verwertbare Kauffälle gewerblich nutzbarer Bauflächen dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zugeordnet. Diese wurden im Landkreis Barnim im Allgemeinen zu Preisen in einer Spanne von **8 €/m²** bis **68 €/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)	6	99.000 (37.500 – 207.600)	36 (27 - 68)	3.300 (600 - 7.600)
weiterer Metropolenraum	4	216.000 (26.500 - 640.000)	19 (8 - 40)	23.100 (1.300 - 8 ha)
Landkreis	10	146.000	29	11.200

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 **2020** sind für die Entwicklungsstufe **Bauerwartungsland 22 verwertbare Kauffälle** und für **Rohbauland acht 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 (Kaufpreis)		Anzahl der Kauffälle	Flächenspanne [ha]	Zeitraum
	Mittel	Spanne			
Bauerwartungsland nicht qualifiziert	2 % (4 €/m ²)	1 % - 4 % (0,4 - 7 €/m ²)	6	0,2 - 7	2020
qualifiziert	30 % (32 €/m ²)	7 % - 54 % (9 - 77 €/m ²)	8	0,2 - 5	2020
Rohbauland B-Plan - Gebiete	67 % (100 €/m ²)	27 % - 100 % (11 - 287 €/m ²)	8	0,2 - 10	2020

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 31.12.2020
Abbildung 27

Lage des Sees	Bodenrichtwert		Verhältnis <u>W</u> / <u>N</u>
	<u>W</u> asser- grundstücke [€/m ²]	<u>N</u> ichtwasser- grundstücke [€/m ²]	
Wandlitzsee			
Gemarkung Wandlitz	600	310	194 %
Gemarkung Stolzenhagen	500	250	200 %
Stolzenhagener See	500	250	200 %
Werbellinsee			
Gemarkung Altenhof	230	135	170 %

Die Bodenrichtwerte für Wassergrundstücke am Wandlitzsee und am Stolzenhagener See betragen durchschnittlich das **1,9** fache des Bodenrichtwertes von Nichtwassergrundstücken.

In der Stadt **Biesenthal** wurde zum Stichtag 31.12.2020 ein Bodenrichtwert für am Wasser gelegene Grundstücke im Bereich Akazienallee in Höhe von **200 €/m²** beschlossen. Der Seezugang erfolgt für die wassernahen Grundstücke über eine angrenzende Promenade.

In Böhmerheide der Gemarkung **Groß Schönebeck** wurde im Zeitraum 2013 bis 2017 ein durchschnittlicher Kaufpreis von **80 €/m²** für am Wasser gelegene Grundstücke gezahlt. Die durchschnittliche Grundstücksgröße der drei veräußerten Grundstücke beträgt 1.300 m².

► Zukäufe von Verlandungstreifen am Stolzenhagener See und Wandlitzsee

Die veräußerten Verlandungstreifen umfassen Uferstreifen mit und ohne Wasserflächen.

Stolzenhagener See

2018 - 2020	10 Kauffälle		
	Ø Preis	165 €/m ²	(85 €/m ² - 220 €/m ²)
	Ø Fläche	100 m ²	(5 m ² - 200 m ²)
	Ø Kaufpreis	14.000 €	(1.000 € - 20.000 €)

Wandlitzsee

2018 - 2020	4 Kauffälle		
	Ø Preis	75 €/m ²	(20 €/m ² - 125 €/m ²)
	Ø Fläche	660 m ²	(300 m ² - 1.100 m ²)
	Ø Kaufpreis	40.000 €	(20.000 € - 70.000 €)

► Erholungsgrundstücke in der Gemeinde Schorfheide

Der Bodenrichtwert zum Stichtag 31.12.2020 beträgt für Wassergrundstücke am Üdersee **40 €/m²**. Bodenrichtwerte für Grundstücke abseits des Üdersees liegen zum 31.12.2020 in **Finowfurt** und **Werbellin** jeweils bei 30 €/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. 2020 bei 30 €/m².

► Bootslicheplätze

Seit 2016 werden die Liegeplätze im Hafendorf „Zum Wasserkreuz“ vermarktet. Im Zerpenschleuser Ferienhausgebiet sind im Zeitraum 2020 zwölf Bootslicheplätze im Mittel zu rund 22.000 € verkauft worden. Somit sind rund 40 Prozent aller Bootslicheplätze bis Ende des Jahres 2020 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 wurden seit 2015 keine Untersuchungen durchgeführt.

6. Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

6.1 Allgemeines

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

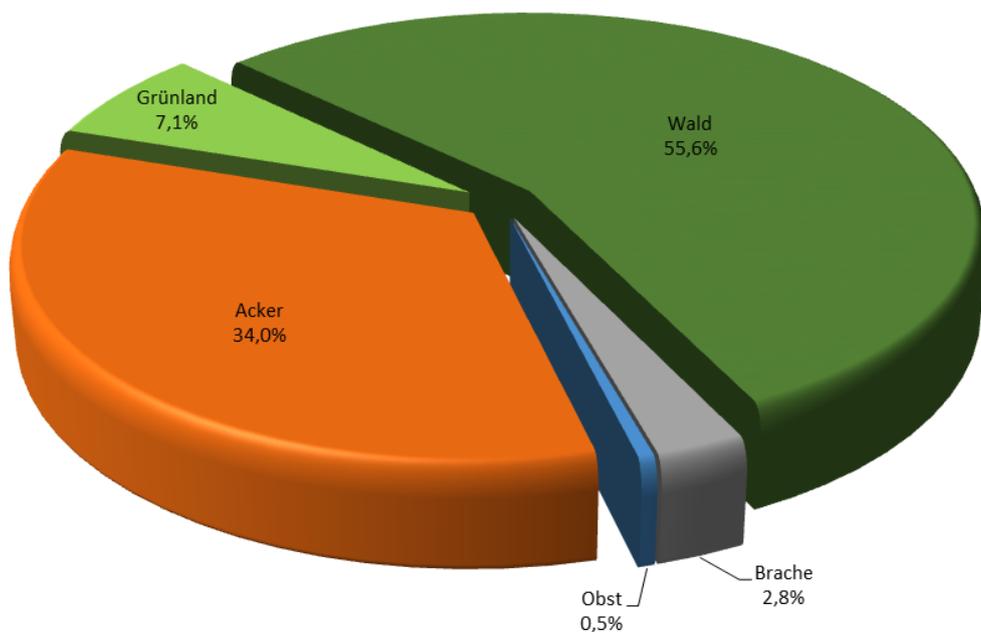
- Acker- und Grünland
- Waldflächen
- Landwirtschaftliche Betriebe
- Besondere Agrarflächen
- Geringst- und Unland
- Dauerkulturen (z. B. Obstplantage, Baumschule)
- Sonderkulturen (z. B. Spargel, Erdbeeren)

In den Auswertungen 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



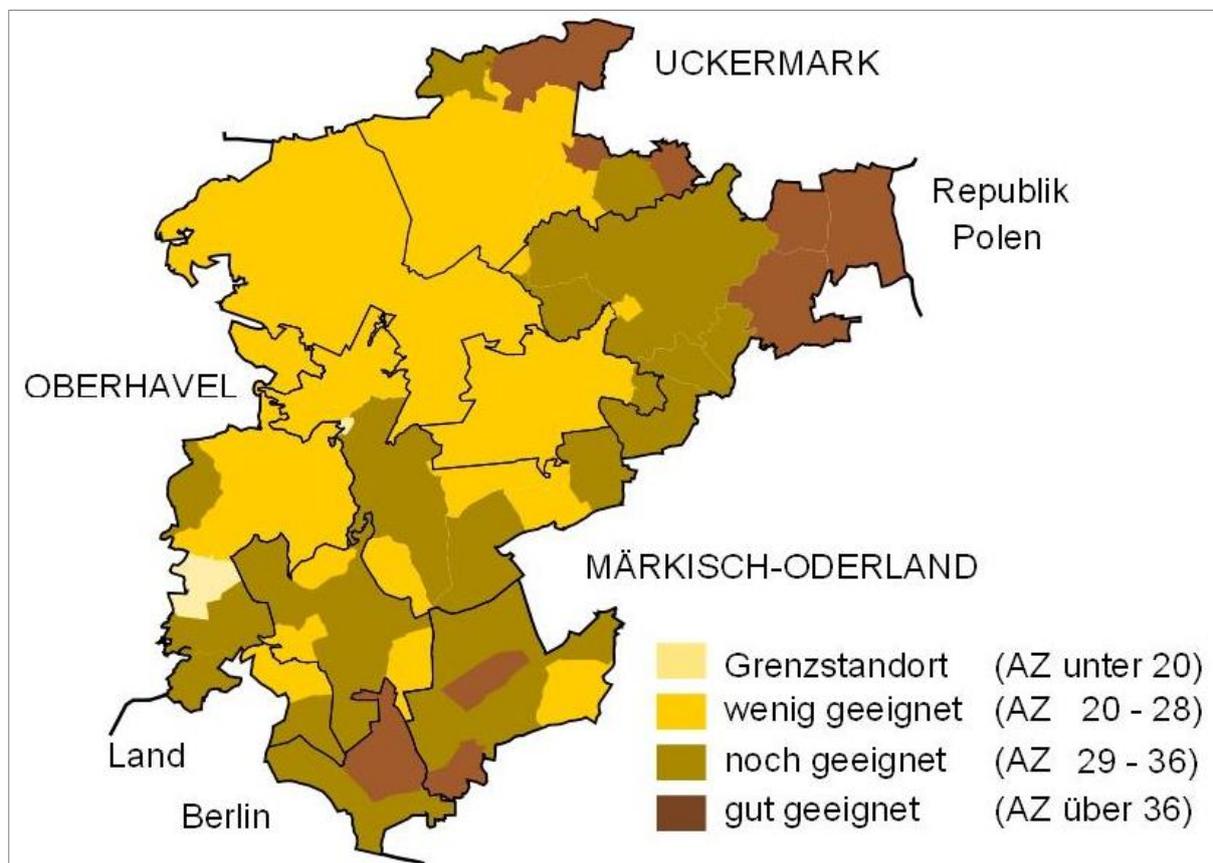
Quelle: Nutzungsarten nach ALKIS, Stand: 03/2021

► 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 35 und 36 im Kapitel 6.2.3).

Anbaueignung im Landkreis anhand der Ackerzahlen (AZ)

Abbildung 29



Quelle: IS LARA - Informationssystem des ländlichen Raumes

► Umsatzzahlen

Der Teilmarkt für „land- und forstwirtschaftliche Grundstücke“ war im Jahr 2020 durch überwiegend rückläufige Tendenzen gekennzeichnet. Es wurden 235 Kaufverträge geschlossen. Die Zahl der Kauffälle ist um rund 2 Prozent gesunken.

Beim Flächen- und Geldumsatz waren im Vergleich zum Vorjahr deutliche Rückgänge um rund 54 Prozent und 55 Prozent zu verzeichnen.

Umsatz land- und forstwirtschaftliche Grundstücke 2020 nach Grundstücksarten
Abbildung 30

Grundstücksarten	Anzahl der Kaufverträge		Flächensummen		Geldsummen	
	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Fläche (1.000 m ²)	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Geld (1.000 €)	Anteil am Gesamtumsatz (%)
		Veränderung zum Vorjahr (%)		Veränderung zum Vorjahr (%)		Veränderung zum Vorjahr (%)
Ackernutzung	86	36,6 4,9	3.031	45,2 -35,2	3.757	53,3 -38,8
Grünlandnutzung	24	10,2 20,0	190	2,8 -26,1	147	2,1 -38,6
Forstwirtschaft	42	17,9 -22,2	861	12,8 -72,5	730	10,4 -77,2
Landwirtschaftl. Betriebe (Hof mit/ohne Betriebsgebäude)	-	- -	-	- -	-	- -
Übrige Nutzungen (Dauer-/Sonderk., Wechsel/beg. Agrarl., sonst.)	83	35,3 -1,2	2.624	39,1 -59,3	2.415	34,3 -60,6
Gesamtsumme	235	100,0 -2,1	6.706	100,0 -53,8	7.049	100,0 -55,2

Der Anteil der im Berliner Umland registrierten Kauffälle liegt bei rund 30 Prozent. Die Kauf-fallzahlen gingen hier deutlich zurück (rund 20 Prozent). Der Flächenumsatz sank um rund 50 Prozent. Auch beim Geldumsatz war im Berliner Umland ein deutlicher Rückgang gegenüber dem Vorjahr zu verzeichnen (rund 56 Prozent).

Im weiteren Metropolenraum (ohne die Stadt Eberswalde) ist ein leichter Anstieg der Verkaufszahlen um rund 8 Prozent ist zu verzeichnen. Dem gegenüber stehen deutliche Rückgänge beim Flächen- und Geldumsatz von jeweils rund 56 Prozent.

Umsatz land- und forstwirtschaftliche Grundstücke 2020 nach Regionen

Abbildung 31

Regionstypen	Anzahl der Kaufverträge		Flächensummen		Geldsummen	
	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Fläche (1.000 m ²)	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Geld (1.000 €)	Anteil am Gesamtumsatz (%)
		Veränderung zum Vorjahr (%)		Veränderung zum Vorjahr (%)		Veränderung zum Vorjahr (%)
Berliner Umland ohne Potsdam	70	29,8 -20,5	1.975	29,4 -50,0	2.170	30,8 -55,9
Stadt Eberswalde (im weiteren Metropolenraum)	8	3,4 33,3	120	1,8 15,1	117	1,7 22,4
weiterer Metropolenraum (ohne Stadt Eberswalde)	157	66,8 7,5	4.612	68,8 -55,9	4.763	67,6 -55,5
Gesamtsumme	235	100,0 -2,1	6.706	100,0 -53,8	7.049	100,0 -55,2

6.2 Landwirtschaftliche Flächen

6.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Für die Jahre 2019 und 2020 wurden die folgenden Wertverhältnisse aus den zur Auswertung geeigneten Kauffällen ermittelt.

Kaufpreise landwirtschaftlicher Flächen 2019 und 2020

Abbildung 32

Art der Nutzung	Kaufpreismittel		Anzahl der Kauffälle		Kaufpreisspanne		Spanne Acker- / Grünlandzahl	
	[€/m ²]				[€/m ²]			
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
reines Ackerland								
Berliner Umland	1,38	1,35	22	26	1,00 - 2,00	0,79 - 1,95	18 - 48 (Ø 31)	21 - 43 (Ø 29)
weiterer Metropolenraum	1,18	1,26	53	37	0,69 - 1,72	0,79 - 1,86	17 - 55 (Ø 36)	19 - 60 (Ø 34)
reines Grünland								
Berliner Umland	0,82	0,67	5	6	0,63 - 1,03	0,17 - 1,25	24 - 30 (Ø 26)	22 - 34 (Ø 32)
weiterer Metropolenraum	0,73	0,63	11	11	0,47 - 1,17	0,35 - 1,00	24 - 45 (Ø 34)	22 - 48 (Ø 31)
Acker- und Grünland								
Erwerb nach EALG ¹	-	-	-	-	-	-		

¹ Entschädigungs- und Ausgleichsleistungsgesetz

Die Ackerlandpreise haben sich gegenüber dem Vorjahr uneinheitlich entwickelt. Während die Preise im Berliner Umland stiegen, sanken die Erlöse im weiteren Metropolitanraum. Die Grünlandpreise sind im Vergleich zum Vorjahr gestiegen. Dennoch ist ein differenziertes Preisgefüge zu verzeichnen. Wie auch im Vorjahr wird für Grünland im Berliner Umland mehr als im weiteren Metropolitanraum gezahlt.

Bei den in der Abbildung 32 angegebenen Kaufpreismitteln handelt es sich um arithmetische, nicht um flächengewichtete Mittelwerte. Als flächengewichtete Mittelwerte wurden für Acker im Berliner Umland 1,36 €/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 2020 wurden für ortsnahes Ackerland rund 10 Prozent höhere Preise gegenüber ortsfernen Ackerflächen gezahlt. Für ortsnahes Grünland wurden rund 15 Prozent höhere Preise gegenüber ortsfernen Grünlandflächen gezahlt.

Preisniveau landwirtschaftlich genutzter Ackerflächen im Jahr 2020

Abbildung 33

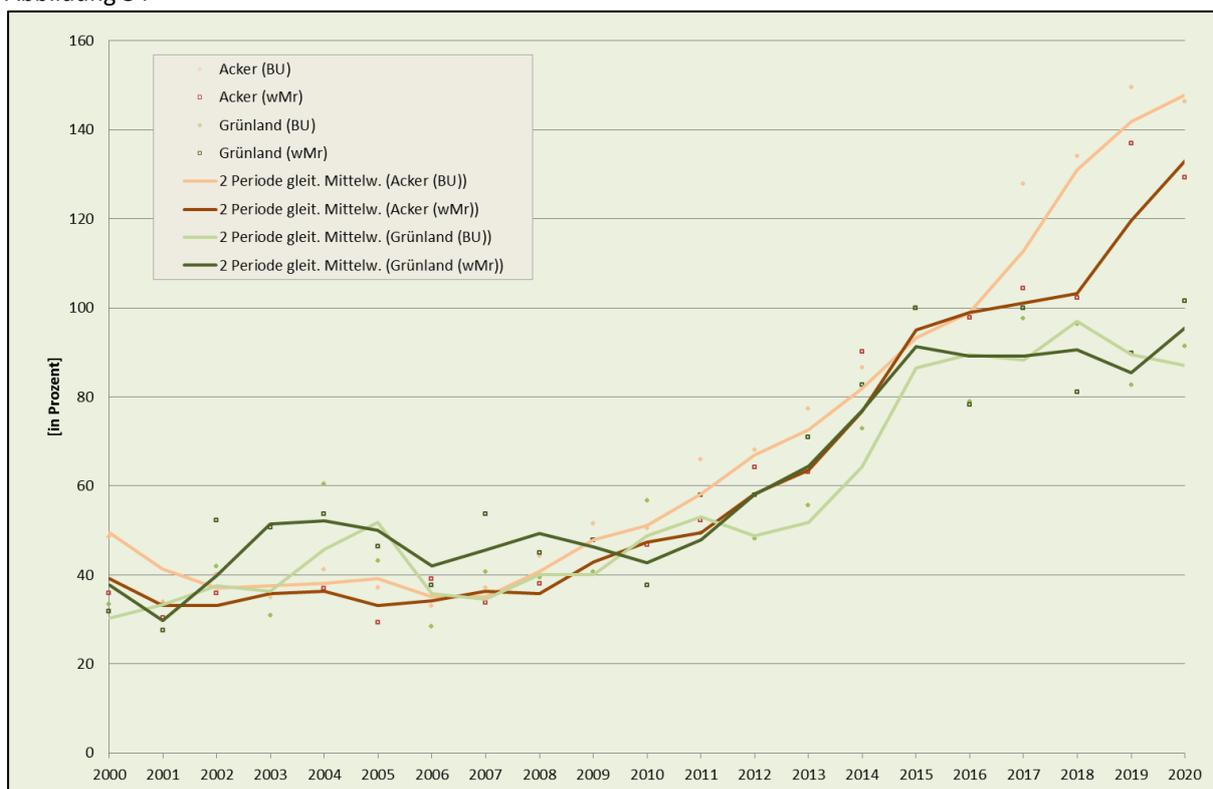
Stadt, Gemeinde, Amt	Anzahl der Kauffälle		Kaufpreismittel		Kaufpreisspanne	
			[€/m ²]		[€/m ²]	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Ahrensfelde	4	2	1,34	1,08	1,00 - 1,94	-
Bernau bei Berlin	6	3	1,36	1,27	1,07 - 1,94	0,85 - 1,74
Biesenthal-Barnim	11	20	1,33	1,32	0,80 - 1,72	0,90 - 1,85
Britz-Chorin-Oderberg	33	11	1,18	1,34	0,69 - 1,52	0,79 - 1,86
Eberswalde	2	1	1,00	-	-	-
Joachimsthal (Schorfheide)	-	3	-	0,97	-	0,95 - 1,00
Panketal	-	-	-	-	-	-
Schorfheide	7	3	0,96	0,94	0,88 - 1,00	0,93 - 0,95
Wandlitz	7	10	1,47	1,48	1,02 - 2,00	0,79 - 1,95
Werneuchen	5	10	1,32	1,30	1,02 - 2,00	1,23 - 1,69

6.2.2 Bodenpreisindexreihen

Bodenpreisindexreihen für den landwirtschaftlichen Grundstücksmarkt wurden ermittelt. Der Index beträgt im Basisjahr 2015 = 100. Die Grundlage für die Indexreihen bilden die jährlichen Durchschnittspreise im Untersuchungszeitraumes 2000 bis 2020.

Indexreihe landwirtschaftlich genutzter Flächen seit 2000

Abbildung 34



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 stiegen die Ackerpreise stetig in den Vorjahren.

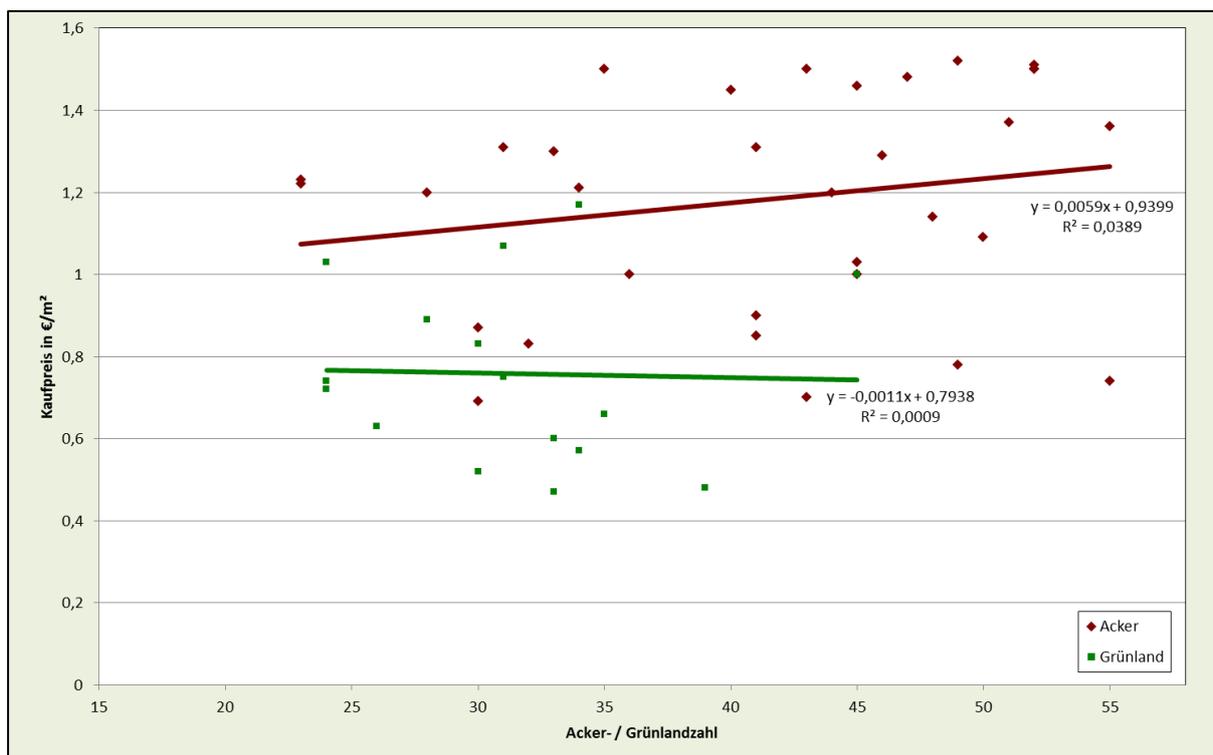
6.2.3 Umrechnungskoeffizienten

Es wurde die Abhängigkeit der Kaufpreise von

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

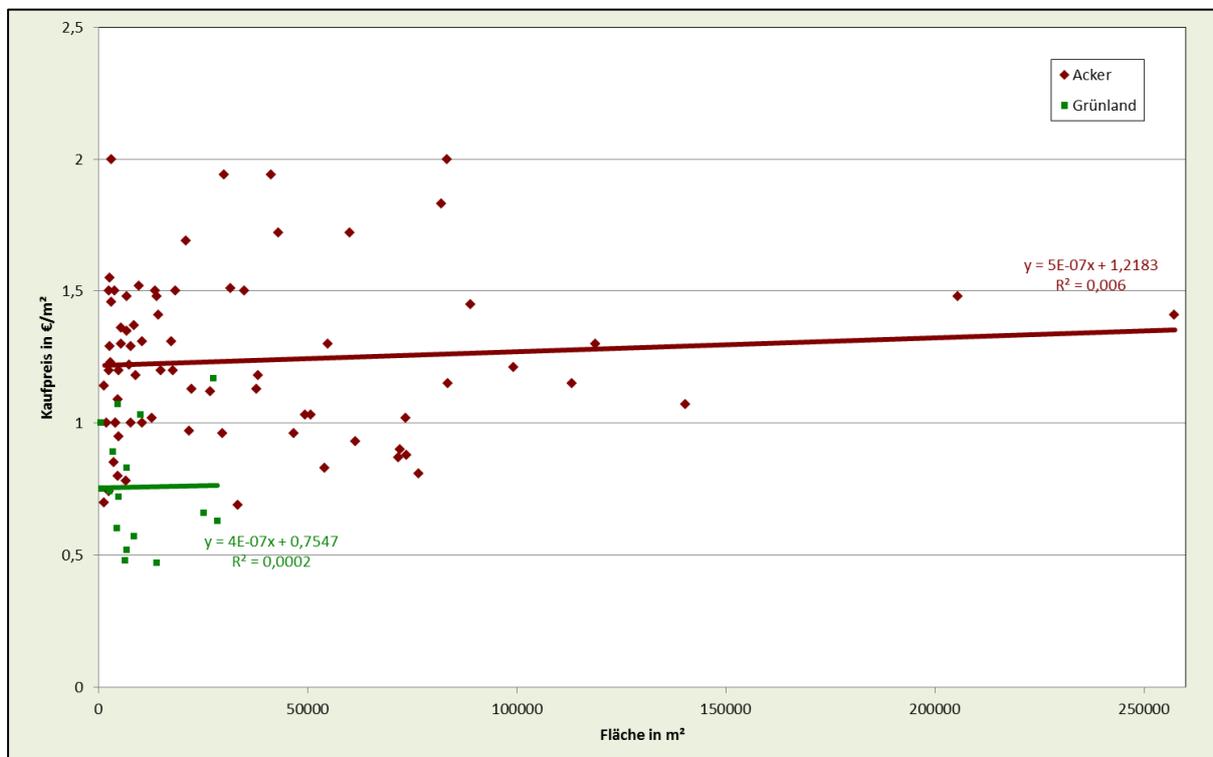
Im Rahmen der Untersuchungen für im Jahr 2020 veräußerte Acker- und Grünlandflächen war kein sicherer Einfluss der Bodenqualität auf den Grundstückspreis nachzuweisen.

Untersuchung zur Abhängigkeit des Kaufpreises von der Bodenqualität (Acker-/ Grünlandzahl) im Jahr 2020
Abbildung 35



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

Untersuchung zur Abhängigkeit des Kaufpreises von der Grundstücksfläche (0,1 bis 26 ha) im Jahr 2020
Abbildung 36



Im Jahr 2020 ist mit zunehmender Grundstückgröße ein zunehmender Quadratmeterpreis zu erkennen. Kleine Grünlandflächen (kleiner 0,5 Hektar) erzielten niedrigere Kaufpreise. Für große Flächen (größer 10 Hektar) wurden höhere Kaufpreise gezahlt.

6.3 Forstwirtschaftliche Flächen

6.3.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Kaufpreise forstwirtschaftlicher Flächen 2019 und 2020
Abbildung 37

Art der Nutzung	Kaufpreismittel ¹		Anzahl der Kauffälle		Kaufpreisspanne	
	[€/m ²] (mittlere Fläche)				[€/m ²]	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Waldflächen	0,89 (2 ha)	0,78 (7 ha)	26	41	0,22 - 1,73	0,21 - 1,27
Berliner Umland	0,86 (3 ha)	0,83 (5 ha)	10	18	0,22 - 1,73	0,59 - 1,20
weiterer Metropolitanraum	0,92 (2 ha)	0,75 (9 ha)	16	23	0,40 - 1,68	0,21 - 1,27
Waldflächen - Erwerb nach EALG²	-	0,08	-	2	-	-

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

Bei den in der Abbildung 37 angegebenen Kaufpreismitteln handelt es sich um arithmetische, nicht um flächengewichtete Mittelwerte. Als flächengewichteter Mittelwert für Waldflächen wurde im Landkreis 0,85 €/m² gezahlt. Im Berliner Umland wurde für Waldflächen weniger gezahlt als im weiteren Metropolitanraum. Die angegebenen Kaufpreismittel für reine Waldflächen beinhalten Verkäufe ortsnahe und ortsferner Flächen. Im Jahr 2020 wurden für ortsnahe Waldflächen gegenüber den ortsfernen Waldflächen rund 5 Prozent höhere Preise erzielt.

Kaufpreise forstwirtschaftlicher Flächen inklusive Aufwuchs 2011 bis 2020
Abbildung 38

Jahr	Kaufpreismittel [€/m ²]	Anzahl der Kauffälle	Kaufpreisspanne [€/m ²]
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
2020	0,89	26	0,22 - 1,73

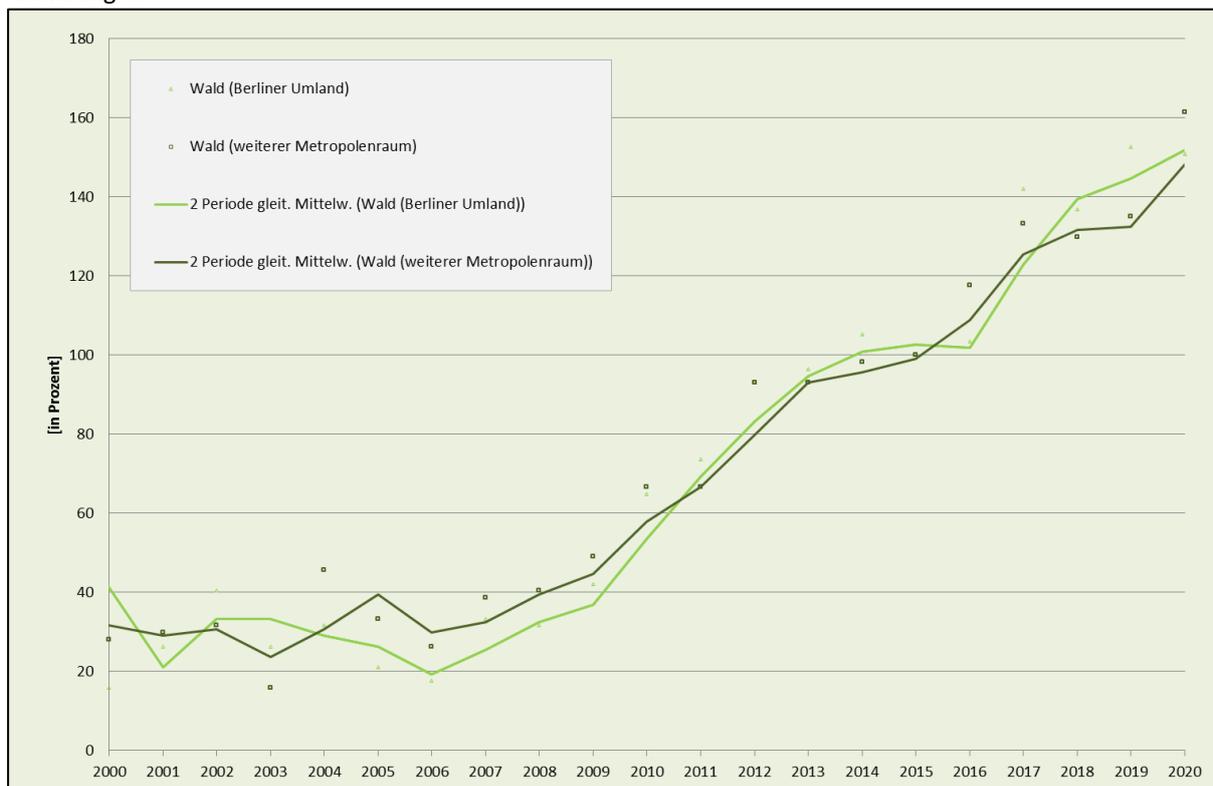
Für 38 Kauffälle von Waldflächen aus dem Zeitraum 2013 bis 2020 liegen jeweils getrennte Kaufpreise für den Waldboden und den Aufwuchs vor. Der Anteil des Grund und Bodens am Gesamtkaufpreis beträgt hier rund 50 Prozent.

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 2000 bis 2020.

Indexreihe forstwirtschaftlich genutzter Flächen seit 1998

Abbildung 39



Der gleitende Mittelwert verhält sich zwischen 2000 bis 2009 ähnlich. Ab 2010 sind Preissteigerungen für Waldflächen im Landkreis Barnim zu verzeichnen.

6.4 Landwirtschaftliche Betriebe

Für den Zeitraum 2005 bis 2020 liegen 35 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 11 Kauffälle sind die Preisanteile für den Grund und Boden und die aufstehenden Gebäude separat ausgewiesen. Die jeweils enthaltenen **Wertanteile für den Grund und Boden** liegen in einer Spanne von **0,19 bis 6,00 €/m²**.

6.5 Sonstige Flächen

► geplante Nutzung = Verkehrsfläche

Rund 3 Prozent aller Kauffälle von land- und forstwirtschaftlichen Flächen des Geschäftsjahres 2020 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 2020 wurden 8 verwertbare Kauffälle mit einem durchschnittlichen Kaufpreis von **1,10 €/m²** (Spanne 0,55 bis 1,85 €/m²) registriert.

Die veräußerten Flächen bewegen sich in einer Spanne von 240 m² bis 2200 m².

► Unland

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

Im Jahr 2020 wurde ein verwertbarer Kauffall, im weiteren Metropolenraum gelegen, registriert.

Preisentwicklung von Unland in den Jahren 2015 bis 2020

Abbildung 40

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	-
2020	1	-	-	-	-
Mittelwerte		0,30		7.700	

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

Von 2016 bis 2020 gab es für derartig genutzte Flächen 11 Verkäufe mit einem mittleren Kaufpreis von rund **1,45 €/m²** (Spanne 0,30 bis 3,70 €/m²). Die veräußerten Grundstücke haben eine Größe von 0,1 bis 13,5 Hektar.

► Pferdekoppel, Reiterhof, Reitplatz, Hundeplatz

Für den Zeitraum 2016 bis 2020 wurden 9 verwertbare Kauffälle mit einem durchschnittlichen Kaufpreis von **2,10 €/m²** (Spanne 0,55 bis 5,00 €/m²) registriert. Hierbei handelt es sich in der Regel um ortsnah gelegene Flächen in einer Spanne von 0,1 bis 5,8 ha.

7. Sonstige unbebaute Grundstücke

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

7.1 Außenbereich

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

► Wohngrundstücke im Außenbereich - Bestandsschutz

Diese Kaufpreise resultieren aus Verkäufen bebauter Grundstücke im Außenbereich aus dem Zeitraum 2014 bis 2020, bei denen der Bodenwertanteil separat ausgewiesen ist.

Kaufpreise für Wohngrundstücke im Außenbereich (Bestandsschutz)

Abbildung 41

Lage	Kaufpreis		Fläche Spanne [m ²]
	Spanne [€/m ²]	Anzahl	
Landkreis Barnim	5 - 230	12	600 - 5.000

Im Mittel wurden rund **65 Prozent** (17 bis 140 Prozent) des Bodenrichtwertes für Wohn- und Mischbauflächen im Innenbereich gezahlt. Die mittlere Flächengröße der veräußerten Grundstücke beträgt rund **2.300 m²**.

Statistische Abhängigkeiten zwischen Kaufpreis und Bodenrichtwert wurden nicht untersucht.

► Wohngrundstücke im Außenbereich - zulässige Bauvorhaben

Für die Jahre 2019 und 2020 liegen 6 Kauffälle über Wohngrundstücke im Außenbereich vor, auf denen die Errichtung eines Wohngebäudes zulässig ist.

Kaufpreise für Wohngrundstücke im Außenbereich (zulässige Bauvorhaben)

Abbildung 42

Lage	Kaufpreis		Fläche Spanne [m ²]
	Spanne [€/m ²]	Anzahl	
Landkreis Barnim	45 - 295	6	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.

Die Kaufpreise wurden in Höhe der Wertigkeit des Bodenrichtwertniveaus für Wohn- und Mischbauflächen im Innenbereich gezahlt. Die mittlere Flächengröße der veräußerten Grundstücke beträgt rund **1.600 m²**.

Statistische Abhängigkeiten zwischen Kaufpreis und Bodenrichtwert wurden nicht untersucht.

► **Wochenendgrundstücke im Außenbereich**

Für Wochenendgrundstücke, die im Flächennutzungsplan als Fläche der Land- und Forstwirtschaft dargestellt sind, wurden im Jahr 2019 bis 2020 im Landkreis Barnim 11 Kauffälle registriert.

Kaufpreise für Wochenendgrundstücke im Außenbereich
Abbildung 43

Lage	Kaufpreis			Fläche	
	Mittel [€/m ²]	Spanne [€/m ²]	Anzahl	Mittel [m ²]	Spanne [m ²]
Landkreis Barnim	40	10 - 75	11	770	400 - 1.600

7.2 Arrondierungsflächen

Unter Arrondierungsflächen sind in dieser Abhandlung solche **Flächen** zu verstehen, die überwiegend der **Abrundung bzw. Erweiterung von Baugrundstücken** dienen. Diese Flächen sind jedoch aufgrund der Grundstücksgröße, des Zuschnittes oder des Planungsrechts selbstständig nicht als Bauland nutzbar. Die Untersuchungen beziehen sich in der Regel auf den Berichtszeitraum 2020.

► **Arrondierung mit Baulandteilflächen**

Im Jahr 2020 wurden 72 verwertbare Zukäufe zu Wohnbaugrundstücken registriert, davon sind 54 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 44

Lage	Anzahl	Kaufpreis / BRW ¹		Kaufpreisspanne [€/m ²]	Fläche	
		Mittel [%]	Spanne [%]		Mittel [m ²]	Spanne [m ²]
Berliner Umland	29	60	20 - 140	10 - 370	60	10 - 290
weiterer Metropolitanraum	25	75	20 - 200	5 - 100	115	20 - 275
Landkreis Barnim	54	65	20 - 200	5 - 370	90	10 - 290

¹ Bodenrichtwert

Im Jahr 2020 wurden 18 Kauffälle von baurechtlich nicht notwendigen Baulandteilflächen registriert.

Unselbstständige baurechtlich nicht notwendige Baulandteilflächen
Abbildung 45

Lage	Anzahl	Kaufpreis / BRW ¹		Kaufpreisspanne [€/m ²]	Fläche	
		Mittel [%]	Spanne [%]		Mittel [m ²]	Spanne [m ²]
Berliner Umland	6	60	20 - 100	10 - 320	120	5 - 330
weiterer Metropolitanraum	12	55	10 - 225	5 - 135	200	5 - 450
Landkreis Barnim	18	55	10 - 225	5 - 320	175	5 - 450

¹ Bodenrichtwert

► **Arrondierung mit Verlandungstreifen an Seen (siehe Seite 35)**

► **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 2019 - 2020
Abbildung 46

Lage	Anzahl	Kaufpreis		Fläche	
		Mittel [€/m ²]	Spanne [€/m ²]	Mittel [m ²]	Spanne [m ²]
Landkreis Barnim	16	2,45	0,75 - 7,05	2.400	80 - 7.100

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 2018 bis 2020 wurden im Landkreis Barnim insgesamt 39 derartige Grünflächen verkauft.

Kaufpreise für Hausgärten und Grabeland
Abbildung 47

Lage	Anzahl	Kaufpreis		Fläche		mittl. BRW ¹ [€/m ²]
		Mittel [€/m ²]	Spanne [€/m ²]	Mittel [m ²]	Spanne [m ²]	
Berliner Umland	7	6	2 - 20	1.100	400 - 3.200	90
weiterer Metropolenraum	32	3	1 - 6	1.300	100 - 3.200	30

¹ Bodenrichtwert

In der Untersuchung zur Abhängigkeit des Kaufpreises für Hausgärten und Grabeland zum Bodenrichtwert für benachbartes Bauland zum Kaufzeitpunkt wurde keine Signifikanz ermittelt.

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 2020 sechs Verkäufe registriert. Die Kaufpreise lagen im Mittel bei **3,70 €/m²** (Spanne 1 bis 8 €/m²). Die durchschnittliche Größe der veräußerten Flächen beträgt 12.000 m² (Spanne 3.200 bis 25.500 m²).

7.3.3 Eigentumsgrärten

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 Eigentumsgrärten

Abbildung 48

Jahr	Anzahl	Kaufpreis		Fläche Mittel [m ²]
		Mittel [€/m ²]	Spanne [€/m ²]	
2019/20	39	7	1 - 18	1.300

7.3.4 Flächen zur Sport und Freizeitnutzung

Kaufpreise für diverse Sport und Freizeitnutzungen

Abbildung 49

Art der Nutzung	Anzahl	Kaufpreis		Fläche Spanne [m ²]	Zeitraum
		Mittel [€/m ²]	Spanne [€/m ²]		
Sportanlagen (z. B. Sport-, Tennis-, Golfplatz)	7	3,75	1 - 8	800 - 47.000	2016 - 2020
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 2020 konnten 12 verwertbare Kauffälle mit einem durchschnittlichen Kaufpreis von **4,10 €/m²** (Spanne 0,60 bis 13 €/m²) registriert werden. Die Grundstücke haben eine Größe von 700 bis 33.800 m².

7.4 Gewässerflächen

Kaufpreise für Wasserflächen

Abbildung 50

Art der Nutzung	Kaufpreis [€/m ²]			Zeitraum
	Mittel	Spanne	Anzahl	
Gewässerflächen (Seen, Weiher, Gräben)	0,95	0,25 - 1,75 200 - 4.100	10	2018 - 2020

7.5 Ver- und Entsorgungsanlagen

Kaufpreise für diverse Grundstücke der Ver- und Entsorgung
Abbildung 51

Art der Nutzung	Kaufpreis [€/m ²]			Zeitraum
	Mittel	Spanne Fläche [m ²]	Anzahl	
Anlagen für regenerative Energie				
Photovoltaik, Solar, Biogasanlage	4,10	0,90 - 13,00 500 - 965.000	20	2018 - 2020
Windkraftanlagen	2,25	0,45 - 4,40 16.000 - 351.000	7	2017 - 2020
Lagerflächen	8,85	3,15 - 22,00 3.400 - 22.000	4	2017 - 2019
Deponieflächen	1,55	0,05 - 2,50 2.700 - 43.000	4	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 52

Art der Nutzung	Kaufpreis [€/m ²]			Zeitraum
	Mittel	Spanne	Anzahl	
Baulandflächen (z. B. in Baugebieten oder in Ortslagen mit besonderer Funktion)	75 %	30 % - 100 %	9	2017 - 2020
	des Bodenrichtwertes für umliegendes Bauland			

► öffentliche Grünanlagen, Spielplätze und Parkplätze

Kaufpreise für öffentliche Grünanlagen und Parkplätze

Abbildung 53

Art der Nutzung	Kaufpreis [€/m ²]			Zeitraum
	Mittel	Spanne	Anzahl	
öffentliche Grünanlage und Spielplätze	4	1 - 9	5	2017 - 2020
KFZ-Parkplätze	35	8 - 85	3	2017 - 2019

► Verkehrsflächen

Kaufpreise für Verkehrsflächen

Abbildung 54

Art der Nutzung	Kaufpreis [€/m ²]			Zeitraum
	Mittel	Spanne	Anzahl	
rückständiger Grunderwerb¹ (zuvor bereits Gemeinbedarfsfläche)	1,55	0,20 - 3,40	18	2020
aus dem Teilmarkt unbebaute Baulandflächen abgetreten (z. B. Ausbau von Straßen)	70 %	15 % - 130 %	5	2020
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 55

Art der Nutzung	Kaufpreis [€/m ²]			Zeitraum
	Mittel	Spanne	Anzahl	
Ortslage	10,70	1 - 47	12	2016 - 2020
Wohnpark (inkl. Straßenausbau)	270	270	7	2016 - 2017
Gewerbe	2,65	-	2	2016 - 2018
Erholung	6,00	0,40 - 10,00	3	2018 - 2020
landwirtschaftlicher Weg	0,75	0,10 - 1,70	12	2016 - 2020

Für den Zeitraum 2019 bis 2020 wurden sieben Kauffälle (selbständige Flurstücke) mit einem durchschnittlichen Kaufpreis von rund 90 €/m² (Spanne 10 bis 250 €/m²) für Zuwegungen der Hinterliegergrundstücke registriert. Die Grundstücke haben eine Größe von 25 bis 510 m².

8. Bebaute Grundstücke

8.1 Allgemeines

Der Grundstücksmarkt für bebaute Bauflächen verzeichnete im Jahr 2020 einen Anstieg der Kauffallanzahlen (rund 8 Prozent) gegenüber dem Vergleichszeitraum 2019. Insgesamt wurden 1.068 Kauffälle registriert. Der Geldumsatz lag mit 335 Mio. € um rund 3 Prozent über dem Vorjahresniveau (324 Mio. €). Auch beim Flächenumsatz ist mit rund 156 Hektar ein Anstieg um etwa 14 Prozent gegenüber dem Vorjahr (136 Hektar) zu verzeichnen.

Gesamtumsatz bebauter Flächen nach Gebäudearten
Abbildung 56

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	594	55,5 11,9	680	43,7 24,5	1.894	56,7 38,6
Reihenhäuser und Doppelhaushälften	176	16,5 15,8	97	6,2 12,9	459	13,7 37,5
Mehrfamilienhäuser	53	5,0 -25,4	86	5,5 -35,5	299	8,9 -70,8
Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude	33	3,1 -15,4	101	6,5 -6,8	268	8,0 10,0
Wochenendhäuser	158	14,8 5,3	147	9,4 15,9	162	4,8 26,5
Bauernhäuser	6	0,6 20,0	33	2,1 48,6	29	0,9 166,8
Sonstige Gebäude ¹	48	4,5 6,7	414	26,6 20,7	235	7,0 71,5
übrige bebaute Objekte (sonstige Gebäude)	212	19,9 6,0	594	38,1 20,7	425	12,7 54,3
Gesamtsumme	1.068	100,0 7,6	1.558	100,0 14,0	3.346	100,0 3,1

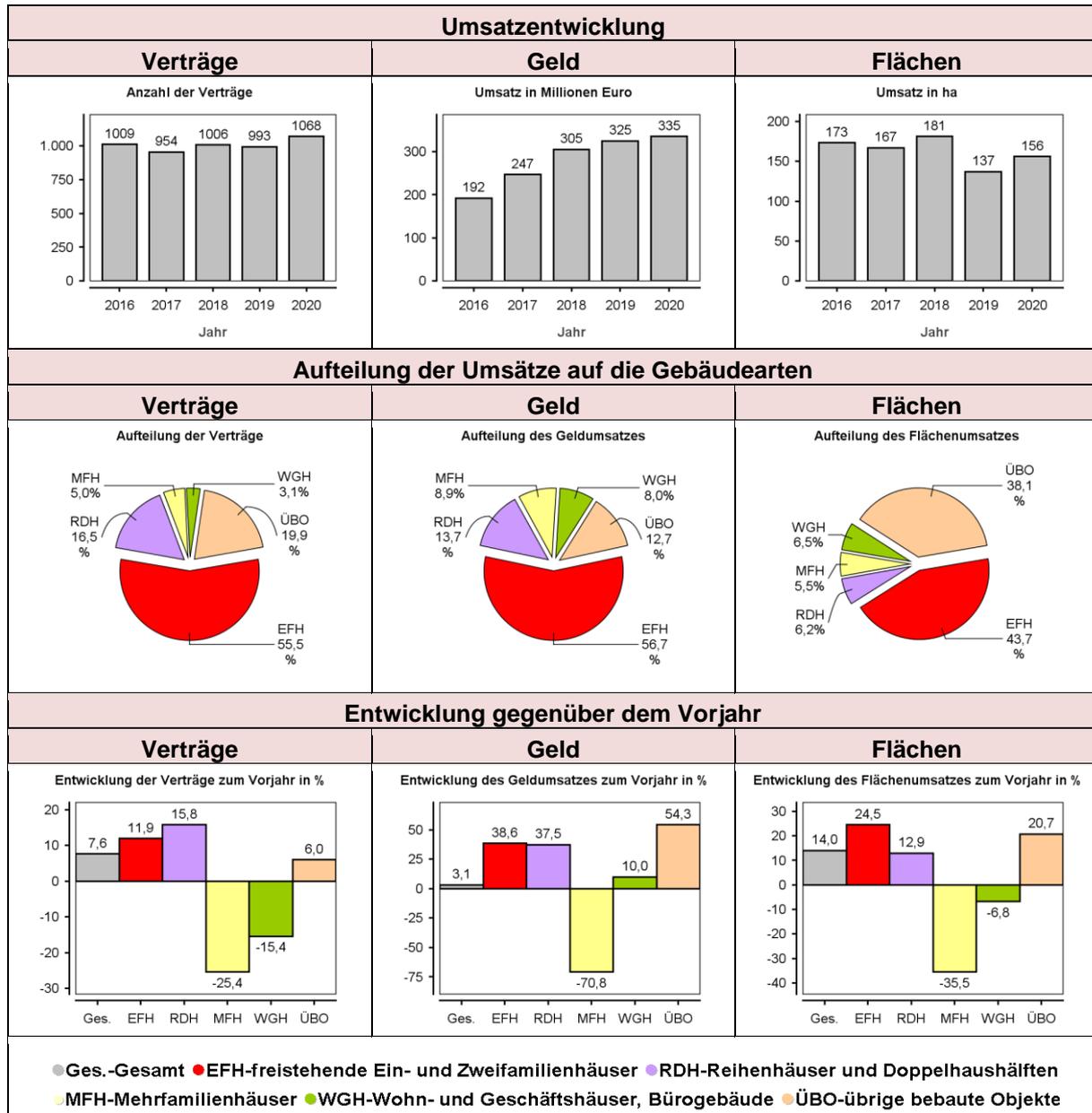
¹ Lager- und Produktionsgebäude, Gebäude für Freizeit Zwecke und Beherbergung

Im Jahr 2020 wurden 594 Kauffälle im Teilmarkt der freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser registriert. Dies entspricht einer Steigerung von etwa 12 Prozent gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Der Flächenumsatz stieg um rund 25 Prozent. Deutliche Zuwächse waren mit etwa 39 Prozent beim Geldumsatz zu verzeichnen.

Bei den Doppelhaushälften und Reihenhäusern wurde im Vergleich zum Vorjahr ein Anstieg der Vertragszahlen um rund 16 Prozent registriert. Dieser Anstieg ist auch beim Flächenumsatz (rund 13 Prozent) sichtbar. Der Geldumsatz für den Teilmarkt der Doppelhaushälften und Reihenhäuser ist mit rund 38 Prozent deutlich angestiegen.

Im Bereich der mit einem Wochenendhaus bebauten Grundstücke ist ein leichter Zuwachs bei der Anzahl der Kaufverträge zu verzeichnen (rund 5 Prozent). Der Flächen- und Geldumsatz stieg ebenfalls signifikant an.

Umsatzentwicklung bebauter Flächen
Abbildung 57



Mit einem Anteil von rund 56 Prozent der Kaufverträge dominieren die freistehenden Einfamilienhäuser nach wie vor den Markt bebauter Grundstücke. Gleiches gilt für den Geldumsatz im Geschäftsjahr 2020.

Der Anteil am Gesamtumsatz ist mit rund 58 Prozent im Berliner Umland nach wie vor am höchsten. Gegenüber dem Vorjahr sind die Kauffallzahlen hier um rund 15 Prozent gestiegen. Der Geldumsatz sank gegenüber dem Vorjahr um rund 4 Prozent.

In der Stadt Eberswalde sind die Kauffallzahlen gegenüber dem Vorjahr um rund 5 Prozent gesunken. Der deutliche Rückgang des Flächenumsatz (rund 54 Prozent) ging mit einem leichten Rückgang des Geldumsatzes von rund 7 Prozent einher.

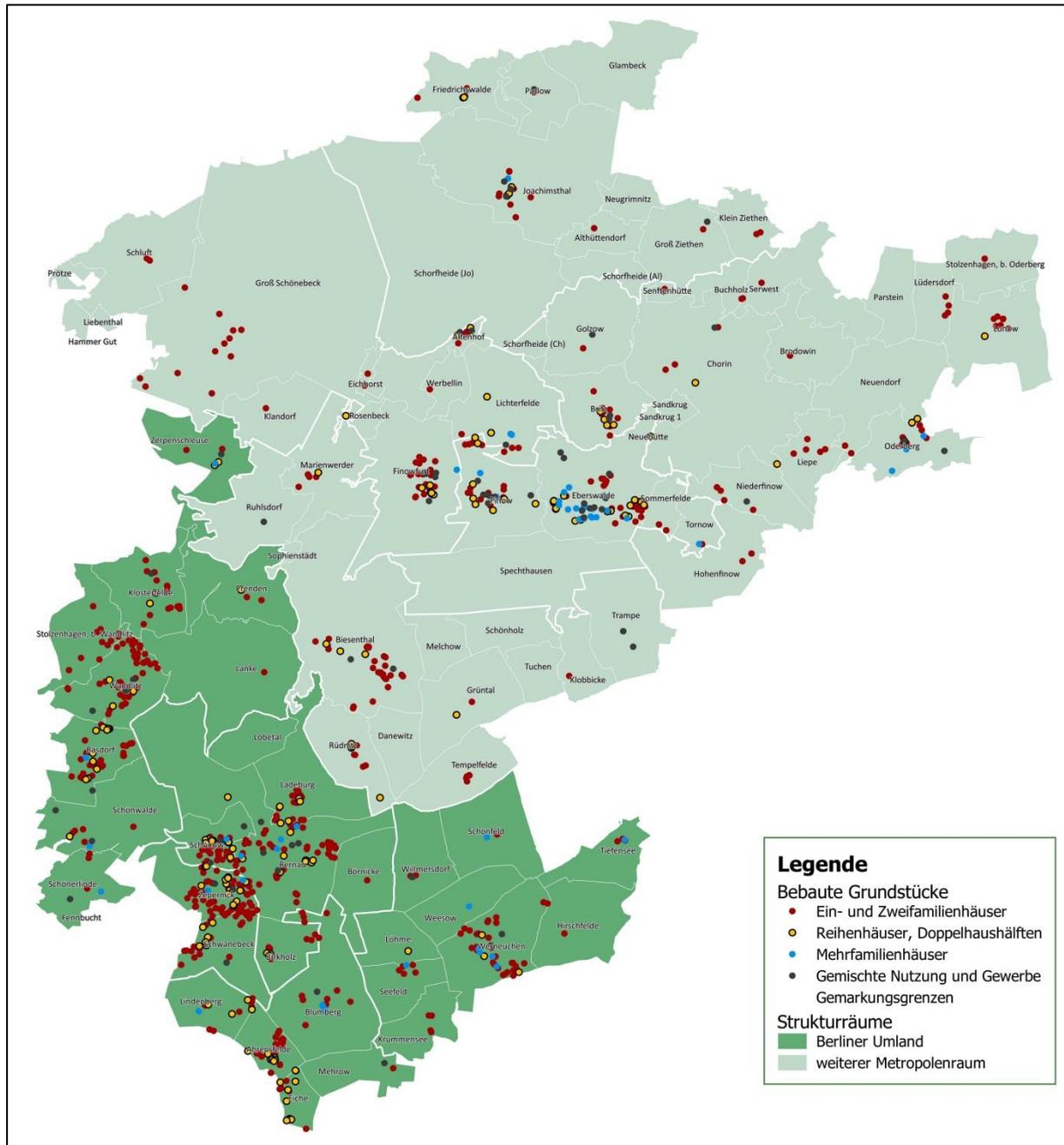
Im weiteren Metropolenraum (ohne Eberswalde) blieben die Kauffallzahlen konstant. Hier ist der Flächenumsatz gegenüber dem Vorjahr deutlich gestiegen (rund 67 Prozent). Auch der Geldumsatz stieg deutlich um rund 44 Prozent an.

Gesamtumsatz bebauter Flächen nach Regionen
Abbildung 58

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	81	7,6	84	5,4	281	8,4
Stadt Bernau	156	14,6	140	9,0	599	17,9
Amt Biesenthal-Barnim	104	9,7	171	11,0	247	7,4
Amt Britz-Chorin-Oderberg	94	8,8	214	13,7	129	3,8
Stadt Eberswalde	123	11,5	156	10,0	369	11,0
Amt Joachimsthal	29	2,7	72	4,6	43	1,3
Gemeinde Panketal	108	10,1	92	5,9	458	13,7
Gemeinde Schorfheide	94	8,8	288	18,5	303	9,1
Gemeinde Wandlitz	207	19,4	232	14,9	668	20,0
Stadt Werneuchen	72	6,7	108	7,0	249	7,4
Gesamtsumme	1068	100	1.558	100	3.346	100
Berliner Umland	624	58,4	657	42,2	2.255	67,4
Stadt Eberswalde (im weiteren Metropolenraum)	123	11,5	156	10,0	369	11,0
weiterer Metropolenraum (ohne Stadt Eberswalde)	321	30,1	745	47,8	722	21,6

Die Verteilung der Verkäufe bebauter Grundstücke im Landkreis Barnim des Jahres 2020 wird in der nachfolgenden Abbildung punktuell dargestellt. Die Punkte können sich in der Abbildung überlagern.

Räumliche Verteilung der im Jahr 2020 verkauften bebauten Grundstücke im Landkreis Barnim
Abbildung 59



8.2 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Im Jahre 2020 wurden im gesamten Landkreis 594 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (EFH/ ZFH) mit einem Gesamtwert von rund 190 Mio. € und einer Gesamtfläche von rund 68 Hektar gehandelt. Dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr sind rund 440 Kauffälle zuzuordnen.

8.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Preisniveau

Kaufpreise von mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern bebauten Grundstücken
Abbildung 60

Gebäudetyp	Berliner Umland			weiterer Metropolitanraum			
	Anzahl Kauffälle	normierter Kaufpreis [€]	Grdst.- fläche [m ²]	Anzahl Kauffälle	normierter Kaufpreis [€]	Grdst.- fläche [m ²]	
EFH	gesamt	285	390.000	900	139	230.000	1.420
	bis BJ 1990	106	321.000	1.140	108	197.000	1.490
	BJ 1991 - 2018	160	423.000	780	24	330.000	1300
	ab 2019	19	493.000	620	7	404.000	780
ZFH	gesamt	5	502.000	2.560	14	347.000	1.510
	bis BJ 1990	2	459.000	950	10	293.000	1.770
	BJ 1991 - 2018	3	530.000	3.640	4	483.000	860
	ab 2019	-	-	-	-	-	-

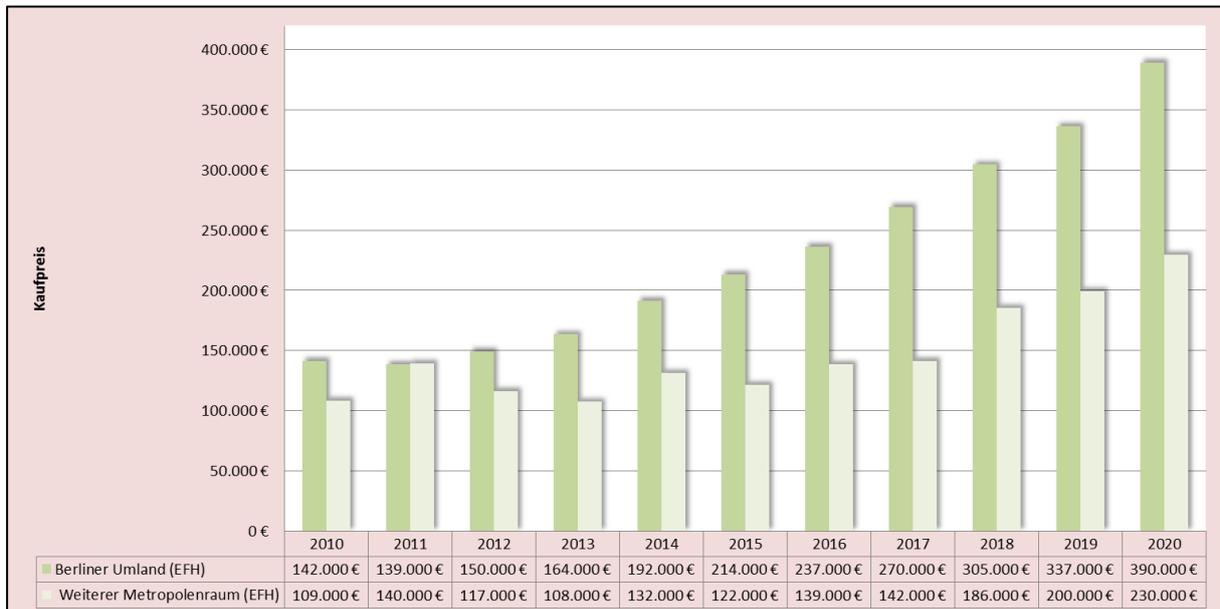
BJ = Baujahr EFH = Einfamilienhaus ZFH = Zweifamilienhaus

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

Preisentwicklung

Kaufpreisentwicklung von freistehenden Einfamilienhäusern

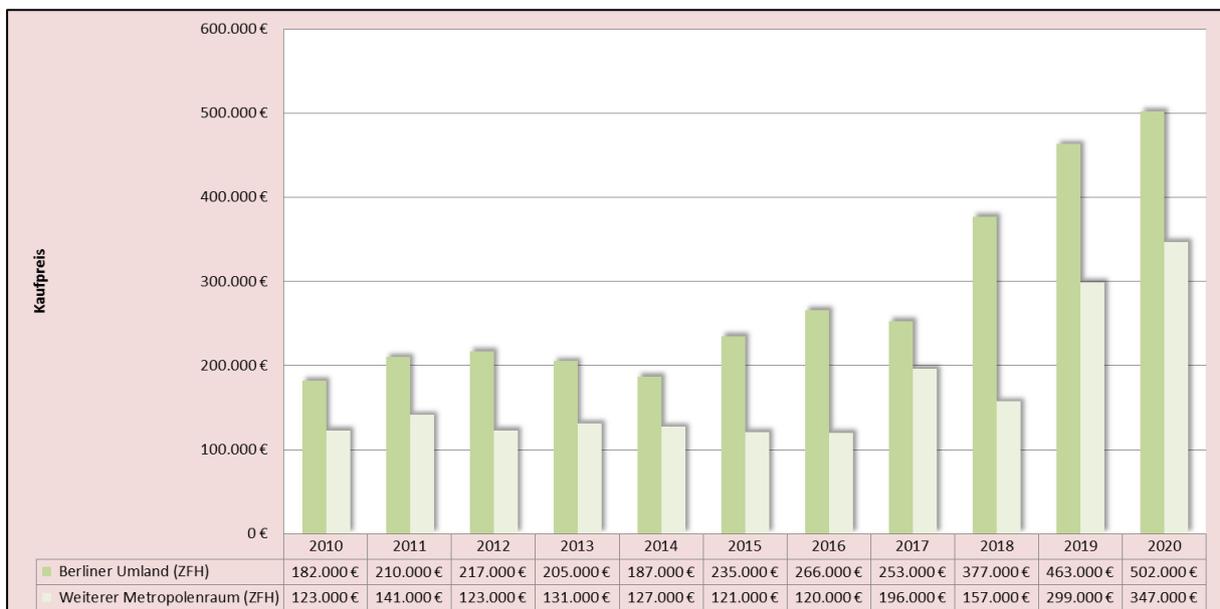
Abbildung 61



Die Kaufpreise für freistehende Einfamilienhäuser im Berliner Umland stiegen in den letzten zehn Jahren stetig an. Gegenüber dem Vorjahr stiegen die Kaufpreise für Einfamilienhäuser im Berliner Umland um 15 Prozent. Die Kauffallanzahl schwankt jährlich um 150 bis 285 Kauffälle. Auch im weiteren Metropolitanraum ist mit 15 Prozent ein Preisanstieg zu verzeichnen. Die Kauffallanzahl liegt jährlich bei 50 bis 150 Kauffälle.

Kaufpreisentwicklung von freistehenden Zweifamilienhäusern

Abbildung 62



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 2020)

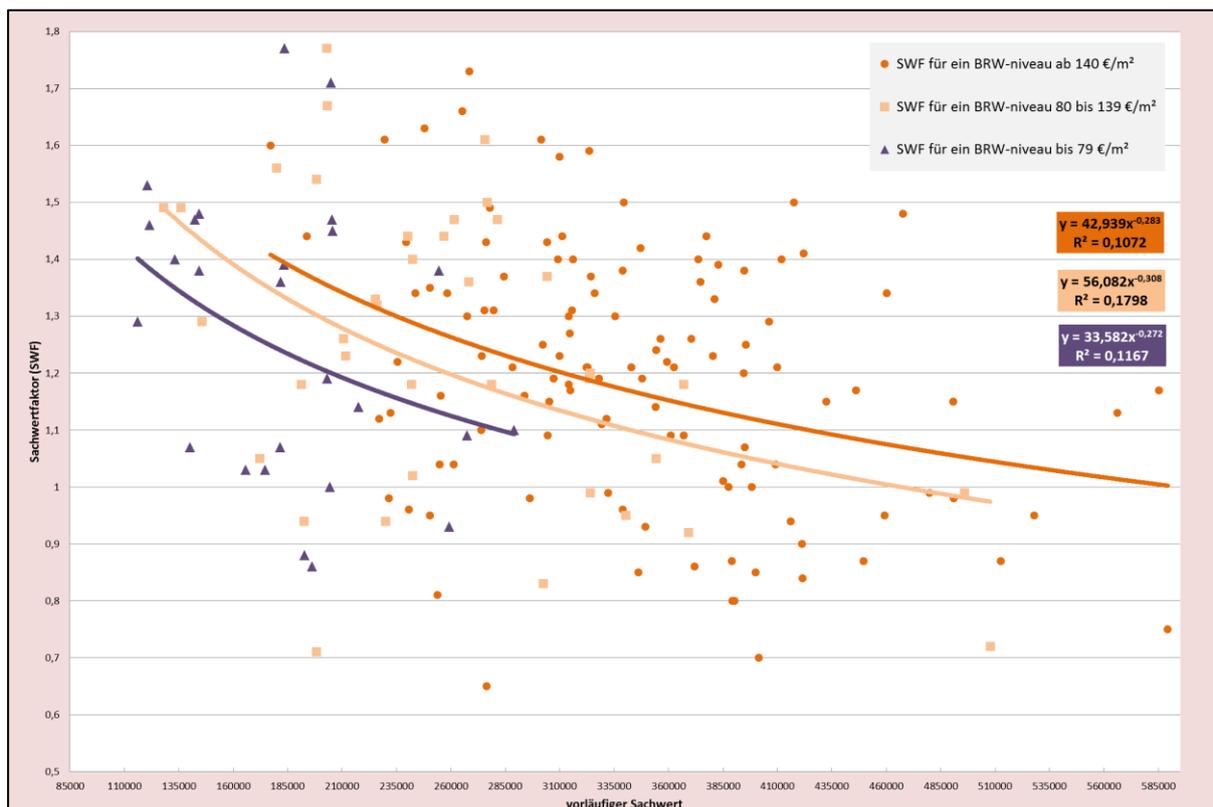
Abbildung 63

Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Sachwertfaktor Mittel / (Spanne)
Bodenrichtwertbereich ab 140 €/m² (117 Kauffälle)			
Grundstücksgröße	400 - 1.130 m ²	685 m ²	1,20 (0,7 - 1,7)
Gesamtnutzungsdauer	65 - 75 Jahre	-	
Restnutzungsdauer	21 - 69 Jahre	47 Jahre	
Baujahr	1910 - 2017	1985	
Bruttogrundfläche	95 - 545 m ²	245m ²	
Wohnfläche	75 - 245 m ²	130 m ²	
Standardstufe	2 - 4	-	
Bodenrichtwertbereich 80 bis 139 €/m² (38 Kauffälle)			
Grundstücksgröße	440 - 1.185 m ²	830 m ²	1,24 (0,7 - 1,8)
Gesamtnutzungsdauer	65 - 75 Jahre	-	
Restnutzungsdauer	22 - 70 Jahre	47 Jahre	
Baujahr	1920 - 2017	1984	
Bruttogrundfläche	140 - 425m ²	220 m ²	
Wohnfläche	70 - 205 m ²	120 m ²	
Standardstufe	2 - 4	-	
Bodenrichtwertbereich bis 79 €/m² (26 Kauffälle)			
Grundstücksgröße	440- 1.195 m ²	790 m ²	1,27 (0,9 - 1,8)
Gesamtnutzungsdauer	65 - 70 Jahre	-	
Restnutzungsdauer	21 - 65 Jahre	33 Jahre	
Baujahr	1900 - 2015	1950	
Bruttogrundfläche	160 - 425 m ²	280 m ²	
Wohnfläche	80 - 190 m ²	130 m ²	
Standardstufe	2 - 3	-	

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

ab 140 €/m ²	Sachwertfaktor = 42,939 x vorläufiger Sachwert ^{-0,283}
80 bis 139 €/m ²	Sachwertfaktor = 56,082 x vorläufiger Sachwert ^{-0,308}
bis 79 €/m ²	Sachwertfaktor = 33,582 x vorläufiger Sachwert ^{-0,272}

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



- ❶ Die Sachwertfaktoren für das Bodenrichtwertniveau < 140 €/m² umfassen überwiegend Kauffälle im weiteren Metropolenraum. Die Sachwertfaktoren für das Bodenrichtwertniveau ≥ 140 €/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.

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

Zum Beispiel durch Berücksichtigung von:

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

Sachwertfaktoren (SWF) für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (tabellarisch)
Abbildung 65

vorläufiger Sachwert (vSW) [€]	Sachwertfaktor für Bodenrichtwertniveau		
	ab 140 €/m ²	80 - 139 €/m ²	bis 79 €/m ²
ab 75.000			
100.000			1,47
125.000		1,51	1,38
150.000		1,43	1,31
175.000	1,41	1,36	1,26
200.000	1,36	1,31	1,21
225.000	1,31	1,26	1,18
250.000	1,27	1,22	1,14
275.000	1,24	1,18	1,11
300.000	1,21	1,15	1,09
325.000	1,18	1,13	
350.000	1,16	1,10	
375.000	1,14	1,08	
400.000	1,12	1,06	
425.000	1,10	1,04	
450.000	1,08	1,02	
475.000	1,06	1,00	
500.000	1,05	0,99	
525.000	1,03	0,97	
550.000	1,02		
575.000	1,01		
bis 600.000	0,99		
Korrelationskoeffizient (SWF / vSW)	-0,3	-0,4	-0,3

- 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 2020 im Landkreis Barnim bei rund **2.700 €/m²**. Gegenüber dem Vorjahr ist der durchschnittliche Wohnflächenpreis um rund 15 Prozent gestiegen.

Wohnflächenpreise von mit freistehenden EFH/ ZFH bebauten Grundstücken im **Landkreis Barnim**
Abbildung 66

verkaufte Objekte 2020	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche [m ²]	Wohn- flächenpreis [€/m ²]	normierter Kaufpreis [€]
Baujahr bis 1948	117	1926	134	2.071	264.823
Baujahr 1949 bis 1990	48	1976	124	2.147	256.586
Baujahr 1991 bis 2011	153	2002	134	3.146	405.487
Baujahr ab 2012	40	2018	138	3.340	454.954

Anmerkung:

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

Zum Beispiel durch Berücksichtigung von:

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

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

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

Preisniveau freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser - nach Kommunen

Abbildung 67

Gemeinde Ahrensfelde						Vorjahr
Baujahr	Anzahl Kauffälle	Grundstücks- fläche Ø	Wohnfläche Ø	normierter Kaufpreis Ø	norm. Kaufpreis / Wohnfläche [€/m ²]	norm. Kaufpreis / Wohnfläche [€/m ²]
bis 1945	6	1.040 m ²	103 m ²	284.000 €	2.150 - 3.610 Ø 2.790	360 - 4.560 Ø 2.550
1946 - 1990	3	770 m ²	115 m ²	312.000 €	2.330 - 3.450 Ø 2.800	1.620 - 2.960 Ø 2.470
1991 - 2010	21	650 m ²	132 m ²	429.000 €	1.300 - 4.730 Ø 3.340	1.820 - 4.480 Ø 3.250
2011 - 2020	1	-	-	-	-	2.430 - 4.830 Ø 3.630
Gesamt	31	740 m ²	124 m ²	392.000 €	1.300 - 4.730 Ø 3.210	360 - 4.830 Ø 2.990

Stadt Bernau bei Berlin						Vorjahr
Baujahr	Anzahl Kauffälle	Grundstücks- fläche Ø	Wohnfläche Ø	normierter Kaufpreis Ø	norm. Kaufpreis / Wohnfläche [€/m ²]	norm. Kaufpreis / Wohnfläche [€/m ²]
bis 1945	19	810 m ²	146 m ²	369.000 €	1.980 - 4.110 Ø 2.660	1.840 - 4.320 Ø 2.560
1946 - 1990	5	900 m ²	120 m ²	256.000 €	1.350 - 3.310 Ø 2.210	1.060 - 3.140 Ø 2.170
1991 - 2010	34	620 m ²	122 m ²	401.000 €	1.350 - 4.680 Ø 3.370	2.180 - 4.290 Ø 3.130
2011 - 2020	9	570 m ²	141 m ²	481.000 €	2.070 - 4.510 Ø 3.500	2.660 - 3.400 Ø 2.990
Gesamt	67	690 m ²	131 m ²	392.000 €	1.350 - 4.680 Ø 3.100	1.060 - 4.320 Ø 2.750

Amt Biesenthal-Barnim						Vorjahr
Baujahr	Anzahl Kauffälle	Grundstücks- fläche Ø	Wohnfläche Ø	normierter Kaufpreis Ø	norm. Kaufpreis / Wohnfläche [€/m ²]	norm. Kaufpreis / Wohnfläche [€/m ²]
bis 1945	7	820 m ²	129 m ²	262.000 €	910 - 3.940 Ø 2.240	510 - 3.670 Ø 1.650
1946 - 1990	6	1.300 m ²	121 m ²	288.000 €	1.910 - 2.870 Ø 2.430	1.130 - 2.920 Ø 1.890
1991 - 2010	7	950 m ²	108 m ²	264.000 €	1.000 - 3.760 Ø 2.470	1.610 - 3.500 Ø 2.310
2011 - 2020	6	840 m ²	149 m ²	536.000 €	2.940 - 4.490 Ø 3.530	3.070 - 3.760 Ø 3.400
Gesamt	26	970 m ²	126 m ²	332.000 €	910 - 4.490 Ø 2.640	510 - 3.760 Ø 2.000

Preisniveau freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser - nach Kommunen

Amt Britz-Chorin-Oderberg						Vorjahr
Baujahr	Anzahl Kauffälle	Grundstücksfläche Ø	Wohnfläche Ø	normierter Kaufpreis Ø	norm. Kaufpreis / Wohnfläche [€/m ²]	norm. Kaufpreis / Wohnfläche [€/m ²]
bis 1945	17	970 m ²	122 m ²	139.000 €	410 - 1.780 Ø 1.140	220 - 3.000 Ø 890
1946 - 1990	4	1.690 m ²	166 m ²	253.000 €	1.210 - 1.890 Ø 1.590	320 - 2.840 Ø 1.480
1991 - 2010	2	930 m ²	102 m ²	137.000 €	- Ø 1.170	1.350 - 2.370 Ø 1.950
2011 - 2020	-	-	-	-	-	2.110 - 2.110 Ø 2.110
Gesamt	23	1090 m ²	128 m ²	158.000 €	410 - 1.890 Ø 1.220	220 - 3.000 Ø 1.310

Stadt Eberswalde						Vorjahr
Baujahr	Anzahl Kauffälle	Grundstücksfläche Ø	Wohnfläche Ø	normierter Kaufpreis Ø	norm. Kaufpreis / Wohnfläche [€/m ²]	norm. Kaufpreis / Wohnfläche [€/m ²]
bis 1945	12	950 m ²	127 m ²	236.000 €	650 - 3.590 Ø 2.020	740 - 2.560 Ø 1.380
1946 - 1990	6	700 m ²	116 m ²	188.000 €	1.130 - 2.630 Ø 1.730	950 - 2.160 Ø 1.540
1991 - 2010	3	990 m ²	115 m ²	213.000 €	1.250 - 2.550 Ø 1.840	1.670 - 2.440 Ø 2.020
2011 - 2020	2	570 m ²	115 m ²	311.000 €	- Ø 2.720	-
Gesamt	23	860 m ²	121 m ²	227.000 €	650 - 3.590 Ø 1.980	740 - 2.560 Ø 1.500

Amt Joachimsthal (Schorfheide)						Vorjahr
Baujahr	Anzahl Kauffälle	Grundstücksfläche Ø	Wohnfläche Ø	normierter Kaufpreis Ø	norm. Kaufpreis / Wohnfläche [€/m ²]	norm. Kaufpreis / Wohnfläche [€/m ²]
bis 1945	6	1.250 m ²	159 m ²	188.000 €	280 - 2.260 Ø 1.230	420 - 2.060 Ø 1.000
1946 - 1990	5	650 m ²	109 m ²	196.000 €	1.240 - 2.500 Ø 1.900	600 - 1.730 Ø 1.160
1991 - 2010	1	-	-	-	-	1.660 - 2.570 Ø 2.110
2011 - 2020	-	-	-	-	-	-
Gesamt	12	970 m ²	151 m ²	192.000 €	280 - 2.500 Ø 1.460	420 - 2.570 Ø 1.230

Preisniveau freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser - nach Kommunen

Gemeinde Panketal						Vorjahr
Baujahr	Anzahl Kauffälle	Grundstücksfläche Ø	Wohnfläche Ø	normierter Kaufpreis Ø	norm. Kaufpreis / Wohnfläche [€/m ²]	norm. Kaufpreis / Wohnfläche [€/m ²]
bis 1945	17	890 m ²	138 m ²	313.000 €	910 - 3.630 Ø 2.400	1.750 - 6.810 Ø 3.070
1946 - 1990	4	770 m ²	130 m ²	373.000 €	1.710 - 3.850 Ø 3.080	2.060 - 5.500 Ø 2.910
1991 - 2010	27	650 m ²	140 m ²	454.000 €	1.950 - 4.390 Ø 3.370	2.260 - 5.140 Ø 3.260
2011 - 2020	5	750 m ²	160 m ²	614.000 €	3.420 - 4.320 Ø 3.900	2.040 - 5.930 Ø 3.820
Gesamt	53	740 m ²	140 m ²	418.000 €	910 - 4.390 Ø 3.090	1.750 - 6.810 Ø 3.200

Gemeinde Schorfheide						Vorjahr
Baujahr	Anzahl Kauffälle	Grundstücksfläche Ø	Wohnfläche Ø	normierter Kaufpreis Ø	norm. Kaufpreis / Wohnfläche [€/m ²]	norm. Kaufpreis / Wohnfläche [€/m ²]
bis 1945	12	830 m ²	127 m ²	220.000 €	630 - 2.920 Ø 1.880	860 - 2.100 Ø 1.530
1946 - 1990	3	680 m ²	121 m ²	112.000 €	540 - 1.330 Ø 1.030	1.290 - 2.290 Ø 1.730
1991 - 2010	5	730 m ²	194 m ²	330.000 €	1.360 - 2.710 Ø 1.820	840 - 2.500 Ø 1.740
2011 - 2020	3	860 m ²	169 m ²	513.000 €	2.400 - 3.720 Ø 2.850	2.240 - 3.610 Ø 2.920
Gesamt	23	790 m ²	146 m ²	268.000 €	540 - 3.720 Ø 1.880	840 - 3.610 Ø 1.800

Gemeinde Wandlitz						Vorjahr
Baujahr	Anzahl Kauffälle	Grundstücksfläche Ø	Wohnfläche Ø	normierter Kaufpreis Ø	norm. Kaufpreis / Wohnfläche [€/m ²]	norm. Kaufpreis / Wohnfläche [€/m ²]
bis 1945	11	850 m ²	132 m ²	340.000 €	1.500 - 4.050 Ø 2.510	790 - 4.000 Ø 2.410
1946 - 1990	6	870 m ²	132 m ²	311.000 €	1.890 - 3.410 Ø 2.520	380 - 4.350 Ø 2.500
1991 - 2010	36	930 m ²	130 m ²	418.000 €	1.550 - 5.170 Ø 3.290	2.170 - 4.170 Ø 2.900
2011 - 2020	11	690 m ²	139 m ²	499.000 €	1.950 - 4.630 Ø 3.630	2.490 - 4.680 Ø 3.370
Gesamt	64	870 m ²	132 m ²	409.000 €	1.500 - 5.170 Ø 3.140	380 - 4.680 Ø 2.710

Preisniveau freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser - nach Kommunen

Stadt Werneuchen						Vorjahr
Baujahr	Anzahl Kauffälle	Grundstücks- fläche Ø	Wohnfläche Ø	normierter Kaufpreis Ø	norm. Kaufpreis / Wohnfläche [€/m ²]	norm. Kaufpreis / Wohnfläche [€/m ²]
bis 1945	10	960 m ²	149 m ²	241.000 €	550 - 3.260 Ø 1.740	1.030 - 3.080 Ø 1.790
1946 - 1990	6	1.010 m ²	122 m ²	260.000 €	610 - 2.730 Ø 2.060	620 - 2.480 Ø 1.770
1991 - 2010	10	830 m ²	150 m ²	331.000 €	1.020 - 3.400 Ø 2.410	1.750 - 3.200 Ø 2.410
2011 - 2020	10	700 m ²	121 m ²	356.000 €	2.390 - 4.650 Ø 3.120	2.680 - 2.680 Ø 2.680
Gesamt	36	860 m ²	137 m ²	301.000 €	550 - 4.650 Ø 2.360	620 - 3.200 Ø 2.080

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 2018 bis 2020 einheitlich nach dem Brandenburger Ertragswertmodell abgeleitet. (siehe Anlage 13.6)

Liegenschaftszinssatz für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (vermietet) und Beschreibung der Stichprobe
Abbildung 68

Merkmale	Spanne	Durchschnitt	durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz (Spanne)
Landkreis Barnim (21 Kauffälle)			
Bodenrichtwert	19 - 240 €/m ²	115 €/m ²	2,6 % (0,8 - 4,3 %)
Wohnfläche	80 - 260 m ²	120 m ²	
Restnutzungsdauer	26 - 63 Jahre	49 Jahre	
Rohertragsfaktor	18 - 39	24	
Nettokaltmiete	5,40 - 11,70 €/m ²	7,60 €/m ²	
Baujahr	1933 - 2011	1987	

- 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 2020 des Oberen Gutachterausschusses (OGA) im Land Brandenburg** dargestellt.

8.2.5 Erbbaurecht mit einem freistehenden Ein- oder Zweifamilienhaus

Für die Jahre 2019 und 2020 liegen dem Gutachterausschuss 21 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 (2019 bis 2020)
Abbildung 69

Gebäudetyp Region	Anzahl Kauffälle	normierter Kaufpreis [€]	Kaufpreis / Wohnfläche [€/m ²]	Grundstücks- fläche [m ²]
EFH/ ZFH Berliner Umland	9	219.000 (125.000 - 400.000)	2.000 (1.300 - 2.700)	750 (432 - 1179)
EFH/ ZFH weiterer Metropolitanraum	12	257.000 (164.000 - 330.000)	1.900 (900 - 3.000)	750 (554 - 1.800)

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

8.3 Doppelhaushälften und Reihenhäuser

Im Jahre 2020 wurden im gesamten Landkreis 176 Doppelhaushälften und Reihenhäuser (DHH / RH) mit einem Gesamtwert von rund 46 Mio. € und einer Gesamtgrundstücksfläche von rund 10 Hektar gehandelt. Dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr sind rund 135 Kauffälle zuzuordnen.

8.3.1 Preisniveau, Preisentwicklung

► Preisniveau

Kaufpreise von mit Doppelhaushälften und Reihenhäusern bebauten Grundstücken
Abbildung 70

Gebäudetyp	Berliner Umland			weiterer Metropolenraum			
	Anzahl Kauffälle	normierter Kaufpreis [€]	Grdst.- fläche [m ²]	Anzahl Kauffälle	normierter Kaufpreis [€]	Grdst.- fläche [m ²]	
DHH	gesamt	63	333.000	480	37	208.000	790
	bis BJ 1990	18	237.000	730	30	192.000	850
	BJ 1991 - 2018	32	336.000	400	6	245.000	560
	ab BJ 2019	13	458.000	340	1	488.000	-
RMH	gesamt	10	300.000	160	9	214.000	280
	bis BJ 1990	-	0	-	2	100.000	540
	BJ 1991 - 2018	10	300.000	160	5	224.000	200
	ab BJ 2019	-	0	-	2	302.000	200
REH	gesamt	6	307.000	240	10	215.000	440
	bis BJ 1990	-	0	-	4	160.000	530
	BJ 1991 - 2018	6	307.000	240	3	209.000	460
	ab BJ 2019	-	0	-	3	295.000	310

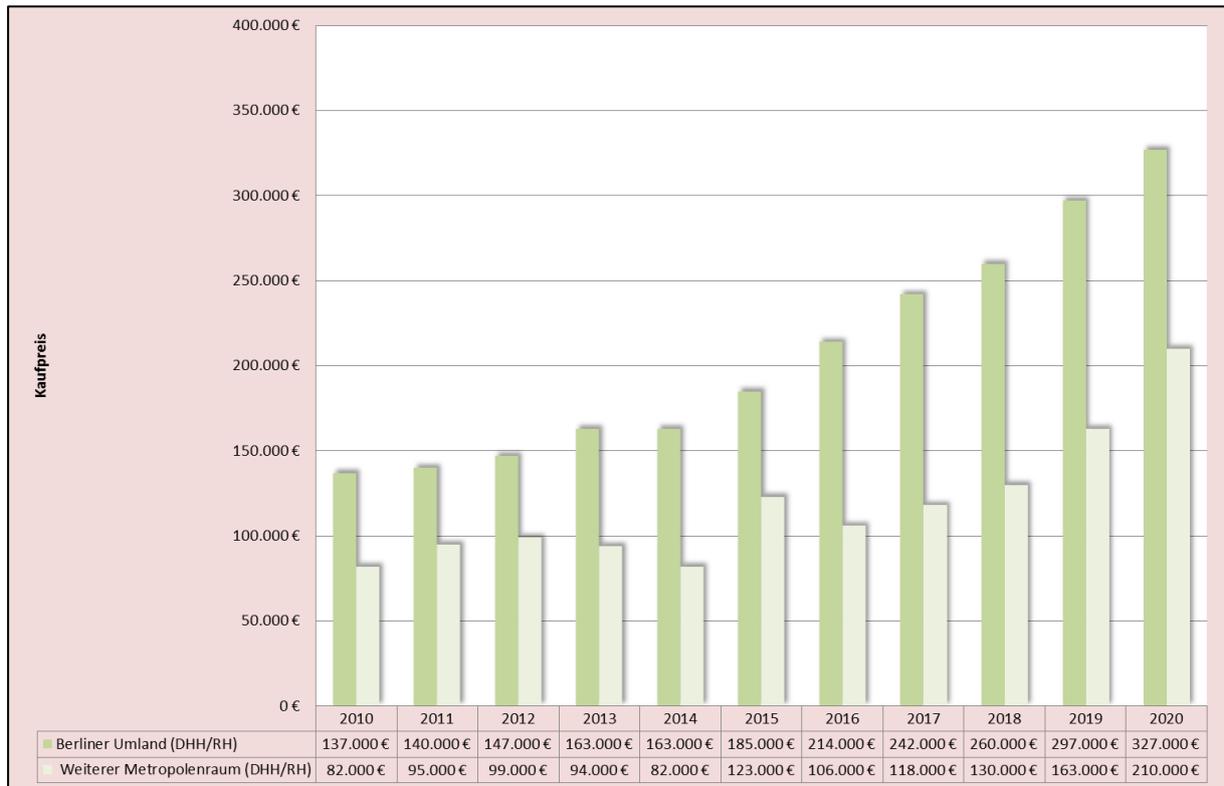
BJ: Baujahr DHH: Doppelhaushälfte RMH: Reihemittelhaus REH: Reihenendhaus

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 71



Die Kaufpreise für Doppelhaushälften und Reihenhäuser stiegen im Berliner Umland in den letzten sechs Jahren stetig an. Gegenüber dem Vorjahr stiegen die Kaufpreise hier um rund 10 Prozent. Die Kauffallanzahl schwankt jährlich um 50 bis 100 Kauffälle. Im weiteren Metropolitanraum ist mit rund 30 Prozent ein deutlicher Preisanstieg zu verzeichnen. Die Kauffallanzahl liegt bei jährlich 30 bis 60 Kauffälle.

8.3.2 Sachwertfaktoren für Doppelhaushälften und Reihenhäuser

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

Nach Analyse der Daten der Teilmärkte für Doppelhaushälften und Reihenhäuser zeigten sich unterschiedliche Preisentwicklungen hinsichtlich der Lage im 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 2020)
Abbildung 72

	Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Sachwertfaktor Mittel / (Spanne)
Doppelhaushälften und Reihenhäuser	Bodenrichtwertbereich ab 91 €/m² (42 Kauffälle) - überwiegend Berliner Umland			
	Grundstücksgröße	130 - 775 m ²	335 m ²	1,56 (0,9 - 2,3)
	Gesamtnutzungsdauer	65 - 70 Jahre	-	
	Restnutzungsdauer	23 - 56 Jahre	47 Jahre	
	Baujahr	1904 - 2003	1989	
	Bruttogrundfläche	110 - 325 m ²	190 m ²	
	Wohnfläche	62 - 165 m ²	110 m ²	
	Standardstufe	2 - 3	-	
	Bodenrichtwertbereich bis 90 €/m² (31 Kauffälle) - überwiegend weiterer Metropolitanraum¹			
	Grundstücksgröße	140 - 850 m ²	505 m ²	1,44 (0,7 - 2,2)
	Gesamtnutzungsdauer	65 - 75 Jahre	-	
	Restnutzungsdauer	22 - 64 Jahre	35 Jahre	
	Baujahr	1900 - 2007	1957	
	Bruttogrundfläche	140 - 440 m ²	210 m ²	
	Wohnfläche	65 - 200 m ²	110 m ²	
Standardstufe	2 - 4	-		

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

Doppelhaushälften und Reihenhäuser / Berliner Umland:

ab 91 €/m² Sachwertfaktor = 88,377 x vorläufiger Sachwert^{-0,332}

Doppelhaushälften und Reihenhäuser / weiterer Metropolitanraum:

bis 90 €/m² Sachwertfaktor = 2,01 x vorläufiger Sachwert^{-0,03}

- ① Die Sachwertfaktoren für das Bodenrichtwertniveau ≥ 91 €/m² umfassen im Wesentlichen Kauffälle im Berliner Umland. Die Sachwertfaktoren für das Bodenrichtwertniveau bis 90 €/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.

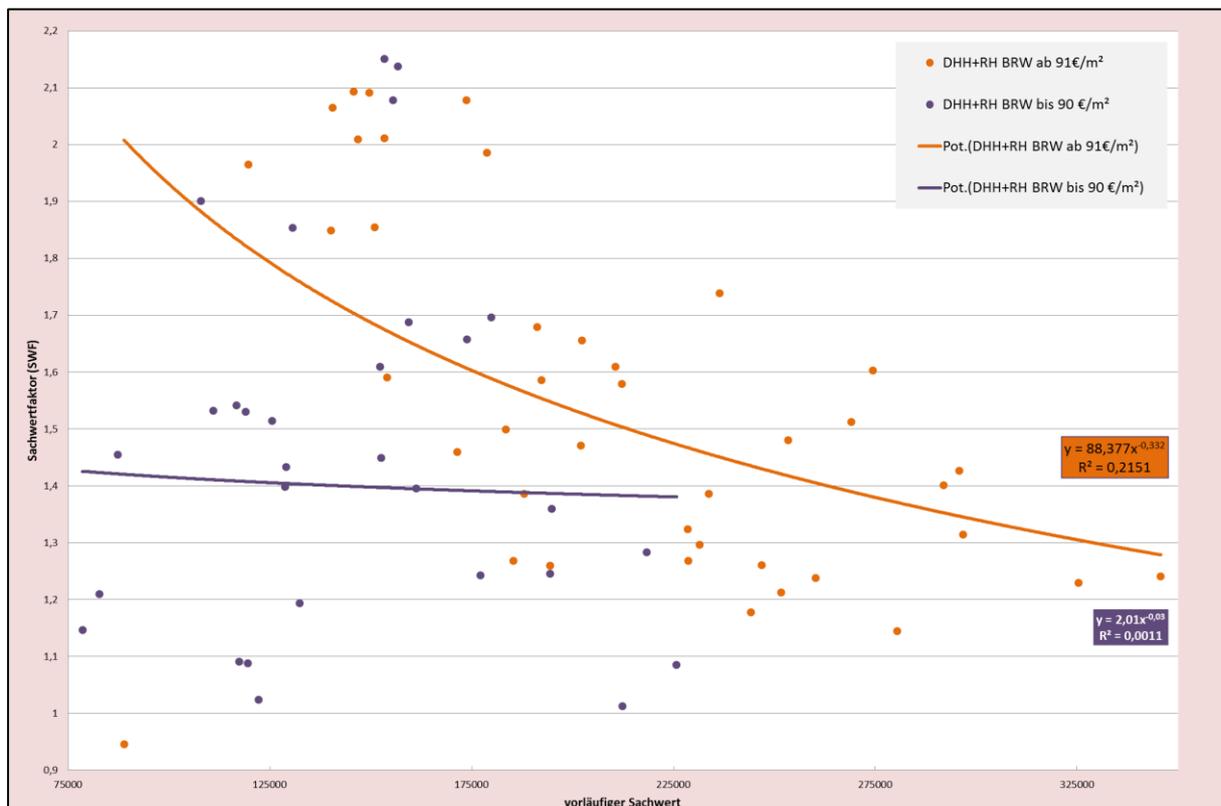
Zur Ableitung der Sachwertfaktoren wurde der Kaufpreis zuvor auf definierte Normverhältnisse umgerechnet (**normierter Kaufpreis**).

Zum Beispiel durch Berücksichtigung von:

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

Sachwertfaktoren (SWF) für Doppelhaushälften und Reihenhäuser (graphisch)

Abbildung 73



Sachwertfaktoren (SWF) für Doppelhaushälften und Reihenhäuser (tabellarisch)
Abbildung 74

Sachwert (vSW)	Sachwertfaktor für Bodenrichtwertniveau Doppelhaushälften und Reihenhäuser	
	Berliner Umland	weiterer Metropolitanraum
[€]	ab 91 €/m ²	bis 90 €/m ²
ab 75.000	2,13	} $\varnothing = 1,44$
100.000	1,93	
125.000	1,80	
150.000	1,69	
175.000	1,61	
200.000	1,54	
225.000	1,48	
250.000	1,43	
275.000	1,38	
300.000	1,34	
325.000	1,31	
bis 350.000	1,28	
Korrelations- koeffizient (SWF / vSW)	-0,6	-0,1

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 2020 im Landkreis Barnim bei rund **2.300 €/m²**. Gegenüber dem Vorjahr ist der durchschnittliche Wohnflächenpreis um rund zehn Prozent gestiegen.

Wohnflächenpreise von Doppelhaushälften und Reihenhäusern im **Landkreis Barnim**
Abbildung 75

verkaufte Objekte 2020	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche [m ²]	Wohn- flächenpreis [€/m ²]	normierter Kaufpreis [€]
Baujahr bis 1948	41	1925	120	1.800	199.000
Baujahr 1949 bis 1990	9	1961	117	1.500	175.000
Baujahr 1991 bis 2011	61	1996	113	2.700	300.000
Baujahr ab 2012	20	2020	133	3.100	422.000

Anmerkung:

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

Zum Beispiel durch Berücksichtigung von:

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

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

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

Preisniveau Doppelhaushälften und Reihenhäuser - nach Kommunen

Abbildung 76

Gemeinde Ahrensfelde						Vorjahr
Baujahr	Anzahl Kauffälle	Grundstücksfläche Ø	Wohnfläche Ø	normierter Kaufpreis Ø	norm. Kaufpreis / Wohnfläche [€/m ²]	norm. Kaufpreis / Wohnfläche [€/m ²]
bis 1945	-	-	-	-	-	-
1946 - 1990	1	-	-	-	-	-
1991 - 2010	17	230 m ²	112 m ²	316.000 €	2.230 - 3.900 Ø 2.880	1.810 - 4.620 Ø 3.080
2011 - 2020	2	470 m ²	149 m ²	470.000 €	- Ø 3.150	-
gesamt	20	250 m ²	115 m ²	321.000 €	1.000 - 3.900 Ø 2.820	1.810 - 4.620 Ø 3.080

Stadt Bernau bei Berlin						Vorjahr
Baujahr	Anzahl Kauffälle	Grundstücksfläche Ø	Wohnfläche Ø	normierter Kaufpreis Ø	norm. Kaufpreis / Wohnfläche [€/m ²]	norm. Kaufpreis / Wohnfläche [€/m ²]
bis 1945	1	-	-	-	-	800 - 2.630 Ø 1.560
1946 - 1990	1	-	-	-	-	-
1991 - 2010	13	320 m ²	113 m ²	327.000 €	1.790 - 4.330 Ø 3.000	1.620 - 4.110 Ø 2.790
2011 - 2020	11	330 m ²	137 m ²	467.000 €	3.330 - 3.770 Ø 3.410	2.950 - 3.070 Ø 3.020
gesamt	26	330 m ²	122 m ²	381.000 €	1.790 - 4.330 Ø 3.130	800 - 4.110 Ø 2.700

Amt Biesenthal-Barnim						Vorjahr
Baujahr	Anzahl Kauffälle	Grundstücksfläche Ø	Wohnfläche Ø	normierter Kaufpreis Ø	norm. Kaufpreis / Wohnfläche [€/m ²]	norm. Kaufpreis / Wohnfläche [€/m ²]
bis 1945	1	-	-	-	-	400 - 2.390 Ø 1.780
1946 - 1990	-	-	-	-	-	1.200 - 2.720 Ø 2.000
1991 - 2010	6	500 m ²	115 m ²	260.000 €	1.710 - 2.640 Ø 2.290	2.780 - 2.780 Ø 2.780
2011 - 2020	-	-	-	-	-	-
gesamt	7	520 m ²	115 m ²	260.000 €	1.710 - 2.640 Ø 2.280	400 - 2.780 Ø 1.930

Preisniveau Doppelhaushälften und Reihenhäuser - nach Kommunen

Amt Britz-Chorin-Oderberg						Vorjahr
Baujahr	Anzahl Kauffälle	Grundstücks- fläche Ø	Wohnfläche Ø	normierter Kaufpreis Ø	norm. Kaufpreis / Wohnfläche [€/m ²]	norm. Kaufpreis / Wohnfläche [€/m ²]
bis 1945	7	600 m ²	137 m ²	138.000 €	360 - 1.850 Ø 1.260	240 - 1.700 Ø 770
1946 - 1990	2	1.110 m ²	72 m ²	63.000 €	- Ø 830	-
1991 - 2010	-	-	-	-	-	-
2011 - 2020	-	-	-	-	-	-
gesamt	9	710 m ²	123 m ²	122.000 €	360 - 1.850 Ø 1.170	240 - 1.700 Ø 770

Stadt Eberswalde						Vorjahr
Baujahr	Anzahl Kauffälle	Grundstücks- fläche Ø	Wohnfläche Ø	normierter Kaufpreis Ø	norm. Kaufpreis / Wohnfläche [€/m ²]	norm. Kaufpreis / Wohnfläche [€/m ²]
bis 1945	13	760 m ²	117 m ²	202.000 €	790 - 2.560 Ø 1.760	530 - 2.670 Ø 1.440
1946 - 1990	2	550 m ²	100 m ²	173.000 €	- Ø 1.700	1.540 - 2.380 Ø 1.850
1991 - 2010	2	390 m ²	149 m ²	263.000 €	- Ø 1.790	1.300 - 1.720 Ø 1.520
2011 - 2020	6	300 m ²	123 m ²	330.000 €	2.500 - 3.000 Ø 2.650	2.130 - 2.460 Ø 2.290
gesamt	23	590 m ²	120 m ²	238.000 €	790 - 3.000 Ø 1.990	530 - 2.670 Ø 1.590

Amt Joachimsthal (Schorfheide)						Vorjahr
Baujahr	Anzahl Kauffälle	Grundstücks- fläche Ø	Wohnfläche Ø	normierter Kaufpreis Ø	norm. Kaufpreis / Wohnfläche [€/m ²]	norm. Kaufpreis / Wohnfläche [€/m ²]
bis 1945	4	890 m ²	133 m ²	175.000 €	490 - 2.360 Ø 1.410	310 - 970 Ø 650
1946 - 1990	-	-	-	-	-	-
1991 - 2010	-	-	-	-	-	-
2011 - 2020	-	-	-	-	-	-
gesamt	4	890 m ²	133 m ²	175.000 €	490 - 2360 Ø 1.410	310 - 970 Ø 650

Preisniveau Doppelhaushälften und Reihenhäuser - nach Kommunen

Gemeinde Panketal						Vorjahr
Baujahr	Anzahl Kauffälle	Grundstücksfläche Ø	Wohnfläche Ø	normierter Kaufpreis Ø	norm. Kaufpreis / Wohnfläche [€/m ²]	norm. Kaufpreis / Wohnfläche [€/m ²]
bis 1945	1	-	-	-	-	-
1946 - 1990	2	640 m ²	229 m ²	332.000 €	- Ø 1.510	-
1991 - 2010	8	390 m ²	117 m ²	352.000 €	2.360 - 4.570 Ø 3.120	1.490 - 3.610 Ø 2.390
2011 - 2020	-	-	-	-	-	2.500 - 3.260 Ø 2.880
gesamt	11	490 m ²	138 m ²	344.000 €	1.370 - 4.570 Ø 2.770	1.490 - 3.610 Ø 2.510

Gemeinde Schorfheide						Vorjahr
Baujahr	Anzahl Kauffälle	Grundstücksfläche Ø	Wohnfläche Ø	normierter Kaufpreis Ø	norm. Kaufpreis / Wohnfläche [€/m ²]	norm. Kaufpreis / Wohnfläche [€/m ²]
bis 1945	3	490 m ²	112 m ²	165.000 €	690 - 2.140 Ø 1.580	1.090 - 2.080 Ø 1.560
1946 - 1990	1	-	-	-	-	-
1991 - 2010	6	330 m ²	103 m ²	188.000 €	1.490 - 2.320 Ø 1.840	1.350 - 2.310 Ø 1.700
2011 - 2020	-	-	-	-	-	-
gesamt	10	450 m ²	103 m ²	179.000 €	690 - 2.320 Ø 1.800	1.090 - 2.310 Ø 1.610

Gemeinde Wandlitz						Vorjahr
Baujahr	Anzahl Kauffälle	Grundstücksfläche Ø	Wohnfläche Ø	normierter Kaufpreis Ø	norm. Kaufpreis / Wohnfläche [€/m ²]	norm. Kaufpreis / Wohnfläche [€/m ²]
bis 1945	7	760 m ²	119 m ²	235.000 €	910 - 3.440 Ø 2.170	-
1946 - 1990	-	-	-	-	-	-
1991 - 2010	9	460 m ²	111 m ²	294.000 €	1.290 - 4.260 Ø 2.760	850 - 3.050 Ø 2.330
2011 - 2020	1	-	-	-	-	-
gesamt	17	580 m ²	115 m ²	276.000 €	910 - 4.260 Ø 2.550	850 - 3.050 Ø 2.330

Preisniveau Doppelhaushälften und Reihenhäuser - nach Kommunen

Stadt Werneuchen						Vorjahr
Baujahr	Anzahl Kauffälle	Grundstücks- fläche Ø	Wohnfläche Ø	normierter Kaufpreis Ø	norm. Kaufpreis / Wohnfläche [€/m ²]	norm. Kaufpreis / Wohnfläche [€/m ²]
bis 1945	4	670 m ²	92 m ²	201.000 €	1.350 - 3.180 Ø 2.140	1.300 - 2.530 Ø 2.060
1946 - 1990	-	-	-	-	-	-
1991 - 2010	-	-	-	-	-	-
2011 - 2020	-	-	-	-	-	-
gesamt	4	670 m ²	92 m ²	201.000 €	1.350 - 3.180 Ø 2.140	1.300 - 2.530 Ø 2.060

8.3.4 Liegenschaftszinssätze für Doppelhaushälften und Reihenhäuser

Die Liegenschaftszinssätze wurden im Untersuchungszeitraum 2018 bis 2020 einheitlich nach dem Brandenburger Ertragswertmodell abgeleitet (siehe Anlage 13.6).

Liegenschaftszinssatz für vermietete Doppelhaushälften und Reihenhäuser sowie Beschreibung der Stichprobe
Abbildung 77

Merkmale	Spanne	Durchschnitt	durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz (Spanne)
Doppelhaushälften im Landkreis Barnim (34 Kauffälle)			
Bodenrichtwert	30 - 300 €/m ²	160 €/m ²	2,8 % (1,0 - 4,4 %)
Wohnfläche	90 - 180 m ²	115 m ²	
Restnutzungsdauer	28 - 63 Jahre	51 Jahre	
Rohertragsfaktor	17 - 28	22	
Nettokaltmiete	5,60 - 9,00 €/m ²	7,70 €/m ²	
Baujahr	1928 - 2011	1995	
durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz 2020 (8 Kauffälle)			
Reihenhäuser im Landkreis Barnim (7 Kauffälle)			
Bodenrichtwert	70 - 220 €/m ²	155 €/m ²	3,2 % (1,8 - 4,5 %)
Wohnfläche	85 - 140 m ²	120 m ²	
Restnutzungsdauer	47 - 512 Jahre	49 Jahre	
Rohertragsfaktor	17 - 27	21	
Nettokaltmiete	6,00 - 10,90 €/m ²	7,00 €/m ²	
Baujahr	1994 - 1998	1997	
durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz 2020 (keine 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 2020 des Oberen Gutachterausschusses (OGA) im Land Brandenburg** dargestellt.

8.3.5 Erbbaurecht mit einer Doppelhaushälfte oder einem Reihenhaus

Für die Jahre 2019 und 2020 liegen dem Gutachterausschuss 15 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 (2019 bis 2020)
Abbildung 78

Gebäudetyp	Anzahl Kauffälle	Berliner Umland		
		normierter Kaufpreis [€]	normierter Kaufpreis / Wohnfläche [€/m ²]	Grundstücks- fläche [m ²]
DHH	7	297.000 (225.000 - 370.000)	2.300 (2.000 - 2.800)	355 (216 - 630)
RH	8	252.000 (200.000 - 305.000)	2.200 (1.700 - 2.600)	220 (160 - 290)

Anmerkung:

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

Zum Beispiel durch Berücksichtigung von:

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

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

8.4 Mehrfamilienhäuser

Im Landkreis Barnim wurden im Berichtsjahr 53 Mehrfamilienhäuser mit einem Gesamtumsatz von rund 30 Mio. € und einer Gesamtgrundstücksfläche von rund 9 Hektar gehandelt.

8.4.1 Preisniveau, Preisentwicklung

► Preisniveau

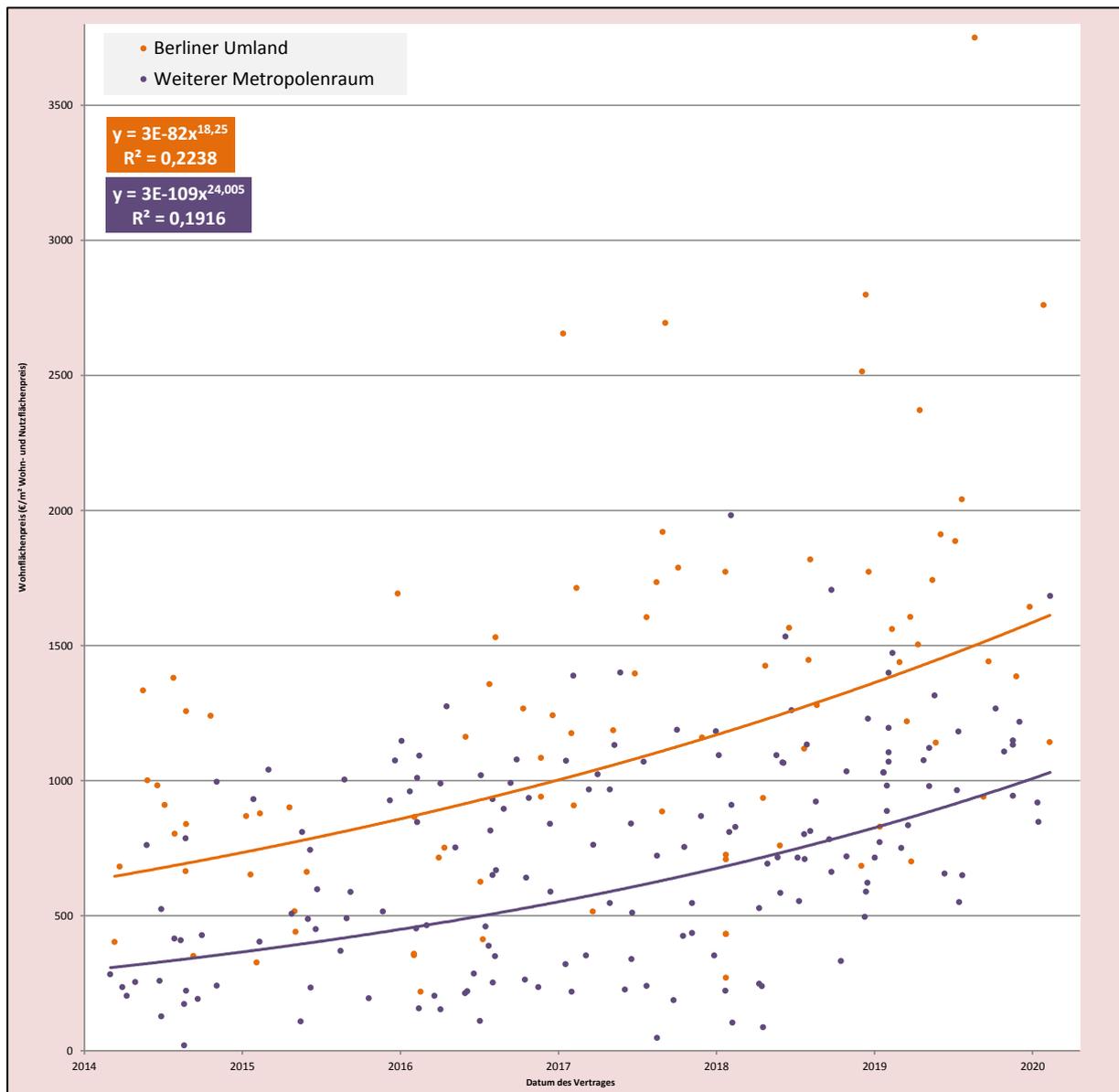
Dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr sind im Jahr 2020 Verkäufe von 38 Mehrfamilienhausgrundstücken zuzuordnen. Für die Stadt Eberswalde wurden 14 Kauffälle mit Preisen in einer Spanne von rund 267.000 bis 1,4 Mio. € registriert. Für die Stadt Bernau bei Berlin liegen 4 Kauffälle in einer Kaufpreisspanne von 430.000 bis 3,4 Mio. € vor.

Kaufpreise von Mehrfamilienhäusern aus dem Jahr 2020
Abbildung 79

Berliner Umland			weiterer Metropolitanraum		
Anzahl Kauffälle	mittlerer Kaufpreis Preisspanne [€]	Grundstücksfläche [m ²]	Anzahl Kauffälle	mittlerer Kaufpreis Preisspanne [€]	Grundstücksfläche [m ²]
18	799.000 175.000 - 3,4 Mio.	1.400	20	552.000 145.000 - 1,4 Mio.	1.100

► Preisentwicklung

Entwicklung der Wohnflächenpreise bei Mehrfamilienhäusern im Zeitraum 2015 - 2020 nach Strukturräumen
Abbildung 80



8.4.2 Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser

Die Liegenschaftszinssätze wurden entsprechend der Ertragswertrichtlinie des Bundes und des Landes Brandenburg einheitlich für den Untersuchungszeitraum 2018 bis 2020 abgeleitet. In der Anlage 13.6 ist das Modell dargestellt. Die Gebäudetypen der Mehrfamilienhäuser sind unterschiedlich (mitunter Dreifamilienwohnhäuser, Gründerzeithäuser und Plattenbauten). Die angegebenen Liegenschaftszinssätze gelten überwiegend für Mehrfamilienhäuser mit 3 bis 20 Wohneinheiten.

Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser und Beschreibung der Stichprobe
Abbildung 81

Merkmale	Spanne	Durchschnitt	durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz (Spanne)
Berliner Umland (30 Kauffälle)			
Bodenrichtwert	40 - 290 €/m ²	160 €/m ²	3,0 % (1,4 - 5,2 %)
Wohn- u. Nutzfläche	205 - 1.435 m ²	465 m ²	
Restnutzungsdauer	27 - 72 Jahre	46 Jahre	
Rohertragsfaktor	14 - 35	21	
Nettokaltmiete	4,00 - 9,75 €/m ²	6,05 €/m ²	
Baujahr	1800 - 2009	1937	
durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz 2020 (14 Kauffälle)			
Stadt Eberswalde im weiteren Metropolenraum (36 Kauffälle)			
Bodenrichtwert	40 - 150 €/m ²	70 €/m ²	3,2 % (1,0 - 5,8 %)
Wohn- u. Nutzfläche	240 - 2.475 m ²	635 m ²	
Restnutzungsdauer	27 - 60 Jahre	37 Jahre	
Rohertragsfaktor	11 - 23	16	
Nettokaltmiete	3,70 - 7,10 €/m ²	5,35 €/m ²	
Baujahr	1875 - 1998	1920	
durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz 2020 (12 Kauffälle)			
weiterer Metropolenraum ohne Stadt Eberswalde (11 Kauffälle)			
Bodenrichtwert	20 - 60 €/m ²	40 €/m ²	5,0 % (2,7 - 7,7 %)
Wohn- u. Nutzfläche	170 - 750 m ²	345 m ²	
Restnutzungsdauer	27 - 76 Jahre	36 Jahre	
Rohertragsfaktor	9 - 16	12	
Nettokaltmiete	3,40 - 6,00 €/m ²	4,90 €/m ²	
Baujahr	1900 - 1960	1922	
durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz 2020 (4 Kauffälle)			

- 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 2020 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 82

Baujahr	baulicher Zustand	Lage	Wohnflächenpreis [€/m ² Wohn-u. Nutzfläche]		Anzahl Kauffälle	Zeitraum
			Mittel	Spanne		
Baujahr bis 1959	nicht modernisiert + gering modernisiert	BU	- (650)	- (220 - 1.190)	1 (10)	2019 - 2020 (2015 - 2020)
		wMr	400 (300)	90 - 750 (20 - 750)	6 (34)	2019 - 2020 (2015 - 2020)
	teilweise mo- dernisiert	BU	1.400 (1.110)	700 - 2.760 (330 - 2.760)	14 (35)	2019 - 2020 (2015 - 2020)
		wMr	950 (800)	500 - 1.710 (190 - 1.710)	43 (86)	2019 - 2020 (2015 - 2020)
	überwiegend modernisiert + vollständig modernisiert	BU	1.640 (1.410)	1.220 - 2.370 (400 - 2.690)	8 (22)	2019 - 2020 (2015 - 2020)
		wMr	1.130 (1.000)	530 - 1.680 (340 - 1.980)	8 (35)	2019 - 2020 (2015 - 2020)
Baujahr 1960- 1989	Plattenbau	BU	- (620)	- (270 - 1.240)	1 (6)	2019 - 2020 (2015 - 2020)
		wMr	- (410)	- (110 - 840)	1 (8)	2019 - 2020 (2015 - 2020)
Baujahr ab 1990		BU	2.060 (1.850)	680 - 3.750 (680 - 3.750)	8 (15)	2019 - 2020 (2015 - 2020)
		wMr	1.120 (1.030)	- (930 - 1.220)	2 (4)	2019 - 2020 (2015 - 2020)

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 33 Geschäfts- und Verwaltungsgebäude im Gesamtwert von rund 27 Mio. € und einer Gesamtgrundstücksfläche von rund 10 Hektar gehandelt. Davon konnten 26 Kauffälle dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zugeordnet werden.

8.5.1 Preisniveau

Kaufpreise von Geschäfts- und Verwaltungsgebäuden im Jahr 2020

Abbildung 83

Gebäudeart	Berliner Umland			weiterer Metropolitanraum		
	Anzahl Kauf-fälle	mittlerer Kaufpreis Preisspanne [€]	Grdst.-fläche [m ²]	Anzahl Kauf-fälle	mittlerer Kaufpreis Preisspanne [€]	Grdst.-fläche [m ²]
Wohn- und Geschäftshäuser	3	753.000 260.000 - 1,5 Mio.	1.800	11	377.000 55.000 - 1,3 Mio.	1.300
Büro- und Verwaltungsgebäude (inkl. Praxen)	3	943.000 380.000 - 1,8 Mio.	3.000	3	912.000 35.000 - 2,2 Mio.	2.000
Verkaufshallen, u.a. Einzelhandels- / Baumärkte	2	2.325.000 1,6 Mio. - 3,1 Mio.	6.100	4	332.000 33.000 - 620.000	4.700

8.5.2 Liegenschaftszinssätze für Wohn- und Geschäftshäuser und reine Geschäftshäuser

Für den Untersuchungszeitraum 2018 bis 2020 wurden Liegenschaftszinssätze für Wohn- und Geschäftshäuser sowie für reine Geschäftshäuser ermittelt. In der Anlage 13.6 ist das Ertragswertmodell dargestellt. Die angegebenen Liegenschaftszinssätze gelten für Wohn- und Geschäftshäuser mit 2 bis 25 Wohn- und Gewerbeeinheiten.

Liegenschaftszinssatz für Wohn- und Geschäftshäuser sowie reine Geschäftshäuser und Beschreibung der Stichprobe
Abbildung 84

Merkmale	Spanne	Durchschnitt	durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz (Spanne)
Wohn- u. Geschäftshäuser im LK Barnim (12 Kauffälle)			
Bodenrichtwert	70 - 280 €/m ²	145 €/m ²	4,5 % (2,1 - 9,2 %)
Wohn- u. Nutzfläche	215 - 1.845 m ²	620 m ²	
Restnutzungsdauer	21 - 70 Jahre	40 Jahre	
Rohertragsfaktor	8 - 26	15	
Nettokaltmiete	3,80 - 8,75 €/m ²	5,95 €/m ²	
Baujahr	1870 - 2009	1935	
durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz 2020 (4 Kauffälle)			
reine Geschäftshäuser im LK Barnim (4 Kauffälle)			
Bodenrichtwert	20 - 190 €/m ²	130 €/m ²	5,3 % (4,7 - 6,0 %)
Wohn- u. Nutzfläche	530 - 3.560 m ²	1.565 m ²	
Restnutzungsdauer	28 - 44 Jahre	36 Jahre	
Rohertragsfaktor	12 - 14	13	
Nettokaltmiete	5,65 - 11,40 €/m ²	7,35 €/m ²	
Baujahr	1955 - 1998	1981	
durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz 2020 (keine 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 2020 des Oberen Gutachterausschusses (OGA) im Land Brandenburg** dargestellt.

8.6 Gewerbe- und Industrieobjekte

Im Berichtszeitraum wurden im gesamten Landkreis 30 Objekte (u. a. Lagergebäude, Produktionsgebäude, Werkstätten) im Gesamtwert von rund 9 Mio. € und einer Gesamtgrundstücksfläche von rund 22 Hektar gehandelt. Davon werden 28 Kauffälle dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zugeordnet.

Umsatz bebauter Gewerbe- und Industrieobjekte 2020

Abbildung 85

Gebäudeart	Berliner Umland			weiterer Metropolitanraum		
	Anzahl Kauf-fälle	mittlerer Kaufpreis Preisspanne [€]	Grdst.-fläche [m ²]	Anzahl Kauf-fälle	mittlerer Kaufpreis Preisspanne [€]	Grdst.-fläche [m ²]
Lagergebäude	3	850.000 210.000 - 2,1 Mio.	10.600	7	316.000 50.000 - 800.000	12.000
Scheunen, Schuppen, landwirtschaftliche Hallen	5	139.000 39.000 - 304.000	2.000	5	78.000 25.000 - 230.000	4.000
Produktions- und Industriebauten	1	-	-	2	645.000 -	24.000
Werkstätten	2	745.000 -	4.000	3	137.000 60.000 - 200.000	3.000

8.7 Sonstige bebaute Objekte

8.7.1 Preisniveau Wochenend- und Ferienhäuser

Im Jahr 2020 wurden im Landkreis 158 bebaute Wochenendhausgrundstücke in Wohn- und Sondergebieten im Gesamtwert von rund 16 Mio. € und einer Gesamtgrundstücksfläche von rund 15 Hektar veräußert. Die zur Erholung dienenden Grundstücke sind meist mit einem Wochenendhaus, kleinem Bungalow oder einer Laube bebaut.

Davon sind 26 Kauffälle von mit einem Wochenendhaus bebauten Grundstücken im Außenbereich registriert, bei denen das Gebäude Bestandsschutz aufweist.

Kaufpreise von Wochenend- und Ferienhäusern im Jahr 2020 - Berliner Umland
Abbildung 86

Lage	Berliner Umland					
	Anzahl Kauf-fälle	mittlerer Kaufpreis Preisspanne [€]	Grdst.-fläche [m ²]	Gebäude-grundfläche* Spanne [m ²]	Baujahr*	Wertanteil Baulich-keit* [%]
in Wohn- und Mischge-bieten	20	177.000 10.000 - 840.000	850	50 27 - 82	1971	33
in Sondergebieten	8	53.800 15.000 - 135.000	640	50 30 - 83	1980	-
im Ferienhausgebiet (Hafendorf in Zerpenschleuse)	36	187.400 159.600 - 292.600	320	60 55 - 59	2020	-
im Außenbereich (Gebäude Bestandsschutz)	6	50.500 14.000 - 98.000	920	60 40 - 80	1968	-

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

Ferienhausgebiet - Hafendorf „Zum Wasserkreuz“ in Zerpenschleuse

Das Hafendorf in Zerpenschleuse erschließt sich auf rund 6 Hektar Grundstücksfläche und einem rund 1,3 Hektar großen Hafenbecken. Es umfasst bis zu 200 geplante Ferienhäuser und 118 Boots Liegeplätze. Seit 2014 werden die Ferienhäuser vermarktet. Rund 65 Prozent der geplanten Ferienhäuser wurden bis Ende des Jahres 2020 veräußert. Die Ferienhäuser werden im skandinavischen Stil in zwei Variationen angeboten. Die Wohnflächen der Häuser betragen 51 m² bzw. 67 m². Je nach Ausstattung variieren die Kaufpreise.

Kaufpreise von Wochenend- und Ferienhäusern im Jahr 2020 - weiterer Metropolitanraum
Abbildung 87

Lage	weiterer Metropolitanraum					
	Anzahl Kauf-fälle	mittlerer Kaufpreis Preisspanne	Grdst.-fläche	Gebäude- grundfläche*	Baujahr*	Wertanteil Baulich- keit*
		[€]	[m ²]	[m ²]		[%]
in Wohn- und Mischge- bieten	18	90.300 5.000 - 290.000	930	60 30 - 95	1972	21
in Sondergebieten	49	52.200 500 - 225.000	1.100	45 23 - 117	1978	47
im Außenbereich (Gebäude Bestandsschutz)	20	47.200 5.000 - 151.000	1.900	45 27 - 184	1973	7

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

8.7.2 Preisniveau sonstiger Nutzungen

Im Jahr 2020 wurden im Landkreis Barnim 7 Grundstücke, alle im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, im Gesamtwert von rund 5 Mio. € und einer Gesamtgrundstücksfläche von rund 7 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 2020

Abbildung 88

Gebäudeart	Anzahl Kauffälle 2010 - 2020 (2020)	Kaufpreismittel Spanne [€]	Grundstücksfläche [m ²]
Gebäude für Freizeitwecke (Vereins- u. Clubhäuser, Vergnügungsstätten, Sport-, Boots- u. Flugzeughallen)	10 (1)	310.000 17.000 - 1,5 Mio.	5.400
Gebäude für Beherbergung (Hotel, Gaststätte, Pension, Ferienlager)	46 (3)	551.000 45.000 - 5,2 Mio.	5.700
Ausbildungsstätten	9 (1)	169.000 35.000 - 590.000	3.900
Gebäude für soziale Einrichtungen (Wohnheime)	6 (0)	219.000 9.000 - 690.000	6.100
Ausstellungsgebäude für künstlerische Nutzung	1 (0)	35.000 -	5.000
Gebäude für Verkehrseinrichtungen (Flugplatz, Bahnhofsgebäude)	5 (0)	319.000 19.500 - 800.000	261.500
Ver- und Entsorgungseinrichtungen	3 (0)	56.700 9.500 - 126.000	20.100
Garagen (Einzelgaragen, Garagenkomplexe)	26 (2)	52.900 900 - 830.000	1.200
Tankstellen	3 (0)	122.000 50.000 - 230.000	13.000
Altenpflegeheime	3 (0)	1.667.000 1,0 Mio. - 2,75 Mio.	3.900

Für die Geschäftsjahre 2000 bis 2016 liegen dem Gutachterausschuss 8 Verkäufe von Grundstücken vor, die mit Bunkern (meist ehemalige Militärfelder) 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 2020 wurden im Bereich des Wohnungs- und Teileigentums insgesamt 392 Kaufverträge geschlossen. Gegenüber dem Vergleichszeitraum 2019 ist im Landkreis Barnim die Anzahl der Kauffälle um rund 32 Prozent gesunken. Der Geldumsatz liegt mit rund 62 Mio. € um etwa 45 Prozent unter dem Vorjahresniveau.

Gesamtumsatz von Wohnungs- und Teileigentumen
Abbildung 89

Vertragsart	Anzahl der Kaufverträge		Geldsummen	
	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Geld (100.000 €)	Anteil am Gesamtumsatz (%)
		Veränderung zum Vorjahr (%)		Veränderung zum Vorjahr (%)
Erstverkauf Wohnungseigentum	64	16,3 -77,2	169	27,2 -78,6
Weiterverkauf Wohnungseigentum	284	72,4 14,1	415	66,9 34,4
Umwandlung ¹ in Wohnungseigentum	5	1,3 400,0	8	1,3 6772,9
Summe Wohnungs-/Bruchteilseigentum	353	90,1 -33,5	591	95,5 -46,0
Erstverkauf Teileigentum	3	0,8 200,0	5	0,8 270,2
Weiterverkauf Teileigentum	36	9,2 -21,7	23	3,8 -27,8
Summe Teileigentum	39	9,9 -17,0	28	4,5 -16,6
Gesamtsumme	392	100,0 -32,2	619	100,0 -45,1

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

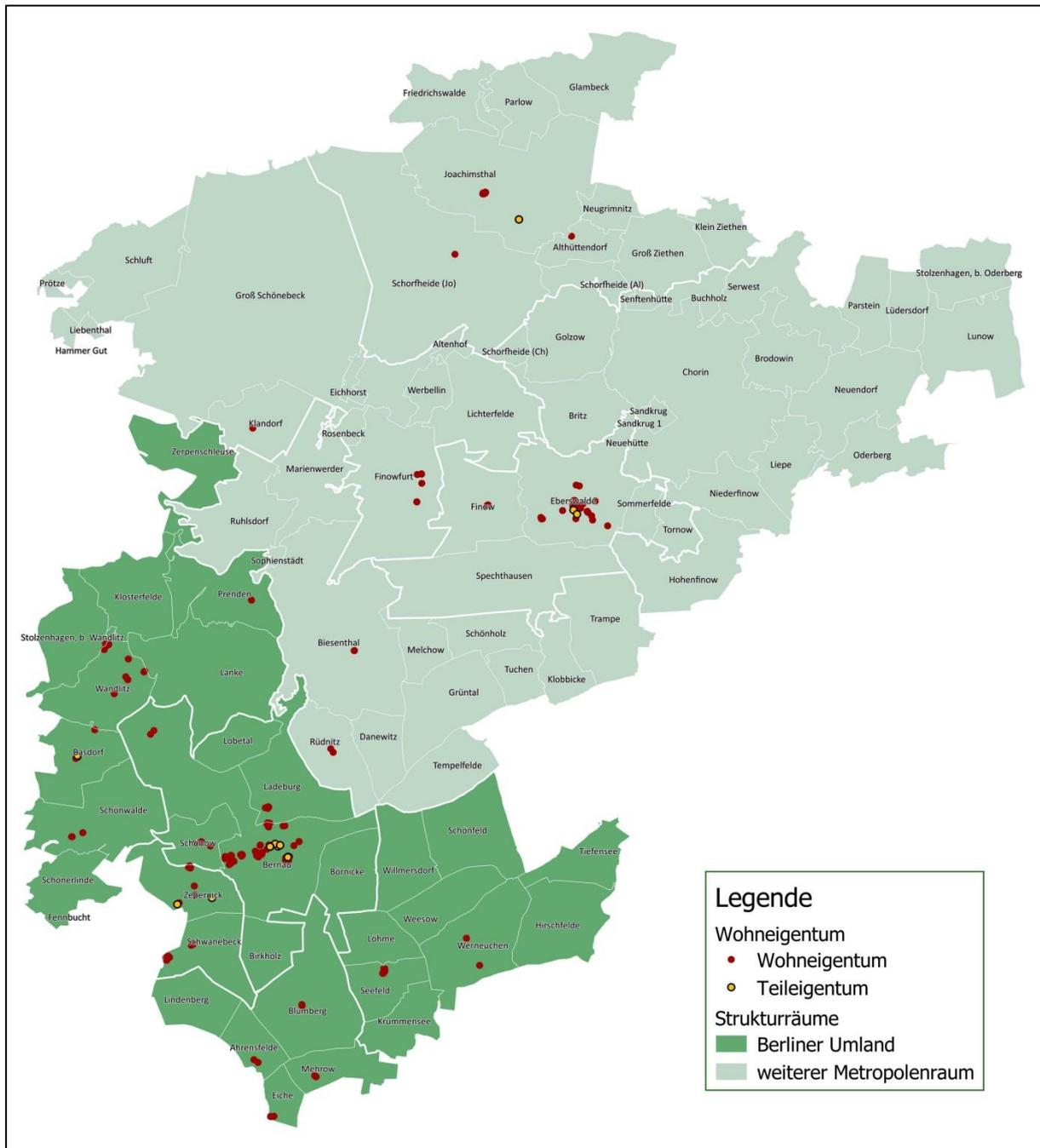
Die Veräußerung von Wohnungs- und Teileigentum wird in der Regel unterteilt in **Erst- und Weiterverkäufe** und ausgewiesen **ohne die Preisanteile für Tiefgaragen und Stellplätze**.

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 2020 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 2020 verkauften Wohnungs- und Teileigentume im Landkreis Barnim
Abbildung 90



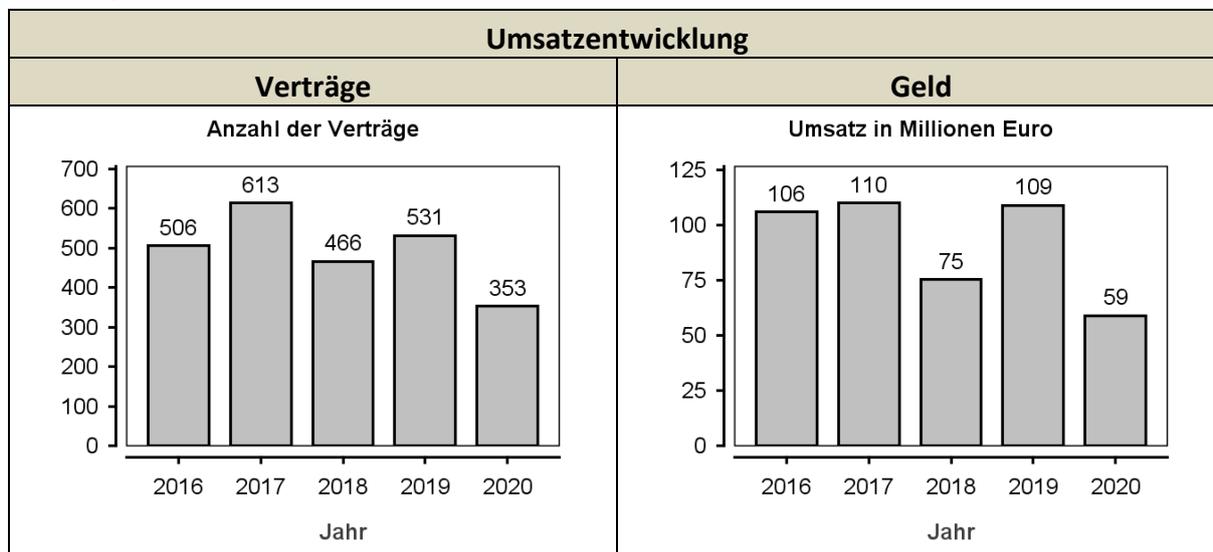
Im Berliner Umland sind rund 70 Prozent der Wohnungseigentumsverträge registriert. Das lagemäßige Verhältnis der Teileigentume wurde im aktuellen Berichtsjahr mit rund 46 Prozent im Berliner Umland und rund 54 Prozent im weiteren Metropolitanraum ermittelt.

9.2 Wohnungseigentum

Im aktuellen Berichtsjahr wurden 353 Kaufverträge registriert. Die Anzahl der registrierten Kauffälle ist gegenüber dem Vorjahr um rund 34 Prozent gesunken und geht mit einer Umsatzrückgang von rund 46 Prozent einher.

Umsatzentwicklung aller Eigentumswohnungen 2016 bis 2020

Abbildung 91



9.2.1 Preisniveau

► Erstverkäufe von Eigentumswohnungen im Jahr 2020

Gegenüber dem Vergleichszeitraum 2019 ist die Anzahl der Erstverkäufe um 77 Prozent gesunken. Der Geldumsatz liegt mit 17 Mio. € weit unter dem Vorjahresniveau. Das entspricht einem Rückgang von 79 Prozent. 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 92

Lage		Anzahl Kauffälle	Wohnfläche [m ²]	mittlerer Kaufpreis [€/m ² Wohnfläche]
Bernau	- Am Panke-Park	2	65	3.500
	- Briesestraße (Reihenhäuser)	15	120	3.300
Eberswalde	- „Töpferhöfe“	11	80	2.800
Finowfurt	- „Am Sportplatz“	19	85	2.600

In Bernau sind erstmals in Form von Wohneigentum Appartements in einem Pflegeheim veräußert worden. Durchschnittlich wird ein Preis in Höhe von rd. 8.000 €/m² Wohnfläche gezahlt. Der Kaufpreis bezieht sich sowohl auf das Sondereigentum, als auch auf Gemeinschaftsfläche. Die veräußerten Appartements (8 von 151) bestehen aus einem Zimmer mit Bad und weisen eine Wohnfläche von 19 m² auf.

► Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen im Jahr 2020

Im Gegensatz zur Entwicklung der Kauffallzahlen bei den Erstverkäufen sind die Kauffallzahlen und der Umsatz der Weiterverkäufe von Wohnungseigentum gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Die Kauffallzahlen sind um 14 Prozent auf 284 gesunken. Der Geldumsatz ist um 34 Prozent auf rund 41 Mio. € gestiegen.

Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und Wohn- und Geschäftshäusern, Baujahr nach 1992
Abbildung 93

Lage	normierter Kaufpreis [€/m ² Wohnfläche]		Wohnfläche [m ²]		Anzahl Kauffälle
	Mittel	Spanne	Mittel	Spanne	
Ahrensfelde					
Ahrensfelde	1.960	1.820 – 2.140	65	50 - 85	3
Blumberg	2.330	-	75	-	2
Eiche	2.590	1.900 - 3.280	60	50 - 65	3
Mehrow	1.820	-	115	-	2
Bernau bei Berlin					
Friedenstal	2.000	1.540 - 2.470	60	35 - 90	18
Innenstadt	2.180	1.990 - 2.940	75	65 - 85	13
Kirschgarten (Erbbau)	1.800	1.560 - 2.000	65	55 - 75	9
Süd (Barnimer Park)	2.100	1.600 - 2.550	65	40 - 100	16
Viehtrift	2.060	1.670 - 3.320	65	40 - 105	16
Ladeburg	2.020	1.430 - 2.820	65	35 - 115	8
Schönow	2.230	-	70		2
Biesenthal					
Rüdnitz	1.970	-	65	-	2
Eberswalde	2.050	1.440 - 2.810	70	45 - 80	8
Joachimsthal	1.480	930 - 1.900	90	65 - 115	13
Panketal					
Schwanebeck	2.030	1.220 - 3.300	65	30 - 95	11
Zepernick	2.100	1.490 - 2.650	60	40 - 75	4
Schorfheide					
Finowfurt	1.610	880 - 2.200	60	50 - 65	10
Wandlitz					
Basdorf	1.260	800 - 1.590	55	45 - 60	3
Schönwalde	2.220	-	75	-	2
Stolzenhagen (bei W.)	1.970	-	50	-	2
Wandlitz	2.630	1.900 - 3.650	60	40 - 80	10
Werneuchen					
Seefeld	1.700	1.190 - 2.500	60	35 - 75	11

Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Reihenhäusern, Baujahr nach 1992
Abbildung 94

Kaufzeitraum	normierter Kaufpreis [€/m ² Wohnfläche]		Wohnungsgröße [m ²]		Anzahl der Kauffälle
	Mittel	Spanne	Mittel	Spanne	
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
2020	2.650	1.520 - 3.580	115	100 - 135	12

Die im Jahr 2020 veräußerten Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Reihenhäusern liegen überwiegend im Berliner Umland. Weiterhin sind in den Jahren 2016 bis 2019 sechs Eigentumswohnungen im Zuge des Erbbaurechts zu durchschnittlich 1.500 €/m² verkauft worden. Die mittlere Wohnfläche beträgt rund 130 m².

Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, Baujahr bis 1960 (ohne Plattenbau)
Abbildung 95

Kaufzeitraum	normierter Kaufpreis [€/m ² Wohnfläche]		Wohnungsgröße [m ²]		Anzahl der Kauffälle
	Mittel	Spanne	Mittel	Spanne	
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
2020	1.310	880 - 1.650	80	60 - 95	6

Die Eigentumswohnungen in sanierten Altbauten sind im Jahr 2020 in der Stadt Eberswalde gelegen.

Wohnungen im sanierten Altbau (Plattenbau)
Abbildung 96

Lage	normierter Kaufpreis [€/m ² Wohnfläche]		Wohnungsgröße [m ²]		Anzahl der Kauffälle
	Mittel	Spanne	Mittel	Spanne	
Berliner Umland	1.540	1.060 - 2.060	60	50 - 70	7
weiterer Metro- polenraum	1.210	880 - 1.900	60	45 - 85	18

Die veräußerten Eigentumswohnungen in den Plattenbauten sind im Jahr 2020 überwiegend in den Städten Bernau bei Berlin und Eberswalde gelegen.

9.2.2 Preisentwicklung

► bei Erstverkäufen von Eigentumswohnungen

Preisentwicklung bei Erstverkäufen von Eigentumswohnungen 2015 bis 2019

Abbildung 97

Kaufzeit- raum	Berliner Umland			weiterer Metropolitanraum		
	Anzahl Kauf- fälle	mittlerer normierter Kaufpreis Spanne [€]	Wohnfläche Mittel Spanne [m ²]	Anzahl Kauf- fälle	mittlerer normierter Kaufpreis Spanne [€]	Wohnfläche Mittel Spanne [m ²]
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
2020	18	3.290 2.690 - 3.690	110 65 - 130	30	2.650 2.120 - 3.230	80 55 - 105

* wassernah

Die aufgeführten Eigentumswohnungen wurden/ werden überwiegend zwischen 2015 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 bis 2019 veräußert. Im aktuellen Berichtsjahr wurden 2 Verkäufe registriert.

► bei Weiterverkäufen von Eigentumswohnungen

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

Indexreihe bei Weiterverkäufen von Eigentumswohnungen 2011 bis 2020

Abbildung 98



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 2020** 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 99

Merkmale	Spanne	Durchschnitt	durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz (Spanne)
Berliner Umland (64 Kauffälle)			
Bodenrichtwert	55 - 300 €/m ²	210 €/m ²	2,6 % (1,0 - 5,5 %)
Wohnfläche	30 - 115 m ²	60 m ²	
Restnutzungsdauer	42 - 62 Jahre	57 Jahre	
Rohertragsfaktor	15 - 34	24	
Nettokaltmiete	4,80 - 11,70 €/m ²	7,10 €/m ²	
Baujahr	1972 - 1998	1995	
weiterer Metropolenraum (25 Kauffälle)			
Bodenrichtwert	55 - 95 €/m ²	70 €/m ²	2,8 % (1,3 - 5,9 %)
Wohnfläche	45 - 85 m ²	65 m ²	
Restnutzungsdauer	38 - 58 Jahre	52 Jahre	
Rohertragsfaktor	12 - 28	18	
Nettokaltmiete	4,30 - 9,00 €/m ²	5,90 €/m ²	
Baujahr	1965 - 1997	1988	

Seit dem Jahr 2018 sind im Berliner Umland sieben vermietete **Eigentumswohnungen als Reihenhaus oder im Zweifamilienhaus** veräußert worden. Der durchschnittliche Liegenschaftszins beträgt **3,0 Prozent** (Spanne 1,5 bis 3,8 Prozent). Die Objekte wurden von 1900 bis 2001 errichtet und haben eine durchschnittliche Restnutzungsdauer von 52 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 2020 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 2020 wurden insgesamt 39 Kauffälle im Bereich des Teileigentums registriert.

Umsatz Teileigentum 2020 nach Regionen
Abbildung 100

Regionstypen	Anzahl der Kaufverträge		Geldsummen	
	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz [%]	Geld [100.000 €]	Anteil am Gesamtumsatz [%]
		Veränderung zum Vorjahr [%]		Veränderung zum Vorjahr [%]
Berliner Umland	18	46,2 28,6	13	46,3 -34,9
Stadt Eberswalde (im weiteren Metropolenraum)	2	5,1 0,0	4	14,2 113,9
weiterer Metropolenraum (ohne Stadt Eberswalde)	19	48,7 -38,7	11	39,5 -6,2
Gesamtsumme	39	100,0 -17,0	28	100,0 -16,6

9.3.1 Preisentwicklung

Kaufpreise für gewerblich genutztes Teileigentum ab 2016
Abbildung 101

Vertragsart	Kaufzeitraum	Preis [€/m ² Nutzfläche]		Anzahl der Kauffälle
		Mittel	Spanne	
Erstverkauf	2016 -2020	2.560	1.990 - 3.330	6
Weiterverkauf	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
	2020	1.720	450 - 2.600	7

Der Großteil der gewerblich genutzten Teileigentumsverkäufe wird im Berliner Umland registriert.

9.3.2 Preisniveau

► Bungalows am Grimnitzsee

Für nicht gewerblich genutztes Teileigentum (hier: Erholungsnutzung) wurden im Jahr 2020 die nachfolgend aufgeführten Kauffälle registriert:

Verkäufe in der Bungalowsiedlung am Grimnitzsee (Baujahr um 1975)
Abbildung 102

Objekte	Nutzflächenpreis		Nutzfläche [m ²]	Anzahl Kauf- fälle
	Mittel [€/m ²]	Spanne [€/m ²]		
unsaniert (tlw. im Rohbauzustand)	690	350 - 980	35 - 90	11
saniert	1.510	1.010 - 2.370	40 - 80	8

► PKW-Stellplätze - Kaufpreise und Mieten

Die Kaufpreisspannen der Erstverkäufe im Jahr 2020 stellen sich wie folgt dar:

- Stellplätze im Freien (4 Kauffälle) 10.000 €
- überdachte Stellplätze und Carports (6 Kauffälle) 12.000 €
- Stellplätze in Tiefgaragen (43 Kauffälle) 15.000 €

Bei der folgenden Kaufpreis- und Mietübersicht wurden Weiterverkäufe des Geschäftsjahres 2020 berücksichtigt.

Kaufpreise und Mieten von PKW-Stellplätzen
Abbildung 103

Lage	Kaufpreis [€/m ²]		Anzahl	Miete [€/Monat]		Anzahl
	Mittel	Spanne		Mittel	Spanne	
im Freien	5.500	1.000 - 10.000	33	20	10 - 50	28
in Garagen ¹	8.000	2.000 - 15.000	9	45	20 - 50	6
in Tiefgaragen	8.400	1.000 - 20.000	35	40	30 - 55	27
in Carports ²	-	-	1	35	25 - 50	4

¹ Bei Kaufpreis- und Mietangaben wird das gewichtete Mittel dargestellt.

² Die Mietangaben sind aus den Jahren 2018 und 2019.

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 27.01.2021 zum Stichtag 31.12.2020 für die Gemeinden und Gemeindeteile des Landkreises Barnim 297 allgemeine Bodenrichtwerte für Bauland beschlossen. Rund 81 Prozent aller Bodenrichtwerte sind gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Rund 19 Prozent der Bodenrichtwerte blieben unverändert.

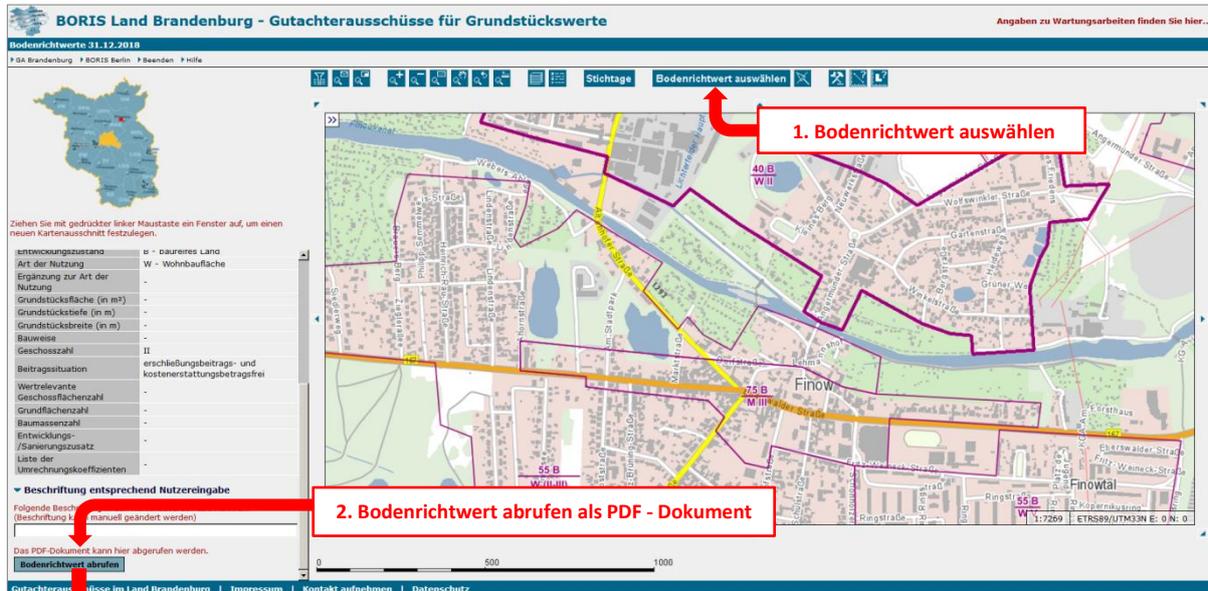
Die 297 Bodenrichtwerte für Bauland gliedern sich wie folgt:

220	für Wohnbauflächen/ gemischte Bauflächen
35	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 vor. (siehe Kapitel 10.3)

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 31.12.2020
Abbildung 104



Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Barnim
Am Markt 1
16225 Eberswalde
Tel.: +49 3334 2 14 19 46
E-Mail: Gutachterausschuss@kvbarnim.de

Bodenrichtwerte 31.12.2020
Angaben zum Bodenrichtwert

Kreis/Kreisfreie Stadt	Barnim
Gemeinde	Eberswalde
BRW-Name	Ebw / Schluenstraße WA
Zonennummer	0125
Stichtag	31.12.2020
Bodenrichtwert (in Euro/m²)	100,00
Entwicklungszustand	B - baureifes Land
Art der Nutzung	W - Wohnbaufläche
Ergänzung zur Art der Nutzung	
Grundstücksfläche (in m²)	
Grundstücktiefe (in m)	
Grundstücksbreite (in m)	
Bauweise	
Geschosszahl	II
Beitragssituation	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 in Wesentlichen gleiche allgemeine Verhältnisse 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 04.05.2021 über BORIS Land Brandenburg gefertigt.

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Barnim
Am Markt 1
16225 Eberswalde
Tel.: +49 3334 2 14 19 46
E-Mail: Gutachterausschuss@kvbarnim.de

Bodenrichtwerte 31.12.2020
Maßstab: 1:2000

Dieser Auszug wurde am 04.05.2021 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 2020 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 rund 25 Prozent, vereinzelt bis 100 Prozent). Ähnliche Entwicklungen sind im Mittelbarnim zu verzeichnen (Steigerungen durchschnittlich um rund 20 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 (Lüdersdorf im Amt Britz-Chorin-Oderberg) bis 370 €/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 wurden Bodenrichtwerte in Höhe von 500 und 600 €/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	300 - 350 €/m ²	
- Bernau (nur Stadtgebiet)	150 - 320 €/m ²	
- Biesenthal (nur Ortslage)	75 - 160 €/m ²	
- Amt Britz-Chorin-Oderberg	10 - 80 €/m ²	
- Eberswalde (nur Stadtgebiet)	55 - 130 €/m ²	
- Amt Joachimsthal/ Schorfheide	15 - 150 €/m ²	
- Panketal (Zepernick, Schwanebeck)	180 - 350 €/m ²	
- Schorfheide, Ortsteil Finowfurt	115 €/m ²	
- Wandlitz, Ortsteil Wandlitz	210 - 310 €/m ²	(ohne Wassergrundstücke)
- Werneuchen (nur Ortslage)	150 €/m ²	

10.2.2 Gewerbliche Bauflächen

Zum Stichtag 31.12.2020 liegen für gewerbliche Bauflächen 35 Bodenrichtwerte vor. Im Vergleich zum Stichtag 31.12.2019 sind im Berliner Umland sieben Werte gestiegen. Es wurden zwei neue Bodenrichtwerte beschlossen. Im weiteren Metropolenraum sind drei 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) beziehungsweise Mischbebauung (M).

Bodenrichtwerte Gewerbefläche / Wohnbaufläche bzw. Mischbaufläche zum Stichtag 31.12.2020
Abbildung 105

Lage (Gemarkung)	Bodenrichtwert		
	Gewerbe [€/m ²]	Wohnbaufläche/ Mischbaufläche [€/m ²]	G/W / M [%]
Basdorf	35	210	17
Bernau	- Rehberge	50	320
	- Rüdritzer Chaussee	45	250
	- Schönfelder Weg	45	300
	- Schwanebecker Chaussee	47	310
	- Krokusstraße	45	320
Biesenthal	- Lanker Straße	20	125
Blumberg	- Am Rehhahn	55	180
Britz	- Gewerbe	15	80
	- Gewerbe Ammon	15	80
Eberswalde	- Britzer Straße	18	85
	- Coppistraße	9	27
	- Kranbau	16	85
	- TGE	16	85
	- Nordend	9	95
Finow	- Angermünder Straße	9	55
	- Coppistraße	9	27
	- Walzwerk	17	55
Finowfurt		16	115
Klosterfelde		22	150
Ladeburg	- Albertshofer Chaussee	30	150
Lichterfelde	- TGE	14	55
	- Blütenberger Weg	9	55
Lindenberg		80	240
Marienwerder		15	55
Ruhlsdorf		12	55
Schönerlinde		21	170
Schönow	- Schmetzdorf, Dorf	43	80
	- Schmetzdorf, Schönower Ch.	45	80
Schönwalde		35	180
Schwanebeck		30	340
Seefeld		25	100
Wandlitz		15	230
Werneuchen		35	130
Zerpenschleuse		12	50

10.2.3 Sonderbauflächen für Erholung

Zum Stichtag 31.12.2020 liegen für Sonderbauflächen für Erholung 38 und für das Sondergebiet Ferienhaus „Marina Zerpenschleuse“ Bodenrichtwerte vor. Im Vergleich zum Stichtag 31.12.2019 sind **fünfundzwanzig** Bodenrichtwerte gestiegen. Die verbleibenden Bodenrichtwerte blieben unverändert. Die Richtwerte liegen in einer Spanne von 9 bis 70 €/m².

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

Bodenrichtwerte Sonderbaufläche / Wohnbaufläche bzw. Mischbaufläche zum Stichtag 31.12.2020

Abbildung 106

Lage (Gemarkung)	Bodenrichtwert		S/W/M [%]	
	Sonderbaufläche [€/m ²]	Wohnbaufläche/ Mischbaufläche [€/m ²]		
Altenhof	70	135	52	
Basdorf	23	230	10	
Birkholz - Birkholzaue	30	200	15	
Biesenthal - Gartenstraße *	24	160	15	
	- Kesselsee/Wukensee*	35	170	21
Eberswalde	17	95	18	
Eichhorst - Rosenbeck*	14	50	28	
Finow - Clara-Zetkin-Siedlung*	20	55	36	
	- Barschgrube*	18	70	26
Finowfurt - nahe Üdersee*	30	115	26	
	- Conradshöhe	9	115	8
	- Fichtenweg	17	115	15
	- Langer Grund	9	115	8
	- Walzwerkstraße	18	115	16
Groß Schönebeck - Böhmerheide	30	45	67	
Hirschfelde	14	45	31	
Joachimsthal*	21	70	30	
Klosterfelde - Lottscheseesee*	40	150	27	
	- Ortslage*	19	150	13
Lanke*	22	70	31	
Lichterfelde*	14	55	25	
Marienwerder*	28	55	51	
Melchow	18	90	20	
Oderberg - Am Spitz	11	24	46	
Prenden - Bauernsee*	36	70	51	
	- Golfplatz*	28	70	40
Rüdnitz*	18	110	16	
Ruhlsdorf*	42	55	76	

Lage (Gemarkung)	Bodenrichtwert		S/W/M [%]
	Sonderbaufläche [€/m ²]	Wohnbaufläche/ Mischbaufläche [€/m ²]	
Sandkrug - Erholung	18	70	26
Schwanebeck - Neu Schwanebeck*	16	100	16
Seefeld*	12	100	12
Serwest*	26	31	84
Sophienstädt*	36	40	90
Spechthausen*	10	45	22
Tiefensee	14	28	50
Werbellin	30	40	75
Zerpenschleuse - Hafendorf (Sondergebiet Ferienhaus)	75	-	-
Finowfurt Üdersee - Wassergrundstücke*	40	-	-
Werbellin Üdersee - Wassergrundstücke	40	-	-
Durchschnitt	23¹	90	33

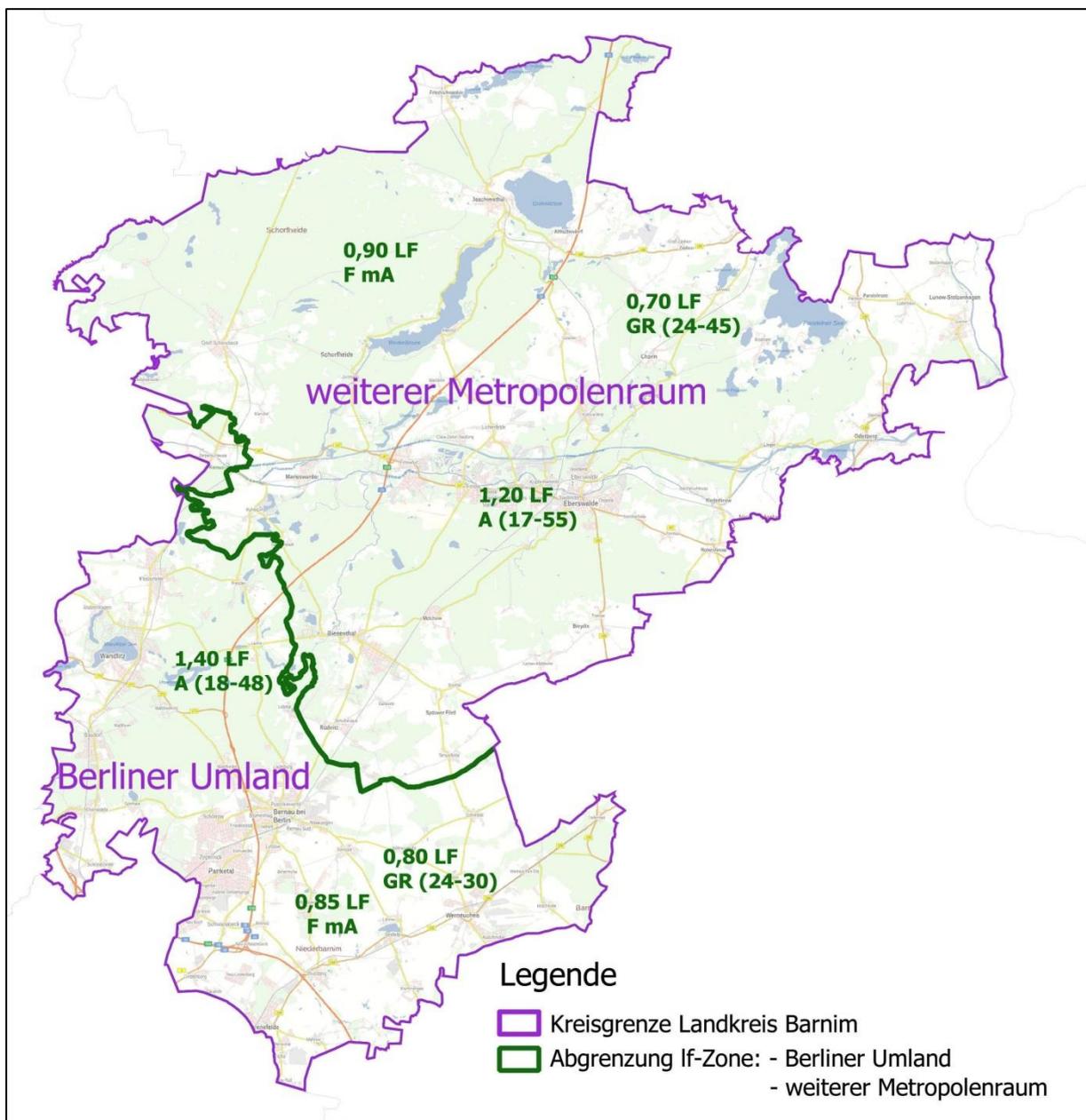
*Außenbereich

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 stieg der Bodenrichtwert im Vergleich zum Vorjahr um 8 Prozent. Im gleichen Zeitraum blieb der Bodenrichtwert für Ackerland im weiteren Metropolitanraum unverändert. Im Berichtszeitraum stiegen die Bodenrichtwerte für Grünland im Berliner Umland (7 Prozent) und im weiteren Metropolitanraum (10 Prozent). Zum Stichtag 31.12.2020 blieben die Bodenrichtwerte für forstwirtschaftliche Flächen im Berliner Umland konstant. Im weiteren Metropolitanraum stiegen sie dagegen um 20 Prozent.

Zonale Übersicht der landwirtschaft- und forstwirtschaftlichen Bodenrichtwerte zum Stichtag 31.12.2020
Abbildung 107



Bodenrichtwerte land- und forstwirtschaftlicher Flächen ab 2013
Abbildung 108

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	31.12. 2020
Ackerland								
Berliner Umland	0,75	0,84	1,00	0,95	1,20	1,30	1,30	1,40
weiterer Metropolitanraum (ohne ehem. Amt Oderberg)	0,56	0,85	0,85	0,90				
(ehemalige Amt Oderberg)	0,62	0,76	1,00	0,90	0,90	0,95	1,20	1,20
Grünland								
Berliner Umland						0,80	0,75	0,80
weiterer Metropolitanraum	0,50	0,56	0,75	0,60	0,65	0,55	0,60	0,70
forstwirtschaftliche Flächen								
Berliner Umland						0,70	0,85	0,85
weiterer Metropolitanraum	0,52	0,57	0,55	0,65	0,70	0,70	0,75	0,90

10.3 Besondere Bodenrichtwerte

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

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

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

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

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

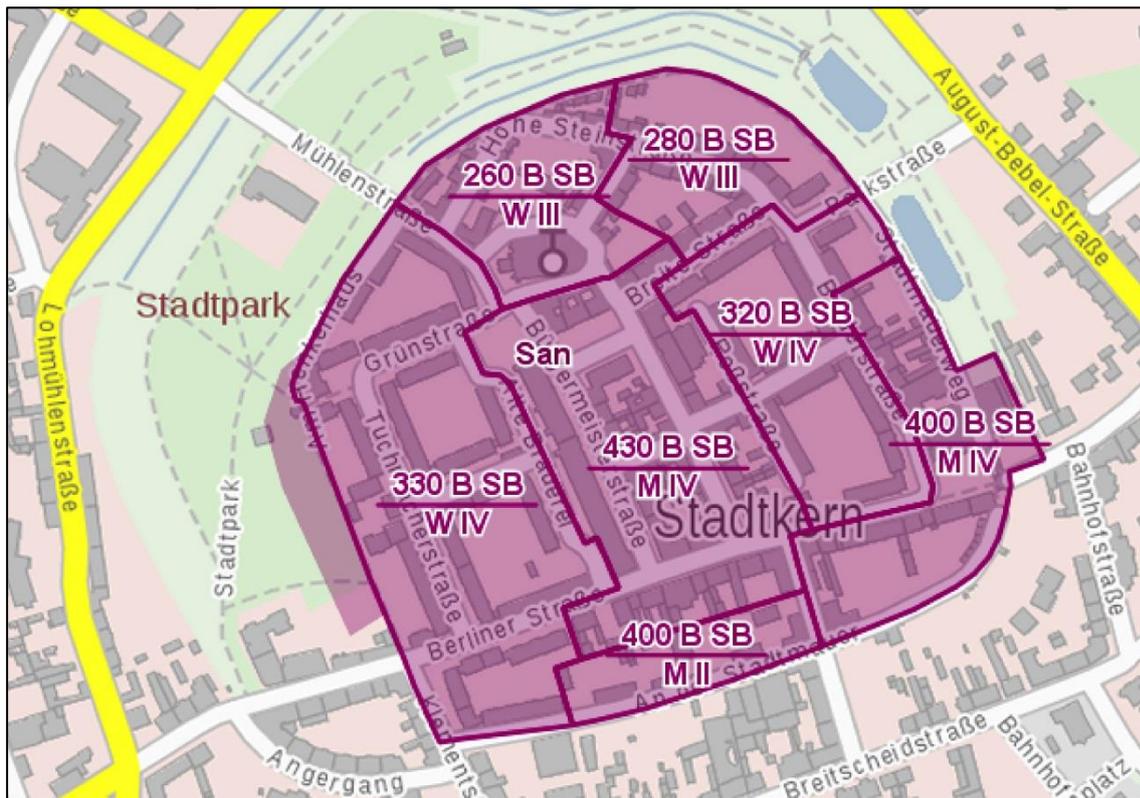
In der aktuellen Bodenrichtwertkarte sind die sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwerte der Stadt Bernau bei Berlin zum Stichtag 31.12.2020 dargestellt. Die Ermittlung der besonderen Bodenrichtwerte in der Stadt Oderberg erfolgt im 2-Jahres-Rhythmus.

Besondere Bodenrichtwerte in den Sanierungsgebieten zu den jeweiligen Stichtagen
Abbildung 109

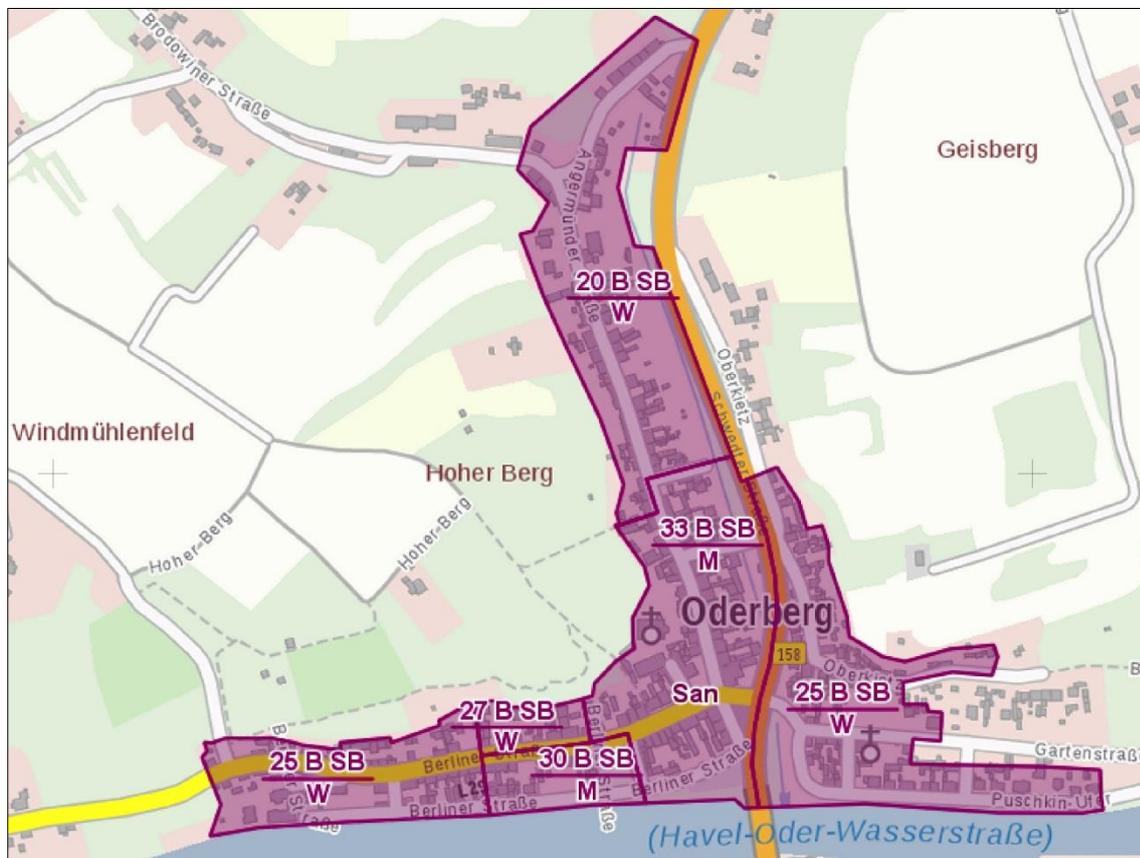
Lage Nutzung	Besondere Bodenrichtwerte	
	sanierungsunbeeinflusst (Anfangswertqualität) [€/m ²]	sanierungsbeeinflusst (Endwertqualität) [€/m ²]
Bernau (Stichtag 31.12.2020)		
Mischbauflächen	340 - 380	400 - 430
Wohnbauflächen	230 - 310	260 - 330
Oderberg (Stichtag 31.12.2019)		
Mischbauflächen	25 - 28	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 31.12.2020
Abbildung 110



Sanierungsbeeinflusste Bodenrichtwerte Oderberg zum Stichtag 31.12.2019
Abbildung 111



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 2020 liegen dem Gutachterausschuss rund **850 Entgelte** aus laufenden Verträgen vor. Seit 2016 erfolgte eine erweiterte Abfrage bei den Gemeinden und den privaten Eigentümern, um den Datenbestand zu aktualisieren.

- die Erstattung von Gutachten über ortsübliche Nutzungsentgelte

Der Gutachterausschuss hat auf Antrag von Nutzern bzw. Eigentümern verpachteter Grundstücke gemäß § 7 NutzEV ortsübliche Entgelte für Erholungsgrundstücke und Garagenstellplätze im Rahmen von Gutachten ermittelt. Im Zeitraum 1995 bis 2020 hat der Gutachterausschuss 236 Gutachten zur Feststellung des ortsüblichen Nutzungsentgeltes erstattet.

In der Regel wurde bei der Wertermittlung das Vergleichswertverfahren angewendet.

In tabellarischen Übersichten folgen ortsübliche und frei vereinbarte Nutzungsentgelte für:

- bebaute Erholungsgrundstücke
- unbebaute Erholungsgrundstücke

Die über eine schriftliche Auskunft in Form einer Liste erhältlichen frei vereinbarten Nutzungsentgelte werden im Folgenden zusammengefasst dargestellt. **Die aufgeführten frei vereinbarten Nutzungsentgelte waren zum Zeitpunkt der Erfassung (2016 bis 2020) gültig.** Die Daten der Vertragsabschlüsse aus den Vorjahren wurden archiviert.

► **bebaute Erholungsgrundstücke** (rund 470 Nutzungsentgelte umfassend)

Aktuelle, jährliche Nutzungsentgelte für bebaute Erholungsgrundstücke

Abbildung 112

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	4
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	0,65	9
Liepe	0,31	0,61	4
Neuendorf	0,65	0,65	1
Oderberg	0,25	0,65	37
Servest	0,88	0,88	1
Eberswalde			
Eberswalde	0,70	0,70	1
Panketal			
Schwanebeck	0,62	1,27	4
Zepernick	0,48	1,15	13
Schorfheide			
Finowfurt	1,06	2,77	67
Groß Schönebeck	1,23	2,67	7
Werbellin	1,28	1,28	3
Wandlitz			
Klosterfelde	0,75	1,60	23
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	3,50	11
Wandlitz	1,10	2,68	4
Werneuchen			

Stadt, Gemeinde, Amt Gemarkung	frei vereinbarte Nutzungsentgelte		
	Spanne [€/m ²]		Anzahl
	von	bis	
Hirschfelde	1,02	1,02	45
Löhme	1,02	1,02	10
Seefeld	0,61	2,25	45
Tiefensee	0,77	1,28	5
Werneuchen	0,60	1,53	7

► **unbebaute Erholungsgrundstücke** (63 Nutzungsentgelte umfassend)

Aktuelle, jährliche Nutzungsentgelte für unbebaute Erholungsgrundstücke

Abbildung 113

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
Oderberg	0,61	0,65	5
Panketal			
Zepernick	0,30	0,50	10
Schorfheide			
Werbellin	0,88	0,88	1
Wandlitz			
Klosterfelde	1,25	1,25	2
Lanke	0,20	0,90	8
Werneuchen			
Hirschfelde	0,75	0,75	1

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 **630 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 **120 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 2018 bis 2020** 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 (2018 bis 2020)

Abbildung 114

Lage	Neubau (ab Baujahr 1991)	Altbau (bis Baujahr 1990)		
		vollständig modernisiert	teilweise modernisiert	nicht modernisiert
Berliner Umland				
Anzahl	77	4	9	2
Mittelwert [€/m ²]	7,3	6,4	6,5	-
Spanne [€/m ²]	4,3 - 10,9	4,7 - 7,3	4,8 - 9,7	-
Standardabweichung [€/m ²]	1,1	1,2	1,6	-
mittlere Wohnfläche [m ²]	110	100	100	-
Spanne Wohnfläche [m ²]	60 - 140	60 - 210	50 - 145	-
weiterer Metropolitanraum				
Anzahl	6	3	11	6
Mittelwert [€/m ²]	6,0	6,7	6,2	3,6
Spanne [€/m ²]	4,6 - 8,0	4,4 - 9,0	4,2 - 11,7	2,6 - 4,7
Standardabweichung [€/m ²]	1,1	2,3	2,2	0,9
mittlere Wohnfläche [m ²]	130	100	85	95
Spanne Wohnfläche [m ²]	90 - 190	65 - 120	30 - 120	60 - 165

Rund 40 Prozent der im Berliner Umland erfassten Mietdatensätze liegen im Gebiet der Stadt Bernau bei Berlin. Weitere rund 20 Prozent entfallen auf den Bereich der Gemeinde Wandlitz. Auf die Gemeinde Ahrensfelde entfallen rund 10 Prozent der erfassten Mietdatensätze.

Von den im weiteren Metropolitanraum erfassten Mietdatensätzen entfallen rund 20 Prozent auf die Gemarkung Finowfurt. Etwa 40 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 **415** Gewerbemieten. Für den **Auswertzeitraum von 2018 bis 2020** liegen rund **140** Gewerbemieten vor.

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

- Bernau bei Berlin 27 Prozent
- Eberswalde 21 Prozent
- alle Übrigen 52 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 (2018 bis 2020)

Abbildung 115

Art der Nutzung	Nettokaltmiete [€/m ²]		Anzahl	Nutzfläche [m ²]	
	Mittelwert	Spanne		Mittelwert	Spanne
Büros und Praxen	6,5	4 - 15	86	120	20 - 1.200
Ladenlokale	7,0	3 - 13	26	70	20 - 180
Einzelhandelsmärkte	9,5	7 - 13	6	970	550 - 1.760
Gastronomie	6,5	2 - 11	12	210	30 - 980
Lager ¹	2,5	1 - 5	8	580	250 - 900
Werkstätten	3,5	1 - 8	9	590	20 - 1.340

¹ Die Mietangaben sind aus den Jahren 2018 und 2019.

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 2018 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 **Sachgebiet Landwirtschaft des Umweltamtes** - auf Verlangen des Gutachterausschusses Auskünfte über die ortsübliche Pacht im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau zu erteilen.

Der Gutachterausschuss Landkreis Barnim hat bisher 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 2020 lag die Rücklaufquote von rund 1.400 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 (zzgl. MwSt) für **Gutachten** in Abhängigkeit vom Verkehrswert (Beispiele)

Verkehrswert in €	Gebühr für unbebautes Grundstück	Gebühr für bebautes Grundstück
100.000	950 €	1.150 €
250.000	1.250 €	1.600 €
500.000	1.625 €	2.100 €
750.000	1.775 €	2.300 €
1.000.000	1.925 €	2.500 €
Gutachten über ortsübliche Pachten im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau und ortsübliche Nutzungsentgelte für vergleichbar genutzte Grundstücke gemäß § 7 Nutzungsentgeltverordnung		750 €

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

12.1.3 Zusammensetzung des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle

Der **Gutachterausschuss** des Landkreises Barnim setzt sich aus dem Vorsitzenden, seinen zwei Stellvertretern und weiteren 12 ehrenamtlichen Gutachtern zusammen:

Vorsitzender	Herr Thomas Przybilla	Vermessungswesen
stellvertretende Vorsitzende	Herr Burghardt Kothe	Grundstückssachverständiger
	Herr Bernd Rosin	"
ehrenamtliche Gutachter	Herr Markus Coelen	Grundstückssachverständiger
	Herr Birger 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 Holger Wagner	Landwirtschaft
	Herr André Worlitzer	Bank- und Finanzwesen
	Frau Kerstin Dühring	"
stellv. ehrenamtlicher Gutachter	Frau Ines Pfeifruck	"

In der **Geschäftsstelle** sind tätig:

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

12.2 Der Obere Gutachterausschuss im Land Brandenburg

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

Diesem obliegen folgende Aufgaben:

gesetzlich zugewiesene Aufgaben

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

Aufgaben auf Antrag

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

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

13. Anhang

13.1 Anschriften der Gutachterausschüsse im Land Brandenburg

GA ¹ für Landkreis / kreisfreie Stadt	Hausanschrift	Postanschrift	Telefon	Telefax
			E-Mail	
Barnim	Am Markt 1 16225 Eberswalde	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 80510
Oder-Spree und Frankfurt (Oder)	Spreeinsel 1, Haus L 15848 Beeskow	Spreeinsel 1, Haus L 15848 Beeskow	(0 33 66) 35 17 10 gaa-los-ff@landkreis-oder-spree.de	35 17 18
Ostprignitz-Ruppin	Neustädter Str. 14 16816 Neuruppin	Neustädter Str. 14 16816 Neuruppin	(0 33 91) 6 88 62 11 gutachter@opr.de	6 88 62 09
Potsdam-Mittelmark	Potsdamer Str. 18a 14513 Teltow	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	Hegelallee 6-10, Haus 1 14467 Potsdam	Fr.-Ebert-Str. 79/81 14469 Potsdam	(03 31) 2 89 31 82 gutachterausschuss@rathaus.potsdam.de	2 89 84 31 83

¹ Gutachterausschuss

13.2 Weitere Anschriften

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

¹ Gutachterausschuss

² Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg

³ Industrie- und Handelskammer

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

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

13.3 Telefonverzeichnis der Bauämter im Landkreis Barnim

Stadt, Gemeinde, Amt	Telefon
Ahrensfelde	(030) 93 69 00 148
Bernau bei Berlin	(0 33 38) 365 - 195
Biesenthal-Barnim	(0 33 37) 45 99 - 32 / 34
Britz-Chorin-Oderberg	(0 33 34) 45 76 61
Eberswalde	(0 33 34) 6 46 - 12
Joachimsthal (Schorfheide)	(03 33 61) 6 46 19
Panketal	(030) 94 51 11 70
Schorfheide	(0 33 35) 45 34 20
Wandlitz	(03 33 97) 360 - 300 / 330 bis 335
Werneuchen	(03 33 98) 8 16 - 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 2020 LGB, grafische Flächen aus ALKIS

Gebietsstand 31.12.2020

politische Gliederung	Einwohner		Fläche [ha]	Anschrift der Verwaltung
	30.11.2019	30.11.2020	31.12.2020	
Gemeinde Ahrensfelde (mit den Ortsteilen Ahrensfelde, Blumberg, Eiche, Lindenberg u. Mehrow)	13.816	13.965	5.775	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	40.820	10.373	Bürgermeisterstraße 25 16321 Bernau bei Berlin Tel. (0 33 38) 365-0 Fax. (0 33 38) 365-105
Amt Biesenthal-Barnim	12.282	12.503	19.770	Berliner Straße 1 16359 Biesenthal
Stadt Biesenthal (mit den Ortsteilen Biesenthal u. Danewitz)	5.893	6.017	6.047	Tel. (0 33 37) 45 99 0 Fax (0 33 37) 45 99 40
Breydin (mit den Ortsteilen Trampe u. Tuchen-Klobbicke)	768	800	3.464	
Marienwerder (mit den Ortsteilen Marienwerder, Ruhlsdorf u. Sophienstädt)	1.693	1.694	3.996	
Melchow (mit den Ortsteilen Melchow u. Schönholz)	981	989	1.652	
Rüdnitz	1.972	2.034	1.380	
Sydower Fließ (mit den Ortsteilen Grüntal u. Tempelfelde)	975	969	3.231	
Amt Britz-Chorin-Oderberg	10.125	10.139	26.937	
Britz	2.081	2.124	1.536	Tel. (0 33 34) 45 76 0 Fax (0 33 34) 45 76 50
Chorin (mit den Ortsteilen Brodowin, Chorin, Golzow, Neuhütte, Sandkrug, Senftenhütte u. Serwest)	2.343	2.351	12.152	
Hohenfinow	518	532	2.191	
Niederfinow	589	613	1.326	
Liepe	658	642	1.077	
Lunow-Stolzenhagen (mit den Ortsteilen Lunow u. Stolzenhagen)	1.198	1.194	3.371	
Stadt Oderberg	2.177	2.130	3.592	
Parsteinsee (mit den Ortsteilen Lüdersdorf u. Parstein)	561	553	1.692	

politische Gliederung	Einwohner		Fläche [ha]	Anschrift der Verwaltung
	30.11.2019	30.11.2020	31.12.2020	
Stadt Eberswalde (mit den Ortsteilen Eberswalde, Finow, Sommerfelde, Spechthausen u. Tornow)	40.730	41.004	9.341	Breite Straße 42 16225 Eberswalde Tel. (0 33 34) 6 40 Fax (0 33 34) 6 41 90
Amt Joachimsthal (Schorfheide)	5.229	5.277	20.812	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	608	1.864	
Friedrichswalde (mit den Ortsteilen Friedrichswalde und Parlow-Glambeck)	795	807	4.489	
Stadt Joachimsthal	3.396	3.417	12.029	
Ziethen (mit den Ortsteilen Groß Ziethen u. Klein Ziethen)	457	445	2.430	
Gemeinde Panketal (mit den Ortsteilen Schwanebeck u. Zepernick)	20.604	20.653	2.584	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	10.187	23.683	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	23.447	16.285	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	9.264	11.638	Am Markt 5 16356 Werneuchen Tel. (03 33 98) 8 16 10 Fax. (03 33 98) 9 04 18
Landkreis gesamt	185.162	187.259	147.198	

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 - nur Objekte mit einer RND ≥ 20 Jahren
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 ≤ 20 Prozent) - Wohn- und Geschäftshäuser (gewerblicher Mietanteil > 20 Prozent bis < 80 Prozent) - reine Geschäftshäuser (gewerblicher Mietanteil ≥ 80 Prozent) 																																																											
Rohrertrag	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 01.01.2017</td> <td>284 €</td> <td>339 €</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 01.01.2018</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> <tr> <td>ab 01.01.2021</td> <td>298 €</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 01.01.2017</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> <tr> <td>ab 01.01.2021</td> <td>11,7 €/m²</td> <td>88 €</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 01.01.2017	284 €	339 €	37 €	3 Prozent des marktüblich erzielbaren gewerblichen Rohertrages	ab 01.01.2018	288 €	344 €	38 €	ab 01.01.2019	295 €	353 €	39 €	ab 01.01.2020	299 €	357 €	39 €	ab 01.01.2021	298 €	357 €	39 €	Zeitraum	Wohnnutzung	Garagen bzw. Stellplätze		jährlich je Wohnfläche	jährlich je Garagenstellplatz	jährlich je PKW-Außenstellplatz (Erfahrungswert)	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 €	ab 01.01.2021	11,7 €/m ²	88 €	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 01.01.2017	284 €	339 €	37 €	3 Prozent des marktüblich erzielbaren gewerblichen Rohertrages																																																								
ab 01.01.2018	288 €	344 €	38 €																																																									
ab 01.01.2019	295 €	353 €	39 €																																																									
ab 01.01.2020	299 €	357 €	39 €																																																									
ab 01.01.2021	298 €	357 €	39 €																																																									
Zeitraum	Wohnnutzung	Garagen bzw. Stellplätze																																																										
	jährlich je Wohnfläche	jährlich je Garagenstellplatz	jährlich je PKW-Außenstellplatz (Erfahrungswert)																																																									
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 €																																																									
ab 01.01.2021	11,7 €/m ²	88 €	27 €																																																									

Modellansätze und -parameter für die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen				
	Gewerbliche Nutzung (jährlich je gewerbliche Nutzfläche)			
	Zeitraum	Lager-, Logistik-, Produktionshalle u. ä.	SB-Verbrauchermarkt u. ä.	Büro, Praxen, Geschäfte u. ä.
	Vomhundertsatz der Instandhaltungskosten für Wohnnutzung	30 %	50 %	100 %
	ab 01.01.2017	3,4 €/m ²	5,7 €/m ²	11,3 €/m ²
	ab 01.01.2018	3,5 €/m ²	5,8 €/m ²	11,6 €/m ²
	ab 01.01.2019	3,5 €/m ²	5,9 €/m ²	11,7 €/m ²
	ab 01.01.2020	3,5 €/m ²	5,9 €/m ²	11,7 €/m ²
ab 01.01.2021	3,5 €/m ²	5,9 €/m ²	11,7 €/m ²	
<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			