

Grundstücksmarktbericht 2021

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	01.01.2021 bis 31.12.2021
Datenerhebung	Für den Bericht wurden alle bis zum 31.12.2021 abgeschlossenen Kaufverträge ausgewertet, die bis zum 15. Februar 2022 in der Geschäftsstelle eingegangen sind.
Datum der Veröffentlichung	Mai 2022
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 „Baustellen im Landkreis Barnim“ (Quelle: Geschäftsstelle Gutachterausschuss / Kartengrundlage: © OpenStreetMap-Mitwirkende - www.openstreetmap.org/copyright)
Nutzungsbedingungen	Für den Grundstücksmarktbericht gilt die Lizenz "Datenlizenzen Deutschland – Namensnennung – Version 2.0" (dlde/by2-0). Der Lizenztext kann unter www.govdaa.de/dl-de/by-2-0 eingesehen werden. Die Inhalte der Grundstücksmarktberichte können gemäß den Nutzungsbestimmungen von Datenlizenz Deutschland Namensnennung–Version 2.0 unter Angabe der Quelle © Gutachterausschüsse für Grundstückswerte BB [Jahr] und der Lizenz mit Verweis auf den Lizenztext genutzt werden. Zusätzlich ist die Internetadresse https://www.gutachterausschuss-bb.de anzugeben. Beispiel für den Quellenvermerk: <i>© Gutachterausschüsse für Grundstückswerte BB 2022, dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0), www.gutachterausschuss-bb.de Die Nichtbeachtung dieser Nutzungsbedingungen wird nach dem Urheberrechtsgesetz verfolgt.</i>

Anwendung der Immobilienwertermittlungsverordnung 2021

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

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

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

Eine Überprüfung und ggf. Anpassung der Modelle und Richtlinien des Landes Brandenburg an die ImmoWertV 2021 beginnt in diesem Jahr.

Dokumentenhistorie

Version	Datum	Seite	Beschreibung
2021 – 1.0	19.05.2022		Erstveröffentlichung
2021 – 1.1	20.06.2023	S. 47 S. 141	Änderung von dem Anteil des Grund und Bodens am Gesamtkaufpreis in Aufwuchsanteil Verwaltungskosten zum 01.01.2022 für Wohnnutzung = 312 €

Inhalt

1.	Der Barnimer Grundstücksmarkt 2021 in Kürze	8
2.	Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	11
3.	Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	12
3.1	Berichtsgebiet, Regionale Rahmenbedingungen	12
3.2	Wirtschaftliche Strukturdaten	15
3.3	Zwangsversteigerungen	15
4.	Übersicht über die Umsätze	17
4.1	Vertragsvorgänge.....	18
4.2	Geldumsatz	20
4.3	Flächenumsatz	21
5.	Bauland.....	22
5.1	Allgemeines.....	22
5.2	Bauland für den individuellen Wohnungsbau / Ein- und Zweifamilienhaus-grundstücke	25
5.2.1	Preisniveau, Preisentwicklung.....	25
5.2.2	Bodenpreisindexreihen	28
5.2.3	Umrechnungskoeffizienten	31
5.3	Bauland für den Geschosswohnungsbau / Mehrfamilienhausgrundstücke	32
5.4	Bauland für Gewerbe	32
5.5	Bauerwartungsland und Rohbauland.....	33
5.6	Erbbaurechte	34
5.7	Sonstiges Bauland	35
5.7.1	Wassergrundstücke und wassernahe Grundstücke	35
5.7.2	Eckgrundstücke und Bauland in zweiter Reihe	37
6.	Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	38
6.1	Allgemeines.....	38
6.2	Landwirtschaftliche Flächen.....	41
6.2.1	Preisniveau, Preisentwicklung.....	41
6.2.2	Bodenpreisindexreihen	43
6.2.3	Umrechnungskoeffizienten	44
6.3	Forstwirtschaftliche Flächen	46
6.3.1	Preisniveau, Preisentwicklung.....	46
6.3.2	Bodenpreisindexreihen	48
6.4	Landwirtschaftliche Betriebe	48
6.5	Sonstige Flächen	49
7.	Sonstige unbebaute Grundstücke	50
7.1	Außenbereich.....	50
7.2	Arrondierungsflächen	51
7.3.	Grundstücke für private Grünanlagen	53
7.3.1	Hausgärten, Grabeland.....	53
7.3.2	Dauerkleingärten.....	53
7.3.3	Eigentumsgärten	54
7.3.4	Flächen zur Sport und Freizeitnutzung.....	54
7.3.5	Ausgleichsflächen	54

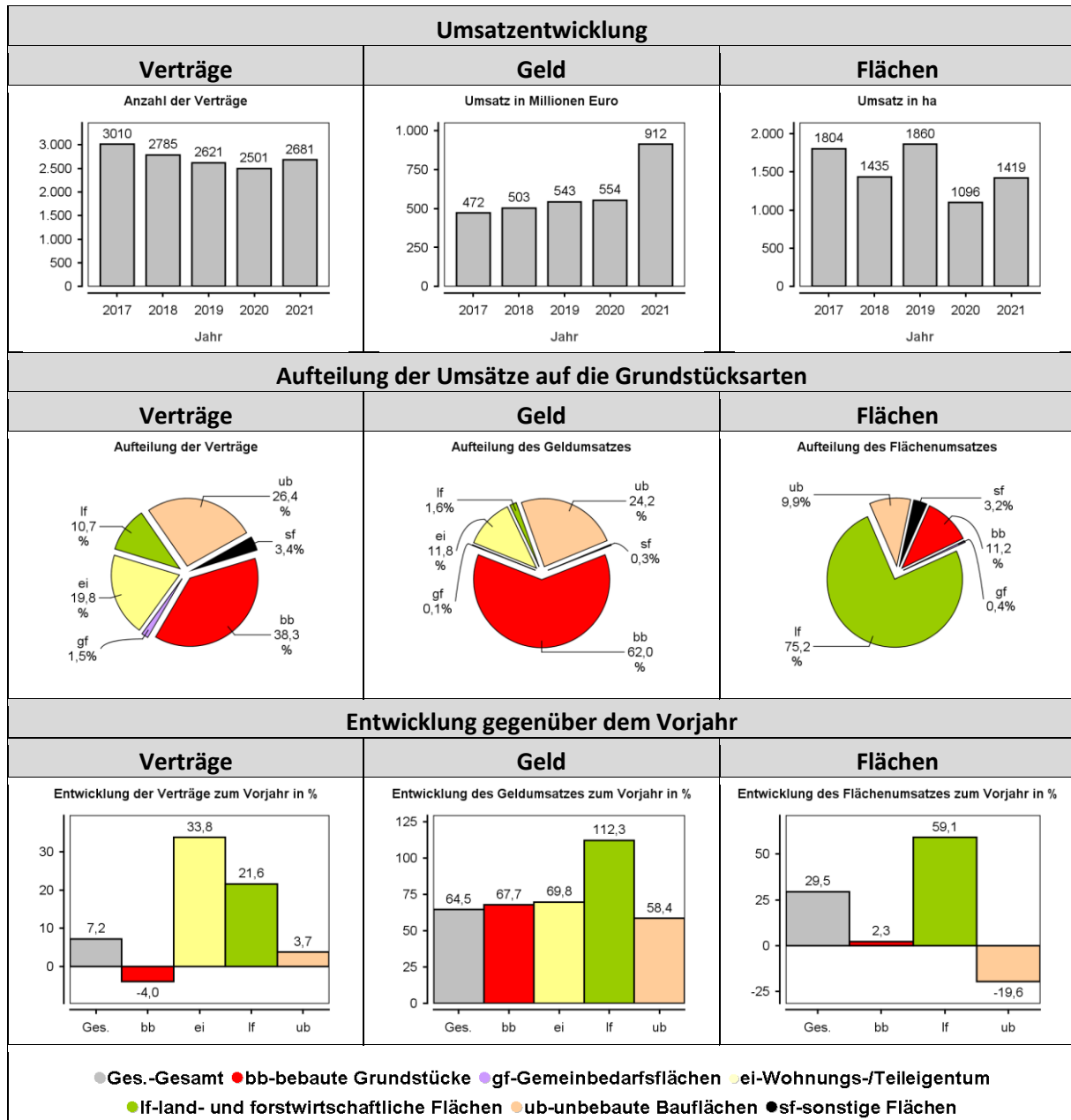
7.4	Gewässerflächen.....	54
7.5	Ver- und Entsorgungsanlagen	55
7.6	Gemeinbedarfsflächen.....	56
7.7	Private Straßen- und Wegeflächen	57
8.	Bebaute Grundstücke	58
8.1	Allgemeines.....	58
8.2	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser.....	62
8.2.1	Preisniveau, Preisentwicklung.....	62
8.2.2	Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser.....	64
8.2.3	Wohnflächenpreise	69
8.2.4	Liegenschaftszinssätze für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	74
8.2.5	Erbbaurecht mit einem freistehenden Ein- oder Zweifamilienhaus.....	75
8.3	Doppelhaushälften und Reihenhäuser.....	76
8.3.1	Preisniveau, Preisentwicklung.....	76
8.3.2	Sachwertfaktoren für Doppelhaushälften und Reihenhäuser	77
8.3.3	Wohnflächenpreise für Doppelhaushälften und Reihenhäuser	82
8.3.4	Liegenschaftszinssätze für Doppelhaushälften und Reihenhäuser.....	87
8.3.5	Erbbaurecht mit einer Doppelhaushälfte oder einem Reihnhaus	88
8.4	Mehrfamilienhäuser	89
8.4.1	Preisniveau, Preisentwicklung.....	89
8.4.2	Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser	91
8.4.3	Wohnflächenpreise	93
8.5	Bürogebäude, Geschäftshäuser, Wohn- und Geschäftshäuser	94
8.5.2	Liegenschaftszinssätze für Wohn- und Geschäftshäuser und reine Geschäftshäuser	95
8.6	Gewerbe- und Industrieobjekte.....	96
8.7	Sonstige bebaute Objekte.....	97
8.7.1	Preisniveau Wochenend- und Ferienhäuser	97
8.7.2	Preisniveau sonstiger Nutzungen	99
9.	Wohnungs- und Teileigentum	100
9.1	Allgemeines.....	100
9.2	Wohnungseigentum	102
9.2.1	Preisniveau	102
9.2.3	Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen.....	108
9.3	Teileigentum	109
9.3.1	Preisentwicklung	109
9.3.2	Preisniveau	110
10.	Bodenrichtwerte	111
10.1	Allgemeine Informationen	111
10.2	Allgemeine Bodenrichtwerte	114
10.2.1	Wohnbauflächen / gemischte Bauflächen	114
10.2.2	Gewerbliche Bauflächen.....	115
10.2.3	Sonderbauflächen für Erholung	117
10.2.4	Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	120
10.2.5	Sonstige Bodenrichtwerte	121
10.3	Besondere Bodenrichtwerte	122
11.	Nutzungsentgelte / Mieten / Pachten	125
11.1	Nutzungsentgelte.....	125
11.2	Mieten	128
11.2.1	Mietniveau für Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern	128
11.2.2	Gewerbemieten im Landkreis Barnim.....	130

11.3	Pachten	131
12.	Örtlicher Gutachterausschuss und Oberer Gutachterausschuss	132
12.1	Der Gutachterausschuss im Landkreis Barnim	132
12.1.1	Gesetzliche Grundlagen und Aufgaben	132
12.1.2	Dienstleistungen und Produkte	133
12.1.3	Zusammensetzung des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle	134
12.2	Der Obere Gutachterausschuss im Land Brandenburg	135
13.	Anhang.....	136
13.1	Anschriften der Gutachterausschüsse im Land Brandenburg	136
13.2	Weitere Anschriften.....	137
13.3	Telefonverzeichnis der Bauämter im Landkreis Barnim	137
13.4	Politische Gliederung und Einwohnerzahlen des Landkreises Barnim	138
13.5	Modellansätze für die Ermittlung von Sachwertfaktoren nach RL SW-BB	140
13.6	Modellansätze für die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen nach RL EW-BB.....	141

1. Der Barnimer Grundstücksmarkt 2021 in Kürze

Im Geschäftsjahr 2021 verzeichnet der Barnimer Immobilienmarkt weiter steigende Umsätze. Mit rund 910 Millionen Euro ist der Geldumsatz gegenüber dem Vorjahr um rund 65 Prozent deutlich gestiegen. Die Anzahl der Kauffälle stieg um rund 7 Prozent auf 2.681. Die Gesamtfläche der veräußerten Grundstücke stieg gegenüber dem Vorjahr um rund 30 Prozent auf 1.419 Hektar.

Übersicht Grundstücksmarkt 2021 im Landkreis Barnim
Abbildung 1



ub - unbebaute Flächen

Die Entwicklung der Kaufpreise für **unbebaute Baugrundstücke** hat sich im Landkreis Barnim auch **im Jahr 2021 überwiegend einheitlich** vollzogen. Die Entwicklung spiegelt sich in den ermittelten Bodenrichtwerten wider. Rund 70 Prozent der Bodenrichtwerte des Vorjahres sind gestiegen. Etwa die Hälfte der gestiegenen Bodenrichtwerte liegt im Berliner Umland. Rund 30 Prozent der Bodenrichtwerte blieben in ihrer Höhe unverändert.

bb - bebaute Grundstücke

Im Jahr 2021 ist die Anzahl der Kauffälle um 4 Prozent gesunken. Dagegen ist der Geldumsatz um etwa 68 Prozent deutlich gestiegen. Der Markt der bebauten Grundstücke wird, wie auch in den Vorjahren, weiterhin von Verkäufen im Bereich der freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser (533 Kauffälle) dominiert. Im Segment der Doppelhaushälften und Reihenhäuser wurden 206 Kauffälle dokumentiert. Die Geldumsätze im Bereich der freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser stiegen um etwa 5 Prozent. Im Bereich der Reihenhäuser und Doppelhaushälften sind die Geldumsätze im Vergleich zum Vorjahr um rund 26 Prozent deutlich gestiegen.

Für **Ein- und Zweifamilienhäuser** wurden 25 Prozent mehr gegenüber dem Vorjahr gezahlt. Hier liegt der Wohnflächenpreis im Jahr 2021 bei rund **3.400 €/m²**. Der durchschnittliche Wohnflächenpreis für **Doppelhaushälften und Reihenhäuser** stieg im Vergleich zum Vorjahr um rund 8 Prozent auf **2.500 €/m²**.

ei - Wohn- und Teileigentum

Auf dem Wohnungs- und Teileigentumsmarkt ist die Anzahl der Kauffälle um 34 Prozent gestiegen. 47 Prozent aller Wohnungs- und Teileigentume sind **Wohnungen**, die **erstmalig veräußert** wurden. Die Kaufpreisspanne liegt bei 2.300 bis 4.600 €/m² Wohnfläche. Im **Berliner Umland** wurde im Jahr 2021 für eine Eigentumswohnung (Erstverkauf) im Mittel rund **4.200 €/m² Wohnfläche** und im **weiteren Metropolenraum** rund **2.800 €/m²** gezahlt. Die Verkäufe wurden in Ahrensfelde, Bernau bei Berlin, Eberswalde und Wandlitz registriert.

Der Anteil an **weiterveräußerten Eigentumswohnungen** beträgt 48 Prozent, wobei sich die Kaufpreise für Baujahre > 1992 zwischen **1.000 und 4.100 €/m² Wohnfläche** bewegen. Für einen entsprechenden **PKW-Stellplatz** wurde im Jahr 2021 ein mittlerer Kaufpreis von rund **8.000 €** gezahlt.

If - 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 stieg auf **1,40 €/m²**. Im Berliner Umland blieb der Bodenrichtwert für Ackerflächen konstant **1,40 €/m²**. Die **Bodenrichtwerte für Grünland** liegen im weiteren Metropolenraum bei **0,90 €/m²** und im Berliner Umland bei **0,80 €/m²**. Die Richtwerte für **Waldflächen** stiegen im weiteren Metropolenraum auf **1,00 €/m²** und im Berliner Umland auf **0,95 €/m²**.

Grundstücksmarktgeschehen im 1. Quartal 2022

	1. Quartal 2021	2. Quartal 2021	3. Quartal 2021	4. Quartal 2021	1. Quartal 2022
unbebaute Grundstücke	250	300	311	262	243
bebaute Grundstücke	264	232	251	280	209
Wohn- und Teileigentum	130	158	138	105	81
gesamt	644	690	700	647	533

Gegenüberstellung 1. Quartal 2022 und 1. Quartal 2021:

- Anzahl der Kauffälle ist um rund 15 Prozent gesunken
- unbebaute Bauflächen → mit 160 Kauffällen um rund 2 Prozent gesunkene Verkaufszahlen bei gestiegenem Geldumsatz (rund 80 Prozent) und ebenso deutlich gestiegenem Flächenumsatz (rund 180 Prozent)
- bebaute Grundstücken → um rund 20 Prozent gesunkene Kauffallzahlen mit gestiegenem Geldumsatz (rund 70 Prozent) und Flächenumsatz (rund 15 Prozent)
- Ein- und Zweifamilienhäuser → um rund 15 Prozent gesunkene Kauffallzahlen; mittlerer Kaufpreis bei 3.900 €/m² Wohnfläche
- Doppelhaushälften und Reihenhäuser → Rückgang der Kauffallzahlen (-15 Prozent); mittlerer Kaufpreis bei 3.300 €/m² Wohnfläche
- Wohn- und Teileigentum → um rund 40 Prozent gesunkene Kauffallzahlen mit gestiegenem Geldumsatz (110 Prozent)

2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

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

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

Neben allgemeinen Informationen zum Grundstücksmarkt sind die im Land Brandenburg und im Landkreis Barnim gegebenen Rahmenbedingungen kurz dargestellt (unter anderem rechtliche Grundlagen und Konjunkturdaten). Die Umsatzzahlen und die Angaben zum Preisniveau sind meist den jeweiligen Vorjahreszahlen gegenübergestellt. Einige Zahlen sind ergänzend als Langfristbetrachtungen zusammengestellt. Wie im Vorjahr bilden die Marktsegmente - baureife Grundstücke mit 10 Prozent, Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser mit jeweils rund 20 Prozent aller registrierten Immobilienverkäufe die besonderen Schwerpunkte des Immobilienmarktes 2021 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 21. Bericht über den Barnimer Grundstücksmarkt liegen neben den Kauffalldaten des Geschäftsjahres 2021 auch Daten zurückliegender Jahre zugrunde. Diese letztgenannten Daten dienen dem Aufzeigen von Tendenzen und der Ermittlung durchschnittlicher Preise für einzelne Grundstücksarten, soweit aus 2021 keine oder nur unzureichende Kauffälle vorliegen.

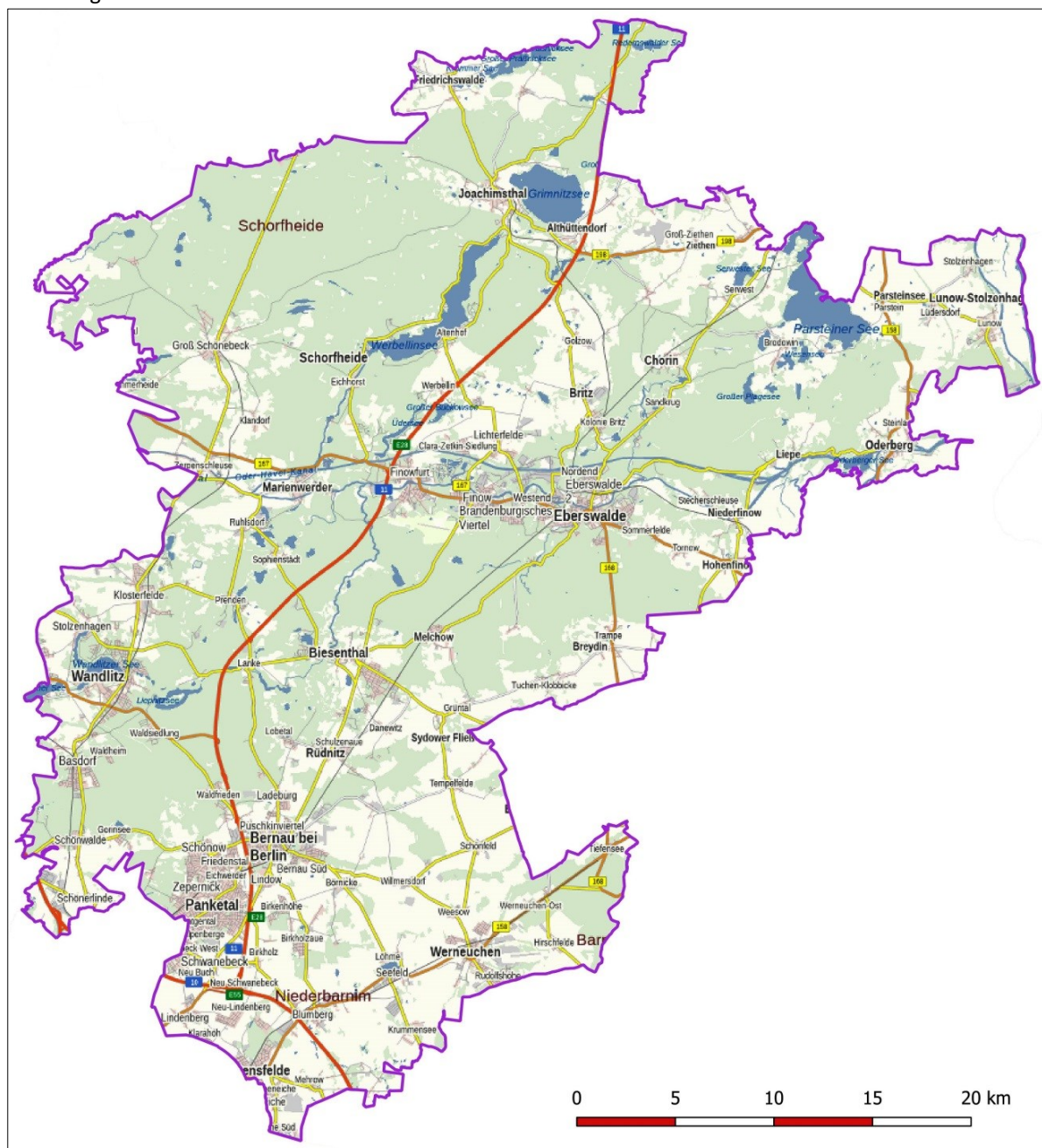
Der Grundstücksmarktbericht ist an alle Interessierten gerichtet, ganz besonders an den mit Grundstücksmarktdaten befassten Nutzerkreis wie z. B. Banken, Bau- und Immobiliensachverständige und öffentliche Verwaltungen.

3. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

3.1 Berichtsgebiet, Regionale Rahmenbedingungen

Der Landkreis Barnim, gelegen nördlich der Bundeshauptstadt Berlin und angrenzend an die Republik Polen, nimmt mit seinen 25 Gemeinden eine **Fläche von rund 1.472 km²** ein. In drei Amtsbereichen und sieben amtsfreien Städten und Gemeinden leben **188.801 Einwohner** (Stand: 30.11.2021). Das entspricht einer Bevölkerungsdichte von 128 Einwohner/ km². Die dichtest besiedelte Gemeinde ist Panketal mit 800 EW/km². Das Amt Joachimsthal (Schorfheide) hat mit 25 Einwohner/ km² die niedrigste Einwohnerquote. Im Landkreis Barnim ist seit einigen Jahren ein Bevölkerungszuwachs zu verzeichnen (siehe Kapitel 13.4).

Topographische Karte des Landkreises Barnim
Abbildung 2



WebAtlas BE/BB © GeoBasis-DE/LGB 2021

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**.

Im Jahr 2019 hatte mit 79 Prozent der **Dienstleistungssektor** (Gesundheit, Finanzen und Versicherungen, Handel u. a.) den größten Anteil an der Bruttowertschöpfung. 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**.

Mit dem **Landesentwicklungsplan (LEP B-B)** ist eine räumliche Kulisse festgesetzt worden, die als Stadt-Umland-Zusammenhang von Berlin und Potsdam insbesondere die Basis für die Steuerung der Siedlungsentwicklung bildet. Die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg besteht danach aus den Strukturräumen: Berlin, Berliner Umland und weiterer Metropolitanraum. Das Berliner Umland ist das mit der Metropole Berlin hochgradig verflochtene Umland im Land Brandenburg. Der weitere Metropolitanraum 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 2021 hat sich die Beschäftigungslage im Landkreis Barnim verbessert. Die **Arbeitslosenquote** (berechnet auf der Basis aller zivilen Erwerbspersonen) liegt im **Mittel des Landkreises bei 5,1 Prozent** (Stand: Februar 2022). Ein Jahr zuvor waren es noch 6,1 Prozent.

Der Landkreis Barnim hat im Jahr 2021 einen Zuwachs (11 Prozent) bei den **Gewerbeanmeldungen** (1.313 Gewerbeanzeigen) zu verzeichnen. Die Zahl der **Gewerbeabmeldungen** (1.184 Gewerbeanzeigen) ist um 6 Prozent gegenüber dem Jahr 2020 gestiegen. Die Schwerpunkte liegen wie bisher in den Bereichen Handel, Bau und Wirtschaft.

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

Baupreisindizes 2021

Abbildung 4

Preisindexreihe (2015 = 100)	Indexzahlen für das Jahr 2021			
	Februar	Mai	August	November
Bund				
Wohngebäude	120,8	125,2	129,6	132,3
Bürogebäude	121,2	125,4	130,0	133,4
gewerbliche Betriebsgebäude	121,4	126,0	131,0	134,1
Land Brandenburg				
Wohngebäude	130,5	136,0	141,2	145,0
Bürogebäude	132,7	137,8	143,1	147,5
gewerbliche Betriebsgebäude	132,4	138,1	144,0	148,2

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 2021 eine Spanne von 15 bis 835 Prozent zum festgesetzten Verkehrswert festzustellen.

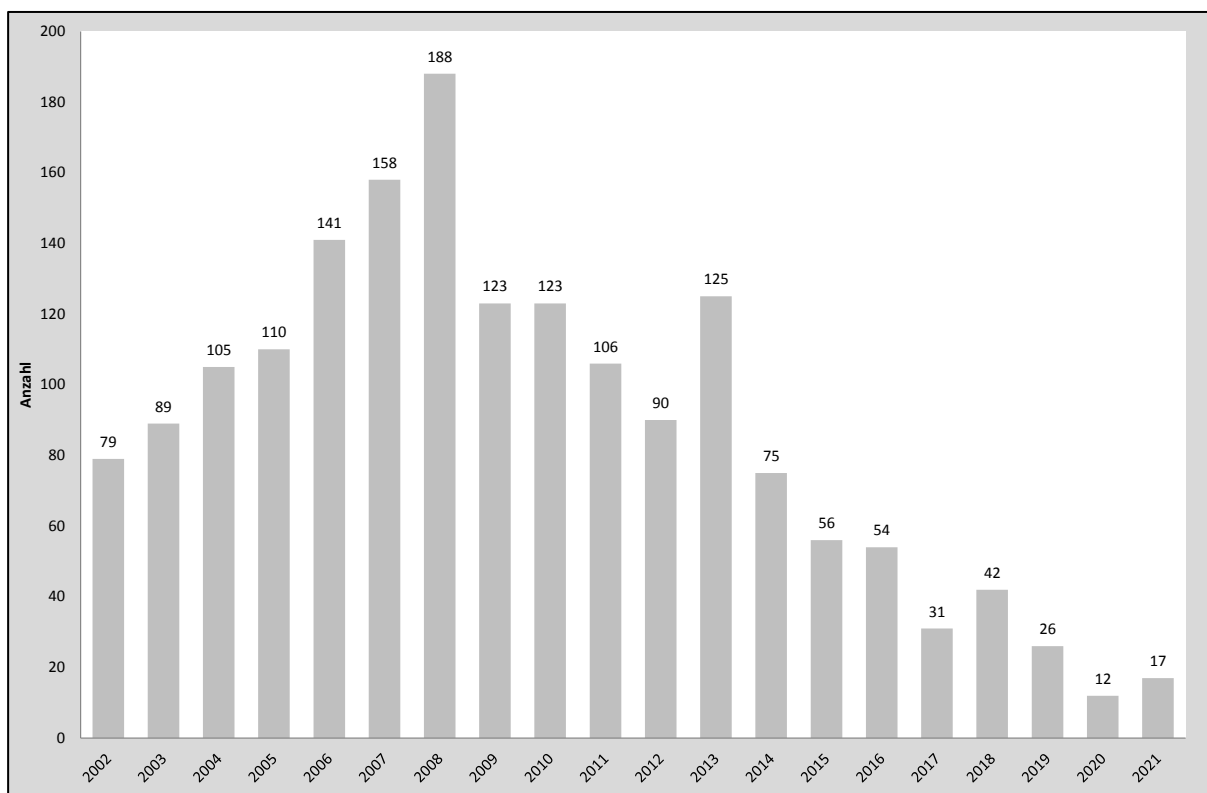
Zusätzlich zu den genannten Zwangsversteigerungen sind dem Gutachterausschuss vier Verträge über Versteigerungen von Grundstücken durch Auktionshäuser übersandt worden.

Untersuchung zum Verhältnis Versteigerungswert / Verkehrswert für 2021
Abbildung 5

Grundstücksart	Versteigerungswert / Verkehrswert		
	Spanne	Mittel	Anzahl
unbebaute Bauflächen	165 - 835 %	415 %	4
bebaute Grundstücke	15 - 370 %	140 %	12
Ein-/ Zweifamilienhäuser	25 - 370 %	150 %	11
Mehrfamilienhäuser	-	-	-
sonstige Gebäude	-	-	1
Eigentumswohnungen	-	-	1

Von 2002 bis 2021 haben sich deren Zahlen wie folgt entwickelt:

Anzahl der Zwangsversteigerungen im Zeitraum 2002 bis 2021
Abbildung 6



Die Anzahl der im Geschäftsjahr 2021 registrierten Zwangsversteigerungen setzt den mehrjährigen sinkenden Trend nicht fort und steigt leicht an. Im Geschäftsjahr 2021 ist die Anzahl der Mitteilungen über Zwangsversteigerungen gegenüber dem Vorjahr um rund 40 Prozent gestiegen.

4. Übersicht über die Umsätze

In die Ermittlung der Umsatzzahlen wurden alle Kaufverträge des Geschäftsjahres 2021 einbezogen, die bis zum 15. Februar 2022 bei der Geschäftsstelle eingegangen sind.

Die Angaben zu den Vorjahren sind um die Kauffälle ergänzt worden, die nach dem 15. Februar 2021 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.

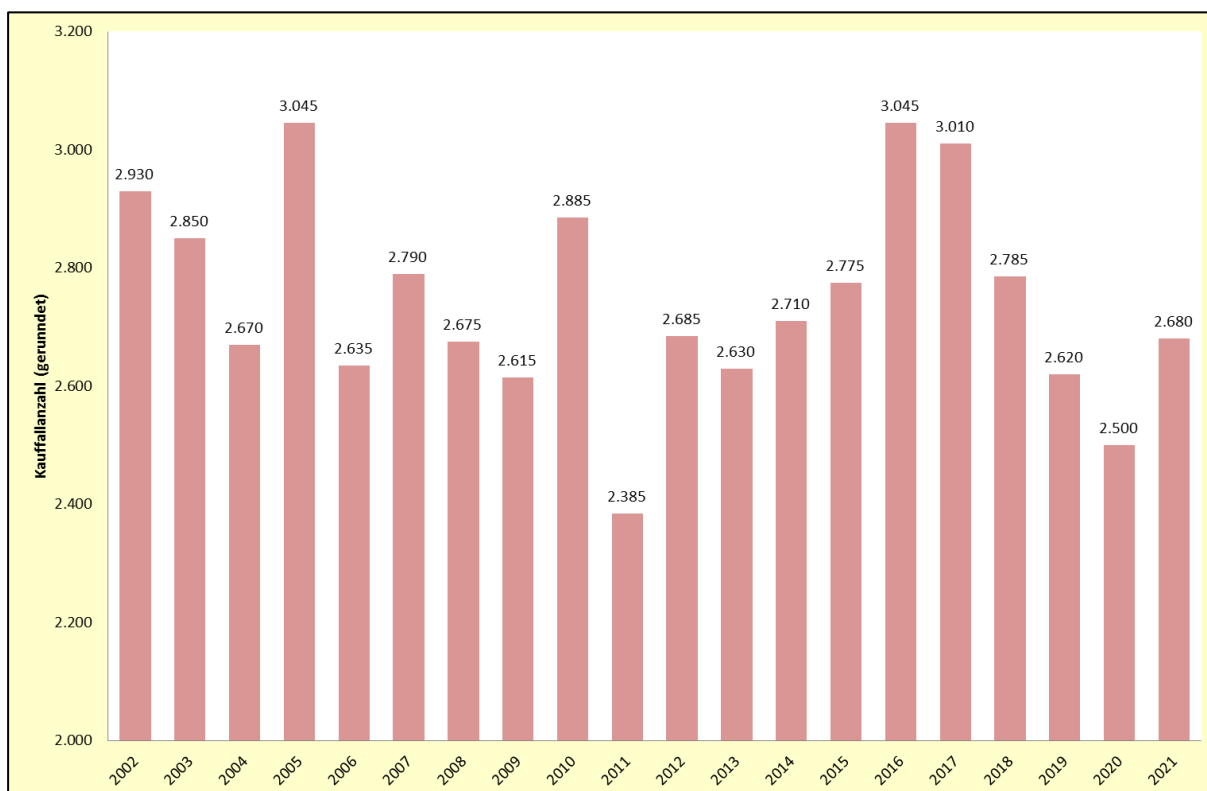
4.1 Vertragsvorgänge

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

2.681 Kauffälle

registriert. Gegenüber dem Geschäftsjahr 2020 bedeutet dies einen Anstieg um 180 Kauffälle, das sind rund **7 Prozent mehr** als im Jahr zuvor.

Entwicklung der Anzahl der Verkäufe von 2002 bis 2021 (Angaben gerundet)
Abbildung 7



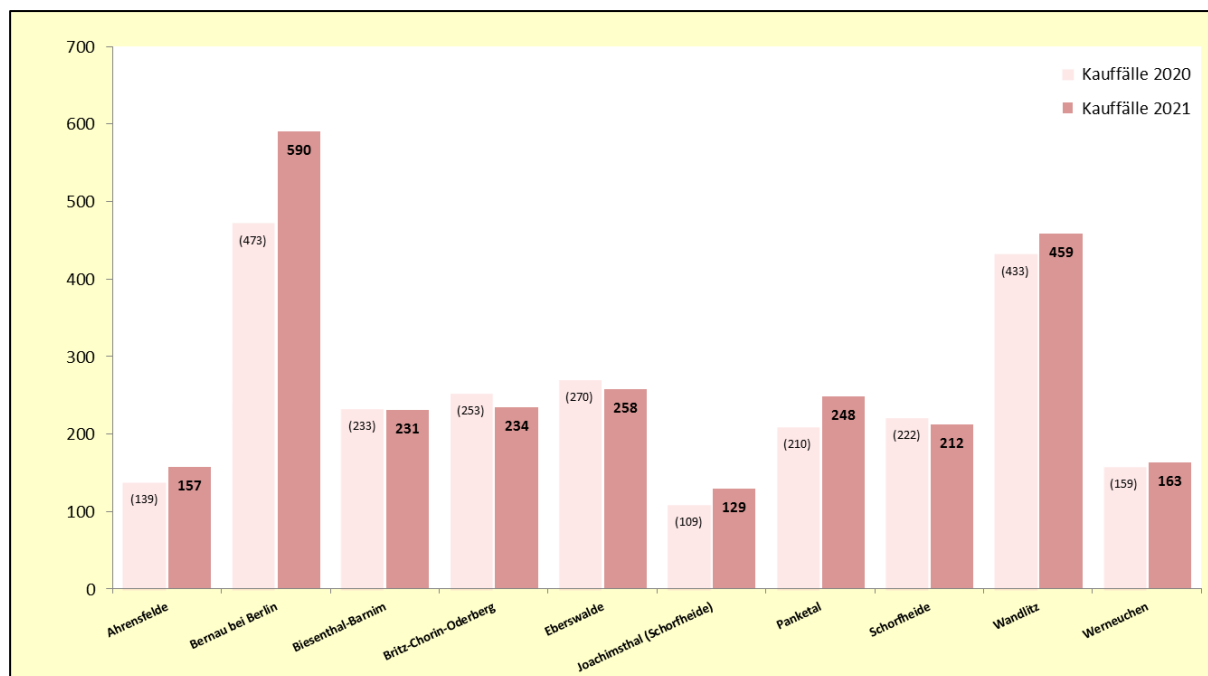
Entwicklung der Verkäufe in den Teilmärkten
Abbildung 8

Teilmärkte	Anzahl der Kauffälle							
	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
unbebaute Bauflächen (ub)	869	1.006	980	908	844	661	686	707
bebaute Grundstücke (bb)	970	1.027	1.009	954	1.006	994	1073	1.027
Wohnungs- und Teileigentum (ei)	357	261	543	645	498	578	392	531
land- und forstwirtschaftl. Flächen (lf)	370	332	343	366	269	240	235	287
sonstige Flächen (sf)	92	69	105	74	114	103	80	90
Gemeinbedarfsflächen (gf)	53	78	67	63	54	45	35	39
gesamt	2.711	2.773	3.044	3.010	2.785	2.621	2.501	2681

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	43	64	28	14	3	5	157	11
Bernau bei Berlin	81	181	308	10	3	7	590	14
Biesenthal-Barnim	100	93	6	23	4	5	231	18
Britz-Chorin-Oderberg	63	85	1	67	7	11	234	23
Eberswalde	75	111	42	17	4	9	258	6
Joachimsthal (Schorfheide)	13	25	21	64	0	6	129	24
Panketal	70	111	53	6	6	2	248	12
Schorfheide	54	95	20	33	0	10	212	21
Wandlitz	149	198	38	38	7	29	459	20
Werneuchen	59	64	14	15	5	6	163	18
Landkreis Barnim	707	1.027	531	287	39	90	2.681	17

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

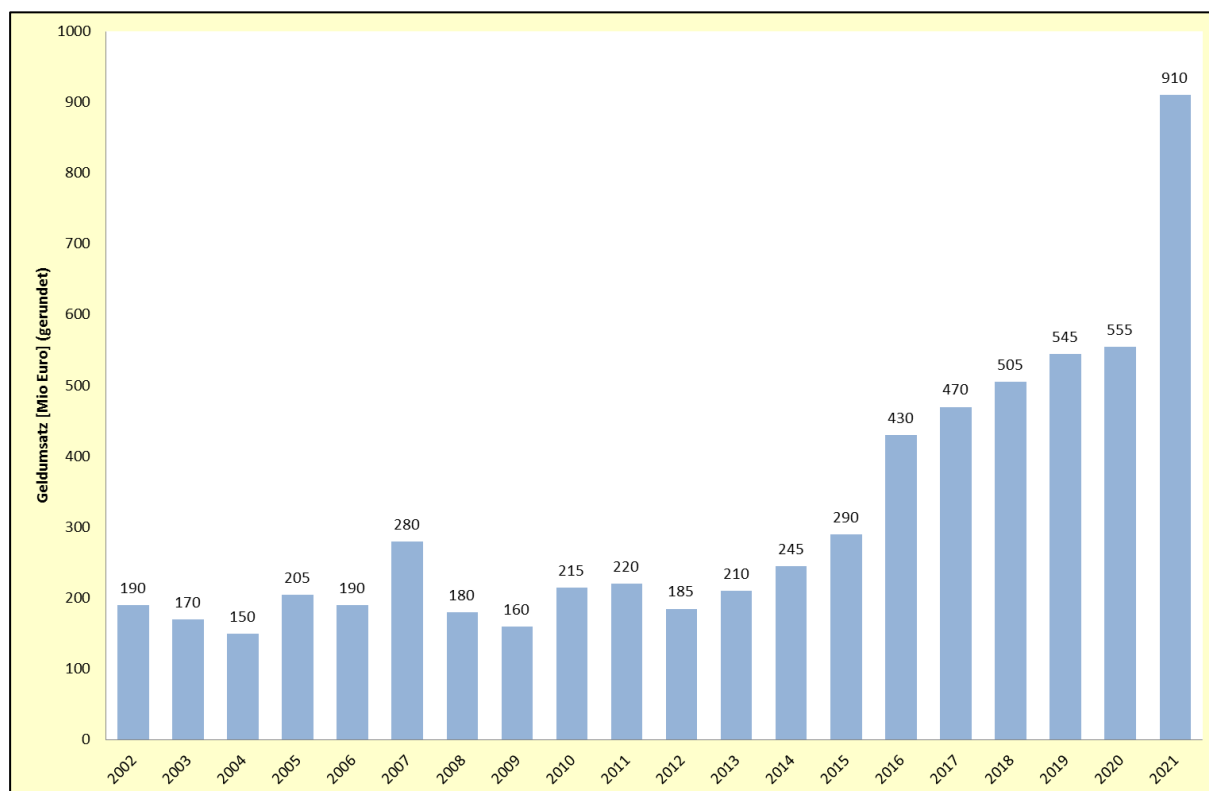
912 Millionen €

umgesetzt.

Das entspricht einem Anstieg gegenüber 2020 um rund **65** Prozent.

Entwicklung des Geldumsatzes von 2002 bis 2021 (Angaben gerundet)

Abbildung 11



Entwicklung des Geldumsatzes in den Teilmärkten

Abbildung 12

Teilmärkte	Geldumsatz [Mio. €]							
	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
unbebaute Bauflächen (ub)	52,1	71,0	94,2	82,9	97,7	83,3	139,5	220,9
bebaute Grundstücke (bb)	147,4	184,4	192,2	246,9	304,8	324,6	336,9	564,9
Wohnungs- und Teileigentum (ei)	27,9	22,1	107,7	114,6	78,1	112,8	63,5	107,7
land- und forstwirtschaftl. Flächen (lf)	16,6	9,0	11,6	18,4	9,4	15,7	7,0	15,0
sonstige Flächen (sf)	2,8	1,5	27,0	9,0	12,4	4,8	3,1	2,4
Gemeinbedarfsflächen (gf)	0,0	0,1	0,1	0,2	0,2	1,2	4,3	0,7
gesamt	246,8	288,1	432,8	472,0	502,6	542,4	554,3	911,6

4.3 Flächenumsatz

Im Berichtszeitraum 2021 haben im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses rund

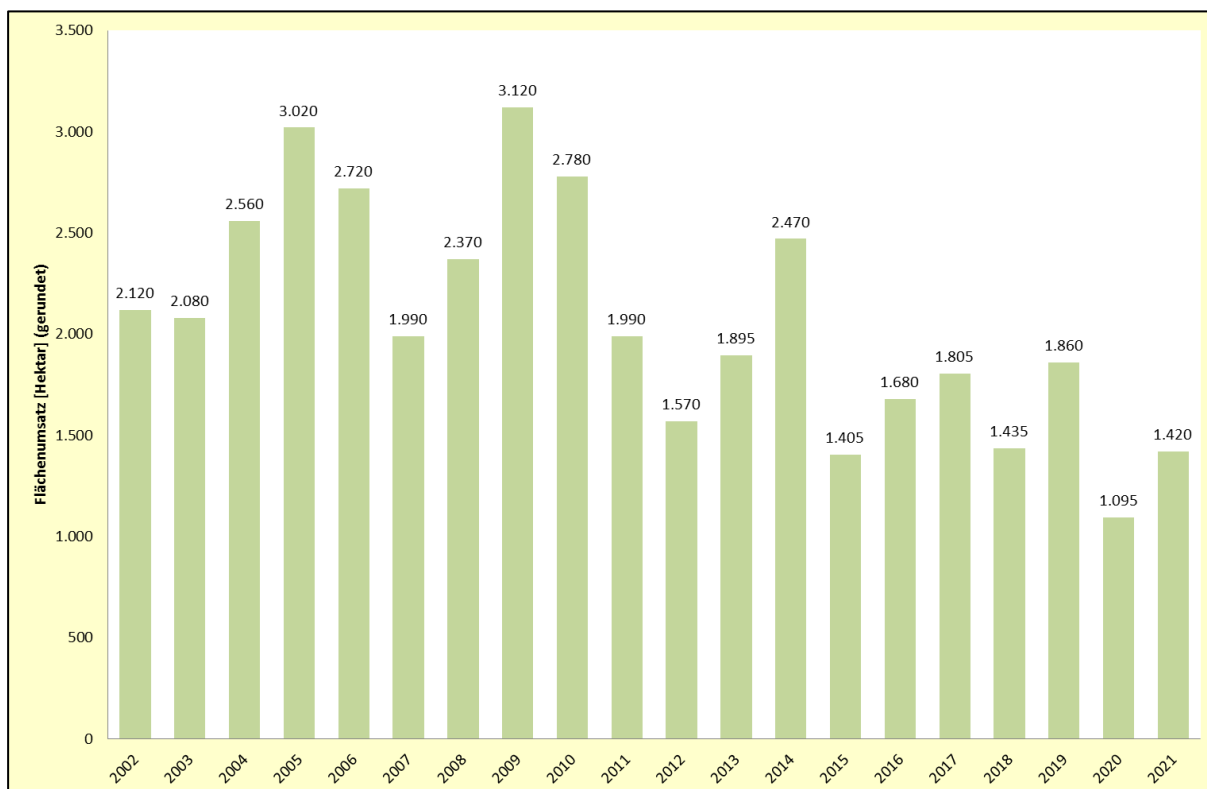
1.419 ha Grundstücksfläche

die Eigentümer gewechselt.

Dieser Umsatz bedeutet einen **Anstieg** von rund **30** Prozent gegenüber 2020.

Entwicklung des Flächenumsatzes von 2002 bis 2021 (Angaben gerundet)

Abbildung 13



Entwicklung des Flächenumsatzes in den Teilmärkten

Abbildung 14

Teilmärkte	Flächenumsatz [ha]							
	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
unbebaute Bauflächen (ub)	146	142	203	170	156	180	175	141
bebaute Grundstücke (bb)	272	306	173	167	181	137	156	160
land- und forstwirtschaftl. Flächen (lf)	1.990	888	1.228	1.360	786	1.451	671	1.067
sonstige Flächen (sf)	59	64	69	89	304	76	62	45
Gemeinbedarfsflächen (gf)	2	5	8	18	8	16	32	6
gesamt	2.469	1.405	1.681	1.804	1.435	1.860	1.096	1.419

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 2022 zum Stichtag 01.01.2022 ermittelt wurden (siehe Kapitel 10).

5.1 Allgemeines

Der Grundstücksmarkt für unbebaute Bauflächen war im Jahr 2021 durch überwiegend steigende Tendenzen gekennzeichnet. Es wurden 707 Kaufverträge über unbebaute Bauflächen geschlossen. Die Zahl der Kauffälle ist um rund 4 Prozent gestiegen. Dem gegenüber steht ein Rückgang von rund 20 Prozent beim Flächenumsatz. Der Geldumsatz liegt mit rund 221 Mio. € mit rund 58 Prozent deutlich über dem Vorjahresniveau.

Umsatz unbebauter Bauflächen 2021 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	572	80,9 3,2	889	63,2 -19,1	1.611	72,9 37,2
Geschosswohnungsbau	59	8,3 55,3	171	12,2 81,7	407	18,4 313,6
Summe Wohnbauland	631	89,3 6,6	1.060	75,4 -11,1	2.019	91,4 58,6
Geschäftliche Nutzung	1	0,1 -50,0	2	0,1 -39,8	10	0,5 155,9
Gewerbliche Nutzung	30	4,2 0,0	272	19,3 -32,6	159	7,2 127,1
Summe gewerbl. Bauflächen	31	4,4 -3,1	273	19,4 -32,7	169	7,7 128,6
Betriebsgrundstücke Land- u. Forstwirtschaft	0					
Sonstige Nutzung ¹	45	6,4 -22,4	73	5,2 -51,5	21	1,0 -55,8
Summe sonst. Bauland	45	6,4 -22,4	73	5,2 -51,5	21	1,0 -55,8
Gesamtsumme	707	100,0 3,7	1.407	100,0 -19,6	2.209	100,0 58,4

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 2021 verzeichnen die Wohnbaulandflächen einen leichten Anstieg der Vertragszahlen um 7 Prozent. Der Flächenumsatz sank gegenüber dem Vorjahr um 11 Prozent. Beim Geldumsatz ist ein deutlicher Anstieg um 59 Prozent zu verzeichnen.

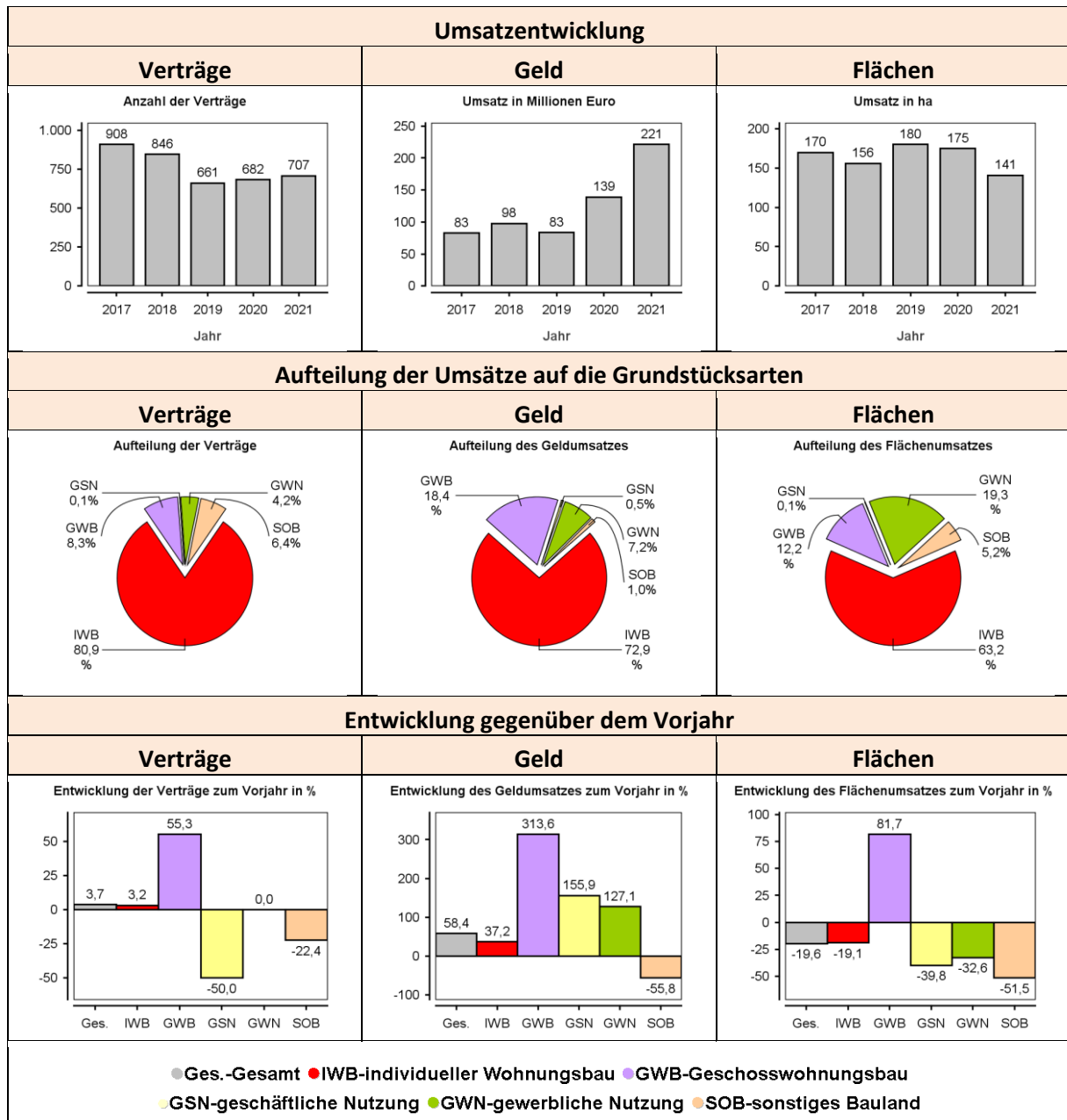
Der Anteil der veräußerten Grundstücke ist mit rund 57 Prozent im Berliner Umland nach wie vor am höchsten. Die Anzahl der Kauffallzahlen stieg um 4 Prozent. Der Flächenumsatz stieg um 25 Prozent. Mit etwa 87 Prozent ist beim Geldumsatz im Berliner Umland ein deutlicher Anstieg gegenüber dem Vorjahr zu verzeichnen.

Im weiteren Metropolitanraum (ohne die Stadt Eberswalde) ist ein leichter Anstieg der Verkaufszahlen um rund 5 Prozent ist zu verzeichnen. Der Flächenumsatz (rund 56 Prozent) und der Geldumsatz (rund 33 Prozent) sind im Vergleich zum Vorjahr gesunken. In der Stadt Eberswalde sind Rückgänge bei den Verkaufszahlen (rund 4 Prozent), den Flächenumsätzen (rund 63 Prozent) sowie den Geldumsätzen (rund 14 Prozent) zu verzeichnen.

Umsatz unbebauter Bauflächen 2021 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	402	56,9 4,4	1.020	72,5 25,0	1.960	88,7 87,3
Stadt Eberswalde (im weiteren Metropolitanraum)	75	10,6 -3,8	124	8,8 -63,0	73	3,3 -13,5
weiterer Metropolitanraum (ohne Stadt Eberswalde)	230	32,5 5,0	263	18,7 -56,1	177	8,0 -33,1
Gesamtsumme	707	100,0 3,7	1.407	100,0 -19,6	2.209	100,0 58,4

Umsatzentwicklung unbebauter Flächen 2021
Abbildung 17



Mit einem Anteil von rund 81 Prozent der Kaufverträge dominiert der individuelle Wohnungsbau nach wie vor den Teilmarkt unbebauter Bauflächen.

5.2 Bauland für den individuellen Wohnungsbau / Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke

5.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

In der folgenden Tabelle werden das Preisniveau im Jahr 2021 sowie ein Vergleich zum Vorjahr für selbstständige baureife Grundstücke angegeben. Im gesamten Landkreis sind **291 selbstständige, baureife Wohngrundstücke** veräußert worden. Davon sind 270 Kauffälle dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zuzuordnen.

Preisniveau 2021 für selbstständige baureife Grundstücke

Abbildung 18

Gebietskörperschaft	Individueller Wohnungsbau			
	Flächengrößen		Quadratmeterpreise erschließungsbeitragsfrei	
	Anzahl Minimum Maximum Medianwert Mittelwert [m ²]		Anzahl Minimum Maximum Medianwert mittlerer Preis [€/m ²]	
	Berichtsjahr (2021)	Vergleichszeitraum (2020)	Berichtsjahr (2021)	Vergleichszeitraum (2020)
Gemeinde Ahrensfelde	15	14	15	14
	320	399	100	101
	1.000	970	513	489
	351	664	400	310
	488	674	361	307
Stadt Bernau	40	78	40	78
	341	425	161	136
	1.200	970	626	376
	572	600	366	370
	614	625	355	327
Amt Biesenthal-Barnim	33	39	33	39
	180	328	50	15
	1.001	1.328	301	216
	735	1.023	219	150
	739	922	210	133
Amt Britz-Chorin-Oderberg	22	21	22	21
	400	142	9	6
	1.129	1.702	126	102
	740	1.000	35	65
	734	987	59	55
Stadt Eberswalde	19	28	19	27
	340	549	80	38
	939	944	169	132
	775	671	122	117
	744	697	126	99

Gebietskörperschaft	Individueller Wohnungsbau			
	Flächengrößen		Quadratmeterpreise erschließungsbeitragsfrei	
	Anzahl Minimum Maximum Medianwert Mittelwert [m ²]		Anzahl Minimum Maximum Medianwert mittlerer Preis [€/m ²]	
	Berichtsjahr (2021)	Vergleichszeit- raum (2020)	Berichtsjahr (2021)	Vergleichszeit- raum (2020)
Amt Joachimsthal	1	21	1	21
		505		15
		1.375		160
		852		150
		849		131
Gemeinde Panketal	39	27	39	27
	400	450	156	230
	1.050	1.082	688	444
	629	656	413	335
	630	677	443	336
Gemeinde Schorfheide	9	12	9	12
	725	527	20	71
	1.205	1.140	184	248
	896	890	155	142
	931	899	115	153
Gemeinde Wandlitz	65	77	65	77
	260	300	60	40
	992	2.402	715	489
	618	828	300	246
	626	862	311	233
Stadt Werneuchen	27	22	27	22
	345	326	76	16
	1.141	1.097	499	219
	661	617	219	125
	722	708	262	118
Landkreis	270	339	270	338
	180	142	9	6
	1.205	2.402	715	489
	661	720	256	200
	667	776	281	216

In fast allen Ämtern, amtsfreien Städte und Gemeinden des Landkreises Barnim sind für baureife Wohngrundstücke im Jahr 2021 Preissteigerungen gegenüber dem Vorjahr zu verzeichnen.

Trotz des Rückgangs der Kauffallzahlen um rund 20 Prozent ist eine anhaltende Nachfrage nach baureifem Land auch im Jahr 2021 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 2021 neu erschlossener Wohnanlagen und Wohngebiete in den letzten Jahren
Abbildung 19

Lage	Anzahl der Verträge	Kaufpreismittel [€/m ²]	mittlere Grundstücksfläche [m ²]
Altenhof „Unter den Buchen“	3	160	1.040
Basdorf „Mühlenbecker-Damm“ u. „Dornröschenweg“	7	245	690
Finow „Bärbel-Wachholz-Weg“	14	130	900
Klosterfelde „Ahrendseer Weg“	5	315	870
Klosterfelde „Straße der Freundschaft“	11	190	370
Melchow „Am Rüggen / Bergweg“	19	240	800
Werneuchen „Johann-de-Warnow-Straße“	4	245	850
Werneuchen „Weißdornweg“	7	410	620

5.2.2 Bodenpreisindexreihen

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

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

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

Folgende Kriterien wurden berücksichtigt:

- Untersuchungszeitraum: 1995 bis 2021
- Basisjahr: 2015 = 100
- Grundlage = jährliche Durchschnittspreise im Untersuchungszeitraum
- beitragsrechtlicher Zustand = erschließungsbeitragsfrei nach BauGB sowie nach BauGB und KAG
- keine direkten Wassergrundstücke
- Lage mit entsprechender/m Grundstücksgröße und Bodenpreisniveau

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

Selektion: Fläche = 100 m² bis 1.500 m² und Preis = 25 €/m² bis 600 €/m²

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

Selektion: Fläche = 100 m² bis 1.500 m²

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

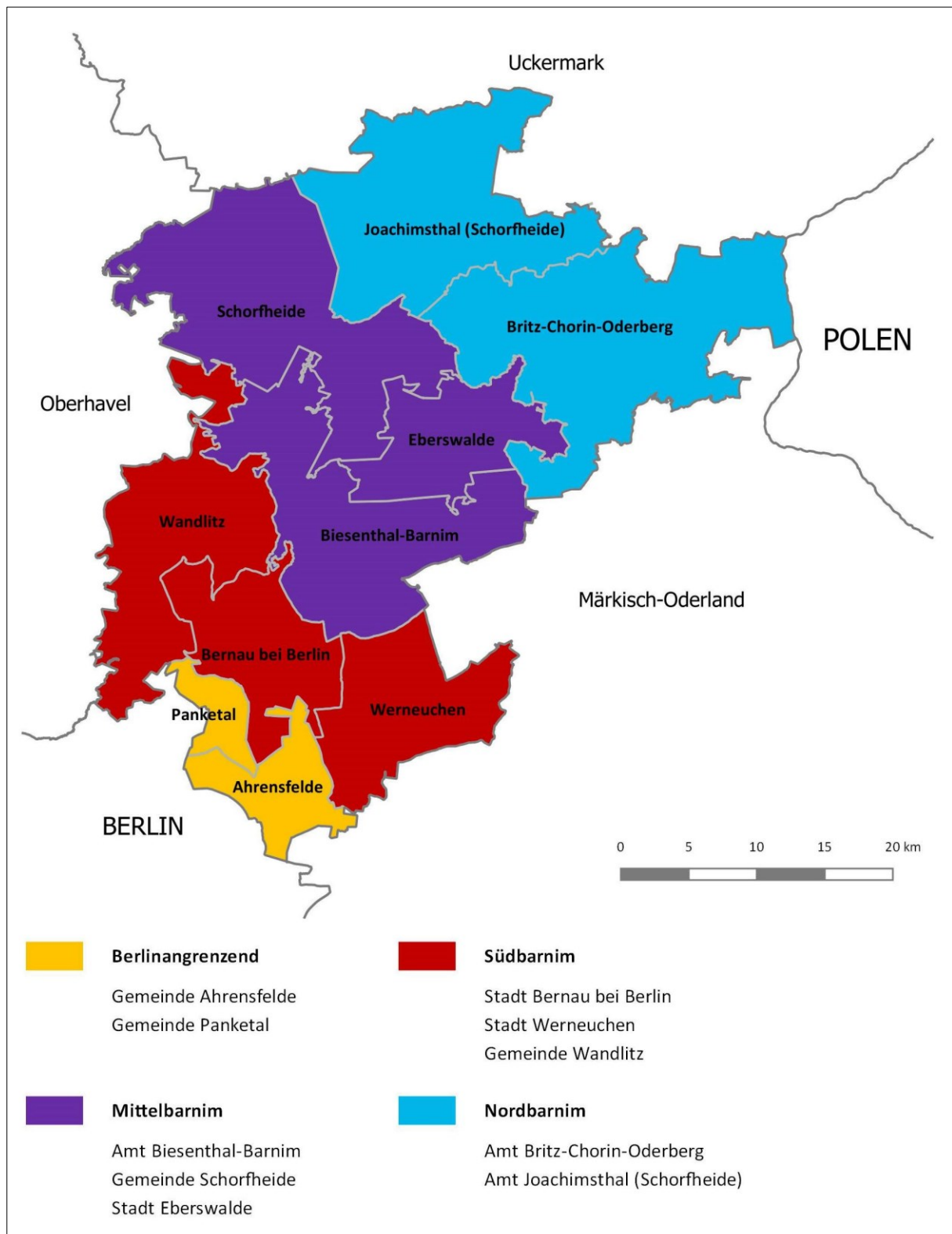
Selektion: Fläche = 300 m² bis 1.500 m² und Preis = 10 €/m² bis 250 €/m²

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

Selektion: Fläche = 200 m² bis 2.000 m² und Preis = 3 €/m² bis 130 €/m²

- ① Eine Indexreihe gibt den Trend der Kaufpreisentwicklung in einem größeren Gebiet wieder. Es besteht durchaus die Möglichkeit, dass die Entwicklung in einer einzelnen Gemeinde oder einem Gemeindeteil hiervon abweichen kann. Im Einzelfall können eine Kaufpreisanalyse oder hilfsweise die Entwicklung der Bodenrichtwerte herangezogen werden.

Unterteilung des Landkreises Barnim in vier Regionen (Gebietsstand: 01.01.2022)
Abbildung 20



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

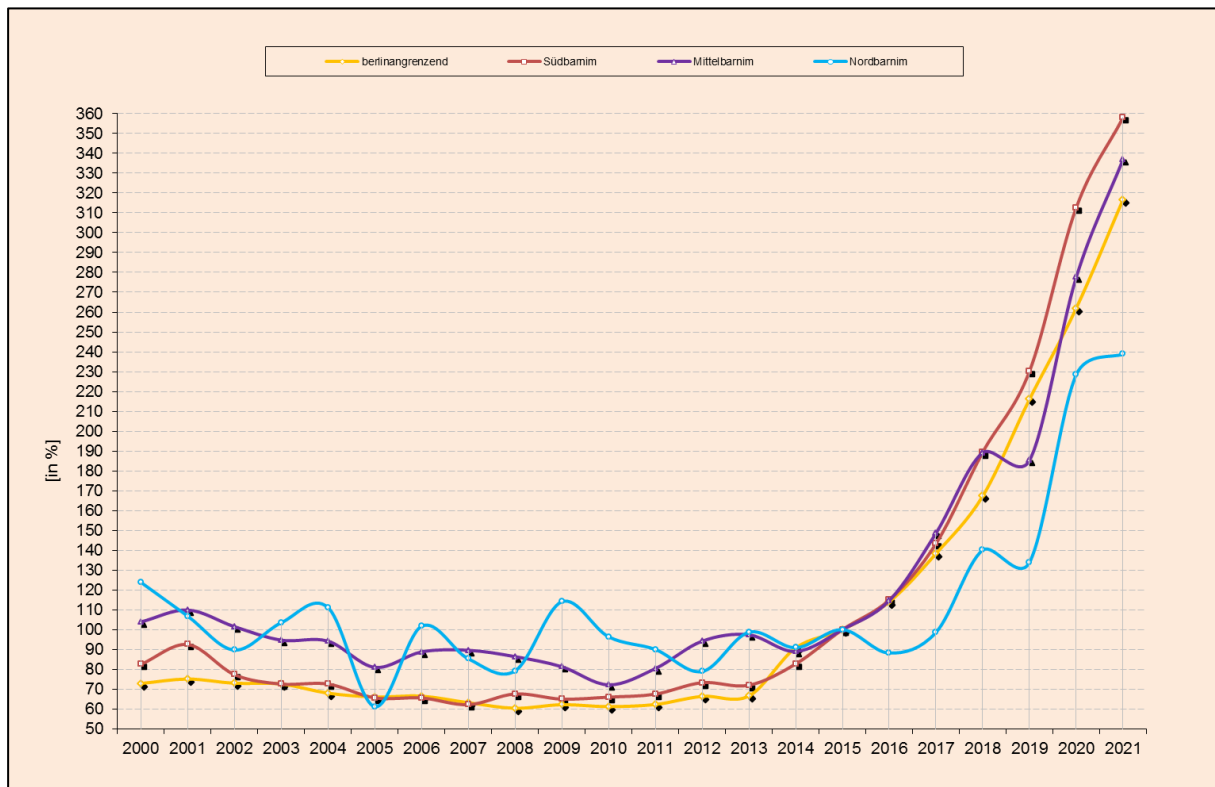
Baulandpreisindex für den individuellen Wohnungsbau 2000 bis 2021 (tabellarisch)
Abbildung 21

Jahr	INDEX allgemeine Ortslagen			
	berlinangrenzend	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	230,2	185,3	133,9
2020	262,0	312,7	277,6	228,5
2021	316,7	358,0	336,9	238,9
mittlere Lagewertigkeit*	109 €/m²	88 €/m²	57 €/m²	30 €/m²
mittlere Fläche*	655 m²	755 m²	775 m²	850 m²
Kauffallanzahl*	3.032	5.131	2.026	548

*Untersuchungszeitraum 1995 bis 2021

Im Landkreis sind im letzten Jahr überwiegend Steigerungen bei den Baulandpreisen festzustellen. Gerade die hohe Nachfrage nach Bauland ließ das Bodenwertniveau im Mittelbarnim 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.

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

Die Barnimer Kauffälle der Jahre 2012 bis 2021 wurden für Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus hinsichtlich des Einflusses der Grundstücksgröße auf den Kaufpreis untersucht.

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

5.3 Bauland für den Geschosswohnungsbau / Mehrfamilienhausgrundstücke

Im gesamten Landkreis sind 11 selbstständige, baureife Grundstücke für den Geschosswohnungsbau veräußert worden. Gegenüber dem Vorjahr ist ein Rückgang um 42 Prozent zu verzeichnen. Dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr erschlossener Mehrfamilienhausgrundstücke sind 7 Kauffälle zuzuordnen. Geschosswohnungsbauflächen wurden im Landkreises Barnim im Allgemeinen zu Preisen in einer Spanne von **30 €/m²** bis **1.120 €/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	7,3 Mio.	900	1 ha
weiterer Metropolenraum	5	510.000 (60.000 - 1,5 Mio.)	178 (30 - 340)	2.500 (1.100 - 4.500)
Landkreis	7	2,4 Mio.	380	4.600

5.4 Bauland für Gewerbe

Im Berichtszeitraum wurden 14 verwertbare Kauffälle gewerblich nutzbarer Bauflächen dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zugeordnet. Diese wurden im Landkreises Barnim im Allgemeinen zu Preisen in einer Spanne von **12 €/m²** bis **185 €/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)	5	1,8 Mio. (74.000 - 6 Mio.)	67 (27 - 185)	32.800 (1.500 - 14 ha)
weiterer Metropolenraum	9	119.000 (32.000 - 217.000)	23 (12 - 45)	5.600 (1.600 – 1,2 ha)
Landkreis	14	728.000	39	15.300

5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Nicht qualifiziertes Bauerwartungsland...

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

Qualifiziertes Bauerwartungsland...

sind Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen eine bauliche Nutzung aufgrund konkreter Tatsachen, insbesondere nach dem Stand der Bauleitplanung und nach der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen. (§ 3, Abs. 2 ImmoWertV) Hier sind die Kauffälle ausgewiesen, bei denen die veräußerten Flächen im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt sind. Eine konkrete Beplanung und die Erschließung sind noch erforderlich.

Rohbauland...

sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuchs für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind. (§ 3, Abs. 3 ImmoWertV) Hier sind die Kauffälle ausgewiesen, bei denen die veräußerten Flächen in Gebieten liegen, für die ein Bebauungsplan vorlag.

Im Jahr **2021** sind für die Entwicklungsstufe **Bauerwartungsland 17 verwertbare Kauffälle** und für **Rohbauland 3 verwertbare Kauffälle** überwiegend im Berliner Umland zu verzeichnen. Weiterhin werden die gezahlten Kaufpreise den jeweils entsprechenden Bodenrichtwerten (BRW) für baureifes Land gegenübergestellt, um den prozentualen Anteil am BRW darzustellen.

Verhältnis Preise Bauerwartungsland und Rohbauland / BRW Wohnbauland
Abbildung 25

Entwicklungsstufe	Kauf-fall-anzahl	Kaufpreis [€/m ²]		prozentuales Verhältnis zum BRW		Flächen-spanne [ha]	Zeit-raum
		Mittel	Spanne	Mittel	Spanne		
Bauerwartungsland							
nicht qualifiziert	8	22	4 - 60	7 %	2 % - 12 %	0,2 - 6	2021
qualifiziert	9	67	9 - 150	40 %	17 % - 71 %	0,1 - 5	2021
Rohbauland							
B-Plan - Gebiete	3	74	40 - 115	60 %	46 % - 71 %	0,2 - 1	2021

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

5.6 Erbbaurechte

Ein Erbbaurecht ist das zeitlich begrenzte, veräußerliche und vererbliche Recht an einem Grundstück, auf oder unter diesem belasteten Grundstück ein Bauwerk zu haben. Rechtsgrundlage ist das Erbbaurechtsgesetz (Erbbaurechtsgesetz (Erbbaurechtsgesetz (Erbbaurechtsgesetz (Erbbaurechtsgesetz). Das mit einem Erbbaurecht belastete Grundstück verbleibt im Eigentum des Grundstückseigentümers. Die Bauwerke sind wesentliche Bestandteile des Erbbaurechtes. Der Erbbauberechtigte ist nur unmittelbarer Besitzer des Grundstückes, aber Eigentümer der Baulichkeit. Bei der Bestellung eines Erbbaurechtes wird im Vertrag zwischen dem Erbbauberechtigten und dem Grundstückseigentümer ein Erbbauszinssatz frei vereinbart. Die Höhe des Zinssatzes hängt dabei u. a. von der Grundstücksnutzung ab (siehe nachfolgende Tabelle).

Gegenüber dem Vorjahr hat sich die Kauffallanzahl der Erbbaurechtsverträge im Geschäftsjahr 2021 mit 104 Verträgen fast verdoppelt, davon zwei im Zwangsversteigerungsverfahren. Sie gliedern sich wie folgt:

- Begründung eines Erbbaurechtes	28
- Verkauf an Erbbauberechtigten	11
- Verkauf des Erbbaurechtes	57
- vorzeitige Aufhebung des Erbbaurechtes	5
- Verkauf Erbbaurecht belastet	1
- Folgevertrag nach Zeitablauf	2

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

- natürliche Personen	3
- Kirche	60
- Gebietskörperschaft (Bund, Land, Kommune)	33
- Baugesellschaft	1
- Sonstige	2

Erbbauszinssätze aus Kaufverträgen 2011 bis 2021

Abbildung 26

geplante bzw. vorhandene Bebauung	Erbbauszinssatz	Vertragsabschluss	Anzahl
Wohngebäude	3 - 4,5 %	2021	21
Wochenendhaus	4 - 5 %	2018 - 2020	9
gewerbliche Nutzung (z. B. Bürogebäude, Werkstatt, Garage)	5 - 6 %	2012 - 2018	4
gastronomische Einrichtung	4 - 6 %	2011 - 2018	5
Sportanlage	2 - 5 %	2013 - 2021	3
soziale Einrichtungen (z. B. Kita, Rettungswache)	3 - 4 %	2017 - 2020	7

Im Vergleich zu den Vorjahren ist der Erbbauszinssatz für Wohngebäude leicht gesunken.

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

5.7 Sonstiges Bauland

5.7.1 Wassergrundstücke und wassernahe Grundstücke

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

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

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

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

Vergleich von Wasser- und Nichtwassergrundstücken (zu Wohnzwecken) zum Stand 01.01.2022
Abbildung 27

Lage des Sees	Bodenrichtwert		Verhältnis <u>W</u> / <u>N</u>
	<u>Wasser-</u> grundstücke [€/m ²]	<u>Nichtwasser-</u> grundstücke [€/m ²]	
Wandlitzsee			
Gemarkung Wandlitz	700	390	179 %
Gemarkung Stolzenhagen	650	300	217 %
Stolzenhagener See	650	300	217 %
Rahmer See			
Gemarkung Wandlitz	550	350	157 %
Gemarkung Stolzenhagen	500	300	167 %
Kuhpanzsee (Böhmerheide) Gemarkung Groß Schönebeck	150	60	250 %
Werbellinsee Gemarkung Altenhof	250	160	156 %

Die Bodenrichtwerte für Wassergrundstücke betragen durchschnittlich das **1,9fache** des Bodenrichtwertes von Nichtwassergrundstücken.

In der Stadt **Biesenthal** wurde zum Stichtag 01.01.2022 ein Bodenrichtwert für am Wasser gelegene Grundstücke im Bereich Akazienallee in Höhe von **250 €/m²** beschlossen. Der Seezugang erfolgt für die wassernahen Grundstücke über eine angrenzende Promenade.

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

Der Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2022 liegt für Wassergrundstücke an der Nordseite des Werbellinsees in der Gemarkung Schorfheide (Joachimsthal) **200 €/m²**.

In der Stadt Oderberg beträgt der aktuelle Bodenrichtwert für Wassergrundstück im Außenbereich **38 €/m²**.

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

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

Vergleich von Wasser- und Nichtwassergrundstücken (zu Erholungszwecken) zum Stand 01.01.2022

Abbildung 28

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

* Außenbereich

¹ indirekte Wasserlage

► Zukäufe von Verlandungstreifen am Stolzenhagener See und Wandlitzsee

Die veräußerten Verlandungstreifen umfassen Uferstreifen mit und ohne Wasserflächen.

Stolzenhagener See

2019 - 2021	10 Kauffälle		
	∅ Preis	210 €/m ²	(130 €/m ² - 350 €/m ²)
	∅ Fläche	90 m ²	(5 m ² - 200 m ²)
	∅ Kaufpreis	19.000 €	(1.000 € - 35.000 €)

Wandlitzsee

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

► Marina - Hafendorf in Zerpenschleuse

Seit 2016 werden die **Bootsliegeplätze** im Hafendorf „Zum Wasserkreuz“ vermarktet. Im Zeitraum 2021 sind im Zerpenschleuser Ferienhausgebiet 21 Liegeplätze im Mittel zu rund 23.000 € verkauft worden. Somit sind rund 60 Prozent aller Bootsliegeplätze bis Ende des Jahres 2021 veräußert worden (siehe Kapitel 8.7.1 Informationen über das Preisgefüge der Ferienhäuser).

Der Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2022 beträgt für die mit einem Ferienhaus bebauten Grundstücke **75 €/m²**.

5.7.2 Eckgrundstücke und Bauland in zweiter Reihe

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

6. Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

6.1 Allgemeines

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

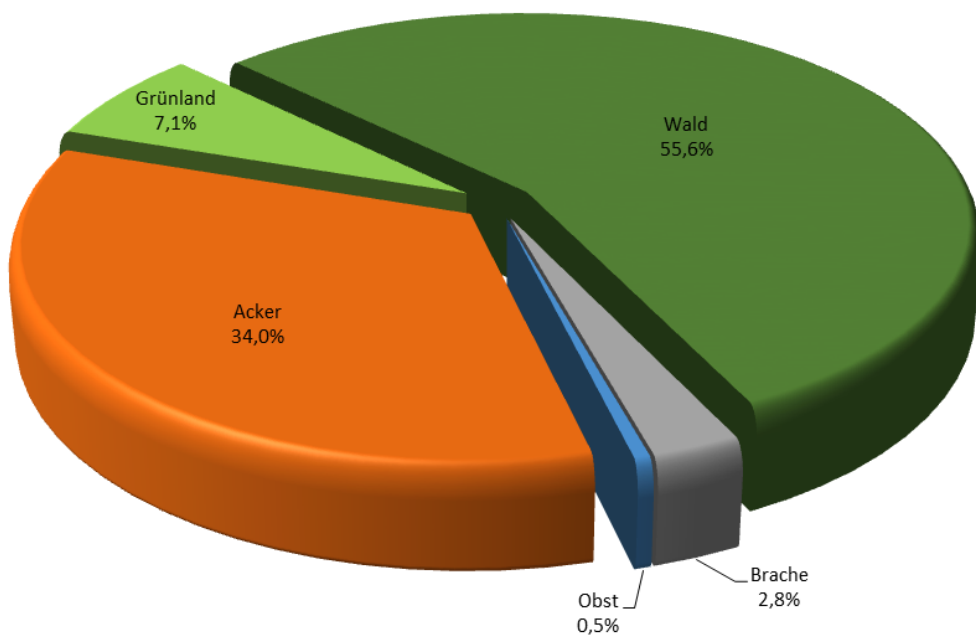
- Acker- und Grünland
- Waldflächen
- Landwirtschaftliche Betriebe
- Besondere Agrarflächen
- Geringst- und Unland
- Dauerkulturen (z. B. Obstplantage, Baumschule)
- Sonderkulturen (z. B. Spargel, Erdbeeren)

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 29



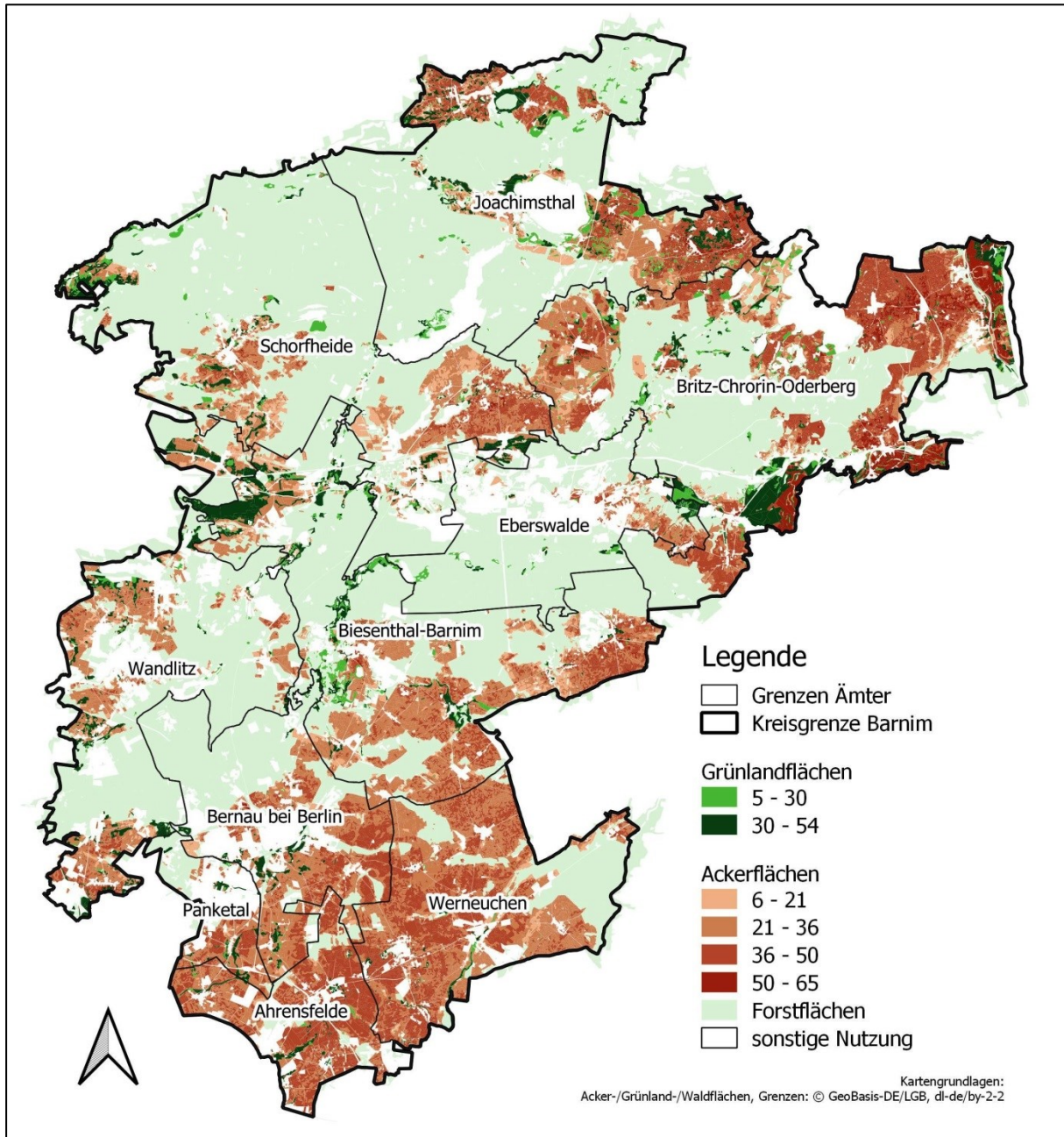
Quelle: Nutzungsarten nach ALKIS, Stand: 03/2021

► 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 36 und 37 im Kapitel 6.2.3).

Flächennutzung Land- und Forstwirtschaft - Verteilung im Landkreis Barnim

Abbildung 30



► Umsatzzahlen

Der Teilmarkt für „land- und forstwirtschaftliche Grundstücke“ war im Jahr 2021 durch überwiegend steigende Tendenzen gekennzeichnet. Es wurden 287 Kaufverträge geschlossen. Die Zahl der Kauffälle ist um rund 22 Prozent gestiegen.

Beim Flächen- und Geldumsatz waren im Vergleich zum Vorjahr deutliche Zuwächse um rund 60 Prozent und 110 Prozent zu verzeichnen.

Umsatz land- und forstwirtschaftliche Grundstücke 2021 nach Grundstücksarten
Abbildung 31

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	87	30,3 1,2	3.984	37,3 31,4	5.899	39,4 57,0
Grünlandnutzung	37	12,9 48,0	586	5,5 202,5	588	3,9 297,7
Forstwirtschaft	49	17,1 16,7	1.028	9,6 19,3	1.089	7,3 49,2
Landwirtschaftl. Betriebe (Hof mit/ohne Betriebsgebäude)	2	0,7 0,0	34	0,3 0,0	55	0,4 0,0
Übrige Nutzungen (Dauer-/Sonderkultur, Wechsel/beg. Agrarland, sonst.)	112	39,0 34,9	5.042	47,2 92,2	7.337	49,0 203,8
Gesamtsumme	287	100,0 21,6	10.674	100,0 59,1	14.968	100,0 112,3

Der Anteil der im Berliner Umland registrierten Kauffälle liegt bei rund 30 Prozent. Die Kauf fallzahlen stiegen hier um etwa 17 Prozent. Der Flächenumsatz stieg um rund 120 Prozent. Auch beim Geldumsatz war im Berliner Umland ein deutlicher Anstieg gegenüber dem Vorjahr zu verzeichnen (rund 230 Prozent).

Im weiteren Metropolenraum (ohne die Stadt Eberswalde) ist ein Anstieg der Verkaufszahlen um rund 22 Prozent ist zu verzeichnen. Auch beim Flächen- und Geldumsatz sind Steigerungen von rund 26 Prozent bzw. 43 Prozent festzustellen.

Umsatz land- und forstwirtschaftliche Grundstücke 2021 nach Regionen
Abbildung 32

Grundstücksarten	Anzahl der Kaufverträge		Flächensummen		Geldsummen	
	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Fläche (1.000 m ²)	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Geld (1.000 €)	Anteil am Gesamtumsatz (%)
		Veränderung zum Vorjahr (%)		Veränderung zum Vorjahr (%)		Veränderung zum Vorjahr (%)
Berliner Umland ohne Potsdam	83	28,9 16,9	4.351	40,8 119,9	7.144	47,7 229,1
Stadt Eberswalde (im weiteren Metropolitanraum)	17	5,9 112,5	497	4,7 316,0	1.018	6,8 771,7
weiterer Metropolitanraum (ohne Stadt Eberswalde)	187	65,2 19,1	5.825	54,6 26,3	6.806	45,5 42,9
Gesamtsumme	287	100,0 21,6	10.674	100,0 59,1	14.968	100,0 112,3

6.2 Landwirtschaftliche Flächen

6.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Für die Jahre 2020 und 2021 wurden die folgenden Wertverhältnisse aus den zur Auswertung geeigneten Kauffällen ermittelt. Bei den geeigneten Kauffällen handelt es sich um reine Acker-, Grünland- oder Forstflächen, deren Fremdnutzungsanteil bei maximal 10 % liegt.

Kaufpreise landwirtschaftlicher Flächen 2020 und 2021
Abbildung 33

Art der Nutzung	Kaufpreismittel		Anzahl der Kauffälle		Kaufpreisspanne		Spanne Acker- / Grünlandzahl	
	[€/m ²]				[€/m ²]			
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
reines Ackerland								
Berliner Umland	1,41	1,38	24	22	0,30 - 2,19	1,00 - 2,00	20 - 45 (Ø 31)	18 - 48 (Ø 31)
weiterer Metropolitanraum	1,40	1,18	48	53	0,40 - 2,30	0,69 - 1,72	18 - 60 (Ø 37)	17 - 55 (Ø 36)
reines Grünland								
Berliner Umland	0,83	0,82	8	5	0,45 - 2,00	0,63 - 1,03	27 - 36 (Ø 33)	24 - 30 (Ø 26)
weiterer Metropolitanraum	0,91	0,73	21	11	0,14 - 2,46	0,47 - 1,17	12 - 54 (Ø 33)	24 - 45 (Ø 34)

In den Jahren 2020 und 2021 wurden keine Flächenkäufe nach dem Entschädigungs- und Ausgleichsleistungsgesetz (EALG) registriert.

Die Ackerlandpreise sind gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Die Preise stiegen im Berliner Umland weniger stark an als die Erlöse im weiteren Metropolenraum. Bei den Grünlandpreisen ist ein ähnlicher Trend zu verzeichnen.

Bei den in der Abbildung 34 angegebenen Kaufpreismitteln handelt es sich um arithmetische, nicht um flächengewichtete Mittelwerte. Als flächengewichtete Mittelwerte wurden für Acker im Berliner Umland 1,46 €/m² und im weiteren Metropolenraum 1,55 €/m² gezahlt. Die angegebenen Kaufpreismittel für reines Acker- und Grünland beinhalten Verkäufe ortsnaher und ortsferner Flächen. Signifikante Preisaufschläge für ortsnahe Ackerland gegenüber ortsfernen Flächen konnte im aktuellen Berichtsjahr nicht nachgewiesen werden. Bei Grünland wurde für ortsnahe Flächen ein Aufschlag von rund 45 Prozent gezahlt.

Preisniveau landwirtschaftlich genutzter Ackerflächen im Jahr 2021

Abbildung 34

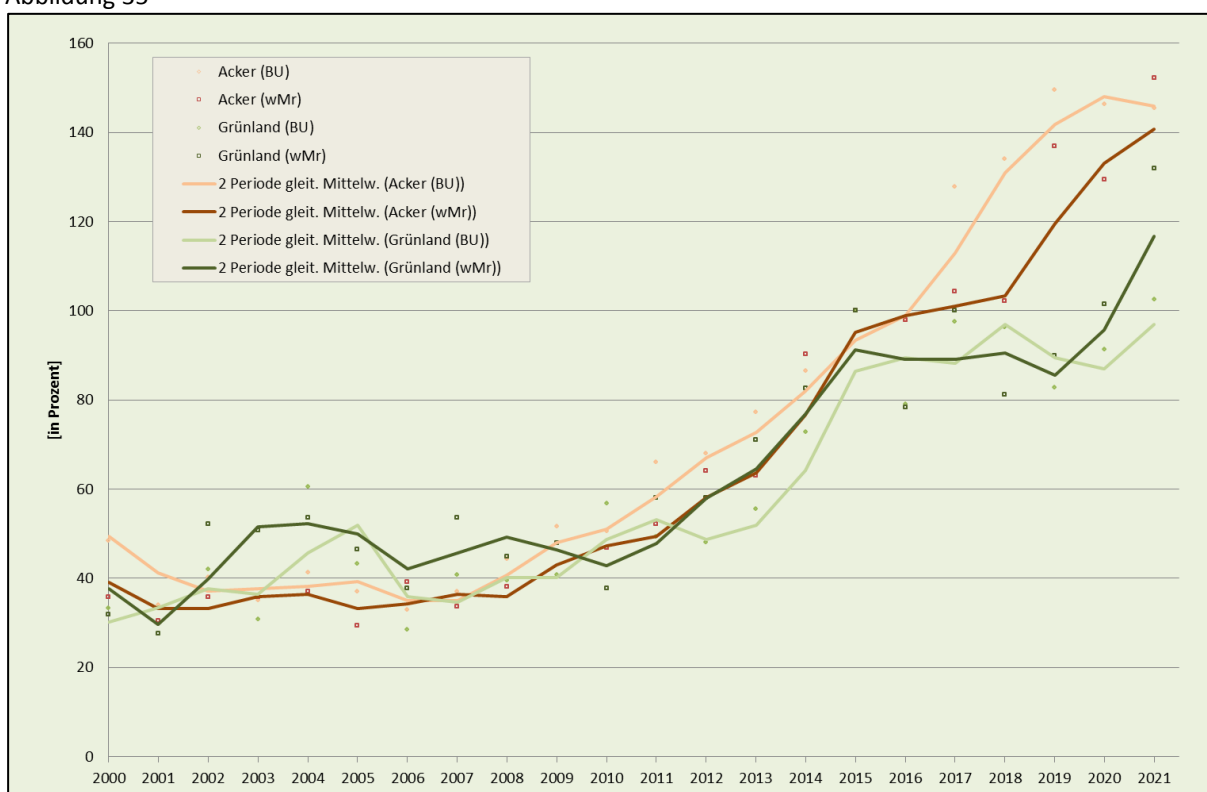
Stadt, Gemeinde, Amt	Anzahl der Kauffälle		Kaufpreismittel		Kaufpreisspanne	
			[€/m ²]		[€/m ²]	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Ahrensfelde	6	4	1,51	1,34	1,02 - 1,80	1,00 - 1,94
Bernau bei Berlin	3	6	1,58	1,36	1,40 - 1,73	1,07 - 1,94
Biesenthal-Barnim	2	11	1,20	1,33	-	0,80 - 1,72
Britz-Chorin-Oderberg	21	33	1,40	1,18	0,88 - 2,30	0,69 - 1,52
Eberswalde	2	2	1,95	1,00	-	-
Joachimsthal (Schorfheide)	20	-	1,36	-	0,40 - 2,04	-
Panketal	1	-	-	-	-	-
Schorfheide	3	7	1,38	0,96	0,89 - 1,74	0,88 - 1,00
Wandlitz	10	7	1,22	1,47	0,30 - 1,97	1,02 - 2,00
Werneuchen	4	5	1,62	1,32	1,25 - 2,19	1,02 - 2,00

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 2021.

Indexreihe landwirtschaftlich genutzter Flächen seit 2000

Abbildung 35



Bis 2010 ist ein relativ stabiles Preisniveau zu verzeichnen. Von 2011 bis 2015 haben sich die Preise nahezu verdoppelt. Um 2016 stagnierte die Preisentwicklung. Ab 2018 ist ein deutlicher Anstieg der Preisentwicklung bei landwirtschaftlichen Nutzflächen zu verzeichnen.

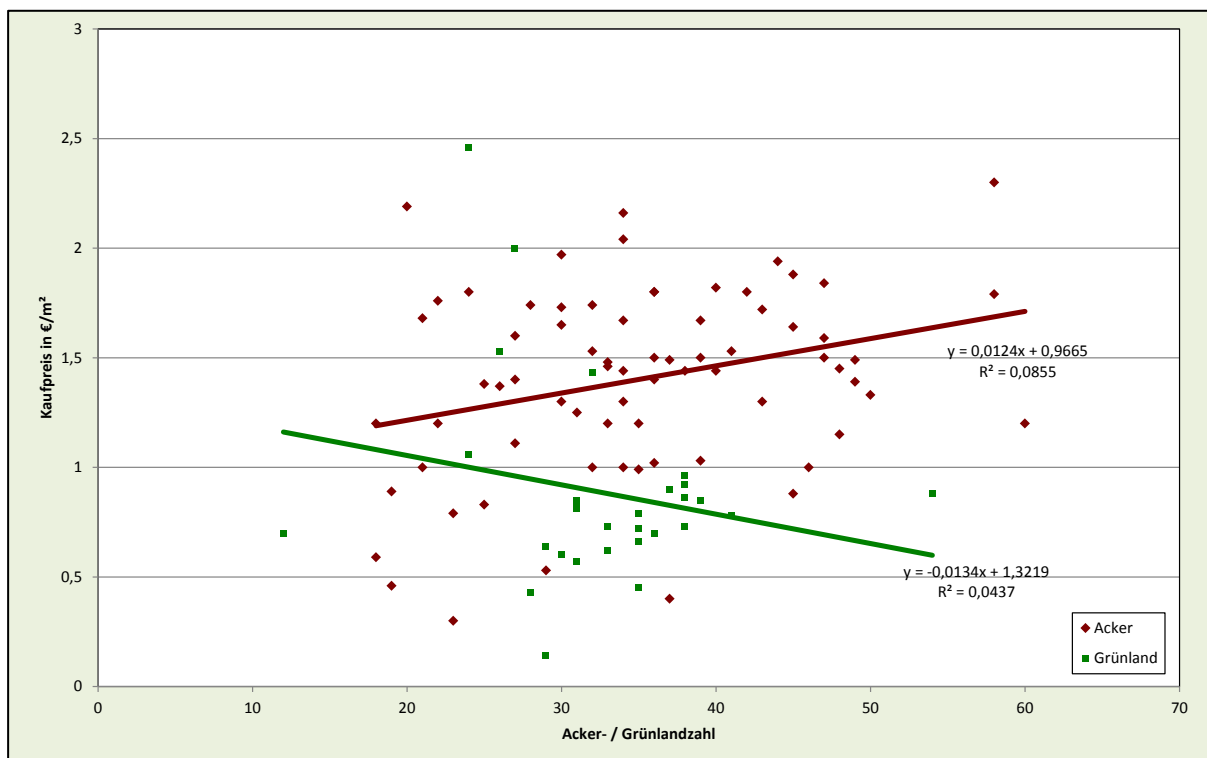
6.2.3 Umrechnungskoeffizienten

Es wurde die Abhängigkeit der Kaufpreise von

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

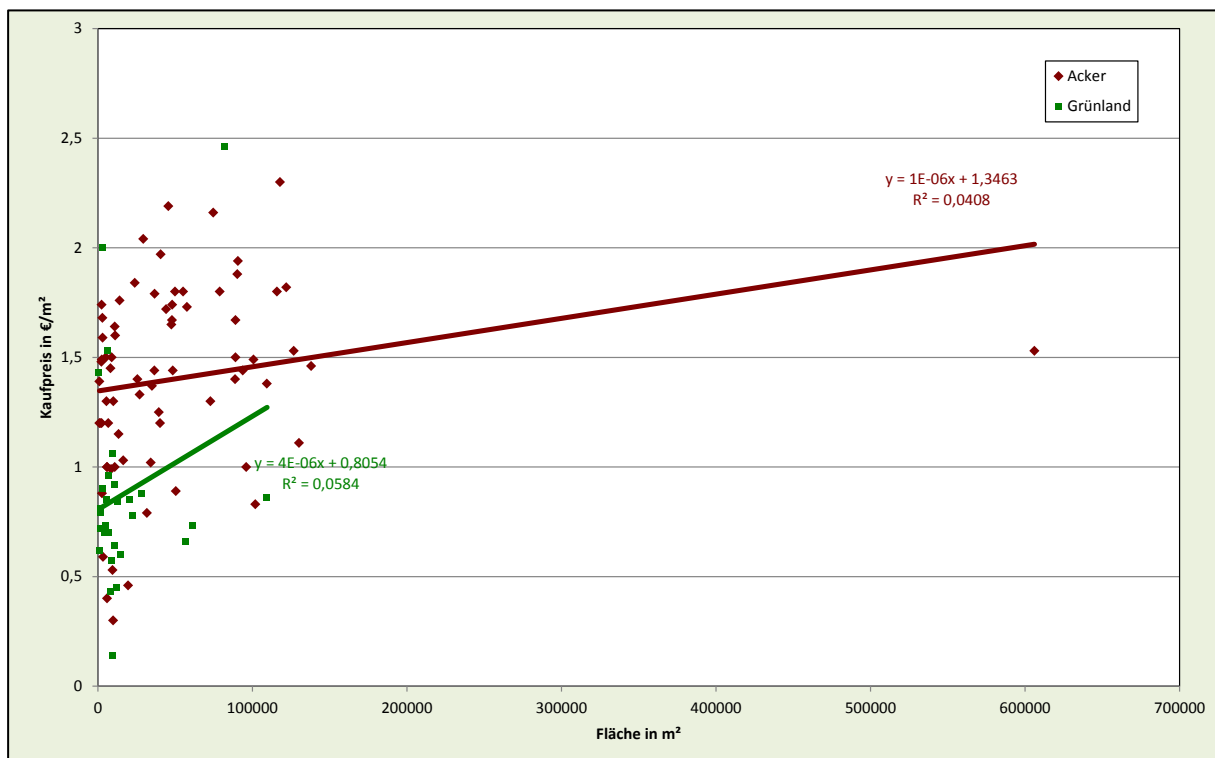
Im Rahmen der Untersuchungen für im Jahr 2021 veräußerte Acker- und Grünlandflächen war kein sicherer Einfluss der Bodenqualität auf den Grundstückspreis nachzuweisen.

Untersuchung zur Abhängigkeit des Kaufpreises von der Bodenqualität (Acker-/ Grünlandzahl) im Jahr 2021
Abbildung 36



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 60ha) im Jahr 2021
Abbildung 37



Im Jahr 2021 ist mit zunehmender Grundstückgröße ein zunehmender Quadratmeterpreis zu erkennen. Kleine Grünlandflächen (kleiner 1 Hektar) erzielten niedrigere Kaufpreise. Für große Flächen (größer 1 Hektar) wurden höhere Kaufpreise gezahlt.

6.3 Forstwirtschaftliche Flächen

6.3.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Kaufpreise forstwirtschaftlicher Flächen 2020 und 2021
Abbildung 38

Art der Nutzung	Kaufpreismittel ¹		Anzahl der Kauffälle		Kaufpreisspanne	
	[€/m ²] (mittlere Fläche)				[€/m ²]	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Waldflächen	1,00 (3 ha)	0,89 (2 ha)	36	26	0,17 - 2,00	0,22 - 1,73
Berliner Umland	0,96 (4 ha)	0,86 (3 ha)	8	10	0,17 - 1,53	0,22 - 1,73
weiterer Metropolitanraum	1,02 (2 ha)	0,92 (2 ha)	28	16	0,35 - 2,00	0,40 - 1,68
Waldflächen - Erwerb nach EALG²	-	-	-	-	-	-

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

Bei den in der Abbildung 38 angegebenen Kaufpreismitteln handelt es sich um arithmetische, nicht um flächengewichtete Mittelwerte. Als flächengewichteter Mittelwert für Waldflächen wurde im Landkreis 1,01 €/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 2021 wurden für ortsnahe Waldflächen gegenüber den ortsfernen Waldflächen rund 8 Prozent höhere Preise erzielt.

Kaufpreise forstwirtschaftlicher Flächen inklusive Aufwuchs 2011 bis 2021

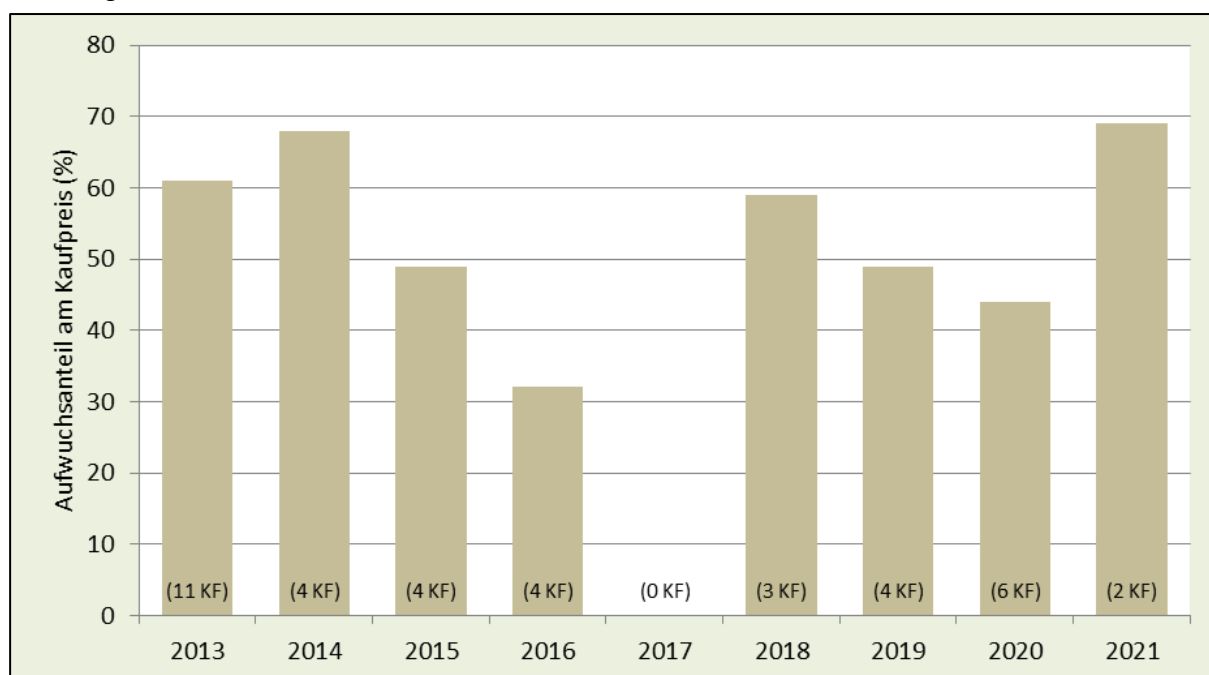
Abbildung 39

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
2021	1,00	36	0,17 - 2,00

Für 38 Kauffälle von Waldflächen aus dem Zeitraum 2013 bis 2021 liegen jeweils getrennte Kaufpreise für den Waldboden und den Aufwuchs vor. Der Anteil des Aufwuchses am Gesamtkaufpreis beträgt hier rund 55 Prozent.

Anteil des Aufwuchses am Gesamtkaufpreis - 2013 bis 2021

Abbildung 40

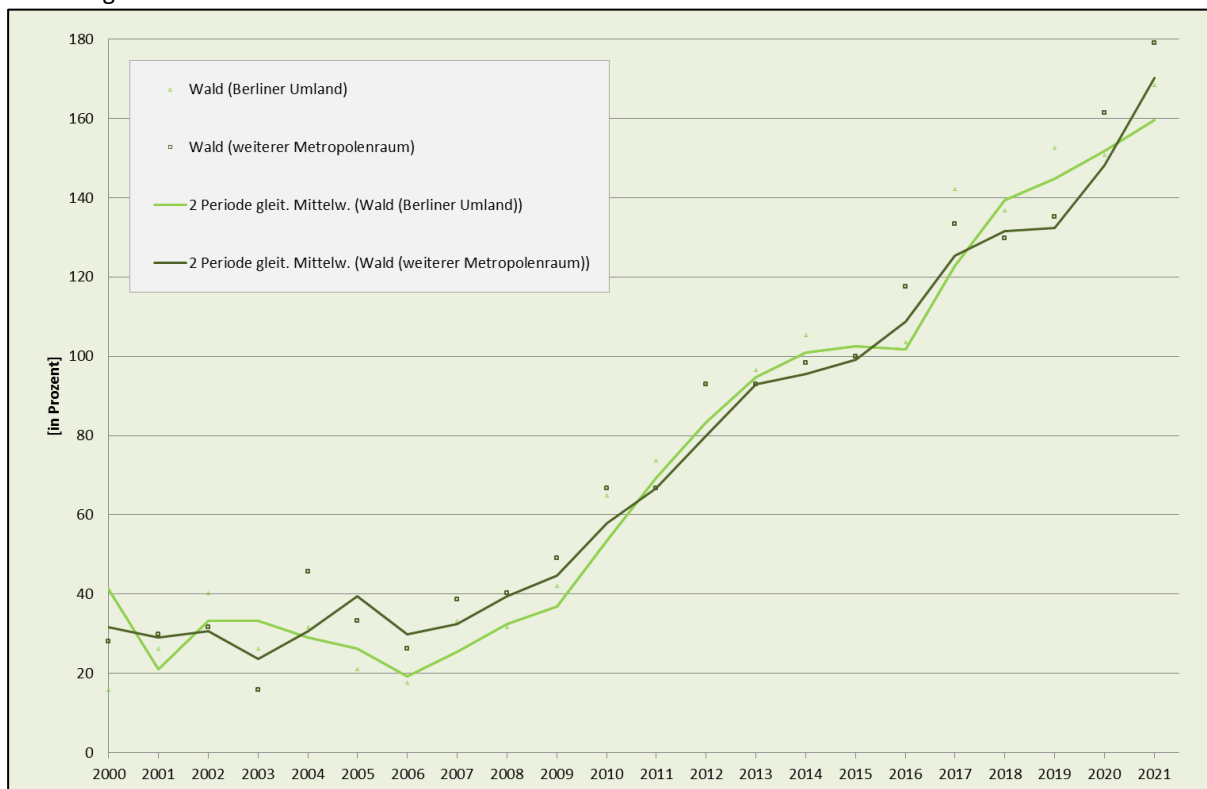


6.3.2 Bodenpreisindexreihen

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 2021.

Indexreihe forstwirtschaftlich genutzter Flächen seit 2000

Abbildung 41



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. Davon entfallen 10 Kauffälle auf das Berliner Umland und 25 Kauffälle auf den weiteren Metropolitanraum. Die veräußerten Flächengrößen variieren stark. Sie liegen im Berliner Umland zwischen 0,1ha und 18 ha und im weiteren Metropolitanraum zwischen 0,2 ha bis 65 ha. Die Kaufpreise beinhalten neben dem Grund und Boden auch die Gebäude (hier: überwiegend Stallanlagen). Auch Kaufpreise differieren sehr stark. Im Berliner Umland liegen diese zwischen 30.000 € und 1,1 Mio. €. Für Landwirtschaftliche Betriebe im weiteren Metropolitanraum wurden zwischen 3.000 € und 1,1 Millionen € gezahlt. Separat ausgewiesene Preisanteile für den Grund und Boden und die aufstehenden Gebäude liegen für 11 Kauffälle vor. Die jeweils enthaltenen **Wertanteile für den Grund und Boden** liegen in einer Spanne von **0,20 bis 6,00 €/m²**. Im Jahr 2021 wurden keine Kauffälle registriert.

6.5 Sonstige Flächen

► geplante Nutzung = Verkehrsfläche

Rund 7 Prozent aller Kauffälle von land- und forstwirtschaftlichen Flächen des Geschäftsjahres 2021 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 2021 wurden 19 verwertbare Kauffälle mit einem durchschnittlichen Kaufpreis von rund **1,00 €/m²** (Spanne 0, 50 bis 2,00 €/m²) registriert.

Die veräußerten Flächen bewegen sich in einer Spanne von 30 m² bis 6500 m².

► Unland

Unland sind unbebaute Flächen, die wegen ihrer unzureichenden Ertragsfähigkeit für eine landwirtschaftliche Nutzung nicht geeignet sind. Im Jahr 2021 wurden 12 verwertbare Kauffälle, alle im weiteren Metropolenraum gelegen, registriert.

Preisentwicklung von Unland in den Jahren 2015 bis 2021

Abbildung 42

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	-	-	-	-
2021	12	0,48	0,20 - 1,00	6.300	820 - 19.500
Mittelwerte		0,33		7.450	

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

Von 2017 bis 2020 gab es für derartig genutzte Flächen 9 Verkäufe mit einem mittleren Kaufpreis von rund **1,65 €/m²** (Spanne 0,30 bis 3,70 €/m²). Die veräußerten Grundstücke haben eine Größe von 0,3 bis 13,5 Hektar. Im Jahr 2021 wurden keine Kauffälle registriert.

► Pferdekoppel, Reiterhof, Reitplatz, Hundeplatz

Für den Zeitraum 2018 bis 2021 wurden 7 verwertbare Kauffälle mit einem durchschnittlichen Kaufpreis von rund **2,60 €/m²** (Spanne 1,55 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 43

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. Im Jahr 2021 lagen keine Kauffälle vor.

► Wohngrundstücke im Außenbereich - zulässige Bauvorhaben

Für das Jahr 2021 liegen 13 Kauffälle über Wohngrundstücke im Außenbereich vor, auf denen die Errichtung eines Wohngebäudes zulässig ist.

Kaufpreise für Wohngrundstücke im Außenbereich (zulässige Bauvorhaben)

Abbildung 44

Lage	Kaufpreis		Fläche Spanne [m ²]
	Spanne [€/m ²]	Anzahl	
Landkreis Barnim	10 – 625	13	400 - 1.900

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

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

Statistische Abhängigkeiten zwischen Kaufpreis und Bodenrichtwert wurden nicht untersucht.

► **Wochenendgrundstücke im Außenbereich**

Für Wochenendgrundstücke, die im Flächennutzungsplan als Fläche der Land- und Forstwirtschaft dargestellt sind, wurden im Jahr 2019 bis 2021 im Landkreis Barnim 14 Kauffälle registriert.

Kaufpreise für Wochenendgrundstücke im Außenbereich
Abbildung 45

Lage	Kaufpreis			Fläche	
	Mittel [€/m ²]	Spanne [€/m ²]	Anzahl	Mittel [m ²]	Spanne [m ²]
Landkreis Barnim	40	10 - 75	14	800	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 2021.

► **Arrondierung mit Baulandteilflächen**

Hierbei handelt es sich um Baulandteilflächen, die im Innenbereich liegen, jedoch nicht selbstständig als Bauland nutzbar sind. Im Jahr 2021 wurden 77 verwertbare Zukäufe zu Wohnbaugrundstücken registriert, davon sind 54 Kauffälle baurechtlich notwendige Baulandteilflächen.

Unselbstständige baurechtlich notwendige Baulandteilflächen
Abbildung 46

Lage	Anzahl	Kaufpreise		Kaufpreis / BRW ¹		Fläche	
		Mittel [€/m ²]	Spanne [€/m ²]	Mittel	Spanne	Mittel [m ²]	Spanne [m ²]
Berliner Umland	23	160	35 - 340	70 %	40 - 110%	115	5 - 355
weiterer Metropolenraum	31	40	10 - 85	75 %	10 - 135%	85	5 - 355
Landkreis Barnim	54	65	20 - 200	75 %	10 - 135%	100	5 - 355

¹ Bodenrichtwert

Im Jahr 2021 wurden 23 Kauffälle von baurechtlich nicht notwendigen Baulandteilflächen registriert.

Unselbstständige baurechtlich nicht notwendige Baulandteilflächen
Abbildung 47

Lage	Anzahl	Kaufpreise		Kaufpreis / BRW ¹		Fläche	
		Mittel [€/m ²]	Spanne [€/m ²]	Mittel	Spanne	Mittel [m ²]	Spanne [m ²]
Berliner Umland	6	25	5 - 70	40 %	5 - 155%	115	15 - 220
weiterer Metropolitanraum	17	15	5 - 50	30 %	5 - 85%	180	25 - 355
Landkreis Barnim	23	65	5 - 70	30 %	5 - 155%	160	15 - 355

¹ Bodenrichtwert

► **Arrondierung mit Verlandungsstreifen an Seen** (siehe [Seite 37](#))

► **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 2020 - 2021
Abbildung 48

Lage	Anzahl	Kaufpreis		Fläche	
		Mittel [€/m ²]	Spanne [€/m ²]	Mittel [m ²]	Spanne [m ²]
Landkreis Barnim	13	3,55	1,15 - 7,05	2.300	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 2019 bis 2021 wurden im Landkreis Barnim insgesamt 39 derartige Grünflächen verkauft.

Kaufpreise für Hausgärten und Grabeland
Abbildung 49

Lage	Anzahl	Kaufpreis		Fläche		mittl. BRW ¹ [€/m ²]
		Mittel [€/m ²]	Spanne [€/m ²]	Mittel [m ²]	Spanne [m ²]	
Berliner Umland	11	26	2 - 165	1.100	300 - 3.900	185
weiterer Metropolenraum	28	4	1 - 12	1.400	100 - 3.000	35

¹ Bodenrichtwert

In der Untersuchung zur Abhängigkeit des Kaufpreises für Hausgärten und Grabeland zum Bodenrichtwert für benachbartes Bauland zum Kaufzeitpunkt wurde keine Signifikanz in den Teilräumen ermittelt. (Im Berliner Umland beträgt das prozentuale Verhältnis rund 10 Prozent und im weiteren Metropolenraum rund 15 Prozent.)

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).

Für das Jahr 2021 liegen keine verwertbaren Kauffälle vor.

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 50

Jahr	Anzahl	Kaufpreis		Fläche Mittel [m ²]
		Mittel [€/m ²]	Spanne [€/m ²]	
2020/21	13	9	3 - 22	800

7.3.4 Flächen zur Sport und Freizeitnutzung

Kaufpreise für diverse Sport und Freizeitnutzungen

Abbildung 51

Art der Nutzung	Anzahl	Kaufpreis		Fläche Spanne [m ²]	Zeitraum
		Mittel [€/m ²]	Spanne [€/m ²]		
Sportanlagen (z. B. Sport-, Tennis-, Golfplatz)	7	3,55	1 - 8	800 - 47.000	2017 - 2021
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. Im Jahr 2021 wurden keine Kauffälle registriert.

7.4 Gewässerflächen

Kaufpreise für Wasserflächen

Abbildung 52

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

7.5 Ver- und Entsorgungsanlagen

Kaufpreise für diverse Grundstücke der Ver- und Entsorgung
Abbildung 53

Art der Nutzung	Kaufpreis [€/m ²]			Zeitraum
	Mittel	Spanne Fläche [m ²]	Anzahl	
Anlagen für regenerative Energie				
Photovoltaik, Solar, Biogasanlage	4,90	0,90 - 15,00 500 - 965.000	24	2018 - 2021
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 54

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

► öffentliche Grünanlagen, Spielplätze und Parkplätze

Kaufpreise für öffentliche Grünanlagen und Parkplätze

Abbildung 55

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

► Verkehrsflächen

Kaufpreise für Verkehrsflächen

Abbildung 56

Art der Nutzung	Kaufpreis [€/m ²]			Zeitraum
	Mittel	Spanne	Anzahl	
rückständiger Grunderwerb¹ (zuvor bereits Gemeinbedarfsfläche)	1,50	0,40 - 6,30	22	2021
aus dem Teilmarkt unbebaute Baulandflächen abgetreten (z. B. Ausbau von Straßen)	80 %	30 % - 120 %	12	2021
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 57

Art der Nutzung	Kaufpreis [€/m ²]			Zeitraum
	Mittel	Spanne	Anzahl	
Ortslage	11,35	1 - 47	13	2016 - 2021
Wohnpark (inkl. Straßenausbau)	270	270	7	2016 - 2017
Gewerbe	2,65	-	2	2016 - 2018
Erholung	4,55	0,40 - 10,00	6	2018 - 2021
landwirtschaftlicher Weg	0,80	0,10 - 1,70	16	2016 - 2021

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

8. Bebaute Grundstücke

8.1 Allgemeines

Der Grundstücksmarkt für bebaute Bauflächen verzeichnete im Jahr 2021 einen Rückgang der Kauffallanzahlen (rund 4 Prozent) gegenüber dem Vergleichszeitraum 2020. Insgesamt wurden 1.027 Kauffälle registriert. Der Geldumsatz lag mit etwa 565 Mio. € um rund 68 Prozent deutlich über dem Vorjahresniveau (335 Mio. €). Beim Flächenumsatz ist mit rund 160 Hektar ein leichter Anstieg um etwa 2 Prozent gegenüber dem Vorjahr (156 Hektar) zu verzeichnen.

Gesamtumsatz bebauter Flächen nach Gebäudearten
Abbildung 58

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 (%)
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	533	51,9 -10,3	692	43,4 1,9	1.996	35,2 5,4
Reihenhäuser und Doppelhaushälften	206	20,1 17,0	108	6,8 11,5	580	10,3 25,8
Mehrfamilienhäuser	59	5,7 7,3	185	11,6 110,6	1.850	32,8 478,6
Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude	28	2,7 -15,2	71	4,5 -29,5	232	4,1 -13,6
Wochenendhäuser	154	15,0 -2,5	143	9,0 -2,3	202	3,6 24,8
Bauernhäuser	4	0,4 -33,3	15	0,9 -55,2	22	0,4 -24,5
sonstige Gebäude ¹	43	4,2 -10,4	380	23,8 -8,1	768	13,6 226,5
übrige bebaute Objekte (sonstige Gebäude)	201	19,6 -5,2	539	33,8 -9,3	991	17,5 132,9
Gesamtsumme	1.027	100,0 -4,0	1.596	100,0 2,3	5.649	100,0 67,7

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

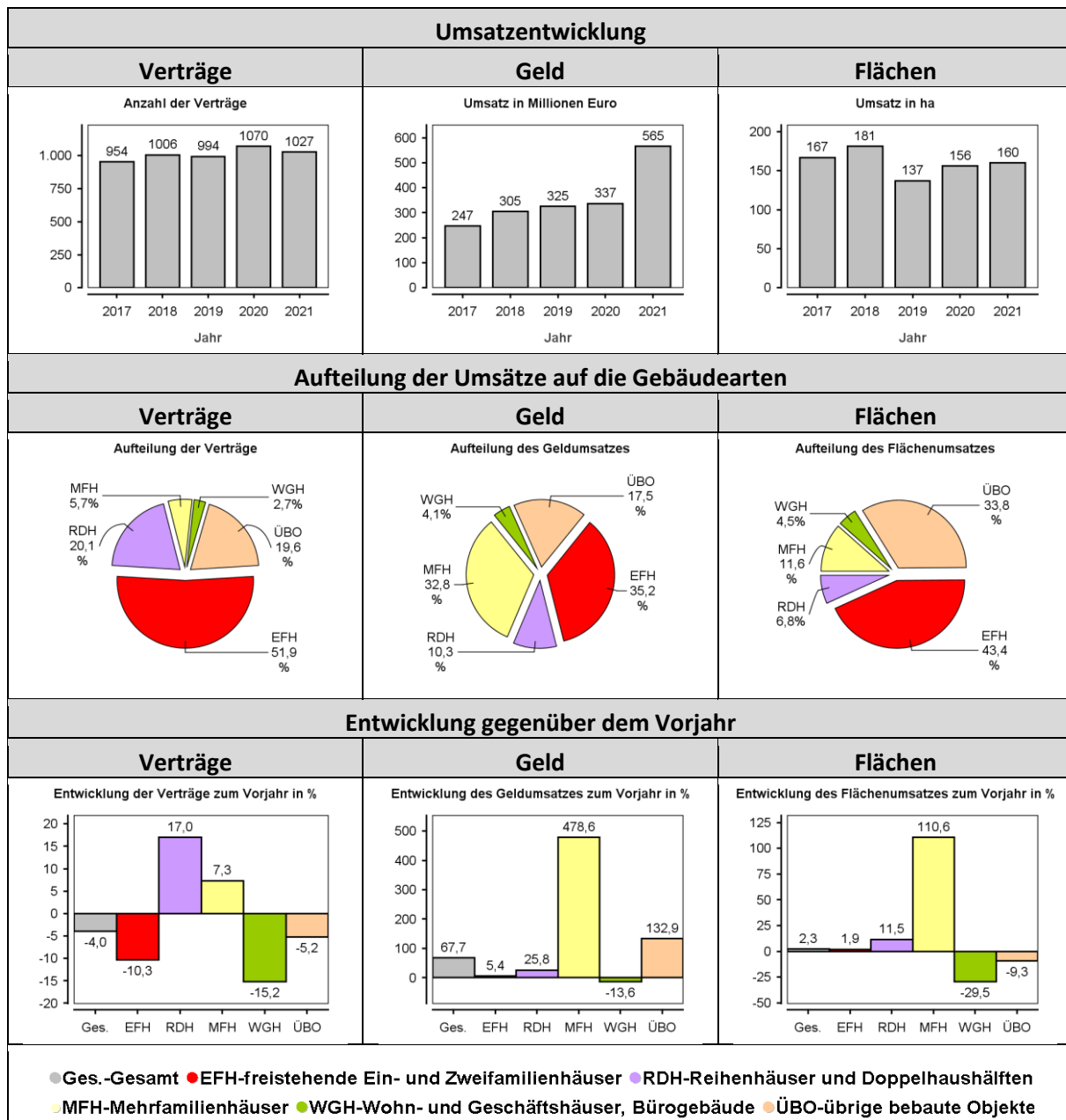
Im Jahr 2021 wurden 533 Kauffälle im Teilmarkt der freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser registriert. Dies entspricht einem Rückgang von etwa 10 Prozent gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Der Flächenumsatz stieg leicht um rund 2 Prozent. Beim Geldumsatz waren Zuwächse von etwa 5 Prozent zu verzeichnen.

Bei den Doppelhaushälften und Reihenhäusern wurde im Vergleich zum Vorjahr ein Anstieg der Vertragszahlen um rund 17 Prozent registriert. Dieser Anstieg ist auch beim Flächenum-

satz (rund 12 Prozent) sichtbar. Der Geldumsatz für den Teilmarkt der Doppelhaushälften und Reihenhäuser ist mit rund 26 Prozent wiederholt deutlich angestiegen.

Im Bereich der mit einem Wochenendhaus bebauten Grundstücke ist ein leichter Rückgang bei der Anzahl der Kaufverträge (rund 3 Prozent) und des Flächenumsatzes (rund 2 Prozent) zu verzeichnen. Der Geldumsatz stieg hingegen signifikant um etwa 25 Prozent an.

Umsatzentwicklung bebauter Flächen
Abbildung 59



Mit einem Anteil von rund 52 Prozent der Kaufverträge dominieren die freistehenden Einfamilienhäuser nach wie vor den Teilmarkt bebauter Grundstücke. Beim Geldumsatz sind die Anteile der freistehenden Einfamilienhäuser (rund 35 Prozent) und der Mehrfamilienhäuser (rund 33 Prozent) nahezu gleich. Im Vergleich zum Geschäftsjahr 2020 ist der Anteil der Mehrfamilienhäuser am Geldumsatz deutlich gestiegen.

Der Anteil am Gesamtumsatz ist mit rund 60 Prozent im Berliner Umland nach wie vor am höchsten. Gegenüber dem Vorjahr sind die Kauffallzahlen hier um rund 1 Prozent gesunken. Der Geldumsatz stieg gegenüber dem Vorjahr deutlich um rund 69 Prozent.

In der Stadt Eberswalde sind die Kauffallzahlen gegenüber dem Vorjahr um rund 10 Prozent gesunken. Der Flächenumsatz stieg deutlich (rund 33 Prozent) und ging mit einem noch deutlicheren Anstieg des Geldumsatzes von rund 134 Prozent einher.

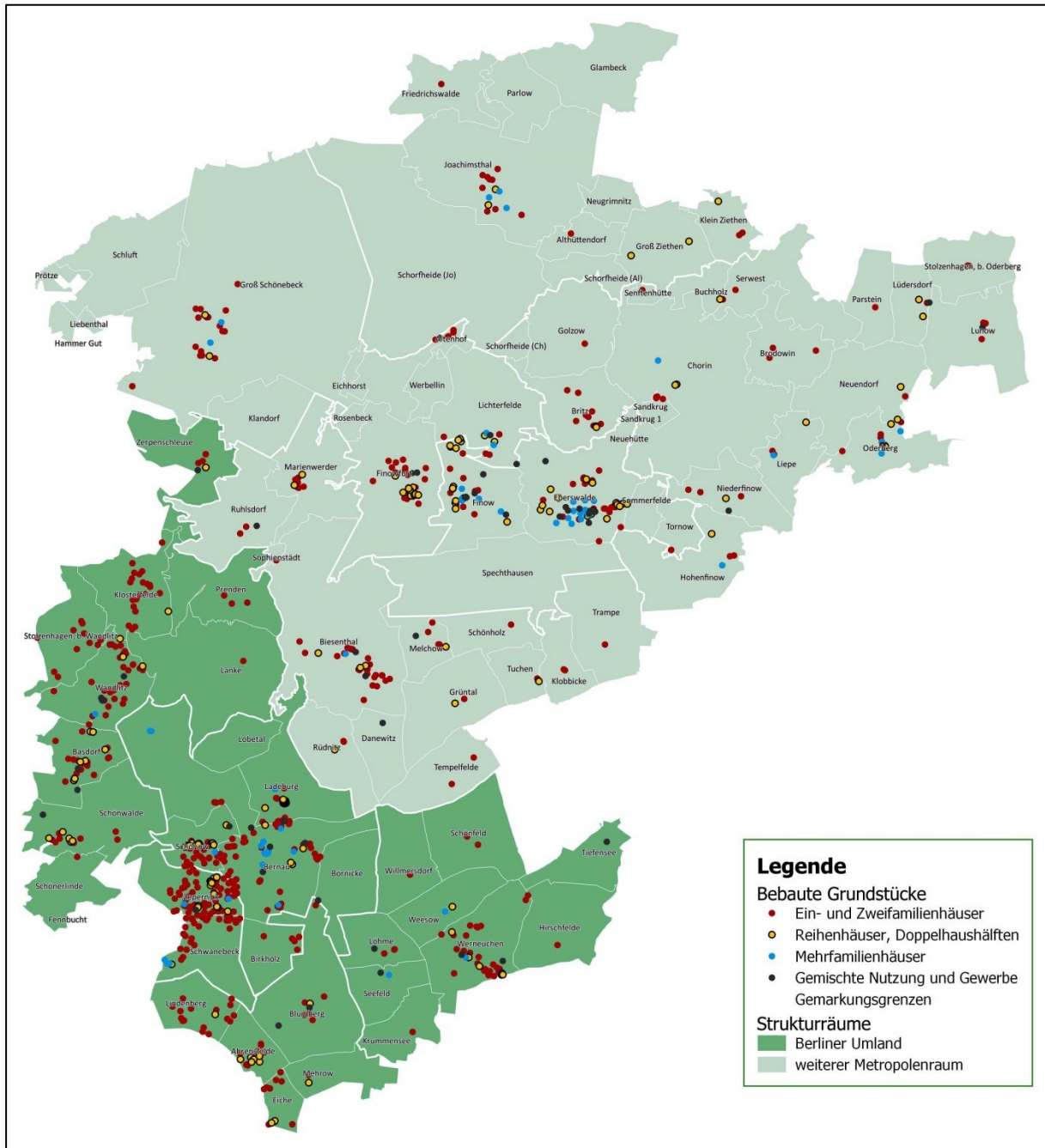
Im weiteren Metropolenraum (ohne Eberswalde) sanken die Kauffallzahlen um etwa 7 Prozent. Hier ist der Flächenumsatz gegenüber dem Vorjahr deutlich gesunken (rund 27 Prozent). Der Geldumsatz stieg hingegen deutlich um rund 31 Prozent an.

Gesamtumsatz bebauter Flächen nach Regionen
Abbildung 60

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	64	6,2	96	6,0	568	10,0
Stadt Bernau	181	17,6	245	15,4	1.304	23,1
Amt Biesenthal-Barnim	93	9,1	134	8,4	460	8,1
Amt Britz-Chorin-Oderberg	85	8,3	181	11,3	164	2,9
Stadt Eberswalde	111	10,8	208	13,0	863	15,3
Amt Joachimsthal	25	2,4	43	2,7	71	1,3
Gemeinde Panketal	111	10,8	106	6,7	1.039	18,4
Gemeinde Schorfheide	95	9,3	184	11,5	251	4,5
Gemeinde Wandlitz	198	19,3	210	13,2	713	12,6
Stadt Werneuchen	64	6,2	189	11,8	215	3,8
Gesamtsumme	1027	100	1.596	100	5.649	100
Berliner Umland	618	60,2	846	53,0	3.839	68,0
Stadt Eberswalde (im weiteren Metropolenraum)	111	10,8	208	13,0	863	15,3
weiterer Metropolenraum (ohne Stadt Eberswalde)	298	29,0	542	34,0	947	16,7

Die Verteilung der Verkäufe bebauter Grundstücke im Landkreis Barnim des Jahres 2021 wird in der nachfolgenden Abbildung punktuell dargestellt. Die Punkte können sich in der Abbildung überlagern.

Räumliche Verteilung der im Jahr 2021 verkauften bebauten Grundstücke im Landkreis Barnim
Abbildung 61



8.2 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Im Jahre 2021 wurden im gesamten Landkreis 533 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (EFH/ ZFH) mit einem Gesamtwert von rund 200 Mio. € und einer Gesamtfläche von rund 69 Hektar gehandelt. Dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr sind rund 370 Kauffälle zuzuordnen.

8.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Preisniveau

Kaufpreise von mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern bebauten Grundstücken
Abbildung 62

Gebäudetyp	Berliner Umland			weiterer Metropolitanraum			
	Anzahl Kauffälle	normierter Kaufpreis [€]	Grdst.- fläche [m ²]	Anzahl Kauffälle	normierter Kaufpreis [€]	Grdst.- fläche [m ²]	
EFH	gesamt	240	447.000	880	109	307.000	1.910
	bis BJ 1990	88	343.000	1.060	80	268.000	2.120
	BJ 1991 - 2019	144	507.000	780	26	407.000	1420
	ab 2020	8	510.000	790	3	481.000	680
ZFH	gesamt	12	618.000	990	9	347.000	1.320
	bis BJ 1990	6	464.000	1.160	8	341.000	1.390
	BJ 1991 - 2019	4	509.000	800	1	-	-
	ab 2020	2	1,3 Mio.	870	-	-	-

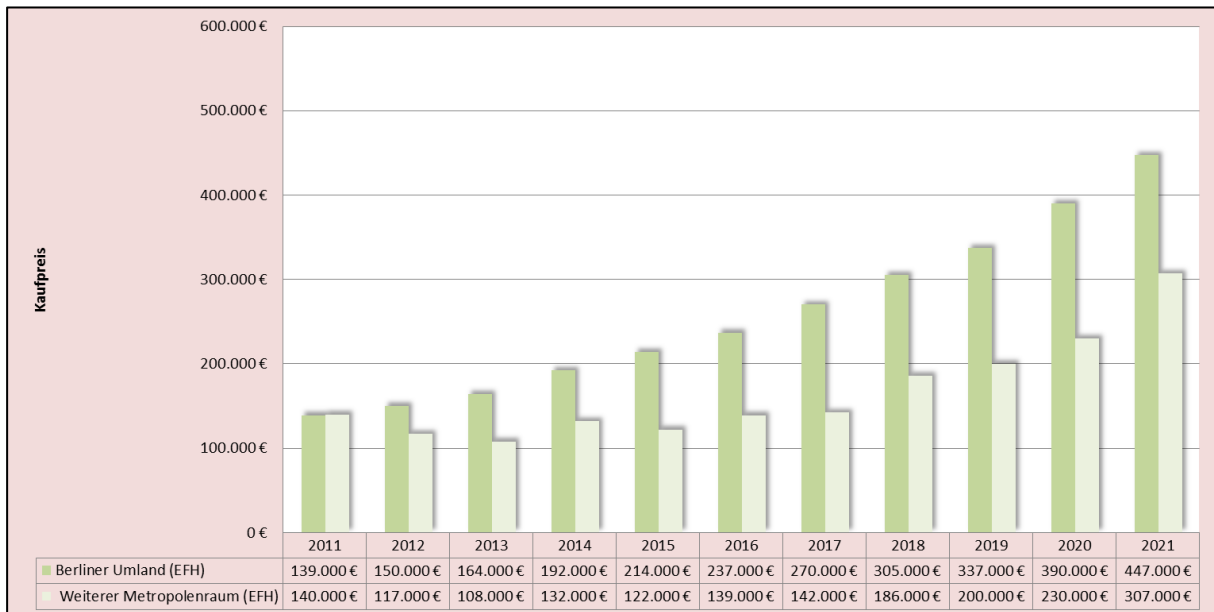
BJ = Baujahr EFH = Einfamilienhaus ZFH = Zweifamilienhaus

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

Preisentwicklung

Kaufpreisentwicklung von freistehenden Einfamilienhäusern

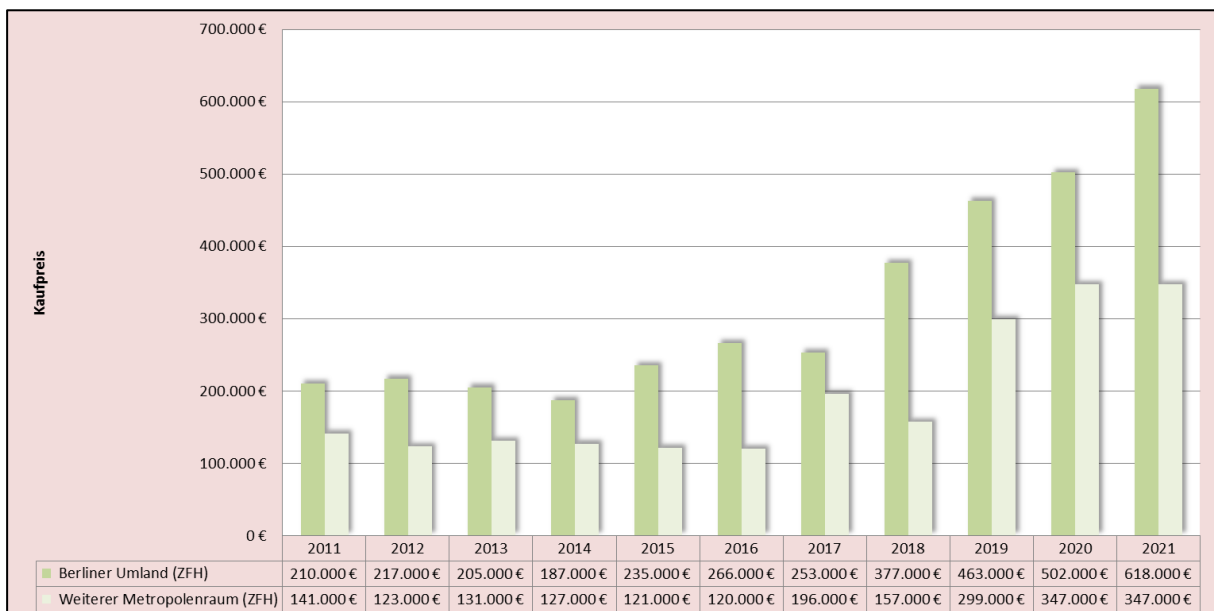
Abbildung 63



Die Kaufpreise für freistehende Einfamilienhäuser im Berliner Umland stiegen in den letzten zehn Jahren stetig an. Gegenüber dem Vorjahr stiegen die Kaufpreise für Einfamilienhäuser im Berliner Umland um rund 15 Prozent. Die Kauffallanzahl schwankt jährlich um 150 bis 285 Kauffälle. Im weiteren Metropolitanraum ist mit rund 33 Prozent ein deutlicher Preisanstieg zu verzeichnen. Die Kauffallanzahl liegt jährlich bei 50 bis 150 Kauffälle.

Kaufpreisentwicklung von freistehenden Zweifamilienhäusern

Abbildung 64



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

8.2.2 Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Eine Wertermittlung soll sich grundsätzlich an der Lage des jeweiligen Grundstücksmarktes orientieren. Der Preis, der auf dem freien Grundstücksmarkt zu erzielen ist, entspricht im Landkreis Barnim überwiegend nicht dem rechnerisch ermittelten vorläufigen Sachwert.

Der vorläufige Sachwert eines Grundstücks muss folglich an die jeweilige Marktsituation angepasst werden.

Dazu werden aus den Daten der Kaufpreissammlung Sachwertfaktoren ermittelt. Sie stellen das Verhältnis der tatsächlich erzielten Kaufpreise zu den im Sachwertverfahren errechneten Grundstückswerten dar.

Grundlage für die Ermittlung von Sachwertfaktoren bildet die Auswertung von Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs, die zeitnah zum Kaufzeitpunkt besichtigt und erfasst werden.

Der Sachwert der einzelnen Objekte wird durch die Geschäftsstelle im Rahmen von Wertermittlungen (Ortsbesichtigung, Einsichtnahme in Bauakten, Berechnungen) bestimmt.

Der Sachwertfaktor wird nach folgender Formel ermittelt:

$$k = \frac{KP \pm boG}{vSW}$$

KP	Kaufpreis des Grundstücks
boG	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Baumängel und Bauschäden, selbstständig verwertbare Teilflächen)
vSW	vorläufiger Sachwert (vSW = GS + BW)
GS	Wert der baulichen Anlagen
BW	nicht selbstständig verwertbarer Bodenwert des Grundstücks

Die Ermittlung der Sachwertfaktoren erfolgt abweichend zur aktuellen ImmoWertV.

Modell

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

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

Die Sachwertfaktoren wurden in Anlehnung an das Brandenburger Sachwertmodell abgeleitet (siehe Anlage 13.5). Um die gebietsweise markanten Bodenpreisentwicklungen im Berichtsjahr bei der Ermittlung der Sachwertfaktoren zu berücksichtigen, erfolgte eine **konjunkturelle Anpassung des Bodenwertes bezogen auf den Kaufzeitpunkt**. Bei der Ermittlung des konjunkturell angepassten Bodenwertes wurde eine unterjährige lineare Wertentwicklung unterstellt. Aufgrund der Untersuchungsergebnisse wird für den Sachwertfaktor im Nordbarnim ausschließlich der Mittelwert angegeben. Eine Darstellung der Sachwertfaktoren bezogen auf den vorläufigen Sachwert erfolgt nicht für den Nordbarnim.

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 2021)

Abbildung 65

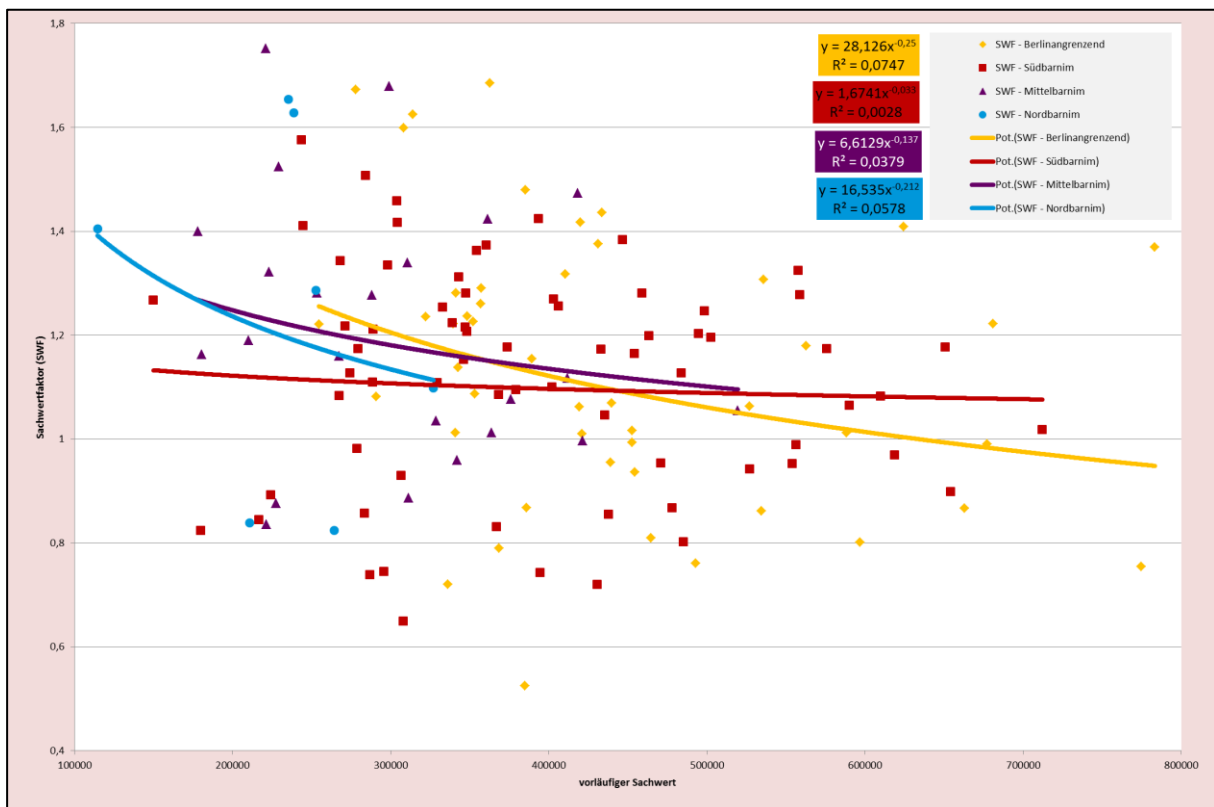
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Sachwertfaktor Mittel / (Spanne)	
Berlingrenzend (47 Kauffälle)				
Bodenrichtwert Bauland	180 €/m ² - 350 €/m ²	310 €/m ²	1,14 (0,5 - 1,7)	
konjunkturell angepasster Bodenwert	190 €/m ² - 440 €/m ²	350 €/m ²		
Kaufzeitpunkt		09.06.2021		
Grundstücksgröße	410 - 1.080 m ²	630 m ²		
Gesamtnutzungsdauer	65 - 75 Jahre	-		
Restnutzungsdauer	22 - 72 Jahre	51 Jahre		
Baujahr	1920 - 2018	1989		
fiktives Baujahr	1978 - 2018	2002		
Bruttogrundfläche	135 - 490 m ²	230m ²		
Modernisierungsgrad	6 - 18	12		
Wohnfläche	70 - 210 m ²	130 m ²		
Standardstufe	2 - 4	-		
Südbarnim (69 Kauffälle)				
Bodenrichtwert Bauland	50 €/m ² - 320 €/m ²	225 €/m ²		1,12 (0,7 - 1,6)
konjunkturell angepasster Bodenwert	55 €/m ² - 390 €/m ²	260 €/m ²		
Kaufzeitpunkt		10.06.2021		
Grundstücksgröße	445 - 1.140 m ²	730 m ²		
Gesamtnutzungsdauer	60 - 75 Jahre	-		
Restnutzungsdauer	20 - 73 Jahre	49 Jahre		
Baujahr	1886 - 2019	1987		
fiktives Baujahr	1974 - 2019	2000		
Bruttogrundfläche	85 - 450 m ²	245m ²		
Wohnfläche	60 - 215 m ²	120 m ²		
Standardstufe	1 - 4	-		

Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Sachwertfaktor Mittel / (Spanne)	
Mittelbarnim (23 Kauffälle)				
Bodenrichtwert Bauland	40 €/m ² - 160 €/m ²	110 €/m ²	1,21 (0,8 - 1,8)	
konjunkturell angepasster Bodenwert	50 €/m ² - 190 €/m ²	120 €/m ²		
Kaufzeitpunkt		01.06.2021		
Grundstücksgröße	470 - 1.145 m ²	775 m ²		
Gesamtnutzungsdauer	65 - 75 Jahre	-		
Restnutzungsdauer	22 - 69 Jahre	44 Jahre		
Baujahr	1930 - 2016	1980		
fiktives Baujahr	1978 - 2016	1996		
Modernisierungsgrad	6 - 18	11		
Bruttogrundfläche	150 - 430 m ²	285m ²		
Wohnfläche	80 - 185 m ²	125 m ²		
Standardstufe	2 - 4	-		
Nordbarnim (7 Kauffälle)				
Bodenrichtwert Bauland	15 €/m ² - 80 €/m ²	55 €/m ²		1,25 (0,8 - 1,7)
konjunkturell angepasster Bodenwert	15 €/m ² - 95 €/m ²	60 €/m ²		
Kaufzeitpunkt		12.05.2021		
Grundstücksgröße	515 - 1.090 m ²	815 m ²		
Gesamtnutzungsdauer	65 - 70 Jahre	-		
Restnutzungsdauer	22 - 66 Jahre	40 Jahre		
Baujahr	1933 - 2017	1977		
fiktives Baujahr	1978 - 2017	1994		
Modernisierungsgrad	6 - 18	7		
Bruttogrundfläche	140 - 370 m ²	260 m ²		
Wohnfläche	85 - 170 m ²	135 m ²		
Standardstufe	2 - 3	-		

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

Berlingangrend	⇒	Sachwertfaktor = 28,126 x vorläufiger Sachwert ^{-0,25}
Südbarnim	⇒	Sachwertfaktor = 1,6741 x vorläufiger Sachwert ^{-0,033}
Mittelbarnim	⇒	Sachwertfaktor = 6,6129 x vorläufiger Sachwert ^{-0,137}
Nordbarnim	⇒	Sachwertfaktor = 16,535 x vorläufiger Sachwert ^{-0,212}

Sachwertfaktoren (SWF) für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (graphisch)
Abbildung 66



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

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

Zum Beispiel durch Berücksichtigung von:

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

Sachwertfaktoren (SWF) für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (tabellarisch)
Abbildung 67

vorläufiger Sachwert (vSW)	Sachwertfaktor für Bodenrichtwertniveau			
	Berlingrenzend	Südbarnim	Mittelbarnim	Nordbarnim
ab 125.000 €				} 1,25
150.000 €				
175.000 €		1,12	1,27	
200.000 €		1,12	1,24	
225.000 €		1,11	1,22	
250.000 €		1,11	1,20	
275.000 €	1,23	1,11	1,19	
300.000 €	1,20	1,10	1,17	
325.000 €	1,18	1,10	1,16	
350.000 €	1,16	1,10	1,15	
375.000 €	1,14	1,10	1,14	
400.000 €	1,12	1,09	1,13	
425.000 €	1,10	1,09	1,12	
450.000 €	1,09	1,09	1,11	
475.000 €	1,07	1,09	1,10	
500.000 €	1,06	1,09	1,10	
525.000 €	1,04	1,08	1,09	
550.000 €	1,03	1,08		
575.000 €	1,02	1,08		
600.000 €	1,01	1,08		
625.000 €	1,00	1,08		
650.000 €	0,99	1,08		
675.000 €	0,98	1,08		
700.000 €	0,97	1,07		
725.000 €	0,96	1,07		
750.000 €	0,96			
775.000 €	0,95			
bis 800.000 €	0,94			
Korrelationskoeffizient (SWF / vSW)	-0,266	-0,110	-0,214	-0,251

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

8.2.3 Wohnflächenpreise

Die ermittelten Wohnflächenpreise stellen keine Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne des §20 der ImmoWertV bzw. der Vergleichswert-richtlinie 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 85 Prozent der registrierten Kauffälle von freistehenden EFH/ZFH im Berichtszeitraum ist die Wohnfläche registriert. Der **durchschnittliche Wohnflächenpreis** liegt im Jahr 2021 im Landkreis Barnim bei rund **3.400 €/m²**. Gegenüber dem Vorjahr ist der durchschnittliche Wohnflächenpreis um rund 25 Prozent gestiegen.

Wohnflächenpreise von mit freistehenden EFH/ ZFH bebauten Grundstücken im **Landkreis Barnim**
Abbildung 68

verkaufte Objekte 2021	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche [m ²]	Wohn- flächenpreis [€/m ²]	normierter Kaufpreis [€]
Baujahr bis 1945	70	1925	135	2.533	319.000
Baujahr 1946 - 1990	49	1975	117	3.038	332.000
Baujahr 1991 - 2010	117	2001	125	3.813	458.000
Baujahr ab 2011	51	2017	140	4.147	581.000

Anmerkung:

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

Zum Beispiel durch Berücksichtigung von:

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

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

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

Preisniveau freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser - nach Kommunen

Abbildung 69

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	3	1.140 m ²	134 m ²	352.000 €	1.410 - 4.690 Ø 3.480	2.150 - 3.610 Ø 2.790
1946 - 1990	4	880 m ²	112 m ²	420.000 €	2.050 - 5.800 Ø 3.810	2.330 - 3.450 Ø 2.800
1991 - 2010	14	530 m ²	119 m ²	496.000 €	3.220 - 6.160 Ø 4.280	1.300 - 4.730 Ø 3.340
ab 2011	7	750 m ²	160 m ²	773.000 €	4.130 - 5.540 Ø 4.880	-
Gesamt	28	700 m ²	130 m ²	539.000 €	1.410 - 6.160 Ø 4.280	1.300 - 4.730 Ø 3.210

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	7	860 m ²	123 m ²	382.000 €	1.830 - 4.020 Ø 3.060	1.980 - 4.110 Ø 2.660
1946 - 1990	3	790 m ²	125 m ²	290.000 €	1.740 - 3.780 Ø 2.440	1.350 - 3.310 Ø 2.210
1991 - 2010	38	730 m ²	119 m ²	461.000 €	2.190 - 6.650 Ø 4.080	1.350 - 4.680 Ø 3.370
ab 2011	12	680 m ²	127 m ²	549.000 €	3.280 - 5.600 Ø 4.490	2.070 - 4.510 Ø 3.500
Gesamt	60	740 m ²	121 m ²	461.000 €	1.740 - 6.650 Ø 3.960	1.350 - 4.680 Ø 3.100

Amt Biesenthal-Barnim						Vorjahr
Baujahr	Anzahl Kauffälle	Grundstücks- fläche Ø	Wohnfläche Ø	normierter Kaufpreis Ø	norm. Kaufpreis / Wohnfläche [€/m ²]	norm. Kaufpreis / Wohnfläche [€/m ²]
bis 1945	6	1.180 m ²	213 m ²	355.000 €	420 - 3.340 Ø 1.810	910 - 3.940 Ø 2.240
1946 - 1990	8	850 m ²	114 m ²	336.000 €	2.020 - 5.190 Ø 3.090	1.910 - 2.870 Ø 2.430
1991 - 2010	6	1.050 m ²	153 m ²	497.000 €	1.880 - 5.170 Ø 3.260	1.000 - 3.760 Ø 2.470
ab 2011	3	1.490 m ²	115 m ²	375.000 €	2.300 - 3.910 Ø 3.290	2.940 - 4.490 Ø 3.530
Gesamt	23	1.070 m ²	150 m ²	388.000 €	420 - 5.190 Ø 2.830	910 - 4.490 Ø 2.640

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	8	1.090 m ²	122 m ²	154.000 €	240 - 2.070 Ø 1.330	410 - 1.780 Ø 1.140
1946 - 1990	3	990 m ²	122 m ²	178.000 €	1.070 - 1.930 Ø 1.430	1.210 - 1.890 Ø 1.590
1991 - 2010	1	-	-	-	-	- Ø 1.170
ab 2011	-	-	-	-	-	-
Gesamt	12	1280 m²	120 m²	173.000 €	240 - 3.140 Ø 1.510	410 - 1.890 Ø 1.220

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	9	840 m ²	129 m ²	249.000 €	930 - 3.500 Ø 2.080	650 - 3.590 Ø 2.020
1946 - 1990	4	1.080 m ²	145 m ²	430.000 €	2.160 - 3.600 Ø 2.950	1.130 - 2.630 Ø 1.730
1991 - 2010	4	680 m ²	115 m ²	333.000 €	2.030 - 3.600 Ø 2.820	1.250 - 2.550 Ø 1.840
ab 2011	1	-	-	-	-	- Ø 2.720
Gesamt	18	840 m²	131 m²	317.000 €	930 - 3.600 Ø 2.470	650 - 3.590 Ø 1.980

Amt Joachimsthal (Schorfheide)						Vorjahr
Baujahr	Anzahl Kauffälle	Grundstücksfläche Ø	Wohnfläche Ø	normierter Kaufpreis Ø	norm. Kaufpreis / Wohnfläche [€/m ²]	norm. Kaufpreis / Wohnfläche [€/m ²]
bis 1945	2	860 m ²	145 m ²	269.000 €	1.250 - 2.300 Ø 1.770	280 - 2.260 Ø 1.230
1946 - 1990	3	1.530 m ²	143 m ²	291.000 €	1.040 - 3.130 Ø 2.150	1.240 - 2.500 Ø 1.900
1991 - 2010	2	600 m ²	124 m ²	283.000 €	1.490 - 3.020 Ø 2.250	-
ab 2011	1	-	-	-	-	-
Gesamt	8	1070 m²	138 m²	292.000 €	1.040 - 3.130 Ø 2.140	280 - 2.500 Ø 1.460

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	12	830 m ²	135 m ²	407.000 €	2.120 - 4.690 Ø 3.100	910 - 3.630 Ø 2.400
1946 - 1990	4	940 m ²	129 m ²	408.000 €	1.980 - 4.490 Ø 3.220	1.710 - 3.850 Ø 3.080
1991 - 2010	27	670 m ²	115 m ²	450.000 €	2.370 - 5.780 Ø 4.030	1.950 - 4.390 Ø 3.370
ab 2011	5	790 m ²	151 m ²	639.000 €	3.610 - 4.670 Ø 4.270	3.420 - 4.320 Ø 3.900
Gesamt	48	740 m ²	125 m ²	455.000 €	1.980 - 5.780 Ø 3.750	910 - 4.390 Ø 3.090

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	7	870 m ²	133 m ²	229.000 €	500 - 2.900 Ø 1.750	630 - 2.920 Ø 1.880
1946 - 1990	4	1.120 m ²	103 m ²	293.000 €	1.920 - 5.890 Ø 3.150	540 - 1.330 Ø 1.030
1991 - 2010	3	700 m ²	121 m ²	372.000 €	2.600 - 3.990 Ø 3.150	1.360 - 2.710 Ø 1.820
ab 2011	4	710 m ²	110 m ²	473.000 €	3.590 - 5.390 Ø 4.300	2.400 - 3.720 Ø 2.850
Gesamt	18	860 m ²	119 m ²	321.000 €	500 - 5.890 Ø 2.860	540 - 3.720 Ø 1.880

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	12	910 m ²	110 m ²	356.000 €	1.200 - 4.830 Ø 3.420	1.500 - 4.050 Ø 2.510
1946 - 1990	12	940 m ²	107 m ²	332.000 €	1.440 - 6.180 Ø 3.510	1.890 - 3.410 Ø 2.520
1991 - 2010	16	800 m ²	142 m ²	509.000 €	1.490 - 6.160 Ø 3.660	1.550 - 5.170 Ø 3.290
ab 2011	11	980 m ²	169 m ²	741.000 €	3.160 - 5.550 Ø 4.290	1.950 - 4.630 Ø 3.630
Gesamt	51	900 m ²	132 m ²	481.000 €	1.200 - 6.180 Ø 3.700	1.500 - 5.170 Ø 3.140

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	4	1.110 m ²	151 m ²	422.000 €	1.940 - 3.140 Ø 2.780	550 - 3.260 Ø 1.740
1946 - 1990	5	850 m ²	118 m ²	305.000 €	1.990 - 3.780 Ø 2.720	610 - 2.730 Ø 2.060
1991 - 2010	5	790 m ²	173 m ²	429.000 €	1.520 - 3.630 Ø 2.790	1.020 - 3.400 Ø 2.410
ab 2011	7	790 m ²	118 m ²	358.000 €	1.500 - 4.370 Ø 3.240	2.390 - 4.650 Ø 3.120
Gesamt	21	870 m ²	137 m ²	375.000 €	1.500 - 4.370 Ø 2.920	550 - 4.650 Ø 2.360

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

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

8.2.4 Liegenschaftszinssätze für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

§ 21 Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

Der Liegenschaftszinssatz wurde nach folgender Iterationsformel ermittelt:

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

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

Die Liegenschaftszinssätze wurden im Untersuchungszeitraum 2019 bis 2021 einheitlich nach dem Brandenburger Ertragswertmodell abgeleitet. (siehe Anlage 13.6)

Liegenschaftszinssatz für Ein- und Zweifamilienhäuser (vermietet) und Beschreibung der Stichprobe
 Abbildung 70

Merkmale	Spanne	Durchschnitt	durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz (Spanne)
Landkreis Barnim (18 Kauffälle)			
Bodenrichtwert	50 - 340 €/m ²	150 €/m ²	2,5 % (0,8 - 3,9 %)
Wohnfläche	80 - 260 m ²	135 m ²	
Restnutzungsdauer	26 - 58 Jahre	46 Jahre	
Rohertragsfaktor	16 - 39	25	
Nettokaltmiete	6,10 - 11,70 €/m ²	7,75 €/m ²	
Baujahr	1870 - 2006	1978	
durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz 2021 (5 Kauffälle)			2,6 %

- ① Die abgeleiteten Liegenschaftszinssätze dienen lediglich zur Orientierung, da aufgrund der geringen verwendeten Datenmenge derzeit keine aussagekräftigeren Ergebnisse zu erzielen sind. Im Berliner Umland sind rund 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 2021 des Oberen Gutachterausschusses (OGA) im Land Brandenburg** dargestellt:

8.2.5 Erbbaurecht mit einem freistehenden Ein- oder Zweifamilienhaus

Für die Jahre 2020 und 2021 liegen dem Gutachterausschuss 26 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 (2020 bis 2021)

Abbildung 71

Gebäudetyp Region	Anzahl Kauffälle	normierter Kaufpreis [€] Mittel / (Spanne)	Kaufpreis / Wohnfläche [€/m ²] Mittel / (Spanne)	Grundstücks- fläche [m ²] Mittel / (Spanne)
Berliner Umland	10	356.000 (125.000 - 913.000)	2.600 (1.500 - 5.100)	770 (409 - 1.451)
weiterer Metropolenraum	16	283.000 (164.000 - 392.000)	2.100 (900 - 3.200)	700 (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 2021 wurden im gesamten Landkreis 206 Doppelhaushälften und Reihenhäuser (DHH / RH) mit einem Gesamtwert von rund 58 Mio. € und einer Gesamtgrundstücksfläche von rund 11 Hektar gehandelt. Dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr sind 163 Kauffälle zuzuordnen.

8.3.1 Preisniveau, Preisentwicklung

► Preisniveau

Kaufpreise von mit Doppelhaushälften und Reihenhäusern bebauten Grundstücken
Abbildung 72

Gebäudetyp	Berliner Umland			weiterer Metropolitanraum			
	Anzahl Kauffälle	normierter Kaufpreis [€]	Grdst.- fläche [m ²]	Anzahl Kauffälle	normierter Kaufpreis [€]	Grdst.- fläche [m ²]	
DHH	gesamt	53	369.000	370	40	189.000	1.000
	bis BJ 1990	5	208.000	520	38	183.000	1.010
	BJ 1991 - 2019	39	370.000	360	2	306.000	670
	ab BJ 2020	9	451.000	350	-	-	-
RMH	gesamt	24	283.000	190	7	138.000	370
	bis BJ 1990	1	-	-	5	111.000	430
	BJ 1991 - 2019	23	285.000	170	2	207.000	220
	ab BJ 2020	-	-	-	-	-	-
REH	gesamt	32	321.000	260	7	216.000	360
	bis BJ 1990	1	-	-	4	219.000	430
	BJ 1991 - 2019	26	302.000	270	3	213.000	260
	ab BJ 2020	5	437.000	200	-	-	-

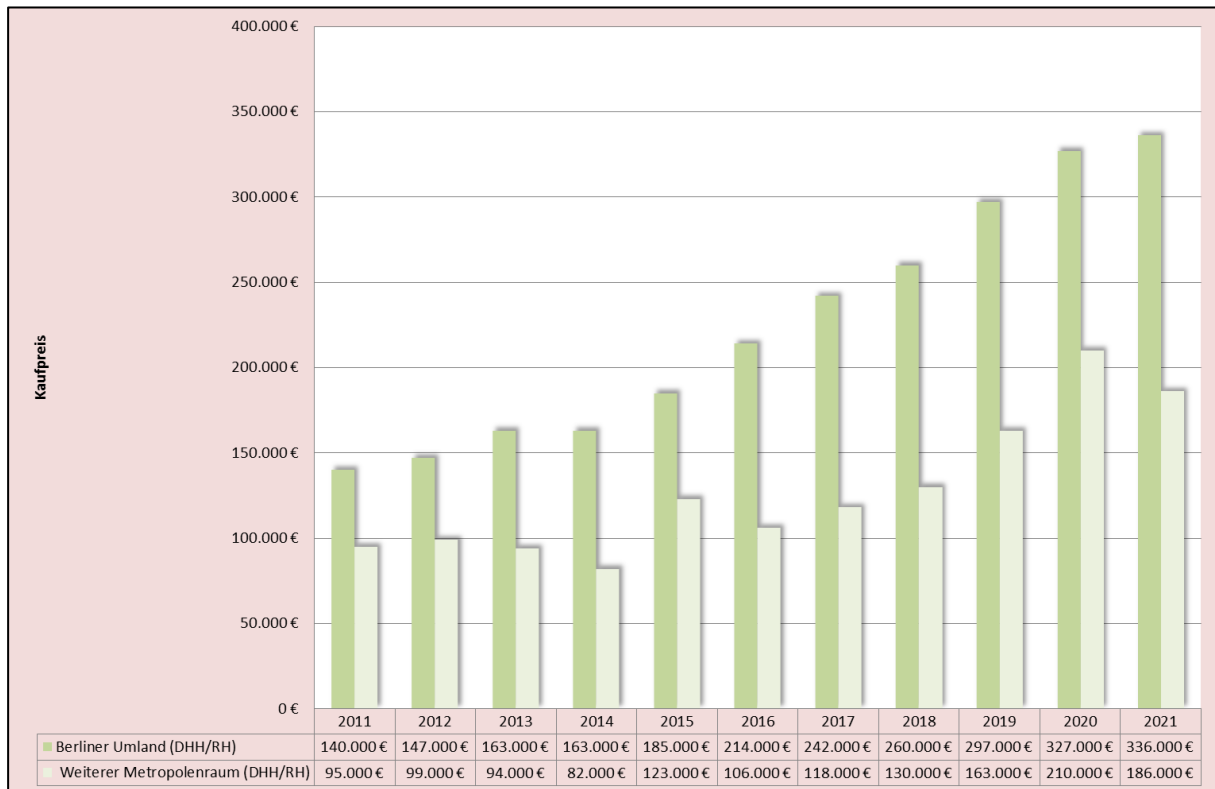
BJ: Baujahr DHH: Doppelhaushälfte RMH: Reihemittelhaus REH: Reihenendhaus

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 73



Die Kaufpreise für Doppelhaushälften und Reihenhäuser stiegen im Berliner Umland in den letzten sieben Jahren stetig an. Gegenüber dem Vorjahr stiegen die Kaufpreise hier um rund 3 Prozent. Die Kauffallanzahl schwankt jährlich um 50 bis 110 Kauffälle. Im weiteren Metropolenraum ist beim Kaufpreis ein Rückgang von rund 11 Prozent verzeichnen. Die Kauffallanzahl liegt bei jährlich 30 bis 60 Kauffälle.

8.3.2 Sachwertfaktoren für Doppelhaushälften und Reihenhäuser

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

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

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 2021)

Abbildung 74

Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Sachwertfaktor Mittel / (Spanne)	
Berlinangrenzend (13 Kauffälle)				
Bodenrichtwert Bauland	180 €/m ² - 370 €/m ²	315 €/m ²	1,61 (1,2 - 2,2)	
konjunkturell angepasster Bodenwert	185 €/m ² - 470 €/m ²	360 €/m ²		
Kaufzeitpunkt		24.06.2021		
Grundstücksgröße	140 - 465 m ²	260 m ²		
Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre	-		
Restnutzungsdauer	43 - 55 Jahre	51 Jahre		
Baujahr	1886 - 2003	1989		
fiktives Baujahr	1994 - 2006	2002		
Modernisierungsgrad	8 - 15	11		
Bruttogrundfläche	115 - 220 m ²	165 m ²		
Wohnfläche	80 - 160 m ²	115 m ²		
Standardstufe	3	-		
Südbarnim (23 Kauffälle)				
Bodenrichtwert Bauland	50 €/m ² - 310 €/m ²	230 €/m ²		1,35 (0,9 - 1,8)
konjunkturell angepasster Bodenwert	55 €/m ² - 390 €/m ²	280 €/m ²		
Kaufzeitpunkt		30.06.2021		
Grundstücksgröße	145 - 580 m ²	335 m ²		
Gesamtnutzungsdauer	65 - 70 Jahre	-		
Restnutzungsdauer	22 - 53 Jahre	46 Jahre		
Baujahr	1933 - 2002	1989		
fiktives Baujahr	1978 - 2004	1998		
Modernisierungsgrad	6 - 12	10		
Bruttogrundfläche	110 - 265 m ²	180 m ²		
Wohnfläche	80 - 150 m ²	105 m ²		
Standardstufe	2 - 3	-		

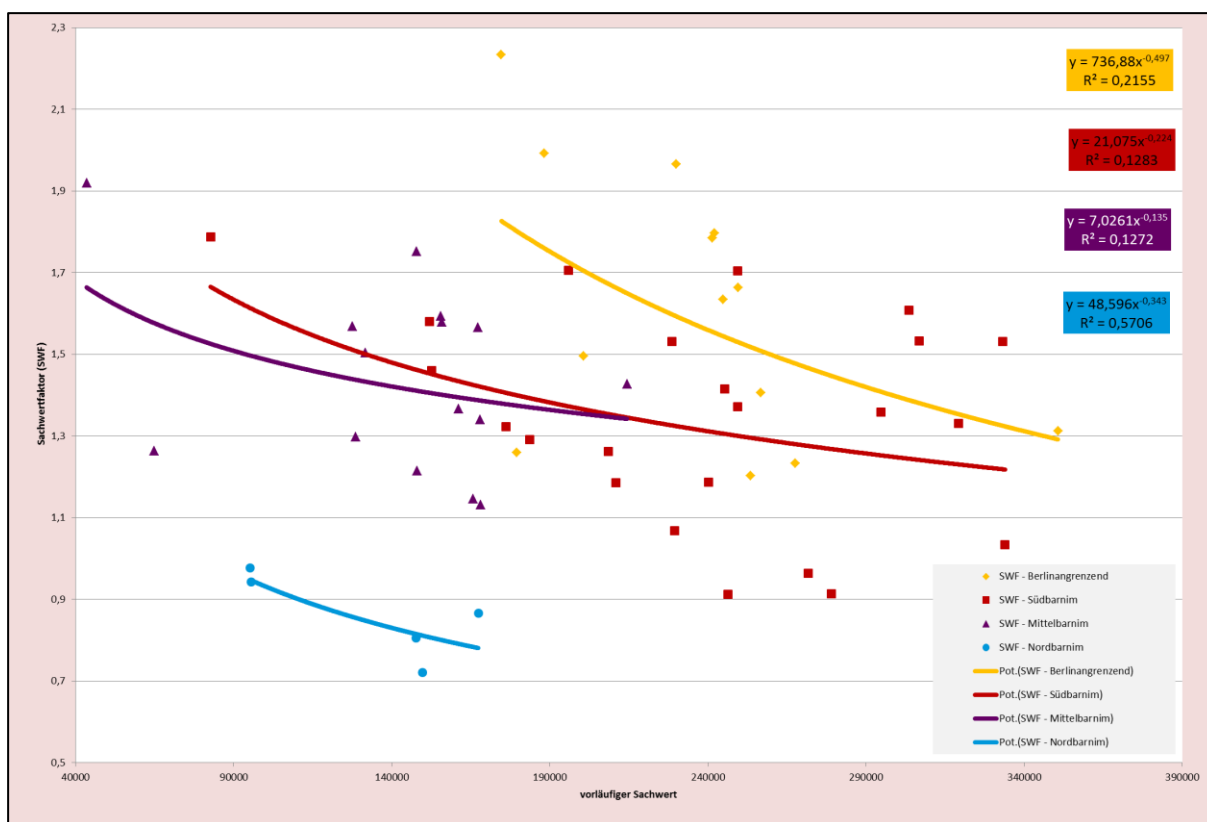
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Sachwertfaktor Mittel / (Spanne)
Mittelbarnim (15 Kauffälle)			
Bodenrichtwert Bauland	55 €/m ² - 115 €/m ²	76 €/m ²	1,44 (1,1 - 1,9)
konjunkturell angepasster Bodenwert	55 €/m ² - 130 €/m ²	90 €/m ²	
Kaufzeitpunkt		12.06.2021	
Grundstücksgröße	125 - 1.150 m ²	590 m ²	
Gesamtnutzungsdauer	65 - 75 Jahre	-	
Restnutzungsdauer	22 - 49 Jahre	33 Jahre	
Baujahr	1910 - 1996	1948	
fiktives Baujahr	1978 - 2000	1986	
Modernisierungsgrad	6 - 10	9	
Bruttogrundfläche	120 - 335 m ²	165 m ²	
Wohnfläche	45 - 190 m ²	100 m ²	
Standardstufe	2 - 3	-	
Nordbarnim (5 Kauffälle)			
Bodenrichtwert Bauland	10 €/m ² - 80 €/m ²	30 €/m ²	0,86 (0,7 - 1,0)
konjunkturell angepasster Bodenwert	10 €/m ² - 85 €/m ²	30 €/m ²	
Kaufzeitpunkt		20.05.2021	
Grundstücksgröße	320 - 680 m ²	550 m ²	
Gesamtnutzungsdauer	65 - 75 Jahre	-	
Restnutzungsdauer	26 - 43 Jahre	31 Jahre	
Baujahr	1930 - 1954	1941	
fiktives Baujahr	1982 - 1994	1985	
Modernisierungsgrad	8 - 15	10	
Bruttogrundfläche	165 - 290 m ²	225 m ²	
Wohnfläche	80 - 110 m ²	90 m ²	
Standardstufe	2 - 3	-	

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

Berlingangrend	⇒	Sachwertfaktor = 736,88 x vorläufiger Sachwert ^{-0,497}
Südbarnim	⇒	Sachwertfaktor = 21,075 x vorläufiger Sachwert ^{-0,224}
Mittelbarnim	⇒	Sachwertfaktor = 7,0261 x vorläufiger Sachwert ^{-0,135}
Nordbarnim	⇒	Sachwertfaktor = 48,596 x vorläufiger Sachwert ^{-0,343}

Sachwertfaktoren (SWF) für Doppelhaushälften und Reihenhäuser (graphisch)

Abbildung 75



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

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

Zum Beispiel durch Berücksichtigung von:

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

besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen.

Sachwertfaktoren (SWF) für Doppelhaushälften und Reihenhäuser (tabellarisch)
Abbildung 76

vorläufiger Sachwert (vSW)	Sachwertfaktor für Bodenrichtwertniveau			
	Berlingrenzend	Südbarnim	Mittelbarnim	Nordbarnim
ab 25.000 €				
50.000 €			1,63	} 0,86
75.000 €			1,54	
100.000 €		1,60	1,48	
125.000 €		1,52	1,44	
150.000 €		1,46	1,41	
175.000 €	1,83	1,41	1,38	
200.000 €	1,71	1,37	1,35	
225.000 €	1,61	1,33	1,33	
250.000 €	1,53	1,30		
275.000 €	1,46	1,27		
300.000 €	1,40	1,25		
325.000 €	1,34	1,23		
350.000 €	1,29			
bis 375.000 €	1,25			
Korrelationskoeffizient (SWF / vSW)	-0,487	-0,317	-0,353	-0,750

8.3.3 Wohnflächenpreise für Doppelhaushälften und Reihenhäuser

Die ermittelten Wohnflächenpreise stellen keine Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne des §20 der ImmoWertV bzw. der Vergleichswertrichtlinie dar. Sie dienen der allgemeinen Orientierung. Die Wohnflächenpreise werden einschließlich des Bodenwertanteils nach Lage (Gemeinde, Ämter, Städte) und Baujahresklassen ausgewiesen. Eine Differenzierung nach dem Ausstattungsstandard, dem Modernisierungsgrad oder der Größe der Objekte erfolgt nicht.

Bei rund 90 Prozent der registrierten Kauffälle von DHH / RH wurde im Berichtszeitraum die Wohnfläche erfasst. Der **durchschnittliche Wohnflächenpreis** liegt im Jahr 2021 im Landkreis Barnim bei rund **2.500 €/m²**. Gegenüber dem Vorjahr ist der durchschnittliche Wohnflächenpreis um rund acht Prozent gestiegen.

Wohnflächenpreise von Doppelhaushälften und Reihenhäusern im **Landkreis Barnim**
Abbildung 77

verkaufte Objekte 2021	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche [m ²]	Wohn- flächenpreis [€/m ²]	normierter Kaufpreis [€]
Baujahr bis 1945	35	1920	106	2.100	209.000
Baujahr 1946 - 1990	13	1966	91	1.400	137.000
Baujahr 1991 - 2010	93	1997	108	3.000	318.000
Baujahr ab 2011	15	2022	125	3.600	455.000

Anmerkung:

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

Zum Beispiel durch Berücksichtigung von:

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

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

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

Preisniveau Doppelhaushälften und Reihenhäuser - nach Kommunen

Abbildung 78

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	1	-	-	-	-	-
1946 - 1990	-	-	-	-	-	-
1991 - 2010	8	210 m ²	123 m ²	371.000 €	2.060 - 4.070 Ø 3.110	2.230 - 3.900 Ø 2.880
ab 2011	1	-	-	-	-	- Ø 3.150
gesamt	10	250 m ²	120 m ²	374.000 €	2.060 - 4.130 Ø 3.180	1.000 - 3.900 Ø 2.820

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	-	-	-	-	-	-
1946 - 1990	1	-	-	-	-	-
1991 - 2010	60	250 m ²	100 m ²	301.000 €	1.890 - 4.850 Ø 3.010	1.790 - 4.330 Ø 3.000
ab 2011	7	330 m ²	140 m ²	479.000 €	3.330 - 3.720 Ø 3.430	3.330 - 3.770 Ø 3.410
gesamt	68	260 m ²	104 m ²	316.000 €	1.270 - 4.850 Ø 3.030	1.790 - 4.330 Ø 3.130

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	3	970 m ²	138 m ²	354.000 €	1.280 - 4.050 Ø 2.270	-
1946 - 1990	-	-	-	-	-	-
1991 - 2010	1	-	-	-	-	1.710 - 2.640 Ø 2.290
ab 2011	-	-	-	-	-	-
gesamt	4	860 m ²	131 m ²	331.000 €	1.280 - 4.050 Ø 2.300	1.710 - 2.640 Ø 2.280

Preisniveau Doppelhaushälften und Reihenhäuser - nach Kommunen

Amt Britz-Chorin-Oderberg						Vorjahr
Baujahr	Anzahl Kauffälle	Grundstücksfläche Ø	Wohnfläche Ø	normierter Kaufpreis Ø	norm. Kaufpreis / Wohnfläche [€/m²]	norm. Kaufpreis / Wohnfläche [€/m²]
bis 1945	5	710 m ²	89 m ²	193.000 €	1.010 - 4.990 Ø 2.400	360 - 1.850 Ø 1.260
1946 - 1990	7	1.420 m ²	85 m ²	111.000 €	210 - 2.420 Ø 1.360	- Ø 830
1991 - 2010	-	-	-	-	-	-
ab 2011	-	-	-	-	-	-
gesamt	12	1.120 m²	86 m²	145.000 €	210 - 4.990 Ø 1.790	360 - 1.850 Ø 1.170

Stadt Eberswalde						Vorjahr
Baujahr	Anzahl Kauffälle	Grundstücksfläche Ø	Wohnfläche Ø	normierter Kaufpreis Ø	norm. Kaufpreis / Wohnfläche [€/m²]	norm. Kaufpreis / Wohnfläche [€/m²]
bis 1945	16	660 m ²	102 m ²	200.000 €	1.020 - 4.440 Ø 2.140	790 - 2.560 Ø 1.760
1946 - 1990	1	-	-	-	-	- Ø 1.700
1991 - 2010	2	260 m ²	96 m ²	210.000 €	- Ø 2.210	- Ø 1.790
ab 2011	-	-	-	-	-	2.500 - 3.000 Ø 2.650
gesamt	19	620 m²	102 m²	201.000 €	1.020 - 4.440 Ø 2.120	790 - 3.000 Ø 1.990

Amt Joachimsthal (Schorfheide)						Vorjahr
Baujahr	Anzahl Kauffälle	Grundstücksfläche Ø	Wohnfläche Ø	normierter Kaufpreis Ø	norm. Kaufpreis / Wohnfläche [€/m²]	norm. Kaufpreis / Wohnfläche [€/m²]
bis 1945	2	1.270 m ²	132 m ²	99.000 €	- Ø 610	490 - 2.360 Ø 1.410
1946 - 1990	-	-	-	-	-	-
1991 - 2010	1	-	-	-	-	-
ab 2011	-	-	-	-	-	-
gesamt	3	1130 m²	155 m²	183.000 €	210 - 1.740 Ø 990	490 - 2360 Ø 1.410

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	-	-	-	-	-	-
1946 - 1990	-	-	-	-	-	- Ø 1.510
1991 - 2010	5	250 m ²	119 m ²	362.000 €	1.710 - 4.220 Ø 3.040	2.360 - 4.570 Ø 3.120
ab 2011	-	-	-	-	-	-
gesamt	5	250 m ²	119 m ²	362.000 €	1.710 - 4.220 Ø 3.040	1.370 - 4.570 Ø 2.770

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	4	670 m ²	122 m ²	176.000 €	740 - 1.730 Ø 1.400	690 - 2.140 Ø 1.580
1946 - 1990	3	720 m ²	90 m ²	153.000 €	680 - 2.360 Ø 1.420	-
1991 - 2010	3	240 m ²	106 m ²	211.000 €	1.720 - 2.270 Ø 2.000	1.490 - 2.320 Ø 1.840
ab 2011	-	-	-	-	-	-
gesamt	10	560 m ²	108 m ²	179.000 €	680 - 2.360 Ø 1.580	690 - 2.320 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	1	-	-	-	-	910 - 3.440 Ø 2.170
1946 - 1990	-	-	-	-	-	-
1991 - 2010	12	410 m ²	125 m ²	406.000 €	2.670 - 4.560 Ø 3.330	1.290 - 4.260 Ø 2.760
ab 2011	-	-	-	-	-	-
gesamt	13	430	122 m ²	399.000 €	2.670 - 4.560 Ø 3.350	910 - 4.260 Ø 2.550

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	3	400 m ²	99 m ²	206.000 €	1.230 - 2.880 Ø 2.180	1.350 - 3.180 Ø 2.140
1946 - 1990	1	-	-	-	-	-
1991 - 2010	1	-	-	-	-	-
ab 2011	7	260 m ²	110 m ²	417.000 €	3.390 - 4.380 Ø 3.800	-
gesamt	12	350 m ²	112 m ²	334.000 €	1.230 - 4.380 Ø 3.050	1.350 - 3.180 Ø 2.140

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

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

8.3.4 Liegenschaftszinssätze für Doppelhaushälften und Reihenhäuser

Die Liegenschaftszinssätze wurden im Untersuchungszeitraum 2019 bis 2021 einheitlich nach dem Brandenburger Ertragswertmodell abgeleitet (siehe Anlage 13.6).

Liegenschaftszinssatz für vermietete Doppelhaushälften und Reihenhäuser sowie Beschreibung der Stichprobe
Abbildung 79

Merkmale	Spanne	Durchschnitt	durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz (Spanne)
Doppelhaushälften im Landkreis Barnim (19 Kauffälle)			
Bodenrichtwert	30 - 300 €/m ²	200 €/m ²	2,2 % (1,0 - 4,4 %)
Wohnfläche	90 - 180 m ²	115 m ²	
Restnutzungsdauer	28 - 60 Jahre	49 Jahre	
Rohertragsfaktor	18 - 36	27	
Nettokaltmiete	6,50 - 13,00 €/m ²	8,10 €/m ²	
Baujahr	1928 - 2009	1994	
durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz 2021 (6 Kauffälle)			
Reihenhäuser im Landkreis Barnim (10 Kauffälle)			
Bodenrichtwert	70 - 250 €/m ²	170 €/m ²	2,5 % (0,1 - 4,5 %)
Wohnfläche	80 - 180 m ²	115 m ²	
Restnutzungsdauer	41 - 50 Jahre	48 Jahre	
Rohertragsfaktor	17 - 36	25	
Nettokaltmiete	4,70 - 12,70 €/m ²	8,10 €/m ²	
Baujahr	1913 - 1998	1989	
durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz 2021 (7 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 85 Prozent) ist im Berliner Umland gelegen. Kauffälle aus der Gemarkung Ladeburg im Jahr 2021 dominieren in der Untersuchung und wurden gewichtet in die Ermittlung eingebunden.

Liegenschaftszinssätze im Land Brandenburg

Auf Landesebene wurden ebenfalls aktuelle Untersuchungen zu Liegenschaftszinssätzen für Einfamilienhäuser durchgeführt. Die Ergebnisse sind im **Grundstücksmarktbericht 2021 des Oberen Gutachterausschusses (OGA) im Land Brandenburg** dargestellt.

8.3.5 Erbbaurecht mit einer Doppelhaushälfte oder einem Reihenhaus

Für die Jahre 2020 und 2021 liegen dem Gutachterausschuss 13 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 (2020 bis 2021)
Abbildung 80

Gebäudetyp	Berliner Umland			
	Anzahl Kauffälle	normierter Kaufpreis [€] Mittel / (Spanne)	Kaufpreis / Wohnfläche [€/m ²] Mittel / (Spanne)	Grundstücks- fläche [m ²] Mittel / (Spanne)
DHH	8	340.000 (234.000 - 420.000)	2.700 (2.100 - 3.900)	350 (240 - 630)
RH	5	279.000 (150.000 - 350.000)	2.600 (1.200 - 3.500)	225 (170 - 266)

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 59 Mehrfamilienhäuser mit einem Gesamtumsatz von rund 185 Mio. € und einer Gesamtgrundstücksfläche von rund 19 Hektar gehandelt.

8.4.1 Preisniveau, Preisentwicklung

► Preisniveau

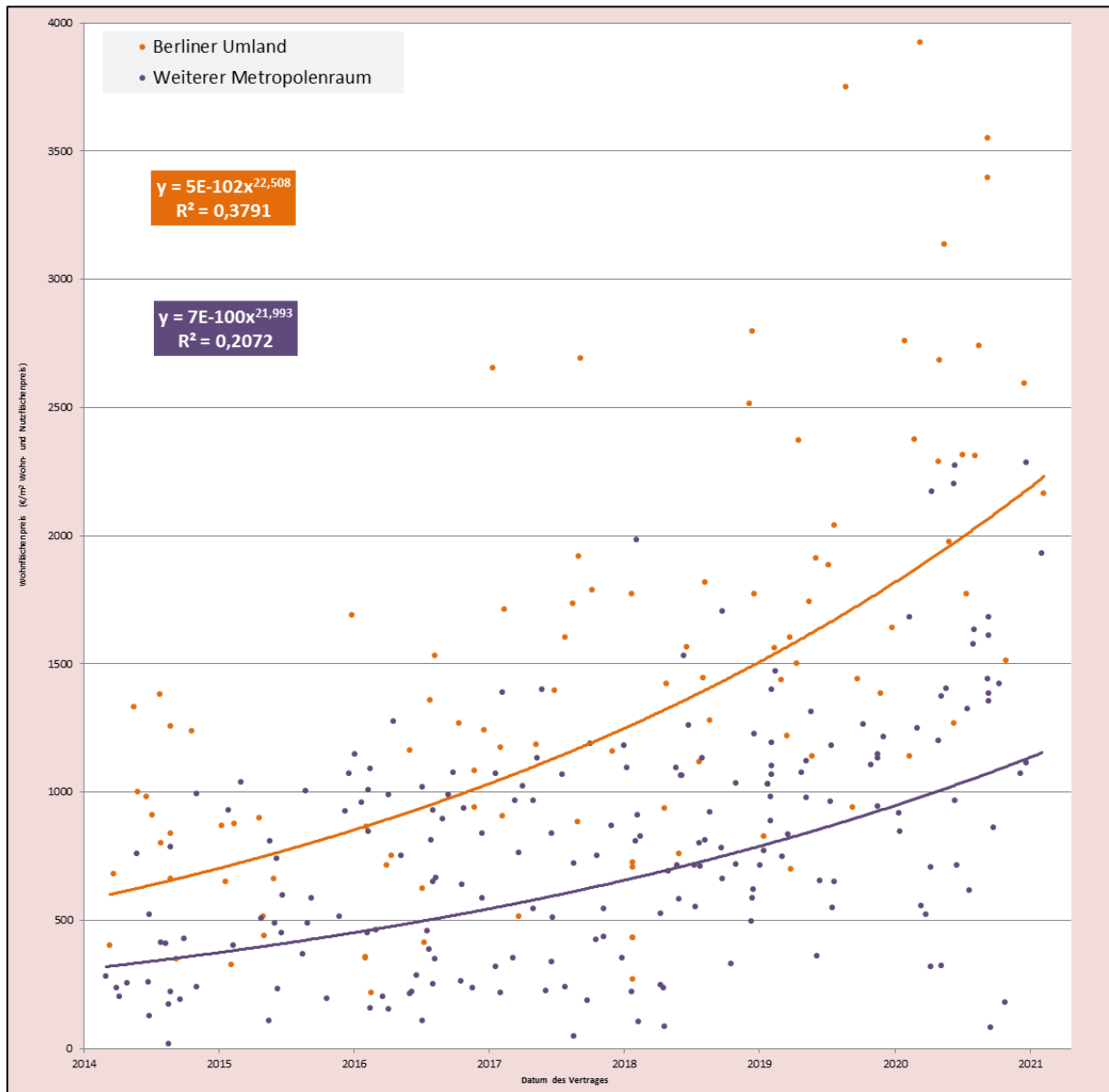
Dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr sind im Jahr 2021 Verkäufe von 47 Mehrfamilienhausgrundstücken zuzuordnen. Für die Stadt Eberswalde wurden 18 Kauffälle mit Preisen in einer Spanne von rund 100.000 bis 2,1 Mio. € registriert. Für die Stadt Bernau bei Berlin liegen 8 Kauffälle in einer Kaufpreisspanne von rund 260.000 bis 34 Mio. € vor.

Kaufpreise von Mehrfamilienhäusern aus dem Jahr 2021
Abbildung 81

Berliner Umland			weiterer Metropolitanraum		
Anzahl Kauffälle	mittlerer Kaufpreis Preisspanne [€]	Grundstücksfläche [m ²]	Anzahl Kauffälle	mittlerer Kaufpreis Preisspanne [€]	Grundstücksfläche [m ²]
16	7,2 Mio. 260.000 - 54 Mio.	4.200	31	697.000 30.000 - 2,8 Mio.	1.900

► **Preisentwicklung**

Entwicklung der Wohnflächenpreise bei Mehrfamilienhäusern im Zeitraum 2015 - 2021 nach Strukturräumen
Abbildung 82



8.4.2 Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser

Die Liegenschaftszinssätze wurden entsprechend der Ertragswertrichtlinie des Bundes und des Landes Brandenburg einheitlich für den Untersuchungszeitraum 2019 bis 2021 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 83

Merkmale	Spanne	Durchschnitt	durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz (Spanne)
Berliner Umland (30 Kauffälle)			
Bodenrichtwert	40 - 340 €/m ²	195 €/m ²	2,7 % (1,4 - 4,7 %)
Wohn- u. Nutzfläche	170 - 2.855 m ²	530 m ²	
Restnutzungsdauer	27 - 77 Jahre	47 Jahre	
Rohertragsfaktor	14 - 35	22	
Nettokaltmiete	4,00 - 12,00 €/m ²	6,40 €/m ²	
Baujahr	1879 - 2018	1945	
durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz 2021 (7 Kauffälle)			2,6 %
Stadt Eberswalde im weiteren Metropolitanraum (33 Kauffälle)			
Bodenrichtwert	40 - 150 €/m ²	80 €/m ²	3,0 % (1,0 - 5,8 %)
Wohn- u. Nutzfläche	220 - 1.280 m ²	570 m ²	
Restnutzungsdauer	24 - 60 Jahre	37 Jahre	
Rohertragsfaktor	11 - 30	17	
Nettokaltmiete	3,10 - 7,95 €/m ²	5,50 €/m ²	
Baujahr	1878 - 1998	1918	
durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz 2021 (7 Kauffälle)			2,7 %
weiterer Metropolitanraum ohne Stadt Eberswalde (16 Kauffälle)			
Bodenrichtwert	20 - 80 €/m ²	45 €/m ²	4,3 % (2,5 - 7,7 %)
Wohn- u. Nutzfläche	170 - 2.110 m ²	645 m ²	
Restnutzungsdauer	27 - 49 Jahre	35 Jahre	
Rohertragsfaktor	8 - 19	14	
Nettokaltmiete	3,25 - 6,75 €/m ²	5,10 €/m ²	
Baujahr	1900 - 1975	1932	
durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz 2021 (8 Kauffälle)			3,9 %

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

Liegenschaftszinssätze im Land Brandenburg

Auf Landesebene wurden ebenfalls Untersuchungen zu Liegenschaftszinssätzen für Mehrfamilienhäuser durchgeführt. Die Ergebnisse sind im **Grundstücksmarktbericht 2021 des Oberen Gutachterausschusses (OGA) im Land Brandenburg** dargestellt.

8.4.3 Wohnflächenpreise

Die ermittelten Wohnflächenpreise stellen keine Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne des §21 der ImmoWertV bzw. der Vergleichswertrichtlinie dar. Sie dienen der allgemeinen Orientierung. Die Wohnflächenpreise werden einschließlich des Bodenwertanteils nach Lage (Strukturgebiete) und Baujahresklassen sowie teilweise nach dem Modernisierungsgrad ausgewiesen. Eine Differenzierung nach den Ausstattungsstandards oder der Größe der Objekte erfolgte nicht.

Kaufpreise von Mehrfamilienhäusern
Abbildung 84

Baujahr	baulicher Zustand	Lage	Wohnflächenpreis [€/m ² Wohn-u. Nutzfläche]		Anzahl Kauffälle	Zeitraum
			Mittel	Spanne		
Baujahr bis 1959	nicht modernisiert + gering modernisiert	BU	- (670)	- (220 - 1.190)	- (8)	2020 - 2021 (2016 - 2021)
		wMr	410 (320)	80 - 750 (50 - 750)	5 (30)	2020 - 2021 (2016 - 2021)
	teilweise mo- dernisiert	BU	1.670 (1.330)	700 - 2.760 (410 - 2.760)	15 (32)	2020 - 2021 (2016 - 2021)
		wMr	1140 (900)	320 - 2.170 (190 - 2.170)	31 (97)	2020 - 2021 (2016 - 2021)
	überwiegend modernisiert + vollständig modernisiert	BU	2.110 (1.700)	1.220 - 3.100 (900 - 3.100)	8 (21)	2020 - 2021 (2016 - 2021)
		wMr	1.670 (1.140)	1.100 - 2.290 (340 - 2.300)	9 (38)	2020 - 2021 (2016 - 2021)
Baujahr 1960- 1989	Plattenbau	BU	- (610)	- (270 - 1.240)	- (5)	2020 - 2021 (2016 - 2021)
		wMr	830 (610)	550 - 1.380 (110 - 1.380)	3 (12)	2020 - 2021 (2016 - 2021)
Baujahr ab 1990		BU	2.660 (2.350)	1.440 - 3.900 (1.440 - 3.900)	10 (18)	2020 - 2021 (2016 - 2021)
		wMr	- (1.060)	- (940 - 1.220)	1 (3)	2020 - 2021 (2016 - 2021)

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 28 Geschäfts- und Verwaltungsgebäude im Gesamtwert von rund 23 Mio. € und einer Gesamtgrundstücksfläche von rund 7 Hektar gehandelt. Davon konnten 23 Kauffälle dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zugeordnet werden.

8.5.1 Preisniveau

Kaufpreise von Geschäfts- und Verwaltungsgebäuden im Jahr 2021
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]
Wohn- und Geschäftshäuser	6	514.000 260.000 - 683.000	1.300	8	702.000 70.000 - 3,4 Mio.	1.200
Büro- und Verwaltungsgebäude (inkl. Praxen)	1	-	-	4	500.000 290.000 - 730.000	4.300
Verkaufshallen, u.a. Einzelhandels- / Baumärkte	3	1,3 Mio. 600.000 - 1,6 Mio.	4.000	1	-	-

8.5.2 Liegenschaftszinssätze für Wohn- und Geschäftshäuser und reine Geschäftshäuser

Für den Untersuchungszeitraum 2019 bis 2021 wurden Liegenschaftszinssätze für Wohn- und Geschäftshäuser sowie für reine Geschäftshäuser ermittelt. In der Anlage 13.6 ist das Ertragswertmodell dargestellt. Die angegebenen Liegenschaftszinssätze gelten für Wohn- und Geschäftshäuser mit 2 bis 18 Wohn- und Gewerbeeinheiten.

Liegenschaftszinssatz für Wohn- und Geschäftshäuser sowie reine Geschäftshäuser und Beschreibung der Stichprobe
Abbildung 86

Merkmale	Spanne	Durchschnitt	durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz (Spanne)
Wohn- u. Geschäftshäuser im LK Barnim (12 Kauffälle)			
Bodenrichtwert	55 - 280 €/m ²	140 €/m ²	3,8 % (2,1 - 6,3 %)
Wohn- u. Nutzfläche	215 - 1.985 m ²	615 m ²	
Restnutzungsdauer	27 - 70 Jahre	40 Jahre	
Rohertragsfaktor	9 - 26	16	
Nettokaltmiete	2,85 - 8,75 €/m ²	6,10 €/m ²	
Baujahr	1870 - 2009	1927	
durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz 2021 (3 Kauffälle)			3,8 %
reine Geschäftshäuser im LK Barnim (3 Kauffälle)			
Bodenrichtwert	20 - 190 €/m ²	110 €/m ²	5,2 % (4,7 - 6,0 %)
Wohn- u. Nutzfläche	530 - 1.225 m ²	900 m ²	
Restnutzungsdauer	28 - 44 Jahre	34 Jahre	
Rohertragsfaktor	12 - 14	13	
Nettokaltmiete	5,90 - 11,40 €/m ²	7,95 €/m ²	
Baujahr	1955 - 1998	1980	
durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz 2021 (keine Kauffälle)			-
Verbrauchermärkte im LK Barnim (5 Kauffälle)			
Bodenrichtwert	45 - 310 €/m ²	190 €/m ²	3,2 % (1,7 - 4,4 %)
Wohn- u. Nutzfläche	535 - 1.155 m ²	795 m ²	
Restnutzungsdauer	19 - 25 Jahre	21 Jahre	
Rohertragsfaktor	12 - 18	15	
Nettokaltmiete	7,15 - 10,50 €/m ²	8,25 €/m ²	
Baujahr	2007 - 2015	2009	

- 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 2021 des Oberen Gutachterausschusses (OGA) im Land Brandenburg** dargestellt.

8.6 Gewerbe- und Industrieobjekte

Im Berichtszeitraum wurden im gesamten Landkreis 25 Objekte (u. a. Lagergebäude, Produktionsgebäude, Werkstätten) im Gesamtwert von rund 42 Mio. € und einer Gesamtgrundstücksfläche von rund 28 Hektar gehandelt. Davon werden 24 Kauffälle dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zugeordnet.

Umsatz bebauter Gewerbe- und Industrieobjekte 2021

Abbildung 87

Gebäudeart	Berliner Umland			weiterer Metropolitanraum		
	Anzahl Kauf-fälle	mittlerer Kaufpreis Preisspanne [€]	Grdst.-fläche [m ²]	Anzahl Kauf-fälle	mittlerer Kaufpreis Preisspanne [€]	Grdst.-fläche [m ²]
Lagergebäude	2	12,2 Mio.	22.300	1	-	-
Scheunen, Schuppen, landwirtschaftliche Hallen	4	256.000 65.000 - 580.000	8.000	5	248.000 10.000 - 960.000	3.000
Produktions- und Indust- riebauten	3	2,8 Mio. 600.000 - 5,0 Mio.	38.000	2	1,1 Mio.	5.000
Werkstätten	3	787.000 325.000 - 1,6 Mio.	3.000	4	341.000 35.000 - 1,2 Mio.	2.000

8.7 Sonstige bebaute Objekte

8.7.1 Preisniveau Wochenend- und Ferienhäuser

Im Jahr 2021 wurden im Landkreis 154 bebaute Wochenendhausgrundstücke in Wohn- und Sondergebieten im Gesamtwert von rund 20 Mio. € und einer Gesamtgrundstücksfläche von rund 14 Hektar veräußert. Die zur Erholung dienenden Grundstücke sind meist mit einem Wochenendhaus, kleinem Bungalow oder einer Laube bebaut.

Davon sind 29 Kauffälle von mit einem Wochenendhaus bebauten Grundstücken im Außenbereich registriert, bei denen das Gebäude Bestandsschutz aufweist.

Kaufpreise von Wochenend- und Ferienhäusern im Jahr 2021 - Berliner Umland
Abbildung 88

Lage	Berliner Umland					
	Anzahl Kauf-fälle	mittlerer Kaufpreis Preisspanne [€]	Grdst.-fläche [m ²]	Gebäude-grund-fläche* Spanne [m ²]	Baujahr*	Wertan-teil Bau-lichkeit* [%]
in Wohn- und Mischge-bieten	15	147.300 26.000 - 390.000	720	55 30 - 76	1979	42
in Sondergebieten	9	98.200 16.000 - 170.000	1.100	45 33 - 71	1981	65
im Ferienhausgebiet (Hafendorf in Zerpenschleuse)	43	209.100 168.500 - 297.200	320	59	2022	88
im Außenbereich (Gebäude Bestandsschutz)	12	89.500 9.000 - 350.000	650	45 18 - 81	1967	-

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

Ferienhausgebiet - Hafendorf „Zum Wasserkreuz“ in Zerpenschleuse

Das Hafendorf in Zerpenschleuse erschließt sich auf rund 6 Hektar Grundstücksfläche und einem rund 1,3 Hektar großen Hafenbecken. Es umfasst bis zu 200 geplante Ferienhäuser und 118 Bootsliegeplätze. Seit 2014 werden die Ferienhäuser vermarktet. Rund 85 Prozent der geplanten Ferienhäuser wurden bis Ende des Jahres 2021 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 2021 - weiterer Metropolitanraum
Abbildung 89

Lage	weiterer Metropolitanraum					
	Anzahl Kauf-fälle	mittlerer Kaufpreis Preisspanne [€]	Grdst.-fläche [m ²]	Gebäude- grund- fläche* Spanne [m ²]	Baujahr*	Wertan- teil Bau- lichkeit* [%]
in Wohn- und Mischge- bieten	11	108.200 25.000 - 215.000	895	65 31 - 159	1976	21
in Sondergebieten	45	95.000 1.000 - 375.000	1.400	50 24 - 90	1979	47
im Außenbereich (Gebäude Bestandsschutz)	17	47.200 16.000 - 256.000	1.300	55 22 - 93	1977	-

* 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 2021 wurden im Landkreis Barnim 8 Grundstücke, alle im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, im Gesamtwert von rund 27 Mio. € und einer Gesamtgrundstücksfläche von rund 2,4 Hektar verkauft. Dabei handelt es sich insbesondere um Freizeitgebäude, Beherbergungsstätten, Gebäude für soziale und kulturelle Einrichtungen sowie Gebäude für die Verkehrseinrichtung und Ver- und Entsorgung.

Preisniveau ausgewählter sonstiger bebauter Grundstücke 2012 bis 2021

Abbildung 90

Gebäudeart	Anzahl Kauffälle 2012 - 2021 (2021)	Kaufpreismittel Spanne [€]	Grundstücks- fläche [m ²]
Gebäude für Freizeitwecke (Vereins- u. Clubhäuser, Vergnügungsstätten, Sport-, Boots- u. Flugzeughallen)	6 (0)	311.000 17.000 - 1,5 Mio.	4.600
Gebäude für Beherbergung (Hotel, Gaststätte, Pension, Ferienlager)	45 (5)	657.000 70.000 - 5,2 Mio.	5.200
Ausbildungsstätten	9 (1)	183.000 35.000 - 590.000	3.500
Gebäude für soziale Einrichtungen (Wohnheime)	5 (0)	183.000 20.000 - 690.000	7.400
Ausstellungsgebäude für künstlerische Nutzung	-	-	-
Gebäude für Verkehrseinrichtungen (Flugplatz, Bahnhofsgebäude)	5 (0)	319.000 19.500 - 800.000	261.500
Ver- und Entsorgungseinrichtungen	2 (0)	67.500	15.200
Garagen (Einzelgaragen, Garagenkomplexe)	23 (1)	54.800 900 - 830.000	1.200
Tankstellen	3 (0)	185.000 85.000 - 240.000	13.500
Altenpflegeheime	4 (1)	6,4 Mio. 900.000 - 20,7 Mio.	4.600

Für die Geschäftsjahre 2000 bis 2021 liegen dem Gutachterausschuss 9 Verkäufe von Grundstücken vor, die mit Bunkern (meist ehemalige Militärfächen) bebaut sind. Im Durchschnitt wurden inklusive der Bebauung rund 2 €/m² Grundstücksfläche (Spanne: 0,17 bis 4,11 €/m²) bei einer Grundstücksgröße von 12 Hektar (Spanne von 0,8 bis 69 Hektar) gezahlt.

9. Wohnungs- und Teileigentum

9.1 Allgemeines

Im Jahr 2021 wurden im Bereich des Wohnungs- und Teileigentums insgesamt 531 Kaufverträge geschlossen. Gegenüber dem Vergleichszeitraum 2020 ist im Landkreis Barnim die Anzahl der Kauffälle um rund 34 Prozent gestiegen. Der Geldumsatz liegt mit rund 108 Mio. € um etwa 70 Prozent über dem Vorjahresniveau.

Gesamtumsatz von Wohnungs- und Teileigentumen
Abbildung 91

Vertragsart	Anzahl der Kaufverträge		Geldsummen	
	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Geld (100.000 €)	Anteil am Gesamtumsatz (%)
		Veränderung zum Vorjahr (%)		Veränderung zum Vorjahr (%)
Erstverkauf Wohnungseigentum	250	47,1 267,6	599	55,6 228,0
Weiterverkauf Wohnungseigentum	253	47,6 -10,9	462	42,9 11,4
Umwandlung ¹ in Wohnungseigentum	0	0,0	0,00	0,0
Summe Wohnungs-/Bruchteileigentum	503	94,7 40,9	1.061	98,5 75,3
Erstverkauf Teileigentum	0	0,0	0,00	0,0
Weiterverkauf Teileigentum	28	5,3 -22,2	16	1,5 -30,6
Summe Teileigentum	28	5,3 -30,0	16	1,5 -44,3
Gesamtsumme	531	100,0 33,8	1.077	100,0 69,8

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

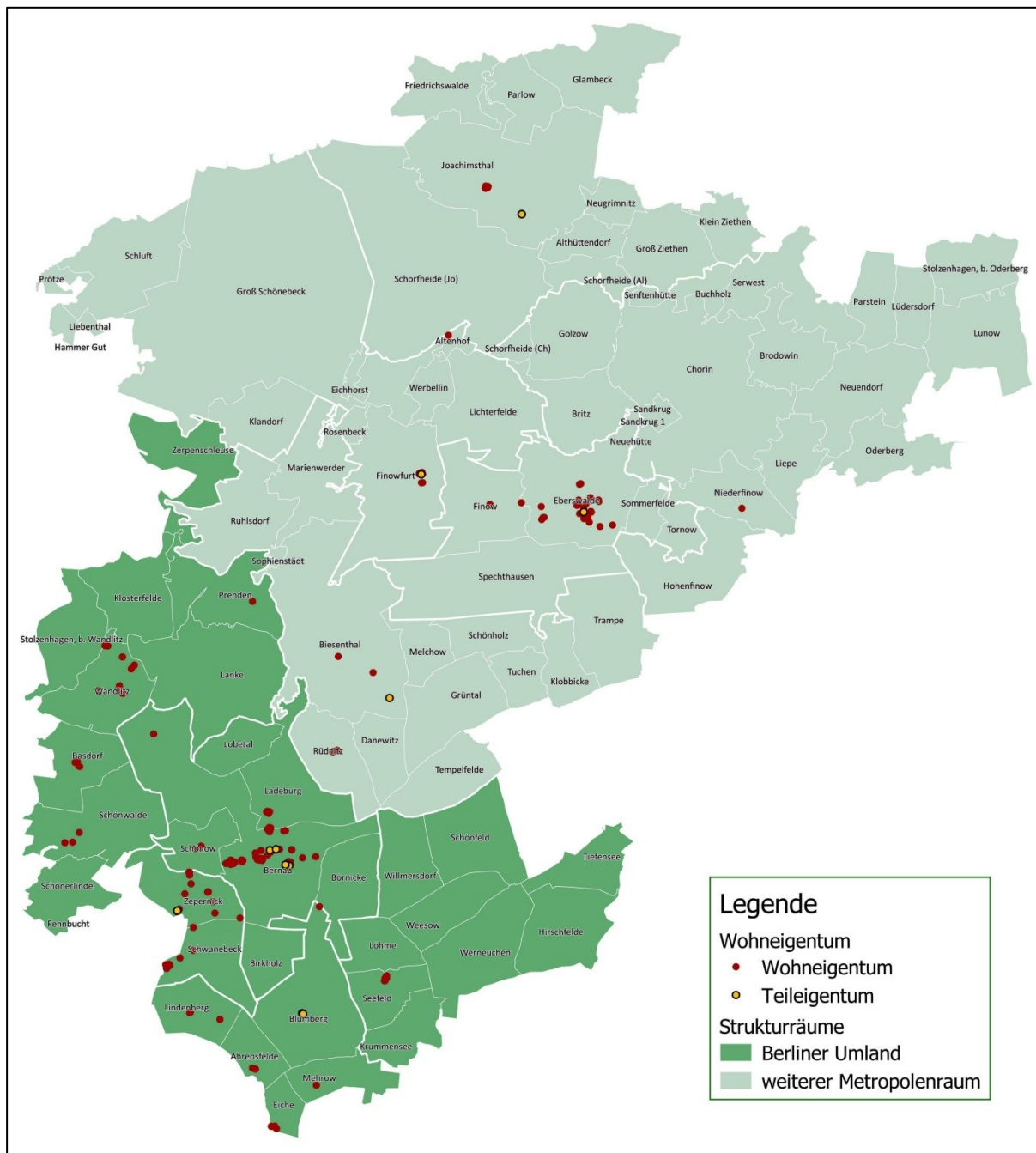
Die Veräußerung von Wohnungs- und Teileigentum wird in der Regel unterteilt in **Erst- und Weiterverkäufe** und ausgewiesen **ohne die Preisanteile für Tiefgaragen und Stellplätze**.

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 2021 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 2021 verkauften Wohnungs- und Teileigentume im Landkreis Barnim
Abbildung 92



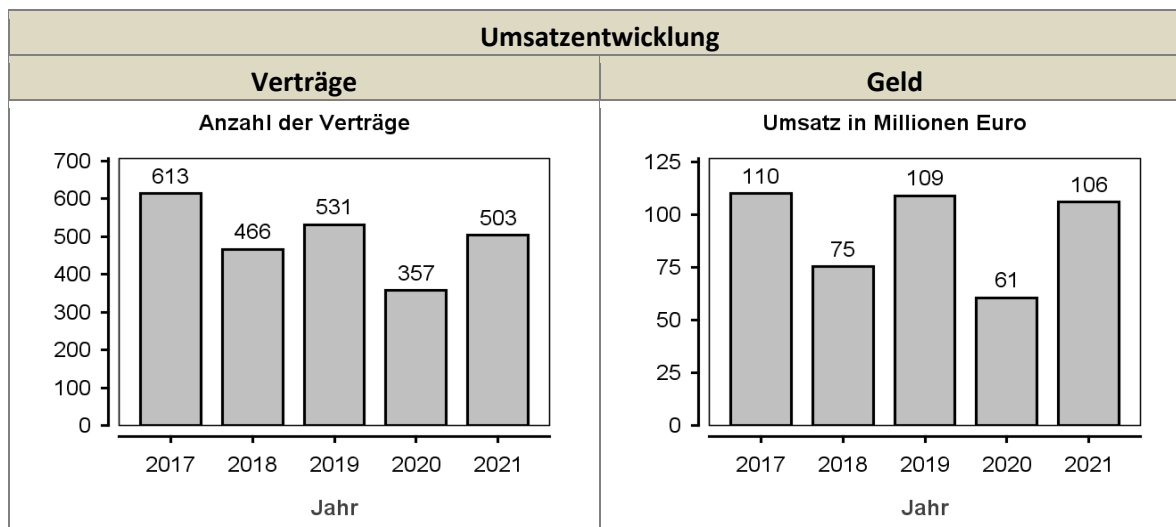
Im Berliner Umland sind rund 85 Prozent der Wohnungseigentumsverträge registriert. Das lagemäßige Verhältnis der Teileigentume wurde im aktuellen Berichtsjahr mit 50/50 im Berliner Umland und im weiteren Metropolitanraum ermittelt.

9.2 Wohnungseigentum

Im aktuellen Berichtsjahr wurden 503 Kaufverträge registriert. Die Anzahl der registrierten Kauffälle ist gegenüber dem Vorjahr um rund 41 Prozent gestiegen und geht mit einer Umsatzsteigerung von rund 75 Prozent einher.

Umsatzentwicklung aller Eigentumswohnungen 2017 bis 2021

Abbildung 93



9.2.1 Preisniveau

► Erstverkäufe von Eigentumswohnungen im Jahr 2021

Gegenüber dem Vergleichszeitraum 2020 ist die Anzahl der Erstverkäufe um 268 Prozent gestiegen. Der Geldumsatz liegt mit 60 Mio. € weit über dem Vorjahresniveau. Das entspricht einem Anstieg von 228 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.

Erstverkäufe von Eigentumswohnungen in neu errichteten und geplanten Wohnungseigentumsanlagen

Abbildung 94

Lage	Anzahl Kauffälle	Wohnfläche [m ²]	mittlerer Kaufpreis [€/m ² Wohnfläche]
Ahrensfelde	- Eiche (Reihenhäuser)	3	2.640
	- Lindenberg	10	4.240
Bernau	- Innenstadt	9	4.090
	- Schönfelder Weg	50	4.260
	- Friedenstal (Reihenhäuser)	5	4.460
Eberswalde	- Eberswalde	2	3.310
	- Finow (Reihenhäuser)	2	2.300
Panketal	- Zepernick (Erbbaurecht)	18	3.670
Wandlitz	- Wandlitz	9	3.970

In Bernau sind in Form von Wohneigentum Appartements in einem Pflegeheim veräußert worden. Durchschnittlich wird ein Preis in Höhe von rd. 8.400 €/m² Wohnfläche gezahlt. Der Kaufpreis bezieht sich sowohl auf das Sondereigentum, als auch auf das Gemeinschaftseigentum. Die veräußerten Appartements (139 von 151) bestehen aus einem Zimmer mit Bad und weisen eine Wohnfläche von meist 19 m² bis zu 36 m² auf.

► Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen im Jahr 2021

Im Gegensatz zur Entwicklung der Kauffallzahlen bei den Erstverkäufen sind die Kauffallzahlen der Weiterverkäufe von Wohnungseigentum gegenüber dem Vorjahr gesunken. Die Kauffallzahlen sind um 11 Prozent auf 253 gesunken. Der Geldumsatz ist um 11 Prozent auf rund 46 Mio. € gestiegen.

Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und Wohn- und Geschäftshäusern, Baujahr nach 1992
Abbildung 95

Lage	normierter Kaufpreis [€/m ² Wohnfläche]		Wohnfläche [m ²]		Anzahl Kauffälle
	Mittel	Spanne	Mittel	Spanne	
Ahrensfelde					
Ahrensfelde (Erbbau)	3.350	-	85	-	2
Blumberg	3.010	2.490 - 3.630	65	50 - 70	4
Eiche	2.490	-	55	-	2
Bernau bei Berlin					
Friedenstal	2.420	1.580 - 4.100	60	45 - 75	12
Innenstadt	2.800	-	90	-	2
Kirschgarten (Erbbau)	1.980	1.670 - 2.310	60	55 - 60	4
Süd (Barnimer Park)	2.430	1.540 - 3.790	65	35 - 100	22
Viehtrift	2.360	1.780 - 2.940	70	40 - 105	14
Ladeburg	1.990	1.530 - 2.310	60	35 - 100	3
Schönow	2.690	-	55	-	2
Biesenthal					
Rüdnitz	2.460	-	65	-	2
Eberswalde	2.340	-	60	-	2
Joachimsthal	1.490	990 - 2.020	85	60 - 115	10
Panketal					
Schwanebeck	2.340	1.230 - 3.830	45	30 - 70	12
Schwanebeck (Erbbau)	2.090	-	75	-	2
Zepernick	2.820	1.940 - 3.440	70	55 - 80	6
Schorfheide					
Finowfurt	1.850	1.290 - 2.360	60	45 - 65	11
Wandlitz					
Basdorf	1.950	1.620 - 2.480	60	35 - 70	7
Schönwalde	2.900	2.600 - 3.450	80	75 - 85	3
Wandlitz	3.240	-	70	-	2
Wandlitz (Erbbau)	1.380	1.310 - 1.430	70	45 - 90	10
Werneuchen					
Seefeld	2.460	1.700 - 4.050	65	30 - 80	14

Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Reihenhäusern im Berliner Umland
Abbildung 96

Kaufzeitraum	normierter Kaufpreis [€/m ² Wohnfläche]		Wohnungsgröße [m ²]		Anzahl der Kauffälle
	Mittel	Spanne	Mittel	Spanne	
2019	2.160	1.360 - 3.280	120	60 - 165	14
2020	2.820	1.520 - 3.640	115	70 - 135	13
2021	3.200	2.000 - 4.710	115	100 - 135	11

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

Im **weiteren Metropolenraum** sind in den Jahren 2019 bis 2021 acht Eigentumswohnungen zu durchschnittlich 1.860 €/m² (Spanne 1.400 bis 2.400 €/m²) verkauft worden. Die mittlere Wohnfläche beträgt rund 110 m² (Spanne 80 bis 145 m²). Die Baulichkeiten wurden 1905 bis 1996 errichtet.

Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, Baujahr bis 1960 (ohne Plattenbau)
Abbildung 97

Kaufzeitraum	normierter Kaufpreis [€/m ² Wohnfläche]		Wohnungsgröße [m ²]		Anzahl der Kauffälle
	Mittel	Spanne	Mittel	Spanne	
2019	1.120	460 - 1.850	65	45 - 90	8
2020	1.310	880 - 1.650	80	60 - 95	6
2021	1.640	1.130 - 2.300	75	35 - 140	11

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

Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, Baujahr 1961 -1990 (Plattenbau)
Abbildung 98

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

9.2.2 Preisentwicklung

► bei Erstverkäufen von Eigentumswohnungen

Preisentwicklung bei Erstverkäufen von Eigentumswohnungen 2017 bis 2021

Abbildung 99

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]
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
2021	86	4.170 2.490 - 5.370	80 40 - 130	4	2.810 2.280 - 3.600	145 95 – 185

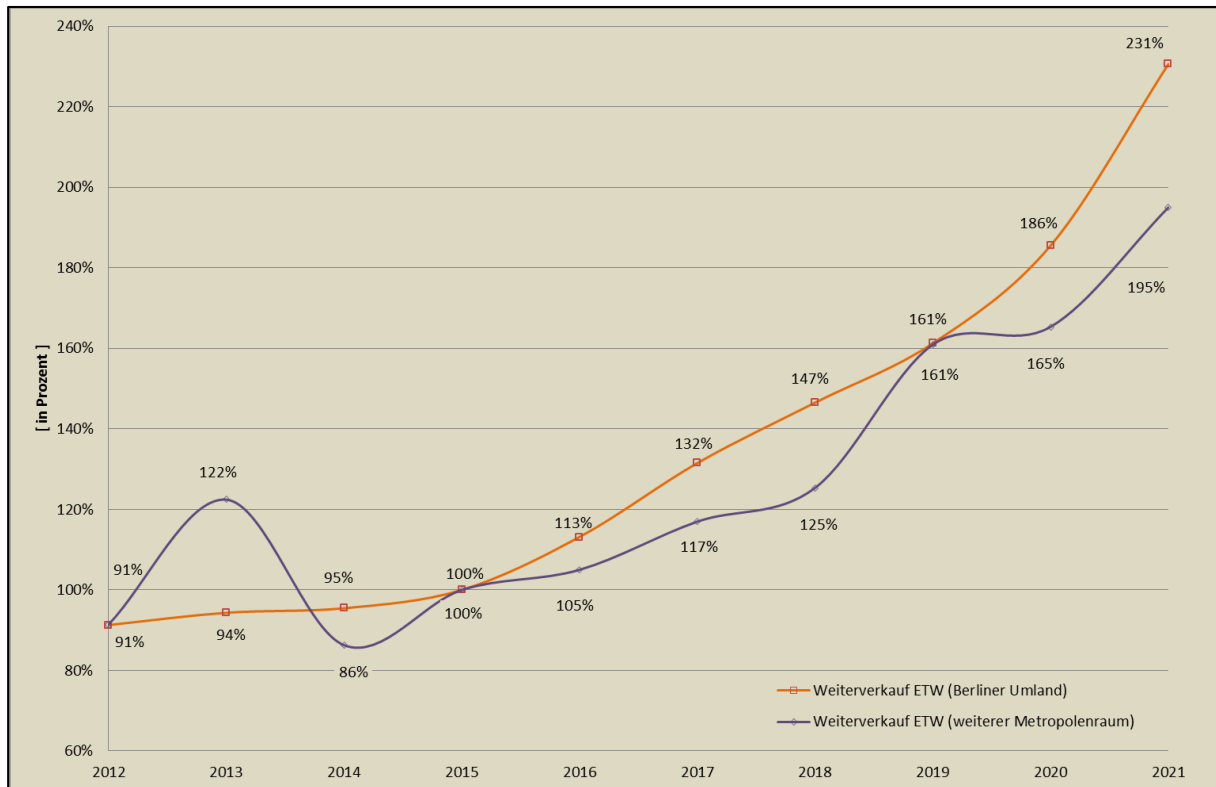
Die aufgeführten Eigentumswohnungen wurden/ werden überwiegend zwischen 2017 bis 2023 errichtet. Eine Ausnahme mit dem Baujahr 1942 bildet der Gebäudekomplex neben dem Panke-Park in Bernau bei Berlin. Das Kasernengelände am Schönfelder Weg in Bernau bei Berlin, zukünftig **Wohnpark „Wohnen am Panke-Park“**, 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.

► bei Weiterverkäufen von Eigentumswohnungen

Die folgende Darstellung zeigt die durchschnittliche Preisentwicklung für Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen im Landkreis Barnim. Der Index beträgt im Basisjahr 2015 = 100. Die Grundlage für die Indexreihen bilden die jährlichen Durchschnittspreise im Untersuchungszeitraumes 2012 bis 2021. 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 2012 bis 2021

Abbildung 100



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 2021** 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 101

Merkmale	Spanne	Durchschnitt	durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz (Spanne)
Berliner Umland (50 Kauffälle)			
Bodenrichtwert	30 - 350 €/m ²	250 €/m ²	2,2 % (0,8 - 4,4 %)
Wohnfläche	35 - 105 m ²	60 m ²	
Restnutzungsdauer	41 - 77 Jahre	56 Jahre	
Rohertragsfaktor	14 - 37	26	
Nettokaltmiete	5,40 - 11,10 €/m ²	7,40 €/m ²	
Baujahr	1970 - 2018	1994	
weiterer Metropolenraum (14 Kauffälle)			
Bodenrichtwert	70 - 115 €/m ²	95 €/m ²	2,7 % (1,1 - 4,6 %)
Wohnfläche	45 - 85 m ²	65 m ²	
Restnutzungsdauer	31 - 56 Jahre	50 Jahre	
Rohertragsfaktor	15 - 31	21	
Nettokaltmiete	4,20 - 8,30 €/m ²	6,45 €/m ²	
Baujahr	1910 - 1996	1982	

Seit dem Jahr 2019 sind im Berliner Umland acht vermietete **Eigentumswohnungen als Reihenhäuser oder im Zweifamilienhaus** veräußert worden. Der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz beträgt **2,6 Prozent** (Spanne 0,7 bis 5,2 Prozent). Die Objekte wurden von 1996 bis 2000 errichtet und haben eine durchschnittliche Restnutzungsdauer von 50 Jahren. Die Wohnungsgröße liegt in einer Spanne von 100 bis 135 m² (durchschnittlich 120 m²).

Liegenschaftszinssätze im Land Brandenburg

Auf Landesebene wurden ebenfalls Untersuchungen zu Liegenschaftszinssätzen für Eigentumswohnungen durchgeführt. Die landesweiten Ergebnisse werden voraussichtlich im **Grundstücksmarktbericht 2021 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 2021 wurden insgesamt 28 Kauffälle im Bereich des Teileigentums registriert. Die Anzahl der registrierten Kauffälle ist gegenüber dem Vorjahr um rund 30 Prozent gesunken und geht mit einem Umsatzrückgang von rund 44 Prozent einher.

Umsatz Teileigentum 2021 nach Regionen
Abbildung 102

Regionstypen	Anzahl der Kaufverträge		Geldsummen	
	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz [%]	Geld [100.000 €]	Anteil am Gesamtumsatz [%]
		Veränderung zum Vorjahr [%]		Veränderung zum Vorjahr [%]
Berliner Umland	14	50,0 -26,3	3	17,4 -79,9
Stadt Eberswalde (im weiteren Metropolenraum)	2	7,1 0,0	2	12,4 -49,6
weiterer Metropolenraum (ohne Stadt Eberswalde)	12	42,9 -36,8	11	70,2 2,9
Gesamtsumme	28	100,0 -30,0	16	100,0 -44,3

9.3.1 Preisentwicklung

Kaufpreise für gewerblich genutztes Teileigentum ab 2017
Abbildung 103

Vertragsart	Kaufzeitraum	Preis [€/m ² Nutzfläche]		Anzahl der Kauffälle
		Mittel	Spanne	
Erstverkauf	2017 -2020	2.590	1.990 - 3.330	5
Weiterverkauf	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
	2021	1.380	620 - 2.020	4

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

9.3.2 Preisniveau

► Bungalows am Grimnitzsee

Für nicht gewerblich genutztes Teileigentum (hier: Erholungsnutzung) wurden im Jahr 2021 die nachfolgend aufgeführten Kauffälle registriert:

Verkäufe in der Bungalowsiedlung am Grimnitzsee (Baujahr um 1975)

Abbildung 104

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

► PKW-Stellplätze - Kaufpreise und Mieten

Die Kaufpreismittel der Erstverkäufe im Jahr 2021 stellen sich wie folgt dar:

- Stellplätze im Freien (25 Kauffälle) (Spanne 2.000 bis 25.000 €) 10.000 €
- Stellplätze in Tiefgaragen (19 Kauffälle) 25.000 €

Bei der folgenden Kaufpreis- und Mietübersicht wurden meist Weiterverkäufe des Geschäftsjahres 2021 berücksichtigt.

Kaufpreise und Mieten von PKW-Stellplätzen

Abbildung 105

Lage	Kaufpreis [€/Stellplatz]		Anzahl	Miete [€/Stellplatz im Monat]		Anzahl
	Mittel	Spanne		Mittel	Spanne	
im Freien	6.400	1.000 - 15.000	23	25	15 - 50	61
in Garagen	8.000 ¹	2.000 ¹ - 15.000 ¹	9 ¹	40 ²	20 - 100	23
in Tiefgaragen	11.200	8.000 - 20.000	13	40	25 - 55	48
in Carports ²	-	-	-	35 ³	25 - 50 ³	4 ³

¹ Die Preisangaben sind aus dem Untersuchungsjahr 2020.

² Bei der Mietangabe wird das gewichtete Mittel dargestellt.

³ Die Mietangaben sind aus den Jahren 2018 und 2019.

10. Bodenrichtwerte

10.1 Allgemeine Informationen

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

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit weitgehend übereinstimmen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks (§ 13 ImmoWertV) mit einem bestimmten Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV) und den dargestellten wertbeeinflussenden Merkmalen. In bebauten Gebieten werden die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbebaut wären (§ 196 Abs. 1 BauGB). Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung.

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

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

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

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

Die Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Barnim haben in ihrer Beratung am 26.01.2022 zum Stichtag 01.01.2022 für die Gemeinden und Gemeindeteile des Landkreises Barnim 382 allgemeine Bodenrichtwerte für Bauland beschlossen. Im Landkreis Barnim wurden sämtliche Bodenrichtwertzonen überprüft und rund 100 Zonen neu gebildet. Primär wurden hier Außenbereichslagen mit Bodenrichtwerten versehen, die oft für eine Gemarkung gelten. Rund 70 Prozent der Bodenrichtwerte sind gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Rund 30 Prozent der Bodenrichtwerte blieben unverändert.

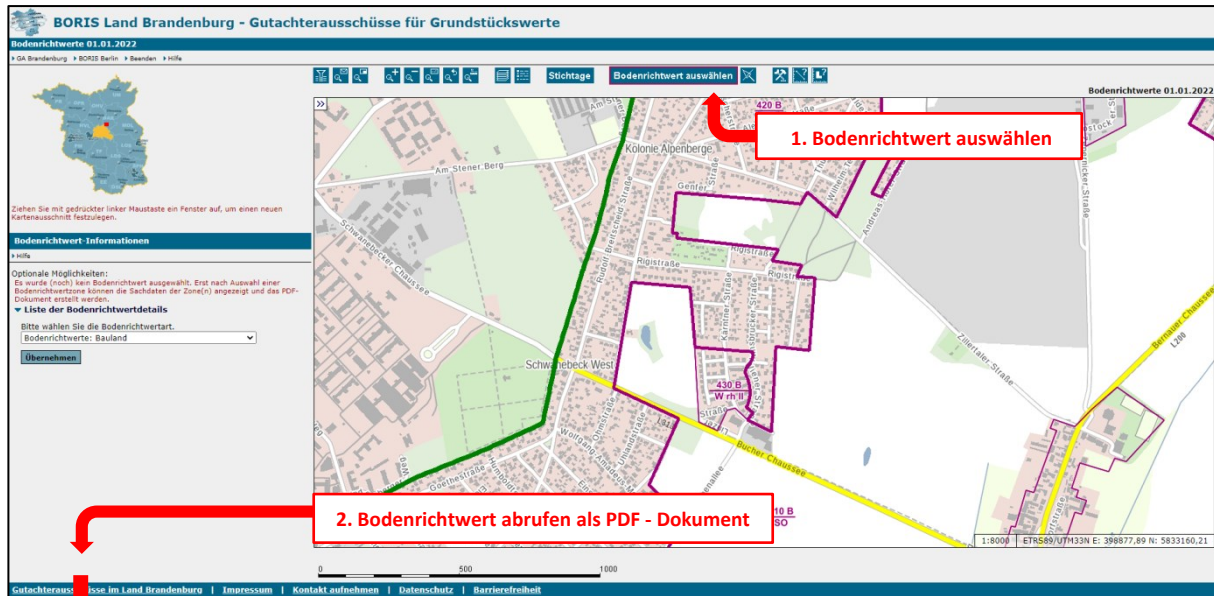
Die 382 Bodenrichtwerte für Bauland gliedern sich wie folgt:

270	für Wohnbauflächen/ gemischte Bauflächen
43	für gewerbliche Bauflächen
<u>69</u>	<u>für Sonderbauflächen (Erholung; Einzelhandel, Freizeitgärten)</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 01.01.2022
Abbildung 106



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

Bodenrichtwerte 01.01.2022
 Angaben zum Bodenrichtwert

Kreis/kreisfreie Stadt	Barnim
Gemeinde	Panketal
BRW-Name	Schwanebeck / OL
Zonennummer	0215
Stichtag	01.01.2022
Bodenrichtwert (in Euro/m²)	420,00
Entwicklungsstatus	B - baureifes Land
Art der Nutzung	W - Wohnbaufläche
Ergänzung zur Art der Nutzung	
Grundstücksfläche (in m²)	
Grundstückstiefe (in m)	
Grundstücksbreite (in m)	
Bauweise	
Geschosszahl	II
Beitragssituation	erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei
Wertrelevante Geschossflächenzahl	
Grundflächenzahl	
Baumassenzahl	
Entwicklungs-/Sanierungszusatz	
Liste der Umrechnungskoeffizienten	keine vorhanden
Grundstücksmarktbericht	https://www.gutachterausschuss-bb.de/BAR/pdf/GMB_BAR_pdf

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

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

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

Dieser Auszug wurde am 13.05.2022 über BORIS Land Brandenburg gefertigt.

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

Bodenrichtwerte 01.01.2022
 Maßstab: 1:11152

Gisdaten © GeoBasis-DE/LGB & Gutachterausschüsse für Grundstückspreise, d-Geo by 2022, www.boris-brandenburg.de

Dieser Auszug wurde am 13.05.2022 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 für den **individuellen Wohnungsbau** zeichnet sich, wie im Vorjahreszeitraum, auch für 2021 unterschiedlich ab. Während im weiteren Metropolitanraum deutliche steigende und konstante Preisentwicklungen zu verzeichnen sind, wurden im Berliner Umland weiterhin Bodenpreisstärkerungen dokumentiert.

Trends:

Weiterhin ist im Berliner Umland überwiegend ein starker Preisanstieg zu verzeichnen (Steigerungen von 20 bis 45 Prozent, vereinzelt bis 100 Prozent). Ähnliche Entwicklungen sind im Mittelbarnim zu verzeichnen (Steigerungen durchschnittlich um rund 30 Prozent). Dagegen ist im Nordbarnim das Wertniveau sowohl konstant geblieben als auch um 10 bis 30 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) 480 €/m² (in Zepernick / Ost). Die Zahlen verdeutlichen wiederholt das Wertgefälle von der Landesgrenze zu Berlin bis an die nordöstliche Kreisgrenze. Für Wassergrundstücke am Wandlitzsee wurden Bodenrichtwerte in Höhe von 650 und 700 €/m² ermittelt (siehe Kapitel 5.7.1).

Bodenrichtwerte in ausgewählten Gebieten des Landkreises, für mit einem freistehenden Einfamilienhaus nutzbare Baugrundstücke:

Ort	Preise
Ahrensfelde (Ortsteil Ahrensfelde)	400 – 430 €/m ²
Bernau (nur Stadtgebiet)	170 – 390 €/m ²
Biesenthal (nur Ortslage)	120 – 250 €/m ²
Amt Britz-Chorin-Oderberg	10 – 110 €/m ²
Eberswalde / Finow	85 – 160 €/m ²
Amt Joachimsthal/ Schorfheide	15 – 150 €/m ²
Panketal (Zepernick, Schwanebeck)	240 – 480 €/m ²
Schorfheide	30 – 160 €/m ² (ohne Wassergrundstücke)
Wandlitz (Ortsteil Wandlitz)	330 – 390 €/m ² (ohne Wassergrundstücke)
Wassergrundstücke (Wandlitz + Stolzenhagen)	500 – 700 €/m ²
Werneuchen (nur Ortslage)	200 €/m ² (ohne Wohnpark)

Bodenrichtwerte für den **mehrgeschossigen Wohnungsbau** steigen in den Städten Bernau bei Berlin und Eberswalde um 20 bis 25 Prozent.

10.2.2 Gewerbliche Bauflächen

Zum Stichtag 01.01.2022 liegen für gewerbliche Bauflächen 43 Bodenrichtwerte vor. Im Vergleich zum Stichtag 31.12.2020 sind die Bodenrichtwerte für Gewerbeflächen unverändert. In der Gemeinde Ahrensfelde erfolgten Steigerungen um 5 €/m².

Die Richtwerte für gewerbliche Bauflächen liegen im Landkreis Barnim in einer Spanne von 9 bis 85 €/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 / Wohnfläche bzw. Mischfläche zum Stichtag 01.01.2022

Abbildung 107

Lage Gemeinde Gemarkung		Bodenrichtwert		Verhältnis G / W o. M
		Gewerbe [€/m ²]	Wohn-/ Mischbau- fläche [€/m ²]	
Gemeinde Ahrensfelde				
Blumberg	Gewerbe	60	200	30 %
Lindenberg	Randlage Gewerbe*	45	300	15 %
	Nord Gewerbegebiet	85	300	28 %
Mehrow	Trappenfelde	20	300	7 %
Stadt Bernau bei Berlin				
Bernau	Krokusstraße	45	390	12 %
	Rehberge	50	390	13 %
	Rüdnitzer Chaussee	45	310	15 %
	Schönfelder Weg	45	330	14 %
	Schwanebecker Chaussee	47	350	13 %
Ladeburg	Albertshofer Chaussee	30	380	8 %
Schönow	Schmetzdorf, Dorf	43	400	11 %
	Schmetzdorf, Schönower Ch.	45	400	11 %
Amt Biesenthal-Barnim				
Biesenthal	Eberswalder Chaussee	45	200	23 %
	Lanker Straße	20	130	15 %
Marienwerder	Gewerbe	15	75	20 %
Ruhlsdorf	Gewerbe	12	75	16 %
Amt Britz-Chorin-Oderberg				
Britz	Fleischwerke	15	110	14 %
	Ammon	15	110	14 %

Lage Gemeinde Gemarkung		Bodenrichtwert		Verhältnis G / W o. M
		Gewerbe [€/m ²]	Wohn-/ Mischbau- fläche [€/m ²]	
Stadt Eberswalde				
Eberswalde	Kranbau	16	105	15 %
	Britzer Straße	18	105	17 %
	TGE	16	105	15 %
	Coppistraße	9	33	27 %
	Lichterfelder Bruch	9*	33	27 %
	Nordend	9	120	8 %
Finow	Walzwerk	17	85	20 %
	Angermünder Straße	9	85	11 %
	Coppistraße	9	33	27 %
Amt Joachimsthal				
Althüttendorf	Angermünder Straße	12	55	22 %
Gemeinde Panketal				
Schwanebeck	Zepernicker Straße	30	420	7 %
Gemeinde Schorfheide				
Finowfurt	Magistrale	16	130	12 %
Groß Schönebeck	Randlage Gewerbe	12	55	22 %
Lichterfelde	TGE	14	80	18 %
	Blütenberger Weg	9*	50*	18 %
Gemeinde Wandlitz				
Basdorf	Steinweg	35	380	9 %
Klosterfelde	Beusterstraße	22	200	11 %
Schönerlinde	West	21	230	9 %
Schönwalde	Nord	35	250	14 %
Wandlitz	Annenhof	15	320	5 %
Zerpenschleuse	B 167	12	70	17 %
Stadt Werneuchen				
Seefeld	West	25	140	18 %
	Tanklager	15	140	11 %
Werneuchen	Ost	25	160	16 %
	Süd	35	200	18 %
Durchschnitt		26	194	16 %

*Außenbereich

10.2.3 Sonderbauflächen für Erholung

Zum Stichtag 01.01.2022 liegen für Sonderbauflächen für Erholung 58 Bodenrichtwerte vor, wovon 4 Richtwerte eine Wasserlage besitzen (siehe Punkt 5.7.1). Im Vergleich zum Stichtag 31.12.2020 sind die Bodenrichtwerte überwiegend konstant geblieben. In den Gemeinden Schorfheide, Joachimsthal und Wandlitz sind die Richtwerte um rund 10 €/m²gestiegen. Die verbleibenden Bodenrichtwerte blieben unverändert. Die Richtwerte liegen im Berliner Umland in einer Spanne von 12 bis 100 €/m² und im weiteren Metropolenraum in einer Spanne von 9 bis 50 €/m². Bei den hohen Spannenwerten handelt es sich um direkte und indirekte Wasserlagen.

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

Bodenrichtwerte Sonderbaufläche / Wohnbaufläche bzw. Mischbaufläche zum Stichtag 01.01.2022

Abbildung 108

Lage Gemeinde Gemarkung		Bodenrichtwert		Verhältnis S / W o. M
		Sonder- baufläche [€/m ²]	Wohn-/ Misch- baufläche [€/m ²]	
Stadt Bernau bei Berlin				
Bernau	Randlage	20 *	200 *	10 %
Birkholz	Birkholzaue	30	280	11 %
Ladeburg	Randlage	30 *	230 *	13 %
Schönow	Weidenweg	30 *	400	8 %
Amt Biesenthal-Barnim				
Biesenthal	Gartenstraße	24 *	200	12 %
	Willi-Bredel-Weg	35 *	130	27 %
	Akazienallee	40 *	250	16 %
	Randlage	22 *	100 *	22 %
Danewitz	Randlage	10 *	120	8 %
Marienwerder	Randlage	28 *	50 *	56 %
Ruhlsdorf	Randlage	42 *	50 *	84 %
Sophienstädt	Randlage	36 *	50	72 %
Melchow	Randlage	18 *	200	9 %
Rüdnitz	Randlage	18 *	90 *	20 %
Amt Britz-Chorin-Oderberg				
Liepe	Randlage	22 *	25 *	88 %
Neuehütte	Randlage	15 *	60	25 %
Oderberg	Randlage	18 *	15 *	120 %
	Am Spitz	11	24	46 %
Sandkrug	Randlage	16 *	95	17 %
	Am Sportplatz	18	95	19 %
Serwest	Mitte	26 *	31	84 %

Lage Gemeinde Gemarkung		Bodenrichtwert		Verhältnis S / W o. M
		Sonder- baufläche [€/m ²]	Wohn-/ Misch- baufläche [€/m ²]	
Stadt Eberswalde				
Eberswalde	Macherslust	17	115	15 %
Finow	Clara-Zetkin-Siedlung	20 *	95	21 %
	Barschgrube	18 *	95	19 %
Spechthausen	Ortslage	10 *	55	18 %
Amt Joachimsthal				
Joachimsthal	Randlage	40 *	50 *	80 %
Schorfheide (Jo)	Randlage	45 *	130 *	35 %
Gemeinde Panketal				
Schwanebeck	Randlage	16 *	240	7 %
	Johannesweg	30 *	420	7 %
Zepernick	Randlage	30 *	450	7 %
Gemeinde Schorfheide				
Altenhof	Randlage	50 *	160	31 %
Eichhorst	Randlage	40 *	35 *	114 %
Finowfurt	Üdersee	40 *	85 *	47 %
	Conradshöhe	9	130	7 %
	Randlage	15 *	85 *	18 %
Groß Schönebeck	Böhmerheide	35	60	58 %
	Randlage	14 *	35 *	40 %
Lichterfelde	Randlage	14 *	50 *	28 %
Rosenbeck	Randlage	15 *	45	33 %
Werbellin	Üdersee	40	40	100 %
Gemeinde Wandlitz				
Basdorf	Randlage	23 *	290	8 %
Klosterfelde	Lottscheseesee	40 *	130 *	31 %
	Paradiesweg	19 *	130 *	15 %
Lanke	Randlage	30 *	50 *	60 %
Prenden	Randlage	32 *	85	38 %
Schönwalde	Randlage	30 *	150 *	20 %
Stolzenhagen	Nahe Stolzenhagener See	100 *	180 *	56 %
Wandlitz	Randlage	45 *	180 *	25 %
	Randlage	45 *	330	14 %
	Zerpenschleuse	Randlage	15 *	45 *

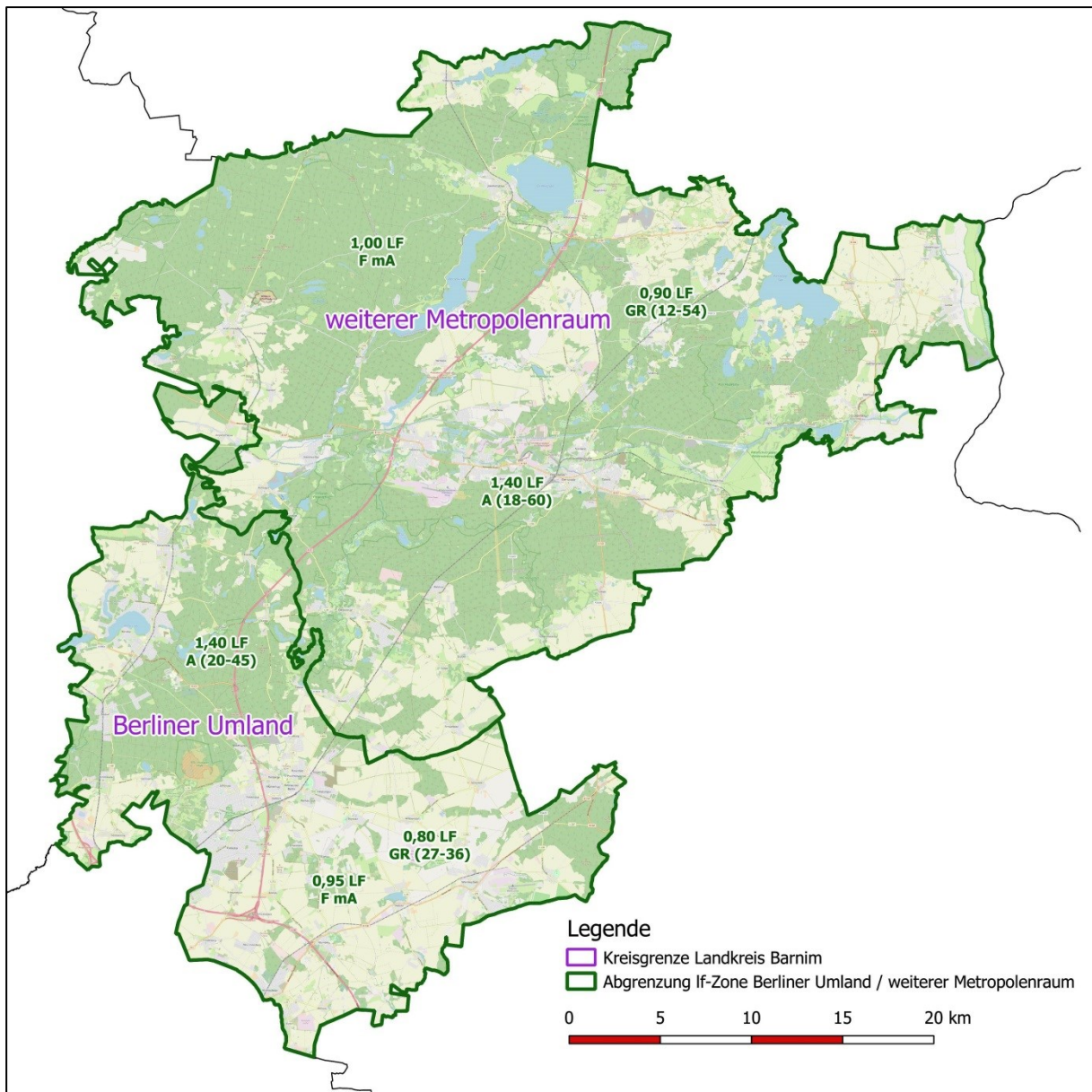
Lage Gemeinde Gemarkung		Bodenrichtwert		Verhältnis S / W o. M
		Sonder- baufläche [€/m ²]	Wohn-/ Misch- baufläche [€/m ²]	
Stadt Werneuchen				
Hirschfelde	Rosenweg	14	70	20 %
Löhme	Randlage	35 *	140	25 %
Seefeld	Randlage	12 *	80 *	15 %
Tiefensee	Seeweg	14	40	35 %
Durchschnitt		27	129	34 %

*Außenbereich

10.2.4 Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

Aufgrund der differenzierten Preisentwicklung im Landkreis bei Grünland, Ackerland und Forstflächen werden eigene Bodenrichtwerte für das Berliner Umland und den weiteren Metropolitanraum ausgewiesen. Für Ackerland im Berliner Umland blieb der Bodenrichtwert im Vergleich zum Vorjahr unverändert. Im gleichen Zeitraum stieg der Bodenrichtwert für Ackerland im weiteren Metropolitanraum um 17 Prozent. Im Berichtszeitraum blieben die Bodenrichtwerte für Grünland im Berliner Umland konstant. Im weiteren Metropolitanraum stiegen sie dagegen um rund 28 Prozent. Zum Stichtag 01.01.2022 stiegen die Bodenrichtwerte für forstwirtschaftliche Flächen im Berliner Umland und im weiteren Metropolitanraum um rund 11 Prozent.

Zonale Übersicht der landwirtschaft- und forstwirtschaftlichen Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2022
Abbildung 109



Kartengrundlage: © OpenStreetMap-Mitwirkende - www.openstreetmap.org/copyright

Bodenrichtwerte land- und forstwirtschaftlicher Flächen ab 2014
Abbildung 110

Stadt, Gemeinde, Amt	Bodenrichtwert [€/m ²]							
	31.12. 2014	31.12. 2015	31.12. 2016	31.12. 2017	31.12. 2018	31.12. 2019	31.12. 2020	01.01. 2022
Ackerland								
Berliner Umland	0,84	1,00	0,95	1,20	1,30	1,30	1,40	1,40
weiterer Metropolitanraum (ohne ehem. Amt Oderberg)	0,85	0,85	0,90					
(ehemalige Amt Oderberg)	0,76	1,00	0,90	0,90	0,95	1,20	1,20	1,40
Grünland								
Berliner Umland					0,80	0,75	0,80	0,80
	0,56	0,75	0,60	0,65				
weiterer Metropolitanraum					0,55	0,60	0,70	0,90
forwirtschaftliche Flächen (BRW inkl. Aufwuchs)								
Berliner Umland					0,70	0,85	0,85	0,95
	0,57	0,55	0,65	0,70				
weiterer Metropolitanraum					0,70	0,75	0,90	1,00

10.2.5 Sonstige Bodenrichtwerte

Erstmals werden Bodenrichtwerte für **Freizeitgärten** im Landkreis Barnim angegeben. Das Wertniveau im Berliner Umland liegt bei 15 €/m² und im weiteren Metropolitanraum bei 6 bis 8 €/m².

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

10.3 Besondere Bodenrichtwerte

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

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

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

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

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

In der aktuellen Bodenrichtwertkarte sind die sanierungsbeeinflussten Bodenrichtwerte der Stadt Bernau bei Berlin zum Stichtag 01.01.2022 dargestellt. Die nächste Ermittlung der besonderen Bodenrichtwerte in der Stadt Oderberg erfolgt zum Stichtag 01.01.2023.

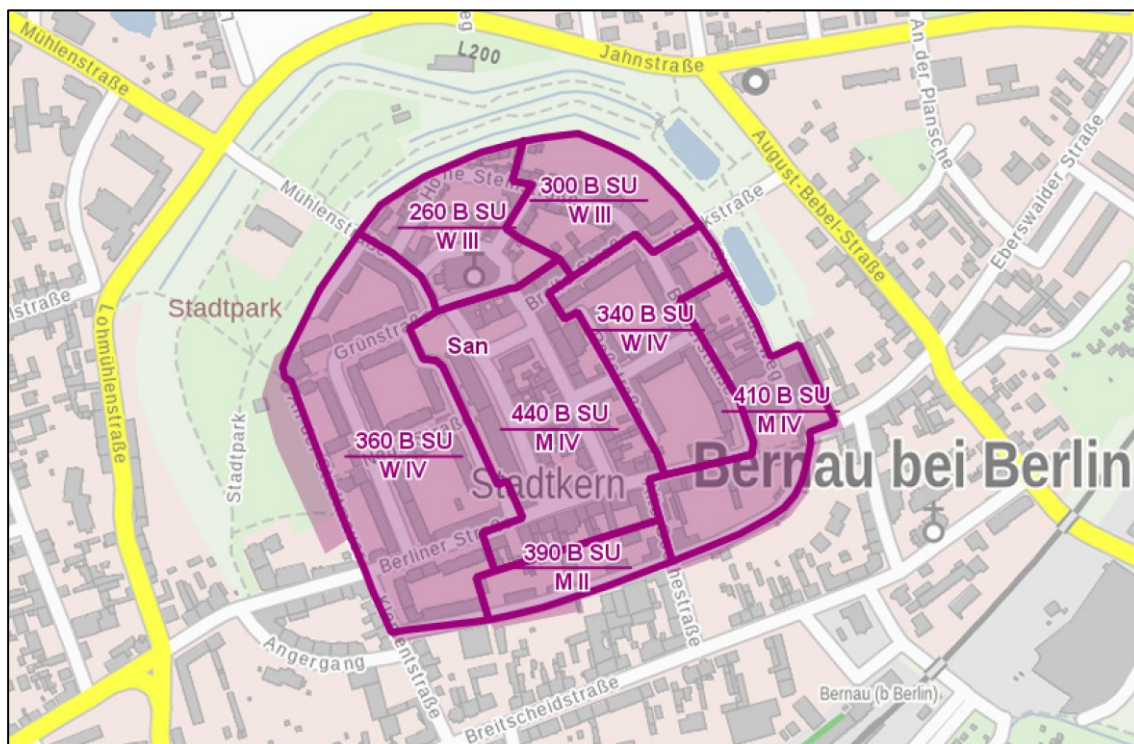
Besondere Bodenrichtwerte in den Sanierungsgebieten zu den jeweiligen Stichtagen
Abbildung 111

Lage Nutzung	Besondere Bodenrichtwerte	
	sanierungsunbeeinflusst (Anfangswertqualität) [€/m ²]	sanierungsbeeinflusst (Endwertqualität) [€/m ²]
Bernau (Stichtag 31.12.2020)		
Mischbauflächen	390 - 440	460 - 490
Wohnbauflächen	260 - 360	290 - 390
Oderberg (Stichtag 31.12.2019)		
Mischbauflächen	25 - 28	30 - 33
Wohnbauflächen	18 - 24	20 - 27

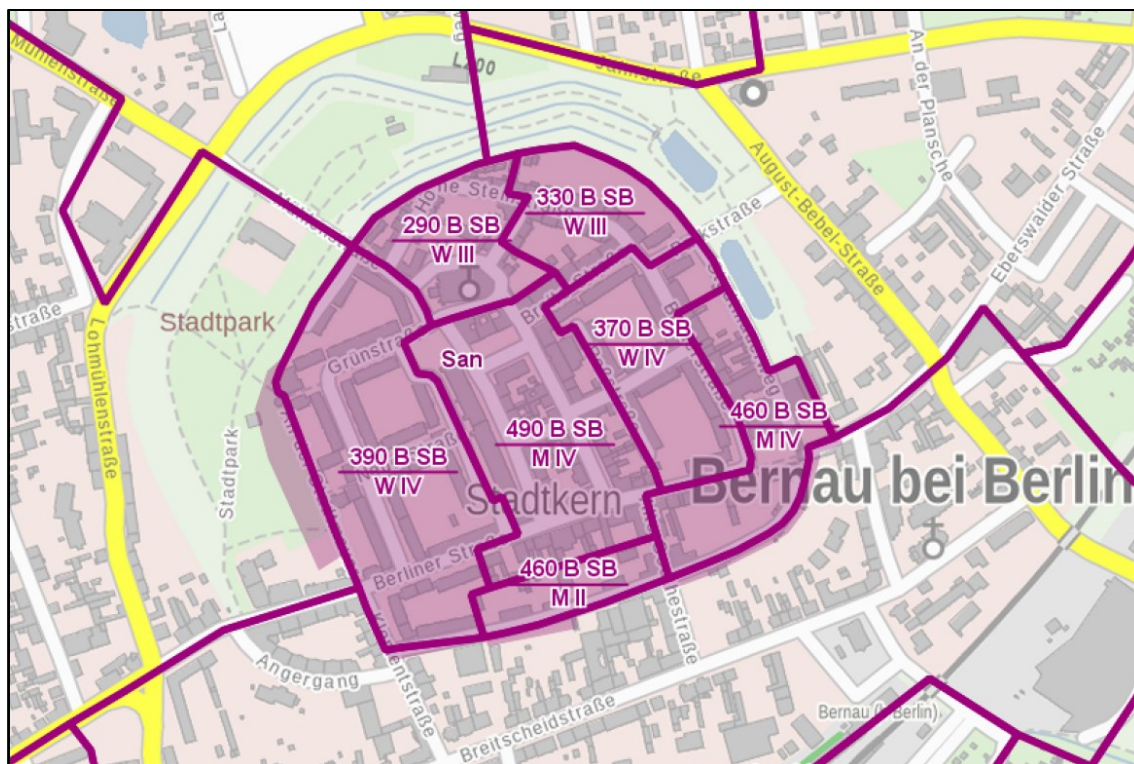
Die Stadt Eberswalde hat im Jahr 2016 das Sanierungsgebiet „Stadtkern Eberswalde“ vollständig aufgehoben.

Weitere Sanierungsgebiete wurden in Biesenthal und Werneuchen förmlich festgelegt, für die keine zonalen Bodenrichtwerte seitens des Gutachterausschusses ermittelt wurden. Die Sanierungsverwaltungsstelle der jeweiligen Kommune gibt Auskünfte zum Sanierungsverfahren und zu den Ausgleichsbetragsregelungen.

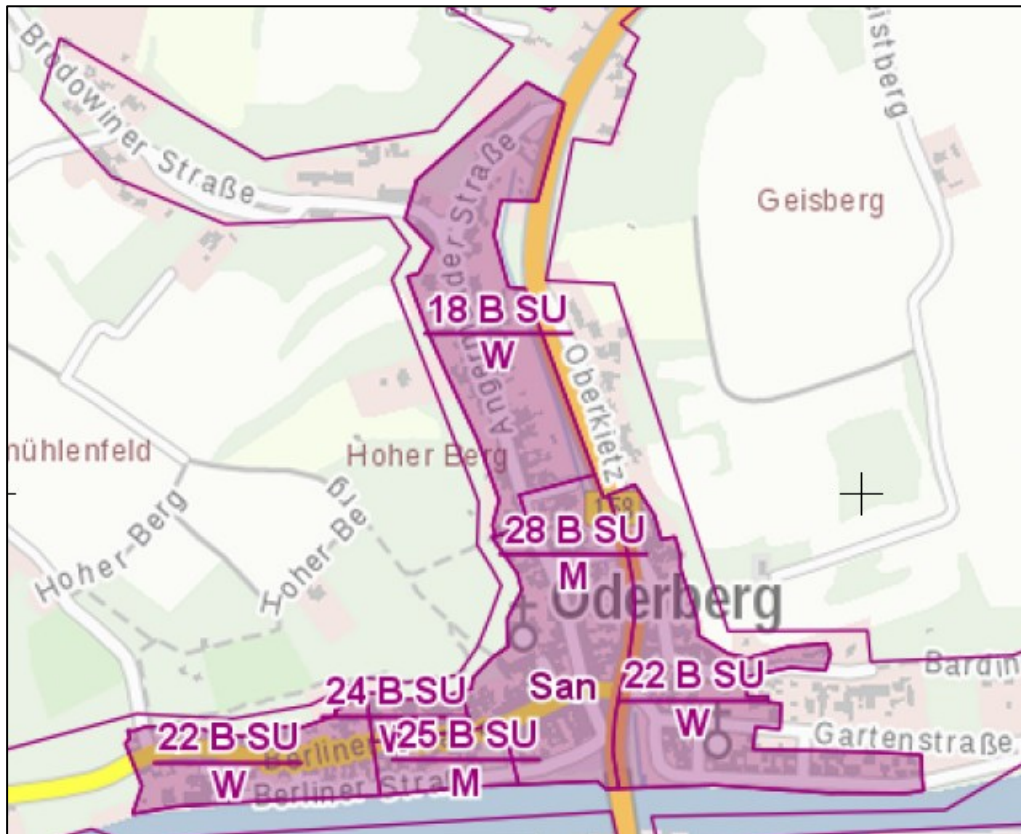
Sanierungsunbeeinflusste Bodenrichtwerte Bernau bei Berlin zum Stichtag 01.01.2022
Abbildung 112



Sanierungsbeeinflusste Bodenrichtwerte Bernau bei Berlin zum Stichtag 01.01.2022
Abbildung 113



Sanierungsunbeeinflusste Bodenrichtwerte Oderberg zum Stichtag 31.12.2019
Abbildung 114



Sanierungsbeeinflusste Bodenrichtwerte Oderberg zum Stichtag 31.12.2019
Abbildung 115



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 2021 liegen dem Gutachterausschuss rund **880 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 2021) gültig.** Die Daten der Vertragsabschlüsse aus den Vorjahren wurden archiviert.

► **bebaute Erholungsgrundstücke** (rund 490 Nutzungsentgelte umfassend)

Aktuelle, jährliche Nutzungsentgelte für bebaute Erholungsgrundstücke

Abbildung 116

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	84
Birkholz	0,92	0,92	1
Ladeburg	0,50	1,40	22
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	11
Liepe	0,31	0,61	4
Neuendorf	0,65	0,65	1
Oderberg	0,25	0,65	37
Serwest	0,88	0,88	1
Eberswalde			
Eberswalde	0,70	0,70	1
Panketal			
Schwanebeck	0,62	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	1,00	1,60	18
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

Stadt, Gemeinde, Amt Gemarkung	frei vereinbarte Nutzungsentgelte		
	Spanne [€/m ²]		Anzahl
	von	bis	
Werneuchen			
Hirschfelde	1,02	1,02	46
Löhme	1,02	1,02	10
Seefeld	0,61	2,25	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 117

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	0,95	4
Biesenthal-Barnim			
Rüdnitz	0,14	0,50	10
Britz-Chorin-Oderberg			
Britz	0,31	0,31	1
Hohenfinow	0,07	0,31	6
Liepe	0,26	0,31	3
Oderberg	0,61	0,65	5
Stolzenhagen, b. Oderberg	0,61	0,61	1
Panketal			
Zepernick	0,30	0,50	10
Schorfheide			
Werbellin	0,88	0,88	1
Wandlitz			
Klosterfelde	1,25	1,25	2
Lanke	0,20	0,90	8
Werneuchen			
Hirschfelde	0,75	0,75	1
Seefeld	0,55	0,55	1

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

11.2 Mieten

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

11.2.1 Mietniveau für Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern

Der Gutachterausschuss hat seit dem Jahr 2000 rund **690 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 2019 bis 2021** 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 (2019 bis 2021)

Abbildung 118

Merkmale	Gebäude ab Baujahr 1991	Gebäude bis Baujahr 1990		
		vollständig modernisiert	teilweise modernisiert	nicht modernisiert
Berliner Umland				
Anzahl	89	-	6	-
durchschnittliche Miete [€/m ²]	7,5	-	6,8	-
Mietspanne [€/m ²]	4,3 - 12,7	-	4,8 - 9,8	-
Standardabweichung [€/m ²]	1,5	-	1,9	-
mittlere Wohnfläche [m ²]	105	-	110	-
Spanne Wohnfläche [m ²]	65 - 150	-	90 - 130	-
weiterer Metropolitanraum				
Anzahl	5	3	11	6
durchschnittliche Miete [€/m ²]	7,1	6,5	6,4	4,0
Mietspanne [€/m ²]	6,1 - 9,0	3,8 - 9,0	4,0 - 11,7	2,6 - 5,8
Standardabweichung [€/m ²]	1,3	2,6	2,2	1,4
mittlere Wohnfläche [m ²]	130	90	90	120
Spanne Wohnfläche [m ²]	105 - 190	65 - 120	30 - 120	50 - 165

Rund 55 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 Panketal entfallen rund 15 Prozent der erfassten Mietdatensätze.

Von den im weiteren Metropolitanraum erfassten Mietdatensätzen entfallen rund 30 Prozent auf Gemeinde Schorfheide. Etwa 35 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 **430** Gewerbemieten. Für den **Auswertzeitraum von 2019 bis 2021** liegen rund **70** Gewerbemieten vor.

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

- Bernau bei Berlin 27 Prozent
- Eberswalde 37 Prozent
- alle Übrigen 35 Prozent

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

Gewerbemietübersicht (2019 bis 2021)

Abbildung 119

Art der Nutzung	Nettokaltmiete [€/m ²]		Anzahl	Nutzfläche [m ²]	
	Mittelwert	Spanne		Mittelwert	Spanne
Berliner Umland					
Büros und Praxen	8,0	4 - 15	19	130	40 - 490
Ladenlokale	9,0	6 - 10	4	60	30 - 80
weiterer Metropolenraum					
Büros und Praxen	6,0	3 - 14	12	140	20 - 700
Ladenlokale	6,5	3 - 13	12	130	20 - 510
Landkreis Barnim					
Einzelhandelsmärkte	9,5	7 - 13	9	750	400 - 1.160
Gastronomie	6,5	2 - 11	8	240	30 - 960
Lager	1,0	0,3 - 2,0	3	1310	-
Werkstätten	4,5	3 - 7	3	740	120 - 1.190

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 2019 zurückliegenden Auswertzeitraumes sind die Mietangaben für eine konkrete objektbezogene Mietpreisfeststellung nur bedingt geeignet.

Die Übersicht soll eine grobe **Orientierung** darstellen. Zu beachten ist, dass der Zeitpunkt des Mietabschlusses mitunter weiter zurück liegt und somit nicht unbedingt mit dem Erhebungszeitraum übereinstimmt.

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

11.3 Pachten

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

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

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

Die Pachtpreise können aufgrund unterschiedlicher Einflussfaktoren schwanken.

Einflussfaktoren auf die Pacht können sein:

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

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

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

Der Gutachterausschuss Landkreis Barnim hat bisher 13 derartige Gutachten erstellt.

12. Örtlicher Gutachterausschuss und Oberer Gutachterausschuss

12.1 Der Gutachterausschuss im Landkreis Barnim

12.1.1 Gesetzliche Grundlagen und Aufgaben

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

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

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

Zu den **Aufgaben des Gutachterausschusses** gehören:

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

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

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

Zur Auswertung der Kaufverträge verschickt die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses an die Erwerber von Grundstücken Fragebögen, um aktuelle und zuverlässige Basisdaten für die Ermittlung von Grundstücks- und Gebäudewerten zu erhalten. Denn der Grundstücksmarkt wird in der Regel von Umständen beeinflusst, die aus den Kaufverträgen nicht hervorgehen. Zur Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten ist die Geschäftsstelle daher auf die Mithilfe der Käufer angewiesen. Je höher der Rücklauf der Fragebögen ist, umso mehr erhöht sich die Transparenz des Grundstücksmarktes. Im Jahr 2021 lag die Rücklaufquote von rund 1.400 versendeten Fragebögen bei rund 60 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 €. Aktuell findet eine Überarbeitung der Gutachterausschuss-Gebührenordnung statt. Die angepasste Gebührenordnung wird auf der Internetpräsenz www.gutachterausschuss-bb.de veröffentlicht.

12.1.3 Zusammensetzung des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle

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

Vorsitzender	Herr Thomas Przybilla	Vermessungswesen
stellvertretende Vorsitzende	Herr Burghardt Kothe	Grundstückssachverständiger
	Herr Bernd Rosin	"
ehrenamtliche Gutachter	Herr Markus Coelen	Grundstückssachverständiger
	Herr Birger Lüdtke	"
	Herr Ralf Noack	"
	Herr Thomas Schwengbeck	"
	Herr Thomas Eisenhuth	Bauwesen/Architektur
	Frau Uta Behr	Immobilienmaklerin
	Herr Thomas Mayer	Immobilienmakler
	Herr Ralf Frauendorf	Rechtswesen
	Herr Holger Wagner	Landwirtschaft
	Herr André Worlitzer	Bank- und Finanzwesen
	Frau Kerstin Dühning	"
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	88 44 16 123
IHK³	Fasanenstraße 85 10623 Berlin	-	(030) 31 51 00 service@berlin.ihk.de	31 51 01 66
IHK³ Ostbrandenburg	Puschkinstraße 12b 15236 Frankfurt (O.)	-	(03 35) 56 21 11 11 info@ihk-ostbrandenburg.de	56 21 11 19

¹ Gutachterausschuss

² Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg

³ Industrie- und Handelskammer

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

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

13.3 Telefonverzeichnis der Bauämter im Landkreis Barnim

Stadt, Gemeinde, Amt	Telefon
Ahrensfelde	(030) 93 69 00 148
Bernau bei Berlin	(0 33 38) 365 - 195
Biesenthal-Barnim	(0 33 37) 45 99 - 32 / 45
Britz-Chorin-Oderberg	(0 33 34) 45 76 61
Eberswalde	(0 33 34) 6 46 - 12
Joachimsthal (Schorfheide)	(03 33 61) 6 46 19
Panketal	(030) 94 51 11 70
Schorfheide	(0 33 35) 45 34 17
Wandlitz	(03 33 97) 360 - 300 / 330 bis 335
Werneuchen	(03 33 98) 8 16 – 31 / 34
Bauordnungsamt Landkreis Barnim	(0 33 34) 2 14 13 67

13.4 Politische Gliederung und Einwohnerzahlen des Landkreises Barnim

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

Quelle Flächenangaben: Jahresbericht 2021 LGB

Gebietsstand 31.12.2021

politische Gliederung	Einwohner		Fläche [ha]	Anschrift der Verwaltung
	30.11.2020	30.11.2021	31.12.2021	
Gemeinde Ahrensfelde (mit den Ortsteilen Ahrensfelde, Blumberg, Eiche, Lindenberg u. Mehrow)	13.965	14.021	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)	40.820	42.025	10.373	Bürgermeisterstraße 25 16321 Bernau bei Berlin Tel. (0 33 38) 365-0 Fax. (0 33 38) 365-105
Amt Biesenthal-Barnim <i>Stadt Biesenthal</i> (mit den Ortsteilen Biesenthal u. Danewitz)	12.503 6.017	12.602 6.096	19.770 6.047	Berliner Straße 1 16359 Biesenthal Tel. (0 33 37) 45 99 0 Fax (0 33 37) 45 99 40
<i>Breydin</i> (mit den Ortsteilen Trampe u. Tuchen-Klobbicke)	800	801	3.463	
<i>Marienwerder</i> (mit den Ortsteilen Marienwerder, Ruhlsdorf u. Sophienstädt)	1.694	1.694	3.996	
<i>Melchow</i> (mit den Ortsteilen Melchow u. Schönholz)	989	1.007	1.651	
<i>Rüdnitz</i>	2.034	2.039	1.380	
<i>Sydower Fließ</i> (mit den Ortsteilen Grüntal u. Tempelfelde)	969	965	3.231	
Amt Britz-Chorin-Oderberg <i>Britz</i>	10.139 2.124	10.025 2.115	30.008 1.536	Eisenwerkstraße 11 16230 Britz Tel. (0 33 34) 45 76 0 Fax (0 33 34) 45 76 50
<i>Chorin</i> (mit den Ortsteilen Brodowin, Chorin, Golzow, Neuhütte, Sandkrug, Senftenhütte u. Serwest)	2.351	2.335	12.151	
<i>Hohenfinow</i>	532	520	2.191	
<i>Niederfinow</i>	613	612	1.325	
<i>Liepe</i>	642	635	1.076	
<i>Lunow-Stolzenhagen</i> (mit den Ortsteilen Lunow u. Stolzenhagen)	1.194	1.158	3.370	
<i>Stadt Oderberg</i>	2.130	2.121	3.592	
<i>Parsteinsee</i> (mit den Ortsteilen Lüdersdorf u. Parstein)	553	529	1.691	

politische Gliederung	Einwohner		Fläche [ha]	Anschrift der Verwaltung
	30.11.2020	30.11.2021	31.12.2021	
Stadt Eberswalde (mit den Ortsteilen Eberswalde, Finow, Sommerfelde, Spechthausen u. Tornow)	41.004	41.051	9.340	Breite Straße 42 16225 Eberswalde Tel. (0 33 34) 6 40 Fax (0 33 34) 6 41 90
Amt Joachimsthal (Schorfheide) Althüttendorf (mit den Ortsteilen Althüttendorf u. Neugrimnitz) Friedrichswalde (mit den Ortsteilen Friedrichswalde und Parlow-Glambeck) Stadt Joachimsthal Ziethen (mit den Ortsteilen Groß Ziethen u. Klein Ziethen)	5.277 608 807 3.417 445	5.276 617 810 3.395 454	20.810 1.863 4.488 12.028 2.429	Joachimsplatz 1-3 16247 Joachimsthal Tel. (03 33 61) 64 60 Fax (03 33 61) 6 46 47
Gemeinde Panketal (mit den Ortsteilen Schwanebeck u. Zepernick)	20.653	20.679	2.583	Schönowener Straße 105 16341 Panketal Tel. (030) 945 11-0 Fax. (030) 945 11-199
Gemeinde Schorfheide (mit den Ortsteilen Althenhof, Eichhorst, Finowfurt, Groß Schönebeck (Schorfheide), Klandorf, Lichterfelde, Schlufft u. Werbellin)	10.187	10.199	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)	23.447	23.674	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)	9.264	9.249	11.638	Am Markt 5 16356 Werneuchen Tel. (03 33 98) 8 16 10 Fax. (03 33 98) 9 04 18
Landkreis gesamt	187.259	188.801	147.197	

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 (BAz 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 Gaubenlänge nicht mehr als 5 m beträgt b) Balkone / Dachterrassen bis 5 m ² Grundfläche c) Vordächer im üblichen Umfang d) übliche Außentreppen, die aufgrund der Gebäudekonstruktion die Zugänglichkeit gewährleisten Zu- / Abschläge zu den NHK 2010 für die Nutzbarkeit von Dachgeschossen und Spitzböden sowie für fehlende bzw. vorhandene Drepel nach Nummer 3.4 Abs. 3 RL SW-BB
Bodenwert:	mit dem zutreffenden Bodenrichtwert zum Kaufzeitpunkt ermittelt und zeitlich angepasst , ggf. auch an die Merkmale des Bewertungsobjekts angepasst
Grundstücksfläche	marktübliche, objektbezogene Grundstücksgröße (separat nutzbare Grundstücks-teile werden nicht berücksichtigt)
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) 				
Rohertrag	tatsächliche und auf Marktüblichkeit geprüfte Nettokaltmieten bzw. Erträge; sind die tatsächlichen Mieten nicht bekannt oder nicht marktüblich oder ist ein Teil des Objekts zum Kaufzeitpunkt vorübergehend nicht vermietet, werden die marktüblich erzielbaren Mieten angesetzt (z. B. aus Mietspiegel, Mietpreissammlung)				
Wohn- bzw. Nutzflächen	auf Plausibilität geprüfte Angaben aus den Kaufverträgen oder anderen Quellen (z.B. Befragung der Eigentümer, Bauakten) oder anhand von Gebäudeparametern berechnet				
Bewirtschaftungskosten	entsprechend Anlage 1 EW-RL und Nr. 3.4 Abs. 3 RL EW-BB: Verwaltungskosten*:				
	Wohnnutzung		Garagen bzw. Stellplätze	gewerbliche Nutzung 3 Prozent des marktüblich erzielbaren gewerblichen Rohertrages	
	jährlich je Wohnung bzw. Wohngebäude bei EFH / ZFH	jährlich je Eigentumswohnung	jährlich je Garage oder Einstellplatz		
	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 €
	ab 01.01.2022	312 €	373 €		41 €
	Instandhaltungskosten*:				
	Wohnnutzung		Garagen bzw. Stellplätze		
	Zeitraum	jährlich je Wohnfläche	jährlich je Garagenstellplatz	jährlich je PKW-Außenstellplatz (Erfahrungswert)	
	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 €	
	ab 01.01.2022	12,2 €/m ²	92 €	28 €	

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 01.01.2018	3,4 €/m ²	5,7 €/m ²	11,3 €/m ²
	ab 01.01.2019	3,5 €/m ²	5,8 €/m ²	11,6 €/m ²
	ab 01.01.2020	3,5 €/m ²	5,9 €/m ²	11,7 €/m ²
	ab 01.01.2021	3,5 €/m ²	5,9 €/m ²	11,7 €/m ²
	ab 01.01.2022	3,7 €/m²	6,1 €/m²	12,2 €/m²
<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)	<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			