

Grundstücksmarktbericht 2023

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	01.01.2023 bis 31.12.2023
Datenerhebung	Für den Bericht wurden alle bis zum 31.12.2023 abgeschlossenen Kaufverträge ausgewertet, die bis zum 15. Februar 2024 in der Geschäftsstelle eingegangen sind.
Datum der Veröffentlichung	15. Mai 2024
Bezug	als PDF-Dokument auf der Homepage der Gutachterausschüsse (www.gutachterausschuss.brandenburg.de) und im Internetshop GEOBROKER http://geobroker.geobasis-bb.de als Druckexemplar in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses (Kontaktdaten siehe oben)
Gebühr	kostenfrei im automatisierten Abrufverfahren, Druckexemplar 46 € entsprechend der aktuellen Brandenburgischen Gutachterausschuss-Gebührenordnung
Titelfoto	Collage „Großbaustelle an der Schwanebecker Chaussee in Bernau bei Berlin“ (neues Wohngebiet um ehemaliges Heeresbekleidungs-hauptamt) (Quelle: Geschäftsstelle Gutachterausschuss)
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: © Gutachterausschüsse für Grundstückswerte BB 2023, 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.

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.

Die Ermittlung von Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinssätzen für diesen Grundstücksmarktbericht erfolgt entsprechend der Immobilienwertermittlungsverordnung des Bundes vom 14. Juli 2021 und der Verwaltungsvorschrift zur Ermittlung von Ertragswerten und Liegenschaftszinssätzen sowie von Sachwerten und Sachwertfaktoren im Land Brandenburg vom 3. Mai 2023.

Informationen hierzu finden Sie unter dem folgenden Link: <https://gutachterausschuss.brandenburg.de/gaa/de/marktinformationen/modellbeschreibung> und in der Anlage 13 dieses Grundstücksmarktberichtes.

Dokumentenhistorie

Version	Datum	Seite	Beschreibung
2023 – 1.0	15.05.2024		Erstveröffentlichung

Inhalt

1.	Der Barnimer Grundstücksmarkt 2023 in Kürze.....	8
2.	Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	10
3.	Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	11
3.1	Berichtsgebiet, Regionale Rahmenbedingungen, Marktteilnehmer	11
3.2	Wirtschaftliche Strukturdaten	18
3.3	Zwangsversteigerungen	18
4.	Übersicht über die Umsätze.....	20
4.1	Vertragsvorgänge.....	21
4.2	Geldumsatz.....	23
4.3	Flächenumsatz	24
5.	Bauland.....	25
5.1	Allgemeines	25
5.2	Bauland für den individuellen Wohnungsbau / Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke .	28
5.2.1	Preisniveau, Preisentwicklung.....	28
5.2.2	Bodenpreisindexreihen.....	31
5.2.3	Umrechnungskoeffizienten.....	34
5.3	Bauland für den Geschosswohnungsbau / Mehrfamilienhausgrundstücke.....	35
5.4	Bauland für Gewerbe	35
5.5	Bauerwartungsland und Rohbauland.....	36
5.6	Sonstiges Bauland	37
5.7	Erbbaurechte	38
5.8	Sonderauswertungen	39
5.8.1	Eckgrundstücke und Bauland in zweiter Reihe	39
5.8.2	Außenbereichslagen	39
5.8.3	Arrondierungsflächen	40
5.8.4	Wassergrundstücke und wassernahe Grundstücke.....	43
6.	Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke.....	45
6.1	Allgemeines	45
6.2	Landwirtschaftliche Flächen	49
6.2.1	Preisniveau, Preisentwicklung.....	49
6.2.2	Bodenpreisindexreihen.....	51
6.2.3	Umrechnungskoeffizienten.....	52
6.3	Forstwirtschaftliche Flächen.....	54
6.3.1	Preisniveau, Preisentwicklung.....	54
6.3.2	Bodenpreisindexreihen.....	56
6.4	Landwirtschaftliche Betriebe	56
6.5	Sonstige Flächen	57
7.	Sonstige unbebaute Grundstücke.....	58
7.1	Grundstücke für private Grünanlagen	58
7.1.1	Hausgärten, Grabeland	58
7.1.2	Dauerkleingärten.....	59
7.1.3	Eigentumsgärten	59
7.1.4	Flächen zur Sport- und Freizeitnutzung	60
7.1.5	Ausgleichsflächen	60

7.2	Gewässerflächen	60
7.3	Ver- und Entsorgungsanlagen.....	61
7.4	Gemeinbedarfsflächen	62
7.5	Private Straßen- und Wegeflächen	63
8.	Bebaute Grundstücke	64
8.1	Allgemeines	64
8.2	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	70
8.2.1	Preisniveau, Preisentwicklung.....	70
8.2.2	Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser.....	72
8.2.3	Wohnflächenpreise	78
8.2.4	Liegenschaftszinssätze für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser.....	83
8.2.5	Erbbaurecht mit einem freistehenden Ein- oder Zweifamilienhaus	84
8.3	Doppelhaushälften und Reihenhäuser	85
8.3.1	Preisniveau, Preisentwicklung.....	85
8.3.2	Sachwertfaktoren für Doppelhaushälften und Reihenhäuser.....	86
8.3.3	Wohnflächenpreise für Doppelhaushälften und Reihenhäuser	90
8.3.4	Liegenschaftszinssätze für Doppelhaushälften und Reihenhäuser	94
8.3.5	Erbbaurecht mit einer Doppelhaushälfte oder einem Reihenhaus	95
8.4	Mehrfamilienhäuser.....	96
8.4.1	Preisniveau, Preisentwicklung.....	96
8.4.2	Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser	98
8.4.3	Wohnflächenpreise	100
8.5	Bürogebäude, Geschäftshäuser, Wohn- und Geschäftshäuser	101
8.5.1	Preisniveau.....	101
8.5.2	Liegenschaftszinssätze für Wohn- und Geschäftshäuser und reine Geschäftshäuser	102
8.6	Gewerbe- und Industrieobjekte.....	103
8.7	Sonstige bebaute Objekte	104
8.7.1	Allgemeines - Marktteilnehmer von Wochenendhäusern	104
8.7.2	Preisniveau Wochenend- und Ferienhäuser	104
8.7.3	Preisniveau sonstiger Nutzungen	106
9.	Wohnungs- und Teileigentum.....	107
9.1	Allgemeines	107
9.2	Wohnungseigentum.....	110
9.2.1	Preisniveau.....	110
9.2.2	Preisentwicklung	114
9.2.3	Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen	116
9.2.4	Erbbaurechte.....	117
9.3	Teileigentum	118
9.3.1	Preisentwicklung	118
9.3.2	Preisniveau.....	119
10.	Bodenrichtwerte.....	120
10.1	Allgemeine Informationen.....	120
10.2	Allgemeine Bodenrichtwerte.....	123
10.2.1	Wohnbauflächen / gemischte Bauflächen	123
10.2.2	Gewerbliche Bauflächen	124
10.2.3	Sonderbauflächen für Erholung.....	127
10.2.4	Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	130
10.2.5	Sonstige Bodenrichtwerte.....	131
10.3	Besondere Bodenrichtwerte.....	132
11.	Nutzungsentgelte / Mieten / Pachten	134

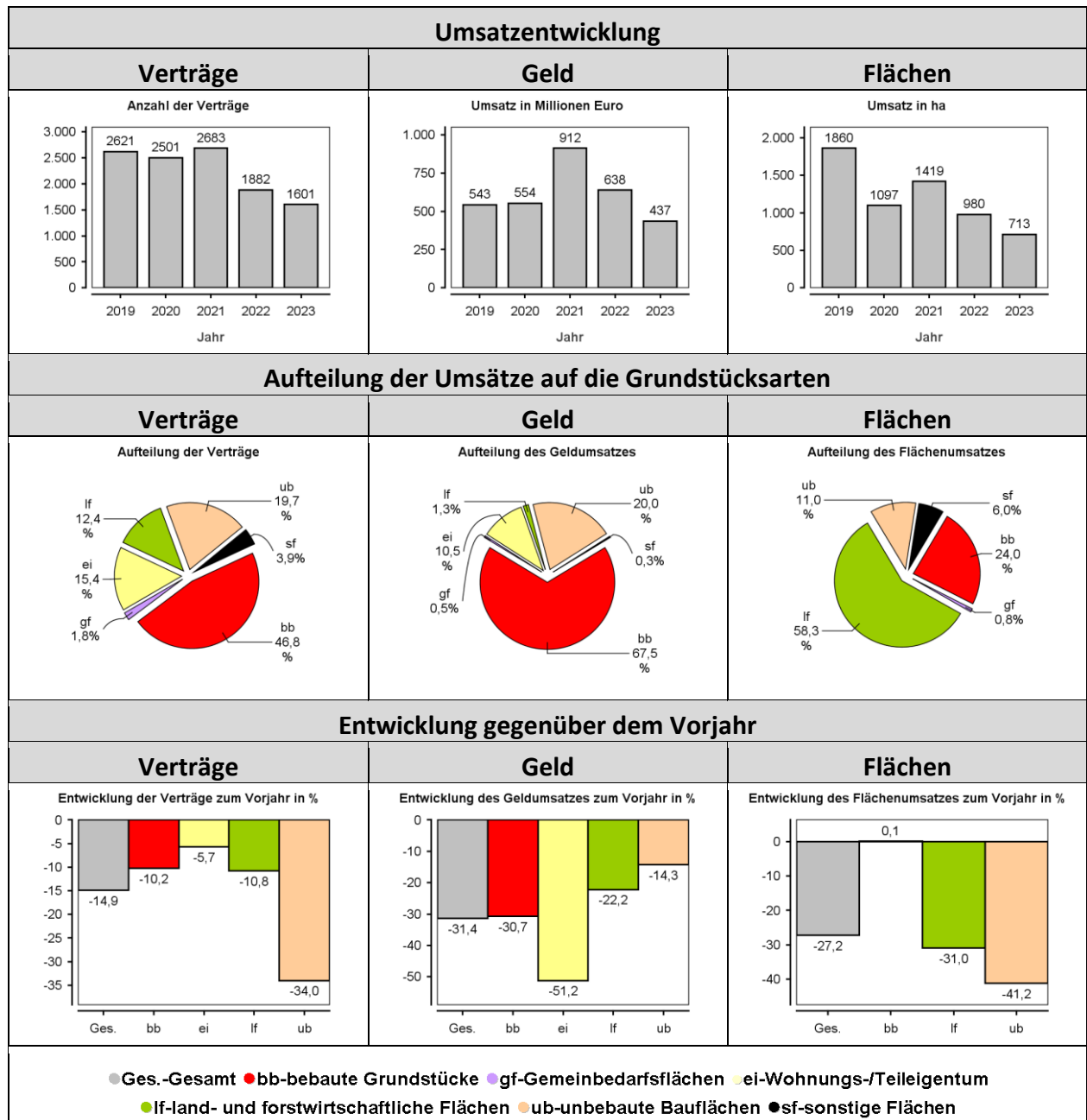
11.1	Nutzungsentgelte	134
11.2	Mieten	137
11.2.1	Mietniveau für Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern.....	137
11.2.2	Gewerbemieten im Landkreis Barnim	139
11.3	Pachten.....	140
12.	Örtlicher Gutachterausschuss und Oberer Gutachterausschuss	141
12.1	Der Gutachterausschuss im Landkreis Barnim	141
12.1.1	Gesetzliche Grundlagen und Aufgaben.....	141
12.1.2	Dienstleistungen und Produkte.....	142
12.1.3	Zusammensetzung des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle	143
12.2	Der Obere Gutachterausschuss im Land Brandenburg	144
13.	Anhang.....	145
13.1	Anschriften der Gutachterausschüsse im Land Brandenburg	145
13.2	Weitere Anschriften.....	146
13.3	Telefonverzeichnis der Bauämter im Landkreis Barnim.....	146
13.4	Politische Gliederung und Einwohnerzahlen des Landkreises Barnim	147
13.5	Modellbeschreibung für die Ermittlung von Sachwertfaktoren nach VV EW-SW	149
13.6	Modellbeschreibung für Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen nach VV EW-SW.....	152

1. Der Barnimer Grundstücksmarkt 2023 in Kürze

Im Geschäftsjahr 2023 verzeichnet der Barnimer Immobilienmarkt weiter deutlich sinkende Umsätze. Die Anzahl der Kauffälle ist um rund 15 Prozent zurückgegangen. Der Geldumsatz ging um 30 Prozent und der Flächenumsatz um etwa 27 Prozent zurück. Die Anzahl der Kauffälle sank von 1.882 im Vorjahr auf 1.601 Kauffälle im aktuellen Berichtsjahr. Der Geldumsatz sank gegenüber dem Vorjahr wiederholt deutlich auf 437 Millionen Euro. Die Gesamtfläche der veräußerten Grundstücke sank ebenfalls und liegt bei 713 Hektar.

Übersicht Grundstücksmarkt 2023 im Landkreis Barnim

Abbildung 1



ub - unbebaute Flächen

Die Entwicklung der Kaufpreise für **unbebaute Baugrundstücke** hat sich im Landkreis Barnim auch **im Jahr 2023 uneinheitlich** vollzogen. Die Entwicklung spiegelt sich in den ermittelten Bodenrichtwerten zum Stichtag 01.01.2024 wider. Rund 67 Prozent der Bodenrichtwerte blieben in ihrer Höhe gegenüber dem Vorjahr unverändert. Rund 18 Prozent der Bodenrichtwerte sind gestiegen. 52 Bodenrichtwerte (rund 14 Prozent) wurden gesenkt. Etwa 50 Prozent der gestiegenen Bodenrichtwerte liegen im Berliner Umland.

bb - bebaute Grundstücke

Im Jahr 2023 ist die Anzahl der Kauffälle um rund 10 Prozent gesunken. Mit dem weiteren Rückgang der Kauffälle ging ein deutlicher Rückgang des Geldumsatzes um etwa 31 Prozent einher. Der Markt der bebauten Grundstücke wird, wie auch in den Vorjahren, weiterhin von Verkäufen im Bereich der freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser (443 Kauffälle) dominiert. Im Segment der Doppelhaushälften und Reihenhäuser wurden 127 Kauffälle dokumentiert. Die Geldumsätze im Bereich der freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser sanken um etwa 15 Prozent. Im Bereich der Reihenhäuser und Doppelhaushälften sind die Geldumsätze im Vergleich zum Vorjahr um rund 13 Prozent erneut deutlich zurückgegangen.

Für **Ein- und Zweifamilienhäuser** wurden rund 14 Prozent weniger gegenüber dem Vorjahr gezahlt. Hier liegt der Wohnflächenpreis im Jahr 2023 bei rund **3.200 €/m²**. Der durchschnittliche Wohnflächenpreis für **Doppelhaushälften und Reihenhäuser** sank im Vergleich zum Vorjahr um rund 6 Prozent auf **3.000 €/m²**.

ei - Wohn- und Teileigentum

Auf dem Wohnungs- und Teileigentumsmarkt ist die Anzahl der Kauffälle um rund 6 Prozent leicht gesunken. 18 Prozent aller Wohnungs- und Teileigentume sind **erstmalig veräußert** worden. Im **Berliner Umland** liegt die Kaufpreisspanne für eine Eigentumswohnung (Erstverkauf) bei 2.900 bis 5.100 €/m² Wohnfläche. Das Mittel beträgt rund **4.100 €/m² Wohnfläche**. Die Verkäufe erfolgten in der Gemeinde Ahrensfelde und Bernau bei Berlin. Im **weiteren Metropolenraum** wurde nur ein Erstverkauf im Jahr 2023 registriert.

Der Anteil an **weiterveräußerten Eigentumswohnungen** beträgt rund 73 Prozent, wobei sich die Kaufpreise für Baujahre > 1992 zwischen **1.000 und 3.900 €/m² Wohnfläche** bewegen. Für einen entsprechenden **PKW-Stellplatz** (Weiterverkauf) wurde im Jahr 2023 ein mittlerer Kaufpreis von rund **9.000 €** 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 bei **1,50 €/m²**. Die **Bodenrichtwerte für Grünland** stiegen im Berliner Umland auf **1,00 €/m²** und sanken im weiteren Metropolenraum auf **0,95 €/m²**. Die Richtwerte für **Waldflächen** stiegen im weiteren Metropolenraum auf **1,00 €/m²** und im Berliner Umland auf **0,90 €/m²**.

2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

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

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

Neben allgemeinen Informationen zum Grundstücksmarkt sind die im Land Brandenburg und im Landkreis Barnim gegebenen Rahmenbedingungen kurz dargestellt (unter anderem rechtliche Grundlagen und Konjunkturdaten). Die Umsatzzahlen und die Angaben zum Preisniveau sind meist den jeweiligen Vorjahreszahlen gegenübergestellt. Einige Zahlen sind ergänzend als Langfristbetrachtungen zusammengestellt.

Wie im Vorjahr bilden die Marktsegmente - baureife Grundstücke mit rund 9 Prozent, Eigentumswohnungen mit etwa 15 Prozent und freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser mit rund 28 Prozent aller registrierten Immobilienverkäufe die besonderen Schwerpunkte des Immobilienmarktes 2023 im Landkreis Barnim.

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

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

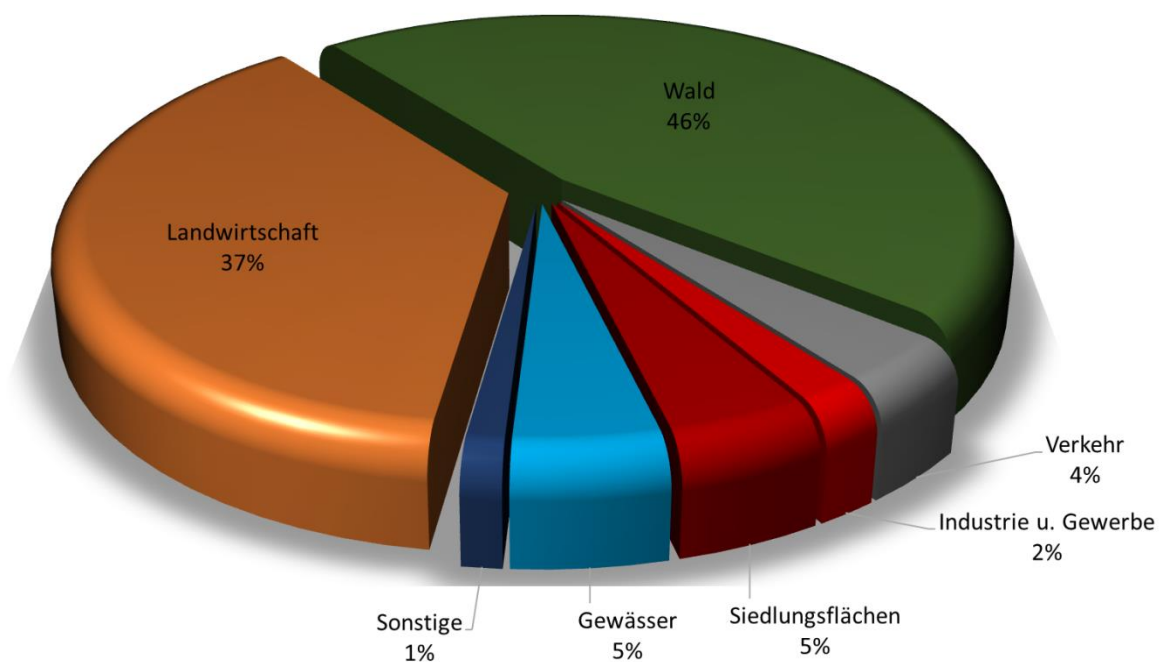
Dem hier vorgestellten 33. Bericht über den Barnimer Grundstücksmarkt liegen neben den Kauffalldaten des Geschäftsjahres 2023 auch Daten zurückliegender Jahre zugrunde. Diese letztgenannten Daten dienen dem Aufzeigen von Tendenzen und der Ermittlung durchschnittlicher Preise für einzelne Grundstücksarten, soweit aus 2023 keine oder nur unzureichende Kauffälle vorliegen.

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

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

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

Flächennutzung im Landkreis Barnim
Abbildung 3



Quelle: Nutzungsarten nach ALKIS, Stand: 03/2023

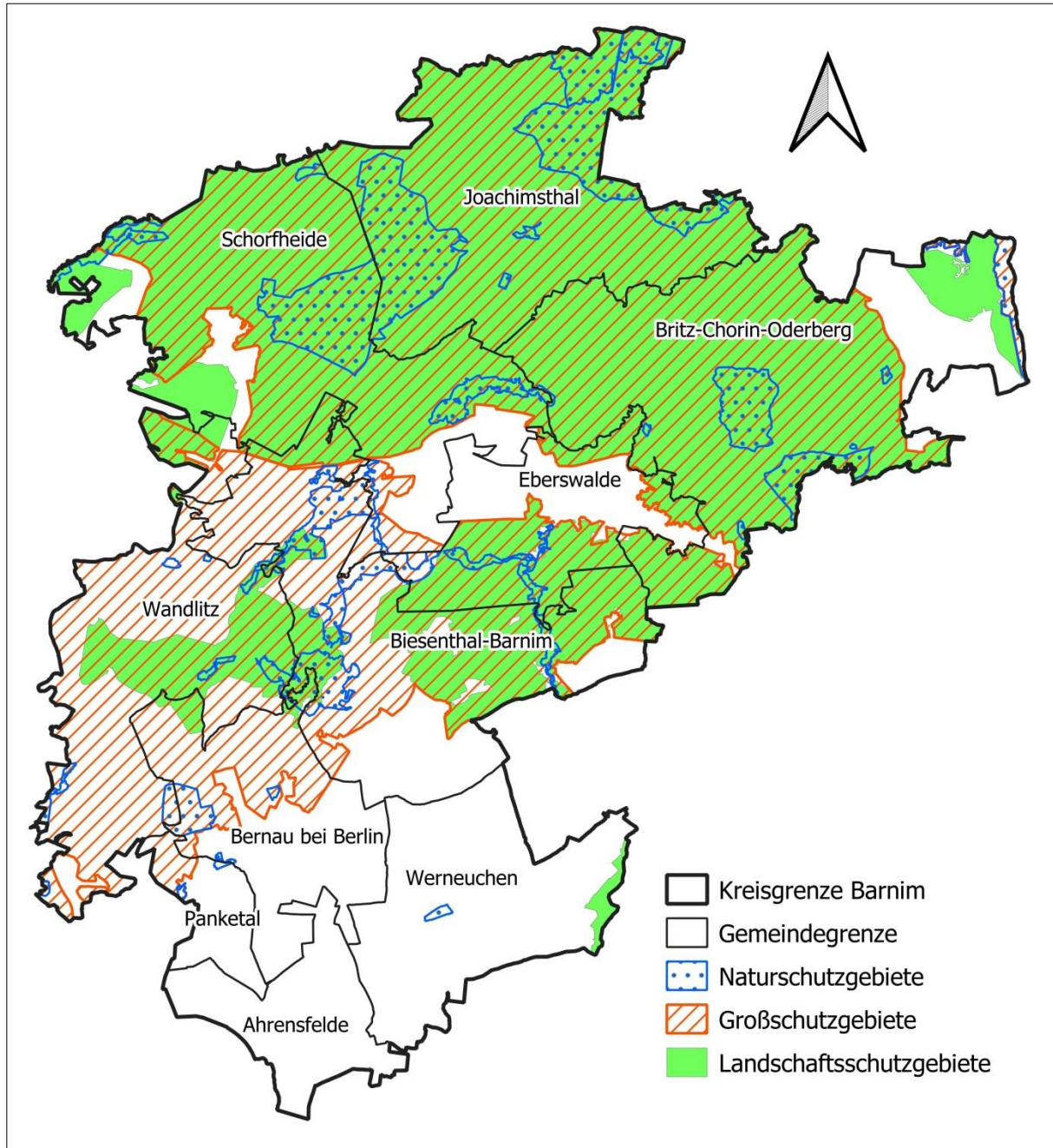
Der Landkreis Barnim ist reich an Schutzgebieten. Teile der Landschaft wurden unter staatlichen Schutz gestellt, um die dauerhafte Sicherung der Vorkommen wildlebender Tiere und Pflanzen und ihrer Lebensräume zu gewährleisten oder eine wertvolle Landschaft zu bewahren. Weiterhin sollen Schutzgebiete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

Folgende Schutzgebiete sind im Landkreis Barnim zu finden:

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

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

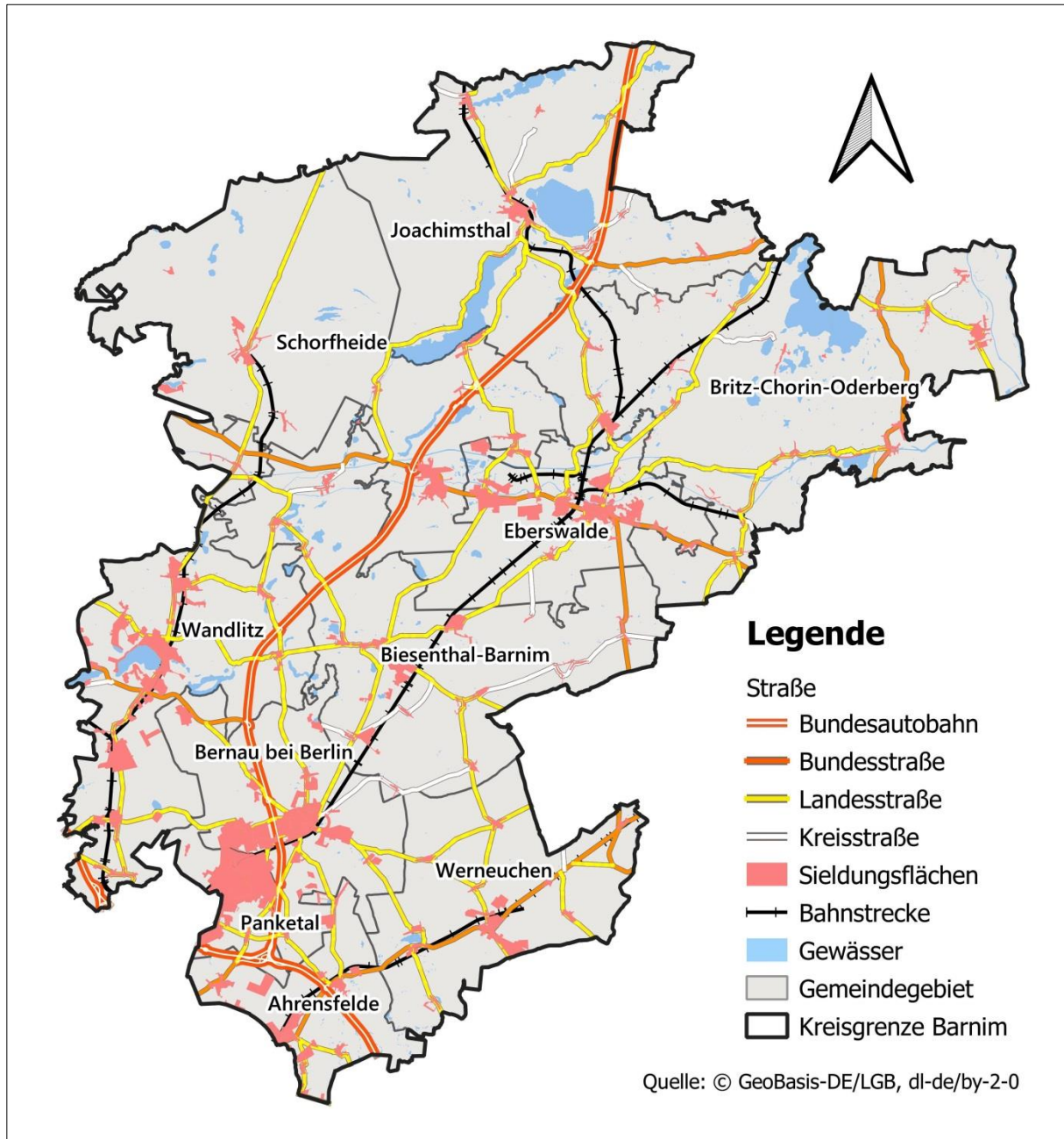
Schutzgebiete im Landkreis Barnim
Abbildung 4



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

Überregionale Verkehrsverbindungen über die Bundesautobahnen A10 (Berliner Ring) und A11 (Berlin-Stettin), mehrere Bundesstraßen, die Eisenbahnlinie Berlin-Stralsund/ Stettin, den Oder-Havel-Kanal und die Anbindung an die Berliner S-Bahn in Bernau gewährleisten günstige Wege in den Landkreis.

Verkehrliche Infrastruktur im Landkreis Barnim
Abbildung 5



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

Im Jahr 2021 hatte mit 78 Prozent der **Dienstleistungssektor** (Gesundheit, Finanzen und Versicherungen, Handel u. a.) den größten Anteil an der Bruttowertschöpfung. Mit rund 21 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 Metropolenraum. Das Berliner Umland ist das mit der Metropole Berlin hochgradig verflochtene Umland im Land Brandenburg. Der weitere Metropolenraum ist der überwiegend ländlich geprägte Teil des Landes Brandenburg.

Strukturräume gemäß Landesentwicklungsplan Berlin Brandenburg
Abbildung 6

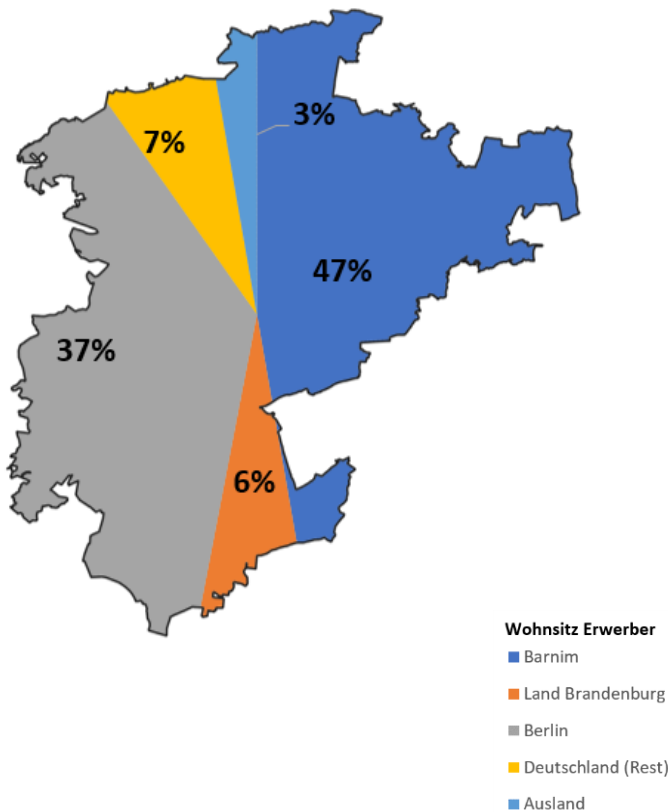


Territoriale Gliederung der Ämter und amtsfreien Gemeinden (siehe Kapitel 13.4)

Marktteilnehmer

Die Marktteilnehmer setzen sich aus Veräußerer und Erwerber zusammen. In der erstmaligen Untersuchung im Berichtsjahr 2023 stehen die Immobilienkäufer im Fokus.

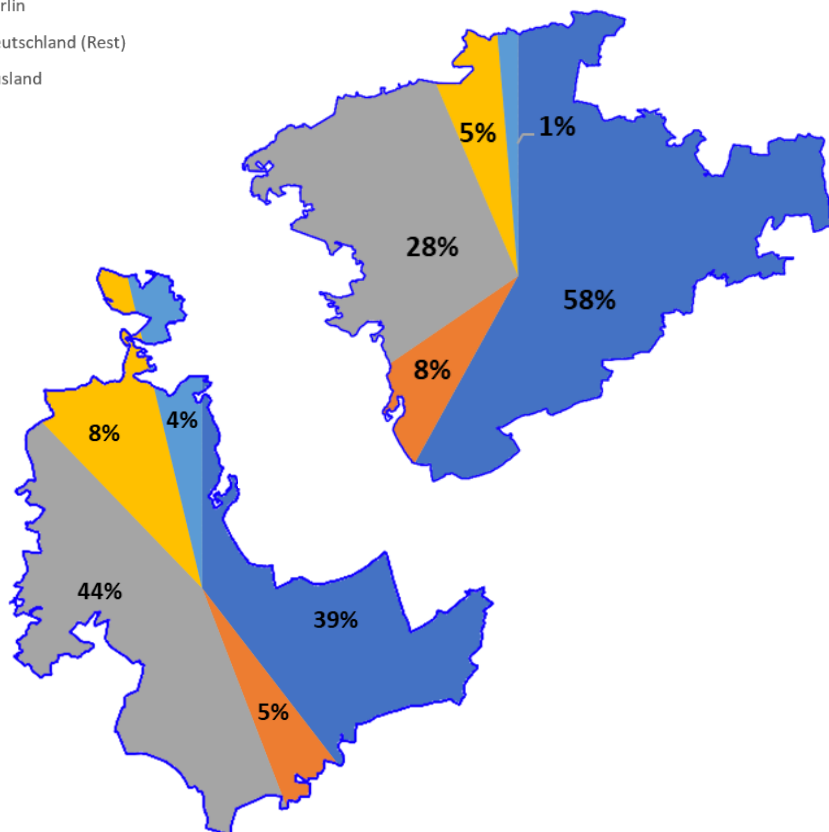
Landkreis Barnim



Bezogen auf das gesamte Kauffallgeschehen des Landkreises Barnim im Berichtsjahr 2023 hatte der überwiegende Teil (rund 47 Prozent) der Marktteilnehmer zum Erwerbszeitpunkt bereits ihren Wohnsitz im Landkreis Barnim. Etwa 37 Prozent der Erwerber waren im angrenzenden Berlin gemeldet. 6 Prozent gaben Wohnsitze im Land Brandenburg (ohne Landkreis Barnim) an. Bei 7 Prozent der Kauffälle wurden Wohnsitze im restlichen Deutschland angegeben. Auf Marktteilnehmer aus dem Ausland entfallen rund 3 Prozent der registrierten Kauffälle.

Berliner Umland und weiterer Metropolitanraum

Bei differenzierter Betrachtung der Strukturräume Berliner Umland mit rund 830 Kauffällen und weiterer Metropolitanraum mit rund 590 Kauffällen zeigen sich deutliche Unterschiede hinsichtlich der Marktteilnehmerverhältnisse. So dominieren im Berliner Umland Erwerber mit Wohnsitz in Berlin. Während im weiteren Metropolitanraum eine deutliche Dominanz von Erwerbern mit Wohnsitz im Landkreis Barnim zu beobachten war.



3.2 Wirtschaftliche Strukturdaten

Gegenüber Februar 2023 ist die Beschäftigungslage im Landkreis Barnim nahezu gleichgeblieben. Die **Arbeitslosenquote** (berechnet auf der Basis aller zivilen Erwerbspersonen) liegt im **Mittel des Landkreises bei 5,8 Prozent** (Stand: Februar 2024). Ein Jahr zuvor waren es 5,7 Prozent.

Der Landkreis Barnim hat im Jahr 2023 einen minimalen Rückgang (rund 3 Prozent) bei den **Gewerbeanmeldungen** (1.319 Gewerbeanzeigen) zu verzeichnen. Die Zahl der **Gewerbeabmeldungen** (1.165 Gewerbeanzeigen) ist gegenüber dem Jahr 2022 leicht zurückgegangen. Die Schwerpunkte liegen wie bisher in den Bereichen Handel, Bau und Wirtschaft.

Im Landkreis Barnim wurden im aktuellen Berichtsjahr 445 Baugenehmigungen (Vorjahr: 659) für die Errichtung neuer Wohngebäude erteilt. Im Land Brandenburg gingen die erteilten Baugenehmigungen in diesem Segment von 6.585 auf 4.236 Genehmigungen zurück.

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

Baupreisindizes 2023

Abbildung 7

Preisindexreihe (2015 = 100)	Indexzahlen für das Jahr 2023			
	Februar	Mai	August	November
Bund				
Wohngebäude	158,9	160,2	160,6	161,3
Bürogebäude	161,3	162,6	163,2	164,0
gewerbliche Betriebsgebäude	161,6	162,5	163,0	163,6
Land Brandenburg				
Wohngebäude	175,7	178,1	178,8	179,6
Bürogebäude	180,0	182,5	183,4	184,2
gewerbliche Betriebsgebäude	181,1	183,7	184,8	185,6

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 2023 eine Spanne von 10 bis 158 Prozent zum festgesetzten Verkehrswert festzustellen.

Zusätzlich zu den genannten Zwangsversteigerungen sind dem Gutachterausschuss 7 Verträge über Versteigerungen von Grundstücken durch Auktionshäuser übersandt worden.

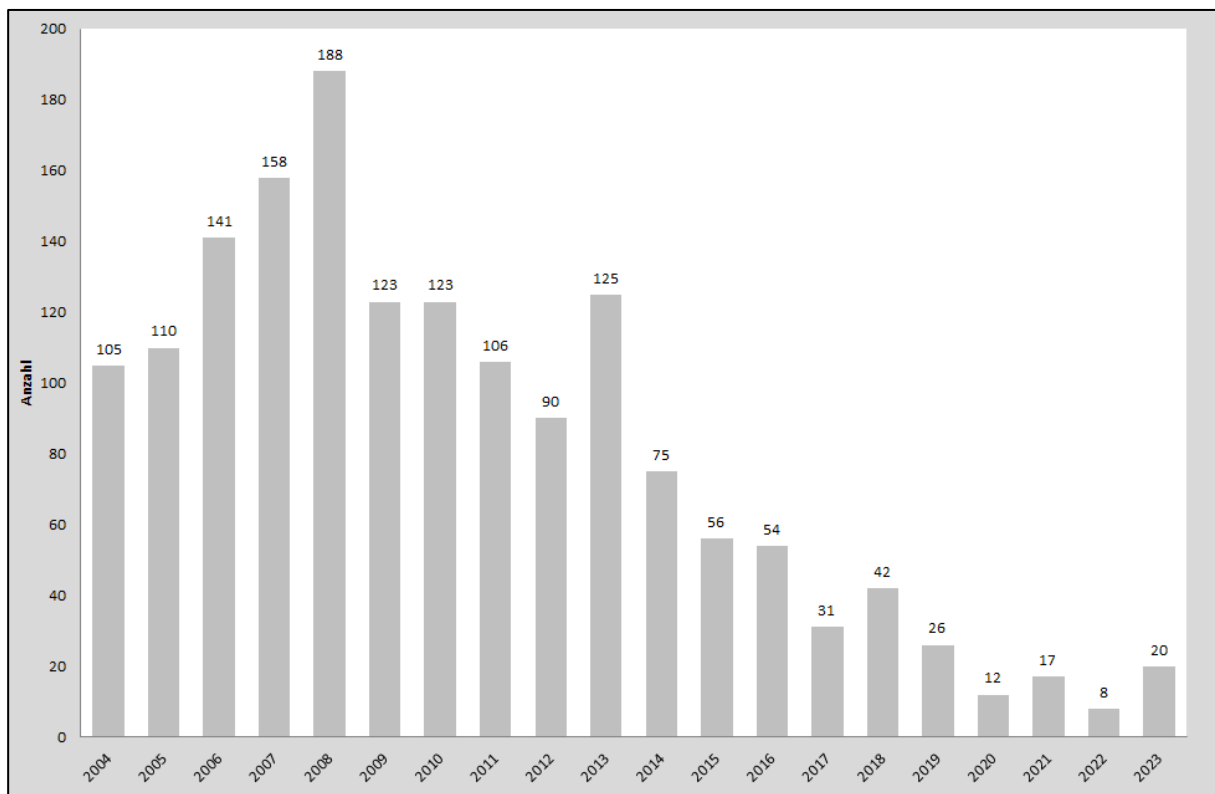
Untersuchung zum Verhältnis Versteigerungswert / Verkehrswert für 2023
Abbildung 8

Grundstücksart	Versteigerungswert / Verkehrswert		
	Spanne	Mittel	Anzahl
unbebaute Bauflächen	56 – 158 %	85 %	5
bebaute Grundstücke			
Ein-/ Zweifamilienhäuser	10 - 141 %	64 %	6
Mehrfamilienhäuser	-	-	1
sonstige Gebäude	-	-	1
Eigentumswohnungen	47 – 94 %	65 %	7

Von 2004 bis 2023 haben sich deren Zahlen wie folgt entwickelt:

Anzahl der Zwangsversteigerungen im Zeitraum 2004 bis 2023

Abbildung 9



Die Anzahl der im Geschäftsjahr 2023 registrierten Zwangsversteigerungen stieg gegenüber dem Vorjahr merklich an. Im Geschäftsjahr 2023 ist die Anzahl der Mitteilungen über Zwangsversteigerungen gegenüber dem Vorjahr um rund 150 Prozent gestiegen.

4. Übersicht über die Umsätze

In die Ermittlung der Umsatzzahlen wurden alle Kaufverträge des Geschäftsjahres 2023 einbezogen, die bis zum 15. Februar 2024 bei der Geschäftsstelle eingegangen sind.

Die Angaben zu den Vorjahren sind um die Kauffälle ergänzt worden, die nach dem 15. Februar 2023 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.

- (private Grünanlagen, Gewässerflächen, Ver- und Entsorgungsanlagen, private Straßen- und Wegeflächen)

- **bebaute Grundstücke (bb)**

- Diese Rubrik umfasst Grundstücke, die mit einem oder mehreren Gebäuden, die den Preis bestimmen, bebaut sind.

- **Wohnungs- und Teileigentum (ei)**

- Derartige bebaute Grundstücke sind nach dem Wohnungseigentumsgesetz aufgeteilt.

4.1 Vertragsvorgänge

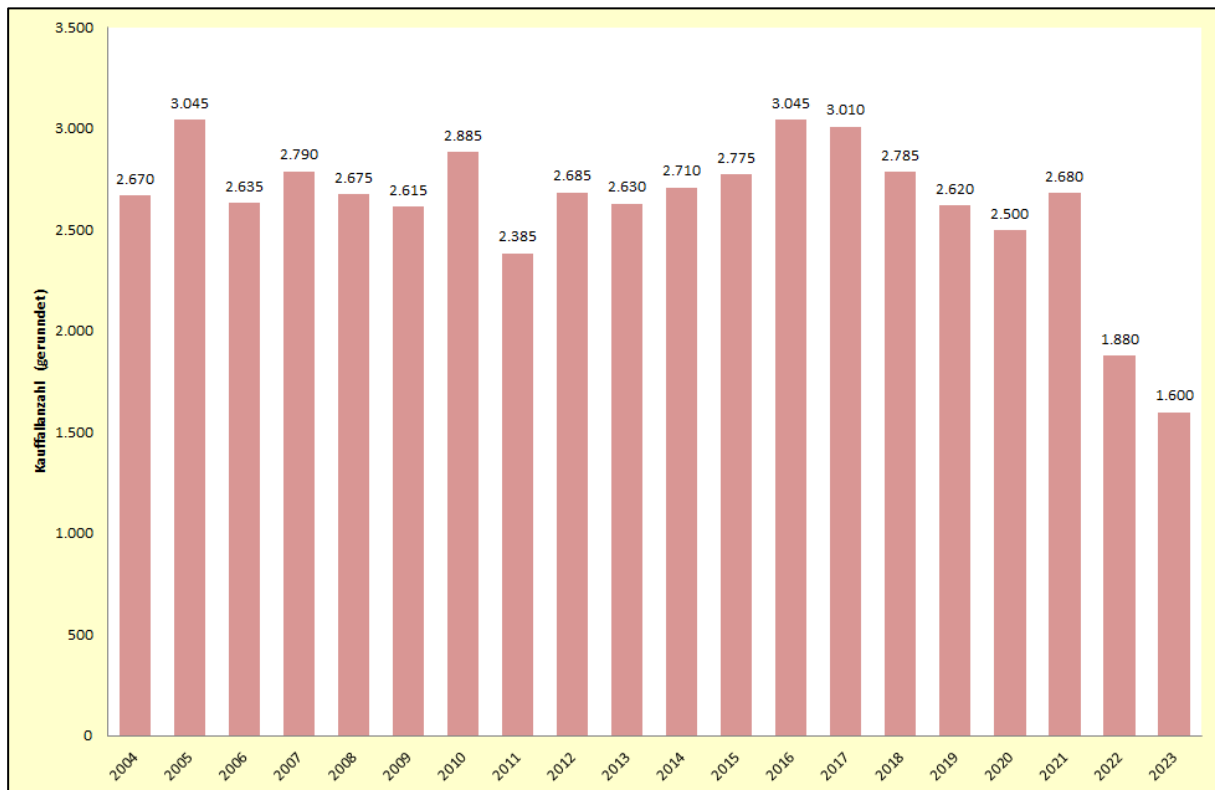
Im Berichtszeitraum wurden in der Geschäftsstelle für den Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses im Landkreis Barnim

1.601 Kauffälle

registriert. Gegenüber dem Geschäftsjahr 2022 bedeutet dies einen weiteren Rückgang um 281 Kauffälle. Die Anzahl der Kauffälle ging um rund **15 Prozent zurück**.

Entwicklung der Anzahl der Verkäufe von 2004 bis 2023 (Angaben gerundet)

Abbildung 10



Entwicklung der Verkäufe in den Teilmärkten

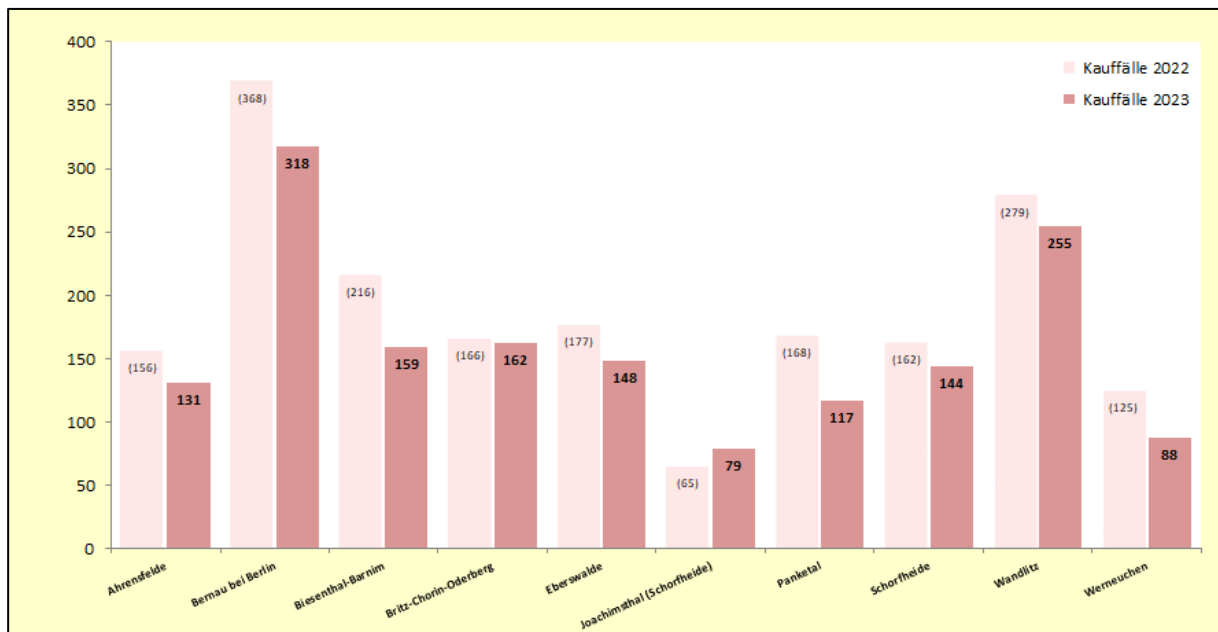
Abbildung 11

Teilmärkte	Anzahl der Kauffälle							
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
unbebaute Bauflächen (ub)	980	908	844	661	686	710	479	316
bebaute Grundstücke (bb)	1.009	954	1.006	994	1.073	1.027	834	749
Wohnungs- und Teileigentum (ei)	543	645	498	578	392	531	262	247
land- und forstwirtschaftl. Flächen (lf)	343	366	269	240	235	285	222	198
sonstige Flächen (sf)	105	74	114	103	80	91	56	29
Gemeinbedarfsflächen (gf)	67	63	54	45	35	39	29	62
gesamt	3.044	3.010	2.785	2.621	2.501	2.683	1.882	1.601

Anzahl der Verkäufe in den Ämtern, amtsfreien Städten und Gemeinden
Abbildung 12

Stadt, Gemeinde, Amt	Anzahl der Kauffälle in den Teilmärkten							
	ub	bb	ei	lf	gf	sf	gesamt	je 1.000 Einwohner
Ahrensfelde	17	88	17	6	1	2	131	9
Bernau bei Berlin	60	96	140	13	4	5	318	7
Biesenthal-Barnim	40	90	3	20	2	4	159	12
Britz-Chorin-Oderberg	29	72	1	47	2	11	162	16
Eberswalde	19	89	26	2	3	9	148	4
Joachimsthal (Schorfheide)	13	23	23	17	0	3	79	15
Panketal	32	65	13	6	1	0	117	6
Schorfheide	34	70	7	31	1	1	144	14
Wandlitz	54	119	12	36	9	25	255	10
Werneuchen	18	37	5	20	6	2	88	9
Landkreis Barnim	316	749	247	198	29	62	1.601	10

Grafische Darstellung der Verkaufszahlen in den Ämtern, amtsfreien Städten und Gemeinden
Abbildung 13



4.2 Geldumsatz

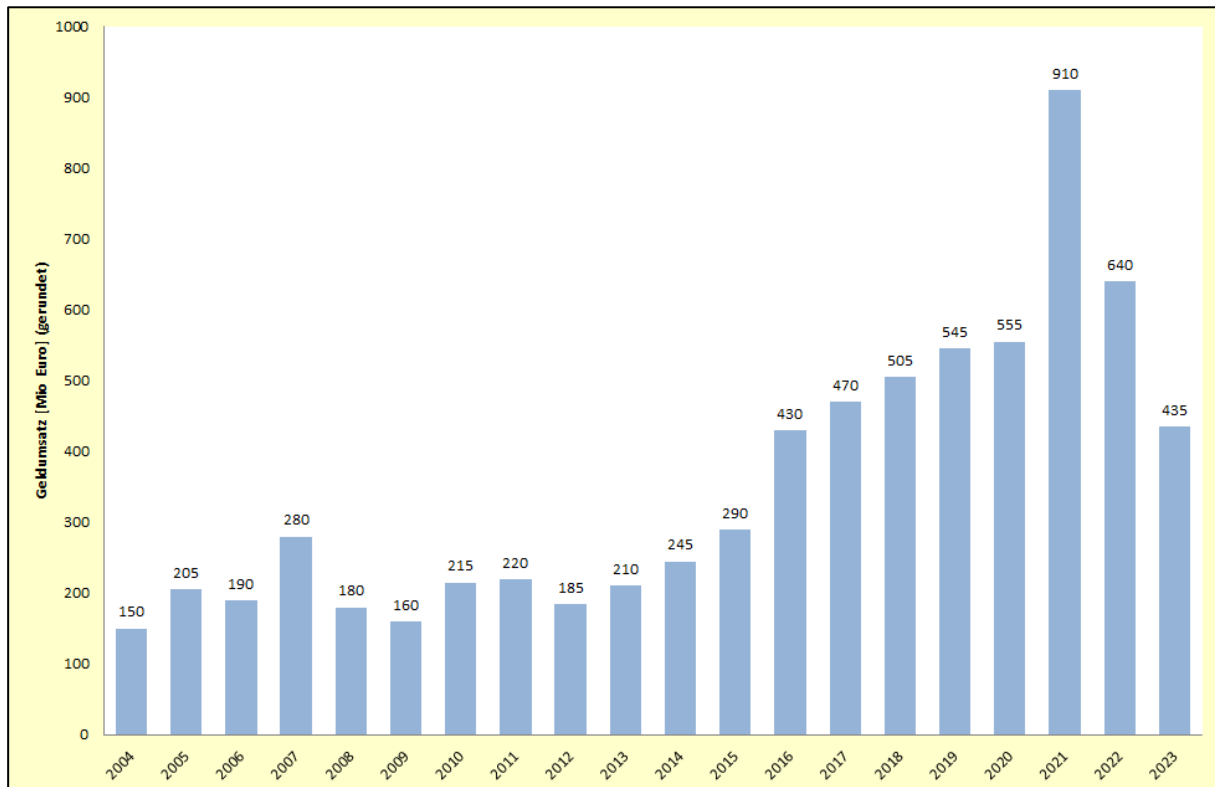
Im Territorium des Landkreises Barnim wurden im Berichtszeitraum auf dem Grundstücksmarkt

437 Millionen €

umgesetzt. Das entspricht einem deutlichen **Rückgang** gegenüber 2022 von rund **30 Prozent**.

Entwicklung des Geldumsatzes von 2004 bis 2023 (Angaben gerundet)

Abbildung 14



Entwicklung des Geldumsatzes in den Teilmärkten

Abbildung 15

Teilmärkte	Geldumsatz [Mio. €]							
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
unbebaute Bauflächen (ub)	94,2	82,9	97,7	83,3	139,5	221,1	101,9	87,4
bebaute Grundstücke (bb)	192,2	246,9	304,8	324,6	336,9	564,9	425,8	295,2
Wohnungs- und Teileigentum (ei)	107,7	114,6	78,1	112,8	63,5	107,7	93,8	45,8
land- und forstwirtschaftl. Flächen (lf)	11,6	18,4	9,4	15,7	7,0	15,0	7,1	5,5
sonstige Flächen (sf)	27,0	9,0	12,4	4,8	3,1	2,4	8,7	1,3
Gemeinbedarfsflächen (gf)	0,1	0,2	0,2	1,2	4,3	0,7	0,5	2,2
gesamt	432,8	472,0	502,6	542,4	554,3	911,8	637,8	437,5

4.3 Flächenumsatz

Im Berichtszeitraum 2023 haben im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses rund

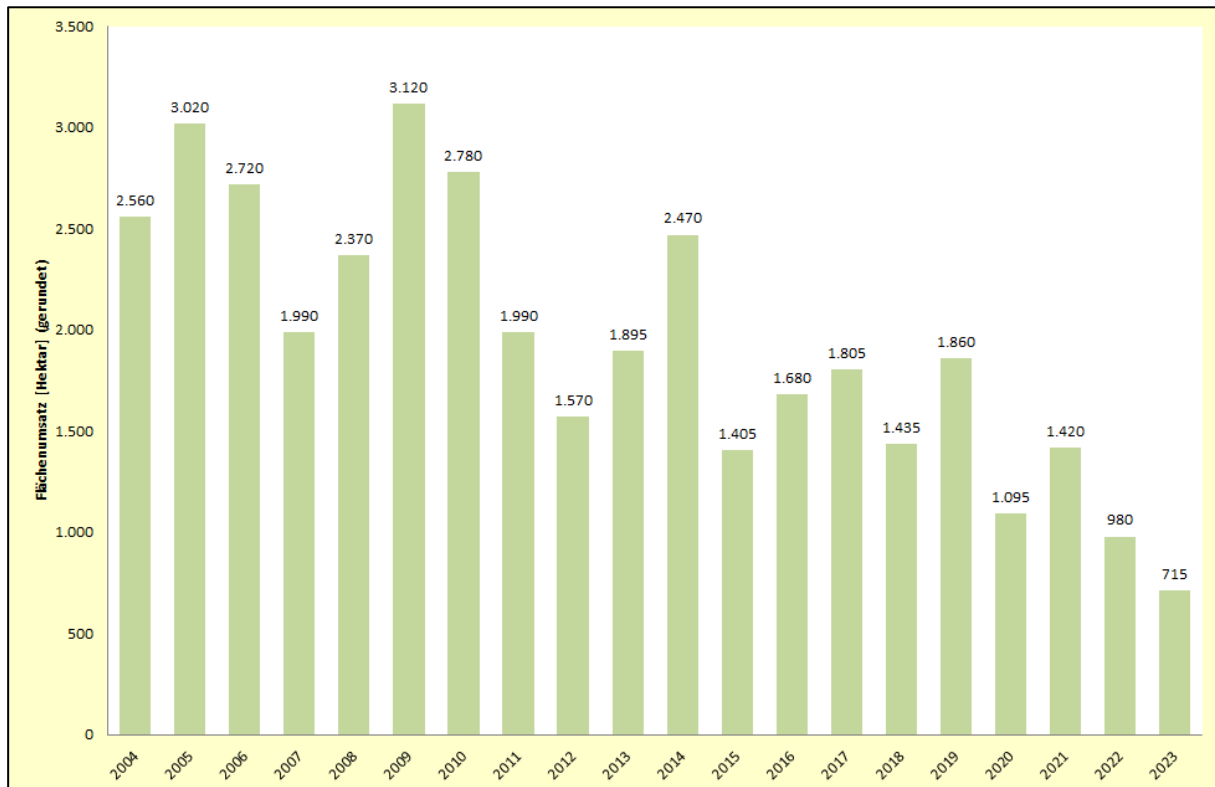
713 ha Grundstücksfläche

die Eigentümer gewechselt.

Dieser Umsatz bedeutet einen **Rückgang** von rund **27 Prozent** gegenüber dem Jahr 2022.

Entwicklung des Flächenumsatzes von 2004 bis 2023 (Angaben gerundet)

Abbildung 16



Entwicklung des Flächenumsatzes in den Teilmärkten

Abbildung 17

Teilmärkte	Flächenumsatz [ha]							
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
unbebaute Bauflächen (ub)	203	170	156	180	175	141	133	78
bebaute Grundstücke (bb)	173	167	181	137	156	160	171	171
land- und forstwirtschaftl. Flächen (lf)	1.228	1.360	786	1.451	672	1.067	602	416
sonstige Flächen (sf)	69	89	304	76	62	45	64	43
Gemeinbedarfsflächen (gf)	8	18	8	16	32	6	10	5
gesamt	1.681	1.804	1.435	1.860	1.097	1.419	980	713

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 2024 zum Stichtag 01.01.2024 ermittelt wurden (siehe Kapitel 10).

5.1 Allgemeines

Der Grundstücksmarkt für unbebaute Bauflächen war auch im Jahr 2023 von deutlich sinkenden Tendenzen gekennzeichnet. Es wurden 316 Kaufverträge über unbebaute Bauflächen geschlossen. Die Zahl der Kauffälle ist um rund 34 Prozent gesunken. Der Flächenumsatz verringerte sich um rund 41 Prozent. Der Geldumsatz liegt mit rund 87 Mio. € rund 14 Prozent unter dem Vorjahresniveau.

Umsatz unbebauter Bauflächen 2023 nach Grundstücksarten

Abbildung 18

Grundstücksarten	Anzahl der Kaufverträge		Flächensummen		Geldsummen	
	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Fläche (1.000 m²)	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Geld (100.000 €)	Anteil am Gesamtumsatz (%)
		Veränderung zum Vorjahr (%)		Veränderung zum Vorjahr (%)		Veränderung zum Vorjahr (%)
Individueller Wohnungsbau	243	76,9 -39,2	259	33,2 -63,0	475	54,3 -37,6
Geschosswohnungsbau	11	3,5 -47,6	16	2,0 -84,7	56	6,4 59,6
Summe Wohnbauland	254	80,4 -39,7	275	35,2 -65,8	531	60,7 -33,3
Geschäftliche Nutzung	0					
Gewerbliche Nutzung	20	6,3 -9,1	426	54,5 -8,7	324	37,0 54,6
Summe gewerbl. Bauflächen	20	6,3 -9,1	426	54,5 -8,7	324	37,0 54,6
Betriebsgrundstücke Land- u. Forstwirtschaft	4	1,3 300,0	23	2,9 544,8	3	0,3 2417,4
Sonstige Nutzung ¹	38	12,0 8,6	58	7,4 5,3	17	2,0 21,6
Summe sonst. Bauland	42	13,3 16,7	81	10,3 37,6	20	2,3 39,4
Gesamtsumme	316	100,0 -34,0	782	100,0 -41,2	874	100,0 -14,3

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 2023 verzeichnen die Wohnbaulandflächen erneut einen deutlichen Rückgang der Vertragszahlen um rund 40 Prozent. Der Flächenumsatz sank gegenüber dem Vorjahr deutlich um rund 66 Prozent. Beim Geldumsatz ist ein deutlicher Rückgang um rund 33 Prozent zu verzeichnen.

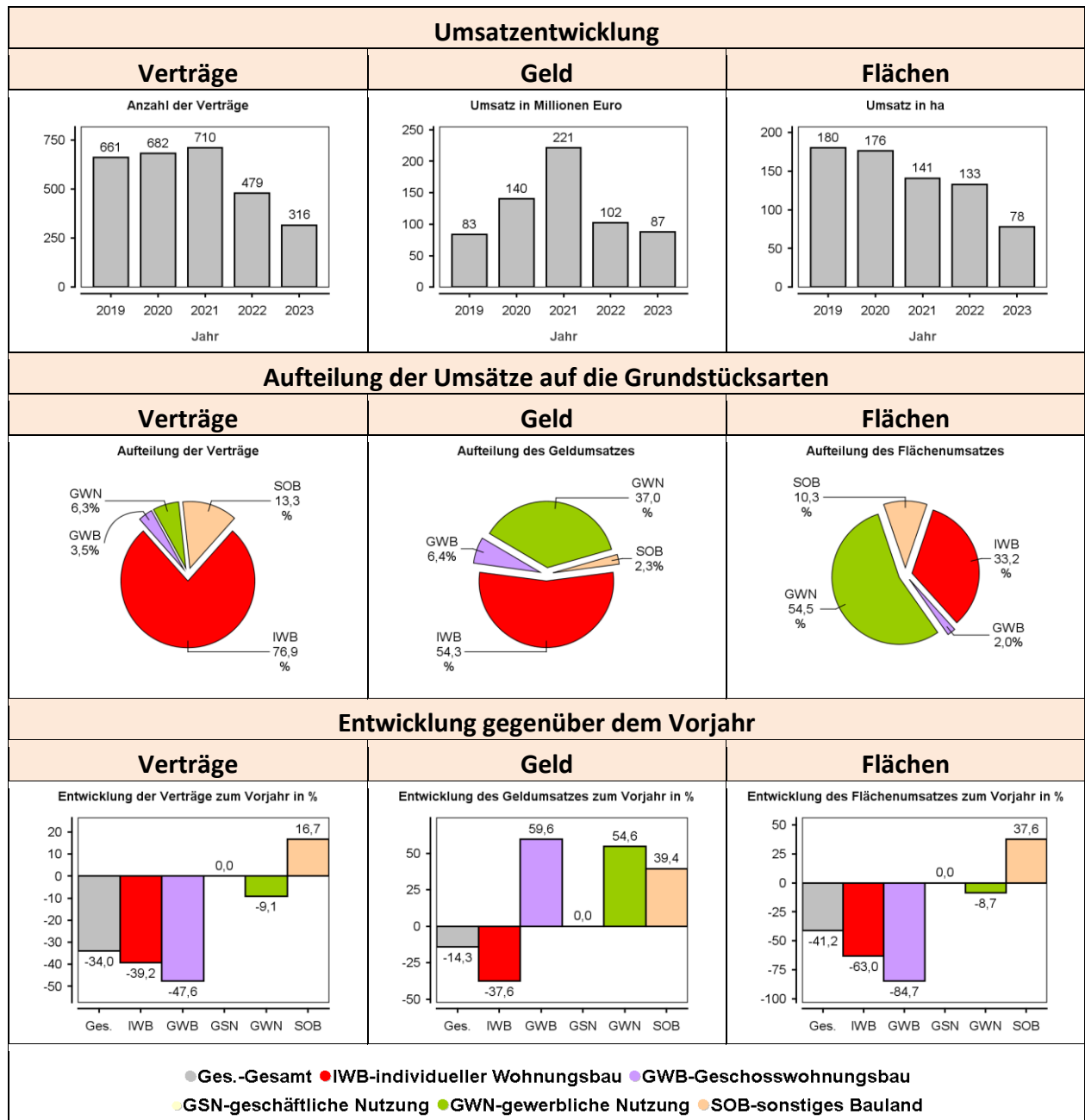
Der Anteil der veräußerten Grundstücke ist mit rund 57 Prozent im Berliner Umland nach wie vor am höchsten. Die Anzahl der Kauffallzahlen ging hier jedoch um 37 Prozent zurück. Der Flächenumsatz sank sehr deutlich um rund 54 Prozent. Mit etwa 24 Prozent ist beim Geldumsatz im Berliner Umland wiederholt ein deutlicher Rückgang gegenüber dem Vorjahr zu verzeichnen.

Im weiteren Metropolenraum (ohne die Stadt Eberswalde) ist ein ebenso deutlicher Rückgang der Verkaufszahlen um rund 28 Prozent zu verzeichnen. Der Flächenumsatz (rund 43 Prozent) und der Geldumsatz (rund 61 Prozent) sind im Vergleich zum Vorjahr sehr deutlich gesunken. In der Stadt Eberswalde sind Rückgänge bei den Verkaufszahlen (rund 37 Prozent) zu verzeichnen. Demgegenüber steht ein leichter Anstieg beim Flächenumsatz (rund 3 Prozent) sowie ein deutlicher Anstieg bei den Geldumsätzen (rund 300 Prozent).

Umsatz unbebauter Bauflächen 2023 nach Regionen
Abbildung 19

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	181	57,3 -37,4	371	47,4 -54,1	596	68,2 -23,6
Stadt Eberswalde (im weiteren Metropolenraum)	19	6,0 -36,7	251	32,1 3,4	204	23,4 298,6
weiterer Metropolenraum (ohne Stadt Eberswalde)	116	36,7 -27,5	160	20,5 -42,6	74	8,4 -60,8
Gesamtsumme	316	100,0 -34,0	782	100,0 -41,2	874	100,0 -14,3

Umsatzentwicklung unbebauter Flächen 2023
Abbildung 20



Mit einem Anteil von rund 77 Prozent der Kaufverträge dominiert der individuelle Wohnungsbau nach wie vor den Teilmakrt 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 2023 sowie ein Vergleich zum Vorjahr für selbstständige baureife Grundstücke angegeben. Im gesamten Landkreis sind **143 selbstständige, baureife Wohngrundstücke** veräußert worden. Davon sind 96 Kauffälle dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zuzuordnen.

Preisniveau 2023 für selbstständige baureife Grundstücke
Abbildung 21

Gebietskörperschaft	Individueller Wohnungsbau			
	Flächengrößen		Quadratmeterpreise erschließungsbeitragsfrei	
	Anzahl Minimum Maximum Medianwert Mittelwert [m²]		Anzahl Minimum Maximum Medianwert mittlerer Preis [€/m²]	
	Berichtsjahr (2023)	Vergleichszeit- raum (2022)	Berichtsjahr (2023)	Vergleichszeit- raum (2022)
Gemeinde Ahrensfelde	7	22	7	22
	237	225	363	162
	716	883	562	600
	511	495	407	466
	515	526	431	413
Stadt Bernau	19	36	19	36
	415	320	234	120
	905	1.000	434	542
	670	545	339	411
	664	598	339	392
Amt Biesenthal-Barnim	8	27	8	27
	574	351	108	37
	1.297	1.492	311	363
	960	791	222	253
	970	815	214	231
Amt Britz-Chorin-Oderberg	4	13	4	13
	415	378	26	8
	1.327	1.353	60	206
	864	818	35	49
	868	832	39	71
Stadt Eberswalde	3	4	3	4
	679	184	115	82
	1.000	1.100	170	158
	862	623	128	106
	847	632	138	113

Gebietskörperschaft	Individueller Wohnungsbau			
	Flächengrößen		Quadratmeterpreise erschließungsbeitragsfrei	
	Anzahl Minimum Maximum Medianwert Mittelwert [m²]		Anzahl Minimum Maximum Medianwert mittlerer Preis [€/m²]	
	Berichtsjahr (2023)	Vergleichszeit- raum (2022)	Berichtsjahr (2023)	Vergleichszeit- raum (2022)
Amt Joachimsthal	1	1	1	1
	-	-	-	-
	-	-	-	-
	-	-	-	-
	-	-	-	-
Gemeinde Panketal	15	22	15	22
	475	380	346	340
	867	942	475	616
	651	558	427	510
	685	610	421	501
Gemeinde Schorfheide	2	3	2	3
	-	550	-	40
	-	1.000	-	220
	972	965	147	96
	972	838	147	119
Gemeinde Wandlitz*	25	35	25	35
	501	441	152	75
	2.027	1.364	712	553
	847	772	285	313
	913	825	311	327
Stadt Werneuchen	12	11	12	11
	420	515	150	139
	1.048	1.249	253	397
	862	842	213	213
	808	806	204	247
Landkreis	96	174	96	174
	237	184	26	8
	2.027	1.492	712	616
	772	672	287	327
	788	705	299	325

* inklusive Ufergrundstücke

In den meisten Ämtern und Gemeinden des Landkreises Barnim sind für baureife Wohngrundstücke im Jahr 2023 rückläufige Preisentwicklungen gegenüber dem Vorjahr zu verzeichnen. In der Stadt Eberswalde, der Gemeinde Schorfheide und der Gemeinde Ahrensfelde wurden Preissteigerungen registriert.

Gegenüber dem Vorjahr sind die Kauffallzahlen um rund 45 Prozent zurückgegangen. Die Nachfrage nach baureifem Land war im Jahr 2023 wiederholt nachweislich verhalten.

Besonders im Berliner Umland sowie im angrenzenden Randbereich des weiteren Metropolenraumes wurden neue Wohnanlagen und Wohngebiete erschlossen. Im Vergleich zum Vorjahr ist die Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken im Landkreis jedoch rückläufig.

Preisniveau im Jahr 2023 neu erschlossener Wohnanlagen und Wohngebiete in den letzten Jahren
Abbildung 22

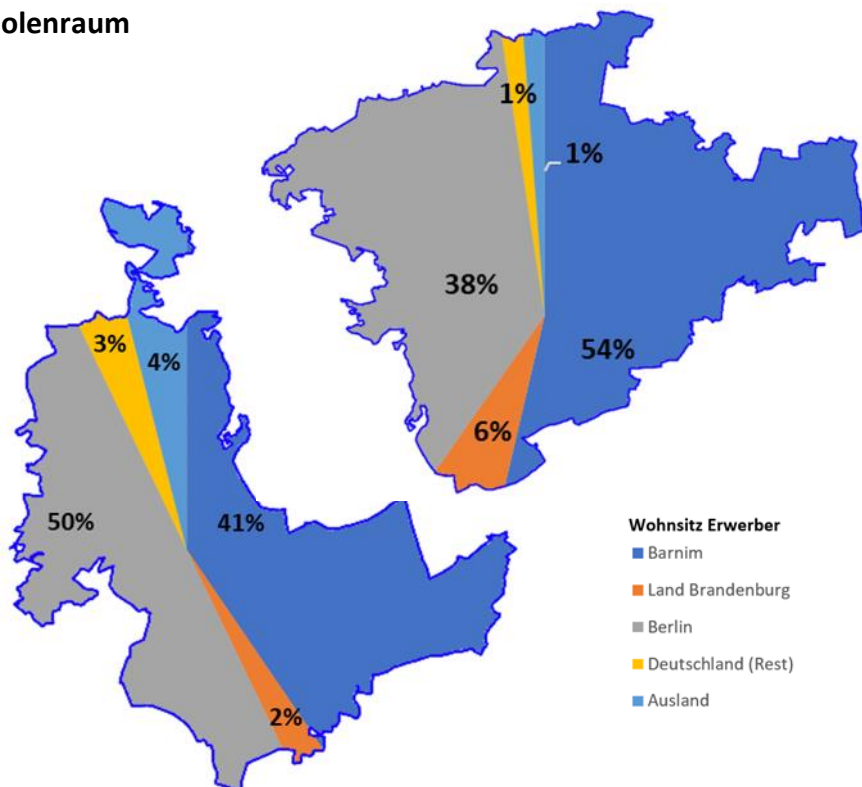
Lage	Anzahl der Verträge	Kaufpreis-mittel [€/m ²]	mittlere Grundstücksfläche [m ²]
Rüdnitz (Erbbau)	3	-	650
Melchow „Am Rüggen / Bergweg“	3	250	860
Willmersdorf	5	175	870

Marktteilnehmer in Marktsegmenten Wohnbauland und Wochenendhausgrundstücke

Die Marktteilnehmer setzen sich aus Veräußerer und Erwerber zusammen. Im Fokus der erstmaligen Untersuchungen im Berichtsjahr 2023 stehen die Immobilienkäufer.

Berliner Umland und weiterer Metropolenraum

Es wurden deutliche Unterschiede bei der Käuferschaft in den Strukturräumen Berliner Umland mit rund 130 Kauffällen und weiterer Metropolenraum mit rund 80 Kauffällen beobachtet. Im Berliner Umland dominieren Erwerber mit Wohnsitz in Berlin den Markt deutlich. Im weiteren Metropolenraum liegt diese deutliche Dominanz bei Erwerbern mit Wohnsitz im Landkreis Barnim. Die Anteile der weiteren Marktteilnehmer sind in den beiden Strukturräumen etwa gleich verteilt.



Marktteilnehmer Wohnbauland und Wochenendhausgrundstücke
Abbildung 23

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 2023
- 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

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

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

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

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

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

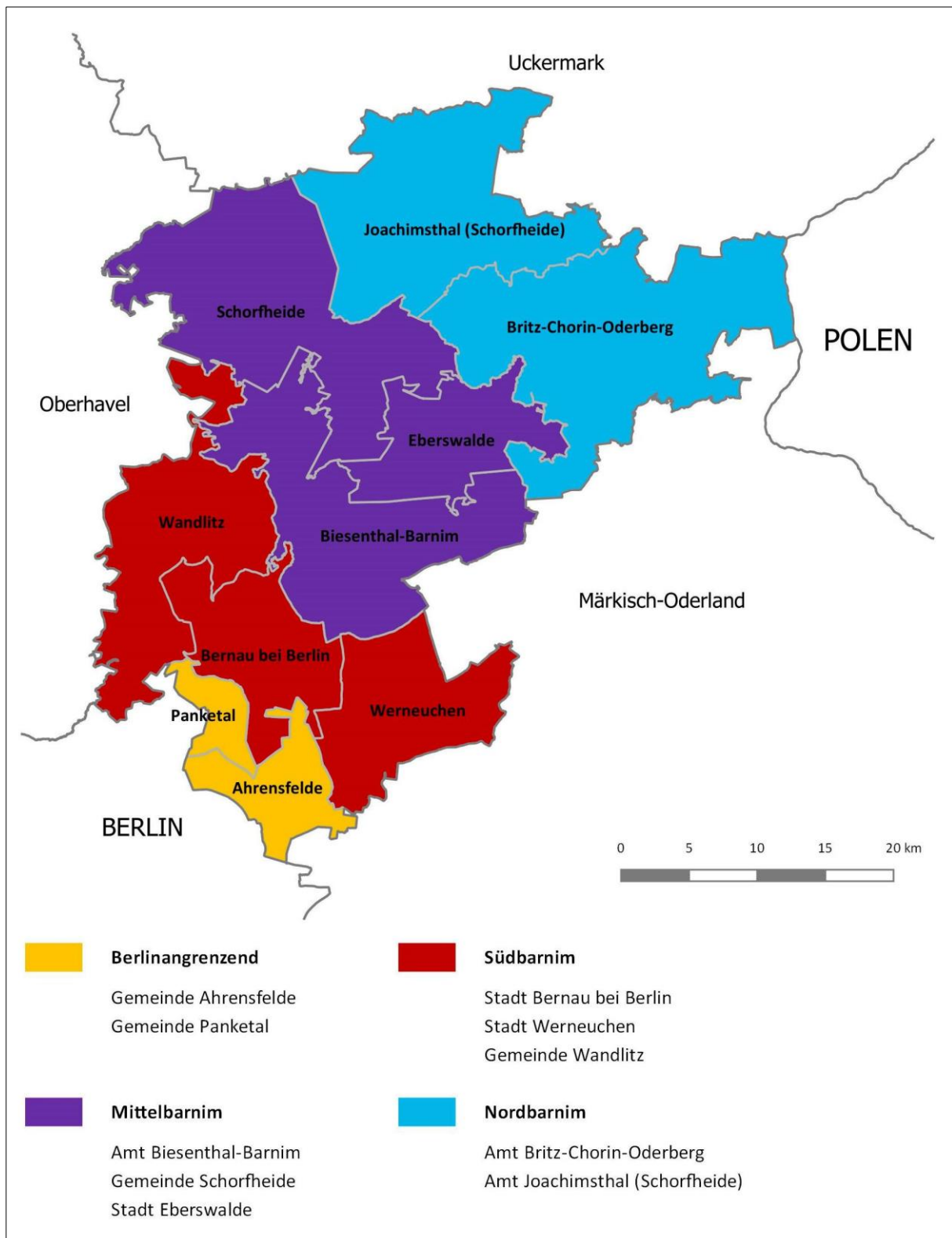
Selektion: Fläche = 300 m² bis 1.500 m² und Preis = 10 €/m² bis 300 €/m²

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

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

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

Unterteilung des Landkreises Barnim in vier Regionen (Gebietsstand: 01.01.2024)
Abbildung 24



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

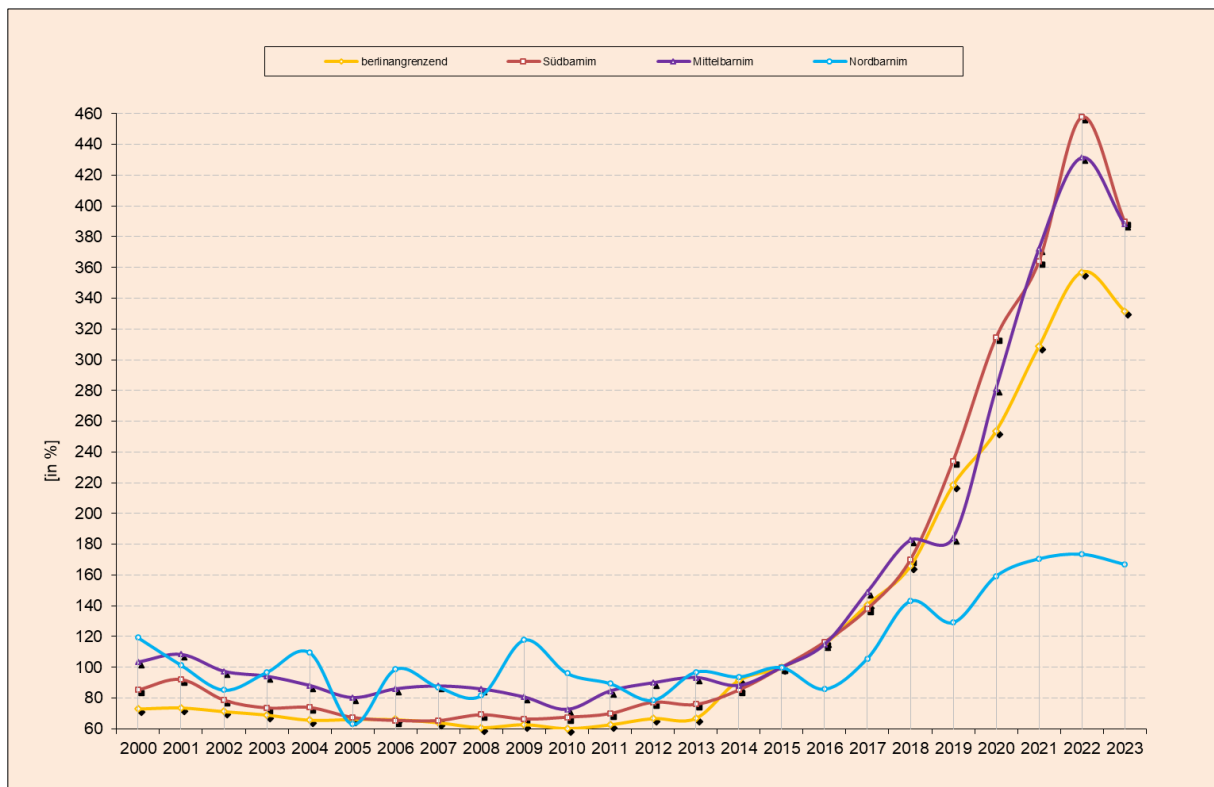
Baulandpreisindex für den individuellen Wohnungsbau 2000 bis 2023 (tabellarisch)
Abbildung 25

Jahr	INDEX allgemeine Ortslagen			
	berlinangrenzend	Südbarnim	Mittelbarnim	Nordbarnim
2000	73,0	85,3	103,4	119,3
2001	73,7	92,1	108,4	101,5
2002	71,3	78,7	97,4	85,3
2003	69,1	73,6	94,2	96,9
2004	65,7	73,9	88,2	109,6
2005	66,2	67,4	80,3	63,2
2006	66,1	65,5	86,0	98,8
2007	64,1	65,4	87,8	87,1
2008	60,9	69,2	85,9	81,7
2009	62,8	66,4	80,7	117,8
2010	60,3	67,6	72,6	96,2
2011	62,7	69,9	84,6	89,6
2012	66,8	77,3	89,9	78,7
2013	66,9	75,9	93,4	97,0
2014	91,5	85,2	88,2	93,9
2015	100,0	100,0	100,0	100,0
2016	115,2	116,4	114,8	85,9
2017	140,8	138,0	149,0	105,8
2018	165,7	169,8	182,7	143,1
2019	218,5	234,2	184,2	129,2
2020	253,5	314,3	281,1	159,3
2021	308,6	363,9	372,1	170,6
2022	357,0	457,8	431,6	173,6
2023	331,7	389,8	388,0	167,0
mittlere Lagewertigkeit*	109 €/m²	87 €/m²	59 €/m²	28 €/m²
mittlere Fläche*	690 m²	785 m²	800 m²	905 m²
Kauffallanzahl*	3.705	5.751	2.199	622

*Untersuchungszeitraum 1995 bis 2023

Im Landkreis sind im letzten Jahr überwiegend sinkende Baulandpreise festzustellen. Gerade die nachlassende Nachfrage nach Bauland ließ das Bodenwertniveau im berlinangrenzenden Gebiet sowie im Südbarnim merklich sinken. Mitunter sind abweichende Preisentwicklungen in einzelnen Ämtern und Gemeinden zu verzeichnen.

Baulandpreisindex für den individuellen Wohnungsbau im Landkreis Barnim 2000 bis 2023 (grafisch)
Abbildung 26



5.2.3 Umrechnungskoeffizienten

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

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

Die Barnimer Kauffälle der Jahre 2014 bis 2023 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 4 selbstständige, baureife Grundstücke für den Geschosswohnungsbau veräußert worden. Geschosswohnungsbauflächen wurden im Landkreises Barnim im Allgemeinen zu Preisen in einer Spanne von rund **65 €/m²** bis **610 €/m²** gehandelt.

Preisniveau von Baulandflächen für den Geschosswohnungsbau

Abbildung 27

Lage	Kaufverträge Anzahl	Ø Kaufpreis je Grundstück (Spanne) [€]	Ø Quadratmeter- preis (Spanne) [€/m²]	Ø Grundstücks- fläche [m²]
Berliner Umland	2	2,8 Mio.	490	5.100
weiterer Metropolitanraum	2	400.000	150	2.500
Landkreis	4	1,6 Mio.	320	3.800

5.4 Bauland für Gewerbe

Im Berichtszeitraum wurden 9 verwertbare Kauffälle gewerblich nutzbarer Bauflächen dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zugeordnet. Diese wurden im Landkreises Barnim im Allgemeinen zu Preisen in einer Spanne von rund **15 €/m²** bis **55 €/m²** gehandelt. Detaillierte Angaben sind im Kapitel 10.2.2 (Bodenrichtwerte für Gewerbeflächen) aufgelistet oder der Bodenrichtwertkarte zu entnehmen.

Preisniveau gewerblicher Bauflächen

Abbildung 28

Lage	Kaufverträge Anzahl	Ø Kaufpreis je Grundstück (Spanne) [€]	Ø Quadratmeter- preis (Spanne) [€/m²]	Ø Grundstücks- fläche [m²]
Berliner Umland (überwiegend Stadt Bernau)	3	230.000 (85.000 - 410.000)	42 (30 - 55)	5.900 (1.600 – 9.900)
weiterer Metropolitanraum (überwiegend Stadt Eberswalde)	6	180.000 (20.000 - 600.000)	25 (15 - 50)	8.000 (500 – 2,3 ha)
Landkreis	9	190.000	30	7.300

Im Berliner Umland sind sechs **Einzelhandelsgrundstücke** von 2020 bis 2022 veräußert worden. Für das Jahr 2023 liegt kein verwertbarer Kaufvertrag vor. Die Kaufpreise bewegen sich in einer Spanne von **40 €/m²** bis **370 €/m²** und die Grundstücksflächen von 1.700 m² bis 1 ha.

5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Nicht qualifiziertes Bauerwartungsland...

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

Qualifiziertes Bauerwartungsland...

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

Rohbauland...

sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuchs für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind (§ 3, Abs. 3 ImmoWertV). Hier sind die Kauffälle ausgewiesen, bei denen die veräußerten Flächen in Gebieten liegen, für die ein Bebauungsplan vorlag. Im Jahr **2023** sind für die Entwicklungsstufe **Bauerwartungsland 4 verwertbare Kauffälle** und für **Rohbauland 8 verwertbare Kauffälle** zu verzeichnen. Weiterhin werden die gezahlten Kaufpreise den jeweils entsprechenden Bodenrichtwerten (BRW) für baureifes Land gegenübergestellt, um den prozentualen Anteil am BRW darzustellen.

Verhältnis Preise Bauerwartungsland und Rohbauland / BRW Wohnbauland

Abbildung 29

Entwicklungs- stufe	Kauf- fall- anzahl	Kaufpreis [€/m²]		prozentuales Verhältnis zum BRW		Flächen- spanne [ha]	Zeitraum
		Mittel	Spanne	Mittel	Spanne		
Bauerwartungsland							
nicht qualifiziert	14	9	2 - 30	6 %	1 % - 20 %	0,1 - 11	2022/23
qualifiziert	7	39	15 - 95	35 %	15 % - 75 %	0,1 - 3	2022/23
Rohbauland							
unerschlossene Baugrundstücke	10	115	25 - 225	45 %	20 % - 80 %	0,04 - 0,1	2022/23
B-Plan - Gebiete	6	101	40 - 170	60 %	15 % - 150 %	0,2 - 5	2022/23

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

5.6 Sonstiges Bauland

Das „Sonstige Bauland“ umfasst Verträge über Betriebsgrundstücke der Land- und Forstwirtschaft sowie Baulandflächen in Sondergebieten für Erholung, Soziale Einrichtungen oder in Sondergebieten mit großflächigen Einkaufszentren und in Gebieten für eine Garagen- bzw. Stellplatznutzung.

Der Grundstücksmarkt für sonstige Bauflächen war im Jahr 2023 von leicht steigenden Tendenzen gekennzeichnet. Es wurden 42 Kaufverträge geschlossen. Die Zahl der Kauffälle ist um rund 17 Prozent gestiegen. Der Flächenumsatz stieg um rund 38 Prozent. Der Geldumsatz liegt mit rund 2 Mio. € rund 39 Prozent über dem Vorjahresniveau.

Im Berichtszeitraum wurden 23 verwertbare Kauffälle sonstiger nutzbarer Bauflächen dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zugeordnet. Diese wurden im Landkreises Barnim im Allgemeinen zu Preisen in einer Spanne von rund **5 €/m²** bis **70 €/m²** gehandelt. Detaillierte Angaben sind für Wochenendhausgrundstücke im Kapitel 10.2.3 (Bodenrichtwerte für Sonderbauflächen für Erholung) aufgelistet oder der Bodenrichtwertkarte zu entnehmen.

Preisniveau ausgewählter sonstiger unbebauter Grundstücke im Landkreis Barnim 2021 bis 2023
Abbildung 30

Grundstücksart	Anzahl Kauffälle	Kaufpreismittel Spanne [€/ m ²]	Grundstücks- fläche Spanne [m ²]	Zeitraum
Wochenendhausgrundstücke (Innen- und Außenbereichslagen)	20	27 5 - 70	1.500 300 - 7.600	2023
Kfz-Stellplatz- /Garagenflächen	7	21 10 - 40	1.900 20 - 6.300	2021-23
Betriebsflächen der Land-/ Forstwirtschaft	2	8	8.900	2022-23

Aus den Jahren 2014 bis 2023 liegen 5 Kauffälle von bebauten land- und forstwirtschaftlichen Betrieben vor, bei denen Preisanteile für den Grund und Boden und den aufstehenden Gebäuden separat ausgewiesen sind. Die jeweils enthaltenen Wertanteile für den Grund und Boden liegen im Mittel bei **8 €/m²** und in einer Spanne von **3 bis 20 €/m²**. Die durchschnittliche Grundstücksgröße beträgt rund 4 ha und die Spanne 0,6 bis 10 ha.

5.7 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)). 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 Erbbauzinssatz frei vereinbart. Die Höhe des Zinssatzes hängt dabei u. a. von der Grundstücksnutzung ab (siehe nachfolgende Tabelle).

Gegenüber dem Vorjahr ist die Kauffallanzahl der Erbbaurechtsverträge im Geschäftsjahr 2023 mit 55 Verträgen um rund 18 Prozent erneut gesunken.

Sie gliedern sich wie folgt:

- Begründung eines Erbbaurechtes	7
- Verkauf an Erbbauberechtigten	1
- Verkauf des Erbbaurechtes	45
- vorzeitige Aufhebung des Erbbaurechtes	2
- Verkauf Erbbaurecht belastet	0
- Folgevertrag nach Zeitablauf	0

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

- natürliche Personen	5
- Kirche	26
- Gebietskörperschaft (Bund, Land, Kommune)	19
- Baugesellschaft	1
- Sonstige	4

Erbbauzinssätze aus Kaufverträgen 2011 bis 2023

Abbildung 31

geplante bzw. vorhandene Bebauung	Erbbauzinssatz	Vertragsabschluss	Anzahl
Wohngebäude	4,5 %	2023	5
Wochenendhaus	4 - 5 %	2018 - 2023	11
gewerbliche Nutzung (z. B. Bürogebäude, Werkstatt, Garage)	5 - 6 %	2012 - 2022	6
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 Erbbauzinssatz für Wohngebäude konstant.

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

5.8 Sonderauswertungen

5.8.1 Eckgrundstücke und Bauland in zweiter Reihe

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

5.8.2 Außenbereichslagen

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

► Wohngrundstücke im Außenbereich - Bestandsschutz

Diese Kaufpreise resultieren aus Verkäufen bebauter Grundstücke im Außenbereich aus dem Zeitraum 2019 bis 2023, bei denen der Bodenwertanteil separat ausgewiesen ist.

Kaufpreise für Wohngrundstücke im Außenbereich (Bestandsschutz) von 2019 bis 2023

Abbildung 32

Lage	Kaufpreis		Fläche
	Spanne [€/m ²]	Anzahl	Spanne [m ²]
Landkreis Barnim	5 - 230	16	600 - 6.800

Im Mittel wurden rund **65 Prozent** (15 bis 140 Prozent) des Bodenrichtwertes für Wohn- und Mischbauflächen im Innenbereich gezahlt. Die veräußerten Grundstücke sind überwiegend im weiteren Metropolenraum gelegen. Die mittlere Flächengröße der veräußerten Grundstücke beträgt rund **2.400 m²**. Statistische Abhängigkeiten zwischen Kaufpreis und Bodenrichtwert wurden nicht untersucht. Im Jahr 2023 liegen vier Kauffälle vor.

► Wohngrundstücke im Außenbereich - zulässige Bauvorhaben

Für das Jahr 2023 liegen 3 Kauffälle über Wohngrundstücke im Außenbereich vor, auf denen die Errichtung eines Wohngebäudes zulässig ist.

Kaufpreise für Wohngrundstücke im Außenbereich (zulässige Bauvorhaben) von 2021 bis 2023

Abbildung 33

Lage	Kaufpreis		Fläche
	Spanne [€/m ²]	Anzahl	Spanne [m ²]
Landkreis Barnim	10 - 625	20	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 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 in den Jahren 2022 und 2023 im Landkreis Barnim 20 Kauffälle registriert (7 Kauffälle im Berliner Umland / 13 Kauffälle im weiteren Metropolenraum).

Kaufpreise für Wochenendgrundstücke im Außenbereich

Abbildung 34

Lage	Kaufpreis			Fläche	
	Mittel [€/m²]	Spanne [€/m²]	Anzahl	Mittel [m²]	Spanne [m²]
Berliner Umland	45	25 - 95	7	1.500	600 - 2.400
weiterer Metropolenraum	30	10 - 70	13	1.500	300 - 3.000

5.8.3 Arrondierungsflächen

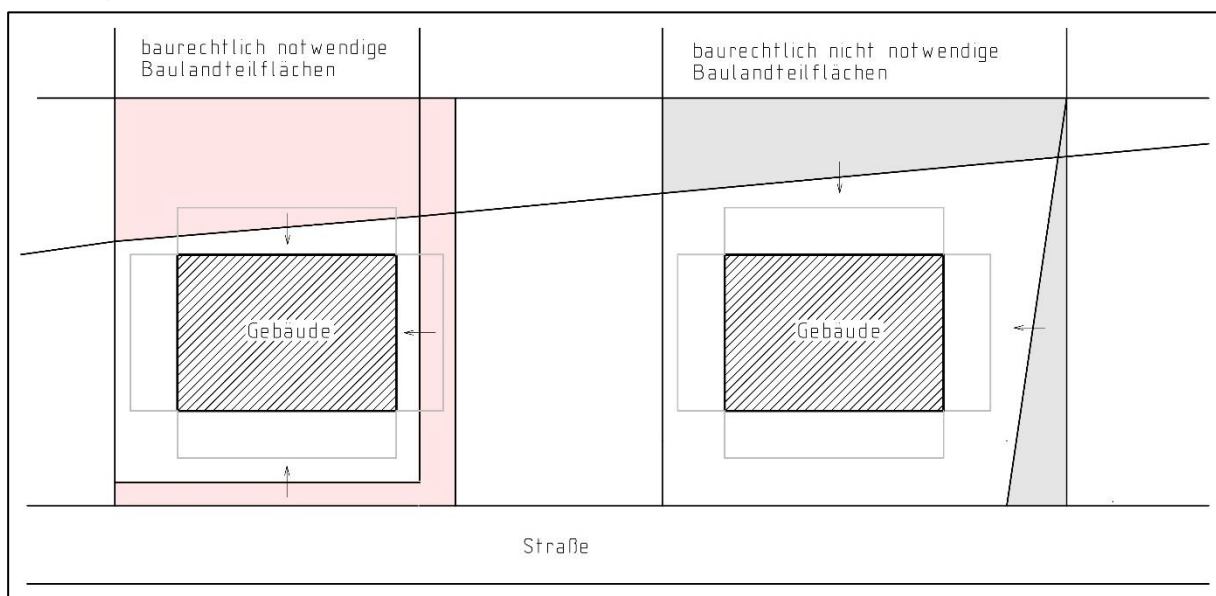
Unter Arrondierungsflächen sind in dieser Abhandlung solche **Flächen** zu verstehen, die überwiegend der **Abrundung bzw. Erweiterung von Baugrundstücken** dienen. Diese Flächen sind jedoch aufgrund der Grundstücksgröße, des Zuschnittes oder des Planungsrechts selbstständig nicht als Bauland nutzbar. Die Untersuchungen beziehen sich auf den Berichtszeitraum 2023.

► Arrondierung mit Baulandteilstflächen

Hierbei handelt es sich um Baulandteilstflächen, die im Innenbereich liegen, jedoch nicht selbstständig als Bauland nutzbar sind.

Darstellung unselbstständige baurechtlich notwendige / nicht notwendige Baulandteilstflächen

Abbildung 35



Im Jahr 2023 wurden 50 verwertbare Zukäufe zu Wohnbaugrundstücken registriert, davon sind 37 Kauffälle baurechtlich notwendige Baulandteilflächen.

Unselbstständige baurechtlich notwendige Baulandteilflächen
Abbildung 36

Lage	Anzahl	Kaufpreise		Kaufpreis / BRW ¹		Fläche	
		Mittel [€/m ²]	Spanne [€/m ²]	Mittel	Spanne	Mittel [m ²]	Spanne [m ²]
Berliner Umland	21	220	35 - 540	65 %	15 - 140 %	80	5 - 220
weiterer Metropolitanraum	16	60	5 - 170	55 %	5 - 125 %	120	15 - 380
Landkreis Barnim	37	150	5 - 540	60 %	5 - 140 %	100	5 - 380

¹ Bodenrichtwert

Im Jahr 2023 wurden 13 Kauffälle von baurechtlich nicht notwendigen Baulandteilflächen registriert.

Unselbstständige baurechtlich nicht notwendige Baulandteilflächen
Abbildung 37

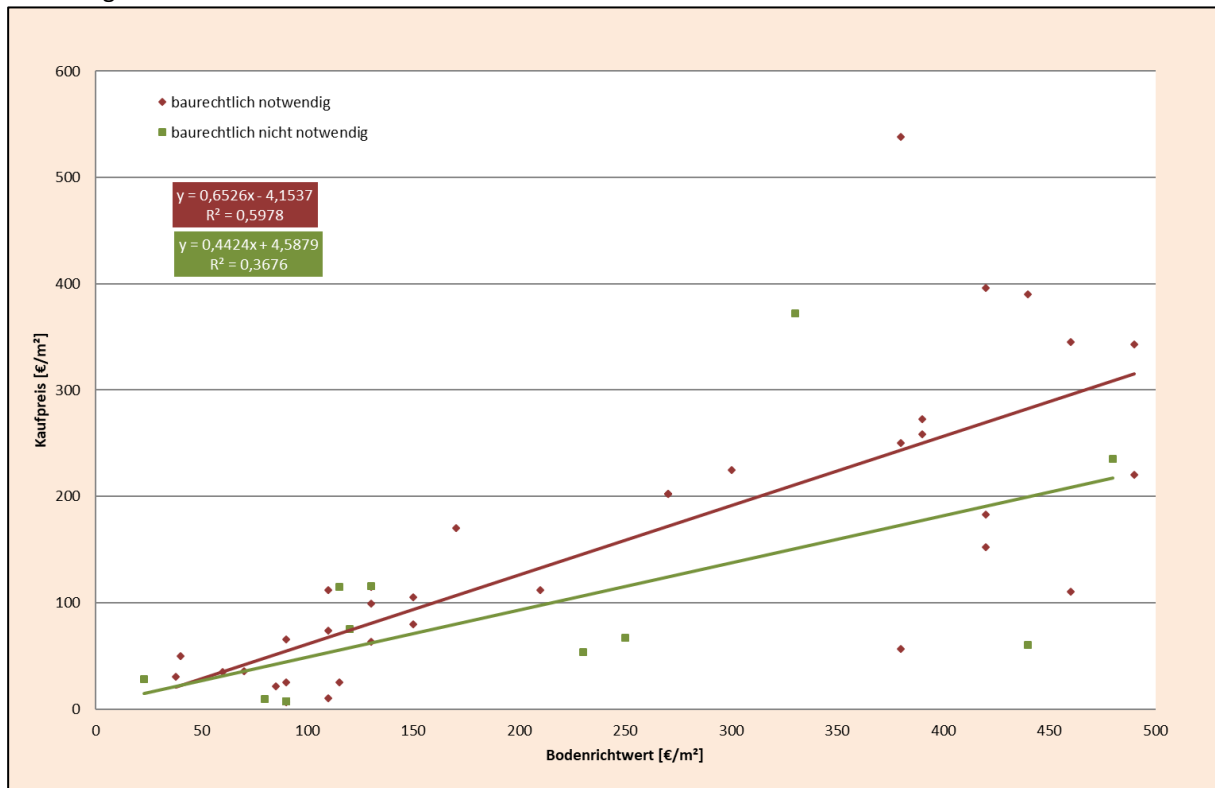
Lage	Anzahl	Kaufpreise		Kaufpreis / BRW ¹		Fläche	
		Mittel [€/m ²]	Spanne [€/m ²]	Mittel	Spanne	Mittel [m ²]	Spanne [m ²]
Berliner Umland	4	185	60 - 370	50 %	15 - 115 %	165	85 - 280
weiterer Metropolitanraum	9	45	5 - 115	50 %	10 - 120 %	105	20 - 235
Landkreis Barnim	13	90	5 - 375	50 %	10 - 120 %	125	20 - 280

¹ Bodenrichtwert

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

Unselbstständige Baulandteilflächen in Relation zum Bodenrichtwert

Abbildung 38



► Arrondierung mit Verlandungstreifen am Stolzenhagener See und Wandlitzsee

Die veräußerten Verlandungstreifen umfassen Zukäufe von Uferstreifen mit und ohne Wasserflächen.

Stolzenhagener See

2023	6 Kauffälle		
	Ø Preis	300 €/m²	(120 €/m² - 400 €/m²)
	Ø Fläche	65 m²	(15 m² - 120 m²)
	Ø Kaufpreis	19.000 €	(6.000 € - 41.000 €)

Wandlitzsee

2019 - 2021	4 Kauffälle		
	Ø Preis	50 €/m²	(20 €/m² - 80 €/m²)
	Ø Fläche	660 m²	(300 m² - 800 m²)
	Ø Kaufpreis	36.000 €	(20.000 € - 70.000 €)

In den Jahren 2022 und 2023 liegen keine Verkäufe von Verlandungstreifen am Wandlitzsee vor.

5.8.4 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 01.01.2024

Abbildung 39

Lage des Sees	Bodenrichtwert		Verhältnis <u>W</u> / <u>N</u>
	<u>Wasser-</u> grundstücke [€/m²]	<u>Nichtwasser-</u> grundstücke [€/m²]	
Wandlitzsee			
Gemarkung Wandlitz	700	370	189 %
Gemarkung Stolzenhagen	650	320	203 %
Stolzenhagener See	650	320	203 %
Rahmer See			
Gemarkung Wandlitz	550	330	172 %
Gemarkung Stolzenhagen	500	300	167 %
Kuhpanzsee (Böhmerheide) Gemarkung Groß Schönebeck	150	60	250 %
Werbellinsee Gemarkung Altenhof	270	200	135 %

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

In der Stadt **Biesenthal** wurde zum Stichtag 01.01.2024 ein Bodenrichtwert für am Wasser gelegene Grundstücke im Bereich Akazienallee in Höhe von **270 €/m²** beschlossen. Der Seezugang erfolgt für die wassernahen Grundstücke über eine angrenzende Promenade.

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

Der Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2024 liegt für Wassergrundstücke an der Nordseite des Werbellinsees in der Gemarkung Schorfheide (Joachimsthal) **200 €/m²**.

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

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

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

Vergleich von Wasser- und Nichtwassergrundstücken (zu Erholungszwecken) zum Stand 01.01.2024

Abbildung 40

Lage	Bodenrichtwert (Erholung)		Verhältnis <u>W</u> / <u>N</u>
	Wasser- grundstücke [€/m²]	Nichtwasser- grundstücke [€/m²]	
Wandlitzsee Gemarkung Stolzenhagen (W.)	200*	45*	444 %
Stolzenhagener See Gemarkung Stolzenhagen (W.)	100 ^{1*}	45*	222 %
Üdersee Gemarkung Finowfurt	50*	40*	125 %
Gemarkung Werbellin	50	40	125 %
Oderberger See und Umgebungsgewässer Gemarkung Oderberg	30*	15*	150 %
Gemarkung Liepe	28*	22*	127 %

* Außenbereich

¹ indirekte Wasserlage

► Marina - Hafendorf in Zerpenschleuse

Seit 2016 werden die **Bootsliegeplätze** im Hafendorf „Zum Wasserkreuz“ vermarktet. Im Zeitraum 2023 sind im Zerpenschleuser Ferienhausgebiet 15 Liegeplätze im Mittel zu rund 14.000 € verkauft worden. Die Kaufpreisspanne liegt bei 10.000 bis 26.000 €. Somit sind rund 70 Prozent aller Bootsliegeplätze bis Ende des Jahres 2023 veräußert worden (siehe Kapitel 8.7.1 Informationen über das Preisgefüge der Ferienhäuser).

Der Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2024 beträgt für die mit einem Ferienhaus bebauten Grundstücke **75 €/m²**.

6. Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

6.1 Allgemeines

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

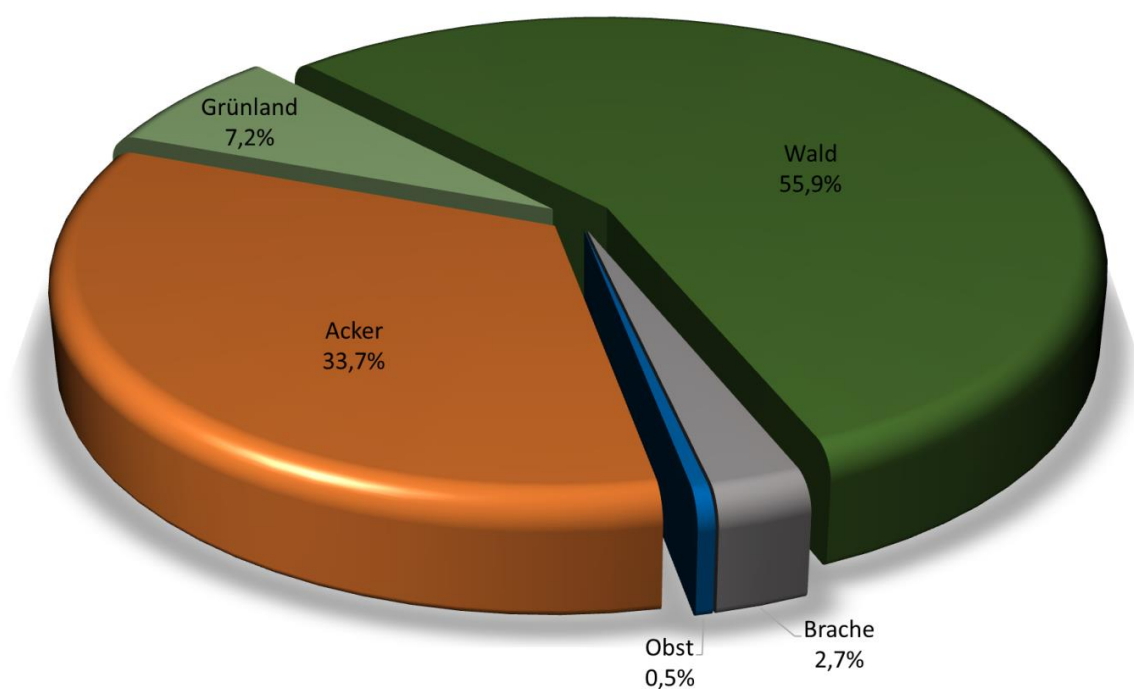
- Acker- und Grünland
- Waldflächen
- Landwirtschaftliche Betriebe
- Besondere Agrarflächen
- Geringst- und Unland
- Dauerkulturen (z. B. Obstplantage, Baumschule)
- Sonderkulturen (z. B. Spargel, Erdbeeren)

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 41



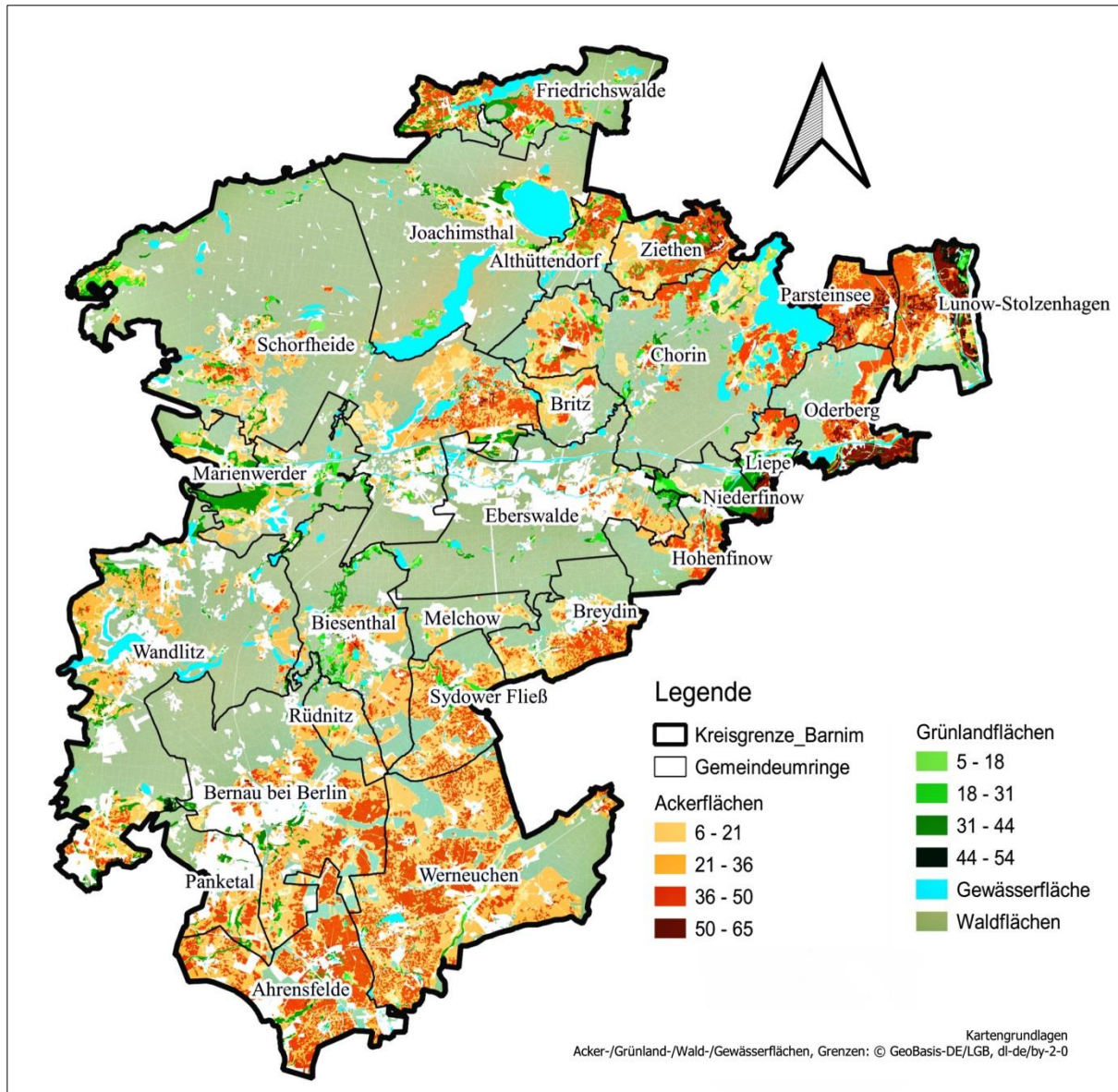
Quelle: Nutzungsarten nach ALKIS, Stand: 03/2023

► Bodenqualität

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

Flächennutzung Land- und Forstwirtschaft - Verteilung im Landkreis Barnim

Abbildung 42



► Umsatzzahlen

Der Teilmarkt für „land- und forstwirtschaftliche Grundstücke“ war im Jahr 2023 durch rückläufige Tendenzen gekennzeichnet. Es wurden 198 Kaufverträge geschlossen. Die Zahl der Kauffälle ist um rund 11 Prozent zurückgegangen.

Beim Flächen- und Geldumsatz waren im Vergleich zum Vorjahr wiederholt deutliche Rückgänge um rund 31 Prozent und rund 22 Prozent zu verzeichnen.

Umsatz land- und forstwirtschaftliche Grundstücke 2023 nach Grundstücksarten
Abbildung 43

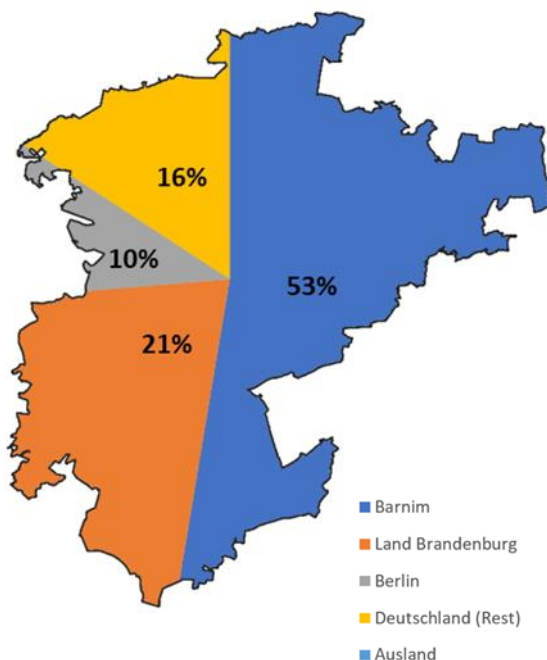
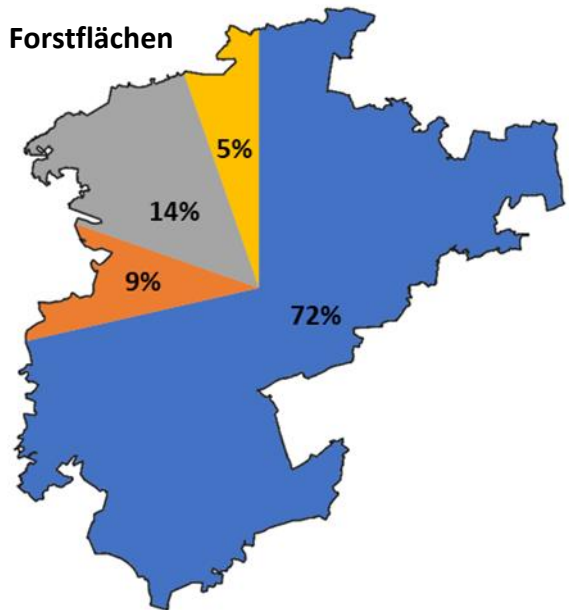
Grundstücksarten	Anzahl der Kaufverträge		Flächensummen		Geldsummen	
	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Fläche (1.000 m²)	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Geld (1.000 €)	Anteil am Gesamtumsatz (%)
		Veränderung zum Vorjahr (%)		Veränderung zum Vorjahr (%)		Veränderung zum Vorjahr (%)
Ackernutzung	66	33,3 -12,0	1.088	26,2 -55,7	1.557	28,2 -63,4
Grünlandnutzung	25	12,6 -10,7	225	5,4 108,5	240	4,3 4,7
Forstwirtschaft	57	28,8 26,7	1.444	34,8 64,6	1.645	29,8 155,1
Landwirtschaftl. Betriebe (Hof mit/ohne Betriebsgebäude)	1	-	-	-	-	-
Übrige Nutzungen (Dauer-/Sonderkultur, Wechsel-/beg. Agrarland, sonst.)	49	24,7 -33,8	1.070	25,8 -58,5	1.632	29,5 -17,6
Gesamtsumme	198	100,0 -10,8	4.156	100,0 -31,0	5.523	100,0 -22,2

Der Anteil der im Berliner Umland registrierten Kauffälle liegt bei rund 41 Prozent. Die Kauf fallzahlen blieben hier nahezu unverändert. Flächen- und Geldumsatz gingen gegenüber dem Vorjahr hier jeweils deutlich um rund 42 Prozent bzw. 45 Prozent zurück. Im weiteren Metropolitanraum (ohne die Stadt Eberswalde) ist ein Rückgang der Verkaufszahlen um rund 14 Prozent zu verzeichnen. Auch beim Flächenumsatz ist hier ein Rückgang von rund 21 Prozent festzustellen. Der Geldumsatz stieg hingegen um rund 14 Prozent.

Marktteilnehmer in Marktsegmenten Acker-, Grünland- und Forstflächen

Acker

Bezogen auf das gesamte Kauffallgeschehen des Landkreises im Berichtsjahr 2023 für Ackerflächen (rund 55 Kauffälle) hatte der überwiegende Teil der Marktteilnehmer (rund 72 Prozent) zum Erwerbszeitpunkt seinen Wohn- bzw. Dienstsitz im Landkreis. Etwa 14 Prozent der Erwerber waren in Berlin gemeldet. 9 Prozent gaben Sitze im Land Brandenburg (ohne Landkreis Barnim) an. Bei 5 Prozent der Kauffälle wurden Sitze im restlichen Deutschland angegeben. Marktteilnehmer aus dem Ausland wurden nicht registriert.

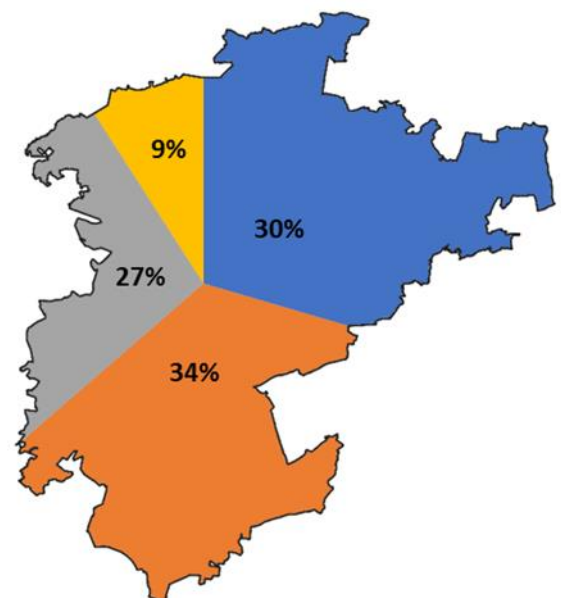


Grünland

Bezogen auf das gesamte Kauffallgeschehen für Grünlandflächen (rund 20 Kauffälle) hatte der überwiegende Teil der Marktteilnehmer (rund 53 Prozent) zum Erwerbszeitpunkt seinen Sitz im Landkreis. Etwa 10 Prozent der Erwerber waren in Berlin gemeldet. 21 Prozent gaben Sitze im Land Brandenburg (ohne Landkreis Barnim) an. Bei 16 Prozent der Kauffälle wurden Sitze im restlichen Deutschland angegeben. Marktteilnehmer aus dem Ausland wurden nicht registriert. Aufgrund der geringen Kauffallanzahl erfolgt keine differenzierte Ausweisung hinsichtlich der Marktteilnehmerverhältnisse bezogen auf die Strukturräume Berliner Umland und weiterer Metropolitanraum.

Forst

Bezogen auf das gesamte Kauffallgeschehen für Forstflächen (rund 45 Kauffälle) hatte der überwiegende Teil der Marktteilnehmer (rund 34 Prozent) zum Erwerbszeitpunkt seinen Wohn- bzw. Dienstsitz im Land Brandenburg (ohne Landkreis Barnim). Innerhalb dieser Käuferschicht dominieren die Aktivitäten der öffentlichen Hand und der an naturschutzfachlichen Belangen ausgerichteten Institutionen. Etwa 30 Prozent der Erwerber waren in Landkreis Barnim gemeldet. Rund 27 Prozent gaben einen Sitz in Berlin an. Bei 9 Prozent der Kauffälle wurden Sitze im restlichen Deutschland angegeben. Marktteilnehmer aus dem Ausland wurden nicht registriert.



Marktteilnehmer Acker-, Grünland- und Forstflächen
Abbildung 44

Umsatz land- und forstwirtschaftliche Grundstücke 2023 nach Regionen
Abbildung 45

Grundstücksarten	Anzahl der Kaufverträge		Flächensummen		Geldsummen	
	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Fläche (1.000 m²)	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Geld (1.000 €)	Anteil am Gesamtumsatz (%)
		Veränderung zum Vorjahr (%)		Veränderung zum Vorjahr (%)		Veränderung zum Vorjahr (%)
Berliner Umland	81	40,9 0,0	1.558	37,5 -42,2	2.460	44,5 -44,6
Stadt Eberswalde (im weiteren Metropolenraum)	2	1,0 -71,4	56	1,3 -52,9	110	2,0 47,4
weiterer Metropolenraum (ohne Stadt Eberswalde)	115	58,1 -14,2	2.542	61,2 -20,7	2.954	53,5 13,9
Gesamtsumme	198	100,0 -10,8	4.156	100,0 -31,0	5.523	100,0 -22,2

6.2 Landwirtschaftliche Flächen

6.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Für das Jahr 2023 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 2022 und 2023
Abbildung 46

Art der Nutzung	Kaufpreismittel		Anzahl der Kauffälle		Kaufpreisspanne		Spanne Acker- / Grünlandzahl	
	[€/m²]				[€/m²]			
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
reines Ackerland								
Berliner Umland	1,47	1,47	25	23	0,94 - 2,09	0,53 - 2,22	18 - 45 (Ø 29)	13 - 45 (Ø 28)
weiterer Metropolenraum	1,37	1,33	30	33	0,85 - 1,94	0,69 - 2,13	12 - 52 (Ø 36)	11 - 50 (Ø 33)
reines Grünland								
Berliner Umland	1,03	0,84	6	2	0,57 - 1,45	-	25 - 40 (Ø 31)	- (Ø 33)
weiterer Metropolenraum	0,95	1,01	15	10	0,55 - 1,29	0,88 - 1,20	23 - 40 (Ø 31)	23 - 40 (Ø 31)

In den Jahren 2021 bis 2023 wurden keine Flächenkäufe nach dem Entschädigungs- und Ausgleichsleistungsgesetz (EALG) registriert.

Die Ackerlandpreise haben sich gegenüber dem Vorjahr uneinheitlich entwickelt. Die Preise im Berliner Umland blieben konstant, während sie im weiteren Metropolenraum anstiegen. Die Grünlandpreise stiegen im Berliner Umland deutlich an. Im weiteren Metropolenraum war dagegen ein leichter Rückgang zu verzeichnen.

Bei den in der Abbildung 46 angegebenen Kaufpreismitteln handelt es sich um arithmetische, nicht um flächengewichtete Mittelwerte. Als flächengewichtete Mittelwerte wurden für Acker im Berliner Umland 1,48 €/m² und im weiteren Metropolenraum 1,34 €/m² gezahlt. Die angegebenen Kaufpreismittel für reines Acker- und Grünland beinhalten Verkäufe ortsnahe und ortsferne Flächen. Signifikante Preisaufschläge für ortsnahe Acker- oder Grünland gegenüber ortsfernen Flächen konnten im aktuellen Berichtsjahr nicht nachgewiesen werden.

Preisniveau landwirtschaftlich genutzter Ackerflächen im Jahr 2023

Abbildung 47

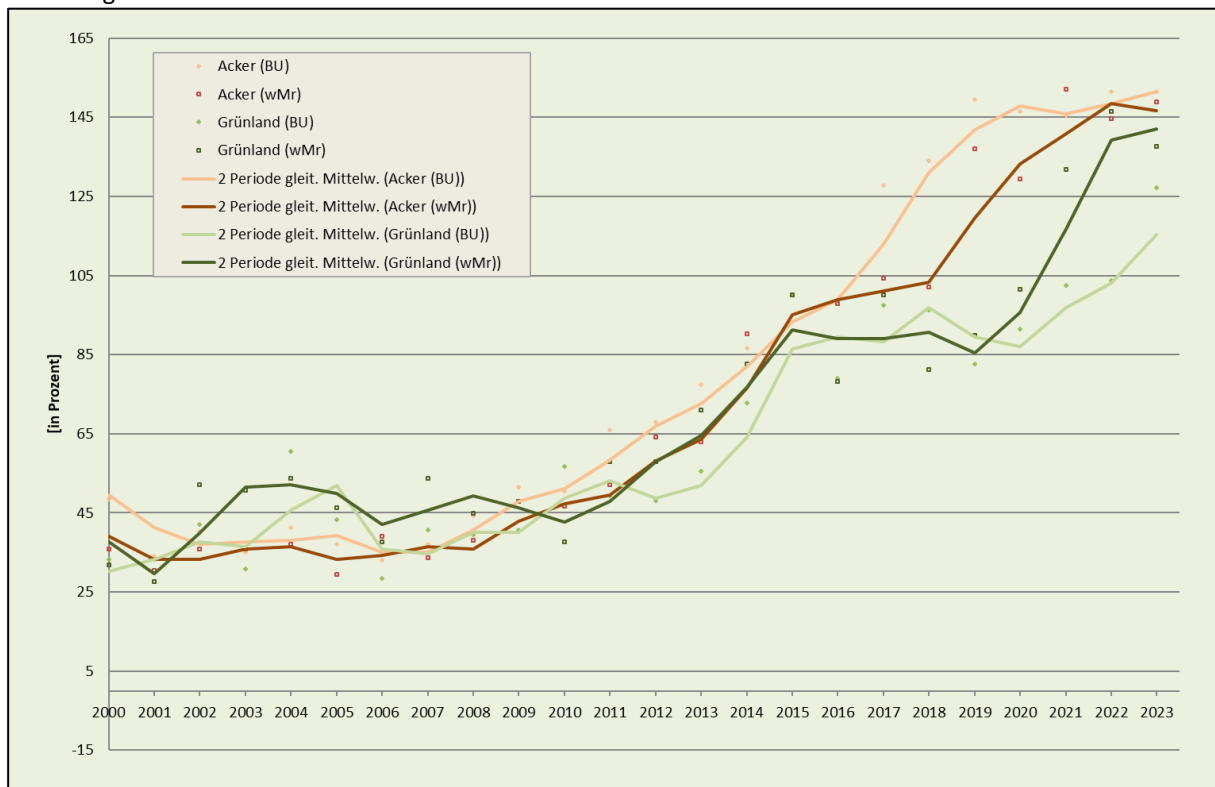
Stadt, Gemeinde, Amt	Anzahl der Kauffälle		Kaufpreismittel		Kaufpreisspanne	
	2023	2022	[€/m ²]		[€/m ²]	
			2023	2022	2023	2022
Ahrensfelde	1	5	-	1,43	-	1,10 - 1,91
Bernau bei Berlin	4	1	1,62	-	1,12 - 1,93	-
Biesenthal-Barnim	3	6	1,14	1,43	0,99 - 1,26	1,24 - 1,57
Britz-Chorin-Oderberg	20	15	1,33	1,37	0,85 - 1,94	0,69 - 2,13
Eberswalde	-	-	-	-	-	-
Joachimsthal (Schorfheide)	2	3	1,65	1,12	-	0,85 - 1,41
Panketal	3	-	1,38	-	1,29 - 1,50	-
Schorfheide	5	9	1,58	1,26	1,30 - 1,80	0,77 - 1,63
Wandlitz	8	8	1,60	1,31	1,30 - 2,09	0,53 - 1,80
Werneuchen	9	9	1,31	1,66	0,94 - 1,65	1,05 - 2,22

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 Untersuchungszeitraum 2000 bis 2023.

Indexreihe landwirtschaftlich genutzter Flächen seit 2000

Abbildung 48



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

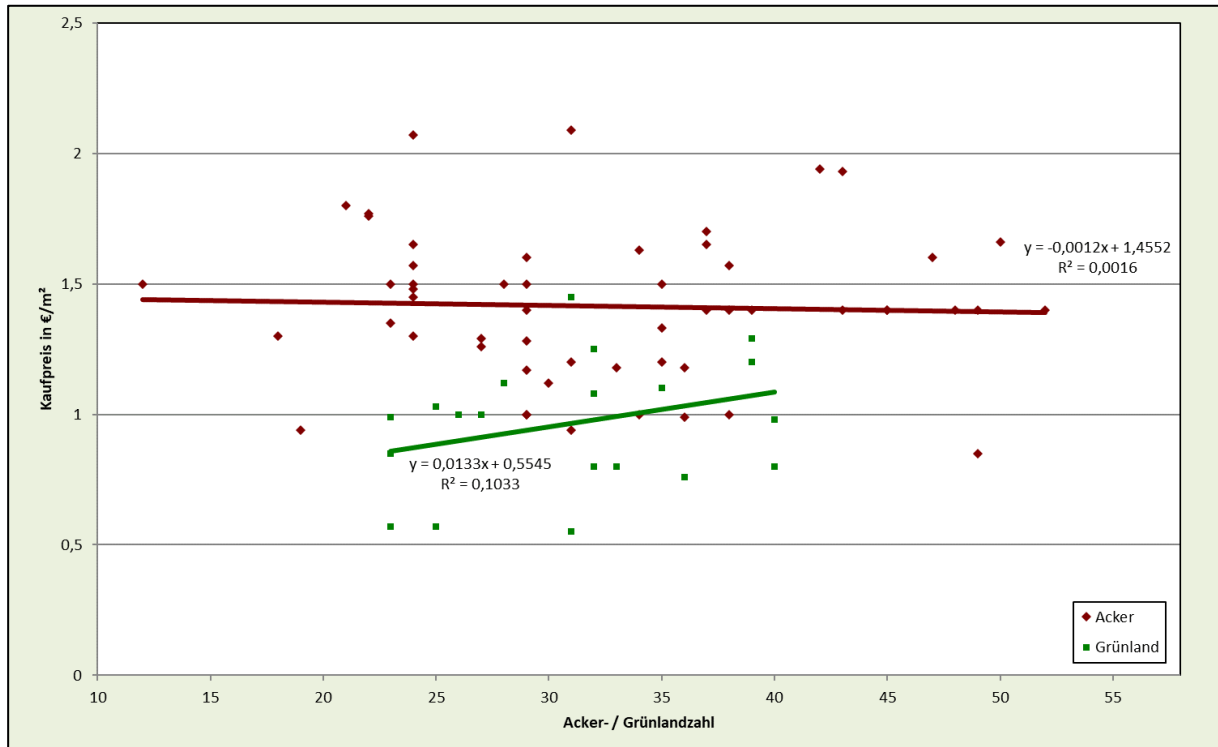
6.2.3 Umrechnungskoeffizienten

Es wurde die Abhängigkeit der Kaufpreise von

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

Im Rahmen der Untersuchungen für im Jahr 2023 veräußerte Acker- und Grünlandflächen war kein sicherer Einfluss der Bodenqualität auf den Grundstückspreis nachzuweisen.

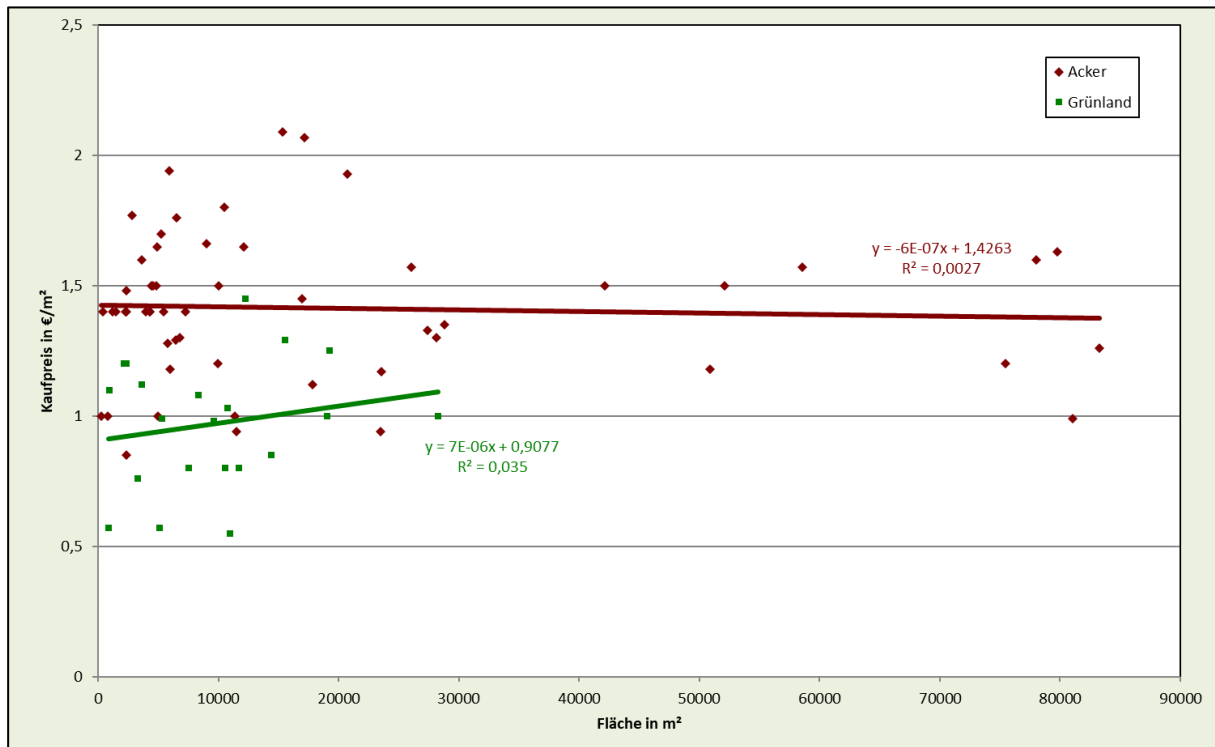
Untersuchung zur Abhängigkeit des Kaufpreises von der Bodenqualität (Acker-/ Grünlandzahl) im Jahr 2023
Abbildung 49



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 8,3 ha) im Jahr 2023

Abbildung 50



Im Jahr 2023 ist bei Grünlandflächen mit zunehmender Grundstückgröße ein zunehmender Quadratmeterpreis zu erkennen. Bei Ackerflächen sind diesbezüglich keine Abhängigkeiten erkennbar.

6.3 Forstwirtschaftliche Flächen

6.3.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Kaufpreise forstwirtschaftlicher Flächen 2022 und 2023

Abbildung 51

Art der Nutzung	Kaufpreismittel ¹		Anzahl der Kauffälle		Kaufpreisspanne	
	[€/m²]				[€/m²]	
	(mittlere Fläche)					
	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Waldflächen	0,99 (3 ha)	0,89 (2 ha)	39	27	0,43 - 1,71	0,10 - 1,72
Berliner Umland	0,92 (3 ha)	0,83 (3 ha)	20	9	0,43 - 1,68	0,57 - 0,99
weiterer Metropolenraum	1,05 (3 ha)	0,92 (1 ha)	19	18	0,50 - 1,71	0,10 - 1,72
Waldflächen - Erwerb nach EALG²	-	0,23 (7 ha)	1	3	-	0,08 - 0,52

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

² Entschädigungs- und Ausgleichsleistungsgesetz

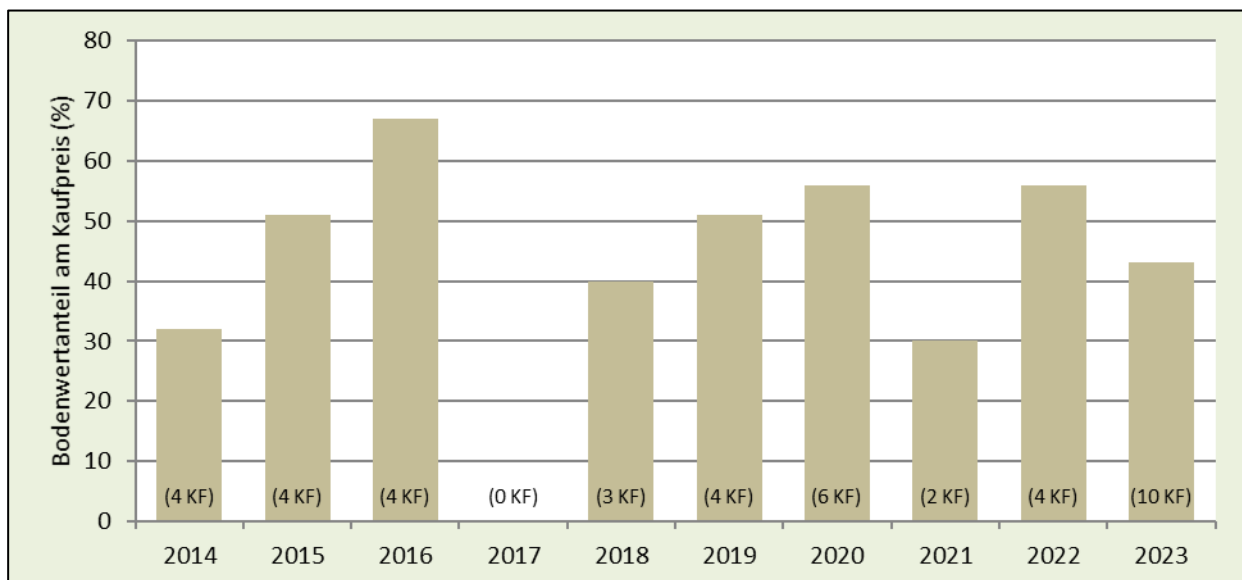
Bei den in der Abbildung 51 angegebenen Kaufpreismitteln handelt es sich um arithmetische, nicht um flächengewichtete Mittelwerte. Der flächengewichtete Mittelwert für Waldflächen beträgt im Landkreis 1,01 €/m². Im Berliner Umland wurde für Waldflächen weniger gezahlt als im weiteren Metropolenraum. Die angegebenen Kaufpreismittel für reine Waldflächen beinhalten Verkäufe ortsnahe und ortsferner Flächen. Im Jahr 2023 wurden für ortsnahe Waldflächen gegenüber den ortsfernen Waldflächen rund 5 Prozent niedrigere Preise erzielt.

Kaufpreise forstwirtschaftlicher Flächen inklusive Aufwuchs 2014 bis 2023
Abbildung 52

Jahr	Kaufpreismittel [€/m ²]	Anzahl der Kauffälle	Kaufpreisspanne [€/m ²]
2014	0,58	40	0,25 - 1,45
2015	0,54	43	0,22 - 0,83
2016	0,63	45	0,22 - 1,06
2017	0,69	27	0,50 - 1,00
2018	0,72	26	0,27 - 1,26
2019	0,78	41	0,21 - 1,27
2020	0,89	26	0,22 - 1,73
2021	1,00	36	0,17 - 2,00
2022	0,89	27	0,10 - 1,72
2023	0,99	39	0,43 – 1,71

Für 41 Kauffälle von Waldflächen aus dem Zeitraum 2014 bis 2023 liegen jeweils getrennte Kaufpreise für den Waldboden und den Aufwuchs vor. Der Bodenwertanteil am Gesamtkaufpreis beträgt hier rund 46 Prozent.

Bodenwertanteil am Gesamtkaufpreis - 2014 bis 2023
Abbildung 53

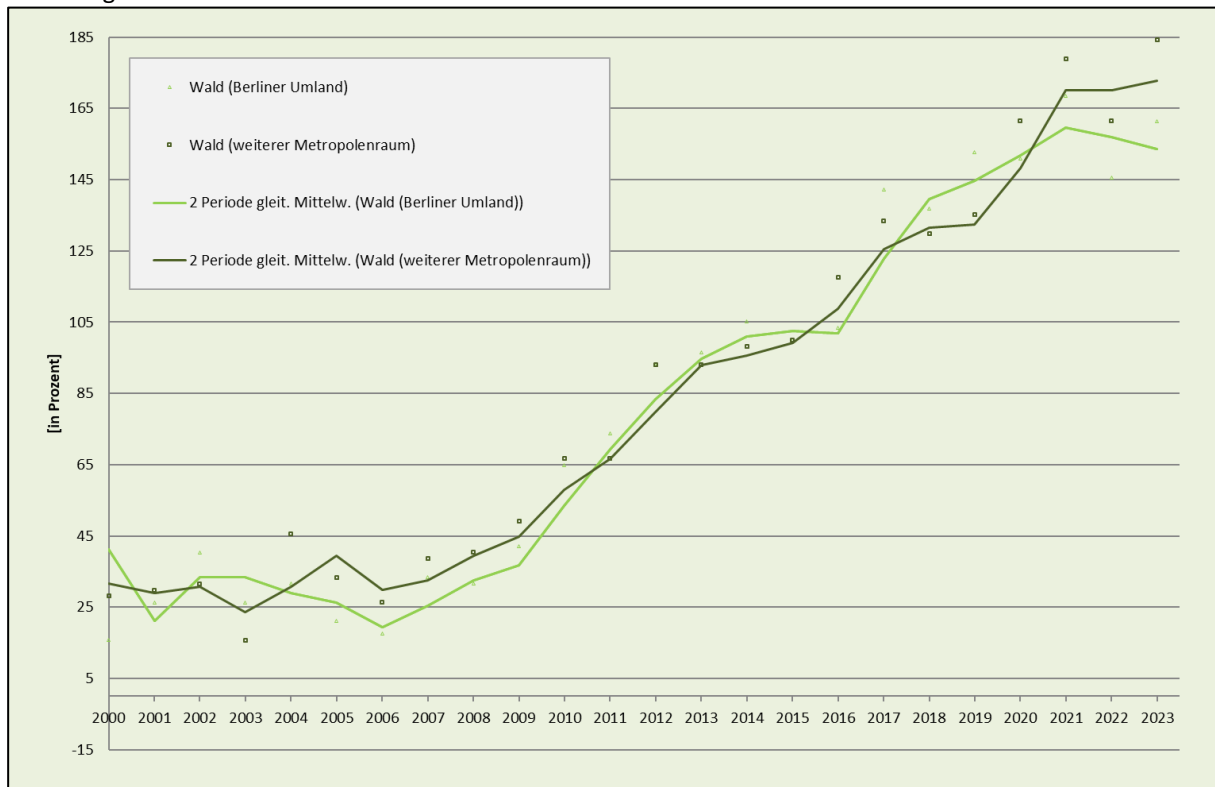


6.3.2 Bodenpreisindexreihen

Eine Bodenpreisindexreihe für den forstwirtschaftlichen Grundstücksmarkt wurde ermittelt. Der Index beträgt im Basisjahr 2015 = 100. Die Grundlage für die Indexreihen bilden die jährlichen Durchschnittspreise im Untersuchungszeitraum 2000 bis 2023.

Indexreihe forstwirtschaftlich genutzter Flächen seit 2000

Abbildung 54



Der gleitende Mittelwert verhält sich zwischen 2000 bis 2009 ähnlich. Ab 2010 sind Preissteigerungen für Waldflächen im Landkreis Barnim zu verzeichnen. Nach einem rückläufigen Trend im vorhergehenden Berichtsjahr ist im aktuellen Berichtsjahr wieder ein ansteigender Trend zu verzeichnen.

6.4 Landwirtschaftliche Betriebe

Für den Zeitraum 2005 bis 2023 liegen 40 Kauffälle über landwirtschaftliche Betriebe vor. Davon entfallen 12 Kauffälle auf das Berliner Umland und 28 Kauffälle auf den weiteren Metropolenraum. Die veräußerten Flächengrößen variieren stark. Sie liegen im Berliner Umland zwischen 0,1ha und 18 ha und im weiteren Metropolenraum zwischen 0,2 ha bis 65 ha. Die Kaufpreise beinhalten neben dem Grund und Boden auch die Gebäude (hier: überwiegend Stallanlagen). Auch die Kaufpreise differieren sehr stark. Im Berliner Umland liegen diese zwischen 30.000 € und 1,1 Mio. €. Für landwirtschaftliche Betriebe im weiteren Metropolenraum wurden Kaufpreise zwischen 3.000 € und 1,1 Millionen € gezahlt.

6.5 Sonstige Flächen

► Unland

Unland sind unbebaute Flächen, die wegen ihrer unzureichenden Ertragsfähigkeit für eine landwirtschaftliche Nutzung nicht geeignet sind. Im Jahr 2023 wurden 3 verwertbare Kauffälle, davon zwei im weiteren Metropolitanraum gelegen, registriert.

Preisentwicklung von Unland in den Jahren 2019 bis 2023

Abbildung 55

Jahr	Anzahl	Kaufpreis		Fläche	
		Mittel [€/m ²]	Spanne [€/m ²]	Mittel [m ²]	Spanne [m ²]
2019	2	0,32	-	2.900	-
2020	1	-	-	-	-
2021	12	0,48	0,20 - 1,00	6.300	820 - 19.500
2022	5	0,62	0,25 - 1,00	18.100	300 - 66.700
2023	3	0,31	0,18 - 0,50	23.800	1.700 - 49.900
Mittelwert		0,57 (0,48*)		10.600	

*flächengewichteter Mittelwert

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

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

► Pferdekoppel, Reiterhof, Reitplatz, Hundeplatz

Für den Zeitraum 2019 bis 2023 wurden 6 verwertbare Kauffälle mit einem durchschnittlichen Kaufpreis von rund **2,75 €/m²** (Spanne 1,10 bis 5,00 €/m²) registriert. Hierbei handelt es sich in der Regel um ortsnah gelegene Flächen in einer Spanne von 0,1 bis 7,6 ha.

► 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 2022 bis 2023

Abbildung 56

Lage	Anzahl	Kaufpreis		Fläche	
		Mittel [€/m ²]	Spanne [€/m ²]	Mittel [m ²]	Spanne [m ²]
Landkreis Barnim	6	4	1 - 13	7.600	700 - 20.000

7. Sonstige unbebaute Grundstücke

Hierunter fallen Grundstücke mit Nutzungen, die den Hauptgrundstücksarten nicht zugeordnet werden können, zum Beispiel 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 Grundstücke für private Grünanlagen

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

7.1.1 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 2021 bis 2023 wurden im Landkreis Barnim insgesamt 38 derartige Grünflächen verkauft.

Kaufpreise für Hausgärten und Grabeland

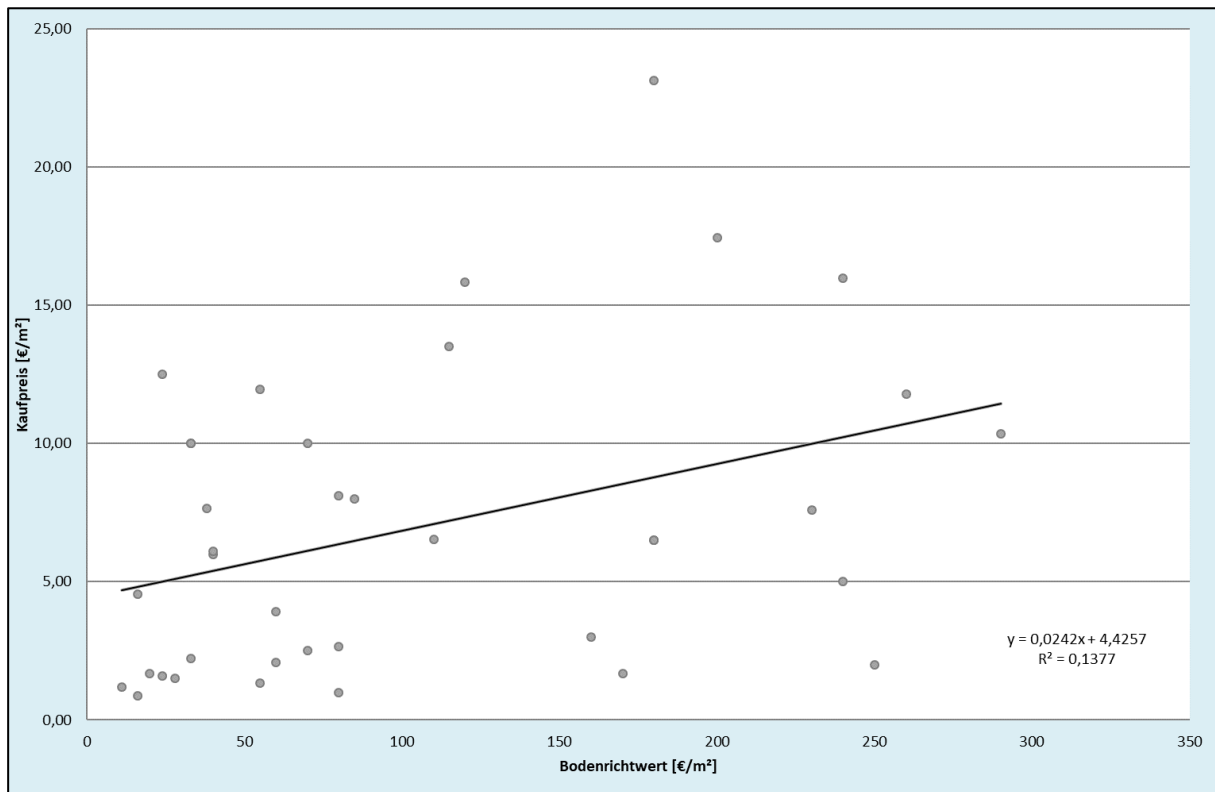
Abbildung 57

Lage	Anzahl	Kaufpreis		Fläche		mittl. BRW ¹ [€/m ²]
		Mittel [€/m ²]	Spanne [€/m ²]	Mittel [m ²]	Spanne [m ²]	
Berliner Umland	12	10	2 - 23	1.700	230 - 3.900	180
weiterer Metropolitanraum	26	6	1 -16	1.200	100 - 3.300	70

¹ Bodenrichtwert

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

Kaufpreise für Hausgärten und Grabeland in Relation zum Bodenrichtwert
Abbildung 58



7.1.2 Dauerkleingärten

Ein Dauerkleingarten ist ein Garten, der dem Nutzer zur nichterwerbsmäßigen gärtnerischen Nutzung und zur Erholung dient und in einer Anlage liegt, in der **mehrere Einzelgärten** mit gemeinschaftlichen Einrichtungen zusammengefasst sind (vgl. §1 Bundeskleingartengesetz). Für **komplette Kleingartenanlagen** bzw. größere zusammenhängende Teile davon (nur Grund und Boden) wurden im Zeitraum 2020 bis 2023 sieben Verkäufe registriert. Die Kaufpreise lagen im Mittel bei **6 €/m²** (Spanne 2 bis 10 €/m²). Die durchschnittliche Größe der veräußerten Flächen beträgt 1,8 ha (Spanne 0,6 bis 7 ha). Für das Jahr 2021 lagen keine verwertbaren Kauffälle vor.

7.1.3 Eigentumsgärten

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

Kaufpreise für Grund und Boden von Eigentumsgärten
Abbildung 59

Jahr	Anzahl	Kaufpreis		Fläche
		Mittel [€/m²]	Spanne [€/m²]	Mittel [m²]
2022-23	10	14	1- 40	780

7.1.4 Flächen zur Sport- und Freizeitnutzung

Kaufpreise für diverse Sport und Freizeitnutzungen
Abbildung 60

Art der Nutzung	Anzahl	Kaufpreis		Fläche	Zeitraum
		Mittel [€/m ²]	Spanne [€/m ²]	Spanne [ha]	
Sportanlagen (z. B. Sport-, Tennis-, Golfplatz)	8	3	1 - 8	0,02 - 10	2017 - 2023
Campingplätze	5	6	4 - 10	0,6 - 8	2010 - 2022
sonstige Freizeiteinrichtungen (z. B. Schützen-, Wassersportverein, Badestelle)	3	3	1 - 5	0,6 - 1	2016 - 2022

7.1.5 Ausgleichsflächen

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

Für den Zeitraum 2016 bis 2023 konnten 15 verwertbare Kauffälle mit einem durchschnittlichen Kaufpreis von **4 €/m²** (Spanne 1 €/m² bis 14 €/m²) registriert werden. Die Grundstücke haben eine Größe von 700 m² bis 5,7 ha. In den Jahren 2021 und 2022 wurden keine Kauffälle registriert.

7.2 Gewässerflächen

Kaufpreise für Wasserflächen
Abbildung 61

Art der Nutzung	Kaufpreis [€/m ²]			Zeitraum
	Mittel	Spanne	Anzahl	
Gewässerflächen (Seen, Weiher, Gräben)	0,50	0,25 - 0,90 100 - 3,4 ha	10	2021 - 2023

Im Jahr 2022 wurden keine verwertbaren Kauffälle registriert.

7.3 Ver- und Entsorgungsanlagen

Kaufpreise für diverse Grundstücke der Ver- und Entsorgung
Abbildung 62

Art der Nutzung	Kaufpreis [€/m²]			Zeitraum
	Mittel	Spanne Fläche [m²]	Anzahl	
Anlagen für regenerative Energie				
Photovoltaik, Biogasanlage	4,90	0,90 - 15,00 500 - 965.000	24	2018 - 2021
Windkraftanlagen	2,00	0,30 - 4,40 16.000 - 351.000	8	2017 - 2022
Lagerflächen	7,70	3,00 - 22,00 3.400 - 47.000	5	2017 - 2022
Deponieflächen	2,00	0,05 - 3,60 2.700 - 294.000	5	2017 - 2022
Kiesabbau	1,30	0,40 - 2,00 5.000 - 264.000	5	2016 - 2021

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

7.4 Gemeinbedarfsflächen

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

► Baulandflächen

In den letzten Jahren wurden vermehrt Baugrundstücke für zukünftige Gemeinbedarfseinrichtungen durch die öffentliche Hand (Kommunen, Landkreis) erworben.

verwertbare Kaufpreise für Baulandflächen des Gemeinbedarfs
Abbildung 63

Art der Nutzung	Kaufpreis [€/m²]			Zeitraum
	Mittel	Spanne	Anzahl	
Baulandflächen (z. B. in Baugebieten oder in Ortslagen mit besonderer Funktion)	90 %	25 % - 250 % des Bodenrichtwertes für umliegendes Bauland	19	2017 - 2023

► öffentliche Grünanlagen, Spielplätze und Parkplätze

Kaufpreise für öffentliche Grünanlagen und Parkplätze
Abbildung 64

Art der Nutzung	Kaufpreis [€/m²]			Zeitraum
	Mittel	Spanne	Anzahl	
öffentliche Grünanlage und Spielplätze	4	1 - 9	8	2017 - 2023
KFZ-Park-/ Fahrradabstellplätze	27	2 - 85	4	2017 - 2021

► Verkehrsflächen

Kaufpreise für Verkehrsflächen
Abbildung 65

Art der Nutzung	Kaufpreis [€/m²]			Zeitraum
	Mittel	Spanne	Anzahl	
rückständiger Grunderwerb¹ (zuvor bereits Gemeinbedarfsfläche)	2,10	0,50 - 5,00	19	2023
aus dem Teilmarkt unbebaute Baulandflächen abgetreten (z. B. Ausbau von Straßen)	65 %	15 % - 100 % des Bodenrichtwertes für Bauland	5	2023

¹ Verkäufe nach dem Verkehrsflächenbereinigungsgesetz sind hier nicht berücksichtigt

7.5 Private Straßen- und Wegeflächen

Kaufpreise für private Verkehrsflächen

Abbildung 66

Art der Nutzung	Kaufpreis [€/m ²]			Zeitraum
	Mittel	Spanne	Anzahl	
Ortslage	10	1 - 47	16	2016 - 2023
Wohnpark (inkl. Straßenausbau)	270	270	7	2016 - 2017
Gewerbe	2	0,50 - 3,30	4	2016 - 2022
Erholung	5	0,40 - 10,00	8	2018 - 2023
landwirtschaftlicher Weg	0,80	0,10 - 1,70	19	2016 - 2023

Für den Zeitraum 2019 bis 2023 wurden neun 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 **75 %**.

8. Bebaute Grundstücke

8.1 Allgemeines

Der Grundstücksmarkt für bebaute Bauflächen verzeichnete im Jahr 2023 einen erneuten Rückgang der Kauffallanzahlen. Insgesamt wurden 749 Kauffälle registriert. Dies entspricht gegenüber dem Vergleichszeitraum 2022 einem Rückgang von rund 10 Prozent. Der Geldumsatz lag mit etwa 295 Mio. € um rund 31 Prozent deutlich unter dem Vorjahresniveau (425 Mio. €). Der Flächenumsatz ist mit rund 171 Hektar etwa gleichgeblieben.

Gesamtumsatz bebauter Flächen nach Gebäudearten
Abbildung 67

Grundstücksarten	Anzahl der Kaufverträge		Flächensummen		Geldsummen	
	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Fläche (1.000 m²)	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Geld (100.000 €)	Anteil am Gesamtumsatz (%)
		Veränderung zum Vorjahr (%)		Veränderung zum Vorjahr (%)		Veränderung zum Vorjahr (%)
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	443	59,1 -9,4	623	36,4 12,2	1.683	57,0 -14,7
Reihenhäuser und Doppelhaushälften	127	17,0 -8,6	93	5,4 23,8	413	14,0 -12,5
Mehrfamilienhäuser	35	4,7 -20,5	60	3,5 -9,8	280	9,5 -12,9
Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude	19	2,5 -5,0	50	2,9 -51,6	222	7,5 -75,3
Wochenendhäuser	87	11,6 -14,7	104	6,1 -34,5	94	3,2 -24,3
Bauernhäuser	3	0,4 -66,7	21	1,2 -73,5	3	0,1 -93,6
sonstige Gebäude ¹	35	4,7 12,9	762	44,5 13,1	256	8,7 -39,0
übrige bebaute Objekte (sonstige Gebäude)	125	16,7 -12,0	887	51,8 -2,7	353	12,0 -40,4
Gesamtsumme	749	100,0 -10,2	1.714	100,0 0,1	2.952	100,0 -30,7

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

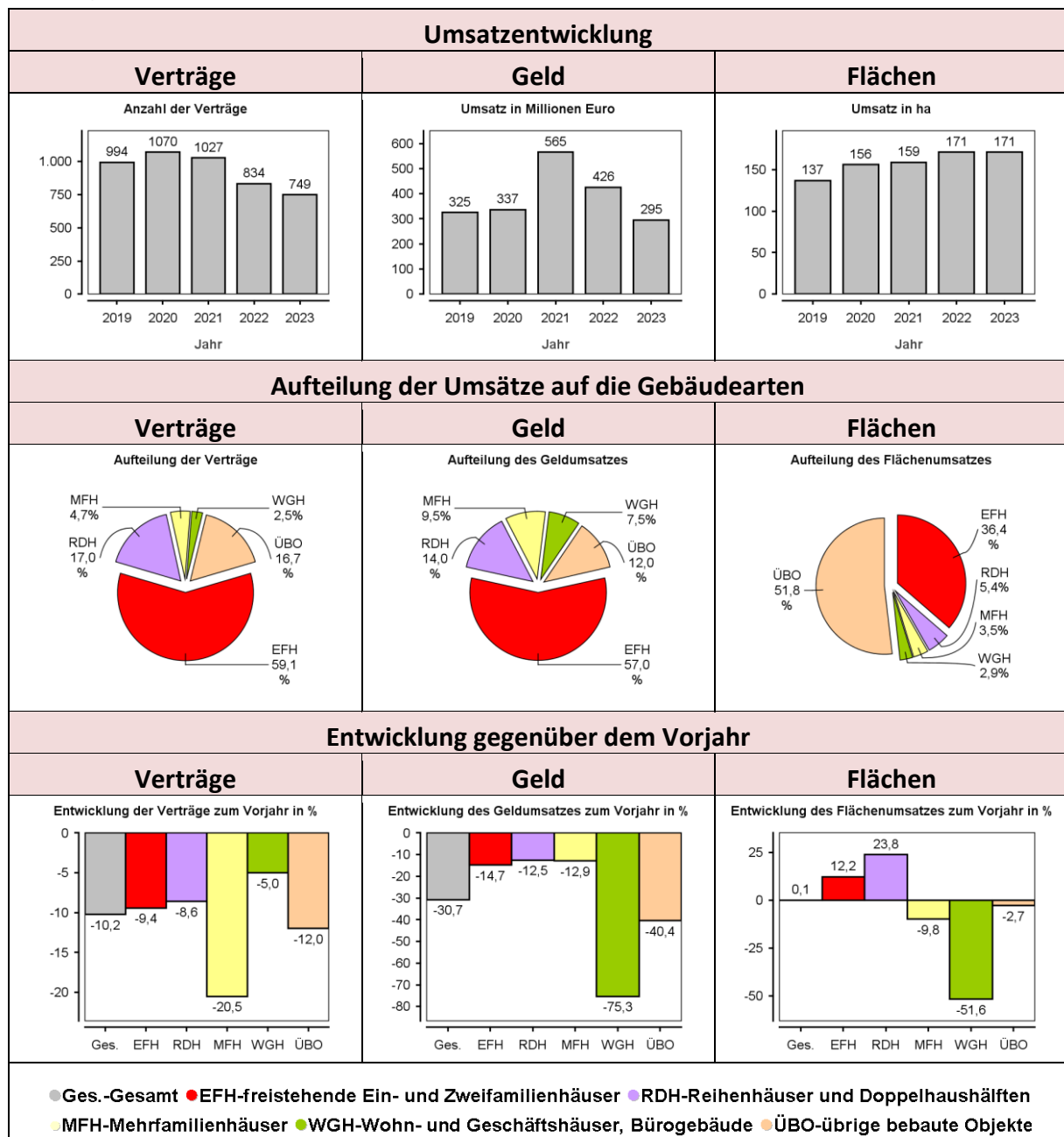
Im Jahr 2023 wurden 443 Kauffälle im Teilmarkt der freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser registriert. Dies entspricht einem erneuten Rückgang von etwa 9 Prozent gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Der Flächenumsatz ist um rund 12 Prozent gestiegen. Beim Geldumsatz waren deutliche Rückgänge von etwa 15 Prozent zu verzeichnen.

Bei Doppelhaushälften und Reihenhäusern wurde im Vergleich zum Vorjahr ein Rückgang der Vertragszahlen um rund 9 Prozent registriert. Dieser Rückgang ist auch beim Geldumsatz (rund 13 Prozent) sichtbar. Der Flächenumsatz stieg hingegen um 24 Prozent an.

Auch im Bereich der mit einem Wochenendhaus bebauten Grundstücke ist ein deutlicher Rückgang bei der Anzahl der Kaufverträge (rund 15 Prozent), des Geldumsatzes (rund 24 Prozent) und des Flächenumsatzes (rund 35 Prozent) zu verzeichnen.

Umsatzentwicklung bebauter Flächen

Abbildung 68



Mit einem Anteil von rund 59 Prozent der Kaufverträge dominieren die freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser nach wie vor den Markt bebauter Grundstücke. Rund 57 Prozent des Geldumsatzes entfallen auf das Marktsegment der freistehenden Einfamilienhäuser. Im Vergleich zum Geschäftsjahr 2022 sind die Anzahl der veräußerten Mehrfamilienhäuser um rund 20 Prozent und der Geld- und Flächenumsatz bei den Wohn- und Geschäftshäusern markant gesunken.

Der Anteil am Gesamtumsatz ist mit rund 54 Prozent im Berliner Umland nach wie vor am höchsten. Gegenüber dem Vorjahr sind die Kauffallzahlen hier um rund 14 Prozent gesunken. Auch der Geldumsatz sank hier gegenüber dem Vorjahr wiederholt deutlich um rund 30 Prozent. In der Stadt Eberswalde sind die Kauffallanzahlen gegenüber dem Vorjahr ebenfalls zurückgegangen (rund 19 Prozent). Auch der Flächenumsatz sank deutlich (rund 32 Prozent) und ging mit einem ebenso deutlichen Rückgang des Geldumsatzes von rund 55 Prozent einher.

Im weiteren Metropolenraum (ohne Eberswalde) stiegen die Kauffallzahlen um etwa 1 Prozent. Der Flächenumsatz ist gegenüber dem Vorjahr leicht zurückgegangen (rund 3 Prozent). Beim Geldumsatz gingen die Erlöse ebenfalls leicht um rund 2 Prozent zurück.

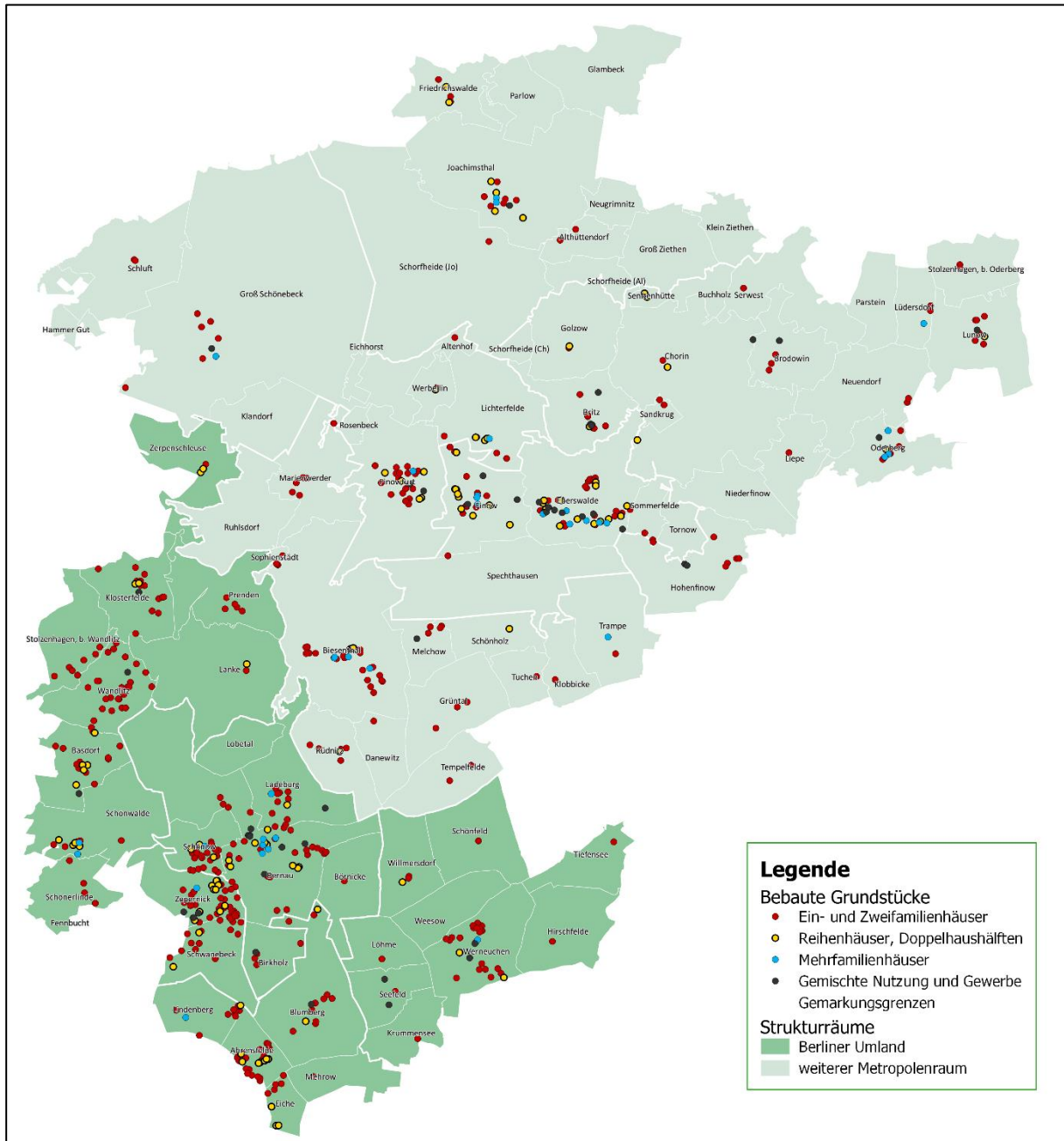
Gesamtumsatz bebauter Flächen nach Regionen

Abbildung 69

Gemeinden / Regionen	Anzahl der Kaufverträge		Flächensummen		Geldsummen	
	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz [%]	Fläche [1.000 m²]	Anteil am Gesamtumsatz [%]	Geld [100.000 €]	Anteil am Gesamtumsatz [%]
Gemeinde Ahrensfelde	88	11,7	84	4,9	470	15,9
Stadt Bernau	96	12,8	109	6,4	435	14,7
Amt Biesenthal-Barnim	90	12,0	138	8,1	246	8,3
Amt Britz-Chorin-Oderberg	72	9,6	428	24,8	185	6,3
Stadt Eberswalde	89	11,9	185	10,8	408	13,8
Amt Joachimsthal	23	3,1	51	3,0	70	2,4
Gemeinde Panketal	65	8,7	53	3,1	313	10,6
Gemeinde Schorfheide	70	9,3	140	8,2	184	6,2
Gemeinde Wandlitz	119	16,0	215	12,6	488	16,7
Stadt Werneuchen	37	4,9	311	18,1	150	5,1
Gesamtsumme	749	100,0	1.714	100,0	2.952	100,0
Berliner Umland	405	54,1	771	45,0	1.858	62,9
Stadt Eberswalde (im weiteren Metropolenraum)	89	11,9	185	10,8	408	13,8
weiterer Metropolenraum (ohne Stadt Eberswalde)	255	34,0	758	44,2	685	23,2

Die Verteilung der Verkäufe bebauter Grundstücke im Landkreis Barnim des Jahres 2023 wird in der nachfolgenden Abbildung punktuell dargestellt. Die Punkte können sich in der Abbildung überlagern.

Räumliche Verteilung der im Jahr 2023 verkauften bebauten Grundstücke im Landkreis Barnim
Abbildung 70

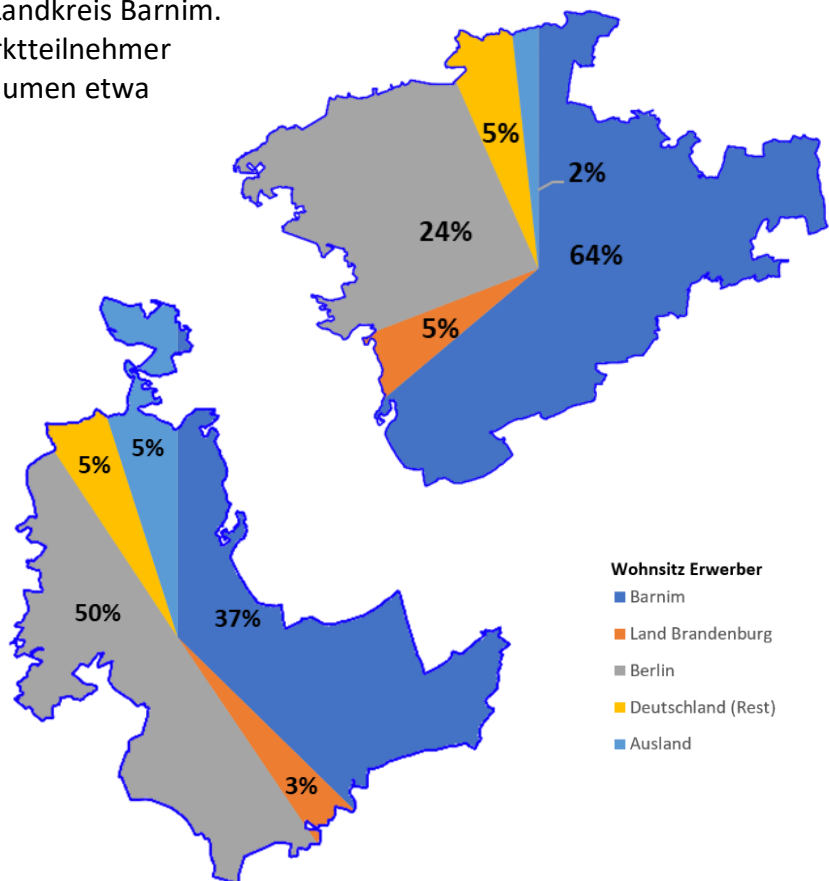


Marktteilnehmer im Marktsegment des individuellen Wohnungsbaus

Die Marktteilnehmer setzen sich aus Veräußerer und Erwerber zusammen. Im Fokus der erstmaligen Untersuchungen im Berichtsjahr 2023 stehen die Immobilienkäufer.

Berliner Umland und weiterer Metropolenraum

Im Marktsegment „bebaute Grundstücke / individueller Wohnungsbau“ wurden deutliche Unterschiede bei der Käuferschaft in den Strukturräumen Berliner Umland mit rund 340 Kauffällen und weiterer Metropolenraum mit rund 227 Kauffällen beobachtet. Im Berliner Umland dominieren Erwerber mit Wohnsitz in Berlin den Markt deutlich. Im weiteren Metropolenraum liegt diese deutliche Dominanz bei Erwerbern mit Wohnsitz im Landkreis Barnim. Die Anteile der weiteren Marktteilnehmer sind in den beiden Strukturräumen etwa gleich verteilt.

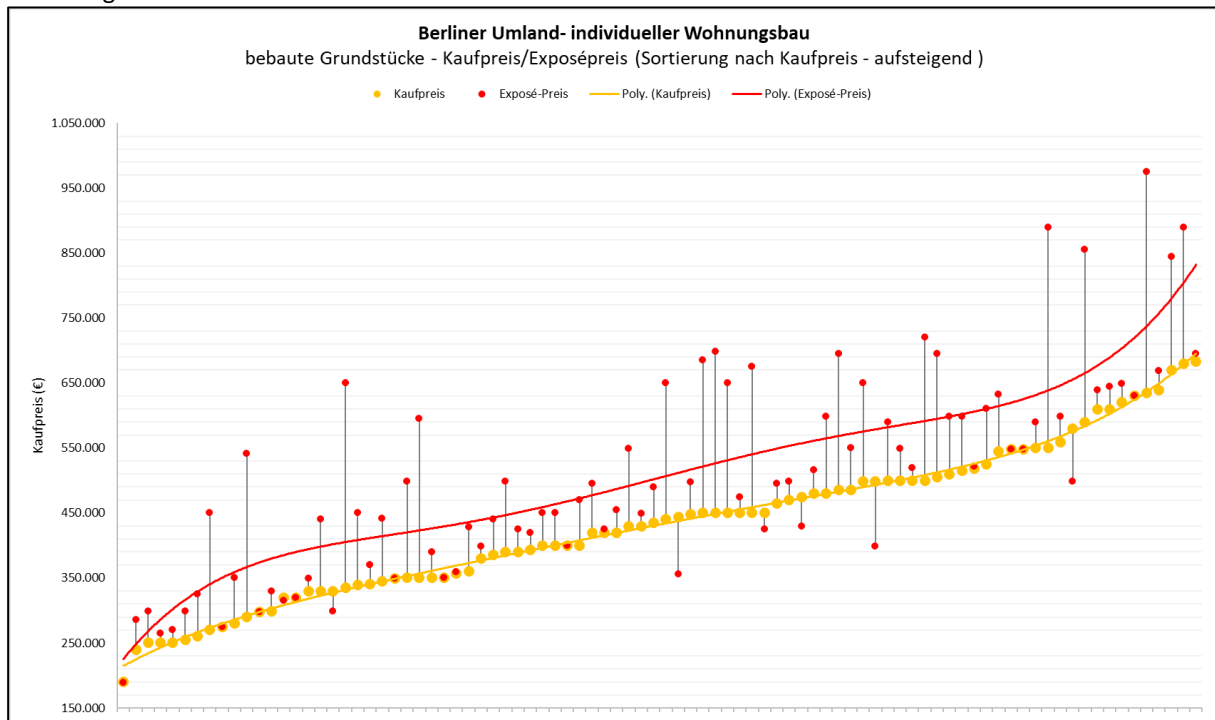


Marktteilnehmer individueller Wohnungsbau
Abbildung 71

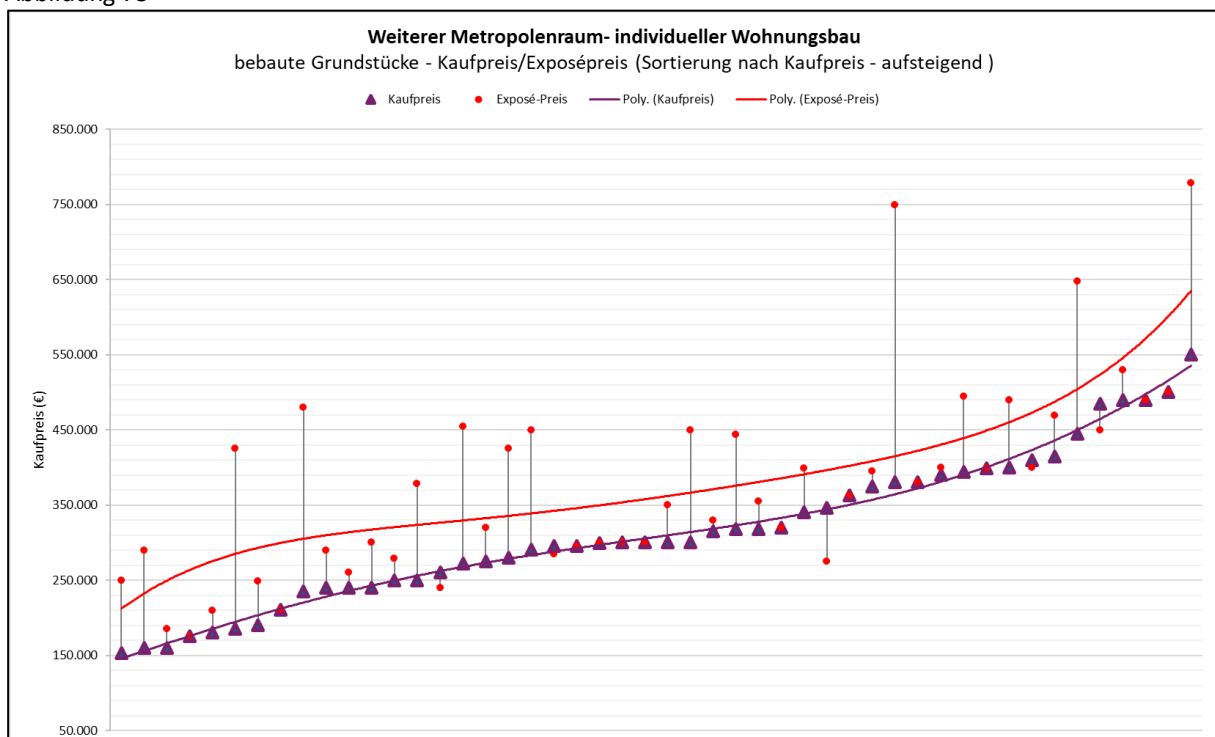
Gegenüberstellung Angebotspreis / Kaufpreis des individuellen Wohnungsbaus

Im Jahr 2023 konnten rund 140 Kauffällen Angebotspreise aus Exposés zugeordnet werden. Die folgenden Grafiken zeigen die Spannen zwischen dem Angebotspreis und dem dazugehörigen Kaufpreis im jeweiligen Strukturraum. Die Kaufpreise liegen ungefähr **15 Prozent unter** den Angebotspreisen.

Gegenüberstellung Kaufpreis / Angebotspreis - Berliner Umland
Abbildung 72



Gegenüberstellung Kaufpreis / Angebotspreis - weiterer Metropolitanraum
Abbildung 73



8.2 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Im Jahre 2023 wurden im gesamten Landkreis 443 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (EFH/ ZFH) mit einem Gesamtwert von rund 168 Mio. € und einer Gesamtfläche von rund 62 Hektar gehandelt. Dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr sind rund 335 Kauffälle zuzuordnen.

8.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Preisniveau

Kaufpreise von mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern bebauten Grundstücken

Abbildung 74

Gebäudetyp	Berliner Umland			weiterer Metropolenraum		
	Anzahl Kauffälle	normierter Kaufpreis [€]	Grdst.- fläche [m²]	Anzahl Kauffälle	normierter Kaufpreis [€]	Grdst.- fläche [m²]
EFH gesamt	186	436.000	1.110	129	298.000	1.700
bis BJ 1990	80	332.000	1.600	89	250.000	2.000
BJ 1991 - 2021	90	501.000	790	35	397.000	1.120
ab 2022	16	593.000	460	5	469.000	470
ZFH gesamt	10	484.000	1.250	10	395.000	1.270
bis BJ 1990	8	456.000	1.320	7	402.000	1.550
BJ 1991 - 2021	2	594.000	1.010	3	380000	610
ab 2022	-	-	-	-	-	-

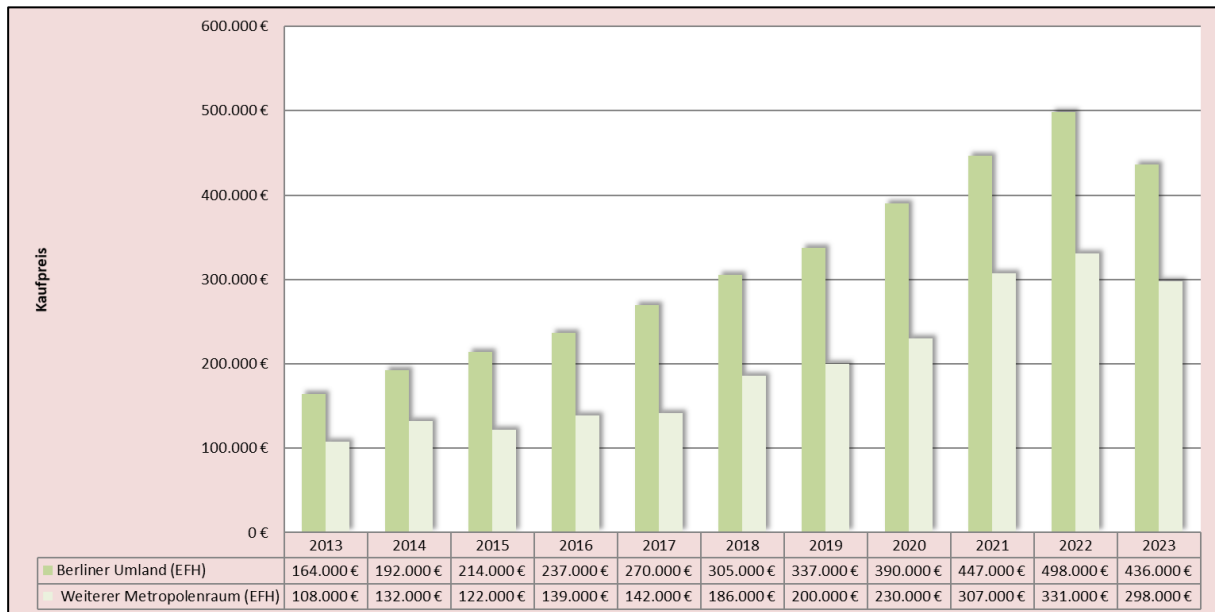
BJ = Baujahr EFH = Einfamilienhaus ZFH = Zweifamilienhaus

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

Preisentwicklung

Kaufpreisentwicklung von freistehenden Einfamilienhäusern

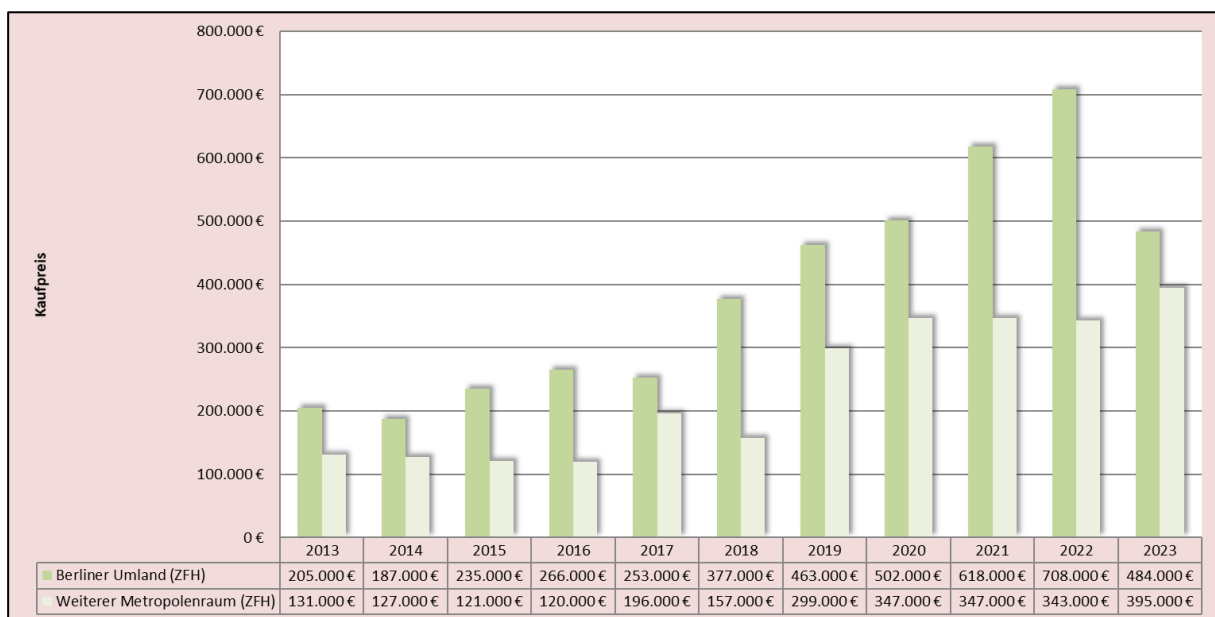
Abbildung 75



Der in den vergangenen Jahren registrierte stetige Anstieg der Kaufpreise für freistehende Einfamilienhäuser im Berliner Umland hat sich im aktuellen Berichtsjahr nicht fortgesetzt. Gegenüber dem Vorjahr sanken die Kaufpreise für Einfamilienhäuser im Berliner Umland um rund 13 Prozent. Die Kauffallanzahl schwankt jährlich um 150 bis 285 Kauffälle, ging hier aber im Vergleich zum Vorjahr um rund 2 Prozent (186 Kauffälle) zurück. Auch im weiteren Metropolitanraum ist mit rund 10 Prozent ein leichter Preisrückgang zu verzeichnen. Die Kauffallanzahl liegt jährlich bei 50 bis 150 Kauffälle.

Kaufpreisentwicklung von freistehenden Zweifamilienhäusern

Abbildung 76



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 (reduziert um selbstständig verwertbare Teilflächen)
boG	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)
vSW	vorläufiger Sachwert (vSW = GS + BW)
GS	Wert der baulichen Anlagen
BW	nicht selbstständig verwertbarer Bodenwert des Grundstücks

Modell

Der Gutachterausschuss im Landkreis Barnim hat für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Doppelhaushälften und Reihenhäuser Sachwertfaktoren gemäß Immobilienwertermittlungsverordnung des Bundes und der Verwaltungsvorschrift zur Ermittlung von Ertragswerten und Liegenschaftszinssätzen sowie von Sachwerten und Sachwertfaktoren im Land Brandenburg abgeleitet. Die Ergebnisse sind auf den Folgeseiten dargestellt.

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

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

Beschreibung der Stichprobe (Datenbasis 2023)
Abbildung 77

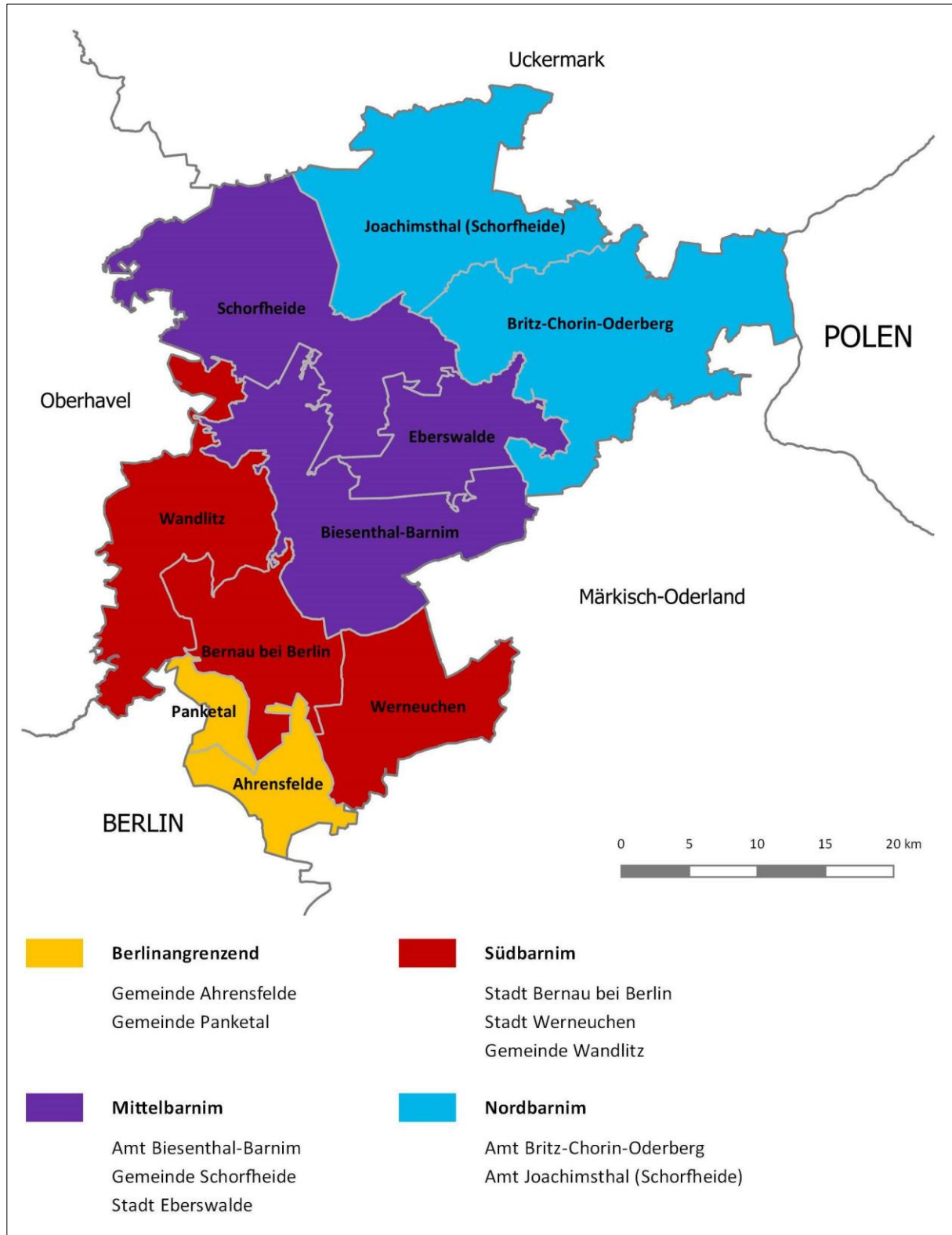
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Sachwertfaktor Mittel / (Spanne)
Berlinangrenzend (37 Kauffälle)			
Bodenrichtwert Bauland	200 €/m² - 490 €/m²	430 €/m²	0,91 (0,6 - 1,1)
konjunkturrell angepasster Bodenwert	200 €/m² - 485 €/m²	415 €/m²	
Bodenwertanteil	25 % - 80 %	55 %	
Grundstücksgröße	370 - 1.225 m²	590 m²	
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	-	
Restnutzungsdauer	27 - 74 Jahre	56 Jahre	
Baujahr	1928 - 2017	1990	
fiktives Baujahr	1970 - 2017	1999	
Modernisierungsgrad	5 - 18	11	
Bruttogrundfläche	95 - 520 m²	235 m²	
Wohnfläche	70 - 220 m²	120 m²	
Standardstufe	2 - 4	-	
Südbarnim (55 Kauffälle)			
Bodenrichtwert Bauland	90 €/m² - 440 €/m²	295 €/m²	0,93 (0,7 - 1,3)
konjunkturrell angepasster Bodenwert	90 €/m² - 415 €/m²	285 €/m²	
Bodenwertanteil	20 % - 75 %	45 %	
Grundstücksgröße	405 - 1.410 m²	715 m²	
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	-	
Restnutzungsdauer	21 - 78 Jahre	56 Jahre	
Baujahr	1900 - 2021	1988	
fiktives Baujahr	1964 - 2021	2000	
Modernisierungsgrad	4 - 20	11	
Bruttogrundfläche	90 - 505 m²	245 m²	
Wohnfläche	65 - 210 m²	120 m²	
Standardstufe	2 - 4	-	

Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Sachwertfaktor Mittel / (Spanne)
Mittelbarnim (39 Kauffälle)			
Bodenrichtwert Bauand	40 €/m² - 240 €/m²	125 €/m²	0,99 (0,6 - 1,3)
konjunkturrell angepasster Bodenwert	40 €/m² - 250 €/m²	125 €/m²	
Bodenwertanteil	10 % - 75 %	35 %	
Grundstücksgröße	265 - 1.750 m²	800 m²	
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	-	
Restnutzungsdauer	21 - 76 Jahre	47 Jahre	
Baujahr	1900 - 2019	1970	
fiktives Baujahr	1964 - 2019	1990	
Modernisierungsgrad	4 - 20	9	
Bruttogrundfläche	85 - 565 m²	235 m²	
Wohnfläche	60 - 215 m²	120 m²	
Standardstufe	1 - 4	-	
Nordbarnim (23 Kauffälle)			
Bodenrichtwert Bauand	20 €/m² - 110 €/m²	55 €/m²	0,90 (0,6 - 1,3)
konjunkturrell angepasster Bodenwert	15 €/m² - 110 €/m²	55 €/m²	
Bodenwertanteil	5 % - 60 %	25 %	
Grundstücksgröße	500 - 1.500 m²	945 m²	
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	-	
Restnutzungsdauer	21 - 62 Jahre	39 Jahre	
Baujahr	1896 - 2003	1949	
fiktives Baujahr	1964 - 2005	1982	
Modernisierungsgrad	4 - 12	8	
Bruttogrundfläche	155 - 440m²	265 m²	
Wohnfläche	70 - 220 m²	125 m²	
Standardstufe	1 - 4	-	

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

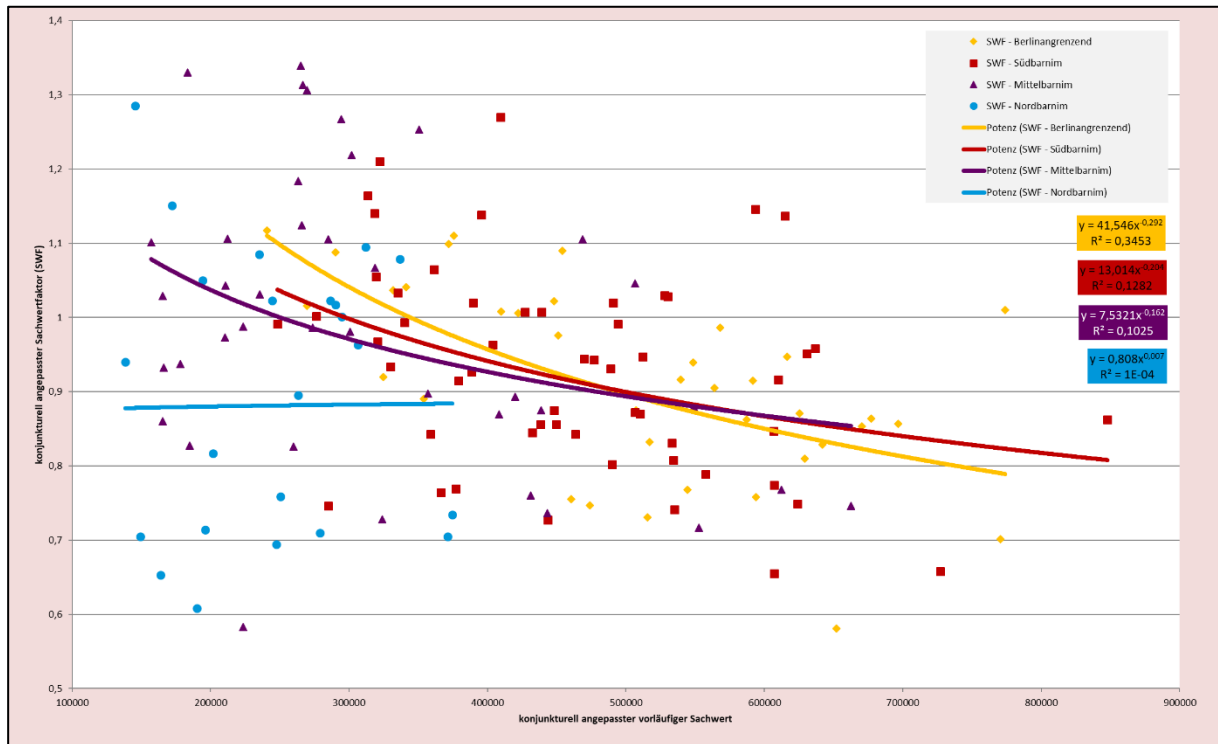
Unterteilung des Landkreises Barnim in vier Regionen (Gebietsstand: 01.01.2023)

Abbildung 78



Berlinangrenzend	⇒	Sachwertfaktor = 41,546 x vorläufiger Sachwert ^{-0,292}
Südbarnim	⇒	Sachwertfaktor = 13,014 x vorläufiger Sachwert ^{-0,204}
Mittelbarnim	⇒	Sachwertfaktor = 7,5321 x vorläufiger Sachwert ^{-0,162}
Nordbarnim	⇒	Sachwertfaktor = 0,808 x vorläufiger Sachwert ^{0,007}

Sachwertfaktoren (SWF) für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (graphisch)
Abbildung 79



Hinweis: Bei der Ableitung der aktuellen Sachwertfaktoren werden **konjunkturrell 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 (Details - siehe Modellbeschreibung 13.5):

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

Sachwertfaktoren (SWF) für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (tabellarisch)
Abbildung 80

vorläufiger Sachwert (vSW)	Sachwertfaktor für Bodenrichtwertniveau			
	Berlinangrenzend	Südbarnim	Mittelbarnim	Nordbarnim
ab 150.000 €			1,09	} 0,90
175.000 €			1,07	
200.000 €			1,04	
225.000 €			1,02	
250.000 €	1,10	1,03	1,01	
275.000 €	1,07	1,01	0,99	
300.000 €	1,05	0,99	0,98	
325.000 €	1,02	0,98	0,96	
350.000 €	1,00	0,96	0,95	
375.000 €	0,98	0,95	0,94	
400.000 €	0,96	0,94	0,93	
425.000 €	0,94	0,93	0,92	
450.000 €	0,93	0,91	0,91	
475.000 €	0,91	0,90	0,91	
500.000 €	0,90	0,89	0,90	
525.000 €	0,89	0,89	0,89	
550.000 €	0,88	0,88	0,89	
575.000 €	0,86	0,87	0,88	
600.000 €	0,85	0,86	0,87	
625.000 €	0,84	0,86	0,87	
650.000 €	0,83	0,85	0,86	
675.000 €	0,82	0,84		
700.000 €	0,82	0,84		
725.000 €	0,81	0,83		
750.000 €	0,80	0,82		
775.000 €	0,79	0,82		
800.000 €		0,81		
825.000 €		0,81		
850.000 €		0,80		
Korrelationskoeffizient (SWF / vSW)	-0,596	-0,352	-0,373	-0,028*

* keine Signifikanz ermittelt

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

8.2.3 Wohnflächenpreise

Die ermittelten Wohnflächenpreise stellen keine Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne des § 20 der ImmoWertV 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 92 Prozent der registrierten Kauffälle von freistehenden EFH/ZFH im Berichtszeitraum ist die Wohnfläche registriert. Der **durchschnittliche Wohnflächenpreis** liegt im Jahr 2023 im Landkreis Barnim bei rund **3.200 €/m²**. Gegenüber dem Vorjahr ist der durchschnittliche Wohnflächenpreis um rund 14 Prozent gesunken.

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

Abbildung 81

verkaufte Objekte 2023	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche [m ²]	Wohn- flächenpreis [€/m ²]	normierter Kaufpreis [€]
Baujahr bis 1945	74	1924	131	2.300	279.000
Baujahr 1946 - 1990	44	1973	110	3.000	315.000
Baujahr 1991 - 2012	90	2001	127	3.600	433.000
Baujahr ab 2013	44	2020	135	4.100	542.000

Anmerkung:

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

Zum Beispiel durch Berücksichtigung von:

- selbstständig verwertbaren Grundstücksteilflächen
- Kaufpreisannteilen 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 82

Gemeinde Ahrensfelde						Vorjahr
Baujahr	Anzahl Kauffälle	Grundstücks- fläche Ø	Wohnfläche Ø	normierter Kaufpreis Ø	norm. Kaufpreis / Wohnfläche [€/m²]	norm. Kaufpreis / Wohnfläche [€/m²]
bis 1945	4	870 m²	106 m²	283.000 €	1.830 – 4.000 Ø 2.940	2.880 - 5.860 Ø 4.300
1946 - 1990	2	640 m²	78 m²	300.000 €	Ø 3.860	-
1991 - 2012	17	610 m²	117 m²	452.000 €	2.500 – 5.420 Ø 4.000	2.350 - 5.690 Ø 4.380
ab 2013	13	450 m²	135 m²	568.000 €	3.070 – 4.950 Ø 4.240	3.810 - 5.000 Ø 4.460
gesamt	36	580 m²	120 m²	467.000 €	1.830 – 5.420 Ø 3.960	2.350 - 5.860 Ø 4.380

Stadt Bernau bei Berlin						Vorjahr
Baujahr	Anzahl Kauffälle	Grundstücks- fläche Ø	Wohnfläche Ø	normierter Kaufpreis Ø	norm. Kaufpreis / Wohnfläche [€/m²]	norm. Kaufpreis / Wohnfläche [€/m²]
bis 1945	7	940 m²	137 m²	346.000 €	980 - 4.720 Ø 2.670	-
1946 - 1990	8	850 m²	115 m²	303.000 €	1.310 - 3.870 Ø 2.730	3.300 - 6.190 Ø 4.380
1991 - 2012	12	700 m²	118 m²	433.000 €	2.580 - 5.200 Ø 3.740	2.580 - 6.440 Ø 4.200
ab 2013	7	590 m²	150 m²	615.000 €	2.560 - 5.240 Ø 4.300	2.730 - 6.250 Ø 4.370
Gesamt	34	760 m²	128 m²	422.000 €	980 - 5.240 Ø 3.400	2.580 - 6.440 Ø 4.200

Amt Biesenthal-Barnim						Vorjahr
Baujahr	Anzahl Kauffälle	Grundstücks- fläche Ø	Wohnfläche Ø	normierter Kaufpreis Ø	norm. Kaufpreis / Wohnfläche [€/m²]	norm. Kaufpreis / Wohnfläche [€/m²]
bis 1945	10	990 m²	122 m²	227.000 €	520 - 2.900 Ø 2.110	1.230 - 3.160 Ø 2.220
1946 - 1990	4	1.140 m²	117 m²	279.000 €	1.680 - 3.460 Ø 2.430	2.560 - 3.600 Ø 3.120
1991 - 2012	8	710 m²	125 m²	387.000 €	2.330 - 4.770 Ø 3.350	2.840 - 4.560 Ø 3.550
ab 2013	11	710 m²	122 m²	451.000 €	2.960 - 5.330 Ø 3.740	3.920 - 5.390 Ø 4.340
Gesamt	33	850 m²	122 m²	347.000 €	520 - 5.330 Ø 3.000	1.230 - 5.390 Ø 3.430

Preisniveau freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser - nach Kommunen

Amt Britz-Chorin-Oderberg						Vorjahr
Baujahr	Anzahl Kauffälle	Grundstücks- fläche Ø	Wohnfläche Ø	normierter Kaufpreis Ø	norm. Kaufpreis / Wohnfläche [€/m²]	norm. Kaufpreis / Wohnfläche [€/m²]
bis 1945	8	670 m²	131 m²	181.000 €	820 - 1.820 Ø 1.360	1.090 - 3.810 Ø 1.830
1946 - 1990	4	850 m²	115 m²	250.000 €	1.860 - 2.480 Ø 2.220	-
1991 - 2012	5	1.280 m²	155 m²	323.000 €	1.650 - 3.950 Ø 2.170	-
ab 2013	-	-	-	-	-	-
Gesamt	17	890 m²	134 m²	239.000 €	820 - 3.950 Ø 1.800	1.090 - 3.810 Ø 1.950

Stadt Eberswalde						Vorjahr
Baujahr	Anzahl Kauffälle	Grundstücks- fläche Ø	Wohnfläche Ø	normierter Kaufpreis Ø	norm. Kaufpreis / Wohnfläche [€/m²]	norm. Kaufpreis / Wohnfläche [€/m²]
bis 1945	13	990 m²	139 m²	269.000 €	1.270 - 3.060 Ø 2.010	1.460 - 5.050 Ø 2.720
1946 - 1990	4	670 m²	78 m²	240.000 €	2.420 - 3.380 Ø 2.990	2.330 - 3.600 Ø 2.980
1991 - 2012	4	600 m²	114 m²	344.000 €	2.410 - 3.740 Ø 3.060	2.530 - 4.200 Ø 3.550
ab 2013	2	800 m²	122 m²	474.000 €	Ø 3.910	-
Gesamt	23	850 m²	122 m²	294.000 €	1.270 - 4.150 Ø 2.530	1.460 - 5.050 Ø 2.920

Amt Joachimsthal (Schorfheide)						Vorjahr
Baujahr	Anzahl Kauffälle	Grundstücks- fläche Ø	Wohnfläche Ø	normierter Kaufpreis Ø	norm. Kaufpreis / Wohnfläche [€/m²]	norm. Kaufpreis / Wohnfläche [€/m²]
bis 1945	4	940 m²	116 m²	223.000 €	800 - 3.480 Ø 2.020	Ø 1.940
1946 - 1990	1	-	-	-	-	1.330 - 3.110 Ø 2.390
1991 - 2012	3	1410 m²	227 m²	461.000 €	1.470 - 2.590 Ø 2.100	-
ab 2013	-	-	-	-	-	-
Gesamt	8	1.070 m²	156 m²	310.000 €	800 - 3.480 Ø 2.040	1.330 - 3.110 Ø 2.210

Preisniveau freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser - nach Kommunen

Gemeinde Panketal						Vorjahr
Baujahr	Anzahl Kauffälle	Grundstücks- fläche Ø	Wohnfläche Ø	normierter Kaufpreis Ø	norm. Kaufpreis / Wohnfläche [€/m²]	norm. Kaufpreis / Wohnfläche [€/m²]
bis 1945	11	800 m²	111 m²	318.000 €	1.380 - 4.380 Ø 2.950	3.140 - 5.880 Ø 4.530
1946 - 1990	5	740 m²	126 m²	461.000 €	2.320 - 4.300 Ø 3.710	2.680 - 5.030 Ø 3.410
1991 - 2012	14	670 m²	121 m²	467.000 €	1.760 - 5.670 Ø 3.990	3.330 - 5.950 Ø 4.690
ab 2013	4	570 m²	151 m²	585.000 €	3.160 - 5.400 Ø 4.020	3.160 - 5.830 Ø 4.310
Gesamt	34	710 m²	122 m²	432.000 €	1.380 - 5.670 Ø 3.610	2.680 - 5.950 Ø 4.380

Gemeinde Schorfheide						Vorjahr
Baujahr	Anzahl Kauffälle	Grundstücks- fläche Ø	Wohnfläche Ø	normierter Kaufpreis Ø	norm. Kaufpreis / Wohnfläche [€/m²]	norm. Kaufpreis / Wohnfläche [€/m²]
bis 1945	5	940 m²	151 m²	268.000 €	1.250 - 2.700 Ø 1.880	-
1946 - 1990	5	1.240 m²	113 m²	294.000 €	2.450 - 2.900 Ø 2.640	1.600 - 3.670 Ø 2.630
1991 - 2012	6	640 m²	123 m²	324.000 €	1.850 - 3.670 Ø 2.820	Ø 3.520
ab 2013	-	-	-	-	-	-
Gesamt	16	920 m²	128 m²	297.000 €	1.250 - 3.670 Ø 2.470	1.600 - 4.730 Ø 3.230

Gemeinde Wandlitz						Vorjahr
Baujahr	Anzahl Kauffälle	Grundstücks- fläche Ø	Wohnfläche Ø	normierter Kaufpreis Ø	norm. Kaufpreis / Wohnfläche [€/m²]	norm. Kaufpreis / Wohnfläche [€/m²]
bis 1945	10	1.080 m²	129 m²	350.000 €	1.180 - 3.880 Ø 2.730	1.790 - 6.780 Ø 3.710
1946 - 1990	9	920 m²	111 m²	359.000 €	2.470 - 5.810 Ø 3.470	Ø 4.140
1991 - 2012	13	860 m²	149 m²	568.000 €	2.470 - 5.120 Ø 3.880	3.430 - 6.120 Ø 4.660
ab 2013	4	680 m²	140 m²	646.000 €	3.610 - 5.110 Ø 4.630	3.820 - 6.180 Ø 4.760
Gesamt	36	920 m²	133 m²	464.000 €	1.180 - 5.810 Ø 3.540	1.790 - 6.780 Ø 4.380

Preisniveau freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser - nach Kommunen

Stadt Werneuchen						Vorjahr
Baujahr	Anzahl Kauffälle	Grundstücks- fläche Ø	Wohnfläche Ø	normierter Kaufpreis Ø	norm. Kaufpreis / Wohnfläche [€/m²]	norm. Kaufpreis / Wohnfläche [€/m²]
bis 1945	2	770 m²	265 m²	320.000 €	Ø 1.410	1.240 - 6.550 Ø 3.550
1946 - 1990	2	820 m²	112 m²	285.000 €	Ø 2.600	1.170 - 4.080 Ø 2.150
1991 - 2012	8	690 m²	94 m²	343.000 €	2.310 - 5.070 Ø 3.780	2.870 - 6.380 Ø 4.430
ab 2013	3	690 m²	137 m²	445.000 €	2.790 - 4.440 Ø 3.440	3.840 - 4.280 Ø 3.990
Gesamt	15	720 m²	127 m²	352.000 €	1.030 - 5.070 Ø 3.240	1.170 - 6.550 Ø 3.530

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 2024 beschlossen. Die Vergleichsfaktoren 2022 des Landes Brandenburg stehen zum Download auf der Homepage der Gutachterausschüsse zur Verfügung:

https://gutachterausschuss.brandenburg.de/sixcms/media.php/9/VF_2022_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. Liegenschaftszinssatz 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 (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV))
- q 1 + p/100
- n Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen
- BW nicht selbstständig verwertbarer Bodenwert des Grundstücks

Die Liegenschaftszinssätze wurden im Untersuchungsjahr 2023 einheitlich nach dem Brandenburger Ertragswertmodell abgeleitet. (siehe Anlage 13.6)

Liegenschaftszinssatz für Ein- und Zweifamilienhäuser (vermietet) und Beschreibung der Stichprobe
Abbildung 83

Merkmale	Spanne	Durchschnitt	durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz (Spanne)
Landkreis Barnim (6 Kauffälle)			
Bodenrichtwert	130 - 440 €/m²	320 €/m²	2,5 % (1,3 – 3,8 %)
Grundstücksgröße	315 - 2.960 m² *	930 m²	
Wohnfläche	85 - 230 m²	160 m²	
Restnutzungsdauer	27 - 65 Jahre	52 Jahre	
Rohertragsfaktor	17 - 39	29	
Nettokaltmiete	3,50 - 9,50 €/m²	7,20 €/m²	
Baujahr	1900 - 2008	1973	

* rentierliche Fläche = 1.000 m²

- 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 zwei Drittel 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 2023 des Oberen Gutachterausschusses (OGA) im Land Brandenburg** dargestellt.

8.2.5 Erbbaurecht mit einem freistehenden Ein- oder Zweifamilienhaus

Für die Jahre 2022 und 2023 liegen dem Gutachterausschuss 7 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 (2022 bis 2023)

Abbildung 84

Gebäudetyp Region	Anzahl Kauffälle	normierter Kaufpreis [€] Mittel / (Spanne)	Kaufpreis / Wohnfläche [€/m²] Mittel / (Spanne)	Grundstücks- fläche [m²] Mittel / (Spanne)
Berliner Umland	6	400.000 (150.000 - 577.000)	3.100 (1.400 - 4.800)	935 (435 - 1.575)
Vorjahreswerte	8	442.000	3.500	950
weiterer Metropolitanraum	1	-	-	-
Vorjahreswerte	7	350.000	2.400	660

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

8.3 Doppelhaushälften und Reihenhäuser

Im Jahre 2023 wurden im gesamten Landkreis 127 Doppelhaushälften und Reihenhäuser (DHH / RH) mit einem Gesamtwert von rund 41 Mio. € und einer Gesamtgrundstücksfläche von rund 9 Hektar gehandelt. Dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr sind 97 Kauffälle zuzuordnen.

8.3.1 Preisniveau, Preisentwicklung

► Preisniveau

Kaufpreise von mit Doppelhaushälften und Reihenhäusern bebauten Grundstücken

Abbildung 85

Gebäudetyp		Berliner Umland			weiterer Metropolenraum		
		Anzahl Kauf-fälle	normierter Kaufpreis [€]	Grdst.-fläche [m²]	Anzahl Kauf-fälle	normierter Kaufpreis [€]	Grdst.-fläche [m²]
DHH	gesamt	38	452.000	500	30	227.000	780
	bis BJ 1990	8	364.000	1.170	28	218.000	790
	BJ 1991 - 2021	10	420.000	340	2	340.000	700
	ab BJ 2022	20	503.000	310	-	-	-
RMH	gesamt	6	387.000	250	9	222.000	240
	bis BJ 1990	1	-	-	4	159.000	300
	BJ 1991 - 2021	5	365.000	180	3	228.000	190
	ab BJ 2022	-	-	-	2	336.000	200
REH	gesamt	8	368.000	320	6	264.000	320
	bis BJ 1990	1	-	-	2	217.000	340
	BJ 1991 - 2021	7	383.000	280	2	208.000	330
	ab BJ 2022	-	-	-	2	367.000	310

BJ: Baujahr DHH: Doppelhaushälfte

RMH: Reihenmittelhaus

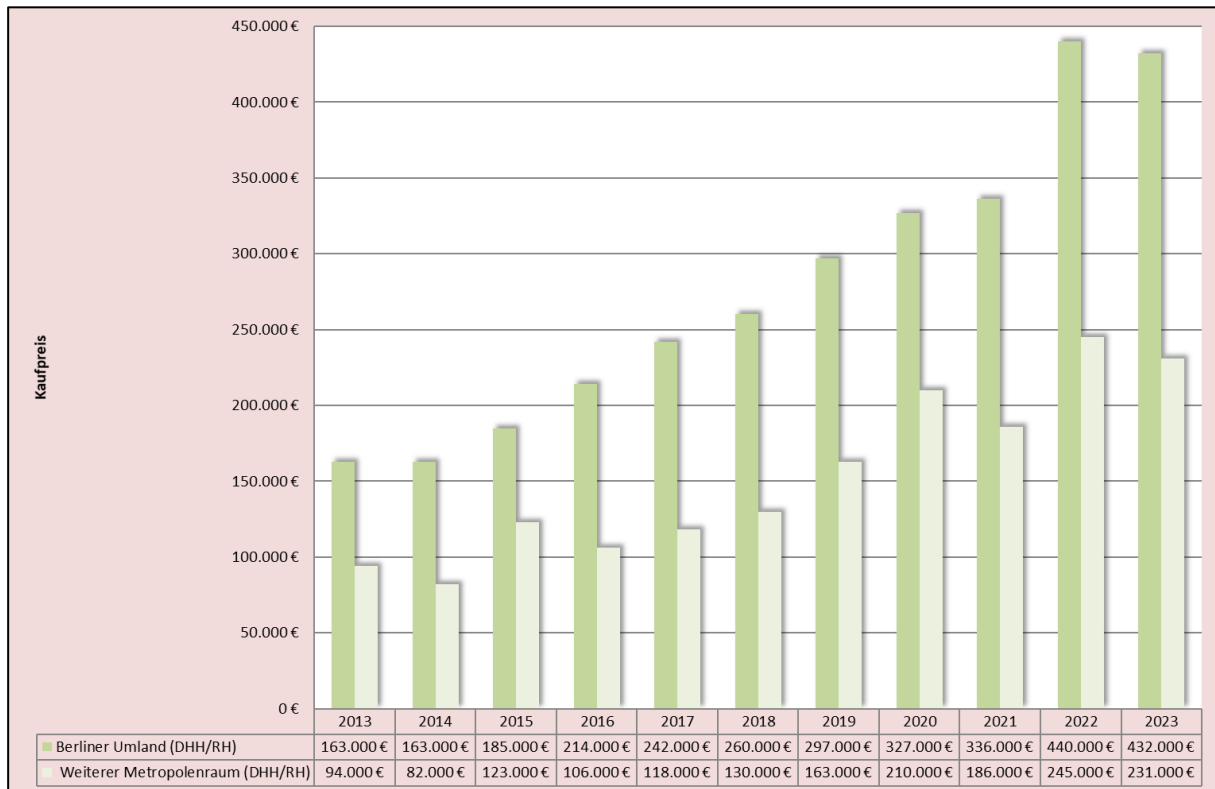
REH: Reihenendhaus

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 86



Der Anstieg der Kaufpreise für Doppelhaushälften und Reihenhäuser der letzten Jahre im Berliner Umland setzte sich im aktuellen Berichtsjahr nicht fort. Gegenüber dem Vorjahr sanken die Kaufpreise hier um rund 2 Prozent. Die Kauffallanzahl schwankt jährlich um 50 bis 110 Kauffälle. Auch im weiteren Metropolenraum ist beim Kaufpreis ein leichter Rückgang von rund 6 Prozent zu verzeichnen. Die Kauffallanzahl liegt bei jährlich 30 bis 60 Kauffälle.

8.3.2 Sachwertfaktoren für Doppelhaushälften und Reihenhäuser

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

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

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

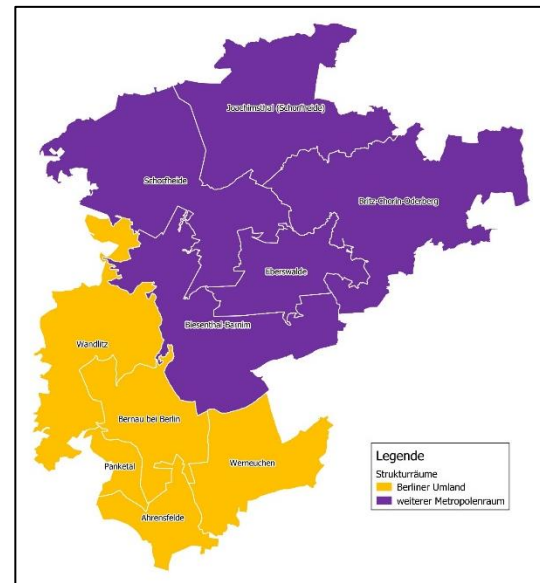
Beschreibung der Stichprobe (Datenbasis 2023)

Abbildung 87

Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Sachwertfaktor Mittel / (Spanne)
Berliner Umland (18 Kauffälle)			
Bodenrichtwert Bauland	210 €/m² - 480 €/m²	390 €/m²	1,22 (0,9 - 1,5)
konjunkturrell angepasster Bodenwert	210 €/m² - 470 €/m²	380 €/m²	
Bodenwertanteil	15 % - 45 %	30 %	
Grundstücksgröße	130 - 520 m²	300 m²	
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	-	
Restnutzungsdauer	37 - 63 Jahre	55 Jahre	
Baujahr	1937 - 2004	1994	
fiktives Baujahr	1980 - 2007	1999	
Modernisierungsgrad	7 - 12	9	
Bruttogrundfläche	130 - 280 m²	200 m²	
Wohnfläche	75 - 155 m²	120 m²	
Standardstufe	2 - 3	-	
weiterer Metropolenraum (31 Kauffälle)			
Bodenrichtwert Bauland	20 €/m² - 150 €/m²	95 €/m²	1,23 (0,7 - 1,9)
konjunkturrell angepasster Bodenwert	20 €/m² - 150 €/m²	100 €/m²	
Bodenwertanteil	5 % - 60 %	25 %	
Grundstücksgröße	115 - 1.370 m²	580 m²	
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	-	
Restnutzungsdauer	21 - 62 Jahre	36 Jahre	
Baujahr	1800 - 2003	1938	
fiktives Baujahr	1964- 2005	1979	
Modernisierungsgrad	5 - 11	7	
Bruttogrundfläche	110 - 370 m²	195 m²	
Wohnfläche	55 - 145 m²	100 m²	
Standardstufe	2 - 3	-	

Die Sachwertfaktoren sind im Wesentlichen von der Lage abhängig. Aufgrund der geringen Datenmengen im aktuellen Berichtsjahr erfolgt die Unterteilung nach den Regionen Berliner Umland und weiterer Metropolenraum.

Unterteilung des Landkreises Barnim nach Strukturräumen (Gebietsstand: 01.01.2023)
Abbildung 88



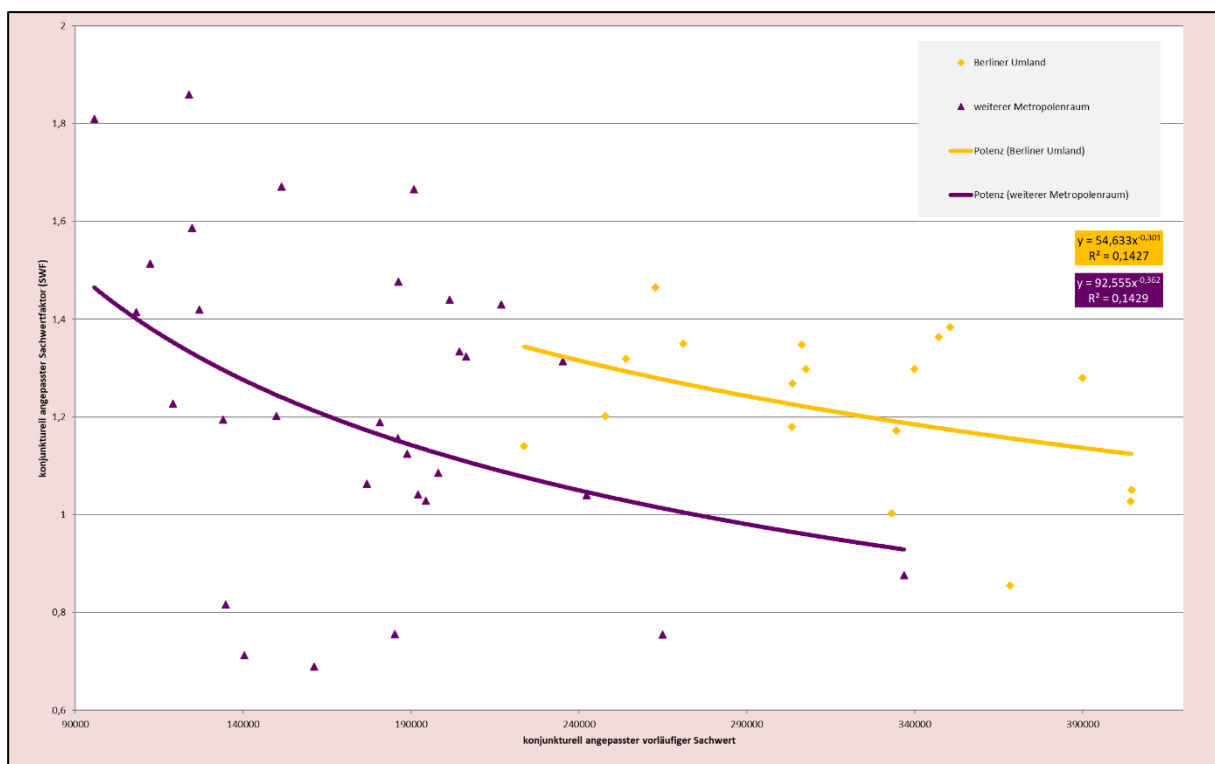
Berliner Umland

⇒ Sachwertfaktor = $54,633 \times \text{vorläufiger Sachwert}^{-0,301}$

Weiterer Metropolenraum

⇒ Sachwertfaktor = $92,555 \times \text{vorläufiger Sachwert}^{-0,362}$

Sachwertfaktoren (SWF) für Doppelhaushälften und Reihenhäuser (graphisch)
Abbildung 89



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 (Details - siehe Modellbeschreibung 13.5):

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

Sachwertfaktoren (SWF) für Doppelhaushälften und Reihenhäuser (tabellarisch)

Abbildung 90

vorläufiger Sachwert (vSW)	Sachwertfaktor für Bodenrichtwertniveau	
	Berliner Umland	weitere Metropolenraum
ab 100.000 €		1,43
125.000 €		1,32
150.000 €		1,24
175.000 €		1,17
200.000 €		1,12
225.000 €	1,34	1,07
250.000 €	1,30	1,03
275.000 €	1,26	0,99
300.000 €	1,23	0,96
325.000 €	1,20	0,94
350.000 €	1,17	
375.000 €	1,15	
bis 400.000 €	1,13	
Korrelationskoeffizient (SWF / vSW)	-0,4	-0,4

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

8.3.3 Wohnflächenpreise für Doppelhaushälften und Reihenhäuser

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

Bei fast allen registrierten Kauffällen von DHH / RH wurde im Berichtszeitraum die Wohnfläche erfasst. Der **durchschnittliche Wohnflächenpreis** liegt im Jahr 2023 im Landkreis Barnim bei rund **3.000 €/m²**. Gegenüber dem Vorjahr ist der durchschnittliche Wohnflächenpreis um rund 6 Prozent gesunken.

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

Abbildung 91

verkaufte Objekte 2023	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche [m²]	Wohn- flächenpreis [€/m²]	normierter Kaufpreis [€]
Baujahr bis 1945	35	1921	108	2.300	239.000
Baujahr 1946 - 1990	6	1963	109	2.000	217.000
Baujahr 1991 - 2012	28	1998	117	3.100	360.000
Baujahr ab 2013	24	2024	122	4.000	478.000

Anmerkung:

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

Zum Beispiel durch Berücksichtigung von:

- selbstständig verwertbaren Grundstücksteilflächen
- Kaufpreisannteilen 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 92

Gemeinde Ahrensfelde						Vorjahr
Baujahr	Anzahl Kauffälle	Grundstücks- fläche Ø	Wohnfläche Ø	normierter Kaufpreis Ø	norm. Kaufpreis / Wohnfläche [€/m²]	norm. Kaufpreis / Wohnfläche [€/m²]
bis 1945	1	-	-	-	-	-
1946 - 1990	-	-	-	-	-	-
1991 - 2012	8	280 m²	130 m²	412.000 €	2.290 - 4.030 Ø 3.180	3.160 - 5.130 Ø 4.050
ab 2013	18	290 m²	124 m²	494.000 €	3.110 - 4.790 Ø 4.080	4.280 - 4.640 Ø 4.410
gesamt	27	320 m²	126 m²	464.000 €	2.290 - 4.790 Ø 3.760	3.160 - 5.130 Ø 4.210

Stadt Bernau bei Berlin						Vorjahr
Baujahr	Anzahl Kauffälle	Grundstücks- fläche Ø	Wohnfläche Ø	normierter Kaufpreis Ø	norm. Kaufpreis / Wohnfläche [€/m²]	norm. Kaufpreis / Wohnfläche [€/m²]
bis 1945	1	-	-	-	-	-
1946 - 1990	-	-	-	-	-	Ø 3.340
1991 - 2012	5	280 m²	126 m²	413.000 €	2.640 - 3.720 Ø 3.310	2.370 - 5.180 Ø 3.580
ab 2013	1	-	-	-	-	-
gesamt	7	360 m²	144 m²	446.000 €	2.230 - 3.720 Ø 3.210	2.370 - 5.180 Ø 3.560

Amt Biesenthal-Barnim						Vorjahr
Baujahr	Anzahl Kauffälle	Grundstücks- fläche Ø	Wohnfläche Ø	normierter Kaufpreis Ø	norm. Kaufpreis / Wohnfläche [€/m²]	norm. Kaufpreis / Wohnfläche [€/m²]
bis 1945	1	-	-	-	-	Ø 2.180
1946 - 1990	-	-	-	-	-	1.500 - 2.720 Ø 2.070
1991 - 2012	1	-	-	-	-	Ø 3.480
ab 2013	4	250 m²	109 m²	351.000 €	3.080 - 3.440 Ø 3.240	-
gesamt	6	260 m²	112 m²	307.000 €	1.130 - 3.440 Ø 2.790	1.500 - 4.020 Ø 2.510

Preisniveau Doppelhaushälften und Reihenhäuser - nach Kommunen

Amt Britz-Chorin-Oderberg						Vorjahr
Baujahr	Anzahl Kauffälle	Grundstücks- fläche Ø	Wohnfläche Ø	normierter Kaufpreis Ø	norm. Kaufpreis / Wohnfläche [€/m²]	norm. Kaufpreis / Wohnfläche [€/m²]
bis 1945	6	830 m²	105 m²	229.000 €	1.300 - 4.190 Ø 2.230	460 - 2.110 Ø 1.570
1946 - 1990	-	-	-	-	-	-
1991 - 2012	-	-	-	-	-	-
ab 2013	-	-	-	-	-	-
gesamt	6	830 m²	105 m²	229.000 €	1.300 - 4.190 Ø 2.230	460 - 2.110 Ø 1.570

Stadt Eberswalde						Vorjahr
Baujahr	Anzahl Kauffälle	Grundstücks- fläche Ø	Wohnfläche Ø	normierter Kaufpreis Ø	norm. Kaufpreis / Wohnfläche [€/m²]	norm. Kaufpreis / Wohnfläche [€/m²]
bis 1945	17	600 m²	102 m²	222.000 €	1.180 - 4.000 Ø 2.300	630 - 3.700 Ø 2.180
1946 - 1990	3	450 m²	100 m²	208.000 €	1.730 - 2.500 Ø 2.130	Ø 2.810
1991 - 2012	1	-	-	-	-	-
ab 2013	-	-	-	-	-	-
gesamt	21	550 m²	102 m²	218.000 €	1.180 - 4.000 Ø 2.240	630 - 3.700 Ø 2.270

Amt Joachimsthal (Schorfheide)						Vorjahr
Baujahr	Anzahl Kauffälle	Grundstücks- fläche Ø	Wohnfläche Ø	normierter Kaufpreis Ø	norm. Kaufpreis / Wohnfläche [€/m²]	norm. Kaufpreis / Wohnfläche [€/m²]
bis 1945	3	1.050 m²	119 m²	184.000 €	1.060 - 2.210 Ø 1.620	1.430 - 2.060 Ø 1.750
1946 - 1990	1	-	-	-	-	-
1991 - 2012	1	-	-	-	-	-
ab 2013	-	-	-	-	-	-
gesamt	5	810 m²	109 m²	201.000 €	1.060 - 3.530 Ø 1.990	1.430 - 2.460 Ø 2.070

Preisniveau Doppelhaushälften und Reihenhäuser - nach Kommunen

Gemeinde Panketal						Vorjahr
Baujahr	Anzahl Kauffälle	Grundstücks- fläche Ø	Wohnfläche Ø	normierter Kaufpreis Ø	norm. Kaufpreis / Wohnfläche [€/m²]	norm. Kaufpreis / Wohnfläche [€/m²]
bis 1945	2	780 m²	100 m²	224.000 €	Ø 2.330	-
1946 - 1990	-	-	-	-	-	-
1991 - 2012	3	270 m²	127 m²	383.000 €	2.160 - 4.160 Ø 3.110	2330 - 3930 Ø 3.260
ab 2013	1	-	-	-	-	Ø 4.540
gesamt	6	480 m²	117 m²	369.000 €	1.520 - 5.140 Ø 3.190	2.330 - 4.650 Ø 3.630

Gemeinde Schorfheide						Vorjahr
Baujahr	Anzahl Kauffälle	Grundstücks- fläche Ø	Wohnfläche Ø	normierter Kaufpreis Ø	norm. Kaufpreis / Wohnfläche [€/m²]	norm. Kaufpreis / Wohnfläche [€/m²]
bis 1945	1	-	-	-	-	1.670 - 2.630 Ø 2.270
1946 - 1990	1	-	-	-	-	-
1991 - 2012	3	290 m²	95 m²	209.000 €	1.400 - 3.210 Ø 2.250	Ø 2.590
ab 2013	-	-	-	-	-	-
gesamt	5	690 m²	107 m²	211.000 €	1.400 - 3.210 Ø 2.040	1.670 - 2.680 Ø 2.380

Gemeinde Wandlitz						Vorjahr
Baujahr	Anzahl Kauffälle	Grundstücks- fläche Ø	Wohnfläche Ø	normierter Kaufpreis Ø	norm. Kaufpreis / Wohnfläche [€/m²]	norm. Kaufpreis / Wohnfläche [€/m²]
bis 1945	2	680 m²	109 m²	398.000 €	Ø 4.220	2.790 - 5.270 Ø 3.850
1946 - 1990	1	-	-	-	-	-
1991 - 2012	6	300 m²	106 m²	365.000 €	1.970 - 4.560 Ø 3.490	2.850 - 5.010 Ø 4.000
ab 2013	-	-	-	-	-	-
gesamt	9	410	106 m²	361.000 €	1.970 - 5.290 Ø 3.550	2.350 - 5.270 Ø 3.770

Preisniveau Doppelhaushälften und Reihenhäuser - nach Kommunen

Stadt Werneuchen						Vorjahr
Baujahr	Anzahl Kauffälle	Grundstücks- fläche Ø	Wohnfläche Ø	normierter Kaufpreis Ø	norm. Kaufpreis / Wohnfläche [€/m²]	norm. Kaufpreis / Wohnfläche [€/m²]
bis 1945	1	-	-	-	-	Ø 3.260
1946 - 1990	-	-	-	-	-	-
1991 - 2012	-	-	-	-	-	-
ab 2013	-	-	-	-	-	-
gesamt	1	-	-	-	-	2.150 - 4.380 Ø 3.470

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 2024 beschlossen. Die Vergleichsfaktoren 2022 des Landes Brandenburg stehen zum Download auf der Homepage der Gutachterausschüsse zur Verfügung:

https://gutachterausschuss.brandenburg.de/sixcms/media.php/9/VF_2022_OGA.pdf

8.3.4 Liegenschaftszinssätze für Doppelhaushälften und Reihenhäuser

Die Liegenschaftszinssätze für Doppelhaushälften und Reihenhäuser konnten im Untersuchungsjahr 2023 aufgrund mangelnder Kauffälle nicht abgeleitet werden.

Liegenschaftszinssätze im Land Brandenburg

Auf Landesebene wurden aktuelle Untersuchungen zu Liegenschaftszinssätzen für Einfamilienhäuser allgemein durchgeführt. Die Ergebnisse sind im **Grundstücksmarktbericht 2023 des Oberen Gutachterausschusses (OGA) im Land Brandenburg** dargestellt.

8.3.5 Erbbaurecht mit einer Doppelhaushälfte oder einem Reihnhaus

Für die Jahre 2022 und 2023 liegen dem Gutachterausschuss 20 Erbbaurechtskaufverträge vor, deren Kaufpreis das Erbbaurecht und die Baulichkeit umfassen. Der Kauf erfolgte in der Regel durch fremde Dritte. Ein Erbbaurechtsvertrag wurde im weiteren Metropolenraum abgeschlossen.

Kaufpreise von Erbbaurechten mit einer Doppelhaushälfte oder einem Reihnhaus (2022 bis 2023)
Abbildung 93

Gebäudetyp	Anzahl Kauf-fälle	normierter Kaufpreis [€] Mittel / (Spanne)	Kaufpreis / Wohnfläche [€/m²] Mittel / (Spanne)	Grundstücks-fläche [m²] Mittel / (Spanne)
DHH	10	290.000 (70.000 - 465.000)	2.700 (900 - 4.400)	485 (265 - 820)
Vorjahreswerte	9	291.000	2.800	430
RH	10	353.000 (314.000 - 398.000)	3.700 (2.600 - 4.700)	245 (140 - 480)
Vorjahreswerte	11	325.000	3.700	200

Anmerkung:

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

Zum Beispiel durch Berücksichtigung von:

- selbstständig verwertbaren Grundstücksteilflächen
- Kaufpreisannteilen 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 35 Mehrfamilienhäuser mit einem Gesamtumsatz von rund 28 Mio. € und einer Gesamtgrundstücksfläche von rund 6 Hektar gehandelt.

8.4.1 Preisniveau, Preisentwicklung

► Preisniveau

Dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr sind im Jahr 2023 Verkäufe von 24 Mehrfamilienhausgrundstücken zuzuordnen.

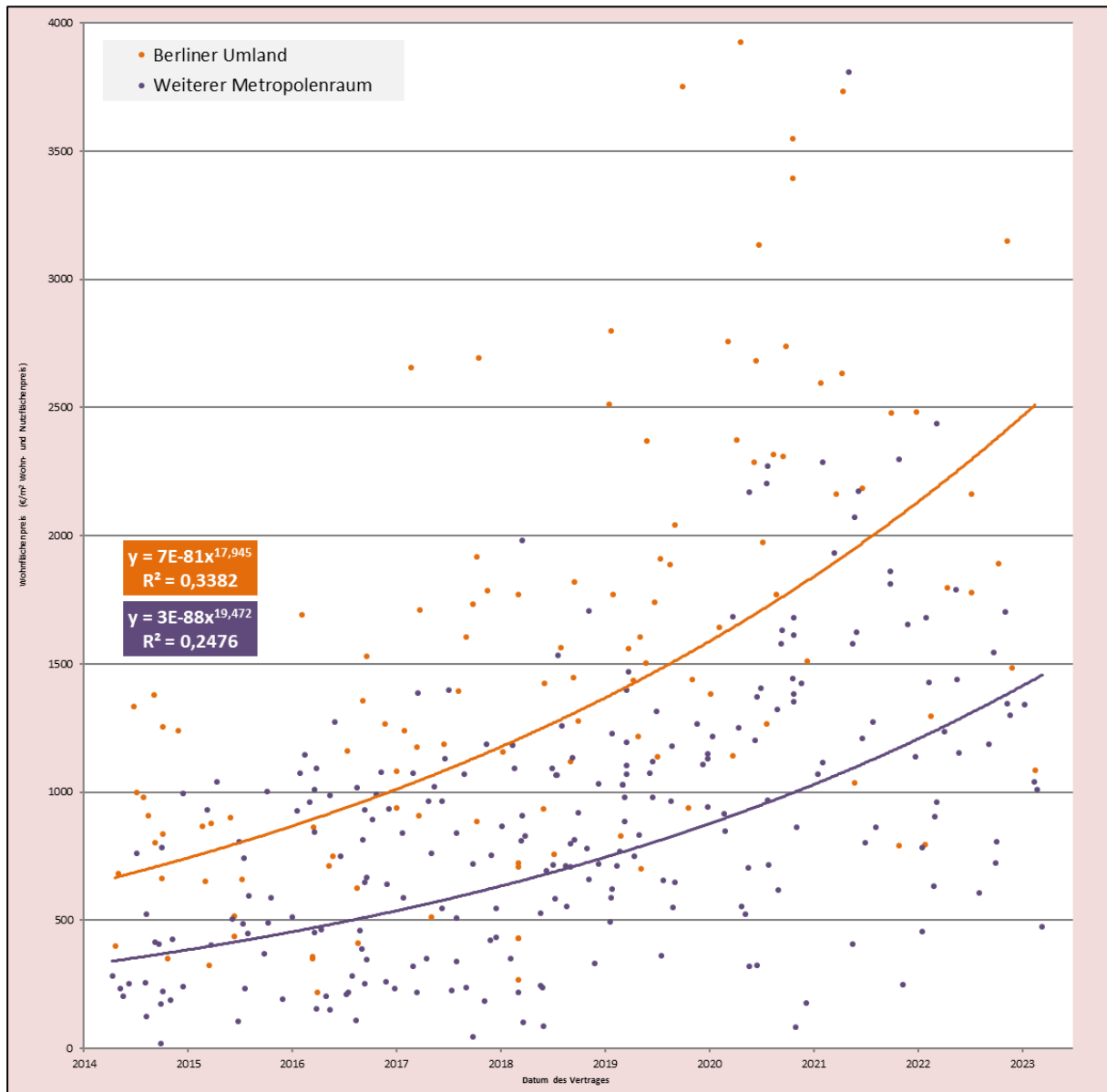
Kaufpreise von Mehrfamilienhäusern aus dem Jahr 2023
Abbildung 94

Berliner Umland			weiterer Metropolenraum		
Anzahl Kauf-fälle	mittlerer Kaufpreis Preisspanne [€]	Grund-stücks-fläche [m ²]	Anzahl Kauf-fälle	mittlerer Kaufpreis Preisspanne [€]	Grund-stücks-fläche [m ²]
7	561.000 350.000 - 1,1 Mio.	1.100	17	1 Mio. 100.000 - 11 Mio.	1.600

Für die Stadt Bernau bei Berlin liegen 4 Kauffälle mit Preisen in einer Spanne von rund 370.000 bis 605.000 € vor. Für die Stadt Eberswalde wurden 7 Kauffälle mit Preisen in einer Spanne von rund 255.000 bis 11 Mio. € registriert.

► Preisentwicklung

Entwicklung der Wohnflächenpreise bei Mehrfamilienhäusern im Zeitraum 2015 - 2023 nach Strukturräumen
Abbildung 95



8.4.2 Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser

Die Liegenschaftszinssätze wurden entsprechend der Immobilienwertermittlungsverordnung des Bundes und der Verwaltungsvorschrift zur Ermittlung von Ertragswerten und Liegenschaftszinssätzen sowie von Sachwerten und Sachwertfaktoren im Land Brandenburg einheitlich für den Untersuchungszeitraum 2021 bis 2023 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 96

Merkmale	Spanne	Durchschnitt	durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz (Spanne)
Berliner Umland (14 Kauffälle)			
Bodenrichtwert	210 - 440 €/m ²	335 €/m ²	3,1 % (1,2 - 6,3 %)
Grundstücksgröße	440 – 3.560 m ²	1.390 m ²	
Wohn- u. Nutzfläche	170 - 2.855 m ²	670 m ²	
Restnutzungsdauer	32 - 77 Jahre	53 Jahre	
Rohertragsfaktor	13 - 31	24	
Nettokaltemiete	6,30 - 12,00 €/m ²	7,90 €/m ²	
Baujahr	1910 - 2018	1963	
durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz 2023 (3 Kauffälle)			4,1 %
Stadt Eberswalde im weiteren Metropolenraum (18 Kauffälle)			
Bodenrichtwert	80 - 150 €/m ²	120 €/m ²	2,5 % (1,0 - 5,3 %)
Grundstücksgröße	370 – 2.630 m ²	1.230 m ²	
Wohn- u. Nutzfläche	195 - 1.210 m ²	565 m ²	
Restnutzungsdauer	24 - 41 Jahre	33 Jahre	
Rohertragsfaktor	12 - 30	18	
Nettokaltemiete	3,10 - 7,95 €/m ²	6,20 €/m ²	
Baujahr	1892 - 1980	1918	
durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz 2023 (6 Kauffälle)			2,2 %

weiterer Metropolenraum ohne Stadt Eberswalde (14 Kauffälle)			
Bodenrichtwert	25 - 160 €/m ²	80 €/m ²	3,6 % (1,6 - 6,5 %)
Grundstücksgröße	820 – 14.870 m ²	3.110 m ²	
Wohn- u. Nutzfläche	210 – 2.110 m ²	750 m ²	
Restnutzungsdauer	26 - 59 Jahre	39 Jahre	
Rohertragsfaktor	7 - 28	17	
Nettokaltmiete	3,10 - 6,75 €/m ²	5,30 €/m ²	
Baujahr	1897 - 1998	1942	
durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz 2023 (2 Kauffälle)			2,3 %

- ① Die abgeleiteten Liegenschaftszinssätze dienen lediglich zur Orientierung, da aufgrund der geringen Datenmenge derzeit keine aussagekräftigeren Ergebnisse zu erzielen sind. Teilweise sind Mehrfamilienhäuser (5 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 2023 des Oberen Gutachterausschusses (OGA) im Land Brandenburg** dargestellt.

8.4.3 Wohnflächenpreise

Die ermittelten Wohnflächenpreise stellen keine Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne des § 20 der ImmoWertV 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 97

Baujahr	baulicher Zustand	Lage	Wohnflächenpreis [€/m² Wohn-u. Nutzfläche]		Anzahl Kauffälle	Zeitraum
			Mittel	Spanne		
Baujahr bis 1959	nicht modernisiert + gering modernisiert	BU	1.140 (1.130)	- (790 - 1.485)	2 3	2022 - 2023 (2019 - 2023)
		wMr	715 (500)	475 - 905 (85 - 905)	6 16	2022 - 2023 (2019 - 2023)
	teilweise mo- dernisiert	BU	1.555 (1.570)	795 - 2.480 (700 - 2.760)	8 28	2022 - 2023 (2019 - 2023)
		wMr	1.440 (1.160)	455 - 2.440 (320 - 2.440)	26 87	2022 - 2023 (2019 - 2023)
	überwiegend modernisiert + vollständig modernisiert	BU	2.655 (2.035)	- (1.220 - 3.150)	2 13	2022 - 2023 (2019 - 2023)
		wMr	- (1.450)	- (525 - 2.285)	- 13	2022 - 2023 (2019 - 2023)
Baujahr 1960- 1989	Plattenbau	BU	- -	- -	- 1	2022 - 2023 (2019 - 2023)
		wMr	605 (725)	250 - 1.155 (180 - 1.375)	3 9	2022 - 2023 (2019 - 2023)
Baujahr ab 1990		BU	2.685 (2.610)	1.890 - 3.730 (1.440 - 3.925)	4 17	2022 - 2023 (2019 - 2023)
		wMr	1.850 (1.640)	805 - 3.810 (805 - 3.810)	6 8	2022 - 2023 (2019 - 2023)

LK: Landkreis

BU: Berliner Umland

wMr: weiterer Metropolitanraum

8.5 Bürogebäude, Geschäftshäuser, Wohn- und Geschäftshäuser

Im Berichtszeitraum wurden im gesamten Landkreis 19 Geschäfts- und Verwaltungsgebäude im Gesamtwert von rund 22 Mio. € und einer Gesamtgrundstücksfläche von rund 5 Hektar gehandelt. Davon konnten 17 Kauffälle dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zugeordnet werden.

8.5.1 Preisniveau

Kaufpreise von Geschäfts- und Verwaltungsgebäuden im Jahr 2023
Abbildung 98

Gebäudeart	Berliner Umland			weiterer Metropolenraum		
	Anzahl Kauf-fälle	mittlerer Kaufpreis Preisspanne [€]	Grdst.-fläche [m²]	Anzahl Kauf-fälle	mittlerer Kaufpreis Preisspanne [€]	Grdst.-fläche [m²]
Wohn- und Geschäfts-häuser	4	652.000 280.000 - 1,1 Mio.	800	7	441.000 120.000 - 1,1 Mio.	1.000
Büro- und Verwaltungs-gebäude (inkl. Praxen)	-	- -	-	2	903.000 -	2.500
Verkaufshallen, u.a. Einzelhandels- / Baumärkte	2	5,6 Mio. -	10.100	2	1,6 Mio. -	7.000

8.5.2 Liegenschaftszinssätze für Wohn- und Geschäftshäuser und reine Geschäftshäuser

Für den Untersuchungszeitraum 2021 bis 2023 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 99

Merkmale	Spanne	Durchschnitt	durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz (Spanne)
Wohn- u. Geschäftshäuser im LK Barnim (10 Kauffälle)			
Bodenrichtwert	55 - 450 €/m ²	210 €/m ²	3,3 % (0,6 - 5,8 %)
Grundstücksgröße	300 – 2.260 m ²	910 m ²	
Wohn- u. Nutzfläche	190 - 1.985 m ²	600 m ²	
Restnutzungsdauer	21 - 57 Jahre	36 Jahre	
Rohertragsfaktor	9 - 30	17	
Nettokaltmiete	2,85 - 9,20 €/m ²	6,00 €/m ²	
Baujahr	1885 - 1995	1927	
durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz 2023 (4 Kauffälle)			3,1 %
reine Geschäftshäuser im LK Barnim (5 Kauffälle)			
Bodenrichtwert	70 - 400 €/m ²	175 €/m ²	3,5 % (2,8 - 3,9 %)
Grundstücksgröße	1.460 – 14.200 m ²	6.450 m ²	
Wohn- u. Nutzfläche	290 – 8.645 m ²	3.310 m ²	
Restnutzungsdauer	20 - 41 Jahre	34 Jahre	
Rohertragsfaktor	13 - 25	17	
Nettokaltmiete	5,60 - 19,00 €/m ²	9,30 €/m ²	
Baujahr	1920 - 2000	2000	
durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz 2023 (2 Kauffälle)			3,7 %
Verbrauchermärkte im LK Barnim (3 Kauffälle)			
Bodenrichtwert	45 - 310 €/m ²	185 €/m ²	3,1 % (1,7 - 4,4 %)
Grundstücksgröße	2.890 – 5.930 m ²	4.300 m ²	
Nutzfläche	535 - 1.155 m ²	865 m ²	
Restnutzungsdauer	19 - 25 Jahre	22 Jahre	
Rohertragsfaktor	12 - 18	16	
Nettokaltmiete	7,90 - 10,50 €/m ²	8,80 €/m ²	
Baujahr	2007 - 2015	2010	

- ① Die abgeleiteten Liegenschaftszinssätze dienen lediglich zur Orientierung, da aufgrund der geringen verwertbaren Datenmenge derzeit keine aussagekräftigeren Ergebnisse zu erzielen sind. Die Angaben tragen somit einen informativen Charakter.

Liegenschaftszinssätze im Land Brandenburg

Auf Landesebene wurden ebenfalls Untersuchungen zu Liegenschaftszinssätzen für Wohn- und Geschäftshäuser durchgeführt. Die Ergebnisse sind im **Grundstücksmarktbericht 2023 des Oberen Gutachterausschusses (OGA) im Land Brandenburg** dargestellt.

8.6 Gewerbe- und Industrieobjekte

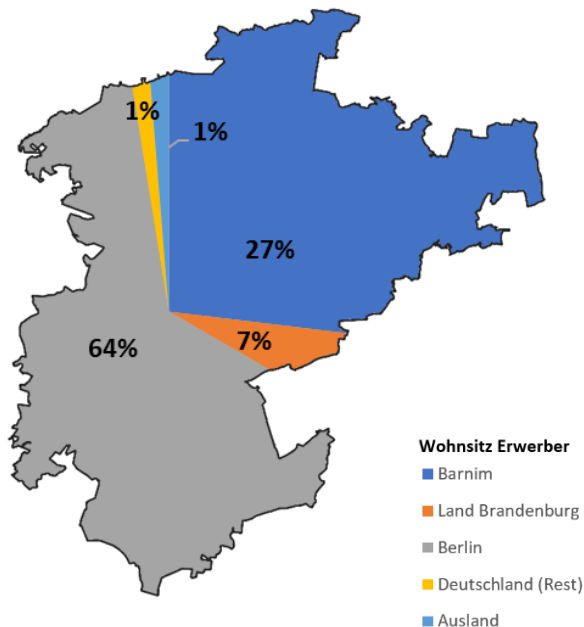
Im Berichtszeitraum wurden im gesamten Landkreis 24 Objekte (u. a. Lagergebäude, Produktionsgebäude, Werkstätten) im Gesamtwert von rund 17 Mio. € und einer Gesamtgrundstücksfläche von rund 42 Hektar gehandelt. Davon werden 23 Kauffälle dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zugeordnet.

Umsatz bebauter Gewerbe- und Industrieobjekte 2023
Abbildung 100

Gebäudeart	Berliner Umland			weiterer Metropolenraum		
	Anzahl Kauf-fälle	mittlerer Kaufpreis Preisspanne [€]	Grdst.-fläche [m²]	Anzahl Kauf-fälle	mittlerer Kaufpreis Preisspanne [€]	Grdst.-fläche [m²]
Lagergebäude	6	384.000 80.000 - 610.000	2.800	1	-	-
Scheunen, Schuppen, landwirtschaftliche Hallen	-	- -	-	6	109.000 4.000 - 475.000	2.800
Produktions- und Industriebauten	2	4,5 Mio. -	14,5 ha	1	-	-
Werkstätten	4	513.000 300.000 - 800.000	1.000	3	249.000 105.000 - 527.000	3.000

8.7 Sonstige bebaute Objekte

8.7.1 Allgemeines - Marktteilnehmer von Wochenendhäusern



Landkreis Barnim

Im Marktsegment „bebaute Grundstücke / Wochenendhaus“ mit rund 80 Kauffällen waren **etwa 2/3 der Erwerber im angrenzenden Berlin gemeldet**. Erwerber mit Wohnsitz im Landkreis Barnim sind mit 27 Prozent vertreten. Auf Marktteilnehmer aus dem Ausland entfallen rund 7 Prozent der registrierten Kauffälle.

Zu gleichen Teilen von je einem Prozent gaben Wohnsitze im Land Brandenburg (ohne Landkreis Barnim) und im Ausland an.

8.7.2 Preisniveau Wochenend- und Ferienhäuser

Im Jahr 2023 wurden im Landkreis 87 bebaute Wochenendhausgrundstücke in Wohn- und Sondergebieten im Gesamtwert von rund 9 Mio. € und einer Gesamtgrundstücksfläche von rund 10 Hektar veräußert. Die zur Erholung dienenden Grundstücke sind meist mit einem Wochenendhaus, kleinem Bungalow oder einer Laube bebaut.

Ferienhausgebiet - Hafendorf „Zum Wasserkreuz“ in Zerpenschleuse

Das Hafendorf in Zerpenschleuse erschließt sich auf rund 6 Hektar Grundstücksfläche und einem rund 1,3 Hektar großen Hafenbecken. Es umfasst bis zu 200 geplante Ferienhäuser und 118 Boots Liegeplätze. Seit 2014 werden die Ferienhäuser vermarktet. Rund 90 Prozent der geplanten Ferienhäuser wurden bis Ende des Jahres 2023 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 2023 - Berliner Umland
(um statistische Ausreißer bereinigt)

Abbildung 101

Lage	Berliner Umland					
	Anzahl Kauf-fälle	mittlerer Kaufpreis Preisspanne [€]	Grdst.- fläche [m²]	Gebäude- grund- fläche* Spanne [m²]	Baujahr*	Wertan- teil Bau- lichkeit* [%]
in Wohn- und Mischge- bieten	3	205.000 75.000 - 370.000	690	60 31 - 86	1982	38
in Sondergebieten	6	94.000 15.000 - 195.000	3.500	70 40 - 132	1964	75
im Ferienhausgebiet (Hafendorf in Zerpenschleuse)	9	241.000 152.000 - 360.000	270	55 53 - 59	2023	90
im Außenbereich (Gebäude Bestandsschutz)	2	65.000	1.460	30	1973	46

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

Kaufpreise von Wochenend- und Ferienhäusern im Jahr 2023 - weiterer Metropolitanraum
(um statistische Ausreißer bereinigt)

Abbildung 102

Lage	weiterer Metropolitanraum					
	Anzahl Kauf-fälle	mittlerer Kaufpreis Preisspanne [€]	Grdst.- fläche [m²]	Gebäude- grund- fläche* Spanne [m²]	Baujahr*	Wertan- teil Bau- lichkeit* [%]
in Wohn- und Mischge- bieten	9	123.000 25.000 - 220.000	940	50 32 - 62	1961	53
in Sondergebieten	37	71.000 5.000 - 170.000	1.030	45 22 - 93	1978	61
im Außenbereich (Gebäude Bestandsschutz)	10	77.000 14.000 - 140.000	1.300	45 30 - 63	1974	45

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

8.7.3 Preisniveau sonstiger Nutzungen

Im Jahr 2023 wurden im Landkreis Barnim 5 Grundstücke, alle im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, im Gesamtwert von rund 4,6 Mio. € und einer Gesamtgrundstücksfläche von rund 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 2014 bis 2023

Abbildung 103

Gebäudeart	Anzahl Kauffälle 2014 - 2023 (2023)	Kaufpreismittel Spanne [€]	Grundstücks- fläche [m²]
Gebäude für Freizeitwecke (Vereins- u. Clubhäuser, Vergnügungs- stätten, Sport-, Boots- u. Flugzeughallen)	4 (-)	414.000 17.000 - 1,5 Mio.	3.700
Gebäude für Beherbergung (Hotel, Gaststätte, Pension, Ferienlager)	42 (2)	772.000 50.000 - 5,2 Mio.	10.100
Ausbildungsstätten	6 (-)	270.000 35.000 - 590.000	2.900
Gebäude für soziale Einrichtungen (Wohnheime)	5 (1)	275.000 20.000 - 690.000	8.600
Ausstellungsgebäude für künstlerische Nutzung	1 (-)	-	-
Gebäude für Verkehrseinrichtungen (Flugplatz, Bahnhofsgebäude)	6 (1)	299.000 20.000 - 800.000	218.000
Ver- und Entsorgungseinrichtungen	1 (-)	-	-
Garagen (Einzelgaragen, Garagenkomplexe)	18 (-)	68.000 900 - 830.000	1.500
Tankstellen	2 (-)	163.000 -	19.200
Altenpflegeheime	3 (-)	14 Mio. 2,8 - 20,7 Mio.	5.600

9. Wohnungs- und Teileigentum

9.1 Allgemeines

Im Jahr 2023 wurden im Bereich des Wohnungs- und Teileigentums insgesamt 247 Kaufverträge geschlossen. Gegenüber dem Vergleichszeitraum 2022 ist im Landkreis Barnim die Anzahl der Kauffälle um rund 6 Prozent gesunken. Der Geldumsatz liegt mit rund 46 Mio. € um etwa 51 Prozent unter dem Vorjahresniveau.

Gesamtumsatz von Wohnungs- und Teileigentumen

Abbildung 104

Vertragsart	Anzahl der Kaufverträge		Geldsummen	
	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Geld (100.000 €)	Anteil am Gesamtumsatz (%)
		Veränderung zum Vorjahr (%)		Veränderung zum Vorjahr (%)
Erstverkauf Wohnungseigentum	37	15,0 -51,3	153	33,3 -48,3
Weiterverkauf Wohnungseigentum	179	72,5 7,8	287	62,6 -50,4
Umwandlung ¹ in Wohnungseigentum	1	0,4 0,0	3	0,6 0,0
Summe Wohnungs-/Bruchteileigentum	217	87,9 -10,3	442	96,5 -49,4
Erstverkauf Teileigentum	7	2,8 40,0	1	0,2 -88,1
Weiterverkauf Teileigentum	23	9,3 53,3	15	3,3 -73,4
Summe Teileigentum	30	12,1 50,0	16	3,5 -75,3
Gesamtsumme	247	100,0 -5,7	458	100,0 -51,2

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

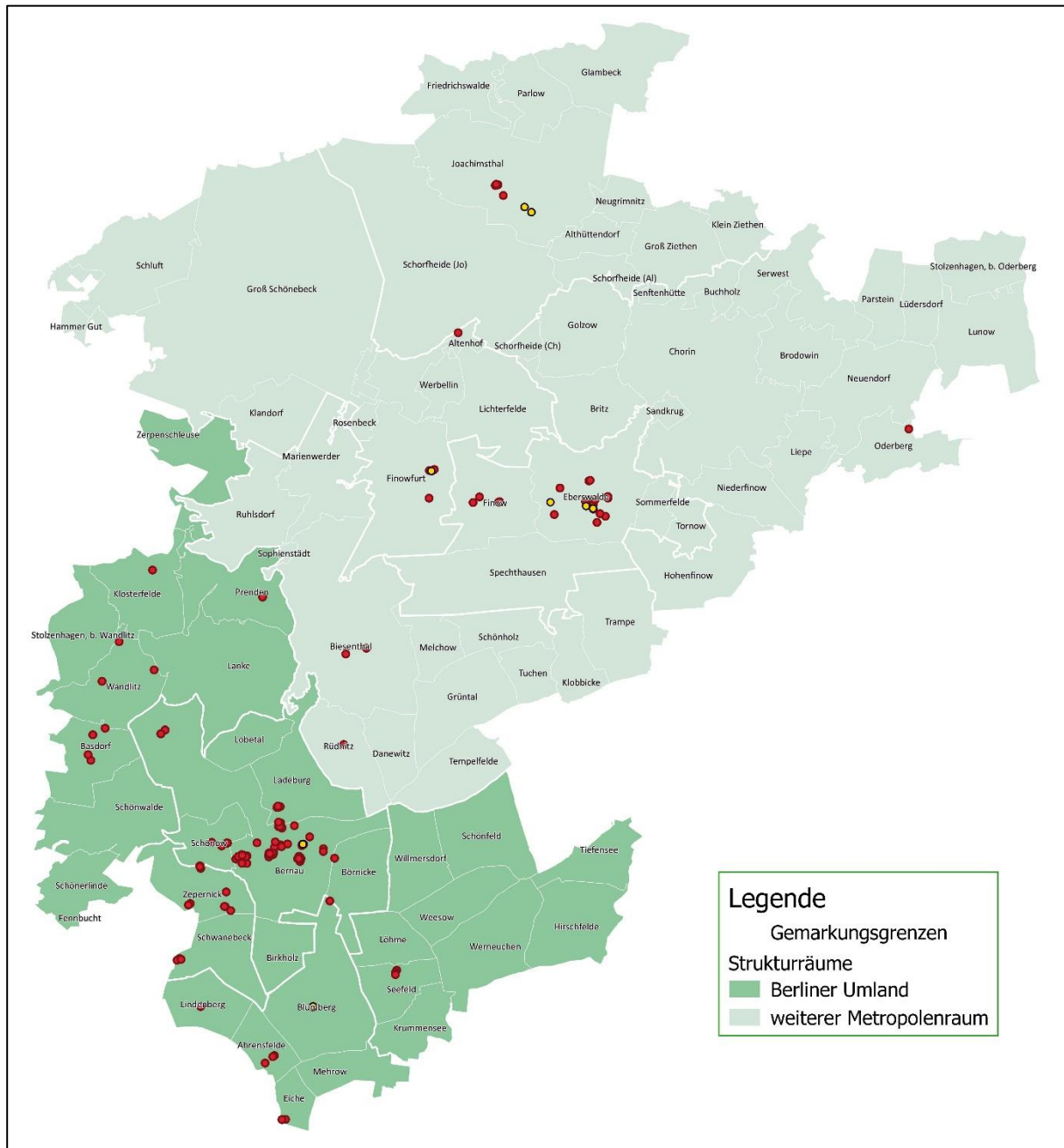
Die Veräußerung von Wohnungs- und Teileigentum wird in der Regel unterteilt in **Erst- und Weiterverkäufe** und ausgewiesen **ohne die Preisanteile für Tiefgaragen und Stellplätze**.

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 2023 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 2023 verkauften Wohnungs- und Teileigentume im Landkreis Barnim
Abbildung 105



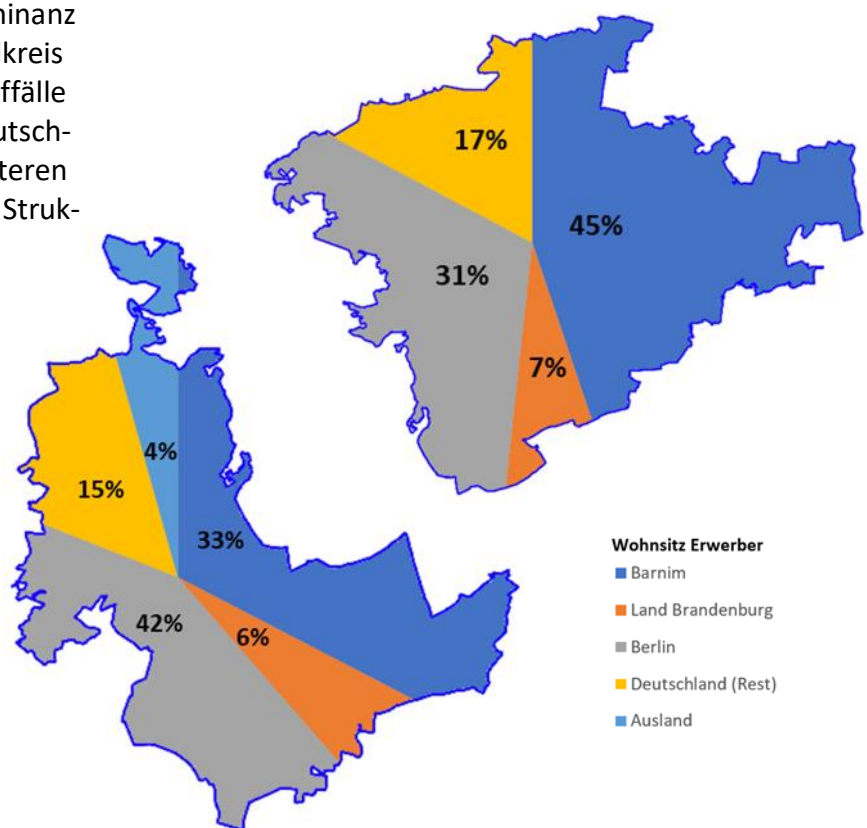
Im Berliner Umland sind rund 83 Prozent der Wohnungseigentumsverträge registriert. Das lagemäßige Verhältnis der Teileigentume wurde im aktuellen Berichtsjahr mit etwa 27 Prozent im Berliner Umland und 73 Prozent im weiteren Metropolenraum ermittelt.

Marktteilnehmer in Marktsegmenten Wohn- und Teileigentum

Die Marktteilnehmer setzen sich aus Veräußerer und Erwerber zusammen. Im Fokus der erstmaligen Untersuchungen im Berichtsjahr 2023 stehen die Immobilienkäufer.

Berliner Umland und weiterer Metropolenraum

Es wurden deutliche Unterschiede bei der Käuferschaft in den Strukturräumen Berliner Umland mit rund 180 Kauffällen und weiterer Metropolenraum mit rund 60 Kauffällen beobachtet. Im Berliner Umland dominieren Erwerber mit Wohnsitz in Berlin den Markt deutlich. Im weiteren Metropolenraum liegt diese deutliche Dominanz bei Erwerbern mit Wohnsitz im Landkreis Barnim. Bei rund 15 Prozent der Kauffälle wurden Wohnsitze im restlichen Deutschland angegeben. Die Anteile der weiteren Marktteilnehmer sind in den beiden Strukturräumen etwa gleich verteilt.



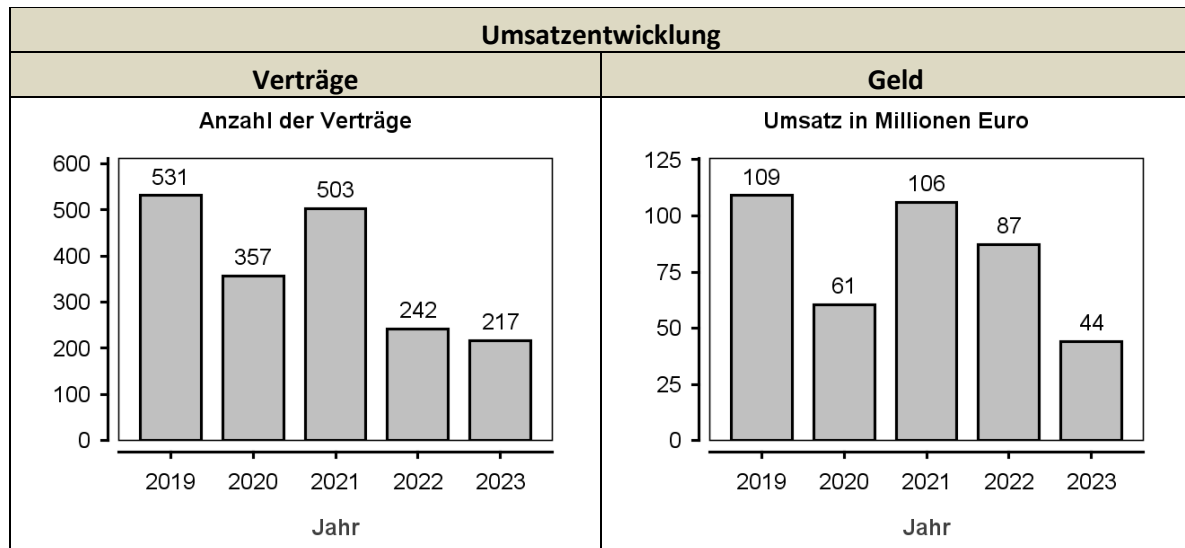
Marktteilnehmer Wohn- und Teileigentum
Abbildung 106

9.2 Wohnungseigentum

Im aktuellen Berichtsjahr wurden 217 Kaufverträge registriert. Die Anzahl der registrierten Kauffälle ist gegenüber dem Vorjahr um rund 10 Prozent gesunken und geht mit einer Umsatzreduzierung von fast 50 Prozent einher.

Umsatzentwicklung aller Eigentumswohnungen 2019 bis 2023

Abbildung 107



9.2.1 Preisniveau

► Erstverkäufe von Eigentumswohnungen im Jahr 2023

Gegenüber dem Vergleichszeitraum 2022 ist die Anzahl der Erstverkäufe um 51 Prozent gesunken. Der Geldumsatz liegt mit 15 Mio. € weit unter dem Vorjahresniveau. Das entspricht einer Minimierung von 48 Prozent. Aktuelle Neubauvorhaben im Landkreis Barnim sind in der nachfolgenden Übersicht zusammengestellt.

Erstverkäufe von Eigentumswohnungen in neu errichteten und geplanten Wohnungseigentumsanlagen

Abbildung 108

Lage		Anzahl Kauffälle	Wohnfläche [m²]	mittlerer Kaufpreis €/m² Wohnfläche]	
				2023	Vorjahr
Ahrensfelde	- Ahrensfelde (Reihenhäuser)	7	180	3.000	3.060
	- Lindenberg	1		-	4.230
Bernau	- Schönfelder Weg	24	85	4.330	4.800
	- Schönow	4	85	4.720	4.610
Schorfheide	- Finowfurt	1	-	-	-

Gegenüber dem 1. Halbjahr 2023 weisen die Preise der Erstverkäufe von Eigentumswohnungen in der Stadt Bernau bei Berlin im 2. Halbjahr 2023 eine leicht sinkende Tendenz (bis zu minus 5 Prozent) auf.

► Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen im Jahr 2023

Die Entwicklung der Kauffallzahlen von Weiterverkäufen von Wohnungseigentum ist gegenüber dem Vorjahr leicht gestiegen. Die Kauffallzahlen sind um 8 Prozent auf 179 gestiegen. Der Geldumsatz ist hingegen um 50 Prozent auf rund 29 Mio. € gesunken.

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

Abbildung 109

Lage	normierter Kaufpreis [€/m ² Wohnfläche]		Wohnfläche [m ²]	Anzahl Kauf- fälle
	Spanne	Mittel	Mittel	Spanne
	2023		Vorjahr	2023
Ahrensfelde				
Blumberg	1.670 - 2.190	1.840	2.540	60
Eiche	1.890 - 3.920	2.900	3.060	55
Mehrow	-	-	-	-
Bernau bei Berlin				
Friedenstal	2.130 - 3.200	2.410	2.880	50
Innenstadt	1.940 - 3.020	2.480	3.240	70
Süd (Barnimer Park)	1.730 - 2.810	2.430	2.780	60
Viehtrift	1.470 - 3.210	2.270	2.440	65
Ladeburg	1.750 - 2.310	2.010	2.780	60
Schönow	-	2.930	-	65
Biesenthal				
Rüdnitz	-	-	-	-
Eberswalde	1.210 - 3.410	2.190	-	85
Joachimsthal	1.290 - 1.890	1.520	1.800	85
Panketal				
Schwanebeck	2.590 - 2.870	2.740	2.720	50
Zepernick	1.760 - 2.980	2.440	2.930	65
Schorfheide				
Finowfurt	-	1.870	1.720	65
Wandlitz				
Basdorf	1.380 - 2.870	2.320	2.440	65
Wandlitz	2.350 - 2.940	2.590	4.270	70
Werneuchen				
Seefeld	1.280 - 2.220	1.900	2.280	75

Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Reihenhäusern im Berliner Umland
Abbildung 110

Kaufzeitraum	normierter Kaufpreis [€/m ² Wohnfläche]		Wohnungsgröße [m ²]		Anzahl der Kauffälle
	Mittel	Spanne	Mittel	Spanne	
2021	3.200	2.000 - 4.710	115	100 - 135	11
2022	3.630	2.190 - 6.060	110	80 - 135	18
2023	3.450	2.060 - 4.470	90	80 - 100	5

Die Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Reihenhäuser wurden meist nach 1995 errichtet. Im **weiteren Metropolenraum** sind in den Jahren 2021 bis 2023 sechs Eigentumswohnungen zu durchschnittlich 1.890 €/m² (Spanne 1.500 bis 2.600 €/m²) verkauft worden. Die mittlere Wohnfläche beträgt rund 115 m² (Spanne 95 bis 145 m²). Die Baulichkeiten wurden meist um 1995 errichtet.

Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, Baujahr bis 1960 (ohne Plattenbau)
Abbildung 111

Kaufzeitraum	normierter Kaufpreis [€/m ² Wohnfläche]		Wohnungsgröße [m ²]		Anzahl der Kauffälle
	Mittel	Spanne	Mittel	Spanne	
2021	1.640	1.130 - 2.300	75	35 - 140	11
2022	1.410	820 - 2.400	60	55 - 70	6
2023	1.990	870 - 3.600	75	40 - 130	13

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

Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, Baujahr bis 1960 (ohne Plattenbau) nach Regionen unterteilt
Abbildung 112

Lage	normierter Kaufpreis [€/m ² Wohnfläche]		Wohnungsgröße [m ²]		Anzahl der Kauffälle
	Mittel	Spanne	Mittel	Spanne	
Berliner Umland	2.480	1.070 - 3.630	90	45 - 130	4
weiterer Metro- polenraum	1.770	870 - 2.700	65	40 - 110	9

Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, Baujahr 1961 -1990 (Plattenbau)
Abbildung 113

Kaufzeitraum	normierter Kaufpreis [€/m ² Wohnfläche]		Wohnungsgröße [m ²]		Anzahl der Kauffälle
	Mittel	Spanne	Mittel	Spanne	
Bernau					
2021	1.980	820 - 2.330	60	35 - 85	13
2022	-	-	75	-	1
2023	2.070	1.330 – 3.800	65	50 - 85	5
Eberswalde					
2021	1.410	960 - 2.370	60	50 - 65	16
2022	2.010	1.310 - 2.480	60	50 – 70	8
2023	1.860	1.440 - 2.280	55	50 - 60	7

9.2.2 Preisentwicklung

► bei Erstverkäufen von Eigentumswohnungen

Preisentwicklung bei Erstverkäufen von Eigentumswohnungen 2019 bis 2023

Abbildung 114

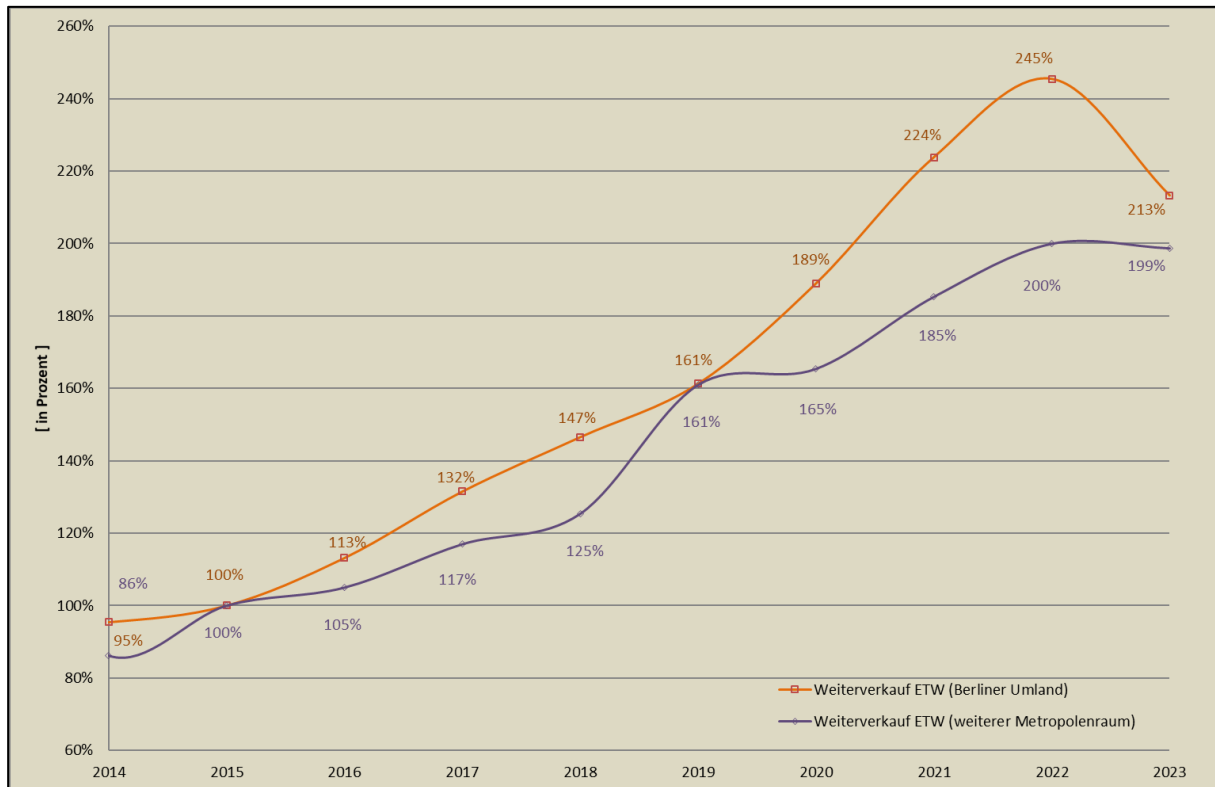
Kaufzeit- raum	Berliner Umland			weiterer Metropolenraum		
	Anzahl Kauf- fälle	mittlerer normierter Kaufpreis Spanne [€]	Wohnfläche Mittel Spanne [m²]	Anzahl Kauf- fälle	mittlerer normierter Kaufpreis Spanne [€]	Wohnfläche Mittel Spanne [m²]
2019	252	3.380 2.060 - 3.810	85 40 - 155	19	2.710 2.000 - 3.000	80 55 - 110
2020	18	3.290 2.690 - 3.690	110 65 - 130	30	2.650 2.120 - 3.230	80 55 - 105
2021	86	4.170 2.490 - 5.370	80 40 - 130	4	2.810 2.280 - 3.600	145 95 – 185
2022	68	4.640 2.920 - 5.540	85 45 - 180	1	- -	- -
2023	36	4.130 2.850 - 5.090	100 45 - 180	1	- -	- -

► 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 Untersuchungszeitraum 2014 bis 2023. 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 2014 bis 2023

Abbildung 115



Sowohl im Berliner Umland als auch im weiteren Metropolitanraum sind von 2015 bis 2022 kontinuierliche Preissteigerungen zu verzeichnen. Im Jahr 2023 ist eine rückläufige Preisentwicklung bei den weiterveräußerten Eigentumswohnungen zu verzeichnen.

Im Berliner Umland beträgt die Preissenkung minus 13 Prozent und im weiteren Metropolitanraum minus 1 Prozent.

9.2.3 Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen

Für Eigentumswohnungen im Landkreis Barnim wurden Liegenschaftszinssätze entsprechend der Immobilienwertermittlungsverordnung des Bundes und der Verwaltungsvorschrift zur Ermittlung von Ertragswerten und Liegenschaftszinssätzen sowie von Sachwerten und Sachwertfaktoren im Land Brandenburg abgeleitet. In der Anlage 13.6 ist das Brandenburger Modell dargestellt. Die aus dem **Jahr 2023** 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 116

Merkmale	Spanne	Durchschnitt	durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz (Spanne)
Berliner Umland (50 Kauffälle)			
Bodenrichtwert	170 - 560 €/m²	365 €/m²	2,7 % (0,6 - 5,3 %)
Wohnfläche	35 - 90 m²	60 m²	
Restnutzungsdauer	40 - 59 Jahre	54 Jahre	
Rohertragsfaktor	15 - 38	23	
Nettokaltmiete	5,60 - 12,80 €/m²	7,90 €/m²	
Baujahr	1975 - 2000	1996	
weiterer Metropolenraum (7 Kauffälle)			
Bodenrichtwert	90 - 150 €/m²	110 €/m²	2,5 % (1,3 - 4,2 %)
Wohnfläche	50 - 85 m²	65 m²	
Restnutzungsdauer	37 - 55 Jahre	48 Jahre	
Rohertragsfaktor	16 - 32	22	
Nettokaltmiete	5,00 - 9,20 €/m²	7,70 €/m²	
Baujahr	1910 - 1996	1976	

Für das Jahr 2023 liegen nicht genügend vermietete **Eigentumswohnungen als Reihenhauses oder Einfamilienhaus** für eine Ermittlung des Liegenschaftszinses vor.

Liegenschaftszinssätze im Land Brandenburg

Auf Landesebene wurden ebenfalls Untersuchungen zu Liegenschaftszinssätzen für Eigentumswohnungen durchgeführt. Die landesweiten Ergebnisse werden voraussichtlich im **Grundstücksmarktbericht 2023 des Oberen Gutachterausschusses (OGA) im Land Brandenburg** veröffentlicht.

9.2.4 Erbbaurechte

Für das Jahr 2023 liegen dem Gutachterausschuss 20 Erbbaurechtskaufverträge vor, deren Kaufpreis das Erbbaurecht und die Eigentumswohnung umfassen und im Berliner Umland gelegen sind.

► bei Erstverkäufen von Eigentumswohnungen mit Erbbaurecht

Erstverkäufe von Eigentumswohnungen in neu errichteten und geplanten Wohnungseigentumsanlagen wurden im Jahr 2023 nicht registriert.

► bei Weiterverkäufen von Eigentumswohnungen mit Erbbaurecht

Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern und Wohn- und Geschäftshäusern, Baujahr nach 1992

Abbildung 117

Lage	normierter Kaufpreis [€/m ² Wohnfläche]			Wohnfläche [m ²]		Anzahl Kauf- fälle
	Spanne	Mittel		Mittel	Spanne	
	2023		Vorjahr	2023		
Ahrensfelde						
Ahrensfelde	-	-	-	-	-	1
Bernau bei Berlin						
Kirschgarten	2.000 - 2.960	2.290	2.480	70	55 - 80	15
Waldsiedlung	960 - 2.460	1.360	-	65	55 - 85	4

In den Jahren 2019 bis 2021 sind drei **Eigentumswohnungen als Reihenhauses im Zuge des Erbbaurechts** zu durchschnittlich 2.200 €/m² verkauft worden. Die mittlere Wohnfläche beträgt rund 120 m². Die Objekte wurden 1993 bis 1995 errichtet.

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 2023 wurden insgesamt 30 Kauffälle im Bereich des Teileigentums registriert. Die Anzahl der registrierten Kauffälle ist gegenüber dem Vorjahr um rund 50 Prozent gestiegen und geht mit einem deutlichen Umsatzrückgang von rund 75 Prozent einher.

Umsatz Teileigentum 2023 nach Regionen
Abbildung 118

Regionstypen	Anzahl der Kaufverträge		Geldsummen	
	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz [%]	Geld [100.000 €]	Anteil am Gesamtumsatz [%]
		Veränderung zum Vorjahr [%]		Veränderung zum Vorjahr [%]
Berliner Umland	8	26,7 -27,3	1	6,9 -93,1
Stadt Eberswalde (im weiteren Metropolenraum)	4	13,3 100,0	6	35,0 -86,2
weiterer Metropolenraum (ohne Stadt Eberswalde)	18	60,0 157,1	9	58,1 13,9
Gesamtsumme	30	100,0 50,0	16	100,0 -75,3

9.3.1 Preisentwicklung

Kaufpreise für gewerblich genutztes Teileigentum in Wohn- und Geschäftshäusern ab 2019
Abbildung 119

Vertragsart	Kaufzeitraum	Kaufpreis [€/m² Nutzfläche]		Anzahl der Kauffälle
		Mittel	Spanne	
Erstverkauf	2019 -2021	2.660	-	2
	2022	3.510	2.290 - 4.440	3
	2023	-	-	-
Weiterverkauf	2019	1.500	330 - 2.680	10
	2020	1.720	450 - 2.600	7
	2021	1.380	620 - 2.020	4
	2022	2.230	930 - 2.940	4
	2023	-	-	1

Für Erstverkäufe wurden in den Jahren 2021 und 2023 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 2023 die nachfolgend aufgeführten Kauffälle registriert:

Verkäufe in der Bungalowsiedlung am Grimnitzsee (Baujahr um 1975)

Abbildung 120

Objekte	Nutzflächenpreis		Nutzfläche [m²]	Anzahl Kauf- fälle
	Mittel [€/m²]	Spanne [€/m²]		
unsaniert (tlw. im Rohbauzustand)				
2021	790	640 - 1.070	40 - 60	3
2022	-	-	-	-
2023	640	330 - 860	30 - 120	8
teilweise und umfassend saniert				
2021	1.990	1.250 - 2.500	35 - 115	7
2022	2.230	1.250 - 3.730	35 - 95	6
2023	1.320	960 - 1.880	30 - 70	7

► PKW-Stellplätze - Kaufpreise und Mieten

Die Kaufpreismittel der Erstverkäufe im Jahr 2023 stellen sich wie folgt dar:

- Stellplätze im Freien (14 Kauffälle) (Spanne 7.000 bis 25.000 €) 13.000 €
- Stellplätze in Tiefgaragen (19 Kauffälle) (Spanne 12.000 bis 33.000 €) 21.000 €

Die folgende Kaufpreis- und Mietübersicht umfasst Weiterverkäufe des Geschäftsjahres 2023. Carportstellplätze und Einzelgaragen werden eher selten verkauft bzw. vermietet.

Kaufpreise und Mieten von PKW-Stellplätzen

Abbildung 121

Lage	Kaufpreis [€/Stellplatz]		Anzahl	Miete [€/Stellplatz im Monat]		Anzahl
	Mittel	Spanne		Mittel	Spanne	
im Freien und in Carports	7.000	5.000 - 15.000	14	30	10 - 75	22
in Tiefgaragen und Garagen	10.000	5.000 - 20.000	28	45	25 - 60	37

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 24.01.2024 zum Stichtag 01.01.2024 für die Gemeinden und Gemeindeteile des Landkreises Barnim 382 allgemeine Bodenrichtwerte für Bauland sowie 6 Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Flächen beschlossen. Rund 67 Prozent der Bodenrichtwerte blieben unverändert. Rund 18 Prozent der Bodenrichtwerte sind gegenüber dem Vorjahr gestiegen und 14 Prozent gesunken.

Die 382 Bodenrichtwerte für Bauland gliedern sich wie folgt:

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

Des Weiteren 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 01.01.2024
Abbildung 122

BORIS Land Brandenburg - Gutachterausschüsse für Grundstückswerte

Bodenrichtwerte 01.01.2024

1. Bodenrichtwert auswählen

2. Bodenrichtwert abrufen als PDF - Dokument

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Barnim

Am Markt 1
16229 Eberswalde

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

Bodenrichtwerte 01.01.2024

Angaben zum Bodenrichtwert

Kreisfreie Stadt	Barnim
Gemeinde	Werthe ohne
BRW-Nr.	Löhne / OL
Zonennummer	3052
Stichtag	01.01.2024
Bodenrichtwert (in €/qm)	180,00
Entwicklungsstand	B - bauliches Land
Art der Nutzung	M - gemischte Baulfläche (auch Baulfläche ohne nähere Spezifizierung)
Ergänzung zur Art der Nutzung	
Grundstückfläche (in m²)	
Grundstücktiefe (in m)	
Grundstückbreite (in m)	
Bauweise	
Geschosszahl	II
Betragsituation	1 = betragsfrei
Wertrelevante Geschossflächenzahl	
Grundflächenzahl	
Baumassenzahl	
Entwicklungs-/Bauvorsatz	keine vorhanden
Leistungs-/Umsatzkoeffizienten	
Grundstücksmarktbericht	https://gutachterausschuss.brandenburg.de/servlet/media.php?ID=616_BdR.pdf

Der Bodenrichtwert (§ 190 Absatz 1 BauGB) ist der durchschnittliche Lagerwert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit weitgehend übereinstimmen und für die in Wesentlichen gleiche allgemeine Verwertbarkeitsverhältnisse 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, Entwicklungsstand, spezielle Lage, Bodenschichtformel und Grundstücksgehalt – sowie Abweichungen seines Verhältnisses (§ 194 BauGB) vom Bodenrichtwert M 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 08.04.2024 über BORIS Land Brandenburg gefertigt:

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

10.2 Allgemeine Bodenrichtwerte

10.2.1 Wohnbauflächen / gemischte Bauflächen

Die Entwicklung des Bodenwertniveaus im Landkreis Barnim zeichnet sich für den **individuellen Wohnungsbau** unterschiedlich ab. Während im weiteren Metropolenraum meist konstante und punktuell steigende Preisentwicklungen zu verzeichnen sind, wurden im Berliner Umland mitunter Bodenpreissenkungen dokumentiert.

Rund 65 Prozent der bereits bestehenden Bodenrichtwerte sind konstant geblieben.

Rund 15 Prozent der Bodenrichtwerte im Landkreis sind durchschnittlich um rund 15 Prozent gestiegen (Spanne 5 bis 55 Prozent) und rund 20 Prozent sind um rund 10 Prozent im gesunken (Spanne 5 bis 20 Prozent).

Die Bodenrichtwerte für Wohnbauland liegen in einer Spanne von 12 €/m² (Parstein im Amt Britz-Chorin-Oderberg bis 460 €/m² (Eiche / Dorf +Süd). Die Zahlen verdeutlichen wiederholt das Wertgefälle von der Landesgrenze zu Berlin bis an die nordöstliche Kreisgrenze. Für Wassergrundstücke am Wandlitzsee wurden Bodenrichtwerte in Höhe von 650 €/m² und 700 €/m² ermittelt (siehe Kapitel 5.8.4).

Bodenrichtwerte in ausgewählten Lagen (mit Einfamilienhaus bebaubare Grundstücke):

Ort	Preise
Ahrensfelde (Ortsteil Eiche)	460 €/m ²
Bernau (nur Stadtgebiet)	250 – 370 €/m ²
Biesenthal (nur Ortslage ohne Wassernähe)	130 – 210 €/m ²
Amt Britz-Chorin-Oderberg	12 – 110 €/m ²
Eberswalde / Finow	85 – 160 €/m ²
Amt Joachimsthal/ Schorfheide	15 – 150 €/m ²
Panketal (Zepernick, Schwanebeck)	240 – 440 €/m ²
Schorfheide	30 – 200 €/m ² (ohne Wassergrundstücke)
Wandlitz (Ortsteil Wandlitz)	310 – 370 €/m ² (ohne Wassergrundstücke)
Wassergrundstücke (Wandlitz + Stolzenhagen b. W.)	500 – 700 €/m ²
Werneuchen (nur Ortslage)	210 €/m ² (ohne Wohnpark)

Bodenrichtwerte für den **mehrgeschossigen Wohnungsbau** sind gegenüber dem Vorjahr unverändert.

10.2.2 Gewerbliche Bauflächen

Zum Stichtag 01.01.2024 liegen für gewerbliche Bauflächen 43 Bodenrichtwerte vor.

Rund 55 Prozent derartiger Bodenrichtwert weisen gegenüber dem Vorjahr ein konstantes Wertniveau im Landkreis Barnim auf.

Im Vergleich zum Stichtag 01.01.2023 sind in der Gemeinde Wandlitz sowie der Stadt Bernau bei Berlin Steigerungen von rund 5 - 10 Prozent und in der Stadt Eberswalde meist Steigerungen von rund 10 Prozent zu verzeichnen.

Die Richtwerte für gewerbliche Bauflächen bewegen sich im Berliner Umland in einer Spanne von 12 - 90 €/m² und im weiteren Metropolenraum in einer Spanne von 9 - 45 €/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 Gewerbebaufläche / Wohnbaufläche bzw. Mischbaufläche zum Stichtag 01.01.2024
Abbildung 123

Lage		Bodenrichtwert		Verhältnis G / W o. M
Gemeinde Gemarkung		Gewerbe [€/m ²]	Wohn-/ Mischbau- fläche [€/m ²]	
Gemeinde Ahrensfelde				
Blumberg	Gewerbe	65	320	20 %
Lindenberg	Randlage Gewerbe*	48	340	14 %
	Nord Gewerbegebiet	90	340	26 %
Mehrow	Trappenfelde	20	330	6 %
Stadt Bernau bei Berlin				
Bernau	Krokusstraße	48	370	13 %
	Rehberge	55	370	15 %
	Rüdnitzer Chaussee	48	310	15 %
	Schönfelder Weg	48	350	14 %
	Schwanebecker Chaussee	50	340	15 %
Ladeburg	Albertshofer Chaussee	36	340	11 %
Schönow	Schmetzdorf, Dorf	46	340	14 %
	Schmetzdorf, Schönow Ch.	48	340	14 %
Amt Biesenthal-Barnim				
Biesenthal	Eberswalder Chaussee	45	200	23 %
	Lanker Straße	20	150	13 %
Marienwerder	Gewerbe	15	85	18 %
Ruhlsdorf	Gewerbe	12	85	14 %

Lage		Bodenrichtwert		Verhältnis G / W o. M
Gemeinde	Gemarkung	Gewerbe [€/m ²]	Wohn-/ Mischbau- fläche [€/m ²]	
Amt Britz-Chorin-Oderberg				
Britz	Fleischwerke	15	110	14 %
	Ammon	15	110	14 %
Stadt Eberswalde				
Eberswalde	Kranbau	18	105	17 %
	Britzer Straße	20	105	19 %
	TGE	16	105	15 %
	Coppistraße	10	33	30 %
	Lichterfelder Bruch	10*	33	30 %
	Nordend	10	120	8 %
Finow	Walzwerk	19	85	22 %
	Angermünder Straße	15	85	18 %
	Coppistraße	10	33	30 %
Amt Joachimsthal				
Althüttendorf	Angermünder Straße	12	55	22 %
Gemeinde Panketal				
Schwanebeck	Zepernicker Straße	30	420	7 %
Gemeinde Schorfheide				
Finowfurt	Magistrale	25	130	19 %
Groß Schönebeck	Randlage Gewerbe	12	60	20 %
Lichterfelde	TGE	14	80	18 %
	Blütenberger Weg	9*	50*	18 %
Gemeinde Wandlitz				
Basdorf	Steinweg	37	320	12 %
Klosterfelde	Beusterstraße	22	200	11 %
Schönerlinde	West	22	250	9 %
Schönwalde	Nord	37	300	12 %
Wandlitz	Annenhof	15	300	5 %
Zerpenschleuse	B 167	12	70	17 %

Lage Gemeinde Gemarkung		Bodenrichtwert		Verhältnis G / W o. M
		Gewerbe [€/m²]	Wohn-/ Mischbau- fläche [€/m²]	
Stadt Werneuchen				
Seefeld	West	25	170	15 %
	Tanklager	15	170	9 %
Werneuchen	Ost	30	210	14 %
	Süd	35	210	17 %
Durchschnitt		28	198	16 %

*Außenbereich

10.2.3 Sonderbauflächen für Erholung

Zum Stichtag 01.01.2024 liegen für Sonderbauflächen für Erholung 59 Bodenrichtwerte vor, wovon 5 Richtwerte eine Wasserlage besitzen (siehe Punkt 5.8.4). Im Vergleich zum Stichtag 01.01.2023 sind rund 70 Prozent der Bodenrichtwerte konstant geblieben. In der Gemeinden Wandlitz und im Amt Biesenthal-Barnim sind die Richtwerte um rund 10 Prozent gestiegen. Die verbleibenden Bodenrichtwerte blieben unverändert. Die Richtwerte liegen im Berliner Umland in einer Spanne von 12 bis 200 €/m² und im weiteren Metropolenraum in einer Spanne von 9 bis 50 €/m². Bei den hohen Spannenwerten handelt es sich um direkte und indirekte Wasserlagen.

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

Bodenrichtwerte Sonderbaufläche / Wohnbaufläche bzw. Mischbaufläche zum Stichtag 01.01.2024

Abbildung 124

Lage Gemeinde Gemarkung		Bodenrichtwert		Verhältnis S / W o. M
		Sonderbaufläche [€/m ²]	Wohn-/ Misch- baufläche [€/m ²]	
Stadt Bernau bei Berlin				
Bernau	Randlage	32 *	220 *	15 %
Birkholz	Birkholzaue	32	290	11 %
Ladeburg	Randlage	32 *	220 *	15 %
Schönow	Weidenweg	32 *	340	9 %
Amt Biesenthal-Barnim				
Biesenthal	Randlage	25 *	110 *	23 %
	Gartenstraße	26 *	210	12 %
	Willi-Bredel-Weg	38 *	150	25 %
	Akazienallee	43 *	270	16 %
Danewitz	Randlage	11 *	140	8 %
Marienwerder	Randlage	34 *	55 *	62 %
Ruhlsdorf	Randlage	42 *	60 *	70 %
Sophienstadt	Randlage	38 *	55	69 %
Melchow	Randlage	20 *	250	8 %
Rüdnitz	Randlage	20 *	95 *	21 %
Amt Britz-Chorin-Oderberg				
Liepe	Randlage	22 *	27 *	81 %
Neuehütte	Randlage	15 *	60	25 %
Oderberg	Randlage	15 *	16 *	94 %
	Am Spitz	11	26	42 %
Sandkrug	Randlage	16 *	95	17 %
	Am Sportplatz	18	95	19 %
Serwest	Mitte	26 *	38	68 %

Lage Gemeinde Gemarkung		Bodenrichtwert		Verhältnis S / W o. M
		<u>Sonderbauflä- che</u> [€/m²]	<u>Wohn-/ Misch- baufläche</u> [€/m²]	
Stadt Eberswalde				
Eberswalde	Macherslust	17	115	15 %
Finow	Clara-Zetkin-Siedlung	20 *	115	17 %
	Barschgrube	18 *	115	16 %
Spechthausen	Ortslage	10 *	55	18 %
Amt Joachimsthal				
Joachimsthal	Randlage	40 *	55 *	73 %
Schorfheide (Jo)	Randlage	45 *	130 *	35 %
Gemeinde Panketal				
Schwanebeck	Randlage	19 *	240	8 %
	Johannesweg	32 *	420	8 %
Zepernick	Randlage	32 *	440	7 %
Gemeinde Schorfheide				
Altenhof	Randlage	50 *	200	25 %
Eichhorst	Randlage	40 *	40 *	100 %
Finowfurt	Üdersee	40 *	85 *	47 %
	Conradshöhe	9	130	7 %
	Randlage	18 *	85 *	21 %
Groß Schönebeck	Böhmerheide	35	60	58 %
	Randlage	14 *	39 *	36 %
Lichterfelde	Randlage	14 *	50 *	28 %
Rosenbeck	Randlage	15 *	45	33 %
Werbellin	Üdersee	40	40	100 %
Gemeinde Wandlitz				
Basdorf	Randlage	23 *	290	8 %
Klosterfelde	Lottschensee	44 *	130 *	34 %
	Paradiesweg	21 *	130 *	16 %
Lanke	Randlage	33 *	65 *	51 %
Prenden	Randlage	35 *	170	21 %
Schönwalde	Randlage	30 *	190 *	16 %
Stolzenhagen	Nahe Stolzenhagener See	100 *	200 *	50 %
	Randlage	45 *	200 *	23 %
Wandlitz	Randlage	45 *	310	15 %
Zerpenschleuse	Randlage	17 *	45 *	38 %

Lage Gemeinde Gemarkung		Bodenrichtwert		Verhältnis S / W o. M
		<u>Sonderbauflä-</u> <u>che</u> [€/m ²]	<u>Wohn-/ Misch-</u> <u>baufläche</u> [€/m ²]	
Stadt Werneuchen				
Hirschfelde	Rosenweg	14	75	19 %
Löhme	Randlage	35 *	180	19 %
Seefeld	Randlage	12 *	110 *	11 %
Tiefensee	Seeweg	14	45	31 %
Durchschnitt		28	137	32 %

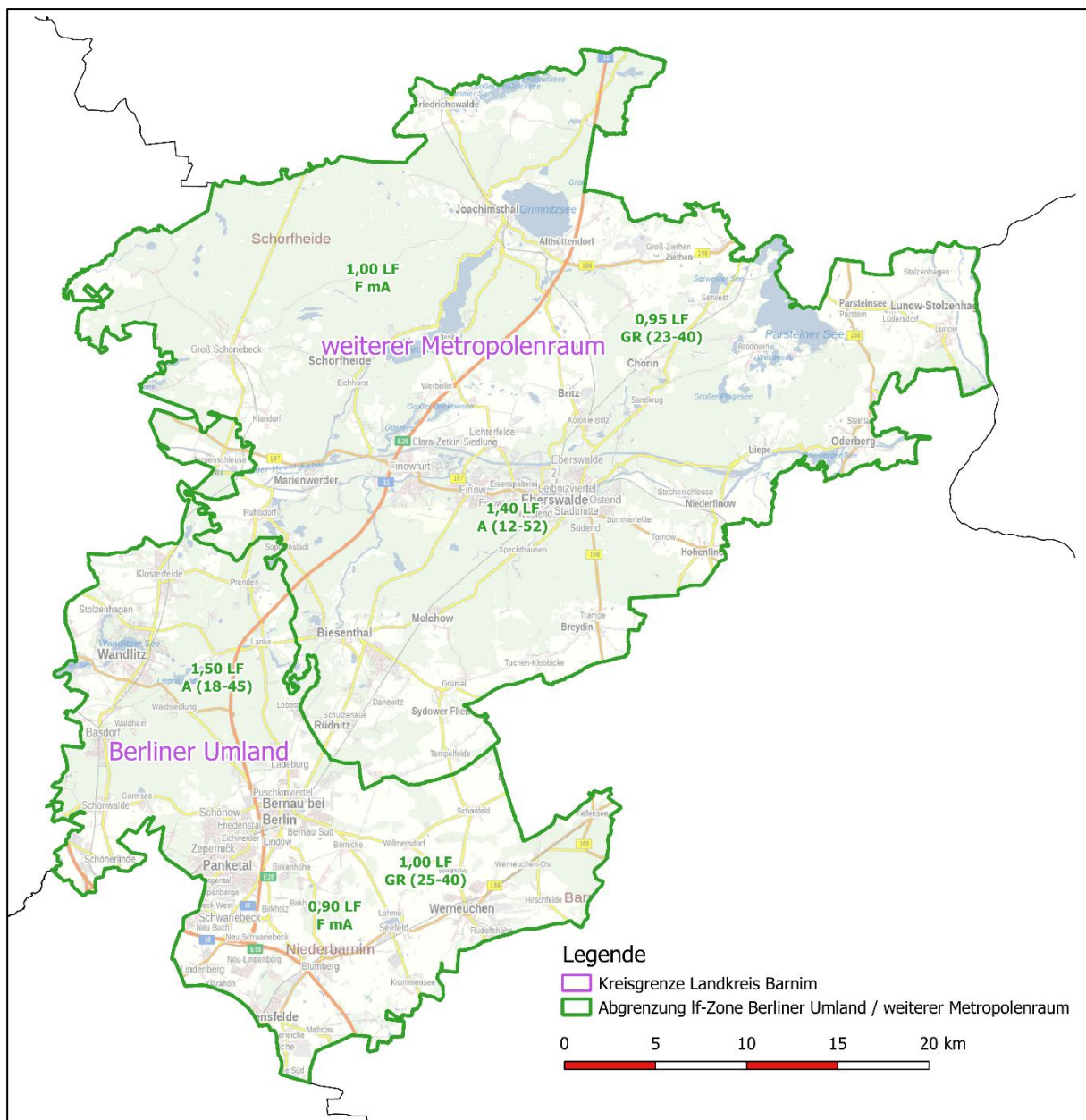
* Außenbereich

10.2.4 Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

Aufgrund der differenzierten Preisentwicklung im Landkreis bei Grünland, Ackerland und Forstflächen werden Bodenrichtwerte für das Berliner Umland und den weiteren Metropolenraum ausgewiesen. Für Ackerland im Berliner Umland blieb der Bodenrichtwert im Vergleich zum Vorjahr unverändert. Im gleichen Zeitraum stieg der Bodenrichtwert für Ackerland im weiteren Metropolenraum um rund 8 Prozent. Im Berichtszeitraum stiegen die Bodenrichtwerte für Grünland im Berliner Umland um rund 18 Prozent. Dagegen gingen die Bodenrichtwerte für Grünland im weiteren Metropolenraum um etwa 5 Prozent zurück. Zum Stichtag 01.01.2024 stiegen die Bodenrichtwerte für forstwirtschaftliche Flächen im Berliner Umland um rund 5 Prozent und im weiteren Metropolenraum um etwa 11 Prozent an.

Zonale Übersicht der land- und forstwirtschaftlichen Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2024

Abbildung 125



Bodenrichtwerte land- und forstwirtschaftlicher Flächen ab 2015
Abbildung 126

Stadt, Gemeinde, Amt	Bodenrichtwert [€/m²]								
	31.12.	31.12.	31.12.	31.12.	31.12.	31.12.	01.01.	01.01.	01.01.
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2022	2023	2024
Ackerland									
Berliner Umland	1,00	0,95	1,20	1,30	1,30	1,40	1,40	1,50	1,50
weiterer Metropolitanraum (ohne ehem. Amt Oderberg)	0,85	0,09	0,90	0,95	1,20	1,20	1,40	1,30	1,40
(ehemalige Amt Oderberg)	1,00	0,9							
Grünland									
Berliner Umland	0,75	0,60	0,65	0,80	0,75	0,80	0,80	0,85	1,00
weiterer Metropolitanraum				0,55	0,60	0,70	0,90	1,00	0,95
fortwirtschaftliche Flächen (BRW inkl. Aufwuchs)									
Berliner Umland	0,55	0,65	0,70	0,70	0,85	0,85	0,95	0,85	0,90
weiterer Metropolitanraum				0,70	0,75	0,90	1,00	0,90	1,00

10.2.5 Sonstige Bodenrichtwerte

Es werden Bodenrichtwerte für **Freizeitgärten** im Landkreis Barnim angegeben. Das Wertniveau im Berliner Umland liegt bei 19 bis 20 €/m² und im weiteren Metropolitanraum unverändert 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 01.01.2024 dargestellt.

Besondere Bodenrichtwerte im Sanierungsgebiet Bernau zum Stichtag 01.01.2024

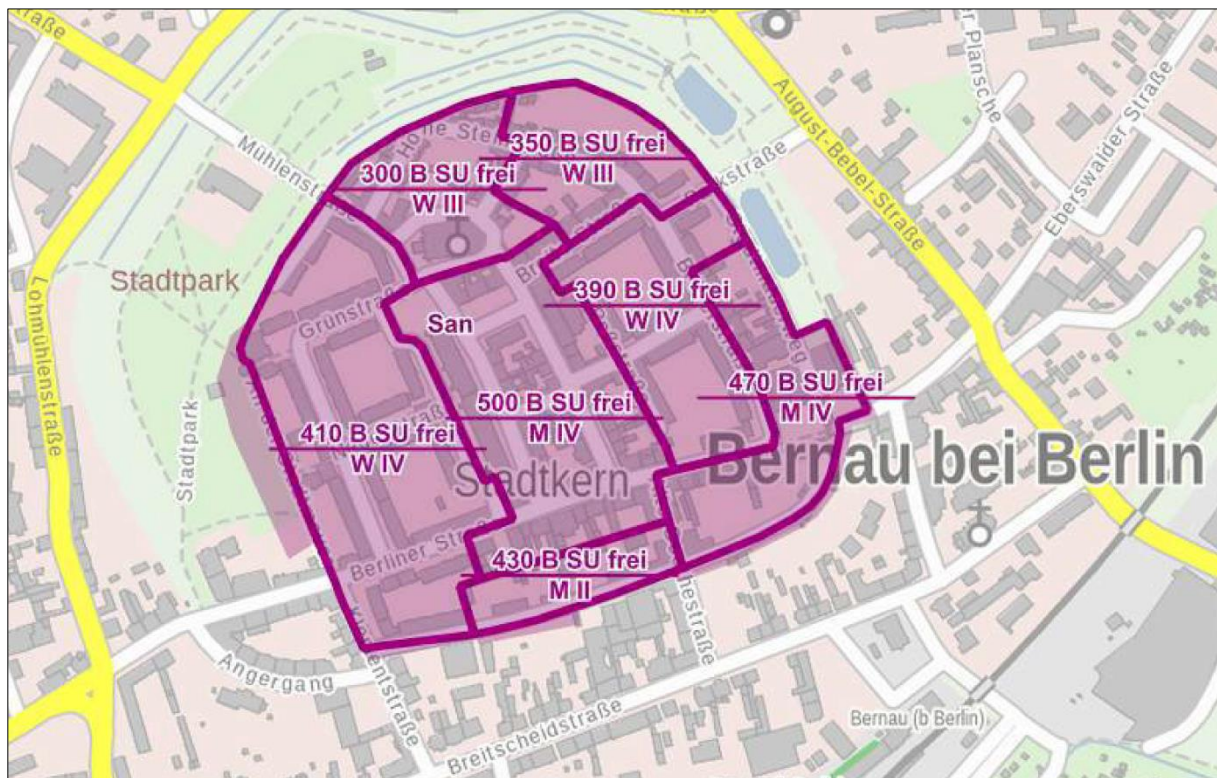
Abbildung 127

Lage Nutzung	Besondere Bodenrichtwerte	
	sanierungsunbeeinflusst (Anfangswertqualität) [€/m²]	sanierungsbeeinflusst (Endwertqualität) [€/m²]
Bernau		
Mischbauflächen	430 - 500	500 - 560
Wohnbauflächen	300 - 410	330 - 440

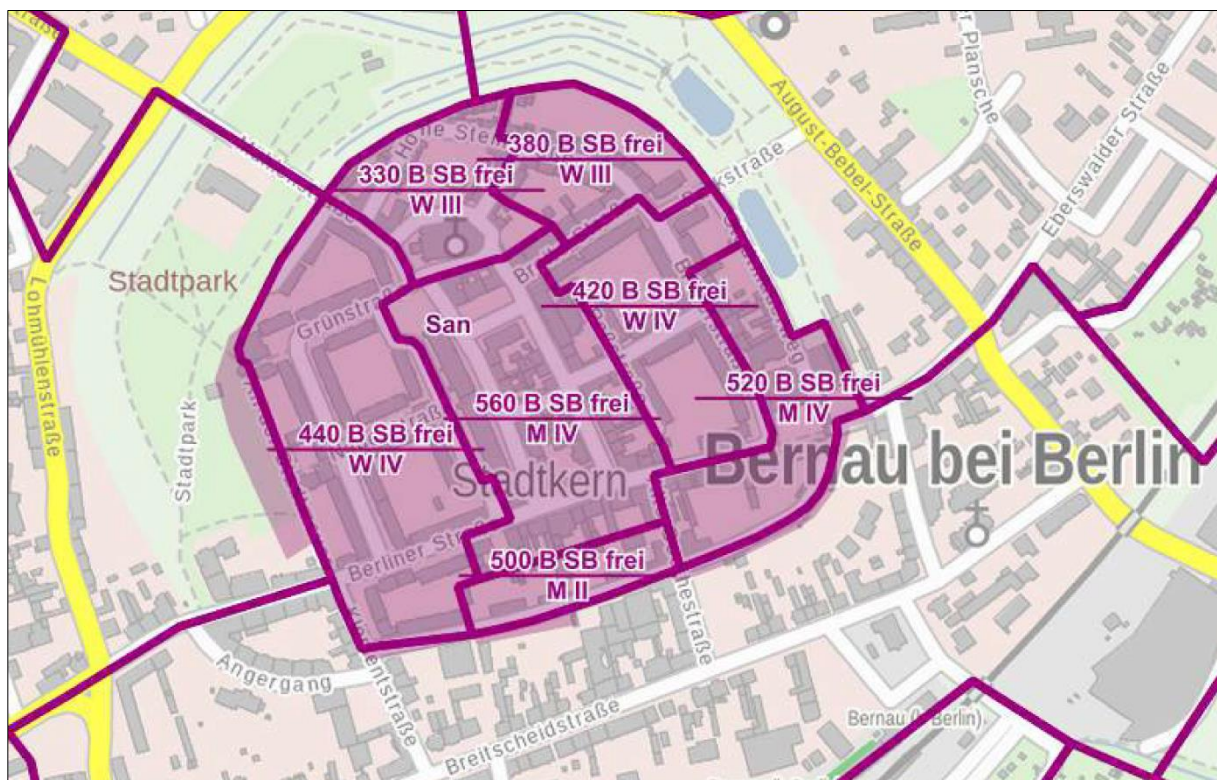
Die Stadt Eberswalde hat im Jahr 2016 das Sanierungsgebiet „Stadtkern Eberswalde“ und das Amt Britz-Chorin-Oderberg hat am 15.12.2023 das Sanierungsgebiet „Stadtkern Oderberg“ vollständig aufgehoben.

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

Sanierungsunbeeinflusste Bodenrichtwerte Bernau bei Berlin zum Stichtag 01.01.2024
Abbildung 128



Sanierungsbeeinflusste Bodenrichtwerte Bernau bei Berlin zum Stichtag 01.01.2024
Abbildung 129



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 2023 liegen dem Gutachterausschuss rund **980 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 2023) gültig.** Die Daten der Vertragsabschlüsse aus den Vorjahren wurden archiviert.

► **bebaute Erholungsgrundstücke (537 Nutzungsentgelte umfassend)**

Aktuelle, jährliche Nutzungsentgelte für bebaute Erholungsgrundstücke

Abbildung 130

Stadt, Gemeinde, Amt Gemarkung	frei vereinbarte Nutzungsentgelte		Anzahl
	Spanne [€/m²] von	bis	
Ahrensfelde Ahrensfelde	1,66	1,66	2
Bernau bei Berlin Bernau Birkholz Ladeburg Schönnow	0,82 0,92 0,50 0,50	1,22 0,92 1,42 0,95	85 1 22 3
Biesenthal-Barnim Biesenthal Danewitz Melchow Rüdnitz Trampe	0,54 1,00 0,77 0,30 1,10	1,50 1,30 0,77 1,20 1,10	28 3 6 18 1
Britz-Chorin-Oderberg Britz Hohenfinow Liepe Neuendorf Oderberg Serwest	0,61 0,36 0,31 0,65 0,25 0,88	0,61 0,75 0,61 0,65 0,75 0,88	1 12 4 1 38 1
Eberswalde Eberswalde	0,70	0,70	1
Panketal Schwanebeck Zepernick	0,99 0,45	2,04 1,00	5 15
Schorfheide Finowfurt Groß Schönebeck Werbellin	0,50 1,23 1,28	3,00 2,67 1,28	95 13 3
Wandlitz Klosterfelde Lanke Prenden Schönerlinde Schönwalde Stolzenhagen, b. Wandlitz Wandlitz	1,00 0,41 2,00 0,80 0,82 1,48 1,10	1,70 2,40 2,00 0,80 1,42 3,50 2,68	20 19 2 1 7 11 4
Werneuchen			

Stadt, Gemeinde, Amt Gemarkung	frei vereinbarte Nutzungsentgelte		
	Spanne [€/m²]		Anzahl
	von	bis	
Hirschfelde	1,02	1,02	46
Löhme	1,02	1,02	10
Seefeld	0,61	2,25	47
Tiefensee	0,77	1,28	4
Werneuchen	0,50	1,53	8

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

Aktuelle, jährliche Nutzungsentgelte für unbebaute Erholungsgrundstücke

Abbildung 131

Stadt, Gemeinde, Amt Gemarkung	frei vereinbarte Nutzungsentgelte		
	Spanne [€/m²]		Anzahl
	von	bis	
Bernau bei Berlin			
Bernau	0,39	0,58	12
Ladeburg	0,50	0,95	4
Biesenthal-Barnim			
Rüdnitz	0,14	0,50	10
Britz-Chorin-Oderberg			
Britz	0,31	0,31	1
Hohenfinow	0,07	0,31	6
Liepe	0,26	0,31	3
Oderberg	0,61	0,65	5
Stolzenhagen, b. Oderberg	0,61	0,61	1
Panketal			
Zepernick	0,30	0,50	10
Schorfheide			
Groß Schönebeck	2,55	2,55	1
Werbellin	0,88	0,88	1
Wandlitz			
Klosterfelde	1,25	1,25	2
Lanke	0,20	0,90	8
Werneuchen			
Hirschfelde	0,75	0,75	1
Seefeld	0,55	0,55	1

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

11.2 Mieten

Neben den für die Wertermittlung erforderlichen Daten werden auch ortsübliche Mieten benötigt. Die Stadt Eberswalde verfügt über einen Mietspiegel. Die folgenden Mietübersichten stellen keine Mietspiegel im Sinne des BGB dar, die zur Begründung einer Mieterhöhung herangezogen werden können (vgl. § 558 a BGB).

11.2.1 Mietniveau für Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern

Der Gutachterausschuss hat seit dem Jahr 2000 rund **760 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. Die Übersicht basiert auf rund **130 Mietdaten**. Es handelt sich um Mietpreisspannen, die aus Kenntnis des Gutachterausschusses Nettokaltmieten darstellen. Extremwerte wurden bei der Erarbeitung als Ausreißer eliminiert.

Hinsichtlich der Baujahre wurde eine grobe Kategorisierung (Gebäude mit Fertigstellung bis 1990 und ab 1991) gewählt, da die Mietdaten keine feinere Unterteilung ermöglichten. Eine weitere Differenzierung erfolgt bei den bis 1990 errichteten Gebäuden nach dem Modernisierungsstand. Hierbei wird das Modell zur Bestimmung der Restnutzungsdauer nach der Immobilienwertermittlungsverordnung herangezogen und in drei Kategorien unterschieden: voll- bzw. überwiegend modernisiert, teilmodernisiert und gering bzw. nicht modernisiert. Die Mietdaten wurden durch Kauffallrecherchen im **Zeitraum von 2021 bis 2023** 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 (2021 bis 2023)
Abbildung 132

Merkmale	Gebäude ab Baujahr 1991	Gebäude bis Baujahr 1990		
		vollständig modernisiert	teilweise modernisiert	nicht modernisiert
Berliner Umland				
Anzahl	93	-	11	-
durchschnittliche Miete [€/m²]	8,4	-	8,8	-
Mietspanne [€/m²]	3,7 - 14,7	-	3,2 - 16,0	-
Standardabweichung [€/m²]	2,3	-	3,8	-
mittlere Wohnfläche [m²]	105	-	105	-
Spanne Wohnfläche [m²]	60 - 150	-	60 - 250	-
weiterer Metropolenraum				
Anzahl	6	1	12	7
durchschnittliche Miete [€/m²]	7,0	-	5,5	4,5
Mietspanne [€/m²]	6,0 - 9,0	-	4,0 - 8,1	2,9 - 8,0
Standardabweichung [€/m²]	1,2	-	1,4	2,0
mittlere Wohnfläche [m²]	105	-	85	95
Spanne Wohnfläche [m²]	95 - 120	-	45 - 110	50 - 155

Rund 70 Prozent der im Berliner Umland erfassten Mietdatensätze liegen im Gebiet der Stadt Bernau bei Berlin. Weitere rund 13 Prozent entfallen auf den Bereich der Gemeinde Wandlitz. Auf die Gemeinde Panketal entfallen rund 12 Prozent der erfassten Mietdatensätze.

Von den im weiteren Metropolenraum erfassten Mietdatensätzen entfallen rund 19 Prozent auf die Gemeinde Schorfheide. Etwa 31 Prozent liegen im Bereich der Stadt Eberswalde.

11.2.2 Gewerbemieten im Landkreis Barnim

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses sammelt Daten zu Gewerbemieten, die durch Kaufpreisrecherchen bekannt werden. Seit 2013 umfasst die Sammlung rund **505** Gewerbemieten. Für den **Auswertzeitraum von 2021 bis 2023** liegen rund **90** verwertbare Gewerbemieten vor.

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

- Bernau bei Berlin 8 Prozent
- Eberswalde 63 Prozent
- alle Übrigen 29 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 (2021 bis 2023)

Abbildung 133

Art der Nutzung	Nettokaltmiete		Anzahl	Nutzfläche	
	[€/m²]			[m²]	
	Mittelwert	Spanne		Mittelwert	Spanne
Berliner Umland					
Büros und Praxen	8,5	5 - 19	12	120	50 - 290
Ladenlokale	9,0	4 - 22	8	90	40 - 210
Einzelhandelsmärkte	9,0	8 - 10	4	600	400 - 1.050
weiterer Metropolenraum					
Büros und Praxen	6,0	3 - 10	26	160	40 - 500
Ladenlokale	8,0	5 - 15	23	250	20 - 960
Einzelhandelsmärkte	10,0	-	2	1.100	-
Landkreis Barnim					
Gastronomie	10,5	8 - 14	5	110	80 - 150
Lager	1,0	0,3 - 2	4	890	30 - 2.550
Werkstätten	5	1 - 12	6	340	110 - 690

Anmerkung: Es handelt sich um Mietpreisspannen, die nach Kenntnis des Gutachterausschusses Nettokaltmieten darstellen. Extremwerte wurden bei der Auswertung als Ausreißer eliminiert. Aufgrund des bis zum Jahr 2021 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 2023 lag die Rücklaufquote von rund 800 versendeten Fragebögen bei rund 90 Prozent.

Personenbezogene Daten werden nicht in die Kaufpreissammlung übernommen.

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

12.1.2 Dienstleistungen und Produkte

Neben der gebührenfreien Erteilung von mündlichen Auskünften obliegt dem Gutachterausschuss auch die Erteilung von Auskünften und Auszügen (gemäß Gutachterausschuss-Gebührenordnung vom 30. Juli 2010 (GVBl. II/2010 Nr. 51, zuletzt geändert durch Verordnung vom 29. August 2022 GVBl. II/22 Nr. 61). Die Änderungen traten am 01.12.2022 in Kraft.

Gebührenpflichtig sind nach der aktuellen Gebührenordnung:

1. Erteilung von **Auskünften aus der Kaufpreissammlung**
 - a) über ein unbebautes Grundstück
Grundgebühr je Auskunft mit bis zu 20 Vergleichskauffällen 70 €
 - b) über ein bebautes Grundstück
Grundgebühr je Auskunft mit bis zu 20 Vergleichskauffällen 85 €
 - c) je weiteren Vergleichsfall 5 €
2. Erteilung von **Auskünften aus der Datensammlung über vereinbarte Nutzungsentgelte** gemäß § 7 Abs. 1 Satz 2 NutzEV
 - a) für bis zu drei Gemarkungen 44 €
 - b) für je weitere drei Gemarkungen 22 €
3. Erteilung von **Auskünften**
 - a) **Selbstabruf** via www.boris-brandenburg.de kostenfrei
 - b) **in schriftlicher Form**
 - über Bodenrichtwerte (Bodenrichtwert-Kartenauszug A4)
(je angefangene Viertelstunde) 16 €
 - aus dem Grundstücksmarktbericht
(je angefangene Viertelstunde) 16 €
4. a) vollständiger **Grundstücksmarktbericht als PDF-Dokument** (Download) kostenfrei
b) vollständiger **Grundstücksmarktbericht in gedruckter Form** 46 €
5. Gebühren (zzgl. MwSt.) für **Gutachten** in Abhängigkeit vom Verkehrswert (Beispiele)

Verkehrswert in €	Gebühr für unbebautes Grundstück	Gebühr für bebautes Grundstück
100.000	1.100 €	1.300 €
250.000	1.400 €	1.750 €
500.000	1.775 €	2.250 €
750.000	1.925 €	2.975 €
1.000.000	2.075 €	3.350 €
Gutachten über ortsübliche Pachten im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau und ortsübliche Nutzungsentgelte für vergleichbar genutzte Grundstücke gemäß § 7 Nutzungsentgeltverordnung		1.000 €

Ferner besteht die Möglichkeit, spezielle Grundstücksrecherchen in Auftrag zu geben, z. B. Auswertungen sowie summarische Auskünfte aus der Kaufpreissammlung. Die Gebühr beträgt entsprechend dem Aufwand 60 € bis 2.000 €.

12.1.3 Zusammensetzung des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle

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

Vorsitzender	Herr Norman Vollbrecht	Vermessungswesen
stellvertretende Vorsitzende	Herr Bernd Rosin	Grundstückssachverständiger
	Frau Mandy Schmalz	Leiterin der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Barnim
ehrenamtliche Gutachter	Herr Ron Ehlers	Grundstückssachverständiger
	Herr Birger Lüdtkke	"
	Herr Ralf Noack	"
	Herr Silvio Rackwitz	"
	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	Finanzbehörde
stellv. ehrenamtlicher Gutachter	Herr Ulf Kleine-Erfkamp	Finanzbehörde

In der **Geschäftsstelle** sind tätig:

Geschäftsstellenleiterin	Frau Mandy Schmalz	Telefon (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 Nancy Kruschwitz	(0 33 34) 2 14 19 50
Sachbearbeiterin Kaufpreissammlung	Frau Karola Guhlmann	(0 33 34) 2 14 19 51

12.2 Der Obere Gutachterausschuss im Land Brandenburg

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

Diesem obliegen folgende Aufgaben:

gesetzlich zugewiesene Aufgaben

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

Aufgaben auf Antrag

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

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

13. Anhang

13.1 Anschriften der Gutachterausschüsse im Land Brandenburg

GA ¹ für Landkreis / kreisfreie Stadt	Hausanschrift	Postanschrift	Telefon	Telefax E-Mail
Barnim	Am Markt 1 16225 Eberswalde	Postfach 10 04 46 16204 Eberswalde	(0 33 34) 2 14 19 46 gutachterausschuss@kvbarnim.de	2 14 29 46
Dahme-Spreewald	Reutergasse 12 15907 Lübben	Postfach 14 41 15904 Lübben	(0 35 46) 20 27 58 gaa@dahme-spreewald.de	20 12 64
Elbe-Elster	Nordpromenade 4a 04916 Herzberg	Postfach 47 04912 Herzberg	(0 35 35) 46 27 06 gutachterausschuss@lkee.de	46 27 30
Havelland	Waldemardamm 3 14641 Nauen	Postfach 1352 14703 Rathenow	(0 33 21) 4 03 61 81 gaa@havelland.de	40 33 61 81
Märkisch-Oderland	Klosterstraße 14 15344 Strausberg	Klosterstraße 14 15344 Strausberg	(0 33 46) 8 50 74 61 geschaeftsstelle-gaa@landkreismol.de	8 50 74 69
Oberhavel	Rungestraße 20 16515 Oranienburg	PF 100 145 16501 Oranienburg	(0 33 01) 6 01 55 81 gutachterausschuss@oberhavel.de	6 01 80510
Oder-Spree und Frankfurt (Oder)	Spreeinsel 1, Haus L 15848 Beeskow	Breitscheidstraße 7 15848 Beeskow	(0 33 66) 35 17 10 gaa-los-ff@landkreis-oder-spree.de	35 17 18
Ostprignitz-Ruppin	Neustädter Str. 14 16816 Neuruppin	Neustädter Str. 14 16816 Neuruppin	(0 33 91) 6 88 62 11 gutachter@opr.de	6 88 62 09
Potsdam-Mittelmark	Potsdamer Str. 18a 14513 Teltow	Postfach 11 38 14801 Bad Belzig	(0 33 28) 31 83 11 gaa@potsdam-mittelmark.de	31 83 15
Prignitz	Bergstraße 1 19348 Perleberg	Berliner Straße 49 19348 Perleberg	(0 38 76) 71 37 91 gutachterausschuss@lkprignitz.de	71 37 94
Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz	Vom-Stein-Str. 30 03050 Cottbus	Vom-Stein-Str. 30 03050 Cottbus	(03 55) 49 91 22 47 gaa-spn-osl@lkspn.de	49 91 21 11
Teltow-Fläming	Am Nuthefließ 2 14943 Luckenwalde	Am Nuthefließ 2 14943 Luckenwalde	(0 33 71) 6 08 42 99 gutachterausschuss@teltow-flaeming.de	6 08 92 21
Uckermark	Dammweg 11 16303 Schwedt	Karl-Marx-Straße 1 17291 Prenzlau	(0 33 32) 580 23 13 gaa@uckermark.de	580 23 50
Brandenburg an der Havel	Klosterstraße 14 14770 Brandenburg an der Havel	Stadtverwaltung 14767 Brandenburg an der Havel	(0 33 81) 58 62 03 gutachterausschuss@stadt-brandenburg.de	58 62 04
Cottbus	Karl-Marx-Straße 67 03044 Cottbus	PF 10 12 35 03012 Cottbus	(03 55) 6 12 42 13 gutachterausschuss@cottbus.de	6 12 13 42 03
Potsdam	Hegelallee 6-10, Haus 1 14467 Potsdam	Fr.-Ebert-Str. 79/81 14469 Potsdam	(03 31) 2 89 31 82 gutachterausschuss@rathaus.potsdam.de	2 89 84 31 83

¹ Gutachterausschuss

13.2 Weitere Anschriften

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

¹ Gutachterausschuss

² Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg

³ Industrie- und Handelskammer

❶ Internetadresse für alle Gutachterausschüsse im Land Brandenburg: **www.gutachterausschuss.brandenburg.de**

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

13.3 Telefonverzeichnis der Bauämter im Landkreis Barnim

Stadt, Gemeinde, Amt	Telefon
Ahrensfelde	(030) 93 69 00 152
Bernau bei Berlin	(0 33 38) 365 - 197
Biesenthal-Barnim	(0 33 37) 45 99 - 32 / 45
Britz-Chorin-Oderberg	(0 33 34) 45 76 61
Eberswalde	(0 33 34) 6 46 - 30
Joachimsthal (Schorfheide)	(03 33 61) 6 46 19
Panketal	(030) 94 51 11 70
Schorfheide	(0 33 35) 45 34 17
Wandlitz	(03 33 97) 360 - 300 / 330 bis 335
Werneuchen	(03 33 98) 8 16 - 31 / 34
Bauordnungsamt Landkreis Barnim	(0 33 34) 2 14 13 67

13.4 Politische Gliederung und Einwohnerzahlen des Landkreises Barnim

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

Quelle Flächenangaben: Statistische Ämter des Bundes und der Länder

Gebietsstand 30.11.2023

politische Gliederung	Einwohner		Fläche [ha]	Anschrift der Verwaltung
	30.11.2022	30.11.2023	31.01.2023	
Gemeinde Ahrensfelde (mit den Ortsteilen Ahrensfelde, Blumberg, Eiche, Lindenberg u. Mehrow)	14.052	14.110	5.793	Lindenberger Straße 1 16356 Ahrensfelde Tel. (030) 93 69 00 0 Fax (030) 93 69 00 69
Stadt Bernau bei Berlin (mit den Ortsteilen Bernau, Birkholz, Börni- cke, Ladeburg, Lobetal u. Schönow)	43.749	44.218	10.417	Bürgermeisterstraße 25 16321 Bernau bei Berlin Tel. (0 33 38) 365-0 Fax. (0 33 38) 365-105
Amt Biesenthal-Barnim <i>Stadt Biesenthal</i> (mit den Ortsteilen Biesenthal u. Danewitz) <i>Breydin</i> (mit den Ortsteilen Trampe u. Tuchen-Klob- bicke) <i>Marienwerder</i> (mit den Ortsteilen Marienwerder, Ruhlsdorf u. Sophienstadt) <i>Melchow</i> (mit den Ortsteilen Melchow u. Schönholz) <i>Rüdnitz</i> <i>Sydower Fließ</i> (mit den Ortsteilen Grüntal u. Tempelfelde)	12.698 6.086 833 1.720 1.052 2.036 971	12.756 6.109 829 1.711 1.088 2.031 988	19.945 6.092 3.532 4.031 1.659 1.392 3.239	Berliner Straße 1 16359 Biesenthal Tel. (0 33 37) 45 99 0 Fax (0 33 37) 45 99 40
Amt Britz-Chorin-Oderberg <i>Britz</i> <i>Chorin</i> (mit den Ortsteilen Brodowin, Chorin, Golzow, Neuehütte, Sandkrug, Senftenhütte und Serwest) <i>Hohenfinow</i> <i>Niederfinow</i> <i>Liepe</i> <i>Lunow-Stolzenhagen</i> (mit den Ortsteilen Lunow u. Stolzenhagen) <i>Stadt Oderberg</i> <i>Parsteinsee</i> (mit den Ortsteilen Lüdersdorf u. Parstein)	10.007 2.102 2.357 524 608 621 1.159 2.133 503	9.951 2.120 2.310 503 595 622 1.157 2.115 529	27.062 1.550 12.205 2.184 1.329 1.085 3.391 3.612 1.706	Eisenwerkstraße 11 16230 Britz Tel. (0 33 34) 45 76 0 Fax (0 33 34) 45 76 50

politische Gliederung	Einwohner		Fläche [ha]	Anschrift der Verwaltung
	30.11.2022	30.11.2023	31.01.2023	
Stadt Eberswalde (mit den Ortsteilen Eberswalde, Finow, Sommerfelde, Spechthausen u. Tornow)	41.490	41.687	9.362	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 und Neugrimnitz) Friedrichswalde (mit den Ortsteilen Friedrichswalde und Parlow-Glambeck) Stadt Joachimsthal Ziethen (mit den Ortsteilen Groß Ziethen u. Klein Ziethen)	5.381 648 827 3.458 448	5.342 637 828 3.434 443	20.990 1.879 4.508 12.168 2.435	Joachimsplatz 1-3 16247 Joachimsthal Tel. (03 33 61) 64 60 Fax (03 33 61) 6 46 47
Gemeinde Panketal (mit den Ortsteilen Schwanebeck u. Zeper- nick)	20.867	20.918	2.586	Schönowe Straße 105 16341 Panketal Tel. (030) 945 11-0 Fax. (030) 945 11-199
Gemeinde Schorfheide (mit den Ortsteilen Altenhof, Eichhorst, Finowfurt, Groß Schönebeck (Schorfheide), Klandorf, Lichterfelde, Schluf u. Werbellin)	10.281	10.218	23.818	Erzbergerplatz 1 16244 Schorfheide Tel. (0 33 35) 45 34 0 Fax. (0 33 35) 45 34 44
Gemeinde Wandlitz (mit den Ortsteilen Basdorf, Klosterfelde, Lanke, Prenden, Schönerlinde, Schönwalde, Stolzenhagen, Wandlitz u. Zerpenschleuse)	24.098	24.347	16.283	Prenzlauer Chaussee 157 16348 Wandlitz Tel. (03 33 97) 360-0 Fax (03 33 97) 360-160
Stadt Werneuchen (mit den Ortsteilen Hirschfelde, Krummen- see, Löhme, Schönfeld, Seefeld, Tiefensee, Weesow, Werneuchen u. Willmersdorf)	9.386	9.432	11.702	Am Markt 5 16356 Werneuchen Tel. (03 33 98) 8 16 10 Fax. (03 33 98) 9 04 18
Landkreis gesamt	192.009	192.979	147.958	

13.5 Modellbeschreibung für die Ermittlung von Sachwertfaktoren nach VV EW-SW

Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser	
Modellansätze	
Datengrundlage	Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses im Landkreis Barnim
Kauffälle	- nur Objekte ohne Einfluss von ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen - Ortsbesichtigung bzw. Inaugenscheinnahme durchgeführt (keine Innenbesichtigung) - Anzahl der Kauffälle aus dem Jahr 2023 = 223 Objekte
Gebäudeart:	gebrauchte, freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften u. Reihenhäuser
Stichtag	01.07.2023 Angaben zur zeitlichen Entwicklung des Sachwertfaktors innerhalb des Auswertzeitraums im Kapitel 8 enthalten.
Ermittlungsmethodik	- Regression und arithmetischer Mittelwert - Ausreißer wurden eliminiert (2,5fache Standardabweichung)
Berechnungsmodell:	$\text{Sachwertfaktor} = (\text{Kaufpreis} \pm \text{boG}) / \text{vorläufiger Sachwert}$
sonstige Selektionsparameter	- Objekte mit einer RND ≥ 20 Jahren - nicht berücksichtigte Objekte: Kleinhäuser bzw. Lauben, mehrere Wohnhäuser auf einem Grundstück, Außenbereichslagen, Objekte im Sanierungsgebiet, Bodenwertanteil über 80 Prozent vom Kaufpreis, vermietete Objekte, Erstverkauf
räumlicher Anwendungsbereich	Berlinangrenzend (Gemeinden Ahrensfelde u. Panketal) Südbarnim (Gemeinde Wandlitz u. Städte Bernau bei Berlin u. Werneuchen) Mittelbarnim (Amt Biesenthal-Barnim u. Stadt Eberswalde u. Gemeinde Schorfheide) Nordbarnim (Ämter Joachimsthal/ Schorfheide u. Britz-Chorin-Oderberg) bzw. Berliner Umland (Gemeinden Ahrensfelde, Panketal u. Wandlitz u. Städte Bernau bei Berlin u. Werneuchen) weiterer Metropolenraum (Amt Biesenthal-Barnim, Stadt Eberswalde, Gemeinde Schorfheide, Ämter Joachimsthal/ Schorfheide u. Britz-Chorin-Oderberg)
Modellparameter	
Normalherstellungskosten:	NHK 2010 gem. Anlage 4 ImmoWertV; Bezugsmaßstab Brutto-Grundfläche (BGF)
Gebäudebaujahrsklassen:	keine
Standardstufe:	Eingruppierung nach den Gebäudestandards der Anlage 4 ImmoWertV
Baunebenkosten:	keine, in den NHK 2010 enthalten
Regionalfaktoren:	1,0 (vgl. Nr. 5.3.7 der VV EW-SW)
Bezugsmaßstab:	Brutto-Grundfläche (BGF) nach Anlage 4 ImmoWertV und VV EW-SW
Baupreisindex (BPI):	Indexreihen für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamts 2015 - Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden, umbasiert auf 2010
Gesamtnutzungsdauer (GND):	entsprechend Anlage 1 ImmoWertV (80 Jahre)

Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser						
Restnutzungsdauer (RND):	RND = GND - Gebäudealter; ggf. modifizierte RND bei Modernisierungen (geschätzter Modernisierungsgrad) entsprechend § 4 Abs. 3 bzw. Anlage 2 ImmoWertV					
	Hinweise zur Verteilung der Modernisierungspunkte zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer:					
	Modernisierungselement	bis ca. 5 Jahre zurück	bis ca. 10 Jahre zurück	bis ca. 20 Jahre zurück	bis ca. 30 Jahre zurück	Bemerkung
	Dacherneuerung (inkl. Dämmung)	4	3,5	2	1	Bei tlw. Erneuerung entsprechend weniger, z.B. Erneuerung der Dämmung oder Dachentwässerung,...
	Wärmedämmung Außenwände	4	3,5	2	1	Bei tlw. Erneuerung entsprechend weniger, z.B. zwei Seiten verblendet
	Fenster und Außentüren	2	1,5	1	0,5	Ggf. anteilig
	Leitungssystem	2	2	2	1	
	Heizungsanlage	2	1,5	1	0,5	Ggf. anteilig
	Erneuerung Bäder	2	1,5	1	0,5	Abnutzung, Mode, wichtiger Punkt bei Vermietung, bei Mehrfamilienhäuser ggf. anteilig wenn die Bäder nur tlw. erneuert wurden
	Innenausbau (Decken, Fußböden, Treppen)	2	1,5	1	0,5	
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	1-2				Grundsätzlich zeitpunktunabhängig; z.B. Badeinbau, Befreiung gefangener Räume, Verkehrsflächenoptimierung. Hinweis: DG-Ausbau fällt nicht in diese Kategorie.	
Alterswertminderung:	linear					
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG):	Keine oder bei Grundstücken mit boG wurde der Kaufpreis um den Werteeinfluss der boG bereinigt.					
	Folgende pauschale Wertansätze wurden für Kauffälle im Jahr 2023 zugrunde gelegt:					
	Standardstufe	Einbauküche	Kamin	Sauna		
	1	1.000 €	-	-		
	2	2.000 €	2.000 €	3.000 €		
	3	5.000 €	2.000 €	3.000 €		
	4	10.000 €	4.000 €	6.000 €		
	5	20.000 €	6.000 €	9.000 €		
	Dauerhafte Photovoltaikanlagen: pauschal 5.000 €					
	Wintergärten (als Anbau): 500 €/m² Grundfläche					
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 5.3.4 VV EW-SW oder Berechnung nach NHK 2010					
	Carports sowie weitere Nebengebäude: Zeitwert					

Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser	
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 m² 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 Kniestock/Drempel nach 5.3.3 VV EW-SW
Bodenwert:	mit dem zutreffenden Bodenrichtwert zum Kaufzeitpunkt ermittelt und zeitlich angepasst , ggf. auch an die Merkmale des Bewertungsobjekts angepasst
Grundstücksfläche	marktübliche, objektbezogene Grundstücksgröße (separat nutzbare Grundstücks-teile werden nicht berücksichtigt)

13.6 Modellbeschreibung für Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen nach VV EW-SW

Modellansätze und -parameter für die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen	
Modellansätze	
Datengrundlage	Kaufpreis- und Mietpreissammlung des Gutachterausschusses im Landkreis Barnim, örtliche Mietspiegel
Kauffälle	- gebrauchte, nur nachhaltig vermietete Objekte ohne Einfluss von ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen - Ortsbesichtigung bzw. Inaugenscheinnahme durchgeführt (keine Innenbesichtigung) - Kauffallanzahl (2021-2023) = 127 (inkl. aus 2023 Wohneigentum = 57 Kauffälle und Einfamilienhäuser = 6 Kauffälle)
Gebäudeart:	- Mietwohngrundstücke (gewerblicher Mietanteil $\leq 20\%$) - gemischt genutzte Grundstücke (gewerblicher Mietanteil $> 20\%$ und $< 80\%$) - Geschäftsgrundstücke (gewerblicher Mietanteil $\geq 80\%$) - Verbrauchermärkte - Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften u. Reihenhäuser - Wohnungseigentum
Stichtage	in der Regel 01.07.2022, bei Wohnungseigentum und EFH = 01.07.2023
Ermittlungsmethodik	- arithmetischer Mittelwert - Ausreißer wurden eliminiert (2,5fache Standardabweichung)
sonstige Selektionsparameter	- Objekte mit einer RND ≥ 20 Jahren; bei eingeschossigen Verbrauchermärkten Restnutzungsdauer ≥ 10 Jahren - nicht berücksichtigte Objekte: Kleinhäuser bzw. Lauben, mehrere Wohnhäuser auf einem Grundstück, Außenbereichslagen, Objekte im Sanierungsgebiet, Bodenwert $\geq$ Kaufpreis, Erstverkauf
räumlicher Anwendungsbereich	- Berliner Umland (Gemeinden Ahrensfelde, Panketal, Wandlitz u. Städte Bernau bei Berlin u. Werneuchen) - weiterer Metropolenraum (Amt Biesenthal-Barnim u. Stadt Eberswalde u. Gemeinde Schorfheide, Ämter Joachimsthal/ Schorfheide u. Britz-Chorin-Oderberg) - Landkreis Barnim
Modellparameter	
Rohertrag	tatsächliche Nettokaltmieten bzw. Erträge, sofern diese mit den marktüblich erzielbaren Mieten hinreichend übereinstimmen Sind die Mieten unbekannt werden marktüblich erzielbare Mieten angesetzt (z. B. aus Mietspiegel, Mietpreissammlung).
Wohn- bzw. Nutzflächen	auf Plausibilität geprüfte Angaben aus den Kaufverträgen oder anderen Quellen (z.B. Befragung der Eigentümer, Bauakten) oder anhand von Gebäudeparametern berechnet
Gesamtnutzungsdauer	entsprechend der Anlage 1 ImmoWertV
Restnutzungsdauer (RND)	RND = GND - Gebäudealter oder modifizierte RND bei Modernisierung (Ermittlung der modifizierten RND entsprechend § 4 Abs. 3 bzw. Anlage 2 ImmoWertV, ggf. geschätzt)

Modellansätze und -parameter für die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen

Hinweise zur Verteilung der Modernisierungspunkte zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer:

Modernisierungselement	bis ca. 5 Jahre zurück	bis ca. 10 Jahre zurück	bis ca. 20 Jahre zurück	bis ca. 30 Jahre zurück	Bemerkung
Dacherneuerung (inkl. Dämmung)	4	3,5	2	1	Bei tlw. Erneuerung entsprechend weniger, z.B. Erneuerung der Dämmung oder Dachentwässerung..
Wärmedämmung Außenwände	4	3,5	2	1	Bei tlw. Erneuerung entsprechend weniger, z.B. zwei Seiten verblendet
Fenster und Außentüren	2	1,5	1	0,5	Ggf. anteilig
Leitungssystem	2	2	2	1	
Heizungsanlage	2	1,5	1	0,5	Ggf. anteilig
Erneuerung Bäder	2	1,5	1	0,5	Abnutzung, Mode, wichtiger Punkt bei Vermietung, bei Mehrfamilienhäuser ggf. anteilig wenn die Bäder nur tlw. erneuert wurden
Innenausbau (Decken, Fußböden, Treppen)	2	1,5	1	0,5	
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	1-2				Grundsätzlich zeitpunktunabhängig; z.B. Badeinbau, Befreiung gefangener Räume, Verkehrsflächenoptimierung. Hinweis: DG-Ausbau fällt nicht in diese Kategorie.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG):

Keine oder bei Grundstücken mit boG wurde der Kaufpreis um den Werteeinfluss der boG bereinigt.

Bewirtschaftungskosten

entsprechend Anlage 3 ImmoWertV

Carports gelten als ähnliche Einstellplätze im Sinne der Anlage 3 Nr. 2 ImmoWertV. Pkw-Außenstellplätze gelten nicht als ähnliche Einstellplätze im Sinne der Anlage 3 Nr. 2 ImmoWertV.

Verwaltungskosten*:

Zeitraum	Wohnnutzung		Garagen und ähnliches	gewerbliche Nutzung
	jährlich je Wohnung bzw. Wohngebäude bei EFH / ZFH	jährlich je Eigentumswohnung	jährlich je Garage	
ab 01.01.2020	299 €	357 €	39 €	3 Prozent des marktüblich erzielbaren gewerblichen Rohertrages
ab 01.01.2021	298 €	357 €	39 €	
ab 01.01.2022	312 €	373 €	41 €	
ab 01.01.2023	339 €	405 €	44 €	
ab 01.01.2024	351 €	421 €	46 €	

Instandhaltungskosten*:

Zeitraum	Wohnnutzung	Garagen und ähnliches	
	jährlich je Wohnfläche	jährlich je Garagenstellplatz	jährlich je PKW-Außenstellplatz
ab 01.01.2020	11,7 €/m ²	89 €	-
ab 01.01.2021	11,7 €/m ²	88 €	-
ab 01.01.2022	12,2 €/m ²	92 €	-
ab 01.01.2023	13,2 €/m ²	100 €	-
ab 01.01.2024	13,8 €/m ²	104 €	-

Modellansätze und -parameter für die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen

	Zeitraum	Gewerbliche Nutzung (jährlich je gewerbliche Nutzfläche)		
		Lager-, Logistik-, Produktionshalle u. ä.	SB-Verbrauchermarkt u. ä.	Büro, Praxen, Geschäfte u. ä.
	Vomhundertsatz der Instandhaltungskosten für Wohnnutzung	30 %	50 %	100 %
	ab 01.01.2020	3,5 €/m ²	5,9 €/m ²	11,7 €/m ²
	ab 01.01.2021	3,5 €/m ²	5,9 €/m ²	11,7 €/m ²
	ab 01.01.2022	3,7 €/m ²	6,1 €/m ²	12,2 €/m ²
	ab 01.01.2023	4,0 €/m ²	6,6 €/m ²	13,2 €/m ²
	ab 01.01.2024	4,1 €/m ²	6,9 €/m ²	13,8 €/m ²
	* Informativ werden die anzusetzenden Kosten ab 01.01.2024 gemäß VV EW-SW BB angegeben			
	Mietausfallwagnis: - für Wohnnutzung 2 Prozent und für gewerbliche Nutzung 4 Prozent			
Bodenwert	beitrags- und abgabenfreier Bodenwert, aus zutreffendem Bodenrichtwert zum Kaufzeitpunkt ermittelt (es wird eine objekttypische Grundstücksgröße (Spanne) zugrunde gelegt; separat nutzbare Grundstücksteile werden nicht berücksichtigt)			