

Grundstücksmarktbericht 2024

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	01.01.2024 bis 31.12.2024
Datenerhebung	Für den Bericht wurden alle bis zum 31.12.2024 abgeschlossenen Kaufverträge ausgewertet, die bis zum 15. Februar 2025 in der Geschäftsstelle eingegangen sind.
Datum der Veröffentlichung	26. Mai 2025
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 „Impressionen aus der Gemeinde Panketal“ (2025) (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 2024, 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.

Dokumentenhistorie

Version	Datum	Seite	Beschreibung
2024 – 1.0	26.05.2025		Erstveröffentlichung

Inhalt

1.	Der Barnimer Grundstücksmarkt 2024 in Kürze	7
2.	Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	9
3.	Rahmendaten zum Grundstücksmarkt.....	10
3.1	Berichtsgebiet, Regionale Rahmenbedingungen, Marktteilnehmer	10
3.2	Wirtschaftliche Strukturdaten	17
3.3	Zwangsversteigerungen	17
4.	Übersicht über die Umsätze	19
4.1	Vertragsvorgänge.....	20
4.2	Geldumsatz	22
4.3	Flächenumsatz	23
5.	Bauland	24
5.1	Allgemeines.....	24
5.2	Bauland für den individuellen Wohnungsbau / Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke	27
5.2.1	Preisniveau, Preisentwicklung.....	27
5.2.2	Bodenpreisindexreihen	30
5.2.3	Umrechnungskoeffizienten	33
5.3	Bauland für den Geschosswohnungsbau / Mehrfamilienhausgrundstücke.....	34
5.4	Bauland für Gewerbe.....	34
5.5	Bauerwartungsland und Rohbauland	35
5.6	Sonstiges Bauland	36
5.7	Erbbaurechte	37
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
8.2.6	Teilverkäufe.....	85
8.3	Doppelhaushälften und Reihenhäuser	86
8.3.1	Preisniveau, Preisentwicklung.....	86
8.3.2	Sachwertfaktoren für Doppelhaushälften und Reihenhäuser	87
8.3.3	Wohnflächenpreise für Doppelhaushälften und Reihenhäuser.....	91
8.3.4	Liegenschaftszinssätze für Doppelhaushälften und Reihenhäuser	96
8.3.5	Erbbaurecht mit einer Doppelhaushälfte oder einem Reihenhaus	97
8.4	Mehrfamilienhäuser	98
8.4.1	Preisniveau, Preisentwicklung.....	98
8.4.2	Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser	100
8.4.3	Wohnflächenpreise	102
8.5	Bürogebäude, Geschäftshäuser, Wohn- und Geschäftshäuser	103
8.5.1	Preisniveau	103
8.5.2	Liegenschaftszinssätze für Wohn- und Geschäftshäuser und reine Geschäftshäuser	104
8.6	Gewerbe- und Industrieobjekte	105
8.7	Sonstige bebaute Objekte.....	106
8.7.1	Allgemeines - Marktteilnehmer von Wochenendhäusern	106
8.7.2	Preisniveau Wochenend- und Ferienhäuser	106
8.7.3	Preisniveau sonstiger Nutzungen	108
9.	Wohnungs- und Teileigentum	109
9.1	Allgemeines.....	109
9.2	Wohnungseigentum	112
9.2.1	Preisniveau	112
9.2.2	Preisentwicklung	115
9.2.3	Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen.....	117
9.2.4	Erbbaurechte.....	118
9.3	Teileigentum	119
9.3.1	Preisentwicklung	119
9.3.2	Preisniveau	120
10.	Bodenrichtwerte	121
10.1	Allgemeine Informationen	121
10.2	Allgemeine Bodenrichtwerte.....	124
10.2.1	Wohnbauflächen / gemischte Bauflächen	124
10.2.2	Gewerbliche Bauflächen	125
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.....	131

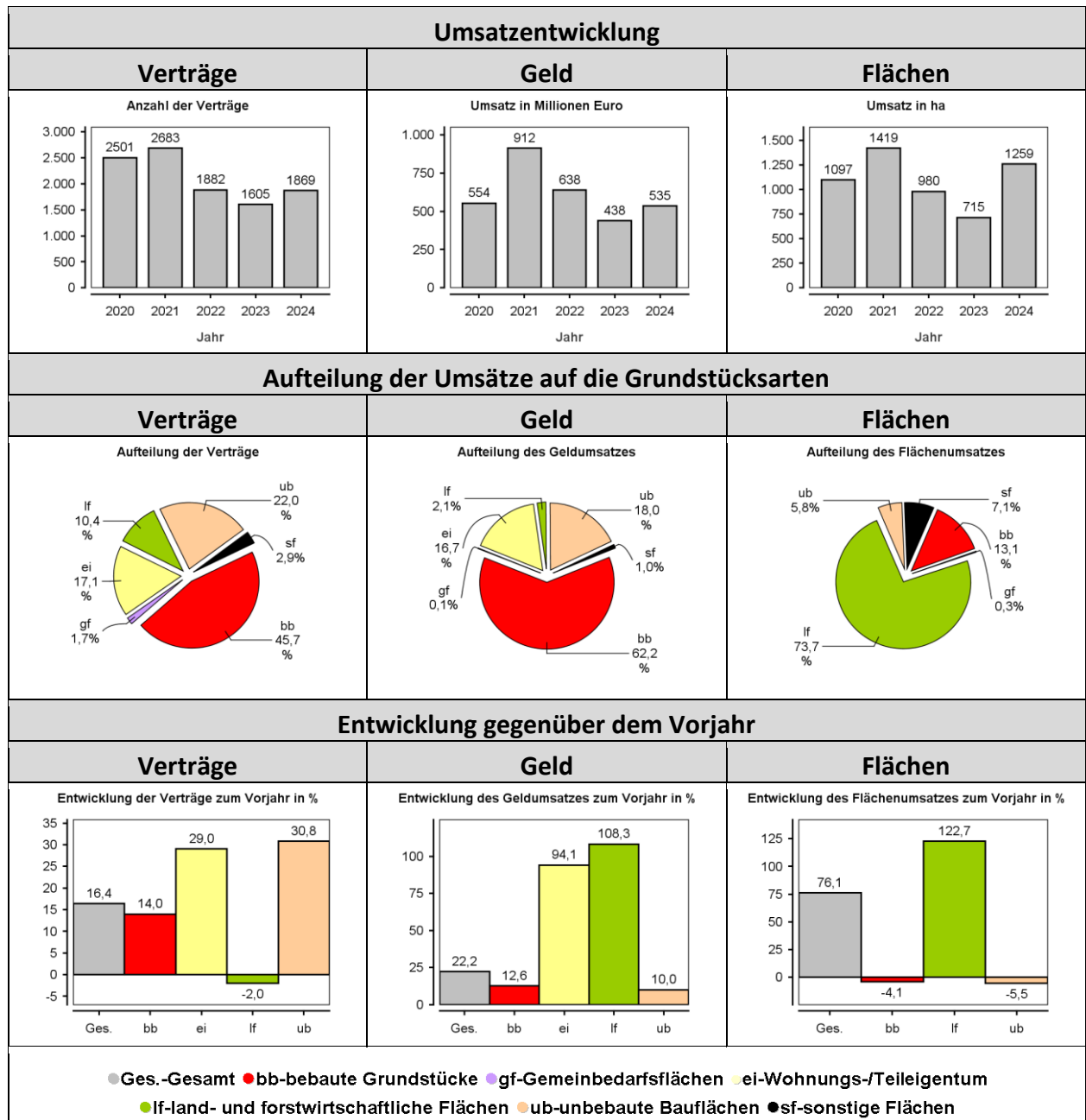
11. Nutzungsentgelte / Mieten / Pachten.....	132
11.1 Nutzungsentgelte.....	132
11.2 Mieten.....	136
11.2.1 Mietniveau für Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern	136
11.2.2 Mietniveau für Eigentumswohnungen.....	138
11.2.3 Gewerbemieten im Landkreis Barnim.....	138
11.3 Pachten	140
12. Örtlicher Gutachterausschuss 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 2024 in Kürze

Im Geschäftsjahr 2024 verzeichnet der Barnimer Immobilienmarkt steigende Umsätze. Die Anzahl der Kauffälle ist um rund 16 Prozent gestiegen. Der Geldumsatz erhöhte sich um rund 22 Prozent und der Flächenumsatz stieg um etwa 76 Prozent. Die Anzahl der Kauffälle stieg von 1.605 im Vorjahr auf 1.869 Kauffälle im aktuellen Berichtsjahr. Der Geldumsatz stieg gegenüber dem Vorjahr auf 535 Millionen Euro. Die Gesamtfläche der veräußerten Grundstücke stieg deutlich und liegt bei 1.259 Hektar.

Übersicht Grundstücksmarkt 2024 im Landkreis Barnim

Abbildung 1



ub - unbebaute Flächen

Die Entwicklung der Kaufpreise für **unbebaute Baugrundstücke** hat sich im Landkreis Barnim auch **im Jahr 2024 uneinheitlich** vollzogen. Die Entwicklung spiegelt sich in den ermittelten Bodenrichtwerten zum Stichtag 01.01.2025 wider. Rund 58 Prozent der Bodenrichtwerte blieben in ihrer Höhe gegenüber dem Vorjahr unverändert. Rund 30 Prozent der Bodenrichtwerte sind gestiegen. 48 Bodenrichtwerte (rund 12 Prozent) wurden gesenkt. Etwa 80 Prozent der gestiegenen Bodenrichtwerte liegen im weiteren Metropolenraum.

bb - bebaute Grundstücke

Im Jahr 2024 ist die Anzahl der Kauffälle um rund 14 Prozent gestiegen. Mit dem Anstieg der Kauffälle ging ein Zuwachs des Geldumsatzes um etwa 13 Prozent einher. Der Markt der bebauten Grundstücke wird, wie auch in den Vorjahren, weiterhin von Verkäufen im Bereich der freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser (515 Kauffälle) dominiert. Im Segment der Doppelhaushälften und Reihenhäuser wurden 163 Kauffälle dokumentiert. Die Geldumsätze im Bereich der freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser stiegen um etwa 10 Prozent. Im Bereich der Reihenhäuser und Doppelhaushälften sind die Geldumsätze im Vergleich zum Vorjahr um rund 24 Prozent deutlich gestiegen.

Für **Ein- und Zweifamilienhäuser** wurden rund 3 Prozent weniger gegenüber dem Vorjahr gezahlt. Hier liegt der Wohnflächenpreis im Jahr 2024 bei rund **3.150 €/m²**. Der durchschnittliche Wohnflächenpreis für **Doppelhaushälften und Reihenhäuser** blieb im Vergleich zum Vorjahr unverändert und liegt bei rund **3.000 €/m²**.

ei - Wohn- und Teileigentum

Auf dem Wohnungs- und Teileigentumsmarkt ist die Anzahl der Kauffälle um rund 29 Prozent deutlich gestiegen. 36 Prozent aller Wohnungs- und Teileigentume sind **erstmalig veräußert** worden. Im **Berliner Umland** liegt die Kaufpreisspanne für eine Eigentumswohnung (Erstverkauf) bei 2.800 bis 5.600 €/m² Wohnfläche. Das Mittel beträgt rund **4.700 €/m² Wohnfläche**. Die Verkäufe erfolgten in der Gemeinde Ahrensfelde und Bernau bei Berlin. Im **weiteren Metropolenraum** wurde kein Erstverkauf im Jahr 2024 registriert.

Der Anteil an **weiterveräußerten Eigentumswohnungen** beträgt rund 58 Prozent, wobei sich die Kaufpreise für Baujahre > 1992 zwischen **1.100 und 4.500 €/m² Wohnfläche** bewegen. Für einen entsprechenden **PKW-Stellplatz** (Weiterverkauf) wurde im Jahr 2024 ein mittlerer Kaufpreis von rund **8.000 €** gezahlt.

If - land- und forstwirtschaftliche Flächen

Die vom Gutachterausschuss beschlossenen **Bodenrichtwerte für Ackerflächen** im Landkreis Barnim sind gegenüber dem Vorjahr überwiegend gesunken. Der Bodenrichtwert für Ackerflächen im weiteren Metropolenraum sank auf **1,30 €/m²**. Im Berliner Umland reduzierte sich der Bodenrichtwert für Ackerflächen deutlich und liegt nun bei **1,30 €/m²**. Die **Bodenrichtwerte für Grünland** sanken im Berliner Umland auf **0,95 €/m²** und im weiteren Metropolenraum auf **0,90 €/m²**. Die **Richtwerte für Waldflächen** beinhalten zum Stichtag 01.01.2025 erstmalig **nicht den Wert des Aufwuchses**. Im weiteren Metropolenraum liegt der Bodenrichtwert für Waldflächen ohne Aufwuchs bei **0,45 €/m²** und im Berliner Umland bei **0,40 €/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 12 Prozent und freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser mit rund 24 Prozent aller registrierten Immobilienverkäufe - die besonderen Schwerpunkte des Immobilienmarktes 2024 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.

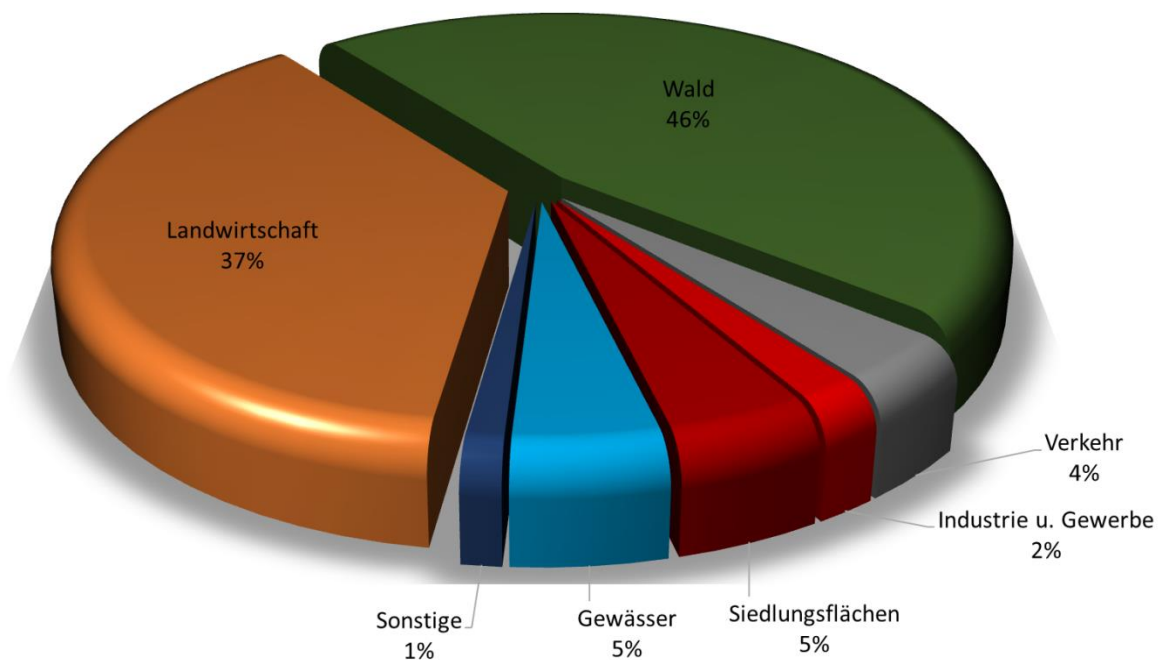
Dem hier vorgestellten 34. Bericht über den Barnimer Grundstücksmarkt liegen neben den Kauffalldaten des Geschäftsjahres 2024 auch Daten zurückliegender Jahre zugrunde. Diese letztgenannten Daten dienen dem Aufzeigen von Tendenzen und der Ermittlung durchschnittlicher Preise für einzelne Grundstücksarten, soweit aus 2024 keine oder nur unzureichende Kauffälle vorliegen.

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

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

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

Flächennutzung im Landkreis Barnim
Abbildung 3



Quelle: Nutzungsarten nach ALKIS, Stand: 03/2024

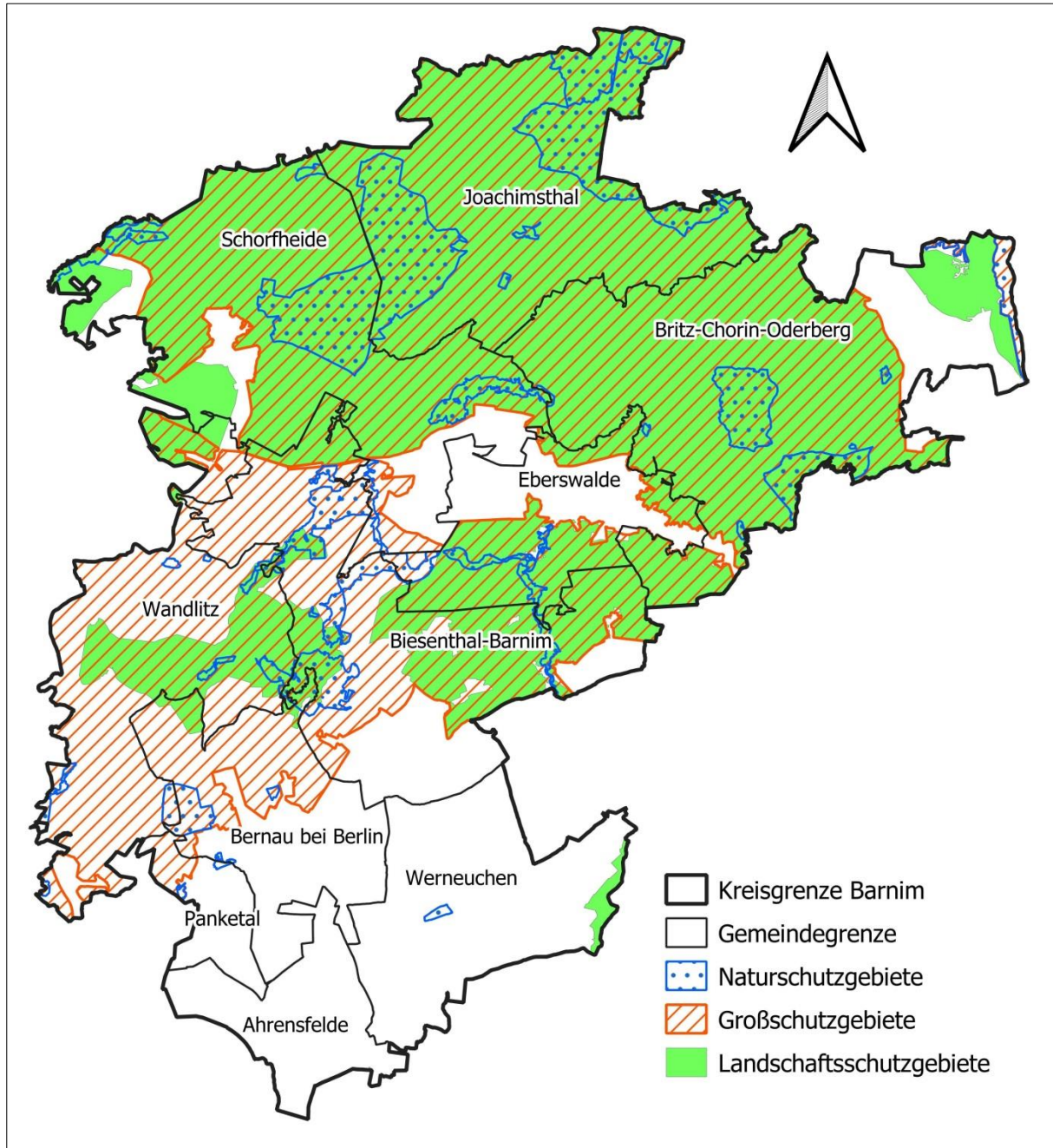
Der Landkreis Barnim ist reich an Schutzgebieten. Teile der Landschaft wurden unter staatlichen Schutz gestellt, um die dauerhafte Sicherung der Vorkommen wildlebender Tiere und Pflanzen und ihrer Lebensräume zu gewährleisten oder eine wertvolle Landschaft zu bewahren. Weiterhin sollen Schutzgebiete 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.

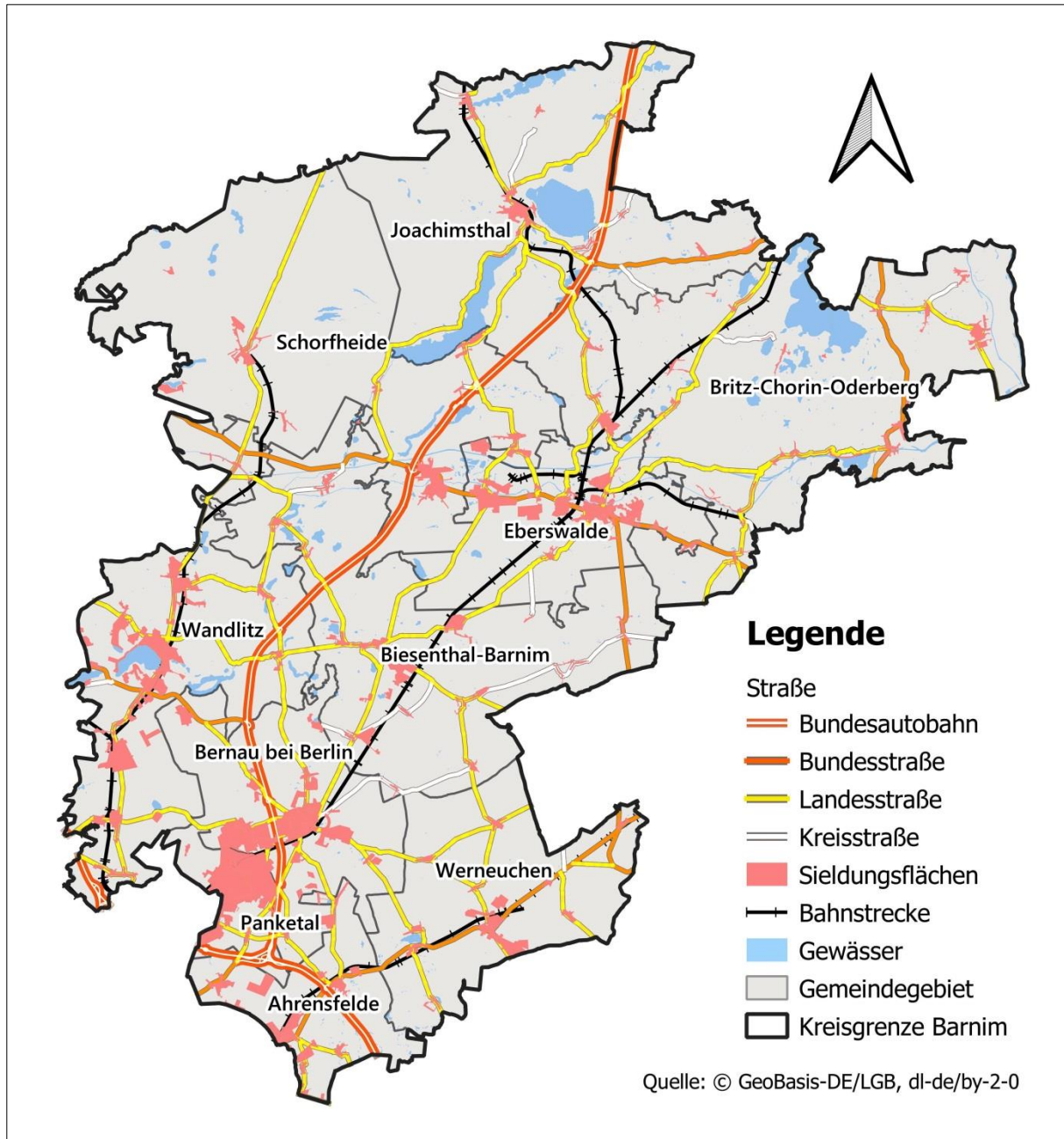
Schutzgebiete im Landkreis Barnim
Abbildung 4



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 2022 hatte mit 79 Prozent der **Dienstleistungssektor** (Gesundheit, Finanzen und Versicherungen, Handel u. a.) den größten Anteil an der Bruttowertschöpfung. Mit rund 20 Prozent folgt dahinter das **produzierende Gewerbe (inklusive Bau)** und mit rund 1 Prozent **die Land- und Forstwirtschaft und die Fischerei** (Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg)

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

Nicht vergessen werden soll die Entwicklung des ländlichen Raumes.

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

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

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

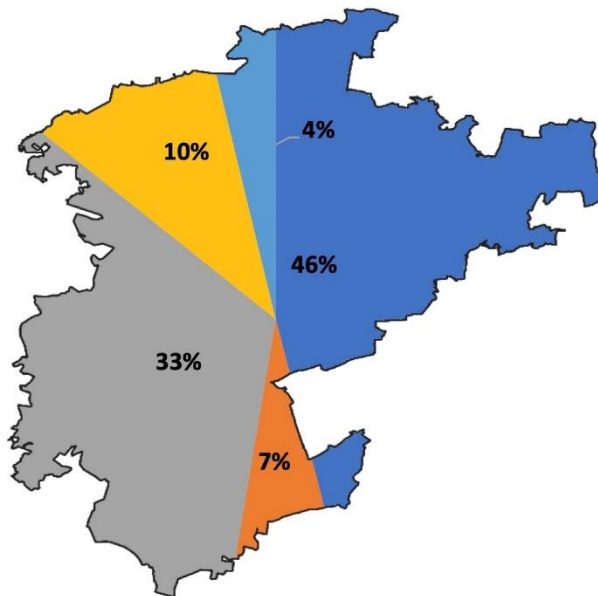


Territoriale Gliederung der Ämter und amtsfreien Gemeinden (siehe Kapitel 13.4)

Marktteilnehmer

Die Marktteilnehmer setzen sich aus Veräußerer und Erwerber zusammen. In der vorliegenden Untersuchung stehen die Immobilienkäufer im Berichtsjahr 2024 im Fokus.

Landkreis Barnim



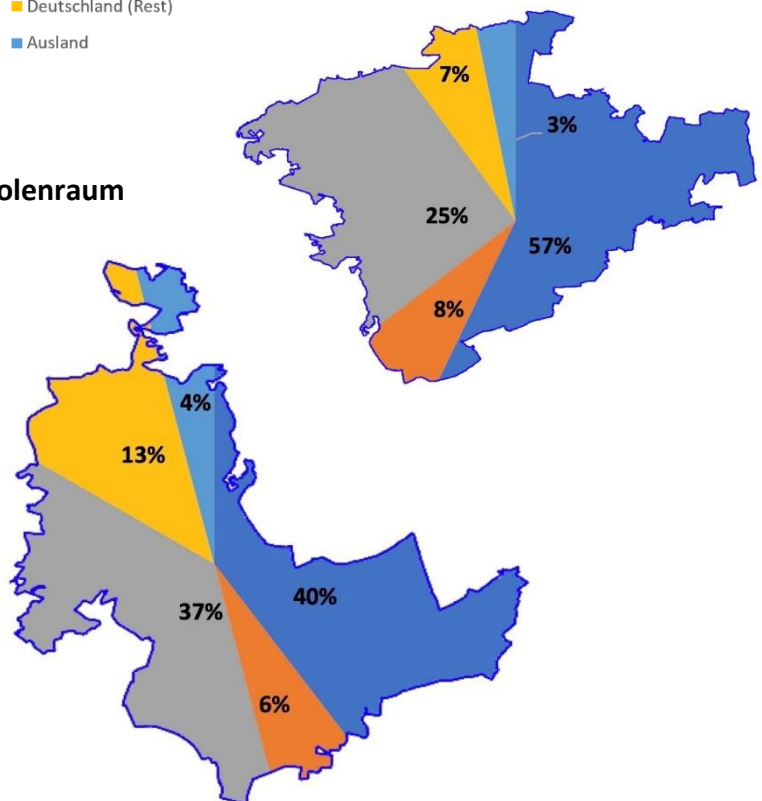
Bezogen auf das gesamte Kauffallgeschehen des Landkreises Barnim im Berichtsjahr 2024 hatte der überwiegende Teil (rund 46 Prozent) der Marktteilnehmer zum Erwerbszeitpunkt bereits ihren Wohnsitz im Landkreis Barnim. Etwa 33 Prozent der Erwerber waren im angrenzenden Berlin gemeldet. 7 Prozent gaben Wohnsitze im Land Brandenburg (ohne Landkreis Barnim) an. Bei 10 Prozent der Kauffälle wurden Wohnsitze im restlichen Deutschland angegeben. Auf Marktteilnehmer aus dem Ausland entfallen rund 4 Prozent der registrierten Kauffälle.

Wohnsitz Erwerber

- Barnim
- Land Brandenburg
- Berlin
- Deutschland (Rest)
- Ausland

Berliner Umland und weiterer Metropolenraum

Bei differenzierter Betrachtung der Strukturräume Berliner Umland mit rund 1.040 Kauffällen und weiterer Metropolenraum mit rund 590 Kauffällen zeigen sich Unterschiede hinsichtlich der Marktteilnehmerverhältnisse. Im weiteren Metropolenraum wurde eine deutliche Dominanz von Erwerbern mit Wohnsitz im Landkreis Barnim beobachtet. Im Berliner Umland ist der Anteil der im Barnim ansässigen Erwerber etwa genauso groß wie der Anteil der Erwerber mit Berliner Wohnsitz.



3.2 Wirtschaftliche Strukturdaten

Gegenüber März 2024 ist die Beschäftigungslage im Landkreis Barnim nahezu gleichgeblieben. Die **Arbeitslosenquote** (berechnet auf der Basis aller zivilen Erwerbspersonen) liegt im **Mittel des Landkreises bei 5,7 Prozent** (Stand: März 2025). Ein Jahr zuvor waren es 5,6 Prozent.

Der Landkreis Barnim hat im Jahr 2024 einen minimalen Zuwachs (rund 2 Prozent) bei den **Gewerbebeanmeldungen** (1.344 Gewerbeanzeigen) zu verzeichnen. Die Zahl der **Gewerbeabmeldungen** (1.184 Gewerbeanzeigen) ist gegenüber dem Jahr 2023 ebenfalls leicht gestiegen. Die Schwerpunkte liegen wie bisher in den Bereichen Handel, Bau und Wirtschaft.

Im Landkreis Barnim wurden im aktuellen Berichtsjahr 333 Baugenehmigungen (Vorjahr: 445) für die Errichtung neuer Wohngebäude erteilt. Im Land Brandenburg reduzierten sich die erteilten Baugenehmigungen in diesem Segment von 4.236 auf 3.136.

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

Baupreisindizes 2024

Abbildung 7

Preisindexreihe (2021 = 100)	Indexzahlen für das Jahr 2024			
	Februar	Mai	August	November
Bund				
Wohngebäude	128,5	129,4	130,3	130,8
Bürogebäude	130,0	131,0	132,0	132,6
gewerbliche Betriebsgebäude	129,5	130,3	131,2	131,8
Land Brandenburg				
Wohngebäude	131,3	132,7	133,6	133,1
Bürogebäude	132,3	133,6	134,6	135,6
gewerbliche Betriebsgebäude	133,5	135,1	136,0	137,2

Baupreisindizes geben die relativen Änderungen der Herstellungskosten für Gebäude an.

Die aktuellen Indizes erhalten Sie im Internet für den Bund unter **www.destatis.de** sowie für das Land Brandenburg unter **www.statistik-berlin-brandenburg.de**.

3.3 Zwangsversteigerungen

Vom zuständigen Amtsgericht werden der Geschäftsstelle regelmäßig Mitteilungen über Zwangsversteigerungsverfahren übersandt.

Für den Versteigerungswert ist im Jahr 2024 eine Spanne von 57 bis 147 Prozent zum festgesetzten Verkehrswert festzustellen.

Zusätzlich zu den genannten Zwangsversteigerungen sind dem Gutachterausschuss 8 Verträge über Versteigerungen von Grundstücken durch Auktionshäuser übersandt worden.

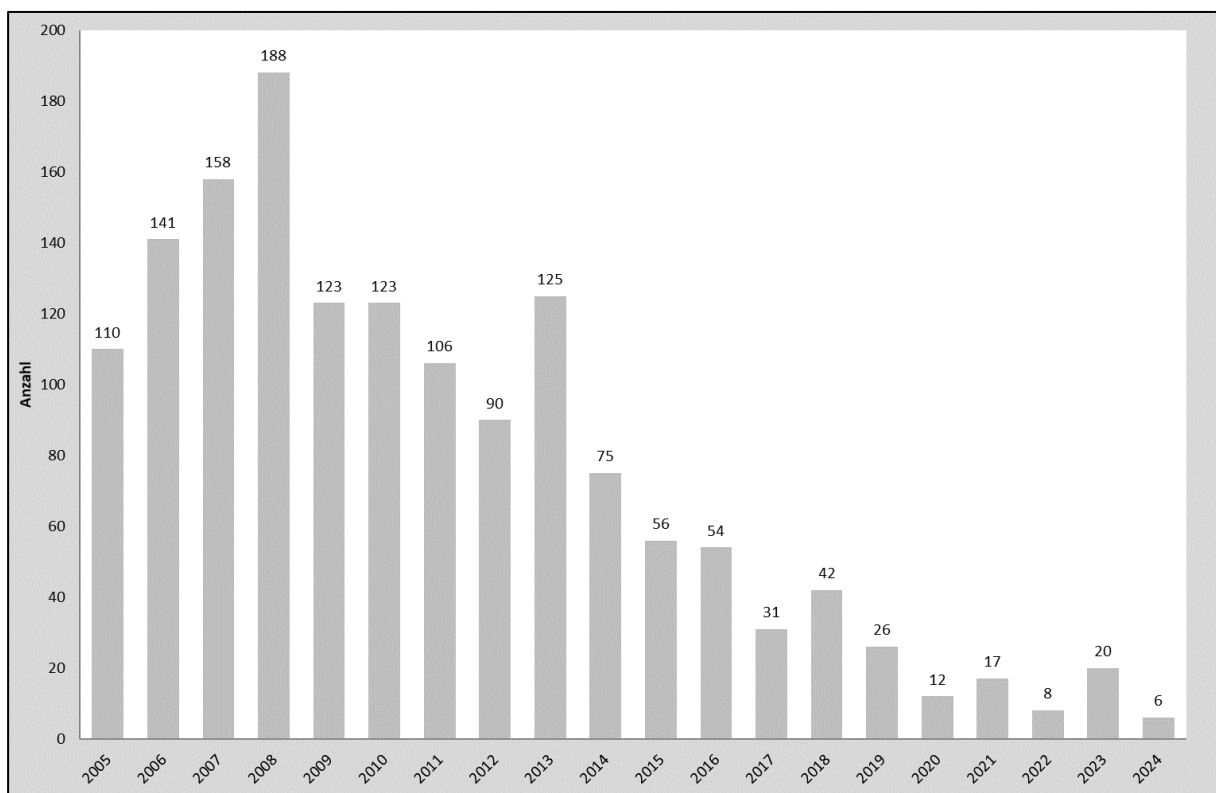
Untersuchung zum Verhältnis Versteigerungswert / Verkehrswert für 2024
Abbildung 8

Grundstücksart	Versteigerungswert / Verkehrswert		
	Spanne	Mittel	Anzahl
unbebaute Bauflächen	-	102 %	2
bebaute Grundstücke			
Ein-/ Zweifamilienhäuser	57 - 147 %	91 %	4
Mehrfamilienhäuser	-	-	-
sonstige Gebäude	-	-	-
Eigentumswohnungen	-	-	-

Von 2005 bis 2024 haben sich deren Zahlen wie folgt entwickelt:

Anzahl der Zwangsversteigerungen im Zeitraum 2005 bis 2024

Abbildung 9



Im Geschäftsjahr 2024 ist die Anzahl der Mitteilungen über Zwangsversteigerungen gegenüber dem Vorjahr um rund 70 Prozent gesunken.

4. Übersicht über die Umsätze

In die Ermittlung der Umsatzzahlen wurden alle Kaufverträge des Geschäftsjahres 2024 einbezogen, die bis zum 15. Februar 2025 bei der Geschäftsstelle eingegangen sind.

Die Angaben zu den Vorjahren sind um die Kauffälle ergänzt worden, die nach dem 15. Februar 2024 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

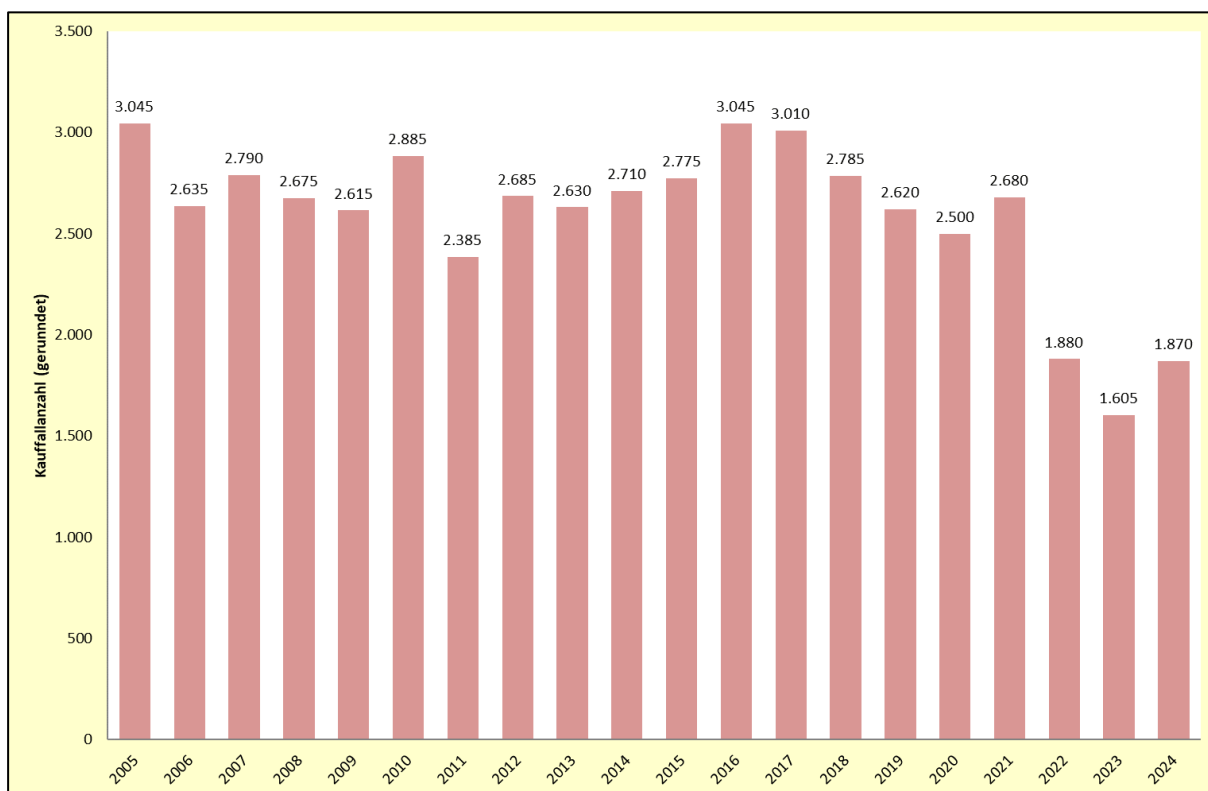
Im Berichtszeitraum wurden in der Geschäftsstelle für den Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses im Landkreis Barnim

1.869 Kauffälle

registriert. Gegenüber dem Geschäftsjahr 2023 bedeutet dies einen Anstieg um 264 Kauf-fälle. Die Anzahl der Kauffälle stieg um rund **16 Prozent**.

Entwicklung der Anzahl der Verkäufe von 2005 bis 2024 (Angaben gerundet)

Abbildung 10



Entwicklung der Verkäufe in den Teilmärkten

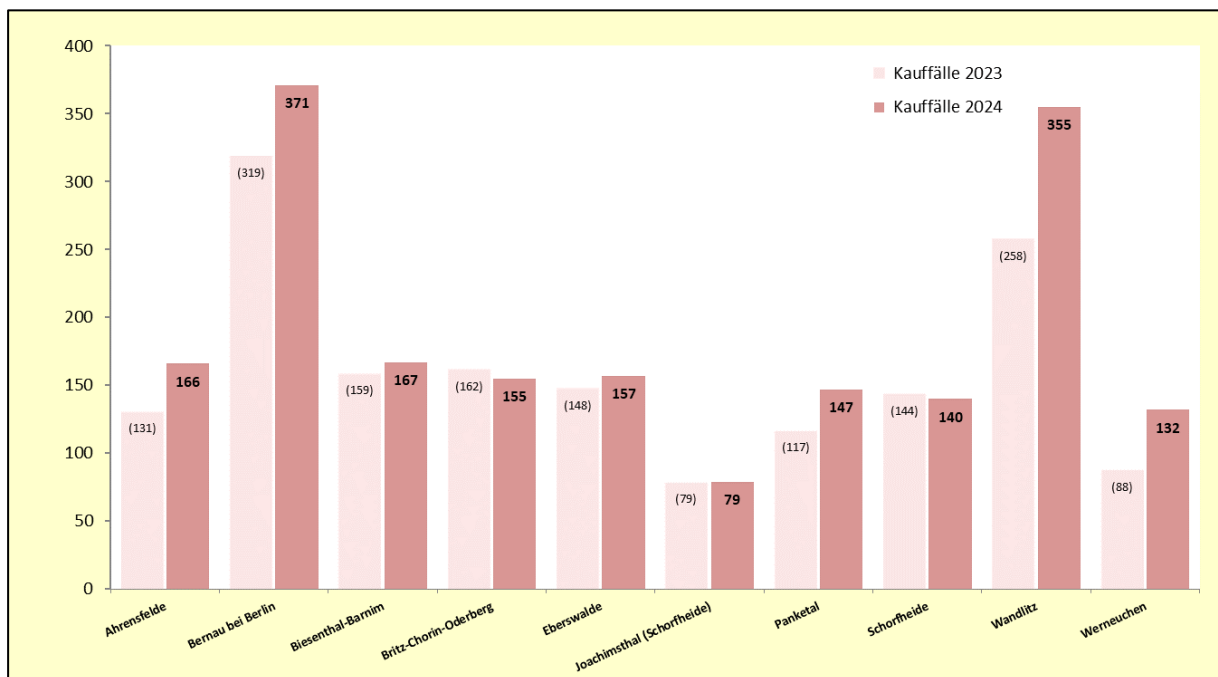
Abbildung 11

Teilmärkte	Anzahl der Kauffälle							
	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
unbebaute Bauflächen (ub)	908	844	661	686	710	479	315	412
bebaute Grundstücke (bb)	954	1.006	994	1.073	1.027	834	750	855
Wohnungs- und Teileigentum (ei)	645	498	578	392	531	262	248	320
land- und forstwirtschaftl. Flächen (lf)	366	269	240	235	285	222	199	195
sonstige Flächen (sf)	74	114	103	80	91	56	64	32
Gemeinbedarfsflächen (gf)	63	54	45	35	39	29	29	55
gesamt	3.010	2.785	2.621	2.501	2.683	1.882	1.605	1.869

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	33	94	21	16	0	2	166	12
Bernau bei Berlin	73	128	146	13	6	5	371	8
Biesenthal-Barnim	42	86	2	28	0	9	167	13
Britz-Chorin-Oderberg	21	83	0	39	6	6	155	16
Eberswalde	33	96	17	7	0	4	157	4
Joachimsthal (Schorfheide)	13	36	10	20	0	0	79	15
Panketal	41	82	16	2	5	1	147	7
Schorfheide	31	71	10	23	0	5	140	13
Wandlitz	77	126	90	30	14	18	355	15
Werneuchen	48	53	8	17	1	5	132	14
Landkreis Barnim	412	855	320	195	32	55	1.869	12

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



Im Bereich der Gemeinde Ahrensfelde und der Stadt Werneuchen wurden deutliche Steigerungen im Teilmarkt der unbebauten Bauflächen registriert. Ebenfalls deutliche Zuwächse wurden im Teilmarkt der bebauten Grundstücke im Verwaltungsbereich der Stadt Bernau bei Berlin verzeichnet. Im Bereich der Gemeinde Wandlitz hebt sich der Teilmarkt der Eigentumswohnungen mit sehr gravierenden Steigerungen hervor.

4.2 Geldumsatz

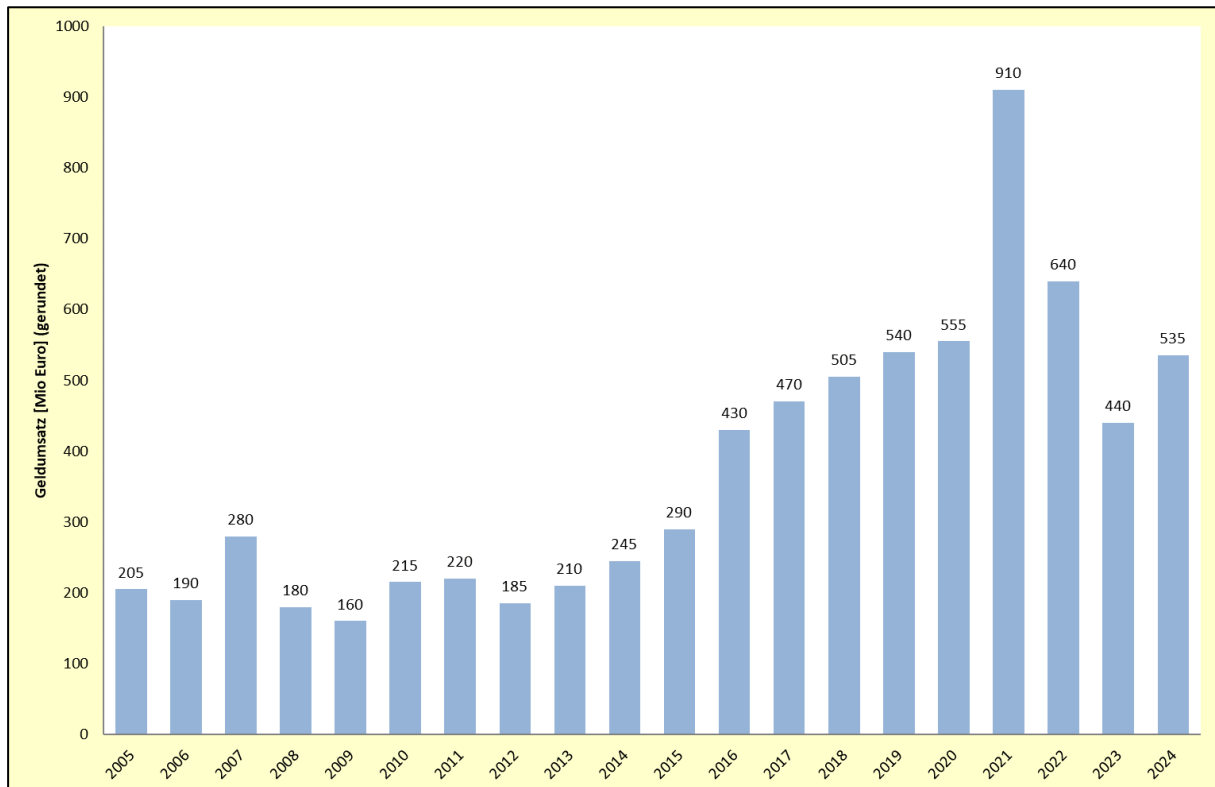
Im Territorium des Landkreises Barnim wurden im Berichtszeitraum auf dem Grundstücksmarkt

535 Millionen €

umgesetzt. Das entspricht einem **Anstieg** gegenüber 2023 von rund **22 Prozent**.

Entwicklung des Geldumsatzes von 2005 bis 2024 (Angaben gerundet)

Abbildung 14



Entwicklung des Geldumsatzes in den Teilmärkten

Abbildung 15

Teilmärkte	Geldumsatz [Mio. €]							
	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
unbebaute Bauflächen (ub)	82,9	97,7	83,3	139,5	221,1	101,9	87,3	96,0
bebaute Grundstücke (bb)	246,9	304,8	324,6	336,9	564,9	425,8	295,2	332,4
Wohnungs- und Teileigentum (ei)	114,6	78,1	112,8	63,5	107,7	93,8	45,9	89,1
land- und forstwirtschaftl. Flächen (lf)	18,4	9,4	15,7	7,0	15,0	7,1	5,5	11,5
sonstige Flächen (sf)	9,0	12,4	4,8	3,1	2,4	8,7	1,5	5,3
Gemeinbedarfsflächen (gf)	0,2	0,2	1,2	4,3	0,7	0,5	2,2	0,3
gesamt	472,0	502,6	542,4	554,3	911,8	637,8	437,6	534,7

4.3 Flächenumsatz

Im Berichtszeitraum 2024 haben im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses rund

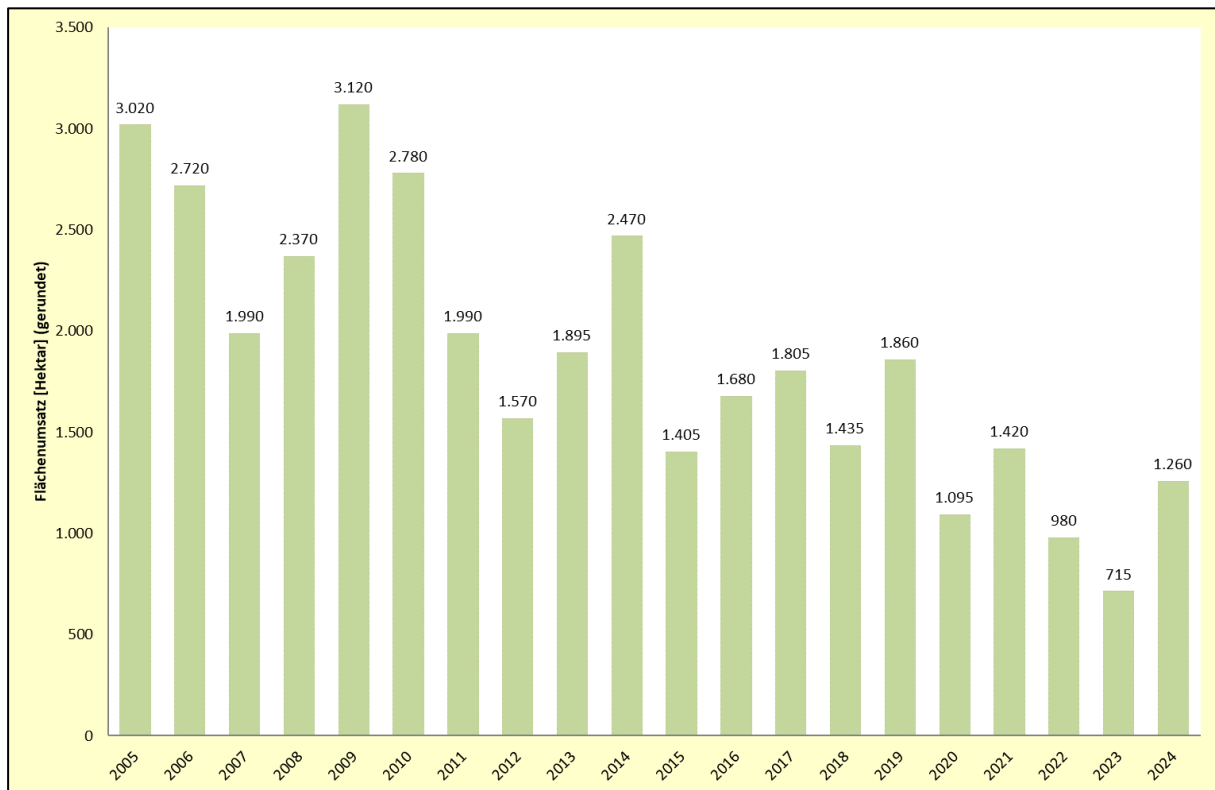
1.259 ha Grundstücksfläche

die Eigentümer gewechselt.

Dieser Umsatz bedeutet einen deutlichen **Anstieg** von rund **76 Prozent** gegenüber dem Jahr 2023.

Entwicklung des Flächenumsatzes von 2005 bis 2024 (Angaben gerundet)

Abbildung 16



Entwicklung des Flächenumsatzes in den Teilmärkten

Abbildung 17

Teilmärkte	Flächenumsatz [ha]							
	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
unbebaute Bauflächen (ub)	170	156	180	175	141	133	78	73
bebaute Grundstücke (bb)	167	181	137	156	160	171	171	165
land- und forstwirtschaftl. Flächen (lf)	1.360	786	1.451	672	1.067	602	416	928
sonstige Flächen (sf)	89	304	76	62	45	64	44	89
Gemeinbedarfsflächen (gf)	18	8	16	32	6	10	6	4
gesamt	1.804	1.435	1.860	1.097	1.419	980	715	1.259

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 2025 zum Stichtag 01.01.2025 ermittelt wurden (siehe Kapitel 10).

5.1 Allgemeines

Der Grundstücksmarkt für unbebaute Bauflächen war im Jahr 2024 sowohl von konstanten als auch im Süden Barnims sinkenden und im Norden Barnims steigenden Preisentwicklungen gekennzeichnet. Es wurden 412 Kaufverträge über unbebaute Bauflächen geschlossen. Die Zahl der Kauffälle ist um rund 31 Prozent gestiegen. Der Flächenumsatz verringerte sich um rund 6 Prozent. Der Geldumsatz liegt mit rund 96 Mio. € rund 10 Prozent über dem Vorjahresniveau.

Umsatz unbebauter Bauflächen 2024 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	336	81,6 38,3	387	52,7 49,4	521	54,3 9,7
Geschosswohnungsbau	23	5,6 109,1	185	25,2 1087,4	396	41,2 607,1
Summe Wohnbauland	359	87,1 41,3	572	77,9 108,2	917	95,5 72,7
Geschäftliche Nutzung	-	-	-	-	-	-
Gewerbliche Nutzung	21	5,1 5,0	99	13,5 -76,7	30	3,1 -90,8
Summe gewerbl. Bauflächen	21	5,1 5,0	99	13,5 -76,7	30	3,1 -90,8
Betriebsgrundstücke Land- u. Forstwirtschaft	1	0,2 -75,0	-	0,5 -83,6	-	- -100,0
Sonstige Nutzung ¹	31	7,5 -16,2	59	8,1 12,0	13	1,4 -16,6
Summe sonst. Bauland	32	7,8 -22,0	63	8,6 -16,6	13	1,4 -28,4
Gesamtsumme	412	100,0 30,8	734	100,0 -5,5	960	100,0 10,0

¹ Die Sonstige Nutzung umfasst Baulandflächen in Sondergebieten für Erholung, Soziale Einrichtungen oder in Sondergebieten mit großflächigen Einkaufszentren sowie in Gebieten für eine Garagen- bzw. Stellplatznutzung

Im Jahr 2024 verzeichnen die Wohnbaulandflächen einen deutlichen Anstieg der Vertragszahlen um rund 41 Prozent. Der Flächenumsatz steigt gegenüber dem Vorjahr beträchtlich um rund 108 Prozent. Beim Geldumsatz ist ein erheblicher Anstieg um rund 73 Prozent zu verzeichnen. Der gravierende Flächen- und Geldanstieg beim Geschosswohnungsbau liegt vermutlich an den Verkäufen von großflächigem, werdendem Bauland in der Stadt Bernau und in der Gemeinde Panketal begründet.

Der Anteil der veräußerten Grundstücke ist mit rund 66 Prozent im Berliner Umland nach wie vor am höchsten. Die Anzahl der Kauffallzahlen stieg hier um 51 Prozent an. Steigende Umsatzzahlen sind bei dem Flächenumsatz mit rund 45 Prozent und beim Geldumsatz mit etwa 40 Prozent im Berliner Umland gegenüber dem Vorjahr zu verzeichnen.

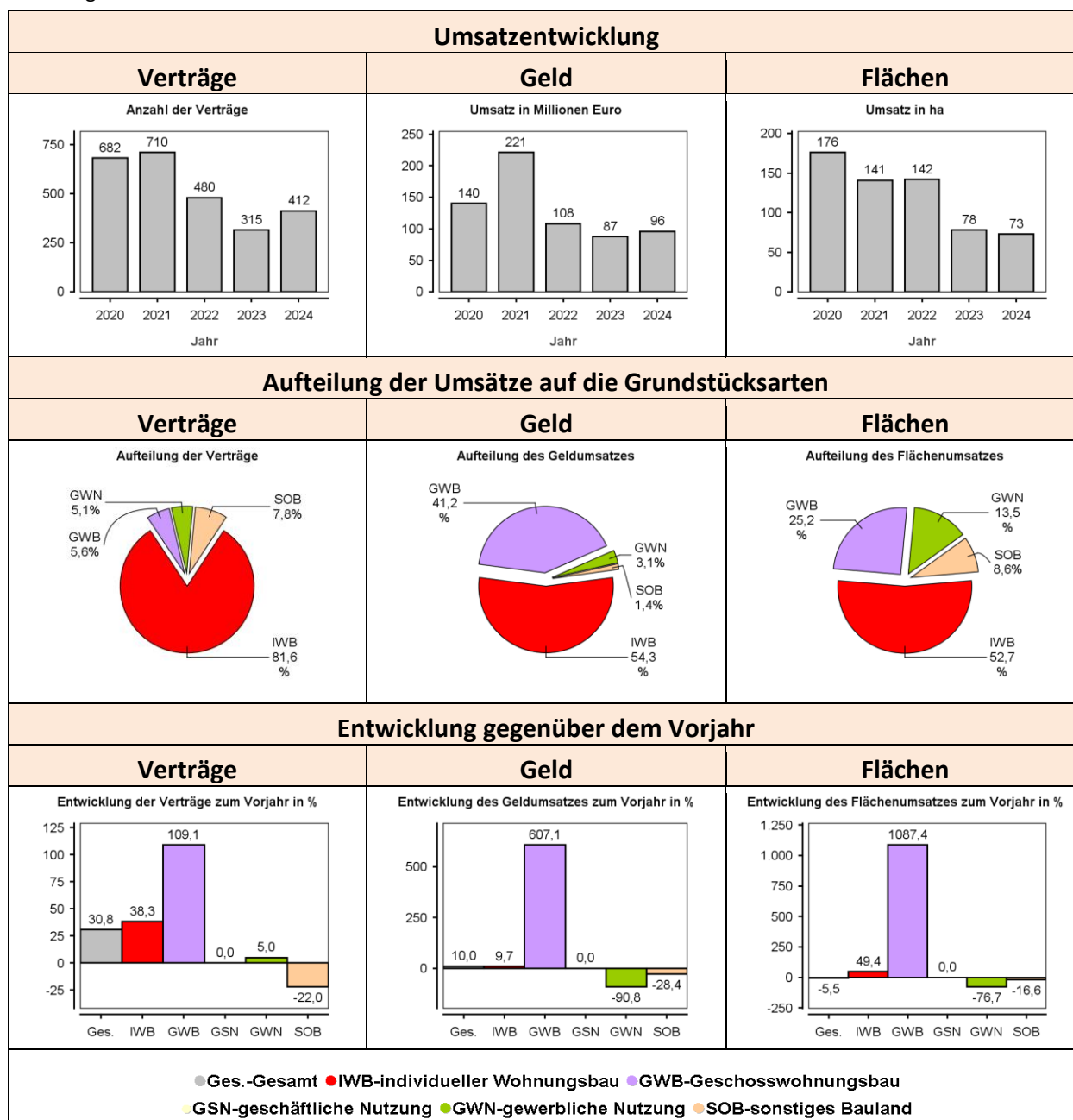
Im weiteren Metropolenraum (ohne die Stadt Eberswalde) ist hingegen ein Rückgang der Verkaufszahlen um rund 8 Prozent zu verzeichnen. Während der Flächenumsatz um rund 12 Prozent gesunken ist, bleibt der Geldumsatz im Vergleich zum Vorjahr konstant. In der Stadt Eberswalde ist ein deutlicher Anstieg der Verkaufszahlen (rund 74 Prozent) zu verzeichnen. Demgegenüber steht mit je rund 75 Prozent ein merklicher Rückgang beim Flächen- und Geldumsatz.

Umsatz unbebauter Bauflächen 2024 nach Regionen

Abbildung 19

Regionstypen	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 (%)
Berliner Umland	272	66,0 51,1	531	72,3 45,1	836	87,0 40,4
Stadt Eberswalde (im weiteren Metropolenraum)	33	8,0 73,7	62	8,5 -75,2	51	5,3 -75,1
weiterer Metropolenraum (ohne Stadt Eberswalde)	107	26,0 -7,8	142	19,3 -11,7	74	7,7 0,0
Gesamtsumme	412	100,0 30,8	734	100,0 -5,5	960	100,0 10,0

Umsatzentwicklung unbebauter Flächen 2024
Abbildung 20



Mit einem Anteil von rund 82 Prozent der Kaufverträge dominiert der individuelle Wohnungsbau nach wie vor den Teilmarkt unbebauter Bauflächen.

5.2 Bauland für den individuellen Wohnungsbau / Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke

5.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

In der folgenden Tabelle werden das Preisniveau im Jahr 2024 sowie ein Vergleich zum Vorjahr für selbstständige baureife Grundstücke angegeben. Im gesamten Landkreis sind **159 selbstständige, baureife Wohngrundstücke** veräußert worden. Davon sind 151 Kauffälle dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zuzuordnen.

Preisniveau 2024 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 (2024)	Vergleichszeit- raum (2023)	Berichtsjahr (2024)	Vergleichszeit- raum (2023)
Gemeinde Ahrensfelde	16	7	16	7
	312	237	177	363
	1.073	716	596	562
	498	511	396	407
	503	515	399	431
Stadt Bernau	25	19	25	19
	344	415	184	234
	944	905	459	434
	573	670	363	339
	604	664	344	339
Amt Biesenthal-Barnim	17	8	17	8
	450	574	74	108
	1.000	1.297	257	311
	702	960	178	222
	691	970	170	214
Amt Britz-Chorin-Oderberg	3	4	3	4
	513	415	26	26
	740	1.327	29	60
	600	864	28	35
	618	868	28	39
Stadt Eberswalde	13	3	13	3
	587	679	69	115
	1.142	1.000	195	170
	750	862	138	128
	783	847	130	138

Gebietskörperschaft	Individueller Wohnungsbau			
	Flächengrößen		Quadratmeterpreise erschließungsbeitragsfrei	
	Anzahl Minimum Maximum Medianwert Mittelwert [m²]		Anzahl Minimum Maximum Medianwert mittlerer Preis [€/m²]	
	Berichtsjahr (2024)	Vergleichszeit- raum (2023)	Berichtsjahr (2024)	Vergleichszeit- raum (2023)
Amt Joachimsthal	3	1	3	1
	293	-	49	-
	1.300	-	225	-
	850	-	106	-
	814	-	127	-
Gemeinde Panketal	11	15	11	15
	400	475	317	346
	824	867	525	475
	599	651	395	427
	601	685	397	421
Gemeinde Schorfheide	1	2	1	2
	-	-	-	-
	-	-	-	-
	-	972	-	147
	-	972	-	147
Gemeinde Wandlitz*	42	25	42	25
	450	501	132	152
	1.071	2.027	374	712
	712	847	258	285
	731	913	261	311
Stadt Werneuchen	20	12	20	12
	397	420	104	150
	1.103	1.048	285	253
	830	862	217	213
	787	808	204	204
Landkreis	151	96	151	96
	293	237	26	26
	1.300	2.027	596	712
	660	772	249	287
	681	788	262	299

* inklusive Ufergrundstücke

In den meisten Ämtern und Gemeinden des Landkreises Barnim sind für baureife Wohngrundstücke im Mittel für das Jahr 2024 rückläufige Preisentwicklungen gegenüber dem Vorjahr zu verzeichnen. Während in der Stadt Bernau bei Berlin leichte Preissteigerungen registriert wurden, blieb das Bodenpreisniveau in der Stadt Werneuchen konstant.

Im Vergleich zum Vorjahr ist die Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken im Landkreis gestiegen. Die Kauffallzahlen sind um rund 60 Prozent gestiegen.

Vereinzelt im Berliner Umland und in der Gemeinde Biesenthal-Barnim sowie besonders in der Stadt Eberswalde wurden neue Wohnanlagen und Wohngebiete erschlossen.

Preisniveau im Jahr 2024 neu erschlossener Wohnanlagen und Wohngebiete in den letzten Jahren
Abbildung 22

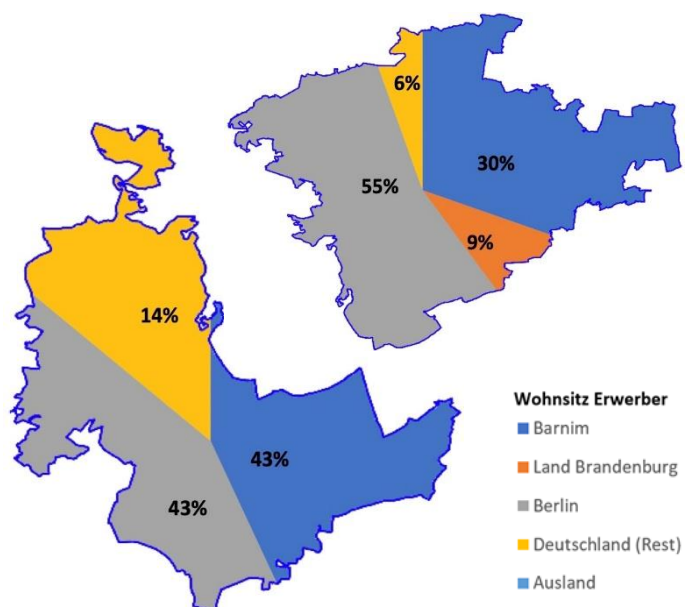
Lage	Anzahl der Verträge	Kaufpreis- mittel [€/m ²]	mittlere Grund- stücksfläche [m ²]
Basdorf "ehem. Landespolizeischule"	5	255	740
Biesenthal "Buchenallee"	3	250	840
Finow „Christel-Brauns-Weg“	5	145	700
Finow "Clara-Zetkin-Siedlung"	3	135	900
Krummensee "Ringstraße Ost"	3	220	900
Rüdnitz "Sechsrutenstücke" (Erbbau)	3	-	650

Marktteilnehmer in Marktsegmenten Wohnbauland und Wochenendhausgrundstücke

Die Marktteilnehmer setzen sich aus Veräußerern und Erwerbern zusammen. Im Fokus der Untersuchungen stehen die Immobilienkäufer.

Berliner Umland und weiterer Metropolenraum

Es wurden deutliche Unterschiede bei der Käuferschaft in den Strukturräumen Berliner Umland mit rund 20 Kauffällen und weiterer Metropolenraum mit rund 55 Kauffällen beobachtet. Im Berliner Umland sind die Anteile der Berliner und Barnimer Marktteilnehmer etwa gleich verteilt. Im weiteren Metropolenraum dominieren Erwerber mit Wohnsitz in Berlin. Die Anteile der weiteren Marktteilnehmer sind hier 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 2024
- 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

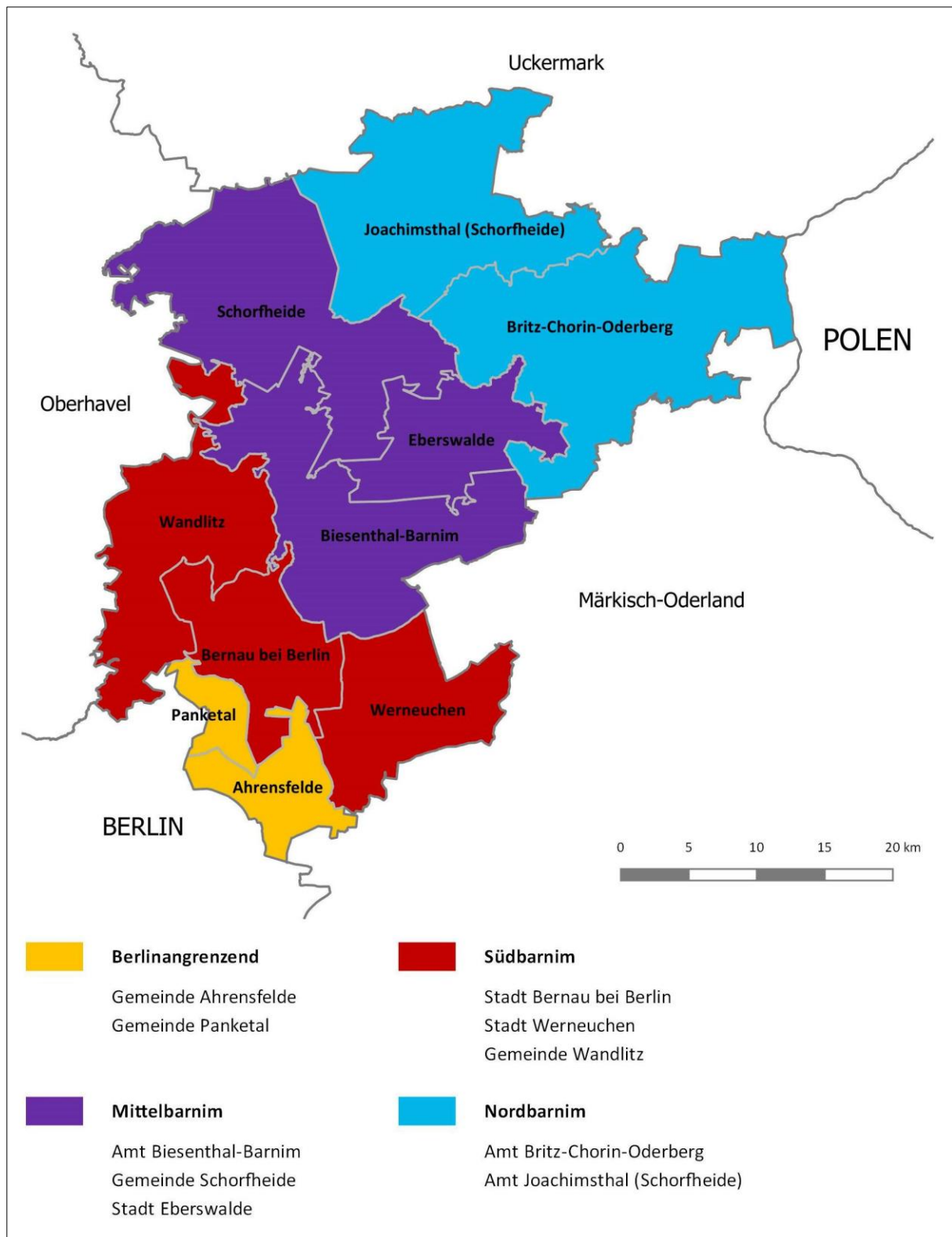
Selektion: Fläche = 300 m² bis 1.500 m² und Preis = 10 €/m² bis 300 €/m²

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 130 €/m²

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

Unterteilung des Landkreises Barnim in vier Regionen (Gebietsstand: 01.01.2025)
Abbildung 24



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

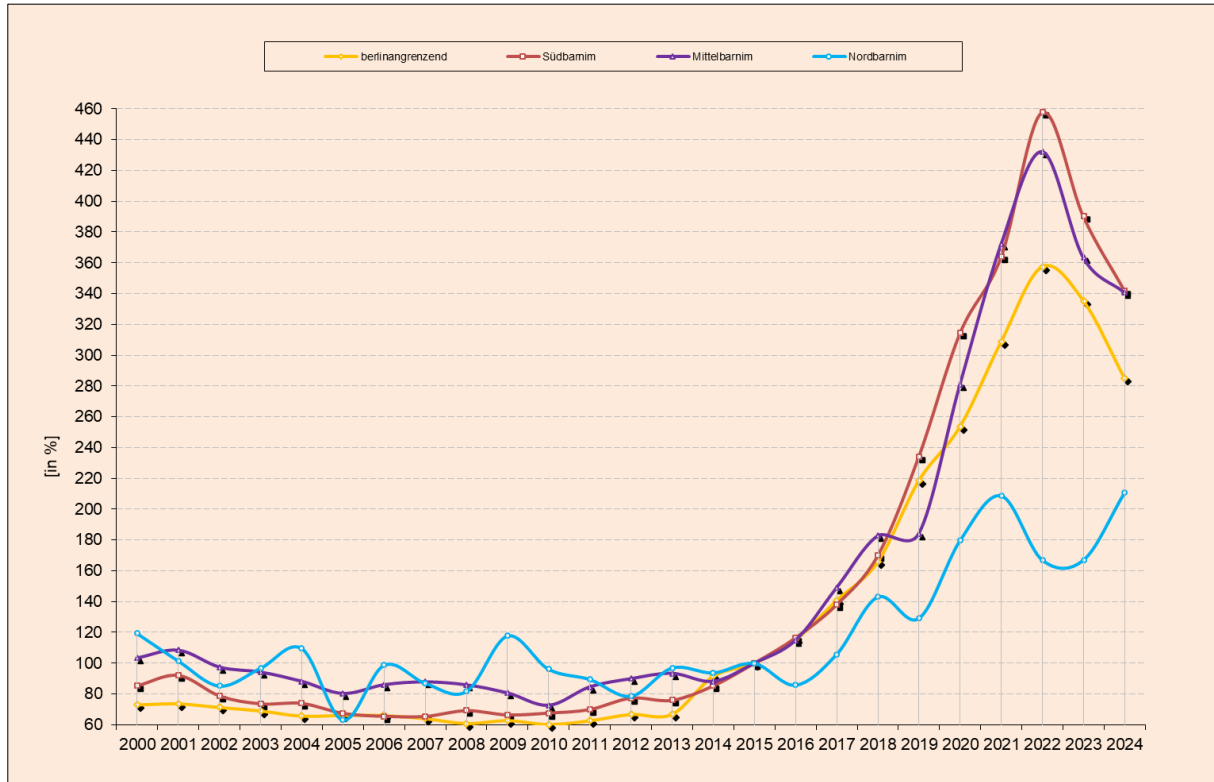
Baulandpreisindex für den individuellen Wohnungsbau 2000 bis 2024 (tabellarisch)
Abbildung 25

Jahr	INDEX allgemeine Ortslagen			
	berlingrenzend	Südbarnim	Mittelbarnim	Nordbarnim
2000	73,0	85,3	103,4	119,3
2001	73,7	92,1	108,4	101,5
2002	71,3	78,7	97,4	85,3
2003	69,1	73,6	94,2	96,9
2004	65,7	73,9	88,2	109,6
2005	66,2	67,4	80,3	63,2
2006	66,1	65,5	86,0	98,8
2007	64,1	65,4	87,8	87,1
2008	60,9	69,2	85,9	81,7
2009	62,8	66,4	80,7	117,8
2010	60,3	67,6	72,6	96,2
2011	62,7	69,9	84,6	89,6
2012	66,8	77,3	89,9	78,7
2013	66,9	75,9	93,4	97,0
2014	91,5	85,2	88,2	93,9
2015	100,0	100,0	100,0	100,0
2016	115,2	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	179,6
2021	308,6	363,9	372,1	208,8
2022	357,3	457,8	432,2	167,1
2023	335,2	390,1	363,3	167,0
2024	284,9	341,9	340,6	210,7
mittlere Lagewertigkeit*	111 €/m²	90 €/m²	61 €/m²	29 €/m²
mittlere Fläche*	690 m²	780 m²	800 m²	910 m²
Kauffallanzahl*	3.735	5.841	2.232	628

*Untersuchungszeitraum 1995 bis 2024

Im Landkreis sind im letzten Jahr überwiegend sinkende Baulandpreise festzustellen. Mitunter sind abweichende Preisentwicklungen in einzelnen Ämtern und Gemeinden zu verzeichnen.

Baulandpreisindex für den individuellen Wohnungsbau im Landkreis Barnim 2000 bis 2024 (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 2020 bis 2024 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 7 selbstständige, baureife Grundstücke für den Geschosswohnungsbau veräußert worden. Geschosswohnungsbauflächen wurden im Landkreis Barnim im Allgemeinen zu Preisen in einer Spanne von rund **200 €/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	5	485.000 (220.000 – 905.000)	275 (200 - 375)	9.100 (900 - 3.000)
weiterer Metropolitanraum	2	105.000	370	600
Landkreis	7	375.000	305	1.500

5.4 Bauland für Gewerbe

Im Berichtszeitraum wurden 6 verwertbare Kauffälle gewerblich nutzbarer Bauflächen dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zugeordnet. Diese wurden im Landkreises Barnim im Allgemeinen zu Preisen in einer Spanne von rund **25 €/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)	6	90.000 (55.000 - 125.000)	45 (25 - 55)	2.200 (1.000 - 4.100)
weiterer Metropolitanraum (überwiegend Stadt Eberswalde)	-	-	-	-
Landkreis	6	90.000	45	2.200

Im Berliner Umland sind sieben **Einzelhandelsgrundstücke** von 2020 bis 2024 veräußert worden. Die Kaufpreise bewegen sich in einer Spanne von **20 €/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 **2024** sind für die Entwicklungsstufe **Bauerwartungsland 8 verwertbare Kauffälle** und für **Rohbauland 2 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	6	19	3 - 45	10 %	2 % - 20 %	0,3 - 4	2023/24
qualifiziert	6	47	25 - 90	25 %	15 % - 40 %	0,1 - 2	2023/24
Rohbauland							
unerschlossene Baugrundstücke	5	115	65 - 225	50 %	40 % - 75 %	0,04 - 0,1	2023/24
B-Plan - Gebiete	7	88	40 - 170	40 %	15 % - 70 %	0,2 – 1	2023/24

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 2024 von rückläufigen Tendenzen gekennzeichnet. Es wurden 32 Kaufverträge geschlossen. Die Zahl der Kauffälle ist um rund 22 Prozent gesunken. Der Flächenumsatz sinkt um rund 17 Prozent. Der Geldumsatz liegt mit rund 1,3 Mio. € rund 28 Prozent unter dem Vorjahresniveau.

Im Berichtszeitraum wurden 24 verwertbare Kauffälle sonstiger nutzbarer Bauflächen dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zugeordnet. Diese wurden im Landkreises Barnim im Allgemeinen zu Preisen in einer Spanne von rund **8 €/m²** bis **280 €/m²** gehandelt. Detaillierte Angaben sind für Wochenendhausgrundstücke im Kapitel 10.2.3 (Bodenrichtwerte für Sonderbauflächen für Erholung) aufgelistet oder dem Bodenrichtwertinformationssystem (www.boris.brandenburg.de) zu entnehmen.

Preisniveau ausgewählter sonstiger unbebauter Grundstücke im Landkreis Barnim 2022 bis 2024
Abbildung 30

Grundstücksart	Anzahl Kauffälle	Kaufpreismittel	Grundstücks- fläche	Zeitraum
		Spanne [€/ m ²]	Spanne [m ²]	
Wochenendhausgrundstücke (Innen- und Außenbereichslagen)	16	46 10 - 140	1.300 500 - 4.900	2024
Kfz-Stellplatz- /Garagenflächen	6	108 10 - 280	1.900 15 - 6.300	2022-24
Betriebsflächen der Land-/ Forstwirtschaft	2	8	8.900	2022-23

Aus den Jahren 2014 bis 2024 liegen 6 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 **10 €/m²** und in einer Spanne von **3 bis 20 €/m²**. Die durchschnittliche Grundstücksgröße beträgt rund 3 ha und die Spanne 0,6 bis 10 ha.

Erbbauzinssätze aus Kaufverträgen 2011 bis 2024

Abbildung 32

geplante bzw. vorhandene Bebauung	Erbbauzinssatz	Vertragsabschluss	Anzahl
Wohngebäude	3 - 4,4 %	2024	4
Wochenendhaus	4 - 5 %	2024	6
gewerbliche Nutzung (z. B. Bürogebäude, Werkstatt, Garage, Stall)	5 - 6,5%	2012 – 2024	7
gastronomische Einrichtung	4 - 6 %	2011 - 2018	5
Sportanlage	2 - 5 %	2013 - 2021	3
soziale Einrichtungen (z. B. Kita, Rettungswache, Seniorenwohnhaus)	3 - 6%	2017 – 2024	8

Im Vergleich zu den Vorjahren ist der Erbbauzinssatz für Wohngebäude gesunken und für die Wochenendhäuser konstant.

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

5.8 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 2020 bis 2024, bei denen der Bodenwertanteil separat ausgewiesen ist.

Kaufpreise für Wohngrundstücke im Außenbereich (Bestandsschutz) von 2020 bis 2024
Abbildung 33

Lage	Kaufpreis		Fläche
	Spanne [€/m ²]	Anzahl	Spanne [m ²]
Landkreis Barnim	5 - 230	18	600 - 6.800

Im Mittel wurden rund **65 Prozent** (15 bis 105 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 **2.300 m²**. Statistische Abhängigkeiten zwischen Kaufpreis und Bodenrichtwert wurden nicht untersucht. Im Jahr 2024 liegen vier Kauffälle vor.

► Wohngrundstücke im Außenbereich - zulässige Bauvorhaben

Für das Jahr 2024 liegt ein Kauffall für Wohngrundstücke im Außenbereich vor, auf dem die Errichtung eines Wohngebäudes zulässig ist.

Kaufpreise für Wohngrundstücke im Außenbereich (zulässige Bauvorhaben) von 2022 bis 2024
Abbildung 34

Lage	Kaufpreis		Fläche
	Spanne [€/m ²]	Anzahl	Spanne [m ²]
Landkreis Barnim	80 - 255	8	700 - 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 naheliegenden 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 bis 2024 im Landkreis Barnim 23 Kauffälle registriert.

Kaufpreise für Wochenendgrundstücke im Außenbereich
Abbildung 35

Lage	Kaufpreis			Fläche	
	Mittel [€/m ²]	Spanne [€/m ²]	Anzahl	Mittel [m ²]	Spanne [m ²]
Berliner Umland	70	25 - 200	9	1.300	500 - 2.400
weiterer Metropolitanraum	30	5 - 70	14	1.600	300 - 3.000

Die Kaufpreisübersicht beinhaltet auch Bodenwertanteile bebauter Grundstücke und Wasserlagen.

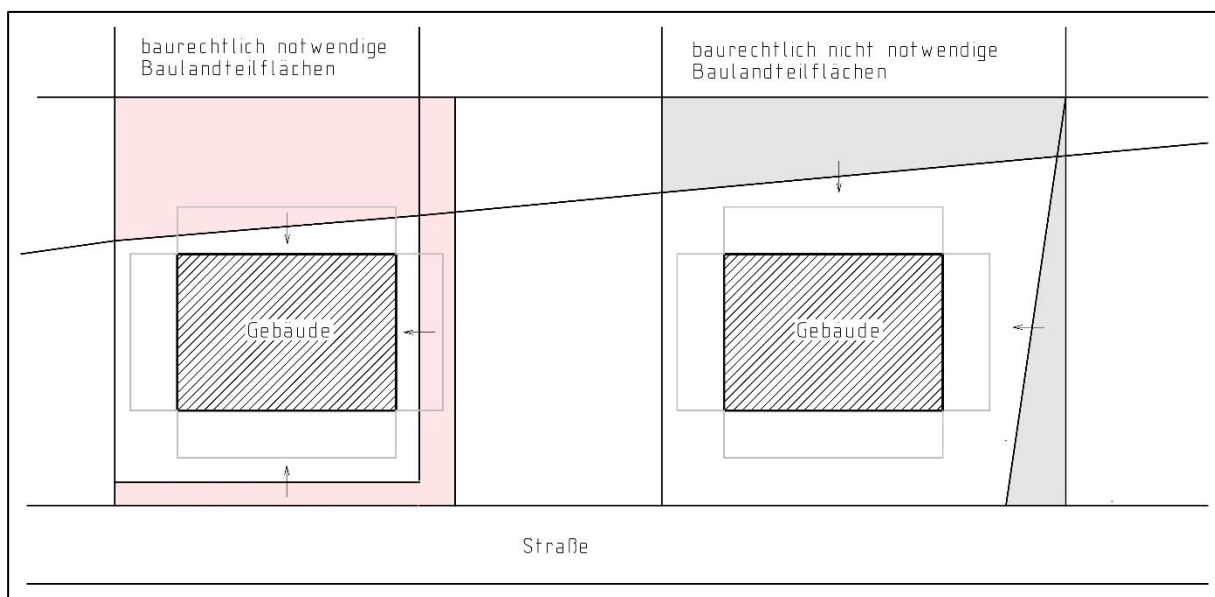
5.8.3 Arrondierungsflächen

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 2024.

► Arrondierung mit Baulandteilflächen

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

Darstellung unselbstständige baurechtlich notwendige / nicht notwendige Baulandteilflächen
Abbildung 36



Im Jahr 2024 wurden 62 verwertbare Zukäufe zu Wohnbaugrundstücken registriert, davon sind 42 Kauffälle baurechtlich notwendige Baulandteilflächen. Im Berliner Umland wurden Kauffälle aus der Gemeinde Panketal gewichtet berücksichtigt.

Unselbstständige baurechtlich 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	23	175	35 - 420	55 %	10 - 125 %	80	15 - 350
weiterer Metropolitanraum	16	70	5 - 220	65 %	5 - 105 %	165	15 - 395
Landkreis Barnim	39	135	5 - 420	60 %	5 - 125 %	115	15 - 395

¹ Bodenrichtwert

In den Jahren 2023 bis 2024 wurden 33 Kauffälle von baurechtlich nicht notwendigen Baulandteilflächen registriert. Im Berliner Umland wurden Kauffälle aus der Stadt Werneuchen gewichtet berücksichtigt.

Unselbstständige baurechtlich nicht notwendige Baulandteilflächen

Abbildung 38

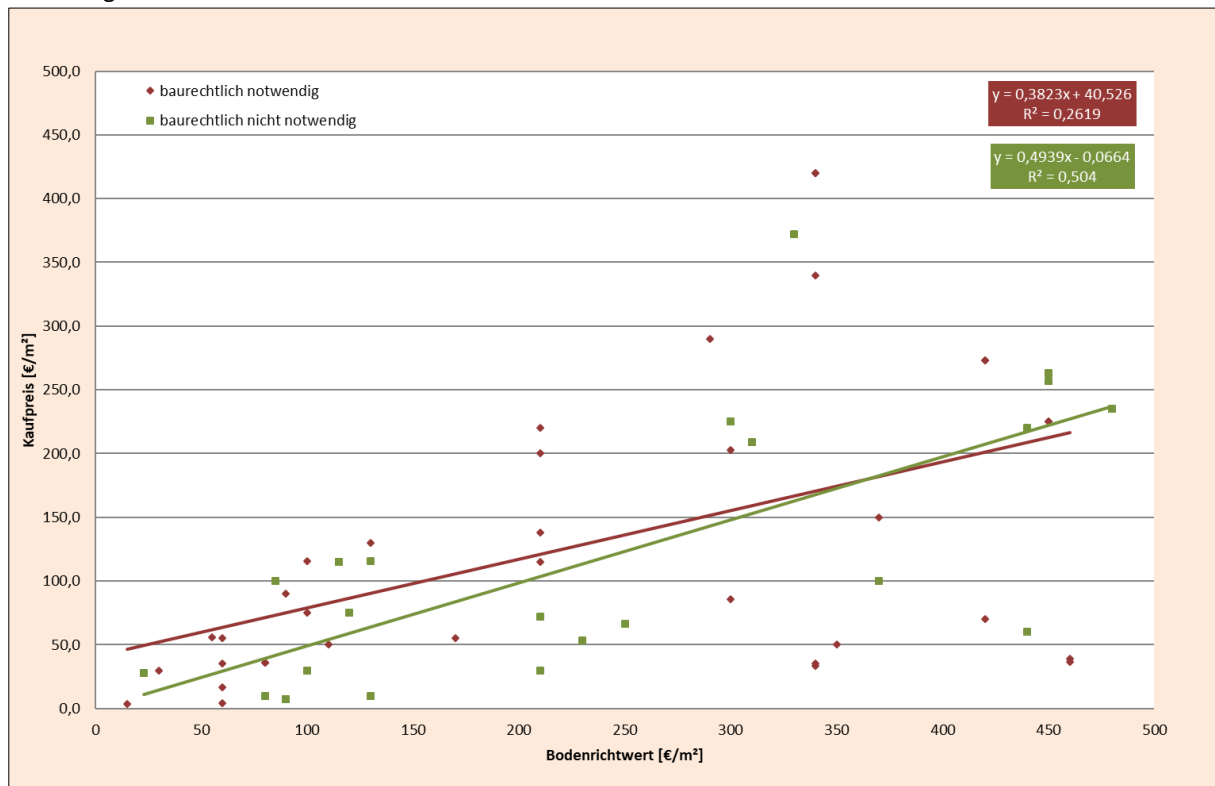
Lage	Anzahl	Kaufpreise		Kaufpreis / BRW ¹		Fläche	
		Mittel [€/m ²]	Spanne [€/m ²]	Mittel	Spanne	Mittel [m ²]	Spanne [m ²]
Berliner Umland	19	165	30 - 370	45 %	15 - 115 %	115	15 - 280
weiterer Metropolitanraum	12	55	5 - 115	55 %	10 - 120 %	105	15 - 280
Landkreis Barnim	31	110	5 - 370	50 %	10 - 120 %	110	15 - 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 39



► Arrondierung mit Verlandungstreifen am Stolzenhagener See und Wandlitzsee

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

Stolzenhagener See

2023 bis 2024	8 Kauffälle		
	Ø Preis	270 €/m ²	(120 €/m ² - 400 €/m ²)
	Ø Fläche	60 m ²	(15 m ² - 120 m ²)
	Ø Kaufpreis	17.000 €	(6.000 € - 41.000 €)

Wandlitzsee

2020 - 2024	5 Kauffälle		
	Ø Preis	35 €/m ²	(5 €/m ² - 90 €/m ²)
	Ø Fläche	1.000 m ²	(300 m ² - 1.700 m ²)
	Ø Kaufpreis	22.000 €	(10.000 € - 35.000 €)

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 01.01.2025
Abbildung 40

Lage des Sees	Bodenrichtwert		Verhältnis <u>W</u> / <u>N</u>
	<u>Wasser-</u> grundstücke [€/m ²]	<u>Nichtwasser-</u> grundstücke [€/m ²]	
Wandlitzsee			
Gemarkung Wandlitz	700	330	212 %
Gemarkung Stolzenhagen	650	320	203 %
Stolzenhagener See	650	320	203 %
Rahmer See			
Gemarkung Wandlitz	550	300	183 %
Gemarkung Stolzenhagen	500	250	200 %
Kuhpanzsee (Böhmerheide) Gemarkung Groß Schönebeck	150	65	231 %
Werbellinsee Gemarkung Altenhof	270	200	135 %

Die Bodenrichtwerte für Wassergrundstücke betragen durchschnittlich das **2-Fache** des Bodenrichtwertes von Nichtwassergrundstücken.

In der Stadt **Biesenthal** wurde zum Stichtag 01.01.2025 ein Bodenrichtwert für am Wasser gelegene Grundstücke im Bereich Akazienallee in Höhe von **280 €/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 01.01.2025 liegt für Wassergrundstücke an der Nordseite des Werbellinsees in der Gemarkung Schorfheide (Joachimsthal) bei **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 01.01.2025
Abbildung 41

Lage	Bodenrichtwert (Erholung)		Verhältnis <u>W</u> / <u>N</u>
	<u>Wasser-</u> grundstücke [€/m²]	<u>Nichtwasser-</u> grundstücke [€/m²]	
Wandlitzsee Gemarkung Stolzenhagen (W.)	200*	45*	444 %
Stolzenhagener See Gemarkung Stolzenhagen (W.)	100 ¹ *	45*	222 %
Üdersee Gemarkung Finowfurt	50*	42*	119 %
Gemarkung Werbellin	50	42	119 %
Oderberger See und Umgebungsgewässer Gemarkung Oderberg	30*	15*	200 %
Gemarkung Liepe	28*	22*	127 %

* Außenbereich

¹ indirekte Wasserlage = Grundstück ist nicht unmittelbar am Wasser gelegen; durch Uferstreifen vom Wasser getrennt; unmittelbarer Zugang zum Wasser ist möglich (z.B. öffentliche Promenade)

► 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). Für das Jahr 2024 sind keine Verkaufsvorgänge registriert.

Der Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2025 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:

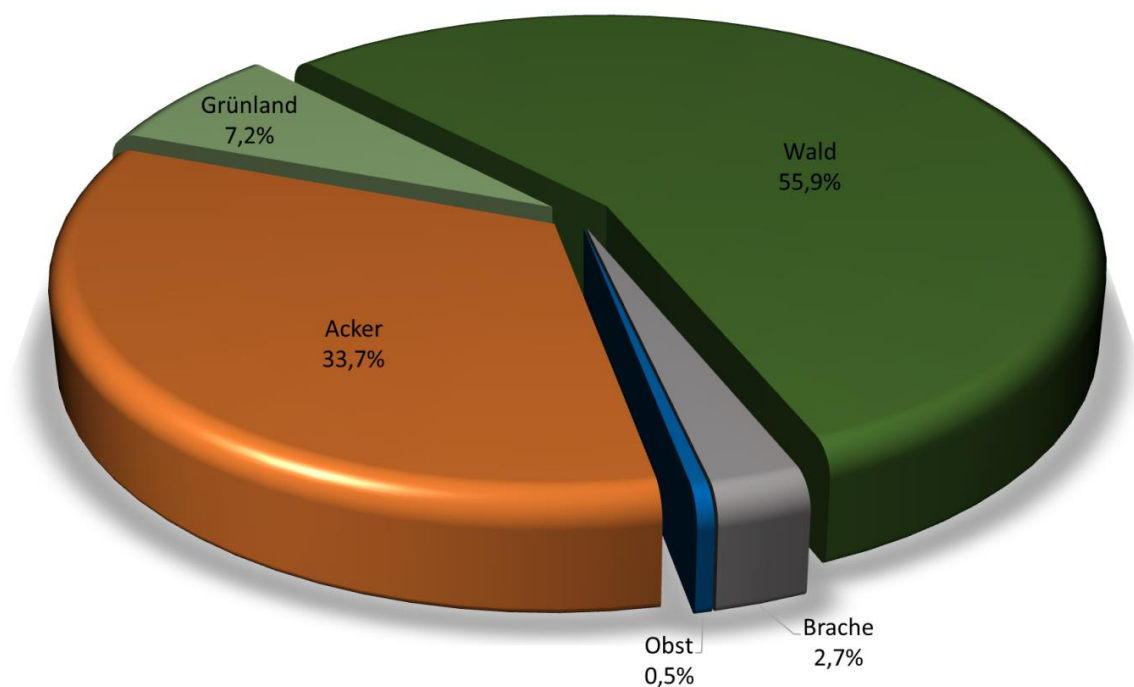
- Acker- und Grünland
- Waldflächen
- Landwirtschaftliche Betriebe
- Besondere Agrarflächen
- Geringst- und Unland
- Dauerkulturen (z. B. Obstplantage, Baumschule)
- Sonderkulturen (z. B. Spargel, Erdbeeren)

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 42



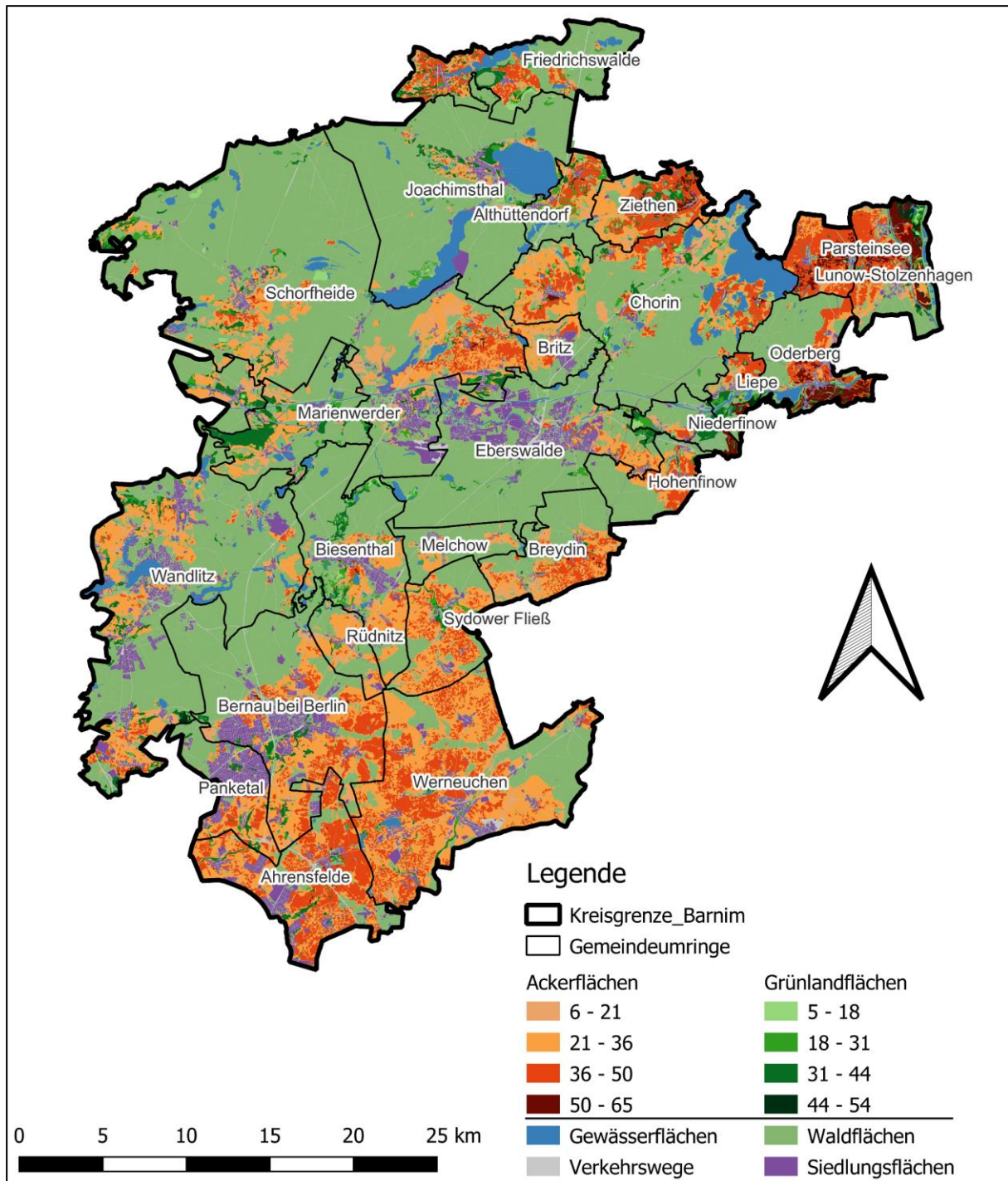
Quelle: Nutzungsarten nach ALKIS, Stand: 03/2023

► 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 43



Kartengrundlagen
Acker-/Grünland-/Wald-/Gewässerflächen, Grenzen: © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0

► Umsatzzahlen

Die Anzahl der Kaufverträge im Teilmarkt für „land- und forstwirtschaftliche Grundstücke“ ist im Jahr 2024 nahezu gleich geblieben. Es wurden 195 Kaufverträge geschlossen. Die Zahl der Kauffälle ist mit rund 2 Prozent leicht zurückgegangen.

Beim Flächen- und Geldumsatz waren im Vergleich zum Vorjahr deutliche Anstiege um rund 123 Prozent und rund 108 Prozent zu verzeichnen.

Umsatz land- und forstwirtschaftliche Grundstücke 2024 nach Grundstücksarten
Abbildung 44

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	61	31,3 -7,6	3.400	36,7 213,1	5.062	44,1 229,3
Grünlandnutzung	30	15,4 20,0	466	5,0 106,6	474	4,1 97,6
Forstwirtschaft	33	16,9 -42,1	1.537	16,6 6,4	1.286	11,2 -21,8
Landwirtschaftl. Betriebe (Hof mit/ohne Betriebsgebäude)	1	-	-	-	-	-
Übrige Nutzungen (Dauer-/Sonderkultur, Wechsel/beg. Agrarland, sonst.)	70	35,9 40,0	3.546	38,2 227,9	4.459	38,8 171,9
Gesamtsumme	195	100,0 -2,0	9.277	100,0 122,7	11.481	100,0 108,3

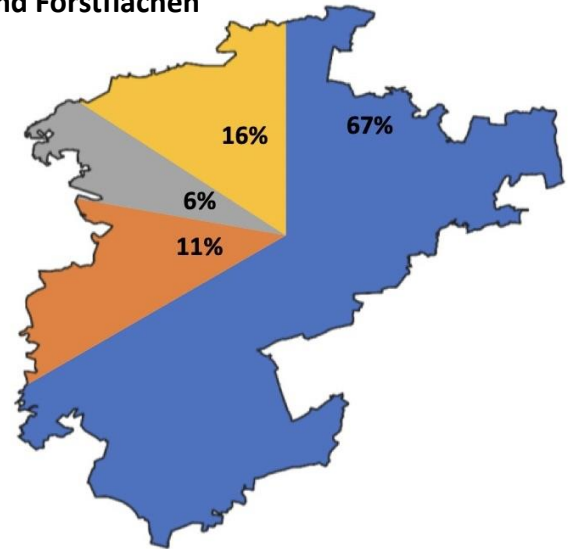
Verkäufe von Ackerflächen und gemischt genutzten Flächen mit einem Gesamtumfang von 40 bis 80 Hektar sind vermutlich der Grund des starken Anstiegs im weiteren Metropolenraum.

Der Anteil der im Berliner Umland registrierten Kauffälle liegt bei rund 40 Prozent. Die Kauf-fallzahlen sind hier leicht zurückgegangen (rund 5 Prozent). Flächen- und Geldumsatz stiegen gegenüber dem Vorjahr hier jeweils deutlich um rund 33 Prozent bzw. 26 Prozent. Im weite-ren Metropolenraum (ohne die Stadt Eberswalde) ist ein Rückgang der Verkaufszahlen um rund 4 Prozent zu verzeichnen. Flächen- und Geldumsatz stiegen gegenüber dem Vorjahr hier jeweils deutlich um rund 176 Prozent bzw. 180 Prozent (siehe Abbildung 46).

Marktteilnehmer in Marktsegmenten Acker-, Grünland- und Forstflächen

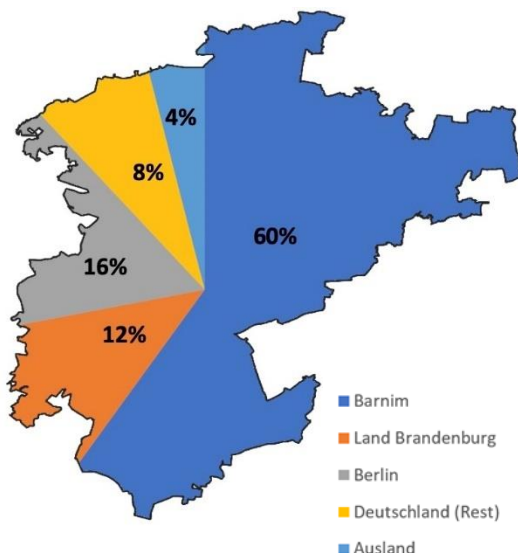
Acker

Bezogen auf das gesamte Kauffallgeschehen des Landkreises im Berichtsjahr 2024 für Ackerflächen (rund 60 Kauffälle) hatte der überwiegende Teil der Marktteilnehmer (rund 67 Prozent) zum Erwerbszeitpunkt seinen Wohn- bzw. Dienstsitz im Landkreis. Bei etwa 16 Prozent der Kauffälle wurden Sitze im restlichen Deutschland angegeben. Rund 11 Prozent gaben Sitze im Land Brandenburg (ohne Landkreis Barnim) an. Etwa 6 Prozent der Erwerber waren in Berlin gemeldet. Marktteilnehmer aus dem Ausland wurden nicht registriert.



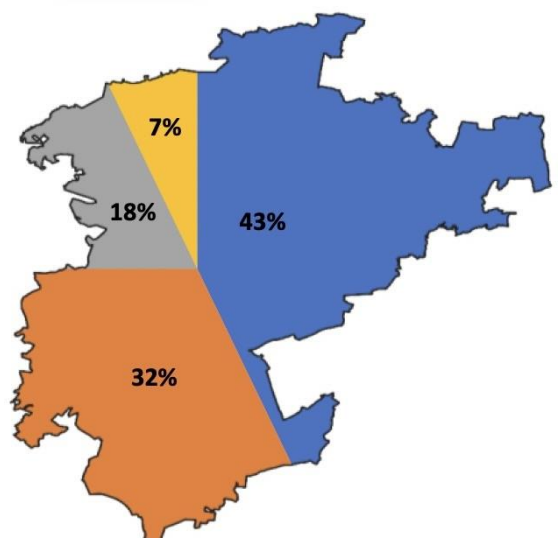
Grünland

Bezogen auf das gesamte Kauffallgeschehen für Grünlandflächen (rund 30 Kauffälle) hatte der überwiegende Teil der Marktteilnehmer (rund 60 Prozent) zum Erwerbszeitpunkt seinen Sitz im Landkreis. Etwa 16 Prozent der Erwerber waren in Berlin gemeldet. 12 Prozent gaben Sitze im Land Brandenburg (ohne Landkreis Barnim) an. Bei 8 Prozent der Kauffälle wurden Sitze im restlichen Deutschland angegeben. Der Anteil der Marktteilnehmer aus dem Ausland liegt bei 4 Prozent. Aufgrund der geringen Kauffallanzahl erfolgt keine differenzierte Ausweisung hinsichtlich der Marktteilnehmerverhältnisse bezogen auf die Strukturräume Berliner Umland und weiterer Metropolenraum.



Forst

Bezogen auf das gesamte Kauffallgeschehen für Forstflächen (rund 30 Kauffälle) hatte der überwiegende Teil der Marktteilnehmer (rund 43 Prozent) zum Erwerbszeitpunkt seinen Wohn- bzw. Dienstsitz im Landkreis Barnim. Etwa 32 Prozent der Erwerber hatten zum Erwerbszeitpunkt ihren Wohn- bzw. Dienstsitz im Land Brandenburg. Innerhalb dieser Käuferschicht dominieren die Aktivitäten der öffentlichen Hand und der an naturschutzfachlichen Belangen ausgerichteten Institutionen. Rund 18 Prozent gaben einen Sitz in Berlin an. Bei 7 Prozent der Kauffälle wurden Sitze im restlichen Deutschland angegeben. Marktteilnehmer aus dem Ausland wurden nicht registriert.



Marktteilnehmer Acker-, Grünland- und Forstflächen
Abbildung 45

Umsatz land- und forstwirtschaftliche Grundstücke 2024 nach Regionen
Abbildung 46

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	78	40,0 -4,9	2.080	22,4 32,8	3.081	26,8 25,9
Stadt Eberswalde (im weiteren Metropolenraum)	7	3,6 250,0	183	2,0 229,5	145	1,3 31,4
weiterer Metropolenraum (ohne Stadt Eberswalde)	110	56,4 -4,3	7.013	75,6 175,9	8.256	71,9 179,5
Gesamtsumme	195	100,0 -2,0	9.277	100,0 122,7	11.481	100,0 108,3

6.2 Landwirtschaftliche Flächen

6.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Für das Jahr 2024 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 2023 und 2024
Abbildung 47

Art der Nutzung	Kaufpreismittel		Anzahl der Kauffälle		Kaufpreisspanne		Spanne Acker- / Grünlandzahl	
	[€/m²]				[€/m²]			
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
reines Ackerland								
Berliner Umland	1,31	1,47	24	25	0,75 - 2,00	0,94 - 2,09	17 - 45 (Ø 29)	18 - 45 (Ø 29)
weiterer Metropolenraum	1,28	1,37	24	30	0,54 - 1,94	0,85 - 1,94	11 - 51 (Ø 31)	12 - 52 (Ø 36)
reines Grünland								
Berliner Umland	0,97	1,03	4	6	0,85 - 1,22	0,57 - 1,45	33 - 38 (Ø 35)	25 - 40 (Ø 31)
weiterer Metropolenraum	0,88	0,95	13	15	0,46 - 1,04	0,55 - 1,29	18 - 39 (Ø 30)	23 - 40 (Ø 31)

In den Jahren 2022 bis 2024 wurden keine Flächenkäufe nach dem Entschädigungs- und Ausgleichsleistungsgesetz (EALG) registriert.

Die Ackerlandpreise sind gegenüber dem Vorjahr gesunken. Die Preise im Berliner Umland gingen um rund 11 Prozent zurück. Im weiteren Metropolenraum wurde ein Rückgang der Kaufpreise um rund 7 Prozent ermittelt. Auch die Grünlandpreise unterlagen im aktuellen Berichtsjahr einer rückläufigen Entwicklung. Im Berliner Umland sanken die Kaufpreise um rund 6 Prozent. Die Rückgänge im weiteren Metropolenraum lagen bei rund 7 Prozent. Bei den in der Abbildung 48 angegebenen Kaufpreismitteln handelt es sich um arithmetische, nicht um flächengewichtete Mittelwerte. Als **flächengewichtete** Mittelwerte wurden für Acker im Berliner Umland 1,42 €/m² und im weiteren Metropolenraum 1,46 €/m² gezahlt. Die angegebenen Kaufpreismittel für reines Acker- und Grünland umfassen Verkäufe ortsnahe und ortsferner Flächen. Signifikante Preisaufschläge für ortsnahe Acker- oder Grünland gegenüber ortsfernen Flächen konnten im aktuellen Berichtsjahr wiederholt nicht nachgewiesen werden.

Preisniveau landwirtschaftlich genutzter Ackerflächen im Jahr 2024

Abbildung 48

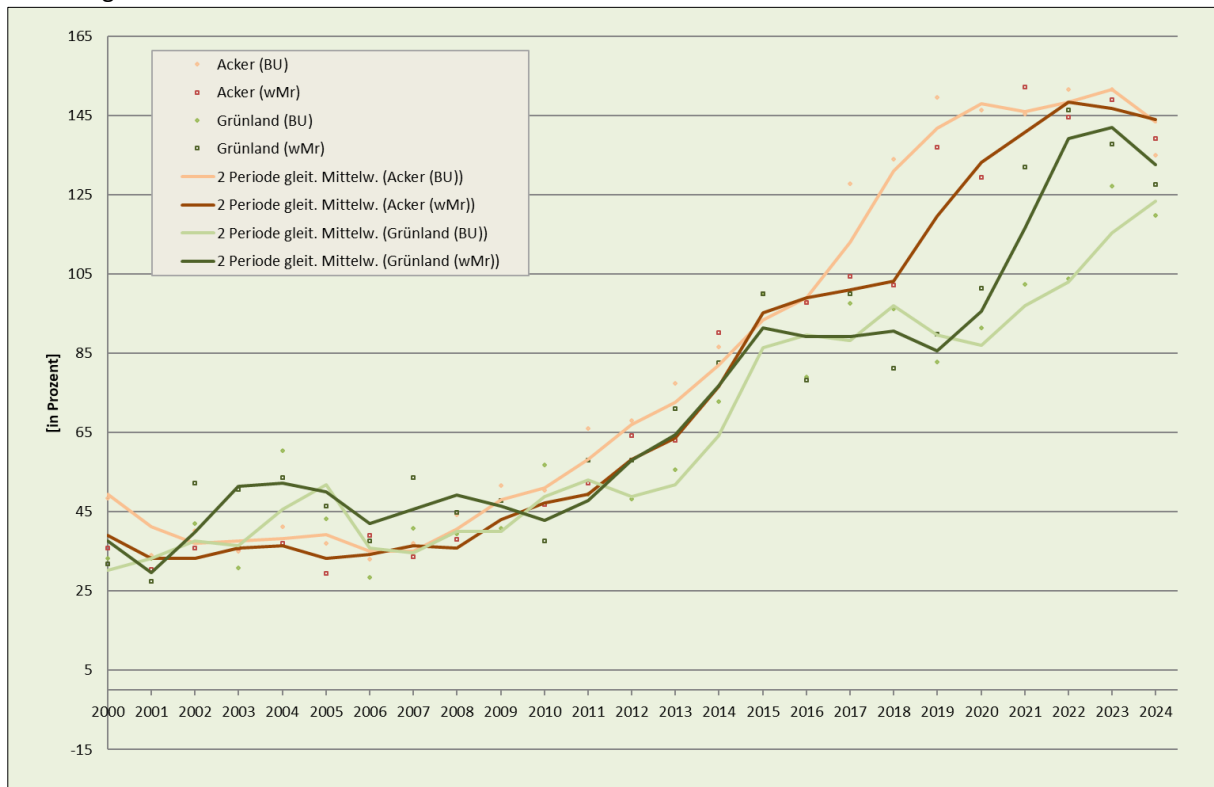
Stadt, Gemeinde, Amt	Anzahl der Kauffälle		Kaufpreismittel		Kaufpreisspanne	
	2024	2023	[€/m ²]		[€/m ²]	
			2024	2023	2024	2023
Ahrensfelde	6	1	1,14	-	1,00 - 1,21	-
Bernau bei Berlin	3	4	1,30	1,62	1,20 - 1,50	1,12 - 1,93
Biesenthal-Barnim	7	3	1,24	1,14	0,70 - 1,50	0,99 - 1,26
Britz-Chorin-Oderberg	7	20	1,38	1,33	1,00 - 1,91	0,85 - 1,94
Eberswalde	1	-	-	-	-	-
Joachimsthal (Schorfheide)	3	2	1,05	1,65	0,54 - 1,64	-
Panketal	1	3	-	1,38	-	1,29 - 1,50
Schorfheide	6	5	1,25	1,58	0,80 - 1,60	1,30 - 1,80
Wandlitz	9	8	1,33	1,60	0,75 - 2,00	1,30 - 2,09
Werneuchen	5	9	1,47	1,31	1,28 - 1,77	0,94 - 1,65

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 2024.

Indexreihe landwirtschaftlich genutzter Flächen seit 2000

Abbildung 49

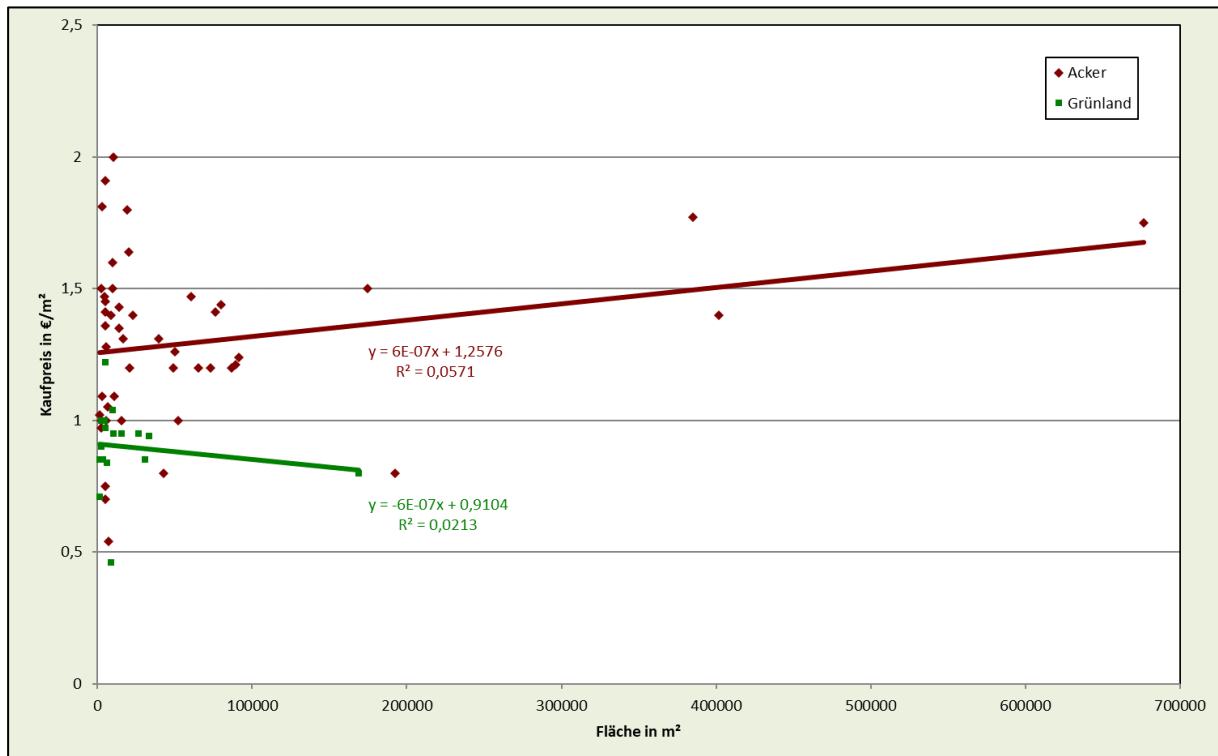


Bis 2010 ist ein relativ stabiles Preisniveau zu verzeichnen. Von 2011 bis 2015 haben sich die Preise nahezu verdoppelt. Um 2016 stagnierte die Preisentwicklung. Ab 2018 ist ein deutlicher Anstieg der Preisentwicklung bei landwirtschaftlichen Nutzflächen zu verzeichnen. Der deutliche Preisanstieg der Vorjahre setzte sich nicht in allen Nutzungen und Regionen fort. Ab dem Jahr 2022 sind bei Ackerflächen (landkreisweit), ähnlich wie bei Grünlandflächen im weiteren Metropolenraum, rückläufige Tendenzen sichtbar. Beim Preisniveau für Grünlandflächen im Berliner Umland sind auch im aktuellen Berichtsjahr sinkende Tendenzen erkennbar.

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 6,8 ha) im Jahr 2024

Abbildung 51



Im Jahr 2024 ist bei Ackerflächen mit zunehmender Grundstückgröße ein zunehmender Quadratmeterpreis zu erkennen. Bei Grünlandflächen sind diesbezüglich keine Abhängigkeiten erkennbar.

6.3 Forstwirtschaftliche Flächen

Die **Bodenrichtwerte forstwirtschaftlicher Flächen** werden gegenüber den Vorjahren zum Stichtag 01.01.2025 **ohne Aufwuchs** angegeben. Die folgenden Auswertungen beziehen sich auf Kaufpreise, die den Aufwuchsanteil beinhalten. Auswertungen zur Höhe des Bodenwertanteils sind im Folgenden dokumentiert.

6.3.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Kaufpreise forstwirtschaftlicher Flächen 2023 und 2024 inklusive Aufwuchs
Abbildung 52

Art der Nutzung	Kaufpreismittel ¹		Anzahl der Kauffälle		Kaufpreisspanne	
	[€/m ²] (mittlere Fläche)				[€/m ²]	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Waldflächen	0,99 (5,8 ha)	0,99 (3 ha)	23	39	0,63 - 1,79	0,43 - 1,71
Berliner Umland	0,91 (2 ha)	0,92 (3 ha)	5	20	0,67 - 1,39	0,43 - 1,68
weiterer Metropolitanraum	1,01 (6,8 ha)	1,05 (3 ha)	18	19	0,63 - 1,79	0,50 - 1,71
Waldflächen - Erwerb nach EALG²	0,03 (9 ha)	-	2	1	-	-

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

² Entschädigungs- und Ausgleichsleistungsgesetz

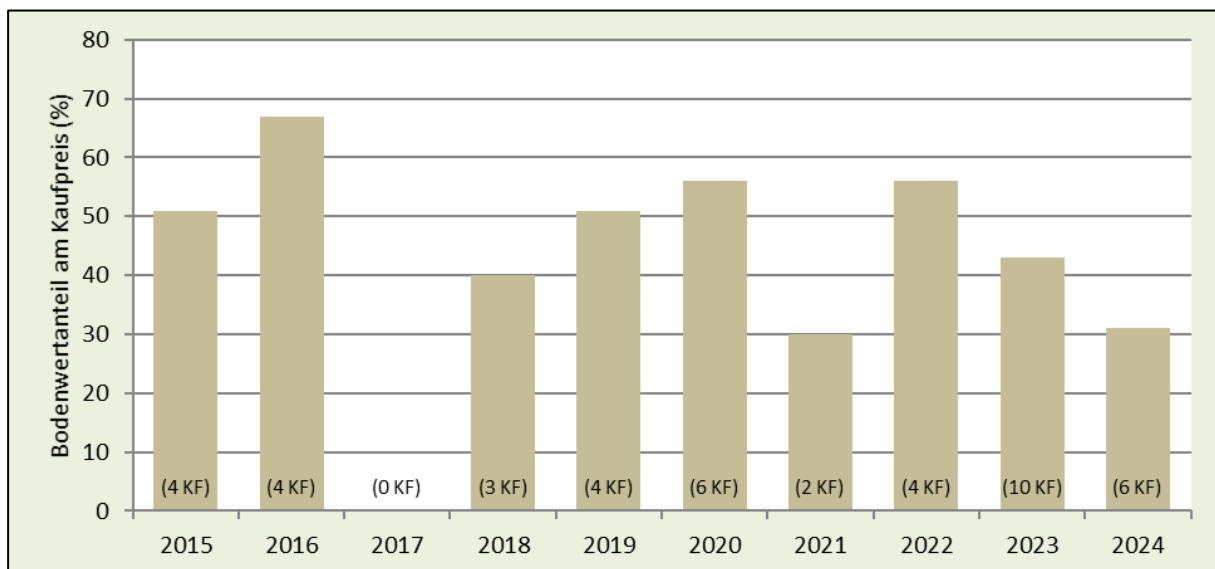
Bei den in der Abbildung 52 angegebenen Kaufpreismitteln handelt es sich um arithmetische, nicht um flächengewichtete Mittelwerte. Der **flächengewichtete** Mittelwert für Waldflächen beträgt im Landkreis 0,89 €/m². Im Berliner Umland wurde für Waldflächen weniger gezahlt als im weiteren Metropolitanraum. Die angegebenen Kaufpreismittel für reine Waldflächen beinhalten Verkäufe ortsnahe und ortsferner Flächen. Im Jahr 2024 wurden für ortsnahe und ortsferne Waldflächen etwa gleiche Preise erzielt.

Kaufpreise forstwirtschaftlicher Flächen inklusive Aufwuchs 2014 bis 2024
Abbildung 53

Jahr	Kaufpreismittel [€/m ²]	Anzahl der Kauffälle	Kaufpreisspanne [€/m ²]
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
2024	0,99	23	0,63 – 1,79

Für 43 Kauffälle von Waldflächen aus dem Zeitraum 2015 bis 2024 liegen jeweils getrennte Kaufpreise für den Waldboden und den Aufwuchs vor. Der Bodenwertanteil am Gesamtkaufpreis beträgt hier rund 47 Prozent.

Bodenwertanteil am Gesamtkaufpreis - 2015 bis 2024
Abbildung 54

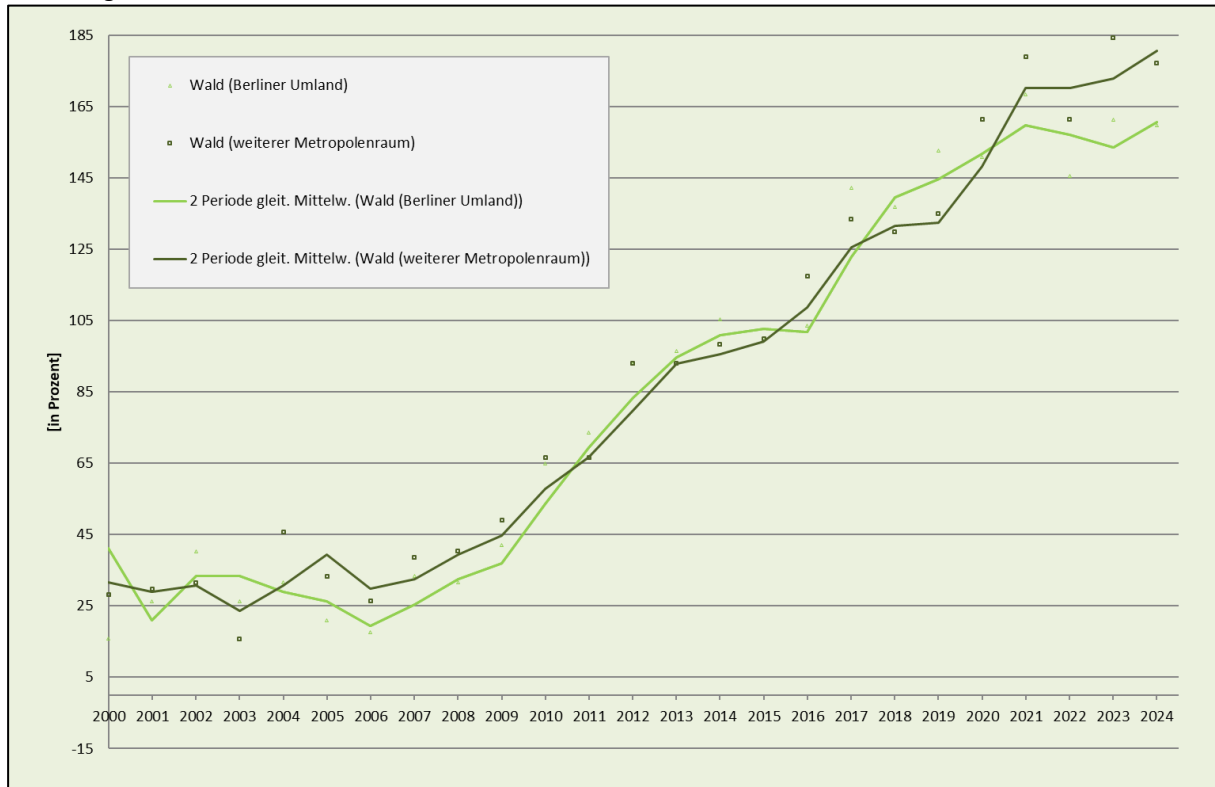


6.3.2 Bodenpreisindexreihen

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 2024.

Indexreihe forstwirtschaftlich genutzter Flächen seit 2000

Abbildung 55



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

6.4 Landwirtschaftliche Betriebe

Für den Zeitraum 2005 bis 2024 liegen 41 Kauffälle über landwirtschaftliche Betriebe vor. Davon entfallen 12 Kauffälle auf das Berliner Umland und 29 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 2024 wurde ein verwertbarer Kauf-fall im weiteren Metropolenraum registriert.

Preisentwicklung von Unland in den Jahren 2020 bis 2024

Abbildung 56

Jahr	Anzahl	Kaufpreis		Fläche	
		Mittel [€/m²]	Spanne [€/m²]	Mittel [m²]	Spanne [m²]
2020	1	-	-	-	-
2021	12	0,48	0,20 - 1,00	6.300	820 - 19.500
2022	5	0,61	0,25 - 1,00	18.100	300 - 66.700
2023	3	0,31	-	23.800	-
2024	1	-	-	-	-
Mittelwert		0,57 (0,44*)		12.800	

*flächengewichteter Mittelwert

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

Von 2020 bis 2024 gab es für derartig genutzte Flächen 6 Verkäufe mit einem mittleren Kaufpreis von rund **2,50 €/m²** (Spanne 0,95 bis 5,15 €/m²). Die veräußerten Grundstücke haben eine Größe von 0,3 bis 6,8 Hektar. Im aktuellen Berichtsjahr wurde in diesem Marktsegment ein Kauffall registriert.

► Pferdekoppel, Reiterhof, Reitplatz, Hundeplatz

Für den Zeitraum 2020 bis 2024 wurden 5 verwertbare Kauffälle mit einem durchschnittlichen Kaufpreis von rund **2,15 €/m²** (Spanne 1,05 bis 3,90 €/m²) registriert. Hierbei handelt es sich in der Regel um ortsnahe 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 außeragrarisches Nutzungen in Frage. Im aktuellen Berichtsjahr wurden in diesem Marktsegment keine Kauffälle registriert.

Besondere Agrarflächen - Zukauf zu Wohngrundstücken im Jahr 2023 bis 2024

Abbildung 57

Lage	Anzahl	Kaufpreis		Fläche	
		Mittel [€/m²]	Spanne [€/m²]	Mittel [m²]	Spanne [m²]
Landkreis Barnim	9	5	1 - 13	7.900	2.000 - 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 2022 bis 2024 wurden im Landkreis Barnim insgesamt 27 derartige Grünflächen verkauft.

Kaufpreise für Hausgärten und Grabeland

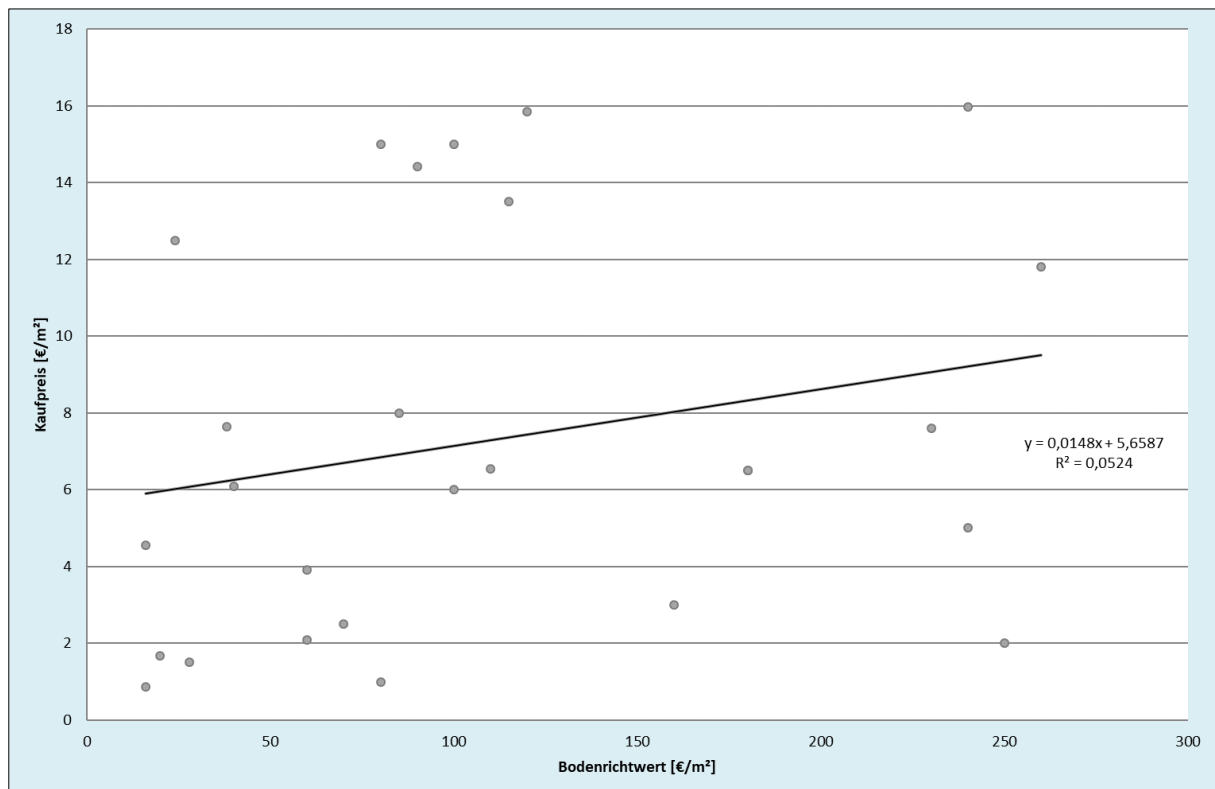
Abbildung 58

Lage	Anzahl	Kaufpreis		Fläche		mittl. BRW ¹ [€/m ²]
		Mittel [€/m ²]	Spanne [€/m ²]	Mittel [m ²]	Spanne [m ²]	
Berliner Umland	10	8	2 - 16	1.400	30 - 3.700	150
weiterer Metropolitanraum	17	7	1 -16	1.100	300 - 3.300	85

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 7 Prozent und im weiteren Metropolitanraum rund 12 Prozent.)

Kaufpreise für Hausgärten und Grabeland in Relation zum Bodenrichtwert des umliegenden Baulandes
Abbildung 59



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 die Jahre 2021 und 2024 liegen 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 60

Jahr	Anzahl	Kaufpreis		Fläche Mittel [m²]
		Mittel [€/m²]	Spanne [€/m²]	
2023-24	11	12	1- 40	780

7.1.4 Flächen zur Sport- und Freizeitnutzung

Kaufpreise für diverse Sport und Freizeitnutzungen

Abbildung 61

Art der Nutzung	Anzahl	Kaufpreis		Fläche	Zeitraum
		Mittel [€/m ²]	Spanne [€/m ²]	Spanne [ha]	
Sportanlagen (z. B. Sport-, Tennis-, Golfplatz)	9	3	1 - 8	0,02 - 10	2017 - 2024
Campingplätze	5	6	4 - 10	0,6 - 8	2010 - 2022
sonstige Freizeiteinrichtungen (z. B. Schützen-, Wassersportverein, Badestelle)	4	2	1 - 5	0,6 - 7	2016 - 2024

7.1.5 Ausgleichsflächen

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

Für den Zeitraum 2020 bis 2024 konnten 12 verwertbare Kauffälle mit einem durchschnittlichen Kaufpreis von **5 €/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 62

Art der Nutzung	Kaufpreis [€/m²]			Zeitraum
	Fläche [m²]			
	Mittel	Spanne	Anzahl	
Gewässerflächen (Seen, Weiher, Gräben)	0,80	0,20 - 1,75 100 – 34.000	4	2023 - 2024

Im Jahr 2022 wurden keine verwertbaren Kauffälle registriert.

7.3 Ver- und Entsorgungsanlagen

Kaufpreise für diverse Grundstücke der Ver- und Entsorgung
Abbildung 63

Art der Nutzung	Kaufpreis [€/m ²]			Zeitraum
	Mittel	Spanne Fläche [m ²]	Anzahl	
Anlagen für regenerative Energie				
Photovoltaik	6	4 - 8 500 - 410.000	7	2019 – 2024
sonstige Energieanlagen ¹	10	3 - 18 3.900 - 37.000	10	2019 - 2024
Windkraftanlagen	17	0,30 - 58 1.000 - 351.000	6	2020 - 2024
Lagerflächen	8	3 - 22 3.400 - 47.000	5	2017 - 2022
Deponieflächen	2	0,1 - 4 2.700 - 294.000	5	2017 - 2022
Kiesabbau	1,40	1 - 2 5.000 - 264.000	4	2017 - 2024

¹ zum Beispiel Umspannwerk, Erdgasverflüssigungsanlage

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 64

Art der Nutzung	Kaufpreis [€/m²]			Zeitraum
	Mittel	Spanne	Anzahl	
Baulandflächen (z. B. in Baugebieten oder in Ortslagen mit besonderer Funktion)	100 %	25 % - 250 % des Bodenrichtwertes für umliegendes Bauland	15	2020 - 2024

► öffentliche Grünanlagen, Spielplätze und Parkplätze

Kaufpreise für öffentliche Grünanlagen und Parkplätze

Abbildung 65

Art der Nutzung	Kaufpreis [€/m²]			Zeitraum
	Mittel	Spanne	Anzahl	
öffentliche Grünanlage und Spielplätze	3	1 - 9	10	2017 - 2024
KFZ-Park-/ Fahrradabstellplätze	27	2 - 85	5	2017 - 2024

► Verkehrsflächen

Kaufpreise für Verkehrsflächen

Abbildung 66

Art der Nutzung	Kaufpreis [€/m²]			Zeitraum
	Mittel	Spanne	Anzahl	
rückständiger Grunderwerb¹ (zuvor bereits Gemeinbedarfsfläche)	1,70	0,50 - 3,40	18	2024
aus dem Teilmarkt unbebaute Baulandflächen abgetreten (z. B. Ausbau von Straßen)	75 %	5 % - 100 % des Bodenrichtwertes für Bauland	12	2024

¹ Verkäufe nach dem Verkehrsflächenbereinigungsgesetz sind hier nicht berücksichtigt

7.5 Private Straßen- und Wegeflächen

Kaufpreise für private Verkehrsflächen

Abbildung 67

Art der Nutzung	Kaufpreis [€/m ²]			Zeitraum
	Mittel	Spanne	Anzahl	
Ortslage	16	2 - 47	9	2020 - 2024
Wohnpark (inkl. Straßenausbau)	270	270	7	2016 - 2017
Gewerbe	2	0,50 - 3	4	2016 - 2022
Erholung	6	2 - 18	9	2020 - 2024
landwirtschaftlicher Weg	0,85	0,30 - 2	10	2020 - 2024

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. Für das Jahr 2024 liegen keine verwertbaren Daten vor.

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 2024 einen leichten Anstieg der Kauffallanzahlen. Insgesamt wurden 855 Kauffälle registriert. Dies entspricht gegenüber dem Vergleichszeitraum 2023 einem Zuwachs von rund 14 Prozent. Der Geldumsatz lag mit etwa 332 Mio. € um rund 13 Prozent über dem Vorjahresniveau (295 Mio. €). Der Flächenumsatz ist mit rund 165 Hektar leicht rückläufig.

Gesamtumsatz bebauter Flächen nach Gebäudearten
Abbildung 68

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	515	60,0 16,3	759	46,2 21,8	1.855	55,8 10,2
Reihenhäuser und Doppelhaushälften	163	19,1 28,3	105	6,4 12,0	510	15,4 23,5
Mehrfamilienhäuser	46	5,4 31,4	96	5,9 61,5	239	7,2 -14,4
Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude	21	2,5 5,0	66	4,0 21,1	341	10,2 52,1
Wochenendhäuser	80	9,4 -9,1	60	3,6 -43,3	84	2,5 -10,1
Bauernhäuser	3	0,4 0,0	2	0,1 -90,7	2	0,1 -44,9
sonstige Gebäude ¹	27	3,2 -20,6	557	33,8 -26,5	292	8,8 14,8
übrige bebaute Objekte (sonstige Gebäude)	110	12,9 -12,0	618	37,6 -30,1	378	11,4 7,6
Gesamtsumme	855	100,0 14,0	1.645	100,0 -4,1	3.324	100,0 12,6

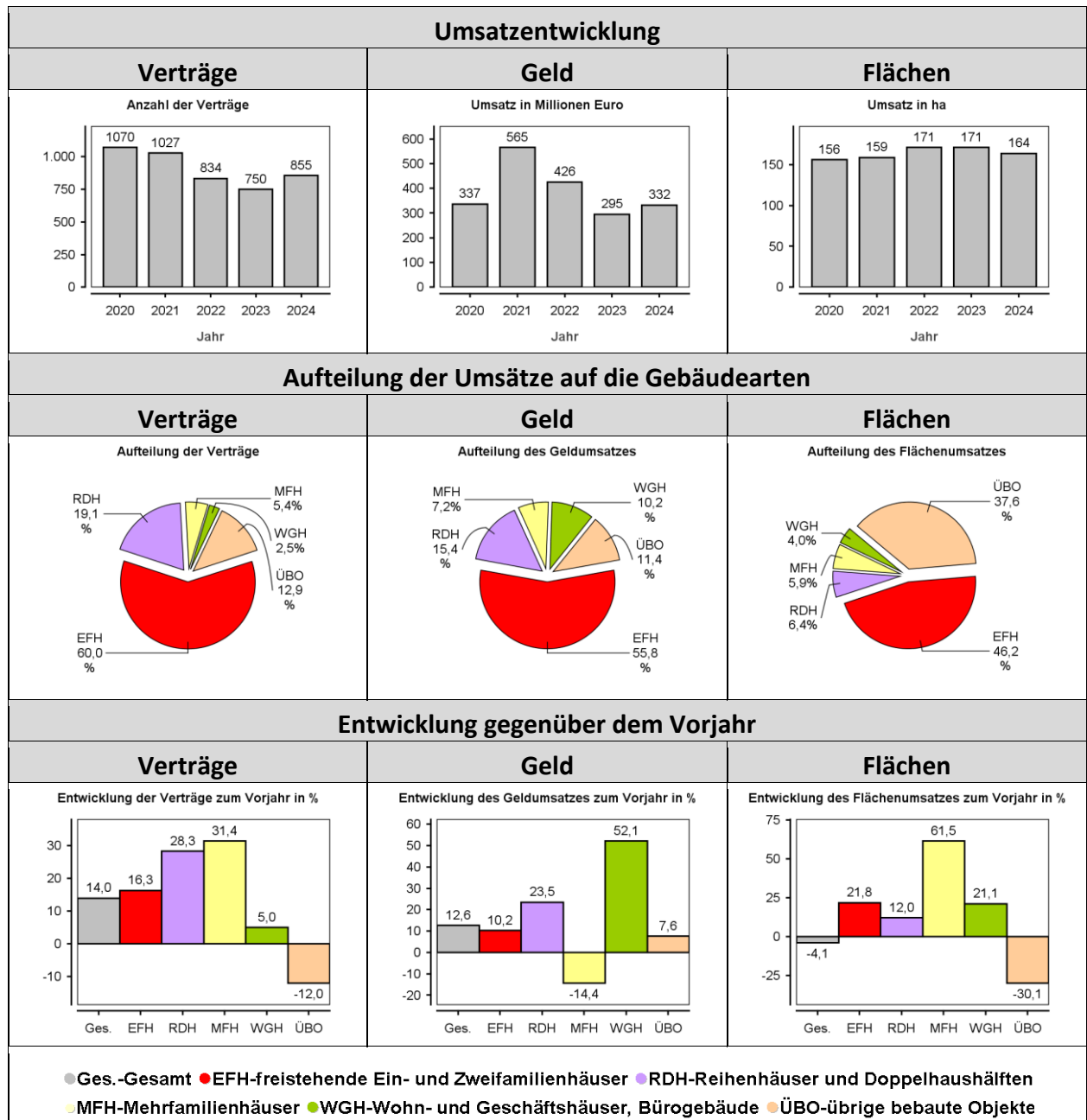
¹ Lager- und Produktionsgebäude, Gebäude für Freizeit Zwecke und Beherbergung

Im Jahr 2024 wurden 515 Kauffälle im Teilmarkt der freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser registriert. Dies entspricht einem Zuwachs von etwa 16 Prozent gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Der Flächenumsatz ist um rund 22 Prozent gestiegen. Beim Geldumsatz ist ein Zuwachs von etwa 10 Prozent zu verzeichnen.

Auch bei Doppelhaushälften und Reihenhäusern wurde im Vergleich zum Vorjahr ein deutlicher Zuwachs der Vertragszahlen um rund 28 Prozent registriert. Dieser Anstieg zeigt sich auch im Geld- und Flächenumsatz, die jeweils um etwa 24 Prozent bzw. 12 Prozent gestiegen sind. Im Bereich der mit einem Wochenendhaus bebauten Grundstücke ist ein Rückgang bei der Anzahl der Kaufverträge um etwa 9 Prozent, des Geldumsatzes um etwa 10 Prozent und des Flächenumsatzes um etwa 43 Prozent zu verzeichnen.

Umsatzentwicklung bebauter Flächen

Abbildung 69



Mit einem Anteil von rund 60 Prozent der Kaufverträge dominieren die freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser nach wie vor den Markt bebauter Grundstücke. Rund 56 Prozent des Geldumsatzes entfallen auf das Marktsegment der freistehenden Einfamilienhäuser. Im Vergleich zum Berichtsjahr 2023 stieg die Anzahl der verkauften Mehrfamilienhäuser um etwa 31 Prozent. In diesem Marktsegment wurde ein deutlicher Anstieg beim Flächenumsatz verzeichnet (62 Prozent). Der Geldumsatz ist hingegen rund 14 Prozent gesunken.

Der Anteil am Gesamtumsatz ist mit rund 57 Prozent im Berliner Umland nach wie vor am höchsten. Gegenüber dem Vorjahr sind die Kauffallzahlen hier um rund 19 Prozent gestiegen. Auch der Geldumsatz stieg hier gegenüber dem Vorjahr um rund 27 Prozent. In der Stadt Eberswalde sind die Kauffallzahlen gegenüber dem Vorjahr ebenfalls leicht gestiegen (rund 8 Prozent). Der Flächen- und der Geldumsatz sanken hingegen um deutlich um und 40 Prozent bzw. 24 Prozent.

Im weiteren Metropolenraum (ohne Eberswalde) stiegen die Kauffallzahlen um etwa 8 Prozent. Der Flächenumsatz ist gegenüber dem Vorjahr zurückgegangen (rund 24 Prozent). Beim Geldumsatz gingen die Erlöse ebenfalls um rund 5 Prozent zurück.

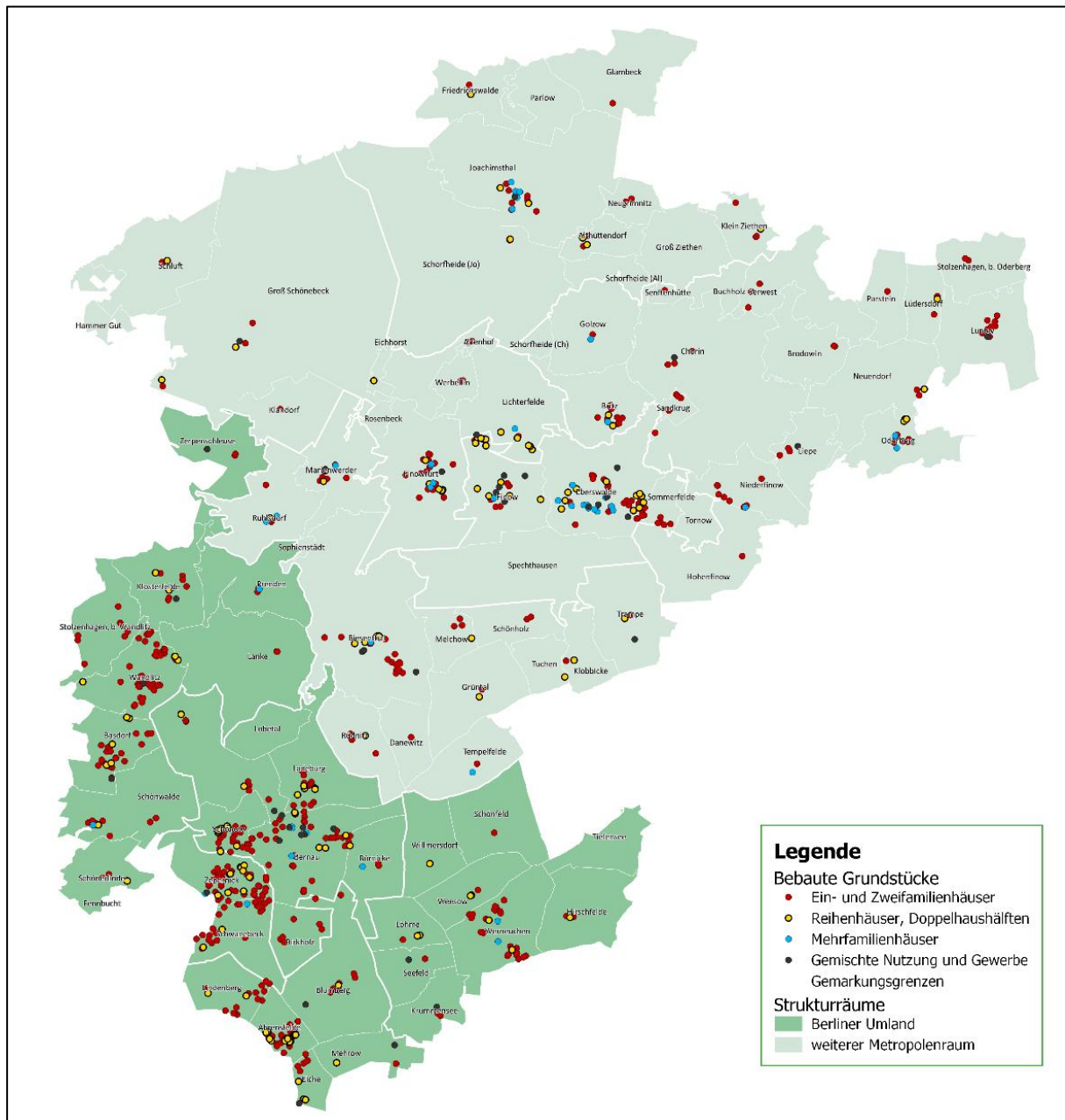
Gesamtumsatz bebauter Flächen nach Regionen

Abbildung 70

Gemeinden / Regionen	Anzahl der Kaufverträge		Flächensummen		Geldsummen	
	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz [%]	Fläche [1.000 m ²]	Anteil am Gesamtumsatz [%]	Geld [100.000 €]	Anteil am Gesamtumsatz [%]
Gemeinde Ahrensfelde	94	11,0	69	4,2	519	15,6
Stadt Bernau	128	15,0	567	34,5	857	25,8
Amt Biesenthal-Barnim	86	10,1	133	8,1	257	7,7
Amt Britz-Chorin-Oderberg	83	9,7	214	13,0	150	4,5
Stadt Eberswalde	96	11,2	112	6,8	309	9,3
Amt Joachimsthal	36	4,2	80	4,9	97	2,9
Gemeinde Panketal	82	9,6	64	3,9	342	10,3
Gemeinde Schorfheide	71	8,3	145	8,8	145	4,4
Gemeinde Wandlitz	126	14,7	181	11,0	499	15,0
Stadt Werneuchen	53	6,2	79	4,8	149	4,5
Gesamtsumme	855	100,0	1.645	100,0	3.324	100,0
Berliner Umland	483	56,5	960	58,4	2.365	71,1
Stadt Eberswalde (im weiteren Metropolenraum)	96	11,2	112	6,8	309	9,3
weiterer Metropolenraum (ohne Stadt Eberswalde)	276	32,3	573	34,8	650	19,6

Die Verteilung der Verkäufe bebauter Grundstücke im Landkreis Barnim des Jahres 2024 wird in der nachfolgenden Abbildung punktuell dargestellt. Die Punkte können sich in der Abbildung überlagern.

Räumliche Verteilung der im Jahr 2024 verkauften bebauten Grundstücke im Landkreis Barnim
Abbildung 71

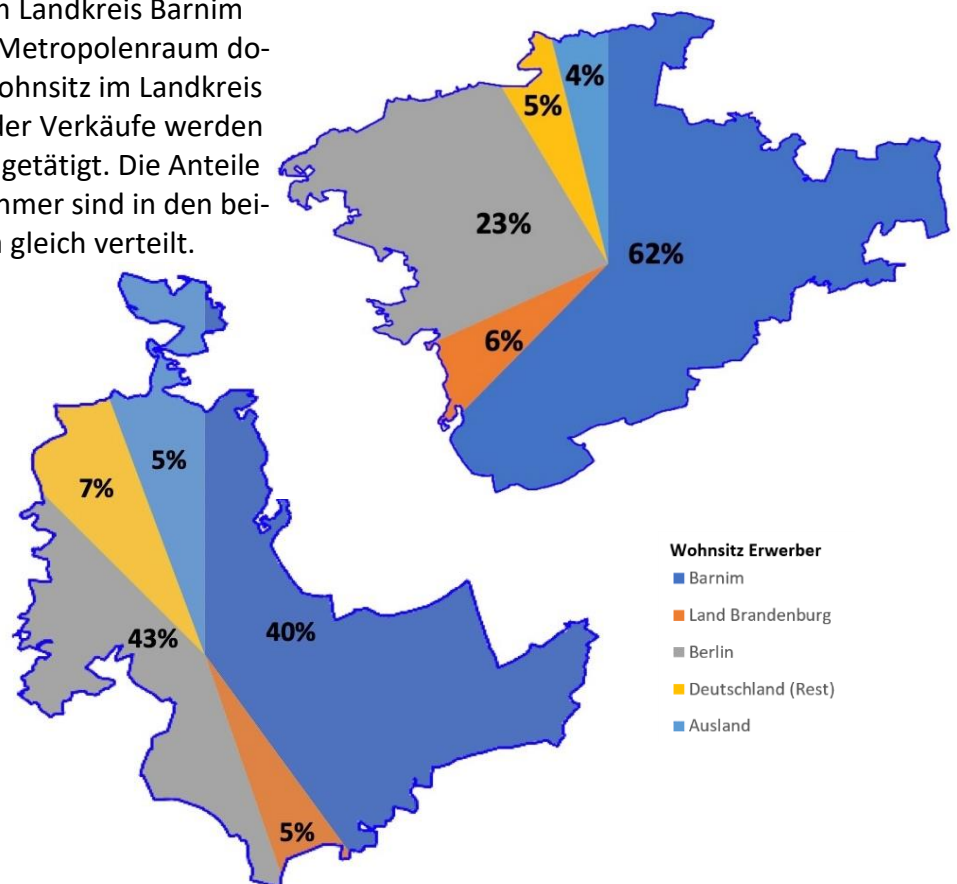


Marktteilnehmer im Marktsegment des individuellen Wohnungsbaus

Die Marktteilnehmer setzen sich aus Veräußerer und Erwerber zusammen. Im Fokus der Untersuchungen 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 423 Kauffällen und weiterer Metropolenraum mit rund 255 Kauffällen beobachtet. Im Berliner Umland sind die Anteile der Erwerber mit Wohnsitz in Berlin bzw. im Landkreis Barnim etwa gleich. Im weiteren Metropolenraum dominieren Erwerber mit Wohnsitz im Landkreis Barnim. Etwa ein Viertel der Verkäufe werden von Erwerbern aus Berlin getätigt. Die Anteile der weiteren Marktteilnehmer sind in den beiden Strukturräumen etwa gleich verteilt.

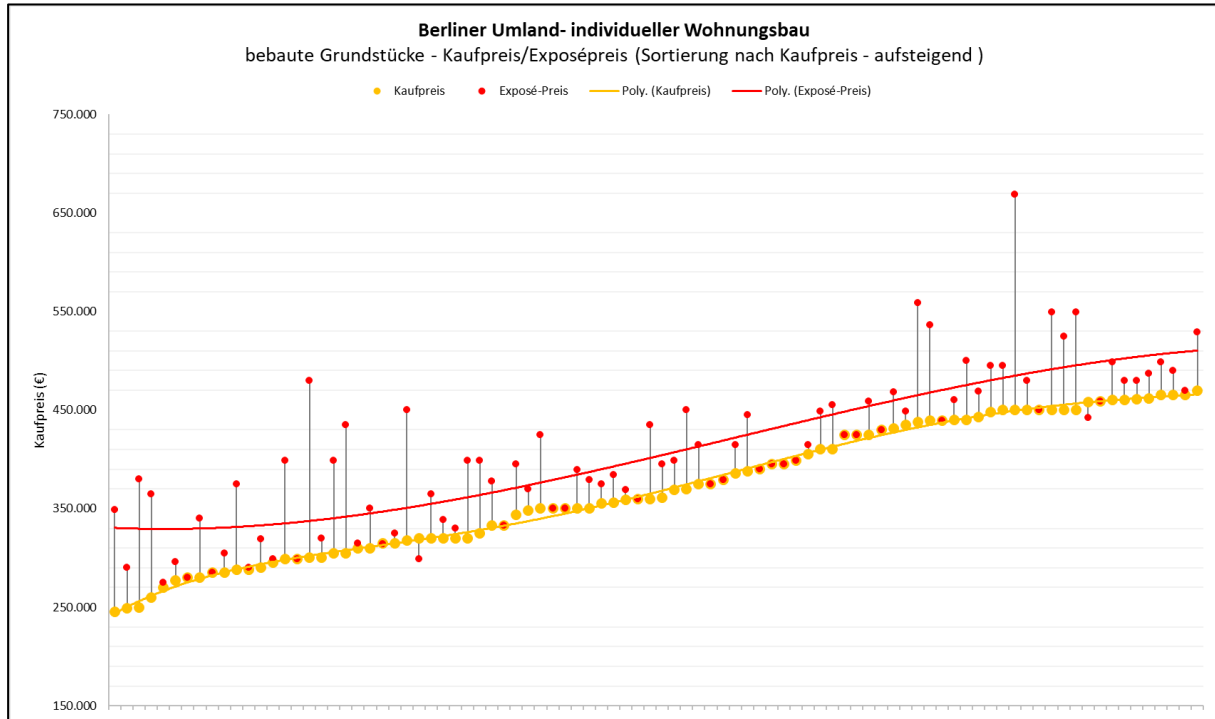


Marktteilnehmer individueller Wohnungsbau
Abbildung 72

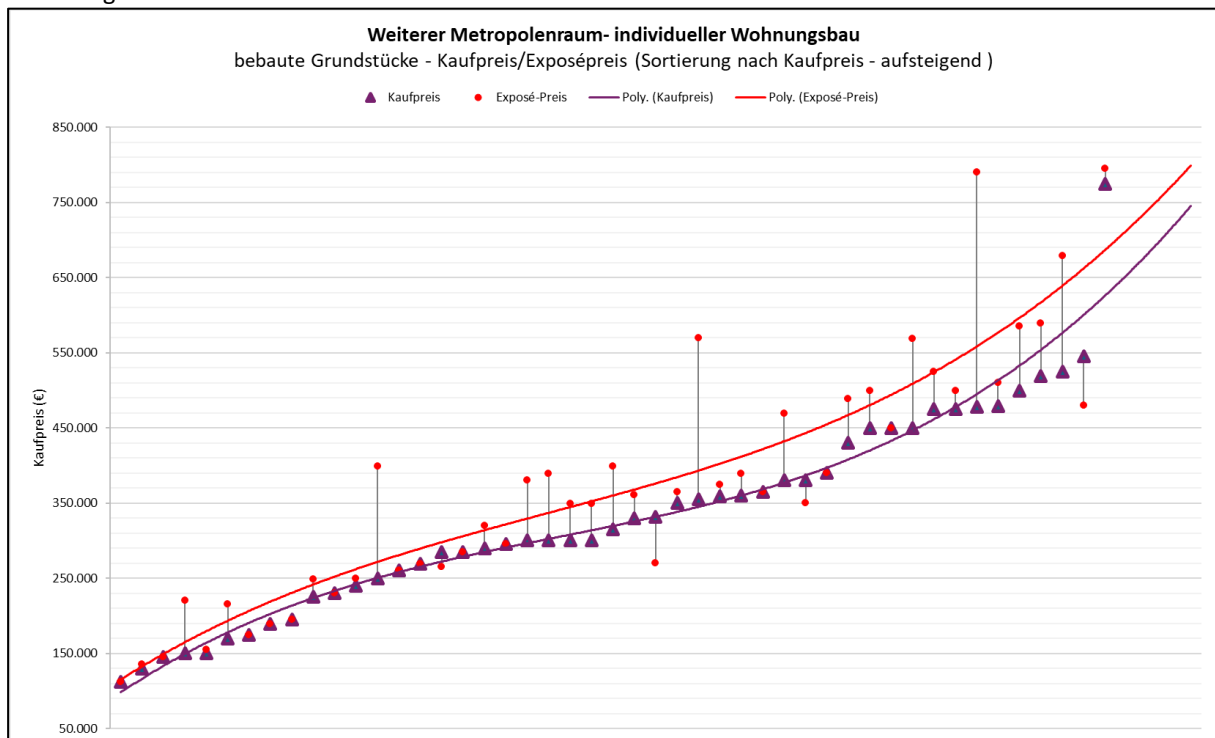
Gegenüberstellung Angebotspreis / Kaufpreis des individuellen Wohnungsbaus

Im Jahr 2024 konnten rund 200 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 landkreisweit ungefähr **10 Prozent unter** den Angebotspreisen.

Gegenüberstellung Kaufpreis / Angebotspreis - Berliner Umland
Abbildung 73



Gegenüberstellung Kaufpreis / Angebotspreis - weiterer Metropolitanraum
Abbildung 74



8.2 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Im Jahre 2024 wurden im gesamten Landkreis 515 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (EFH/ ZFH) mit einem Gesamtwert von rund 186 Mio. € und einer Gesamtfläche von rund 76 Hektar gehandelt. Dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr sind rund 368 Kauffälle zuzuordnen.

8.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Preisniveau

Kaufpreise von mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern bebauten Grundstücken

Abbildung 75

Gebäudetyp	Berliner Umland			weiterer Metropolenraum		
	Anzahl Kauffälle	normierter Kaufpreis [€]	Grdst.- fläche [m²]	Anzahl Kauffälle	normierter Kaufpreis [€]	Grdst.- fläche [m²]
EFH gesamt	221	424.000	860	133	286.000	2.470
bis BJ 1990	83	338.000	1.080	94	248.000	2.780
BJ 1991 - 2022	121	458.000	760	32	357.000	1.980
ab 2023	17	604.000	440	7	466.000	600
ZFH gesamt	7	428.000	1.150	7	293.000	1.610
bis BJ 1990	5	356.000	1.300	6	307.000	1.660
BJ 1991 - 2022	1	-	-	1	-	-
ab 2023	1	-	-	-	-	-

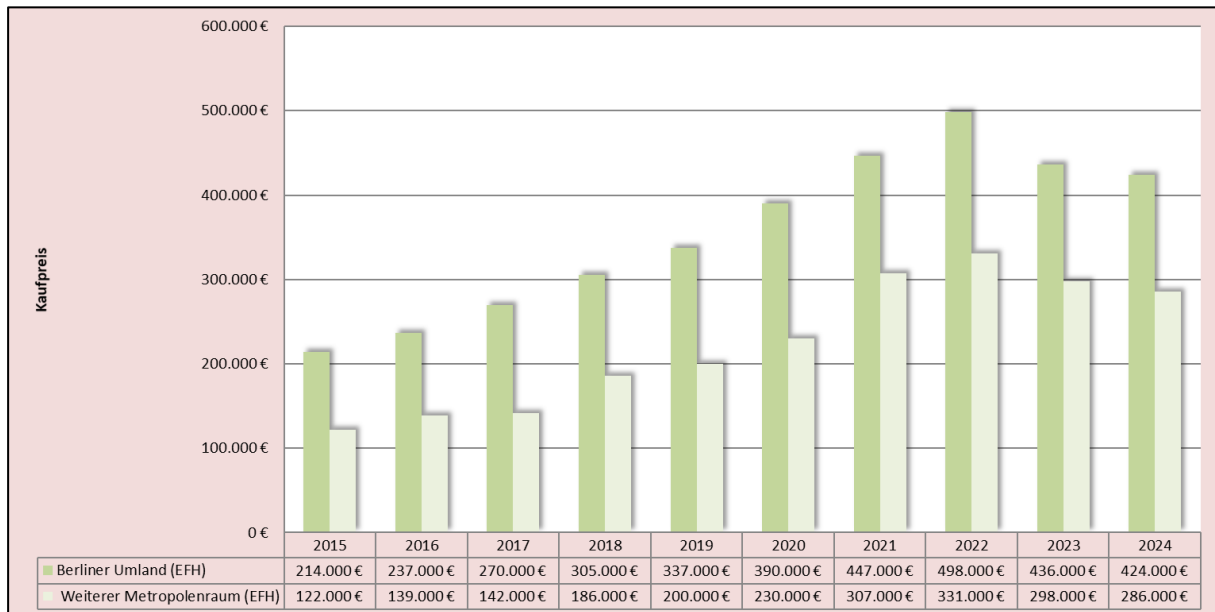
BJ = Baujahr EFH = Einfamilienhaus ZFH = Zweifamilienhaus

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

Preisentwicklung

Kaufpreisentwicklung von freistehenden Einfamilienhäusern

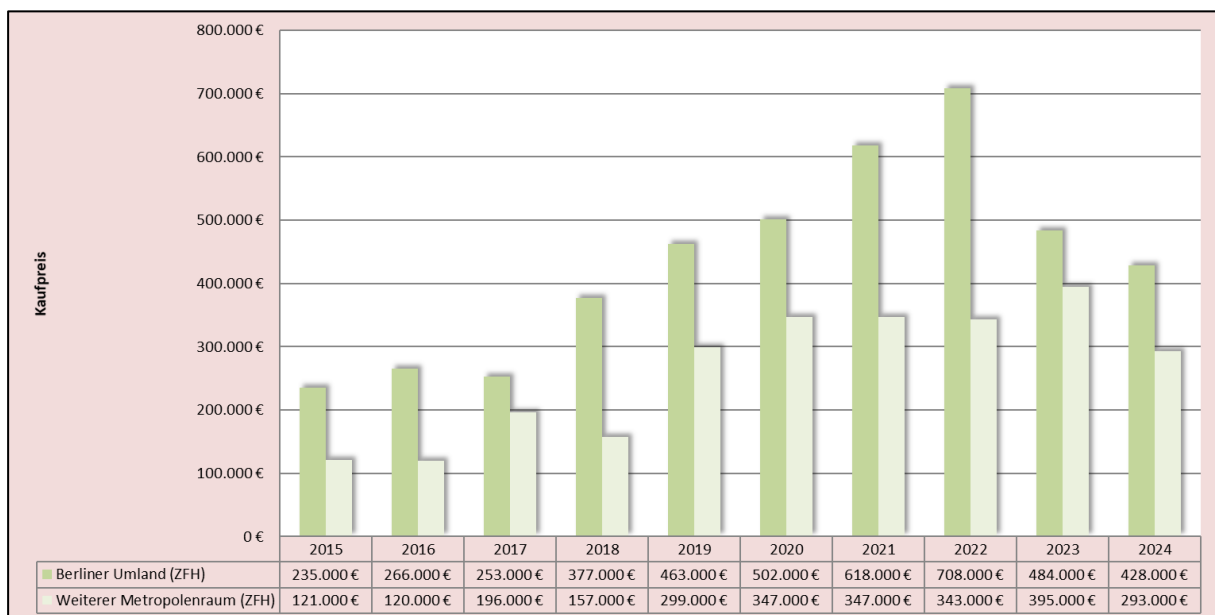
Abbildung 76



Bis zum Jahr 2022 wurde ein stetiger Anstieg der registrierten Kaufpreise für freistehende Einfamilienhäuser im Berliner Umland registriert. Ab dem Jahr 2023 kehrte sich dieser Trend um. Im aktuellen Berichtsjahr wurde ein weiterer Rückgang gegenüber dem Vorjahr verzeichnet. Gegenüber dem Vorjahr sanken die Kaufpreise für Einfamilienhäuser im Berliner Umland leicht um rund 3 Prozent. Die Kauffallanzahl schwankt jährlich um 190 bis 285 Kauffälle und stieg im Vergleich zum Vorjahr um rund 19 Prozent (221 Kauffälle). Auch im weiteren Metropolitanraum ist mit rund 4 Prozent ein leichter Preistrückgang zu verzeichnen. Die Kauffallanzahl liegt jährlich bei 95 bis 145 Kauffälle.

Kaufpreisentwicklung von freistehenden Zweifamilienhäusern

Abbildung 77



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 gebietsweisen, 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 2024)
Abbildung 78

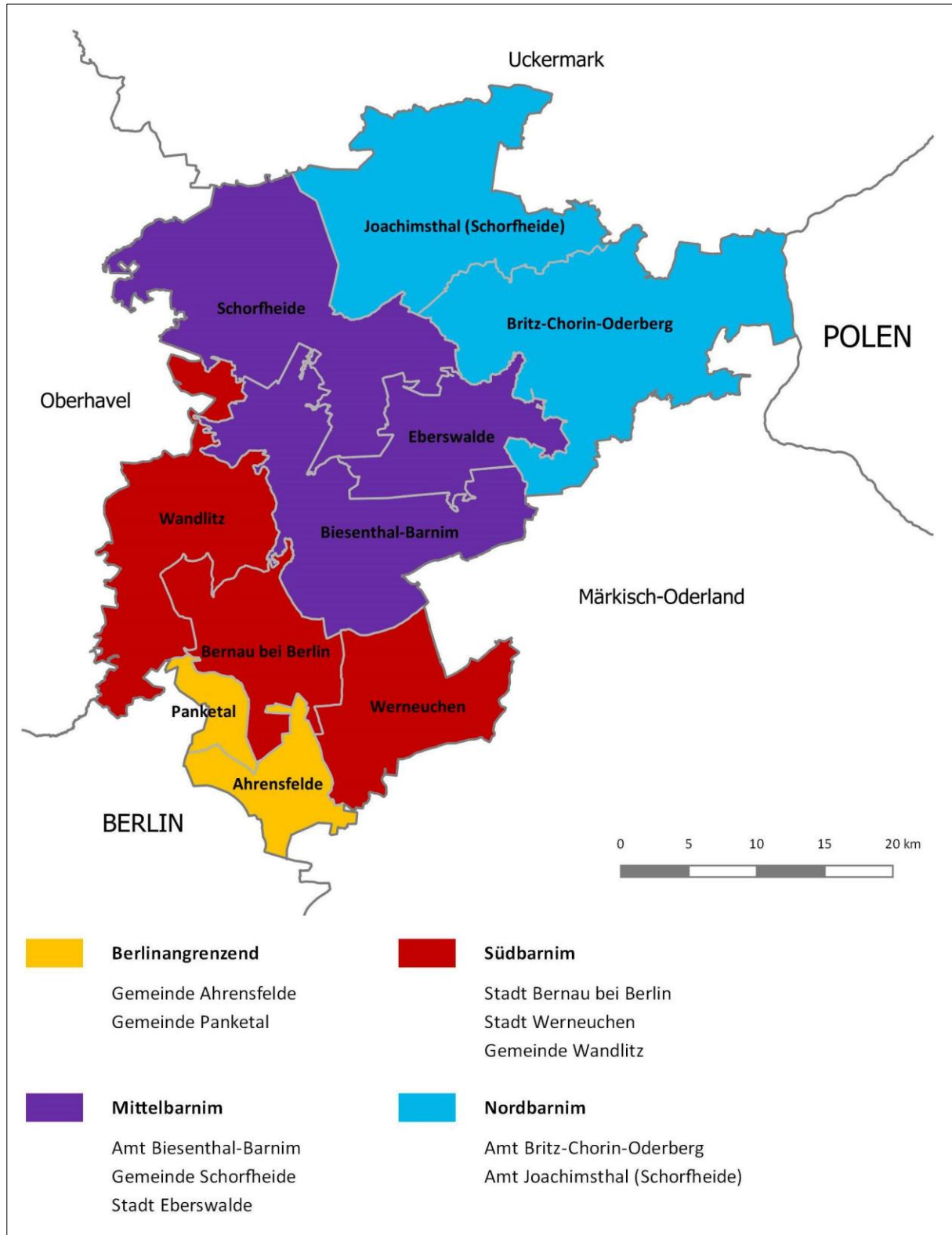
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Sachwertfaktor Mittel / (Spanne)
Berlinangrenzend (39 Kauffälle)			
Bodenrichtwert Bauland	300 €/m² - 450 €/m²	405 €/m²	1,00 (0,7 - 1,4)
konjunkturrell angepasster Bodenwert	279 €/m² - 428 €/m²	379 €/m²	
Bodenwertanteil	25 % - 75 %	50 %	
rentierliche Grundstücksgröße	380 - 1.040 m²	620 m²	
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	-	
Restnutzungsdauer	21 - 78 Jahre	52 Jahre	
Baujahr	1930 – 2022	1987	
fiktives Baujahr	1965 – 2022	1996	
Modernisierungsgrad	4 - 18	9	
Bruttogrundfläche	75 - 445 m²	225 m²	
Wohnfläche	55 - 215 m²	120 m²	
Standardstufe	2 - 4	-	
Südbarnim (72 Kauffälle)			
Bodenrichtwert Bauland	170 €/m² - 370 €/m²	312 €/m²	0,92 (0,6 - 1,2)
konjunkturrell angepasster Bodenwert	170 €/m² - 378 €/m²	306 €/m²	
Bodenwertanteil	30 % - 75 %	50 %	
rentierliche Grundstücksgröße	235 - 1.020 m²	733 m²	
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	-	
Restnutzungsdauer	24 - 78 Jahre	53 Jahre	
Baujahr	1900 - 2022	1988	
fiktives Baujahr	1968 - 2022	1998	
Modernisierungsgrad	5 - 20	9	
Bruttogrundfläche	100 - 470 m²	245 m²	
Wohnfläche	50 - 235 m²	125 m²	
Standardstufe	2 - 4	-	

Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Sachwertfaktor Mittel / (Spanne)
Mittelbarnim (38 Kauffälle)			
Bodenrichtwert Bauland	60 €/m² - 210 €/m²	123 €/m²	1,06 (0,6 - 1,4)
konjunkturrell angepasster Bodenwert	65 €/m² - 225 €/m²	129 €/m²	
Bodenwertanteil	10 % - 75 %	35 %	
rentierliche Grundstücksgröße	295 - 1.745 m²	795 m²	
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	-	
Restnutzungsdauer	21 - 77 Jahre	41 Jahre	
Baujahr	1900 - 2021	1964	
fiktives Baujahr	1965 - 2021	1985	
Modernisierungsgrad	3 - 18	8	
Bruttogrundfläche	110 - 525 m²	255 m²	
Wohnfläche	75 - 270 m²	125 m²	
Standardstufe	2 - 4	-	
Nordbarnim (15 Kauffälle)			
Bodenrichtwert Bauland	26 €/m² - 150 €/m²	70 €/m²	1,11 (0,7 - 1,6)
konjunkturrell angepasster Bodenwert	26 €/m² - 150 €/m²	71 €/m²	
Bodenwertanteil	5 % - 80 %	25 %	
rentierliche Grundstücksgröße	460- 1.125 m²	815 m²	
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	-	
Restnutzungsdauer	21 - 77 Jahre	42 Jahre	
Baujahr	1860 - 2021	1952	
fiktives Baujahr	1965 - 2021	1986	
Modernisierungsgrad	4 - 18	8	
Bruttogrundfläche	110 - 615²	260 m²	
Wohnfläche	55 - 235 m²	130 m²	
Standardstufe	1 - 4	-	

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

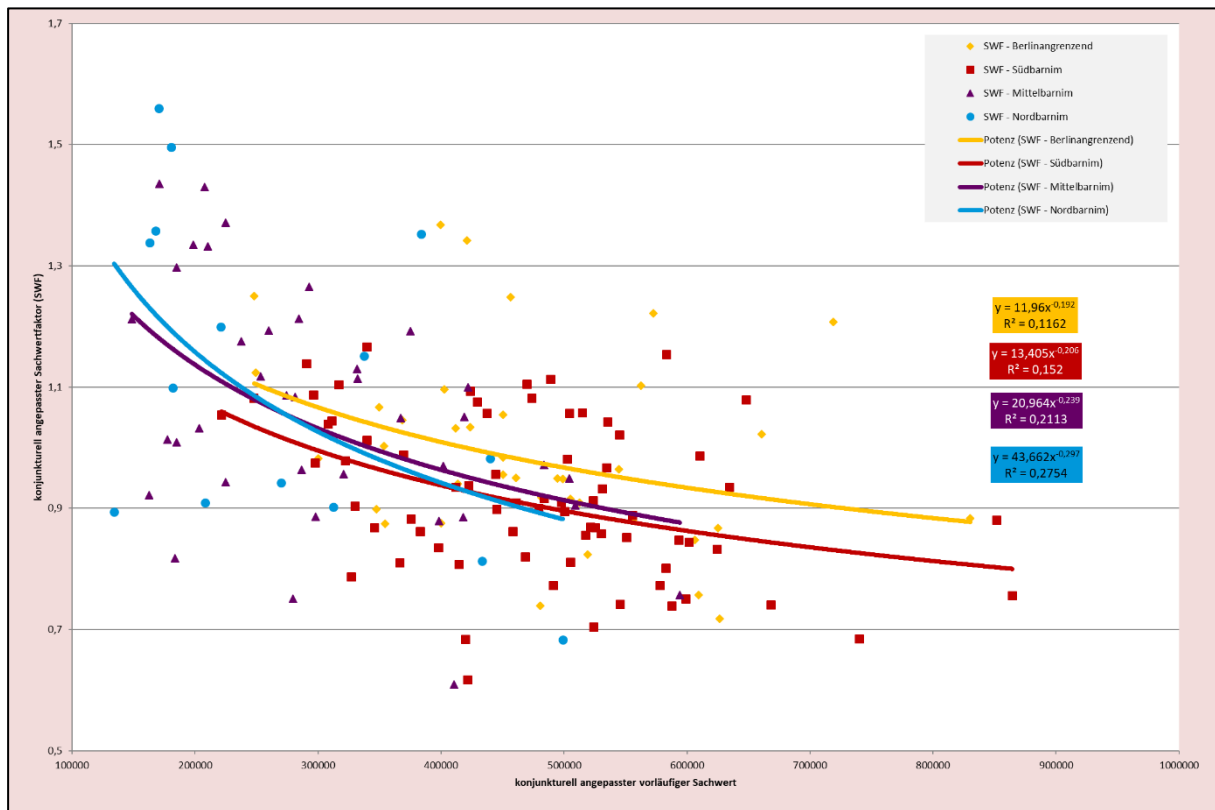
Unterteilung des Landkreises Barnim in vier Regionen (Gebietsstand: 01.01.2025)

Abbildung 79



Berlingangrenzend	⇒	Sachwertfaktor = 11,96 x vorläufiger Sachwert ^{-0,192}
Südbarnim	⇒	Sachwertfaktor = 13,405 x vorläufiger Sachwert ^{-0,206}
Mittelbarnim	⇒	Sachwertfaktor = 20,694 x vorläufiger Sachwert ^{-0,239}
Nordbarnim	⇒	Sachwertfaktor = 43,662 x vorläufiger Sachwert ^{-0,297}

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



Hinweis:

Zur Ableitung der Wohnflächenpreise wurde der Kaufpreis zuvor unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen auf definierte Normverhältnisse umgerechnet (**normierter Kaufpreis**).

Zum Beispiel durch Berücksichtigung von:

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

Sachwertfaktoren (SWF) für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (tabellarisch)
Abbildung 81

vorläufiger Sachwert (vSW)	Sachwertfaktor für Bodenrichtwertniveau			
	Berlingrenzend	Südbarnim	Mittelbarnim	Nordbarnim
ab 150.000 €			1,21	1,27
175.000 €			1,17	1,21
200.000 €			1,13	1,16
225.000 €		1,06	1,10	1,12
250.000 €	1,10	1,04	1,07	1,09
275.000 €	1,08	1,02	1,05	1,06
300.000 €	1,06	1,00	1,03	1,03
325.000 €	1,05	0,98	1,01	1,01
350.000 €	1,03	0,97	0,99	0,99
375.000 €	1,02	0,95	0,98	0,97
400.000 €	1,00	0,94	0,96	0,95
425.000 €	0,99	0,93	0,95	0,93
450.000 €	0,98	0,92	0,93	0,91
475.000 €	0,97	0,91	0,92	0,90
500.000 €	0,96	0,90	0,91	
525.000 €	0,95	0,89	0,90	
550.000 €	0,95	0,88	0,89	
575.000 €	0,94	0,87	0,88	
600.000 €	0,93	0,86		
625.000 €	0,92	0,86		
650.000 €	0,92	0,85		
675.000 €	0,91	0,84		
700.000 €	0,90	0,84		
725.000 €	0,90	0,83		
750.000 €	0,89	0,83		
775.000 €	0,89	0,82		
800.000 €	0,88	0,82		
825.000 €	0,87	0,81		
850.000 €		0,81		
Korrelationskoeffizient (SWF / vSW)	-0,300	-0,384	-0,492	-0,537

- 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 88 Prozent der registrierten Kauffälle von freistehenden EFH/ZFH im Berichtszeitraum ist die Wohnfläche registriert. Der **durchschnittliche Wohnflächenpreis** liegt im Jahr 2024 im Landkreis Barnim bei rund **3.150 €/m²**. Gegenüber dem Vorjahr ist der durchschnittliche Wohnflächenpreis um rund 3 Prozent gesunken.

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

Abbildung 82

verkaufte Objekte 2024	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche [m ²]	Wohn- flächenpreis [€/m ²]	normierter Kaufpreis [€]
Baujahr bis 1945	102	1922	127	2.400	291.000
Baujahr 1946 - 1990	58	1971	126	2.700	318.000
Baujahr 1991 - 2014	129	2001	125	3.600	428.000
Baujahr ab 2015	42	2022	133	4.100	527.000

Anmerkung:

Zur Ableitung der Wohnflächenpreise wurde der Kaufpreis zuvor unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen auf definierte Normverhältnisse umgerechnet (**normierter Kaufpreis**).

Zum Beispiel durch Berücksichtigung von:

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

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 83

Gemeinde Ahrensfelde						Vorjahr
Baujahr	Anzahl Kauffälle	Grundstücks- fläche Ø	Wohnfläche Ø	normierter Kaufpreis Ø	norm. Kaufpreis / Wohnfläche [€/m²]	norm. Kaufpreis / Wohnfläche [€/m²]
bis 1945	8	810 m²	124 m²	339.000 €	1.530 – 4.070 Ø 2.870	1.830 – 4.000 Ø 2.940
1946 - 1990	4	1.290 m²	126 m²	396.000 €	2.660 – 3.530 Ø 3.260	Ø 3.860
1991 - 2014	20	650 m²	126 m²	464.000 €	1.370 – 5.580 Ø 3.820	2.500 – 5.420 Ø 4.000
ab 2015	15	460 m²	142 m²	591.000 €	3.160 – 4.880 Ø 4.230	3.070 – 4.950 Ø 4.240
gesamt	47	670 m²	131 m²	477.000 €	1.370 – 5.580 Ø 3.740	1.830 – 5.420 Ø 3.960

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	9	730 m²	145 m²	329.000 €	1.090 – 3.160 Ø 2.530	980 - 4.720 Ø 2.670
1946 - 1990	9	890 m²	122 m²	376.000 €	2.380 – 3.830 Ø 3.130	1.310 - 3.870 Ø 2.730
1991 - 2014	26	760 m²	128 m²	434.000 €	1.620 – 5.550 Ø 3.570	2.580 - 5.200 Ø 3.740
ab 2015	2	820 m²	116 m²	400.000 €	Ø 3.770	2.560 - 5.240 Ø 4.300
Gesamt	46	780 m²	130 m²	401.000 €	1.090 – 5.550 Ø 3.290	980 - 5.240 Ø 3.400

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	7	2.430 m²	154 m²	344.000 €	1.190 – 3.890 Ø 2.280	520 - 2.900 Ø 2.110
1946 - 1990	9	1.490 m²	119 m²	262.000 €	1.200 – 3.350 Ø 2.290	1.680 - 3.460 Ø 2.430
1991 - 2014	7	1.720 m²	117 m²	373.000 €	1.300 – 4.860 Ø 3.330	2.330 - 4.770 Ø 3.350
ab 2015	7	830 m²	126 m²	500.000 €	3.770 – 4.310 Ø 3.970	2.960 - 5.330 Ø 3.740
Gesamt	30	1.610 m²	128 m²	362.000 €	1.190 – 4.860 Ø 2.920	520 - 5.330 Ø 3.000

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	22	3.300 m²	131 m²	261.000 €	1.050 – 3.630 Ø 1.930	820 - 1.820 Ø 1.360
1946 - 1990	6	3.120 m²	120 m²	262.000 €	1.240 – 3.080 Ø 2.260	1.860 - 2.480 Ø 2.220
1991 - 2014	5	3.860 m²	146 m²	338.000 €	2.100 – 2.430 Ø 2.310	1.650 - 3.950 Ø 2.170
ab 2015	-	-	-	-	-	-
Gesamt	33	3.350 m²	131 m²	273.000 €	1.050 – 3.630 Ø 2.050	820 - 3.950 Ø 1.800

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	1.180 m²	121 m²	253.000 €	1.230 – 3.390 Ø 2.110	1.270 - 3.060 Ø 2.010
1946 - 1990	11	1.170 m²	142 m²	273.000 €	480 – 4.060 Ø 2.490	2.420 - 3.380 Ø 2.990
1991 - 2014	4	890 m²	121 m²	346.000 €	2.130 – 3.380 Ø 2.880	2.410 - 3.740 Ø 3.060
ab 2015	3	690 m²	126 m²	425.000 €	2.880 – 3.850 Ø 3.470	Ø 3.910
Gesamt	31	1.090 m²	129 m²	289.000 €	480 – 4.060 Ø 2.480	1.270 - 4.150 Ø 2.530

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	7	1.340 m²	146 m²	241.000 €	840 – 2.690 Ø 1.920	800 - 3.480 Ø 2.020
1946 - 1990	-	-	-	-	-	-
1991 - 2014	5	2.770 m²	96 m²	255.000 €	1.930 – 3.260 Ø 2.670	1.470 - 2.590 Ø 2.100
ab 2015	1	-	-	-	-	-
Gesamt	13	1.850 m²	124 m²	254.000 €	840 – 3.260 Ø 2.310	800 - 3.480 Ø 2.040

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	14	1.160 m²	121 m²	328.000 €	480 – 5.650 Ø 3.180	1.380 - 4.380 Ø 2.950
1946 - 1990	4	770 m²	144 m²	356.000 €	2.020 – 3.930 Ø 2.770	2.320 - 4.300 Ø 3.710
1991 - 2014	21	720 m²	129 m²	499.000 €	2.170 – 5.980 Ø 3.990	1.760 - 5.670 Ø 3.990
ab 2015	3	620 m²	119 m²	491.000 €	3.960 – 4.440 Ø 4.180	3.160 - 5.400 Ø 4.020
Gesamt	42	860 m²	127 m²	428.000 €	480 – 5.980 Ø 3.620	1.380 - 5.670 Ø 3.610

Gemeinde Schorfheide						Vorjahr
Baujahr	Anzahl Kauffälle	Grundstücks- fläche Ø	Wohnfläche Ø	normierter Kaufpreis Ø	norm. Kaufpreis / Wohnfläche [€/m²]	norm. Kaufpreis / Wohnfläche [€/m²]
bis 1945	7	1.440 m²	106 m²	214.000 €	1.040 – 2.950 Ø 2.100	1.250 - 2.700 Ø 1.880
1946 - 1990	5	4.760 m²	134 m²	280.000 €	1.690 – 3.220 Ø 2.170	2.450 - 2.900 Ø 2.640
1991 - 2014	5	890 m²	137 m²	333.000 €	1.150 – 4.400 Ø 2.720	1.850 - 3.670 Ø 2.820
ab 2015	-	-	-	-	-	-
Gesamt	17	2.260 m²	123 m²	269.000 €	1.040 – 4.400 Ø 2.310	1.250 - 3.670 Ø 2.470

Gemeinde Wandlitz						Vorjahr
Baujahr	Anzahl Kauffälle	Grundstücks- fläche Ø	Wohnfläche Ø	normierter Kaufpreis Ø	norm. Kaufpreis / Wohnfläche [€/m²]	norm. Kaufpreis / Wohnfläche [€/m²]
bis 1945	13	1.030 m²	106 m²	313.000 €	670 – 5.740 Ø 3.150	1.180 - 3.880 Ø 2.730
1946 - 1990	7	890 m²	111 m²	427.000 €	2.940 – 5.060 Ø 3.910	2.470 - 5.810 Ø 3.470
1991 - 2014	28	970 m²	127 m²	458.000 €	2.050 – 5.550 Ø 3.760	2.470 - 5.120 Ø 3.880
ab 2015	6	690 m²	164 m²	620.000 €	2.970 – 4.990 Ø 3.980	3.610 - 5.110 Ø 4.630
Gesamt	54	940 m²	124 m²	437.000 €	670 – 5.740 Ø 3.660	1.180 - 5.810 Ø 3.540

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	1.070 m²	159 m²	335.000 €	Ø 2.120	Ø 1.410
1946 - 1990	3	1.520 m²	120 m²	246.000 €	1.840 – 2.220 Ø 2.040	Ø 2.600
1991 - 2014	8	520 m²	97 m²	346.000 €	2.620 – 4.730 Ø 3.720	2.310 - 5.070 Ø 3.780
ab 2015	5	640 m²	103 m²	433.000 €	3.380 – 4.880 Ø 4.290	2.790 - 4.440 Ø 3.440
Gesamt	18	780 m²	109 m²	352.000 €	1.840 – 4.880 Ø 3.420	1.030 - 5.070 Ø 3.240

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 Grundsätzen 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 Untersuchungszeitraum 2023 bis 2024 einheitlich nach dem Brandenburger Ertragswertmodell abgeleitet. (siehe Anlage 13.6)

Liegenschaftszinssatz für Ein- und Zweifamilienhäuser (vermietet) und Beschreibung der Stichprobe
Abbildung 84

Merkmale	Spanne	Durchschnitt	durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz (Spanne)
Landkreis Barnim (14 Kauffälle)			
Bodenrichtwert	40 - 460 €/m ²	285 €/m ²	2,4 % (1,4 – 4,0 %)
Grundstücksgröße	360 - 2.960 m ² *	935 m ²	
Wohnfläche	60 - 230 m ²	125 m ²	
Restnutzungsdauer	27 - 74 Jahre	57 Jahre	
Rohertragsfaktor	15 - 39	29	
Nettokaltmiete	3,50 - 20 €/m ²	10,10 €/m ²	
Baujahr	1900 - 2018	1985	

* 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 rund zwei Drittel der ausgewerteten Kauffallobjekte gelegen. Im **Jahr 2024** ergeben 10 ermittelte Liegenschaftszinssätze einen durchschnittlichen Zinssatz von **2,4 Prozent**.

Liegenschaftszinssätze im Land Brandenburg

Auf Landesebene wurden ebenfalls aktuelle Untersuchungen zu Liegenschaftszinssätzen für individuellen Wohnungsbau durchgeführt. Die Ergebnisse sind im **Grundstücksmarktbericht 2024 des Oberen Gutachterausschusses (OGA) im Land Brandenburg** dargestellt.

8.2.5 Erbbaurecht mit einem freistehenden Ein- oder Zweifamilienhaus

Für die Jahre 2023 und 2024 liegen dem Gutachterausschuss 13 Erbbaurechtskaufverträge vor, deren Kaufpreis das Erbbaurecht und die Baulichkeit umfassen. Der Kauf erfolgte in der Regel durch fremde Dritte. Von 11 Kauffällen ist die Wohnfläche erfasst.

Kaufpreise von Erbbaurechten mit einem freistehenden Ein- oder Zweifamilienhaus (2023 bis 2024)

Abbildung 85

Gebäudetyp Region	Anzahl Kauf- fälle	normierter Kaufpreis [€] Mittel (Spanne)	Kaufpreis / Wohnfläche [€/m²] Mittel (Spanne)	Grundstücks- fläche [m²] Mittel (Spanne)	Wohn- fläche [m²] Mittel (Spanne)
Berliner Umland	10	365.000 (245.000 – 544.000)	2.900 (1.700 – 4.100)	745 (330 – 1.435)	125 (95 - 165)
Vorjahreswerte	6	400.000	3.100	935	-
weiterer Metropolen- raum	1	-	-	-	-
Vorjahreswerte	1	-	-	-	-

Anmerkung:

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

Zur Ableitung der Wohnflächenpreise wurde der Kaufpreis zuvor unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen auf definierte Normverhältnisse umgerechnet (**normierter Kaufpreis**).

Zum Beispiel durch Berücksichtigung von:

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

8.2.6 Teilverkäufe

Beim Teilverkauf wird ein Teil der Immobilie verkauft und diese gegen ein Nutzungsentgelt vom neuen Teileigentümer zurückgemietet. Im Jahr 2024 sind drei Teilverkäufe von freistehenden Einfamilienhäusern im Berliner Umland registriert.

Teilverkäufe freistehender Ein- oder Zweifamilienhäuser (2022 bis 2024)

Abbildung 86

Jahr	KF-Anzahl	Spanne des veräußerten Anteils
2022	13	21% - 50%
2023	4	41% - 50%
2024	3	23% - 50%

8.3 Doppelhaushälften und Reihenhäuser

Im Jahre 2024 wurden im gesamten Landkreis 163 Doppelhaushälften und Reihenhäuser (DHH / RH) mit einem Gesamtwert von rund 51 Mio. € und einer Gesamtgrundstücksfläche von rund 11 Hektar gehandelt. Dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr sind 125 Kauffälle zuzuordnen.

8.3.1 Preisniveau, Preisentwicklung

► Preisniveau

Kaufpreise von mit Doppelhaushälften und Reihenhäusern bebauten Grundstücken

Abbildung 87

Gebäudetyp		Berliner Umland			weiterer Metropolitanraum		
		Anzahl Kauf-fälle	normierter Kaufpreis [€]	Grdst.-fläche [m²]	Anzahl Kauf-fälle	normierter Kaufpreis [€]	Grdst.-fläche [m²]
DHH	gesamt	47	377.000	610	41	221.000	980
	bis BJ 1990	16	269.000	1.080	39	213.000	1.000
	BJ 1991 - 2022	25	412.000	390	2	384.000	450
	ab BJ 2023	6	515.000	290	-	-	-
RMH	gesamt	8	358.000	170	11	286.000	220
	bis BJ 1990	-	-	-	2	168.000	330
	BJ 1991 - 2022	8	358.000	170	4	260.000	210
	ab BJ 2023	-	-	-	5	354.000	200
REH	gesamt	10	379.000	260	7	303.000	390
	bis BJ 1990	-	-	-	2	146.000	640
	BJ 1991 - 2022	10	379.000	260	1	-	-
	ab BJ 2023	-	-	-	4	383.000	310

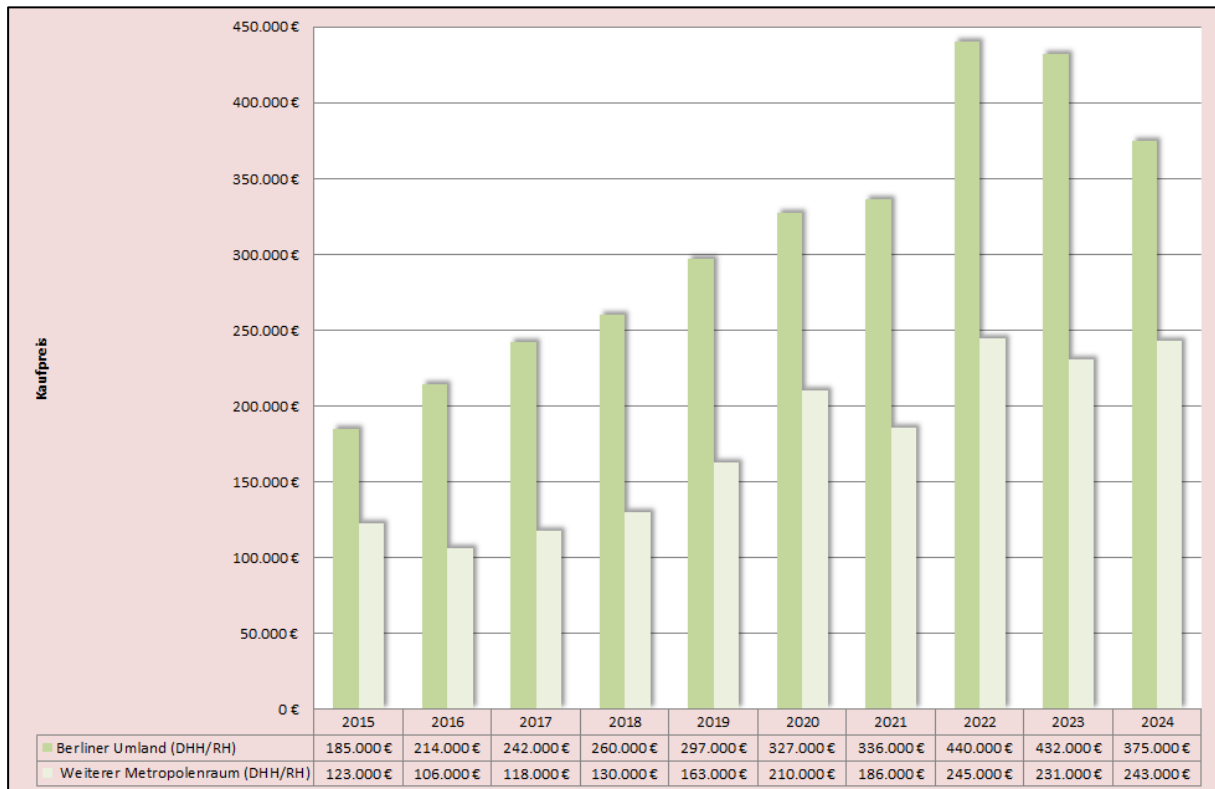
BJ: Baujahr DHH: Doppelhaushälfte RMH: Reihenmittelhaus REH: Reihenendhaus

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 88



Der Rückgang der Kaufpreise für Doppelhaushälften und Reihenhäuser im Berliner Umland setzte sich im aktuellen Berichtsjahr fort. Gegenüber dem Vorjahr sanken die Kaufpreise hier um rund 13 Prozent. Die Kauffallanzahl schwankt jährlich um 50 bis 110 Kauffälle. Im weiteren Metropolitanraum ist beim Kaufpreis ein leichter Anstieg von rund 5 Prozent zu verzeichnen. Die Kauffallanzahlen liegen bei jährlich 45 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.

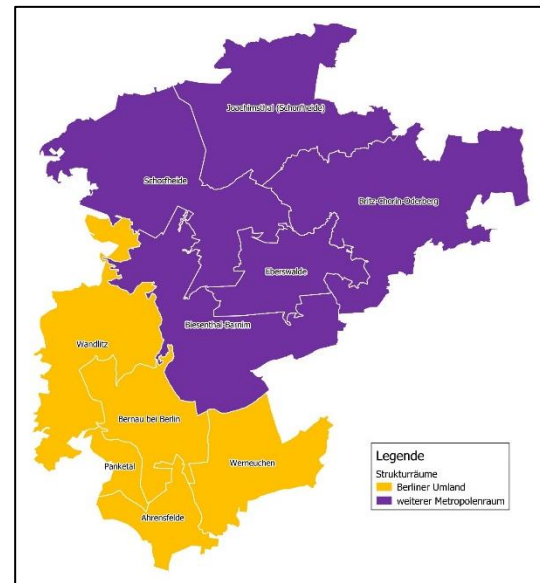
Mögliche Einflüsse der Gebäudeart auf die Preisentwicklung wurden untersucht. Diese konnten im aktuellen Berichtsjahr aufgrund der geringen Datenmengen nicht plausibel gebietsübergreifend nachgewiesen werden.

Beschreibung der Stichprobe (Datenbasis 2024)
Abbildung 89

Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Sachwertfaktor Mittel / (Spanne)
Berliner Umland (47 Kauffälle)			
Bodenrichtwert Bauland	75 €/m² - 470 €/m²	361 €/m²	1,26 (0,8 - 1,9)
konjunkturrell angepasster Bodenwert	78 €/m² - 477 €/m²	347 €/m²	
Bodenwertanteil	15 % - 75 %	30 %	
rentierliche Grundstücksgröße	135 - 930 m²	395 m²	
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	-	
Restnutzungsdauer	24 - 69 Jahre	51 Jahre	
Baujahr	1900 - 2013	1988	
fiktives Baujahr	1968- 2013	1996	
Modernisierungsgrad	4 - 12	7	
Bruttogrundfläche	115 - 380 m²	185 m²	
Wohnfläche	65 - 165 m²	110 m²	
Standardstufe	2 - 3	-	
weiterer Metropolenraum (33 Kauffälle)			
Bodenrichtwert Bauland	25 €/m² - 150 €/m²	100 €/m²	1,27 (0,9 - 1,7)
konjunkturrell angepasster Bodenwert	25 €/m² - 150 €/m²	107 €/m²	
Bodenwertanteil	5 % - 70 %	30 %	
rentierliche Grundstücksgröße	160 - 1.380 m²	660 m²	
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	-	
Restnutzungsdauer	21 - 75 Jahre	33 Jahre	
Baujahr	1870 - 2019	1950	
fiktives Baujahr	1965- 2019	1978	
Modernisierungsgrad	4 - 18	7	
Bruttogrundfläche	85 - 410 m²	185 m²	
Wohnfläche	50 - 265 m²	105 m²	
Standardstufe	1 - 4	-	

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: 01.01.2025)
Abbildung 90



Berliner Umland

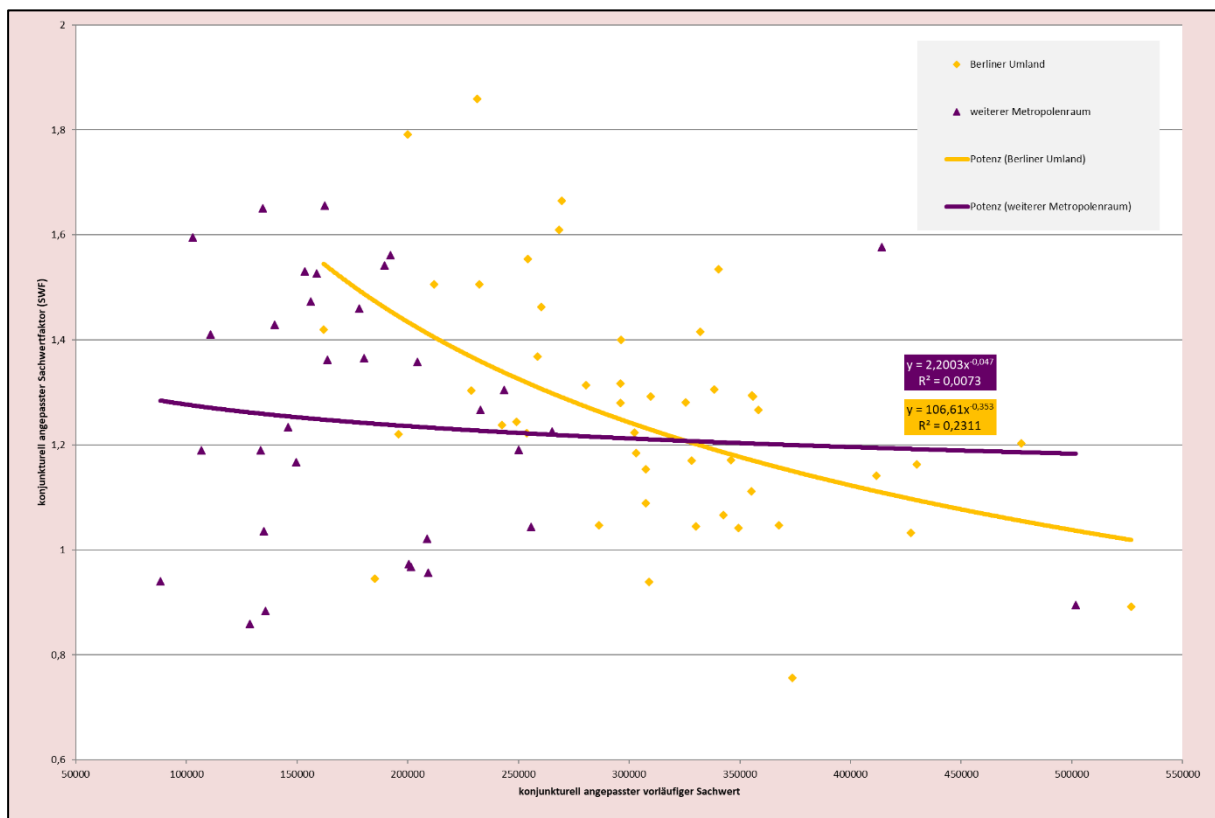
⇒ Sachwertfaktor = $106,61 \times \text{vorläufiger Sachwert}^{-0,353}$

weiterer Metropolenraum

⇒ Sachwertfaktor = $2,2003 \times \text{vorläufiger Sachwert}^{-0,047}$

Sachwertfaktoren (SWF) für Doppelhaushälften und Reihenhäuser (graphisch)

Abbildung 91



Hinweis:

Zur Ableitung der Wohnflächenpreise wurde der Kaufpreis zuvor unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen auf definierte Normverhältnisse umgerechnet (**normierter Kaufpreis**).

Zum Beispiel durch Berücksichtigung von:

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

Sachwertfaktoren (SWF) für Doppelhaushälften und Reihenhäuser (tabellarisch)

Abbildung 92

vorläufiger Sachwert (vSW)	Sachwertfaktor für Bodenrichtwertniveau	
	Berliner Umland	weitere Metropolenraum
ab 100.000 €		
125.000 €		
150.000 €		
175.000 €	1,50	
200.000 €	1,43	
225.000 €	1,38	
250.000 €	1,33	
275.000 €	1,28	1,27
300.000 €	1,24	
325.000 €	1,21	
350.000 €	1,18	
375.000 €	1,15	
400.000 €	1,12	
425.000 €	1,10	
450.000 €	1,08	
475.000 €	1,06	
500.000 €	1,04	
bis 525.000 €	1,02	
Korrelationskoeffizient (SWF / vSW)	-0,504	-0,127*

* keine Signifikanz ermittelt

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

8.3.3 Wohnflächenpreise für Doppelhaushälften und Reihenhäuser

Die ermittelten Wohnflächenpreise stellen keine Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne des § 20 der ImmoWertV 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 (96 Prozent). Der **durchschnittliche Wohnflächenpreis** liegt im Jahr 2024 im Landkreis Barnim unverändert bei rund **3.000 €/m²**.

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

Abbildung 93

verkaufte Objekte 2024	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche [m ²]	Wohn- flächenpreis [€/m ²]	normierter Kaufpreis [€]
Baujahr bis 1945	39	1923	105	2.200	215.000
Baujahr 1946 - 1990	12	1962	101	2.500	251.000
Baujahr 1991 - 2014	49	1998	111	3.500	380.000
Baujahr ab 2015	16	2024	120	3.600	428.000

Anmerkung:

Zur Ableitung der Wohnflächenpreise wurde der Kaufpreis zuvor unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen auf definierte Normverhältnisse umgerechnet (**normierter Kaufpreis**).

Zum Beispiel durch Berücksichtigung von:

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

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 94

Gemeinde Ahrensfelde						Vorjahr
Baujahr	Anzahl Kauffälle	Grundstücks- fläche Ø	Wohnfläche Ø	normierter Kaufpreis Ø	norm. Kaufpreis / Wohnfläche [€/m²]	norm. Kaufpreis / Wohnfläche [€/m²]
bis 1945	-	-	-	-	-	-
1946 - 1990	1	-	-	-	-	-
1991 - 2014	15	230 m²	111 m²	394.000 €	2.540 - 5.040 Ø 3.670	2.290 - 4.030 Ø 3.180
ab 2015	6	290 m²	129 m²	515.000 €	3.380 - 4.580 Ø 4.070	3.110 - 4.790 Ø 4.080
gesamt	22	280 m²	117 m²	429.000 €	2.540 - 5.040 Ø 3.760	2.290 - 4.790 Ø 3.760

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	4	590 m²	115 m²	219.000 €	1.100 - 2.530 Ø 2.000	-
1946 - 1990	-	-	-	-	-	-
1991 - 2014	12	370 m²	108 m²	420.000 €	2.550 - 4.950 Ø 3.930	2.640 - 3.720 Ø 3.310
ab 2015	-	-	-	-	-	-
gesamt	16	430 m²	110 m²	370.000 €	1.100 - 4.950 Ø 3.450	2.230 - 3.720 Ø 3.210

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	3	1.250 m²	171 m²	353.000 €	1.210 - 2.450 Ø 1.820	-
1946 - 1990	-	-	-	-	-	-
1991 - 2014	2	320 m²	111 m²	305.000 €	Ø 2.760	-
ab 2015	9	240 m²	107 m²	367.000 €	3.100 - 3.650 Ø 3.430	3.080 - 3.440 Ø 3.240
gesamt	14	470 m²	121 m²	355.000 €	1210 - 3650 Ø 2.990	1.130 - 3.440 Ø 2.790

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] Ø	norm. Kaufpreis / Wohnfläche [€/m²]
bis 1945	4	600 m²	127 m²	153.000 €	470 - 2.080 Ø 1.060	1.300 - 4.190 Ø 2.230
1946 - 1990	-	-	-	-	-	-
1991 - 2014	-	-	-	-	-	-
ab 2015	-	-	-	-	-	-
gesamt	4	600 m²	127 m²	153.000 €	470 - 2.080 Ø 1.060	1.300 - 4.190 Ø 2.230

Stadt Eberswalde						Vorjahr
Baujahr	Anzahl Kauffälle	Grundstücks- fläche Ø	Wohnfläche Ø	normierter Kaufpreis Ø	norm. Kaufpreis / Wohnfläche [€/m²] Ø	norm. Kaufpreis / Wohnfläche [€/m²]
bis 1945	14	840 m²	85 m²	200.000 €	1.320 - 3.680 Ø 2.470	1.180 - 4.000 Ø 2.300
1946 - 1990	4	540 m²	102 m²	242.000 €	1.800 - 3.390 Ø 2.460	1.730 - 2.500 Ø 2.130
1991 - 2014	-	-	-	-	-	-
ab 2015	1	-	-	-	-	-
gesamt	19	760 m²	93 m²	222.000 €	1.320 - 3.680 Ø 2.470	1.180 - 4.000 Ø 2.240

Amt Joachimsthal (Schorfheide)						Vorjahr
Baujahr	Anzahl Kauffälle	Grundstücks- fläche Ø	Wohnfläche Ø	normierter Kaufpreis Ø	norm. Kaufpreis / Wohnfläche [€/m²] Ø	norm. Kaufpreis / Wohnfläche [€/m²]
bis 1945	2	330 m²	116 m²	195.000 €	Ø 1.700	1.060 - 2.210 Ø 1.620
1946 - 1990	4	870 m²	102 m²	236.000 €	1.320 - 3.510 Ø 2.390	-
1991 - 2014	-	-	-	-	-	-
ab 2015	-	-	-	-	-	-
gesamt	6	690 m²	107 m²	222.000 €	990 - 3.510 Ø 2.160	1.060 - 3.530 Ø 1.990

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	-	-	-	-	-	Ø 2.330
1946 - 1990	-	-	-	-	-	-
1991 - 2014	9	370 m²	110 m²	380.000 €	3.130 - 4.210 Ø 3.490	2.160 - 4.160 Ø 3.110
ab 2015	-	-	-	-	-	-
gesamt	9	370 m²	110 m²	380.000 €	3.130 - 4.210 Ø 3.490	1.520 - 5.140 Ø 3.190

Gemeinde Schorfheide						Vorjahr
Baujahr	Anzahl Kauffälle	Grundstücks- fläche Ø	Wohnfläche Ø	normierter Kaufpreis Ø	norm. Kaufpreis / Wohnfläche [€/m²]	norm. Kaufpreis / Wohnfläche [€/m²]
bis 1945	4	960 m²	112 m²	153.000 €	720 – 1.840 Ø 1.480	-
1946 - 1990	1	-	-	-	-	-
1991 - 2014	4	220 m²	104 m²	262.000 €	2.260 – 3.000 Ø 2.530	1.400 - 3.210 Ø 2.250
ab 2015	-	-	-	-	-	-
gesamt	9	570 m²	105 m²	202.000 €	720 – 3.000 Ø 2.010	1.400 - 3.210 Ø 2.040

Gemeinde Wandlitz						Vorjahr
Baujahr	Anzahl Kauffälle	Grundstücks- fläche Ø	Wohnfläche Ø	normierter Kaufpreis Ø	norm. Kaufpreis / Wohnfläche [€/m²]	norm. Kaufpreis / Wohnfläche [€/m²]
bis 1945	3	860 m²	87 m²	278.000 €	2.170 – 4.140 Ø 3.340	Ø 4.220
1946 - 1990	6	340 m²	129 m²	382.000 €	2.330 – 3.330 Ø 2.980	-
1991 - 2014	-	-	-	-	-	1.970 - 4.560 Ø 3.490
ab 2015	-	-	-	-	-	-
gesamt	9	510 m²	115 m²	347.000 €	2.170 - 4.140 Ø 3.100	1.970 - 5.290 Ø 3.550

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	5	820 m²	99 m²	243.000 €	1.840 – 3.480 Ø 2.610	-
1946 - 1990	2	1.050 m²	88 m²	246.000 €	Ø 2.820	-
1991 - 2014	1	-	-	-	-	-
ab 2015	-	-	-	-	-	-
gesamt	8	820 m²	93 m²	251.000 €	1.840 – 4.230 Ø 2.860	-

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 wurden im Untersuchungszeitraum 2023 bis 2024 einheitlich nach dem Brandenburger Ertragswertmodell abgeleitet. (siehe Anlage 13.6)

Liegenschaftszinssatz für Ein- und Zweifamilienhäuser (vermietet) und Beschreibung der Stichprobe
Abbildung 95

Merkmale	Spanne	Durchschnitt	durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz (Spanne)
Landkreis Barnim (5 Kauffälle)			
Bodenrichtwert	40 - 440 €/m ²	260 €/m ²	2,0 % (1,3 - 3,8 %)
Grundstücksgröße	160 - 325 m ²	255 m ²	
Wohnfläche	65 - 135 m ²	110 m ²	
Restnutzungsdauer	24 - 65 Jahre	48 Jahre	
Rohertragsfaktor	15 - 39	25	
Nettokaltmiete	4,60 – 9,20 €/m ²	6,80 €/m ²	
Baujahr	1900 - 2008	1964	

- ❶ Die abgeleiteten Liegenschaftszinssätze dienen lediglich zur Orientierung, da aufgrund der geringen verwendeten Datenmenge derzeit keine aussagekräftigeren Ergebnisse zu erzielen sind. Im Berliner Umland sind rund zwei Drittel der ausgewerteten Kauffallobjekte gelegen. Im **Jahr 2024** ergeben 3 ermittelte Liegenschaftszinssätze einen durchschnittlichen Zinssatz von **1,6 Prozent**.

Liegenschaftszinssätze im Land Brandenburg

Auf Landesebene wurden ebenfalls aktuelle Untersuchungen zu Liegenschaftszinssätzen für individuellen Wohnungsbau durchgeführt. Die Ergebnisse sind im **Grundstücksmarktbericht 2024 des Oberen Gutachterausschusses (OGA) im Land Brandenburg** dargestellt.

8.3.5 Erbbaurecht mit einer Doppelhaushälfte oder einem Reihnhaus

Für die Jahre 2023 und 2024 liegen dem Gutachterausschuss 15 Erbbaurechtskaufverträge vor, deren Kaufpreis das Erbbaurecht und die Baulichkeit umfassen. Der Kauf erfolgte in der Regel durch fremde Dritte. Im weiteren Metropolenraum wurde kein Erbbaurechtsvertrag abgeschlossen.

Kaufpreise von Erbbaurechten mit einer Doppelhaushälfte oder einem Reihnhaus (2023 bis 2024)
Abbildung 96

Gebäudetyp	Anzahl Kauf-fälle	normierter Kaufpreis [€] Mittel (Spanne)	Kaufpreis / Wohnfläche [€/m²] Mittel (Spanne)	Grundstücks-fläche [m²] Mittel (Spanne)	Wohn-Fläche [m²] Mittel (Spanne)
DHH	5	348.000 (195.000 – 465.000)	3.300 (1.700 – 4.400)	410 (250 - 805)	110 (90 - 120)
Vorjahreswerte	10	290.000	2.700	485	-
RH	10	339.000 (310.000 – 400.000)	3.000 (2.300 – 4.300)	245 (140 - 475)	115 (85 - 150)
Vorjahreswerte	10	353.000	3.700	245	-

Anmerkung:

Zur Ableitung der Wohnflächenpreise wurde der Kaufpreis zuvor unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen auf definierte Normverhältnisse umgerechnet (**normierter Kaufpreis**).

Zum Beispiel durch Berücksichtigung von:

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

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 46 Mehrfamilienhäuser mit einem Gesamtumsatz von rund 24 Mio. € und einer Gesamtgrundstücksfläche von rund 10 Hektar gehandelt.

8.4.1 Preisniveau, Preisentwicklung

► Preisniveau

Dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr sind im Jahr 2024 Verkäufe von 33 Mehrfamilienhausgrundstücken zuzuordnen.

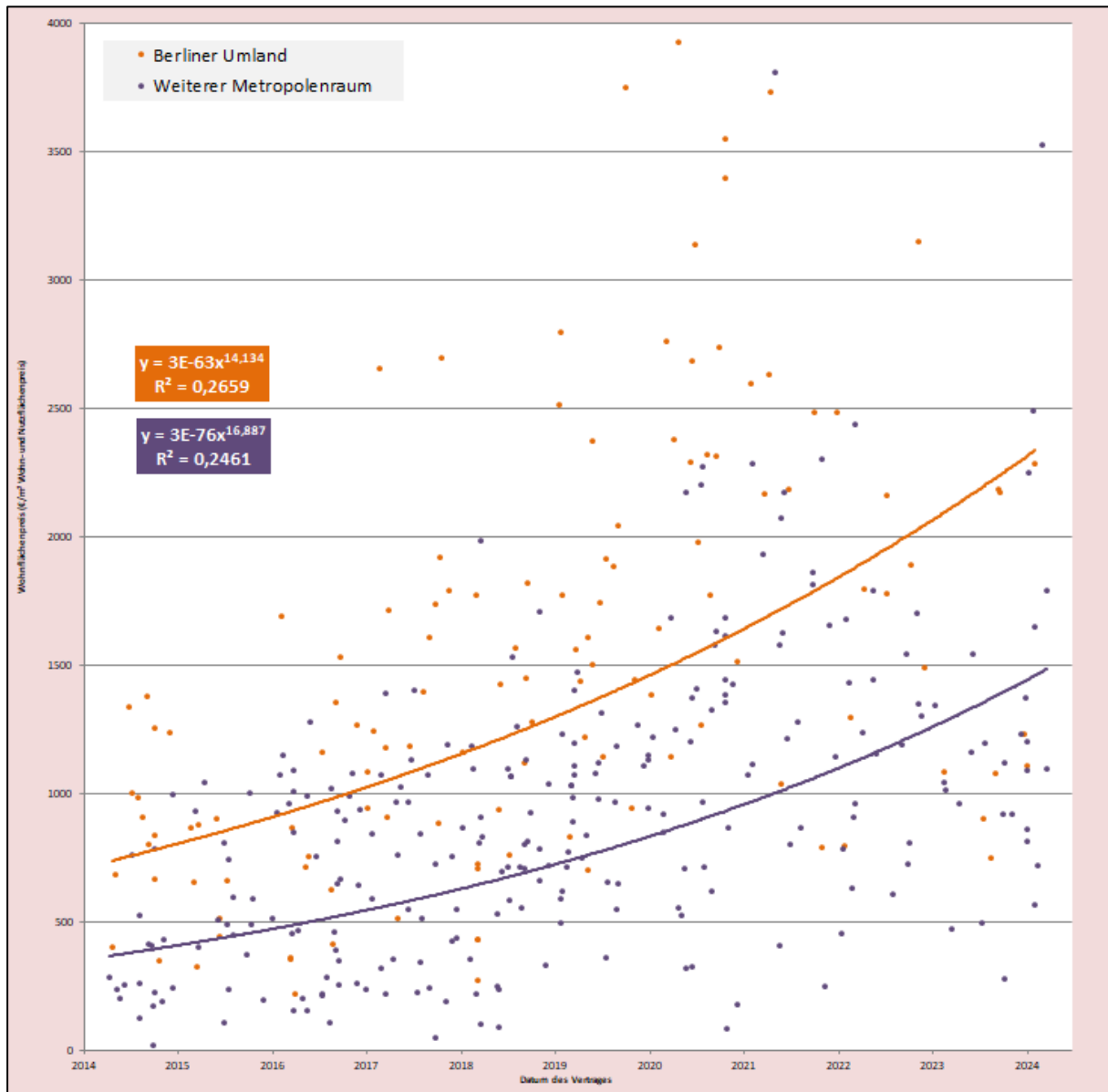
Kaufpreise von Mehrfamilienhäusern aus dem Jahr 2024
Abbildung 97

Berliner Umland			weiterer Metropolenraum		
Anzahl Kauf-fälle	mittlerer Kaufpreis Preisspanne [€]	Grund-stücks-fläche [m²]	Anzahl Kauf-fälle	mittlerer Kaufpreis Preisspanne [€]	Grund-stücks-fläche [m²]
8	455.000 230.000 - 770.000	1.600	25	516.000 69.000 - 1,8 Mio.	1.900

Für die Stadt Bernau bei Berlin liegen 3 Kauffälle mit Preisen in einer Spanne von rund 310.000 bis 660.000 € vor. Für die Stadt Eberswalde wurden 10 Kauffälle mit Preisen in einer Spanne von rund 125.000 bis 1,1 Mio. € registriert.

► Preisentwicklung

Entwicklung der Wohnflächenpreise bei Mehrfamilienhäusern im Zeitraum 2015 - 2024 nach Strukturräumen
Abbildung 98



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 2022 bis 2024 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 12 Wohneinheiten.

Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser und Beschreibung der Stichprobe
Abbildung 99

Merkmale	Spanne	Durchschnitt	durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz (Spanne)
Berliner Umland (10 Kauffälle)			
Bodenrichtwert	170 - 440 €/m ²	375 €/m ²	3,6 % (1,2 - 6,2 %)
Grundstücksgröße	400 – 2.150 m ²	1.050 m ²	
Wohn- u. Nutzfläche	260 - 605 m ²	360 m ²	
Restnutzungsdauer	24 - 70 Jahre	42 Jahre	
Rohertragsfaktor	13 - 31	20	
Nettokaltmiete	5,20 - 10,10 €/m ²	7,20 €/m ²	
Baujahr	1898 - 2011	1943	
durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz 2024 (4 Kauffälle)			4,4 %
Stadt Eberswalde im weiteren Metropolenraum (14 Kauffälle)			
Bodenrichtwert	85 - 160 €/m ²	130 €/m ²	2,6 % (1,0 - 5,0 %)
Grundstücksgröße	370 - 1.760 m ²	1.090 m ²	
Wohn- u. Nutzfläche	195 - 1.210 m ²	580 m ²	
Restnutzungsdauer	24 - 41 Jahre	31 Jahre	
Rohertragsfaktor	12 - 25	17	
Nettokaltmiete	3,90 - 7,80 €/m ²	6,50 €/m ²	
Baujahr	1875 - 1980	1917	
durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz 2024 (3 Kauffälle)			3,7 %

weiterer Metropolenraum ohne Stadt Eberswalde (13 Kauffälle)			
Bodenrichtwert	65 - 160 €/m ²	120 €/m ²	3,1 % (0,8 - 6,5 %)
Grundstücksgröße	620 – 2.300 m ²	1.300 m ²	
Wohn- u. Nutzfläche	150 – 920 m ²	340 m ²	
Restnutzungsdauer	24 - 70 Jahre	36 Jahre	
Rohertragsfaktor	7 - 28	18	
Nettokaltmiete	3,10 - 7,20 €/m ²	5,80 €/m ²	
Baujahr	1897 - 2013	1941	
durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz 2024 (7 Kauffälle)			3,0 %

- ① Die abgeleiteten Liegenschaftszinssätze dienen lediglich zur Orientierung, da aufgrund der geringen Datenmenge derzeit keine aussagekräftigeren Ergebnisse zu erzielen sind. Ein Mehrfamilienhaus mit 32 Wohneinheiten ist in der Stadt Eberswalde untersucht worden.

Liegenschaftszinssätze im Land Brandenburg

Auf Landesebene wurden ebenfalls Untersuchungen zu Liegenschaftszinssätzen für Mehrfamilienhäuser durchgeführt. Die Ergebnisse sind im **Grundstücksmarktbericht 2024 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 100

Baujahr	baulicher Zustand ¹	Lage	Wohnflächenpreis [€/m ² Wohn-u. Nutzfläche]		Anzahl Kauffälle	Zeitraum
			Mittel	Spanne		
Baujahr bis 1959	nicht modernisiert + gering modernisiert	BU	1.270	750 - 2.175	6	2023 - 2024
			(1.200)	(750 - 2.175)	7	(2020 - 2024)
		wMr	905	0 - 2.490	13	2023 - 2024
			(775)	(0 - 2.490)	20	(2020 - 2024)
	teilweise mo- dernisiert	BU	1.705	1.085 - 2.285	6	2023 - 2024
			(1.655)	(700 - 2.760)	26	(2020 - 2024)
		wMr	1.370	860 - 3.530	20	2023 - 2024
			(1.290)	(320 - 3.530)	67	(2020 - 2024)
Baujahr 1960- 1989	überwiegend modernisiert + vollständig modernisiert	BU	2.655	2.160 - 3.150	2	2023 - 2024
			(2.215)	(1.220 - 3.150)	10	(2020 - 2024)
		wMr	1.370	1.095 - 1.650	2	2023 - 2024
			(1.615)	(1.075 - 2.285)	11	(2020 - 2024)
Baujahr ab 1990	Plattenbau	BU	-	-	-	2023 - 2024
			-	-	-	(2020 - 2024)
		wMr	985	810 - 1.155	3	2023 - 2024
			(730)	(180 - 1.375)	11	(2020 - 2024)
Baujahr ab 1990		BU	1.890	1.890 - 1.890	1	2023 - 2024
			(2.665)	(1.440 - 3.925)	14	(2020 - 2024)
		wMr	1.410	565 - 2.250	3	2023 - 2024
			(1.660)	(565 - 3.810)	9	(2020 - 2024)

¹ Zuordnung Modernisierungsstufen gemäß Anlage 2 ImmoWertV

LK: Landkreis

BU: Berliner Umland

wMr: weiterer Metropolenraum

8.5 Bürogebäude, Geschäftshäuser, Wohn- und Geschäftshäuser

Im Berichtszeitraum wurden im gesamten Landkreis 21 Geschäfts- und Verwaltungsgebäude im Gesamtwert von rund 34 Mio. € und einer Gesamtgrundstücksfläche von rund 7 Hektar gehandelt. Davon konnten 15 Kauffälle dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zugeordnet werden.

8.5.1 Preisniveau

Kaufpreise von Geschäfts- und Verwaltungsgebäuden im Jahr 2024

Abbildung 101

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	3	5 Mio. 792.000 - 13 Mio.	1.600	4	684.000 300.000 - 990.000	800
Büro- und Verwaltungs-gebäude (inkl. Praxen)	2	2,5 Mio. -	2.700	1	-	-
Verkaufshallen, u.a. Einzelhandels- / Baumärkte	3	1,7 Mio. 940.000 - 2,4 Mio.	5.200	2	900.000 -	12.300

8.5.2 Liegenschaftszinssätze für Wohn- und Geschäftshäuser und reine Geschäftshäuser

Für den Untersuchungszeitraum 2022 bis 2024 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 11 Wohn- und Gewerbeeinheiten.

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

Abbildung 102

Merkmale	Spanne	Durchschnitt	durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz (Spanne)
Wohn- u. Geschäftshäuser im LK Barnim (9 Kauffälle)			
Bodenrichtwert	100 - 450 €/m ²	260 €/m ²	3,6 % (0,6 - 7,0 %)
Grundstücksgröße	300 – 1.320 m ²	720 m ²	
Wohn- u. Nutzfläche	190 - 760 m ²	510 m ²	
Restnutzungsdauer	21 - 57 Jahre	35 Jahre	
Rohertragsfaktor	9 - 30	17	
Nettokaltmiete	4,00 - 10,50 €/m ²	6,90 €/m ²	
Baujahr	1870 - 1995	1920	
durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz 2024 (2 Kauffälle)			5,2 %
reine Geschäftshäuser im LK Barnim (6 Kauffälle)			
Bodenrichtwert	48 - 400 €/m ²	155 €/m ²	3,5 % (2,8 - 3,9 %)
Grundstücksgröße	1.460 – 14.200 m ²	5.640 m ²	
Wohn- u. Nutzfläche	290 – 8.650 m ²	2.840 m ²	
Restnutzungsdauer	20 - 41 Jahre	33 Jahre	
Rohertragsfaktor	13 - 25	17	
Nettokaltmiete	5,60 - 19,00 €/m ²	9,40 €/m ²	
Baujahr	1920 - 2000	1981	
durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz 2024 (1 Kauffälle)			-

- ❗ 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. Für Verbrauchermärkte liegen seit dem Jahr 2022 keine verwertbaren Daten vor.

Liegenschaftszinssätze im Land Brandenburg

Auf Landesebene wurden ebenfalls Untersuchungen zu Liegenschaftszinssätzen für Wohn- und Geschäftshäuser durchgeführt. Die Ergebnisse sind im **Grundstücksmarktbericht 2024 des Oberen Gutachterausschusses (OGA) im Land Brandenburg** dargestellt.

8.6 Gewerbe- und Industrieobjekte

Im Berichtszeitraum wurden im gesamten Landkreis 27 Objekte (u. a. Lagergebäude, Produktionsgebäude, Werkstätten) im Gesamtwert von rund 29 Mio. € und einer Gesamtgrundstücksfläche von rund 56 Hektar gehandelt. Davon werden 18 Kauffälle dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zugeordnet.

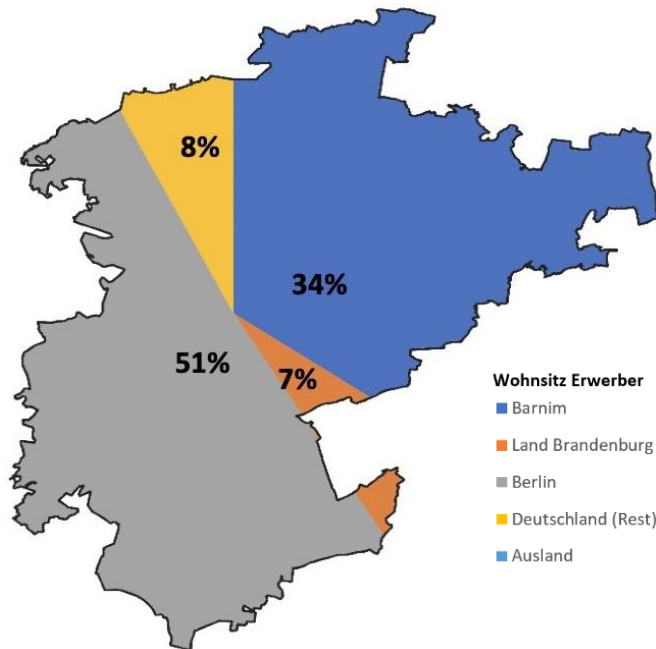
Umsatz ausgewählter bebauter Gewerbe- und Industrieobjekte 2024

Abbildung 103

Gebäudeart	Berliner Umland			weiterer Metropolenraum		
	Anzahl Kauf-fälle	mittlerer Kaufpreis Preisspanne [€]	Grdst.-fläche [m²]	Anzahl Kauf-fälle	mittlerer Kaufpreis Preisspanne [€]	Grdst.-fläche [m²]
Lagergebäude	1	-	-	2	168.000	2.700
Scheunen, Schuppen, landwirtschaftliche Hallen	2	150.000 -	1.000	3	193.000 80.000 - 400.000	4.100
Produktions- und Industriebauten	2	4,9 Mio. -	7.000	1	-	-
Werkstätten	2	630.000 -	2.000	-	-	-

8.7 Sonstige bebaute Objekte

8.7.1 Allgemeines - Marktteilnehmer von Wochenendhäusern



Landkreis Barnim

Im Marktsegment „bebaute Grundstücke / Wochenendhaus“ mit rund 75 Kauffällen waren etwa die Hälfte der Erwerber im angrenzenden Berlin gemeldet. Erwerber mit Wohnsitz im Landkreis Barnim sind mit 34 Prozent vertreten. Zu etwa gleichen Teilen von 7 bzw. 8 Prozent wurden Wohnsitze im Land Brandenburg (ohne Landkreis Barnim) und im restlichen Deutschland angegeben.

8.7.2 Preisniveau Wochenend- und Ferienhäuser

Im Jahr 2024 wurden im Landkreis 80 bebaute Wochenendhausgrundstücke in Wohn- und Sondergebieten im Gesamtwert von rund 8 Mio. € und einer Gesamtgrundstücksfläche von rund 6 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 Bootsliegeplätze. Seit 2014 werden die Ferienhäuser vermarktet. Rund 90 Prozent der geplanten Ferienhäuser wurden bis Ende des Jahres 2024 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 2024 - Berliner Umland
Abbildung 104

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	5	163.000 50.000 - 275.000	540	45 28 - 55	1989	34
in Sondergebieten	12	60.000 15.000 - 140.000	860	50 28 - 83	1977	53
im Ferienhausgebiet (Hafendorf in Zerpenschleuse)	4	275.000 187.000 - 387.000	310	55 55 - 59	2020	92
im Außenbereich (Gebäude Bestandsschutz)	1	-	-	-	-	-

* 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 2024 - weiterer Metropolenraum
Abbildung 105

Lage	weiterer Metropolenraum					
	Anzahl Kauf-fälle	mittlerer Kaufpreis Preisspanne [€]	Grdst.- fläche [m²]	Gebäude- grund- fläche* Spanne [m²]	Baujahr*	Wertan- teil Bau- lichkeit* [%]
in Wohn- und Mischge- bieten	10	108.000 35.000 - 315.000	760	60 26 - 80	1979	55
in Sondergebieten	39	76.000 3.000 - 375.000	745	55 25 - 109	1975	66
im Außenbereich (Gebäude Bestandsschutz)	4	36.000 9.000 - 55.000	1.100	45 12 - 111	1977	68

* 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 2024 wurden im Landkreis Barnim 5 Grundstücke, alle im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, im Gesamtwert von rund 4,1 Mio. € und einer Gesamtgrundstücksfläche von rund 44 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 2015 bis 2024

Abbildung 106

Gebäudeart	Anzahl Kauffälle 2015 - 2024 (2024)	Kaufpreismittel Spanne [€]	Grundstücks- fläche [m²]
Gebäude für Freizeitwecke (Vereins- u. Clubhäuser, Vergnügungs- stätten, Sport-, Boots- u. Flugzeughallen)	5 (1)	380.000 17.000 - 1,5 Mio.	7.000
Gebäude für Beherbergung (Hotel, Gaststätte, Pension, Ferienlager)	39 (1)	830.000 50.000 - 5,2 Mio.	21.000
Ausbildungsstätten	6 (-)	270.000 35.000 - 585.000	3.000
Gebäude für soziale Einrichtungen (Wohnheime)	5 (-)	275.000 20.000 - 690.000	9.000
Ausstellungsgebäude für künstlerische Nutzung	1 (-)	-	-
Gebäude für Verkehrseinrichtungen (Flugplatz, Bahnhofsgebäude)	5 (-)	220.000 20.000 - 800.000	134.000
Ver- und Entsorgungseinrichtungen	1 (-)	-	-
Garagen (Einzelgaragen, Garagenkomplexe)	13 (2)	90.000 900 - 830.000	2.000
Tankstellen	2 (-)	160.000 -	19.000
Altenpflegeheime	4 (1)	11 Mio. 1,4 - 20,7 Mio.	4.000

9. Wohnungs- und Teileigentum

9.1 Allgemeines

Im Jahr 2024 wurden im Bereich des Wohnungs- und Teileigentums insgesamt 320 Kaufverträge geschlossen. Gegenüber dem Vergleichszeitraum 2023 ist im Landkreis Barnim die Anzahl der Kauffälle um rund 29 Prozent gestiegen. Der Geldumsatz liegt mit rund 89 Mio. € um etwa 94 Prozent deutlich über dem Vorjahresniveau.

Gesamtumsatz von Wohnungs- und Teileigentumen

Abbildung 107

Vertragsart	Anzahl der Kaufverträge		Geldsummen	
	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Geld (100.000 €)	Anteil am Gesamtumsatz (%)
		Veränderung zum Vorjahr (%)		Veränderung zum Vorjahr (%)
Erstverkauf Wohnungseigentum	108	33,8 191,9	475	53,3 211,5
Weiterverkauf Wohnungseigentum	186	58,1 3,3	397	44,5 37,8
Umwandlung ¹ in Wohnungseigentum	3	0,9 200,0	5	0,6 85,6
Summe Wohnungs-/Bruchteileigentum	297	92,8 36,2	877	98,4 97,9
Erstverkauf Teileigentum	7	2,2 0,0	1	0,2 35,5
Weiterverkauf Teileigentum	16	5,0 -30,4	13	1,5 -12,2
Summe Teileigentum	23	7,2 -23,3	15	1,6 -9,2
Gesamtsumme	320	100,0 29,0	891	100,0 94,1

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

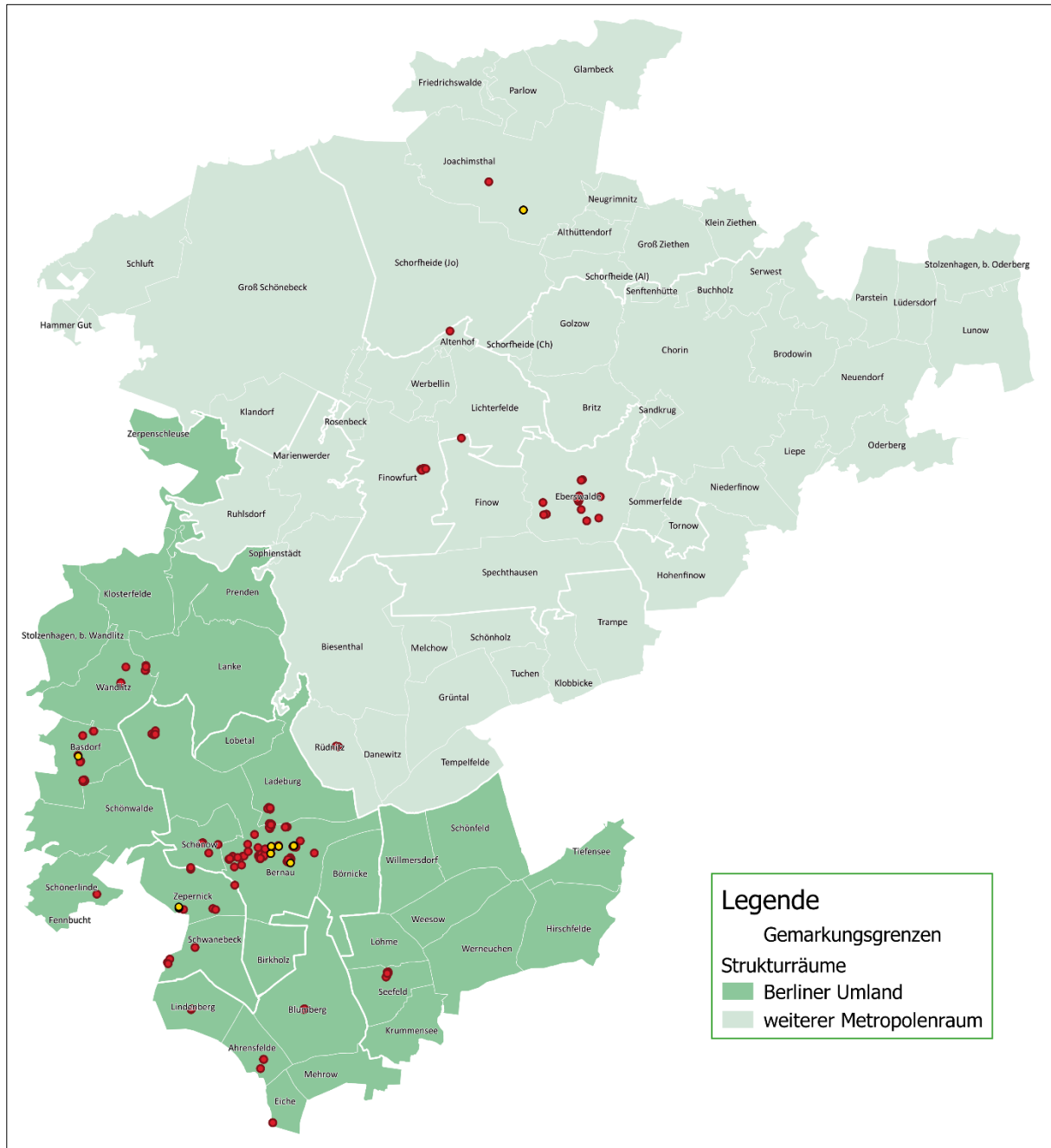
Die Veräußerung von Wohnungs- und Teileigentum wird in der Regel unterteilt in **Erst- und Weiterverkäufe** und ausgewiesen **ohne die Preisanteile für Tiefgaragen und Stellplätze**.

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

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

Die Verteilung der Verkäufe der Wohnungs- und Teileigentume im Landkreis Barnim des Jahres 2024 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 2024 verkauften Wohnungs- und Teileigentume im Landkreis Barnim
Abbildung 108



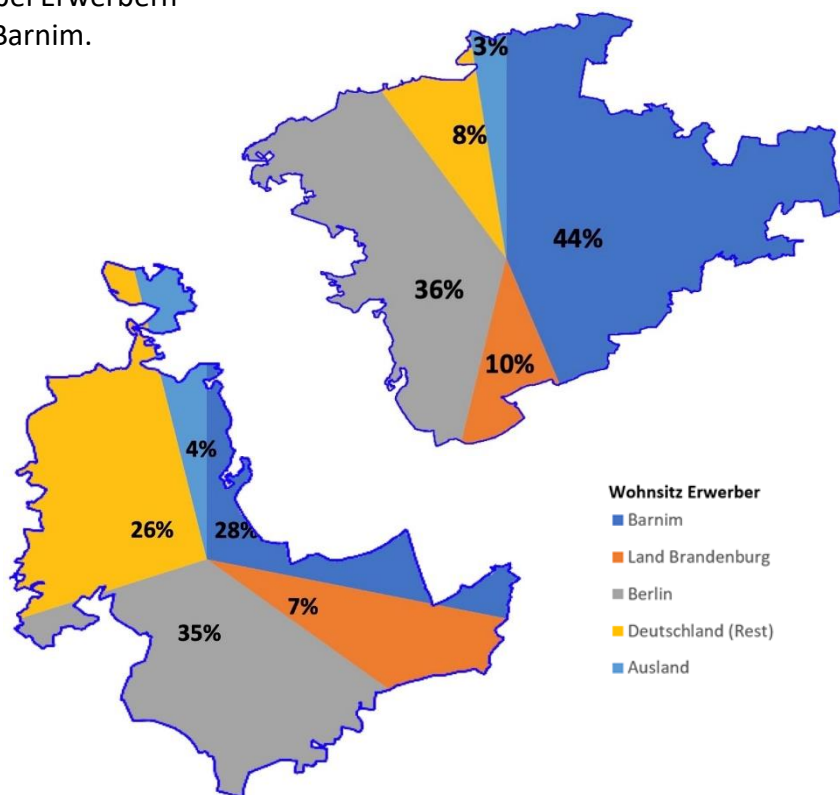
Im Berliner Umland sind rund 90 Prozent der Wohnungseigentumsverträge registriert. Das lagemäßige Verhältnis der Teileigentume wurde im aktuellen Berichtsjahr mit etwa 65 Prozent im Berliner Umland und 35 Prozent im weiteren Metropolenraum ermittelt.

Marktteilnehmer in Marktsegmenten Wohn- und Teileigentum

Die Marktteilnehmer setzen sich aus Veräußerer und Erwerber zusammen. Im Fokus der erstmaligen Untersuchungen im Berichtsjahr 2024 stehen die Immobilienkäufer.

Berliner Umland und weiterer Metropolenraum

Es wurden deutliche Unterschiede bei der Käuferschaft in den Strukturräumen Berliner Umland mit rund 280 Kauffällen und weiterer Metropolenraum mit rund 40 Kauffällen beobachtet. Im Berliner Umland dominieren Erwerber mit Wohnsitz in Berlin den Markt. Im weiteren Metropolenraum liegt diese Dominanz bei Erwerbern mit Wohnsitz im Landkreis Barnim.



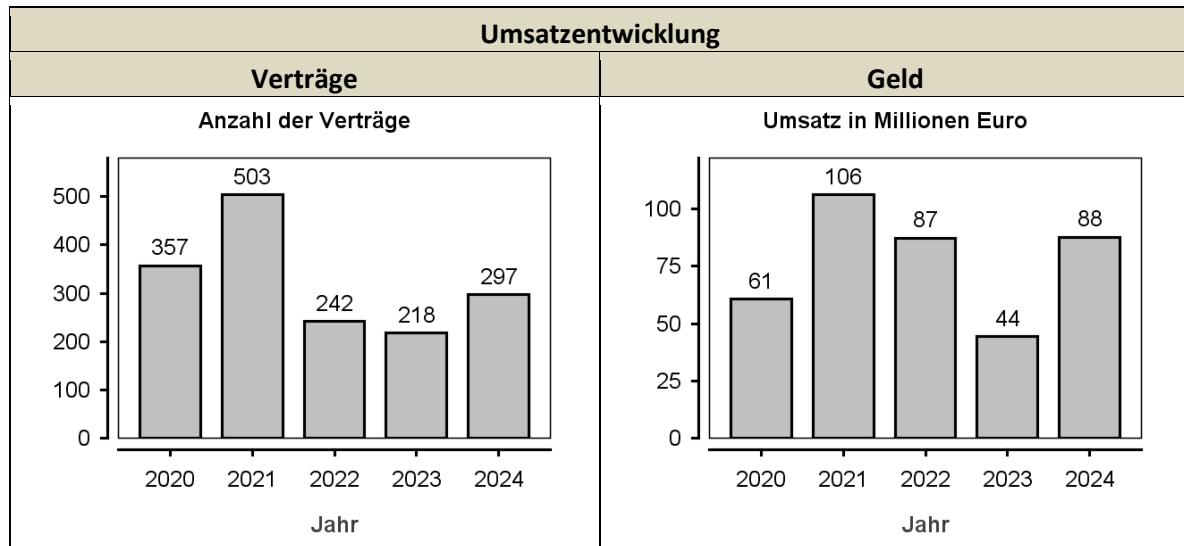
Marktteilnehmer Wohn- und Teileigentum
Abbildung 109

9.2 Wohnungseigentum

Im aktuellen Berichtsjahr wurden 297 Kaufverträge registriert. Die Anzahl der registrierten Kauffälle ist gegenüber dem Vorjahr um rund 36 Prozent gestiegen und geht mit einem deutlichen Umsatzanstieg von fast 95 Prozent einher.

Umsatzentwicklung aller Eigentumswohnungen 2020 bis 2024

Abbildung 110



9.2.1 Preisniveau

► Erstverkäufe von Eigentumswohnungen im Jahr 2024

Gegenüber dem Vergleichszeitraum 2023 ist die Anzahl der Erstverkäufe um 192 Prozent enorm gestiegen. Der Geldumsatz liegt mit 48 Mio. € weit über dem Vorjahresniveau. Das entspricht einer Steigerung von 212 Prozent. Insbesondere sind zwei Drittel aller Erstverkäufe in den Gemarkungen Basdorf und Wandlitz im Jahr 2024 zu verzeichnen. Aktuelle Neubauvorhaben im Landkreis Barnim sind in der nachfolgenden Übersicht zusammengestellt.

Erstverkäufe von Eigentumswohnungen in neu errichteten und geplanten Wohnungseigentumsanlagen

Abbildung 111

Lage		Anzahl Kauffälle	Wohnfläche [m ²]	mittlerer Kaufpreis €/m ² Wohnfläche]	
				2024	Vorjahr
Ahrensfelde	- Ahrensfelde (Reihenhäuser)	7	180	2.890	3.000
	- Lindenberg	5	60	5.010	-
Bernau	- Schönfelder Weg	20	100	4.140	4.330
	- Schönow	3	95	4.420	4.720
Wandlitz	- Basdorf	48	80	5.440	-
	- Basdorf (Reihenhäuser)	12	115	5.150	-
	- Wandlitz	12	50	3.600	-

► Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen im Jahr 2024

Die Entwicklung der Kauffallzahlen von Weiterverkäufen von Wohnungseigentum ist gegenüber dem Vorjahr leicht gestiegen. Die Kauffallzahlen sind um 3 Prozent auf 186 gestiegen. Der Geldumsatz ist um 38 Prozent auf rund 40 Mio. € gestiegen.

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

Abbildung 112

Lage	normierter Kaufpreis [€/m² Wohnfläche]			Wohnfläche [m²]		Anzahl Kauf- fälle
	Spanne	Mittel		Mittel	Spanne	
	2024		Vorjahr	2024		
Ahrensfelde						
Blumberg	2.340 - 2.710	2.530	1.840	75	65 - 95	3
Eiche	1.960 - 3.700	2.590	2.900	60	50 - 85	5
Mehrow	-	-	-	-	-	-
Bernau bei Berlin						
Friedenstal	1.370 - 4.030	2.490	2.410	60	45 - 80	7
Innenstadt	1.810 - 3.090	2.740	2.480	90	60 - 130	8
Süd (Barnimer Park)	1.590 - 2.920	2.480	2.430	70	30 - 90	10
Viehtrift	1.710 - 3.120	2.350	2.270	60	40 - 90	26
Ladeburg	1.870 - 2.930	2.410	2.010	65	35 - 115	8
Schönow	-	-	2.930	-	-	-
Biesenthal						
Rüdnitz	-	2.160	-	70	-	2
Eberswalde	-	1.700	2.190	65	-	2
Joachimsthal	-	-	1.520	-	-	1
Panketal						
Schwanebeck	2.240 - 3.710	2.940	2.740	65	55 - 75	4
Zepernick	2.430 - 3.100	2.820	2.440	55	45 - 75	3
Schorfheide						
Finowfurt	1.100 - 2.120	1.580	1.870	65	55 - 80	8
Wandlitz						
Basdorf	1.660 - 3.070	2.410	2.320	65	45 - 95	10
Wandlitz	2.650 - 4.550	3.580	2.590	70	65 - 75	3
Werneuchen						
Seefeld	1.870 - 2.740	2.220	1.900	60	50 - 80	8

Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Reihenhäusern im Berliner Umland
Abbildung 113

Kaufzeitraum	normierter Kaufpreis [€/m ² Wohnfläche]		Wohnungsgröße [m ²]		Anzahl der Kauffälle
	Mittel	Spanne	Mittel	Spanne	
2022	3.630	2.190 - 6.060	110	80 - 135	18
2023	3.450	2.060 - 4.470	90	80 - 100	5
2024	3.250	2.470 - 3.850	105	60 - 135	11

Die Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Reihenhäuser wurden meist nach 1995 errichtet. Im **weiteren Metropolenraum** sind im Jahr 2024 vier Eigentumswohnungen zu durchschnittlich 1.840 €/m² (Spanne 1.440 bis 2.180 €/m²) verkauft worden. Die mittlere Wohnfläche beträgt rund 130 m² (Spanne 95 bis 145 m²). Die Baulichkeiten wurden von 1910 bis 1994 errichtet.

Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, Baujahr bis 1960 (ohne Plattenbau)
Abbildung 114

Kaufzeitraum	normierter Kaufpreis [€/m ² Wohnfläche]		Wohnungsgröße [m ²]		Anzahl der Kauffälle
	Mittel	Spanne	Mittel	Spanne	
2022	1.410	820 - 2.400	60	55 - 70	6
2023	1.990	870 - 3.600	75	40 - 130	13
2024	2.500	1.650 - 2.990	75	70 - 90	5

Die Eigentumswohnungen in den Altbauten sind in den Städten Bernau bei Berlin und Eberswalde sowie in der Gemeinde Panketal gelegen.

Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, Baujahr bis 1960 (ohne Plattenbau) nach Regionen unterteilt
Abbildung 115

Lage	normierter Kaufpreis [€/m ² Wohnfläche]		Wohnungsgröße [m ²]		Anzahl der Kauffälle
	Mittel	Spanne	Mittel	Spanne	
Berliner Umland	2.660	2.340 - 2.990	75	70 - 90	3
weiterer Metropolenraum	2.260	-	70	-	2

Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, Baujahr 1961 -1990 (Plattenbau)

Abbildung 116

Kaufzeitraum	normierter Kaufpreis [€/m ² Wohnfläche]		Wohnungsgröße [m ²]		Anzahl der Kauffälle
	Mittel	Spanne	Mittel	Spanne	
Bernau					
2022	-	-	75	-	1
2023	2.070	1.330 - 3.800	65	50 - 85	5
2024	2.130	1.190 - 2.920	60	55 - 70	13
Eberswalde					
2022	2.010	1.310 - 2.480	60	50 - 70	8
2023	1.860	1.440 - 2.280	55	50 - 60	7
2024	1.630	1.160 - 2.480	55	50 - 60	7

9.2.2 Preisentwicklung

► bei Erstverkäufen von Eigentumswohnungen

Preisentwicklung bei Erstverkäufen von Eigentumswohnungen 2020 bis 2024

Abbildung 117

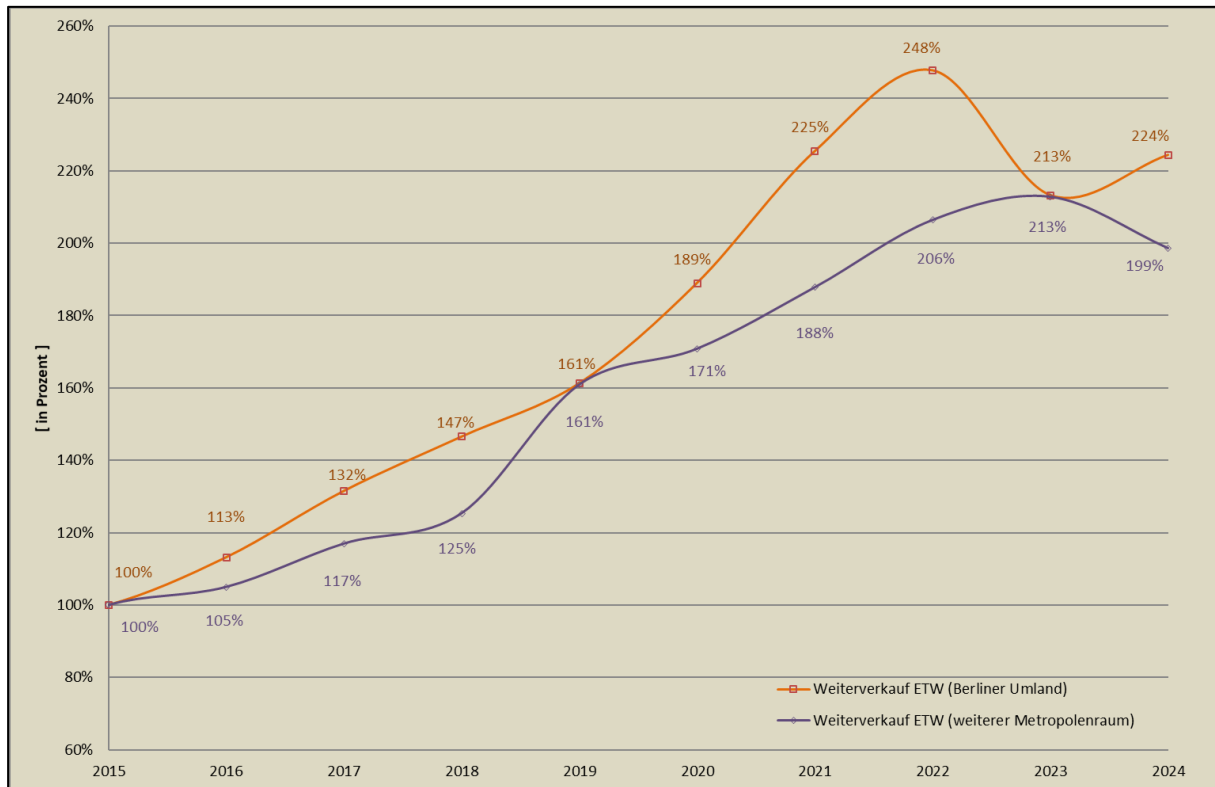
Kaufzeit- raum	Berliner Umland			weiterer Metropolenraum		
	Anzahl Kauf- fälle	mittlerer normierter Kaufpreis Spanne	Wohnfläche Mittel Spanne	Anzahl Kauf- fälle	mittlerer normierter Kaufpreis Spanne	Wohnfläche Mittel Spanne
		[€]	[m ²]		[€]	[m ²]
2020	18	3.290 2.690 - 3.690	110 65 - 130	30	2.650 2.120 - 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	- -	- -
2024	107	4.740 2.820 - 5.640	90 40 - 180	-	- -	- -

► 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 2015 bis 2024. Die untersuchten Wohnungen sind mit einer Größe von 45 bis 115 m² in Mehrfamilienhäusern sowie in Wohn- und Geschäftshäusern gelegen.

Indexreihe bei Weiterverkäufen von Eigentumswohnungen 2015 bis 2024

Abbildung 118



Sowohl im Berliner Umland als auch im weiteren Metropolitanraum sind von 2015 bis 2022 kontinuierliche Preissteigerungen zu verzeichnen. Im Jahr 2024 ist im Berliner Umland gegenüber dem Vorjahr eine steigende Preisentwicklung (5 Prozent) bei den weiterveräußerten Eigentumswohnungen zu verzeichnen. Hingegen beträgt im weiteren Metropolitanraum die Preissenkung minus 7 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 2024** ausgewerteten Wohnungen sind in Mehrfamilienhäusern, vereinzelt in Wohn- und Geschäftshäusern gelegen.

Die angegebenen Liegenschaftszinssätze gelten für vermietete Wohneinheiten.

Liegenschaftszinssatz für vermietete Eigentumswohnungen und Beschreibung der Stichprobe

Abbildung 119

Merkmale	Spanne	Durchschnitt	durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz (Spanne)
Berliner Umland (60 Kauffälle)			
Bodenrichtwert	170 - 560 €/m ²	350 €/m ²	2,8 % (0,7 - 5,2 %)
Wohnfläche	30 - 115 m ²	65 m ²	
Restnutzungsdauer	38 - 62 Jahre	52 Jahre	
Rohertragsfaktor	13 - 43	23	
Nettokaltmiete	5,40 – 11,00 €/m ²	8,40 €/m ²	
Baujahr	1972 - 2004	1993	
weiterer Metropolenraum (9 Kauffälle)			
Bodenrichtwert	90 - 130 €/m ²	120 €/m ²	3,2 % (1,1 – 5,0 %)
Wohnfläche	50 - 85 m ²	65 m ²	
Restnutzungsdauer	33 - 54 Jahre	51 Jahre	
Rohertragsfaktor	13 - 26	19	
Nettokaltmiete	4,60 - 8,10 €/m ²	6,50 €/m ²	
Baujahr	1962 - 1996	1992	

Im Berliner Umland dominieren Verkäufe in der Stadt Bernau bei Berlin und im weiteren Metropolenraum die Gemarkung Finowfurt. Für das Jahr 2024 liegen keine vermieteten **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 2024 des Oberen Gutachterausschusses (OGA) im Land Brandenburg** veröffentlicht.

9.2.4 Erbbaurechte

Für das Jahr 2024 liegen dem Gutachterausschuss 11 Erbbaurechtskaufverträge vor, deren Kaufpreis das Erbbaurecht und die Eigentumswohnung umfassen und in der Stadt Bernau bei Berlin gelegen sind.

► bei Erstverkäufen von Eigentumswohnungen mit Erbbaurecht

Erstverkäufe von Eigentumswohnungen in neu errichteten und geplanten Wohnungseigentumsanlagen wurden im Jahr 2024 nicht registriert.

► bei Weiterverkäufen von Eigentumswohnungen mit Erbbaurecht

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

Abbildung 120

Lage	normierter Kaufpreis [€/m² Wohnfläche]			Wohnfläche [m²]		Anzahl Kauf- fälle
	Spanne	Mittel		Mittel	Spanne	
	2024		Vorjahr	2024		
Ahrensfelde						
Ahrensfelde	-	-	-	-	-	-
Bernau bei Berlin						
Kirschgarten	1.510 - 2.910	2.350	2.290	65	55 - 80	11
Waldsiedlung	-	-	1.360	-	-	-

In den Jahren 2019 bis 2021 sind drei **Eigentumswohnungen als Reihenhaushaus 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. Seit 2022 sind keine derartigen Kauffälle im Landkreis Barnim registriert.

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 2024 wurden insgesamt 23 Kauffälle im Bereich des Teileigentums registriert. Die Anzahl der registrierten Kauffälle ist gegenüber dem Vorjahr um rund 23 Prozent rückläufig und geht mit einem Umsatzrückgang von rund 9 Prozent einher.

Umsatz Teileigentum 2024 nach Regionen

Abbildung 121

Regionstypen	Anzahl der Kaufverträge		Geldsummen	
	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz [%]	Geld [100.000 €]	Anteil am Gesamtumsatz [%]
		Veränderung zum Vorjahr [%]		Veränderung zum Vorjahr [%]
Berliner Umland	15	65,2 87,5	9	64,8 751,6
Stadt Eberswalde (im weiteren Metropolenraum)	-	-	-	-
weiterer Metropolenraum (ohne Stadt Eberswalde)	8	34,8 -55,6	5	35,2 -45,0
Gesamtsumme	23	100,0 -23,3	15	100,0 -9,2

9.3.1 Preisentwicklung

Kaufpreise für gewerblich genutztes Teileigentum in Wohn- und Geschäftshäusern ab 2020

Abbildung 122

Vertragsart	Kaufzeitraum	Kaufpreis [€/m² Nutzfläche]		Anzahl der Kauffälle
		Mittel	Spanne	
Erstverkauf	2022	3.510	2.290 - 4.440	3
	2023	-	-	-
	2024	-	-	-
Weiterverkauf	2020	1.720	450 - 2.600	7
	2021	1.380	620 - 2.020	4
	2022	2.230	930 - 2.940	4
	2023	-	-	1
	2024	2.180	820 - 3.150	3

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 123

Objekte	Nutzflächenpreis		Nutzfläche [m²]	Anzahl Kauf- fälle
	Mittel [€/m²]	Spanne [€/m²]		
unsaniert (tlw. im Rohbauzustand)				
2022	-	-	-	-
2023	640	330 - 860	30 – 120	8
2024	700	-	60	2
teilweise und umfassend saniert				
2022	2.230	1.250 - 3.730	35 - 95	6
2023	1.320	960 - 1.880	30 - 70	7
2024	1.730	760 - 2.620	25 - 45	6

► PKW-Stellplätze - Kaufpreise und Mieten

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

- Stellplätze im Freien (8 Kauffälle) (Spanne 5.000 bis 12.000 €) 9.000 €
- Stellplätze in Tiefgaragen (82 Kauffälle) (Spanne 5.000 bis 35.000 €) 22.000 €

Die folgende Kaufpreis- und Mietübersicht umfasst Weiterverkäufe des Geschäftsjahres 2024. Carportstellplätze und Einzelgaragen werden eher selten verkauft bzw. vermietet.

Kaufpreise und Mieten von PKW-Stellplätzen

Abbildung 124

Lage	Kaufpreis [€/Stellplatz]		Anzahl	Miete [€/Stellplatz im Monat]		Anzahl
	Mittel	Spanne		Mittel	Spanne	
im Freien und in Carports	6.000	3.000 - 10.000	14	25	15 - 35	14
in Tiefgaragen und Garagen	10.000	2.000 - 20.000	13	45	15 - 60	72

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 29.01.2025 zum Stichtag 01.01.2025 für die Gemeinden und Gemeindeteile des Landkreises Barnim 385 allgemeine Bodenrichtwerte für Bauland sowie 6 Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Flächen beschlossen. Rund 58 Prozent der Bodenrichtwerte blieben unverändert. Etwa 30 Prozent der Bodenrichtwerte sind gegenüber dem Vorjahr gestiegen und ca. 12 Prozent gesunken.

Die 385 Bodenrichtwerte für Bauland gliedern sich wie folgt:

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

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 01.01.2025
Abbildung 125

1. Objektsuche

2. Objekt auswählen

3. Bodenrichtwert abrufen als PDF - Dokument

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreise Barnim

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreise Barnim

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. In den Gemeinden Ahrensfelde und Panketal wurden überwiegend sinkende Tendenzen festgestellt. Auch in den Verwaltungsbereichen der Gemeinde Wandlitz sowie der Stadt Bernau bei Berlin ist meist ein konstantes Bodenrichtwertniveau zu verzeichnen. In der Stadt Werneuchen wurden hingegen steigende Tendenzen ermittelt. Im weiteren Metropolenraum befinden sich dagegen die Mehrzahl der gestiegenen Bodenrichtwertzonen in der Stadt Eberswalde und im Bereich des Amtes Biesenthal-Barnims. Die nördlich gelegenen Ämter und Gemeinden verzeichnen eher ein konstantes Bodenrichtwertniveau. Zusammengefasst sind im Landkreis Barnim rund 50 Prozent der bereits bestehenden Bodenrichtwerte konstant geblieben. Rund 30 Prozent der Bodenrichtwerte im Landkreis sind durchschnittlich um rund 10 Prozent gestiegen (Spanne 5 bis 35 Prozent) und rund 20 Prozent sind um rund 10 Prozent im gesunken (Spanne 5 bis 15 Prozent).

Die Bodenrichtwerte für Wohnbauland liegen in einer Spanne von 12 €/m² (Parstein im Amt Britz-Chorin-Oderberg bis 500 €/m² (Eiche / 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 500 €/m² und 700 €/m² ermittelt (siehe Kapitel 5.8.4).

Bodenrichtwerte in ausgewählten Lagen (mit Einfamilienhaus bebaubare Grundstücke):

Ort	Preise
Ahrensfelde (Ortsteil Eiche)	380 – 500 €/m ²
Bernau (nur Stadtgebiet)	250 – 380 €/m ²
Biesenthal (nur Ortslage ohne Wassernähe)	140 – 230 €/m ²
Amt Britz-Chorin-Oderberg	12 – 110 €/m ²
Eberswalde / Finow	100 – 190 €/m ²
Amt Joachimsthal/ Schorfheide	15 – 150 €/m ²
Panketal (Zepernick, Schwanebeck)	240 – 380 €/m ²
Schorfheide	34 – 200 €/m ² (ohne Wassergrundstücke)
Wandlitz (Ortsteil Wandlitz)	300 – 330 €/m ² (ohne Wassergrundstücke)
Wassergrundstücke (Wandlitz + Stolzenhagen)	500 – 700 €/m ²
Werneuchen (nur Ortslage)	210 – 220 €/m ² (ohne Wohnpark)

Bodenrichtwerte für den **mehrgeschossigen Wohnungsbau** sind gegenüber dem Vorjahr in der Stadt Bernau bei Berlin überwiegend konstant. Vereinzelt sind die Werte um 5 bis 10 Prozent gestiegen oder minimal gesunken. In der Stadt Eberswalde sind die Bodenrichtwerte hingegen um durchschnittlich 20 Prozent gestiegen.

10.2.2 Gewerbliche Bauflächen

Zum Stichtag 01.01.2025 liegen für gewerbliche Bauflächen 43 Bodenrichtwerte vor.

Rund 95 Prozent derartiger Bodenrichtwerte weisen gegenüber dem Vorjahr ein konstantes Wertniveau im Landkreis Barnim auf.

Im Vergleich zum Stichtag 01.01.2024 sind in der Gemeinde Schorfheide sowie der Stadt Bernau bei Berlin Steigerungen von rund 15 bis 25 Prozent zu verzeichnen. In den verbleibenden Bodenrichtwertzonen waren keine Änderungen zu verzeichnen.

Die Richtwerte für gewerbliche Bauflächen bewegen sich im Berliner Umland in einer Spanne von 12 bis 90 €/m² und im weiteren Metropolenraum in einer Spanne von 9 bis 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 01.01.2025
Abbildung 126

Lage		Bodenrichtwert		Verhältnis G / W o. M
Gemeinde Gemarkung		Gewerbe [€/m ²]	Wohn-/ Mischbau- fläche [€/m ²]	
Gemeinde Ahrensfelde				
Blumberg	Gewerbe	65	270	24%
Lindenberg	Randlage Gewerbe*	48*	350	14%
	Nord Gewerbegebiet	90	350	26%
Mehrow	Trappenfelde	20	290	7%
Stadt Bernau bei Berlin				
Bernau	Krokusstraße	48	360	13%
	Rehberge	55	350	16%
	Rüdnitzer Chaussee	48	310	15%
	Schönfelder Weg	48	380	13%
	Schwanebecker Chaussee	50	320	16%
Ladeburg	Albertshofer Chaussee	45	340	13%
Schönow	Schmetzdorf, Dorf	46	300	15%
	Schmetzdorf, Schönower Ch.	48	300	16%
Amt Biesenthal-Barnim				
Biesenthal	Eberswalder Chaussee	45	180	25%
	Lanker Straße	20	170	12%
Marienwerder	Gewerbe	15	90	17%
Ruhlsdorf	Gewerbe	12	90	13%

Lage		Bodenrichtwert		Verhältnis G / W o. M
Gemeinde Gemarkung		Gewerbe [€/m²]	Wohn-/ Mischbau- fläche [€/m²]	
Amt Britz-Chorin-Oderberg				
Britz	Fleischwerke	15	110	14%
	Ammon	15	110	14%
Stadt Eberswalde				
Eberswalde	Kranbau	18	125	14%
	Britzer Straße	20	125	16%
	TGE	16	125	13%
	Coppistraße	10	40	25%
	Lichterfelder Bruch*	10*	40	25%
	Nordend	10	135	7%
Finow	Walzwerk	19	100	19%
	Angermünder Straße	15	100	15%
	Coppistraße	10	40	25%
Amt Joachimsthal				
Althüttendorf	Angermünder Straße	12	60	20%
Gemeinde Panketal				
Schwanebeck	Zepernicker Straße	30	380	8%
Gemeinde Schorfheide				
Finowfurt	Magistrale	25	130	19%
Groß Schönebeck	Randlage Gewerbe	12	70	17%
Lichterfelde	TGE	16	90	18%
	Blütenberger Weg*	9*	60*	15%
Gemeinde Wandlitz				
Basdorf	Steinweg	37	300	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	75	16%

Lage		Bodenrichtwert		Verhältnis G / W o. M
Gemeinde	Gemarkung	Gewerbe [€/m²]	Wohn-/ Mischbau- fläche [€/m²]	
Stadt Werneuchen				
Seefeld	West	25	170	15%
	Tanklager	15	170	9%
Werneuchen	Ost	30	230	13%
	Süd	35	230	15%
Durchschnitt		28	198	15 %

*Außenbereich

10.2.3 Sonderbauflächen für Erholung

Zum Stichtag 01.01.2025 liegen für Sonderbauflächen für Erholung 59 Bodenrichtwerte vor, wovon 5 Richtwerte eine Wasserlage besitzen (siehe Punkt 5.8.4). Im Vergleich zum Stichtag 01.01.2024 sind rund 80 Prozent der Bodenrichtwerte konstant geblieben. In der Gemeinde Schorfheide und im Amt Biesenthal-Barnim sind die Richtwerte um rund 5 bis 40 Prozent gestiegen. Die Richtwerte liegen im Berliner Umland in einer Spanne von 12 bis 200 €/m² und im weiteren Metropolenraum in einer Spanne von 9 bis 70 €/m². Bei den hohen Spannweiten 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 01.01.2025

Abbildung 127

Lage		Bodenrichtwert		Verhältnis S / W o. M
Gemeinde	Gemarkung	Sonderbaufläche [€/m²]	Wohn-/ Misch- baufläche [€/m²]	
Stadt Bernau bei Berlin				
Bernau	Randlage	32 *	210 *	15%
Birkholz	Birkholzaue	32	260	12%
Ladeburg	Randlage	32 *	220 *	15%
Schönow	Weidenweg	32 *	300	11%

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]	
Amt Biesenthal-Barnim				
Biesenthal	Randlage	28 *	125 *	22%
	Gartenstraße	28 *	230	12%
	Willi-Bredel-Weg	40 *	170	24%
	Akazienallee	45 *	280	16%
Danewitz	Randlage	12 *	140	9%
Marienwerder	Randlage	40 *	55 *	73%
Ruhlsdorf	Randlage	42 *	65 *	65%
Sophienstädt	Randlage	38 *	60	63%
Melchow	Randlage	22 *	220	10%
Rüdnitz	Randlage	22 *	95 *	23%
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%
Stadt Eberswalde				
Eberswalde	Macherslust	17	125	14%
Finow	Clara-Zetkin-Siedlung	20 *	125	16%
	Barschgrube	18 *	125	14%
Spechthausen	Ortslage	10 *	55	18%
Amt Joachimsthal				
Joachimsthal	Randlage	40 *	65 *	62%
Schorfheide (Jo)	Randlage	45 *	130 *	35%
Gemeinde Panketal				
Schwanebeck	Randlage	19 *	240	8%
	Johannesweg	32 *	380	8%
Zepernick	Randlage	32 *	370	9%

Lage Gemeinde Gemarkung		Bodenrichtwert		Verhältnis S / W o. M
		<u>Sonderbauflä- che</u> [€/m ²]	<u>Wohn-/ Misch- baufläche</u> [€/m ²]	
Gemeinde Schorfheide				
Altenhof	Randlage	70 *	200	35%
Eichhorst	Randlage	40 *	40 *	100%
Finowfurt	Üdersee	42 *	85 *	49%
	Conradshöhe	9	130	7%
	Randlage	18 *	85 *	21%
Groß Schönebeck	Böhmerheide	35	65	54%
	Randlage	14 *	45 *	31%
Lichterfelde	Randlage	14 *	60 *	23%
Rosenbeck	Randlage	17 *	45	38%
Werbellin	Üdersee	42	40	105%
Gemeinde Wandlitz				
Basdorf	Randlage	23 *	300	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 *	180 *	56%
	Randlage	45 *	180 *	25%
Wandlitz	Randlage	45 *	310	15%
Zerpenschleuse	Randlage	17 *	49 *	35%
Stadt Werneuchen				
Hirschfelde	Rosenweg	14	80	18%
Löhme	Randlage	35 *	180	19%
Seefeld	Randlage	12 *	110 *	11%
Tiefensee	Seeweg	14	50	28%
Durchschnitt		29	136	32 %

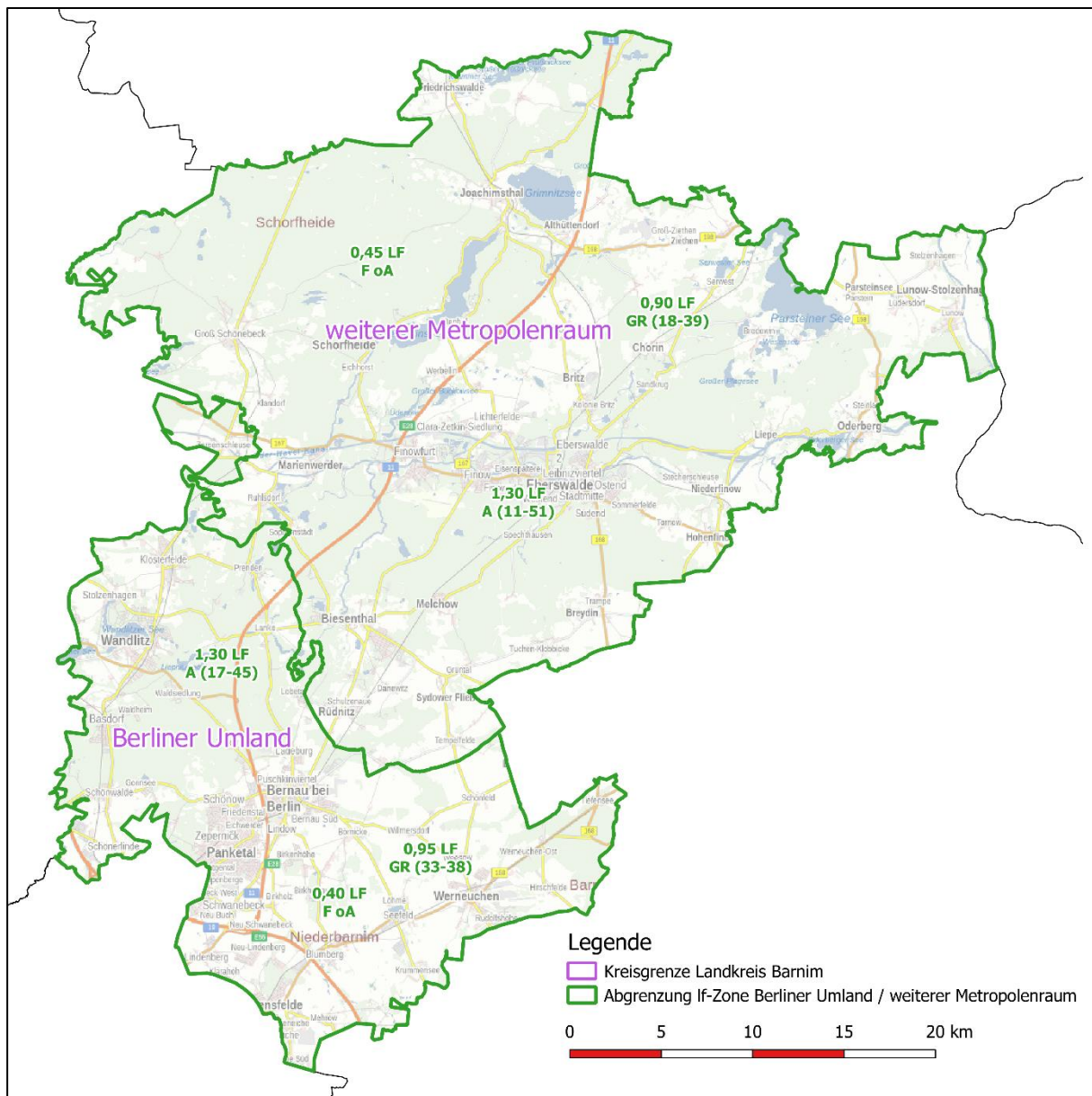
*Außenbereich

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 Metropolitanraum ausgewiesen. Für Ackerland sanken die Bodenrichtwerte im Berliner Umland und im weiteren Metropolitanraum im Vergleich zum Vorjahr um rund 13 bzw. 7 Prozent. Die Bodenrichtwerte für Grünland sind Berichtszeitraum im Berliner Umland und im weiteren Metropolitanraum um jeweils rund 5 Prozent gesunken. **Ab dem Stichtag 01.01.2025 werden die Bodenrichtwerte für forstwirtschaftliche Flächen ohne Aufwuchs angegeben. Vorjahreswerte liegen hierfür nicht vor.**

Zonale Übersicht der land- und forstwirtschaftlichen Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2025

Abbildung 128



Kartengrundlage: © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0

Bodenrichtwerte land- und forstwirtschaftlicher Flächen ab 2016
Abbildung 129

Stadt, Gemeinde, Amt	Bodenrichtwert [€/m²]								
	31.12.	31.12.	31.12.	31.12.	31.12.	01.01.	01.01.	01.01.	01.01.
	2016	2017	2018	2019	2020	2022	2023	2024	2025
Ackerland									
Berliner Umland	0,95	1,20	1,30	1,30	1,40	1,40	1,50	1,50	1,30
weiterer Metropolitanraum (ohne ehem. Amt Oderberg)	0,09	0,90	0,95	1,20	1,20	1,40	1,30	1,40	1,30
(ehemalige Amt Oderberg)	0,9								
Grünland									
Berliner Umland	0,60	0,65	0,80	0,75	0,80	0,80	0,85	1,00	0,95
weiterer Metropolitanraum			0,55	0,60	0,70	0,90	1,00	0,95	0,90
fortwirtschaftliche Flächen (bis 01.01.2024 BRW inkl. Aufwuchs / ab 01.01.2025 BRW ohne Aufwuchs)									
Berliner Umland	0,65	0,70	0,70	0,85	0,85	0,95	0,85	0,90	0,40
weiterer Metropolitanraum			0,70	0,75	0,90	1,00	0,90	1,00	0,45

10.2.5 Sonstige Bodenrichtwerte

Es werden Bodenrichtwerte für **Freizeitgärten** im Landkreis Barnim angegeben.

Das Wertniveau im Berliner Umland liegt bei 20 bis 22 €/m² und im weiteren Metropolitanraum bei 7 bis 8 €/m². Sowohl ein konstantes als auch ein um 15 Prozent steigendes Bodenrichtwertniveau ist zu verzeichnen.

Im Landkreis Barnim sind ebenfalls sechs Bodenrichtwerte für **Sonderbauflächen (Handel)** ausgewiesen. Das Wertniveau im Berliner Umland liegt unverändert 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 erfolgen nur auf Antrag einer für den Vollzug des BauGB zuständigen Behörde (z. B. Gemeinde).

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Barnim hat besondere Bodenrichtwerte für das Sanierungsgebiet „Stadtkern Bernau“ letztmalig zum Stichtag 01.01.2024 ermittelt. Für das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet in **Biesenthal** wurden seitens des Gutachterausschusses keine zonalen Bodenrichtwerte ermittelt. Die Sanierungsverwaltungsstelle der jeweiligen Kommune gibt Auskünfte zum Sanierungsverfahren und zu den Ausgleichsbetragsregelungen.

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 2024 liegen dem Gutachterausschuss rund **1000 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 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 2024) gültig.** Die Daten der Vertragsabschlüsse aus den Vorjahren wurden archiviert.

► **bebaute Erholungsgrundstücke (552 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
Lindenberg	0,97	1,56	6
Mehrow	-	-	1
Bernau bei Berlin			
Bernau	0,82	1,22	85
Birkholz	-	-	1
Ladeburg	0,50	1,42	22
Schönow	0,50	0,95	3
Biesenthal-Barnim			
Biesenthal	0,54	1,50	28
Danewitz	1,00	1,30	3
Melchow	0,77	0,77	6
Rüdnitz	0,30	1,20	18
Trampe	-	-	1
Britz-Chorin-Oderberg			
Britz	-	-	1
Hohenfinow	0,36	0,75	12
Liepe	0,31	0,61	4
Neuendorf	-	-	1
Oderberg	0,25	0,75	38
Serwest	-	-	1
Eberswalde			
Eberswalde	-	-	1
Panketal			
Schwanebeck	0,99	2,04	5
Zepernick	0,45	1,00	15
Schorfheide			
Finowfurt	0,50	3,00	95
Groß Schönebeck	1,23	2,67	13
Werbellin	1,28	1,28	3

Stadt, Gemeinde, Amt Gemarkung	frei vereinbarte Nutzungsentgelte		
	Spanne [€/m²]		Anzahl
	von	bis	
Wandlitz			
Klosterfelde	1,00	1,70	20
Lanke	0,41	2,40	19
Prenden	0,66	2,00	11
Schönerlinde	-	-	1
Schönwalde	0,82	1,42	7
Stolzenhagen, b. Wandlitz	1,48	3,50	11
Wandlitz	2,00	2,68	3
Werneuchen			
Hirschfelde	1,02	1,02	46
Löhme	1,02	1,02	10
Seefeld	0,61	2,25	47
Tiefensee	0,77	1,28	4
Werneuchen	0,50	1,53	8

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

Aktuelle, jährliche Nutzungsentgelte für unbebaute Erholungsgrundstücke

Abbildung 131

Stadt, Gemeinde, Amt Gemarkung	frei vereinbarte Nutzungsentgelte		Anzahl
	Spanne [€/m²] 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	-	-	1
Hohenfinow	0,07	0,31	6
Liepe	0,26	0,31	3
Oderberg	0,61	0,65	5
Stolzenhagen, b. Oderberg	-	-	1
Panketal			
Zepernick	0,30	0,50	10
Schorfheide			
Groß Schönebeck	-	-	1
Werbellin	-	-	1
Wandlitz			
Klosterfelde	1,25	1,25	2
Lanke	0,20	0,90	8
Werneuchen			
Hirschfelde	-	-	1
Seefeld	-	-	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

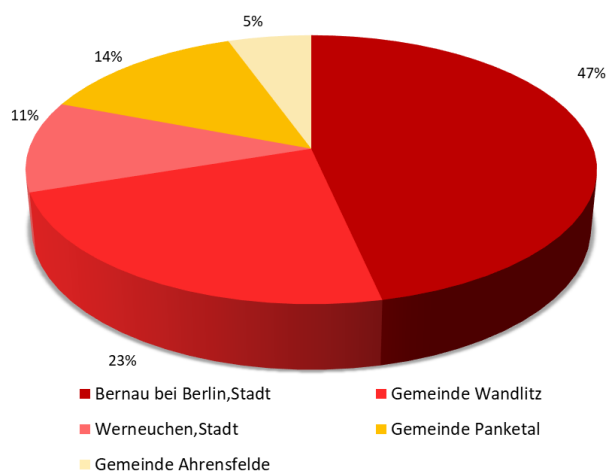
Neben den für die Wertermittlung erforderlichen Daten werden auch ortsübliche Mieten benötigt. Die Stadt Eberswalde verfügt über einen Mietspiegel. Die folgenden Mietübersichten stellen keine Mietspiegel im Sinne des BGB dar, die zur Begründung einer Mieterhöhung herangezogen werden können (vgl. § 558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

11.2.1 Mietniveau für Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern

Der Gutachterausschuss hat seit dem Jahr 2000 rund **790 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 **95 Mietdaten**. Es handelt sich um Mietpreisspannen, die aus Kenntnis des Gutachterausschusses Nettokaltmieten darstellen. Extremwerte wurden bei der Erarbeitung als Ausreißer eliminiert.

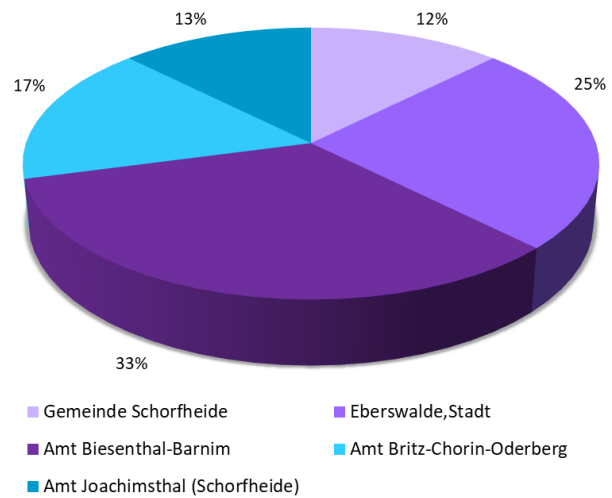
Hinsichtlich der Baujahre wurde eine grobe Kategorisierung (Gebäude mit Fertigstellung bis 1990 und ab 1991) gewählt, da die Mietdaten keine feinere Unterteilung ermöglichten. Eine weitere Differenzierung erfolgt bei den bis 1990 errichteten Gebäuden nach dem Modernisierungsstand. Hierbei wird das Modell 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 2022 bis 2024** 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.

Fast die Hälfte der im **Berliner Umland** erfassten Mietdatensätze liegt im Gebiet der Stadt Bernau bei Berlin. Rund ein Viertel entfallen auf den Bereich der Gemeinde Wandlitz.



Verteilung Mietdatensätze – Berliner Umland
Abbildung 132

Von den im weiteren Metropolenraum erfassten Mietdatensätzen entfällt ein Drittel der erfassten Mietdatensätze auf das Amt Biesenthal-Barnim. Etwa ein Viertel der registrierten Daten liegt im Bereich der Stadt Eberswalde.



Verteilung Mietdatensätze – weiterer Metropolenraum
Abbildung 133

Nettokaltmieten für Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern (2022 bis 2024)

Abbildung 134

Merkmale	Gebäude ab Baujahr 1991	Gebäude bis Baujahr 1990		
		vollständig modernisiert	teilweise modernisiert	nicht modernisiert
Berliner Umland				
Anzahl	62	1	9	1
durchschnittliche Miete [€/m²]	10,3	-	8,9	-
Mietspanne [€/m²]	3,7 - 16,7	-	3,2 - 16,0	-
Standardabweichung [€/m²]	2,9	-	4,1	-
mittlere Wohnfläche [m²]	110	-	105	-
Spanne Wohnfläche [m²]	50 - 150	-	60 - 250	-
weiterer Metropolenraum				
Anzahl	3	-	13	8
durchschnittliche Miete [€/m²]	6,9	-	6,1	4,7
Mietspanne [€/m²]	6,0 – 7,6	-	4,0 – 11,4	2,9 - 8,0
Standardabweichung [€/m²]	0,8	-	2,2	1,9
mittlere Wohnfläche [m²]	105	-	90	90
Spanne Wohnfläche [m²]	95 - 120	-	45 - 195	65 - 130

11.2.2 Mietniveau für Eigentumswohnungen

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses sammelt Mietdaten von Eigentumswohnungen in Mehrfamilien- sowie Wohn- und Geschäftshäusern, die durch Kaufpreisrecherchen bekannt werden. Die Baulichkeiten wurden 1994 bis 2002 Jahren errichtet.

Für das Jahr **2024** liegen rund **60** verwertbare Wohnungsmieten vor.

Mietübersicht von Eigentumswohnungen (2024)

Abbildung 135

Art der Nutzung	Nettokaltmiete [€/m²]		Standard- abweichung	Anzahl	Wohnfläche [m²]	
	Mittelwert	Spanne			Mittelwert	Spanne
Berliner Umland	8,6	5 - 11	1,4	50	60	30 - 115
weiterer Metropo- lenraum	6,5	5 - 8	1,1	8	70	55 - 85

Die vorstehende Übersicht bietet eine grobe Orientierung und ist nur bedingt geeignet. Zu beachten ist, dass der Zeitpunkt des jeweiligen 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.

11.2.3 Gewerbemieten im Landkreis Barnim

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses sammelt Daten zu Gewerbemieten, die durch Kaufpreisrecherchen bekannt werden. Seit 2013 umfasst die Sammlung rund **500** Gewerbemieten. Für den **Auswertzeitraum von 2022 bis 2024** liegen rund **90** verwertbare Gewerbemieten vor.

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

- Bernau bei Berlin 13 Prozent
- Eberswalde 64 Prozent
- alle Übrigen 23 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 (2022 bis 2024)

Abbildung 136

Art der Nutzung	Nettokaltmiete		Anzahl	Nutzfläche	
	[€/m²]			[m²]	
	Mittelwert	Spanne		Mittelwert	Spanne
Berliner Umland					
Büros und Praxen	9,5	5 - 19	18	140	50 - 300
Ladenlokale	9,5	4 - 22	9	90	40 - 210
weiterer Metropolenraum					
Büros und Praxen	6,5	3 - 12	26	150	20 - 500
Ladenlokale	8,0	3 - 15	24	210	20 - 960
Landkreis Barnim					
Einzelhandelsmärkte	10	-	2	1.120	-
Gastronomie	11,0	8 - 14	6	110	80 - 150
Lager	-	-	1	-	-
Werkstätten	5,5	1 - 12	6	450	110 - 750

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 2022 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 01.01.2024 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 2024 lag die Rücklaufquote von rund 980 versendeten Fragebögen bei rund 70 Prozent.

Personenbezogene Daten werden nicht in die Kaufpreissammlung übernommen.

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

12.1.2 Dienstleistungen und Produkte

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

Gebührenpflichtig sind nach der aktuellen Gebührenordnung:

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

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

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

12.1.3 Zusammensetzung des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle

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

Vorsitzender	Herr 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 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.

13. Anhang

13.1 Anschriften der Gutachterausschüsse im Land Brandenburg

GA ¹ für Landkreis / kreisfreie Stadt	Hausanschrift	Postanschrift	Telefon E-Mail	Telefax
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@senstadt.berlin.de	90 139 52 31
Oberer GA¹ im Land Brandenburg	Heinrich-Mann-Allee 104 B 14473 Potsdam	Heinrich-Mann-Allee 104 B 14473 Potsdam	(03 31) 8844 540 oberer.gutachterausschuss@geobasis-bb.de	8844 126
Kundenservice bei der LGB²	Heinrich-Mann-Allee 104 B 14473 Potsdam	Heinrich-Mann-Allee 104 B 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	-

¹ Gutachterausschuss

² Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg

³ Industrie- und Handelskammer

① 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 16
Panketal	(030) 94 51 11 70
Schorfheide	(0 33 35) 45 34 20
Wandlitz	(03 33 97) 360 - 300 / 330 bis 335
Werneuchen	(03 33 98) 8 16 - 31 / 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 30.11.2024

politische Gliederung	Einwohner		Fläche [ha]	Anschrift der Verwaltung
	30.11.2023	30.11.2024	30.06.2024	
Gemeinde Ahrensfelde (mit den Ortsteilen Ahrensfelde, Blumberg, Eiche, Lindenberg u. Mehrow)	14.110	14.382	5.791	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)	44.218	44.568	10.419	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)	12.756 6.109 829 1.711 1.088 2.031 988	12.998 6.299 807 1.637 1.116 2.133 1.006	19.946 6.092 3.532 4.032 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)	9.951 2.120 2.310 503 595 622 1.157 2.115 529	9.659 2.094 2.211 523 579 624 1.137 1.988 503	27.063 1.550 12.206 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
	30.11.2023	30.11.2024	30.06.2024	
Stadt Eberswalde (mit den Ortsteilen Eberswalde, Finow, Sommerfelde, Spechthausen u. Tornow)	41.687	41.439	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)	5.342 637 828 3.434 443	5.321 683 792 3.407 439	20.991 1.879 4.508 12.168 2.436	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)	20.918	21.150	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, Schlufu u. Werbellin)	10.218	10.640	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)	24.347	24.470	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)	9.432	9.401	11.702	Am Markt 5 16356 Werneuchen Tel. (03 33 98) 8 16 10 Fax. (03 33 98) 9 04 18
Landkreis gesamt	192.979	194.028	147.961	

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 2024 = 244 Objekte
Gebäudeart:	gebrauchte, freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften u. Reihenhäuser
Stichtag	01.07.2024 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 und mittels Interpolation an das Kauffalldatum angepasst

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: <table><tr><th>Modernisierungselement</th><th>bis ca. 5 Jahre zurück</th><th>bis ca. 10 Jahre zurück</th><th>bis ca. 20 Jahre zurück</th><th>bis ca. 30 Jahre zurück</th><th>Bemerkung</th></tr><tr><td>Dacherneuerung (inkl. Dämmung)</td><td>4</td><td>3,5</td><td>2</td><td>1</td><td>Bei tlw. Erneuerung entsprechend weniger, z.B. Erneuerung der Dämmung oder Dachentwässerung..</td></tr><tr><td>Wärmedämmung Außenwände</td><td>4</td><td>3,5</td><td>2</td><td>1</td><td>Bei tlw. Erneuerung entsprechend weniger, z.B. zwei Seiten verblendet</td></tr><tr><td>Fenster und Außentüren</td><td>2</td><td>1,5</td><td>1</td><td>0,5</td><td>Ggf. anteilig</td></tr><tr><td>Leitungssystem</td><td>2</td><td>2</td><td>2</td><td>1</td><td></td></tr><tr><td>Heizungsanlage</td><td>2</td><td>1,5</td><td>1</td><td>0,5</td><td>Ggf. anteilig</td></tr><tr><td>Erneuerung Bäder</td><td>2</td><td>1,5</td><td>1</td><td>0,5</td><td>Abnutzung, Mode, wichtiger Punkt bei Vermietung, bei Mehrfamilienhäuser ggf. anteilig wenn die Bäder nur tlw. erneuert wurden</td></tr><tr><td>Innenausbau (Decken, Fußböden, Treppen)</td><td>2</td><td>1,5</td><td>1</td><td>0,5</td><td></td></tr><tr><td>Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung</td><td colspan="4">1-2</td><td>Grundsätzlich zeitpunktunabhängig; z.B. Badeinbau, Befreiung gefangener Räume, Verkehrsflächenoptimierung. Hinweis: DG-Ausbau fällt nicht in diese Kategorie.</td></tr></table>	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.
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: <table><tr><th>Standardstufe</th><th>Einbauküche</th><th>Kamin</th><th>Sauna</th></tr><tr><td>1</td><td>1.000 €</td><td>-</td><td>-</td></tr><tr><td>2</td><td>2.000 €</td><td>2.000 €</td><td>3.000 €</td></tr><tr><td>3</td><td>5.000 €</td><td>2.000 €</td><td>3.000 €</td></tr><tr><td>4</td><td>10.000 €</td><td>4.000 €</td><td>6.000 €</td></tr><tr><td>5</td><td>20.000 €</td><td>6.000 €</td><td>9.000 €</td></tr></table> Dauerhafte Photovoltaikanlagen: pauschal 5.000 € Wintergärten (als Anbau): 500 €/m² Grundfläche	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 €																														
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 €																																																				
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 mit zonaler Bodenrichtwertentwicklung angepasst , ggf. auch an die Merkmale des Bewertungsobjekts angepasst
(rentierliche) Grundstücksfläche	marktübliche, objektbezogene Grundstücksgröße (separat nutzbare Grundstücksteile 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 (2022-2024) = 140 (inkl. aus 2024 Wohneigentum = 69 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 01.07.2024, bei Wohnungseigentum und EFH = 01.07.2024
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 01.01.2021	298 €	357 €	39 €	3 Prozent des marktüblich erzielbaren gewerblichen Rohertrages
ab 01.01.2022	312 €	373 €	41 €	
ab 01.01.2023	339 €	405 €	44 €	
ab 01.01.2024	351 €	421 €	46 €	
ab 01.01.2025	359 €	429 €	47 €	

Instandhaltungskosten*:

Zeitraum	Wohnnutzung	Garagen und ähnliches	
	jährlich je Wohnfläche	jährlich je Garagenstellplatz	jährlich je PKW-Außenstellplatz
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 €	-
ab 01.01.2025	14,0 €/m ²	106 €	-

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 01.01.2021	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
	ab 01.01.2025	4,2 €/m ²	7,0 €/m ²	14,0 €/m ²
	* Informativ werden die anzusetzenden Kosten ab 01.01.2025 gemäß VV EW-SW BB angegeben			
	Mietausfallwagnis:			
	- für Wohnnutzung 2 Prozent und für gewerbliche Nutzung 4 Prozent			
Bodenwert	beitrags- und abgabefreier Bodenwert, aus zutreffendem Bodenrichtwert zum Kaufzeitpunkt ermittelt (es wird eine objekttypische Grundstücksgröße (Spanne) zugrunde gelegt; separat nutzbare Grundstücksteile werden nicht berücksichtigt)			