



Foto: Shutterstock

23.05.2022 13:48 CEST

# Grundstücksmarktbericht 2021 für den Landkreis Barnim

# Immobilienpreise am Berliner Rand weiter gestiegen

Der Grundstücksmarktbericht 2021 für den Landkreis Barnim ist erschienen. Auf der <u>Homepage der Brandenburger Gutachterausschüsse</u> wird der Bericht kostenfrei zum Download zur Verfügung gestellt.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Barnim hat am 17. Mai 2022 den Grundstücksmarktbericht 2021 beschlossen. Zusammen mit der jährlichen Ermittlung der Bodenrichtwerte kommt der Gutachterausschuss mit der Herausgabe des Grundstücksmarktberichtes seinem gesetzlichen Auftrag, das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt transparent zu gestalten, nach.

Der Grundstücksmarktbericht 2021 über den Landkreis Barnim gibt eine ausführliche Bestandsaufnahme des Immobilienmarktes 2021 wieder. Im Wesentlichen sind statistische Angaben zum Geld- und Flächenumsatz sowie zur Anzahl der Kauffälle enthalten.

Grundlage für die Aussagen des Grundstücksmarktberichtes bilden die für das Jahr 2021 bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Landkreis Barnim eingegangenen notariell beurkundeten Kaufverträge über den Eigentumswechsel an Grundstücken. Rund 2.700 Kauffälle sind in der automatisiert geführten Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für das Jahr 2021 anonymisiert registriert.

Weiterhin sind dem Grundstücksmarktbericht Angaben zu durchschnittlichen Kaufpreisen ausgewählter Grundstücksarten (Einfamilienhäuser, Eigentumswohnungen etc.) sowie Preisentwicklungen zu entnehmen. Vereinbarte Erbbauzinssätze und Informationen zu Zwangsversteigerungen sind ebenfalls enthalten.

Ein wichtiger Bestandteil sind die vom Gutachterausschuss ermittelten Daten, die für die Grundstückswertermittlung erforderlich sind (Sachwertfaktoren, Liegenschaftszinssätze etc.). Diese Daten bilden die Basis für die Erstellung von Verkehrswertgutachten über bebaute und unbebaute Grundstücke.

# **Trend**

Im Geschäftsjahr 2021 verzeichnet der Barnimer Immobilienmarkt weiter steigende Umsätze. Konkret bedeutet dies:

Zahl der Kauffälle: + 7 %

• Geldumsatz: + 65 %

Flächenumsatz: + 30 %

# Ausgewählte Teilmärkte Bebaute Grundstücke

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

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

#### Wohnungs- und Teileigentum

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

Der Anteil an weiterveräußerten Eigentumswohnungen beträgt 48 Prozent, wobei sich die Kaufpreise für Baujahre > 1992 zwischen 1.000 und 4.100 €/m² Wohnfläche bewegen.

Für einen entsprechenden PKW-Stellplatz wurde im Jahr 2021 ein mittlerer Kaufpreis von rund 8.000 € gezahlt.

# Wochenendgrundstücke

Im Jahr 2021 wurden im Landkreis Barnim rund 150 mit Wochenendhäusern bebaute Grundstücke verkauft. In Erholungsgebieten des Berliner Umlandes zahlten Erwerber durchschnittlich 98.000 €. Im weiteren Metropolenraum

#### Rohbau-/Bauerwartungsland

Bauerwartungsland wurde in einer Spanne von rund 2 bis 70 Prozent des Wertes des baureifen Landes veräußert; Rohbauland kostete zwischen rund 45 bis 70 Prozent des baureifen Landes.

### Straßenland und Hausgärten

Preise für Straßenverkehrsflächen, die zuvor bereits als solche genutzt wurden, lagen im Jahr 2021 bei durchschnittlich 1,50 €/m². Der durchschnittliche Kaufpreis für Hausgärten beträgt im Berliner Umland 26 €/m² und im weiteren Metropolenraum 4 €/m².

#### Land- und forstwirtschaftliche Flächen

Die vom Gutachterausschuss beschlossenen Bodenrichtwerte für Ackerflächen im Landkreis Barnim haben sich gegenüber dem Vorjahr wiederholt uneinheitlich entwickelt. Der Bodenrichtwert für Ackerflächen im weiteren Metropolenraum stieg auf 1,40 €/m². Im Berliner Umland blieb der Bodenrichtwert für Ackerflächen konstant 1,40 €/m².

Die Bodenrichtwerte für Grünland liegen im weiteren Metropolenraum bei 0,90 €/m² und im Berliner Umland bei 0,80 €/m². Die Richtwerte für Waldflächen stiegen im weiteren Metropolenraum auf 1,00 €/m² und im Berliner Umland auf 0,95 €/m².

# Grundstücksmarkt schafft Transparenz

Um die Transparenz des Grundstücksmarktes weiter zu erhöhen, ist die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses auf die Mithilfe der Erwerber von Grundstücken angewiesen. Zur Auswertung der Kaufverträge versendet die Geschäftsstelle an die Erwerber Fragebögen. Die darin erbetenen Auskünfte zu den Grundstücken, die in der Regel den Kaufverträgen nicht zu entnehmen sind, dienen der Ermittlung von Grundstücks- und Gebäudewerten und werden anonymisiert registriert und tragen damit zur besseren Markttransparenz bei.

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte im Land Brandenburg stellen in Zusammenarbeit mit dem Landesbetrieb Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg (LGB) die Bodenrichtwerte und die Grundstücksmarktberichte im Rahmen von Open Data kostenfrei bereit.

Die Bereitstellung des vollständigen Grundstücksmarktberichtes erfolgt als automatisierter Abruf der PDF-Dateien über die Homepage der Gutachterausschüsse und den Geobroker der LGB. Unter der Rubrik Grundstücksmarktberichte können die digitalen Grundstücksmarktberichte (PDF-Dokumente) der regionalen Gutachterausschüsse und des Oberen Gutachterausschusses direkt heruntergeladen werden. Ein gedrucktes Exemplar des Grundstücksmarktberichtes kann weiterhin gebührenpflichtig bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für derzeit 40,- Euro bestellt werden. Sitz der Geschäftsstelle bei der Katasterbehörde: Am Markt 1 in 16225 Eberswalde

Weitere Informationen über den Gutachterausschuss und seiner Geschäftsstelle sind im Internet ebenfalls einsehbar. Bodenrichtwerte stehen unter <a href="www.boris-brandenburg.de">www.boris-brandenburg.de</a> kostenfrei zur Verfügung. Schriftliche Auskünfte und Bestellungen eines Grundstücksmarktberichtdruckexemplars sind auch per E-Mail an <a href="mailto:gutachterausschuss@kvbarnim.de">gutachterausschuss@kvbarnim.de</a> möglich.

Robert Bachmann Pressesprecher

#### Kontaktpersonen



#### **Robert Bachmann**

Pressekontakt
Pressesprecher
pressestelle@kvbarnim.de
03334 214-1703