



Foto: shutterstock

24.05.2023 07:00 CEST

Grundstücksmarktbericht 2022 für den Landkreis Barnim

Der Grundstücksmarktbericht 2022 ist für den Landkreis Barnim erschienen - Auf der Homepage der Brandenburger Gutachterausschüsse wird der Bericht kostenfrei zum Download zur Verfügung gestellt

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Barnim hat am 10. Mai 2023 den Grundstücksmarktbericht 2022 beschlossen. Zusammen mit der jährlichen Ermittlung der Bodenrichtwerte kommt der Gutachterausschuss mit der Herausgabe des Grundstücksmarktberichtes seinem gesetzlichen

Auftrag nach, das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt transparent zu gestalten.

Der Grundstücksmarktbericht 2022 gibt eine ausführliche Bestandsaufnahme des Barnimer Immobilienmarktes im Jahr 2022 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 2022 bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Landkreis Barnim eingegangenen notariell beurkundeten Kaufverträge über den Eigentumswechsel an Grundstücken. Rund 1.900 Kauffälle sind in der automatisiert geführten Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für das Jahr 2022 anonymisiert registriert. Im 2. Halbjahr 2022 sind merklich weniger Kaufverträge geschlossen worden. Quartalsweise sind im Laufe des Jahres folgende sinkende Kauffallzahlen zu verzeichnen:

	1. Quartal 2022	2. Quartal 2022	3. Quartal 2022	4. Quartal 2022	<i>1. Quartal 2023</i>
unbebaute Grundstücke	248	211	185	141	128
bebaute Grundstücke	211	228	194	199	142
Wohn- und Teileigentum	82	71	60	49	47
gesamt	541	510	439	389	317

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 2022** verzeichnet der Barnimer Immobilienmarkt deutlich

sinkende Umsätze. Konkret bedeutet dies:

- Zahl der Kauffälle - 30 %
- Geldumsatz - 30 %
- Flächenumsatz - 31 %

Ausgewählte Teilmärkte

- **bebaute Grundstücke**

Im Jahr 2022 ist die Anzahl der Kauffälle um rund 19 % gesunken. Mit dem deutlichen Rückgang der Kauffälle ging ein ebenso deutlicher Rückgang des Geldumsatzes um etwa 25 % einher. Der Markt der bebauten Grundstücke wird, wie auch in den Vorjahren, weiterhin von Verkäufen im Bereich der freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser (489 Kauffälle) dominiert. Im Segment der Doppelhaushälften und Reihenhäuser wurden 138 Kauffälle dokumentiert. Die Geldumsätze im Bereich der freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser sanken um etwa 1 %. Im Bereich der Reihenhäuser und Doppelhaushälften sind die Geldumsätze im Vergleich zum Vorjahr um rund 19 % deutlich zurückgegangen.

Für **Ein- und Zweifamilienhäuser** wurden rund 9 % mehr gegenüber dem Vorjahr gezahlt. Hier liegt der Wohnflächenpreis im Jahr 2022 bei rund 3.700 €/m².

Der durchschnittliche Wohnflächenpreis für **Doppelhaushälften und Reihenhäuser** stieg im Vergleich zum Vorjahr um rund 28 % auf 3.200 €/m².

- **Wohnungs- und Teileigentum**

Auf dem Wohnungs- und Teileigentumsmarkt ist die Anzahl der Kauffälle um rund 51 % sehr deutlich gesunken. 29 % aller Wohnungs- und Teileigentume sind **Wohnungen, die erstmalig veräußert wurden**. Im Berliner Umland liegt die Kaufpreisspanne für eine Eigentumswohnung (Erstverkauf) bei 2.900 €/m² bis 5.500 €/m² Wohnfläche. Das Mittel beträgt rund 4.300 €/m² Wohnfläche. Die Verkäufe erfolgten in Ahrensfelde, Bernau bei Berlin, Eberswalde, Panketal und Wandlitz. Im weiteren Metropolenraum wurde nur ein Erstverkauf im Jahr 2022 registriert.

Der Anteil an **weiterveräußerten Eigentumswohnungen** beträgt 63 % aller Wohnungs- und Teileigentumsverkäufe, wobei sich die Kaufpreise für Baujahre > 1992 zwischen 1.400 €/m² und 3.600 €/m² Wohnfläche bewegen. Für einen entsprechenden PKW-Stellplatz wurde im Jahr 2022 ein mittlerer Kaufpreis von rund 9.000 € gezahlt.

- **Wochenendgrundstücke**

Im Jahr 2022 wurden im Landkreis Barnim rund 100 mit Wochenendhäusern bebaute Grundstücke verkauft. In Erholungsgebieten des Berliner Umlandes zahlten Erwerber durchschnittlich 95.000 €. Im weiteren Metropolenraum wurden im Mittel 98.000 € erzielt.

- **Rohbau-/Bauerwartungsland**

Bauerwartungsland wurde in einer Spanne von rund 1 % bis 75 % des Wertes des baureifen Landes veräußert; Rohbauland kostete zwischen rund 20 % bis 150 % des baureifen Landes.

- **Straßenland und Hausgärten**

Preise für Straßenverkehrsflächen, die zuvor bereits als solche genutzt wurden, lagen im Jahr 2022 bei durchschnittlich 1,60 €/m². Der durchschnittliche Kaufpreis für Hausgärten beträgt im Berliner Umland 10 €/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 sank auf 1,30 €/m². Im Berliner Umland stieg der Bodenrichtwert für Ackerflächen auf 1,50 €/m².

Die **Bodenrichtwerte für Grünland** stiegen im weiteren Metropolenraum auf 1,00 €/m² und im Berliner Umland auf 0,85 €/m².

Die Richtwerte für Waldflächen sanken im weiteren Metropolenraum auf 0,90 €/m² und im Berliner Umland auf 0,85 €/m².

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. Ein gedrucktes Exemplar des Grundstücksmarktberichtes kann weiterhin gebührenpflichtig bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für derzeit 46,- Euro bestellt werden.

Grundstücksmarktberichte auf der Homepage der Gutachterausschüsse

<https://www.gutachterausschuss-bb.de>

Unter der Rubrik Grundstücksmarktberichte können die digitalen Grundstücksmarktberichte (PDF-Dokumente) der regionalen Gutachterausschüsse und des Oberen Gutachterausschusses direkt heruntergeladen werden.

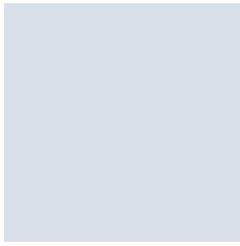
Weitere Informationen über den Gutachterausschuss und seiner Geschäftsstelle sind im Internet ebenfalls einsehbar. Bodenrichtwerte stehen unter www.boris-brandenburg.de kostenfrei zur Verfügung.

Schriftliche Auskünfte und Bestellungen eines Grundstücksmarktberichtdruckexemplars sind auch per E-Mail gutachterausschuss@kvbarnim.de möglich.

Link des aktuellen Barnimer Grundstücksmarktberichtes:

https://www.gutachterausschuss-bb.de/BAR/pdf/GMB_BAR.pdf

Kontaktpersonen



Robert Bachmann

Pressekontakt

Pressesprecher

pressestelle@kvbarnim.de

03334 214-1703