

Grundstücksmarktbericht 2023 für den Landkreis Barnim

Der Grundstücksmarktbericht 2023 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 13. Mai 2024 den Grundstücksmarktbericht 2023 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 2023 gibt eine ausführliche Bestandsaufnahme des Barnimer Immobilienmarktes im Jahr 2023 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 2023 bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Landkreis Barnim eingegangenen **notariell beurkundeten Kaufverträge** über den Eigentumswechsel an Grundstücken. Rund **1.600 Kauffälle** sind in der automatisiert geführten Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für das Jahr 2023 anonymisiert registriert. Gegenüber den Vorjahren sind im Jahr 2023 merklich weniger Kaufverträge geschlossen worden:

	2019	2020	2021	2022	2023
unbebaute Grundstücke	1.049	1.036	1.125	786	605
bebaute Grundstücke	994	1.073	1.027	834	749
Wohn- und Teileigentum	578	392	531	262	247
gesamt	2.621	2.501	2.683	1.882	1.601

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

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

Trend

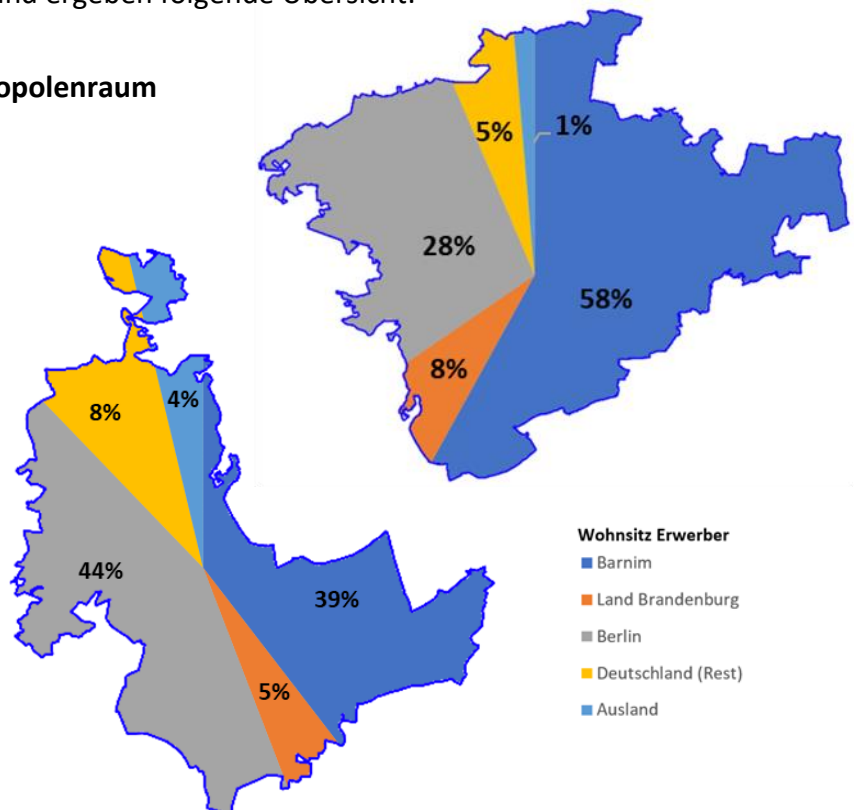
Im Geschäftsjahr 2023 verzeichnet der Barnimer Immobilienmarkt deutlich sinkende Umsätze. Konkret bedeutet dies:

- Zahl der Kauffälle - 15 %
- Geldumsatz - 30 %
- Flächenumsatz - 27 %

Erstmals stehen die Immobilienkäufer im Fokus einer Untersuchung. Der Dienst- bzw. Wohnsitz wurde von den Erwerbern erhoben und ergeben folgende Übersicht:

Berliner Umland und weiterer Metropolenraum

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



Ausgewählte Teilmärkte

➤ bebaute Grundstücke

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

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

➤ **Wohnungs- und Teileigentum**

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

Der Anteil an **weiterveräußerten Eigentumswohnungen** beträgt rund 73 Prozent, wobei sich die Kaufpreise für Baujahre > 1992 zwischen **1.000 und 3.900 €/m² Wohnfläche** bewegen. Für einen entsprechenden **PKW-Stellplatz** (Weiterverkauf) wurde im Jahr 2023 ein mittlerer Kaufpreis von rund **9.000 €** gezahlt.

➤ **Wochenendgrundstücke**

Im Jahr 2023 wurden im Landkreis Barnim rund 90 mit Wochenendhäusern bebaute Grundstücke verkauft. In Erholungsgebieten des Berliner Umlandes zahlten Erwerber durchschnittlich **94.000 €**. Im weiteren Metropolenraum wurden im Mittel **71.000 €** erzielt.

➤ **Straßenland und Hausgärten**

Preise für **Straßenverkehrsflächen**, die zuvor bereits als solche genutzt wurden, lagen im Jahr 2023 bei durchschnittlich **2,10 €/m²**. Der durchschnittliche Kaufpreis für **Hausgärten** beträgt im Berliner Umland **10 €/m²** und im weiteren Metropolenraum **6 €/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 bei 1,50 €/m²**.

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

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.

Sitz der Geschäftsstelle ist bei der Katasterbehörde: Am Markt 1 in 16225 Eberswalde

Grundstücksmarktberichte auf der Homepage der Gutachterausschüsse

<https://www.gutachterausschuss.brandenburg.de>

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

The screenshot shows the website interface for the Gutachterausschüsse für Grundstückswerte im Land Brandenburg. The main navigation bar includes 'Startseite', 'Gutachterausschüsse', 'Marktinformationen', 'Bodenrichtwerte', and 'Service'. A search bar is located on the right. Below the navigation, there are three main buttons: 'Grundstücksmarktberichte Land Brandenburg' (highlighted with a blue box), 'Formulare für Auskünfte', and 'BORIS Land Brandenburg'. A red banner across the page reads '+++ Wartungsarbeiten +++'. Below this, the 'Grundstücksmarktberichte' section is visible, featuring a map of Brandenburg and a list of reports. Under the 'Barnim' region, two reports are listed: 'Grundstücksmarktbericht 2023' (6.9 MB) and 'Grundstücksmarktbericht 2022' (8.3 MB), both highlighted with a blue box. To the right, there is a section for 'MIK | Ministerium des Innern und für Kommunales' with the date '14.05.2024' and the title 'Änderung der Brandenburgischen Gutachterausschussverordnung'. Below this, a text block states: 'Aktualisierung der Brandenburgischen Gutachterausschussverordnung, da sich die Regelungen zur Wertermittlung im BauGB und in der ImmoWertV geändert haben'.

The image shows the cover of the 'Grundstücksmarktbericht 2023 Landkreis Barnim'. The cover features the logo of the Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Barnim and a photograph of a large, modern brick building with a glass facade.

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://gutachterausschuss.brandenburg.de/sixcms/media.php/9/GMB_BAR.pdf