

Bodenrichtwerte zum Stichtag 31.12.2020

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat in seiner Beratung am 27. Januar 2021 die neuen Bodenrichtwerte des Landkreises Barnim beschlossen.

Die Baulandnachfrage hält im Barnim weiter an und die Baulandpreise steigen vielerorts im Landkreis. Der ländliche Raum wird zunehmend attraktiver. Aus den nun veröffentlichten Zahlen zur Entwicklung der Bodenrichtwerte im vergangenen Jahr geht hervor, dass insbesondere im weiteren Metropolenraum deutliche Bodenwertsteigerungen zu verzeichnen sind. Auch im Berliner Umland wurden steigende Bodenrichtwerte ermittelt. Im Norden Barnims wird mancherorts auch ein konstantes Bodenwertniveau festgestellt.

Für die Gemeinden und Gemeindeteile des Landkreises wurden **297 allgemeine Bodenrichtwerte für Bauland** beschlossen. Die Bodenrichtwerte gliedern sich wie folgt:

220	für Wohnbauflächen / gemischte Bauflächen
35	für gewerbliche Bauflächen
42	für Sonderbauflächen (Erholung, Handel)
<hr/>	
sowie	6 für Flächen der Land- und Forstwirtschaft

Die Bodenrichtwerte für Wohnbauland liegen in einer Spanne von 10 €/m² (Stolzenhagen/Oder, Lüdersdorf im Amt Britz-Chorin-Oderberg) bis 370 €/m² (in den Wohnparks „Goethestr.“, „Schillerstr.“ und „Gr. Ahrensfelder Dreieck“ in Ahrensfelde).

Die Zahlen verdeutlichen wiederholt das Wertgefälle von der Landesgrenze zu Berlin bis an die nordöstliche Kreisgrenze.

Der Bodenrichtwert ist ein aus Kaufpreisen ermittelter durchschnittlicher Wert. Er gilt jeweils für Grundstücke eines Gebietes mit ähnlichen Zustandsmerkmalen und ist bezogen auf ein baureifes Grundstück, dessen Eigenschaften für dieses Gebiet typisch sind. Er wird in Euro je Quadratmeter Grundstücksfläche angegeben.

Bodenrichtwerte für mit einem freistehenden Einfamilienhaus nutzbare Baugrundstücke in ausgewählten Gebieten des Landkreises:

Ort	Preise
Ahrensfelde, Ortsteil Ahrensfelde	300 – 350 €/m ²
Bernau (nur Stadtgebiet)	150 – 320 €/m ²
Biesenthal (nur Ortslage)	75 – 160 €/m ²
Amt Britz-Chorin-Oderberg	10 – 80 €/m ²
Eberswalde (nur Stadtgebiet)	55 – 130 €/m ²
Amt Joachimsthal/ Schorfheide	15 – 150 €/m ²
Panketal (Zepernick, Schwanebeck)	180 – 350 €/m ²
Schorfheide, Ortsteil Finowfurt	115 €/m ²
Wandlitz, Ortsteil Wandlitz	210 – 310 €/m ² (ohne Wassergrundstücke)
Wassergrundstück am Wandlitzsee	500 – 600 €/m ²
Werneuchen (nur Ortslage)	150 €/m ²

Der Richtwert für Ackerland steigt im Berliner Umland auf 1,40 €/m². Im weiteren Metropolitanraum liegt der Richtwert für Ackerland unverändert bei 1,20 €/m². Die für Grünland ermittelten Werte betragen 0,80 €/m² im Berliner Umland und 0,70 €/m² im weiteren Metropolitanraum. Für Wald (inklusive Aufwuchs) bleibt der Richtwerte im Berliner Umland bei 0,85 €/m² und im weiteren Metropolitanraum steigt er auf 0,90 €/m².

Entwicklung der Bodenrichtwerte innerhalb eines Jahres (31.12.2019 zum 31.12.2020)

Wohnen, gemischte Bauflächen, Gewerbe, Erholung:

- rd. 80 % der Werte gestiegen
- rd. 20 % der Werte gleich
- 0 % der Werte gefallen

Land- und Forstwirtschaft:

Acker:	Berliner Umland:	Steigerungen um ca. 10 %
	weiterer Metropolitanraum:	konstantes Wertniveau
Grünland:	Berliner Umland:	Steigerungen um ca. 5 %
	weiterer Metropolitanraum:	Steigerungen um ca. 15 %
Wald:	Berliner Umland:	konstantes Wertniveau
	weiterer Metropolitanraum:	Steigerungen um ca. 20 %

Tendenzen im Jahr 2020

Gewerbegebiete im Landkreis Barnim:

überwiegend konstantes Wertniveau im Landkreis,
rund ein Viertel der Bodenrichtwertzonen mit Steigerungen von rund 5 – 15 %

im Berliner Umland	12 – 80 €/m ²
im weiteren Metropolitanraum	9 – 20 €/m ²

Wohngebiete (M+W) im Landkreis Barnim:

- weiterhin Preisanstieg im Berliner Umland
- starke Preisanstiege in Gebieten des weiteren Metropolitanraums mit entsprechend guter Anbindung an die Infrastruktur
- teilweise auch konstantes Wertniveau im Mittel- und Nordbarnim

Berliner Umland (Ahrensfelde, Bernau bei Berlin, Panketal, Wandlitz, Werneuchen)

ca. 80 % der Bodenrichtwerte sind durchschnittlich um 20% gestiegen, sonst konstantes Niveau

Spitzenwerte:

Bernau (Birkenhöhe, Lindow)	+ 55%
Blumberg (Elisenau)	+ 55%
Schwanebeck	+ 45%
Stolzenhagen bei Wandlitz (Siedlung West)	+ 105%
Klosterfelde (Ortslug)	+ 75%
Basdorf	+ 65%

weiterer Metropolenraum

Biesenthal-Barnim, Eberswalde

ca. 85 % der Bodenrichtwerte sind um durchschnittlich 25% gestiegen, sonst konstantes Niveau

Britz-Chorin-Oderberg,

ca. 80% der Bodenrichtwerte sind um durchschnittlich 40% gestiegen, sonst konstantes Niveau

Joachimsthal,

ca. 80 % der Bodenrichtwerte weisen ein konstantes Niveau auf, sonst leicht gestiegenes Niveau

Schorfheide

ca. 55 % der Bodenrichtwerte sind um durchschnittlich 25% gestiegen, sonst konstantes Niveau

Spitzenwerte:

Melchow (Ortslage)	+ 65%
Chorin, Golzow, Sandkrug	100 - 150%
Britz	+ 60%
Finowfurt (Ortslage)	+ 45%

Veröffentlichung der Bodenrichtwerte

Unter der Adresse www.boris-brandenburg.de des Landesbetriebes Landesvermessung und Geobasisinformation (LGB) werden die Bodenrichtwerte für Jedermann zur automatisierten Ansicht und zum automatisierten Abruf im PDF-Format kostenfrei bereitgestellt. Daneben erteilt die Geschäftsstelle wie bisher Bodenrichtwertauskünfte. Mündliche Auskünfte bleiben gebührenfrei und schriftliche Auskünfte der Geschäftsstelle über Bodenrichtwerte werden gebührenpflichtig erteilt.