

Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2022

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat in seiner Beratung am 26. Januar 2022 die neuen Bodenrichtwerte des Landkreises Barnim beschlossen.

Aufgrund der Grundsteuerreform haben die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte im Land Brandenburg zum **Stichtag 01.01.2022 flächendeckend Bodenrichtwerte** ermittelt.

Im Landkreis Barnim wurden sämtliche Bodenrichtwertzonen überprüft und rund 100 Zonen neu gebildet. Primär wurden hier Außenbereichslagen mit Bodenrichtwerten versehen, die oft für eine Gemarkung gelten.

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.

Die Entwicklung des Bodenrichtwertniveaus im Landkreis Barnim zeichnet sich für 2021 mit unterschiedlichen Preissteigerungen aus. Im Großteil des Landkreises Barnim sind steigende und im weiteren Metropolenraum auch konstante Preisentwicklungen zu verzeichnen sind.

Für die Gemeinden und Gemeindeteile des Landkreises wurden **382 allgemeine Bodenrichtwerte für Bauland** beschlossen. Die Bodenrichtwerte gliedern sich wie folgt:

270	für Wohnbauflächen / gemischte Bauflächen
43	für gewerbliche Bauflächen
69	für Sonderbauflächen (Erholung, Handel, Freizeitgärten)
<hr/>	
sowie 6	für Flächen der Land- und Forstwirtschaft

Die Bodenrichtwerte für Wohnbauland liegen in einer Spanne von 10 €/m² (Lüdersdorf im Amt Britz-Chorin-Oderberg und Groß Ziethen, Klein Ziethen jeweils Amt Joachimsthal) bis 480 €/m² (in Zepernick / Ost).

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

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

Ort	Preise
Ahrensfelde (Ortsteil Ahrensfelde)	400 – 430 €/m ²
Bernau (nur Stadtgebiet)	170 – 390 €/m ²
Biesenthal (nur Ortslage)	120 – 250 €/m ²
Amt Britz-Chorin-Oderberg	10 – 110 €/m ²
Eberswalde / Finow	85 – 160 €/m ²
Amt Joachimsthal/ Schorfheide	15 – 150 €/m ²
Panketal (Zepernick, Schwanebeck)	240 – 480 €/m ²
Schorfheide	30 – 160 €/m ² (ohne Wassergrundstücke)
Wandlitz (Ortsteil Wandlitz)	330 – 390 €/m ² (ohne Wassergrundstücke)
Wassergrundstücke (Wandlitz + Stolzenhagen)	500 – 700 €/m ²
Werneuchen (nur Ortslage)	200 €/m ² (ohne Wohnpark)

Im Berliner Umland bleibt der Richtwert für **Ackerland** konstant bei **1,40 €/m²**. Der Richtwert für **Ackerland** im weiteren Metropolenraum steigt auf **1,40 €/m²**. Die für **Grünland** ermittelten Werte betragen **0,80 €/m²** im Berliner Umland und **0,90 €/m²** im weiteren Metropolenraum. Für **Wald** (inklusive Aufwuchs) steigen die Richtwerte im Berliner Umland auf **0,95 €/m²** und im weiteren Metropolenraum auf **1,00 €/m²**.

→ **Entwicklung der Bodenrichtwerte innerhalb eines Jahres** (31.12.2020 zum 01.01.2022)

- **Wohnen, gemischte Bauflächen, Gewerbe, Erholung:**

71 %	der Werte gestiegen
29 %	der Werte gleich
0 %	der Werte gefallen

- **Land- und Forstwirtschaft:**

Acker:	Berliner Umland:	konstantes Wertniveau
	weiterer Metropolenraum:	Steigerungen um ca. 15 %
Grünland:	Berliner Umland:	konstantes Wertniveau
	weiterer Metropolenraum:	Steigerungen um ca. 30 %
Wald:	Berliner Umland:	Steigerungen um ca. 10 %
	weiterer Metropolenraum:	Steigerungen um ca. 10 %

→ **Tendenzen im Einzelnen im Jahr 2021**

Individueller Wohnungsbau (M+W) im Landkreis Barnim:

- weiterhin Preisanstiege im Berliner Umland
- deutliche Preisanstiege in Gebieten des weiteren Metropolenraums mit entsprechend guter Anbindung an die Infrastruktur
- teilweise auch konstantes Wertniveau im Nordbarnim

Berliner Umland

- bereits bestehenden Bodenrichtwerte sind durchschnittlich in

Ahrensfelde	um 20% gestiegen
Bernau bei Berlin	um 25% gestiegen
Panketal	um 35% gestiegen
Wandlitz	um 40% gestiegen
Werneuchen	um 45% gestiegen

→ herausragende Entwicklungen im Einzelnen:

- Löhme / Ortslage +100 %
- Basdorf / Bahnhof + 65 %
- Wandlitz / Ost + 55 %

weiterer Metropolitanraum

Biesenthal-Barnim, Eberswalde

- bereits bestehenden Bodenrichtwerte sind durchschnittlich um 35% gestiegen

Britz-Chorin-Oderberg

- 50 % der bereits bestehenden Bodenrichtwerte sind durchschnittlich um 30% gestiegen
- sonst konstantes Niveau

Joachimsthal

- überwiegend konstantes Niveau
- 30 % der bereits bestehenden Bodenrichtwerte sind durchschnittlich um 10 % gestiegen

Schorfheide

- 85 % der bereits bestehenden Bodenrichtwerte sind durchschnittlich um 30% gestiegen
- sonst konstantes Niveau

→ herausragende Entwicklungen im Einzelnen:

- o Melchow / Ortslage Siedlung + 120 %
- o Finow / Clara-Zetkin-Siedlung + 70 %
- o Danewitz / Ortslage + 70 %

Geschosswohnungsbau (M+W)

- Preisanstiege bei mit entsprechend guter Anbindung an die Infrastruktur

Stadt Bernau:	Steigerungen von rund 20 %
Stadt Eberswalde:	Steigerungen von rund 25 %

Sonderbauflächen zu Erholungszwecken im Landkreis Barnim:

- überwiegend konstantes Wertniveau im Landkreis, in den Gemeinden Schorfheide und Wandlitz sowie in Joachimsthal teilweise Steigerungen von rund 10 €/m²

Wertniveau im Berliner Umland	12 - 100 €/m ²
Wertniveau im weiteren Metropolitanraum	9 - 50 €/m ²

Bei den hohen Spannenwerten handelt es sich um direkte und indirekte Wasserlagen.

Gewerbegebiete im Landkreis Barnim:

- überwiegend konstantes Wertniveau im Landkreis, in der Gemeinde Ahrensfelde Steigerungen von rund 5 €/m²

Wertniveau im Berliner Umland	12 - 85 €/m ²
Wertniveau im weiteren Metropolitanraum	9 - 45 €/m ²

Erstmals werden Bodenrichtwerte für **Freizeitgärten** angegeben.

Wertniveau im Berliner Umland	15 €/m ²
Wertniveau im weiteren Metropolitanraum	6 - 8 €/m ²

→ 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.