

Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2023

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat in seiner Beratung am 25. Januar 2023 die neuen Bodenrichtwerte des Landkreises Barnim beschlossen.

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 2022 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:

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

Die Bodenrichtwerte für Wohnbauland liegen in einer Spanne von 12 €/m² (Parstein im Amt Britz-Chorin-Oderberg bis 490 €/m² (in Zepernick /West).

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)	440 – 470 €/m ²
Bernau (nur Stadtgebiet)	250 – 440 €/m ²
Biesenthal (nur Ortslage ohne Wassernähe)	130 – 230 €/m ²
Amt Britz-Chorin-Oderberg	12 – 110 €/m ²
Eberswalde / Finow	85 – 160 €/m ²
Amt Joachimsthal/ Schorfheide	13 – 150 €/m ²
Panketal (Zepernick, Schwanebeck)	270 – 490 €/m ²
Schorfheide	30 – 170 €/m ² (ohne Wassergrundstücke)
Wandlitz (Ortsteil Wandlitz)	330 – 400 €/m ² (ohne Wassergrundstücke)
Wassergrundstücke (Wandlitz + Stolzenhagen)	500 – 700 €/m ²
Werneuchen (nur Ortslage)	210 €/m ² (ohne Wohnpark)

Im Berliner Umland steigt der Richtwert für **Ackerland** auf **1,50 €/m²**. Der Richtwert für **Ackerland** im weiteren Metropolitanraum sinkt auf **1,30 €/m²**. Die für **Grünland** ermittelten Werte betragen **0,85 €/m²** im Berliner Umland und **1,00 €/m²** im weiteren Metropolitanraum. Für **Wald** (inklusive Aufwuchs) sinken die Richtwerte im Berliner Umland auf **0,85 €/m²** und im weiteren Metropolitanraum auf **0,90 €/m²**.

→ **Entwicklung der Bodenrichtwerte innerhalb eines Jahres** (01.01.2022 zum 01.01.2023)

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

47 %	der Werte gestiegen
52 %	der Werte gleich
1 %	der Werte gefallen

→ **Tendenzen im Einzelnen im Jahr 2022**

Individueller Wohnungsbau (M+W) im Landkreis Barnim:

- weiterhin leichte Preisanstiege und punktuell deutliche Preissteigerungen im Landkreis
- teilweise auch konstantes Wertniveau im weiteren Metropolitanraum

Berliner Umland

- bereits bestehenden Bodenrichtwerte sind durchschnittlich in

Ahrensfelde	um 15% gestiegen
Bernau bei Berlin	um 15% gestiegen
Werneuchen	um 15% gestiegen

Panketal

- 75 % der bereits bestehenden Bodenrichtwerte sind durchschnittlich um 15% gestiegen
- sonst konstantes Niveau

Wandlitz

- 55 % der bereits bestehenden Bodenrichtwerte sind durchschnittlich um 15% gestiegen
- sonst konstantes Niveau und eine Wertsenkung in Klosterfelde

→ herausragende Entwicklungen im Einzelnen:

○ Prenden / Ortslage	+ 75 %
○ Blumberg / Ortslage	+ 60 %
○ Basdorf / Waldheim	+ 55 %
○ Börnicke	+ 50 %
○ Klosterfelde	- 10 %

weiterer Metropolitanraum

Biesenthal-Barnim

- bereits bestehenden Bodenrichtwerte sind durchschnittlich um 15% gestiegen

Eberswalde

- nahezu konstantes Niveau
- zwei Bodenrichtwerte sind durchschnittlich um 10% gestiegen

Britz-Chorin-Oderberg

- 60 % der bereits bestehenden Bodenrichtwerte sind durchschnittlich um 25% gestiegen
- sonst konstantes Niveau

Joachimsthal

- 50 % der bereits bestehenden Bodenrichtwerte sind durchschnittlich um 60 % gestiegen
- überwiegend konstantes Niveau

Schorfheide

- überwiegend konstantes Niveau
- 20 % der bereits bestehenden Bodenrichtwerte sind durchschnittlich um 10% gestiegen

→ herausragende Entwicklungen im Einzelnen:

- | | |
|----------------------------------|---------|
| ○ Stolzenhagen (Oder) / Ortslage | + 155 % |
| ○ Groß Ziethen | + 100 % |
| ○ Klein Ziethen | + 100 % |
| ○ Lunow / Ortslage | + 90 % |
| ○ Lüdersdorf / Ortslage | + 50 % |

Geschosswohnungsbau (M+W)

Stadt Bernau:	Steigerungen von rund 15 %
Stadt Eberswalde:	konstantes Niveau

Sonderbauflächen zu Erholungszwecken im Landkreis Barnim:

- überwiegend konstantes Wertniveau im Landkreis, in der Stadt Bernau und in der Gemeinde Panketal teilweise Steigerungen von rund 5 €/m²

Wertniveau im Berliner Umland	12 - 200 €/m ²
Wertniveau im weiteren Metropolenraum	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 und Schorfheide sowie in den Städten Bernau und Werneuchen Steigerungen von rund 5 €/m²

Wertniveau im Berliner Umland	12 - 90 €/m ²
Wertniveau im weiteren Metropolenraum	9 - 45 €/m ²

Bodenrichtwerte für Freizeitgärten.

Wertniveau im Berliner Umland	um 20 - 25% gestiegen
Wertniveau im weiteren Metropolenraum	konstantes Niveau

→ 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.