

Bodenrichtwerte zum Stichtag 31.12.2018

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat in seiner Beratung am 24. Januar 2019 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. Der Richtwert ist bezogen auf ein baureifes Grundstück, dessen Eigenschaften für dieses Gebiet typisch sind. Er wird in Euro je Quadratmeter Grundstücksfläche angegeben.

Das Bodenwertniveau im Landkreis Barnim zeichnet sich, wie im Vorjahreszeitraum, auch für 2018 unterschiedlich ab.

Während im weiteren Metropolenraum steigende und konstante Preisentwicklungen zu verzeichnen sind, wurden im Berliner Umland deutliche Bodenpreissteigerungen dokumentiert.

Für die Gemeinden und Gemeindeteile des Landkreises wurden **279 allgemeine Bodenrichtwerte** beschlossen. Die Bodenrichtwerte gliedern sich wie folgt:

208	für Wohnbauflächen / gemischte Bauflächen
34	für gewerbliche Bauflächen
37	für Sonderbauflächen (Erholung, Einzelhandel)
<hr/>	
6	für Land- und Forstwirtschaft

Die Bodenrichtwerte für Wohnbauland liegen in einer Spanne von 9 €/m² (Stolzenhagen/Oder Amt Britz-Chorin-Oderberg) bis 240 €/m² (in den Ortsteilen Schwanebeck und Zepernick der Gemeinde Panketal). Die Zahlen verdeutlichen das Wertgefälle von der Landesgrenze zu Berlin bis an die nordöstliche Kreisgrenze.

Welche Preise wurden für ein Baugrundstück in ausgewählten Gebieten des Landkreises gezahlt, auf dem ein freistehendes Einfamilienhaus errichtet werden kann?

- Ahrensfelde, Ortsteil Ahrensfelde	180 – 220 €/m ²	
- Bernau (nur Stadtgebiet)	110 – 200 €/m ²	
- Biesenthal (nur Ortslage)	55 – 120 €/m ²	
- Amt Britz-Chorin-Oderberg	9 – 50 €/m ²	
- Eberswalde (nur Stadtgebiet)	40 – 75 €/m ²	
- Amt Joachimsthal/ Schorfheide	10 – 42 €/m ²	
- Panketal (Zepernick, Schwanebeck)	125 – 240 €/m ²	
- Schorfheide, Ortsteil Finowfurt	70 €/m ²	
- Wandlitz, Ortsteil Wandlitz	110 – 200 €/m ²	(ohne Wassergrundstücke)
- Wassergrundstück am Wandlitzsee	410 €/m ²	
- Werneuchen (nur Ortslage)	110 €/m ²	

Die Richtwerte für **Ackerland** liegen im Berliner Umland bei **1,30 €/m²** und im weiteren Metropolenraum bei **0,95 €/m²**. Der für **Grünland** ermittelte Wert beträgt **0,80 €/m²** im Berliner Umland und **0,55 €/m²** im weiteren Metropolenraum. Der Richtwert für **Wald** (inklusive Aufwuchs) blieb mit **0,70 €/m²** konstant.

Wie haben sich die Bodenrichtwerte vom 31.12.2017 zum 31.12.2018 entwickelt?

Wohnen, gemischte Bauflächen, Gewerbe, Erholung:

44 %	der Werte gestiegen
56 %	der Werte gleich
0 %	der Werte gefallen (1 Bodenrichtwertzone gesenkt)

Land- und Forstwirtschaft:

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

Welche Tendenzen sind im Einzelnen im Jahr 2018 zu verzeichnen?

Gewerbegebiete im Landkreis	überwiegend konstantes Wertniveau im Landkreis	
	im Berliner Umland	12 – 80 €/m ²
	im weiteren Metropolitanraum	9 – 20 €/m ²

Wohngebiete im Landkreis

- weiterhin starker Preisanstieg im Berliner Umland
- Preisanstiege in angrenzenden Gebieten des weiteren Metropolitanraums
- überwiegend konstantes, teilweise ansteigendes Wertniveau im Norden Barnims

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

ca. 60 % der Bodenrichtwerte gestiegen, sonst konstantes Niveau
→ durchschnittlich um 15% steigendes Bodenwertniveau

weiterer Metropolitanraum

Biesenthal-Barnim

ca. 45 % der Bodenrichtwerte gestiegen, sonst konstantes Niveau
→ durchschnittlich um 15% steigendes Bodenwertniveau

Eberswalde

ca. 75 % der Bodenrichtwerte mit konstantem Niveau, sonst durchschnittlich um 5% steigendes Bodenwertniveau

Britz-Chorin-Oderberg, Joachimsthal, Schorfheide

ca. 70 % der Bodenrichtwerte mit konstantem Niveau, sonst durchschnittlich um 10% steigendes Bodenwertniveau

In welcher Form werden die Bodenrichtwerte veröffentlicht?

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.