

Gutachterausschuss des Landkreises Barnim:

Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2009

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat in seiner Beratung am 26. Januar 2009 **die neuen Bodenrichtwerte 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.

Auf dem Grundstücksmarkt im Landkreis Barnim zeichnet sich für 2008 ein überwiegend konstantes Wertniveau mit einzelnen Rückgängen und Steigerungen ab.

Für die Gemeinden und Gemeindeteile des Landkreises wurden **292 allgemeine Bodenrichtwerte** beschlossen.

Diese 292 Bodenrichtwerte gliedern sich wie folgt:

163	für Wohnbauflächen/ gemischte Bauflächen (z. B. Wohnen und Handel)
76	für Wohnparks
22	für gewerbliche Bauflächen
26	für Sonderbauflächen (Erholung, Einzelhandel)
5	für Land- und Forstwirtschaft.

Die Bodenrichtwerte für Bauland liegen in einer Spanne von 150 €/m² (ein Wohnpark der Gemeinde Ahrensfelde) bis 5 €/m² (Ortsteil Neugrinnitz der Gemeinde Althüttendorf). Die Zahlen verdeutlichen das Wertgefälle von der Landesgrenze zu Berlin bis an die nordöstliche Kreisgrenze.

Welche Preise wurden in ausgewählten Gebieten des Landkreises für ein Baugrundstück gezahlt, auf dem ein Einfamilienhaus (freistehend oder Doppelhaushälfte) errichtet werden kann?

- Bernau (nur Stadtgebiet)	42 – 95 €/m ²
- Biesenthal	30 – 50 €/m ²
- Schorfheide, Ortsteil Finowfurt	36 – 60 €/m ²
- Wandlitz, Ortsteil Wandlitz	40 – 80 €/m ² (ohne Wassergrundstücke)
- Werneuchen (nur Stadtgebiet)	26 – 65 €/m ²
- Zepernick	65 – 120 €/m ²

Die Richtwerte für **Ackerland** liegen in einer Spanne **von 0,32 €/m² bis 0,40 €/m².**
Der für **Grünland** ermittelte Wert beträgt **0,26 €/m²** und der für **Wald** **0,22 €/m².**

Weiterhin wurden zum Stichtag 01.01.2009 für die Sanierungsgebiete in Bernau, Eberswalde und Oderberg **61 besondere Bodenrichtwerte** beschlossen.

Wie haben sich die Bodenrichtwerte in ihrem Niveau vom 01.01.2008 zum 01.01.2009 entwickelt?

Wohnen, gemischte Bauflächen, Gewerbe, Erholung:

86 % der Werte gleich
5 % der Werte gestiegen
9 % der Werte zurückgegangen

Land- und Forstwirtschaft:

Acker:	Steigerungen um bis 33 %
Grünland:	Steigerungen um 8 %
Wald:	Steigerung um 22 %

Welche Tendenzen sind im Einzelnen zu verzeichnen?

Gewerbegebiete im Landkreis	80 % der Richtwerte konstant, ansonsten leichte Rückgänge wie auch Steigerungen
------------------------------------	---

Wohnparks im Landkreis	93 % der Richtwerte konstant ansonsten leichte Rückgänge wie auch Steigerungen
-------------------------------	--

Engerer Verflechtungsraum

Ahrensfelde	überwiegend konstantes Wertniveau
Bernau b. Berlin	überwiegend konstantes Wertniveau, einzelne Rückgänge
Panketal	überwiegend konstantes Wertniveau
Wandlitz	überwiegend konstant, einzelne Rückgänge u. Steigerungen
Werneuchen	überwiegend konstantes Wertniveau

Äußerer Entwicklungsraum

Biesenthal-Barnim	konstantes Wertniveau
Britz-Chorin-Oderberg	überwiegend konstantes Wertniveau
Eberswalde	überwiegend konstantes Wertniveau
Joachimsthal	konstantes Wertniveau
Schorfheide	überwiegend konstantes Wertniveau, einzelne Rückgänge

Die insgesamt 350 Richtwerte werden in einer topografischen Karte dargestellt - **der Bodenrichtwertkarte**.

Diese Karte **kann ab März in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erworben werden**.

Ausführliche Informationen zum Grundstücksmarkt des Jahres 2008 können Sie dem **Grundstücksmarktbericht** des Landkreises Barnim entnehmen, der im **April** beschlossen wird. Er enthält z.B. Informationen über Gewerbemieten, Kaufpreise von Einfamilienhäusern, Eigentumswohnungen sowie Grün- und Verkehrsflächen.