

# Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2024

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat in seiner Beratung am 24. Januar 2024 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 2023 mit unterschiedlichen Preisentwicklungen aus. Im Großteil des Landkreises Barnim haben sich die Vorjahreswerte bestätigt. In der Stadt Bernau bei Berlin und in der Gemeinde Panketal ist hingegen ein sinkendes Bodenrichtwertniveau zu verzeichnen.

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 €/m<sup>2</sup> (Parstein im Amt Britz-Chorin-Oderberg) bis 460 €/m<sup>2</sup> (in Eiche / Dorf +Süd).

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 Eiche)	460 €/m <sup>2</sup>
Bernau (nur Stadtgebiet)	250 – 370 €/m <sup>2</sup>
Biesenthal (nur Ortslage ohne Wassernähe)	130 – 210 €/m <sup>2</sup>
Amt Britz-Chorin-Oderberg	12 – 110 €/m <sup>2</sup>
Eberswalde / Finow	85 – 160 €/m <sup>2</sup>
Amt Joachimsthal/ Schorfheide	15 – 150 €/m <sup>2</sup>
Panketal (Zepernick, Schwanebeck)	240 – 440 €/m <sup>2</sup>
Schorfheide	30 – 200 €/m <sup>2</sup> (ohne Wassergrundstücke)
Wandlitz (Ortsteil Wandlitz)	310 – 370 €/m <sup>2</sup> (ohne Wassergrundstücke)
Wassergrundstücke (Wandlitz + Stolzenhagen)	500 – 700 €/m <sup>2</sup>
Werneuchen (nur Ortslage)	210 €/m <sup>2</sup> (ohne Wohnpark)

Im Berliner Umland bleibt der Richtwert für **Ackerland** konstant bei **1,50 €/m<sup>2</sup>**. Der Richtwert für **Ackerland** im weiteren Metropolitanraum steigt auf **1,40 €/m<sup>2</sup>**. Die für **Grünland** ermittelten Werte betragen **1,00 €/m<sup>2</sup>** im Berliner Umland und **0,95 €/m<sup>2</sup>** im weiteren Metropolitanraum. Für **Wald** (inklusive Aufwuchs) erhöhen sich die Richtwerte im Berliner Umland auf **0,90 €/m<sup>2</sup>** und im weiteren Metropolitanraum auf **1,00 €/m<sup>2</sup>**.

### → Entwicklung der aller Bodenrichtwerte innerhalb eines Jahres

(Wohnen, gemischte Bauflächen, Gewerbe, Erholung von 01.01.2023 bis zum 01.01.2024)

68 %	der Werte gleich
18 %	der Werte gestiegen
14 %	der Werte gefallen

### → Tendenzen im Einzelnen im Jahr 2023

#### Individueller Wohnungsbau (M+W) im Landkreis Barnim:

- rund 65 % der bereits bestehenden Bodenrichtwerte sind konstant geblieben
- rund 15 % mit durchschnittlichen Preisanstiegen von rund 15 % im Landkreis (5% - 55%)
- rund 20 % mit durchschnittlichen Preissenkungen von rund 10 % im Landkreis (5% - 20%)

#### Berliner Umland

##### Gemeinde Ahrensfelde

- 75 % der bereits bestehenden Bodenrichtwerte sind konstant geblieben
- sonst durchschnittlich minimal gesunkene Bodenrichtwerte

##### Stadt Bernau bei Berlin

- 70 % der bereits bestehenden Bodenrichtwerte sind durchschnittlich um 15% gesunken
- sonst meist konstantes Niveau

##### Gemeinde Panketal

- 90 % der bereits bestehenden Bodenrichtwerte sind durchschnittlich um 10% gesunken
- sonst konstantes Niveau

##### Gemeinde Wandlitz

- 40 % der bereits bestehenden Bodenrichtwerte sind konstant geblieben
- sonst sind je 30% der Bodenrichtwerte durchschnittlich um 10% gestiegen und gesunken

##### Stadt Werneuchen

- 60 % der bereits bestehenden Bodenrichtwerte sind konstant geblieben
- sonst sind 35% der Bodenrichtwerte durchschnittlich um 15% gestiegen

#### → herausragende Entwicklungen im Einzelnen:

○ Willmersdorf	+ 25 %
○ Weesow	+ 20 %
○ Krummensee	+ 20 %
○ Schönwalde / Ortslage +West	+ 20 %
○ Klosterfelde	+ 10 %
○ Birkholz / Birkholzaue	- 20 %
○ Schönow / Ortslage	- 20 %
○ Basdorf / Bahnhof	- 20 %

weiterer Metropolenraum

## Amt Biesenthal-Barnim

- 90 % der bereits bestehenden Bodenrichtwerte sind konstant geblieben
- sonst sind je 5% der Bodenrichtwerte durchschnittlich um 5% gestiegen und 10% gesunken

## Stadt Eberswalde

- 90 % der bereits bestehenden Bodenrichtwerte sind konstant geblieben
- zwei Bodenrichtwerte sind durchschnittlich um rund 10% gestiegen

## Amt Britz-Chorin-Oderberg

- 90 % der bereits bestehenden Bodenrichtwerte sind konstant geblieben
- drei Bodenrichtwerte sind durchschnittlich um rund 20% gestiegen

## Amt Joachimsthal

- 65 % der bereits bestehenden Bodenrichtwerte sind konstant geblieben
- 35 % der bereits bestehenden Bodenrichtwerte sind durchschnittlich um 40% gestiegen

## Gemeinde Schorfheide

- 75 % der bereits bestehenden Bodenrichtwerte sind konstant geblieben
- 25 % der bereits bestehenden Bodenrichtwerte sind durchschnittlich um 15% gestiegen

## → herausragende Entwicklungen im Einzelnen:

- |                                      |        |
|--------------------------------------|--------|
| ○ Friedrichswalde                    | + 50 % |
| ○ Klein Ziethen + Groß Ziethen       | + 35 % |
| ○ Lunow / Ortslage                   | + 25 % |
| ○ Stolzenhagen (Oder) / Ortslage     | + 25 % |
| ○ Altenhof / Ortslage                | + 20 % |
| ○ Groß Schönebeck / Döllner Siedlung | + 15 % |
| ○ Finow / Clara-Zetkin-Siedlung      | + 10 % |
| ○ Biesenthal / Bahnhofssiedlung      | - 10 % |

**Geschosswohnungsbau (M+W)**

Stadt Bernau bei Berlin:	konstantes Niveau
Stadt Eberswalde:	konstantes Niveau

**Sonderbauflächen zu Erholungszwecken** im Landkreis Barnim:

- überwiegend (70%) konstantes Wertniveau im Landkreis, im Amt Biesenthal-Barnim und in der Gemeinde Wandlitz teilweise Steigerungen von rund 10%

Wertniveau im Berliner Umland	12 - 200 €/m <sup>2</sup>
Wertniveau im weiteren Metropolenraum	9 - 50 €/m <sup>2</sup>

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

**Gewerbegebiete** im Landkreis Barnim:

- 55% überwiegend konstantes Wertniveau im Landkreis, In der Gemeinde Wandlitz sowie der Stadt Bernau bei Berlin sind Steigerungen von rund 5% - 10 % und in der Stadt Eberswalde meist rund 10 % zu verzeichnen.

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

**Bodenrichtwerte für Freizeitgärten.**

Wertniveau in der Gemeinde Ahrensfelde	um rund 10 % gestiegen
Wertniveau in den Städten Bernau und Eberswalde	konstantes Niveau

**→ Veröffentlichung der Bodenrichtwerte**

Unter der Adresse **[www.boris-brandenburg.de](http://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.