

Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2025

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat in seiner Beratung am 29. Januar 2025 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.

Das Bodenrichtwertniveau entwickelte sich im Landkreis Barnim im Jahr 2024 unterschiedlich. Im überwiegenden Teil des Landkreises Barnim haben sich die Vorjahreswerte bestätigt. Dennoch sind unterschiedliche Bodenpreisentwicklungen in den Regionen zu verzeichnen. In der Gemeinde Ahrensfelde wurden überwiegend sinkende Tendenzen festgestellt. Auch in den Verwaltungsbereichen der Gemeinden Panketal und Wandlitz sowie der Stadt Bernau bei Berlin wurden teilweise sinkende Tendenzen ermittelt. Zusammenfassend ist festzustellen, dass sich der überwiegende Teil der gesunkenen Bodenrichtwertzonen im Berliner Umland befindet. Im weiteren Metropolenraum befinden sich dagegen die Mehrzahl der gestiegenen Bodenrichtwertzonen.

Für die Gemeinden und Gemeindeteile des Landkreises wurden **385 allgemeine Bodenrichtwerte für Bauland** beschlossen. Die Bodenrichtwerte gliedern sich wie folgt:

272	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 500 €/m² (in Eiche / 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)	380 – 500 €/m ²
Bernau (nur Stadtgebiet)	250 – 380 €/m ²
Biesenthal (nur Ortslage ohne Wassernähe)	140 – 230 €/m ²
Amt Britz-Chorin-Oderberg	12 – 110 €/m ²
Eberswalde / Finow	100 – 190 €/m ²
Amt Joachimsthal/ Schorfheide	15 – 150 €/m ²
Panketal (Zepernick, Schwanebeck)	240 – 380 €/m ²
Schorfheide	34 – 200 €/m ² (ohne Wassergrundstücke)
Wandlitz (Ortsteil Wandlitz)	300 – 330 €/m ² (ohne Wassergrundstücke)
Wassergrundstücke (Wandlitz + Stolzenhagen)	500 – 700 €/m ²
Werneuchen (nur Ortslage)	210 – 220 €/m ² (ohne Wohnpark)

Im Berliner Umland sinkt der Richtwert für **Ackerland** auf **1,30 €/m²**. Der Richtwert für **Ackerland** im weiteren Metropolenraum sinkt ebenfalls auf **1,30 €/m²**. Die für **Grünland** ermittelten Werte sinken ebenfalls und betragen **0,95 €/m²** im Berliner Umland und **0,90 €/m²** im weiteren Metropolenraum.

Aufgrund gesetzlicher Vorgaben werden die Bodenrichtwerte für Waldflächen zum Stichtag 01.01.2025 im Landkreis Barnim erstmalig ohne Aufwuchs angegeben. Für **Wald** (ohne Aufwuchs) betragen die Richtwerte im Berliner Umland **0,40 €/m²** und im weiteren Metropolenraum **0,45 €/m²**. Detaillierte Auskünfte zu Verkäufen von Waldflächen können dem im Mai dieses Jahres erscheinenden Grundstücksmarktbericht 2024 entnommen werden.

→ Entwicklung aller Bodenrichtwerte innerhalb eines Jahres

(Wohnen, gemischte Bauflächen, Gewerbe, Erholung von 01.01.2024 bis zum 01.01.2025)

58 %	der Werte gleich
30 %	der Werte gestiegen
12 %	der Werte gefallen

→ Tendenzen im Einzelnen im Jahr 2024

Individueller Wohnungsbau (M+W) im Landkreis Barnim:

- rund 50 % der bereits bestehenden Bodenrichtwerte sind konstant geblieben
- rund 30 % mit durchschnittlichen Preisanstiegen von rund 10 % im Landkreis (5% - 35%)
- rund 20 % mit durchschnittlichen Preissenkungen von rund 10 % im Landkreis (5% - 15%)

Berliner Umland

Gemeinde Ahrensfelde

- 85 % der bereits bestehenden Bodenrichtwerte sind gesunken (5% - 15%)
- vereinzelt minimal gestiegene Bodenrichtwerte bzw. konstantes Niveau

Stadt Bernau bei Berlin

- 65 % der bereits bestehenden Bodenrichtwerte sind konstant geblieben
- 30 % der Bodenrichtwerte sind durchschnittlich gesunken (5% - 10%)
- vereinzelt minimal gestiegene Bodenrichtwerte

Gemeinde Panketal

- 65 % der bereits bestehenden Bodenrichtwerte sind gesunken (5% - 15%)
- sonst konstantes Niveau

Gemeinde Wandlitz

- 60 % der bereits bestehenden Bodenrichtwerte sind konstant geblieben
- 35 % der Bodenrichtwerte sind gesunken (5% - 15%)
- vereinzelt minimal gestiegene Bodenrichtwerte

Stadt Werneuchen

- 50 % der bereits bestehenden Bodenrichtwerte sind gestiegen (5% - 20%)
- 45 % der bereits bestehenden Bodenrichtwerte sind konstant geblieben
- vereinzelt minimal gesunkener Bodenrichtwert

→ herausragende Entwicklungen im Einzelnen:

- Werneuchen Ost + 20 %
- Werneuchen / Zentrum + 10 %
- Eiche Süd + 10 %
- Ahrensfelde, Blumberg / Ortslage u. Elisenu, Eiche / Dorf u. Hoheneiche - 15 %
- Wandlitz / Ost, Stolzenhagen W. / Siedlg. West u. Hildebrand u. Rahmersee - 15 %
- Zepernick - 15 %

weiterer Metropolitanraum

Amt Biesenthal-Barnim

- 70 % der Bodenrichtwerte sind gestiegen (5% - 15%)
- 30 % der bereits bestehenden Bodenrichtwerte sind konstant geblieben
- ein Bodenrichtwert (Melchow / Ortslage) ist um 10% gesunken

Amt Britz-Chorin-Oderberg

- alle bereits bestehenden Bodenrichtwerte sind konstant geblieben

Stadt Eberswalde

- 90 % der bereits bestehenden Bodenrichtwerte sind gestiegen (5% - 30%)
- die restlichen Bodenrichtwerte sind konstant geblieben

Amt Joachimsthal

- 65 % der bereits bestehenden Bodenrichtwerte sind konstant geblieben
- 35 % der bereits bestehenden Bodenrichtwerte sind gestiegen (10% - 35%)

Gemeinde Schorfheide

- 55 % der bereits bestehenden Bodenrichtwerte sind konstant geblieben
- 45 % der bereits bestehenden Bodenrichtwerte sind gestiegen (10% - 20%)

→ herausragende Entwicklungen im Einzelnen:

- Friedrichswalde + 35 %
- Eberswalde / Finow + 10 % - + 40 %
- Melchow / Ortslage - 10 %

Geschosswohnungsbau (M+W)

- Stadt Bernau bei Berlin: - überwiegend konstantes Niveau,
- vereinzelt um 5% -10% gestiegen oder minimal gesunken
- Stadt Eberswalde: - durchgehend gestiegenes Niveau um durchschnittlich 20%

Sonderbauflächen zu Erholungszwecken im Landkreis Barnim:

- überwiegend (80%) konstantes Wertniveau im Landkreis, im Amt Biesenthal-Barnim und in der Gemeinde Schorfheide teilweise Steigerungen von 5% - 40%

Wertniveau im Berliner Umland 12 - 200 €/m²

Wertniveau im weiteren Metropolitanraum 9 - 70 €/m²

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

Gewerbegebiete im Landkreis Barnim:

- 95% überwiegend konstantes Wertniveau im Landkreis,
In der Stadt Bernau bei Berlin und der Gemeinde Schorfheide sind partielle Steigerungen von rund 25% bzw. 15 % zu verzeichnen.

Wertniveau im Berliner Umland 12 - 90 €/m²

Wertniveau im weiteren Metropolitanraum 9 - 45 €/m²

Bodenrichtwerte für Freizeitgärten.

Gemeinde Ahrensfelde	konstantes Niveau
Stadt Bernau bei Berlin	Steigerung um 15%
Stadt Eberswalde	sowohl Steigerung um 15% als auch 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.