

Bodenrichtwerte (BRW) werden vom örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte auf der Datenbasis der bei seiner Geschäftsstelle geführten Kaufpreissammlung jährlich zum 31. Dezember ermittelt (§ 196 Baugesetzbuch).

So liegen für das Gebiet der Stadt Brandenburg an der Havel seit 1991 durchgängig Bodenrichtwerte vor.

Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für den Boden, bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche. Sie werden für eine Mehrzahl von Grundstücken ermittelt, die in ihren tatsächlichen Eigenschaften und rechtlichen Gegebenheiten weitgehend übereinstimmen, eine im Wesentlichen gleiche Struktur und Lage haben und im Zeitpunkt der Bodenrichtwertermittlung ein annähernd gleiches Preisniveau aufweisen. Bodenrichtwerte stellen also auf typische Verhältnisse einzelner Gebiete ab. Diese Gebiete werden abgegrenzt und werden als Bodenrichtwertzonen bezeichnet.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Brandenburg an der Havel hat in seiner Beratung am 24.01.2018 zum Stichtag 31.12.2017 **134 Bodenrichtwerte** für Bauflächen und 6 für land- bzw. forstwirtschaftliche Nutzungen beraten und beschlossen.

Allgemein kann der Grundstücksmarkt als stabil bis leicht steigend eingeschätzt werden. Für 30 Bodenrichtwerte wurden Steigerungen in einer Spanne von 5,- bis 20,- EUR/m² ermittelt, alle anderen wurden auf dem Vorjahresniveau bestätigt. Im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet - umfassendes Verfahren- wurden die Bodenrichtwerte auf den sanierungsbeeinflussten Grundstückszustand umgestellt. Ein unmittelbarer Vergleich mit den Vorjahresbodenrichtwerten ist somit nicht möglich.

Kurze Zusammenfassung

- In den **Wohngebieten der städtischen Lage** (bspw. Görden, Eigene Scholle, Mötzower und Krakauer Vorstadt, Quenz usw.) sind 21 Bodenrichtwerte ermittelt worden, wovon 6 erhöht wurden.

BRW-Steigerungen sind für die folgenden Zonen ermittelt:

- „Eigene Scholle“ von 70,- EUR/m² auf 80,- EUR/m²,
- „Schmöllner Weg“ von 45,- EUR/m² auf 50,- EUR/m²,
- „Görden-Blumenstraßen“ von 70,- EUR/m² auf 80,- EUR/m²,
- „Falkenbergswerder-West“ von 35,- EUR/m² auf 45,- EUR/m²,
- „Falkenbergswerder-Ost“ von 35,- EUR/m² auf 45,- EUR/m²,
- „Quenzsiedlung“ von 35,- EUR/m² auf 40,- EUR/m².

BRW für unbebaute Wohnbauflächen liegen zwischen 40 und 80 €/m².

- In den **dörflichen Lagen** (bspw. Gollwitz, Göttin, Klein Kreutz, Saaringen, Schmerzke, Wilhelmsdorf, Wust) wurden 10 Bodenrichtwerte ermittelt. Hier liegen zwei Veränderungen zum Vorjahr vor.

Gestiegen ist der BRW für „Neuendorf“ von 30 €/m² auf 35 €/m² und für „Gollwitz“ von 40 €/m² auf 45 EUR/m².

Die BRW in den dörflichen Lagen bewegen sich zwischen 10 und 50 €/m².

- In den **Siedlungen fürs individuelle Wohnen** (B-Plangebiete wie bspw. Klein Kreutz-Kiekeberg, Schmerzke-Zingelheide, Havelkietz, Osthalbinsel usw.) hat sich das Bodenrichtwertniveau in 2017 unterschiedlich entwickelt. Es wurden 12 Bodenrichtwerte ermittelt, davon sind sieben gleichbleibend. Das Niveau liegt zwischen 45 und 210 €/m².

Steigerungen wurden für fünf BRW-Zonen ermittelt:

- BRW-Zone „Heidekrug“ von 60,- EUR/m² auf 75,- EUR/m²,
- BRW-Zone „Grüne Aue“ von 105,- EUR/m² auf 115,- EUR/m²,
- BRW-Zone „Rietzer Weg/ Heerstraße“ von 50,- EUR/m² auf 65,- EUR/m²,
- BRW-Zone „Schmerzke-Zingelheide“ von 65,- EUR/m² auf 70,- EUR/m²,
- BRW-Zone „Sophienstraße - EFH“ von 60,- EUR/m² auf 65,- EUR/m².

- Für **Gewerbe- und Industriegebiete** wurden 13 Bodenrichtwerte auf dem Vorjahresniveau zwischen 10 und 50 €/m² ermittelt.
- In **Plaue**, hier sind 5 Bodenrichtwerte vorhanden. Der BRW in der Zone „Plaue-West“ wurde von 40,- EUR/m² auf 50,- EUR/m² und in der Zone „Plaue-Gr. Mühlenstraße/Waldstraße“ von 40,- EUR/m² auf 45,- EUR/m² erhöht.

Die BRW der restlichen Zonen wurden auf dem Vorjahresniveau bestätigt.

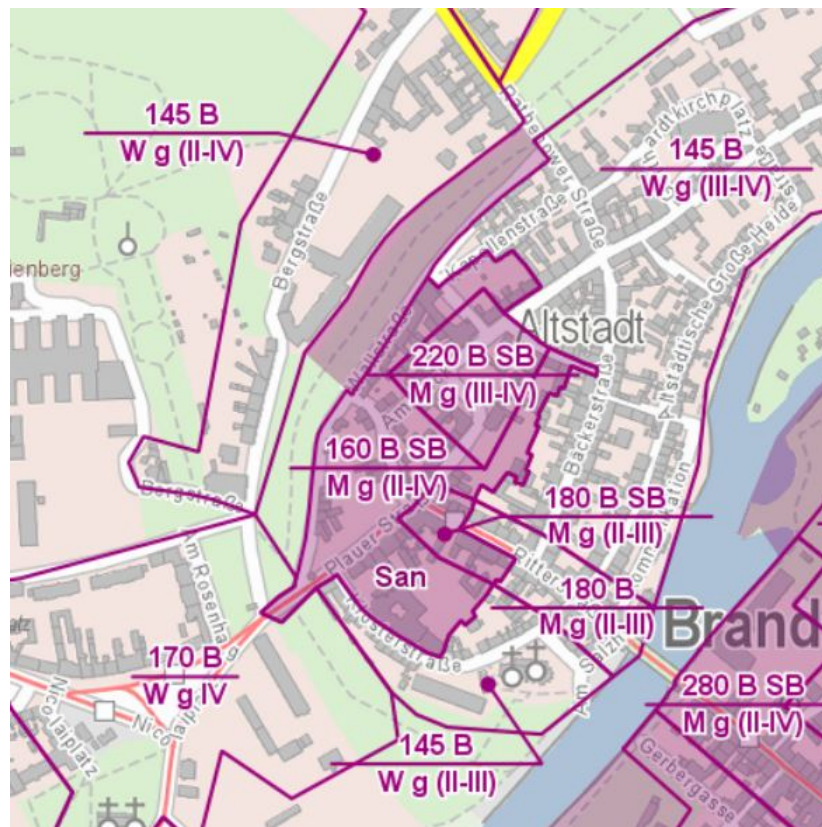
- Im Stadtteil **Kirchmöser** existieren 5 Bodenrichtwerte, welche auf dem Vorjahresniveau bestätigt wurden. Das Niveau liegt zwischen 25 und 45 €/m².
- In den **Mietwohnungsbaugebieten** (bspw. Alter Görden, Große Gartenstraße, Gutenbergstraße, Hohenstücken, Nord, Walzwerksiedlung usw.) wurden 16 Bodenrichtwerte ermittelt, dabei wurden drei BRW-Steigerungen für die folgenden Zonen ermittelt:
 - „Karl-Marx-/V.-Gosnat-Str.“ von 60,- EUR/m² auf 70,- EUR/m²,
 - „Nord-Silostraße“ von 55,- EUR/m² auf 60,- EUR/m²,
 - „Neuendorfer Straße- Wohnen“ von 60,- EUR/m² auf 70,- EUR/m².

Das BRW-Niveau in den Mietwohnungsbaugebieten liegt zwischen 40 und 100 €/m².

- Für die **Mischgebiete** (bspw. Neuendorfer Straße, Geschwister-Scholl-Straße, Jacobstraße usw.) wurden 6 Bodenrichtwerten auf dem Vorjahresniveau ermittelt. Das Niveau liegt zwischen 30 und 130 €/m².
- Seit 2015 werden BRW für **kleine Wohnsiedlungen im Außenbereich** ermittelt. Für „Bohnenland“, „Neu Plaue“ „Görisgräben“ und „Wendgräben“ liegen die BRW zum 31.12.2017 jeweils bei 10 €/m².
- Seit 2016 werden BRW für 11 **Erholungsgebiete** ermittelt. Diese wurden auf dem Vorjahresniveau ermittelt und liegen in einer Spanne von 10 und 40,- EUR/m².
- Von den sechs **landwirtschaftlichen Bodenrichtwerten** haben zwei eine Erhöhung erfahren.
 - **Nördlich der Havel**
 - Acker BRW gestiegen von 0,85 EUR/m² auf 1,00 EUR/m²,
 - Grünland BRW des Vorjahres (0,50 EUR/m²) wird beibehalten,
 - Forst m. A. BRW gestiegen von 0,60 EUR/m² auf 0,70 EUR/m².
 - **Südlich der Havel**
 - Acker BRW des Vorjahres (0,75 EUR/m²) wird beibehalten,
 - Grünland BRW des Vorjahres (0,55 EUR/m²) wird beibehalten,
 - Forst m. A. BRW des Vorjahres (0,70 EUR/m²) wird beibehalten.
- Die Bodenrichtwerte im Kern der Stadt Brandenburg an der Havel sind unterteilt in **Zentrumslagen** (bspw. Altstadt, Dom, Kurstraße, Nicolaipplatz, Havelstraße usw.) und **Zentrumslagen im umfassenden Sanierungsgebiet** (bspw. Altstadt Markt, Ritterstraße, Packhofgelände, Hauptstraße, Steinstraße, Neustadt Markt, Deutsches Dorf).
 - Für die **Zentrumslagen** wurde durchgängig eine Erhöhung um ca. 10 % bei den BRW ermittelt. Die 12 ausgewiesenen Bodenrichtwerte liegen nun in einer Spanne von 110 bis 270 €/m².

- Für die **Zentrumslagen im umfassenden Sanierungsgebiet** wurden 19 Bodenrichtwerte ausgewiesen. Der Gutachterausschuss beschloss die Umstellung der BRW von dem sanierungsunbeeinflussten (SU) auf den sanierungsbeeinflussten Zustand (SB). Das bedeutet, hier wurden die sanierungsbeeinflussten Bodenrichtwerte unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung ermittelt (= Berücksichtigung des Grundstückszustandes nach Abschluss der Sanierung). Die 19 ausgewiesenen Bodenrichtwert liegen in einer Spanne von 25 €/m² (für die Qualität- Gartenbau) bis 610 €/m² (für die Qualität- gemischte Baufläche- Zentrum).

Ein unmittelbarer Vergleich zum Vorjahr ist aus den vorgenannten Gründen nicht möglich. Grundsätzlich sind aber die sanierungsbeeinflussten BRW (SB) höher gegenüber den sanierungsunbeeinflussten BRW (SU), da die durchgeführten Maßnahmen im Sanierungsgebiet in der Regel zu einer Bodenwertsteigerung führen.



Auszug aus der digitalen Bodenrichtwertkarte für den Bereich der Altstadt zum Stichtag 31.12.2017. Das umfassende Sanierungsgebiet ist farbig hinterlegt.

Weitere Informationen zu Bodenrichtwerten können in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses, Klosterstraße 14 in 14770 Brandenburg an der Havel und telefonisch unter 03381/58 6203 o. 6205 erhalten werden.

Weiterhin besteht die Möglichkeit der kostenfreien Ansicht der BRW auf dem Bodenrichtwert-Portal „Boris Land Brandenburg“. Hier können alle BRW ab 2010 für das Land Brandenburg aufgerufen werden. Das Portal ist erreichbar unter der Internet-Adresse:

<https://www.boris-brandenburg.de>