

# Informationen zu den Bodenrichtwerten zum Stichtag 31.12.2020 für die Stadt Brandenburg an der Havel

**Bodenrichtwerte (BRW)** werden vom örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte auf der Datenbasis der bei seiner Geschäftsstelle geführten Kaufpreissammlung jährlich zum 31. Dezember ermittelt (§ 196 Baugesetzbuch). Für das Gebiet der Stadt Brandenburg an der Havel liegen 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 28.01.2021 **137 Bodenrichtwerte für Bauflächen, sechs für land- bzw. forstwirtschaftliche Nutzungen und ein Bodenrichtwert für sonstige Nutzungen zum Stichtag 31.12.2020** beraten und beschlossen.

Allgemein wurde am Grundstücksmarkt für Bauflächen eine wertsteigende Tendenz festgestellt. Für 98 % der BRW hat der Gutachterausschuss eine Wertsteigerung, die im Mittel bei ca. 15 % lag, beschlossen.

## Kurze Zusammenfassung

- In den **Wohngebieten der städtischen Lage** (bspw. Görschen, Eigene Scholle, Mötzower und Krakauer Vorstadt, Quenz usw.) sind 25 Bodenrichtwerte ermittelt worden, davon drei für neu gebildete BRW-Zonen. Die drei neuen Bodenrichtwertzonen wurden für die Lagen "Weinmeisterweg", „Planebrücke“ und "Eichspitzweg" eingeführt.

Die BRW für Wohnbauflächen liegen zwischen 60 und 140 €/m<sup>2</sup>.

- In den **dörflichen Lagen** (bspw. Gollwitz, Göttin, Klein Kreutz, Saaringen, Schmerzke, Wilhelmsdorf, Wust) wurden zehn Bodenrichtwerte ermittelt.

Die BRW in den dörflichen Lagen bewegen sich zwischen 20 und 65 €/m<sup>2</sup>.

- In den **Bebauungsplangebieten des individuellen Wohnens** (B-Plangebiete wie bspw. Schmerzke-Zingelheide, Heidekrug, Havelkietz, Osthalbinsel usw.) wurden elf Bodenrichtwerte ermittelt.

Der Höhe nach bewegen sich die elf BRW zwischen 85 und 260 €/m<sup>2</sup>.

- Für **Gewerbegebiete** wurden zehn Bodenrichtwerte ermittelt. Seit vielen Jahren wurden erstmals wieder Wertsteigerungen - um durchschnittlich 15 % - auf diesen Teilmarkt registriert.

Die BRW für gewerbliche Flächen in der Stadt Brandenburg an der Havel liegen derzeit zwischen 17 und 23 €/m<sup>2</sup>.

Die Bodenrichtwerte für Industrie und Einkaufszentren wurden auf ihrem Vorjahresniveau bestätigt und liegen zwischen 10 und 50 €/m<sup>2</sup>.

- In **Plaue** wurden sieben Bodenrichtwerte ermittelt, davon einer für die neu gebildete BRW-Zone "Plaue-Am Havelgut", die für Grundstücke in Wasserlage gilt.

Die BRW der bestehenden BRW-Zonen liegen zwischen 25 und 70 €/m<sup>2</sup>; der BRW für die neu gebildete BRW-Zone beträgt 130 €/m<sup>2</sup>.

- Im Stadtteil **Kirchmöser** existieren fünf Bodenrichtzonen. Alle BRW haben eine Erhöhung erfahren.  
Die BRW der Wohnlagen in Kirchmöser liegen jetzt zwischen 40 und 60 €/m<sup>2</sup>.
- In den **Mietwohnungsbaugebieten** (bspw. Alter Görden, Große Gartenstraße, Gutenbergstraße, Hohenstücken, Nord, Walzwerksiedlung usw.) wurden 17 Bodenrichtwerte ermittelt, davon einer für die neu gebildete Lage „An der Stadtschleuse“.  
Die BRW für Wohnbauflächen des Mietwohnungsbaus liegt zwischen 55 und 180 €/m<sup>2</sup>.
- In der Stadt Brandenburg an der Havel werden vier BRW-Zonen für **Mischgebiete** (Neuendorfer Straße, Geschwister-Scholl-Straße, Jacobstraße, Potsdamer Landstraße) zum Stichtag 31.12.2020 geführt.  
Deren BRW liegen in einer Spanne von 45 bis 190 €/m<sup>2</sup>. Auch hier sind Steigerungen in den Bodenrichtwerten von durchschnittlich 12 % zu verzeichnen.
- Seit 2015 werden BRW für **kleine Wohnsiedlungen im Außenbereich** ermittelt. Für die BRW-Zonen „Bohnenland“, „Neu Plaue“, „Görisgräben“ und „Wendgräben“ liegen die BRW zum 31.12.2020 jeweils bei 15 €/m<sup>2</sup>.
  - Seit 2016 werden BRW für elf Erholungsgebiete ermittelt. Die BRW wurden, mit Ausnahme der BRW-Zone „Schützenwoth-Hoher Steg“ auf dem Vorjahresniveau bestätigt. Der BRW für die BRW-Zone „Schützenworth-Hoher Steg“ wurde um 2,- € erhöht (≈ Steigerungen von 15 %).  
Die BRW liegen in einer Spanne von 15 bis 50,- €/m<sup>2</sup>.
- Die sechs **landwirtschaftlichen Bodenrichtwerte** haben sich zum Vorjahr wie folgt entwickelt:
  - **Nördlich der Havel**
    - Acker BRW unverändert zum Vorjahr mit 1,00 €/m<sup>2</sup>,
    - Grünland BRW unverändert zum Vorjahr mit 0,60 €/m<sup>2</sup>,
    - Forst m. A. BRW gesunken von 0,85 €/m<sup>2</sup> auf 0,80 €/m<sup>2</sup>.
  - **Südlich der Havel**
    - Acker BRW gesunken von 1,00 €/m<sup>2</sup> auf 0,75 €/m<sup>2</sup>,
    - Grünland BRW gesunken von 0,85 €/m<sup>2</sup> auf 0,80 €/m<sup>2</sup>,
    - Forst m. A. BRW unverändert zum Vorjahr mit 0,65 €/m<sup>2</sup>.
- Die Bodenrichtwerte im Kern der Stadt Brandenburg an der Havel sind unterteilt in **Zentrumslagen** und **Zentrumslagen im umfassenden Sanierungsgebiet**.  
Die Entwicklung der BRW zum Vorjahr ist in den nachfolgenden Tabellen aufgeführt.
  - Für die **Zentrumslagen** wurden durchgängig prozentuale Erhöhungen - um durchschnittlich 10 % - bei den BRW ermittelt. Die zwölf ausgewiesenen Bodenrichtwerte liegen nun in einer Spanne von 180 bis 360 €/m<sup>2</sup>.

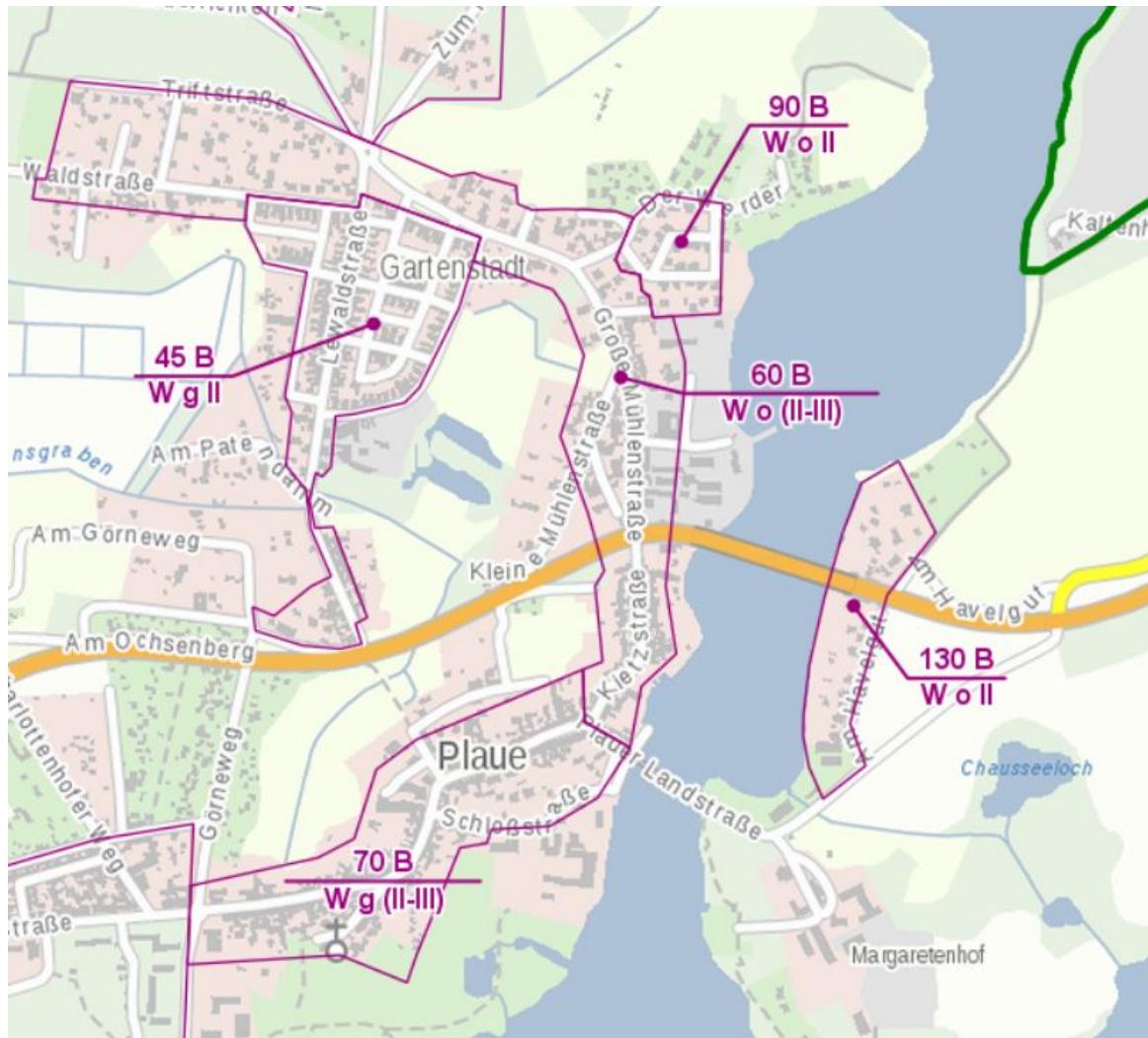
<b>BRW-Zone</b>	<b>BRW mit Stichtag 31.12.2019 in €/m<sup>2</sup></b>	<b>BRW mit Stichtag 31.12.2020 in €/m<sup>2</sup></b>
Altstadt	190	<b>210</b>
Bergstraße	190	<b>210</b>
Dom	250	<b>270</b>
Grillendamm / Krakauer Straße	160	<b>180</b>
Klosterstraße	190	<b>210</b>
Kurstraße	330	<b>360</b>
Nicolaiplatz	230	<b>250</b>
Neust. Heidestraße	250	<b>270</b>
Hammerstraße	250	<b>270</b>
Havelstraße	250	<b>270</b>
Neust. Fischerstraße	250	<b>270</b>
Salzhof	240	<b>260</b>

- Für die **Zentrumslagen im umfassenden Sanierungsgebiet** wurden 19 Bodenrichtwerte mit dem sanierungsbeeinflussten Zustand (SB) ermittelt. Das bedeutet, hier wurden die Bodenrichtwerte unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung ermittelt (= Berücksichtigung des Grundstückzustandes nach Abschluss der Sanierung).

Für alle 19 ausgewiesenen Bodenrichtwerte wurde vom Gutachterausschuss eine prozentuale Erhöhung - im Durchschnitt um 10 % - ermittelt; sie liegen damit in einer Spanne von 45 €/m<sup>2</sup> (für die Qualität – „Gartenbau“) bis 850 €/m<sup>2</sup> (für die Qualität- „gemischte Baufläche- Zentrum“).

<b>BRW-Zone</b>	<b>BRW mit Stichtag 31.12.2019 (SB) in €/m<sup>2</sup></b>	<b>BRW mit Stichtag 31.12.2020 (SB) in €/m<sup>2</sup></b>
Altstadt Markt	270	<b>300</b>
Altstadt Markt Nähe	200	<b>220</b>
Ritterstraße	240	<b>260</b>
Jahrtausendbrücke/ Packhof	350	<b>380</b>
Alter Packhof	340	<b>370</b>
Lindenstraße	290	<b>320</b>
Hauptstraße	560	<b>620</b>
Grabenstraße	260	<b>290</b>
Zentrum	770	<b>850</b>
Steinstraße	380	<b>420</b>
Steintorturm	280	<b>310</b>
Molkenmarkt	410	<b>450</b>
Neust. Markt 12-14	410	<b>450</b>
Deutsches Dorf	280	<b>310</b>
Abtstraße	280	<b>310</b>
Neustädtische Wassertorstraße	280	<b>310</b>
Neustädtische Wassertorstraße ungenutzt	280	<b>310</b>
Stadtkanal	100	<b>110</b>
Gartenbau	40	<b>45</b>

Durchschnittlich ergab sich für die BRW im Kern der Stadt Brandenburg an der Havel eine Steigerung von 10 %.



Auszug aus der digitalen Bodenrichtwertkarte  
Bereich Plaue zum Stichtag 31.12.2020

Weitere Informationen zu den 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 auf dem Bodenrichtwert-Portal „Boris Land Brandenburg“ die Möglichkeit der gebührenfreien Ansicht und des gebührenfreien Abrufs aller ab dem Jahre 2010 ermittelten BRW für das Gebiet des Landes Brandenburg.

Das Portal ist erreichbar unter der Internet-Adresse:

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