

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. Görden, 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 €/m².

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

Die BRW in den dörflichen Lagen bewegen sich zwischen 20 und 65 €/m².

- 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 €/m².

- 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 €/m².

Die Bodenrichtwerte für Industrie und Einkaufszentren wurden auf ihrem Vorjahresniveau bestätigt und liegen zwischen 10 und 50 €/m².

- 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 €/m²; der BRW für die neu gebildete BRW-Zone beträgt 130 €/m².

- Im Stadtteil **Kirchmöser** existieren fünf Bodenrichtzonen. Alle BRW haben eine Erhöhung erfahren.

Die BRW der Wohnlagen in Kirchmöser liegen jetzt zwischen 40 und 60 €/m².

- 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 €/m².

- 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 €/m². 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 €/m².

- 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 „Schützenwoth-Hoher Steg“ wurde um 2,- € erhöht (≙ Steigerungen von 15 %).

Die BRW liegen in einer Spanne von 15 bis 50,- €/m².

- Die sechs **landwirtschaftlichen Bodenrichtwerte** haben sich zum Vorjahr wie folgt entwickelt:

- **Nördlich der Havel**

- Acker BRW unverändert zum Vorjahr mit 1,00 €/m²,
- Grünland BRW unverändert zum Vorjahr mit 0,60 €/m²,
- Forst m. A. BRW gesunken von 0,85 €/m² auf 0,80 €/m².

- **Südlich der Havel**

- Acker BRW gesunken von 1,00 €/m² auf 0,75 €/m²,
- Grünland BRW gesunken von 0,85 €/m² auf 0,80 €/m²,
- Forst m. A. BRW unverändert zum Vorjahr mit 0,65 €/m².

- 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 €/m².

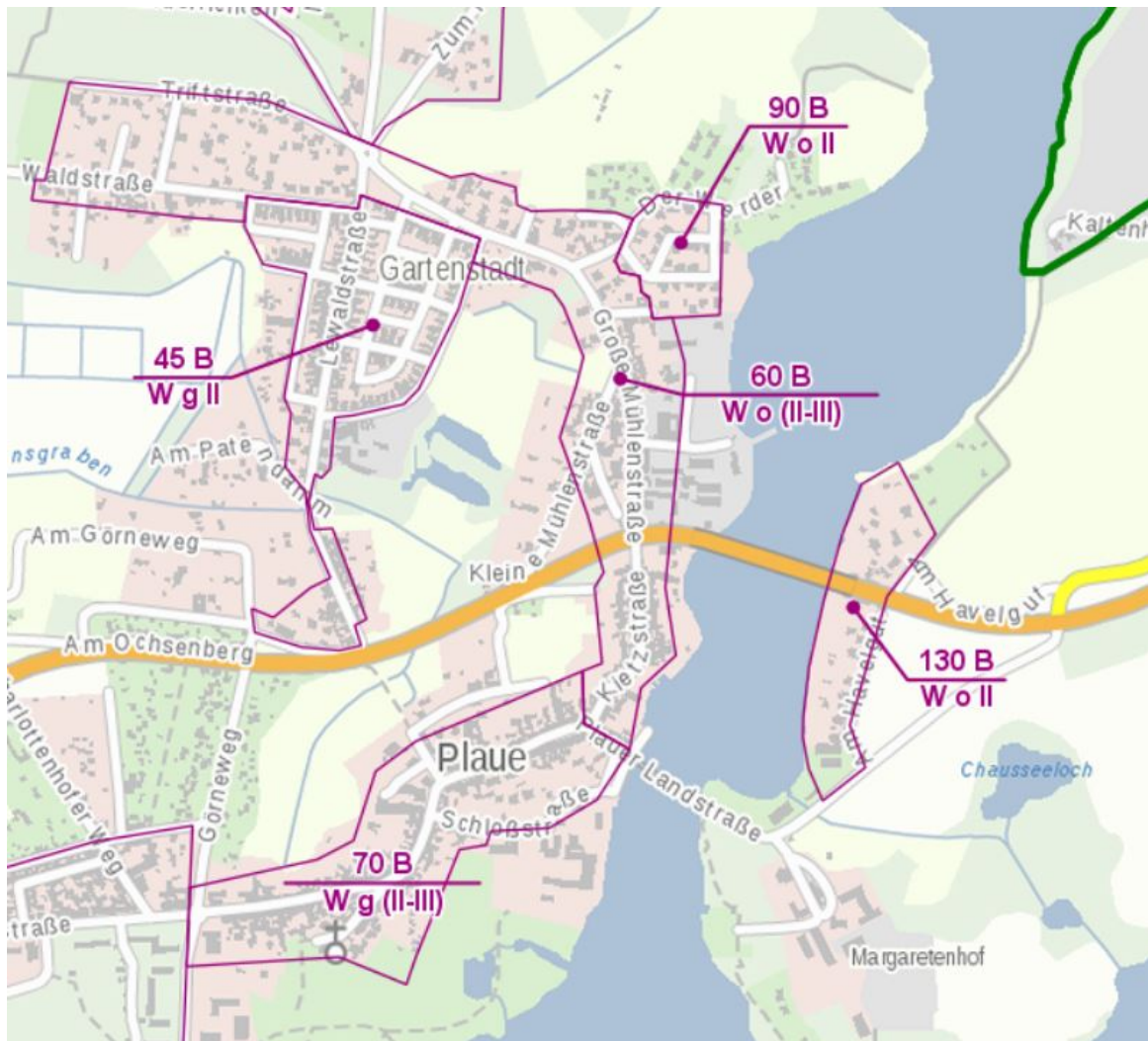
BRW-Zone	BRW mit Stichtag 31.12.2019 in €/m²	BRW mit Stichtag 31.12.2020 in €/m²
Altstadt	190	210
Bergstraße	190	210
Dom	250	270
Grillendamm / Krakauer Straße	160	180
Klosterstraße	190	210
Kurstraße	330	360
Nicolaiplatz	230	250
Neust. Heidestraße	250	270
Hammerstraße	250	270
Havelstraße	250	270
Neust. Fischerstraße	250	270
Salzhof	240	260

- 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 €/m² (für die Qualität – „Gartenbau“) bis 850 €/m² (für die Qualität- „gemischte Bafläche- Zentrum).

BRW-Zone	BRW mit Stichtag 31.12.2019 (SB) in €/m²	BRW mit Stichtag 31.12.2020 (SB) in €/m²
Altstadt Markt	270	300
Altstadt Markt Nähe	200	220
Ritterstraße	240	260
Jahrtausendbrücke/ Packhof	350	380
Alter Packhof	340	370
Lindenstraße	290	320
Hauptstraße	560	620
Grabenstraße	260	290
Zentrum	770	850
Steinstraße	380	420
Steintorturm	280	310
Molkenmarkt	410	450
Neust. Markt 12-14	410	450
Deutsches Dorf	280	310
Abtstraße	280	310
Neustädtische Wassertorstraße	280	310
Neustädtische Wassertorstraße ungenutzt	280	310
Stadtkanal	100	110
Gartenbau	40	45

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



Auszug aus der digitalen Bodenrichtwertkarte
Bereich Plauze 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>