

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 24.01.2019 zum Stichtag 31.12.2018 **134 Bodenrichtwerte für Bauflächen, 6 für land- bzw. forstwirtschaftliche Nutzungen und 1 Bodenrichtwert für sonstige Nutzungen** beraten und beschlossen.

Allgemein wurde wieder am Grundstücksmarkt eine leicht steigende Tendenz festgestellt. Daraus ergab sich für 2/3 der Bodenrichtwerte eine Steigerung in einer Spanne von 5,- bis 30,- €/m², wobei der größte Teil der BRW eine Steigerung um 5,- bis 10,- €/m² erfahren hat. Alle anderen BRW wurden auf dem Vorjahresniveau bestätigt.

Kurze Zusammenfassung

- In den **Wohngebieten der städtischen Lage** (bspw. **Görden, Eigene Scholle, Mötzower und Krakauer Vorstadt, Quenz usw.**) sind 22 Bodenrichtwerte ermittelt worden. Für eine Zone wurde erstmals ein BRW ermittelt – die Zone „Am Büttelhandfassgraben“ wurde mit 60,- €/m² eingeführt. Es wurde für 11 BRW-Zonen eine Steigerung ermittelt und für 10 BRW-Zonen das Vorjahresniveau bestätigt.

BRW für Wohnbauflächen liegen zwischen 40 und 110 €/m².

- In den **dörflichen Lagen** (bspw. **Gollwitz, Götting, Klein Kreutz, Saaringen, Schmerzke, Wilhelmsdorf, Wust**) wurden 10 Bodenrichtwerte ermittelt. Hier wurden durchgängig die BRW erhöht. In Klein Kreutz und Schmerzke betrug die Erhöhung jeweils 10,-€/m², alle anderen wurden um 5,-€/m² erhöht.

Die BRW in den dörflichen Lagen bewegen sich zwischen 15 und 55 €/m².

- In den **Siedlungen fürs individuelle Wohnen** (B-Plangebiete wie bspw. **Klein Kreutz-Kiekeberg, Schmerzke-Zingelheide, Havelkietz, Osthalbinsel usw.**) wurden 12 Bodenrichtwerte ermittelt, davon sind acht gleichbleibend. Das Niveau liegt zwischen 65 und 210 €/m².

Steigerungen wurden für vier BRW-Zonen ermittelt:

- BRW-Zone „Görden B-Plan“ von 80,- €/m² auf 85,- €/m²,
- BRW-Zone „Grüne Aue“ von 115,- €/m² auf 120,- €/m²,
- BRW-Zone „Havelkietz“ von 110,- €/m² auf 120,- €/m²,
- BRW-Zone „Schmerzke-Zingelheide“ von 70,- €/m² auf 75,- €/m².

- Für **Gewerbe- und Industriegebiete** wurden 13 Bodenrichtwerte ermittelt, wovon 12 auf dem Vorjahresniveau zwischen 10 und 50 €/m² bestätigt wurden.

Eine Steigerung wurde für die BRW-Zone „Am Elisabethhof“ von 15,- €/m² auf 20,- €/m² ermittelt.

- In **Plaue** sind 6 Bodenrichtwerte vorhanden. Der BRW in der Zone „Plaue-Gartenstadt“ wurde von 25,- €/m² auf 30,- €/m² und in der Zone „Plaue-Roberdamm“ von 30,- €/m² auf 35,- €/m² erhöht.

Die BRW der restlichen Zonen wurden auf dem Vorjahresniveau bestätigt.

- Im Stadtteil **Kirchmöser** existieren 5 Bodenrichtwerte, wovon 4 eine Erhöhung um jeweils 5,- €/m² erfahren haben. Das Niveau liegt zwischen 30 und 45 €/m².
- In den **Mietwohnungsbaugebieten** (bspw. **Alter Görden, Große Gartenstraße, Gutenbergstraße, Hohenstücken, Nord, Walzwerksiedlung usw.**) wurden 16 Bodenrichtwerte ermittelt, dabei wurden drei BRW auf dem Vorjahresniveau bestätigt; für 13 BRW ist eine Steigerung um 5,- €/m² bis 10,- €/m² erfolgt.

Das BRW-Niveau in den Mietwohnungsbaugebieten liegt zwischen 45 und 110 €/m².

- In der Stadt Brandenburg an der Havel werden 5 BRW für **Mischgebiete** (bspw. **Neuendorfer Straße, Geschwister-Scholl-Straße, Jacobstraße usw.**) geführt. 3 BRW haben eine Erhöhung von 5,- €/m² bzw. 10,- €/m² erfahren und 2 wurden auf dem Vorjahresniveau ermittelt. Das Niveau liegt zwischen 35 und 140 €/m². Die Zone „Plau-Kern“ wird seit 31.12.2018 nicht mehr unter der Art der Nutzung Mischgebiete sondern Wohnen geführt, da auf Grund des Rückgangs von Ladeneinheiten das Wohnen überwiegt.

- Seit 2015 werden BRW für **kleine Wohnsiedlungen im Außenbereich** ermittelt. Für „Bohnenland“, „Neu Plaue“ „Görisgräben“ und „Wendgräben“ liegen die BRW zum 31.12.2018 jeweils bei 10 €/m² und haben keine Änderung zum Vorjahr erfahren.

- Seit 2016 werden BRW für 11 **Erholungsgebiete** ermittelt. Diese wurden auf dem Vorjahresniveau ermittelt und liegen in einer Spanne von 10 und 40,- €/m².

- Von den sechs **landwirtschaftlichen Bodenrichtwerten** haben 4 eine Erhöhung erfahren.

- **Nördlich der Havel**

- Acker BRW des Vorjahres mit 1,00 €/m²,
- Grünland BRW gestiegen von 0,50 €/m² auf 0,55 €/m²,
- Forst m. A. BRW gestiegen von 0,70 €/m² auf 0,80 €/m².

- **Südlich der Havel**

- Acker BRW gestiegen 0,75 €/m² auf 0,80 €/m²,
- Grünland BRW gestiegen von 0,55 €/m² auf 0,60 €/m²,
- Forst m. A. BRW des Vorjahres (0,70 €/m²) wird beibehalten.

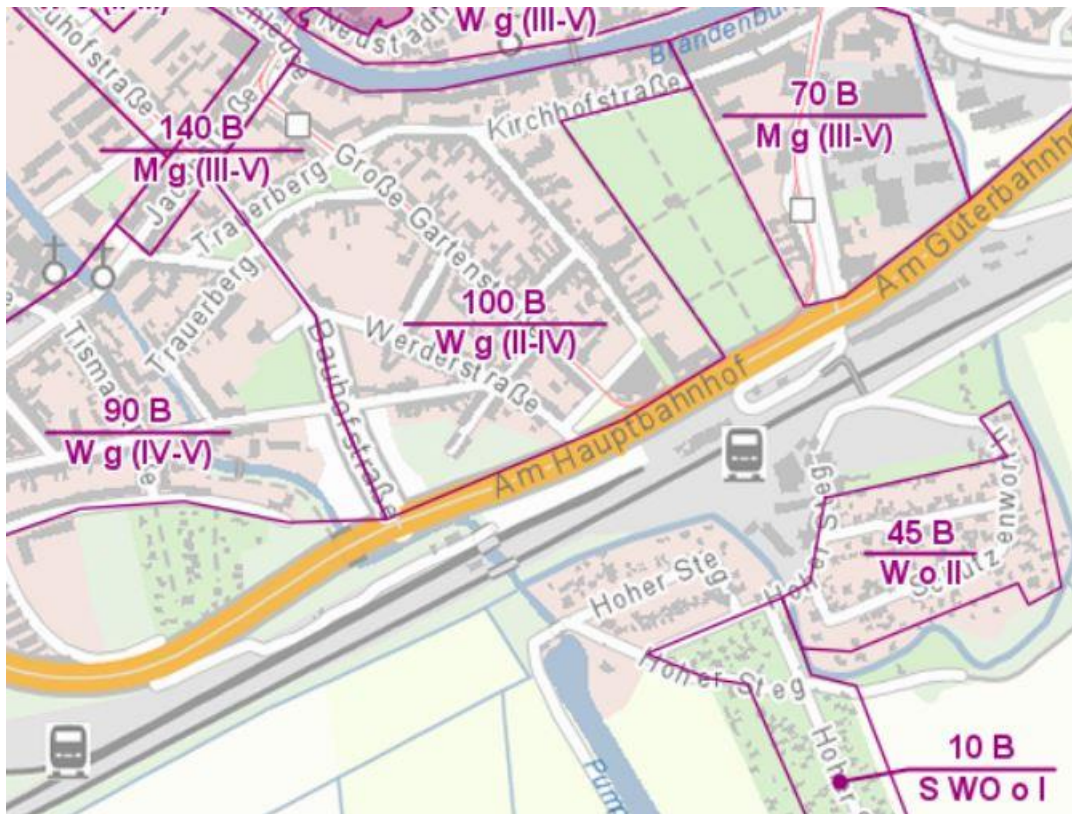
- Die Bodenrichtwerte im Kern der Stadt Brandenburg an der Havel sind unterteilt in **Zentrumslagen** (bspw. **Altstadt, Dom, Kurstraße, Nicolaiplatz, Havelstraße usw.**) und **Zentrumslagen im umfassenden Sanierungsgebiet** (bspw. **Altstadt Markt, Ritterstraße, Packhofgelände, Hauptstraße, Steinstraße, Neustadt Markt, Deutsches Dorf**).

- Für die **Zentrumslagen** wurden durchgängig Erhöhungen bei den BRW ermittelt. Die 12 ausgewiesenen Bodenrichtwerte liegen nun in einer Spanne von 120 bis 280 €/m².

BRW-Zone	BRW mit Stichtag 31.12.2017 in €/m²	BRW mit Stichtag 31.12.2018 in €/m²
Altstadt	145	160
Bergstraße	145	160
Dom	200	210
Grillendamm / Krakauer Straße	110	120
Klosterstraße	145	160
Kurstraße	270	280
Nicolaiplatz	170	190
Neust. Heidestraße	200	210
Hammerstraße	200	210
Havelstraße	200	210
Neust. Fischerstraße	200	210
Salzhof	180	200

- 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 Grundstückszustandes nach Abschluss der Sanierung). Alle 19 ausgewiesenen Bodenrichtwerte haben eine Erhöhung erfahren und liegen in einer Spanne von 30 €/m² (für die Qualität- Gartenbau) bis 640 €/m² (für die Qualität- gemischte Baufäche- Zentrum).

BRW-Zone	BRW mit Stichtag 31.12.2017 (SB) in €/m²	BRW mit Stichtag 31.12.2018 (SB) in €/m²
Altstadt Markt	220	230
Altstadt Markt Nähe	160	170
Ritterstraße	180	200
Jahrtausendbrücke/ Packhof	280	290
Alter Packhof	270	280
Lindenstraße	210	220
Hauptstraße	450	470
Grabenstraße	210	220
Zentrum	610	640
Steinstraße	300	320
Steintorturm	220	230
Molkenmarkt	320	340
Neust. Markt 12-14	320	340
Deutsches Dorf	220	230
Abtstraße	220	230
Neustädtische Wassertorstraße	220	230
Neustädtische Wassertorstraße ungenutzt	220	230
Stadtkanal	75	80
Gartenbau	25	30



Auszug aus der digitalen Bodenrichtwertkarte
Bereich Hauptbahnhof zum Stichtag 31.12.2018

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 ermittelten BRW innerhalb des Landes Brandenburg ab 2010 aufgerufen werden.

Ab 01. März 2019 ist auch der automatisierte Abruf von Bodenrichtwertinformationen im PDF-Format gebührenfrei möglich.

Das Portal ist erreichbar unter der Internet-Adresse:

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