

Bodenrichtwerte für die Stadt Brandenburg an der Havel zum Stichtag 01.01.2022 sind ermittelt

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Brandenburg an der Havel hat in seiner Beratung am 27.01.2022 die Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2022 ermittelt und beschlossen. Neu dabei ist der Stichtag 01.01. - entsprechend § 196 Baugesetzbuch musste der Stichtagswechsel von 31.12. auf den 01.01. vollzogen werden.

Anlass für den Stichtagswechsel ist die neue Grundsteuerreform. Der 01.01.2022 ist der Hauptfeststellungszeitpunkt für die Ermittlung der neuen Grundsteuer. Jeder Grundstückseigentümer muss den Wert seines Grundstücks zum Hauptfeststellungszeitpunkt 01.01.2022 gegenüber dem Finanzamt erklären/ mitteilen.

Durch den Gutachterausschuss wurden 138 Bodenrichtwerte (BRW) für baureifes Land, ein BRW für Rohbauland, ein BRW für Bauerwartungsland, sechs BRW für landwirtschaftliche Flächen und ein BRW für sonstige Flächen ermittelt. Dabei wurden vier neue BRW eingeführt.

Bei Wohnbauflächen für den individuellen Bedarf (Einfamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser) wurde eine steigende Tendenz am Grundstücksmarkt festgestellt. Daraus ergaben sich für die Bodenrichtwerte Steigerungen zwischen 6 bis 70 %. Hier liegen die Bodenrichtwerte jetzt in einer Spanne von 20,- EUR/m² bis 300,- EUR/m². Neu wurde hier eine BRW-Zone für Grundstücke mit Wohnnutzung in Außenbereichslagen für die Gemarkungen Schmerzke, Götting, Wust, Gollwitz und Klein Kreuz eingeführt.

Eine ähnliche Entwicklung zeichnet sich bei den Bodenrichtwerten für den Mietwohnungsbau ab, hier wurden Steigerungen zwischen 16 bis 58 % registriert. Das Bodenrichtwertniveau liegt hier nun bei 65,- EUR/m² bis 220,- EUR/m².

Für die Zentrums- und zentrumsnahen Lagen wurde ebenfalls eine steigende Tendenz registriert. Daraus ergaben sich für die Bodenrichtwerte Steigerungen zwischen 8 bis 12%. Hier liegen die Bodenrichtwerte jetzt in einer Spanne von 200,- EUR/m² bis 950,- EUR/m². Eine Ausnahme bildet die BRW-Zone "Alter Packhof". Auf Grund der Beendigung des Sanierungsgebietes zum 31.12.2021 und der planungsrechtlichen Gegebenheiten wurde hier ein neuer BRW mit 150 €/m² für "Bauerwartungsland Wohnen" ermittelt.

Die Bodenrichtwerte für Erholungsflächen haben Steigerungen zwischen 11 und 40% erfahren, hier liegen die Bodenrichtwerte in einer Spanne von 20,- EUR/m² bis 55,- EUR/m². Neu wurden hier zwei BRW-Zonen für Grundstücke mit Erholungsnutzung in Außenbereichslagen für die Gemarkungen Schmerzke, Götting, Wust, Gollwitz, Klein Kreuz und Saaringen mit jeweils 20,- EUR/m² eingeführt.

Bei den gewerblichen Bauflächen wurden die BRW auf dem Niveau des Vorjahres bestätigt. Sie liegen in einer Spanne von 17,- EUR/m² bis 25,- EUR/m². Eine Ausnahme bildet die BRW-Zone "Am Elisabethhof" hier wurde eine Steigerung von 23,- auf 25,- EUR/m² ermittelt. Die Bodenrichtwerte für Industrie und Einkaufszentren wurden auf dem Vorjahresniveau bestätigt. Neu ist eine Zone am Silokanal; hier wurde erstmals eine BRW mit 60,- EUR/m² für die Nutzung Freizeit und Erholung eingeführt.

Bei den Bodenrichtwerten für die landwirtschaftlichen Flächen zeichnet sich eine unterschiedliche Entwicklung ab. Von sechs Bodenrichtwerten wurden drei auf dem Vorjahresniveau bestätigt und die drei Weiteren haben eine Änderung erfahren. Für Ackerland liegen die Bodenrichtwerte jeweils bei 1,00 EUR/m²; für Grünland zwischen 0,60 und 0,75 EUR/m². Für Forstflächen wurden die Bodenrichtwerte mit 0,70 und 0,80 EUR/m² ermittelt.

Ab sofort können telefonische und schriftliche Auskünfte über die aktuellen Bodenrichtwerte bei der [Geschäftsstelle des Gutachterausschusses](#) abgerufen werden.