

Grundstücksmarktbericht 2003

Berichtszeitraum 01.01.2003 – 31.12.2003

- Herausgeber :** Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Brandenburg an der Havel
- Geschäftsstelle :** beim Kataster- und Vermessungsamt Brandenburg
Wiener Straße 1
14772 Brandenburg an der Havel
- Auskünfte :** Telefon : 03381/586203 o. 586205
Fax : 03381/586204
E-mail: gutachter@stadt-brb.brandenburg.de
Internet: www.gutachterausschuss-bb.de
www.stadt-brandenburg.de
- Schutzgebühr :** 22,50 EUR (Änderungen vorbehalten)

Nachdruck, Vervielfältigung oder Wiedergabe jeder Art nur mit Quellenangabe gestattet.

INHALTSVERZEICHNIS

Inhalt	Seite
Vorwort	3
Allgemeines	4
Aufgaben des Gutachterausschusses für Grundstückswerte	5
Übersichtskarte	6
1. Stadt Brandenburg an der Havel	7
1.1 Statistische und topographische Gegebenheiten	7
1.2 Brandenburg an der Havel - die 1000-jährige Stadt der Mark Brandenburg	9
1.3 Allgemeines zu Wirtschaft, Bevölkerung, Kultur und Bildung	10
2. Grundstücksverkehr	12
2.1 Kurzinterpretation zum Marktgeschehen 2003	13
2.2 Anzahl der Erwerbsvorgänge	15
Kauffalldichte 2003	20
2.3 Flächen- und Geldumsatz	21
2.3.1 Gesamtumsätze	21
2.3.2 Flächen- und Geldumsatz der unbebauten Bauflächen	24
2.3.3 Flächen- und Geldumsatz der bebauten Bauflächen	25
2.4 Marktteilnehmer	26
3. Grundstücksteilmärkte	27
3.1 Grundstücksteilmarkt der Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser	27
3.2 Grundstücksteilmarkt der Miet- und Geschäftshäuser	28
3.2.1 Grundstücksteilmarkt der Miethäuser	28
3.2.2 Grundstücksteilmarkt der Geschosswohnungsbauten	29
3.2.3 Grundstücksteilmarkt der Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	29
3.3 Grundstücksteilmarkt des Wohn- und Teileigentums	30
3.4 Grundstücksteilmarkt der unbebauten Grundstücke	32
3.4.1 Grundstücksteilmarkt für Wohnbaulandgrundstücke	32
3.4.2 Grundstücksteilmarkt für Gewerbegrundstücke	33
3.4.3 Grundstücksteilmarkt für Erholungsgrundstücke	33
3.4.4 Grundstücksteilmarkt für Gartenland	33
3.4.5 Grundstücksteilmarkt für landwirtschaftliche Flächen	34
4. Sonstige für die Wertermittlung erforderlichen Daten	35
4.1 Indexreihen	35
4.2 Umrechnungskoeffizient	37
4.3 Liegenschaftszinssätze	37
4.4 Vergleichsfaktoren	38
4.4.1 Vergleichsfaktoren für Miethäuser	38
4.4.2 Vergleichsfaktoren für Einfamilienhäuser	39
4.5 Marktanpassungsfaktoren	40
4.5.1 Marktanpassungsfaktoren für Einfamilienhäuser	41
4.5.2 Marktanpassungsfaktoren für Doppelhaushälften und Reihenhäuser	42
4.6 Erbbauzinssätze	42
5. Sonstige Ermittlungen von Pachten und Nutzungsentgelten	43
6. Wohnlageneinstufung 2002	44
Wohnlagenkarte	44
7. Förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet	45
8. Informationen	46

Vorwort

Mit dieser Veröffentlichung legt der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Brandenburg an der Havel den Bericht über den Grundstücksmarkt des Jahres 2003 in der Stadt Brandenburg an der Havel vor.

Der Gutachterausschuss sah seine Aufgabe bei der Erarbeitung des Grundstücksmarktberichtes darin, allgemeine Preisentwicklungen und Umsatzzahlen des Immobilienmarktes transparent und auch für den Nichtfachmann verständlich darzulegen.

Ferner war es sein Ziel, dem Personenkreis, der Immobilien erwerben, veräußern oder beleihen möchte bzw. im Rahmen seiner beruflichen Tätigkeit mit dem Grundstücksmarkt befasst ist, eine Orientierung zu geben.

Die Marktanalyse erfolgte auf der Grundlage der Kaufpreissammlung und eigener statistischer Erhebungen.

Dieser Grundstücksmarktbericht wurde vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Brandenburg an der Havel in der Sitzung am 14.04.2004 beraten und beschlossen.

Brandenburg an der Havel, den 14.04.2004

W. Krüsmann
Vorsitzender des Gutachterausschusses

Allgemeines

Auf der Grundlage der Gutachterausschussverordnung des Landes Brandenburg vom 18.06.1991, der Änderung durch die Verordnung vom 01.09.1994 sowie der Neufassung vom 29.02.2000 (GVBl.II S.61) und deren Änderung durch Artikel 9 des Gesetzes vom 6. Dezember 2001 (GVBl.I S. 244, 248) wurden Bildung und Aufgaben der Gutachterausschüsse entsprechend § 199 Baugesetzbuch (BauGB) in der jeweils gültigen Fassung geregelt. Danach sind für die Landkreise und für die kreisfreien Städte Gutachterausschüsse zu bilden.

Mit Wirkung vom 01.01.2004 wurde der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der kreisfreien Stadt Brandenburg an der Havel erneut bestellt.

Die Gutachterausschüsse bedienen sich für die Vorbereitung und Durchführung ihrer Aufgaben einer Geschäftsstelle. Diese Geschäftsstelle ist gemäß Gutachterausschussverordnung bei dem für den Landkreis / die kreisfreie Stadt zuständigen Kataster- und Vermessungsamt einzurichten. Eine der Hauptaufgaben des Gutachterausschusses und dessen Geschäftsstelle ist die Auswertung von Grundstückskaufverträgen und die Führung der Kaufpreissammlung. Zu diesem Zweck hat der Gesetzgeber der beurkundenden Stelle die Auflage erteilt, Verträge, durch die sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt zu übertragen oder ein Erbbaurecht zu begründen, in Abschrift dem Gutachterausschuss zu übersenden.

Der Gutachterausschuss ist kein kommunaler Ausschuss, sondern ein selbständiges unabhängiges und an keinerlei fachlichen Weisungen gebundenes Kollegialgremium.

Für die laufende 5-jährige Amtszeit (2004-2008) sind folgende Mitglieder für den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Brandenburg an der Havel bestellt:

Vorsitzender :

Krüsman, Walter Amtsleiter des Kataster- und Vermessungsamtes Brandenburg an der Havel

Stellvertretende Vorsitzende :

Schwichtenberg, Roselore Geschäftsstellenleiterin des Gutachterausschusses

Ehrenamtliche Gutachter :

Ehlers, Beate	Referentin für Wertermittlung
Horn, Detlef	Immobilienwirt/ Dipl. Bauingenieur
Meyer, Frank	Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Mühlich, Henriette	Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige der Land- und Forstwirtschaft
Pöttinger, Christoph	Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Preiß, Kerstin	Regionaldirektorin der Mittelbrandenburgische Sparkasse in Potsdam
Rauch, Thomas	Vermessungsrat
Schlak, Wolfgang	Obervermessungsrat i. R.
Schöbe, Toralf	Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
Stahl, Michael	Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Holz; Sachverständiger der Grundstückswertermittlung

Ehrenamtliche Gutachter des Finanzamtes :

Kapitza, Uwe	Bausachverständiger
Schollbach, Heinz	Sachbearbeiter

Aufgaben des Gutachterausschusses für Grundstückswerte

Dem Gutachterausschuss obliegen folgende Hauptaufgaben

- Erstellen von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken, sowie über Rechte an Grundstücken
- Erstellen von Gutachten über die Höhe der Entschädigung für den Rechtsverlust durch Enteignung und über die Höhe der Entschädigung für andere Vermögensnachteile
- Führen und Auswerten der Kaufpreissammlung
- Ermitteln von Bodenrichtwerten und sonstige für die Wertermittlung erforderlichen Daten
- Erstellen von Gutachten über Miet- und Pachtwerte
- Erstellen von Mietübersichten

Aufgaben der Geschäftsstelle

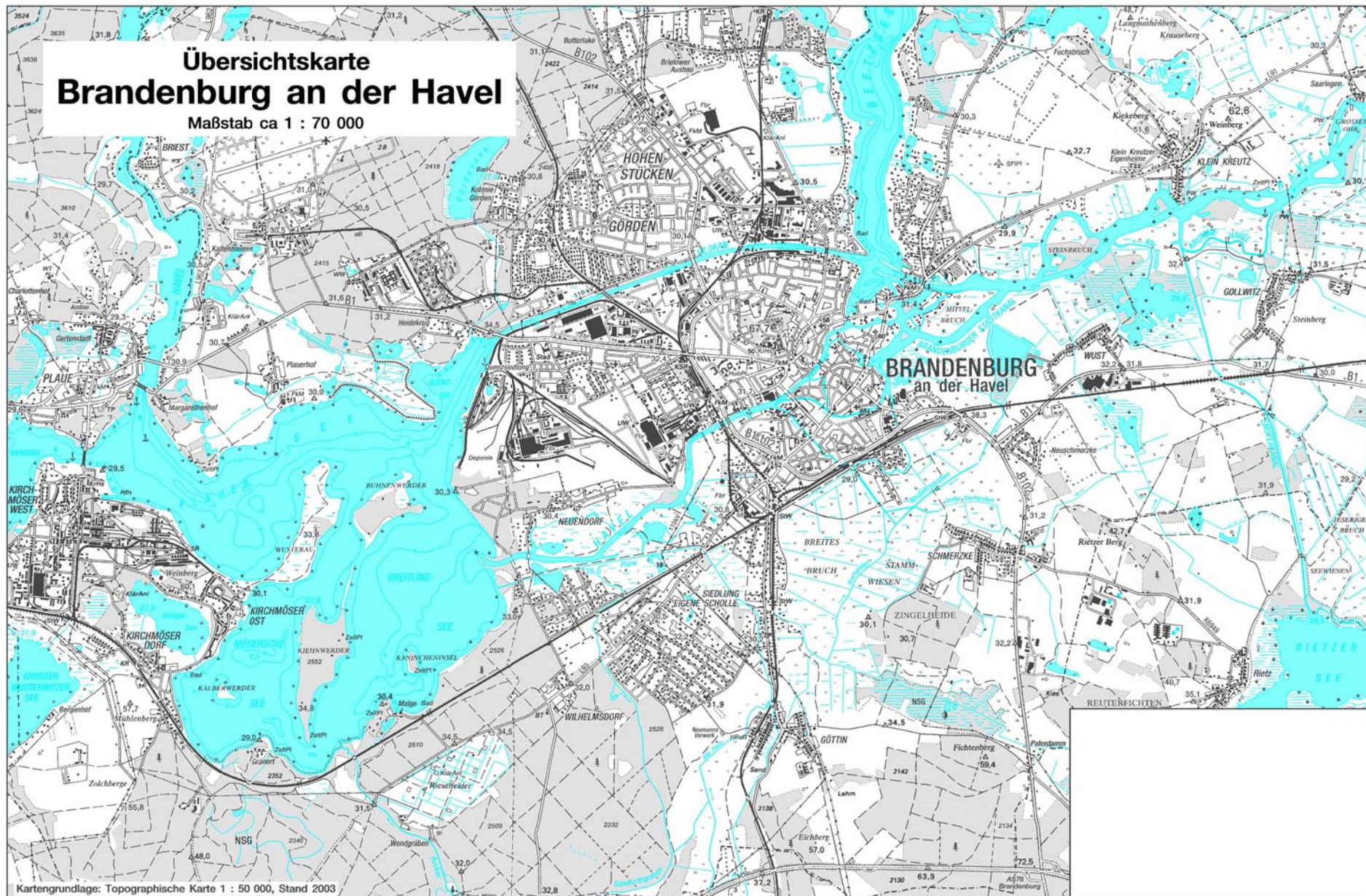
Die Geschäftsstelle ist an die Weisungen des Gutachterausschusses gebunden.

Im Wesentlichen führt sie folgende Arbeiten aus:

- Einrichten und Führen der Kaufpreissammlung
- Vorbereiten von Verkehrswertgutachten
- Ableiten und Fortschreiben der für die Wertermittlung wesentlicher Daten
- Vorbereitung der Bodenrichtwertermittlung, Darstellen der Bodenrichtwerte und Aufbereiten für die Bekanntmachung
- Erteilen von mündlichen und schriftlichen Auskünften über die Bodenrichtwerte und sonstige wertermittlungsrelevante Daten
- Erarbeiten der Übersicht über den Grundstücksmarkt

Diese Aufgaben ergeben sich aus folgenden gesetzlichen Grundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Wertermittlungsverordnung (WertV)
- Gutachterausschussverordnung des Landes Brandenburg (GAV)



1. Stadt Brandenburg an der Havel

Die Stadt Brandenburg an der Havel liegt im Westen des Landes Brandenburgs, ca. 40 km westlich der Landeshauptstadt Potsdam und ca. 15 km entfernt von der Landesgrenze zum Bundesland Sachsen Anhalt.

Sie ist eine kreisfreie Stadt und im Landesentwicklungsplan als Oberzentrum eingestuft.

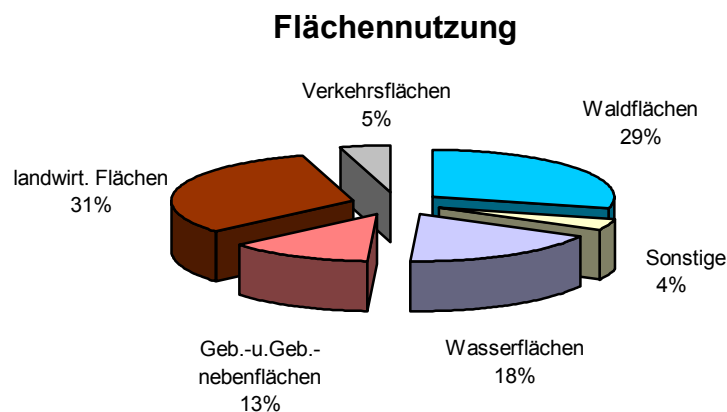
Die Stadt Brandenburg an der Havel wird in ihren heutigen Grenzen geprägt durch:

- die historischen Stadtkernbereiche „Altstadt“, „Neustadt“ und „Dom“
- die Gründervorstädte und anschließende Siedlungsgebiete
- die Neubaugebiete „Brandenburg Nord“ und „Hohenstücken“
- die in den 50-er Jahren eingemeindeten Städte Plaue und Kirchmöser
- die in den Jahren 1994 bis 2003 eingemeindeten Dörfer Klein Kreuz, Saaringen, Göttin, Schmerzke, Mahlenzien, Gollwitz und Wust.

1.1 Statistische und topographische Gegebenheiten

Der Grundstücksmarkt einer Region wird vor allem von der Wirtschaftsstruktur, der Bevölkerungsdichte, seiner Verkehrserschließung, der Entfernung zu Ballungsräumen und der durch das Umland geprägten Lebensqualität beeinflusst.

Deshalb werden an dieser Stelle einige kennzeichnende Angaben zur Stadt Brandenburg an der Havel gemacht.



Verkehrsanbindungen:

Durch die in ca. 9 km Entfernung vorbeiführende Bundesautobahn 2 vom Berliner Ring nach Hannover ist die Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz gegeben. Außerdem besteht die Möglichkeit, den Berliner Ring (Bundesautobahn 10) in ca. 20 km Entfernung über die Anschlussstelle Groß Kreuz/Werder zu erreichen.

Weiterhin kreuzen die Bundesstraßen 1 (Aachen - Küstrin) und 102 (Neustadt/Dosse - Luckau) die Stadt.

Durch die Strecken Berlin-Hannover und Neustadt/Dosse-Belzig der Deutsche Bahn AG besteht die Anbindung an das nationale und internationale Eisenbahnnetz.

Über den Elbe-Havel-Kanal und über die Havel besteht der Zugang zum Europäischen Wasserstraßennetz.

Der ehemalige traditionsreiche Militärflughafen Briest mit seiner 2000 m langen Start- und Landebahn bietet gute Voraussetzungen künftig als Regionalflugplatz betrieben zu werden. Durch diese Vielfalt verbunden mit der Nähe zur Bundeshauptstadt Berlin (ca. 70 km) bestehen gute Voraussetzungen zur Entwicklung von Dienstleistungsgewerbe, Tourismus, Industrie, Kultur, Bildung und überregionaler Verwaltungen.



Topographischer Kartenausschnitt: Veröffentlichung mit Genehmigung des Landesvermessungsamtes Brandenburg (GB 59/99)

Topografische Gegebenheiten

Fläche : 228,8 km²

mittlere Höhenlage : 32,5 m über NHN

Einwohner : ca. 75.700

Bevölkerungsdichte : 331 Einwohner je km²

Nord-Südausdehnung : ca. 18 km

Ost-Westausdehnung : ca. 20 km

1.2 Brandenburg an der Havel - die 1000-jährige Stadt der Mark Brandenburg

Brandenburg an der Havel, die Stadt im Land Brandenburg, hat eine bewegte Geschichte. Noch heute ist die Verknüpfung zwischen alten ehrwürdigen Bauten, Geschichte und Natur zu erkennen.

Geschichtliche Eckdaten aus der Chronik der Stadt

ab 500	Besiedlung des Gebietes an der Niederhavel
928/929	wurde die Brandenburg (auf der heutigen Dominsel) durch den ersten deutschen König Heinrich I. erobert
1157	Albrecht der Bär übernimmt die Macht und wird der "Markgraf zu Brandenburg"
1170	Ersterwähnung der alten Stadt Brandenburg (Altstadt)
1196	Ersterwähnung der neuen Stadt Brandenburg (Neustadt)
1314/15	die Altstadt und die Neustadt treten der Hanse bei
14.Jh.	oberste Gerichtsbehörde der Mark Brandenburg bildet sich heraus
1521	wird der Titel "Chur- und Hauptstadt" verliehen
1715	Vereinigung der Alt- und Neustadt
ab 1820	Beginn der Industrialisierung in den Tuch- und Seidenfabriken
1846	Eröffnung der Eisenbahnlinie Berlin-Magdeburg mit Bahnhof in Brandenburg
ab 1871	mit der Gründung der Brennaborwerke begann die Ära des dominierenden Wirtschaftszweiges der metallverarbeitenden Industrie
1929	Tausendjahrfeier und Eingliederung der Domgemeinde in die Stadt
1944/45	starke Zerstörung der Stadt durch den 2. Weltkrieg (70 % der Industrie, 15 % der Wohnungen, 27 Brücken)
1950	Errichtung des neuen Stahl- und Walzwerkes
1959	das Neubaugebiet Nord beginnt zu entstehen, gefolgt von dem Wohngebiet Hohenstücken in den 70er Jahren
ab 1975	Beginn des Aufbaus des Elektrostahlwerkes
1988	die Einwohnerzahl hat fast die 100.000 erreicht

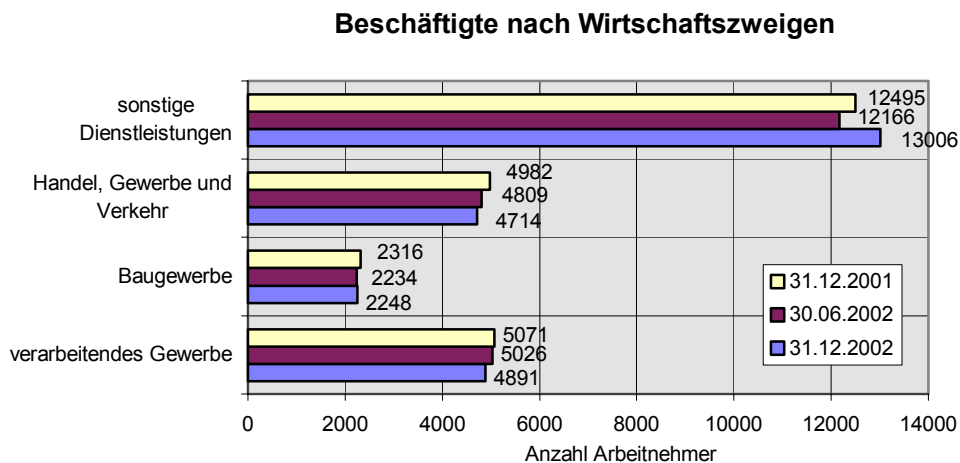
Brandenburg an der Havel - heute

1990	Strukturveränderungen, Privatisierung und Stilllegung von Betrieben; es wird begonnen die historischen Stadtkerne im Rahmen des "Modellstadt-Programmes" zu sanieren
1991/92	die Heidelberger Druckmaschinen AG siedelt sich an; das Elektrostahlwerk wird von der RIVA-Gruppe und das Getriebewerk von der ZF Friedrichshafen GmbH übernommen
1992	Ansiedlung von Landesbehörden, wie Oberlandesgericht, Oberstaatsanwaltschaft, Grundstücks- und Vermögensamt des Landes Brandenburg, Landesamt zur Regelung offener Vermögensfragen, Landesamt für Immissionsschutz; Gründung der Fachhochschule
1998	der Zentrumsring ist durchgängig vierspurig ausgebaut worden
2000	Freizeit- und Spaßbad "Marienbad" und das Cultur- und Congreß Centrum "CCC" sind eröffnet worden; Grundsteinlegung für den Neubau des Städtischen Klinikums; Umgestaltung des alten Stahlwerkes in einen Industrie- und Gewerbepark ist abgeschlossen; Einweihung des Stadthafens
2001	Neubau der Luckenberger Brücke
2002	Übergabe der Umgehungsstraße einschließlich neuer Havelbrücke für Plaue; Neubau des städtischen Klinikums wurde eingeweiht
2003	Neubau der Feuerwehr und Rettungsleitstelle; Spatenstich für Umbau des Pauli-Klosters zum Landesmuseum für Ur- und Frühgeschichte

1.3 Allgemeines zu Wirtschaft, Bevölkerung, Kultur und Bildung

Wirtschaftliche Situation

Die wirtschaftliche Situation der Stadt wird durch folgende Zahlen verdeutlicht:

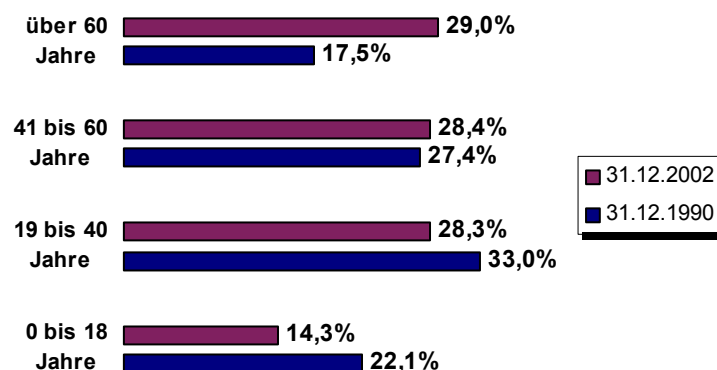


Es ist zu erkennen, dass der Strukturwandel, hervorgerufen durch den Niedergang der Schwerindustrie und des Baugewerbes, zum Hightech- und Dienstleistungszentrum noch nicht abgeschlossen ist bzw. durch die gesamtwirtschaftliche Entwicklung stagniert.

Die Arbeitslosigkeit in der Stadt Brandenburg ist weiterhin sehr hoch. Die Arbeitslosenquote lag im Dezember 2003 bei 22,4 % (Vergleich Dezember 2002 = 23,4%), das sind 8238 Arbeitslose.

Bevölkerung

Interessant in diesem Zusammenhang ist die Bevölkerungsstruktur nach Altersgruppen. Sichtbar wird aus dem unten stehenden Diagramm die Veränderungen seit 1990 in den Altersgruppen bis 18 Jahre und über 60 Jahre. Dieses Diagramm verdeutlicht jedoch nicht den Einwohnerrückgang um ca. 14.200 in dieser Zeitspanne.



Zahlenmaterial für wirtschaftliche Situation und Bevölkerung stammt aus dem statistischen Jahresbericht 2003 der Stadt Brandenburg an der Havel.

Stadtplanung

Eine wesentliche Grundvoraussetzung für eine koordinierte wirtschaftliche und territoriale Entwicklung stellen die Planungsunterlagen der Stadt dar.

Der Flächennutzungsplan ist im Mai 1999 mit Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Brandenburg an der Havel rechtskräftig geworden.

Weiterhin existieren eine Vielzahl von rechtskräftigen Bebauungsplänen (B-Plan) bzw. Vorhaben- und Erschließungsplänen (VEP) und Pläne, die sich in der Aufstellung/ Änderung befinden.

Konkretere Angaben sind beim Stadtplanungsamt (Tel. 03381/586101) oder beim Amt für Stadtanierung und Denkmalschutz (03381/586801) zu erfragen.

Kultur und Bildung

Von großer Bedeutung für Brandenburg an der Havel und die umliegende Region ist das vorhandene Potential an Bildungseinrichtungen. Hierzu zählen insbesondere

- 14 Grundschulen
- 5 Gesamtschulen
- 2 Realschulen
- 3 Gymnasien
- 4 Förderschulen
- 2 Oberstufenzentrum.

Darüber hinaus beherbergt die Stadt unter anderem folgende Bildungseinrichtungen

- Volkshochschule
- Berufsbildende Schulen für
 - das Bauhandwerk
 - die Energiewirtschaft
 - die kaufmännische Ausbildung
 - die medizinische Ausbildung
- Wredowsche Zeichenschule
- Musikschule.

Besonders hervorzuheben ist die Fachhochschule für Wirtschaft und Technik.

Gegenwärtig sind über 2000 Studenten immatrikuliert. Die Fachhochschule hat sich seit ihrem Bestehen (1992) zu einem wichtigen Partner für die Wirtschaft der Region entwickelt.

Weiterhin bietet die Stadt eine Vielzahl an historischen Bauten und Denkmalen wie z.B.: der Dom, das St.-Pauli-Kloster mit der Ruine der St.-Pauli-Kirche, das Altstädtisches Rathaus, die St.-Katharinenkirche, die St.-Gotthardtkirche, die St.-Nikolaikirche, die Stadtmauer mit den 4 noch erhaltenen Stadttortürmen. Diese historischen Baudenkmale in Verbindung mit der reizvollen Lage an bzw. in der Nähe der Havel und den vielen Seen bieten den Wissbegierigen und den Erholungssuchenden eine Vielfalt an Möglichkeiten.

Die Wasserstadt Brandenburg an der Havel kommt auch durch ihre über 60 Brückenbauwerke zum Ausdruck. Damit dürfte die Stadt in der Spitzengruppe der Städte mit den meisten Brücken liegen.

Das Theater, das Kultur- und Congreß Centrum (CCC), Museen und die Fontanebibliothek vervollständigen das kulturelle Angebot.

2. Grundstücksverkehr

Die nachfolgenden Daten wurden aus der Kaufpreissammlung mit Stand 23.02.2004 entnommen. Das bedeutet, dass alle Verträge, die bis zu diesem Zeitpunkt für das Berichtsjahr 2003 eingegangen waren, Berücksichtigung fanden.

Im Grundstücksmarktbericht werden alle Marktdaten in EUR angegeben. Alle Statistiken und Diagramme, die Geldangaben der vergangenen Jahre beinhalten, wurden wegen der besseren Vergleichbarkeit auf EUR mit den offiziellen Umrechnungsfaktor 1,95583 umgerechnet.

Nur die Daten für das Berichtsjahr 2003 enthalten alle Kauffälle der durch die Gemeindegebietsreform 2003 eingemeindeten Dörfer Gollwitz und Wust.

In den nachfolgenden Tabellen und Diagrammen sind Daten nach Grundstücksarten zusammengefasst worden, die hier kurz erläutert werden:

- **Unbebaute Bauflächen (UB)** sind Grundstücke, die den Entwicklungszustand Rohbauland oder baureifes Land aufweisen (gemäß Wertermittlungsverordnung) und bei denen eine bauliche Nutzung zu erwarten ist.
- **Bebaute Grundstücke (BB)** sind Grundstücke, die mit einem oder mehreren Gebäuden bebaut sind, und nicht der Grundstücksart Eigentumswohnung zugeordnet werden können.
- **Wohn-/Teileigentum (WE)** sind bebaute Grundstücke, die nach dem Wohnungseigentumsgesetz aufgeteilt sind. Der Eigentumsübergang bezieht sich auf das Sondereigentum an einer Wohnung oder an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum (Grundstück, Anlagen..).
- **Landwirtschaftliche Flächen (LF)** sind Grundstücke, die nachhaltig land- und forstwirtschaftlich genutzt werden und auch in Zukunft nicht anders nutzbar sind.
- **Sonstige Flächen (SF)** sind Grundstücke, die nicht den anderen Grundstücksarten zuzuordnen sind.

Ein weiteres Unterscheidungsmerkmal bilden die regionalen Lagen innerhalb des Stadtgebietes Brandenburgs, diese werden geprägt durch:

- die **städtischen Lagen** und
- die **dörflichen Lagen**
Gollwitz, Götting, Klein Kreutz, Mahlenzien, Saaringen, Schmerzke und Wust.

	städtische Lagen	dörfliche Lagen
Fläche in km ²	167,1	61,6
Einwohner	72.100	3.600

In einer Vielzahl der nachfolgenden Auswertungen wird nach den regionalen Lagen unterschieden.

2.1 Kurzinterpretation zum Marktgeschehen 2003

Die Entwicklung des Grundstücksmarktes einer Region wird durch die drei Eckdaten

- Kauffallanzahl
- Flächenumsatz
- Geldumsatz

grob charakterisiert. Diese Fallzahlen haben zwar nur eine indirekte Aussagekraft, widerspiegeln aber die wirtschaftliche, finanzielle und politische Situation einer Region.

Für die Stadt Brandenburg an der Havel lässt sich feststellen, dass im Jahr 2003 eine Kauffallanzahl in der Größenordnung von 2002 registriert wurde, jedoch sind der Geldumsatz und der Flächenumsatz gesunken.

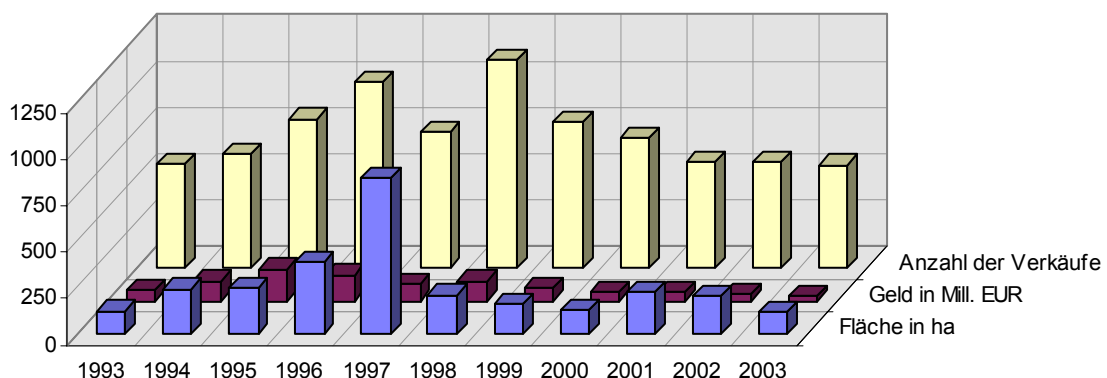
Das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt kann als beruhigt eingeschätzt werden, größere Marktschwankungen in den einzelnen Teilmärkten wurden nicht festgestellt.

Im Jahr 2003 bestimmten folgende konjunkturelle Rahmenbedingungen und standort-spezifische Probleme das Marktgeschehen:

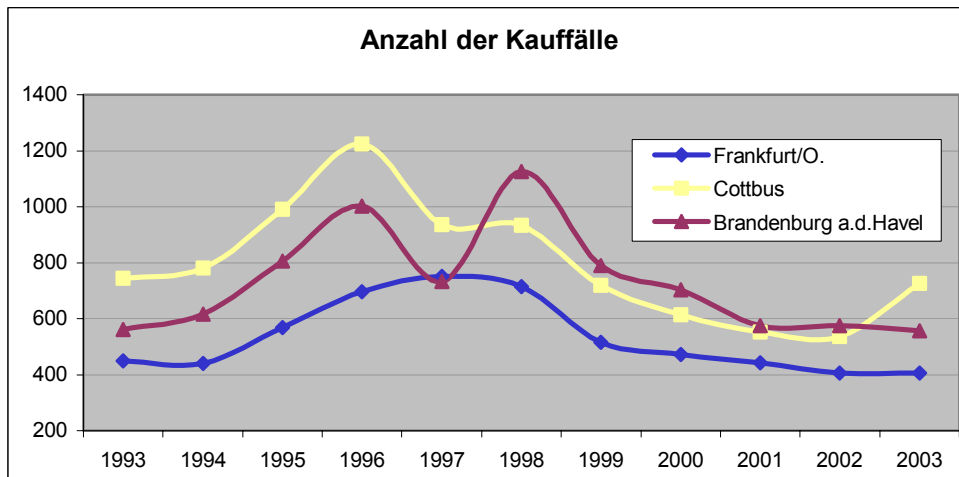
- Überschuss und großer Leerstand von Mietwohnungen (Mietpreise auf niedrigem Niveau)
- Ankündigung des Wegfalls bzw. der Reduzierung der Eigenheimzulage
- Arbeitslosigkeit weiter auf hohem Niveau
- Erreichen von Teilzielen innerhalb des Sanierungsgebietes
- Stabilisierung des niedrigen Baupreisniveaus und niedrige Zinssätze für Bauherren
- Verlängerung der Spekulationsfrist für Immobilienveräußerungsgewinne

Die Rahmenbedingungen wirkten je nach Marktsegment positiv oder negativ auf das Grundstücksmarktgeschehen.

Umsatzübersicht

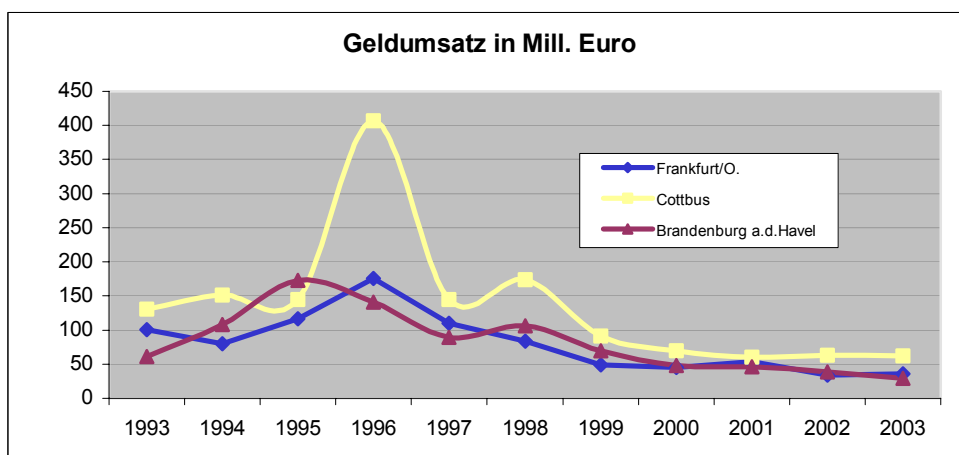
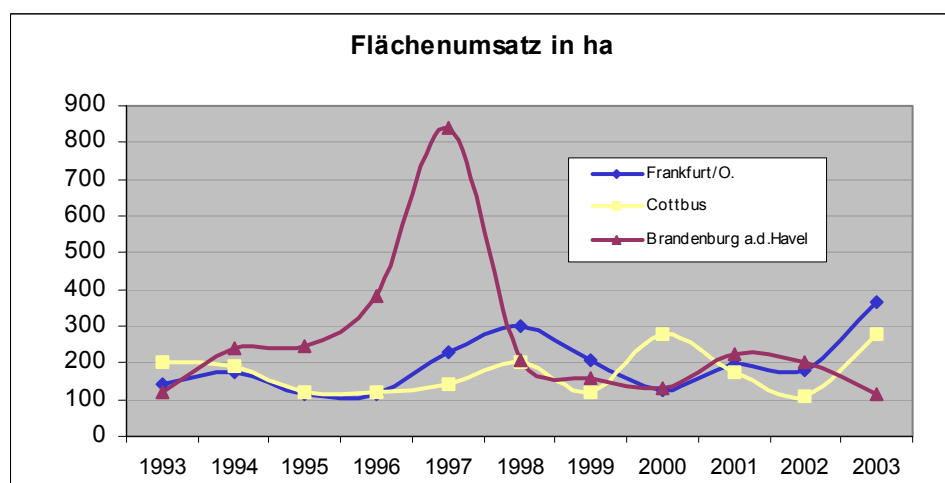


Wie sich der Grundstücksmarkt in vergleichbaren Städten des Landes Brandenburg zur Stadt Brandenburg an der Havel weiterentwickelt hat, ist aus den nachfolgenden Grafiken ersichtlich. Vergleichbar sind an Hand der Einwohnerzahl, Größe und Lage die Städte Frankfurt (Oder) und Cottbus.



Der Kauffallrückgang, der ab 1998 in allen drei Städten zu verzeichnen ist, wurde im Jahr 2003 gestoppt. Die Kauffallanzahl stagniert bzw. steigt.

Der Flächenumsatz stellt sich jahrgangsweise mit sehr schwankenden Umsätzen dar.



Der Geldumsatz ist seit 1998 bei allen drei Städten kontinuierlich gefallen und bewegt sich zwischen 30 und 60 Mill. €.

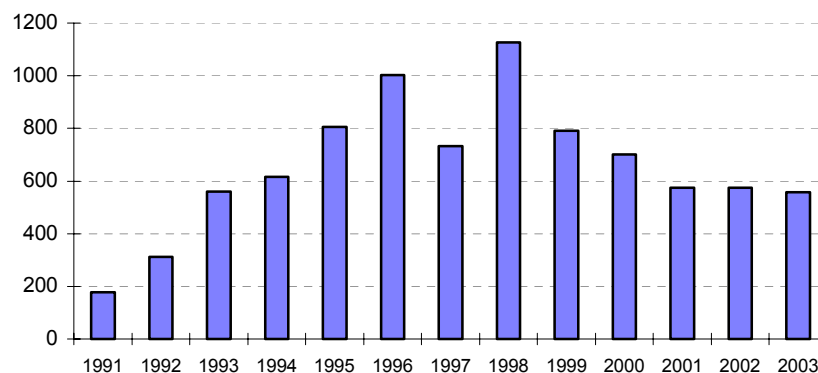
2.2 Anzahl der Erwerbsvorgänge

Dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte sind für das Jahr 2003

557 Erwerbsvorgänge

zugeleitet worden. Unter Berücksichtigung der eingemeindeten Dörfer Gollwitz und Wust wurde annähernd die gleiche Anzahl an Kauffällen wie 2002 registriert (575 Verträge). In den 557 Erwerbsvorgängen sind keine Schenkungen und Übertragungen enthalten. Die Anzahl der Verträge je 1000 Einwohner liegt im Jahr 2003 bei 7,4.

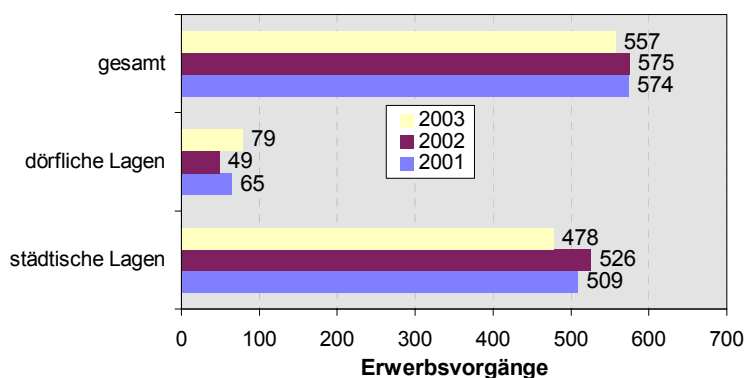
Anzahl der Urkunden



Das Diagramm vermittelt den Anschein, dass die Kauffallanzahl seit 1995 einen unkontinuierlichen Verlauf nachzeichnet. Nachvollziehbarer wird dies, unter Beachtung der Reduzierung bzw. des Auslaufens von steuerlichen Sonderabschreibungsmöglichkeiten zum Ende der Jahre 1996 und 1998. Diese zwei Jahre erbrachten die Höchstwerte in der Kauffallanzahl. Wenn die letzten 3 Jahre zu Grunde gelegt werden, pegelt sich die Vertragsanzahl auf ein Niveau von 550 bis 600 pro Jahr ein.

Von den 557 im Jahr 2003 getätigten Erwerbsvorgängen entfallen 478 auf den innerstädtischen Bereich und 79 auf den Bereich der dörflichen Lagen. Der Zuwachs in den dörflichen Lagen ist der Eingemeindung von Gollwitz und Wust im Jahr 2003 zuzurechnen.

Erwerbsvorgänge nach regionaler Verteilung



Die 557 Erwerbsvorgänge gliedern sich in:
Angaben des Vorjahres in ()

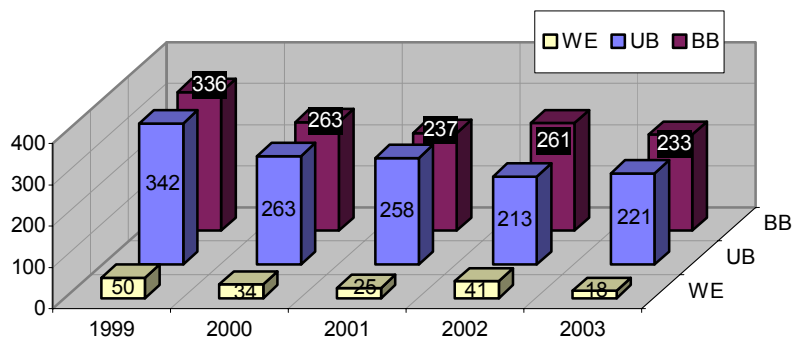
Grundstücksart	Erwerbsvorgänge Anzahl 2003	Anteil in %	Änderung zu 2002 in %
unbebaute Bauflächen	221 (213)	39,7 (37,1)	+ 3,8
bebaute Bauflächen	233 (261)	41,8 (45,4)	- 10,7
Wohn-/ Teileigentum	18 (41)	3,2 (7,1)	- 56,1
landwirtschaftliche Flächen	31 (27)	5,6 (4,7)	+ 14,8
sonstige Flächen	54 (33)	9,7 (5,7)	+ 63,6
Gesamt	557 (575)	100 (100)	- 3,1

Grundsätzlich kann festgestellt werden, dass die Teilmärkte unbebaute und bebaute Bauflächen den Grundstücksmarkt in der Stadt Brandenburg an der Havel dominieren. Bei fast gleichbleibender Kauffallanzahl 2003, 2002 und 2001 haben sich nur leicht die Relationen zwischen der Anzahl der Kauffälle von bebauten und unbebauten Grundstücken verschoben.

Der Bereich des Wohn-/ Teileigentums hat nach wie vor eine untergeordnete Bedeutung.

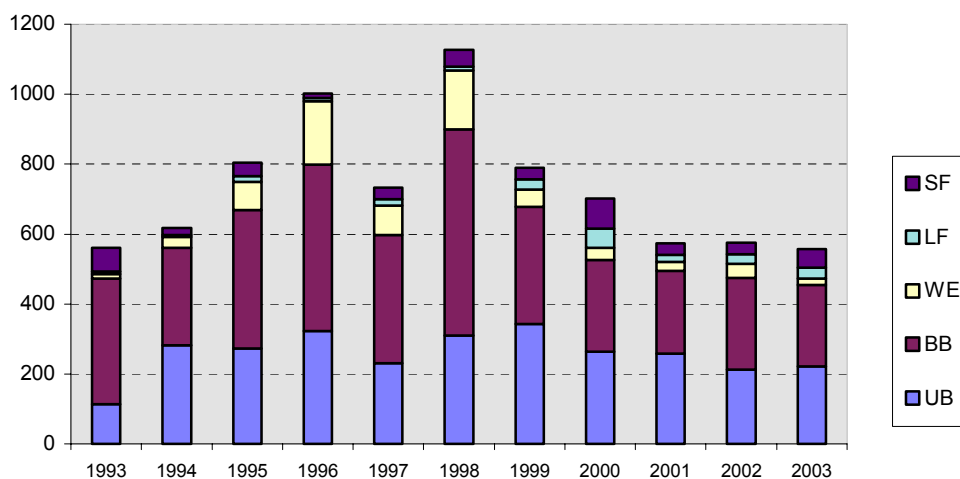
Nachfolgendes Diagramm stellt die Entwicklung der stärker ausgeprägten Grundstücksteilmärkte in den letzten 5 Jahren dar. Unberücksichtigt blieben die Teilmärkte der landwirtschaftlichen und sonstigen Flächen auf Grund der unbedeutenden Rolle auf dem hiesigen Grundstücksmarkt.

**Entwicklung der Kauffälle in den
Grundstücksarten UB, BB und WE
1999-2003**



Das nachfolgende Diagramm stellt die Vertragsabschlüsse jahrgangswise gegliedert nach Grundstücksarten dar.

Vertragsabschlüsse



Die Erwerbsvorgänge schlüsseln sich nach Grundstücksarten und regionaler Verteilung wie folgt auf:

Grundstücksart	Anzahl gesamt 2003	Anzahl für städtische Lagen	Anzahl für dörfliche Lagen
unbebaute Bauflächen	221	181	40
bebaute Bauflächen	233	212	21
Wohn-/ Teileigentum	18	18	0
landwirtschaftliche Flächen	31	21	10
sonstige Flächen	54	46	8
gesamt	557	478	79

In der Grundstücksart **unbebaute Baufläche** ergibt sich folgende Aufschlüsselung :
Angaben des Vorjahres in ()

unbebaute Flächen	Anzahl Kauffälle	Anteil in %	Änderung zu 2002 in %
individueller Wohnungsbau	163 (169)	73,8 (79,3)	- 3,6
Mehrfamilienhäuser	30 (16)	13,6 (7,5)	+ 87,5
gewerbliche Nutzung	12 (10)	5,4 (4,7)	+ 20,0
Erholungsnutzung	12 (15)	5,4 (7,1)	- 20,0
sonstige Nutzung	4 (3)	1,8 (1,4)	+ 33,3
Gesamt	221 (213)	100 (100)	+ 3,8

Der Bereich des individuellen Wohnungsbaus ist nach wie vor der Spitzenreiter unter den unbebauten Bauflächen. Verkäufe von Baugrundstücken für den individuellen Wohnungsbau wurden nach Ankündigung des Wegfalls der Eigenheimzulage zum Jahresende vermehrt registriert. Von den 163 Kauffällen entfallen 126 auf den innerstädtischen und 37 auf den dörflichen Bereich.

Die ausgewiesenen Kauffälle für Mehrfamilienhäuser beinhalten auch Flächen für die Grundstückserweiterung (Arrondierung), den Erwerb nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz und anderen Rechtsgrundlagen.

Im Vergleich zu anderen kreisfreien Städten, wie Cottbus, Frankfurt(Oder) und Dessau (Sachsen-Anhalt), wurden in der Stadt Brandenburg an der Havel in den letzten Jahren deutlich mehr unbebaute Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau veräußert. Das eigene Heim errichtet auf dem eigenen Grundstück ist der Wunsch vieler Brandenburger und kommt sehr deutlich in der nachfolgenden Statistik zum Ausdruck.

	Brandenburg a.d.H.	Cottbus	Frankfurt/O.	Dessau
1995	196	127	88	227
1996	224	115	89	145
1997	164	178	189	168
1998	247	203	207	240
1999	235	243	154	111
2000	169	193	119	120
2001	160	115	100	147
2002	131	105	65	125
2003	<u>124</u>	<u>150</u>	<u>65</u>	<u>102</u>
Summe	1650	1429	1076	1385
durchsch. Anzahl von Kauffällen /1000 EW	2,3	1,5	1,7	1,8

Für die Grundstücksart **bebaute Grundstücke** ergibt sich folgende Klassifizierung:
Angaben des Vorjahres in ()

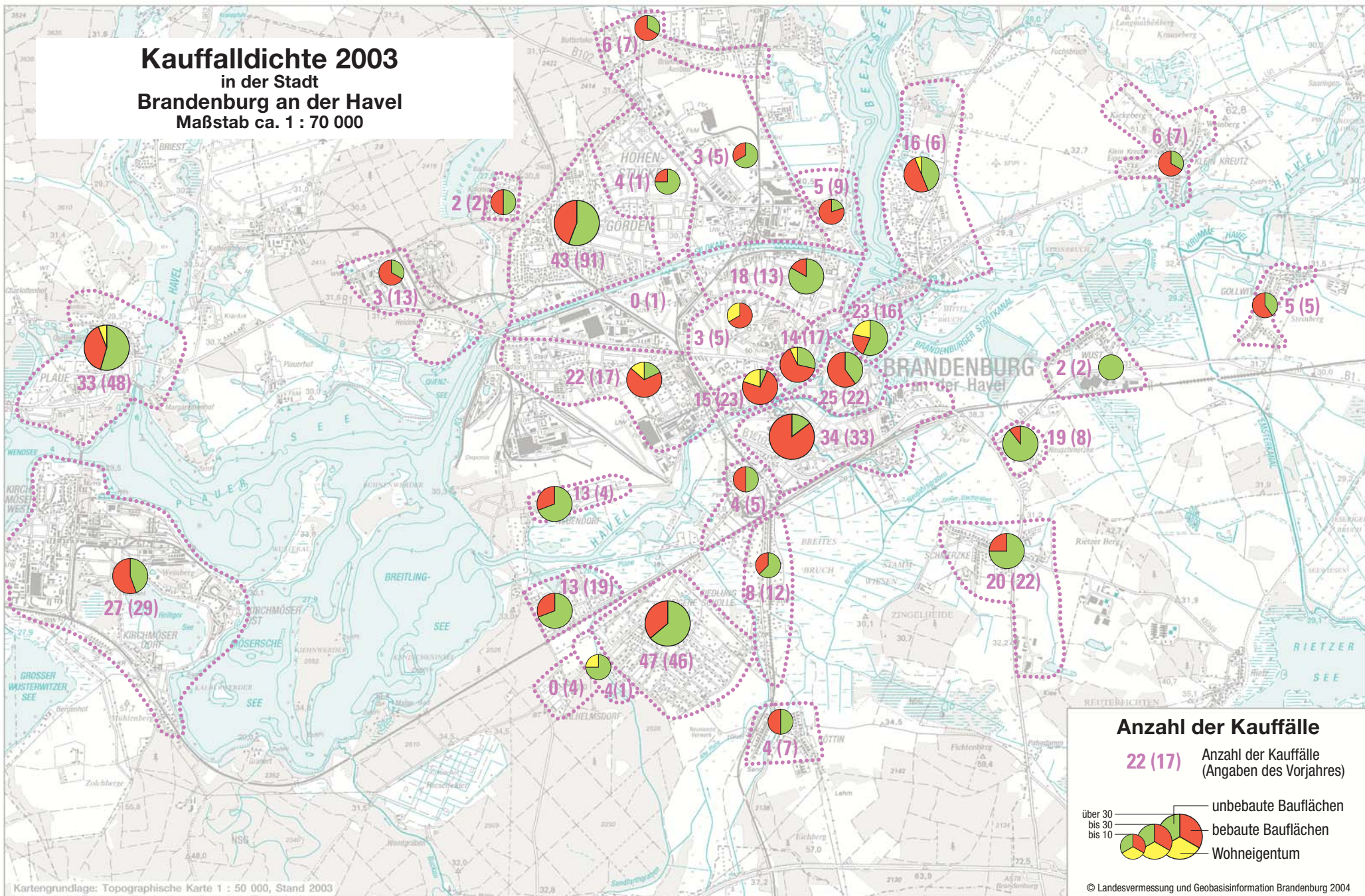
bebaute Grundstücke	Anzahl Kauffälle	Anteil in %	Änderung zu 2002 in %
individueller Wohnungsbau	128 (155)	54,9 (59,4)	- 17,4
Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnungsbauten	46 (28)	19,8 (10,7)	+ 64,3
Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	18 (36)	7,7 (13,8)	- 50,0
gewerbliche und sonst. Baulichkeiten	18 (19)	7,7 (7,3)	- 5,3
Wochenendhäuser	23 (23)	9,9 (8,8)	±0,0
Gesamt	233 (261)	100 (100)	- 10,7

Auf der nachfolgenden Seite wird die Anzahl der Kauffälle gebietsweise in einer Übersichtskarte (Kauffalldichte) dargestellt. Deutlich geht daraus hervor, in welchen Gebieten zur Zeit ein großes Interesse der Käufer vorliegt.

Mit 47 Kaufverträgen ist der Stadtteil Eigene Scholle im Berichtsjahr Spitzenreiter; dicht gefolgt vom Stadtteil Görden mit 43 Kauffällen. Auch das Zentrum und der zentrumsnahe Bereich sind nach wie vor attraktiv für die Käuferschaft. Weiterhin ist im Ortsteil Plaue und Kirchmöser ein reger Grundstücksverkehr zu verzeichnen.

Aus den dörflichen Lagen nimmt Schmerzke die Spitzenreiterrolle ein. Maßgeblich hierfür sind die Bebauungsplangebiete "Zingelheide" und "Rietzer Weg/ Heerstraße".

Kauffalldichte 2003 in der Stadt Brandenburg an der Havel Maßstab ca. 1 : 70 000



Anzahl der Kauffälle

22 (17) Anzahl der Kauffälle
(Angaben des Vorjahres)

- über 30 — unbebaute Bauflächen
- bis 30 — bebaute Bauflächen
- bis 10 — Wohneigentum

Kartengrundlage: Topographische Karte 1 : 50 000, Stand 2003

© Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg 2004

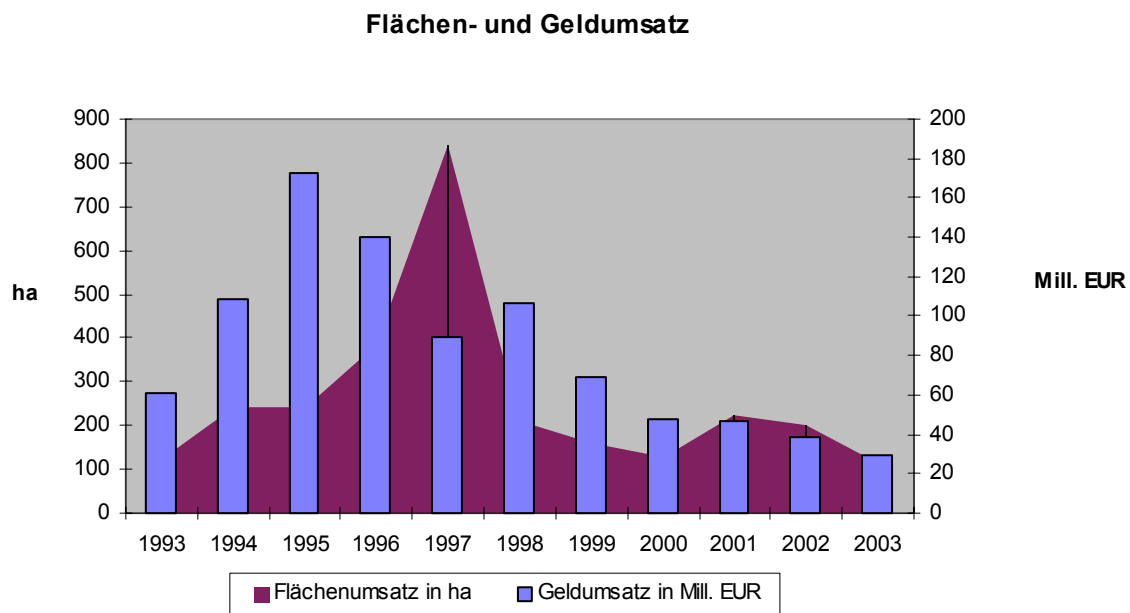
2.3 Flächen- und Geldumsatz

2.3.1 Gesamtumsätze

Zum Flächenumsatz tragen alle Erwerbsvorgänge über unbebaute, bebaute Grundstücke sowie landwirtschaftliche und sonstige Flächen bei; der Geldumsatz beinhaltet alle vorgenannten Erwerbsvorgänge zuzüglich der Verkäufe des Wohn-/ Teileigentums.

Jahr	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in Mill. EUR
1993	121,1	61,2
1994	241,0	108,5
1995	243,6	172,7
1996	382,8	140,7
1997	841,3	89,6
1998	207,9	106,2
1999	158,7	69,1
2000	129,9	47,5
2001	224,0	46,5
2002	200,1	38,8
2003	114,8	29,0

Das nachfolgende Diagramm stellt die Entwicklung des Flächen- und Geldumsatzes seit 1993 dar.



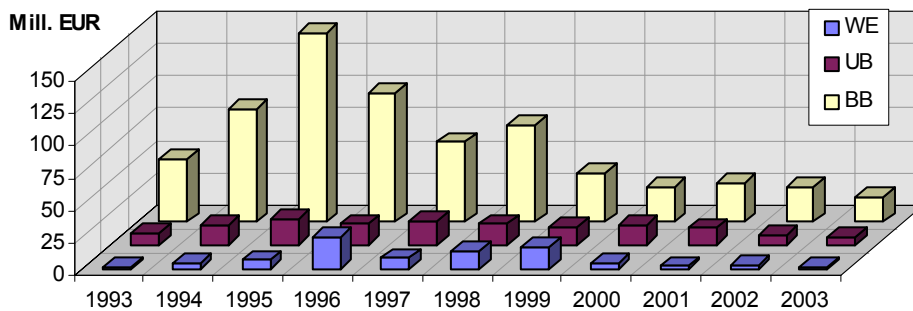
Im Berichtsjahr wurden im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses rund **115 ha Grundstücksfläche** mit einem **Geldumsatz von ca. 29,0 Mill. EUR** umgesetzt.

Der Flächenumsatz ist um 42,6 % und der Geldumsatz um 25,3 % gegenüber 2002 gesunken. Der Rückgang im Flächenumsatz wird einerseits durch den Rückgang der Kauffallanzahl im Bereich der bebauten Bauflächen und andererseits durch einen geringeren Flächenumsatz im landwirtschaftlichen Bereich hervorgerufen.

Der Geldumsatz fiel auf seinen historischen Tiefstand seit der statistischen Erfassung des Grundstücksmarktes 1992. Überwiegend ist dies zurückzuführen auf den stetigen Rückgang der Verkaufserlöse im Bereich der unsanierten bebauten Grundstücke und des Flächenumsatzes in allen Teilmärkten.

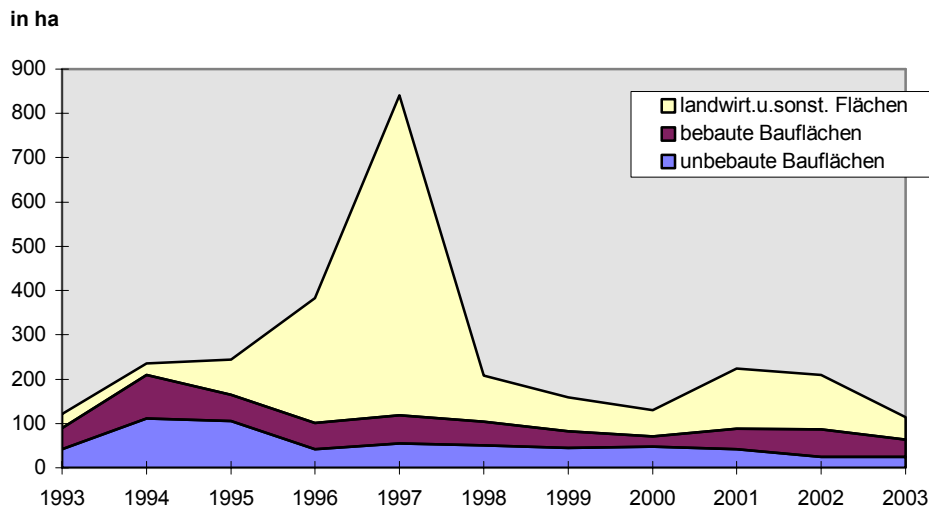
Das nachfolgende Diagramm stellt die Entwicklung des Geldumsatzes seit 1993 unterteilt nach den Grundstücksarten UB, BB und WE dar.

Entwicklung Geldumsatz

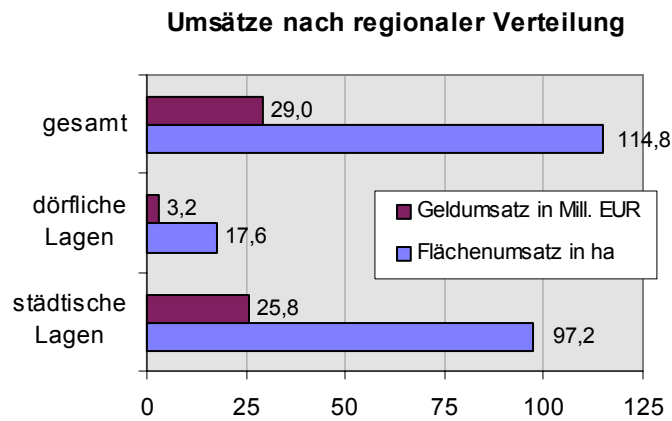


Die Entwicklung des Flächenumsatzes seit 1993 wird aus nachfolgendem Diagramm deutlich.

Entwicklung Flächenumsatz



Nachfolgendes Diagramm zeigt die Umsatzverteilung nach regionalen Lagen auf. Der Flächenumsatz wird in seiner Größenordnung überwiegend durch landwirtschaftliche Flächenverkäufe geprägt.



Der Flächen- und Geldumsatz gliedert sich nach den Grundstücksarten wie folgt auf:
Angaben des Vorjahres in ()

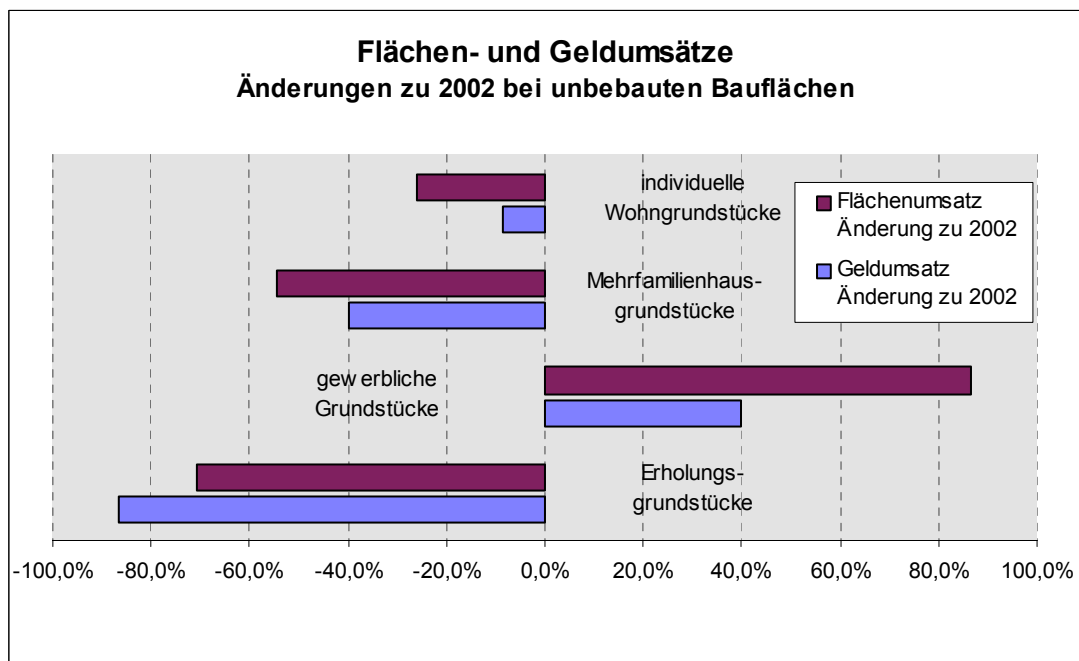
Verkauf von (Anzahl)	Flächenumsatz in ha	Anteil in %	Änderungen zu 2002	Geldumsatz in Mill. EUR	Anteil in %	Änderungen zu 2002
unbebaute Bauflächen 221 (213)	24,1 (25,2)	21,0 (12,6)	- 4,4 %	6,9 (7,9)	23,8 (20,4)	- 12,7 %
bebaute Bauflächen 233 (261)	38,9 (61,1)	33,9 (30,5)	- 36,3 %	19,5 (26,9)	67,2 (69,3)	- 27,5 %
Wohn-/ Teileigentum 18 (41)	-	-	-	1,7 (3,6)	5,9 (9,3)	- 52,8 %
Landwirtschaftliche u. sonstige Flächen 85 (60)	51,8 (113,8)	45,1 (56,9)	- 54,5 %	0,9 (0,4)	3,1 (1,0)	+ 125,0 %
gesamt	114,8 (200,1)	100 (100)	- 42,6 %	29,0 (38,8)	100 (100)	- 25,3 %

2.3.2 Flächen- und Geldumsatz der unbebauten Bauflächen

Folgende Flächen- und Geldumsätze ergeben sich für die Teilmärkte der **unbebauten Bauflächen** :

Angaben des Vorjahres in ()

Teilmärkte	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz in ha	Änderung zu 2002	Geldumsatz in Mill. EUR	Änderung zu 2002
individuelle Wohnungsgrundstücke	163 (169)	10,2 (13,8)	- 26,1 %	5,4 (5,9)	- 8,5 %
Mehrfamilienhausgrundstücke	30 (16)	1,6 (3,5)	- 54,3 %	0,6 (1,0)	- 40,0 %
gewerbliche Grundstücke	12 (10)	9,7 (5,2)	+ 86,5 %	0,7 (0,5)	+ 40,0 %
Erholungsgrundstücke	12 (15)	0,7 (2,4)	- 70,8 %	0,06 (0,45)	- 86,7%
sonstige Grundstücke	4 (3)	1,9 (0,3)	+ 533,3 %	0,14 (0,05)	- 84,8 %
gesamt	221 (213)	24,1 (25,2)	- 4,4 %	6,9 (7,9)	- 12,7 %



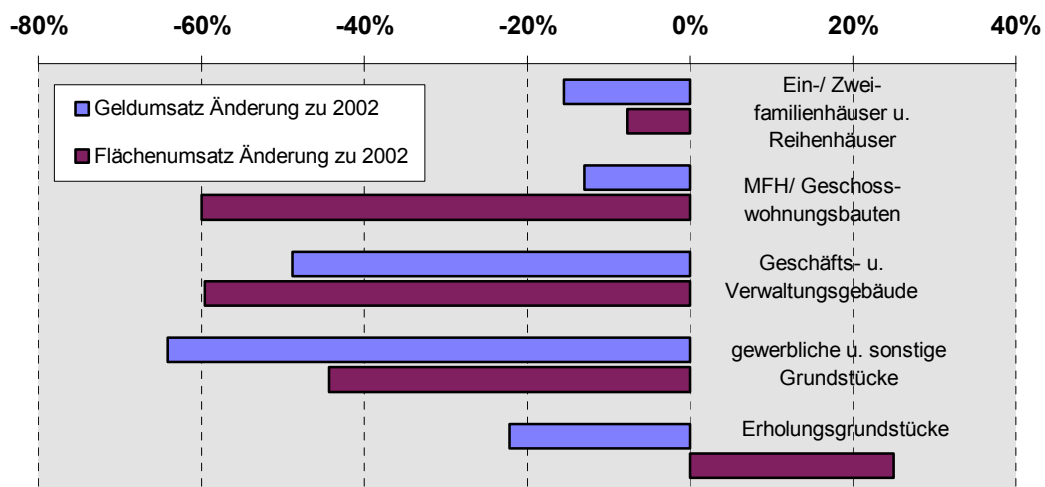
2.3.3 Flächen- und Geldumsatz der bebauten Bauflächen

Die Flächen- und Geldumsätze für die Teilmärkte der **bebauten Grundstücke** stellen sich wie folgt dar :

Angaben des Vorjahres in ()

Teilmärkte	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz in ha	Änderung zu 2002	Geldumsatz in Mill. EUR	Änderung zu 2002
Ein-/Zweifamilien- u. Reihenhäuser	128 (155)	13,2 (14,3)	- 7,7 %	13,1 (15,5)	- 15,5 %
Mehrfamilienhäuser/ Geschosswohnungsbauten	46 (28)	2,6 (6,5)	- 60,0 %	2,0 (2,3)	- 13,0 %
Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	18 (36)	1,9 (4,7)	- 59,6 %	2,2 (4,3)	- 48,8 %
gewerbliche und sonstige bebaute Grundstücke	18 (19)	18,7 (33,6)	- 44,3 %	1,4 (3,9)	- 64,1%
Erholungsgrundstücke	23 (23)	2,5 (2,0)	+ 25 %	0,7 (0,9)	- 22,2 %
gesamt	233 (261)	38,9 (61,1)	- 36,3 %	19,4 (26,9)	- 27,9 %

Flächen- und Geldumsatz der bebauten Bauflächen
Änderungen zu 2002



2.4 Marktteilnehmer

Die Marktbeteiligung im Berichtsjahr 2003 stellt sich wie folgt dar :
Angaben des Vorjahres in ()

	Verkäufer in %	Käufer in %
Privatpersonen	57 (48)	80 (86)
Öffentliche Hand	13 (13)	9 (3)
sonstige juristische Personen	30 (39)	11 (11)

Die öffentliche Hand ist im Jahr 2003 auf Grund des Verkehrsflächenbereinigungsgesetzes verstärkt als Käufer aufgetreten. Dieses Gesetz ermöglicht den Ankauf von Flächen, die dem öffentlichen Verkehr gewidmet sind und noch im Privateigentum stehen.

3. Grundstücksteilmärkte

3.1 Grundstücksteilmarkt der Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses registrierte im Berichtsjahr 128 Verkäufe von Grundstücken mit Einfamilienhäusern, Doppelhaushälften und Reihenhäusern, von denen **109 Verkäufe** der nachfolgenden Auflistung zugeordnet werden konnten. Diese Auflistung gibt Umsatzzahlen und Durchschnittswerte für die jeweilige Kategorie wieder. Diese Daten sind **nicht** nach Baujahr, Bauzustand und Lage differenziert.

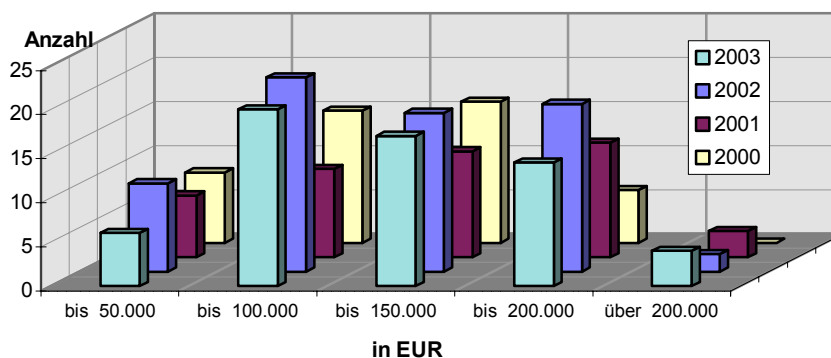
Die ()-Werte in der nachfolgenden Auflistung entsprechen den Angaben des Vorjahres.

	Einfamilien- häuser	Doppelhaus- hälften	Reihen- häuser
Anzahl der Kauffälle	61 (71)	26 (35)	22 (32)
Wertumsatz in Mill. EUR	7,3 (7,9)	2,6 (3,9)	1,6 (1,9)
Flächenumsatz in ha	7,8 (8,9)	1,7 (2,2)	0,8 (1,0)
mittlerer Kaufpreis in EUR	118.900 (110.600)	110.600 (110.600)	70.800 (60.109)
mittlere Grund- stücksfläche in m²	761* (790)	501* (616)	281* (322)
mittlere Wohnfläche in m²	133 (122)	102 (102)	99 (92)

* Zur Berechnung der mittleren Grundstücksfläche wurde die Datenmenge um Ausreißer bereinigt.

Nachfolgendes Diagramm stellt die Kauffälle der Einfamilienhäuser gestaffelt nach Preisgruppen dar.

**Häufigkeitsverteilung nach Preisgruppen
(Einfamilienhäuser)**



3.2 Grundstücksteilmarkt der Miet- und Geschäftshäuser

3.2.1 Grundstücksteilmarkt der Miethäuser

Unter der Grundstücksart **Miethäuser** werden die Kauffälle von Mehrfamilienhäusern registriert, die mindestens drei Wohneinheiten besitzen, über nur einen Hauseingang verfügen und deren gewerblicher Mietanteil bei bis zu 20 % liegt.

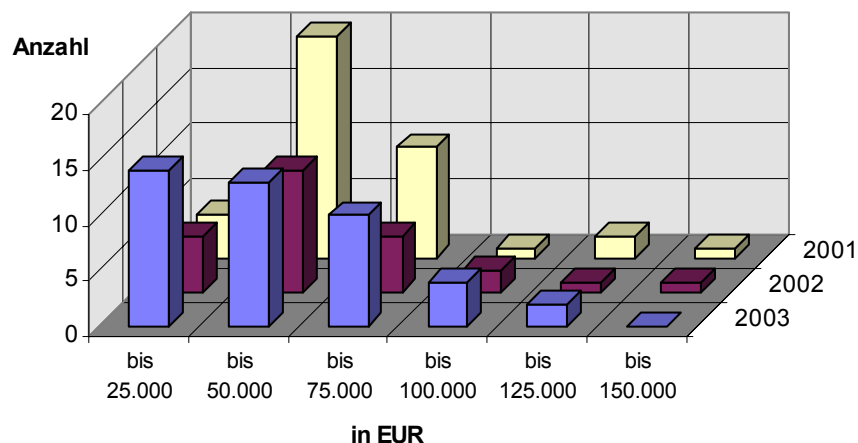
Im Berichtsjahr lagen dem Gutachterausschuss 43 Kauffälle über Miethausgrundstücke vor. Alle diese Kauffälle liegen im innerstädtischen Bereich.

	2003	2002	2001	2000
Kauffälle	43	26	42	33
Geldumsatz in Mill. EUR	1,8	1,4	2,9	3,6
Flächenumsatz in ha	2,1	1,8	3,7	2,6
mittl. Gesamtkaufpreis in EUR	43.500*	54.850*	58.560*	79.760*
mittl. Grundstücksfläche in m ²	412*	389*	394*	387*

* Kauffälle, die als Ausreißer zu werten waren, wurden für die Mittelbildung nicht herangezogen

Das nachfolgende Diagramm staffelt die Kauffälle der Miethäuser der letzten drei Jahre nach Preisgruppen:

Häufigkeitsverteilung nach Preisgruppen
(Miethauskauffälle)



Der größte Teil der Kauffälle von Miethäusern bewegt sich in der Preisgruppe bis 50.000,- EUR. Dahinter verbergen sich ausschließlich Miethäuser aus den Baujahren um 1900, die einen schlechten bis ruinösen Bauzustand aufweisen und leerstehend sind.

Grundsätzlich kann festgestellt werden, dass zur Zeit nur ein Grundstücksmarkt für unsanierte, leerstehende und ruinöse Miethäuser existiert. Verkäufe von sanierten und vermieteten Miethäusern wurden nicht registriert.

Gründe hierfür sind:

- große Anzahl freistehender vermietbarer Wohnungen
- niedriges Mietniveau
- laufende steuerliche Sonderabschreibungsmöglichkeiten bei sanierten Gebäuden
- geringe Kaufkraft und hohe Arbeitslosigkeit

3.2.2 Grundstücksteilmarkt der Geschosswohnungsbauten

Unter diesen Teilmarkt werden die mehrgeschossigen Miethäuser mit mehreren Hauseingängen erfasst. Hierunter fallen auch die sogenannten "Plattenbauten".

Im Berichtsjahr wurden dem Gutachterausschuss keine Verkäufe bekannt.

3.2.3 Grundstücksteilmarkt der Geschäfts- und Verwaltungsgebäude

Hier werden die Renditeobjekte erfasst, deren gewerblicher Mietanteil > 20 % ist.

Es wurden 18 Kauffälle (36 im Vorjahr) mit einem Gesamtumsatz von 2,2 Mill. EUR und einem Flächenumsatz von 1,9 ha registriert.

Eine speziellere Aussage lassen diese Verkäufe nicht zu, da die Grundstücke einschließlich ihrer Bebauung von unterschiedlicher Art und Größe sind, so dass eine Vergleichbarkeit nicht möglich ist.

3.3 Grundstücksteilmarkt des Wohn- und Teileigentums

Grundsätzlich kann festgestellt werden, dass Wohn-/Teileigentum am Gesamtmarktgeschehen in der Stadt Brandenburg an der Havel seit 1990 keine bedeutende Rolle einnimmt. In diesem Berichtsjahr liegt der Anteil an der Kauffallzahl bei 3,2 %.

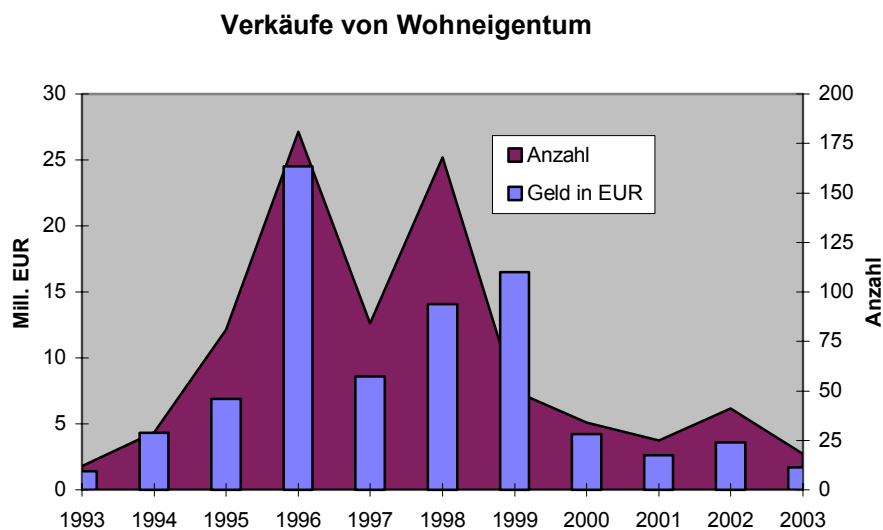
Die Anzahl der Verkäufe von Wohn-/Teileigentum ist im Berichtsjahr gegenüber dem Vorjahr um 56 % gesunken. Waren es 2002 insgesamt 41 Verkäufe mit einem Umsatz von 3,6 Mill. EUR, so wurden 2003

18 Kauffälle mit 1,7 Mill. EUR

Umsatz registriert.

Die 18 Kauffälle beziehen sich ausschließlich auf Wohneigentum. Für Teileigentum wurde kein Kauffall registriert.

Nachfolgendes Diagramm zeigt die Entwicklung seit 1993 auf dem Markt des Wohn-/Teileigentums.



Von den 18 Kauffällen sind drei aus Zwangsversteigerungsverfahren hervorgegangen.

In der nachfolgenden Auflistung konnten 14 Kauffälle den entsprechenden Kategorien zugeordnet werden. Die Auflistung enthält Angaben zur Art des Wohneigentums, zu Preisspannen (keine Absolutwerte) und zu durchschnittlichen Wohnflächen.

Angaben des Vorjahres in ()

Kategorie	Anzahl	Preisangaben in EUR/m ² Wohnfläche	durchschnittliche Wohnfläche in m ²
Erstverkauf von neuerstellten Wohneigentum (ab Baujahr 1990)	0 (9)	-- (1.075,- bis 1.400,-)	-- (72)
Erstverkauf von neuerstellten Wohneigentum in Wassernähe/ am Wasser (ab Baujahr 1990)	5 (5)	900,- bis 1.460,- (1.325,- bis 1.460,-)	129 (168)
Erstverkauf von neuerstellten Wohneigentum in Form von Reihenhäusern (ab Baujahr 1990)	0 (2)	-- (1.425,- bis 1.470,-)	-- (85)
Weiterveräußerung Wohneigentum	1 (0)	620,- (--)	66 (--)
Weiterveräußerung Wohneigentum in Wassernähe/ am Wasser	1 (1)	1.450,- (1.690,-)	97 (80)
Weiterveräußerung Wohneigentum in Form von Reihenhäusern	4 (2)	720,- bis 1.000,- (1.140,- bis 1.280,-)	65 (72)
umgewandelte Wohnungen in Miethäusern - saniert	3 (7)	560,-/ 640,-/ 1.650,- (700,- bis 1.400,-)	99 (75)
umgewandelte Wohnungen in Miethäusern - unsaniert	0 (2)	-- (390,- bis 515,-)	-- (92)
Weiterveräußerung Wohneigentum in Miethäusern; - hochwertiger Standard	0 (1)	-- (1.280,-)	-- (131)

Aus dem Kaufpreismaterial wird deutlich, dass der Trend bei der typischen Eigentumswohnung bei 2 bis 3 Wohnräumen liegt.

Die Kauffälle für Wohneigentum wurden im Jahr 2003 überwiegend ohne Stellplatz bzw. Tiefgaragenstellplatz veräußert.

Ein Kauffall für einen Tiefgaragenstellplatz wurde mit 6.000,- EUR registriert.

3.4 Grundstücksteilmarkt der unbebauten Grundstücke

3.4.1 Grundstücksteilmarkt für Wohnbaulandgrundstücke

Bei unbebauten Grundstücken wird die Höhe des Preisniveaus durch die Bodenrichtwerte mit Stand 01.01.2004 aufgezeigt.

Die Preisentwicklung des Baulandmarktes im Jahr 2003 weist folgende Tendenzen auf.

1. Im innerstädtischen Gebiet (Altstadt, Neustadt, Dominsel) haben sich die Preise auf gleich hohem Niveau bestätigt.
2. In den gewachsenen Siedlungsgebieten liegen seit Jahren stabile Grundstückspreise für Wohnbauflächen vor. Nur im Bereich der "Eigenen Scholle" sind Rückgänge zu verzeichnen.
3. In den dörflichen Lagen sind die Grundstückspreise für Wohnbauflächen auf dem Vorjahresniveau geblieben oder leicht gestiegen. Die Anstiege sind in den Ortsteilen Götting, Neuschmerzke, Wust und Mahlenzien zu verzeichnen.
4. In drei Wohnparksiedlungen sind die Bodenrichtwerte gesunken; davon im Gebiet „Am Rehhagen“ drastisch von 100,- EUR/m² auf 70,- EUR/m².

Beispielhaft für die getroffenen Aussagen sind folgende Gebiete :

	Bodenrichtwerte in EUR/m² 01.01.2004	Bodenrichtwerte in EUR/m² 01.01.2003
Neustädtischer Markt	500	500
Schmöllner Weg	55	60
Eigene Scholle	60	65
Wohnpark Zingelheide	80	85
Wohnpark Heidekrug	80	85
Plaue- Große Mühlenstraße	35	30
Götting	50	45
Wust	40	35

Wohnparksiedlungen

Unter Wohnparksiedlungen sind die Gebiete zu verstehen, die nach 1990 durch einen Bebauungsplan oder Vorhaben- und Erschließungsplan auf bis dahin unbebauten Flächen ("grüne Wiese") entstanden sind. Hierunter fallen u.a. die Gebiete

- Wohnpark "Görden"
- Wohnpark "Am Rehhagen"
- Wohnpark "Am Kletschenberg" - Ortsteil Götting
- Wohnpark "Zingelheide" - Ortsteil Schmerzke
- Wohnpark "Rietzer Weg/Heerstraße" - Ortsteil Schmerzke
- Wohnpark "Schifferring"
- Wohnpark "Kiekeberg" - Ortsteil Klein Kreuz
- Wohnpark "Heidekrug"
- Wohnsiedlung „ Buchenweg/ Eigene Scholle“

Der Verkauf der unbebauten Wohnbaugrundstücke erfolgte in der Regel erschließungsbeitragsfrei nach Baugesetzbuch und Kommunalabgabengesetz.

Hier liegen die Bodenrichtwerte in einer Spanne von 50,- bis 90,- EUR/m².

3.4.2 Grundstücksteilmarkt für Gewerbegrundstücke

Das Preisniveau für Baugrundstücke in Gewerbe- und Industriegebieten weist eine Spanne von 20,- bis 30,- EUR/m² auf.

Grundstücke, die eine dienstleistungsorientierte Nutzung aufweisen bzw. künftig so genutzt werden können, weisen in den o. g. Gebieten Bodenrichtwerte von 40,- bzw. 60,- EUR/m² auf.

Im Jahr 2003 wurden 12 Verkäufe von gewerblichen Bauflächen registriert. Diese Anzahl entspricht dem Niveau von 2002, in dem 10 Kauffälle erfasst wurden. Von den 12 Verkäufen wurden 6 ungewöhnlichen Verhältnissen zugeordnet, d.h. hier lagen Besonderheiten beim Kauf vor, wie Arrondierung, Sachenrechtsbereinigung, Flächenabtretung für Straßenbaumaßnahmen u.ä..

3.4.3 Grundstücksteilmarkt für Erholungsgrundstücke

Für diesen Teilmarkt liegen im Berichtsjahr 12 Verkäufe vor. Bei den veräußerten Grundstücken bzw. Grundstücksteilen handelte es sich um verpachtetes Land, bei dem der jeweilige Pächter als Erwerber auftrat. Neun Verkäufe konnten für die nachfolgende Auswertung herangezogen werden.

Es wurden im Wesentlichen Kaufpreise in einer Spanne von 10,- bis 21,- EUR/m² registriert, wobei diese Kauffälle Binnengrundstücke darstellen. Verkäufe von Wassergrundstücken oder wassernahen Lagen wurden nicht erfasst.

Im Jahr 2002 lagen im Wesentlichen die Kaufpreise in einer Spanne von 8,- bis 28,- EUR/m², wobei die höheren Werte für wassernahe Grundstücke erzielt wurden.

3.4.4 Grundstücksteilmarkt für Gartenland

Für diesen Teilmarkt stehen 27 Kaufverträge aus dem Berichtsjahr für die Auswertung zur Verfügung. 18 Kauffälle konnten für die nachfolgenden Erhebungen herangezogen werden. Sie weisen eine Spanne von 1,40 bis 11,70 EUR/m² auf. Hierbei wurde das niedrigere Preisniveau in den dörflichen Lagen und das höhere in den städtischen Lagen erzielt.

Im Jahr 2002 wurde Gartenland zwischen 1,80 bis 10,00 EUR/m² gehandelt.

3.4.5 Grundstücksteilmarkt für landwirtschaftliche Flächen

Auch in diesem Berichtsjahr nimmt der Verkauf von landwirtschaftlichen Flächen eine untergeordnete Rolle ein. Es wurden im Berichtsjahr 31 Verkäufe registriert. Diese landwirtschaftlichen Verkäufe untergliedern sich in die Nutzungen Ackerland, Grünland und Wald. Häufig werden Flächen mit verschiedenen Nutzungen in einem Kaufvertrag veräußert. Im Jahr 2003 wurden keine Kauffälle nach der Flächenerwerbsverordnung registriert.

Der Gutachterausschuss verfolgt seit Jahren die Entwicklung dieses Grundstücksteilmarktes. Die nachfolgenden Daten stellen das Zahlenmaterial des Jahrgangs 2003 dar; die Klammerangaben widerspiegeln den Mittelwert aus dem Zeitraum 1999 bis 2003. Dieses Zahlenmaterial ist unabhängig von möglichen Lageabhängigkeiten innerhalb des Stadtgebietes Brandenburg an der Havel zusammengestellt worden.

Ackerland :	keine Verkäufe (Mittelwert von 0,31 EUR/m ² aus Zeitraum 1999-2003)
Grünland :	zwischen 0,08 und 0,51 EUR/m ² (Mittelwert von 0,18 EUR/m ² aus Zeitraum 1999-2003)
Waldflächen :	zwischen 0,14 und 0,20 EUR/m ² einschließlich Aufwuchs (Mittelwert von 0,15 EUR/m ² aus Zeitraum 1999-2003)

Für den Stichtag 01.01.2004 wurden **landwirtschaftliche Bodenrichtwerte** für die Qualität Ackerland, Grünland und Forsten in der Bodenrichtwertkarte ausgewiesen.

4. Sonstige für die Wertermittlung erforderlichen Daten

Auf der Grundlage der ausgewerteten Kaufverträge und weiterer Daten hat der Gutachterausschuss sonstige für die Wertermittlung erforderlichen Daten, insbesondere Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten, Liegenschaftszinssätze und Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke nach der jeweiligen Lage auf dem Grundstücksmarkt abzuleiten.

4.1 Indexreihen

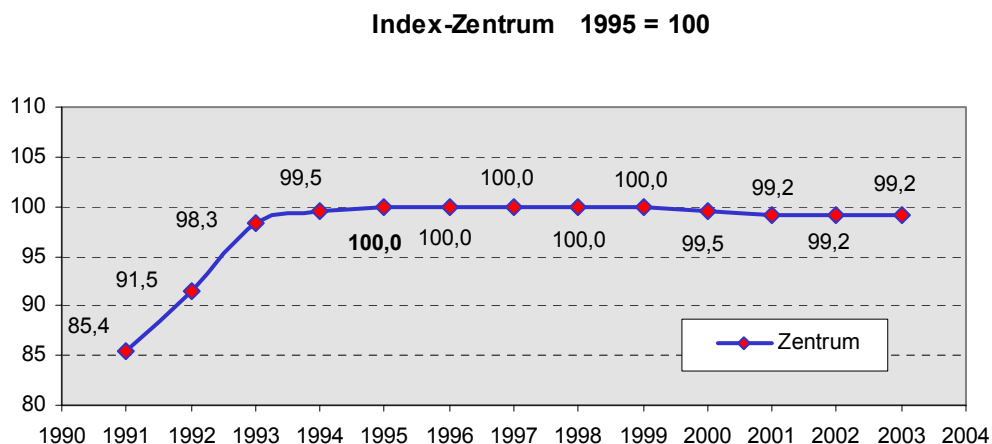
Zur Darstellung der Bodenwertentwicklung in der Stadt Brandenburg an der Havel wurden getrennt nach Lagen Bodenrichtwerte zusammengefasst und ausgewertet (Untersuchungsgebiete). Als Bezug für alle folgenden Indizes wurde das Jahr 1995 = 100 festgesetzt. Ab diesem Zeitpunkt registrierte der Gutachterausschuss eine Beruhigung auf dem Grundstücksmarkt.

Die Indexreihen stellen die Kaufpreise für unbebautes Bauland mit ortsüblichem Erschließungszustand dar. Hierunter sind die typischen Lückengrundstücke oder Grundstücke in der zweiten Reihenlage zu verstehen, deren Bebauung nach § 34 BauGB zulässig ist. Hierunter fallen nicht Grundstücke der nach 1990 entstandenen Wohnparksiedlungen.

Die jeweils herangezogenen Untersuchungsgebiete weisen eine gleichartige Preisentwicklung auf.

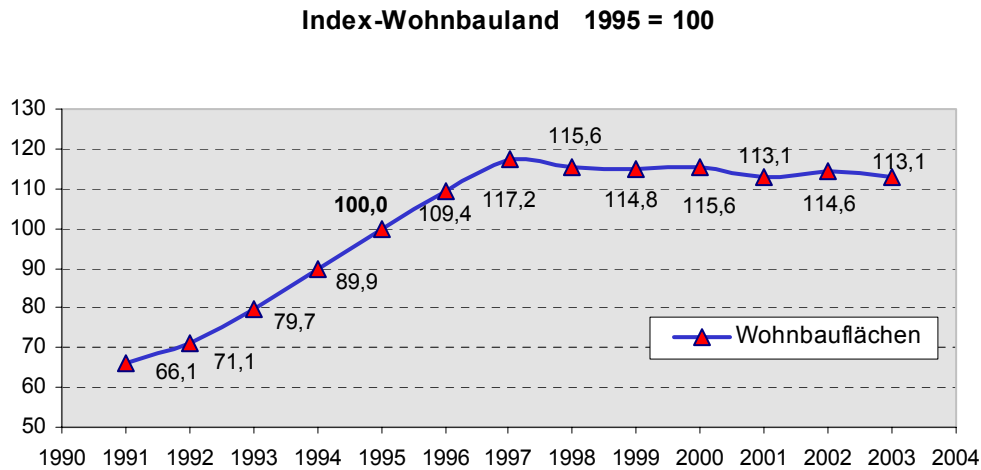
Indexreihe Zentrum

Für die Indexreihenermittlung Zentrum werden jährlich 11 Bodenrichtwerte aus dem Zentrum (Altstadt, Neustadt, Dom) und den zentrumsnahen Bereichen für die Untersuchung herangezogen.



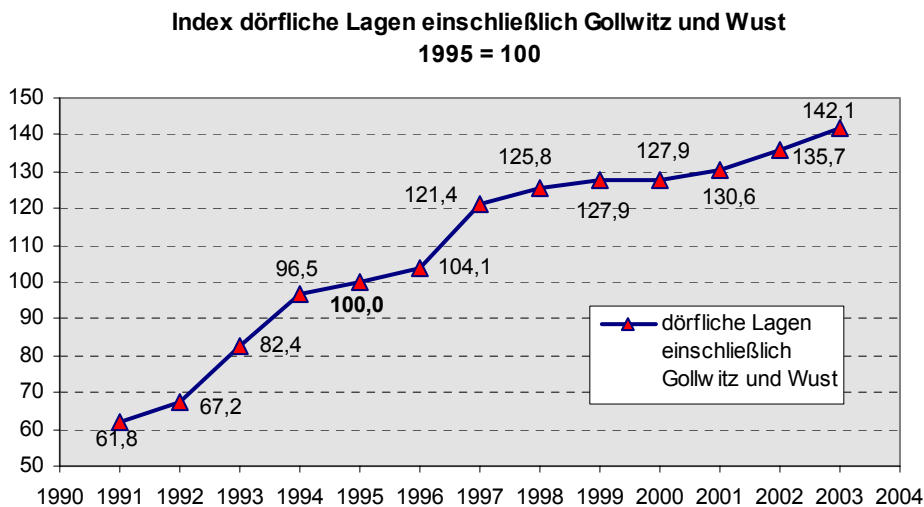
Indexreihe Wohnbauland

Bodenrichtwerte aus 14 Gebieten (Eigene Scholle, Krakauer Vorstadt, Görden, Massowburg, Kirchmöser ...) werden jährlich zur Untersuchung heran gezogen.



Indexreihe dörfliche Lagen

Die Indexreihe dörfliche Lagen wurde auf Grund der Eingemeindung der Dörfer Gollwitz und Wust neu ermittelt. Für die Indexreihe sind die Bodenrichtwerte aus neun dörflichen Lagen (Klein Kreutz, Schmerzke, Neuendorf,...) in die Auswertung eingeflossen.



4.2 Umrechnungskoeffizient

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hat durch Regressionsanalysen das Kaufverhalten bezüglich der Abhängigkeit von Bodenpreisen zur Grundstücksfläche untersucht. Grundlage für diese Untersuchung waren unbebaute Wohnbaugrundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser mit Grundstücksflächen von 400 m² bis 1200 m², deren Bebauung nach § 34 BauGB zulässig ist (keine Grundstücke aus Bebauungsplangebieten bzw. Vorhaben- und Erschließungsplangebieten) und somit als die typischen Lückengrundstücke oder Grundstücke in der zweiten Reihenlage bezeichnet werden können.

Diese Analysen weisen für das Jahr 2003 eine **sehr geringe Abhängigkeit** zwischen Bodenpreis und Grundstücksfläche auf. Das multiple Bestimmtheitsmaß liegt bei 0,23. Das Bestimmtheitsmaß kann eine Größenordnung zwischen der Zahl 0 und 1 annehmen. Je näher das Bestimmtheitsmaß an der Zahl 1 liegt, um so höher ist die Abhängigkeit von Bodenpreisen und Grundstücksfläche. Ab einem Bestimmtheitsmaß von 0,3 beginnt sich, laut mathematischer Statistik, eine geringe Abhängigkeit zu entwickeln.

Das bedeutet, dass zum heutigen Zeitpunkt die Größe der Grundstücke innerhalb der angegebenen Spanne die Bodenpreise nicht beeinflusst.

Eine Ermittlung von Umrechnungskoeffizienten ist bei dieser Marktsituation somit nicht möglich.

4.3 Liegenschaftszinssätze

Liegenschaftszinssätze lassen sich durch Umkehrung des Ertragswertverfahrens iterativ aus den Kaufpreisen ermitteln. Voraussetzung dafür ist die Kenntnis über die Ertragssituation des Kaufobjektes zum Vertragszeitpunkt.

Seit 1990 lag der Kaufschwerpunkt von Ertragsobjekten überwiegend bei Miethäusern. Diese wiesen Baujahre um 1900 auf und befanden sich in einem befriedigenden bis ruinösen Zustand. Auf Grund des überwiegend schlechten Unterhaltungszustandes der Bauwerke, waren sie leerstehend oder in wenigen Fällen nur zum Teil vermietet. Ein Gesamtertrag vom Kaufobjekt war zum Kaufzeitpunkt nicht vorhanden. Der Käuferkreis erwarb diese Objekte zum Zweck der vollständigen Modernisierung. Somit lässt sich zum heutigen Zeitpunkt auf Grund des Nichtvorhandenseins von Erträgen kein Liegenschaftszinssatz ermitteln.

Um für die Marktteilnehmer diesen Grundstücksteilmarkt transparent zu gestalten, wird der Vergleichsfaktor "Kaufpreis je m² Wohnfläche" ermittelt (siehe Abschnitt 4.4.1 Vergleichsfaktoren).

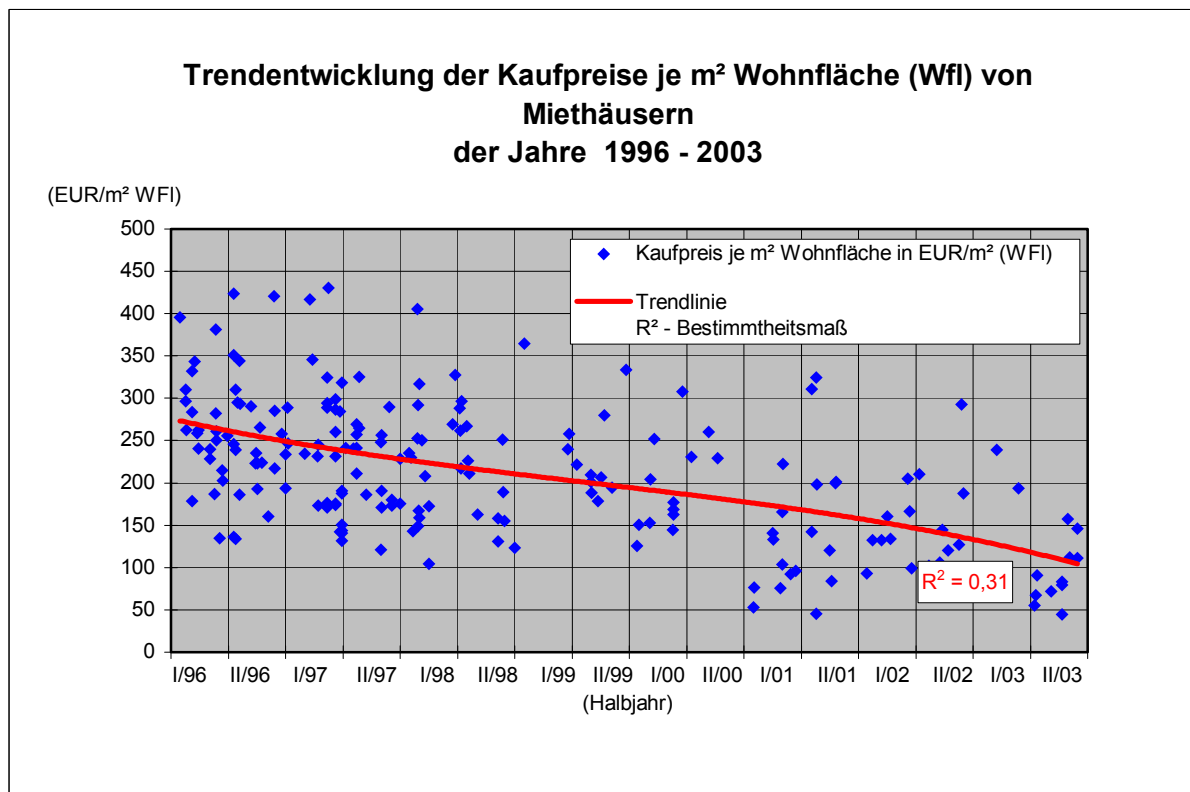
4.4 Vergleichsfaktoren

4.4.1 Vergleichsfaktoren für Miethäuser

Von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wurden Kauffälle von Miethäusern zur Ermittlung von Vergleichswerten untersucht. Aus den Untersuchungen ergab sich ein **durchschnittlicher Kaufpreis je m² Wohnfläche von 110,- EUR** für Kauffälle außerhalb des unmittelbaren Zentrums. Der Durchschnittswert von 2002 lag bei 150,- EUR/m².

Grundlage für die Untersuchungen waren Miethäuser mit einem Baujahr um ca. 1900 und einem dem Baualter entsprechenden befriedigenden bis mangelhaften Bauzustand.

Diese Miethauskauffälle werden überwiegend zum Zwecke der vollständigen Modernisierung/ Sanierung erworben. Ein großer Teil der Miethäuser weist zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses Leerstand der Wohnungen bzw. nur noch vereinzelt vermieteten Wohnraum auf.



Auf Grund der Streubreite der Kaufpreise je m² Wohnfläche ist die Trendlinie mit einer statistischen Unsicherheit behaftet, welches durch das niedrige Bestimmtheitsmaß R² zum Ausdruck kommt. Je näher das Bestimmtheitsmaß an der Zahl 1 liegt, um so höher ist die statistische Sicherheit bzw. Aussagekraft der Kurve.

4.4.2 Vergleichsfaktoren für Einfamilienhäuser

Die nachfolgende Tabelle bezieht sich auf ausgewertete Kaufverträge der **dörflichen Lagen** der Jahrgänge 2002 und 2003 **bei einem Bodenwertniveau bis zu 45,- EUR/m²**.

Baualter	Bauart	Anzahl	mittlere Wohnfläche in m ²	mittlerer Wohnflächenpreis in EUR/m ² Wfl.	mittlere Grundstücksfläche in m ²
1900 – 1949	Einfamilienhäuser	7	132	700	1560
	Doppelhaushälften	4	114	1080	1170
	Reihenhäuser	6	82	900	230
1950 – 1989	Einfamilienhäuser	0	---	---	---
	Doppelhaushälften	2	84	870	500
	Reihenhäuser	2	104	1100	176
1990 – heute	Einfamilienhäuser	1	146	1260	797
	Doppelhaushälften	0	---	---	---
	Reihenhäuser	0	---	---	---

Die nachfolgende Tabelle bezieht sich auf ausgewertete Kaufverträge der **innerstädtischen Lagen** der Jahrgänge 2002 und 2003 **bei einem Bodenwertniveau ab 45,- EUR/m²**.

Baualter	Bauart	Anzahl	mittlere Wohnfläche in m ²	mittlerer Wohnflächenpreis in EUR/m ² Wfl.	mittlere Grundstücksfläche in m ²
1900 – 1949	Einfamilienhäuser	7	143	900	1048
	Doppelhaushälften	5	115	1120	630
	Reihenhäuser	1	146	810	460
1950 – 1989	Einfamilienhäuser	13	129	1110	718
	Doppelhaushälften	4	91	1440	595
	Reihenhäuser	1	157	700	443
1990 – heute	Einfamilienhäuser	8	118	1400	665
	Doppelhaushälften	1	136	1270	627
	Reihenhäuser	0	---	---	---

Bauträgerverträge

Bei Verträgen dieser Art werden das Grundstück und ein noch zu errichtendes Bauwerk veräußert.

Im Berichtsjahr wurden 8 Bauträgerverträge registriert. Im Jahr 2002 waren es 24.

Die 8 Verträge gliedern sich wie folgt auf:

- Einfamilienhäuser

4 Einfamilienhäuser in einer Preisspanne von 122.500,- bis 160.000,- EUR

(Preisspanne 2002 von 147.000,- bis 215.000,- EUR)

Hier liegen die Kaufpreise im Verhältnis zur Wohnfläche bei 1.175,- bis 1.325,- EUR/m² Wfl.

- Doppelhaushälften

4 Doppelhaushälften in einer Preisspanne von 129.000,- bis 166.000,- EUR

(Preisspanne 2002 von 93.000,- bis 158.000,- EUR) Hier liegen die Kaufpreise im Verhältnis zur Wohnfläche bei 1.340,- bis 1.630,- EUR/m² Wfl.

- Reihenhäuser

kein Reihenhausesverkauf

(2002 - 1 Reihenhaus zu einem Preis von 147.000,- EUR).

4.5 Marktanpassungsfaktoren

Zur Verkehrswertermittlung von bebauten Grundstücken mit Einfamilienhäusern, Doppelhaushälften und Reihenhäusern ist in der Regel das Sachwertverfahren (§ 21-25 Wertermittlungsverordnung vom 6. Dezember 1988 (GVBl.I S. 2209)) heranzuziehen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen. Für diesen Teilmarkt wurden Marktanpassungsfaktoren ermittelt.

Die Marktanpassungsfaktoren wurden aus dem Verhältnis Kaufpreis / Sachwert ermittelt. Die Datengewinnung erfolgt auf Grundlage von Bauakten, durch eine Vorortbesichtigung mit Aufmaß und Datenmaterial aus dem Liegenschaftskataster. Zu Vergleichszwecken wird zunächst das Modell vorgestellt, das als Grundlage bei der Ermittlung der Sachwerte diene.

Modell

Ermittlung der Herstellungskosten

- Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 1995 (NHK 95) mit
 - Baunebenkosten entsprechend des Gebäudetyps
 - Korrekturfaktor für das Land Brandenburg = 1,0
 - Korrekturfaktor für Ortsgröße = 1,0
- Bundesbaupreisindex zum Zeitpunkt des Kaufvertragsabschlusses
- Bruttoreaminhalt nach DIN 277 - Ausgabe 1987
- Brutto-Grundfläche nach DIN 277 - Ausgabe 1987

Alterswertminderung

- nach Tabelle "Ross"
- Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren
- Restnutzungsdauer in Abhängigkeit vom Bualter und Bauzustand

Bodenwertermittlung

- mit Hilfe von Bodenrichtwerten zum Kaufzeitpunkt
- Abstufung bei übergroßen Grundstücken

Für die Stadt Brandenburg an der Havel wurden im Berichtsjahr die Marktanpassungsfaktoren auf der Grundlage der Normalherstellungskosten 1995 ermittelt.

Für Einfamilienhäuser lag aus den Jahren 2001 bis 2003 eine ausreichende Anzahl von 63 Kauffällen vor, so dass Marktanpassungsfaktoren in Abhängigkeit vom Bodenwertniveau (Bodenwert bis 45,- EUR/m² - dörfliche Lagen ; Bodenwert über 45,- EUR/m² - städtische Lagen) dargestellt werden können.

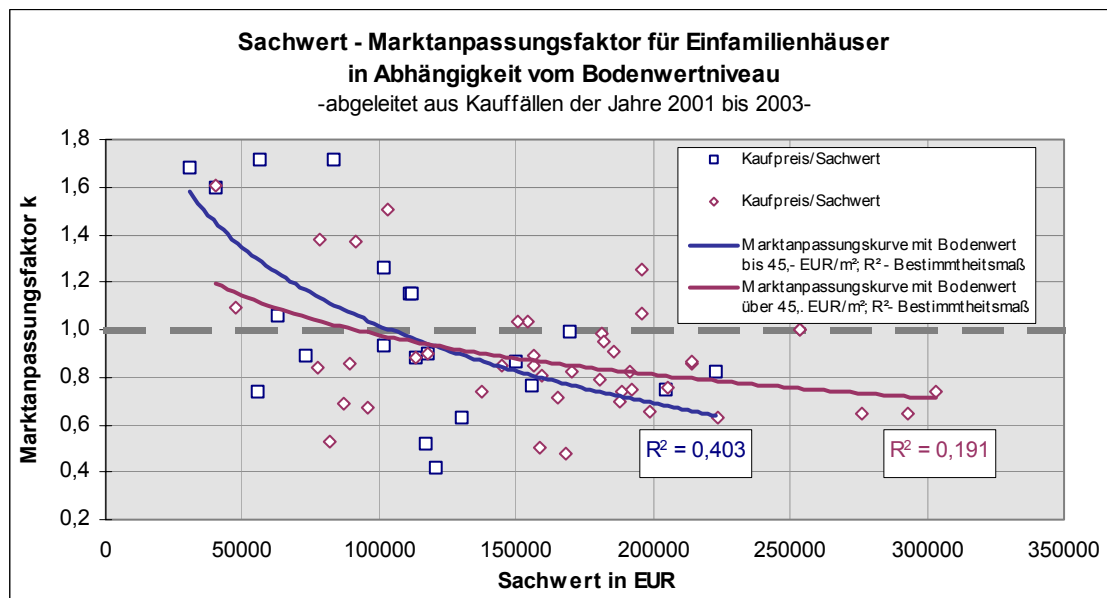
Wegen der geringen Anzahl von Kauffällen für Doppelhaushälften und Reihenhäuser aus den Jahren 2001 bis 2003 ist eine Unterscheidung in bodenwertabhängige Marktanpassungsfaktoren nicht zweckmäßig.

Die Marktanpassungsfaktoren sind in graphischer Form als Marktanpassungskurve aufbereitet und in den zwei folgenden Diagrammen dargestellt.

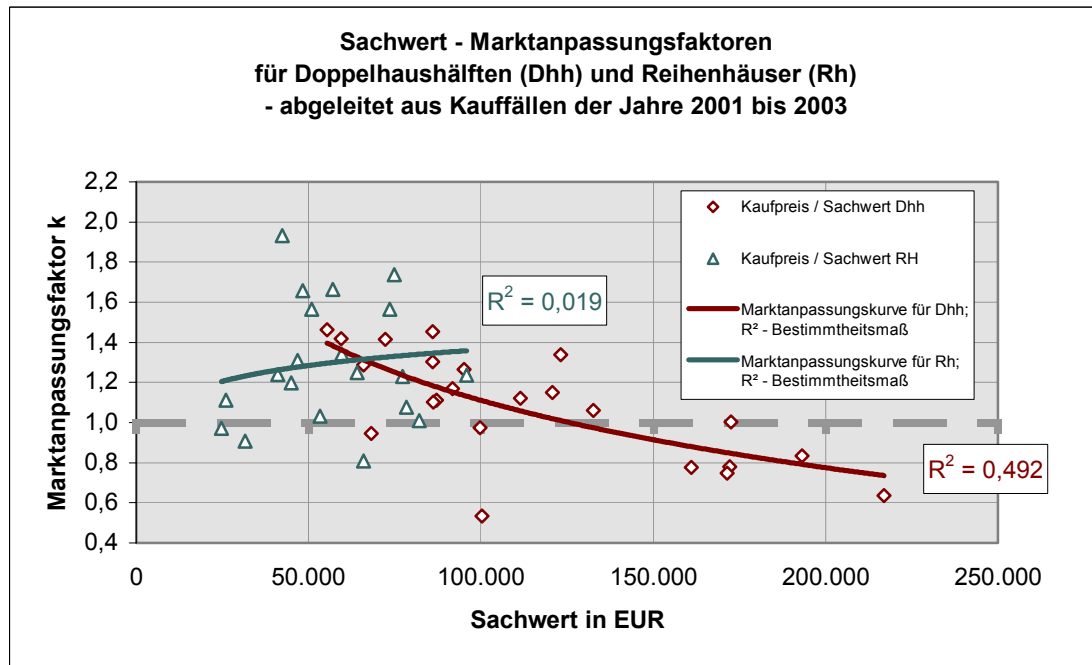
Den Nutzern dieser Marktanpassungskurven wird eine Aussage zu den statistischen Sicherheiten in Form des Bestimmtheitsmaßes R² vermittelt.

Je näher dieses Maß an der Zahl 1 liegt, um so höher ist die statistische Sicherheit bzw. Aussagekraft der Kurve.

4.5.1 Marktanpassungsfaktoren für Einfamilienhäuser



4.5.2 Marktanpassungsfaktoren für Doppelhaushälften und Reihenhäuser



Das Bestimmtheitsmaß der Marktanpassungskurve für Doppelhaushälften ist zufriedenstellend. Demgegenüber hat die Marktanpassungskurve der Reihenhäuser **keine** Aussagekraft auf Grund des niedrigen Bestimmtheitsmaßes. Die Darstellung wurde aber vorgenommen, um auch für diese Gebäudeart das Marktverhalten wiederzugeben.

4.6 Erbbauzinssätze

Der Erbbauzins ist das wiederkehrende Entgelt, das der Erbbauberechtigte an den Grundstückseigentümer entrichtet. Der jährliche Betrag ermittelt sich aus dem Erbbauzinssatz multipliziert mit dem Bodenwert.

Zwei Erbbaurechtsverträge wurden im Berichtsjahr 2003 in der Stadt Brandenburg an der Havel registriert.

Aus den Erbbaurechtsverträgen des Berichtsjahres und der vergangenen Jahre konnten folgende vereinbarten Erbbauzinssätze abgeleitet werden:

Nutzung des Erbbaurechtsgrundstück	Erbbauzins
individuelle Wohnnutzung	4% bis 5%
gewerblich genutzte Grundstücke	5% bis 6%
Erholungsgrundstück	4 %

5. Sonstige Ermittlungen von Pachten und Nutzungsentgelten

Zur Information werden hier die vom Gutachterausschuss ermittelten Pachten aufgeführt:

1. Ortsüblicher Pachtzins im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau für die Stadt Brandenburg an der Havel gemäß § 5 Abs. 1 des Bundeskleingartengesetzes.

Die Ortsüblichkeit wurde zum Zeitpunkt November 2001 mit 450,- DM/ha/Jahr (das entspricht 230,- EUR/ha/Jahr) ermittelt.

2. Im September 1999 wurde ein Gutachten über ortsübliche Nutzungsentgelte für bebaute Erholungsgrundstücke für 16 Gebiete / Stadtteile der Stadt Brandenburg an der Havel erstellt. Innerhalb dieser Gebiete / Stadtteile wurden entsprechend der folgenden Lagekriterien ortsübliche Nutzungsentgelte ermittelt.

Lagekriterium A - Wasser- und wassernahe Lagen
Lagekriterium B - Wald- und waldnahe Lagen, Wiesen,- Bruch- und Auenlandschaften
Lagekriterium C - Binnenlagen, Siedlungsgebiete

Die Ermittlung liegt über vier Jahre zurück und ist demzufolge zum heutigen Zeitpunkt nicht mehr aktuell. Da jedoch neuere Erkenntnisse auf diesem Pachtmarkt flächendeckend für die Stadt Brandenburg an der Havel nicht vorliegen, hält der Gutachterausschuss es für sinnvoll, die Information zu dem Gutachten zur Kenntnis zu geben.

6. Wohnlageneinstufung 2002

Der Gutachterausschuss beteiligte sich als moderierendes Gremium bei der Erstellung des Mietspiegels für Wohnraum 1997, 1999 und 2002.

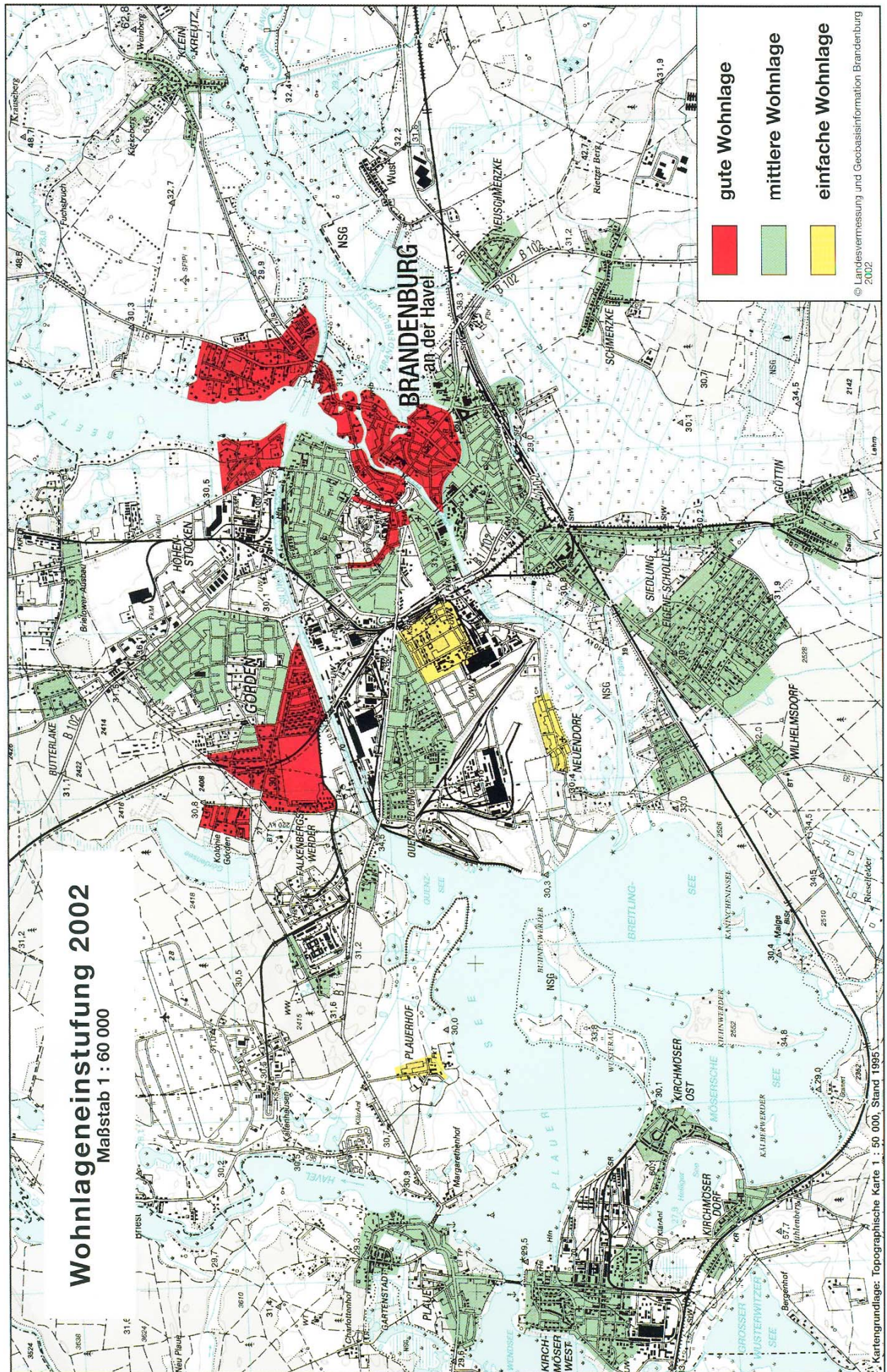
Der aktuelle Mietspiegel 2002 ist in der bewährten Form eines Tabellenmietspiegels aufgebaut und unterscheidet in den Merkmalen Wohnlage, Baujahr, Wohnfläche und Ausstattung.

Eine wesentliche Vorarbeit für die Erarbeitung des Mietspiegels 2002 war die Einstufung der Wohnlagen der einzelnen Gebiete innerhalb der Stadt Brandenburg an der Havel.

Im Januar 2002 wurde diese Einstufung vom Gutachterausschuss vorgenommen.

Das Ergebnis wird in der Wohnlagenkarte nachgewiesen (siehe nächste Seite).

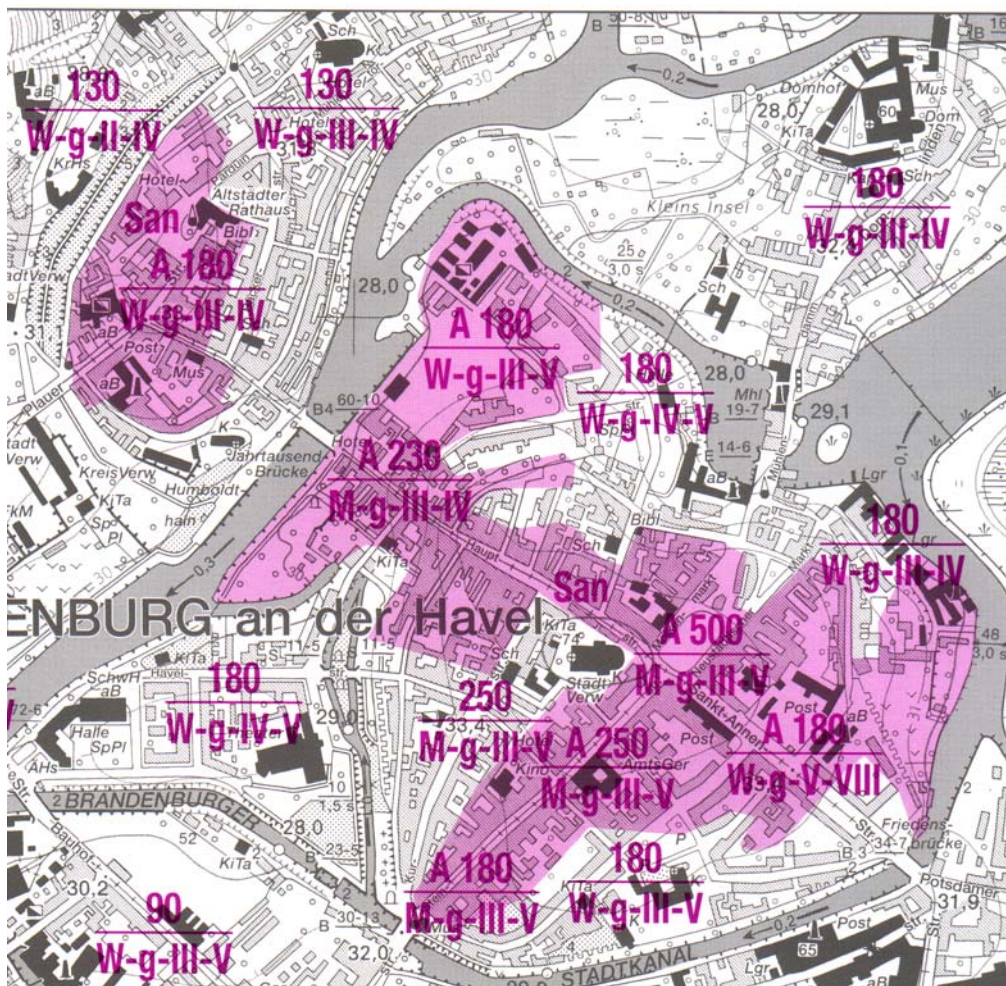
Der Mietspiegel 2004 ist in der Erarbeitung und wird voraussichtlich ab Juli 2004 als Anpassung zum Mietspiegel 2002 vorliegen.



7. Förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet

Die Stadt Brandenburg an der Havel hat am 29.06.1993 durch eine Satzung ein Sanierungsgebiet im umfassenden Verfahren förmlich festgelegt. Das Sanierungsgebiet erstreckt sich über weite Teile der Altstadt und des Neustädtischen Zentrums.

In diesem Gebiet ergeben sich Besonderheiten im Zusammenhang mit der Ermittlung von Bodenrichtwerten. Maßgebend sind hier entspr. § 153 Abs.1 und § 154 Abs.2 BauGB die Anfangswerte. Der Anfangswert ist der Bodenwert, der sich ergeben würde, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre.



*Auszug aus der Bodenrichtwertkarte;
die farblich unterlegten Flächen stellen das umfassende Sanierungsgebiet dar;
Bodenrichtwertangaben in EUR/m²*

8. Informationen

Weitere Auskünfte zum Grundstücksmarktbericht, den Bodenrichtwerten, zur Erstattung von Gutachten, sowie zu Auskünften aus der Kaufpreissammlung und deren Kosten, erteilt die

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
beim Kataster- und Vermessungsamt
Wiener Straße 1
14772 Brandenburg an der Havel
Tel. 0 33 81 / 58 62 03 o. 58 62 05

Die Bodenrichtwertkarte und der Grundstücksmarktbericht sind kostenpflichtig. Nach der derzeit gültigen Gebührenordnung kosten sie 30,- EUR bzw. 22,50 EUR. Auszüge aus der Bodenrichtwertkarte im Format DIN A4 oder A3 (12,- EUR bzw. 18,- EUR) sind möglich.

Ab Mai 2004 sind über die Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg (Tel. 0331/8844-219) die 18 Bodenrichtwertkarten des Landes Brandenburg in Form einer CD-ROM zum Preis von 290,- EUR erhältlich.

Der Mietspiegel 2002 ist über die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zu beziehen und kostet pro Exemplar 1,50 EUR.

Anschriften der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte im Umfeld der Stadt Brandenburg an der Havel

<i>Gutachterausschuss/ Anschrift</i>	<i>Telefon/Fax</i>	<i>e-mail-Anschrift</i>
Landkreis Potsdam-Mittelmark Lankeweg 4 14513 Teltow	03328/318311 03328/318315	gaa@potsdam-mittelmark.de
Landkreis Havelland Waldemardamm 3 14641 Nauen	03321/4036314 03321/4036294	kvahvl@freenet.de
Stadt Potsdam Hegelallee 6-10 14469 Potsdam	0331/2893183 0331/2892575	Katasteramt.Vermessung@Rathaus.Potsdam.de
Regionalbereich Altmark Buchenallee 1A 29410 Salzwedel	03901/847173 03901/847117	Poststelle.Stendal@LvermGeo.Sachsen-Anhalt.de