

**Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt
Brandenburg an der Havel**



Grundstücksmarktbericht 2004



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)

Titelfoto: Blick auf die Dominsel (Brandenburg an der Havel)

Vervielfältigung und Verbreitung des Grundstücksmarktberichts ist nur mit Genehmigung des Herausgebers gestattet. Eine auszugsweise Vervielfältigung ist mit Quellenangabe gestattet.

Grundstücksmarktbericht 2004

Gutachterausschuss für
Grundstückswerte
in der Stadt
Brandenburg an der Havel

Berichtszeitraum 01.01.2004 – 31.12.2004

INHALTSVERZEICHNIS

Inhalt	Seite
1. Der Grundstücksmarkt 2004 in Kürze	4
2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	5
Übersichtskarte.....	6
3. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	7
3.1 Berichtsbereich, regionale Rahmenbedingungen	7
3.1.1 Statistische und topografische Gegebenheiten.....	8
3.1.2 Brandenburg an der Havel - die 1000-jährige Stadt der Mark Brandenburg	10
3.1.2.1 Geschichtliche Eckdaten aus der Chronik der Stadt.....	10
3.1.2.2 Brandenburg an der Havel - heute	10
3.1.3 Stadtplanung.....	11
3.1.3.1 Förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet	11
3.1.3.2 Stadtumbaugebiete	11
3.1.4 Kultur, Bildung und Erholung.....	12
3.2 Wirtschaftsstruktur	13
4. Übersicht über die Umsätze	14
4.1 Vertragsvorgänge	15
Marktteilnehmer.....	15
Übersichten der Vertragsvorgänge nach Grundstücksarten und regionalen Lagen	16
Übersichtskarte zur Kauffalldichte	20
4.2 Geldumsatz.....	21
4.3 Flächenumsatz	23
4.4 Flächen- und Geldumsätze der unbebauten Bauflächen.....	24
4.5 Flächen- und Geldumsätze der bebauten Bauflächen	25
4.6 Übersicht der Umsatzentwicklungen mit vergleichbaren kreisfreien Städten	26
5. Bauland	27
5.1 Allgemeines	27
5.2 Individueller Wohnungsbau	27
5.2.1 Preisniveau	27
5.2.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen.....	28
5.2.3 Umrechnungskoeffizienten	32
5.3 Geschosswohnungsbau	33
5.4 Gewerbliche Bauflächen.....	33
5.4.1 Preisniveau	33
5.4.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen.....	34
5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland	34
5.6 Sonstiges Bauland.....	34
5.6.1 Grundstücksteilmarkt für Erholungsgrundstücke.....	34
5.6.2 Grundstücksteilmarkt der Zukäufe.....	35
5.7 Erbbaurechte	36
6. Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	37
6.1 Allgemeines	37
6.2 Landwirtschaftliche Flächen	37
6.3 Forstwirtschaftliche Flächen	37
7. Sonstige unbebaute Grundstücke	38
Grundstücksteilmarkt für Gartenland.....	38
8. Bodenrichtwerte	38
8.1 Gesetzlicher Auftrag	38
8.2 Bodenrichtwerte für Bauland	38
9. Bebaute Grundstücke	40
9.1 Allgemeines	40

9.2	Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser	40
9.2.1	Preisniveau	40
	Bauträgerverträge	40
9.2.2	Preisentwicklung	41
9.2.3	Marktanpassungsfaktoren	41
9.2.4	Vergleichsfaktoren für Einfamilienhäuser	42
9.3	Reihenhäuser / Doppelhaushälften	43
9.3.1	Preisniveau	43
9.3.2	Preisentwicklung	43
9.3.3	Marktanpassungsfaktoren	44
9.3.4	Vergleichsfaktoren	45
	Doppelhaushälften	45
	Reihenhäuser	45
9.4	Wohnungseigentum	46
9.5	Teileigentum	48
9.6	Mehrfamilienhäuser	48
9.6.1	Preisniveau	48
9.6.2	Liegenschaftszinssätze	49
9.6.3	Vergleichsfaktoren	50
9.7	Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	51
9.8	Gewerbe- und Industrieobjekte	51
10.	Nutzungsentgelte / Mieten / Pachten	52
10.1	Nutzungsentgelte	52
10.2	Mieten	52
10.3	Pachten	52
11.	Aufgaben des Gutachterausschusses	53
11.1	Allgemeines	53
11.2	Hauptaufgaben des Gutachterausschusses	54
11.3	Dienstleistungsangebote des Gutachterausschusses	55
	Anschriften der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte im Umfeld der Stadt Brandenburg an der Havel	56

1. Der Grundstücksmarkt 2004 in Kürze

Die Entwicklung des Grundstücksmarktes einer Region kann allgemein durch die drei Eckdaten

- Kauffallanzahl
- Flächenumsatz
- Geldumsatz

grob charakterisiert werden.

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

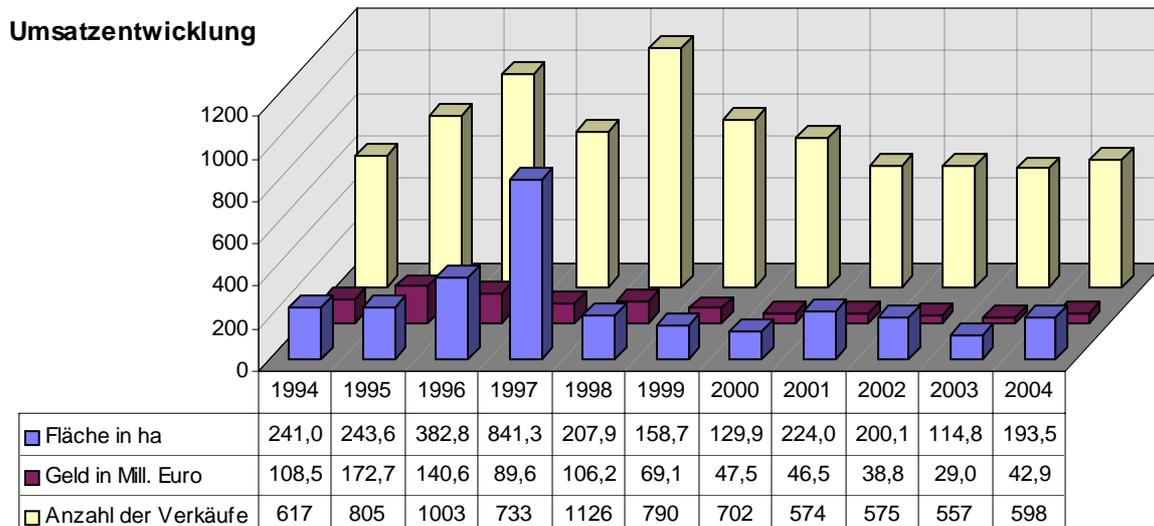
Für die Stadt Brandenburg an der Havel lässt sich feststellen, dass im Jahre 2004 in allen drei Bereichen ein Anstieg gegenüber 2003 zu verzeichnen ist.

Das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt kann nach wie vor als beruhigt eingeschätzt werden. Größere Marktschwankungen in einzelnen Teilmärkten wurden nicht festgestellt.

Im Jahr 2004 bestimmten folgende konjunkturelle Rahmenbedingungen und standort-spezifische Probleme den Grundstücksmarkt:

- anhaltende ungünstige wirtschaftliche Entwicklung; gedämpfte Wirtschafts-Prognosen
- restriktives Verhalten der Banken und Sparkassen bei der Kreditvergabe (Basel II)
- Baupreise und Zinssätze für Bauherren weiterhin auf niedrigem Niveau
- Überschuss und großer Leerstand von Mietwohnungen (Mietpreise auf niedrigem Niveau)
- Arbeitslosigkeit weiter auf hohem Niveau; allgemein schlechte Aussichten auf dem Stellenmarkt
- negative Grundstimmung zum Standort „Brandenburg an der Havel“ (der Standort wird „schlechter geredet“ als er tatsächlich ist).

Nachfolgendes Diagramm zeigt die Umsatzentwicklung der Eckdaten Kauffallanzahl, Geldumsatz und Flächenumsatz der letzten 10 Jahre auf.



2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Mit dieser Veröffentlichung legt der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Brandenburg an der Havel den Bericht über den Grundstücksmarkt des Jahres 2004 in der Stadt Brandenburg an der Havel vor.

Der freie Grundstücksmarkt wird durch sehr viele Einflüsse geprägt, die das Preisverhalten und somit den Wert der Immobilie beeinflussen. In der Regel können nur Fachleute, die beruflich mit der Materie vertraut sind, diese Sachverhalte überschauen.

Der Gutachterausschuss sieht seine Aufgabe durch die Herausgabe des Grundstücksmarktberichtes darin, allgemeine Preisentwicklungen, Umsatzzahlen und sonstige Kennziffern des Immobilienmarktes transparent zu machen und auch für den Nichtfachmann verständlich darzulegen.

Ferner ist 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.

Dabei sollte erwähnt werden, dass die Marktinformationen objektiv und interessenfrei durch den Gutachterausschuss geliefert werden.

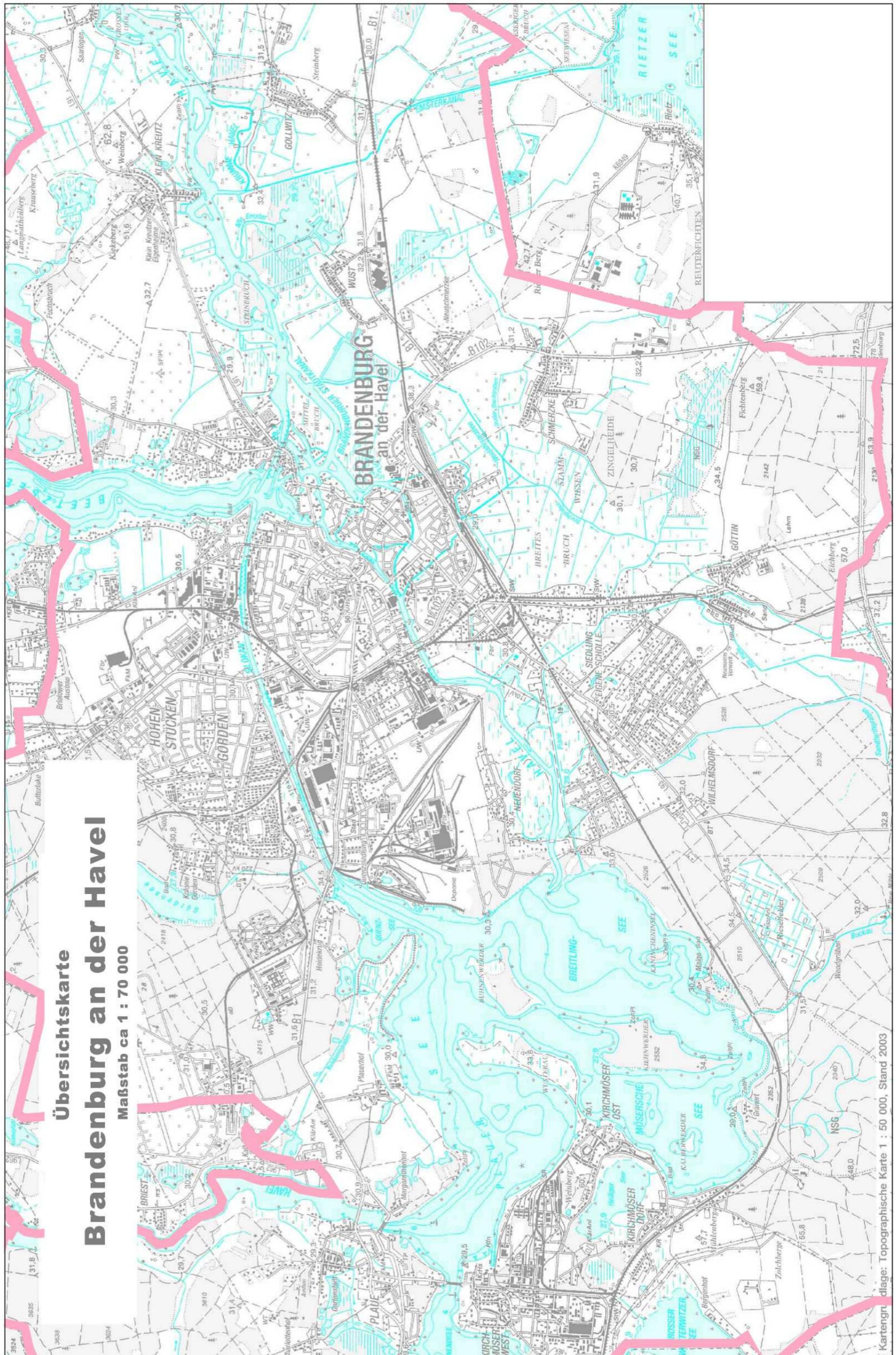
Die Marktanalyse erfolgte auf der Grundlage der automatisiert geführten Kaufpreissammlung und eigener statistischer Erhebungen.

Die Gutachterausschüsse des Landes Brandenburg haben ein gemeinsames Internetportal unter der Adresse

www.gutachterausschuss-bb.de

eingerrichtet.

Dieser Grundstücksmarktbericht wurde vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Brandenburg an der Havel in der Sitzung am 14.04.2005 beraten und beschlossen.



Kartengrundlage: Topographische Karte 1 : 50 000, Stand 2003

3. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

3.1 Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen

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:

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

Daraus ergibt sich die regionale Untergliederung des Stadtgebietes Brandenburgs in:

- **städtische Lagen** (Nr. 1 bis 4) und
- **dörfliche Lagen** (Nr. 5).

Um die Aussagekraft dieses Marktberichtes zu erhöhen, erfolgen eine Vielzahl der nachfolgenden Auswertungen nach den o.g. regionalen Lagen. Damit wird den abweichenden Märkten der städtischen und dörflichen Lagen Rechnung getragen. Eine Verfälschung auf Grund einer Durchmischung der Daten wird damit vermieden.

	städtische Lagen	dörfliche Lagen
Fläche in km ²	167,1	61,7
Einwohner	71.600	3.600

3.1.1 Statistische und topografische 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.

Fläche (Stand 12/04): 228,8 km²

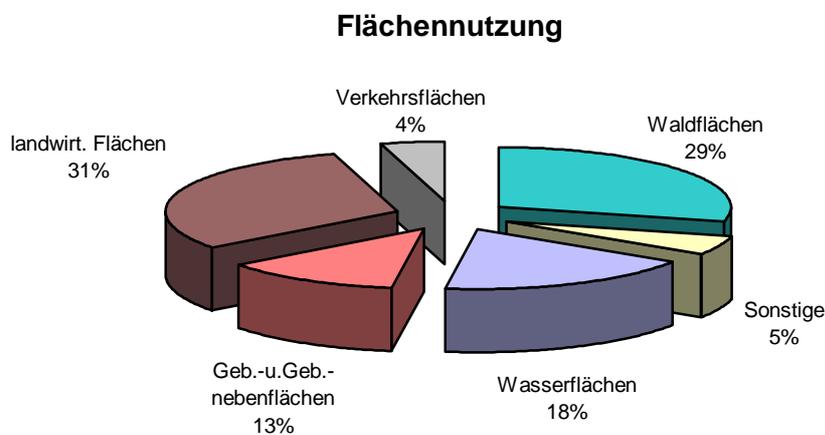
mittlere Höhenlage: 32,5 m über NHN

Einwohner (Stand 12/04): ca. 75.200

Bevölkerungsdichte: 329 Einwohner je km²

Nord-Südausdehnung: ca. 18 km

Ost-Westausdehnung: ca. 20 km



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.

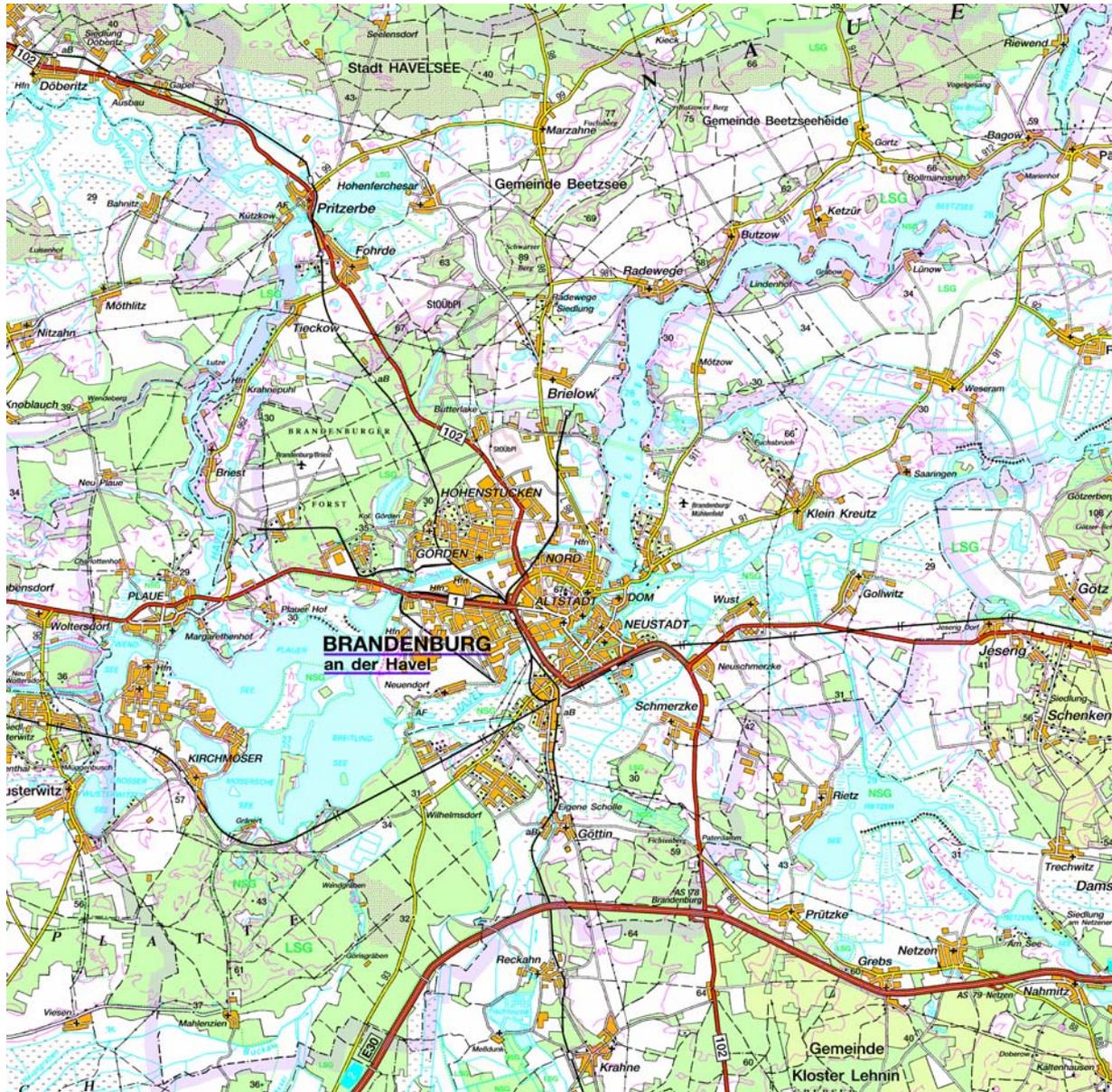
Durch die Strecken der **Deutschen Bahn** Berlin-Hannover und Neustadt/Dosse-Belzig besteht die Anbindung an das nationale und internationale Eisenbahnnetz.

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

Der öffentliche Personennahverkehr ist über ein Netz von Straßenbahn- und Buslinien organisiert.

Topografischer Kartenausschnitt

Veröffentlichung mit Genehmigung vom Landesbetrieb Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg (GB 59/99)



3.1.2 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.

3.1.2.1 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 entsteht, gefolgt von dem Wohngebiet Hohenstücken in den 70er Jahren
ab 1975	Beginn des Aufbaus des Elektrostahlwerkes
1988	Einwohnerzahl hat fast die 100.000 erreicht

3.1.2.2 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 Immissionschutz; 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 für Plaue einschließlich neuer Havelbrücke; Neubau des städtischen Klinikums wurde eingeweiht
2003	Neubau der Feuerwehr und Rettungsleitstelle; Erster Spatenstich für Umbau des Pauli-Klosters zum Landesmuseum für Ur- und Frühgeschichte
2004	großes Geschäftshaus an der Hauptstraße Ecke Neustädtischer Markt eingeweiht

3.1.3 Stadtplanung

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

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

Weiterhin existiert eine Vielzahl von rechtskräftigen Bebauungsplänen (B-Plan) bzw. Vorhaben- und Erschließungsplänen (VEP) und Plänen, die sich in der Aufstellung bzw. Änderung befinden. Konkretere Angaben dazu sind beim Stadtplanungsamt (Tel. 03381/586101) zu erfragen.

Anfragen in Bezug auf Denkmalschutz sind an das Bauamt (03381/586301) zu richten.

3.1.3.1 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 im umfassenden Verfahren 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 Baugesetzbuch (BauGB) die Anfangswerte. Der Anfangswert ist der Bodenwert, der sich ergeben würde, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre.

Nähere Informationen zur Sanierung sind über das Stadtplanungsamt unter der Rufnummer 03381/58 61 01 zu erhalten.

3.1.3.2 Stadtumbaugebiete

„Stadtumbau“ bedeutet einen Wechsel in der Stadtentwicklungspolitik. Gesteuert werden müssen nicht mehr Prozesse des Wachstums, sondern des Schrumpfens. Dabei muss die Struktur einer Stadt auf weniger Einwohner ausgerichtet werden und ihre Infrastruktur und Ausstattung muss entsprechend angepasst werden. Der Wohnungsleerstand wird einerseits durch Abriss und Rückbau reduziert, um den Wohnungsmarkt zu stabilisieren. Andererseits sind die vorrangig betroffenen Stadtquartiere und die Stadt insgesamt aufzuwerten, um attraktive, funktionsfähige und lebenswerte Städte zu erhalten.

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 24.04.2002 ein Stadtumbaukonzept beschlossen (Beschluss-Nr. 119/2002). In diesem gesamtstädtischen Konzept sind u.a. Schwerpunktgebiete des Stadtumbaus und Gebietskategorien festgelegt.

Somit verfügt die Stadt Brandenburg an der Havel über Stadtumbaugebiete gemäß § 171b Abs. 1 BauGB.

In den Schwerpunktgebieten sollen Maßnahmen durchgeführt werden, die durch das Förderprogramm „Stadtumbau Ost für lebenswerte Städte und attraktives Wohnen“ mit den Programmteilen „Rückbau“ und „Aufwertung“ finanziert werden.

Zum heutigen Zeitpunkt lassen sich aus den Schwerpunktgebieten weder Rückschlüsse auf konkrete Rückbaustandorte noch auf Nutzungsänderungen ziehen.

Gegenwärtig wird an der Fortschreibung des Stadtumbaukonzeptes gearbeitet. Ziel dieser Fortschreibung ist ein verbindliches und konsensfähiges Durchführungskonzept mit dem Schwerpunkt der Verortung von Rückbaustandorten.

In der Stadt Brandenburg an der Havel werden Stadtumbaumaßnahmen in erster Linie auf der Grundlage von städtebaulichen Verträgen nach § 11 BauGB insbesondere mit den beteiligten Eigentümern durchgeführt (Stadtumbauverträge).

Grundstücke, für welche Stadtumbauverträge vorliegen, unterliegen bewertungstechnisch besonderen Bedingungen, die gesondert entsprechend dem jeweiligen Vertragsinhalt z.B. Rückbauverpflichtungen, Verzichtsregelungen auf Entschädigungsansprüche nach den §§ 39 ff BauGB berücksichtigt werden müssen.

Nähere Informationen zum Stadtumbau sind über das Stadtplanungsamt unter der Rufnummer 03381/58 61 01 zu erhalten.

3.1.4 Kultur, Bildung und Erholung

Von großer Bedeutung für Brandenburg an der Havel und die umliegende Region sind die vorhandenen Schulen. Hierzu zählen zur Zeit insbesondere

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

Darüber hinaus sind in der Stadt weitere Bildungseinrichtungen vorhanden, wie:

- 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 dort über 2200 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 St.-Pauli-Kirche, das Altstädtisches Rathaus, die St.-Katharinenkirche, die St.-Gotthardtkirche, die St.-Nikolaikirche, die Stadtmauer mit den vier 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.

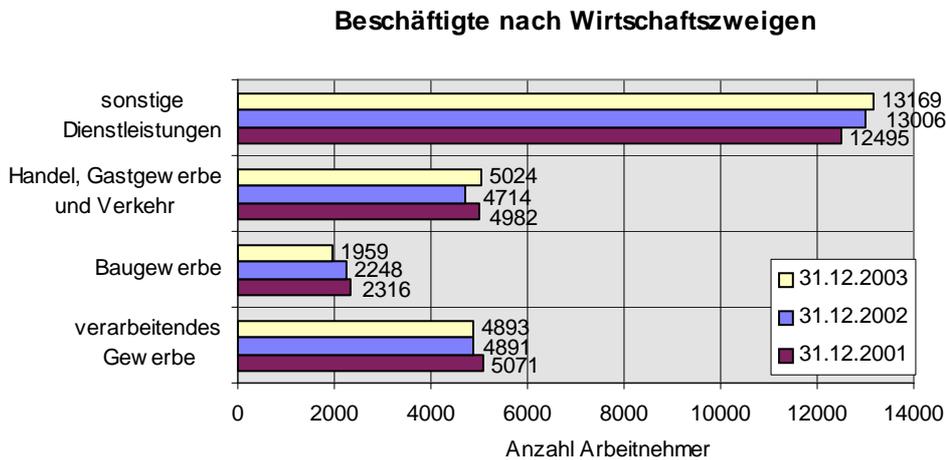
Die „Wasserstadt Brandenburg an der Havel“ zeichnet sich durch über 60 Brückenbauwerke aus, die erforderlich für das Überqueren der Havel, ihrer Seen und Nebenarme sind. Damit dürfte die Stadt in der Spitzengruppe der Städte mit den meisten Brücken je 1000 Einwohner liegen.

Hervorzuheben ist die internationale Regattastrecke auf dem Beetzsee.

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

3.2 Wirtschaftsstruktur

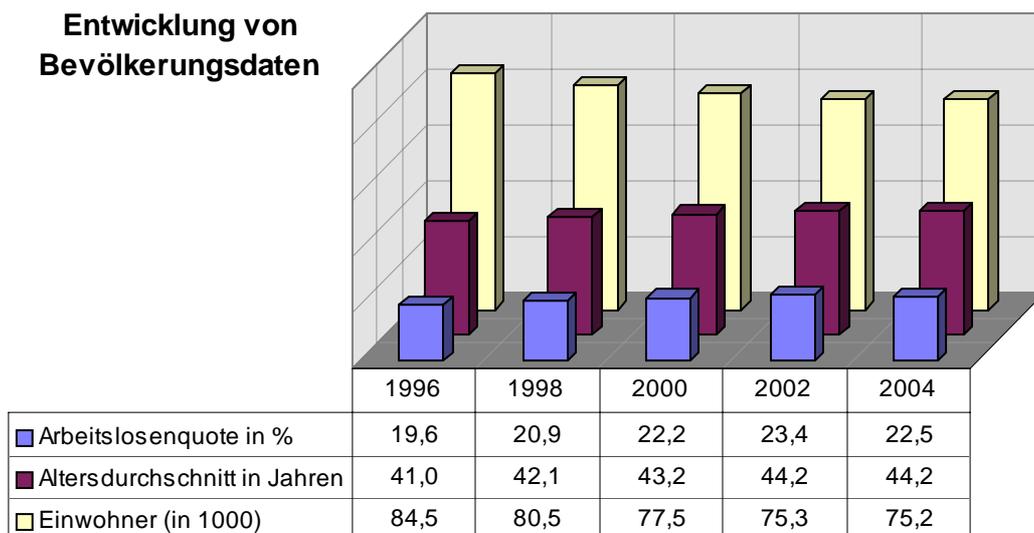
Die wirtschaftliche Situation der Stadt wird durch folgende Zahlen verdeutlicht. Zum 31.12.2003 waren insgesamt 25.622 Menschen in der Stadt Brandenburg an der Havel beschäftigt. Nachfolgendes Diagramm zeigt die Entwicklung der Anzahl der Beschäftigten nach Hauptwirtschaftszweigen in den Jahren 2001-2003* auf.



*Die statistischen Angaben für 2004 lagen bei Redaktionsschluss noch nicht vor.

Bevölkerung und Arbeitslosigkeit

Im nachfolgendem Diagramm wird die Bevölkerungszahl, die Altersstruktur und die Arbeitslosenquote seit 1996 dargestellt. Interessant ist in diesem Zusammenhang, dass bei stetig sinkender Bevölkerungszahl der Alterdurchschnitt ansteigt. Im Vergleich dazu stagniert die Arbeitslosenquote mit ca. 22 % auf sehr hohem Niveau.



Zahlenmaterial wurde aus dem Statistischen Jahresbericht 2004 der Stadt Brandenburg an der Havel entnommen

4. Übersicht über die Umsätze

Die den nachfolgenden Auswertungen zu Grunde liegenden Daten wurden der Kaufpreissammlung mit Stand 15.02.2005 entnommen. Das bedeutet, dass alle Verträge, die bis zu diesem Zeitpunkt für das Berichtsjahr 2004 eingegangen waren, Berücksichtigung fanden.

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

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

- **Unbebaute Bauflächen (UB)** sind Grundstücke, die gemäß Wertermittlungsverordnung den Entwicklungszustand Rohbauland oder baureifes Land aufweisen 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.

4.1 Vertragsvorgänge

Dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte sind für das Jahr 2004

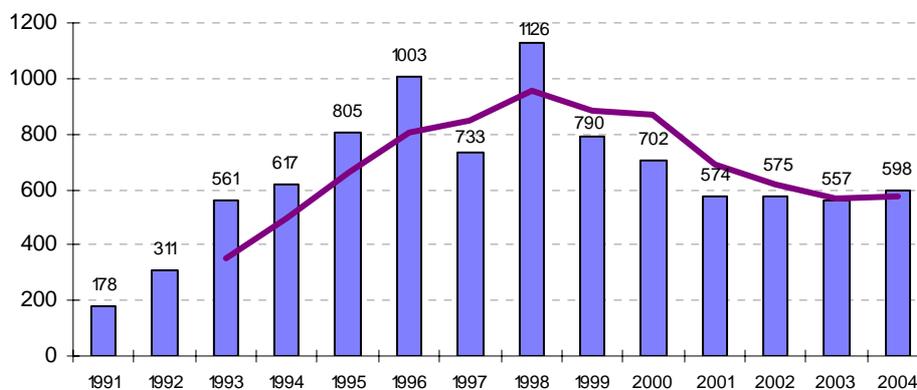
598 Vertragsvorgänge

zugeleitet worden. Dies stellt einen Anstieg gegenüber den Vorgängen 2003 mit 557 Kaufverträgen dar.

In den 598 Erwerbsvorgängen sind keine Schenkungen und Übertragungen enthalten. 22 Verträge kamen auf dem Wege der Zwangsversteigerung zu Stande.

Die Anzahl der Verträge je 1000 Einwohner lag im Jahre 2004 bei 8,0 gegenüber 7,4 % im Jahre 2003.

Anzahl der Urkunden



In dem oben stehenden Diagramm ist eine gleitende Trendlinie eingefügt. Diese vermittelt für die Zeit ab 1990 einen kontinuierlichen Anstieg in den Erwerbsvorgängen. Ab dem Jahre 1999 gingen die Kauffallzahlen zurück. Danach pegelten sie sich ab 2001 auf ein stabiles Niveau von 550 bis 600 Kauffällen pro Jahr ein.

Marktteilnehmer

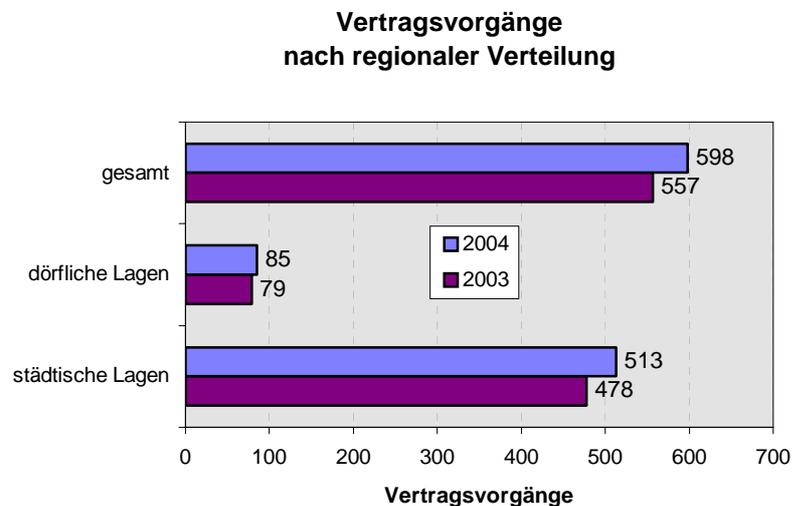
Für die 598 Vertragsvorgänge ergibt sich eine Marktbeteiligung wie folgt:
Angaben des Vorjahres in ()

	Verkäufer in %	Käufer in %
Privatpersonen	56 (57)	70 (80)
Öffentliche Hand	17 (13)	17 (9)
sonstige juristische Personen	27 (30)	13 (11)

Die Öffentliche Hand ist auch im Jahr 2004 gegenüber den früheren Jahren 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.

Übersichten der Vertragsvorgänge nach Grundstücksarten und regionalen Lagen

Von den 598 Kauffällen entfallen 513 auf die städtischen und 85 auf die dörflichen Lagen.



Die 598 Vertragsvorgänge gliedern sich in:
Angaben des Vorjahres in ()

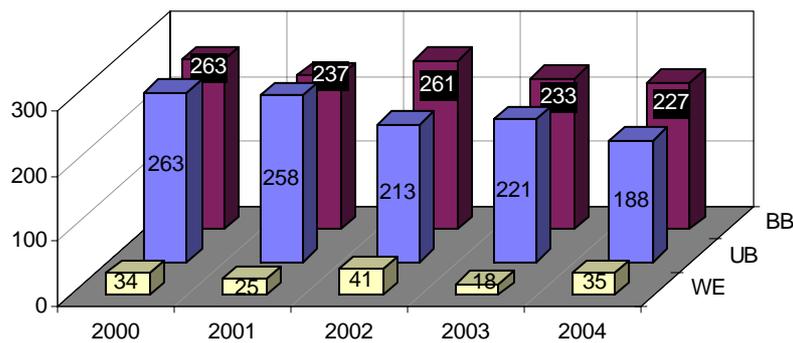
Grundstücksart	Vertragsvorgänge Anzahl 2004	Anteil in %	Änderung zu 2003 in %
unbebaute Bauflächen	188 (221)	31,4 (39,7)	- 14,9
bebaute Bauflächen	227 (233)	38,0 (41,8)	- 2,6
Wohn-/ Teileigentum	35 (18)	5,9 (3,2)	+ 94,4
landwirtschaftliche Flächen	52 (31)	8,7 (5,6)	+ 67,7
sonstige Flächen	96 (54)	16,0 (9,7)	+ 77,8
Gesamt	598 (557)	100 (100)	+ 7,4

Die Analyse zeigt, dass die Teilmärkte unbebaute und bebaute Bauflächen den Grundstücksmarkt in der Stadt Brandenburg an der Havel nach wie vor dominieren. Der Bereich des Wohn-/ Teileigentums hat nach wie vor eine untergeordnete Bedeutung.

Das folgende Diagramm stellt die Entwicklung der Kauffallanzahl in den Grundstücksteilmärkten unbebaute Bauflächen, bebaute Bauflächen und Wohn-/ Teileigentum der letzten 5 Jahre dar. Unberücksichtigt blieben die Teilmärkte der landwirtschaftlichen und sonstigen Flächen.

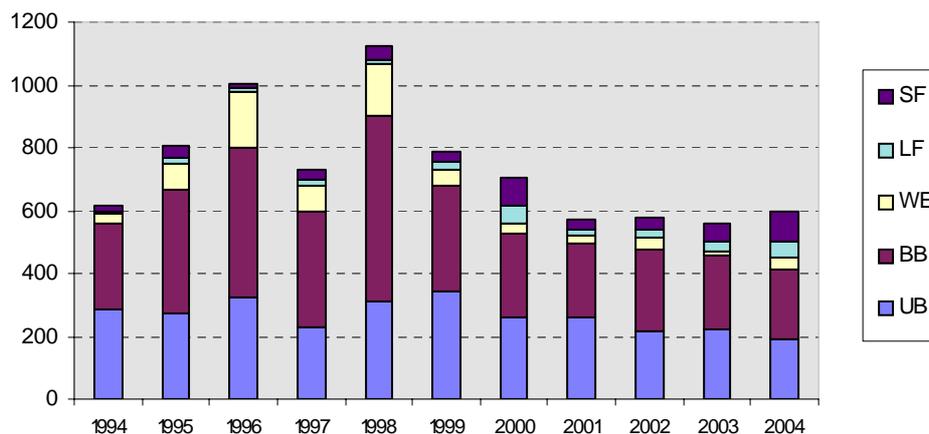
Deutlich wird ein leichter Abwärtstrend in den Grundstücksteilmärkten unbebaute und bebaute Bauflächen. Der Bereich des Wohn-/ Teileigentums ist schwankend auf niedrigem Niveau.

**Entwicklung der Kauffallanzahl in den
Grundstücksarten UB, BB und WE
2000 - 2004**



Im nachfolgendem Diagramm werden die Vertragsabschlüsse jahrgangweise gegliedert nach Grundstücksarten dargestellt.

**Vertragsabschlüsse
nach Grundstücksteilmärkten**



Die Vertragsvorgänge aufgeschlüsselt nach **Grundstücksarten** und **regionaler Verteilung** ergeben folgendes Bild:

Angaben des Vorjahres in ()

Grundstücksart	Anzahl gesamt 2004	Anzahl für städtische Lagen	Anzahl für dörfliche Lagen
unbebaute Bauflächen	188 (221)	166 (181)	22 (40)
bebaute Bauflächen	227 (233)	214 (212)	13 (21)
Wohn-/ Teileigentum	35 (18)	35 (18)	0 (0)
landwirtschaftliche Flächen	52 (31)	8 (21)	44 (10)
sonstige Flächen	96 (54)	90 (46)	6 (8)
Gesamt	598 (557)	513 (478)	85 (79)

Für die Grundstücksart **unbebaute Baufläche** ergibt sich folgende Aufschlüsselung:
Angaben des Vorjahres in ()

unbebaute Bauflächen	Anzahl Kauffälle	Anteil in %	Änderung zu 2003 in %
individueller Wohnungsbau	122 (163)	64,9 (73,8)	- 25,2
Mehrfamilienhäuser/ gemischte Bauflächen	40 (30)	21,3 (13,6)	+ 33,3
gewerbliche Nutzung	14 (12)	7,4 (5,4)	+ 16,7
Erholungsnutzung	8 (12)	4,3 (5,4)	- 33,3
sonstige Nutzung	4 (4)	2,1 (1,8)	∇ 0
Gesamt	188 (221)	100 (100)	- 14,9

Der Bereich des individuellen Wohnungsbaus ist nach wie vor der Spitzenreiter unter den unbebauten Bauflächen. Jedoch weist die Anzahl der Kauffälle eine rückläufige Tendenz auf. Von den 122 Kauffällen entfallen 100 auf die städtischen und 22 auf die dörflichen Lagen.

Alle ausgewiesenen Kauffälle für Mehrfamilienhäuser/ gemischte Bauflächen befinden sich in den städtischen Lagen.

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

bebaute Grundstücke	Anzahl Kauffälle	Anteil in %	Änderung zu 2003 in %
individueller Wohnungsbau	104 (128)	45,8 (54,9)	- 18,8
Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnungsbauten	49 (46)	21,6 (19,8)	+ 6,5
Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	23 (18)	10,1 (7,7)	+ 27,8
gewerbliche und sonst. Baulichkeiten	26 (18)	11,5 (7,7)	+ 44,4
Wochenendhäuser	25 (23)	11,0 (9,9)	+ 8,7
Gesamt	227 (233)	100 (100)	- 2,6

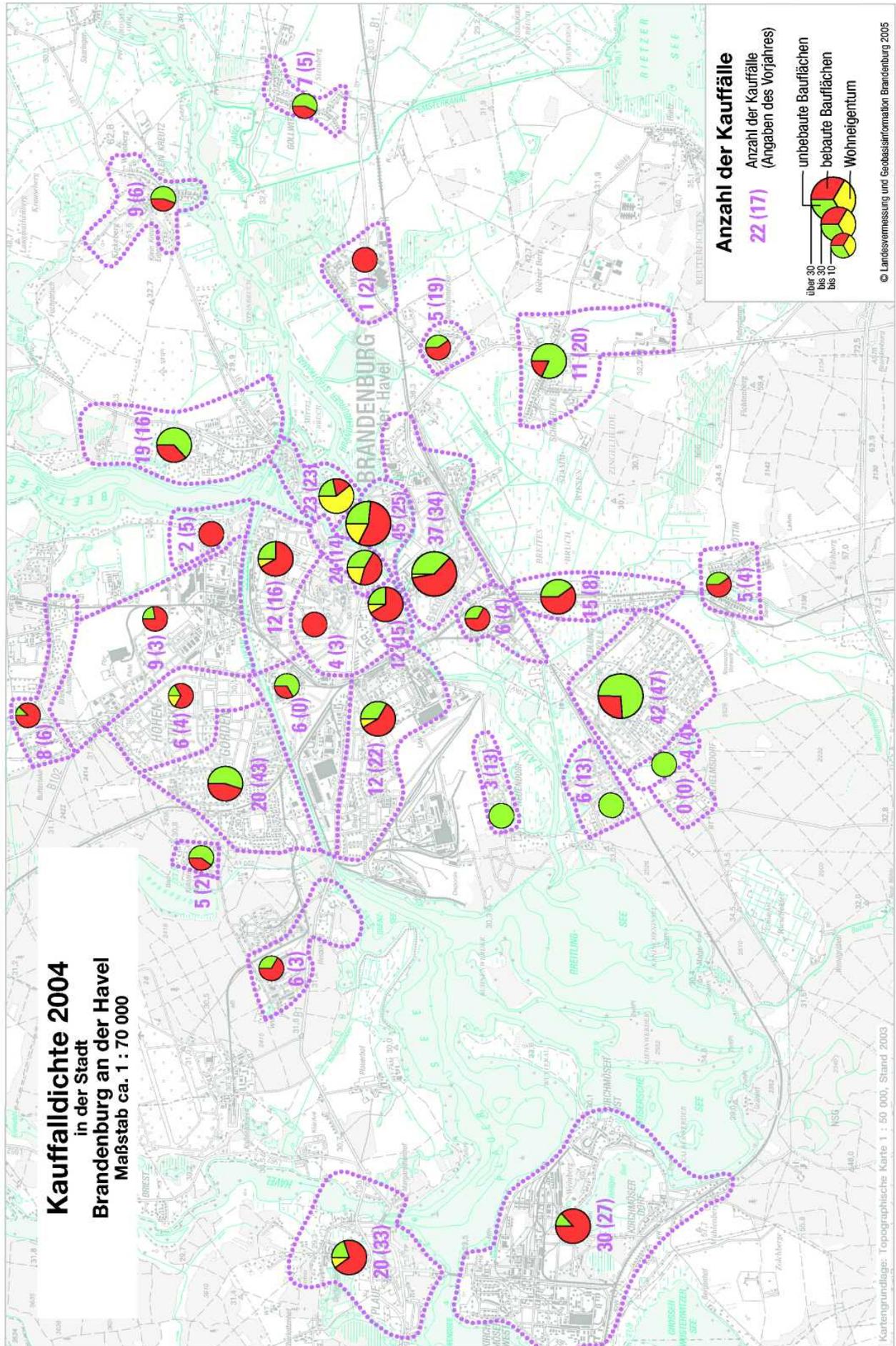
Von den 227 Kauffällen über bebaute Grundstücke liegen 214 in den städtischen und 13 in den dörflichen Lagen.

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 45 Kaufverträgen ist das Zentrum um den Neustädtischen Markt und der sich unmittelbar anschließende Bereich im Berichtsjahr Spitzenreiter; dicht gefolgt vom Stadtteil Eigene Scholle mit 42 Kauffällen. Auch der Bereich des Zentrumsringes (südlich vom Zentrum gelegen) ist nach wie vor attraktiv für die Käuferschaft.

In den Ortsteilen Plaue und Kirchmöser ist ebenfalls ein reger Grundstücksverkehr zu verzeichnen.

Bei den dörflichen Lagen nimmt Schmerzke die Spitzenstellung ein.

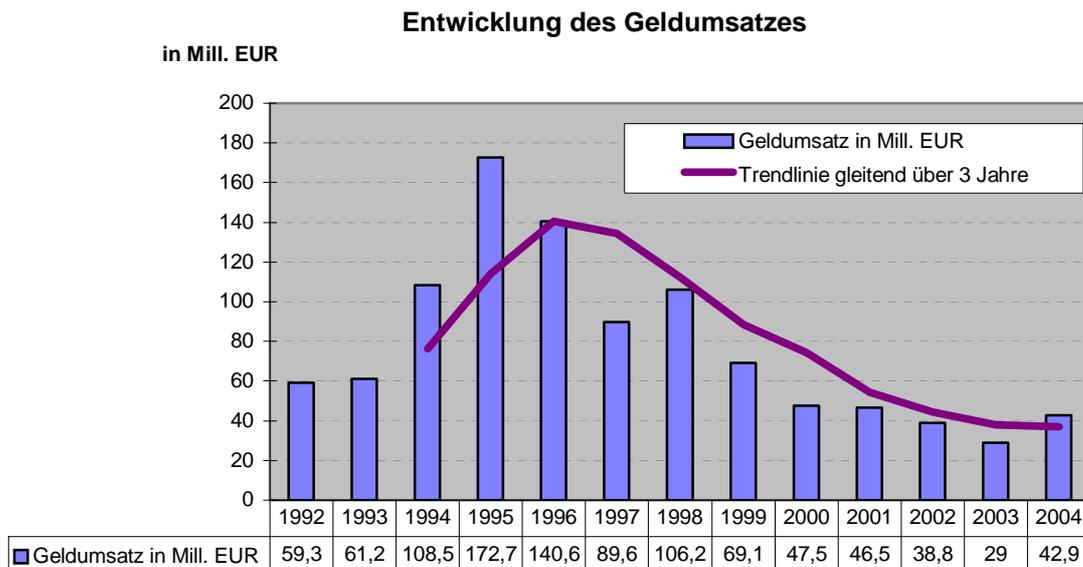


4.2 Geldumsatz

Zum Geldumsatz tragen alle Vertragsvorgänge über unbebaute, bebaute Grundstücke, Wohn-/ Teileigentum sowie landwirtschaftliche und sonstige Flächen bei.

Im Berichtsjahr wurde im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses ein **Geldumsatz von 42,9 Mill. EUR** registriert. Dies stellt einen Anstieg gegenüber 2003 von 47,6 % dar. Der Anstieg wurde durch den Kaufpreis eines einzigen Kauffalls verursacht.

Das nachfolgende Diagramm stellt die Entwicklung des Geldumsatzes seit Beginn der statistischen Erfassung 1992 dar.



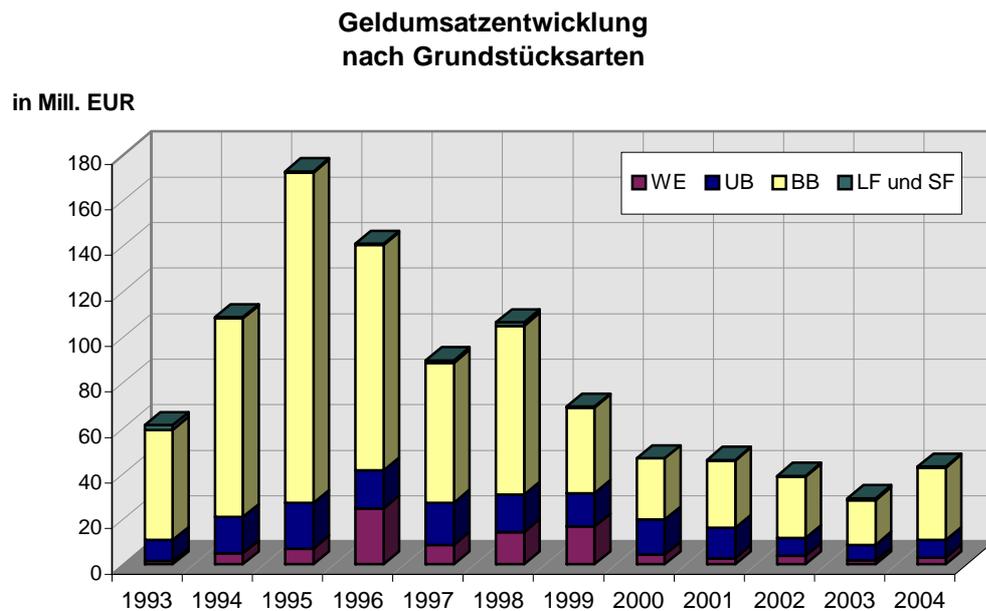
Die Trendlinie vermittelt analog zur Kauffallanzahl für die Zeit ab 1992 einen Anstieg. Beim Geldumsatz wurde aber der Rückgang schon im Jahr 1997 deutlich, welcher sich bis 2001 kontinuierlich fortsetzte. Ab dem Jahre 2001 pegelt er sich auf das heutige Niveau von ca. 40 Mill. EUR pro Jahr ein.

Der Geldumsatz 2004 gliedert sich entsprechend der Grundstücksarten wie folgt:

Verkauf von (Anzahl)	Geldumsatz in Mill. EUR	Anteil in %	Änderungen zu 2003
unbebaute Bauflächen 188 (221)	7,7 (6,9)	17,9 (23,8)	+ 11,6 %
bebaute Bauflächen 227 (233)	31,8 (19,5)	74,1 (67,2)	+ 63,1 %
Wohn-/ Teileigentum 35 (18)	2,9 (1,7)	6,8 (5,9)	+ 70,6 %
Landwirtschaftliche u. sonstige Flächen 149 (85)	0,5 (0,9)	1,2 (3,1)	- 44,4 %
gesamt	42,9 (29,0)	100 (100)	+ 47,9 %

Der höchste Geldumsatz wurde bei den bebauten Bauflächen registriert. Die Grundstücksart bebaute Bauflächen erzielte auch 2004 die höchste Kauffallanzahl und seit Jahren den höchsten Geldumsatz.

Das nachfolgende Diagramm stellt die Entwicklung des Geldumsatzes seit 1993 unterteilt nach Grundstücksarten dar.



4.3 Flächenumsatz

Zum Flächenumsatz tragen alle Vertragsvorgänge über unbebaute, bebaute Grundstücke sowie landwirtschaftliche und sonstige Flächen bei; der Flächenumsatz beinhaltet **nicht** die Erwerbsvorgänge des Wohn-/ Teileigentums.

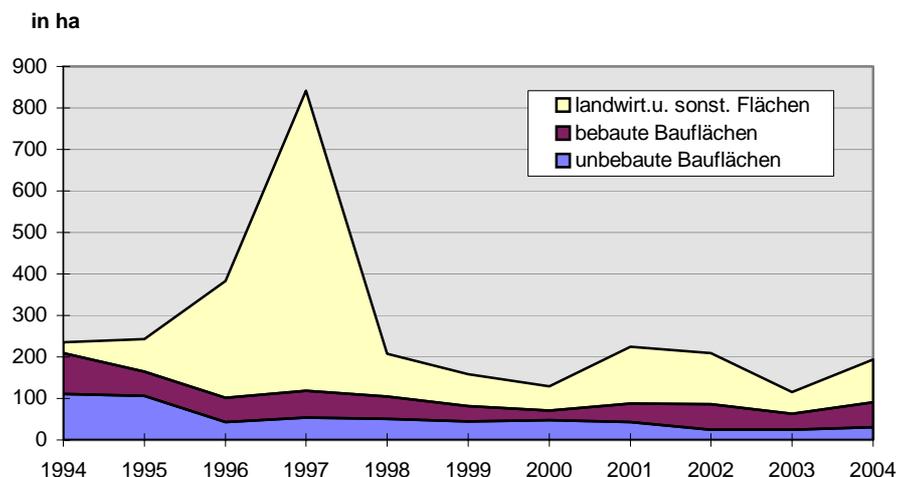
Die Entwicklung des Flächenumsatzes seit 1993 wird aus nachfolgender Tabelle deutlich.

Jahr	Flächenumsatz in ha	Änderung zum Vorjahr in %
1993	121,1	
1994	241,0	+ 99,0
1995	243,6	+ 1,1
1996	382,8	+ 57,1
1997	841,3	+ 119,8
1998	207,9	- 75,3
1999	158,7	- 23,7
2000	129,9	- 18,1
2001	224,0	+ 72,4
2002	200,1	- 10,7
2003	114,8	- 42,6
2004	193,5	+ 68,6

Der Flächenumsatz 2004 mit 193,5 ha weist eine Steigerung um 68,6 % gegenüber 2003 auf. Dies ist auf einen erhöhten Flächenumsatz im Bereich der Landwirtschaft und der bebauten Bauflächen zurückzuführen.

Nachfolgendes Diagramm zeigt die Entwicklung des Flächenumsatzes unterteilt nach Grundstücksarten auf.

Entwicklung Flächenumsatz



Der Flächenumsatz 2004 gliedert sich entsprechend der Grundstücksarten wie folgt auf:

Verkauf von (Anzahl)	Flächenumsatz in ha	Anteil in %	Änderungen zu 2003
unbebaute Bauflächen 188 (221)	31,2 (24,1)	16,1 (21,0)	+ 29,5 %
bebaute Bauflächen 227 (233)	59,3 (38,9)	30,7 (33,9)	+ 52,4 %
Wohn-/ Teileigentum 35 (18)	-	-	-
Landwirtschaftliche u. sonstige Flächen 148 (85)	103,0 (51,8)	53,2 (45,1)	+ 98,8 %
gesamt	193,5 (114,8)	100 (100)	+ 68,6 %

4.4 Flächen- und Geldumsätze der unbebauten Bauflächen

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

Angaben des Vorjahres in ()

Teilmärkte unbebaute Bauflächen	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz in ha	Änderung zu 2003	Geldumsatz in Mill. EUR	Änderung zu 2003
individuelle Wohngrundstücke	122 (163)	9,3 (10,2)	- 8,8 %	3,1 (5,4)	- 42,6 %
Mehrfamilienhausgrundstücke/gemischte Bauflächen	40 (30)	16,3 (1,6)	+ 918,8 %	3,1 (0,6)	+ 416,7 %
gewerbliche Grundstücke	14 (12)	5,0 (9,7)	- 48,5 %	1,3 (0,7)	+ 85,7 %
Erholungsgrundstücke	8(12)	0,5 (0,7)	- 28,6 %	0,11 (0,06)	+ 83,3%
sonstige Grundstücke	4 (4)	0,1 (1,9)	- 94,7 %	0,09 (0,14)	- 35,7 %
Gesamt	188 (221)	31,2 (24,1)	+ 29,5 %	7,7 (6,9)	+ 11,6 %

Der große Anstieg im Flächen- und Geldumsatz des Teilmarktes Mehrfamilienhausgrundstücke/ gemischte Bauflächen ist auf drei Kauffälle mit einer Gesamtfläche von 14,5 ha und einem Gesamtkaufpreis von 1,1 Mill. EUR zurückzuführen. Diese drei 3 Kauffälle wurden bewertungstechnisch als Bauerwartungsland/ Rohbauland eingestuft – siehe hierzu Abschnitt 5.5.

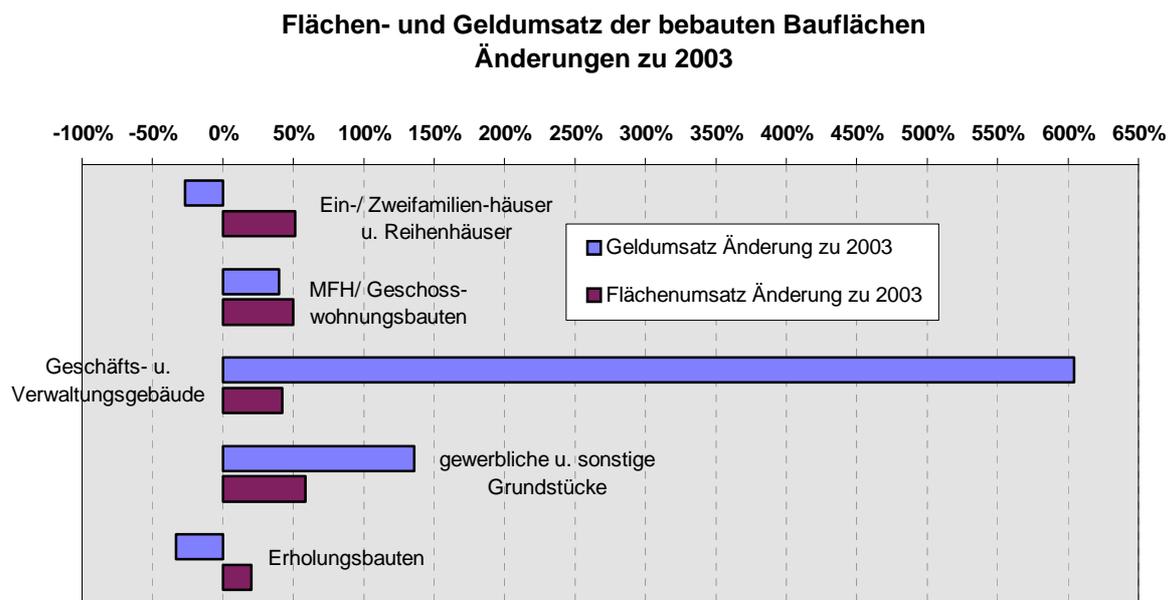
4.5 Flächen- und Geldumsätze der bebauten Bauflächen

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

Angaben des Vorjahres in ()

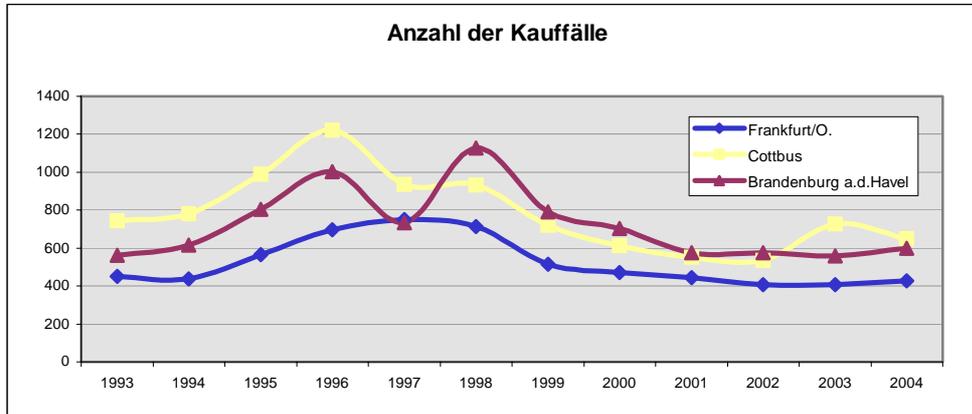
Teilmärkte der bebauten Grundstücke	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz in ha	Änderung zu 2003	Geldumsatz in Mill. EUR	Änderung zu 2003
Ein-/Zweifamilien- u. Reihenhäuser	104 (128)	20,0 (13,2)	+ 51,5 %	9,6 (13,1)	- 26,7 %
Mehrfamilienhäuser/ Geschosswohnungsbauten	49 (46)	3,9 (2,6)	+ 50,0 %	2,8 (2,0)	+ 40,0 %
Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	23 (18)	2,7 (1,9)	+ 42,1 %	15,5 (2,2)	+ 604,5 %
gewerbliche und sonstige bebaute Grundstücke	26 (18)	29,7 (18,7)	+ 58,8 %	3,3 (1,4)	+ 135,7 %
Erholungsgrundstücke	25 (23)	3,0 (2,5)	+ 20,0 %	0,6 (0,9)	- 33,3 %
gesamt	227 (233)	59,3 (38,9)	+ 52,4 %	31,8 (19,4)	+ 63,9 %

Die Änderungen zu 2003 in den Umsatzzahlen sind grafisch im nachfolgendem Diagramm dargestellt.



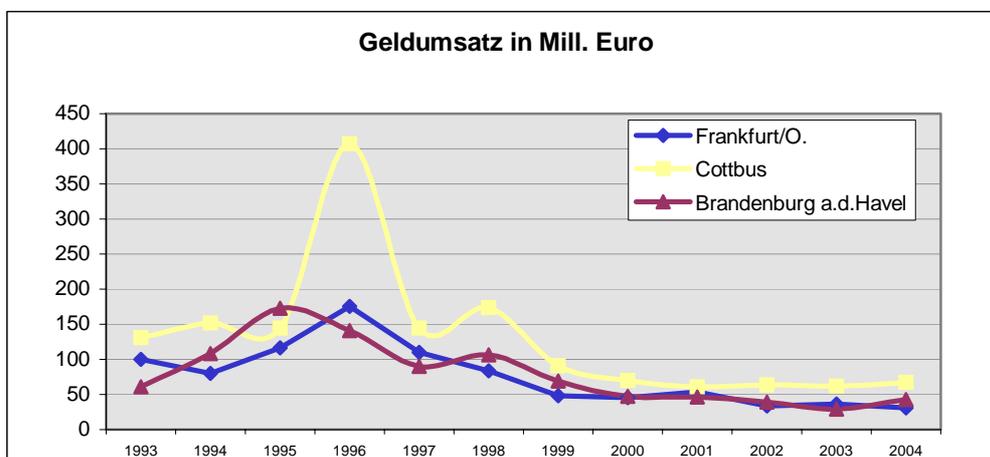
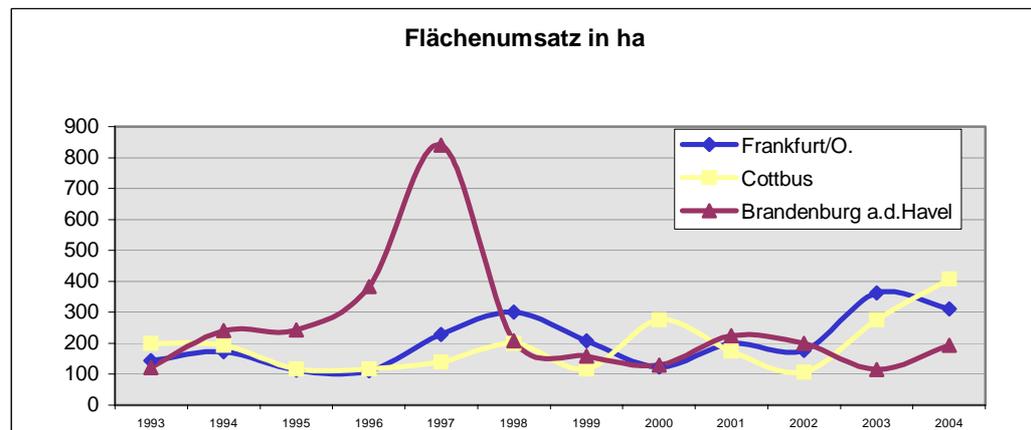
4.6 Übersicht der Umsatzentwicklungen mit vergleichbaren kreisfreien Städten

Im Land Brandenburg sind bezogen auf Einwohnerzahl, Größe, Lage und Status als „Kreisfreie Stadt“ die Städte Frankfurt(Oder) und Cottbus mit Brandenburg an der Havel vergleichbar.



Der Kauffallrückgang, der ab 1998 in allen drei Städten zu verzeichnen ist, wurde im Jahre 2002 gestoppt. Die Kauffallzahlen stagnieren bzw. fallen geringfügig.

Der Flächenumsatz stellt sich jahrgangsweise mit starken Schwankungen dar.



Der Geldumsatz befindet sich seit 2001 bei allen drei Städten auf einem niedrigen Niveau, und bewegt sich je nach Stadt zwischen 30 und 60 Mill. EUR.

5. Bauland

5.1 Allgemeines

Bauland, auch baureifes Land genannt, sind solche Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar sind. Siehe hierzu auch die Ausführungen unter Abschnitt 8. Diese Definition gilt sowohl für bisher unbebaute Grundstücke als auch für bebaute Grundstücke.

5.2 Individueller Wohnungsbau

Unter dem Begriff „individueller Wohnungsbau“ werden die Grundstücke zusammengefasst, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften mit eigengenutzten Gebäuden bebaut oder solchen vorbehalten sind. Das können einerseits Einzelgrundstücke mit Lagen innerhalb von Gebieten entsprechend § 34 BauGB oder andererseits in den sogenannten Wohnparksiedlungen sein. Diese Grundstücke sind bzw. werden mit Einfamilienhäusern, Doppelhäusern, Reihenhäusern u.ä. bebaut.

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. Der Verkauf der unbebauten Wohnbaugrundstücke erfolgte in der Regel erschließungsbeitragsfrei nach Baugesetzbuch (BauGB) und Kommunalabgabengesetz (KAG).

Hierunter zählen 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“

5.2.1 Preisniveau

Die Preise für individuelle Wohnbaugrundstücke liegen im Jahre 2004 auf folgendem Niveau:

- In den gewachsenen Siedlungsgebieten liegen seit Jahren stabile Grundstückspreise für Wohnbauflächen zwischen 35,- bis 75,- EUR/m² vor.
- In den dörflichen Lagen sind die Grundstückspreise für Wohnbauflächen auf dem Vorjahresniveau geblieben oder leicht gestiegen. Größere Anstiege sind in den Ortsteilen Wust und Gollwitz zu verzeichnen. Insgesamt liegt das Niveau in den dörflichen Lagen zwischen 30,- und 50,- EUR/m². Eine Ausnahme bildet der Ortsteil Mahlenzien mit 10,- EUR/m².
- In den Wohnparksiedlungen stabilisieren sich die Grundstückspreise. Hier liegen die Bodenrichtwerte in einer Spanne von 50,- bis 90,- EUR/m². Im Wohnpark „Rietzer Weg/ Heerstraße“ ist ein leichter Anstieg zu verzeichnen.

Beispielhaft für die getroffenen Aussagen gelten folgende Gebiete :

	Bodenrichtwerte in EUR/m² 01.01.2005	Bodenrichtwerte in EUR/m² 01.01.2004
Görden West	70	70
Eigene Scholle	60	60
Göttin	45	50
Wust	50	40
Gollwitz	45	40
Wohnpark Zingelheide	80	80
Wohnpark Rietzer Weg/ Heerstraße	80	75

5.2.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

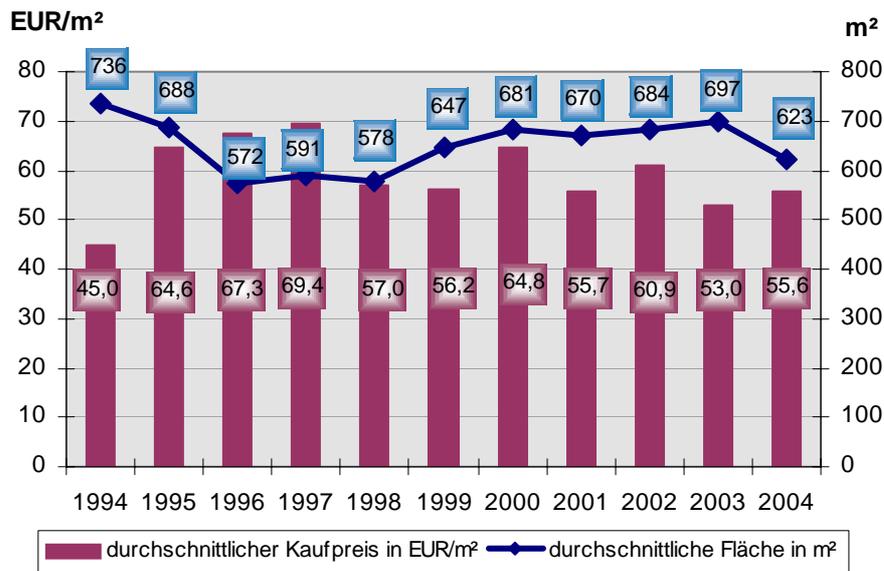
Preisentwicklung des individuellen Wohnbaulandes

In diesem Abschnitt werden jahrgangweise Angaben für das durchschnittliche Marktverhalten in Abhängigkeit der Lage und des Erschließungsbeitragszustandes gegeben. Hierunter fallen das durchschnittliche Preisniveau und die durchschnittliche Grundstücksfläche.

Dabei wird unterschieden zwischen städtischen und dörflichen Lagen, sowie zwischen dem Erschließungsbeitragszustand „erschließungsbeitragsfrei nach Baugesetzbuch (BauGB)“ und „erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und Kommunalabgabengesetz (KAG)“.

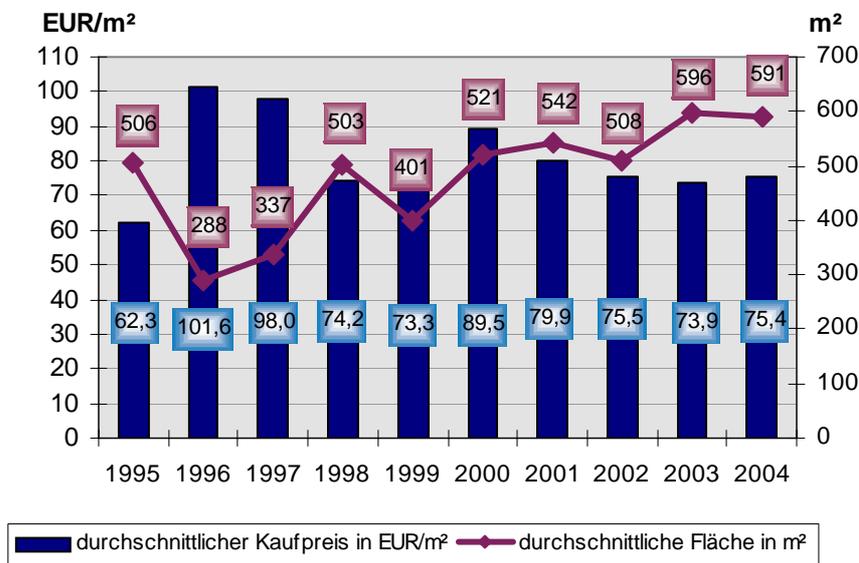
Aus den nachfolgenden Diagrammen sind keine Rückschlüsse auf die Bodenwerte einzelner Lagen ableitbar. Sie stellen lediglich jahrgangweise das durchschnittliche Preis- und Flächenniveau der verkauften Wohnbaulandgrundstücke dar.

Durchschnittliche Preis- und Flächenentwicklung der städtischen Lagen
Erschließungsbeitragszustand: erschließungsbeitragsfrei nach BauGB



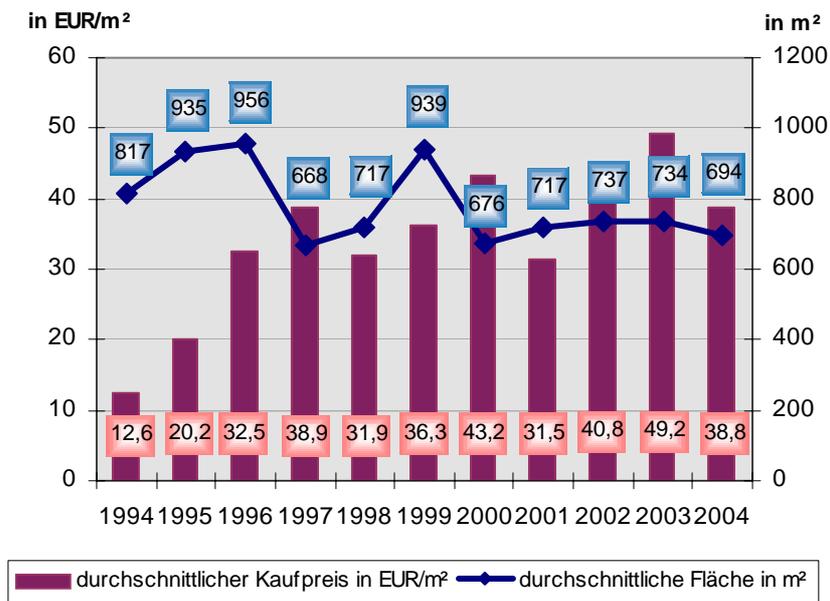
Seit 1994 lassen sich durchschnittliche Preise und Flächen ableiten. Dabei bewegt sich das durchschnittliche Preisniveau zwischen 50,- und 70,- EUR/m²; welches einen homogenen Grundstücksmarkt auf diesem Sektor darstellt. Eine Ausnahme bildet das Jahr 1994 mit 45,00 EUR/m² - hier war der Grundstücksmarkt noch in der Entwicklung begriffen. Die durchschnittliche Größe des Wohngrundstückes liegt kontinuierlich zwischen 600 und 700 m².

Durchschnittliche Preis- und Flächenentwicklung der städtischen Lagen
Erschließungsbeitragszustand: erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG



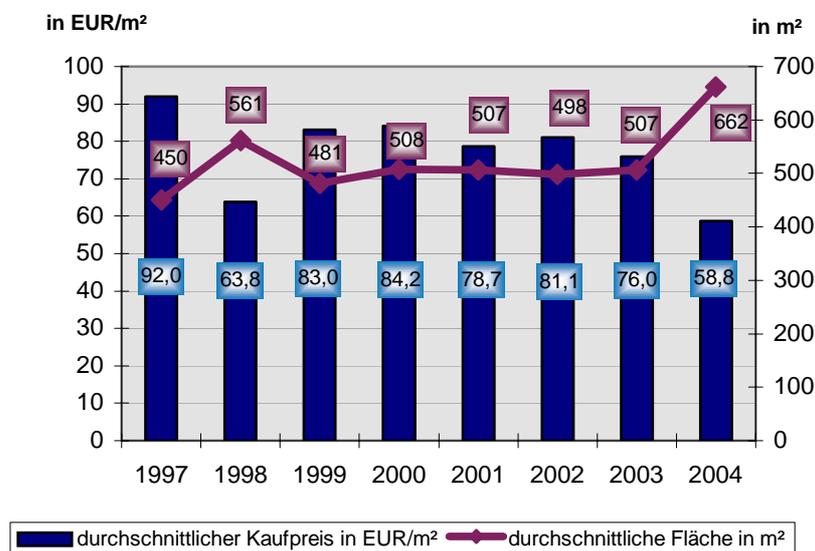
Seit 1995 können Aussagen zum durchschnittlichen Preis- und Flächenniveau abgeleitet werden. Ab diesem Zeitpunkt sind Grundstücke in Bebauungsplangebietem bzw. Vorhaben- und Erschließungsplangebietem auf den Markt gekommen. Je nach Bauträger und innerstädtischer Lage sind hier jahrgangswise schwankende Durchschnittspreise entstanden. Ab 2001 ist eine Marktberuhigung eingetreten; das durchschnittliche Niveau liegt zwischen 75,- bis 80,- EUR/m² bei einer Fläche zwischen 500 und 600 m², mit der eindeutigen Tendenz zu 600 m².

Durchschnittliche Preis- und Flächenentwicklung der dörflichen Lagen Erschließungsbeitragszustand: erschließungsbeitragsfrei nach BauGB



Seit 1994 lassen sich durchschnittliche Preise und Flächen ableiten. Dabei bewegt sich das durchschnittliche Preisniveau ab 1996 kontinuierlich zwischen 30,- und 50,- EUR/m². Die durchschnittliche Größe des Wohngrundstückes liegt seit 2001 kontinuierlich zwischen 650 und 750 m².

Durchschnittliche Preis- und Flächenentwicklung der dörflichen Lagen Erschließungsbeitragszustand: erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG



Erst seit 1997 können Aussagen zum durchschnittlichen Preis- und Flächenniveau abgeleitet werden. Ab diesem Zeitpunkt sind Grundstücke in Bebauungsplangebietem bzw. Vorhaben- und Erschließungsplangebietem im Bereich der dörflichen Lagen auf den Markt gekommen. Im Zeitraum 1999 bis 2003 waren ausgewogene Durchschnittspreise zwischen 75,- und 85,- EUR/m² mit einer Fläche um 500 m² auf dem Markt. 2004 ist die Fläche gestiegen und der Preis gesunken.

Insgesamt kann festgestellt werden, dass sich das Preisniveau bei der Grundstücksqualität „erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG“ zwischen städtischen und dörflichen Lagen bis zum Jahre 2003 kaum unterschieden hat. 2004 wurde ein erheblicher Rückgang bei den dörflichen Lagen verzeichnet. Die Zukunft wird zeigen, ob sich der Trend fortsetzt.

Bodenpreisindexreihen

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.

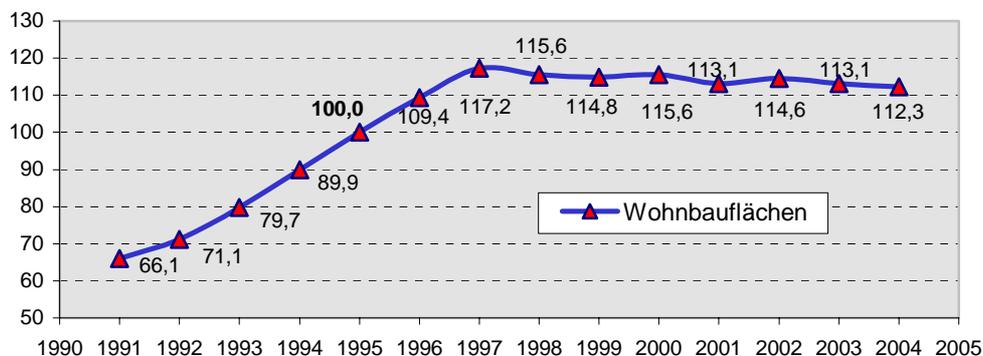
Die Indexreihen stellen die Kaufpreise für unbebautes Bauland mit ortsüblichem Erschließungszustand dar. Hierunter sind die typischen Lückengrundstücke oder Grundstücke in der zweiten Reihenlage zu verstehen, deren Bebauung nach § 34 BauGB zulässig ist. Grundstücke der nach 1990 entstandenen Wohnparksiedlungen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

Die jeweils herangezogenen Untersuchungsgebiete weisen eine gleichartige Preisentwicklung auf.

Indexreihe Wohnbauland der städtischen Lagen

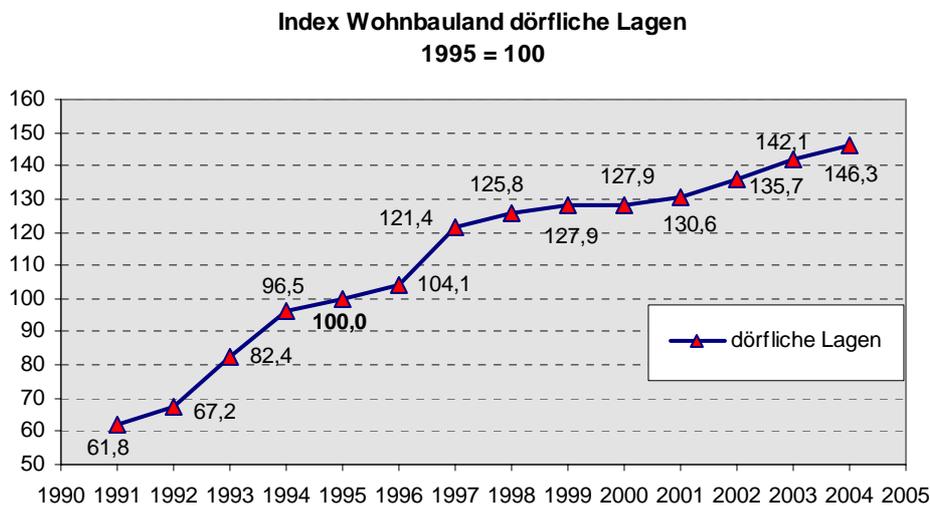
Bodenrichtwerte aus 14 Gebieten wie z. B. Eigene Scholle, Krakauer Vorstadt, Görden, Massowburg, Kirchmöser ... werden jährlich zur Untersuchung heran gezogen.

Index - Wohnbauland 1995 = 100



Indexreihe Wohnbauland der dörflichen Lagen

Für die Indexreihe Wohnbauland dörfliche Lagen sind Bodenrichtwerte aus allen dörflichen Lagen in die Auswertung eingeflossen.



5.2.3 Umrechnungskoeffizienten

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 Bebauungsplangebiet oder Vorhaben- und Erschließungsplangebiet) und somit als die typischen Baulückengrundstücke oder Grundstücke in der zweiten Reihenlage bezeichnet werden können.

Diese Analysen weisen für das Jahr 2004 eine **sehr geringe Abhängigkeit** zwischen Bodenpreis und Grundstücksfläche auf. Das multiple Bestimmtheitsmaß liegt bei 0,28.

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.

5.3 Geschosswohnungsbau

Unter diesem Teilmarkt werden die Kauffälle über unbebaute Flächen mit der zukünftigen Nutzung für den mehrgeschossigen Mietwohnungsbau erfasst. Im Berichtsjahr wurden dazu dem Gutachterausschuss keine Verkäufe bekannt.

Baugenehmigungen und Fertigstellungen von Geschosswohnungsbauten tendieren nach Auskunft des Bauamtes gegen Null.

In diesem Teilmarkt werden seit Jahren keine Umsätze registriert.

Der vorhandene Wohnungsleerstand, das stagnierende Mietniveau und die allgemeine wirtschaftliche Lage machen den Geschosswohnungsbau für Investoren und Bauherren wenig interessant.

Das derzeitige Bodenrichtwertniveau für Lagen mit Geschosswohnungsbau bewegt sich in der Stadt Brandenburg an der Havel zwischen 45,- bis 60,- EUR/m².

5.4 Gewerbliche Bauflächen

Gewerbe ist ein mehrdeutiger Begriff. Mit ihm wird sowohl die Produktion von Waren als auch deren Verteilung und Dienstleistungen bezeichnet. Diese unterschiedlichen Nutzungsarten haben erheblichen Einfluss auf die Grundstückswerte.

5.4.1 Preisniveau

Der Gewerbebaulandmarkt ist durch generelle Vermarktungsschwierigkeiten gekennzeichnet. Dies hängt auch unmittelbar mit der allgemein wirtschaftlichen Entwicklung, speziell in und um Brandenburg an der Havel zusammen.

Diverse Angebote von erschlossenen, gut geschnittenen Flächen in günstigen Lagen sind vorhanden, z.B. revitalisierte Flächen auf dem alten Stahlwerksgelände, Flächen mit günstiger Lage zur Autobahn sowie Flächen mit Bahn- oder Wasserstraßenanschluss.

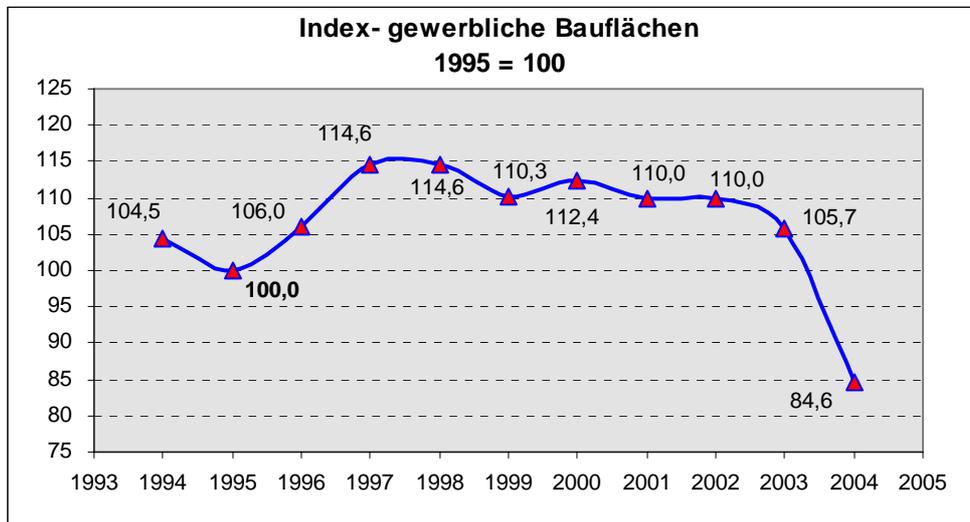
Jedoch zeigt sich, dass gute Flächenangebote alleine verbunden mit einem niedrigen Bodenwertniveau nicht ausreichen, um den schlechten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen entgegenzuwirken. Die Investitionsbereitschaft ist stark gehemmt.

Anhand der vorliegenden Kauffälle aus dem Jahre 2004 und auf Grund der beschriebenen allgemeinen Markteinflüsse ermittelte der Gutachterausschuss einen durchschnittlichen Rückgang im Bodenrichtwertniveau um 20 %. Dabei wurden die einzelnen Standorte differenziert betrachtet. Das Preisniveau für Baugrundstücke in Gewerbegebieten weist eine Spanne von 15,- bis 25,- EUR/m² auf. Im Jahre 2003 lag das Niveau bei 20,- bis 30,- EUR/m².

Auch Grundstücke, die eine dienstleistungsorientierte Nutzung aufweisen bzw. künftig so genutzt werden können, sind vom o.g. Rückgang betroffen. Das derzeitige Bodenrichtwertniveau liegt bei 35,- und 50,- EUR/m². Im Vorjahr wurden noch 40,- bzw. 60,- EUR/m² erzielt.

5.4.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

Zur Darstellung der Bodenwertentwicklung von gewerblichen Bauflächen in der Stadt Brandenburg an der Havel wurden Bodenrichtwerte zusammengefasst und deren Auswertung in einer Indexreihe mit dem Bezugsjahr 1995 = 100 dargestellt.



5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Im Berichtsjahr wurden neun Kauffälle als Bauerwartungs- oder Rohbauland eingestuft.

Davon liegen drei im Stadtteil Kirchmöser und stellen altlastenbehaftete Konversionsflächen dar.

Eine größere Fläche wurde im innerstädtischen Gebiet veräußert und soll zukünftig zur individuellen Wohnbaunutzung umgestaltet werden. Die weiteren Verkäufe sind untergeordnete Flächen.

5.6 Sonstiges Bauland

Unter sonstiges Bauland zählt der Gutachterausschuss u.a. Erholungsgrundstücke, die mit einem Wochenendhaus bebaut werden können und der Erholung dienen.

Außerdem gehören Zukäufe dazu. Dies sind Flächen, die zum Zweck der Arrondierung erworben werden.

5.6.1 Grundstücksteilmarkt für Erholungsgrundstücke

Für diesen Teilmarkt lagen im Berichtsjahr 8 Verkäufe vor. Bei den veräußerten Grundstücken bzw. Grundstücksteilen handelte es sich in der Regel um verpachtetes Land, bei dem der jeweilige Pächter als Erwerber auftrat. Es wurden im Wesentlichen Kaufpreise in einer Spanne von 12,- bis 30,- EUR/m² registriert, wobei die höheren Werte für Wassergrundstücke oder wassernahe Lagen gezahlt wurden.

Im Jahr 2003 lagen im Wesentlichen die Kaufpreise in einer Spanne von 10,- bis 21,-EUR/m², wobei es sich bei diesen Grundstücken um Binnengrundstücke handelte.

5.6.2 Grundstücksteilmarkt der Zukäufe

Unter Zukäufe (Arrondierungen) sind Kauffälle über Flächen zu verstehen, die eigenständig keiner Bebauung zugeführt werden können, aber einem angrenzenden Grundstück z.B. zur höheren baulichen Ausnutzbarkeit, zur Schaffung der Baumöglichkeit, einem günstigeren Grundstückszuschnitt oder dem Anschluss an eine öffentliche Straße dienen.

Dieser Grundstücksteilmarkt wurde überwiegend in den städtischen Lagen registriert (siehe nachfolgende Teiluntersuchungen).

Zukäufe in den städtischen Lagen

Zwischen 2002 und 2004 wurden in den städtischen Lagen 65 Kauffälle als Zukäufe registriert. Diese Kauffälle wurden ausgewertet und zum Vergleich das Verhältnis Kaufpreis zum jeweiligen Bodenrichtwert ermittelt. Damit wird dem Nutzer aufbereitetes Datenmaterial zur Bewertung von Fällen dieses speziellen Teilmarktes zur Verfügung gestellt.

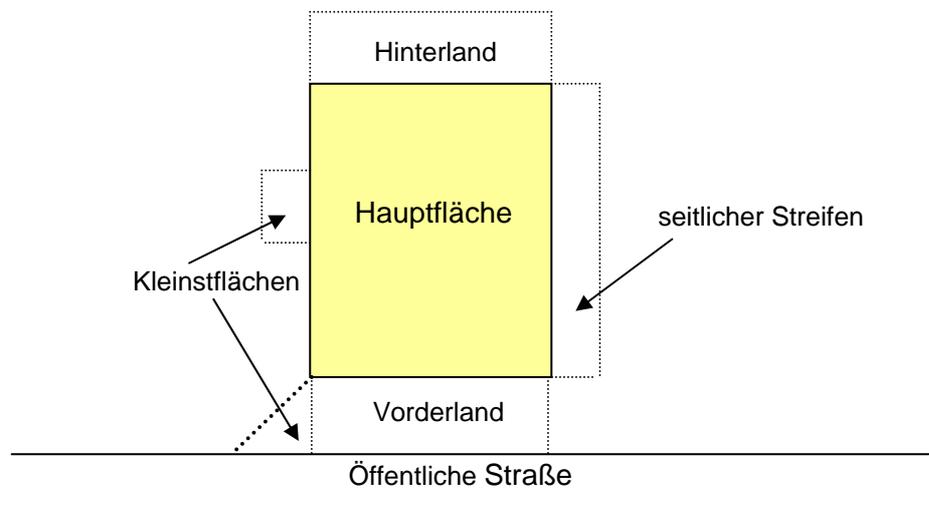
Danach ergibt sich folgendes Bild:

Anzahl der Kaufverträge	Kaufpreis je m ² Grundstücksfläche in EUR/m ²		Bodenrichtwert in EUR/m ²		Verhältnis Kaufpreis/Bodenrichtwert in %		Arithmetische Mittel in %
	Min.	Max.	Min.	Max.	Min.	Max.	
65	5	410	25	180	9	228	67 %

Die in der obigen Tabelle dargestellten Werte weisen eine große Bandbreite auf, so dass weitere Untersuchungen erforderlich wurden. Das zur Verfügung stehende Datenmaterial wurde daraufhin entsprechend der Lage der Zukäufe zur Hauptfläche ausgewertet. Die Ergebnisse sind in den nachfolgenden Tabellen dargestellt.

Lage der Arrondierungsfläche zur Hauptfläche:

- * Vorderland (z.B. Hauptfläche muss Anschluss an öffentliche Straße haben)
- * Hinterland (z.B. höhere bauliche Ausnutzbarkeit)
- * Seitlicher Streifen (höhere bauliche Ausnutzbarkeit bzw. Schaffung der Baumöglichkeit)
- * Kleinstflächen (unselbständige Kleinstflächen z.B. aus Überbauung herrührend)



Zukäufe von Vorderland in städtischen Lagen

Anzahl der Kaufverträge	Kaufpreis je m ² Grundstücksfläche in EUR/m ²		Bodenrichtwert in EUR/m ²		Verhältnis Kaufpreis/Bodenrichtwert in %		Arithmetische Mittel in %
	Min.	Max.	Min.	Max.	Min.	Max.	
7	15	46	60	65	25	71	58 %

Zukäufe von seitlichen Streifen in städtischen Lagen

Anzahl der Kaufverträge	Kaufpreis je m ² Grundstücksfläche in EUR/m ²		Bodenrichtwert in EUR/m ²		Verhältnis Kaufpreis/Bodenrichtwert in %		Arithmetische Mittel in %
	Min.	Max.	Min.	Max.	Min.	Max.	
22	17	180	35	180	25	114	68 %

Zukäufe von Hinterland in städtischen Lagen

Anzahl der Kaufverträge	Kaufpreis je m ² Grundstücksfläche in EUR/m ²		Bodenrichtwert in EUR/m ²		Verhältnis Kaufpreis/Bodenrichtwert in %		Arithmetische Mittel in %
	Min.	Max.	Min.	Max.	Min.	Max.	
15	16	76	35	180	22	102	58 %

Zukäufe von Kleinstflächen in städtischen Lagen

Anzahl der Kaufverträge	Kaufpreis je m ² Grundstücksfläche in EUR/m ²		Bodenrichtwert in EUR/m ²		Verhältnis Kaufpreis/Bodenrichtwert in %		Arithmetische Mittel in %
	Min.	Max.	Min.	Max.	Min.	Max.	
9	16	110	30	180	9	167	74 %

5.7 Erbbaurechte

Das Erbbaurecht ist ein dingliches Nutzungsrecht an einem Grundstück. Der Rechtsinhaber kann unter- und oberhalb der Oberfläche des Grundstückes ein Bauwerk besitzen.

Wird das Erbbaurecht entgeltlich begründet, so wird in der Regel dem Grundstückseigentümer ein jährlich wiederkehrender Erbbauzins geschuldet. Der jährliche Betrag ermittelt sich aus dem Erbbauzinssatz multipliziert mit dem Bodenwert.

Vier Erbbaurechtsverträge wurden im Berichtsjahr 2004 in der Stadt Brandenburg an der Havel registriert.

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

Nutzung des Erbbaurechtsgrundstückes

Erbbauzins

individuelle Wohnnutzung

3,7% bis 5%

gewerblich genutzte Grundstücke

5% bis 6%

Erholungsgrundstück

4 %

6. Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

6.1 Allgemeines

Im Berichtsjahr wurden 52 Kauffälle registriert. Diese Anzahl erscheint für eine kreisfreie Stadt sehr hoch. Sie wird dadurch relativiert, dass alleine 32 Kauffälle über Flächen für den Zweck der Durchführung einer Ausgleichs- und/oder Ersatzmaßnahme im Zusammenhang mit einer Baumaßnahme erworben wurden (sogenannte Ausgleichsflächen).

Die restlichen 20 Kauffälle sind durch verschiedenartige Nutzungen geprägt. Selten werden Flächen veräußert, die ausschließlich die Nutzungen Ackerland, Grünland oder Wald aufweisen.

Im Jahre 2004 wurden keine Kauffälle nach der Flächenerwerbsverordnung registriert.

Für den Stichtag 01.01.2005 wurden **landwirtschaftliche Bodenrichtwerte** für die Qualität Ackerland, Grünland und Forsten in der Bodenrichtwertkarte ausgewiesen.

6.2 Landwirtschaftliche Flächen

Der Gutachterausschuss verfolgt seit Jahren die Entwicklung dieses Grundstücksteilmarktes. Die nachfolgenden Daten stellen das Zahlenmaterial des Jahrgangs 2004 dar. Wegen des geringen Datenmaterials wurden die Daten der letzten fünf Jahre zusammengefasst und gemittelt (Klammerangaben = Mittelwert aus dem Zeitraum 2000 bis 2004).

Dieses Zahlenmaterial ist unabhängig von möglichen Lageabhängigkeiten innerhalb des Stadtgebietes Brandenburg an der Havel zusammengestellt worden.

Ackerland: zwei Verkäufe von 0,15 und 0,30 EUR/m²
(Mittelwert von 0,32 EUR/m² aus Zeitraum 2000-2004)

Grünland: vier Kauffälle zwischen 0,20 und 0,25 EUR/m²
(Mittelwert von 0,23 EUR/m² aus Zeitraum 2000-2004)

Ausgleichsflächen: 32 Kauffälle von Grünland zwischen 0,30 und 1,08 EUR/m²
(Mittelwert – 0,37 EUR/m²)

6.3 Forstwirtschaftliche Flächen

Die nachfolgenden Daten stellen das Zahlenmaterial des Jahrgangs 2004 dar. Auf Grund des geringen Datenmaterials wurden die Daten der letzten fünf Jahre zusammengefasst und gemittelt (Klammerangaben = Mittelwert aus dem Zeitraum 2000 bis 2004).

Dieses Zahlenmaterial ist unabhängig von möglichen Lageabhängigkeiten innerhalb des Stadtgebietes Brandenburg an der Havel zusammengestellt worden.

Forstwirtschaftliche Flächen:
zwischen 0,11 und 0,18 EUR/m² einschließlich Aufwuchs
(Mittelwert von 0,14 EUR/m² aus Zeitraum 2000-2004)

7. Sonstige unbebaute Grundstücke

Hierunter erfasst der Gutachterausschuss den Grundstücksteilmarkt für Gartenland.

Grundstücksteilmarkt für Gartenland

Erstmals kann 2004 bei diesem Teilmarkt zwischen städtischen und dörflichen Lagen unterschieden werden.

Städtische Lagen

Für diesen Teilmarkt standen 16 Kaufverträge aus dem Berichtsjahr für die Auswertung zur Verfügung. 11 Kauffälle konnten für die Erhebungen herangezogen werden. Sie weisen eine Spanne von 2,10 bis 12,00 EUR/m² auf.

Dörfliche Lagen

In den dörflichen Lagen wurden zu Gartenland drei Kauffälle registriert. Diese lagen zwischen 3,60 und 5,10 EUR/m².

(Im Jahr 2003 wurde Gartenland zwischen 1,40 bis 11,70 EUR/m² gehandelt. Hierbei wurde das niedrigere Preisniveau in den dörflichen Lagen und das höhere in den städtischen Lagen erzielt.)

8. Bodenrichtwerte

8.1 Gesetzlicher Auftrag

Entsprechend § 196 BauGB sowie § 11 GAV haben die Gutachterausschüsse jährlich zum Stichtag 01.01. Bodenrichtwerte zu ermitteln. Sie werden in einer Bodenrichtwertkarte nachgewiesen.

Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für den Boden. Sie sind auf Grund der Kaufpreissammlung zu ermitteln.

Somit basieren die Bodenrichtwerte zum einen auf die im Berichtsjahr eingegangenen und ausgewerteten Kaufverträge von unbebauten Flächen und zum anderen auf den Erkenntnissen und Marktinformationen des Gutachterausschusses. Liegt eine genügend große Anzahl von Kaufpreisen vor, so wird diesen tatsächlichen Marktdaten die Priorität bei der Ermittlung der Bodenrichtwerte eingeräumt. Ergeben sich für bestimmte Teilmärkte und Lagen nur geringe oder gegen Null gehende Umsätze, ermittelt der Gutachterausschuss unter Beachtung des Gesamtmarktgeschehens in der Stadt die Bodenrichtwerte modellhaft und auf Grundlage der sachverständigen Informationen und Fachkenntnisse seiner Mitglieder.

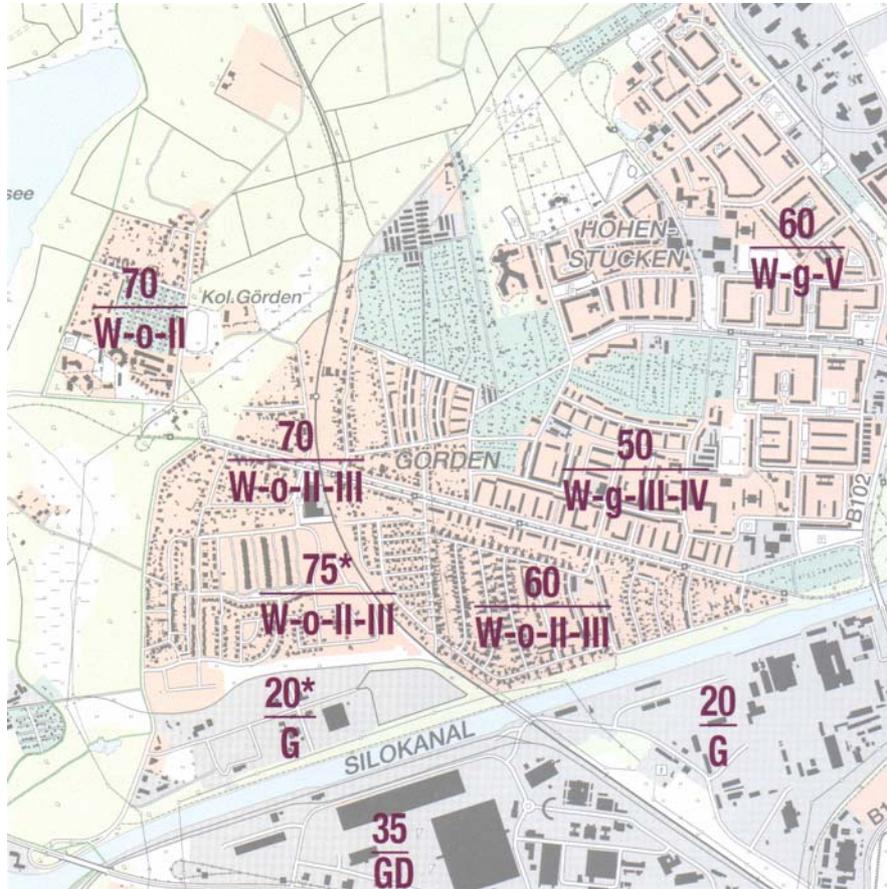
Die Preisentwicklung von Bauland (unbebaute Grundstücke) wird auf der Grundlage der Ergebnisse der Bodenrichtwertberatungen des Gutachterausschusses dokumentiert und in der Bodenrichtwertkarte nachgewiesen.

8.2 Bodenrichtwerte für Bauland

Der Gutachterausschuss ermittelt grundsätzlich die Bodenrichtwerte für den Entwicklungszustand „baureifes Land“ (§ 4 Abs. 4 WertV) mit den wertbeeinflussenden Merkmalen „Wohnbaufläche“, „gemischte Baufläche“ und „gewerbliche Baufläche“.

Die wertbeeinflussenden Merkmale ergeben sich an Hand einer Mehrheit von Grundstücken in einer Lage, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen.

Beispielhaft wird hier ein Auszug aus der Bodenrichtwertkarte 01.01.2005 wiedergegeben.



Auszug aus der Bodenrichtwertkarte mit Stichtag 01.01.2005

9. Bebaute Grundstücke

9.1 Allgemeines

Die Anzahl der Verkäufe von bebauten Grundstücken ist tendenziell leicht rückläufig, jedoch sind sie mit einem Anteil von 74,1% am Geldumsatz im Jahre 2004 der wertrelevant größte Teilmarkt.

Der Teilmarkt der bebauten Grundstücke wird von einer Vielzahl von unterschiedlichen Bebauungen geprägt. In den nächsten Abschnitten wird auf die Gruppen eingegangen, die das hiesige Marktgeschehen überwiegend prägen.

9.2 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser

9.2.1 Preisniveau

Der Gutachterausschuss registrierte im Berichtsjahr 58 Verkäufe von Grundstücken mit Einfamilien- und Zweifamilienhäusern, von denen **50 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.

In die Auswertung wurden Kauffälle mit ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen nicht einbezogen.

	Einfamilien- häuser	Zweifamilien- häuser
Anzahl der Kauffälle	44 (61)	6 (2)
Wertumsatz in Mill. EUR	4,4 (7,3)	0,8 (0,1)
Flächenumsatz in ha	5,3 (7,8)	0,7 (0,4)
mittlerer Kaufpreis in EUR	99.250 (118.900)	126.600 (35.500)
mittlere Grund- stücksfläche in m²	697* (761)	1119 (1100)*
mittlere Wohnfläche in m²	139 (133)	179 (keine Angabe)

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

Bauträgerverträge

Bei Verträgen dieser Art wird das Grundstück zusammen mit einem noch zu errichtenden Bauwerk veräußert.

Diese Art von Verträgen wird durch den Markt nicht mehr nachgefragt, im Berichtsjahr wurde ein Bauträgervertrag für ein Einfamilienhaus registriert. Im Jahr 2002 waren es noch vier.

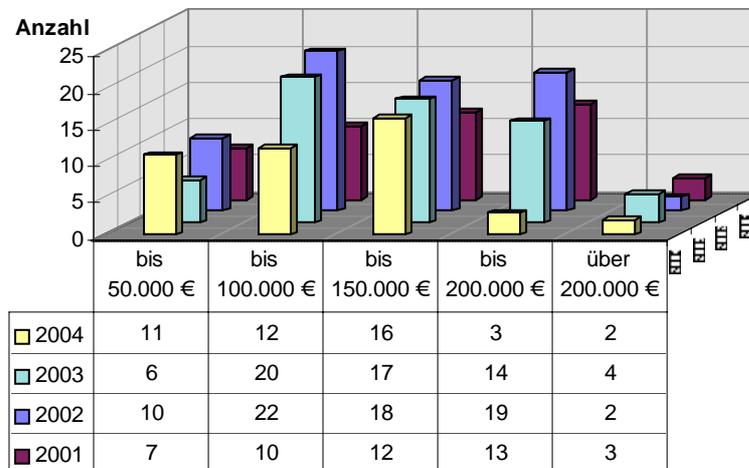
Aus diesem Bauträgervertrag sind folgende Daten abgeleitet worden:

Einfamilienhaus mit einem Preis von 143.000,- EUR bei einem Kaufpreis im Verhältnis zur Wohnfläche von 1.362,- EUR/m².

(2003 - Preisspanne von 122.500,- bis 160.000,- EUR. Hier lagen die Kaufpreise im Verhältnis zur Wohnfläche bei 1.175,- bis 1.325,- EUR/m²).

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

**Häufigkeitsverteilung nach Preisgruppen
(Einfamilienhäuser)**



9.2.2 Preisentwicklung

Eine Preisentwicklung ist aus dem Verhältnis Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche abzuleiten. Entsprechende Daten dazu unter Abschnitt 9.2.4.

9.2.3 Marktanpassungsfaktoren

Zur Verkehrswertermittlung von bebauten Grundstücken mit Einfamilienhäusern ist in der Regel das Sachwertverfahren (§ 21-25 WertV) 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.

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

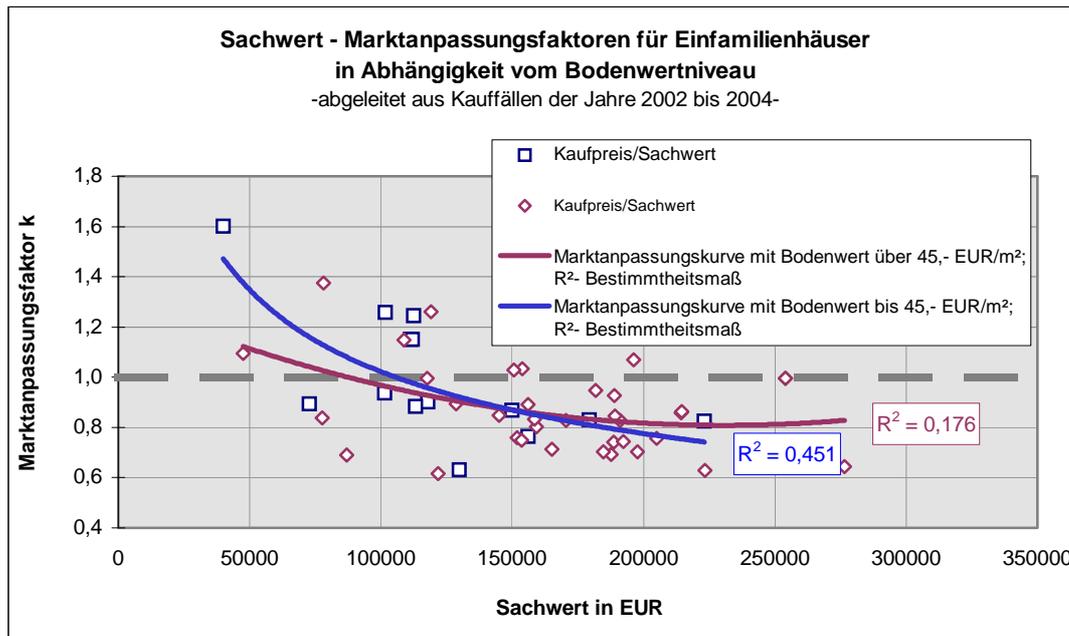
Modell zur Berechnung der Sachwerte für Einfamilien- und Zweifamilienhäuser		
Gebäudewert	=	Bruttogrundfläche nach DIN 277/1987
	x	Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000)
	x	Baukostenindex (Stat. Bundesamt , Deutschland, 2000 = 100)
	x	Faktor 1,16 für Baunebenkosten
	x	Regionalfaktor 1,0 für Land Brandenburg und Ortsgröße
	-	Alterswertminderung nach Ross (Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre, Restnutzungsdauer in Abhängigkeit vom Baualter und Bauzustand)
Bodenwert	=	Grundstücksfläche x Bodenwert/m ² zum Kaufzeitpunkt
Wert sonstiger baulicher Anlagen und Außenanlagen	=	pauschaler Wertansatz
Sachwert	=	Gebäudewert + Bodenwert+ Wert sonstiger baulicher Anlagen und Außenanlagen

Für Einfamilienhäuser lag aus den Jahren 2002 bis 2004 eine ausreichende Anzahl von 50 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.

Die Marktanpassungsfaktoren sind in graphischer Form als Marktanpassungskurve aufbereitet und in dem folgenden Diagramm dargestellt.

Den Nutzern dieser Marktanpassungskurve 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.



9.2.4 Vergleichsfaktoren für Einfamilienhäuser

Der gewählte Vergleichsfaktor bei individuell genutzten Grundstücken ist die mittlere Preisangabe der Kaufpreise im Verhältnis zu den vorhandenen Wohnflächen.

Die ausgewiesenen mittleren Wohnflächenpreise umfassen den Gebäude- als auch den Bodenwertanteil.

Die Vergleichsfaktoren bieten auch für den Marktunkundigen die Möglichkeit einer groben und überschlägigen Werteinschätzung für sein individuell genutztes Grundstück.

Die nachfolgende Tabelle bezieht sich auf ausgewertete Kaufverträge von Einfamilienhäusern der **dörflichen Lagen** der Jahrgänge 2002 bis 2004 **bei einem Bodenwertniveau bis zu 45,- EUR/m²**. In die Auswertung sind Grundstücksverkäufe bis zu einer üblichen dörflichen Grundstücksgröße von 1.500 m² eingegangen.

Bauart	Baualter	Anzahl	mittlere Grundstücksfläche in m ²	mittlere Wohnfläche in m ²	mittlerer Wohnflächenpreis in EUR/m ² Wfl.
Einfamilienhäuser	1900 - 1949	5	1276	138	684
	1950 - 1989	5	1055	134	912
	1990 - heute	4	856	142	1033

Die nachfolgende Tabelle bezieht sich auf ausgewertete Kaufverträge von Einfamilienhäusern der **innerstädtischen Lagen** der Jahrgänge 2002 bis 2004 **bei einem Bodenwertniveau ab 45,- EUR/m²**.

In die Auswertung gehen Grundstücksverkäufe bis zu einer üblichen städtischen Grundstücksgröße von 1.200 m² ein.

Bauart	Baualter	Anzahl	mittlere Grundstücksfläche in m ²	mittlere Wohnfläche in m ²	mittlerer Wohnflächenpreis in EUR/m ² Wfl.
Einfamilienhäuser	1900 - 1949	10	958	156	775
	1950 - 1989	17	715	128	1091
	1990 - heute	11	651	121	1317

9.3 Reihenhäuser / Doppelhaushälften

9.3.1 Preisniveau

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses registrierte im Berichtsjahr 39 Verkäufe von Grundstücken mit Doppelhaushälften und Reihenhäusern, von denen **30 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.

	Doppelhaus-hälften	Reihen-häuser
Anzahl der Kauffälle	11 (26)	19 (22)
Wertumsatz in Mill. EUR	1,1 (2,6)	1,2 (1,6)
Flächenumsatz in ha	0,8 (1,7)	0,7 (0,8)
mittlerer Kaufpreis in EUR	103.550 (110.600)	64.640 (70.800)
mittlere Grundstücksfläche in m²	757 (501*)	365* (281*)
mittlere Wohnfläche in m²	115 (102)	101 (99)

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

9.3.2 Preisentwicklung

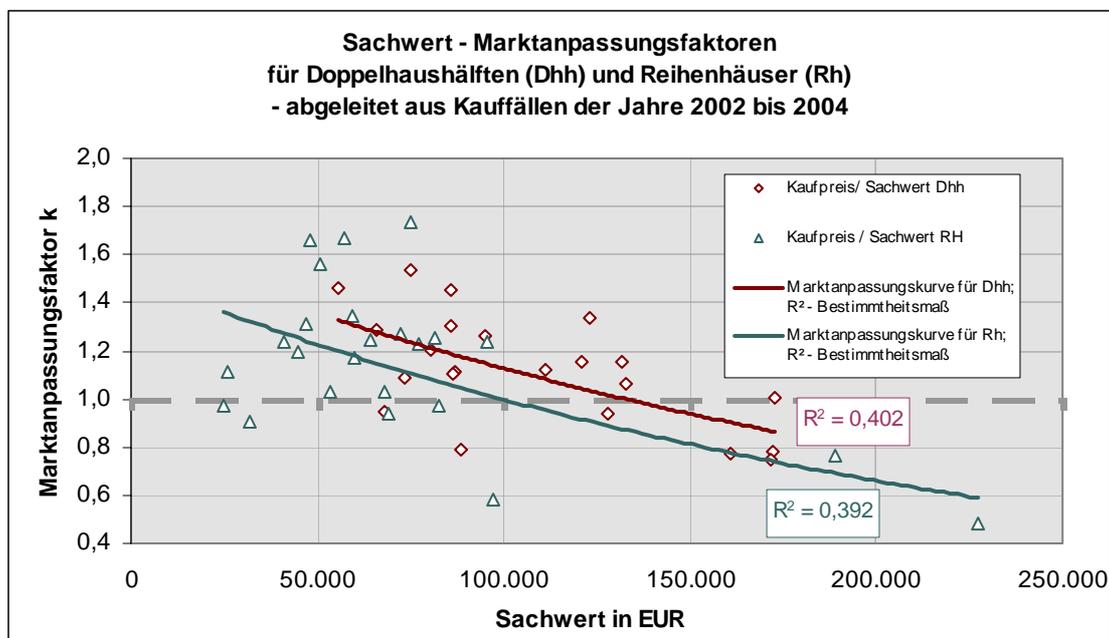
Eine Preisentwicklung ist aus dem Verhältnis Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche abzuleiten. Entsprechende Daten dazu unter Abschnitt 9.3.4.

9.3.3 Marktanpassungsfaktoren

Die Marktanpassungsfaktoren wurden aus dem Verhältnis Kaufpreis zum 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 diente. Die Marktanpassungsfaktoren sind in graphischer Form als Marktanpassungskurve aufbereitet und in dem folgenden Diagramm dargestellt.

Modell zur Berechnung der Sachwerte für Doppelhaushälften und Reihenhäuser		
Gebäudewert	=	Bruttogrundfläche nach DIN 277/1987
	x	Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000)
	x	Baukostenindex (Stat. Bundesamt , Deutschland, 2000=100)
	x	Faktor 1,14 für Baunebenkosten
	x	Regionalfaktor 1,0 für Land Brandenburg und Ortsgröße
	-	Alterswertminderung nach Ross (Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre, Restnutzungsdauer in Abhängigkeit vom Baualter und Bauzustand)
Bodenwert	=	Grundstücksfläche x Bodenwert/m ² zum Kaufzeitpunkt
Wert sonstiger baulicher Anlagen und Außenanlagen	=	pauschaler Wertansatz
Sachwert	=	Gebäudewert + Bodenwert+ Wert sonstiger baulicher Anlagen und Außenanlagen

Wegen der geringen Anzahl von auswertbaren Kauffällen pro Jahr für Doppelhaushälften und Reihenhäuser werden die Marktanpassungsfaktoren aus den Kauffällen der Jahre 2002 bis 2004 ermittelt.



Den Nutzern dieser Marktanpassungskurve 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.

9.3.4 Vergleichsfaktoren

Der gewählte Vergleichsfaktor bei individuell genutzten Grundstücken ist die mittlere Preisangabe der Kaufpreise im Verhältnis zu den vorhandenen Wohnflächen.

Die ausgewiesenen mittleren Wohnflächenpreise umfassen den Gebäude- als auch den Bodenwertanteil.

Die Vergleichsfaktoren bieten auch für den Markttunkundigen die Möglichkeit einer groben und überschlägigen Werteinschätzung eines individuell genutzten Grundstückes.

Doppelhaushälften

Die nachfolgende Tabelle bezieht sich auf ausgewertete Kaufverträge von Doppelhaushälften der **dörflichen Lagen** der Jahrgänge 2002 bis 2004 **bei einem Bodenwertniveau bis zu 45,- EUR/m²**.

Bauart	Baualter	Anzahl	mittlere Grundstücksfläche in m ²	mittlere Wohnfläche in m ²	mittlerer Wohnflächenpreis in EUR/m ² Wfl.
Doppelhaus-hälften	1900 - 1949	5	769	115	909
	1950 - 1989	3	832	87	1028
	1990 - heute	1	689	74	871

Die nachfolgende Tabelle bezieht sich auf ausgewertete Kaufverträge von Doppelhaushälften der **innerstädtischen Lagen** der Jahrgänge 2002 bis 2004 **bei einem Bodenwertniveau ab 45,- EUR/m²**.

Bauart	Baualter	Anzahl	mittlere Grundstücksfläche in m ²	mittlere Wohnfläche in m ²	mittlerer Wohnflächenpreis in EUR/m ² Wfl.
Doppelhaus-hälften	1900 - 1949	5	608	108	1037
	1950 - 1989	7	687	113	1261
	1990 - heute	1	628	112	1143

Reihenhäuser

Die nachfolgende Tabelle bezieht sich auf ausgewertete Kaufverträge von Reihenhäusern der **dörflichen Lagen** der Jahrgänge 2002 bis 2004 **bei einem Bodenwertniveau bis zu 45,- EUR/m²**.

Bauart	Baualter	Anzahl	mittlere Grundstücksfläche in m ²	mittlere Wohnfläche in m ²	mittlerer Wohnflächenpreis in EUR/m ² Wfl.
Reihenhäuser	1900 - 1949	14	280	91	669
	1950 - 1989	3	262	105	1052
	1990 - heute	---	---	---	---

Die nachfolgende Tabelle bezieht sich auf ausgewertete Kaufverträge von Reihenhäusern der **innerstädtischen Lagen** der Jahrgänge 2002 bis 2004 **bei einem Bodenwertniveau ab 45,- EUR/m²**.

Bauart	Baualter	Anzahl	mittlere Grundstücksfläche in m ²	mittlere Wohnfläche in m ²	mittlerer Wohnflächenpreis in EUR/m ² Wfl.
Reihenhäuser	1900 - 1949	4	381	122	955
	1950 - 1989	3	424	91	836
	1990 - heute	---	---	---	---

9.4 Wohnungseigentum

Grundsätzlich ist festzustellen, dass Wohneigentum am Gesamtmarktgeschehen in der Stadt Brandenburg an der Havel seit 1990 keine bedeutende Rolle einnimmt.

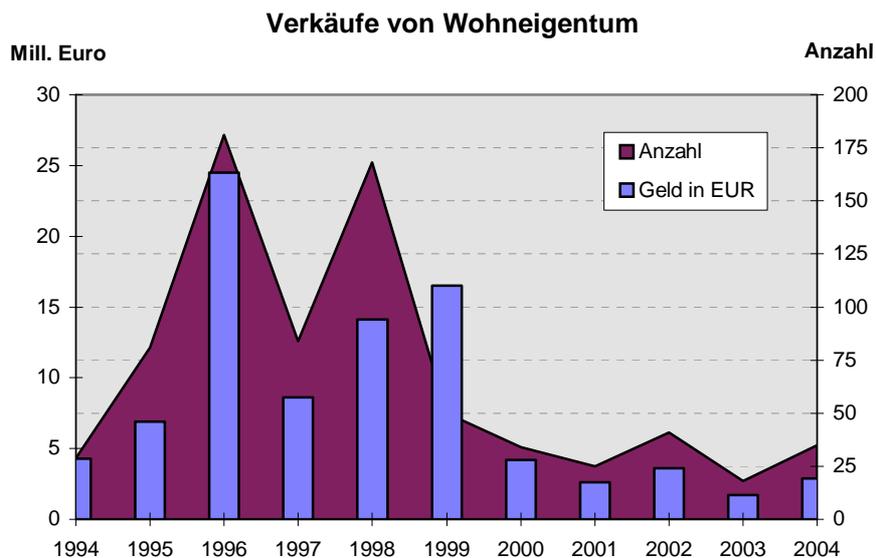
Waren es 2003 insgesamt 18 Verkäufe mit einem Umsatz von 1,7 Mill. EUR, so wurden 2004

23 Kauffälle mit 2,9 Mill. EUR

Umsatz registriert.

Vier Kauffälle sind infolge Zwangsversteigerung zu Stande gekommen.

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



Preisniveau

In der nachfolgenden Auflistung konnten 17 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 (0)	-- (--)	-- (--)
Erstverkauf von neuerstellten Wohneigentum in Wassernähe/ am Wasser (ab Baujahr 1990)	2 (5)	1.625,- und 1685,- (900,- bis 1.460,-)	116 (129)
Erstverkauf von neuerstellten Wohneigentum in Form von Reihenhäusern (ab Baujahr 1990)	0 (0)	-- (--)	-- (--)
Weiterveräußerung Wohneigentum	1 (1)	345,- (620,-)	96 (66)
Weiterveräußerung Wohneigentum in Wassernähe/ am Wasser	2 (1)	1.325,- bis 1.385,- (1.450,-)	126 (97)
Weiterveräußerung Wohneigentum in Form von Reihenhäusern	1 (4)	1.260,- (720,- bis 1.000,-)	73 (65)
umgewandelte Wohnungen in Miethäusern - saniert	11 (3)	1.020,- bis 1.625,- (560,-/ 640,-/ 1.650,-)	99 (99)
umgewandelte Wohnungen in Miethäusern - unsaniert	0 (0)	-- (--)	-- (--)
Weiterveräußerung Wohneigentum in Miethäusern; - hochwertiger Standard	0 (0)	-- (--)	-- (--)

Aus dem Kaufpreismaterial war ersichtlich, dass überwiegend 3-Raumwohnungen verkauft wurden. Die Kauffälle für Wohneigentum wurden im Jahre 2004 überwiegend ohne Stellplatz bzw. Tiefgaragenstellplatz veräußert.

9.5 Teileigentum

Es wurden 12 Kauffälle für Teileigentum mit einem Umsatz von 0,1 Mill. EUR registriert. Die Teileigentumsverkäufe beziehen sich alle auf PKW-Stellplätze. Von diesen 12 Kauffällen können 11 nachfolgenden Arten von Teileigentum zugeordnet werden.

Art	Anzahl	Kaufpreis in EUR
Garage	9	4.975,- bis 9.950,-
Tiefgaragenstellplatz	1	3.000,-
Stellplatz	1	5.000,-

9.6 Mehrfamilienhäuser

Unter der Grundstücksart **Mehrfamilienhäuser** werden die Kauffälle von Mietwohnhäusern 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 45 Kauffälle über Mehrfamilienhausgrundstücke vor. Alle diese Kauffälle lagen im innerstädtischen Bereich.

9.6.1 Preisniveau

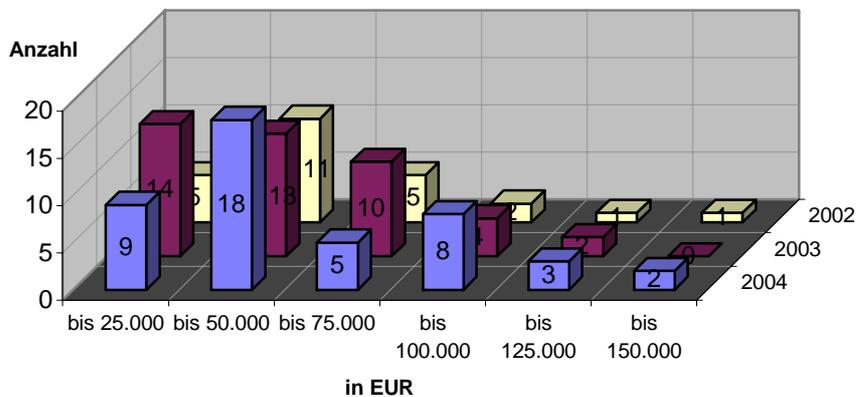
Diese nachfolgende Auflistung gibt Umsatzzahlen und Durchschnittswerte der letzten fünf Jahre wieder. Diese Daten sind **nicht** nach Baujahr, Bauzustand und Lage differenziert.

	2004	2003	2002	2001	2000
Kauffälle	45	43	26	42	33
Geldumsatz in Mill. EUR	2,4	1,8	1,4	2,9	3,6
Flächenumsatz in ha	2,0	2,1	1,8	3,7	2,6
mittl. Gesamtkaufpreis in EUR	54.350	43.500*	54.850*	58.560*	79.760*
mittl. Grundstücksfläche in m ²	404*	412*	389*	394*	387*

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

Das nachfolgende Diagramm gliedert die Kauffälle der Mehrfamilienhäuser der letzten drei Jahre nach Preisgruppen:

**Häufigkeitsverteilung nach Preisgruppen
(Mehrfamilienhäuser)**



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

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

Gründe hierfür sind:

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

9.6.2 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 mangelhaften 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 9.6.3 Vergleichsfaktoren).

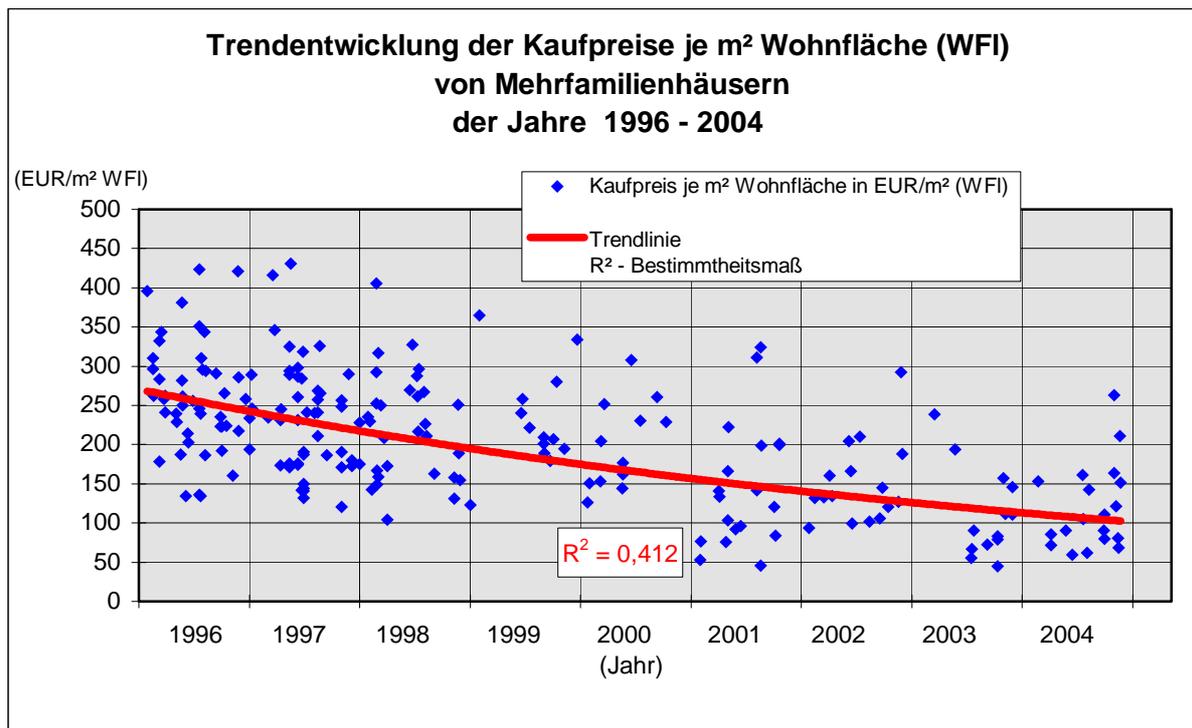
9.6.3 Vergleichsfaktoren

Von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wurden Kauffälle von Mehrfamilienhäusern zur Ermittlung von Vergleichswerten untersucht. Aus den Untersuchungen ergab sich ein **durchschnittlicher Kaufpreis je m² Wohnfläche von 120,- EUR/m²** für Kauffälle außerhalb des unmittelbaren Zentrums.

Der Durchschnittswert von 2003 lag bei 110,- EUR/m².

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

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, welche durch das 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.

9.7 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser

Hier werden die Renditeobjekte erfasst, deren gewerblicher Mietanteil > 20 % ist. Es wurden 23 Kauffälle (18 im Vorjahr) mit einem Gesamtumsatz von 15,5 Mill. EUR und einem Flächenumsatz von 2,7 ha registriert. Der enorme Anstieg im Geldumsatz ist auf einen einzigen Kauffall zurückzuführen. Eine speziellere Auswertung lassen diese Verkäufe nicht zu. Da die Grundstücke einschließlich ihrer Bebauung von unterschiedlicher Art und Größe sind, ist eine Vergleichbarkeit nicht gegeben.

9.8 Gewerbe- und Industrieobjekte

Es wurden 26 Kaufverträge mit einem Flächenumsatz von 29,7 ha und einem Geldumsatz vom 3,3 Mill. EUR registriert. Hierbei handelt es sich um eine Vielzahl von unterschiedlichen Gewerbe- bzw. Industriebauten, die tlw. unter Denkmalschutz stehen oder anderweitige wertbeeinflussende Rahmenbedingungen aufweisen. Eine wertrelevante Aussage lässt sich aus diesen Kauffällen nicht ableiten.

10. Nutzungsentgelte / Mieten / Pachten

10.1 Nutzungsentgelte

Im September 1999 wurde ein Gutachten über ortsübliche Nutzungsentgelte für bebaute Erholungsgrundstücke für 16 Gebiete / Stadtteile der Stadt Brandenburg an der Havel erstellt (entsprechend NutzEV). 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 fünf Jahre zurück und ist demzufolge zum heutigen Zeitpunkt nicht mehr aktuell.

10.2 Mieten

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

Der Mietspiegel 2002 entspricht den gesetzlichen Anforderungen an einen qualifizierten Mietspiegel und ist in Form eines Tabellenmietspiegels aufgebaut. Er 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 ist dem Mietspiegel als Wohnlagenkarte beigelegt.

Im Juli 2004 wurde der Mietspiegel 2002 auf Grundlage einer repräsentativen Stichprobe von Wohnungsmieten unverändert fortgeschrieben. Das bedeutet, dass die Angaben des Mietspiegels 2002 bis Juni 2006 unverändert weitergelten.

Der Mietspiegel ist zu einem Preis von 1,50 EUR beim Kataster- und Vermessungsamt zu erwerben.

10.3 Pachten

Zur Information wird hier der vom Gutachterausschuss ermittelte ortsübliche Pachtzins im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau für die Stadt Brandenburg an der Havel gemäß § 5 Abs. 1 des Bundeskleingartengesetzes aufgeführt:

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

11. Aufgaben des Gutachterausschusses

11.1 Allgemeines

Auf der Grundlage der Gutachterausschussverordnung des Landes Brandenburg vom 18.06.1991, letzte Änderung durch die Erste Verordnung vom 24.09.2004 werden Bildung und Aufgaben der Gutachterausschüsse entsprechend § 199 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 neu 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 deren 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 :

Krüsmann, Walter Dipl.-Ing. (FH) für Vermessungswesen

Stellvertretende Vorsitzende :

Kordulla, Norbert Amtsleiter des Kataster- und Vermessungsamtes Brandenburg
an der Havel

Schwichtenberg, Roselore Geschäftsstellenleiterin des Gutachterausschusses

Ehrenamtliche Gutachter :

Ehlers, Beate Referentin für Wertermittlung
Horn, Detlef Immobilienwirt/ Dipl. Bauingenieur
Meyer, Frank Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Mühlisch, Henriette Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige der Land-
und Forstwirtschaft
Pöttinger, Christoph Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Preiß, Kerstin Regionaldirektorin der Mittelbrandenburgischen 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

11.2 Hauptaufgaben des Gutachterausschusses

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)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359)
- **Gutachterausschussverordnung des Landes Brandenburg (GAV)** vom 29. Februar 2000 (GVBl. II S. 61), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 24. September 2004 (GVBl. II S. 818)
- **Wertermittlungsverordnung (WertV)** vom 6. Dezember 1988 (BGBl. I S. 2209), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081, 2110)

Weitere im Bericht genannte Gesetze und Vorschriften

- **Kommunalabgabengesetz des Landes Brandenburg (KAG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. März 2004 (GVBl. I S. 174), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29. Juni 2004 (GVBl. I S. 272)
- **Bundeskleingartengesetz (BKleingG)** vom 28. Februar 1983 (BGBl. I S. 210), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376, 2398)
- **Nutzungsentgeltverordnung (NutzEV)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juni 2002 (BGBl. I S. 2562)
- **Verkehrsflächenbereinigungsgesetz (VerkFIBerG)** Artikel 1 des Gesetzes vom 26. Oktober 2001 (BGBl. I S. 2716)
- **Flächenerwerbsverordnung (FlErwV)** vom 20. Dezember 1995 (BGBl. I S. 2072), zuletzt geändert durch Artikel 463 der Verordnung vom 29. Oktober 2001 (BGBl. I S. 2785, 2875)
- **Gutachterausschuss-Gebührenordnung (GAGebO)** vom 19. November 2003 (GVBl. II S. 678)

11.3 Dienstleistungsangebote des Gutachterausschusses

Die Kosten für die nachfolgend aufgeführten Dienstleistungsangebote sind nach der derzeit gültigen Gebührenordnung zu entrichten.

- **Bodenrichtwertkarte**
aktuelle Bodenrichtwertkarte: 30,- EUR;
Karten aus zurückliegenden Jahren: 15,- EUR
- **Auszug aus der Bodenrichtwertkarte**
DIN A4-Auszug: 12,- EUR
- **Grundstücksmarktbericht**
aktuelle Grundstücksmarktbericht: 22,50 EUR;
Marktberichte aus zurückliegenden Jahren: 11,25 EUR
- **Auszug aus dem Marktbericht**
Auszüge aus dem Marktbericht entsprechend der Seitenanzahl: zwischen 5,- bis 15,- EUR
- **Verkehrswertgutachten**
Die Gebühr ist wertabhängig. Die Gutachten sind mehrwertsteuerpflichtig.
- **Gutachten über Miet- und Pachtwerte/ Gutachten über die ortsübliche Pacht im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüsebau/ Gutachten über ortsübliche Nutzungsentgelte**
Die Grundgebühr liegt zwischen 320,- und 370,- EUR. Die Gutachten sind mehrwertsteuerpflichtig.
- **Auskunft aus der Kaufpreissammlung**
Eine durchschnittliche Auskunft unter der Benennung von 5 Kauffällen bebauter Grundstücke kostet 90,- EUR.
- **Sonstige schriftliche Auskünfte**
Derartige Auskünfte werden nach Zeitinanspruchnahme abgerechnet (je angefangene Viertelstunde 12,- EUR).

Anhang

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

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis/ kreisfreie Stadt Anschrift	Telefon Fax Internet e-mail
Landkreis Potsdam-Mittelmark Lankeweg 4 14513 Teltow	03328/31 83 11 03328/ 31 83 15 www.gutachterausschuss-bb.de gaa@potsdam-mittelmark.de
Landkreis Havelland Waldemardamm 3 14641 Nauen	03321/40 36 181 03321/40 37 181 www.gutachterausschuss-bb.de gaa@havelland.de
Stadt Potsdam Hegelallee 6-10 14469 Potsdam	0331/28 93 183 0331/28 92 575 www.gutachterausschuss-bb.de gutachterausschuss@rathaus.potsdam.de
Regionalbereich Altmark (Sachsen Anhalt) Scharnhorststraße 89 39576 Stendal	03901/84 71 73 03901/84 71 17 www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de Poststelle.Stendal@LvermGeo.Sachsen-Anhalt.de
Stadt Berlin Fehrbelliner Platz 1 10707 Berlin	030/90 12-67 30 030/90 12-31 93 www.gutachterausschuss-berlin.de gaa@senstadt.verwalt-berlin.de
Oberer Gutachterausschuss des Landes Brandenburg Robert-Havemann-Straße 2 15236 Frankfurt (Oder)	0335/ 55 82 520 0335/ 55 82 503 www.gutachterausschuss-bb.de Oberer.Gutachterausschuss@lvermaff.brandenburg.de