

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



Grundstücksmarktbericht 2005



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 Altstadt, Havel und Neustadt (v.l.n.r.)
(Brandenburg an der Havel)

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

Grundstücksmarktbericht 2005

Gutachterausschuss für
Grundstückswerte
in der Stadt
Brandenburg an der Havel

Berichtszeitraum 01.01.2005 – 31.12.2005

INHALTSVERZEICHNIS

Inhalt	Seite
1. Der Grundstücksmarkt 2005 in Kürze	4
2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	5
Übersichtskarte.....	6
3. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	7
3.1 Berichtsbereich, regionale Rahmenbedingungen	7
3.2 Wirtschaftliche Entwicklung, Stadtentwicklung.....	9
3.2.1 Wirtschaftsstruktur.....	9
3.2.2 Bevölkerungsdaten.....	9
3.2.3 Brandenburg an der Havel - die 1000-jährige Stadt der Mark Brandenburg	10
3.2.3.1 Geschichtliche Eckdaten aus der Chronik der Stadt.....	10
3.2.3.2 Brandenburg an der Havel - heute	11
3.2.4 Stadtplanung.....	11
3.2.4.1 Förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet	12
3.2.4.2 Stadtumbaugebiete	12
3.2.5 Kultur, Bildung und Erholung.....	13
4. Übersicht über die Umsätze	14
4.1 Vertragsvorgänge	15
Marktteilnehmer.....	16
Übersichtskarte zur Kauffalldichte	21
4.2 Geldumsatz.....	22
4.3 Flächenumsatz	24
4.4 Flächen- und Geldumsätze der unbebauten Bauflächen.....	26
4.5 Übersicht der Umsatzentwicklungen mit vergleichbaren kreisfreien Städten	28
5. Bauland	29
5.1 Allgemeines	29
5.2 Individueller Wohnungsbau	29
5.2.1 Preisniveau	29
5.2.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen.....	31
5.2.3 Umrechnungskoeffizienten	35
5.3 Geschosswohnungsbau	35
5.4 Gewerbliche Bauflächen.....	35
5.4.1 Preisniveau	36
5.4.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen.....	36
5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland	37
5.6 Sonstiges Bauland.....	37
5.6.1 Grundstücksteilmarkt für Erholungsgrundstücke.....	37
5.6.2 Grundstücksteilmarkt der Zukäufe.....	37
5.7 Erbbaurechte	39
6. Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	40
6.1 Allgemeines	40
6.2 Landwirtschaftliche Flächen - Preisniveau	40
6.3 Forstwirtschaftliche Flächen	42
7. Sonstige unbebaute Grundstücke	42
Grundstücksteilmarkt für Gartenland.....	42
8. Bebaute Grundstücke	43
8.1 Allgemeines	43
8.2 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser.....	43
8.2.1 Preisniveau	43
8.2.2 Preisentwicklung.....	44

8.2.3	Marktanpassungsfaktoren	44
8.2.4	Vergleichsfaktoren für Einfamilienhäuser	46
8.3	Reihenhäuser / Doppelhaushälften	47
8.3.1	Preisniveau	47
8.3.2	Preisentwicklung.....	47
8.3.3	Marktanpassungsfaktoren	47
8.3.4	Vergleichsfaktoren	49
	Vergleichsfaktoren für Doppelhaushälften	49
	Vergleichsfaktoren für Reihenhäuser	50
8.4	Wohnungseigentum.....	51
	Preisniveau	52
8.5	Teileigentum	53
8.6	Mehrfamilienhäuser	53
8.6.1	Preisniveau	53
8.6.2	Liegenschaftszinssätze	55
8.6.3	Vergleichsfaktoren	56
8.7	Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	57
8.8	Gewerbe- und Industrieobjekte	57
9.	Bodenrichtwerte.....	58
9.1	Gesetzlicher Auftrag	58
9.2	Bodenrichtwerte für Bauland	58
10.	Nutzungsentgelte, Mieten, Pachten	60
10.1	Nutzungsentgelte.....	60
10.2	Mieten	60
10.3	Pachten.....	60
11.	Aufgaben des Gutachterausschusses.....	61
11.1	Allgemeines	61
11.2	Hauptaufgaben des Gutachterausschusses	62
11.3	Dienstleistungsangebote des Gutachterausschusses.....	63
	Anschriften der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte im Umfeld der Stadt Brandenburg an der Havel	64

1. Der Grundstücksmarkt 2005 in Kürze

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

- Kauffallanzahl
- Flächenumsatz
- Geldumsatz

grob charakterisiert werden.

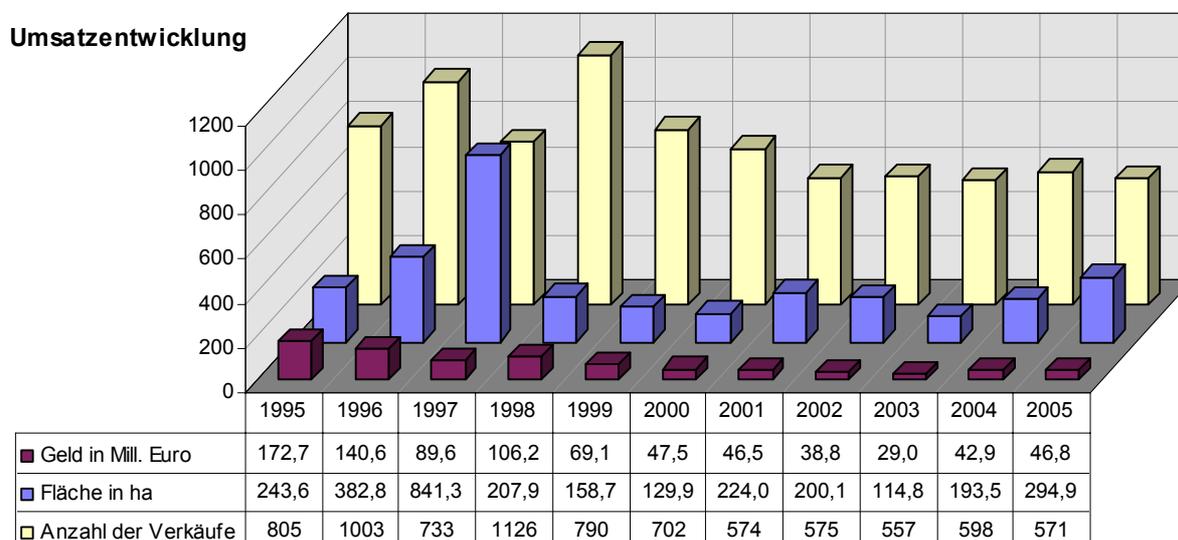
Diese Fallzahlen haben zwar nur eine indirekte Aussagekraft, widerspiegeln aber insbesondere die wirtschaftliche und finanzielle Situation einer Region.

Für die Stadt Brandenburg an der Havel lässt sich feststellen, dass im Jahre 2005 in den Bereichen Geld- und Flächenumsatz ein Anstieg zu verzeichnen ist, obwohl eine geringere Kauffallanzahl gegenüber 2004 vorliegt. Das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt kann nach wie vor als beruhigt eingeschätzt werden. Größere Marktschwankungen in einzelnen Teilmärkten wurden nicht festgestellt.

Im Jahr 2005 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); Abrissmaßnahmen nach dem Stadtumbaukonzept
- Arbeitslosigkeit weiter auf hohem Niveau; allgemein schlechte Aussichten auf dem Stellenmarkt
- Auslaufen der Eigenheimförderung zum 31.12.2005.

Nachfolgendes Diagramm zeigt die Umsatzentwicklung der Eckdaten Kauffallanzahl, Geld- 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 2005 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 11.04.2006 beraten und beschlossen.

3. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

3.1 Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen

Die Stadt Brandenburg an der Havel liegt im Westen des Landes Brandenburg, 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 „Dominsel“
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 Kreutz, Saaringen, Götting, Schmerzke, Mahlenzien, Gollwitz und Wust.

Daraus ergibt sich die regionale Untergliederung des Stadtgebietes Brandenburg 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	70.900	3.600

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 12/05): 228,8 km²

mittlere Höhenlage: 32,5 m über NHN

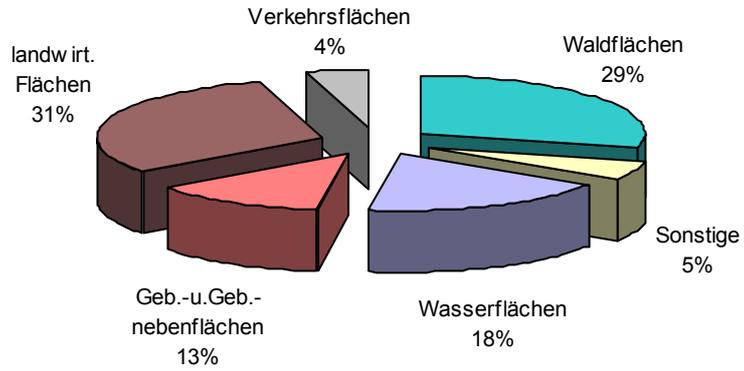
Einwohner (Stand 12/05): ca. 74.500

Bevölkerungsdichte: 326 Einwohner je km²

Nord-Südausdehnung: ca. 18 km

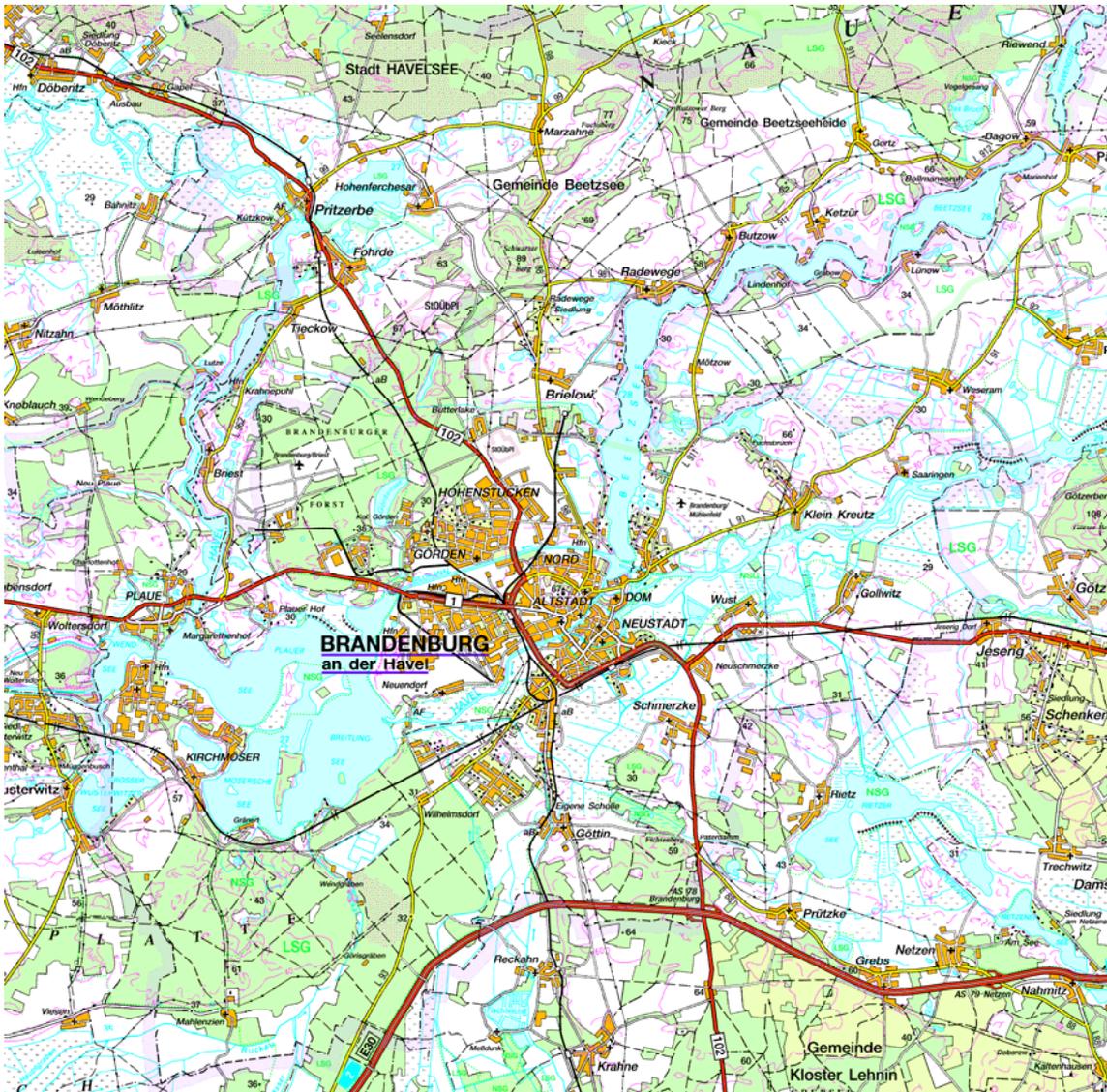
Ost-Westausdehnung: ca. 20 km

Flächennutzung



Ausschnitt aus der Topographischen Regionalkarte 1 : 100 000

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



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-Brandenburg besteht die Anbindung an das nationale und internationale Eisenbahnnetz.

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

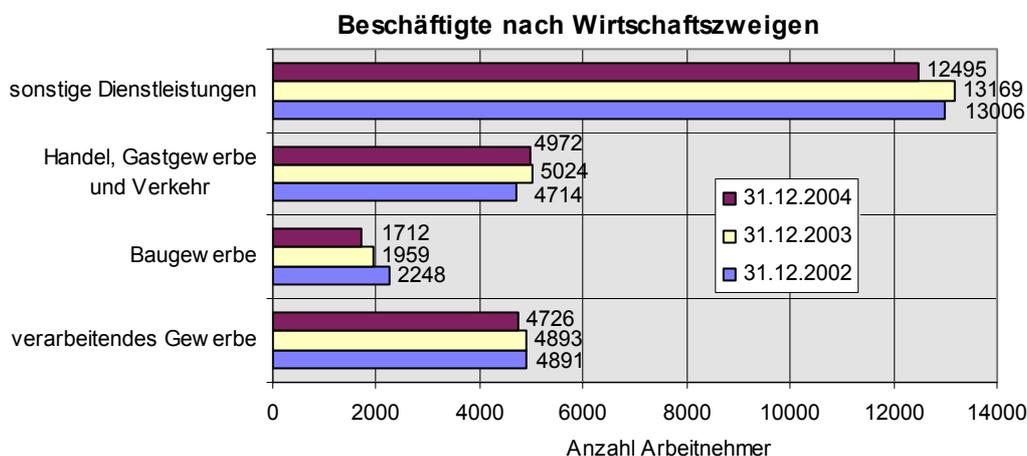
Der öffentliche Personennahverkehr ist über ein Netz von Straßenbahn- und Buslinien organisiert.

3.2 Wirtschaftliche Entwicklung, Stadtentwicklung

3.2.1 Wirtschaftsstruktur

Die wirtschaftliche Situation der Stadt wird durch folgende Zahlen verdeutlicht.

Zum 31.12.2004 waren insgesamt 24.456 (zum 31.12.2003 - 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 2001-2004* auf.

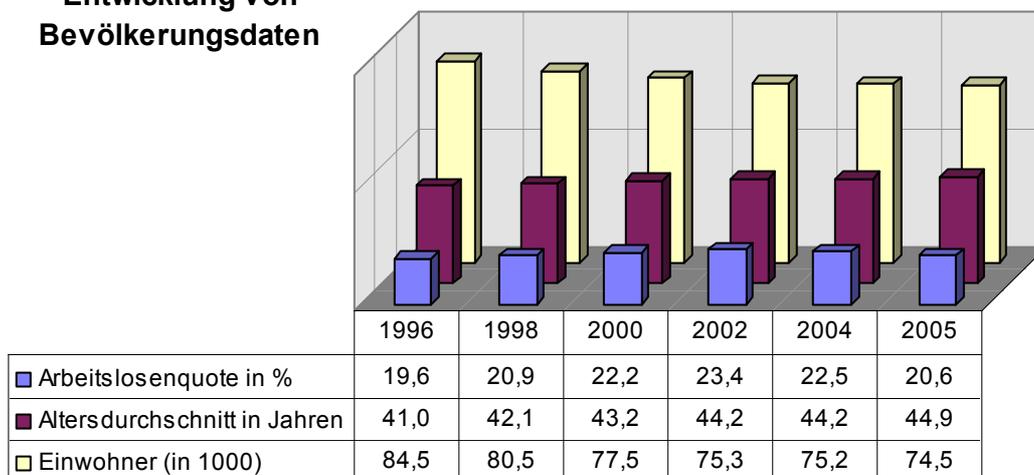


*Die statistischen Angaben für 2005 lagen bei Redaktionsschluss noch nicht vor.

3.2.2 Bevölkerungsdaten

Im nachfolgenden Diagramm werden die Bevölkerungszahl, die Altersstruktur und die Arbeitslosenquote seit 1996 dargestellt. In diesem Zusammenhang wird festgestellt, dass bei stetig sinkender Bevölkerungszahl der Alterdurchschnitt ansteigt. Im Vergleich dazu liegt die Arbeitslosenquote mit über 20 % weiterhin auf sehr hohem Niveau.

Entwicklung von Bevölkerungsdaten



Zahlenmaterial wurde durch das Sachgebiet Statistik und Wahlen der Stadt Brandenburg an der Havel zur Verfügung gestellt

3.2.3 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.

3.2.3.1 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 100.000 erreicht

3.2.3.2 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 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 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
- 2005** Fortführung der Umgestaltung des Industrie- und Gewerbegebiets Kirchmöser; Grundsteinlegung der neuen Seegartenbrücke

3.2.4 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 wirksam geworden. Seither sind mehrere Änderungen/Ergänzungen durch Bekanntmachung erfolgt.

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. 03381/58 61 01) zu erfragen.

Anfragen in Bezug auf Denkmalschutz sind an das Bauamt (03381/58 63 01) zu richten.

3.2.4.1 Förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet

Die Stadt Brandenburg an der Havel hat am 29.06.1993 durch eine Satzung ein Sanierungsgebiet förmlich festgelegt.

Das Sanierungsgebiet erstreckt sich u. a. im umfassenden Verfahren über weite Teile der Altstadt und des neustädtischen Zentrums.

Beim Sanierungsgebiet im umfassenden Verfahren 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.

3.2.4.2 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 beabsichtigte Nutzungsänderungen ziehen.

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

3.2.5 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

- 11 Grundschulen
- 4 Förderschulen
- 6 Oberschulen
- 2 Oberstufenzentren.
- 3 Gymnasien

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

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

Besonders hervorzuheben ist die Fachhochschule für Wirtschaft und Technik. Gegenwärtig sind dort ca. 2500 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 Denkmälern 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 Baudenkmäler 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.

4. Übersicht über die Umsätze

Die den nachfolgenden Auswertungen zu Grunde liegenden Daten wurden der Kaufpreissammlung mit Stand 15.02.2006 entnommen. Das bedeutet, dass alle Verträge, die bis zu diesem Zeitpunkt für das Berichtsjahr 2005 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.
- **Wohnungs-/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 2005

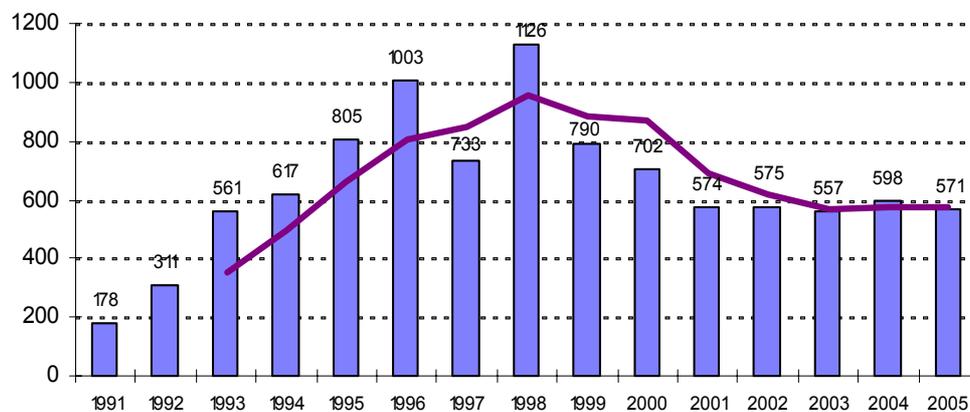
571 Vertragsvorgänge

zugeleitet worden. Dies stellt einen leichten Rückgang gegenüber der Anzahl 2004 mit 598 Kaufverträgen dar.

In den 571 Erwerbsvorgängen sind keine Schenkungen und Übertragungen enthalten. 20 Verträge kamen auf dem Wege der Zwangsversteigerung zu Stande.

Die Anzahl der Verträge je 1000 Einwohner lag im Jahre 2005 bei 7,7 gegenüber 8,0 im Jahre 2004.

Anzahl der Urkunden



In dem oben stehenden Diagramm ist eine gleitende Trendlinie eingefügt. Diese vermittelt für die Zeit von 1991 bis 1998 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.

Das Jahr 2005 wurde im Bezug auf die Anzahl der Vertragsvorgänge stark geprägt durch den seit mehreren Jahren angekündigten Wegfall der Eigenheimzulage. Nach der endgültigen Bekanntgabe des Wegfalles im November 2005 zum 31.12.2005 registrierte der Gutachterausschuss einen enormen Anstieg von Kaufvertragsabschlüssen gegenüber dem Zeitraum Januar bis November.

Marktteilnehmer

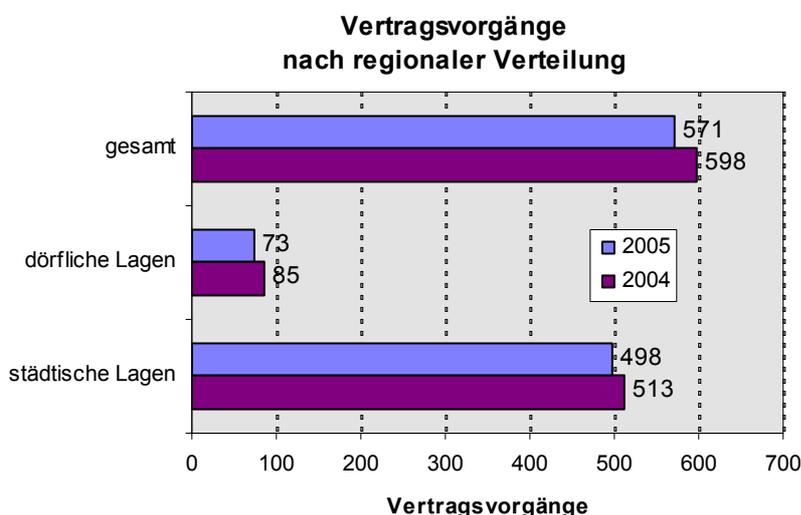
Für die 571 Vertragsvorgänge ergibt sich eine Marktbeteiligung wie folgt:
Angaben des Vorjahres in ()

	Verkäufer in %	Käufer in %
Privatpersonen	54 (56)	82 (70)
Öffentliche Hand	16 (17)	6 (17)
sonstige juristische Personen	30 (27)	12 (13)

Die oben aufgeführten Prozentsätze für das Jahr 2005 entsprechen auf der Verkäufer- wie Käuferseite den Zahlen der Vorjahre. Nur 2004 trat die Öffentliche Hand verstärkt als Käufer auf Grund des Verkehrsflächenbereinigungsgesetzes auf. 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 571 Kauffällen entfallen 498 auf die städtischen und 73 auf die dörflichen Lagen.



Die 571 Vertragsvorgänge gliedern sich in:
Angaben des Vorjahres in ()

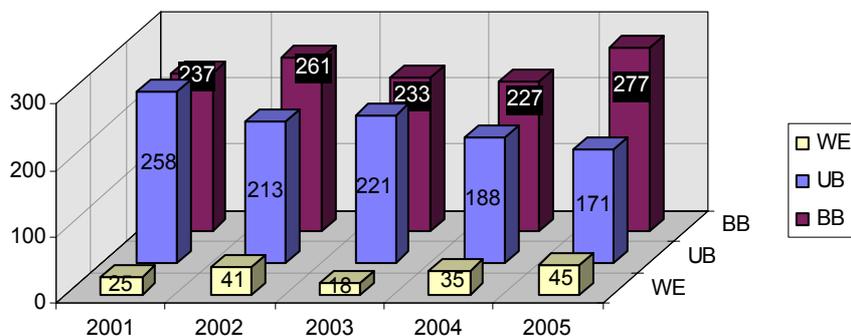
Grundstücksart	Vertragsvorgänge Anzahl 2005	Anteil in %	Änderung zu 2004 in %
unbebaute Bauflächen	171 (188)	29,9 (31,4)	- 9,0
bebaute Bauflächen	277 (227)	48,5 (38,0)	+ 22,0
Wohnungs-/ Teileigentum	45 (35)	7,9 (5,9)	+ 28,6
landwirtschaftliche Flächen	28 (52)	4,9 (8,7)	- 46,2
sonstige Flächen	50 (96)	8,8 (16,0)	- 47,9
Gesamt	571(598)	100 (100)	- 4,5

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 Wohnungs-/ Teileigentum hat nach wie vor eine untergeordnete Bedeutung.

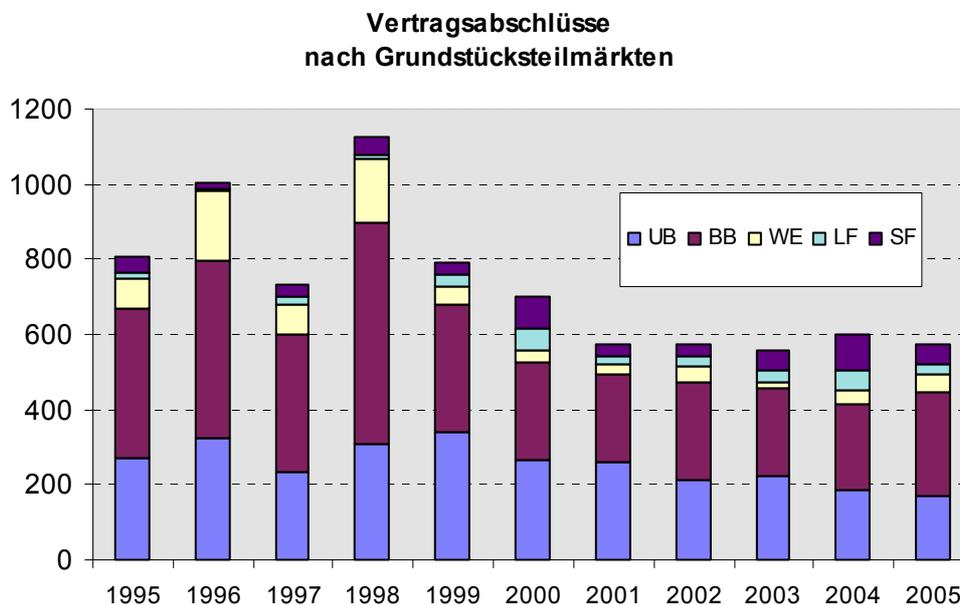
Das folgende Diagramm stellt die Entwicklung der Kauffallanzahl in den Grundstücksteilmärkten unbebaute Bauflächen, bebaute Bauflächen und Wohnungs-/ Teileigentum der letzten fünf Jahre dar. Unberücksichtigt blieben die Teilmärkte der landwirtschaftlichen und sonstigen Flächen.

Deutlich wird ein Abwärtstrend in dem Grundstücksteilmarkt der unbebauten Bauflächen. Dem gegenüber stieg der Teilbereich der bebauten Bauflächen auf seinen höchsten Stand innerhalb der letzten fünf Jahre. Der Bereich des Wohnungs-/ Teileigentums schwankt auf niedrigem Niveau.

Entwicklung der Kauffallanzahl in den
Grundstücksarten UB, BB und WE
2001 - 2005



Im folgenden Diagramm werden jahrgangsweise die Vertragsabschlüsse der letzten 10 Jahre gegliedert nach Grundstücksarten dargestellt.



Auch aus diesem Diagramm wird deutlich, dass im Stadtgebiet Brandenburg an der Havel, das größte Kaufinteresse im Bereich der unbebauten und bebauten Grundstücke besteht.

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

Angaben des Vorjahres in ()

Grundstücksart	Anzahl ge- samt 2005	Anzahl für städ- tische Lagen	Anzahl für dörfli- che Lagen
unbebaute Bauflächen	171 (188)	145 (166)	26 (22)
bebaute Bauflächen	277 (227)	253 (214)	24 (13)
Wohnungs-/ Teileigentum	45 (35)	45 (35)	0 (0)
landwirtschaftliche Flächen	28 (52)	16 (8)	12 (44)
sonstige Flächen	50 (96)	39 (90)	11 (6)
Gesamt	571 (598)	498 (513)	73 (85)

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

unbebaute Bauflächen	Anzahl Kauffälle	Anteil in %	Änderung zu 2004 in %
individueller Wohnungsbau	135 (122)	78,9 (64,9)	+ 10,7
Mehrfamilienhäuser/ gemischte Bauflächen	15 (40)	8,8 (21,3)	- 62,5
gewerbliche Nutzung	15 (14)	8,8 (7,4)	+ 7,1
Erholungsnutzung	5 (8)	2,9 (4,3)	- 37,5
sonstige Nutzung	1 (4)	0,6 (2,1)	- 75,0
Gesamt	171 (188)	100 (100)	- 9,0

Der Bereich des individuellen Wohnungsbaus ist nach wie vor der Spitzenreiter unter den unbebauten Bauflächen. Der Anstieg ist hier auch auf das Auslaufen der Eigenheimzulage zurückzuführen, wobei gleichzeitig insgesamt ein leichter Rückgang in der Anzahl der Kauffälle registriert wurde.

Von den 171 Kauffällen entfallen 145 auf die städtischen und 26 auf die dörflichen Lagen. Im Bereich des individuellen Wohnungsbaus ergibt sich eine Verteilung von 110 auf die städtischen und 25 auf die dörflichen Lagen.

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

bebaute Grundstücke	Anzahl Kauf-fälle	Anteil in %	Änderung zu 2004 in %
individueller Wohnungsbau	127 (104)	45,8 (45,8)	+ 22,1
Mehrfamilienhäuser und Ge- schosswohnungsbauten	54 (49)	19,5 (21,6)	+ 10,2
Geschäfts- und Verwaltungs- gebäude	32 (23)	11,6 (10,1)	+ 39,1
gewerbliche und sonst. Baulichkeiten	35 (26)	12,6 (11,5)	+ 34,6
Wochenendhäuser	29 (25)	10,5 (11,0)	+ 16,0
Gesamt	277 (227)	100 (100)	+ 22,0

Von den 277 Kauffällen über bebaute Grundstücke liegen 253 in den städtischen und 24 in den dörflichen Lagen.

Der Schwerpunkt beim Kauf von Immobilien liegt nach wie vor im Bereich des individuellen Wohnungsbaus. Zwar hat sich in den anderen Bereichen anzahlmäßig durchgängig eine Erhöhung gegenüber 2004 ergeben, jedoch erreichen sie nicht die Größenordnung des individuellen Wohnungsbaus.

Kauffalldichte 2005

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

Mit 43 Kaufverträgen ist der Görden in diesem Jahr Spitzenreiter, dicht gefolgt vom Zentrum mit dem Neustädtischen Markt und dem Ortsteil Kirchmöser. Auch das Gebiet des Zentrumsringes (südlich vom Zentrum gelegen) sowie die Dominsel und die Altstadt sind nach wie vor attraktiv für die Käuferschaft.

Aber auch in den Ortsteilen Plaue und Eigene Scholle sowie den anschließenden Gebieten ist ein reger Grundstücksverkehr zu verzeichnen.

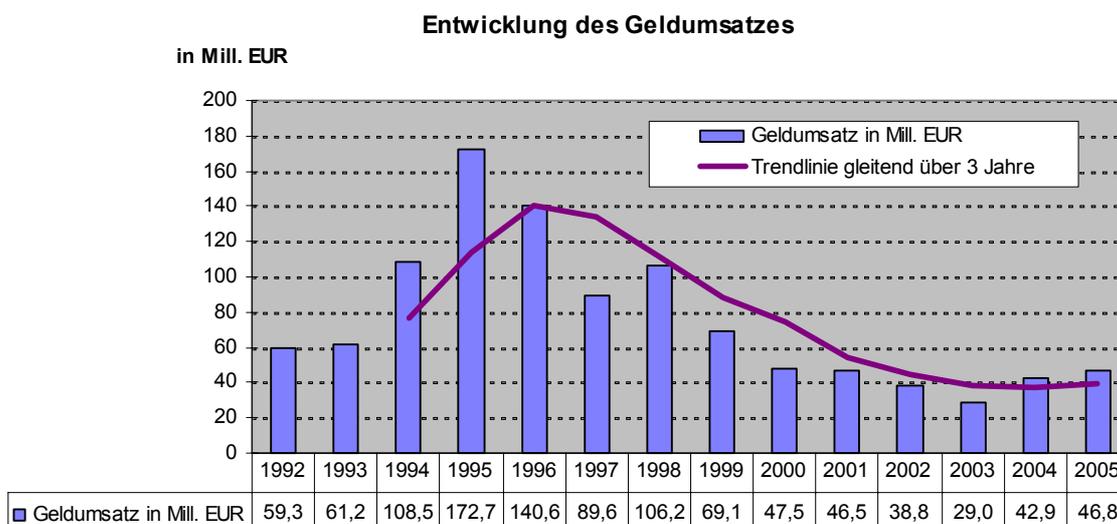
Bei den dörflichen Lagen nehmen Klein Kreuz und Gollwitz die Spitzenstellung ein.

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 46,8 Mill. EUR** registriert. Dies stellt einen Anstieg gegenüber 2004 von 9,1 % dar. Der Anstieg wurde durch hohe Kaufpreise von vereinzelt Objekten erzielt.

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

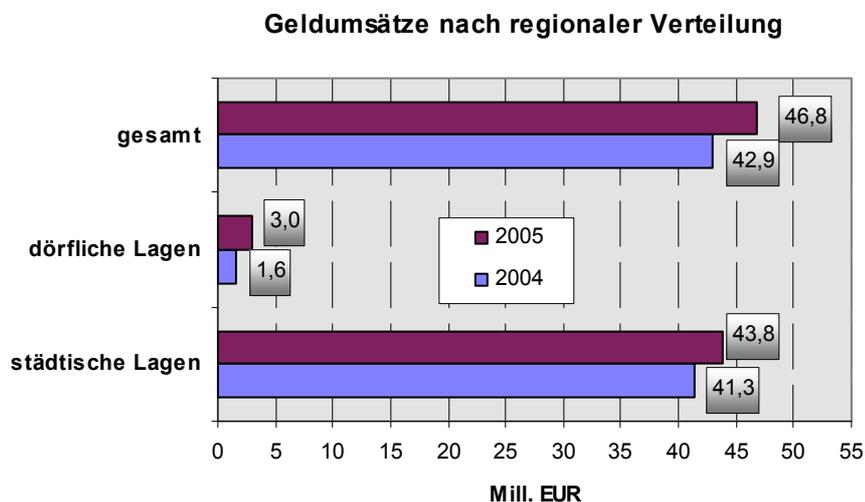


Die Trendlinie vermittelt analog zur Kauffallanzahl für die Zeit von 1992 bis 1996 einen Anstieg. Beim Geldumsatz wurde aber der Rückgang schon im Jahr 1997 deutlich, welcher sich bis 2003 kontinuierlich fortsetzte. Ab dem Jahre 2004 ist ein leichter Anstieg zu verzeichnen.

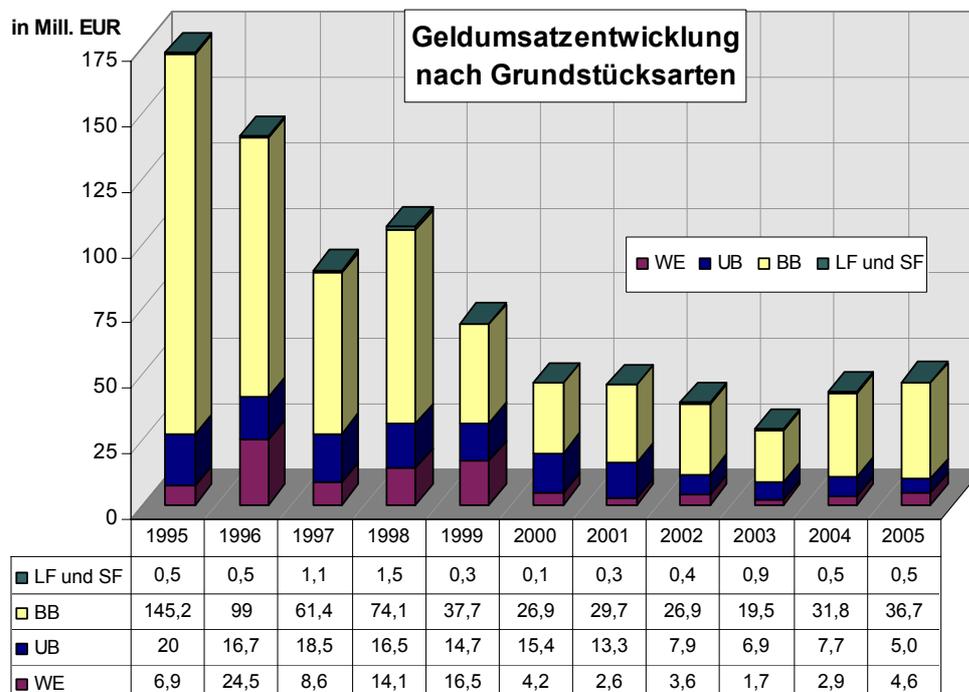
Der Geldumsatz 2005 gliedert sich entsprechend der Grundstücksarten wie folgt:

Verkauf von (Anzahl)	Geldumsatz in Mill. EUR	Anteil in %	Änderungen zu 2004
unbebaute Bauflächen 171 (188)	5,0 (7,7)	10,7 (17,9)	- 35,1 %
bebaute Bauflächen 277 (227)	36,7 (31,8)	78,4 (74,1)	+ 15,4 %
Wohnungs-/ Teileigentum 45 (35)	4,6 (2,9)	9,8 (6,8)	+ 58,6 %
Landwirtschaftliche u. sonstige Flächen 78 (149)	0,5 (0,5)	1,1 (1,2)	± 0
gesamt	46,8 (42,9)	100 (100)	+ 9,1 %

Aus dem nachfolgenden Diagramm geht deutlich hervor, dass der größte Anteil am Geldumsatz mit weit mehr als 90 % auf die städtischen Lagen fällt. Die dörflichen Lagen spielen beim Geldumsatz nur eine untergeordnete Rolle.



Das nachfolgende Diagramm stellt die Entwicklung des Geldumsatzes seit 1995 unterteilt nach Grundstücksarten dar.



4.3 Flächenumsatz

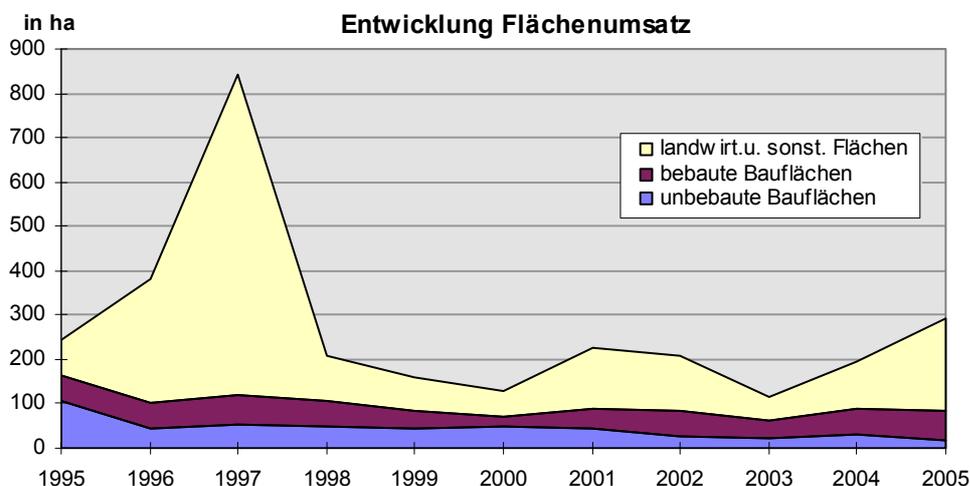
Zum Flächenumsatz tragen alle Vertragsvorgänge über unbebaute, bebaute Grundstücke sowie landwirtschaftliche und sonstige Flächen bei; der Flächenumsatz beinhaltet **nicht** die Erwerbsvorgänge des Wohn-/ Teileigentums.

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
2005	294,9	+ 52,4

Der Flächenumsatz 2005 mit 294,9 ha weist eine Steigerung um 52,4 % gegenüber 2004 auf. Dieser Flächenumsatz stellt 1,3 % der Gesamtfläche des Stadtgebietes Brandenburg an der Havel dar. Er resultiert vor allem aus einem erhöhten Flächenumsatz aus dem Bereich der Landwirtschaft.

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

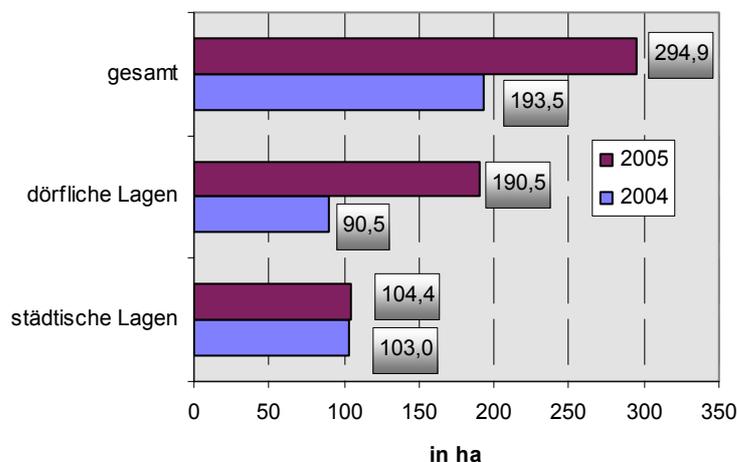


Der Flächenumsatz 2005 gliedert sich entsprechend der Grundstücksarten wie folgt auf:

Verkauf von (Anzahl)	Flächenumsatz in ha	Anteil in %	Änderungen zu 2004
unbebaute Bauflächen 171 (188)	18,9 (31,2)	6,4 (16,1)	- 39,4 %
bebaute Bauflächen 277 (227)	65,4 (59,3)	22,2 (30,7)	+ 10,3 %
Wohnungs-/ Teileigentum 45 (35)	-	-	-
land- und forstwirtschaftliche Flächen 28 (52)	206,2 (96,0)	69,9 (49,6)	+ 114,8 %
sonstigen Flächen 50 (96)	4,4 (7,0)	1,5 (3,6)	- 37,1 %
gesamt	294,9 (193,5)	100 (100)	+ 52,4 %

Die Steigerung um ca. 100 ha beim Flächenumsatz rührt aus Verkäufen von land- und forstwirtschaftlichen Flächen. Hier wurden vereinzelte Kauffälle mit einem überdurchschnittlich hohen Flächenumsatz registriert. Im nachfolgenden Diagramm wird deutlich, dass die Umsatzsteigerung nur aus dem Bereich der dörflichen Lagen herrührt. Hier wurden genau 100 ha mehr als im Vorjahr registriert; in der städtischen Lage wurde ein gleich bleibender Umsatz ermittelt.

Flächenumsätze nach regionaler Verteilung



4.4 Flächen- und Geldumsätze der unbebauten Bauflächen

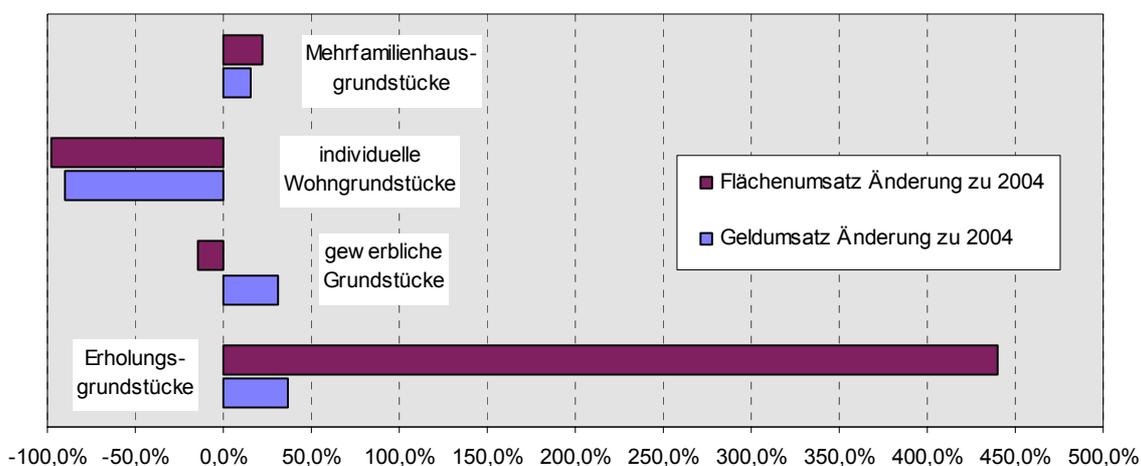
Folgende Flächen- und Geldumsätze ergeben sich für die Teilmärkte der **unbebauten Bauflächen**:

Angaben des Vorjahres in ()

Teilmärkte unbebaute Bauflächen	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz in ha	Änderung zu 2004	Geldumsatz in Mill. EUR	Änderung zu 2004
individuelle Wohngrundstücke	135 (122)	11,4 (9,3)	+ 22,6 %	3,6 (3,1)	+ 16,1 %
Mehrfamilienhausgrundstücke/gemischte Bauflächen	15 (40)	0,4 (16,3)	- 97,5 %	0,3 (3,1)	- 90,3 %
gewerbliche Grundstücke	15 (14)	4,3 (5,0)	- 14,0 %	0,9 (1,3)	+ 30,8 %
Erholungsgrundstücke	5 (8)	2,7 (0,5)	+ 440,0 %	0,15 (0,11)	+ 36,4%
sonstige Grundstücke	1 (4)	0,1 (0,1)	± 0 %	0,05 (0,09)	- 44,4 %
Gesamt	171 (188)	18,9 (31,2)	- 39,4 %	5,0 (7,7)	- 35,1 %

Der große Abfall im Flächen- und Geldumsatz des Teilmarktes Mehrfamilienhausgrundstücke/ gemischte Bauflächen resultiert aus drei Kauffällen des Jahres 2004. Diese Kauffälle wiesen eine Gesamtfläche von 14,5 ha und einem Gesamtpreis von 1,1 Mill. EUR auf und wurden bewertungstechnisch als Bauerwartungsland/ Rohbauland eingestuft. Diese Kauffälle stellen keine typischen unbebauten Bauflächen des Teilmarktes Mehrfamilienhausgrundstücke/gemischte Bauflächen dar, werden aber statistisch unter dieser Rubrik geführt.

Flächen- und Geldumsätze der unbebauten Bauflächen Änderungen zu 2004

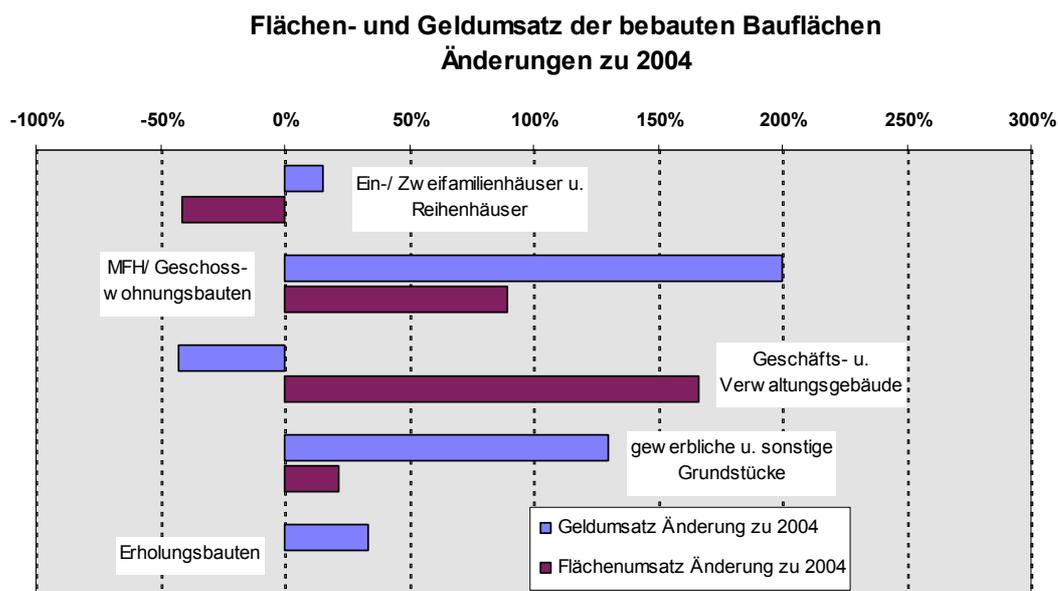


Die Flächen- und Geldumsätze für die Teilmärkte der **bebauten Grundstücke** stellen sich wie folgt dar:

Angaben des Vorjahres in ()

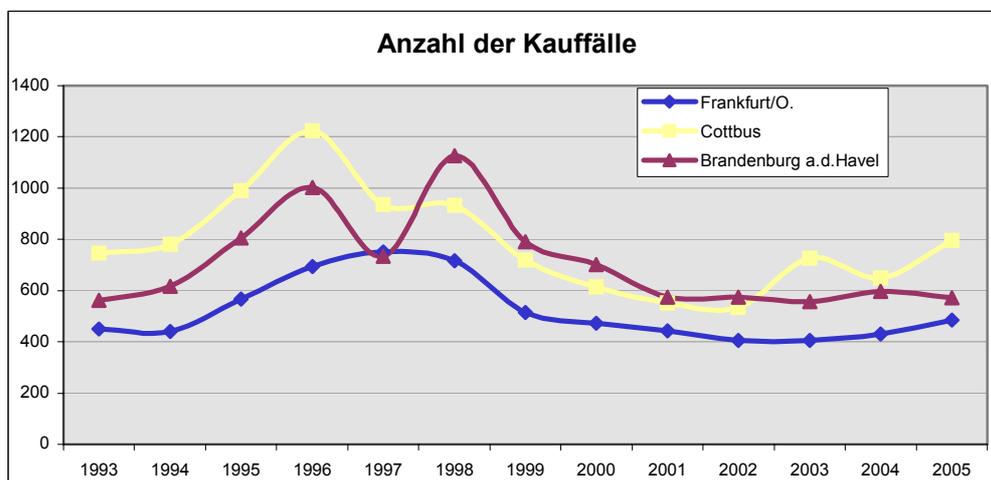
Teilmärkte der bebauten Grundstücke	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz in ha	Änderung zu 2004	Geldumsatz in Mill. EUR	Änderung zu 2004
Ein-/Zweifamilien- u. Reihenhäuser	127 (104)	11,7 (20,0)	- 41,5 %	11,1 (9,6)	+ 15,6 %
Mehrfamilienhäuser/ Geschosswohnungsbauten	54 (49)	7,4 (3,9)	+ 89,7%	8,4 (2,8)	+ 200,0 %
Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	32 (23)	7,2 (2,7)	+ 166,7 %	8,8 (15,5)	- 43,2 %
gewerbliche und sonstige bebaute Grundstücke	35 (26)	36,1 (29,7)	+ 21,5 %	7,6 (3,3)	+ 130,3 %
Erholungsgrundstücke	29 (25)	3,0 (3,0)	± 0 %	0,8 (0,6)	+ 33,3 %
gesamt	277 (227)	65,4 (59,3)	+ 10,3 %	36,7 (31,8)	+ 15,4 %

Die Änderungen zu 2004 in den Umsatzzahlen sind grafisch im nachfolgenden Diagramm dargestellt.



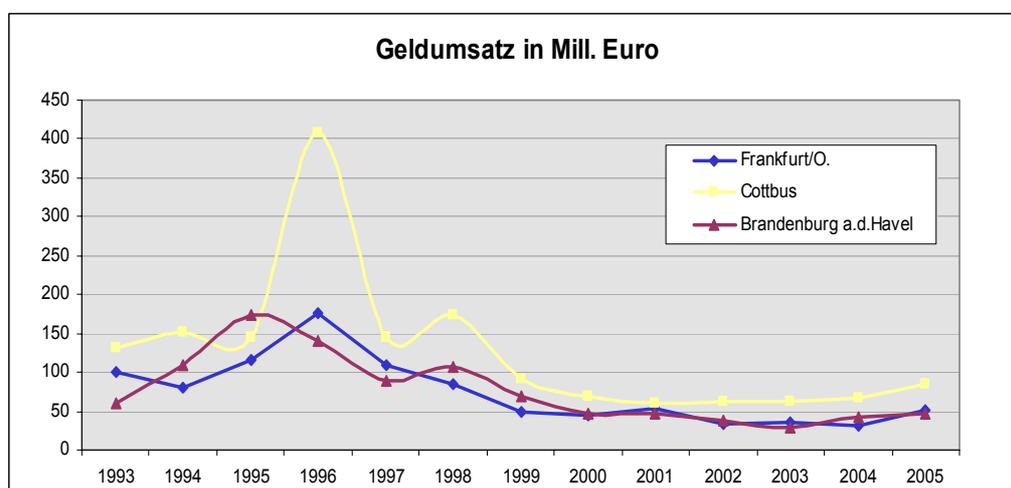
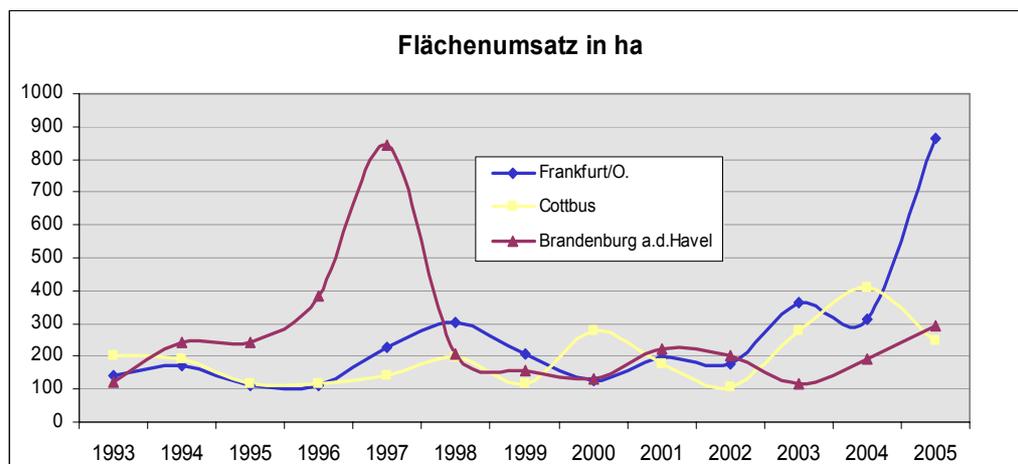
4.5 Übersicht der Umsatzentwicklungen mit vergleichbaren kreisfreien Städten

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. steigen.

Der Flächenumsatz stellt sich jahrgangsweise mit starken Schwankungen dar.



Beim Geldumsatz ist seit 2002 bei allen drei Städten ein leicht steigender Trend zu verzeichnen. Zur Zeit liegt der Umsatz je nach Stadt zwischen 40 und 85 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 9. 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 eigen genutzten Gebäuden bebaut oder solchen vorbehalten sind. Das können einerseits Einzelgrundstücke mit Lagen innerhalb von Gebieten entsprechend § 34 BauGB oder andererseits solche in den so genannten 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 Kreutz
- Wohnpark „Heidekrug“
- Wohnsiedlung „Buchenweg/ Eigene Scholle“

5.2.1 Preisniveau

Die Preise für individuelle Wohnbaugrundstücke liegen im Jahre 2005 auf der Grundlage der Bodenrichtwerte auf folgendem Niveau:

- In den gewachsenen Siedlungsgebieten liegen seit Jahren stabile Grundstückspreise für Wohnbauflächen zwischen 35,- bis 75,- EUR/m² vor. Leichte Anstiege bzw. Rückgänge wurden in drei Gebieten verzeichnet.
- In den dörflichen Lagen sind die Grundstückspreise für Wohnbauflächen auf dem Vorjahresniveau geblieben. 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 wurden zwei Trends deutlich.
 - a) Stabilisierung der Grundstückspreise. Hier liegen die Bodenrichtwerte in einer Spanne von 50,- bis 90,- EUR/m².

- b) Im Wohnpark „Rietzer Weg/ Heerstraße“ und „Am Rehhagen“ wurden Preisnachlässe registriert, die auf ein Überangebot an Bauflächen innerhalb der Stadt Brandenburg an der Havel zurückzuführen sind.
- In den Bereichen Brielower Grenze und Klingenbergssiedlung - Einführung von neuen Bodenrichtwerten - jeweils 60,- EUR/m² für Wohnbauflächen.

Beispielhaft für die getroffenen Aussagen gelten folgende Gebiete:

	Bodenrichtwerte in EUR/m² 01.01.2005	Bodenrichtwerte in EUR/m² 01.01.2006
Am Gördensee	70	65
Eigene Scholle	60	60
Göttin	45	45
Neuschmerzke	35	40
Wohnpark Zingelheide	80	80
Wohnpark Rietzer Weg/ Heerstraße	80	65
Wohnpark Am Rehhagen	70	65

5.2.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

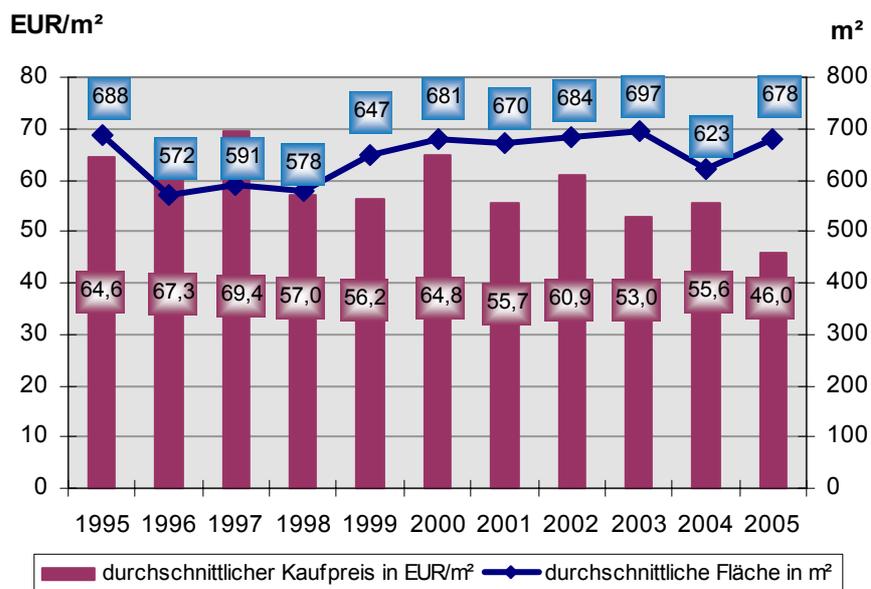
Preisentwicklung des individuellen Wohnbaulandes

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.

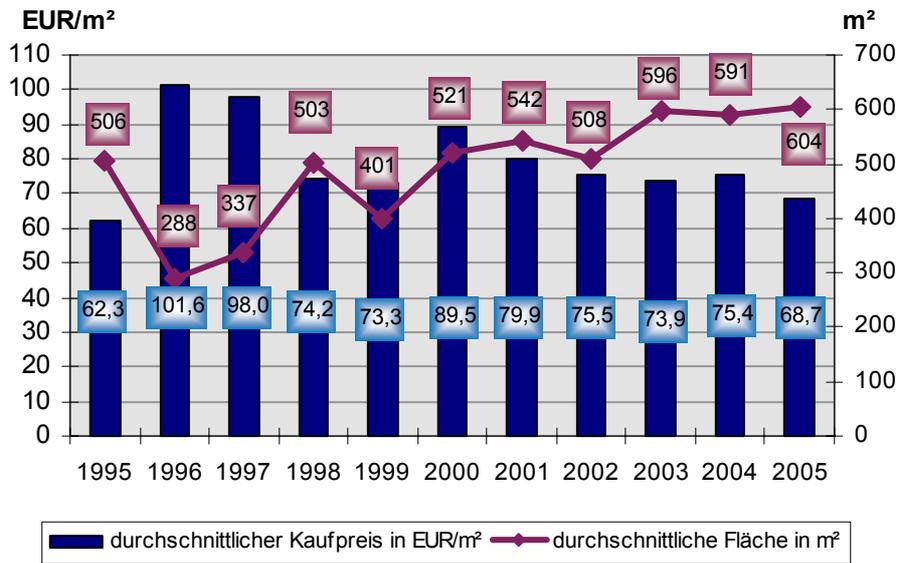
Durchschnittliche Preis- und Flächenentwicklung der städtischen Lagen
Erschließungsbeitragszustand: erschließungsbeitragsfrei nach BauGB



Im Diagramm wird ein Rückblick auf die Jahre 1995 bis 2005 gegeben.

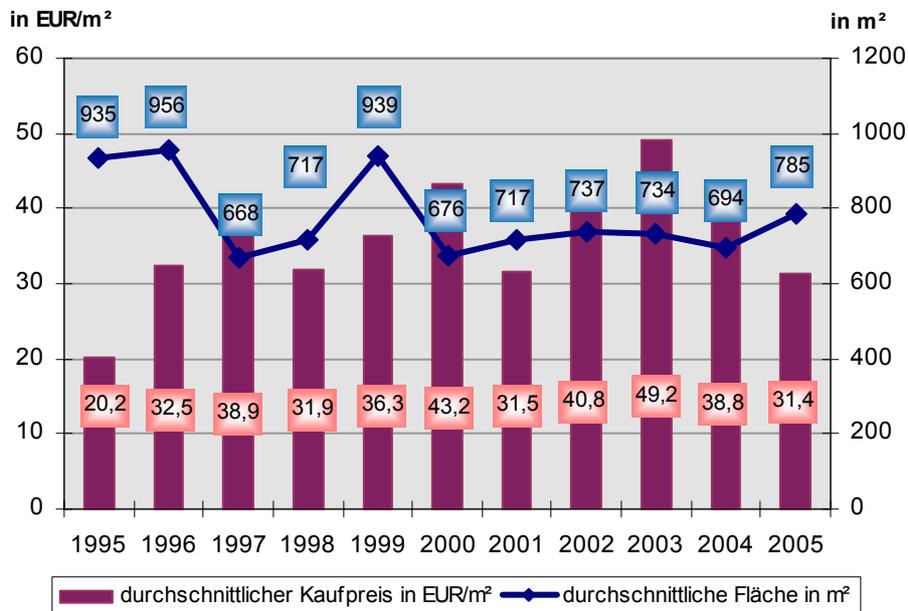
Dabei bewegt sich das durchschnittliche Preisniveau zwischen 50,- und 70,- EUR/m² (Ausnahme 2005 – viele Kauffälle aus Lagen mit niedrigem Bodenwertniveau), was einen homogenen Grundstücksmarkt auf diesem Sektor darstellt. Die durchschnittliche Größe des Wohngrundstückes liegt seit 1999 kontinuierlich zwischen 600 und 700 m².

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



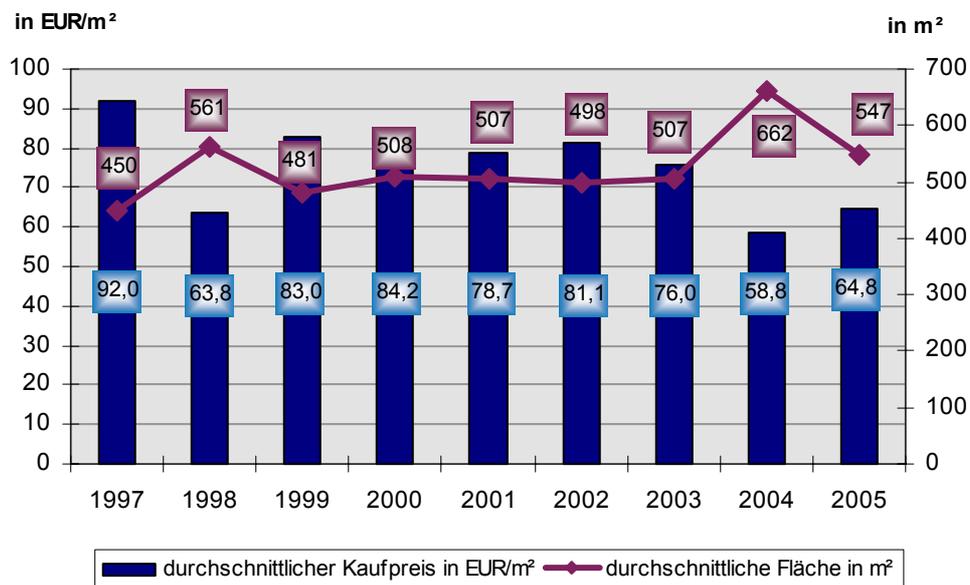
Seit 1995 können Aussagen zum durchschnittlichen Preis- und Flächenniveau abgeleitet werden. Ab diesem Zeitpunkt sind Grundstücke in Bebauungsplangebietem bzw. Vorhaben- und Erschließungsplangebietem auf den Markt gekommen. Je nach Bauträger und innerstädtischer Lage sind hier jahrgangweise schwankende Durchschnittspreise entstanden.

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



Seit 1995 lassen sich durchschnittliche Preise und Flächen ableiten. Dabei bewegt sich das durchschnittliche Preisniveau ab 1996 zwischen 30,- und 40,- EUR/m². Die durchschnittliche Größe des Wohngrundstückes liegt seit 2001 zwischen 700 und 800 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 Bebauungsplangebieten bzw. Vorhaben- und Erschließungsplangebieten 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, welcher sich 2005 bestätigt hat. Die Zukunft wird zeigen, ob sich dieser Trend fortsetzt.

Bodenpreisindexreihen

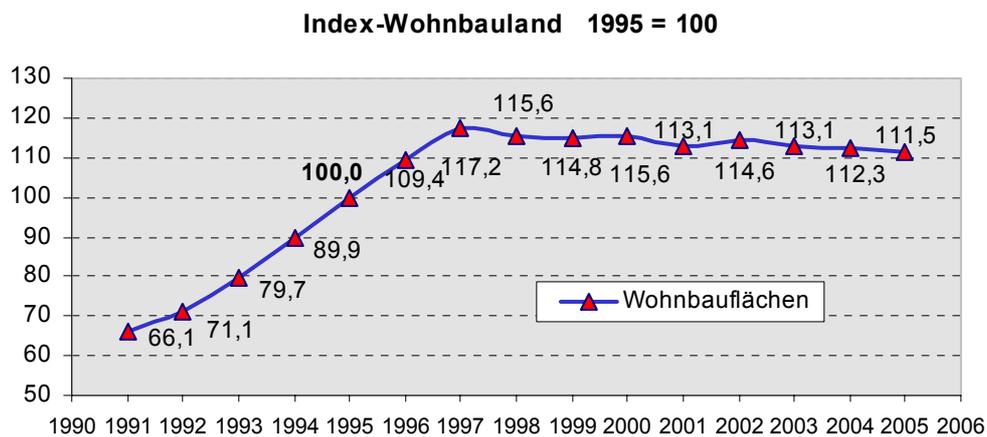
Zur Darstellung der Bodenwertentwicklung in der Stadt Brandenburg an der Havel wurden getrennt nach Lagen Bodenrichtwerte zusammengefasst und ausgewertet (Untersuchungsgebiete). Als Bezug für alle folgenden Indizes wurde das Jahr 1995 = 100 festgesetzt. Ab diesem Zeitpunkt registrierte der Gutachterausschuss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

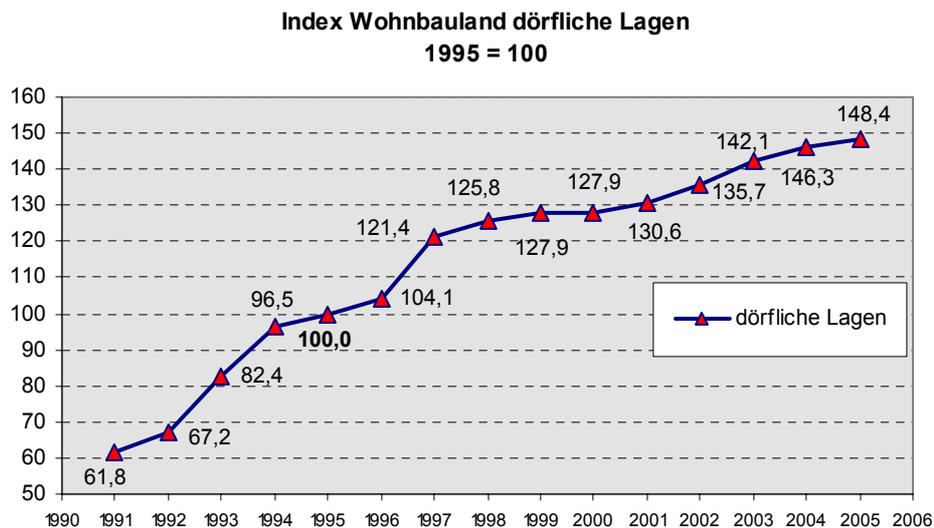
Indexreihe Wohnbauland der städtischen Lagen

Bodenrichtwerte aus 14 Gebieten wie z. B. Eigene Scholle, Krakauer Vorstadt, Görden, Mas-sowburg, Kirchmöser ... werden jährlich zur Untersuchung herangezogen.



Indexreihe Wohnbauland der dörflichen Lagen

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



Auch 2005 hat sich der Trend der Vorjahre bestätigt. Während die Bodenrichtwerte in den städtischen Lagen seit 1997 leicht fallen (5 %) steigen sie in den dörflichen Lagen kontinuierlich an.

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 Bebauungsplangebieten bzw. Vorhaben- und Erschließungsplangebieten) und somit als die typischen Baulückengrundstücke oder Grundstücke in der zweiten Reihenlage bezeichnet werden können.

Für diese Analysen wurden Kauffälle aus den Jahren 2000 bis 2005 herangezogen, um der Forderung einem statistisch gesicherten Stichprobenumfang zu genügen. Die Regression wurde an Hand von 108 Kauffällen durchgeführt. Danach liegt eine **sehr geringe Abhängigkeit** zwischen Bodenpreis und Grundstücksfläche vor. Das multiple Bestimmtheitsmaß liegt bei 0,15 (2004 – 0,28).

Das Bestimmtheitsmaß kann eine Größenordnung zwischen der Zahl 0 und 1 annehmen. Je näher das Bestimmtheitsmaß an der Zahl 1 liegt, umso 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 sinnvoll.

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 werden 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

Im Jahr 2005 wurden 16 Kauffälle über gewerbliche bzw. dienstleistungsorientierte gewerbliche Bauflächen registriert. Davon liegen sieben im Industrie- und Gewerbegebiet Kirchmöser. Dieser Standort wird derzeit als Gewerbe- und Industriestandort revitalisiert und neu erschlossen.

Das Bodenrichtwertniveau der Gewerbegebiete hat sich im Bezug auf das Vorjahr bestätigt. Das Wertniveau für Baugrundstücke in Gewerbegebieten weist eine Spanne von 15,- bis 25,- EUR/m² auf.

Grundsätzlich ist der Gewerbebaulandmarkt durch generelle Vermarktungsschwierigkeiten gekennzeichnet. Dies hängt auch unmittelbar mit der allgemeinen 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.

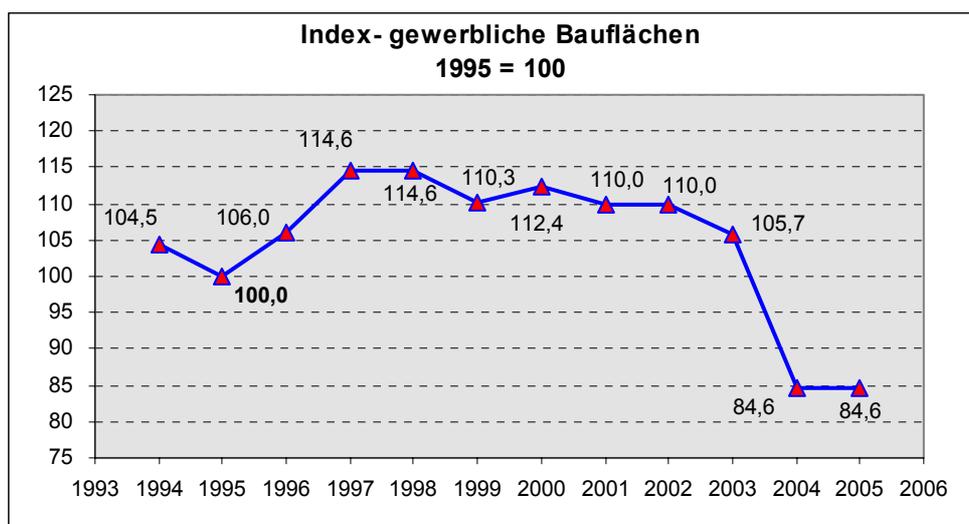
Jedoch zeigt sich, dass gute Flächenangebote allein verbunden mit einem niedrigen Bodenwertniveau nicht ausreichen, um den derzeit vorhandenen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen entgegenzuwirken. Die Investitionsbereitschaft scheint zur Zeit gehemmt.

Auch Grundstücke, die eine dienstleistungsorientierte gewerbliche Nutzung aufweisen bzw. künftig so genutzt werden können, sind anzahlmäßig rückläufig. Das derzeitige Bodenrichtwertniveau liegt bei 35,- und 50,- EUR/m².

Jedoch lässt sich feststellen, dass Grundstücke für Discountmärkte nach wie vor nachgefragt und gekauft werden, dies stellt allerdings einen speziellen Teilmarkt unter den dienstleistungsorientierten gewerblichen Bauflächen dar.

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.



Der im Jahr 2004 festgestellte Rückgang im Wertniveau um ca. 20 % hat sich im Jahr 2005 bestätigt.

5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Im Berichtsjahr wurden sieben Kauffälle als Bauerwartungs- oder Rohbauland eingestuft. Jedoch sind davon sechs Kauffälle für die weitere Auswertung ungeeignet, da Sonderfälle in der Vertragsgestaltung vorlagen.

Eine größere Fläche wurde im innerstädtischen Gebiet mit der Maßgabe veräußert, dass ein Planerfordernis notwendig ist.

5.6 Sonstiges Bauland

Als 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 fünf Verkäufe vor. Bei drei Kauffällen lagen besondere Verhältnisse vor. Die zwei verwertbaren Kauffälle liegen bei 9,00 und 20,00 EUR/m², diese stellen Binnengrundstücke dar.

Im Jahr 2004 lagen im Wesentlichen Kaufpreise in einer Spanne von 12,- bis 30,- EUR/m² vor, wobei die höheren Werte für Wassergrundstücke oder wassernahe Lagen gezahlt wurden.

5.6.2 Grundstücksteilmarkt der Zukäufe

Unter Zukäufen (Arrondierungen) sind Kauffälle von 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 2005 wurden in den städtischen Lagen 99 Kauffälle als Zukäufe registriert. Diese Kauffälle konnten auf Grund des gleich bleibenden Bodenwertniveaus zusammengefasst ausgewertet werden. Zum Vergleich wurde das Verhältnis Kaufpreis zum jeweiligen Bodenrichtwert ermittelt. Damit wird dem Nutzer aufbereitetes Datenmaterial zur Bewertung von Fällen dieses speziellen Teilmarktes zur Verfügung gestellt.

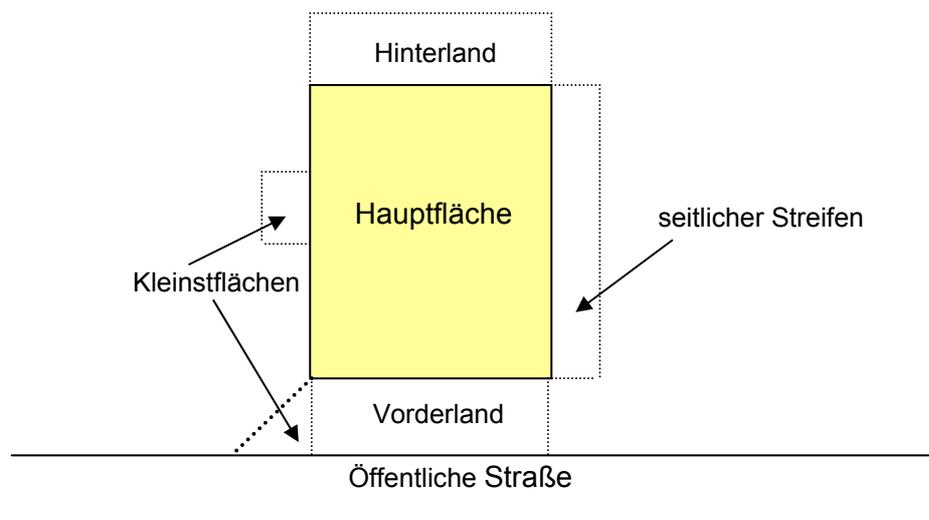
Danach ergibt sich folgendes Bild:

Anzahl der Kaufverträge	Kaufpreis je m ² Grundstücksfläche in EUR/m ²		Bodenrichtwert in EUR/m ²		Verhältnis Kaufpreis/Bodenrichtwert (KP/BRW) in %		Arithmetische Mittel von KP/BRW in %
	Min.	Max.	Min.	Max.	Min.	Max.	
99	5	410	20	230	9	265	66 %

Die in der vorstehenden 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 Darstellungen ersichtlich. Von 99 Kauffällen konnten 82 zugeordnet werden.

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 (KP/BRW) in %		Arithmetische Mittel von KP/BRW in %
	Min.	Max.	Min.	Max.	Min.	Max.	
13	15	230	25	230	25	100	64 %

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 (KP/BRW) in %		Arithmetische Mittel von KP/BRW in %
	Min.	Max.	Min.	Max.	Min.	Max.	
35	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 (KP/BRW) in %		Arithmetische Mittel von KP/BRW in %
	Min.	Max.	Min.	Max.	Min.	Max.	
22	14	76	35	180	22	102	53 %

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 (KP/BRW) in %		Arithmetische Mittel von KP/BRW in %
	Min.	Max.	Min.	Max.	Min.	Max.	
12	16	180	30	180	9	167	71 %

5.7 Erbbaurechte

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

Im Berichtsjahr 2005 wurden **keine** Erbbaurechtsverträge in der Stadt Brandenburg an der Havel registriert. Aus den Erbbaurechtsverträgen der vergangenen Jahre konnten folgende vereinbarte Erbbauzinssätze abgeleitet werden:

Nutzung der Erbbaurechtsgrundstücke

Erbbauzins

individuelle Wohnnutzung

3,7% bis 5%

gewerblich genutzte Grundstücke

5% bis 6%

Erholungsgrundstücke

4 %

6. Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

6.1 Allgemeines

Im Berichtsjahr wurden 28 Kauffälle registriert. Davon sind 21 Kauffälle der Nutzung Acker, Grünland und Forst zuzuordnen. Die restlichen Kauffälle sind durch verschiedenartige Nutzungen geprägt, dass heißt selten werden Flächen veräußert, die ausschließlich die Nutzungen Ackerland, Grünland oder Wald aufweisen. Somit verbleiben für eine Auswertung in der Regel nur wenige Kauffälle.

Für den Stichtag 01.01.2006 wurden **landwirtschaftliche Bodenrichtwerte** für die Qualität Ackerland, Grünland und Forsten in der Bodenrichtwertkarte ausgewiesen.

6.2 Landwirtschaftliche Flächen - Preisniveau

Der Gutachterausschuss untersucht seit Jahren die Entwicklung dieses Grundstücksteilmarktes. Die nachfolgenden Daten sind unterteilt nach Acker- und Grünland. Die Kauffälle wurden näher untersucht und um Ausreißer bereinigt. Wegen des verbleibenden geringen Datenmaterials im jeweiligen Berichtsjahr wurde zusätzlich zum Berichtsjahr 2005 eine Auswertung über die letzten fünf Jahre vorgenommen.

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

Ackerland: zwei Verkäufe von 0,25 und 0,36 EUR/m²

Weiterhin wurde eine Untersuchung über die Ackerlandkauffälle 2001 bis 2005 durchgeführt. Ziel der Untersuchung ist, ob eine Abhängigkeit von Kaufpreis zur Flächengröße und/ oder Ackerzahl aus dem Datenmaterial ableitbar ist.

Die nachfolgende Tabelle stellt aufbereitet die Untersuchungsergebnisse dar.

Kaufpreise für Ackerland in EUR/m² aus den Jahren 2001 bis 2005						
Fläche in ha	Ackerzahlen				Verträge	Mittelwert der Kaufpreise in EUR/m ²
	11 - 20	21 - 30	31 - 40	über 40	Anzahl	
bis 1 ha	---	---	---	---	---	---
1 ha bis 10 ha	0,30	0,20 0,20 0,25 0,51 0,72	0,15 0,36	0,13 0,10	10	0,29
über 10 ha	---	---	---	---	---	---
Verträge	1	5	2	2	10	
Mittelwert der Kaufpreise	0,30	0,38	0,26	0,12		

Die ausgewiesenen Mittelwerte lassen nicht zwangsläufig einen Rückschluss auf eine Abhängigkeit in Bezug auf Flächengröße und/oder Ackerzahl zu.

Grünland:sechs Kauffälle zwischen 0,11 und 0,34 EUR/m²

Weiterhin wurde eine Untersuchung der Grünlandkauffälle 2001 bis 2005 durchgeführt. Ziel der Untersuchung ist, ob eine Abhängigkeit von Kaufpreis zur Flächengröße und/ oder Grünlandzahl aus dem Datenmaterial ableitbar ist.

Die nachfolgende Tabelle stellt aufbereitet die Untersuchungsergebnisse dar.

Kaufpreise für Grünland in EUR/m² aus den Jahren 2001 bis 2005						
Fläche in ha	Grünlandzahlen				Verträge	Mittelwert der Kaufpreise in EUR/m ²
	11 - 20	21 - 30	31 - 40	über 40	Anzahl	
bis 1 ha	0,10	0,25	0,09	---	15	0,17
	0,21	0,11	0,26			
		0,10	0,10			
		0,15	0,25			
		0,34	0,24			
		0,12	0,11			
			0,20			
1 ha bis 10 ha	0,73	0,13	0,11	0,26	12	0,25
	0,50	0,23	0,23			
		0,10	0,25			
		0,20				
		0,11				
		0,10				
über 10 ha	0,13	---	---	---	1	---
Verträge	5	12	10	1	28	
Mittelwert der Kaufpreise	0,33	0,16	0,18	0,26		

Die ausgewiesenen Mittelwerte lassen nicht zwangsläufig einen Rückschluss auf eine Abhängigkeit in Bezug auf Flächengröße und/oder Grünlandzahl zu.

6.3 Forstwirtschaftliche Flächen

Im Jahr 2005 wurden sieben Kauffälle über forstwirtschaftliche Flächen registriert. Diese Kauffälle erbrachten einen Flächenumsatz von ca. 164 ha bei einem Geldumsatz von ca. 132.000,- EUR. Im Berichtsjahr wurden drei Kauffälle nach der Flächenerwerbsverordnung bzw. Ausgleichsleistungsgesetz registriert. Diese Kauffälle sind nicht frei vereinbart und werden für weitere Auswertungen nicht hinzugezogen.

Die nachfolgenden Daten stellen das Zahlenmaterial des Jahrgangs 2005 dar. Die Kauffälle wurden näher untersucht und um Ausreißer bereinigt. Auf Grund des geringen Datenmaterials wurden die Daten der letzten fünf Jahre zusammengefasst und gemittelt (Klammerangaben = Mittelwert aus dem Zeitraum 2001 bis 2005).

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

Forstwirtschaftliche Flächen:

Zwei verwertbare Kauffälle von 0,10 und 0,25 EUR/m² einschließlich Aufwuchs
(Mittelwert von 0,15 EUR/m² aus Zeitraum 2001-2005)

7. Sonstige unbebaute Grundstücke

Hierunter erfasst der Gutachterausschuss den Grundstücksteilmarkt für Gartenland.

Grundstücksteilmarkt für Gartenland

Bei diesem Teilmarkt kann zwischen städtischen und dörflichen Lagen unterschieden werden.

Städtische Lagen

Für diesen Teilmarkt standen 11 Kaufverträge aus dem Berichtsjahr für die Auswertung zur Verfügung. Acht Kauffälle konnten für die Erhebungen herangezogen werden. Sie weisen eine Spanne von 1,10 bis 10,00 EUR/m² auf (im Jahr 2004 lagen 2,10 bis 12,00 EUR/m² vor).

Dörfliche Lagen

In den dörflichen Lagen wurden für Gartenland 10 Kauffälle registriert. Diese lagen zwischen 2,00 und 5,50 EUR/m² (im Jahr 2004 lagen sie bei 3,60 und 5,10 EUR/m²).

8. Bebaute Grundstücke

8.1 Allgemeines

Die Anzahl der Verkäufe von bebauten Grundstücken ist im Jahr 2005 gegenüber 2004 um 50 gestiegen. Mit einem Anteil von 78,4 % am Geldumsatz 2005 stellt der Grundstücksteilmarkt „Bebaute Grundstücke“ den wertrelevant größten Teilmarkt.

Er wird von einer Vielzahl von unterschiedlichen Bebauungen geprägt. In den nächsten Abschnitten wird auf die Gruppen eingegangen, die das hiesige Marktgeschehen überwiegend prägen.

8.2 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser

8.2.1 Preisniveau

Der Gutachterausschuss registrierte im Berichtsjahr 72 Verkäufe von Grundstücken mit Einfamilien- und Zweifamilienhäusern, von denen **48 Verkäufe** der nachfolgenden Auflistung zugeordnet werden konnten. Bei der Kategorie Einfamilienhäuser wurden als weitere Selektionskriterien das freistehende Einfamilienhaus mit bis zu 1.200 m² Grundstücksfläche gewählt. Auf Grund der geringen Anzahl bei der Kategorie Zweifamilienhäuser wurden keine weiteren Selektionen vorgenommen.

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.

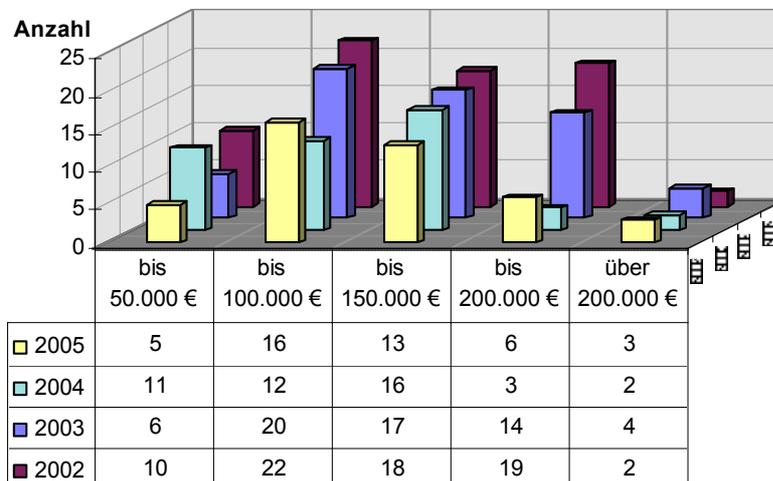
In die Auswertung wurden Kauffälle mit ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen nicht einbezogen.

	Einfamilienhäuser	Zweifamilienhäuser
Anzahl der Kauffälle	43 (44)	5 (6)
Wertumsatz in Mill. EUR	4,8 (4,4)	0,8 (0,8)
Flächenumsatz in ha	3,2 (5,3)	0,3 (0,7)
mittlerer Kaufpreis in EUR	112.070 (99.250)	152.000 (126.600)
mittlere Grundstücksfläche in m²	755 (697)*	560 (1119)*
mittlere Wohnfläche in m²	134 (139)	keine Angabe (179)

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

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

**Häufigkeitsverteilung nach Preisgruppen
(freistehende Einfamilienhäuser)**



8.2.2 Preisentwicklung

Eine Preisentwicklung ist aus dem Verhältnis Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche abzuleiten. Entsprechende Daten dazu unter Abschnitt 8.2.4.

8.2.3 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 diente.

Im Jahr 2005 wurde die Ermittlung der Marktanpassungsfaktoren umgestellt. Seit diesem Zeitpunkt werden die Sachwerte mit Hilfe der Baupreisindizes des Landes Brandenburgs 2000=100 vorgenommen. Diese werden durch den Landesbetrieb für Datenverarbeitung und Statistik Land Brandenburg (LDS) herausgegeben. Um sicherzustellen, ob Auswertergebnisse der Vorjahre mit den Ergebnissen aus dem Jahr 2005 vergleichbar sind, wurden Zweifachberechnungen bei auszuwertenden Objekten vorgenommen. Dabei wurden jeweils der Sachwert unter Zuhilfenahme der Baupreisindizes des statistischen Bundesamtes (alt) und des Baupreisindizes der LDS (neu) ermittelt. Die Auswertung der Ergebnisse ergab sehr geringe Abweichungen in den ermittelten Sachwerten. Damit ist eine weitere statistische Auswertung des Kaufpreismaterials von 2002 bis 2005 möglich.

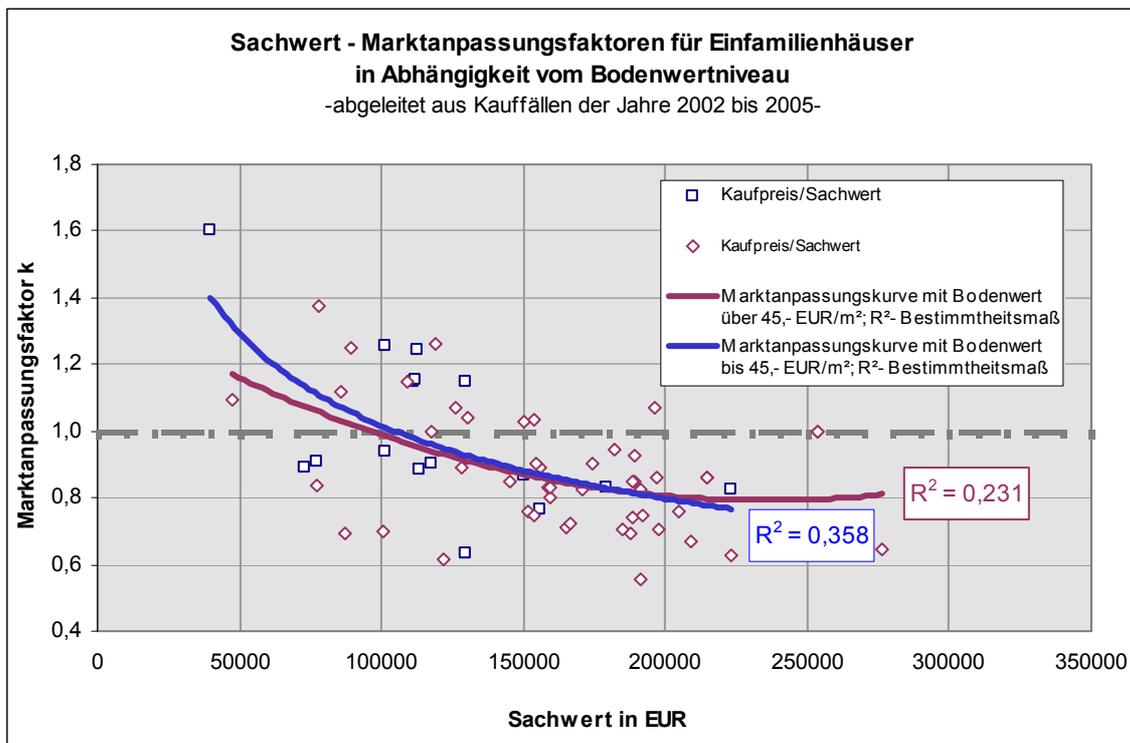
Modell zur Berechnung der Sachwerte für Einfamilien- und Zweifamilienhäuser		
Gebäudewert	=	Bruttogrundfläche nach DIN 277/1987
	x	Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000)
	x	Baupreisindex (LDS, Land Brandenburg, 2000 = 100)
	x	Faktor 1,16 für Baunebenkosten
	x	Regionalfaktor 1,0 für Land Brandenburg 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 2005 eine ausreichende Anzahl von 65 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 grafischer 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, umso höher ist die statistische Sicherheit bzw. Aussagekraft der Kurve.



8.2.4 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.

Hinweis zum Baualter:

In die Auswertungen sind auch sanierte bzw. teilsanierte Objekte eingegangen. Auf Grund des jeweiligen Sanierungsgrades ergibt sich für derartige Objekte eine verlängerte Restnutzungsdauer. Diese verlängerte Restnutzungsdauer führt zu einer Anpassung des Baualters. Das bedeutet, dass sanierte bzw. teilsanierte Objekte nicht mit ihrem tatsächlichen Baujahr in die nachfolgenden Auswertungen eingegangen sind.

Die Vergleichsfaktoren bieten auch für den Markttunkundigen 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 2005 **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	6	711	136	998

Die nachfolgende Tabelle bezieht sich auf ausgewertete Kaufverträge von Einfamilienhäusern der **innerstädtischen Lagen** der Jahrgänge 2002 bis 2005 **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	26	702	130	1071
	1990 - heute	16	648	126	1287

8.3 Reihenhäuser / Doppelhaushälften

8.3.1 Preisniveau

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses registrierte im Berichtsjahr 56 Verkäufe von Grundstücken mit Doppelhaushälften und Reihenhäusern, von denen **38 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	18 (11)	20 (19)
Wertumsatz in Mill. EUR	1,5 (1,1)	1,3 (1,2)
Flächenumsatz in ha	1,0 (0,8)	0,6 (0,7)
mittlerer Kaufpreis in EUR	91.050* (103.550)	64.400 (64.640)
mittlere Grund- stücksfläche in m²	581* (757)	295 (365*)
mittlere Wohnfläche in m²	124 (115)	107 (101)

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

8.3.2 Preisentwicklung

Eine Preisentwicklung ist aus dem Verhältnis Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche abzuleiten. Entsprechende Daten dazu unter Abschnitt 8.3.4.

8.3.3 Marktanpassungsfaktoren

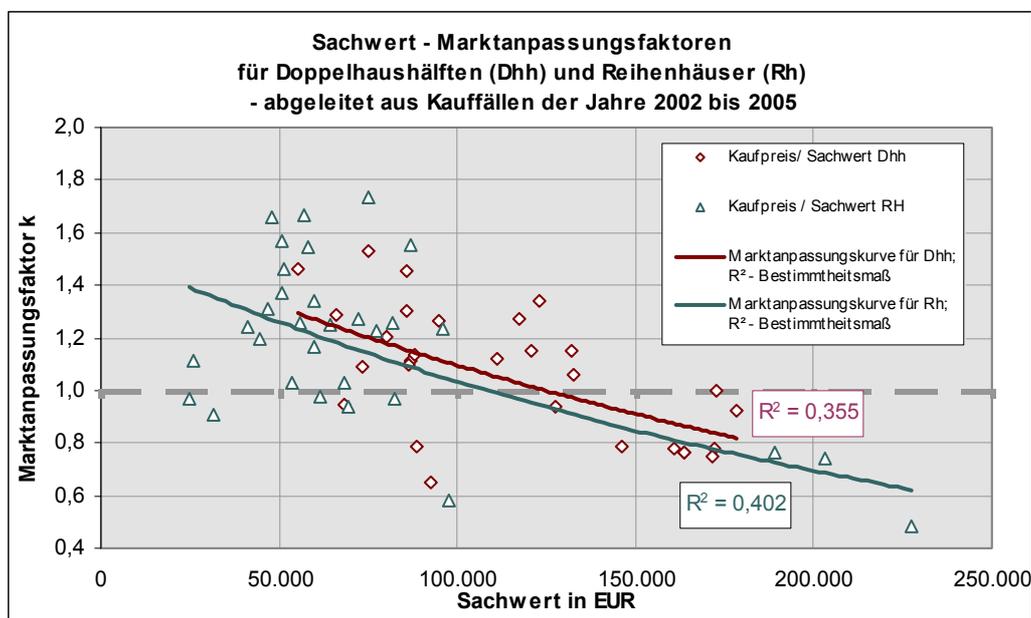
Die Marktanpassungsfaktoren wurden aus dem Verhältnis Kaufpreis zum Sachwert ermittelt. Die Datengewinnung erfolgt auf Grundlage von Bauakten, durch eine Vorortbesichtigung mit Aufmaß und Datenmaterial aus dem Liegenschaftskataster. Zu Vergleichszwecken wird zunächst das Modell vorgestellt, das als Grundlage bei der Ermittlung der Sachwerte diente. Die Marktanpassungsfaktoren sind in grafischer Form als Marktanpassungskurve aufbereitet und in dem folgenden Diagramm dargestellt.

Im Jahr 2005 wurde die Ermittlung der Marktanpassungsfaktoren umgestellt. Seit diesem Zeitpunkt werden die Sachwerte mit Hilfe der Baupreisindizes des Landes Brandenburg 2000=100 vorgenommen. Diese werden durch den Landesbetrieb für Datenverarbeitung und Statistik Land Brandenburg (LDS) herausgegeben. Um sicherzustellen, ob Auswertergebnisse der Vorjahre mit den Ergebnissen aus dem Jahr 2005 vergleichbar sind, wurden Zwei-

fachberechnungen bei auszuwertenden Objekten vorgenommen. Dabei wurden jeweils der Sachwert unter Zuhilfenahme des Baupreisindizes des statistischen Bundesamtes (alt) und des Baupreisindizes der LDS (neu) ermittelt. Die Auswertung der Ergebnisse ergab sehr geringe Abweichungen in den ermittelten Sachwerten. Damit ist eine weitere statistische Auswertung des Kaufpreismaterials von 2002 bis 2005 möglich.

Modell zur Berechnung der Sachwerte für Doppelhaushälften und Reihenhäuser		
Gebäudewert	=	Bruttogrundfläche nach DIN 277/1987 x Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000) x Baupreisindex (LDS, Land Brandenburg , 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 2005 ermittelt.



Den Nutzern dieser Marktanpassungskurve wird eine Aussage zu den statistischen Sicherheiten in Form des Bestimmtheitsmaßes R^2 vermittelt. Je näher dieses Maß an der Zahl 1 liegt, umso höher ist die statistische Sicherheit bzw. Aussagekraft der Kurve.

8.3.4 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.

Hinweis zum Baualter:

In die Auswertungen sind auch sanierte bzw. teilsanierte Objekte eingegangen. Auf Grund des jeweiligen Sanierungsgrades ergibt sich für derartige Objekte eine verlängerte Restnutzungsdauer. Diese verlängerte Restnutzungsdauer führt zu einer Anpassung des Baualters. Das bedeutet, dass sanierte bzw. teilsanierte Objekte nicht mit ihrem tatsächlichen Baujahr in die nachfolgenden Auswertungen eingegangen sind.

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

Vergleichsfaktoren für Doppelhaushälften

Die nachfolgende Tabelle bezieht sich auf ausgewertete Kaufverträge von Doppelhaushälften der **dörflichen Lagen** der Jahrgänge 2002 bis 2005 **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.
Doppelhaushälften	1900 - 1949	5	769	115	909
	1950 - 1989	3	832	87	1028
	1990 - heute	0	---	---	---

Die nachfolgende Tabelle bezieht sich auf ausgewertete Kaufverträge von Doppelhaushälften der **innerstädtischen Lagen** der Jahrgänge 2002 bis 2005 **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.
Doppelhaushälften	1900 - 1949	5	608	108	1037
	1950 - 1989	11	673	119	1108
	1990 - heute	4	375	117	1168

Vergleichsfaktoren für Reihenhäuser

Die nachfolgende Tabelle bezieht sich auf ausgewertete Kaufverträge von Reihenhäusern der **dörflichen Lagen** der Jahrgänge 2002 bis 2005 **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	15	288	93	670
	1950 - 1989	6	288	95	987
	1990 - heute	---	---	---	---

Die nachfolgende Tabelle bezieht sich auf ausgewertete Kaufverträge von Reihenhäusern der **innerstädtischen Lagen** der Jahrgänge 2002 bis 2005 **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	5	325	94	880
	1990 - heute	1	290	152	987

8.4 Wohnungseigentum

Nach Maßgabe des Wohnungseigentumsgesetzes kann an Wohnungen das Wohnungseigentum, an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes das Teileigentum begründet werden.

Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.

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

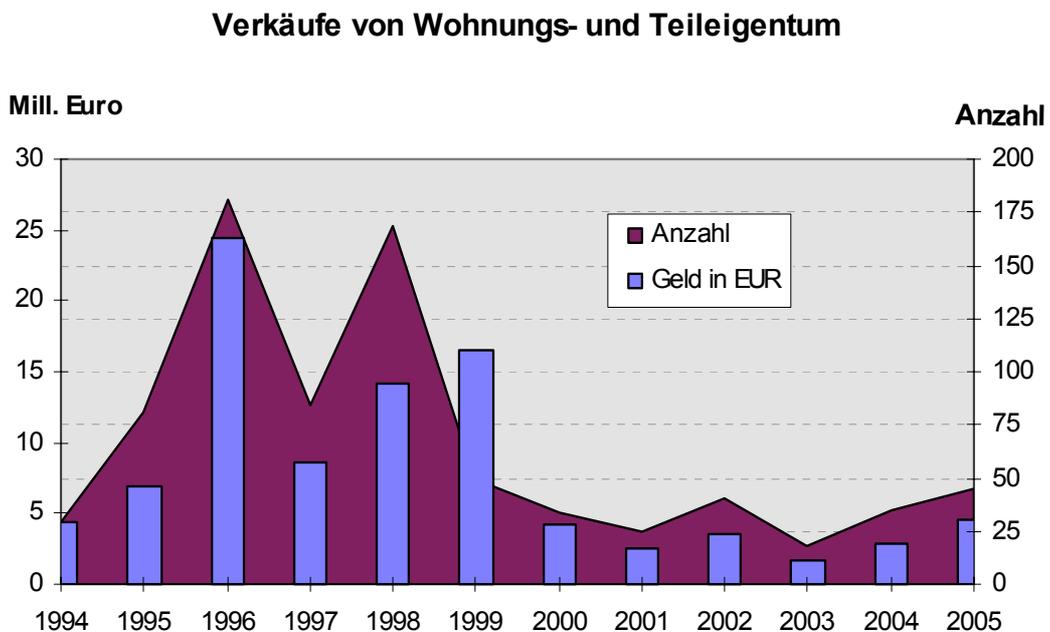
Waren es 2004 insgesamt 35 Verkäufe (Wohnungs- und Teileigentum) mit einem Umsatz von 2,9 Mill. EUR, so wurden 2005

45 Kauffälle mit 4,6 Mill. EUR

Umsatz registriert.

Von den 45 Kauffällen fallen **34** auf Wohnungseigentum und 11 auf Teileigentum. Die 34 Kauffälle für Wohnungseigentum erbrachten einen Umsatz von 4,1 Mill. EUR. Drei Kauffälle sind infolge Zwangsversteigerung zu Stande gekommen.

Nachfolgendes Diagramm zeigt die Entwicklung seit 1994 auf dem Markt des Wohnungs- und Teileigentums.



Preisniveau

In der nachfolgenden Auflistung konnten 23 Kauffälle von Wohnungseigentum 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 ()

Art	Kategorie	Anzahl	Preisangaben in EUR/m ² Wohnfläche	durchschnittliche Wohnfläche in m ²
Erstverkauf	neuerstelltes Wohnungseigentum (ab Baujahr 1990)	0 (0)	-- (--)	-- (--)
Erstverkauf	neuerstelltes Wohnungseigentum in Wassernähe/ am Wasser (ab Baujahr 1990)	1 (2)	1.580,- (1.625,-und1.685,-)	79 (116)
Erstverkauf	neuerstellten Wohnungseigentum in Form von Reihenhäusern (ab Baujahr 1990)	0 (0)	-- (--)	-- (--)
Erstverkauf	umgewandelte Wohnungen in Miethäusern - saniert	5 (11)	800,- bis 1.490,- (1.020,-bis 1.625,-)	98 (99)
Erstverkauf	umgewandelte Wohnungen in Miethäusern u. ä. in Wassernähe/ am Wasser - saniert	5 (0)	1.490,- bis 1.690,- (--)	183 (--)
Erstverkauf	umgewandelte Wohnungen in Miethäusern - unsaniert	0 (0)	-- (--)	-- (--)
Erstverkauf	umgewandelte Wohnungen in Geschosswohnungsbauten (z.B. Plattenbauweise)	6 (0)	670,- und 1.080,- (--)	73 (--)
Weiterveräußerung	Wohnungseigentum	2 (1)	1025,- und 1.435,- (345,-)	56 (96)
Weiterveräußerung	Wohnungseigentum in Wassernähe/ am Wasser	0 (2)	-- (1.325,-bis 1.385,-)	-- (126)
Weiterveräußerung	Wohnungseigentum in Form von Reihenhäusern	2 (1)	750,- und 1.285,- (1.260,-)	109 (73)
Weiterveräußerung	Wohnungseigentum in Geschosswohnungsbauten (z.B. Plattenbauweise)	2 (1)	521,- und 880,- (340,-)	58 (96)

8.5 Teileigentum

Teileigentum ist das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.

Es wurden 11 Kauffälle für Teileigentum mit einem Umsatz von 0,5 Mill. EUR registriert. Die Teileigentumsverkäufe beziehen sich alle auf PKW-Stellplätze. Diese 11 Kauffälle können nachfolgenden Arten von Teileigentum zugeordnet werden.

Art	Anzahl	Kaufpreis in EUR
Garage	7	1.000,- bis 6.250,-
Tiefgaragenstellplatz	4	1.500,- bis 3.500,-
Stellplatz	0	---

8.6 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 49 Kauffälle über Mehrfamilienhausgrundstücke vor. Alle diese Kauffälle lagen im innerstädtischen Bereich.

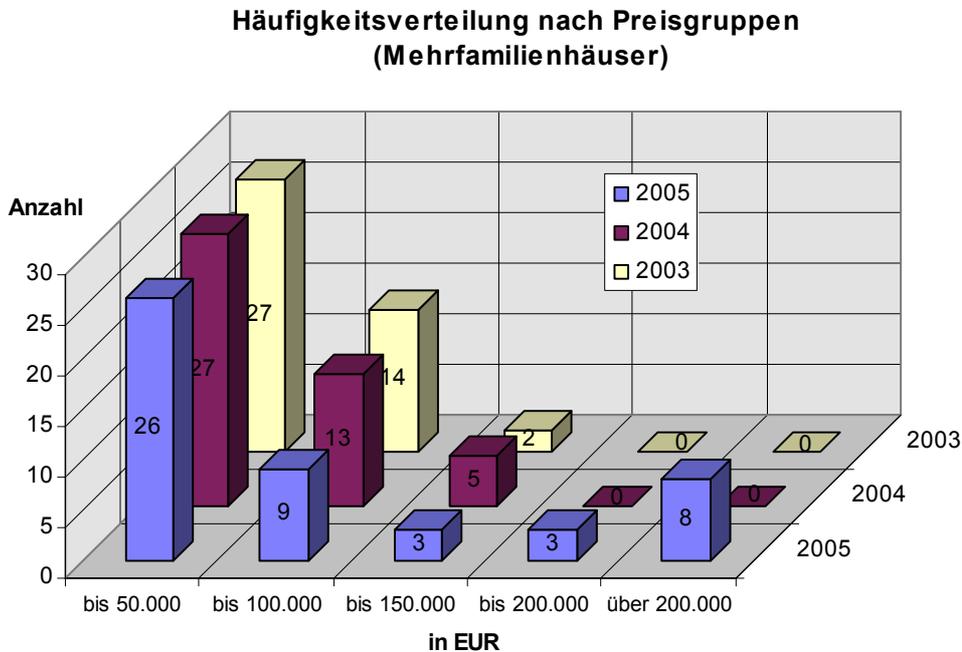
8.6.1 Preisniveau

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

	2005	2004	2003	2002
Kauffälle	49	45	43	26
Geldumsatz in Mill. EUR	4,5	2,4	1,8	1,4
Flächenumsatz in ha	2,3	2,0	2,1	1,8
mittl. Gesamtkaufpreis in EUR	91.600	54.350	43.500*	54.850*
mittl. Grundstücksfläche in m ²	402*	404*	412*	389*

* 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:



Der größte Teil der Kauffälle von Mehrfamilienhäusern 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 der Grundstücksmarkt sich überwiegend auf unsanierte, leerstehende und ruinöse Miethäuser erstreckt.

Gründe hierfür sind:

- niedriges Preisniveau
- geringe Kaufkraft und hohe Arbeitslosigkeit.

Verkäufe von sanierten und vermieteten Mehrfamilienhäusern sind noch die Ausnahme.

Gründe hierfür sind:

- noch laufende steuerliche Sonderabschreibungsmöglichkeiten bei sanierten Gebäuden
- große Anzahl leerstehender vermietbarer Wohnungen.

8.6.2 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 (siehe Ausführungen im Punkt 8.6.1). Ein Gesamtertrag vom Kaufobjekt war zum Kaufzeitpunkt nicht vorhanden. Der Käuferkreis erwarb diese Objekte zum Zweck der vollständigen Modernisierung. Somit lassen sich zum heutigen Zeitpunkt auf Grund des Nichtvorhandenseins von Erträgen keine durchschnittlichen Liegenschaftszinssätze ermitteln.

Um für die Marktteilnehmer diesen Grundstücksteilmarkt transparent zu gestalten, wird der Vergleichsfaktor "Kaufpreis je m² Wohnfläche" ermittelt (siehe Abschnitt 8.6.3 Vergleichsfaktoren).

8.6.3 Vergleichsfaktoren

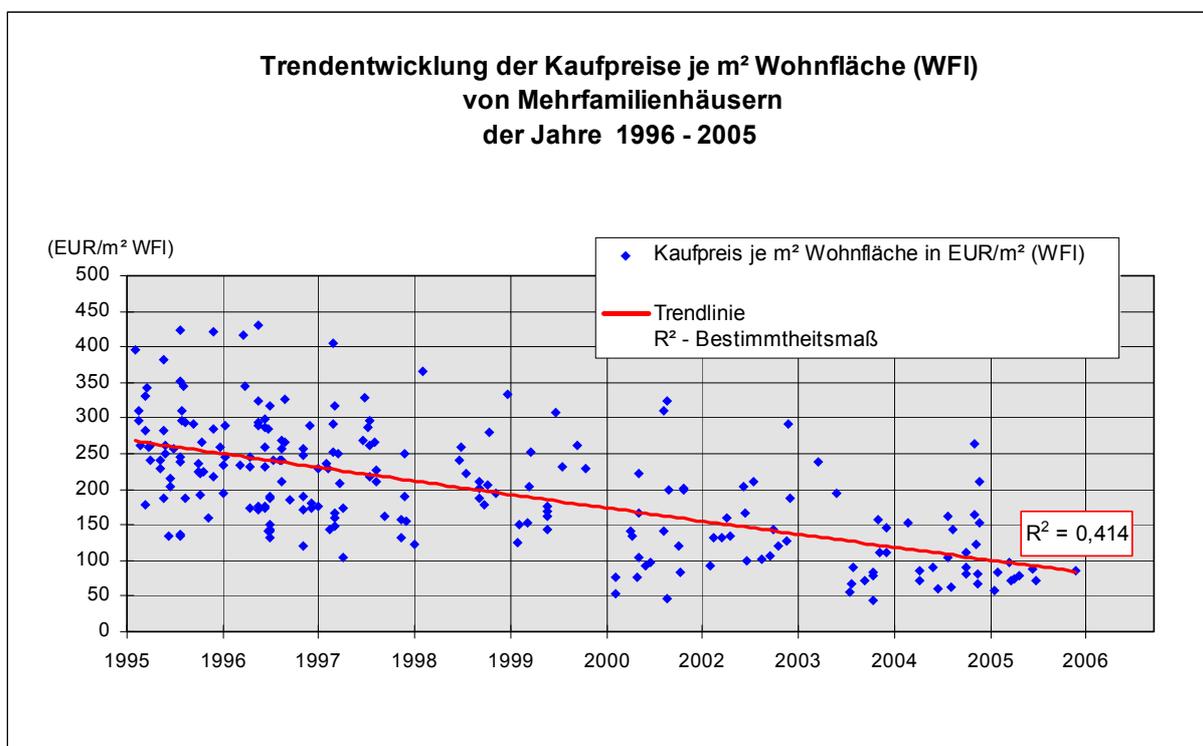
Von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wurden Kauffälle von Mehrfamilienhäusern zur Ermittlung von Vergleichswerten untersucht. Aus den Untersuchungen ergab sich ein **durchschnittlicher Kaufpreis je m² Wohnfläche von 80,- EUR/m² für das Jahr 2005** für Kauffälle außerhalb des unmittelbaren Zentrums.

Der Durchschnittswert von 2004 lag bei 120,- 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. Der Käuferkreis erwarb diese Objekte zum Zweck der vollständigen Modernisierung.

Der Verkauf von derartigen Objekten hat 2005 zahlenmäßig gegenüber den Vorjahren abgenommen.



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, umso höher ist die statistische Sicherheit bzw. Aussagekraft der Kurve.

8.7 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser

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

Es wurden 32 Kauffälle (23 im Vorjahr) mit einem Gesamtumsatz von 8,9 Mill. EUR und einem Flächenumsatz von 7,2 ha registriert.

Da die Grundstücke einschließlich ihrer Bebauung von unterschiedlicher Art und Größe sind, ist eine Vergleichbarkeit nicht gegeben.

8.8 Gewerbe- und Industrieobjekte

Es wurden 35 Kaufverträge mit einem Flächenumsatz von 36,1 ha und einem Geldumsatz von 7,6 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.

9. Bodenrichtwerte

9.1 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 den im Berichtsjahr eingegangenen und ausgewerteten Kaufverträgen 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.

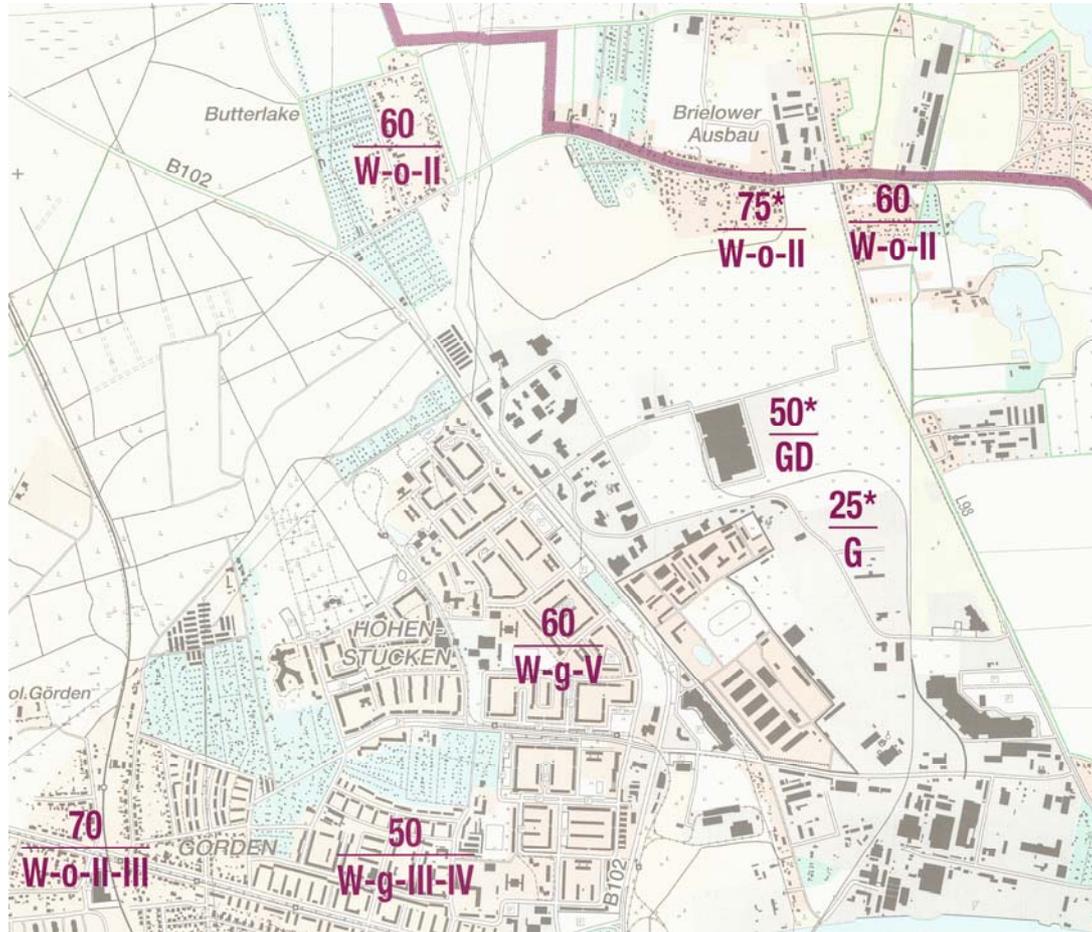
9.2 Bodenrichtwerte für Bauland

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 mit Stichtag 01.01.2006 wiedergegeben.

**Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
Stichtag 01.01.2006**



10. Nutzungsentgelte, Mieten, Pachten

10.1 Nutzungsentgelte

Mit der Nutzungsentgeltverordnung (NutzEV) hat der Gesetzgeber die Gutachterausschüsse legitimiert Gutachten und Auskünfte über die ortsüblichen Entgelte zu erstatten.

Gutachten über ortsübliche Nutzungsentgelte für Erholungsgrundstücke wurden zuletzt im Jahr 2004 durch den Gutachterausschuss erstellt.

Auskünfte werden in anonymisierter Form über frei vereinbarte Nutzungsentgelte erteilt, jedoch ist die Anzahl der vorliegenden Nutzungsentgelte sehr gering.

10.2 Mieten

Der Gutachterausschuss beteiligte sich als moderierendes Gremium bei der Erstellung des Mietspiegels für Wohnraum 1997, 1999, 2002 und der Fortschreibung von 2004.

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.

Zur Zeit wird an der Erstellung des Mietspiegels 2006 gearbeitet. Dieser soll voraussichtlich im Juni 2006 vorliegen.

Der derzeitig noch aktuelle 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.

Die Ermittlung liegt über vier Jahre zurück und ist demzufolge zum heutigen Zeitpunkt nicht mehr aktuell.

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 mit Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414)
- **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 das zweite Gesetz vom 26. April 2005 (GVBl. I S. 170)
- **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 (FIErwV)** 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. Nachfolgend beispielhaft ein Überblick zu entstehenden Kosten.

ermittelter Verkehrswert in EUR	Gebühr in EUR	
	für unbebaute Grundstücke	für bebaute Grundstücke
25.000	395	525
50.000	475	630
75.000	550	735
100.000	630	840
200.000	945	1.260
250.000	1.105	1.470
500.000	1.495	1.995
750.000	1.685	2.245
1.000.000	1.870	2.495

Die oben angegebenen Werte entsprechen den Gebühren für Gutachten mit normalem Aufwand. Für Gutachten mit höherem bzw. niedrigerem Aufwand sind Zu- bzw. Abschläge möglich.

Neben den Gebühren werden Kosten für Auslagen (z.B. Kilometergeld, Mehrausfertigungen) erhoben. Auf die Gebühren für Gutachten fällt zusätzlich die gesetzliche Mehrwertsteuer an.

- **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	03931/ 252-106 03931/ 252-499 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