

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



Grundstücksmarktbericht 2006



Sankt Gotthardt Kirche
in Brandenburg an der Havel

Herausgeber: Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Brandenburg an der Havel

Geschäftsstelle: beim Kataster- und Vermessungsamt Brandenburg
Klosterstraße 14
14770 Brandenburg an der Havel

Auskünfte: Telefon: 03381/586203 o. 586205
Fax: 03381/586204
E-Mail: gutachter@stadt-brandenburg.de
Internet: www.gutachterausschuss-bb.de
www.stadt-brandenburg.de

Schutzgebühr: 22,50 EUR (Änderungen vorbehalten)

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

Grundstücksmarktbericht 2006

Gutachterausschuss für
Grundstückswerte
in der Stadt
Brandenburg an der Havel

Berichtszeitraum 01.01.2006 – 31.12.2006

INHALTSVERZEICHNIS

Inhalt	Seite
1. Der Grundstücksmarkt 2006 in Kürze	4
2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	5
3. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	7
3.1 Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen	7
3.2 Wirtschaftliche Entwicklung, Stadtentwicklung	9
3.2.1 Wirtschaftsstruktur	9
3.2.2 Bevölkerungsdaten	10
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
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	30
5.1 Allgemeines	30
5.2 Individueller Wohnungsbau	30
5.2.1 Preisniveau	30
5.2.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen	31
5.2.3 Umrechnungskoeffizienten	35
5.3 Geschosswohnungsbau	35
5.4 Gewerbliche Bauflächen	36
5.4.1 Preisniveau	36
5.4.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen	37
5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland	37
5.6 Sonstiges Bauland	38
5.6.1 Grundstücksteilmarkt für Erholungsgrundstücke	38
5.6.2 Grundstücksteilmarkt der Zukäufe	38
5.7 Erbbaurechte	40
6. Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	41
6.1 Allgemeines	41
6.2 Landwirtschaftliche Flächen - Preisniveau	41
6.3 Forstwirtschaftliche Flächen	43
7. Sonstige unbebaute Grundstücke	43
8. Bebaute Grundstücke	44
8.1 Allgemeines	44
8.2 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser	44
8.2.1 Preisniveau	44
8.2.2 Preisentwicklung	45
8.2.3 Marktanpassungsfaktoren	45
8.2.4 Vergleichsfaktoren für Einfamilienhäuser	47
8.3 Reihenhäuser / Doppelhaushälften	48
8.3.1 Preisniveau	48

8.3.2	Preisentwicklung.....	48
8.3.3	Marktanpassungsfaktoren	48
8.3.4	Vergleichsfaktoren	50
8.4	Wohnungseigentum.....	52
8.5	Teileigentum	54
8.6	Mehrfamilienhäuser	54
8.6.1	Preisniveau	55
8.6.2	Liegenschaftszinssätze	56
8.6.2.1	Rahmenbedingungen für die einheitliche Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen im Land Brandenburg.....	57
8.6.2.2	Mehrfamilienhäuser - Teilraum der kreisfreien Städte	58
8.6.2.3	Mehrfamilienhäuser - Teilraum äußerer Entwicklungsraum mit den kreisfreien Städten.....	59
8.6.2.4	Wohn- und Geschäftshäuser - Teilraum der kreisfreien Städte	59
8.6.2.5	Wohn- und Geschäftshäuser - Teilraum äußerer Entwicklungsraum mit den kreisfreien Städten	60
8.6.3	Vergleichsfaktoren	61
8.7	Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	62
8.8	Gewerbe- und Industrieobjekte	62
9.	Bodenrichtwerte	63
9.1	Gesetzlicher Auftrag	63
9.2	Bodenrichtwerte für Bauland	63
10.	Nutzungsentgelte, Mieten, Pachten	65
10.1	Nutzungsentgelte.....	65
10.2	Mieten	65
10.3	Pachten.....	65
11.	Aufgaben des Gutachterausschusses.....	66
11.1	Allgemeines	66
11.2	Hauptaufgaben des Gutachterausschusses	67
11.3	Dienstleistungsangebote des Gutachterausschusses.....	68
	Anschriften der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte im Umfeld der Stadt Brandenburg an der Havel	69

1. Der Grundstücksmarkt 2006 in Kürze

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

- Kauffallanzahl (Vertragsvorgänge)
- Flächenumsatz
- Geldumsatz

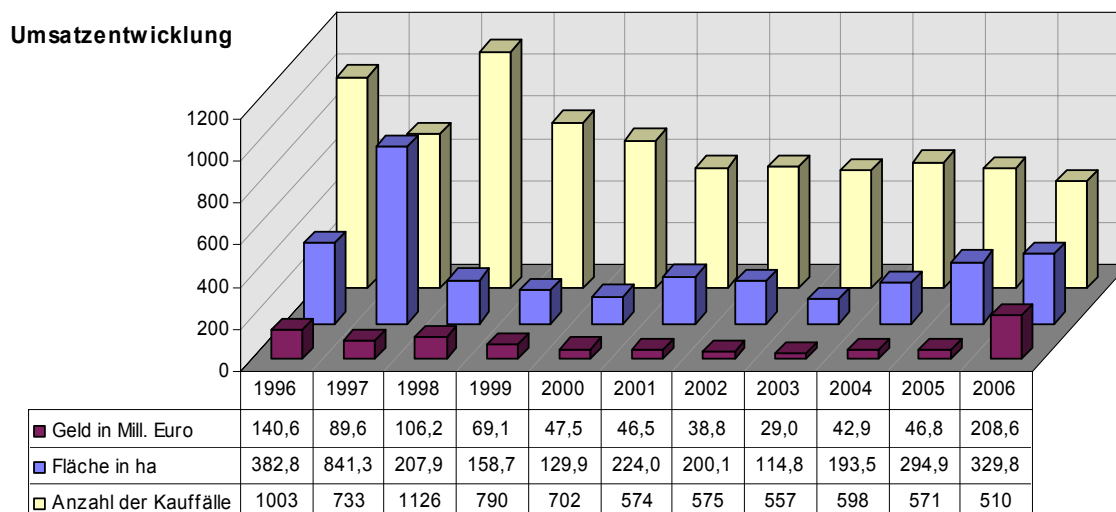
charakterisiert werden. Diese Fallzahlen widerspiegeln insbesondere die wirtschaftliche und finanzielle Situation einer Region.

Für die Stadt Brandenburg an der Havel lässt sich feststellen, dass im Jahre 2006 trotz geringerer Kauffallanzahl gegenüber 2005 in den Bereichen Geld- und Flächenumsatz ein starker Anstieg zu verzeichnen ist. Die Anstiege sind auf eine Vielzahl von Kauffällen aus dem Bereich der bebauten dienstleistungsorientierten gewerblichen Objekte zurückzuführen. Weiterhin prägten einzelne Verkäufe mit überdurchschnittlich hohem Geld- und Flächenumsatz den Markt. Das Geschehen auf dem Teilmarkt der unbebauten wie bebauten Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus kann nach wie vor als beruhigt eingeschätzt werden, obwohl die Anzahl der Kauffälle rückläufig ist.

Im Jahr 2006 bestimmten folgende konjunkturelle Rahmenbedingungen und standort-spezifische Probleme den Grundstücksmarkt:

- ausländische Investoren treten auf dem deutschen Markt verstärkt auf; dieses Marktverhalten lässt sich auch 2006 in Brandenburg an der Havel feststellen
- Wegfall der Eigenheimzulage zum 31.12.2005
- Zinssätze für Bauherren weiterhin auf niedrigem Niveau
- Überschuss und großer Leerstand von Mietwohnungen (Mietpreise auf niedrigem Niveau); Abrissmaßnahmen nach dem Stadtumbaukonzept
- Arbeitslosenquote trotz geringfügigem Rückgang weiterhin auf hohem Niveau; allgemein schlechte Aussichten auf dem Stellenmarkt
- Positive Anzeichen für leichten Aufschwung in der Wirtschaft.

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 2006 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 durch die Herausgabe des Grundstücksmarktberichtes seine Aufgabe 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.

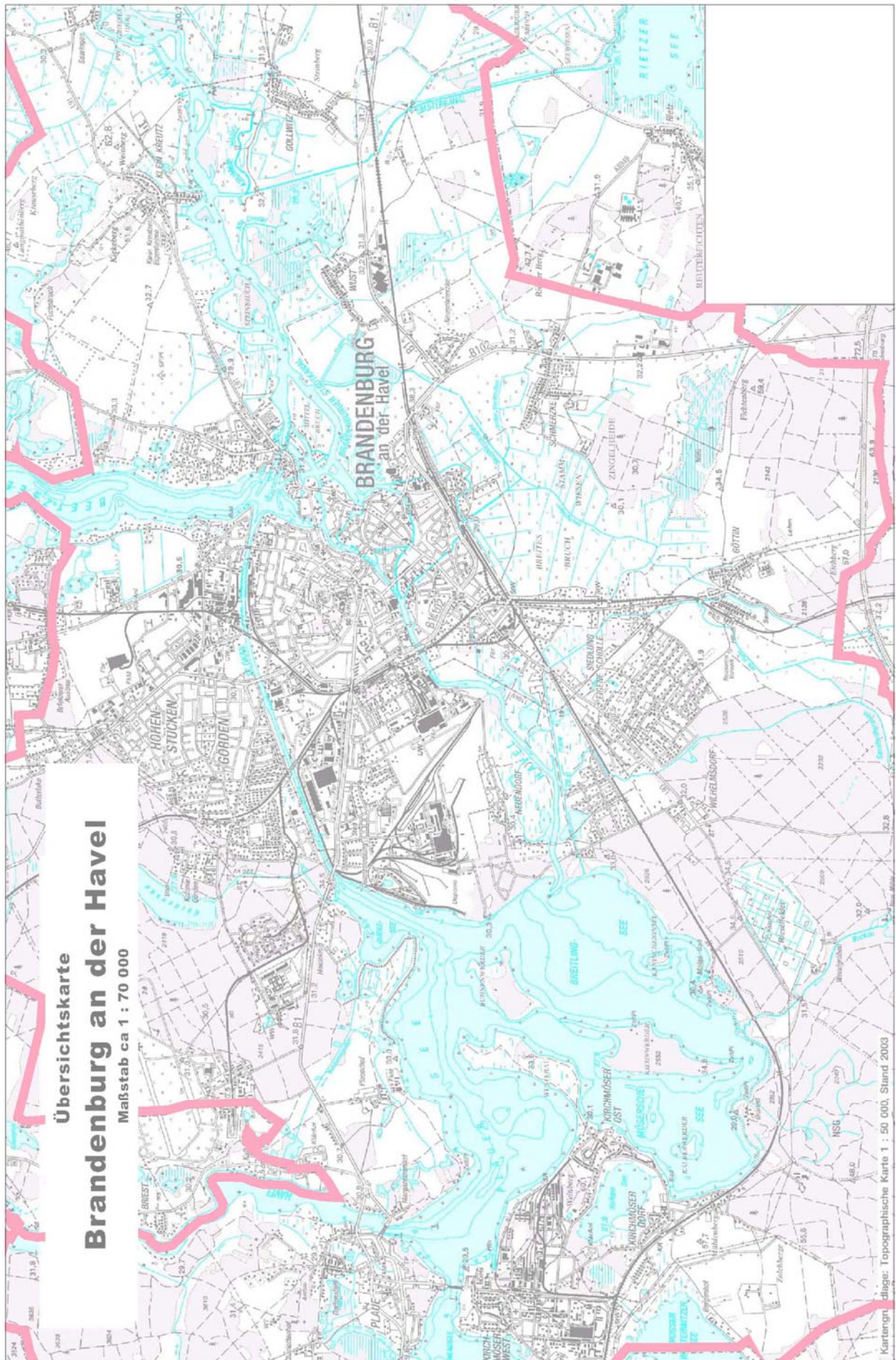
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Brandenburg an der Havel ist auf dem gemeinsamen Internetportal der Gutachterausschüsse des Landes Brandenburg unter der Adresse

www.gutachterausschuss-bb.de

vertreten.

Dieser Grundstücksmarktbericht wurde vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Brandenburg an der Havel in der Sitzung am 17.04.2007 beraten und beschlossen.

Übersichtskarte



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, erfolgt 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	70.200	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 12/06): 228,8 km²

mittlere Höhenlage: 32,5 m über NHN

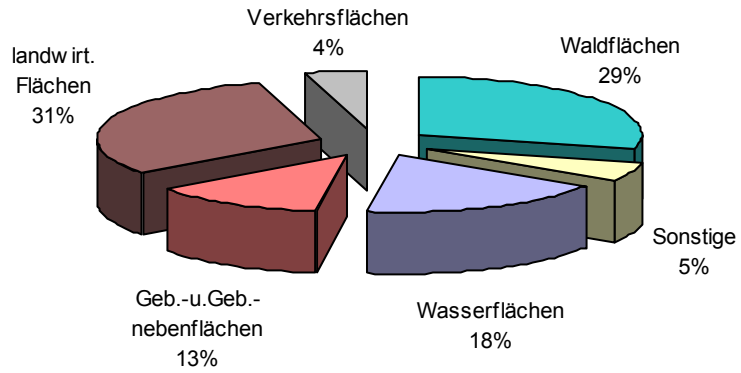
Einwohner (Stand 12/06): ca. 73.800

Bevölkerungsdichte: 323 Einwohner je km²

Nord-Südausdehnung: ca. 18 km

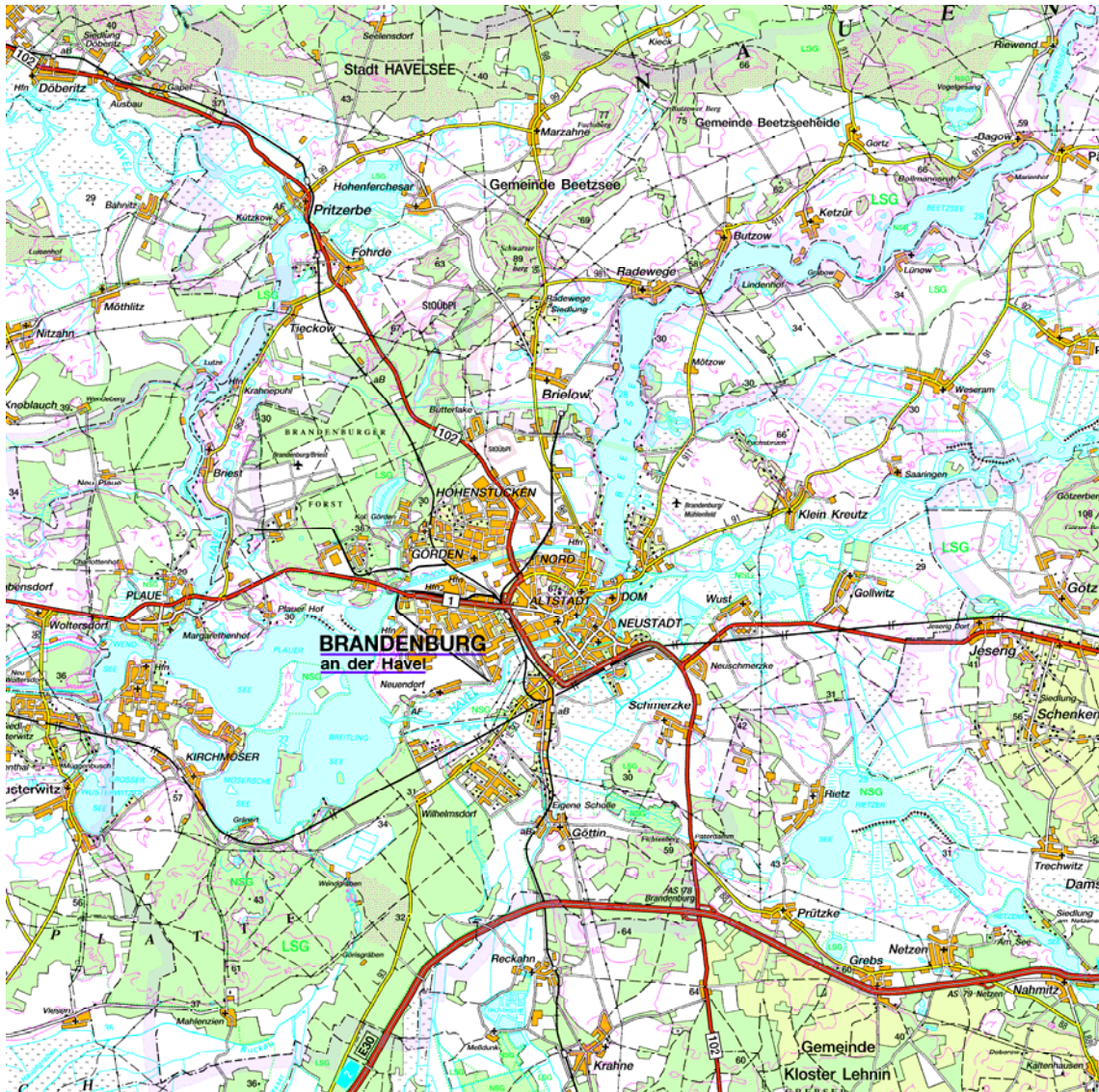
Ost-Westausdehnung: ca. 20 km

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.

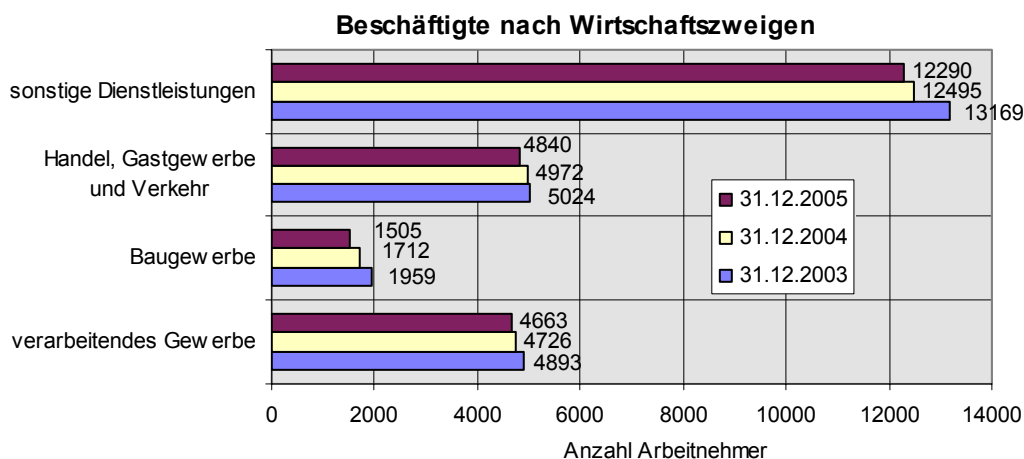
3.2 Wirtschaftliche Entwicklung, Stadtentwicklung

3.2.1 Wirtschaftsstruktur

Die wirtschaftliche Situation der Stadt wird durch folgende Zahlen verdeutlicht.

Zum 31.12.2005 waren insgesamt 23.777 Menschen (zum 31.12.2004 - 24.456) in der Stadt Brandenburg an der Havel erwerbstätig.

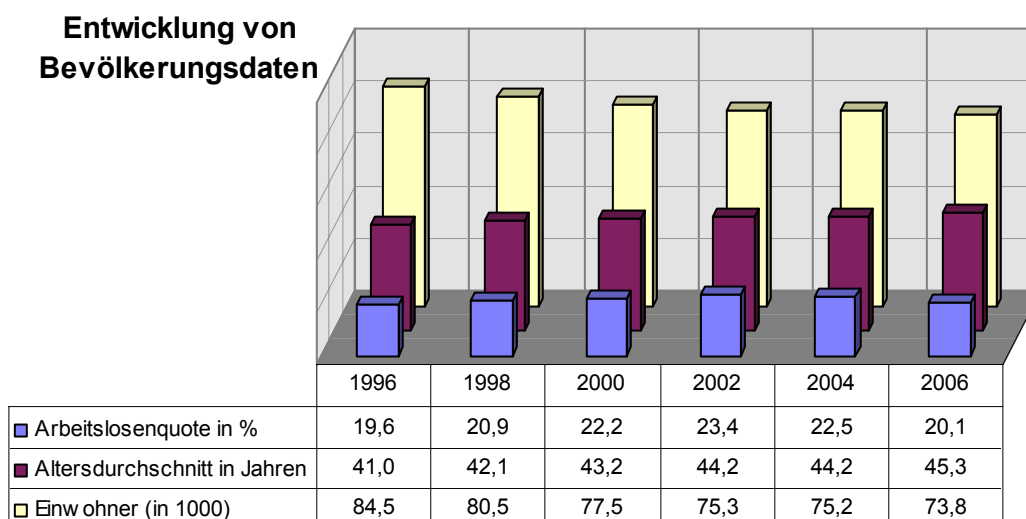
Nachfolgendes Diagramm zeigt die Entwicklung der Anzahl der Beschäftigten nach Hauptwirtschaftszweigen in den Jahren 2003-2005* auf.



*Die statistischen Angaben für 2006 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.



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
2006 Fortführung der Umgestaltung des Industrie- und Gewerbegebiets Kirchmöser; Übergabe 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.

Anfragen hierzu können an den Fachbereich Stadtentwicklung und Bauwesen (Telefonnummer 03381/ 58 3101 oder 58 63 58) gerichtet werden.

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.

Anfragen hierzu können an den Fachbereich Stadtentwicklung und Bauwesen (Telefonnummer 03381/ 58 31 01 oder 58 63 58) gerichtet werden.

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.

Anfragen hierzu können an den Fachbereich Stadtentwicklung und Bauwesen (Telefonnummer 03381/ 58 31 01 oder 58 63 58) gerichtet werden.

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

- 10 Grundschulen
- 4 Oberschulen
- 4 Gymnasien
- 4 Förderschulen
- 2 Oberstufenzentren.

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 Fouqué-Bibliothek vervollständigen das kulturelle Angebot.

4. Übersicht über die Umsätze

Die den nachfolgenden Auswertungen zu Grunde liegenden Daten wurden der Kaufpreissammlung mit Stand 15.02.2007 entnommen. Das bedeutet, dass alle Verträge, die bis zu diesem Zeitpunkt für das Berichtsjahr 2006 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 Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land aufweisen.
- **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.
- **Gemeinbedarfsflächen (GF)** sind unbebaute Grundstücke, die vor und nach dem Grundstückserwerb dem Gemeinbedarf dienen (z.B. Grundstücke für Verkehrseinrichtungen, öffentliche Grünanlagen, Ver- und Entsorgungseinrichtungen...)
- **Sonstige Flächen (SF)** sind Grundstücke, die nicht den anderen Grundstücksarten zuzuordnen sind.

Aus der bisherig aufgeführten Grundstücksart „Sonstige Flächen“ werden im Marktbericht 2006 erstmalig die Gemeinbedarfsflächen ausgegliedert.

4.1 Vertragsvorgänge

Dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte sind für das Jahr 2006

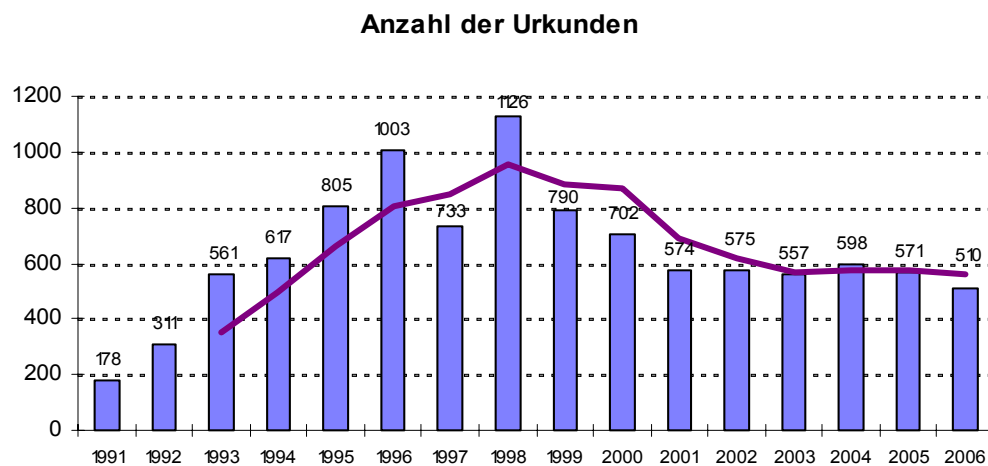
510 Vertragsvorgänge

zugeleitet worden. Dies stellt einen leichten Rückgang gegenüber der Anzahl des Jahres 2005 mit 571 Kaufverträgen dar.

In den 510 Erwerbsvorgängen sind keine Schenkungen und Übertragungen enthalten.

32 Verträge kamen auf dem Wege der Zwangsversteigerung zu Stande; 2005 waren es 20 Verträge.

Die Anzahl der Verträge je 1000 Einwohner lag im Jahre 2006 bei 6,9 gegenüber 7,7 im Jahre 2005.



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 sind die Kauffallzahlen rückläufig. Zwischen 2001 bis 2006 pegelte sich ein Niveau von 500 bis 600 Kauffällen pro Jahr ein.

Für das Jahr 2006 war absehbar, dass die Kauffallanzahl zurückgeht. Denn das Jahr 2005 war stark geprägt durch eine Vielzahl von Kauffällen für Eigenheimgrundstücke, deren Käufer noch in den Genuss der Eigenheimzulage kommen wollten. Die Eigenheimzulage lief zum 31.12.2005 aus.

Marktteilnehmer

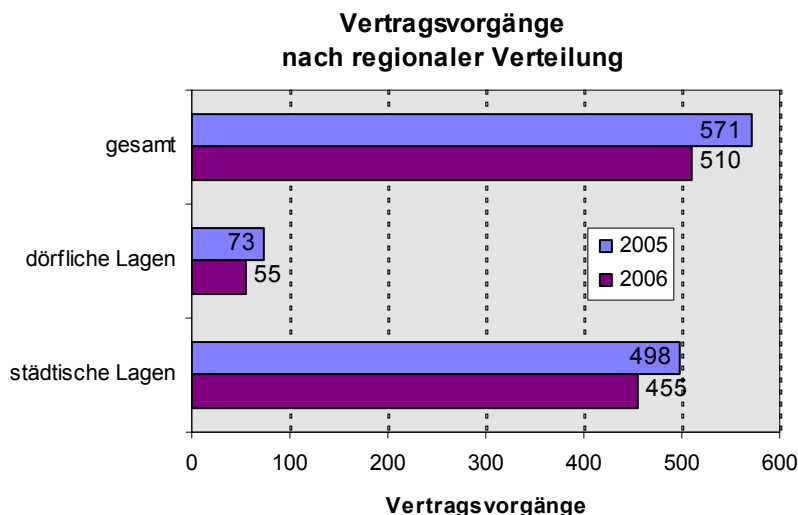
Für die 510 Vertragsvorgänge ergibt sich eine Marktbeteiligung wie folgt:
Angaben des Vorjahres in ()

	Verkäufer in %	Käufer in %
Privatpersonen	60 (54)	66 (82)
Öffentliche Hand	14 (16)	11 (6)
sonstige juristische Personen	26 (30)	23 (12)

Die oben aufgeführten Prozentsätze für das Jahr 2006 zeigen eine veränderte Marktteilnehmerstruktur. Die sonstigen juristischen Personen (wie z.B. GmbH, AG, Wohnungsunternehmen) treten im Jahr 2006 doppelt so häufig als Käufer wie im Jahr 2005 auf. Ebenso trat die Öffentliche Hand verstärkt als Käufer auf; der Grund dafür sind verstärkt Ankäufe nach dem Verkehrsflächenbereinigungsgesetz. 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 510 Kauffällen des Jahre 2006 entfallen 455 auf die städtischen und 55 auf die dörflichen Lagen.



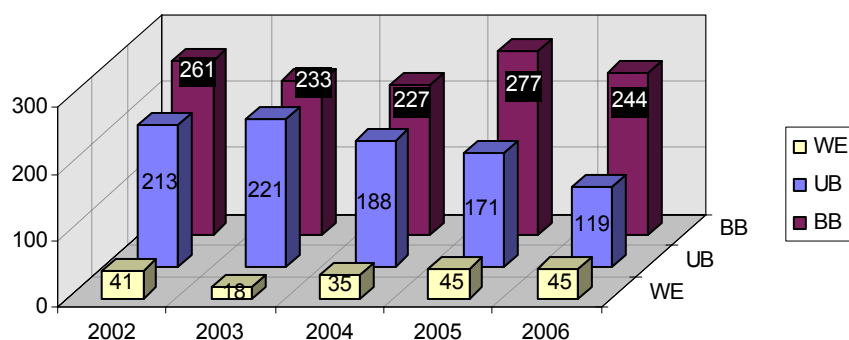
Die 510 Vertragsvorgänge gliedern sich in:
Angaben des Vorjahres in ()

Grundstücksart	Vertragsvorgänge Anzahl 2006	Anteil in %	Änderung zu 2005 in %
unbebaute Bauflächen	119 (171)	23,3 (29,9)	- 30,4
bebaute Bauflächen	244 (277)	47,8 (48,5)	- 11,9
Wohnungs-/ Teileigentum	45 (45)	8,8 (7,9)	± 0
landwirtschaftliche Flächen	39 (28)	7,7 (4,9)	+ 39,3
Gemeinbedarfsflächen	37 (16)	7,3 (2,8)	+ 131,2
sonstige Flächen	26 (34)	5,1 (6,0)	- 23,5
Gesamt	510 (571)	100 (100)	- 10,7

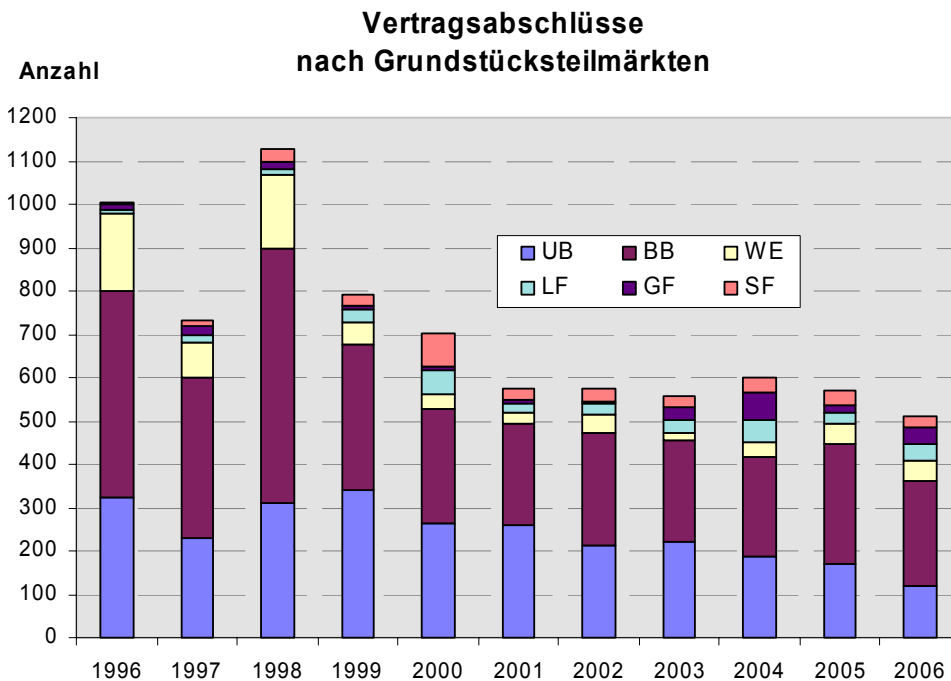
Der Teilmarkt der bebauten Bauflächen dominiert den Grundstücksmarkt in der Stadt Brandenburg an der Havel. Der Teilmarkt der unbebauten Bauflächen ist um 30,4 % zurückgegangen, er stellt aber mit einem Anteil von 23,3 % immer noch ca. ein Viertel des Gesamtmarktgeschehens dar. Die anderen Bereiche nehmen mit einem Anteil von 5,1 bis 8,8 % eine untergeordnete Rolle auf dem Grundstücksmarkt ein.

Das folgende Diagramm stellt die Entwicklung der Kauffallanzahl in den Grundstücksteilmärkten unbebaute und bebaute Bauflächen sowie Wohnungs-/ Teileigentum der letzten fünf Jahre dar. Unberücksichtigt blieben die Teilmärkte der landwirtschaftlichen, sonstigen und Gemeinbedarfsflächen. Deutlich wird der anhaltende Abwärtstrend in dem Grundstücksteilmarkt der unbebauten Bauflächen. Dem gegenüber positioniert sich der Teilbereich der bebauten Bauflächen auf einem gleichbleibenden Niveau innerhalb der letzten fünf Jahre. Der Bereich des Wohnungs-/ Teileigentums pegelt sich anzahlmäßig um die 40 Kauffälle ein.

Entwicklung der Kauffallanzahl in den
Grundstücksarten UB, BB und WE
2002 - 2006



Im folgenden Diagramm werden jahrgangswise 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 bebauten und unbebauten Grundstücke besteht.

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

Angaben des Vorjahres in ()

Grundstücksart	Anzahl gesamt 2006	Anzahl für städtische Lagen	Anzahl für dörfliche Lagen
unbebaute Bauflächen	119 (171)	105 (145)	14 (26)
bebaute Bauflächen	244 (277)	227 (253)	17 (24)
Wohnungs-/ Teileigentum	45 (45)	45 (45)	0 (0)
landwirtschaftliche Flächen	39 (28)	22 (16)	17 (12)
Gemeinbedarfsflächen	37 (16)	36 (16)	1 (0)
sonstige Flächen	26 (34)	20 (23)	6 (11)
Gesamt	510 (571)	455 (498)	55 (73)

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

unbebaute Bauflächen	Anzahl Kauffälle	Anteil in %	Änderung zu 2005 in %
individueller Wohnungsbau	70 (135)	58,8 (78,9)	- 48,1
Mehrfamilienhäuser/ gemischte Bauflächen	16 (15)	13,5 (8,8)	+ 6,7
gewerbliche Nutzung	27 (15)	22,7 (8,8)	+ 80,0
Erholungsnutzung	5 (5)	4,2 (2,9)	± 0
sonstige Nutzung	1 (1)	0,8 (0,6)	± 0
Gesamt	119 (171)	100 (100)	- 30,4

Der Bereich des individuellen Wohnungsbaus ist nach wie vor der Spitzenreiter unter den unbebauten Bauflächen. Der starke Abfall gegenüber 2005 von 48,1 % ist die Auswirkung des Wegfalls der Eigenheimzulage zum Jahresende 2005.

Von den 119 Kauffällen entfallen 105 auf die städtischen und 14 auf die dörflichen Lagen. Im Bereich des individuellen Wohnungsbaus ergibt sich eine Verteilung von 58 auf die städtischen und 12 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 2005 in %
individueller Wohnungsbau	95 (127)	38,9 (45,8)	- 25,2
Mehrfamilienhäuser und Ge- schosswohnungsbauten	58 (54)	23,8 (19,5)	+ 7,4
Geschäfts- und Verwaltungs- gebäude	26 (32)	10,7 (11,6)	- 18,8
gewerbliche und sonst. Baulichkeiten	43 (35)	17,6 (12,6)	+ 22,9
Wochenendhäuser	22 (29)	9,0 (10,5)	- 24,1
Gesamt	244 (277)	100 (100)	- 11,9

Von den 244 Kauffällen über bebaute Grundstücke liegen 227 in den städtischen und 17 in den dörflichen Lagen.

Der Schwerpunkt beim Kauf von Immobilien liegt nach wie vor im Bereich des individuellen Wohnungsbaus. Anzahlmäßig wirkte sich hier aber auch der Wegfall der Eigenheimzulage zum Jahresende 2005 mit einem Rückgang um 25,1 % aus.

In den Bereichen Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnungsbauten sowie gewerbliche und sonstige Baulichkeiten konnten Zuwächse verzeichnet werden. Ob dies eine Trendwende auf diesen Teilmärkten darstellt, wird das kommende Jahr zeigen.

Kauffalldichte 2006

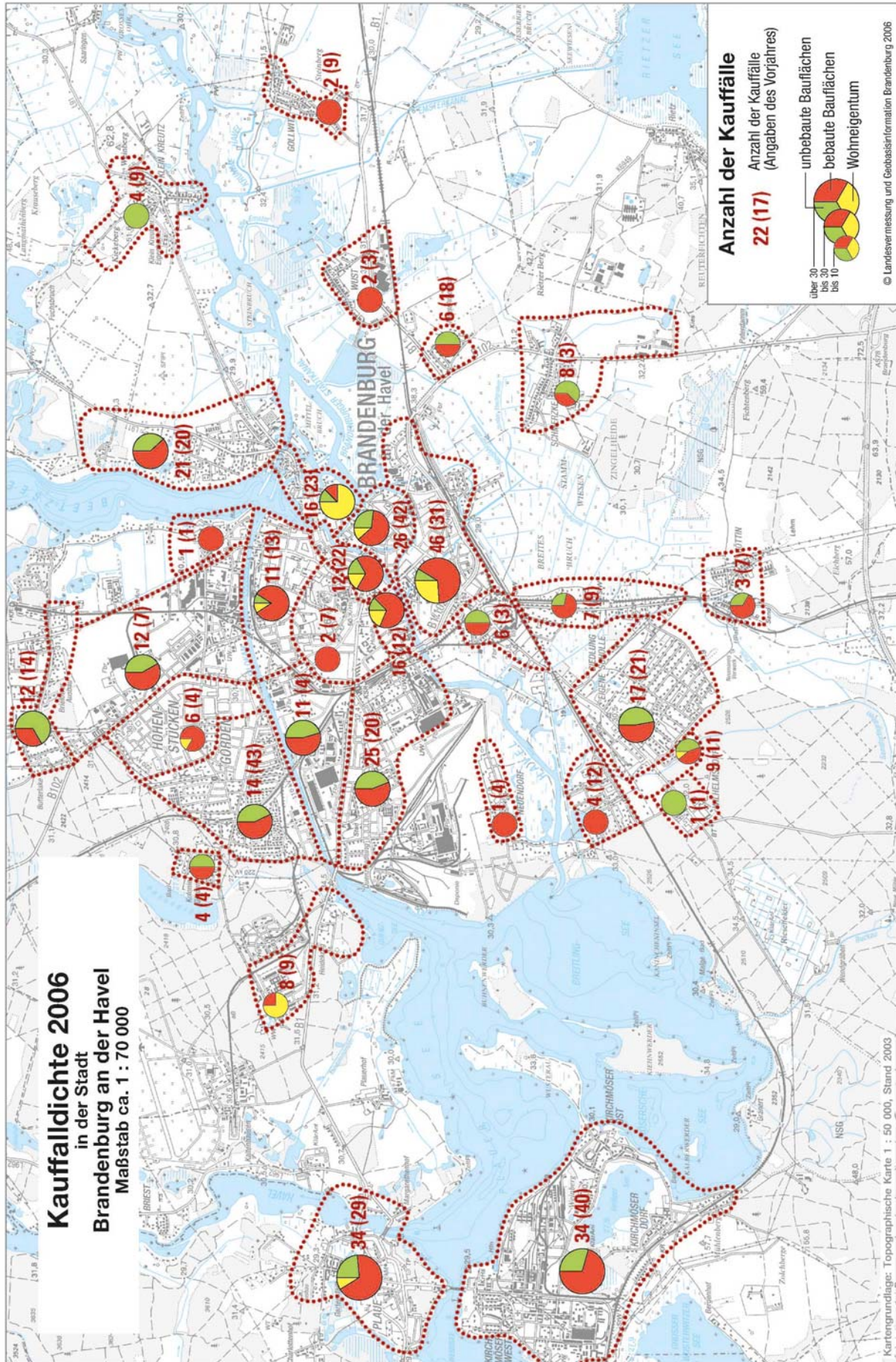
Auf der nachfolgenden Seite wird die Anzahl der Kauffälle gebietsweise in einer Übersichtskarte (Kaufalldichte) dargestellt. Daraus geht deutlich hervor, in welchen Stadtgebieten von Brandenburg an der Havel reges bzw. eingeschränktes Marktgeschehen stattfindet. Dies wird über die Anzahl der Kauffälle deutlich. Weiterhin wird mit den Kreisdiagrammen ein Überblick über die Kauffälle nach Grundstücksarten in den einzelnen Lagen gegeben.

Mit 46 Kauffällen ist das Gebiet des Zentrumsringes (südlich vom Zentrum gelegen) am stärksten nachgefragt. Aber auch die Ortsteile Plaue und Kirchmöser sind mit jeweils 34 Kauffällen stark nachgefragte Gebiete.

Einen großen Rückgang gab es im Ortsteil Görden. Hier ist der Bebauungsplan „Wohnpark Brandenburg-Görden“ fast komplett in der Örtlichkeit vollzogen, das heißt der größte Teil der Baugrundstücke ist vermarktet und einer Bebauung zugeführt.

In den dörflichen Lagen haben in diesem Jahr Schmerzke mit acht und Neuschmerzke mit sechs Kauffällen die größte Anzahl.

Übersichtskarte zur Kauffalldichte

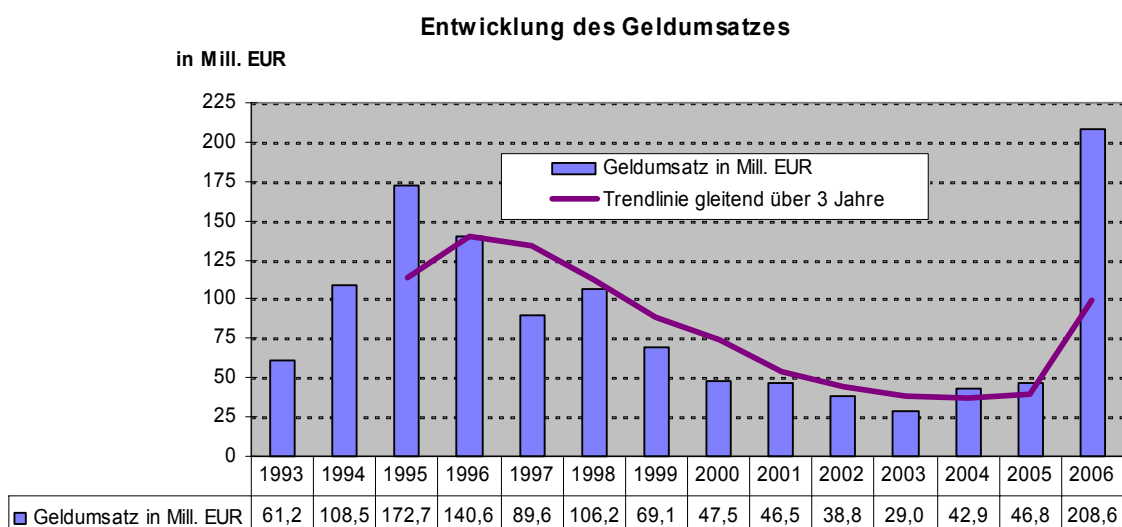


4.2 Geldumsatz

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

Im Berichtsjahr wurde im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses ein **Geldumsatz von 208,6 Mill. EUR** registriert. Dies stellt einen enormen Anstieg gegenüber 2005 dar. Der Anstieg wurde durch eine Vielzahl von Kauffällen über Handelsobjekte und über einzelne großflächige Objekte erzielt.

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



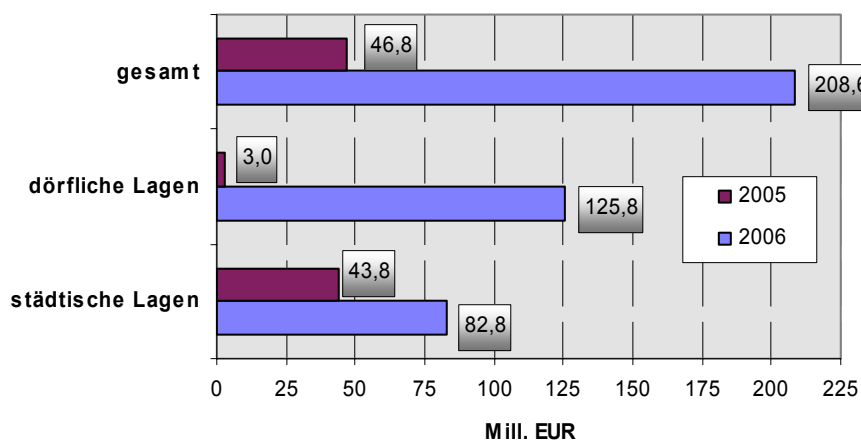
Der enorme Anstieg im Geldumsatz ist wie oben beschrieben auf großflächige Einzelverkäufe und einer Vielzahl von Verkäufen dienstleistungsorientierter gewerblicher Objekte zurückzuführen, aber auch ohne diese Verkäufe wird der Anstieg bestätigt.

Im Geldumsatz sind Anteile überregionaler (über mehrere Bundesländer verteilt) Paketverkäufe enthalten. Damit ist die Höhe des Geldumsatzes 2006 mit einer gewissen Unsicherheit behaftet.

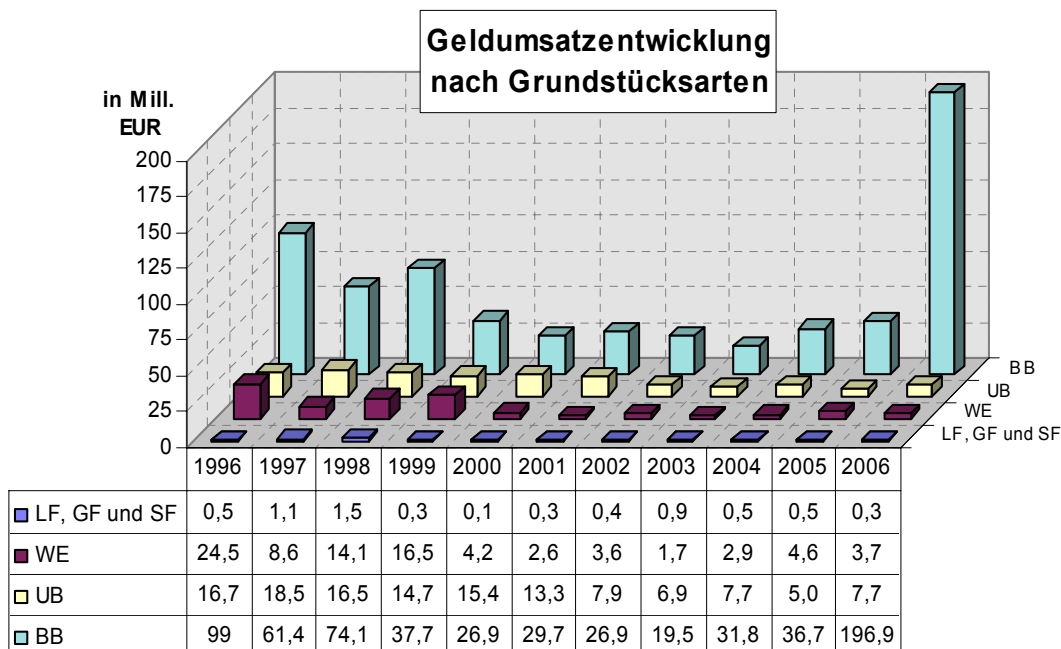
Der Geldumsatz 2006 gliedert sich entsprechend der Grundstücksarten wie folgt:

Verkauf von (Anzahl)	Geldumsatz in Mill. EUR	Anteil in %	Änderungen zu 2005
unbebaute Bauflächen 119 (171)	7,7 (5,0)	3,7 (10,7)	+ 54,0 %
bebaute Bauflächen 244 (277)	196,9 (36,7)	94,4 (78,4)	+436,5 %
Wohnungs-/ Teileigentum 45 (45)	3,7 (4,6)	1,8 (9,8)	- 19,6 %
Landwirtschaftliche, Sonstige und Gemeinbedarfs- flächen 102 (78)	0,3 (0,5)	0,1 (1,1)	- 40,0 %
gesamt	208,6 (46,8)	100 (100)	+ 345,7 %

Geldumsätze nach regionaler Verteilung



Das nachfolgende Diagramm stellt die Entwicklung des Geldumsatzes seit 1996 unterteilt nach Grundstücksarten dar. Dabei wurden die Grundstücksarten LF, GF und SF wegen geringfügigkeit zusammengefasst.



4.3 Flächenumsatz

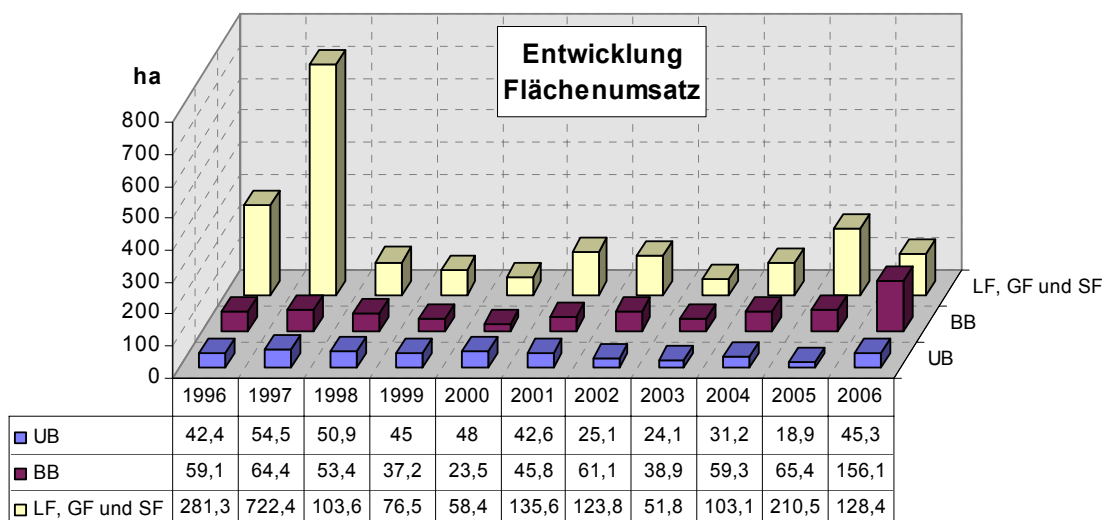
Zum Flächenumsatz tragen alle Vertragsvorgänge über unbebaute, bebaute Grundstücke sowie landwirtschaftliche und sonstige Flächen bei; der Flächenumsatz beinhaltet **nicht** die Erwerbsvorgänge des Wohn-/ Teileigentums.

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
2006	329,8	+ 11,8

Der Flächenumsatz 2006 mit 329,8 ha weist eine Steigerung um 11,8 % gegenüber 2005 auf. Er resultiert vor allem aus einem erhöhten Flächenumsatz aus den Teilbereichen der unbebauten und bebauten Grundstücke.

Nachfolgendes Diagramm zeigt die Entwicklung des Flächenumsatzes der letzten 10 Jahre unterteilt nach Grundstücksarten auf.



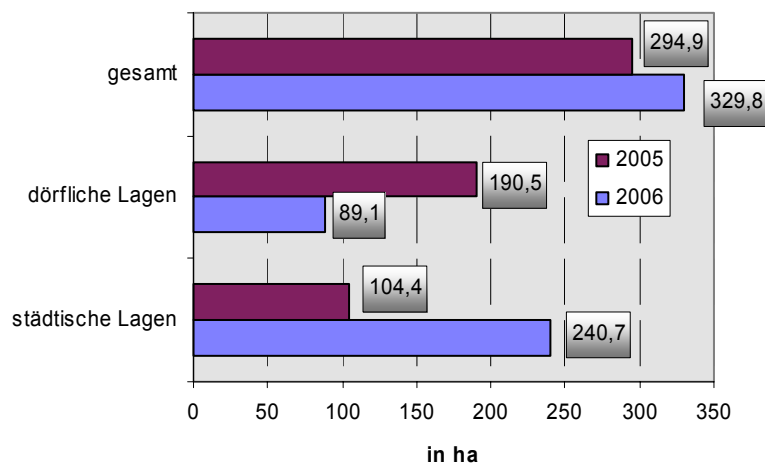
Der Flächenumsatz 2006 gliedert sich entsprechend der Grundstücksarten wie folgt auf:

Verkauf von (Anzahl)	Flächenumsatz in ha	Anteil in %	Änderungen zu 2005
unbebaute Bauflächen 119 (171)	45,3 (18,9)	13,7 (6,4)	+ 139,7 %
bebaute Bauflächen 244 (277)	156,1 (65,4)	47,3 (22,2)	+ 138,7 %
Wohnungs-/ Teileigentum 45 (45)	-	-	-
land- und forstwirtschaftliche Flächen 39 (28)	125,5 (206,2)	38,1 (69,9)	- 39,1 %
Gemeinbedarfsflächen 37 (16)	0,3 (0,8)	0,1 (0,3)	- 62,5 %
sonstigen Flächen 26 (34)	2,6 (3,6)	0,8 (1,2)	- 27,8 %
gesamt	329,8 (294,9)	100 (100)	+ 11,8 %

Die Steigerung um ca. 35 ha beim Flächenumsatz rührt aus großen Flächenverkäufen der unbebauten und bebauten Bauflächen. Der Flächenumsatz bei den Kauffällen der Land- und Forstwirtschaft ist zwar zum Vorjahr gesunken, er stellt aber mit ca. 125 ha immer noch einen beachtlichen Umsatz dar.

Im nachfolgenden Diagramm wird deutlich, dass die Umsatzsteigerung 2006 aus dem Bereich der städtischen Lagen herrührt. Hier wurden ca. 135 ha mehr als im Vorjahr registriert; in den dörflichen Lagen wurde ein Rückgang von ca. 100 ha ermittelt.

Flächenumsätze nach regionaler Verteilung



4.4 Flächen- und Geldumsätze der unbebauten Bauflächen

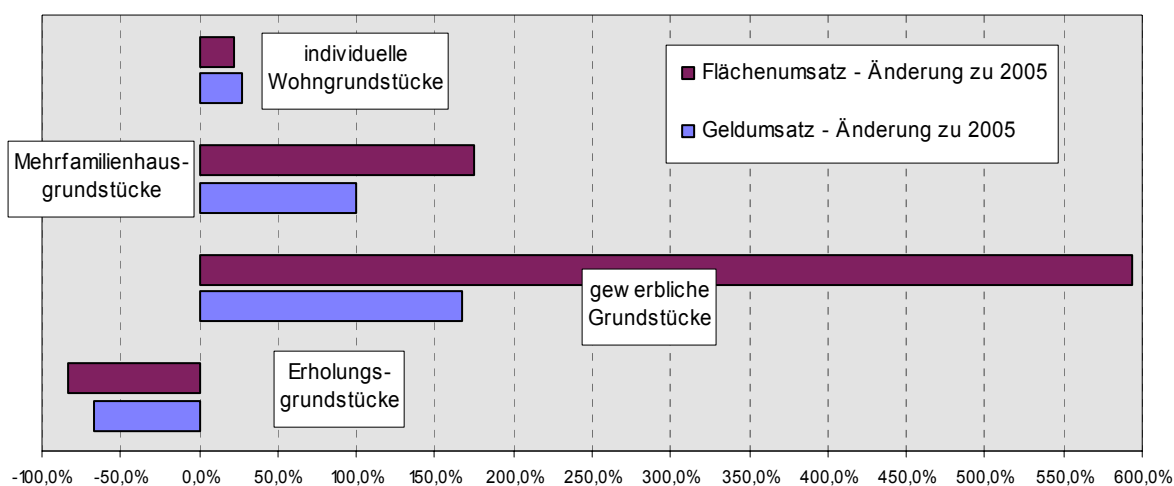
Folgende Flächen- und Geldumsätze ergeben sich für die Teilmärkte der **unbebauten Bauflächen**:

Angaben des Vorjahres in ()

Teilmärkte unbebaute Bauflächen	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz in ha	Änderung zu 2005	Geldumsatz in Mill. EUR	Änderung zu 2005
individuelle Wohngrundstücke	70 (135)	13,9 (11,4)	+ 21,9 %	4,6 (3,6)	+ 27,8 %
Mehrfamilienhausgrundstücke/gemischte Bauflächen	16 (15)	1,1 (0,4)	+ 175,0 %	0,6 (0,3)	+ 100,0 %
gewerbliche Grundstücke	27 (15)	29,8 (4,3)	+ 593,0%	2,4 (0,9)	+ 166,7 %
Erholungsgrundstücke	5 (5)	0,45 (2,7)	- 83,3 %	0,05 (0,15)	- 66,7%
sonstige Grundstücke	1 (1)	0,05 (0,1)	- 50,0 %	0,05 (0,05)	± 0,0 %
Gesamt	119 (171)	45,3 (18,9)	+ 139,7 %	7,7 (5,0)	+ 54,0 %

Der hohe Anstieg im Flächenumsatz ist auf zwei großflächige Einzelverkäufe im gewerblichen Sektor zurückzuführen. Diese Kauffälle weisen eine Gesamtfläche von 25,4 ha und einem Gesamtpreis von 1,7 Mill. EUR auf.

Flächen- und Geldumsätze der unbebauten Bauflächen Änderungen zu 2005



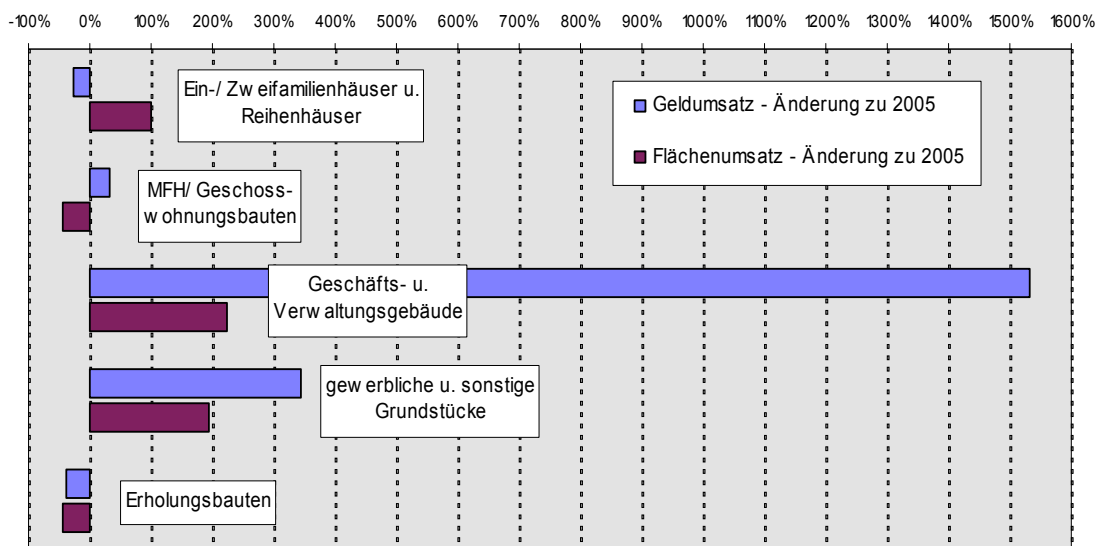
Die Flächen- und Geldumsätze für die Teilmärkte der **bebauten Grundstücke** stellen sich wie folgt dar:

Angaben des Vorjahres in ()

Teilmärkte der bebauten Grundstücke	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz in ha	Änderung zu 2005	Geldumsatz in Mill. EUR	Änderung zu 2005
Ein-/Zweifamilien- u. Reihenhäuser	95 (127)	20,6 (11,7)	+ 76,1 %	8,0 (11,1)	- 27,9 %
Mehrfamilienhäuser/ Geschosswohnungsbauten	58 (54)	4,2 (7,4)	- 43,2 %	11,1 (8,4)	+ 32,1 %
Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	26 (32)	23,3 (7,2)	+ 223,6 %	143,6 (8,8)	+ 1531,8 %
gewerbliche und sonstige bebaute Grundstücke	43 (35)	106,3 (36,1)	+ 194,5 %	33,7 (7,6)	+ 343,4 %
Erholungsgrundstücke	22 (29)	1,7 (3,0)	- 43,3 %	0,5 (0,8)	- 37,5 %
gesamt	244 (277)	156,1 (65,4)	+ 138,7 %	196,9 (36,7)	+ 436,5 %

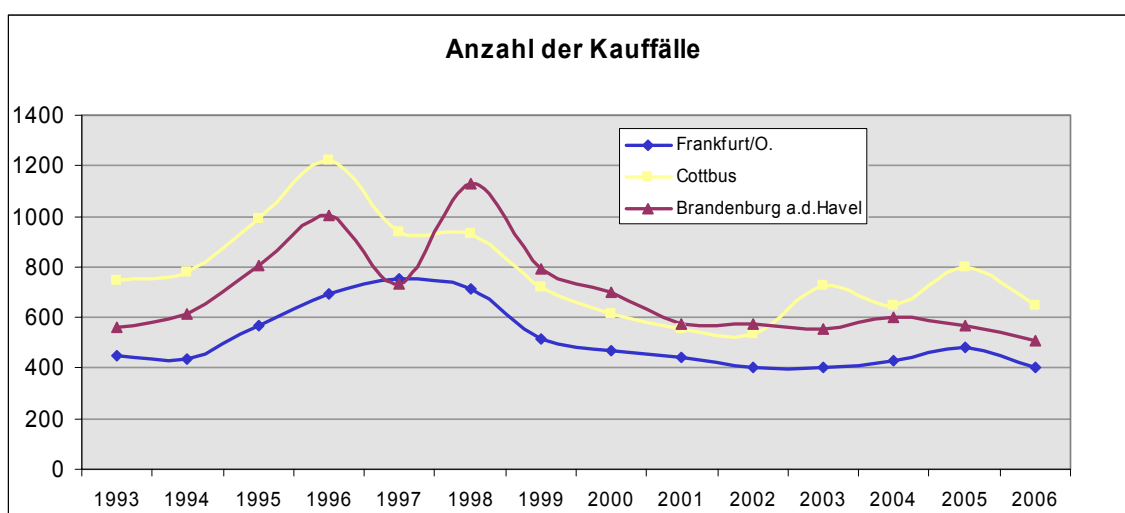
Die Änderungen zu 2005 in den Umsatzzahlen sind im nachfolgenden Diagramm dargestellt.

Flächen- und Geldumsatz der bebauten Bauflächen Änderungen zu 2005

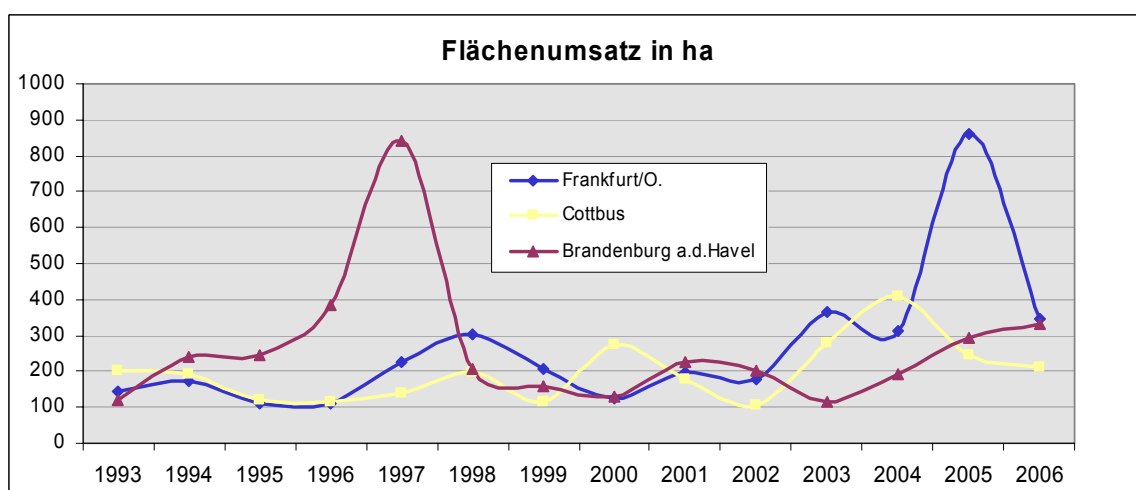


4.5 Übersicht der Umsatzentwicklungen mit vergleichbaren kreisfreien Städten

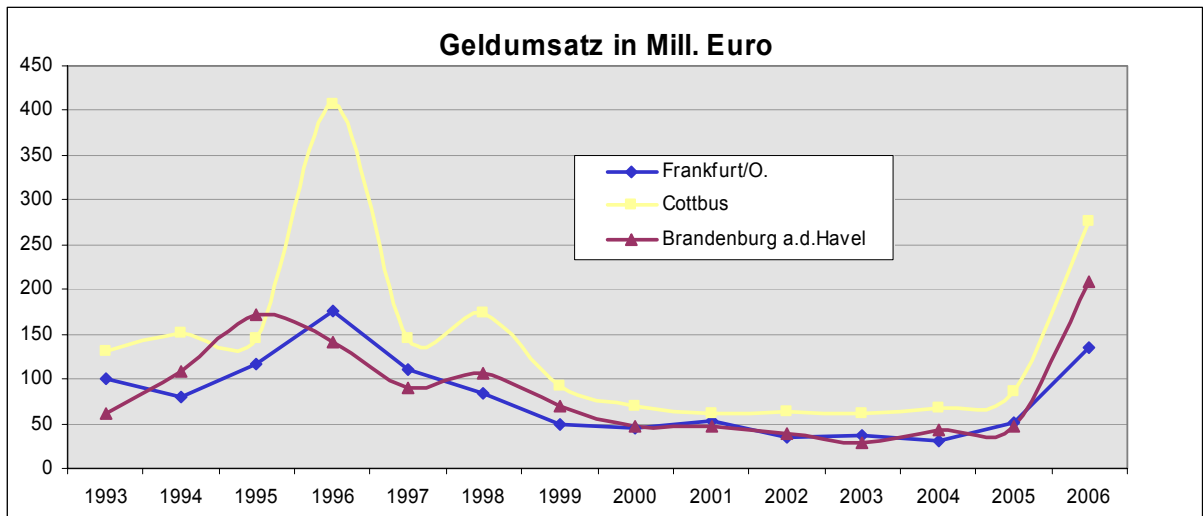
Im Land Brandenburg sind bezogen auf Einwohnerzahl, Größe, Lage und Status als „Kreisfreie Stadt“ die Städte Frankfurt (Oder) und Cottbus mit Brandenburg an der Havel vergleichbar.



Im Jahre 2006 ist in allen drei Städten die Kauffallanzahl rückläufig. Interessant ist die Tatsache, dass ab dem Jahre 2000 die Kurven der Städte Frankfurt (O) und Brandenburg an der Havel fast parallel zueinander verlaufenden



Der Flächenumsatz stellt sich jahrgangsweise mit starken Schwankungen dar.



Der enorme Geldumsatz im Jahre 2006 ist durch eine Vielzahl von Kauffällen im dienstleistungsorientierten Sektor geprägt. Diese Entwicklung wurde in allen größeren Städten im Land Brandenburg registriert, was auch das Diagramm deutlich zum Ausdruck bringt.

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 eigengenutzten 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 2006 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.
- 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 liegen die Bodenrichtwerte in einer Spanne von 50,- bis 90,- EUR/m².

Beispielhaft für die getroffenen Aussagen gelten folgende Gebiete:

	Bodenrichtwerte in EUR/m² 01.01.2007	Bodenrichtwerte in EUR/m ² 01.01.2006
Am Gördensee	65	65
Eigene Scholle	60	60
Göttin	45	45
Neuschmerzke	40	40
Wohnpark Zingelheide	75	80
Wohnpark Rietzer Weg/Heerstraße	65	65
Wohnpark Am Rehhagen	65	65

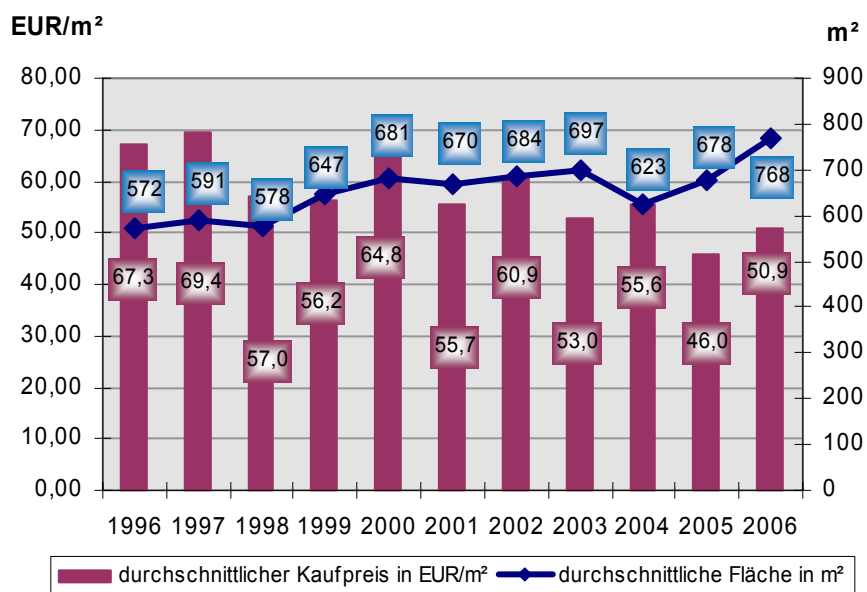
5.2.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

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.

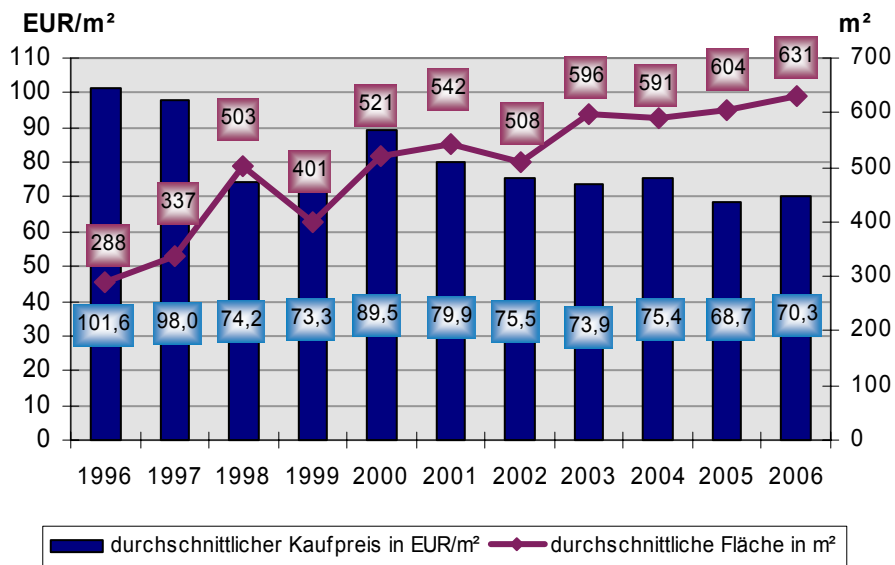
Durchschnittliche Preis- und Flächenentwicklung der städtischen Lagen Erschließungsbeitragszustand: erschließungsbeitragsfrei nach BauGB



Im Diagramm wird ein Rückblick auf die Jahre 1996 bis 2006 gegeben.

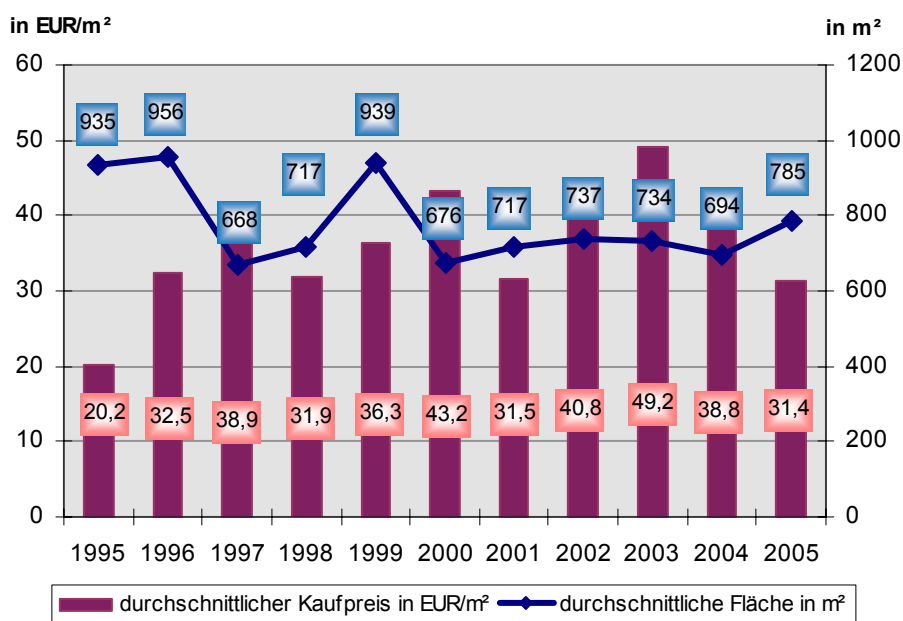
Dabei bewegt sich das durchschnittliche Preisniveau zwischen 50,- und 70,- EUR/m² (Ausnahme 2005 – viele Kauffälle aus Lagen mit niedrigem Bodenwertniveau), was einen homogenen Grundstücksmarkt auf diesem Sektor darstellt. Die durchschnittliche Größe des Wohngrundstückes liegt seit 1999 kontinuierlich zwischen 600 und 700 m²; eine Ausnahme bildet das Jahr 2006 mit einem Anstieg in der durchschnittlichen Grundstücksfläche auf 768 m².

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



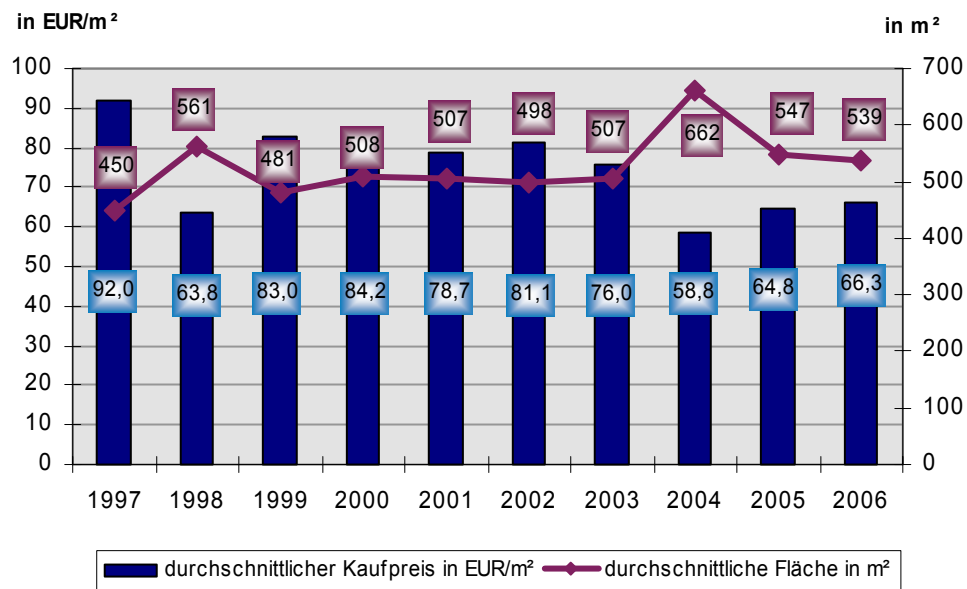
Seit 2002 ist das Niveau beim durchschnittlichen Kaufpreis um die 70,- EUR/m² stabil; bei kontinuierlich steigender durchschnittlicher Grundstücksfläche.

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



Im Jahr 2006 wurde kein verwertbarer Kauffall für die durchschnittliche Preis- und Flächenentwicklung der dörflichen Lagen (erschließungsbeitragsfrei nach Baugesetzbuch) registriert. Im Zeitraum 1995 bis 2005 ließen 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 Bebauungsplangebietten bzw. Vorhaben- und Erschließungsplangebietten 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 war der Tiefststand im durchschnittlichen Kaufpreis. Ab 2005 nähern sich die Preise wieder an.

Bodenpreisindexreihen

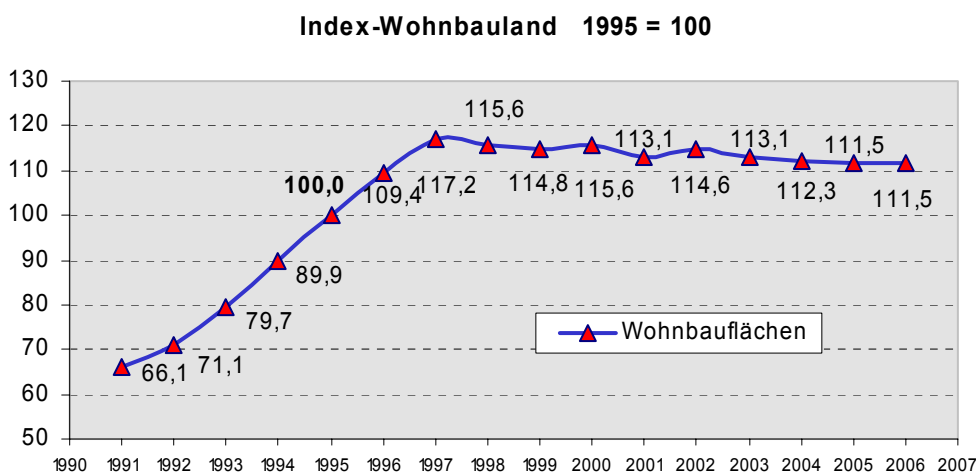
Zur Darstellung der Bodenwertentwicklung in der Stadt Brandenburg an der Havel wurden getrennt nach Lagen Bodenrichtwerte zusammengefasst und ausgewertet (Untersuchungsgebiete). Als Bezug für alle folgenden Indizes wurde das Jahr 1995 = 100 festgesetzt. Ab diesem Zeitpunkt registrierte der Gutachterausschuss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

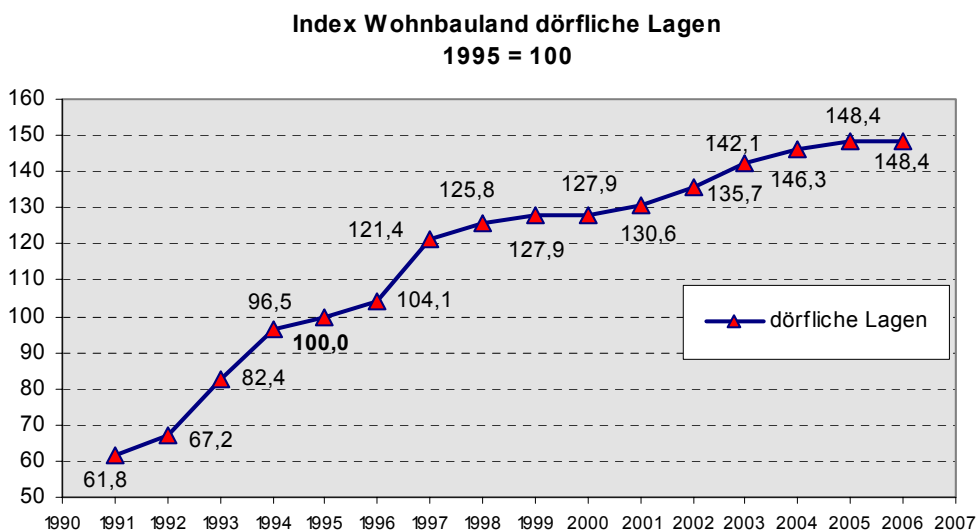
Indexreihe Wohnbauland der städtischen Lagen

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.



Im Jahr 2006 ist der kontinuierliche Anstieg der letzten Jahre gestoppt worden. Die Bodenrichtwerte der dörflichen Lagen wurden auf dem Niveau von 2005 bestätigt.

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 2001 bis 2006 herangezogen, um der Forderung einem statistisch gesicherten Stichprobenumfang zu genügen. Die Regression wurde an Hand von 105 Kauffällen durchgeführt. Danach liegt eine **sehr geringe Abhängigkeit** zwischen Bodenpreis und Grundstücksfläche vor. Das Bestimmtheitsmaß liegt bei 0,14 (2005 – 0,15). Das bedeutet, dass zum heutigen Zeitpunkt die Größe der Grundstücke innerhalb der angegebenen Spanne die Bodenpreise nicht beeinflusst.

Das Bestimmtheitsmaß kann eine Größenordnung zwischen den 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.

Eine Veröffentlichung 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, wie in den letzten fünf Jahren, 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 z. Z. 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 2006 wurden 27 Kauffälle über gewerbliche bzw. dienstleistungsorientierte gewerbliche Bauflächen registriert (im Jahr 2005 - 15 Kauffälle). Davon wurden neun als Zukäufe und vier für verkehrstechnische Erschließung eingeordnet.

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 Bodenrichtwertniveau nicht ausreichen, um der derzeit vorhandenen wirtschaftlichen Situation entgegenzuwirken.

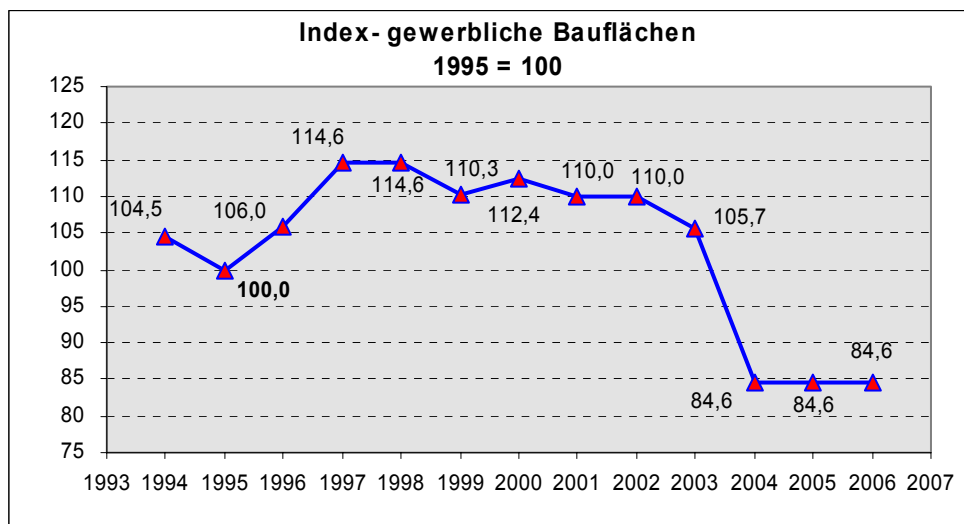
Auch Verkäufe von Grundstücken, die eine dienstleistungsorientierte gewerbliche Nutzung aufweisen bzw. künftig so genutzt werden können, sind anzahlmäßig rückläufig. Das derzeitige Bodenrichtwertniveau liegt bei 35,- und 50,- EUR/m².

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

Erstmals wurde zum 01.01.2007 ein Bodenrichtwert für Industrieflächen ausgewiesen. Dieser liegt im Industrie- und Gewerbegebiet Hohenstücken und wurde mit 15,- EUR/m² ermittelt.

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 in den Jahren 2005 und 2006 bestätigt.

5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Im Berichtsjahr wurden vier Kauffälle als Bauerwartungsland und keine Kauffälle als Rohbauland registriert und eingestuft.

Bauerwartungsland

Von den vier Kauffällen sind drei für die Auswertung geeignet. Die Kaufpreise liegen zwischen 13 % und 27 % des jeweiligen Bodenrichtwertes bei Flächenverkäufen von 5.000 bis 11.000 m².

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. Davon sind drei Kauffälle für eine Auswertung ungeeignet. Die zwei verbleibenden Kauffälle sind ein Binnengrundstück mit 13,- EUR/m² und ein wassernah gelegenes Grundstück mit 39,- EUR/m².

Im Jahr 2005 lagen zwei verwertbare Kauffälle für Binnengrundstücke mit Kaufpreisen von 9,00 und 20,00 EUR/m² vor.

5.6.2 Grundstücksteilmarkt der Zukäufe

Unter Zukäufe (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.

Die Zukäufe wurden überwiegend in den städtischen Lagen registriert

Zwischen 2003 und 2006 wurden 110 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:

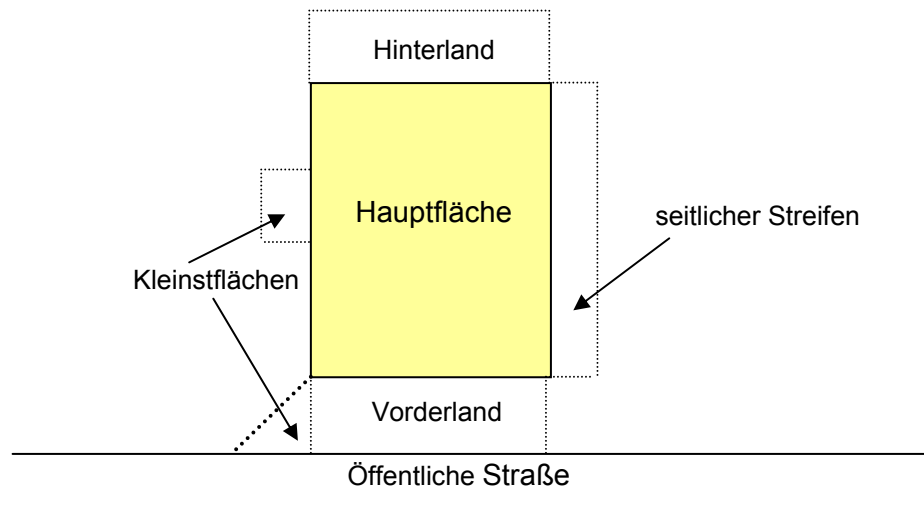
Anzahl der Kaufverträge	Kaufpreis je m ² Grundstücksfläche in EUR/m ²		Bodenrichtwert in EUR/m ²		Verhältnis Kaufpreis/Bodenrichtwert (KP/BRW) in %		Arithmetische Mittel von KP/BRW in %
	Min.	Max.	Min.	Max.	Min.	Max.	
110	3	410	20	230	9	265	62 %

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 110 Kauffällen konnten 100 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

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.	
17	6	230	20	230	30	113	66 %

Zukäufe von seitlichen Streifen

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.	
39	6	180	20	180	23	122	65 %

Zukäufe von Hinterland

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.	
30	8	180	20	180	10	100	53 %

Zukäufe von Kleinstflächen

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.	
14	3	180	20	180	12	100	61 %

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 2006 wurden **zwei** Erbbaurechtsverträge in der Stadt Brandenburg an der Havel registriert. Ein Erbbaurechtsvertrag kam unter ungewöhnlichen Verhältnissen zu Stande und kommt für die nachfolgende Zusammenfassung nicht in Betracht.

Der Zweite ist für ein gewerblich genutztes Grundstück abgeschlossen worden.

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 39 Kauffälle registriert. Davon sind 26 Kauffälle der Nutzung Acker, Grünland und Forst zuzuordnen. Die restlichen Kauffälle sind durch Mischnutzungen geprägt, das 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 01.01.2007 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.

Ackerland 2006: fünf Verkäufe von 0,13 bis 0,34 EUR/m²

Weiterhin wurde eine Untersuchung der Ackerlandkauffälle 2002 bis 2006 durchgeführt. Dieses Zahlenmaterial ist unabhängig von möglichen Lageabhängigkeiten innerhalb des Stadtgebietes Brandenburg an der Havel zusammengestellt worden.

Ziel der Zusammenstellung ist die Untersuchung, 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/m ² aus den Jahren 2002 bis 2006						
Fläche in ha	Ackerzahlen				Verträge	Mittelwert der Kaufpreise in EUR/m ²
	11 - 20	21 - 30	31 - 40	über 40	Anzahl	
bis 1 ha	0,25	0,25	---	---	2	0,25
1 ha bis 10 ha	0,30	0,20 0,20 0,25 0,72	0,15 0,36	0,13 0,10 0,13 0,25 0,34	12	0,26
über 10 ha	---	---	---	---	---	---
Verträge	2	5	2	5	14	
Mittelwert der Kaufpreise	0,28	0,32	0,26	0,19		

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

Grünland 2006:drei Kauffälle zwischen 0,20 und 0,30 EUR/m²

Weiterhin wurde eine Untersuchung der Grünlandkauffälle 2002 bis 2006 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 2002 bis 2006						
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	0,26	---	16	0,18
	0,21	0,11	0,10			
		0,10	0,25			
		0,15	0,24			
		0,34	0,11			
		0,12	0,20			
			0,20			
			0,20			
1 ha bis 10 ha	0,50	0,13	0,23	---	10	0,22
		0,23	0,25			
		0,10	0,30			
		0,20				
		0,11				
		0,10				
über 10 ha	0,13	---	---	---	1	---
Verträge	4	12	11	---	27	
Mittelwert der Kaufpreise	0,24	0,16	0,21	---		

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

6.3 Forstwirtschaftliche Flächen

Im Jahr 2006 wurden sieben Kauffälle über forstwirtschaftliche Flächen registriert. Diese Kauffälle erbrachten einen Flächenumsatz von ca. 54 ha bei einem Geldumsatz von ca. 85.000,- EUR. Im Berichtsjahr wurde ein Kauffall nach der Flächenerwerbsverordnung bzw. dem Ausgleichsleistungsgesetz registriert. Dieser Kauffall ist nicht frei vereinbart und wird für weitere Auswertungen nicht hinzugezogen.

Die nachfolgenden Daten stellen das Zahlenmaterial des Jahrgangs 2006 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 2002 bis 2006).

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

Forstwirtschaftliche Flächen:

Sechs verwertbare Kauffälle von 0,06 bis 0,45 EUR/m² einschließlich Aufwuchs
(Mittelwert von 0,17 EUR/m² aus Zeitraum 2002-2006)

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 17 Kaufverträge aus dem Berichtsjahr für die Auswertung zur Verfügung. Neun Kauffälle konnten für die Erhebungen herangezogen werden. Sie weisen eine Spanne von 4,60 bis 14,40 EUR/m² auf (im Jahr 2005 lag die Spanne zwischen 1,10 bis 10,00 EUR/m²).

Dörfliche Lagen

In den dörflichen Lagen wurden für Gartenland fünf Kauffälle registriert. Diese lagen zwischen 1,50 und 8,00 EUR/m² (im Jahr 2005 lagen sie bei 2,00 bis 5,50 EUR/m²).

8. Bebaute Grundstücke

8.1 Allgemeines

Die Anzahl der Verkäufe von bebauten Grundstücken ist im Jahr 2006 mit 244 Verträgen gegenüber 2005 mit 277 Verträgen um 33 gesunken.

Mit einem Anteil von 94,4 % am Geldumsatz 2006 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 50 Verkäufe von Grundstücken mit Einfamilien- und Zweifamilienhäusern, von denen **48 Verkäufe** der nachfolgenden Auflistung zugeordnet werden konnten. Diese Auflistung gibt Umsatzzahlen und Durchschnittswerte für die jeweilige Kategorie wieder. Diese Daten sind **nicht** nach Baujahr, Bauzustand und Lage differenziert.

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

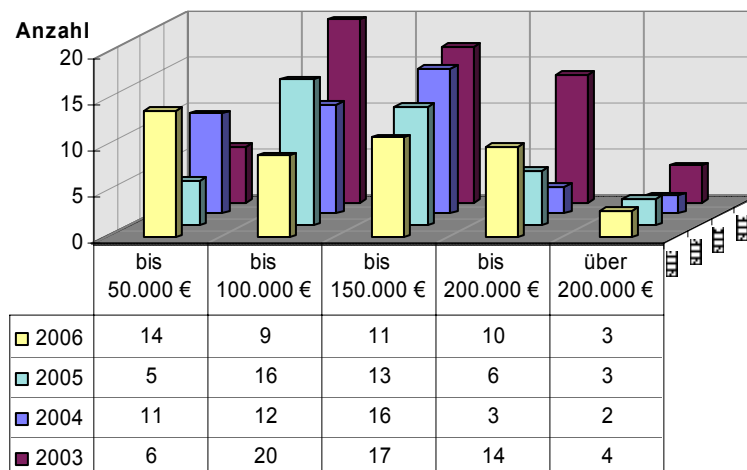
In die Auswertung wurden Kauffälle mit ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen nicht einbezogen.

	Einfamilien- häuser	Zweifamilien- häuser
Anzahl der Kauffälle	47 (43)	1 (5)
Wertumsatz in Mill. EUR	5,2 (4,8)	0,1 (0,8)
Flächenumsatz in ha	6,5 (3,2)	0,1 (0,3)
mittlerer Kaufpreis in EUR	109.683 (112.070)	85.000 (152.000)
mittlere Grund- stücksfläche in m ²	1064* (755)	912 (560)
mittlere Wohnfläche in m ²	133 (134)	240 (keine Angabe)

* 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 der 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 2003 bis 2006 möglich.

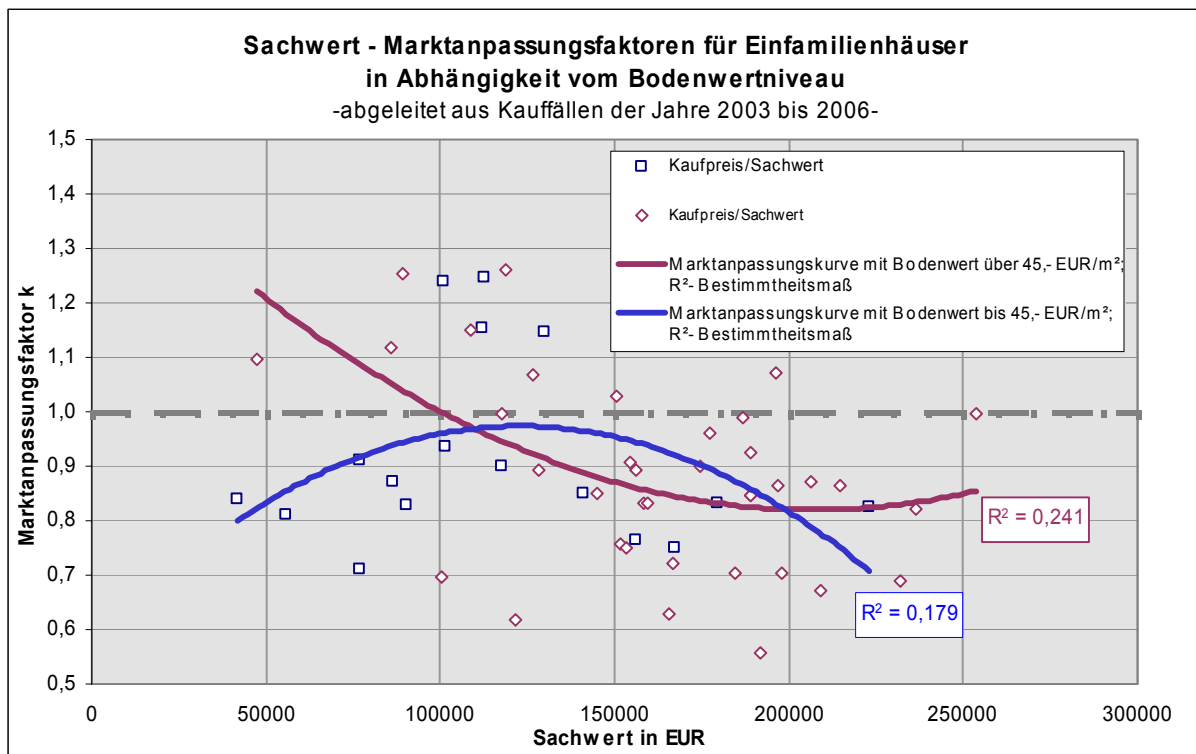
Modell zur Berechnung der Sachwerte für Einfamilien- und Zweifamilienhäuser		
Gebäudewert	=	Bruttogrundfläche nach DIN 277/1987
	x	Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000)
	x	Baupreisindex (LDS, Land Brandenburg, 2000 = 100)
	x	Faktor 1,16 für Baunebenkosten
	x	Regionalfaktor 1,0 für Land Brandenburg 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 2003 bis 2006 eine ausreichende Anzahl von 54 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 zur statistischen Sicherheit in Form des Bestimmtheitsmaßes R² übermittelt.

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 2003 bis 2006 **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	779	141	467
	1950 - 1989	7	758	129	839
	1990 - heute	4	818	123	1178

Die nachfolgende Tabelle bezieht sich auf ausgewertete Kaufverträge von Einfamilienhäusern der **innerstädtischen Lagen** der Jahrgänge 2003 bis 2006 **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	6	1212	174	761
	1950 - 1989	15	787	129	1057
	1990 - heute	9	683	135	1267

8.3 Reihenhäuser / Doppelhaushälften

8.3.1 Preisniveau

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses registrierte im Berichtsjahr 45 Verkäufe von Grundstücken mit Doppelhaushälften und Reihenhäusern, von denen **31 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	17 (18)	14 (20)
Wertumsatz in Mill. EUR	1,1 (1,5)	0,9 (1,3)
Flächenumsatz in ha	12,5° (1,0)	0,5 (0,6)
mittlerer Kaufpreis in EUR	66.389 (91.050)	64.190 (64.400)
mittlere Grund- stücksfläche in m²	743* (581*)	323* (295)
mittlere Wohnfläche in m²	126 (124)	123 (107)

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

° Zwei Kauffälle mit überdurchschnittlich großen Flächen sind für den hohen Flächenumsatz maßgebend

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

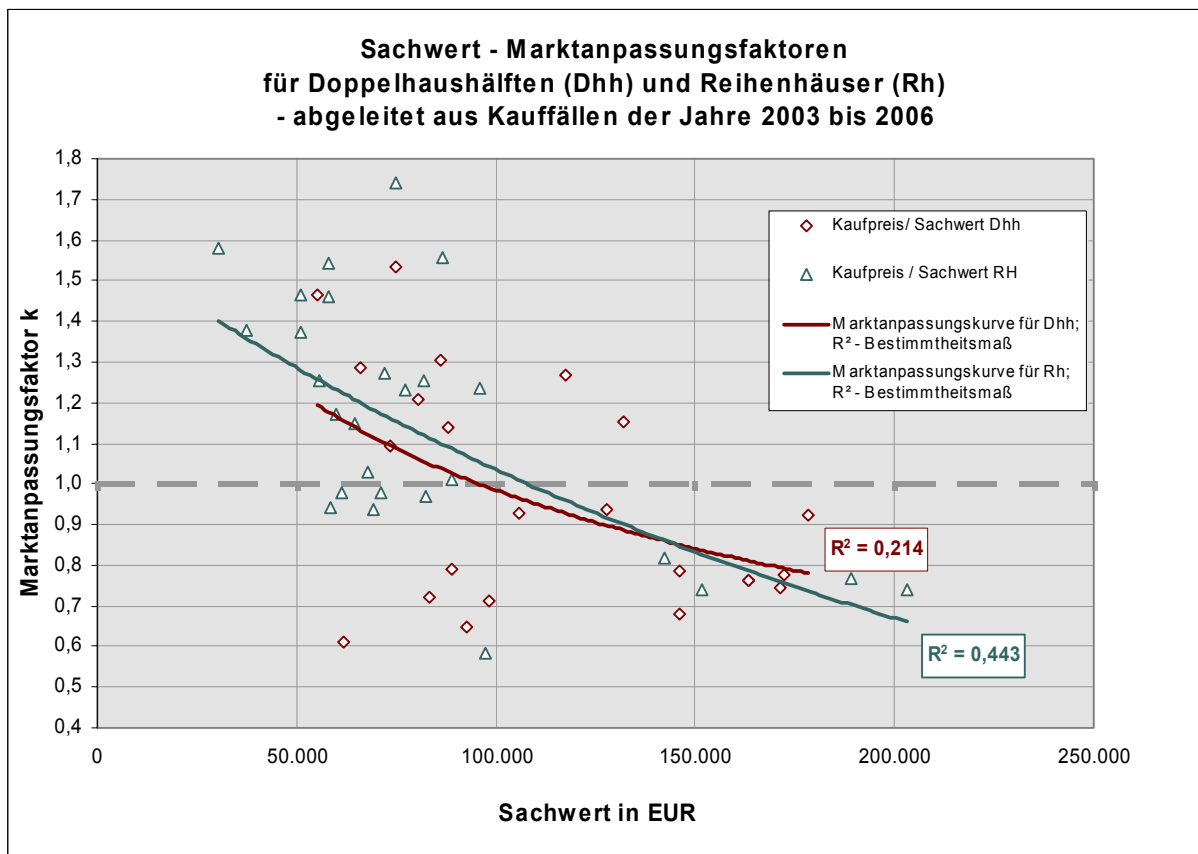
Die Marktanpassungsfaktoren wurden aus dem Verhältnis Kaufpreis zum Sachwert ermittelt. Die Datengewinnung erfolgt auf Grundlage von Bauakten, durch eine Vorortbesichtigung mit Aufmaß und Datenmaterial aus dem Liegenschaftskataster. Zu Vergleichszwecken wird zunächst das Modell vorgestellt, das als Grundlage 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, dass 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 des Baupreisindex des statistischen Bundesamtes (alt) und des Baupreisindex 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 2003 bis 2006 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 2003 bis 2006 ermittelt.



Den Nutzern dieser Marktanpassungskurve wird eine Aussage zur statistischen Sicherheit 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 2003 bis 2006 **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	2	362	116	782
	1950 - 1989	3	832	87	1028
	1990 - heute	0	---	---	---

Die nachfolgende Tabelle bezieht sich auf ausgewertete Kaufverträge von Doppelhaushälften der **innerstädtischen Lagen** der Jahrgänge 2003 bis 2006 **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	4	563	102	702
	1950 - 1989	10	640	117	1001
	1990 - heute	5	359	111	1164

Vergleichsfaktoren für Reihenhäuser

Die nachfolgende Tabelle bezieht sich auf ausgewertete Kaufverträge von Reihenhäusern der **dörflichen Lagen** der Jahrgänge 2003 bis 2006 **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	3	290	116	607
	1950 - 1989	7	288	93	974
	1990 - heute	---	---	---	---

Die nachfolgende Tabelle bezieht sich auf ausgewertete Kaufverträge von Reihenhäusern der **innerstädtischen Lagen** der Jahrgänge 2003 bis 2006 **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	2	393	117	804
	1950 - 1989	12	372	104	858
	1990 - heute	3	258	129	986

8.4 Wohnungseigentum

Nach Maßgabe des Wohnungseigentumsgesetzes kann an Wohnungen das Wohnungseigentum und 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 geringe bedeutende Rolle einnimmt.

Im Jahr 2005 wurden 45 Verkäufe (Wohnungs- und Teileigentum) mit einem Umsatz von 4,6 Mill. EUR und im Jahr 2006

45 Kauffälle mit 3,7 Mill. EUR

Umsatz registriert.

Von den 45 Kauffällen im Jahr 2006 fallen **36** auf Wohnungseigentum und **9** auf Teileigentum.

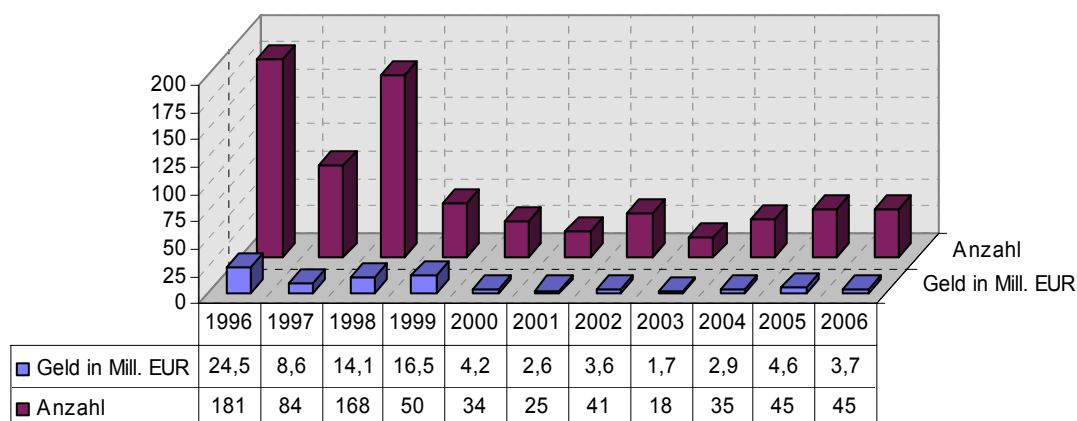
Die 36 Kauffälle für Wohnungseigentum erbrachten einen Umsatz von 3,5 Mill. EUR.

Alle Kauffälle über Wohnungseigentum sind den städtischen Lagen zuzuordnen.

Zwei Kauffälle sind infolge Zwangsversteigerung zustande gekommen.

Nachfolgendes Diagramm zeigt die Entwicklung seit 1996 auf dem Markt des Wohnungs- und Teileigentums.

Verkäufe von Wohnungs- und Teileigentum



Preisniveau

In der nachfolgenden Auflistung konnten 29 Kauffälle von Wohnungseigentum den entsprechenden Kategorien zugeordnet werden. Die Auflistung enthält Angaben zur Art des Wohneigentums, zu Preisspannen in EUR/m² Wohnfläche 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)	0 (1)	-- (1.580,-)	-- (79)
Erstverkauf	umgewandelte Wohnungen in Miethäusern - saniert	3 (5)	1.230,- bis 1.290,- (800,- bis 1.490,-)	59 (98)
Erstverkauf	umgewandelte Wohnungen in Miethäusern u. ä. in Wassernähe/ am Wasser - saniert	9 (5)	1.480,- bis 1.950,- (1.490,- bis 1.690,-)	97 (183)
Erstverkauf	umgewandelte Wohnungen in Miethäusern - unsaniert	4 (0)	125,- (--)	128 (--)
Erstverkauf	umgewandelte Wohnungen in Geschosswohnungsbauten (z.B. Plattenbauweise)	4 (6)	600,- bis 820,- (670,- und 1.080,-)	78 (73)
Weiterveräußerung	Wohnungseigentum	0 (2)	-- (1025,- und 1.435,-)	-- (56)
Weiterveräußerung	Wohnungseigentum in Wassernähe/ am Wasser	3 (0)	900,- bis 1.350,- (--)	105 (--)
Weiterveräußerung	Wohnungseigentum in Form von Reihenhäusern	1 (2)	950,- (750,- und 1.285,-)	67 (109)
Weiterveräußerung	Wohnungseigentum in Geschosswohnungsbauten (z.B. Plattenbauweise)	5 (2)	350,- bis 800,- (521,- und 880,-)	94 (58)

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 neun Kauffälle für Teileigentum mit einem Umsatz von 0,1 Mill. EUR registriert. Sechs Teileigentumsverkäufe beziehen sich auf PKW-Stellplätze. Fünf Kauffälle können nachfolgenden Arten von Teileigentum zugeordnet werden. Angaben des Vorjahres in ()

Art	Anzahl	Kaufpreis in EUR
Garage	2 (7)	5000,- (1.000,- bis 6.250,-)
Tiefgaragenstellplatz	0 (4)	--- (1.500,- bis 3.500,-)
Stellplatz	3 (0)	2850,- bis 3000,- (---)

Die drei weiteren Verkäufe beziehen sich auf Gewerbeeinheiten. In der nachfolgenden Auflistung konnten die Teileigentumskauffälle den entsprechenden Kategorien zugeordnet werden. Die Auflistung enthält Angaben zur Art des Teileigentums, zu Preisspannen in EUR/m² Nutzfläche und zu durchschnittlichen Nutzflächen.

Art	Kategorie	Anzahl	Preisangaben in EUR/m ² Nutzfläche	durchschnittliche Nutzfläche in m ²
Erstverkauf	umgewandelte Gewerbeeinheiten in Miethäusern - unsaniert	2	125,-	169
Erstverkauf	umgewandelte Gewerbeeinheiten in Miethäusern - saniert	1	1.125,-	44

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 58 Kauffälle über Mehrfamilienhausgrundstücke vor. Alle diese Kauffälle lagen im innerstädtischen Bereich.

14 Kauffälle kamen in Folge von Zwangsversteigerungen zustande.

8.6.1 Preisniveau

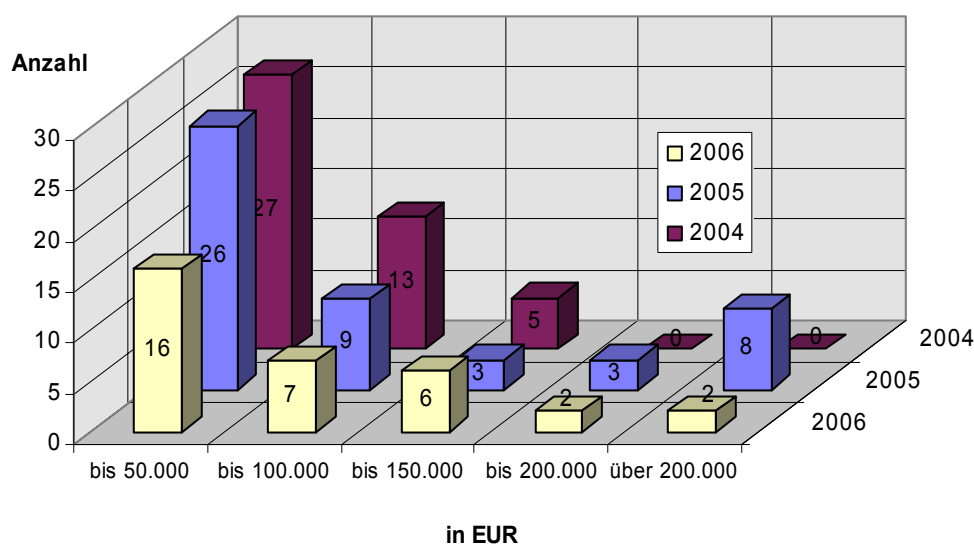
Die nachfolgende Auflistung gibt Umsatzzahlen und Durchschnittswerte der letzten vier Jahre wieder. Kauffälle mit besonderen Verhältnissen wurden für die Durchschnittswertermittlung ausgeschlossen. Die Daten sind **nicht** nach Baujahr, Bauzustand und Lage differenziert.

	2006	2005	2004	2003
Kauffälle	33	49	45	43
Geldumsatz in Mill. EUR	3,2	4,5	2,4	1,8
Flächenumsatz in ha	1,6	2,3	2,0	2,1
mittl. Gesamtkaufpreis in EUR	97.621*	91.600	54.350	43.500*
mittl. Grundstücksfläche in m ²	399*	402*	404*	412*

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

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

Häufigkeitsverteilung nach Preisgruppen
(Mehrfamilienhäuser)



Der größte Teil der Kauffälle von Mehrfamilienhäusern bewegt sich in der Preisgruppe 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
- rückläufige Bevölkerungsentwicklung.

Verkäufe von sanierten und vermieteten Mehrfamilienhäusern sind die Ausnahme.

8.6.2 Liegenschaftszinssätze

Liegenschaftszinssätze lassen sich durch Umkehrung des Ertragswertverfahrens iterativ aus den Kaufpreisen ermitteln. Voraussetzung dafür ist die Kenntnis über die Ertragsituation 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 Gebäude 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.

Diese beschriebene Marktsituation war im gesamten Land Brandenburg gegeben.

Somit war ein sachgerechtes Ermitteln von durchschnittlichen Liegenschaftszinssätzen auf Grund der nur vereinzelt vorkommenden geeignete Kauffälle in den einzelnen Gutachterausschüssen nicht gegeben.

2002 wurde eine Arbeitsgruppe aus allen 18 örtlichen Gutachterausschüssen für Grundstückswerte in Land Brandenburg gebildet, die ein Konzept zur überregionalen Ermittlung und Ableitung von durchschnittlichen lagetypischen Liegenschaftszinssätzen erarbeiten sollten.

Die ersten Ergebnisse dieser Arbeitsgruppe sind im Grundstücksmarktbericht 2006 des Oberen Gutachterausschusses im Land Brandenburg veröffentlicht.

Auszugsweise werden hier die für die kreisfreien Städte (Potsdam, Frankfurt (Oder), Cottbus, Brandenburg an der Havel) als Orientierungswerte ermittelten Daten wiedergegeben. Grundlage dafür bilden Rahmenbedingungen, die für die einheitliche Erfassung und Auswertung der Kauffälle festgelegt wurden.

8.6.2.1 Rahmenbedingungen für die einheitliche Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen im Land Brandenburg

Kauffälle (Ertragsobjekte)	<ul style="list-style-type: none"> - nur nachhaltig vermietete Objekte - kein Einfluss durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse - Ortsbesichtigung erforderlich
Restnutzungsdauer (RND) nach § 16 Abs.4 WertV	<ul style="list-style-type: none"> - nur Objekte mit einer RND > 20 Jahren - bei Modernisierung erfolgt die Ermittlung der RND nach dem Modell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen¹
Gesamtnutzungsdauer	<ul style="list-style-type: none"> - Mehrfamilienhäuser 80 Jahre - Gebäude mit geschäftlicher und Wohnnutzung 80 Jahre - Geschäfts- und Verwaltungsgebäude 60 Jahre - Einfamilienhäuser 80 Jahre
Bodenwert	<ul style="list-style-type: none"> - separat nutzbare Grundstücksteile werden abgespaltet (objekttypische Grundstücksgröße) - objekttypischer Bodenwert
Rohertrag	<ul style="list-style-type: none"> - Priorität: tatsächliche und auf Nachhaltigkeit geprüfte Mieten - Ausnahme: angenommene nachhaltige Miete (z.B. aus Mietspiegel)
Bewirtschaftungskosten: - Verwaltungskosten - Instandhaltungskosten - Mietausfallwagnis	<ul style="list-style-type: none"> - für Wohnnutzung entsprechend § 26 der II. Berechnungsverordnung² - für gewerblichen Nutzung 240 € pro Einheit und Jahr (Brutto) - für Wohnnutzung entsprechend § 28 der II. Berechnungsverordnung³ - für gewerbliche Nutzung 2,50 €/m² bis 9,00 €/m² Nutzfläche je nach Objektart, Bauausführung und Baualter⁴ - für Wohnnutzung 2 % - für gewerbliche Nutzung 4 %

Alle geeigneten Kauffälle, die durch die örtlichen Gutachterausschüsse entsprechend dieser Festlegungen erfasst und ausgewertet wurden, wurden in einer Musterdatenbank in der Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses zusammengeführt. Die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze wurde entsprechend folgender Formel durchgeführt:

¹ Die Modellbeschreibung („Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen in NRW“) steht im Internet unter der folgenden Adresse zur Verfügung: <http://www.gutachterausschuss.nrw.de/standardmodelle.html>

² Zweite Berechnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (1990, S. 2178), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

³ Zweite Berechnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (1990, S. 2178), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

⁴ vgl. „Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen in NRW“; im Internet unter der folgenden Adresse verfügbar: <http://www.gutachterausschuss.nrw.de/standardmodelle.html>

$$p = \left[\frac{RE}{KP} - \frac{q - 1}{q^n - 1} \cdot \frac{KP - BW}{KP} \right] \cdot 100$$

Korrekturglied

- p = Liegenschaftszins in % mit der ersten Näherung $p = (RE/KP) \times 100$
 RE = Reinertrag des Grundstücks
 KP = Kaufpreis
 BW = Bodenwert des (unbebaut angenommenen) Grundstückes
 q = $1 + 0,01 \times p$
 n = Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen

Die Auswertung des gesamten Datenmaterials erfolgte für die Objektarten Mehrfamilienhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser, Geschäfts- und Verwaltungsgebäude und Einfamilienhäuser nach verschiedenen Teilräumen getrennt.

Das Stadtgebiet Brandenburg an der Havel ist in den Teilräumen „kreisfreie Städte“ und „äußerer Entwicklungsraum mit den kreisfreien Städten“ eingebunden. Der Teilraum „äußerer Entwicklungsraum mit den kreisfreien Städten“ wurde aufgenommen, da diesem Teilraum die dörflichen Lagen zuzuordnen sind.

Für die Objektarten Geschäfts- und Verwaltungsgebäude und Einfamilienhäuser konnten für die Teilräume „kreisfreie Städte“ und „äußerer Entwicklungsraum mit den kreisfreien Städten“ auf Grund von zu geringem Datenmaterial keine Regressionsanalysen durchgeführt werden, somit liegen hierfür keine Ergebnisse vor. Bei den durchführbaren Regressionsanalysen wurde der Einfluss folgender Merkmale geprüft: Kauffalldatum, Größe der Wohn- und Nutzfläche, Restnutzungsdauer, monatliche Nettokaltmiete, Bodenwert und Baujahr. Eine Abhängigkeit des Liegenschaftszinssatzes von der Entwicklung der allgemeinen Wertverhältnisse (zeitliche Abhängigkeit) konnte nicht festgestellt werden. Daher erfolgte eine Auswertung der Kauffälle ohne Berücksichtigung des Kauffalldatums.

8.6.2.2 Mehrfamilienhäuser - Teilraum der kreisfreien Städte

Für die Auswertung standen als Ausgangsbasis im gesamten Land Brandenburg nur 127 Kauffälle von Mehrfamilienhäusern für die Jahre 2000 bis 2006 zur Verfügung. Die nachfolgende Übersicht beschreibt die Stichprobe für die Regressionsanalyse des Teilraums der kreisfreien Städte (30 Kauffälle):

Stichprobe Mehrfamilienhäuser Anzahl - 30 Kauffälle	Spanne	Mittelwert
Datum	2001 - 2006	
Bodenwert	12 €/m ² - 380 €/m ²	160 €/m ²
Baujahr	1870 - 1998	
Restnutzungsdauer	20 Jahre – 70 Jahre	37 Jahre
Monatliche Nettokaltmiete	1,8 €/m ² - 10,6 €/m ² Wohnfläche	5,0 €/m ²
Rohertragsfaktor	5,2 – 21,1	10,4

Liegenschaftszins (Bestimmtheitsmaß)	Einflussgrößen (Mittelwert der Einflussgröße)
7,1 (0,37)	- monatliche Nettokaltmiete (5,0 €/m ² Wohnfläche)

Die Einflussgröße „monatliche Nettokaltmiete“ hat folgende Wirkung auf den Liegenschaftszinssatz: mit Anstieg der Nettokaltmiete fällt der Zins.

8.6.2.3 Mehrfamilienhäuser - Teilraum äußerer Entwicklungsraum mit den kreisfreien Städten

Für die Auswertung standen als Ausgangsbasis im gesamten Land Brandenburg nur 127 Kauffälle von Mehrfamilienhäusern für die Jahre 2000 bis 2006 zur Verfügung. Die nachfolgende Übersicht beschreibt die Stichprobe für die Regressionsanalyse des Teilraums äußerer Entwicklungsraum mit den kreisfreien Städten (51 Kauffälle).

Stichprobe Mehrfamilienhäuser Anzahl - 51 Kauffälle	Spanne	Mittelwert
Datum	2000 - 2006	
Bodenwert	2,0 €/m ² - 104 €/m ²	40 €/m ²
Baujahr	1890 - 1998	
Restnutzungsdauer	20 Jahre – 75 Jahre	36 Jahre
Monatliche Nettokaltmiete	1,6 €/m ² - 6,4 €/m ² Wohnfläche	3,8 €/m ²
Rohertragsfaktor	5,2 – 17,6	8,9

Liegenschaftszins (multiples Bestimmtheitsmaß)	Einflussgrößen (Mittelwert der Einflussgröße)
7,3 (0,35)	- Wohnfläche (736 m ²) - Bodenwert (40 €/m ²)

Die Einflussgröße „Wohnfläche“ hat folgende Wirkung auf den Liegenschaftszinssatz: bis zu einer Wohnfläche von ca. 1.880 m² steigt und anschließend fällt der Zins.

Die Einflussgröße „Bodenwert“ hat folgende Wirkung auf den Liegenschaftszinssatz: bis zu einem Bodenwert von ca. 25,- EUR/m² fällt, anschließend bis ca. 80,- EUR/m² steigt und dann sinkt der Zins.

8.6.2.4 Wohn- und Geschäftshäuser - Teilraum der kreisfreien Städte

Für die Auswertung standen als Ausgangsbasis im gesamten Land Brandenburg nur 62 Kauffälle für Wohn- und Geschäftshäuser aus den Jahren 2000 bis 2006 zur Verfügung. Die nachfolgende Übersicht beschreibt die Stichproben für die Regressionsanalyse des Teilraums der kreisfreien Städte (30 Kauffälle):

Stichprobe Wohn- und Geschäftshäuser Anzahl- 30 Kauffälle	Spanne	Mittelwert
Datum	2000 - 2006	
Bodenwert	60 €/m ² - 780 €/m ²	380 €/m ²
Baujahr	1731 - 2000	
Restnutzungsdauer	24 Jahre – 80 Jahre	38 Jahre
Monatliche Nettokaltmiete	3,0 €/m ² - 26,9 €/m ² Wohn- und Nutzfläche	9,5 €/m ²
Rohertragsfaktor	4,3 – 25,3	11,3

Liegenschaftszins (multiples Bestimmtheitsmaß)	Einflussgrößen (Mittelwert der Einflussgröße)
7,0 (0,39)	- Wohn- und Nutzfläche (920 m ²) - Bodenwert (380 €/m ²)

Die Einflussgröße „Wohn- und Nutzfläche“ hat folgende Wirkung auf den Liegenschaftszinssatz: bis zu einer Nutzfläche von ca. 990 m² steigt, dann fällt bis ca. 2.600 m² und anschließend steigt der Zins.

Die Einflussgröße „Bodenwert“ hat folgende Wirkung auf den Liegenschaftszinssatz: mit wachsendem Bodenwert fällt der Zins.

8.6.2.5 Wohn- und Geschäftshäuser - Teilraum äußerer Entwicklungsraum mit den kreisfreien Städten

Für die Auswertung standen als Ausgangsbasis im gesamten Land Brandenburg nur 62 Kauffälle für Wohn- und Geschäftshäuser aus den Jahren 2000 bis 2006 zur Verfügung. Die nachfolgende Übersicht beschreibt die Stichprobe für die Regressionsanalyse des Teilraums äußerer Entwicklungsraum mit den kreisfreien Städten (27 Kauffälle).

Stichprobe Wohn- und Geschäftshäuser Anzahl- 27 Kauffälle	Spanne	Mittelwert
Datum	2000 - 2005	
Bodenwert	13 €/m ² - 357 €/m ²	100 €/m ²
Baujahr	1880 - 1995	
Restnutzungsdauer	24 Jahre – 70 Jahre	40 Jahre
Monatliche Nettokaltmiete	2,4 €/m ² - 7,4 €/m ² Wohn- und Nutzfläche	4,7 €/m ²
Rohertragsfaktor	4,3 – 22,1	10,2

Liegenschaftszins (Bestimmtheitsmaß)	Einflussgrößen (Mittelwert der Einflussgröße)
6,9 (0,18)	- Wohn- und Nutzfläche (453 m ²)

Die Einflussgröße „Wohn- und Nutzfläche“ hat folgende Wirkung auf den Liegenschaftszinssatz: mit zunehmender Wohn- und Nutzfläche steigt der Zins.

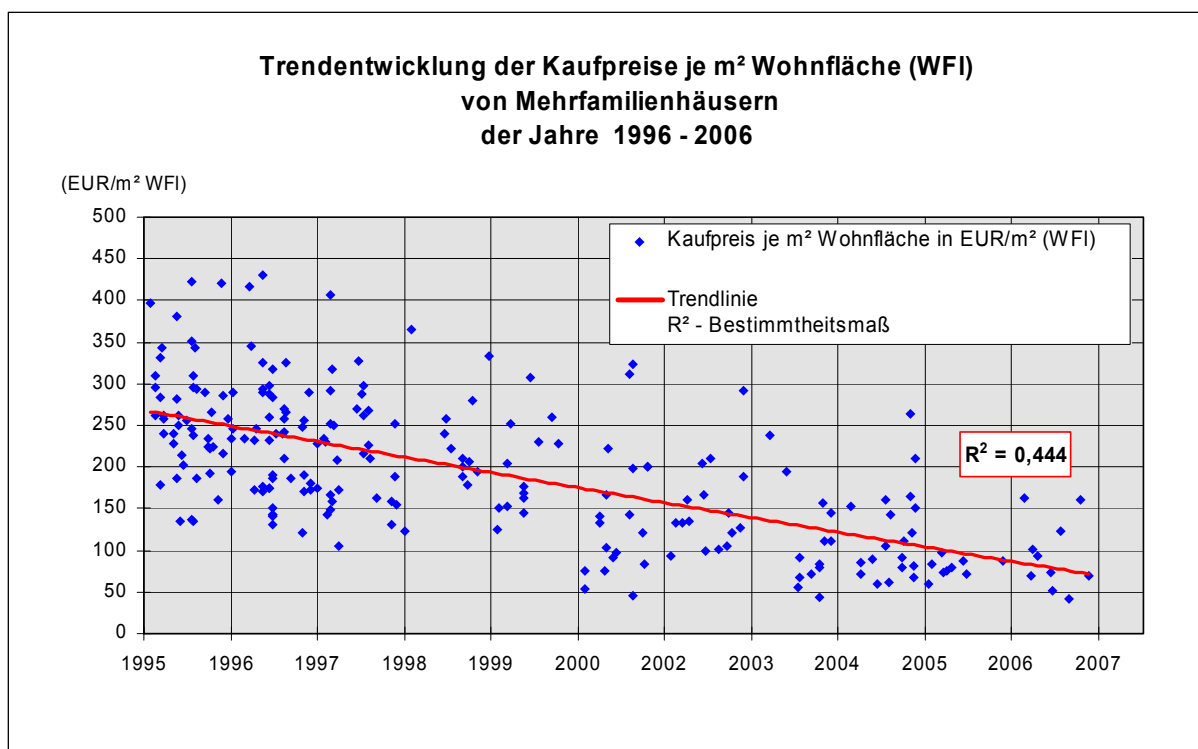
8.6.3 Vergleichsfaktoren

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 95,- EUR/m² für das Jahr 2006** für Kauffälle außerhalb des unmittelbaren Zentrums.

Der Durchschnittswert von 2005 lag bei 80,- 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.



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 26 Kauffälle (32 im Vorjahr) mit einem Gesamtumsatz von 143,6 Mill. EUR und einem Flächenumsatz von 4,2 ha registriert.
Diese 26 Kauffälle machen 68,8 % des Gesamtgeldumsatzes des Jahres 2006 aus.
Rund 134 Mill. EUR wurden für den Kauf von acht Einkaufszentren bzw. Discounter bezahlt.

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

8.8 Gewerbe- und Industrieobjekte

Es wurden 43 Kaufverträge mit einem Flächenumsatz von 106,3 ha und einem Geldumsatz von 33,7 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.

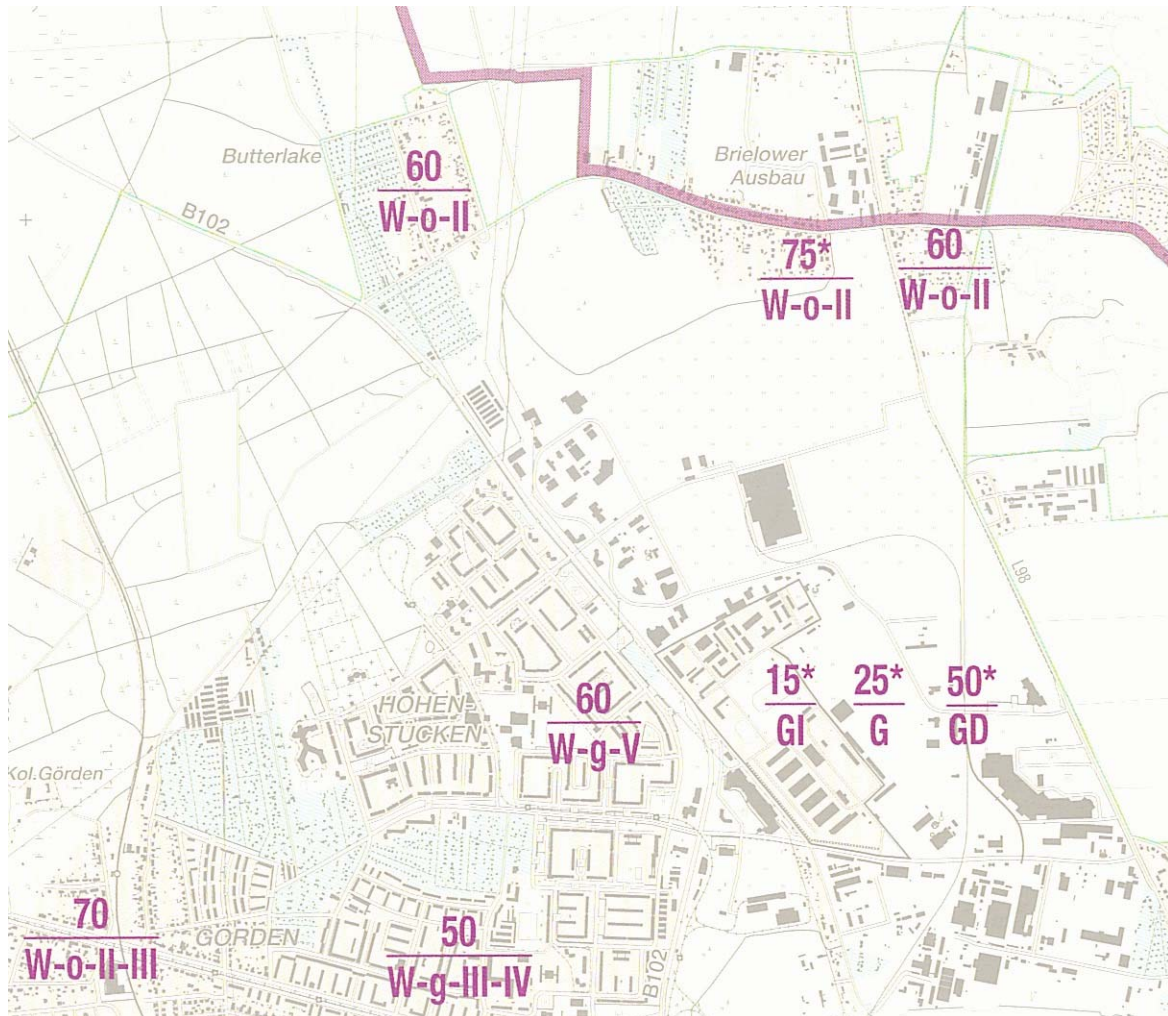
9.2 Bodenrichtwerte für Bauland

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 01.01.2007 wiedergegeben.

**Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
Stichtag 01.01.2007**



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 2006.

Der Mietspiegel 2006 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.

Der Mietspiegel 2006 ist zu einem Preis von 1,50 EUR beim Kataster- und Vermessungsamt zu erwerben. Unter der Internetadresse www.stadt-brandenburg.de ist er als pdf-Datei herunterladbar.

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 fünf 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 Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
- **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 11 des Gesetzes vom 19. September 2006 (BGBl. I S. 2146)
- **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 Neunte Zuständigkeitsanpassungsverordnung vom 31. Oktober 2006
- **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/ 252-422 03931/ 252-499 www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de poststelle.stendal@lvermgeo.sachsen-anhalt.de
Stadt Berlin Fehrbelliner Platz 1 10707 Berlin	030/ 90 12-68 54 030/ 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