

# **Grundstücksmarktbericht 2007**



Dominikanerkloster und die Kirche St. Pauli  
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: gutachterausschuss@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 2007**

Gutachterausschuss für  
Grundstückswerte  
in der Stadt  
Brandenburg an der Havel

**Berichtszeitraum 01.01.2007 – 31.12.2007**

## INHALTSVERZEICHNIS

Inhalt	Seite
<b>1. Der Grundstücksmarkt 2007 in Kürze</b> .....	<b>4</b>
<b>2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes</b> .....	<b>5</b>
<b>3. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt</b> .....	<b>7</b>
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
<b>4. Übersicht über die Umsätze</b> .....	<b>14</b>
4.1 Vertragsvorgänge .....	15
4.2 Geldumsatz.....	21
4.3 Flächenumsatz .....	23
4.4 Flächen- und Geldumsätze der unbebauten Bauflächen .....	25
4.5 Flächen- und Geldumsätze der bebauten Bauflächen .....	26
4.6 Übersicht der Umsatzentwicklungen mit vergleichbaren kreisfreien Städten .....	27
<b>5. Bauland</b> .....	<b>29</b>
5.1 Allgemeines .....	29
5.2 Individueller Wohnungsbau .....	29
5.2.1 Preisniveau .....	29
5.2.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen.....	30
5.2.3 Umrechnungskoeffizienten .....	34
5.3 Geschosswohnungsbau .....	35
5.4 Gewerbliche Bauflächen.....	35
5.4.1 Preisniveau .....	35
5.4.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen.....	36
5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland .....	36
5.6 Sonstiges Bauland.....	37
5.6.1 Grundstücksteilmarkt für Erholungsgrundstücke.....	37
5.6.2 Grundstücksteilmarkt der Zukäufe.....	37
5.7 Erbbaurechte .....	39
<b>6. Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke</b> .....	<b>40</b>
6.1 Allgemeines .....	40
6.2 Landwirtschaftliche Flächen - Preisniveau .....	40
6.3 Forstwirtschaftliche Flächen .....	41
<b>7. Sonstige unbebaute Grundstücke</b> .....	<b>42</b>
<b>8. Bebaute Grundstücke</b> .....	<b>43</b>
8.1 Allgemeines .....	43
8.2 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser .....	43
8.2.1 Preisniveau .....	43
8.2.2 Preisentwicklung.....	44
8.2.3 Markt Anpassungsfaktoren .....	44
8.2.4 Vergleichsfaktoren für Einfamilienhäuser.....	46
8.3 Reihenhäuser / Doppelhaushälften .....	47
8.3.1 Preisniveau .....	47

8.3.2	Preisentwicklung.....	47
8.3.3	Marktanpassungsfaktoren .....	47
8.3.4	Vergleichsfaktoren.....	49
8.4	Wohnungseigentum.....	51
8.5	Teileigentum .....	53
8.6	Mehrfamilienhäuser .....	54
8.6.1	Preisniveau .....	54
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
<b>9.</b>	<b>Bodenrichtwerte .....</b>	<b>63</b>
9.1	Gesetzlicher Auftrag .....	63
9.2	Bodenrichtwerte für Bauland .....	63
<b>10.</b>	<b>Nutzungsentgelte, Mieten, Pachten .....</b>	<b>65</b>
10.1	Nutzungsentgelte.....	65
10.2	Mieten .....	65
10.3	Pachten.....	65
<b>11.</b>	<b>Aufgaben des Gutachterausschusses.....</b>	<b>66</b>
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 2007 in Kürze

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

- Kauffallanzahl (Vertragsvorgänge)
- Flächenumsatz
- Geldumsatz

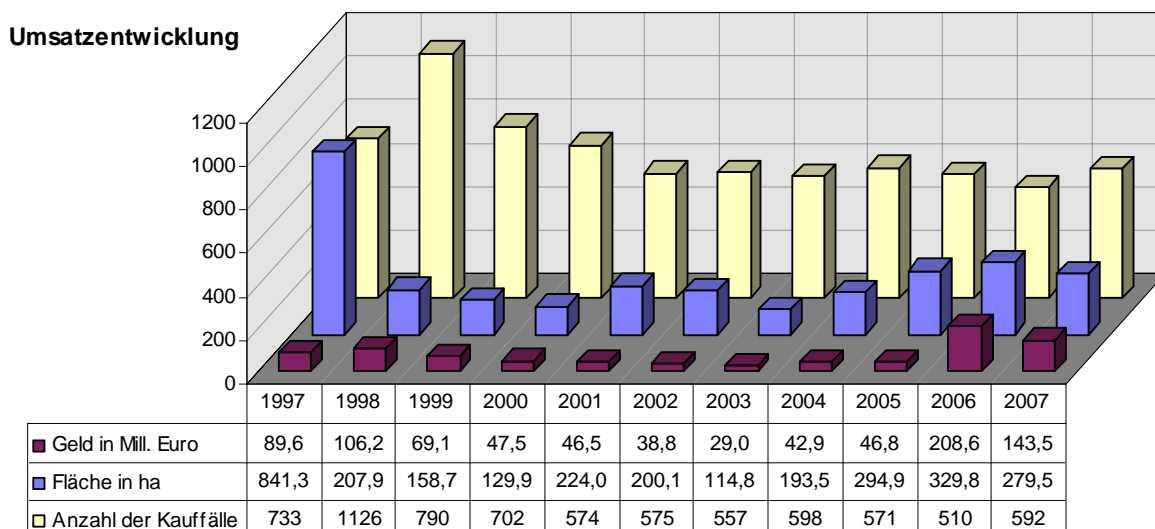
charakterisiert werden. Diese Fallzahlen widerspiegeln insbesondere die wirtschaftliche und finanzielle Situation einer Region.

Für die Stadt Brandenburg an der Havel lässt sich feststellen, dass im Jahre 2007 trotz gesteigerter Kauffallanzahl gegenüber 2006 eine Verringerung des Geld- und Flächenumsatzes zu verzeichnen ist. Der Anstieg der Kauffallanzahl ist auf das Verkehrsflächenbereinigungsgesetz (VerkFIBerG) zurückzuführen, hierunter fallen 78 Kauffälle (2006 - 32 Kauffälle). Weiterhin üben einzelne Verkäufe mit überdurchschnittlich hohem Geld- und Flächenumsatz einen großen Einfluss auf den Markt aus (Paketverkäufe). 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 leicht steigend ist. Die Verkaufserlöse der Mehrfamilienhäuser zeigen nach Jahren der Stagnation eine steigende Tendenz.

Im Jahr 2007 bestimmten folgende konjunkturelle Rahmenbedingungen und standort-spezifische Probleme den Grundstücksmarkt:

- ausländische Investoren treten auf dem deutschen Markt verstärkt auf; dieses Marktverhalten lässt sich seit 2006 auch in Brandenburg an der Havel feststellen
- Zinssätze für Bauherren weiterhin auf niedrigem Niveau
- Abrissmaßnahmen nach dem Stadtumbaukonzept
- Arbeitslosenquote trotz Rückgang weiterhin auf hohem Niveau; allgemein schwierige Aussichten auf dem Stellenmarkt
- positive Anzeichen für leichten Aufschwung in der Wirtschaft
- Verkehrsflächenbereinigungsgesetz - bis zur Abschlussfrist 30.06.2007 konnten öffentliche Nutzer mit einem notariellen Angebot Verkehrsflächen erwerben.

Nachfolgendes Diagramm zeigt die Umsatzentwicklung der Eckdaten Kauffallanzahl, Geld- und Flächenumsatz der letzten 10 Jahre.



## **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 2007 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

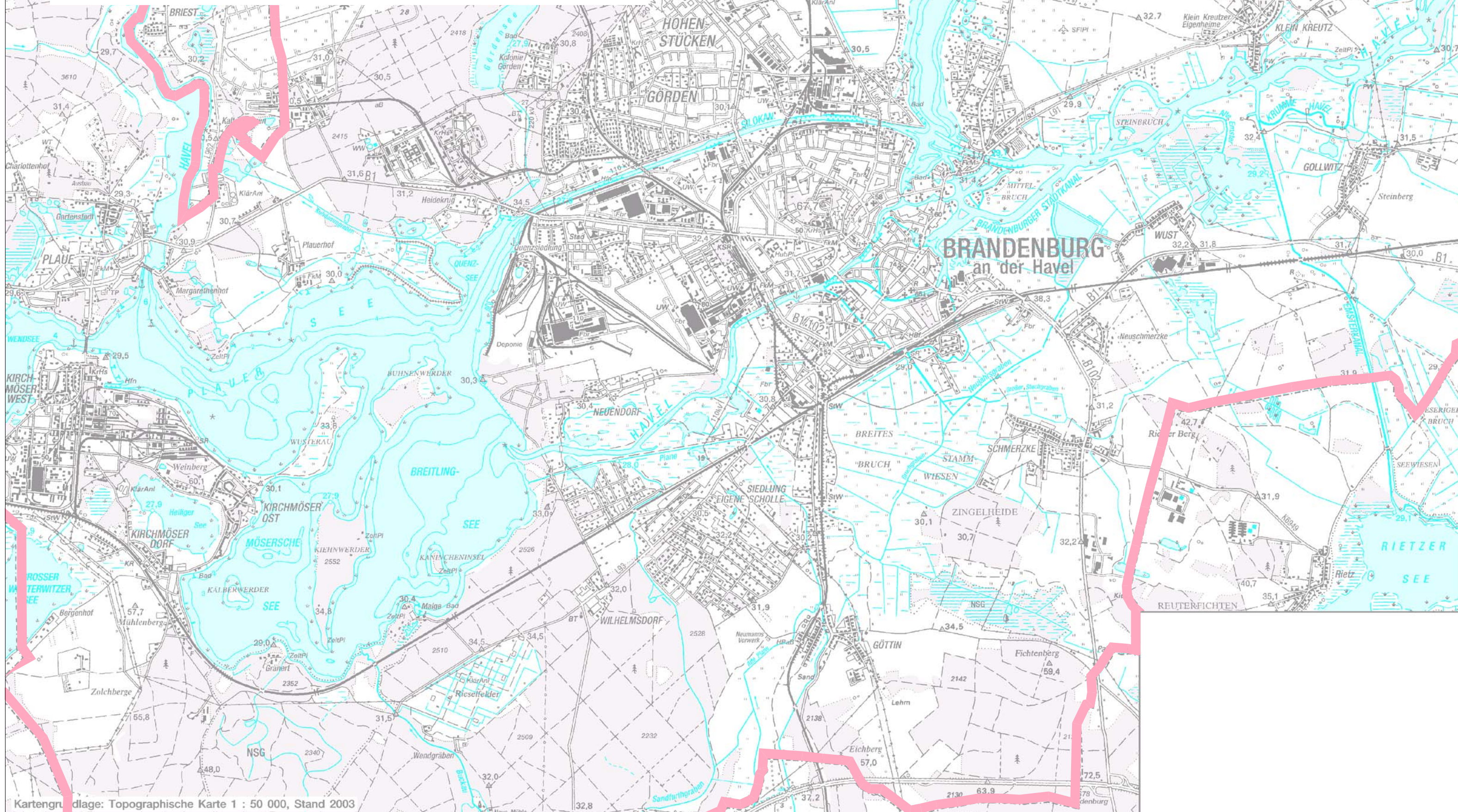
[www.gutachterausschuss-bb.de](http://www.gutachterausschuss-bb.de)

vertreten.

Dieser Grundstücksmarktbericht wurde vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Brandenburg an der Havel in der Sitzung am 10.04.2008 beraten und beschlossen.

# Übersichtskarte Brandenburg an der Havel

Maßstab ca 1 : 70 000





### 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 Kreuz, 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 <sup>2</sup>	167,1	61,7
Einwohner	69.600	3.600

#### Statistische und topographische Gegebenheiten

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

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

**Fläche (Stand 12/07):** 228,8 km<sup>2</sup>

**mittlere Höhenlage:** 32,5 m über NHN

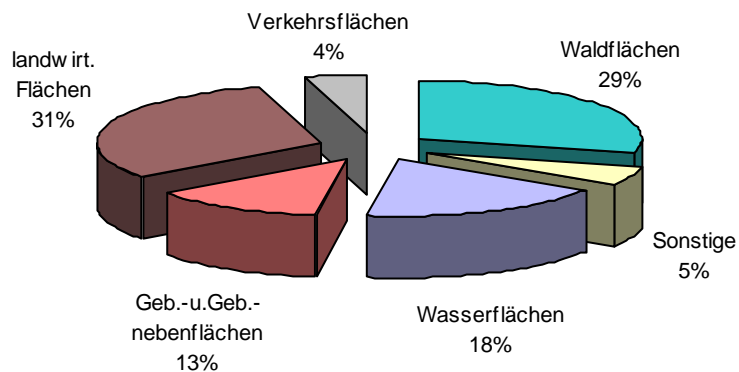
**Einwohner (Stand 12/07):** ca. 73.200

**Bevölkerungsdichte:** 320 Einwohner je km<sup>2</sup>

**Nord-Südausdehnung:** ca. 18 km

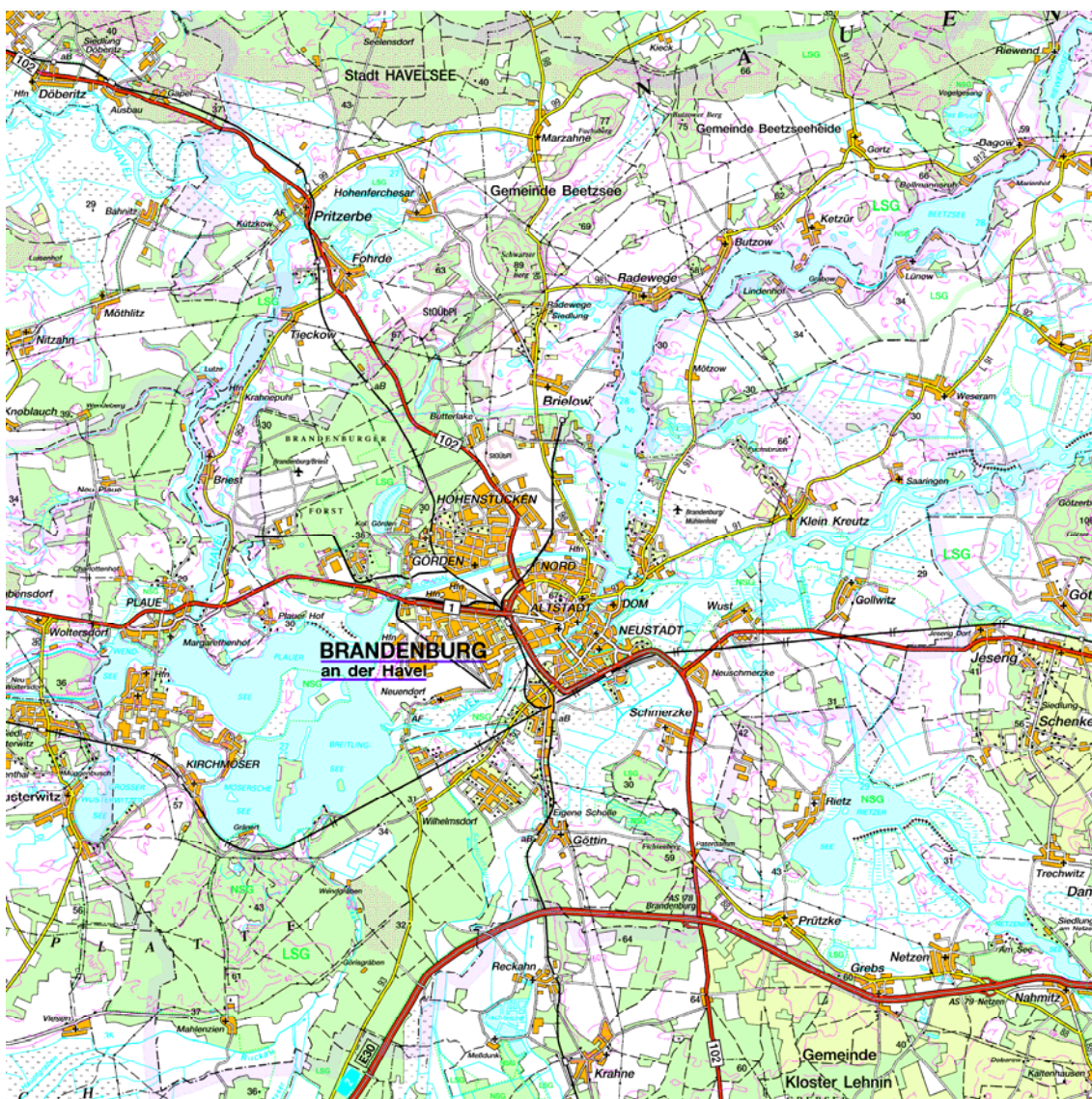
**Ost-Westausdehnung:** ca. 20 km

## 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.

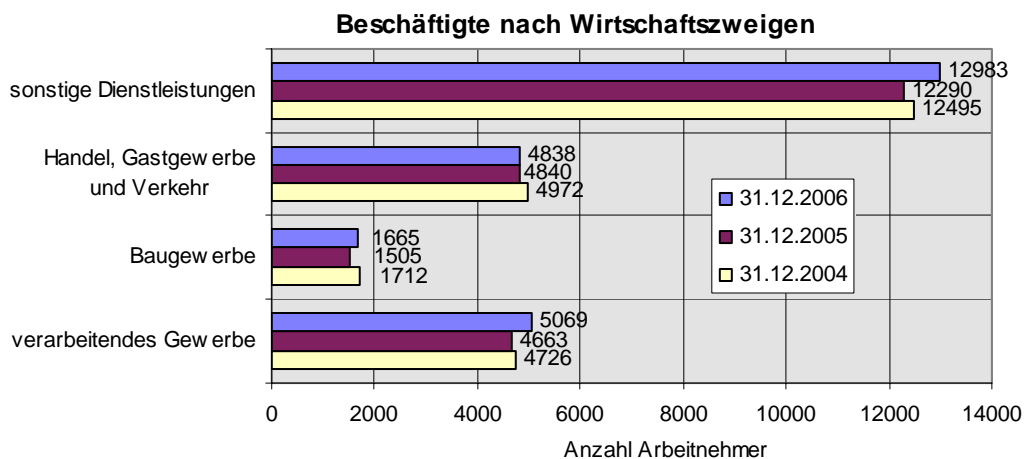
## 3.2 Wirtschaftliche Entwicklung, Stadtentwicklung

### 3.2.1 Wirtschaftsstruktur

Die wirtschaftliche Situation der Stadt wird durch folgende Zahlen verdeutlicht.

Zum 31.12.2006 waren insgesamt 25.110 Menschen (zum 31.12.2005 - 23.777) in der Stadt Brandenburg an der Havel erwerbstätig.

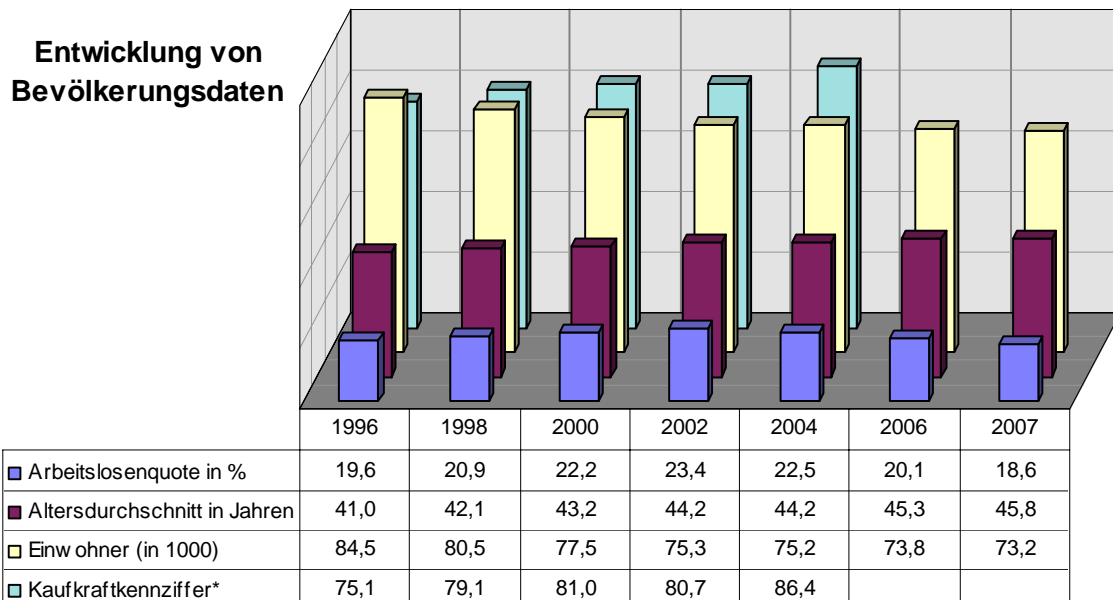
Nachfolgendes Diagramm zeigt die Entwicklung der Anzahl der Beschäftigten in den vier Hauptwirtschaftszweigen in den Jahren 2004-2006\* auf.



\*Die statistischen Angaben für 2007 lagen bei Redaktionsschluss noch nicht vor.

### 3.2.2 Bevölkerungsdaten

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



\* Das Kaufkraftniveau einer Region hängt ab vom Einkommen der Bevölkerung, das wiederum Folge der Wirtschaftskraft einer Region ist. Gemessen wird das Kaufkraftniveau durch die Kaufkraftkennziffer. Die Kaufkraftkennziffer ist der Anteil der Kaufkraft der Stadt Brandenburg an der Havel an der Bundesrepublik. Sie bezieht sich auf den Bundesdurchschnitt (Index = 100); für die Jahre 2006 und 2007 liegen keine Daten vor

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

<b>ab 500</b>	Besiedlung des Gebietes an der Niederhavel
<b>928/929</b>	wurde die Brandenburg (auf der heutigen Dominsel) durch den ersten deutschen König Heinrich I. erobert
<b>1157</b>	Albrecht der Bär übernimmt die Macht und wird der "Markgraf zu Brandenburg"
<b>1170</b>	Ersterwähnung der alten Stadt Brandenburg (Altstadt)
<b>1196</b>	Ersterwähnung der neuen Stadt Brandenburg (Neustadt)
<b>1314/15</b>	die Altstadt und die Neustadt treten der Hanse bei
<b>14.Jh.</b>	oberste Gerichtsbehörde der Mark Brandenburg bildet sich heraus
<b>1521</b>	wird der Titel "Chur- und Hauptstadt" verliehen
<b>1715</b>	Vereinigung der Alt- und Neustadt
<b>ab 1820</b>	Beginn der Industrialisierung in den Tuch- und Seidenfabriken
<b>1846</b>	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
- 2007** ehemaliges Dominikanerkloster und die Kirche St. Pauli wurden saniert und für eine nachhaltige öffentliche Nutzung umgebaut

### **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 Paradigmenwechsel in der Stadtentwicklungspolitik. Gesteuert werden müssen nicht mehr Prozesse des Wachstums, sondern des Schrumpfens. Dabei muss die Struktur einer Stadt auf weniger Einwohner ausgerichtet 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 25.10.2006 die Fortschreibung und Vertiefung des Stadtumbaukonzeptes „Leben und Wohnen in Brandenburg an der Havel“ beschlossen (Beschluss-Nr. 177/2006). In diesem gesamtstädtischen Konzept sind u. a. die Schwerpunktgebiete und Gebietskategorien des Stadtumbaus definiert und festgelegt.

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

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

In den als Umstrukturierungsgebiete verordneten Stadtquartieren erfolgt vorrangig der Rückbau von Wohneinheiten, wo hingegen in den Erhaltungsgebieten Maßnahmen aus dem Programmteil „Aufwertung“ umgesetzt werden.

Die Durchführung der geförderten Stadtumbaumaßnahmen erfolgt in der Stadt Brandenburg an der Havel auf der Grundlage von städtebaulichen Verträgen nach § 11 BauGB (Stadtumbauverträge) mit den jeweiligen Eigentümern bzw. Fördermittelempfängern.

Grundstücke, für die Stadtumbauverträge abgeschlossen worden sind, unterliegen bewertungstechnisch besonderen Bedingungen, die gesondert entsprechend des jeweiligen Vertragsinhaltes (z.B. Rückbauverpflichtungen, Regelungen zur Nachnutzung, Verichtsregelungen auf Entschädigungsansprüche nach den §§ 39 ff BauGB) berücksichtigt werden müssen.

In den Jahren 2003 bis 2007 wurden 1669 Wohnungseinheiten abgerissen.

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 zurzeit 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
- Waldschule - Naturschutzzentrum Krugpark.

Besonders hervorzuheben ist die Fachhochschule für Wirtschaft und Technik. Gegenwärtig sind dort ca. 2600 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 Kultur- 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 15.02.2008 entnommen. Das bedeutet, dass alle Verträge, die bis zu diesem Zeitpunkt für das Berichtsjahr 2007 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.



## 4.1 Vertragsvorgänge

Dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte sind für das Jahr 2007

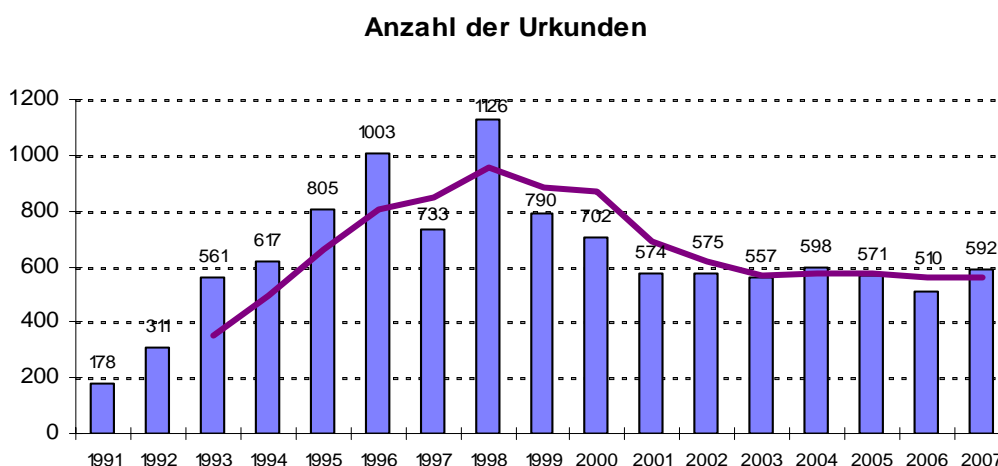
### 592 Vertragsvorgänge

zugeleitet worden. Dies stellt einen Anstieg von 16,1 % gegenüber 510 Kaufverträgen aus dem Jahr 2006 dar.

In den 592 Erwerbsvorgängen sind keine Schenkungen und Übertragungen enthalten.

31 Verträge kamen auf dem Wege der Zwangsversteigerung zu Stande; 2006 waren es 32 Verträge.

Die Anzahl der Verträge je 1000 Einwohner lag im Jahre 2007 bei 8,1 gegenüber 6,9 im Jahre 2006.



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 2007 pegelte sich ein Niveau auf 500 bis 600 Kauffälle pro Jahr ein.

### Marktteilnehmer

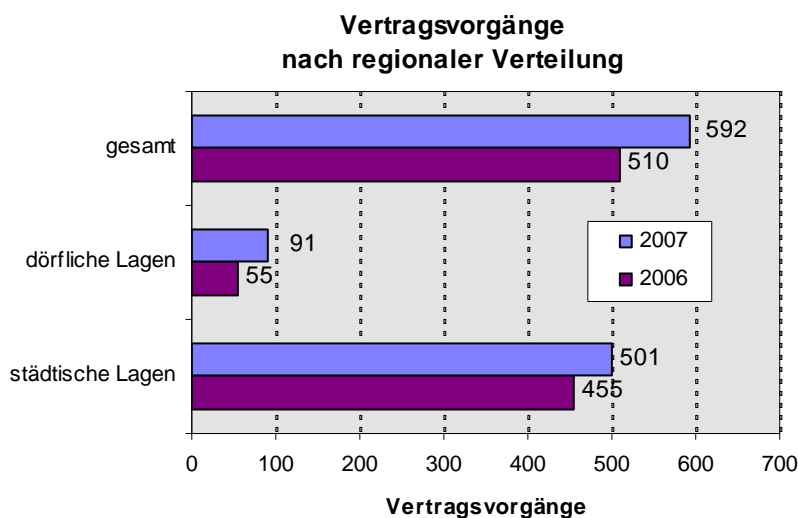
Für die 592 Vertragsvorgänge ergibt sich eine Marktbeteiligung wie folgt:  
*Angaben des Vorjahres in ( )*

	Verkäufer in %	Käufer in %
Privatpersonen	62 (60)	65 (66)
Öffentliche Hand	12 (14)	17 (11)
sonstige juristische Personen	26 (26)	18 (23)

Die aufgeführten Prozentsätze für das Jahr 2007 zeigen eine veränderte Käuferstruktur. Die Öffentliche Hand tritt verstärkt als Käufer auf; der Grund dafür sind überwiegend die Ankäufe nach dem Verkehrsflächenbereinigungsgesetz. Dieses Gesetz ermöglicht den Ankauf von Flächen, die dem öffentlichen Verkehr gewidmet sind und noch im Privateigentum stehen. Die sonstigen juristischen Personen (wie z.B. GmbH, AG, Wohnungsunternehmen) sind im Jahr 2007 um 5 %-Punkte weniger als Käufer aufgetreten als im Jahr 2006.

## Übersichten der Vertragsvorgänge nach regionalen Lagen

Von den 592 Kauffällen des Jahre 2007 entfallen 501 auf die städtischen und 91 auf die dörflichen Lagen.



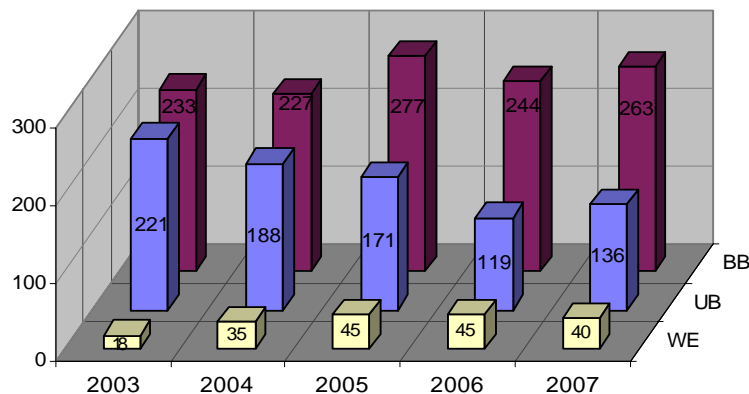
Die 592 Vertragsvorgänge gliedern sich in:  
Angaben des Vorjahres in ( )

Grundstücksart	Vertragsvorgänge Anzahl 2007	Anteil in %	Änderung zu 2006 in %
unbebaute Bauflächen	136 (119)	23,0 (23,3)	+ 14,3
bebaute Bauflächen	263 (244)	44,4 (47,8)	+ 7,8
Wohnungs-/ Teileigentum	40 (45)	6,7 (8,8)	- 11,10
landwirtschaftliche Flächen	39 (39)	6,6 (7,7)	± 0,0
Gemeinbedarfsflächen	91 (37)	15,4 (7,3)	+ 145,9
sonstige Flächen	23 (26)	3,9 (5,1)	- 11,5
<b>Gesamt</b>	<b>592 (510)</b>	<b>100 (100)</b>	<b>+ 16,1</b>

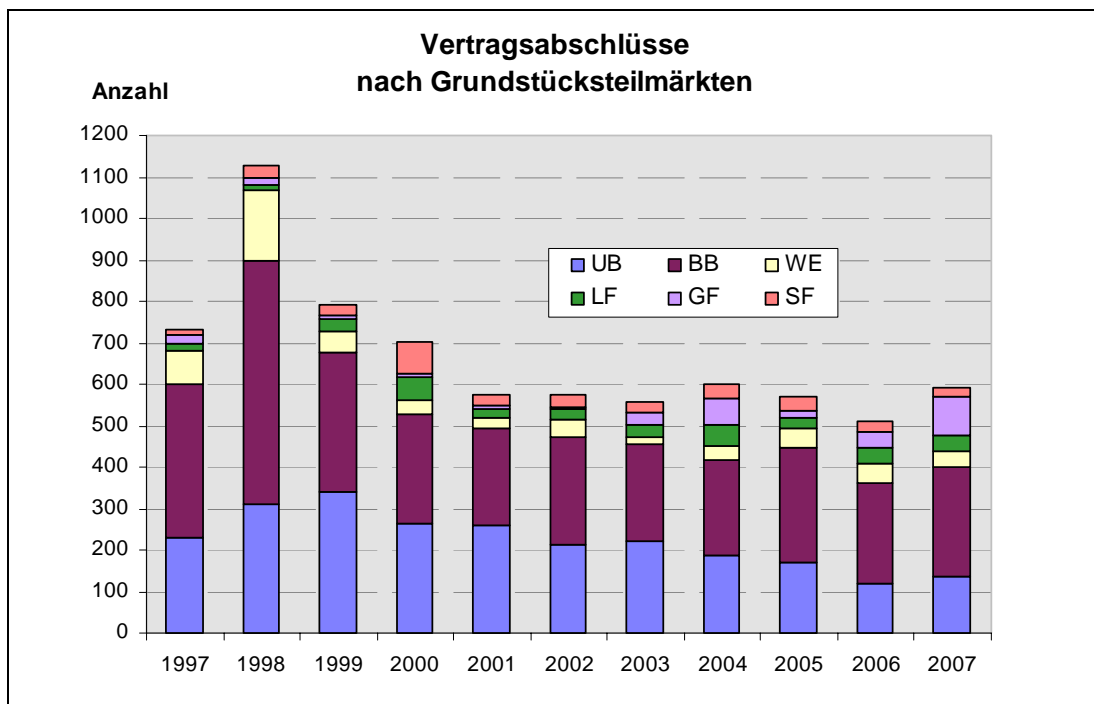
Der Teilmarkt der bebauten Bauflächen dominiert den Grundstücksmarkt in der Stadt Brandenburg an der Havel. Der Teilmarkt der unbebauten Bauflächen stellt mit 23 % immer noch ca. ein Viertel des Gesamtmarktgeschehens dar. Der hohe Anteil bei den Gemeinbedarfsflächen liegt begründet in dem schon beschriebenen Ankaufsverhalten der Gemeinde nach dem Verkehrsflächenbereinigungsgesetz. Die anderen Bereiche nehmen mit einem Anteil von 3,9 bis 6,6 % eine untergeordnete Rolle auf dem Grundstücksmarkt ein.

Das folgende Diagramm stellt die Entwicklung der Kauffallanzahl in den Grundstücksteilmärkten unbebaute und bebauete Bauflächen sowie Wohnungs-/ Teileigentum der letzten fünf Jahre dar. Daraus lässt sich ableiten, dass der Teilmarkt der bebauten Bauflächen sich auf einem gleich bleibenden Niveau bewegt, hingegen der anhaltende Abwärtstrend im Grundstücksteilmarkt der unbebauten Bauflächen abgewendet ist. Der Bereich des Wohnungs-/ Teileigentums pegelt sich anzahlmäßig um die 40 Kauffälle ein.

**Entwicklung der Kauffallanzahl  
in den Grundstücksarten UB, BB und WE  
2003 - 2007**



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



Die Vertragsvorgänge, aufgeschlüsselt nach **Grundstücksarten** und **regionaler Verteilung**, ergeben folgendes Bild:  
Angaben des Vorjahres in ( )

Grundstücksart	Anzahl gesamt 2007	Anzahl für städtische Lagen	Anzahl für dörfliche Lagen
unbebaute Bauflächen	136 (119)	124 (105)	12 (14)
bebaute Bauflächen	263 (244)	237 (227)	26 (17)
Wohnungs-/ Teileigentum	40 (45)	40 (45)	0 (0)
landwirtschaftliche Flächen	39 (39)	21 (22)	18 (17)
Gemeinbedarfsflächen	91 (37)	62 (36)	29 (1)
sonstige Flächen	23 (26)	17 (20)	6 (6)
<b>Gesamt</b>	<b>592 (510)</b>	<b>501 (455)</b>	<b>91 (55)</b>

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

unbebaute Bauflächen	Anzahl Kauffälle	Anteil in %	Änderung zu 2006 in %
individueller Wohnungsbau	85 (70)	62,5 (58,8)	+ 21,4
Mehrfamilienhäuser/ gemischte Bauflächen	21 (16)	15,4 (13,5)	+ 31,3
gewerbliche Nutzung	19 (27)	14,0 (22,7)	- 29,6
Erholungsnutzung	8 (5)	5,9 (4,2)	+ 60,0
sonstige Nutzung	3 (1)	2,2 (0,8)	+ 200,0
<b>Gesamt</b>	<b>136 (119)</b>	<b>100 (100)</b>	<b>+ 14,3</b>

Der Bereich des individuellen Wohnungsbaus ist nach wie vor der Spitzenreiter unter den unbebauten Bauflächen. Ein leichter Anstieg gegenüber 2006 von 21,4 % ist zu verzeichnen. Im Bereich des individuellen Wohnungsbaus entfallen von den 85 Kauffällen 78 auf die städtischen und sieben 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 2006 in %
individueller Wohnungsbau	108 (95)	41,1 (38,9)	+ 13,7
Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnungsbauten	66 (58)	25,1 (23,8)	+ 13,8
Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	23 (26)	8,7 (10,7)	- 11,5
gewerbliche und sonst. Baulichkeiten	37 (43)	14,1 (17,6)	- 14,0
Wochenendhäuser	29 (22)	11,0 (9,0)	+ 31,8
<b>Gesamt</b>	<b>263 (244)</b>	<b>100 (100)</b>	<b>+ 7,8</b>

Der Schwerpunkt beim Kauf von Immobilien liegt nach wie vor im Bereich des individuellen Wohnungsbaus.

Die Anteile für die einzelnen Teilmärkte weisen 2007 ein ähnliches Bild wie 2006 auf.

Von allen 263 bebauten Grundstücken entfallen 237 auf die städtische und 26 auf die dörfliche Lage.

### Kauffalldichte 2007

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.

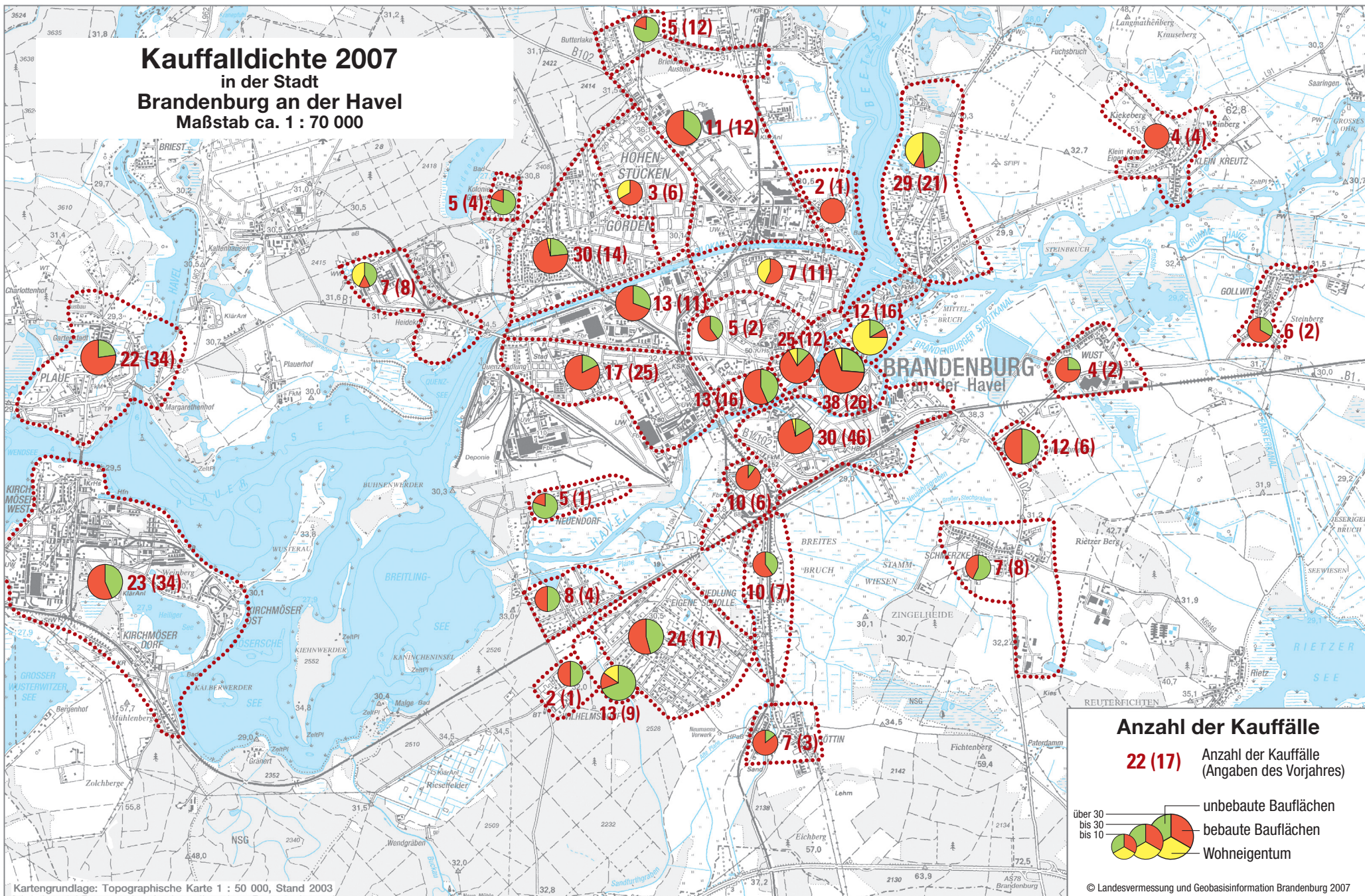
Mit 38 Kauffällen ist die Zentrumslage am stärksten nachgefragt. Aber auch das anschließende Gebiet des Zentrumsrings (südlich vom Zentrum gelegen) und der Altstadt sind begehrte Lagen.

Die Ortsteile Görden, Mötzower Vorstadt und Eigene Scholle sind bei den Eigenheimbauherren bzw. Käufern beliebte Gebiete

Weiterhin interessant für die Käufer sind die Ortsteile Plaue und Kirchmöser, obwohl im Jahr 2007 weniger Verkäufe als in den Jahren zuvor gezählt wurden, ist der Zuspruch noch als hoch einzustufen.

In den dörflichen Lagen ist ein geringerer Grundstücksverkehr zu verzeichnen, Ausnahme bildet im Jahr 2007 der Ortsteil Neuschmerzke mit 12 Kauffällen.

# Kauffalldichte 2007 in der Stadt Brandenburg an der Havel Maßstab ca. 1 : 70 000



**Anzahl der Kauffälle**

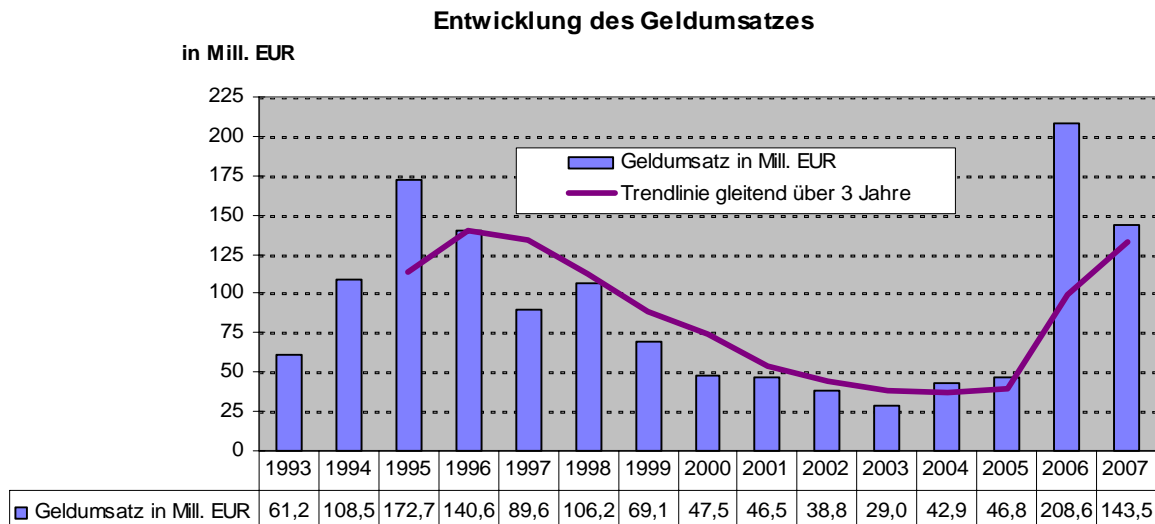
**22 (17)** Anzahl der Kauffälle  
(Angaben des Vorjahres)

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

## 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 143,5 Mill. EUR** registriert.

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



Ein enormer Anstieg im Geldumsatz ist seit 2006 zu registrieren und ist auf die sogenannten Paketverkäufe zurückzuführen. Paketverkäufe werden wie folgt definiert:

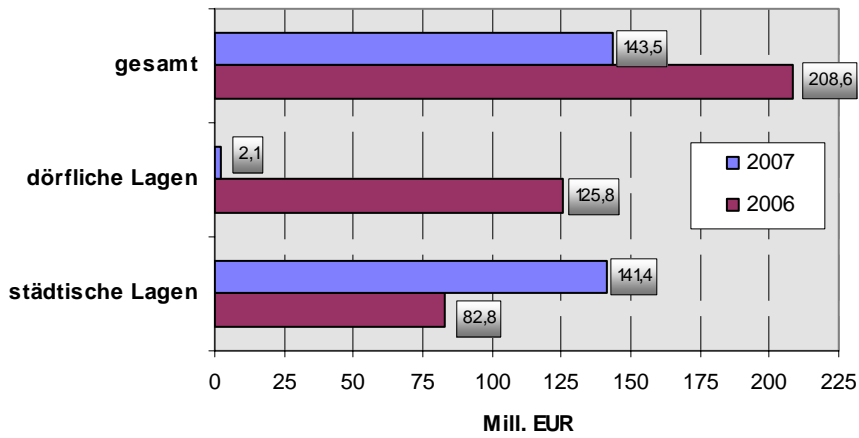
„Unter Paketverkäufen ist der Verkauf mehrerer Immobilien mit einer Kaufvertragsurkunde zu verstehen, wenn dafür ein ungetrennter Gesamtkaufpreis vereinbart wurde bzw. der gleichzeitige Verkauf einer Mehrzahl von Immobilien durch einen Veräußerer oder an einen Erwerber die Geschäftsgrundlage bildete und dabei die Kaufpreise / Kaufpreisanteile der Einzelgrundstücke / Eigentumswohnungen nur eine untergeordnete Rolle spielten.“

Für die Stadt Brandenburg an der Havel wurden im Jahr 2007 sieben Paketverkäufe mit einem Geldumsatz von 79 Mill. EUR registriert. Dies sind 55,1 % des Gesamtgeldumsatzes.

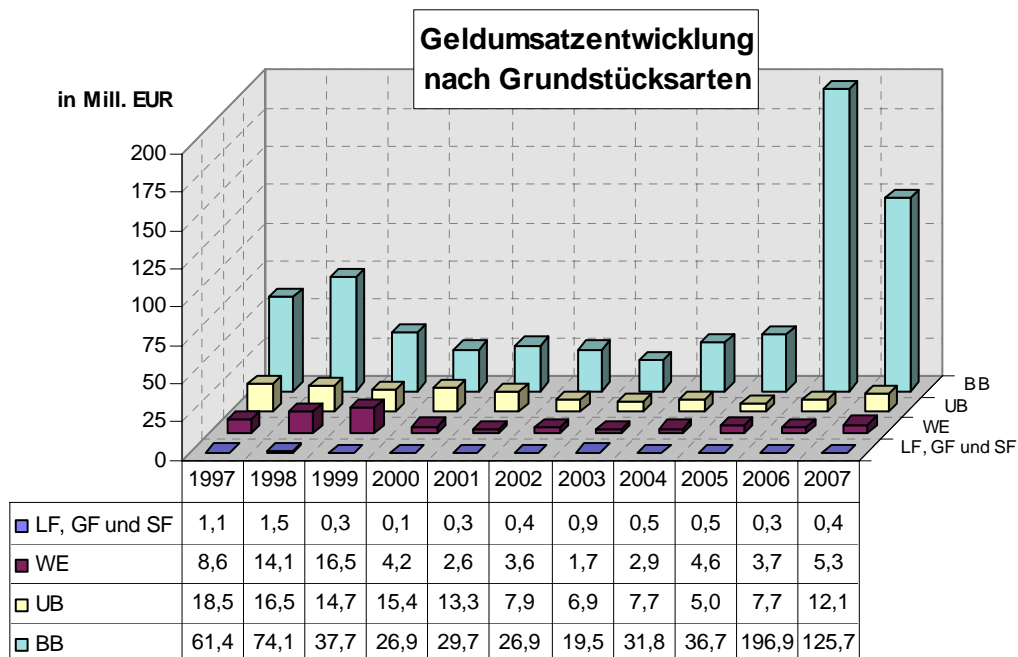
Der Geldumsatz 2007 gliedert sich entsprechend der Grundstücksarten wie folgt:

Verkauf von (Anzahl)	Geldumsatz in Mill. EUR	Anteil in %	Änderungen zu 2006
unbebaute Bauflächen 136 (119)	12,1 (7,7)	8,4 (3,7)	+ 57,1 %
bebaute Bauflächen 263 (244)	125,7 (196,9)	87,6 (94,4)	-36,2 %
Wohnungs-/ Teileigentum 40 (45)	5,3 (3,7)	3,7 (1,8)	+ 43,2 %
Landwirtschaftliche, . Sonstige und Gemeinbedarfs- flächen 153 (102)	0,4 (0,3)	0,3 (1,1)	+ 33,3 %
<b>gesamt</b>	<b>143,5 (208,6)</b>	<b>100 (100)</b>	<b>- 31,2 %</b>

### Geldumsätze nach regionaler Verteilung



Das nachfolgende Diagramm stellt die Entwicklung des Geldumsatzes seit 1997 unterteilt nach Grundstücksarten dar. Dabei wurden die Grundstücksarten LF, GF und SF wegen geringfügigkeit zusammengefasst.





### 4.3 Flächenumsatz

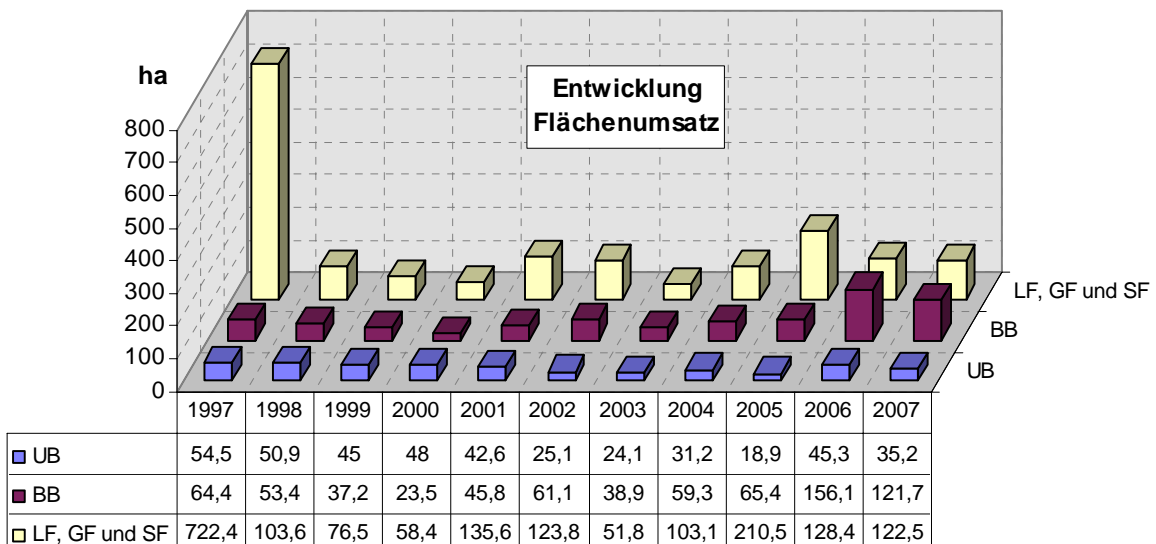
Zum Flächenumsatz tragen alle Vertragsvorgänge über unbebaute, bebaute Grundstücke sowie landwirtschaftliche und sonstige Flächen bei; der Flächenumsatz beinhaltet **nicht** die Erwerbsvorgänge des Wohn-/ Teileigentums.

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
<b>2007</b>	<b>279,5</b>	<b>- 15,3</b>

Der Flächenumsatz 2007 mit 279,5 ha weist einen Rückgang um 15,3 % gegenüber 2006 auf.

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



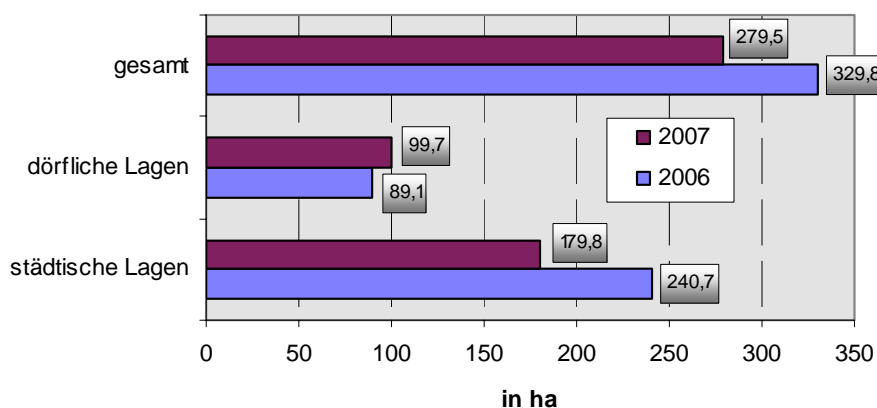
Der Flächenumsatz 2007 gliedert sich entsprechend der Grundstücksarten wie folgt auf:

Verkauf von (Anzahl)	Flächenumsatz in ha	Anteil in %	Änderungen zu 2006
unbebaute Bauflächen 136 (119)	35,2 (45,3)	12,6 (13,7)	- 22,3 %
bebaute Bauflächen 263 (244)	121,7 (156,1)	43,5 (47,3)	- 22,0 %
Wohnungs-/ Teileigentum 40 (45)	-	-	-
land- und forstwirtschaftliche Flächen 39 (39)	98,3 (125,5)	35,2 (38,1)	- 21,7 %
Gemeinbedarfsflächen 91 (37)	5,7 (0,3)	2,0 (0,1)	+ 1.900 %
sonstigen Flächen 23 (26)	18,6 (2,6)	6,7 (0,8)	+ 615,4 %
<b>gesamt</b>	<b>279,5 (329,8)</b>	<b>100 (100)</b>	<b>- 15,3 %</b>

Ein nennenswerter Rückgang im Flächenumsatz von jeweils ca. 20 % wurde bei den unbebauten und bebauten Bauflächen sowie bei den land- und forstwirtschaftlichen Flächen registriert, welcher aber durch den erhöhten Flächenumsatz bei den Gemeinbedarfs- und sonstigen Flächen leicht aufgefangen wurde.

Im nachfolgenden Diagramm wird deutlich, dass der Umsatzrückgang 2007 aus dem Bereich der städtischen Lagen resultiert. Hier wurden ca. 60 ha weniger als im Vorjahr registriert.

**Flächenumsätze nach regionaler Verteilung**



#### 4.4 Flächen- und Geldumsätze der unbebauten Bauflächen

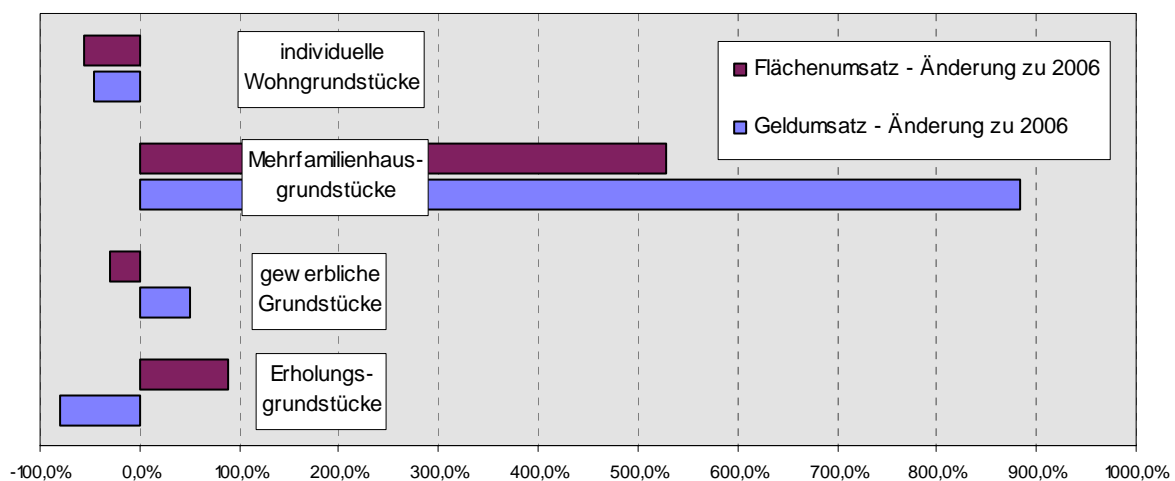
Folgende Flächen- und Geldumsätze ergeben sich für die Teilmärkte der **unbebauten Bauflächen**:

Angaben des Vorjahres in ( )

Teilmärkte unbebaute Bauflächen	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz in ha	Änderung zu 2006	Geldumsatz in Mill. EUR	Änderung zu 2006
individuelle Wohngrundstücke	85 (70)	6,2 (13,9)	- 55,4 %	2,5 (4,6)	- 45,7 %
Mehrfamilienhausgrundstücke/gemischte Bauflächen	21 (16)	6,9 (1,1)	+ 527,3 %	5,9 (0,6)	+ 883,3 %
gewerbliche Grundstücke	19 (27)	21,2 (29,8)	- 28,8 %	3,6 (2,4)	+ 50,0 %
Erholungsgrundstücke	8 (5)	0,85 (0,45)	+ 88,9 %	0,01 (0,05)	- 80,0%
sonstige Grundstücke	3 (1)	0,05 (0,05)	± 0,0 %	0,09 (0,05)	+ 80,0 %
<b>Gesamt</b>	<b>136 (119)</b>	<b>35,2 (45,3)</b>	<b>- 22,3 %</b>	<b>12,1 (7,7)</b>	<b>+ 58,4 %</b>

Der hohe Anstieg im Flächen- und Geldumsatz im Teilmarkt Mehrfamilienhausgrundstücke/ gemischte Bauweise ist auf großflächige Einzelverkäufe im innerstädtischen Bereich zurückzuführen.

#### Flächen- und Geldumsätze der unbebauten Bauflächen Änderungen zu 2006



## 4.5 Flächen- und Geldumsätze der bebauten Bauflächen

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

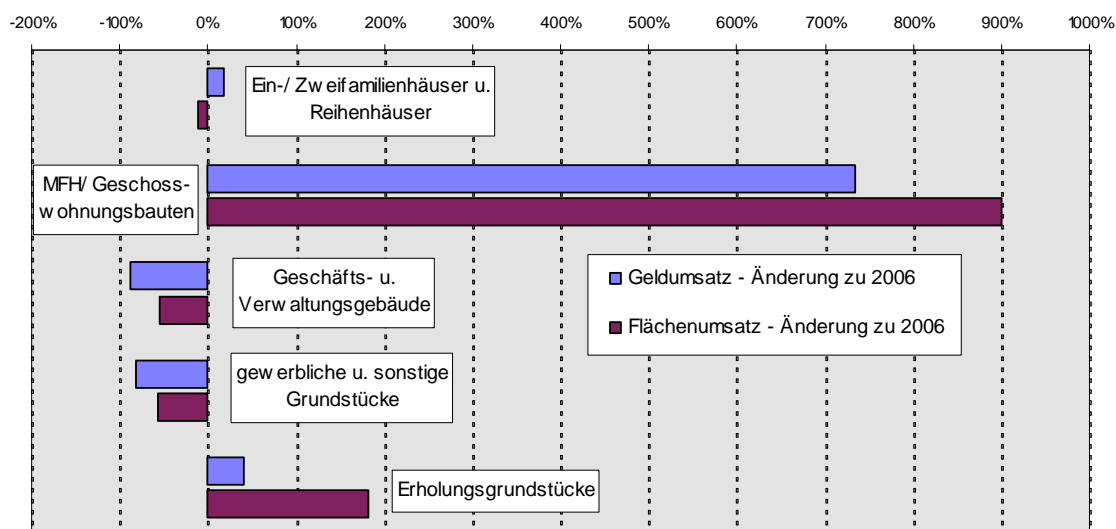
Angaben des Vorjahres in ( )

Teilmärkte der bebauten Grundstücke	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz in ha	Änderung zu 2006	Geldumsatz in Mill. EUR	Änderung zu 2006
Ein-/Zweifamilien- u. Reihenhäuser	108 (95)	18,2 (20,6)	- 11,7 %	9,4 (8,0)	+ 17,5 %
Mehrfamilienhäuser/ Geschosswohnungsbauten	66 (58)	42,2 (4,2)	+ 900,0 %	92,5 (11,1)	+ 733,3 %
Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	23 (26)	10,6 (23,3)	- 54,5%	17,1 (143,6)	- 88,1 %
gewerbliche und sonstige bebaute Grundstücke	37 (43)	45,9 (106,3)	- 56,8 %	6,0 (33,7)	- 82,2 %
Erholungsgrundstücke	29 (22)	4,8 (1,7)	+ 182,4 %	0,7 (0,5)	+ 40,0 %
<b>gesamt</b>	<b>263 (244)</b>	<b>121,7 (156,1)</b>	<b>- 22,0 %</b>	<b>125,7 (196,9)</b>	<b>- 36,2 %</b>

Die enorme Steigerung bei dem Teilmarkt Mehrfamilienhäuser/ Geschosswohnungsbauten ist auf sieben Paketverkäufe zurückzuführen. Diese sieben Verkäufe erbrachten einen Flächenumsatz von 36,8 ha und einen Geldumsatz von 79 Mill. EUR.

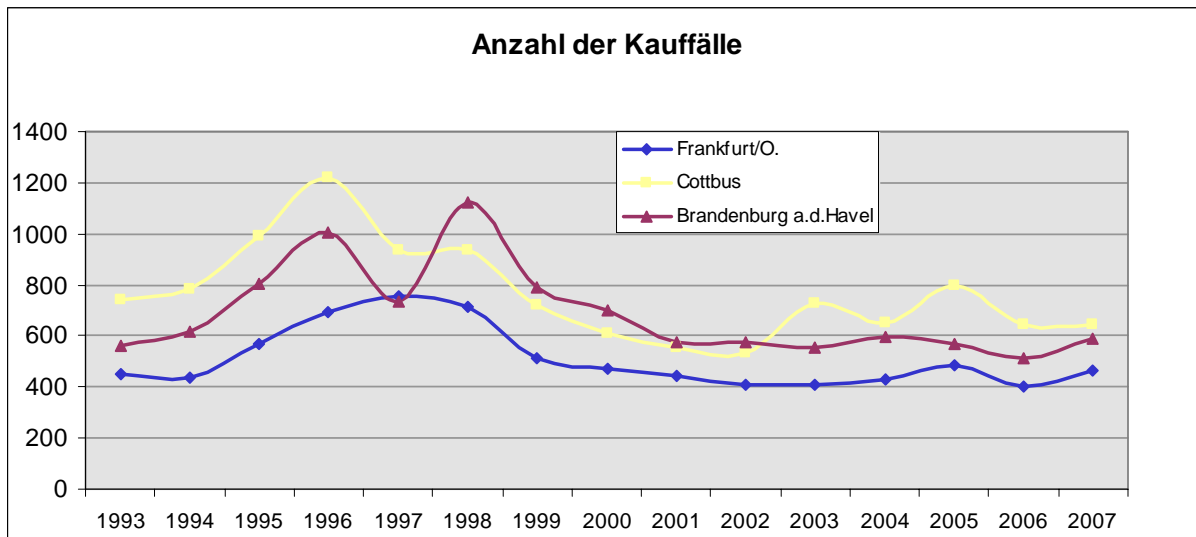
Die Änderungen zu 2006 in den Umsatzzahlen sind im nachfolgenden Diagramm dargestellt.

**Flächen- und Geldumsatz der bebauten Bauflächen  
Änderungen zu 2006**

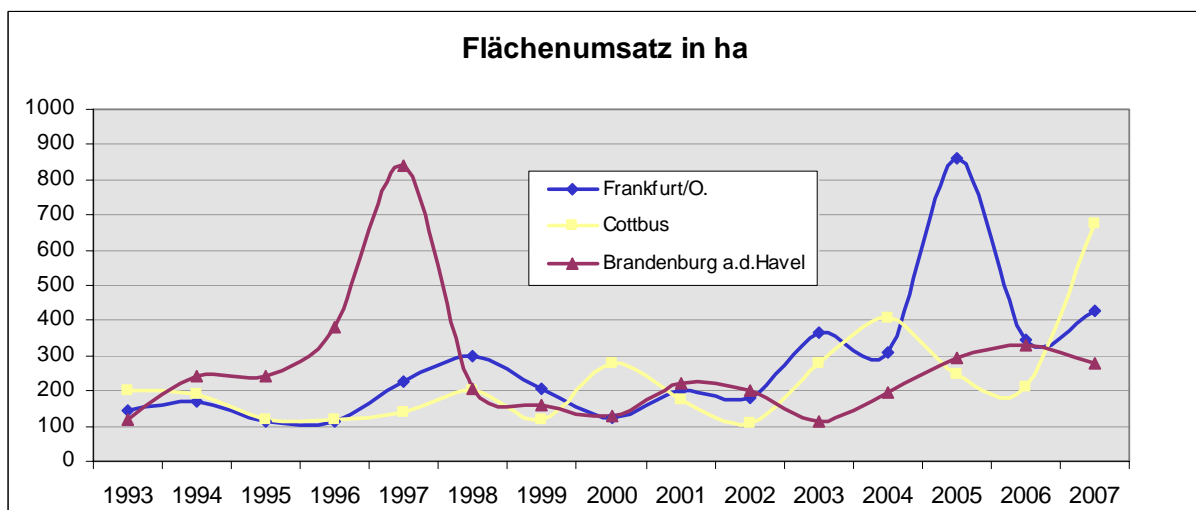


## 4.6 Übersicht der Umsatzentwicklungen mit vergleichbaren kreisfreien Städten

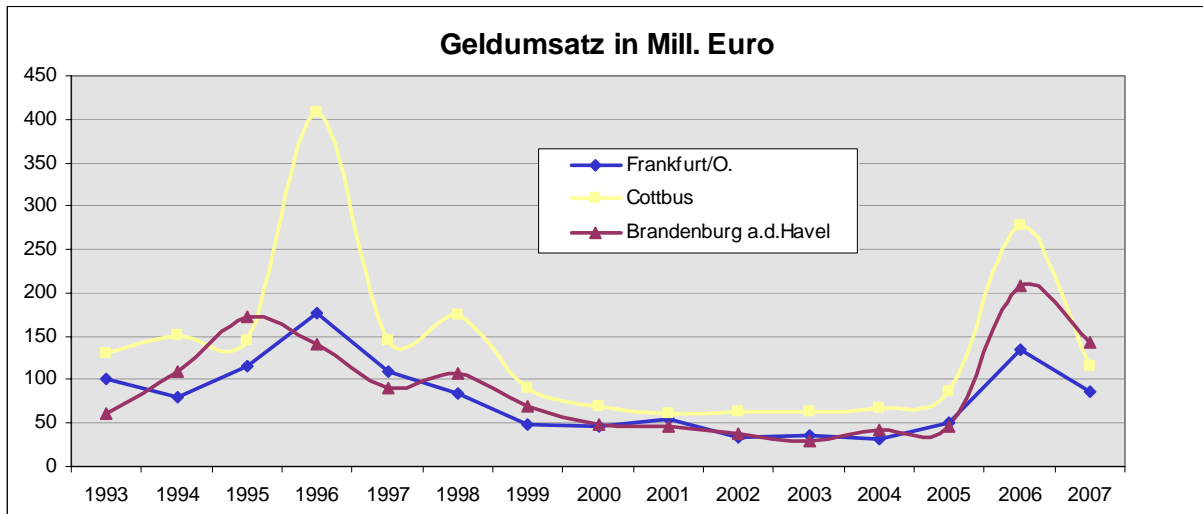
Im Land Brandenburg sind bezogen auf Einwohnerzahl, Größe, Lage und Status als „Kreisfreie Stadt“ die Städte Frankfurt (Oder) und Cottbus mit Brandenburg an der Havel vergleichbar.



Im Jahre 2007 ist in allen drei Städten die Kauffallanzahl leicht gestiegen. 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 jahrgangswise mit starken Schwankungen dar.



Das hohe Niveau des Geldumsatzes im Jahre 2006 wurde in allen drei Städten 2007 nicht gehalten.

## **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 Kreuz
- Wohnpark „Heidekrug“
- Wohnsiedlung „Buchenweg - Eigene Scholle“

#### **5.2.1 Preisniveau**

Die Preise für individuelle Wohnbaugrundstücke liegen im Jahre 2007 auf der Grundlage der Bodenrichtwerte auf folgendem Niveau:

- In den gewachsenen Siedlungsgebieten liegen seit Jahren stabile Grundstückspreise für Wohnbauflächen zwischen 35,- bis 75,- EUR/m<sup>2</sup> vor. Aber in den Gebieten „Eigene Scholle“ und „Butterlake“ wurde ein Rückgang um 5,- EUR/m<sup>2</sup> verzeichnet.
- In den dörflichen Lagen haben sich die Preise für Wohnbauflächen bestätigt. Das Niveau liegt in den dörflichen Lagen zwischen 30,- und 50,- EUR/m<sup>2</sup>. Eine Ausnahme bildet der Ortsteil Mahlenzien mit 10,- EUR/m<sup>2</sup>.
- In den Wohnparksiedlungen stagniert das Bodenrichtwertniveau, hier liegen die Bodenrichtwerte in einer Spanne von 50,- bis 90,- EUR/m<sup>2</sup>. eine Ausnahme bildet das Gebiet „Rietzer Weg“, hier ist eine leichte Steigerung um 5,- EUR/m<sup>2</sup> zu verzeichnen.

Beispielhaft für die getroffenen Aussagen gelten folgende Gebiete:

	<b>Bodenrichtwerte in EUR/m<sup>2</sup> 01.01.2008</b>	Bodenrichtwerte in EUR/m <sup>2</sup> 01.01.2007
Butterlake	<b>55</b>	60
Eigene Scholle	<b>55</b>	60
Neuschmerzke	<b>40</b>	40
Wohnpark Zingelheide	<b>75</b>	75
Wohnpark Rietzer Weg/Heerstraße	<b>70</b>	65
Wohnpark Am Rehhagen	<b>65</b>	65

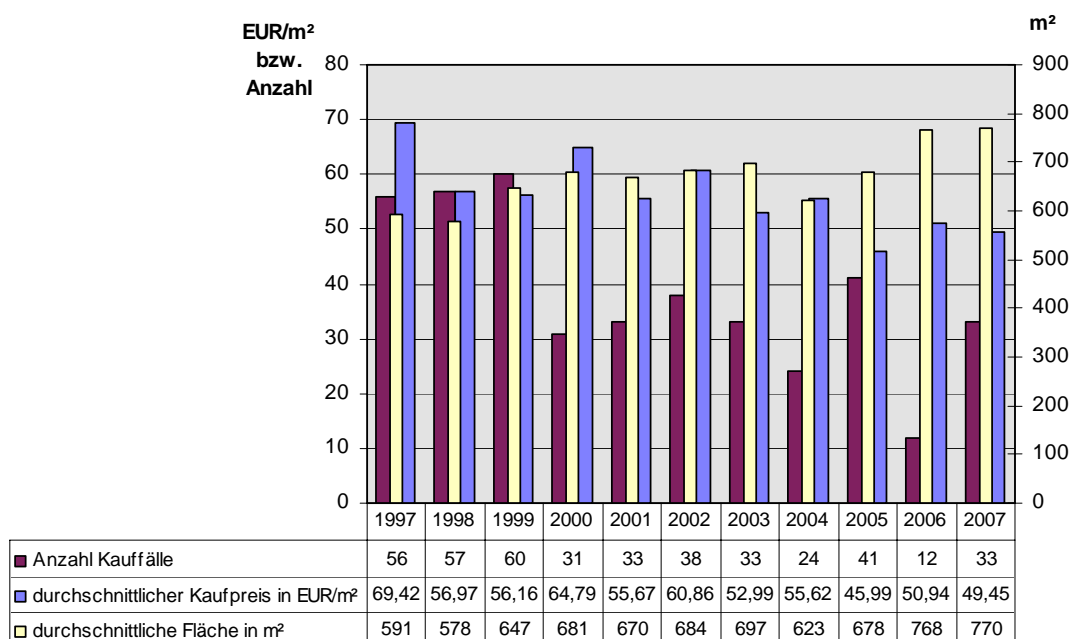
## 5.2.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

### Preisentwicklung des unbebauten Wohnbaulandes für die individuelle Nutzung

In diesem Abschnitt werden jahrgangswise Angaben für das durchschnittliche Marktverhalten von unbebauten Grundstücken für den individuellen Wohnungsbau 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 jahrgangswise das durchschnittliche Preis- und Flächenniveau der verkauften Wohnbaulandgrundstücke dar. In den nachfolgenden Diagrammen wird ein Rückblick auf die Jahre 1997 bis 2007 gegeben.

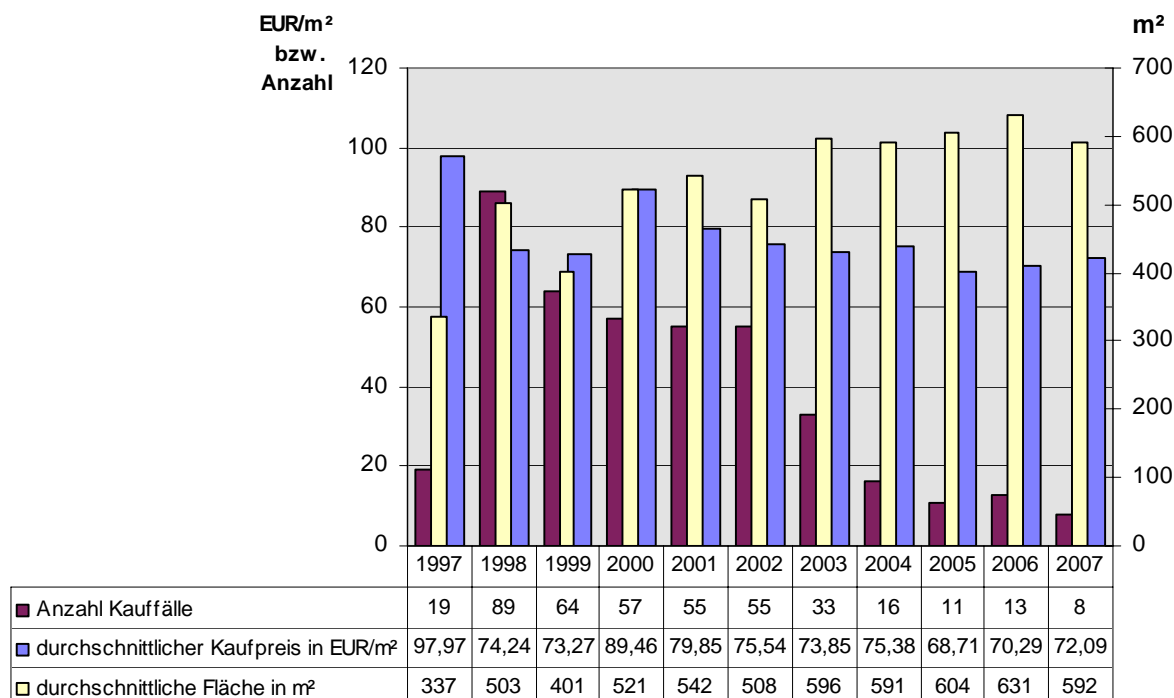
#### Durchschnittliche Preis- und Flächenentwicklung der städtischen Lagen Erschließungsbeitragszustand: erschließungsbeitragsfrei nach Baugesetzbuch





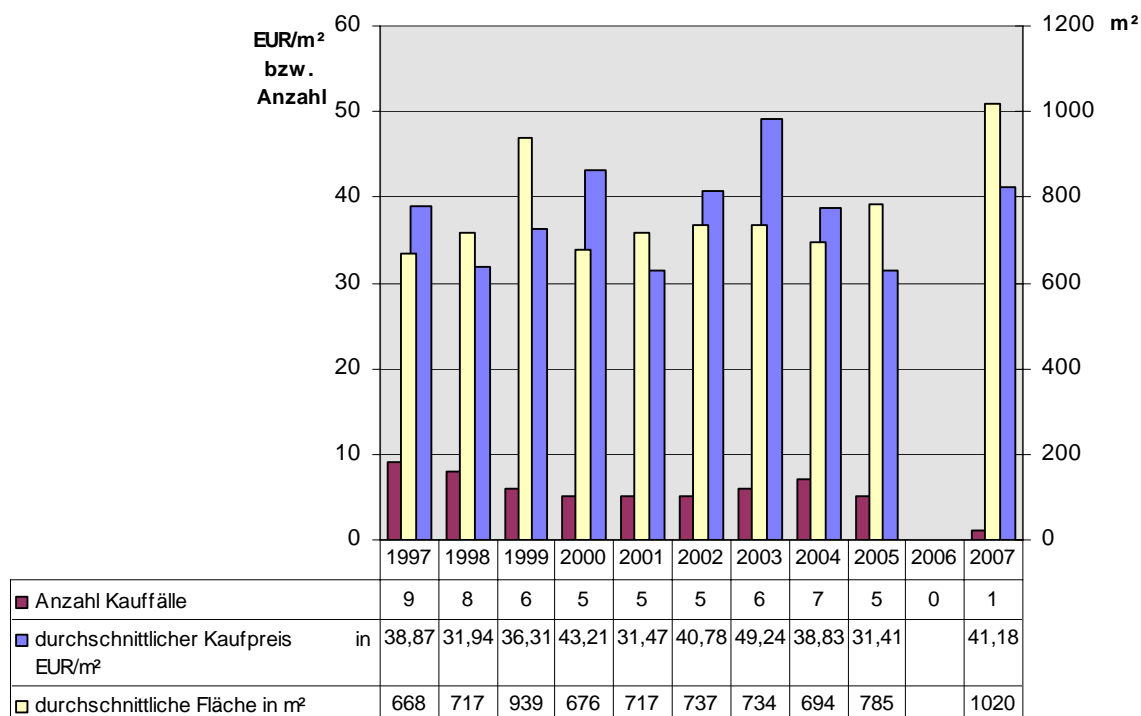
Hier bewegt sich das durchschnittliche Preisniveau zwischen 50,- und 70,- EUR/m<sup>2</sup> (Ausnahme 2005 – viele Kauffälle aus Lagen mit niedrigem Bodenwertniveau), was einen homogenen Grundstücksmarkt auf diesem Sektor darstellt. Die durchschnittliche Größe des Wohngrundstückes lag zwischen 1997 und 2005 kontinuierlich zwischen 600 und 700 m<sup>2</sup>; ab dem Jahr 2006 ist ein Anstieg in der durchschnittlichen Grundstücksfläche auf 770 m<sup>2</sup> zu verzeichnen.

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



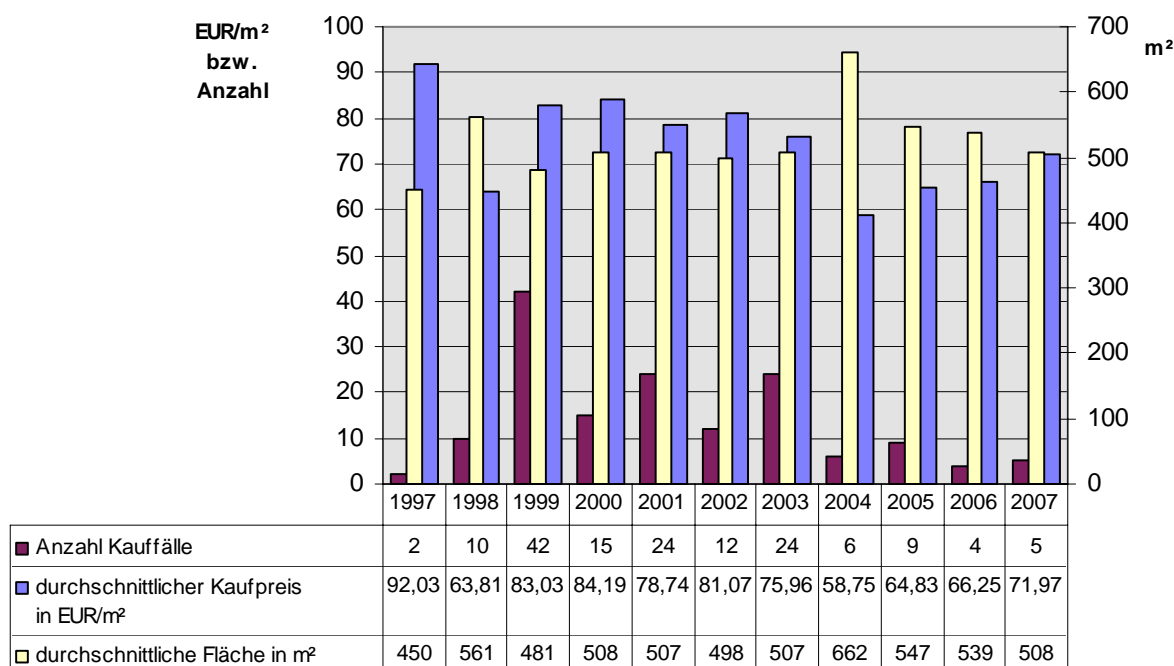
Seit 2002 ist das Niveau stabil mit einem durchschnittlichen Kaufpreis um die 70,- EUR/m<sup>2</sup> und einer durchschnittlichen Grundstücksfläche von 600 m<sup>2</sup>.

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



Es werden immer weniger derartige Kauffälle registriert, sodass die Angaben für die Preis- und Flächenentwicklung der dörflichen Lagen (erschließungsbeitragsfrei nach Baugesetzbuch) nur noch bedingte Aussagekraft haben.

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



Im Zeitraum 1999 bis 2003 waren ausgewogene Durchschnittspreise zwischen 75,- und 85,- EUR/m<sup>2</sup> mit einer Fläche um 500 m<sup>2</sup> auf dem Markt. Ab dem Jahr 2004 ist kontinuierlich der Preis gestiegen und die Flächengröße 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

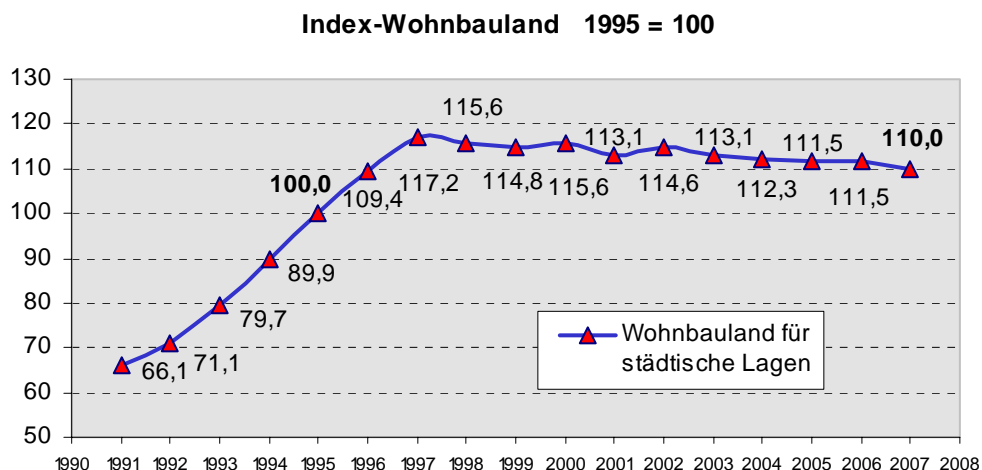
Zur Darstellung der Bodenwertentwicklung in der Stadt Brandenburg an der Havel wurden getrennt nach Lagen Bodenrichtwerte zusammengefasst und ausgewertet (Untersuchungsgebiete). Als Bezug für alle folgenden Indizes wurde das Jahr 1995 = 100 festgesetzt. Ab diesem Zeitpunkt registrierte der Gutachterausschuss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

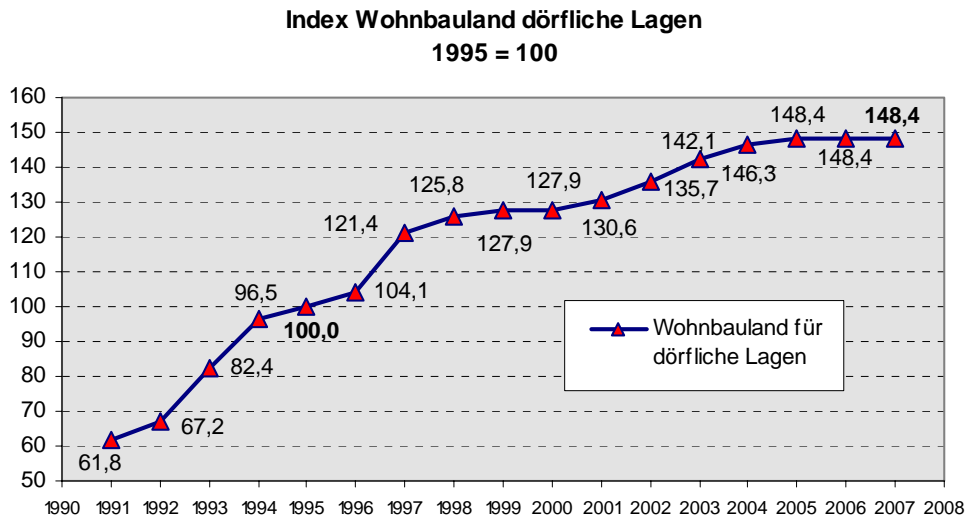
### Indexreihe Wohnbauland der städtischen Lagen

Bodenrichtwerte aus 14 Gebieten wie z. B. Eigene Scholle, Krakauer Vorstadt, Görden, Masowburg, 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 2006 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 m<sup>2</sup> bis 1200 m<sup>2</sup>, 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 2002 bis 2007 herangezogen, um der Forderung nach einem statistisch gesicherten Stichprobenumfang zu genügen. Die Regression wurde an Hand von 113 Kauffällen durchgeführt. Danach liegt eine **sehr geringe Abhängigkeit** zwischen Bodenpreis und Grundstücksfläche vor. Das Bestimmtheitsmaß liegt bei 0,12 (2006 – 0,14). 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 Zahlen 0 und 1 annehmen. Je näher das Bestimmtheitsmaß an der Zahl 1 liegt, umso höher ist die Abhängigkeit von Bodenpreis zu Grundstücksfläche. Ab einem Bestimmtheitsmaß von 0,3 beginnt, laut mathematischer Statistik, sich eine 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.

Der vorhandene Wohnungsleerstand, das derzeitige Mietniveau und die allgemeine wirtschaftliche Lage machen den Geschosswohnungsbau für Investoren und Bauherren z. Z. wenig interessant. Momentan wird der Markt durch die Stadtumbaumaßnahmen (Abriss bzw. Rückbau von Geschosswohnungsbauten), wie im Abschnitt 3.2.4.2 beschrieben, geprägt.

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

Das derzeitige Bodenrichtwertniveau für Lagen mit Geschosswohnungsbau bewegt sich in der Stadt Brandenburg an der Havel zwischen 45,- bis 60,- EUR/m<sup>2</sup>.

### **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 2007 wurden 19 Kauffälle über gewerbliche bzw. dienstleistungsorientierte gewerbliche Bauflächen registriert (im Jahr 2006 - 27 Kauffälle). Davon wurden fünf als Zukäufe und weitere sieben mit ungewöhnlichen Verhältnissen registriert.

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/m<sup>2</sup> auf.

Seit Jahren leidet der Gewerbebaulandmarkt an Vermarktungsschwierigkeiten. Dies hängt auch unmittelbar mit der wirtschaftlichen Entwicklung in und um Brandenburg an der Havel zusammen.

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

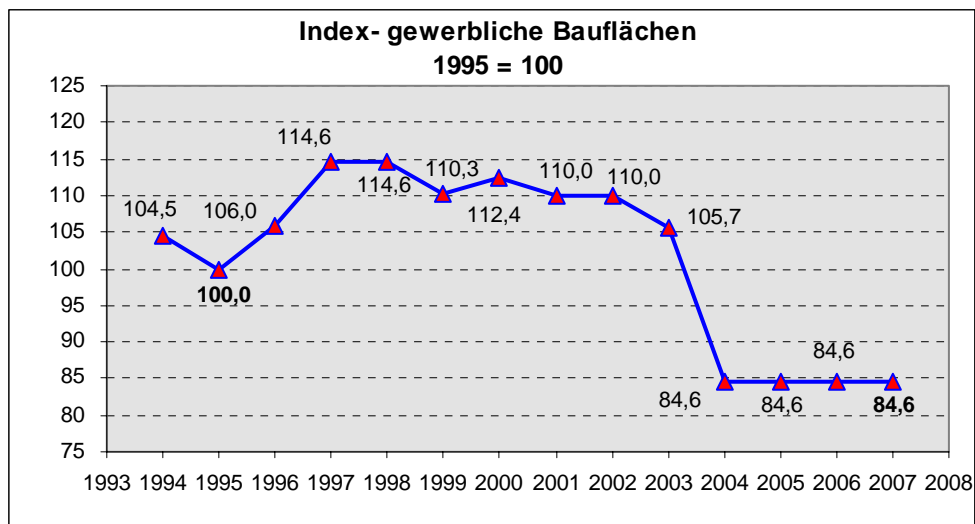
Jedoch zeigt sich, dass gute Flächenangebote allein verbunden mit einem niedrigen Bodenwertniveau nicht ausreichen, um der derzeit vorhandenen wirtschaftlichen Situation entgegenzuwirken.

Auch Verkäufe von Grundstücken, die eine dienstleistungsorientierte gewerbliche Nutzung aufweisen bzw. künftig so genutzt werden können, sind anzahlmäßig gering. Das derzeitige Bodenrichtwertniveau liegt bei 35,- und 50,- EUR/m<sup>2</sup>.

Erstmals wurde zum 01.01.2007 ein Bodenrichtwert für Industrieflächen ausgewiesen. Dieser liegt im Industrie- und Gewerbegebiet Hohenstücken und wurde zum Stichtag 01.01.2008 mit 15,- EUR/m<sup>2</sup> 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.



Seit 2004 hat sich das Wertniveau auf niedrigem Stand bestätigt.

## 5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

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

### Bauerwartungsland

Die Kaufpreise liegen zwischen 8 % und 50 % des jeweiligen Bodenrichtwertes bei Flächenverkäufen bis 21.300 m<sup>2</sup>. Diese Spanne ist bei Bauerwartungsland nicht ungewöhnlich.

### Rohbauland

Die Kaufpreise liegen zwischen 35 % und 52 % des jeweiligen Bodenrichtwertes bei Flächenverkäufen bis 21.650 m<sup>2</sup>. Auch diese Daten sind marktüblich.

## 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 acht Verkäufe vor. Davon sind drei Kauffälle für eine Auswertung ungeeignet. Die fünf verbleibenden Kauffälle sind Binnengrundstücke mit einer Kaufpreisspanne von 11,- EUR/m<sup>2</sup> bis 30,- EUR/m<sup>2</sup>. Im Jahr 2006 lagen zwei Kauffälle vor. Ein Grundstück in Binnenlage mit 13,- EUR/m<sup>2</sup> und ein wassernah gelegenes Grundstück mit 39,- EUR/m<sup>2</sup>.

### 5.6.2 Grundstücksteilmarkt der Zukäufe

Zukäufe (Arrondierungen) sind Kauffälle von Flächen, 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 2004 und 2007 wurden 128 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:

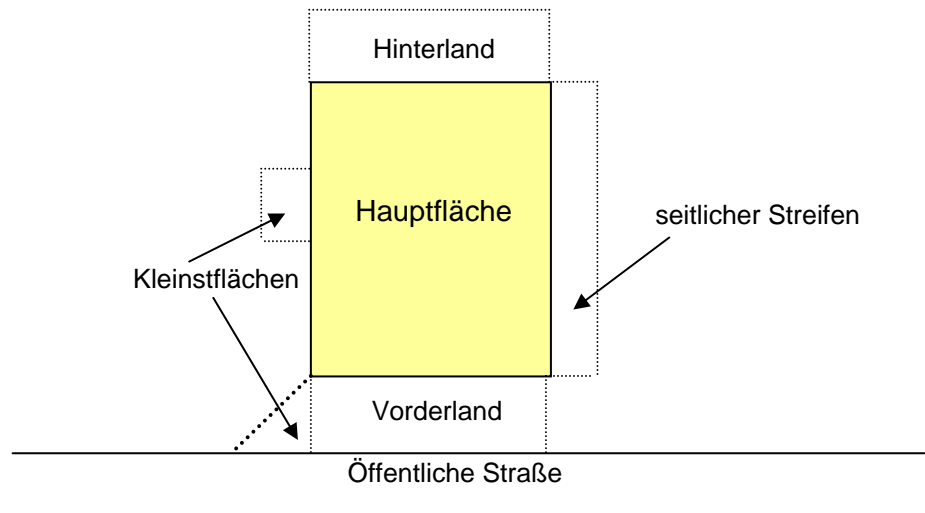
Anzahl der Kaufverträge	Kaufpreis je m <sup>2</sup> Grundstücksfläche in EUR/m <sup>2</sup>		Bodenrichtwert in EUR/m <sup>2</sup>		Verhältnis Kaufpreis/Bodenrichtwert (KP/BRW) in %		Arithmetische Mittel von KP/BRW in %
	Min.	Max.	Min.	Max.	Min.	Max.	
128	3	410	15	230	10	265	63

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 Zukaufflächen zur Hauptfläche ausgewertet. Die Ergebnisse sind in den nachfolgenden Darstellungen ersichtlich. Von 128 Kauffällen konnten 119 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 <sup>2</sup> Grundstücksfläche in EUR/m <sup>2</sup>		Bodenrichtwert in EUR/m <sup>2</sup>		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	74

## Zukäufe von seitlichen Streifen

Anzahl der Kaufverträge	Kaufpreis je m <sup>2</sup> Grundstücksfläche in EUR/m <sup>2</sup>		Bodenrichtwert in EUR/m <sup>2</sup>		Verhältnis Kaufpreis/Bodenrichtwert (KP/BRW) in %		Arithmetische Mittel von KP/BRW in %
	Min.	Max.	Min.	Max.	Min.	Max.	
43	6	155	20	180	22	122	63

## Zukäufe von Hinterland

Anzahl der Kaufverträge	Kaufpreis je m <sup>2</sup> Grundstücksfläche in EUR/m <sup>2</sup>		Bodenrichtwert in EUR/m <sup>2</sup>		Verhältnis Kaufpreis/Bodenrichtwert (KP/BRW) in %		Arithmetische Mittel von KP/BRW in %
	Min.	Max.	Min.	Max.	Min.	Max.	
42	8	180	15	180	10	108	57



## Zukäufe von Kleinstflächen

Anzahl der Kaufverträge	Kaufpreis je m <sup>2</sup> Grundstücksfläche in EUR/m <sup>2</sup>		Bodenrichtwert in EUR/m <sup>2</sup>		Verhältnis Kaufpreis/Bodenrichtwert (KP/BRW) in %		Arithmetische Mittel von KP/BRW in %
	Min.	Max.	Min.	Max.	Min.	Max.	
17	3	63	20	180	12	100	57

## 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 2007 wurden **vier** Erbbaurechtsverträge in der Stadt Brandenburg an der Havel registriert.

Zwei verwertbare Verträge wurden registriert und können der individuellen Wohnnutzung und den gewerblich genutzten Grundstücken zugeordnet werden. Zwei Erbbaurechtsverträge kamen unter ungewöhnlichen Verhältnissen zu Stande und kommen für die nachfolgende Zusammenfassung nicht in Betracht.

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 31 Kauffälle der Nutzung Acker, Grünland und Forst zuzuordnen. Die restlichen Kauffälle sind durch Mischnutzungen geprägt.

Für den Stichtag 01.01.2008 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 2007:** vier Verkäufe von 0,21 bis 0,34 EUR/m<sup>2</sup>

Weiterhin wurde eine Untersuchung der Ackerlandkauffälle 2003 bis 2007 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.

<b>Kaufpreise für Ackerland in EUR/m<sup>2</sup> aus den Jahren 2003 bis 2007</b>						
Fläche in ha	Ackerzahlen				Verträge	Mittelwert der Kaufpreise in EUR/m <sup>2</sup>
	11 - 20	21 - 30	31 - 40	über 40	Anzahl	
bis 1 ha	0,21 0,25	0,25	---	---	3	<b>0,24</b>
1 ha bis 10 ha	0,30	0,25 0,34 0,72	0,15 0,22 0,36	0,13 0,25 0,34	10	<b>0,31</b>
über 10 ha	---	0,23	---	---	1	<b>0,23</b>
<b>Verträge</b>	3	5	3	3	14	
<b>Mittelwert der Kaufpreise</b>	<b>0,25</b>	<b>0,36</b>	<b>0,24</b>	<b>0,24</b>		

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

**Grünland 2007:** vier Kauffälle zwischen 0,13 und 0,33 EUR/m<sup>2</sup>

Weiterhin wurde eine Untersuchung der Grünlandkauffälle 2003 bis 2007 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.

<b>Kaufpreise für Grünland in EUR/m<sup>2</sup> aus den Jahren 2003 bis 2007</b>						
Fläche in ha	Grünlandzahlen				Verträge	Mittelwert der Kaufpreise in EUR/m <sup>2</sup>
	11 - 20	21 - 30	31 - 40	über 40	Anzahl	
bis 1 ha	0,21	0,34 0,12	0,25 0,24 0,11 0,20 0,20 0,20 0,20	---	10	<b>0,21</b>
1 ha bis 10 ha	---	0,20 0,11 0,10	0,15 0,30 0,13 0,22 0,33	---	8	<b>0,19</b>
über 10 ha	---	---	---	---	---	---
<b>Verträge</b>	1	5	12	---	18	
<b>Mittelwert der Kaufpreise</b>	<b>0,21</b>	<b>0,17</b>	<b>0,21</b>	---		

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

### 6.3 Forstwirtschaftliche Flächen

Im Jahr 2007 wurden neun Kauffälle über forstwirtschaftliche Flächen registriert.

Diese Kauffälle erbrachten einen Flächenumsatz von ca. 46 ha bei einem Geldumsatz von ca. 47.000,- 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 2007 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. Dieses Zahlenmaterial ist unabhängig von möglichen Lageabhängigkeiten innerhalb des Stadtgebietes Brandenburg an der Havel zusammengestellt worden.

#### Forstwirtschaftliche Flächen:

acht verwertbare Kauffälle von 0,07 bis 0,32 EUR/m<sup>2</sup> einschließlich Aufwuchs (Mittelwert von 0,15 EUR/m<sup>2</sup> aus Zeitraum 2003-2007)

## **7. Sonstige unbebaute Grundstücke**

Hierunter erfasst der Gutachterausschuss den Grundstücksteilmarkt für Gartenland.

### **Grundstücksteilmarkt für Gartenland**

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

#### **Städtische Lagen**

Für diesen Teilmarkt standen 11 Kaufverträge aus dem Berichtsjahr für die Auswertung zur Verfügung. Sieben Kauffälle konnten für die Auswertung herangezogen werden. Sie weisen eine Spanne von 3,10 bis 9,10 EUR/m<sup>2</sup> auf (im Jahr 2006 lag die Spanne zwischen 4,60 bis 14,40 EUR/m<sup>2</sup>).

#### **Dörfliche Lagen**

In den dörflichen Lagen wurden für Gartenland fünf Kauffälle registriert. Diese lagen zwischen 3,10 und 7,00 EUR/m<sup>2</sup> (im Jahr 2006 lagen sie bei 1,50 bis 8,00 EUR/m<sup>2</sup>).

## 8. Bebaute Grundstücke

### 8.1 Allgemeines

Die Anzahl der Verkäufe von bebauten Grundstücken ist im Jahr 2007 mit 263 Verträgen gegenüber 2006 mit 244 Verträgen um 19 gestiegen.

Mit einem Anteil von 87,6 % am Geldumsatz 2007 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

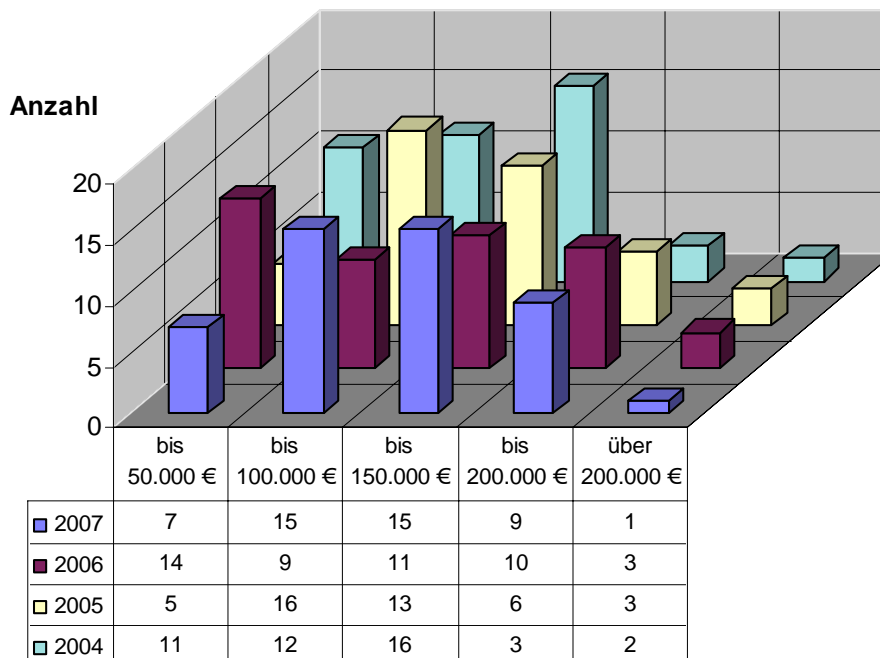
Der Gutachterausschuss registrierte im Berichtsjahr 49 Verkäufe von Grundstücken mit Einfamilien- und Zweifamilienhäusern, von denen **alle** der nachfolgenden Auflistung zugeordnet werden konnten. Diese Auflistung gibt Umsatzzahlen und Durchschnittswerte für die jeweilige Kategorie wieder. Diese Daten sind **nicht** nach Baujahr, Bauzustand und Lage differenziert. Die ( )-Werte in der nachfolgenden Auflistung entsprechen den Angaben des Vorjahres.

	Einfamilien- häuser	Zweifamilien- häuser
Anzahl der Kauffälle	47 (47)	2 (1)
Wertumsatz in Mill. EUR	5,0 (5,2)	0,05 (0,1)
Flächenumsatz in ha	4,9 (6,5)	0,1 (0,1)
mittlerer Kaufpreis in EUR	105.650 (109.683)	24.000 (85.000)
mittlere Grund- stücksfläche in m <sup>2</sup>	888* (1064*)	550 (912)
mittlere Wohnfläche in m <sup>2</sup>	135 (133)	Keine Angaben (240)

\* 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.

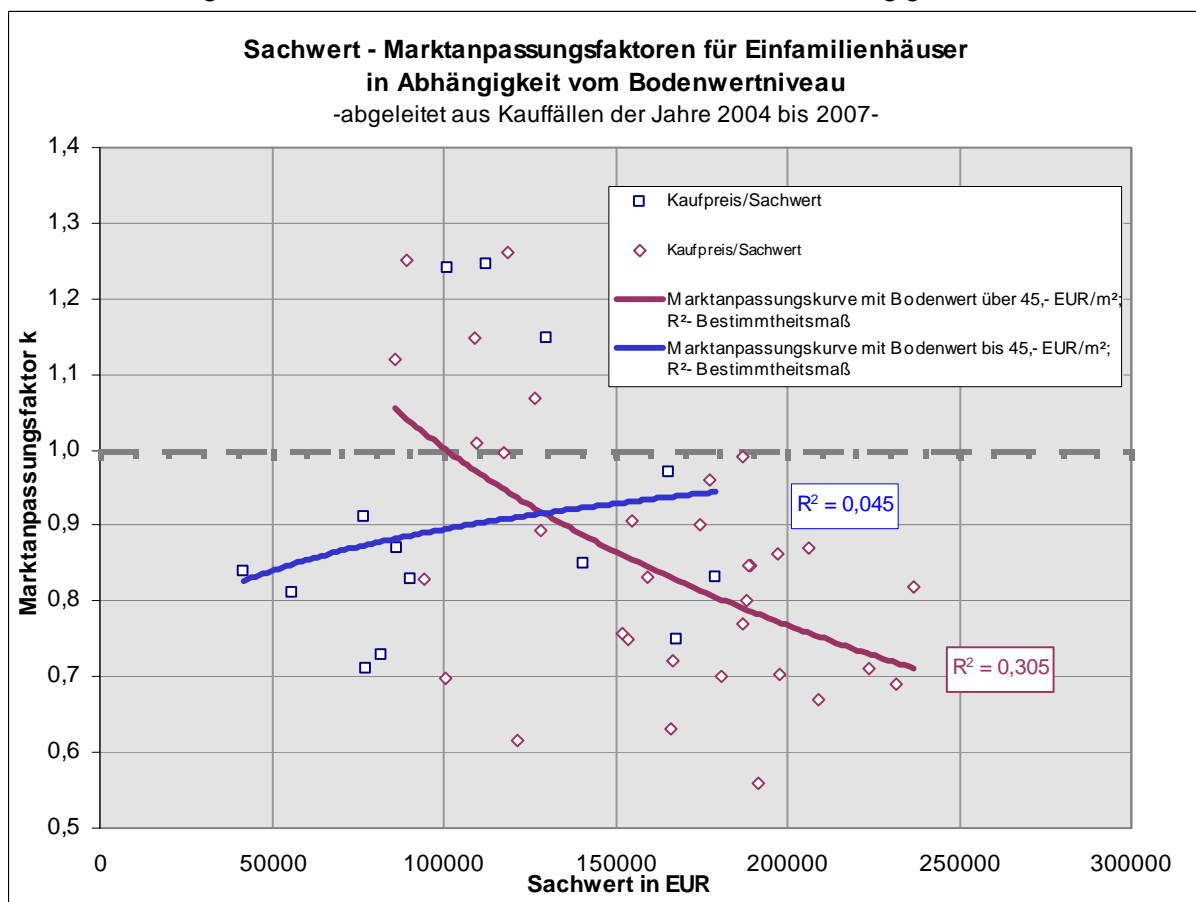
Im Jahr 2005 wurde die Ermittlung der Marktanpassungsfaktoren umgestellt. Seit diesem Zeitpunkt werden die Sachwerte mit Hilfe der Baupreisindizes des Landes Brandenburg 2000=100 vorgenommen. Diese werden durch das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg herausgegeben. Um sicherzustellen, dass Auswertergebnisse 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 des Landes Brandenburg (neu) ermittelt. Die Auswertung der Ergebnisse ergab sehr geringe Abweichungen in den ermittelten Sachwerten. Damit ist eine weitere statistische Auswertung des Kaufpreismaterials von 2004 bis 2007 möglich.

Modell zur Berechnung der Sachwerte für Einfamilien- und Zweifamilienhäuser		
Gebäudewert	=	Bruttogrundfläche nach DIN 277/1987
	x	Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000)
	x	Baupreisindex (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 <sup>2</sup> 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 2004 bis 2007 eine ausreichende Anzahl von 54 Kauffällen vor, sodass Marktanpassungsfaktoren in Abhängigkeit vom Bodenwertniveau (Bodenwert bis 45,- EUR/m<sup>2</sup> - dörfliche Lagen; Bodenwert über 45,- EUR/m<sup>2</sup> - städtische Lagen) dargestellt werden konnten.

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  $R^2$  übermittelt. Je näher dieses Maß an der Zahl 1 liegt, umso höher ist die statistische Sicherheit bzw. Aussagekraft der Kurve. Ab einem Bestimmtheitsmaß von 0,3 beginnt, laut mathematischer Statistik, sich eine Abhängigkeit zu entwickeln.



## 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 Marktunkundigen die Möglichkeit einer groben und überschlägigen Werteinschätzung für sein individuell genutztes Grundstück.

Die nachfolgende Tabelle bezieht sich auf ausgewertete Kaufverträge der Jahre 2004 bis 2007 von Einfamilienhäusern der **dörflichen Lagen bei einem Bodenwertniveau bis zu 45,- EUR/m<sup>2</sup>**. In die Auswertung sind Grundstücksverkäufe bis zu einer üblichen dörflichen Grundstücksgröße von 1.500 m<sup>2</sup> eingegangen.

Bauart	Baualter	Anzahl	mittlere Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	mittlere Wohnfläche in m <sup>2</sup>	mittlerer Wohnflächenpreis in EUR/m <sup>2</sup> Wfl.
Einfamilienhäuser	1900 - 1949	3	611	110	<b>321</b>
	1950 - 1989	9	941	120	<b>893</b>
	1990 - heute	4	1079	127	<b>1084</b>

Die nachfolgende Tabelle bezieht sich auf ausgewertete Kaufverträge der Jahre 2004 bis 2007 von Einfamilienhäusern der **innerstädtischen Lagen bei einem Bodenwertniveau ab 45,- EUR/m<sup>2</sup>**.

In die Auswertung gehen Grundstücksverkäufe bis zu einer üblichen städtischen Grundstücksgröße von 1.200 m<sup>2</sup> ein.

Bauart	Baualter	Anzahl	mittlere Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	mittlere Wohnfläche in m <sup>2</sup>	mittlerer Wohnflächenpreis in EUR/m <sup>2</sup> Wfl.
Einfamilienhäuser	1900 - 1949	4	869	163	<b>476</b>
	1950 - 1989	10	780	121	<b>1071</b>
	1990 - heute	12	681	132	<b>1203</b>



## 8.3 Reihenhäuser / Doppelhaushälften

### 8.3.1 Preisniveau

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses registrierte im Berichtsjahr 59 Verkäufe von Grundstücken mit Doppelhaushälften und Reihenhäusern, von denen **49 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
<b>Anzahl der Kauffälle</b>	23 (17)	26 (14)
<b>Wertumsatz in Mill. EUR</b>	1,9 (1,1)	1,9 (0,9)
<b>Flächenumsatz in ha</b>	11,7** (12,5**)	0,7 (0,5)
<b>mittlerer Kaufpreis in EUR</b>	84.315 (66.389)	72.950 (64.190)
<b>mittlere Grund- stücksfläche in m<sup>2</sup></b>	772* (743*)	279* (323*)
<b>mittlere Wohnfläche in m<sup>2</sup></b>	124 (126)	113 (123)

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

\*\* 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

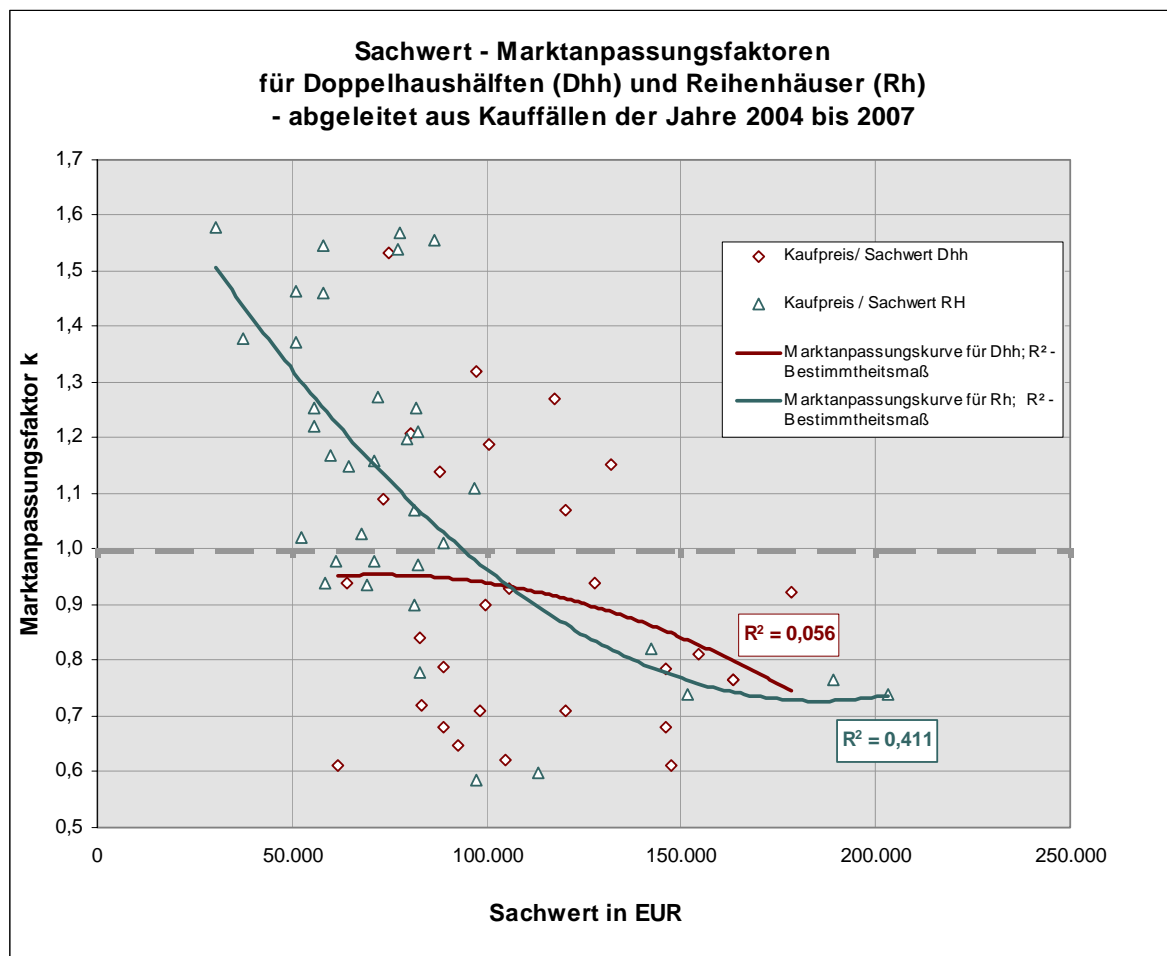
Die Marktanpassungsfaktoren wurden aus dem Verhältnis Kaufpreis zum Sachwert ermittelt. Die Datengewinnung erfolgt auf Grundlage von Bauakten, durch eine Vorortbesichtigung mit Aufmaß und Datenmaterial aus dem Liegenschaftskataster. Zu Vergleichszwecken wird zunächst das Modell vorgestellt, das als Grundlage 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 das Amt für Statistik Berlin- Brandenburg 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 des Landes Bran-

denburg (neu) ermittelt. Die Auswertung der Ergebnisse ergab sehr geringe Abweichungen in den ermittelten Sachwerten. Damit ist eine weitere statistische Auswertung des Kaufpreismaterials von 2004 bis 2007 möglich.

Modell zur Berechnung der Sachwerte für Doppelhaushälften und Reihenhäuser		
Gebäudewert	=	Bruttogrundfläche nach DIN 277/1987
	x	Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000)
	x	Baupreisindex (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 <sup>2</sup> 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 2004 bis 2007 ermittelt.



Den Nutzern dieser Marktangepassungskurve 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. Ab einem Bestimmtheitsmaß von 0,3 beginnt, laut mathematischer Statistik, sich eine Abhängigkeit zu entwickeln.

### 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 der Jahre 2004 bis 2007 von Doppelhaushälften der **dörflichen Lagen bei einem Bodenwertniveau bis zu 45,- EUR/m<sup>2</sup>**.

Bauart	Baualter	Anzahl	mittlere Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	mittlere Wohnfläche in m <sup>2</sup>	mittlerer Wohnflächenpreis in EUR/m <sup>2</sup> Wfl.
Doppelhaushälften	1900 - 1949	2	723	169	<b>514</b>
	1950 - 1989	6	907	104	<b>856</b>
	1990 - heute	0	---	---	---

Die nachfolgende Tabelle bezieht sich auf ausgewertete Kaufverträge der Jahre 2004 bis 2007 von Doppelhaushälften der **innerstädtischen Lagen bei einem Bodenwertniveau ab 45,- EUR/m<sup>2</sup>**.

Bauart	Baualter	Anzahl	mittlere Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	mittlere Wohnfläche in m <sup>2</sup>	mittlerer Wohnflächenpreis in EUR/m <sup>2</sup> Wfl.
Doppelhaushälften	1900 - 1949	3	561	96	<b>628</b>
	1950 - 1989	8	640	121	<b>920</b>
	1990 - heute	4	292	111	<b>1169</b>

## Vergleichsfaktoren für Reihenhäuser

Die nachfolgende Tabelle bezieht sich auf ausgewertete Kaufverträge der Jahre 2004 bis 2007 von Reihenhäusern der **dörflichen Lagen bei einem Bodenwertniveau bis zu 45,- EUR/m<sup>2</sup>**.

Bauart	Baualter	Anzahl	mittlere Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	mittlere Wohnfläche in m <sup>2</sup>	mittlerer Wohnflächenpreis in EUR/m <sup>2</sup> Wfl.
Reihenhäuser	1900 - 1949	2	275	121	<b>606</b>
	1950 - 1989	10	300	88	<b>925</b>
	1990 - heute	---	---	---	---

Die nachfolgende Tabelle bezieht sich auf ausgewertete Kaufverträge der Jahre 2004 bis 2007 von Reihenhäusern der **innerstädtischen Lagen bei einem Bodenwertniveau ab 45,- EUR/m<sup>2</sup>**.

Bauart	Baualter	Anzahl	mittlere Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	mittlere Wohnfläche in m <sup>2</sup>	mittlerer Wohnflächenpreis in EUR/m <sup>2</sup> Wfl.
Reihenhäuser	1900 - 1949	1	325	88	<b>795</b>
	1950 - 1989	18	267	107	<b>857</b>
	1990 - heute	4	243	117	<b>1061</b>

## 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 eine untergeordnete Rolle einnimmt.

Im Jahr 2006 wurden 45 Verkäufe (Wohnungs- und Teileigentum) mit einem Umsatz von 3,7 Mill. EUR und im Jahr 2007

### 40 Kauffälle mit 5,3 Mill. EUR

Umsatz registriert.

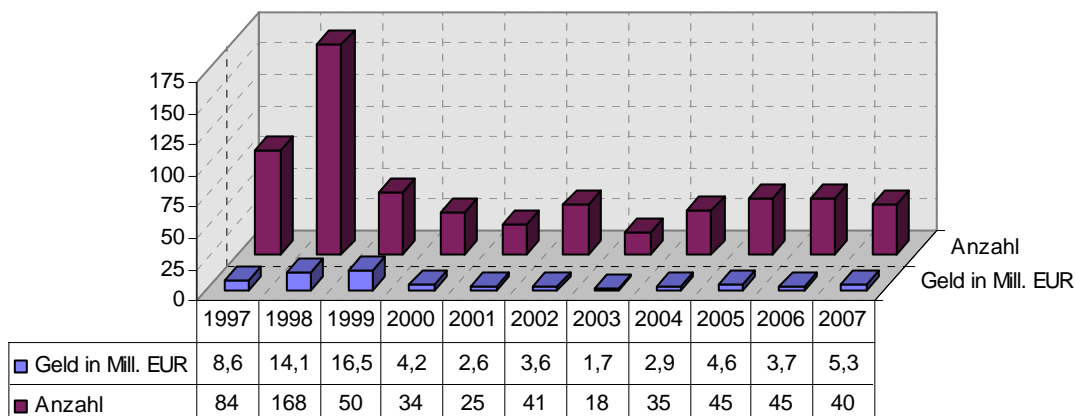
Von den 40 Kauffällen im Jahr 2007 fallen **38** auf Wohnungseigentum und **2** auf Teileigentum.

Die 38 Kauffälle für Wohnungseigentum erbrachten einen Umsatz von 5,1 Mill. EUR.

Alle Kauffälle über Wohnungseigentum sind den städtischen Lagen zuzuordnen. Drei Kauffälle sind infolge Zwangsversteigerung zustande gekommen.

Nachfolgendes Diagramm zeigt die Entwicklung seit 1997 auf dem Markt des Wohnungs- und Teileigentums.

Verkäufe von Wohnungs- und Teileigentum



## Preisniveau

In der nachfolgenden Auflistung konnten 30 Kauffälle von Wohnungseigentum den entsprechenden Kategorien zugeordnet werden. Die Auflistung enthält Angaben zur Art des Wohneigentums, zu Preisspannen in EUR/m<sup>2</sup> Wohnfläche und zu durchschnittlichen Wohnflächen. Angaben des Vorjahres in ( )

Art	Kategorie	Anzahl	Preisangaben in EUR/m <sup>2</sup> Wohnfläche	durchschnittliche Wohnfläche in m <sup>2</sup>
Erstverkauf	neuerstelltes Wohnungseigentum (ab Baujahr 1990)	1 (0)	1.660,- (--)	48 (--)
Erstverkauf	neuerstelltes Wohnungseigentum in Wassernähe/ am Wasser (ab Baujahr 1990)	0 (0)	-- (--)	-- (--)
Erstverkauf	umgewandelte Wohnungen in Mehrfamilienhäusern - saniert	0 (3)	-- (1.230,- bis 1.290,-)	-- (59)
Erstverkauf	umgewandelte Wohnungen in Mehrfamilienhäusern u. ä. in Wassernähe/ am Wasser - saniert	18 (9)	1.340,- bis 1.630,- (1.480,- bis 1.950,-)	80 (97)
Erstverkauf	umgewandelte Wohnungen in Mehrfamilienhäusern - unsaniert	0 (4)	-- (125)	-- (128)
Erstverkauf	umgewandelte Wohnungen in Geschosswohnungsbauten (z.B. Plattenbauweise)	0 (4)	-- (600,- bis 820,-)	-- (78)
Weiterveräußerung	Wohnungseigentum	6 (0)	890,- bis 1.230,- (--)	78 (--)
Weiterveräußerung	Wohnungseigentum in Wassernähe/ am Wasser	1 (3)	1.500,- (900,- bis 1.350,-)	166 (105)
Weiterveräußerung	Wohnungseigentum in Form von Reihenhäusern	2 (1)	870,- und 1130,- (950,-)	88 (67)
Weiterveräußerung	Wohnungseigentum in Geschosswohnungsbauten (z.B. Plattenbauweise)	2 (5)	810,- bis 890,- (350,- und 800,-)	71 (94)

## 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 zwei Kauffälle für Teileigentum mit einem Umsatz von 0,16 Mill. EUR registriert.

Die zwei 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/m<sup>2</sup> Nutzfläche und zu durchschnittlichen Nutzflächen.

Angaben des Vorjahres in ( )

Art	Kategorie	Anzahl	Preisangaben in EUR/m <sup>2</sup> Nutzfläche	durchschnittliche Nutzfläche in m <sup>2</sup>
Erstverkauf	neuerstellte Gewerbeeinheiten in individuellen Wohngebäuden (ab Baujahr 1990)	1	860,-	79
Erstverkauf	umgewandelte Gewerbeeinheiten in Mehrfamilienhäusern - unsaniert	0 (2)	--- (125,-)	--- (169)
Erstverkauf	umgewandelte Gewerbeeinheiten in Mehrfamilienhäusern - saniert	0 (1)	--- (1.125,-)	--- (44)
Weiterveräußerung	Gewerbeeinheit	1	430,-	151

Informativ werden in der nachfolgenden Tabelle Kauffälle zu Teileigentum über Stellplätze aufgeführt.

Angaben des Vorjahres in ( )

Art	Anzahl	Kaufpreis in EUR
Garage	0 (2)	--- (5.000,-)
Tiefgaragenstellplatz	0 (4)	--- (1.500,- bis 3.500,-)
Stellplatz	0 (3)	--- (2.850,- bis 3.000,-)

## 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 66 Kauffälle über Mehrfamilienhausgrundstücke vor. Alle diese Kauffälle lagen im innerstädtischen Bereich.

16 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.

	2007	2006	2005	2004
Kauffälle	56	33	49	45
Geldumsatz in Mill. EUR	8,5	3,2	4,5	2,4
Flächenumsatz in ha	3,9	1,6	2,3	2,0
mittl. Gesamtkaufpreis in EUR	145.346**	97.621*	91.600	54.350
mittl. Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	439*	399*	402*	404*

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

\*\* Mittelbildung ohne Kauffälle aus der Zwangsversteigerung

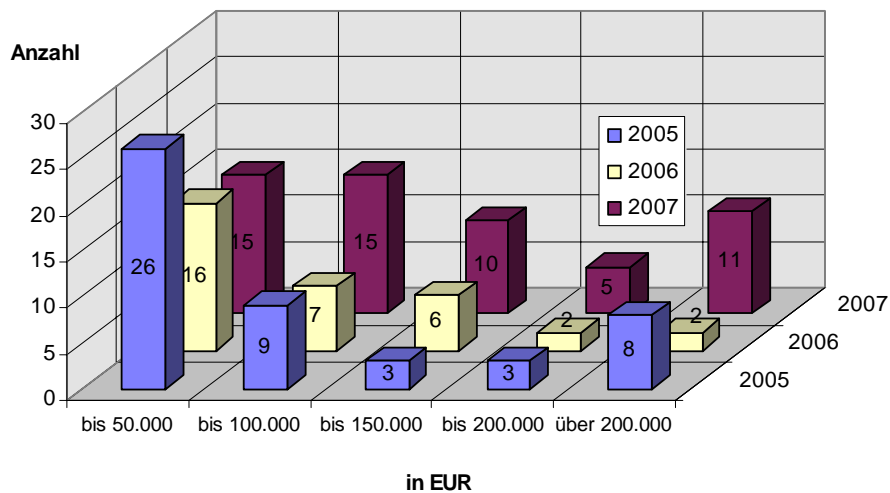
Nicht nur die Anzahl der Verkäufe, sondern auch der mittlere Gesamtkaufpreis für Mehrfamilienhäuser ist angestiegen.

Diese allgemeine Wertaussage wird gestützt durch den im Abschnitt 8.6.3 ermittelten Vergleichsfaktor „durchschnittlicher Kaufpreis je m<sup>2</sup> Wohnfläche“. Dieser ist gegenüber dem Jahr 2006 stark angestiegen.

Das nachfolgende Diagramm gliedert die Kauffälle der Mehrfamilienhäuser der letzten drei Jahre nach Preisgruppen, einschließlich der Zwangsversteigerungen.



### Häufigkeitsverteilung nach Preisgruppen (Mehrfamilienhäuser)



Der größte Teil der Kauffälle von Mehrfamilienhäusern bewegt sich in den Preisgruppen bis 150.000,- EUR. In den vergangenen zwei Jahren lagen die größten Umsatzzahlen in der Preisgruppe bis 50.000,- EUR.

Die Abrissmaßnahmen des Stadtumbaus und der damit einhergehende Wegfall von ca. 1700 Wohnungseinheiten (bis Ende 2007) stellt eine Größenordnung dar, die den Kauf von Mehrfamilienhäusern wieder attraktiver macht.

Verkäufe von sanierten und vermieteten Mehrfamilienhäusern wurden nur vereinzelt oder in Paketverkäufen registriert.

## 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 Mehrfamilienhäusern. 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.

Zeitnahe landesweite Auswertungen liegen noch nicht vor. Beabsichtigt ist eine Datenauswertung im Sommer 2008. Voraussichtlich ist danach mit neuen Erkenntnissen zu Liegenschaftszinssätzen im Herbst 2008 zu rechnen.

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"> <li>- nur nachhaltig vermietete Objekte</li> <li>- kein Einfluss durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse</li> <li>- Ortsbesichtigung erforderlich</li> </ul>
Restnutzungsdauer (RND) nach § 16 Abs.4 WertV	<ul style="list-style-type: none"> <li>- nur Objekte mit einer RND &gt; 20 Jahren</li> <li>- bei Modernisierung erfolgt die Ermittlung der RND nach dem Modell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen<sup>1</sup></li> </ul>
Gesamtnutzungsdauer	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mehrfamilienhäuser 80 Jahre</li> <li>- Gebäude mit geschäftlicher und Wohnnutzung 80 Jahre</li> <li>- Geschäfts- und Verwaltungsgebäude 60 Jahre</li> <li>- Einfamilienhäuser 80 Jahre</li> </ul>
Bodenwert	<ul style="list-style-type: none"> <li>- separat nutzbare Grundstücksteile werden abgespaltet (objekttypische Grundstücksgröße)</li> <li>- objekttypischer Bodenwert</li> </ul>
Rohertrag	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Priorität: tatsächliche und auf Nachhaltigkeit geprüfte Mieten</li> <li>- Ausnahme: angenommene nachhaltige Miete (z.B. aus Mietspiegel)</li> </ul>
Bewirtschaftungskosten: - Verwaltungskosten  - Instandhaltungskosten  - Mietausfallwagnis	<ul style="list-style-type: none"> <li>- für Wohnnutzung entsprechend § 26 der II. Berechnungsverordnung<sup>2</sup></li> <li>- für gewerblichen Nutzung 240 € pro Einheit und Jahr (Brutto)</li> <li>- für Wohnnutzung entsprechend § 28 der II. Berechnungsverordnung<sup>3</sup></li> <li>- für gewerbliche Nutzung 2,50 €/m<sup>2</sup> bis 9,00 €/m<sup>2</sup> Nutzfläche je nach Objektart, Bauausführung und Baualter<sup>4</sup></li> <li>- für Wohnnutzung 2 %</li> <li>- für gewerbliche Nutzung 4 %</li> </ul>

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:

<sup>1</sup> 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>

<sup>2</sup> 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)

<sup>3</sup> 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)

<sup>4</sup> 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 <sup>2</sup> - 380 €/m <sup>2</sup>	160 €/m <sup>2</sup>
Baujahr	1870 - 1998	
Restnutzungsdauer	20 Jahre – 70 Jahre	37 Jahre
Monatliche Nettokaltmiete	1,8 €/m <sup>2</sup> - 10,6 €/m <sup>2</sup> Wohnfläche	5,0 €/m <sup>2</sup>
Rohertragsfaktor	5,2 – 21,1	10,4

Liegenschaftszins (Bestimmtheitsmaß)	Einflussgrößen (Mittelwert der Einflussgröße)
7,1 (0,37)	- monatliche Nettokaltmiete (5,0 €/m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> - 104 €/m <sup>2</sup>	40 €/m <sup>2</sup>
Baujahr	1890 - 1998	
Restnutzungsdauer	20 Jahre – 75 Jahre	36 Jahre
Monatliche Nettokaltmiete	1,6 €/m <sup>2</sup> - 6,4 €/m <sup>2</sup> Wohnfläche	3,8 €/m <sup>2</sup>
Rohertragsfaktor	5,2 – 17,6	8,9

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

Die Einflussgröße „Wohnfläche“ hat folgende Wirkung auf den Liegenschaftszinssatz: bis zu einer Wohnfläche von ca. 1.880 m<sup>2</sup> steigt und anschließend fällt der Zins.

Die Einflussgröße „Bodenwert“ hat folgende Wirkung auf den Liegenschaftszinssatz: bis zu einem Bodenwert von ca. 25,- EUR/m<sup>2</sup> fällt, anschließend bis ca. 80,- EUR/m<sup>2</sup> 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):

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

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

Die Einflussgröße „Wohn- und Nutzfläche“ hat folgende Wirkung auf den Liegenschaftszinssatz: bis zu einer Nutzfläche von ca. 990 m<sup>2</sup> steigt, dann fällt bis ca. 2.600 m<sup>2</sup> 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).

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

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

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 m<sup>2</sup> Wohnfläche von 175,- EUR/m<sup>2</sup> für das Jahr 2007** für Kauffälle außerhalb des unmittelbaren Zentrums.

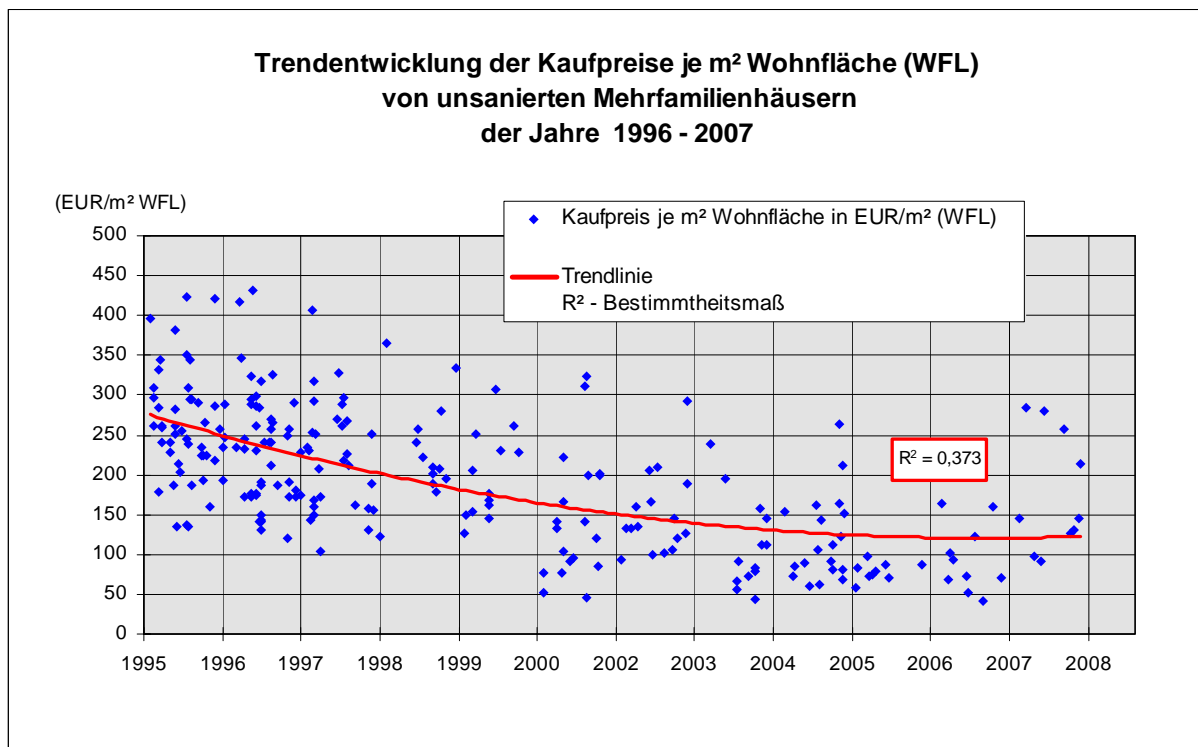
Der Durchschnittswert von 2006 lag bei 95,- EUR/m<sup>2</sup>.

Der enorme Anstieg gegenüber 2006 weist darauf hin, dass der jahrelange Abwärtstrend in diesem Teilmarkt gestoppt wurde. Hier scheinen die Ziele des Stadtumbaus (Abriss von Wohneinheiten einerseits und Aufwertung innerstädtischer Quartiere andererseits) langsam zu greifen.

Grundlage für die Untersuchungen waren Mehrfamilienhäuser mit einem Baujahr um ca. 1900 und einem dem Baualter entsprechenden befriedigenden bis mangelhaften Bauzustand. Ein großer Teil der Mehrfamilienhäuser 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.

Modell zur Ermittlung der Wohnfläche:

1. Ermittlung der Geschossfläche entspr. § 20 Baunutzungsverordnung 1977
2. Geschossfläche x 0,75 = Wohnfläche



Auf Grund der Streubreite der Kaufpreise je m<sup>2</sup> Wohnfläche ist die Trendlinie mit einer statistischen Unsicherheit behaftet, welche durch das Bestimmtheitsmaß R<sup>2</sup> zum Ausdruck kommt. Je näher das Bestimmtheitsmaß an der Zahl 1 liegt, umso höher ist die statistische Sicherheit bzw. Aussagekraft der Kurve. Ab einem Bestimmtheitsmaß von 0,3 beginnt, laut mathematischer Statistik, sich eine Abhängigkeit zu entwickeln.

## **8.7 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser**

Hier werden die Renditeobjekte erfasst, deren gewerblicher Mietanteil > 20 % ist. Es wurden 22 Kauffälle (26 im Vorjahr) mit einem Gesamtumsatz von 13,7 Mill. EUR und einem Flächenumsatz von 10,4 ha registriert.

Rund 11,6 Mill. EUR wurden für den Kauf von vier Einkaufszentren bzw. Discountern 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 45,9 ha und einem Geldumsatz von 6,0 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.

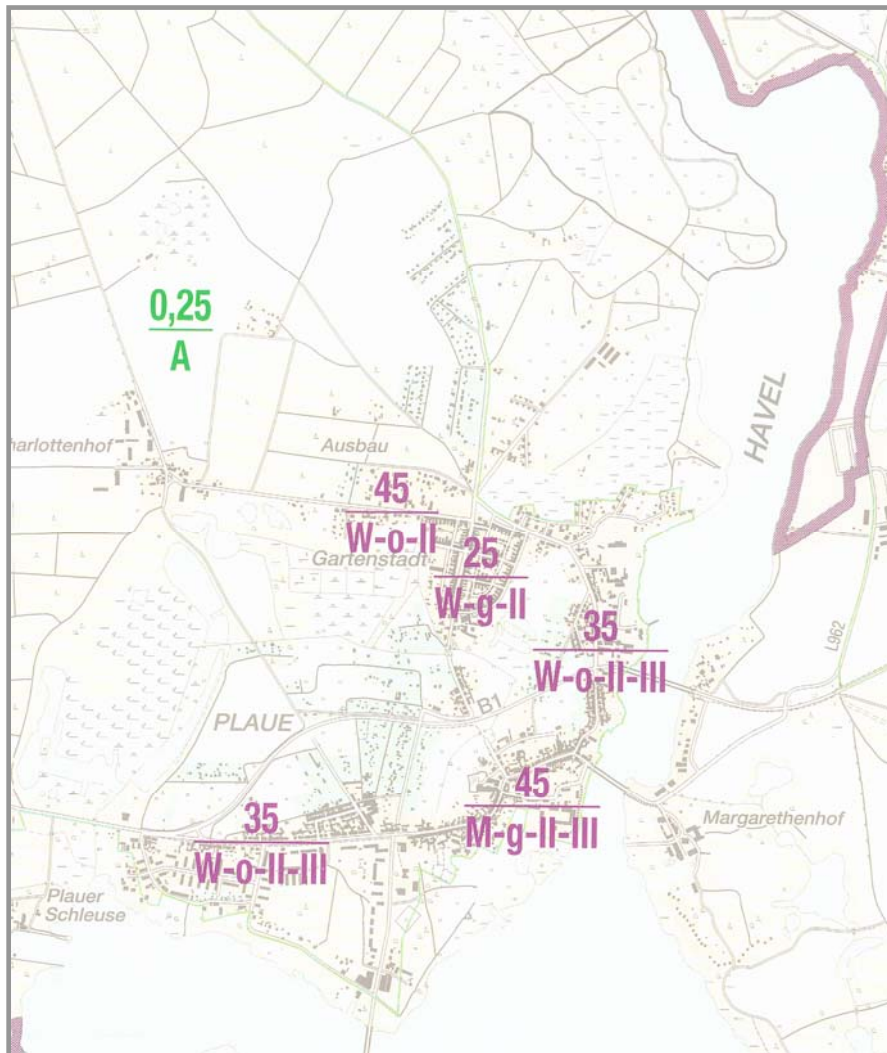
### **9.2 Bodenrichtwerte für Bauland**

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 01.01.2008 wiedergegeben.

**Auszug aus der Bodenrichtwertkarte  
Ortsteil Plaue  
Stichtag 01.01.2008**



**Erläuterungen zum Auszug aus der Bodenrichtwertkarte**

Die Bodenrichtwerte werden wie folgt dargestellt:

**Bodenrichtwert in EUR/m<sup>2</sup>  
Wertbeeinflussende Merkmale**

Wertbeeinflussende Merkmale:

Art der baulichen Nutzung:	W	Wohnbaufläche
	M	gemischte Baufläche
Bauweise:	o	offene Bauweise
	g	geschlossene Bauweise
Maß der baulichen Nutzung:	Geschlosszahl, z. B. II - zweigeschossige Bauweise	
Art der Nutzung:	A	Ackerland

## **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](http://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 sechs 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 23. September 2004

(BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes 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)

### Weitere im Bericht genannte Gesetze und Vorschriften

- **Kommunalabgabengesetz für das Land Brandenburg (KAG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. März 2004 (GVBl. I S. 174), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes 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), zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs.2 des Gesetzes vom 27.04.2005 (BGBl. I S.2407)
- **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

<b>Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis/ kreisfreie Stadt</b> Anschrift	<b>Telefon</b> <b>Fax</b> <b>Internet</b> <b>e-mail</b>
<b>Landkreis Potsdam-Mittelmark</b> Lankeweg 4 14513 Teltow	03328/ 31 83 11 03328/ 31 83 15 <a href="http://www.gutachterausschuss-bb.de">www.gutachterausschuss-bb.de</a> gaa@potsdam-mittelmark.de
<b>Landkreis Havelland</b> Waldemardamm 3 14641 Nauen	03321/ 40 36 181 03321/ 40 33 61 81 <a href="http://www.gutachterausschuss-bb.de">www.gutachterausschuss-bb.de</a> gaa@havelland.de
<b>Stadt Potsdam</b> Hegelallee 6-10 14469 Potsdam	0331/ 28 93 183 0331/ 28 98 43 183 <a href="http://www.gutachterausschuss-bb.de">www.gutachterausschuss-bb.de</a> gutachterausschuss@rathaus.potsdam.de
<b>Regionalbereich Altmark (Sachsen Anhalt)</b> Scharnhorststraße 89 39576 Stendal	03931/ 252-422 03931/ 252-499 <a href="http://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de">www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de</a> <a href="mailto:poststelle.stendal@lvermgeo.sachsen-anhalt.de">poststelle.stendal@lvermgeo.sachsen-anhalt.de</a>
<b>Stadt Berlin</b> Fehrbelliner Platz 1 10707 Berlin	030/ 90 12-68 54 o. 68 30 030/ 90 12-31 93 <a href="http://www.gutachterausschuss-berlin.de">www.gutachterausschuss-berlin.de</a> gaa@senstadt.berlin.de
<b>Oberer Gutachterausschuss des Landes Brandenburg</b> Robert-Havemann-Straße 4 15236 Frankfurt (Oder)	0335/ 55 82 520 0335/ 55 82 503 <a href="http://www.gutachterausschuss-bb.de">www.gutachterausschuss-bb.de</a> oberer.gutachterausschuss@geobasis-bb.de