

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



Grundstücksmarktbericht 2008



Blick auf die St. Katharinenkirche
in Brandenburg an der Havel

Grundstücksmarktbericht 2008

Gutachterausschuss für
Grundstückswerte
in der Stadt
Brandenburg an der Havel

Berichtszeitraum 01.01.2008 – 31.12.2008

INHALTSVERZEICHNIS

Inhalt	Seite
1. Der Grundstücksmarkt 2008 in Kürze	5
2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	6
3. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	8
3.1 Berichtsbereich, regionale Rahmenbedingungen	8
3.2 Wirtschaftliche Entwicklung, Stadtentwicklung.....	10
3.2.1 Wirtschaftsstruktur	10
3.2.2 Bevölkerungsdaten	11
3.2.3 Brandenburg an der Havel - die 1000-jährige Stadt der Mark Brandenburg	11
3.2.3.1 Geschichtliche Eckdaten aus der Chronik der Stadt.....	11
3.2.3.2 Brandenburg an der Havel - heute	12
3.2.4 Stadtplanung.....	12
3.2.4.1 Förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet	13
3.2.4.2 Stadtumbaugebiete	13
3.2.5 Kultur, Bildung und Erholung.....	14
4. Übersicht über die Umsätze	15
4.1 Vertragsvorgänge	16
Marktteilnehmer.....	16
Kauffalldichte 2008	20
4.2 Geldumsatz.....	22
4.3 Flächenumsatz	24
4.4 Flächen- und Geldumsätze der unbebauten Bauflächen	26
4.5 Flächen- und Geldumsätze der bebauten Bauflächen	27
4.6 Übersicht der Umsatzentwicklungen mit vergleichbaren kreisfreien Städten	28
5. Bauland	30
5.1 Allgemeines	30
5.2 Individueller Wohnungsbau	30
5.2.1 Preisniveau	30
5.2.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen.....	31
5.2.3 Umrechnungskoeffizienten	35
5.3 Geschosswohnungsbau	36
5.4 Gewerbliche Bauflächen.....	36
5.4.1 Preisniveau	36
5.4.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen.....	37
5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland	37
5.6 Sonstiges Bauland.....	38
5.6.1 Grundstücksteilmarkt für Erholungsgrundstücke.....	38
5.6.2 Grundstücksteilmarkt der Zukäufe.....	38
5.7 Erbbaurechte	40
6. Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	41
6.1 Allgemeines	41
6.2 Landwirtschaftliche Flächen - Preisniveau	41
6.3 Forstwirtschaftliche Flächen	42
7. Sonstige unbebaute Grundstücke	43
Grundstücksteilmarkt für Gartenland.....	43
8. Bebaute Grundstücke	44
8.1 Allgemeines	44
8.2 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser	44
8.2.1 Preisniveau	44

8.2.2	Preisentwicklung.....	45
8.2.3	Marktanpassungsfaktoren	45
8.2.4	Vergleichsfaktoren für Einfamilienhäuser	47
8.3	Reihenhäuser / Doppelhaushälften	48
8.3.1	Preisniveau	48
8.3.2	Preisentwicklung.....	48
8.3.3	Marktanpassungsfaktoren	48
8.3.4	Vergleichsfaktoren	50
	Vergleichsfaktoren für Doppelhaushälften	50
	Vergleichsfaktoren für Reihenhäuser	51
8.4	Wohnungseigentum.....	52
	Preisniveau	52
8.5	Teileigentum	54
8.6	Mehrfamilienhäuser	55
8.6.1	Preisniveau	55
8.6.2	Preisentwicklung.....	56
8.6.3	Liegenschaftszinssätze	57
8.6.3.1	Rahmenbedingungen für die einheitliche Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen im Land Brandenburg.....	57
8.6.3.2	Mehrfamilienhäuser	59
8.6.3.3	Wohn- und Geschäftshäuser.....	59
8.6.3.4	Reine Geschäftshäuser	60
8.6.4	Vergleichsfaktoren	60
8.7	Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	61
8.8	Gewerbe- und Industrieobjekte	61
9.	Bodenrichtwerte	62
9.1	Gesetzlicher Auftrag	62
9.2	Bodenrichtwerte für Bauland	62
10.	Nutzungsentgelte, Mieten, Pachten	64
10.1	Nutzungsentgelte.....	64
10.2	Mieten	64
10.3	Pachten.....	64
11.	Aufgaben des Gutachterausschusses.....	65
11.1	Allgemeines	65
11.2	Hauptaufgaben des Gutachterausschusses	66
11.3	Dienstleistungsangebote des Gutachterausschusses.....	67
	Anschriften der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte im Umfeld der Stadt Brandenburg an der Havel	68

1. Der Grundstücksmarkt 2008 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.

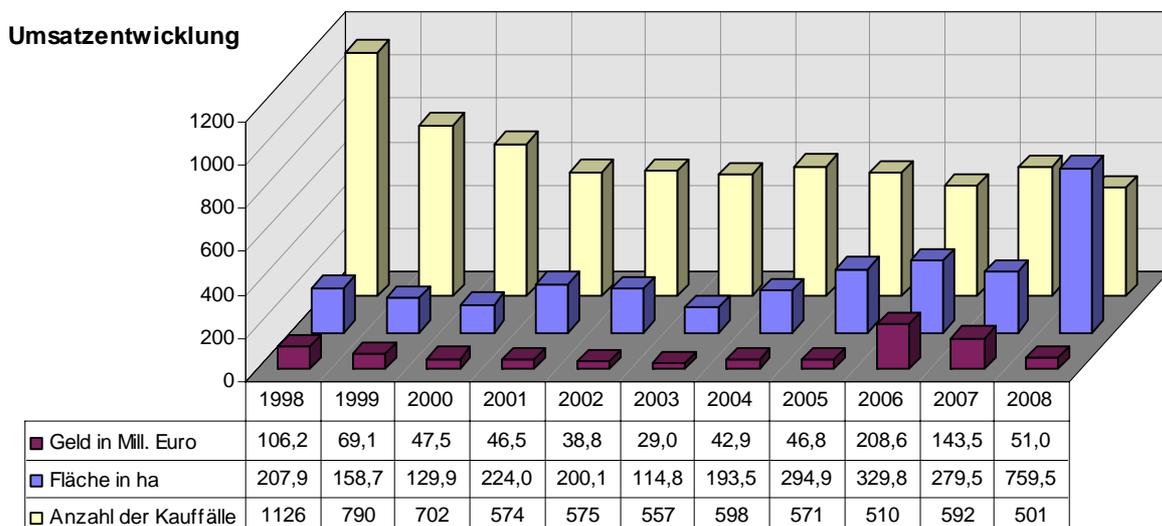
Für die Stadt Brandenburg an der Havel lässt sich feststellen, dass im Jahre 2008 bei fallender Kauffallanzahl der Geldumsatz ebenfalls gefallen, aber der Flächenumsatz gegenüber 2007 gestiegen ist.

Eine fallende Tendenz der Kauffallanzahl ist auf dem Teilmarkt der unbebauten Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus zu verzeichnen, dagegen nimmt der bebaute Sektor zu. Grundsätzlich kann aber das Marktgeschehen als beruhigt eingeschätzt werden. Die Kauffallzahlen der Mehrfamilienhäuser zeigen nach Jahren der Stagnation eine steigende Tendenz. Weiterhin wurden einzelne Verkäufe mit überdurchschnittlich hohem Flächenumsatz registriert.

Im Jahr 2008 bestimmten folgende konjunkturelle Rahmenbedingungen und standort-spezifische Probleme den Grundstücksmarkt:

- Mit Bekanntwerden der Immobilien- und Bankenkrise in den USA sind ausländische Investoren nur noch vereinzelt auf dem deutschen Markt vertreten; dieses Marktverhalten lässt sich seit 2008 auch in Brandenburg an der Havel feststellen (starker Rückgang im Paketverkauf)
- Abwartendes Verhalten beim Immobilienkauf wegen starker Einbrüche auf dem Kapital- und Investmentmarkt in Deutschland
- Zinssätze für Bauherren weiterhin auf niedrigem Niveau
- Weiterer Anstieg der Abrissmaßnahmen nach dem Stadtumbaukonzept
- Arbeitslosenquote trotz Rückgang weiterhin auf hohem Niveau; allgemein schwierige Aussichten auf dem Stellenmarkt
- Zunahme der Verkaufszahlen im land- und forstwirtschaftlichen Sektor.

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 2008 in der Stadt Brandenburg an der Havel vor.

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

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

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

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

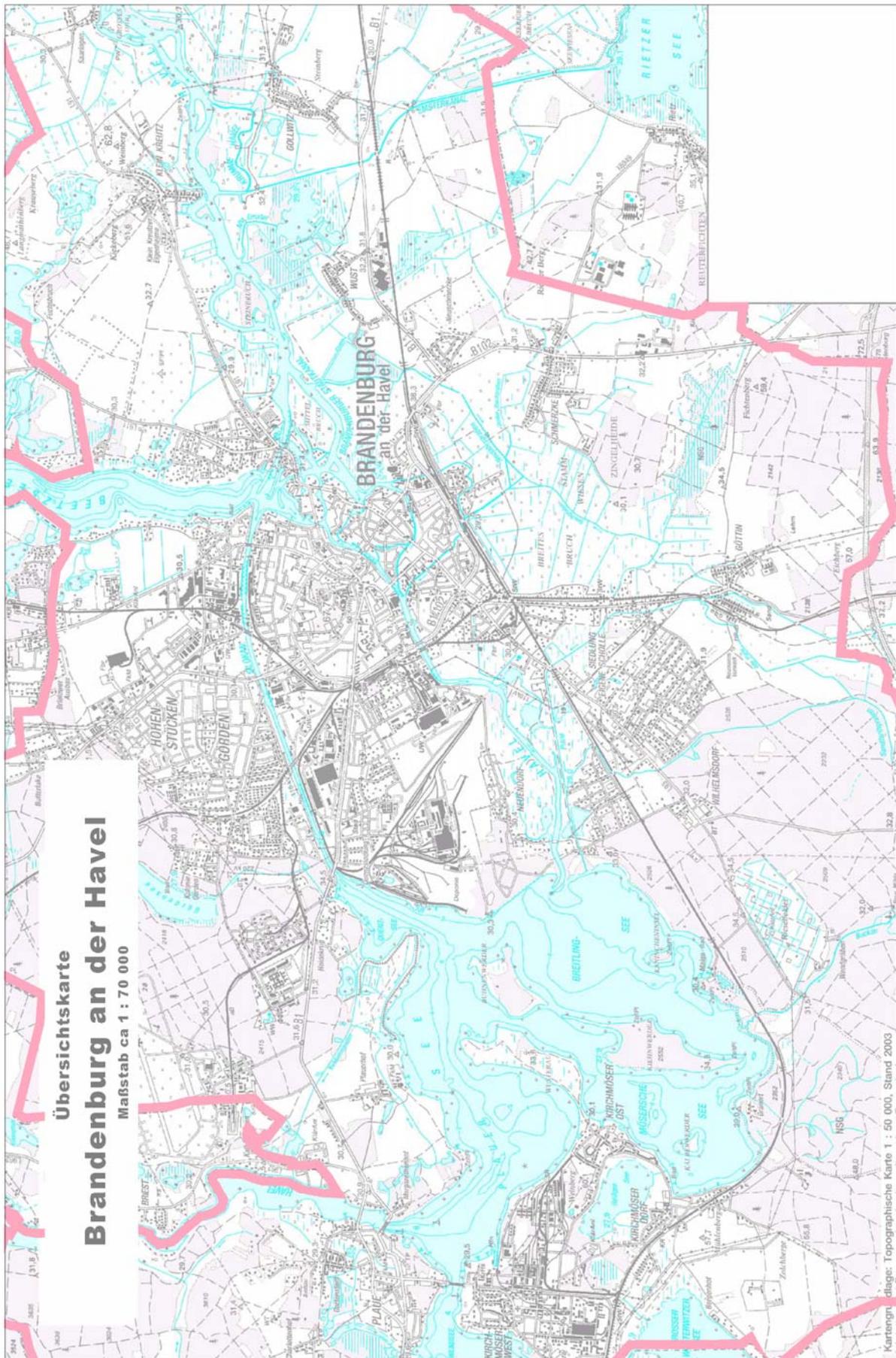
Die Marktanalyse erfolgte auf der Grundlage der automatisiert geführten Kaufpreissammlung und eigener statistischer Erhebungen.

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

www.gutachterausschuss-bb.de

vertreten.

Dieser Grundstücksmarktbericht wurde vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Brandenburg an der Havel in der Sitzung am 29.04.2009 beraten und beschlossen.



3. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

3.1 Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen

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

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

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

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

Daraus ergibt sich die regionale Untergliederung des Stadtgebietes Brandenburg in:

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

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

	städtische Lagen	dörfliche Lagen
Fläche in km ²	167,1	61,7
Einwohner	68.920	3.580

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 km²

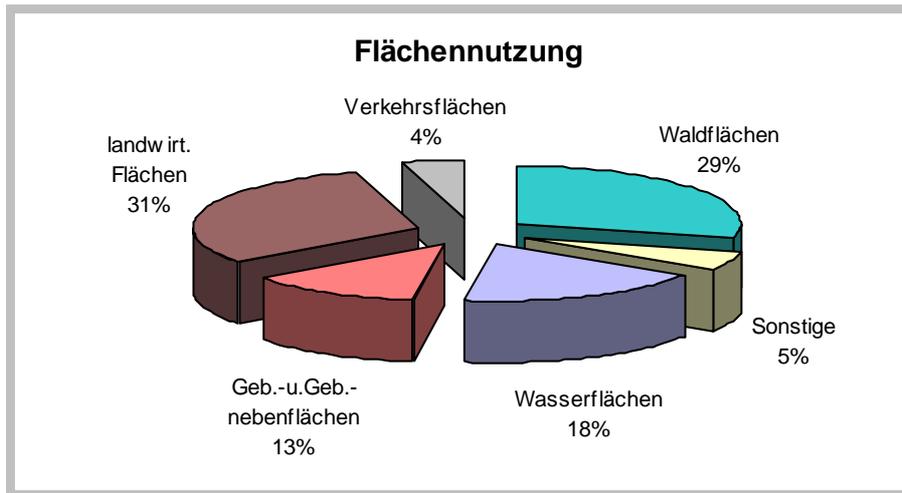
mittlere Höhenlage: 32,5 m über NHN

Einwohner (Stand 12/08): ca. 72.500

Bevölkerungsdichte: 317 Einwohner je km²

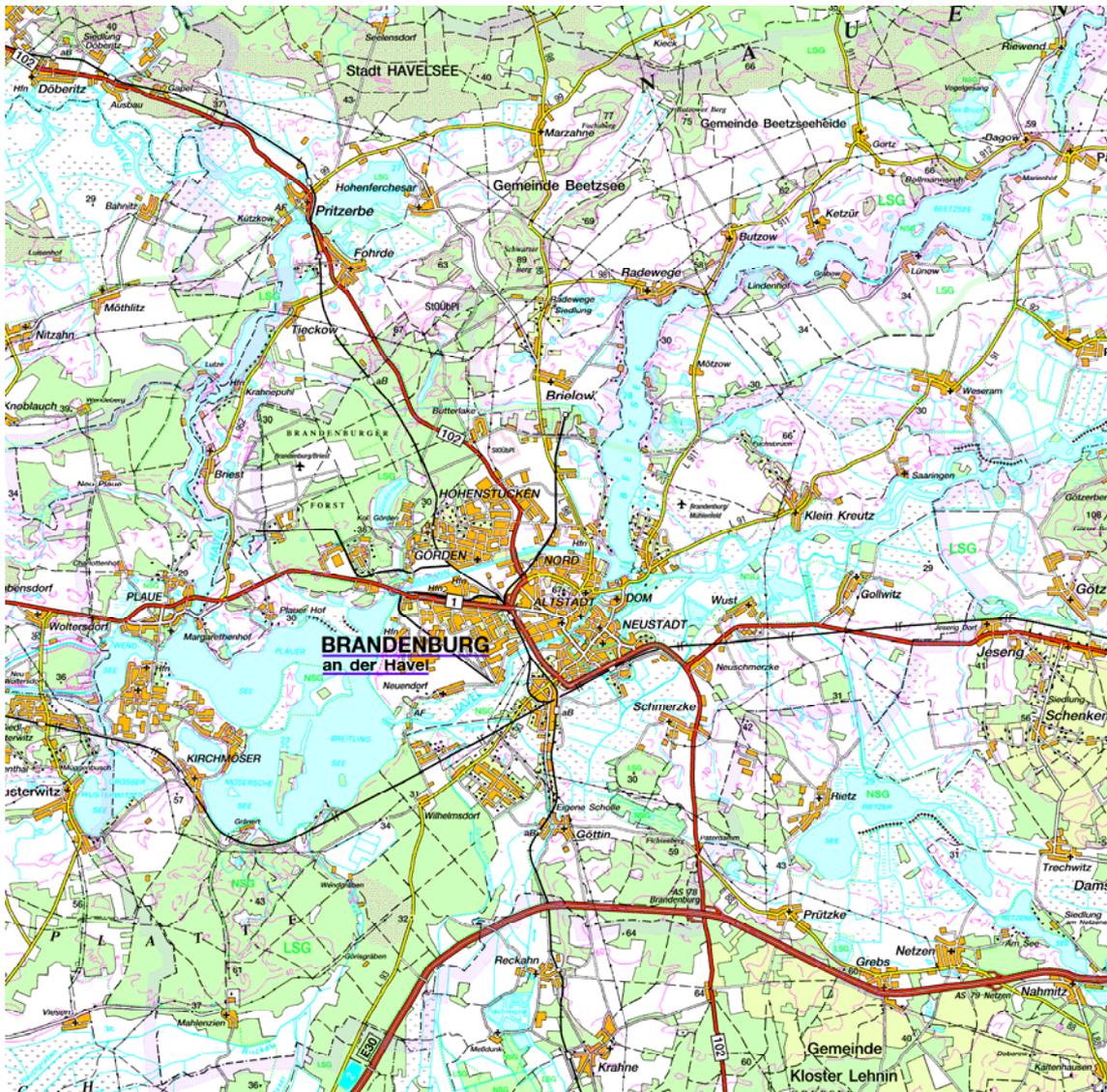
Nord-Südausdehnung: ca. 18 km

Ost-Westausdehnung: ca. 20 km



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.

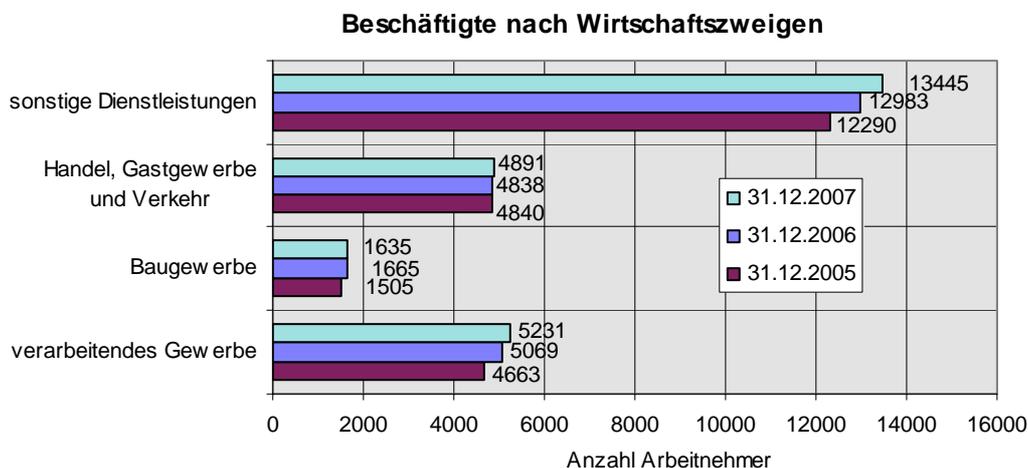
3.2 Wirtschaftliche Entwicklung, Stadtentwicklung

3.2.1 Wirtschaftsstruktur

Die wirtschaftliche Situation der Stadt wird durch folgende Zahlen verdeutlicht.

Zum 31.12.2007 waren insgesamt 25.752 Menschen (zum 31.12.2006 - 25.110) in der Stadt Brandenburg an der Havel erwerbstätig.

Nachfolgendes Diagramm zeigt die Entwicklung der Anzahl der Beschäftigten in den vier Hauptwirtschaftszweigen in den Jahren 2005-2007* auf.

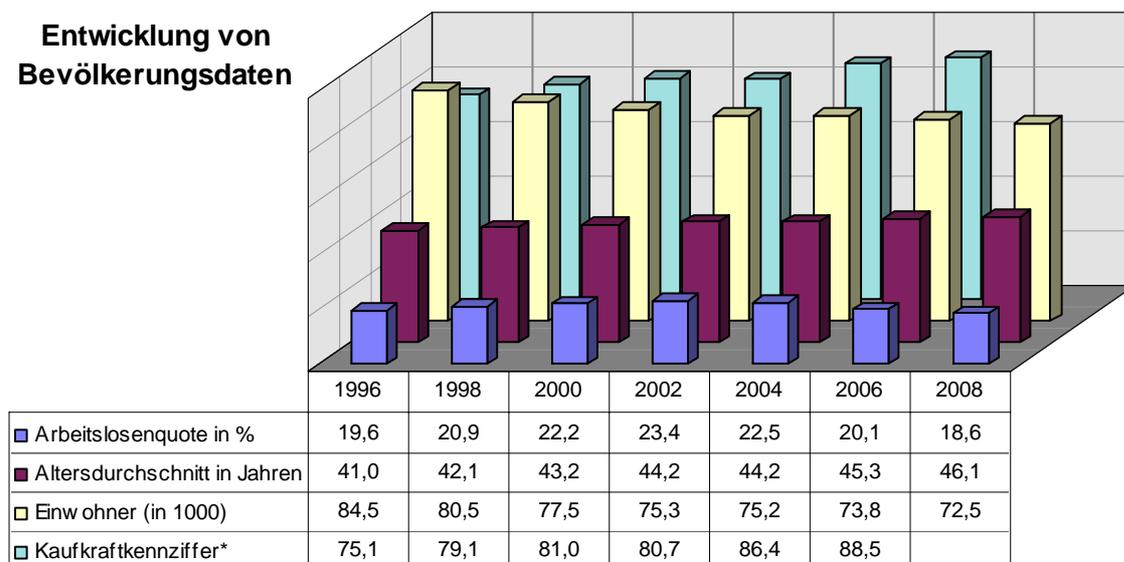


*Die statistischen Angaben für 2008 lagen bei Redaktionsschluss noch nicht vor.

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.

Entwicklung von Bevölkerungsdaten



* „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 2008 liegen noch 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

ab 500	Besiedlung des Gebietes an der Niederhavel
928/929	wurde die Brandenburg (auf der heutigen Dominsel) durch den ersten deutschen König Heinrich I. erobert
1157	Albrecht der Bär übernimmt die Macht und wird der "Markgraf zu Brandenburg"
1170	Ersterwähnung der alten Stadt Brandenburg (Altstadt)
1196	Ersterwähnung der neuen Stadt Brandenburg (Neustadt)
1314/15	die Altstadt und die Neustadt treten der Hanse bei
14.Jh.	oberste Gerichtsbehörde der Mark Brandenburg bildet sich heraus
1521	wird der Titel "Chur- und Hauptstadt" verliehen
1715	Vereinigung der Alt- und Neustadt
ab 1820	Beginn der Industrialisierung in den Tuch- und Seidenfabriken

1846	Eröffnung der Eisenbahnlinie Berlin-Magdeburg mit Bahnhof in Brandenburg
ab 1871	mit der Gründung der Brennaborwerke begann die Ära des dominierenden Wirtschaftszweiges der metallverarbeitenden Industrie
1929	Tausendjahrfeier und Eingliederung der Domgemeinde in die Stadt
1944/45	starke Zerstörung der Stadt durch den 2. Weltkrieg (70 % der Industrie, 15 % der Wohnungen, 27 Brücken)
1950	Errichtung des neuen Stahl- und Walzwerkes
1959	das Neubaugebiet Nord entsteht, gefolgt von dem Wohngebiet Hohenstücken in den 70er Jahren
ab 1975	Beginn des Aufbaus des Elektrostahlwerkes
1988	Einwohnerzahl hat fast 100.000 erreicht

3.2.3.2 Brandenburg an der Havel - heute

1990	Strukturveränderungen, Privatisierung und Stilllegung von Betrieben; es wird begonnen die historischen Stadtkerne im Rahmen des "Modellstadt-Programmes" zu sanieren
1991/92	die Heidelberger Druckmaschinen AG siedelt sich an; das Elektrostahlwerk wird von der RIVA-Gruppe und das Getriebewerk von der ZF Friedrichshafen GmbH übernommen
1992	Ansiedlung von Landesbehörden, wie Oberlandesgericht, Oberstaatsanwaltschaft, Grundstücks- und Vermögensamt des Landes Brandenburg, Landesamt zur Regelung offener Vermögensfragen, Landesamt für Immissionsschutz; Gründung der Fachhochschule
1998	der Zentrumsring ist durchgängig vierspurig ausgebaut worden
2000	Freizeit- und Spaßbad "Marienbad" und das Cultur- und Congreß Centrum "CCC" sind eröffnet worden; Grundsteinlegung für den Neubau des Städtischen Klinikums; Umgestaltung des alten Stahlwerkes in einen Industrie- und Gewerbepark ist abgeschlossen; Einweihung des Stadthafens
2001	Neubau der Luckenberger Brücke
2002	Übergabe der Umgehungsstraße für Plaue einschließlich neuer Havelbrücke; Neubau des städtischen Klinikums wurde eingeweiht
2003	Neubau der Feuerwehr und Rettungsleitstelle; erster Spatenstich für Umbau des Pauli-Klosters zum Landesmuseum für Ur- und Frühgeschichte
2004	großes Geschäftshaus an der Hauptstraße Ecke Neustädtischer Markt eingeweiht
2005	Fortführung der Umgestaltung des Industrie- und Gewerbegebiets Kirchmöser; Grundsteinlegung der neuen Seegartenbrücke
2006	Fortführung der Umgestaltung des Industrie- und Gewerbegebiets Kirchmöser; Übergabe der neuen Seegartenbrücke
2007	ehemaliges Dominikanerkloster und die Kirche St. Pauli wurden saniert und für eine nachhaltige öffentliche Nutzung umgebaut
2008	Beginn des Neubaus der Sankt-Annen-Galerie

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 verorteten 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, Verzichtsregelungen auf Entschädigungsansprüche nach den §§ 39 ff BauGB) berücksichtigt werden müssen.

In den Jahren 2003 bis 2008 wurden 2.719 Wohnungseinheiten abgerissen, davon 956 Wohnungseinheiten im Jahr 2008.

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:

- Fachhochschule
- 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. 2800 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 Altstädtische Rathaus, die St. Katharinenkirche, die St. Gotthardtkirche, die St. Nikolaikirche, die Stadtmauer mit den vier noch erhaltenen Stadttortürmen. Diese historischen Baudenkmäler in Verbindung mit der reizvollen Lage an bzw. in der Nähe der Havel und den vielen Seen bieten den Wissbegierigen und den Erholungssuchenden eine Vielfalt an Möglichkeiten.

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

Hervorzuheben ist die internationale Regattastrecke auf dem Beetzsee.

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

4. Übersicht über die Umsätze

Die den nachfolgenden Auswertungen zu Grunde liegenden Daten wurden der Kaufpreissammlung mit Stand 15.02.2009 entnommen. Das bedeutet, dass alle Verträge, die bis zu diesem Zeitpunkt für das Berichtsjahr 2008 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 2008

501 Kauffälle

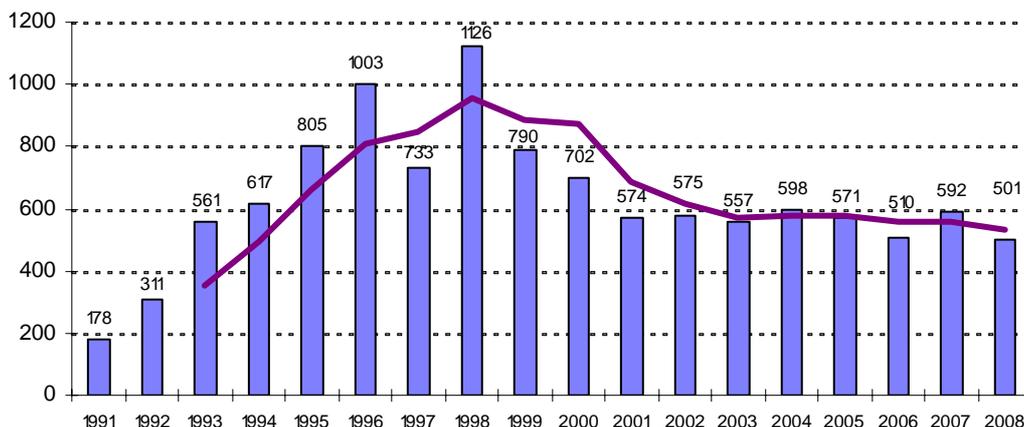
zugeleitet worden. Dies stellt einen Rückgang von 15,4 % gegenüber 592 Kauffällen aus dem Jahr 2007 dar.

In den 501 Kauffällen sind keine Schenkungen und Übertragungen enthalten.

29 Kauffälle kamen auf dem Wege der Zwangsversteigerung zu Stande; 2007 waren es 31 Verträge.

Die Anzahl der Verträge je 1000 Einwohner lag im Jahre 2008 bei 6,9 gegenüber 8,1 im Jahre 2007.

Entwicklung der Kauffallanzahl



In dem oben stehenden Diagramm ist eine gleitende Trendlinie eingefügt. Diese vermittelt für die Zeit von 1991 bis 1998 einen kontinuierlichen Anstieg in den Kauffällen. Ab dem Jahre 1999 sind die Kauffälle rückläufig. Zwischen 2001 bis 2008 pegelte sich ein Niveau auf 500 bis 600 Kauffälle pro Jahr ein.

Marktteilnehmer

Für die 501 Kauffälle ergibt sich eine Marktbeteiligung wie folgt:

Angaben des Vorjahres in ()

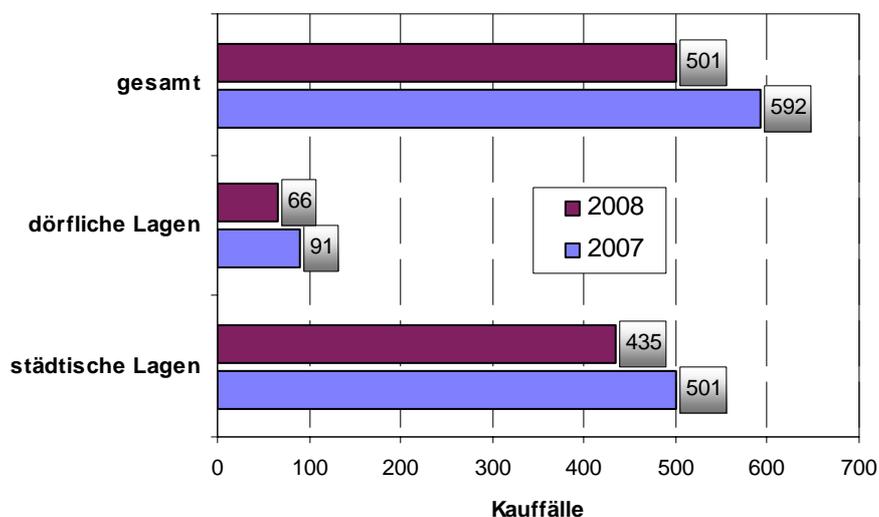
	Verkäufer in %	Käufer in %
Privatpersonen	63 (62)	70 (65)
Öffentliche Hand	13 (12)	9 (17)
sonstige juristische Personen	24 (26)	21 (18)

Die aufgeführten Prozentsätze für das Jahr 2008 zeigen eine veränderte Käuferstruktur. Die Öffentliche Hand tritt nur noch mit 9 % als Käufer auf, im Vorjahr lag der Satz bei 17%; (2007 wurden verstärkt Ankäufe nach dem Verkehrsflächenbereinigungsgesetz registriert). Die Privatpersonen und die sonstigen juristischen Personen (wie z.B. GmbH, AG, Wohnungsunternehmen) sind im Jahr 2008 jeweils bis zu 5 %-Punkte häufiger als Käufer aufgetreten als im Jahr 2007.

Übersicht der Kauffälle nach regionalen Lagen

Von den 501 Kauffällen des Jahre 2008 entfallen 435 auf die städtischen und 66 auf die dörflichen Lagen.

Kauffallanzahl nach regionalen Lagen



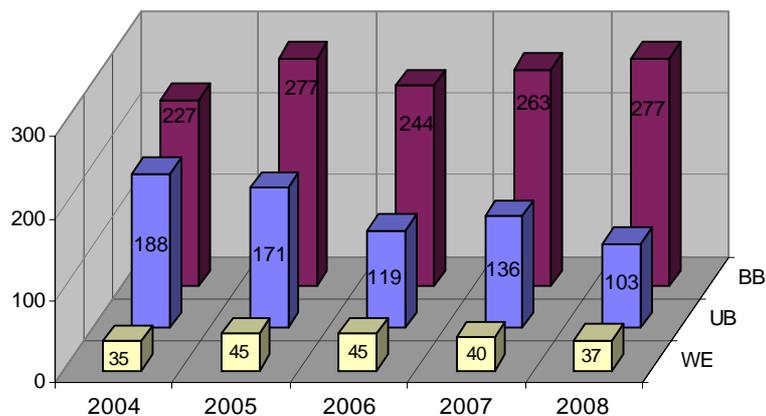
Die 501 Kauffälle gliedern sich in:
Angaben des Vorjahres in ()

Grundstücksart	Kauffälle Anzahl 2008	Anteil in %	Änderung zu 2007 in %
unbebaute Bauflächen	103 (136)	20,5 (23,0)	- 24,3
bebaute Bauflächen	277 (263)	55,3 (44,4)	+ 5,3
Wohnungs-/ Teileigentum	37 (40)	7,4 (6,7)	- 7,5
landwirtschaftliche Flächen	54 (39)	10,8 (6,6)	+ 38,5
Gemeinbedarfsflächen	18 (91)	3,6 (15,4)	- 80,2
sonstige Flächen	12 (23)	2,4 (3,9)	- 47,8
Gesamt	501 (592)	100 (100)	- 15,4

Der Teilmarkt der bebauten Bauflächen dominiert den Grundstücksmarkt in der Stadt Brandenburg an der Havel. Der Teilmarkt der unbebauten Bauflächen stellt mit 20,5 % immer noch ca. ein Fünftel des Gesamtmarktgeschehens dar. Von Bedeutung ist der hohe Anteil bei den landwirtschaftlichen Flächen, welcher fast 11 % einnimmt und für eine kreisfreie Stadt ungewöhnlich hoch liegt. Die anderen Bereiche nehmen mit einem Anteil von 2,4 bis 7,4 % eine untergeordnete Rolle auf dem Grundstücksmarkt ein.

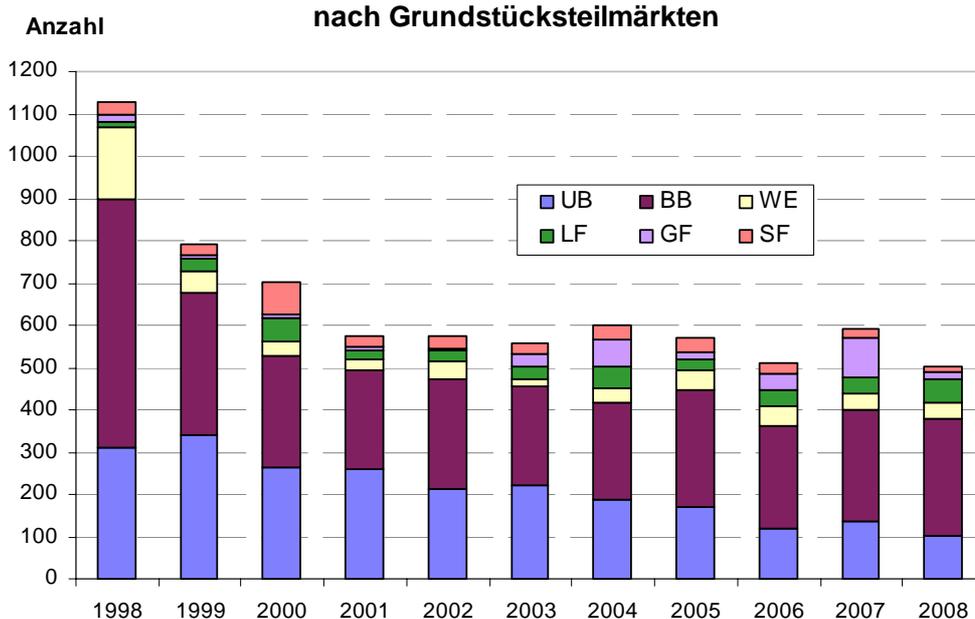
Das folgende Diagramm stellt die Entwicklung der Kauffälle in den Grundstücksteilmärkten unbebaute und bebauete Bauflächen sowie Wohnungs-/ Teileigentum der letzten fünf Jahre dar. Daraus ist gut zu erkennen, dass der Teilmarkt der bebauten Bauflächen eine steigende Tendenz aufweist, hingegen der anhaltende Abwärtstrend im Grundstücksteilmarkt der unbebauten Bauflächen sich fortsetzt. Im Bereich des Wohnungs-/ Teileigentums bleibt es bei einer Größenordnung um die 40 Kauffälle pro Jahr.

**Entwicklung der Kauffallanzahl
in den Grundstücksarten UB, BB und WE
2004 - 2008**



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

**Kauffallanzahl
nach Grundstücksteilmärkten**



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

Grundstücksart	Anzahl gesamt 2008	Anzahl für städtische Lagen	Anzahl für dörfliche Lagen
unbebaute Bauflächen	103 (136)	94 (124)	9 (12)
bebaute Bauflächen	277 (263)	261 (237)	16 (26)
Wohnungs-/ Teileigentum	37 (40)	37 (40)	0 (0)
landwirtschaftliche Flächen	54 (39)	16 (21)	38 (18)
Gemeinbedarfsflächen	18 (91)	16 (62)	2 (29)
sonstige Flächen	12 (23)	11 (17)	1 (6)
Gesamt	501 (592)	435 (501)	66(91)

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

unbebaute Bauflächen	Anzahl Kauffälle	Anteil in %	Änderung zu 2007 in %
individueller Wohnungsbau	66 (85)	64,1 (62,5)	- 22,4
Mehrfamilienhäuser/ gemischte Bauflächen	21 (21)	20,4 (15,4)	± 0,0
gewerbliche Nutzung	7 (19)	6,8 (14,0)	- 63,2
Erholungsnutzung	9 (8)	8,7 (5,9)	+ 12,5
sonstige Nutzung	0 (3)	0,0 (2,2)	- 100,0
Gesamt	103 (136)	100 (100)	- 24,3

Die Sparte des individuellen Wohnungsbaus, obwohl zahlenmäßig rückläufig, dominiert nach wie vor den Bereich der unbebauten Bauflächen.
Im Bereich des individuellen Wohnungsbaus entfallen von den 66 Kauffällen 56 auf die städtischen und zehn auf die dörflichen Lagen.

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

bebaute Grundstücke	Anzahl Kauffälle	Anteil in %	Änderung zu 2007 in %
individueller Wohnungsbau	118 (108)	42,6 (41,1)	+ 9,3
Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnungsbauten	94 (66)	33,9 (25,1)	+ 42,4
Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	11 (23)	4,0 (8,7)	- 52,2
gewerbliche und sonst. Baulichkeiten	25 (37)	9,0 (14,1)	- 32,4
Wochenendhäuser	29 (29)	10,5 (11,0)	± 0,0
Gesamt	277 (263)	100 (100)	+ 5,3

Der Schwerpunkt beim Kauf von Immobilien liegt nach wie vor im Bereich des individuellen Wohnungsbaus, aber auch die Mehrfamilienhäuser/Geschosswohnungsbauten nehmen anzahlmäßig zu.

Der gewerbliche Sektor, bestehend aus den Geschäfts- und Verwaltungsgebäuden und den gewerblichen und sonstigen Baulichkeiten, liegt zusammen bei 13 % und spielt somit auf dem Markt in Brandenburg an der Havel nur eine untergeordnete Rolle.

Von allen 277 Kauffällen der bebauten Grundstücke entfallen 261 auf die städtische und 16 auf die dörfliche Lage.

Kauffalldichte 2008

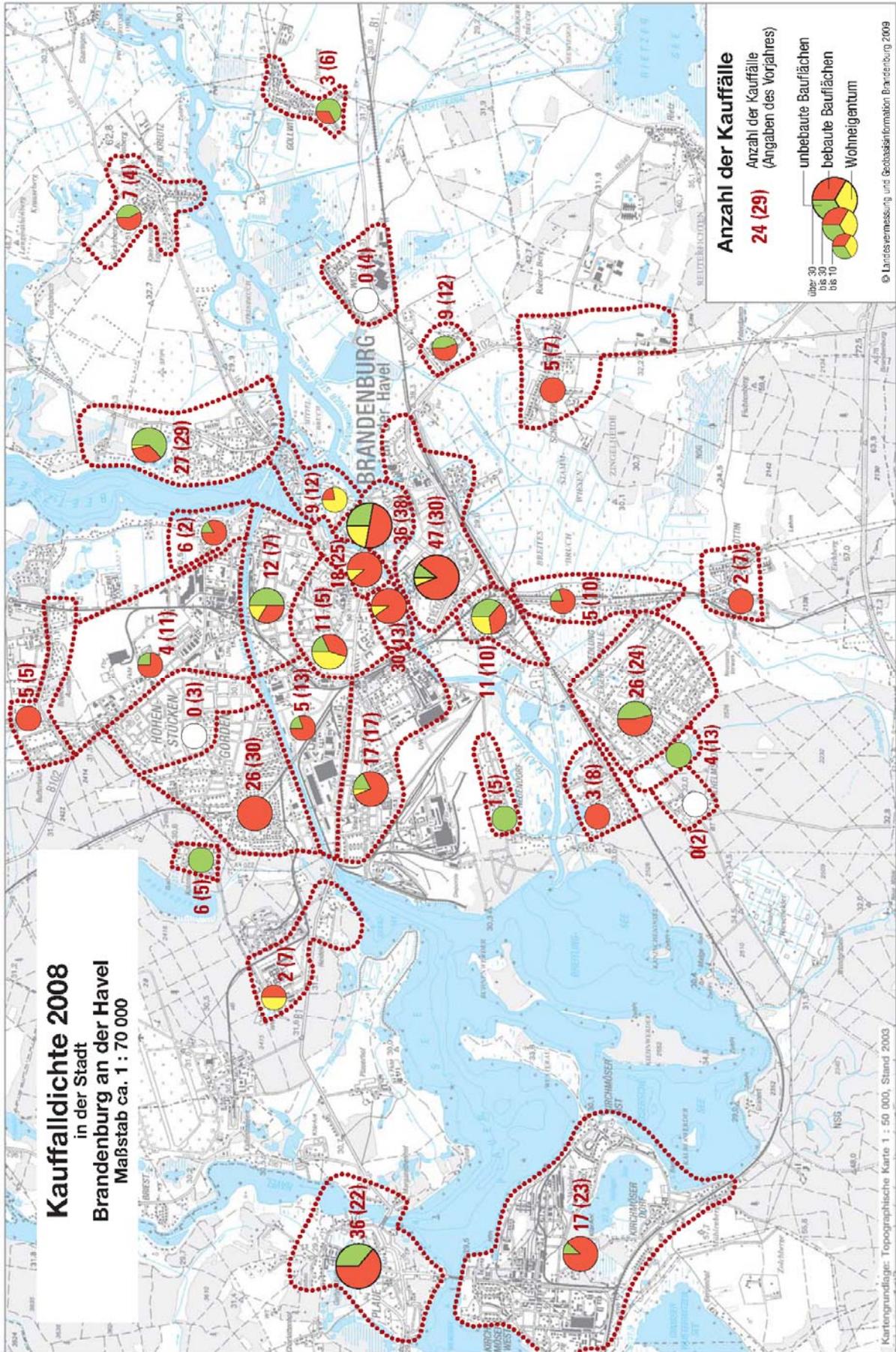
Auf der nachfolgenden Seite wird die Anzahl der Kauffälle gebietsweise in einer Übersichtskarte (Kaufalldichte) dargestellt. Daraus geht deutlich hervor, in welchen Stadtgebieten von Brandenburg an der Havel reges bzw. verhaltenes Marktgeschehen stattfindet. Dies wird über die Anzahl der Kauffälle deutlich.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

Mit 47 Kauffällen ist das Gebiet des Zentrumsrings (südlich vom Zentrum gelegen) am stärksten nachgefragt. Mit 36 Kauffällen folgen die Gebiete der Zentrumslage und des Ortsteils Plaue.

Bemerkenswert sind die 30 Kauffälle im Bereich der Neuendorfer Straße, hier scheint eine bis dato kaum beachtete Gegend an Bedeutung zu gewinnen.

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

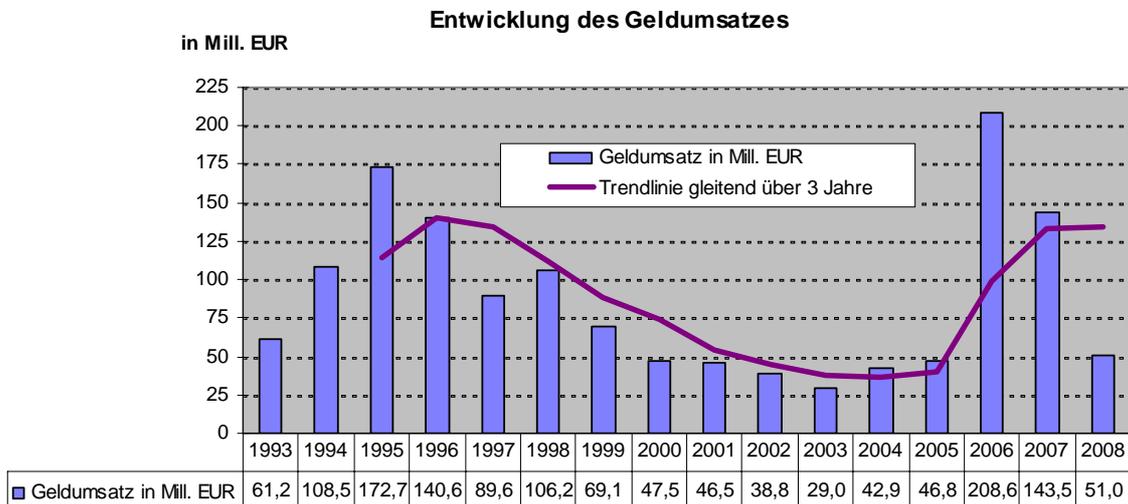
In den dörflichen Lagen ist ein geringer Grundstücksverkehr zu verzeichnen.



4.2 Geldumsatz

Zum Geldumsatz tragen alle Kauffälle über unbebaute, bebaute Grundstücke, Wohn-/ Teileigentum sowie landwirtschaftliche, sonstige und Gemeinbedarfsflächen bei. Im Berichtsjahr wurde im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses ein **Geldumsatz von 51,0 Mill. EUR** registriert.

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



Ein enormer Anstieg im Geldumsatz in den Jahren 2006/2007 war 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 Gesamtpreis vereinbart wurde bzw. der gleichzeitige Verkauf einer Mehrzahl von Immobilien durch einen Verkäufer oder an einen Erwerber die Geschäftsgrundlage bildete und dabei die Kaufpreise / Kaufpreisannteile der Einzelgrundstücke / Eigentumswohnungen nur eine untergeordnete Rolle spielten.“

In der Stadt Brandenburg an der Havel wurden im Jahr 2008 nur noch zwei Paketverkäufe mit einem Geldumsatz von 6,3 Mill. EUR registriert. Dies stellt einen enormen Rückgang gegenüber 2007 dar, in welchen noch 79 Mill. EUR verzeichnet wurden.

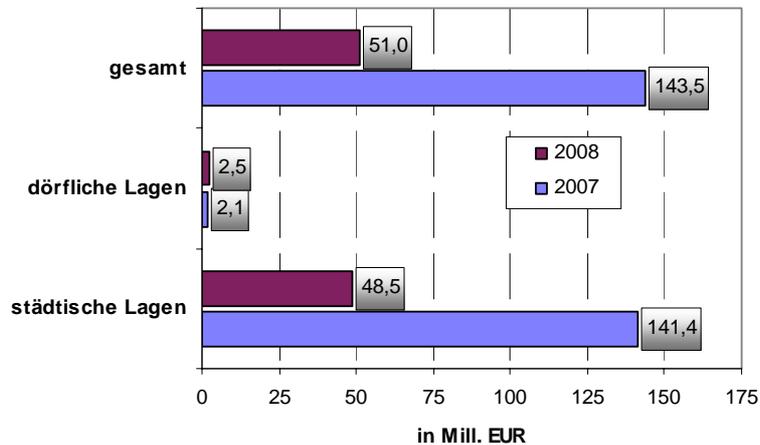
Der Geldumsatz 2008 gliedert sich entsprechend der Grundstücksarten wie folgt:

Angaben des Vorjahres in ()

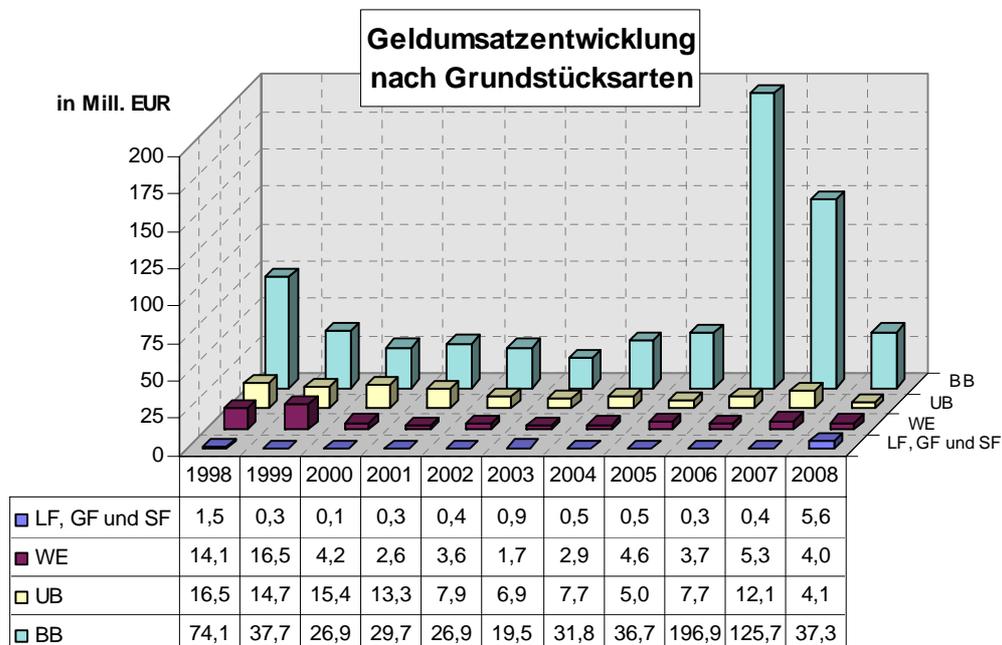
Verkauf von (Anzahl)	Geldumsatz in Mill. EUR	Anteil in %	Änderungen zu 2007
unbebaute Bauflächen 103 (136)	4,1 (12,1)	8,0 (8,4)	- 66,1 %
bebaute Bauflächen 277 (263)	37,3 (125,7)	73,1 (87,6)	- 70,3 %
Wohnungs-/ Teileigentum 37 (40)	4,0 (5,3)	7,9 (3,7)	- 24,5 %
Landwirtschaftliche, . Sonstige und Gemeinbedarfsflächen 84 (153)	5,6 (0,4)	11,0 (0,3)	+ 1.300 %
gesamt	51,0 (143,5)	100 (100)	- 64,5 %

In den Grundstücksarten UB und BB ist ein überdurchschnittlich starker Rückgang im Geldumsatz zu verzeichnen. Dies ist auf einen extrem hohen Geldumsatz in den Jahren 2006 und 2007 (Einfluss von Paketverkäufen durch ausländische Investoren) zurückzuführen. Der Geldumsatz in 2008 ist auf ein übliches Niveau der Jahre 2004/2005 zurückgegangen.

Geldumsätze nach regionaler Verteilung



Das nachfolgende Diagramm stellt die Entwicklung des Geldumsatzes seit 1998 unterteilt nach Grundstücksarten dar. Dabei wurden die Grundstücksarten LF, GF und SF wegen Geringfügigkeit zusammengefasst.

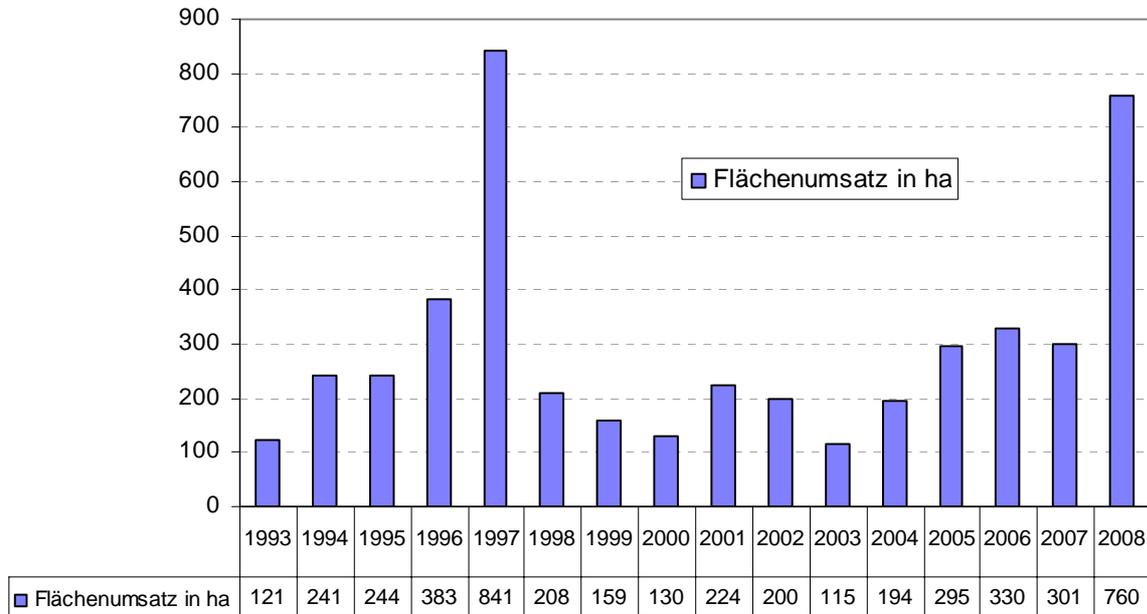


4.3 Flächenumsatz

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

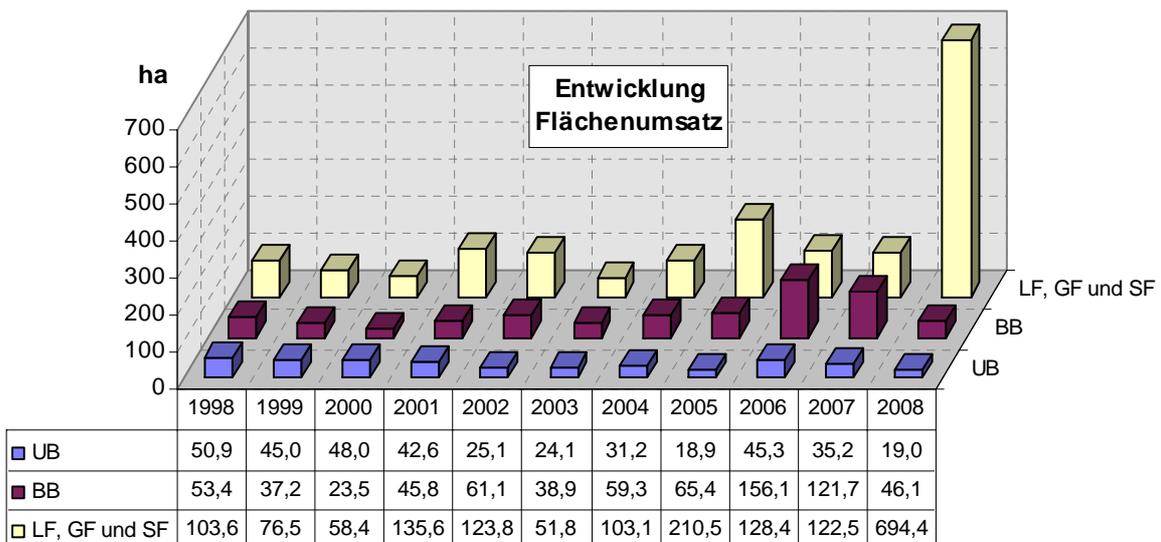
Die Entwicklung des Flächenumsatzes seit 1993 wird aus nachfolgender Graphik deutlich.

Entwicklung des Flächenumsatz



Der Flächenumsatz 2008 mit 759,5 ha weist einen Anstieg von um 171,7 % gegenüber 2007 auf.

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

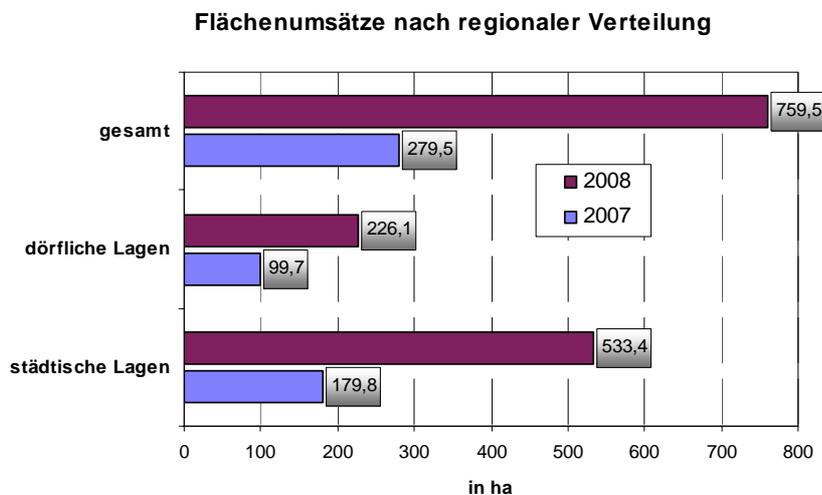


Der Flächenumsatz 2008 gliedert sich entsprechend der Grundstücksarten wie folgt auf:

Verkauf von (Anzahl)	Flächenumsatz in ha	Anteil in %	Änderungen zu 2007
unbebaute Bauflächen 103 (136)	19,0 (35,2)	2,5 (12,6)	- 46,0%
bebaute Bauflächen 277 (263)	46,1 (121,7)	6,1 (43,5)	- 62,1 %
Wohnungs-/ Teileigentum 37 (40)	-	-	-
land- und forstwirtschaftliche Flächen 54 (39)	350,7 (98,3)	46,1 (35,2)	+ 256,8 %
Gemeinbedarfsflächen 18 (91)	2,2 (5,7)	0,3 (2,0)	- 61,4 %
sonstigen Flächen 12 (23)	341,5 (18,6)	45,0 (6,7)	+ 1.736 %
gesamt	759,5 (279,5)	100 (100)	+ 171,7 %

Ein überdurchschnittlicher Anstieg im Flächenumsatz ist einerseits auf die erhöhte Anzahl von Kauffällen in der Land- und Forstwirtschaft zurückzuführen und andererseits sind einzelne großflächige Verkäufe bei den sonstigen Flächen registriert worden. Dieser enorme Anstieg lässt den Rückgang bei den unbebauten und bebauten Bauflächen untergehen.

Im nachfolgenden Diagramm wird der Zuwachs im Flächenumsatz 2008 verteilt auf die Bereiche der städtischen (353,6 ha) und dörflichen Lagen (126,4 ha) deutlich.



4.4 Flächen- und Geldumsätze der unbebauten Bauflächen

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

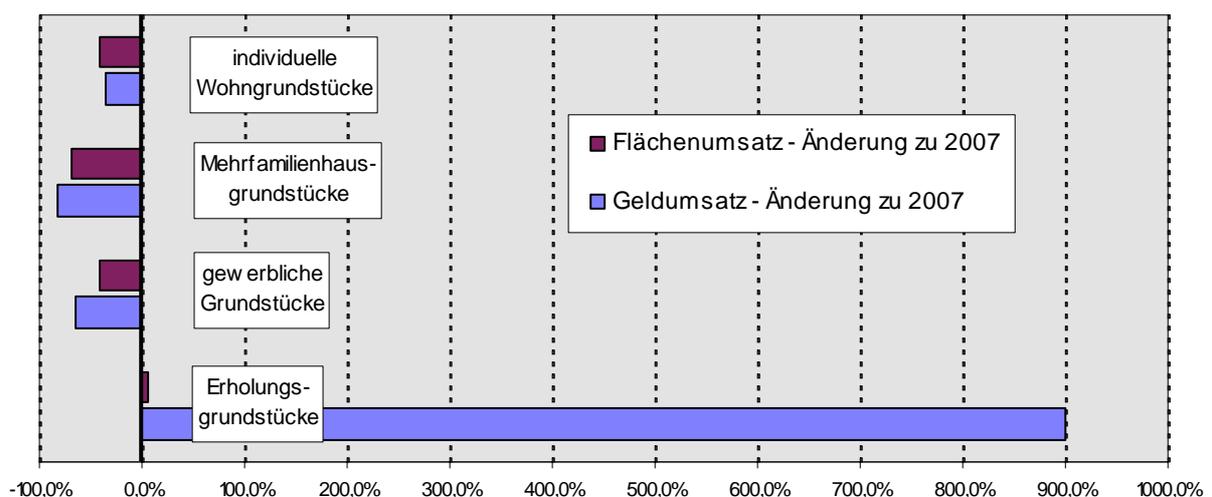
Angaben des Vorjahres in ()

Teilmärkte unbebaute Bauflächen	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz in ha	Änderung zu 2007	Geldumsatz in Mill. EUR	Änderung zu 2007
individuelle Wohngrundstücke	66 (85)	3,6 (6,2)	- 41,9 %	1,6 (2,5)	- 36,0 %
Mehrfamilienhaus- grundstücke/gemischte Bauflächen	21 (21)	2,2 (6,9)	- 68,1 %	1,1 (5,9)	- 81,4 %
gewerbliche Grund- stücke	7 (19)	12,3 (21,2)	- 42,0 %	1,3 (3,6)	- 63,9 %
Erholungsgrundstücke	9 (8)	0,9 (0,85)	+ 5,9 %	0,1 (0,01)	+ 900 %
sonstige Grundstücke	0 (3)	0,0 (0,05)	- 0,001%	0,0 (0,09)	- 0,001 %
Gesamt	103 (136)	19,0 (35,2)	- 46,0 %	4,1 (12,1)	- 66,1 %

Im Jahr 2007 sorgten großflächige Einzelverkäufe im Teilmarkt Mehrfamilienhausgrundstücke/ gemischte Bauweise für einen hohen Anstieg im Flächen- und Geldumsatz, der im Jahre 2008 wieder rückläufig war.

Bei den Teilmärkten individueller Wohnungsbau und gewerbliche Bauflächen sind die Rückgänge in den Umsätzen auf die geringere Anzahl der Kauffälle zurückzuführen.

Flächen- und Geldumsätze der unbebauten Bauflächen Änderungen zu 2007



4.5 Flächen- und Geldumsätze der bebauten Bauflächen

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

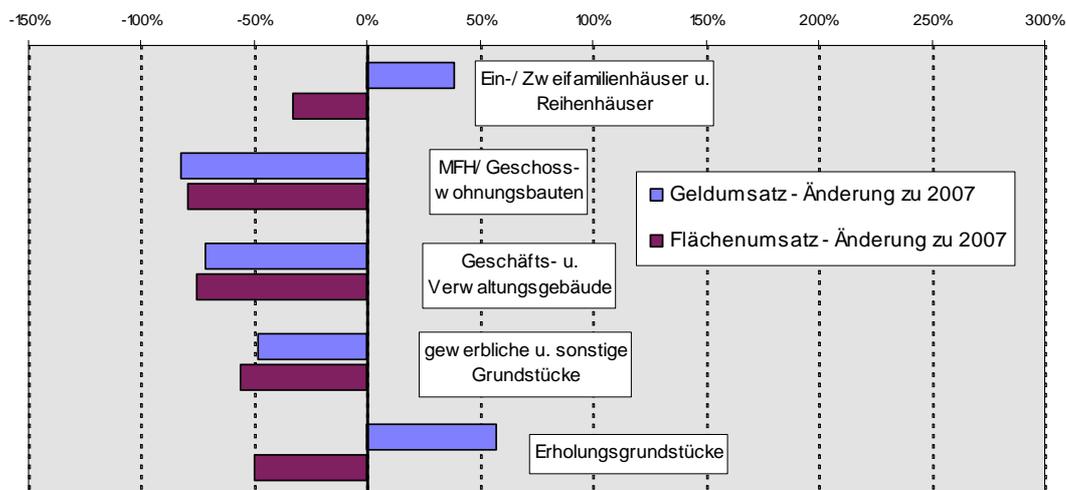
Angaben des Vorjahres in ()

Teilmärkte der bebauten Grundstücke	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz in ha	Änderung zu 2007	Geldumsatz in Mill. EUR	Änderung zu 2007
Ein-/Zweifamilien- u. Reihenhäuser	118 (108)	12,2 (18,2)	- 33,0 %	12,3 (9,4)	+ 38,6 %
Mehrfamilienhäuser/ Geschosswohnungsbauten	94 (66)	8,8 (42,2)	- 79,1 %	16,0 (92,5)	- 82,7 %
Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	11 (23)	2,6 (10,6)	- 75,5 %	4,8 (17,1)	- 71,9 %
gewerbliche und sonstige bebaute Grundstücke	25 (37)	20,1 (45,9)	- 56,2 %	3,1 (6,0)	- 48,3 %
Erholungsgrundstücke	29 (29)	2,4 (4,8)	- 50,0 %	1,1 (0,7)	+ 57,1 %
gesamt	277 (263)	46,1 (121,7)	- 62,1 %	37,3 (125,7)	- 70,3 %

Im Jahr 2007 sorgten sieben Paketverkäufe mit einem Flächenumsatz von 36,8 ha und einen Geldumsatz von 79 Mill. EUR für eine enorme Steigerung des Teilmarktes Mehrfamilienhäuser/ Geschosswohnungsbauten. Mit dem Fortfall derartiger Kauffälle in 2008 wurde das Niveau der Vorjahre erreicht. In allen Teilmärkten sind Verluste zu registrieren, nur der Geldumsatz im Teilmarkt Ein-/Zweifamilien- u. Reihenhäuser hat in starkem Maße zugelegt.

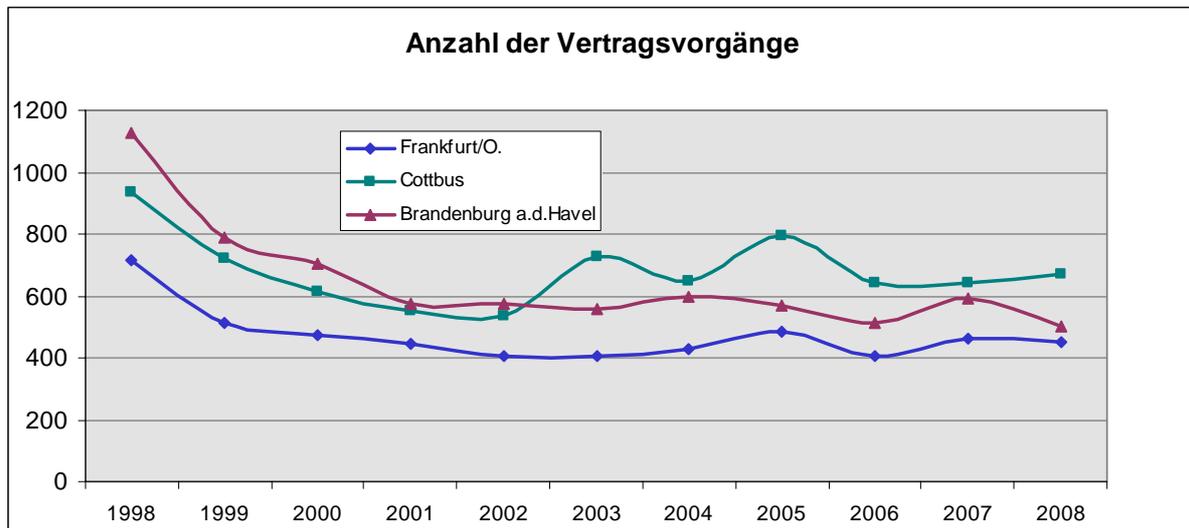
Die Änderungen zu 2007 in den Umsatzzahlen sind im nachfolgenden Diagramm dargestellt.

**Flächen- und Geldumsatz der bebauten Bauflächen
Änderungen zu 2007**

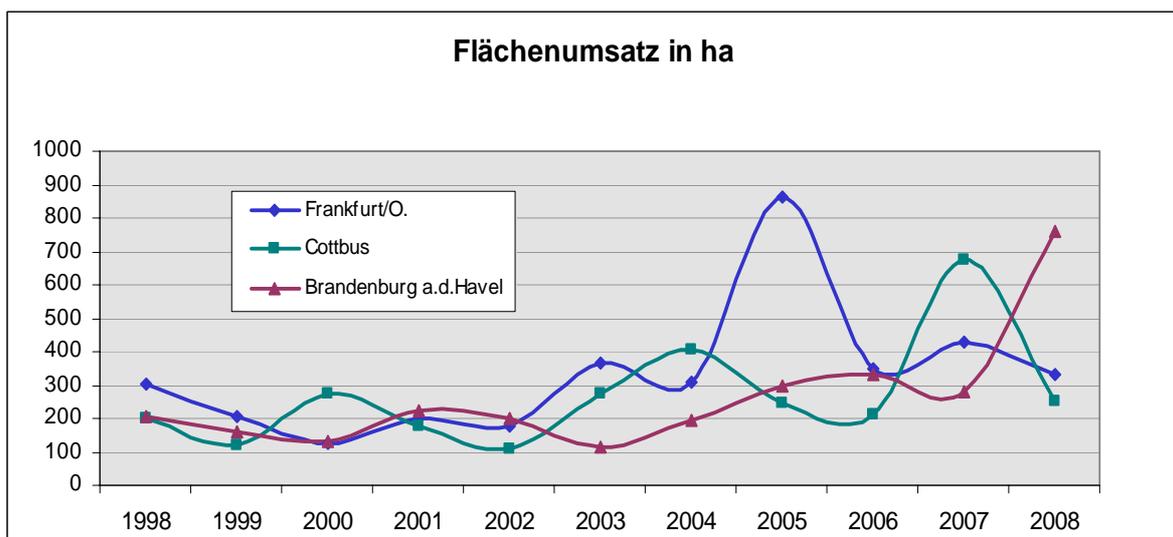


4.6 Übersicht der Umsatzentwicklungen mit vergleichbaren kreisfreien Städten

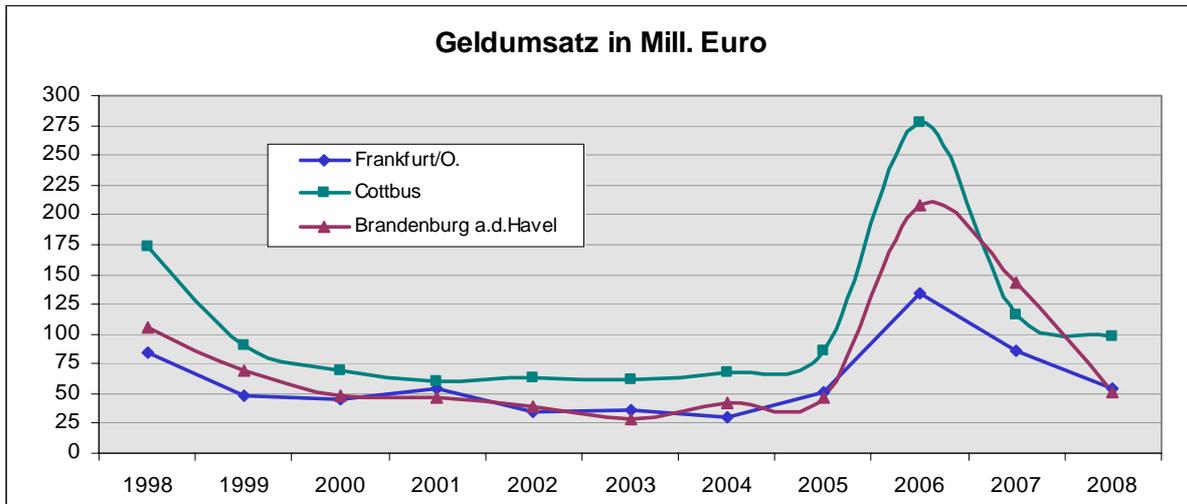
Im Land Brandenburg sind bezogen auf Einwohnerzahl, Größe, Lage und Status als „Kreisfreie Stadt“ die Städte Frankfurt (Oder) und Cottbus mit Brandenburg an der Havel vergleichbar.



Im Jahre 2008 ergibt sich bei der Kauffallanzahl für alle drei Städte ein anderes Bild. In Frankfurt (O) ist die Kauffallanzahl gleich bleibend, in Brandenburg an der Havel sinkend und in Cottbus leicht steigend.



Der Flächenumsatz stellt sich jahrgangsweise mit starken Schwankungen dar.



Der Geldumsatz normalisiert sich nach den Spitzenergebnissen in den Jahren 2006/2007 auf das Niveau der vorangegangenen Jahre.

5. Bauland

5.1 Allgemeines

Bauland, auch baureifes Land genannt, sind solche Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar sind. Siehe hierzu auch die Ausführungen unter Abschnitt 9. Diese Definition gilt sowohl für bisher unbebaute Grundstücke als auch für bebaute Grundstücke.

5.2 Individueller Wohnungsbau

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

Wohnparksiedlungen

Unter Wohnparksiedlungen sind die Gebiete zu verstehen, die nach 1990 durch einen Bebauungsplan oder Vorhaben- und Erschließungsplan auf bis dahin unbebauten Flächen („grüne Wiese“) entstanden sind. Der Verkauf der unbebauten Wohnbaugrundstücke erfolgte in der Regel erschließungsbeitragsfrei nach Baugesetzbuch (BauGB) und Kommunalabgabengesetz (KAG).

Hierunter zählen u.a. die Gebiete:

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

5.2.1 Preisniveau

Die Preise für individuelle Wohnbaugrundstücke liegen im Jahre 2008 auf der Grundlage der Bodenrichtwerte auf folgendem Niveau:

- In den gewachsenen Siedlungsgebieten liegen je nach Lage seit Jahren stabile Grundstückspreise für Wohnbauflächen zwischen 35,- bis 75,- EUR/m² vor.
- In den dörflichen Lagen haben sich die Preise für Wohnbauflächen bestätigt. Das Niveau liegt in den dörflichen Lagen zwischen 30,- und 50,- EUR/m². Eine Ausnahme bildet der Ortsteil Götting, hier wurde der Bodenrichtwert von 45,- auf 40,- EUR/m² gesenkt.
- In den Wohnparksiedlungen stagniert das Bodenrichtwertniveau, hier liegen die Bodenrichtwerte in einer Spanne von 50,- bis 90,- EUR/m².

Beispielhaft für die getroffenen Aussagen gelten folgende Gebiete:

	Bodenrichtwerte in EUR/m² 01.01.2009	Bodenrichtwerte in EUR/m ² 01.01.2008
Butterlake	55	55
Eigene Scholle	55	55
Neuschmerzke	40	40
Wohnpark Zingelheide	75	75
Wohnpark Am Rehhagen	65	65
Göttin	40	45

5.2.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

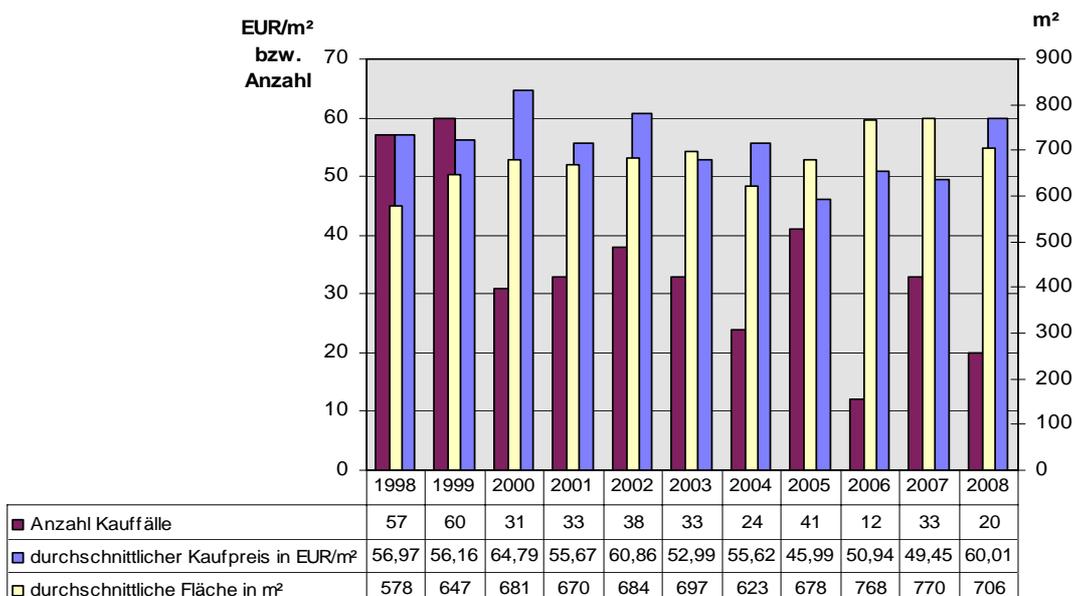
Preisentwicklung des unbebauten Wohnbaulandes für die individuelle Nutzung

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)“.

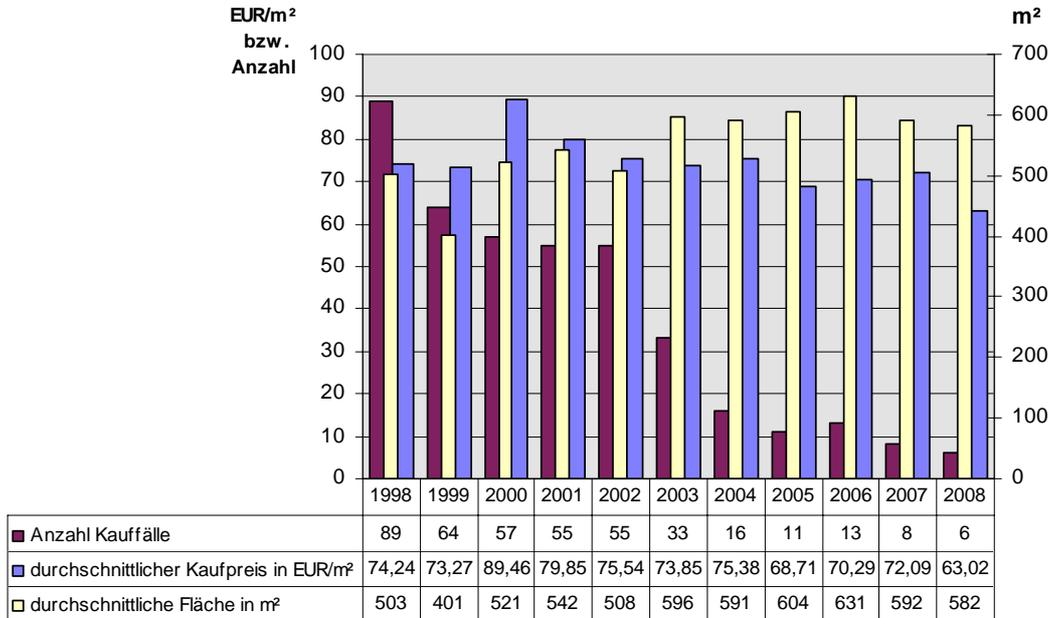
Aus den nachfolgenden Diagrammen sind keine Rückschlüsse auf die Bodenwerte einzelner Lagen ableitbar. Sie stellen lediglich jahrgangswise das durchschnittliche Preis- und Flächenniveau der verkauften Wohnbaulandgrundstücke dar. In den nachfolgenden Diagrammen wird ein Rückblick auf die Jahre 1998 bis 2008 gegeben.

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



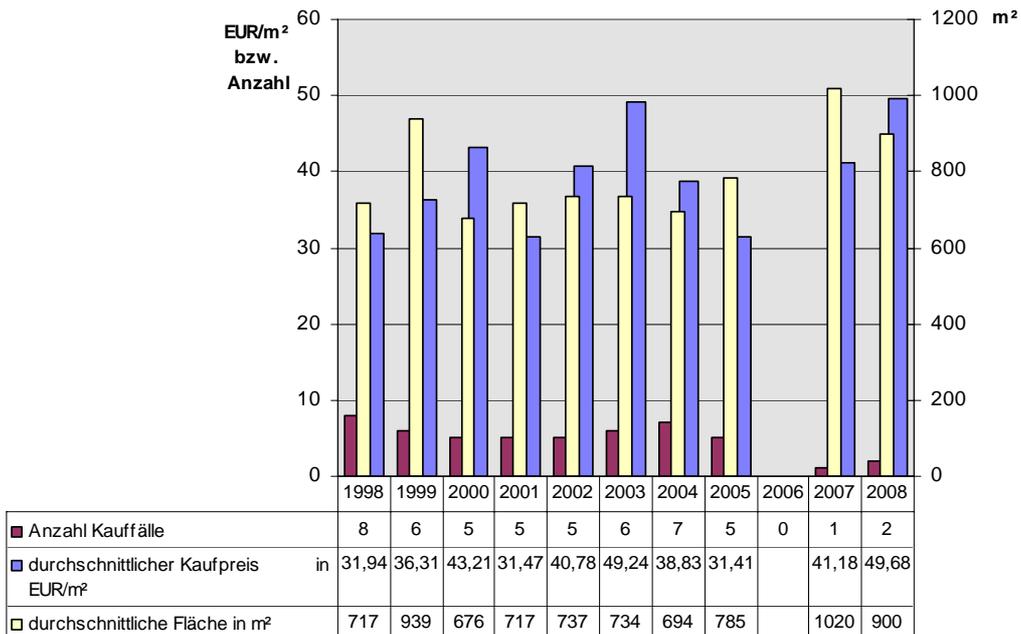
Hier bewegt sich das durchschnittliche Preisniveau zwischen 50,- und 65,- EUR/m² (Ausnahme 2005 – viele Kauffälle aus Lagen mit niedrigem Bodenwertniveau). Im Jahr 2008 ist der durchschnittliche Kaufpreis je m² gestiegen und die durchschnittliche Fläche gegenüber den Vorjahren gesunken. Bezüglich des Kaufpreises je m² erfolgt eine Annäherung zu den städtischen Lagen mit einem erschließungsbeitragsfreien Zustand nach Baugesetzbuch und KAG.

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



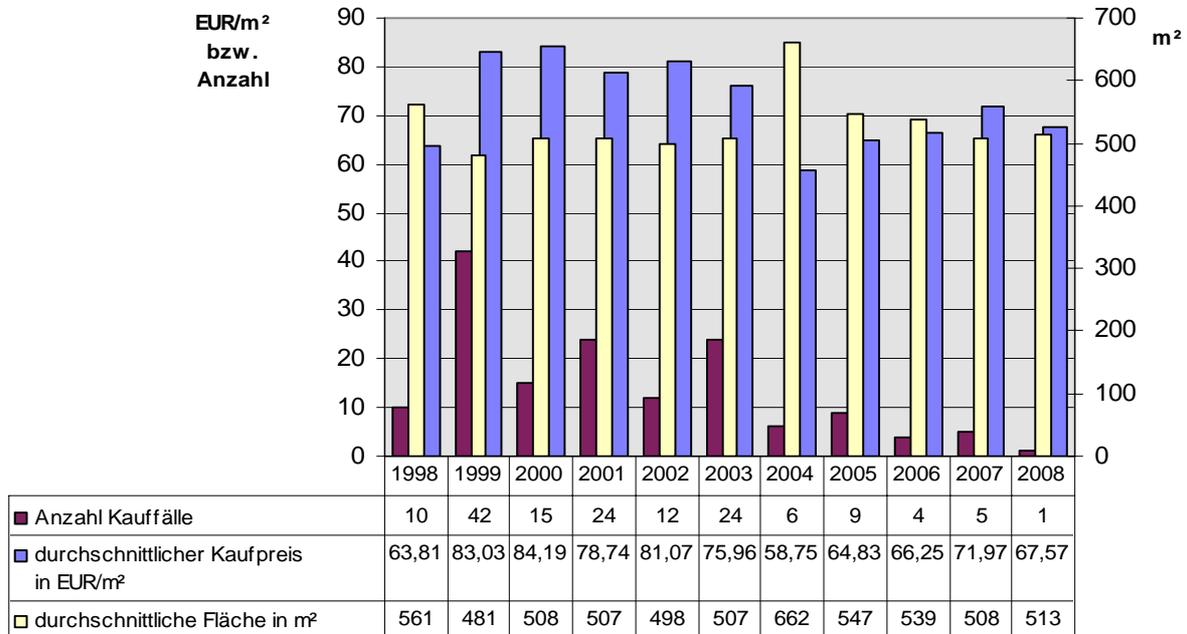
Das seit 2002 stabile Niveau bei dem durchschnittlichen Kaufpreis um die 70,- EUR/m² ist in 2008 auf 63,- EUR/m² gesunken bei einer gleich bleibenden durchschnittlichen Grundstücksfläche von 600 m².

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



Es werden nur noch wenige 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/m² mit einer Fläche um 500 m² auf dem Markt. Ab dem Jahre 2004 war ein erheblicher Rückgang zu verzeichnen, die Preise liegen nunmehr zwischen 60,- und 70,- EUR/m². Im Jahr 2008 ist nur ein Kauffall registriert.

Insgesamt kann festgestellt werden, dass die Kauffälle für Wohnbauland über die individuelle Nutzung in den dörflichen Lagen anzahlmäßig immer geringer werden. Tendenziell hat sich ab 2005 das Preisniveau bei der Grundstücksqualität „erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG“ zwischen städtischen und dörflichen Lagen angenähert.

Bodenpreisindexreihen

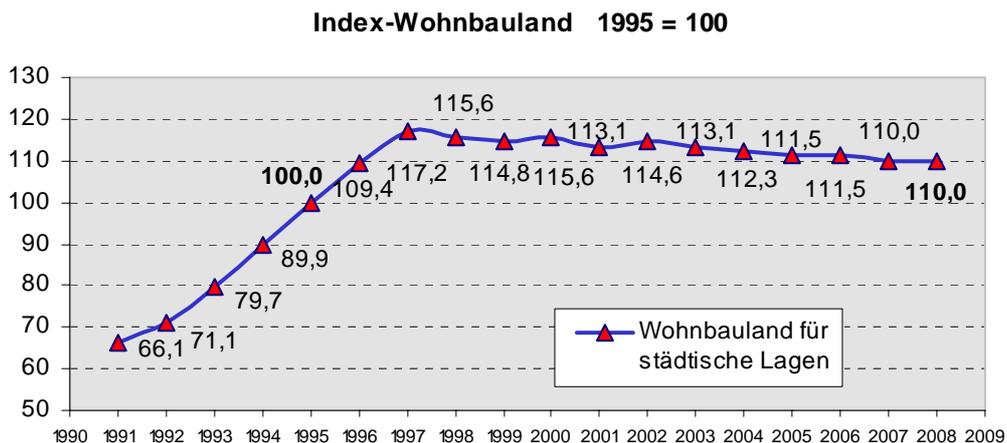
Zur Darstellung der Bodenwertentwicklung in der Stadt Brandenburg an der Havel wurden getrennt nach Lagen Bodenrichtwerte zusammengefasst und ausgewertet (Untersuchungsgebiete). Als Bezug für alle folgenden Indizes wurde das Jahr 1995 = 100 festgesetzt.

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

Die jeweils herangezogenen Untersuchungsgebiete weisen eine gleichartige Preisentwicklung auf.

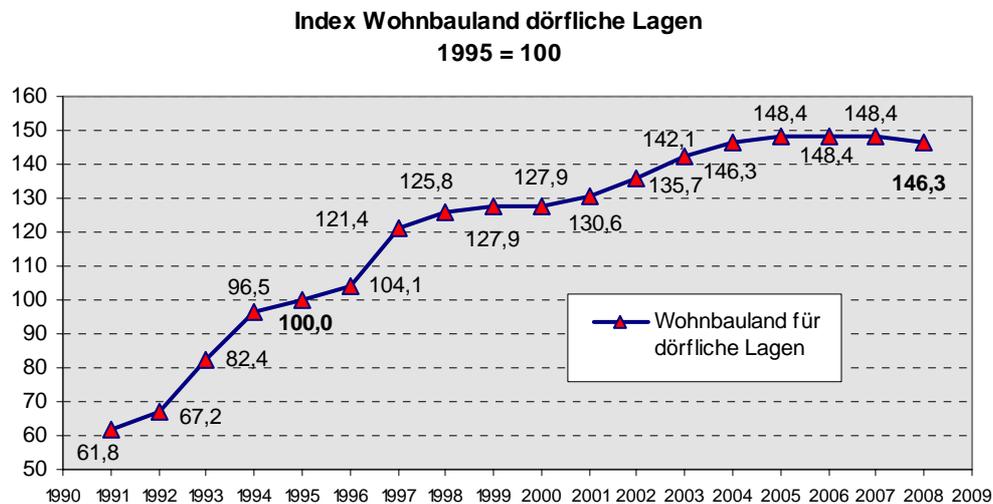
Indexreihe Wohnbauland der städtischen Lagen

Bodenrichtwerte aus 14 Gebieten wie z. B. Eigene Scholle, Krakauer Vorstadt, Görden, Massowburg, Kirchmöser ... werden jährlich zur Untersuchung 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. In 2008 ist ein leichter Abwärtstrend zu verzeichnen.

5.2.3 Umrechnungskoeffizienten

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

Für diese Analysen wurden Kauffälle aus den Jahren 2003 bis 2008 herangezogen, um der Forderung nach einem statistisch gesicherten Stichprobenumfang zu genügen. Die Regression wurde an Hand von 107 Kauffällen durchgeführt. Danach liegt eine **sehr geringe Abhängigkeit** zwischen Bodenpreis und Grundstücksfläche vor. Das Bestimmtheitsmaß liegt bei 0,09 (2007 – 0,12). 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.

Auf Grund des vorhandene Wohnungsleerstandes, des derzeitigen Mietniveaus und der allgemeinen wirtschaftlichen Lage ist der Geschosswohnungsbau für Investoren und Bauherren zurzeit nicht interessant.

Momentan wird der Markt durch die Stadtumbaumaßnahmen (Abriss bzw. Rückbau von Geschosswohnungsbauten), wie im Abschnitt 3.2.4.2 beschrieben, geprägt.

Nach Auskunft der Fachgruppe Bauaufsicht wurden im Jahr 2008 keine Baugenehmigungen und Fertigstellungen von Geschosswohnungsbauten registriert.

Das derzeitige Bodenrichtwertniveau für Lagen mit Geschosswohnungsbau bewegt sich in der Stadt Brandenburg an der Havel zwischen 40,- bis 60,- EUR/m²: Dabei wurde im Stadtteil Hohenstücken Nord den fortschreitenden Stadtumbaumaßnahmen (Abriss von Wohnungen) Rechnung getragen und ein neuer Bodenrichtwert mit 40,- EUR/m² eingeführt.

5.4 Gewerbliche Bauflächen

Der Begriff „Gewerbe“ wird umgangssprachlich mehrdeutig verwendet. Mit ihm werden sowohl die Produktion von Waren als auch deren Verteilung und Dienstleistungen bezeichnet. Diese unterschiedlichen Nutzungen haben erheblichen Einfluss auf die Grundstückswerte.

5.4.1 Preisniveau

Im Jahr 2008 wurden sechs Kauffälle über gewerbliche bzw. dienstleistungsorientierte gewerbliche Bauflächen registriert (im Jahr 2007 - 19 Kauffälle). Davon wurden zwei als Zukäufe und ein weiterer mit ungewöhnlichen Verhältnissen registriert.

Das Bodenrichtwertniveau für gewerbliche Bauflächen weist eine Spanne von 15,- bis 25,- EUR/m² auf, jedoch sind in den flächenmäßig kleineren Gewerbegebieten (Neuendorfer Sand, Am Elisabethhof) die Bodenrichtwerte von 20,- EUR/m² auf 15,- EUR/m² gefallen.

Zusätzlich wurde ein neuer Bodenrichtwert für das Gewerbegebiet nördlich des Silokanals mit 20,- EUR/m² eingeführt.

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.

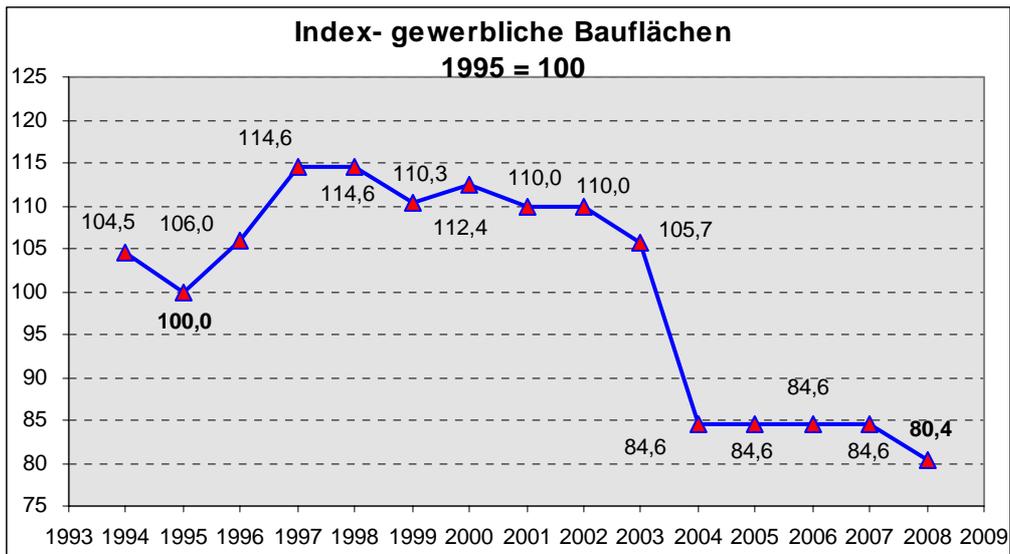
Jedoch zeigt sich, dass gute Flächenangebote allein verbunden mit einem niedrigen Bodenwertniveau nicht ausreichen, um der derzeit vorhandenen wirtschaftlichen Situation entgegenzuwirken.

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

Erstmals wurde zum 01.01.2007 ein Bodenrichtwert für Industrieflächen ausgewiesen. Dieser liegt im Industrie- und Gewerbegebiet Hohenstücken und wurde zum Stichtag 01.01.2009 mit 12,- EUR/m² ermittelt.

5.4.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

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



Im Jahr 2008 weist die Preisentwicklung eine fallende Tendenz auf.

5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Im Berichtsjahr wurden drei Kauffälle als Bauerwartungsland und ein Kauffall als Rohbauland eingestuft und registriert.

Bauerwartungsland

Von den drei Kauffällen sind zwei unter ungewöhnlichen Verhältnissen zu Stande gekommen. Ein Kauffall wurde mit 18 % vom Bodenrichtwert bei einer Fläche von ca. 5.700 m² veräußert.

Zum Vergleich: Die Kaufpreise im Jahr 2007 lagen zwischen 8 % und 50 % des jeweiligen Bodenrichtwertes bei Flächenverkäufen bis 21.300 m².

Rohbauland

Der Kauffall wurde mit 50 % vom Bodenrichtwert registriert und diente dem rückständigen Grunderwerb.

Zum Vergleich: Die Kaufpreise im Jahr 2007 lagen zwischen 35 % und 52 % des jeweiligen Bodenrichtwertes bei Flächenverkäufen bis 21.650 m².

5.6 Sonstiges Bauland

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

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

5.6.1 Grundstücksteilmarkt für Erholungsgrundstücke

Für diesen Teilmarkt lagen im Berichtsjahr neun Verkäufe vor. Davon sind vier Kauffälle für eine Auswertung ungeeignet. Von den fünf verbleibenden Kauffällen sind vier Binnengrundstücke mit einer Kaufpreisspanne von 10,- EUR/m² bis 17,- EUR/m². Ein Kauffall für ein Wassergrundstück wurde zu 47,50 EUR/m² veräußert.

Zum Vergleich: Im Jahr 2007 lagen fünf Kauffälle über Grundstücke mit Binnenlage zwischen 11,- EUR/m² und 30,- EUR/m² vor.

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 2005 und 2008 wurden 136 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:

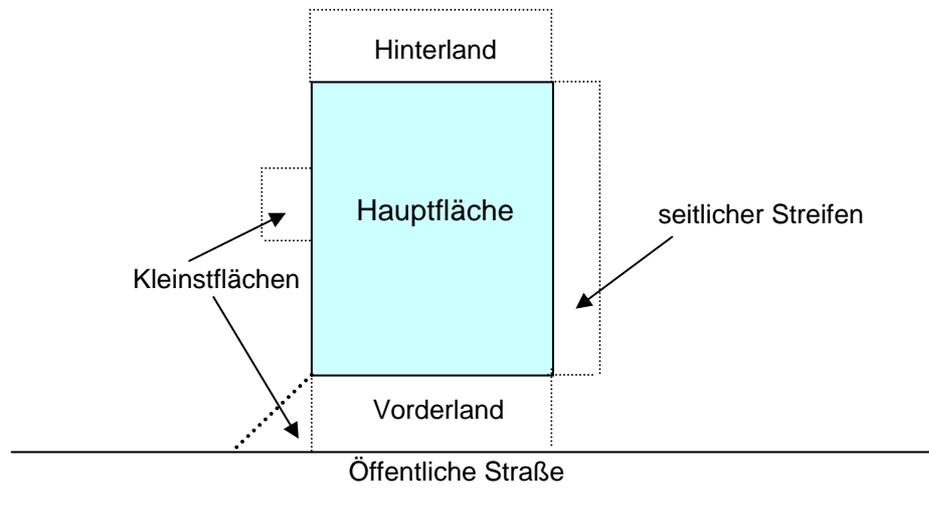
Anzahl der Vertragsvorgänge	Kaufpreis je m ² Grundstücksfläche in EUR/m ²		Bodenrichtwert in EUR/m ²		Verhältnis Kaufpreis/Bodenrichtwert (KP/BRW) in %		Arithmetisches Mittel von KP/BRW in %
	Min.	Max.	Min.	Max.	Min.	Max.	Tendenz zum vorjährigen Vergleichszeitraum
136	3	500	15	500	10	278	63
							gleich bleibend

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 136 Kauffällen konnten 128 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 Vertragsvorgänge	Kaufpreis je m ² Grundstücksfläche in EUR/m ²		Bodenrichtwert in EUR/m ²		Verhältnis Kaufpreis/Bodenrichtwert (KP/BRW) in %		Arithmetisches Mittel von KP/BRW in %
	Min.	Max.	Min.	Max.	Min.	Max.	Tendenz zum vorjährigen Vergleichszeitraum
28	Min.	Max.	Min.	Max.	Min.	Max.	59
	6	230	20	230	19	113	fallend

Zukäufe von seitlichen Streifen

Anzahl der Vertragsvorgänge	Kaufpreis je m ² Grundstücksfläche in EUR/m ²		Bodenrichtwert in EUR/m ²		Verhältnis Kaufpreis/Bodenrichtwert (KP/BRW) in %		Arithmetisches Mittel von KP/BRW in %
	Min.	Max.	Min.	Max.	Min.	Max.	Tendenz zum vorjährigen Vergleichszeitraum
44	Min.	Max.	Min.	Max.	Min.	Max.	65
	6	180	20	180	22	122	leicht steigend

Zukäufe von Hinterland

Anzahl der Vertragsvorgänge	Kaufpreis je m ² Grundstücksfläche in EUR/m ²		Bodenrichtwert in EUR/m ²		Verhältnis Kaufpreis/Bodenrichtwert (KP/BRW) in %		Arithmetisches Mittel von KP/BRW in %
	Min.	Max.	Min.	Max.	Min.	Max.	Tendenz zum vorjährigen Vergleichszeitraum
38	8	180	15	180	10	278	64
							steigend

Zukäufe von Kleinstflächen

Anzahl der Vertragsvorgänge	Kaufpreis je m ² Grundstücksfläche in EUR/m ²		Bodenrichtwert in EUR/m ²		Verhältnis Kaufpreis/Bodenrichtwert (KP/BRW) in %		Arithmetisches Mittel von KP/BRW in %
	Min.	Max.	Min.	Max.	Min.	Max.	Tendenz zum vorjährigen Vergleichszeitraum
18	3	250	20	500	12	100	62
							steigend

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 2008 wurden **vier** Erbbaurechtsverträge in der Stadt Brandenburg an der Havel registriert. Davon sind drei im Wege des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes und der Vierte für eine Gemeinbedarfsfläche zu Stande gekommen. Alle vier Verträge fließen nicht in die unten stehende Auflistung ein.

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 54 Kauffälle gegenüber 39 aus dem Vorjahr registriert. Mit diesem Anstieg ist auch ein Anstieg im Flächen- und Geldumsatz zu verzeichnen. In 2008 wurden ca. 351 ha Fläche bei einem Geldumsatz von 1,1 Mill. EUR umgesetzt.

Von den 54 Kauffälle sind 45 der Nutzung Acker, Grünland und Forst zuzuordnen. Die restlichen Kauffälle sind durch Mischnutzungen geprägt.

Für den Stichtag 01.01.2009 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 2008: neun Verkäufe von 0,19 bis 0,39 EUR/m²

Weiterhin wurde eine Untersuchung der Kauffälle für Ackerland 2004 bis 2008 durchgeführt. Dieses Zahlenmaterial ist unabhängig von möglichen Lageabhängigkeiten innerhalb des Stadtgebietes Brandenburg an der Havel zusammengestellt worden.

Ziel der Zusammenstellung ist die Untersuchung, ob eine Abhängigkeit von Kaufpreis zur Flächengröße und/oder Ackerzahl aus dem Datenmaterial ableitbar ist.

Die nachfolgende Tabelle stellt aufbereitet die Untersuchungsergebnisse dar.

Kaufpreise für Ackerland in EUR/m ² aus den Jahren 2004 bis 2008						
Fläche in ha	Ackerzahlen				Verträge	Mittelwert der Kaufpreise in EUR/m ²
	11 - 20	21 - 30	31 - 40	über 40	Anzahl	
bis 1 ha	0,21 0,21 0,25	0,25 0,28	0,19 0,22	0,39 0,41	9	0,27
1 ha bis 10 ha	0,30 0,39	0,21 0,25 0,29 0,34	0,22 0,36	0,13 0,25 0,34	11	0,28
über 10 ha	---	---	---	---	--	---
Verträge	5	6	4	5	21	
Mittelwert der Kaufpreise	0,27	0,27	0,25	0,30		

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

Grünland 2008: acht Kauffälle zwischen 0,11 und 0,39 EUR/m²

Weiterhin wurde eine Untersuchung der Grünlandkauffälle 2004 bis 2008 durchgeführt. Ziel der Untersuchung ist, ob eine Abhängigkeit von Kaufpreis zur Flächengröße und/oder Grünlandzahl aus dem Datenmaterial ableitbar ist.

Die nachfolgende Tabelle stellt aufbereitet die Untersuchungsergebnisse dar.

Kaufpreise für Grünland in EUR/m² aus den Jahren 2004 bis 2008						
Fläche in ha	Grünlandzahlen				Verträge	Mittelwert der Kaufpreise in EUR/m ²
	11 - 20	21 - 30	31 - 40	über 40	Anzahl	
bis 1 ha	0,20	0,11	0,11	---	16	0,21
	0,21	0,12	0,20			
		0,13	0,20			
		0,18	0,20			
		0,34	0,20			
		0,34	0,24			
		0,39	0,25			
1 ha bis 10 ha	---	0,10	0,13	---	8	0,20
		0,11	0,20			
		0,20	0,22			
			0,30			
			0,33			
über 10 ha	---	0,27	---	---	1	0,27
Verträge	2	11	12	---	25	
Mittelwert der Kaufpreise	0,21	0,21	0,22	---		

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

6.3 Forstwirtschaftliche Flächen

Im Jahr 2008 wurden 14 Kauffälle über forstwirtschaftliche Flächen registriert.

Diese Kauffälle erbrachten einen Flächenumsatz von ca. 182 ha bei einem Geldumsatz von 0,57 Mill. EUR.

Die nachfolgenden Daten stellen das Zahlenmaterial des Jahrgangs 2008 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:

13 verwertbare Kauffälle von 0,05 bis 0,42 EUR/m² einschließlich Aufwuchs (Mittelwert von 0,16 EUR/m² aus dem Zeitraum 2004-2008)

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 sieben Kauffälle aus dem Berichtsjahr für die Auswertung zur Verfügung. Sechs Kauffälle konnten für die Auswertung herangezogen werden. Sie weisen eine Spanne von 3,50 bis 7,40 EUR/m² auf (im Jahr 2007 lag die Spanne zwischen 3,10 bis 9,10 EUR/m²).

Dörfliche Lagen

In den dörflichen Lagen wurde für das Jahr 2008 kein Kauffall registriert. Im Jahr 2007 wurden fünf Kauffälle registriert, diese lagen in einer Spanne zwischen 3,10 und 7,00 EUR/m².

8. Bebaute Grundstücke

8.1 Allgemeines

Die Anzahl der Verkäufe von bebauten Grundstücken ist im Jahr 2008 mit 277 Kauffällen gegenüber 2007 mit 263 Kauffällen um 14 gestiegen.

Mit einem Anteil von 73,1 % am Geldumsatz 2008 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 62 Kauffälle von Grundstücken mit Einfamilien- und Zweifamilienhäusern, von denen **61** 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.

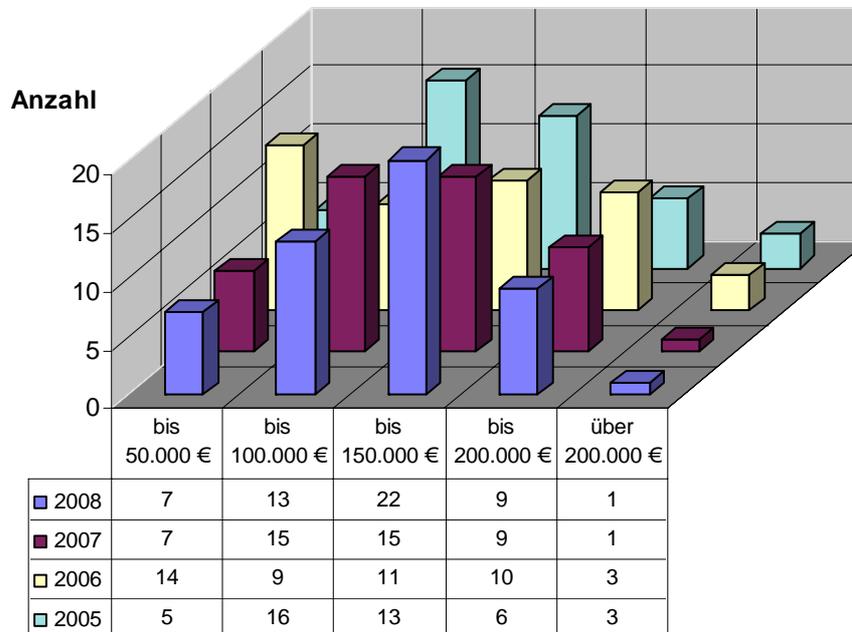
Die ()-Werte in der nachfolgenden Auflistung entsprechen den Angaben des Vorjahres.

	Einfamilien- häuser	Zweifamilien- häuser
Anzahl der Kauffälle	52 (47)	9 (2)
Wertumsatz in Mill. EUR	5,9 (5,2)	1,0 (0,05)
Flächenumsatz in ha	5,1 (4,9)	1,4 (0,1)
mittlerer Kaufpreis in EUR	113.920 (105.650)	108.275 (24.000)
mittlere Grund- stücksfläche in m²	817* (888*)	831* (550)
mittlere Wohnfläche in m²	132 (135)	180 (Keine Angaben)

* 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.

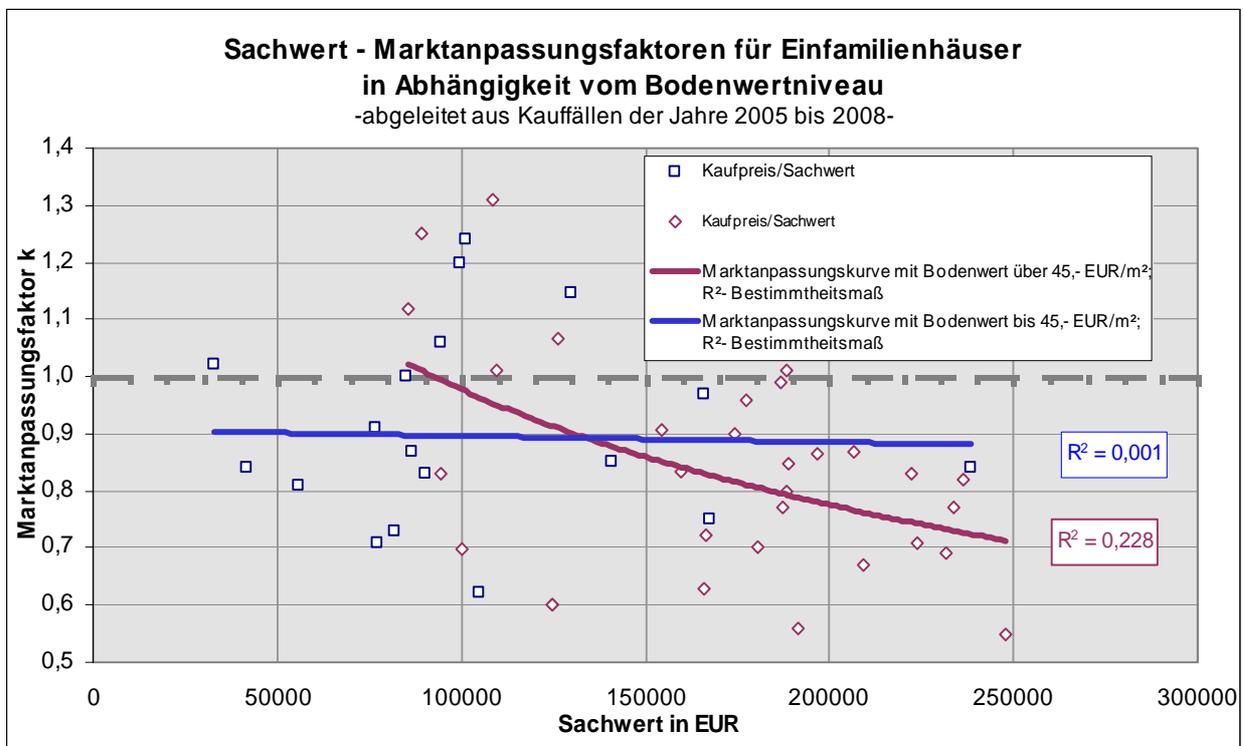
Diese Marktanpassungsfaktoren wurden aus dem Verhältnis Kaufpreis zum Sachwert ermittelt. Die Datengewinnung erfolgt auf Grundlage von Bauakten, durch eine Ortbesichtigung mit Aufmaß und Angaben aus dem Liegenschaftskataster. Zu Vergleichszwecken wird zunächst das Modell vorgestellt, das als Grundlage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

Die Ermittlung der Marktanpassungsfaktoren beruht auf Kauffällen der Jahre 2005 bis 2008.

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 ² zum Kaufzeitpunkt
Wert sonstiger baulicher Anlagen und Außenanlagen	=	pauschaler Wertansatz
Sachwert	=	Gebäudewert + Bodenwert + Wert sonstiger baulicher Anlagen und Außenanlagen

Für Einfamilienhäuser lag aus den Jahren 2005 bis 2008 eine ausreichende Anzahl von 49 Kauffällen vor, sodass Marktanpassungsfaktoren in Abhängigkeit vom Bodenwertniveau (Bodenwert bis 45,- EUR/m² und Bodenwert über 45,- EUR/m²) 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 von Einfamilienhausgrundstücken der Jahre 2005 bis 2008 **bei einem Bodenwertniveau bis zu 45,- EUR/m²**.

In die Auswertung sind Grundstücksverkäufe bis zu einer üblichen dörflichen Grundstücksgröße von 1.500 m² eingegangen.

Bauart	Baujahr	Anzahl	mittlere Grundstücksfläche in m ²	mittlere Wohnfläche in m ²	mittlerer Wohnflächenpreis in EUR/m ² Wfl.
Einfamilienhäuser	1900 - 1949	6	594	131	389
	1950 - 1989	11	871	120	858
	1990 - heute	5	1064	124	1208

Die nachfolgende Tabelle bezieht sich auf ausgewertete Kaufverträge von Einfamilienhausgrundstücken der Jahre 2005 bis 2008 **bei einem Bodenwertniveau ab 45,- EUR/m²**.

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

Bauart	Baujahr	Anzahl	mittlere Grundstücksfläche in m ²	mittlere Wohnfläche in m ²	mittlerer Wohnflächenpreis in EUR/m ² Wfl.
Einfamilienhäuser	1900 - 1949	3	481	111	547
	1950 - 1989	16	762	128	1053
	1990 - heute	19	653	132	1255

8.3 Reihenhäuser / Doppelhaushälften

8.3.1 Preisniveau

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses registrierte im Berichtsjahr 56 Kauffälle von Grundstücken mit Doppelhaushälften und Reihenhäusern, von denen **47 Kauffälle** der nachfolgenden Auflistung zugeordnet werden konnten. Diese Auflistung gibt Umsatzzahlen und Durchschnittswerte für die jeweilige Kategorie wieder. Diese Daten sind **nicht** nach Baujahr, Bauzustand und Lage differenziert.

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

	Doppelhaus- hälften	Reihen- häuser
Anzahl der Kauffälle	26 (23)	21 (26)
Wertumsatz in Mill. EUR	2,0 (1,9)	1,6 (1,9)
Flächenumsatz in ha	1,7 (11,7**)	0,5 (0,7)
mittlerer Kaufpreis in EUR	78.942 (84.315)	76.900 (72.950)
mittlere Grund- stücksfläche in m²	658 (772*)	262* (279*)
mittlere Wohnfläche in m²	121 (124)	95 (113)

* 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

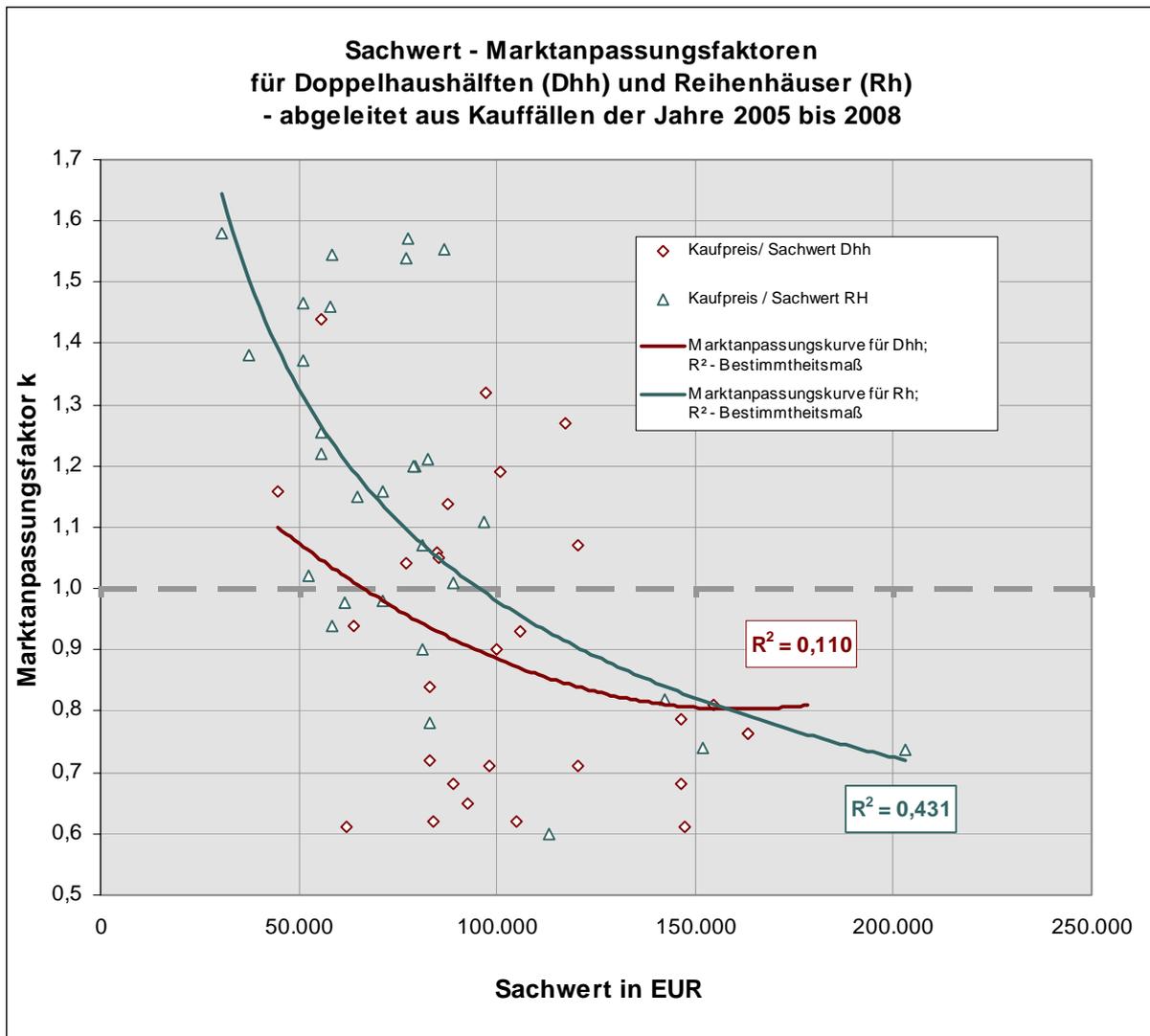
Die Marktanpassungsfaktoren wurden aus dem Verhältnis Kaufpreis zum Sachwert ermittelt. Die Datengewinnung erfolgt auf Grundlage von Bauakten, durch eine Ortsbesichtigung mit Aufmaß und Datenmaterial aus dem Liegenschaftskataster. Zu Vergleichszwecken wird zunächst das Modell vorgestellt, das als Grundlage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

Die Ermittlung der Marktanpassungsfaktoren beruht auf Kauffällen der Jahre 2005 bis 2008.

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 ² zum Kaufzeitpunkt
Wert sonstiger baulicher Anlagen und Außenanlagen	=	pauschaler Wertansatz
Sachwert	=	Gebäudewert + Bodenwert + Wert sonstiger baulicher Anlagen und Außenanlagen

Wegen der geringen Anzahl von auswertbaren Kauffällen pro Jahr für Doppelhaushälften und Reihenhäuser werden die Marktanpassungsfaktoren aus den Kauffällen der Jahre 2005 bis 2008 ermittelt.



Den Nutzern dieser Marktanpassungskurve wird eine Aussage zur statistischen Sicherheit in Form des Bestimmtheitsmaßes R^2 vermittelt.

Je näher dieses Maß an der Zahl 1 liegt, umso höher ist die statistische Sicherheit bzw. Aussagekraft der Kurve. 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 Wertschätzung eines individuell genutzten Grundstückes.

Vergleichsfaktoren für Doppelhaushälften

Die nachfolgende Tabelle bezieht sich auf ausgewertete Kaufverträge über Grundstücke mit Doppelhaushälften der Jahre 2005 bis 2008 **bei einem Bodenwertniveau bis zu 45,- EUR/m²**.

Bauart	Baujahr	Anzahl	mittlere Grundstücksfläche in m ²	mittlere Wohnfläche in m ²	mittlerer Wohnflächenpreis in EUR/m ² Wfl.
Doppelhaushälften	1900 - 1949	1	1032	200	325
	1950 - 1989	6	759	101	785
	1990 - heute	0	---	---	---

Die nachfolgende Tabelle bezieht sich auf ausgewertete Kaufverträge über Grundstücke mit Doppelhaushälften der Jahre 2005 bis 2008 **bei einem Bodenwertniveau ab 45,- EUR/m²**.

Bauart	Baujahr	Anzahl	mittlere Grundstücksfläche in m ²	mittlere Wohnfläche in m ²	mittlerer Wohnflächenpreis in EUR/m ² Wfl.
Doppelhaushälften	1900 - 1949	5	596	111	593
	1950 - 1989	12	650	120	839
	1990 - heute	5	293	110	1171

Vergleichsfaktoren für Reihenhäuser

Die nachfolgende Tabelle bezieht sich auf ausgewertete Kaufverträge von Grundstücken mit Reihenhäusern der Jahre 2005 bis 2008 **bei einem Bodenwertniveau bis zu 45,- EUR/m²**.

Bauart	Baujahr	Anzahl	mittlere Grundstücksfläche in m ²	mittlere Wohnfläche in m ²	mittlerer Wohnflächenpreis in EUR/m ² Wfl.
Reihenhäuser	1900 - 1949	1	400	110	682
	1950 - 1989	11	288	84	870
	1990 - heute	---	---	---	---

Die nachfolgende Tabelle bezieht sich auf ausgewertete Kaufverträge von Grundstücken mit Reihenhäusern der Jahre 2005 bis 2008 **bei einem Bodenwertniveau ab 45,- EUR/m²**.

Bauart	Baujahr	Anzahl	mittlere Grundstücksfläche in m ²	mittlere Wohnfläche in m ²	mittlerer Wohnflächenpreis in EUR/m ² Wfl.
Reihenhäuser	1900 - 1949	---	---	---	---
	1950 - 1989	15	230	111	819
	1990 - heute	4	243	117	1061

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 Jahre 2007 wurden 40 Kauffälle (Wohnungs- und Teileigentum) mit einem Umsatz von 5,3 Mill. EUR und im Jahr 2008

37 Kauffälle mit 4,0 Mill. EUR

Umsatz registriert.

Von den 37 Kauffällen im Jahr 2008 fallen **35** auf Wohnungseigentum und **2** auf Teileigentum.

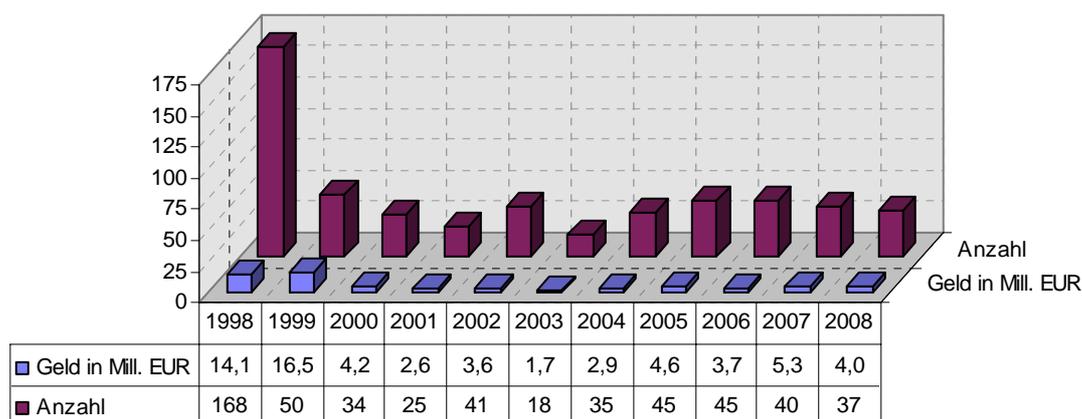
Die 35 Kauffälle für Wohnungseigentum erbrachten einen Umsatz von 3,98 Mill. EUR.

Alle Kauffälle über Wohnungseigentum sind den städtischen Lagen zuzuordnen.

Sieben Kauffälle sind infolge Zwangsversteigerung und weitere acht Kauffälle unter ungewöhnlichen Verhältnissen zu Stande gekommen.

Nachfolgendes Diagramm zeigt die Entwicklung seit 1998 auf dem Markt des Wohnungs- und Teileigentums.

Vertragsvorgänge von Wohnungs- und Teileigentum



Preisniveau

In der nachfolgenden Auflistung konnten 18 Kauffälle von Wohnungseigentum den entsprechenden Kategorien zugeordnet werden. Die Auflistung enthält Angaben zur Art des Wohneigentums, zu Preisspannen in EUR/m² Wohnfläche und zu durchschnittlichen Wohnflächen.

Angaben des Vorjahres in ()

Art	Kategorie	Anzahl	Preisangaben in EUR/m ² Wohnfläche	durchschnittliche Wohnfläche in m ²
Erstverkauf	neuerstelltes Wohnungseigentum (ab Baujahr 1990)	0 (1)	--- (1.660,-)	--- (48)
Erstverkauf	neuerstelltes Wohnungseigentum in Wassernähe/ am Wasser (ab Baujahr 1990)	0 (0)	--- (--)	-- (--)
Erstverkauf	umgewandelte Wohnungen in Mehrfamilienhäusern - saniert	1 (0)	790,- (---)	86 (--)
Erstverkauf	umgewandelte Wohnungen in Mehrfamilienhäusern u. ä. in Wassernähe/ am Wasser - saniert	12 (18)	1.250,- bis 2.000,- (1.340,- bis 1.630,-)	104 (80)
Erstverkauf	umgewandelte Wohnungen in Mehrfamilienhäusern - unsaniert	0 (4)	--- (125)	-- (128)
Erstverkauf	umgewandelte Wohnungen in Geschosswohnungsbauten (z.B. Plattenbauweise)	0 (0)	--- (---)	-- (--)
Weiterveräußerung	Wohnungseigentum	3 (6)	700,- bis 1.640,- (890,- bis 1.230,-)	56 (78)
Weiterveräußerung	Wohnungseigentum in Wassernähe/ am Wasser	1 (1)	1.310,- (1.500,-)	92 (165)
Weiterveräußerung	Wohnungseigentum in Form von Reihenhäusern	1 (2)	1.580,- (870,- bis 1.130,-)	55 (88)
Weiterveräußerung	Wohnungseigentum in Geschosswohnungsbauten (z.B. Plattenbauweise)	0 (2)	--- (810,- und 890,-)	-- (71)

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 (Garagen) mit einem Umsatz von ca. 16.000,- EUR registriert.

In der nachfolgenden Auflistung werden die Teileigentumskauffälle den entsprechenden Kategorien zugeordnet. Die Auflistung enthält Angaben zur Art des Teileigentums, zu Preisspannen in EUR/m² Nutzfläche und zu durchschnittlichen Nutzflächen.

Angaben des Vorjahres in ()

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

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

Angaben des Vorjahres in ()

Art	Anzahl	Kaufpreis in EUR
Garage	2 (0)	5.800,- bis 9750,- (---)
Tiefgaragenstellplatz	0 (0)	--- (---)
Stellplatz	0 (0)	--- (---)

8.6 Mehrfamilienhäuser

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

Im Berichtsjahr lagen dem Gutachterausschuss 94 Kauffälle über Mehrfamilienhausgrundstücke vor. Alle diese Kauffälle lagen im innerstädtischen Bereich.

10 Kauffälle kamen in Folge von Zwangsversteigerungen bzw. Notverkäufen zustande. Ein Vertragsvorgang wurde als Paketverkauf registriert.

8.6.1 Preisniveau

Die nachfolgende Auflistung gibt Umsatzzahlen und Durchschnittswerte der letzten vier Jahre wieder. Kauffälle mit ungewöhnlichen Verhältnissen wurden in der nachfolgenden Tabelle nicht berücksichtigt. Die Daten sind **nicht** nach Baujahr, Bauzustand und Lage differenziert.

	2008	2007	2006	2005
Kauffälle	83	56	33	49
Geldumsatz in Mill. EUR	8,5	8,5	3,2	4,5
Flächenumsatz in ha	4,5	3,9	1,6	2,3
mittl. Gesamtkaufpreis in EUR	102.051	145.346	97.621*	91.600
mittl. Grundstücksfläche in m ²	426*	439*	399*	402*

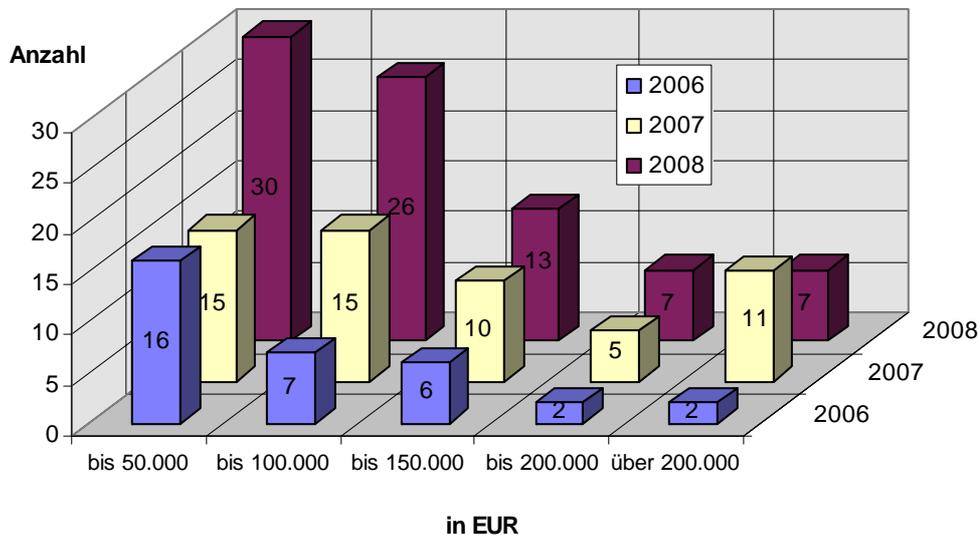
* Kauffälle, die als Ausreißer zu werten waren, wurden für die Mittelbildung nicht herangezogen

Die Anzahl der Kauffälle ist gestiegen, der mittlere Gesamtkaufpreis ist gegenüber dem Vorjahr gefallen.

Diese allgemeine Wertaussage wird gestützt durch den im Abschnitt 8.6.3 ermittelten Vergleichsfaktor „durchschnittlicher Kaufpreis je m² Wohnfläche“. Dieser ist gegenüber dem Jahr 2007 gesunken.

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 100.000,- 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. 2700 Wohnungseinheiten (bis Ende 2008) stellt eine Größenordnung dar, die den Kauf von innerstädtisch gelegenen Mehrfamilienhäusern wieder attraktiver macht.

Verkäufe von sanierten und vermieteten Mehrfamilienhäusern wurden vereinzelt registriert und bewegen sich in den Preisgruppen ab 150.000,- EUR.

8.6.2 Preientwicklung

Eine Preisentwicklung ist der Trendentwicklung aus dem Verhältnis Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche zu entnehmen. Entsprechende Daten dazu unter Abschnitt 8.6.5.

8.6.3 Liegenschaftszinssätze

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

2002 wurde im Land Brandenburg eine Arbeitsgruppe aus allen 18 örtlichen Gutachterausschüssen für Grundstückswerte gebildet, die im Ergebnis Rahmenbedingungen zur Ermittlung und Ableitung von durchschnittlichen lagetypischen Liegenschaftszinssätzen erarbeitet hat. Diese Arbeitsgruppe wurde notwendig, da in den Zuständigkeitsbereichen der örtlichen Gutachterausschüsse nur wenig geeignete Kauffälle für die Ableitung von Liegenschaftszinssätzen zur Verfügung stehen. Aus diesem Grund wird eine überregionale Ermittlung von lagetypischen Liegenschaftszinssätzen durchgeführt. Zeitnah liegen landesweite Auswertungen über den Zeitraum 2006 bis 2008 vor; veröffentlicht im Grundstücksmarktbericht 2008 des Oberen Gutachterausschusses im Land Brandenburg. Die nachfolgenden Rahmenbedingungen bilden die Grundlage für die Auswertung

8.6.3.1 Rahmenbedingungen für die einheitliche Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen im Land Brandenburg

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

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

² Zweite Berechnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (1990, S. 2178), zuletzt geändert durch Artikel 78 Abs.2 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614)

- Mietausfallwagnis	II. Berechnungsverordnung ³ - für gewerbliche Nutzung 2,50 €/m ² bis 9,00 €/m ² Nutzfläche je nach Objektart, Bauausführung und Baualter ⁴ - für Wohnnutzung 2 % - für gewerbliche Nutzung 4 %
---------------------	---

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

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

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 für den Zeitraum 2006 bis 2008 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 ohne Potsdam“ und „äußerer Entwicklungsraum mit den kreisfreien Städten“ eingebunden. Aufgrund des teilweise geringen Umfangs der Kauffalldaten konnten nicht für alle Teilräume innerhalb der einzelnen Objektarten durchschnittliche Liegenschaftszinssätze ermittelt werden.

Die nachfolgenden Liegenschaftszinssätze wurden mittels Regressionsanalyse mit dem Programmsystem „Automatisiert geführte Kaufpreissammlung“ des Landes Niedersachsen berechnet. Die Ermittlung bezieht sich auf den Zeitraum 2006 bis 2008. Der Einfluss des Kaufdatums wurde untersucht; eine zeitliche Abhängigkeit konnte im Auswertzeitraum nicht festgestellt werden. Liegenschaftszinssätze wurden für die folgenden Objektarten ermittelt: Mehrfamilienhäuser (gewerblicher Anteil < 20 %), Wohn- und Geschäftshäuser, reine Geschäftshäuser (gewerbliche Nutzung = 100 %). Eine statistisch ausreichend gesicherte Abhängigkeit von einzelnen Einflussgrößen lässt sich durch die bisherigen umfangreichen Untersuchungen nicht nachweisen.

In den nachfolgenden Tabellen werden Liegenschaftszinssätze für die jeweiligen Teilräume angegeben, in die das Stadtgebiet Brandenburg an der Havel integriert ist. Die Liegenschaftszinssätze werden für die unterschiedlichen Objektarten und der zugrunde liegenden Stichprobe für die jeweilige Regressionsanalyse beschrieben.

³ Zweite Berechnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (1990, S. 2178), zuletzt geändert durch Artikel 78 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614)

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

8.6.3.2 Mehrfamilienhäuser

Liegenschaftszinssätze Mehrfamilienhäuser			
Datenbasis: 2006 - 2008			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz
äußerer Entwicklungsraum mit den kreisfreien Städten (105 Kauffälle)			
Bodenwert	3 €/m ² - 200 €/m ²	53 €/m ²	7,3 %
Nutzfläche	161 m ² - 3282 m ²	606 m ²	
Restnutzungsdauer	20 Jahre - 70 Jahre	36 Jahre	
Rohertragsfaktor	5,2 – 19,4	9,3	
monatliche Nettokaltmiete (je m ² Nutzfläche)	1,4 €/m ² - 6,0 €/m ²	4,2 €/m ²	
kreisfreie Städte ohne Potsdam (30 Kauffälle)			
Bodenwert	7 €/m ² - 200 €/m ²	93 €/m ²	6,4 %
Nutzfläche	195 m ² - 3282 m ²	855 m ²	
Restnutzungsdauer	20 Jahre - 70 Jahre	38 Jahre	
Rohertragsfaktor	8,0 – 14,7	10,8	
monatliche Nettokaltmiete (je m ² Nutzfläche)	1,7 €/m ² - 6,0 €/m ²	4,4 €/m ²	

8.6.3.3 Wohn- und Geschäftshäuser

Liegenschaftszinssätze Wohn- und Geschäftshäuser			
Datenbasis: 2006 - 2008			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz
äußerer Entwicklungsraum mit den kreisfreien Städten⁵ (35 Kauffälle)			
Bodenwert	15 €/m ² - 500 €/m ²	99 €/m ²	7,7 %
Nutzfläche	120 m ² - 6064 m ²	877 m ²	
Restnutzungsdauer	20 Jahre - 70 Jahre	39 Jahre	
Rohertragsfaktor	5,9 – 14,4	9,1	
monatliche Nettokaltmiete (je m ² Nutzfläche)	2,0 €/m ² - 12,2 €/m ²	5,2 €/m ²	

⁵ Aufgrund der geringen Anzahl von Kauffällen wird eine Differenzierung in weitere Teilräume (äußerer Entwicklungsraum ohne die kreisfreien Städte, kreisfreie Städte ohne Potsdam) nicht vorgenommen. Die durchschnittlichen Liegenschaftszinssätze für diese Teilräume betragen ebenfalls 7,7 %.

8.6.3.4 Reine Geschäftshäuser

Liegenschaftszinssätze reine Geschäftshäuser			
Datenbasis: 2006 - 2008			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz
äußerer Entwicklungsraum mit den kreisfreien Städten (22 Kauffälle)			
Bodenwert	5 €/m ² - 189 €/m ²	117 €/m ²	8,4 %
Nutzfläche	60 m ² - 6861 m ²	1284 m ²	
Restnutzungsdauer	23 Jahre - 80 Jahre	41 Jahre	
Rohertragsfaktor	5,7 – 18,2	10,3	
monatliche Nettokaltmiete (je m ² Nutzfläche)	2,5 €/m ² - 9,6 €/m ²	6,6 €/m ²	

8.6.4 Vergleichsfaktoren

Von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wurden Kauffälle von Mehrfamilienhäusern zur Ermittlung von Vergleichswerten untersucht.

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.

Aus den Untersuchungen ergab sich ein **durchschnittlicher Kaufpreis je m² Wohnfläche von 120,- EUR/m² für das Jahr 2008** für Kauffälle außerhalb des unmittelbaren Zentrums. Der Durchschnittswert von 2007 lag bei 185,- EUR/m².

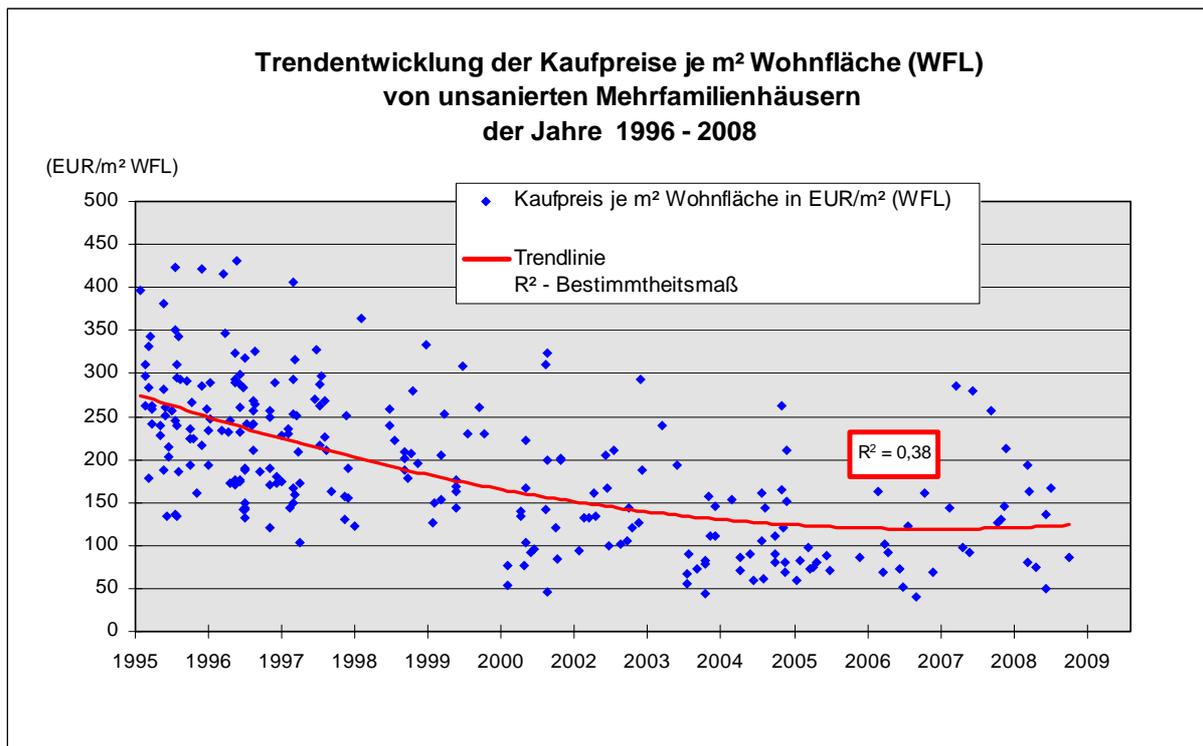
Der hier untersuchte Teilmarkt wird durch jährlich sinkende Fallzahlen geprägt. Für die Untersuchungen im Jahr 2008 standen acht Kauffälle zur Verfügung.

Die o. g. durchschnittlichen Kaufpreise je m² Wohnfläche sind auf Grund der geringen Anzahl von Kauffällen in den letzten Jahren großen Schwankungen unterlegen.

Im nachfolgenden Diagramm wird eine Trendentwicklung dieses Teilmarktes veranschaulicht

Modell zur Ermittlung der Wohnfläche der Bewertungsobjekte:

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



Auf Grund der Streubreite der Kaufpreise je m² Wohnfläche ist die Trendlinie mit einer statistischen Unsicherheit behaftet, welche durch das Bestimmtheitsmaß R² zum Ausdruck kommt. Je näher das Bestimmtheitsmaß an der Zahl 1 liegt, umso höher ist die statistische Sicherheit bzw. Aussagekraft der Kurve. 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 bei 100 % liegt. Es wurden fünf Kauffälle (22 im Vorjahr) mit einem Gesamtumsatz von 3,1 Mill. EUR und einem Flächenumsatz von 1,9 ha registriert.

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

8.8 Gewerbe- und Industrieobjekte

Es wurden 24 Kauffälle mit einem Flächenumsatz von 19,8 ha und einem Geldumsatz von 2,9 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 01.01.2009 wiedergegeben.

**Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
Ortsteil Hohenstücken
Stichtag 01.01.2009**



Erläuterungen zum Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

Die Bodenrichtwerte werden wie folgt dargestellt:

**Bodenrichtwert in EUR/m²
Wertbeeinflussende Merkmale**

Wertbeeinflussende Merkmale:

Art der baulichen Nutzung:	W	Wohnbaufläche
	G	gewerbliche Baufläche
	GI	Industriegebiet
	GD	dienstleistungsorientierte gewerbliche Baufläche

Bauweise:	o	offene Bauweise
	g	geschlossene Bauweise

Maß der baulichen Nutzung:	Geschosszahl, z. B. II - zweigeschossige Bauweise
----------------------------	---

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 Wohraum 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. Er wurde im Jahr 2008 fortgeschrieben.

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

10.3 Pachten

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

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

Die Ermittlung liegt über 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 4 des Gesetzes vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018)
- **Gutachterausschussverordnung des Landes Brandenburg (GAV)** vom 29. Februar 2000 (GVBl. II S. 61), zuletzt geändert durch Artikel 39 des Gesetzes vom 23. September 2008 (GVBl. I S. 202, 211)
- **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 02.10.2008 (GVBl. I S. 218)
- **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 Artikel 538 der Verordnung vom 31.10.2006 (BGBL. / S. 2407,2474)
- **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**
aktueller Grundstücksmarktbericht: 22,50 EUR
Marktberichte aus zurückliegenden Jahren: 11,25 EUR
- **Auszug aus dem Marktbericht**
Auszüge aus dem Marktbericht entsprechend der Seitenanzahl: zwischen 5,- bis 15,- EUR
- **Verkehrswertgutachten**
Die Gebühr ist wertabhängig. Nachfolgend beispielhaft ein Überblick zu entstehenden Kosten.

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

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

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

- **Gutachten über Miet- und Pachtwerte/ Gutachten über die ortsübliche Pacht im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüsebau/ Gutachten über ortsübliche Nutzungsentgelte**
Die Grundgebühr liegt zwischen 320,- und 370,- EUR. Die Gutachten sind mehrwertsteuerpflichtig.
- **Auskunft aus der Kaufpreissammlung**
Eine durchschnittliche Auskunft unter der Benennung von 5 Kauffällen bebauter Grundstücke kostet 90,- EUR.
- **Sonstige schriftliche Auskünfte**
Derartige Auskünfte werden nach Zeitinanspruchnahme abgerechnet (je angefangene Viertelstunde 12,- EUR).

Anhang

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

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