

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



# **Grundstücksmarktbericht 2009**



Blick auf die St. Johanniskirche  
in Brandenburg an der Havel

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

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

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

**Schutzgebühr:** 22,50 EUR (Änderungen vorbehalten)

**Foto Deckblatt:** erstellt durch Susanne Fuchs

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

# **Grundstücksmarktbericht 2009**

Gutachterausschuss für  
Grundstückswerte  
in der Stadt  
Brandenburg an der Havel

**Berichtszeitraum 01.01.2009 – 31.12.2009**

## INHALTSVERZEICHNIS

Inhalt	Seite
<b>1. Der Grundstücksmarkt 2009 in Kürze</b> .....	<b>5</b>
<b>2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes</b> .....	<b>6</b>
<b>3. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt</b> .....	<b>8</b>
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
<b>4. Übersicht über die Umsätze</b> .....	<b>15</b>
4.1 Vertragsvorgänge .....	16
Marktteilnehmer.....	16
Kauffalldichte 2009 .....	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
<b>5. Bauland</b> .....	<b>30</b>
5.1 Allgemeines .....	30
5.2 Individueller Wohnungsbau .....	30
5.2.1 Preisniveau .....	30
5.2.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen.....	31
Indexreihe Wohnbauland der städtischen Lagen .....	34
Indexreihe Wohnbauland der dörflichen Lagen.....	35
5.2.3 Umrechnungskoeffizienten .....	35
5.3 Geschosswohnungsbau .....	36
5.4 Gewerbliche Bauflächen.....	36
5.4.1 Preisniveau .....	36
5.4.2 Preisentwicklung, Indexreihe .....	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
<b>6. Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke</b> .....	<b>41</b>
6.1 Allgemeines .....	41
6.2 Landwirtschaftliche Flächen - Preisniveau .....	41
6.2.1 Preisniveau für Ackerland.....	41
6.2.2 Preisentwicklungen, Indexreihe für Ackerland .....	42
6.2.3 Preisniveau für Grünland.....	42
6.2.4 Preisentwicklungen, Indexreihen für Grünland.....	43
6.3 Forstwirtschaftliche Flächen .....	44

<b>7.</b>	<b>Sonstige unbebaute Grundstücke .....</b>	<b>45</b>
	Gartenland .....	45
<b>8.</b>	<b>Bebaute Grundstücke .....</b>	<b>46</b>
8.1	Allgemeines .....	46
8.2	Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser .....	46
8.2.1	Preisniveau .....	46
8.2.2	Preisentwicklung .....	47
8.2.3	Marktanpassungsfaktoren .....	47
8.2.4	Vergleichsfaktoren für Einfamilienhäuser .....	49
8.3	Reihenhäuser / Doppelhaushälften .....	50
8.3.1	Preisniveau .....	50
8.3.2	Preisentwicklung .....	50
8.3.3	Marktanpassungsfaktoren .....	50
8.3.4	Vergleichsfaktoren .....	52
	Vergleichsfaktoren für Doppelhaushälften .....	52
	Vergleichsfaktoren für Reihenhäuser .....	53
8.4	Wohnungseigentum .....	54
	Preisniveau .....	55
8.5	Teileigentum .....	56
8.6	Mehrfamilienhäuser .....	57
8.6.1	Preisniveau .....	57
8.6.2	Preisentwicklung .....	58
8.6.3	Liegenschaftszinssätze .....	59
8.6.3.1	Rahmenbedingungen für die einheitliche Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen im Land Brandenburg .....	59
8.6.3.2	Mehrfamilienhäuser .....	61
8.6.4	Vergleichsfaktoren .....	61
8.7	Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser .....	62
8.7.1	Preisniveau / Preisentwicklung .....	62
8.7.2	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren .....	63
8.7.2.1	Reine Geschäftshäuser .....	63
8.7.2.2	Wohn- und Geschäftshäuser .....	63
8.8	Gewerbe- und Industrieobjekte .....	64
<b>9.</b>	<b>Bodenrichtwerte .....</b>	<b>65</b>
9.1	Gesetzlicher Auftrag .....	65
9.2	Bodenrichtwerte für Bauland .....	65
<b>10.</b>	<b>Nutzungsentgelte, Mieten, Pachten .....</b>	<b>67</b>
10.1	Nutzungsentgelte .....	67
10.2	Mieten .....	67
10.3	Pachten .....	67
<b>11.</b>	<b>Aufgaben des Gutachterausschusses .....</b>	<b>68</b>
11.1	Allgemeines .....	68
11.2	Hauptaufgaben des Gutachterausschusses .....	69
11.3	Dienstleistungsangebote des Gutachterausschusses .....	70
	Anschriften der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte im Umfeld der Stadt Brandenburg an der Havel .....	71



# 1. Der Grundstücksmarkt 2009 in Kürze

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

- Kauffallanzahl (Vertragsvorgänge)
- Flächenumsatz
- Geldumsatz

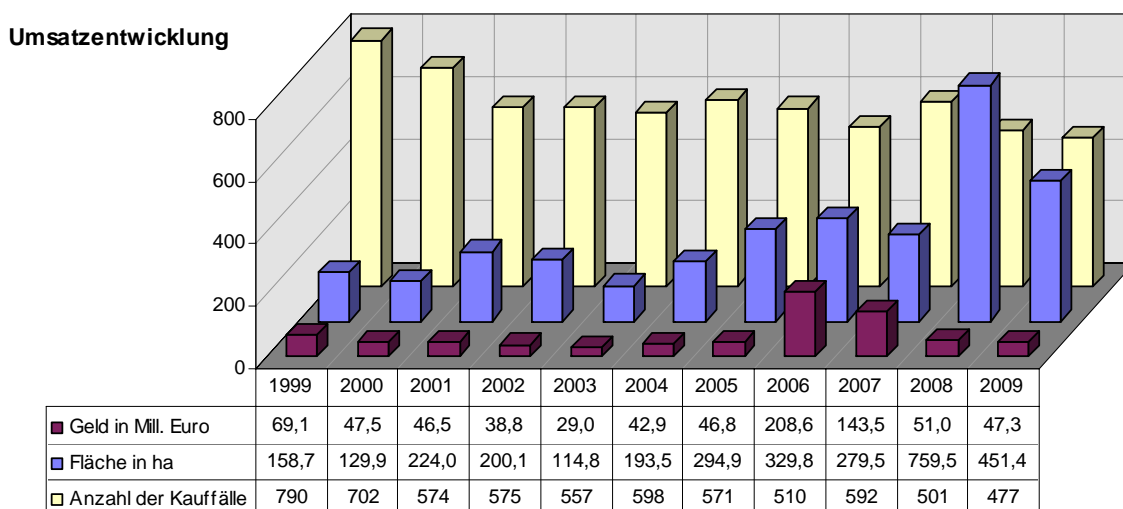
charakterisiert werden. Diese Fallzahlen widerspiegeln insbesondere die wirtschaftliche und finanzielle Situation einer Region.

Für die Stadt Brandenburg an der Havel lässt sich feststellen, dass im Jahre 2009 alle drei Fallzahlen eine sinkende Tendenz gegenüber 2008 aufweisen. Dabei kann festgestellt werden, dass der leichte Rückgang bei Kauffallanzahl und Geldumsatz korreliert; der Flächenumsatz ist dagegen stark rückläufig. Jedoch muss hier bemerkt werden, dass im Jahr 2008 ein überdurchschnittlich hoher Anstieg beim Flächenumsatz auf Grund einzelner großflächiger Verkäufe registriert wurde. Im Durchschnitt der letzten 10 Jahre betrachtet, ist der Flächenumsatz 2009 hoch.

Im Jahr 2009 bestimmten folgende konjunkturelle Rahmenbedingungen und standort-spezifische Probleme den Grundstücksmarkt:

- Abwartendes Verhalten beim Immobilienverkauf wegen starker Einbrüche auf dem Kapital- und Investmentmarkt in Deutschland
- Zinssätze für Bauherren weiterhin auf niedrigem Niveau
- Abrissmaßnahmen nach dem Stadtumbaukonzept
- Arbeitslosenquote trotz Rückgang weiterhin auf hohem Niveau
- Verkaufszahlen im land- und forstwirtschaftlichen Sektor weiterhin auf hohem Niveau.

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 2009 in der Stadt Brandenburg an der Havel vor.

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

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

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

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

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

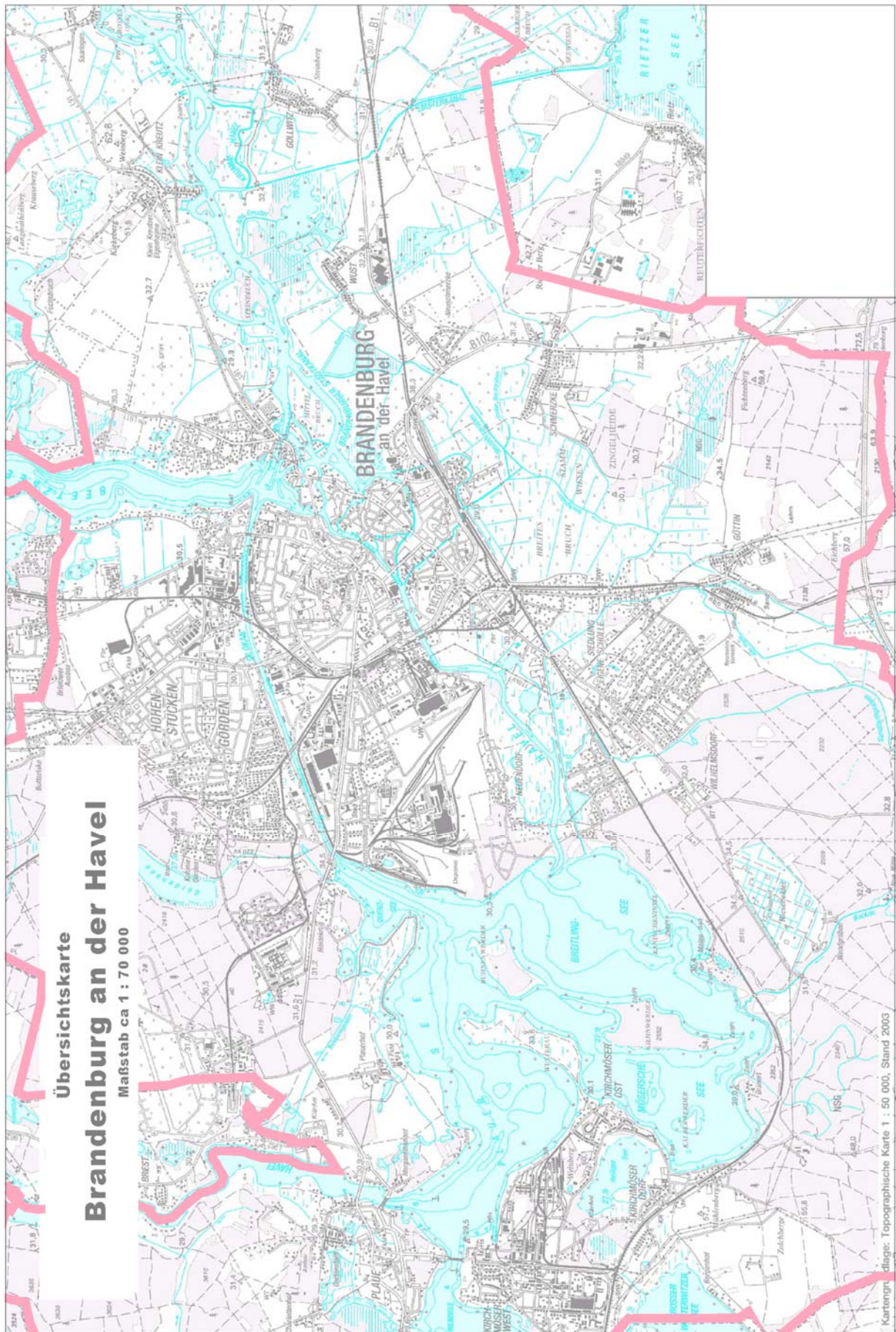
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Brandenburg an der Havel ist auf dem gemeinsamen Internetportal der Gutachterausschüsse des Landes Brandenburg unter der Adresse

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

vertreten.

Dieser Grundstücksmarktbericht wurde vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Brandenburg an der Havel in der Sitzung am 05.05.2010 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.

	städtische Lagen	dörfliche Lagen
Fläche in km <sup>2</sup>	167,1	61,7
Einwohner	68.640	3.560

#### 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 12/09):** 228,8 km<sup>2</sup>

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

**Einwohner (Stand 12/09):** ca. 72.200

**Bevölkerungsdichte:** 316 Einwohner je km<sup>2</sup>

**Nord-Südausdehnung:** ca. 18 km

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





## Verkehrsanbindungen

Durch die in ca. 9 km Entfernung vorbeiführende **Bundesautobahn 2** vom Berliner Ring nach Hannover ist die Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz gegeben. Außerdem besteht die Möglichkeit, den **Berliner Ring (Bundesautobahn 10)** in ca. 20 km Entfernung über die Anschlussstelle Groß Kreuz/Werder zu erreichen.

Weiterhin kreuzen die **Bundesstraßen 1** (Aachen - Küstrin) und **102** (Neustadt/Dosse – Luckau) die Stadt.

Durch die Strecken der **Deutschen Bahn** Berlin-Hannover und Neustadt/Dosse-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.

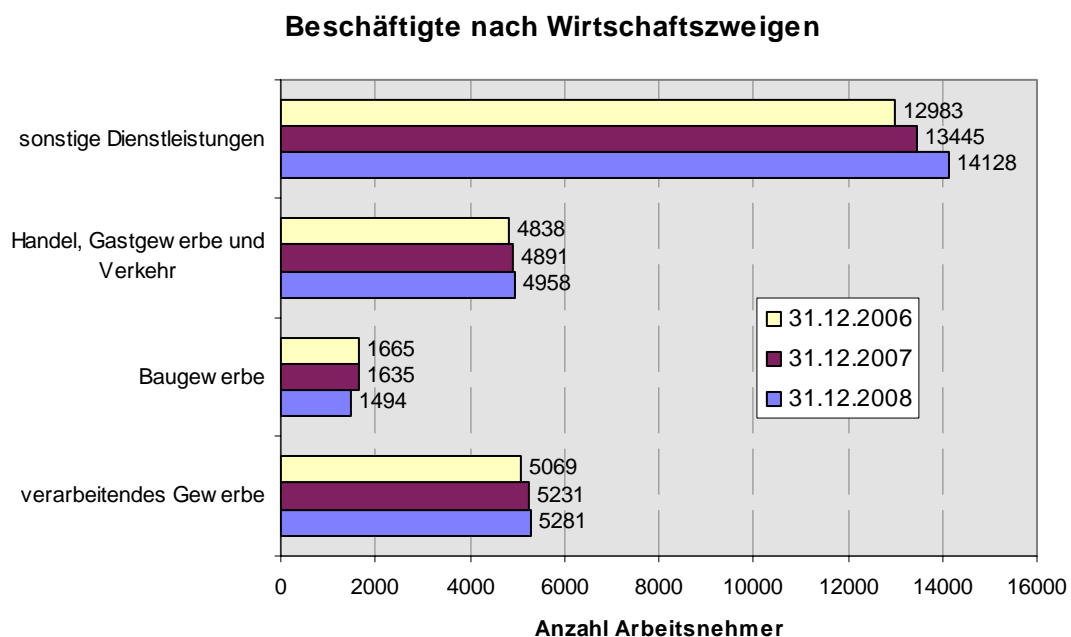
## 3.2 Wirtschaftliche Entwicklung, Stadtentwicklung

### 3.2.1 Wirtschaftsstruktur

Die wirtschaftliche Situation der Stadt wird durch folgende Zahlen verdeutlicht:

Zum 31.12.2008 waren insgesamt 26.404 Menschen (zum 31.12.2007 - 25.752) in der Stadt Brandenburg an der Havel sozialversicherungspflichtig beschäftigt.

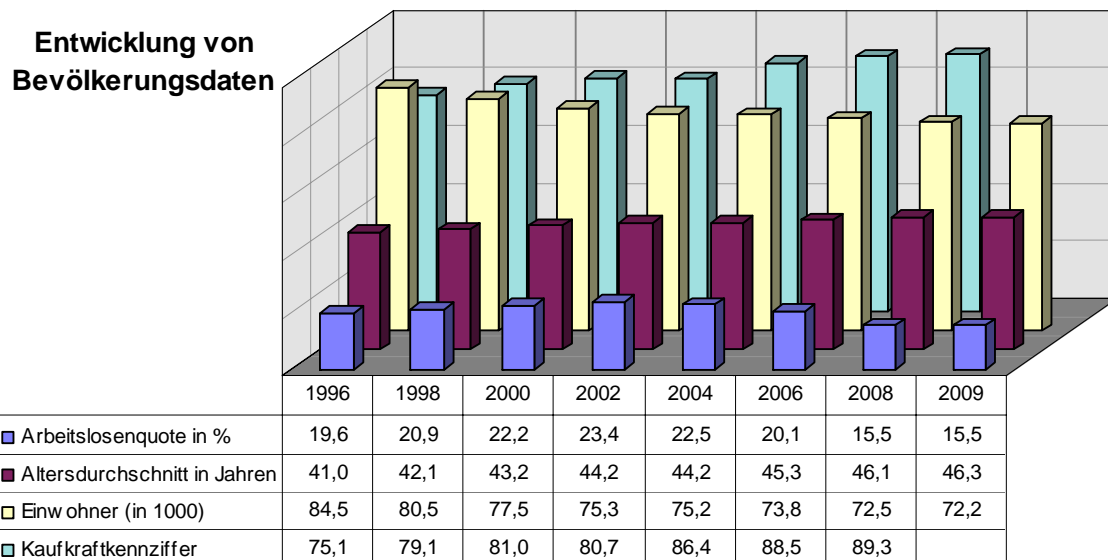
Nachfolgendes Diagramm zeigt die Entwicklung der Anzahl der sozialversicherungspflichtig beschäftigten Arbeitnehmer in den vier Hauptwirtschaftszweigen in den Jahren 2006-2008\* auf.



\*Die statistischen Angaben für 2009 lagen bei Redaktionsschluss noch nicht vor.

### 3.2.2 Bevölkerungsdaten

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



Das Kaufkraftniveau einer Region hängt ab vom Einkommen der Bevölkerung, das wiederum Folge der Wirtschaftskraft einer Region ist. Gemessen wird das Kaufkraftniveau durch die Kaufkraftkennziffer. Die Kaufkraftkennziffer ist der Anteil der Kaufkraft der Stadt Brandenburg an der Havel an der Bundesrepublik. Sie bezieht sich auf den Bundesdurchschnitt (Index = 100); für 2009 liegen noch keine Daten vor.

Datenmaterial und Definition wurde durch das Sachgebiet Statistik und Wahlen der Stadt Brandenburg an der Havel zur Verfügung gestellt.

### 3.2.3 Brandenburg an der Havel - die 1000-jährige Stadt der Mark Brandenburg

Brandenburg an der Havel, die Stadt im Land Brandenburg, hat eine bewegte Geschichte. Noch heute ist die Verknüpfung zwischen alten ehrwürdigen Bauten, Geschichte und Natur zu erkennen.

#### 3.2.3.1 Geschichtliche Eckdaten aus der Chronik der Stadt

<b>ab 500</b>	Besiedlung des Gebietes an der Niederhavel
<b>928/929</b>	wurde die Brandenburg (auf der heutigen Dominsel) durch den ersten deutschen König Heinrich I. erobert
<b>1157</b>	Albrecht der Bär übernimmt die Macht und wird der "Markgraf zu Brandenburg"
<b>1170</b>	Ersterwähnung der alten Stadt Brandenburg (Altstadt)
<b>1196</b>	Ersterwähnung der neuen Stadt Brandenburg (Neustadt)
<b>1314/15</b>	die Altstadt und die Neustadt treten der Hanse bei
<b>14.Jh.</b>	oberste Gerichtsbehörde der Mark Brandenburg bildet sich heraus
<b>1521</b>	wird der Titel "Chur- und Hauptstadt" verliehen
<b>1715</b>	Vereinigung der Alt- und Neustadt
<b>ab 1820</b>	Beginn der Industrialisierung in den Tuch- und Seidenfabriken
<b>1846</b>	Eröffnung der Eisenbahnlinie Berlin-Magdeburg mit Bahnhof in Brandenburg

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

### **3.2.3.2 Brandenburg an der Havel - heute**

- 1990** Strukturveränderungen, Privatisierung und Stilllegung von Betrieben; es wird begonnen die historischen Stadtkerne im Rahmen des "Modellstadt-Programmes" zu sanieren
- 1991/92** die Heidelberger Druckmaschinen AG siedelt sich an; das Elektrostahlwerk wird von der RIVA-Gruppe und das Getriebewerk von der ZF Friedrichshafen GmbH übernommen
- 1992** Ansiedlung von Landesbehörden, wie Oberlandesgericht, Generalstaatsanwaltschaft des Landes Brandenburg, 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
- 2009** Die Sankt-Annen-Galerie wird im August eröffnet

### **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.

### **3.2.4.1 Förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet**

Seit dem 29.06.1993 ist für die Innenstadt der Stadt Brandenburg an der Havel 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.

### **3.2.4.2 Stadtumbaugebiete**

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

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 25.10.2006 die Fortschreibung und Vertiefung des Stadtumbaukonzeptes „Leben und Wohnen in Brandenburg an der Havel“ beschlossen (Beschluss-Nr. 177/2006). In diesem gesamtstädtischen Konzept sind u. a. die Schwerpunktgebiete und Gebietskategorien des Stadtumbaus definiert und festgelegt.

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

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

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

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

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

In den Jahren 2003 bis 2009 wurden 2.870 Wohnungseinheiten abgerissen, davon 151 Wohnungseinheiten im Jahr 2009.

### 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

- 11 Grundschulen
- 4 Oberschulen
- 3 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. 3000 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.: den 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 auch 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 15.02.2010 entnommen. Das bedeutet, dass alle Verträge, die bis zu diesem Zeitpunkt für das Berichtsjahr 2009 eingegangen waren, Berücksichtigung fanden.

Im Grundstücksmarktbericht werden alle Marktdaten in Euro (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 2009

### 477 Kauffälle

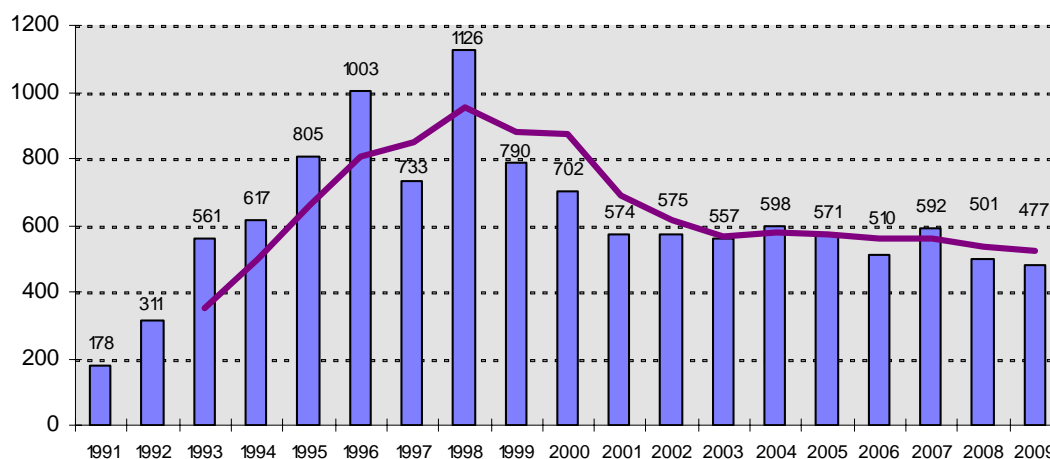
zugeleitet worden. Dies stellt einen Rückgang von 4,8 % gegenüber 501 Kauffällen aus dem Jahr 2008 dar.

In den 477 Kauffällen sind keine Schenkungen und Übertragungen enthalten.

31 Kauffälle kamen auf dem Wege der Zwangsversteigerung zu Stande; 2008 waren es 29 Verträge.

Die Anzahl der Verträge je 1000 Einwohner lag im Jahre 2009 bei 6,6 gegenüber 6,9 im Jahre 2008.

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. Ab dem Jahre 1999 sind die Kauffälle rückläufig. Zwischen 2001 bis 2007 pegelte sich das Niveau auf 500 bis 600 Kauffälle pro Jahr ein. Ab 2008 setzt ein leichter Abwärtstrend ein.

### Marktteilnehmer

Für die 477 Kauffälle ergibt sich eine Marktbeteiligung wie folgt:  
Angaben des Vorjahres in ( )

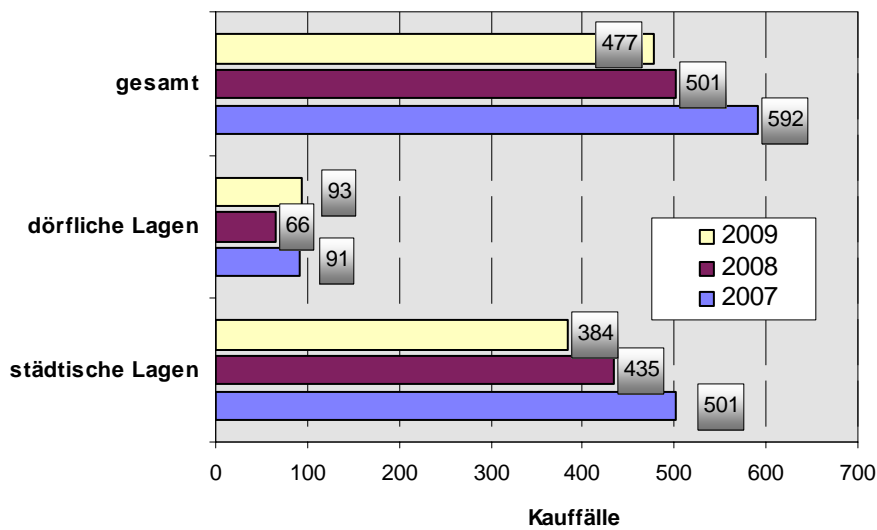
	Verkäufer in %	Käufer in %
Privatpersonen	68 (63)	72 (70)
Öffentliche Hand	13 (13)	9 (9)
sonstige juristische Personen	19 (24)	19 (21)

Die aufgeführten Prozentsätze für das Jahr 2009 weisen eine verstärkte Marktbeteiligung der Privatpersonen auf der Verkäufer- wie Käuferseite auf. Die Öffentliche Hand ist gleich bleibend, prozentual zum Vorjahr gesehen, als Verkäufer wie Käufer aufgetreten. Die sonstigen juristischen Personen (wie z.B. GmbH, AG, Wohnungsunternehmen) sind im Jahr 2009 um 5 %-Punkte geringer als Verkäufer und dagegen um 2 %-Punkte niedriger aufgetreten als Käufer als im Jahr 2008.

## Übersicht der Kauffälle nach regionalen Lagen

Von den 477 Kauffällen des Jahres 2009 entfallen 384 auf die städtischen und 93 auf die dörflichen Lagen.

**Kauffallanzahl nach regionalen Lagen**



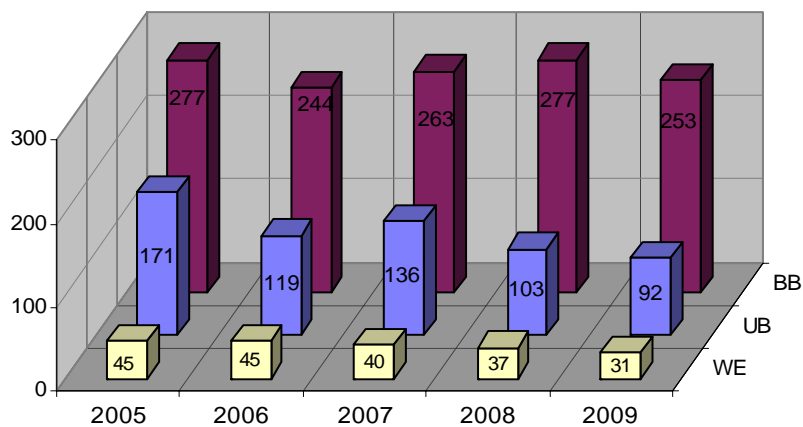
Die 477 Kauffälle gliedern sich in:  
Angaben des Vorjahres in ( )

Grundstücksart	Kauffälle Anzahl 2009	Anteil in %	Änderung zu 2008 in %
unbebaute Bauflächen	92 (103)	19,3 (20,5)	- 10,7
bebaute Bauflächen	253 (277)	53,0 (55,3)	- 8,7
Wohnungs-/ Teileigentum	31 (37)	6,5 (7,4)	- 16,2
landwirtschaftliche Flächen	62 (54)	13,0 (10,8)	+ 14,8
Gemeinbedarfsflächen	17 (18)	3,6 (3,6)	- 5,6
sonstige Flächen	22 (12)	4,6 (2,4)	+ 83,3
<b>Gesamt</b>	<b>477 (501)</b>	<b>100 (100)</b>	<b>- 4,8</b>

Der Teilmarkt der bebauten Bauflächen dominiert den Grundstücksmarkt in der Stadt Brandenburg an der Havel. Der Teilmarkt der unbebauten Bauflächen stellt mit 19,3 % immer noch ca. ein Fünftel des Gesamtmarktgeschehens dar. Von Bedeutung ist der hohe Anteil bei den landwirtschaftlichen Flächen, welcher 13 % einnimmt und für eine kreisfreie Stadt ungewöhnlich hoch liegt. Die anderen Bereiche nehmen mit einem Anteil von 3,6 bis 6,5 % eine untergeordnete Rolle auf dem Grundstücksmarkt ein.

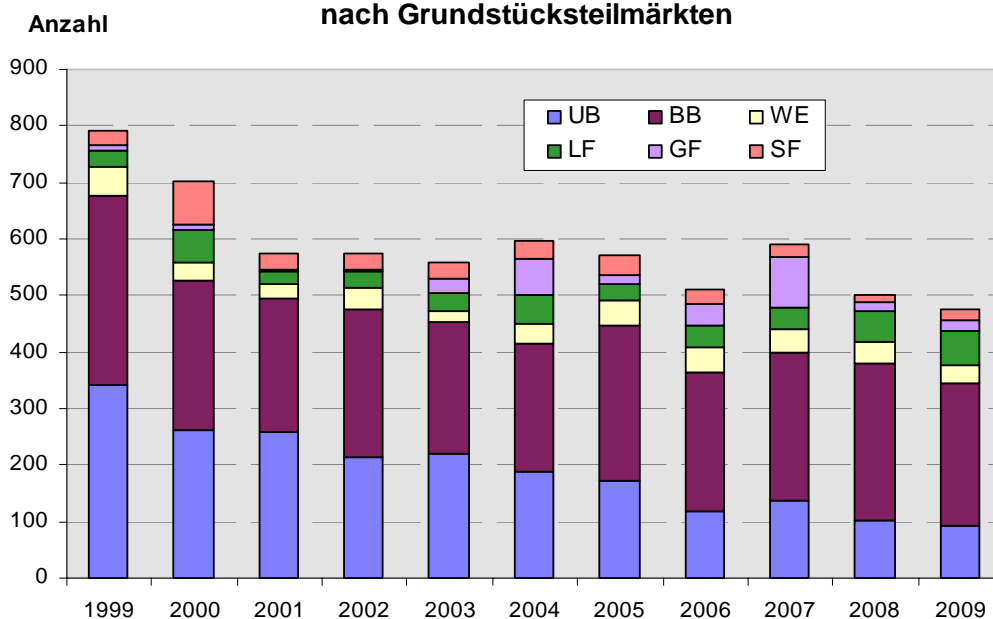
Das folgende Diagramm stellt die Entwicklung der Kauffälle in den Grundstücksteilmärkten unbebaute und bebauete Bauflächen sowie Wohnungs-/ Teileigentum der letzten fünf Jahre dar. Daraus ist gut ablesbar, dass der Teilmarkt der bebauten Bauflächen eine in etwa gleich bleibende Größenordnung aufweist, hingegen sich der Abwärtstrend im Grundstücksteilmarkt der unbebauten Bauflächen fortsetzt. Im Bereich des Wohnungs-/ Teileigentums ist ein leichter Abwärtstrend zu verzeichnen.

**Entwicklung der Kauffallanzahl  
in den Grundstücksarten UB, BB und WE  
2005 - 2009**



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 2009	Anzahl für städtische Lagen	Anzahl für dörfliche Lagen
unbebaute Bauflächen	92 (103)	83 (94)	9 (9)
bebaute Bauflächen	253 (277)	229 (261)	24 (16)
Wohnungs-/ Teileigentum	31 (37)	28 (37)	3 (0)
landwirtschaftliche Flächen	62 (54)	21 (16)	41 (38)
Gemeinbedarfsflächen	17 (18)	8 (16)	9 (2)
sonstige Flächen	22 (12)	15 (11)	7 (1)
<b>Gesamt</b>	<b>477 (501)</b>	<b>384 (435)</b>	<b>93 (66)</b>

Für die Grundstücksart **unbebaute Baufläche** ergibt sich folgende Aufschlüsselung:

Angaben des Vorjahres in ( )

unbebaute Bauflächen	Anzahl Kauffälle	Anteil in %	Änderung zu 2008 in %
individueller Wohnungsbau	64 (66)	69,6 (64,1)	- 3,0
Mehrfamilienhäuser/ gemischte Bauflächen	16 (21)	17,4 (20,4)	- 23,8
gewerbliche Nutzung	8 (7)	8,7 (6,8)	+ 14,3
Erholungsnutzung	4 (9)	4,3 (8,7)	- 55,6
sonstige Nutzung	0 (0)	0,0 (0,0)	± 0,0
<b>Gesamt</b>	<b>92 (103)</b>	<b>100 (100)</b>	<b>- 10,7</b>

Der Teilmarkt des individuellen Wohnungsbaus, obwohl zahlenmäßig rückläufig, dominiert nach wie vor den Bereich der unbebauten Bauflächen.

Von allen 92 Kauffällen der unbebauten Grundstücke entfallen 83 auf städtische und 9 auf dörfliche Lagen.

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

bebaute Grundstücke	Anzahl Kauffälle	Anteil in %	Änderung zu 2008 in %
individueller Wohnungsbau	118 (118)	46,6 (42,6)	± 0,0
Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnungsbauten	47 (94)	18,6 (33,9)	- 50,0
Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	22 (11)	8,7 (4,0)	+ 100,0
gewerbliche und sonst. Baulichkeiten	32 (25)	12,7 (9,0)	+ 28,0
Wochenendhäuser	34 (29)	13,4 (10,5)	+ 17,2
<b>Gesamt</b>	<b>253 (277)</b>	<b>100 (100)</b>	<b>- 8,7</b>

Der Schwerpunkt beim Kauf von Immobilien liegt nach wie vor im Bereich des individuellen Wohnungsbaus. Der Sektor Mehrfamilienhäuser/Geschosswohnungsbauten ist in 2009 stark rückläufig.

Von allen 253 Kauffällen der bebauten Grundstücke entfallen 229 auf städtische und 24 auf dörfliche Lagen.

### Kauffalldichte 2009

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.

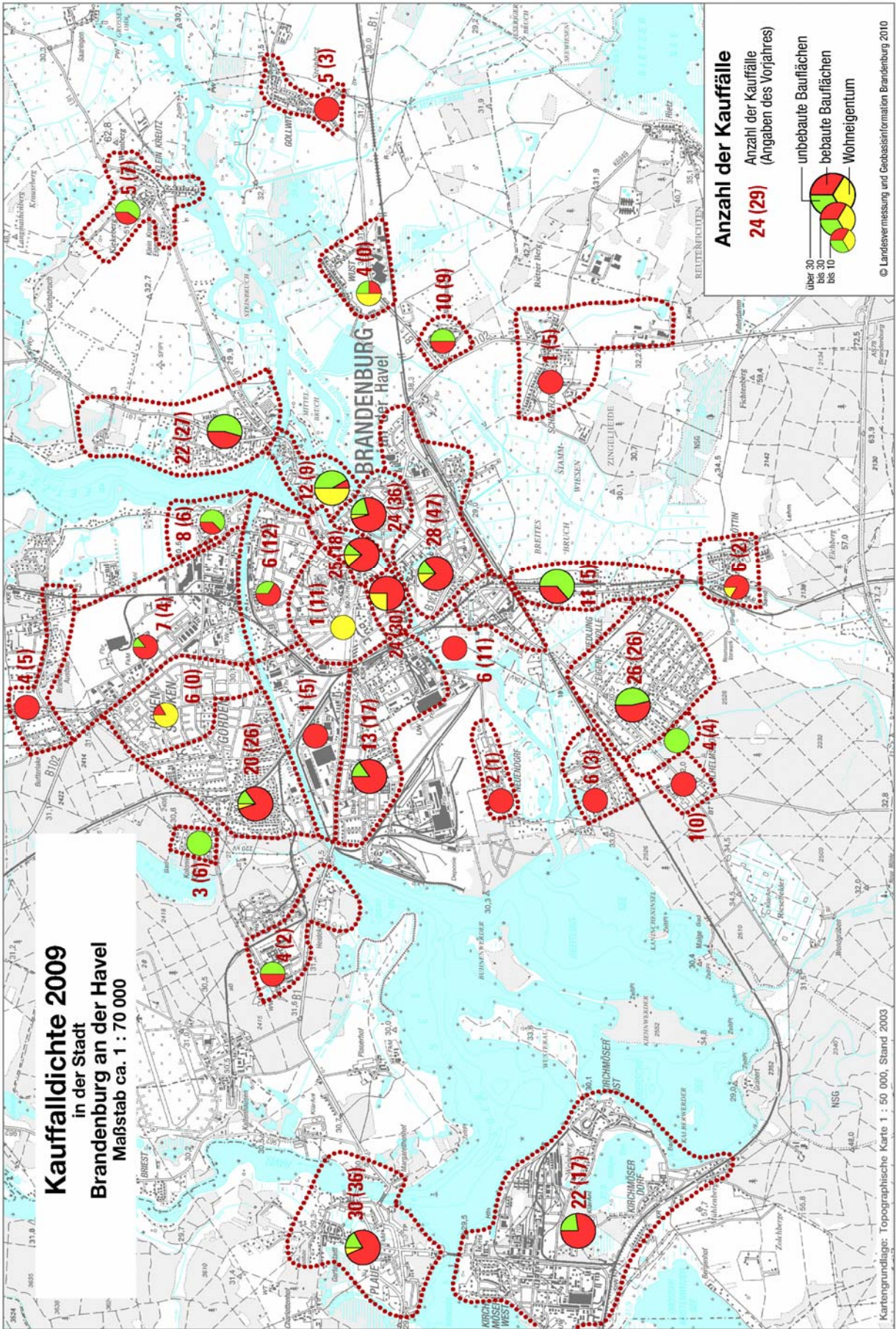
Mit 30 Kauffällen ist die Ortslage Plaue am stärksten nachgefragt.

Gefolgt von den innerstädtischen Lagen, wie Altstadt, Neustadt-Zentrum, Neustädtischer Ring und dem Bereich der Neuendorfer Straße mit bis zu 28 Kauffällen.

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.

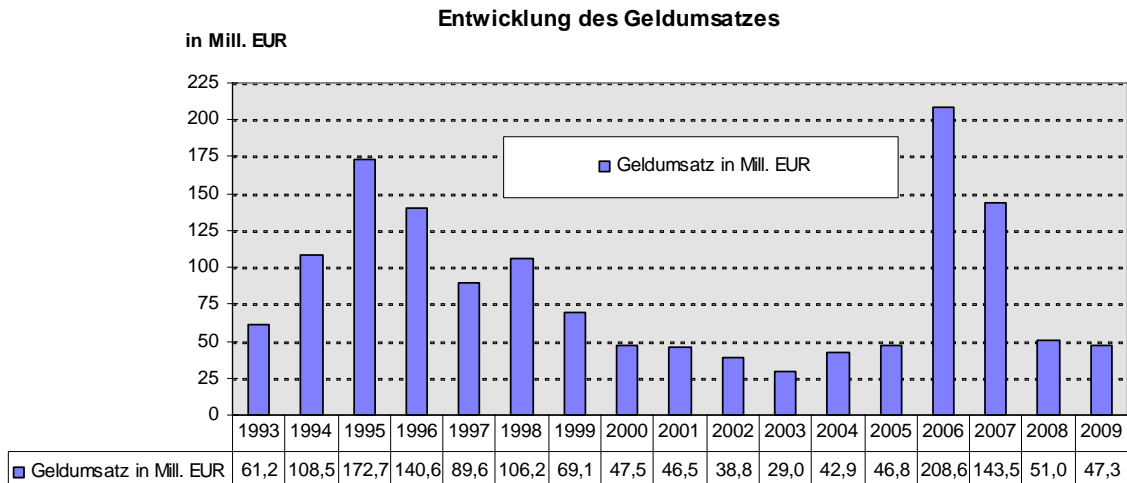




## 4.2 Geldumsatz

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 47,3 Mill. EUR** registriert.

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



Der enorme Anstieg im Geldumsatz in den Jahren 2006/2007 war auf die so genannten Paketverkäufe zurückzuführen. Paketverkäufe sind mit der Banken- und Immobilienkrise stark rückläufig. Im Jahr 2009 wurde kein Kauffall registriert.

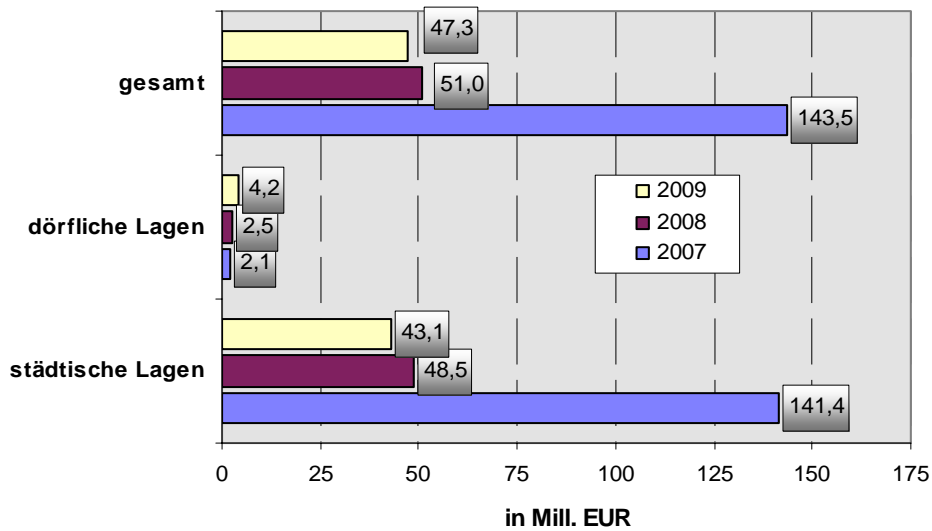
Der Geldumsatz 2009 gliedert sich entsprechend der Grundstücksarten wie folgt:  
Angaben des Vorjahres in ( )

Verkauf von (Anzahl)	Geldumsatz in Mill. EUR	Anteil in %	Änderungen zu 2008
unbebaute Bauflächen 92 (103)	3,1 (4,1)	6,6 (8,0)	- 24,4 %
bebaute Bauflächen 253 (277)	37,8 (37,3)	79,9 (73,1)	+ 1,3 %
Wohnungs-/ Teileigentum 31 (37)	2,0 (4,0)	4,2 (7,9)	- 50,0 %
Landwirtschaftliche, Sonstige und Gemeinbedarfsflächen 101 (84)	4,4 (5,6)	9,3 (11,0)	- 21,4 %
<b>gesamt</b>	<b>47,3 (51,0)</b>	<b>100 (100)</b>	<b>- 7,3 %</b>

In der Grundstücksart bebaute Bauflächen ist trotz Rückgang in der Kauffallanzahl ein geringer Anstieg im Geldumsatz zu verzeichnen.

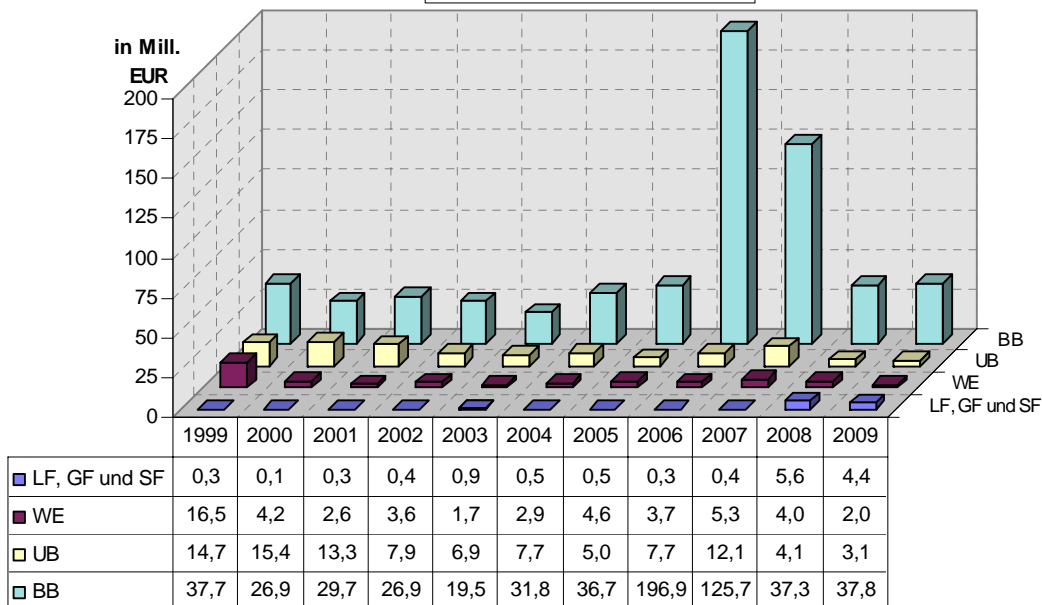


### Geldumsätze nach regionaler Verteilung



Das nachfolgende Diagramm stellt die Entwicklung des Geldumsatzes seit 1999 unterteilt nach Grundstücksarten dar. Dabei wurden die Grundstücksarten LF, GF und SF wegen Geringfügigkeit zusammengefasst.

### Geldumsatzentwicklung nach Grundstücksarten

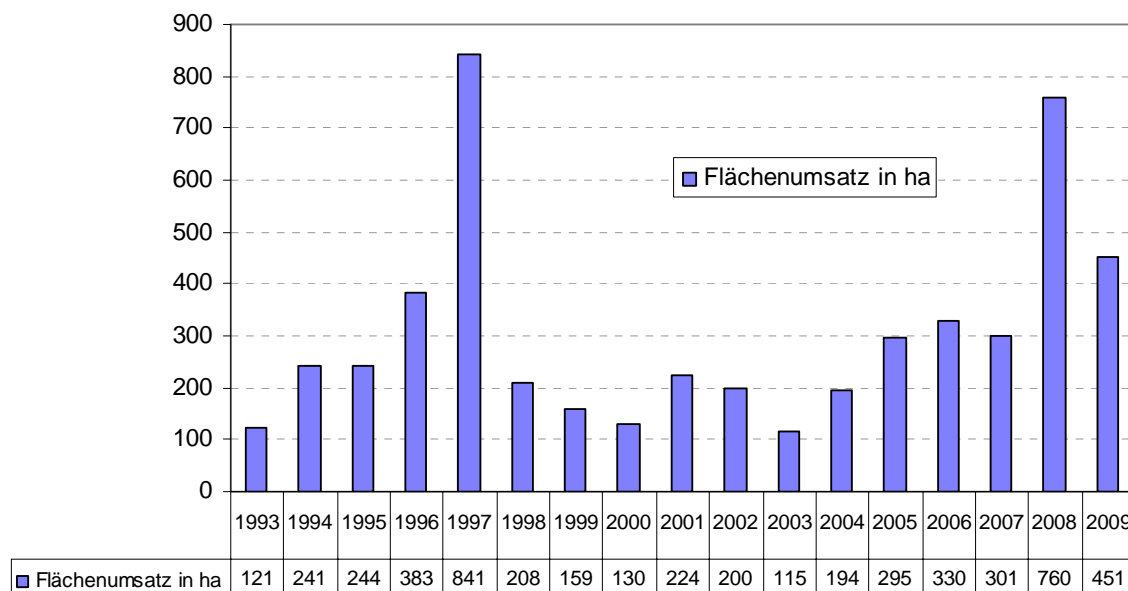


### 4.3 Flächenumsatz

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

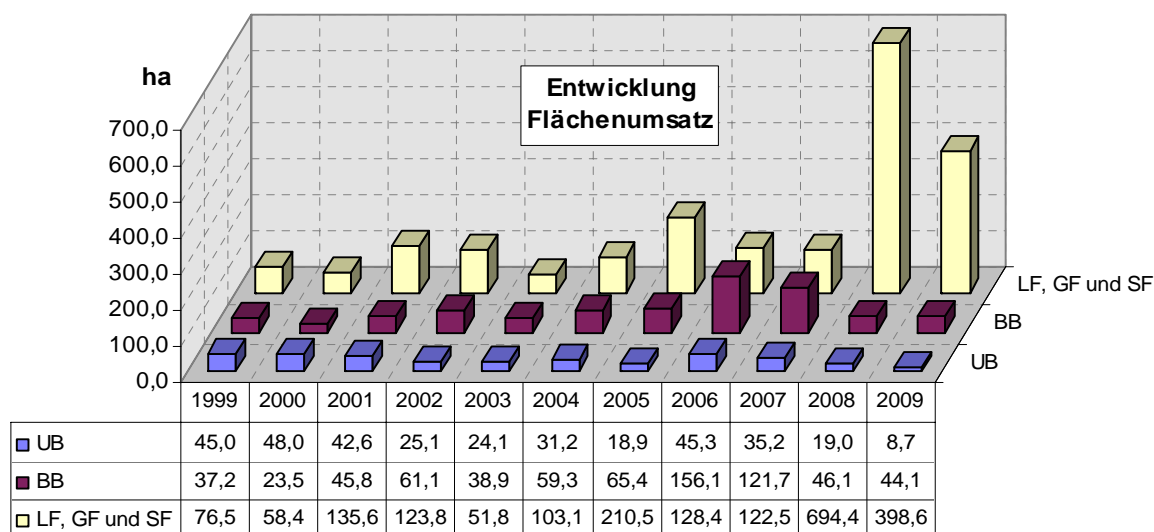
Die Entwicklung des Flächenumsatzes seit 1993 wird aus nachfolgender Graphik deutlich.

Entwicklung des Flächenumsatz



Der Flächenumsatz 2009 mit **451,4 ha** weist einen Rückgang um 40,6 % gegenüber 2008 auf.

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



Der Flächenumsatz 2009 gliedert sich entsprechend der Grundstücksarten wie folgt auf:  
Angaben des Vorjahres in ( )

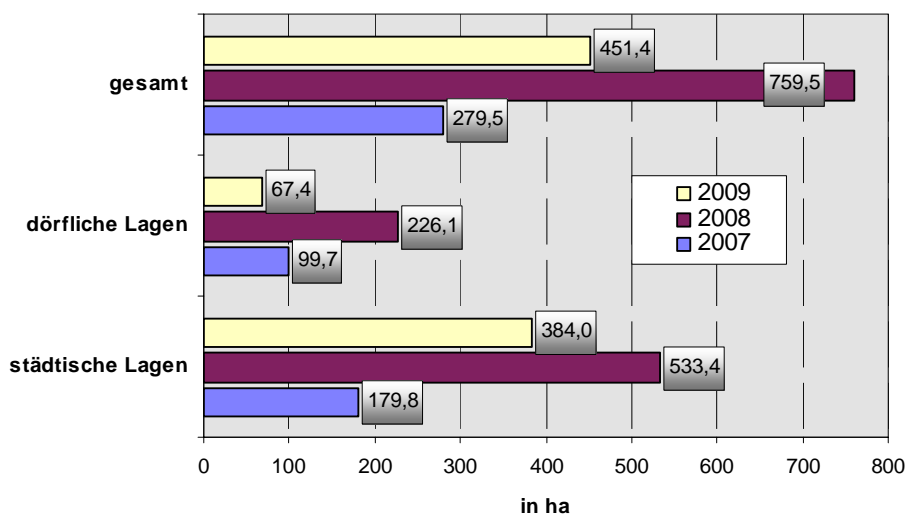
Verkauf von (Anzahl)	Flächenumsatz in ha	Anteil in %	Änderungen zu 2008
unbebaute Bauflächen 92 (103)	8,7 (19,0)	1,9 (2,5)	- 54,2 %
bebaute Bauflächen 253 (277)	44,1 (46,1)	9,8 (6,1)	- 4,3 %
Wohnungs-/ Teileigentum 31 (37)	-	-	-
land- und forstwirtschaftliche Flächen 62 (54)	101,8 (350,7)	22,5 (46,1)	- 71,0 %
Gemeinbedarfsflächen 17 (18)	0,4 (2,2)	0,1 (0,3)	- 81,8 %
sonstigen Flächen 22 (12)	296,4* (341,5*)	65,7 (45,0)	- 13,2 %
<b>gesamt</b>	<b>451,4 (759,5)</b>	<b>100 (100)</b>	<b>- 40,6 %</b>

Die größten Anteile am Flächenumsatz werden durch die Grundstücksarten LF und SF erbracht.

\* In der Grundstücksart SF wurde jeweils ein großflächiger Verkauf von ca. 294 ha getätigt.

Im nachfolgenden Diagramm wird die Verteilung des Flächenumsatzes der letzten drei Jahre auf die Bereiche der städtischen und dörflichen Lagen deutlich.

**Flächenumsätze nach regionaler Verteilung**



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

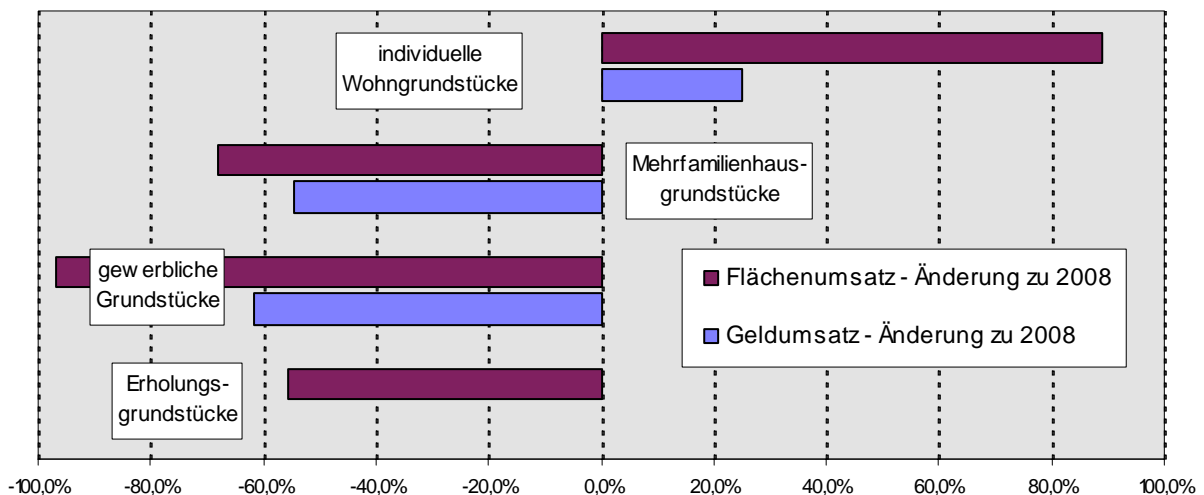
Folgende Flächen- und Geldumsätze ergeben sich für die Teilmärkte der **unbebauten Bauflächen**:

Angaben des Vorjahres in ( )

Teilmärkte unbebaute Bauflächen	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz in ha	Änderung zu 2008	Geldumsatz in Mill. EUR	Änderung zu 2008
individuelle Wohngrundstücke	64 (66)	6,8 (3,6)	+ 88,9 %	2,0 (1,6)	+ 25,0 %
Mehrfamilienhaus- grundstücke/gemischte Bauflächen	16 (21)	0,7 (2,2)	- 68,2 %	0,5 (1,1)	- 54,5 %
gewerbliche Grund- stücke	8 (7)	0,8 (12,3)	- 93,5 %	0,5 (1,3)	- 61,5 %
Erholungsgrundstücke	4 (9)	0,4 (0,9)	- 55,6 %	0,1 (0,1)	± 0,0 %
sonstige Grundstücke	0 (0)	0,0 (0,0)	± 0,0 %	0,0 (0,0)	± 0,0 %
<b>Gesamt</b>	<b>92 (103)</b>	<b>8,7 (19,0)</b>	<b>- 54,2 %</b>	<b>3,1 (4,1)</b>	<b>- 22,0 %</b>

Im Jahr 2009 wurde ein geringer Flächenumsatz im Teilmarkt der gewerblichen Bauflächen registriert; dieser sorgte für den insgesamt starken Rückgang bei den unbebauten Bauflächen.

#### Flächen- und Geldumsätze der unbebauten Bauflächen Änderungen zu 2008



## 4.5 Flächen- und Geldumsätze der bebauten Bauflächen

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

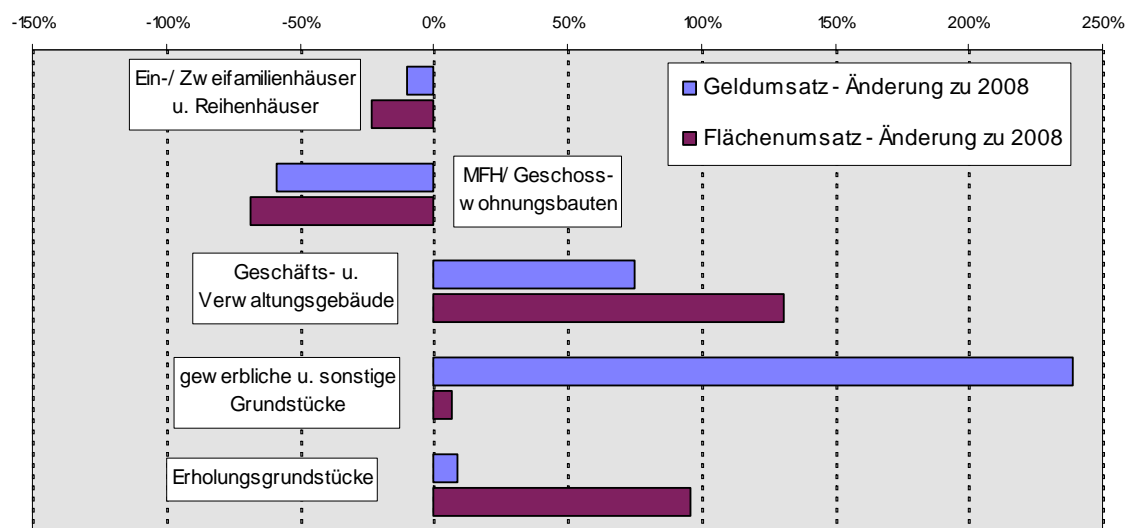
Angaben des Vorjahres in ( )

Teilmärkte der bebauten Grundstücke	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz in ha	Änderung zu 2008	Geldumsatz in Mill. EUR	Änderung zu 2008
Ein-/Zweifamilien- u. Reihenhäuser	118 (118)	9,4 (12,2)	- 23,0 %	11,1 (12,3)	- 9,8 %
Mehrfamilienhäuser/ Geschosswohnungsbauten	47 (94)	2,8 (8,8)	- 68,2 %	6,6 (16,0)	- 58,8 %
Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	22 (11)	5,8 (2,6)	+123,1 %	8,4 (4,8)	+ 75,0 %
gewerbliche und sonstige bebaute Grundstücke	32 (25)	21,4 (20,1)	+ 6,5 %	10,5 (3,1)	+ 238,7 %
Erholungsgrundstücke	34 (29)	4,7 (2,4)	+ 95,8%	1,2 (1,1)	+ 9,1 %
<b>gesamt</b>	<b>253 (277)</b>	<b>44,1 (46,1)</b>	<b>- 4,3 %</b>	<b>37,8 (37,3)</b>	<b>+ 1,3 %</b>

Bei den bebauten Grundstücken ist der Flächen- und Geldumsatz im Jahr 2009 gleich bleibend zu 2008 einzuschätzen.

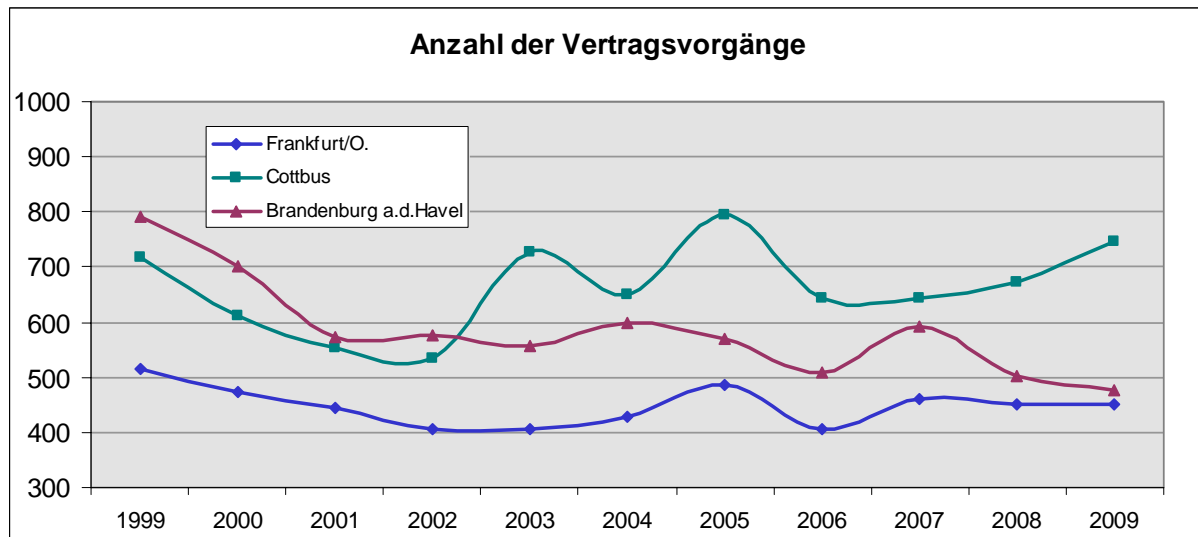
Die Änderungen zu 2008 in den Umsatzzahlen sind im nachfolgenden Diagramm dargestellt.

**Flächen- und Geldumsatz der bebauten Bauflächen  
Änderungen zu 2008**

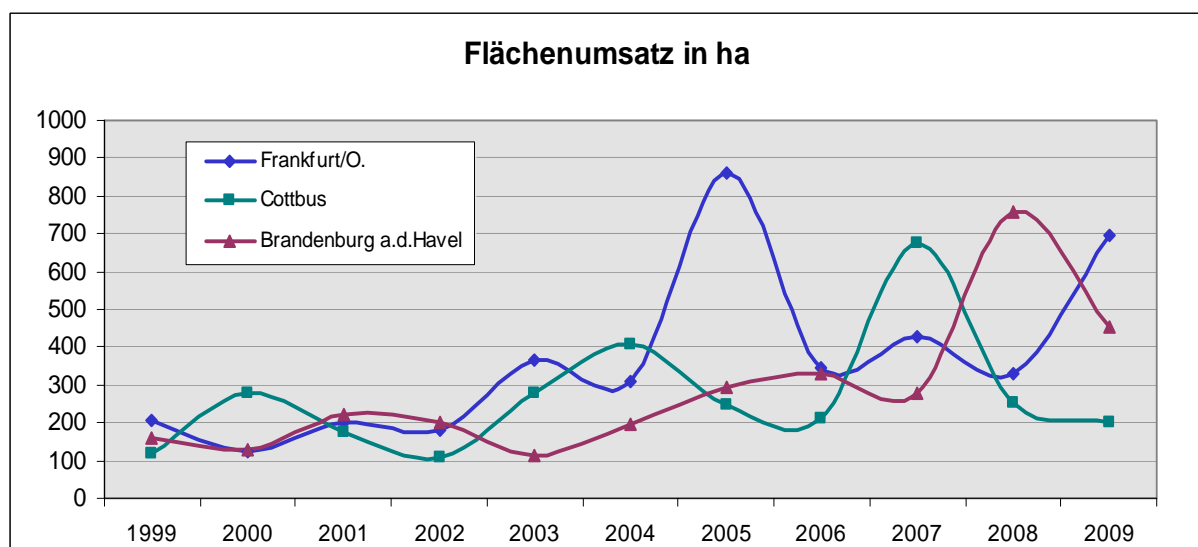


## 4.6 Übersicht der Umsatzentwicklungen mit vergleichbaren kreisfreien Städten

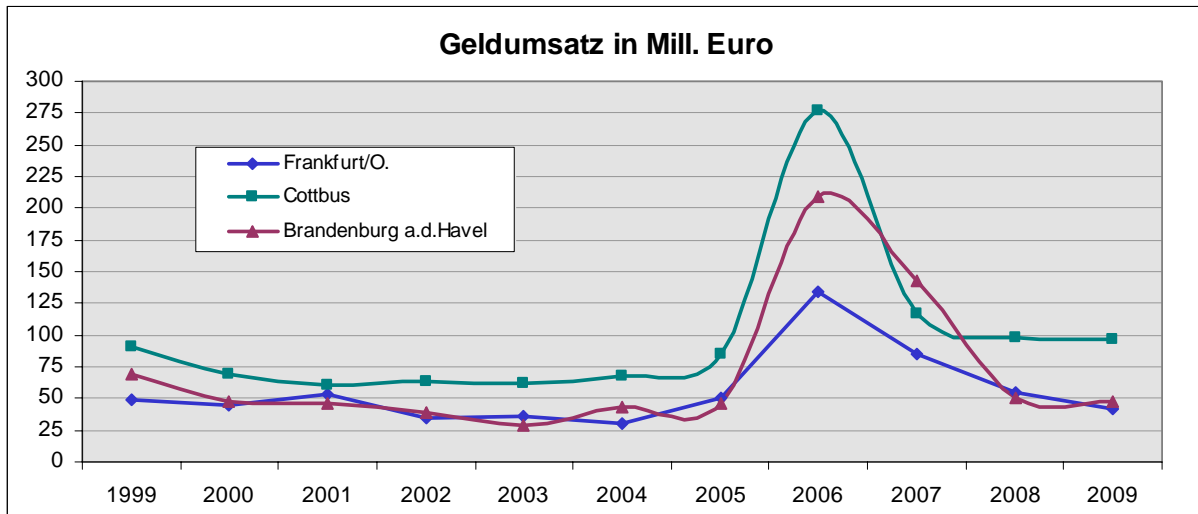
Im Land Brandenburg sind bezogen auf Einwohnerzahl, Größe, Lage und Status als „Kreisfreie Stadt“ die Städte Frankfurt (Oder) und Cottbus mit Brandenburg an der Havel vergleichbar.



Im Jahre 2009 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 steigend.



Der Flächenumsatz stellt sich jahrgangsweise mit starken Schwankungen dar.



Der Geldumsatz normalisiert sich nach den Spitzenwerten in den Jahren 2006/2007. Alle drei Städte weisen ein gleich bleibendes Niveau beim Geldumsatz seit 2008 auf.

## **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 abgabefrei nach 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 2009 auf 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/m<sup>2</sup> vor.
- In den dörflichen Lagen haben sich die Preise für Wohnbauflächen bestätigt. Das Niveau liegt in den dörflichen Lagen zwischen 30,- und 50,- EUR/m<sup>2</sup>.
- In den Wohnparksiedlungen stagniert das Bodenrichtwertniveau, hier liegen die Bodenrichtwerte in einer Spanne von 50,- bis 90,- EUR/m<sup>2</sup>. Eine Ausnahme bildet der Wohnpark „Rietzer Weg/Heerstraße“, hier ist eine leichte Senkung um 5,- EUR/m<sup>2</sup> zu verzeichnen.



## 5.2.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

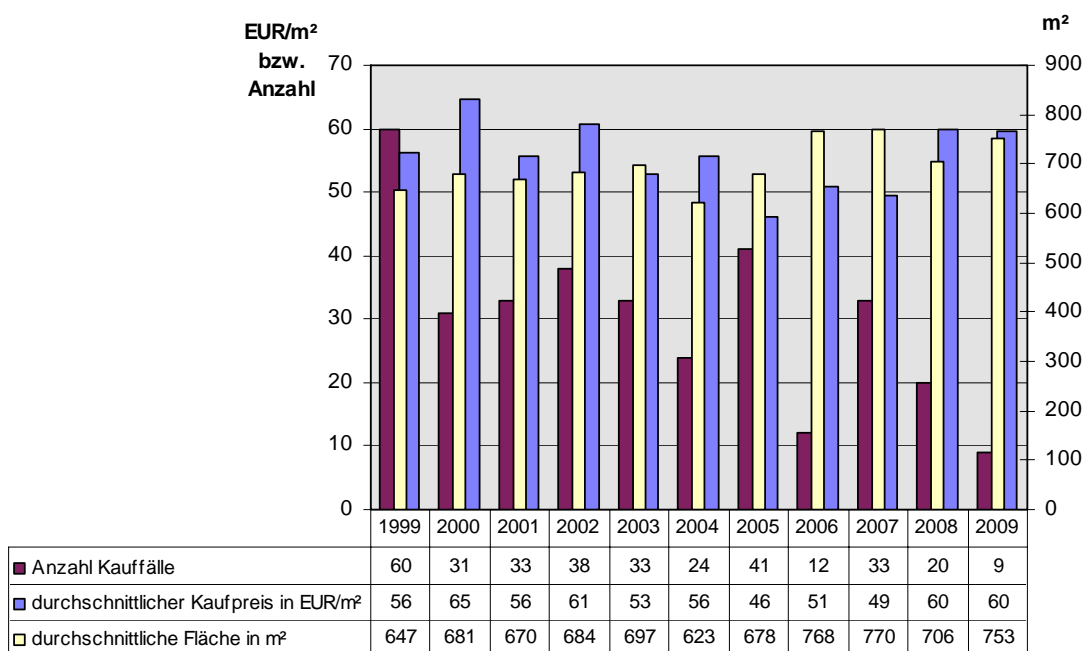
### Preisentwicklung des unbebauten Wohnbaulandes für die individuelle Nutzung

In diesem Abschnitt werden jahrgangswise Kenngrößen für den Markt der unbebauten Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau in Abhängigkeit der Lage und des Erschließungsbeitragszustandes angegeben.

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 abgabefrei nach Kommunalabgabengesetz (KAG)“.

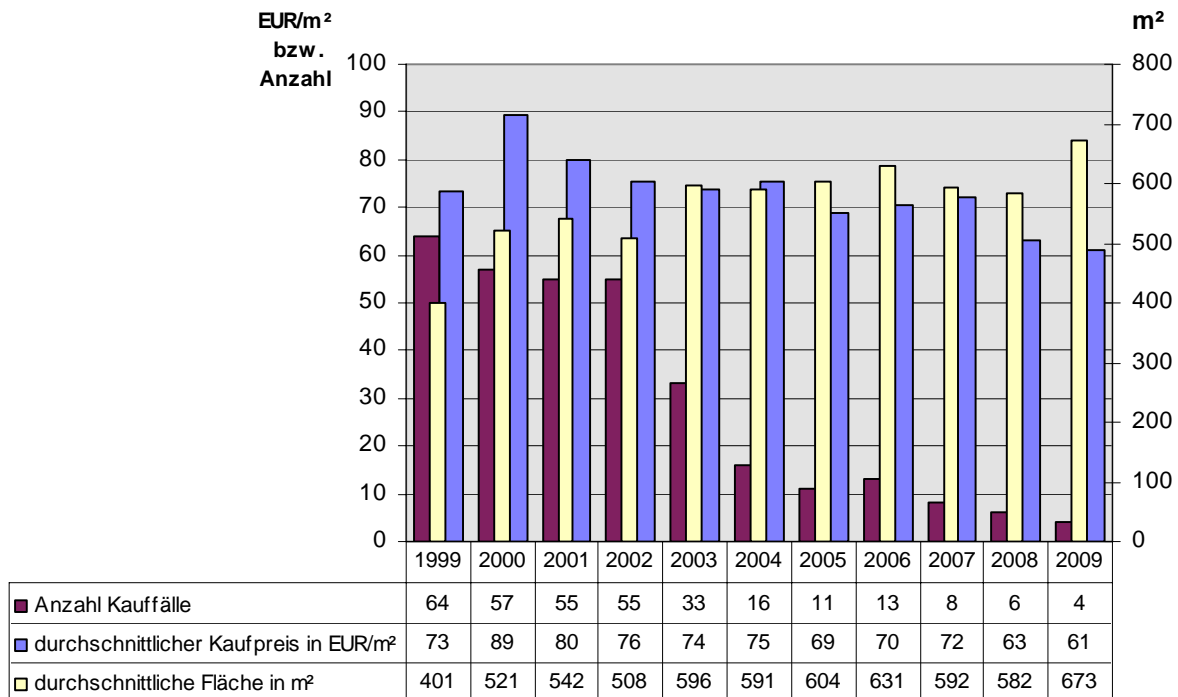
Aus den nachfolgenden Diagrammen sind keine Rückschlüsse auf die Bodenwerte einzelner Lagen ableitbar. Sie stellen lediglich jahrgangswise das durchschnittliche Preis- und Flächenniveau der verkauften Wohnbaulandgrundstücke dar. In den nachfolgenden Diagrammen wird ein Rückblick auf die Jahre 1999 bis 2009 gegeben.

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



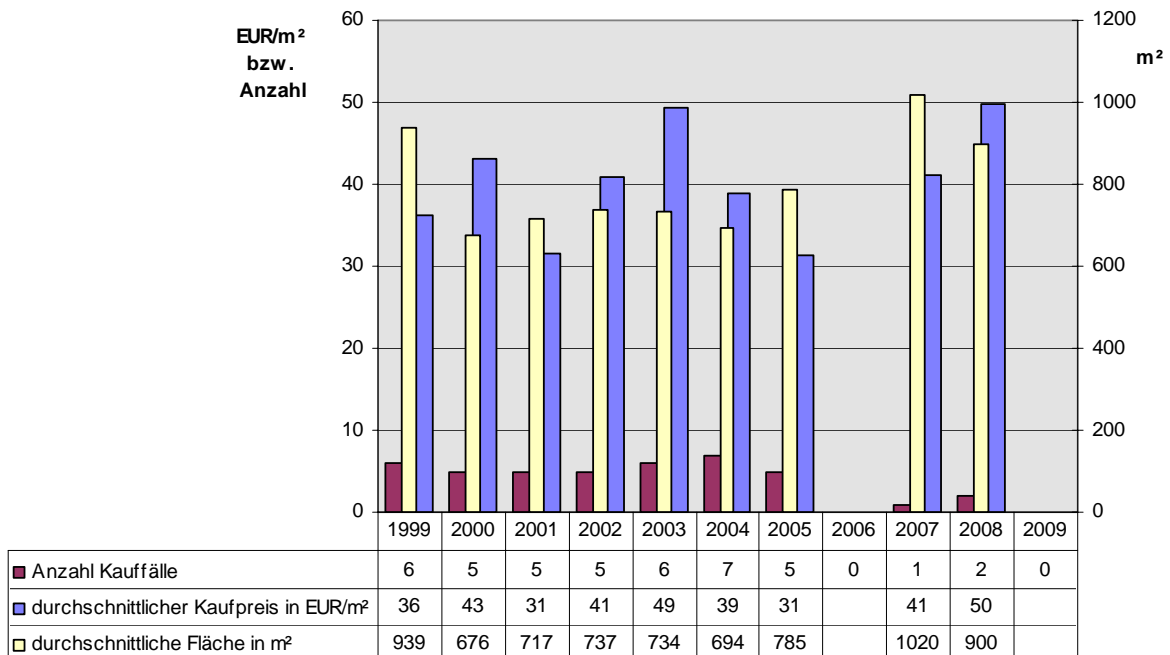
Hier bewegt sich das durchschnittliche Preisniveau zwischen 50,- und 65,- EUR/m<sup>2</sup> (Ausnahme 2005 – viele Kauffälle aus Lagen mit niedrigem Bodenwertniveau). Im Jahr 2009 stagniert der durchschnittliche Kaufpreis je m<sup>2</sup>, wogegen die durchschnittliche Fläche gegenüber dem Vorjahr gestiegen ist. Bezüglich des Kaufpreises je m<sup>2</sup> erfolgt eine Annäherung zu den städtischen Lagen mit einem erschließungsbeitragsfreien Zustand nach Baugesetzbuch und abgabefrei nach KAG.

### Durchschnittliche Preis- und Flächenentwicklung der städtischen Lagen erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und abgabenfrei nach KAG



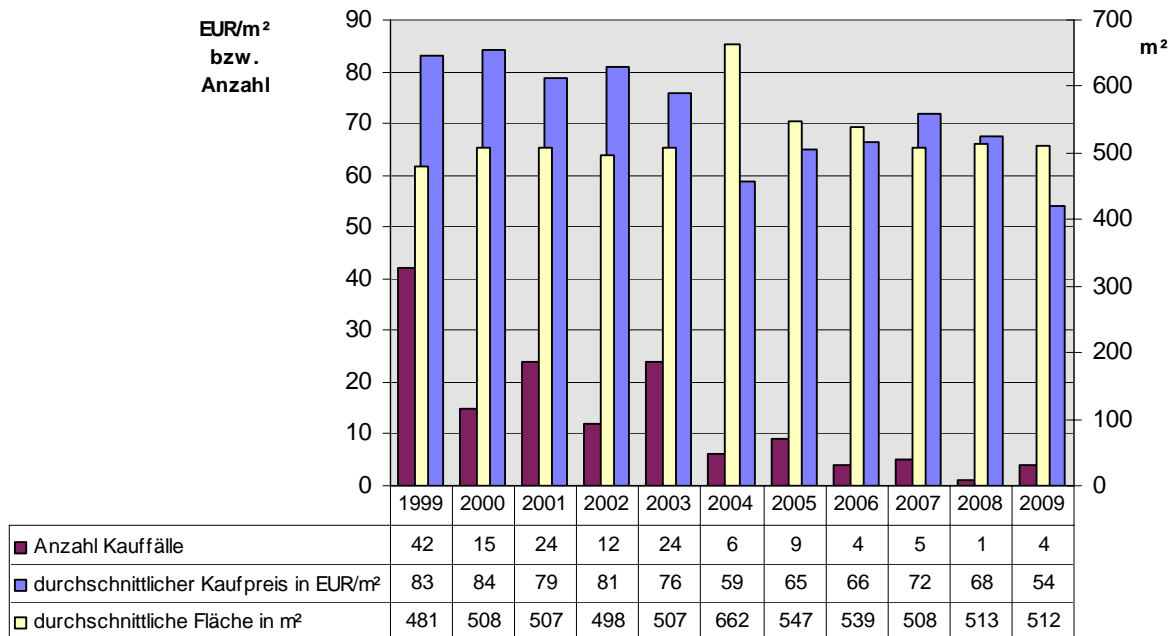
Das seit 2002 stabile Niveau bei dem durchschnittlichen Kaufpreis um die 70,- EUR/m<sup>2</sup> sinkt seit 2008. Die durchschnittliche Grundstücksfläche ist aber um rund 100 m<sup>2</sup> auf 673 m<sup>2</sup> gestiegen.

### Durchschnittliche Preis- und Flächenentwicklung der dörflichen Lagen erschließungsbeitragsfrei nach BauGB



Es werden nur noch wenige derartige Kauffälle (in 2009 keiner) 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 erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und abgabenfrei nach KAG



Im Zeitraum 1999 bis 2003 waren ausgewogene Durchschnittspreise zwischen 75,- und 85,- EUR/m<sup>2</sup> mit einer Fläche um 500 m<sup>2</sup> auf dem Markt. Ab dem Jahre 2004 war ein erheblicher Rückgang zu verzeichnen, die Preise liegen nunmehr zwischen 55,- und 70,- EUR/m<sup>2</sup>.

Insgesamt kann festgestellt werden, dass die Anzahl der Kauffälle für Wohnbauland über die individuelle Nutzung in den dörflichen Lagen immer geringer wird.

## Indexreihen

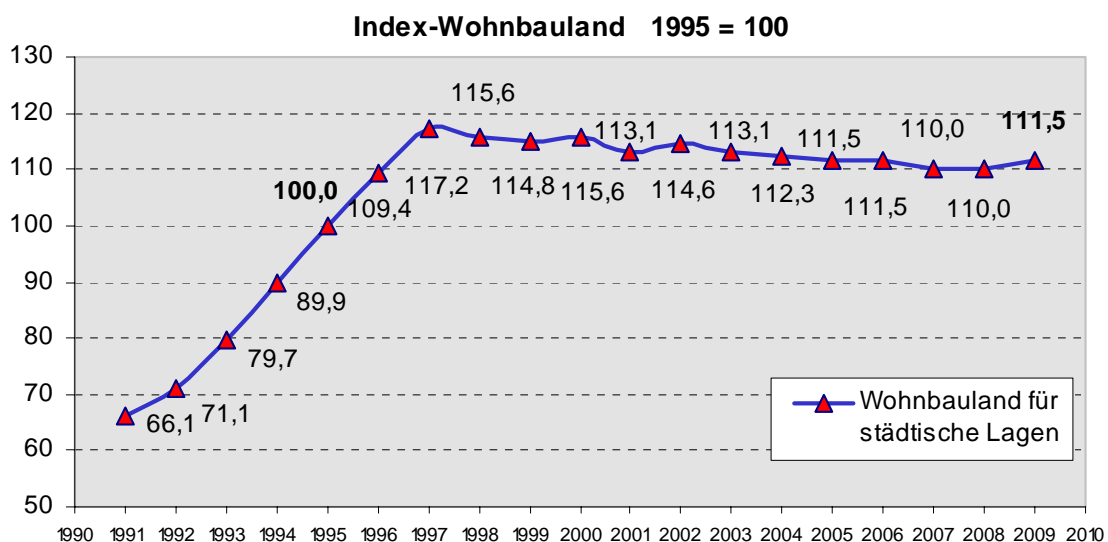
Zur Darstellung der Bodenrichtwertentwicklung in der Stadt Brandenburg an der Havel wurden getrennt nach Lagen Bodenrichtwerte zusammengefasst und ausgewertet (Untersuchungsgebiete). Als Bezug für alle folgenden Indizes wurde das Jahr 1995 = 100 festgesetzt.

Die Indexreihen beziehen sich auf unbebautes Bauland mit ortsüblichem Erschließungszustand. 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.

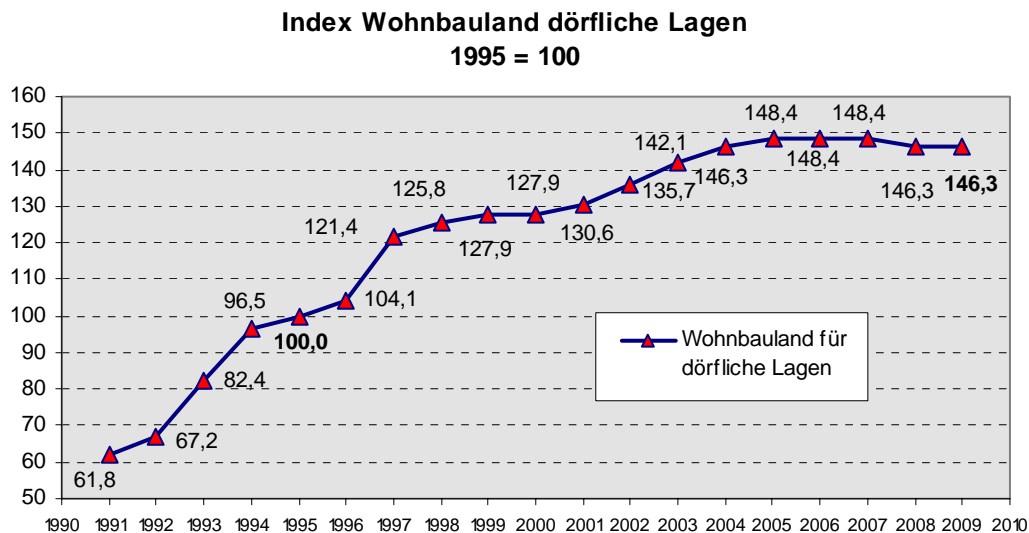
### Indexreihe Wohnbauland der städtischen Lagen

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. Ab 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 m<sup>2</sup> bis 1200 m<sup>2</sup>, deren Bebauung nach § 34 BauGB zulässig ist (keine Grundstücke aus Bebauungsplangebieten bzw. Vorhaben- und Erschließungsplangebieten) und somit als die typischen Baulückengrundstücke oder Grundstücke in der zweiten Reihenlage bezeichnet werden können.

Für diese Analysen wurden Kauffälle aus den Jahren 2004 bis 2009 herangezogen, um der Forderung nach einem statistisch gesicherten Stichprobenumfang zu genügen. Die Regression wurde an Hand von 94 Kauffällen durchgeführt. Danach liegt eine **sehr geringe Abhängigkeit** zwischen Bodenpreis und Grundstücksfläche vor. Das Bestimmtheitsmaß liegt bei 0,07 (2008 – 0,09). 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 vorhandenen 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 2009, wie auch 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/m<sup>2</sup>:

### **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 2009 wurden acht Kauffälle über gewerbliche bzw. dienstleistungsorientierte gewerbliche Bauflächen registriert (im Jahr 2008 - sechs Kauffälle). Davon wurden zwei als Zukäufe und zwei Weitere mit ungewöhnlichen Verhältnissen registriert.

Das Bodenrichtwertniveau für gewerbliche Bauflächen weist eine Spanne von 15,- bis 25,- EUR/m<sup>2</sup> auf.

Seit Jahren leidet der Gewerbebaulandmarkt an Vermarktungsschwierigkeiten. Dies hängt auch unmittelbar mit der wirtschaftlichen Entwicklung in und um die Stadt 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.

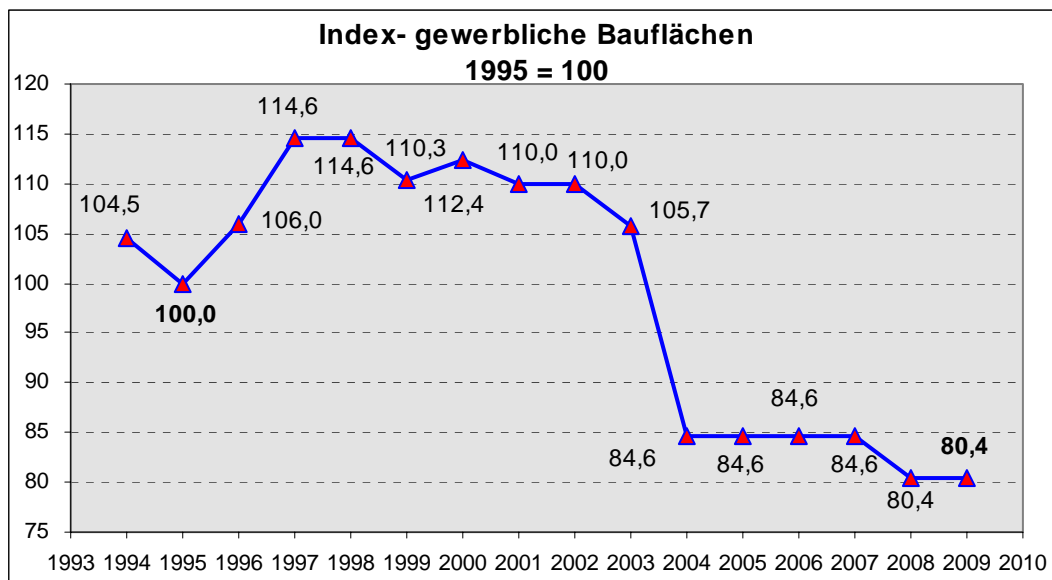
Jedoch zeigt sich, dass gute Flächenangebote allein verbunden mit einem niedrigen Bodenwertniveau nicht ausreichen, um der derzeit vorhandenen wirtschaftlichen Situation entgegenzuwirken.

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/m<sup>2</sup>.

Erstmals wurde zum 01.01.2007 ein Bodenrichtwert für Industrieflächen ausgewiesen. Dieser liegt im Industrie- und Gewerbegebiet Hohenstücken und wurde zum Stichtag 01.01.2010 mit 12,- EUR/m<sup>2</sup> ermittelt.

## 5.4.2 Preisentwicklung, Indexreihe

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



## 5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Im Berichtsjahr wurden je ein Kauffall für Bauerwartungsland und Rohbauland registriert und eingestuft.

### Bauerwartungsland

Der Kauffall wurde als Bauerwartungsland mit fortgeschrittener Bauerwartung eingestuft und lag bei 65 % des Bodenrichtwertes bei einer Fläche von ca. 3.500 m<sup>2</sup>.

Neun Kauffälle aus den Jahren 2005 bis 2009 weisen eine Spanne von 8 % bis 65 % vom Bodenrichtwert auf. Der Mittelwert liegt bei 28 % vom Bodenrichtwert.

### Rohbauland

Der Kauffall lag bei 55 % des Bodenrichtwertes bei einer Fläche von ca. 1.850 m<sup>2</sup>.

11 Kauffälle aus den Jahren 2005 bis 2009 weisen eine Spanne von 35 % bis 83 % vom Bodenrichtwert auf. Der Mittelwert liegt bei 53 % vom Bodenrichtwert.

## 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 vier Verkäufe vor. Zwei Kauffälle wurden für Binnengrundstücke mit einem Kaufpreis von 9,- EUR/m<sup>2</sup> registriert. Für zwei Grundstücke in Wassernähe wurden 19,- und 21,- EUR/m<sup>2</sup> bezahlt.

Zum Vergleich: Im Jahr 2008 lagen vier Kauffälle über Grundstücke mit Binnenlage zwischen 10,- EUR/m<sup>2</sup> und 17,- EUR/m<sup>2</sup> vor. Ein Wassergrundstück wurde zu 47,50 EUR/m<sup>2</sup> veräußert.

### 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.

Zwischen 2006 und 2009 wurden 135 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 <sup>2</sup> Grundstücksfläche in EUR/m <sup>2</sup>		Bodenrichtwert in EUR/m <sup>2</sup>		Verhältnis Kaufpreis/Bodenrichtwert (KP/BRW) in %		Arithmetisches Mittel von KP/BRW in %
	Min.	Max.	Min.	Max.	Min.	Max.	Tendenz zum vorjährigen Vergleichszeitraum
135	3	500	15	500	10	278	60
							leicht fallend

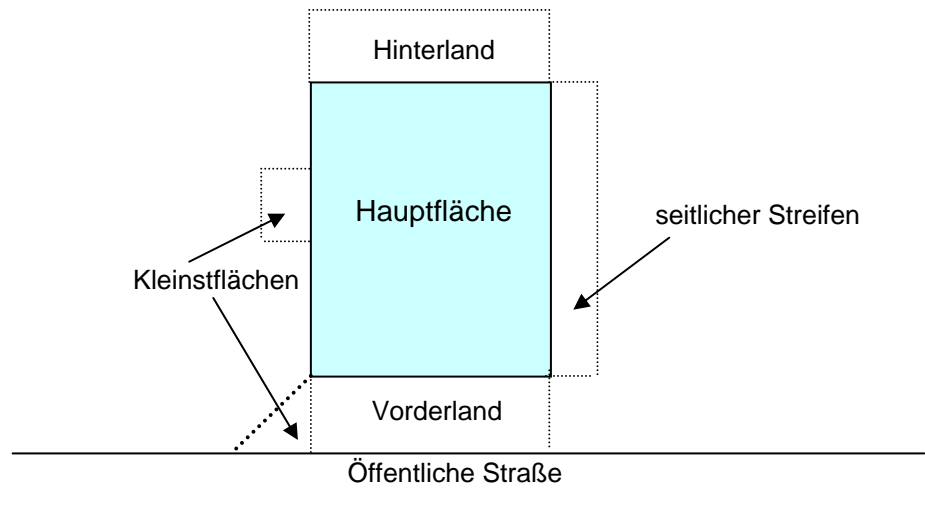
Die in der vorstehenden Tabelle dargestellten Werte weisen eine große Bandbreite auf, so dass weitere Untersuchungen erforderlich wurden.

Das zur Verfügung stehende Datenmaterial wurde daraufhin entsprechend der Lage der Zukaufflächen zur Hauptfläche ausgewertet. Von 135 Kauffällen konnten 132 zugeordnet werden. Die Ergebnisse sind in den nachfolgenden Darstellungen ersichtlich.



## 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 <sup>2</sup> Grundstücksfläche in EUR/m <sup>2</sup>		Bodenrichtwert in EUR/m <sup>2</sup>		Verhältnis Kaufpreis/Bodenrichtwert (KP/BRW) in %		Arithmetisches Mittel von KP/BRW in %
	Min.	Max.	Min.	Max.	Min.	Max.	Tendenz zum vorjährigen Vergleichszeitraum
30	Min.	Max.	Min.	Max.	Min.	Max.	59
	6	100	20	100	19	167	gleich bleibend

## Zukäufe von seitlichen Streifen

Anzahl der Vertragsvorgänge	Kaufpreis je m <sup>2</sup> Grundstücksfläche in EUR/m <sup>2</sup>		Bodenrichtwert in EUR/m <sup>2</sup>		Verhältnis Kaufpreis/Bodenrichtwert (KP/BRW) in %		Arithmetisches Mittel von KP/BRW in %
	Min.	Max.	Min.	Max.	Min.	Max.	Tendenz zum vorjährigen Vergleichszeitraum
40	Min.	Max.	Min.	Max.	Min.	Max.	62
	6	180	20	180	16	122	leicht fallend

## Zukäufe von Hinterland

Anzahl der Vertragsvorgänge	Kaufpreis je m <sup>2</sup> Grundstücksfläche in EUR/m <sup>2</sup>		Bodenrichtwert in EUR/m <sup>2</sup>		Verhältnis Kaufpreis/Bodenrichtwert (KP/BRW) in %		Arithmetisches Mittel von KP/BRW in %
	Min.	Max.	Min.	Max.	Min.	Max.	Tendenz zum vorjährigen Vergleichszeitraum
42	8	180	15	500	10	278	62
							leicht fallend

## Zukäufe von Kleinstflächen

Anzahl der Vertragsvorgänge	Kaufpreis je m <sup>2</sup> Grundstücksfläche in EUR/m <sup>2</sup>		Bodenrichtwert in EUR/m <sup>2</sup>		Verhältnis Kaufpreis/Bodenrichtwert (KP/BRW) in %		Arithmetisches Mittel von KP/BRW in %
	Min.	Max.	Min.	Max.	Min.	Max.	Tendenz zum vorjährigen Vergleichszeitraum
20	3	250	20	500	10	100	61
							gleich bleibend

## 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 2009 wurde **ein** Erbbaurechtsvertrag in der Stadt Brandenburg an der Havel registriert.

Dieser Vertrag wurde für den Zweck „Gemeinbedarf“ geschlossen und fließt 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 62 Kauffälle für den Bereich der Land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke registriert. Zum Vergleich: Im Jahr 2008 waren es 54 Kauffälle.

Gegenüber dem Anstieg bei der Kauffallanzahl ist jedoch ein Rückgang im Flächen- und Geldumsatz zu verzeichnen.

In 2009 wurden ca. 102 ha Grundstücksfläche bei einem Geldumsatz von 0,3 Mill. EUR umgesetzt. Von den 62 Kauffällen sind 22 der Nutzung Acker, Grünland und Forst zuzuordnen. Bei den restlichen Kauffällen war keine Unterscheidung nach diesen Nutzungen möglich.

Für den Stichtag 01.01.2010 wurden **landwirtschaftliche Bodenrichtwerte** für die Qualität Ackerland, Grünland und Forsten in der digitalen Bodenrichtwertkarte ausgewiesen.

### 6.2 Landwirtschaftliche Flächen - Preisniveau

#### 6.2.1 Preisniveau für Ackerland

Der Gutachterausschuss registrierte im Jahr 2009 zehn verwertbare Kauffälle für Ackerland. Zum Vergleich: Im Jahr 2008 waren es neun.

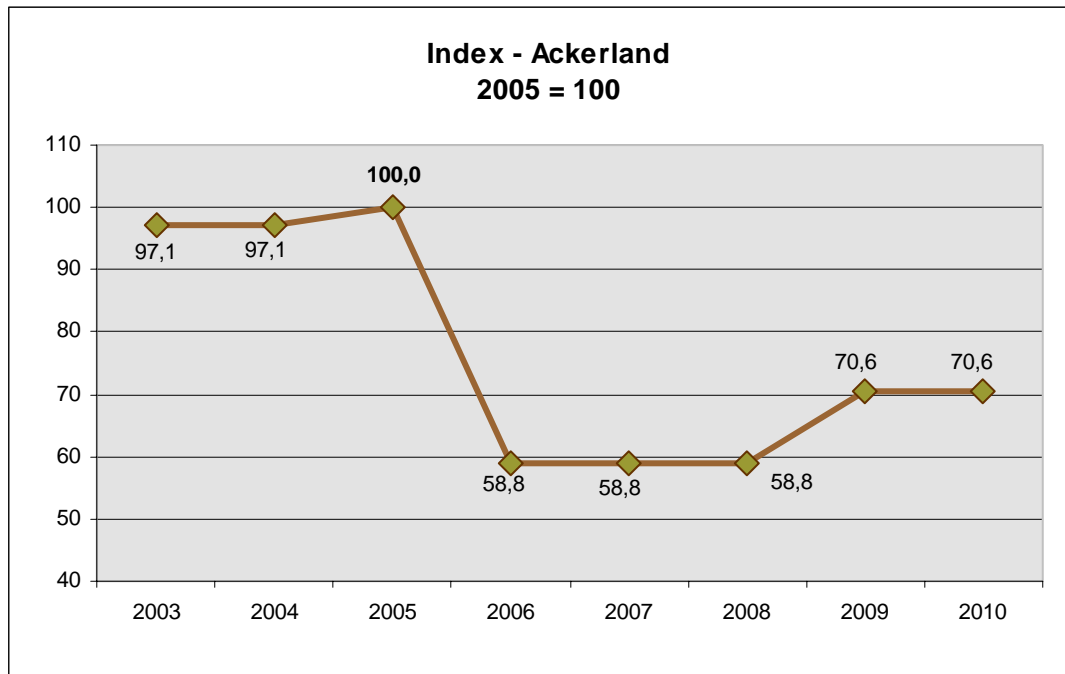
**Ackerland 2009:** zehn Verkäufe von 0,15 bis 0,38 EUR/m<sup>2</sup>  
**Ackerland 2008:** neun Verkäufe von 0,19 bis 0,39 EUR/m<sup>2</sup>

Die folgende Tabelle stellt aus den Jahren 2005 bis 2009 die Zuordnung der Kaufpreise nach Gruppen von Ackerzahlen und Flächengröße dar.

Kaufpreise für Ackerland in EUR/m <sup>2</sup> aus den Jahren 2005 bis 2009						
Fläche in ha	Ackerzahlen				Verträge	Mittelwert der Kaufpreise in EUR/m <sup>2</sup>
	11 - 20	21 - 30	31 - 40	über 40	Anzahl	
bis 1 ha	0,15 0,21 0,21 0,25	0,23 0,25 0,28 0,30 0,30	0,19 0,22 0,35 0,38	0,39 0,41	15	<b>0,27</b>
1 ha bis 10 ha	0,39	0,21 0,25 0,25 0,27 0,29 0,29 0,34	0,22 0,36 0,37	0,13 0,25 0,34	14	<b>0,28</b>
über 10 ha	---	---	---	---	--	---
<b>Verträge</b>	5	12	7	5	29	
<b>Mittelwert der Kaufpreise</b>	<b>0,24</b>	<b>0,26</b>	<b>0,30</b>	<b>0,30</b>		

## 6.2.2 Preisentwicklungen, Indexreihe für Ackerland

Zur Darstellung der Bodenrichtwertentwicklung von Ackerland in der Stadt Brandenburg an der Havel wurden die Bodenrichtwerte zusammengefasst und als Indexreihe mit dem Bezugsjahr 2005 = 100 dargestellt.



## 6.2.3 Preisniveau für Grünland

Der Gutachterausschuss registrierte im Jahr 2009 sechs verwertbare Kauffälle für Grünland. Zum Vergleich: Im Jahr 2008 waren es acht.

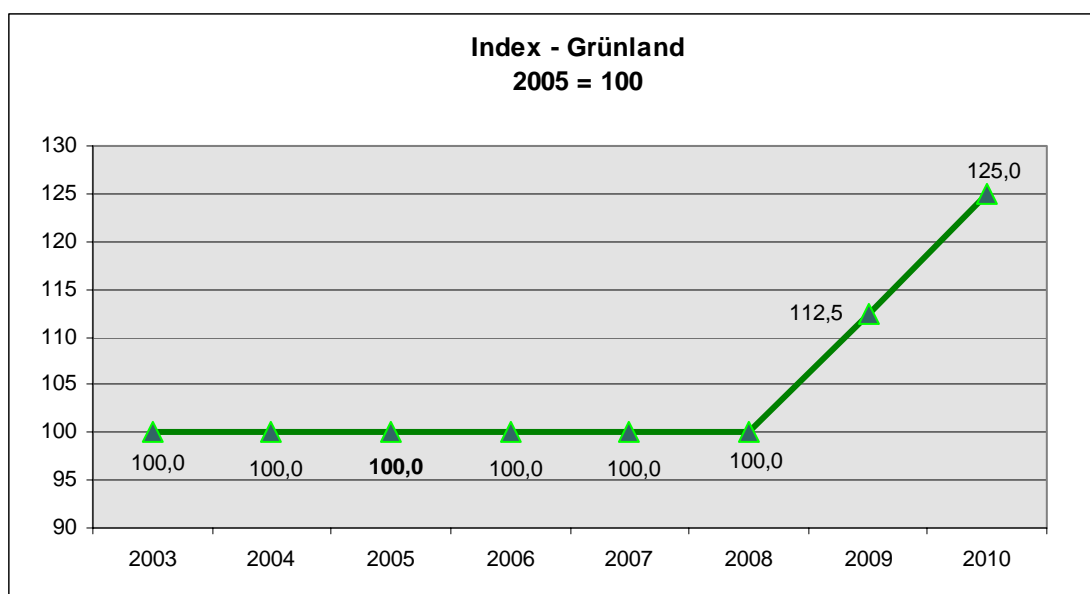
**Grünland 2009:** sechs Kauffälle zwischen 0,13 und 0,28 EUR/m<sup>2</sup>  
**Grünland 2008:** acht Kauffälle zwischen 0,11 und 0,39 EUR/m<sup>2</sup>

Die folgende Tabelle stellt aus den Jahren 2005 bis 2009 die Zuordnung der Kaufpreise nach Gruppen von Grünlandzahlen und Flächengröße dar.

Kaufpreise für Grünland in EUR/m <sup>2</sup> aus den Jahren 2005 bis 2009						
Fläche in ha	Grünlandzahlen				Verträge	Mittelwert der Kaufpreise in EUR/m <sup>2</sup>
	11 - 20	21 - 30	31 - 40	über 40	Anzahl	
bis 1 ha	0,13 0,20	0,11 0,12 0,13 0,18 0,21 0,34 0,34 0,39	0,11 0,20 0,20 0,20	---	15	<b>0,20</b>
1 ha bis 10 ha	---	0,10 0,11 0,15 0,25 0,27 0,28	0,13 0,20 0,22 0,30 0,33	---	11	<b>0,21</b>
über 10 ha	---	0,27	---	---	1	<b>0,27</b>
<b>Verträge</b>	2	15	10	---	27	
<b>Mittelwert der Kaufpreise</b>	<b>0,17</b>	<b>0,22</b>	<b>0,21</b>	---		

#### 6.2.4 Preisentwicklungen, Indexreihen für Grünland

Zur Darstellung der Bodenrichtwertentwicklung von Grünland in der Stadt Brandenburg an der Havel wurden die Bodenrichtwerte zusammengefasst und als Indexreihe mit dem Bezugsjahr 2005 = 100 dargestellt.



### 6.3 Forstwirtschaftliche Flächen

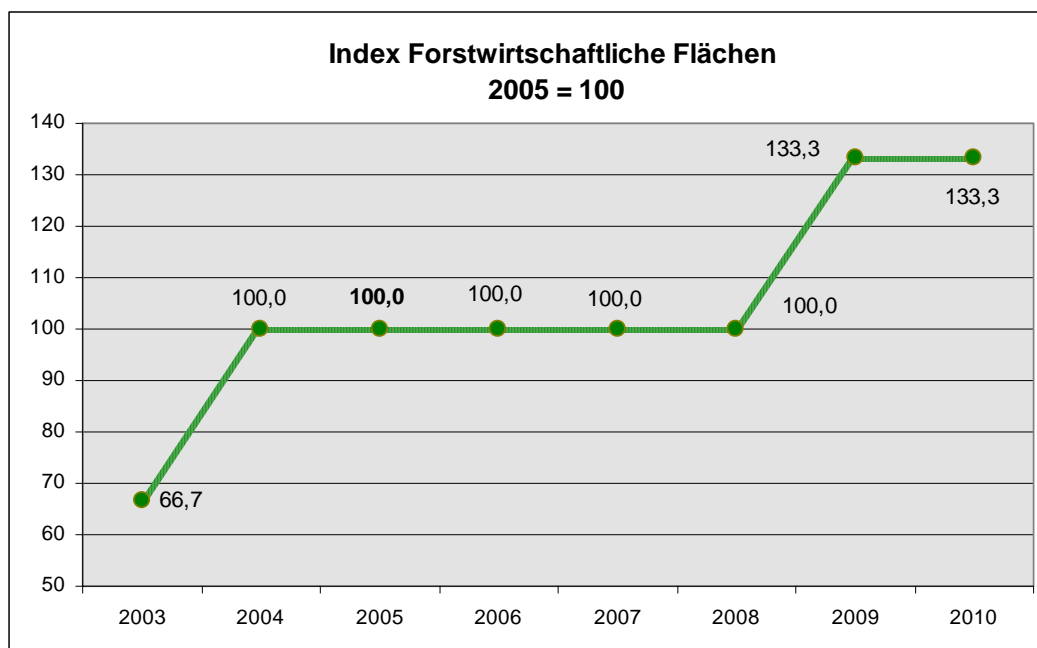
Im Jahr 2009 wurden sechs Kauffälle über forstwirtschaftliche Flächen registriert. Diese Kauffälle erbrachten einen Flächenumsatz von ca. 10,7 ha bei einem Geldumsatz von 0,02 Mill. EUR.

Die nachfolgenden Daten stellen das Zahlenmaterial des Jahrgangs 2009 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:

5 verwertbare Kauffälle von 0,09 bis 0,31 EUR/m<sup>2</sup> einschließlich Aufwuchs  
(Mittelwert von 0,17 EUR/m<sup>2</sup> aus dem Zeitraum 2005-2009)

Zur Darstellung der Bodenrichtwertentwicklung von forstwirtschaftlichen Flächen in der Stadt Brandenburg an der Havel wurden die Bodenrichtwerte zusammengefasst und als Indexreihe mit dem Bezugsjahr 2005 = 100 dargestellt.



## **7. Sonstige unbebaute Grundstücke**

Hierunter erfasst der Gutachterausschuss den Grundstücksteilmarkt für Gartenland.

### **Gartenland**

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

#### **Städtische Lagen**

Für diesen Teilmarkt standen acht Kauffälle aus dem Berichtsjahr zur Verfügung. Fünf Kauffälle konnten für die Auswertung herangezogen werden. Sie weisen eine Spanne von 3,00 bis 8,20 EUR/m<sup>2</sup> auf (im Jahr 2008 lag die Spanne zwischen 3,50 bis 7,40 EUR/m<sup>2</sup>).

#### **Dörfliche Lagen**

In den dörflichen Lagen wurden für das Jahr 2009 vier Kauffälle registriert. Sie weisen eine Spanne von 4,70 bis 5,30 EUR/m<sup>2</sup> auf (im Jahr 2008 lagen keine Kauffälle vor).

## 8. Bebaute Grundstücke

### 8.1 Allgemeines

Die Anzahl der Verkäufe von bebauten Grundstücken ist im Jahr 2009 mit 253 Kauffällen gegenüber 2008 mit 277 Kauffällen um 24 gesunken.

Mit einem Anteil von 79,9 % am Geldumsatz 2009 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 68 Kauffälle von Grundstücken mit Einfamilien- und Zweifamilienhäusern, von denen **63** 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.

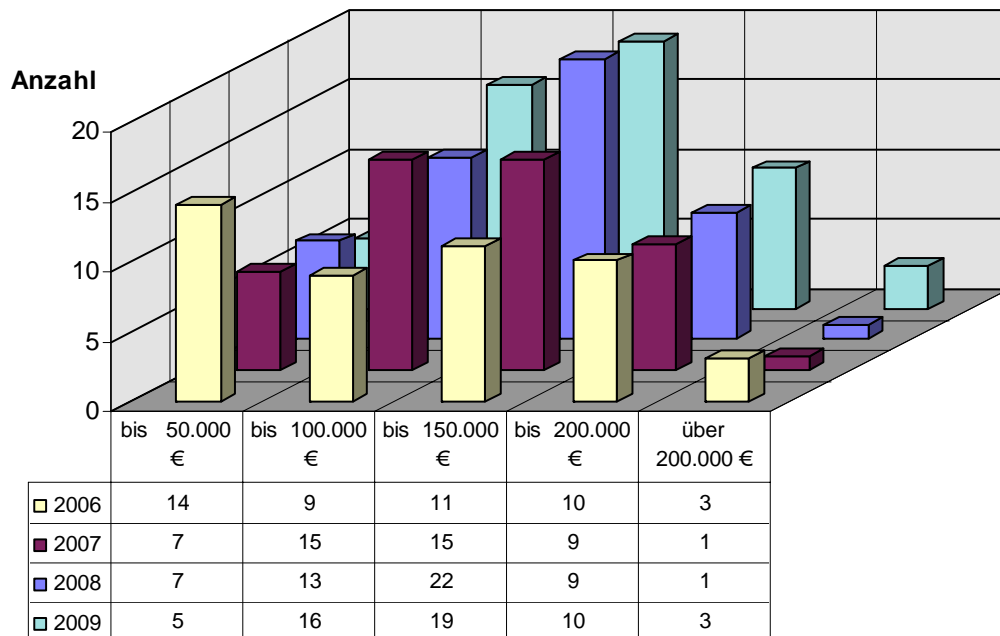
	Einfamilien- häuser	Zweifamilien- häuser
Anzahl der Kauffälle	53 (52)	10 (9)
Wertumsatz in Mill. EUR	6,1 (5,9)	1,3 (1,0)
Flächenumsatz in ha	4,5 (5,1)	0,6 (1,4)
mittlerer Kaufpreis in EUR	115.270 (113.920)	128.400 (108.275)
mittlere Grund- stücksfläche in m <sup>2</sup>	796* (817*)	554 (831)
mittlere Wohnfläche in m <sup>2</sup>	134 (132)	204 (180)

- \* 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.

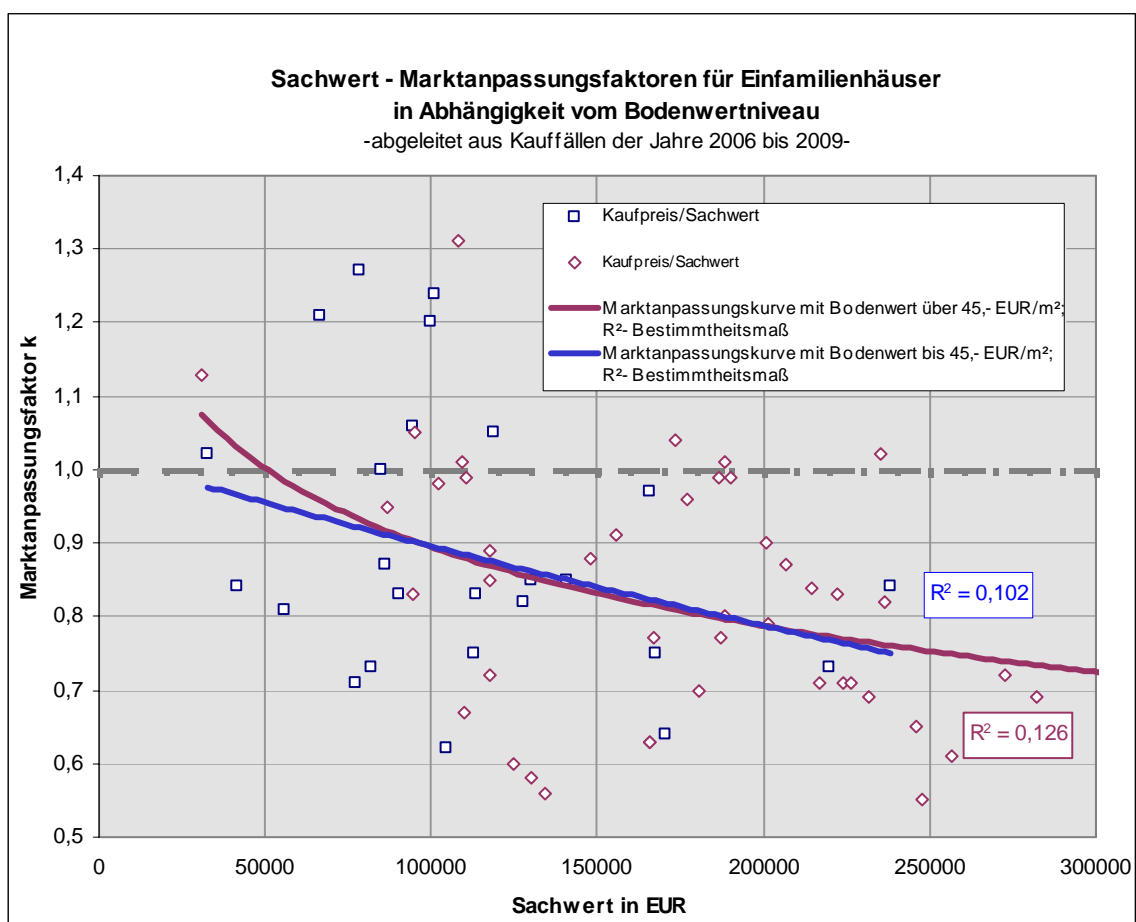
Diese Marktanpassungsfaktoren wurden aus dem Verhältnis Kaufpreis zum Sachwert ermittelt. Die Datengewinnung erfolgt auf Grundlage von Bauakten, durch eine Ortbesichtigung mit Aufmaß und Angaben aus dem Liegenschaftskataster. Zu Vergleichszwecken wird zunächst das Modell vorgestellt, das als Grundlage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

Die Ermittlung der Marktanpassungsfaktoren beruht auf Kauffällen der Jahre 2006 bis 2009.

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

Für Einfamilienhäuser lag aus den Jahren 2006 bis 2009 eine ausreichende Anzahl von 52 Kauffällen vor, sodass Marktanpassungsfaktoren in Abhängigkeit vom Bodenwertniveau (Bodenwert bis 45,- EUR/m<sup>2</sup> und Bodenwert über 45,- EUR/m<sup>2</sup>) 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 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 2006 bis 2009 **bei einem Bodenwertniveau bis zu 45,- EUR/m<sup>2</sup>**.

In die Auswertung sind Grundstücksverkäufe bis zu einer üblichen dörflichen Grundstücksgröße von 1.500 m<sup>2</sup> eingegangen.

Bauart	Baujahr	Anzahl	mittlere Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	mittlere Wohnfläche in m <sup>2</sup>	mittlerer Wohnflächenpreis in EUR/m <sup>2</sup> Wfl.
Einfamilienhäuser	1900 - 1949	7	630	136	419
	1950 - 1989	15	821	117	901
	1990 - heute	7	1000	121	1140

Die nachfolgende Tabelle bezieht sich auf ausgewertete Kaufverträge von Einfamilienhausgrundstücken der Jahre 2006 bis 2009 **bei einem Bodenwertniveau über 45,- EUR/m<sup>2</sup>**.

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

Bauart	Baujahr	Anzahl	mittlere Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	mittlere Wohnfläche in m <sup>2</sup>	mittlerer Wohnflächenpreis in EUR/m <sup>2</sup> Wfl.
Einfamilienhäuser	1900 - 1949	7	597	116	659
	1950 - 1989	18	720	116	997
	1990 - heute	27	605	130	1308

## 8.3 Reihenhäuser / Doppelhaushälften

### 8.3.1 Preisniveau

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses registrierte im Berichtsjahr 33 Kauffälle von Grundstücken mit Doppelhaushälften und Reihenhäusern, von denen **32 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
<b>Anzahl der Kauffälle</b>	17 (26)	15 (21)
<b>Wertumsatz in Mill. EUR</b>	1,5 (2,0)	1,0 (1,6)
<b>Flächenumsatz in ha</b>	1,4 (1,7)	0,6 (0,5)
<b>mittlerer Kaufpreis in EUR</b>	86.675 (78.942)	63.900 (76.900)
<b>mittlere Grund- stücksfläche in m<sup>2</sup></b>	648* (658)	276* (262*)
<b>mittlere Wohnfläche in m<sup>2</sup></b>	107 (121)	106 (95)

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

### 8.3.2 Preisentwicklung

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

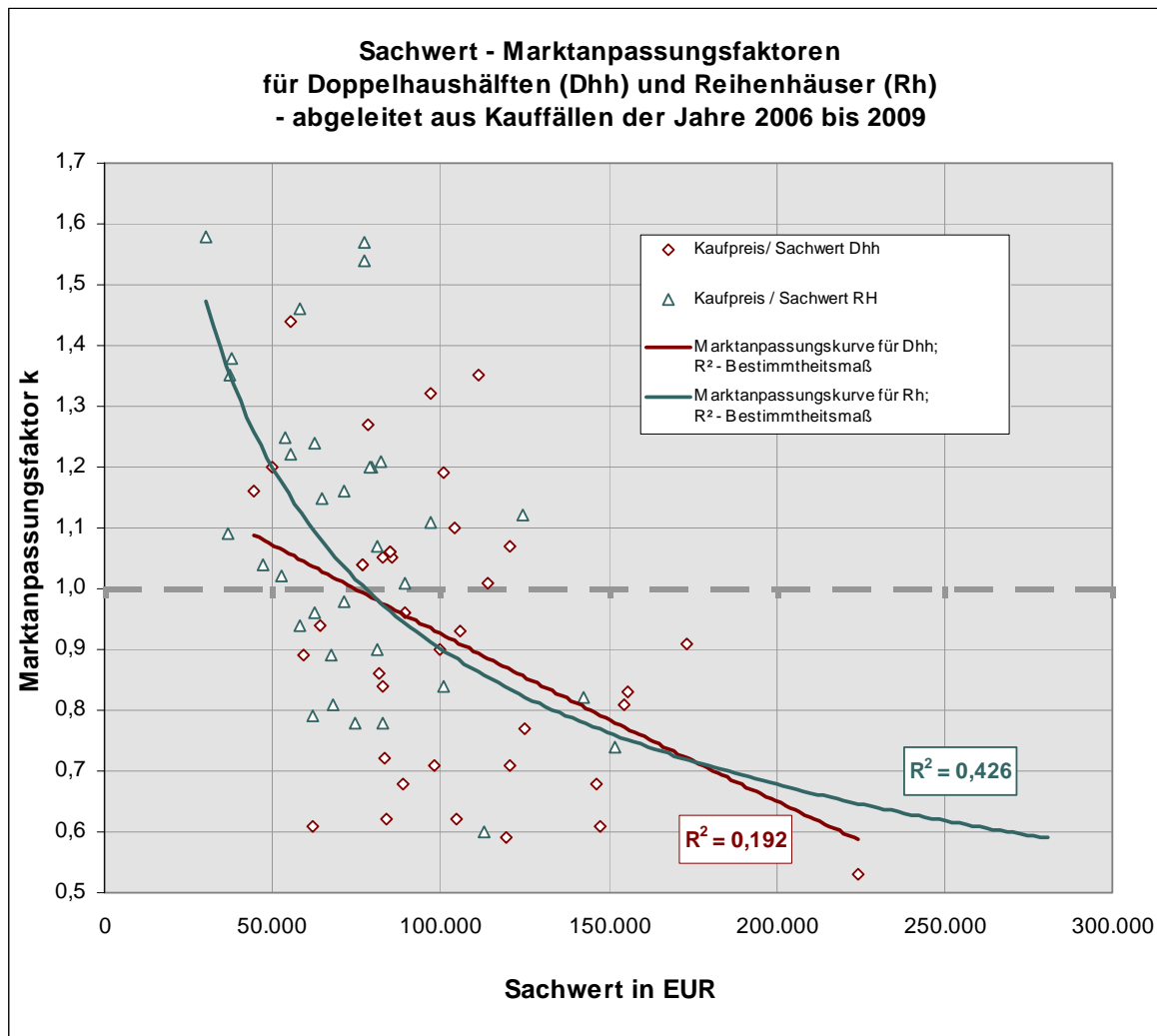
### 8.3.3 Marktanpassungsfaktoren

Die Marktanpassungsfaktoren wurden aus dem Verhältnis Kaufpreis zum Sachwert ermittelt. Die Datengewinnung erfolgt auf Grundlage von Bauakten, durch eine 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 2006 bis 2009.

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

Wegen der geringen Anzahl von auswertbaren Kauffällen pro Jahr für Doppelhaushälften und Reihenhäuser werden die Marktanpassungsfaktoren aus den Kauffällen der Jahre 2006 bis 2009 ohne Unterscheidung nach dem Bodenwertniveau ermittelt.



Den Nutzern dieser Marktanpassungskurve wird eine Aussage zur statistischen Sicherheit in Form des Bestimmtheitsmaßes R<sup>2</sup> 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 Wohnflächen.

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

Hinweis zum Baualter:

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

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

#### Vergleichsfaktoren für Doppelhaushälften

Die nachfolgende Tabelle bezieht sich auf ausgewertete Kaufverträge über Grundstücke mit Doppelhaushälften der Jahre 2006 bis 2009 **bei einem Bodenwertniveau bis zu 45,- EUR/m<sup>2</sup>**.

Bauart	Baujahr	Anzahl	mittlere Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	mittlere Wohnfläche in m <sup>2</sup>	mittlerer Wohnflächenpreis in EUR/m <sup>2</sup> Wfl.
Doppelhaushälften	1900 - 1949	1	1032	200	325
	1950 - 1989	11	641	100	881
	1990 - heute	0	---	---	---

Die nachfolgende Tabelle bezieht sich auf ausgewertete Kaufverträge über Grundstücke mit Doppelhaushälften der Jahre 2006 bis 2009 **bei einem Bodenwertniveau über 45,- EUR/m<sup>2</sup>**.

Bauart	Baujahr	Anzahl	mittlere Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	mittlere Wohnfläche in m <sup>2</sup>	mittlerer Wohnflächenpreis in EUR/m <sup>2</sup> Wfl.
Doppelhaushälften	1900 - 1949	6	602	112	623
	1950 - 1989	12	651	115	897
	1990 - heute	4	334	111	1138

## Vergleichsfaktoren für Reihenhäuser

Die nachfolgende Tabelle bezieht sich auf ausgewertete Kaufverträge von Grundstücken mit Reihenhäusern der Jahre 2006 bis 2009 **bei einem Bodenwertniveau bis zu 45,- EUR/m<sup>2</sup>**.

Bauart	Baujahr	Anzahl	mittlere Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	mittlere Wohnfläche in m <sup>2</sup>	mittlerer Wohnflächenpreis in EUR/m <sup>2</sup> Wfl.
Reihenhäuser	1900 - 1949	1	289	76	<b>526</b>
	1950 - 1989	16	260	85	<b>790</b>
	1990 - heute	---	---	---	---

Die nachfolgende Tabelle bezieht sich auf ausgewertete Kaufverträge von Grundstücken mit Reihenhäusern der Jahre 2006 bis 2009 **bei einem Bodenwertniveau über 45,- EUR/m<sup>2</sup>**.

Bauart	Baujahr	Anzahl	mittlere Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	mittlere Wohnfläche in m <sup>2</sup>	mittlerer Wohnflächenpreis in EUR/m <sup>2</sup> Wfl.
Reihenhäuser	1900 - 1949	---	---	---	---
	1950 - 1989	16	230	112	<b>792</b>
	1990 - heute	3	227	106	<b>1086</b>

## 8.4 Wohnungseigentum

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

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

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

Im Jahre 2008 wurden 37 Kauffälle (Wohnungs- und Teileigentum) mit einem Umsatz von 4,0 Mill. EUR und im Jahr 2009

### 31 Kauffälle mit 2,0 Mill. EUR Umsatz

registriert.

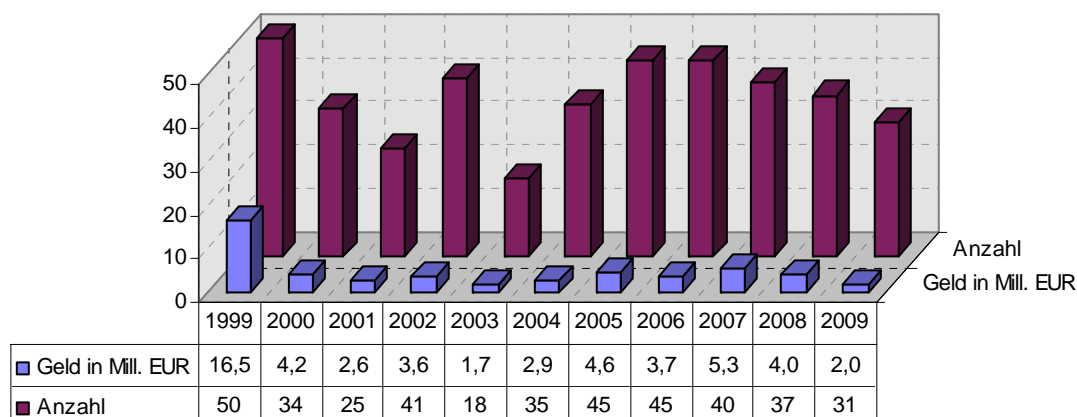
Von den 31 Kauffällen im Jahr 2009 fallen **31** auf Wohnungseigentum und **kein** Kauffall auf Teileigentum.

28 Kauffälle über Wohnungseigentum sind den städtischen und drei den dörflichen Lagen zuzuordnen.

Sechs Kauffälle sind infolge Zwangsversteigerung und weitere sechs 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 19 Kauffälle von Wohnungseigentum den entsprechenden Kategorien zugeordnet werden. Die Auflistung enthält Angaben zur Art des Wohneigentums, zu Preisspannen in EUR/m<sup>2</sup> Wohnfläche und zu durchschnittlichen Wohnflächen.

Angaben des Vorjahres in ( )

Art	Kategorie	Anzahl	Preisangaben in EUR/m <sup>2</sup> Wohnfläche	durchschnittliche Wohnfläche in m <sup>2</sup>
Erstverkauf	neuerstelltes Wohnungseigentum (ab Baujahr 1990)	0 (0)	--- (---)	--- (---)
Erstverkauf	neuerstelltes Wohnungseigentum in Wassernähe/ am Wasser (ab Baujahr 1990)	1 (0)	870 (--)	63 (--)
Erstverkauf	umgewandelte Wohnungen in Mehrfamilienhäusern - saniert	3 (1)	640,- bis 1.600,- (790,-)	80 (86)
Erstverkauf	umgewandelte Wohnungen in Mehrfamilienhäusern u. ä. in Wassernähe/ am Wasser - saniert	1 (12)	1.630,- (1.250,- bis 2.000,-)	109 (104)
Weiterveräußerung	Wohnungseigentum saniert	4 (3)	425,- bis 920,- (700,- bis 1.640,-)	78 (56)
Weiterveräußerung	Wohnungseigentum unsaniert	3 (0)	700,- bis 1.640,- (---)	56 (--)
Weiterveräußerung	Wohnungseigentum in Wassernähe/ am Wasser	2 (1)	1.550,- bis 1.580,- (1.310,-)	180 (92)
Weiterveräußerung	Wohnungseigentum in Form von Reihenhäusern	0 (1)	--- (1.580,-)	-- (55)
Weiterveräußerung	Wohnungseigentum in Geschosswohnungsbauten (z.B. Plattenbauweise)	5 (0)	160,- bis 520,- (---)	80 (--)

## 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 wurde kein Kauffall für Teileigentum (Garagen) im Jahr 2009 registriert.  
Zum Vergleich: Im Jahr 2008 wurden zwei Kauffälle für Teileigentum (Garagen) registriert.

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

Angaben des Vorjahres in ( )

Art	Anzahl	Kaufpreis in EUR
Garage	0 (2)	--- (5.800,- 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 47 Kauffälle über Mehrfamilienhausgrundstücke vor. Alle diese Kauffälle lagen im innerstädtischen Bereich.

11 Kauffälle kamen in Folge von Zwangsversteigerungen bzw. Notverkäufen zustande.

### 8.6.1 Preisniveau

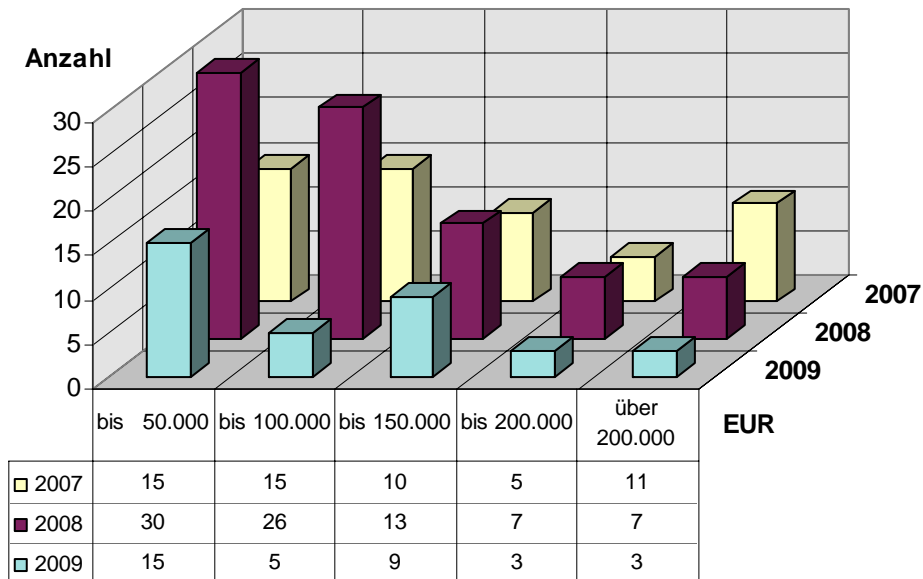
Die nachfolgende Auflistung gibt Umsatzzahlen und Durchschnittswerte der letzten vier Jahre wieder. Kauffälle mit ungewöhnlichen Verhältnissen wurden in der nachfolgenden Tabelle nicht berücksichtigt. Die Daten sind **nicht** nach Baujahr, Bauzustand und Lage differenziert.

	2009	2008	2007	2006
Kauffälle	35	83	56	33
Geldumsatz in Mill. EUR	3,3	8,5	8,5	3,2
Flächenumsatz in ha	1,5	4,5	3,9	1,6
mittl. Gesamtkaufpreis in EUR	94.932	102.051	145.346	97.621*
mittl. Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	430*	426*	439*	399*

- \* Kauffälle, die als Ausreißer zu werten waren, wurden für die Mittelbildung nicht herangezogen
- 
- Die Anzahl der Kauffälle ist gesunken, der mittlere Gesamtkaufpreis ist gegenüber dem Vorjahr gefallen. Diese allgemeine Wertaussage wird gestützt durch den im Abschnitt 8.6.4 ermittelten Vergleichsfaktor „durchschnittlicher Kaufpreis je m<sup>2</sup> Wohnfläche“. Dieser ist gegenüber dem Jahr 2008 gesunken.
- 

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

### Häufigkeitsverteilung nach Preisgruppen (Mehrfamilienhäuser)



Der größte Teil der Kauffälle von Mehrfamilienhäusern bewegt sich in 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. 2.900 Wohnungseinheiten (bis Ende 2009) 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 Preisentwicklung

Eine Preisentwicklung ist der Trendentwicklung aus dem Verhältnis Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche zu entnehmen. Entsprechende Daten dazu unter Abschnitt 8.6.4.

### 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 2007 bis 2009 vor; veröffentlicht im Grundstücksmarktbericht 2009 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"><li>- nur nachhaltig vermietete Objekte</li><li>- kein Einfluss durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse</li><li>- Ortsbesichtigung erforderlich</li></ul>
Restnutzungsdauer (RND) nach § 16 Abs.4 WertV	<ul style="list-style-type: none"><li>- nur Objekte mit einer RND &gt; 20 Jahren</li><li>- bei Modernisierung erfolgt die Ermittlung der RND nach dem Modell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen<sup>1</sup></li></ul>
Gesamtnutzungsdauer	<ul style="list-style-type: none"><li>- Mehrfamilienhäuser 80 Jahre</li><li>- Gebäude mit geschäftlicher und Wohnnutzung 80 Jahre</li><li>- Geschäfts- und Verwaltungsgebäude 60 Jahre</li><li>- Einfamilienhäuser 80 Jahre</li></ul>
Bodenwert	<ul style="list-style-type: none"><li>- separat nutzbare Grundstücksteile werden abgespaltet (objekttypische Grundstücksgröße)</li><li>- objekttypischer Bodenwert</li></ul>
Rohertrag	<ul style="list-style-type: none"><li>- Priorität: tatsächliche und auf Nachhaltigkeit geprüfte Mieten</li><li>- Ausnahme: angenommene nachhaltige Miete (z.B. aus Mietspiegel)</li></ul>
Bewirtschaftungskosten: - Verwaltungskosten	<ul style="list-style-type: none"><li>- für Wohnnutzung entsprechend § 26 der II. Berechnungsverordnung<sup>2</sup></li><li>- für gewerblichen Nutzung 240 € pro Einheit und Jahr (Brutto)</li><li>- für Wohnnutzung entsprechend § 28 der</li></ul>

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

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

- Instandhaltungskosten	II. Berechnungsverordnung <sup>3</sup>
	- für gewerbliche Nutzung 2,50 €/m <sup>2</sup> bis 9,00 €/m <sup>2</sup> Nutzfläche je nach Objektart, Bauausführung und Baualter <sup>4</sup>
- Mietausfallwagnis	- 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 2007 bis 2009 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 2007 bis 2009. Der Einfluss des Kaufdatums wurde untersucht; eine zeitliche Abhängigkeit konnte im Auswertez Zeitraum 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. Der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz als Ergebnis der Regressionsanalyse stellt einen Orientierungswert dar und muss entsprechend der Grundstücksmerkmale des jeweiligen Bewertungsobjektes sachverständig angewendet und ggf. angepasst werden.

<sup>3</sup> 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)

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

### 8.6.3.2 Mehrfamilienhäuser

Renditeobjekte mit einem gewerblichen Mietanteil bis zu 20 %.

Liegenschaftszinssätze Mehrfamilienhäuser			
Datenbasis: 2007 - 2009			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz
<b>äußerer Entwicklungsraum mit den kreisfreien Städten (113 Kauffälle)</b>			
Bodenwert	4 €/m <sup>2</sup> - 200 €/m <sup>2</sup>	50 €/m <sup>2</sup>	<b>6,8</b>
Wohn- u. Nutzfläche	163 m <sup>2</sup> - 2367 m <sup>2</sup>	583 m <sup>2</sup>	
Restnutzungsdauer	20 Jahre - 74 Jahre	35 Jahre	
Rohetragsfaktor	5,6 – 17,3	9,5	
monatliche Nettokaltmiete (je m <sup>2</sup> Nutzfläche)	1,7 €/m <sup>2</sup> - 6,0 €/m <sup>2</sup>	4,3 €/m <sup>2</sup>	
<b>kreisfreie Städte ohne Potsdam (39 Kauffälle)</b>			
Bodenwert	7 €/m <sup>2</sup> - 200 €/m <sup>2</sup>	84 €/m <sup>2</sup>	<b>6,4 %</b>
Wohn- u. Nutzfläche	195 m <sup>2</sup> - 2093 m <sup>2</sup>	648 m <sup>2</sup>	
Restnutzungsdauer	20 Jahre - 60 Jahre	35 Jahre	
Rohetragsfaktor	7,9 – 15,2	10,5	
monatliche Nettokaltmiete (je m <sup>2</sup> Nutzfläche)	2,5 €/m <sup>2</sup> - 6,0 €/m <sup>2</sup>	4,5 €/m <sup>2</sup>	

### 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 m<sup>2</sup> Wohnfläche von 110,- EUR/m<sup>2</sup> für das Jahr 2009** für Kauffälle außerhalb des unmittelbaren Zentrums. Der Durchschnittswert von 2008 lag bei 120,- EUR/m<sup>2</sup>.

Der hier untersuchte Teilmarkt wird durch jährlich sinkende Fallzahlen geprägt. Für die Untersuchungen im Jahr 2009 standen 13 Kauffälle zur Verfügung.

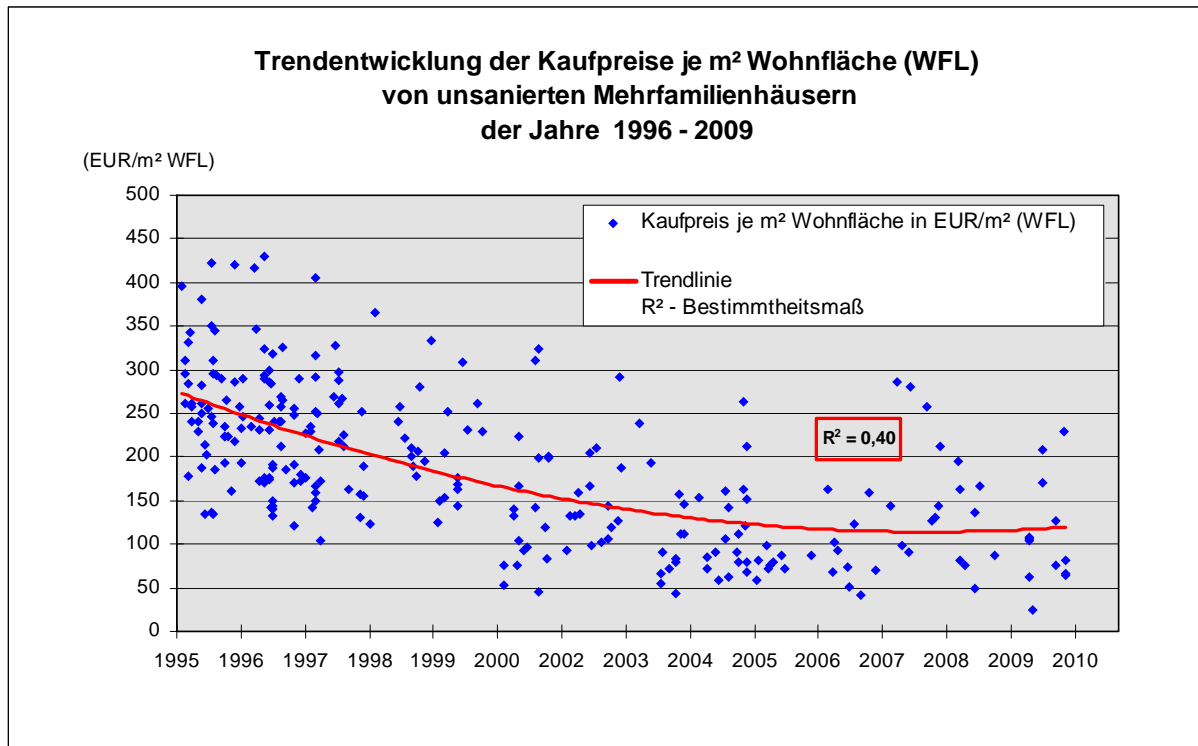
Die o. g. durchschnittlichen Kaufpreise je m<sup>2</sup> Wohnfläche sind auf Grund der geringen Anzahl von Kauffällen in den letzten Jahren großen Schwankungen unterlegen.

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

## 8.7 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser

Hier werden die Renditeobjekte erfasst, deren gewerblicher Mietanteil bei 100 % liegt. Im Wesentlichen sind das Bürogebäude, Geschäftshäuser und Gebäude mit mehreren gewerblichen Nutzungen.

Zu dieser Kategorie zählen weiterhin die Wohn- und Geschäftshäuser, deren gewerblicher Mietanteil von 21 % bis <100 % liegt.

### 8.7.1 Preisniveau / Preisentwicklung

#### **Renditeobjekte mit einem gewerblichen Mietanteil von 100 %**

Es wurden fünf Kauffälle (fünf im Vorjahr) mit einem Gesamtumsatz von 5,2 Mill. EUR und einem Flächenumsatz von 3,1 ha registriert.

#### **Renditeobjekte mit einem gewerblichen Mietanteil von 21 % bis <100 %**

Es wurden 17 Kauffälle (sieben im Vorjahr) mit einem Gesamtumsatz von 3,3 Mill. EUR und einem Flächenumsatz von 2,7 ha registriert.

## 8.7.2 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren

Die Grundlagen und Erläuterungen zur Ermittlung der Liegenschaftszinssätze finden Sie im Abschnitt 8.6.3 ff.

### 8.7.2.1 Reine Geschäftshäuser

Renditeobjekte mit einem gewerblichen Mietanteil von 100 %.

<b>Liegenschaftszinssatz Reine Geschäftshäuser</b>			
Datenbasis: 2007 - 2009			
<b>Merkmale</b>	<b>Spanne</b>	<b>Durchschnitt</b>	<b>Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz</b>
<b>äußerer Entwicklungsraum mit den kreisfreien Städten (26 Kauffälle)</b>			
Bodenwert	5 €/m <sup>2</sup> - 80 €/m <sup>2</sup>	32 €/m <sup>2</sup>	<b>8,0 %</b>
Nutzfläche	60 m <sup>2</sup> - 5204 m <sup>2</sup>	1029 m <sup>2</sup>	
Restnutzungsdauer	23 Jahre - 65 Jahre	42 Jahre	
Rohertragsfaktor	5,7 – 18,2	10,4	
monatliche Nettokaltmiete (je m <sup>2</sup> Nutzfläche)	2,5 €/m <sup>2</sup> - 9,8 €/m <sup>2</sup>	6,9 €/m <sup>2</sup>	

### 8.7.2.2 Wohn- und Geschäftshäuser

Renditeobjekte mit einem gewerblichen Mietanteil von 21 % bis <100 %.

<b>Liegenschaftszinssätze Wohn- und Geschäftshäuser</b>			
Datenbasis: 2007 - 2009			
<b>Merkmale</b>	<b>Spanne</b>	<b>Durchschnitt</b>	<b>Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz</b>
<b>äußerer Entwicklungsraum mit den kreisfreien Städten (32 Kauffälle)</b>			
Bodenwert	14 €/m <sup>2</sup> - 500 €/m <sup>2</sup>	84 €/m <sup>2</sup>	<b>8,1 %</b>
Wohn- u. Nutzfläche	83 m <sup>2</sup> - 3580 m <sup>2</sup>	681 m <sup>2</sup>	
Restnutzungsdauer	20 Jahre - 70 Jahre	37 Jahre	
Rohertragsfaktor	5,8 – 13,2	8,9	
monatliche Nettokaltmiete (je m <sup>2</sup> Nutzfläche)	2,0 €/m <sup>2</sup> - 12,2 €/m <sup>2</sup>	5,2 €/m <sup>2</sup>	
<b>kreisfreie Städte ohne Potsdam (9 Kauffälle)</b>			
Bodenwert	58 €/m <sup>2</sup> - 500 €/m <sup>2</sup>	196 €/m <sup>2</sup>	<b>7,8 %</b>
Wohn- u. Nutzfläche	370 m <sup>2</sup> - 6064 m <sup>2</sup>	1335 m <sup>2</sup>	
Restnutzungsdauer	25 Jahre - 68 Jahre	43 Jahre	
Rohertragsfaktor	8,8 – 10,8	10,2	
monatliche Nettokaltmiete (je m <sup>2</sup> Nutzfläche)	3,6 €/m <sup>2</sup> - 11,2 €/m <sup>2</sup>	6,3 €/m <sup>2</sup>	

## **8.8 Gewerbe- und Industrieobjekte**

Es wurden 26 Kauffälle mit einem Flächenumsatz von 11,9 ha und einem Geldumsatz von 8,2 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.

Für den Stichtag 01.01.2010 traten zwei Neuerungen ein:

- die Einführung von **Bodenrichtwertzonen** ist laut BauGB gefordert (ehemals lagetypische Darstellung),
- die Bodenrichtwerte werden in einer **digitalen 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 digitalen 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 01.01.2010 wiedergegeben.

**Auszug aus der digitalen Bodenrichtwertkarte  
Bereich Görden - Stichtag 01.01.2010**



**Erläuterungen zum Auszug aus der Bodenrichtwertkarte**

Die Bodenrichtwerte werden wie folgt dargestellt:

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

Wertbeeinflussende Merkmale:

Art der baulichen Nutzung:	W	Wohnbaufläche
	G	gewerbliche Baufläche
Bauweise:	o	offene Bauweise
	g	geschlossene Bauweise
Maß der baulichen Nutzung:	Geschlosszahl, z. B. (II-III) - zwei-dreigeschossige 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 Wohnraum 1997, 1999, 2002 und 2006.

Momentan wird an der Erarbeitung des Mietspiegels 2010 gearbeitet. Dieser soll Mitte des Jahres 2010 erscheinen.

Der zurzeit noch aktuelle 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](http://www.stadt-brandenburg.de) ist er als pdf-Datei herunterladbar.

### **10.3 Pachten**

Gutachten über den ortsüblichen Pachtzins im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau für die Stadt Brandenburg an der Havel wurden zuletzt im Jahr 2009 durch den Gutachterausschuss erstattet.





## 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 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)
- **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, 2110)

### **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 27.05.2009 (GVBl. I S. 160)
- **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 8 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S.2585)
- **Flächenerwerbsverordnung (FlErwV)** vom 20. Dezember 1995 (BGBl. I S. 2072), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2009 (BGBl. I S. 1688)
- **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 bzw. nach Erlass zu entrichten.

➤ **Digitale Bodenrichtwertkarte**

Ausdruck in der Größe bis	Druckausgabe	PDF-Datei
DIN A3	20 EUR	20 EUR
DIN A2	30 EUR	24 EUR
DIN A1	40 EUR	30 EUR
DIN A0	20 EUR	37 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 Zeitananspruchnahme abgerechnet (je angefangene Viertelstunde 12,- EUR).

## Anhang

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

<b>Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis/ kreisfreie Stadt Anschrift</b>	<b>Telefon Fax Internet e-mail</b>
<b>Landkreis Potsdam-Mittelmark</b> Lankeweg 4 14513 Teltow	03328/ 31 83 11 03328/ 31 83 15 <a href="http://www.gutachterausschuss-bb.de">www.gutachterausschuss-bb.de</a> gaa@potsdam-mittelmark.de
<b>Landkreis Havelland</b> Waldemardamm 3 14641 Nauen	03321/ 40 36 181 03321/ 40 33 61 81 <a href="http://www.gutachterausschuss-bb.de">www.gutachterausschuss-bb.de</a> gaa@havelland.de
<b>Stadt Potsdam</b> Hegelallee 6-10 14469 Potsdam	0331/ 28 93 183 0331/ 28 98 43 183 <a href="http://www.gutachterausschuss-bb.de">www.gutachterausschuss-bb.de</a> gutachterausschuss@rathaus.potsdam.de
<b>Regionalbereich Altmark (Sachsen Anhalt)</b> Buchenallee 1A 29410 Salzwedel	03931/ 252-106 03931/ 252-499 <a href="http://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de">www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de</a> poststelle.stendal@lvermgeo.sachsen-anhalt.de
<b>Stadt Berlin</b> Fehrbelliner Platz 1 10707 Berlin	030/ 90 12-68 54 o. 68 30 030/ 90 12-74 98 <a href="http://www.gutachterausschuss-berlin.de">www.gutachterausschuss-berlin.de</a> gaa@senstadt.berlin.de
<b>Oberer Gutachterausschuss des Landes Brandenburg</b> Robert-Havemann-Straße 4 15236 Frankfurt (Oder)	0335/ 55 82 520 0335/ 55 82 503 <a href="http://www.gutachterausschuss-bb.de">www.gutachterausschuss-bb.de</a> oberer.gutachterausschuss@geobasis-bb.de