

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



# **Grundstücksmarktbericht 2010**



Blick auf das Schloss von Gollwitz  
in Brandenburg an der Havel

# **Grundstücksmarktbericht 2010**

Gutachterausschuss für  
Grundstückswerte  
in der Stadt  
Brandenburg an der Havel

**Berichtszeitraum 01.01.2010 – 31.12.2010**

## INHALTSVERZEICHNIS

Inhalt	Seite
<b>1. Der Grundstücksmarkt 2010 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
Zwangsversteigerungen .....	17
Kauffalldichte 2010 .....	21
4.2 Geldumsatz.....	23
4.3 Flächenumsatz .....	26
4.4 Flächen- und Geldumsätze der unbebauten Bauflächen.....	28
4.5 Flächen- und Geldumsätze der bebauten Bauflächen .....	29
4.6 Übersicht der Umsatzentwicklungen mit vergleichbaren kreisfreien Städten .....	30
<b>5. Bauland</b> .....	<b>32</b>
5.1 Allgemeines .....	32
5.2 Individueller Wohnungsbau .....	32
5.2.1 Preisniveau .....	32
5.2.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen.....	33
Indexreihe Wohnbauland der städtischen Lagen .....	35
Indexreihe Wohnbauland der dörflichen Lagen.....	36
5.2.3 Umrechnungskoeffizienten .....	37
5.3 Geschosswohnungsbau .....	37
5.4 Gewerbliche Bauflächen.....	37
5.4.1 Preisniveau .....	38
5.4.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihe.....	38
5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland .....	39
5.6 Sonstiges Bauland.....	40
5.6.1 Grundstücksteilmarkt für Erholungsgrundstücke.....	40
5.6.2 Grundstücksteilmarkt der Zukäufe.....	40
5.7 Erbbaurechte .....	42
<b>6. Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke</b> .....	<b>43</b>
6.1 Allgemeines .....	43
6.2 Landwirtschaftliche Flächen - Preisniveau .....	43
6.2.1 Preisniveau für Ackerland.....	43
6.2.2 Preisentwicklungen, Indexreihe für Ackerland .....	44
6.2.3 Preisniveau für Grünland.....	44
6.2.4 Preisentwicklungen, Indexreihen für Grünland.....	45
6.2.5 Forstwirtschaftliche Flächen .....	45
6.2.6 Preisentwicklungen, Indexreihen für forstwirtschaftliche Flächen.....	46

<b>7.</b>	<b>Sonstige unbebaute Grundstücke .....</b>	<b>47</b>
7.1	Gartenland 2010 .....	47
7.2	Preisentwicklung bei Gartenland .....	47
<b>8.</b>	<b>Bebaute Grundstücke .....</b>	<b>48</b>
8.1	Allgemeines .....	48
8.2	Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser .....	48
8.2.1	Preisniveau .....	48
8.2.2	Preisentwicklung .....	50
8.2.3	Marktanpassungsfaktoren .....	50
8.2.4	Vergleichsfaktoren für Einfamilienhäuser .....	51
8.3	Reihenhäuser / Doppelhaushälften .....	52
8.3.1	Preisniveau .....	52
8.3.2	Preisentwicklung .....	53
8.3.3	Marktanpassungsfaktoren .....	53
8.3.4	Vergleichsfaktoren .....	54
	Vergleichsfaktoren für Doppelhaushälften .....	55
	Vergleichsfaktoren für Reihenhäuser .....	55
8.4	Wohnungseigentum .....	56
	Preisniveau .....	57
8.5	Teileigentum .....	58
8.6	Mehrfamilienhäuser .....	59
8.6.1	Preisniveau .....	59
8.6.2	Preisentwicklung .....	60
8.6.3	Liegenschaftszinssätze .....	61
8.6.3.1	Rahmenbedingungen für die einheitliche Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen im Land Brandenburg .....	61
8.6.3.2	Mehrfamilienhäuser .....	63
8.6.4	Vergleichsfaktoren .....	63
8.7	Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser .....	64
8.7.1	Preisniveau / Preisentwicklung .....	64
8.7.2	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren .....	65
8.7.2.1	Reine Geschäftshäuser .....	65
8.7.2.2	Wohn- und Geschäftshäuser .....	65
8.8	Gewerbe- und Industrieobjekte .....	66
<b>9.</b>	<b>Bodenrichtwerte .....</b>	<b>66</b>
9.1	Gesetzlicher Auftrag .....	66
9.2	Bodenrichtwerte für Bauland .....	66
9.3	Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Flächen .....	68
<b>10.</b>	<b>Nutzungsentgelte, Mieten, Pachten .....</b>	<b>68</b>
10.1	Nutzungsentgelte .....	68
10.2	Mieten .....	68
10.3	Pachten .....	68
<b>11.</b>	<b>Aufgaben des Gutachterausschusses .....</b>	<b>69</b>
11.1	Allgemeines .....	69
11.2	Hauptaufgaben des Gutachterausschusses .....	70
11.3	Dienstleistungsangebote des Gutachterausschusses .....	71
	Anschriften der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte im Umfeld der Stadt Brandenburg an der Havel .....	72



# 1. Der Grundstücksmarkt 2010 in Kürze

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

- Kauffallanzahl (Vertragsvorgänge)
- Flächenumsatz
- Geldumsatz

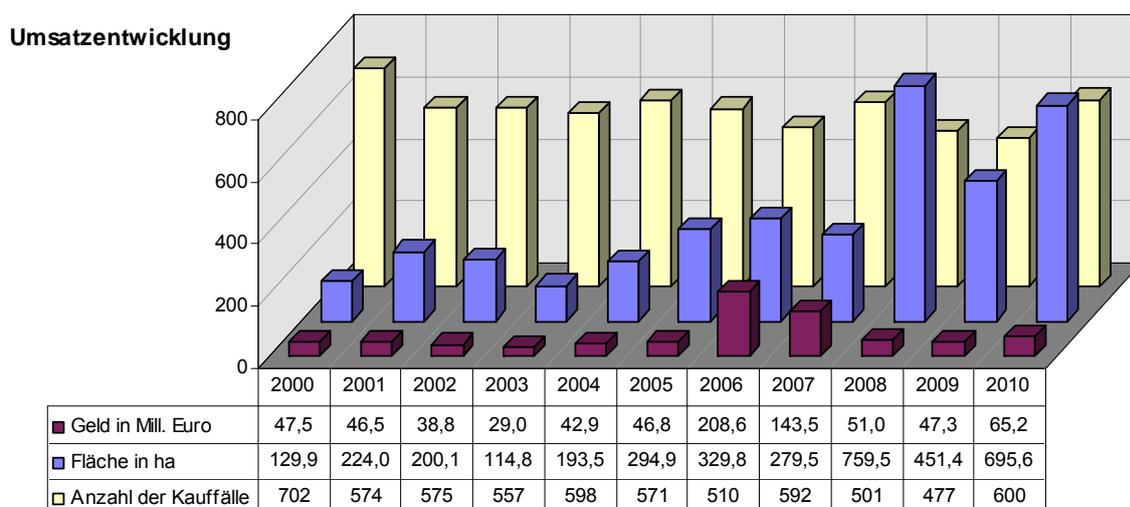
charakterisiert werden. Diese Fallzahlen widerspiegeln insbesondere die wirtschaftliche und finanzielle Situation einer Region.

Für die Stadt Brandenburg an der Havel lässt sich feststellen, dass im Jahre 2010 alle drei Fallzahlen eine stark steigende Tendenz gegenüber 2009 aufweisen.

Im Jahr 2010 bestimmten folgende konjunkturelle Rahmenbedingungen und standort-spezifische Probleme den Grundstücksmarkt:

- Ankündigung der Erhöhung der Grunderwerbssteuer von 3,5 % auf 5 % der Bemessungsgrundlage zum 01.01.2011
- Kapitalanleger suchen Zuflucht in der Immobilie auf Grund der großen Schwankungen auf dem Kapitalmarkt und Investmentgeschäft
- Zinssätze für Bauherren weiterhin auf niedrigem Niveau
- Tourismusbranche gewinnt an Bedeutung
- 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 2010 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.

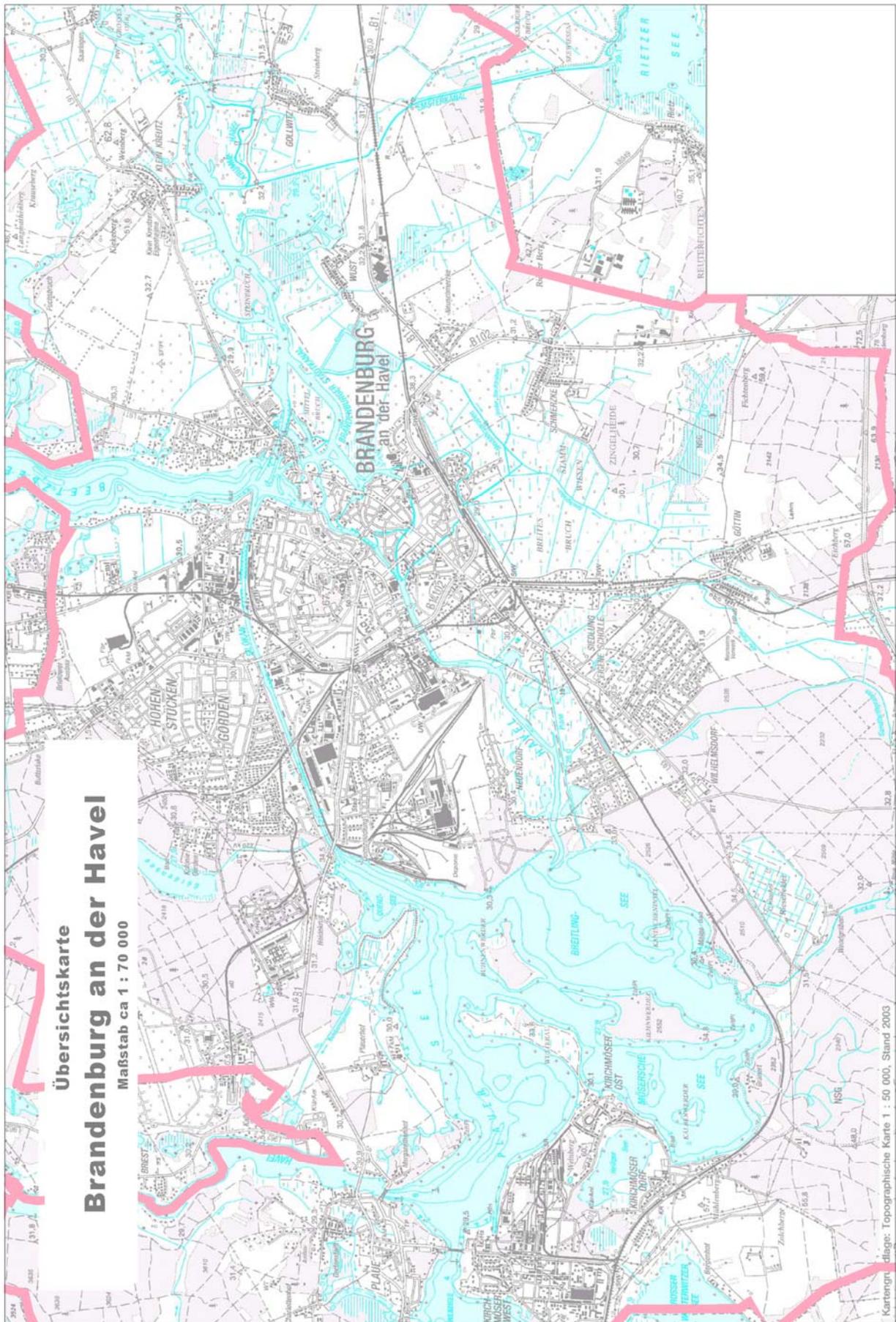
Die Marktanalyse erfolgte auf der Grundlage der automatisiert geführten Kaufpreissammlung und eigener statistischer Erhebungen.

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 14.04.2011 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 Kreuz, Saaringen, Götting, Schmerzke, Mahlenzien, Gollwitz und Wust.

Daraus ergibt sich die regionale Untergliederung des Stadtgebietes Brandenburg in:

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

Um die Aussagekraft dieses Marktberichtes zu erhöhen, erfolgt eine Vielzahl der nachfolgenden Auswertungen nach den o. g. regionalen Lagen. Damit wird den abweichenden Märkten der städtischen und dörflichen Lagen Rechnung getragen.

	städtische Lagen	dörfliche Lagen
Fläche in km <sup>2</sup>	167,1	61,7
Einwohner	68.190	3.510

#### 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 12/10):** 228,8 km<sup>2</sup>

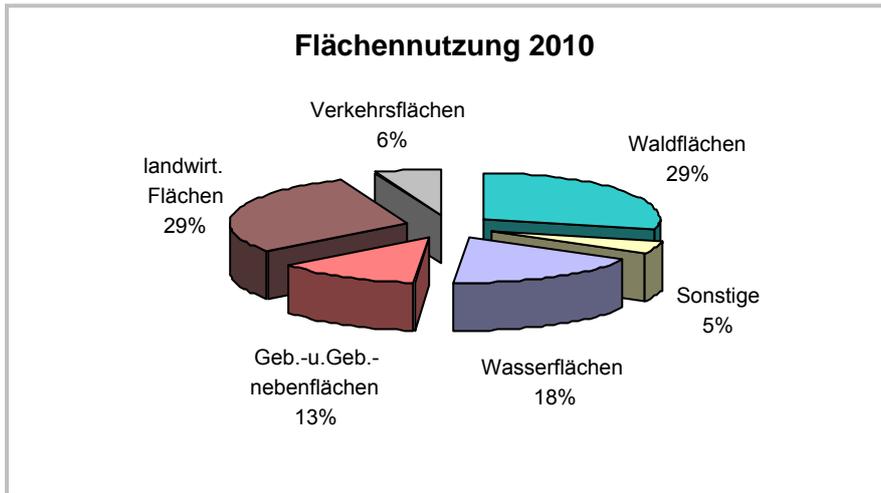
**mittlere Höhenlage:** 32,5 m über NHN

**Einwohner (Stand 12/10):** ca. 71.700

**Bevölkerungsdichte:** 313 Einwohner je km<sup>2</sup>

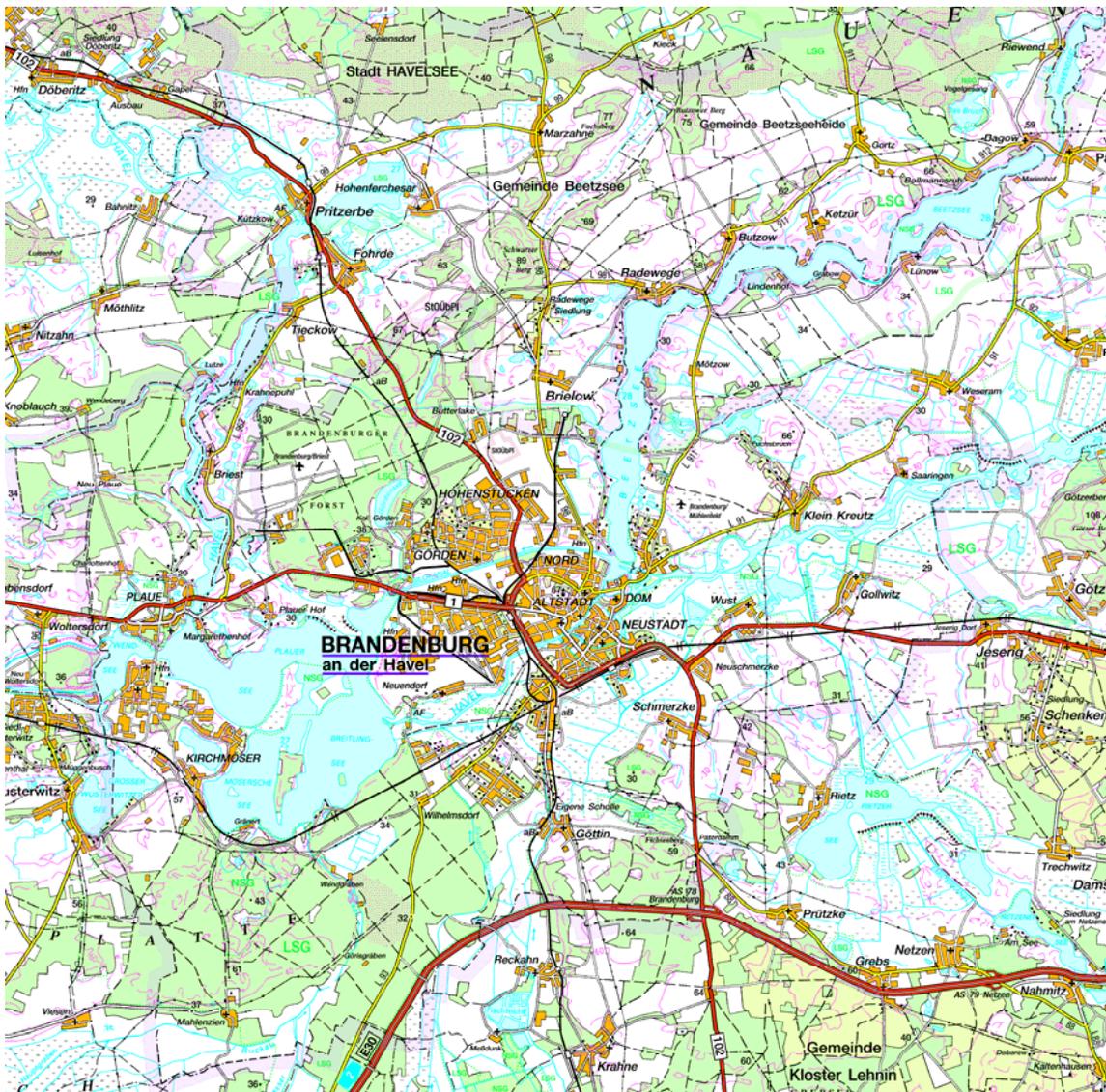
**Nord-Südausdehnung:** ca. 18 km

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



### Ausschnitt aus der Topographischen Regionalkarte 1 : 100 000

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



## Verkehrsanbindungen

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

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

Durch die Strecken der **Deutschen Bahn** Berlin-Hannover und Neustadt/Dosse-Brandenburg besteht die Anbindung an das nationale und internationale Eisenbahnnetz.

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

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

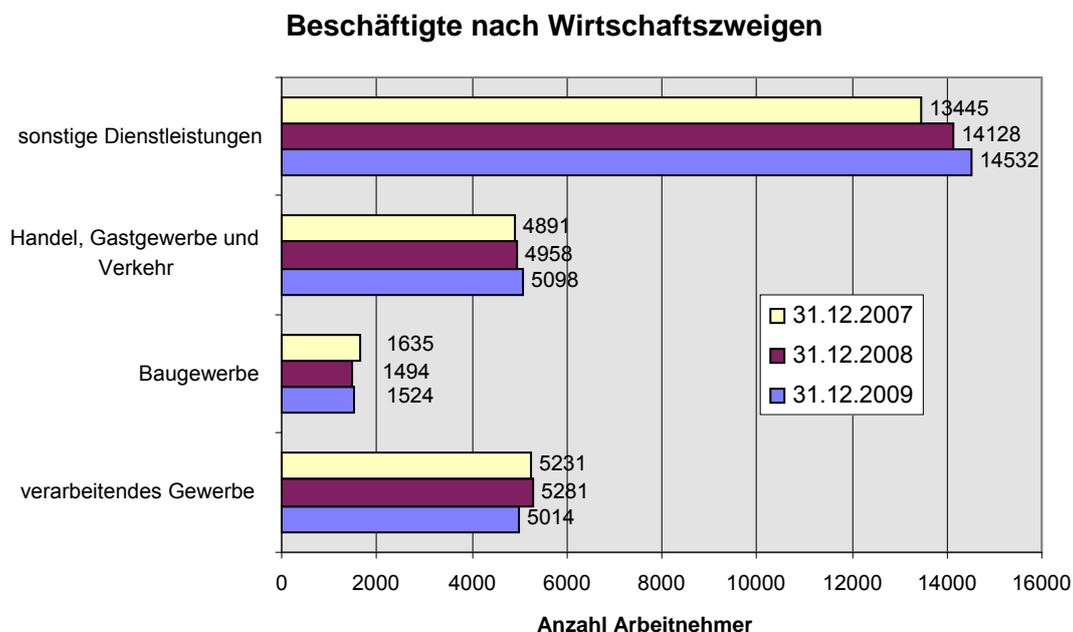
## 3.2 Wirtschaftliche Entwicklung, Stadtentwicklung

### 3.2.1 Wirtschaftsstruktur

Die wirtschaftliche Situation der Stadt wird durch folgende Zahlen verdeutlicht:

Zum 31.12.2009 waren insgesamt 26.714 Menschen (zum 31.12.2008 - 26.404) in der Stadt Brandenburg an der Havel sozialversicherungspflichtig beschäftigt.

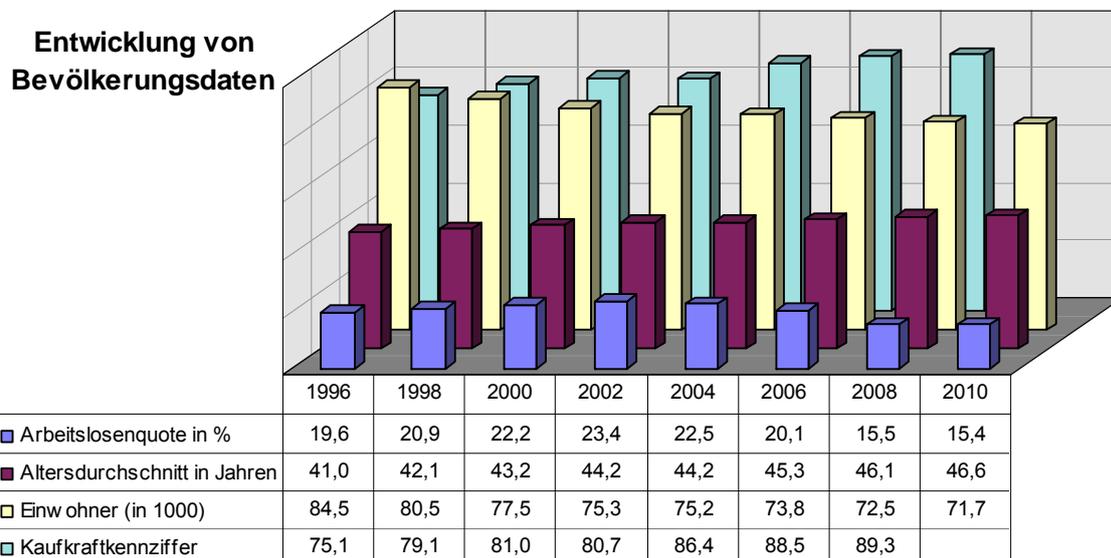
Nachfolgendes Diagramm zeigt die Entwicklung der Anzahl der sozialversicherungspflichtig beschäftigten Arbeitnehmer in den vier Hauptwirtschaftszweigen in den Jahren 2007-2009\* auf.



\*Die statistischen Angaben für 2010 lagen bei Redaktionsschluss noch nicht vor.

### 3.2.2 Bevölkerungsdaten

Im nachfolgenden Diagramm werden die Bevölkerungszahl, die Altersstruktur, die Arbeitslosenquote und die Kaufkraftkennziffer der Stadt Brandenburg an der Havel seit 1996 dargestellt. In diesem Zusammenhang wird festgestellt, dass bei stetig sinkender Bevölkerungszahl der Altersdurchschnitt ansteigt. Die Arbeitslosenquote liegt 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 2010 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>	Eroberung der Brandenburg (auf der heutigen Dominsel) durch den ersten deutschen König Heinrich I.
<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>	Beitretung der Altstadt und der Neustadt der Hanse
<b>14.Jh.</b>	Herausbildung der obersten Gerichtsbehörde der Mark Brandenburg
<b>1521</b>	Verleihung des Titel "Chur- und Hauptstadt"
<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

<b>ab 1871</b>	Gründung der Brennaborwerke – Beginn der Ära des dominierenden Wirtschaftszweiges der metallverarbeitenden Industrie
<b>1929</b>	Tausendjahrfeier und Eingliederung der Domgemeinde in die Stadt
<b>1944/45</b>	Starke Zerstörung der Stadt durch im II. Weltkrieg (70 % der Industrie, 15 % der Wohnungen, 27 Brücken)
<b>1950</b>	Errichtung des neuen Stahl- und Walzwerkes
<b>1959</b>	Entstehung des Neubaugebiets Nord, gefolgt von dem Wohngebiet Hohenstücken in den 70er Jahren
<b>ab 1975</b>	Beginn des Aufbaus des Elektrostahlwerkes
<b>1988</b>	Erreichung einer Zahl von fast 100.000 Einwohnern

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

<b>1990</b>	Strukturveränderungen, Privatisierung und Stilllegung von Betrieben; Beginn der Sanierung der historischen Stadtkerne im Rahmen des "Modellstadt-Programmes"
<b>1991/92</b>	Ansiedlung der Heidelberger Druckmaschinen AG; Übernahme des Elektrostahlwerks durch die RIVA-Gruppe und des Getriebewerks durch der ZF Friedrichshafen GmbH
<b>1992</b>	Ansiedlung von Landesbehörden: Oberlandesgericht, Generalstaatsanwaltschaft des Landes Brandenburg, Grundstücks- und Vermögensamt des Landes Brandenburg, Landesamt zur Regelung offener Vermögensfragen, Landesamt für Immissionsschutz; Gründung der Fachhochschule
<b>1998</b>	Vierspuriger Ausbau des Zentrumsrings
<b>2000</b>	Eröffnung des Freizeit- und Spaßbads "Marienbad" und des CulturCongressCentrums "CCC"; Grundsteinlegung für den Neubau des Städtischen Klinikums; Abschluss der Umgestaltung des alten Stahlwerkes in einen Industrie- und Gewerbepark; Einweihung des Stadthafens
<b>2001</b>	Neubau der Luckenberger Brücke
<b>2002</b>	Übergabe der Umgehungsstraße für Plaue einschließlich neuer Havelbrücke; Einweihung des Neubaus des städtischen Klinikums
<b>2003</b>	Neubau der Feuerwehr und Rettungsleitstelle;
<b>2004</b>	Einweihung eines großen Geschäftshauses an der Hauptstraße/Ecke Neustädtischer Markt
<b>2005</b>	Fortführung der Umgestaltung des Industrie- und Gewerbegebiets Kirchmöser; Grundsteinlegung der neuen Seegartenbrücke
<b>2006</b>	Fortführung der Umgestaltung des Industrie- und Gewerbegebiets Kirchmöser; Übergabe der neuen Seegartenbrücke
<b>2007</b>	Sanierung und Umbau des ehemaligen Dominikanerkloster und der Kirche St. Pauli zur öffentlichen Nutzung als Museum
<b>2008</b>	Beginn des Neubaus der Sankt-Annen-Galerie
<b>2009</b>	Eröffnung der Sankt-Annen-Galerie
<b>2010</b>	Freigabe der Eisenbahnüberführungsbrücke bei Gollwitz

### **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 verorteten Stadtquartieren erfolgt vorrangig der Rückbau von Wohneinheiten, wo hingegen in den Erhaltungsgebieten Maßnahmen aus dem Programmteil „Aufwertung“ umgesetzt werden.

Die Durchführung der geförderten Stadtumbauaumaßnahmen 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 besonderen Bedingungen, die entsprechend der jeweiligen Vertragsinhalte (z.B. Rückbauverpflichtungen, Regelungen zur Nachnutzung, Verzichtsregelungen auf Entschädigungsansprüche nach den §§ 39 ff BauGB) gesondert im Rahmen der Wertermittlung berücksichtigt werden müssen.

In den Jahren 2003 bis 2010 wurden 2.983 Wohnungseinheiten abgerissen, davon 113 Wohnungseinheiten im Jahr 2010.

### 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

- 9 Grundschulen
- 3 Förderschulen
- 4 Oberschulen
- 2 Oberstufenzentren.
- 2 Gymnasien

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 mehr als 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 CulturCongressCentrum (CCC), die 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 15.02.2011 entnommen. Das bedeutet, dass alle Verträge, die bis zu diesem Zeitpunkt für das Berichtsjahr 2010 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 Immobilienwertermittlungsverordnung 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 für die auch in Zukunft keine andere Nutzung absehbar ist.
- **Gemeinbedarfsflächen (GF)**, hier werden nur unbebaute Grundstücke erfasst, 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

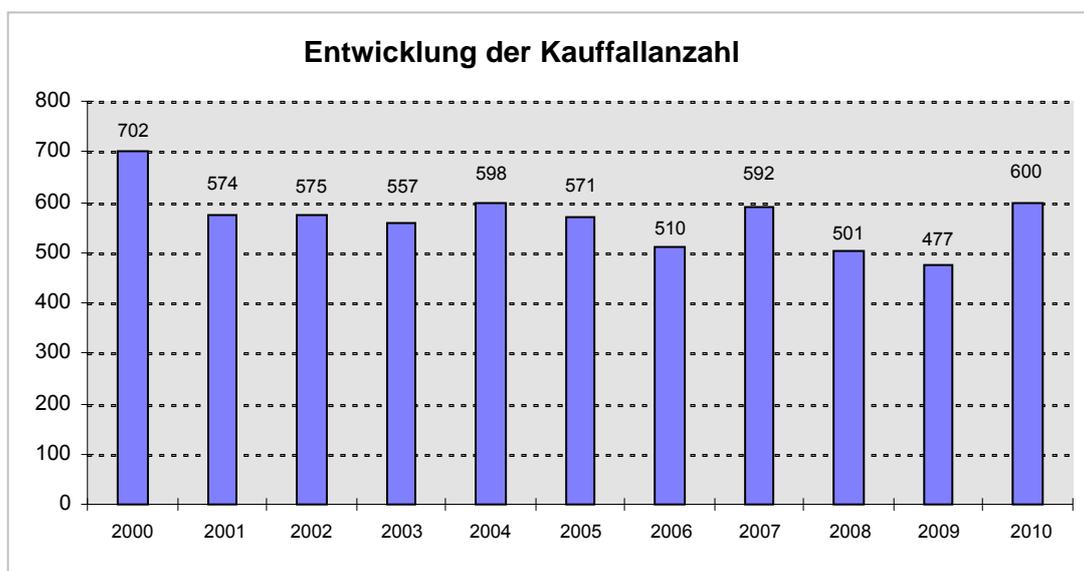
Dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte sind für das Jahr 2010

### 600 Kauffälle

zugeleitet worden. Dies stellt eine Steigerung von 25,8 % gegenüber 477 Kauffällen aus dem Jahr 2009 dar.

In den 600 Kauffällen sind keine Schenkungen und Übertragungen enthalten.

Die Anzahl der Verträge je 1000 Einwohner lag im Jahre 2010 bei 8,4 gegenüber 6,6 im Jahre 2009.



Zwischen 2001 bis 2010 pegelte sich das Niveau auf 500 bis 600 Kauffälle pro Jahr ein. Nur im Jahr 2009 wurde mit 477 Kauffällen eine niedrigere Anzahl von Kauffällen registriert.

### Marktteilnehmer

Für die 600 Kauffälle ergibt sich eine Marktbeteiligung wie folgt:

Angaben des Vorjahres in ( )

	Verkäufer in %	Käufer in %
Privatpersonen	60 (68)	77 (72)
Öffentliche Hand	12 (13)	5 (9)
Sonstige juristische Personen	28 (19)	18 (19)

Die aufgeführten Prozentsätze für das Jahr 2010 weisen auf eine Verschiebung des Verkäufermarktes hin. Die Marktbeteiligung der Privatpersonen auf der Verkäuferseite ist um 8 % gesunken, dagegen ist der Anteil der Sonstigen Juristischen Personen (wie z.B. GmbH, AG, Wohnungsunternehmen) um 9 % gestiegen. Die Käuferseite wird 2010 von den Privatpersonen mit 77 % dominiert, das sind 5 % mehr als im Vorjahr.

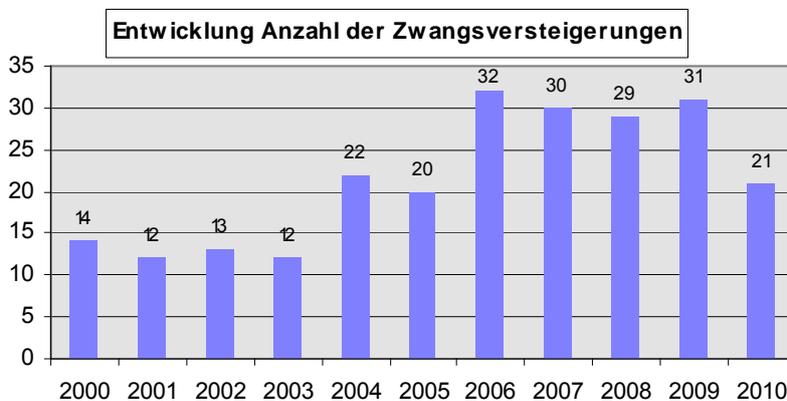
## Zwangsversteigerungen

Von den zuständigen Gerichten werden die Zuschläge in den Zwangsversteigerungsverfahren den Gutachterausschüssen übersandt.

Im Jahr 2010 kamen 21 Kauffälle auf dem Wege der Zwangsversteigerung zu Stande; 2009 waren es 31 Verträge. In der nachfolgenden Tabelle werden die Zwangsversteigerungen unterteilt nach Grundstücksarten aufgelistet.

Zwangsversteigerungen			
Grundstücksart		Anzahl	Anzahl
		2010	2009
unbebaute Bauflächen		3	2
bebaute Grundstücke	Einfamilienhäuser	5	2
	Reihenhäuser/Doppelhaushälften	1	1
	Mehrfamilienhäuser	1	8
	Geschäfts-u. Verwaltungsgeläude	2	6
	gewerbliche u. sonstige Grundstücke	1	5
Eigentumswohnungen		8	6
land- und forstwirtschaftliche Flächen	Ackerland	0	0
	Grünland	0	0
	Forsten	0	0
Gemeinbedarf , sonstige Flächen		0	1

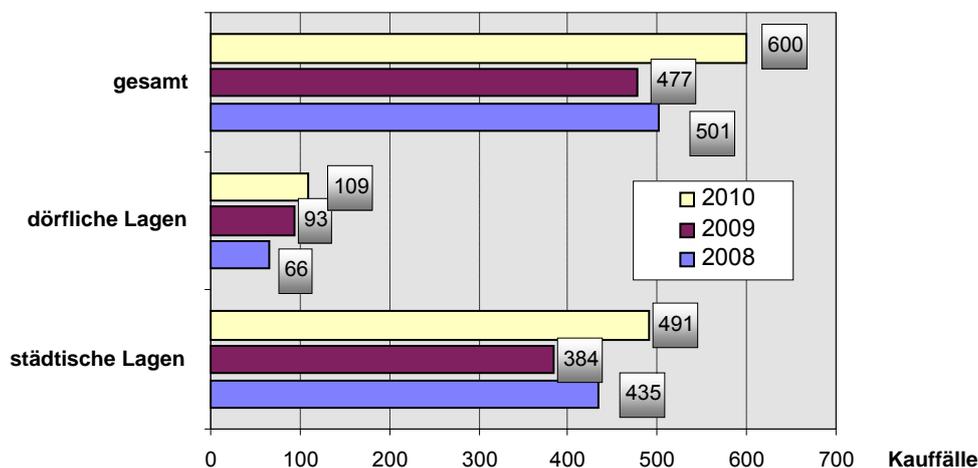
Im folgenden Diagramm wird die Anzahl der Zwangsversteigerungen der letzten 10 Jahre dokumentiert.



## Übersicht der Kauffälle nach regionalen Lagen

Von den 600 Kauffällen des Jahres 2010 entfallen 491 auf die städtischen und 109 auf die dörflichen Lagen.

Kauffallanzahl nach regionalen Lagen



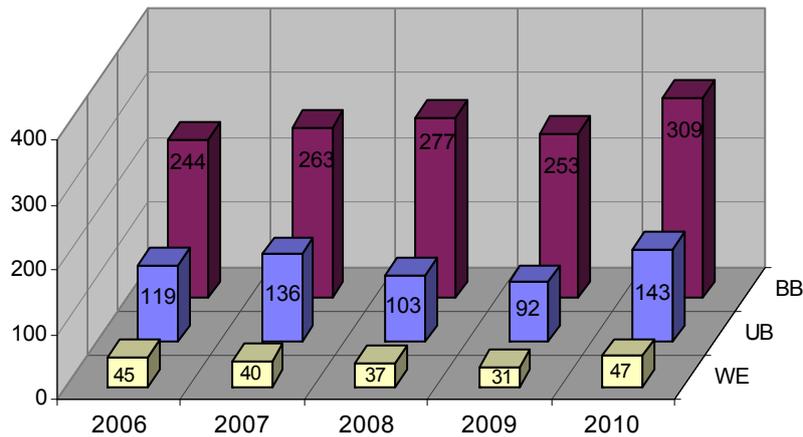
Die 600 Kauffälle gliedern sich in:  
Angaben des Vorjahres in ( )

Grundstücksart	Kauffälle Anzahl 2010	Anteil in %	Änderung zu 2009 in %
unbebaute Bauflächen	143 (92)	23,8 (19,3)	+ 55,4
bebaute Bauflächen	309 (253)	51,6 (53,0)	+ 22,1
Wohnungs-/ Teileigentum	47 (31)	7,8 (6,5)	+ 51,6
landwirtschaftliche Flächen	70 (62)	11,7 (13,0)	+ 12,9
Gemeinbedarfsflächen	11 (17)	1,8 (3,6)	- 35,3
sonstige Flächen	20 (22)	3,3 (4,6)	- 9,1
<b>Gesamt</b>	<b>600 (477)</b>	<b>100 (100)</b>	<b>+ 25,8</b>

Mit jeweils ca. 50 Kauffällen mehr gegenüber 2009 haben die Grundstücksarten unbebaute und bebaute Bauflächen zum großen Anstieg der Kauffallanzahl in 2010 beigetragen. Aber auch bei der Grundstücksart Eigentumswohnungen wurden 16 Kauffälle mehr registriert. Dominiert wird der Grundstücksmarkt in der Stadt Brandenburg an der Havel vom Teilmarkt der bebauten Bauflächen. Der Teilmarkt der unbebauten Bauflächen stellt mit 23,8 % fast ein Viertel des Gesamtmarktgeschehens dar. Von Bedeutung ist nach wie vor der hohe Anteil bei den landwirtschaftlichen Flächen, welcher 11,7 % einnimmt und für eine kreisfreie Stadt ungewöhnlich hoch liegt. Die anderen Bereiche nehmen mit einem Anteil von 1,8 bis 7,8 % eine untergeordnete Rolle auf dem Grundstücksmarkt ein.

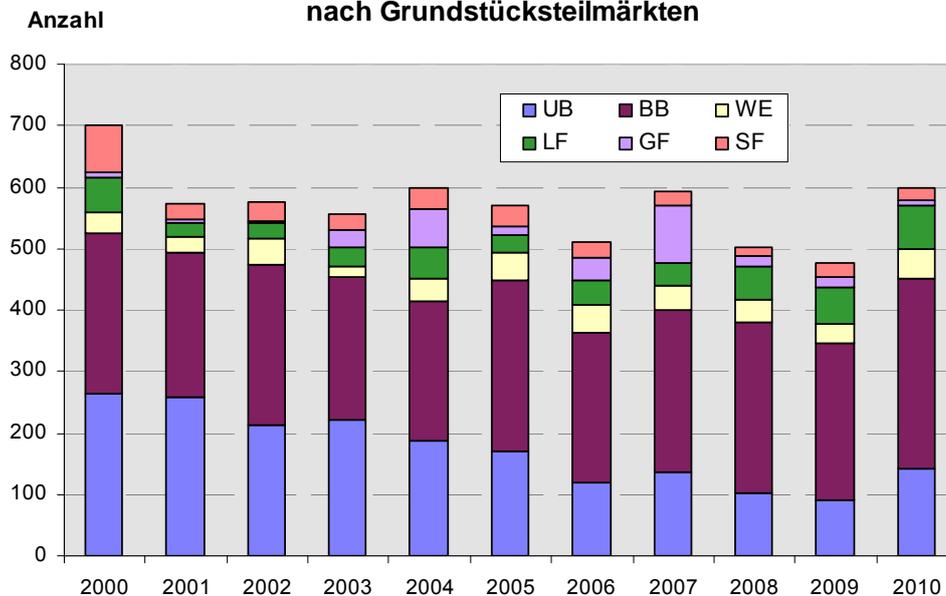
Das folgende Diagramm stellt die Entwicklung der Kauffälle in den Grundstücksteilmärkten unbebaute und bebaute Bauflächen sowie Wohnungs-/ Teileigentum der letzten fünf Jahre dar. Daraus ist gut ablesbar, dass die drei Teilmärkte in 2010 den höchsten Stand der letzten fünf Jahre aufweisen.

**Entwicklung der Kauffallanzahl  
in den Grundstücksarten UB, BB und WE  
2006 - 2010**



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 2010	Anzahl für städtische Lagen	Anzahl für dörfliche Lagen
unbebaute Bauflächen	143 (92)	109 (83)	34 (9)
bebaute Bauflächen	309 (253)	276 (229)	33 (24)
Wohnungs-/ Teileigentum	47 (31)	47 (28)	0 (3)
landwirtschaftliche Flächen	70 (62)	32 (21)	38 (41)
Gemeinbedarfsflächen	11 (17)	11 (8)	0 (9)
sonstige Flächen	20 (22)	16 (15)	4 (7)
<b>Gesamt</b>	<b>600 (477)</b>	<b>491 (384)</b>	<b>109 (93)</b>

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

Angaben des Vorjahres in ( )

unbebaute Bauflächen	Anzahl Kauffälle	Anteil in %	Änderung zu 2009 in %
individueller Wohnungsbau	93 (64)	65,0 (69,6)	+ 45,3
Mehrfamilienhäuser/ gemischte Bauflächen	17 (16)	11,9 (17,4)	+ 6,3
gewerbliche Nutzung	16 (8)	11,2 (8,7)	+ 100,0
Erholungsnutzung	16 (4)	11,2 (4,3)	+ 300,0
sonstige Nutzung	1 (0)	0,7 (0,0)	+ 100,0
<b>Gesamt</b>	<b>143 (92)</b>	<b>100 (100)</b>	<b>+ 55,4</b>

Der Teilmarkt des individuellen Wohnungsbaus dominiert nach wie vor den Bereich der unbebauten Bauflächen. Mit einem Zuwachs von fast 30 Kauffällen gegenüber 2009 hat der individuelle Wohnungsbau stark zugelegt.

Von allen 143 Kauffällen der unbebauten Grundstücke entfallen 109 auf städtische und 34 auf dörfliche Lagen.

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

bebaute Grundstücke	Anzahl Kauf-fälle	Anteil in %	Änderung zu 2009 in %
individueller Wohnungsbau	145 (118)	46,9 (46,6)	+ 22,9
Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnungsbauten	77 (47)	24,9 (18,6)	+ 63,8
Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	18 (22)	5,8 (8,7)	- 18,2
gewerbliche und sonst. Baulichkeiten	37 (32)	12,0 (12,7)	+ 15,6
Wochenendhäuser	32 (34)	10,4 (13,4)	- 5,9
<b>Gesamt</b>	<b>309 (253)</b>	<b>100 (100)</b>	<b>+ 22,1</b>

Der Schwerpunkt beim Kauf von Immobilien liegt nach wie vor im Bereich des individuellen Wohnungsbaus. Aber auch auf dem Sektor Mehrfamilienhäuser/Geschosswohnungsbauten ist in 2010 ein starker Zuwachs zu verzeichnen.

Von den 309 Kauffällen der bebauten Grundstücke entfallen 276 auf städtische und 33 auf dörfliche Lagen.

### Kauffalldichte 2010

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.

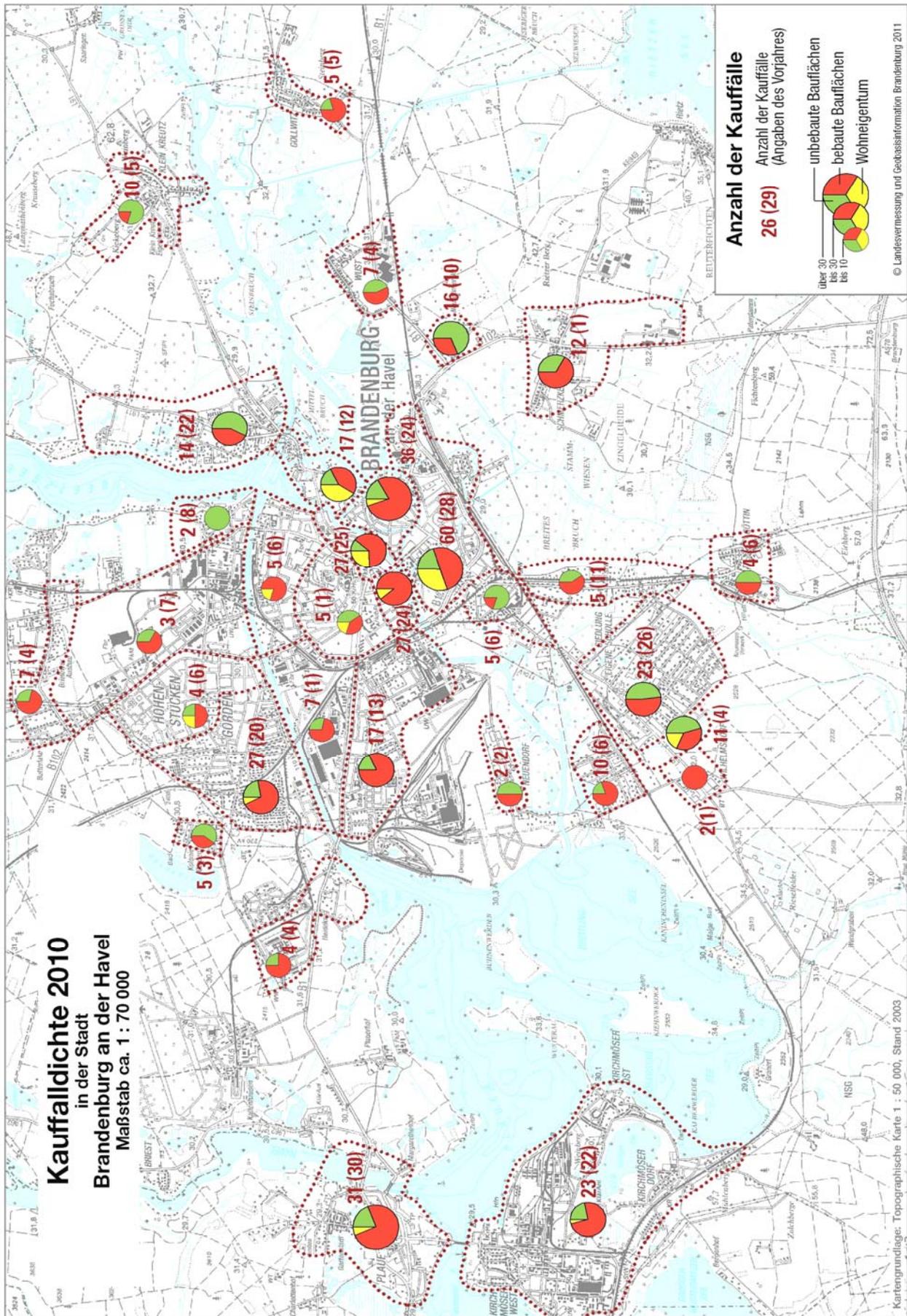
Mit 60 Kauffällen ist der südliche Teil der Neustadt am stärksten nachgefragt. Die sprunghafte Zunahme von Kauffällen in diesem Gebiet hängt mit der Umgestaltung des Umfeldes des Hauptbahnhofes zusammen.

Weiterhin sind die innerstädtischen Lagen Neustadt-Zentrum und Altstadt, aber auch der Bereich der Neuendorfer Straße gut nachgefragt.

Das rege Kaufverhalten im Ortsteil Plaue hat sich auch in 2010 wieder bestätigt, hier wurden 31 Kauffälle registriert.

Nach wie vor sind der Görden, die Mötzower Vorstadt und die Eigene Scholle beliebte Gebiete bei Eigenheimbauherren bzw. Käufern.

Im Bereich der dörflichen Lagen ist ein Anstieg der Kauffallzahl in Schmerzke und Klein Kreuz zu verzeichnen.

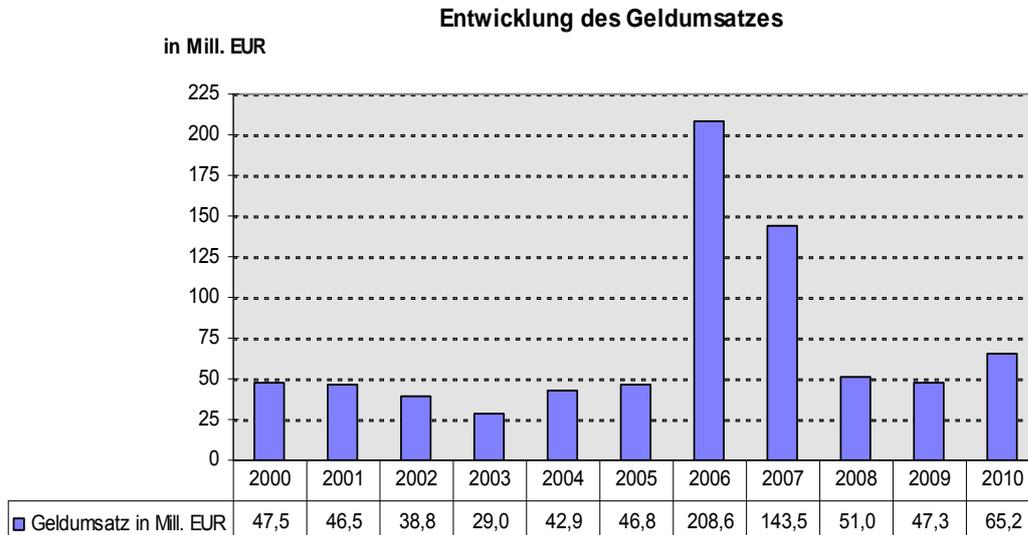


## 4.2 Geldumsatz

Zum Geldumsatz tragen alle Kauffälle bei.

Im Berichtsjahr wurde im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses ein **Geldumsatz von 65,2 Mill. EUR** registriert.

Das nachfolgende Diagramm stellt die Entwicklung des Geldumsatzes seit 2000 dar.



Der enorme Anstieg im Geldumsatz in den Jahren 2006/2007 war auf die so genannten Paketverkäufe zurückzuführen. Paketverkäufe werden wie folgt definiert:

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

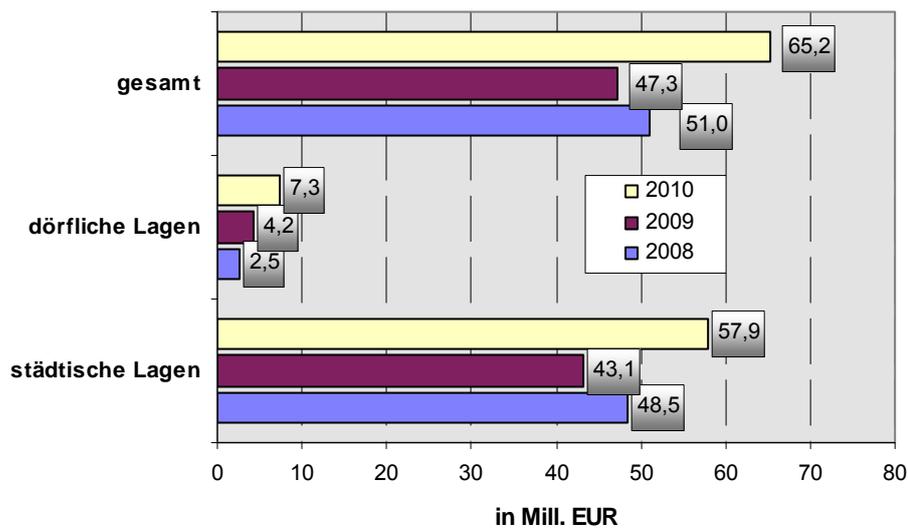
Paketverkäufe sind mit der Banken- und Immobilienkrise beginnend im Jahr 2008 stark rückläufig. Im Jahr 2010 wurden zwei derartige Verkäufe mit einem Geldumsatz von 3,2 Mill. EUR registriert.

Der Anstieg im Geldumsatz 2010 gegenüber 2009 korreliert mit dem Anstieg der Erwerbsvorgänge und des Flächenumsatzes.

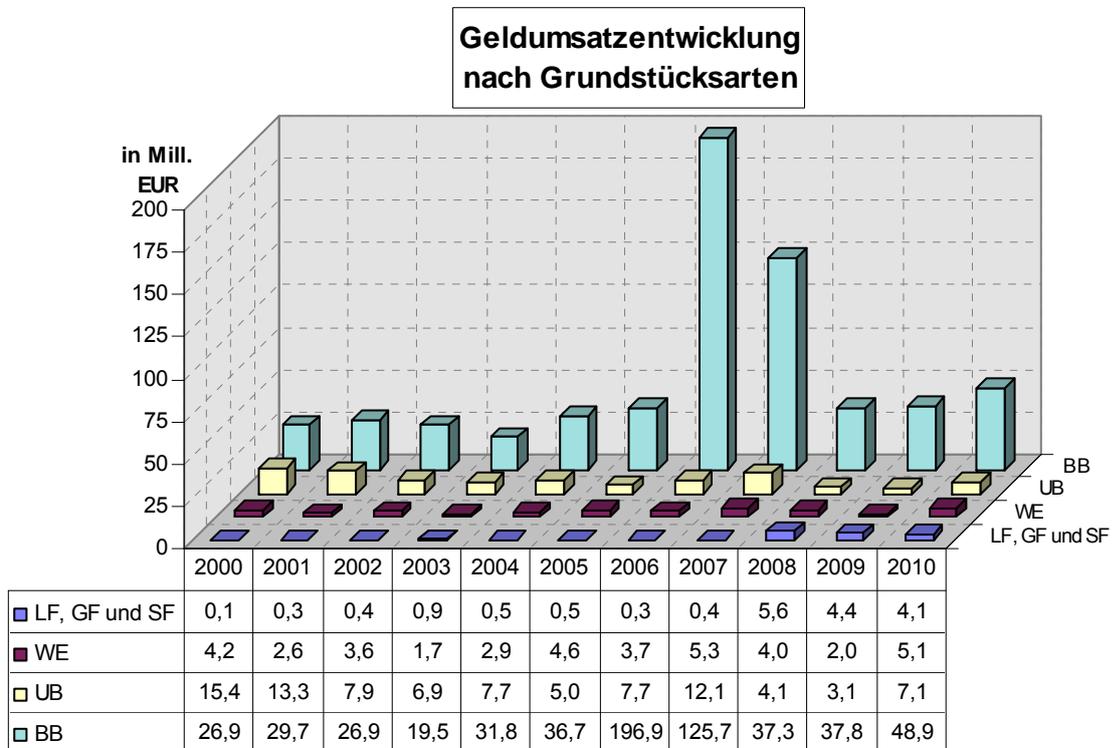
Der Geldumsatz 2010 gliedert sich entsprechend der Grundstücksarten wie folgt:  
Angaben des Vorjahres in ( )

Verkauf von (Anzahl)	Geldumsatz in Mill. EUR	Anteil in %	Änderungen zu 2009
unbebaute Bauflächen 143 (92)	7,1 (3,1)	10,9 (6,6)	+ 129,0 %
bebaute Bauflächen 309 (253)	48,9 (37,8)	75,0 (79,9)	+ 29,4 %
Wohnungs-/ Teileigentum 47 (31)	5,1 (2,0)	7,8 (4,2)	+ 155,0 %
Landwirtschaftliche, Sonstige und Gemeinbe- darfsflächen 101 (101)	4,1 (4,4)	6,3 (9,3)	- 6,8 %
<b>gesamt</b>	<b>65,2 (47,3)</b>	<b>100 (100)</b>	<b>+ 37,8 %</b>

**Geldumsätze nach regionaler Verteilung**



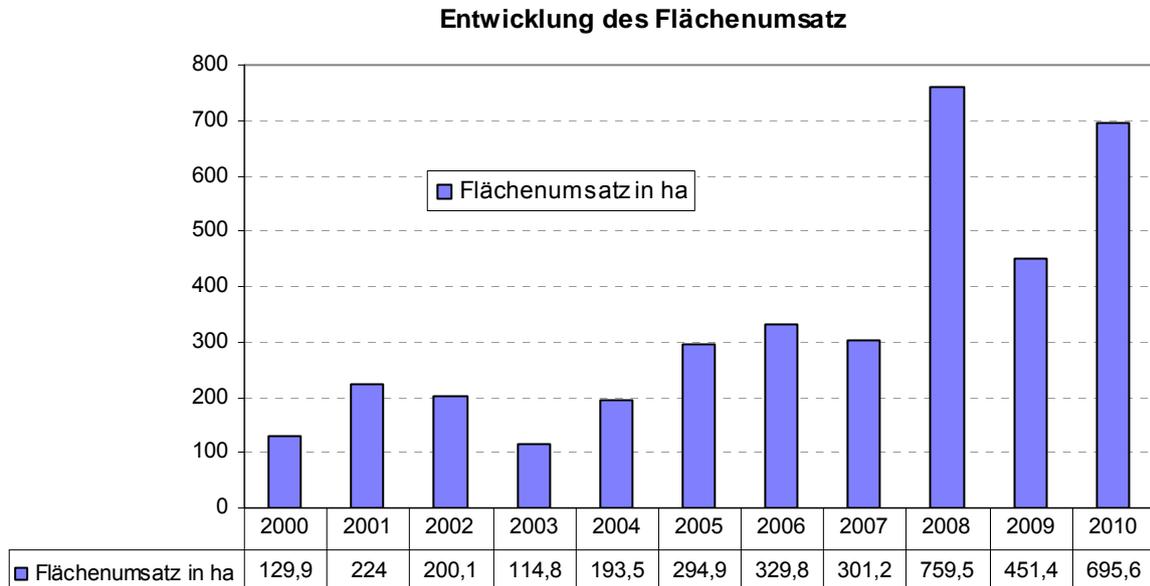
Das nachfolgende Diagramm stellt die Entwicklung des Geldumsatzes seit 2000 unterteilt nach Grundstücksarten dar. Dabei wurden die Grundstücksarten LF, GF und SF wegen Geringfügigkeit zusammengefasst.



### 4.3 Flächenumsatz

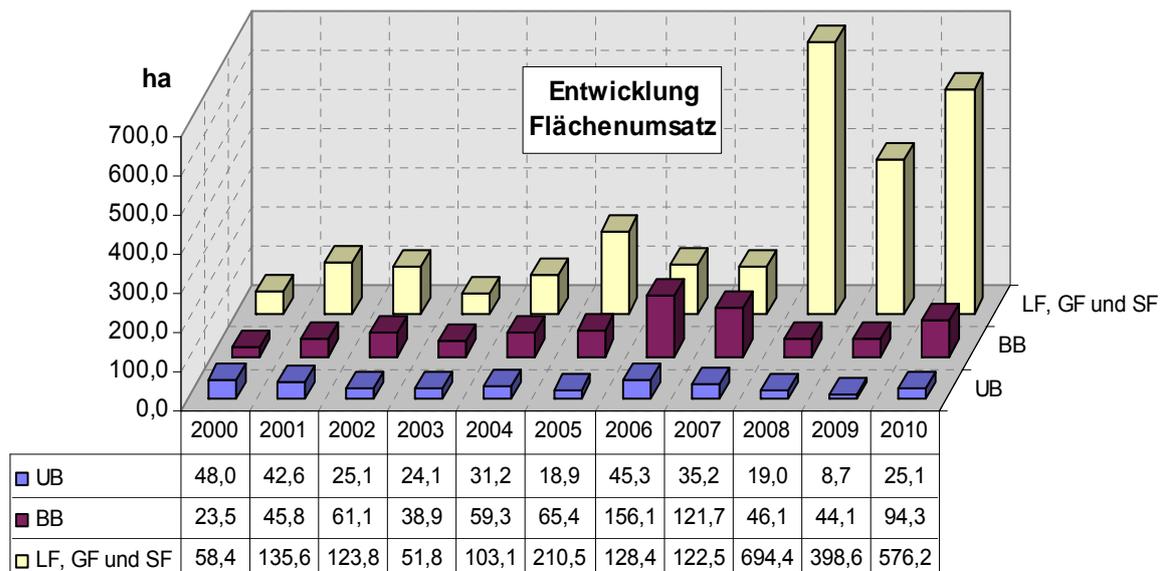
Zum Flächenumsatz tragen alle Kauffälle über unbebaute, bebaute Grundstücke sowie landwirtschaftliche und sonstige Flächen bei; der Flächenumsatz beinhaltet **nicht** die Erwerbsvorgänge des Wohn-/ Teileigentums.

Die Entwicklung des Flächenumsatzes seit 2000 wird aus nachfolgender Graphik deutlich.



Der Flächenumsatz 2010 mit **695,6 ha** weist eine Steigerung um 54,1 % gegenüber 2009 auf.

Nachfolgendes Diagramm zeigt die Entwicklung des Flächenumsatzes zwischen 2000 und 2010 unterteilt nach Grundstücksarten auf.

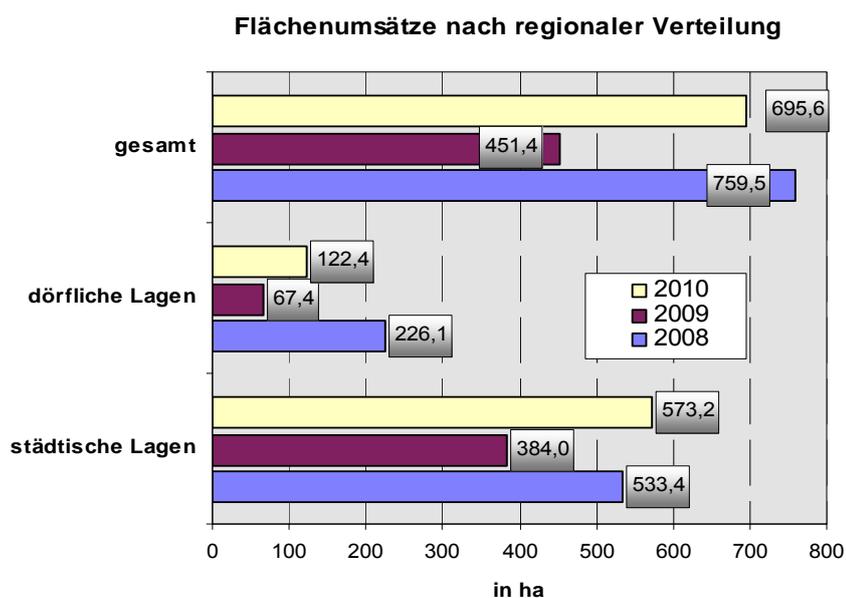


Der Flächenumsatz 2010 gliedert sich entsprechend der Grundstücksarten wie folgt auf:  
Angaben des Vorjahres in ( )

Verkauf von (Anzahl)	Flächenumsatz in ha	Anteil in %	Änderungen zu 2009
unbebaute Bauflächen 143 (92)	25,1* (8,7)	3,6 (1,9)	+ 188,5 %
bebaute Bauflächen 309 (253)	94,3 (44,1)	13,6 (9,8)	+ 113,8 %
Wohnungs-/ Teileigentum 47 (31)	-	-	-
land- und forstwirtschaftliche Flächen 70 (62)	567,4* (101,8)	81,6 (22,5)	+ 457,5 %
Gemeinbedarfsflächen 11 (17)	0,3 (0,4)	0,0 (0,1)	- 25,0 %
sonstigen Flächen 20 (22)	8,5 (296,4*)	1,2 (65,7)	- 97,1 %
<b>gesamt</b>	<b>695,6 (451,4)</b>	<b>100 (100)</b>	<b>+ 54,1 %</b>

\* In der Grundstücksart UB und LF wurde jeweils ein überdurchschnittlich großflächiger Verkauf in 2010 getätigt.

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



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

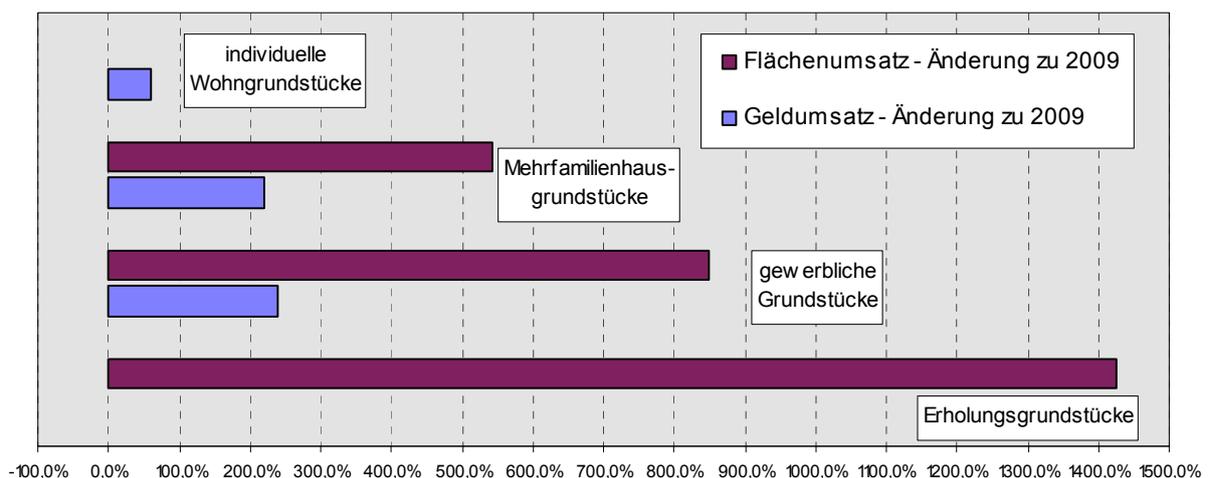
Folgende Flächen- und Geldumsätze ergeben sich für die Teilmärkte der **unbebauten Bauflächen**:

Angaben des Vorjahres in ( )

Teilmärkte unbebaute Bauflächen	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz in ha	Änderung zu 2009	Geldumsatz in Mill. EUR	Änderung zu 2009
individuelle Wohn- grundstücke	93 (64)	6,8 (6,8)	± 0,0 %	3,2 (2,0)	+ 60,0 %
Mehrfamilienhaus- grundstücke/gemischte Bauflächen	17 (16)	4,5 (0,7)	+ 542,9 %	1,6 (0,5)	+ 220,0%
gewerbliche Grund- stücke	16 (8)	7,6 (0,8)	+ 850,0 %	1,7 (0,5)	+ 240,0 %
Erholungsgrundstücke	16 (4)	6,1* (0,4)	+ 1425,0 %	0,5 (0,5)	± 0,0 %
sonstige Grundstücke	1 (0)	0,1 (0,0)	---	0,1 (0,0)	---
<b>Gesamt</b>	<b>143 (92)</b>	<b>25,1 (8,7)</b>	<b>+ 188,5 %</b>	<b>7,1 (3,1)</b>	<b>+ 129,0 %</b>

\*Im Jahr 2010 wurde im Teilmarkt Erholungsgrundstücke bedingt durch zwei Kauffälle (~ 5 ha) ein überdurchschnittlich großer Flächenumsatz registriert.

#### Flächen- und Geldumsätze der unbebauten Bauflächen Änderungen zu 2009



## 4.5 Flächen- und Geldumsätze der bebauten Bauflächen

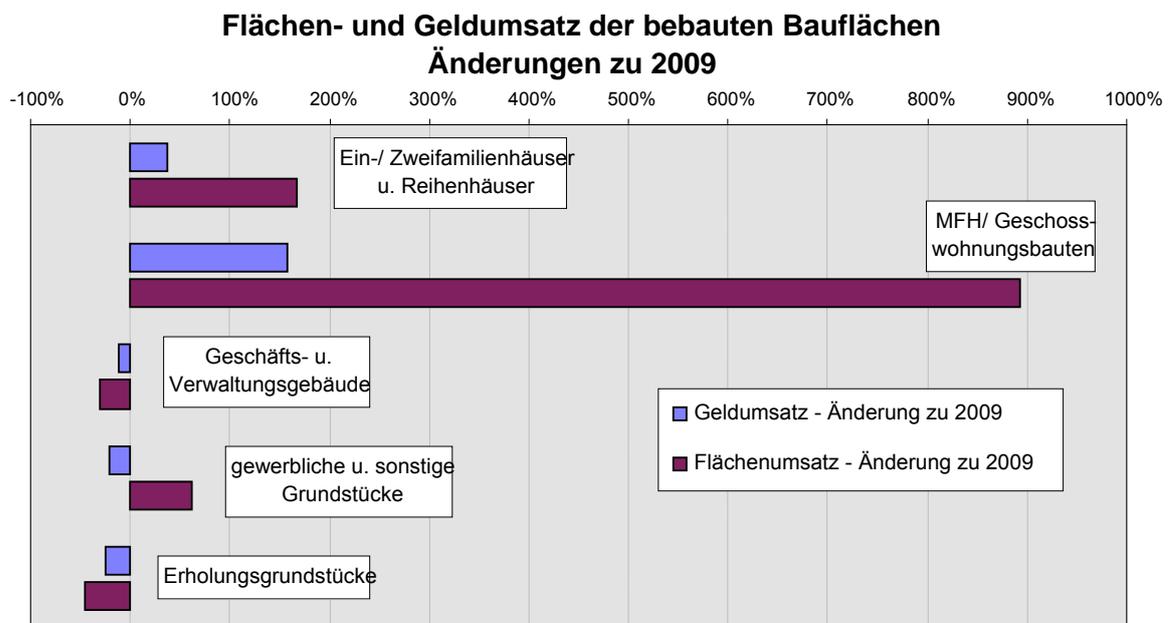
Die Flächen- und Geldumsätze für die Teilmärkte der **bebauten Grundstücke** stellen sich wie folgt dar:

Angaben des Vorjahres in ( )

Teilmärkte der bebauten Grundstücke	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz in ha	Änderung zu 2009	Geldumsatz in Mill. EUR	Änderung zu 2009
Ein-/Zweifamilien- u. Reihenhäuser	145 (118)	25,1* (9,4)	+ 167,0 %	15,3 (11,1)	+ 37,8 %
Mehrfamilienhäuser/ Geschosswohnungsbauten	77 (47)	27,8* (2,8)	+ 892,9 %	17,0 (6,6)	+ 157,6 %
Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	18 (22)	4,0 (5,8)	- 31,0 %	7,5 (8,4)	- 10,7 %
gewerbliche und sonstige bebaute Grundstücke	37 (32)	34,8 (21,4)	+ 62,6 %	8,2 (10,5)	- 21,9%
Erholungsgrundstücke	32 (34)	2,6 (4,7)	- 44,7%	0,9 (1,2)	- 25,0 %
<b>gesamt</b>	<b>309 (253)</b>	<b>94,3 (44,1)</b>	<b>+ 113,8 %</b>	<b>48,9 (37,8)</b>	<b>+ 29,4%</b>

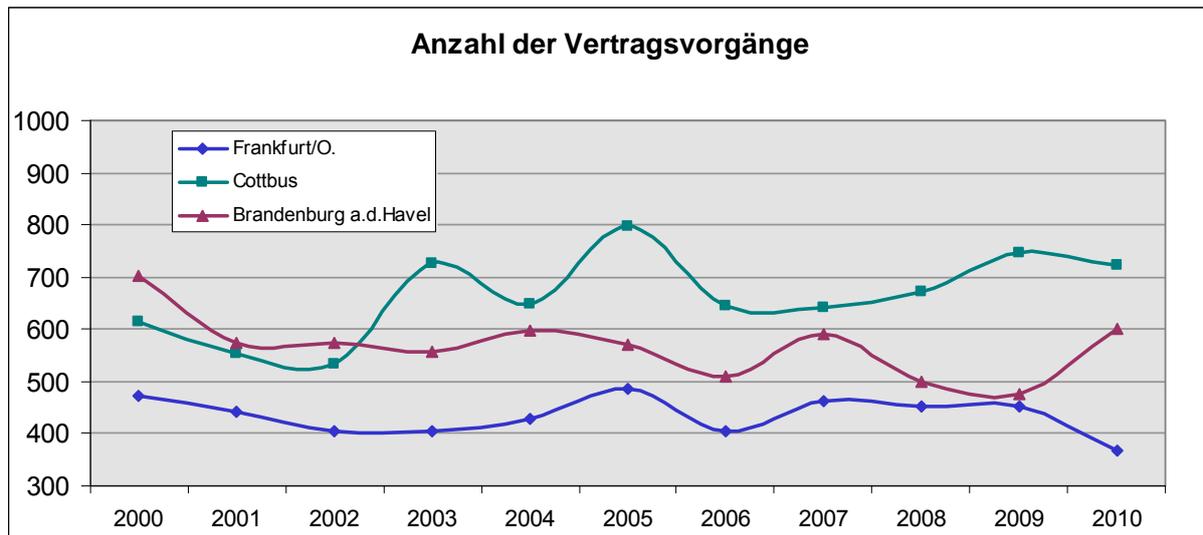
\*Der Flächenumsatz bei dem Teilmarkt der Ein-/Zweifamilien- u. Reihenhäuser wird durch vereinzelte Kauffälle mit hohem Flächenumsatz beeinflusst.

Die Änderungen zu 2009 in den Umsatzzahlen sind im nachfolgenden Diagramm dargestellt.

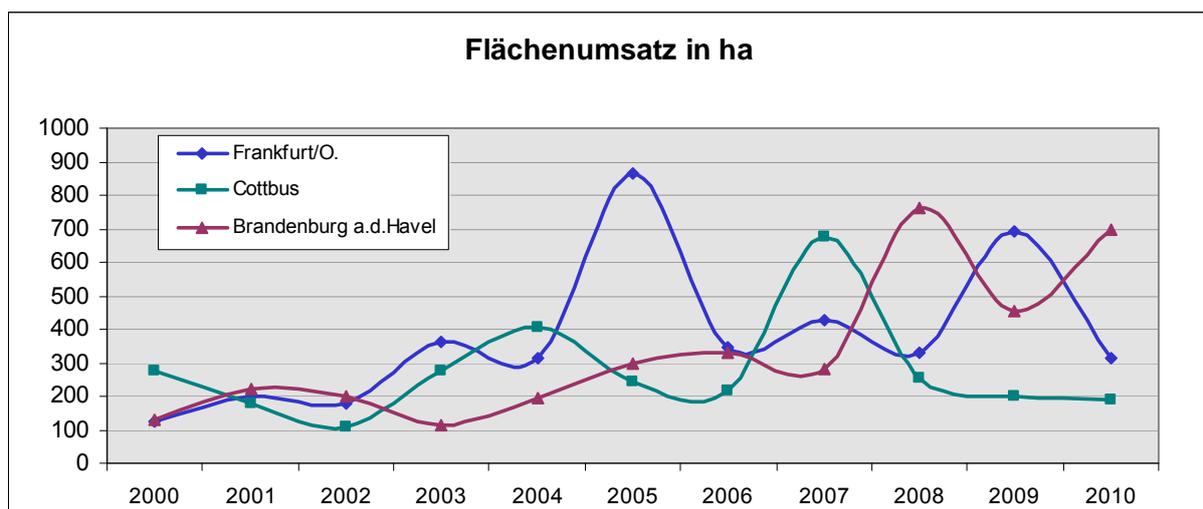


## 4.6 Übersicht der Umsatzentwicklungen mit vergleichbaren kreisfreien Städten

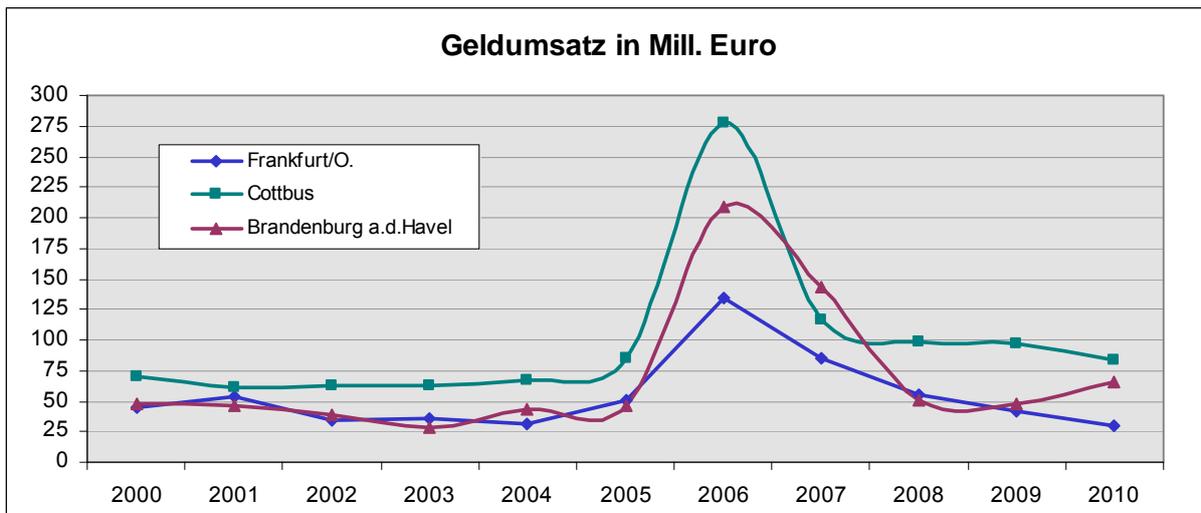
Im Land Brandenburg sind bezogen auf Einwohnerzahl, Größe, Lage und Status als „Kreisfreie Stadt“ die Städte Frankfurt (Oder) und Cottbus mit Brandenburg an der Havel vergleichbar.



Im Jahre 2010 ergibt sich bei der Kauffallanzahl für alle drei Städte ein anderes Bild. In Frankfurt (O) und Cottbus ist die Kauffallanzahl gegenüber dem Vorjahr sinkend und in Brandenburg an der Havel steigend.



Der Flächenumsatz stellt sich jahrgangsweise mit starken Schwankungen dar.



Nach den Spitzenumsätzen in den Jahren 2006/2007 trat eine Normalisierung bei allen drei Städten ein. In 2010 weisen die Geldumsätze für Frankfurt (Oder) und Cottbus leicht fallende und für Brandenburg an der Havel steigende Tendenz gegenüber 2009 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 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 „Der Werder“- Ortsteil Plaue

#### **5.2.1 Preisniveau**

Die Preise für individuelle Wohnbaugrundstücke liegen im Jahre 2010 auf Grundlage der Bodenrichtwerte auf folgendem Niveau:

- In den gewachsenen Siedlungsgebieten liegen seit Jahren stabile Grundstückspreise für Wohnbauflächen zwischen 35,- bis 75,- EUR/m<sup>2</sup> vor. Einzelne Lagen haben eine Änderung um 5,- EUR/m<sup>2</sup> erfahren.
- 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 ist das Bodenrichtwertniveau in 2010 gesunken. In sechs Gebieten ist der Bodenrichtwert um 5,- bzw. 10,- EUR/m<sup>2</sup> gesunken. Die Bodenrichtwerte liegen in einer in einer Spanne von 45,- bis 90,- EUR/m<sup>2</sup>.

## 5.2.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

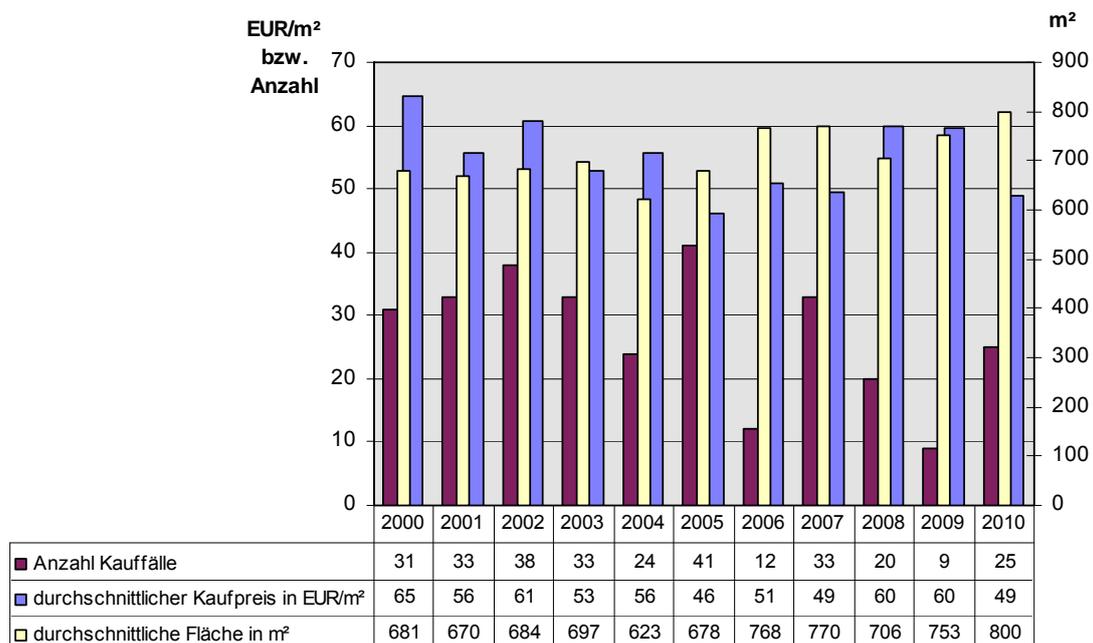
### Preisentwicklung des unbebauten Wohnbaulandes für die individuelle Nutzung

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

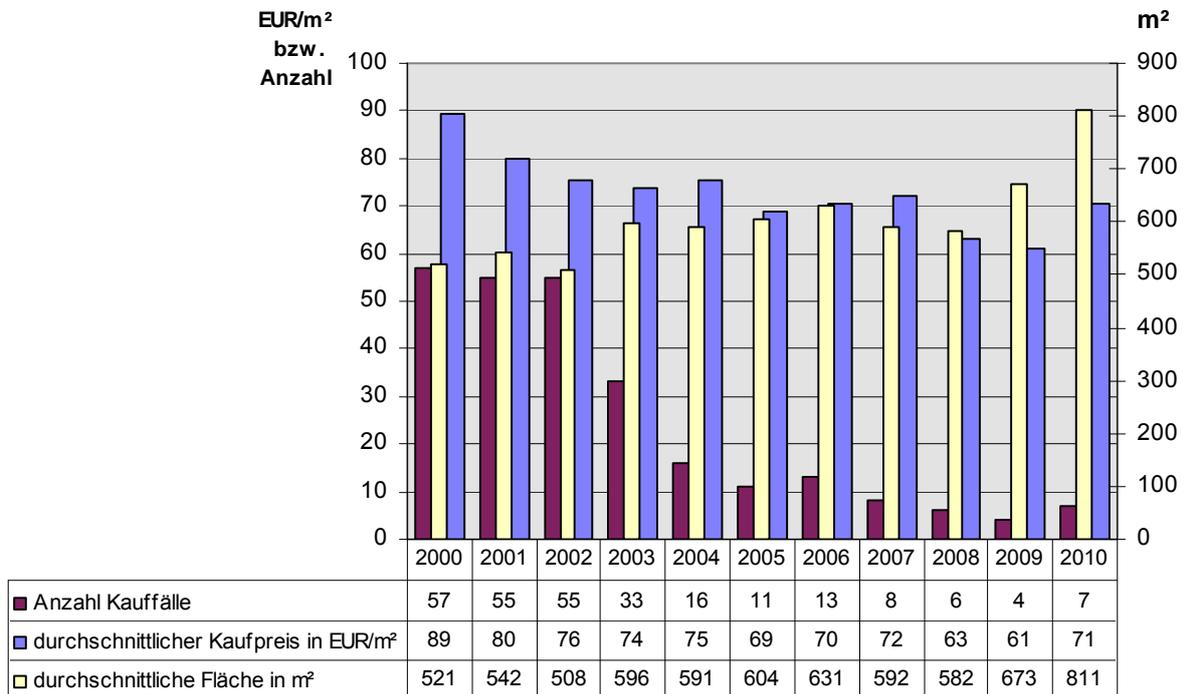
Hierunter fallen das durchschnittliche Preisniveau und die durchschnittliche Grundstücksfläche. Dabei wird unterschieden zwischen städtischen und dörflichen Lagen, sowie zwischen dem Erschließungsbeitragszustand „erschließungsbeitragsfrei nach Baugesetzbuch“ (hierunter sind die typischen Lückengrundstücke oder Grundstücke in der zweiten Reihenlage zu verstehen, deren Bebauung nach § 34 BauGB zulässig ist) und „erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und abgabefrei nach Kommunalabgabengesetz“ (siehe Erläuterung zu Wohnparksiedlungen im Punkt 5.2).

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 2000 bis 2010 gegeben.

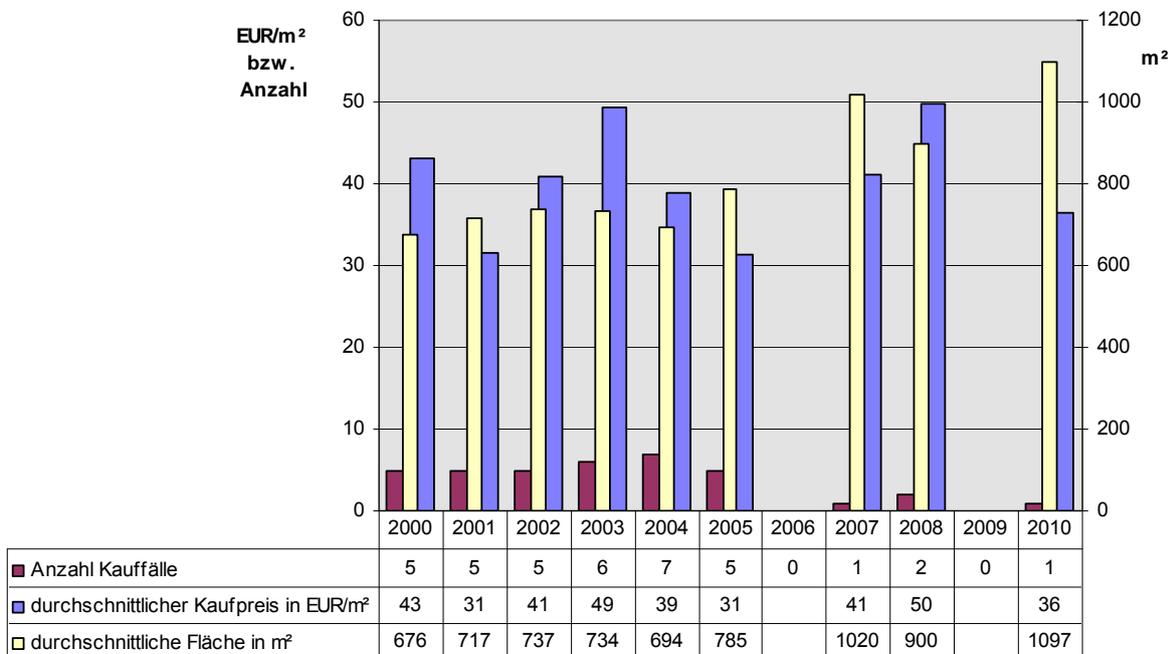
#### Durchschnittliche Preis- und Flächenentwicklung der städtischen Lagen erschließungsbeitragsfrei nach Baugesetzbuch



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

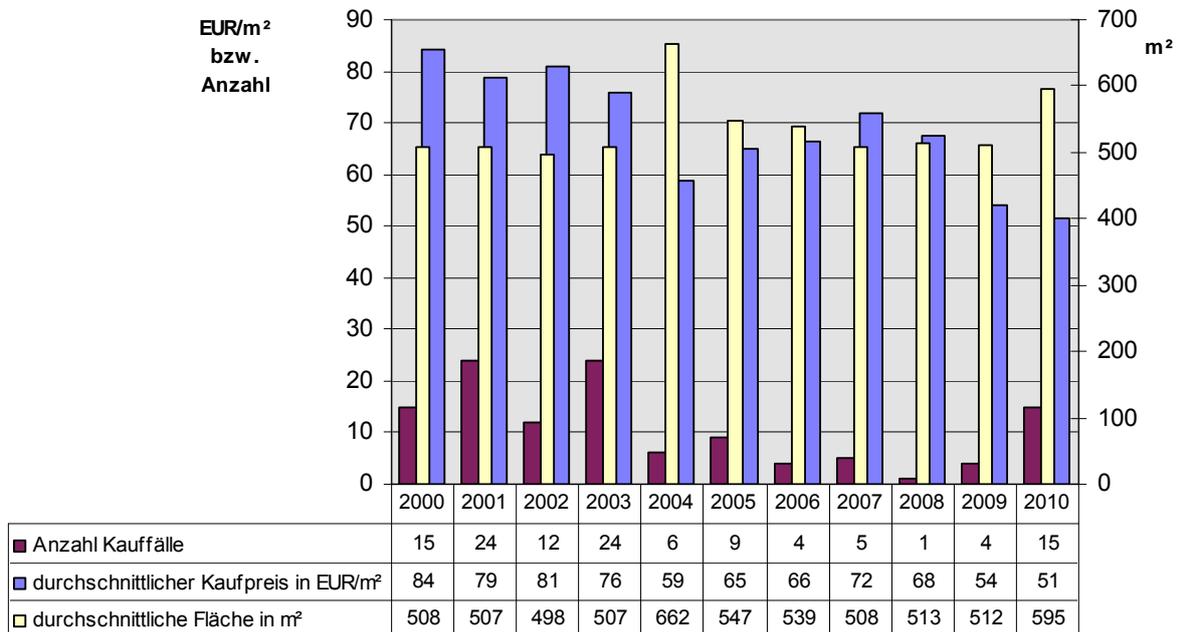


### Durchschnittliche Preis- und Flächenentwicklung der dörflichen Lagen erschließungsbeitragsfrei nach BauGB



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



### Indexreihen

Zur Darstellung der Bodenpreisentwicklung in der Stadt Brandenburg an der Havel wurden getrennt nach Lagen Bodenrichtwerte bzw. Kaufpreise zusammengefasst und ausgewertet (Untersuchungsgebiete). Als Bezug für alle folgenden Indizes wurde das Jahr 2000 = 100 festgesetzt. Die Indexreihen beziehen sich auf unbebautes Wohnbauland.

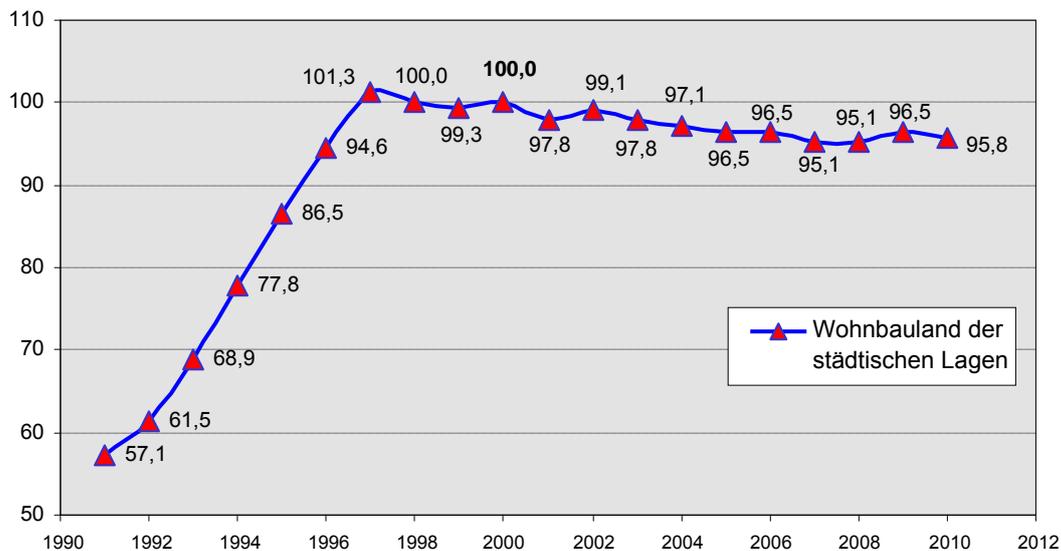
Die jeweils herangezogenen Untersuchungsgebiete weisen eine gleichartige Preisentwicklung auf.

### Indexreihe „Wohnbauland der städtischen Lagen“

Die Indexreihe „Wohnbauland der städtischen Lagen“ stellt die Preisentwicklung der Bodenrichtwerte von unbebautem Bauland mit ortsüblichem Erschließungszustand dar. Hierunter sind die typischen Lückengrundstücke oder Grundstücke in der zweiten Reihenlage zu verstehen, deren Bebauung nach § 34 BauGB zulässig ist. Bodenrichtwerte aus 14 Gebieten wie z. B. Eigene Scholle, Krakauer Vorstadt, Görden, Massowburg, Kirchmöser ... werden jährlich zur Untersuchung herangezogen.

### Indexreihe "Wohnbauland der städtischen Lagen"

2000 = 100

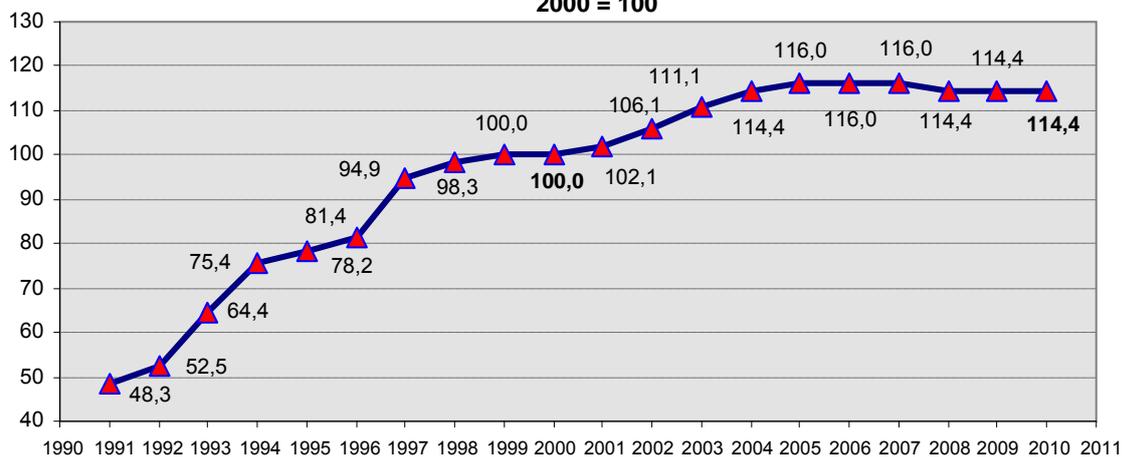


### Indexreihe „Wohnbauland der dörflichen Lagen“

Für die Indexreihe „Wohnbauland der dörflicher Lagen“ sind die Bodenrichtwerte aus allen dörflichen Lagen in die Auswertung eingeflossen.

### Indexreihe "Wohnbauland der dörflichen Lagen"

2000 = 100



Im Jahre 2006 ist der kontinuierliche Anstieg der letzten Jahre gestoppt worden. Ab diesem Zeitpunkt stagniert der Index.

### 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 2005 bis 2010 herangezogen, um der Forderung nach einem statistisch gesicherten Stichprobenumfang zu genügen. Die Regression wurde an Hand von 85 Kauffällen durchgeführt. Danach liegt eine **sehr geringe Abhängigkeit** zwischen Bodenpreis und Grundstücksfläche vor. Das Bestimmtheitsmaß liegt bei 0,10 (2009 – 0,07). 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 in der Stadt Brandenburg an der Havel 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 2010, wie auch im Jahr 2009, 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 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 2010 wurden 16 Kauffälle über gewerbliche bzw. dienstleistungsorientierte gewerbliche Bauflächen registriert (im Jahr 2009 - acht Kauffälle). Davon wurden zwei als Zukäufe und zwei als rückständiger Grunderwerb 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.

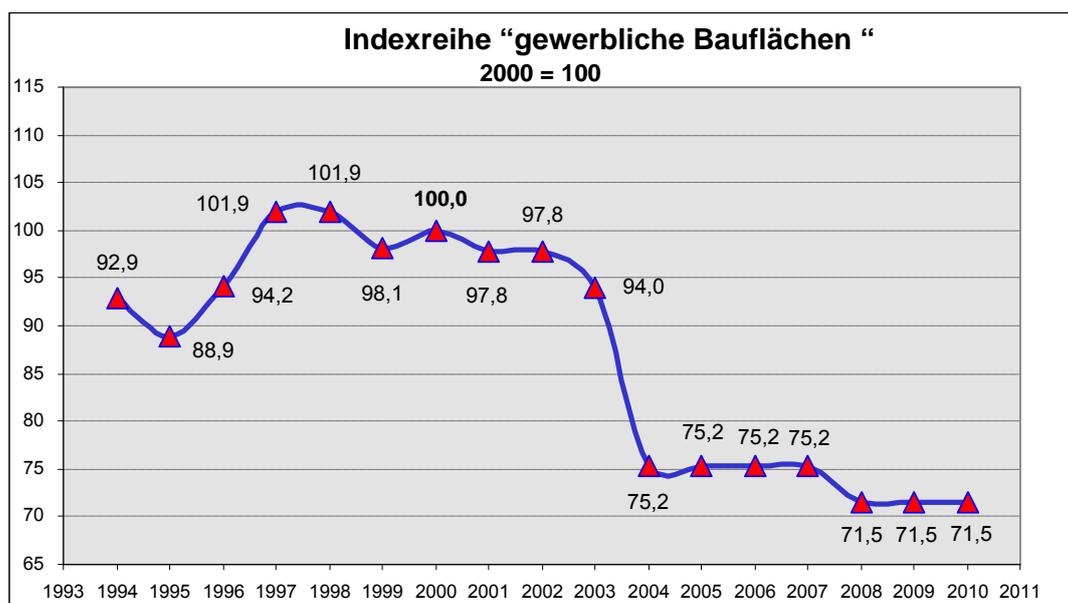
Jedoch zeigt sich, dass gute Flächenangebote allein verbunden mit einem niedrigen Bodenrichtwertniveau nicht ausreichen, um der derzeit vorhandenen wirtschaftlichen Situation entgegenzuwirken.

Die vier 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 01.01.2011 mit 12,- EUR/m<sup>2</sup> ermittelt.

### 5.4.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihe

Die Indexreihe „gewerbliche Bauflächen“ stellt die Preisentwicklung der Bodenrichtwerte von unbebautem Gewerbebauland dar.



## **5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland**

Im Berichtsjahr wurden ein Kauffall für Bauerwartungsland und zwei für Rohbauland registriert.

### **Bauerwartungsland**

Der Kauffall wurde als Bauerwartungsland mit fortgeschrittener Bauerwartung eingestuft und liegt bei 30 % des Bodenrichtwertes bei einer Fläche von ca. 20.000 m<sup>2</sup>.

Neun Kauffälle aus den Jahren 2006 bis 2010 weisen eine Spanne von 13 % bis 65 % vom Bodenrichtwert auf. Der Mittelwert liegt bei 27 % des Bodenrichtwertes.

### **Rohbauland**

Nur ein Kauffall war für die Auswertung geeignet. Dieser Kauffall liegt bei 48 % des Bodenrichtwertes bei einer Fläche von ca. 1.470 m<sup>2</sup>.

Sieben Kauffälle aus den Jahren 2006 bis 2010 weisen eine Spanne von 35 % bis 55 % vom Bodenrichtwert auf. Der Mittelwert liegt bei 45 % des Bodenrichtwertes.

## 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 sieben verwertbare Verkäufe vor. Vier Kauffälle wurden für Binnengrundstücke mit einem Kaufpreisspanne von 9,- EUR/m<sup>2</sup> bis 20,- EUR/m<sup>2</sup> registriert. Für zwei Grundstücke in Wassernähe wurden 22,50 EUR/m<sup>2</sup> bezahlt und für ein Wassergrundstück 63,24 EUR/m<sup>2</sup>.

*Zum Vergleich: Im Jahre 2009 lagen vier Kauffälle 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.*

### 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 einer Baumöglichkeit, Herbeiführung eines günstigeren Grundstückszuschnitts oder dem Anschluss an eine öffentliche Straße dienen.

Im Zeitraum von 2007 bis 2010 wurden 124 Kauffälle als Zukäufe registriert. Diese Kauffälle konnten auf Grund des gleich bleibenden Bodenwertniveaus in diesem Zeitraum 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:

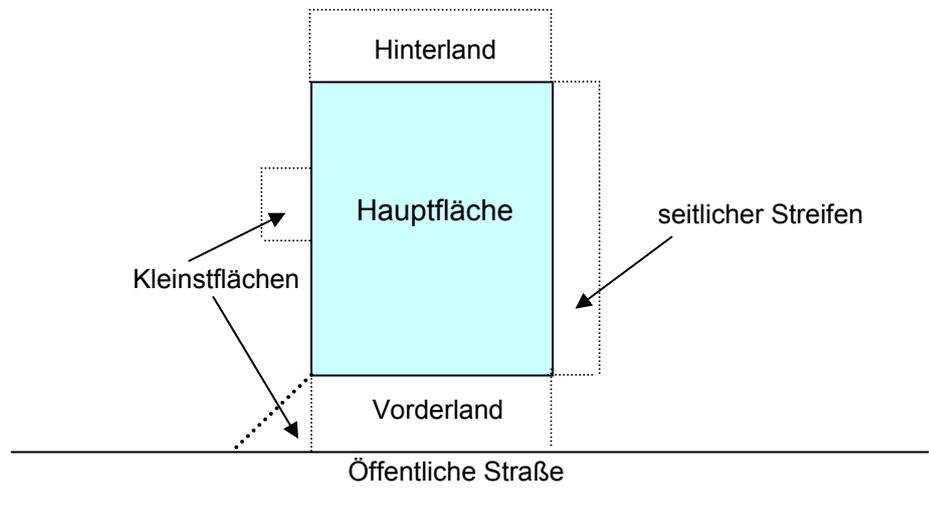
Anzahl der Vertragsvorgänge	Kaufpreis je m <sup>2</sup> Grundstücksfläche in EUR/m <sup>2</sup>		Bodenrichtwert in EUR/m <sup>2</sup>		Verhältnis Kaufpreis/Bodenrichtwert (KP/BRW) in %		Arithmetisches Mittel von KP/BRW in %
	Min.	Max.	Min.	Max.	Min.	Max.	Tendenz zum vorjährigen Vergleichszeitraum
123	3	500	15	500	10	278	62
							leicht steigend

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 Zukauflächen zur Hauptfläche ausgewertet. Von 123 Kauffällen konnten 119 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
26	8	100	35	100	19	167	59
							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
38	8	180	20	180	16	121	63
							leicht steigend

## 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
38	Min.	Max.	Min.	Max.	Min.	Max.	60
	5	500	15	180	10	278	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
17	Min.	Max.	Min.	Max.	Min.	Max.	64
	3	250	15	500	10	100	leicht steigend

## 5.7 Erbbaurechte

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

Wird das Erbbaurecht entgeltlich begründet, so wird in der Regel dem Grundstückseigentümer ein jährlich wiederkehrender Erbbauzins geschuldet (in der Regel wird als Erbbauzins ein Prozentsatz des aktuellen Bodenwerts zu Beginn der Laufzeit festgelegt). Der jährliche Betrag ermittelt sich aus dem Erbbauzinssatz multipliziert mit dem Bodenwert.

Im Berichtsjahr 2010 wurden **fünf** Erbbaurechtsverträge in der Stadt Brandenburg an der Havel registriert. Drei Verträge sind unter ungewöhnlichen Verhältnissen zu Stande gekommen bzw. eine Auswertung war wegen Datenmangels nicht möglich.

Es liegen zwei Verträge, in denen jeweils das Erbbaurecht veräußert wurde, vor:

- ein Vertrag mit der Zweckbestimmung Wohnen und einem Zins von 4,67 %
- ein Vertrag mit der Zweckbestimmung Gewerbe und einem Zins von 6,00 %.

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 70 Kauffälle für den Bereich der land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke registriert. Zum Vergleich: Im Jahr 2009 waren es 62 Kauffälle.

In 2010 wurden 567,4 ha Grundstücksfläche bei einem Geldumsatz von 3,8 Mill. EUR umgesetzt. Von den 70 Kauffällen sind 27 der Nutzung Acker, Grünland und Forst zuzuordnen. Bei den restlichen Kauffällen war keine Unterscheidung nach diesen Nutzungen möglich.

### 6.2 Landwirtschaftliche Flächen - Preisniveau

#### 6.2.1 Preisniveau für Ackerland

Der Gutachterausschuss registrierte im Jahr 2010 elf verwertbare Kauffälle für Ackerland.

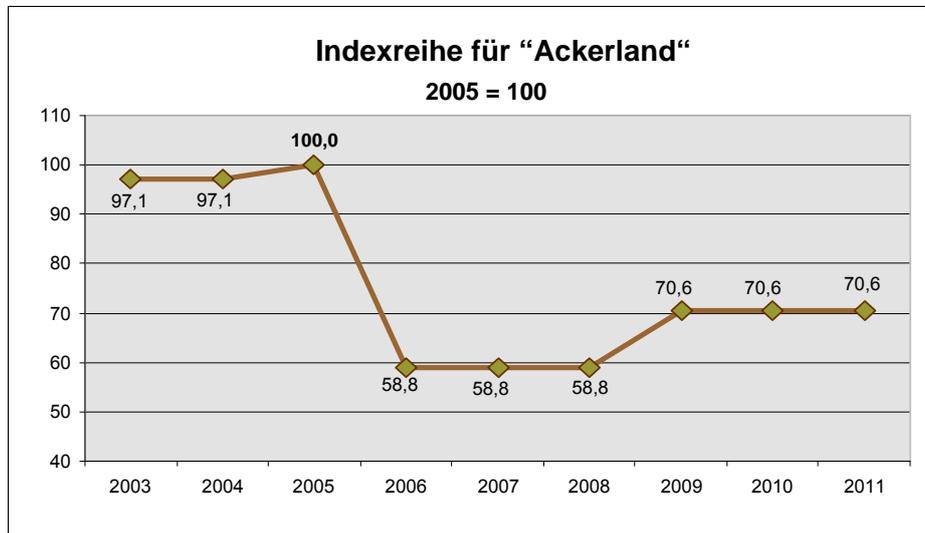
**Ackerland 2010:** elf Verkäufe von 0,17 bis 0,40 EUR/m<sup>2</sup>  
**Ackerland 2009:** zehn Verkäufe von 0,15 bis 0,38 EUR/m<sup>2</sup>

Die folgende Tabelle stellt aus den Jahren 2006 bis 2010 die Zuordnung der Kaufpreise nach Gruppen von Ackerzahlen und Flächengröße dar.

Kaufpreise für Ackerland in EUR/m <sup>2</sup> aus den Jahren 2006 bis 2010						
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 0,35	0,19 0,22 0,35 0,38	0,39 0,41	16	0,28
1 ha bis 10 ha	0,39	0,20 0,21 0,25 0,25 0,27 0,29 0,29 0,30 0,31 0,34 0,37	0,17 0,20 0,22	0,13 0,25 0,26 0,32 0,32 0,34 0,40	22	0,28
über 10 ha	---	---	---	---	--	---
<b>Verträge</b>	5	17	7	9	38	
<b>Mittelwert der Kaufpreise</b>	<b>0,24</b>	<b>0,28</b>	<b>0,25</b>	<b>0,31</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 2010 drei verwertbare Kauffälle für Grünland.

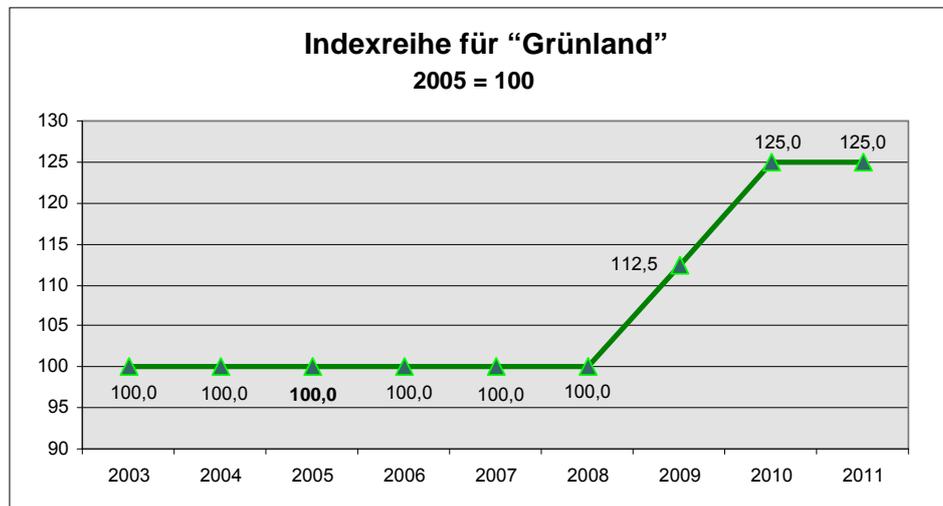
**Grünland 2010:** drei Kauffälle zwischen 0,24 und 0,33 EUR/m<sup>2</sup>  
**Grünland 2009:** sechs Kauffälle zwischen 0,13 und 0,28 EUR/m<sup>2</sup>

Die folgende Tabelle stellt aus den Jahren 2006 bis 2010 die Zuordnung der Kaufpreise nach Gruppen von Grünlandzahlen und Flächengröße dar.

Kaufpreise für Grünland in EUR/m <sup>2</sup> aus den Jahren 2006 bis 2010						
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 0,13 0,18 0,21 0,25 0,34 0,39	0,20 0,20 0,20 0,24	---	13	0,21
1 ha bis 10 ha	---	0,15 0,25 0,27 0,28 0,33	0,13 0,20 0,22 0,30 0,33	---	10	0,25
über 10 ha	---	0,27	---	---	1	0,27
<b>Verträge</b>	2	13	9	---	24	
<b>Mittelwert der Kaufpreise</b>	<b>0,17</b>	<b>0,24</b>	<b>0,22</b>	---		

#### 6.2.4 Preisentwicklungen, Indexreihe 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.



#### 6.2.5 Forstwirtschaftliche Flächen

Die nachfolgenden Daten stellen das Zahlenmaterial des Jahrgangs 2010 dar. Im Jahr 2010 wurden 13 Kauffälle über forstwirtschaftliche Flächen registriert. Diese Kauffälle erbrachten einen Flächenumsatz von ca. 102,1 ha bei einem Geldumsatz von 0,3 Mill. EUR.

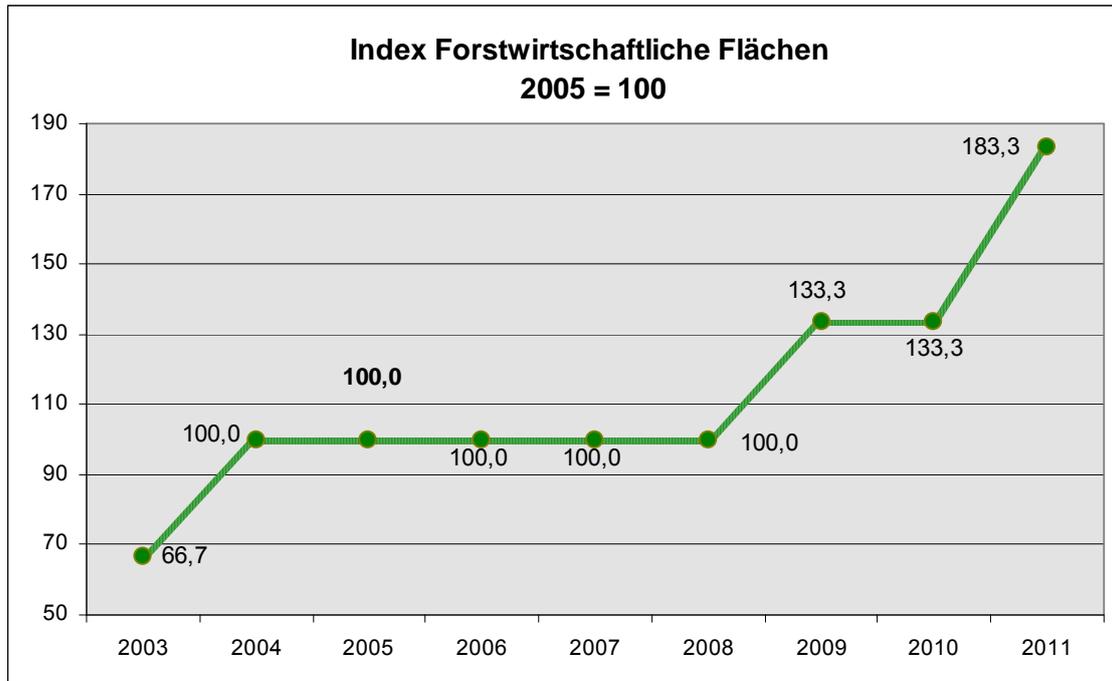
Die Kauffälle wurden näher untersucht und um Ausreißer bereinigt. Auf Grund des geringen Datenmaterials wurden die Daten der letzten fünf Jahre zusammengefasst und gemittelt. Dieses Zahlenmaterial ist unabhängig von möglichen Lageabhängigkeiten innerhalb des Stadtgebietes Brandenburg an der Havel zusammengestellt worden.

##### Forstwirtschaftliche Flächen 2010:

13 verwertbare Kauffälle von 0,13 bis 0,38 EUR/m<sup>2</sup> einschließlich Aufwuchs (Mittelwert von 0,21 EUR/m<sup>2</sup> aus dem Zeitraum 2006-2010)

## 6.2.6 Preisentwicklungen, Indexreihen für forstwirtschaftliche Flächen

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

### 7.1 Gartenland 2010

Hierunter erfasst der Gutachterausschuss den Grundstücksteilmarkt für Gartenland. Dazu zählen keine Flächen von Erholungsgrundstücken und Kleingartenanlagen nach dem BKleingG.

#### Gartenland

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

#### Städtische Lagen

Für diesen Teilmarkt standen vier Kauffälle aus dem Berichtsjahr zur Verfügung. Sie weisen eine Spanne von 5,75 bis 9,40 EUR/m<sup>2</sup> auf.

*Zum Vergleich: Im Jahr 2009 lag die Spanne zwischen 3,00 bis 8,20 EUR/m<sup>2</sup>.*

#### Dörfliche Lagen

In den dörflichen Lagen wurden für das Jahr 2010 drei Kauffälle registriert. Sie weisen eine Spanne von 4,65 bis 6,75 EUR/m<sup>2</sup> auf.

*Zum Vergleich: Im Jahr 2009 lag die Spanne zwischen 4,70 bis 5,30 EUR/m<sup>2</sup>.*

### 7.2 Preisentwicklung bei Gartenland

Der Gutachterausschuss hat eine Auswertung von Gartenlandverkäufen der Jahre 2000 bis 2010 mit insgesamt 139 Kauffällen durchgeführt. Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über das Preisniveau von Gartenland in Bezug auf das Bodenrichtwertniveau (Bodenrichtwertspannen). Ausgangswerte waren die einzelnen Kaufpreise (KP) und die jeweiligen Bodenrichtwerte (BRW) des angrenzenden Baulandes zum Zeitpunkt des Kauffalls.

<b>Kaufpreisanalyse über Gartenlandverkäufe 2000 – 2010 unterteilt nach Bodenrichtwertspannen</b>				
Bodenrichtwert (Spanne) / Mittel in EUR/m <sup>2</sup>	Anzahl Kauffälle	Mittelwert KP (Spanne) in EUR/m <sup>2</sup>	Mittelwert KP/BRW (Spanne) in %	Mittelwert Fläche (Spanne) In m <sup>2</sup>
(≤ 25) / 24	10	5,01 (1,13 – 10,13)	22 (5 – 41)	470 (17 – 1328)
(26 -50) / 35	100	5,27 (1,26 – 13,00)	15 (3 – 37)	801 (16 – 7665)
(51-75)/ 64	25	7,47 (2,69 – 17,75)	12 (4 – 24)	700 (40 - 2591)
(> 75) / 95	4	5,92 (3,20 – 10,00)	7 (4 -12)	2312 (276 - 8093)

Diese oben aufgeführten Ergebnisse (Mittelwerte und Prozentangaben) dienen als Orientierungsgröße.

## 8. Bebaute Grundstücke

### 8.1 Allgemeines

Die Anzahl der Verkäufe von bebauten Grundstücken ist im Jahr 2010 mit 309 Kauffällen gegenüber 2009 mit 253 Kauffällen um 56 gestiegen.

Mit einem Anteil von 75 % am Geldumsatz 2010 stellt der Grundstücksteilmarkt „Bebaute Grundstücke“ den wertrelevant größten Teilmarkt dar.

Er wird von einer Vielzahl unterschiedlicher Bebauungen (Gebäudearten) geprägt.

In der nachfolgenden Tabelle werden die Vertragszahlen der letzten fünf Jahre zu den verschiedenen Gebäudearten aufgeführt.

#### Entwicklung der Vertragszahlen zu den verschiedenen Gebäudearten

Gebäudearten	Vertragszahlen					Änderung zu 2009	
	2006	2007	2008	2009	2010	absolut	%
Einfamilienhäuser	47	47	52	58	<b>70</b>	+ 17	+ 32 %
Zweifamilienhäuser	1	2	9	10	<b>10</b>	± 0	---
Doppelhaushälften	14	23	26	17	<b>27</b>	+ 10	+ 59 %
Reihenhäuser	17	26	21	15	<b>20</b>	+ 5	+ 33 %
Mehrfamilienhäuser	58	66	94	47	<b>77</b>	+ 30	+ 64 %
Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	21	11	5	5	<b>6</b>	+ 1	+ 20 %
Wohn- und Geschäftshäuser	8	8	7	16	<b>13</b>	- 3	- 19 %
Wochenendhäuser	22	29	29	34	<b>32</b>	- 2	- 6 %
Sonstige Gebäude (z.B. Lager- u. Produktionsgebäude, soziale Einrichtungen)	43	37	25	51	<b>54</b>	+ 4	+ 6 %

In den nächsten Abschnitten wird auf die Kauffälle der Gebäudearten eingegangen, die das hiesige Marktgeschehen überwiegend prägen.

### 8.2 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser

#### 8.2.1 Preisniveau

Der Gutachterausschuss registrierte im Berichtsjahr 80 Kauffälle von Grundstücken mit Einfamilien- und Zweifamilienhäusern, von denen **75** 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.

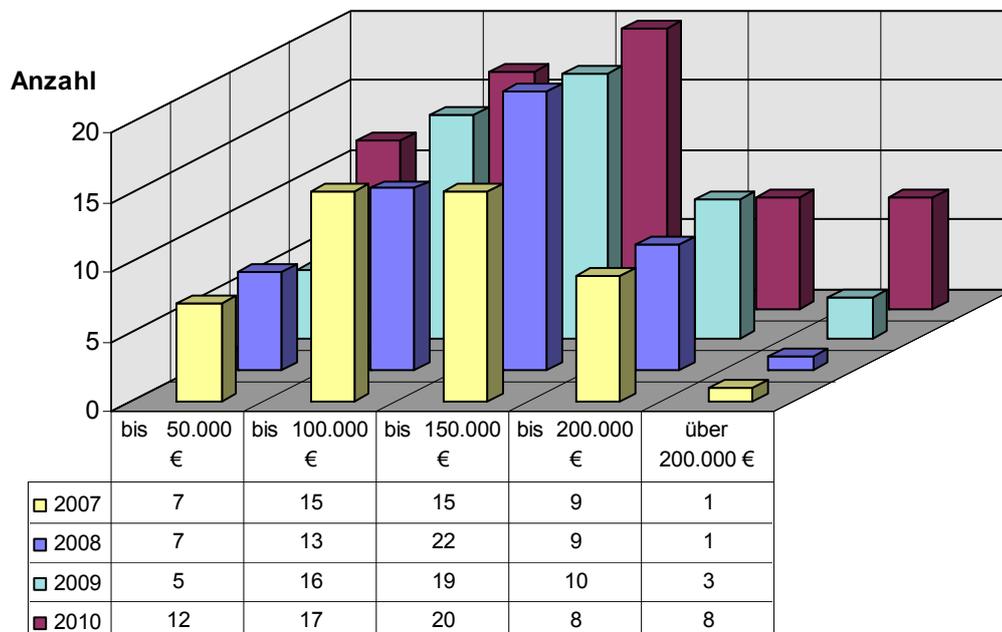
Die ( )-Werte in der nachfolgenden Auflistung entsprechen den Angaben des Vorjahres.

	<b>Einfamilien- häuser</b>	<b>Zweifamilien- häuser</b>
<b>Anzahl der Kauffälle</b>	65 (53)	10 (10)
<b>Wertumsatz in Mill. EUR</b>	8,0 (6,1)	0,7 (1,3)
<b>Flächenumsatz in ha</b>	9,4 (4,5)	1,2 (0,6)
<b>mittlerer Kaufpreis in EUR</b>	123.600 (115.270)	87.594* (128.400)
<b>mittlere Grund- stücksfläche in m<sup>2</sup></b>	864* (796*)	1129* (554)
<b>mittlere Wohnfläche in m<sup>2</sup></b>	127 (134)	198 (204)

\* Zur Berechnung des mittleren Kaufpreises bzw. 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 (§ 21-23 ImmoWertV) heranzuziehen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen. Für diesen Teilmarkt wurden Marktanpassungsfaktoren (Sachwertfaktoren) ermittelt.

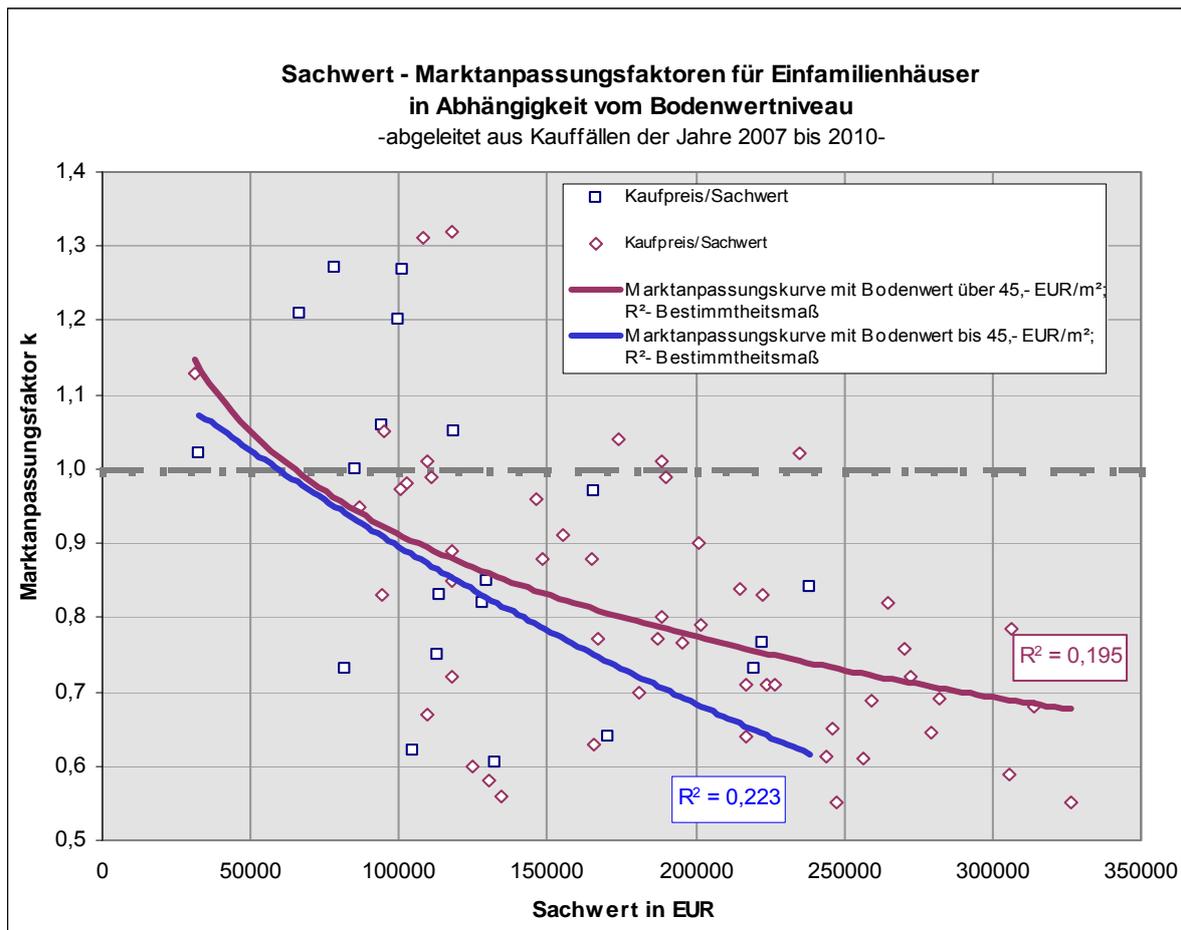
Diese Marktanpassungsfaktoren wurden aus dem Verhältnis Kaufpreis zum Sachwert ermittelt. Die Datengewinnung erfolgt auf Grundlage von Bauakten, durch eine Ortbesichtigung mit Aufmaß und Angaben aus dem Liegenschaftskataster. Zu Vergleichszwecken wird zunächst das Modell vorgestellt, das als Grundlage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

Die Ermittlung der Marktanpassungsfaktoren beruht auf Kauffällen der Jahre 2007 bis 2010.

Modell zur Berechnung der Sachwerte für Einfamilien- und Zweifamilienhäuser		
Gebäudewert	=	Bruttogrundfläche nach DIN 277/1987
	x	Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000)
	x	Baupreisindex für Neubau von Wohngebäuden (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 2007 bis 2010 eine ausreichende Anzahl von 78 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<sup>2</sup> 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 ermittelt aus den jeweiligen Kaufpreisen im Verhältnis zu den dazugehörigen 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 Markttkundigen die Möglichkeit einer groben und überschlägigen Werteinschätzung für sein individuell genutztes Grundstück.

Die nachfolgende Tabelle bezieht sich auf ausgewertete Kaufverträge von Einfamilienhausgrundstücken der Jahre 2007 bis 2010 **bei einem Bodenwertniveau bis zu 45,- EUR/m²**. In die Auswertung sind Grundstücksverkäufe bis zu einer üblichen dörflichen Grundstücksgröße von 1.500 m² eingegangen.

Bauart	Baujahr	Anzahl	mittlere Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	mittlere Wohnfläche in m <sup>2</sup>	mittlerer Wohnflächenpreis in EUR/m <sup>2</sup> Wfl.
Einfamilienhäuser	1900 - 1949	4	645	143	<b>493</b>
	1950 - 1989	16	854	126	<b>855</b>
	1990 - heute	6	947	128	<b>1108</b>

Die nachfolgende Tabelle bezieht sich auf ausgewertete Kaufverträge von Einfamilienhausgrundstücken der Jahre 2007 bis 2010 **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	<b>659</b>
	1950 - 1989	19	694	123	<b>970</b>
	1990 - heute	32	619	128	<b>1358</b>

### 8.3 Reihenhäuser / Doppelhaushälften

#### 8.3.1 Preisniveau

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses registrierte im Berichtsjahr 47 Kauffälle von Grundstücken mit Doppelhaushälften und Reihenhäusern, von denen **31 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>	16 (17)	15 (15)
<b>Wertumsatz in Mill. EUR</b>	1,3 (1,5)	1,0 (1,0)
<b>Flächenumsatz in ha</b>	1,1 (1,4)	0,5 (0,6)
<b>mittlerer Kaufpreis in EUR</b>	79.400 (86.675)	69.690 (63.900)
<b>mittlere Grundstücksfläche in m<sup>2</sup></b>	661 (648*)	328* (276*)
<b>mittlere Wohnfläche in m<sup>2</sup></b>	101 (107)	96 (106)

\* 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.

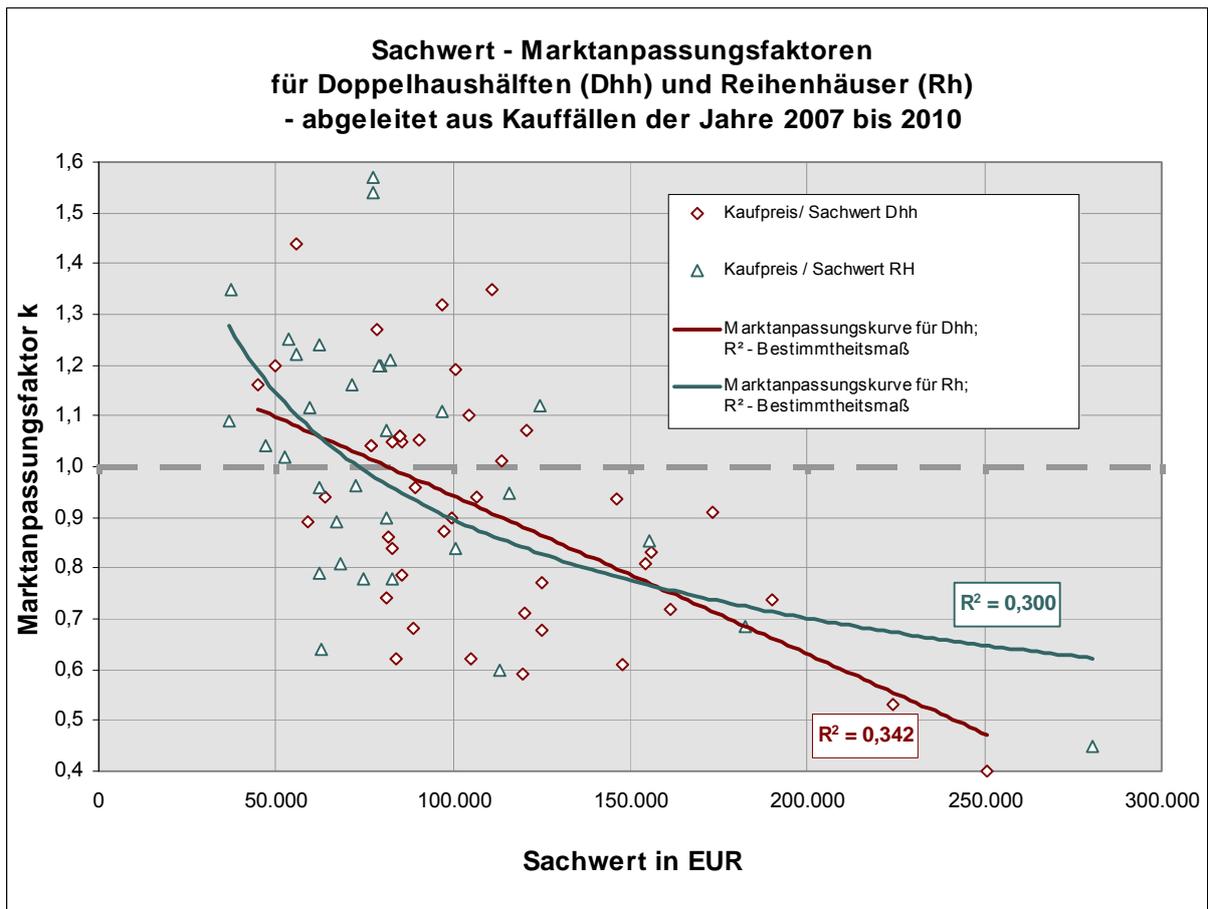
### 8.3.3 Marktanpassungsfaktoren

Die Marktanpassungsfaktoren (Sachwertfaktoren) 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 2007 bis 2010.

Modell zur Berechnung der Sachwerte für Doppelhaushälften und Reihenhäuser		
Gebäudewert	=	Bruttogrundfläche nach DIN 277/1987
	x	Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000)
	x	Baupreisindex für Neubau von Wohngebäuden (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 2007 bis 2010 ohne Unterscheidung nach dem Bodenwertniveau ermittelt.



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

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

### 8.3.4 Vergleichsfaktoren

Der gewählte Vergleichsfaktor bei individuell genutzten Grundstücken ist die mittlere Preisangabe ermittelt aus den jeweiligen Kaufpreisen im Verhältnis zu den dazugehörigen 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 2007 bis 2010 **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	<b>325</b>
	1950 - 1989	14	660	99	<b>857</b>
	1990 - heute	0	---	---	---

Die nachfolgende Tabelle bezieht sich auf ausgewertete Kaufverträge über Grundstücke mit Doppelhaushälften der Jahre 2007 bis 2010 **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	5	613	114	<b>671</b>
	1950 - 1989	15	697	119	<b>888</b>
	1990 - heute	5	329	119	<b>1109</b>

## Vergleichsfaktoren für Reihenhäuser

Die nachfolgende Tabelle bezieht sich auf ausgewertete Kaufverträge von Grundstücken mit Reihenhäusern der Jahre 2007 bis 2010 **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	271	87	<b>785</b>
	1990 - heute	1	271	97	<b>1289</b>

Die nachfolgende Tabelle bezieht sich auf ausgewertete Kaufverträge von Grundstücken mit Reihenhäusern der Jahre 2007 bis 2010 **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	11	220	109	<b>820</b>
	1990 - heute	2	208	91	<b>1323</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.

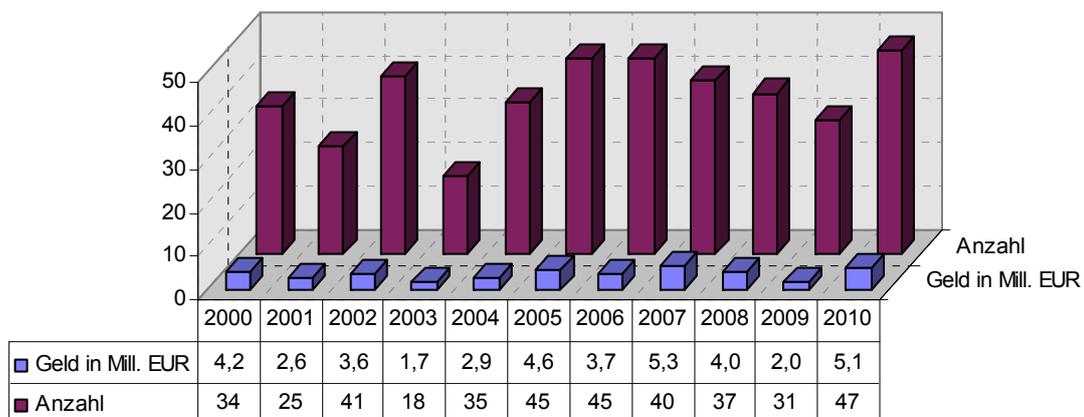
Im Jahre 2009 wurden 31 Kauffälle (Wohnungs- und Teileigentum) mit einem Umsatz von 2,0 Mill. EUR und im Jahre 2010

**47 Kauffälle mit 5,1 Mill. EUR Umsatz**

registriert.

Nachfolgendes Diagramm zeigt die Entwicklung seit 2000 auf dem Markt des Wohnungs- und Teileigentums.

**Vertragsvorgänge von Wohnungs- und Teileigentum**



Von den 47 Kauffällen im Jahr 2010 fallen **42** auf Wohnungseigentum und **5** Kauffälle auf Teileigentum.

Alle 47 Kauffälle sind den städtischen Lagen zuzuordnen.

Acht Kauffälle sind infolge Zwangsversteigerung und weitere fünf Kauffälle unter ungewöhnlichen Verhältnissen zu Stande gekommen.

## Preisniveau

In der nachfolgenden Auflistung konnten 28 Kauffälle von Wohnungseigentum den entsprechenden Kategorien zugeordnet werden. Die Auflistung enthält Angaben zur Art des Wohnungseigentums, 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)	4 (0)	1.480,- bis 1.580,- (---)	97 (---)
Erstverkauf	neuerstelltes Wohnungseigentum in Wassernähe/ am Wasser (ab Baujahr 1990)	0 (1)	-- (870,-)	-- (63)
Erstverkauf	umgewandelte Wohnungen in Mehrfamilienhäusern - saniert	14 (3)	495,- bis 1.600,- (640,- bis 1.600,-)	72 (80)
Erstverkauf	umgewandelte Wohnungen in Mehrfamilienhäusern u. ä. in Wassernähe/ am Wasser - saniert	0 (1)	0 (1.630,-)	0 (109)
Weiterveräußerung	Wohnungseigentum saniert	3 (4)	500,- bis 1.680,- (425,- bis 920,-)	70 (78)
Weiterveräußerung	Wohnungseigentum teilsaniert	2 (0)	460,- bis 710,- (---)	65 (--)
Weiterveräußerung	Wohnungseigentum in Wassernähe/ am Wasser	2 2	1.100,- bis 1.250,- (1.550,- bis 1.580,-)	74 (180)
Weiterveräußerung	Wohnungseigentum in Form von Reihenhäusern	1 (0)	970 (---)	90 (--)
Weiterveräußerung	Wohnungseigentum in Geschosswohnungsbauten (z.B. Plattenbauweise)	2 (5)	390,- bis 460,- (160,- bis 520,-)	66 (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 fünf Kauffälle für Teileigentum im Jahr 2010 registriert. Vier Kauffälle für Garagen und ein Kauffall für eine Gewerbeeinheit.

In den nachfolgenden Auflistungen werden die Teileigentumskauffälle den entsprechenden Kategorien zugeordnet. Die Auflistung enthält Angaben zur Art des Teileigentums, zu Preisangaben in EUR/m<sup>2</sup> Nutzfläche bzw. in EUR und zu durchschnittlichen Nutzflächen. Angaben des Vorjahres in ( )

Art	Kategorie	Anzahl	Kaufpreis in EUR
Erstverkauf	Garage	4 (0)	9.000,- bis 9.500,- (---)

Art	Kategorie	Anzahl	Preisangaben in EUR/m <sup>2</sup> Nutzfläche	durchschnittliche Nutzfläche in m <sup>2</sup>
Weiterveräußerung	Gewerbeeinheit	1 (0)	460,- (0)	130 (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 77 Kauffälle über Mehrfamilienhausgrundstücke vor, davon 76 im innerstädtischen Bereich.

Sechs Kauffälle kamen in Folge von Zwangsversteigerungen bzw. Notverkäufen zu Stande.

### 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.

	2010	2009	2008	2007
Kauffälle	41	35	83	56
Geldumsatz in Mill. EUR	7,0	3,3	8,5	8,5
Flächenumsatz in ha	1,8	1,5	4,5	3,9
mittl. Gesamtkaufpreis in EUR	171.463	94.932	102.051	145.346
mittl. Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	401*	430*	426*	439*

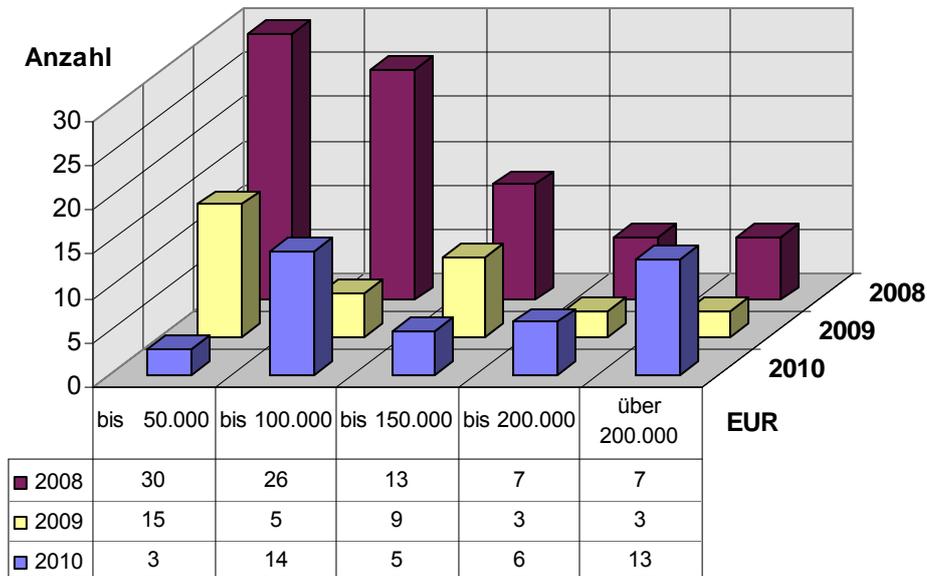
\*Kauffälle, die als Ausreißer zu werten waren, wurden für die Mittelbildung nicht herangezogen.

Die Anzahl der Kauffälle ist gestiegen, der mittlere Gesamtkaufpreis ist gegenüber dem Vorjahr stark angestiegen. Der Anstieg ist auf die erhöhte Anzahl von Kauffällen sanierter Mehrfamilienhäuser zurückzuführen.

Demgegenüber steht eine sinkende Anzahl von Kauffällen von Mehrfamilienhäusern mit einem Baujahr um ca. 1900 und einem dem Baualter entsprechenden befriedigenden bis mangelhaften Bauzustand (siehe hierzu Abschnitt 8.6.4 - Vergleichsfaktor „durchschnittlicher Kaufpreis je m<sup>2</sup> Wohnfläche“).

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

### Häufigkeitsverteilung nach Preisgruppen (Mehrfamilienhäuser)



Im Berichtsjahr 2010 hat sich das Bild gewandelt. In den vergangenen Jahren lag die Mehrzahl der Kauffälle von Mehrfamilienhäusern in den Preisgruppen bis 100.000,- EUR. Kauffälle über 200.000 EUR waren in der Minderzahl.

2010 ist ein Großteil der Kauffälle in den Bereichen ab 150.000 EUR und über 200.000 EUR zu verzeichnen. In diesen Preisgruppen sind die Kauffälle über die modernisierten und vermieteten Mehrfamilienhäuser enthalten.

Die Abrissmaßnahmen des Stadtbbaus und der damit einhergehende Wegfall von ca. 3.000 Wohnungseinheiten (bis Ende 2010) stellt eine Größenordnung dar, die den Kauf von innerstädtisch gelegenen Mehrfamilienhäusern wieder attraktiver macht.

#### 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 geeigneten Kaufpreisen ermitteln. Voraussetzung dafür ist die Kenntnis über die Ertragsituation 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 keine ausreichende Anzahl von geeigneten Kauffällen für die Ableitung von Liegenschaftszinssätzen zur Verfügung stand. Aus diesem Grund wird eine überregionale Ermittlung von lagetypischen Liegenschaftszinssätzen durchgeführt. Zeitnah liegen landesweite Auswertungen über den Zeitraum **2008 bis 2010** vor; veröffentlicht im Grundstücksmarktbericht 2010 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></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	- für Wohnnutzung entsprechend § 28 der II. Berechnungsverordnung <sup>3</sup>
- Mietausfallwagnis	- 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>
	- 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 2008 bis 2010 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 „Weiterer Metropolenraum“ 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 2008 bis 2010. Der Einfluss des Kaufdatums wurde untersucht; eine zeitliche Abhängigkeit konnte im Auswertzeitraum nicht festgestellt werden. Liegenschaftszinssätze wurden für die folgenden Objektarten ermittelt: Mehrfamilienhäuser (gewerblicher Anteil  $\leq 20$  %), 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: 2008 - 2010			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz
<b>Weiterer Metropolitanraum mit den kreisfreien Städten (131 Kauffälle)</b>			
Bodenwert	3 €/m <sup>2</sup> - 180 €/m <sup>2</sup>	50 €/m <sup>2</sup>	<b>6,5 %</b>
Wohn- u. Nutzfläche	125 m <sup>2</sup> - 2367 m <sup>2</sup>	540 m <sup>2</sup>	
Restnutzungsdauer	20 Jahre - 74 Jahre	34 Jahre	
Rohetragsfaktor	5,5 – 22,4	9,4	
monatliche Nettokaltmiete (je m <sup>2</sup> Wohn-u.Nutzfläche)	2,2 €/m <sup>2</sup> - 7,5 €/m <sup>2</sup>	4,4 €/m <sup>2</sup>	
<b>Kreisfreie Städte ohne Potsdam (44 Kauffälle)</b>			
Bodenwert	7 €/m <sup>2</sup> - 180 €/m <sup>2</sup>	83 €/m <sup>2</sup>	<b>6,3 %</b>
Wohn- u. Nutzfläche	224 m <sup>2</sup> - 2093 m <sup>2</sup>	594 m <sup>2</sup>	
Restnutzungsdauer	20 Jahre - 50 Jahre	31 Jahre	
Rohetragsfaktor	5,5 – 12,9	9,8	
monatliche Nettokaltmiete (je m <sup>2</sup> Wohn-u.Nutzfläche)	2,5 €/m <sup>2</sup> - 6,0 €/m <sup>2</sup>	4,8 €/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 2010** für Kauffälle außerhalb des unmittelbaren Zentrums. Der Durchschnittswert von 2009 lag ebenfalls bei 110,- EUR/m<sup>2</sup>.

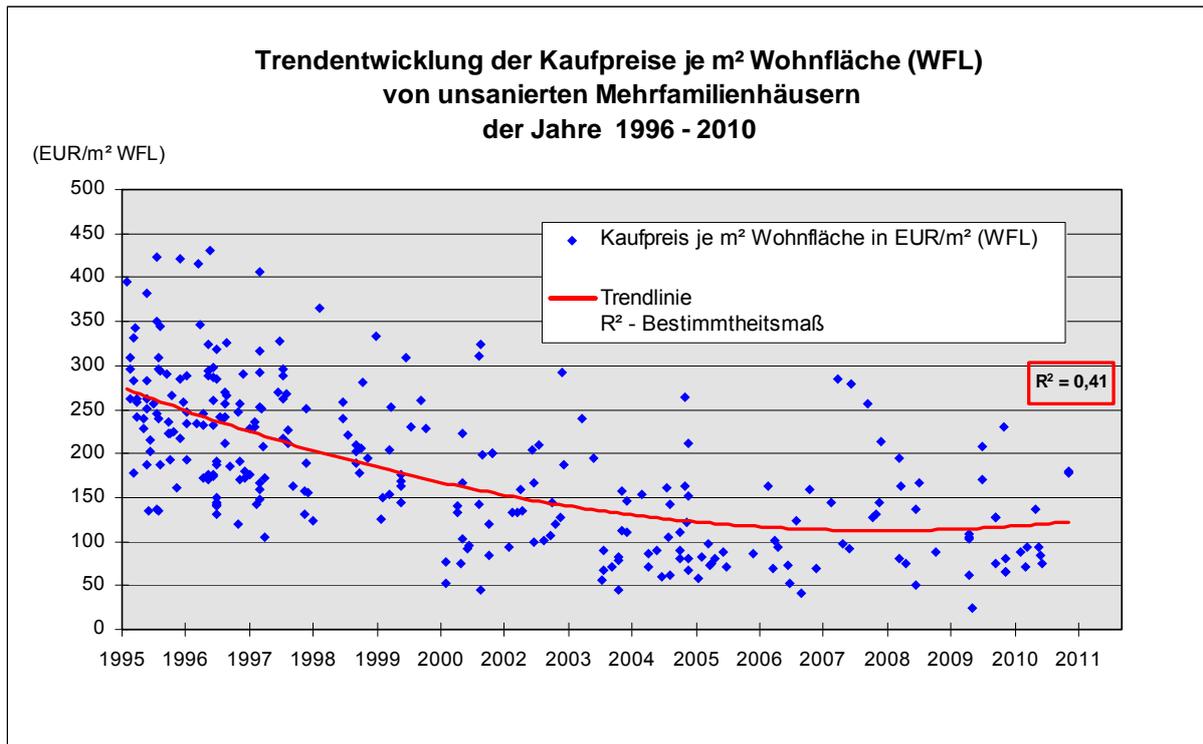
Der hier untersuchte Teilmarkt wird durch jährlich sinkende Fallzahlen geprägt. Für die Untersuchungen im Jahr 2010 standen 10 Kauffälle zur Verfügung.

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 sechs Kauffälle (fünf im Vorjahr) mit einem Gesamtumsatz von 3,7 Mill. EUR und einem Flächenumsatz von 2,0 ha registriert.

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

Es wurden 12 Kauffälle (17 im Vorjahr) mit einem Gesamtumsatz von 3,8 Mill. EUR und einem Flächenumsatz von 2,0 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: 2008 - 2010			
<b>Merkmale</b>	<b>Spanne</b>	<b>Durchschnitt</b>	<b>Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz</b>
<b>Weiterer Metropolitanraum mit den kreisfreien Städten (22 Kauffälle)</b>			
Bodenwert	3 €/m <sup>2</sup> - 80 €/m <sup>2</sup>	31 €/m <sup>2</sup>	<b>8,4 %</b>
Nutzfläche	60 m <sup>2</sup> - 5928 m <sup>2</sup>	1254 m <sup>2</sup>	
Restnutzungsdauer	25 Jahre - 55 Jahre	41 Jahre	
Rohertragsfaktor	5,1 – 16,7	9,2	
monatliche Nettokaltmiete (je m <sup>2</sup> Nutzfläche)	2,5 €/m <sup>2</sup> - 11,7 €/m <sup>2</sup>	6,8 €/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: 2008 - 2010			
<b>Merkmale</b>	<b>Spanne</b>	<b>Durchschnitt</b>	<b>Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz</b>
<b>Weiterer Metropolitanraum mit den kreisfreien Städten (47 Kauffälle)</b>			
Bodenwert	8 €/m <sup>2</sup> - 500 €/m <sup>2</sup>	68 €/m <sup>2</sup>	<b>7,5 %</b>
Wohn- u. Nutzfläche	80 m <sup>2</sup> - 2234 m <sup>2</sup>	478 m <sup>2</sup>	
Restnutzungsdauer	20 Jahre - 70 Jahre	33 Jahre	
Rohertragsfaktor	5,1 – 16,0	9,0	
monatliche Nettokaltmiete (je m <sup>2</sup> Wohn-u.Nutzfläche)	2,0 €/m <sup>2</sup> - 8,8 €/m <sup>2</sup>	4,9 €/m <sup>2</sup>	
<b>Kreisfreie Städte ohne Potsdam (7 Kauffälle)</b>			
Bodenwert	53 €/m <sup>2</sup> - 292 €/m <sup>2</sup>	135 €/m <sup>2</sup>	<b>7,0 %</b>
Wohn- u. Nutzfläche	298 m <sup>2</sup> - 2234 m <sup>2</sup>	742 m <sup>2</sup>	
Restnutzungsdauer	25 Jahre - 45 Jahre	37 Jahre	
Rohertragsfaktor	9,0 – 10,5	9,8	
monatliche Nettokaltmiete (je m <sup>2</sup> Wohn-u.Nutzfläche)	4,3 €/m <sup>2</sup> - 6,5 €/m <sup>2</sup>	5,2 €/m <sup>2</sup>	

## 8.8 Gewerbe- und Industrieobjekte

Es wurden 37 Kauffälle mit einem Flächenumsatz von 34,8 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 § 12 BbgGAV haben die Gutachterausschüsse Bodenrichtwerte zu ermitteln.

Ab dem Stichtag 01.01.2010 traten zwei Neuerungen ein:

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

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewerte des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück) bezogen. Die Bodenrichtwerte 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 Brandenburg an der Havel 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“ (§ 10 Abs. 2 ImmoWertV) 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 01.01.2011 wiedergegeben.

**Auszug aus der digitalen Bodenrichtwertkarte  
Bereich Wilhelmsdorfer Landstraße - Stichtag 01.01.2011**



**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:      Geschosszahl, z. B. (II-III) – zwei- bis dreigeschossige Bauweise

### **9.3 Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Flächen**

Für den Stichtag 01.01.2011 wurden **landwirtschaftliche Bodenrichtwerte** für die Qualitäten Ackerland, Grünland und Forsten ermittelt und in der digitalen Bodenrichtwertkarte ausgewiesen.

Landwirtschaftliche Bodenrichtwerte liegen seit 2003 für das Stadtgebiet Brandenburg an der Havel vor.

## **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 Jahre 2004 durch den Gutachterausschuss erstellt.

Auskünfte über frei vereinbarte Nutzungsentgelte werden in anonymisierter Form 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, 2006 und 2010.

Der Mietspiegels 2010 wurde am 14.07.2010 einvernehmlich beschlossen.

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)
- **Brandenburgische Gutachterausschussverordnung (BbgGAV)** vom 12. Mai 2010 (GVBl. II 10, Nr. 27)
- **Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)** vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639)

### 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 17.05.2009 (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 (VerkFlBerG)** 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)
- **Brandenburgische Gutachterausschuss-Gebührenordnung (BbgGAGebO)** vom 30. Juli 2010 (GVBl. II /2010 Nr. 51)

### 11.3 Dienstleistungsangebote des Gutachterausschusses

Die Kosten für die nachfolgend aufgeführten Dienstleistungsangebote sind nach der derzeit gültigen Gebührenordnung 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	50 EUR	37 EUR

➤ **Grundstücksmarktbericht**

aktueller Grundstücksmarktbericht: 30,00 EUR

Grundstücksmarktberichte aus zurückliegenden Jahren: 30,00 EUR

➤ **Auszug aus dem Grundstücksmarktbericht**

Auszüge aus dem Grundstücksmarktbericht: ab 12,- EUR

➤ **Verkehrswertgutachten**

Die Gebühr ist wertabhängig. Nachfolgend beispielhaft ein Überblick über die Höhe der voraussichtlichen Gebühr:

ermittelter Verkehrswert in EUR	Gebühr in EUR	
	für unbebaute Grundstücke	für bebaute Grundstücke
25.000	575	700
50.000	650	800
75.000	725	900
100.000	800	1.000
200.000	1.100	1.400
250.000	1.250	1.600
500.000	1.625	2.200
750.000	1.775	2.300
1.000.000	1.925	2.500

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 bei 500,- EUR. Die Gutachten sind mehrwertsteuerpflichtig.

➤ **Auskunft aus der Kaufpreissammlung**

Eine Auskunft unter der Benennung von 5 Kauffällen bebauter Grundstücke kostet 75,- 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</b> Anschrift	<b>Telefon Fax Internet E-mail</b>
<b>Landkreis Potsdam-Mittelmark</b> Lankeweg 4 14513 Teltow	03328/ 31 83 13 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 13-95 52 39 030/ 90 13-95 211 <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