

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



# **Grundstücksmarktbericht 2011**



Blick auf die neue Homeyenbrücke  
in Brandenburg an der Havel

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

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

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

**Schutzgebühr:** 30,00 EUR

**Foto Deckblatt:** erstellt durch Geschäftsstelle Gutachterausschuss

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

# **Grundstücksmarktbericht 2011**

Gutachterausschuss für  
Grundstückswerte  
in der Stadt  
Brandenburg an der Havel

**Berichtszeitraum 01.01.2011 – 31.12.2011**

## INHALTSVERZEICHNIS

Inhalt	Seite
<b>1. Der Grundstücksmarkt 2011 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.....	11
3.2.1 Wirtschaftsstruktur .....	11
3.2.2 Bevölkerungsdaten .....	11
3.2.3 Brandenburg an der Havel - die 1000-jährige Stadt der Mark Brandenburg .....	12
3.2.3.1 Geschichtliche Eckdaten aus der Chronik der Stadt.....	12
3.2.3.2 Brandenburg an der Havel - heute .....	13
3.2.4 Stadtplanung.....	13
3.2.4.1 Förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet .....	13
3.2.4.2 Stadtumbaugebiete .....	14
3.2.5 Kultur, Bildung und Erholung.....	15
<b>4. Übersicht über die Umsätze .....</b>	<b>16</b>
4.1 Vertragsvorgänge .....	17
4.1.1 Marktteilnehmer.....	17
4.1.2 Zwangsversteigerungen .....	18
4.1.3 Gliederung der Kauffälle nach Grundstücksteilmärkten und regionalen Lagen.....	19
4.1.4 Kauffalldichte 2011 .....	22
4.2 Geldumsatz.....	24
4.3 Flächenumsatz .....	27
4.4 Flächen- und Geldumsätze der unbebauten Bauflächen.....	29
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
5.2.2.1 Preisentwicklung des unbebauten Wohnbaulandes für die individuelle Nutzung .....	33
5.2.3 Indexreihen .....	35
5.2.3.1 Indexreihe „Wohnbauland der städtischen Lagen“ .....	35
5.2.3.2 Indexreihe „Wohnbauland der dörflichen Lagen“ .....	36
5.2.4 Umrechnungskoeffizienten .....	37
5.2.5 Bauland in zweiter Reihe.....	37
5.3 Geschosswohnungsbau .....	37
5.4 Gewerbliche Bauflächen.....	38
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, Indexreihe für Grünland.....	46
6.2.5	Forstwirtschaftliche Flächen .....	46
6.2.6	Preisentwicklungen, Indexreihen für forstwirtschaftliche Flächen.....	47
<b>7.</b>	<b>Sonstige unbebaute Grundstücke .....</b>	<b>48</b>
7.1	Gartenland 2011 .....	48
7.2	Preisentwicklung bei Gartenland .....	48
<b>8.</b>	<b>Bebaute Grundstücke .....</b>	<b>49</b>
8.1	Allgemeines .....	49
8.2	Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser .....	49
8.2.1	Preisniveau .....	49
8.2.2	Marktanpassungsfaktoren .....	51
8.2.3	Vergleichsfaktoren für Einfamilienhäuser.....	52
8.3	Reihenhäuser / Doppelhaushälften .....	53
8.3.1	Preisniveau .....	53
8.3.2	Marktanpassungsfaktoren .....	54
8.3.3	Vergleichsfaktoren.....	55
8.3.3.1	Vergleichsfaktoren für Doppelhaushälften .....	56
8.3.3.2	Vergleichsfaktoren für Reihenhäuser .....	56
8.4	Wohnungseigentum.....	57
8.5	Teileigentum .....	59
8.6	Mehrfamilienhäuser .....	60
8.6.1	Preisniveau .....	60
8.6.2	Preisentwicklung.....	61
8.6.3	Liegenschaftszinssätze .....	62
8.6.3.1	Rahmenbedingungen für die einheitliche Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen im Land Brandenburg .....	62
8.6.3.2	Mehrfamilienhäuser .....	64
8.6.4	Vergleichsfaktoren.....	64
8.7	Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser .....	65
8.7.1	Preisniveau / Preisentwicklung.....	65
8.7.2	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren .....	66
8.7.2.1	Reine Geschäftshäuser .....	66
8.7.2.2	Wohn- und Geschäftshäuser.....	66
8.8	Gewerbe- und Industrieobjekte .....	67
<b>9.</b>	<b>Bodenrichtwerte .....</b>	<b>67</b>
9.1	Gesetzlicher Auftrag .....	67
9.2	Bodenrichtwerte für Bauland .....	67
9.3	Besondere Bodenrichtwerte .....	69
9.4	Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Flächen.....	69
<b>10.</b>	<b>Nutzungsentgelte, Mieten, Pachten 69</b>	
10.1	Nutzungsentgelte.....	69
10.2	Mieten .....	69
10.3	Pachten.....	69
<b>11.</b>	<b>Aufgaben des Gutachterausschusses.....</b>	<b>70</b>
11.1	Allgemeines .....	70
11.2	Hauptaufgaben des Gutachterausschusses .....	71
11.3	Dienstleistungsangebote des Gutachterausschusses .....	72
	Anschriften der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte im Umfeld der Stadt Brandenburg an der Havel .....	73



# 1. Der Grundstücksmarkt 2011 in Kürze

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

- Kauffallanzahl (Vertragsvorgänge)
- Flächenumsatz
- Geldumsatz

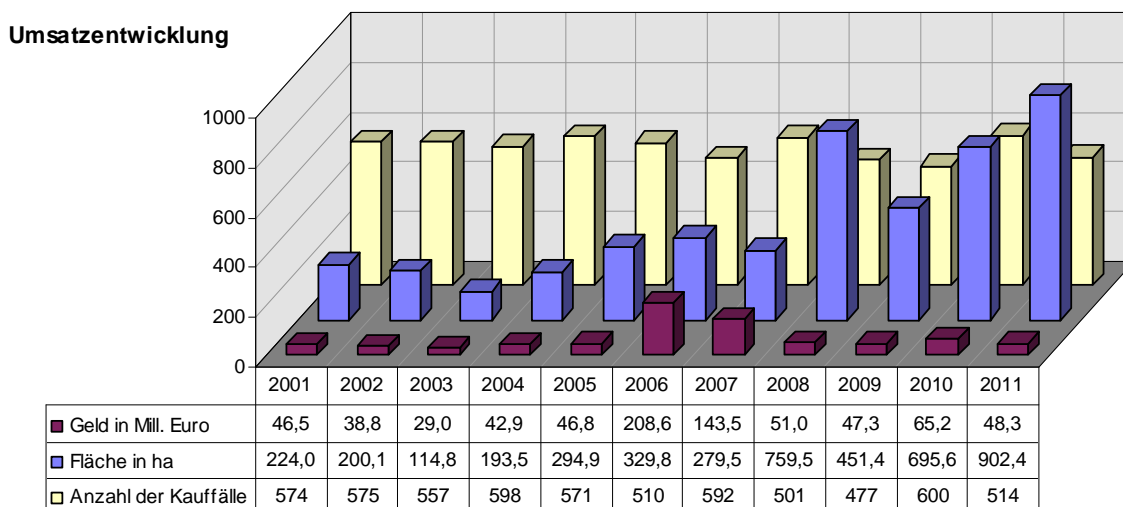
charakterisiert werden. Diese Fallzahlen widerspiegeln insbesondere die wirtschaftliche und finanzielle Situation einer Region.

Für die Stadt Brandenburg an der Havel lässt sich feststellen, dass im Jahre 2011 die Kauf-fallanzahl und der Geldumsatz rückläufige Tendenzen gegenüber 2010 aufweisen, dagegen ist der Flächenumsatz auf Grund des Verkaufs eines großflächigen Einzelobjektes stark ge-stiegen.

Im Jahr 2011 bestimmten folgende konjunkturelle Rahmenbedingungen und standort-spezifische Gegebenheiten den Grundstücksmarkt:

- Euro-Krise, Inflationsangst
- erhöhte Nachfrage; Zurückhaltung bei potentiellen Verkäufern
- Kapitalanleger suchen Zuflucht in der Immobilie
- Günstige Finanzierungsbedingungen
- Tourismusbranche gewinnt an Bedeutung
- Arbeitslosenquote trotz Rückgang weiterhin auf hohem Niveau
- der Flächenumsatz/Kauffallanzahl 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 2011 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.

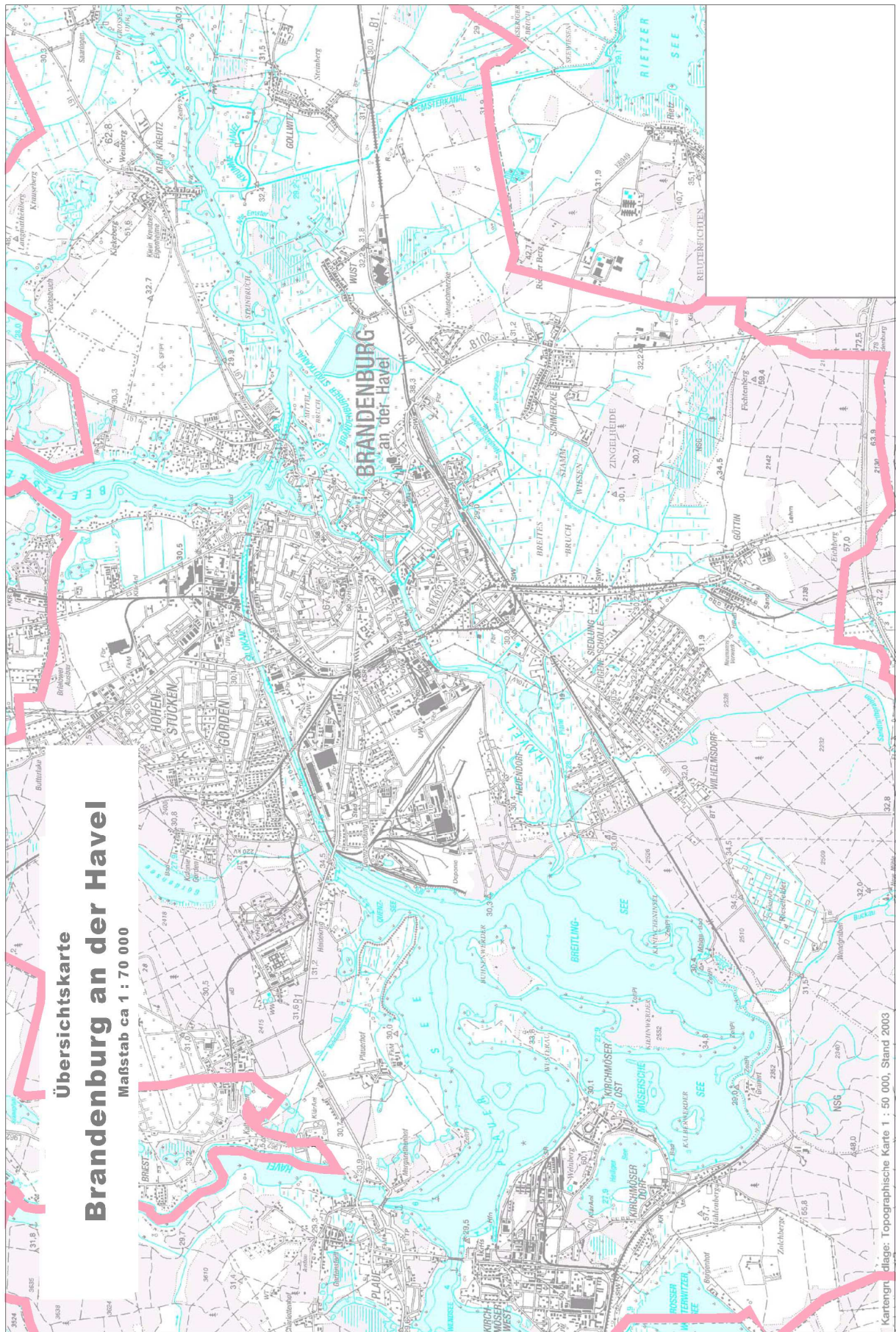
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Brandenburg an der Havel ist auf dem gemeinsamen Internetportal der Gutachterausschüsse des Landes Brandenburg unter der Adresse

[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 23.05.2012 beraten und beschlossen.





### 3. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

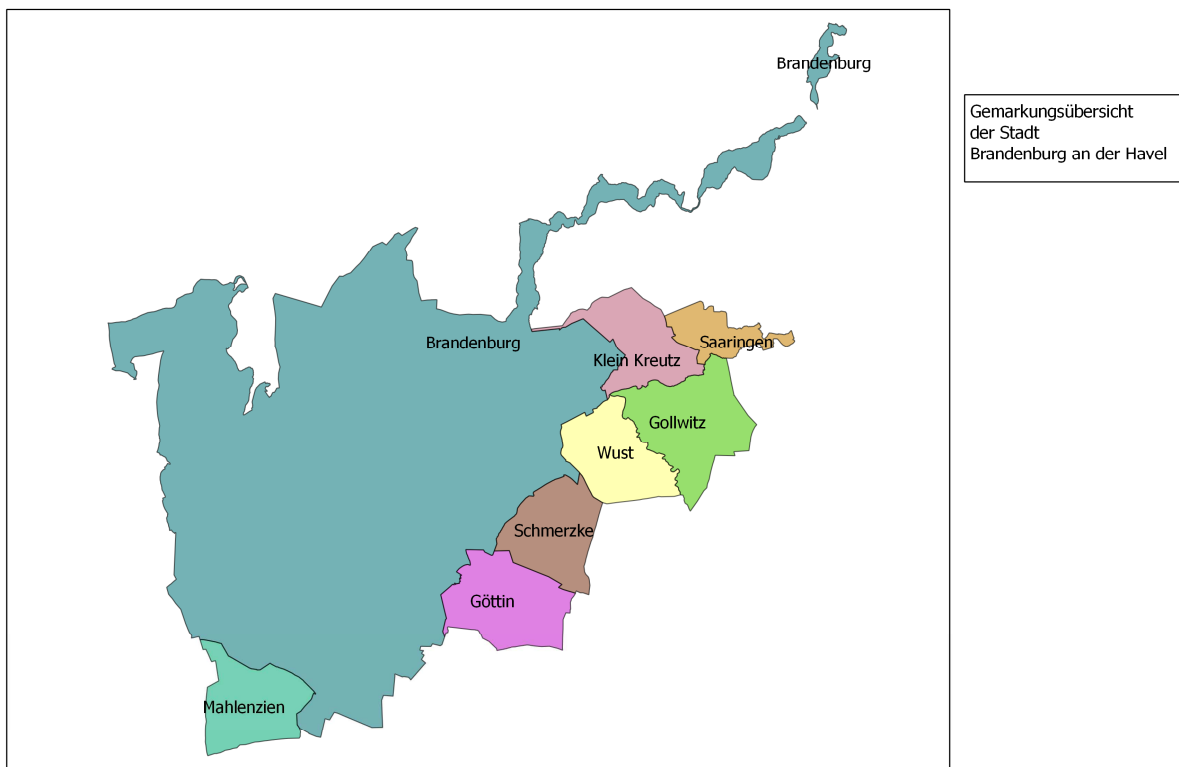
#### 3.1 Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen

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 Wohngebiete „Brandenburg Nord“ und „Hohenstücken“,
4. die in den 50-er Jahren eingemeindeten Städte Plaue und Kirchmöser,
5. die in den Jahren 1994 bis 2003 eingemeindeten Dörfer Klein Kreutz, Saaringen, Götting, Schmerzke, Mahlenzien, Gollwitz und Wust.



Aus der Gemarkungsübersicht wird die regionale Untergliederung des Stadtgebietes Brandenburg deutlich:

- **städtische Lagen** (Gemarkung Brandenburg bzw. Nr. 1 bis 4) und
- **dörfliche Lagen** (Nr. 5, wobei jedes Dorf eine Gemarkung darstellt).

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>	167,2	61,7
Einwohner	68.290	3.210

### 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 12/11):** 228,9 km<sup>2</sup>

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

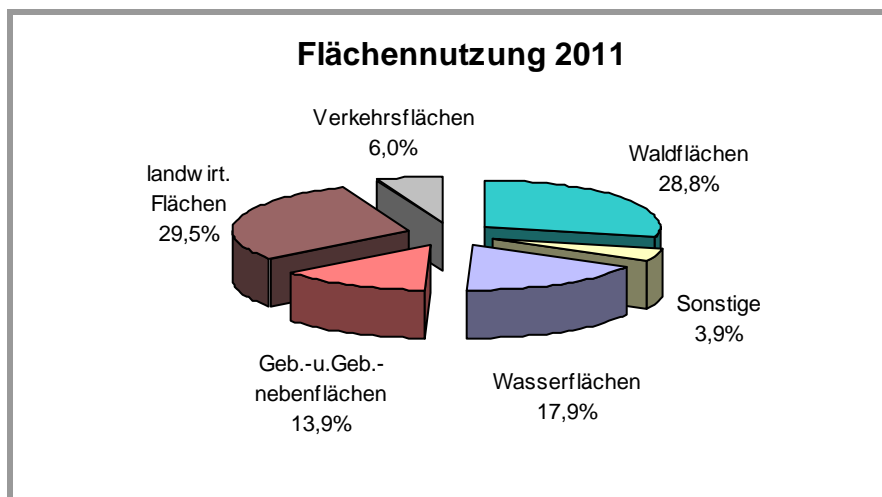
**Einwohner (Stand 12/11):** ca. 71.500

**Bevölkerungsdichte:** 312 Einwohner je km<sup>2</sup>

**Nord-Südausdehnung:** ca. 18 km

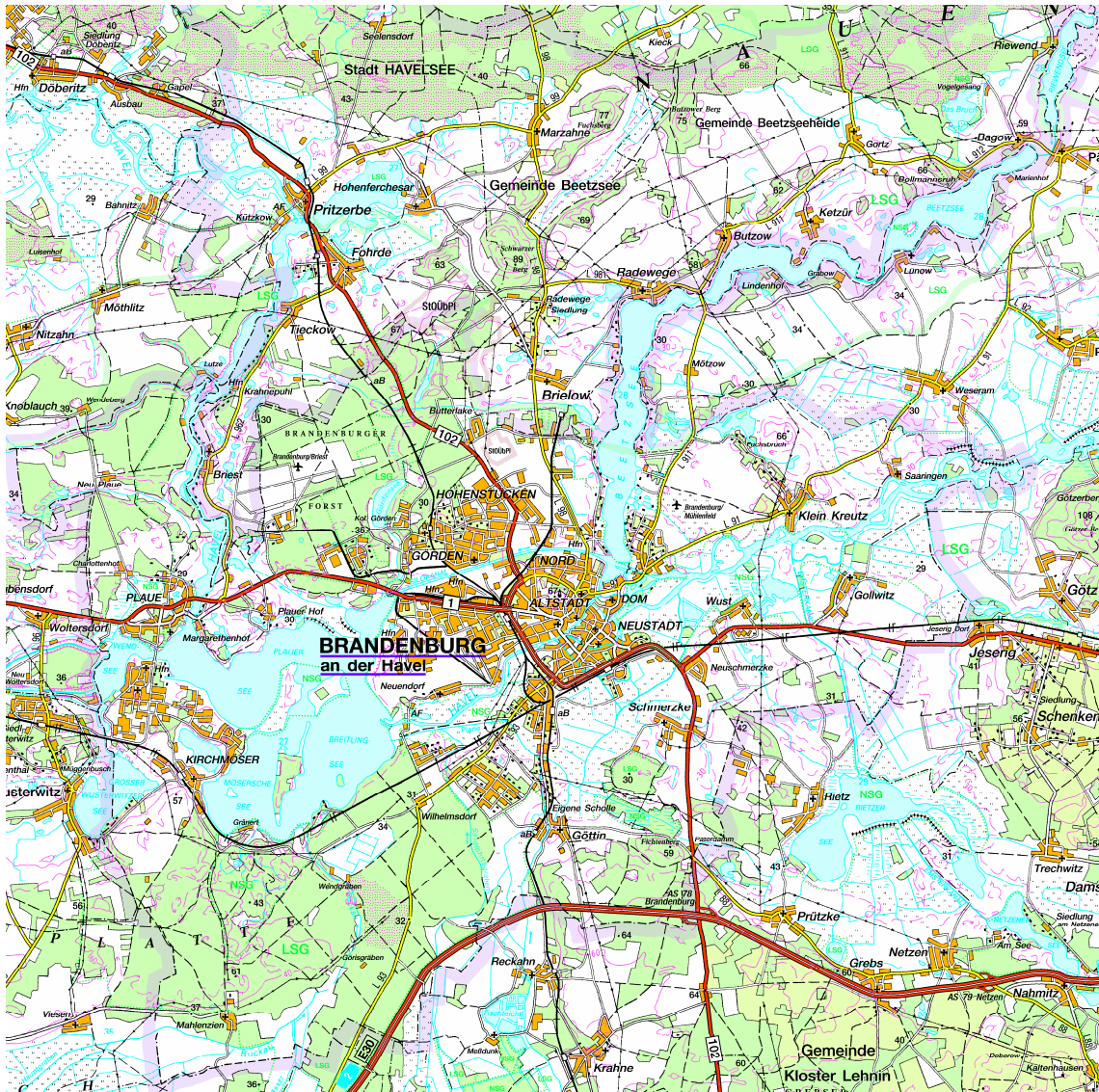
**Ost-Westausdehnung:** ca. 20 km

**geographische Daten:** östliche Länge: 12,55° nördliche Breite: 52,42°  
(Zentrum Brandenburg an der Havel) ETRS 89: Rechtswert 33 42 75 Hochwert 58 09 340



## 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 in Richtung 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.

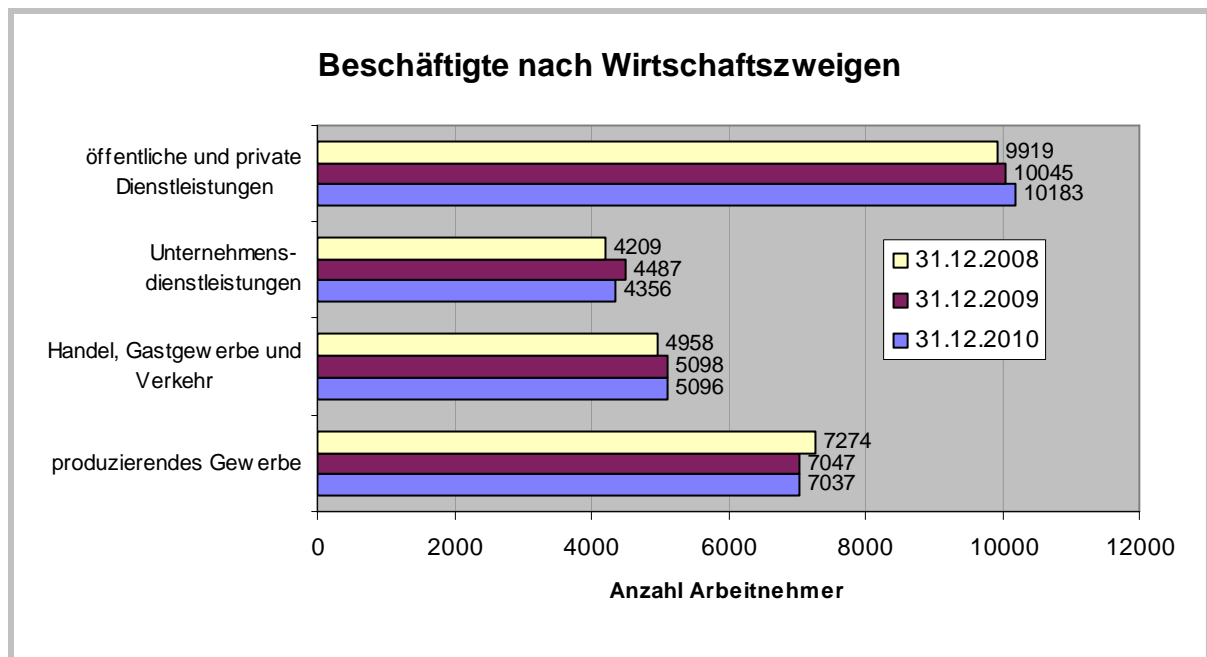
Über den **Elbe-Havel-Kanal** und über die **Havel** besteht der Zugang zum Europäischen Wasserstraßennetz.

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 31.12.2010 waren insgesamt 26.707 Menschen (zum 31.12.2009 - 26.714) 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 2008-2010\* auf.

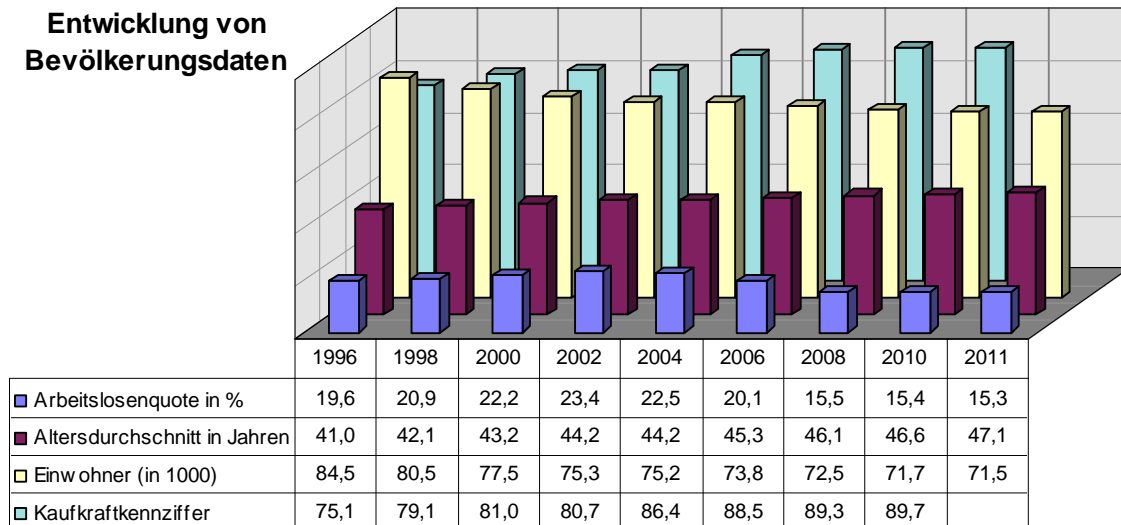


\*Die statistischen Angaben für 2011 lagen bei Redaktionsschluss noch nicht vor.

#### 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.

## Entwicklung von Bevölkerungsdaten



Das Kaufkraftniveau einer Region hängt ab vom Einkommen der Bevölkerung, das wiederum Folge der Wirtschaftskraft einer Region ist. Gemessen wird das Kaufkraftniveau durch die Kaufkraftkennziffer. Die Kaufkraftkennziffer ist der Anteil der Kaufkraft der Stadt Brandenburg an der Havel und bezieht sich auf den Bundesdurchschnitt (Index = 100); für 2011 liegen noch keine Daten vor.

Datenmaterial 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 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>	Erreichen einer Zahl von fast 100.000 Einwohnern

### 3.2.3.2 Brandenburg an der Havel - heute

1990	Strukturveränderungen, Privatisierung und Stilllegung von Betrieben; Beginn der Sanierung der historischen Stadtkerne im Rahmen des "Modellstadt-Programmes"
1991/92	Ansiedlung der Heidelberger Druckmaschinen AG; Übernahme des Elektrostahlwerks durch die RIVA-Gruppe und des Getriebewerks durch der ZF Friedrichshafen GmbH
1992	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
1998	Vierspuriger Ausbau des Zentrumsrings
2000	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
2001	Neubau der Luckenberger Brücke
2002	Übergabe der Umgehungsstraße für Plaue einschließlich neuer Havelbrücke; Einweihung des Neubaus des städtischen Klinikums
2003	Neubau der Feuerwehr und Rettungsleitstelle;
2004	Einweihung eines großen Geschäftshauses an der Hauptstraße/Ecke Neustädtischer Markt
2005	Fortführung der Umgestaltung des Industrie- und Gewerbegebiets Kirchmöser; Grundsteinlegung der neuen Seegartenbrücke
2006	Fortführung der Umgestaltung des Industrie- und Gewerbegebiets Kirchmöser; Übergabe der neuen Seegartenbrücke
2007	Sanierung und Umbau des ehemaligen Dominikanerkloster und der Kirche St. Pauli zur öffentlichen Nutzung als Museum
2008	Beginn des Neubaus der Sankt-Annen-Galerie
2009	Eröffnung der Sankt-Annen-Galerie
2010	Freigabe der Eisenbahnüberführungsbrücke bei Gollwitz
2011	Eröffnung des Gesundheitszentrums am Hauptbahnhof

### 3.2.4 Stadtplanung

Eine wesentliche Grundvoraussetzung für eine koordinierte wirtschaftliche und territoriale Entwicklung stellen die Bauleitpläne 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 Stadtumbaumaßnahmen erfolgt in der Stadt Brandenburg an der Havel auf der Grundlage von städtebaulichen Verträgen nach § 11 BauGB (Stadtumbauverträge) mit den jeweiligen Eigentümern bzw. Fördermittelempfängern.

Grundstücke, für die Stadtumbauverträge abgeschlossen worden sind, unterliegen 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 2011 wurden 3.043 Wohnungseinheiten abgerissen, davon 60 Wohnungseinheiten im Jahr 2011.



### 3.2.5 Kultur, Bildung und Erholung

Von großer Bedeutung für Brandenburg an der Havel und die umliegende Region sind die vorhandenen Schulen. Hierzu zählen zurzeit insbesondere

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

Von den o.g. Schulen sind 11 Schulen Ganztagschulen.

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. 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 15.02.2012 entnommen. Das bedeutet, dass alle Verträge, die bis zu diesem Zeitpunkt für das Berichtsjahr 2011 eingegangen waren, Berücksichtigung fanden.

Im Grundstücksmarktbericht werden alle Marktdaten in Euro (EUR) angegeben. Alle Statistiken und Diagramme, die Geldangaben vor Einführung des Euro beinhalten, wurden wegen der besseren Vergleichbarkeit auf Euro 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 und bei denen eine bauliche Nutzung zu erwarten ist.
- **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 (WEG) 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 nur land- und forstwirtschaftlich nutzbar sind.
- **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 den anderen Grundstücksarten nicht zuzuordnen sind.

## 4.1 Vertragsvorgänge

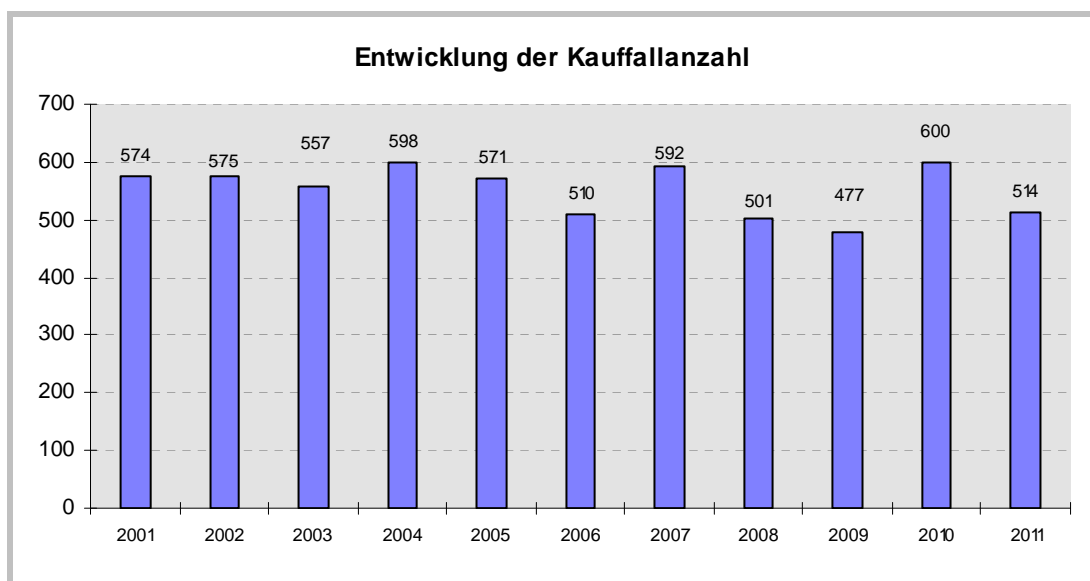
Dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte sind für das Jahr 2011

### 514 Kauffälle

zugeleitet worden. Dies stellt einen Rückgang von 14,3 % gegenüber 600 Kauffällen aus dem Jahr 2010 dar.

In den 514 Kauffällen sind keine Schenkungen und Übertragungen enthalten.

Die Anzahl der Verträge je 1000 Einwohner lag im Jahre 2011 bei 7,2 gegenüber 8,4 im Jahre 2010.



Zwischen 2001 bis 2011 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.

### 4.1.1 Marktteilnehmer

Für die 514 Kauffälle ergibt sich eine Marktbeteiligung wie folgt:

Angaben des Vorjahres in ( )

	Verkäufer in %	Käufer in %
Privatpersonen	66 (60)	77 (77)
Öffentliche Hand	12 (12)	3 (5)
Sonstige juristische Personen	22 (28)	20 (18)

Die aufgeführten Prozentsätze für das Jahr 2011 weisen auf eine Verschiebung des Verkäufermarktes hin. Die Marktbeteiligung der Privatpersonen auf der Verkäuferseite ist um 6 % gestiegen, dagegen ist der Anteil der sonstigen juristischen Personen (wie z.B. GmbH, AG, Wohnungsunternehmen) um 6 % gesunken. Die Käuferseite wird auch 2011 von den Privatpersonen mit 77 % dominiert.

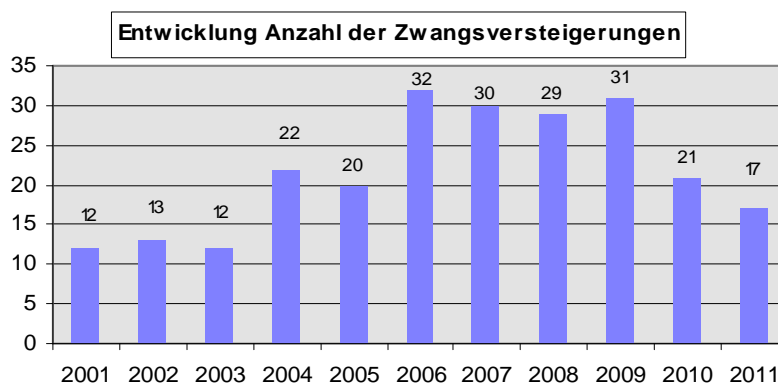
#### 4.1.2 Zwangsversteigerungen

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

Im Jahr 2011 kamen 17 Kauffälle auf dem Wege der Zwangsversteigerung zu Stande; 2010 waren es 21 Verträge. In der nachfolgenden Tabelle werden die Zwangsversteigerungen unterteilt nach Grundstücksarten aufgelistet.

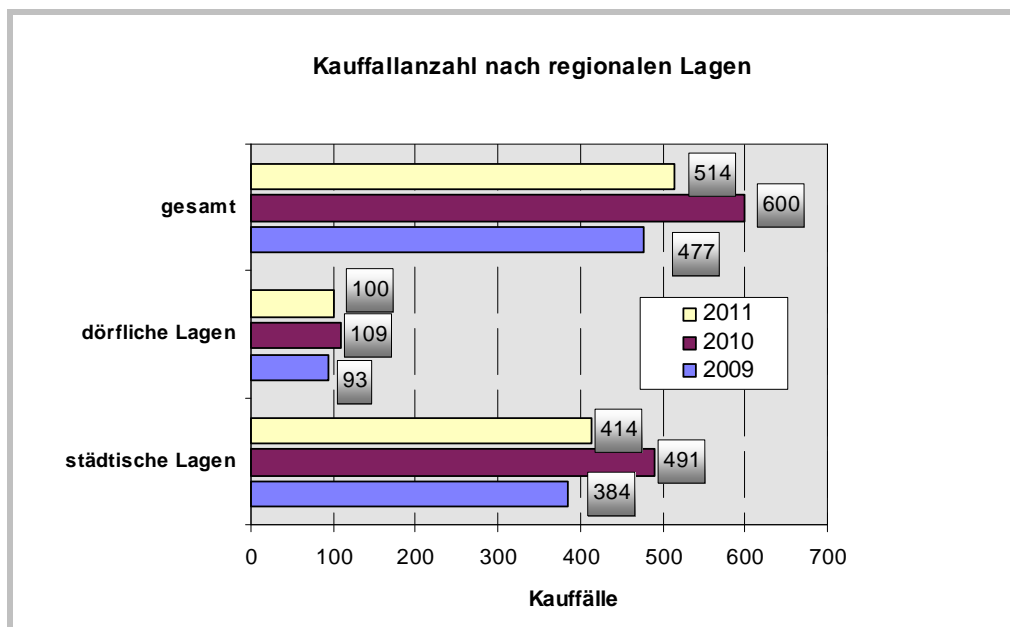
Zwangsversteigerungen			
Grundstücksart		Anzahl	Anzahl
		2011	2010
unbebaute Bauflächen		0	3
bebaute Grundstücke	Einfamilienhäuser	9	5
	Reihenhäuser/Doppelhaushälften	1	1
	Mehrfamilienhäuser	2	1
	Geschäfts-u. Verwaltungsgeläude	2	2
	gewerbliche u. sonstige Grundstücke	2	1
Eigentumswohnungen		1	8
land- und forstwirtschaftliche Flächen	Ackerland	0	0
	Grünland	0	0
	Forsten	0	0
Gemeinbedarf , sonstige Flächen		0	0

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



### 4.1.3 Gliederung der Kauffälle nach Grundstücksteilmärkten und regionalen Lagen

Von den 514 Kauffällen des Jahres 2011 entfallen 414 auf die städtischen und 100 auf die dörflichen Lagen.



Die 514 Kauffälle gliedern sich in:  
Angaben des Vorjahres in ( )

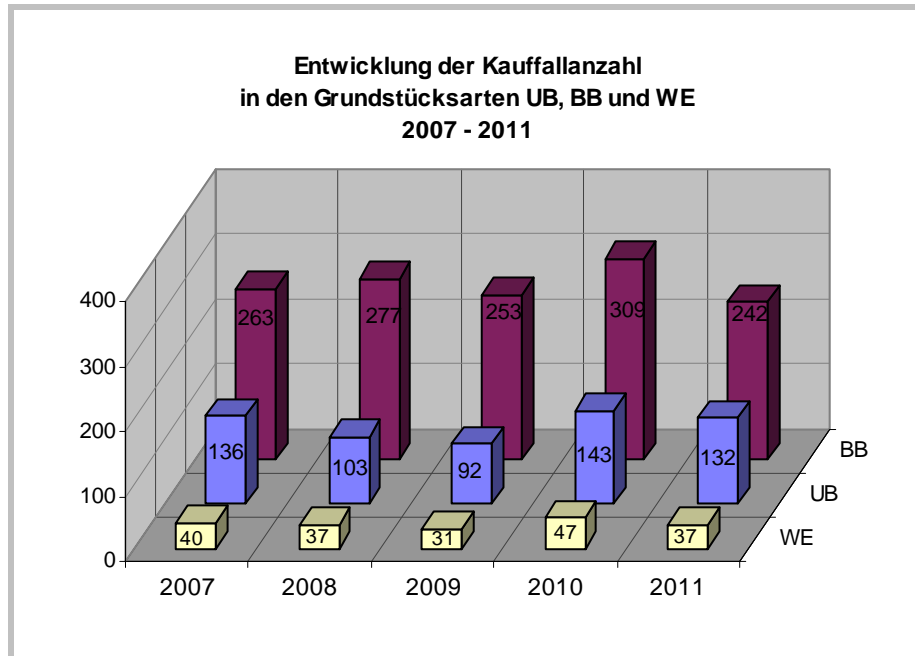
Grundstücksart	Kauffälle Anzahl 2011	Anteil in %	Änderung zu 2010 in %
unbebaute Bauflächen	132 (143)	25,7 (23,8)	- 7,7
bebaute Bauflächen	242 (309)	47,1 (51,6)	- 21,7
Wohnungs-/ Teileigentum	37 (47)	7,2 (7,8)	- 21,3
landwirtschaftliche Flächen	61 (70)	11,9 (11,7)	- 12,9
Gemeinbedarfsflächen	14 (11)	2,7 (1,8)	+ 27,3
sonstige Flächen	28 (20)	5,4 (3,3)	+ 40,0
<b>Gesamt</b>	<b>514 (600)</b>	<b>100 (100)</b>	<b>- 14,3</b>

Anteilmäßig dominiert nach wie vor die Grundstücksart der bebauten Bauflächen mit 47,1 % an der Gesamtanzahl. In 2011 wurden jedoch 67 Kauffälle weniger als 2010 bei den bebauten Bauflächen registriert.

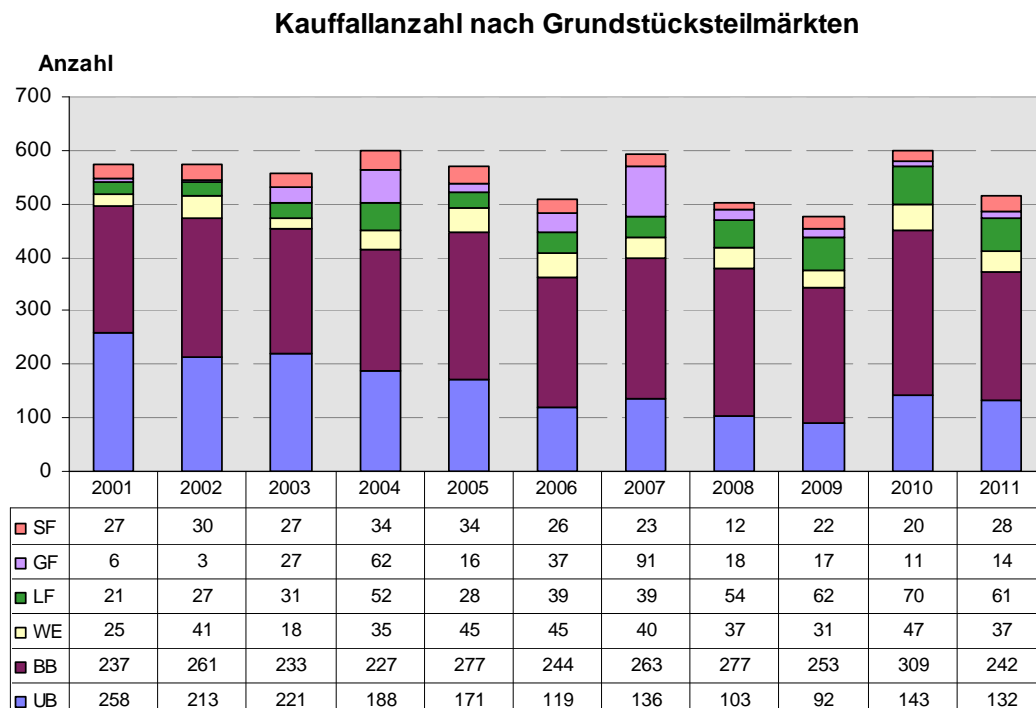
Der Teilmarkt der unbebauten Bauflächen stellt mit 25,7 % ein Viertel des Gesamtmarktgeschehens dar. Von Bedeutung ist nach wie vor der hohe Anteil bei den landwirtschaftlichen Flächen, welcher 11,9 % einnimmt und für eine kreisfreie Stadt ungewöhnlich hoch liegt. Zahlenmäßig ist zwar ein Rückgang von 9 Kauffällen zu verzeichnen, aber seit 2008 wurden kon-

tinuierlich weit mehr als 50 Kauffälle pro Jahr gezählt. Die anderen Bereiche nehmen mit einem Anteil von 2,7 bis 7,2 % 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.



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



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

Angaben des Vorjahres in ( )

Grundstücksart	Anzahl gesamt 2011	Anzahl für städtische Lagen	Anzahl für dörfliche Lagen
unbebaute Bauflächen	132 (143)	113 (109)	19 (34)
bebaute Bauflächen	242 (309)	208 (276)	34 (33)
Wohnungs-/ Teileigentum	37 (47)	37 (47)	0 (0)
landwirtschaftliche Flächen	61 (70)	18 (32)	43 (38)
Gemeinbedarfsflächen	14 (11)	14 (11)	0 (0)
sonstige Flächen	28 (20)	24 (16)	4 (4)
<b>Gesamt</b>	<b>514 (600)</b>	<b>414 (491)</b>	<b>100 (109)</b>

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

Angaben des Vorjahres in ( )

unbebaute Bauflächen	Anzahl Kauffälle	Anteil in %	Änderung zu 2010 in %
individueller Wohnungsbau	98 (93)	74,2 (65,0)	+ 5,4
Mehrfamilienhäuser/ gemischte Bauflächen	14 (17)	10,7 (11,9)	- 17,6
gewerbliche Nutzung	12 (16)	9,1 (11,2)	- 25,0
Erholungsnutzung	6 (16)	4,5 (11,2)	- 62,5
sonstige Nutzung	2 (1)	1,5 (0,7)	+ 100,0
<b>Gesamt</b>	<b>132 (143)</b>	<b>100 (100)</b>	<b>- 7,7</b>

Der Teilmarkt des individuellen Wohnungsbaus dominiert nach wie vor den Bereich der unbebauten Bauflächen.

Von den 132 Kauffällen der unbebauten Grundstücke entfallen 113 auf städtische und 19 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 2010 in %
individueller Wohnungsbau	114 (145)	47,1 (46,9)	- 21,4
Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnungsbauten	37 (77)	15,3 (24,9)	- 51,9
Wohn- u. Geschäftshäuser, Bürogebäude	32 (18)	13,2 (5,8)	+ 77,8
gewerbliche und sonst. Baulichkeiten	26 (37)	10,7 (12,0)	- 29,7
Wochenendhäuser	33 (32)	13,7 (10,4)	+ 3,1
<b>Gesamt</b>	<b>242 (309)</b>	<b>100 (100)</b>	<b>- 21,7</b>

Der Schwerpunkt beim Kauf von Immobilien liegt auch 2011 im Bereich des individuellen Wohnungsbaus. Ein großer Zuwachs ist bei den Wohn- u. Geschäftshäusern und Bürogebäuden zu verzeichnen, demgegenüber sind die Mehrfamilienhäuser stark gesunken. Von den 242 Kauffällen der bebauten Grundstücke entfallen 208 auf städtische und 34 auf dörfliche Lagen.

#### 4.1.4 Kauffalldichte 2011

Auf der nachfolgenden Seite wird die Anzahl der Kauffälle gebietsweise in einer Übersichtskarte (Kauffalldichte) 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 58 Kauffällen (2010 - 60 Kauffälle) ist der südliche Teil der Neustadt am stärksten nachgefragt. Die sprunghafte Zunahme von Kauffällen seit 2009 in diesem Gebiet hängt mit der Umgestaltung des Umfeldes des Hauptbahnhofes zusammen.

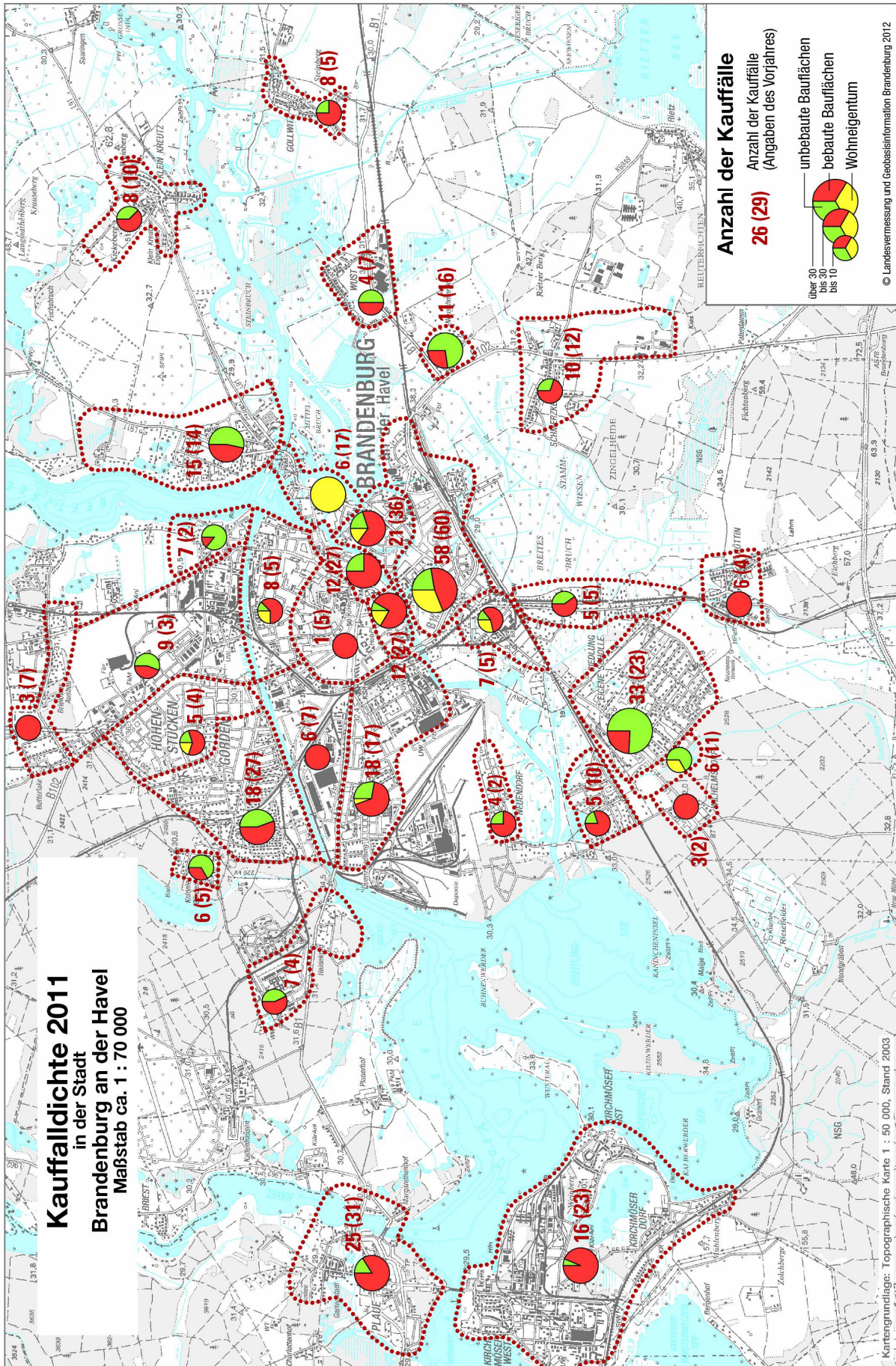
Weiterhin sind die innerstädtischen Lagen Neustadt-Zentrum und Altstadt, aber auch der Bereich der Neuendorfer Straße gut nachgefragt.

Das rege Kaufverhalten im Ortsteil Plaue hat sich auch in 2011 wieder bestätigt, hier wurden 25 Kauffälle registriert.

Die Eigene Scholle als beliebtes Gebiet bei Eigenheimbauherren bzw. Käufern hat 2011 um 10 Kauffälle gegenüber 2010 zugelegt.

Im Bereich der dörflichen Lagen ist durchschnittlich eine stagnierende Anzahl von Kauffällen zu verzeichnen.





## 4.2 Geldumsatz

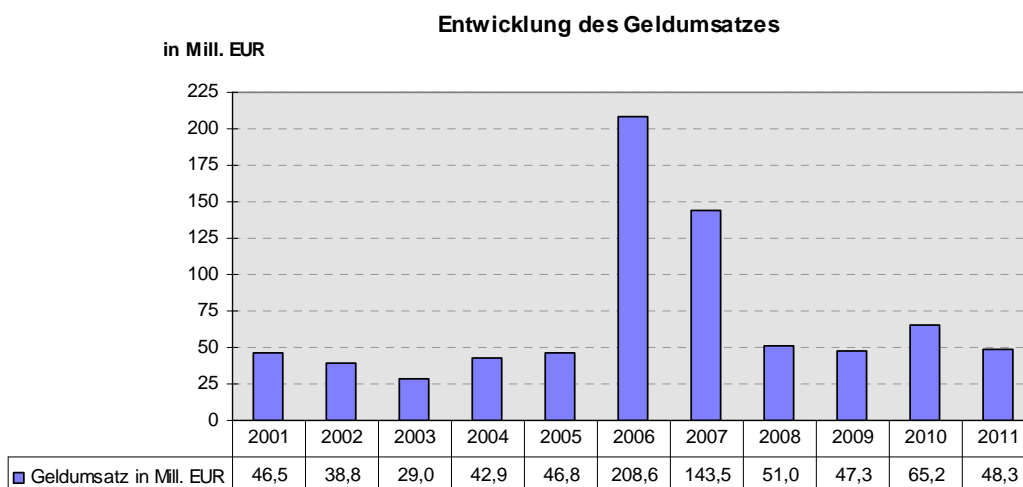
Zum Geldumsatz tragen alle Kauffälle bei.

Im Berichtsjahr wurde im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses ein **Geldumsatz von 48,3 Mill. EUR** registriert.

Dies stellt einen Rückgang von 25,9 % gegenüber 65,2 Mill. EUR im Jahr 2010 dar.

Der Rückgang im Geldumsatz 2011 gegenüber 2010 korreliert mit dem Rückgang der Erwerbsvorgänge.

Das nachfolgende Diagramm stellt die Entwicklung des Geldumsatzes seit 2001 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.“

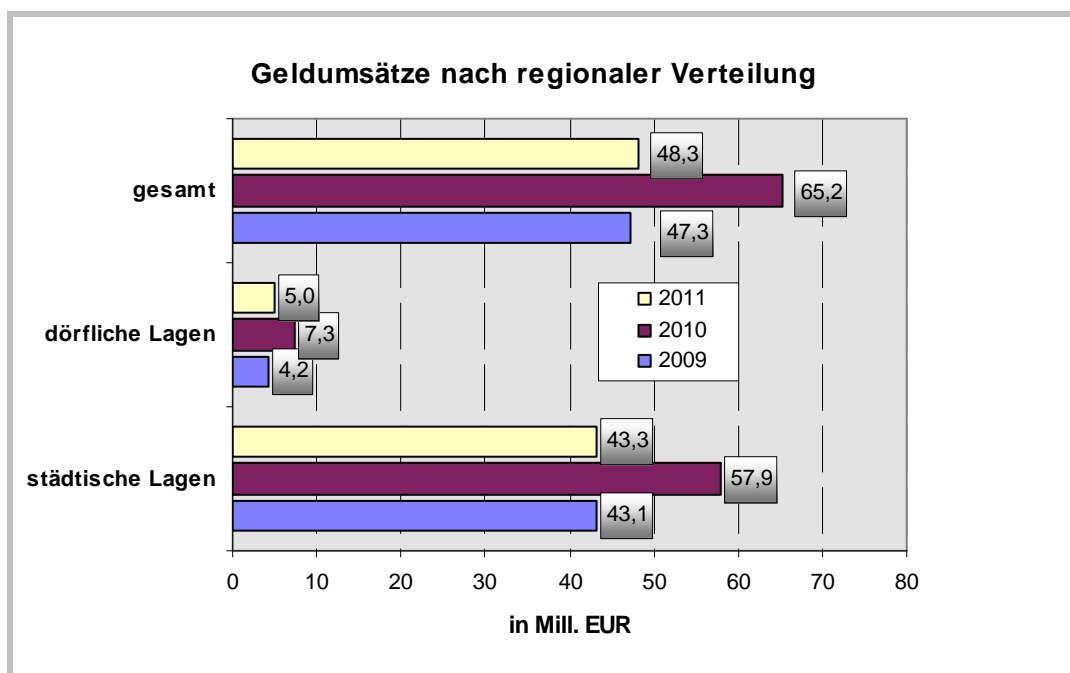
Paketverkäufe sind mit der Banken- und Immobilienkrise beginnend im Jahr 2008 stark rückläufig. Im Jahr 2011 wurde ein derartiger Verkauf mit einem Geldumsatz von 4,9 Mill. EUR registriert.

Zum Vergleich: Im Jahr 2010 wurden zwei Verkäufe mit einem Geldumsatz von 3,2 Mill. EUR verzeichnet.

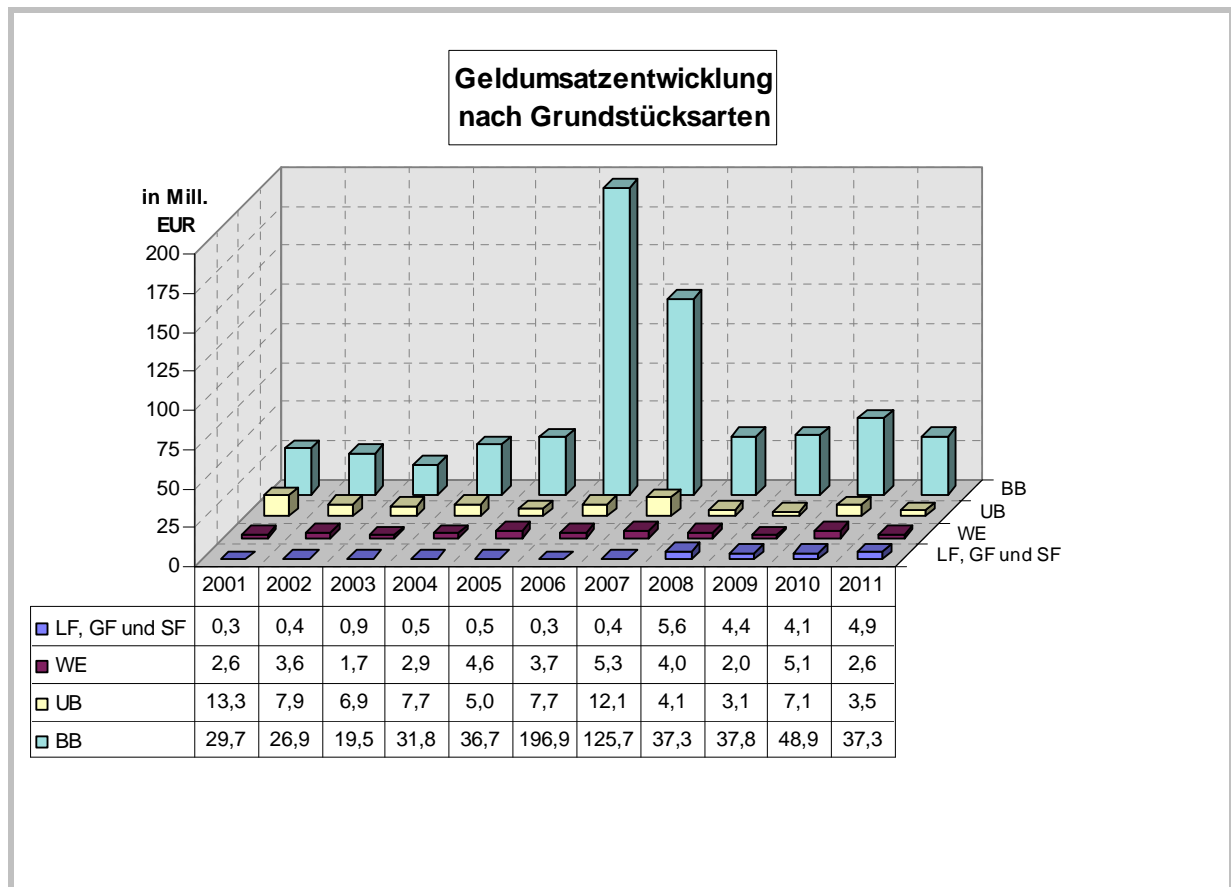
Der Geldumsatz 2011 gliedert sich entsprechend der Grundstücksarten wie folgt:  
Angaben des Vorjahres in ( )

Verkauf von (Anzahl)	Geldumsatz in Mill. EUR	Anteil in %	Änderungen zu 2010
unbebaute Bauflächen 132 (143)	3,5 (7,1)	7,3 (10,9)	- 50,7 %
bebaute Bauflächen 242 (309)	37,3 (48,9)	77,2 (75,0)	- 23,7 %
Wohnungs-/ Teileigentum 37 (47)	2,6 (5,1)	5,4 (7,8)	- 49,0 %
Landwirtschaftliche, Sonstige und Gemeinbe- darfsflächen 103 (101)	4,9 (4,1)	10,1 (6,3)	+ 19,5 %
<b>gesamt</b>	<b>48,3 (65,2)</b>	<b>100 (100)</b>	<b>- 25,9 %</b>

Der Geldumsatz der letzten drei Jahre ist entsprechend der regionalen Verteilung, wie folgt aufgeschlüsselt.



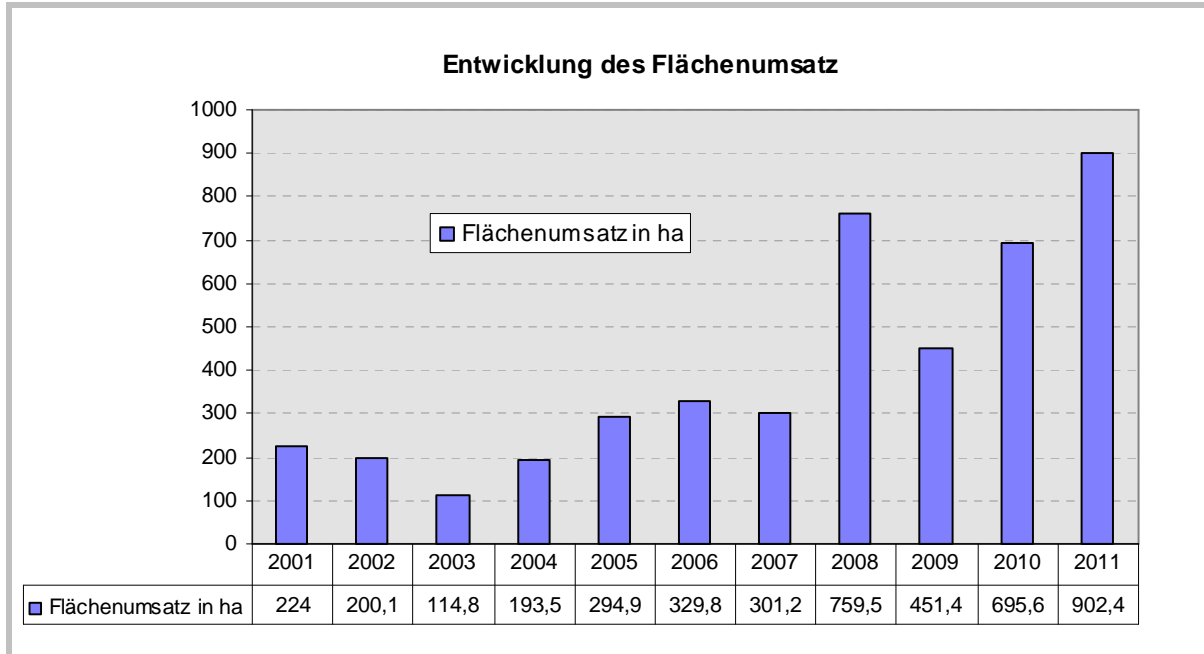
Das nachfolgende Diagramm stellt die Entwicklung des Geldumsatzes seit 2001 unterteilt nach Grundstücksarten dar. Dabei wurden die Grundstücksarten LF, GF und SF wegen Geringfügigkeit zusammengefasst.



### 4.3 Flächenumsatz

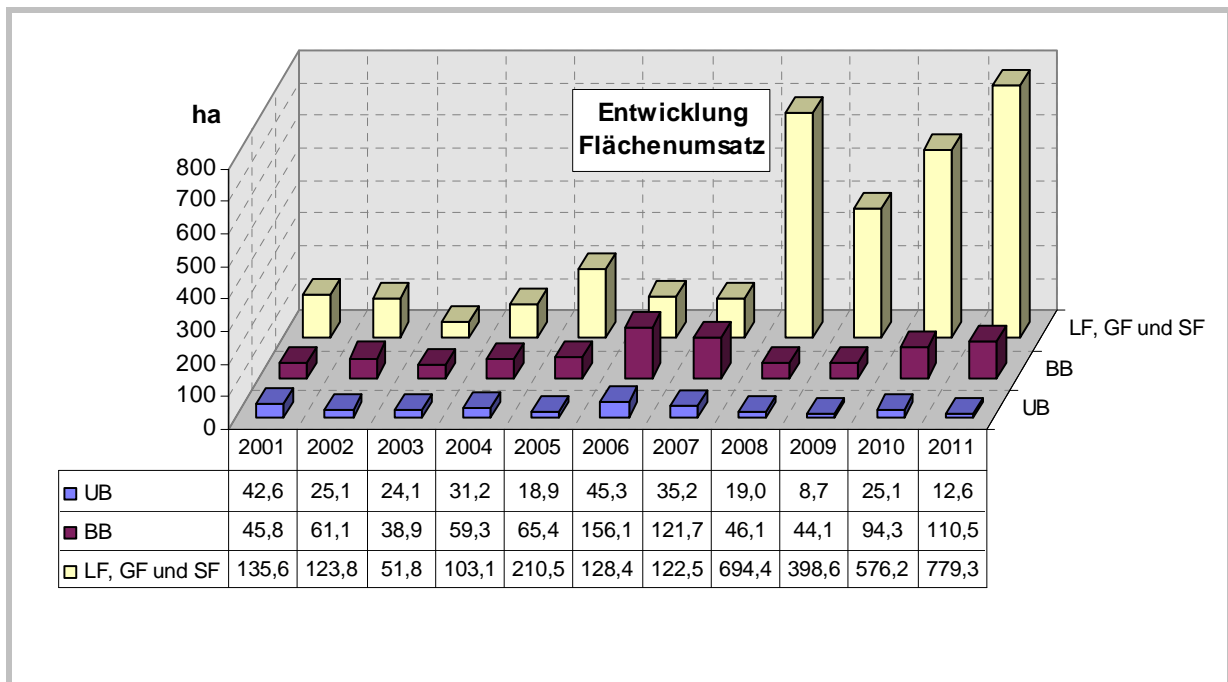
Zum Flächenumsatz tragen alle Kauffälle über unbebaute, bebaute Grundstücke sowie landwirtschaftliche und sonstige Flächen bei; der Flächenumsatz beinhaltet **nicht** die Erwerbsvorgänge des Wohn-/ Teileigentums.

Die Entwicklung des Flächenumsatzes seit 2001 wird aus nachfolgender Graphik deutlich.



Der Flächenumsatz 2011 mit **902,4 ha** weist eine Steigerung um 29,7 % gegenüber 2010 auf und stellt den höchsten Umsatz seit 1990 dar.

Nachfolgendes Diagramm zeigt die Entwicklung des Flächenumsatzes zwischen 2001 und 2011 unterteilt nach Grundstücksarten auf.

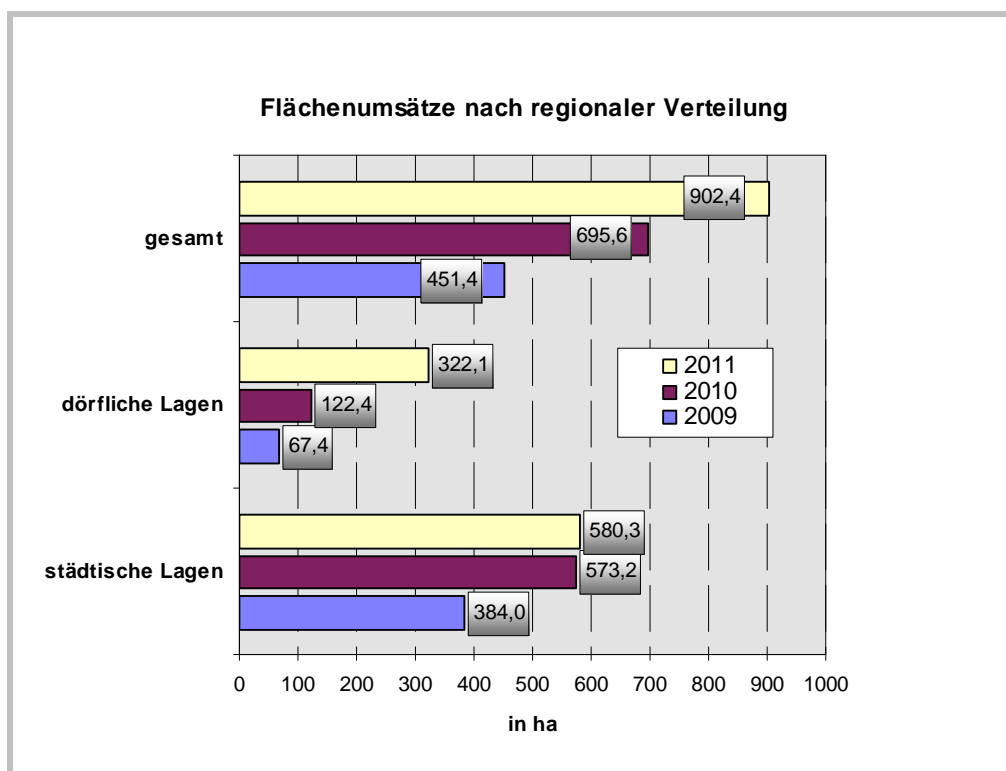


Der Flächenumsatz 2011 gliedert sich entsprechend der Grundstücksarten wie folgt auf:  
Angaben des Vorjahres in ( )

Verkauf von (Anzahl)	Flächenumsatz in ha	Anteil in %	Änderungen zu 2010
unbebaute Bauflächen 132 (143)	12,6 (25,1*)	1,4 (3,6)	- 49,8 %
bebaute Bauflächen 242 (309)	110,5 (94,3)	12,3 (13,6)	+ 17,2 %
Wohnungs-/ Teileigentum 37 (47)	-	-	-
land- und forstwirtschaftliche Flächen 61 (70)	543,4 (567,4)	60,2 (81,6)	- 4,2 %
Gemeinbedarfsflächen 14 (11)	0,5 (0,3)	0,0 (0,0)	+ 66,7 %
sonstigen Flächen 28 (20)	235,4* (8,5)	26,1 (1,2)	+ 2.669,4 %
<b>gesamt</b>	<b>902,4 (695,6)</b>	<b>100 (100)</b>	<b>+ 29,7 %</b>

\* In der Grundstücksart SF wurde ein überdurchschnittlich großflächiger Verkauf registriert.

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 Bau- flächen	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz in ha	Änderung zu 2010	Geldumsatz in Mill. EUR	Änderung zu 2010
individuelle Wohngrundstücke	98 (93)	4,9 (6,8)	- 27,9 %	2,4 (3,2)	- 25,0 %
Mehrfamilienhaus- grundstücke/gemischte Bauflächen	14 (17)	1,4 (4,5)	- 68,9 %	0,4 (1,6)	- 75,0 %
gewerbliche Grund- stücke	12 (16)	5,7 (7,6)	- 25,0 %	0,6 (1,7)	- 64,7 %
Erholungsgrundstücke	6 (16)	0,55 (6,1*)	- 91,0 %	0,03 (0,5)	- 94,0 %
sonstige Grundstücke	2 (1)	0,05 (0,1)	- 50,0 %	0,01 (0,1)	- 90,0 %
<b>Gesamt</b>	<b>132 (143)</b>	<b>12,6 (25,1)</b>	<b>- 49,8 %</b>	<b>3,44 (7,1)</b>	<b>- 51,6 %</b>

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

Der Flächen- und Geldumsatz zeigt sich in 2011 durchgängig rückläufig gegenüber 2010.

#### 4.5 Flächen- und Geldumsätze der bebauten Bauflächen

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

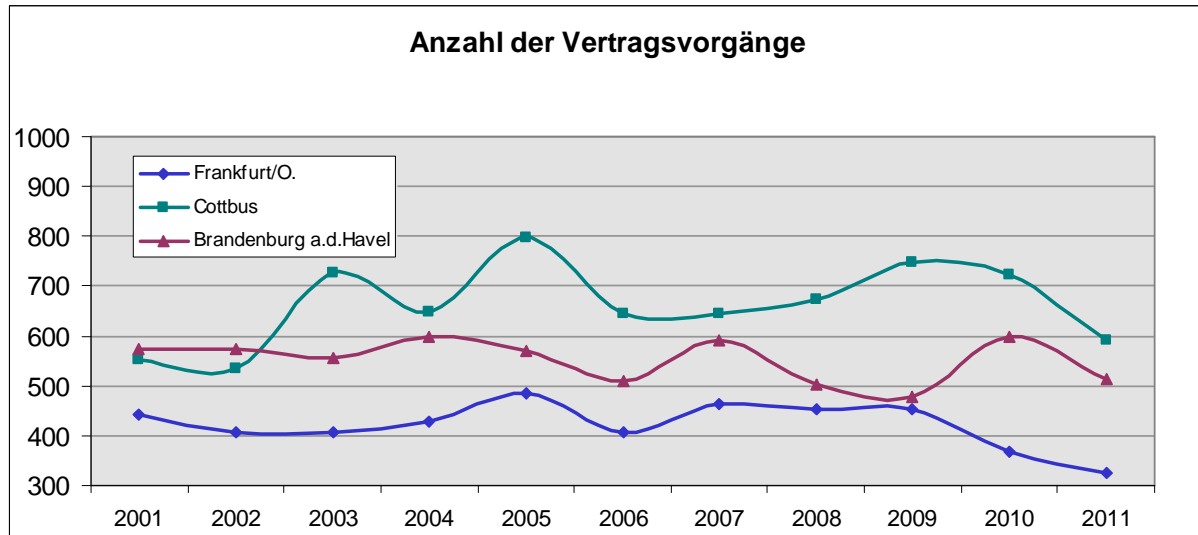
Angaben des Vorjahres in ( )

Teilmärkte der bebau- ten Grundstücke	Anzahl der Ver- träge	Flächenumsatz in ha	Änderung zu 2010	Geldumsatz in Mill. EUR	Änderung zu 2010
Ein-/Zweifamilien- u. Reihenhäuser	114 (145)	14,6 (25,1*)	- 41,8 %	13,0 (15,3)	- 15,0 %
Mehrfamilienhäuser/ Geschosswohnungsbau- bauten	37 (77)	4,9 (27,8*)	- 82,4 %	11,0 (17,0)	- 35,3 %
Wohn- u. Geschäftshäuser, Bürogebäude	32 (18)	6,9 (4,0)	+ 72,5 %	6,2 (7,5)	- 17,3 %
gewerbliche und sonst- ige bebaute Grundstü- cke	26 (37)	80,3 (34,8)	+ 130,8 %	6,2 (8,2)	- 24,4%
Erholungs- grundstücke	33 (32)	3,8 (2,6)	+ 46,2 %	0,9 (0,9)	± 0,0 %
<b>gesamt</b>	<b>242 (309)</b>	<b>110,5 (94,3)</b>	<b>+ 17,2 %</b>	<b>37,3 (48,9)</b>	<b>- 23,7%</b>

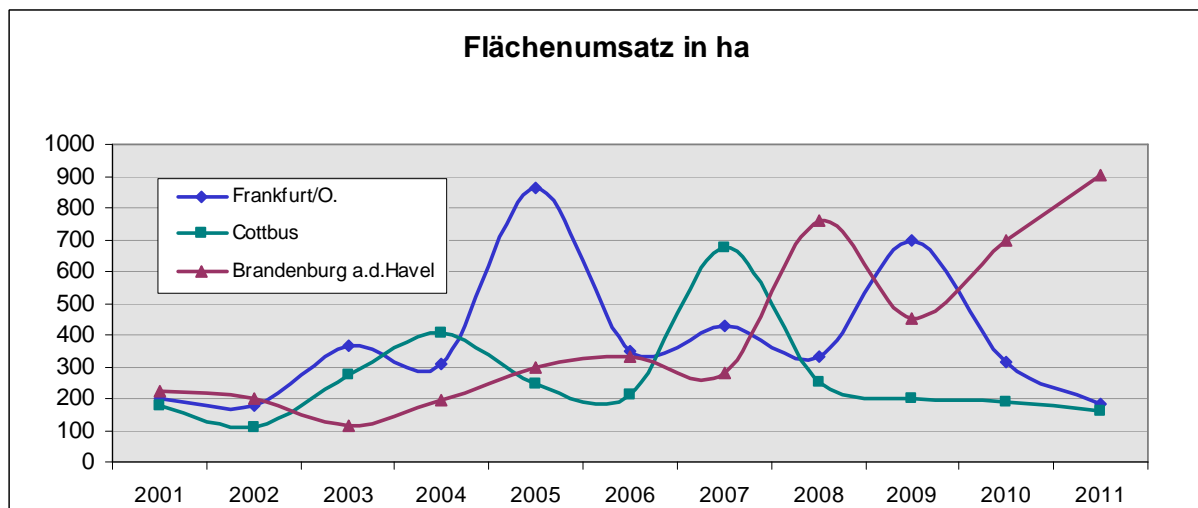
\*Der Flächenumsatz bei dem Teilmarkt der Ein-/Zweifamilien- u. Reihenhäuser wird durch vereinzelte Kauffälle mit hohem Flächenumsatz beeinflusst.

## 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.

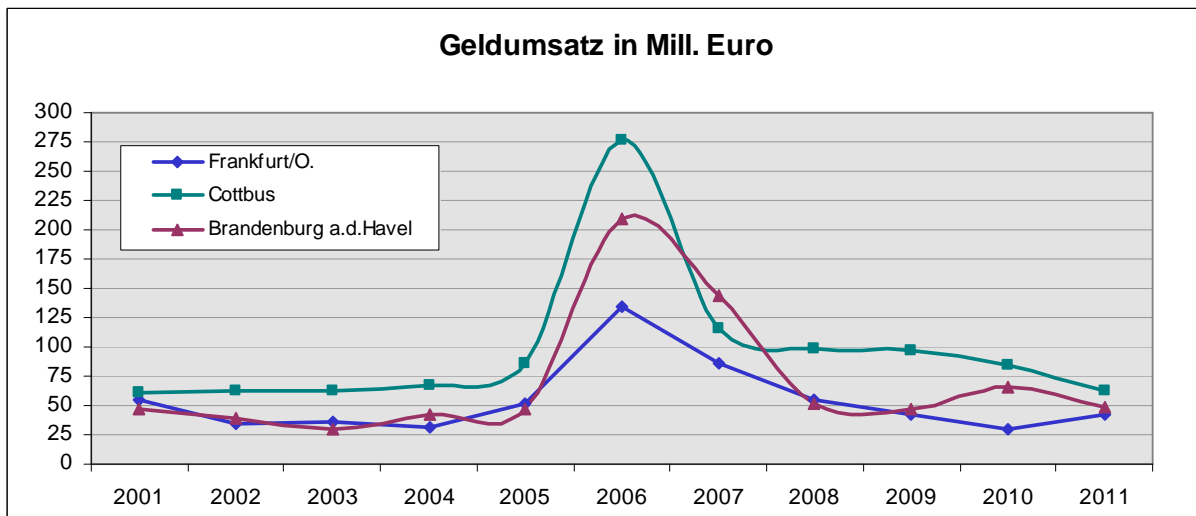


Im Jahre 2011 ergibt sich bei der Kauffallanzahl für alle drei Städte das gleiche Bild. Die Kauffallanzahl ist fallend.



Der Flächenumsatz stellt sich jahrgangsweise mit starken Schwankungen dar, da dieser häufig durch einzelne großflächige Verkäufe beeinflusst wird.





Nach den Spitzenumsätzen in den Jahren 2006/2007 trat eine Normalisierung bei allen drei Städten ein. In 2011 weisen die Geldumsätze für Cottbus und Brandenburg an der Havel fallende und für Frankfurt (Oder) steigende Tendenz gegenüber 2010 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
- Wohnpark "Regattaring"

#### **5.2.1 Preisniveau**

Die Preise für individuelle Wohnbaugrundstücke liegen im Jahre 2011 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  $\pm 5,-$  EUR/m<sup>2</sup> erfahren.
- In den dörflichen Lagen liegt nur eine Veränderung vor; für Gollwitz ist der Bodenrichtwert von 45,- EUR/m<sup>2</sup> auf 40,- EUR/m<sup>2</sup> gesunken. Das Niveau liegt in den dörflichen Lagen zwischen 30,- und 50,- EUR/m<sup>2</sup>.
- In den Wohnparksiedlungen ist das Bodenrichtwertniveau in 2011 gleichbleibend. Einzelne Lagen haben eine Änderung um  $\pm 5,-$  EUR/m<sup>2</sup> erfahren. Die Bodenrichtwerte liegen in einer Spanne von 45,- bis 90,- EUR/m<sup>2</sup>.

- zum 01.01.2012 wurden zwei neue Bodenrichtwertzonen gebildet:
  - Bodenrichtwert für den Wohnpark "Regattaring" mit 75,- EUR/m<sup>2</sup>
  - Bodenrichtwert für die Zone "Havelkiez" mit 110,- EUR/m<sup>2</sup>.

## 5.2.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

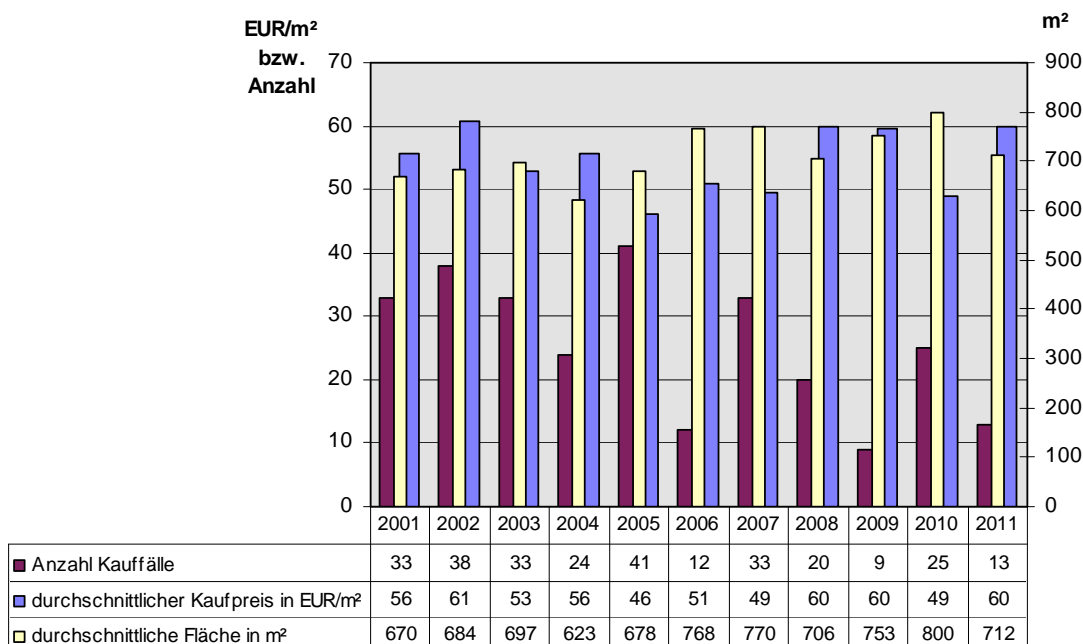
### 5.2.2.1 Preisentwicklung des unbebauten Wohnbaulandes für die individuelle Nutzung

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

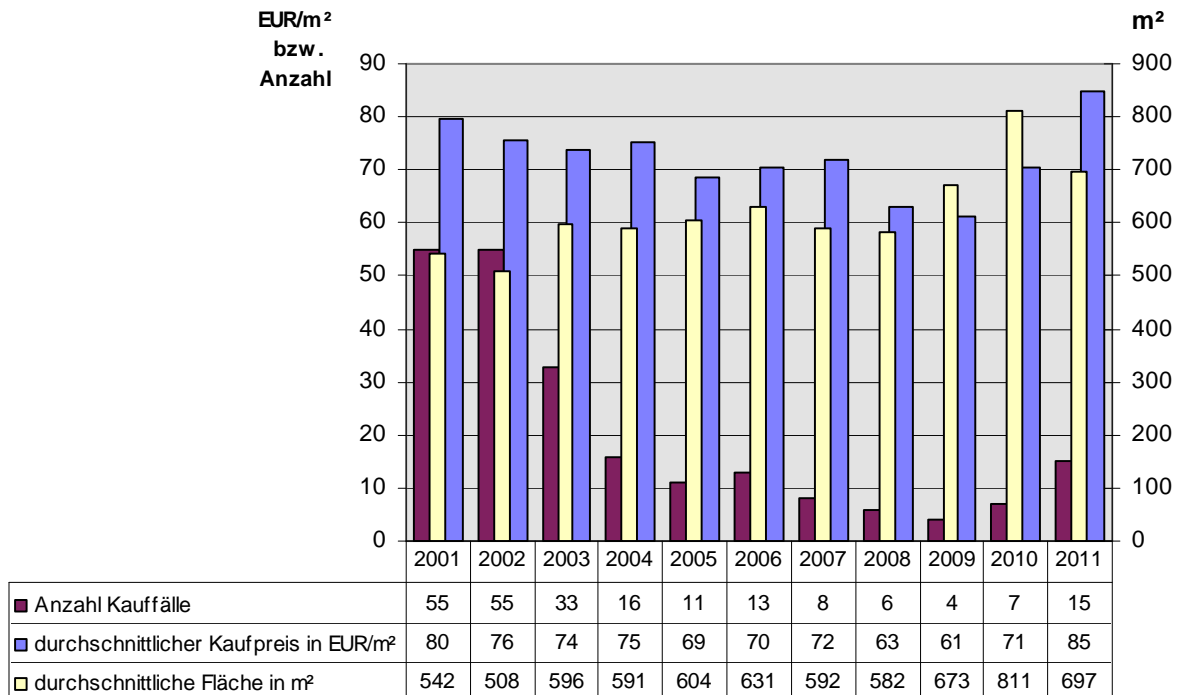
Hierunter fallen das durchschnittliche Preisniveau und die durchschnittliche Grundstücksfläche. Dabei wird unterschieden zwischen städtischen und dörflichen Lagen, sowie zwischen dem Erschließungsbeitragszustand „erschließungsbeitragsfrei nach Baugesetzbuch“ (hierunter sind die typischen Lückengrundstücke 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 2001 bis 2011 gegeben.

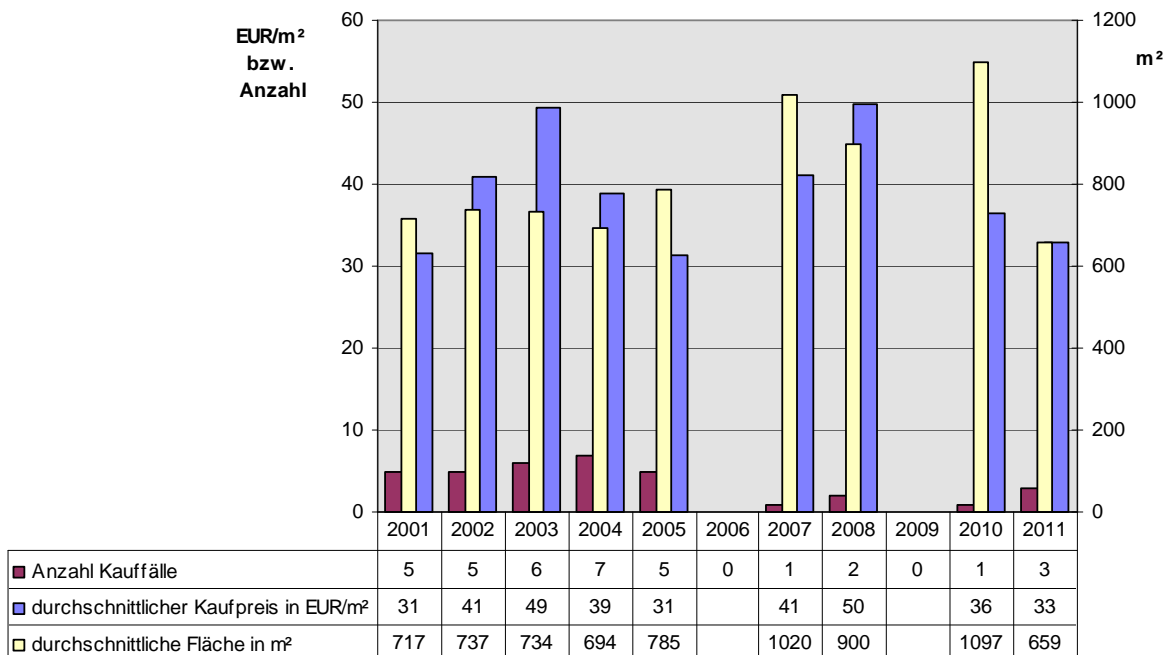
#### Durchschnittliche Preis- und Flächenentwicklung der städtischen Lagen erschließungsbeitragsfrei nach Baugesetzbuch



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

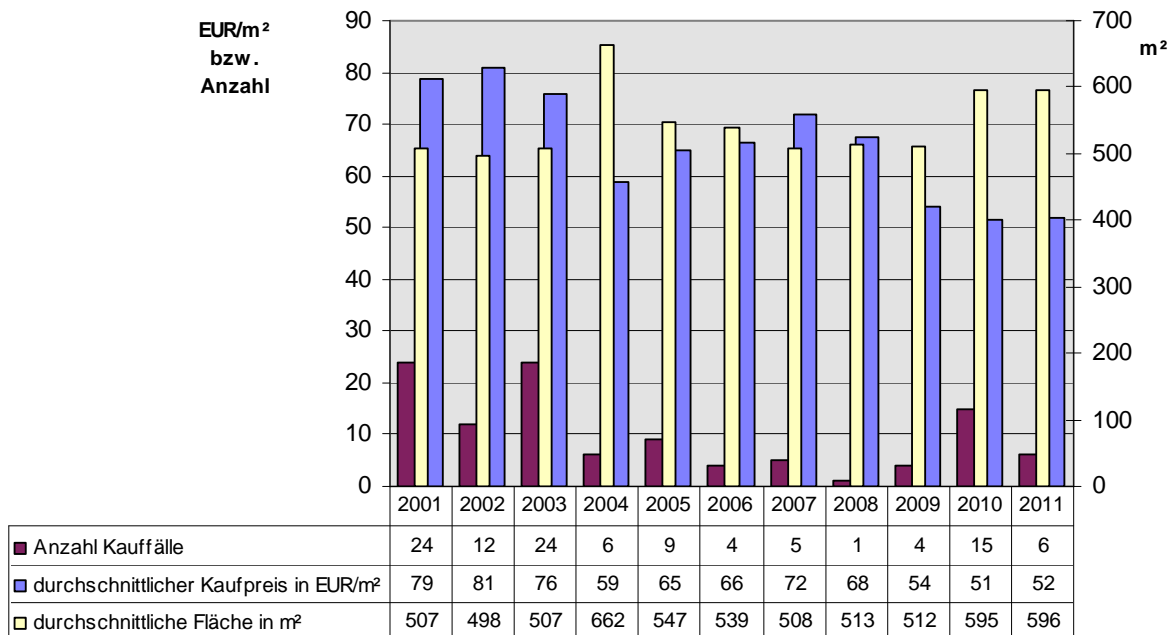


### Durchschnittliche Preis- und Flächenentwicklung der dörflichen Lagen erschließungsbeitragsfrei nach BauGB



Es werden nur noch wenige derartige Kauffälle (in 2006 u. 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



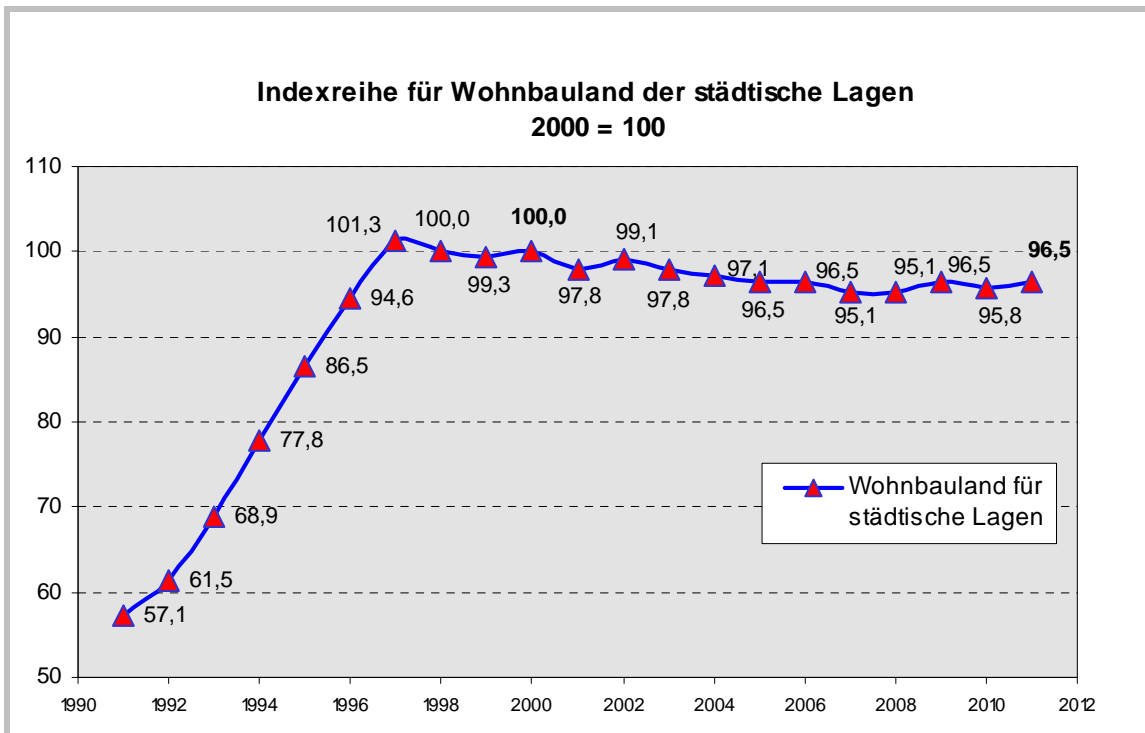
### 5.2.3 Indexreihen

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

Die jeweils herangezogenen Untersuchungsgebiete weisen eine gleichartige Preisentwicklung auf.

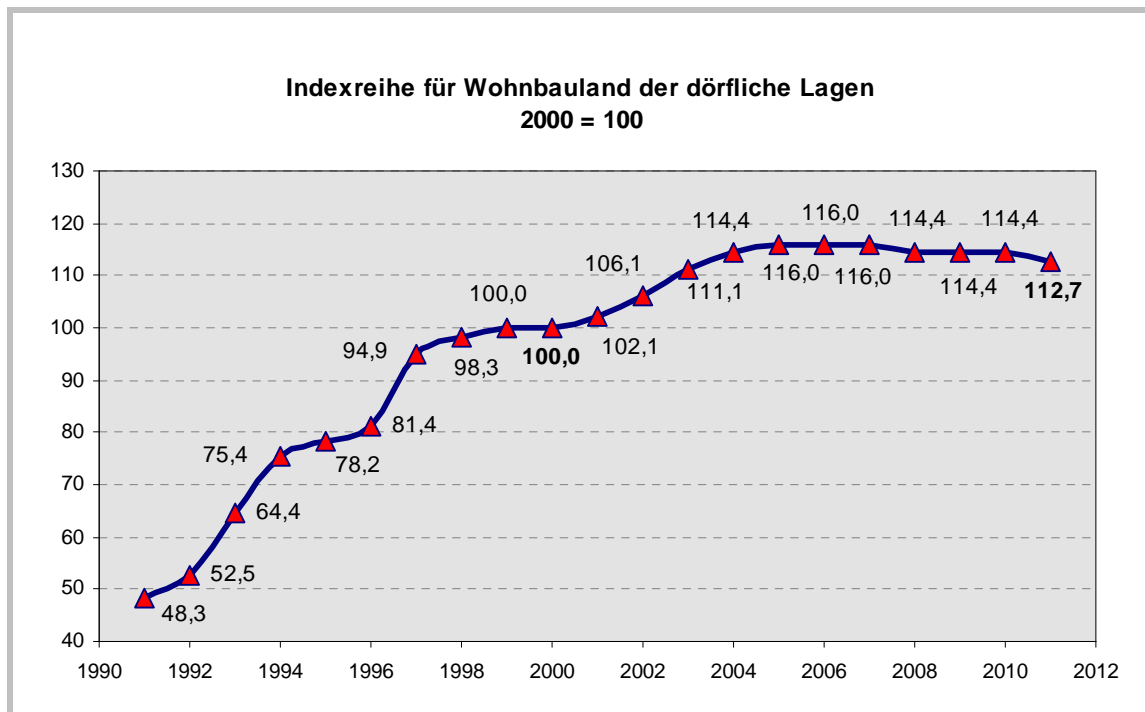
#### 5.2.3.1 Indexreihe „Wohnbauland der städtischen Lagen“

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.



### 5.2.3.2 Indexreihe „Wohnbauland der dörflichen Lagen“

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



Im Jahre 2006 ist der kontinuierliche Anstieg der vorangegangenen Jahre gestoppt worden. Ab diesem Zeitpunkt ist ein leichter Rückgang zu verzeichnen.

#### 5.2.4 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 2006 bis 2011 herangezogen, um der Forderung nach einem statistisch gesicherten Stichprobenumfang zu genügen. Die Regression wurde an Hand von 64 Kauffällen durchgeführt. Danach liegt **keine statistisch gesicherte Abhängigkeit** zwischen Bodenpreis und Grundstücksfläche vor. Das Bestimmtheitsmaß liegt bei 0,00 (2010 – 0,10). 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 entfällt bei dieser Marktsituation.**

#### 5.2.5 Bauland in zweiter Reihe

In den Jahren 2005 bis 2011 wurden 21 Kauffälle, die in der zweiten Reihe gelegen sind, registriert. Im Durchschnitt werden für Grundstücke in der zweiten Reihe rund 5 % weniger gezahlt als für Grundstücke in der ersten Reihe.

### 5.3 Geschosswohnungsbau

Unter diesem Teilmarkt werden die Kauffälle über unbebaute Flächen mit der zukünftigen Nutzung für den mehrgeschossigen Mietwohnungsbau erfasst.

Die Kauffälle im Jahr 2011 waren für eine Auswertung nicht geeignet.

Nach Auskunft der Fachgruppe Bauaufsicht wurden im Jahr 2011 zwei Baugenehmigungen und eine Fertigstellung von Geschosswohnungsbauten registriert; im Jahr 2010 wurden keine Baugenehmigungen und Fertigstellungen 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 für unterschiedliche Nutzungen 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 2011 wurden 12 Kauffälle für gewerbliche bzw. dienstleistungsorientierte gewerbliche Bauflächen registriert (im Jahr 2010 - 16 Kauffälle). Davon wurden acht Kauffälle als ungewöhnlich eingestuft. Von den vier verbleibenden Kauffällen wurden drei für gewerbliche und ein Kauffall für dienstleistungsorientierte gewerbliche Bauflächen eingeordnet.

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 Investoren zu gewinnen.

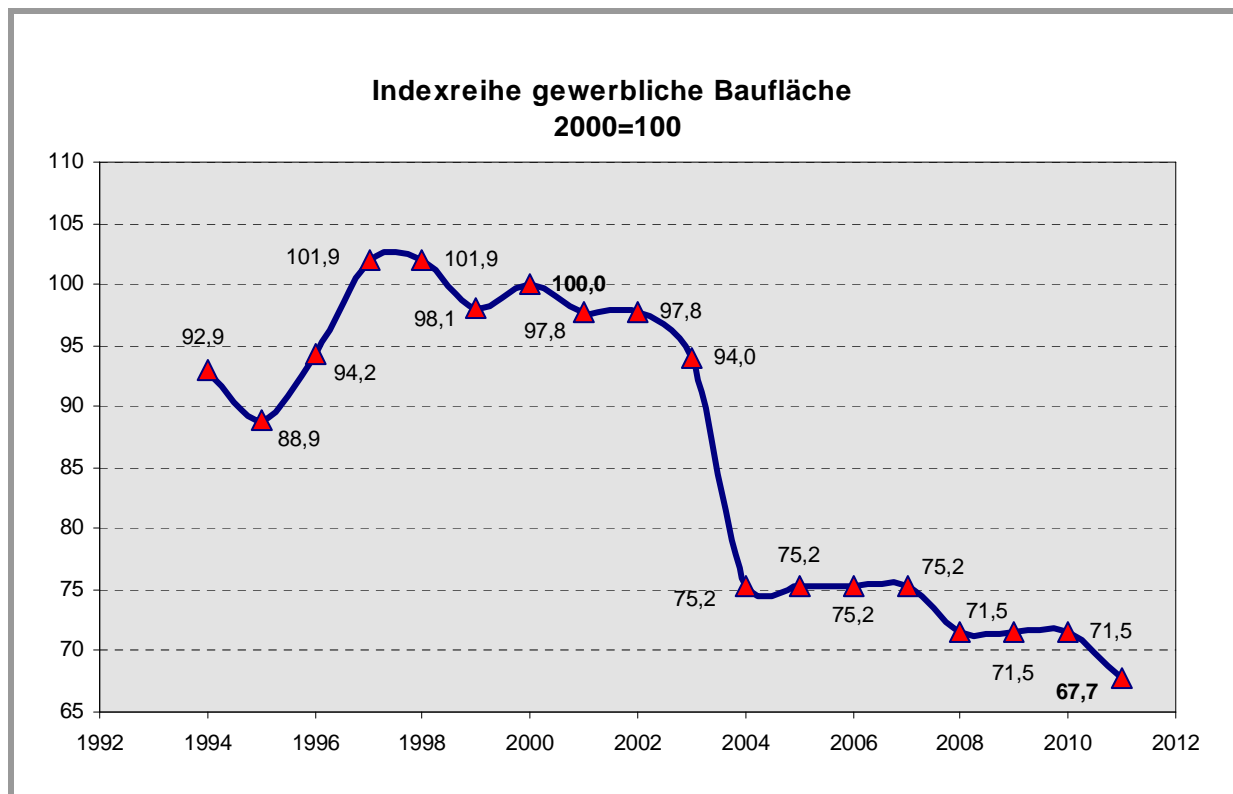
Der Kauffall für ein Grundstück, welches eine dienstleistungsorientierte gewerbliche Nutzung aufweist bzw. künftig so genutzt werden könnte, liegt im derzeitigen Bodenrichtwertniveau zwischen 35,- und 50,- EUR/m<sup>2</sup>.

Erstmals wurde zum 01.01.2007 ein Bodenrichtwert für Industrieflächen ausgewiesen. Dieser liegt im Industrie- und Gewerbegebiet Hohenstücken und wurde zum Stichtag 01.01.2012 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 Rohbauland und kein Kauffall für Bauerwartungsland registriert.

### Bauerwartungsland

2011 - kein Kauffall

Sechs Kauffälle aus den Jahren 2007 bis 2011 weisen eine Spanne von 17 % bis 65 % vom Bodenrichtwert auf. Ein mittleres Preisniveau wird auf Grund der geringen Datenmenge nicht angegeben.

### Rohbauland

2011 - ein Kauffall wurde registriert. Dieser Kauffall liegt bei 81 % des Bodenrichtwertes.

Acht Kauffälle aus den Jahren 2007 bis 2011 weisen eine Spanne von 35 % bis 81 % vom Bodenrichtwert auf. Ein mittleres Preisniveau wird auf Grund der geringen Datenmenge nicht angegeben.

## 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 sechs Verkäufe vor, wovon drei als verwertbar eingestuft wurden. Diese drei Kauffälle sind Binnengrundstücke und wurden jeweils mit einem Kaufpreis von 15,- EUR/m<sup>2</sup> registriert.

*Zum Vergleich: Im Jahre 2010 lagen sieben Kauffälle 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>.*

### 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 2008 bis 2011 wurden 134 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
134	Min.	Max.	Min.	Max.	Min.	Max.	61
	3	500	15	500	10	278	leicht fallend

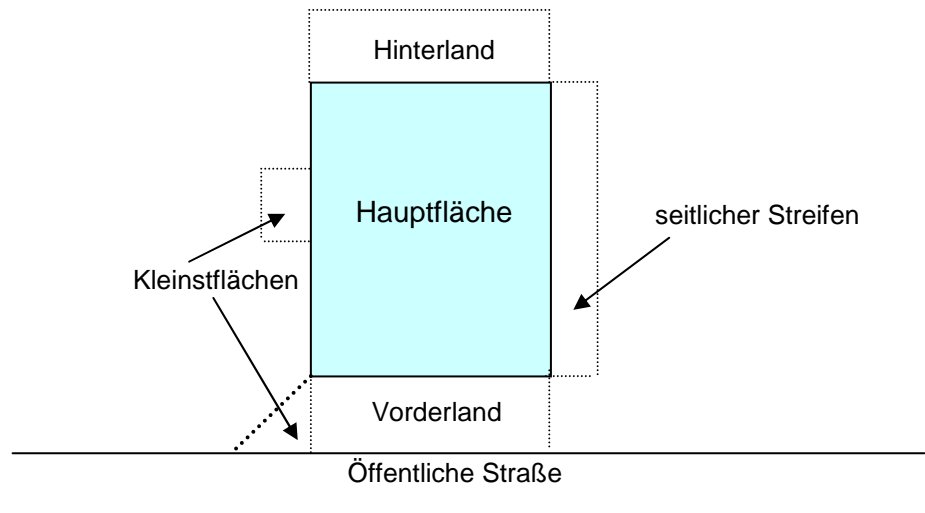
Die in der vorstehenden Tabelle dargestellten Werte weisen eine große Bandbreite auf, so dass weitere Untersuchungen erforderlich wurden.

Das zur Verfügung stehende Datenmaterial wurde daraufhin entsprechend der Lage der Zukauflächen zur Hauptfläche ausgewertet.

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
44	8	100	25	100	19	167	50
							fallend

## Zukäufe von seitlichen Streifen

Anzahl der Vertragsvorgänge	Kaufpreis je m <sup>2</sup> Grundstücksfläche in EUR/m <sup>2</sup>		Bodenrichtwert in EUR/m <sup>2</sup>		Verhältnis Kaufpreis/Bodenrichtwert (KP/BRW) in %		Arithmetisches Mittel von KP/BRW in %
	Min.	Max.	Min.	Max.	Min.	Max.	Tendenz zum vorjährigen Vergleichszeitraum
40	8	180	20	180	16	114	67
							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
35	Min.	Max.	Min.	Max.	Min.	Max.	63
	5	500	35	180	10	278	leicht steigend

## 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
15	Min.	Max.	Min.	Max.	Min.	Max.	72
	3	250	15	500	10	100	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 2011 wurden **zwei** Erbbaurechtsverträge in der Stadt Brandenburg an der Havel registriert.

In den zwei vorliegenden Verträgen, ist jeweils das Erbbaurecht zum Zwecke des Gemeinbedarfs veräußert wurde.

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 %

Gemeinbedarf

2 % bis 4 %

## 6. Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

### 6.1 Allgemeines

Im Berichtsjahr wurden 61 Kauffälle für den Bereich der land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke registriert. Zum Vergleich: Im Jahr 2010 waren es 70 Kauffälle.

In 2011 wurden 543,4 ha Grundstücksfläche bei einem Geldumsatz von 3,3 Mill. EUR umgesetzt. Von den 61 Kauffällen sind 51 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 15 verwertbare Kauffälle für Ackerland im Jahr 2011.

**Ackerland 2011:** 15 Verkäufe von 0,17 bis 0,95 EUR/m<sup>2</sup>  
**Ackerland 2010:** 11 Verkäufe von 0,17 bis 0,40 EUR/m<sup>2</sup>

Das Stadtgebiet gliedert sich in zwei Bodenrichtwertzonen für Ackerland:

- Ackerland - nördlich der Havel und
- Ackerland - südlich der Havel.

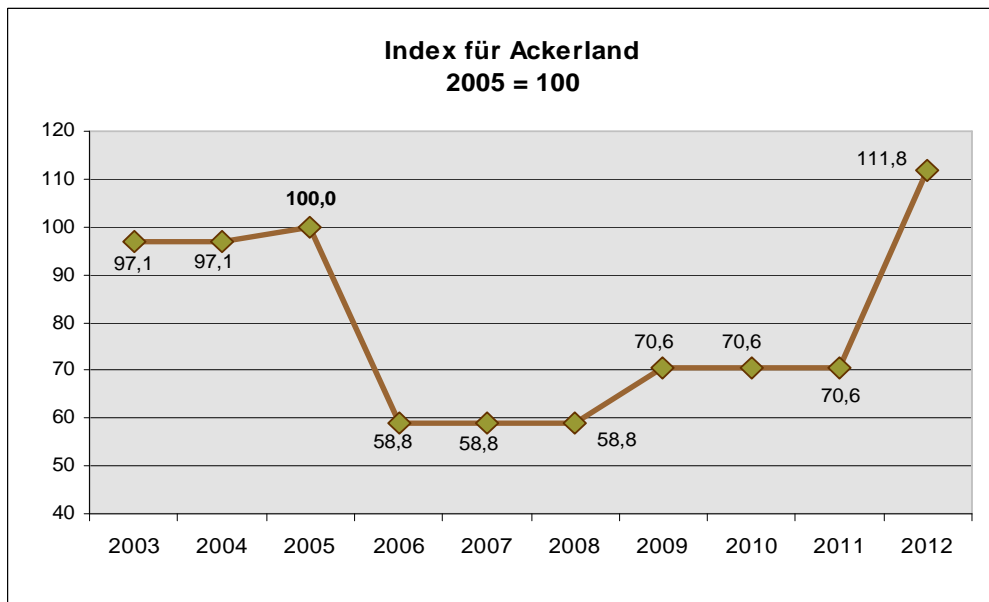
Die folgenden Tabellen stellen aus den Jahren 2007 bis 2011 die Zuordnung der Kaufpreise nach Bodenrichtwertzone, Gruppen von Ackerzahlen und Flächengröße dar.

Kaufpreise für Ackerland - nördlich der Havel in EUR/m <sup>2</sup> aus den Jahren 2007 bis 2011						
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	---	0,23 0,28 0,68 0,68	0,22	---	5	0,41
1 ha bis 10 ha	0,95	0,25 0,25 0,25 0,29 0,30 0,31 0,37	0,22	---	9	0,35
über 10 ha	---	0,83	---	---	1	0,83
<b>Verträge</b>	1	12	2	---	15	
<b>Mittelwert der Kaufpreise</b>	<b>0,95</b>	<b>0,39</b>	<b>0,22</b>	---		

Kaufpreise für Ackerland - südlich der Havel in EUR/m <sup>2</sup> aus den Jahren 2007 bis 2011						
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 0,17 0,21 0,30	0,30 0,32	0,19 0,32 0,35 0,47	0,35 0,39 0,41	13	<b>0,30</b>
1 ha bis 10 ha	0,36 0,39	0,20 0,21 0,22 0,27 0,29 0,34	0,17 0,20 0,30 0,30 0,38	0,26 0,27 0,32 0,32 0,40	18	<b>0,29</b>
über 10 ha	---	0,44	0,37 0,86	---	3	<b>0,56</b>
Verträge	6	9	11	8	34	
Mittelwert der Kaufpreise	<b>0,26</b>	<b>0,29</b>	<b>0,36</b>	<b>0,34</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 13 verwertbare Kauffälle für Grünland im Jahr 2011.

**Grünland 2011:** 13 Kauffälle zwischen 0,18 und 0,45 EUR/m<sup>2</sup>  
**Grünland 2010:** drei Kauffälle zwischen 0,24 und 0,33 EUR/m<sup>2</sup>

Das Stadtgebiet gliedert sich in zwei Bodenrichtwertzonen für Grünland:

- Grünland - nördlich der Havel und
- Grünland - südlich der Havel.

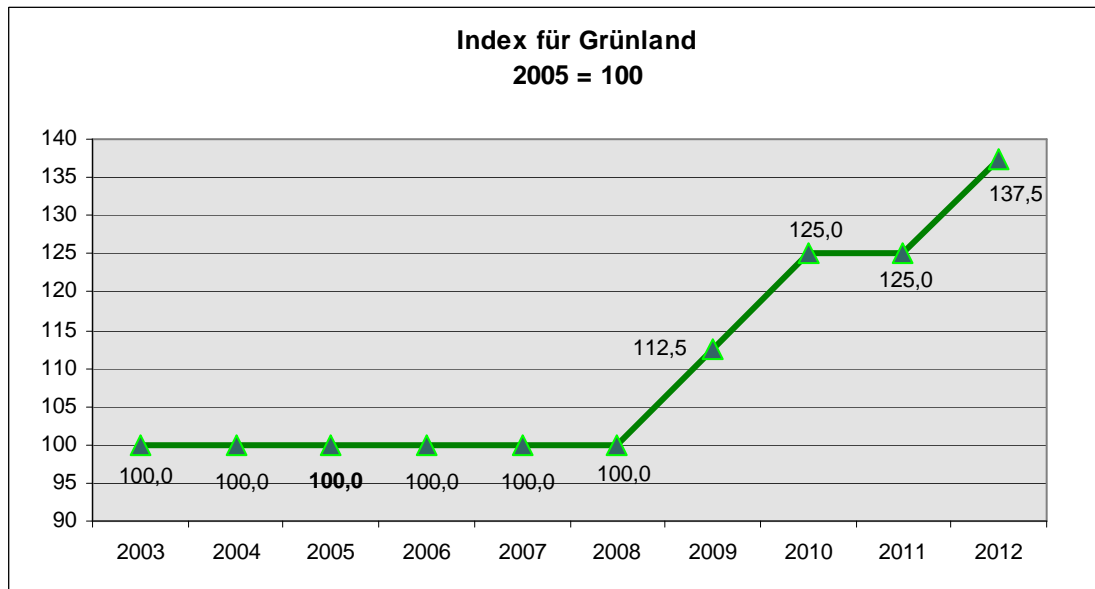
Die folgenden Tabellen stellen aus den Jahren 2007 bis 2011 die Zuordnung der Kaufpreise nach Bodenrichtwertzone, Gruppen von Grünlandzahlen und Flächengröße dar.

<b>Kaufpreise für Grünland - nördlich der Havel in EUR/m<sup>2</sup> aus den Jahren 2007 bis 2011</b>						
Fläche in ha	Grünlandzahlen				Verträge	Mittelwert der Kaufpreise in EUR/m <sup>2</sup>
	11 - 20	21 - 30	31 - 40	über 40	Anzahl	
bis 1 ha	---	0,21	0,24 0,29	---	3	<b>0,25</b>
1 ha bis 10 ha	---	0,25 0,27	0,22	---	3	<b>0,25</b>
über 10 ha	---	---	0,45	---	1	<b>0,45</b>
<b>Verträge</b>	---	3	4	---	7	
<b>Mittelwert der Kaufpreise</b>	---	<b>0,24</b>	<b>0,30</b>	---		

<b>Kaufpreise für Grünland - südlich der Havel in EUR/m<sup>2</sup> aus den Jahren 2007 bis 2011</b>						
Fläche in ha	Grünlandzahlen				Verträge	Mittelwert der Kaufpreise in EUR/m <sup>2</sup>
	11 - 20	21 - 30	31 - 40	über 40	Anzahl	
bis 1 ha	0,20	0,11 0,13 0,18 0,19 0,20 0,21 0,25 0,28 0,34 0,39	0,20	0,30	13	<b>0,23</b>
1 ha bis 10 ha	---	0,15 0,18 0,19 0,25 0,33	0,13 0,20 0,25 0,27 0,28 0,30 0,30 0,33	---	13	<b>0,24</b>
über 10 ha	---	0,27	---	---	1	<b>0,27</b>
<b>Verträge</b>	1	16	9	1	27	
<b>Mittelwert der Kaufpreise</b>	<b>0,20</b>	<b>0,22</b>	<b>0,23</b>	<b>0,30</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

Im Jahr 2011 wurden 19 Kauffälle über forstwirtschaftliche Flächen registriert. Diese Kauffälle erbrachten einen Flächenumsatz 84,1 ha bei einem Geldumsatz 0,26 Mill. EUR.

Zum Vergleich: Im Jahr 2010 wurden 13 Kauffälle mit einem Flächenumsatz von ca. 102,1 ha bei einem Geldumsatz von 0,3 Mill. EUR registriert.

Die Kauffälle wurden näher untersucht und um Ausreißer bereinigt.

##### **Forstwirtschaftliche Flächen 2011:**

15 verwertbare Kauffälle von 0,13 bis 0,58 EUR/m<sup>2</sup> einschließlich Aufwuchs (Mittelwert von 0,33 EUR/m<sup>2</sup>).

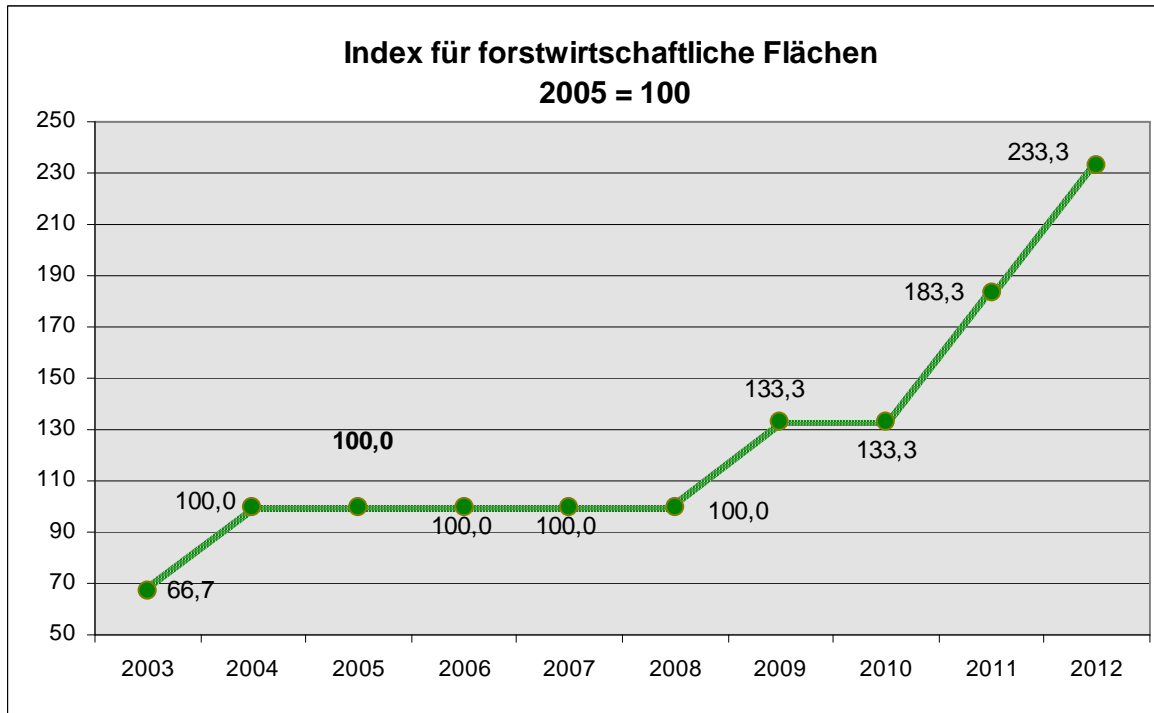
Der Gutachterausschuss hat das Stadtgebiet in zwei Bodenrichtwertzonen für Forsten mit Aufwuchs unterteilt: Forsten mit Aufwuchs - nördlich der Havel und Forsten mit Aufwuchs - südlich der Havel.

In beiden Zonen liegt das durchschnittliche Marktverhalten bei dem oben ausgewiesenen Mittelwert.



## 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 2011

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 sechs Kauffälle aus dem Berichtsjahr zur Verfügung. Sie weisen eine Spanne von 1,42 bis 27,03 EUR/m<sup>2</sup> auf.

*Zum Vergleich: Im Jahr 2010 lag die Spanne zwischen 5,75 bis 9,40 EUR/m<sup>2</sup>.*

#### Dörfliche Lagen

In den dörflichen Lagen wurde für das Jahr 2011 ein Kauffall registriert. Er weist einen Wert von 7,79 EUR/m<sup>2</sup> auf.

*Zum Vergleich: Im Jahr 2010 lag die Spanne zwischen 4,65 bis 6,75 EUR/m<sup>2</sup>.*

### 7.2 Preisentwicklung bei Gartenland

Der Gutachterausschuss hat eine Auswertung von Gartenlandverkäufen der Jahre 2001 bis 2011 mit insgesamt 106 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 2001 – 2011</b> <b>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) / 38	66	5,06 (1,26 – 13,00)	14 (3 – 37)	1062 (16 – 7665)
(51-75) / 63	25	7,45 (1,42 – 17,75)	11 (2 – 24)	750 (40 - 3174)
(> 75) / 112	5	10,15 (3,20 – 27,03)	8 (4 -15)	1855 (27 - 8093)

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

## 8. Bebaute Grundstücke

### 8.1 Allgemeines

Die Anzahl der Verkäufe von bebauten Grundstücken ist im Jahr 2011 mit 242 Kauffällen gegenüber 2010 mit 309 Kauffällen um 67 gefallen.

Mit einem Anteil von 77,2 % am Geldumsatz 2011 stellt der Grundstücksteilmarkt „Bebaute Grundstücke“ dennoch 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 2010	
	2007	2008	2009	2010	2011	absolut	%
Einfamilienhäuser	47	52	58	70	<b>68</b>	- 2	- 3 %
Zweifamilienhäuser	2	9	10	10	<b>0</b>	-10	- 100 %
Doppelhaushälften	23	26	17	27	<b>20</b>	- 7	- 26 %
Reihenhäuser	26	21	15	20	<b>26</b>	+ 6	+ 30 %
Mehrfamilienhäuser	66	94	47	77	<b>37</b>	- 40	- 52 %
Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	11	5	5	6	<b>10</b>	+ 4	+ 67 %
Wohn- und Geschäftshäuser	8	7	16	13	<b>22</b>	+ 9	+ 69 %
Wochenendhäuser	29	29	34	32	<b>33</b>	+ 1	+ 3 %
Sonstige Gebäude (z.B. Lager- u. Produktionsgebäude, soziale Einrichtungen)	37	25	51	54	<b>26</b>	- 28	- 52 %

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 68 Kauffälle von Grundstücken mit Einfamilienhäusern. Diese nachfolgende Auflistung gibt Umsatzzahlen und Durchschnittswerte für die jeweilige Kategorie wieder. Diese Daten sind **nicht** nach Baujahr, Bauzustand und Lage differenziert.

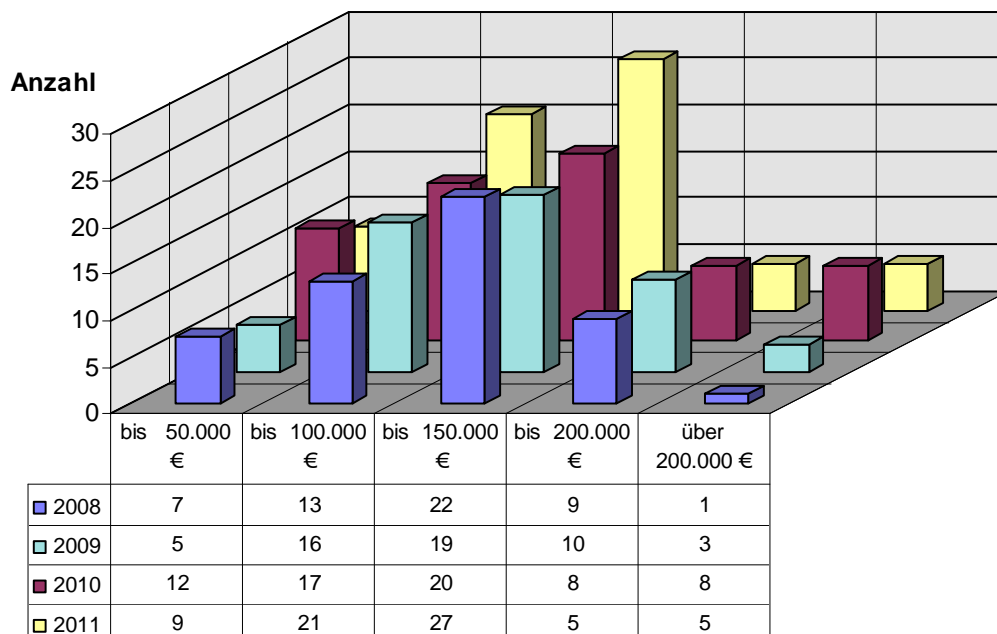
Die ( )-Werte in der nachfolgenden Auflistung entsprechen den Angaben des Vorjahres.

	Einfamilien- häuser	Zweifamilien- häuser
<b>Anzahl der Kauffälle</b>	68 (65)	0 (10)
<b>Wertumsatz in Mill. EUR</b>	7,7 (8,0)	0,0 (0,7)
<b>Flächenumsatz in ha</b>	10,4 (9,4)	0,0 (1,2)
<b>mittlerer Kaufpreis in EUR</b>	112.500 (123.600)	--- (87.594*)
<b>mittlere Grund- stücksfläche in m<sup>2</sup></b>	900* (864*)	--- (1129*)
<b>mittlere Wohnfläche in m<sup>2</sup></b>	131 (127)	--- (198)

\* 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 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 diente.

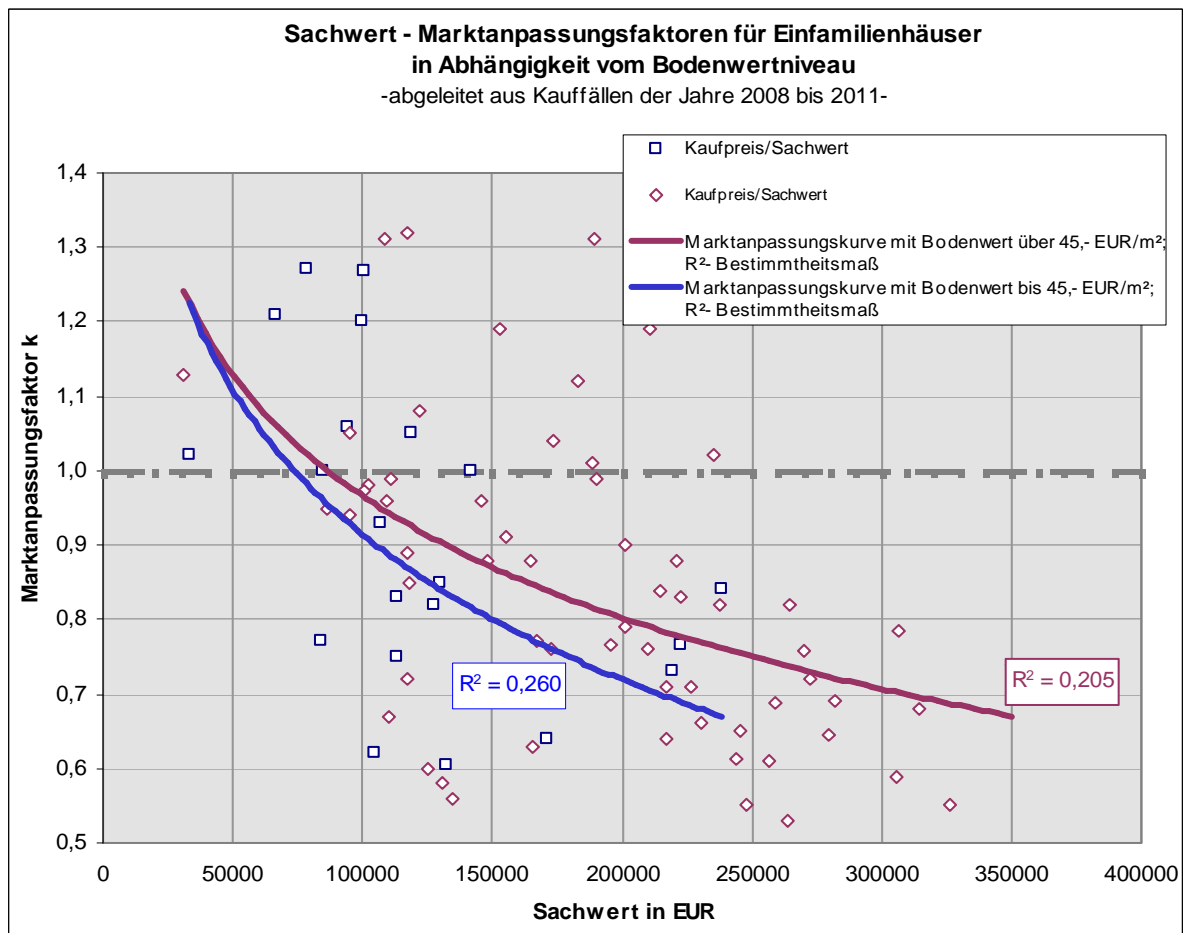
Die Ermittlung der Marktanpassungsfaktoren beruht auf Kauffällen der Jahre 2008 bis 2011.

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 2008 bis 2011 eine ausreichende Anzahl von 69 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 graphischer 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.



### 8.2.3 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 2008 bis 2011 **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	5	697	144	<b>481</b>
	1950 - 1989	13	793	127	<b>836</b>
	1990 - heute	5	771	117	<b>1225</b>

Die nachfolgende Tabelle bezieht sich auf ausgewertete Kaufverträge von Einfamilienhausgrundstücken der Jahre 2008 bis 2011 **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	6	673	119	<b>704</b>
	1950 - 1989	25	682	123	<b>960</b>
	1990 - heute	34	600	128	<b>1416</b>

### 8.3 Reihenhäuser / Doppelhaushälften

#### 8.3.1 Preisniveau

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses registrierte im Berichtsjahr 46 Kauffälle von Grundstücken mit Doppelhaushälften und Reihenhäusern.

Diese nachfolgende Tabelle gibt Umsatzzahlen und Durchschnittswerte für die jeweilige Kategorie wieder. Diese Daten sind **nicht** nach Baujahr, Bauzustand und Lage differenziert.

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

	Doppelhaushälften	Reihenhäuser
<b>Anzahl der Kauffälle</b>	20 (16)	26 (15)
<b>Wertumsatz in Mill. EUR</b>	2,0 (1,3)	3,3 (1,0)
<b>Flächenumsatz in ha</b>	1,0 (1,1)	0,8 (0,5)
<b>mittlerer Kaufpreis in EUR</b>	79.800* (79.400)	81.560* (69.690)
<b>mittlere Grundstücksfläche in m<sup>2</sup></b>	488* (661*)	308 (328*)
<b>mittlere Wohnfläche in m<sup>2</sup></b>	110 (101)	102* (96)

\* Zur Berechnung des mittleren Kaufpreises, Grundstücks- und Wohnfläche wurde die Datenmenge um Ausreißer bereinigt

### 8.3.2 Marktanpassungsfaktoren

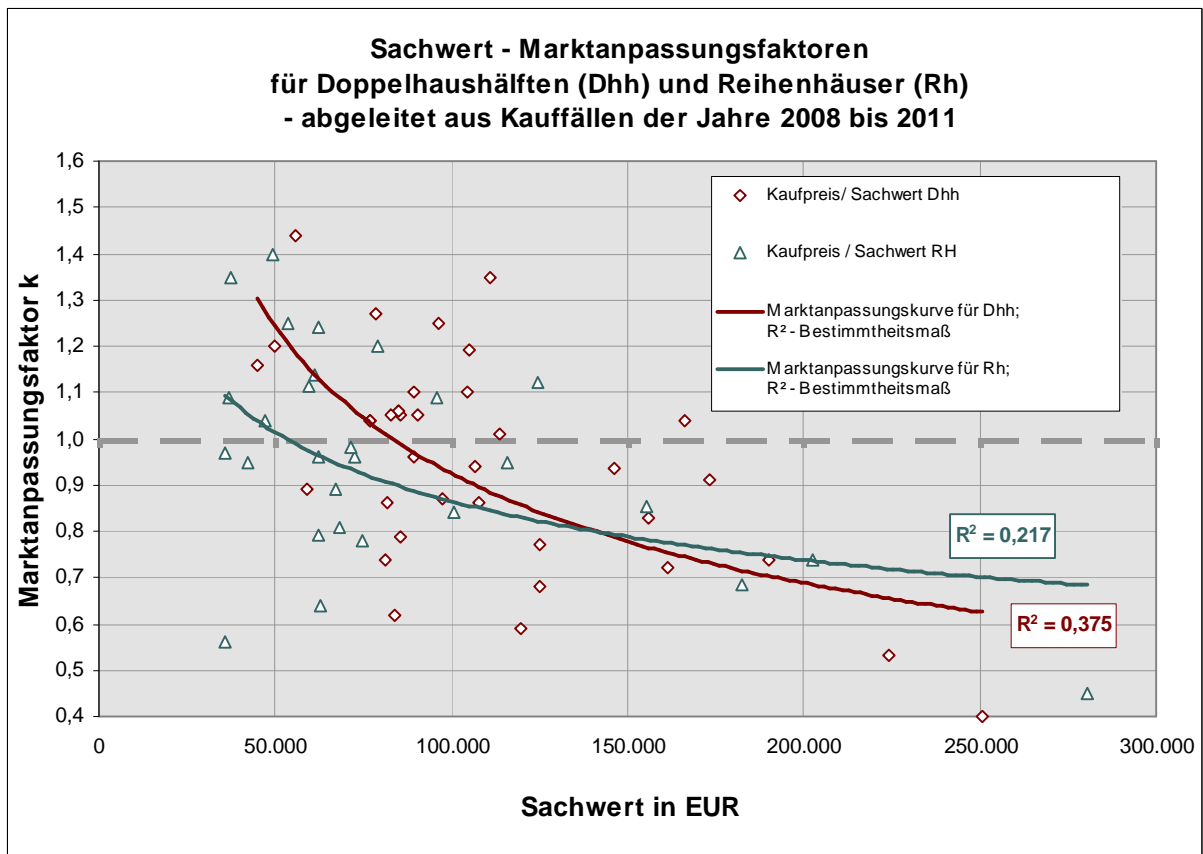
Die Marktanpassungsfaktoren (Sachwertfaktoren) wurden aus dem Verhältnis Kaufpreis zum Sachwert ermittelt. Die Datengewinnung erfolgt auf Grundlage von Bauakten, durch eine Ortsbesichtigung mit Aufmaß und Datenmaterial aus dem Liegenschaftskataster. Zu Vergleichszwecken wird zunächst das Modell vorgestellt,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

Die Ermittlung der Marktanpassungsfaktoren beruht auf Kauffällen der Jahre 2008 bis 2011.

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 2008 bis 2011 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.

### 8.3.3 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 Markttkundigen die Möglichkeit einer groben und überschlägigen Werteinschätzung eines individuell genutzten Grundstückes.

### 8.3.3.1 Vergleichsfaktoren für Doppelhaushälften

Die nachfolgende Tabelle bezieht sich auf ausgewertete Kaufverträge über Grundstücke mit Doppelhaushälften der Jahre 2008 bis 2011 **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	0	---	---	---
	1950 - 1989	11	517	95	<b>926</b>
	1990 - heute	0	---	---	---

Die nachfolgende Tabelle bezieht sich auf ausgewertete Kaufverträge über Grundstücke mit Doppelhaushälften der Jahre 2008 bis 2011 **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	14	655	120	<b>948</b>
	1990 - heute	4	337	123	<b>1092</b>

### 8.3.3.2 Vergleichsfaktoren für Reihenhäuser

Die nachfolgende Tabelle bezieht sich auf ausgewertete Kaufverträge von Grundstücken mit Reihenhäusern der Jahre 2008 bis 2011 **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	2	305	82	<b>462</b>
	1950 - 1989	14	262	85	<b>714</b>
	1990 - heute	1	271	97	<b>1289</b>

Die nachfolgende Tabelle bezieht sich auf ausgewertete Kaufverträge von Grundstücken mit Reihenhäusern der Jahre 2008 bis 2011 **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	8	201	99	<b>880</b>
	1990 - heute	2	363	116	<b>1243</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.

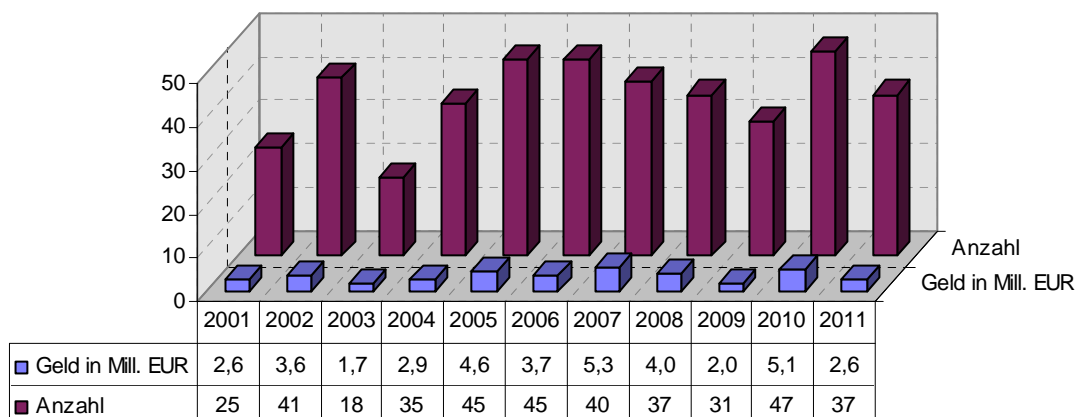
Im Jahre 2010 wurden 47 Kauffälle (Wohnungs- und Teileigentum) mit einem Umsatz von 5,1 Mill. EUR und im Jahre 2011

### 37 Kauffälle mit 2,6 Mill. EUR Umsatz

registriert.

Nachfolgendes Diagramm zeigt die Entwicklung seit 2001 auf dem Markt des Wohnungs- und Teileigentums.

Vertragsvorgänge von Wohnungs- und Teileigentum



Von den 37 Kauffällen im Jahr 2011 fallen **34** auf Wohnungseigentum und **3** Kauffälle auf Teileigentum.

Alle 37 Kauffälle sind den städtischen Lagen zuzuordnen.

Ein Kauffall ist infolge Zwangsversteigerung und weitere 17 Kauffälle unter ungewöhnlichen Verhältnissen zu Stande gekommen.

## Preisniveau

In der nachfolgenden Auflistung konnten 16 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)	0 (4)	--- (1.480,- bis 1.580,-)	--- (97)
Erstverkauf	neuerstelltes Wohnungseigentum in Wassernähe/ am Wasser (ab Baujahr 1990)	0 (0)	-- (--)	-- (--)
Erstverkauf	umgewandelte Wohnungen in Mehrfamilienhäusern - saniert	1 (14)	1.550,- (495,- bis 1.600,-)	118 (72)
Erstverkauf	umgewandelte Wohnungen in Mehrfamilienhäusern u. ä. in Wassernähe/ am Wasser - saniert	2 (0)	1.660,- bis 1850,- (--)	131 (--)
Weiterveräußerung	Wohnungseigentum (saniert bzw. ab Baujahr 1990)	4 (3)	1.090,- bis 1.340,- (500,- bis 1.680,-)	72 (70)
Weiterveräußerung	Wohnungseigentum teilsaniert	3 (2)	530,- bis 825,- (460,- bis 710,-)	51 (65)
Weiterveräußerung	Wohnungseigentum in Wassernähe/ am Wasser	5 (2)	730,- bis 1.640,- (1.100,- bis 1.250,-)	124 (74)
Weiterveräußerung	Wohnungseigentum in Form von Reihenhäusern	0 (1)	--- (970,-)	--- (90)
Weiterveräußerung	Wohnungseigentum in Geschosswohnungsbauten (z.B. Plattenbauweise)	1 (2)	510,- (390,- bis 460,-)	57 (66)

## 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 drei Kauffälle für Teileigentum im Jahr 2011 registriert. Ein Kauffall für eine Garage und zwei Kauffälle für Stellplätze.

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	0 (4)	--- (9.000,- bis 9.500,-)
Weiterveräußerung	Garage	1 (0)	5.000,- (---)
Weiterveräußerung	Stellplätze (Stellplätze, Tiefgaragenstellplätze)	2 (0)	2.000,- bis 3.000,- (---)

Art	Kategorie	Anzahl	Preisangaben in EUR/m <sup>2</sup> Nutzfläche	durchschnittliche Nutzfläche in m <sup>2</sup>
Weiterveräußerung	Gewerbeinheit	0 (1)	--- (460,-)	--- (130)

## 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 37 Kauffälle über Mehrfamilienhausgrundstücke vor, davon alle im innerstädtischen Bereich liegend.

### 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.

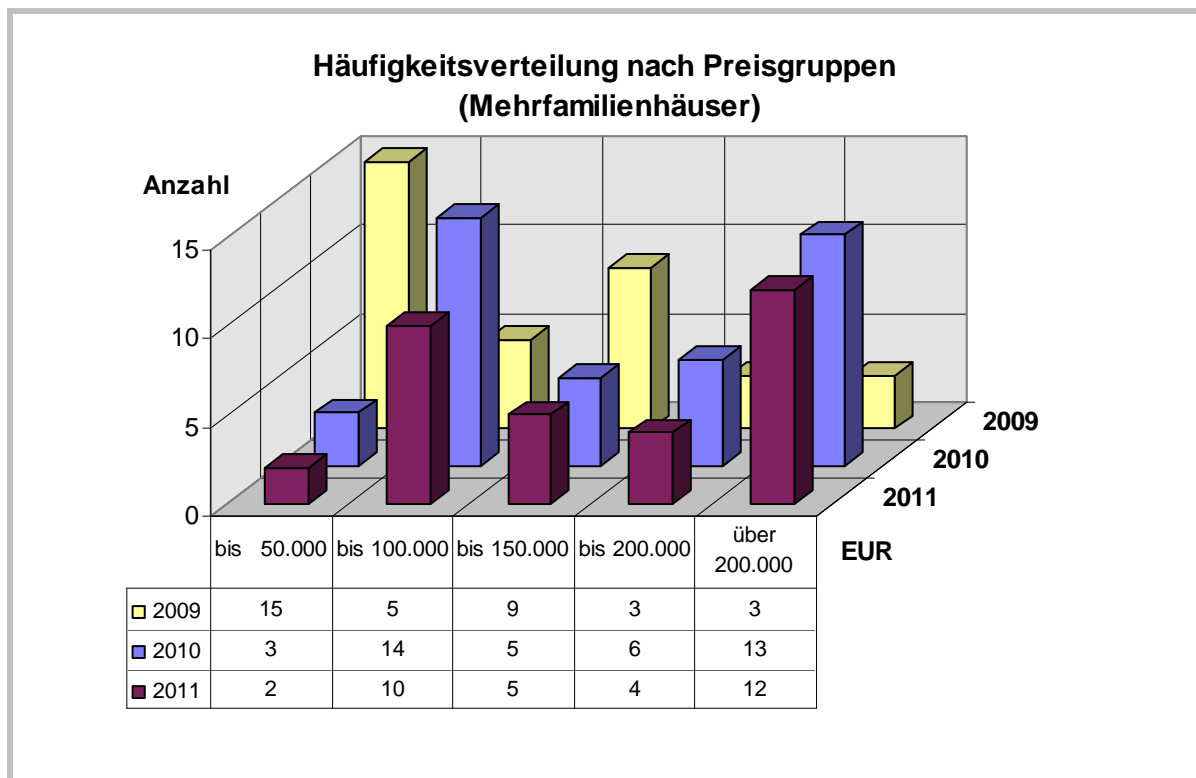
	2011	2010	2009	2008
Kauffälle	33	41	35	83
Geldumsatz in Mill. EUR	6,0	7,0	3,3	8,5
Flächenumsatz in ha	1,7*	1,8	1,5	4,5
mittl. Gesamtkaufpreis in EUR	181.452	171.463	94.932	102.051
mittl. Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	528*	401*	430*	426*

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

Der mittlere Gesamtkaufpreis ist gegenüber dem Vorjahr 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.



Ab 2010 wurden verstärkt modernisierte und vermietete Mehrfamilienhäuser verkauft.

Die Abrissmaßnahmen des Stadtumbaus und der damit einhergehende Wegfall von ca. 3.050 Wohnungseinheiten (bis Ende 2011) 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 geeigneten Kaufpreisen ermitteln. Voraussetzung dafür ist die Kenntnis über die Ertragssituation des Kaufobjektes zum Vertragszeitpunkt.

2002 wurde im Land Brandenburg eine Arbeitsgruppe aus allen 18 örtlichen Gutachterausschüssen für Grundstückswerte gebildet, die im Ergebnis Rahmenbedingungen zur Ermittlung und Ableitung von durchschnittlichen lagetypischen Liegenschaftszinssätzen erarbeitet hat. Diese Arbeitsgruppe wurde notwendig, da in den Zuständigkeitsbereichen der örtlichen Gutachterausschüsse 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 **2009 bis 2011** vor; veröffentlicht im Grundstücksmarktbericht 2011 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 § 6 Abs. 6 ImmoWertV	<ul style="list-style-type: none"><li>- nur Objekte mit einer RND <math>\geq</math> 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>
	- für gewerbliche Nutzung 2,50 €/m <sup>2</sup> bis 9,00 €/m <sup>2</sup> Nutzfläche je nach Objektart, Bauausführung und Baualter <sup>4</sup>
- Mietausfallwagnis	- für Wohnnutzung 2 %
	- für gewerbliche Nutzung 4 %

Alle geeigneten Kauffälle, die durch die örtlichen Gutachterausschüsse entsprechend dieser Festlegungen erfasst und ausgewertet wurden, in der Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses zusammengeführt und ausgewertet. Die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze wird 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 2009 bis 2011 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 2009 bis 2011. Der Einfluss des Kaufdatums wurde untersucht; eine zeitliche Abhängigkeit konnte im Auswertezentrum 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: 2009 - 2011			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz
<b>Weiterer Metropolitanraum mit den kreisfreien Städten (122 Kauffälle)</b>			
Bodenwert	3 €/m <sup>2</sup> - 200 €/m <sup>2</sup>	53 €/m <sup>2</sup>	<b>6,4 %</b>
Wohn- u. Nutzfläche	125 m <sup>2</sup> - 1768 m <sup>2</sup>	488 m <sup>2</sup>	
Restnutzungsdauer	20 Jahre - 74 Jahre	33 Jahre	
Rohertragsfaktor	5,6 – 22,4	9,4	
monatliche Nettokaltmiete (je m <sup>2</sup> Wohn-u.Nutzfläche)	2,1 €/m <sup>2</sup> - 7,5 €/m <sup>2</sup>	4,6 €/m <sup>2</sup>	
<b>Kreisfreie Städte ohne Potsdam (46 Kauffälle)</b>			
Bodenwert	7 €/m <sup>2</sup> - 250 €/m <sup>2</sup>	99 €/m <sup>2</sup>	<b>6,2 %</b>
Wohn- u. Nutzfläche	220 m <sup>2</sup> - 2093 m <sup>2</sup>	656 m <sup>2</sup>	
Restnutzungsdauer	20 Jahre - 40 Jahre	30 Jahre	
Rohertragsfaktor	6,9 – 13,2	9,7	
monatliche Nettokaltmiete (je m <sup>2</sup> Wohn-u.Nutzfläche)	3,1 €/m <sup>2</sup> - 6,9 €/m <sup>2</sup>	5,0 €/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 115,- EUR/m<sup>2</sup> für das Jahr 2011** für Kauffälle außerhalb des unmittelbaren Zentrums. Der Durchschnittswert von 2010 lag bei 110,- EUR/m<sup>2</sup>.

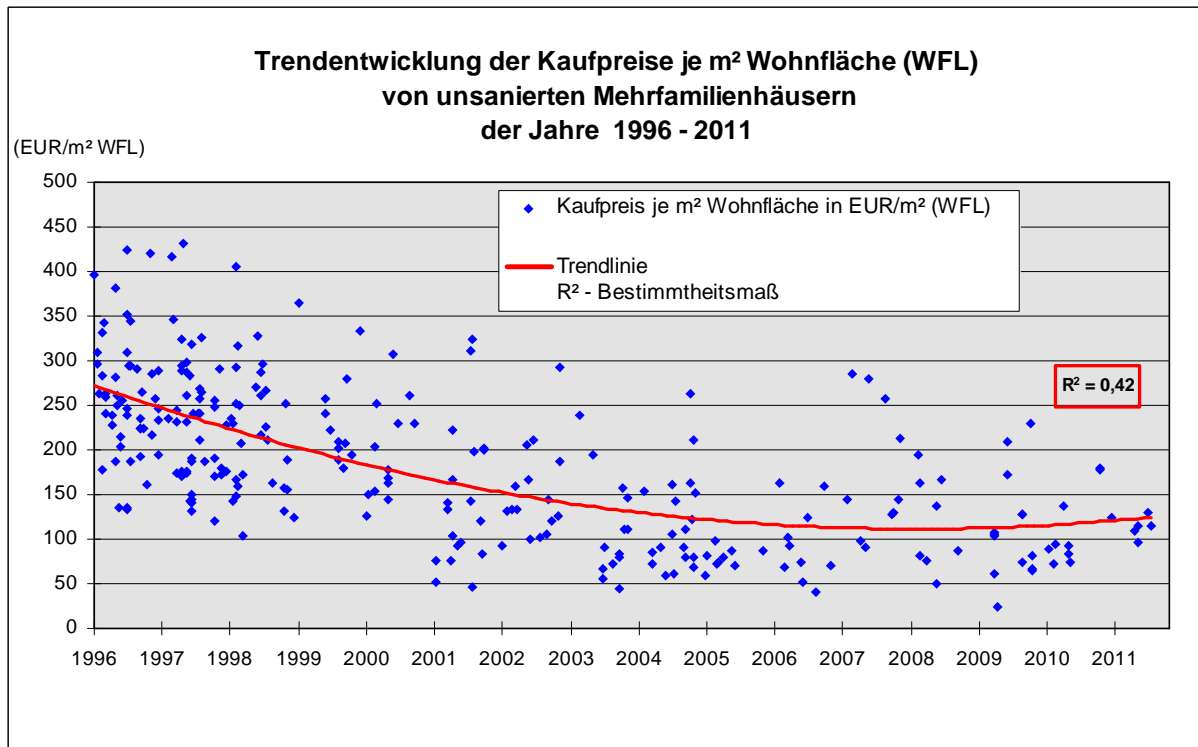
Der hier untersuchte Teilmarkt wird durch jährlich sinkende Fallzahlen geprägt. Für die Untersuchungen im Jahr 2011 standen sechs Kauffälle zur Verfügung.

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 10 Kauffälle (sechs im Vorjahr) mit einem Gesamtumsatz von 2,8 Mill. EUR und einem Flächenumsatz von 4,8 ha registriert.

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

Es wurden 22 Kauffälle (12 im Vorjahr) mit einem Gesamtumsatz von 3,4 Mill. EUR und einem Flächenumsatz von 2,0 ha registriert.

Die 22 Kauffälle wurden in einer Spanne von 20.000,- bis 600.000,- EUR registriert, wobei der mittlere Kaufpreis bei 163.000,- EUR liegt.

## 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: 2009 - 2011			
<b>Merkmale</b>	<b>Spanne</b>	<b>Durchschnitt</b>	<b>Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz</b>
<b>Weiterer Metropolitanraum mit den kreisfreien Städten (25 Kauffälle)</b>			
Bodenwert	3 €/m <sup>2</sup> - 200 €/m <sup>2</sup>	42 €/m <sup>2</sup>	<b>8,1 %</b>
Nutzfläche	136 m <sup>2</sup> - 5928 m <sup>2</sup>	1472 m <sup>2</sup>	
Restnutzungsdauer	25 Jahre - 55 Jahre	40 Jahre	
Rohertragsfaktor	5,1 – 11,7	9,2	
monatliche Nettokaltmiete (je m <sup>2</sup> Nutzfläche)	2,1 €/m <sup>2</sup> - 10,4 €/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: 2009 - 2011			
<b>Merkmale</b>	<b>Spanne</b>	<b>Durchschnitt</b>	<b>Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz</b>
<b>Weiterer Metropolitanraum mit den kreisfreien Städten (44 Kauffälle)</b>			
Bodenwert	10 €/m <sup>2</sup> - 292 €/m <sup>2</sup>	76 €/m <sup>2</sup>	<b>7,5 %</b>
Wohn- u. Nutzfläche	80 m <sup>2</sup> - 2234 m <sup>2</sup>	577 m <sup>2</sup>	
Restnutzungsdauer	20 Jahre - 72 Jahre	36 Jahre	
Rohertragsfaktor	5,1 – 16,0	9,2	
monatliche Nettokaltmiete (je m <sup>2</sup> Wohn-u.Nutzfläche)	2,1 €/m <sup>2</sup> - 8,8 €/m <sup>2</sup>	5,1 €/m <sup>2</sup>	
<b>Kreisfreie Städte ohne Potsdam (12 Kauffälle)</b>			
Bodenwert	16 €/m <sup>2</sup> - 292 €/m <sup>2</sup>	220 €/m <sup>2</sup>	<b>6,6 %</b>
Wohn- u. Nutzfläche	230 m <sup>2</sup> - 2234 m <sup>2</sup>	772 m <sup>2</sup>	
Restnutzungsdauer	25 Jahre - 66 Jahre	33 Jahre	
Rohertragsfaktor	8,4 – 12,4	10,0	
monatliche Nettokaltmiete (je m <sup>2</sup> Wohn-u.Nutzfläche)	4,0 €/m <sup>2</sup> - 7,4 €/m <sup>2</sup>	5,3 €/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 Aussage über das durchschnittliche Wertniveau 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.

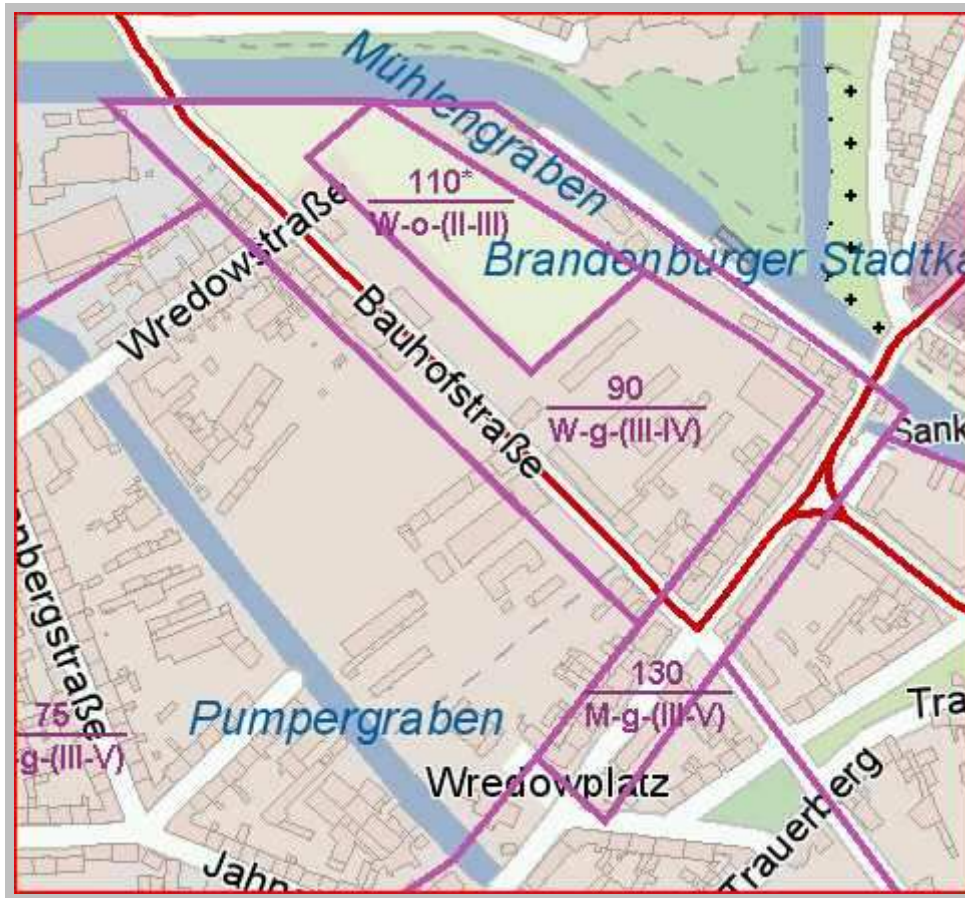
### 9.2 Bodenrichtwerte für Bauland

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 01.01.2012 wiedergegeben.

**Auszug aus der digitalen Bodenrichtwertkarte  
Bereich Bauhofstraße - Stichtag 01.01.2012**



**Erläuterungen zum Auszug aus der Bodenrichtwertkarte**

Die Bodenrichtwerte werden wie folgt dargestellt:

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

Wertbeeinflussende Merkmale:

Art der baulichen Nutzung:	W	Wohnbaufläche
	M	gemischte Baufläche
Bauweise:	o	offene Bauweise
	g	geschlossene Bauweise
Maß der baulichen Nutzung:	Geschlossszahl, z. B. (II-III) – zwei- bis dreigeschossige Bauweise	

### 9.3 **Besondere Bodenrichtwerte**

Auf Antrag der für den Vollzug des Baugesetzbuchs zuständigen Behörde sind neben den allgemeinen Bodenrichtwerten auch besondere Bodenrichtwerte für einzelne Gebiete zu ermitteln (§ 196 Abs. 1 Satz 7 BauGB).

Für das Sanierungsgebiet „Innenstadt – Bereich Innenstadt I“ (umfassendes Sanierungsverfahren) der Stadt Brandenburg an der Havel hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte den Auftrag erhalten Bodenrichtwerte zur Anfangs- und Endwertqualität zum Stichtag 01.01.2012 zu ermitteln.

Nach Fertigstellung des Gutachtens werden die besonderen Bodenrichtwerte veröffentlicht.

### 9.4 **Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Flächen**

Für den Stichtag 01.01.2012 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.

Momentan wird an der Fortschreibung zum Mietspiegel 2010 gearbeitet. Diese wird voraussichtlich Mitte 2012 vorliegen und die Ergebnisse unter o.g. Internetadresse veröffentlicht.

### 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 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

**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 (VerkFIBerG)** Artikel 1 des Gesetzes vom 26. Oktober 2001 (BGBl. I S. 2716), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)
- **Flächenerwerbsverordnung (FIErWV)** 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> Potsdamer Straße 18 a 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/ 90 139 - 52 39 030/ 90 139 - 52 31 <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