

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



Grundstücksmarktbericht 2013



Blick auf die Näthewindebrücke,
im Hintergrund die St. Gotthardt Kirche
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 2013

Gutachterausschuss für
Grundstückswerte
in der Stadt
Brandenburg an der Havel

Berichtszeitraum 01.01.2013 – 31.12.2013

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1. Der Grundstücksmarkt 2013 in Kürze	5
2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	6
3. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	8
3.1 Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen	8
3.2 Wirtschaftliche Entwicklung, Stadtentwicklung	11
3.2.1 Wirtschaftsstruktur	11
3.2.2 Baugenehmigungen	11
3.2.3 Bevölkerungsdaten	12
3.2.4 Brandenburg an der Havel - die 1000-jährige Stadt der Mark Brandenburg	12
3.2.4.1 Geschichtliche Eckdaten aus der Chronik der Stadt	12
3.2.4.2 Brandenburg an der Havel - heute	13
3.2.5 Stadtplanung	13
3.2.5.1 Förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet	14
3.2.5.2 Stadtumbaugebiete	14
3.2.6 Kultur, Bildung und Erholung	15
4. Übersicht über die Umsätze	16
4.1 Vertragsvorgänge	17
4.1.1 Marktteilnehmer	17
4.1.2 Die Entwicklung der Kauffallzahlen im Jahresverlauf	18
4.1.3 Zwangsversteigerungen	19
4.1.4 Gliederung der Kauffälle nach Grundstücksteilmärkten und regionalen Lagen	20
4.1.5 Kauffalldichte 2013	24
4.2 Geldumsatz	26
4.3 Flächenumsatz	29
4.4 Flächen- und Geldumsätze der unbebauten Bauflächen	31
4.5 Flächen- und Geldumsätze der bebauten Bauflächen	31
4.6 Übersicht der Umsatzentwicklungen mit vergleichbaren kreisfreien Städten	32
5. Bauland	34
5.1 Allgemeines	34
5.2 Individueller Wohnungsbau	34
5.2.1 Preisniveau	34
5.2.2 Preisentwicklung, Indexreihen	35
5.2.2.1 Preisentwicklung des unbebauten Wohnbaulandes für die individuelle Nutzung	35
5.2.3 Indexreihen	37
5.2.3.1 Indexreihe aus Bodenrichtwerten für „Wohnbauland der städtischen Lagen“	37
5.2.3.2 Indexreihe aus Bodenrichtwerten für „Wohnbauland der dörflichen Lagen“	38
5.2.4 Umrechnungskoeffizienten	39
5.2.5 Bauland in zweiter Reihe	39
5.3 Geschosswohnungsbau	39
5.4 Gewerbliche Bauflächen	39
5.4.1 Preisniveau	40
5.4.2 Indexreihe aus Bodenrichtwerten für gewerbliche Bauflächen	41
5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland	41
5.6 Sonstiges Bauland	42
5.6.1 Grundstücksteilmarkt für Erholungsgrundstücke	42
5.6.2 Grundstücksteilmarkt der Zukäufe	43
5.7 Erbbaurechte	45
6. Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	46
6.1 Allgemeines	46
6.2 Landwirtschaftliche Flächen - Preisniveau	46
6.2.1 Preisniveau für Ackerland	46
6.2.2 Preisentwicklung für Ackerland	47
6.2.3 Räumliche Verteilung der Ackerlandverkäufe 2013	48

6.2.4	Preisniveau für Grünland.....	48
6.2.5	Preisentwicklung für Grünland.....	50
6.2.6	Räumliche Verteilung der Grünlandverkäufe 2013	50
6.2.7	Forstwirtschaftliche Flächen	51
6.2.8	Preisentwicklung für forstwirtschaftliche Flächen.....	51
6.2.9	Räumliche Verteilung der Verkäufe 2013 über forstwirtschaftliche Flächen.....	52
7.	Sonstige unbebaute Grundstücke	53
7.1	Gartenland 2013.....	53
7.2	Preisentwicklung bei Gartenland.....	53
8.	Bebaute Grundstücke	54
8.1	Allgemeines	54
8.2	Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser	54
8.2.1	Preisniveau	54
8.2.2	Marktanpassungsfaktoren	56
8.2.3	Vergleichsfaktoren für Einfamilienhäuser	57
8.3	Reihenhäuser / Doppelhaushälften	59
8.3.1	Preisniveau	59
8.3.2	Marktanpassungsfaktoren	59
8.3.3	Vergleichsfaktoren.....	61
8.3.3.1	Vergleichsfaktoren für Doppelhaushälften	61
8.3.3.2	Vergleichsfaktoren für Reihenhäuser	62
8.4	Wohnungseigentum.....	63
8.4.1	Räumliche Verteilung der Verkäufe 2013 über Wohn- und Teileigentum	64
8.4.2	Preisniveau	65
8.5	Teileigentum	66
8.6	Mehrfamilienhäuser	67
8.6.1	Preisniveau	67
8.6.2	Preisentwicklung.....	68
8.6.3	Liegenschaftszinssätze	69
8.6.3.1	Rahmenbedingungen für die einheitliche Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen im Land Brandenburg.....	69
8.6.3.2	Mehrfamilienhäuser	71
8.6.4	Vergleichsfaktoren.....	71
8.6.4.1	Vergleichsfaktoren für unsanierte Mehrfamilienhäuser	72
8.6.4.2	Vergleichsfaktoren für modernisierte Mehrfamilienhäuser.....	72
8.7	Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	73
8.7.1	Preisniveau / Preisentwicklung.....	73
8.7.2	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren	73
8.7.2.1	Reine Geschäftshäuser	74
8.7.2.2	Wohn- und Geschäftshäuser.....	74
8.8	Gewerbe- und Industrieobjekte	74
9.	Bodenrichtwerte	75
9.1	Gesetzlicher Auftrag	75
9.2	Bodenrichtwerte für Bauland	75
9.3	Besondere Bodenrichtwerte	77
9.4	Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Flächen.....	77
10.	Nutzungsentgelte, Mieten, Pachten	77
10.1	Nutzungsentgelte.....	77
10.2	Mieten	77
10.3	Pachten.....	77
11.	Aufgaben des Gutachterausschusses	78
11.1	Allgemeines	78
11.2	Hauptaufgaben des Gutachterausschusses	79
11.3	Dienstleistungsangebote des Gutachterausschusses	80
	Anschriften der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte im Umfeld der Stadt Brandenburg an der Havel	81

1. Der Grundstücksmarkt 2013 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.

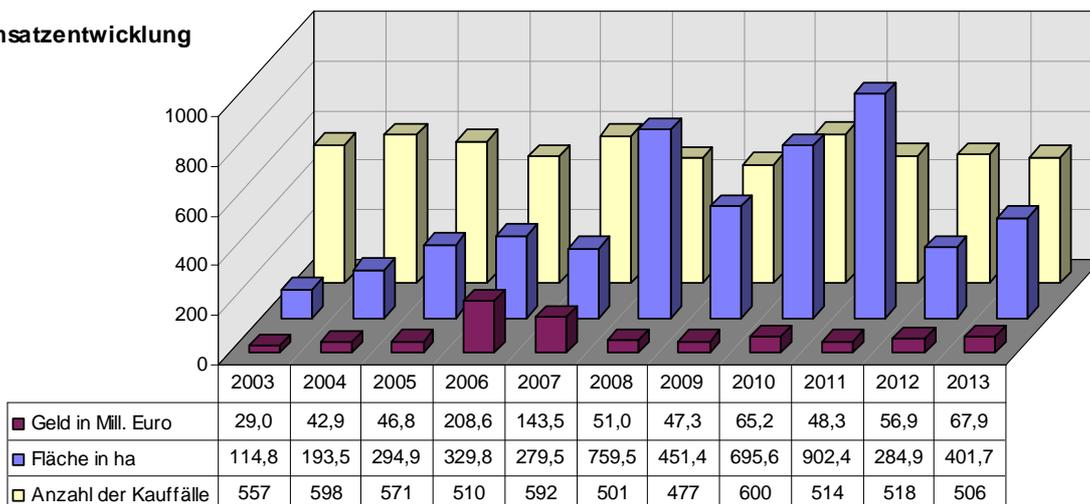
Im Jahr 2013 lag für die Stadt Brandenburg an der Havel annähernd die gleiche Kauffallanzahl wie 2012 vor, dabei ist aber ein Anstieg des Geld- und Flächenumsatzes festzustellen.

Im Jahr 2013 bestimmten folgende konjunkturelle Rahmenbedingungen und standort-spezifische Gegebenheiten den Grundstücksmarkt:

- Tourismusbranche gewinnt an Bedeutung, Vorbereitungen zur BUGA 2015 laufen
- Wirtschaftswachstum trotz anhaltender Euro-Krise
- erhöhte Nachfrage nach Immobilien, günstige Finanzierungsbedingungen
- Inflationsangst, Kapitalanleger suchen weiterhin Zuflucht in Immobilien
- Arbeitslosenquote trotz Rückgang noch bei ca. 12 %
- innerstädtische Lagen bleiben interessant für Anleger und Mieter

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

Umsatzentwicklung



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 2013 in der Stadt Brandenburg an der Havel vor.

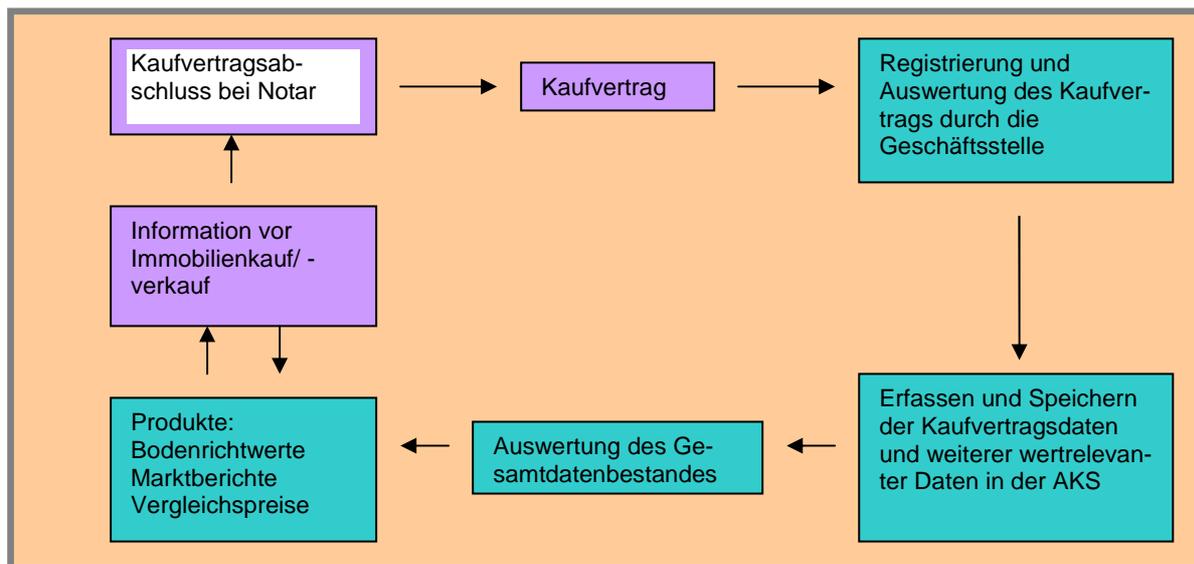
Der freie Grundstücksmarkt wird durch sehr viele Einflüsse geprägt, die das Preisverhalten und somit den Wert der Immobilie beeinflussen. In der Regel können nur Fachleute, die beruflich mit der Materie vertraut sind, diese Sachverhalte überschauen.

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 erwirbt, veräußert 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 erarbeitet wurden.

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



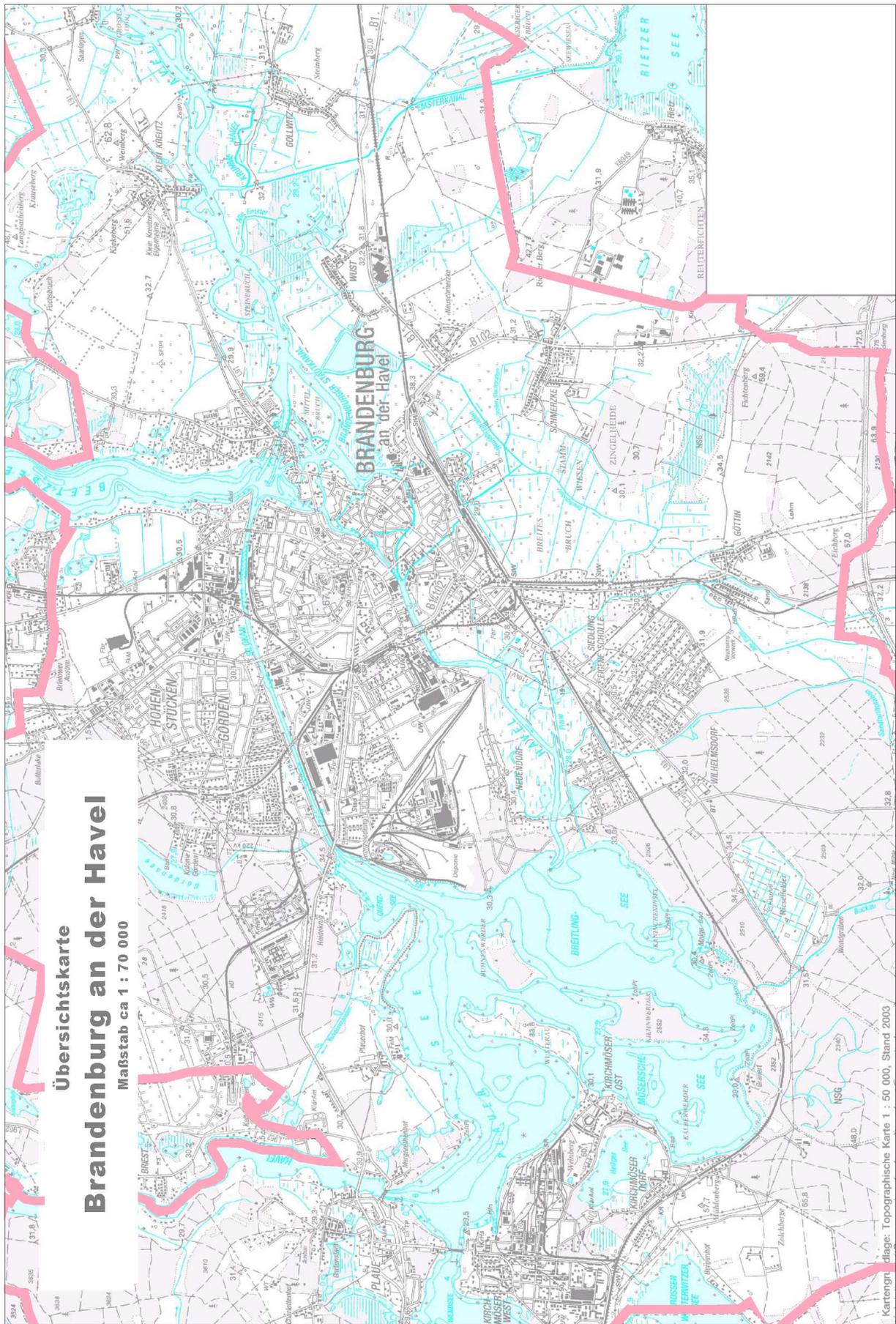
Vom Kaufvertrag zur Information über den Brandenburger Immobilienmarkt

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

www.gutachterausschuss-bb.de

vertreten.

Dieser Grundstücksmarktbericht wurde vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Brandenburg an der Havel in der Sitzung am 16.04.2014 beraten und beschlossen.



3. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

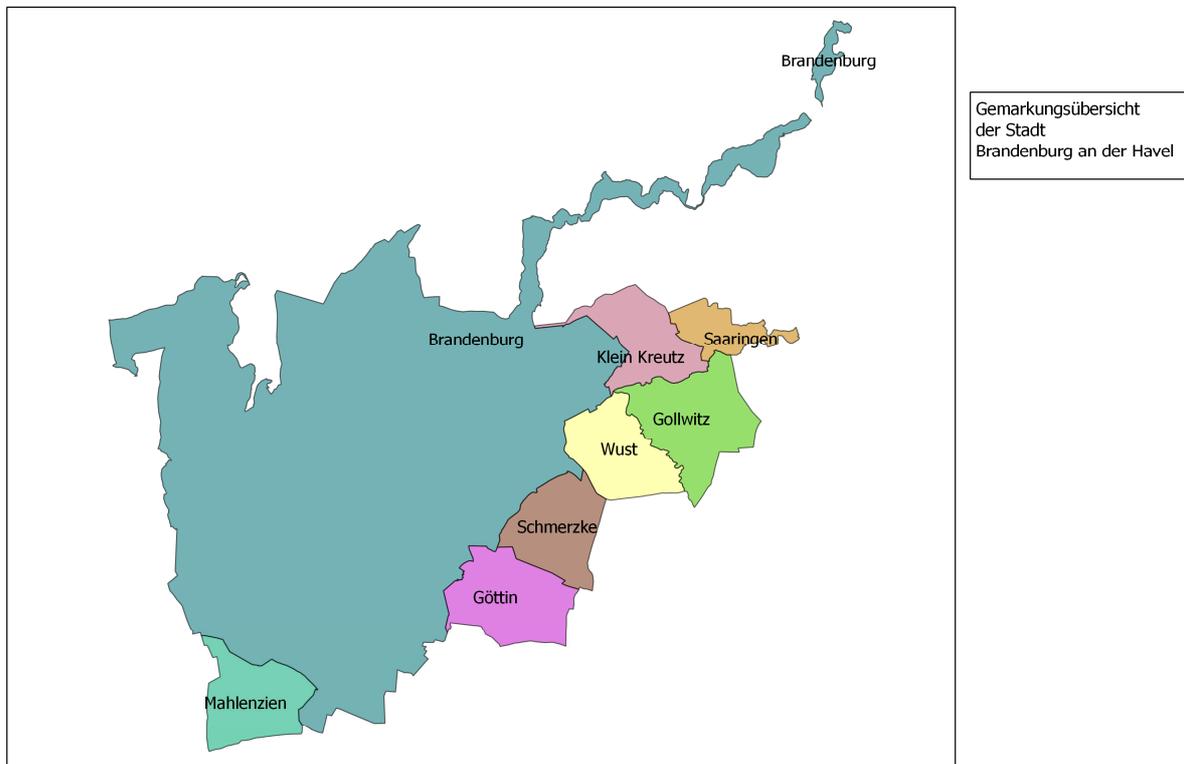
3.1 Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen

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, Göttin, 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 vorab genannten regionalen Lagen. Damit wird den abweichenden Märkten der städtischen und dörflichen Lagen Rechnung getragen.

	städtische Lagen	dörfliche Lagen
Fläche in km ²	167,2	61,6
Einwohner	67.550	3.550

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 12/13): 228,8 km²

mittlere Höhenlage: 32,5 m über NHN

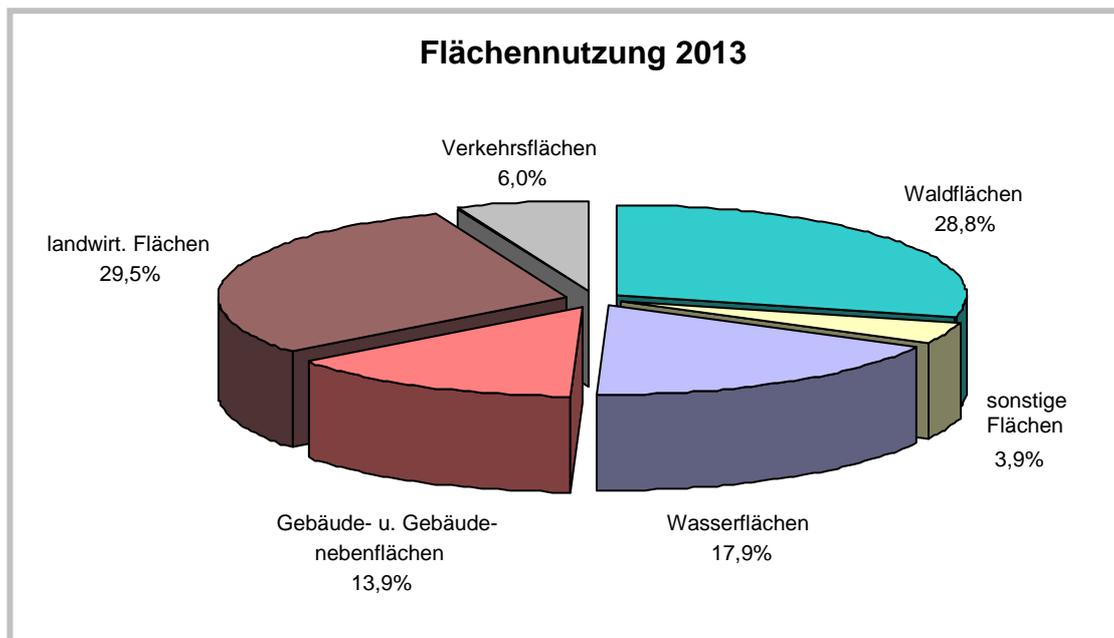
Einwohner (Stand 12/13): ca. 71.100

Bevölkerungsdichte: 311 Einwohner je km²

Nord-Südausdehnung: ca. 18 km

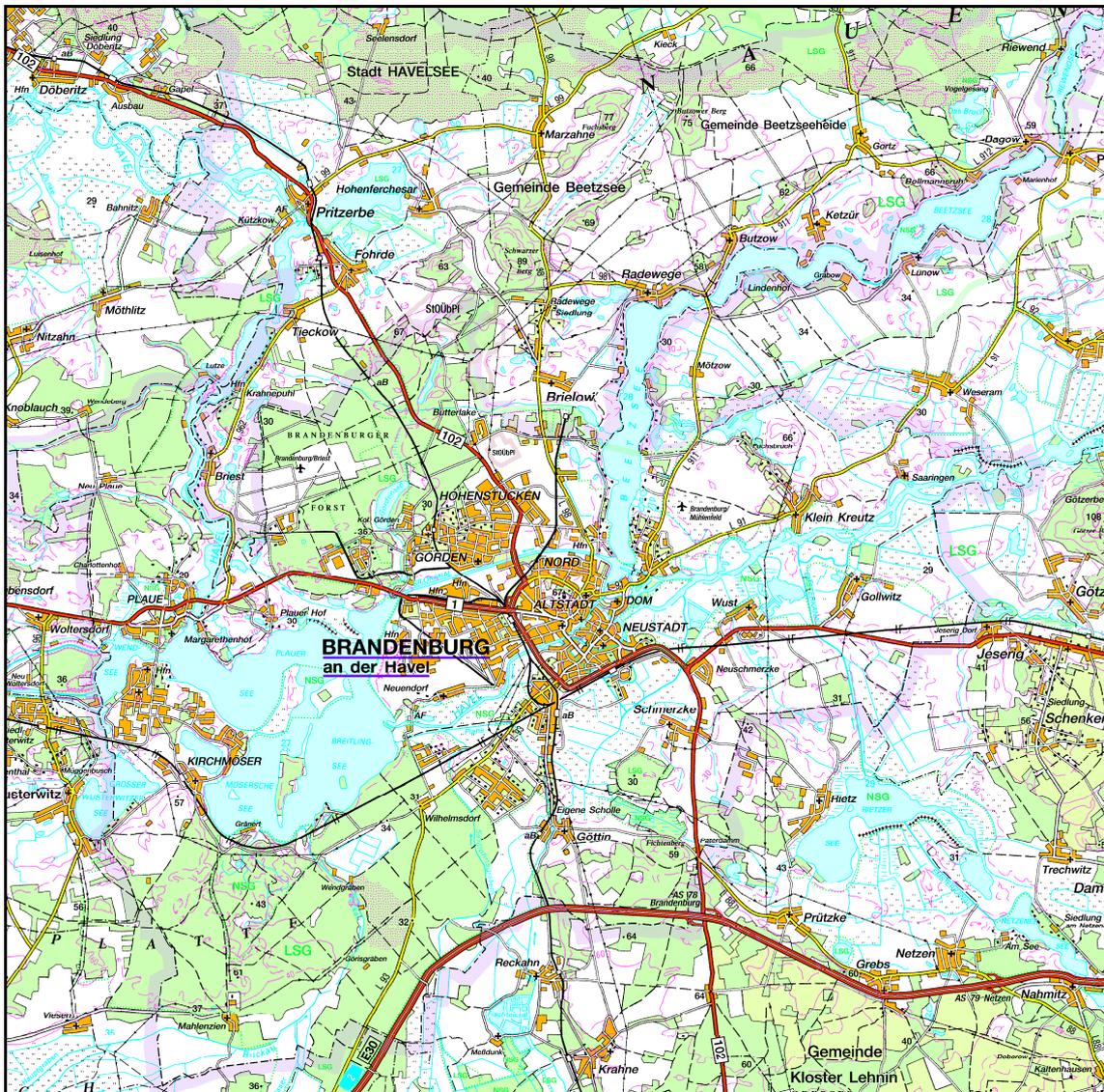
Ost-Westausdehnung: ca. 20 km

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.

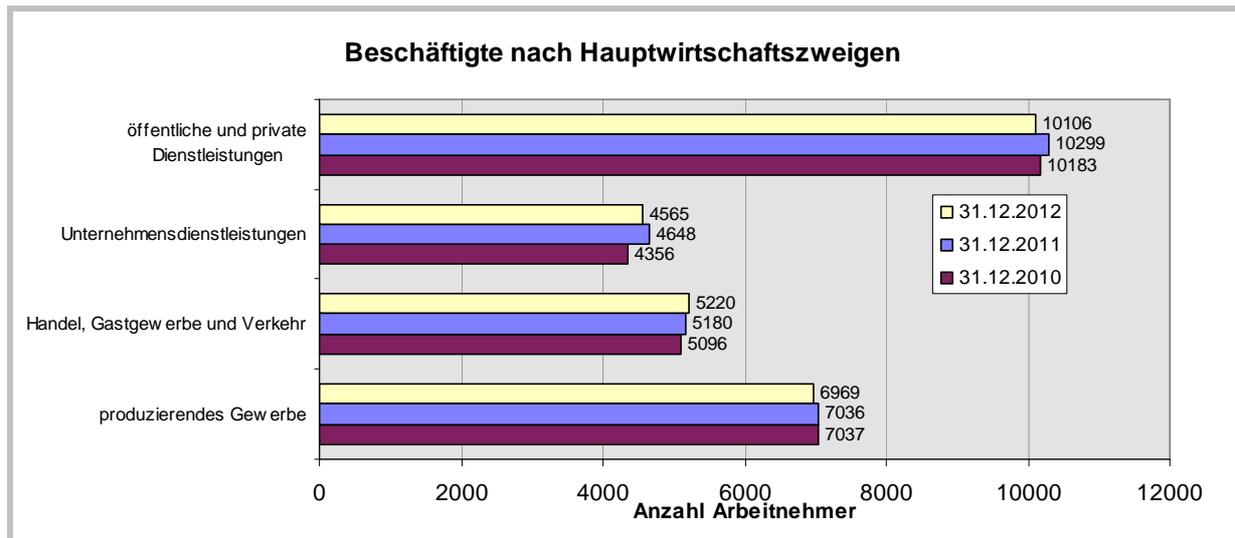
Über den **Elbe-Havel-Kanal** und über die **Havel** besteht der Zugang zum Europäischen Wasserstraßennetz.

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 31.12.2012 waren insgesamt 26.895 Menschen (zum 31.12.2011 - 27.226) 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 2010-2012* auf.



*Die statistischen Angaben für 2013 lagen bei Redaktionsschluss noch nicht vor.

3.2.2 Baugenehmigungen

An Hand der folgenden Aufzählungen zu Baugenehmigungen für Wohngebäude und Nichtwohngebäude ist die Entwicklung der Bautätigkeiten im Land/ der Region nachvollziehbar.

Merkmal	Berichtszeitraum	Land Brandenburg (Anzahl)	Kreisfreie Stadt Brandenburg an der Havel (Anzahl)
Genehmigte neue Wohngebäude	2010	4361	44
	2011	5303	79
	2012	5055	91
	2013*	5614	88
darunter Gebäude mit 1 und 2 Wohnungen	2010	4220	41
	2011	5103	77
	2012	4848	90
	2013*	5327	86
Genehmigte neue Nichtwohngebäude	2010	747	15
	2011	783	16
	2012	646	17
	2013*	811	19

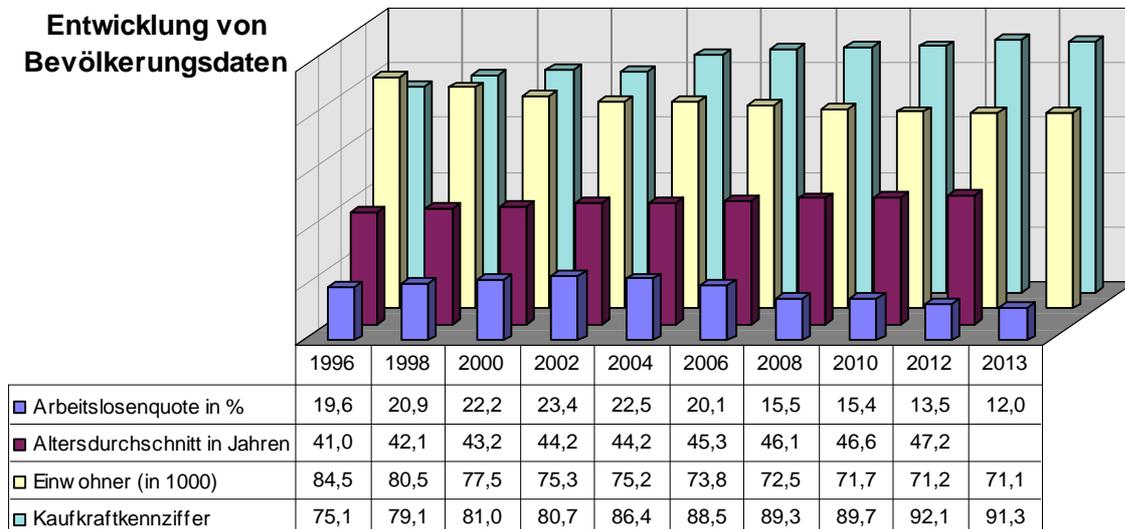
* Angaben zu 2013 - vorläufig

Quelle: [http://www.statistik-berlin-brandenburg.de/Statistiken/Gebäude und Wohnen/Statistische Berichte](http://www.statistik-berlin-brandenburg.de/Statistiken/Gebäude%20und%20Wohnen/Statistische%20Berichte)

3.2.3 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).

Das Datenmaterial wurde durch das Sachgebiet Statistik und Wahlen der Stadt Brandenburg an der Havel zur Verfügung gestellt. Der Altersdurchschnitt in Jahren lag für das Jahr 2013 bei Redaktionsschluss noch nicht vor.

3.2.4 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.

3.2.4.1 Geschichtliche Eckdaten aus der Chronik der Stadt

- ab 500** Besiedlung des Gebietes an der Niederhavel
- 928/929** Eroberung der Brandenburg (auf der heutigen Domininsel) durch den ersten deutschen König Heinrich I.
- 1157** Albrecht der Bär übernimmt die Macht und wird der "Markgraf zu Brandenburg"
- 1170** Ersterwähnung der alten Stadt Brandenburg (Altstadt)
- 1196** Ersterwähnung der neuen Stadt Brandenburg (Neustadt)
- 1314/15** Beitretung der Altstadt und der Neustadt der Hanse
- 14.Jh.** Herausbildung der obersten Gerichtsbehörde der Mark Brandenburg
- 1521** Verleihung des Titel "Chur- und Hauptstadt"
- 1715** Vereinigung der Alt- und Neustadt
- ab 1820** Beginn der Industrialisierung in den Tuch- und Seidenfabriken
- 1846** Eröffnung der Eisenbahnlinie Berlin-Magdeburg mit Bahnhof in Brandenburg
- ab 1871** Gründung der Brennaborwerke – Beginn der Ära des dominierenden Wirtschaftszweiges der metallverarbeitenden Industrie

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

3.2.4.2 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 Elektrostahlwerkes 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	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
2012	Beginn der Umgestaltung des Brandenburger Hauptbahnhofs
2013	Fertigstellung der Umgestaltung des Verkehrsknotenpunktes Nicolaiplatz; Fertigstellung Erweiterungsbau des Städtischen Klinikums

3.2.5 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.

3.2.5.1 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 über weite Teile der Altstadt, des neustädtischen Zentrums und der Dominsel.

Das Sanierungsgebiet ist unterteilt in einen Teilbereich des umfassenden Verfahrens und des vereinfachten Verfahrens. Für den Teilbereich des umfassenden Verfahrens ergeben sich Besonderheiten im Zusammenhang mit der Ermittlung von Bodenrichtwerten. Maßgebend sind zurzeit 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.

3.2.5.2 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 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, Verzichtregelungen auf Entschädigungsansprüche nach den §§ 39 ff BauGB) gesondert im Rahmen der Wertermittlung berücksichtigt werden müssen.

In den Jahren 2003 bis 2013 wurden 3.163 Wohnungseinheiten abgerissen, davon 60 Wohnungseinheiten im Jahr 2013.

3.2.6 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 Brandenburg.

Gegenwärtig sind ca. 2.800 Studenten in den Fachbereichen Informatik und Medien, Technik und Wirtschaft 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 STADT IM FLUSS 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 15.02.2014 entnommen. Das bedeutet, dass alle Verträge, die bis zu diesem Zeitpunkt für das Berichtsjahr 2013 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. Das Eigentum 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 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

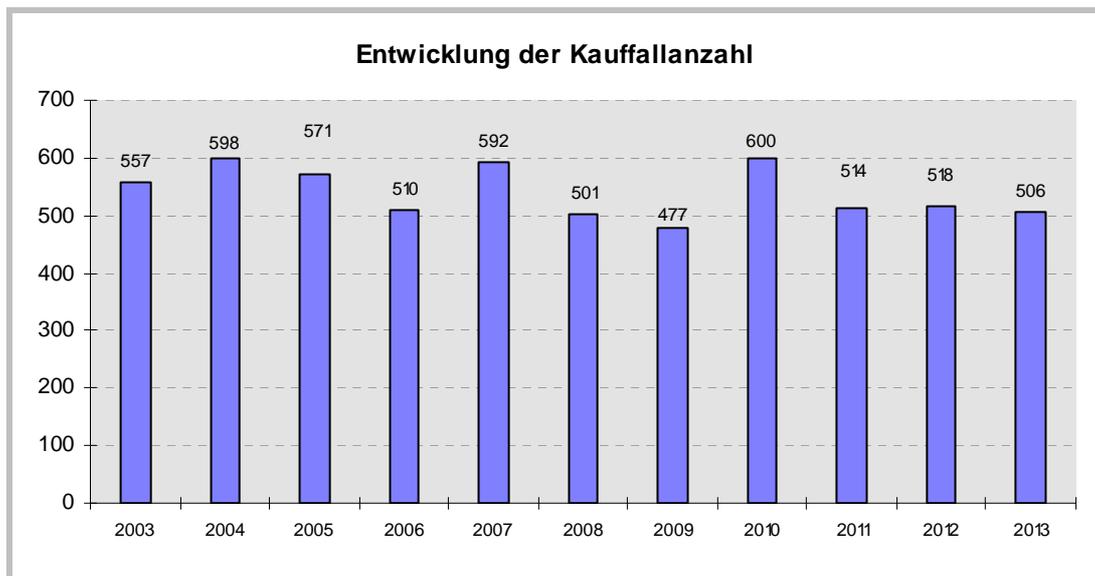
Dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte sind für das Jahr 2013

506 Kauffälle

zugeleitet worden. Dies stellt einen leichten Rückgang von 2,3 % gegenüber 518 Kauffällen aus dem Jahr 2012 dar.

In den 506 Kauffällen sind keine Schenkungen und Übertragungen enthalten.

Die Anzahl der Verträge je 1000 Einwohner lag im Jahre 2013 bei 7,1 gegenüber 7,3 im Jahre 2012.



Zwischen 2003 bis 2013 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 506 Kauffälle ergibt sich eine Marktbeteiligung wie folgt:

Angaben des Vorjahres in ()

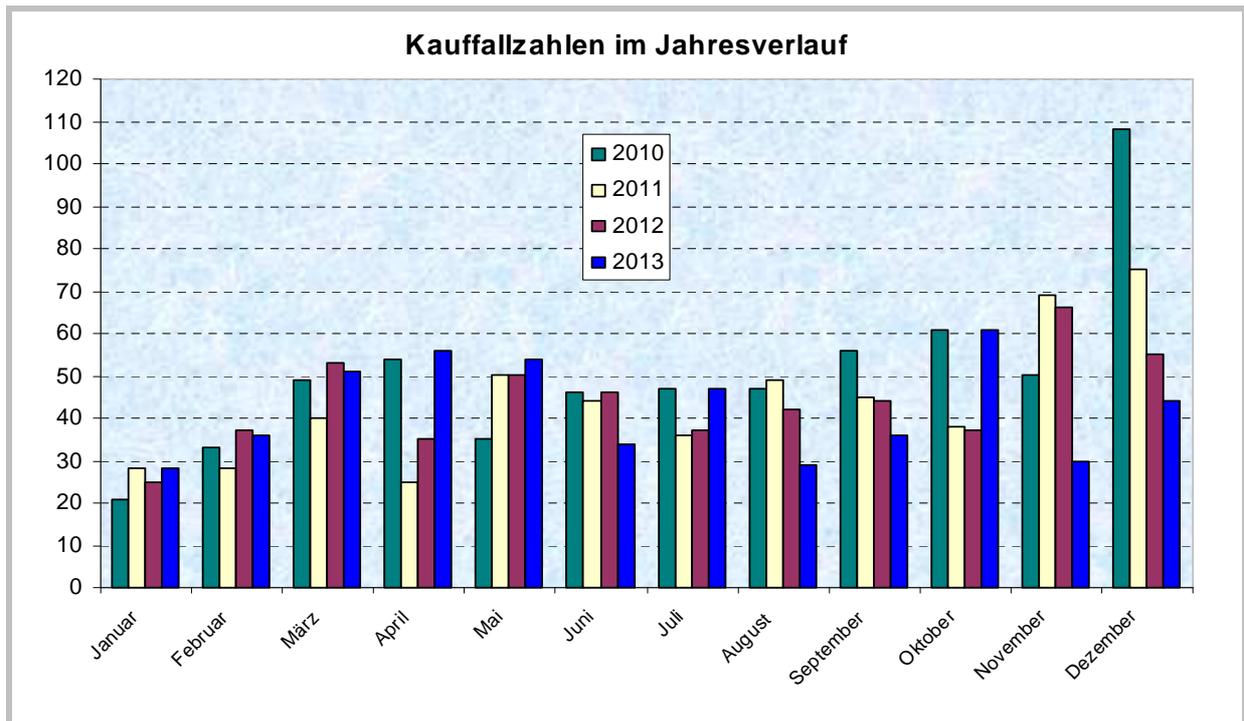
	Verkäufer in %	Käufer in %
Privatpersonen	58 (61)	84 (83)
öffentliche Hand	17 (11)	3 (2)
sonstige juristische Personen	25 (28)	13 (15)

Die aufgeführten Prozentsätze für das Jahr 2013 zeigen einen verstärkten Verkauf von Grundstücken durch die öffentliche Hand auf.

4.1.2 Die Entwicklung der Kauffallzahlen im Jahresverlauf

Zum Jahresbeginn ist die Zahl der Transaktionen am Grundstücksmarkt üblicherweise gering. Bis zum Ende des I. Quartals ist ein kontinuierlicher Anstieg zu verzeichnen. In den Sommermonaten ist, bedingt durch die Urlaubszeit, ein Absinken der Kauffallzahlen üblich. Jeweils zum Jahresende erhöht sich die Anzahl der abgeschlossenen Kaufverträge mehr oder minder stark.

Der im Dezember 2010 erkennbare starke Anstieg war auf die angekündigte Grunderwerbssteuererhöhung im Land Brandenburg zum 01.01.2011 zurückzuführen.



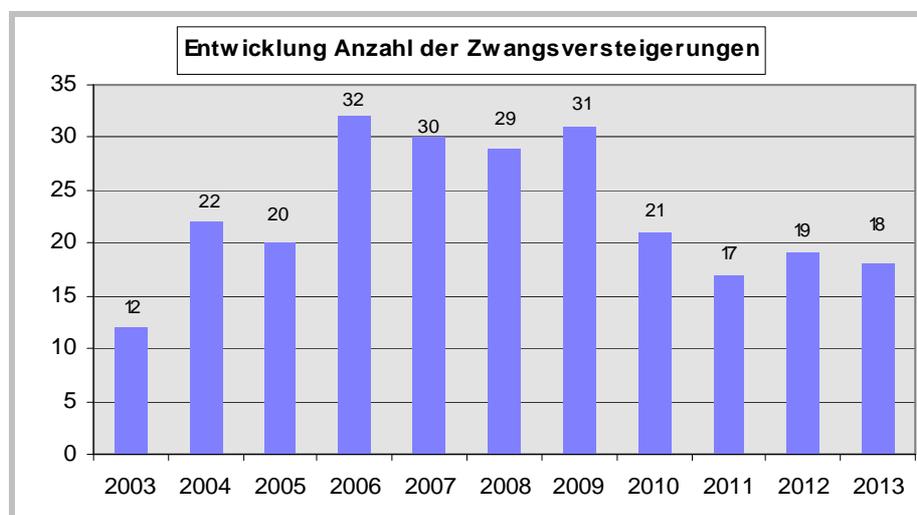
4.1.3 Zwangsversteigerungen

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

Im Jahr 2013 kamen 18 Kauffälle auf dem Wege der Zwangsversteigerung zu Stande; 2012 waren es 19 Verträge. In der nachfolgenden Tabelle werden die Zwangsversteigerungen unterteilt nach Grundstücksarten aufgelistet.

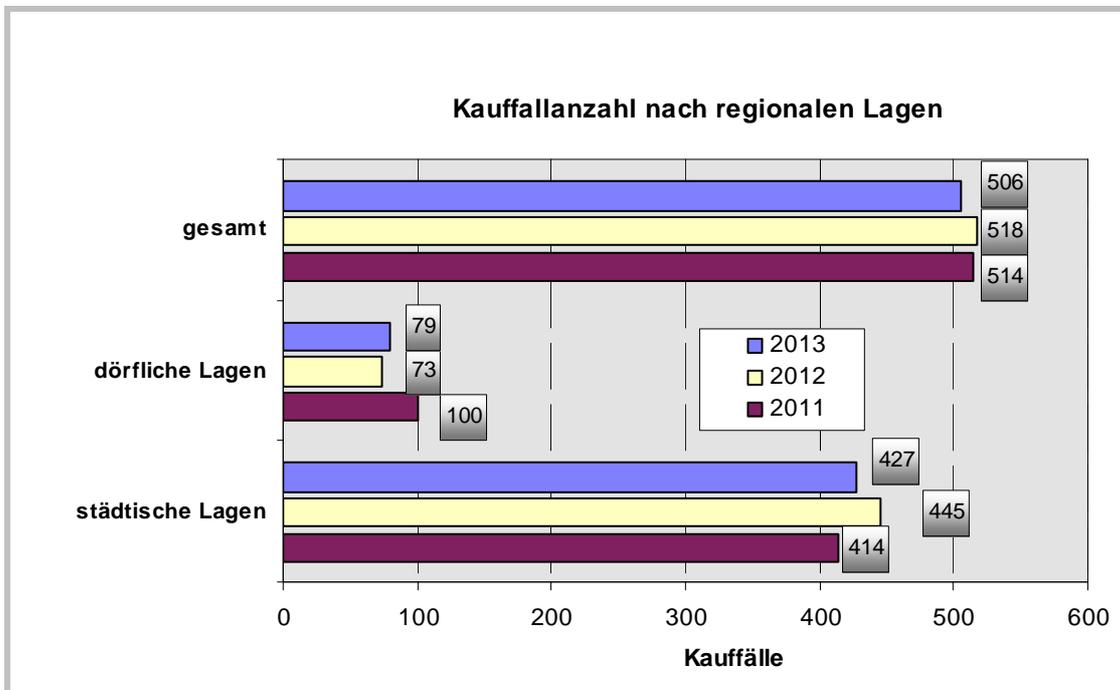
Zwangsversteigerungen			
Grundstücksart		Anzahl	Anzahl
		2012	2013
unbebaute Bauflächen		2	2
bebaute Grundstücke	Einfamilienhäuser	2	6
	Reihenhäuser/Doppelhaushälften	2	1
	Mehrfamilienhäuser	2	0
	Geschäfts-u. Verwaltungsgebäude	2	0
	gewerbliche u. sonstige Grundstücke	3	3
Eigentumswohnungen		6	6
land- 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 Jahre dokumentiert.



4.1.4 Gliederung der Kauffälle nach Grundstücksteilmärkten und regionalen Lagen

Von den 506 Kauffällen des Jahres 2013 entfallen 427 auf die städtischen und 79 auf die dörflichen Lagen.



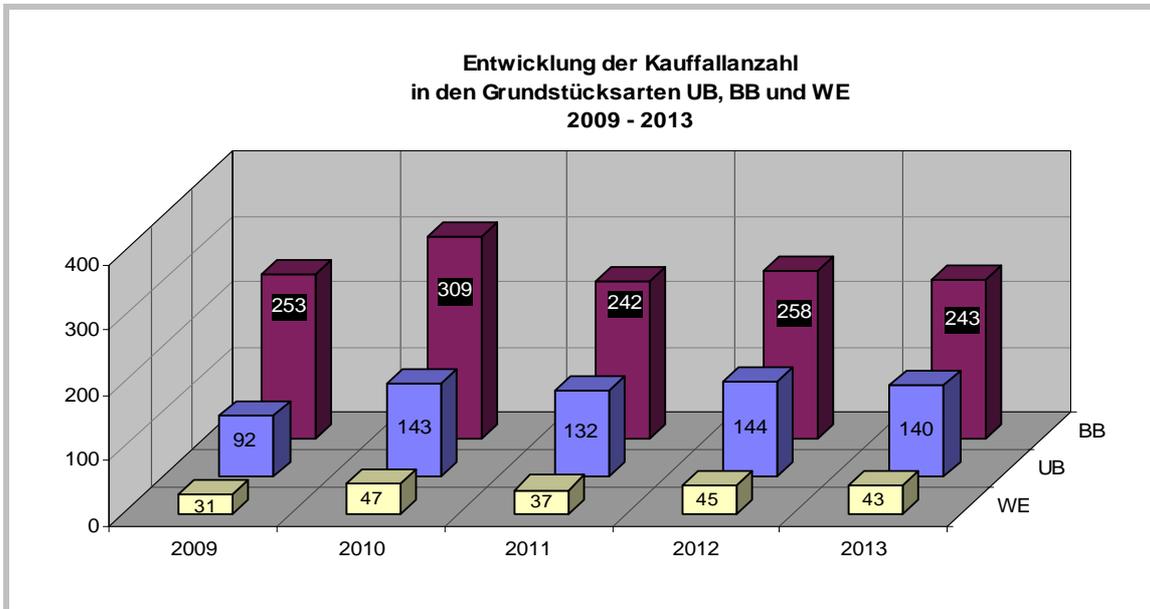
Die 506 Kauffälle gliedern sich in:
Angaben des Vorjahres in ()

Grundstücksart	Kauffälle Anzahl 2013	Anteil in %	Änderung zu 2012 in %
unbebaute Bauflächen	140 (144)	27,7 (27,8)	- 2,8
bebaute Bauflächen	243 (258)	48,0 (49,8)	- 5,8
Wohnungs-/ Teileigentum	43 (45)	8,5 (8,7)	- 4,4
landwirtschaftliche Flächen	54 (46)	10,7 (8,9)	+ 17,4
Gemeinbedarfsflächen	5 (6)	1,0 (1,1)	- 16,7
sonstige Flächen	21 (19)	4,1 (3,7)	+ 10,5
Gesamt	506 (518)	100 (100)	- 2,3

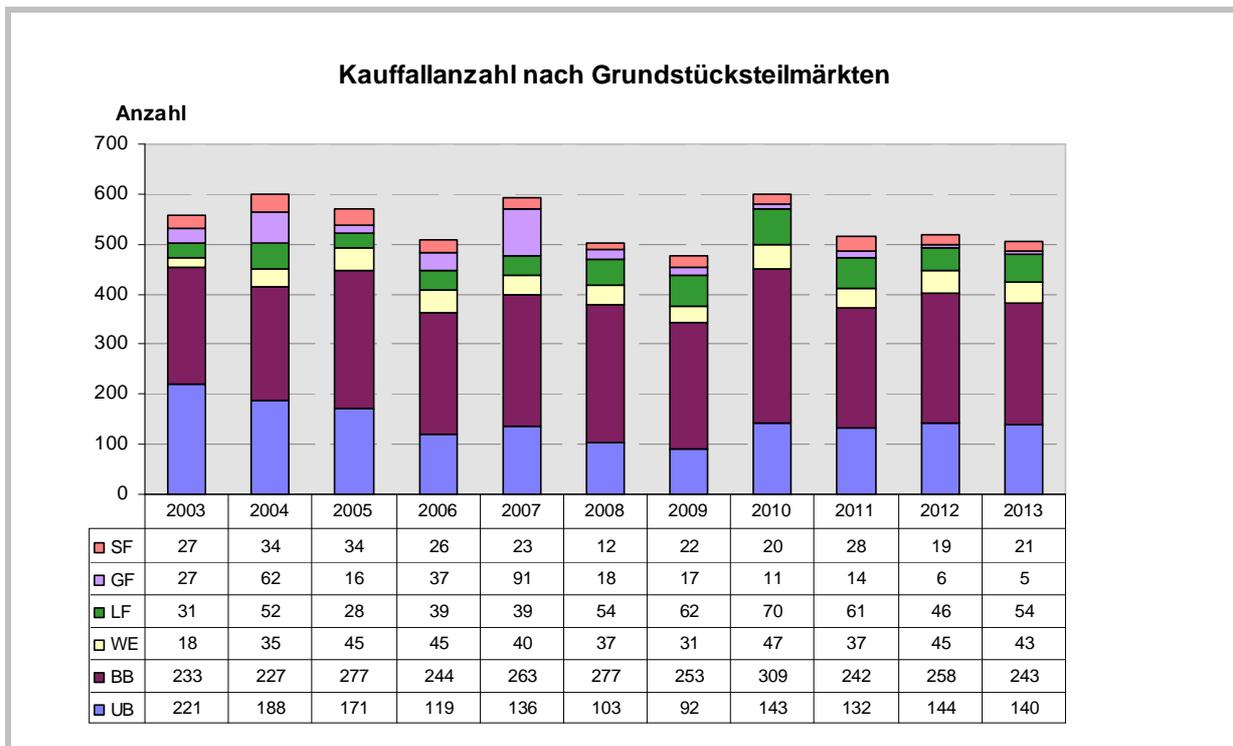
Anteilmäßig dominiert nach wie vor die Grundstücksart der bebauten Bauflächen mit 48,0 % an der Gesamtanzahl.

Der Teilmarkt der unbebauten Bauflächen hat sich um 4 Kauffälle verringert und nimmt mit 27,7 % den Platz 2 am Gesamtmarktgeschehen ein. Der Anteil der landwirtschaftlichen Flächen ist gestiegen und liegt jetzt bei 10,7 %. Die anderen Bereiche nehmen mit einem Anteil von 1,0 % bis 8,5 % 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 Jahre, gegliedert nach Grundstücksarten, dargestellt.



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

Angaben des Vorjahres in ()

Grundstücksart	Anzahl gesamt 2013	Anzahl für städtische Lagen	Anzahl für dörfliche Lagen
unbebaute Bauflächen	140 (144)	114 (124)	26 (20)
bebaute Bauflächen	243 (258)	223 (236)	20 (22)
Wohnungs-/ Teileigentum	43 (45)	41 (45)	2 (0)
landwirtschaftliche Flächen	54 (46)	33 (20)	21 (26)
Gemeinbedarfsflächen	5 (6)	5 (6)	0 (0)
sonstige Flächen	21 (19)	11 (14)	10 (5)
Gesamt	506 (518)	427 (445)	79 (73)

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

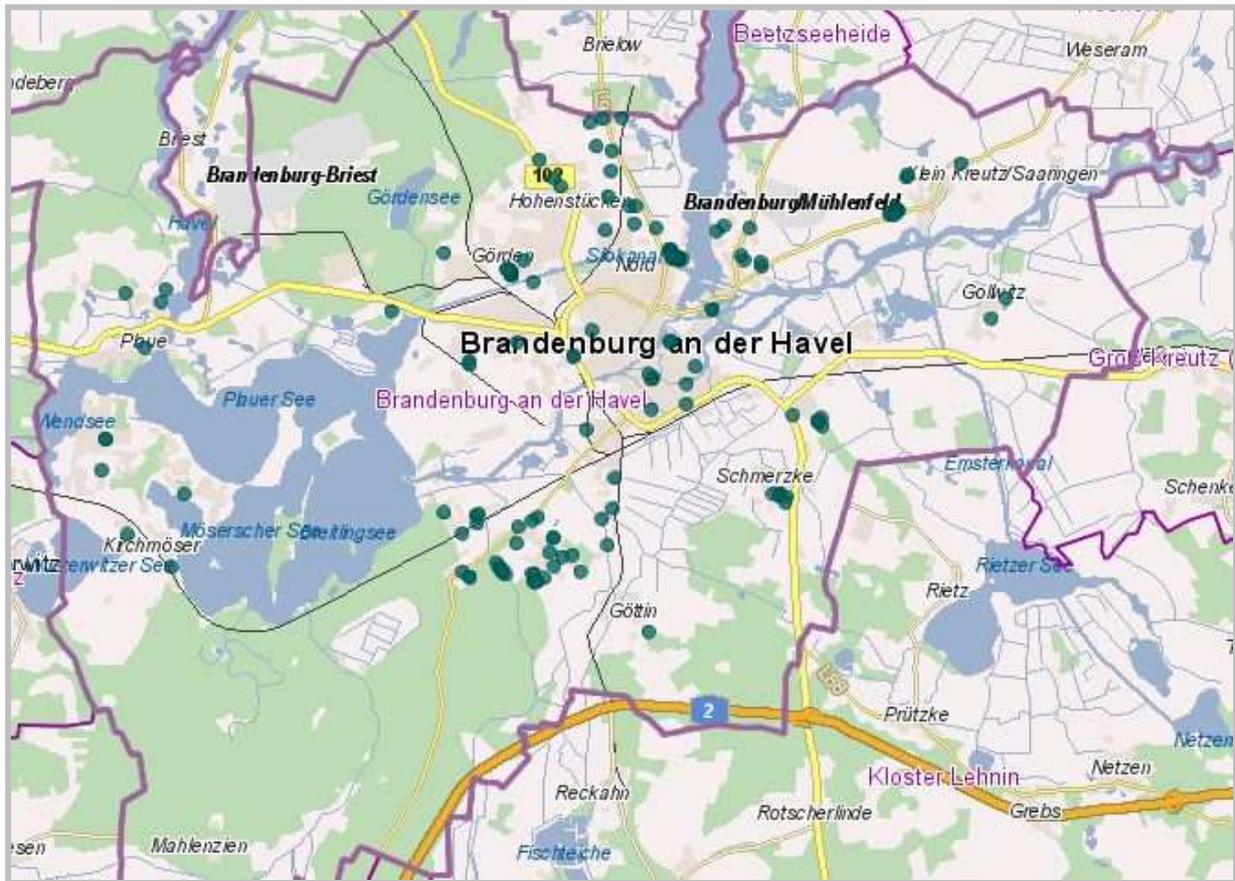
Angaben des Vorjahres in ()

unbebaute Bauflächen	Anzahl Kauffälle	Anteil in %	Änderung zu 2012 in %
individueller Wohnungsbau	108 (94)	77,1 (65,3)	+ 14,9
Mehrfamilienhäuser/ gemischte Bauflächen	10 (23)	7,1 (16,0)	- 56,5
gewerbliche Nutzung	18 (20)	12,9 (13,9)	- 10,0
Erholungsnutzung	3 (4)	2,2 (2,8)	- 25,0
sonstige Nutzung	1 (3)	0,7 (2,0)	- 66,7
Gesamt	140 (144)	100 (100)	- 2,8

Der Teilmarkt des individuellen Wohnungsbaus dominiert auch in 2013 bei den unbebauten Bauflächen und hat gegenüber 2012 um ca. 15 % zugelegt.

Von den 140 Kauffällen der unbebauten Grundstücke entfallen 114 auf städtische und 26 auf dörfliche Lagen.

Für die Grundstücksart **unbebaute Baufläche** ergibt sich folgende räumliche Verteilung der Kauffälle des Jahres 2013 für das Stadtgebiet Brandenburg an der Havel.



Räumliche Verteilung aller im Jahr 2013 verkauften unbebauten Grundstücke

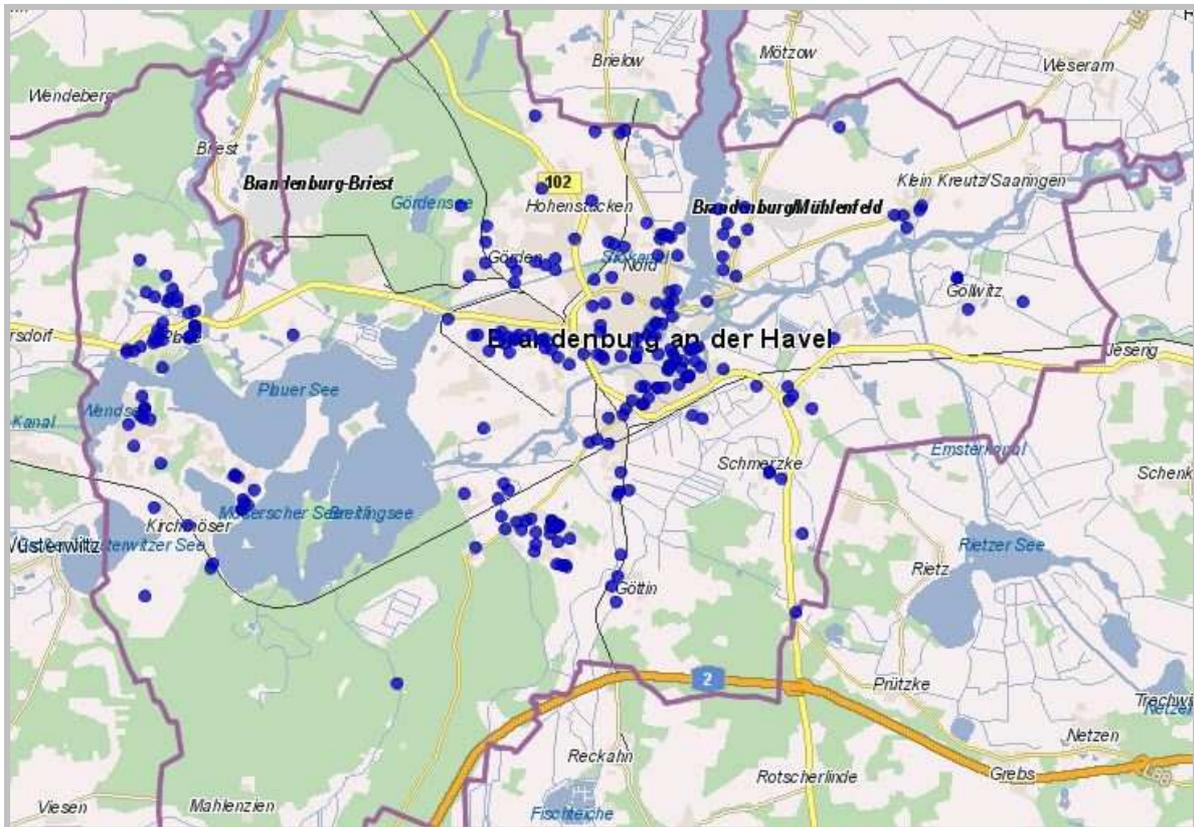
Für die Grundstücksart **bebaute Grundstücke** ergibt sich folgende Unterteilung:
Angaben des Vorjahres in ()

bebaute Grundstücke	Anzahl Kauf-fälle	Anteil in %	Änderung zu 2012 in %
individueller Wohnungsbau	128 (119)	52,7 (46,3)	+ 7,6
Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnungsbauten	36 (46)	14,8 (17,9)	- 21,7
Wohn- u. Geschäftshäuser, Bürogebäude	26 (39)	10,7 (15,2)	- 33,3
gewerbliche und sonst. Baulichkeiten	26 (18)	10,7 (6,6)	+ 44,4
Wochenendhäuser	27 (36)	11,1 (14,0)	- 25,0
Gesamt	243 (258)	100 (100)	- 5,8

Der Schwerpunkt beim Kauf von Immobilien liegt auch 2013 im Bereich des individuellen Wohnungsbaus. Ein Zuwachs ist im Bereich des individuellen Wohnungsbau, aber auch im

Bereich der gewerblich und sonstigen Baulichkeiten zu verzeichnen. Demgegenüber ist die Anzahl der Kauffälle für Mehrfamilienhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser rückläufig.

Für die Grundstücksart **bebaute Bafläche** ergibt sich folgende räumliche Verteilung der Kauffälle des Jahres 2013 für das Stadtgebiet Brandenburg an der Havel.



Räumliche Verteilung aller im Jahr 2013 verkauften bebauten Grundstücke

Von den 243 Kauffällen der bebauten Grundstücke entfallen 223 auf städtische und 20 auf dörfliche Lagen.

4.1.5 Kauffalldichte 2013

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.

Die Siedlung "Eigene Scholle" war 2013 das Gebiet mit den meisten Verkäufen. Hier wurden 42 Kauffälle registriert (im Vorjahr 29).

Das rege Kaufverhalten im Ortsteil Plaue hat sich auch in 2013 wieder bestätigt. Hier wurden 35 Kauffälle registriert (im Vorjahr 37).

Mit 32 Kauffällen (im Vorjahr - 54 Kauffälle) sind im südlichen Teil der Neustadt die meisten Kauffälle im innerstädtischen Bereich registriert worden.

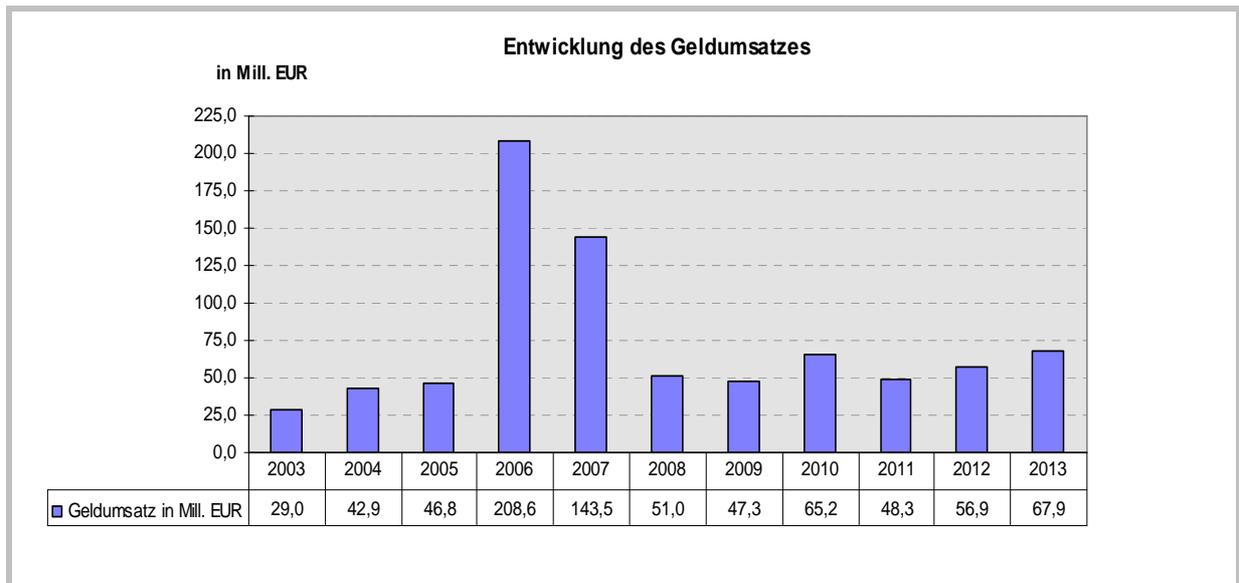
Weiterhin sind beliebte Gebiete - der Görden, die Klingenberg-/Walzwerksiedlung und die Massowburg.

4.2 Geldumsatz

Im Berichtsjahr wurde im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses ein **Geldumsatz von 67,9 Mill. EUR** registriert.

Dies stellt eine Steigerung um 19,3 % gegenüber 56,9 Mill. EUR im Jahr 2012 dar.

Das nachfolgende Diagramm stellt die Entwicklung des Geldumsatzes seit 2003 dar.



Der überdurchschnittliche 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 beginnend mit der Banken- und Immobilienkrise im Jahr 2008 stark rückläufig. Im Jahr 2012 wurde kein derartiger Verkauf registriert.

Im Jahr 2013 wurden zwei Paketverkäufe im landwirtschaftlichen Sektor registriert. Hierbei wurden über die Grenze der Stadt Brandenburg an der Havel hinaus eine Vielzahl von Flurstücken zu einem Gesamtkaufpreis veräußert. Für die Stadt Brandenburg wurde ein Geldumsatz von 0,17 Mill. EUR und eine Fläche von 21,7 ha registriert.

Unter den 506 Kauffällen aus 2013 wurden weiterhin 10 Kauffälle als Großinvestition registriert (siehe nachfolgende Tabelle).

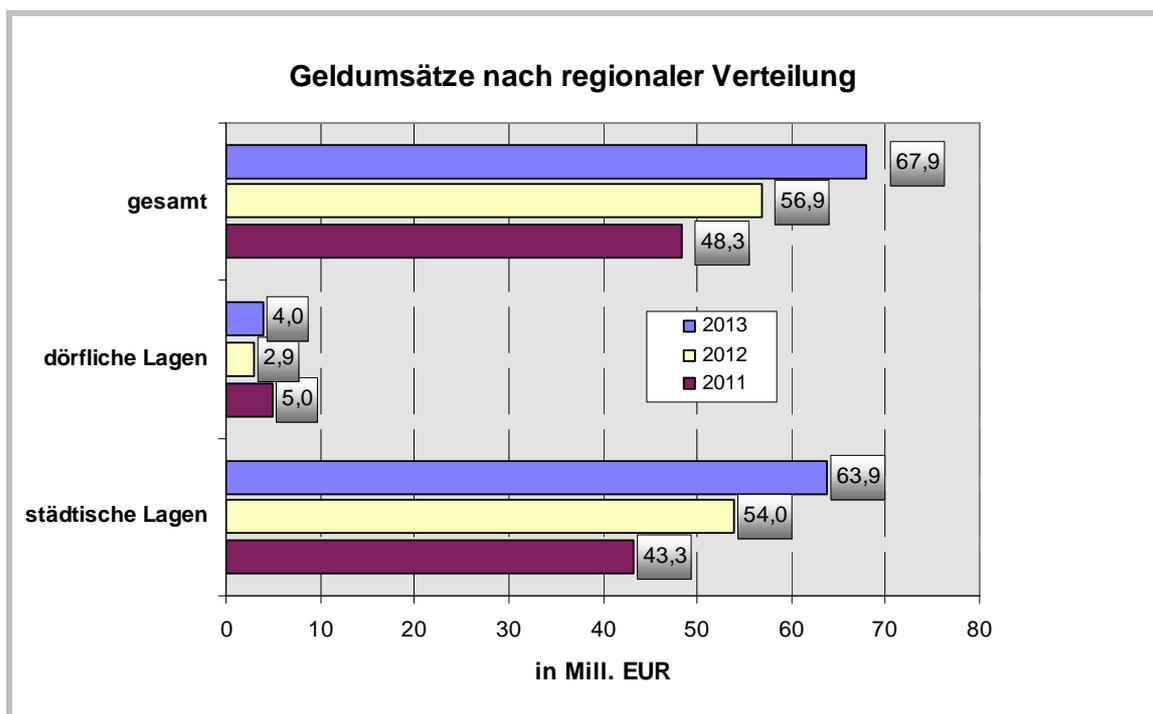
„Eine Großinvestition liegt bei einem Kaufvertrag mit mehreren verkauften Objekten vor, welche eine wirtschaftliche Einheit darstellen (kein Paketverkauf).“

Grundstücksart	Anzahl Kauffälle	Summe Kaufpreis in Mill. EUR	Summe Fläche in ha
BB	8	25,81	57,79
UB	2	1,05	2,39
Summe gesamt	10	26,86	60,18

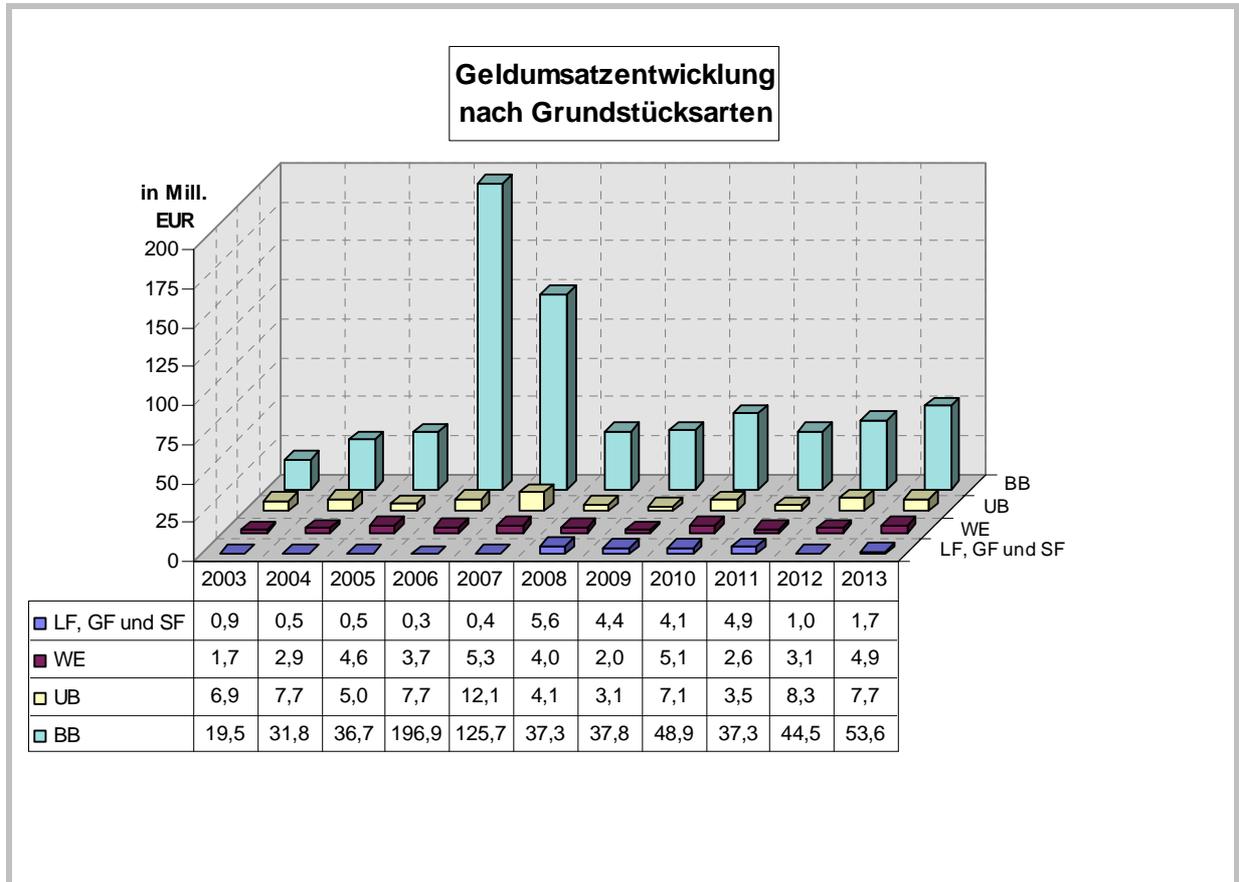
Der Geldumsatz 2013 gliedert sich entsprechend der Grundstücksarten wie folgt:
Angaben des Vorjahres in ()

Verkauf von (Anzahl)	Geldumsatz in Mill. EUR	Anteil in %	Änderungen zu 2012
unbebaute Bauflächen 140 (144)	7,7 (8,3)	11,3 (14,6)	- 7,2 %
bebaute Bauflächen 243 (258)	53,6 (44,5)	79,0 (78,2)	+ 20,4 %
Wohnungs-/ Teileigentum 43 (45)	4,9 (3,1)	7,2 (5,4)	+ 58,1 %
Landwirtschaftliche, Sonstige und Gemeinbe- darfsflächen 80 (71)	1,7 (1,0)	2,5 (1,8)	+ 70,0 %
gesamt	67,9 (56,9)	100 (100)	+ 19,3 %

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



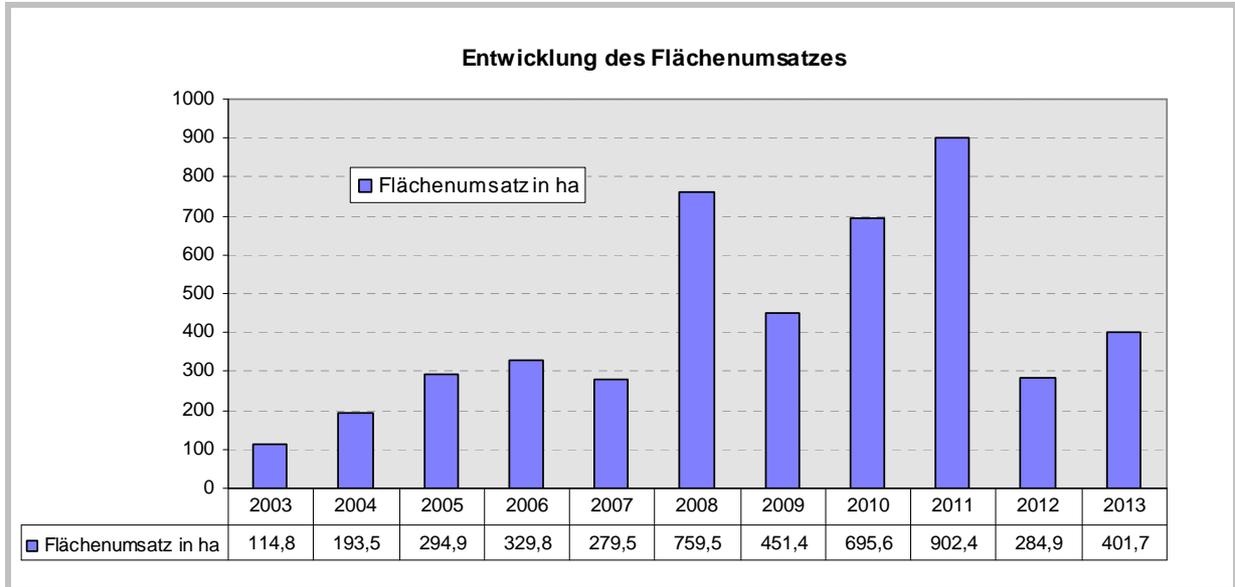
Das nachfolgende Diagramm stellt die Entwicklung des Geldumsatzes seit 2003 unterteilt nach Grundstücksarten dar. Dabei wurden die Grundstücksarten LF, GF und SF wegen geringfügigkeit zusammengefasst.



4.3 Flächenumsatz

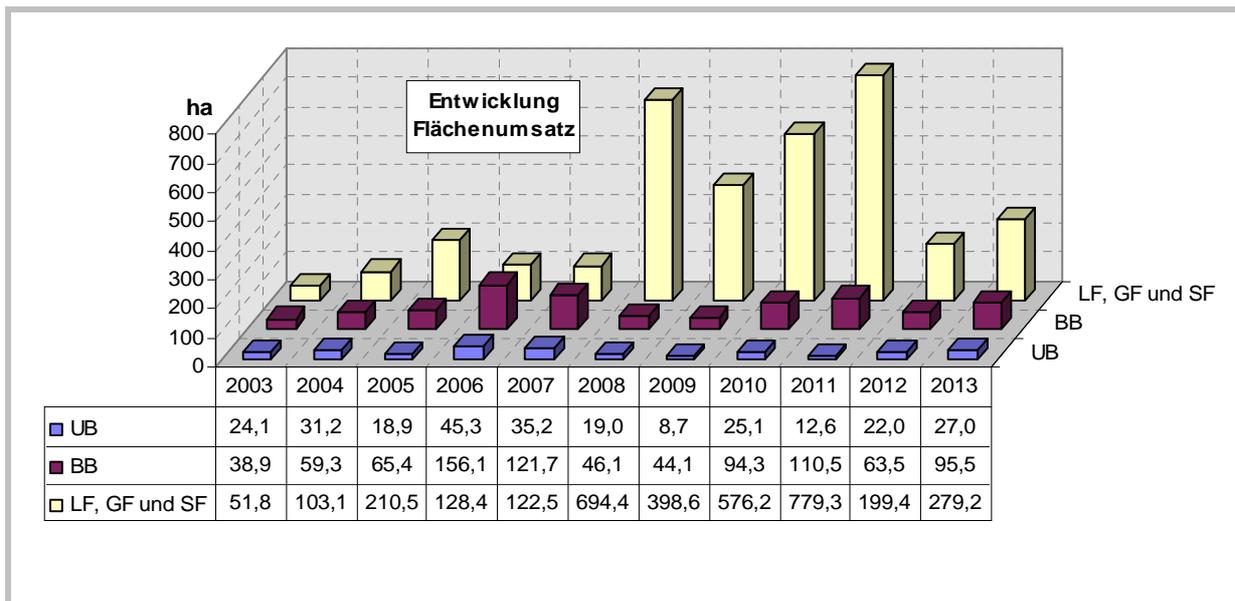
Zum Flächenumsatz tragen alle Kauffälle über unbebaute, bebaute Grundstücke sowie landwirtschaftliche und sonstige Flächen bei; der Flächenumsatz beinhaltet **nicht** die Erwerbsvorgänge des Wohn-/ Teileigentums.

Die Entwicklung des Flächenumsatzes seit 2003 wird aus nachfolgender Graphik deutlich.



Die überdurchschnittlichen Flächenumsätze der Jahre 2008 bis 2011 waren durch Verkäufe großflächiger Einzelobjekte geprägt. Der Flächenumsatz 2013 mit rund 400 ha liegt auf durchschnittlichem Niveau und wird stark geprägt durch die landwirtschaftlichen Verträge, aber auch durch die Verkäufe von bebauten Grundstücken.

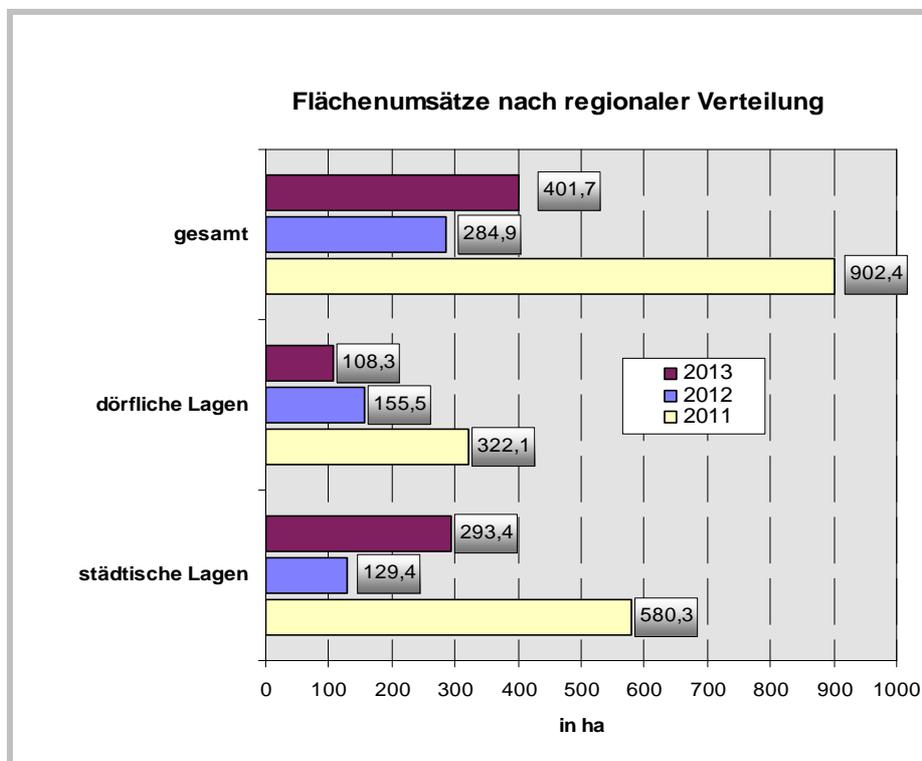
Nachfolgendes Diagramm zeigt die Entwicklung des Flächenumsatzes zwischen 2003 und 2013 unterteilt nach Grundstücksarten auf.



Der Flächenumsatz 2013 gliedert sich entsprechend der Grundstücksarten wie folgt in:
Angaben des Vorjahres in ()

Verkauf von (Anzahl)	Flächenumsatz in ha	Anteil in %	Änderungen in % zu 2012
unbebaute Bauflächen 140 (144)	27,0 (22,0)	6,7 (7,7)	+ 22,7
bebaute Bauflächen 243 (258)	95,5 (63,5)	23,8 (22,3)	+ 50,4
Wohnungs-/ Teileigentum 43 (45)	-	-	-
land- und forstwirtschaftliche Flächen 54 (46)	268,3 (196,4)	66,8 (68,95)	+ 36,6
Gemeinbedarfsflächen 5 (6)	2,4 (0,1)	0,6 (0,05)	+ 2.300,0
sonstigen Flächen 21 (19)	8,5 (2,9)	2,1 (1,0)	+ 193,1
gesamt	401,7 (284,9)	100 (100)	+ 41,0

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



4.4 Flächen- und Geldumsätze der unbebauten Bauflächen

Folgende Flächen- und Geldumsätze ergeben sich für die Teilmärkte der **unbebauten Bauflächen**:
Angaben des Vorjahres in ()

Teilmärkte unbebaute Bauflächen	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in Mill. EUR
individuelle Wohngrundstücke	108 (94)	7,8 (7,1)	4,6 (4,9)
Mehrfamilienhausgrundstücke/gemischte Bauflächen	10 (22)	0,7 (1,9)	1,0 (1,4)
gewerbliche Grundstücke	18 (21)	18,3 (10,1)	2,1 (1,7)
Erholungsgrundstücke, sonstige Grundstücke	4 (7)	0,2 (2,9)	0,03 (0,3)
Gesamt	140 (144)	27,0 (22,0)	7,73 (8,3)

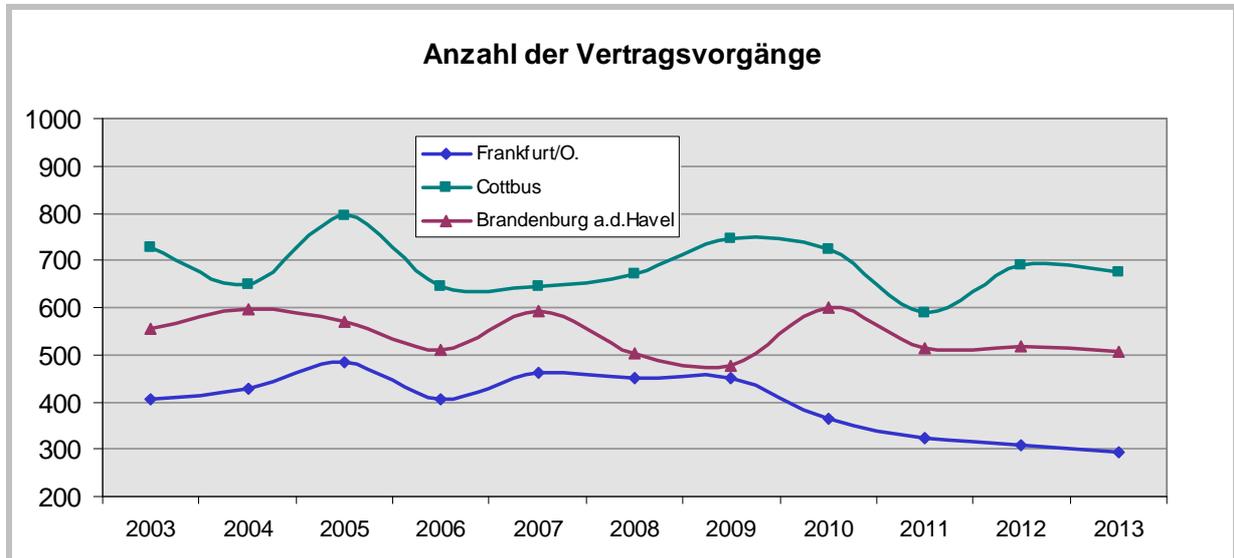
4.5 Flächen- und Geldumsätze der bebauten Bauflächen

Die Flächen- und Geldumsätze für die Teilmärkte der **bebauten Grundstücke** stellen sich wie folgt dar:
Angaben des Vorjahres in ()

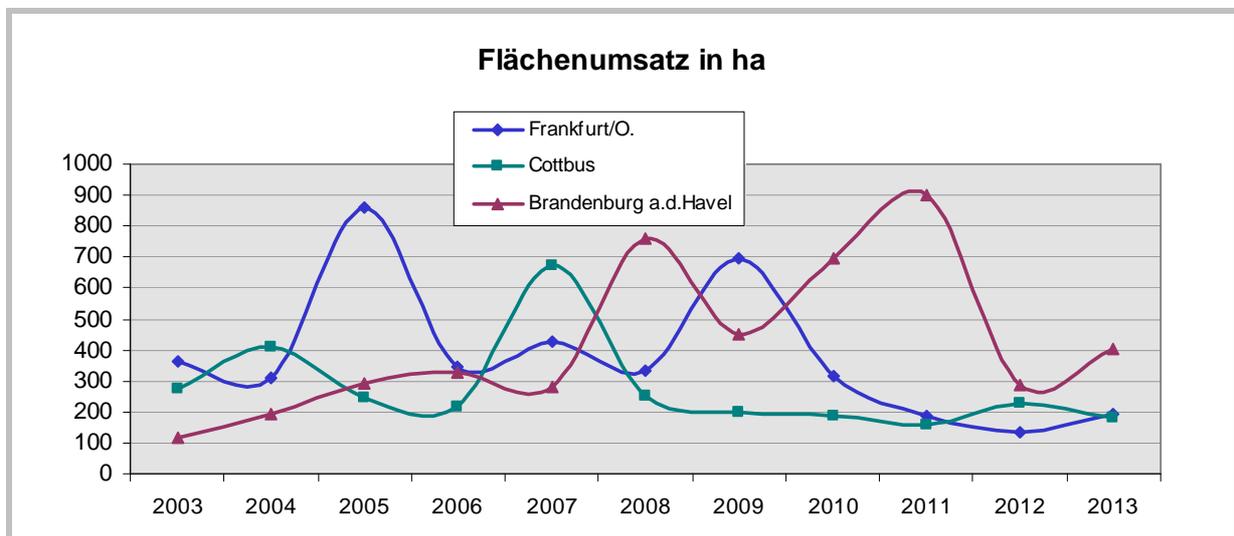
Teilmärkte der bebauten Grundstücke	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in Mill. EUR
Ein-/Zweifamilien- u. Reihenhäuser	128 (119)	14,0 (12,6)	13,5 (13,3)
Mehrfamilienhäuser/ Geschosswohnungsbauten	36 (46)	6,4 (3,3)	10,1 (12,5)
Wohn- u. Geschäftshäuser, Bürogebäude	26 (39)	15,4 (10,1)	22,7 (11,5)
gewerbliche und sonstige bebaute Grundstücke	26 (18)	57,4 (33,9)	6,5 (5,8)
Erholungsgrundstücke	27 (36)	2,3 (3,6)	0,8 (1,4)
gesamt	243 (258)	95,5 (63,5)	53,6 (44,5)

4.6 Übersicht der Umsatzentwicklungen mit vergleichbaren kreisfreien Städten

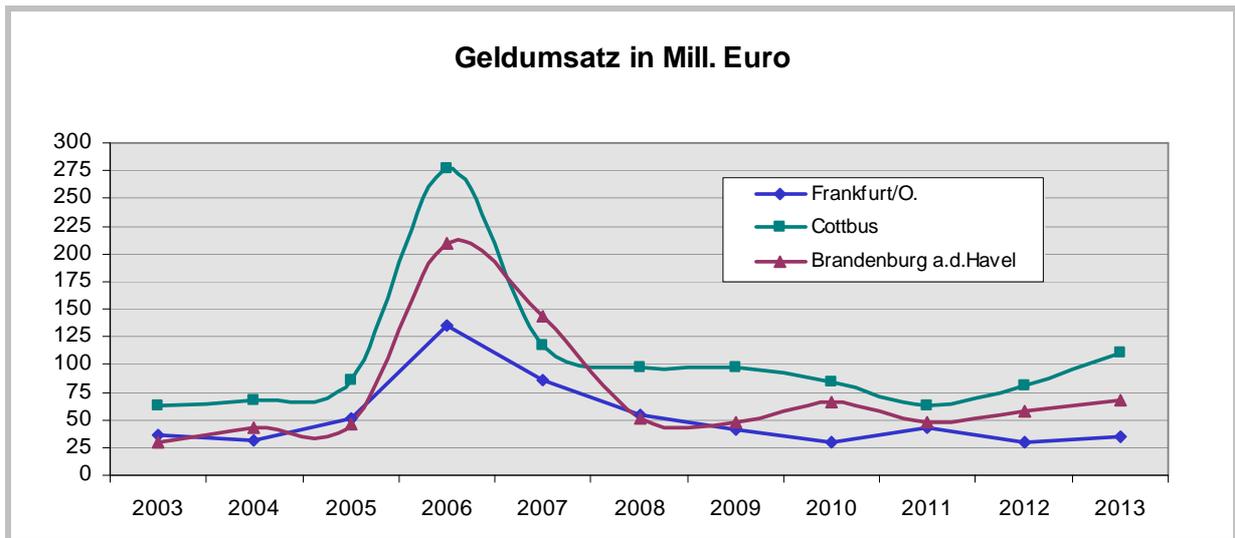
Im Land Brandenburg sind bezogen auf Einwohnerzahl, Größe, Lage und Status als kreisfreie Stadt die Städte Frankfurt (Oder) und Cottbus mit Brandenburg an der Havel vergleichbar.



Das Jahr 2013 zeigt bei der Kauffallanzahl eine vergleichbare Situation zu 2012. Grundsätzlich ist in allen drei Städten eine leicht fallende Kauffallanzahl zu verzeichnen.



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. Ab 2012 weisen die Geldumsätze für Cottbus und Brandenburg an der Havel eine steigende Tendenz auf; Frankfurt (Oder) hat in 2013 eine leicht steigende Tendenz gegenüber 2012.

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 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 „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 2013 auf Grundlage der Bodenrichtwerte auf folgendem Niveau:

- In den gewachsenen Siedlungsgebieten liegen seit Jahren stabile Grundstückspreise für Wohnbauflächen zwischen 35,- bis 75,- EUR/m² vor.
- In den dörflichen Lagen liegen keine Veränderungen zum Vorjahr vor. Das Niveau in den dörflichen Lagen liegt zwischen 10,- und 50,- EUR/m².
- In den Wohnparksiedlungen hat sich das Bodenrichtwertniveau in 2013 unterschiedlich entwickelt.

Gestiegen sind die Bodenrichtwerte im:

- Wohnpark "Rietzer Weg" von 50,- EUR/m² auf 55,- EUR/m²
- Wohnpark "Plaue-Der Werder" von 65,- EUR/m² auf 70,- EUR/m².

Gefallen sind die Bodenrichtwerte im:

- Wohnpark "Zingelheide" von 65,- EUR/m² auf 50,- EUR/m²
- Wohnpark "Osthalbinsel" von 230,- EUR/m² auf 220,- EUR/m².

5.2.2 Preisentwicklung, Indexreihen

5.2.2.1 Preisentwicklung des unbebauten Wohnbaulandes für die individuelle Nutzung

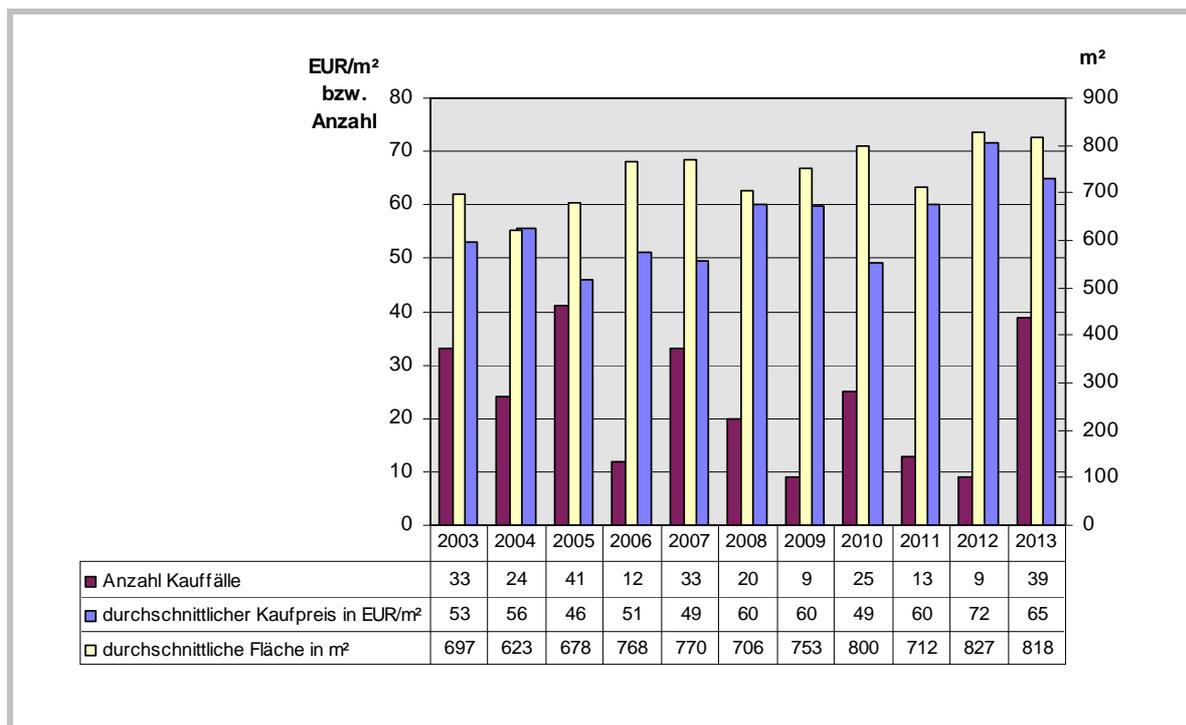
In diesem Abschnitt werden jahrgangswise Kenngrößen für den Markt der unbebauten Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau in Abhängigkeit von der Lage und dem Erschließungsbeitragszustand angegeben.

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).

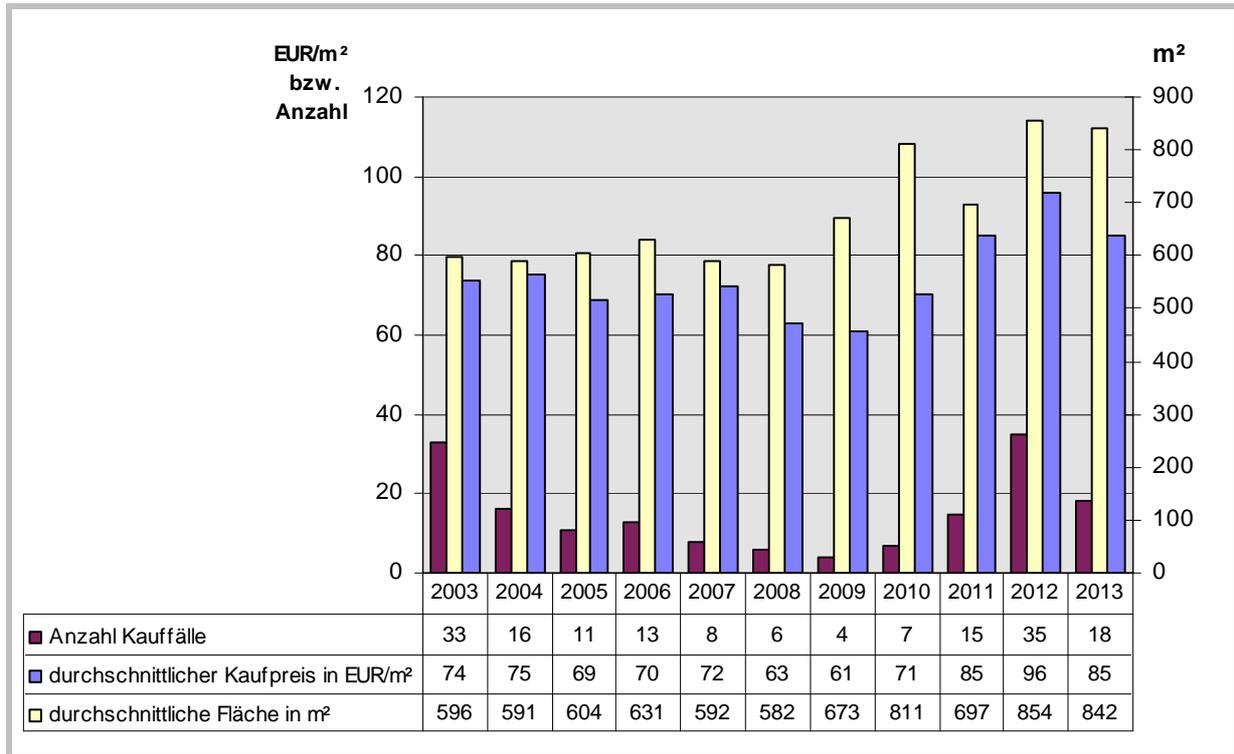
Aus den nachfolgenden Diagrammen sind keine Rückschlüsse auf die Bodenwerte einzelner Lagen ableitbar. Sie stellen lediglich jahrgangswise das durchschnittliche Preis- und Flächenniveau der verkauften Wohnbaulandgrundstücke dar. In den nachfolgenden Diagrammen wird ein Rückblick auf die Jahre 2003 bis 2013 gegeben.

2013 wurde in den städtischen Lagen ein Zuwachs in den verkauften unbebauten Grundstücken registriert. Der Aufwärtstrend, welcher seit 2012 mit 44 Kauffällen registriert wurde, setzt sich in 2013 mit 57 Kauffällen fort. Die durchschnittliche Grundstücksgröße liegt ab 2012 bei ca. 800 m².

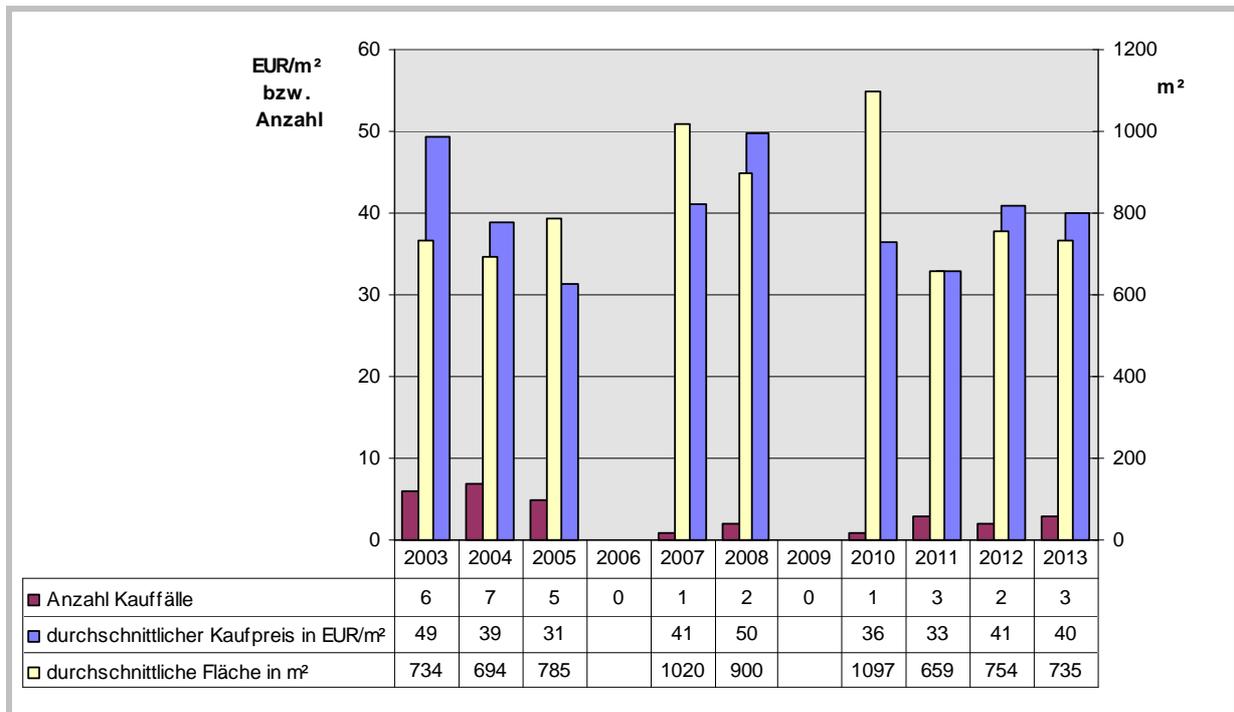
Durchschnittliche Preis- und Flächenentwicklung der städtischen Lagen erschließungsbeitragsfrei nach Baugesetzbuch



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

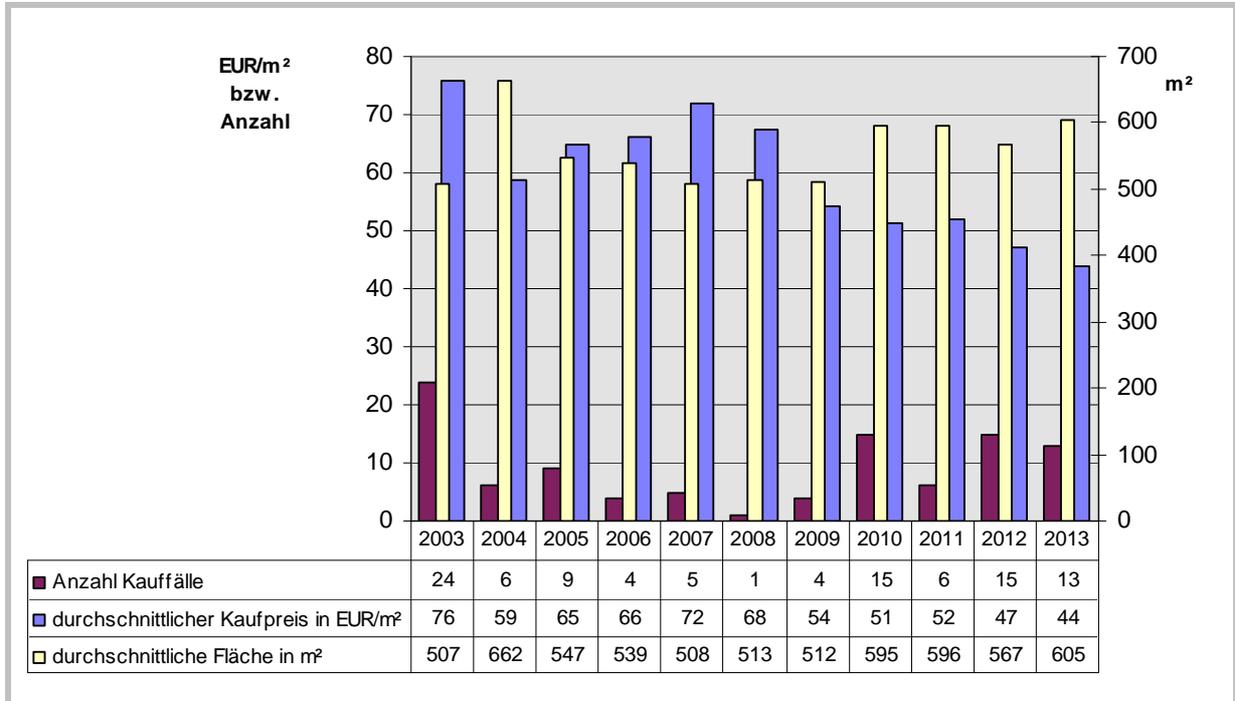


Durchschnittliche Preis- und Flächenentwicklung der dörflichen Lagen erschließungsbeitragsfrei nach BauGB



Es werden nur noch wenige derartige Kauffälle (in 2006 u. 2009 keiner) registriert, sodass die Angaben für die Preis- und Flächenentwicklung der dörflichen Lagen (erschließungsbeitragsfrei nach Bau-gesetzbuch) nur noch bedingte Aussagekraft haben.

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



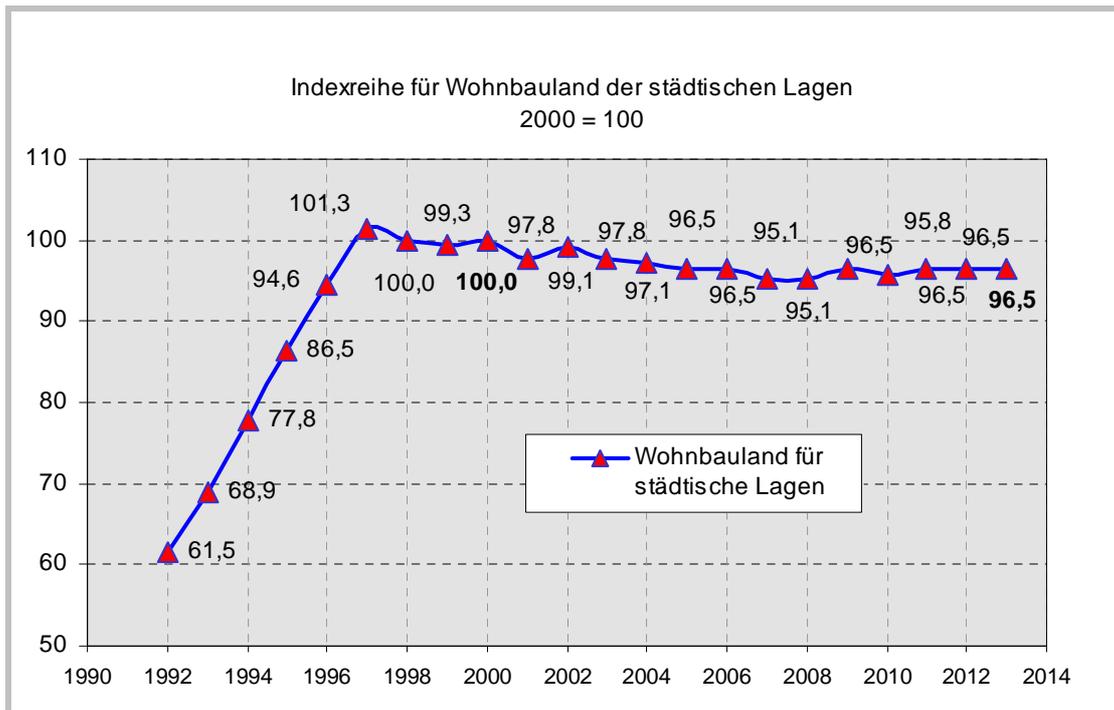
5.2.3 Indexreihen

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.

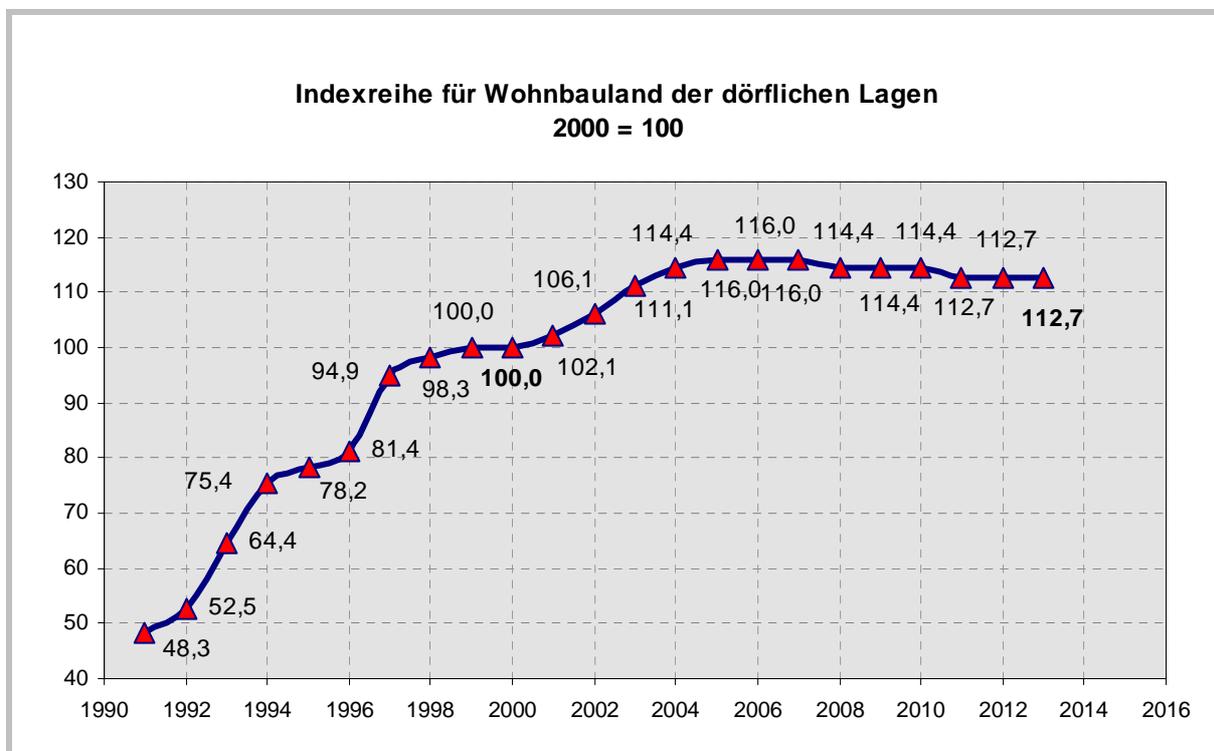
5.2.3.1 Indexreihe aus Bodenrichtwerten für „Wohnbauland der städtischen Lagen“

Diese Indexreihe stellt die Entwicklung 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 aus Bodenrichtwerten für „Wohnbauland der dörflichen Lagen“

In dieser Indexreihe sind die Bodenrichtwerte aus allen dörflichen Lagen in die Auswertung eingeflossen.



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 m² bis 1200 m², deren Bebauung nach § 34 BauGB zulässig ist (keine Grundstücke aus Bebauungsplangebieten bzw. Vorhaben- und Erschließungsplangebieten) und die somit als typische Baulückengrundstücke oder Grundstücke in der zweiten Reihenlage bezeichnet werden können.

Für diese Analysen wurden Kauffälle aus den Jahren 2008 bis 2013 herangezogen, um der Forderung nach einem statistisch gesicherten Stichprobenumfang zu genügen. Die Regression wurde anhand von 64 Kauffällen durchgeführt. Danach liegt **keine statistisch gesicherte Abhängigkeit** zwischen Bodenpreis und Grundstücksfläche vor. Das Bestimmtheitsmaß liegt bei 0,00 (2012 – 0,00). 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.

Umrechnungskoeffizienten konnten nicht ermittelt werden.

5.2.5 Bauland in zweiter Reihe

In den Jahren 2005 bis 2013 wurden 28 Kauffälle für Grundstücke, 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.

Im Jahr 2013 wurde kein verwertbarer Kauffall für ein eigenständiges bebaubares Grundstück registriert.

Das derzeitige Bodenrichtwertniveau für Lagen mit Geschosswohnungsbau bewegt sich in der Stadt Brandenburg an der Havel zwischen 40,- bis 60,- EUR/m².

Nach Auskunft der Fachgruppe Bauaufsicht wurden im Jahre 2013 eine Baugenehmigung für ein Mehrfamilienhaus erteilt. Es wurde keine Fertigstellung von Geschosswohnungsbauten registriert; im Jahre 2012 wurden keine Baugenehmigungen und eine Fertigstellung registriert.

5.4 Gewerbliche Bauflächen

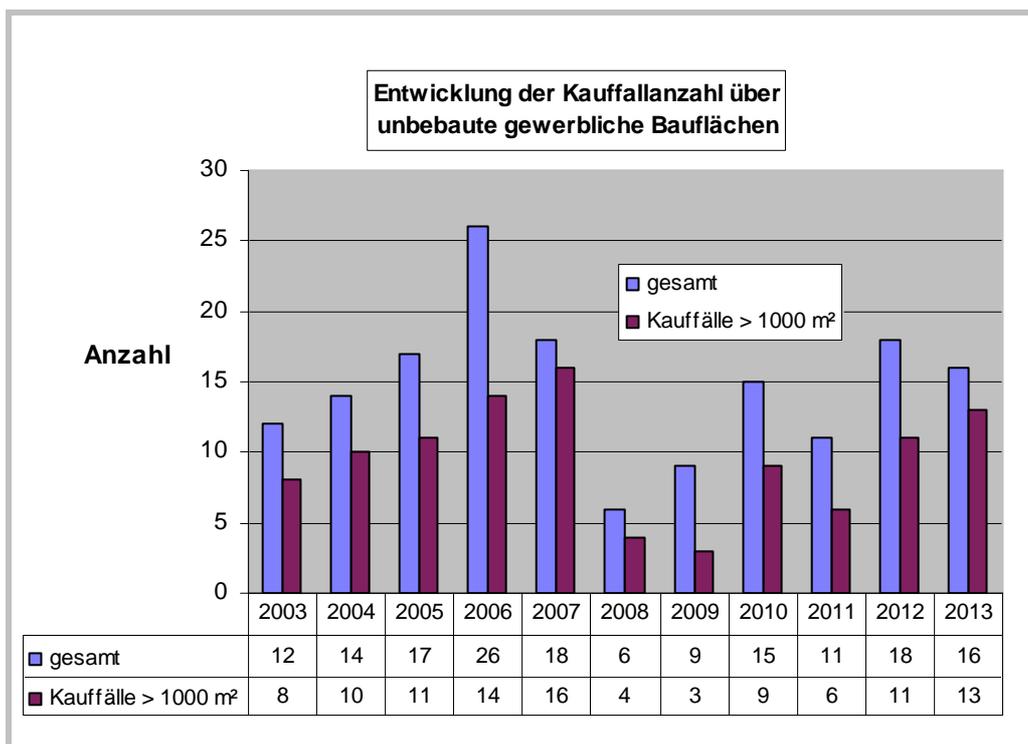
Der Begriff der gewerblichen Bauflächen wird für unterschiedliche Nutzungen verwendet. Mit ihm werden sowohl Flächen für die Produktion von Waren als auch für deren Lagerung und Verteilung sowie Flächen für dienstleistungsorientierte Betriebe (z.B. Autohäuser) bezeichnet (vgl. auch BauNVO). Die unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten und Nutzungen haben i.d.R. erheblichen Einfluss auf den Bodenwert.

Die Stadt Brandenburg an der Havel verfügt über insgesamt zehn Gewerbegebiete; Baurecht besteht entweder nach Bebauungsplan oder § 34 BauGB.

5.4.1 Preisniveau

Diverse Angebote von erschlossenen und gut geschnittenen gewerblich nutzbaren Grundstücken in günstigen Lagen sind vorhanden, wie z.B. revitalisierte Flächen auf dem alten Stahlwerksgelände, Grundstücke mit guter Anbindung zur Autobahn oder Grundstücke mit Bahn- und/oder Wasserstraßenanschluss. Jedoch zeigt sich, dass gute Flächenangebote verbunden mit einem im überörtlichen Vergleich niedrigen Bodenwertniveau nicht ausreichen, um überregional Investoren zu gewinnen.

Nach Einschätzung der Wirtschaftsförderung ist in den letzten 5 Jahren ein Nachfragerückgang bei Gewerbe- und Industrieansiedlungen festzustellen. Bei den Nachfragern handelt es sich überwiegend um lokal handelnde Akteure, d.h. Firmen, die ihren Standort verlagern oder ausbauen wollen. Die lokal handelnden Akteure haben meist sehr spezifische Anforderungen an den gewünschten Gewerbestandort, so dass meist das Grundstück gefunden werden muss, auf dem diese spezifischen Anforderungen überhaupt umgesetzt werden können. Eine Auswahlmöglichkeit zwischen mehreren Standorten und damit eine Konkurrenz zwischen den Gewerbegebieten ist daher nur eingeschränkt gegeben. Entscheidende Faktoren für die Wahl des Grundstücks sind - neben den spezifischen Anforderungen durch die beabsichtigte Nutzung - mögliche planungsrechtliche Einschränkungen für die Nutzbarkeit, die Qualität der Infrastruktur, das Vorhandensein von Altlasten und der Preis.

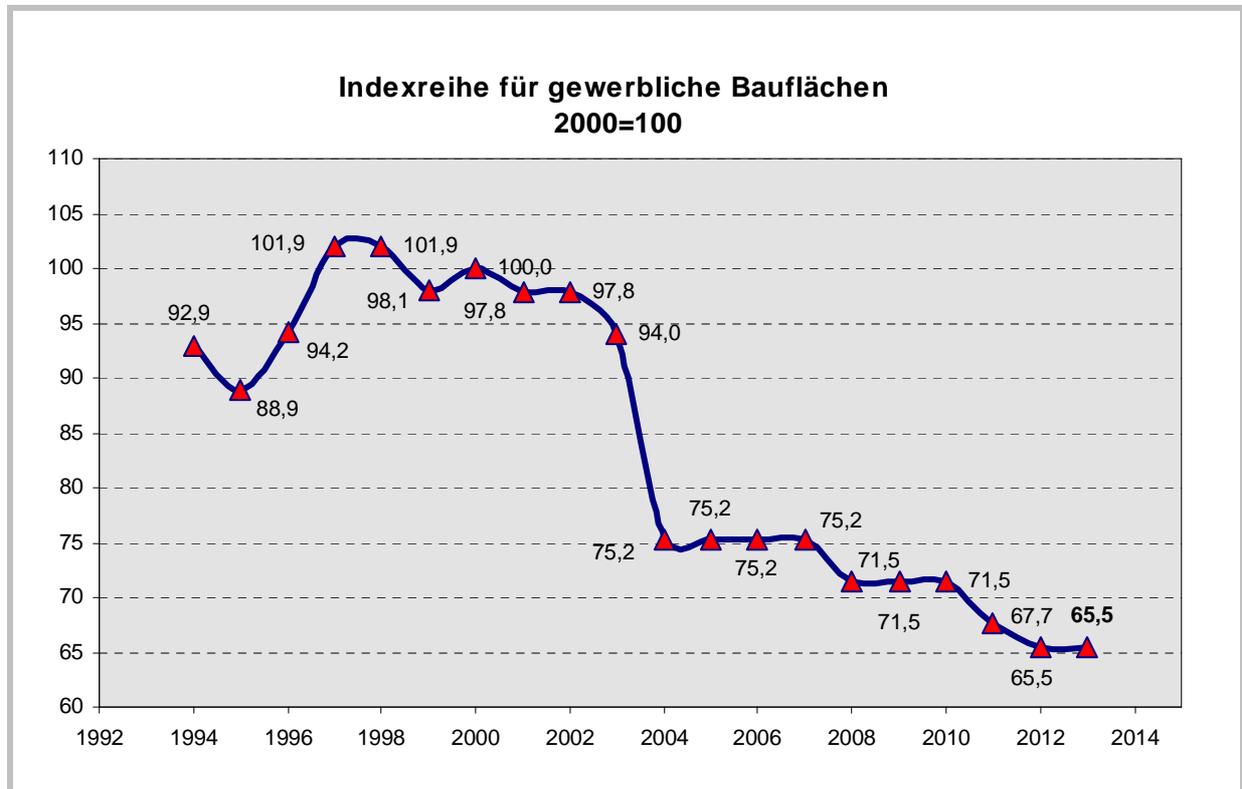


Im Jahre 2013 wurden 16 Kaufverträge für unbebaute Gewerbeflächen registriert. Darunter waren neun Kauffälle mit ungewöhnlichen Verhältnissen. Die verbleibenden sieben Kauffälle weisen unterschiedliche Grundstücksqualitäten bei Flächengrößen von rd. 500 m² bis 49.500 m² und einem Preisniveau von 8,- €/m² bis 25,- €/m² auf.

Das Bodenrichtwertniveau für gewerbliche Bauflächen weist eine Spanne von 13,- bis 22,- EUR/m² auf; für dienstleistungsorientierte Nutzungen 25,- bis 50,- EUR/m².

5.4.2 Indexreihe aus Bodenrichtwerten für gewerbliche Bauflächen

Die Indexreihe stellt die Preisentwicklung der Bodenrichtwerte von unbebautem Gewerbebauland dar.



5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Bauerwartungsland

Im Jahre 2013 wurde kein Kauffall registriert.

Fünf Kauffälle aus den Jahren 2008 bis 2012 weisen eine Spanne von 18 % bis 65 % vom Bodenrichtwert auf. Ein mittleres Preisniveau wird auf Grund der geringen Datenmenge nicht angegeben.

Rohbauland

Im Jahre 2013 wurden fünf Kauffälle registriert, die auch in die weitere Auswertung eingehen.

15 Kauffälle aus den Jahren 2009 bis 2013 weisen eine Spanne von 35 % bis 81 % vom Bodenrichtwert auf. Das mittlere Preisniveau liegt bei 52 %.

5.6 Sonstiges Bauland

Unter sonstiges Bauland versteht 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 drei Verkäufe vor, die sämtlich als verwertbar eingestuft wurden. Diese Kauffälle sind als Binnengrundstücke (Entfernung größer 300 m zum Wasser) eingestuft und wurden mit Kaufpreisen von 10,00 bis 17,26 EUR/m² registriert.

Zum Vergleich: Im Jahre 2012 lagen vier Verkäufe vor, wovon einer als verwertbar eingestuft wurde. Dieser Kauffall ist ein Binnengrundstück und wurde mit einem Kaufpreis von 16,92 EUR/m² registriert.

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 2010 bis 2013 wurden 129 Kauffälle als Zukäufe registriert. Zum Vergleich wurde das Verhältnis Kaufpreis zum jeweiligen Bodenrichtwert ermittelt. Damit wird dem Nutzer aufbereitetes Datenmaterial zur Bewertung von Fällen dieses speziellen Teilmarktes zur Verfügung gestellt.

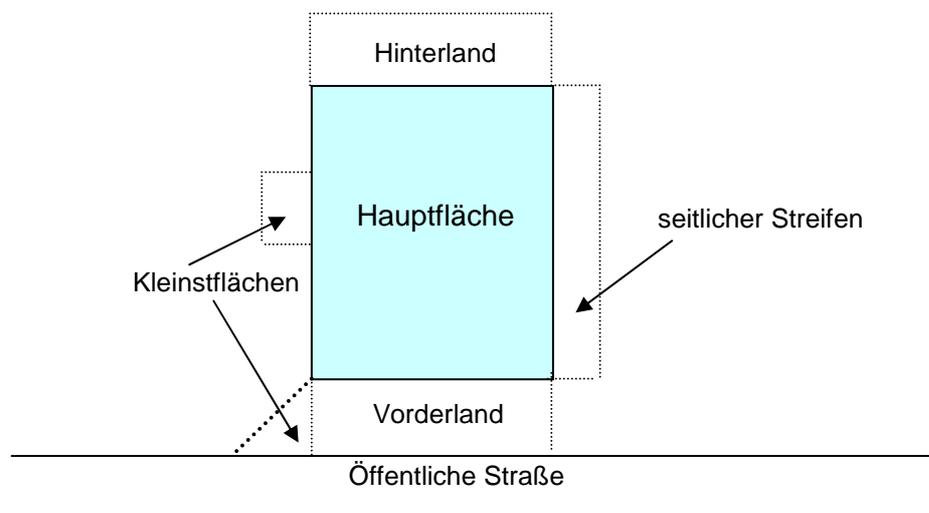
Danach ergibt sich folgendes Bild:

Anzahl der Vertragsvorgänge	Kaufpreis je m ² Grundstücksfläche in EUR/m ²		Bodenrichtwert in EUR/m ²		Verhältnis Kaufpreis/Bodenrichtwert (KP/BRW) in %		Arithmetisches Mittel von KP/BRW in %
	Min.	Max.	Min.	Max.	Min.	Max.	Tendenz zum vorjährigen Vergleichszeitraum
129	Min.	Max.	Min.	Max.	Min.	Max.	70
	4	500	15	250	10	200	steigend

Die in der vorstehenden Tabelle dargestellten Werte weisen eine große Bandbreite auf, so dass weitere Untersuchungen erforderlich wurden. Das zur Verfügung stehende Datenmaterial wurde daraufhin entsprechend der Lage der Zukaufflächen zur Hauptfläche ausgewertet. Von 129 Zukäufen konnten 128 den nachfolgenden Tabellen zugeordnet werden.

Lage der Arrondierungsfläche zur Hauptfläche:

- * Vorderland (z.B. Hauptfläche muss Anschluss an öffentliche Straße haben)
- * Hinterland (z.B. höhere bauliche Ausnutzbarkeit)
- * seitlicher Streifen (höhere bauliche Ausnutzbarkeit bzw. Schaffung der Baumöglichkeit)
- * Kleinstflächen (unselbständige Kleinstflächen z.B. aus Überbauung herrührend)



Zukäufe von Vorderland

Anzahl der Vertragsvorgänge	Kaufpreis je m ² Grundstücksfläche in EUR/m ²		Bodenrichtwert in EUR/m ²		Verhältnis Kaufpreis/Bodenrichtwert (KP/BRW) in %		Arithmetisches Mittel von KP/BRW in %
	Min.	Max.	Min.	Max.	Min.	Max.	Tendenz zum vorjährigen Vergleichszeitraum
44	7	180	25	180	14	124	59
							leicht steigend

Zukäufe von seitlichen Streifen

Anzahl der Vertragsvorgänge	Kaufpreis je m ² Grundstücksfläche in EUR/m ²		Bodenrichtwert in EUR/m ²		Verhältnis Kaufpreis/Bodenrichtwert (KP/BRW) in %		Arithmetisches Mittel von KP/BRW in %
	Min.	Max.	Min.	Max.	Min.	Max.	Tendenz zum vorjährigen Vergleichszeitraum
42	8	102	15	180	16	114	76
							steigend

Zukäufe von Hinterland

Anzahl der Vertragsvorgänge	Kaufpreis je m ² Grundstücksfläche in EUR/m ²		Bodenrichtwert in EUR/m ²		Verhältnis Kaufpreis/Bodenrichtwert (KP/BRW) in %		Arithmetisches Mittel von KP/BRW in %
	Min.	Max.	Min.	Max.	Min.	Max.	Tendenz zum vorjährigen Vergleichszeitraum
29	5	85	20	180	10	114	69
							steigend

Zukäufe von Kleinstflächen

Anzahl der Vertragsvorgänge	Kaufpreis je m ² Grundstücksfläche in EUR/m ²		Bodenrichtwert in EUR/m ²		Verhältnis Kaufpreis/Bodenrichtwert (KP/BRW) in %		Arithmetisches Mittel von KP/BRW in %
	Min.	Max.	Min.	Max.	Min.	Max.	Tendenz zum vorjährigen Vergleichszeitraum
13	4	500	15	250	23	200	94
							stark 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 2013 wurde **kein** Erbbaurechtsvertrag in der Stadt Brandenburg an der Havel registriert.

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 54 Kauffälle für den Bereich der land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke registriert. Zum Vergleich: Im Jahr 2012 waren es 46 Kauffälle. **In 2013 wurden 268,3 ha Grundstücksfläche bei einem Geldumsatz von 1,4 Mill. EUR umgesetzt.** Von den 54 Kauffällen sind 46 der Nutzung Acker, Grünland und Forst zuzuordnen. Bei den restlichen Kauffällen war keine Unterscheidung nach diesen Nutzungen möglich. 26 Kauffälle waren für eine weitere Auswertung geeignet.

6.2 Landwirtschaftliche Flächen - Preisniveau

6.2.1 Preisniveau für Ackerland

Der Gutachterausschuss registrierte elf verwertbare Kauffälle für Ackerland im Jahr 2013.

Ackerland 2013: elf Verkäufe von 0,24 bis 0,80 EUR/m²
Ackerland 2012: neun Verkäufe von 0,23 bis 1,20 EUR/m²

Das Stadtgebiet gliedert sich in zwei Bodenrichtwertzonen für Ackerland:

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

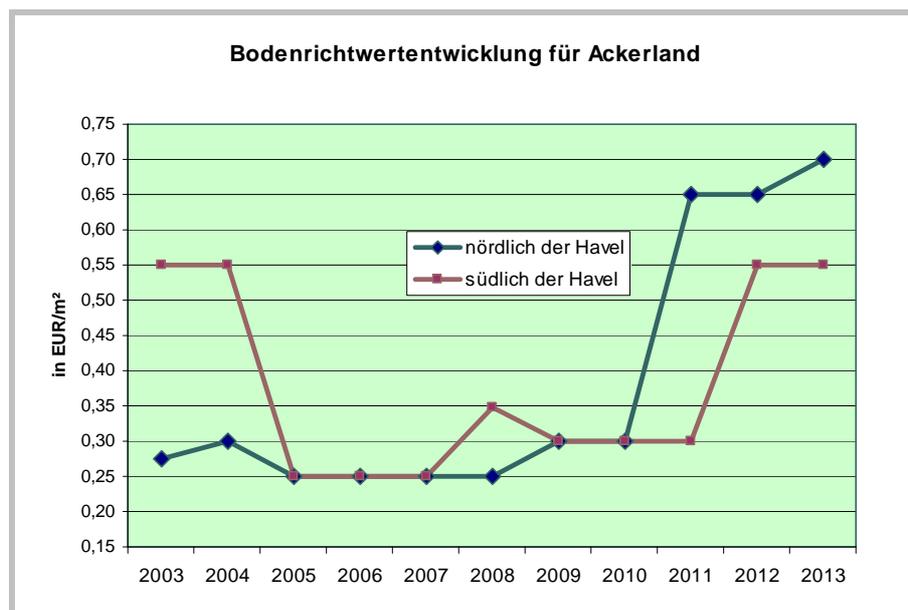
Die folgenden Tabellen stellen aus den Jahren 2009 bis 2013 die Zuordnung der Kaufpreise nach Bodenrichtwertzone, Gruppen von Ackerzahlen und Flächengröße dar.

Kaufpreise für Ackerland - südlich der Havel in EUR/m ² aus den Jahren 2009 bis 2013						
Fläche in ha	Ackerzahlen				Verträge Anzahl	Mittelwert der Kaufpreise in EUR/m ²
	bis 20	21 - 30	31 - 40	über 40		
bis 1 ha	0,15	0,30	0,60	0,32	13	0,36
	0,17	0,30	0,32	0,35		
	0,30	0,32	0,35			
	0,77		0,47			
1 ha bis 10 ha	0,36	0,20	0,17	0,26	24	0,34
	0,39	0,21	0,20	0,27		
		0,22	0,30	0,32		
		0,27	0,30	0,32		
		0,29	0,38	0,40		
		0,41	0,24	0,30		
		0,68	0,50			
		0,50				
		0,61				
über 10 ha	---	0,44	0,37 0,78	---	3	0,53
Verträge	6	11	15	8	40	
Mittelwert der Kaufpreise	0,36	0,33	0,41	0,32		

Kaufpreise für Ackerland - nördlich der Havel in EUR/m ² aus den Jahren 2009 bis 2013						
Fläche in ha	Ackerzahlen				Verträge	Mittelwert der Kauf- preise in EUR/m ²
	bis 20	21 - 30	31 - 40	über 40	Anzahl	
bis 1 ha	---	0,23	---	---	8	0,60
		0,28				
		0,55				
		0,56				
		0,68				
		0,68				
		1,20				
		0,64				
1 ha bis 10 ha	0,65	0,23	---	---	11	0,41
	0,95	0,25				
		0,25				
		0,25				
		0,29				
		0,30				
		0,31				
		0,37				
	0,70					
über 10 ha	---	0,83	---	---	2	0,82
Verträge	2	19	---	---	21	
Mittelwert der Kauf- preise in EUR/m ²	0,80	0,49	---	---		

6.2.2 Preisentwicklung für Ackerland

Die Preisentwicklungen werden an Hand der Bodenrichtwerte für Ackerland in der Stadt Brandenburg an der Havel dargestellt.



6.2.3 Räumliche Verteilung der Ackerlandverkäufe 2013



6.2.4 Preisniveau für Grünland

Der Gutachterausschuss registrierte sieben verwertbare Kauffälle für Grünland im Jahr 2013.

Grünland 2013: sieben Kauffälle zwischen 0,21 und 0,67 EUR/m²
Grünland 2012: neun Kauffälle zwischen 0,17 und 0,47 EUR/m²

Das Stadtgebiet gliedert sich in zwei Bodenrichtwertzonen für Grünland:

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

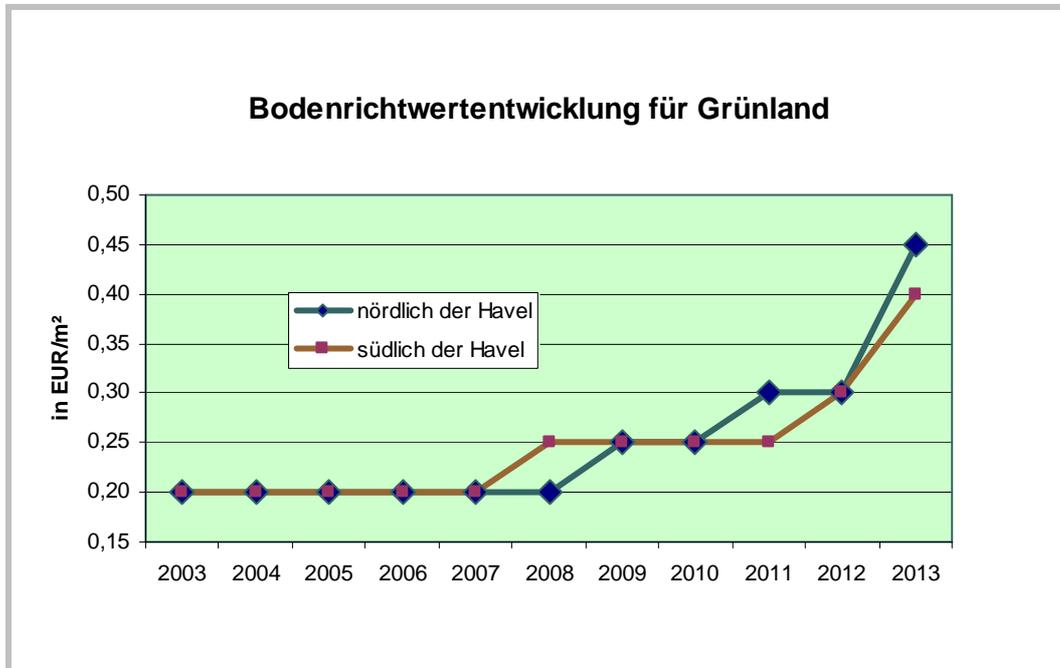
Die folgenden Tabellen stellen aus den Jahren 2009 bis 2013 die Zuordnung der Kaufpreise nach Bodenrichtwertzone, Gruppen von Grünlandzahlen und Flächengröße dar.

Kaufpreise für Grünland - südlich der Havel in EUR/m ² aus den Jahren 2009 bis 2013						
Fläche in ha	Grünlandzahlen				Verträge	Mittelwert der Kauf- preise in EUR/m ²
	bis 20	21 - 30	31 - 40	über 40	Anzahl	
bis 1 ha	---	0,19 0,20 0,21 0,25 0,28	0,60	0,30	7	0,29
1 ha bis 10 ha	---	0,15 0,18 0,19 0,25 0,33 0,38 0,41 0,68	0,24 0,25 0,27 0,28 0,30 0,30 0,61 0,50 0,50	0,30	18	0,34
über 10 ha	---	---	---	---	---	---
Verträge	---	13	10	2	25	
Mittelwert der Kauf- preise	---	0,28	0,39	0,30		

Kaufpreise für Grünland - nördlich der Havel in EUR/m ² aus den Jahren 2009 bis 2013						
Fläche in ha	Grünlandzahlen				Verträge	Mittelwert der Kauf- preise in EUR/m ²
	bis 20	21 - 30	31 - 40	über 40	Anzahl	
bis 1 ha	---	0,21	0,24 0,29 0,64	---	4	0,35
1 ha bis 10 ha	---	0,25 0,27	0,70	---	3	0,41
über 10 ha	---	---	0,45 0,80	---	2	0,63
Verträge	---	3	6	---	9	
Mittelwert der Kauf- preise	---	0,24	0,52	---		

6.2.5 Preisentwicklung für Grünland

Die Preisentwicklungen werden an Hand der Bodenrichtwerte für Grünland in der Stadt Brandenburg an der Havel dargestellt.



6.2.6 Räumliche Verteilung der Grünlandverkäufe 2013



6.2.7 Forstwirtschaftliche Flächen

Der Gutachterausschuss registrierte acht verwertbare Kauffälle für forstwirtschaftliche Flächen einschließlich Aufwuchs im Jahr 2013.

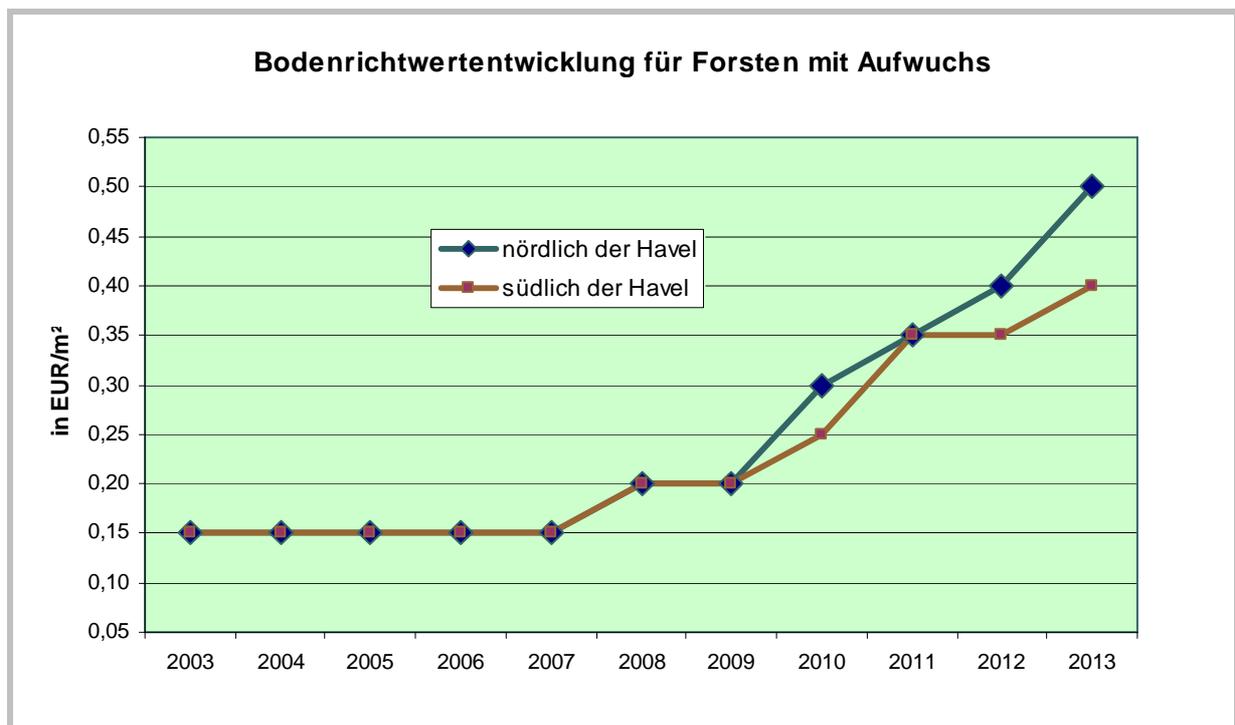
Forstwirtschaftliche Flächen 2013: acht Kauffälle zwischen 0,26 und 1,05 EUR/m²
Forstwirtschaftliche Flächen 2012: 10 Kauffälle zwischen 0,19 und 0,78 EUR/m²

Das Stadtgebiet gliedert sich in zwei Bodenrichtwertzonen für forstwirtschaftliche Flächen:

- Forsten - südlich der Havel und
- Forsten - nördlich der Havel.

6.2.8 Preisentwicklung für forstwirtschaftliche Flächen

Die Preisentwicklungen werden an Hand der Bodenrichtwerte für forstwirtschaftliche Flächen mit Aufwuchs in der Stadt Brandenburg an der Havel dargestellt.



6.2.9 Räumliche Verteilung der Verkäufe 2013 über forstwirtschaftliche Flächen



7. Sonstige unbebaute Grundstücke

7.1 Gartenland 2013

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 stand ein Kauffall mit 5,30 EUR/m² aus dem Berichtsjahr zur Verfügung. *Zum Vergleich: Im Jahr 2012 lagen keine vor.*

Dörfliche Lagen

In den dörflichen Lagen wurden für das Jahr 2013 ein Kauffall mit 7,60 EUR/m² registriert. *Zum Vergleich: Im Jahr 2012 lagen drei Kauffälle in einer Preisspanne von 6,00 bis 8,20 EUR/m² vor.*

7.2 Preisentwicklung bei Gartenland

Der Gutachterausschuss hat eine Auswertung von Gartenlandverkäufen der Jahre 2003 bis 2013 mit insgesamt 83 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.

Kaufpreisanalyse über Gartenlandverkäufe 2003 – 2013 unterteilt nach Bodenrichtwertspannen				
Bodenrichtwert (Spanne) / Mittel in EUR/m ²	Anzahl Kauffälle	Mittelwert KP (Spanne) in EUR/m ²	Mittelwert KP/BRW (Spanne) in %	Mittelwert Fläche (Spanne) In m ²
(≤ 25) / 23	11	5,68 (1,13 – 10,13)	26 (5 – 41)	516 (17 – 1328)
(26 -50) / 41	41	5,35 (1,26 – 13,00)	14 (3 – 37)	988 (83 – 4434)
(51-75) / 63	26	7,38 (1,42 – 17,75)	11 (2 – 24)	723 (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 2013 mit 243 Kauffällen geringer gegenüber 258 Kauffällen aus 2012. Jedoch ist bei geringerer Anzahl an Kauffällen der Geldumsatz um ca. 20 % gestiegen (von 44,5 auf 53,6 Mill. EUR). Mit einem Anteil von 79,0 % am Geldumsatz 2013 stellt der Grundstücksteilmarkt „Bebaute Grundstücke“ den wertrelevant größten Teilmarkt dar.

Die bebauten Grundstücke werden 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 2012	
	2009	2010	2011	2012	2013	absolut	%
Einfamilienhäuser	58	70	68	70	68	- 2	- 3
Zweifamilienhäuser	10	10	0	2	2	± 0	± 0
Doppelhaushälften	17	27	20	27	29	+ 2	+ 7
Reihenhäuser	15	20	26	20	30	+ 10	+ 50
Mehrfamilienhäuser	47	77	37	46	36	- 10	- 22
Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	5	6	10	17	12	- 5	- 29
Wohn- und Geschäftshäuser	16	13	22	22	15	- 7	- 32
Wochenendhäuser	34	32	33	36	27	- 9	- 25
Sonstige Gebäude (z.B. Lager- u. Produktionsgebäude, soziale Einrichtungen)	51	54	26	18	24	+ 6	+ 33

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 70 Kauffälle von Grundstücken mit Ein- und Zweifamilienhäusern. Die nachfolgende Auflistung gibt Umsatzzahlen und Durchschnittswerte für die jeweilige Kategorie wieder. Diese Daten sind **nicht** nach Baujahr, Bauzustand und Lage differenziert.

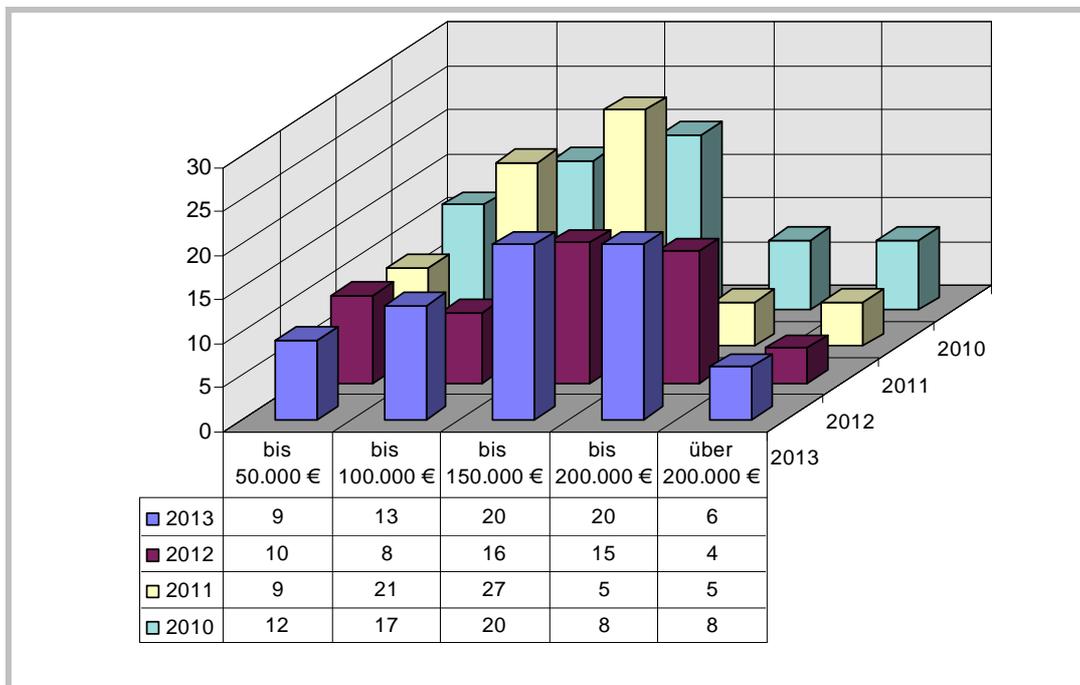
Die ()-Werte in der nachfolgenden Auflistung entsprechen den Angaben des Vorjahres.

	Einfamilien- häuser	Zweifamilien- häuser
Anzahl der Kauffälle	68 (70)	2 (2)
Wertumsatz in Mill. EUR	8,0 (8,0)	0,1 (0,5)
Flächenumsatz in ha	10,5 (9,1)	0,1 (0,2)
mittlerer Kaufpreis in EUR	131.100 (116.200)	66.250 (232.000)
mittlere Grund- stücksfläche in m²	880* (796*)	598 (1.141)
mittlere Wohnfläche in m²	130 (124)	keine Angabe (keine Angabe)

* Zur Berechnung des mittleren Grundstücksfläche wurde die Datenmenge um Ausreißer be-
reinigt.

In 2013 wurden von den Kauffällen der Einfamilienhäuser 68 als freistehende Einfamilien-
häuser registriert. Im nachfolgenden Diagramm werden die Kauffälle der freistehenden Ein-
familienhäuser gestaffelt nach Preisgruppen dargestellt.

Häufigkeitsverteilung nach Preisgruppen (freistehende Einfamilienhäuser)



8.2.2 Marktanpassungsfaktoren

Zur Verkehrswertermittlung von bebauten Grundstücken mit Einfamilienhäusern wird in der Regel das Sachwertverfahren herangezogen. 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.

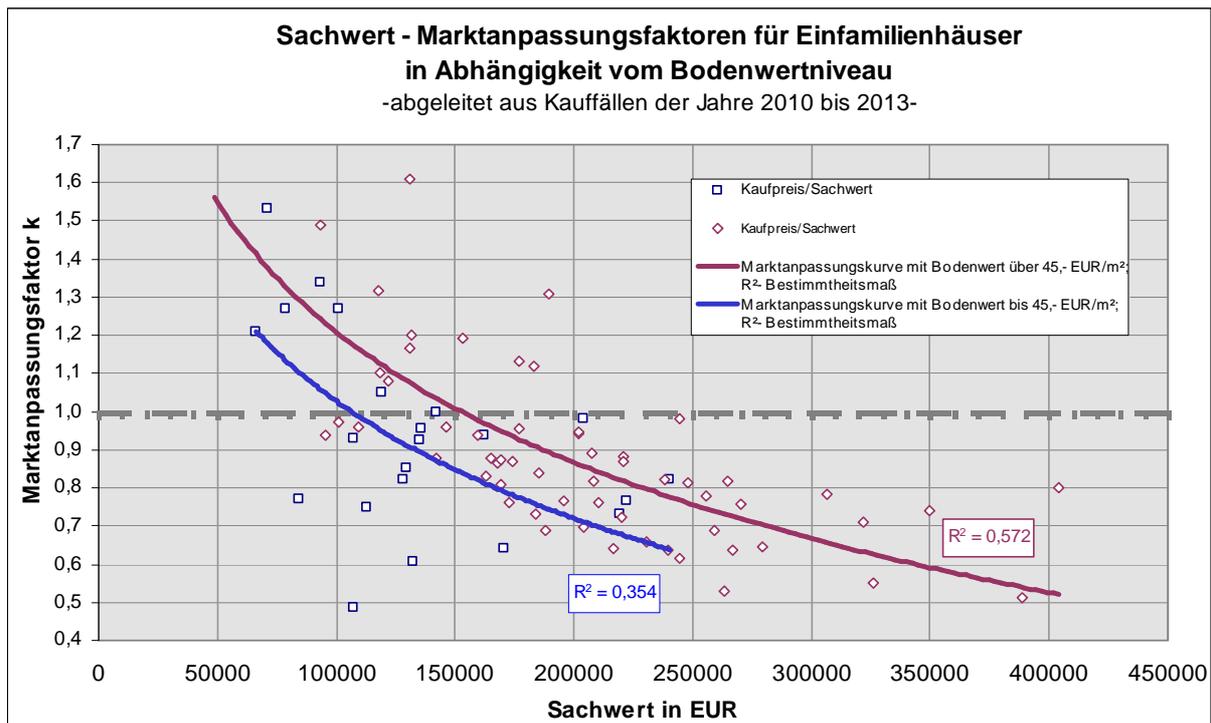
Die Ermittlung der Marktanpassungsfaktoren beruht auf Kauffällen der Jahre 2010 bis 2013.

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

Für Einfamilienhäuser lag aus den Jahren 2010 bis 2013 eine ausreichende Anzahl von 87 ausgewerteten Kauffällen vor, so dass Marktanpassungsfaktoren in Abhängigkeit vom Bodenwertniveau (Bodenwert bis 45,- EUR/m² und Bodenwert über 45,- EUR/m²) 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 R² 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

Vergleichsfaktoren dienen der Ermittlung von Vergleichswerten für bebaute Grundstücke. Bei individuell genutzten Grundstücken ist die durchschnittliche Preisangabe pro m² Wohnfläche ein derartiger Vergleichsfaktor. Hier wird das Verhältnis aus den jeweiligen Kaufpreisen und den dazugehörigen Wohnflächen ermittelt. **Die ausgewiesenen mittleren Wohnflächenpreise umfassen den Gebäude- als auch den Bodenwertanteil.**

Für Einfamilienhäuser lag aus den Jahren 2010 bis 2013 eine Anzahl von 67 verwertbaren Kauffällen vor.

Die Vergleichsfaktoren bieten auch für den Markttunkundigen eine einfache Möglichkeit der groben und überschlägigen Wertschätzung für sein individuell genutztes Grundstück.

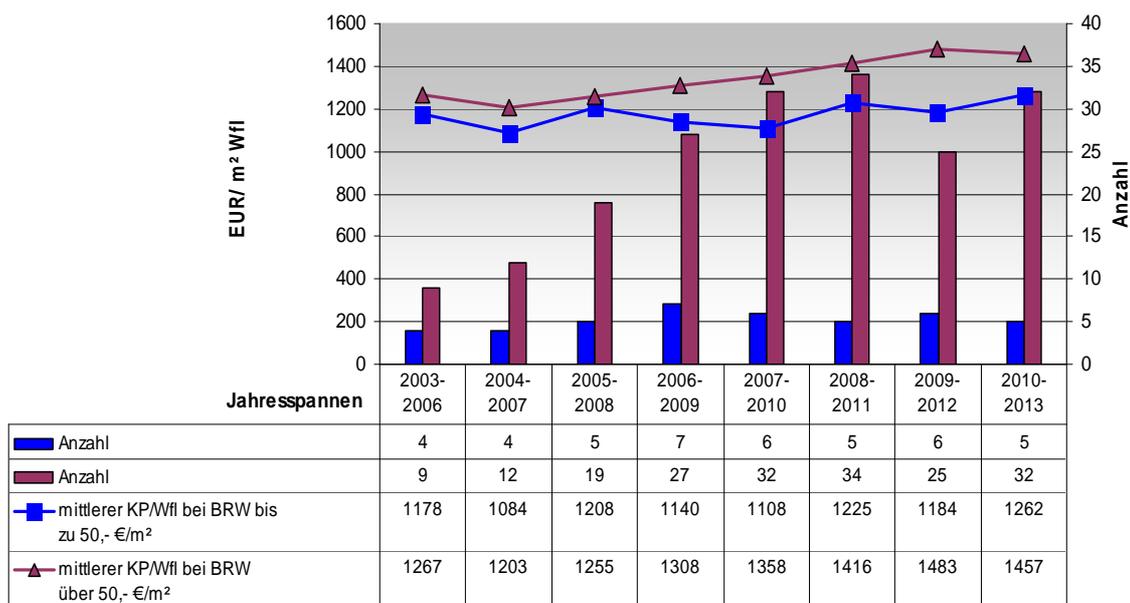
In die nachfolgende Tabelle sind ausgewertete Kaufverträge von Einfamilienhausgrundstücken **der Jahre 2010 bis 2013** eingegangen

Bei dem Aufbau der Tabelle wurde nach Baujahresgruppen, Modernisierungsstand der Hauptgebäude und Bodenrichtwertniveau unterschieden.

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

Baujahr	Modernisierung	Bodenrichtwert	Anzahl der Kauffälle	mittlere Grundstücksfläche in m ²	mittlere Wohnfläche in m ²	mittlerer Wohnflächenpreis in EUR/m ²
vor 1950	keine	bis 50 €/m ²	3	797	119	417
		über 50 €/m ²	1	127	90	944
	nach 1990 tlw. oder komplett modernisiert	bis 50 €/m ²	6	902	139	939
		über 50 €/m ²	14	742	127	1153
1950 - 1989	keine	bis 50 €/m ²	2	968	113	905
		über 50 €/m ²	0	---	---	---
	nach 1990 tlw. oder komplett modernisiert	bis 50 €/m ²	1	1049	138	751
		über 50 €/m ²	2	969	144	1358
1990 - 2009	keine	bis 50 €/m ²	5	710	122	1262
		über 50 €/m ²	32	596	123	1457
2010 - 2013	keine	bis 50 €/m ²	0	---	---	---
		über 50 €/m ²	1	395	127	1479

Trendentwicklung der mittleren Kaufpreise je m² Wohnfläche für Einfamilienhäuser der Baujahre 1990 bis 2009



8.3 Reihenhäuser / Doppelhaushälften

8.3.1 Preisniveau

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses registrierte im Berichtsjahr 59 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.

	Doppelhaus- hälften	Reihen- häuser
Anzahl der Kauffälle	29 (27)	30 (20)
Wertumsatz in Mill. EUR	2,6 (2,4)	1,9 (2,1)
Flächenumsatz in ha	2,2 (1,9)	0,9 (0,8)
mittlerer Kaufpreis in EUR	89.300 (90.400)	68.600* (81.080*)
mittlere Grund- stücksfläche in m²	760* (666*)	276* (345)
mittlere Wohnfläche in m²	131 (115)	86 (117)

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

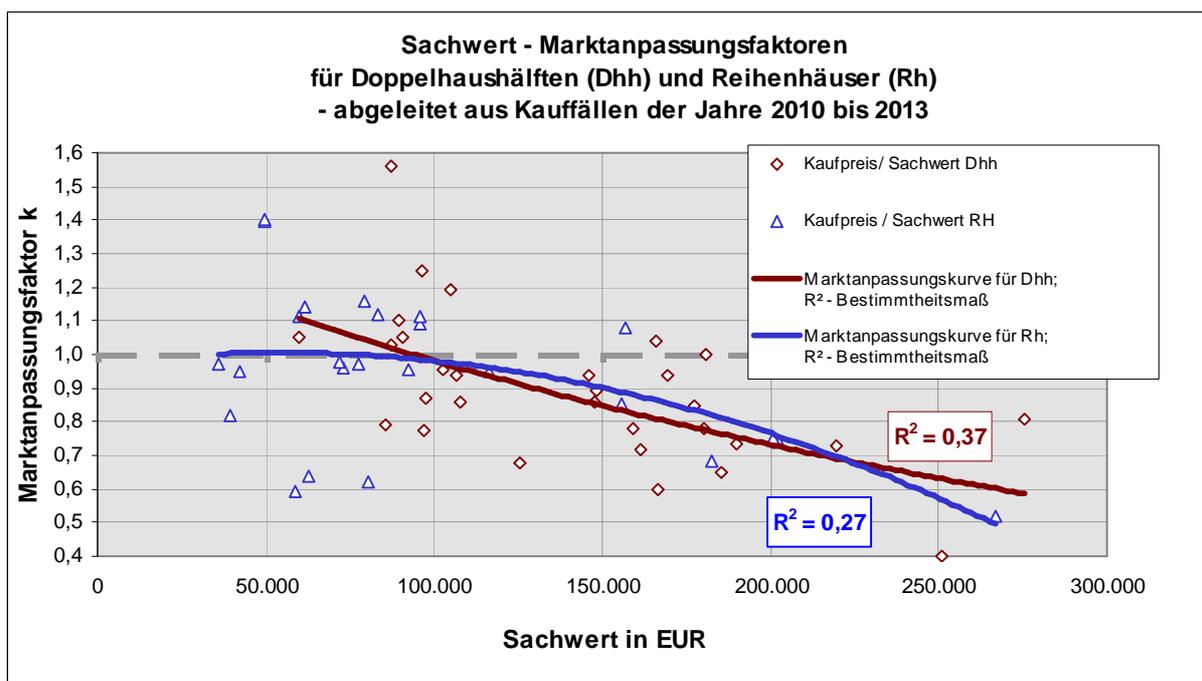
8.3.2 Marktanpassungsfaktoren

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 2010 bis 2013.

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 Baulter und Bauzustand)
Bodenwert	=	Grundstücksfläche x Bodenwert/m ² zum Kaufzeitpunkt
Wert sonstiger baulicher Anlagen und Außenanlagen	=	pauschaler Wertansatz
Sachwert	=	Gebäudewert + Bodenwert + Wert sonstiger baulicher Anlagen und Außenanlagen

Wegen der geringen Anzahl von auswertbaren Kauffällen pro Jahr für Doppelhaushälften und Reihenhäuser werden die Marktanpassungsfaktoren aus den Kauffällen der Jahre 2010 bis 2013 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

Vergleichsfaktoren dienen der Ermittlung von Vergleichswerten für bebaute Grundstücke. Bei individuell genutzten Grundstücken ist die durchschnittliche Preisangabe pro m² Wohnfläche ein derartiger Vergleichsfaktor. Hier wird das Verhältnis aus den jeweiligen Kaufpreisen und den dazugehörigen Wohnflächen ermittelt. **Die ausgewiesenen mittleren Wohnflächenpreise umfassen den Gebäude- als auch den Bodenwertanteil.**

Die Vergleichsfaktoren bieten auch für den Markttunkundigen die einfache Möglichkeit einer groben und überschlägigen Wertschätzung für sein individuell genutztes Grundstück.

8.3.3.1 Vergleichsfaktoren für Doppelhaushälften

In die nachfolgende Tabelle sind ausgewertete Kaufverträge von Grundstücken mit Doppelhaushälften **der Jahre 2010 bis 2013** eingegangen.

Bei dem Aufbau der Tabelle wurde nach Baujahresgruppen, dem Modernisierungsstand der Hauptgebäude und nach Bodenrichtwertniveau unterschieden.

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

Baujahr	Modernisierung	Bodenrichtwert	Anzahl der Kauffälle	mittlere Grundstücksfläche in m ²	mittlere Wohnfläche in m ²	mittlerer Wohnflächenpreis in EUR/m ²
vor 1950	keine	bis 50 €/m ²	0	---	---	---
		über 50 €/m ²	4	699	113	204
	nach 1990 tlw. oder komplett modernisiert	bis 50 €/m ²	5	610	91	1250
		über 50 €/m ²	13	662	123	949
1950 - 1989	keine	bis 50 €/m ²	0	---	---	---
		über 50 €/m ²	0	---	---	---
	nach 1990 tlw. oder komplett modernisiert	bis 50 €/m ²	0	---	---	---
		über 50 €/m ²	2	877	113	1187
1990 - 2009	keine	bis 50 €/m ²	0	---	---	---
		über 50 €/m ²	6	368	118	1294
2010 - 2013	keine	bis 50 €/m ²	0	---	---	---
		über 50 €/m ²	0	---	---	---

8.3.3.2 Vergleichsfaktoren für Reihenhäuser

In die nachfolgende Tabelle sind ausgewertete Kaufverträge von Grundstücken mit Reihenmittel- und Reihenendhäusern **der Jahre 2010 bis 2013** eingegangen.

Bei dem Aufbau der Tabelle wurde nach Baujahresgruppen, dem Modernisierungsstand der Hauptgebäude und nach Bodenrichtwertniveau unterschieden.

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

Baujahr	Modernisierung	Bodenrichtwert	Anzahl der Kauffälle	mittlere Grundstücksfläche in m ²	mittlere Wohnfläche in m ²	mittlerer Wohnflächenpreis in EUR/m ²
vor 1950	keine	bis 50 €/m ²	5	325	95	363
		über 50 €/m ²	0	---	---	---
	nach 1990 tlw. oder komplett modernisiert	bis 50 €/m ²	10	329	80	876
		über 50 €/m ²	4	214	104	980
1950 - 1989	keine	bis 50 €/m ²	0	---	---	---
		über 50 €/m ²	0	---	---	---
	nach 1990 tlw. oder komplett modernisiert	bis 50 €/m ²	0	---	---	---
		über 50 €/m ²	9	317	101	983
1990 - 2009	keine	bis 50 €/m ²	1	271	97	1289
		über 50 €/m ²	3	394	140	1082
2010 - 2013	keine	bis 50 €/m ²	0	---	---	---
		über 50 €/m ²	0	---	---	---

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.

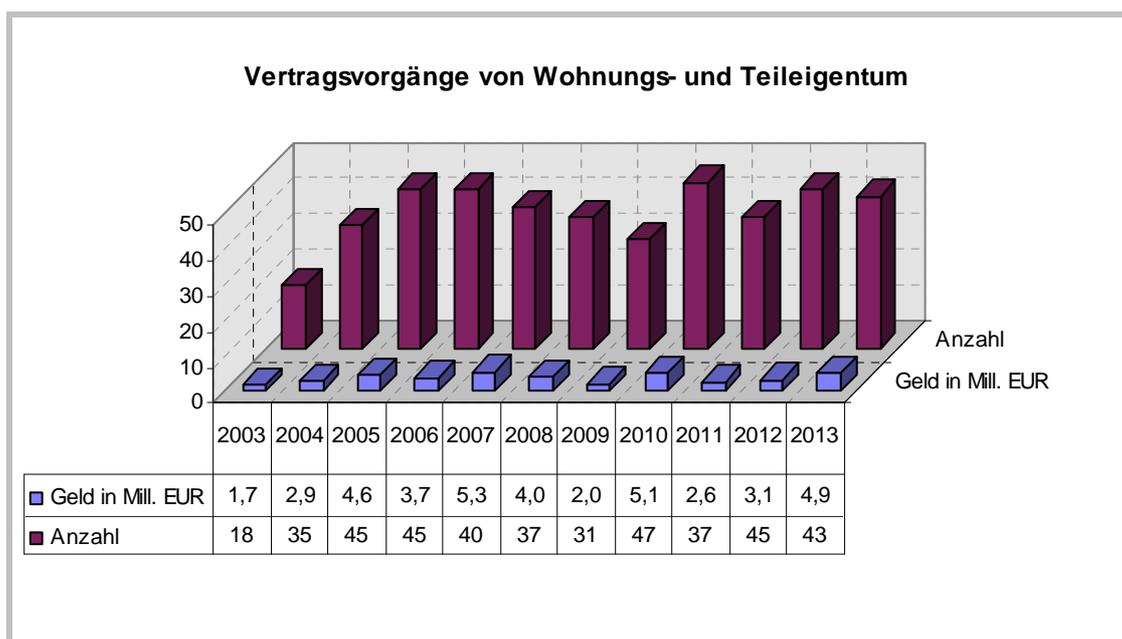
Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.

Im Jahre 2012 wurden 45 Kauffälle (Wohnungs- und Teileigentum) mit einem Umsatz von 3,1 Mill. EUR und im Jahre 2013

43 Kauffälle mit 4,9 Mill. EUR Umsatz

registriert.

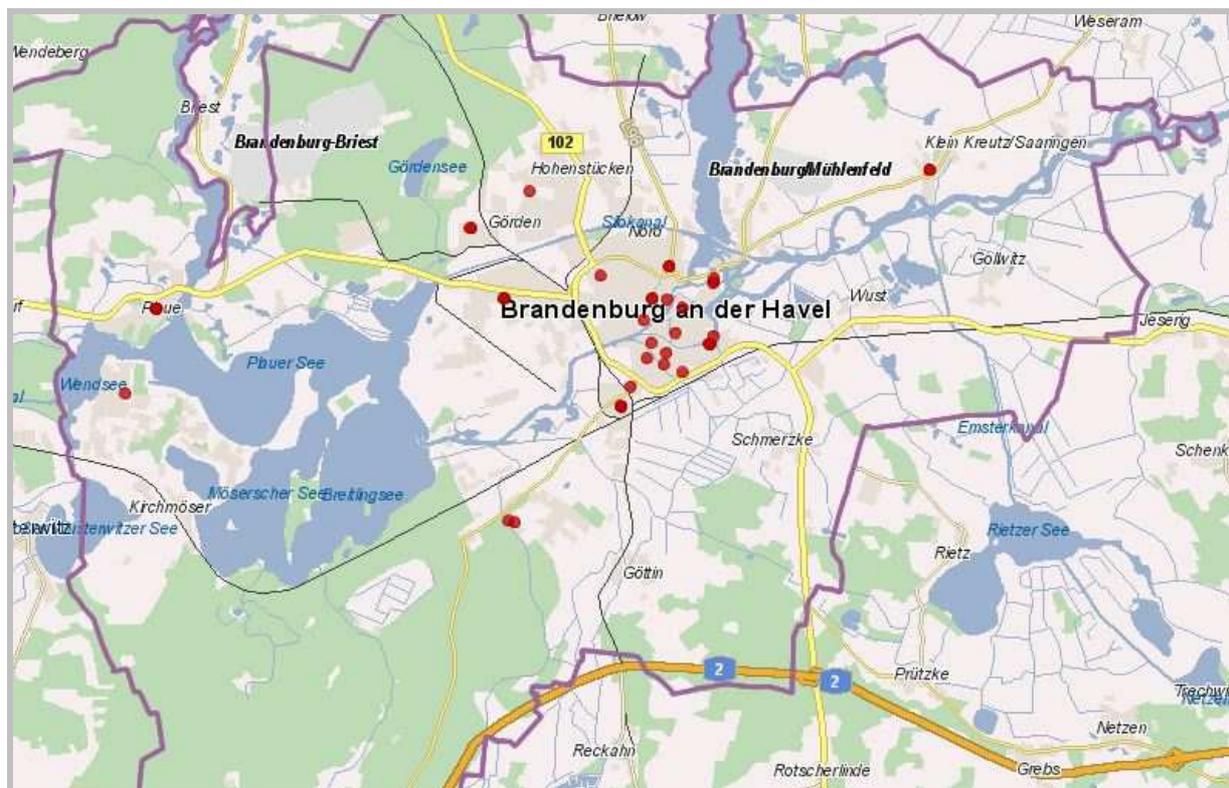
Nachfolgendes Diagramm zeigt die Entwicklung seit 2003 auf dem Markt des Wohnungs- und Teileigentums.



Von den 43 Kauffällen im Jahr 2013 fallen **42** auf Wohnungseigentum und **1** Kauffall auf Teileigentum.

Fünf Kauffälle sind infolge Zwangsversteigerung zu Stande gekommen.

8.4.1 Räumliche Verteilung der Verkäufe 2013 über Wohn- und Teileigentum



Von den 43 Kauffällen sind den städtischen Lagen 41 und den dörflichen Lagen zwei Kauffälle zuzuordnen.

8.4.2 Preisniveau

Allgemein wird bei der Art des Verkaufs zwischen Erstverkauf und Weiterveräußerung unterschieden.

Dabei bedeutet Erstverkauf: Alle vor dem Erstbezug geschlossenen Kaufverträge über ein neu erstelltes oder umfassend saniertes Wohnungs- bzw. Teileigentum.

In der nachfolgenden Auflistung konnten 38 Kauffälle von Wohnungseigentum den entsprechenden Kategorien zugeordnet werden. Die Auflistung enthält Angaben zur Art des Wohnungseigentums, zu Preisspannen in EUR/m² Wohnfläche und zu durchschnittlichen Wohnflächen. Angaben des Vorjahres in ()

Art	Kategorie	Anzahl	Preisangaben in EUR/m ² Wohnfläche	durchschnittliche Wohnfläche in m ²
Erstverkauf	neuerstelltes Wohnungseigentum (ab Baujahr 1990)	7 (1)	1.475,- bis 1.750,- (1.580,-)	122 (97)
Erstverkauf	neuerstelltes Wohnungseigentum in Wassernähe/ am Wasser (ab Baujahr 1990)	2 (0)	2.500,- (--)	62 (--)
Erstverkauf	umgewandelte Wohnungen in Mehrfamilienhäusern - unsaniert	3 (0)	435,- bis 475,- (---)	98 (---)
Erstverkauf	umgewandelte Wohnungen in Mehrfamilienhäusern u. ä. in Wassernähe/ am Wasser - saniert	0 (2)	--- (1.300,- bis 1.775,-)	--- (121)
Weiterveräußerung	Wohnungseigentum (saniert bzw. ab Baujahr 1990)	14 (3)	825,- bis 1.950,- (910,- bis 1.200,-)	76 (100)
Weiterveräußerung	Wohnungseigentum teilsaniert	3 (3)	875,- bis 890,- (640,- bis 740,-)	95 (68)
Weiterveräußerung	Wohnungseigentum unsaniert	3 (3)	400,- bis 525,- (225,-)	58 (73)
Weiterveräußerung	Wohnungseigentum in Wassernähe/ am Wasser	3 (5)	1.175,- bis 1.525,- (1.165,- bis 1.595,-)	117 (86)
Weiterveräußerung	Wohnungseigentum in Form von Reihenhäusern	2 (2)	565,- bis 1.000,- (565,- bis 1.000,-)	65 (65)
Weiterveräußerung	Wohnungseigentum in Geschosswohnungsbauten (z.B. Plattenbauweise)	1 (5)	730,- (270,- bis 605,-)	60 (101)

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 ein Kauffall im Wege der Zwangsversteigerung für Teileigentum im Jahr 2013 registriert. Dieser geht nicht in die nachfolgenden Auswertungen ein.

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

Art	Kategorie	Anzahl	Preisangaben in EUR/m ² Nutzfläche	durchschnittliche Nutzfläche in m ²
Weiterveräußerung	Gewerbeinheit	0 (1)	--- (1.015,-)	--- (296)

8.6 Mehrfamilienhäuser

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

Im Berichtsjahr lagen dem Gutachterausschuss 36 Kauffälle über Mehrfamilienhausgrundstücke vor. Alle 36 sind der städtischen Lage zuzuordnen.

8.6.1 Preisniveau

Die nachfolgende Auflistung gibt Umsatzzahlen und Durchschnittswerte der letzten vier Jahre wieder. Die Daten sind **nicht** nach Baujahr, Bauzustand und Lage differenziert.

	2013	2012	2011	2010
Kauffälle	36	46	33	41
Geldumsatz in Mill. EUR	10,1	12,5	6,0	7,0
Flächenumsatz in ha	6,4	3,3	1,7*	1,8
mittl. Gesamtkaufpreis in EUR	228.967*	227.369*	181.452	171.463
mittl. Grundstücksfläche in m ²	439*	488*	528*	401*

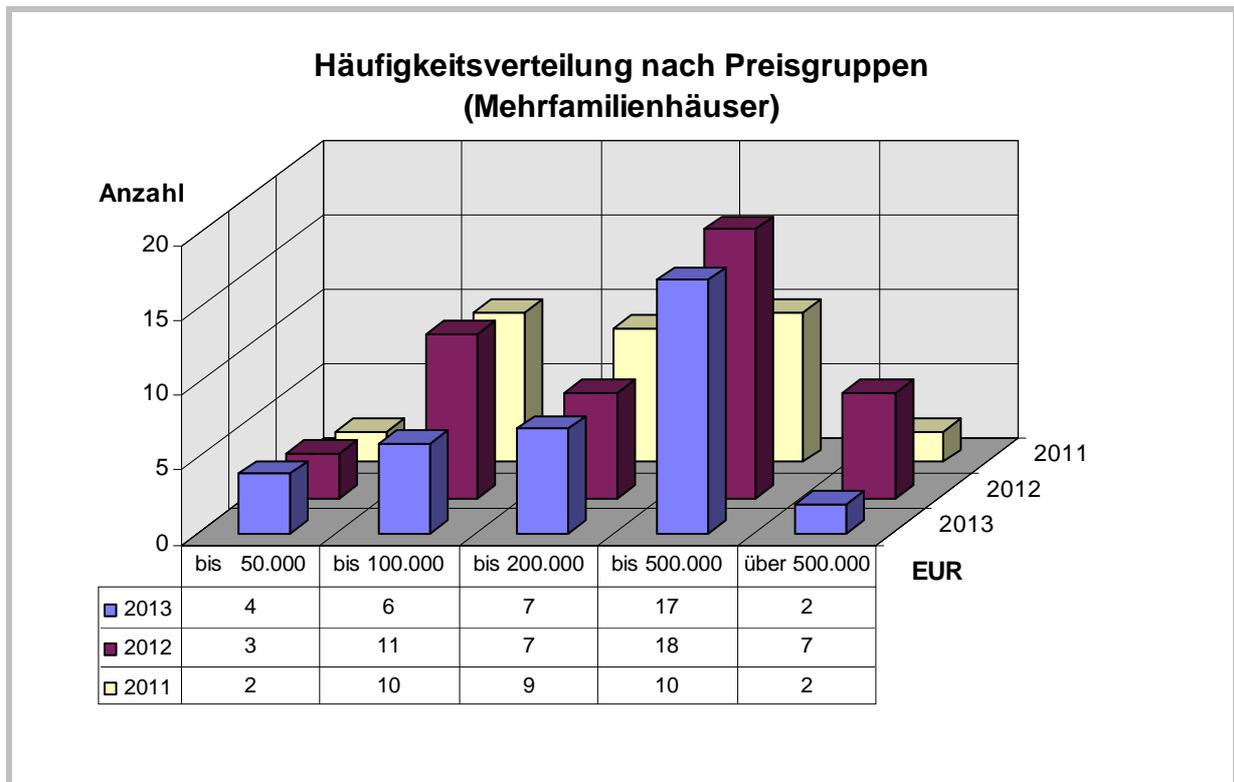
*Kauffälle, die als Ausreißer zu werten waren, wurden für die Mittelbildung nicht herangezogen

Der mittlere Gesamtkaufpreis ist gegenüber dem Vorjahr gleichbleibend, und ist weiterhin auf die erhöhte Anzahl von Kauffällen sanierter Mehrfamilienhäuser zurückzuführen. (siehe hierzu Abschnitt 8.6.4.2 - Vergleichsfaktoren für modernisierte Mehrfamilienhäuser).

Die Abrissmaßnahmen des Stadtumbaus und der damit einhergehende Wegfall von ca. 3.160 Wohnungseinheiten (bis Ende 2013) stellt eine Größenordnung dar, die den Kauf von innerstädtisch gelegenen Mehrfamilienhäusern attraktiv macht.

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 8.6.4.1 - Vergleichsfaktoren für unsanierte Mehrfamilienhäuser).

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



Ab 2010 wurden verstärkt modernisierte und vermietete Mehrfamilienhäuser verkauft.

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 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 **2011 bis 2013** vor; veröffentlicht im Grundstücksmarktbericht 2013 des Oberen Gutachterausschusses im Land Brandenburg. Die nachfolgenden Rahmenbedingungen bilden die Grundlage für die Auswertung

8.6.3.1 Rahmenbedingungen für die einheitliche Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen im Land Brandenburg

Kauffälle (Ertragsobjekte)	<ul style="list-style-type: none">- nur nachhaltig vermietete Objekte- kein Einfluss durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse- Ortsbesichtigung erforderlich
Restnutzungsdauer (RND) nach § 6 Abs. 6 ImmoWertV	<ul style="list-style-type: none">- nur Objekte mit einer RND \geq 20 Jahren- bei Modernisierung erfolgt die Ermittlung der RND nach dem Modell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen-Fassung vom 09.09.2008¹
Gesamtnutzungsdauer	<ul style="list-style-type: none">- Mehrfamilienhäuser 80 Jahre- Gebäude mit geschäftlicher und Wohnnutzung 80 Jahre- Geschäfts- und Verwaltungsgebäude 60 Jahre- Einfamilienhäuser 80 Jahre
Bodenwert	<ul style="list-style-type: none">- separat nutzbare Grundstücksteile werden abgespaltet (objekttypische Grundstücksgröße)- objekttypischer Bodenwert
Rohertrag	<ul style="list-style-type: none">- Priorität: tatsächliche und auf Nachhaltigkeit geprüfte Mieten- Ausnahme: angenommene nachhaltige Miete (z.B. aus Mietspiegel)
Bewirtschaftungskosten: <ul style="list-style-type: none">- Verwaltungskosten	<ul style="list-style-type: none">- für Wohnnutzung entsprechend § 26 der II. Berechnungsverordnung²- für gewerblichen Nutzung 240 € pro Einheit und Jahr (Brutto)

¹ Die Modellbeschreibung steht im Internet unter der folgenden Adresse zur Verfügung: http://www.boris.nrw.de/borisplus/data/sonstige/StandardmodelleAGVGA/Modell_LZ_2008.pdf

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

- Instandhaltungskosten	- für Wohnnutzung entsprechend § 28 der II. Berechnungsverordnung ²
	- für gewerbliche Nutzung 2,50 €/m ² bis 9,00 €/m ² Nutzfläche je nach Objektart, Bauausführung und Baualter
- Mietausfallwagnis	- für Wohnnutzung 2 %
	- für gewerbliche Nutzung 4 %

Alle geeigneten Kauffälle, die durch die örtlichen Gutachterausschüsse entsprechend dieser Festlegungen erfasst und ausgewertet wurden, wurden in 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 2011 bis 2013 erfolgte nach verschiedenen Teilräumen getrennt für die Objektarten Mehrfamilienhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser, Geschäfts- und Verwaltungsgebäude und Einfamilienhäuser.

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 2011 bis 2013. Liegenschaftszinssätze wurden für die folgenden Objektarten ermittelt: Mehrfamilienhäuser (gewerblicher Anteil ≤ 20 %), Wohn- und Geschäftshäuser, reine Geschäftshäuser (gewerbliche Nutzung = 100 %). Eine statistisch ausreichend gesicherte Abhängigkeit von einzelnen Einflussgrößen lässt sich durch die bisherigen umfangreichen Untersuchungen nicht nachweisen.

In den nachfolgenden Tabellen werden Liegenschaftszinssätze für die jeweiligen Teilräume angegeben, in die das Stadtgebiet Brandenburg an der Havel integriert ist. Die Liegenschaftszinssätze werden für die unterschiedlichen Objektarten und der zugrunde liegenden Stichprobe für die jeweilige Regressionsanalyse beschrieben. Der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz als Ergebnis der Regressionsanalyse stellt einen Orientierungswert dar und muss entsprechend der Grundstücksmerkmale des jeweiligen Bewertungsobjektes sachverständig angewendet und ggf. angepasst werden.

8.6.3.2 Mehrfamilienhäuser

Renditeobjekte mit einem gewerblichen Mietanteil bis zu 20 %.

Liegenschaftszinssätze Mehrfamilienhäuser			
Datenbasis: 2011 - 2013			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz (Spanne)
Weiterer Metropolitanraum mit den kreisfreien Städten (167 Kauffälle)			
Bodenwert	10 €/m ² - 200 €/m ²	53 €/m ²	6,0 % (2,0 – 12,4)
Wohn- u. Nutzfläche	128 m ² - 1597 m ²	517 m ²	
Restnutzungsdauer	20 Jahre - 72 Jahre	34 Jahre	
Rohertragsfaktor	5,5 – 19,9	9,8	
monatliche Nettokaltmiete (je m ² Wohn-u.Nutzfläche)	2,1 €/m ² - 7,2 €/m ²	4,7 €/m ²	
Kreisfreie Städte ohne Potsdam (58 Kauffälle)			
Bodenwert	49 €/m ² - 280 €/m ²	99 €/m ²	5,4 % (2,1 – 8,5)
Wohn- u. Nutzfläche	233 m ² - 1415 m ²	620 m ²	
Restnutzungsdauer	20 Jahre - 63 Jahre	30 Jahre	
Rohertragsfaktor	7,2 – 15,8	10,6	
monatliche Nettokaltmiete (je m ² Wohn-u.Nutzfläche)	3,7 €/m ² - 6,5 €/m ²	5,1 €/m ²	

8.6.4 Vergleichsfaktoren

Vergleichsfaktoren dienen der Ermittlung von Vergleichswerten für bebaute Grundstücke. Bei Mehrfamilienhäusern ist die durchschnittliche Preisangabe pro m² Wohnfläche ein derartiger Vergleichsfaktor. Hier wird das Verhältnis aus den jeweiligen Kaufpreisen zu den dazugehörigen Wohnflächen ermittelt. Die so ermittelten Kaufpreise je m² Wohnfläche umfassen den Gebäude- als auch den Bodenwertanteil.

Die Wohnflächen von Mehrfamilienhäusern werden nach folgendem Modell ermittelt:

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

In den nachfolgenden Diagrammen werden die Teilmärkte durch eine Trendentwicklung veranschaulicht.

Auf Grund der Streubreite der Kaufpreise je m² Wohnfläche ist die Trendlinie mit einer statistischen Unsicherheit behaftet, welche durch das Bestimmtheitsmaß R² zum Ausdruck kommt. Je näher das Bestimmtheitsmaß an der Zahl 1 liegt, umso höher ist die statistische Sicherheit bzw. Aussagekraft der Kurve. Ab einem Bestimmtheitsmaß von 0,3 beginnt, laut mathematischer Statistik, sich eine Abhängigkeit zu entwickeln.

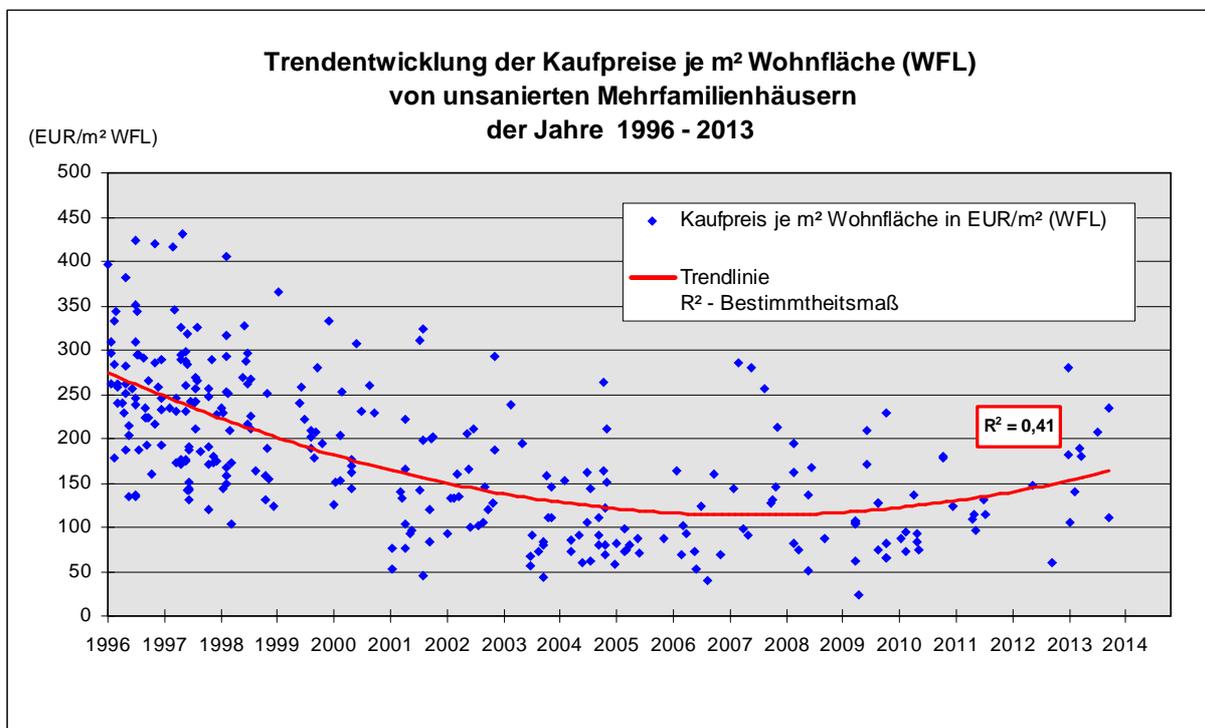
8.6.4.1 Vergleichsfaktoren für unsanierte Mehrfamilienhäuser

Grundlage für die Untersuchungen waren Mehrfamilienhäuser mit einem Baujahr um ca. 1900 und einem dem Bualter 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. Die Lage der Kauffälle ist außerhalb des Zentrums.

Aus den Untersuchungen ergab sich **für das Jahr 2013** ein **durchschnittlicher Kaufpreis je m² Wohnfläche von 180,- EUR/m²**.

Der Durchschnittswert von 2012 lag bei 105,- EUR/m².

Der hier untersuchte Teilmarkt wird durch jährlich sinkende Fallzahlen geprägt. Für die Untersuchungen im Jahr 2013 standen neun Kauffälle zur Verfügung. Die o. g. durchschnittlichen Kaufpreise je m² Wohnfläche sind auf Grund der geringen Anzahl von Kauffällen in den letzten Jahren großen Schwankungen unterlegen.



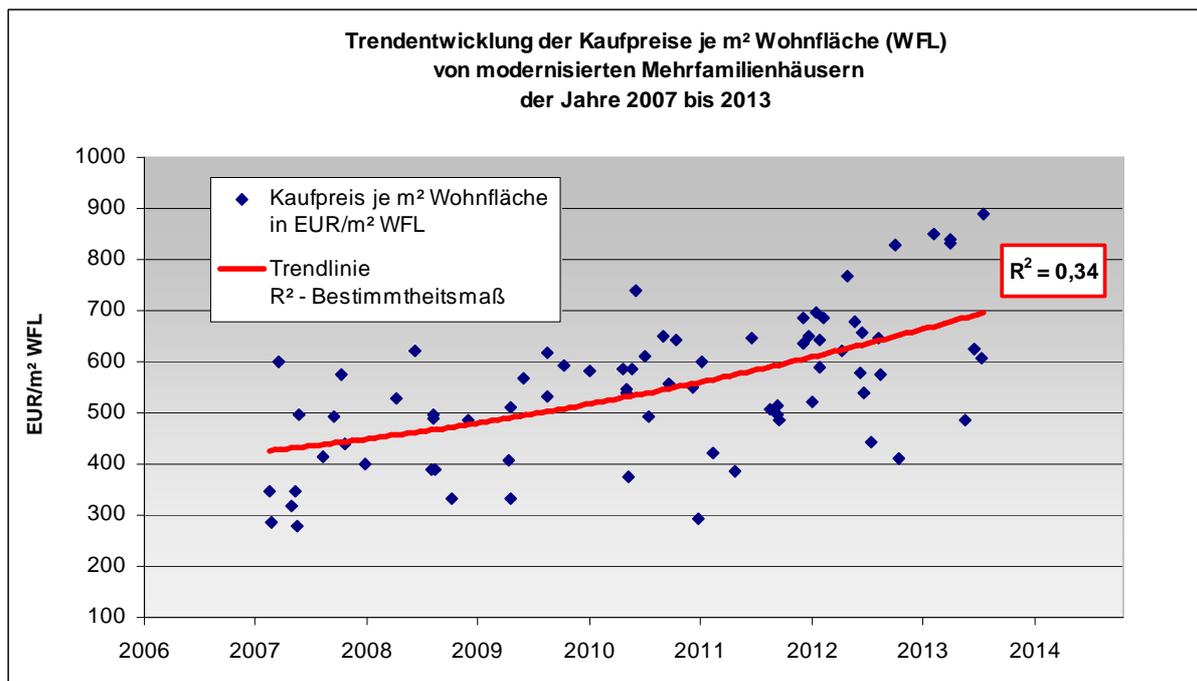
8.6.4.2 Vergleichsfaktoren für modernisierte Mehrfamilienhäuser

Grundlage für die Untersuchungen waren Mehrfamilienhäuser mit einem Baujahr vor 1930. Die Lage der Kauffälle ist außerhalb des Zentrums.

Diese Mehrfamilienhäuser wurden nach 1995 teilweise bzw. vollständig modernisiert.

Aus den Untersuchungen ergab sich **für das Jahr 2013** ein **durchschnittlicher Kaufpreis je m² Wohnfläche von 732,- EUR/m²** bei 7 Kauffällen.

Der Durchschnittswert von 2012 lag bei 615,- EUR/m² bei 19 Kauffällen.



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 12 Kauffälle (16 im Vorjahr) mit einem Gesamtumsatz von 19,8 Mill. EUR und einem Flächenumsatz von 14,7 ha registriert.

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

Es wurden 15 Kauffälle (22 im Vorjahr) mit einem Gesamtumsatz von 3,0 Mill. EUR und einem Flächenumsatz von 0,7 ha registriert.

Die 15 Kauffälle wurden in einer Spanne von 22.000,- bis 500.000,- EUR registriert, wobei der mittlere Kaufpreis bei 214.300,- EUR liegt.

8.7.2 Liegenschaftszinssätze, Rothertragsfaktoren

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 %.

Liegenschaftszinssatz Reine Geschäftshäuser			
Datenbasis: 2011 - 2013			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz
Weiterer Metropolitanraum mit den kreisfreien Städten (20 Kauffälle)			
Bodenwert	5 €/m ² - 337 €/m ²	48 €/m ²	7,6 %
Nutzfläche	115 m ² - 3518 m ²	1178 m ²	
Restnutzungsdauer	25 Jahre - 58 Jahre	41 Jahre	
Rohertragsfaktor	6,5 – 13,0	9,7	
monatliche Nettokaltmiete (je m ² Nutzfläche)	2,1 €/m ² - 12,8 €/m ²	6,9 €/m ²	

8.7.2.2 Wohn- und Geschäftshäuser

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

Liegenschaftszinssätze Wohn- und Geschäftshäuser			
Datenbasis: 2011 - 2013			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz
Weiterer Metropolitanraum mit den kreisfreien Städten (45 Kauffälle)			
Bodenwert	10 €/m ² - 315 €/m ²	75 €/m ²	7,6 %
Wohn- u. Nutzfläche	184 m ² - 1359 m ²	575 m ²	
Restnutzungsdauer	20 Jahre - 72 Jahre	38 Jahre	
Rohertragsfaktor	5,5 – 16,9	9,2	
monatliche Nettokaltmiete (je m ² Wohn-u.Nutzfläche)	2,6 €/m ² - 7,4 €/m ²	4,9 €/m ²	
Kreisfreie Städte ohne Potsdam (12 Kauffälle)			
Bodenwert	55 €/m ² - 315 €/m ²	184 €/m ²	6,4 %
Wohn- u. Nutzfläche	320 m ² - 1079 m ²	731 m ²	
Restnutzungsdauer	25 Jahre - 66 Jahre	35 Jahre	
Rohertragsfaktor	8,0 – 11,8	10,3	
monatliche Nettokaltmiete (je m ² Wohn-u.Nutzfläche)	4,0 €/m ² - 7,4 €/m ²	5,6 €/m ²	

8.8 Gewerbe- und Industrieobjekte

Hierunter werden Grundstücke mit Lager-, Produktions- und Werkstattgebäuden verstanden; darunter zählen auch landwirtschaftliche Produktionsgebäude. Es wurden 5 Kauffälle mit einem Flächenumsatz von 6,6 ha und einem Geldumsatz von 2,8 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 Kauf-fällen nicht ableiten.

9. Bodenrichtwerte

9.1 Gesetzlicher Auftrag

Entsprechend § 196 BauGB sowie § 12 BbgGAV haben die Gutachterausschüsse Bodenrichtwerte zu ermitteln. Diese sind nach der Brandenburgischen Bodenrichtwertrichtlinie (RL BRW-BB) auf den Stichtag 31. Dezember zu beziehen.

Die Bodenrichtwerte sind:

- zonal zu führen, das heißt je **Bodenrichtwertzone** ist ein Bodenrichtwert zu führen,
- in einer **digitalen Bodenrichtwertkarte** nachzuweisen.

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.

Die zeitnahen Bodenrichtwerte sind zur kostenfreien Ansicht im Brandenburg-Viewer der Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg (LGB) anzusehen. Dieser ist unter folgender Internetadresse www.geobasis-bb.de/bb-viewer.htm zu erreichen.

.

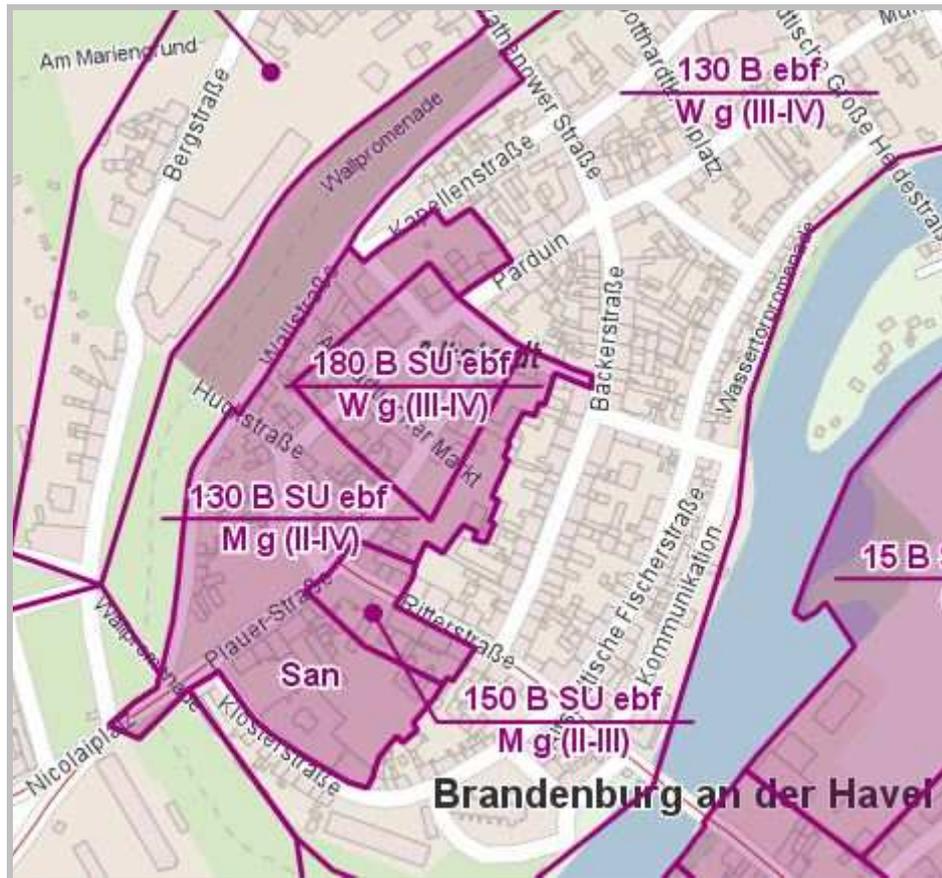
9.2 Bodenrichtwerte für Bauland

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 der Mehrheit von Grundstücken einer Lage, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen.

Beispielhaft wird hier ein Auszug aus der Bodenrichtwertkarte mit Stichtag 31.12.2013 wiedergegeben.

**Auszug aus der digitalen Bodenrichtwertkarte
Bereich Altstadt - Stichtag 31.12.2013**



Erläuterungen zum Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

Die Bodenrichtwerte (BRW) werden wie folgt dargestellt:

**BRW in EUR/m² Entwicklungsstand Verfahrenszustand Erschließungsbeitragszustand
Wertbeeinflussende Merkmale**

Legende:

Entwicklungsstand:	B	baureifes Land
Verfahrenszustand:	SU	sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert
Erschließungsbeitragszustand:	ebf	erschließungsbeitragsfrei nach BauGB
Art der baulichen Nutzung:	W	Wohnbaufläche
	M	gemischte Baufläche
Bauweise:	g	geschlossene Bauweise
Maß der baulichen Nutzung:	Geschlosszahl, z. B. (II-IV) – zwei- bis viergeschossige 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 wurden durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte besondere Bodenrichtwerte zur Anfangs- und Endwertqualität zum Stichtag 01.01.2012 ermittelt. Auskunft darüber erteilt die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses.

9.4 **Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Flächen**

Für den Stichtag 31.12.2013 wurden **Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Flächen** der Qualitäten Ackerland, Grünland und Forsten mit Aufwuchs 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.

Derzeit wird der Mietspiegel 2014 erarbeitet. Dieser soll Mitte 2014 fertig gestellt sein.

Unter der Internetadresse www.stadt-brandenburg.de/leben/wohnen/mietspiegel ist der zurzeit aktuelle Mietspiegel 2010 und die Fortschreibung eingestellt und als PDF-Datei herunterladbar.

10.3 **Pachten**

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

11.2 Hauptaufgaben des Gutachterausschusses

Dem Gutachterausschuss obliegen folgende Hauptaufgaben:

- Erstellen von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie über Rechte an Grundstücken
- Erstellen von Gutachten über die Höhe der Entschädigung für den Rechtsverlust durch Enteignung und über die Höhe der Entschädigung für andere Vermögensnachteile
- Führen und Auswerten der Kaufpreissammlung
- Ermitteln von Bodenrichtwerten und sonstige für die Wertermittlung erforderlichen Daten
- Erstellen von Gutachten über Miet- und Pachtwerte
- Erstellen von Mietübersichten

Aufgaben der Geschäftsstelle

Die Geschäftsstelle ist an die Weisungen des Gutachterausschusses gebunden.

Im Wesentlichen führt sie folgende Arbeiten aus:

- Einrichten und Führen der Kaufpreissammlung
- Vorbereiten von Verkehrswertgutachten
- Ableiten und Fortschreiben der für die Wertermittlung wesentlicher Daten
- Vorbereitung der Bodenrichtwertermittlung, Darstellen der Bodenrichtwerte und Aufbereiten für die Bekanntmachung
- Erteilen von mündlichen und schriftlichen Auskünften über die Bodenrichtwerte und sonstige wertermittlungsrelevante Daten
- Erarbeiten des Entwurfes des Grundstücksmarktberichtes

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 Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

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 05.12.2013 (GVBl. I/13, Nr. 40)
- **Bundeskleingartengesetz (BKleingG)** vom 28. Februar 1983 (BGBl. I S. 210), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 19. September 2006 (BGBl. I S. 2146)
- **Nutzungsentgeltverordnung (NutzEV)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juni 2002 (BGBl. I S. 2562)
- **Verkehrsflächenbereinigungsgesetz (VerkFlBerG)** Artikel 1 des Gesetzes vom 26. Oktober 2001 (BGBl. I S. 2716), zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 23.07.2013 (BGBl. I S. 2586)
- **Flächenerwerbsverordnung (FlErwV)** vom 20. Dezember 1995 (BGBl. I S. 2072), zuletzt geändert durch Artikel 1 V. vom 21.02.2014 (BGBl. I S. 147)
- **Brandenburgische Gutachterausschuss-Gebührenordnung (BbgGAGeO)** vom 30. Juli 2010 (GVBl. II /2010 Nr. 51), zuletzt geändert durch Artikel 2 der Verordnung vom 18.02.2013 (GVBl II Nr. 21)
- **Brandenburgische Bodenrichtwertrichtlinie (RL BRW-BB)** vom 20.09.2011 (Aktenzeichen: MI III/4 - 584-33), geändert durch Erlass vom 21.02.2013

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 13,- 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. Kilomergeld, 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 Zeitinanspruchnahme abgerechnet; je angefangene Viertelstunde 13,- EUR.

Anhang

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

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis/ kreisfreie Stadt Anschrift	Telefon Fax Internet E-mail
Landkreis Potsdam-Mittelmark Potsdamer Straße 18 a 14513 Teltow	03328/ 31 83 13 03328/ 31 83 15 www.gutachterausschuss-bb.de gaa@potsdam-mittelmark.de
Landkreis Havelland Waldemardamm 3 14641 Nauen	03321/ 40 36 181 03321/ 40 33 61 81 www.gutachterausschuss-bb.de gaa@havelland.de
Stadt Potsdam Hegelallee 6-10 14469 Potsdam	0331/ 28 93 183 0331/ 28 98 43 183 www.gutachterausschuss-bb.de gutachterausschuss@rathaus.potsdam.de
Regionalbereich Altmark (Sachsen Anhalt) Scharnhorststraße 89 39576 Stendal	03931/ 252-101 03931/ 252-499 www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de poststelle.stendal@lvermgeo.sachsen-anhalt.de
Stadt Berlin Fehrbelliner Platz 1 10707 Berlin	030/ 90 139 - 52 39 030/ 90 139 - 52 31 www.gutachterausschuss-berlin.de gaa@senstadt.berlin.de
Oberer Gutachterausschuss des Landes Brandenburg Robert-Havemann-Straße 4 15236 Frankfurt (Oder)	0335/ 55 82 520 0335/ 55 82 503 www.gutachterausschuss-bb.de oberer.gutachterausschuss@geobasis-bb.de