

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



Grundstücksmarktbericht 2014 der kreisfreien Stadt Brandenburg an der Havel



Blick auf den neu gestalteten
Hauptbahnhof
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 Telefon: 03381/586203 o. 586205 Telefax: 03381/586204 E-Mail: gutachterausschuss@stadt-brandenburg.de Internet: www.gutachterausschuss-bb.de www.stadt-brandenburg.de
Berichtszeitraum	01.01.2014 bis 31.12.2014
Datenerhebung	Für den Bericht wurden bis zum 31.12.2014 abgeschlossene Kauffälle ausgewertet, die bis zum 15. Februar 2015 in der Geschäftsstelle eingegangen sind.
Datum der Veröffentlichung	Mai 2015
Bezug	Druckexemplar o. PDF-Dokument über Geschäftsstelle des Gutachterausschusses (Kontakt Daten siehe oben) PDF-Dokument: http://geobroker.geobasis-bb.de
Schutzgebühr	30,00 EUR
Foto Deckblatt	erstellt durch Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
Urheberrechtsschutz	Die Vervielfältigung und Verbreitung des Grundstücksmarktberichts ist nur mit der Genehmigung des Herausgebers gestattet. Eine auszugsweise Vervielfältigung ist mit einer Quellenangabe gestattet.

Grundstücksmarktbericht 2014

Gutachterausschuss für
Grundstückswerte
in der Stadt
Brandenburg an der Havel

Berichtszeitraum 01.01.2014 – 31.12.2014

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1. Der Grundstücksmarkt 2014 in Kürze	5
2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	6
3. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt.....	7
3.1 Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen	7
3.2 Wirtschaftliche Strukturdaten, Kultur, Bildung und Forschung.....	12
3.2.1 Wirtschaftsstruktur.....	12
3.2.2 Baugenehmigungen	12
3.2.3 Bevölkerungsdaten.....	13
3.2.4 Brandenburg an der Havel - die 1000-jährige Stadt der Mark Brandenburg	13
3.2.4.1 Geschichtliche Eckdaten aus der Chronik der Stadt.....	13
3.2.4.2 Brandenburg an der Havel - heute.....	14
3.2.5 Stadtplanung	14
3.2.5.1 Förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet	15
3.2.5.2 Stadtumbaugebiete	15
3.2.6 Bildung und Kultur	16
4. Übersicht über die Umsätze	17
4.1 Vertragsvorgänge	18
4.1.1 Marktteilnehmer.....	18
4.1.2 Gliederung der Kauffälle nach Grundstücksarten	19
4.1.3 Gliederung der Kauffälle nach Grundstücksteilmärkten und regionalen Lagen.....	21
4.1.4 Die Entwicklung der Kauffallzahlen im Jahresverlauf	24
4.1.5 Kauffalldichte 2014.....	24
4.1.6 Zwangsversteigerungen	26
4.2 Geldumsatz	27
4.3 Flächenumsatz	30
4.4 Flächen- und Geldumsätze der un bebauten Bauflächen.....	32
4.5 Flächen- und Geldumsätze der bebauten Bauflächen.....	32
4.6 Übersicht der Umsatzentwicklungen mit vergleichbaren kreisfreien Städten	33
5. Bauland	35
5.1 Allgemeines	35
5.2 Bauland für den individuellen Wohnungsbau/ Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke.....	35
5.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung.....	35
5.2.1.1 Preisniveau.....	35
5.2.1.2 Preisentwicklung.....	36
5.2.2 Bodenpreisindexreihen.....	38
5.2.3 Umrechnungskoeffizienten	40
5.3 Bauland für den Geschosswohnungsbau/ Mehrfamilienhausgrundstücke	40
5.4 Bauland für Gewerbe	40
5.4.1 Preisniveau, Preisentwicklung.....	41
5.4.2 Bodenpreisindexreihe aus Bodenrichtwerten für gewerbliche Bauflächen	42
5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland	42
5.6 Sonstiges Bauland	43
5.6.1 Grundstücksteilmarkt für Erholungsgrundstücke	43
5.7 Erbbaurechte	43
5.8 Sonderauswertungen	44
5.8.1 Bauland in zweiter Reihe.....	44
5.8.2 Grundstücksteilmarkt der Zukäufe	44
6. Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	46
6.1 Allgemeines	46
6.2 Landwirtschaftliche Flächen	46
6.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung.....	46
6.2.1.1 Preisniveau, Preisentwicklung für Ackerland	46
6.2.1.2 Preisniveau, Preisentwicklung für Grünland	49
6.3 Forstwirtschaftliche Flächen.....	51

7.	Sonstige unbebaute Grundstücke	53
7.1	Gartenland 2014	53
7.2	Preisentwicklung bei Gartenland	53
8.	Bebaute Grundstücke	54
8.1	Allgemeines	54
8.2	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	54
8.2.1	Preisniveau	54
8.2.2	Sachwertfaktoren für Einfamilienhäuser	56
8.2.3	Vergleichsfaktoren für Einfamilienhäuser	58
8.3	Reihenhäuser, Doppelhaushälften	59
8.3.1	Preisniveau	59
8.3.2	Sachwertfaktoren	60
8.3.2.1	Modellansatz für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser	60
8.3.2.2	Modellansatz für Reihenmittelhäuser	62
8.3.3	Vergleichsfaktoren	64
8.3.3.1	Vergleichsfaktoren für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser	64
8.3.3.2	Vergleichsfaktoren für Reihenmittelhäuser	65
8.4	Mehrfamilienhäuser	66
8.4.1	Preisniveau, Preisentwicklung	66
8.4.2	Liegenschaftszinssätze	68
8.4.2.1	Rahmenbedingungen für die einheitliche Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen im Land Brandenburg	68
8.4.2.2	Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser	70
8.4.3	Vergleichsfaktoren	70
8.4.3.1	Vergleichsfaktoren für unsanierte Mehrfamilienhäuser	71
8.4.3.2	Vergleichsfaktoren für modernisierte Mehrfamilienhäuser	71
8.5	Bürogebäude, Geschäftshäuser, Wohn- und Geschäftshäuser	72
8.5.1	Preisniveau, Preisentwicklung	72
8.5.2	Liegenschaftszinssätze	72
8.5.2.1	Liegenschaftzinssatz für Bürogebäude und Geschäftshäuser	73
8.5.2.2	Liegenschaftszinssätze für Wohn- und Geschäftshäuser	73
8.6	Gewerbe- und Industrieobjekte	74
8.7	Wochenendhäuser	74
9.	Wohnungs- und Teileigentum	75
9.1	Preisniveau, Preisentwicklung	75
9.1.1	Preisniveau, Preisentwicklung von Wohnungseigentum	77
9.1.2	Preisniveau, Preisentwicklung von Teileigentum	78
10.	Bodenrichtwerte	79
10.1	Allgemeine Informationen	79
10.2	Allgemeine Bodenrichtwerte	79
10.2.1	Bodenrichtwerte für Bauland	79
10.2.2	Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Flächen	81
10.3	Besondere Bodenrichtwerte	81
11.	Nutzungsentgelte, Mieten, Pachten	81
11.1	Nutzungsentgelte	81
11.2	Mieten	81
11.3	Pachten	81
12.	Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Brandenburg an der Havel	82
12.1	Allgemeines	82
12.2	Hauptaufgaben des Gutachterausschusses	83
12.3	Dienstleistungsangebote des Gutachterausschusses	84
	Anschriften der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (GAA) im Umfeld der Stadt Brandenburg an der Havel	85
13.	Abkürzungsverzeichnis	86

1. Der Grundstücksmarkt 2014 in Kürze

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

- ❖ Kauffallanzahl (Vertragsvorgänge)
- ❖ Flächenumsatz
- ❖ Geldumsatz

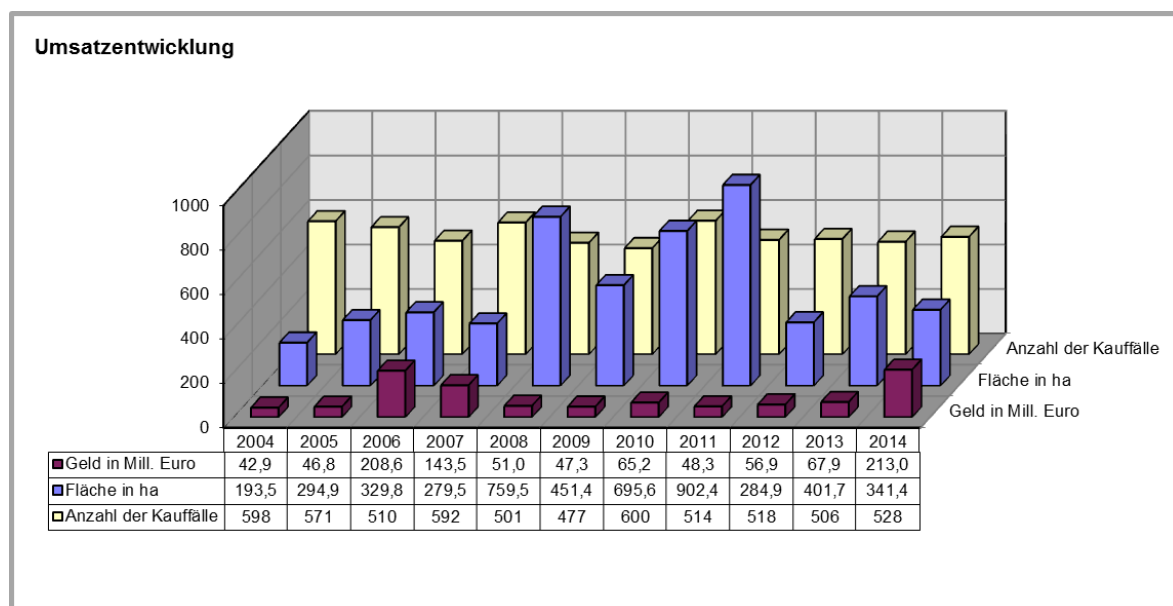
charakterisiert werden. Diese Fallzahlen widerspiegeln insbesondere die wirtschaftliche und finanzielle Situation einer Region.

Im Jahr 2014 lag für die Stadt Brandenburg an der Havel ein leichter Anstieg bei der Kauffallanzahl gegenüber 2013 vor, dabei wurde ein rückläufiger Flächenumsatz, aber ein hoher Anstieg des Geldumsatzes festgestellt. Der Geldumsatz hat sich um ca. 145 Mill. EUR auf 213 Mill. EUR erhöht, das entspricht dem dreifachen Umsatz des Vorjahres.

Im Jahr 2014 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 bei ca. 14 %
- innerstädtische Lagen bleiben interessant für Anleger und Mieter

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



2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Mit dieser Veröffentlichung legt der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Brandenburg an der Havel den Bericht über den Grundstücksmarkt des Jahres 2014 in der Stadt Brandenburg an der Havel vor.

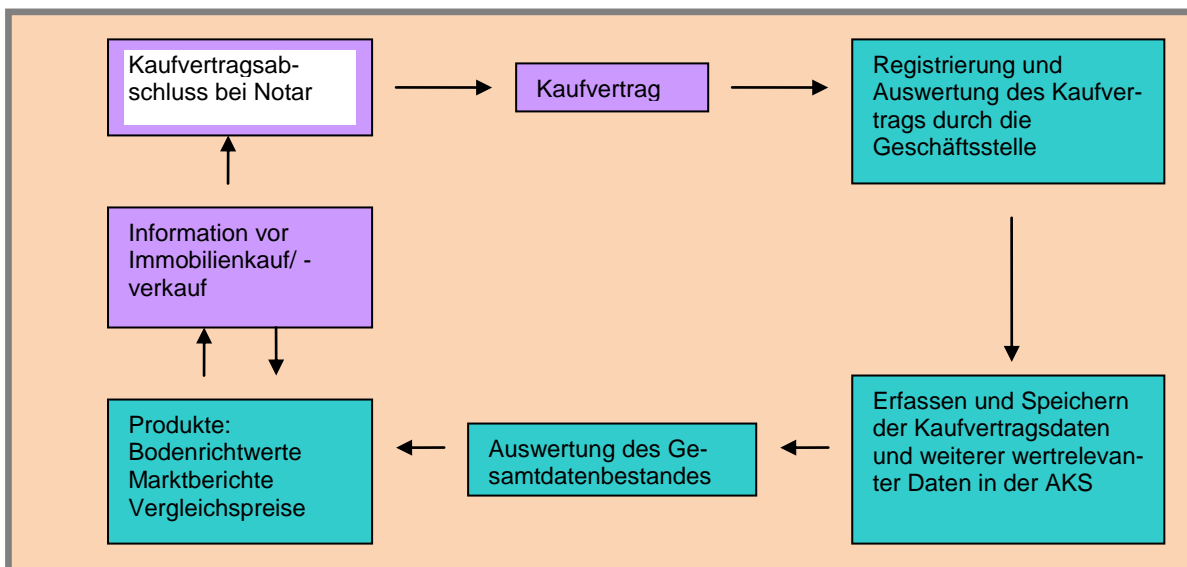
Der freie Grundstücksmarkt wird durch sehr viele Einflüsse geprägt, die das Preisverhalten und somit den Wert der Immobilie beeinflussen. In der Regel können nur Fachleute, die beruflich mit der Materie vertraut sind, diese Sachverhalte überschauen.

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.

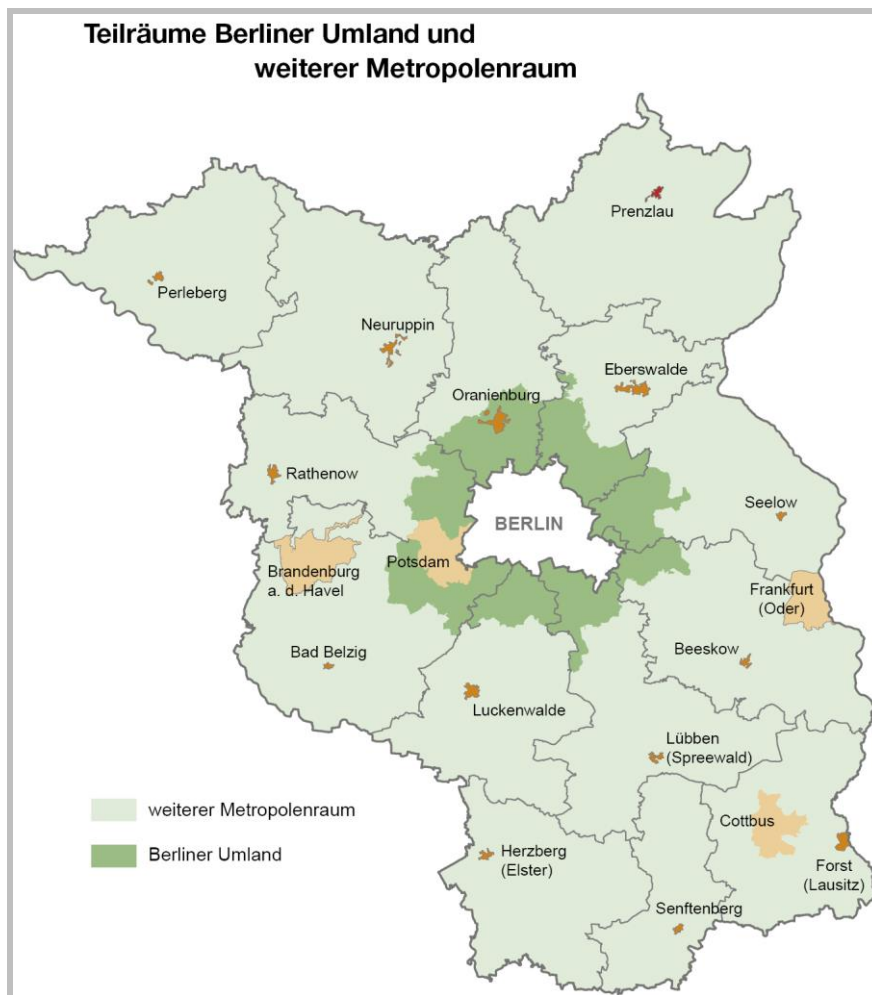
Dieser Grundstücksmarktbericht wurde vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Brandenburg an der Havel in der Sitzung am 29.04.2015 beraten und beschlossen.

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 befindet sich im weiteren Metropolitanraum. Im Landesentwicklungsplan ist sie als Oberzentrum eingestuft.



© Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg

Land Brandenburg mit Darstellung der Teilräume
Berliner Umland und weiterer Metropolitanraum

Die Stadt Brandenburg an der Havel wird in ihren heutigen Grenzen geprägt durch die **städtische Lagen**, dazu gehören:

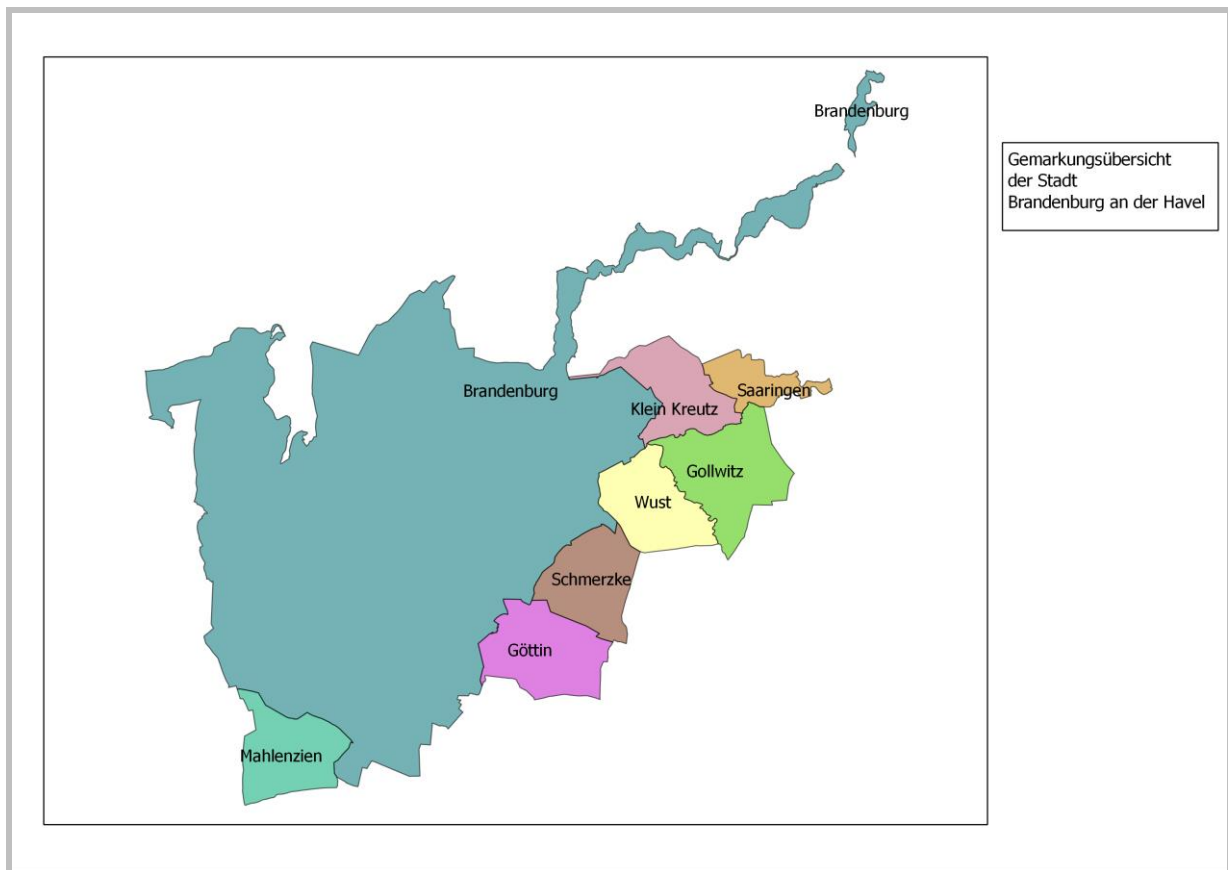
- die historischen Stadtkernbereiche „Altstadt“, „Neustadt“ und „Dominsel“,
- die Gründervorstädte und anschließende Siedlungsgebiete,
- die Wohngebiete „Brandenburg Nord“ und „Hohenstücken“,
- die in den 50-er Jahren eingemeindeten Städte Plaue und Kirchmöser und

dörfliche Lagen, dazu gehören:

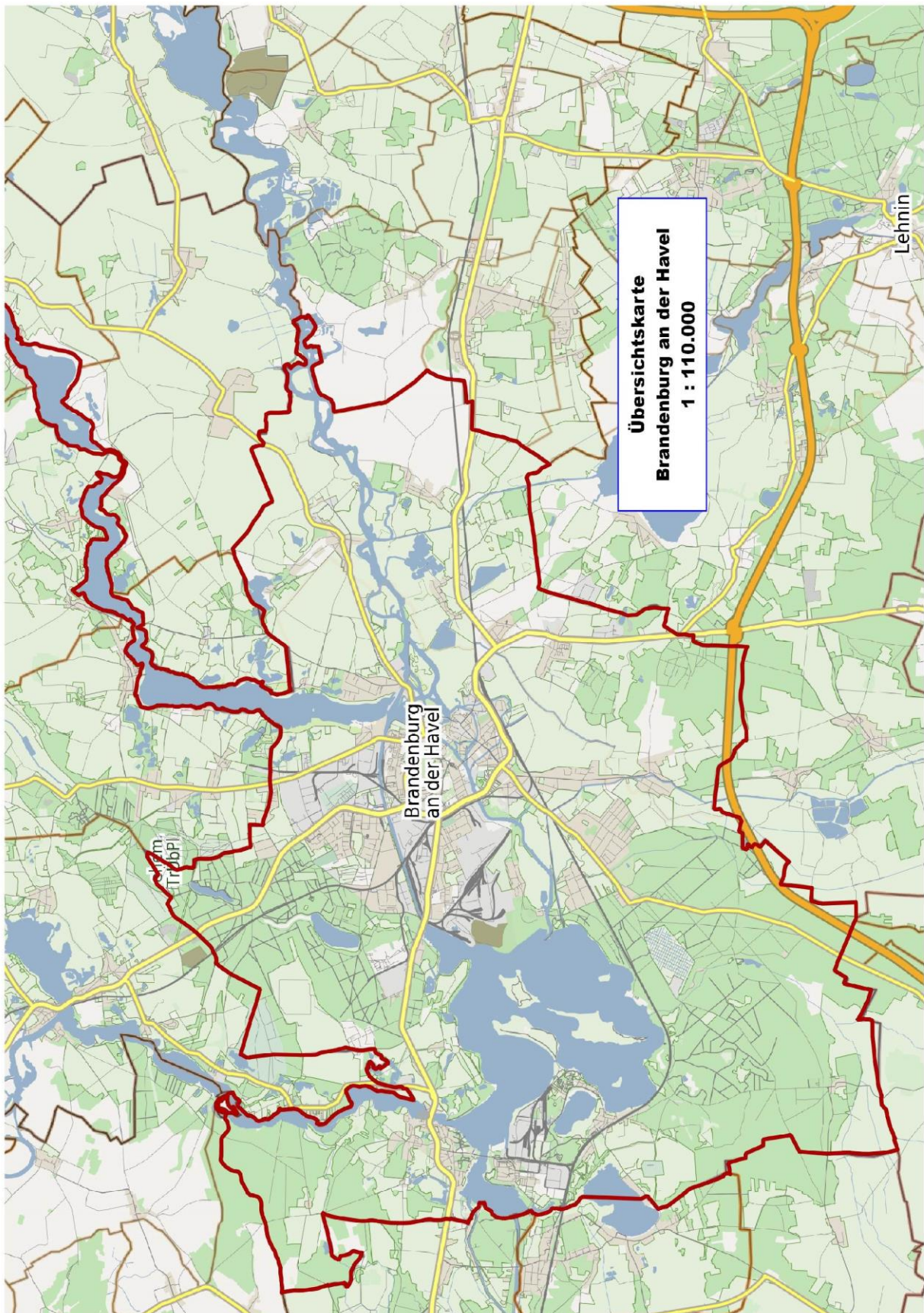
- die in den Jahren 1994 bis 2003 eingemeindeten Dörfer Klein Kreuz, Saaringen, Götting, Schmerzke, Mahlenzien, Gollwitz und Wust.

	städtische Lagen	dörfliche Lagen
Fläche in km ²	167,2	61,6
Einwohner (12/2014)	67.550	3.550

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



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.



© OpenStreetMap-Mitwirkende

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 12/2014): 228,8 km²

mittlere Höhenlage: 32,5 m über NHN

Einwohner (Stand 12/2014): ca. 71.100

Bevölkerungsdichte: 311 Einwohner je km²

Nord-Südausdehnung: ca. 18 km

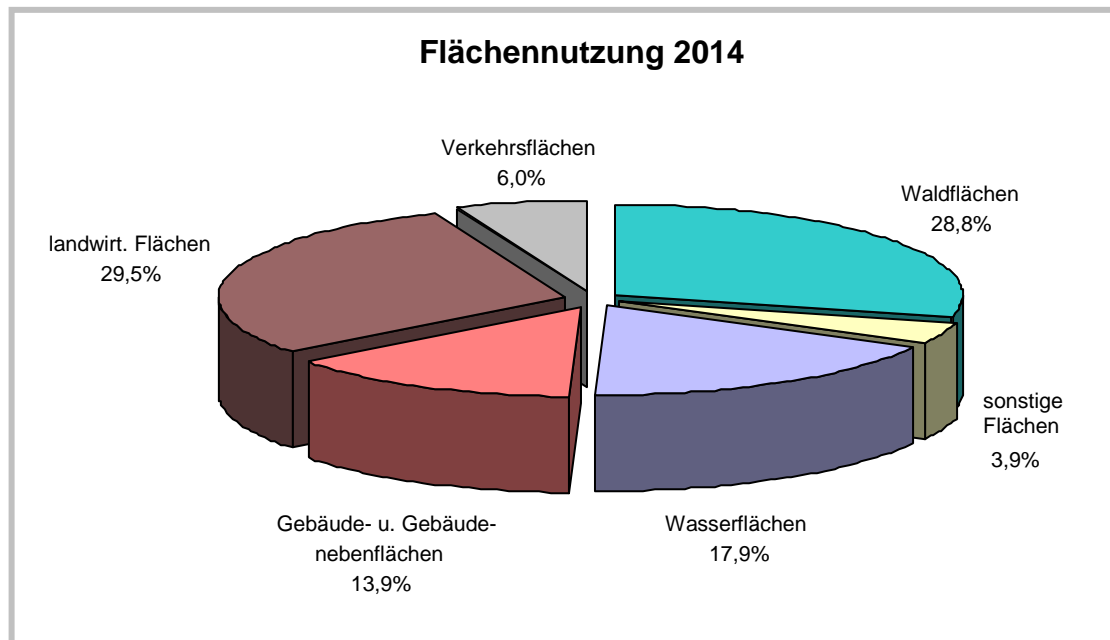
Ost-Westausdehnung: ca. 20 km

geographische Daten:

(Zentrum Brandenburg an der Havel)

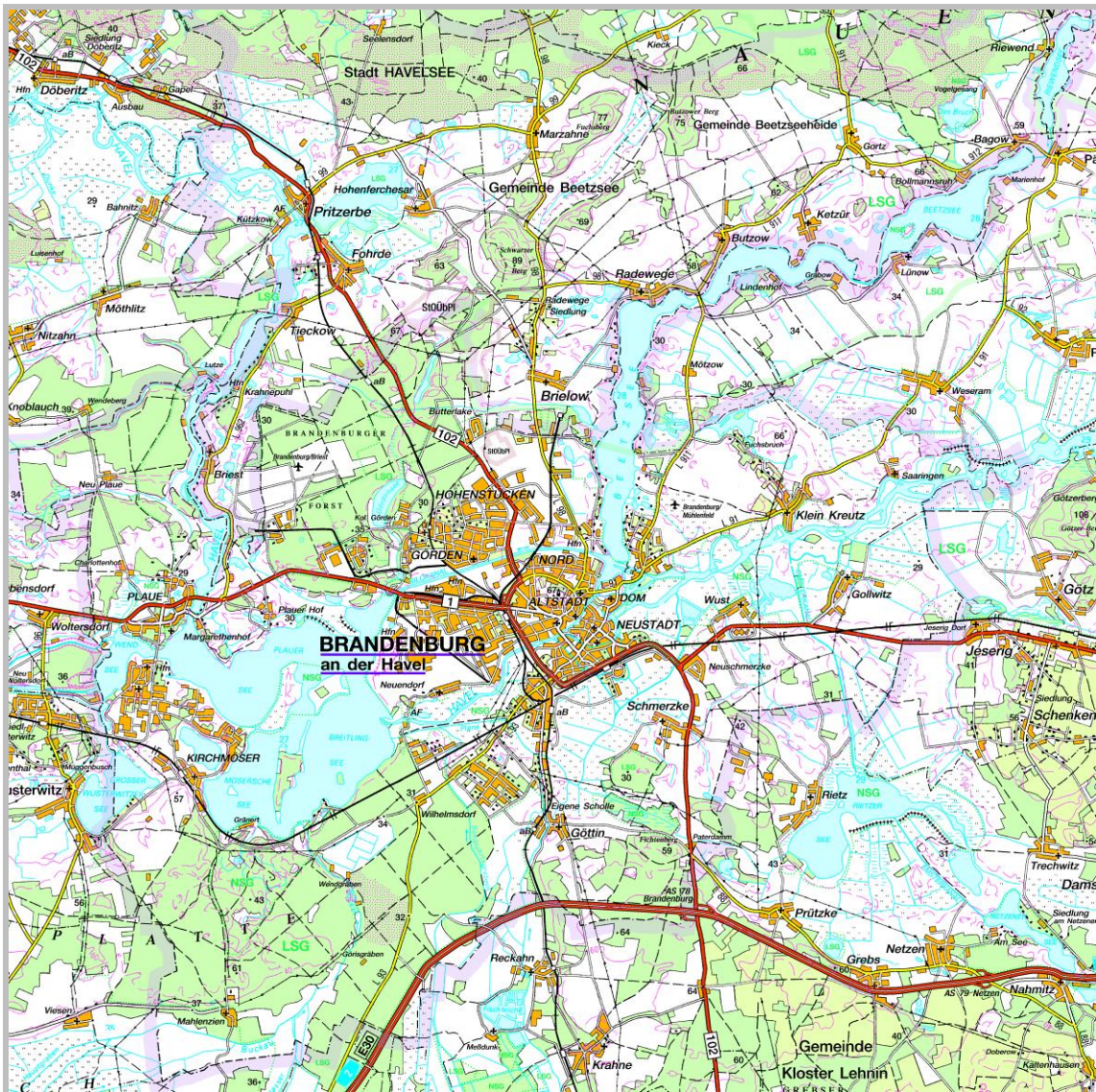
östliche Länge: 12,55° nördliche Breite: 52,42°

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 Kreutz/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.

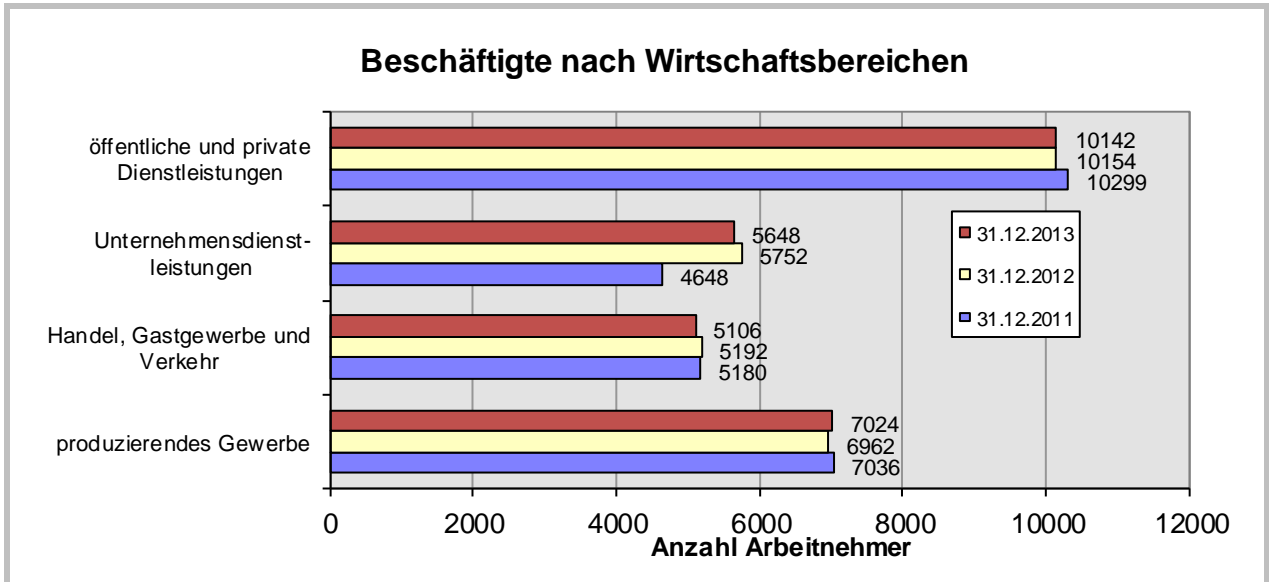
Über den **Elbe-Havel-Kanal** und über die **Havel** besteht der Zugang zum Europäischen Wasserstraßennetz.

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

3.2 Wirtschaftliche Strukturdaten, Kultur, Bildung und Forschung

3.2.1 Wirtschaftsstruktur

Die wirtschaftliche Situation der Stadt wird durch folgende Zahlen verdeutlicht:
 Zum 31.12.2013 waren insgesamt 27.958 Menschen (zum 31.12.2012 - 26.895) in der Stadt Brandenburg an der Havel sozialversicherungspflichtig beschäftigt.
 Nachfolgendes Diagramm zeigt die Entwicklung der Anzahl der sozialversicherungspflichtig beschäftigten Arbeitnehmer in vier Wirtschaftsbereichen der Jahre 2011-2013* auf.



*Die statistischen Angaben für 2014 lagen bei Redaktionsschluss noch nicht vor.

3.2.2 Baugenehmigungen

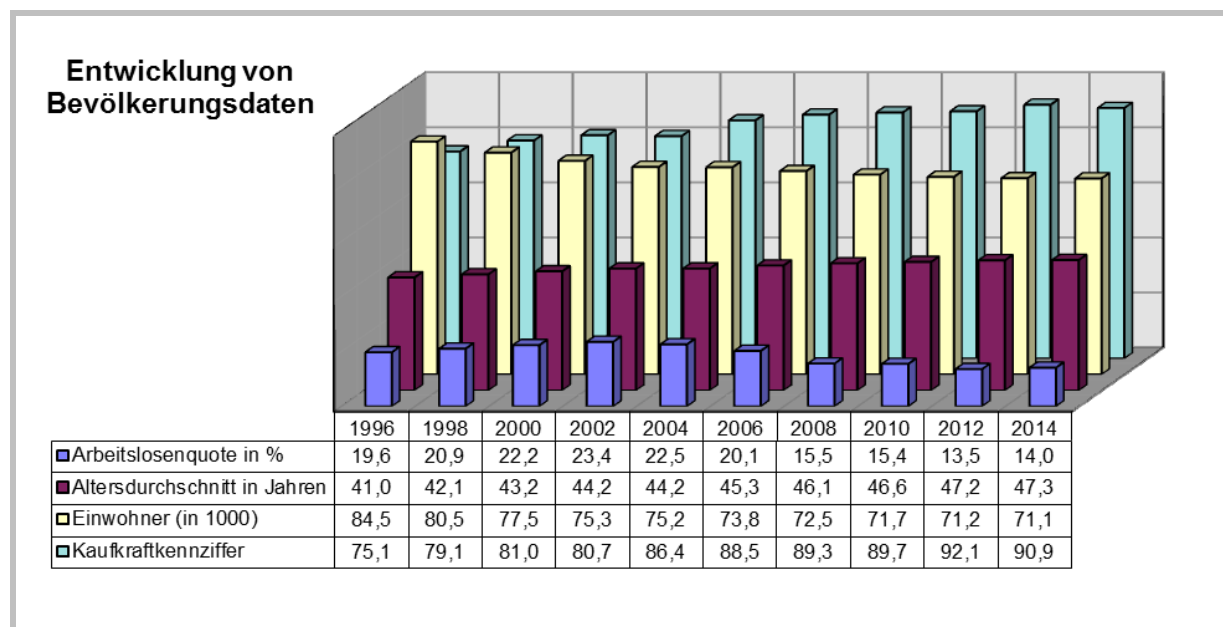
An Hand der folgenden Übersicht zu den Baugenehmigungen für Wohngebäude und Nichtwohngebäude ist die Entwicklung der Bautätigkeiten im Land/ der Region nachvollziehbar.

Merkmal	Berichtszeitraum	Land Brandenburg (Anzahl)	Kreisfreie Stadt Brandenburg an der Havel (Anzahl)
Genehmigte neue Wohngebäude	2011	5303	79
	2012	5055	91
	2013	5614	88
	2014	5883	84
darunter Gebäude mit 1 und 2 Wohnungen	2011	5103	77
	2012	4848	90
	2013	5327	86
	2014	5481	76
Genehmigte neue Nichtwohngebäude	2011	783	16
	2012	646	17
	2013	811	19
	2014	724	5

Quelle: <http://www.statistik-berlin-brandenburg.de/Statistiken/Gebäude und Wohnen/Statistische Berichte>

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.



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. Die Angaben zu 2014 sind vorläufige Werte.

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 Dominsel) 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
2014	Bahnhof und Vorplatz fertiggestellt, Wiederaufbau Gebäudehülle Johanniskirche, Packhofgelände neu gestaltet, Vorbereitungen zur BUGA 2015

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 24.10.2012 die Fortschreibung des Masterplanes 2011/ Integriertes Stadtentwicklungskonzept INSEK beschlossen (Beschluss-Nr. 375/2012). 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 2014 wurden 3.399 Wohnungseinheiten abgerissen, davon 236 Wohnungseinheiten im Jahr 2014.

3.2.6 Bildung und Kultur

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

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

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. 3.000 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 15.02.2015 entnommen. Das bedeutet, dass alle Verträge, die bis zu diesem Zeitpunkt für das Berichtsjahr 2014 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 die Kauffalldaten 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/TE)** 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.

Tendenzen werden u.a. in nachfolgender Form angegeben:

↓	um - 10 % und mehr
↘	um - 5 %
→	um 0 %
↗	um + 5 %
↑	um + 10 % und mehr

Untersuchungen bzw. Angaben zu **Grundstücken mit Wasserlage** werden nach folgenden Merkmalen unterschieden:

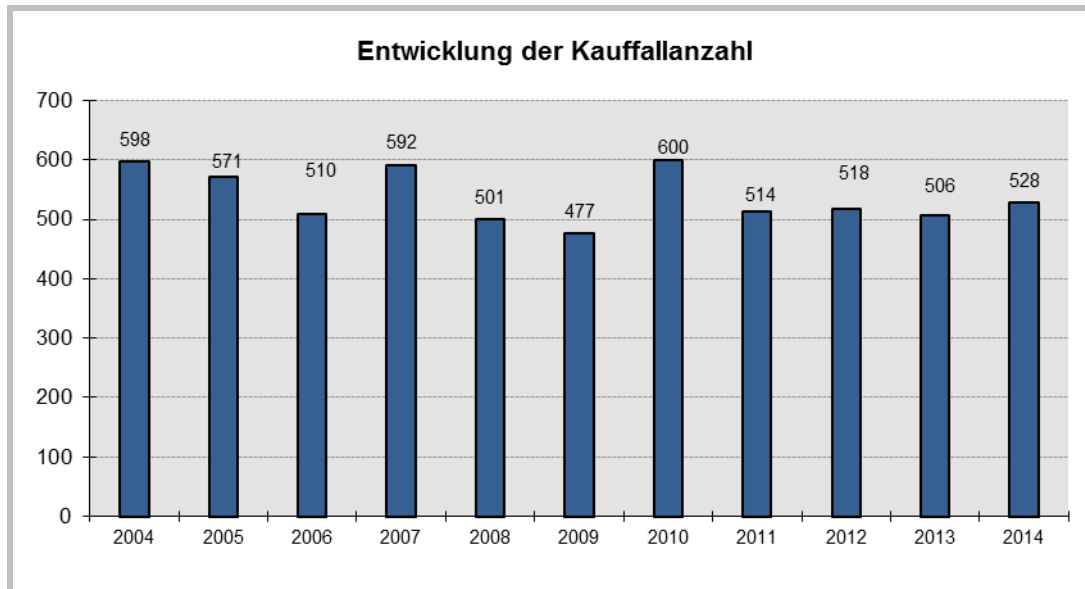
- direkte Wasserlage
- Lage am Wasser (Grundstück ist durch Uferstreifen getrennt; unmittelbarer Zugang zum Wasser ist möglich)
- Wassernähe (bis 300 m).

4.1 Vertragsvorgänge

Dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte wurden für das Jahr 2014

528 Kauffälle

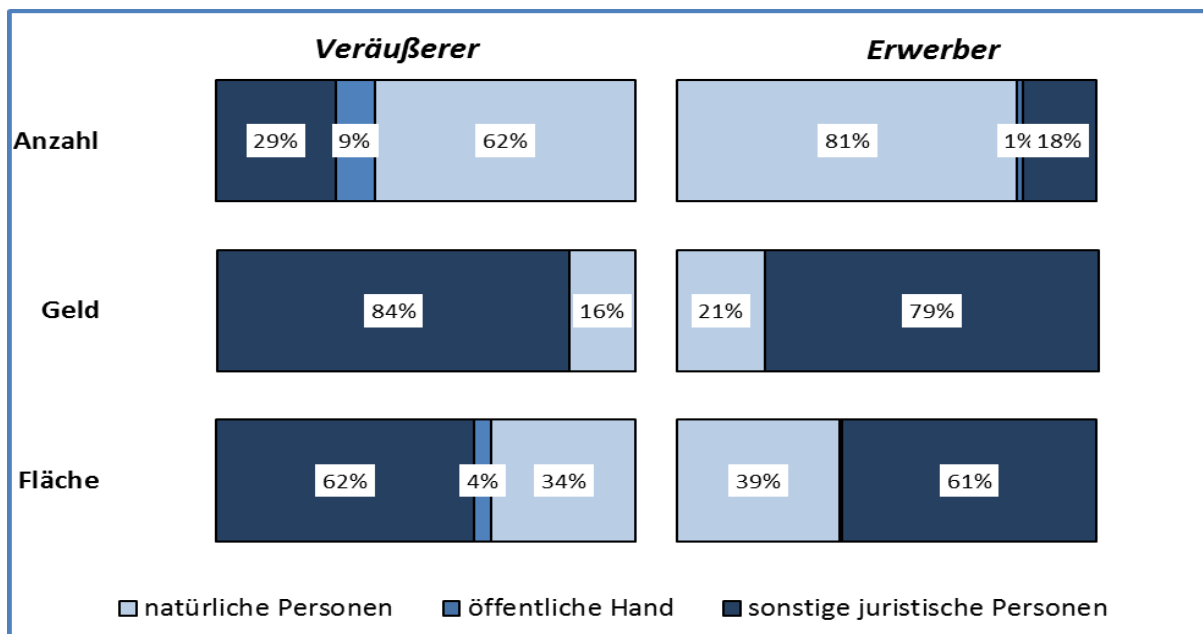
zugeleitet. Dies stellt einen leichten Anstieg von 4,3 % gegenüber 506 Kauffällen aus dem Jahr 2013 dar. In den 528 Kauffällen sind keine Schenkungen enthalten. Die Anzahl der Verträge je 1000 Einwohner lag im Jahre 2014 bei 7,4 gegenüber 7,1 im Jahre 2013.



Zwischen 2004 bis 2014 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.

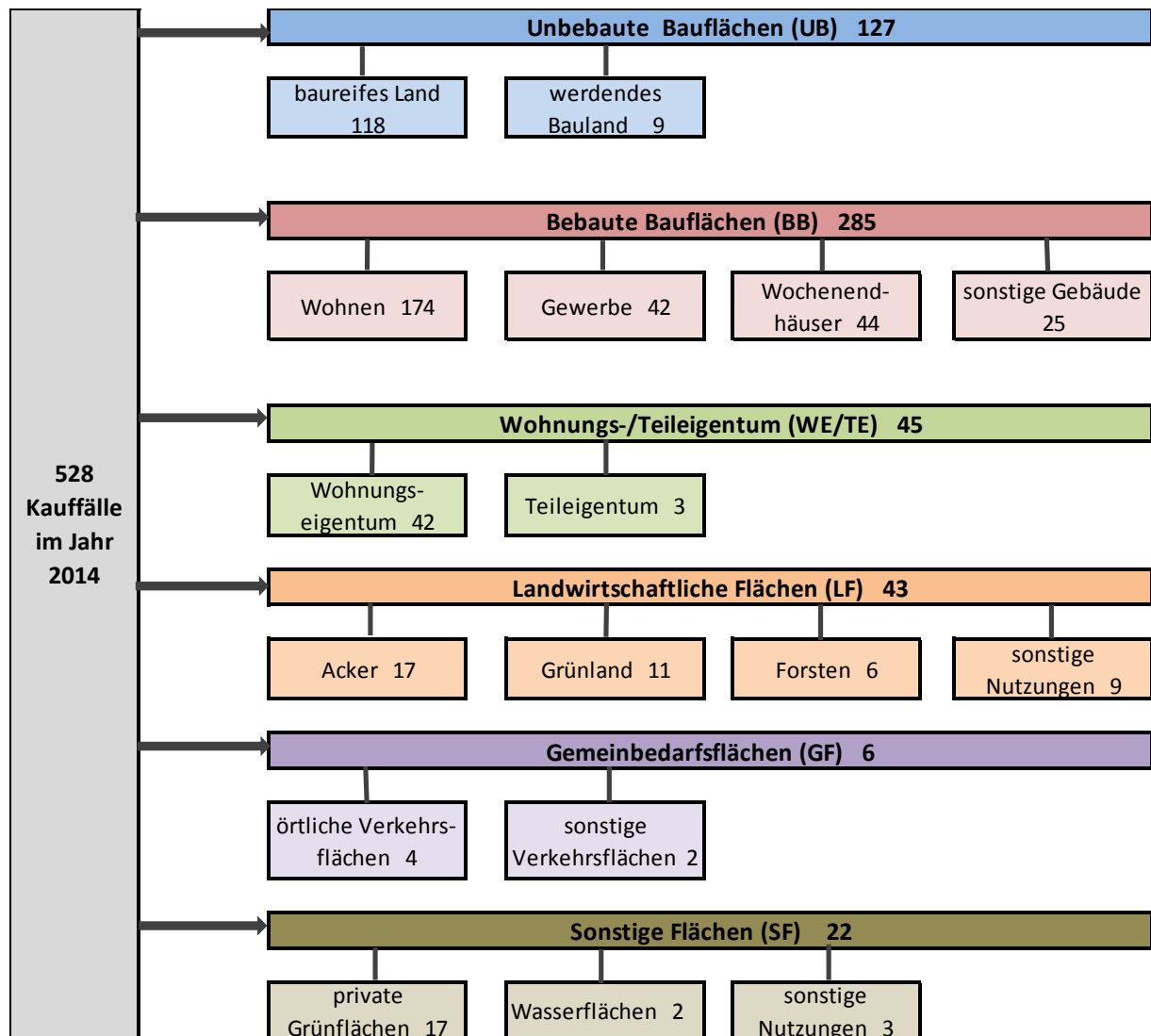
4.1.1 Marktteilnehmer

Für die 528 Kauffälle ergibt sich folgende Marktbeitteilung bei der Anzahl der Kauffälle (Anzahl), dem Geldumsatz (Geld) und dem Flächenumsatz (Fläche).



4.1.2 Gliederung der Kauffälle nach Grundstücksarten

Nachfolgend die Aufgliederung der Kauffälle aus 2014 in die Grundstücksarten (Zahlenangaben = Anzahl der Kauffälle)

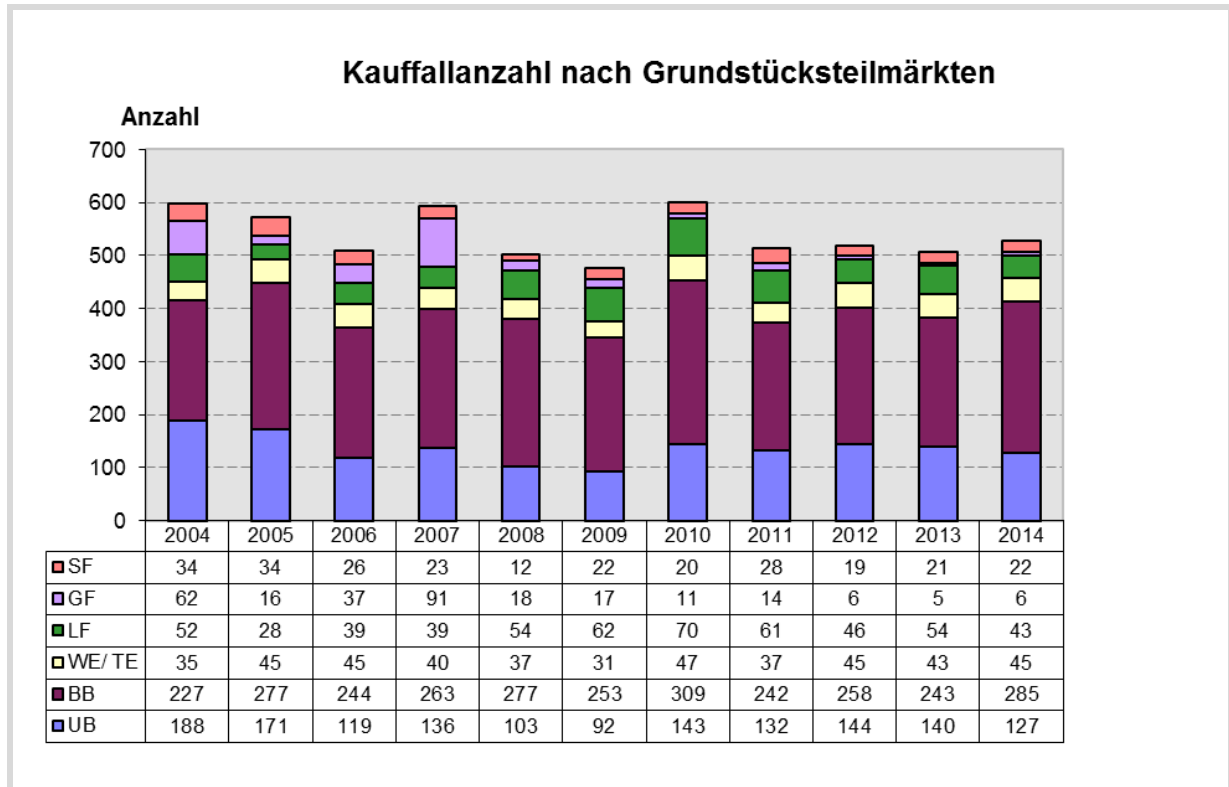


Grundstücksart	Anzahl Kauffälle 2014 (2013)	Anteil in % 2014 (2013)	Änderung Anzahl zu 2013		
			absolut	in %	Tendenz
UB	127 (140)	24,1 (27,7)	- 13	- 9,3	↓
BB	285 (243)	54,0 (48,0)	+ 42	+ 17,3	↑
WE/ TE	45 (43)	8,5 (8,5)	+ 2	+ 4,7	↗
LF	43 (54)	8,1 (10,7)	- 11	- 20,4	↓
GF	6 (5)	1,1 (1,0)	+1	+ 20,0	↑
SF	22 (21)	4,2 (4,1)	+ 1	+ 4,8	↗
gesamt	528 (506)	100 (100)	+ 22	+ 4,3	↗

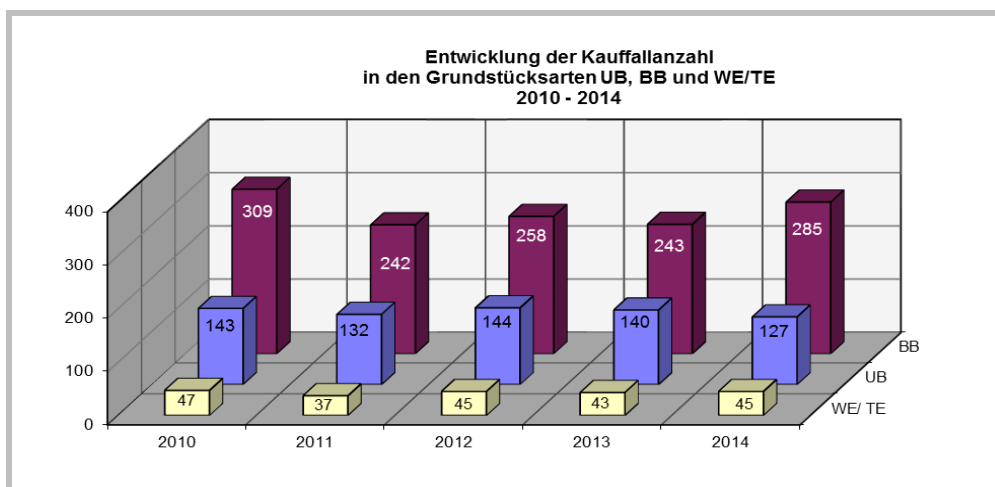
Anteilmäßig dominiert nach wie vor die Grundstücksart der bebauten Bauflächen mit 54,0 % an der Gesamtanzahl.

Der Teilmarkt der unbebauten Bauflächen hat sich um 13 Kauffälle verringert und nimmt mit 24,1 % den Platz 2 am Gesamtmarktgeschehen ein. Die anderen Bereiche spielen mit einem Anteil von 1,1 % bis 8,5 % eine untergeordnete Rolle auf dem Grundstücksmarkt.

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

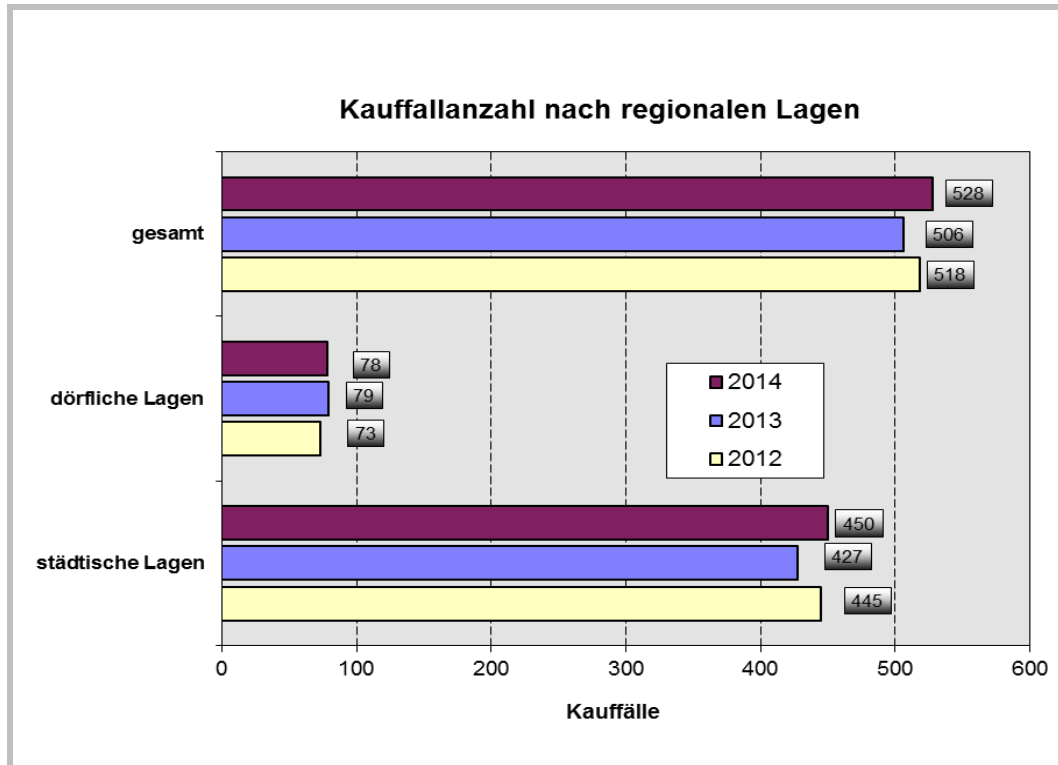


Das folgende Diagramm stellt die Entwicklung der Kauffälle in den Grundstücksteilmärkten unbebaute und bebaute Bauflächen sowie Wohnungs-/ Teileigentum der letzten fünf Jahre dar.



4.1.3 Gliederung der Kauffälle nach Grundstücksteilmärkten und regionalen Lagen

Von den 528 Kauffällen des Jahres 2014 entfallen 450 auf die städtischen und 78 auf die dörflichen Lagen.



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

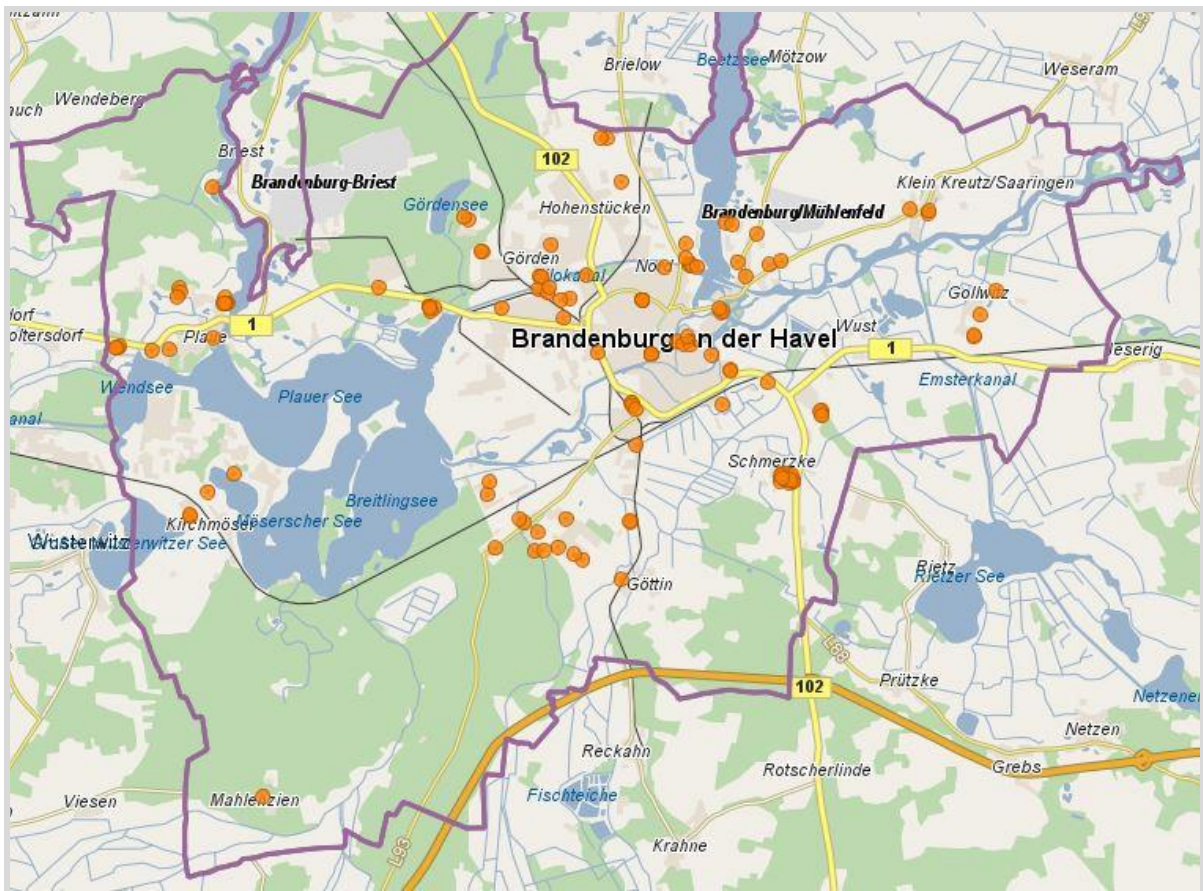
Grundstücksart	Anzahl gesamt 2014 (2013)	Anzahl für städtische Lagen 2014 (2013)	Tendenz zu 2013	Anzahl für dörfliche Lagen 2014 (2013)	Tendenz zu 2013
UB	127 (140)	98 (114)	↓	29 (26)	↑
BB	285 (243)	259 (223)	↑	26 (20)	↑
WE/ TE	45 (43)	45 (41)	↑	0 (2)	↓
LF	43 (54)	24 (33)	↓	19 (21)	↘
GF	6 (5)	4 (5)	↓	2 (0)	↑
SF	22 (21)	20 (11)	↑	2 (10)	↓
gesamt	528 (506)	450 (427)	↗	78 (79)	→

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

UB Grundstücksteilmärkte	Anzahl Kauffälle 2014 (2013)	Anteil in % 2014 (2013)	Änderungen Anzahl zu 2013		
			absolut	in %	Tendenz
individueller Wohnungsbau	97(108)	76,4 (77,1)	- 11	- 10,2	↓
Mehrfamilienhäuser/ gemischte Bauflächen	12 (10)	9,4 (7,1)	+ 2	+ 20,0	↑
gewerbliche Nutzung	12 (18)	9,4 (12,9)	- 6	- 33,3	↓
Erholungsnutzung	5 (3)	4,0 (2,2)	+ 2	+ 66,7	↑
sonstige Nutzung	1 (1)	0,8 (0,7)	0	0	→
	gesamt 127 (140)	100 (100)	- 13	- 9,3	↓

Der Teilmarkt des individuellen Wohnungsbaus dominiert in 2014 bei den unbebauten Bauflächen, ist aber gegenüber 2013 um ca. 10 % zurückgegangen. Von den 127 Kauffällen der unbebauten Grundstücke entfallen 98 (Vorjahr 114) auf städtische und 29 (Vorjahr 26) auf dörfliche Lagen.

Für die Grundstücksart **unbebaute Baufläche** ergibt sich folgende räumliche Verteilung der Kauffälle des Jahres 2014 für das Stadtgebiet Brandenburg an der Havel.



Räumliche Verteilung aller im Jahr 2014 verkauften unbebauten Grundstücke

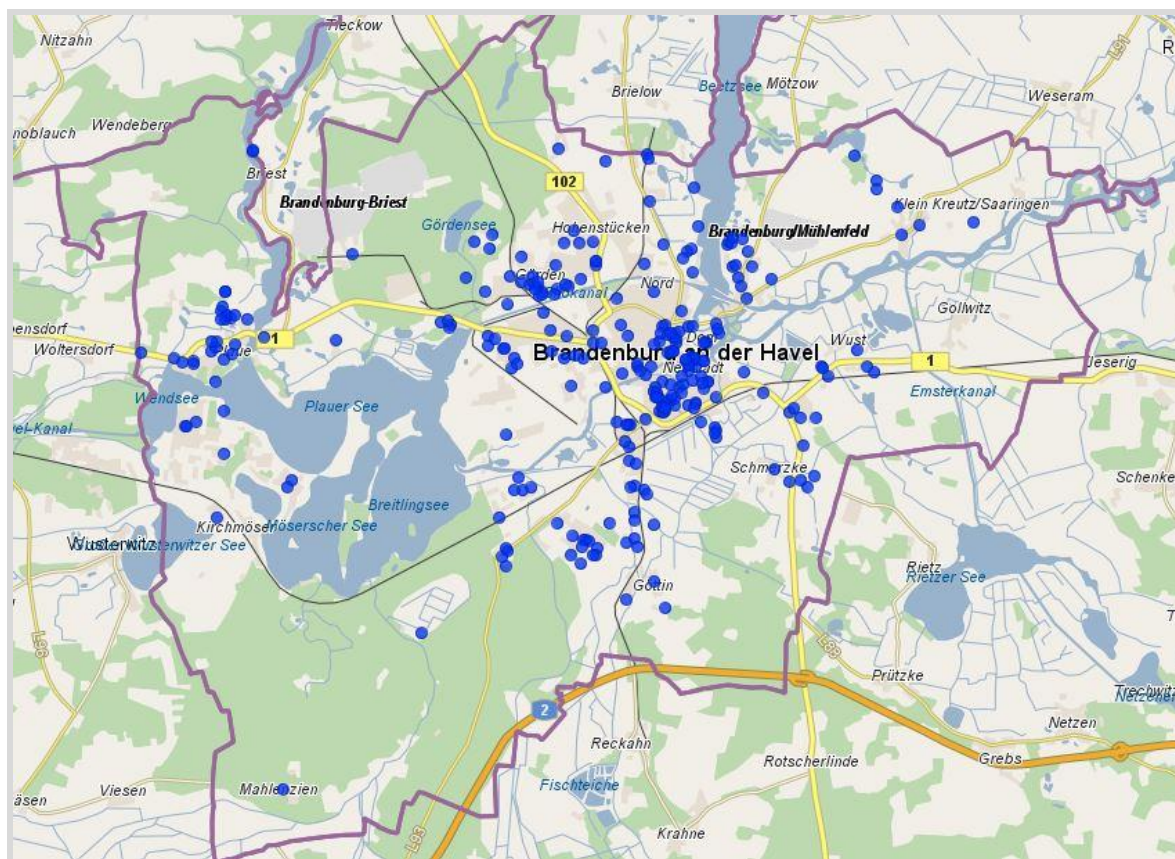
Für die Grundstücksart **bebaute Grundstücke** ergibt sich folgende Unterteilung:

BB Teilmärkte	Anzahl Kauffälle 2014 (2013)	Anteil in % 2014 (2013)	Änderung Anzahl zu 2013		
			absolut	in %	Tendenz
individueller Wohnungsbau	121 (128)	42,5 (52,7)	- 7	- 5,5	↘
Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnungsbauten	53 (36)	18,6 (14,8)	+ 17	+ 47,2	↑
Wohn- u. Geschäftshäuser, Bürogebäude	42 (26)	14,7 (10,7)	+ 16	+ 61,5	↑
gewerbliche und sonst. Baulichkeiten	25 (26)	8,8 (10,7)	- 1	- 3,8	↘
Wochenendhäuser	44 (27)	15,4 (11,1)	+ 17	+ 63,0	↑
gesamt	285 (243)	100 (100)	+ 42	+ 17,3	↑

Der Schwerpunkt beim Kauf von bebauten Bauflächen liegt auch 2014 im Bereich des individuellen Wohnungsbaus. Ein starker Zuwachs ist im Bereich der Mehrfamilienhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser zu verzeichnen.

Von den 285 Kauffällen der bebauten Grundstücke entfallen 259 (Vorjahr 223) auf städtische und 26 (Vorjahr 20) auf dörfliche Lagen.

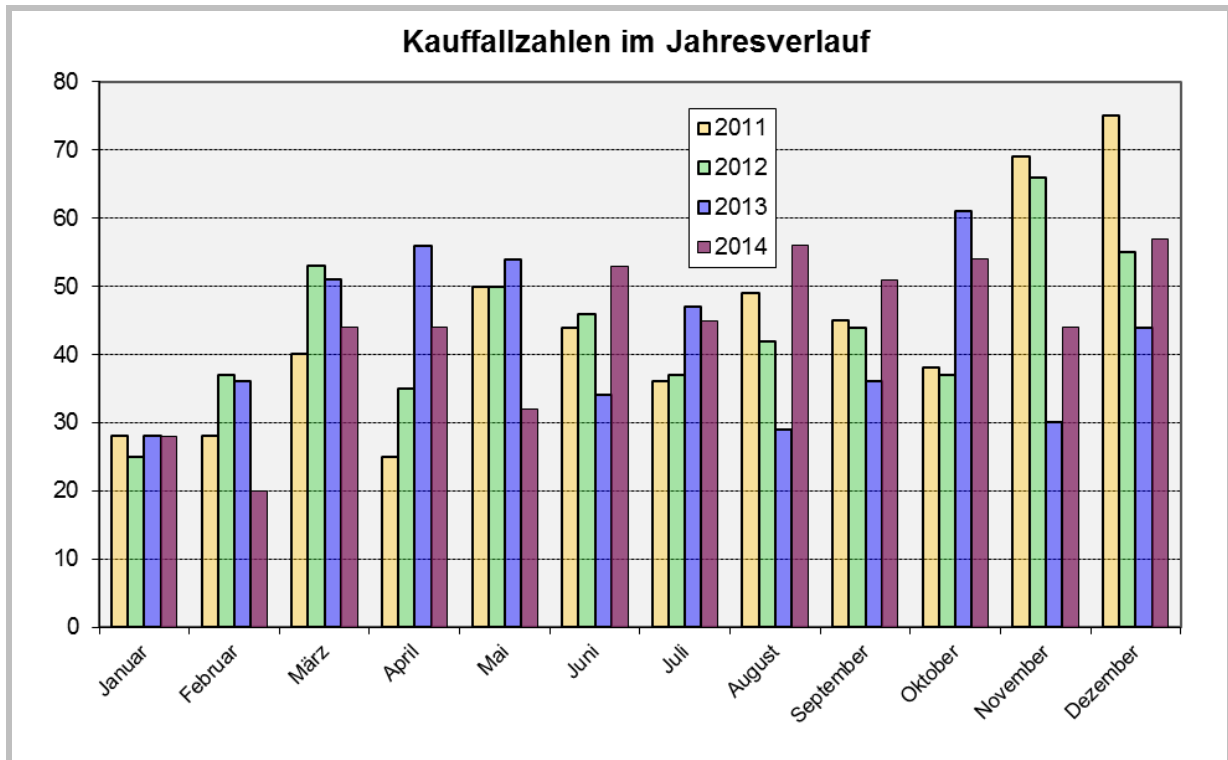
Für die Grundstücksart **bebaute Baufläche** ergibt sich folgende räumliche Verteilung der Kauffälle des Jahres 2014 für das Stadtgebiet Brandenburg an der Havel.



Räumliche Verteilung aller im Jahr 2014 verkauften bebauten Grundstücke

4.1.4 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.



4.1.5 Kauffalldichte 2014

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

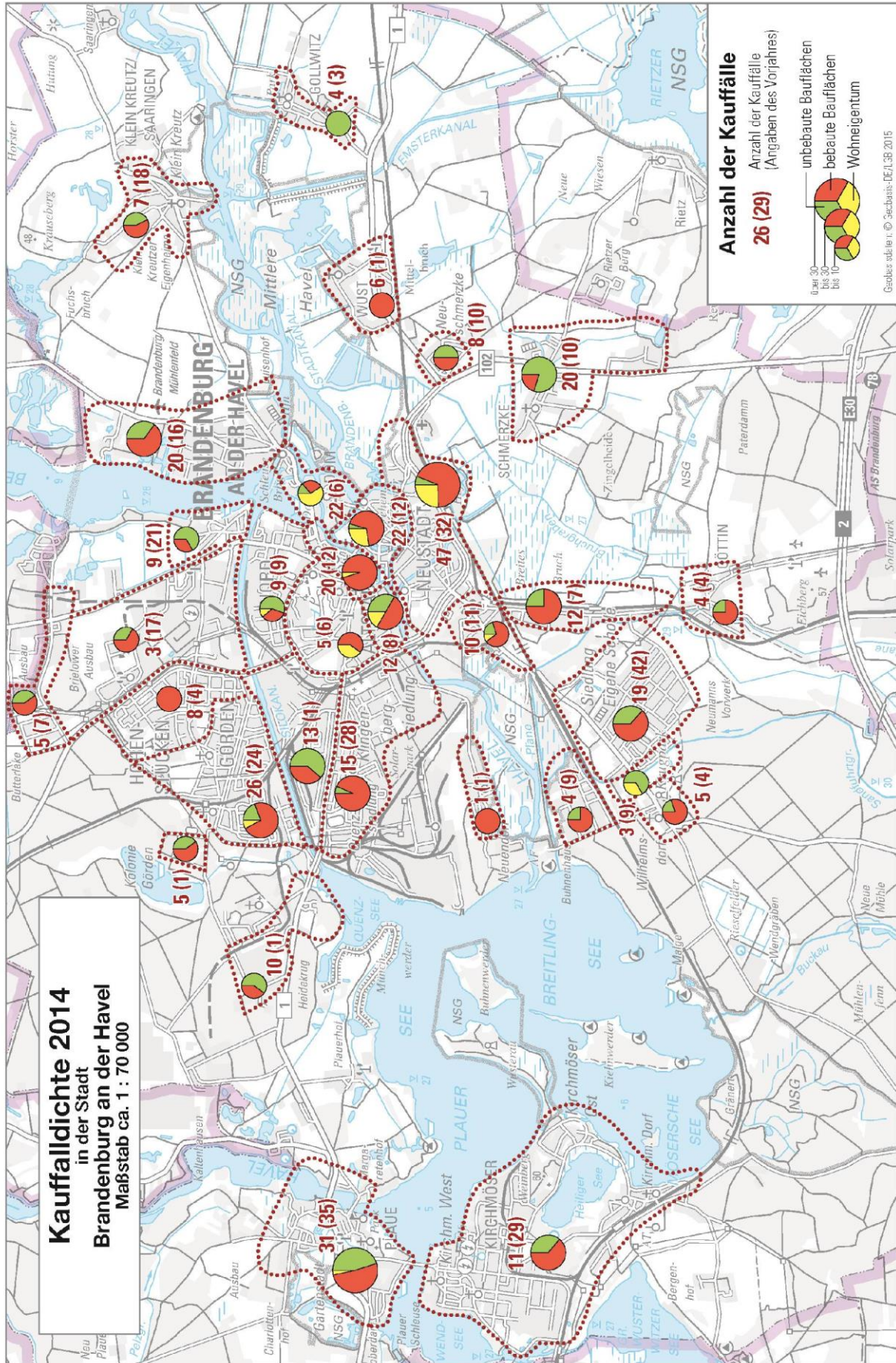
Mit 47 Kauffällen (im Vorjahr - 32 Kauffälle) sind im südlichen Teil der Neustadt die meisten Kauffälle im Stadtgebiet und speziell im innerstädtischen Bereich registriert worden.

Das rege Kaufverhalten im Ortsteil Plaue hat sich in 2014 wieder bestätigt. Hier wurden 31 Kauffälle registriert (im Vorjahr 35).

In der Siedlung "Eigene Scholle" wurde in 2014 nur 19 Kauffälle gezählt. Hier wurden 2013 42 Kauffälle registriert.

Weiterhin sind die Gebiete – das Zentrum, die Dominsel, der Görden und die Mötzower Vorstadt beliebt bei den Käufern.

Einen starken Zuwachs hat es in der Ortslage Schmerzke mit 20 Kauffällen (2013: 10 Kauffälle) gegeben.



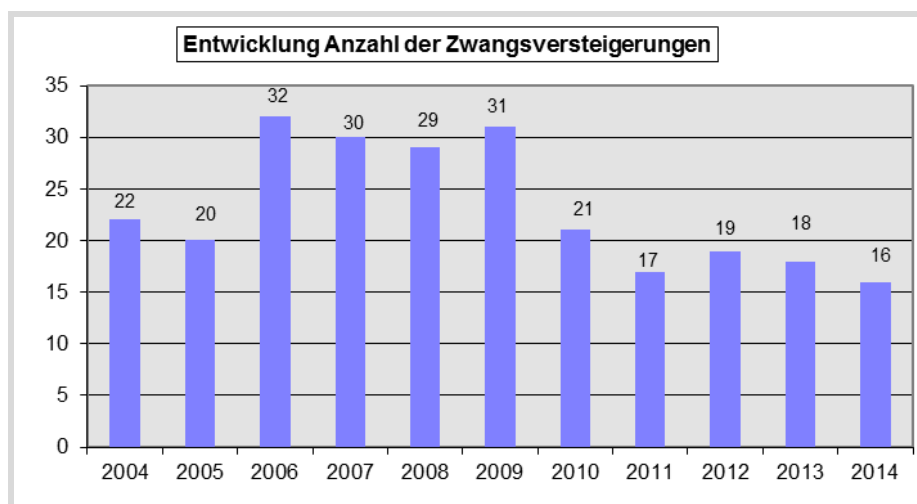
4.1.6 Zwangsversteigerungen

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

Im Jahr 2014 kamen 16 Kauffälle auf dem Wege der Zwangsversteigerung zu Stande; 2013 waren es 18 Verträge. In der nachfolgenden Tabelle werden die Zwangsversteigerungen unterteilt nach Grundstücksarten aufgelistet.

Zwangsversteigerungen			
Grundstücksart		Anzahl	Anzahl
		2014	2013
unbebaute Bauflächen		2	2
bebaute Grundstücke	Einfamilienhäuser	2	6
	Reihenhäuser/Doppelhaushälften	1	1
	Mehrfamilienhäuser	4	0
	Geschäfts-u. Verwaltungsgebäude	1	0
	gewerbliche u. sonstige Grundstücke	4	3
Eigentumswohnungen		2	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.

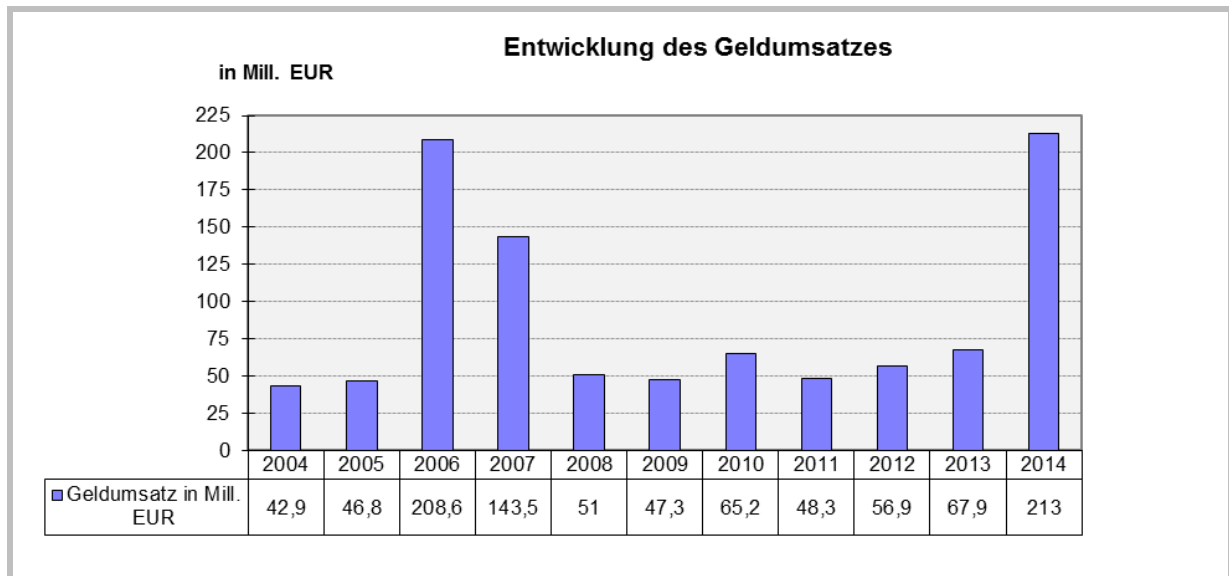


4.2 Geldumsatz

Im Berichtsjahr wurde im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses ein **Geldumsatz von 213,0 Mill. EUR** registriert.

Dies stellt eine **Steigerung um 213,7 %** gegenüber 67,9 Mill. EUR im Jahr 2013 dar.

Das nachfolgende Diagramm stellt die Entwicklung des Geldumsatzes seit 2004 dar.



Der Geldumsatz im Jahr 2014 wurde stark durch Paketverkäufe und Großinvestitionen geprägt.

Ein ähnlich großer Anstieg im Geldumsatz wurde 2007 registriert.

„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.“

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

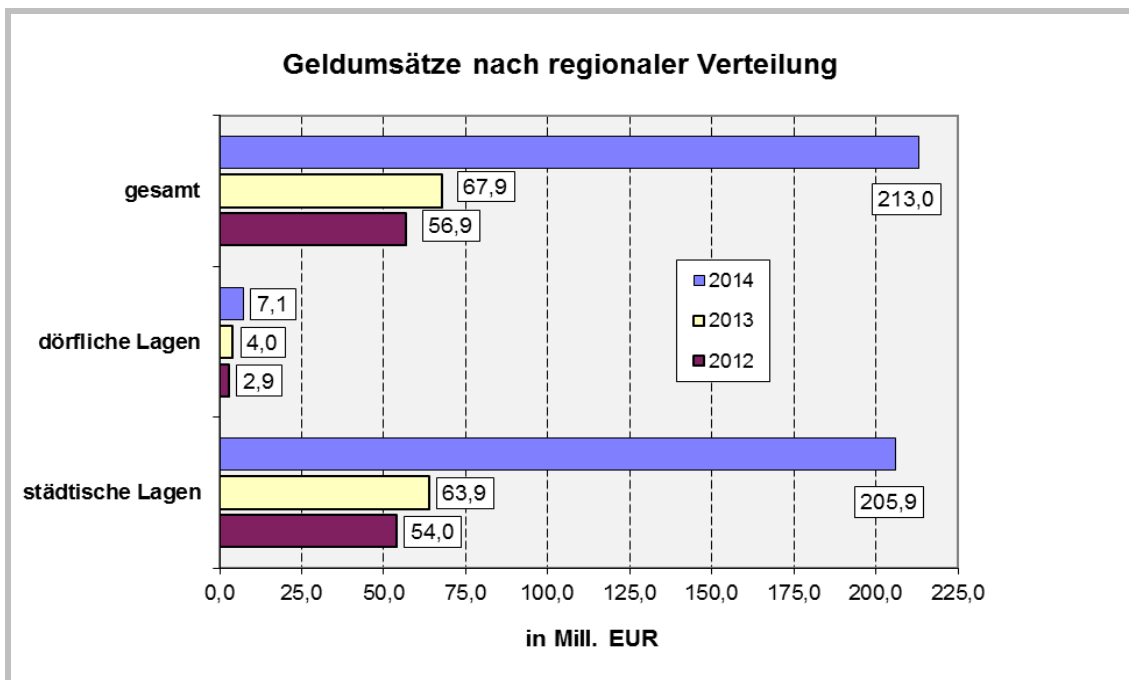
Unter den 528 Kauffällen aus 2014 wurden 16 Kauffälle als Paketverkauf und Großinvestition registriert (siehe nachfolgende Tabelle).

Art des Verkaufs	Grundstücksart	Anzahl Kauffälle 2014 (2013)	Summe Kaufpreis in Mill. EUR 2014 (2013)	Summe Fläche in ha 2014 (2013)
Paketverkauf	BB	5 (0)	29,68 (0)	5,24 (0)
Paketverkauf	LF	0 (2)	0 (0,17)	0 (21,7)
Paketverkauf	WE/ TE	1 (0)	4,84 (0)	-- (--)
Großinvestition	BB	8 (8)	81,42 (25,81)	23,23 (57,79)
Großinvestition	UB	0 (2)	0 (1,05)	0 (2,39)
Großinvestition	WE/ TE	2 (0)	2,21 (0)	-- (--)
	gesamt	16 (12)	118,15 (27,03)	28,47 (81,88)

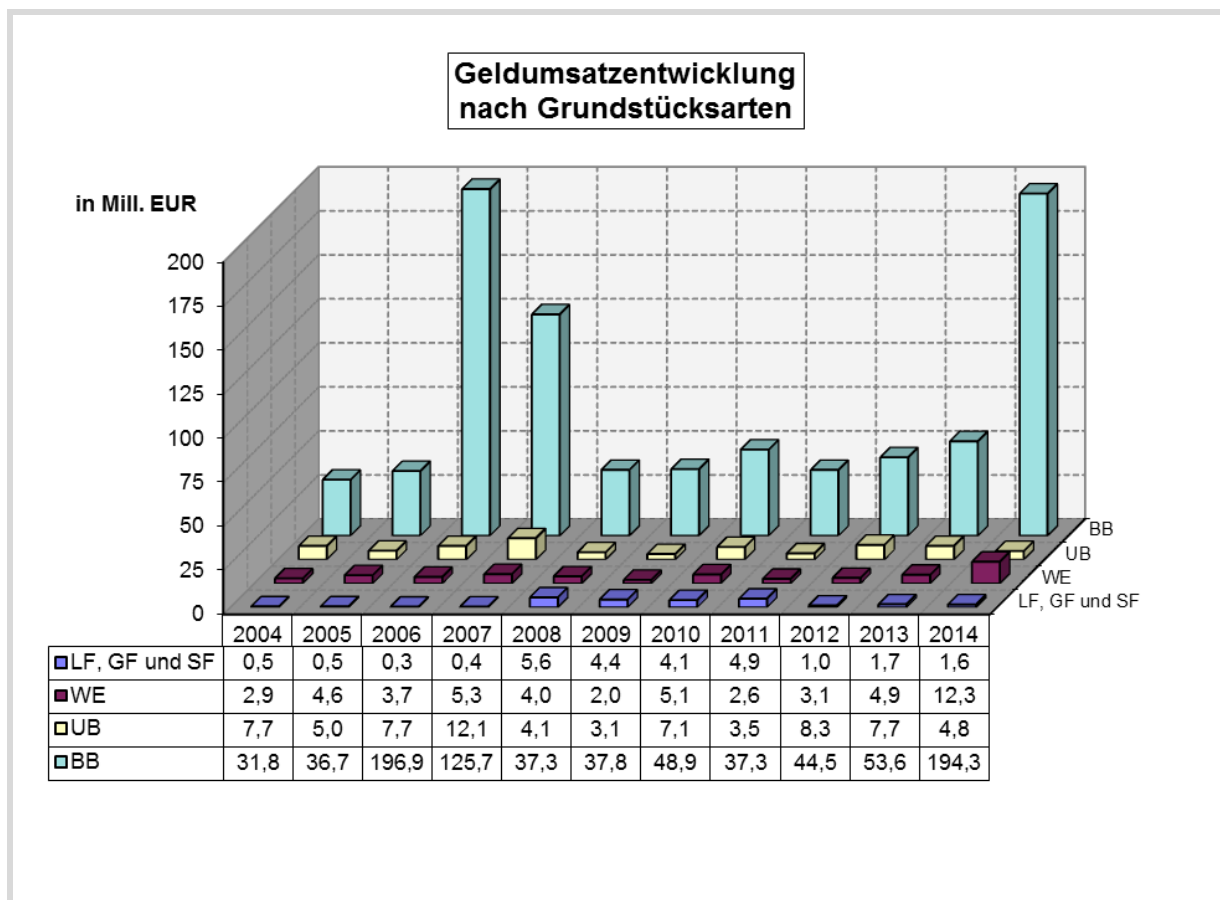
Der Geldumsatz 2014 gliedert sich entsprechend der Grundstücksarten wie folgt:

Grundstücksart	Anzahl 2014 (2013)	Geldumsatz in Mill. EUR	Änderungen zu 2013		
			absolut in Mill. EUR	in %	Tendenz
UB	127 (140)	4,8 (7,7)	- 2,9	-37,7	↓
BB	285 (243)	194,3 (53,6)	+140,7	+262,5	↑
WE/ TE	45 (43)	12,3 (4,9)	+7,4	+151,0	↑
LF, GF, SF	71 (80)	1,6 (1,7)	-0,1	-5,9	↘
gesamt	528 (506)	213,0 (67,9)	+145,1	+213,7	↑

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



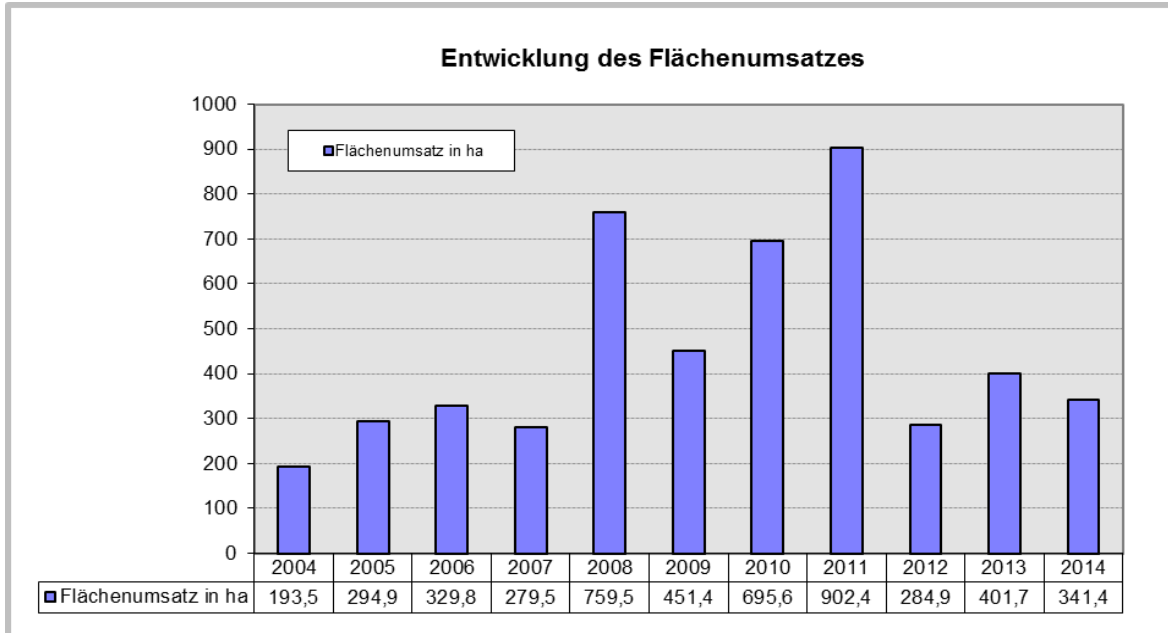
Das nachfolgende Diagramm stellt die Entwicklung des Geldumsatzes seit 2004 unterteilt nach Grundstücksarten dar. Dabei wurden die Grundstücksarten LF, GF und SF wegen des geringen Umsatzes zusammengefasst.



4.3 Flächenumsatz

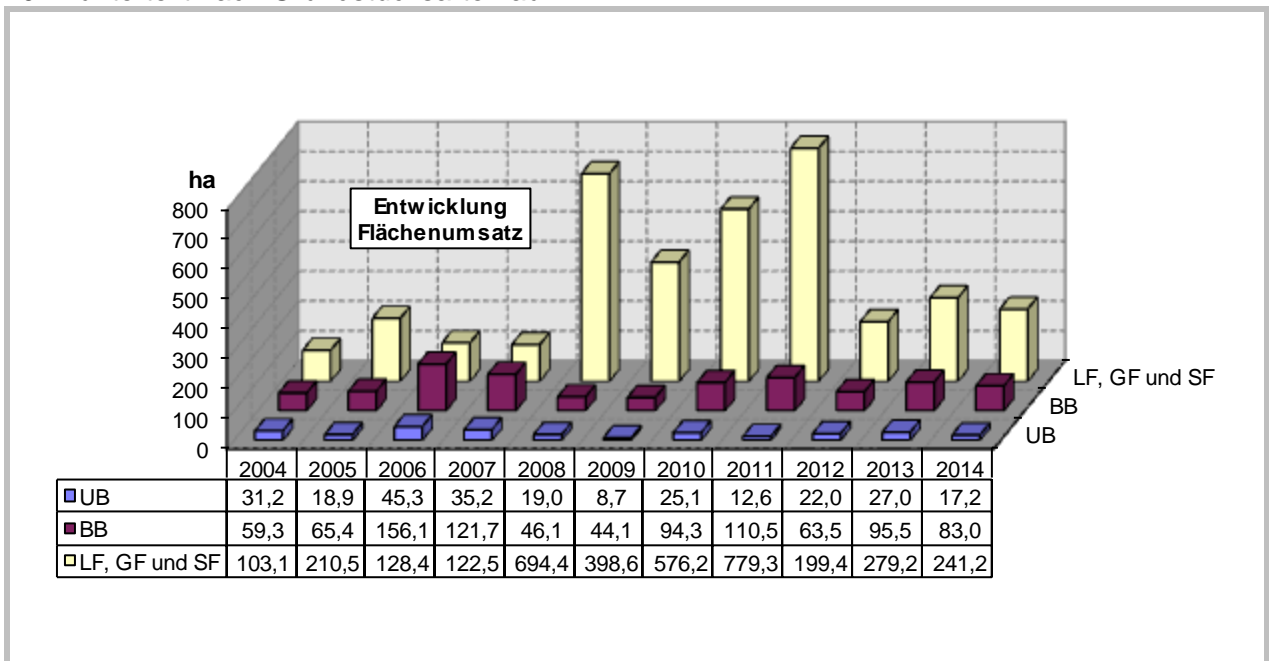
Zum Flächenumsatz tragen alle Kauffälle über unbebaute, bebaute Grundstücke sowie landwirtschaftliche und sonstige Flächen bei; der Flächenumsatz beinhaltet **nicht** die Erwerbsvorgänge des Wohn-/ Teileigentums.

Die Entwicklung des Flächenumsatzes seit 2004 wird aus nachfolgender Graphik deutlich.



Die überdurchschnittlichen Flächenumsätze der Jahre 2008 bis 2011 waren durch Verkäufe großflächiger Einzelobjekte geprägt. Der Flächenumsatz 2014 mit rund 340 ha liegt auf durchschnittlichem Niveau und wird stark geprägt durch die landwirtschaftlichen Verträge, aber auch durch die Verkäufe von bebauten Grundstücken.

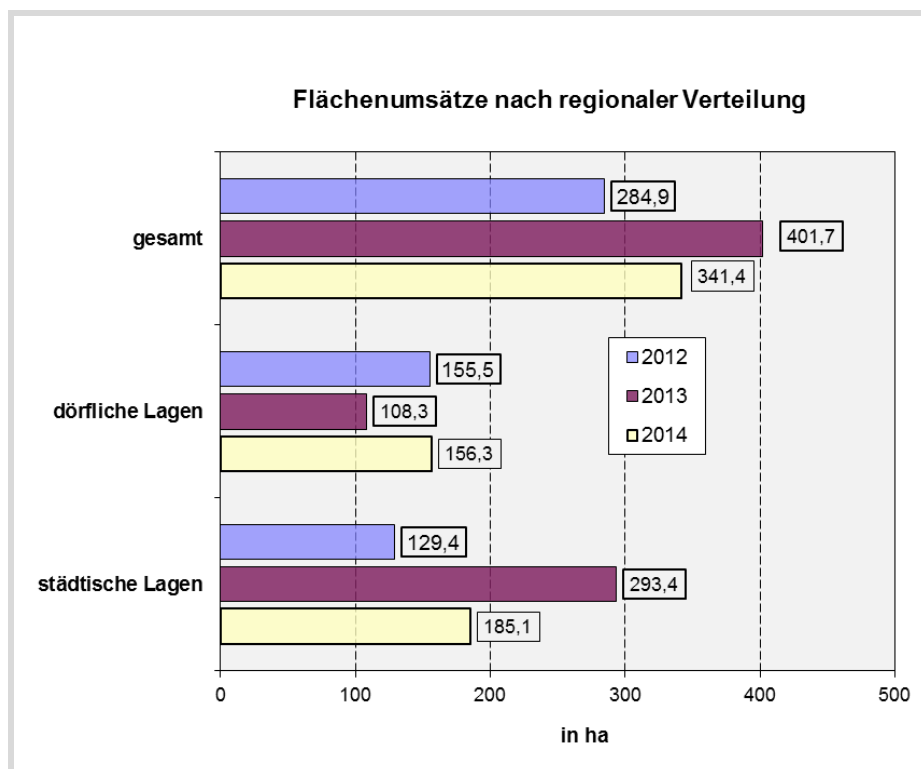
Nachfolgendes Diagramm zeigt die Entwicklung des Flächenumsatzes zwischen 2004 und 2014 unterteilt nach Grundstücksarten auf.



Der Flächenumsatz 2014 gliedert sich entsprechend der Grundstücksarten wie folgt in:

Grundstücksart	Anzahl Kauffälle 2014 (2013)	Flächen- umsatz in ha 2014 (2013)	Änderungen zu 2013		
			absolut in ha	in %	Tendenz
UB	127 (140)	17,2 (27,0)	- 9,8	- 36,3	↓
BB	285 (243)	83,0 (95,5)	-12,5	-13,1	↓
WE/ TE	45 (43)	-	-	-	-
LF	43 (54)	234,2 (268,3)	-34,1	-12,7	↓
GF	6 (5)	0,5 (2,4)	-1,9	-79,2	↓
SF	22 (21)	6,5 (8,5)	-2,0	-23,5	↓
gesamt	528 (506)	341,4 (401,7)	-60,3	-15,0	↓

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 UB	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz in ha	Änderung zu 2013		Geldumsatz in Mill. EUR	Änderung zu 2013	
			absolut	Tendenz		absolut	Tendenz
individuelle Wohngrundstücke	97 (108)	8,6 (7,8)	+ 0,8	↗	3,7 (4,6)	- 0,9	↘
Mehrfamilienhausgrundstücke/gemischte Bauflächen	12 (10)	0,7 (0,7)	0	→	0,3 (1,0)	-0,7	↓
gewerbliche Grundstücke	12 (18)	7,0 (18,3)	- 11,3	↓	0,6 (2,1)	-1,5	↓
Erholungsgrundstücke, sonstige Grundstücke	6 (4)	0,9 (0,2)	+ 0,7	↗	0,2 (0,03)	+0,17	↑
gesamt	127 (140)	17,2 (27,0)	- 9,8	↓	4,8 (7,73)	- 2,93	↓

4.5 Flächen- und Geldumsätze der bebauten Bauflächen

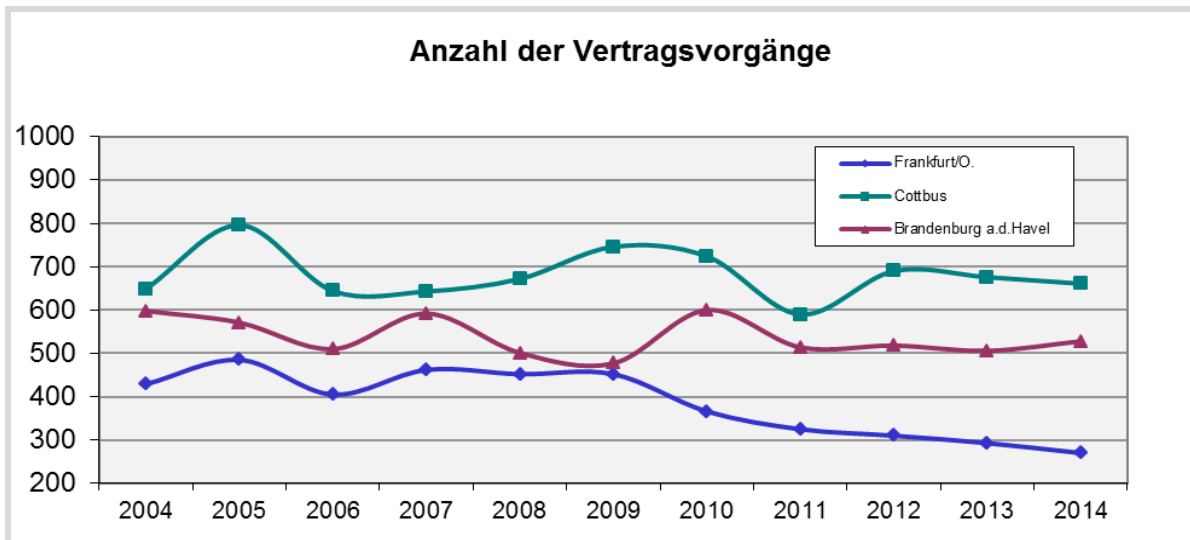
Die Flächen- und Geldumsätze für die Teilmärkte der **bebauten Grundstücke** stellen sich wie folgt dar:

Angaben des Vorjahres in ()

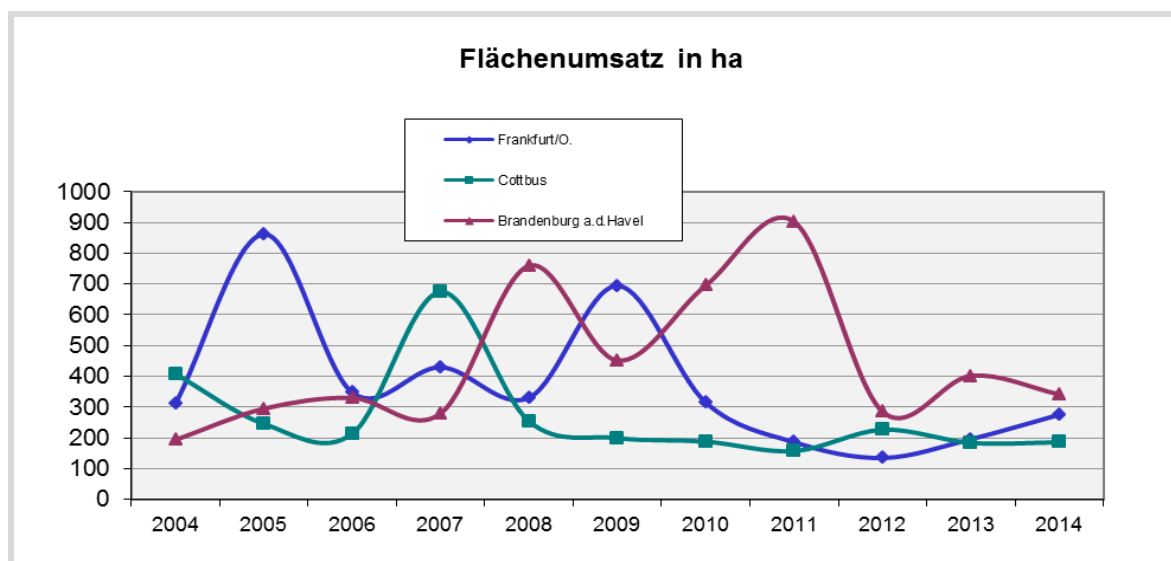
Teilmärkte BB	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz in ha	Änderung zu 2013		Geldumsatz in Mill. EUR	Änderung zu 2013	
			absolut	Tendenz		absolut	Tendenz
Ein-/Zweifamilien- u. Reihenhäuser	121 (128)	10,6 (14,0)	- 3,4	↓	14,5 (13,5)	+ 1,0	↑
Mehrfamilienhäuser/ Geschosswohnungsbauten	53 (36)	17,9 (6,4)	+ 11,5	↑	84,9 (10,1)	+ 74,8	↑
Wohn- u. Geschäftshäuser, Bürogebäude	42 (26)	23,4 (15,4)	+ 8,0	↑	67,8 (22,7)	+ 45,1	↑
gewerbliche und sonstige bebaute Grundstücke	25 (26)	26,4 (57,4)	- 31,0	↓	26,0 (6,5)	+ 19,5	↑
Erholungsgrundstücke	44 (27)	4,7 (2,3)	+ 2,4	↑	1,1 (0,8)	+ 0,3	↑
gesamt	285 (243)	83,0 (95,5)	- 12,5	↓	194,3 (53,6)	+ 140,7	↑

4.6 Übersicht der Umsatzentwicklungen mit vergleichbaren kreisfreien Städten

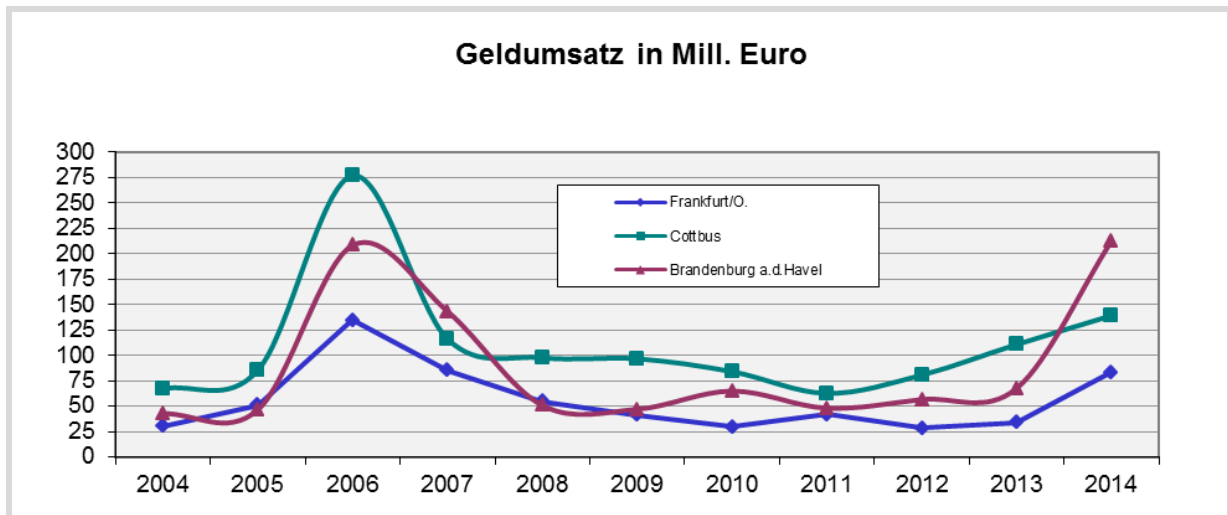
Im Land Brandenburg sind bezogen auf Einwohnerzahl, Größe, Lage und Status als kreisfreie Stadt die Städte Frankfurt (Oder) und Cottbus mit Brandenburg an der Havel vergleichbar.



Das Jahr 2014 zeigt bei der Kauffallanzahl eine vergleichbare Situation mit 2013. Frankfurt (Oder) mit unter 300 Vertragsvorgängen setzt den Abwärtstrend seit 2009 fort, dagegen sind Cottbus und Brandenburg an der Havel anzahlmäßig seit 2012 auf etwa gleichbleibendem Niveau.



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 in allen drei Städten ein. In 2014 weisen die Geldumsätze aller drei Städte einen starken Anstieg auf.

5. Bauland

5.1 Allgemeines

Bauland, auch baureifes Land genannt, sind solche Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar sind. Siehe hierzu auch die Ausführungen unter Abschnitt 10.

5.2 Bauland für den individuellen Wohnungsbau/ Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke

Unter dem Begriff „Bauland für den individuellen Wohnungsbau“ werden die Grundstücke zusammengefasst, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften mit eigen genutzten Gebäuden bebaut werden können oder bebaut sind. Das können einerseits Einzelgrundstücke innerhalb von Gebieten entsprechend § 34 BauGB oder andererseits solche in den so genannten Wohnparksiedlungen sein.

In 2014 wurden 30 Bodenrichtwerte für städtische Lagen und 10 Bodenrichtwerte für dörfliche Lagen ermittelt.

Wohnparksiedlungen

Unter Wohnparksiedlungen (WP) 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).

In 2014 wurden zusätzlich für 12 Wohnparksiedlungen Bodenrichtwerte ermittelt.

5.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

5.2.1.1 Preisniveau

Die Preise für individuelle Wohnbaugrundstücke liegen im Jahre 2014 auf Grundlage der Bodenrichtwerte zum Stichtag 31.12.2014 auf folgendem Niveau:

- In den gewachsenen Siedlungsgebieten der städtischen Lage sind 30 Bodenrichtwerte vorhanden. Hier liegen seit Jahren stabile Grundstückspreise für Wohnbauflächen zwischen 35,- bis 75,- EUR/m² vor.
- In den dörflichen Lagen wurden 10 Bodenrichtwerte ermittelt; hier 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 2014 unterschiedlich entwickelt. Von 12 Bodenrichtwerten sind neun gleichbleibend.

Gestiegen ist der Bodenrichtwert im:

- WP „Regattaring“ von 70,- EUR/m² auf 75,- EUR/m².

Gefallen sind die Bodenrichtwerte im:

- WP „Rietzer Weg“ von 55,- EUR/m² auf 45,- EUR/m²

- WP „Heidekrug“ von 70,- EUR/m² auf 60,- EUR/m².

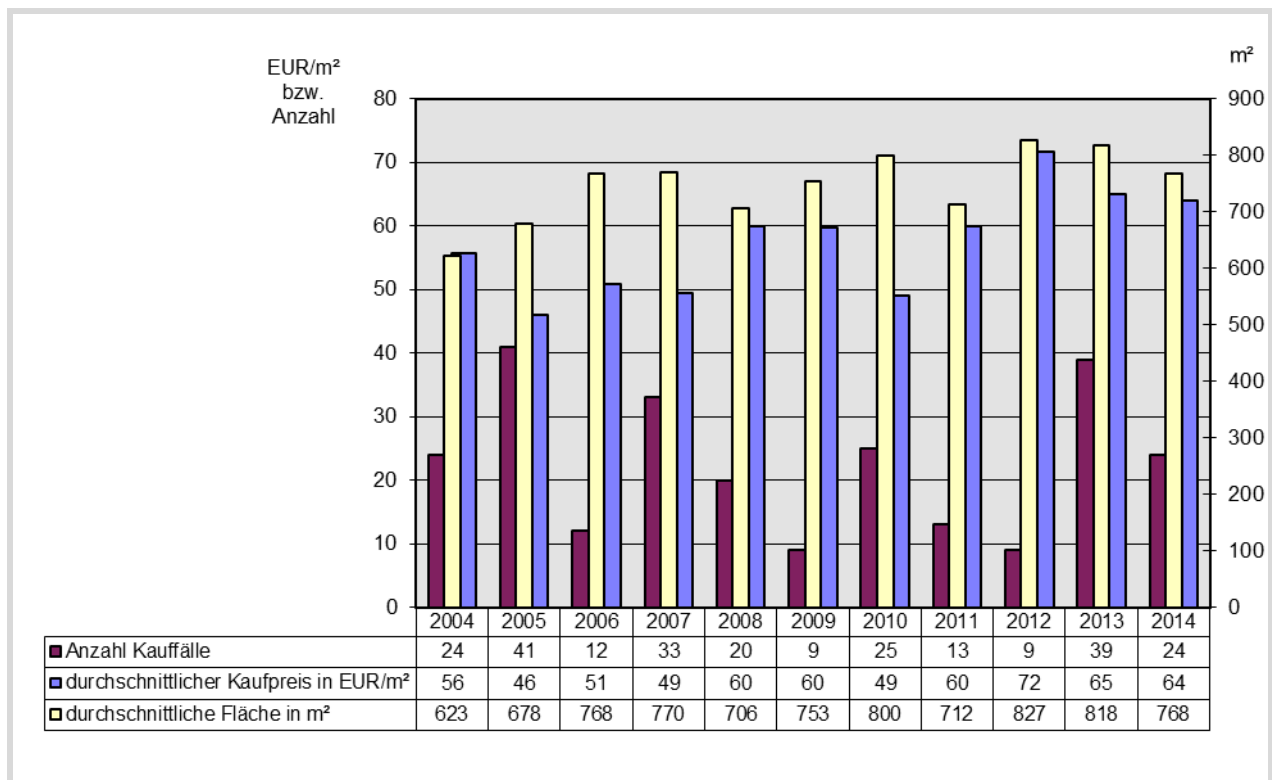
5.2.1.2 Preisentwicklung

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.

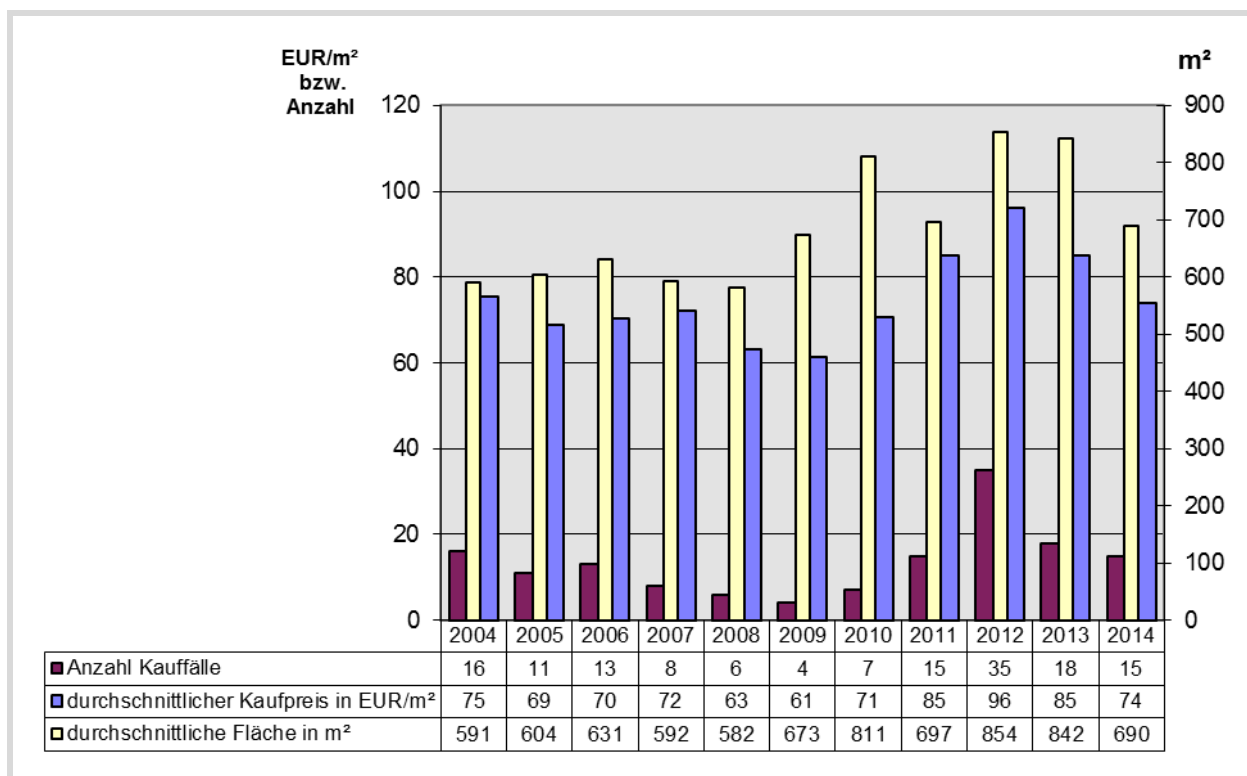
Hierunter fallen das durchschnittliche Preisniveau und die durchschnittliche Grundstücksfläche. Dabei wird unterschieden zwischen städtischen und dörflichen Lagen, sowie zwischen dem Erschließungsbeitragszustand „erschließungsbeitragsfrei nach Baugesetzbuch“ (hierunter sind die typischen Lückengrundstücke 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 2004 bis 2014 gegeben.

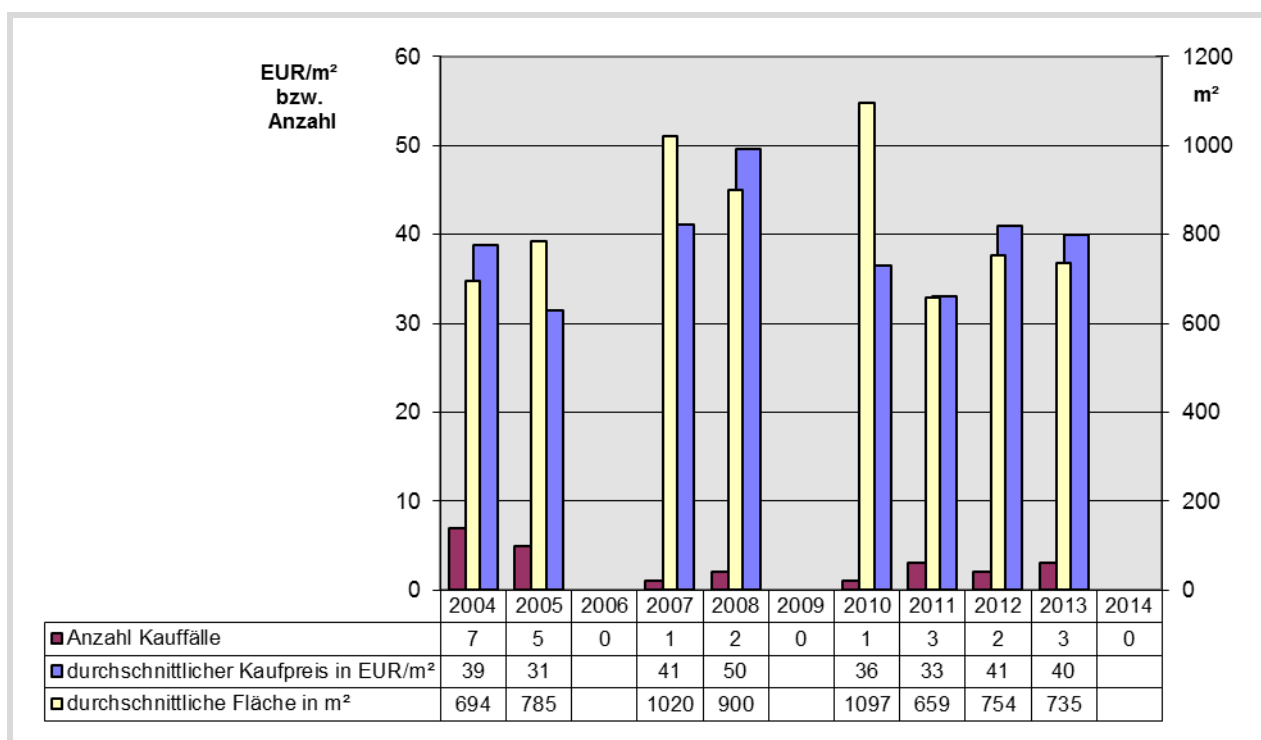
Durchschnittliche Preis- und Flächenentwicklung der städtischen Lagen erschließungsbeitragsfrei nach BauGB



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

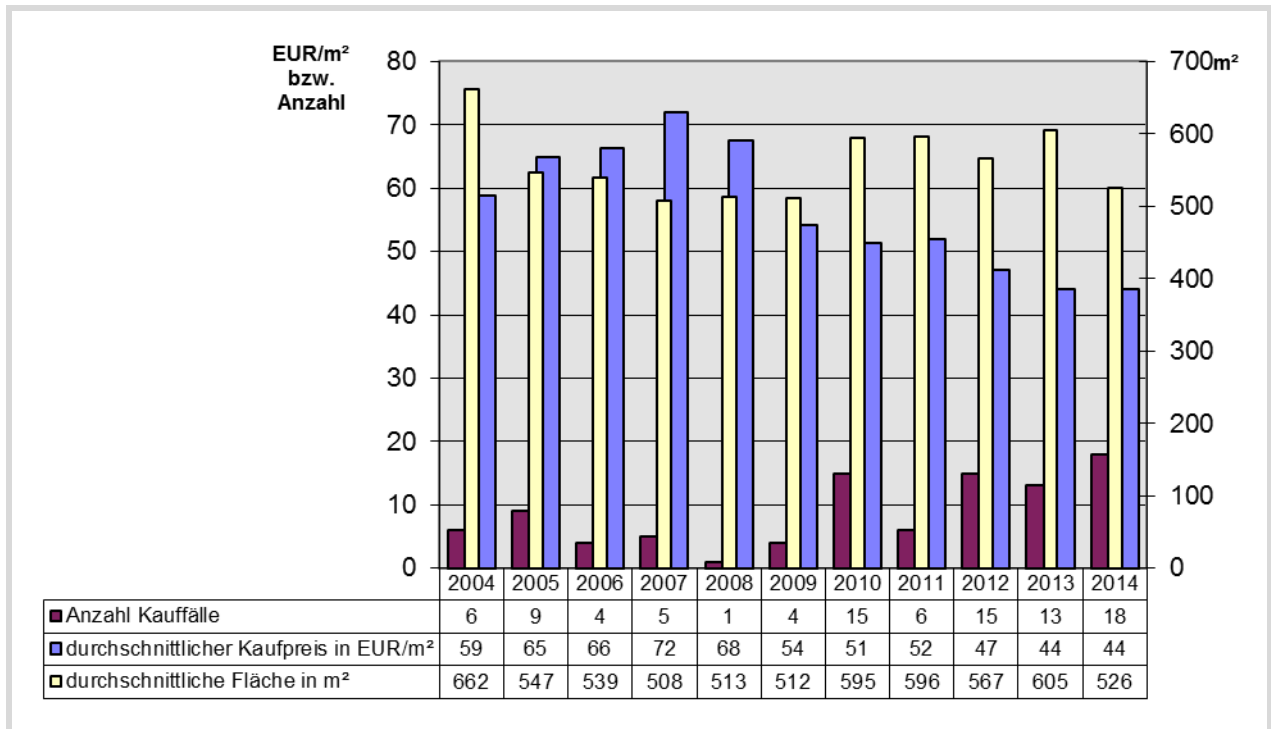


Durchschnittliche Preis- und Flächenentwicklung der dörflichen Lagen erschließungsbeitragsfrei nach BauGB



Es werden nur noch wenige derartige Kauffälle (in 2006, 2009 u. 2014 keine) registriert, sodass die Angaben für die Preis- und Flächenentwicklung der dörflichen Lagen (erschließungsbeitragsfrei nach Baugesetzbuch) nur noch bedingte Aussagekraft haben.

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



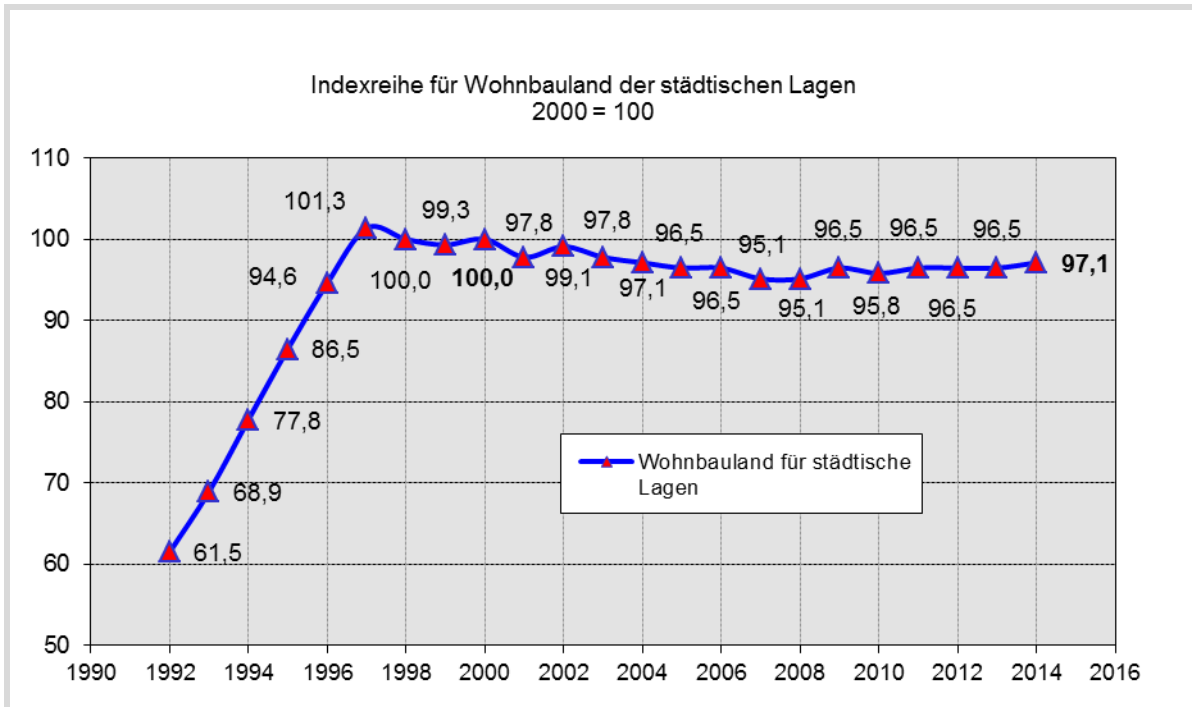
5.2.2 Bodenpreisindexreihen

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.

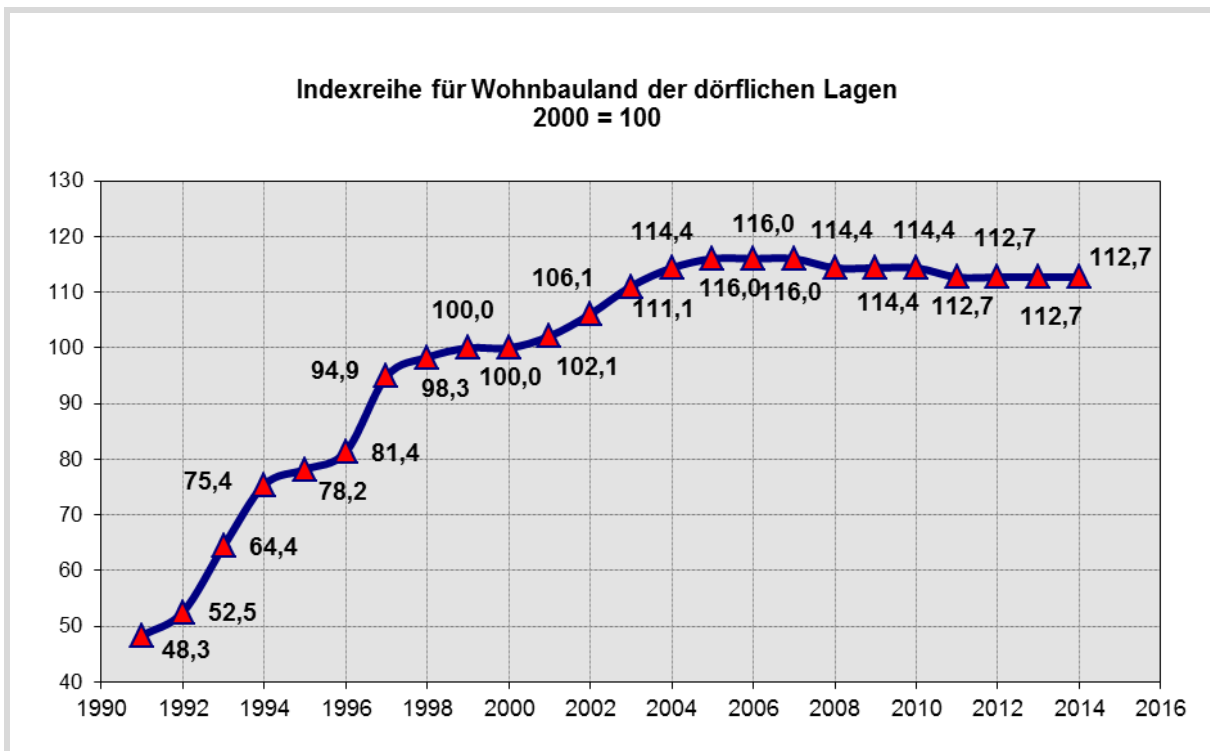
Indexreihe aus Bodenrichtwerten für „Wohnbauland der städtischen Lagen“

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.



Indexreihe aus Bodenrichtwerten für „Wohnbauland der dörflichen Lagen“

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



5.2.3 Umrechnungskoeffizienten

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

Für diese Analysen wurden Kauffälle aus den Jahren 2009 bis 2014 herangezogen, um der Forderung nach einem statistisch gesicherten Stichprobenumfang zu genügen. Die Regression wurde anhand von 69 Kauffällen durchgeführt. Danach liegt **keine statistisch gesicherte Abhängigkeit** zwischen Bodenpreis und Grundstücksfläche vor. Das Bestimmtheitsmaß liegt bei 0,00 (2013 – 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 werden nicht ermittelt.

5.3 Bauland für den Geschosswohnungsbau/ Mehrfamilienhausgrundstücke

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

Im Jahr 2014 wurde nur ein 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 2014 vier Baugenehmigungen für fünf Mehrfamilienhäuser erteilt. Es wurde keine Fertigstellung von Geschosswohnungsbauten registriert; im Jahre 2013 wurden eine Baugenehmigung und keine Fertigstellung registriert.

5.4 Bauland für Gewerbe

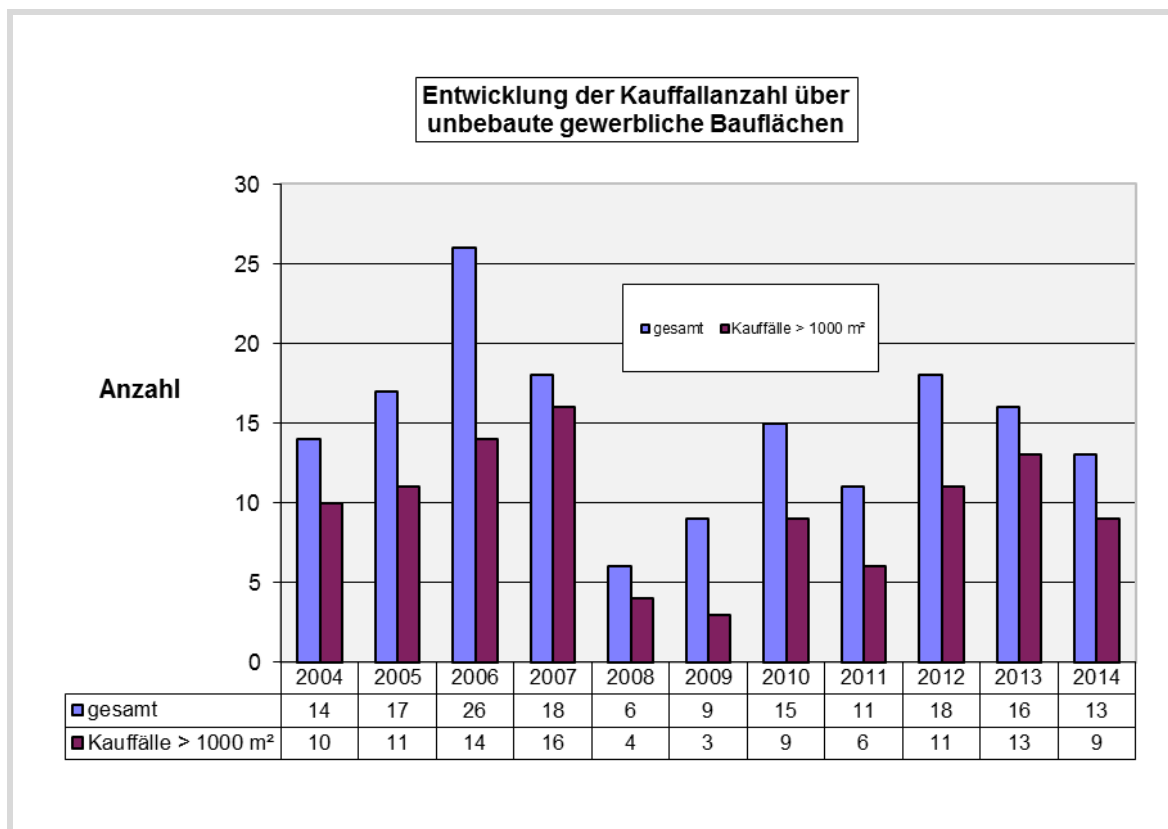
Der Begriff der gewerblichen Bauflächen wird für unterschiedliche Nutzungen verwendet. Mit ihm werden sowohl Flächen für die Produktion von Waren als auch für deren Lagerung und Verteilung sowie Flächen für dienstleistungsorientierte Betriebe (z.B. Autohäuser) bezeichnet (vgl. auch BauNVO). Die unterschiedlichen 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, Preisentwicklung

Diverse Angebote von erschlossenen und gut geschnittenen gewerblich nutzbaren Grundstücken in günstigen Lagen sind vorhanden, wie z.B. revitalisierte Flächen auf dem alten Stahlwerks-/ Opelgelände, 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.

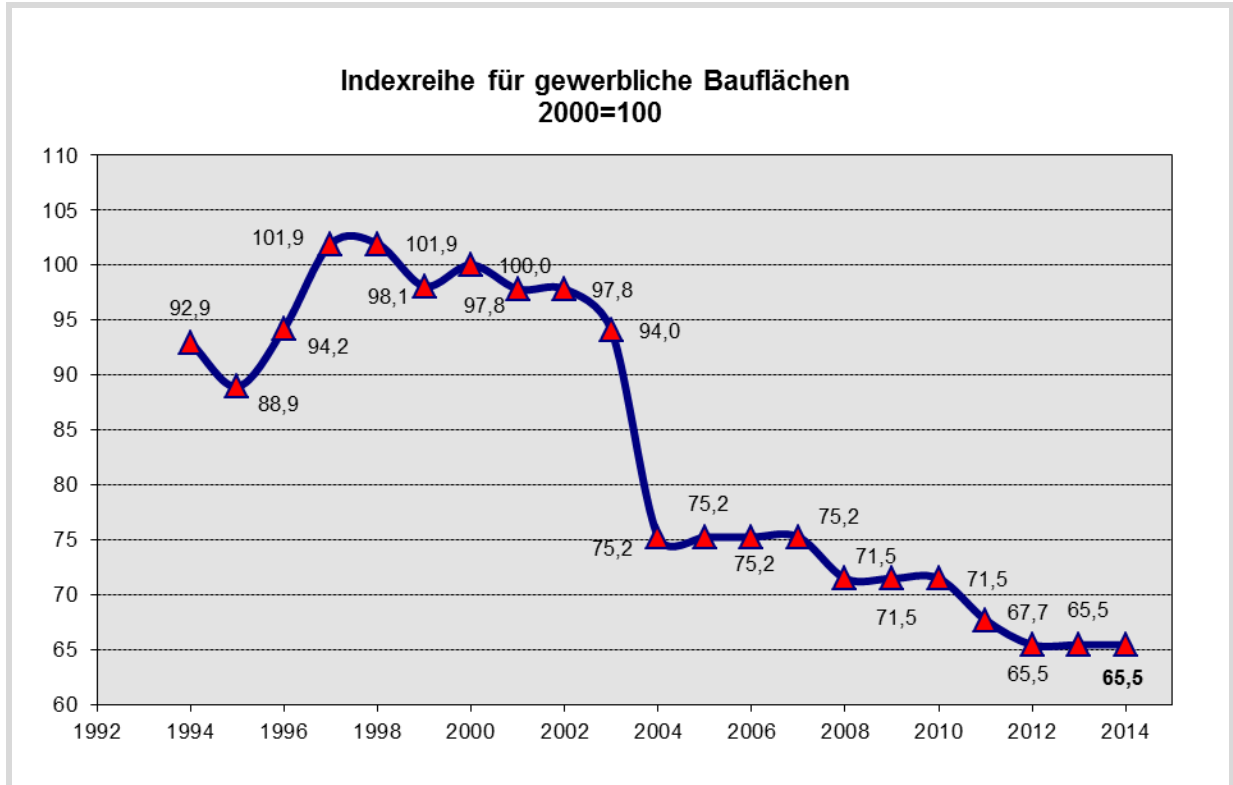


Im Jahre 2014 wurden 13 Kaufverträge für unbebaute Gewerbeflächen registriert. Darunter waren sechs Kauffälle mit ungewöhnlichen Verhältnissen. Die verbleibenden sieben Kauffälle weisen unterschiedliche Grundstücksqualitäten bei Flächengrößen von rd. 500 m² bis 18.700 m² und einem Preisniveau von 7,- €/m² bis 32,- €/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 Bodenpreisindexreihe aus Bodenrichtwerten für gewerbliche Bauflächen

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



5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Bauerwartungsland

Im Jahre 2014 wurden zwei Kauffälle registriert.

Fünf Kauffälle aus den Jahren 2010 bis 2014 weisen eine Spanne von 21 % bis 65 % vom Bodenrichtwert auf. Ein mittleres Preisniveau wird auf Grund der geringen Datenmenge nicht angegeben.

Rohbauland

Im Jahre 2014 wurden sieben Kauffälle registriert, wovon fünf für eine weitere Auswertung verwendet werden können. Diese fünf Kauffälle weisen eine Spanne von 58 % bis 88 % vom Bodenrichtwert auf. Das mittlere Preisniveau liegt bei 76 %.

20 Kauffälle aus den Jahren 2010 bis 2014 weisen eine Spanne von 35 % bis 88 % vom Bodenrichtwert auf. Das mittlere Preisniveau liegt bei 58 %.

5.6 Sonstiges Bauland

Unter sonstigem Bauland versteht der Gutachterausschuss u. a. Erholungsgrundstücke, die mit einem Wochenendhaus bebaut werden können und der Erholung dienen.

5.6.1 Grundstücksteilmarkt für Erholungsgrundstücke

Für diesen Teilmarkt lagen im Berichtsjahr fünf Verkäufe vor, wovon vier als verwertbar eingestuft wurden. Bei diesen vier Kauffällen handelt es sich um Grundstücke mit Wasserlage (Lagedefinition siehe Seite 17).

Davon wurde ein Kauffall für ein Grundstück in direkter Wasserlage mit 47,62 EUR/m² registriert. Zwei Kauffälle wurden für Grundstücke mit Lage am Wasser für 16,60 und 20,83 EUR/m² und ein Kauffall wurde für ein Grundstück in Wassernähe zu 47,28 EUR/m² verzeichnet.

Zum Vergleich: Im Jahre 2013 lagen 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.

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 der Erbbauzins als Prozentsatz des aktuellen Bodenwerts zu Beginn der Laufzeit festgelegt). Der jährliche Betrag ermittelt sich aus dem Erbbauzinssatz multipliziert mit dem Bodenwert.

Im Berichtsjahr 2014 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 %

Im Berichtsjahr 2014 wurden fünf Verträge über den Verkauf eines Erbbaurechts (Recht einschließlich Bauwerk/ Gebäude) registriert. Hierbei wurden Kaufpreise in Höhe von rund 36,7 Mill. EUR umgesetzt, wovon 3 Verträge mit einem Umsatz von 36,0 Mill. EUR als Paketverkauf eingestuft wurden.

5.8 Sonderauswertungen

5.8.1 Bauland in zweiter Reihe

In den Jahren 2005 bis 2014 wurden 31 Kauffälle für Grundstücke, die in der zweiten Reihe gelegen sind (Grundstücke, die nicht unmittelbar an die öffentliche Straße angrenzen und deren Zufahrt über andere Grundstücke in Form von Rechten oder Miteigentumsanteilen geregelt ist), registriert. Im Durchschnitt werden für Grundstücke in der zweiten Reihe rund 5 % weniger gezahlt als für Grundstücke in der ersten Reihe.

5.8.2 Grundstücksteilmarkt der Zukäufe

Zukäufe sind Kauffälle von Flächen, die zum Zweck der Arrondierung erworben werden. Diese Zukaufsflächen (Arrondierungen) können eigenständig keiner Bebauung zugeführt werden, aber sie dienen einem angrenzenden Grundstück z.B.: zur höheren baulichen Ausnutzbarkeit, zur Schaffung einer Baumöglichkeit, Herbeiführung eines günstigeren Grundstückszuschnitts oder dem Anschluss an eine öffentliche Straße.

Im Berichtsjahr 2014 wurden 29 Zukäufe registriert und erstmals nach folgender Unterscheidung: *baurechtlich notwendig* oder *baurechtlich nicht notwendig* erfasst. Zum Vergleich wurde das Verhältnis Kaufpreis zum jeweiligen Bodenrichtwert ermittelt.

Art des Zukaufs	Anzahl der Vertragsvorgänge	Kaufpreis je m ² Grundstücksfläche in EUR/m ²		Bodenrichtwert in EUR/m ²		Verhältnis Kaufpreis/Bodenrichtwert (KP/BRW) in %	
		Min.	Max.	Min.	Max.	Min.	Max.
baurechtlich notwendig	18	11	200	10	220	58	114
baurechtlich nicht notwendig	11	11	62	35	230	7	73

Nachfolgende Auswertungen beziehen sich auf Kauffälle des Zeitraums **2011 bis 2014**. Dieser Zeitraum wurde gewählt, um eine genügend große Anzahl von Kauffällen zu haben, die weitergehende Auswertungen ermöglichen. Es wurden 136 Kauffälle als Zukäufe registriert. Eine Unterscheidung nach baurechtlich notwendig oder baurechtlich nicht notwendigen Flächen konnte auf Grund des geringfügigen Datenmaterials aus 2014 noch nicht vorgenommen werden.

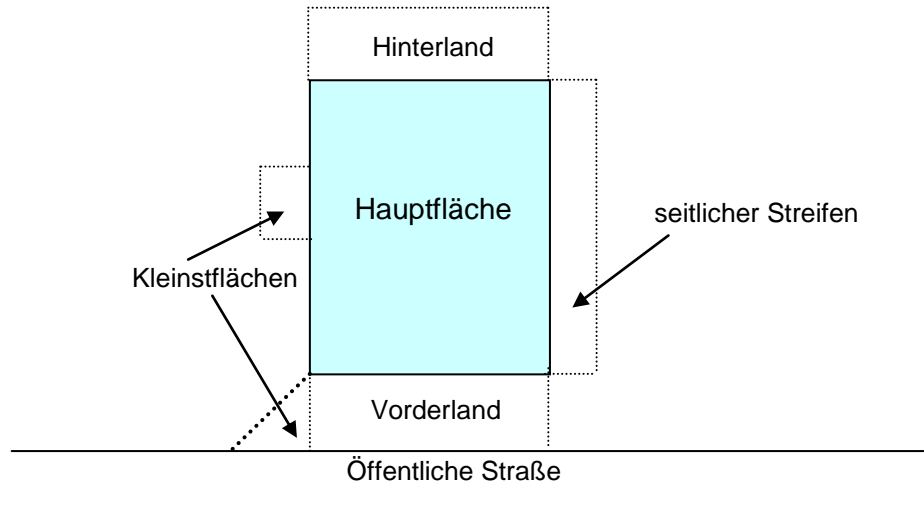
Danach ergibt sich folgendes Bild:

Anzahl der Vertragsvorgänge	Kaufpreis je m ² Grundstücksfläche in EUR/m ²		Bodenrichtwert in EUR/m ²		Verhältnis Kaufpreis/Bodenrichtwert (KP/BRW) in %		Arithmetisches Mittel von KP/BRW in %
	Min.	Max.	Min.	Max.	Min.	Max.	Tendenz zum vorjährigen Vergleichszeitraum
136	4	500	10	250	7	200	71
							→

Die in der vorstehenden Tabelle dargestellten Werte weisen eine große Bandbreite auf. Daraufhin wurde das zur Verfügung stehende Datenmaterial entsprechend der Lage der Zukaufflächen zur Hauptfläche ausgewertet. Von 136 Zukäufen konnten 133 den nachfolgenden Tabellen/ Teilmärkten 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
50	7	200	25	220	14	124	63
							↗

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
40	8	162	10	180	16	114	77
							→

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
32	Min.	Max.	Min.	Max.	Min.	Max.	72
	11	85	20	180	7	114	↗

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
11	Min.	Max.	Min.	Max.	Min.	Max.	94
	4	500	20	250	23	200	→

6. Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

6.1 Allgemeines

Im Berichtsjahr wurden 43 Kauffälle für den Bereich der land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke registriert. Dabei wurden **234,2 ha Grundstücksfläche für 1,5 Mill. EUR umgesetzt**. Zum Vergleich: Im Jahr 2013 waren es 54 Kauffälle mit einem Umsatz von 268,3 ha bei einem Gesamtkaufpreis von 1,4 Mill. EUR.

Von den 43 Kauffällen sind 34 der Nutzung Acker, Grünland und Forst zuzuordnen. Bei den restlichen Kauffällen war keine Unterscheidung nach diesen Nutzungen möglich. 20 Kauffälle waren für eine weitere Auswertung geeignet.

6.2 Landwirtschaftliche Flächen

6.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

6.2.1.1 Preisniveau, Preisentwicklung für Ackerland

Der Gutachterausschuss registrierte elf verwertbare Kauffälle für Ackerland im Jahr 2014.

Ackerland 2014: elf Verkäufe von 0,44 bis 0,91 EUR/m²

Ackerland 2013: elf Verkäufe von 0,24 bis 0,80 EUR/m²

Das Stadtgebiet gliedert sich in zwei Bodenrichtwertzonen für Ackerland:

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

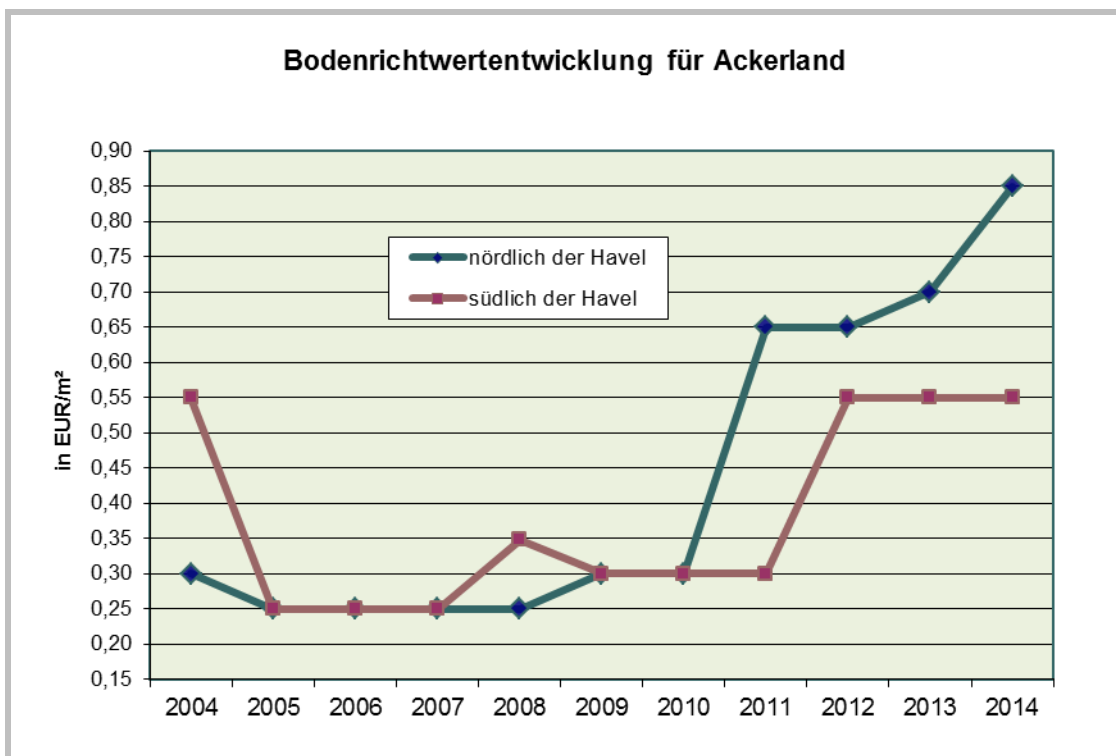
Die folgenden Tabellen stellen die Zuordnung der Kaufpreise nach Bodenrichtwertzone, Gruppen von Ackerzahlen (AZ) und Flächengröße aus den Jahren 2010 bis 2014 dar.

Kaufpreise für Ackerland - südlich der Havel in EUR/m² aus den Jahren 2010 bis 2014						
Fläche in ha	Kaufpreisspanne Mittelwert (Anzahl der Kauffälle)				Verträge	Mittelwert der Kaufpreise in EUR/m ²
	AZ bis 20	AZ 21 - 30	AZ 31 - 40	AZ über 40	Anzahl	
bis 1 ha	0,17 - 0,77 0,41 (3)	0,32 - 0,32 0,32 (1)	0,32 - 0,60 0,49 (4)	0,32 - 0,35 0,34 (2)	10	0,42
1 ha bis 10 ha	0,36 - 0,60 0,50 (5)	0,20 - 0,68 0,34 (8)	0,17 - 0,61 0,35 (8)	0,26 - 0,40 0,31 (6)	27	0,37
über 10 ha	---	0,44 - 0,44 0,44 (1)	0,37 - 0,78 0,58 (2)	---	3	0,53
Verträge	8	10	14	8	40	
Mittelwert der Kaufpreise	0,47	0,35	0,42	0,32		

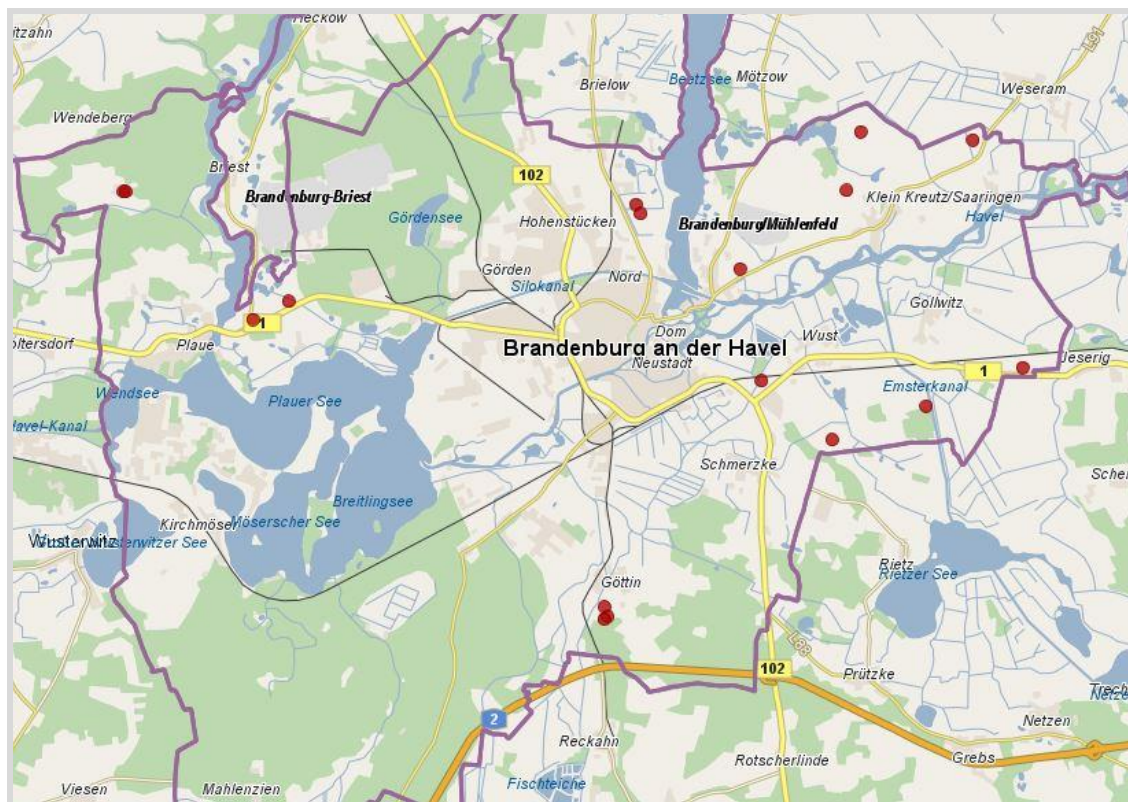
Kaufpreise für Ackerland - nördlich der Havel in EUR/m² aus den Jahren 2010 bis 2014						
Fläche in ha	Kaufpreisspanne Mittelwert (Anzahl der Kauffälle)				Verträge	Mittelwert der Kaufpreise in EUR/m ²
	AZ bis 20	AZ 21 - 30	AZ 31 - 40	AZ über 40	Anzahl	
bis 1 ha	0,88 - 0,88 0,88 (1)	0,28 - 1,20 0,68 (8)	---	---	9	0,70
1 ha bis 10 ha	0,65 - 0,95 0,84 (3)	0,23 - 0,91 0,42 (11)	---	---	14	0,51
über 10 ha	---	0,80 - 0,851 0,83 (3)	---	---	3	0,83
Verträge	4	22	---	---	26	
Mittelwert der Kaufpreise in EUR/m²	0,85	0,57	---	---		

Preisentwicklung für Ackerland

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



Räumliche Verteilung der Ackerlandverkäufe 2014



6.2.1.2 Preisniveau, Preisentwicklung für Grünland

Der Gutachterausschuss registrierte sechs verwertbare Kauffälle für Grünland im Jahr 2014.

Grünland 2014: sechs Kauffälle zwischen 0,35 und 0,71 EUR/m²
Grünland 2013: sieben Kauffälle zwischen 0,21 und 0,67 EUR/m²

Das Stadtgebiet gliedert sich in zwei Bodenrichtwertzonen für Grünland:

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

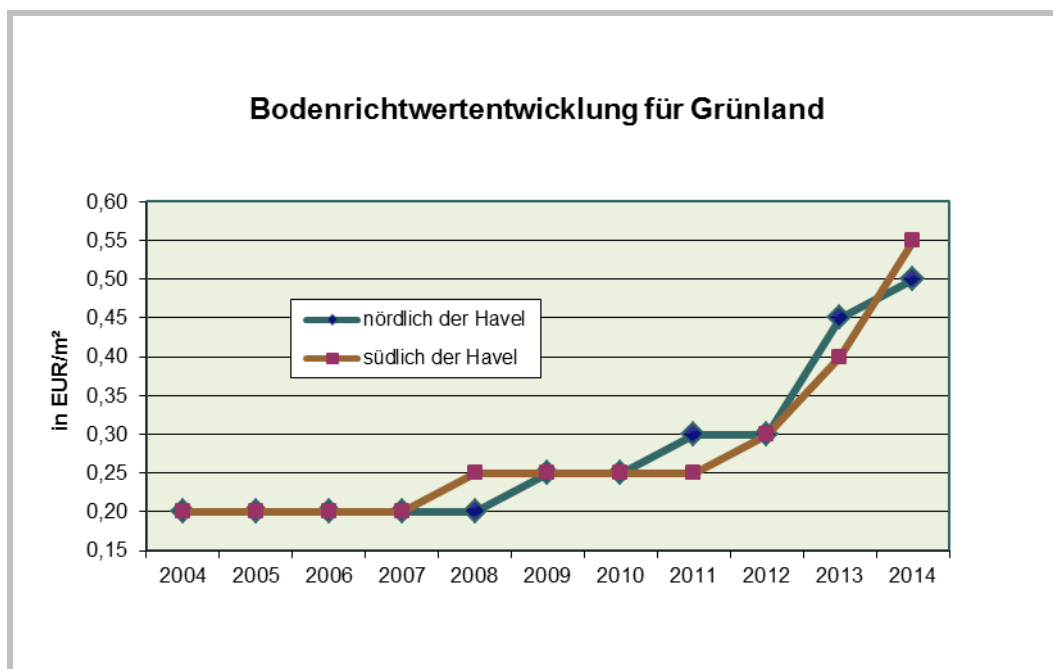
Die folgenden Tabellen stellen aus den Jahren 2010 bis 2014 die Zuordnung der Kaufpreise nach Bodenrichtwertzone, Gruppen von Grünlandzahlen (GLZ) und Flächengröße dar.

Kaufpreise für Grünland - südlich der Havel in EUR/m ² aus den Jahren 2010 bis 2014						
Fläche in ha	Kaufpreisspanne Mittelwert (Anzahl der Kauffälle)				Verträge	Mittelwert der Kauf- preise in EUR/m ²
	GLZ bis 20	GLZ 21 - 30	GLZ 31 - 40	GLZ über 40	Anzahl	
bis 1 ha	---	0,19 - 0,21 0,20 (3)	0,50 - 0,67 0,58 (4)	0,30 - 0,30 0,30 (1)	8	0,40
1 ha bis 10 ha	---	0,15 - 0,68 0,32 (8)	0,24 - 0,61 0,37 (10)	0,30 - 0,30 0,30 (1)	19	0,35
über 10 ha	---	---	---	---	---	---
Verträge	---	11	14	2	27	
Mittelwert der Kauf- preise	---	0,29	0,43	0,30		

Kaufpreise für Grünland - nördlich der Havel in EUR/m ² aus den Jahren 2010 bis 2014						
Fläche in ha	Kaufpreisspanne Mittelwert (Anzahl der Kauffälle)				Verträge	Mittelwert der Kauf- preise in EUR/m ²
	GLZ bis 20	GLZ 21 - 30	GLZ 31 - 40	GLZ über 40	Anzahl	
bis 1 ha	---	---	0,24 - 0,71 0,47 (4)	---	4	0,63
1 ha bis 10 ha	---	---	0,35 - 0,70 0,53 (2)	---	2	
über 10 ha	---	---	0,45 - 0,80 0,63 (2)	---	2	
Verträge	---	---	8	---	8	
Mittelwert der Kaufpreise	---	---	0,52	---		

Preisentwicklung für Grünland

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



Räumliche Verteilung der Grünlandverkäufe 2014



6.3 Forstwirtschaftliche Flächen

Preisniveau für forstwirtschaftliche Flächen

Der Gutachterausschuss registrierte drei verwertbare Kauffälle für forstwirtschaftliche Flächen einschließlich Aufwuchs im Jahr 2014.

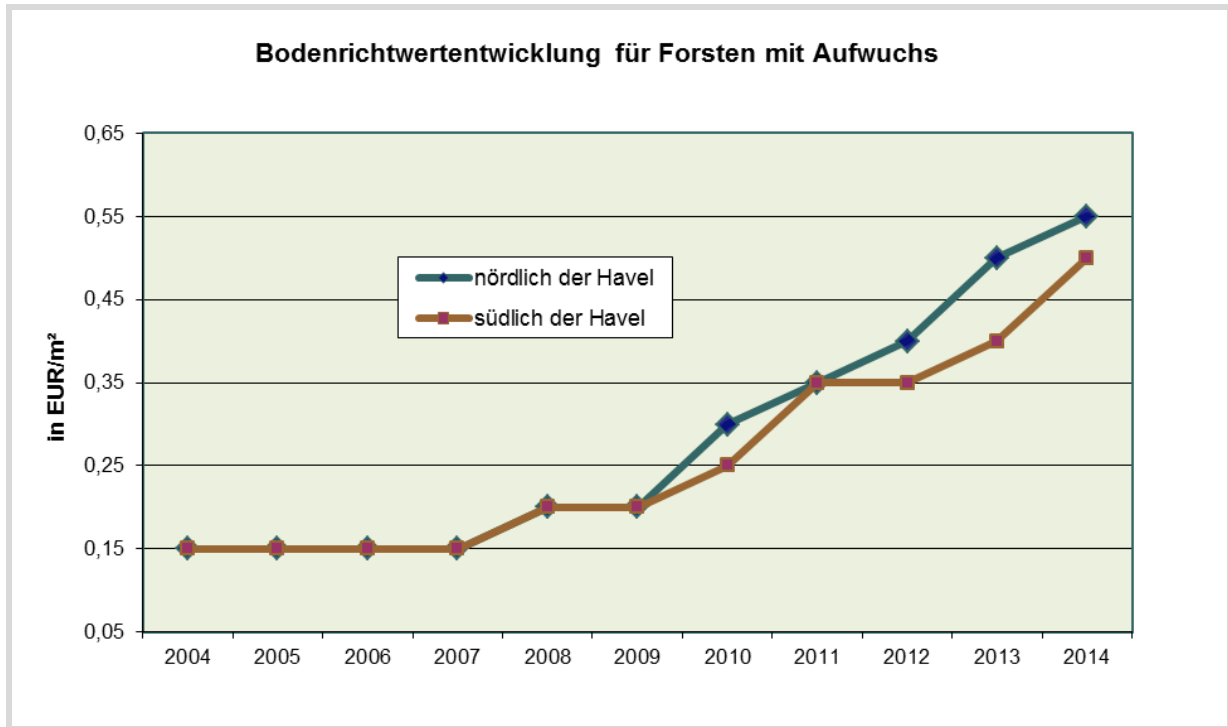
Forstwirtschaftliche Flächen 2014: 3 Kauffälle zwischen 0,50 und 0,63 EUR/m²
Forstwirtschaftliche Flächen 2013: acht Kauffälle zwischen 0,26 und 1,05 EUR/m²

Das Stadtgebiet gliedert sich in zwei Bodenrichtwertzonen für forstwirtschaftliche Flächen:

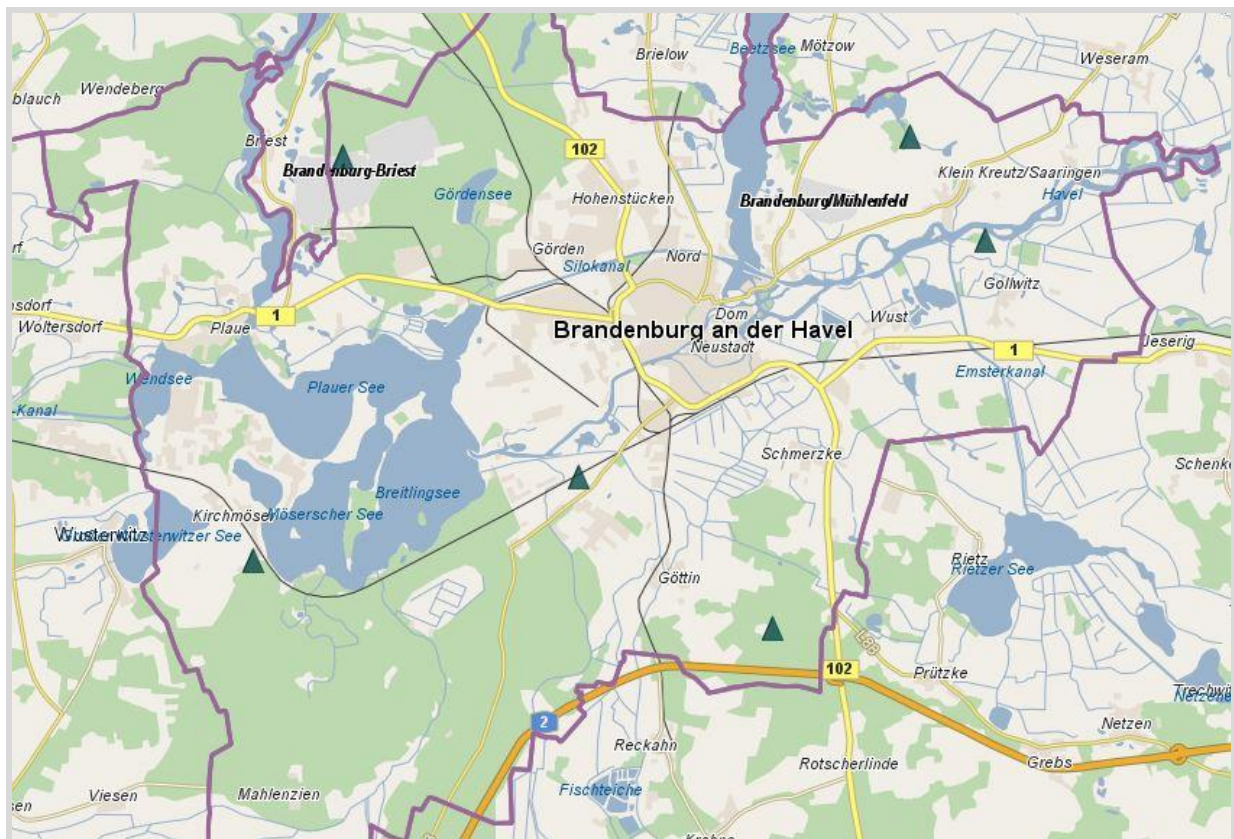
- Forsten - südlich der Havel und
- Forsten - nördlich der Havel.

Preisentwicklung für forstwirtschaftliche Flächen

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



Räumliche Verteilung der Verkäufe 2014 über forstwirtschaftliche Flächen



7. Sonstige unbebaute Grundstücke

7.1 Gartenland 2014

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 lagen keine Kauffälle aus dem Berichtsjahr vor.

Zum Vergleich: Im Jahr 2013 stand ein Kauffall mit 5,30 EUR/m² zur Verfügung.

Dörfliche Lagen

In den dörflichen Lagen wurde für das Jahr 2014 ein Kauffall registriert, welcher unter ungewöhnlichen Verhältnissen zu Stande kam.

Zum Vergleich: Im Jahr 2013 wurde ein Kauffall mit 7,60 EUR/m² registriert.

7.2 Preisentwicklung bei Gartenland

Der Gutachterausschuss hat eine Auswertung von Gartenlandverkäufen der Jahre 2004 bis 2014 mit insgesamt 72 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 2004 – 2014 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) / 40	36	5,60 (1,26 – 13,00)	14 (3 – 37)	944 (83 – 4434)
(51-75) / 62	21	7,28 (1,42 – 17,75)	11 (2 – 24)	673 (40 - 3174)
(> 75) / 119	4	10,18 (3,20 – 27,03)	7 (4 -15)	2177 (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 2014 mit 285 Kauffällen gegenüber 243 Kauffällen aus 2013 gestiegen. Dabei sind der Geldumsatz um ca. 262 % gestiegen (von 53,6 auf 194,3 Mill. EUR) und der Flächenumsatz um ca. 13 % gefallen. Mit einem Anteil von 91,2 % am Geldumsatz 2014 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 Kauf-fallanzahl 2014 zu 2013	
	2010	2011	2012	2013	2014	absolut	%
Einfamilienhäuser	70	68	70	68	68	± 0	± 0
Zweifamilienhäuser	10	0	2	2	4	+ 2	+ 100
Doppelhaushälften	27	20	27	29	19	- 10	- 34
Reihenhäuser	20	26	20	30	30	± 0	± 0
Mehrfamilienhäuser	77	37	46	36	53	+ 17	+ 47
Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	6	10	17	12	15	+ 3	+ 25
Wohn- und Geschäftshäuser	13	22	22	15	27	+ 12	+ 80
Wochenendhäuser	32	33	36	27	44	+ 17	+ 63
Sonstige Gebäude (z.B. Lager- u. Produktionsgebäude, soziale Einrichtungen)	54	26	18	24	25	+ 1	+ 4

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

8.2 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

8.2.1 Preisniveau

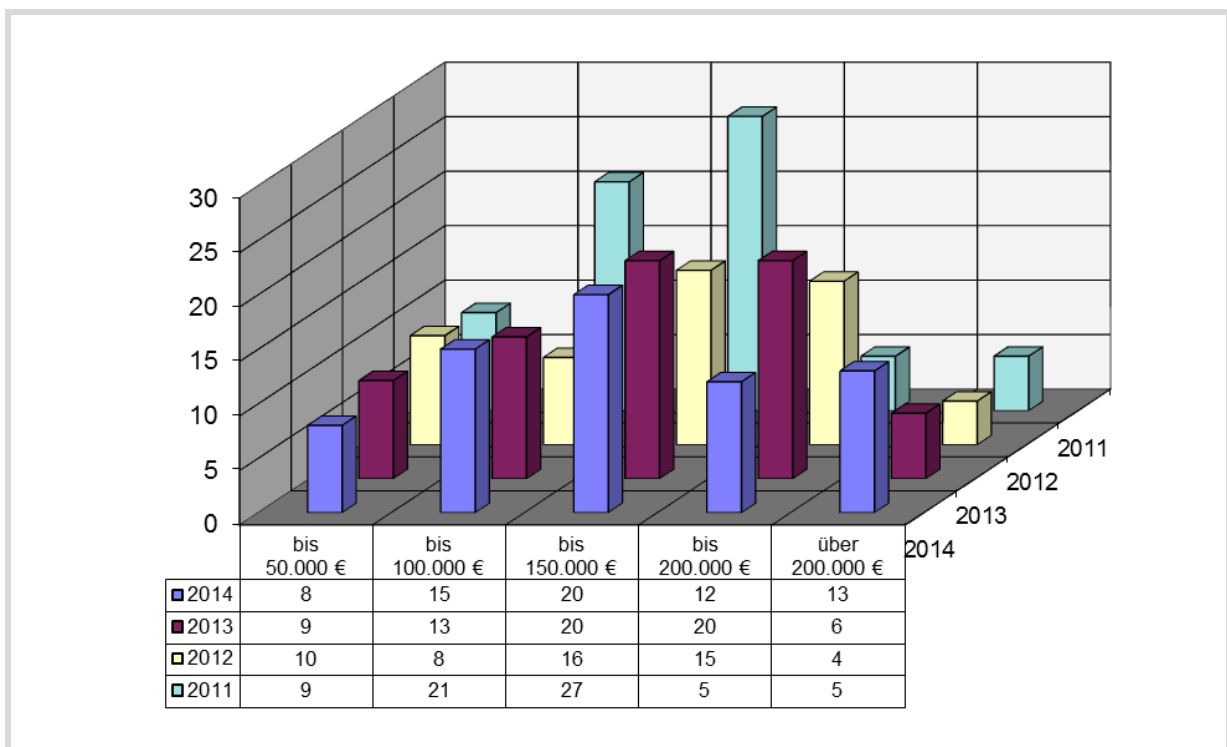
Der Gutachterausschuss registrierte im Berichtsjahr 72 Kauffälle von Grundstücken mit Ein- und Zweifamilienhäusern. Die nachfolgende Auflistung gibt Umsatzzahlen und Durchschnittswerte für die jeweilige Kategorie wieder. Diese Daten sind **nicht** nach Baujahr, Bauzustand und Lage differenziert.

	Einfamilien- häuser 2014 (2013)	Zweifamilien- häuser 2014 (2013)
Anzahl der Kauffälle	68 (68)	4 (2)
Wertumsatz in Mill. EUR	9,5 (8,0)	0,4 (0,1)
Flächenumsatz in ha	10,7 (10,5)	0,4 (0,1)
Mittelwert Kaufpreis in EUR	150.800* (131.100)	101.000 (66.250)
Mittelwerte Grund- stücksfläche in m²	790* (880*)	1076 (598)
Mittelwert Wohnfläche in m²	140 (130)	233 (keine Angabe)

* Zur Berechnung der Mittelwerte wurde die Datenmenge um Ausreißer bereinigt.

In 2014 wurden von den Kauffällen der Einfamilienhäuser 68 als freistehende Einfamilienhäuser registriert. Im nachfolgenden Diagramm werden die Kauffälle der freistehenden Einfamilienhäuser anzahlmäßig gestaffelt nach Preisgruppen dargestellt.

Häufigkeitsverteilung nach Preisgruppen (freistehende Einfamilienhäuser)



8.2.2 Sachwertfaktoren für Einfamilienhäuser

Die Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren) sind nach der Brandenburgischen Sachwertrichtlinie (RL SW-BB; http://www.gutachterausschuesse-bb.de/xmain/pdf/2014-04-01_RL-SW-BB.pdf) in Verbindung mit der Sachwertrichtlinie Bund (SW-RL) ermittelt.

Diese Faktoren werden für typische Einfamilienhausgrundstücke in der Stadt Brandenburg an der Havel ermittelt. Dabei werden diese typischen Grundstücke als Normobjekte bezeichnet und in den folgenden Modellansätzen (Modellansatz für freistehende Einfamilienhäuser; Modellansatz für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser; Modellansatz für Reihenmittelhäuser) beschrieben.

Um bei Anwendung der Sachwertfaktoren die Modellkonformität sicherzustellen, sind der verwendete Modellansatz und die zu Grunde gelegten Daten zu beachten. Dabei darf der Sachwertfaktor nur auf solche Wertanteile des Wertermittlungsobjekts angewandt werden, die auch der Ermittlung des Sachwertfaktors zu Grunde lagen. Die nicht von den angewandten Sachwertfaktoren erfassten Wertanteile sind als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) nach der Marktanpassung zu berücksichtigen, soweit dies marktüblich ist.

Analog gelten diese Aussagen auch auf die nachfolgend ermittelten Vergleichsfaktoren.

Modellansatz und Sachwertfaktoren für freistehende Einfamilienhäuser

Sachwertfaktoren für freistehende Einfamilienhäuser (gebrauchte Immobilien)	
Gebäudeart	Freistehende Einfamilienhäuser
Berechnungsmodell	$\text{Sachwertfaktor} = \frac{\text{Kaufpreis} \pm \text{boG}}{\text{vorläufiger Sachwert}}$
Modellansätze und -parameter	
Normalherstellungskosten	Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) – Anlage 1 der SW-RL
Gebäudebaujahresklassen	keine
Gebäudestandard	Eingruppierung des Gebäudestandards entspr. Anlage 2 SW-RL (Verwendung von ganzzahligen Werten)
Baunebenkosten	keine (in den NHK 2010 enthalten)
Regionale Korrekturfaktoren	keine
Bezugsmaßstab	Brutto-Grundfläche nach SW-RL
Baupreisindex	Indexreihen für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamts 2010 – Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden
Gesamtnutzungsdauer (GND)	nach Anlage 3 SW-RL
Restnutzungsdauer (RND)	RND = GND – Gebäudealter; ggf. modifizierte RND bei Modernisierungen (geschätzter Modernisierungsgrad) nach Anlage 4 SW-RL
Alterswertminderung	linear
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	bei Grundstücken mit boG wurde der Kaufpreis um den Werteeinfluss der boG bereinigt (normierter Kaufpreis)
Wertansatz für bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen	Pauschaler Ansatz in Höhe von 4 % des Gebäudesachwertes für typische Außenanlagen
Wertansatz für Nebengebäude	Garage oder Carport (Garage – pauschalisierter Ansatz nach Nr. 3.4 Abs. 4 RL SW-BB oder Berechnung nach NHK 2010; Carport – Zeitwert)
Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile	für folgende Bauteile erfolgt kein gesonderter Wertansatz: a) Dachgauben, wenn die Summe der Dachgaubenzugänge nicht mehr als ca. 5 m beträgt b) Balkone/ Dachterrassen bis 5 m ² Grundfläche

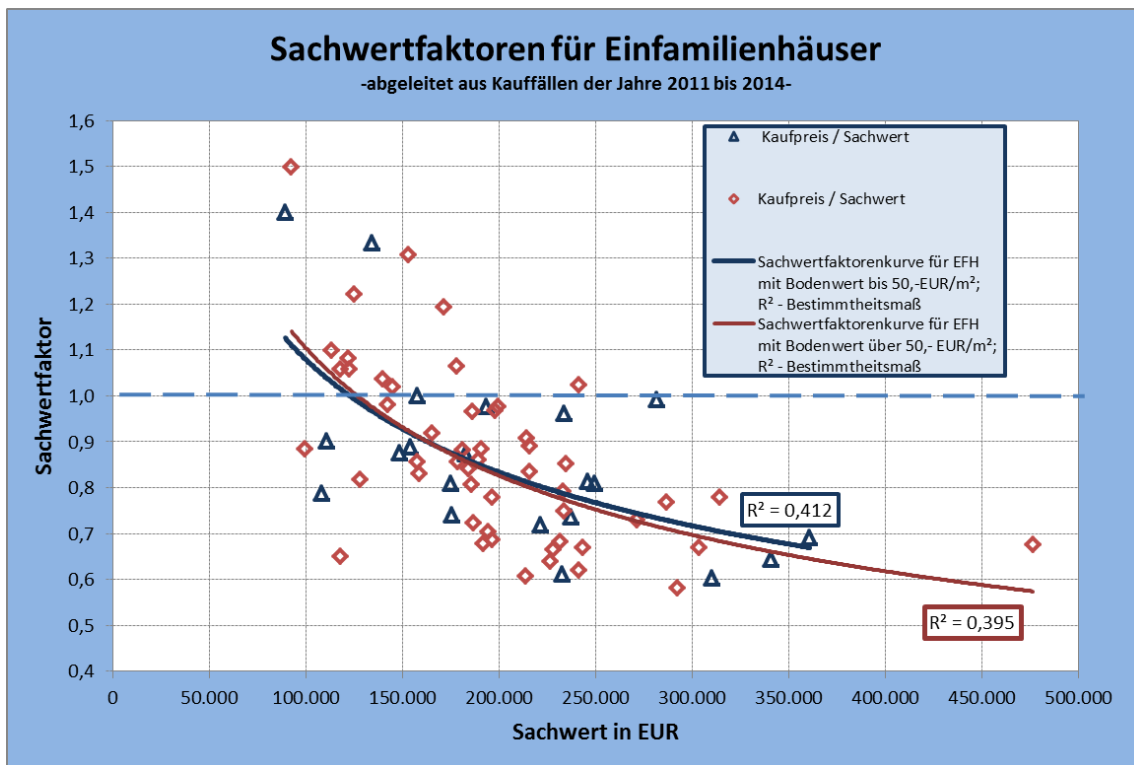
	c) Vordächer im üblichen Umfang d) Übliche Außentreppe, die aufgrund der Gebäudekonstruktion die Zugänglichkeit gewährleisten Zu-/ Abschlänge zu den NHK 2010 für die Nutzbarkeit von Dachgeschossen und Spitzböden sowie für fehlende bzw. vorhandene Drenpel nach Nr. 3.4 Abs. 3 RL SW-BB
marktübliche, objektbezogene Grundstücksfläche	360 m ² bis 1500 m ²

Beschreibung der Stichprobe	
Anzahl der Kauffälle	72
Zeitraum der Stichprobe	2011 bis 2014
Bereich	Stadtgebiet Brandenburg an der Havel
Bodenrichtwertbereich	20 EUR/m ² bis 90 EUR/m ²
Grundstücksgröße	363 m ² - 1348 m ²

Für Einfamilienhäuser lag aus den Jahren 2011 bis 2014 eine ausreichende Anzahl von 72 ausgewerteten Kauffällen vor, so dass Markt Anpassungsfaktoren in Abhängigkeit vom Bodenwertniveau (Bodenwert bis 50,- EUR/m² und Bodenwert über 50,- EUR/m²) dargestellt werden konnten.

Die Sachwertfaktoren sind in graphischer Form als Sachwertfaktorenkurve aufbereitet und in dem folgenden Diagramm dargestellt.

Den Nutzern dieser Sachwertfaktorenkurve 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

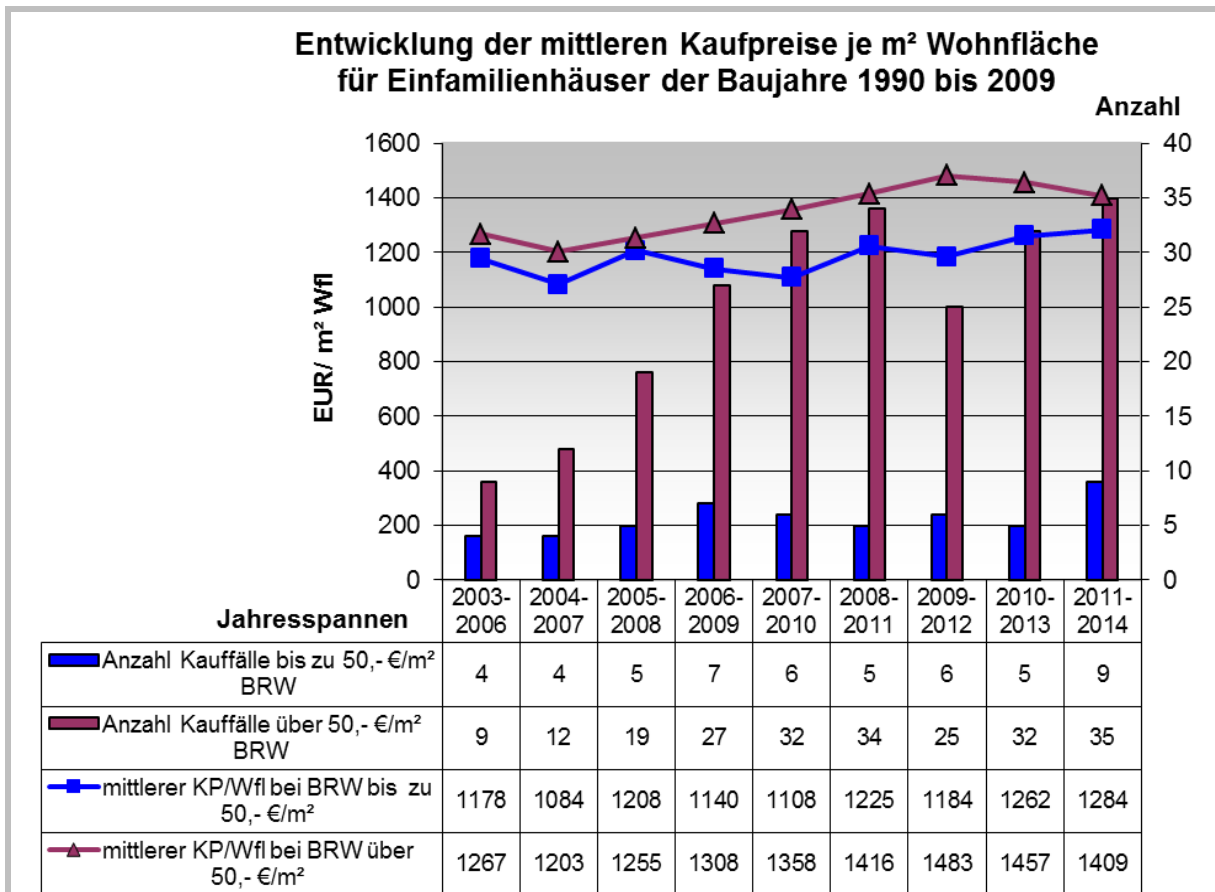
Vergleichsfaktoren dienen der Ermittlung von Vergleichswerten für bebaute Grundstücke. Bei individuell genutzten Grundstücken ist die durchschnittliche Preisangabe pro m² Wohnfläche ein derartiger Vergleichsfaktor. Hier wird das Verhältnis aus den jeweiligen Kaufpreisen (KP) und den dazugehörigen Wohnflächen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

Diese Faktoren werden aus Kauffällen von typischen Einfamilienhausgrundstücken in der Stadt Brandenburg an der Havel ermittelt. Zu beachten sind hier die Ausführungen zu Punkt 8.2.2.

In die nachfolgende Tabelle sind 89 ausgewertete Kaufverträge von Einfamilienhausgrundstücken **der Jahre 2011 bis 2014** eingegangen. Dabei wurden Grundstücksverkäufe bis zu einer Grundstücksgröße von 1.500 m² berücksichtigt.

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

Baujahr	Modernisierung	BRW	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	1	907	150	433
		über 50 €/m ²	1	127	90	944
	nach 1990 tlw. oder komplett modernisiert	bis 50 €/m ²	6	1032	138	929
		über 50 €/m ²	17	787	131	1179
1950 - 1989	keine	bis 50 €/m ²	0	---	---	---
		über 50 €/m ²	1	787	185	881
	nach 1990 tlw. oder komplett modernisiert	bis 50 €/m ²	8	913	109	1364
		über 50 €/m ²	9	758	106	1358
1990 - 2009	keine	bis 50 €/m ²	9	735	140	1284
		über 50 €/m ²	35	606	128	1409
2010 - 2014	keine	bis 50 €/m ²	0	---	---	---
		über 50 €/m ²	2	548	118	1679



8.3 Reihenhäuser, Doppelhaushälften

8.3.1 Preisniveau

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses registrierte im Berichtsjahr 49 Kauffälle von bebauten Grundstücken mit Doppelhaushälften (Dhh) und Reihenhäusern (Reihenend- und mittelhäuser-Rh). Die 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	19 (29)	30 (30)
Wertumsatz in Mill. EUR	2,1 (2,6)	2,5 (1,9)
Flächenumsatz in ha	1,2 (2,2)	0,9 (0,9)
mittlerer Kaufpreis in EUR	113.200 (89.300)	82.700 (68.600*)
mittlere Grundstücksfläche in m²	614 (760*)	277 (276*)
mittlere Wohnfläche in m²	125 (131)	112 (86)

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

8.3.2 Sachwertfaktoren

Siehe hierzu - Ausführungen zum Punkt 8.2.2.

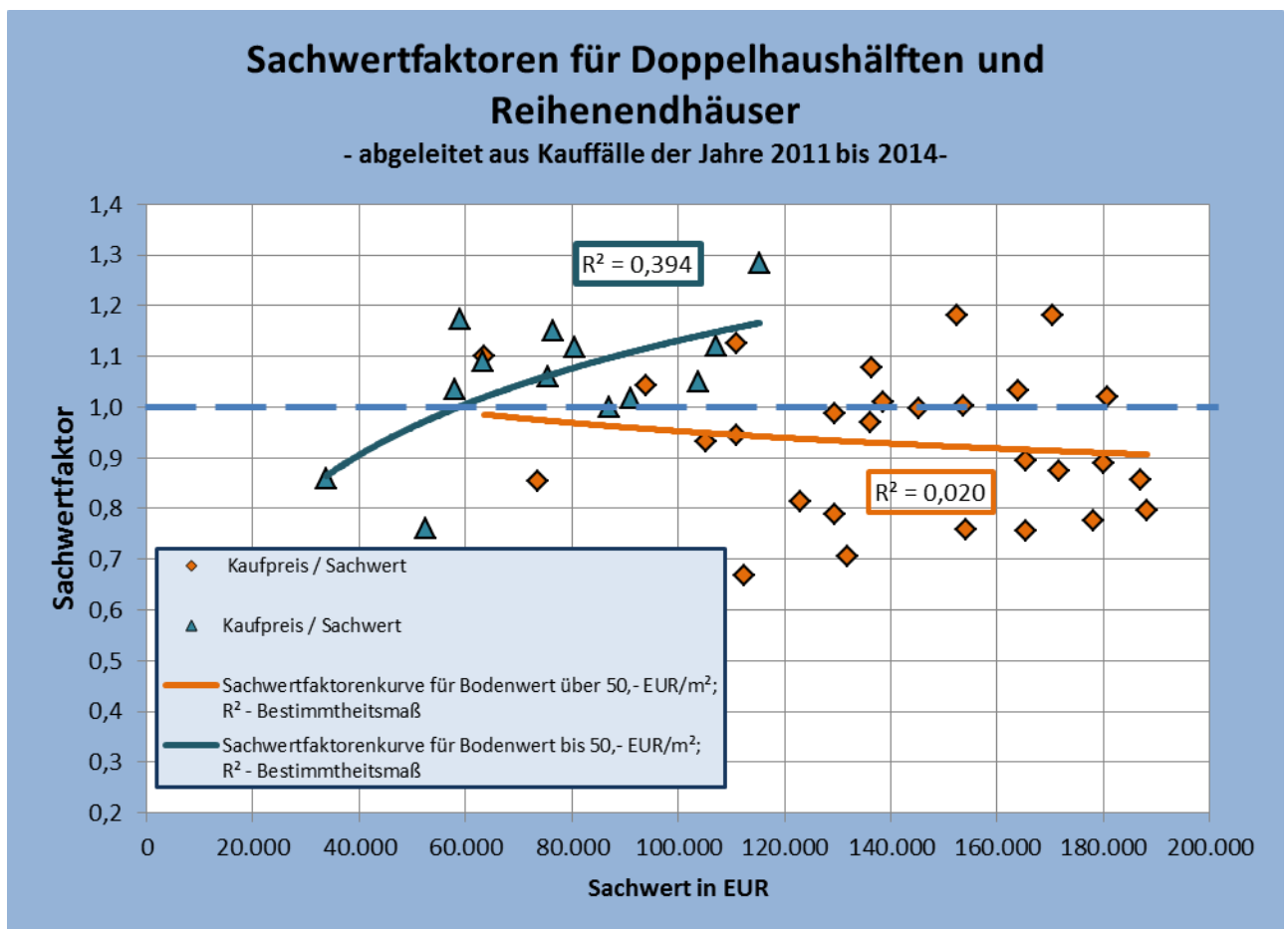
Die Sachwertfaktoren für Doppelhaushälften und Reihenhäuser werden entsprechend der Unterscheidung bei den Normalherstellungskosten 2010 abgeleitet. Diese Normalherstellungskosten unterscheiden zwischen Doppel- und Reihenendhäuser und Reihenmittelhäuser.

8.3.2.1 Modellansatz für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser

Sachwertfaktoren für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser (gebrauchte Immobilien)	
Gebäudeart	Doppelhaushälften und Reihenendhäuser
Berechnungsmodell	$\text{Sachwertfaktor} = \frac{\text{Kaufpreis} \pm \text{boG}}{\text{vorläufiger Sachwert}}$
Modellansätze und -parameter	
Normalherstellungskosten	Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) – Anlage 1 der SW-RL
Gebäudebaujahresklassen	keine
Gebäudestandard	Eingruppierung des Gebäudestandards entspr. Anlage 2 SW-RL (Verwendung von ganzzahligen Werten)
Baunebenkosten	keine (in den NHK 2010 enthalten)
Regionale Korrekturfaktoren	keine
Bezugsmaßstab	Brutto-Grundfläche nach SW-RL
Baupreisindex	Indexreihen für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamts 2010 – Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden
Gesamtnutzungsdauer (GND)	nach Anlage 3 SW-RL
Restnutzungsdauer (RND)	RND = GND – Gebäudealter; ggf. modifizierte RND bei Modernisierungen (geschätzter Modernisierungsgrad) nach Anlage 4 SW-RL
Alterswertminderung	linear
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	bei Grundstücken mit boG wurde der Kaufpreis um den Werteinfluss der boG bereinigt (normierter Kaufpreis)
Wertansatz für bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen	Pauschaler Ansatz in Höhe von 4 % des Gebäudesachwerts für typische Außenanlagen
Wertansatz für Nebengebäude	Garage oder Carport (Garage – pauschalisierter Ansatz nach Nr. 3.4 Abs. 4 RL SW-BB oder Berechnung nach NHK 2010; Carport – Zeitwert)
Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile	für folgende Bauteile erfolgt kein gesonderter Wertansatz: a) Dachgauben, wenn die Summe der Dachgaubenzugänge nicht mehr als ca. 5 m beträgt b) Balkone/ Dachterrassen bis 5 m ² Grundfläche c) Vordächer im üblichen Umfang d) Übliche Außentreppen, die aufgrund der Gebäudekonstruktion die Zugänglichkeit gewährleisten Zu-/ Abschläge zu den NHK 2010 für die Nutzbarkeit von Dachgeschossen und Spitzböden sowie für fehlende bzw. vorhandene Drempele nach Nr. 3.4 Abs. 3 RL SW-BB
marktübliche, objektbezogene Grundstücksfläche	130 bis 1.500 m ²

Beschreibung der Stichprobe	
Anzahl der Kauffälle	41
Zeitraum der Stichprobe	2011 bis 2014
Bereich	Stadtgebiet Brandenburg an der Havel
Bodenrichtwertbereich	25 EUR/m ² bis 90 EUR/m ²
Grundstücksgröße	132 m ² - 1255m ²

Für Doppel- und Reihenendhäuser lag aus den Jahren 2011 bis 2014 eine ausreichende Anzahl von 41 ausgewerteten Kauffällen vor, so dass Marktanpassungsfaktoren in Abhängigkeit vom Bodenwertniveau (Bodenwert bis 50,- EUR/m² und Bodenwert über 50,- EUR/m²) dargestellt werden konnten.

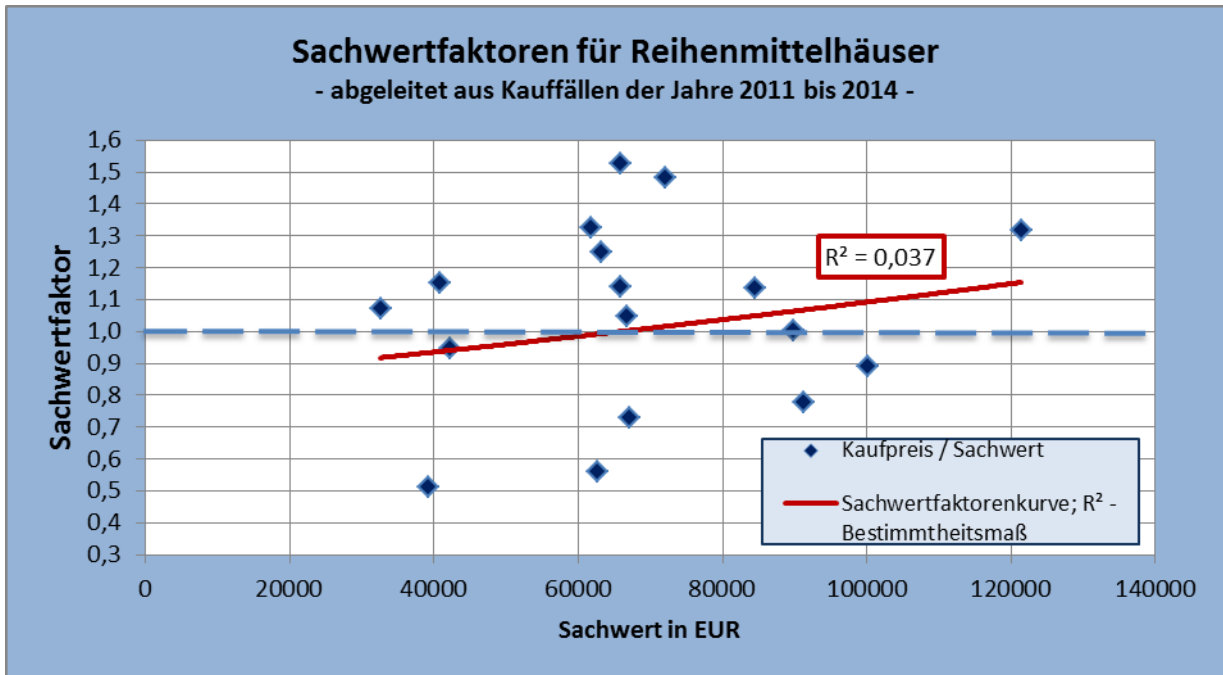


8.3.2.2 Modellansatz für Reihemittelhäuser

Sachwertfaktoren für Reihemittelhäuser (gebrauchte Immobilien)	
Gebäudeart	Reihemittelhäuser
Berechnungsmodell	$\text{Sachwertfaktor} = \frac{\text{Kaufpreis} \pm \text{boG}}{\text{vorläufiger Sachwert}}$
Modellansätze und -parameter	
Normalherstellungskosten	Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) – Anlage 1 der SW-RL
Gebäudebaujahresklassen	keine
Gebäudestandard	Eingruppierung des Gebäudestandards entspr. Anlage 2 SW-RL (Verwendung von ganzzahligen Werten)
Baunebenkosten	keine (in den NHK 2010 enthalten)
Regionale Korrekturfaktoren	keine
Bezugsmaßstab	Brutto-Grundfläche nach SW-RL
Baupreisindex	Indexreihen für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamts 2010 – Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden
Gesamtnutzungsdauer (GND)	nach Anlage 3 SW-RL
Restnutzungsdauer (RND)	RND = GND – Gebäudealter: ggf. modifizierte RND bei Modernisierungen (geschätzter Modernisierungsgrad) nach Anlage 4 SW-RL
Alterswertminderung	linear
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	bei Grundstücken mit boG wurde der Kaufpreis um den Werteinfluss der boG bereinigt (normierter Kaufpreis)
Wertansatz für bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen	Pauschaler Ansatz in Höhe von 4 % des Gebäudesachwerts für typische Außenanlagen
Wertansatz für Nebengebäude	keine
Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile	<p>für folgende Bauteile erfolgt kein gesonderter Wertansatz:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Dachgauben, wenn die Summe der Dachgaubenlänge nicht mehr als ca. 5 m beträgt b) Balkone/ Dachterrassen bis 5 m² Grundfläche c) Vordächer im üblichen Umfang d) Übliche Außentreppen, die aufgrund der Gebäudekonstruktion die Zugänglichkeit gewährleisten <p>Zu-/ Abschläge zu den NHK 2010 für die Nutzbarkeit von Dachgeschossen und Spitzböden sowie für fehlende bzw. vorhandene Drepel nach Nr. 3.4 Abs. 3 RL SW-BB</p>
marktübliche, objektbezogene Grundstücksfläche	70 m ² bis 650 m ²

Beschreibung der Stichprobe	
Anzahl der Kauffälle	18
Zeitraum der Stichprobe	2011 bis 2014
Bereich	Stadtgebiet Brandenburg an der Havel
Bodenrichtwertbereich	25,- EUR/² bis 75 EUR/m ²
Grundstücksgröße	108 m ² bis 460 m ²

Wegen der geringen Anzahl von auswertbaren Kauffällen für Reihemittelhäuser wird die Auswertung aus den Kauffällen der Jahre 2011 bis 2014 ohne Unterscheidung nach dem Bodenwertniveau durchgeführt.



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.**

8.3.3.1 Vergleichsfaktoren für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser

In die nachfolgende Tabelle sind 51 ausgewertete Kaufverträge von bebauten Grundstücken mit Doppelhaushälften oder Reihenendhäusern **der Jahre 2011 bis 2014** eingegangen. Bei dem Aufbau der Tabelle wurde nach Baujahresgruppen, dem Modernisierungsstand der Hauptwohngebäude 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	4	241	68	295
		über 50 €/m ²	4	598	87	197
	nach 1990 tlw. oder komplett modernisiert	bis 50 €/m ²	15	507	89	890
		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	6	649	110	1134
1990 - 2009	keine	bis 50 €/m ²	0	---	---	---
		über 50 €/m ²	9	418	130	1257
2010 - 2014	keine	bis 50 €/m ²	0	---	---	---
		über 50 €/m ²	0	---	---	---

8.3.3.2 Vergleichsfaktoren für Reihemittelhäuser

In die nachfolgende Tabelle sind 23 ausgewertete Kaufverträge von bebauten Grundstücken mit Reihemittelhäusern **der Jahre 2011 bis 2014** eingegangen.

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

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

Baujahr	Modernisierung	BRW	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	4	295	86	433
		über 50 €/m ²	0	---	---	---
	nach 1990 tlw. oder komplett modernisiert	bis 50 €/m ²	7	265	80	790
		über 50 €/m ²	5	288	105	954
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	5	215	100	1029
1990 - 2009	keine	bis 50 €/m ²	0	---	---	---
		über 50 €/m ²	0	---	---	---
2010 - 2013	keine	bis 50 €/m ²	0	---	---	---
		über 50 €/m ²	2	134	144	1916

8.4 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 53 Kauffälle über Mehrfamilienhausgrundstücke vor, im Jahr 2013 waren es 36.

15 Kauffälle wurden über wohnblockartige Mehrfamilienhäuser (mehrere Hauseingänge) registriert.

Von den 53 Kauffällen sind 51 der städtischen Lage und zwei der dörflichen Lage zuzuordnen.

8.4.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Die nachfolgende Auflistung gibt Umsatzzahlen und Durchschnittswerte der letzten vier Jahre wieder. Die Daten sind **nicht** nach Baujahr, Bauzustand und Lage differenziert (Kauffälle über wohnblockartige Mehrfamilienhäuser gehen nicht in die nachfolgende Übersicht ein).

Mehrfamilienhäuser

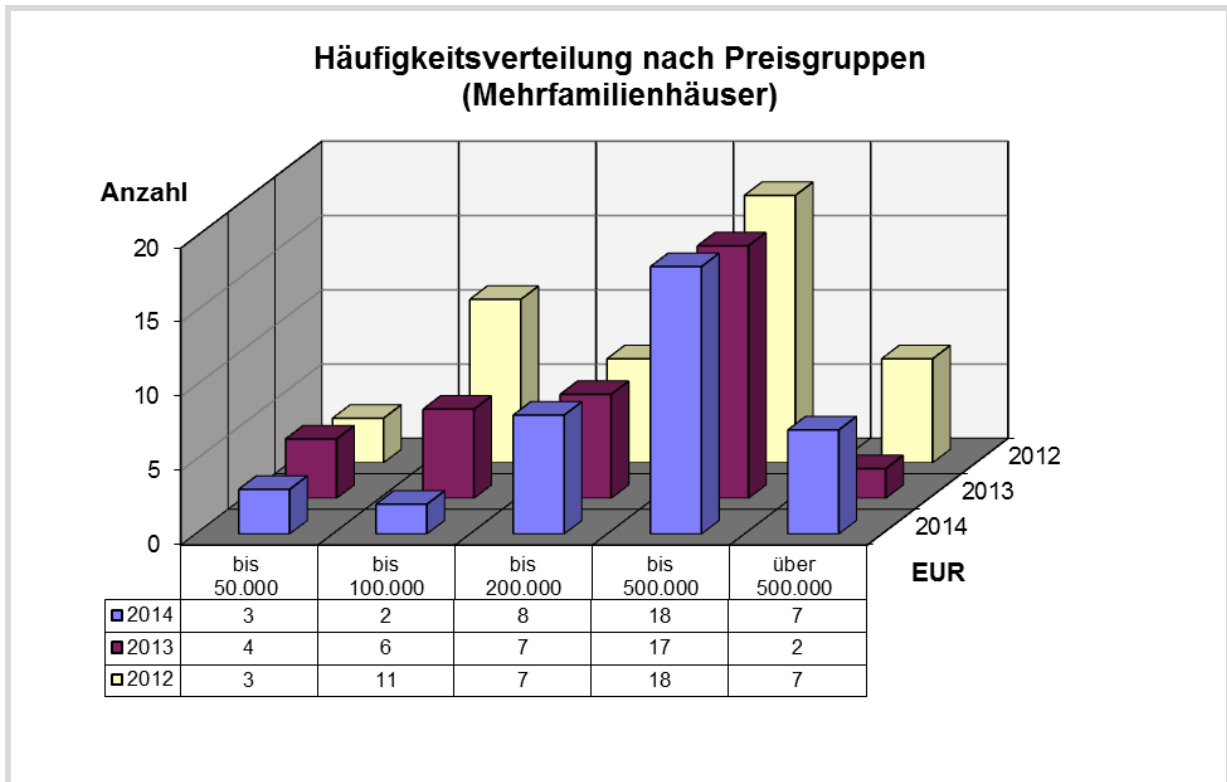
	2014	2013	2012	2011
Kauffälle	38	36	46	33
Geldumsatz in Mill. EUR	10,8	10,1	12,5	6,0
Flächenumsatz in ha	2,9	6,4	3,3	1,7*
mittl. Gesamtkaufpreis in EUR	279.097*	228.967*	227.369*	181.452
mittl. Grundstücksfläche in m ²	543*	439*	488*	528*
mittl. Wohnfläche in m ²	475*	477*	510*	583*

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

Der mittlere Gesamtkaufpreis ist gegenüber dem Vorjahr gestiegen, und ist weiterhin auf die erhöhte Anzahl von Kauffällen modernisierter Mehrfamilienhäuser zurückzuführen. (siehe hierzu Abschnitt 8.4.3.2 - Vergleichsfaktoren für modernisierte Mehrfamilienhäuser).

Demgegenüber steht eine geringere Anzahl von Kauffällen von Mehrfamilienhäusern mit einem Baujahr um ca. 1900 und einem dem Baualter entsprechenden befriedigenden bis mangelhaften Bauzustand (siehe hierzu Abschnitt 8.4.3.1 - Vergleichsfaktoren für unsanierte Mehrfamilienhäuser).

Das nachfolgende Diagramm gliedert die Kauffälle der Mehrfamilienhäuser der letzten drei Jahre nach Preisgruppen (Kauffälle über wohnblockartige Mehrfamilienhäuser gehen nicht in die nachfolgende Übersicht ein).



Wohnblockartige Mehrfamilienhäuser

Die nachfolgende Auflistung gibt Umsatzzahlen und Durchschnittswerte der Kauffälle über wohnblockartige Mehrfamilienhäuser wieder. Die Daten sind **nicht** nach Baujahr, Bauzustand und Lage differenziert.

	2014
Kauffälle	15*
Geldumsatz in Mill. EUR	74,1
Flächenumsatz in ha	15,0
mittl. Gesamtkaufpreis in Mill. EUR	4,94
mittl. Grundstücksfläche in m ²	10.000
mittl. Wohnfläche in m ²	6.410

* von 15 Kauffällen wurden neun als Großinvestition/ wirtschaftliche Einheit registriert

Eine Preisentwicklung ist der Entwicklung aus dem Verhältnis Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche zu entnehmen. Entsprechende Daten dazu unter Abschnitt 8.4.4.

8.4.2 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 überregionale 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 **2012 bis 2014** vor; veröffentlicht im Grundstücksmarktbericht 2014 des Oberen Gutachterausschusses im Land Brandenburg. Die nachfolgenden Rahmenbedingungen bilden die Grundlage für die Auswertungen.

Die Auswertungen des gesamten Datenmaterials für den Zeitraum 2012 bis 2014 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 2012 bis 2014. Liegenschaftszinssätze wurden für die folgenden Objektarten ermittelt: Mehrfamilienhäuser (gewerblicher Anteil $\leq 20\%$), Wohn- und Geschäftshäuser, reine Geschäftshäuser (gewerbliche Nutzung = 100%). Eine statistisch ausreichend gesicherte Abhängigkeit von einzelnen Einflussgrößen lässt sich durch die bisherigen umfangreichen Untersuchungen nicht nachweisen.

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

8.4.2.1 Rahmenbedingungen für die einheitliche Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen im Land Brandenburg

Die Rahmenbedingungen werden regelmäßig überprüft und an neue rechtliche Regularien und Marktgegebenheiten angepasst.

Rahmenbedingungen für die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen	
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 der Anlage 4 der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie - SW-RL) vom 05.09.2012
Gesamtnutzungsdauer	<ul style="list-style-type: none"> - bei Mehrfamilienhäusern und Wohn- und Geschäftshäusern: 80 Jahre - bei reinen Geschäftshäusern: 60 Jahre - bei Einfamilienhäusern: je nach Standardstufe 60 bis 80 Jahre (nach Anlage 3 der SW-RL)
Bodenwert	- objekttypischer Bodenwert (es wird eine objekttypische Grundstücksgröße zugrunde gelegt; separat nutzbare Grundstücksteile wurden abgespaltet)
Rohertrag	marktüblich erzielbare Erträge: <ul style="list-style-type: none"> - Priorität: tatsächliche und auf Marktüblichkeit geprüfte Mieten - Ausnahme: angenommene marktüblich erzielbare Miete (z. B. aus Mietspiegel)
Bewirtschaftungskosten	<p>Verwaltungskosten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - für Wohnnutzung entsprechend § 26 der II. Berechnungsverordnung¹ - bis 31.12.2013 für gewerbliche Nutzung allgemein: 240 € pro Einheit und Jahr (Brutto) - ab 01.01.2014: für gewerbliche Nutzung allgemein: 310 € pro Einheit und Jahr (Brutto), für Büros/Läden: 350 € pro Einheit und Jahr (Brutto), für Lager, Industrieeinheiten: 300 € pro Einheit und Jahr (Brutto) <p>Instandhaltungskosten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - für Wohnnutzung entsprechend § 28 der II. Berechnungsverordnung - bis 31.12.2013 für gewerbliche Nutzung: 2,50 €/m² bis 9,00 €/m² Nutzfläche je nach Objektart, Bauausführung und Baualter - ab 01.01.2014 für gewerbliche Nutzung: 3,60 €/m² bis 12,50 €/m² Nutzfläche je nach Objektart, Bauausführung und Baualter <p>Mietausfallwagnis:</p> <ul style="list-style-type: none"> - für Wohnnutzung 2 % - für gewerbliche Nutzung 4 %

Die ausführlichen Rahmenbedingungen für die landeseinheitliche Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen sind auf der Homepage der Gutachterausschüsse im Land Brandenburg unter folgendem Link zu finden: <http://www.gutachterausschuesse-bb.de/xmain/standardmodelle>

¹ Zweite Berechnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (1990 S. 2178), die zuletzt durch Artikel 78 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614) geändert worden ist.

8.4.2.2 Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser

Renditeobjekte mit einem gewerblichen Mietanteil bis zu 20 %.

Liegenschaftszinssätze Mehrfamilienhäuser			
Datenbasis: 2012 - 2014			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz (Spanne)
Weiterer Metropolitanraum mit den kreisfreien Städten (191 Kauffälle)			
Bodenwert	3 €/m ² - 200 €/m ²	59 €/m ²	5,9 % (3,1 - 10,3 %)
Wohn- u. Nutzfläche	128 m ² - 1.920 m ²	571 m ²	
Restnutzungsdauer	20 Jahre - 78 Jahre	38 Jahre	
Rohertragsfaktor	5,9 - 15,2	10,3	
monatliche Nettokaltmiete (je m ² Wohn-u.Nutzfläche)	3,0 €/m ² - 7,4 €/m ²	4,9 €/m ²	
Kreisfreie Städte ohne Potsdam (77 Kauffälle)			
Bodenwert	49 €/m ² - 240 €/m ²	97 €/m ²	5,2 % (3,1 - 7,9 %)
Wohn- u. Nutzfläche	230 m ² - 1.614 m ²	628 m ²	
Restnutzungsdauer	20 Jahre - 69 Jahre	36 Jahre	
Rohertragsfaktor	8,4 - 15,2	11,4	
monatliche Nettokaltmiete (je m ² Wohn-u.Nutzfläche)	3,9 €/m ² - 6,6 €/m ²	5,3 €/m ²	

8.4.3 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.

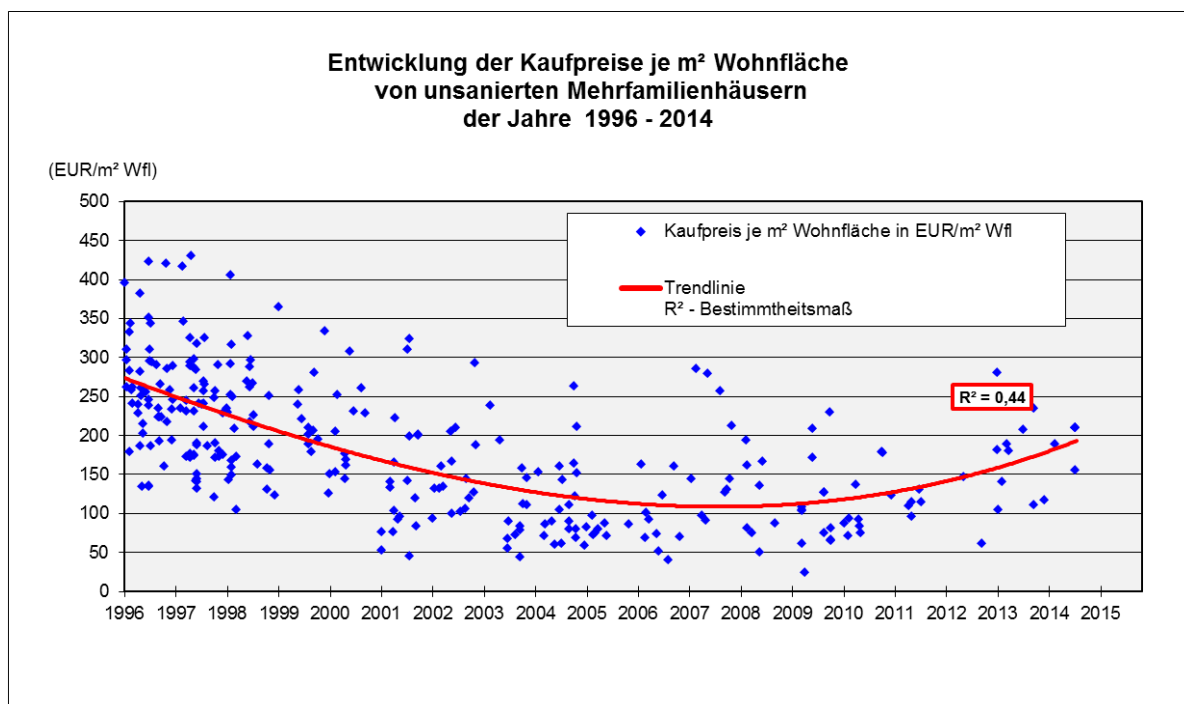
8.4.3.1 Vergleichsfaktoren für unsanierte Mehrfamilienhäuser

Grundlage für die Untersuchungen waren Mehrfamilienhäuser mit einem Baujahr um ca. 1900 und einem dem Baualter entsprechenden befriedigenden bis mangelhaften Bauzustand. Ein großer Teil der Mehrfamilienhäuser weist zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses Leerstand der Wohnungen bzw. nur noch vereinzelt vermieteten Wohnraum auf. Der Käuferkreis erwarb diese Objekte zum Zweck der vollständigen Modernisierung. Die Lage der Kauffälle ist außerhalb des Zentrums.

Aus den Untersuchungen ergab sich **für das Jahr 2014 ein durchschnittlicher Kaufpreis je m² Wohnfläche (Wfl) von 180,- EUR/m².**

Der Durchschnittswert von 2013 lag ebenfalls bei 180,- EUR/m².

Der hier untersuchte Teilmarkt wird durch jährlich sinkende Fallzahlen geprägt. Für die Untersuchungen im Jahr 2014 standen sechs verwertbare Kauffälle zur Verfügung.



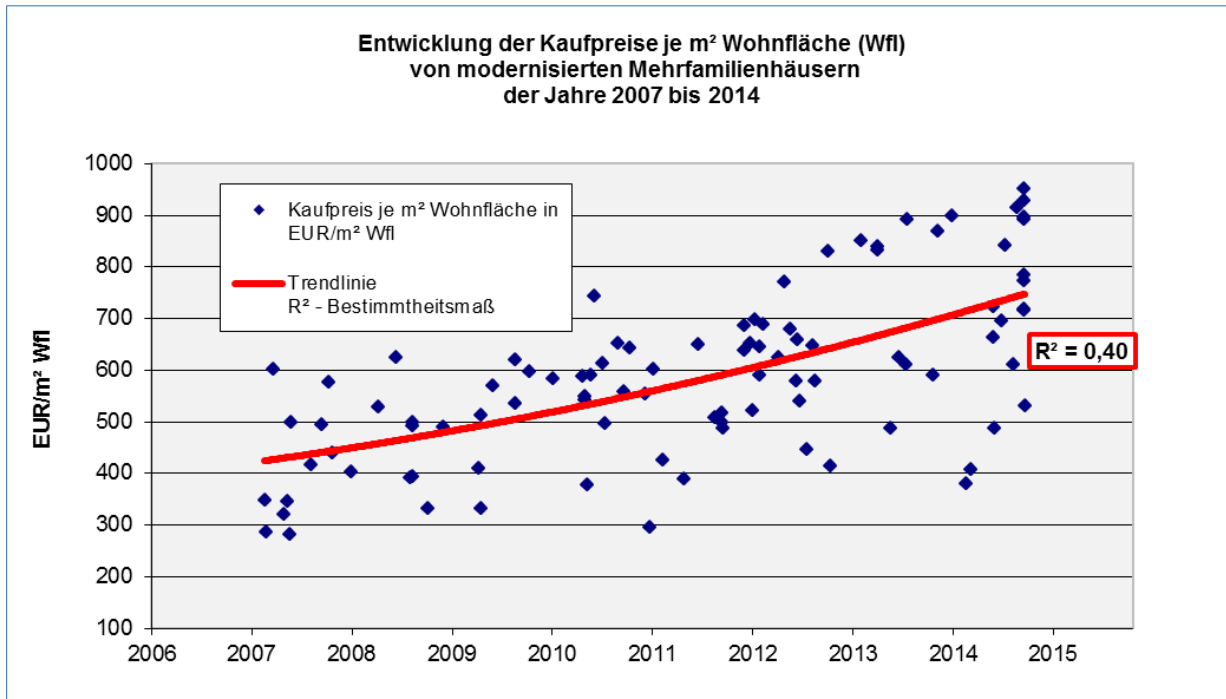
8.4.3.2 Vergleichsfaktoren für modernisierte Mehrfamilienhäuser

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 2014 ein durchschnittlicher Kaufpreis je m² Wohnfläche von 725,- EUR/m² bei 21 Kauffällen.**

Der Durchschnittswert von 2013 lag bei 732,- EUR/m² bei 7 Kauffällen.



8.5 Bürogebäude, Geschäftshäuser, Wohn- und Geschäftshäuser

Hier werden sowohl die Renditeobjekte erfasst, deren gewerblicher Mietanteil bei 100 % liegt (Bürogebäude, Geschäftshäuser und Gebäude mit mehreren gewerblichen Nutzungen) als auch Wohn- und Geschäftshäuser, deren gewerblicher Mietanteil von 21 % bis <100 % liegt.

8.5.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Renditeobjekte mit einem gewerblichen Mietanteil von 100 %

Es wurden 15 Kauffälle (12 im Vorjahr) mit einem Gesamtumsatz von 61,3 Mill. EUR und einem Flächenumsatz von 21,9 ha registriert.

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

Es wurden 27 Kauffälle (15 im Vorjahr) mit einem Gesamtumsatz von 6,7 Mill. EUR und einem Flächenumsatz von 1,5 ha registriert.

Die 27 Kauffälle wurden in einer Spanne von 50.000,- bis 690.000,- EUR registriert, wobei der mittlere Kaufpreis bei 247.400,- EUR lag.

8.5.2 Liegenschaftszinssätze

Die Grundlagen und Erläuterungen zur Ermittlung der Liegenschaftszinssätze finden Sie im Abschnitt 8.4.2 ff.

8.5.2.1 Liegenschaftszinssatz für Bürogebäude und Geschäftshäuser

Renditeobjekte mit einem gewerblichen Mietanteil von 100 %.

Liegenschaftszinssatz Bürogebäude und Geschäftshäuser			
Datenbasis: 2012 - 2014			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz (Spanne)
Weiterer Metropolitanraum mit den kreisfreien Städten (20 Kauffälle)			
Bodenwert	5 €/m ² - 500 €/m ²	80 €/m ²	7,5 % (5,6 - 11,0)
Nutzfläche	115 m ² - 6.247 m ²	1.323 m ²	
Restnutzungsdauer	25 Jahre - 57 Jahre	44 Jahre	
Rohertragsfaktor	6,9 - 14,0	10,1	
monatliche Nettokaltmiete (je m ² Nutzfläche)	3,4 €/m ² - 12,8 €/m ²	8,1 €/m ²	

8.5.2.2 Liegenschaftszinssätze für Wohn- und Geschäftshäuser

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

Liegenschaftszinssätze Wohn- und Geschäftshäuser			
Datenbasis: 2012 - 2014			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz (Spanne)
Weiterer Metropolitanraum mit den kreisfreien Städten (43 Kauffälle)			
Bodenwert	12 €/m ² - 325 €/m ²	91 €/m ²	7,2 % (3,3 - 12,0)
Wohn- u. Nutzfläche	195 m ² - 1.359 m ²	553 m ²	
Restnutzungsdauer	20 Jahre - 67 Jahre	37 Jahre	
Rohertragsfaktor	5,5 - 16,9	9,5	
monatliche Nettokaltmiete (je m ² Wohn-u.Nutzfläche)	3,4 €/m ² - 10,0 €/m ²	5,2 €/m ²	
Kreisfreie Städte ohne Potsdam (15 Kauffälle)			
Bodenwert	60 €/m ² - 325 €/m ²	182 €/m ²	5,7 % (3,3 - 8,1)
Wohn- u. Nutzfläche	248 m ² - 1.079 m ²	561 m ²	
Restnutzungsdauer	20 Jahre - 40 Jahre	31 Jahre	
Rohertragsfaktor	8,0 - 13,2	10,6	
monatliche Nettokaltmiete (je m ² Wohn-u.Nutzfläche)	4,2 €/m ² - 10,0 €/m ²	5,9 €/m ²	

8.6 Gewerbe- und Industrieobjekte

Hierunter werden Grundstücke mit Lager-, Produktions- und Werkstattgebäuden verstanden; darunter zählen auch landwirtschaftliche Produktionsgebäude. Es wurden 8 Kauffälle mit einem Flächenumsatz von 10,8 ha und einem Geldumsatz von 1,4 Mill. EUR registriert. Hierbei handelt es sich um eine Vielzahl von unterschiedlichen Gewerbe- bzw. Industriebauten, die tlw. unter Denkmalschutz stehen oder anderweitige wertbeeinflussende Rahmenbedingungen aufweisen. Eine Aussage über das durchschnittliche Wertniveau lässt sich aus diesen Kauffällen nicht ableiten.

8.7 Wochenendhäuser

Im Berichtsjahr wurden 44 Kaufverträge über Grundstücke mit einer Wochenendhausbebauung (Erholungsgrundstücke) registriert. Davon lagen neun am Wasser bzw. in Wassernähe und 11 Kaufverträge kamen unter ungewöhnlichen Verhältnissen zustande.

	2014
Kauffälle	44
Geldumsatz in Mill. EUR	1,1
Flächenumsatz in ha	4,7
Spanne KP Mittelwert Kaufpreis in EUR	1.000 – 75.000* 27.200*
Spanne Grundstücksfläche Mittelwert Grundstücksfläche in m ²	237 – 5.775 1.050*
Mittelwert Wohnfläche in m ²	42

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

9. Wohnungs- und Teileigentum

9.1 Preisniveau, Preisentwicklung

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

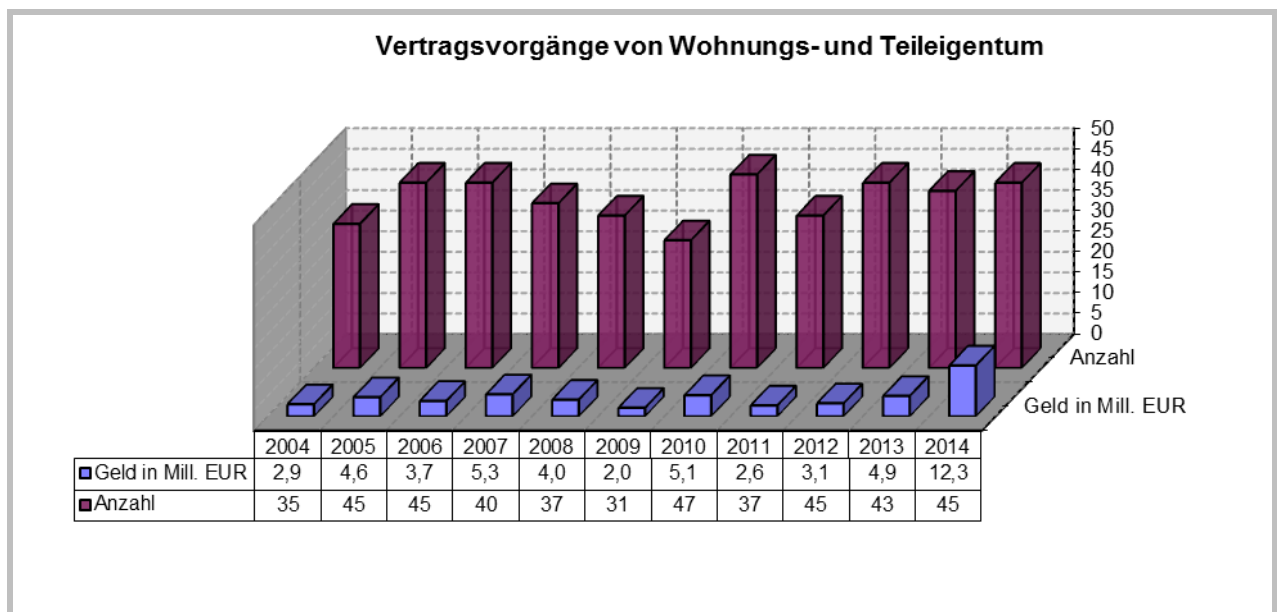
Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.

Im Jahre 2013 wurden 43 Kauffälle (Wohnungs- und Teileigentum) mit einem Umsatz von 4,9 Mill. EUR und im Jahre 2014

45 Kauffälle mit 12,3 Mill. EUR Umsatz

registriert.

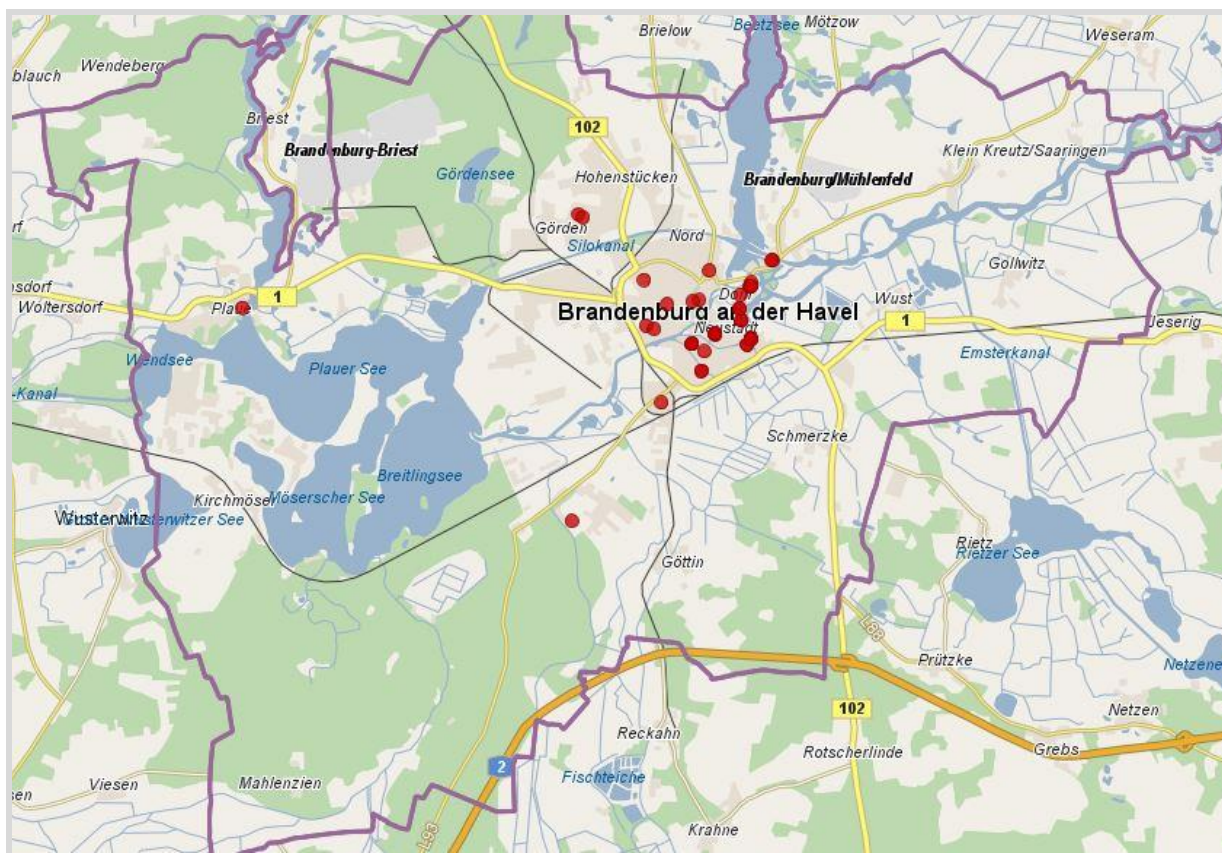
Nachfolgendes Diagramm zeigt die Entwicklung seit 2004 auf dem Markt des Wohnungs- und Teileigentums.



Von den 45 Kauffällen im Jahr 2014 fallen **42** auf Wohnungseigentum und **3** Kauffälle auf Teileigentum.

Davon sind zwei Kauffälle infolge Zwangsversteigerung zustande gekommen und drei Kauffälle von Wohnungseigentum wurden als registriert. Diese werden zu keiner weiteren Auswertung hinzugezogen. Bei den Paketverkäufen/ Großinvestitionen handelt es sich um ganze Wohnblöcke/Geschosswohnungsbauten, welche in Wohnungseigentum aufgeteilt sind und die zusammen einen Kaufpreis von 7,0 Mill. Euro erzielt haben.

Räumliche Verteilung der Verkäufe 2014 über Wohnungs- und Teileigentum



Alle 45 Kauffälle sind den städtischen Lagen zuzuordnen.

Die nachfolgenden Tabellen unterscheiden in der Art des Wohnungs-/ Teileigentum nach Erstverkauf, Weiterveräußerung und gegebenenfalls Umwandlung.

Dabei bedeutet:

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

Weiterveräußerung: Alle Verkäufe von Wohnungen, die bereits zuvor mindestens einmal Gegenstand eines Kaufvertrages oder vermietet waren.

Umwandlung: Verkäufe von Wohnungen, die erstmalig von Normaleigentum in Wohnungseigentum umgewandelt wurden.

9.1.1 Preisniveau, Preisentwicklung von Wohnungseigentum

In der nachfolgenden Auflistung konnten 31 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. Zur Ermittlung der Preisangaben wurden die Kaufpreise gegebenenfalls normiert (z.B. eingebautes Mobiliar, Stellplätze wurden gegengerechnet). Angaben des Vorjahres in ()

Art	Kategorie	Anzahl	Preisangaben in EUR/m ² Wohnfläche	durchschnittliche Wohnfläche in m ²
Erstverkauf	Wohnungseigentum	2 (2)	1.550,- bis 1.575,- (1.475,- bis 1.515,-)	122 (96)
Erstverkauf	Wohnungseigentum am Wasser	2 (2)	2.170,- bis 2.500,- (2.500,-)	66 (62)
Erstverkauf	Wohnungseigentum in Wassernähe (bis 300 m)	2 (5)	1.625,- bis 1.680,- (1.560,- bis 1.750,-)	132 (133)
Umwandlung	umgewandelte Wohnungen in Mehrfamilienhäusern - unsaniert	0 (3)	--- (435,- bis 475,-)	--- (98)
Weiterveräußerung	Wohnungseigentum (modernisiert bzw. ab Baujahr 1990)	8 (14)	1.030,- bis 1.620,- (825,- bis 1.950,-)	71 (76)
Weiterveräußerung	Wohnungseigentum teilmodernisiert	4 (3)	490,- bis 885,- (875,- bis 890,-)	81 (95)
Weiterveräußerung	Wohnungseigentum unsaniert	0 (3)	--- (400,- bis 525,-)	--- (58)
Weiterveräußerung	Wohnungseigentum am Wasser	6 (1)	1.350,- bis 1.790,- (1.175,-)	126 (125)
Weiterveräußerung	Wohnungseigentum in Wassernähe (bis 300 m)	6 (2)	1.350,- bis 1.790,- (1.335,- bis 1.525,-)	83 (112)
Weiterveräußerung	Wohnungseigentum in Form von Reihenhäusern	1 (2)	1.120,- (565,- bis 1.000,-)	62 (65)
Weiterveräußerung	Wohnungseigentum in Geschosswohnungsbauten (z.B. Plattenbauweise)	0 (1)	--- (730,-)	--- (60)

9.1.2 Preisniveau, Preisentwicklung von Teileigentum

Teileigentum ist das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.

Es wurden drei Kauffälle für Teileigentum im Jahr 2014 registriert.

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	Gewerbeeinheit	2 (0)	440,- bis 845,- (---)	61 (---)

Art	Kategorie	Anzahl	Preisangaben in EUR
Weiterveräußerung	Garage	1 (0)	4.975 (---)

10. Bodenrichtwerte

10.1 Allgemeine Informationen

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 aktuellen Bodenrichtwerte sind zur kostenfreien Ansicht im BrandenburgViewer der Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg (LGB) anzusehen. Dieser ist unter folgender Internetadresse <http://bb-viewer.geobasis-bb.de> zu erreichen.

10.2 Allgemeine Bodenrichtwerte

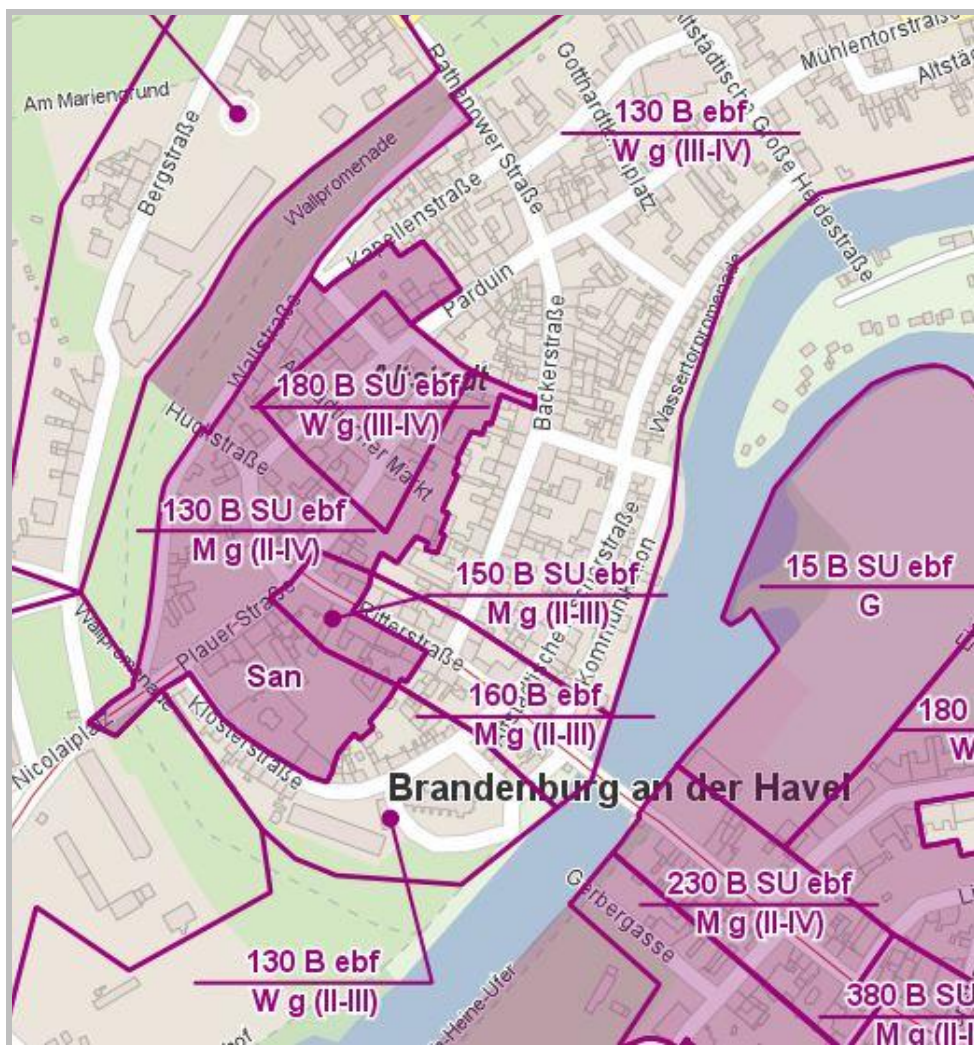
10.2.1 Bodenrichtwerte für Bauland

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 31.12.2014 wiedergegeben.

**Auszug aus der digitalen Bodenrichtwertkarte
Bereich Altstadt - Stichtag 31.12.2014**



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:	Geschosszahl, z. B. (II-IV) – zwei- bis viergeschossige Bauweise	

10.2.2 Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Flächen

Für den Stichtag 31.12.2014 wurden **Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Flächen** der Qualitäten Ackerland, Grünland und Forsten mit Aufwuchs ermittelt und in der digitalen Bodenrichtwertkarte nachgewiesen.

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

10.3 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.

11. Nutzungsentgelte, Mieten, Pachten

11.1 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.

11.2 Mieten

Der Gutachterausschuss beteiligte sich als moderierendes Gremium bei der Erstellung des Mietspiegels für Wohnraum 1997, 1999, 2002, 2006, 2010 und 2014.

Der Mietspiegel 2014 wurde im Juli 2014 beraten und einstimmig beschlossen.

Unter der Internetadresse www.stadt-brandenburg.de/leben/wohnen/mietspiegel ist der Mietspiegel 2014 einsehbar und als PDF-Datei herunterladbar.

11.3 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.

12. Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Brandenburg an der Havel

12.1 Allgemeines

Auf der Grundlage der Gutachterausschussverordnung des Landes Brandenburg werden Bildung und Aufgaben der Gutachterausschüsse entsprechend § 199 BauGB geregelt. Danach sind für die Landkreise und für die kreisfreien Städte Gutachterausschüsse zu bilden.

Mit Wirkung vom 01.01.2014 wurde der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der kreisfreien Stadt Brandenburg an der Havel neu bestellt.

Die Gutachterausschüsse bedienen sich für die Vorbereitung und Durchführung ihrer Aufgaben einer Geschäftsstelle. Diese Geschäftsstelle ist gemäß Gutachterausschussverordnung bei der für den Landkreis / die kreisfreie Stadt zuständigen Katasterbehörde einzurichten. Eine der Hauptaufgaben des Gutachterausschusses und deren Geschäftsstelle sind die Auswertung von Grundstückskaufverträgen und die Führung der Kaufpreissammlung. Zu diesem Zweck hat der Gesetzgeber der beurkundenden Stelle die Auflage erteilt, Verträge, durch die sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt zu übertragen oder ein Erbbaurecht zu begründen, in Abschrift dem Gutachterausschuss zu übersenden.

Der Gutachterausschuss ist kein kommunaler Ausschuss, sondern ein selbständiges unabhängiges und an keinerlei fachliche Weisungen gebundenes Kollegialgremium.

Für die laufende 5-jährige Amtszeit (2014-2018) sind folgende Mitglieder für den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Brandenburg an der Havel bestellt:

Vorsitzender :

Kordulla, Norbert Leiter des Kataster- und Vermessungsamtes Brandenburg an der Havel

Stellvertretende Vorsitzende :

Schwichtenberg, Roselore Leiterin der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Ehrenamtliche Gutachter :

Dubiel, Steffen	Dipl.-Ing., MIK - Land Brandenburg - Bereich Wertermittlung
Engelhardt, Susanna	Architektin
Horn, Detlef	Dipl.-Bauingenieur/Immobilienwirt
Jagdhuhn, Thomas	Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
Kinner, Andreas	Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (EIPOSCERT)
Mennig, Ulrike	Angestellte im Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktor sicherheit- Referat SW I 2
Meyer, Frank	Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Pöttinger, Christoph	Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Stahl, Michael	Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Holz/ Bauingenieur

Ehrenamtliche Gutachter des Finanzamtes :

Schollbach, Heinz	Sachbearbeiter
Kapitza, Uwe	Bausachverständiger

12.2 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 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748)

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 10.07.2014 (GVBl. I/14, Nr. 32)
- **Bundeskleingartengesetz (BKleingG)** vom 28. Februar 1983 (BGBl. I S. 210), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 19. September 2006 (BGBl. I S. 2146)
- **Nutzungsentgeltverordnung (NutzEV)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juni 2002 (BGBl. I S.2562)
- **Verkehrsflächenbereinigungsgesetz (VerkFIBerG)** Artikel 1 des Gesetzes vom 26. Oktober 2001 (BGBl. I S. 2716), zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 23.07.2013 (BGBl. I S.2586)
- **Flächenerwerbsverordnung (FIErwV)** 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 (BbgGAGebO)** 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
- **Sachwert-Richtlinie (SW-RL)** vom 05. September 2012 (Bekanntmachung Bundesanzeiger vom 18.10.2012)
- **Brandenburgische Sachwertrichtlinie (RL SW-BB)** vom 31.03.2014 (Aktenzeichen: MI 13 – 584-85)

12.3 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. Kilomtergeld, 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 (GAA) 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

13. Abkürzungsverzeichnis

€ · Euro

A

AZ · Ackerzahl

B

BauGB · Baugesetzbuch

BB · Bebaute Bauflächen

BbgGAGebO · Brandenburgische Gutachterausschuss-Gebührenordnung

BbgGAV · Brandenburgische Gutachterausschussverordnung

BKleingG · Bundeskleingartengesetz

boG · besondere objektbezogenen Grundstücksmerkmale ·

B-Plan · Bebauungsplan

BRW · Bodenrichtwert

D

Dhh · Doppelhaushälften

E

EUR · Euro

G

GAA · Gutachterausschuss für Grundstückswerte

GF · Gemeinbedarfsflächen

GLZ · Grünlandzahl

GND · Gesamtnutzungsdauer

H

ha · Hektar

K

KAG · Kommunalabgabengesetz für das Land Brandenburg

KP · Kaufpreis

L

LF · Landwirtschaftliche Flächen

M

Mill. · Million

N

NHK 2010 · Normalherstellungskosten 2010

NHN · Normalhöhennull

NutzEV · Nutzungsentgeltverordnung

R

R² · Bestimmtheitsmaß

Rh · Reihenhäuser (Reihenend- und mittelhäuser)

RL BRW-BB · Brandenburgische Bodenrichtwertrichtlinie

RL SW-BB · Brandenburgische Sachwert-Richtlinie

RND · Restnutzungsdauer

S

SF · Sonstige Flächen

SW-RL · Sachwert Richtlinie Bund

T

TE · Teileigentum

U

UB · Unbebaute Bauflächen

V

VEP · Vorhabens- und Erschließungsplan

W

WE · Wohnungseigentum

Wfl · Wohnfläche

WP · Wohnparksiedlung
