

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



Grundstücksmarktbericht 2015 der kreisfreien Stadt Brandenburg an der Havel



Blick auf die Neustadt
mit dem BUGA-Gelände „Packhof“
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	01.01.2015 bis 31.12.2015
Datenerhebung	Für den Bericht wurden bis zum 31.12.2015 abgeschlossene Kauffälle ausgewertet, die bis zum 15. Februar 2016 in der Geschäftsstelle eingegangen sind.
Datum der Veröffentlichung	Juli 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 Stadt Brandenburg an der Havel/L. Hannemann
Urheberrechts- schutz	Die Vervielfältigung und Verbreitung des Grundstücksmarkt- berichts ist nur mit der Genehmigung des Herausgebers gestattet. Eine auszugsweise Vervielfältigung ist mit einer Quellenangabe gestattet.

Grundstücksmarktbericht 2015

Gutachterausschuss für
Grundstückswerte
in der Stadt
Brandenburg an der Havel

Berichtszeitraum 01.01.2015 – 31.12.2015

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1. Der Grundstücksmarkt 2015 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	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	53
7.2	Preisentwicklung bei Gartenland	53
8.	Bebaute Grundstücke	54
8.1	Allgemeines	54
8.2	Ein- und Zweifamilienhäuser	55
8.2.1	Preisniveau, Preisentwicklung	55
8.2.2	Sachwertfaktoren für Einfamilienhäuser	56
8.2.3	Vergleichsfaktoren für Einfamilienhäuser	58
8.3	Reihenhäuser, Doppelhaushälften	60
8.3.1	Preisniveau	60
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	65
8.3.3.2	Vergleichsfaktoren für Reihenmittelhäuser	65
8.4	Mehrfamilienhäuser	67
8.4.1	Preisniveau, Preisentwicklung	67
8.4.2	Liegenschaftszinssätze	69
8.4.2.1	Rahmenbedingungen für die einheitliche Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen im Land Brandenburg	69
8.4.2.2	Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser	71
8.4.3	Vergleichsfaktoren	72
8.4.3.1	Vergleichsfaktoren für unsanierte Mehrfamilienhäuser	72
8.4.3.2	Vergleichsfaktoren für modernisierte Mehrfamilienhäuser	73
8.5	Bürogebäude, Geschäftshäuser, Wohn- und Geschäftshäuser	74
8.5.1	Preisniveau, Preisentwicklung	74
8.5.1.1	Liegenschaftszinssatz für Bürogebäude und Geschäftshäuser	74
8.5.1.2	Liegenschaftszinssätze für Wohn- und Geschäftshäuser	75
8.6	Gewerbe- und Industrieobjekte	75
8.7	Wochenendhäuser	76
9.	Wohnungs- und Teileigentum	77
9.1	Preisniveau, Preisentwicklung	77
9.1.1	Preisniveau, Preisentwicklung von Wohnungseigentum	79
9.1.2	Preisniveau, Preisentwicklung von Teileigentum	80
10.	Bodenrichtwerte	81
10.1	Allgemeine Informationen	81
10.2	Allgemeine Bodenrichtwerte	81
10.2.1	Bodenrichtwerte für Bauland	81
10.2.2	Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Flächen	83
10.3	Besondere Bodenrichtwerte	83
11.	Nutzungsentgelte, Mieten, Pachten	84
11.1	Nutzungsentgelte	84
11.2	Mieten	84
11.3	Pachten	84
12.	Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Brandenburg an der Havel	85
12.1	Allgemeines	85
12.2	Hauptaufgaben des Gutachterausschusses	86
12.3	Dienstleistungsangebote des Gutachterausschusses	87
	Anschriften der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (GAA) im Umfeld der Stadt Brandenburg an der Havel	88
	Ansprechpartner für den Bereich der Stadt Brandenburg an der Havel	89
13.	Abkürzungsverzeichnis	90

1. Der Grundstücksmarkt 2015 in Kürze

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

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

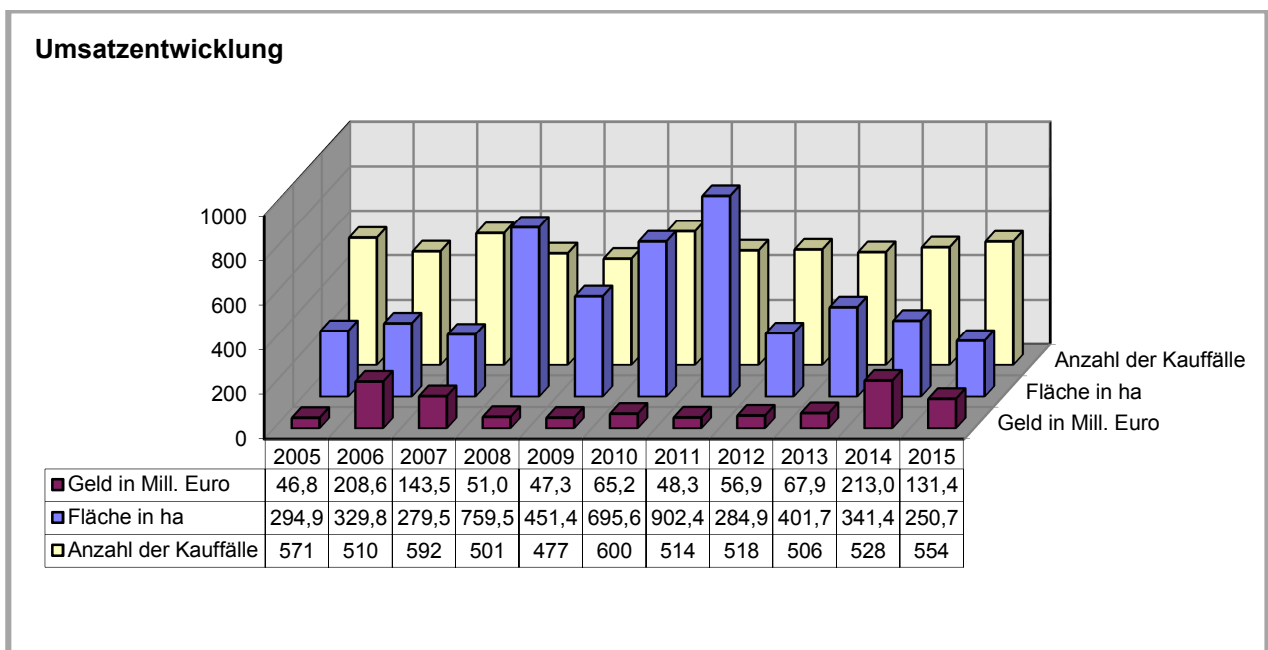
charakterisiert werden. Diese Fallzahlen widerspiegeln insbesondere die wirtschaftliche und finanzielle Situation einer Region.

Im Jahr 2015 lag für die Stadt Brandenburg an der Havel ein leichter Anstieg bei der Kauffallanzahl gegenüber 2014 vor, dabei wurde ein rückläufiger Geld- und Flächenumsatz festgestellt. Der Geldumsatz beläuft sich auf 131,4 Mill. EUR gegenüber 213,0 Mill. EUR im Vorjahr. Der Flächenumsatz ist um ca. 91 ha rückläufig.

Im Jahr 2015 bestimmten folgende konjunkturelle Rahmenbedingungen und standort-spezifische Gegebenheiten den Grundstücksmarkt:

- Tourismusbranche im Aufwind - BUGA von April bis Oktober 2015 in der Stadt
- Wirtschaftswachstum trotz Euro-Krise
- anhaltende Nachfrage für Immobilien, günstige Finanzierungsbedingungen
- Inflationsangst, Kapitalanleger suchen weiterhin Zuflucht in Immobilien
- sinkende Arbeitslosenquote
- 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 2015 in der Stadt Brandenburg an der Havel vor.

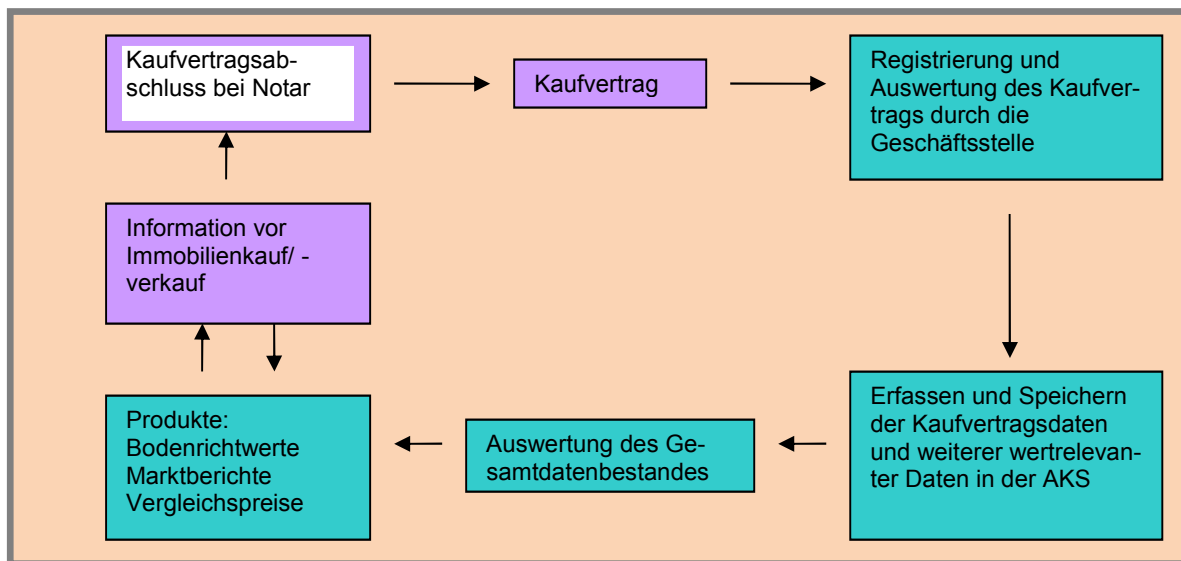
Der freie Grundstücksmarkt wird durch sehr viele Einflüsse geprägt, die das Preisverhalten und somit den Wert der Immobilie beeinflussen. In der Regel können nur Fachleute, die beruflich mit der Materie vertraut sind, diese Sachverhalte überschauen.

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 Untersuchungen.



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.

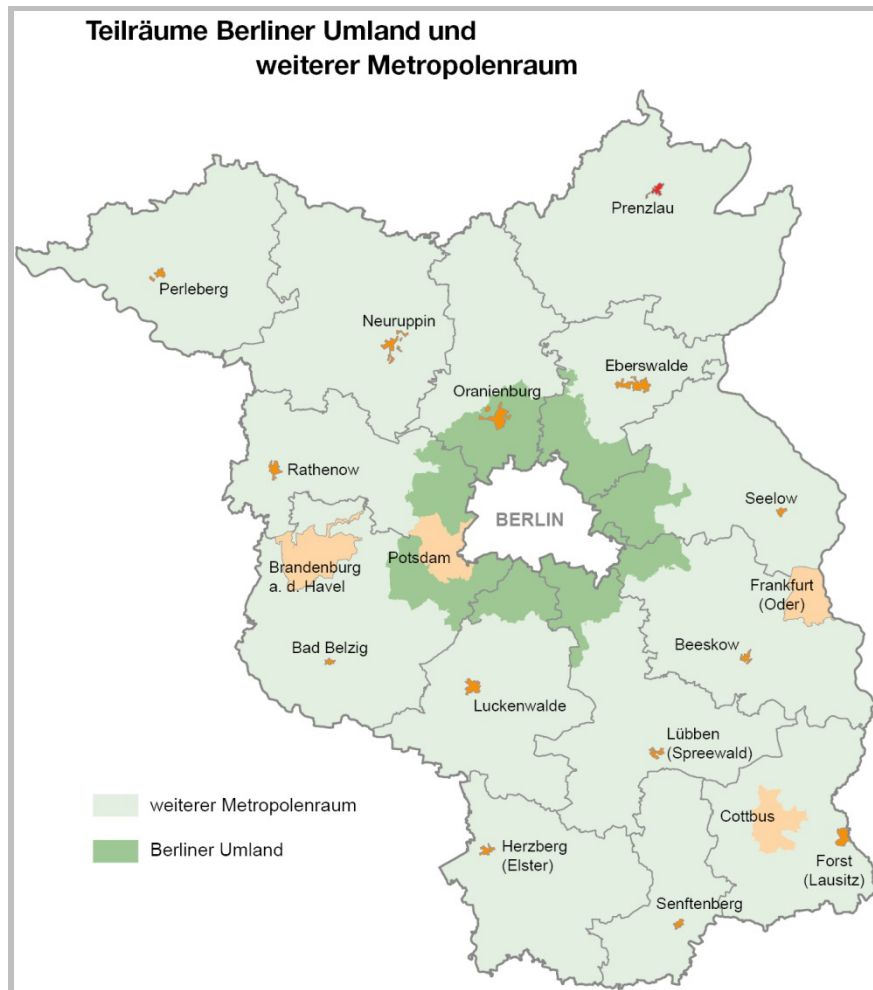
Dieser Grundstücksmarktbericht wurde vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Brandenburg an der Havel in der Sitzung am 14.07.2016 beraten und beschlossen.

3. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

3.1 Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen

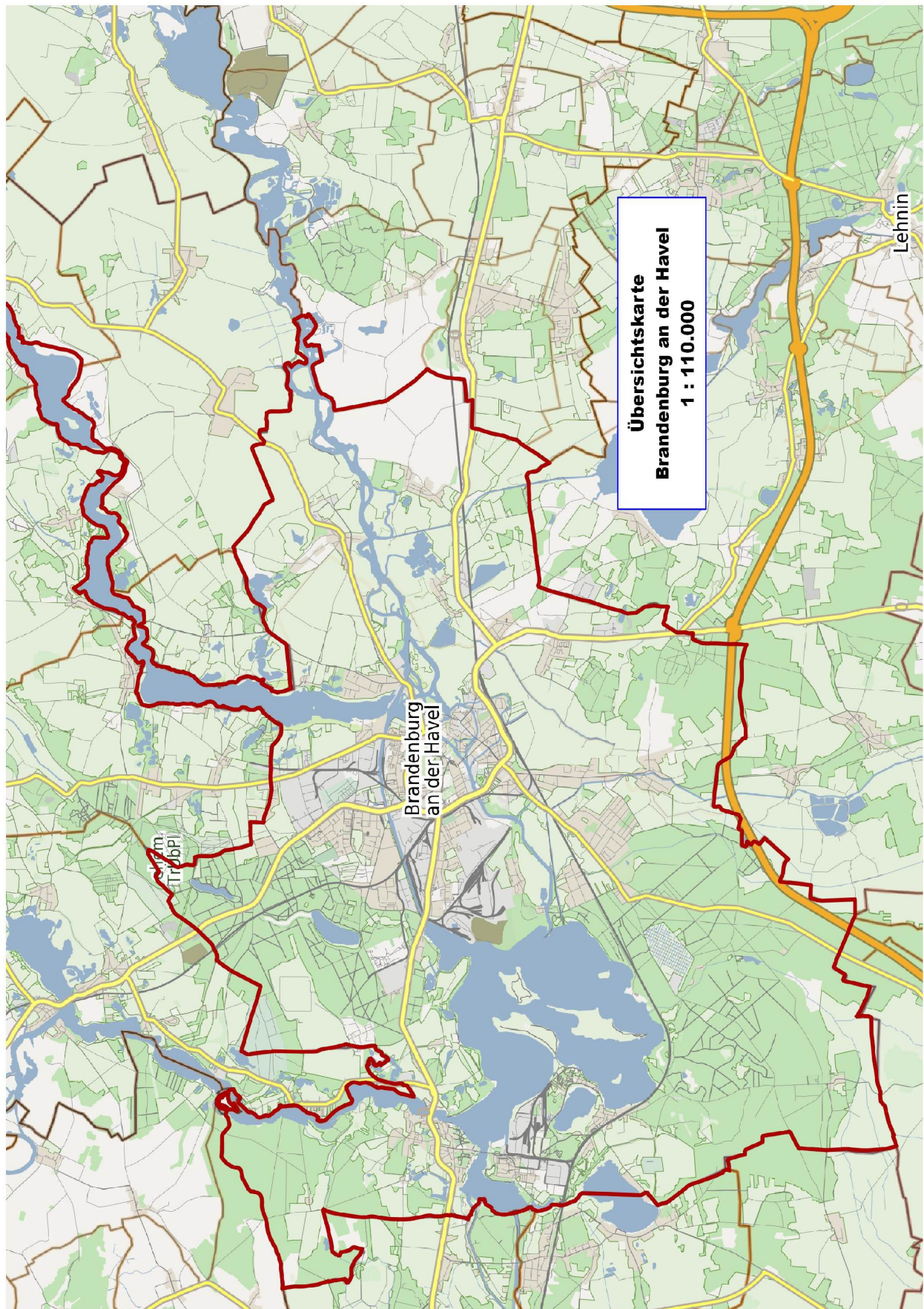
Die Stadt Brandenburg an der Havel liegt im Westen des Landes Brandenburg, ca. 40 km westlich der Landeshauptstadt Potsdam und ca. 15 km entfernt von der Landesgrenze zum Bundesland Sachsen-Anhalt.

Sie ist eine kreisfreie Stadt und befindet sich im weiteren Metropolenraum. Im Landesentwicklungsplan ist sie als Oberzentrum eingestuft.



© Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg

Land Brandenburg mit Darstellung der Teilräume
Berliner Umland und weiterer Metropolenraum



© OpenStreetMap-Mitwirkende

Die Stadt Brandenburg an der Havel wird in ihren heutigen Grenzen geprägt durch die

städtische Lage (= Gemarkung Brandenburg), dazu gehören:

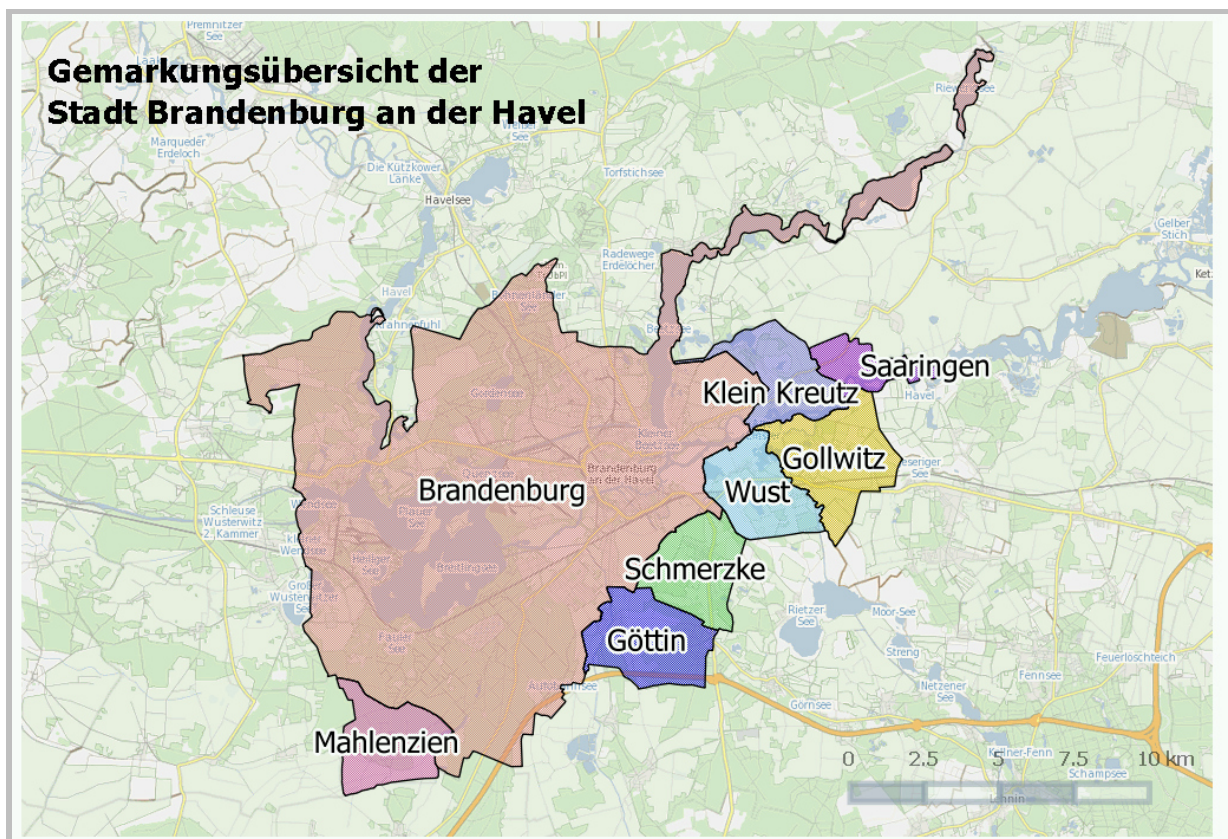
- die historischen Stadtkernbereiche „Altstadt“, „Neustadt“ und „Dominsel“,
- die Gründervorstädte und anschließende Siedlungsgebiete,
- die Wohngebiete „Brandenburg Nord“ und „Hohenstücken“,
- die in den 50-er Jahren eingemeindeten Städte Plau und Kirchmöser

und die

dörfliche Lage, dazu gehören:

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

In der folgenden Übersicht werden die städtischen und dörflichen Lagen anhand der Gemarkungen dargestellt.



© OpenStreetMap-Mitwirkende

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.

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 12/2015): 229,7 km²

mittlere Höhenlage: 32,5 m über NHN

Einwohner (Stand 12/2015): ca. 71.850

Bevölkerungsdichte: 314 Einwohner je km²

Nord-Südausdehnung: ca. 18 km

Ost-Westausdehnung: ca. 20 km

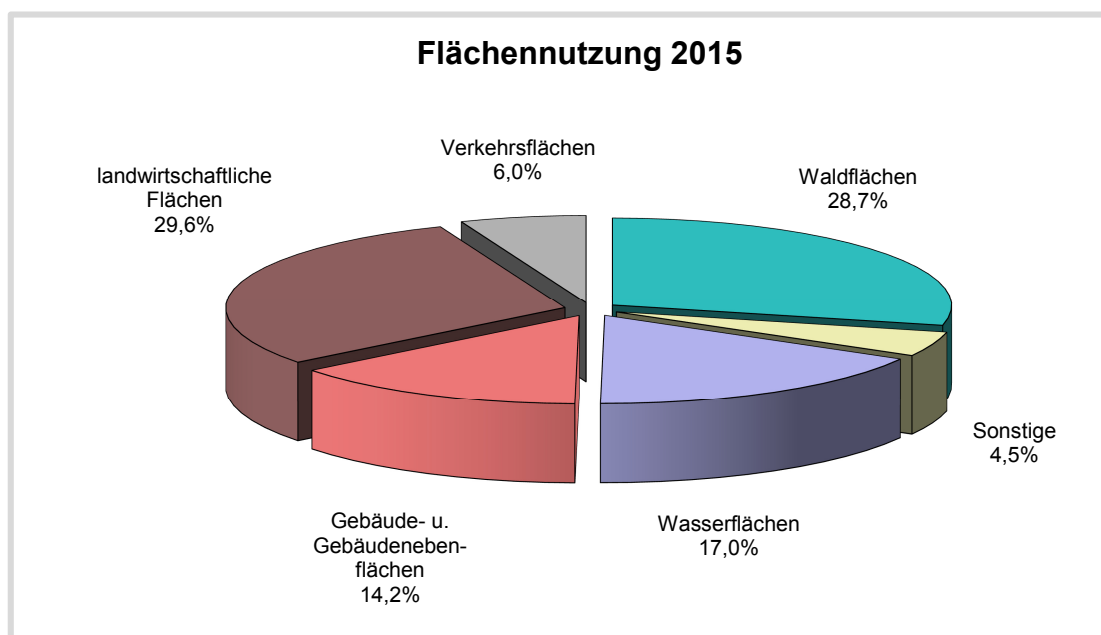
geographische Daten:
(Zentrum Brandenburg an der Havel)

östliche Länge: 12,55° nördliche Breite: 52,42°
ETRS 89: Rechtswert 33 42 75 Hochwert 58 09 340

Nachfolgend die Untergliederung der Fläche und Einwohner auf die städtischen und dörflichen Lagen.

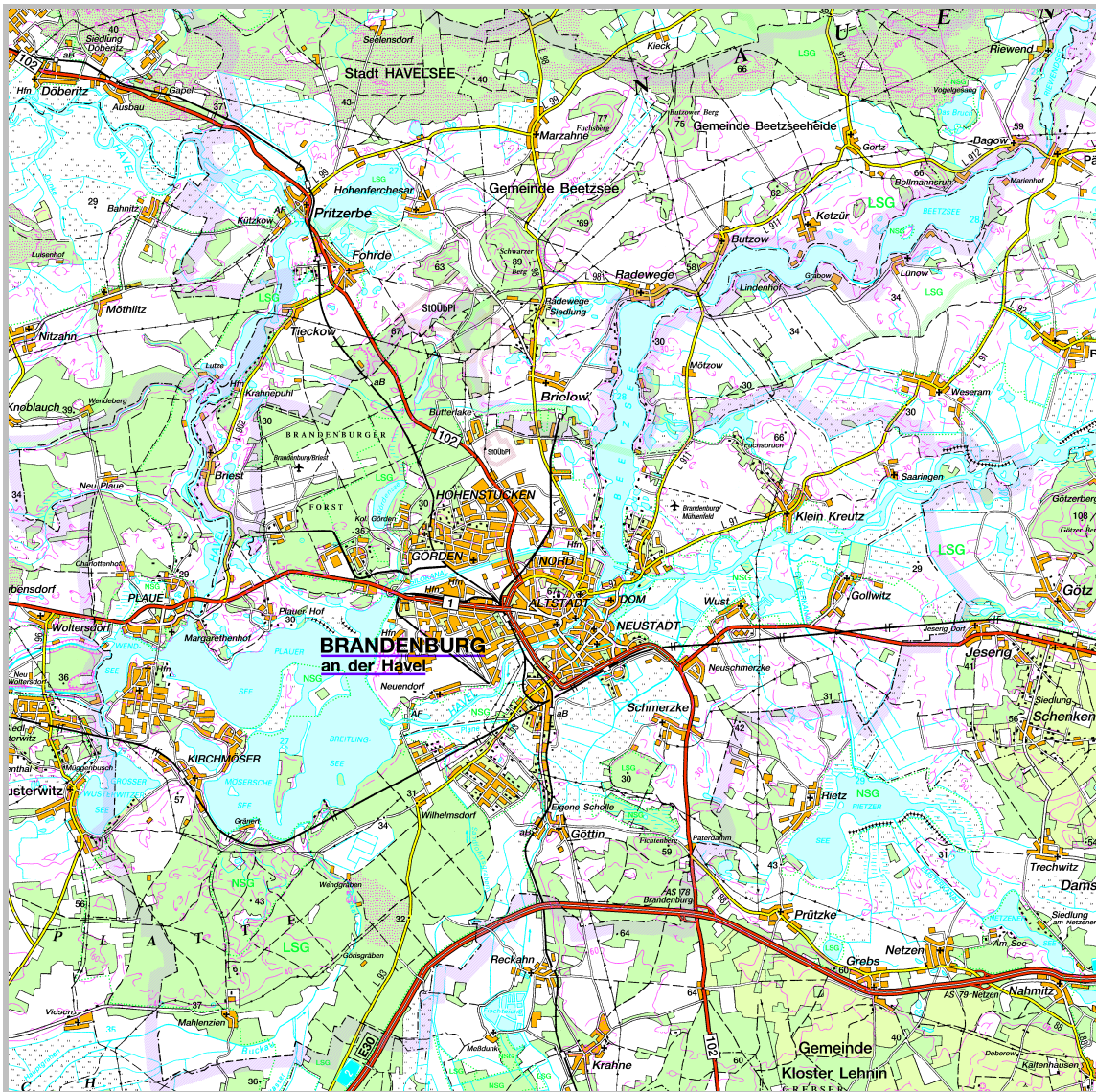
	städtische Lagen	dörfliche Lagen
Fläche in km²	167,8	61,9
Einwohner (12/2015)	68.270	3.580
Bevölkerungsdichte (12/2015) Einwohner je km ²	409	58

Hinsichtlich der Flächennutzung im Stadtgebiet Brandenburg an der Havel dominieren die landwirtschaftlichen Flächen gefolgt von den Wald- und Wasserflächen. Brandenburg an der Havel ist flächenmäßig betrachtet die wasserreichste Gemeinde im Land Brandenburg.



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.

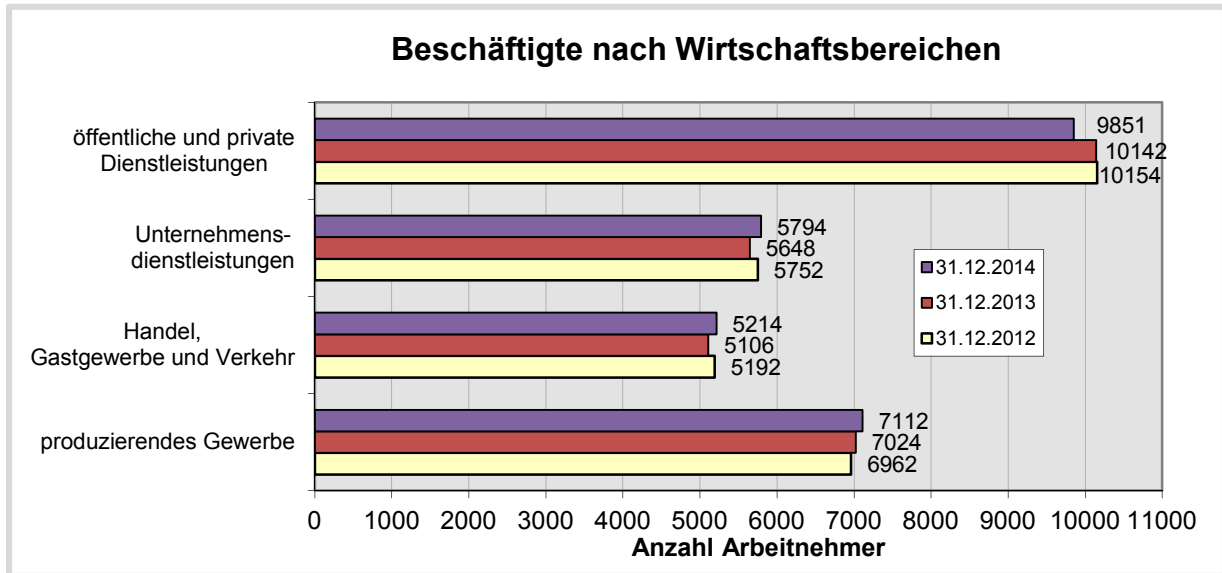
Über den **Elbe-Havel-Kanal** und über die **Havel** besteht der Zugang zum Europäischen Wasserstraßennetz.

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 31.12.2014 waren insgesamt 28.051 Menschen (zum 31.12.2013 - 27.958) in der Stadt Brandenburg an der Havel sozialversicherungspflichtig beschäftigt.
 Nachfolgendes Diagramm zeigt die Entwicklung der Anzahl der sozialversicherungspflichtig beschäftigten Arbeitnehmer in den vier wichtigsten Wirtschaftsbereichen der Jahre 2012-2014* auf.



*Die statistischen Angaben für 2015 lagen bei Redaktionsschluss noch nicht vor.

3.2.2 Baugenehmigungen

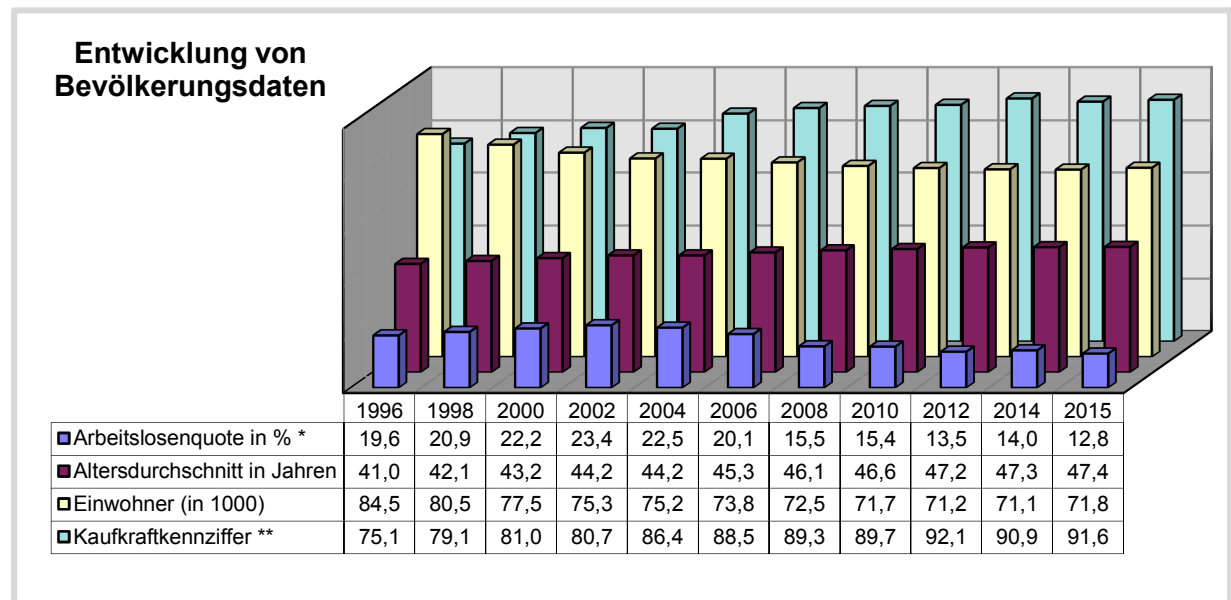
Anhand der folgenden Übersicht zu den Baugenehmigungen für Wohngebäude und Nichtwohngebäude ist die Entwicklung der Bautätigkeiten im Land/ in der Region nachvollziehbar.

Merkmal	Berichtszeitraum	Land Brandenburg (Anzahl)	Kreisfreie Stadt Brandenburg an der Havel (Anzahl)
Genehmigte neue Wohngebäude	2012	5055	91
	2013	5614	88
	2014	5883	84
	2015	6312	94
darunter Gebäude mit 1 und 2 Wohnungen	2012	4848	90
	2013	5327	86
	2014	5481	76
	2015	5945	91
Genehmigte neue Nichtwohngebäude	2012	646	17
	2013	811	19
	2014	724	5
	2015	699	15

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

3.2.3 Bevölkerungsdaten

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



* Die Arbeitslosenquote – bezogen auf „abhängige zivile Erwerbspersonen“

**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.

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	Beitreten der Altstadt und der Neustadt zur Hanse
14.Jh.	Herausbildung der obersten Gerichtsbehörde der Mark Brandenburg
1521	Verleihung des Titels "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	Brandenburg hat fast 100.000 Einwohner

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 das Getriebewerk durch die 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 Dominikanerklosters 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	Gründung der Medizinischen Hochschule Brandenburg; Bahnhof und Vorplatz fertig gestellt, Wiederaufbau Gebäudehülle Johanniskirche, Packhofgelände neu gestaltet
2015	von April bis Oktober 2015 - BUGA in Brandenburg an der Havel und an weiteren vier Standorten

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 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, Verzichtsregelungen 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. Im Jahr 2015 wurden keine Wohnungen rückgebaut.

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

Art der Schule	Anzahl
Grundschulen	11
Förderschulen	3
Oberschulen	4
Oberstufenzentren	2
Gymnasien	3

Darüber hinaus sind in der Stadt weitere Bildungseinrichtungen vorhanden:

Hochschulen	Medizinische Hochschule Brandenburg- Campus im Städtischen Klinikum Brandenburg an der Havel
	Technische Hochschule Brandenburg an der Havel
Berufsbildende Schulen	Bauhandwerk
	Energiewirtschaft
	Kaufmännische Ausbildung
	Medizinische Ausbildung
weitere Bildungseinrichtungen	Volkshochschule
	Wredowsche Zeichenschule
	Musikschule
	Waldschule -Naturschutzzentrum Krugpark

Besonders hervorzuheben ist die Technische Hochschule Brandenburg. Sie wurde als Fachhochschule Brandenburg 1992 gegründet und ab 01.03.2016 in Technische Hochschule Brandenburg umbenannt. Sie hat sich seit ihrem Bestehen zu einem wichtigen Partner für die Wirtschaft der Region entwickelt. Gegenwärtig sind ca. 2.600 Studenten in den Fachbereichen Informatik und Medien, Technik und Wirtschaft immatrikuliert.

Mit der Gründung der Medizinischen Hochschule Brandenburg im Jahr 2014 wurde auch am Städtischen Klinikum Brandenburg an der Havel ein Campus eingerichtet, wo sich u.a. auch das Forschungsdekanat befindet.

Weiterhin bietet die über 1000-jährige 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.

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 15.02.2016 entnommen. Das bedeutet, dass alle Verträge, die bis zu diesem Zeitpunkt für das Berichtsjahr 2015 eingegangen waren, Berücksichtigung fanden. Im Grundstücksmarktbericht werden alle Marktdaten in Euro (EUR) angegeben.

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.

Festlegungen zu Darstellungen und Untersuchungsmerkmalen

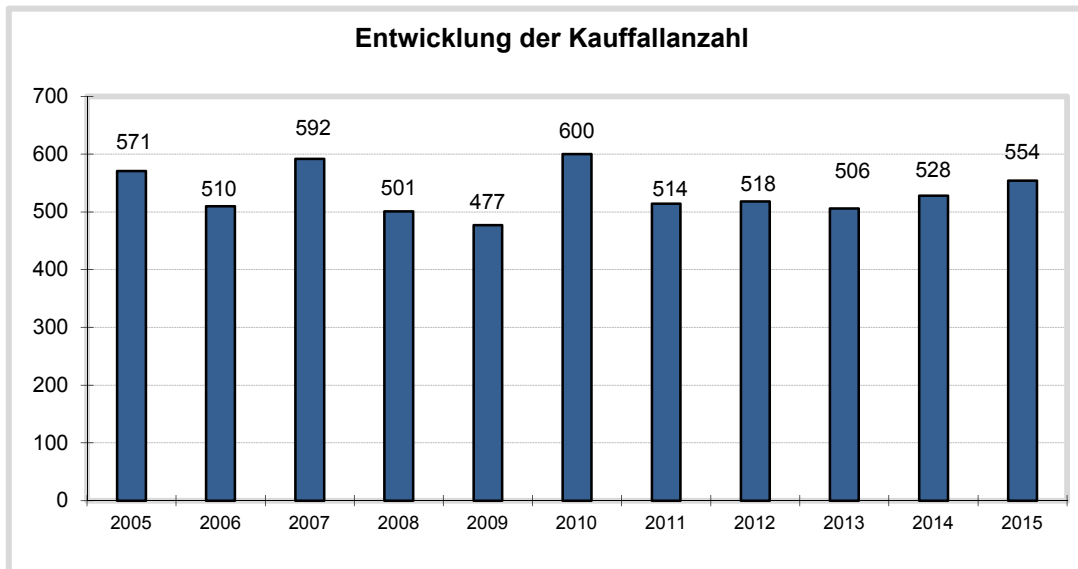
- **Tendenzen** werden u.a. in nachfolgender Form angegeben:

↓	ab -10 % und mehr
↘	zwischen -5 % und -10 %
→	zwischen -5 % und +5 %
↗	zwischen +5 % und +10 %
↑	ab +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

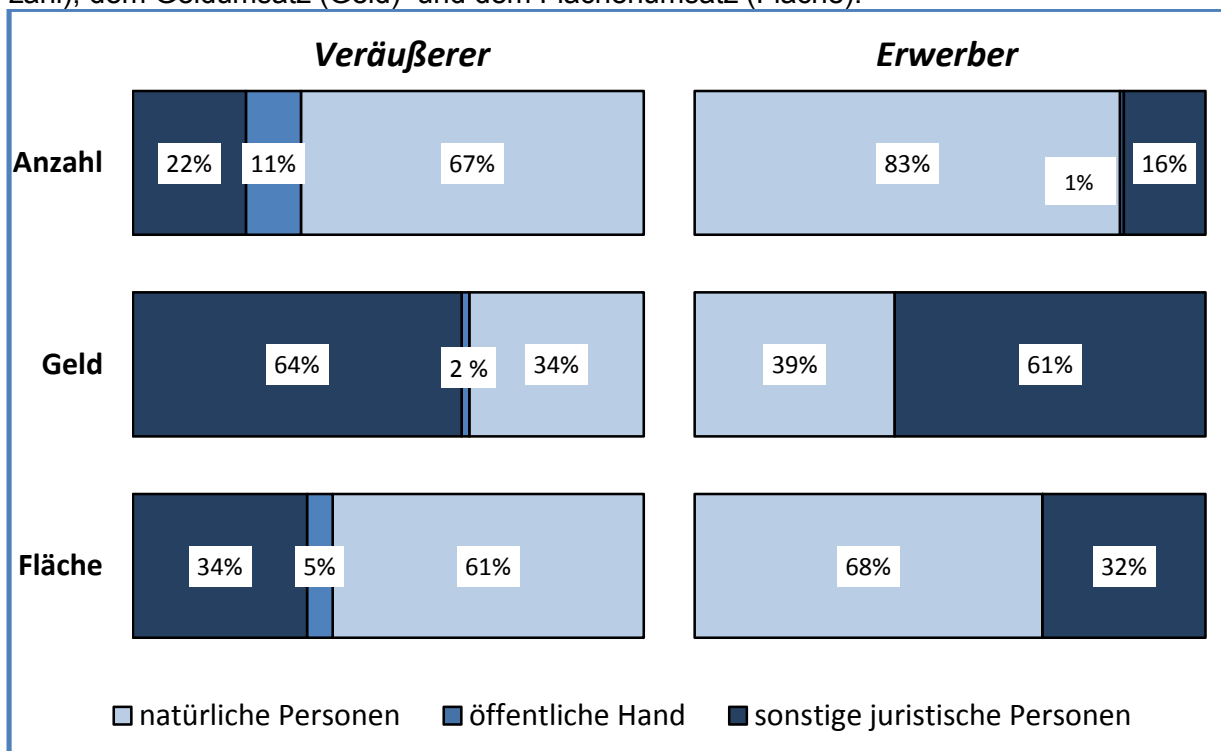
Im Jahr 2015 wurden dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte **554 Kauffälle** zugeleitet. Dies stellt einen leichten Anstieg von 4,3 % gegenüber 528 Kauffällen aus dem Jahr 2014 dar. In den 554 Kauffällen sind keine Schenkungen enthalten. Die Anzahl der Verträge je 1000 Einwohner lag im Jahre 2015 bei 7,7 gegenüber 7,4 im Jahre 2014.



Zwischen 2005 und 2015 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.

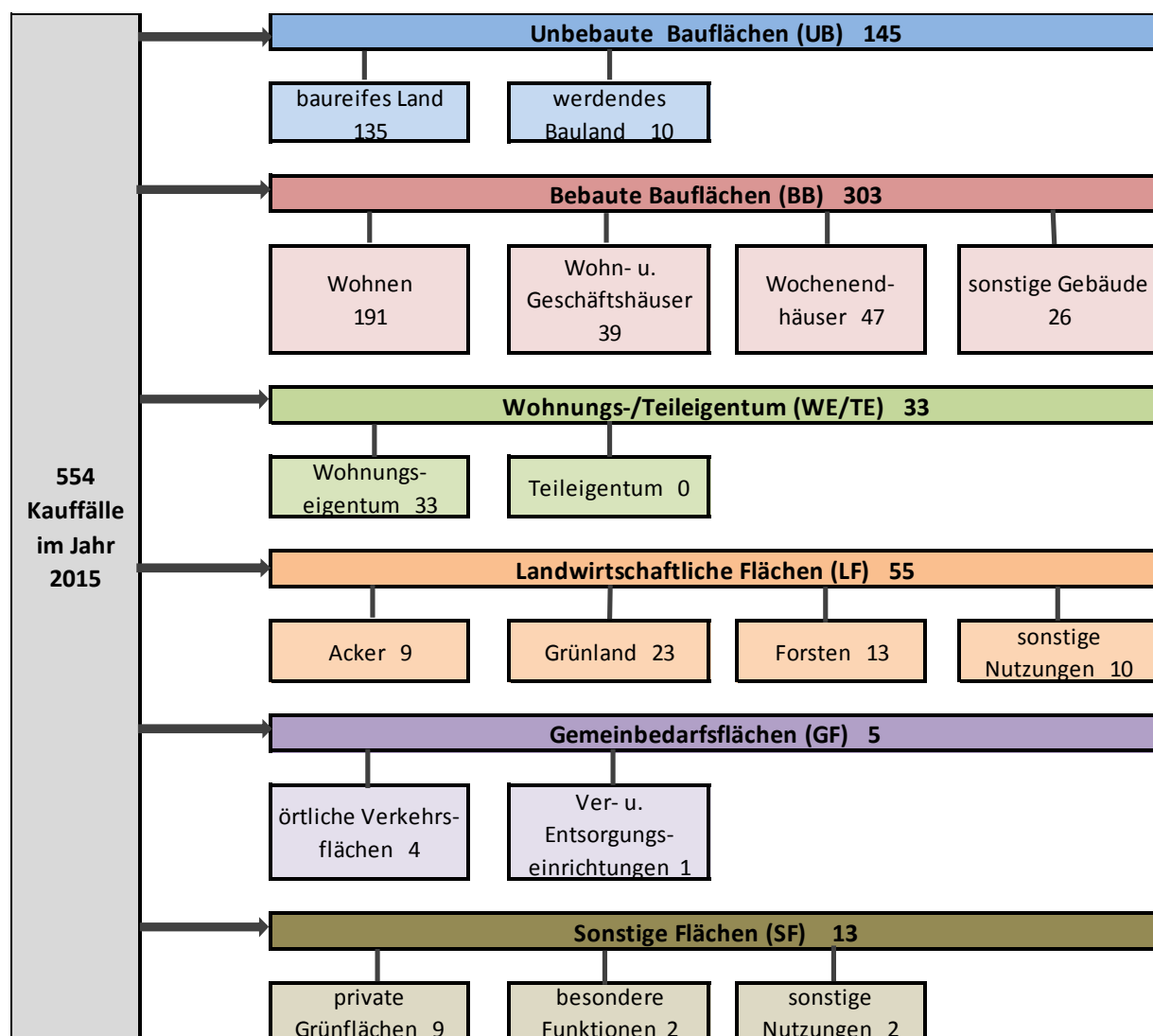
4.1.1 Marktteilnehmer

Für die 554 Kauffälle ergibt sich folgende Marktbeteiligung 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 2015 in die einzelnen Grundstücksarten (Zahlenangaben = Anzahl der Kauffälle)

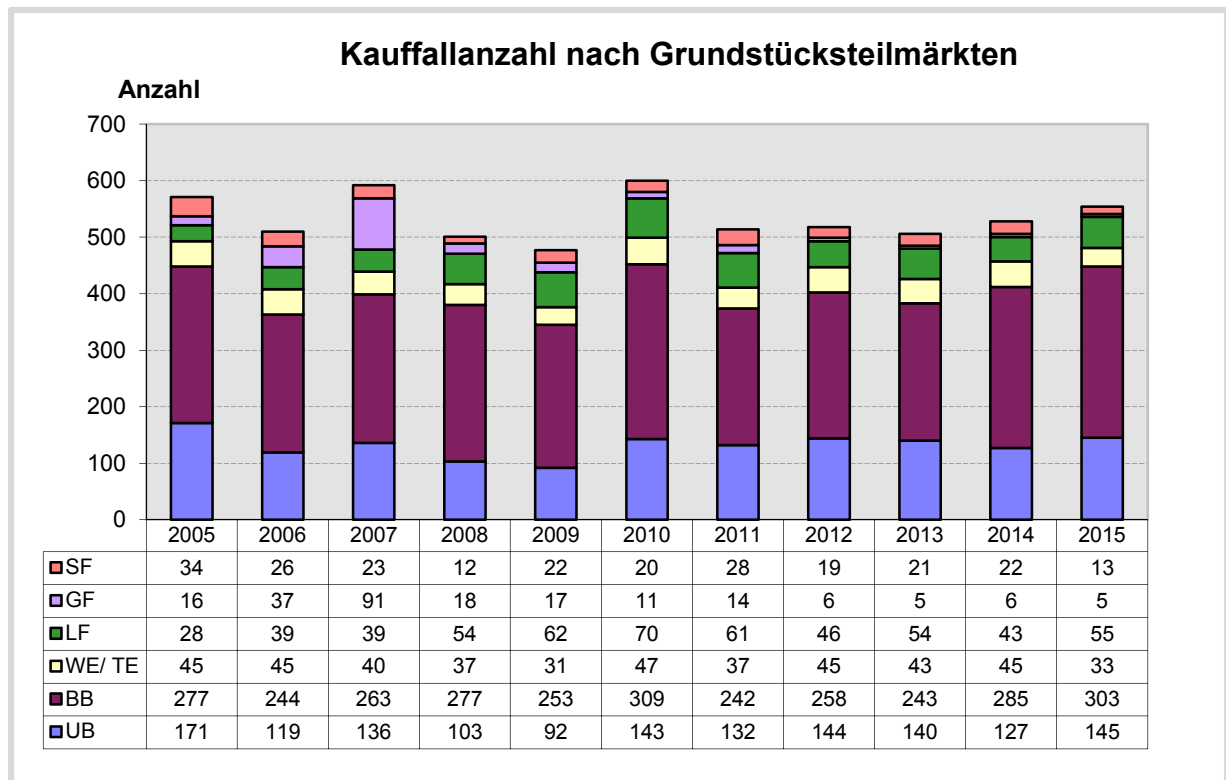


Grundstücksart	Anzahl Kauffälle 2015 (2014)	Anteil in % 2015 (2014)	Änderung Anzahl zu 2014		
			absolut	in %	Tendenz
UB	145 (127)	26,2 (24,1)	+ 18	+ 14,2	↑
BB	303 (285)	54,7 (54,0)	+ 18	+ 6,3	↗
WE/ TE	33 (45)	6,0 (8,5)	- 12	- 26,7	↓
LF	55 (43)	9,9 (8,1)	+ 12	+ 27,9	↑
GF	5 (6)	0,9 (1,1)	- 1	- 16,7	↓
SF	13 (22)	2,3 (4,2)	- 9	- 40,9	↓
gesamt	554 (528)	100 (100)	+ 26	+ 4,9	→

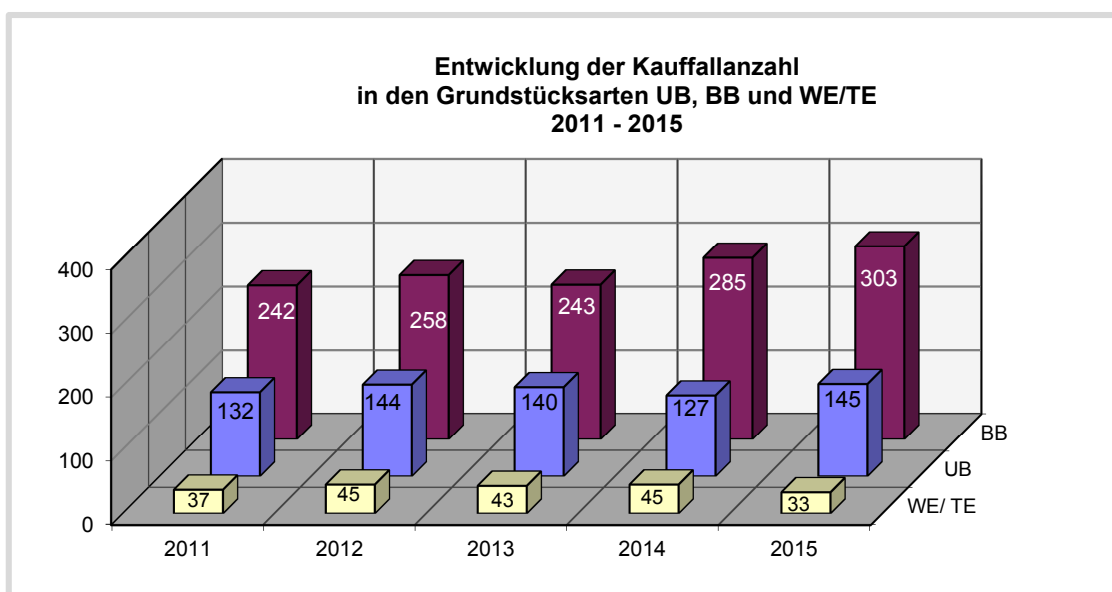
Anteilmäßig dominiert nach wie vor die Grundstücksart der bebauten Bauflächen mit 54,7 % an der Gesamtanzahl.

Der Teilmarkt der unbebauten Bauflächen hat sich um 18 Kauffälle erhöht und nimmt mit 26,2 % den Platz 2 am Gesamtmarktgeschehen ein. Die anderen Bereiche spielen mit einem Anteil von 0,9 % bis 9,9 % eine untergeordnete Rolle auf dem Grundstücksmarkt.

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

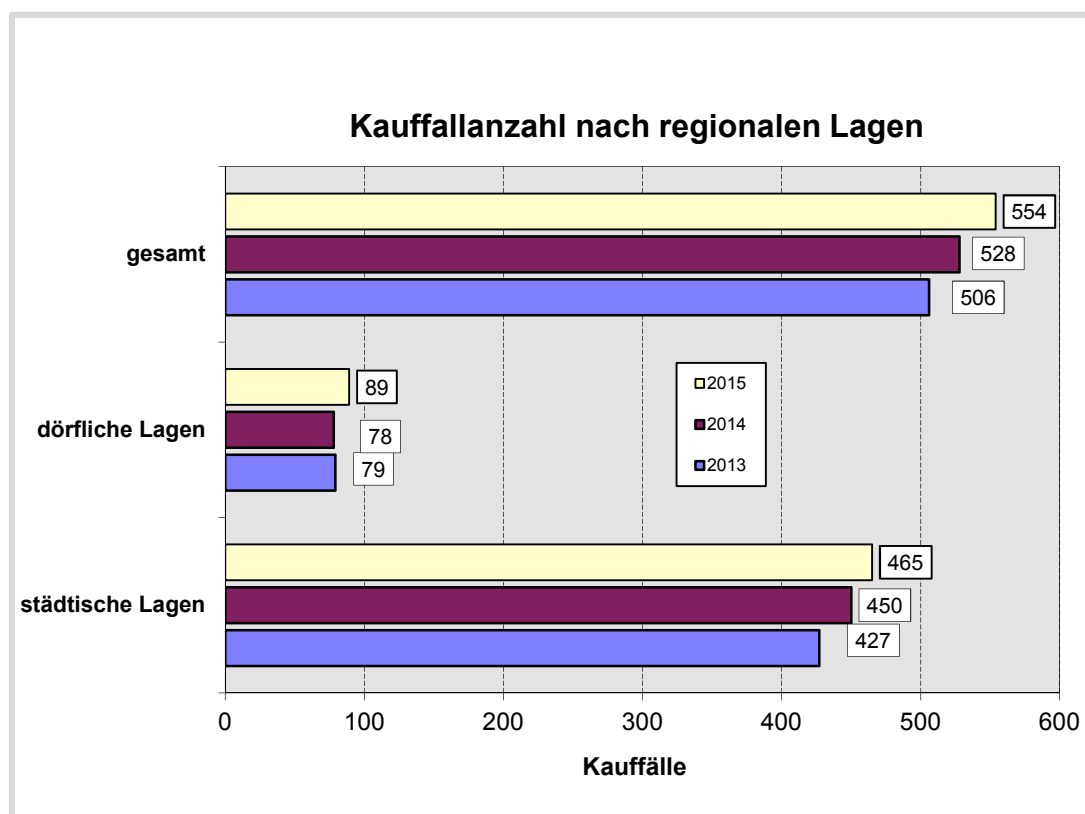


Das folgende Diagramm stellt die Entwicklung der Kauffälle in den Grundstücksteilmärkten unbebaute und bebaute Bauflächen sowie Wohnungs-/ Teileigentum der letzten fünf Jahre dar.



4.1.3 Gliederung der Kauffälle nach Grundstücksteilmärkten und regionalen Lagen

Von den 554 Kauffällen des Jahres 2015 entfallen 465 auf die städtischen und 89 auf die dörflichen Lagen.



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

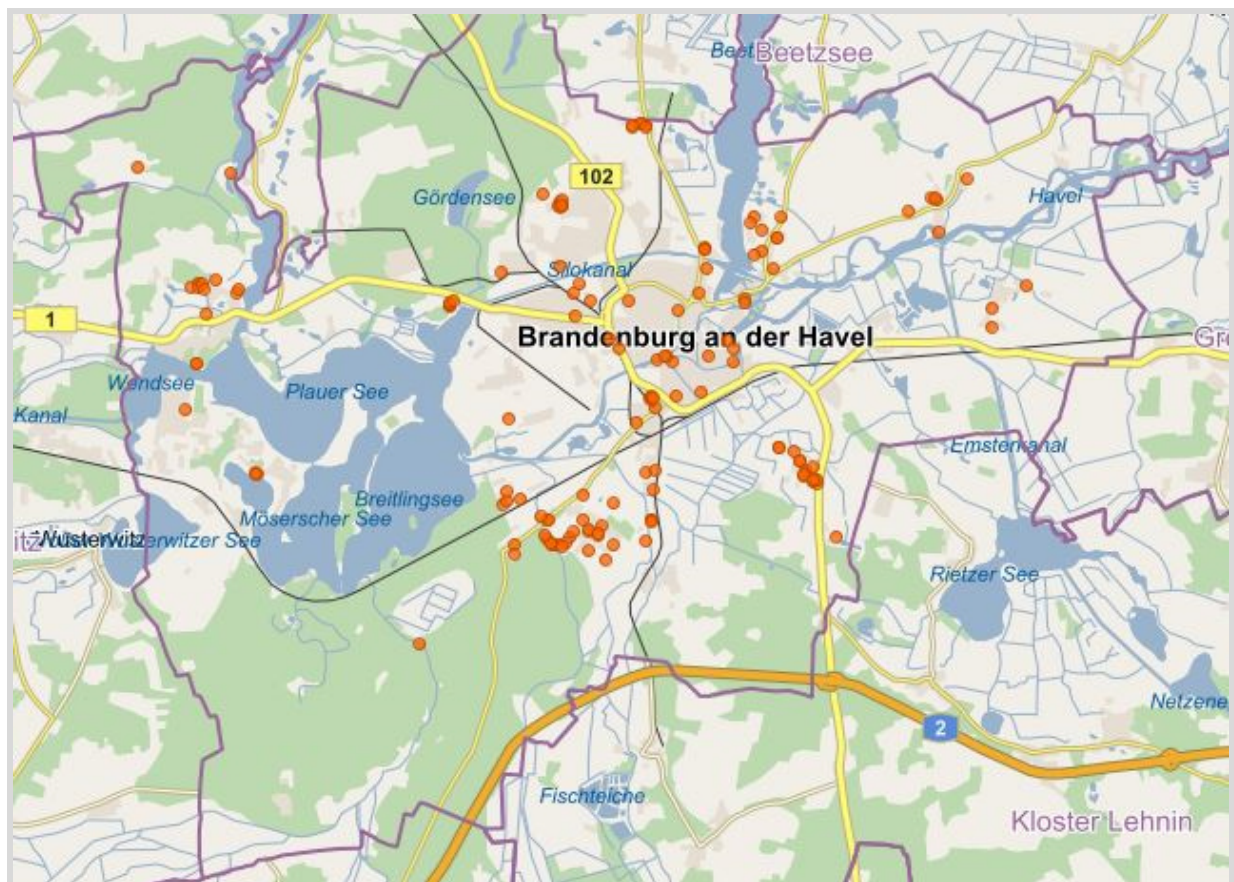
Grundstücksart	Anzahl gesamt 2015 (2014)	Anzahl für städtische Lagen 2015 (2014)	Tendenz zu 2014	Anzahl für dörfliche Lagen 2015 (2014)	Tendenz zu 2014
UB	145 (127)	120 (98)	↑	25 (29)	↓
BB	303 (285)	264 (259)	→	39 (26)	↑
WE/ TE	33 (45)	33 (45)	↓	0 (0)	→
LF	55 (43)	31 (24)	↑	24 (19)	↑
GF	5 (6)	4 (4)	→	1 (2)	↓
SF	13 (22)	13 (20)	↓	0 (2)	↓
gesamt	554 (528)	465 (450)	→	89 (78)	↑

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

UB Grundstücksteilmärkte	Anzahl Kauffälle 2015 (2014)	Anteil in % 2015 (2014)	Änderungen Anzahl zu 2014		
			absolut	in %	Tendenz
individueller Wohnungsbau	114 (97)	78,6 (76,4)	+ 17	+ 17,5	↑
Mehrfamilienhäuser/ gemischte Bauflächen	12 (12)	8,3 (9,4)	0	0	→
gewerbliche Nutzung	11 (12)	7,6 (9,4)	- 1	- 8,3	↘
Erholungsnutzung	5 (5)	3,4 (4,0)	0	0	→
sonstige Nutzung	3 (1)	2,1 (0,8)	+ 2	+ 200	↑
gesamt	145 (127)	100 (100)	+ 18	+ 14,2	↑

Der Teilmarkt des individuellen Wohnungsbaus dominiert in 2015 bei den unbebauten Bauflächen und ist gegenüber 2014 um ca. 17 % gestiegen. Von den 145 Kauffällen der unbebauten Grundstücke entfallen 120 (Vorjahr 98) auf städtische und 25 (Vorjahr 29) auf dörfliche Lagen.

Für die Grundstücksart **unbebaute Baufläche** ergibt sich folgende räumliche Verteilung der Kauffälle des Jahres 2015 für das Stadtgebiet Brandenburg an der Havel.



Räumliche Verteilung aller im Jahr 2015 verkauften unbebauten Grundstücke

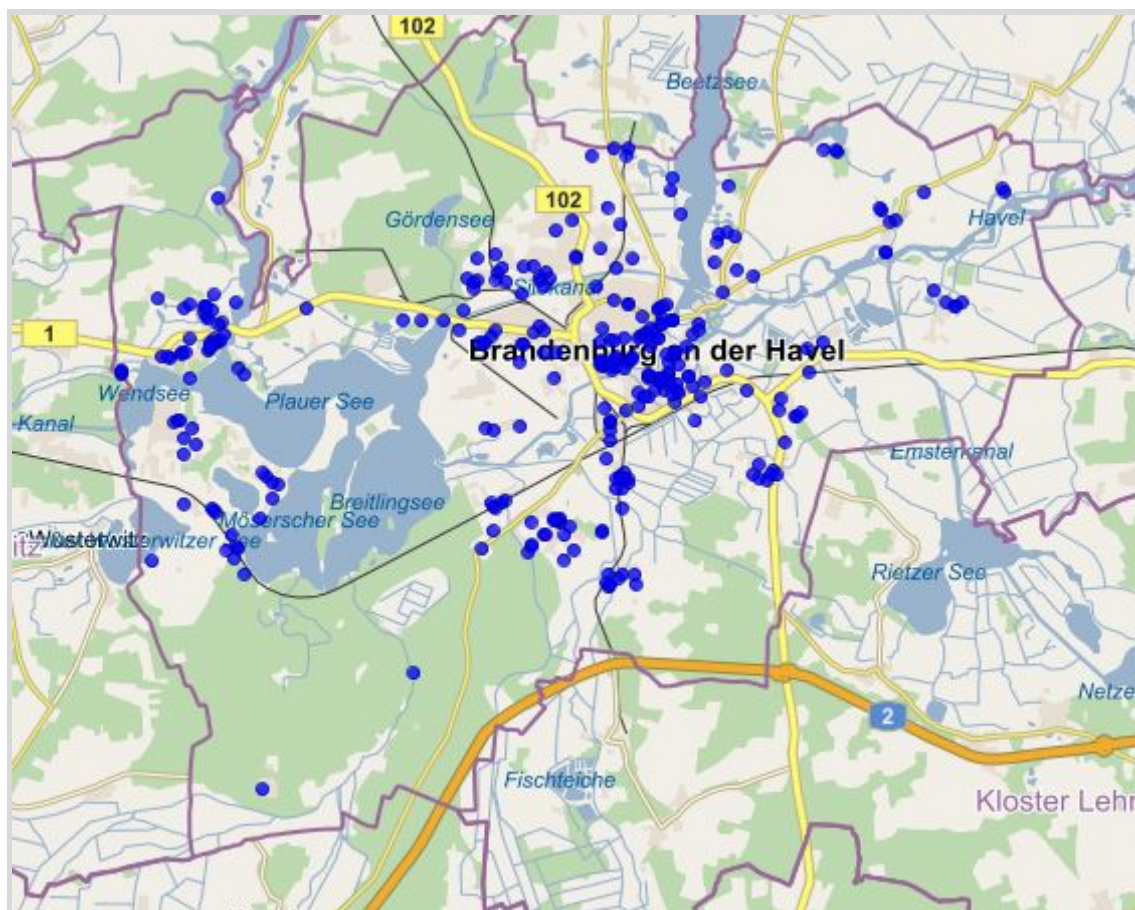
Für die Grundstücksart **bebaute Grundstücke** ergibt sich folgende Unterteilung:

BB Teilmärkte	Anzahl Kauffälle 2015 (2014)	Anteil in % 2015 (2014)	Änderung Anzahl zu 2014		
			absolut	in %	Tendenz
individueller Wohnungsbau	141 (121)	46,5 (42,5)	+ 20	+ 16,5	↑
Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnungsbauten	50 (53)	16,5 (18,6)	- 3	- 5,7	↘
Wohn- u. Geschäftshäuser, Bürogebäude	39 (42)	12,9 (14,7)	- 3	- 7,1	↘
gewerbliche und sonst. Baulichkeiten	26 (25)	8,6 (8,8)	+ 1	+ 4,0	→
Wochenendhäuser	47 (44)	15,5 (15,4)	+ 3	+ 6,8	↗
gesamt	303 (285)	100 (100)	+ 18	+ 6,3	↗

Der Schwerpunkt beim Kauf von bebauten Bauflächen liegt auch 2015 im Bereich des individuellen Wohnungsbaus. Alle weiteren Teilmärkte bewegen sich auf dem Niveau des Vorjahres.

Von den 303 Kauffällen der bebauten Grundstücke entfallen 264 (Vorjahr 259) auf städtische und 39 (Vorjahr 26) auf dörfliche Lagen.

Für die Grundstücksart **bebaute Baufläche** ergibt sich folgende räumliche Verteilung der Kauffälle des Jahres 2015 für das Stadtgebiet Brandenburg an der Havel.

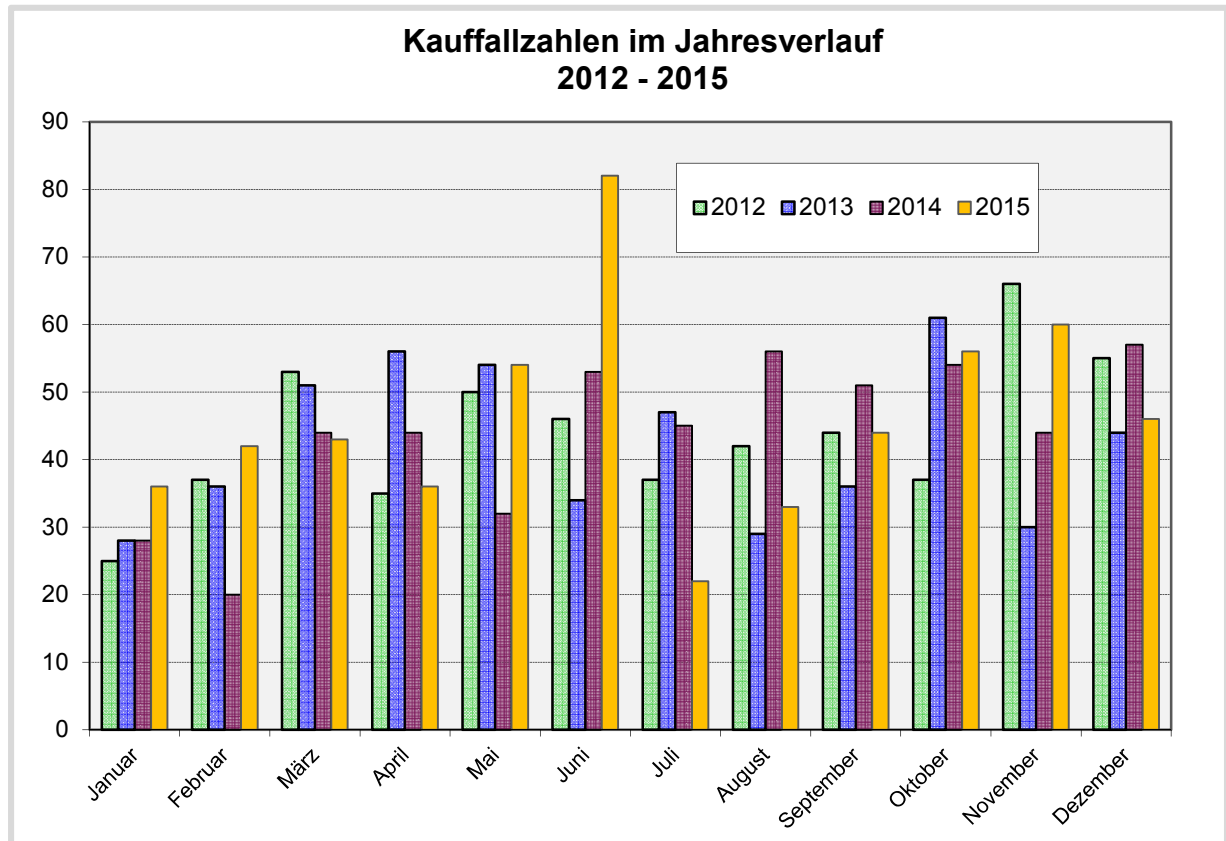


Räumliche Verteilung aller im Jahr 2015 verkauften bebauten Grundstücke

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Brandenburg an der Havel

4.1.4 Die Entwicklung der Kauffallzahlen im Jahresverlauf

Im Juni 2015 wurden 82 Kauffälle registriert, weit mehr als in allen anderen Monaten und Jahren davor. Dies ist zurückzuführen auf die Ankündigung zur Erhöhung der Grunderwerbssteuer zum 01.07.2015 von 5,0 auf 6,5 %.



4.1.5 Kauffalldichte

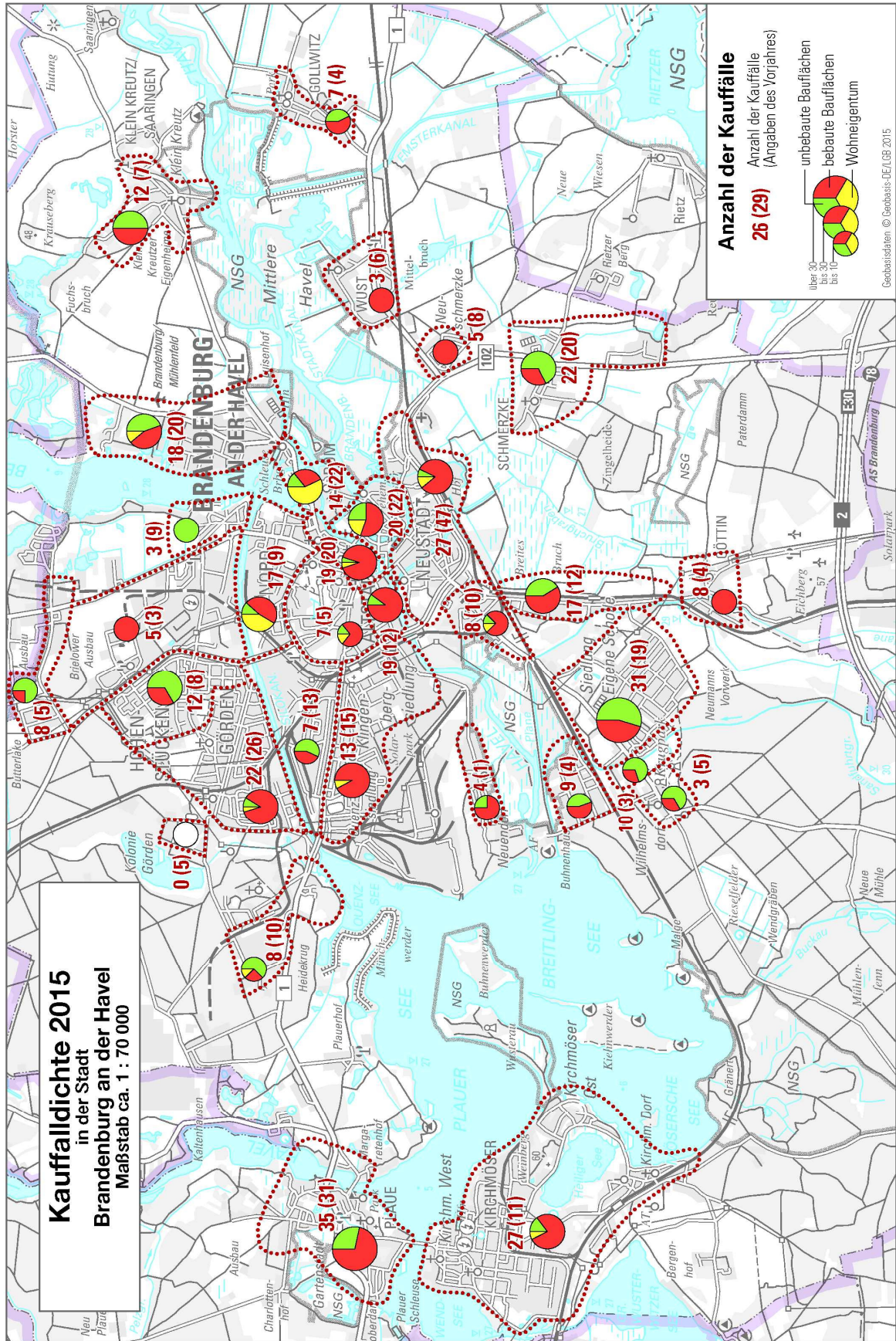
Auf der nachfolgenden Seite wird die Anzahl der Kauffälle gebietsweise in einer Übersichtskarte (Kauffalldichte) dargestellt. Daraus ist anhand der Anzahl der Kauffälle ablesbar, in welchen Stadtgebieten von Brandenburg an der Havel reges bzw. verhaltenes Marktgeschehen stattfindet. Weiterhin wird mit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

Spitzenreiter mit 35 Kauffällen ist im Jahr 2015 der Ortsteil Plaue (im Vorjahr 31), dicht gefolgt von der Siedlung „Eigene Scholle“ mit 31 Kauffällen (im Vorjahr 19).

Im südlichen Teil der Neustadt wurden noch 27 Kauffälle registriert, was einen Einbruch gegenüber 2014 mit 47 Kauffällen darstellt.

Ein reges Kaufverhalten hat es wieder in der Ortslage Schmerzke mit 22 Kauffällen (2014: 20 Kauffälle) gegeben.

Weiterhin sind die Gebiete – Zentrum, Altstadt, Neuendorfer Straße, Göttiner Landstraße und Mötzower Vorstadt beliebt bei den Käufern.



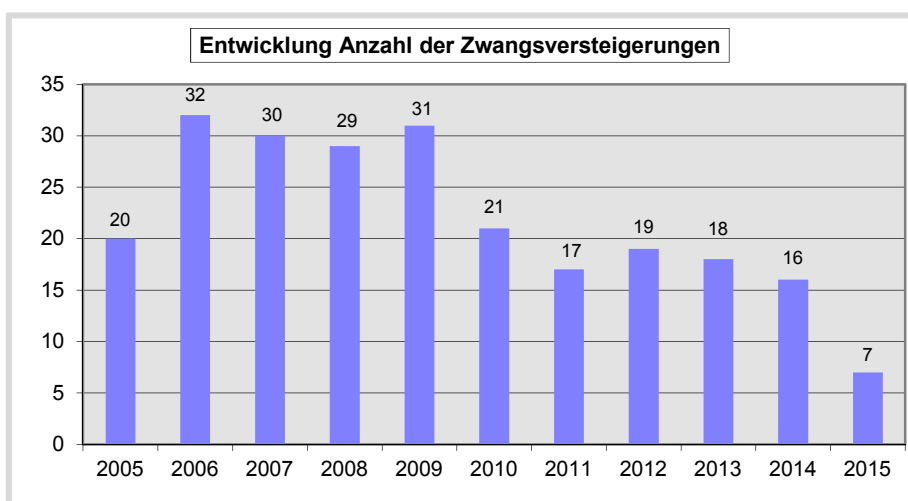
4.1.6 Zwangsversteigerungen

Die Zuschläge der Zwangsversteigerungsverfahren werden den Gutachterausschüssen von den zuständigen Gerichten übersandt.

Im Jahr 2015 kamen 7 Kauffälle auf dem Wege der Zwangsversteigerung zu Stande; 2014 waren es 16 Verträge. In der nachfolgenden Tabelle werden die Zwangsversteigerungen unterteilt nach Grundstücksarten aufgelistet.

Zwangsversteigerungen			
Grundstücksart		Anzahl	Anzahl
		2014	2015
unbebaute Bauflächen		2	0
bebaute Grundstücke	Einfamilienhäuser	2	0
	Reihenhäuser/Doppelhaushälften	1	0
	Mehrfamilienhäuser	4	1
	Geschäfts- u. Verwaltungsgebäude	1	1
	gewerbliche u. sonstige Grundstücke	4	3
Eigentumswohnungen		2	2
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.



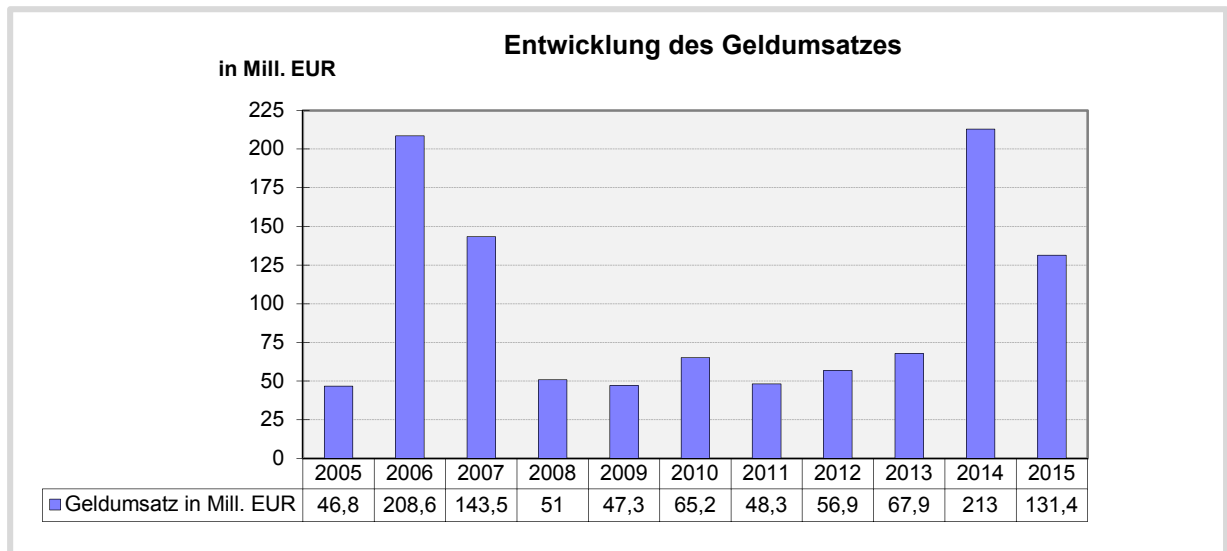
Zurzeit ist feststellbar, dass eine Vielzahl von Grundstücken mit Zwangsversteigerungsvermerken im Grundbuch im Vorfeld des Versteigerungstermins veräußert wird.

4.2 Geldumsatz

Im Berichtsjahr wurde im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses ein **Geldumsatz von 131,4 Mill. EUR** registriert.

Dies stellt einen Rückgang **von 38,3 %** gegenüber 213,0 Mill. EUR im Jahr 2014 dar.

Das nachfolgende Diagramm stellt die Entwicklung des Geldumsatzes seit 2005 dar.



Im Geldumsatz 2015 wurden allein durch 10 Paketverkäufe und Großinvestitionen ca. 57,8 Mill. EUR umgesetzt, das entspricht 44 % des Gesamtgeldumsatzes. Im Jahr 2014 waren es 16 derartige Verkäufe mit einem Geldumsatz von 118,15 Mill. EUR, was in etwa 55 % des Gesamtgeldumsatzes ausmachte.

„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).“

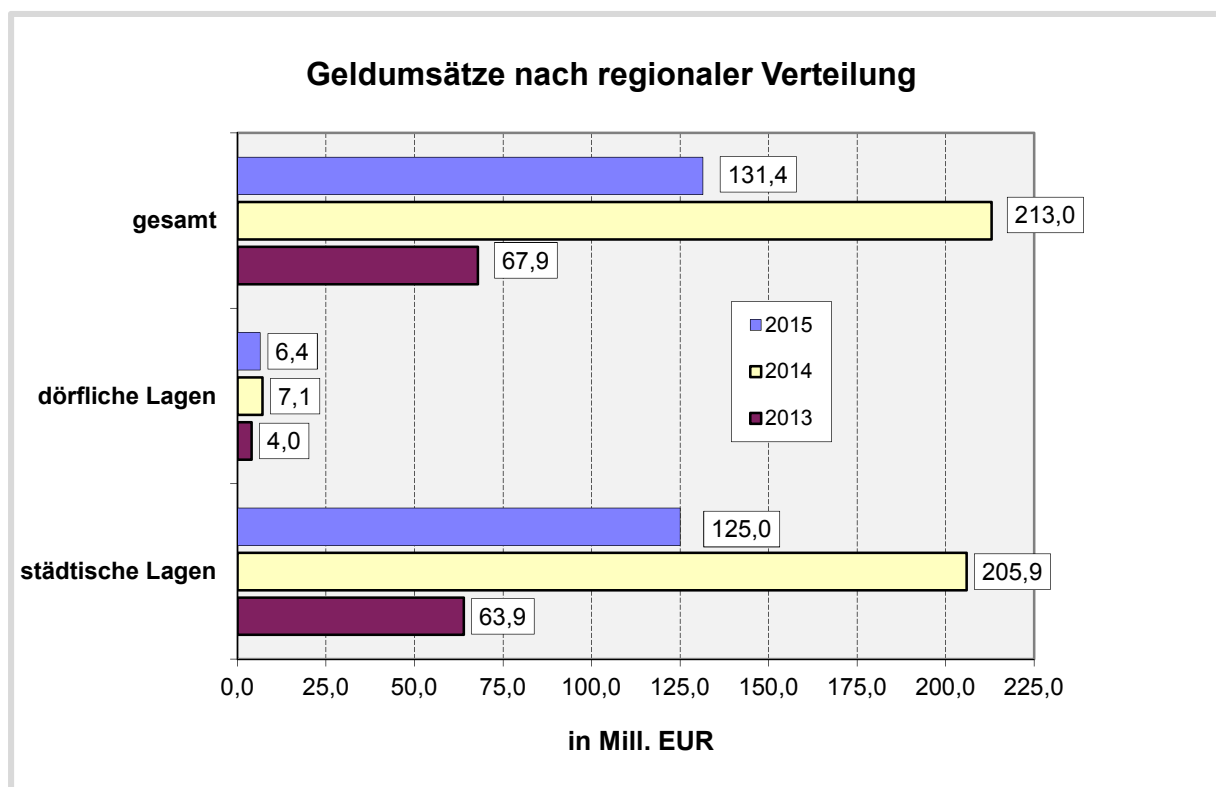
Unter den 554 Kauffällen aus 2015 wurden 10 Kauffälle als Paketverkauf und Großinvestition registriert (siehe nachfolgende Tabelle).

Art des Verkaufs	Grundstücksart	Anzahl Kauffälle 2015 (2014)	Summe Kaufpreis in Mill. EUR 2015 (2014)	Summe Fläche in ha 2015 (2014)
Paketverkauf	BB	7 (5)	47,10 (29,68)	18,34 (5,24)
Paketverkauf	WE/ TE	0 (1)	-- (4,84)	-- (--)
Großinvestition	BB	1 (8)	1,0 (81,42)	0,9 (23,23)
Großinvestition	WE/ TE	2 (2)	9,68 (2,21)	-- (--)
	gesamt	10 (16)	57,78 (118,15)	19,24 (28,47)

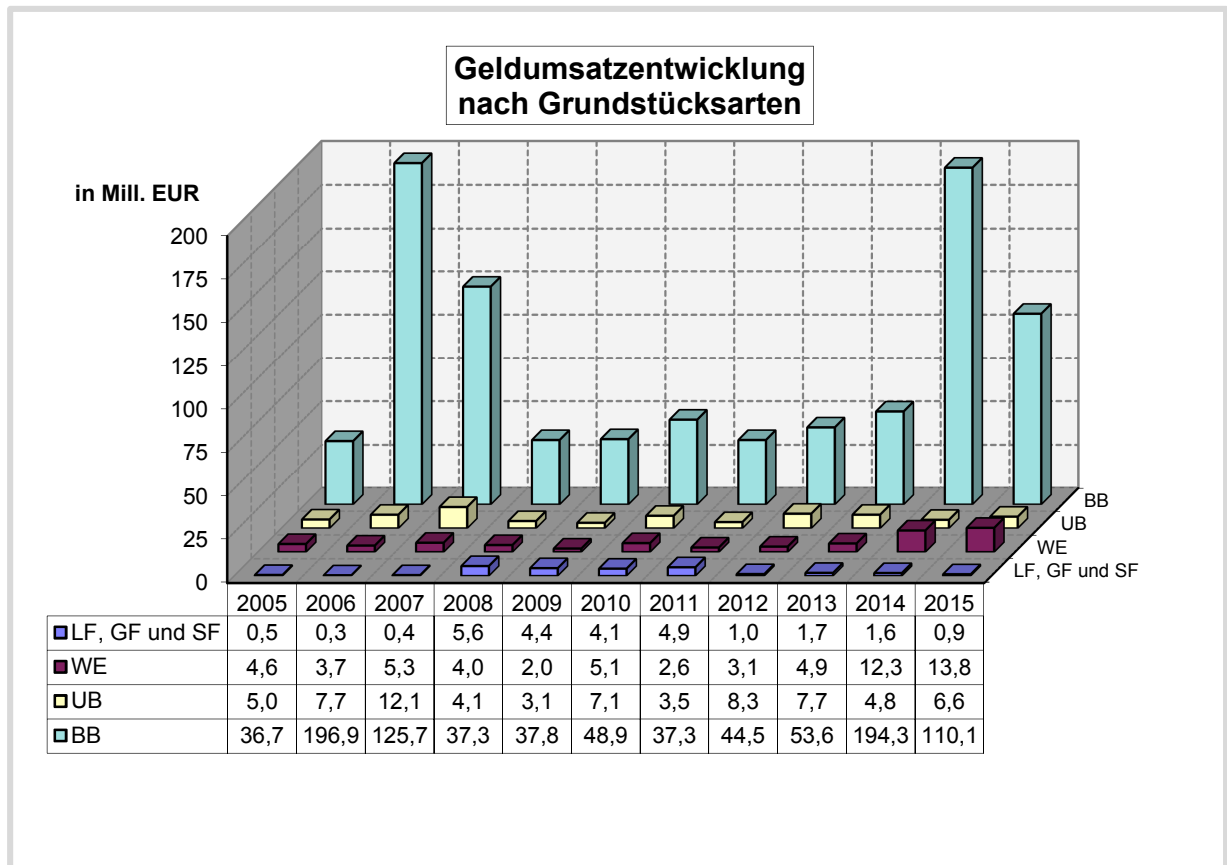
Der Geldumsatz 2015 gliedert sich entsprechend der Grundstücksarten wie folgt:

Grundstücksart	Anzahl 2015 (2014)	Geldumsatz in Mill. EUR	Änderungen zu 2014		
			absolut in Mill. EUR	in %	Tendenz
UB	145 (127)	6,6 (4,8)	+ 1,8	+ 37,5	↑
BB	303 (285)	110,1 (194,3)	- 84,2	- 43,3	↓
WE/ TE	33 (45)	13,8 (12,3)	+1,5	+12,2	↑
LF, GF, SF	73 (71)	0,9 (1,6)	- 0,7	- 43,7	↓
gesamt	554 (528)	131,4 (213,0)	- 81,6	- 38,3	↓

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



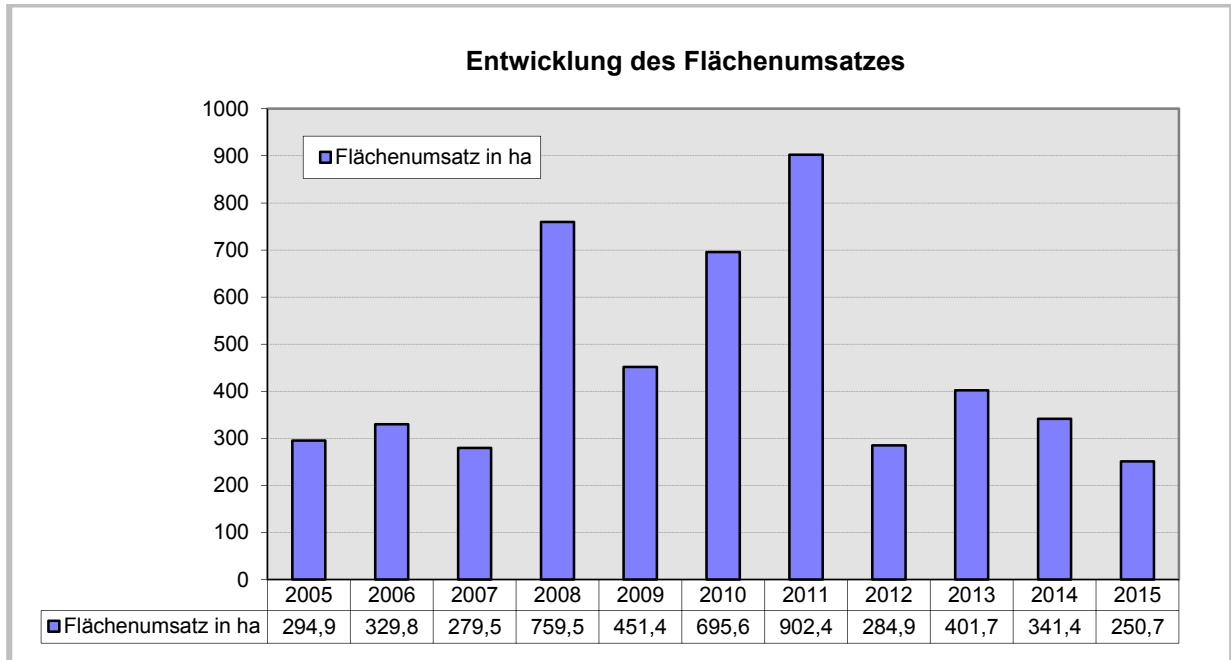
Das nachfolgende Diagramm stellt die Entwicklung des Geldumsatzes seit 2005 unterteilt nach Grundstücksarten dar. Dabei wurden die Grundstücksarten LF, GF und SF aufgrund des geringen Umsatzes zusammengefasst.



4.3 Flächenumsatz

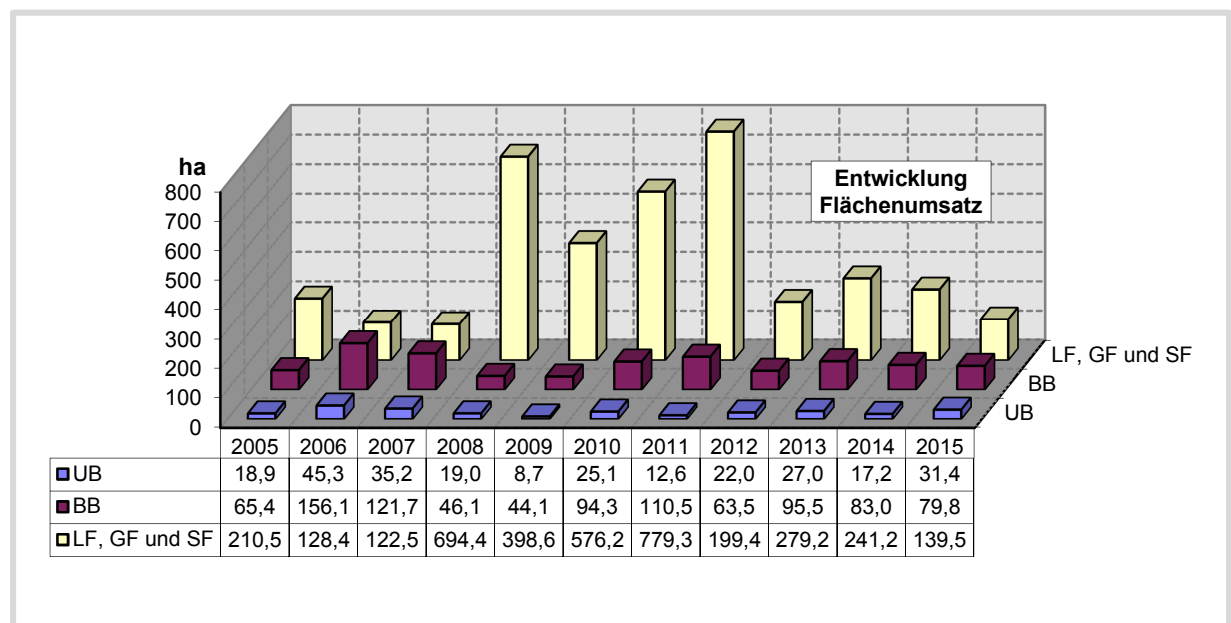
Zum Flächenumsatz tragen alle Kauffälle über unbebaute, bebaute Grundstücke sowie landwirtschaftliche und sonstige Flächen bei; der Flächenumsatz beinhaltet **nicht** die Erwerbsvorgänge des Wohn-/ Teileigentums.

Die Entwicklung des Flächenumsatzes seit 2005 wird aus nachfolgender Graphik deutlich.



Die überdurchschnittlichen Flächenumsätze der Jahre 2008 bis 2011 waren durch Verkäufe großflächiger Einzelobjekte geprägt. Der Flächenumsatz 2015 mit rund 251 ha liegt auf durchschnittlichem Niveau und wird stark geprägt durch die landwirtschaftlichen Verträge, aber auch durch Verkäufe von bebauten Grundstücken.

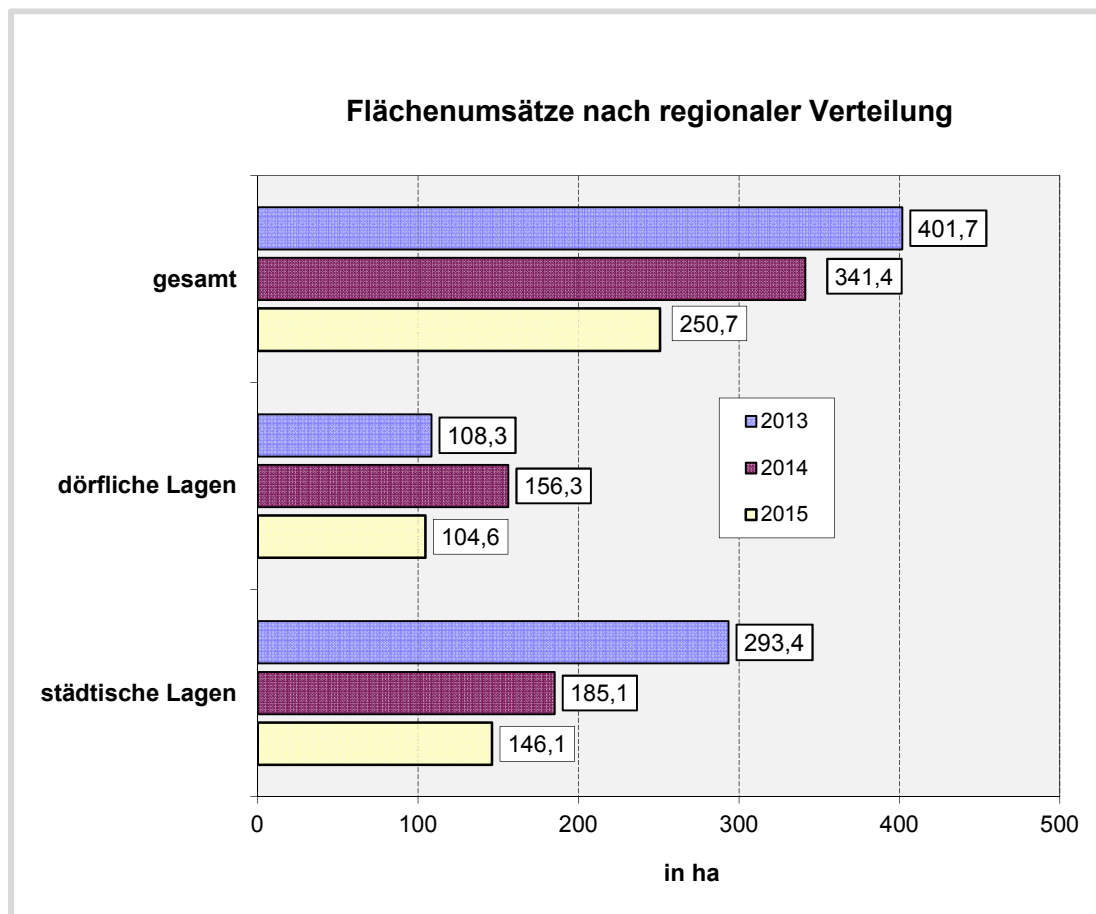
Nachfolgendes Diagramm zeigt die Entwicklung des Flächenumsatzes zwischen 2005 und 2015 unterteilt nach Grundstücksarten auf.



Der Flächenumsatz 2015 gliedert sich entsprechend der Grundstücksarten wie folgt in:

Grundstücksart	Anzahl Kauffälle 2015 (2014)	Flächen- umsatz in ha 2015 (2014)	Änderungen zu 2014		
			absolut in ha	in %	Tendenz
UB	145 (127)	31,4 (17,2)	+14,2	+ 82,6	↑
BB	303 (285)	79,8 (83,0)	- 3,2	- 3,9	→
WE/ TE	33 (45)	-	-	-	-
LF	55 (43)	136,2 (234,2)	- 98,0	- 41,8	↓
GF	5 (6)	0,0 (0,5)	- 0,5	- 100	↓
SF	13 (22)	3,3 (6,5)	- 3,2	- 49,2	↓
gesamt	554 (528)	250,7 (341,4)	- 90,7	- 26,6	↓

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



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 2014		Geldumsatz in Mill. EUR	Änderung zu 2014	
			absolut	Tendenz		absolut	Tendenz
individuelle Wohngrundstücke	114 (97)	11,2 (8,6)	+ 2,6	↑	4,5 (3,7)	+ 0,8	↑
Mehrfamilienhausgrundstücke/gemischte Bauflächen	12 (12)	1,5 (0,7)	+ 0,8	↑	0,9 (0,3)	+ 0,6	↑
gewerbliche Grundstücke	11 (12)	17,8 (7,0)	+ 10,8	↑	1,1 (0,6)	+ 0,5	↑
Erholungsgrundstücke, sonstige Grundstücke	8 (6)	0,9 (0,9)	0	→	0,1 (0,2)	- 0,1	↓
gesamt	145 (127)	31,4 (17,2)	+ 14,2	↑	6,6 (4,8)	+ 1,8	↑

4.5 Flächen- und Geldumsätze der bebauten Bauflächen

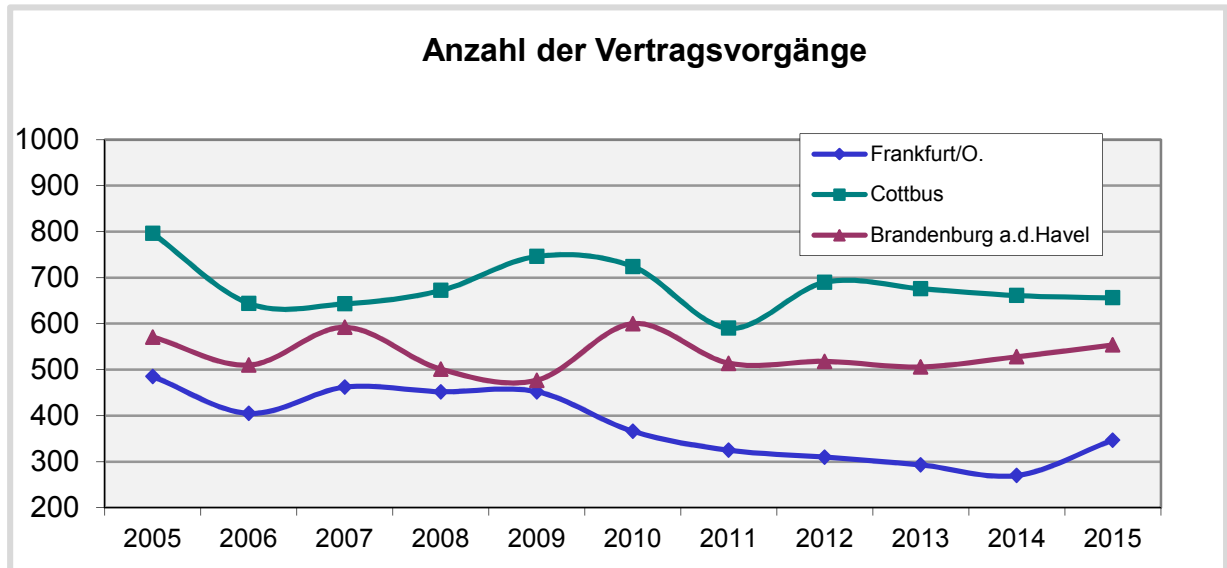
Die Flächen- und Geldumsätze für die Teilmärkte der **bebauten Grundstücke** stellen sich wie folgt dar:

Angaben des Vorjahres in ()

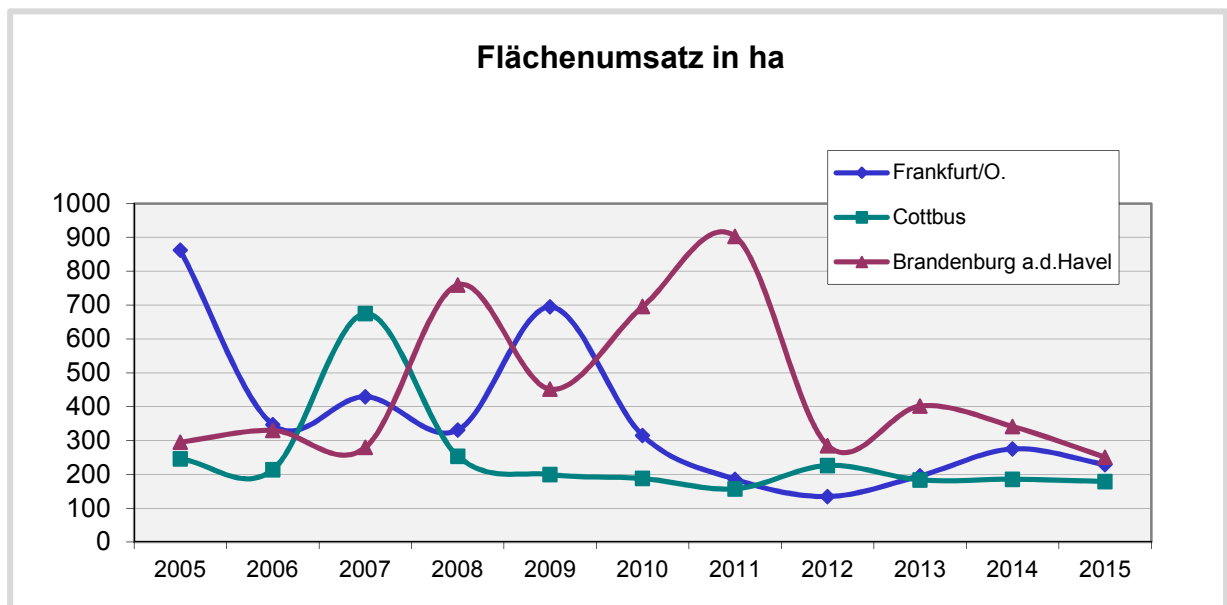
Teilmärkte BB	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz in ha	Änderung zu 2014		Geldumsatz in Mill. EUR	Änderung zu 2014	
			absolut	Tendenz		absolut	Tendenz
Ein-/Zweifamilien- u. Reihenhäuser	141 (121)	26,5 (10,6)	+ 15,9	↑	20,7 (14,5)	+ 6,2	↑
Mehrfamilienhäuser/ Geschosswohnungsbauten	50 (53)	19,8 (17,9)	+ 1,9	↑	53,8 (84,9)	- 31,1	↓
Wohn- u. Geschäftshäuser, Bürogebäude	39 (42)	21,2 (23,4)	- 2,2	↘	27,4 (67,8)	- 40,4	↓
gewerbliche und sonstige bebaute Grundstücke	26 (25)	8,1 (26,4)	- 18,3	↓	6,4 (26,0)	- 19,6	↓
Erholungsgrundstücke	47 (44)	4,2 (4,7)	- 0,5	↓	1,8 (1,1)	+ 0,7	↑
gesamt	303 (285)	79,8 (83,0)	- 3,2	→	110,1 (194,3)	- 84,2	↓

4.6 Übersicht der Umsatzentwicklungen mit vergleichbaren kreisfreien Städten

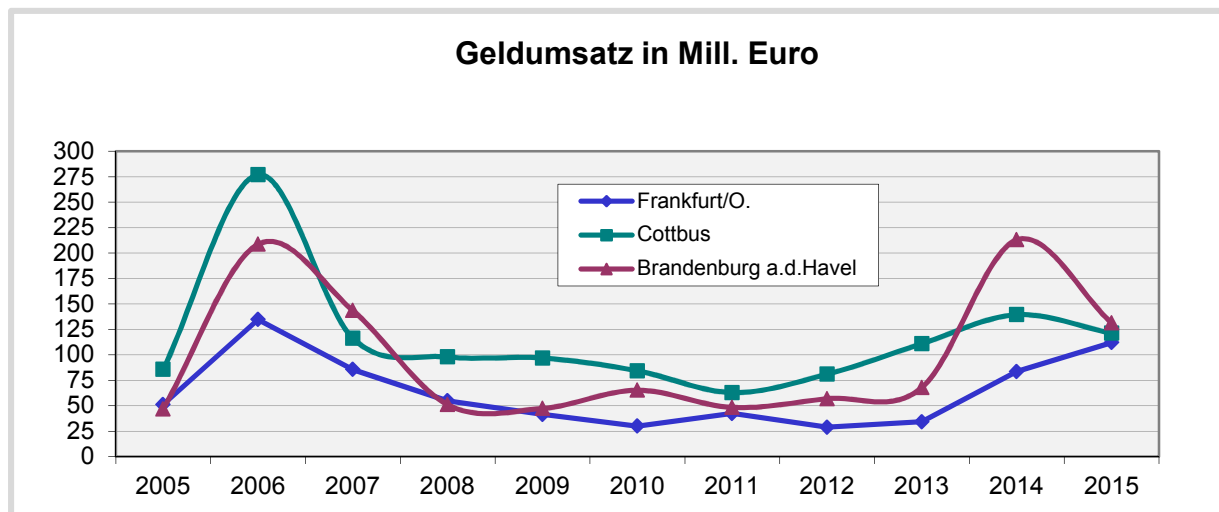
Im Land Brandenburg sind bezogen auf Einwohnerzahl, Größe, Lage und Status als kreisfreie Stadt die Städte Frankfurt (Oder) und Cottbus mit Brandenburg an der Havel vergleichbar.



Das Jahr 2015 zeigt bei der Kauffallanzahl in Frankfurt (Oder) und Brandenburg an der Havel einen leichten Anstieg und bei Cottbus einen leichten Abfall. Grundsätzlich lässt sich für Cottbus und Brandenburg an der Havel seit 2012 ein gleichbleibendes Niveau bei der Kauffallanzahl feststellen.



Der Flächenumsatz stellt sich jahrgangswise mit starken Schwankungen dar, da dieser häufig durch einzelne großflächige Verkäufe beeinflusst wird. In 2015 stellen sich die Flächenumsätze bei allen drei Städten auf einem niedrigen Niveau zwischen 190 bis 230 ha ein.



Nach den Spitzenumsätzen in dem Jahr 2014 trat eine Normalisierung in allen drei Städten im Jahr 2015 ein. In 2015 bewegen sich die Geldumsätze in den drei Städten zwischen 112 und 131 Mill. EUR.

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.

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).

5.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

5.2.1.1 Preisniveau

Die Preise für individuelle Wohnbaugrundstücke liegen im Jahre 2015 auf Grundlage der Bodenrichtwerte (BRW) zum Stichtag 31.12.2015 auf folgendem Niveau:

- In den gewachsenen Siedlungsgebieten der städtischen Lage sind 30 BRW vorhanden. Hier liegen seit Jahren stabile Grundstückspreise für Wohnbauflächen zwischen 35,- bis 75,- EUR/m² vor.

Gestiegen ist der BRW in der:

- „Krakauer Vorstadt“ von 50,- EUR/m² auf 55,- EUR/m².

- In den dörflichen Lagen wurden 10 BRW ermittelt; das Niveau in den dörflichen Lagen liegt zwischen 10,- und 50,- EUR/m². Hier liegen zwei Veränderungen zum Vorjahr vor.

Gestiegen ist der BRW in:

- „Wilhelmsdorf“ von 40,- EUR/m² auf 45,- EUR/m².

Gefallen ist der BRW in:

- „Gollwitz“ von 45,- EUR/m² auf 40,- EUR/m².

- In den Wohnparksiedlungen hat sich das Bodenrichtwertniveau in 2015 unterschiedlich entwickelt. Es wurden 13 BRW ermittelt, davon sind zehn gleichbleibend. Das Niveau liegt zwischen 45,- und 210,- EUR/m².

Gestiegen ist der BRW in:

- „Schmerzke-Zingelheide“ von 45,- EUR/m² auf 50,- EUR/m².

Gefallen ist der BRW auf der:

- „Osthalbinsel“

von 220,- EUR/m² auf 210,- EUR/m².

Ein neuer BRW wurde für die Zone Sophienstraße–EFH in Hohenstücken mit 55,- EUR/m² ermittelt.

- Neu in 2015 sind BRW für 3 kleine Wohnsiedlungen im Außenbereich. Für die Bodenrichtwertzonen „Bohnenland“, „Görisgräben“ und „Wendgräben“ wurden erstmals BRW mit jeweils 10 EUR/m² ermittelt.

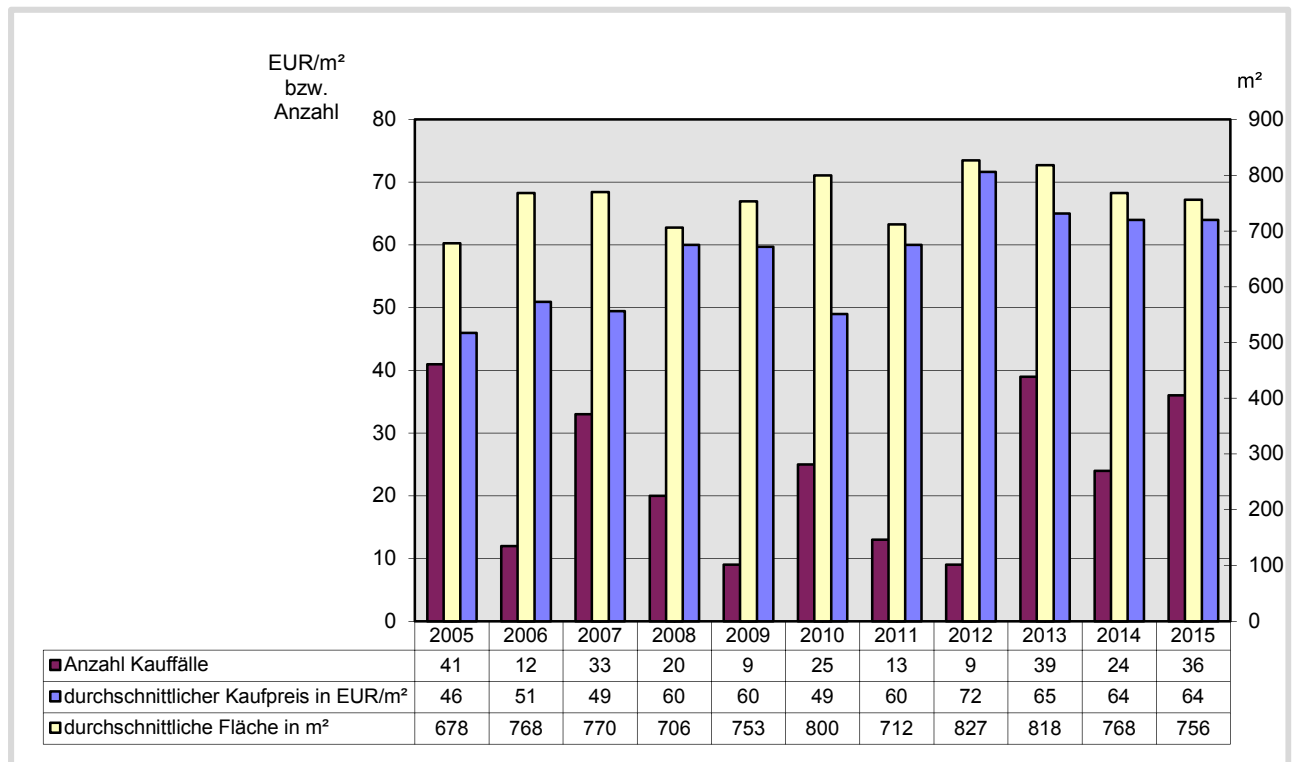
5.2.1.2 Preisentwicklung

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.

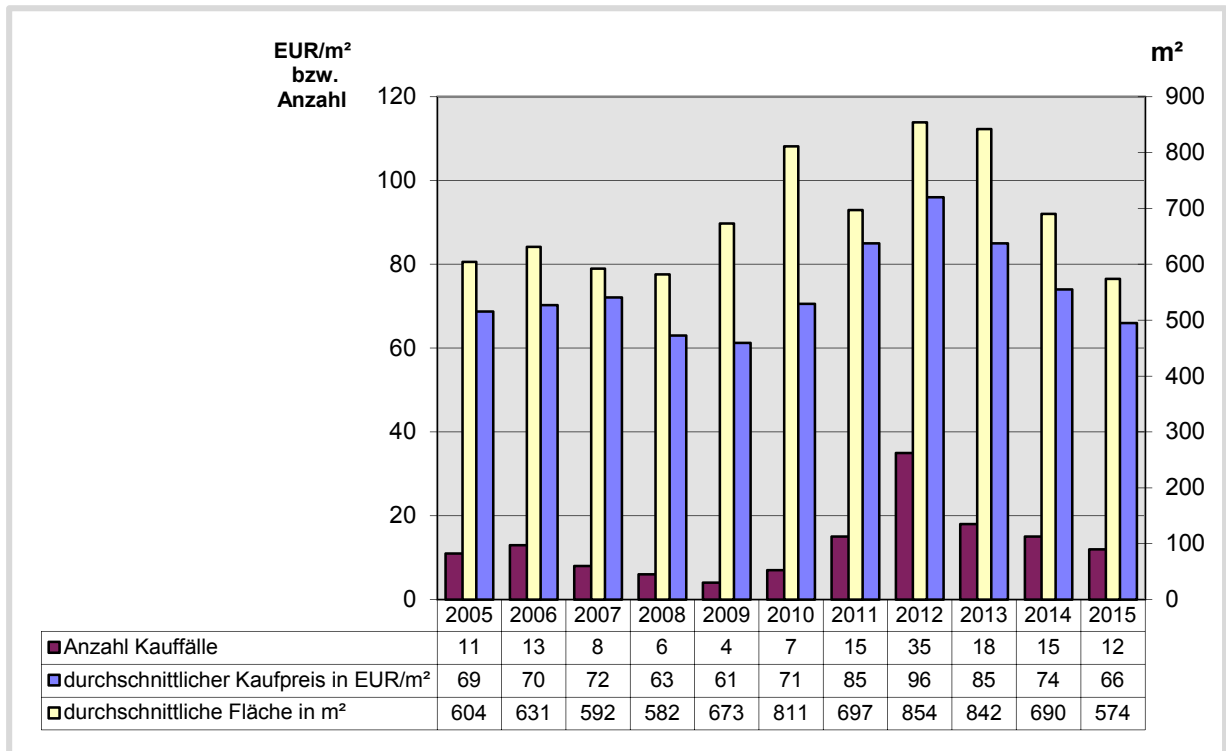
Hierunter fallen das durchschnittliche Preisniveau und die durchschnittliche Grundstücksfläche. Dabei wird unterschieden zwischen städtischen und dörflichen Lagen, sowie zwischen dem Erschließungsbeitragszustand „erschließungsbeitragsfrei nach Baugesetzbuch“ (hierunter sind die typischen Lückengrundstücke 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 2005 bis 2015 gegeben.

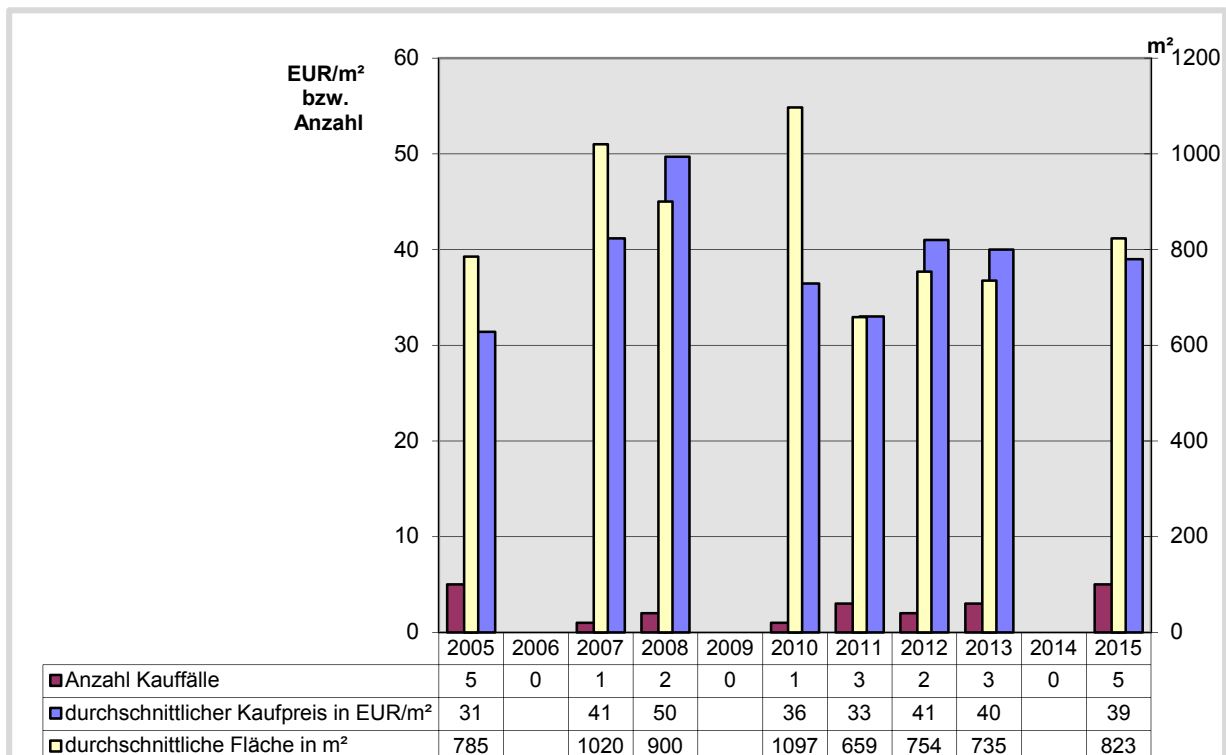
Durchschnittliche Preis- und Flächenentwicklung der städtischen Lagen erschließungsbeitragsfrei nach BauGB



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

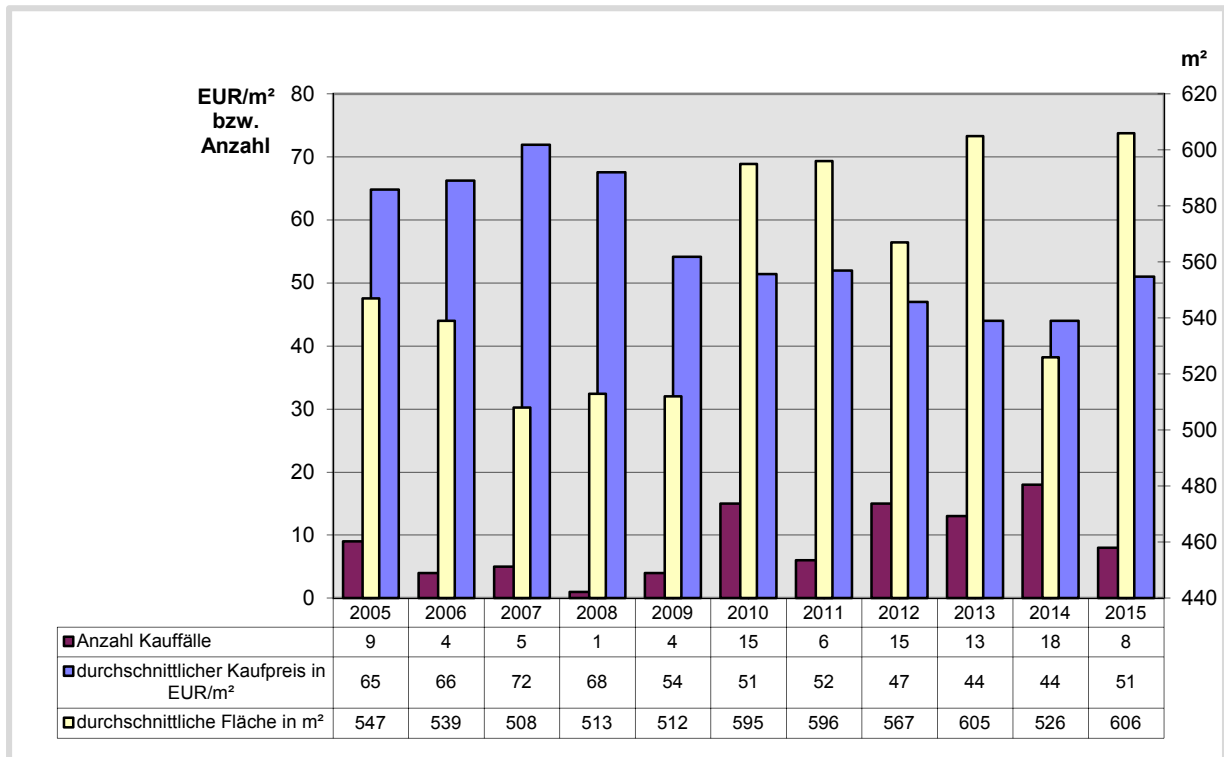


**Durchschnittliche Preis- und Flächenentwicklung der dörflichen Lagen
erschließungsbeitragsfrei nach BauGB**



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 abgabenfrei nach KAG



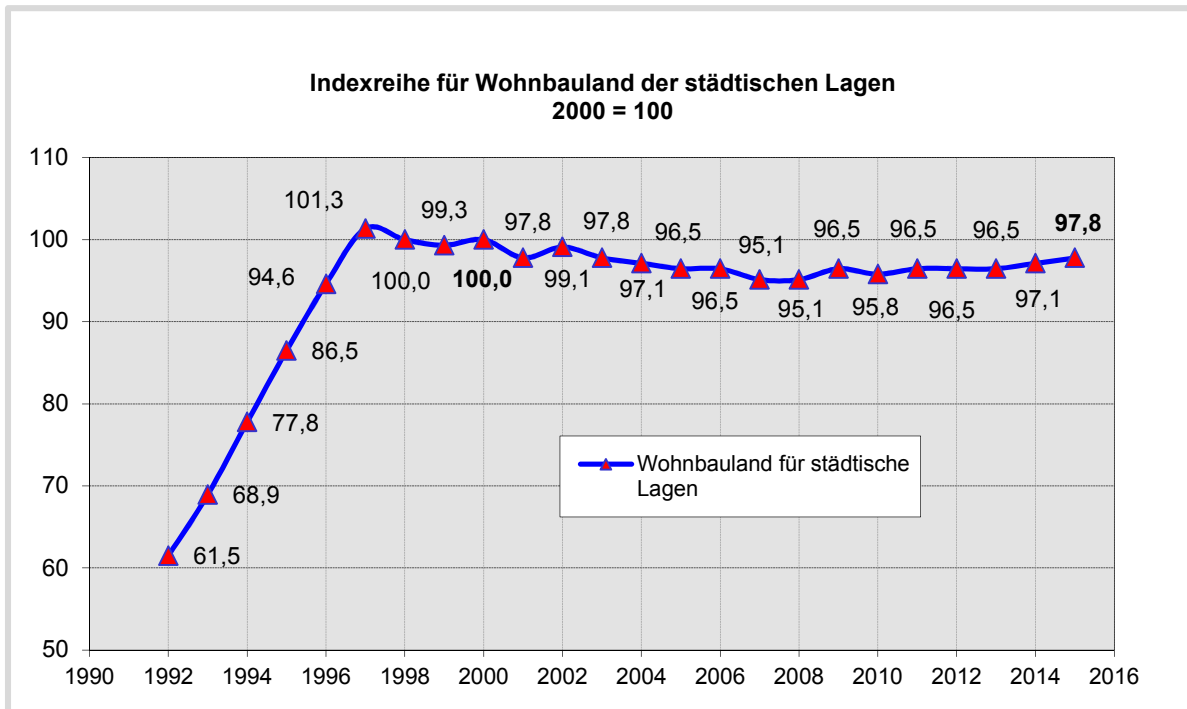
5.2.2 Bodenpreisindexreihen

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.

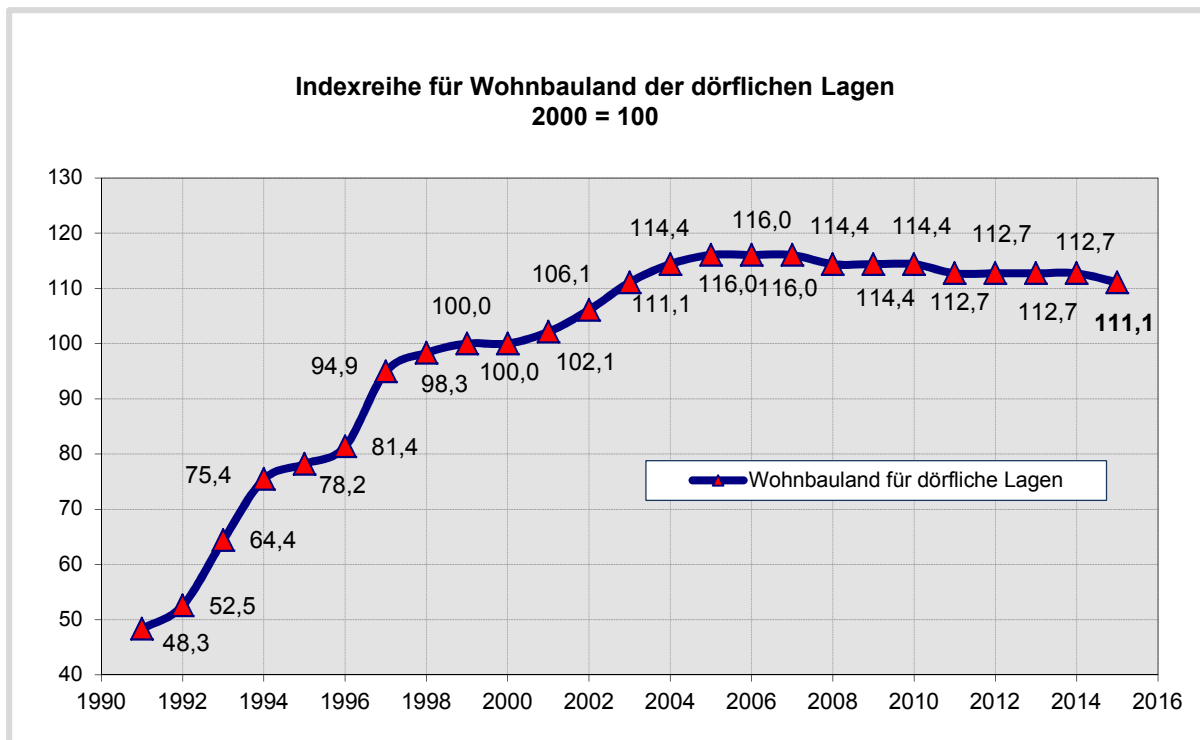
Indexreihe aus Bodenrichtwerten für „Wohnbauland der städtischen Lagen“

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 den nachfolgenden 14 Bodenrichtwertzonen werden jährlich für die Indexreihenermittlung herangezogen: Eigene Scholle, Schmöllner Weg, Wilhelmsdorf, Göttiner Landstraße, Mötzower Vorstadt, Brielower Ausbau, Görden Blumensiedlung, Görden West, Quenzsiedlung, Falkenbergswerder, Plaue Gartenstadt, Kirchmöser Dorf, Am Gördensee, Massowburg.



Indexreihe aus Bodenrichtwerten für „Wohnbauland der dörflichen Lagen“

In diese Indexreihe sind die Bodenrichtwerte aus dörflichen Lagen in die Auswertung eingeflossen. Dies sind: Neuendorf, Plauerhof, Neuschmerzke, Göttin, Klein Kreutz, Schmerzke, Schützenworth, Wust, Gollwitz.



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 2010 bis 2015 herangezogen, um der Forderung nach einem statistisch gesicherten Stichprobenumfang zu genügen. Die Regression wurde anhand von 92 Kauffällen durchgeführt. Danach liegt **keine statistisch gesicherte Abhängigkeit** zwischen Bodenpreis und Grundstücksfläche vor. Das Bestimmtheitsmaß liegt bei 0,03 (2014 – 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 2015 wurde kein verwertbarer Kauffall für ein eigenständiges bebaubares Grundstück registriert.

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

Nach Auskunft der Fachgruppe Bauaufsicht wurden im Jahre 2015 keine Baugenehmigungen für Mehrfamilienhäuser erteilt. Es wurde auch keine Fertigstellung von Geschosswohnungsbauten registriert; im Jahre 2014 wurden vier Baugenehmigungen und keine Fertigstellung registriert.

5.4 Bauland für Gewerbe

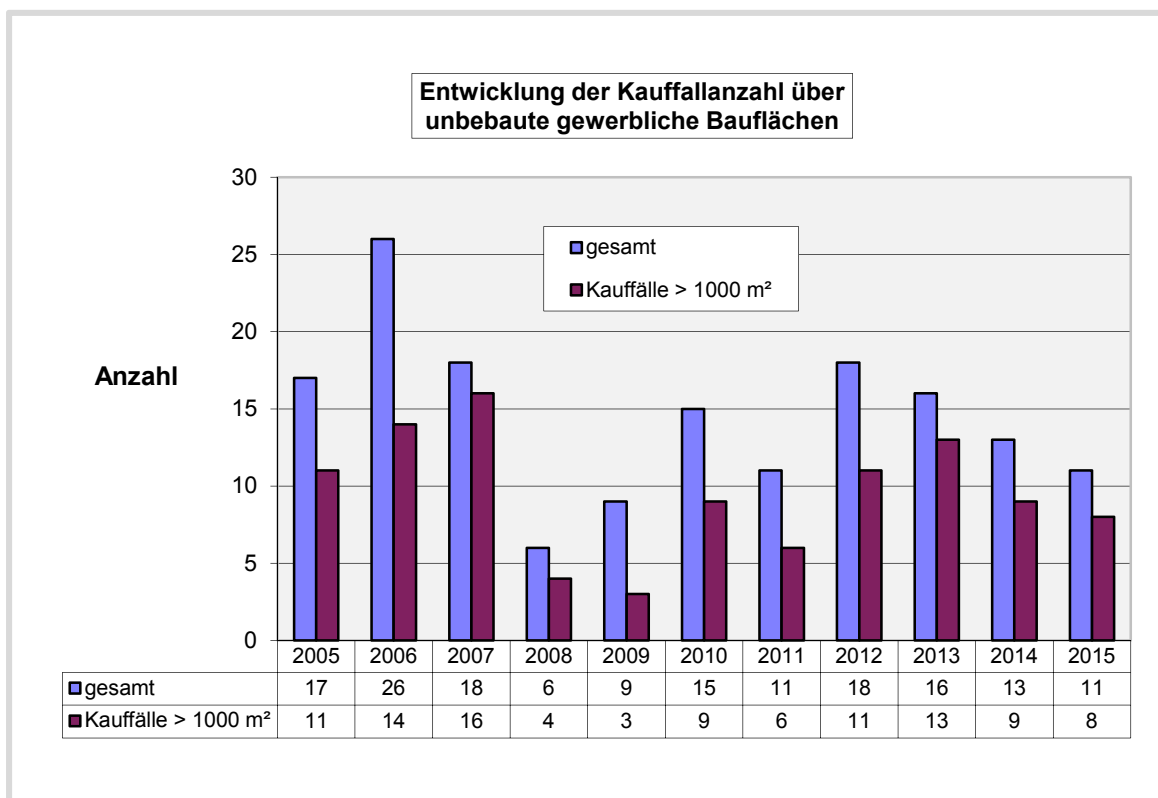
Der Begriff der gewerblichen Bauflächen wird für unterschiedliche Nutzungen verwendet. Mit ihm werden sowohl Flächen für die Produktion von Waren als auch für deren Lagerung und Verteilung sowie Flächen für dienstleistungsorientierte Betriebe (z.B. Autohäuser) bezeichnet (vgl. auch BauNVO). Die unterschiedlichen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



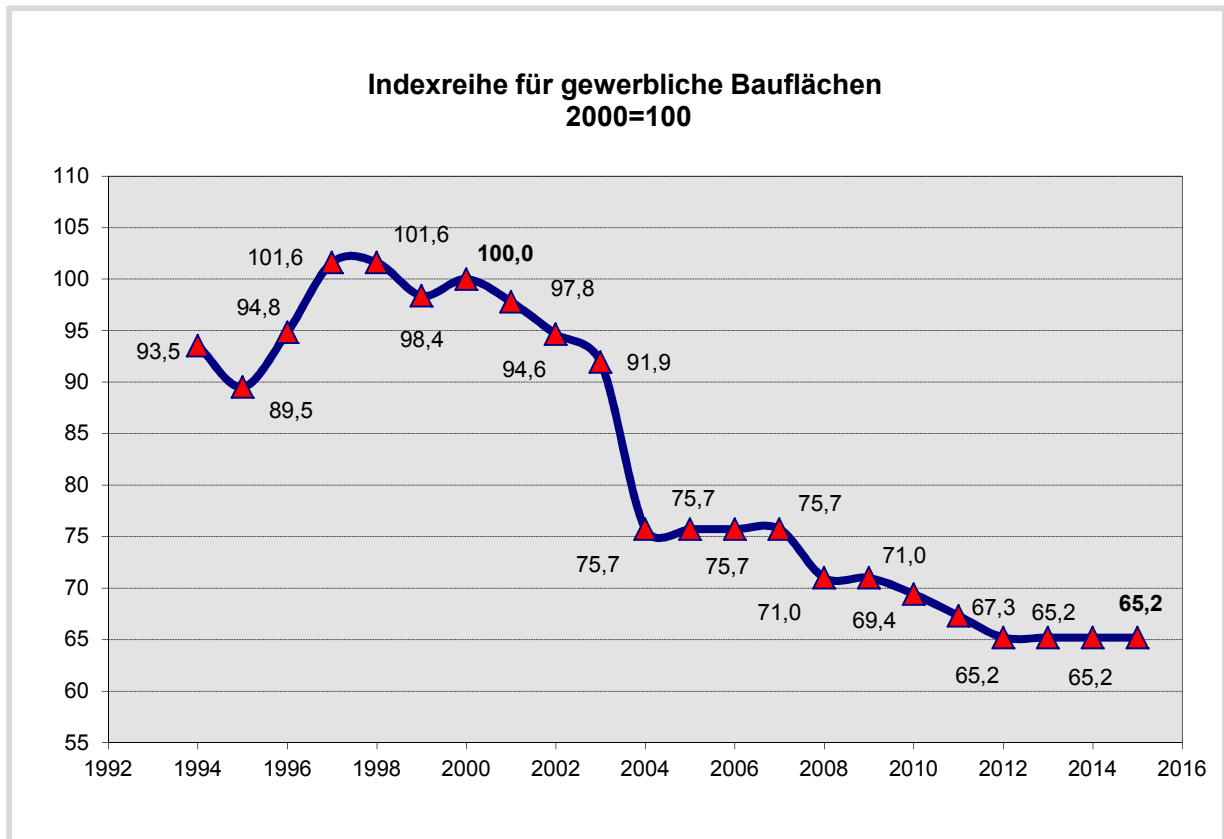
Im Jahre 2015 wurden 11 Kaufverträge für unbebaute Gewerbeflächen registriert. Darunter waren acht Kauffälle mit ungewöhnlichen Verhältnissen. Die verbleibenden drei Kauffälle weisen unterschiedliche Grundstücksqualitäten bei Flächengrößen von rd. 1.700 m² bis 13.800 m² und einem Preisniveau von 9,- €/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.

Die Bodenrichtwertzone „Industriegelände am Silokanal“ wurde zum Stichtag 31.12.2015 aufgrund der unterschiedlichen Preisentwicklung aufgeteilt. Der westliche Teil der Zone wurde mit 20,- EUR/m² bestätigt. Der östliche Teil wurde als neue Zone „Opelgelände- Gewerbe“ mit 14,- EUR/m² eingeführt. Die Trennung bildet die örtlich verlaufende Eisenbahnlinie.

5.4.2 Bodenpreisindexreihe aus Bodenrichtwerten für gewerbliche Bauflächen

Die Indexreihe stellt die Preisentwicklung der Bodenrichtwerte von unbebautem Gewerbebauland dar. Diese Indexreihe wurde im Jahr 2015 neu erstellt, es sind die Bodenrichtwerte aus folgenden Gewerbegebieten eingeflossen: Hohenstücken- Gewerbegebiet, Am Elisabethhof, Am Neuendorfer Sand, Industriegelände am Silokanal, Schmerzke-Gewerbegebiet, Caasmannstraße, Kirchmöser-Gewerbegebiet, Am Industriegelände Nord, Meyerstraße.



5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Bauerwartungsland

Im Jahre 2015 wurden zwei Kauffälle registriert.

Fünf Kauffälle aus den Jahren 2011 bis 2015 weisen eine Spanne von 21 % bis 66 % vom Bodenrichtwert auf. Ein mittleres Preisniveau wird auf Grund der geringen Datenmenge nicht angegeben.

Rohbauland

Im Jahre 2015 wurden acht Kauffälle registriert, wovon sechs für eine weitere Auswertung verwendet werden können. Diese sechs Kauffälle weisen eine Spanne von 25 % bis 100 % vom Bodenrichtwert auf. Das mittlere Preisniveau liegt bei 58 %.

25 Kauffälle aus den Jahren 2011 bis 2015 weisen eine Spanne von 25 % bis 100 % 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 drei als verwertbar eingestuft wurden. Bei diesen drei Kauffällen handelt es sich um Grundstücke mit Wasserlage (Lagedefinition siehe Seite 17).

Davon wurde ein Kauffall für ein Grundstück in direkter Wasserlage mit 18,52 EUR/m² im Außenbereich registriert. Zwei Kauffälle wurden für Grundstücke in Wassernähe für 35,97 und 47,28 EUR/m² mit Innenbereichslage verzeichnet.

Zum Vergleich: Im Jahre 2014 lagen 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 für ein Grundstück in Wassernähe zu 47,28 EUR/m² verzeichnet.

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 2015 wurde **ein** Erbbaurechtsvertrag in der Stadt Brandenburg an der Havel für ein Erholungsgrundstück 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	2,9 % bis 4 %
Gemeinbedarf	2 % bis 4 %

Im Berichtsjahr 2015 wurden fünf Verträge über den Verkauf eines Erbbaurechts (Recht einschließlich Bauwerk/ Gebäude) registriert. Hierfür wurden zusammen rund 3,6 Mill. EUR bezahlt.

5.8 Sonderauswertungen

5.8.1 Bauland in zweiter Reihe

In den Jahren 2005 bis 2015 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, zur Herbeiführung eines günstigeren Grundstückszuschnitts oder zum Anschluss an eine öffentliche Straße.

Im Berichtsjahr 2015 wurden 32 Zukäufe registriert. Seit 2014 wird nach folgender Unterscheidung erfasst: **baurechtlich notwendig** oder **baurechtlich nicht notwendig**. 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.
2014-2015	2014-2015						
baurechtlich notwendig	37	10	280	10	220	25	156
baurechtlich nicht notwendig	18	9	64	35	230	7	107

Nachfolgende Auswertungen beziehen sich auf Kauffälle des Zeitraums **2012 bis 2015**. Dieser Zeitraum wurde gewählt, um eine genügend große Anzahl von Kauffällen zu haben, die weitergehende Auswertungen ermöglichen. Es wurden 115 Kauffälle als Zukäufe registriert. Eine Unterscheidung nach baurechtlich notwendigen oder baurechtlich nicht notwendigen Flächen konnte aufgrund des geringen Datenmaterials seit 2014 noch nicht vorgenommen werden.

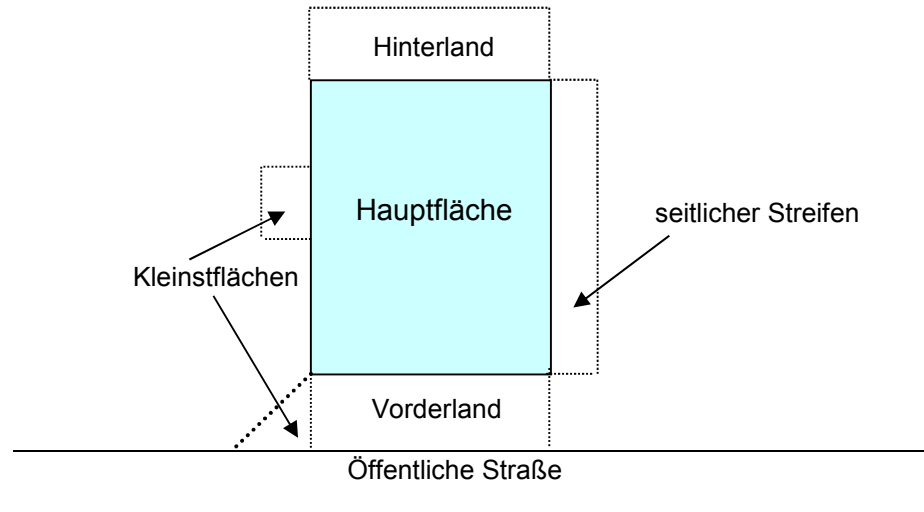
Danach ergibt sich folgendes Bild:

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
115	4	500	10	250	7	200	75
							→

Die in der vorstehenden Tabelle dargestellten Werte weisen eine große Bandbreite auf. Daher wurde das zur Verfügung stehende Datenmaterial entsprechend der Lage der Zukaufflächen zur Hauptfläche ausgewertet. Von 115 Zukäufen konnten 112 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
45	7	280	20	220	14	156	74
							↑

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
34	9	162	10	180	25	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
25	Min.	Max.	Min.	Max.	Min.	Max.	71
	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
8	Min.	Max.	Min.	Max.	Min.	Max.	104
	16	500	35	250	38	200	↑

6. Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

6.1 Allgemeines

Im Berichtsjahr wurden 55 Kauffälle für den Bereich der land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke registriert. Dabei wurden **136,2 ha Grundstücksfläche für 0,8 Mill. EUR umgesetzt**. Zum Vergleich: Im Jahr 2014 waren es 43 Kauffälle mit einem Umsatz von 234,2 ha bei einem Gesamtkaufpreis von 1,5 Mill. EUR.

Von den 55 Kauffällen konnten 23 der Nutzung Acker, Grünland oder Forst zugeordnet werden. Bei den restlichen Kauffällen war keine Unterscheidung nach diesen Nutzungen möglich bzw. sie waren für eine weitere Auswertung ungeeignet.

6.2 Landwirtschaftliche Flächen

6.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

6.2.1.1 Preisniveau, Preisentwicklung für Ackerland

Der Gutachterausschuss registrierte vier verwertbare Kauffälle für Ackerland im Jahr 2015.

Ackerland 2015: vier Verkäufe von 0,51 bis 1,19 EUR/m²
Ackerland 2014: elf Verkäufe von 0,44 bis 0,91 EUR/m²

Das Stadtgebiet gliedert sich in zwei Bodenrichtwertzonen für Ackerland:

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

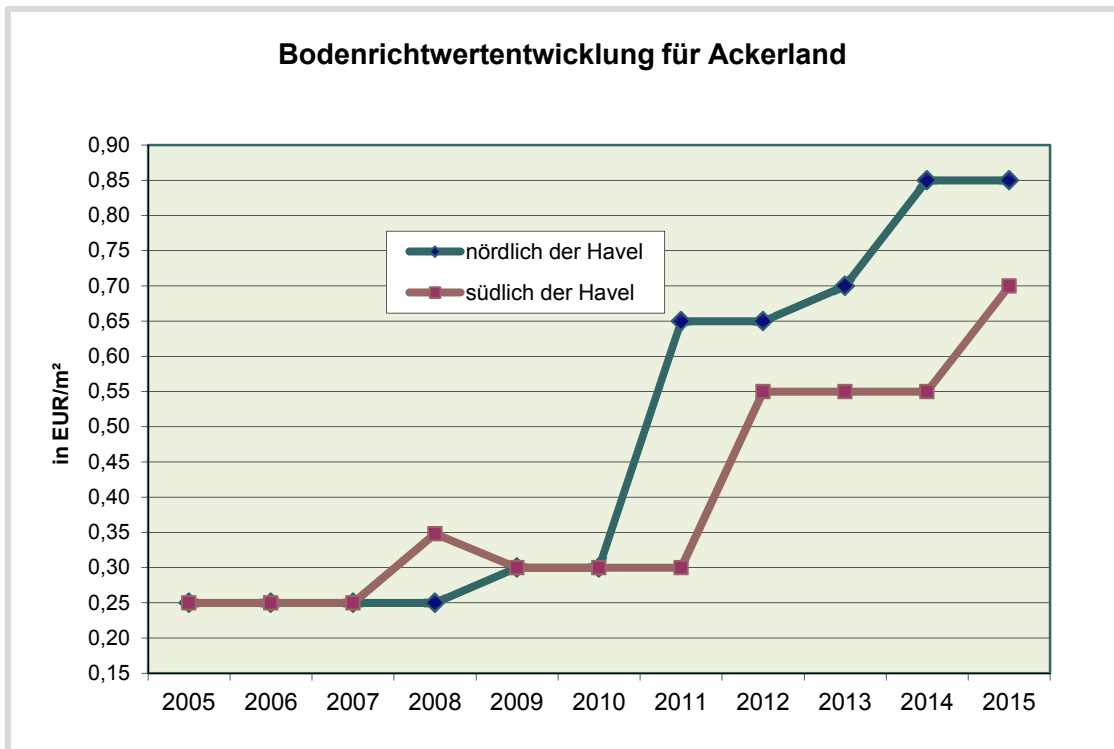
Die folgenden Tabellen stellen die Zuordnung der Kaufpreise nach Bodenrichtwertzone, Gruppen von Ackerzahlen (AZ) und Flächengröße aus den Jahren 2011 bis 2015 dar.

Kaufpreise für Ackerland - südlich der Havel in EUR/m² aus den Jahren 2011 bis 2015						
Fläche in ha	Kaufpreisspanne Mittelwert (Anzahl der Kauffälle)				Verträge	Mittelwert der Kauf- preise 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 - 0,32 0,32 (1)	9	0,42
1 ha bis 10 ha	0,36 - 0,60 0,54 (4)	0,22 - 0,85 0,52 (6)	0,24 - 0,75 0,46 (7)	0,27 - 0,30 0,29 (2)	19	0,47
über 10 ha	---	0,44 - 0,44 0,44 (1)	0,78 - 0,78 0,78 (1)	---	2	0,61
Verträge	7	8	12	3	30	
Mittelwert der Kauf- preise	0,48	0,48	0,49	0,30		

Kaufpreise für Ackerland - nördlich der Havel in EUR/m² aus den Jahren 2011 bis 2015						
Fläche in ha	Kaufpreisspanne Mittelwert (Anzahl der Kauffälle)				Verträge	Mittelwert der Kauf- preise 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)	0,55 - 1,20 0,73 (7)	---	1,19 - 1,19 1,19 (1)	9	0,80
1 ha bis 10 ha	0,65 - 0,95 0,84 (3)	0,23 - 0,91 0,58 (5)	---	---	8	0,68
über 10 ha	---	0,80 - 0,85 0,83 (3)	---	---	3	0,83
Verträge	4	15	---	1	20	
Mittelwert der Kauf- preise in EUR/m²	0,85	0,70	---	1,19		

Preisentwicklung für Ackerland

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



Räumliche Verteilung der Ackerlandverkäufe 2015



6.2.1.2 Preisniveau, Preisentwicklung für Grünland

Der Gutachterausschuss registrierte zehn verwertbare Kauffälle für Grünland im Jahr 2015.

Grünland 2015: zehn Kauffälle zwischen 0,47 und 1,01 EUR/m²
 Grünland 2014: sechs Kauffälle zwischen 0,35 und 0,71 EUR/m²

Das Stadtgebiet gliedert sich in zwei Bodenrichtwertzonen für Grünland:

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

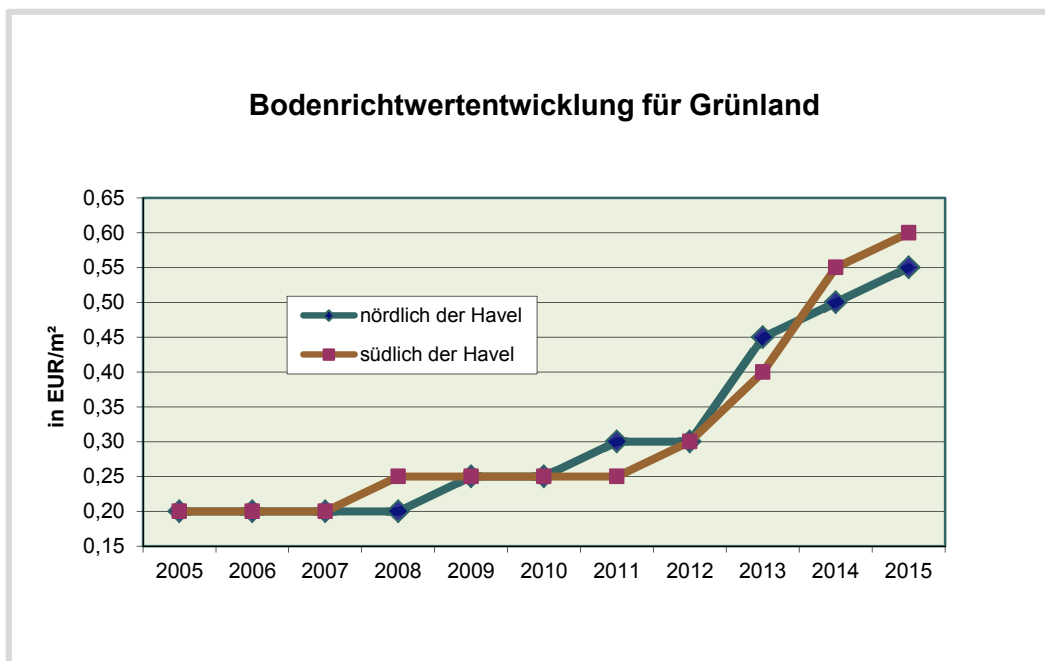
Die folgenden Tabellen stellen die Zuordnung der Kaufpreise nach Bodenrichtwertzone, Gruppen von Grünlandzahlen (GLZ) und Flächengröße aus den Jahren 2011 bis 2015 dar.

Kaufpreise für Grünland - südlich der Havel in EUR/m ² aus den Jahren 2011 bis 2015						
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 - 0,55 0,35 (3)	0,19 - 0,61 0,34 (3)	0,34 - 0,67 0,54 (6)	0,30 - 0,30 0,30 (2)	14	0,42
1 ha bis 10 ha	---	0,17 - 0,38 0,24 (6)	0,21 - 0,75 0,41 (10)	---	16	0,34
über 10 ha	---	0,22 - 0,47 0,35 (2)	---	---	2	0,35
Verträge	3	11	16	2	32	
Mittelwert der Kauf- preise	0,35	0,28	0,46	0,30		

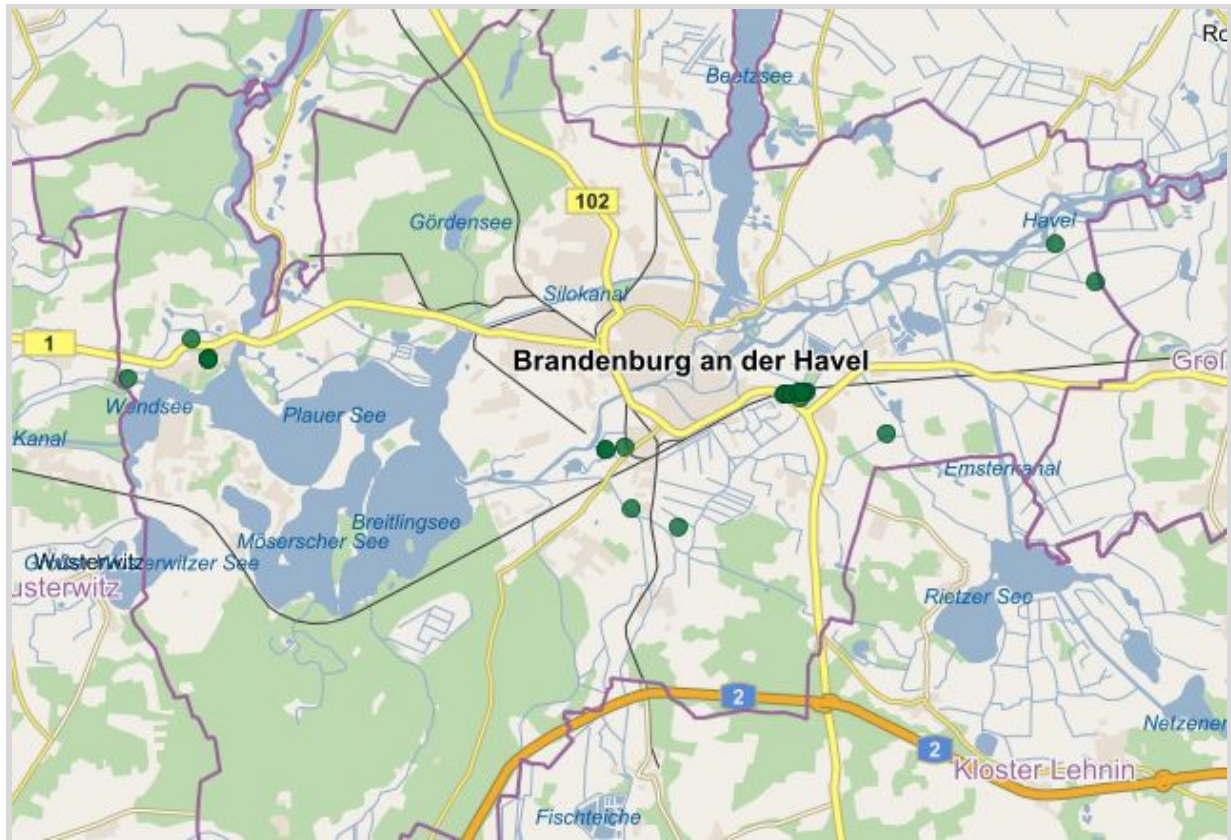
Kaufpreise für Grünland - nördlich der Havel in EUR/m ² aus den Jahren 2011 bis 2015						
Fläche in ha	Kaufpreisspanne Mittelwert (Anzahl der Kauffälle)				Verträge	Mittelwert der Kauf- preise in EUR/m ²
	GLZ bis 20	GLZ 21 - 30	GLZ 31 - 40	GLZ über 40	Anzahl	
bis 1 ha	0,47 - 0,47 0,47 (1)	0,37 - 1,01 0,62 (4)	0,29 - 0,83 0,61 (3)	---	8	0,60
1 ha bis 10 ha	0,67 - 0,67 0,67 (1)	0,25 - 0,25 0,25 (1)	0,35 - 0,35 0,35 (1)	---	3	0,42
über 10 ha	---	---	0,45 - 0,45 0,45 (1)	---	1	0,45
Verträge	2	5	5	---	12	
Mittelwert der Kaufpreise	0,57	0,55	0,53	---		

Preisentwicklung für Grünland

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



Räumliche Verteilung der Grünlandverkäufe 2015



6.3 Forstwirtschaftliche Flächen

Preisniveau für forstwirtschaftliche Flächen

Der Gutachterausschuss registrierte neun verwertbare Kauffälle für forstwirtschaftliche Flächen einschließlich Aufwuchs im Jahr 2015.

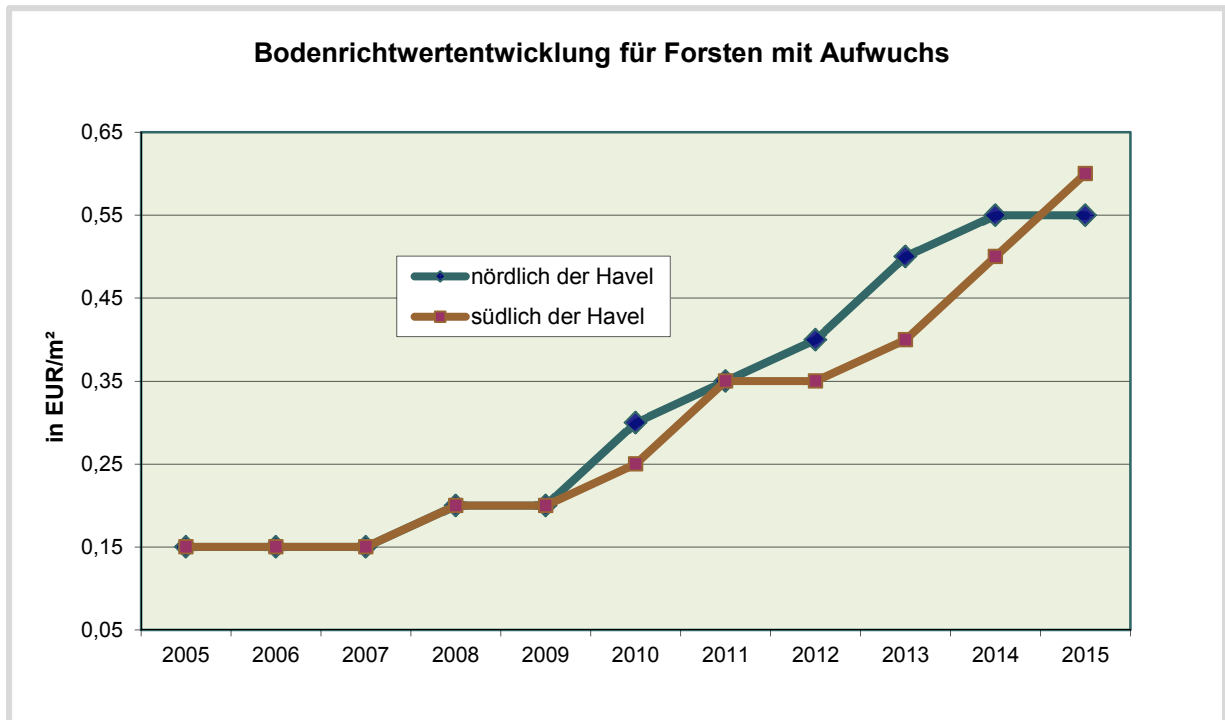
Forstwirtschaftliche Flächen 2015: neun Kauffälle zwischen 0,36 und 0,75 EUR/m²
 Forstwirtschaftliche Flächen 2014: drei Kauffälle zwischen 0,50 und 0,63 EUR/m²

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 anhand der Bodenrichtwerte für forstwirtschaftliche Flächen mit Aufwuchs in der Stadt Brandenburg an der Havel dargestellt.



Räumliche Verteilung der Verkäufe 2015 über forstwirtschaftliche Flächen



7. Sonstige unbebaute Grundstücke

7.1 Gartenland

Gartenlandflächen sind Grünflächen, die privat genutzt werden. Dies können Hausgärten oder selbständige Gartengrundstücke (Eigentumsgärten) sein. Grundsätzlich ist eine bauliche Nutzung nicht möglich. Diese Flächen unterliegen **nicht** dem BKleingG oder der Nutzungsentgeltverordnung.

Gartenland

Im Jahr 2015 wurden neun Kauffälle für Gartenland registriert, wovon fünf für die weitere Auswertung verwendet werden können.

Bei diesem Teilmarkt wird zwischen städtischen und dörflichen Lagen unterschieden.

Städtische Lagen

Im Jahr 2015 wurden fünf Kauffälle für Gartenland in einer Spanne von 3,10 bis 10,75 EUR/m² registriert.

Zum Vergleich: Im Jahr 2014 lagen keine Kauffälle vor.

Dörfliche Lagen

In den dörflichen Lagen wurde für das Jahr 2015 und 2014 kein Kauffall registriert.

7.2 Preisentwicklung bei Gartenland

Der Gutachterausschuss hat eine Auswertung von Gartenlandverkäufen der Jahre 2005 bis 2015 mit insgesamt 63 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 2005 – 2015 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	10	5,89 (1,13 – 10,13)	26 (5 – 41)	541 (17 – 1328)
(26 -50) / 40	34	5,69 (1,26 – 13,00)	14 (3 – 37)	959 (83 – 4434)
(51-75) / 62	16	7,21 (1,42 – 17,75)	11 (2 – 24)	1020 (51 - 3174)
(> 75) / 115	3	11,91 (3,20 – 27,03)	8 (4 -15)	2811 (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 2015 mit 303 Kauffällen gegenüber 285 Kauffällen aus 2014 gestiegen. Dabei sind der Geldumsatz um ca. 43,4 % (von 194,3 auf 110,1 Mill. EUR) und der Flächenumsatz um ca. 4 % gefallen. Mit einem Anteil von 83,4 % am Geldumsatz 2015 stellt der Grundstücksteilmarkt „Bebaute Grundstücke“ den wertrelevant größten Teilmarkt dar.

Entwicklung der Vertragszahlen zu den verschiedenen Gebäudearten

Gebäudearten	Vertragszahlen					Änderung Kauf-fallanzahl 2015 zu 2014	
	2011	2012	2013	2014	2015	absolut	%
Einfamilienhäuser (EFH)	68	70	68	68	90	+ 22	+ 32
Zweifamilienhäuser (ZFH)	0	2	2	4	6	+ 2	+ 50
Doppelhaushälften (Dhh)	20	27	29	19	25	+ 6	+ 32
Reihenhäuser (Rh)	26	20	30	30	20	- 10	- 33
Mehrfamilienhäuser (Mfh)	37	46	36	53	50	- 3	- 6
Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	10	17	12	15	19	+ 4	+ 27
Wohn- und Geschäftshäuser (WGH)	22	22	15	27	20	- 7	- 26
Wochenendhäuser (WEH)	33	36	27	44	47	+ 3	+ 7
Sonstige Gebäude (z.B. Lager- u. Produktionsgebäude, soziale Einrichtungen)	26	18	24	25	26	+ 1	+ 4

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

8.2 Ein- und Zweifamilienhäuser
8.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

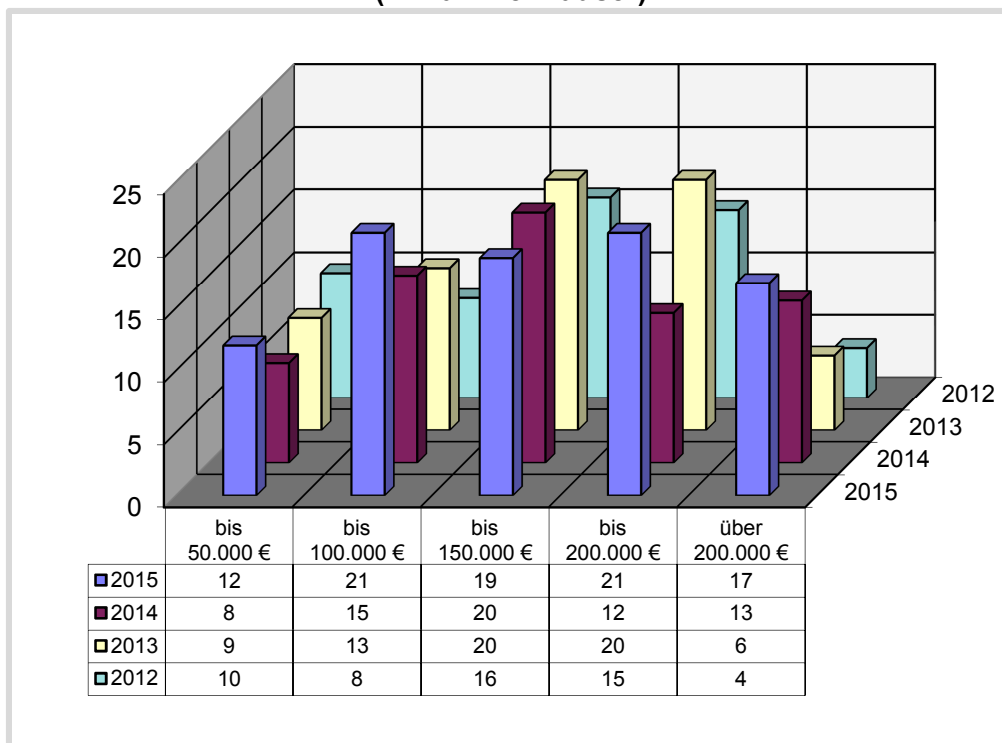
Der Gutachterausschuss registrierte im Berichtsjahr 96 Kauffälle von Grundstücken mit Ein- und Zweifamilienhäusern. Die nachfolgende Auflistung gibt Umsatzzahlen und Durchschnittswerte für die jeweilige Kategorie wieder. Diese Daten sind **nicht** nach Baujahr, Bauzustand und Lage differenziert.

	Einfamilienhäuser 2015 (2014)	Zweifamilienhäuser 2015 (2014)
Anzahl der Kauffälle	90 (68)	6 (4)
Wertumsatz in Mill. EUR	14,2 (9,5)	1,0 (0,4)
Flächenumsatz in ha	23,5 (10,7)	0,8 (0,4)
Mittelwert Kaufpreis in EUR	146.300* (150.800*)	170.400 (101.000)
Mittelwerte Grundstücksfläche in m²	869* (790*)	1315 (1076)
Mittelwert Wohnfläche in m²	136 (140)	174 (233)

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

Im nachfolgenden Diagramm werden die 90 Kauffälle der Einfamilienhäuser anzahlmäßig gestaffelt nach Preisgruppen dargestellt.

Häufigkeitsverteilung nach Preisgruppen (Einfamilienhäuser)



8.2.2 Sachwertfaktoren für Einfamilienhäuser

Die Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren) werden 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 sind 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 für 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 Werteinfluss 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)

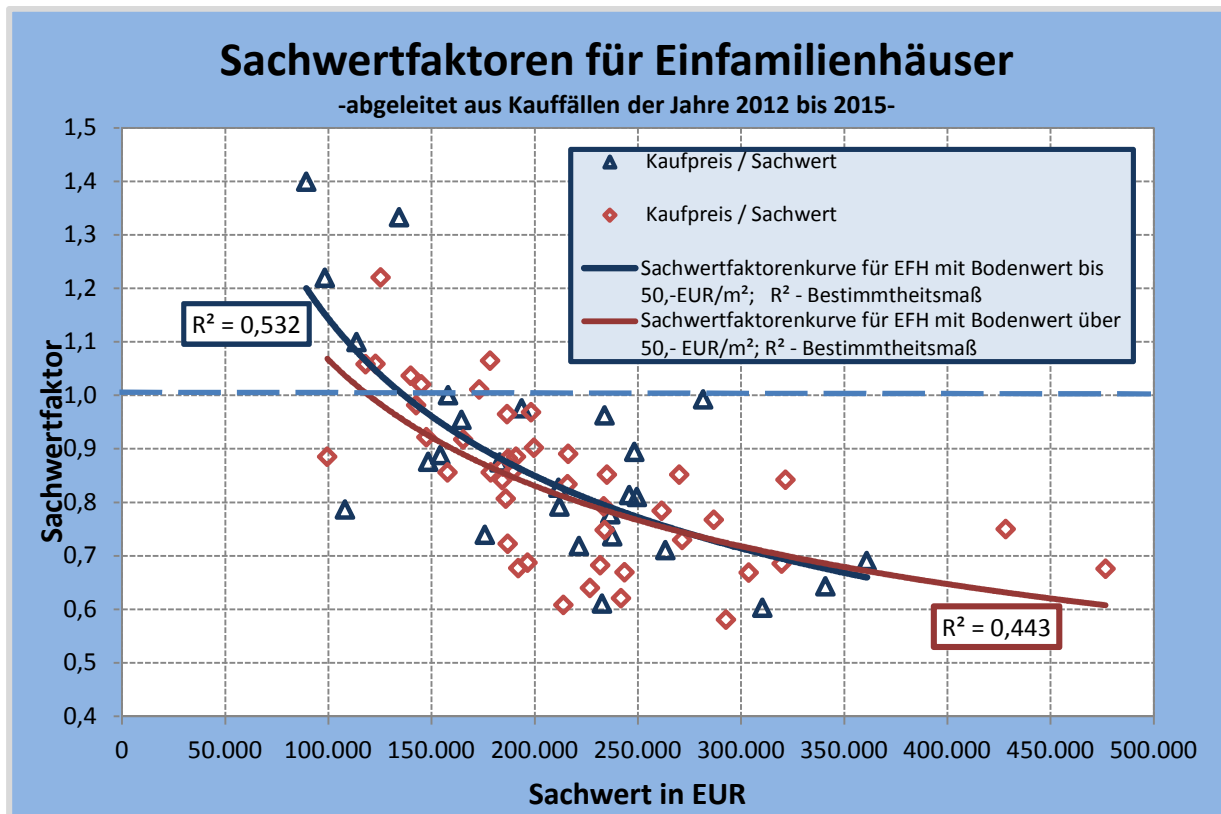
Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile	für folgende Bauteile erfolgt kein gesonderter Wertansatz: a) Dachgauben, wenn die Summe der Dachgaubenlängen nicht mehr als ca. 5 m beträgt b) Balkone/ Dachterrassen bis 5 m ² Grundfläche c) Vordächer im üblichen Umfang d) Übliche Außentreppen, 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 Drempel 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	2012 bis 2015
Bereich	Stadtgebiet Brandenburg an der Havel
Bodenrichtwertbereich	25 EUR/m ² bis 90 EUR/m ²
Grundstücksgröße	374 m ² - 1348 m ²

Für Einfamilienhäuser lag aus den Jahren 2012 bis 2015 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.



Tabellarische Darstellung einiger Sachwertfaktoren:

Sachwertfaktoren für Einfamilienhäuser		
Sachwert in €	Sachwertfaktor mit einem Bodenwert bis 50,- EUR/m ²	Sachwertfaktor mit einem Bodenwert über 50,- EUR/m ²
100.000	1,15	1,08
150.000	0,95	0,92
200.000	0,85	0,83
250.000	0,78	0,77
300.000	0,72	0,73

8.2.3 Vergleichsfaktoren für Einfamilienhäuser

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Einheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekt) - siehe Vergleichswertrichtlinie (VW-RL).

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 sowohl 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 zum Modellansatz - siehe Punkt 8.2.2.

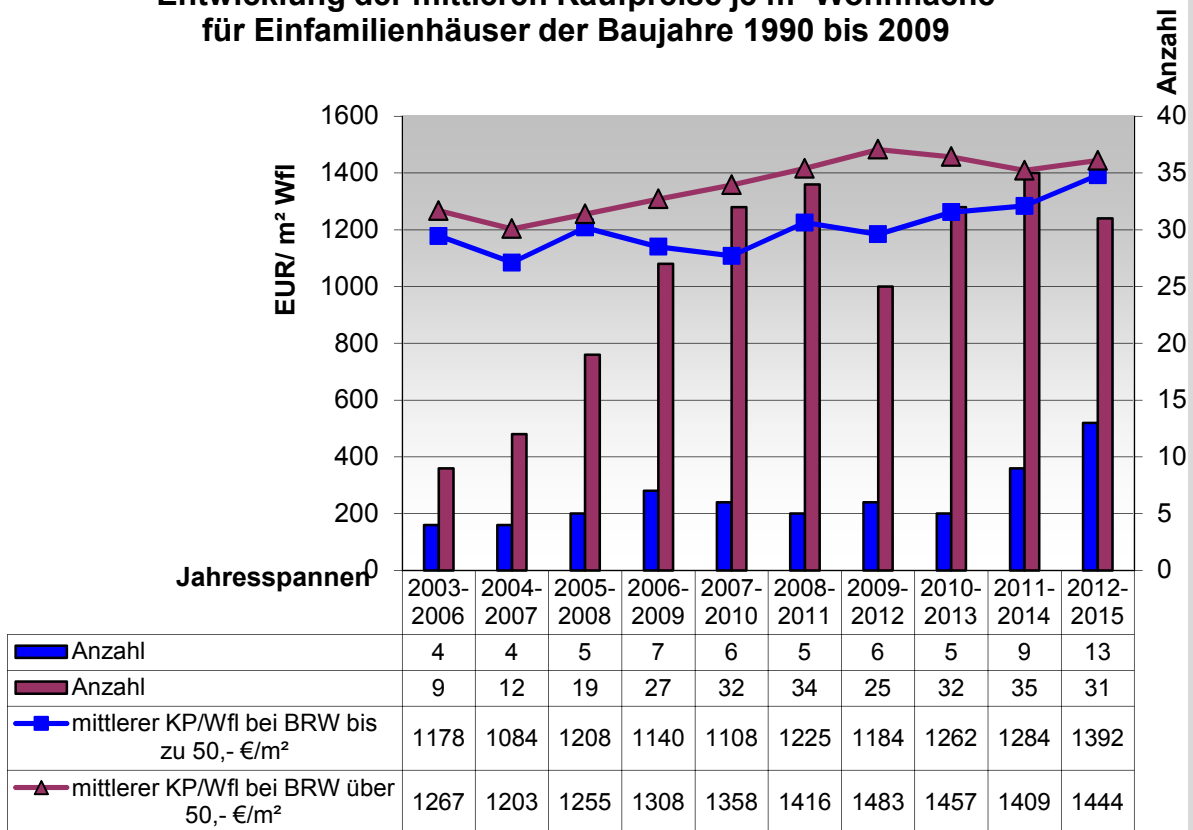
In die nachfolgende Tabelle sind 96 ausgewertete Kaufverträge von Einfamilienhausgrundstücken **der Jahre 2012 bis 2015** eingegangen. Dabei wurden Grundstücksverkäufe bis zu einer Grundstücksgröße von 1.500 m² berücksichtigt.

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 (Spannangabe)	mittlere Wohnfläche in m ² (Spannangabe)	mittlerer Wohnflächenpreis in EUR/m ² (Spannangabe)
vor 1950	keine	bis 50 €/m ²	3	1000 (766 – 1233)	161 (113 -229)	412 (286 -531)
		über 50 €/m ²	1	127 (127 -127)	90 (90 – 90)	944 (944 – 944)
	nach 1990 tlw. oder komplett modernisiert	bis 50 €/m ²	6	883 (189 -1432)	129 (97 – 210)	1058 (905 – 1225)
		über 50 €/m ²	15	672 (447 -1395)	140 (92 – 203)	1121 (786 -1735)
1950 - 1989	keine	bis 50 €/m ²	0	---	---	---
		über 50 €/m ²	4	773 (543 – 962)	125 (75 – 185)	1064 (881 – 1261)
	nach 1990 tlw. oder komplett modernisiert	bis 50 €/m ²	6	864 (581 – 1198)	112 (93 – 138)	1243 (754 – 1925)
		über 50 €/m ²	9	750 (500 -1222)	124 (81-217)	1269 (1009 -1605)

Baujahr	Modernisierung	BRW	Anzahl der Kauffälle	mittlere Grundstücksfläche in m ² (Spannangabe)	mittlere Wohnfläche in m ² (Spannangabe)	mittlerer Wohnflächenpreis in EUR/m ² (Spannangabe)
1990 - 2009	keine	bis 50 €/m ²	13	693 (450 - 1013)	136 (96 - 215)	1392 (893 - 1786)
		über 50 €/m ²	31	624 (343 - 1236)	129 (92 - 217)	1444 (1016 - 2003)
2010 - 2015	keine	bis 50 €/m ²	2	534 (494 - 574)	104 (94 - 115)	1913 (1862 - 1965)
		über 50 €/m ²	6	548 (367 - 700)	136 (108 - 171)	1798 (1479 - 2282)

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



8.3 Reihenhäuser, Doppelhaushälften

8.3.1 Preisniveau

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses registrierte im Berichtsjahr 45 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	25 (19)	20 (30)
Wertumsatz in Mill. EUR	3,2 (2,1)	2,2 (2,5)
Flächenumsatz in ha	1,7 (1,2)	0,5 (0,9)
mittlerer Kaufpreis in EUR	130.000 (113.200)	102.200* (82.700)
mittlere Grund- stücksfläche in m²	586* (614)	252 (277)
mittlere Wohnfläche in m²	115 (125)	111 (112)

* Zur Berechnung der Mittelwerte für Kaufpreis und Grundstücksfläche wurde die Datenmenge um Ausreißer bereinigt

8.3.2 Sachwertfaktoren für Doppelhaushälften und Reihenhäuser

Die Sachwertfaktoren werden für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser abgeleitet. Die Normalherstellungskosten 2010 unterscheiden zwischen Doppel- und Reihenendhäuser und Reihemittelhäuser.

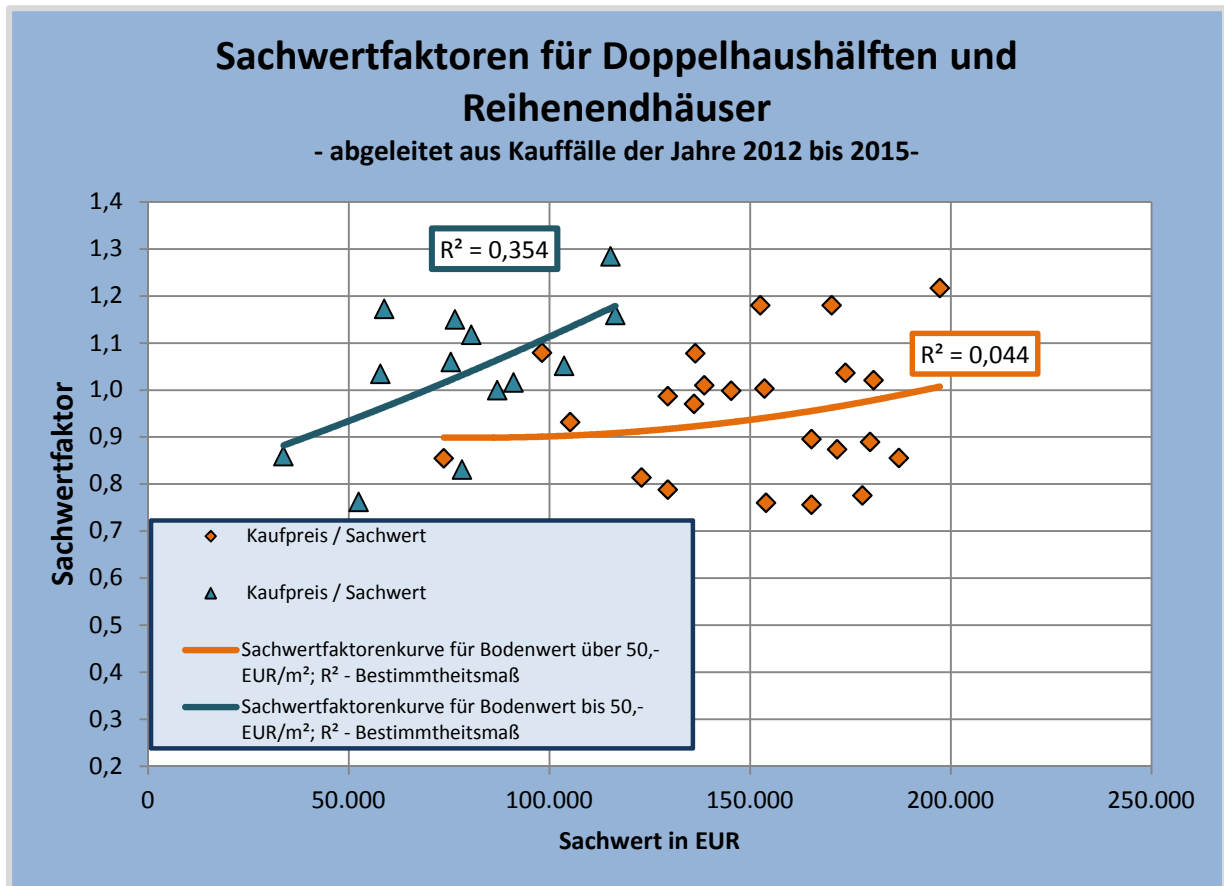
8.3.2.1 Modellansatz für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser

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 Werteeinfluss 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 Dachgaubenzugängen 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 Drennpel nach Nr. 3.4 Abs. 3 RL SW-BB
marktübliche, objektbezogene Grundstücksfläche	130 bis 1.500 m ²

Beschreibung der Stichprobe	
Anzahl der Kauffälle	38
Zeitraum der Stichprobe	2012 bis 2015
Bereich	Stadtgebiet Brandenburg an der Havel
Bodenrichtwertbereich	25 EUR/m ² bis 90 EUR/m ²
Grundstücksgröße	189 m ² - 1255m ²

Für Doppel- und Reihenendhäuser lag aus den Jahren 2012 bis 2015 eine ausreichende Anzahl von 38 ausgewerteten Kauffällen vor, so dass Marktanpassungsfaktoren in Abhängigkeit vom Bodenwertniveau (Bodenwert bis 50,- EUR/m² und Bodenwert über 50,- EUR/m²) dargestellt werden konnten.



Tabellarische Darstellung einiger Sachwertfaktoren:

Sachwertfaktoren für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser		
Vorläufiger Sachwert in €	Sachwertfaktor für einen Bodenwert bis 50,- €/m²	Sachwertfaktor für einen Bodenwert über 50,- €/m²
50.000	0,94	
100.000	1,12	0,90*
150.000		0,94*

* geringes Bestimmtheitsmaß

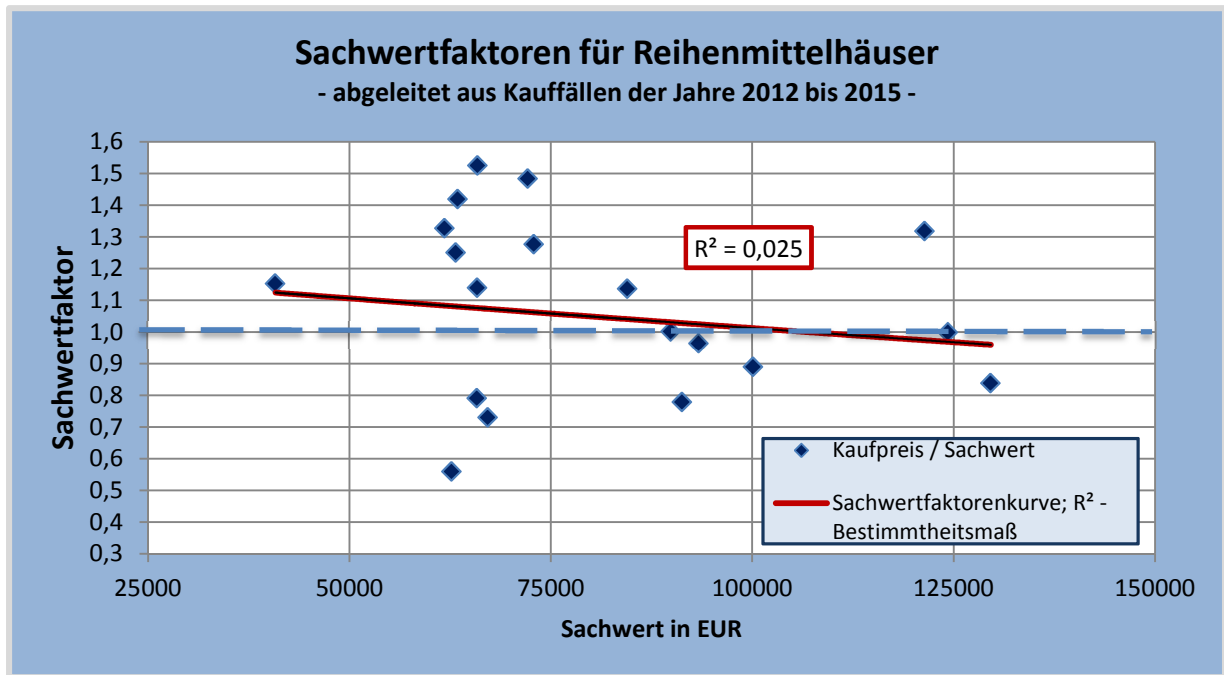
8.3.2.2 Modellansatz für Reihenmittelhäuser

Sachwertfaktoren für Reihenmittelhäuser (gebrauchte Immobilien)	
Gebäudeart	Reihenmittelhäuser
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 Gebäudesachwerts für typische Außenanlagen
Wertansatz für Nebengebäude	keine
Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile	für folgende Bauteile erfolgt kein gesonderter Wertansatz: a) Dachgauben, wenn die Summe der Dachgaubenlängen 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-/ 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
marktübliche, objektbezogene Grundstücksfläche	70 m ² bis 650 m ²

Beschreibung der Stichprobe	
Anzahl der Kauffälle	21
Zeitraum der Stichprobe	2012 bis 2015
Bereich	Stadtgebiet Brandenburg an der Havel
Bodenrichtwertbereich	25,- EUR/m ² bis 75,- EUR/m ²
Grundstücksgröße	108 m ² bis 460 m ²

Wegen der geringen Anzahl von auswertbaren Kauffällen für Reihenmittelhäuser wird die Auswertung aus den Kauffällen der Jahre 2012 bis 2015 ohne Unterscheidung nach dem Bodenwertniveau durchgeführt.



Tabellarische Darstellung einiger Sachwertfaktoren:

Sachwertfaktoren für Reihenmittelhäuser	
Vorläufiger Sachwert in €	Sachwertfaktor
50.000	1,10*
75.000	1,05*
100.000	1,01*
125.000	0,97*

* geringes Bestimmtheitsmaß

8.3.3 Vergleichsfaktoren

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Einheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekt) - siehe Vergleichsrichtlinie (VW-RL).

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 sowohl den Gebäude- als auch den Bodenwertanteil.**

8.3.3.1 Vergleichsfaktoren für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser

In die nachfolgende Tabelle sind 72 ausgewertete Kaufverträge von bebauten Grundstücken mit Doppelhaushälften oder Reihenendhäusern **der Jahre 2012 bis 2015** 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 (Spannangabe)	mittlere Wohnfläche in m ² (Spannangabe)	mittlerer Wohnflächenpreis in EUR/m ² (Spannangabe)
vor 1950	keine	bis 50 €/m ²	7	301 (159 – 462)	89 (58-115)	404 (236 – 619)
		über 50 €/m ²	12	484 (80 1402)	119 (75 – 205)	698 (412 -1269)
	nach 1990 tlw. oder komplett modernisiert	bis 50 €/m ²	17	553 (189 -1255)	105 (66-202)	1038 (554-1783)
		über 50 €/m ²	15	667 (169 – 1096)	138 (97 – 183)	1030 (656 – 1387)
1950 - 1989	keine	bis 50 €/m ²	0	---	---	---
		über 50 €/m ²	1	962 (962-962)	111 (111-111)	1261 (1261-1261)
	nach 1990 tlw. oder komplett modernisiert	bis 50 €/m ²	0	---	---	---
		über 50 €/m ²	5	598 (336-1222)	109 (96-126)	1072 (810-1553)
1990 - 2009	keine	bis 50 €/m ²	0	---	---	---
		über 50 €/m ²	12	416 (276 - 656)	126 (87-172)	1319 (784-1751)
2010 - 2014	keine	bis 50 €/m ²	0	---	---	---
		über 50 €/m ²	3	220 (116 - 367)	159 (145-172)	1806 (1520-1969)

8.3.3.2 Vergleichsfaktoren für Reihenmittelhäuser

In die nachfolgende Tabelle sind 31 ausgewertete Kaufverträge von bebauten Grundstücken mit Reihenmittelhäusern **der Jahre 2012 bis 2015** 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 650 m² eingegangen.

Baujahr	Modernisierung	BRW	Anzahl der Kauffälle	mittlere Grundstücksfläche in m ² (Spannenangabe)	mittlere Wohnfläche in m ² (Spannenangabe)	mittlerer Wohnflächenpreis in EUR/m ² (Spannenangabe)
vor 1950	keine	bis 50 €/m ²	5	255 (121 – 329)	86 (80-100)	543 (400 – 625)
		über 50 €/m ²	0	---	---	---
	nach 1990 tlw. oder komplett modernisiert	bis 50 €/m ²	10	288 (108 – 400)	87 (76-133)	853 (393 – 1304)
		über 50 €/m ²	4	327 (132 – 460)	110 (84-149)	968 (845 – 1074)
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	7	218 (192 – 298)	93 (70-178)	997 (714 – 1156)
1990 - 2009	keine	bis 50 €/m ²	0	---	---	---
		über 50 €/m ²	3	230 (185 – 290)	125 (110-152)	1148 (969 – 1349)
2010 - 2013	keine	bis 50 €/m ²	0	---	---	---
		über 50 €/m ²	2	134 (121 – 148)	144 (131 – 157)	1916 (1847 – 1984)

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 50 Kauffälle über Mehrfamilienhausgrundstücke vor, im Jahr 2014 waren es 53.

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

Die 50 Kauffälle sind alle der städtischen 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 (Kaufälle über wohnblockartige Mehrfamilienhäuser gehen nicht in die nachfolgende Übersicht ein).

Mehrfamilienhäuser

	2015	2014	2013	2012
Kauffälle	44	38	36	46
Geldumsatz in Mill. EUR	10,5	10,8	10,1	12,5
Flächenumsatz in ha	4,1	2,9	6,4	3,3
mittlerer Gesamtkaufpreis in EUR	248.250*	279.097*	228.967*	227.369*
mittlere Grundstücksfläche in m ²	378*	543*	439*	488*
mittlere Wohn-/Nutzfläche in m ²	424	475*	477*	510*

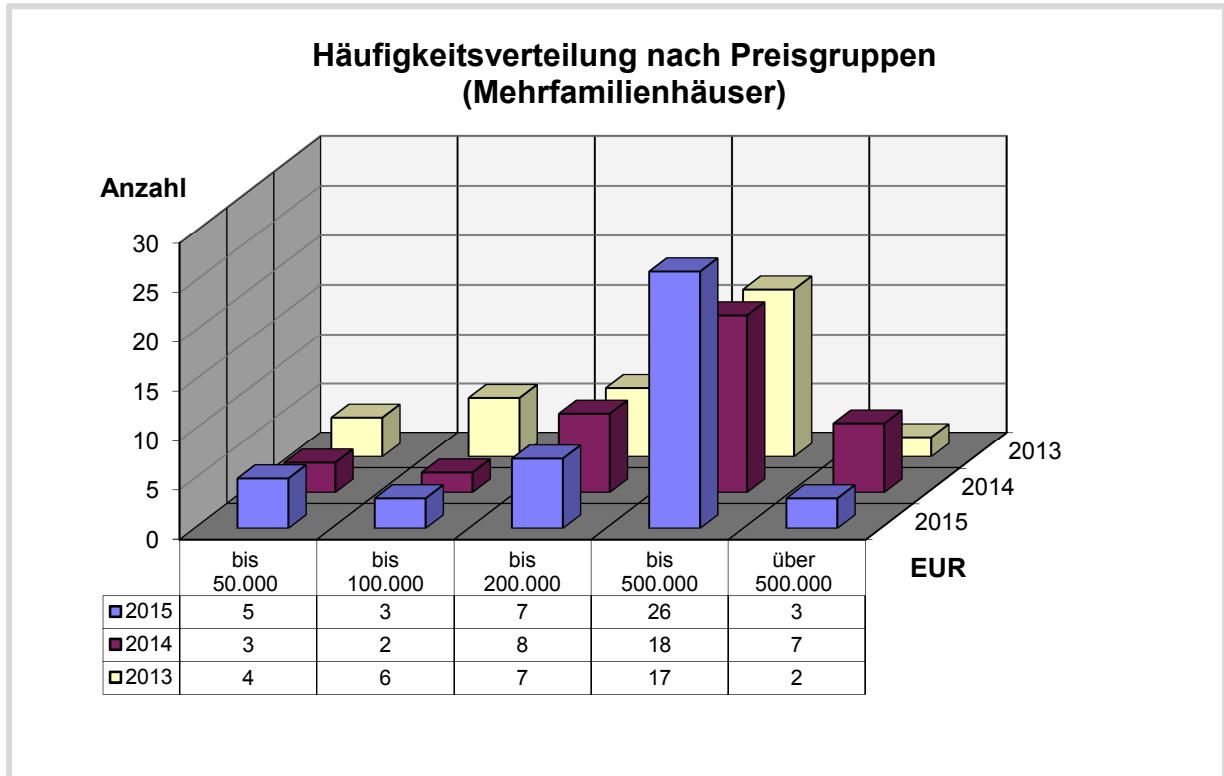
*Kauffälle, die als Ausreißer zu werten waren, wurden für die Mittelbildung nicht herangezogen

Der mittlere Gesamtkaufpreis ist gegenüber dem Vorjahr gesunken. Der Zuwachs in 2014 wurde damit relativiert beziehungsweise ausgeglichen. Grundsätzlich wird eine Zunahme von Kaufällen modernisierter Mehrfamilienhäuser registriert.

Demgegenüber steht eine sehr geringere Anzahl von Kaufällen von Mehrfamilienhäusern mit einem Baujahr um ca. 1900 und einem dem Baualter entsprechenden befriedigenden bis mangelhaften Bauzustand.

Weitere Daten – siehe dazu unter Abschnitt 8.4.3 (Vergleichsfaktoren für Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche).

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	2015
Kauffälle	15**	6*
Geldumsatz in Mill. EUR	74,1	43,3
Flächenumsatz in ha	15,0	15,6
mittl. Gesamtkaufpreis in Mill. EUR	4,94	7,21
mittl. Grundstücksfläche in m ²	10.000	26.000
mittl. Wohnfläche in m ²	6.410	17.030

* von 6 Kauffällen wurden 4 als Großinvestition registriert

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

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 **2013 bis 2015** vor; veröffentlicht im Grundstücksmarktbericht 2015 des Oberen Gutachterausschusses im Land Brandenburg. Die nachfolgenden Rahmenbedingungen bilden die Grundlage für die Auswertungen.

Die Auswertungen des gesamten Datenmaterials für den Zeitraum 2013 bis 2015 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 2013 bis 2015. Liegenschaftszinssätze wurden für die folgenden Objektarten ermittelt: Mehrfamilienhäuser (gewerblicher Anteil $\leq 20\%$), Wohn- und Geschäftshäuser, reine Geschäftshäuser (gewerbliche Nutzung = 100%).

In den nachfolgenden Tabellen werden durchschnittliche 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, 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	<p>marktüblich erzielbare Erträge:</p> <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.htm>

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: 2013 - 2015			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz (Spanne)
Weiterer Metropolitanraum mit den kreisfreien Städten (218 Kauffälle)			
Bodenwert	3 €/m ² - 200 €/m ²	58 €/m ²	5,9 % (3,1 - 12,0 %)
Wohn- u. Nutzfläche	156 m ² - 1.920 m ²	569 m ²	
Restnutzungsdauer	20 Jahre - 78 Jahre	39 Jahre	
Rohertragsfaktor	5,3 - 16,7	10,5	
monatliche Nettokaltmiete (je m ² Wohn-u.Nutzfläche)	3,0 €/m ² - 7,4 €/m ²	4,9 €/m ²	
Kreisfreie Städte ohne Potsdam (91 Kauffälle)			
Bodenwert	30 €/m ² - 240 €/m ²	96 €/m ²	5,2 % (2,1 - 8,0 %)
Wohn- u. Nutzfläche	230 m ² - 1.614 m ²	609 m ²	
Restnutzungsdauer	20 Jahre - 69 Jahre	39 Jahre	
Rohertragsfaktor	8,2 - 16,7	11,7	
monatliche Nettokaltmiete (je m ² Wohn-u.Nutzfläche)	4,0 €/m ² - 6,9 €/m ²	5,3 €/m ²	

Erstmalig können auch Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser für die kreisfreie Stadt Brandenburg an der Havel herausgegeben werden. Diese wurden entsprechend aus den vorgenannten Rahmenbedingungen ermittelt. Die Daten stammen aus dem Jahr 2015. Sie sind auch in der landesweiten Auswertung enthalten.

Liegenschaftszinssätze Mehrfamilienhäuser			
Datenbasis: 2015			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz (Spanne)
Kreisfreie Stadt Brandenburg an der Havel (18 Kauffälle)			
Bodenwert	55 €/m ² - 180 €/m ²	99 €/m ²	4,5 % (2,1 - 5,7 %)
Wohn- u. Nutzfläche	240 m ² - 906 m ²	418 m ²	
Restnutzungsdauer	32 Jahre - 49 Jahre	38 Jahre	
Rohertragsfaktor	9,3 - 16,7	12,5	
monatliche Nettokaltmiete (je m ² Wohn-u.Nutzfläche)	4,2 €/m ² - 5,5 €/m ²	5,0 €/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 sowohl den Gebäude- als auch den Bodenwertanteil.

Wird die Wohnfläche in den Kaufverträgen nicht benannt, so wird sie 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.

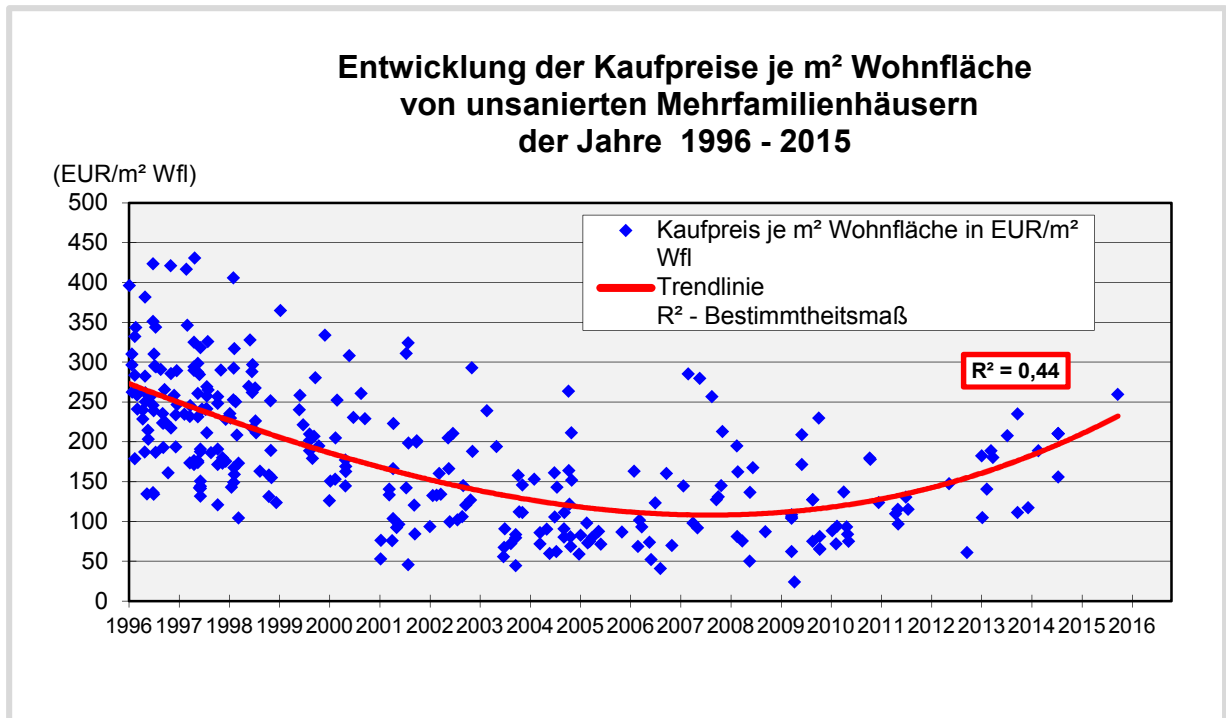
Aufgrund der Streubreite der Kaufpreise je m² Wohnfläche ist die Trendlinie mit einer statistischen Unsicherheit behaftet, welche durch das Bestimmtheitsmaß R² zum Ausdruck kommt. Je näher das Bestimmtheitsmaß an der Zahl 1 liegt, umso höher ist die statistische Sicherheit bzw. Aussagekraft der Kurve. 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 Kauffälle liegen außerhalb des Zentrums bei einem Bodenrichtwertniveau bis 130,- EUR/m².

Der hier untersuchte Teilmarkt wird durch sinkende Fallzahlen geprägt. Für die Untersuchungen im Jahr 2015 stand ein verwertbarer Kauffall zur Verfügung. Dieser wurde mit 259,- EUR/m² Wohnfläche registriert.

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

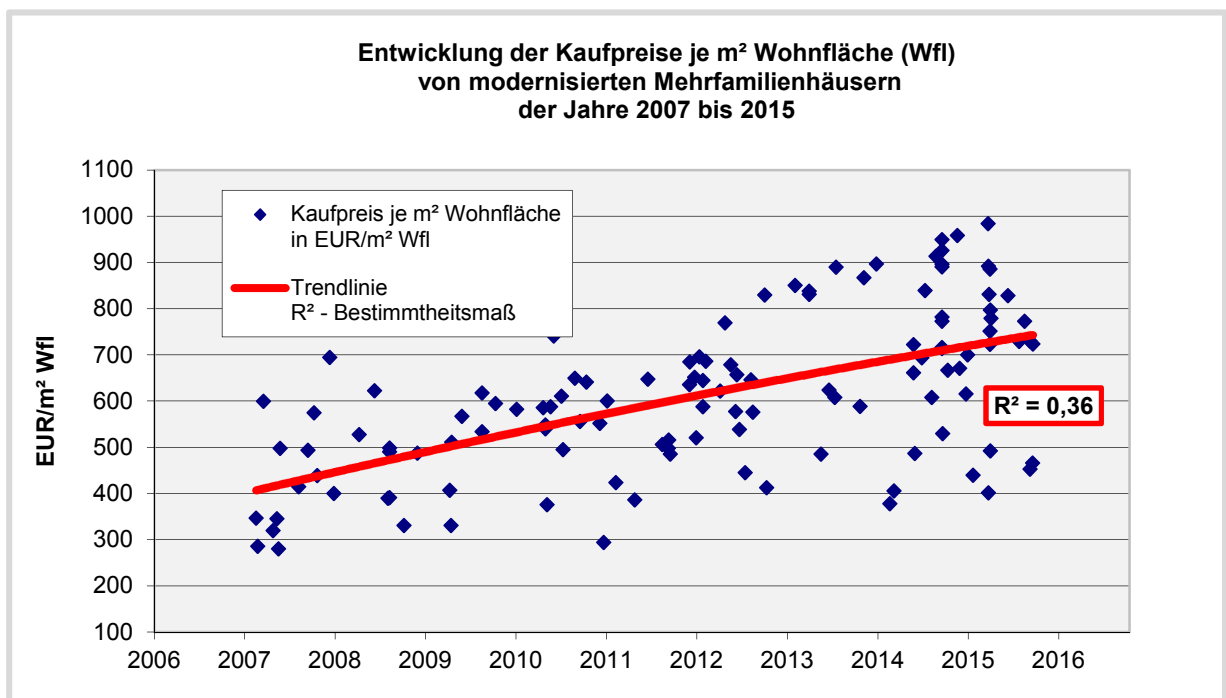


8.4.3.2 Vergleichsfaktoren für modernisierte Mehrfamilienhäuser

Grundlage für die Untersuchungen waren Mehrfamilienhäuser mit einem Baujahr um ca. 1900. Die Kauffälle liegen außerhalb des Zentrums bei einem Bodenrichtwertniveau bis 130,- EUR/m². Diese Mehrfamilienhäuser wurden nach 1995 teilweise bzw. vollständig modernisiert.

Aus den Untersuchungen ergab sich **für das Jahr 2015** ein **durchschnittlicher Kaufpreis je m² Wohnfläche von 708,- EUR/m²** bei 23 Kauffällen.

Der Durchschnittswert von 2014 lag bei 725,- EUR/m² bei 21 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 19 Kauffälle (15 im Vorjahr) mit einem Gesamtumsatz von 17,1 Mill. EUR und einem Flächenumsatz von 18,9 ha registriert.

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

Es wurden 20 Kauffälle (27 im Vorjahr) mit einem Gesamtumsatz von 10,3 Mill. EUR und einem Flächenumsatz von 2,4 ha registriert.

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

8.5.1.1 Liegenschaftszinssatz für Bürogebäude und Geschäftshäuser

Renditeobjekte mit einem gewerblichen Mietanteil von 100 %.

Liegenschaftszinssatz Bürogebäude und Geschäftshäuser			
Datenbasis: 2013 - 2015			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz (Spanne)
Weiterer Metropolitanraum mit den kreisfreien Städten (27 Kauffälle)			
Bodenwert	6 €/m ² - 500 €/m ²	68 €/m ²	7,0 % (5,0 - 10,2)
Nutzfläche	115 m ² - 6.247 m ²	1.606 m ²	
Restnutzungsdauer	24 Jahre - 57 Jahre	42 Jahre	
Rohertragsfaktor	6,4 - 14,0	10,5	
monatliche Nettokaltmiete (je m ² Nutzfläche)	3,4 €/m ² - 12,8 €/m ²	7,8 €/m ²	

8.5.1.2 Liegenschaftszinssätze für Wohn- und Geschäftshäuser

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

Liegenschaftszinssätze Wohn- und Geschäftshäuser			
Datenbasis: 2013 - 2015			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz (Spanne)
Weiterer Metropolitanraum mit den kreisfreien Städten (62 Kauffälle)			
Bodenwert	9 €/m ² - 325 €/m ²	85 €/m ²	7,0 % (4,2 - 13,1)
Wohn- u. Nutzfläche	140 m ² - 1.359 m ²	485 m ²	
Restnutzungsdauer	20 Jahre - 66 Jahre	39 Jahre	
Rohertragsfaktor	5,2 - 13,2	9,6	
monatliche Nettokaltmiete (je m ² Wohn-u.Nutzfläche)	3,4 €/m ² - 12,5 €/m ²	5,5 €/m ²	
Kreisfreie Städte ohne Potsdam (21 Kauffälle)			
Bodenwert	45 €/m ² - 325 €/m ²	168 €/m ²	5,6 % (3,3 - 7,6)
Wohn- u. Nutzfläche	207 m ² - 1.058 m ²	507 m ²	
Restnutzungsdauer	20 Jahre - 45 Jahre	33 Jahre	
Rohertragsfaktor	8,0 - 13,2	11,0	
monatliche Nettokaltmiete (je m ² Wohn-u.Nutzfläche)	4,2 €/m ² - 12,5 €/m ²	6,3 €/m ²	

8.6 Gewerbe- und Industrieobjekte

Hierunter werden Grundstücke mit Lager-, Produktions- und Werkstattgebäuden verstanden; darunter zählen auch landwirtschaftliche Produktionsgebäude. Es wurden 11 Kauffälle mit einem Flächenumsatz von 4,1 ha und einem Geldumsatz von 1,7 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 33 Kaufverträge über Grundstücke mit einer Wochenendhausbebauung (Erholungsgrundstücke) registriert. Davon lagen neun am Wasser bzw. in Wassernähe und 3 Kaufverträge kamen unter ungewöhnlichen Verhältnissen zustande.

	2014	2015
Kauffälle	44	33
Geldumsatz in Mill. EUR	1,1	1,0
Flächenumsatz in ha	4,7	2,7
Spanne KP Mittelwert Kaufpreis in EUR	1.000 – 75.000* 27.200*	1.000 – 138.000* 34.700*
Spanne Grundstücksfläche Mittelwert Grundstücksfläche in m ²	237 – 5.775 1.050*	324 – 1.852 730*
Mittelwert Wohnfläche in m ²	42	46

*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.

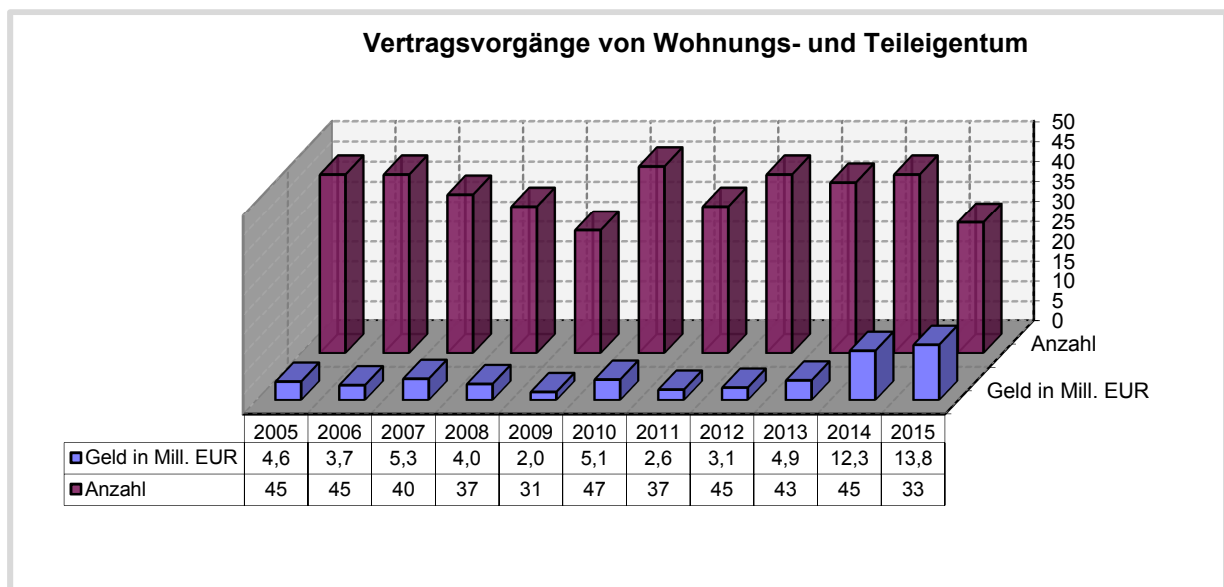
Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.

Im Jahre 2014 wurden 45 Kauffälle (Wohnungs- und Teileigentum) mit einem Umsatz von 12,3 Mill. EUR und **im Jahre 2015**

33 Kauffälle mit 13,8 Mill. EUR Umsatz

registriert.

Nachfolgendes Diagramm zeigt die Entwicklung seit 2005 auf dem Markt des Wohnungs- und Teileigentums.

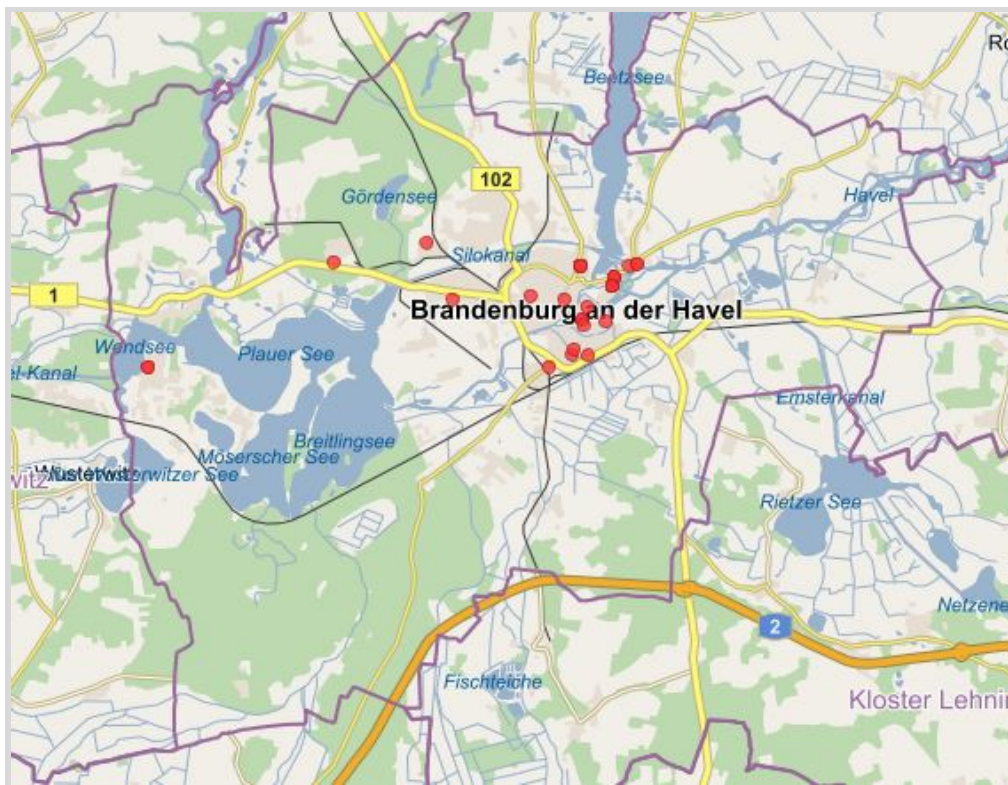


Von den 33 Kauffällen im Jahr 2015 fallen **33** auf Wohnungseigentum und **0** Kauffälle auf Teileigentum.

Davon wurden zwei Kauffälle infolge Zwangsversteigerung, zwei Kauffälle als Großinvestition und weitere drei Kauffälle als ungewöhnliche Kauffälle registriert. Diese sieben Kauffälle werden zu keiner weiteren Auswertung hinzugezogen.

Bei den Großinvestitionen handelt es sich um ganze Wohnblöcke/ Geschosswohnungsbauten, welche in Wohnungseigentum aufgeteilt sind. Diese haben zusammen einen Kaufpreis von 9,7 Mill. Euro erzielt.

Räumliche Verteilung der Verkäufe 2015 über Wohnungs- und Teileigentum



Alle 33 Kauffälle sind den städtischen Lagen zuzuordnen.

Die nachfolgenden Tabellen unterscheiden in der Art des Wohnungs-/ Teileigentums 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 26 Kauffälle von Wohnungseigentum den entsprechenden Kategorien der Tabelle zugeordnet werden. Die Auflistung enthält Angaben zur Art des Wohneigentums, 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). Instandhaltungsrücklagen werden nicht berücksichtigt.

Angaben des Vorjahres in ()

Art	Kategorie	Anzahl	Preisangaben in EUR/m ² Wohnfläche	durchschnittliche Wohnfläche in m ²
Erstverkauf	Wohnungseigentum	2 (2)	1.435,- bis 1.585,- (1.550,- bis 1.575,-)	118 (122)
Erstverkauf	Wohnungseigentum am Wasser	2 (2)	2.315,- bis 2.510,- (2.170,- bis 2.500,-)	74 (66)
Erstverkauf	Wohnungseigentum am Wasser (Rohbauzustand -Käufer übernimmt Ausbau)	3 (0)	725,- bis 1150,- (---)	264 (---)
Erstverkauf	Wohnungseigentum in Wassernähe (bis 300 m)	0 (2)	--- (1.625,- bis 1.680,-)	-- (132)
Weiterveräußerung	Wohnungseigentum (modernisiert bzw. ab Baujahr 1990)	5 (8)	760,- bis 1.140,- (1.030,- bis 1.620,-)	62 (71)
Weiterveräußerung	Wohnungseigentum teilmodernisiert	8 (4)	530,- bis 735,- (490,- bis 885,-)	37 (81)
Weiterveräußerung	Wohnungseigentum am Wasser	2 (6)	2.085,- bis 2.490,- (1.350,- bis 1.790,-)	90 (126)
Weiterveräußerung	Wohnungseigentum in Wassernähe (bis 300 m)	3 (6)	1.160,- bis 1.730,- (1.350,- bis 1.790,-)	85 (83)
Weiterveräußerung	Wohnungseigentum in Form von Reihenhäusern	1 (1)	1.910,- (1.120,-)	55 (62)

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 keine Kauffälle für Teileigentum im Jahr 2015 registriert.

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

Angaben des Vorjahres in ()

Art	Kategorie	Anzahl	Preisangaben in EUR/m ² Nutzfläche	durchschnittliche Nutzfläche in m ²
Weiterveräußerung	Gewerbeeinheit	0 (2)	--- (440,- bis 845,-)	-- (61)

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

Seit Januar 2016 steht für die Öffentlichkeit das Bodenrichtwert-Portal „BORIS Land Brandenburg“ zur Verfügung. Hier sind die Bodenrichtwerte ab dem Stichtag 01.01.2010 bis zu den aktuellen Bodenrichtwerten mit Stichtag 31.12.2015 zur kostenfreien Ansicht hinterlegt. Dieses Portal ist unter folgender Internetadresse <http://www.boris-brandenburg.de> zu erreichen.

10.2 Allgemeine Bodenrichtwerte

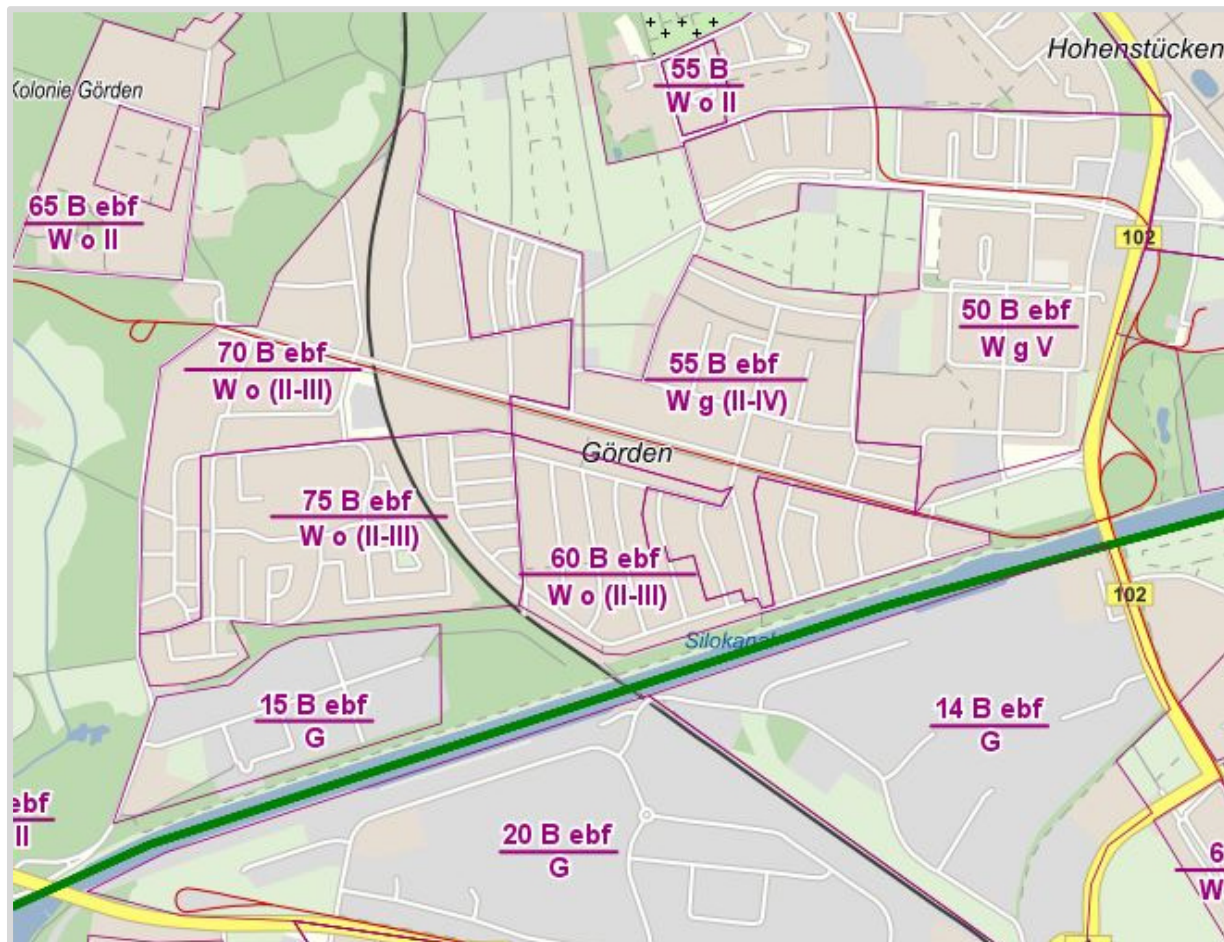
10.2.1 Bodenrichtwerte für Bauland

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 anhand 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 31.12.2015 wiedergegeben.

**Auszug aus der digitalen Bodenrichtwertkarte
Bereich Görden
Stichtag 31.12.2015**



Erläuterungen zum Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

Die Bodenrichtwerte (BRW) werden wie folgt dargestellt:

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

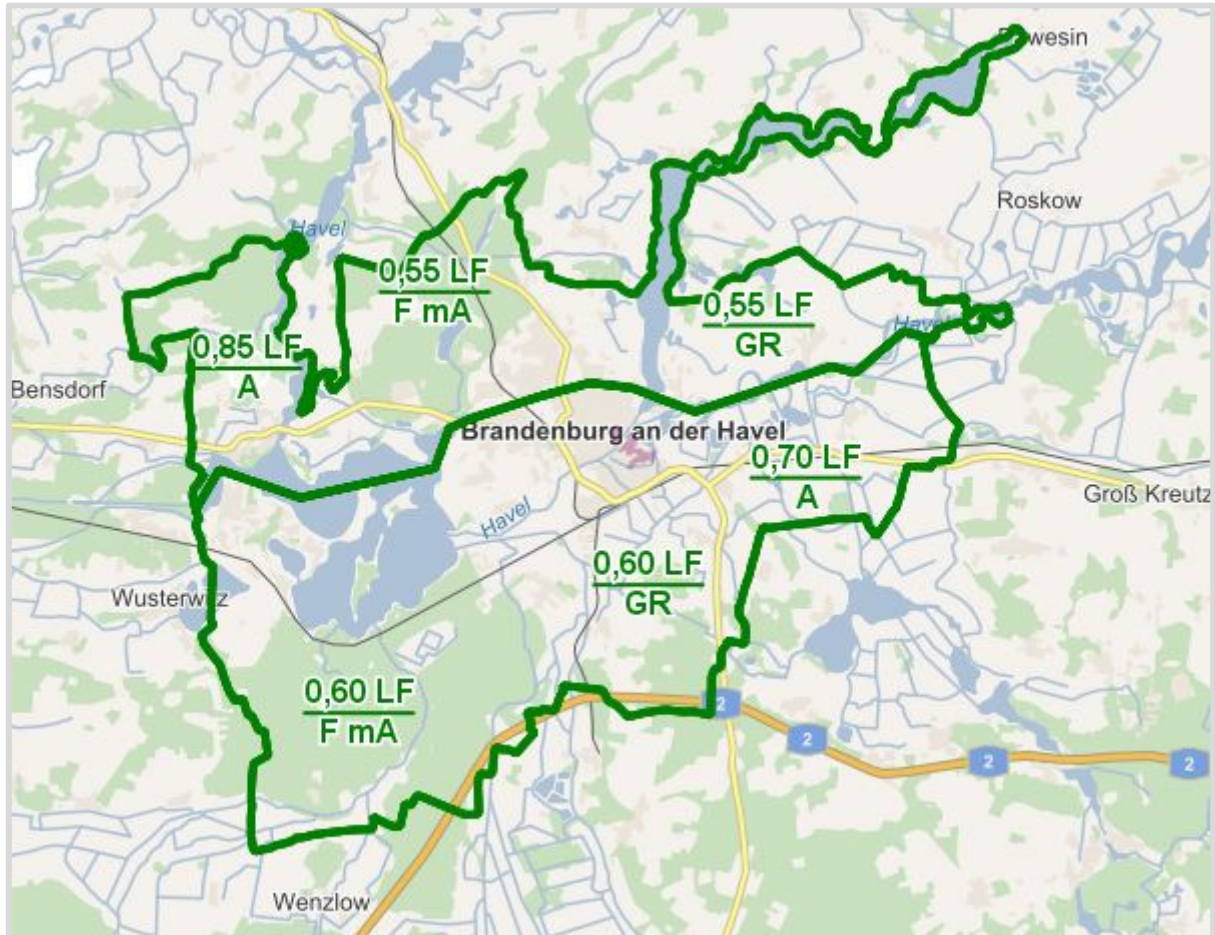
Legende:

Entwicklungsstand:	B	baureifes Land
Erschließungsbeitragszustand:	ebf	erschließungsbeitragsfrei nach BauGB
Art der baulichen Nutzung:	W	Wohnbaufläche
	G	gewerbliche Baufläche
Bauweise:	g	geschlossene Bauweise
	o	offene Bauweise
Maß der baulichen Nutzung:	Geschosszahl, z. B. (II-IV) – zwei- bis viergeschossige Bauweise	

10.2.2 Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Flächen

Für den Stichtag 31.12.2015 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.



Auszug aus der digitalen Bodenrichtwertkarte
Bereich landwirtschaftliche Bodenrichtwerte
Stichtag 31.12.2015

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 ist unter der Internetadresse

www.stadt-brandenburg.de/leben/wohnen/mietspiegel

einsehbar und als PDF-Datei herunterladbar.

Für Juli 2016 ist die Fortschreibung des Mietspiegels 2014 vorgesehen.

11.3 Pachten

Gutachten über den ortsüblichen Pachtzins im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau für die Stadt Brandenburg an der Havel wurden im Jahr 2015 durch den Gutachterausschuss erstattet.

12.2 Hauptaufgaben des Gutachterausschusses

Dem Gutachterausschuss obliegen folgende Hauptaufgaben:

- Führen und Auswerten der Kaufpreissammlung
- Ermitteln von Bodenrichtwerten und sonstige für die Wertermittlung erforderlichen Daten
- Erstellen des Grundstücksmarktberichts
- 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
- 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 erforderlichen 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 Artikel 6 Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)

Brandenburgische Gutachterausschussverordnung (BbgGAV) vom 12. Mai 2010 (GVBl. II 10, Nr. 27)

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S.639)

Weitere wichtige Gesetze und Vorschriften für die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte:

- **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)
- **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)
- **Grundstücksmarktbericht-Richtlinie (GMB-RL)** vom 10.02.2015 (Aktenzeichen: 13-584-37)
- **Vergleichswertrichtlinie (VW-RL)** vom 20. März 2014 (BAnz AT 11.04.2014 B3)
- **Ertragswertrichtlinie (EW-RL)** vom 12. November 2015 (BAnz AT 04.12.2015 B4)

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 EUR

Grundstücksmarktberichte aus zurückliegenden Jahren: 30 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. Kilometergeld, Mehrausfertigungen) erhoben. Auf die Gebühren für Gutachten fällt zusätzlich die gesetzliche Mehrwertsteuer an.

➤ Gutachten über Miet- und Pachtwerte/ Gutachten über die ortsübliche Pacht im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüsebau/ Gutachten über ortsübliche Nutzungsentgelte

Die Grundgebühr liegt bei 500,- EUR. Die Gutachten sind mehrwertsteuerpflichtig.

➤ Auskunft aus der Kaufpreissammlung

Eine Auskunft unter der Benennung von 5 Kauffällen bebauter Grundstücke kostet 75,- EUR.

➤ Sonstige schriftliche Auskünfte

Derartige Auskünfte werden nach 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

Ansprechpartner für den Bereich der Stadt Brandenburg an der Havel

Informationen über ...	können Sie erhalten bei ...	unter der Telefonnummer / E-Mail dem Link ...
Liegenschaftskataster, Vermessung, Geodatenservice	Fachgruppe Kataster- und Vermessungsamt	03381 / 58-6201 katasteramt@stadt-brandenburg.de
Baurechtliche Informationen	Fachgruppe Bauen und Umwelt	03381 / 58 – 6301 silvia.volkmer@stadt-brandenburg.de
Planungsrechtliche Informationen	Fachgruppe Bauleitplanung	03381 / 58 – 6115 wolfgang.goerlich@stadt-brandenburg.de
städtischer Grundstücksverkehr	Zentrales Gebäude- und Liegenschaftsmanagement	0331 / 58 – 2901 Liegenschaft_BGV@stadt-brandenburg.de
Sanierungsgebiet	Fachgruppe Stadtentwicklung	03381 / 58 – 6833 christian.eggebrecht@stadt-brandenburg.de
Statistiken	Fachgruppe Statistik und Wahlen	03381 / 58 – 1020 statistik@stadt-brandenburg.de
Mietspiegel Wohnen	Fachgruppe Stadtentwicklung	03381 / 58 – 6833 christian.eggebrecht@stadt-brandenburg.de
Mietspiegel Gewerbe	Industrie- und Handelskammer Potsdam	www.potsdam.ihk24.de
Steuern; Einheitswert	Finanzamt Brandenburg an der Havel	03381 / 397 – 199 poststelle.fa-brandenburg@fa.brandenburg.de
Grundbuchangelegenheiten	Amtsgericht Brandenburg an der Havel, Abt. für Grundbuchsachen	03381 / 39 85 – 41

http://www.stadt-brandenburg.de/rathaus/verwaltung-online/

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
EFH · Einfamilienhäuser

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 · Vorhaben- und Erschließungsplan

VW-RL · Vergleichswertrichtlinie

W

WE · Wohnungseigentum

Wfl · Wohnfläche

WP · Wohnparksiedlung
