

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



Grundstücksmarktbericht 2016 der kreisfreien Stadt 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: 01.01.2016 bis 31.12.2016

Datenerhebung: Für den Bericht wurden bis zum 31.12.2016 abgeschlossene
Kauffälle ausgewertet, die bis zum 15. Februar 2017 in der
Geschäftsstelle eingegangen sind.

**Datum der
Veröffentlichung:** Mai 2017

Bezug: Druckexemplar o. PDF-Dokument über Geschäftsstelle des
Gutachterausschusses (Kontaktdaten siehe oben) PDF-
Dokument: <http://geobroker.geobasis-bb.de>

Gebühr: 30,00 EUR (ab 12.06.2017 – 35,00 EUR)

Titelbild: Blick auf den Marktplatz im Ortsteil Kirchmöser der Stadt
Brandenburg an der Havel

Urheberrechtsschutz: Die Vervielfältigung und Verbreitung des
Grundstücksmarktberichts ist nur mit der Genehmigung des
Herausgebers gestattet. Eine auszugsweise Vervielfältigung ist
mit einer Quellenangabe gestattet.

Stadt Brandenburg.

Immobilienmarkt an der Havel

Grundstücks marktbericht

Berichtszeitraum
01.01.2016-31.12.2016

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1.	Der Grundstücksmarkt 2016 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 und Wohngebäudebestand 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 16
3.2.5.2	Stadtumbaugebiete 16
3.2.6	Bildung und Kultur 17
4.	Übersicht über die Umsätze 18
4.1	Vertragsvorgänge 19
4.1.1	Marktteilnehmer 21
4.1.2	Gliederung der Kauffälle nach Grundstücksarten 21
4.1.3	Kauffalldichte 23
4.1.4	Die Entwicklung der Kauffallzahlen im Jahresverlauf 25
4.1.5	Zwangsversteigerungen 25
4.2	Geldumsatz 26
4.3	Flächenumsatz 29
4.4	Flächen- und Geldumsätze der unbebauten Bauflächen 31
4.5	Flächen- und Geldumsätze der bebauten Bauflächen 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 39
5.3	Bauland für den Geschosswohnungsbau / Mehrfamilienhaus- grundstücke 40
5.4	Bauland für Gewerbe 41
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 44
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	47
6.2.1	Preisniveau, Preisentwicklung	47
6.2.1.1	Preisniveau, Preisentwicklung für Ackerland	47
6.2.1.2	Preisniveau, Preisentwicklung für Grünland	49
6.3	Forstwirtschaftliche Flächen	51
6.3.1	Preisentwicklung für forstwirtschaftliche Flächen	51
7.	Sonstige unbebaute Grundstücke	52
7.1	Gartenland 2016	52
7.2	Preisentwicklung bei Gartenland	52
8.	Bebaute Grundstücke	53
8.1	Allgemeines	53
8.2	Ein- und Zweifamilienhäuser	54
8.2.1	Preisniveau	54
8.2.2	Sachwertfaktoren für Einfamilienhäuser	55
8.2.3	Vergleichsfaktoren für Einfamilienhäuser	58
8.3	Reihenhäuser, Doppelhaushälften	59
8.3.1	Preisniveau	59
8.3.2	Sachwertfaktoren für Doppelhaushälften und Reihenhäuser	60
8.3.2.1	Modellansatz für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser	60
8.3.2.2	Modellansatz für Reihemittelhäuser	62
8.3.3	Vergleichsfaktoren für Doppelhaushälften und Reihenhäuser	64
8.3.3.1	Vergleichsfaktoren für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser	64
8.3.3.2	Vergleichsfaktoren für Reihemittelhäuser	66
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	70
8.4.2.2	Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser	71
8.4.3	Vergleichsfaktoren	72
8.5	Bürogebäude, Geschäftshäuser, Wohn- und Geschäftshäuser	73
8.5.1	Preisniveau, Preisentwicklung	73
8.5.1.1	Liegenschaftszinssatz für Bürogebäude und Geschäftshäuser	73
8.5.1.2	Liegenschaftszinssätze für Wohn- und Geschäftshäuser	74
8.6	Gewerbe- und Industrieobjekte	74
8.7	Wochenendhäuser	75
9.	Wohnungs- und Teileigentum	76
9.1	Preisniveau, Preisentwicklung	76
9.1.1	Preisniveau, Preisentwicklung von Wohnungseigentum	78
9.1.2	Preisniveau, Preisentwicklung von Teileigentum	79
10.	Bodenrichtwerte	79
10.1	Allgemeine Informationen	79
10.2	Allgemeine Bodenrichtwerte	80
10.2.1	Bodenrichtwerte für Bauland	80
10.2.2	Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Flächen	81

10.3	Besondere Bodenrichtwerte	81
11.	Nutzungsentgelte, Mieten, Pachten	82
11.1	Nutzungsentgelte	82
11.2	Mieten	82
12.	Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt	
	Brandenburg an der Havel	83
12.1	Allgemeines	83
12.2	Hauptaufgaben des Gutachterausschusses	84
12.3	Gebühren für Dienstleistungen des Gutachterausschusses	85
13.	Abkürzungsverzeichnis	87

1. Der Grundstücksmarkt 2016 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.

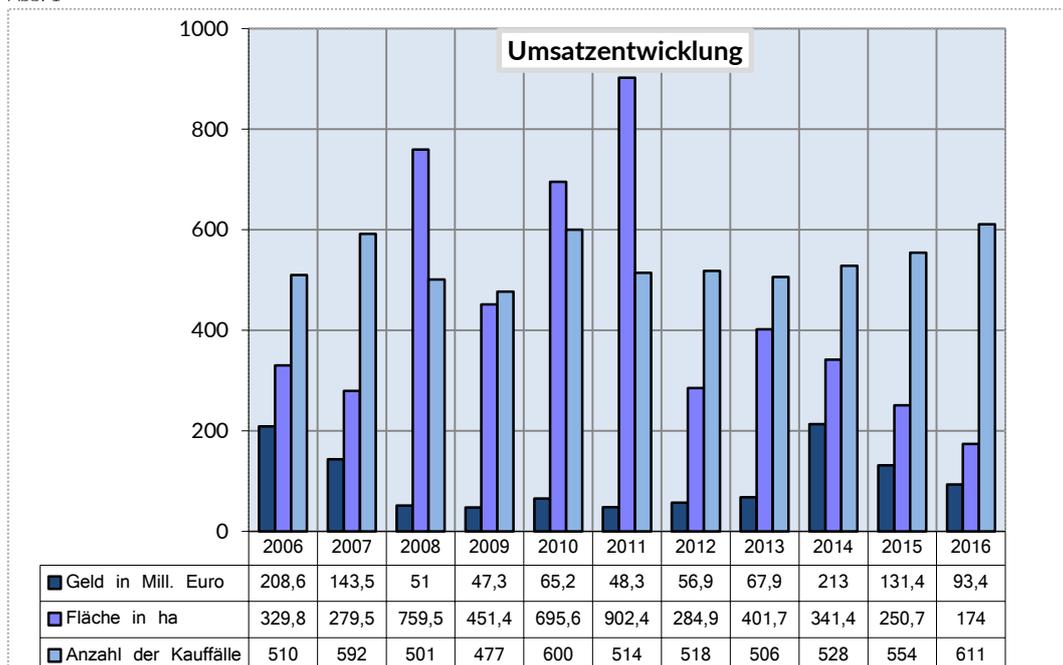
Im Jahr 2016 lag für die Stadt Brandenburg an der Havel ein Anstieg der Kauffallanzahl gegenüber 2015 vor, dabei wurde ein rückläufiger Geld- und Flächenumsatz festgestellt. Der Geldumsatz beläuft sich auf 93,4 Mill. EUR gegenüber 131,4 Mill. EUR im Vorjahr. Der Flächenumsatz ist um ca. 77 ha rückläufig.

Im Jahr 2016 bestimmten folgende konjunkturelle Rahmenbedingungen und standort-spezifische Gegebenheiten den Grundstücksmarkt:

- ▶ *Tourismusbranche weiter im Aufwind*
- ▶ *Wirtschaftswachstum trotz Euro-Krise*
- ▶ *anhaltende Nachfrage für Immobilien, günstige Finanzierungsbedingungen*
- ▶ *Inflationsangst, Kapitalanleger suchen weiterhin Zuflucht in Immobilien*
- ▶ *sinkende Arbeitslosenquote – Dezember 2016 bei 11,3 %*
- ▶ *Umsatzzahlen für Bauland des individuellen Wohnungsbau stark angestiegen*
- ▶ *innerstädtische Lagen bleiben interessant für Anleger und Mieter*

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

Abb. 1



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 2016 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.

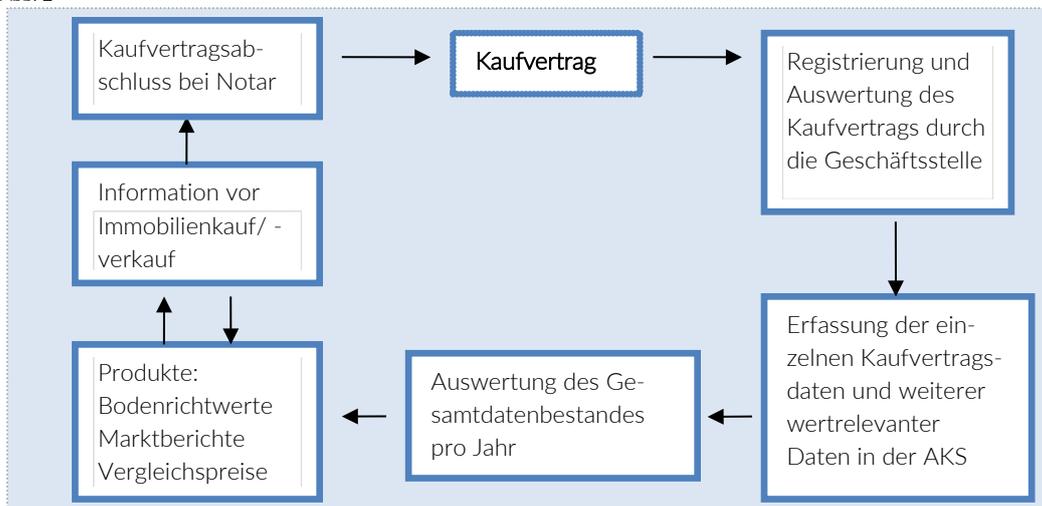
Der Gutachterausschuss sieht durch die Herausgabe des Grundstücksmarktberichtes seine Aufgabe darin, allgemeine Preisentwicklungen, Umsatzzahlen und sonstige Kennziffern des Immobilienmarktes transparent zu machen und auch für den Nichtfachmann verständlich darzulegen.

Ferner ist es sein Ziel, dem Personenkreis, der Immobilien erwirbt, veräußert oder beleihten 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.

Abb. 2



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 26.04.2017 beraten und beschlossen.

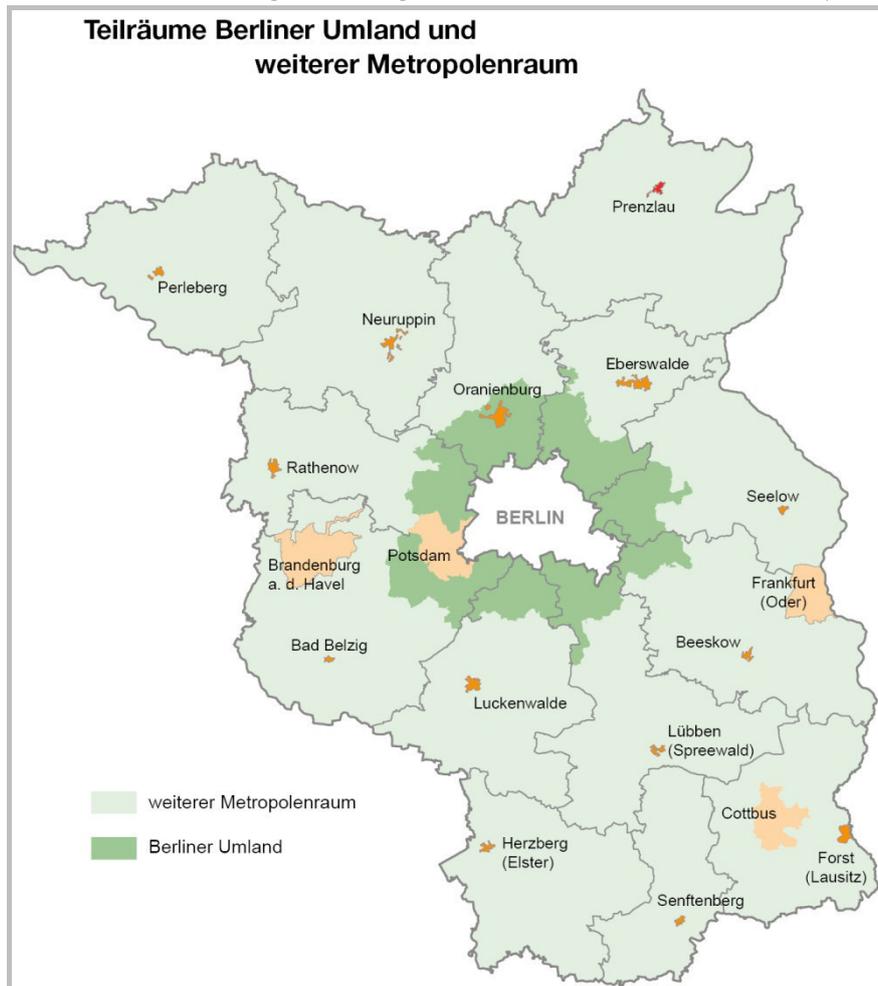
3. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

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.

Abb. 3 Land Brandenburg mit Darstellung der Teilräume Berliner Umland und weiterer Metropolenraum



© Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg

Verkehrsanbindungen

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

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

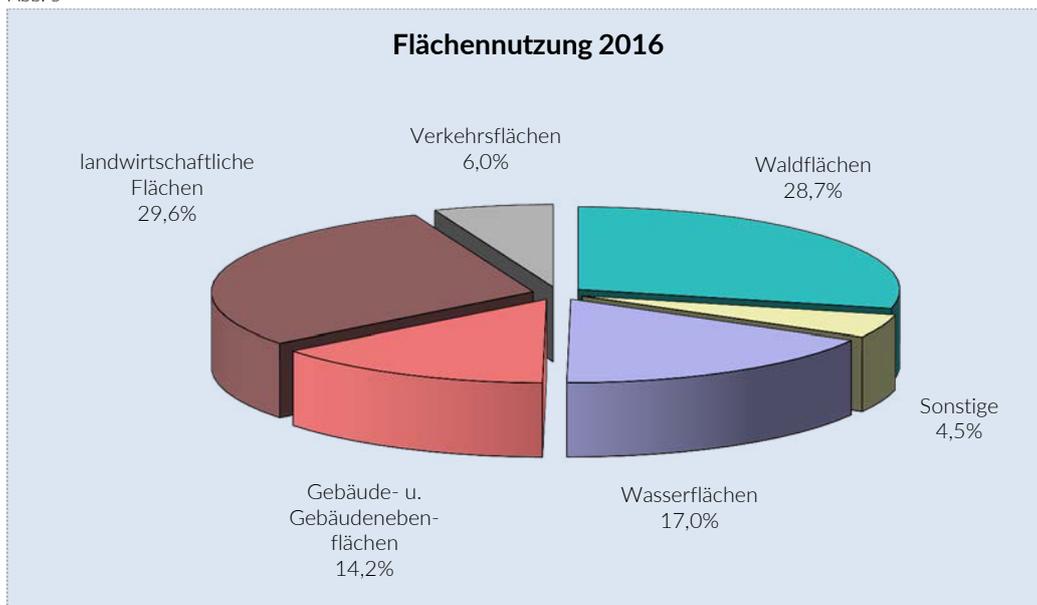
Durch die Strecken der **Deutschen Bahn** Berlin-Hannover und Rathenow-Brandenburg besteht die Anbindung an das nationale und internationale Eisenbahnnetz.

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

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

Bei der Flächennutzung auf dem 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.

Abb. 5



Die Stadt Brandenburg an der Havel wird in ihren heutigen Grenzen geprägt (siehe Abbildung 6) 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 Plaue und Kirchmöser

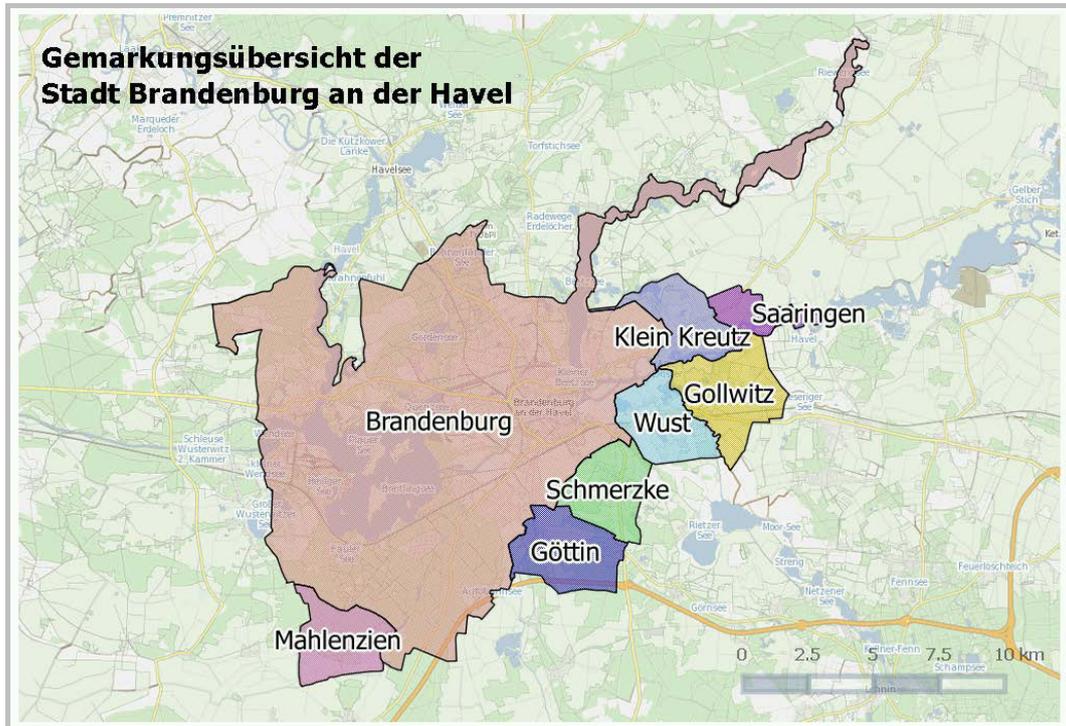
und die

dörfliche Lage, dazu gehören:

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

In der Gemarkungsübersicht wird die Lage der eingemeindeten Dörfer durch die gleichnamigen Gemarkungen dargestellt.

Abb. 6

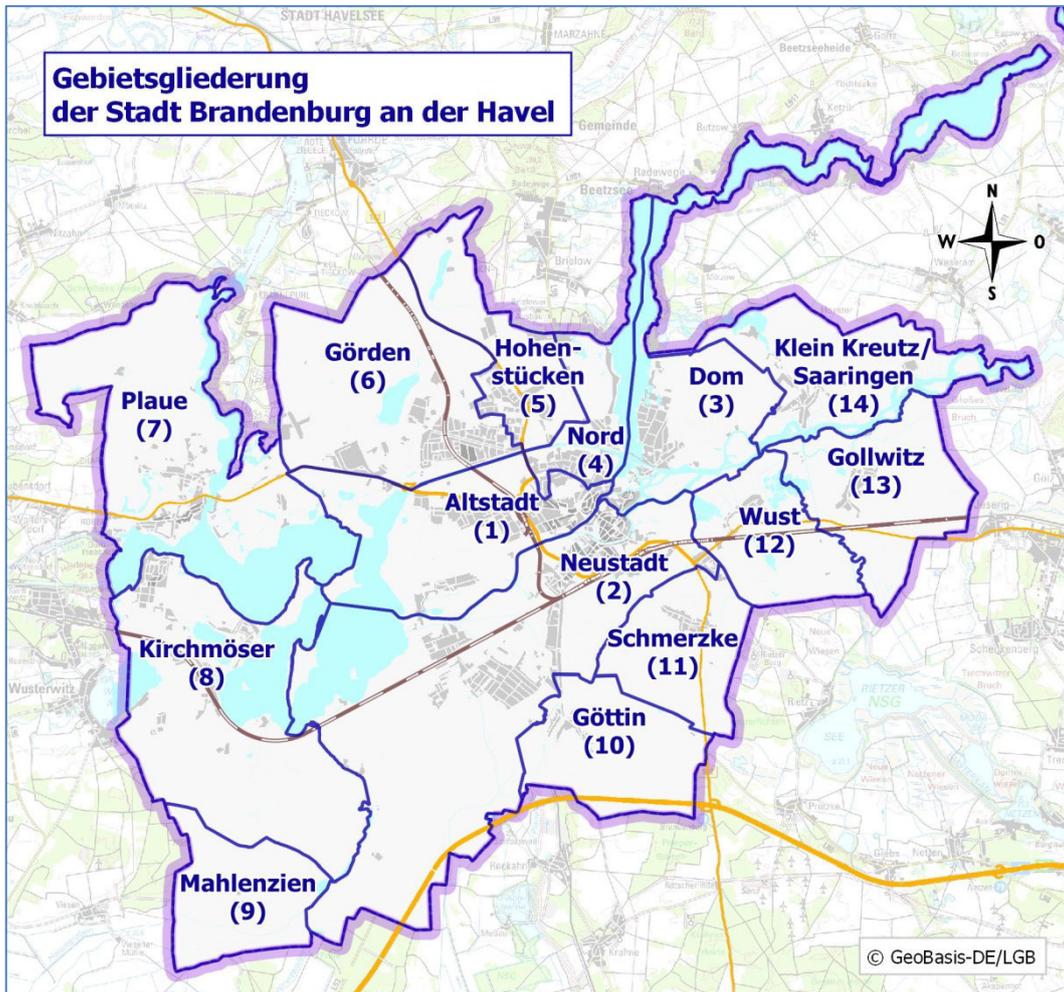


© OpenStreetMap-Mitwirkende

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.

Die Abbildung 7 zeigt die Stadt Brandenburg an der Havel untergliedert nach Gebieten. Diese Gebietsgliederung dient als Grundlage für weitere Auswertungen in diesem Marktbericht.

Abb. 7 Gebietsgliederung mit Flächen- und Einwohnerangaben



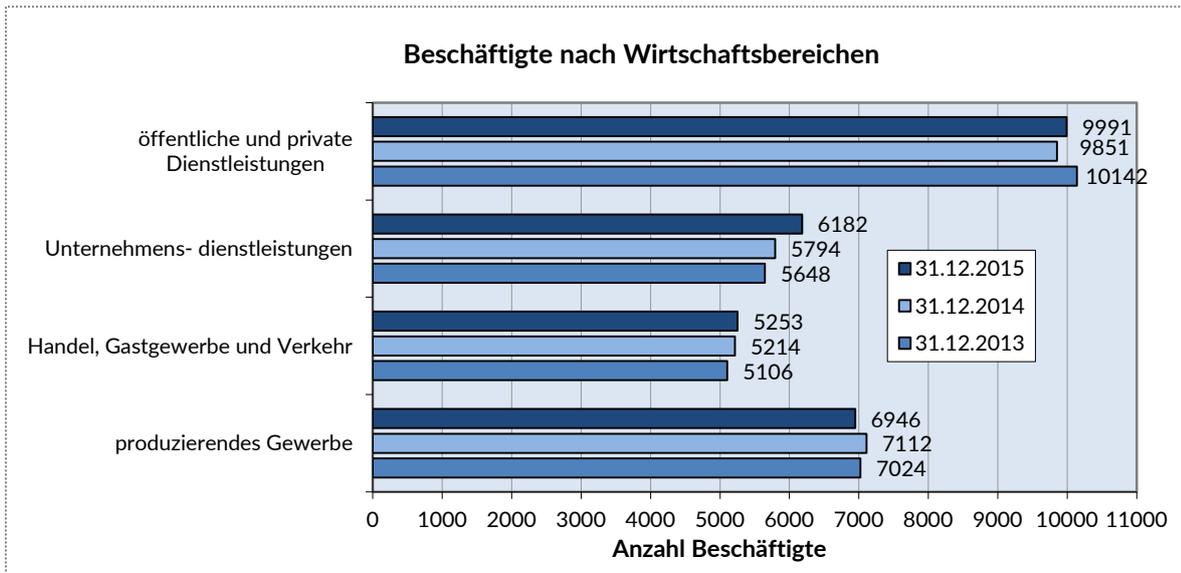
Gebiets-Nr.	Gebietsname	Gebietsfläche in km ²	Einwohner zum 31.12.2016
1	Altstadt	16,3	13.735
2	Neustadt	42,1	19.297
3	Dom	18,5	1.959
4	Nord	6,8	9.473
5	Hohenstücken	8,9	8.127
6	Görden	19,7	9.425
7	Plaue	28,6	2.593
8	Kirchmöser	26,9	3.753
9	Mahlenzien	9,0	122
10	Götting	10,5	833
11	Schmerzke	8,9	1.074
12	Wust	8,9	375
13	Gollwitz	12,0	472
14	Klein Kreuz/ Saaringen	12,5	735
gesamt		229,7	71.973

3.2 Wirtschaftliche Strukturdaten, Kultur, Bildung und Forschung

3.2.1 Wirtschaftsstruktur

Die wirtschaftliche Situation der Stadt wird durch folgende Zahlen verdeutlicht: Zum 31.12.2015 waren insgesamt 28.449 Menschen (zum 31.12.2014 - 28.051) in der Stadt Brandenburg an der Havel sozialversicherungspflichtig beschäftigt. Nachfolgende Abbildung zeigt die Entwicklung der Anzahl der sozialversicherungspflichtig beschäftigten Arbeitnehmer in vier Wirtschaftsbereichen der Jahre 2013-2015* auf.

Abb. 8



*Die statistischen Angaben für 2016 lagen bei Redaktionsschluss noch nicht vor.

3.2.2 Baugenehmigungen und Wohngebäudebestand

Die Abbildung 9 zeigt die Entwicklung der letzten fünf Jahre zu den Baugenehmigungen für Wohn- und Nichtwohngebäude sowie zu dem Bestand an Wohngebäuden im Land/ der Stadt Brandenburg an der Havel auf.

Abb. 9

Merkmal	Berichtszeitraum	Land Brandenburg (Anzahl)	Stadt Brandenburg an der Havel (Anzahl)	Stadt Brandenburg an der Havel Wohngebäude Bestand
Genehmigte neue Wohngebäude (darunter Gebäude mit 1 und 2 Wohnungen)	2012	5.055 (4.848)	91 (90)	12.719 (8.453)
	2013	5.614 (5.327)	88 (86)	12.798 (8.524)
	2014	5.883 (5.481)	84 (76)	12.880 (8.691)
	2015	6.312 (5.945)	94 (91)	12.997 (8.796)
	2016	6.637 (6.186)	116 (115)	*
Genehmigte neue Nichtwohngebäude	2012	646	17	---
	2013	811	19	---
	2014	724	5	---
	2015	699	15	---
	2016	843	8	---

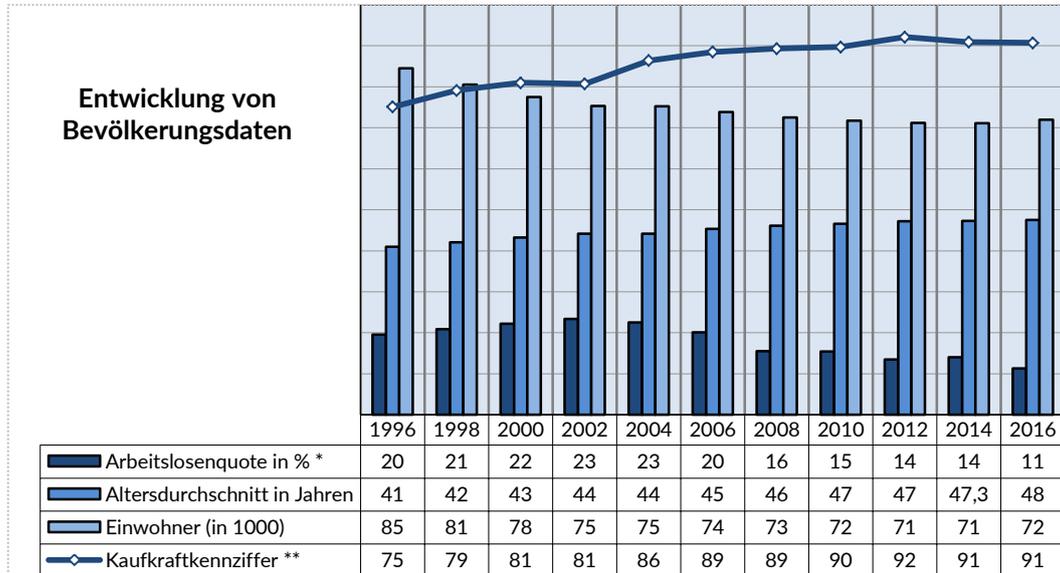
Quelle: [http://www.statistik-berlin-brandenburg.de/Statistiken/Gebäude und Wohnen/Statistische Berichte und Fachgruppe Statistik und Wahlen der Stadt Brandenburg an der Havel](http://www.statistik-berlin-brandenburg.de/Statistiken/Gebäude%20und%20Wohnen/Statistische%20Berichte%20und%20Fachgruppe%20Statistik%20und%20Wahlen%20der%20Stadt%20Brandenburg%20an%20der%20Havel)

* Daten für 2016 lagen bei Redaktionsschluss noch nicht vor

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.

Abb. 10



* 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

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

Abb. 11

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	Beitritt der Altstadt und der Neustadt zur Hanse

14.Jh.	Herausbildung der obersten Gerichtsbehörde der Mark Brandenburg
1521	Verleihung des Titel "Chur- und Hauptstadt"
1715	Vereinigung der Alt- und Neustadt
ab 1820	Beginn der Industrialisierung in den Tuch- und Seidenfabriken
1846	Eröffnung der Eisenbahnlinie Berlin-Magdeburg mit Bahnhof in Brandenburg
ab 1871	Gründung der Brennaborwerke – Beginn der Ära des dominierenden Wirtschaftszweiges der metallverarbeitenden Industrie
1929	Tausendjahrfeier und Eingliederung der Domgemeinde in die Stadt
1944/45	Starke Zerstörung der Stadt im II. Weltkrieg (70 % der Industrie, 15 % der Wohnungen, 27 Brücken)
1950	Errichtung des neuen Stahl- und Walzwerkes
1959	Entstehung des Neubaugebiets Nord, gefolgt von dem Wohngebiet Hohenstücken in den 70er Jahren
ab 1975	Beginn des Aufbaus des Elektrostahlwerkes
1988	Brandenburg hat fast 100.000 Einwohner

3.2.4.2 Brandenburg an der Havel - heute

Abb. 12

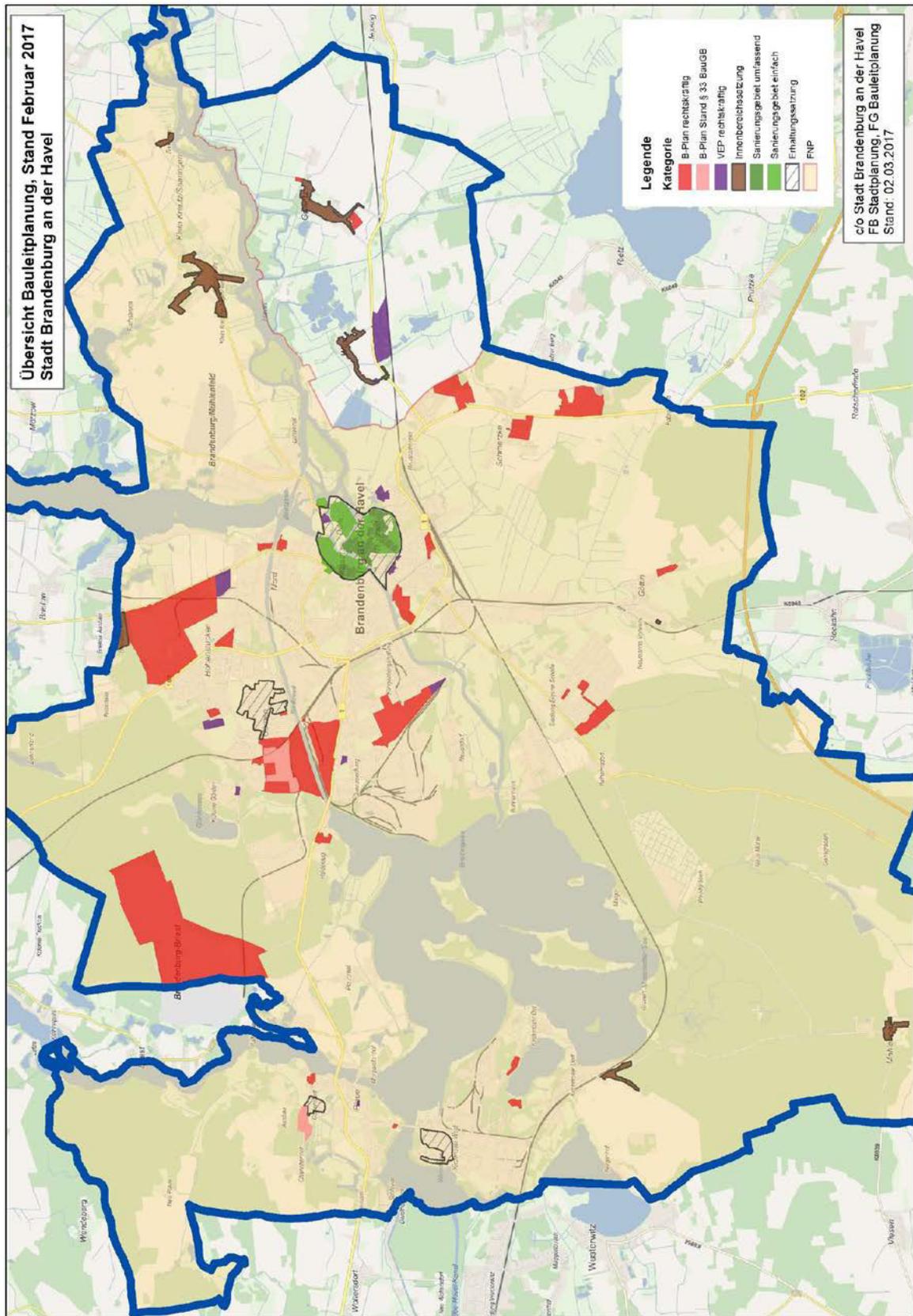
1990 bis 1999	Beginn der Sanierung der historischen Stadtkerne; Ansiedlung der Heidelberger Druckmaschinen AG; Ansiedlung des Oberlandesgericht, der Generalstaatsanwaltschaft des Landes Brandenburg, des Grundstücks- und Vermögensamt des Landes Brandenburg, Landesamt für Immissionsschutz; Gründung der Fachhochschule
2000 bis 2009	Eröffnung des Freizeit- und Spaßbads "Marienbad"; Eröffnung des CulturCongressCentrums "CCC"; Neubau der Luckenberger Brücke, der Havelbrücke (Plaue) und der Seegartenbrücke (Kirchmöser); Neubau der Feuerwehr und Rettungsleitstelle; Sanierung und Umbau des ehemaligen Dominikanerkloster zum „Archäologischen Landesmuseum Brandenburg“; Eröffnung der Sankt-Annen-Galerie
2010 bis 2016	Eröffnung des Gesundheitszentrums am Hauptbahnhof; Fertigstellung der Umgestaltung des Verkehrsknotenpunktes Nicolaiplatz; Fertigstellung des Umbaus des Hauptbahnhofes einschließlich Vorplatz; von April bis Oktober 2015 - BUGA in Brandenburg an der Havel ; Eröffnung der Medizinischen Hochschule Brandenburg

3.2.5 Stadtplanung

Eine wesentliche Grundvoraussetzung für eine koordinierte wirtschaftliche und territoriale Entwicklung stellen die Bauleitpläne einer Gemeinde dar.

Der Flächennutzungsplan ist im Mai 1999 mit Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Brandenburg an der Havel wirksam geworden. Weiterhin existiert eine Vielzahl von rechtskräftigen Bebauungsplänen (B-Plan bzw. Vorhaben- und Erschließungsplänen (VEP), Innenbereichssatzungen und Plänen, die sich in der Aufstellung bzw. Änderung befinden (siehe Abbildung 13).

Abb. 13 Übersicht Bauleitplanung



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 - siehe § 154 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB).

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 Stadtumbauaßnahmen 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. In den Jahren 2015 und 2016 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 und weiterführende Bildungseinrichtungen. Hierzu zählen zurzeit insbesondere:

Abb. 14

Art der Schule	Anzahl bzw. Fachrichtung
Grundschulen	12
Förderschulen	3
Oberschulen	4
Oberstufenzentren	2
Gymnasien	3
Hochschulen	Technische Hochschule Brandenburg an der Havel
	Medizinische Hochschule Brandenburg Theodor Fontane Campus im Städtischen Klinikum Brandenburg an der Havel
Berufsbildende Schulen	Bauhandwerk
	Energiewirtschaft
	Kaufmännische Ausbildung
	Medizinische Ausbildung
weitere Bildungseinrichtungen	Volkshochschule
	Wredowsche Zeichenschule
	Musikschule
	Waldschule -Naturschutzzentrum Krugpark

Die über tausend Jahre alte Stadt Brandenburg an der Havel wird stark geprägt durch die noch vorhandenen 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 Stadtorttürmen. Diese historischen Baudenkmäler in Verbindung mit der reizvollen Lage an bzw. in der Nähe der Havel und den vielen Seen bieten den Wissbegierigen und den Erholungsuchenden eine Vielfalt an Möglichkeiten.

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 15.02.2017 entnommen. Das bedeutet, dass alle Verträge, die bis zu diesem Zeitpunkt für das Berichtsjahr 2016 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 (WoEigG) 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:

Abb. 15

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

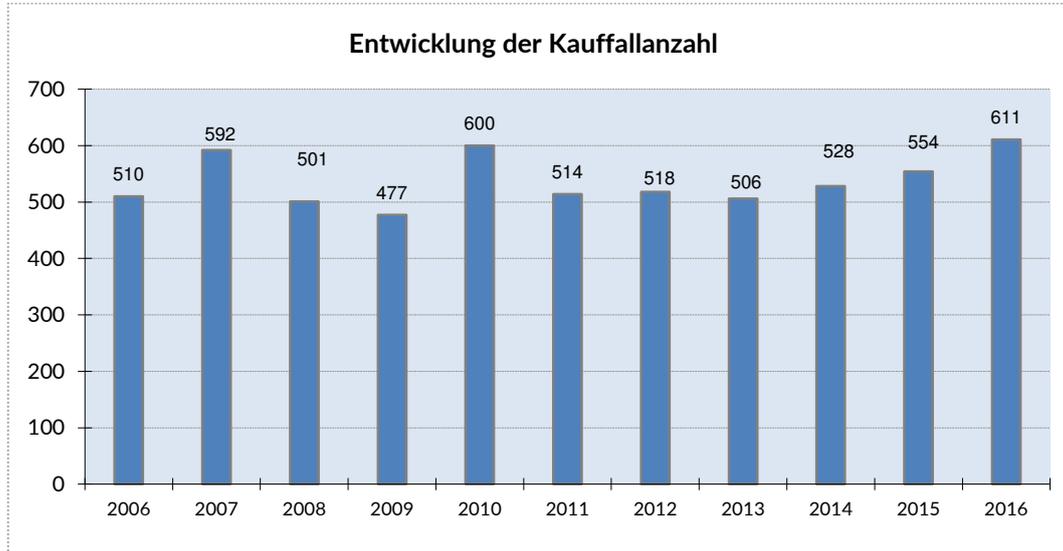
Untersuchungen bzw. Angaben zu **Grundstücken mit Wasserlage** werden nach folgenden Merkmalen unterschieden:

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

4.1 Vertragsvorgänge

Für das Jahr 2016 wurden dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte **611 Kauffälle** (KF) zugeleitet. Dies stellt einen Anstieg von 10,3 % gegenüber 554 Kauffällen aus dem Jahr 2015 dar. In den 611 Kauffällen sind keine Schenkungen enthalten. Die Anzahl der Verträge je 1000 Einwohner lag im Jahre 2016 bei 8,5 % gegenüber 7,7 im Jahre 2015.

Abb. 16



Von den 611 Kauffällen des Jahres 2016 entfallen 521 auf die städtischen und 90 auf die dörflichen Lagen

Abb. 17

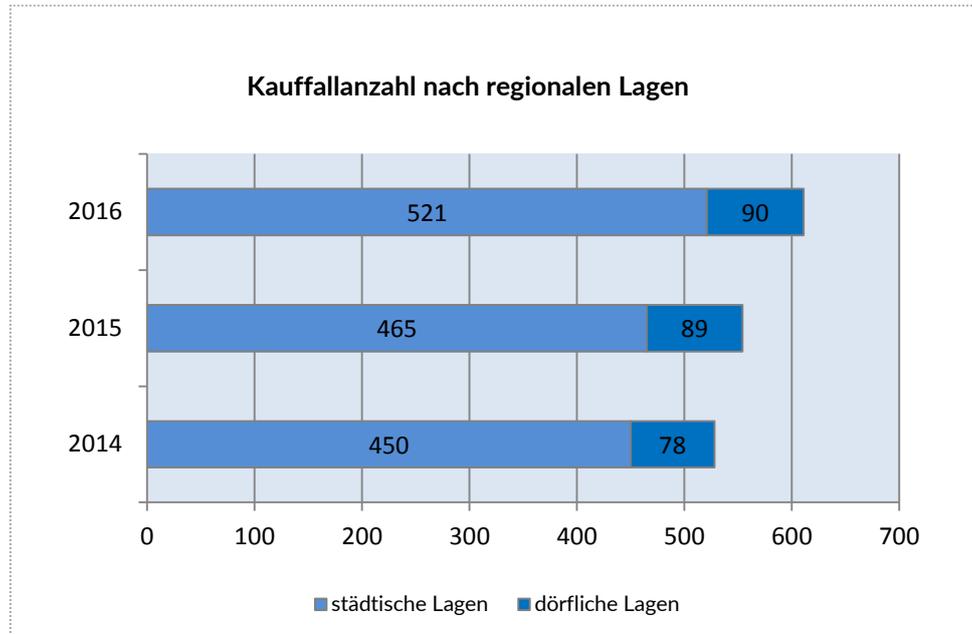
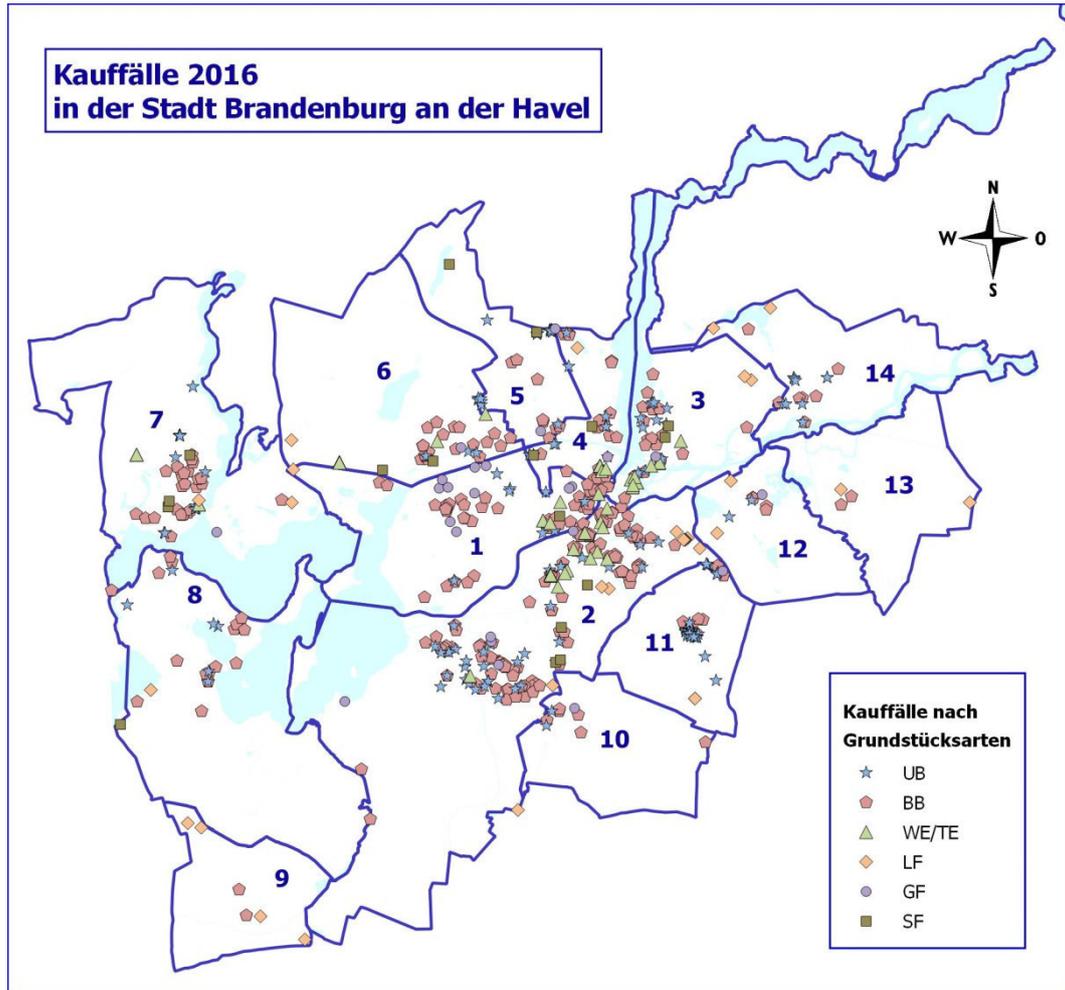
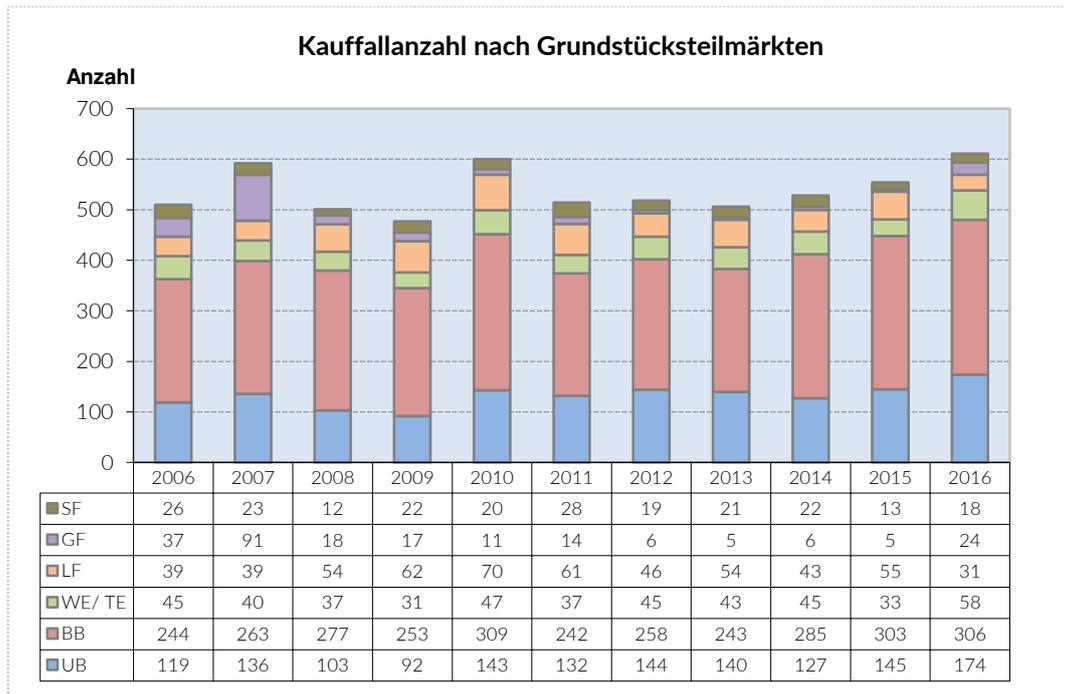


Abb. 18 Verteilung der Kauffälle 2016



In der Abbildung 19 werden jahrgangswise die Vertragsabschlüsse der letzten Jahre, gegliedert nach Grundstücksarten, dargestellt.

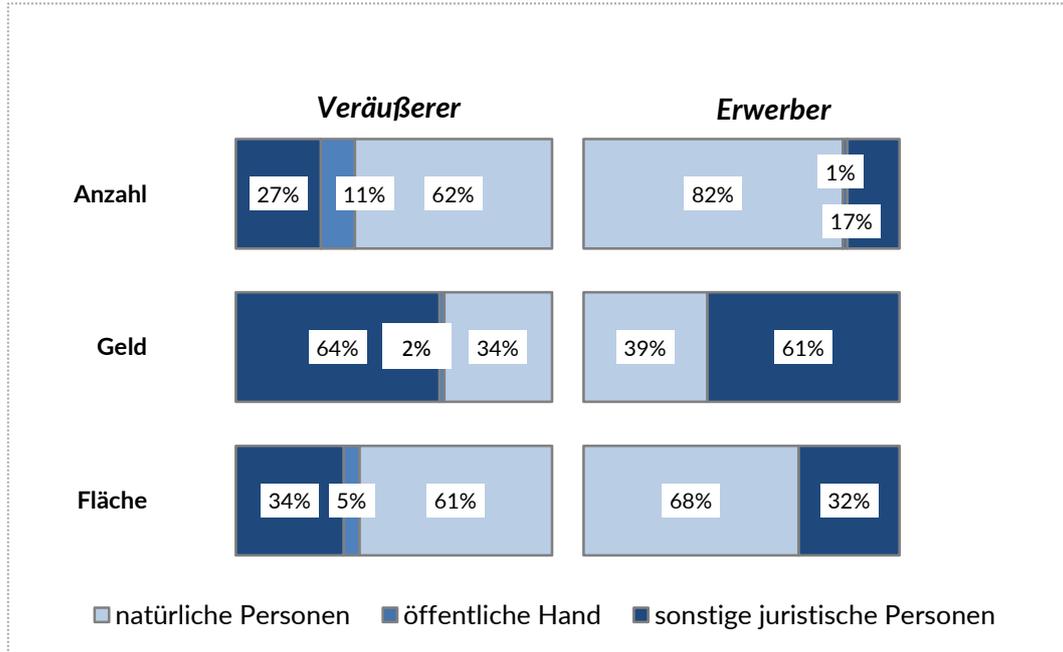
Abb. 19



4.1.1 Marktteilnehmer

Für die 611 Kauffälle ergibt sich folgende Marktbeteiligung bei der Anzahl der Kauffälle (Anzahl), dem Geldumsatz (Geld) und dem Flächenumsatz (Fläche).

Abb. 20



4.1.2 Gliederung der Kauffälle nach Grundstücksarten

Nachfolgend die Aufgliederung der Kauffälle aus 2016 in die einzelnen Grundstücksarten

Abb. 21

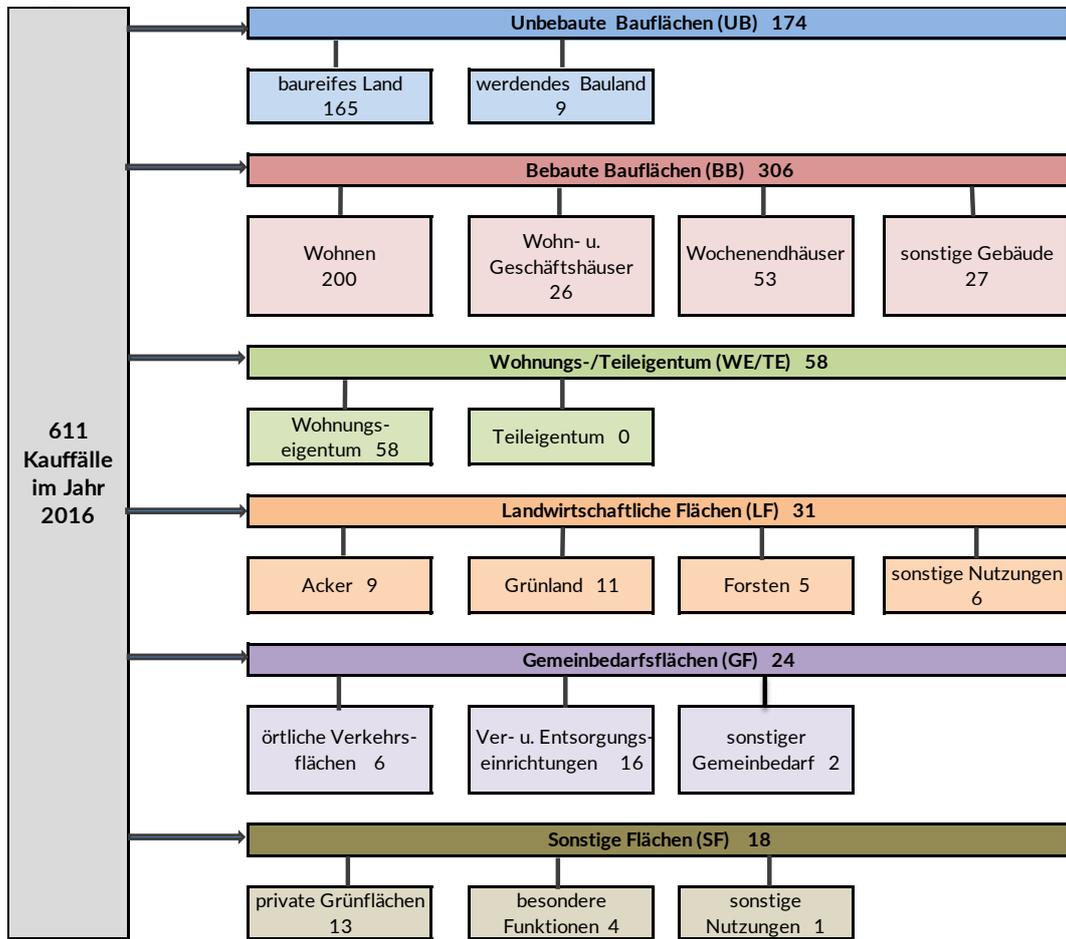
Grundstücksart	Anzahl Kauffälle 2016 (2015)	Anteil in % 2016 (2015)	Änderung Anzahl zu 2015		
			absolut	in %	Tendenz
UB	174 (145)	28,5 (26,2)	+ 29	+ 20,0	↑
BB	306 (303)	50,0 (54,7)	+ 3	+ 1,0	→
WE/ TE	58 (33)	9,5 (6,0)	+ 25	+ 75,8	↑
LF	31 (55)	5,1 (9,9)	- 24	- 43,6	↓
GF	24 (5)	3,9 (0,9)	+ 19	+ 380,0	↑
SF	18 (13)	3,0 (2,3)	+ 5	+ 38,5	↑
gesamt	611 (554)	100 (100)	+ 57	+ 10,3	↑

Anteilmäßig dominiert nach wie vor die Grundstücksart der bebauten Bauflächen mit 50,0 % an der Gesamtanzahl.

Der Teilmarkt der unbebauten Bauflächen hat sich um 29 Kauffälle erhöht und nimmt mit 28,5 % den Platz 2 am Gesamtmarktgeschehen ein. Die anderen Bereiche spielen mit einem Anteil von 3,0 % bis 9,5 % eine untergeordnete Rolle auf dem Grundstücksmarkt.

In der Abbildung 22 werden die Kauffälle entsprechend der Grundstücksarten und ihrer speziellen Grundstückseinstufung aufgeschlüsselt. (Zahlenangaben = Anzahl der Kauffälle)

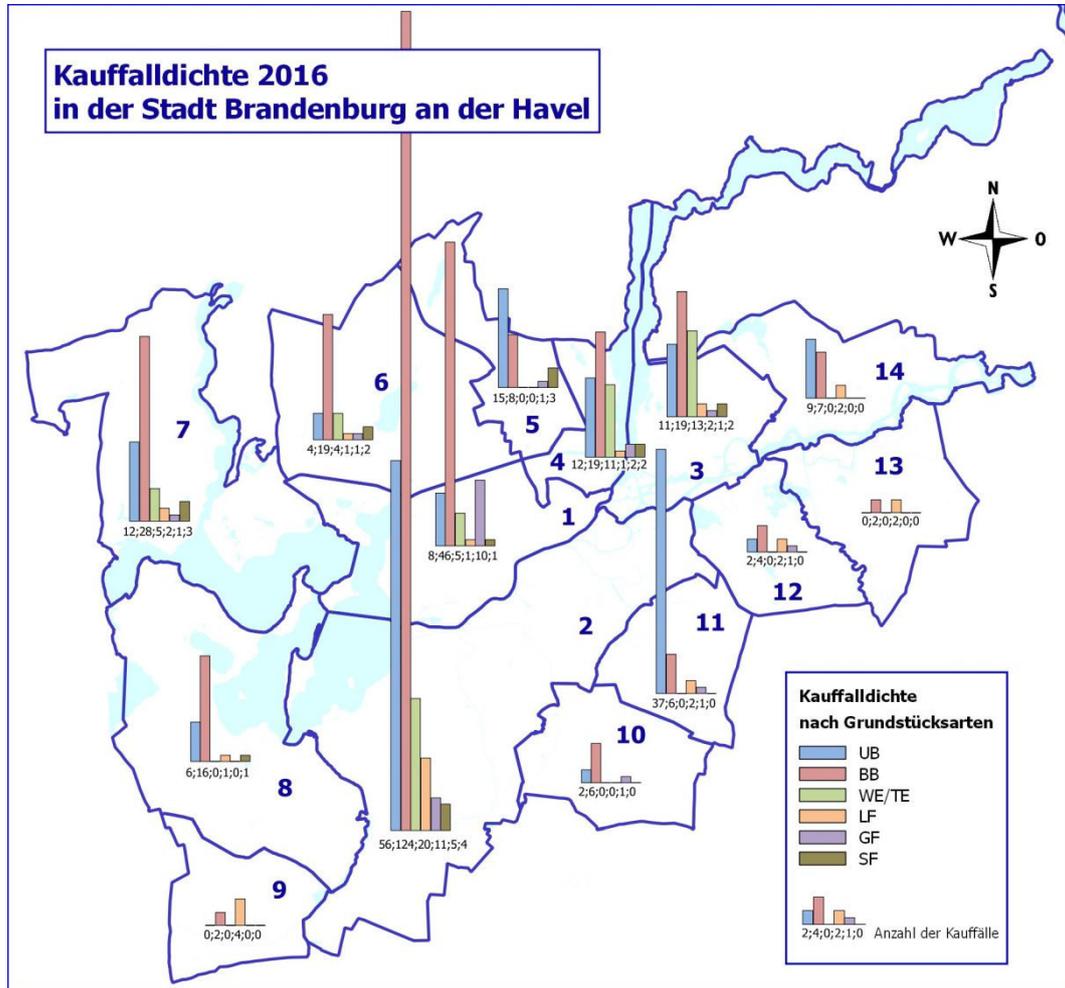
Abb. 22



4.1.3 Kauffalldichte

In der Abbildung 23 sind auf Grundlage der Gebietsgliederung die Anzahl der Kauffälle (Kauffalldichte) nach Grundstücksarten und die summarischen Geld- und Flächenumsätze dargestellt.

Abb. 23



Ge- biets- -Nr.	Gebiets- name	KF UB Geld Fläche	KF BB Geld Fläche	KF WE/TE Geld Fläche	KF LF Geld Fläche	KF GF Geld Fläche	KF SF Geld Fläche
1	Altstadt	8 6.436.778 € 72.572 m ²	46 9.145.810 € 36.691 m ²	5 437.700 € 0 m ²	1 9.500 € 11.364 m ²	10 27.240 € 7.986 m ²	1 500 € 68 m ²
2	Neustadt	56 2.621.062 € 83.951 m ²	124 29.936.652 € 323.035 m ²	20 4.467.114 € 0 m ²	11 50.945 € 115.325 m ²	5 30.337 € 1.292 m ²	4 16.833 € 2.332 m ²
3	Dom	11 965.116 € 14.859 m ²	19 4.255.000 € 89.614 m ²	13 2.060.490 € 0 m ²	2 54.500 € 137.780 m ²	1 6.533 € 201 m ²	2 11.000 € 1.776 m ²
4	Nord	12 1.239.609 € 41.391 m ²	19 2.773.864 € 14.866 m ²	11 259.002 € 0 m ²	1 70.000 € 115.773 m ²	2 5.330 € 127 m ²	2 79.550 € 3.382 m ²
5	Hohenstü- cken	15 624.703 € 32.344 m ²	8 3.983.136 € 53.929 m ²	0 0 € 0 m ²	0 0 € 0 m ²	1 31.300 € 2.820 m ²	3 51.480 € 1.930 m ²
6	Görden	4 104.996 € 1.780 m ²	19 7.732.000 € 30.455 m ²	4 1.353.000 € 0 m ²	1 39.000 € 62.761 m ²	1 1.800 € 24 m ²	2 92.036 € 65.624 m ²

Ge- biets- -Nr.	Gebiets- name	KF UB Geld Fläche	KF BB Geld Fläche	KF WE/TE Geld Fläche	KF LF Geld Fläche	KF GF Geld Fläche	KF SF Geld Fläche
7	Plaue	12 259.305 € 11.115 m ²	28 6.023.936 € 27.657 m ²	5 210.500 € 0 m ²	2 13.276 € 16.912 m ²	1 10.755 € 17.356 m ²	3 5.300 € 1.169 m ²
8	Kirchmöser	6 189.183 € 7.913 m ²	16 1.558.600 € 38.760 m ²	0 0 € 0 m ²	1 4.000 € 12.488 m ²	0 0 € 0 m ²	1 25.000 € 10.757 m ²
9	Mahlzenien	0 0 € 0 m ²	2 145.500 € 3.458 m ²	0 0 € 0 m ²	4 34.500 € 57.550 m ²	0 0 € 0 m ²	0 0 € 0 m ²
10	Göttin	2 53.100 € 8.608 m ²	6 1.132.000 € 4.763 m ²	0 0 € 0 m ²	0 0 € 0 m ²	1 1.680 € 42 m ²	0 0 € 0 m ²
11	Schmerzke	37 1.727.955 € 46.928 m ²	6 679.500 € 2.507 m ²	0 0 € 0 m ²	2 1.225 € 1.825 m ²	1 161 € 23 m ²	0 0 € 0 m ²
12	Wust	2 45.814 € 993 m ²	4 192.500 € 2.000 m ²	0 0 € 0 m ²	2 17.401 € 30.894 m ²	1 600 € 30 m ²	0 0 € 0 m ²
13	Gollwitz	0 0 € 0 m ²	2 254.000 € 3.281 m ²	0 0 € 0 m ²	2 14.571 € 21.515 m ²	0 0 € 0 m ²	0 0 € 0 m ²
14	Klein Kreutz/ Saaringen	9 342.549 € 6.482 m ²	7 1.462.900 € 34.014 m ²	0 0 € 0 m ²	2 27.300 € 45.270 m ²	0 0 € 0 m ²	0 0 € 0 m ²
ge- samt		174 14.610.170 € 328.936 m²	306 69.275.398 € 665.030 m²	58 8.787.806 € 0 m²	31 336.218 € 629.457 m²	24 115.736 € 29.901 m²	18 281.699 € 87.038 m²

Die Kauffälle von 2016, aufgeschlüsselt nach Grundstücksarten und regionaler Verteilung, ergeben folgendes Bild:

Abb. 24

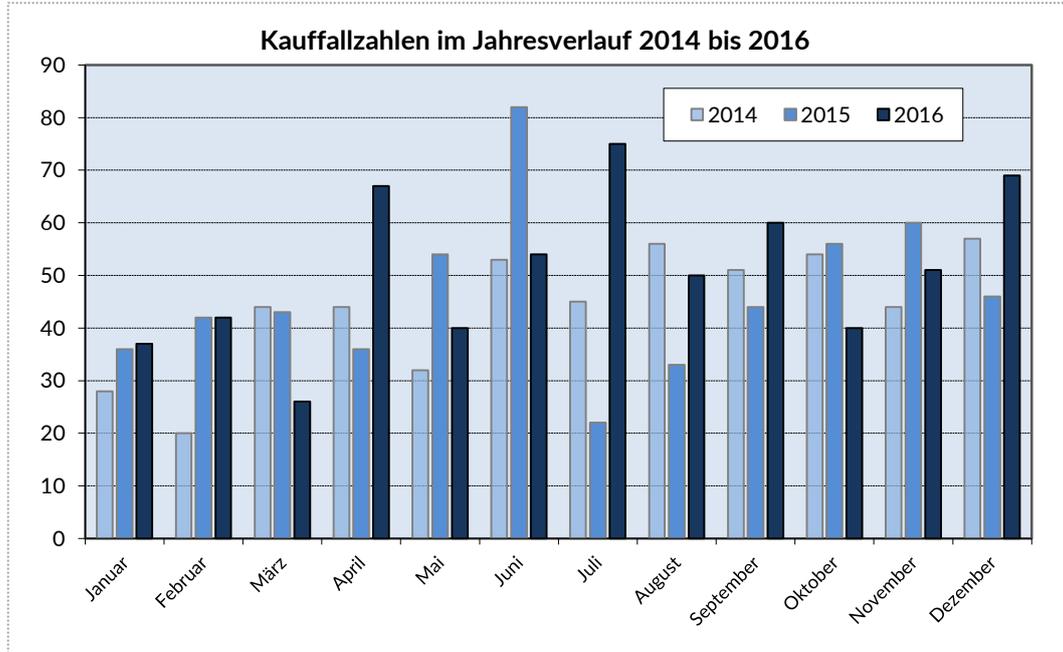
Grundstücksart	Anzahl gesamt 2016 (2015)	Anzahl für städtische Lagen 2016 (2015)	Tendenz zu 2015	Anzahl für dörfliche Lagen 2016 (2015)	Tendenz zu 2015
UB	174 (145)	124 (120)	→	50 (25)	↑
BB	306 (303)	281 (264)	→	25 (39)	↓
WE/ TE	58 (33)	58 (33)	↑	0 (0)	→
LF	31 (55)	19 (31)	↓	12 (24)	↓
GF	24 (5)	21 (4)	↑	3 (1)	↑
SF	18 (13)	18 (13)	↑	0 (0)	↓
gesamt	611 (554)	521 (465)	↑	90 (89)	→

4.1.4 Die Entwicklung der Kauffallzahlen im Jahresverlauf

Im Juli 2016 wurde mit 75 Kauffällen die höchste Anzahl an Kaufvertragsabschlüssen registriert.

Im Juni 2015 waren es 82 Kauffälle, dies war zurückzuführen auf die Ankündigung zur Erhöhung der Grunderwerbssteuer zum 01.07.2015 von 5,0 auf 6,5 %.

Abb. 25



4.1.5 Zwangsversteigerungen

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

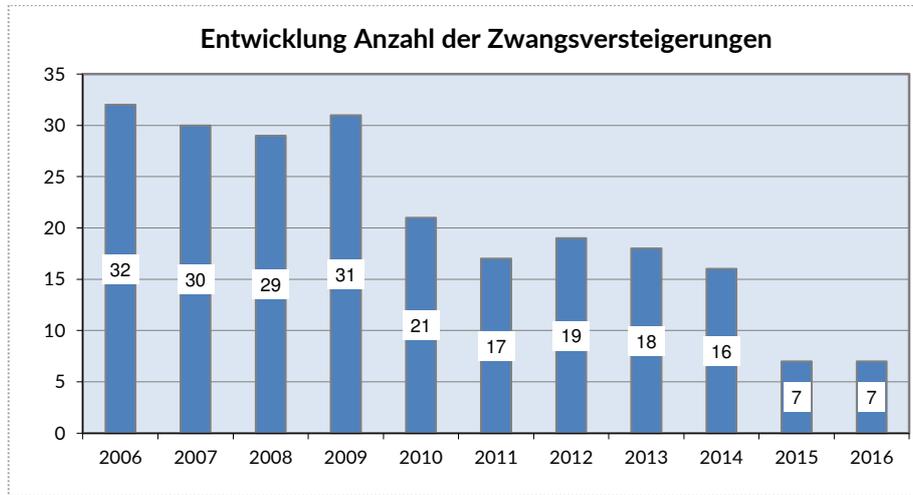
Im Jahr 2016 kamen 7 Kauffälle auf dem Wege der Zwangsversteigerung zu Stande; 2015 waren es ebenfalls 7 Kauffälle. In der nachfolgenden Tabelle werden die Zwangsversteigerungen unterteilt nach Grundstücksarten aufgelistet.

Abb. 26

Zwangsversteigerungen			
Grundstücksart		Anzahl KF	Anzahl KF
		2015	2016
unbebaute Bauflächen		0	0
bebaute Grundstücke	Einfamilienhäuser	0	0
	Reihenhäuser/Doppelhaushälften	0	0
	Mehrfamilienhäuser	1	2
	Geschäfts- u. Verwaltungsgebäude	1	1
	gewerbliche u. sonstige Grundstücke	3	1
Eigentumswohnungen		2	2
Land- und forstwirtschaftliche Flächen		0	1
Gemeinbedarf, sonstige Flächen		0	0

In der Abbildung 27 wird die Anzahl der Zwangsversteigerungen der letzten Jahre dokumentiert.

Abb. 27



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

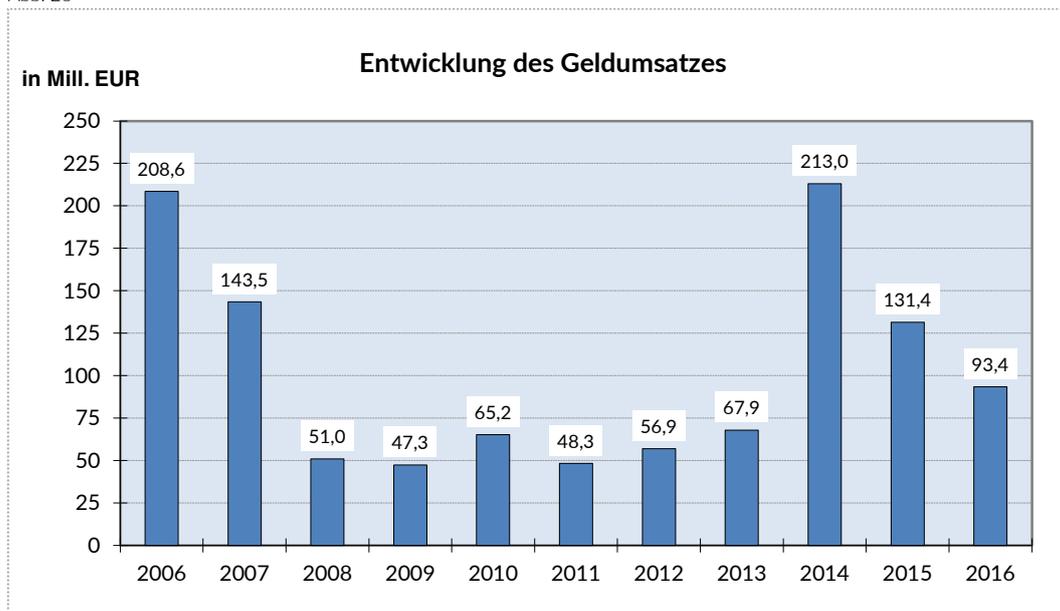
4.2 Geldumsatz

Im Berichtsjahr wurde im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses ein **Geldumsatz von 93,4 Mill. EUR** registriert.

Dies stellt einen Rückgang von **38,8 %** gegenüber 131,4 Mill. EUR im Jahr 2015 dar.

Die Abbildung 28 stellt die Entwicklung des Geldumsatzes seit 2006 dar.

Abb. 28



Die hohen Geldumsätze in den Jahren 2014 und 2015 wurden durch Paketverkäufe und Großinvestitionen erzielt.

„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 611 Kauffällen aus 2016 wurden 6 Kauffälle als Paketverkauf bzw. Großinvestition registriert.

Abb. 29

Art des Verkaufs	Grundstücksart	Anzahl Kauffälle 2016 (2015)	Summe Kaufpreis in Mill. EUR 2016 (2015)	Summe Fläche in ha 2016 (2015)
Paketverkauf	BB	0 (7)	0 (47,10)	0 (18,34)
Paketverkauf	WE/ TE	0 (0)	-- (---)	-- (--)
Großinvestition	BB	5 (1)	13,93 (1,0)	20,18 (0,9)
Großinvestition	WE/ TE	0 (2)	0 (9,68)	-- (--)
Großinvestition	UB	1 (0)	5,25 (0)	2,09 (0)
gesamt		6 (10)	19,18 (57,78)	22,27 (19,24)

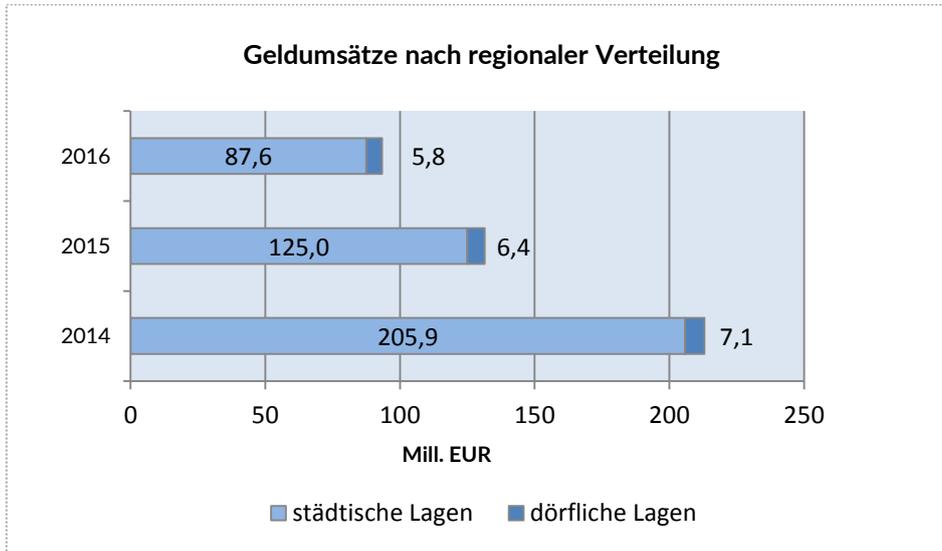
Der Geldumsatz 2016 gliedert sich entsprechend der Grundstücksarten wie folgt:

Abb. 30

Grundstücksart	Anzahl 2016 (2015)	Geldumsatz in Mill. EUR	Änderungen zu 2015		
			absolut in Mill. EUR	in %	Tendenz
UB	174 (145)	14,6 (6,6)	+ 8,0	+ 121,2	↑
BB	306 (303)	69,3 (110,1)	- 40,8	- 37,1	↓
WE/ TE	58 (33)	8,8 (13,8)	- 5,0	-36,2	↓
LF	31 (55)	0,3 (0,8)	- 0,5	- 62,5	↓
GF	24 (5)	0,1 (0,0)	+ 0,1	---	↑
SF	18 (13)	0,3 (0,1)	+ 0,2	+ 200,0	↑
gesamt	611 (554)	93,4 (131,4)	- 38,0	- 28,9	↓

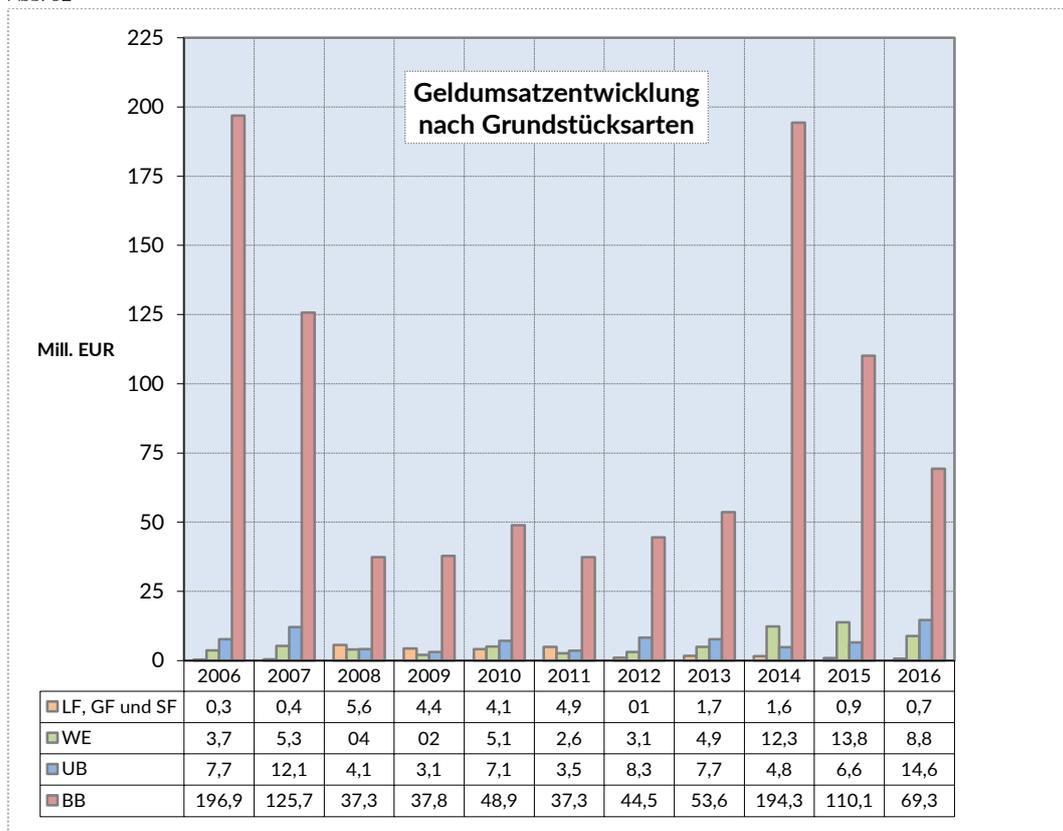
Der Geldumsatz der letzten drei Jahre ist entsprechend der regionalen Verteilung, wie folgt aufgeschlüsselt.

Abb. 31



Das nachfolgende Diagramm stellt die Entwicklung des Geldumsatzes seit 2006 unterteilt nach Grundstücksarten dar. Dabei wurden die Grundstücksarten LF, GF und SF wegen des geringen Umsatzes zusammengefasst.

Abb. 32

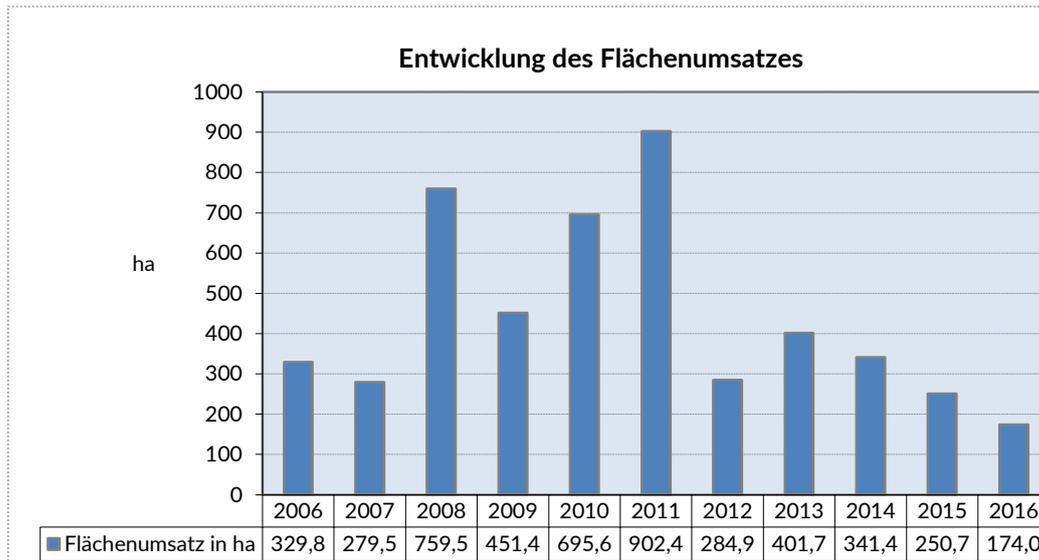


4.3 Flächenumsatz

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 2006 wird aus nachfolgender Grafik deutlich.

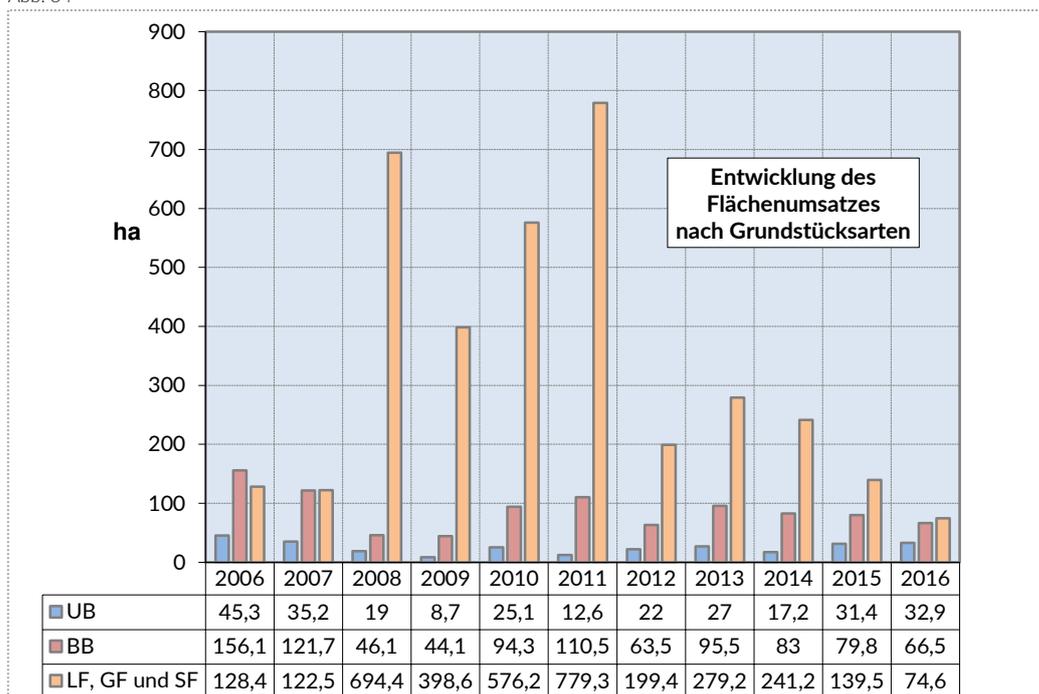
Abb. 33



Die überdurchschnittlichen Flächenumsätze der Jahre 2008 bis 2011 waren durch Verkäufe großflächiger Einzelobjekte geprägt. Der Flächenumsatz 2016 mit 174 ha ist der niedrigste der letzten 10 Jahre. Der Flächenumsatz wird stark durch die landwirtschaftlichen Verträge geprägt, welche in 2016 um 47 % rückläufig zu 2015 sind.

Die Abbildung 34 zeigt die Entwicklung des Flächenumsatzes ab 2006 unterteilt nach Grundstücksarten auf.

Abb. 34



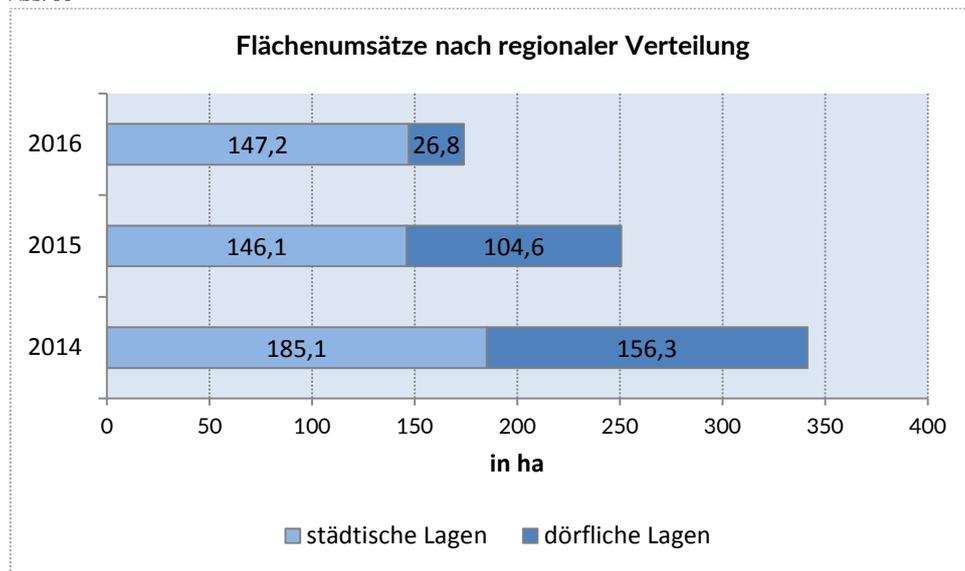
Der Flächenumsatz 2016 gliedert sich entsprechend der Grundstücksarten wie folgt in:

Abb. 35

Grundstücksart	Anzahl Kauffälle 2016 (2015)	Flächenumsatz in ha 2016 (2015)	Änderungen zu 2015		
			absolut in ha	in %	Tendenz
UB	174 (145)	32,9 (31,4)	+1,5	+ 4,8	↗
BB	306 (303)	66,5 (79,8)	- 13,3	- 16,7	↓
WE/ TE	58 (33)	-	-	-	-
LF	31 (55)	62,9 (136,2)	- 73,3	- 53,8	↓
GF	24 (5)	3,0 (0,0)	+ 3,0	-	↑
SF	18 (13)	8,7 (3,3)	+ 5,4	+ 163,6	↑
gesamt	611 (554)	174,0 (250,7)	- 76,7	- 26,6	↓

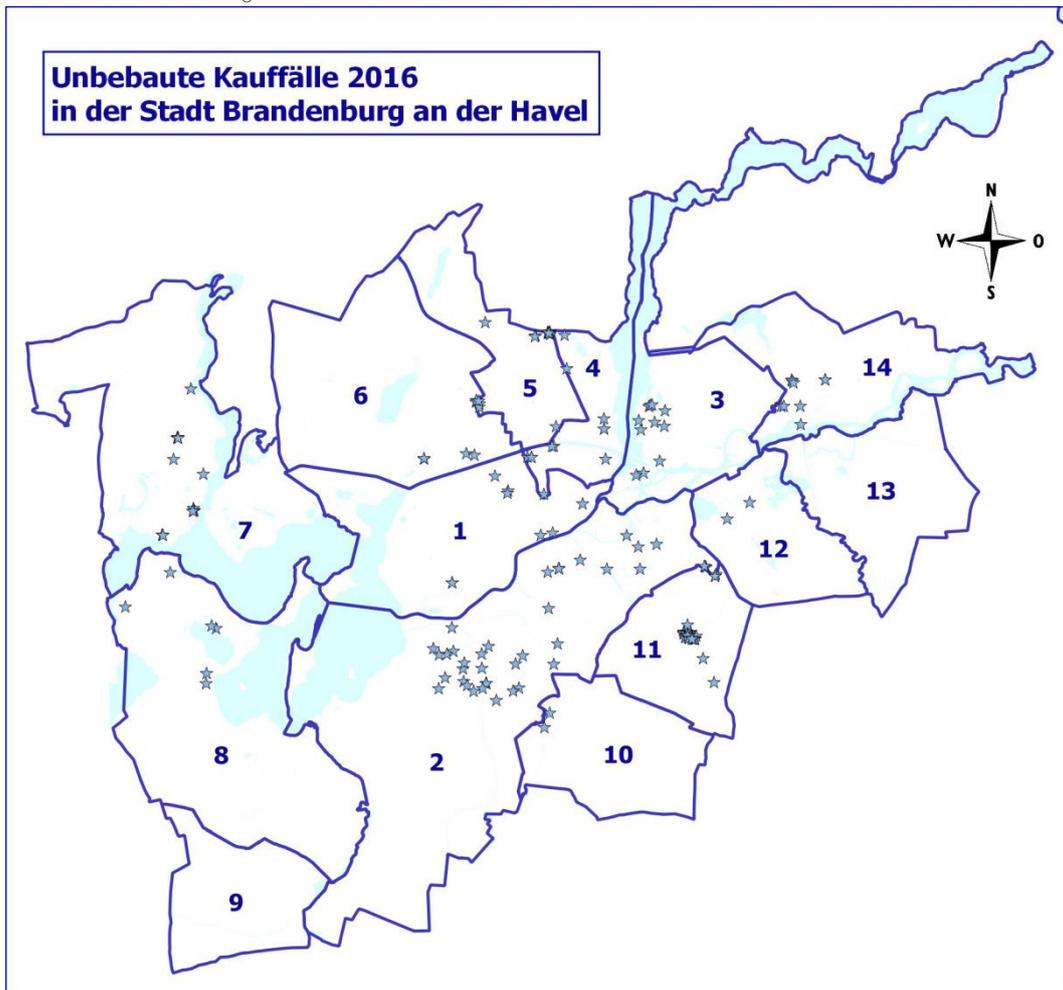
In der Abbildung 36 wird die Verteilung des Flächenumsatzes der letzten drei Jahre auf die Bereiche der städtischen und dörflichen Lagen verdeutlicht.

Abb. 36



4.4 Flächen- und Geldumsätze der unbebauten Bauflächen

Abb. 37 Räumliche Verteilung aller im Jahr 2016 verkauften unbebauten Bauflächen



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

Abb. 38

Teilmärkte UB	Anzahl der Verträge	Tendenz zu 2015	Flächenumsatz in ha	Änderung zu 2015		Geldumsatz in Mill. EUR	Änderung zu 2015	
				absolut	Tendenz		absolut	Tendenz
individuelle Wohngrundstücke	141 (114)	↑	13,3 (11,2)	+ 2,1	↑	7,2 (4,5)	+ 2,7	↑
Mehrfamilienhausgrundstücke/gemischte Bauflächen	7 (12)	↓	1,4 (1,5)	- 0,1	↓	1,5 (0,9)	+ 0,6	↑
gewerbliche Grundstücke	16 (11)	↑	17,3 (17,8)	- 0,5	↘	5,8 (1,1)	+ 4,7	↑
Erholungsgrundstücke, sonstige Grundstücke	10 (8)	↑	0,8 (0,9)	- 0,1	↓	0,1 (0,1)	0	→
gesamt	174 (145)	↑	32,9 (31,4)	+ 1,5	↗	14,6 (6,6)	+ 8,0	↑

4.5 Flächen- und Geldumsätze der bebauten Bauflächen

Abb. 39 Räumliche Verteilung aller im Jahr 2016 verkauften beebauten Bauflächen

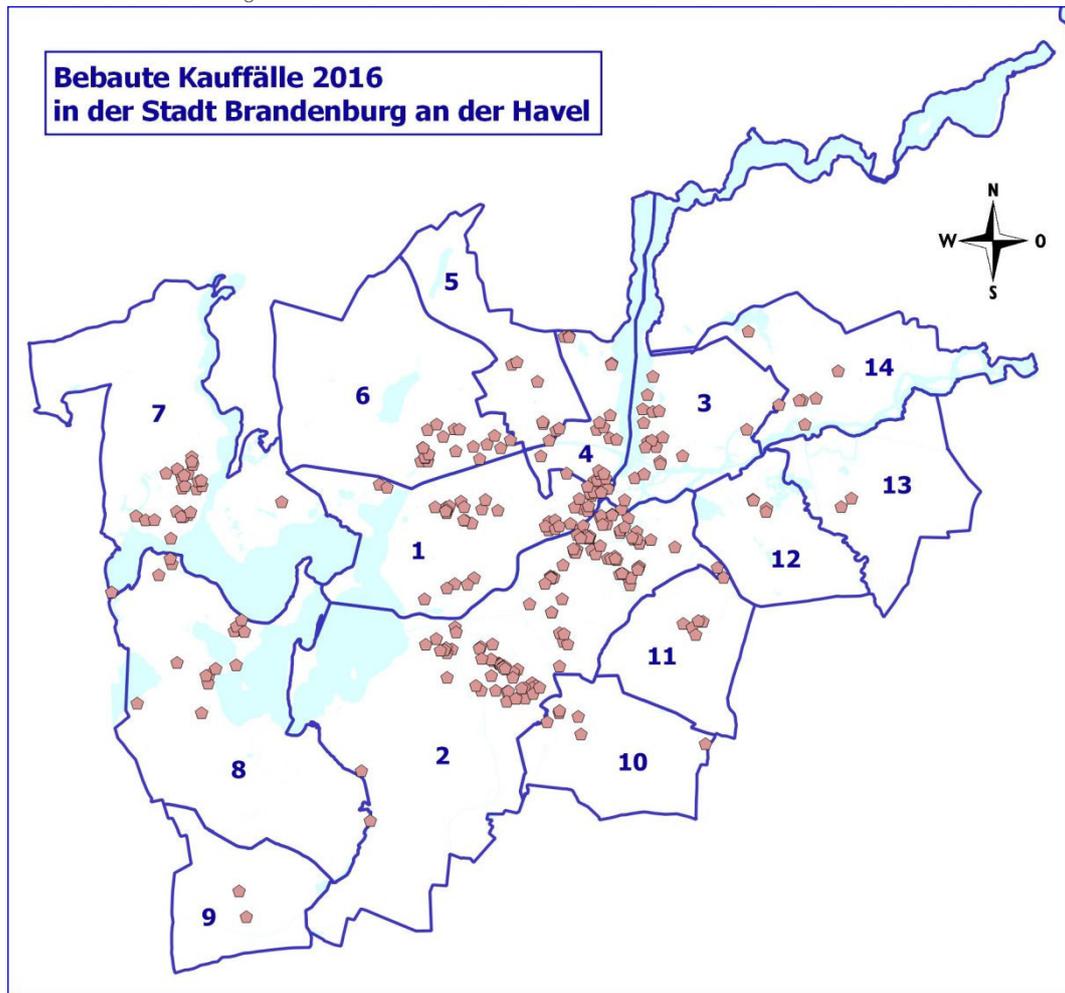


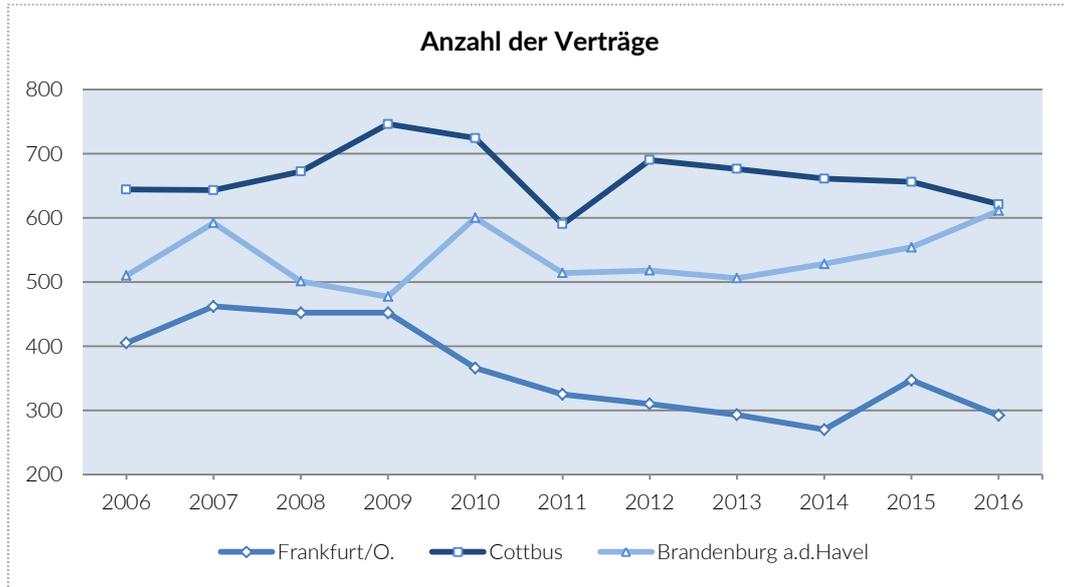
Abb. 40 Flächen- und Geldumsätze der bebauten Grundstücke – Teilmärkte ; Angaben des Vorjahres in ()

Teilmärkte BB	KF 2016	Tendenz zu 2015	Flächenumsatz 2016 in ha	Änderung zu 2015		Geldumsatz 2016 in Mill. EUR	Änderung zu 2015	
				absolut	Tendenz		absolut	Tendenz
Ein-/Zweifamilien- u. Reihenhäuser	152 (141)	→	19,5 (26,5)	- 7,0	↓	20,5 (20,7)	- 0,2	→
Mehrfamilienhäuser/ Geschosswohnungsbauten	48 (50)	→	3,2 (19,8)	- 16,6	↓	19,0 (53,8)	- 34,7	↓
Wohn- u. Geschäftshäuser, Bürogebäude	26 (39)	↓	6,6 (21,2)	- 14,6	↓	20,9 (27,4)	- 6,5	↓
gewerbliche und sonstige bebaute Grundstücke	27 (26)	→	32,4 (8,1)	+ 24,3	↑	7,7 (6,4)	+ 1,3	↑
Erholungsgrundstücke	53 (47)	↑	4,7 (4,2)	+ 0,5	↑	1,2 (1,8)	- 0,6	↓
gesamt	306 (303)	→	66,5 (79,8)	- 13,3	↓	69,3 (110,1)	- 40,8	↓

4.6 Übersicht der Umsatzentwicklungen mit vergleichbaren kreisfreien Städten

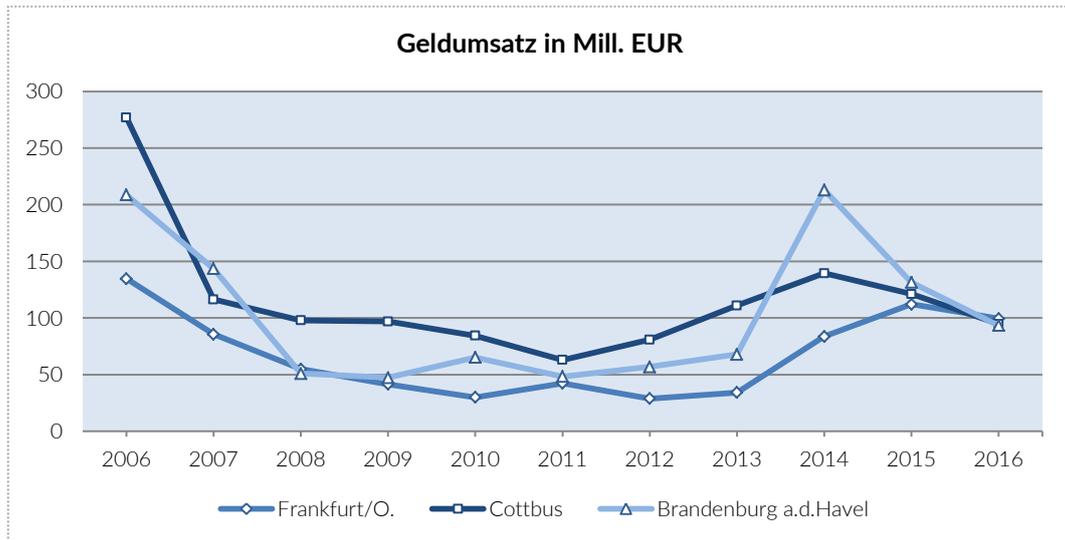
Im Land Brandenburg sind bezogen auf Einwohnerzahl, Größe, Lage und Status als kreisfreie Stadt die Städte Frankfurt (Oder) und Cottbus mit Brandenburg an der Havel vergleichbar.

Abb. 41



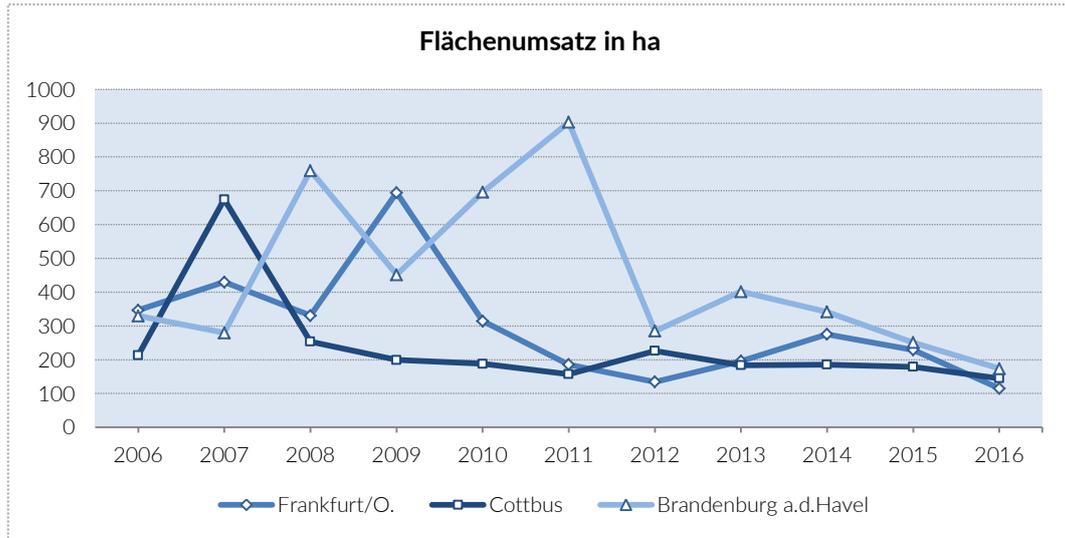
Das Jahr 2016 zeigt bei der Kauffallanzahl in Frankfurt (Oder) und Cottbus einen leichten Abfall und in Brandenburg an der Havel einen leichten Anstieg.

Abb. 42



Nach den Spitzenumsätzen im Jahr 2014 trat eine Normalisierung in allen drei Städten ein. In 2016 bewegen sich die Geldumsätze in den drei Städten auf etwa gleichem Niveau zwischen 93 bis 99 Mill. EUR.

Abb. 43



Der Flächenumsatz stellt sich jahrgangsweise mit starken Schwankungen dar. Dieser wird häufig durch einzelne großflächige Verkäufe beeinflusst. Seit 2014 geht in allen drei Städten der Flächenumsatz zurück und liegt 2016 auf einem Niveau zwischen 115 bis 174 ha.

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 Einzelgrundstücke innerhalb von Gebieten entsprechend § 34 BauGB oder solche in den so genannten Wohnparksiedlungen sein. Wohnparksiedlungen sind Gebiete, die nach 1990 durch einen Bebauungsplan oder Vorhaben- und Erschließungsplan auf bis dahin unbebauten Flächen („grüne Wiese“) entstanden sind.

5.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

5.2.1.1 Preisniveau

Die Preise für individuelle Wohnbaugrundstücke liegen im Jahr 2016 auf Grundlage der Bodenrichtwerte (BRW) zum Stichtag 31.12.2016 auf folgendem Niveau:

- ▶ *In den gewachsenen Siedlungsgebieten der städtischen Lage sind 30 BRW vorhanden. Hiervon haben 9 BRW eine Erhöhung um 5,- bis 10,- EUR/m² erfahren, 20 BRW sind gleichbleibend und ein BRW wurde um 5,- EUR/m² gesenkt. Die BRW für Wohnbauflächen liegen zwischen 20,- bis 100,- EUR/m².*
- ▶ *In den dörflichen Lagen wurden 10 BRW ermittelt; das Niveau in den dörflichen Lagen liegt zwischen 10,- und 50,- EUR/m².*
Gestiegen ist der BRW in „Göttin“ von 40,- auf 45,- EUR/m².
- ▶ *In den Wohnparksiedlungen (B-Plangebiete u. Ä.) hat sich das Bodenrichtwertniveau in 2016 unterschiedlich entwickelt. Es wurden 12 BRW ermittelt, davon sind 5 gestiegen und 5 gleichbleibend. Hinzugekommen sind 2 BRW für die B-Plan-Gebiete „Grüne Aue“ und „Eigene Scholle-Robinienweg“*
- ▶ *Erstmals wurden für die Lagen „Neu Plaue“ BRW mit 10,- EUR/m² und „Plaue-Charlottenhof“ mit 20,- EUR/m² ermittelt.*

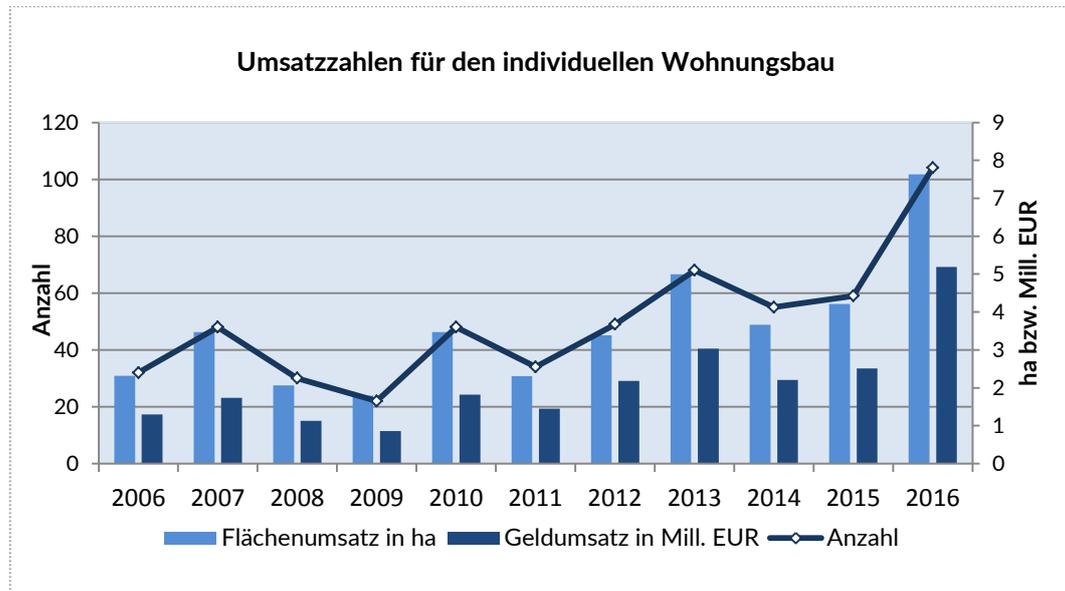
5.2.1.2 Preisentwicklung

Bauland für den individuellen Wohnungsbau ist in Brandenburg an der Havel ein stark nachgefragtes Marktsegment. Hierunter zählen die

- ▶ typischen Lückengrundstücke
- ▶ Grundstücke in der zweiten Reihenlage, deren Bebauung nach § 34 BauGB zulässig ist
- ▶ Grundstücke aus B-Plangebieten.

2016 war das Jahr mit den höchsten Umsatzzahlen seit 2006.

Abb. 44



Kenngrößen für den Markt der unbebauten Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau stellen jahrgangweise das durchschnittliche Preisniveau und die durchschnittliche Grundstücksfläche dar.

Dabei wird unterschieden zwischen städtischen und dörflichen Lagen.

Aus den Abbildungen 45 und 46 sind keine Rückschlüsse auf die Bodenwerte einzelner Lagen ableitbar. Sie geben lediglich jahrgangweise das durchschnittliche Preis- und Flächenniveau der verkauften Wohnbaulandgrundstücke der Jahre 2010 bis 2016 wieder.

Abb. 45 Durchschnittliche Preis- und Flächenentwicklung – städtische Lagen -

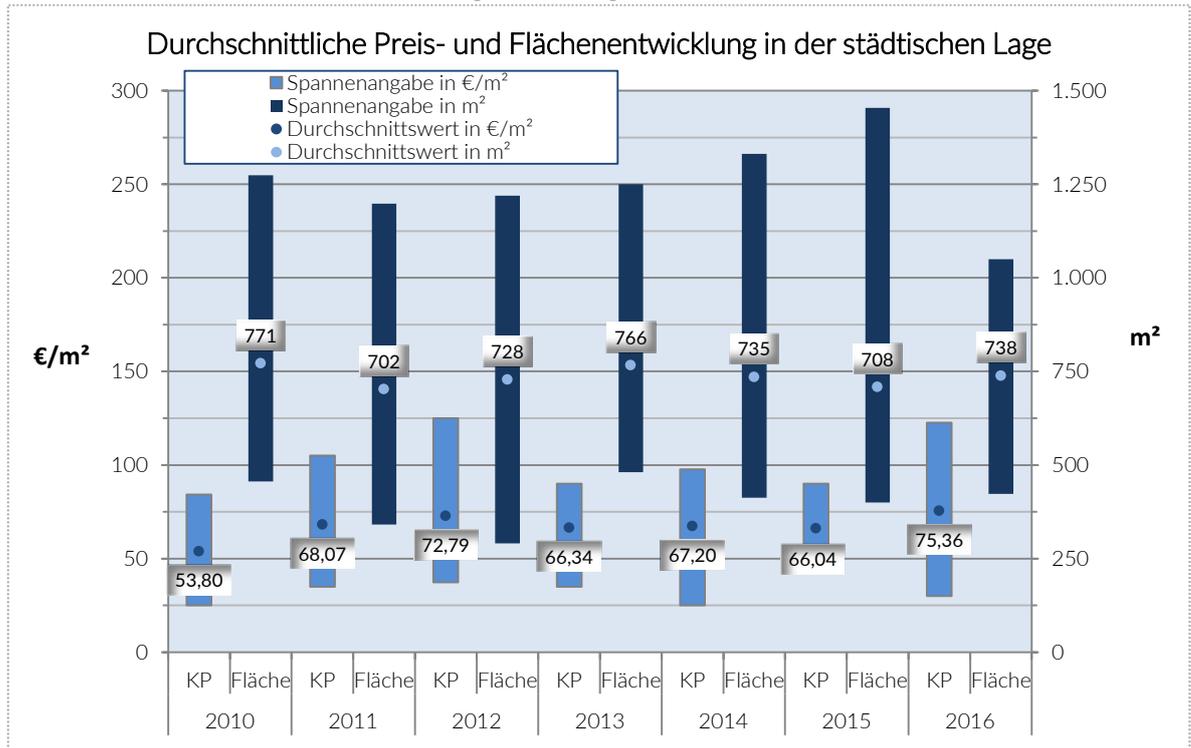
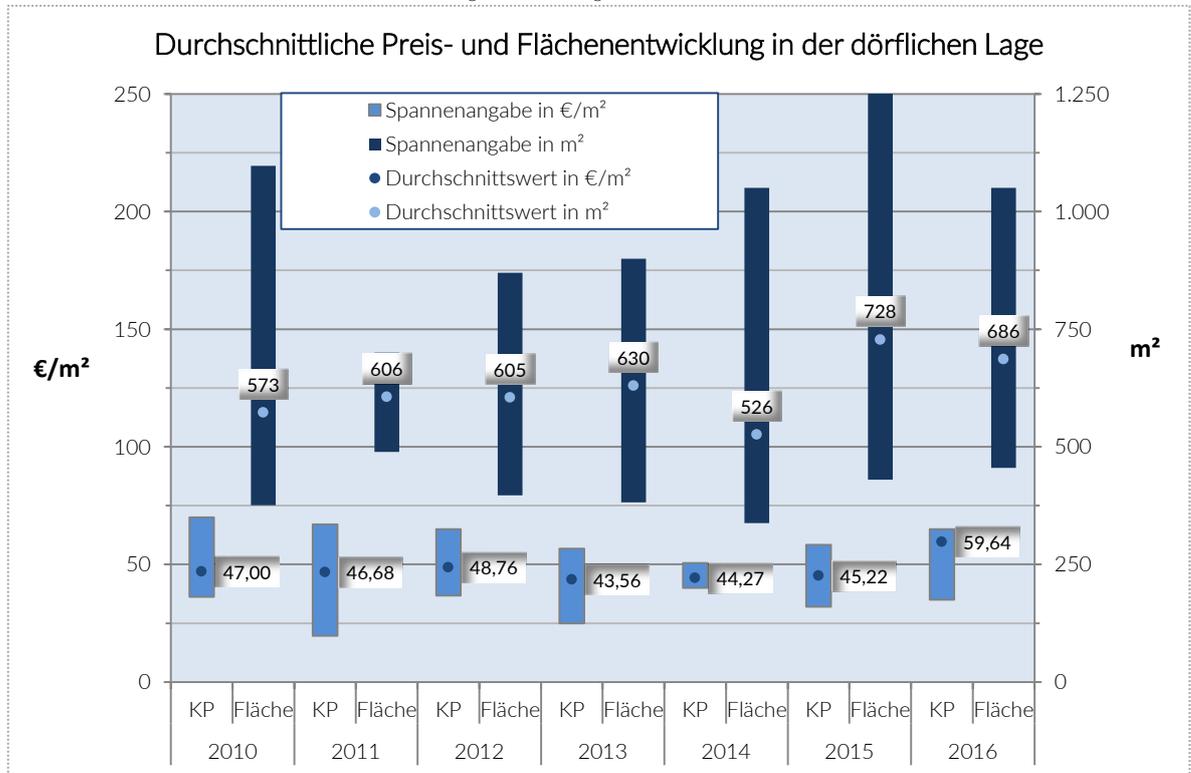


Abb. 46 Durchschnittliche Preis- und Flächenentwicklung – dörfliche Lagen -



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.

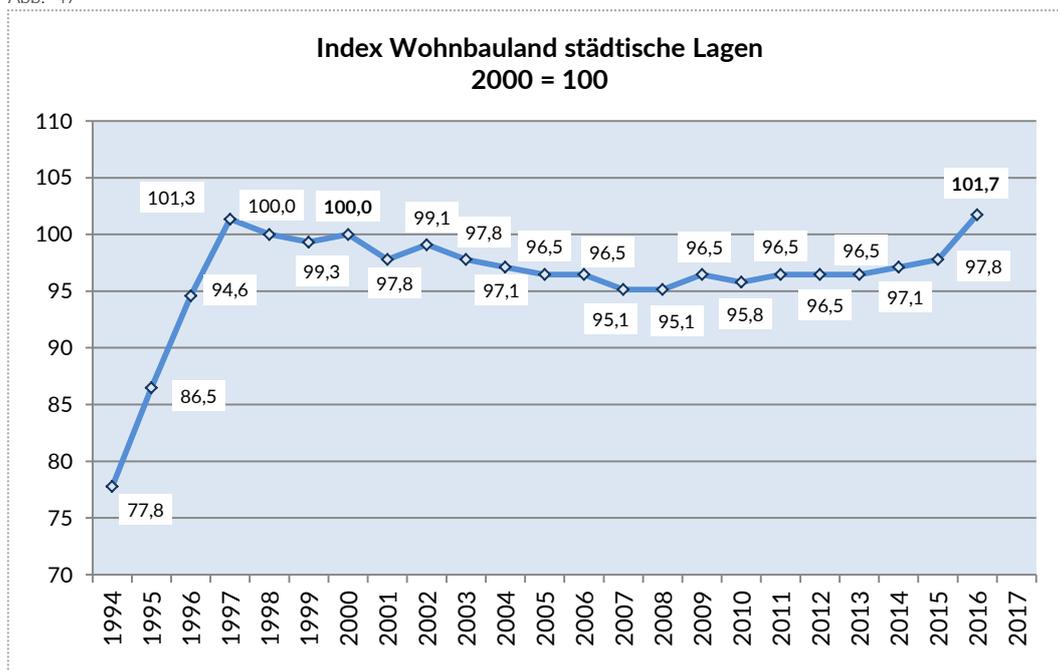
Die jeweils herangezogenen Untersuchungsgebiete weisen eine gleichartige Preisentwicklung auf.

Indexreihe aus Bodenrichtwerten für „Wohnbauland der städtischen Lagen“

Diese Indexreihe stellt die Entwicklung der Bodenrichtwerte von unbebautem Bauland mit ortsüblichem Erschließungszustand dar. Hierunter sind Gebiete zu verstehen, in denen eine Bebauung nach § 34 BauGB zulässig ist. Bodenrichtwerte aus den nachfolgenden 14 Gebieten 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, Massowburg, Kirchmöser Dorf, Am Gördensee, Massowburg.

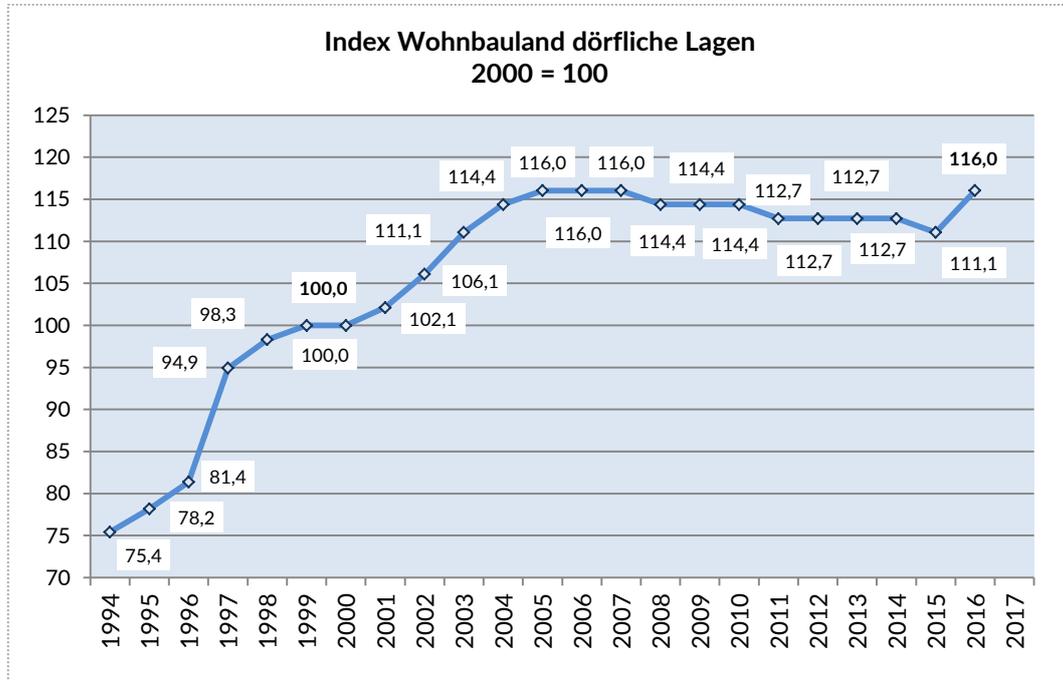
Abb. 47



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, Götting, Klein Kreutz, Schmerzke, Schützenworth, Wust, Gollwitz.

Abb. 48

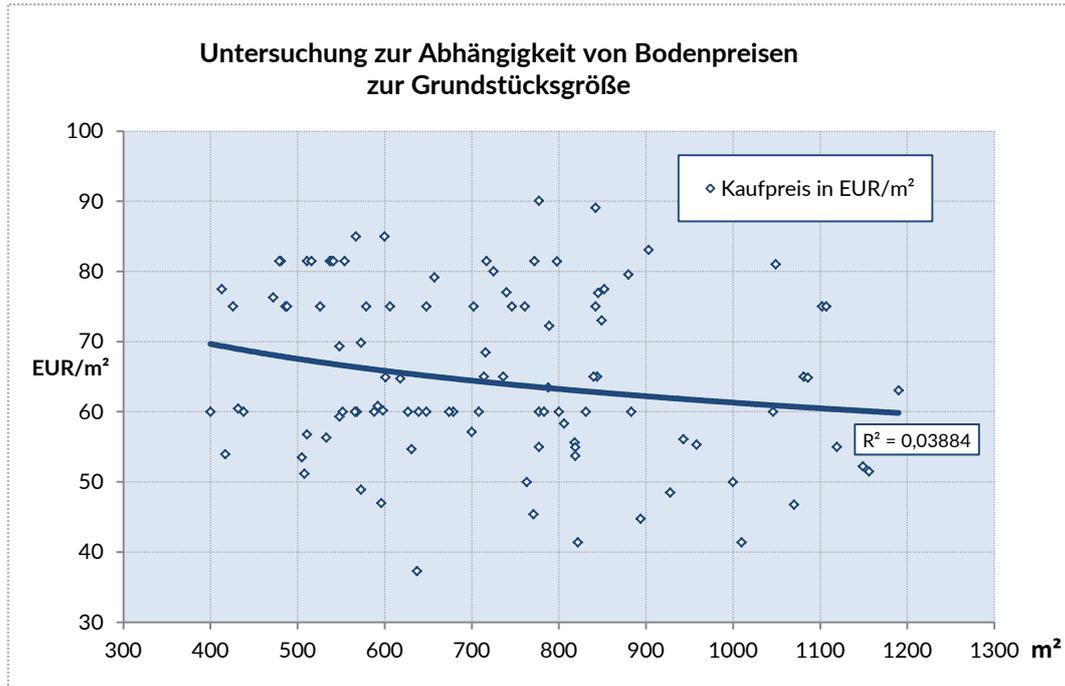


5.2.3 Umrechnungskoeffizienten

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hat durch Regressionsanalysen das Kaufverhalten bezüglich der Abhängigkeit von Bodenpreisen zur Grundstücksgröße 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 2011 bis 2016 herangezogen, um der Forderung nach einem statistisch gesicherten Stichprobenumfang zu genügen. Die Regression wurde anhand von 103 Kauffällen durchgeführt.

Abb. 49



Danach liegt **keine statistisch gesicherte Abhängigkeit** zwischen Bodenpreis und Grundstücksgröße vor. Das Bestimmtheitsmaß liegt bei 0,04 (2015 – 0,03). 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 2016 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 2016 eine Baugenehmigung und zwei Fertigstellung für Mehrfamilienhäuser registriert; im Jahre 2015 wurden keine Baugenehmigungen und 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; Bau-recht 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 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.

Abb. 50

Entwicklung der Kauffallanzahl über unbebaute gewerbliche Bauflächen			
Jahr	Kauffälle insgesamt	davon gewöhnlicher Geschäftsverkehr	davon Handelsflächen
2006	26	14	2
2007	18	7	3
2008	6	3	--
2009	9	4	4
2010	15	12	3
2011	11	4	1
2012	18	10	1
2013	16	7	1
2014	13	7	1
2015	11	3	--
2016	16	8	2

Im Jahre 2016 wurden 16 Kaufverträge für unbebaute Gewerbeflächen registriert. Darunter waren 8 Kauffälle mit ungewöhnlichen Verhältnissen. Von den verbleibenden 8 Kauffällen wurden zwei für Handelsflächen registriert.

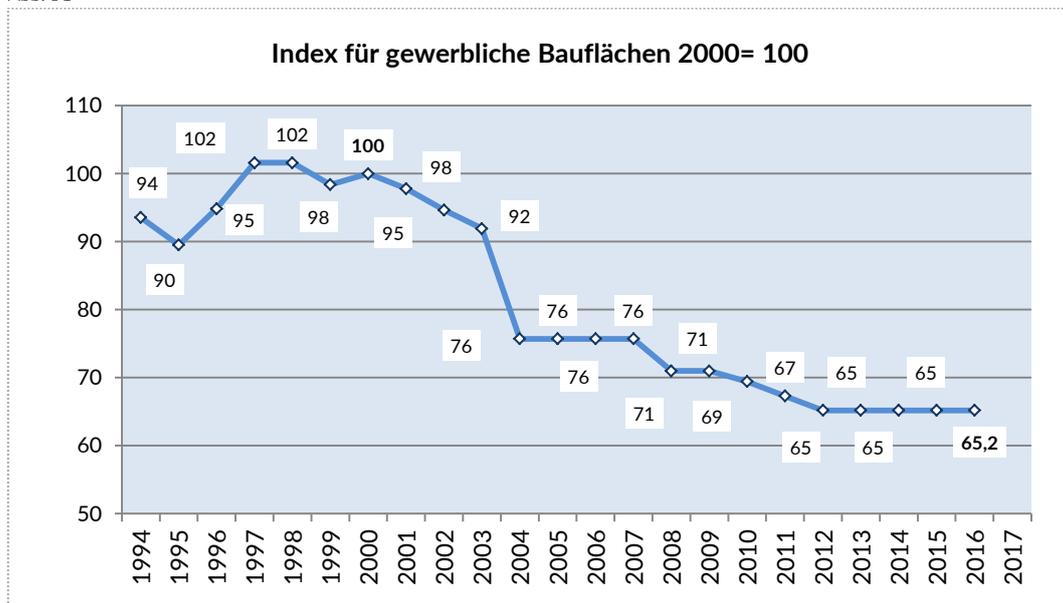
Die typischen gewerblichen Grundstücke weisen Flächengrößen von rd. 900 m² bis 7.000 m² und ein Preisniveau von 10,- €/m² bis 27,- €/m² auf.

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

5.4.2 Bodenpreisindexreihe aus Bodenrichtwerten für gewerbliche Bauflächen

Die Indexreihe stellt die Preisentwicklung der Bodenrichtwerte von unbebautem Gewerbebauland dar. Es sind die Bodenrichtwerte aus folgenden Gewerbegebieten eingeflossen: Hohenstücken-Gewerbegebiet, Am Elisabethhof, Am Neuendorfer Sand, Industriegelände am Silokanal, Schmerzke-Gewerbegebiet, Cassmannstraße, Kirchmöser-Gewerbegebiet, Am Industriegelände Nord, Meyerstraße.

Abb. 51



5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Bauerwartungsland (BEL)

Im Jahre 2016 wurden vier Kauffälle registriert.

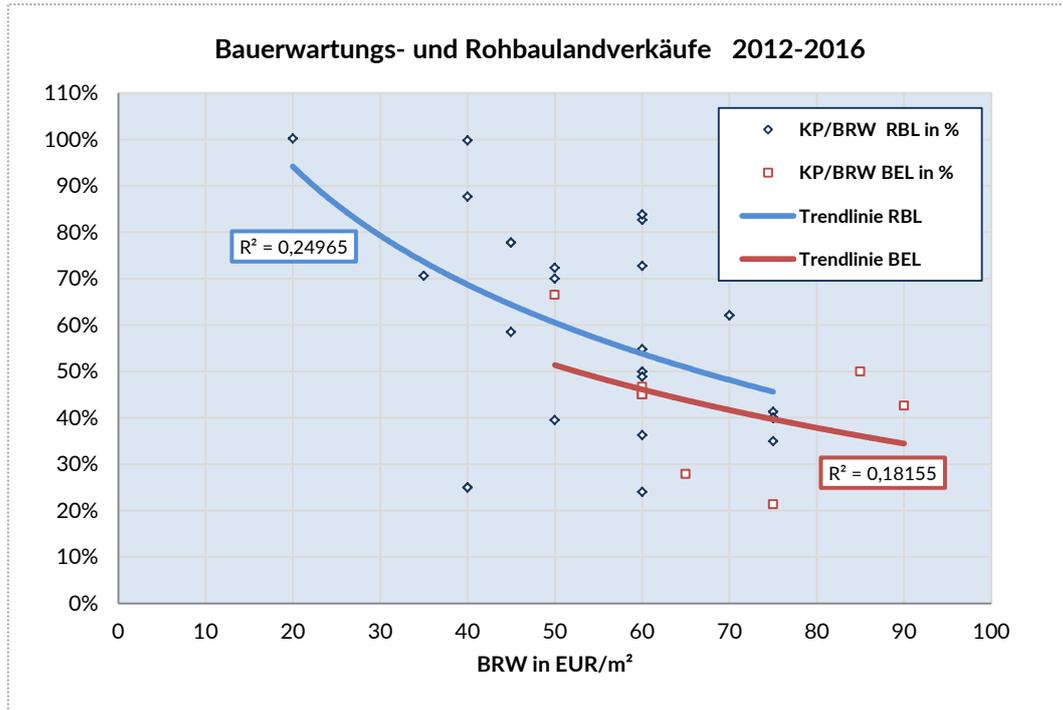
Neun Kauffälle aus den Jahren 2012 bis 2016 weisen eine Spanne von 16 % bis 42 % vom Bodenrichtwert auf. Das mittlere Preisniveau liegt bei 29 %.

Rohbauland (RBL)

Im Jahre 2016 wurden zwei Kauffälle registriert.

28 Kauffälle aus den Jahren 2012 bis 2016 weisen eine Spanne von 25 % bis 100 % vom Bodenrichtwert auf. Das mittlere Preisniveau liegt bei 58 %.

Abb. 52



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.

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 10 Verkäufe vor, wovon 5 als verwertbar eingestuft wurden. Von diesen 5 Kauffällen wurden 4 Grundstücke in Stadtrandlagen zwischen 7,- und 12,- EUR/m² veräußert. Bei dem 5. Kauffall handelt es sich um ein Grundstück mit Wasserlage (Lagedefinition siehe Seite 18) für 24,67 EUR/m².

Zum Vergleich: Im Jahre 2015 lagen fünf Verkäufe vor, wovon drei als verwertbar eingestuft wurden. Bei diesen drei Kauffällen handelt es sich um Grundstücke mit Wasserlage (Lagedefinition Seite 18). 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.

Erstmalig wurden zum Stichtag 31.12.2016 Bodenrichtwerte für 11 Zonen mit der Nutzung „Sonderflächen-Wochenendhäuser“ in einer Spanne von 10,- bis 40,- EUR/m² ermittelt.

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 2016 wurde **kein** Erbbaurechtsvertrag in der Stadt Brandenburg an der Havel registriert.

Aus den Erbbaurechtsverträgen der vergangenen Jahre konnten folgende vereinbarte Erbbauzinssätze abgeleitet werden:

Nutzung der Erbbaurechtsgrundstücke	Erbbauzins
individuelle Wohnnutzung	3,7 % bis 5 %
gewerblich genutzte Grundstücke	5 % bis 6 %
Erholungsgrundstücke	2,9 % bis 4 %
Gemeinbedarf	2 % bis 4 %

Im Berichtsjahr 2016 wurden drei Verträge über den Verkauf eines Erbbaurechts (Recht einschließlich Bauwerk/ Gebäude) registriert. Hierfür wurden zusammen rund 3,9 Mill. EUR bezahlt.

5.8 Sonderauswertungen

5.8.1 Bauland in zweiter Reihe

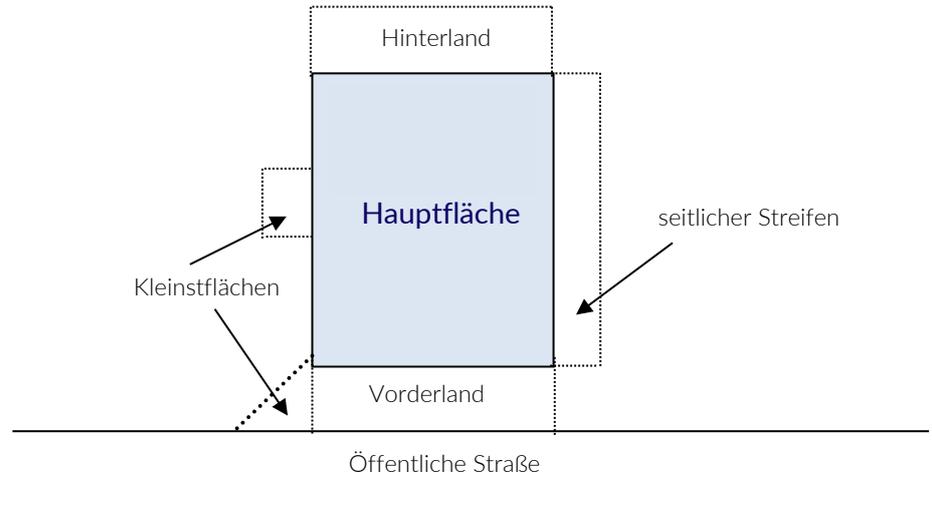
In den Jahren 2006 bis 2016 wurden 29 Kauffälle für Grundstücke, die in der zweiten Reihe gelegen sind (Grundstücke, die nicht unmittelbar an die öffentliche Straße angrenzen und deren Zufahrt über andere Grundstücke in Form von Rechten oder Miteigentumsanteilen geregelt ist), registriert. Im Durchschnitt werden für Grundstücke in der zweiten Reihe rund 5 % weniger gezahlt als für Grundstücke in der ersten Reihe.

5.8.2 Grundstücksteilmarkt der Zukäufe

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

In der Abbildung 53 werden die häufigsten Arten von Zukäufen grafisch dargestellt.

Abb. 53



Lage der Zukaufsfäche zur Hauptfläche:

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

Im Berichtsjahr 2016 wurden 21 Zukäufe registriert.

Seit 2014 werden diese Kauffälle nach folgender Unterscheidung erfasst:

- ▶ *baurechtlich notwendig* z.B. *Vorderland, seitlicher Streifen, Hinterland, Kleinstflächen*
- ▶ *baurechtlich nicht notwendig* z.B. *Seitlicher Streifen, Hinterland.*

Um diese Kauffälle einem Vergleich zuzuführen, wurde das Verhältnis Kaufpreis zum jeweiligen Bodenrichtwert ermittelt.

Abb. 54

Art des Zukaufs 2014-2016	Anzahl der Verträge 2014-2016	Kaufpreise je m ² Grundstücksfläche in EUR/m ²	Bodenrichtwert in EUR/m ²	Verhältnis Kaufpreis/Bodenrichtwert (KP/BRW) in %
		Min -Max Durchschnitt	Min - Max	Min - Max Durchschnitt
baurechtlich notwendig	49	10 -280 49	10 - 220	25- 156 85
baurechtlich nicht notwendig	18	9 - 64 36	35 - 230	7- 150 57

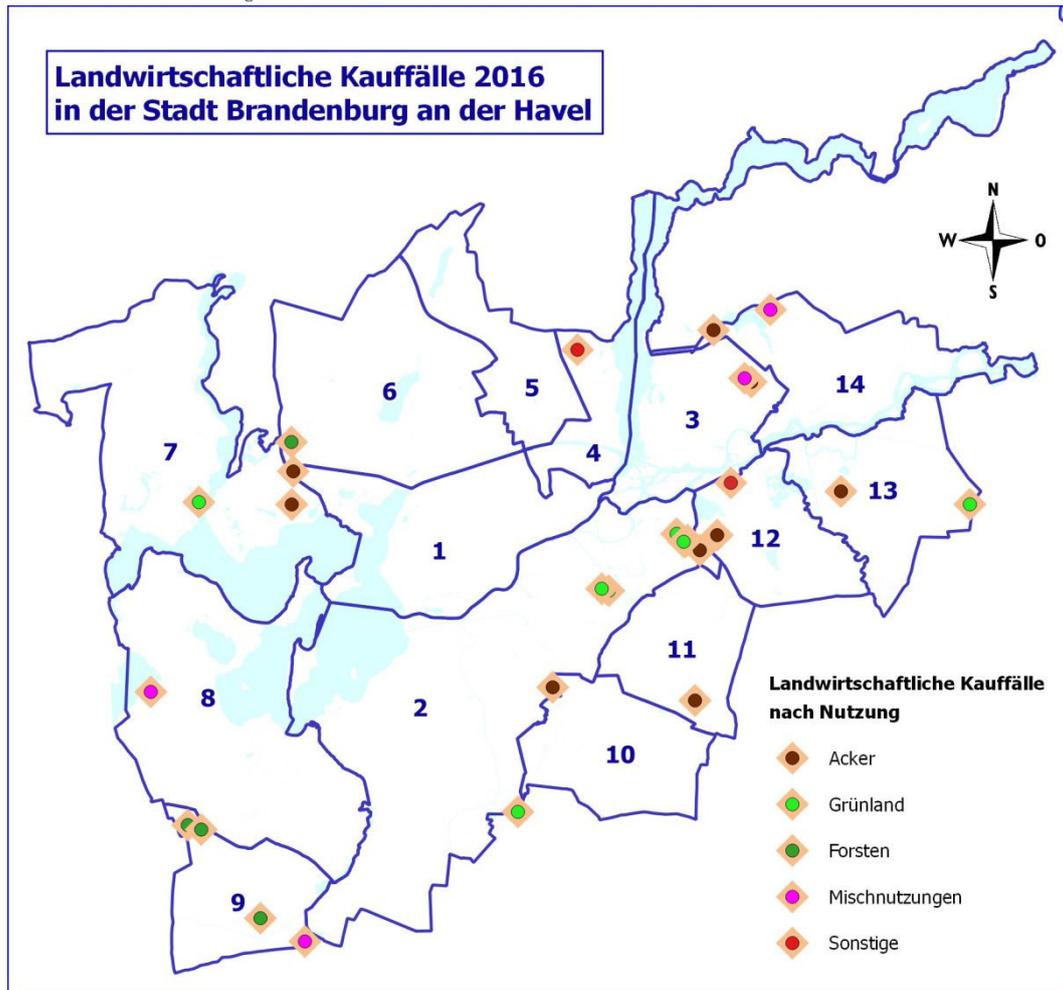
6. Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

6.1 Allgemeines

Im Berichtsjahr wurden 31 Kauffälle für den Bereich der land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke registriert. Dabei wurden **62,9 ha** Grundstücksfläche für **0,34 Mill. EUR** umgesetzt.

Zum Vergleich: Im Jahr 2015 waren es 55 Kauffälle mit einem Umsatz von 136,2 ha bei einem Gesamtkaufpreis von 0,8 Mill. EUR.

Abb. 55 Räumliche Verteilung aller im Jahr 2016 verkauften landwirtschaftlichen Flächen



Die Abbildungen 58 und 59 stellen die Zuordnung der Ackerlandkaufpreise aus den Jahren 2012 bis 2016 nach Bodenrichtwertzone, Gruppen von Ackerzahlen (AZ) und Flächengröße aus den Jahren 2012 bis 2016 dar.

Abb. 58

Kaufpreise für Ackerland - südlich der Havel in EUR/m² aus den Jahren 2012 bis 2016						
Fläche in ha	Kaufpreisspanne Mittelwert (Anzahl der Kauffälle)				Verträge Anzahl	Mittelwert der Kaufpreise
	AZ bis 20	AZ 21 - 30	AZ 31 - 40	AZ über 40		
bis 1 ha	0,30 - 0,77 0,54 (2)	0,75 - 0,75 0,75 (1)	0,55 - 0,60 0,58 (2)	0,32 - 0,70 0,51 (2)	7	0,60
1 ha bis 10 ha	0,58 - 0,60 0,59 (3)	0,41 - 0,85 0,62 (7)	0,24 - 0,75 0,52 (5)	0,30 - 0,30 0,30 (1)	16	0,51
über 10 ha	---	---	0,78 - 0,78 0,78 (1)	---	1	0,78
Verträge Anzahl	5	8	8	3	24	
Mittelwert der Kaufpreise	0,57	0,69	0,63	0,41		

Abb. 59

Kaufpreise für Ackerland - nördlich der Havel in EUR/m² aus den Jahren 2012 bis 2016						
Fläche in ha	Kaufpreisspanne Mittelwert (Anzahl der Kauffälle)				Verträge Anzahl	Mittelwert der Kaufpreise
	AZ bis 20	AZ 21 - 30	AZ 31 - 40	AZ über 40		
bis 1 ha	0,88 - 0,88 0,88 (1)	0,55 - 1,20 0,77 (7)	---	1,19 - 1,19 1,19 (1)	9	0,95
1 ha bis 10 ha	0,65 - 0,91 0,78 (2)	0,23 - 0,91 0,69 (5)	---	---	7	0,74
über 10 ha	---	0,80 - 0,85 0,83 (2)	---	---	2	0,83
Verträge Anzahl	3	14	---	1	18	
Mittelwert der Kaufpreise	0,83	0,76	---	1,19		

6.2.1.2 Preisniveau, Preisentwicklung für Grünland

Der Gutachterausschuss registrierte fünf verwertbare Kauffälle für Grünland im Jahr 2016.

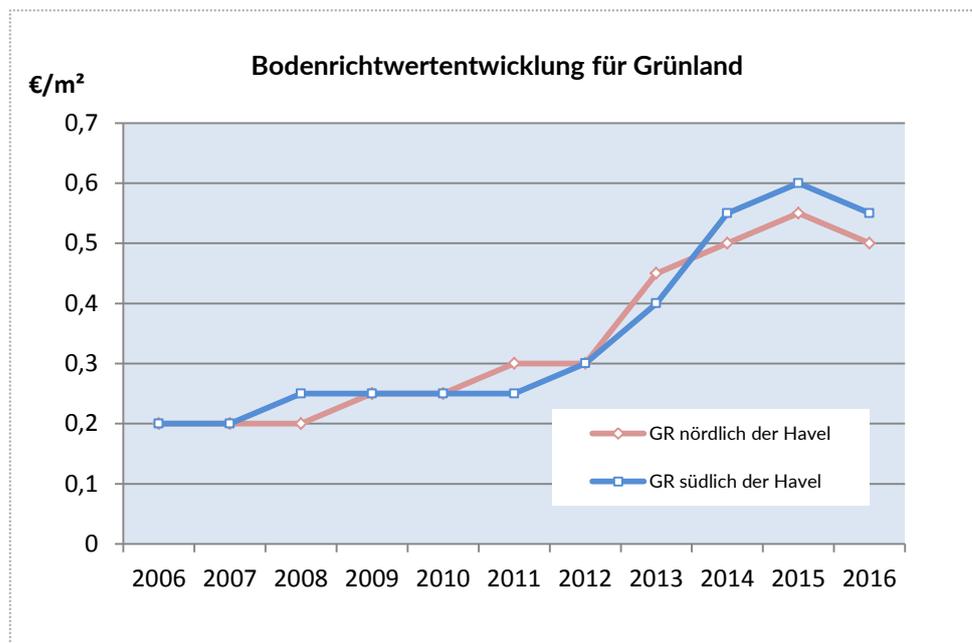
Grünland 2016 fünf Kauffälle zwischen 0,40 und 0,67 EUR/m²
 Grünland 2015 zehn Kauffälle zwischen 0,47 und 1,01 EUR/m²

Das Stadtgebiet gliedert sich in zwei Bodenrichtwertzonen für Grünland (GR):

- ▶ BRW - Grünland nördlich der Havel
- ▶ BRW - Grünland südlich der Havel

Die Preisentwicklung für Grünland wird an Hand der Bodenrichtwerte ab 2006 dargestellt.

Abb. 60



Die Abbildungen 61 und 62 stellen die Zuordnung der Grünlandkaufpreise aus den Jahren 2012 bis 2016 nach Bodenrichtwertzone, Gruppen von Grünlandzahlen (GLZ) und Flächengröße dar.

Abb. 61

Kaufpreise für Grünland - südlich der Havel in EUR/m ² aus den Jahren 2012 bis 2016						
Fläche in ha	Kaufpreisspanne Mittelwert (Anzahl der Kauffälle)				Verträge Anzahl	Mittelwert der Kaufpreise
	GLZ bis 20	GLZ 21 - 30	GLZ 31 - 40	GLZ über 40		
bis 1 ha	0,24 - 0,56 0,40 (4)	0,61 - 0,61 0,61 (1)	0,34 - 0,67 0,54 (6)	0,30 - 0,30 0,30 (1)	12	0,46
1 ha bis 10 ha	---	0,17 - 0,51 0,33 (6)	0,21 - 0,75 0,52 (7)	---	13	0,43
über 10 ha	---	0,22 - 0,47 0,35 (2)	---	---	2	0,35
Verträge Anzahl	4	9	13	1	27	
Mittelwert der Kaufpreise	0,40	0,36	0,53	0,30		

Abb. 62

Kaufpreise für Grünland - nördlich der Havel in EUR/m ² aus den Jahren 2012 bis 2016						
Fläche in ha	Kaufpreisspanne Mittelwert (Anzahl der Kauffälle)				Verträge Anzahl	Mittelwert der Kaufpreise
	GLZ bis 20	GLZ 21 - 30	GLZ 31 - 40	GLZ über 40		
bis 1 ha	0,47 - 0,47 0,47 (1)	0,37 - 1,01 0,58 (5)	0,71 - 0,83 0,77 (2)	---	8	0,61
1 ha bis 10 ha	0,67 - 0,67 0,67 (1)	---	0,35 - 0,35 0,35 (1)	---	2	0,51
über 10 ha	---	---	---	---	0	---
Verträge Anzahl	2	5	3	---	10	
Mittelwert der Kaufpreise	0,57	0,58	0,63	---		

6.3 Forstwirtschaftliche Flächen

Preisniveau für forstwirtschaftliche Flächen

Der Gutachterausschuss registrierte vier verwertbare Kauffälle für forstwirtschaftliche Flächen einschließlich Aufwuchs im Jahr 2016.

Forstwirtschaftliche Flächen 2016 vier Kauffälle zwischen 0,61 und 0,81 EUR/m²
 Forstwirtschaftliche Flächen 2015 neun Kauffälle zwischen 0,36 und 0,75 EUR/m²

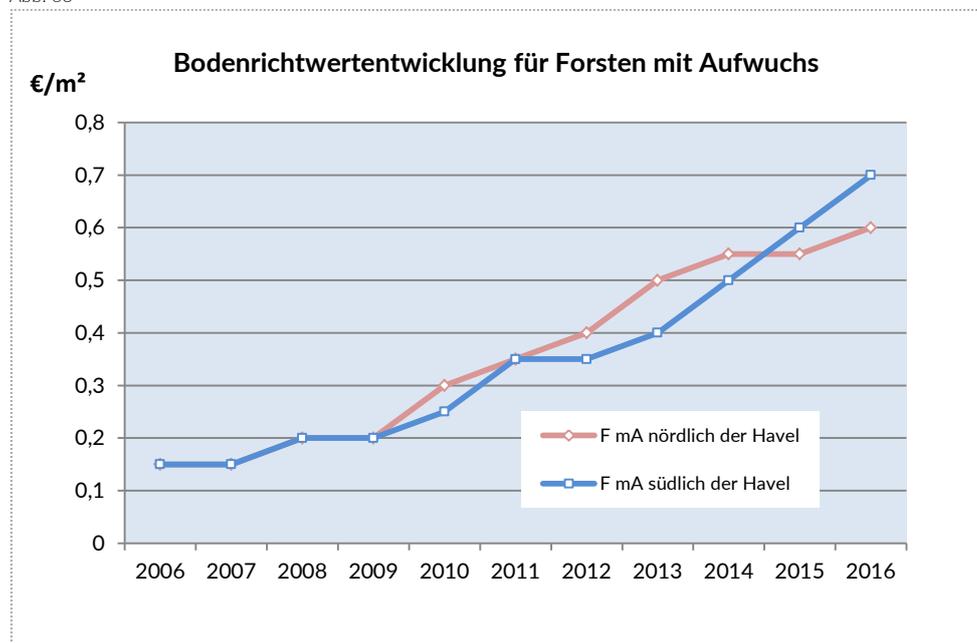
Das Stadtgebiet gliedert sich in zwei Bodenrichtwertzonen für forstwirtschaftliche Flächen mit Aufwuchs (F mA):

- ▶ BRW - Forsten mit Aufwuchs - nördlich der Havel
- ▶ BRW - Forsten mit Aufwuchs - südlich der Havel.

6.3.1 Preisentwicklung für forstwirtschaftliche Flächen

Die Preisentwicklung für Forsten wird an Hand der Bodenrichtwerte ab 2006 dargestellt.

Abb. 63



7. Sonstige unbebaute Grundstücke

7.1 Gartenland 2016

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 2016 wurden 11 Kauffälle für Gartenland registriert, wovon 8 für die weitere Auswertung verwendet werden können.

Bei diesem Teilmarkt wird zwischen städtischen und dörflichen Lagen unterschieden.

Städtische Lagen

Im Jahr 2016 sind 8 Kauffälle für Gartenland in einer Spanne von 5,60 bis 10,00 EUR/m² registriert.

Zum Vergleich: Im Jahr 2015 lagen 5 Kauffälle in einer Spanne von 3,10 bis 10,75 EUR/m² vor.

Dörfliche Lagen

In den dörflichen Lagen wurden für die Jahre 2014 bis 2016 keine Kauffälle registriert.

7.2 Preisentwicklung bei Gartenland

Der Gutachterausschuss hat eine Auswertung von Gartenlandverkäufen der Jahre 2006 bis 2016 mit insgesamt 64 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.

Abb. 64

Kaufpreisanalyse über Gartenlandverkäufe 2006 – 2016 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	6,58 (2,95 – 10,00)	30 (12 – 50)	454 (17 – 692)
(26 -50) / 41	32	5,76 (1,26 – 13,00)	14 (3 – 37)	959 (83 – 4434)
(51-75) / 60	20	6,97 (1,42 – 14,40)	12 (2 – 21)	916 (51 – 3174)
(> 75) / 132	2	15,12 (3,20 – 27,03)	9 (4 -15)	4060 (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 2016 mit 306 Kauffällen gegenüber 303 Kauffällen aus 2015 leicht gestiegen. Dabei sind der Geldumsatz um ca. 37,1 % (von 110,1 auf 69,3 Mill. EUR) und der Flächenumsatz um 16,7 % gefallen. Mit einem Anteil von 74,2 % am Geldumsatz 2016 ist jedoch der Grundstücksteilmarkt „Bebaute Grundstücke“ immer noch der wertrelevant größte Teilmarkt.

Abb. 65

Entwicklung der Vertragszahlen zu den verschiedenen Gebäudearten							
Gebäudearten	Vertragszahlen					Änderung Kauffallanzahl 2016 zu 2015	
	2012	2013	2014	2015	2016	absolut	%
Einfamilienhäuser (Efh)	70	68	68	90	83	- 7	- 8
Zweifamilienhäuser (Zfh)	2	2	4	6	2	- 4	- 67
Doppelhaushälften (Dhh)	27	29	19	25	30	+ 5	+ 20
Reihenhäuser (Rh)	20	30	30	20	37	+ 17	+ 85
Mehrfamilienhäuser (Mfh)	46	36	53	50	48	- 2	- 4
Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	17	12	15	19	13	- 6	- 32
Wohn- und Geschäftshäuser (WGH)	22	15	27	20	13	- 7	- 35
Wochenendhäuser (WEH)	36	27	44	47	53	+ 6	+ 13
Sonstige Gebäude (z.B. Lager- u. Produktionsgebäude, soziale Einrichtungen)	18	24	25	26	27	+ 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

Der Gutachterausschuss registrierte im Berichtsjahr 85 Kauffälle von Grundstücken mit Ein- und Zweifamilienhäusern, davon kamen 12 Kauffälle unter ungewöhnlichen Verhältnissen zu Stande. Die nachfolgende Auflistung gibt Umsatzzahlen und Durchschnittswerte für die jeweilige Kategorie wieder. Diese Daten sind **nicht** nach Baujahr, Bauzustand und Lage differenziert. Es ist ein großer Anstieg beim Mittelwert Kaufpreis bei den Einfamilienhäusern zu verzeichnen. Auf Grund der geringen Anzahl von Kauffällen (2) bei den Zweifamilienhäusern ist der Mittelwert Kaufpreis statistisch nicht aussagekräftig.

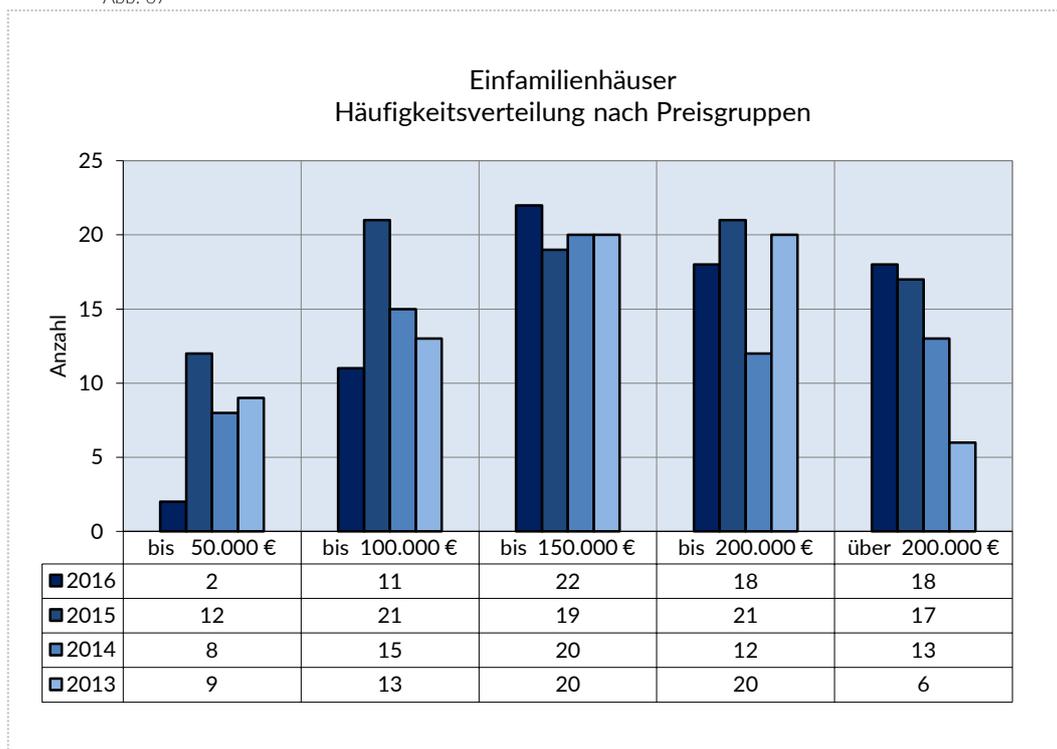
Abb. 66

	Einfamilienhäuser 2016 (2015)	Zweifamilienhäuser 2016 (2015)
Anzahl der Kauffälle	83 (90)	2 (6)
Wertumsatz in Mill. EUR	12,4 (14,2)	0,4 (1,0)
Flächenumsatz in ha	15,8 (23,5)	0,4 (0,8)
Mittelwert Kaufpreis in EUR	165.700* (146.300*)	213.700 (170.400)
Mittelwert Grund- stücksfläche in m ²	751* (869*)	1831 (1315)
Mittelwert Wohnfläche in m ²	122 (136)	139 (174)

* Zur Berechnung der Mittelwerte wurde die Datenmenge um KF mit ungewöhnlichen Verhältnissen bereinigt.

Abbildung 67 stellt die Kauffälle für Einfamilienhäuser gestaffelt nach Preisgruppen dar (in 2016 sind es 71 Kauffälle).

Abb. 67



8.2.2 Sachwertfaktoren für Einfamilienhäuser

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

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

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

Analog gelten diese Aussagen auch auf die nachfolgend ermittelten Vergleichsfaktoren.

Modellansatz und Sachwertfaktoren für freistehende Einfamilienhäuser

Abb. 68

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	für typische Außenanlagen - pauschaler Ansatz in Höhe von 4 % des Hauptgebüdesachwertes
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	<p>für folgende Bauteile erfolgt kein gesonderter Wertansatz:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Dachgauben, wenn die Summe der Dachgaubenlängen nicht mehr als ca. 5 m beträgt b) Balkone/ Dachterrassen bis 5 m² Grundfläche c) Vordächer im üblichen Umfang d) übliche Außentreppen, die aufgrund der Gebäudekonstruktion die Zugänglichkeit gewährleisten <p>Zu-/ Abschläge zu den NHK 2010 für die Nutzbarkeit von Dachgeschossen und Spitzböden sowie für fehlende bzw. vorhandene Drenpel nach Nr. 3.4 Abs. 3 RL SW-BB</p>
marktübliche, objektbezogene Grundstücksfläche	360 m ² bis 1500 m ²

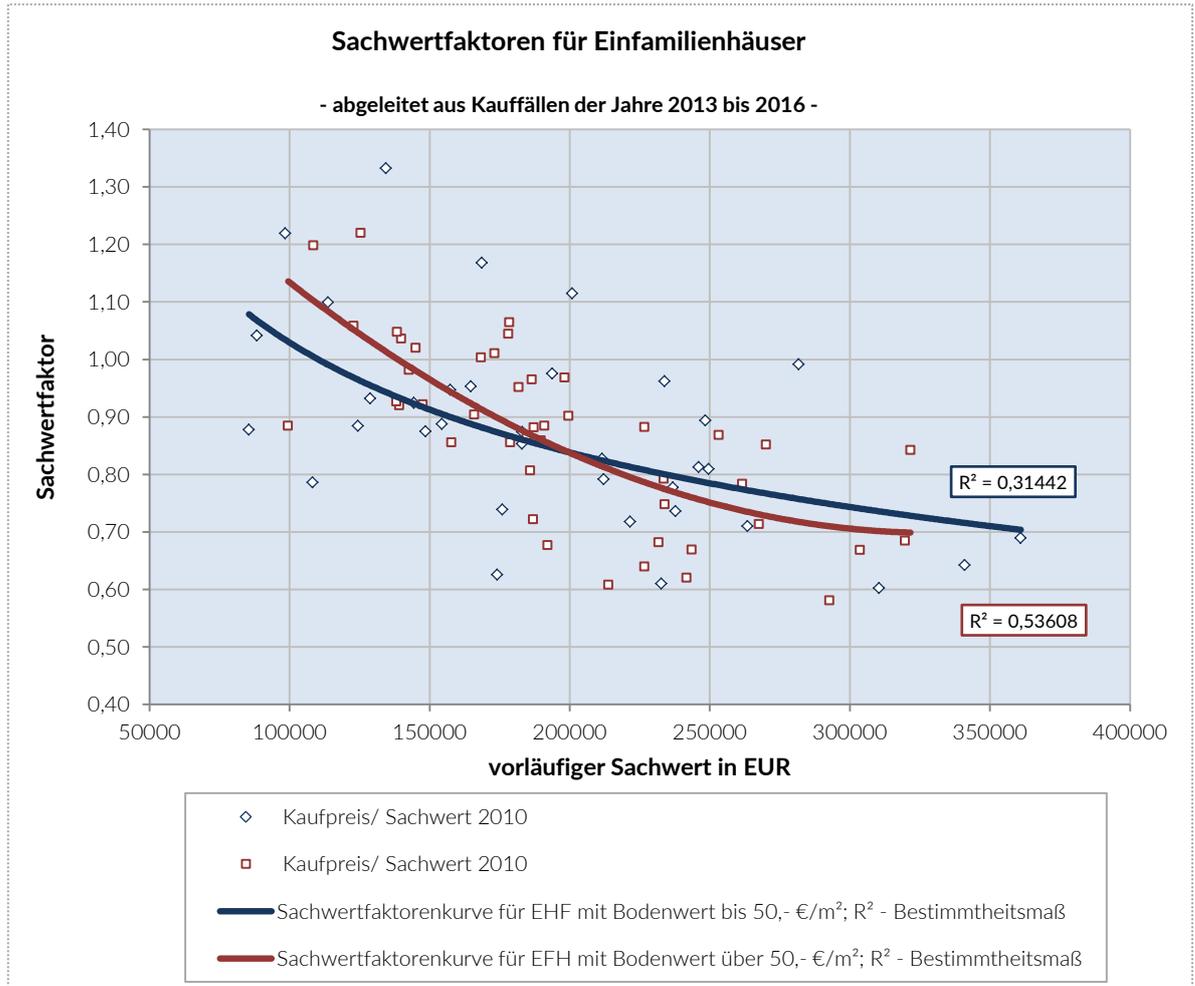
Abb. 69

Beschreibung der Stichprobe	
Anzahl der Kauffälle	86
Zeitraum der Stichprobe	2013 bis 2016
Bereich	Stadtgebiet Brandenburg an der Havel
Bodenrichtwertbereich	10 EUR/m ² bis 130 EUR/m ²
Grundstücksgröße	374 m ² - 1266 m ²

Für Einfamilienhäuser lag aus den Jahren 2013 bis 2016 eine ausreichende Anzahl von 86 ausgewerteten Kauffällen vor, so dass Marktanpassungsfaktoren in Abhängigkeit vom Bodenwertniveau (Bodenwert bis 50,- EUR/m² und Bodenwert über 50,- EUR/m²) dargestellt werden konnten.

Die Sachwertfaktoren sind in grafischer Form als Sachwertfaktorenkurve aufbereitet und in der Abbildung 70 dargestellt.

Abb. 70



Den Nutzern dieser Sachwertfaktorenkurve wird eine Aussage zur statistischen Sicherheit in Form des Bestimmtheitsmaßes R^2 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

Nachfolgend einige Eckdaten zu den im obigen Diagramm abgebildeten Sachwertfaktorenkurven.

Abb. 71

Sachwertfaktoren für Einfamilienhäuser		
Vorläufiger Sachwert in EUR	Sachwertfaktor mit einem Bodenwert bis 50,- EUR/m ²	Sachwertfaktor mit einem Bodenwert über 50,- EUR/m ²
100.000	1,03	1,13
150.000	0,91	0,96
200.000	0,84	0,84
250.000	0,78	0,75
300.000	0,75	0,71

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 den Gebäude- als auch den Bodenwertanteil.** Diese Faktoren werden aus Kauffällen von typischen Einfamilienhausgrundstücken in der Stadt Brandenburg an der Havel ermittelt. Zu beachten sind hier die Ausführungen zu Punkt 8.2.2.

In die nachfolgende Tabelle sind 125 ausgewertete Kaufverträge von Einfamilienhausgrundstücken **der Jahre 2013 bis 2016** eingegangen. Dabei wurden Grundstücksverkäufe bis zu einer Grundstücksgröße von 1.500 m² berücksichtigt.

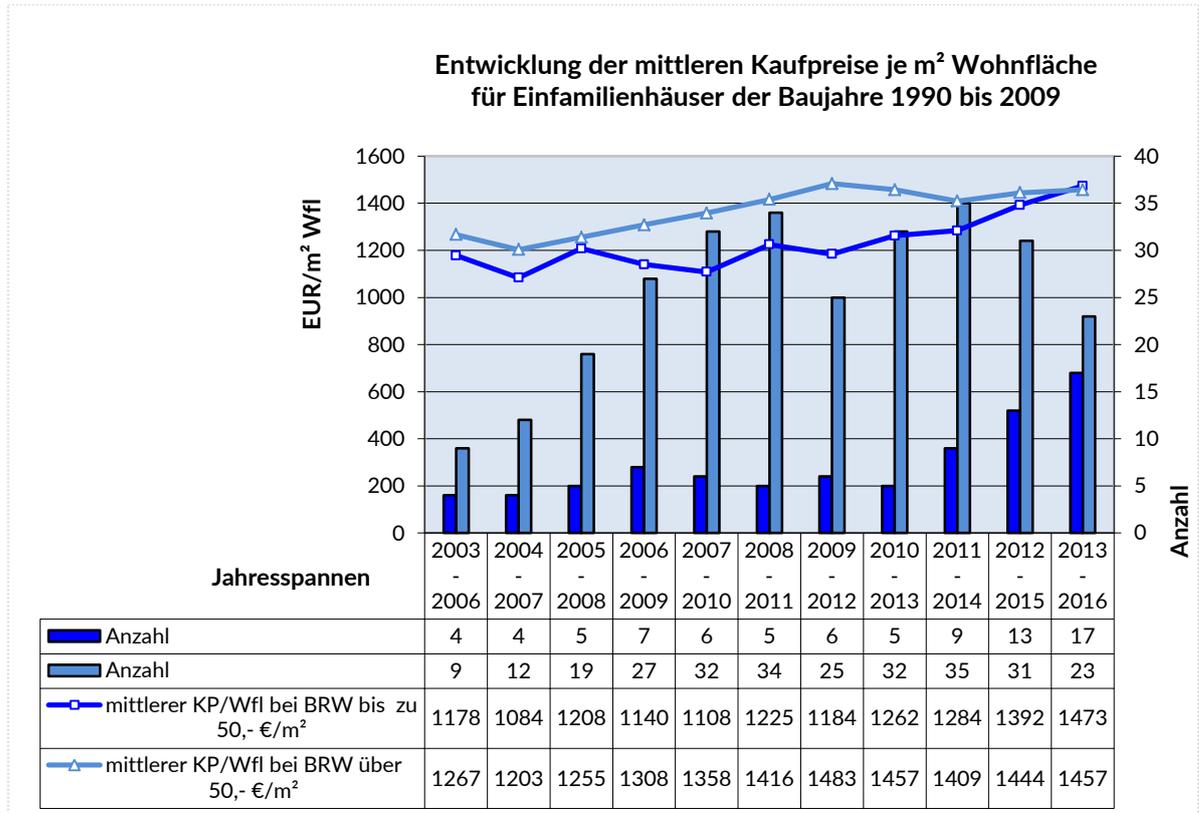
Bei dem Aufbau der Tabelle wurde nach Baujahresgruppen, Modernisierungsstand der Hauptwohngebäude und Bodenrichtwertniveau unterschieden.

Abb. 72

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	888 (380 - 1233)	153 (113 - 229)	602 (286 - 916)
		über 50 €/m ²	3	707 (395 - 997)	119 (110 - 130)	1139 (984 - 1250)
	nach 1990 tlw. oder komplett modernisiert	bis 50 €/m ²	9	823 (420 - 1432)	134 (90 - 210)	994 (811 - 1225)
		über 50 €/m ²	19	927 (339 - 1483)	143 (92 - 220)	1157 (806 - 1735)
1950 bis 1989	keine	bis 50 €/m ²	4	975 (696 - 1128)	95 (60 - 130)	785 (630 - 1077)
		über 50 €/m ²	6	870 (757 - 1109)	108 (75 - 185)	1195 (881 - 1605)
	nach 1990 tlw. oder komplett modernisiert	bis 50 €/m ²	9	899 (575 - 1280)	105 (83 - 138)	1167 (754 - 1925)
		über 50 €/m ²	13	752 (500 - 962)	128 (81 - 217)	1297 (933 - 1905)
1990 bis 2009	keine	bis 50 €/m ²	17	699 (450 - 1013)	129 (89 - 215)	1473 (893 - 2213)
		über 50 €/m ²	23	599 (390 - 1236)	131 (92 - 217)	1457 (1071 - 2003)
2010 bis 2015	keine	bis 50 €/m ²	2	534 (494 - 574)	104 (94 - 115)	1913 (1862 - 1965)
		über 50 €/m ²	15	452 (242 - 700)	132 (108 - 177)	1970 (1520 - 2362)

Basierend auf der Abbildung 72 wird an Hand der Baujahresklasse 1990 bis 2009 die Entwicklung des mittleren Kaufpreises/Wohnfläche seit 2003 in Jahresspannen aufgezeigt.

Abb. 73



8.3 Reihenhäuser, Doppelhaushälften

8.3.1 Preisniveau

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses registrierte im Berichtsjahr 67 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.

Abb. 74

	Doppelhaus- hälften	Reihen- häuser
Anzahl der Kauffälle	30 (25)	37 (20)
Wertumsatz in Mill. EUR	3,6 (3,2)	4,0 (2,2)
Flächenumsatz in ha	2,2 (1,7)	1,1 (0,5)
mittlerer Kaufpreis in EUR	134.300 (130.000)	108.300 (102.200)
mittlere Grund- stücksfläche in m ²	638 (586)	322 (252)
mittlere Wohnfläche in m ²	104 (115)	107 (111)

8.3.2 Sachwertfaktoren für Doppelhaushälften und Reihenhäuser

Siehe hierzu - Ausführungen zum Punkt 8.2.2.

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

8.3.2.1 Modellansatz für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser

Abb. 75

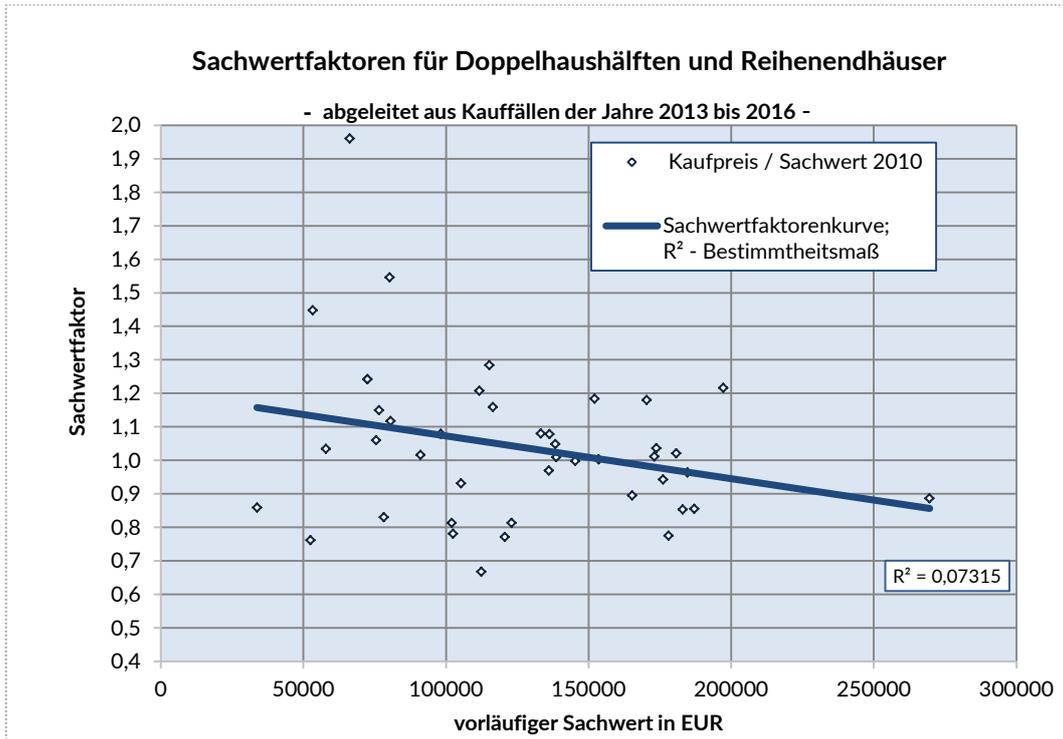
Sachwertfaktoren für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser (gebrauchte Immobilien)	
Gebäudeart	Doppelhaushälften und Reihenendhäuser
Berechnungsmodell	$\text{Sachwertfaktor} = \frac{\text{Kaufpreis} \pm \text{boG}}{\text{vorläufiger Sachwert}}$
Modellansätze und -parameter	
Normalherstellungskosten	Normalherstellungskosten 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: <ul style="list-style-type: none"> a) Dachgauben, wenn die Summe der Dachgaubenlängen nicht mehr als ca. 5 m beträgt b) Balkone/ Dachterrassen bis 5 m² Grundfläche c) Vordächer im üblichen Umfang d) Übliche Außentreppen, die aufgrund der Gebäudekonstruktion die Zugänglichkeit gewährleisten <p>Zu-/ Abschläge zu den NHK 2010 für die Nutzbarkeit von Dachgeschossen und Spitzböden sowie für fehlende bzw. vorhandene Drepel nach Nr. 3.4 Abs. 3 RL SW-BB</p>
marktübliche, objektbezogene Grundstücksfläche	130 m ² bis 1.500 m ²

Abb. 76

Beschreibung der Stichprobe	
Anzahl der Kauffälle	45
Zeitraum der Stichprobe	2013 bis 2016
Bereich	Stadtgebiet Brandenburg an der Havel
Bodenrichtwertbereich	25 EUR/m ² bis 90 EUR/m ²
Grundstücksgröße	220 m ² - 1405 m ²

Für Doppel- und Reihenendhäuser lagen 45 ausgewertete Kauffälle aus den Jahren 2013 bis 2016 vor.

Abb. 77



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

Nachfolgend einige Eckdaten zu der in Abbildung 77 abgebildeten Sachwertfaktorenkurve.

Abb. 78

Sachwertfaktoren für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser	
Vorläufiger Sachwert in €	Sachwertfaktor
50.000	1,14
100.000	1,08
150.000	1,00
200.000	0,95

8.3.2.2 Modellansatz für Reihenmittelhäuser

Abb. 79

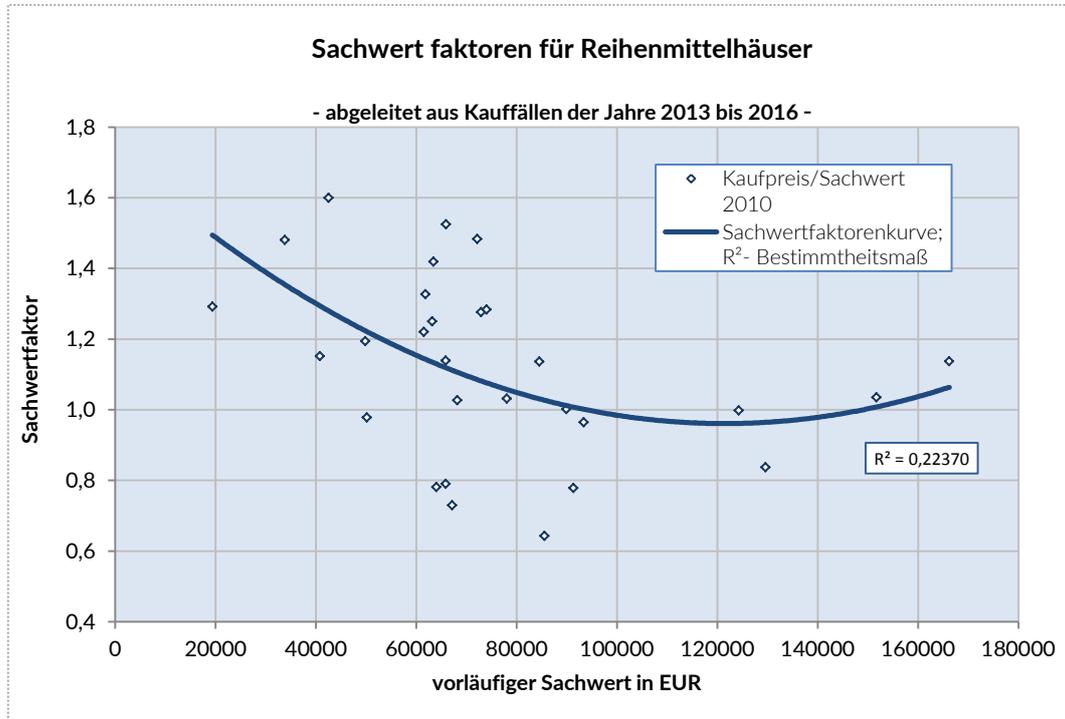
Sachwertfaktoren für Reihenmittelhäuser (gebrauchte Immobilien)	
Gebäudeart	Reihenmittelhäuser
Berechnungsmodell	$\text{Sachwertfaktor} = \frac{\text{Kaufpreis} \pm \text{boG}}{\text{vorläufiger Sachwert}}$
Modellansätze und -parameter	
Normalherstellungskosten	Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) – 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	<p>für folgende Bauteile erfolgt kein gesonderter Wertansatz:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Dachgauben, wenn die Summe der Dachgaubenlängen nicht mehr als ca. 5 m beträgt b) Balkone/ Dachterrassen bis 5 m² Grundfläche c) Vordächer im üblichen Umfang d) Übliche Außentreppen, die aufgrund der Gebäudekonstruktion die Zugänglichkeit gewährleisten <p>Zu-/ Abschläge zu den NHK 2010 für die Nutzbarkeit von Dachgeschossen und Spitzböden sowie für fehlende bzw. vorhandene Drepel nach Nr. 3.4 Abs. 3 RL SW-BB</p>
marktübliche, objektbezogene Grundstücksfläche	70 m ² bis 650 m ²

Abb. 80

Beschreibung der Stichprobe	
Anzahl der Kauffälle	31
Zeitraum der Stichprobe	2013 bis 2016
Bereich	Stadtgebiet Brandenburg an der Havel
Bodenrichtwertbereich	25,- EUR/m ² bis 75 EUR/m ²
Grundstücksgröße	108 m ² bis 440 m ²

Wegen der geringen Anzahl von auswertbaren Kauffällen für Reihenmittelhäuser wird die Auswertung aus den Kauffällen der Jahre 2013 bis 2016 ohne Unterscheidung nach dem Bodenwertniveau durchgeführt.

Abb. 81



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

Nachfolgend einige Eckdaten zu der im obigen Diagramm abgebildeten Sachwertfaktorenkurve.

Abb. 82

Sachwertfaktoren für Reihenmittelhäuser	
Vorläufiger Sachwert in €	Sachwertfaktor
60.000	1,17
80.000	1,02
100.000	0,99
120.000	0,98
140.000	0,99

8.3.3 Vergleichsfaktoren für Doppelhaushälften und Reihenhäuser

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 und den dazugehörigen Wohnflächen ermittelt. **Die ausgewiesenen mittleren Wohnflächenpreise umfassen den Gebäude- als auch den Bodenwertanteil.**

8.3.3.1 Vergleichsfaktoren für Doppelhaushälften und Reihenhäuser

In die nachfolgende Tabelle sind 72 ausgewertete Kaufverträge von bebauten Grundstücken mit Doppelhaushälften oder Reihenhäusern **der Jahre 2013 bis 2016** eingegangen. Bei dem Aufbau der Tabelle wurde nach Baujahresgruppen, dem Modernisierungsstand der Hauptwohngebäude und nach Bodenrichtwertniveau unterschieden.

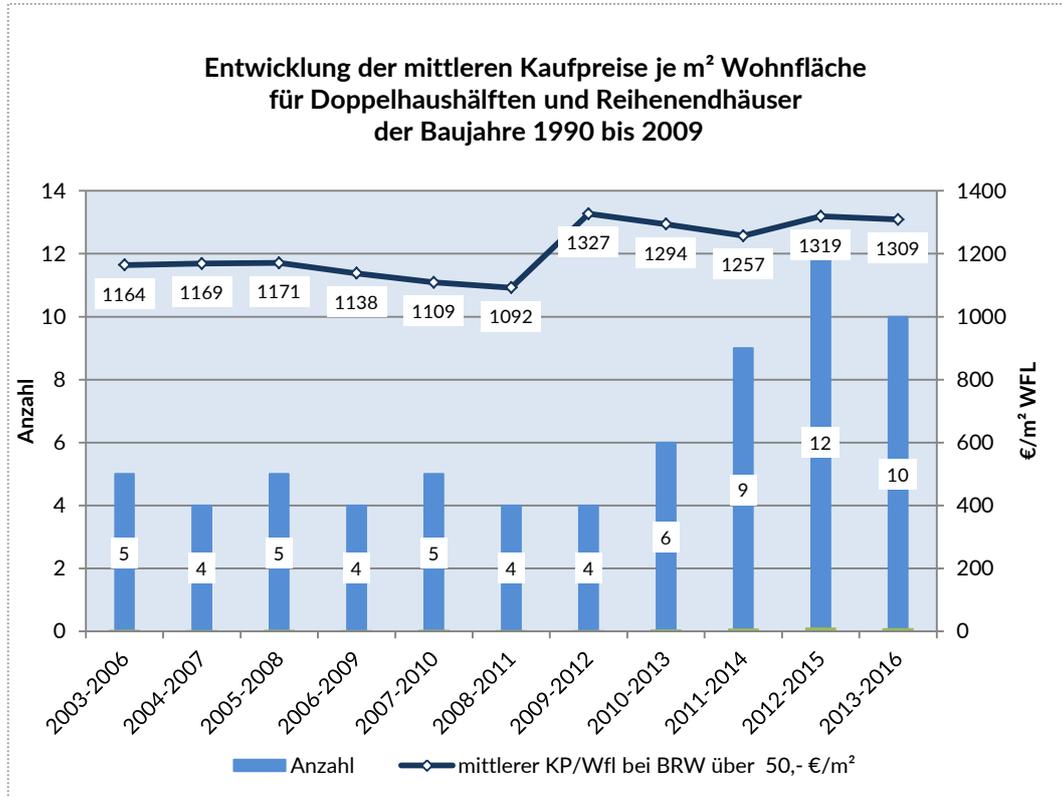
In die Auswertung sind Grundstücksverkäufe bis zu einer Grundstücksgröße von 1.500 m² eingegangen.

Abb. 83

Baujahr	Modernisierung	Bodenrichtwert	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	8	446 (220 - 1403)	93 (60-115)	602 (364 - 823)
		über 50 €/m ²	15	545 (80-972)	105 (72 - 205)	716 (412 - 1239)
	nach 1990 tlw. oder komplett modernisiert	bis 50 €/m ²	16	545 (279 - 1064)	114 (66-202)	1089 (682-1783)
		über 50 €/m ²	18	692 (327 - 1096)	125 (65 - 183)	1057 (656 - 1534)
1950 bis 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	1	336 (336-336)	97 (97-97)	959 (959-959)
1990 bis 2009	keine	bis 50 €/m ²	0	---	---	---
		über 50 €/m ²	10	445 (306 - 656)	134 (107-172)	1309 (802-1751)
2010 bis 2016	keine	bis 50 €/m ²	0	---	---	---
		über 50 €/m ²	4	325 (116 - 641)	148 (116-172)	1870 (1520-2060)

Basierend auf der Abbildung 83 wird an Hand der Baujahresklasse 1990 bis 2009 die Entwicklung des mittleren Kaufpreises/Wohnfläche seit der Jahresspanne 2003-2006 aufgezeigt.

Abb. 84



8.3.3.2 Vergleichsfaktoren für Reihemittelhäuser

In die nachfolgende Tabelle sind 31 ausgewertete Kaufverträge von bebauten Grundstücken mit Reihemittelhäusern **der Jahre 2013 bis 2016** 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.

Abb. 85

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	8	259 (121 - 329)	86 (75-100)	598 (400 - 739)
		über 50 €/m ²	2	276 (132 - 420)	92 (75-108)	681 (667 - 694)
	nach 1990 tlw. oder komplett modernisiert	bis 50 €/m ²	12	304 (81 - 751)	85 (70-133)	912 (595 - 1304)
		über 50 €/m ²	3	283 (132 - 380)	97 (84-110)	932 (845 - 980)
1950 bis 1989	keine	bis 50 €/m ²	0	---	---	---
		über 50 €/m ²	2	245 (192 - 298)	134 (89-178)	843 (787 - 899)
	nach 1990 tlw. oder komplett modernisiert	bis 50 €/m ²	0	---	---	---
		über 50 €/m ²	5	204 (184 - 251)	77 (67-80)	1037 (938 - 1125)
1990 bis 2009	keine	bis 50 €/m ²	0	---	---	---
		über 50 €/m ²	6	257 (185 - 377)	119 (110-152)	1217 (969 - 1402)
2010 bis 2016	keine	bis 50 €/m ²	0	---	---	---
		über 50 €/m ²	4	156 (121 - 178)	123 (97 - 157)	1988 (1847 - 2205)

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 41 Kauffälle über Mehrfamilienhausgrundstücke vor, im Jahr 2015 waren es 44.

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

Von den 41 Kauffällen sind 38 der städtischen und 3 der dörflichen Lage zuzuordnen.

8.4.1 Preisniveau, Preisentwicklung

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

Abb. 86

Mehrfamilienhäuser	2016	2015	2014	2013
Kauffälle	41	44	38	36
Geldumsatz in Mill. EUR	12,8	10,5	10,8	10,1
Flächenumsatz in ha	2,1	4,1	2,9	6,4
mittlerer Gesamtkaufpreis in EUR	295.900	248.250*	279.097*	228.967*
mittlere Grundstücksfläche in m ²	442	378	543*	439*
mittlere Wohn-/Nutzfläche in m ²	465	424	475*	477*

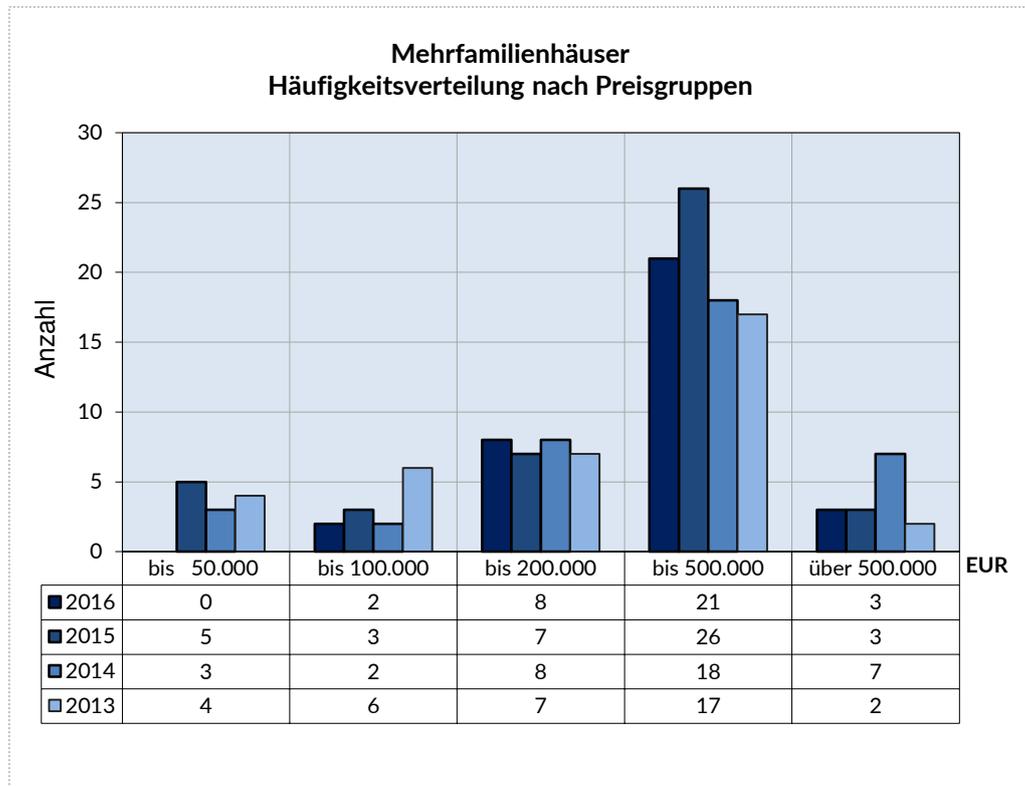
*Kauffälle, die als Ausreißer zu werten waren, wurden für die Mittelbildung nicht herangezogen

Der mittlere Gesamtkaufpreis ist gegenüber dem Vorjahr stark gestiegen. Dies ist auf höhere Kaufpreiszahlungen und die Anzahl von Kauffällen mit modernisierten Mehrfamilienhäusern zurückzuführen.

Eine Preisentwicklung ist der Abbildung 92 unter Abschnitt 8.4.3 zu entnehmen.

In der Abbildung 87 werden die Kauffälle der Mehrfamilienhäuser der letzten vier Jahre nach Preisgruppen (Kaufälle über wohnblockartige Mehrfamilienhäuser und ungewöhnliche Kaufälle sind nicht eingegangen) aufgliedert.

Abb. 87



Wohnblockartige Mehrfamilienhäuser

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

Abb. 88

Wohnblockartige Mehrfamilienhäuser	2014	2015	2016
Kauffälle	15**	6*	7
Geldumsatz in Mill. EUR	74,1	43,3	6,1
Flächenumsatz in ha	15,0	15,6	1,2
mittl. Gesamtkaufpreis in Mill. EUR	4,94	7,21	0,8
mittl. Grundstücksfläche in m ²	10.000	26.000	1.600
mittl. Wohnfläche in m ²	6.410	17.030	1.325

* von 6 Kaufällen wurden 4 als Großinvestition registriert

** von 15 Kaufällen 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 **2014 bis 2016** vor; veröffentlicht im Grundstücksmarktbericht 2016 des Oberen Gutachterausschusses im Land Brandenburg. Die nachfolgenden Rahmenbedingungen bilden die Grundlage für die Auswertungen.

Die Auswertungen des gesamten Datenmaterials für den Zeitraum 2014 bis 2016 erfolgte nach verschiedenen Teilräumen getrennt für die Objektarten Mehrfamilienhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser, Geschäfts- und Verwaltungsgebäude und Einfamilienhäuser.

Das Stadtgebiet Brandenburg an der Havel gehört zu den Teilräumen „Kreisfreie Städte ohne Potsdam“ und „Weiterer Metropolitanraum“.

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 2014 bis 2016.

Liegenschaftszinssätze wurden für die folgenden Objektarten ermittelt:

- ▶ *Mehrfamilienhäuser (gewerblicher Anteil \leq 20 %),*
- ▶ *Wohn- und Geschäftshäuser,*
- ▶ *reine Geschäftshäuser (gewerbliche Nutzung = 100 %).*

Eine statistisch ausreichend gesicherte Abhängigkeit von einzelnen Einflussgrößen lässt sich durch die bisherigen umfangreichen Untersuchungen nicht nachweisen.

In den nachfolgenden Tabellen werden 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.

Abb. 89

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	<ul style="list-style-type: none"> - objekttypischer Bodenwert (es wird eine objekttypische Grundstücksgröße zugrunde gelegt; separat nutzbare Grundstücksteile wurden abgespaltet)
Rohertrag	marktüblich erzielbare Erträge: <ul style="list-style-type: none"> - Priorität: tatsächliche und auf Marktüblichkeit geprüfte Mieten - Ausnahme: angenommene marktüblich erzielbare Miete (z. B. aus Mietspiegel)
Bewirtschaftungskosten	<p>Verwaltungskosten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - für Wohnnutzung entsprechend § 26 der II. Berechnungsverordnung¹ - bis 31.12.2013 für gewerbliche Nutzung allgemein: 240 € pro Einheit und Jahr (Brutto) - ab 01.01.2014: für gewerbliche Nutzung allgemein: 310 € pro Einheit und Jahr (Brutto), für Büros/Läden: 350 € pro Einheit und Jahr (Brutto), für Lager, Industrieinheiten: 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: <https://www.gutachterausschuss-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 %.

Abb. 90

Liegenschaftszinssätze Mehrfamilienhäuser Datenbasis: 2014 - 2016			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz (Spanne)
Weiterer Metropolitanraum mit den kreisfreien Städten (251 Kauffälle)			
Bodenwert	2 €/m ² - 180 €/m ²	57 €/m ²	5,4 % (2,1 - 10,6 %)
Wohn- u. Nutzfläche	156 m ² - 1.919 m ²	552 m ²	
Restnutzungsdauer	20 Jahre - 71 Jahre	38 Jahre	
Rohertragsfaktor	5,3 - 18,8	11,0	
monatliche Nettokaltmiete (je m ² Wohn-u. Nutzfläche)	3,1 €/m ² - 7,4 €/m ²	4,9 €/m ²	
Kreisfreie Städte ohne Potsdam (110 Kauffälle)			
Bodenwert	15 €/m ² - 320 €/m ²	91 €/m ²	5,0 % (2,1 - 8,0 %)
Wohn- u. Nutzfläche	230 m ² - 2.173 m ²	646 m ²	
Restnutzungsdauer	25 Jahre - 69 Jahre	40 Jahre	
Rohertragsfaktor	8,2 - 16,7	12,0	
monatliche Nettokaltmiete (je m ² Wohn-u.Nutzfläche)	3,9 €/m ² - 7,0 €/m ²	5,3 €/m ²	

Seit 2015 werden Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser für die kreisfreie Stadt Brandenburg an der Havel herausgegeben. Diese wurden entsprechend den vorgenannten Rahmenbedingungen ermittelt. Die Daten in der Abbildung 91 stammen aus dem Jahr 2016. Sie sind auch in der landesweiten Auswertung enthalten.

Abb. 91

Liegenschaftszinssätze Mehrfamilienhäuser Datenbasis: 2016			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz (Spanne)
Kreisfreie Stadt Brandenburg an der Havel (22 Kauffälle)			
Bodenwert	30 €/m ² - 250 €/m ²	82 €/m ²	4,4 % (2,1 - 5,8 %)
Wohn- u. Nutzfläche	260 m ² - 832 m ²	499 m ²	
Restnutzungsdauer	32 Jahre - 49 Jahre	38 Jahre	
Rohertragsfaktor	9,5 - 16,3	12,5	
monatliche Nettokaltmiete (je m ² Wohn-u.Nutzfläche)	4,2 €/m ² - 6,5 €/m ²	5,1 €/m ²	

8.4.3 Vergleichsfaktoren

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

Die Wohnflächen von Mehrfamilienhäusern werden nach folgendem Modell ermittelt:

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

In der Abbildung 92 wird der Teilmarkt der modernisierten Mehrfamilienhäuser durch eine Trendentwicklung über die Jahre 2007 bis 2016 veranschaulicht.

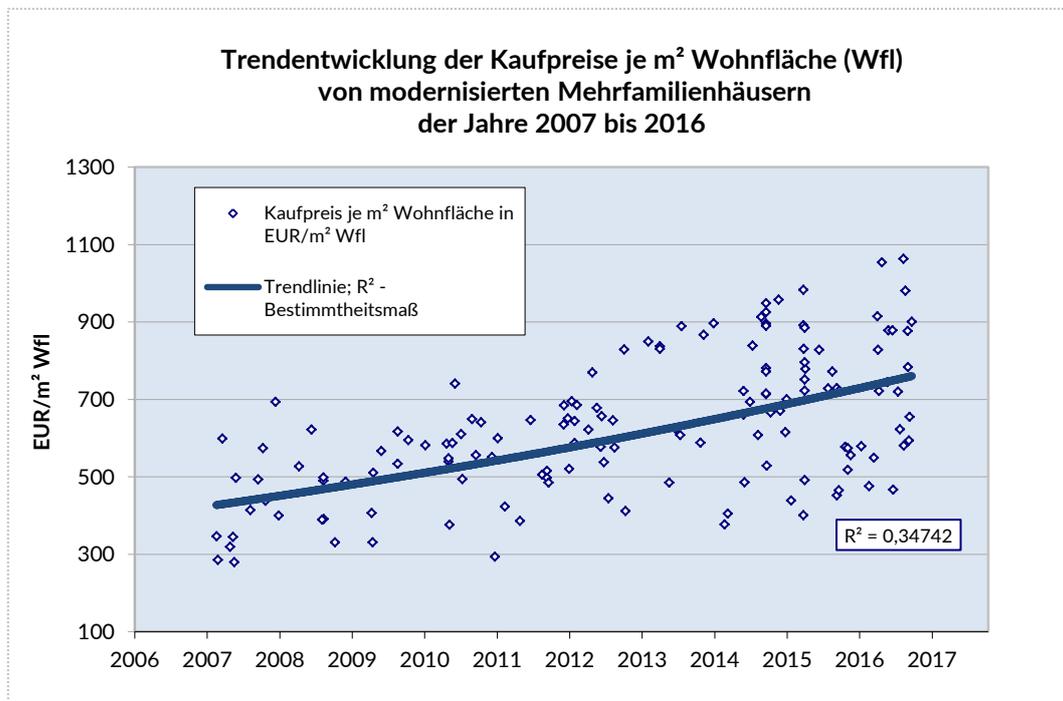
Grundlage für die Untersuchungen waren Mehrfamilienhäuser mit einem Baujahr um 1900. Die Kauffälle liegen außerhalb des Zentrums bei einem Bodenrichtwertniveau bis 130,- EUR/m².

Diese Mehrfamilienhäuser wurden nach 1995 teilweise bzw. vollständig modernisiert.

Aus den Untersuchungen ergab sich für das Jahr 2016 ein durchschnittlicher Kaufpreis je m² Wohnfläche von 724,- EUR/m² bei 25 Kauffällen.

Der Durchschnittswert von 2015 lag bei 708,- EUR/m² bei 23 Kauffällen.

Abb. 92



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

8.5 Bürogebäude, Geschäftshäuser, Wohn- und Geschäftshäuser

Hier werden sowohl die Renditeobjekte erfasst, deren gewerblicher Mietanteil bei 100 % liegt (Bürogebäude, Geschäftshäuser, Einkaufsmärkte 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 13 Kauffälle (20 im Vorjahr) mit einem Gesamtumsatz von 17,2 Mill. EUR und einem Flächenumsatz von 5,8 ha registriert.

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

Es wurden 13 Kauffälle (20 im Vorjahr) mit einem Gesamtumsatz von 3,7 Mill. EUR und einem Flächenumsatz von 0,9 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 %.

Abb. 93

Liegenschaftszinssatz Bürogebäude und Geschäftshäuser Datenbasis: 2014 - 2016			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz (Spanne)
Weiterer Metropolitanraum mit den kreisfreien Städten (35 Kauffälle)			
Bodenwert	6 €/m ² - 240 €/m ²	62 €/m ²	7,4 % (5,4 - 11,3)
Nutzfläche	180 m ² - 4.250 m ²	1.324 m ²	
Restnutzungsdauer	20 Jahre - 59 Jahre	41 Jahre	
Rohertragsfaktor	5,8 - 14,0	10,0	
monatliche Nettokaltmiete (je m ² Nutzfläche)	3,4 €/m ² - 11,6 €/m ²	7,6 €/m ²	

8.5.1.2 Liegenschaftszinssätze für Wohn- und Geschäftshäuser

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

Abb. 94

Liegenschaftszinssätze Wohn- und Geschäftshäuser Datenbasis: 2014 - 2016			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Durchschnittlicher Liegenschafts- zinssatz (Spanne)
Weiterer Metropolitanraum mit den kreisfreien Städten (64 Kauffälle)			
Bodenwert	9 €/m ² - 400 €/m ²	88 €/m ²	7,0 % (4,2 - 13,1)
Wohn- u. Nutzfläche	140 m ² - 2.434 m ²	445 m ²	
Restnutzungsdauer	20 Jahre - 61 Jahre	37 Jahre	
Rohetragsfaktor	5,2 - 14,0	9,6	
monatliche Nettokaltmiete (je m ² Wohn-u .Nutzfläche)	4,2 €/m ² - 11,3 €/m ²	5,7 €/m ²	
Kreisfreie Städte ohne Potsdam (22 Kauffälle)			
Bodenwert	45 €/m ² - 400 €/m ²	171 €/m ²	5,9 % (4,4 - 7,6)
Wohn- u. Nutzfläche	207 m ² - 1.058 m ²	512 m ²	
Restnutzungsdauer	20 Jahre - 45 Jahre	33 Jahre	
Rohetragsfaktor	8,2 - 13,4	10,9	
monatliche Nettokaltmiete (je m ² Wohn-u. Nutzfläche)	4,5 €/m ² - 11,3 €/m ²	6,43 €/m ²	

8.6 Gewerbe- und Industrieobjekte

Hierunter werden Grundstücke mit Lager-, Produktions- und Werkstattgebäuden verstanden; darunter zählen auch landwirtschaftliche Produktionsgebäude. Es wurden 10 Kauffälle mit einem Flächenumsatz von 26,2 ha und einem Geldumsatz von 5,9 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 53 Kaufverträge über Grundstücke mit einer Wochenendhausbebauung (Erholungsgrundstücke) registriert. Davon lagen 13 am Wasser bzw. in Wassernähe. 12 Kaufverträge kamen unter ungewöhnlichen Verhältnissen zustande.

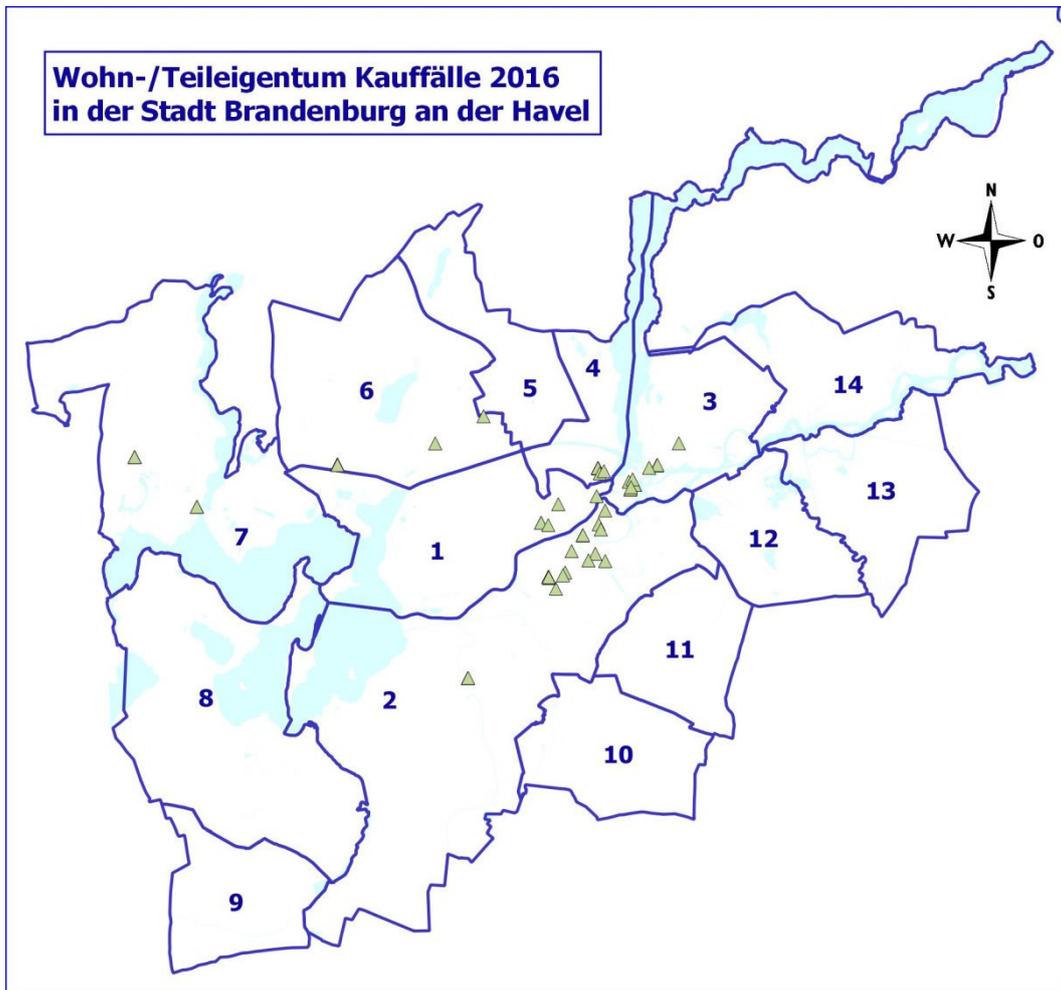
Abb. 95

Wochenendhäuser	2014	2015	2016
Kauffälle	44	33	53
Geldumsatz in Mill. EUR	1,1	1,0	1,2
Flächenumsatz in ha	4,7	2,7	4,7
Spanne KP Mittelwert Kaufpreis in EUR	1.000 – 75.000 28.500*	1.000 – 138.000 32.700*	2.100 – 135.000 26.000*
Spanne Grundstücksfläche Mittelwert Grundstücksfläche in m ²	237 – 5.775 1.050*	324 – 1.852 730*	160 – 5.594 628*
Mittelwert Wohnfläche in m ²	42	46	42*

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

9. Wohnungs- und Teileigentum

Abb. 96 Räumliche Verteilung aller Kauffälle 2016 zu Wohnungs- u. 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.

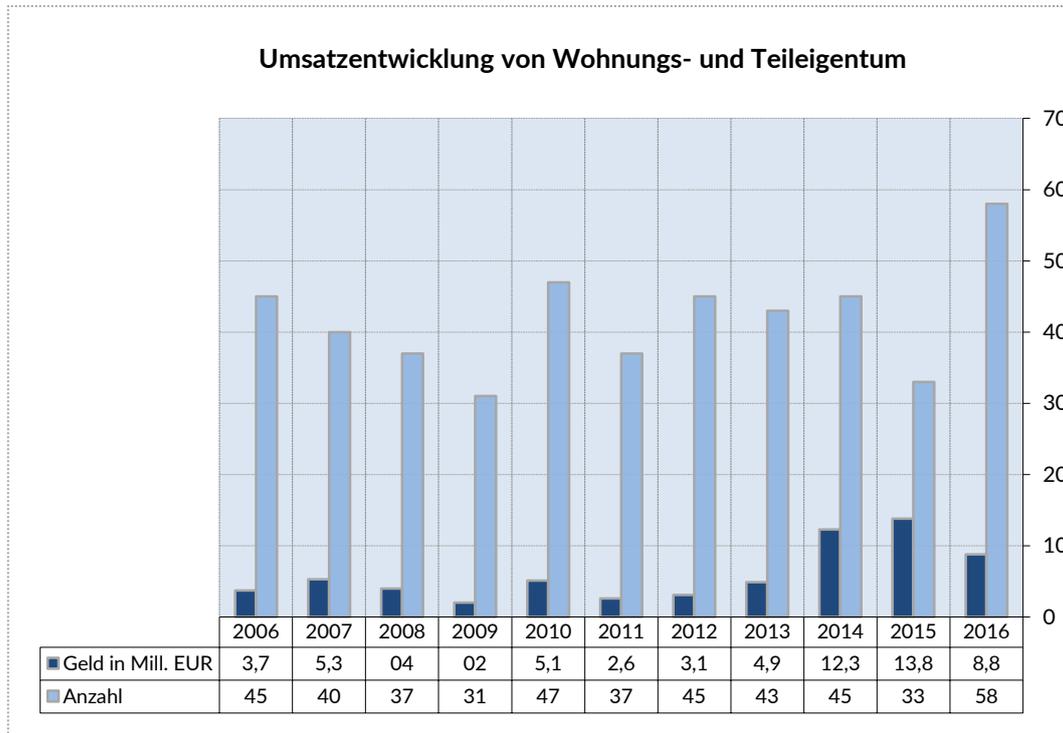
Im Jahre 2015 wurden 33 Kauffälle (Wohnungs- und Teileigentum) mit einem Umsatz von 13,8 Mill. EUR und

im Jahre 2016 58 Kauffälle mit 8,8 Mill. EUR Umsatz

registriert.

Nachfolgendes Diagramm zeigt die Umsatzzahlen seit 2006 auf dem Markt des Wohnungs- und Teileigentums auf.

Abb. 97



Von den 58 Kauffällen im Jahr 2016 fallen **58** auf Wohnungseigentum und **0** Kauffälle auf Teileigentum.

Davon sind zwei Kauffälle infolge Zwangsversteigerung und 12 Kauffälle von Wohnungseigentum wurden als ungewöhnliche Kauffälle registriert. Diese werden zu keiner weiteren Auswertung hinzugezogen.

Alle 58 Kauffälle sind den städtischen Lagen zuzuordnen.

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

Dabei bedeutet:

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

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

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

9.1.1 Preisniveau, Preisentwicklung von Wohnungseigentum

In der nachfolgenden Abbildung konnten 44 Kauffälle von Wohnungseigentum den entsprechenden Kategorien 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 ()

Abb. 98

Art	Kategorie	Anzahl	Preisangaben in EUR/m ² Wohnfläche	durchschnittliche Wohnfläche in m ²
Erstverkauf	Wohnungseigentum	5 (2)	2.180,- bis 2.205,- (1.435,- bis 1.585,-)	75 (118)
Erstverkauf	Wohnungseigentum am Wasser	3 (2)	2.450,- bis 2.685,- (2.315,- bis 2.510,-)	62 (74)
Erstverkauf	Wohnungseigentum am Wasser (Rohbauzustand -Käufer übernimmt Ausbau)	1 (3)	1.365,- (725,- bis 1150,-)	220 (264)
Erstverkauf	Wohnungseigentum in Wassernähe (bis 300 m)	6 (0)	1.970,- bis 2.580,- (--)	108 (--)
Weiterveräußerung	Wohnungseigentum (modernisiert bzw. ab Baujahr 1990)	8 (5)	990,- bis 1.380,- (760,- bis 1.140,-)	74 (62)
Weiterveräußerung	Wohnungseigentum teilmodernisiert	14 (8)	625,- bis 965,- (530,- bis 735,-)	43 (37)
Weiterveräußerung	Wohnungseigentum am Wasser	2 (2)	1.680,- bis 2.330,- (2.085,- bis 2.490,-)	97 (90)
Weiterveräußerung	Wohnungseigentum in Wassernähe (bis 300 m)	3 (3)	1.190,- bis 1.475,- (1.160,- bis 1.730,-)	82 (85)
Weiterveräußerung	Wohnungseigentum in Form von Reihenhäusern	1 (1)	1.175,- (1.910,-)	98 (55)
Weiterveräußerung	Wohnungseigentum in wohnblockartigen Mehrfamilienhäusern	1 (0)	545,- (--)	77 (--)

Im Berichtsjahr 2016 wurden keine Umwandlungen registriert.

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.

In den Jahren 2015 und 2016 wurden keine Kauffälle für Teileigentum registriert.

10. Bodenrichtwerte

10.1 Allgemeine Informationen

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

Die Bodenrichtwerte sind:

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

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewerte des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück) bezogen. Die Bodenrichtwerte sind auf Grund der Kaufpreissammlung zu ermitteln.

Somit basieren die Bodenrichtwerte zum einen auf den im Berichtsjahr eingegangenen und ausgewerteten Kaufverträgen von unbebauten Flächen und zum anderen auf den Erkenntnissen und Marktinformationen des Gutachterausschusses. Liegt eine genügend große Anzahl von Kaufpreisen vor, so wird diesen tatsächlichen Marktdaten die Priorität bei der Ermittlung der Bodenrichtwerte eingeräumt. Ergeben sich für bestimmte Teilmärkte und Lagen nur geringe oder gegen Null gehende Umsätze, ermittelt der Gutachterausschuss unter Beachtung des Gesamtmarktgeschehens in der Stadt Brandenburg an der Havel die Bodenrichtwerte modellhaft und auf Grundlage der sachverständigen Informationen und Fachkenntnisse seiner Mitglieder.

Die Preisentwicklung von Bauland (unbebaute Grundstücke) wird auf der Grundlage der Ergebnisse der Bodenrichtwertberatungen des Gutachterausschusses dokumentiert und in der digitalen Bodenrichtwertkarte nachgewiesen.

Seit 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 Stichtage 31.12.2016 zur kostenfreien Ansicht hinterlegt.

Dieses Portal ist unter folgender Internetadresse <https://www.boris-brandenburg.de> zu erreichen.

10.2 Allgemeine Bodenrichtwerte

10.2.1 Bodenrichtwerte für Bauland

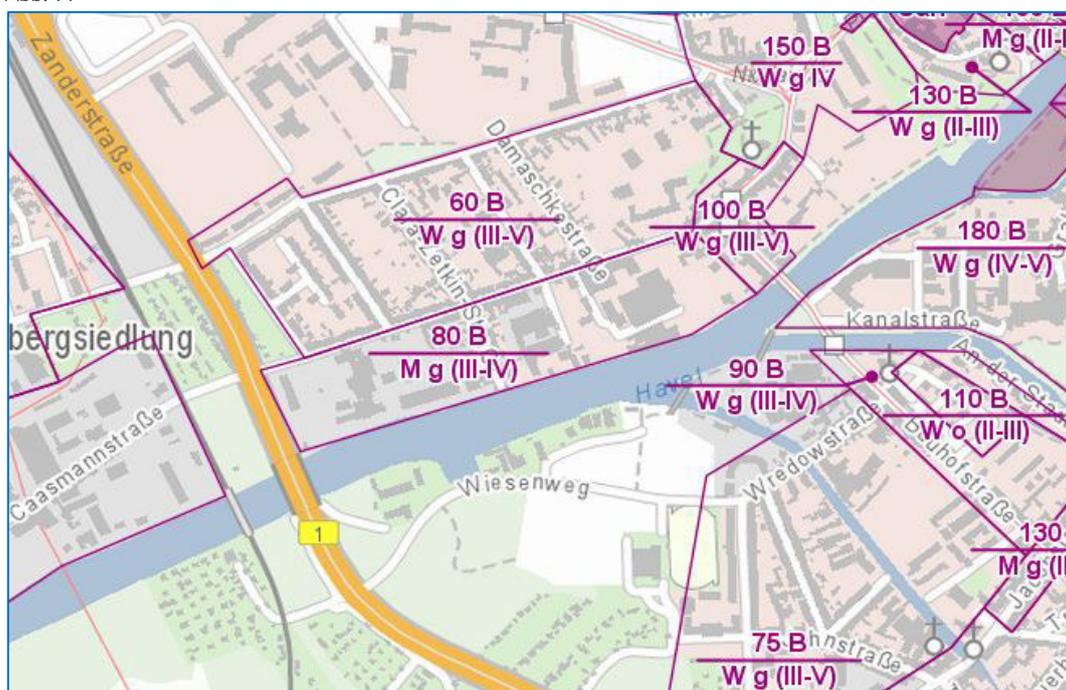
Der Gutachterausschuss ermittelt grundsätzlich die Bodenrichtwerte für den Entwicklungszustand „baureifes Land“ (§ 10 Abs. 2 ImmoWertV) mit den wertbeeinflussenden Merkmalen „Wohnbaufläche“, „gemischte Baufläche“ und „gewerbliche Baufläche“.

Die wertbeeinflussenden Merkmale ergeben sich an Hand der Mehrheit von Grundstücken einer Lage, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen.

Beispielhaft wird hier ein Auszug aus der Bodenrichtwertkarte mit Stichtag 31.12.2016 wiedergegeben.

Auszug aus der digitalen Bodenrichtwertkarte
- Bereich Zentrumsring / Neuendorfer Straße, Stichtag 31.12.2016 -

Abb. 99



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:		erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbetragsfrei
Art der baulichen Nutzung:	W	Wohnbaufläche
	M	gemischte Baufläche
Bauweise:	g	geschlossene Bauweise
	o	offene Bauweise
Maß der baulichen Nutzung:		Geschosszahl, z. B. (II-IV) – zwei- bis viergeschossige Bauweise

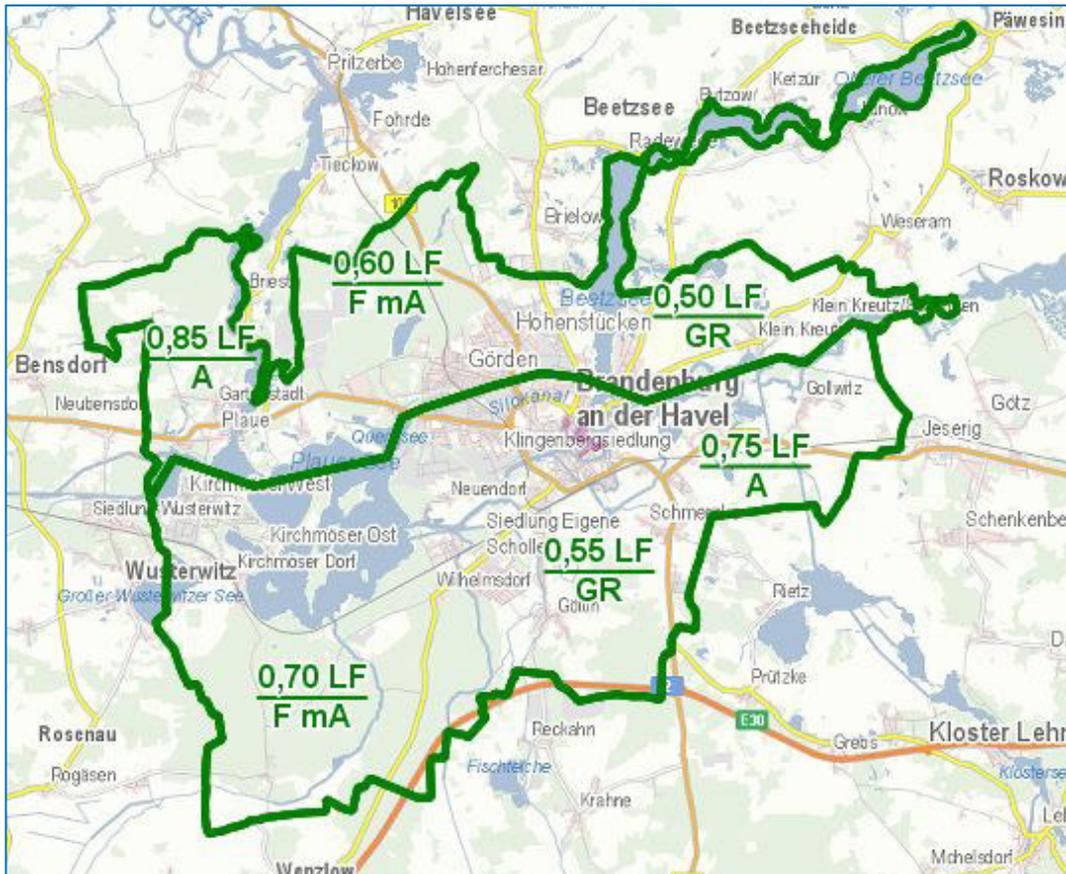
10.2.2 Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Flächen

Für den Stichtag 31.12.2016 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
- Landwirtschaftliche Bodenrichtwerte, Stichtag 31.12.2016 -

Abb. 100



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 und seine Fortschreibung sind unter der Internetadresse

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

einschbar und als pdf-Datei herunterladbar.

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

12.1 Allgemeines

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

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

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

Der Gutachterausschuss ist kein kommunaler Ausschuss, sondern ein selbständiges unabhängiges und an keinerlei fachliche Weisungen gebundenes Kollegialgremium. Für die laufende 5-jährige Amtszeit (2014-2018) sind folgende Mitglieder für den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Brandenburg an der Havel bestellt:

Abb. 101

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Brandenburg an der Havel		
Funktion	Name	Tätigkeit
Vorsitzender	Kordulla, Norbert	Leiter des Kataster- und Vermessungsamtes Brandenburg an der Havel
Stellvertretende Vorsitzende	Schwichtenberg, Roselore	Leiterin der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
Ehrenamtliche Gutachter	Dubiel, Steffen	Dipl.-Ing., MIK - Land Brandenburg - Bereich Wertermittlung
Ehrenamtliche Gutachter	Engelhardt, Susanna	Architektin
Ehrenamtliche Gutachter	Horn, Detlef	Dipl.-Bauingenieur/Immobilienwirt
Ehrenamtliche Gutachter	Jagdhuhn, Thomas	Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
Ehrenamtliche Gutachter	Kinner, Andreas	Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (EIPOSCERT)
Ehrenamtliche Gutachter	Mennig, Ulrike	Angestellte im Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit- Referat SW I 2
Ehrenamtliche Gutachter	Meyer, Frank	Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Ehrenamtliche Gutachter	Pöttinger, Christoph	Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Ehrenamtliche Gutachter	Stahl, Michael	Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Holz/ Bauingenieur
Ehrenamtliche Gutachter des Finanzamtes	Schollbach, Heinz	Sachbearbeiter
Ehrenamtliche Gutachter des Finanzamtes	Kapitza, Uwe	Bausachverständiger

12.2 **Hauptaufgaben des Gutachterausschusses**

Dem Gutachterausschuss obliegen folgende Hauptaufgaben:

- ▶ *Ermitteln von Bodenrichtwerten*
- ▶ *Ableitung sonstiger für die Wertermittlung erforderlichen Daten*
- ▶ *Erstellen des Grundstücksmarktberichts*
- ▶ *Führen und Auswerten der Kaufpreissammlung*
- ▶ *Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie über Rechte an Grundstücken*
- ▶ *Erstattung von Gutachten über die Höhe der Entschädigung für den Rechtsverlust durch Enteignung und über die Höhe der Entschädigung für andere Vermögensnachteile*
- ▶ *Erstattung 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*
- ▶ *Vorbereitung der Bodenrichtwertermittlung*
- ▶ *Erarbeiten des Entwurfes des Grundstücksmarktberichtes*
- ▶ *Ableiten und Fortschreiben der für die Wertermittlung wesentlicher Daten*
- ▶ *Vorbereiten von Verkehrswertgutachten*
- ▶ *Erteilen von mündlichen und schriftlichen Auskünften über die Bodenrichtwerte und sonstige wertermittlungsrelevante Daten*

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) – gültig bis 11. Juni 2017;
Verordnung zur Änderung der Brandenburgischen Gutachterausschuss-Gebührenordnung vom 20. März 2017 (GVBl. II /2017 Nr. 18) – gültig ab 12. Juni 2017
- ▶ *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)

12.3 Gebühren für Dienstleistungen des Gutachterausschusses

Für die Dienstleistungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte werden Gebühren nach der **Brandenburgischen Gutachterausschuss-Gebührenordnung - BbgGAGebO** erhoben.

Ansprechpartner für den Bereich der Stadt Brandenburg an der Havel

Abb. 102

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	Fachbereich Bauen und Umwelt	03381 / 58 - 6301 Silvia.Volkmer@stadt-brandenburg.de
Planungsrechtliche Informationen	Fachgruppe Bauleitplanung	03381 / 58 - 6115 Wolfgang.Goerlich@stadt-brandenburg.de
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	Ackerland
Abb.	Abbildung
AZ	Ackerzahl
AKS	Automatisierte Kaufpreissammlung
BauGB	Baugesetzbuch
BB	Bebaute Bauflächen
BbgGAGebO	Brandenburgische Gutachterausschuss-Gebührenordnung
BbgGAV	Brandenburgische Gutachterausschussverordnung
BEL	Bauerwartungsland
BKleingG	Bundeskleingartengesetz
boG	besondere objektbezogenen Grundstücksmerkmale
B-Plan	Bebauungsplan
BRW	Bodenrichtwert
Dhh	Doppelhaushälften
Efh	Einfamilienhäuser
EUR	Euro
EW	Einwohner
F mA	Forsten mit Aufwuchs
GF	Gemeinbedarfsflächen
GLZ	Grünlandzahl
GND	Gesamtnutzungsdauer
GR	Grünland
ha	Hektar
KAG	Kommunalabgabengesetz für das Land Brandenburg
KF	Kauffall, Kauffälle
KP	Kaufpreis, Kaufpreise
LF	Landwirtschaftliche Flächen
Mill.	Million
NHK 2010	Normalherstellungskosten 2010
NHN	Normalhöhennull
NutzEV	Nutzungsentgeltverordnung
R ²	Bestimmtheitsmaß
Rh	Reihenhäuser (Reihenend- und mittelhäuser)
RL BRW-BB	Brandenburgische Bodenrichtwertrichtlinie
RL SW-BB	Brandenburgische Sachwert-Richtlinie
RND	Restnutzungsdauer
RBL	Rohbauland
SF	Sonstige Flächen
SW-RL	Sachwert Richtlinie Bund
TE	Teileigentum
UB	Unbebaute Bauflächen
VEP	Vorhabens- und Erschließungsplan
WE	Wohnungseigentum
Wfl	Wohnfläche
WP	Wohnparksiedlung
Zfh	Zweifamilienhäuser