

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



Grundstücksmarktbericht 2017 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	01.01.2017 bis 31.12.2017
Datenerhebung	Für den Bericht wurden bis zum 31.12.2017 abgeschlossene Kaufverträge ausgewertet, die bis zum 15. Februar 2018 in der Geschäftsstelle eingegangen sind.
Datum der Veröffentlichung	April 2018
Bezug	Druckexemplar o. PDF-Dokument über Geschäftsstelle des Gutachterausschusses (Kontaktdaten siehe oben) PDF-Dokument: http://geobroker.geobasis-bb.de
Schutzgebühr	35,00 EUR
Titelbild	Blick auf die Friedenswarte und Altstadt von 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
01.01.2017-31.12.2017

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1. Der Grundstücksmarkt 2017 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	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/ Mehrfamilienhausgrundstücke	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 2017	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	59
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	Modellansätze und -parameter für die einheitliche Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen im Land Brandenburg	70
8.4.2.2	Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser	72
8.4.3	Vergleichsfaktoren	73
8.5	Bürogebäude, Geschäftshäuser, Wohn- und Geschäftshäuser	74
8.5.1	Preisniveau, Preisentwicklung	74
8.5.1.1	Liegenschaftszinssatz für Bürogebäude und Geschäftshäuser	74
8.5.1.2	Liegenschaftszinssätze für Wohn- und Geschäftshäuser	75
8.6	Gewerbe- und Industrieobjekte	76
8.7	Wochenendhäuser	76
9.	Wohnungs- und Teileigentum	77
9.1	Preisniveau, Preisentwicklung	77
9.1.1	Preisniveau, Preisentwicklung von Wohnungseigentum	79
9.1.2	Preisniveau, Preisentwicklung von Teileigentum	80
10.	Bodenrichtwerte	81
10.1	Allgemeine Informationen	81
10.2	Allgemeine Bodenrichtwerte	81
10.2.1	Bodenrichtwerte für Bauland	81

10.2.2	Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Flächen.....	83
10.3	Besondere Bodenrichtwerte	83
11.	Nutzungsentgelte, Mieten, Pachten	84
11.1	Nutzungsentgelte	84
11.2	Mieten	84
12.	Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt	
	Brandenburg an der Havel	85
12.1	Allgemeines	85
12.2	Hauptaufgaben des Gutachterausschusses	86
12.3	Gebühren für Dienstleistungen des Gutachterausschusses	87
12.4	Ansprechpartner für den Bereich der Stadt Brandenburg an der Havel	88
13.	Abkürzungsverzeichnis	89

1. Der Grundstücksmarkt 2017 in Kürze

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

- ▶ *Kauffallanzahl (Vertragsvorgänge)*
- ▶ *Flächenumsatz*
- ▶ *Geldumsatz*

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

Im Jahr 2017 lag für die Stadt Brandenburg an der Havel ein Anstieg bei allen drei Eckdaten vor. Die Kauffallanzahl stieg gegenüber 2016 um 7,4 %, der Flächenumsatz um 10,7 % und der Geldumsatz um 67,8 %.

Im Jahr 2017 bestimmten folgende konjunkturelle Rahmenbedingungen und standort-spezifische Gegebenheiten den Grundstücksmarkt:

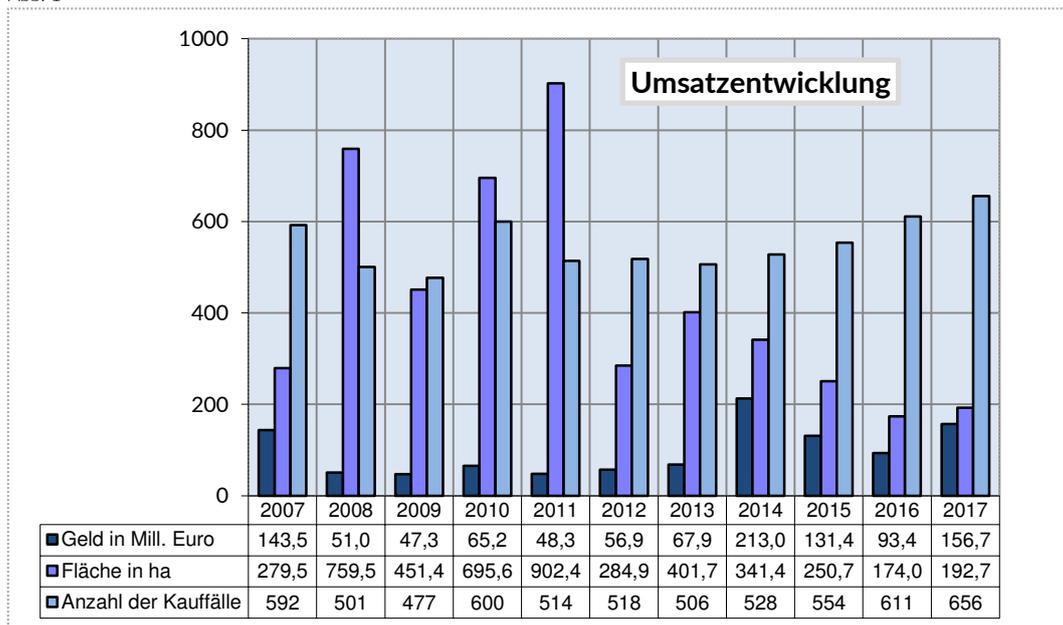
- ▶ *Tourismusbranche weiter im Aufwind*
- ▶ *anhaltendes Wirtschaftswachstum in der Stadt*
- ▶ *sinkende Arbeitslosenquote – Dezember 2017 bei 10,1 %*

und führt zu:

- ▶ *anhaltende Nachfrage für Immobilien, weiterhin günstige Finanzierungsbedingungen*
- ▶ *Kapitalanleger suchen weiterhin Immobilien*
- ▶ *Umsatzzahlen für Wohnungseigentum 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 2017 in der Stadt Brandenburg an der Havel vor.

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

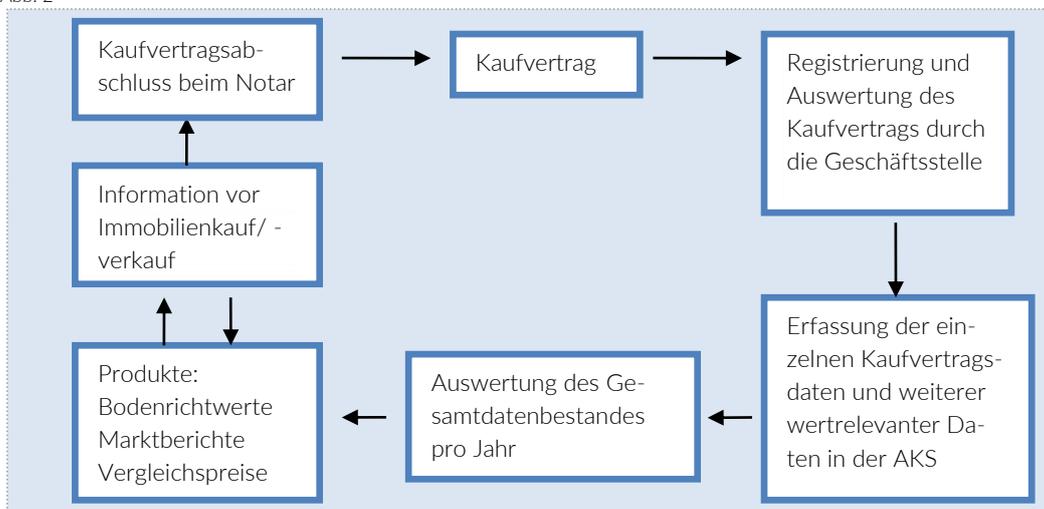
Der Gutachterausschuss sieht durch die Herausgabe des Grundstücksmarktberichtes seine Aufgabe darin, allgemeine Preisentwicklungen, Umsatzzahlen und sonstige Kennziffern des Immobilienmarktes transparent zu machen und auch für den Nichtfachmann verständlich darzulegen.

Ferner ist es sein Ziel, dem Personenkreis, der Immobilien erwirbt, veräußert oder beleihen möchte bzw. im Rahmen seiner beruflichen Tätigkeit mit dem Grundstücksmarkt befasst ist, eine Orientierung zu geben.

Dabei sollte erwähnt werden, dass die Marktinformationen objektiv und interessenfrei durch den Gutachterausschuss erarbeitet wurden.

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

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 19.04.2018 beraten und beschlossen.

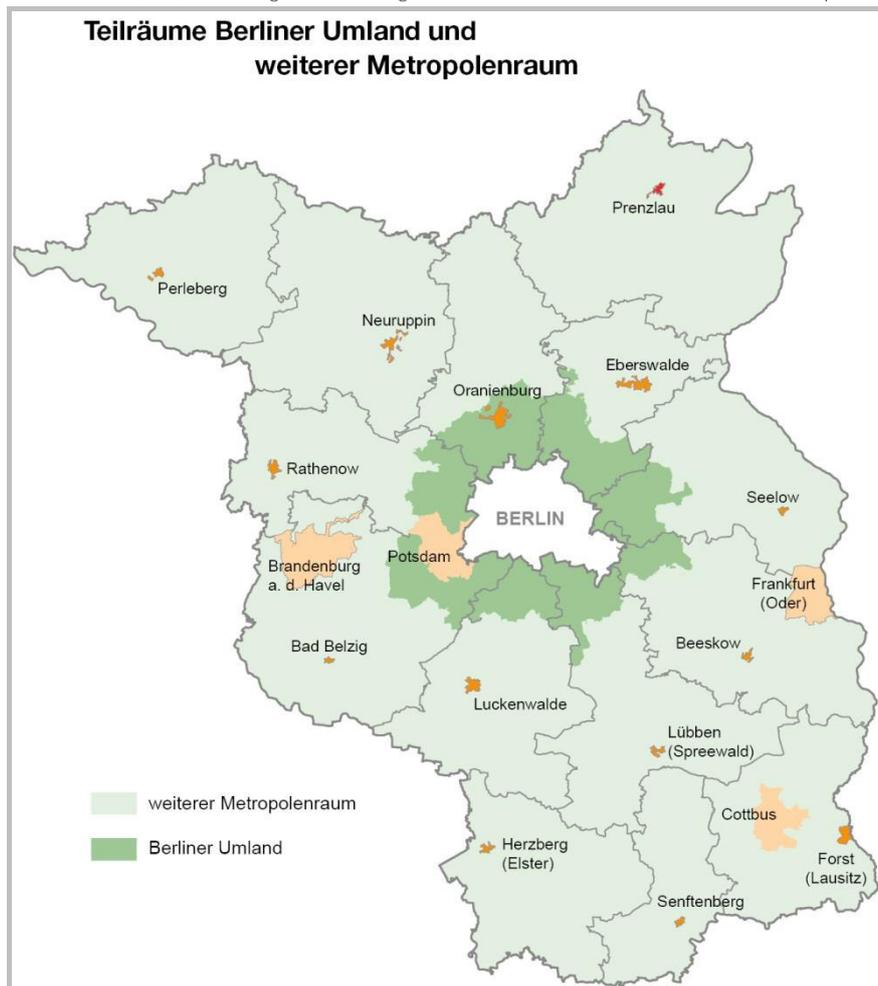
3. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

3.1 Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen

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

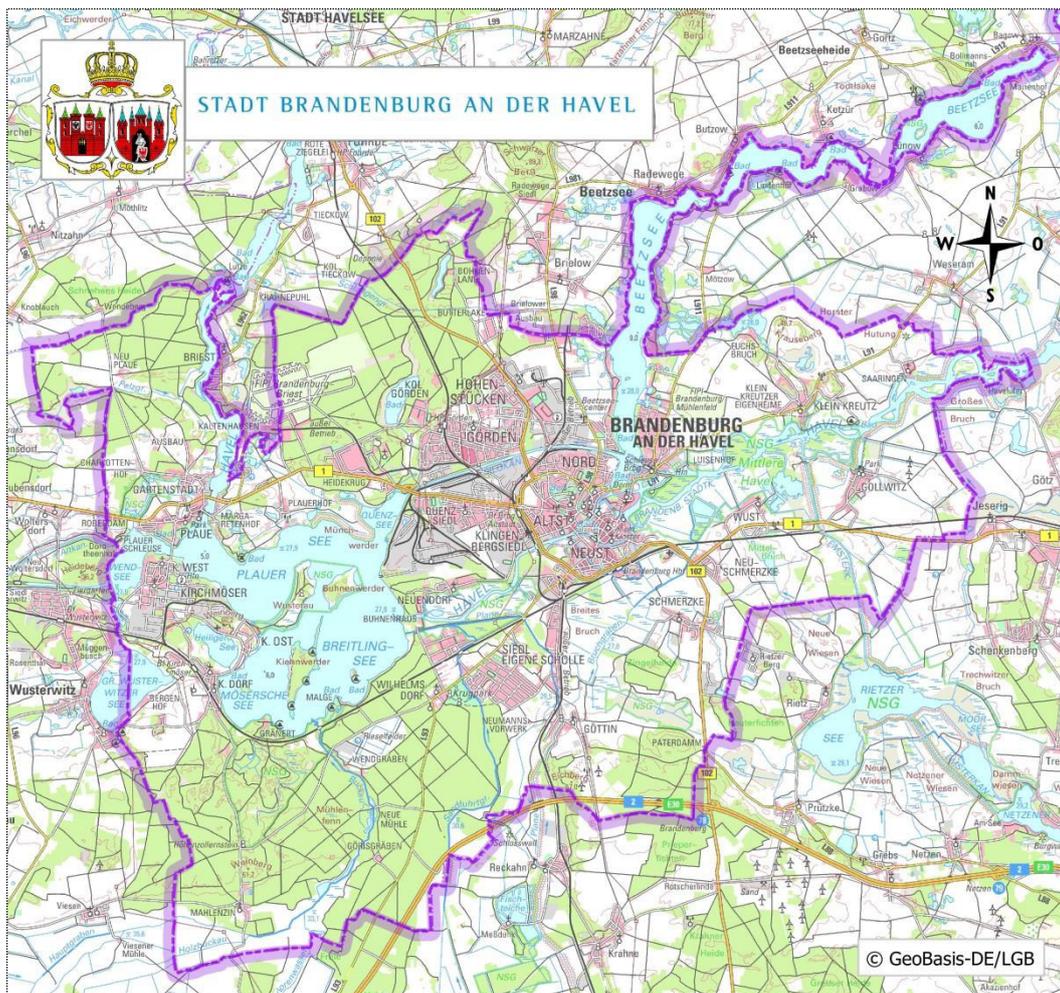
Sie ist eine kreisfreie Stadt und befindet sich im weiteren Metropolitanraum. Im Landesentwicklungsplan ist sie als Oberzentrum eingestuft.

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



© Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg

Abb. 4 Topographische Karte zu Brandenburg an der Havel



Statistische und topographische Gegebenheiten

Der Grundstücksmarkt einer Region wird vor allem von der Wirtschaftsstruktur, der Bevölkerungsdichte, seiner Verkehrserschließung, der Entfernung zu Ballungsräumen und der durch das Umland geprägten Lebensqualität beeinflusst. Deshalb werden an dieser Stelle einige kennzeichnende Angaben zur Stadt Brandenburg an der Havel gemacht.

- | | |
|--|--|
| Fläche (Stand 12/2017): 229,7 km ² | mittlere Höhenlage: 32,5 m über NHN |
| Einwohner (Stand 12/2017): 72.150 | Bevölkerungsdichte: 314 EW./ km ² |
| Nord-Südausdehnung: ca. 18 km | Ost-Westausdehnung: ca. 20 km |
| geographische Daten:
(Zentrum Brandenburg an der Havel) | östliche Länge: 12,55° nördliche Breite: 52,42°
ETRS 89: Rechtswert 3 34 250 Hochwert 58 09 340 |

Verkehrsverbindungen

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

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

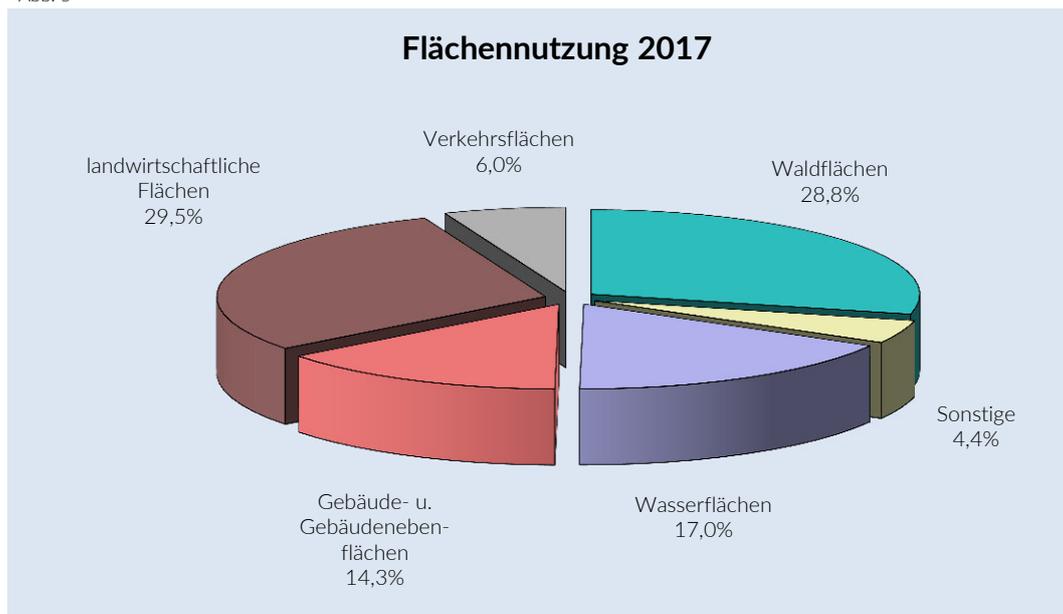
Durch die Strecken der **Deutschen Bahn** Berlin-Hannover und Rathenow-Brandenburg besteht die Anbindung an das nationale und internationale Eisenbahnnetz.

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

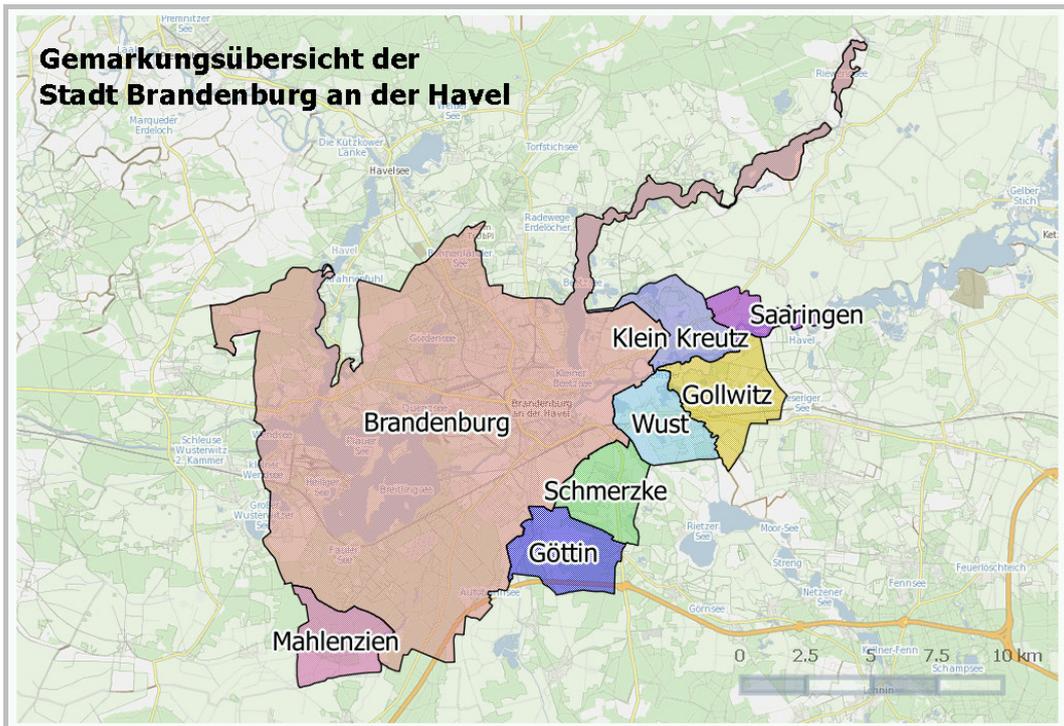
und die

dörfliche Lage, dazu gehören:

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

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

Abb. 6

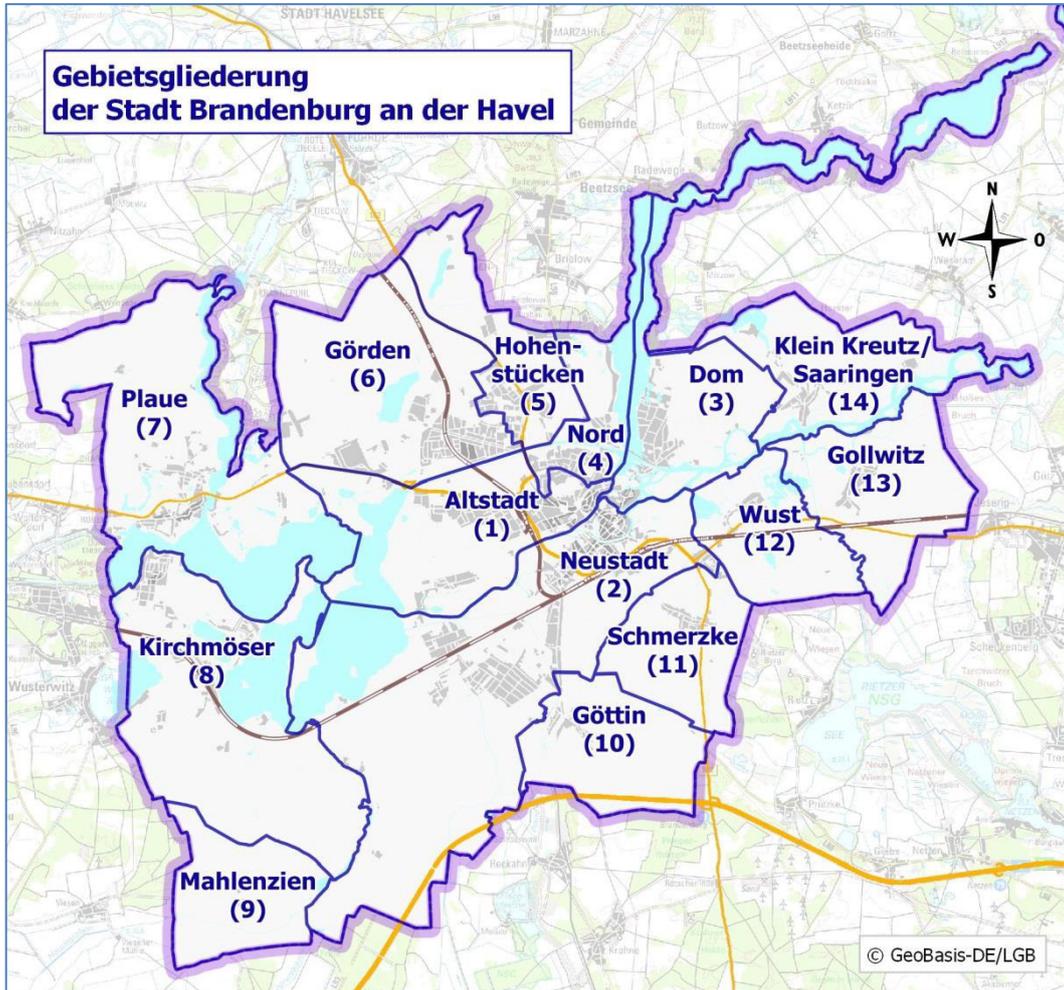


© OpenStreetMap-Mitwirkende

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



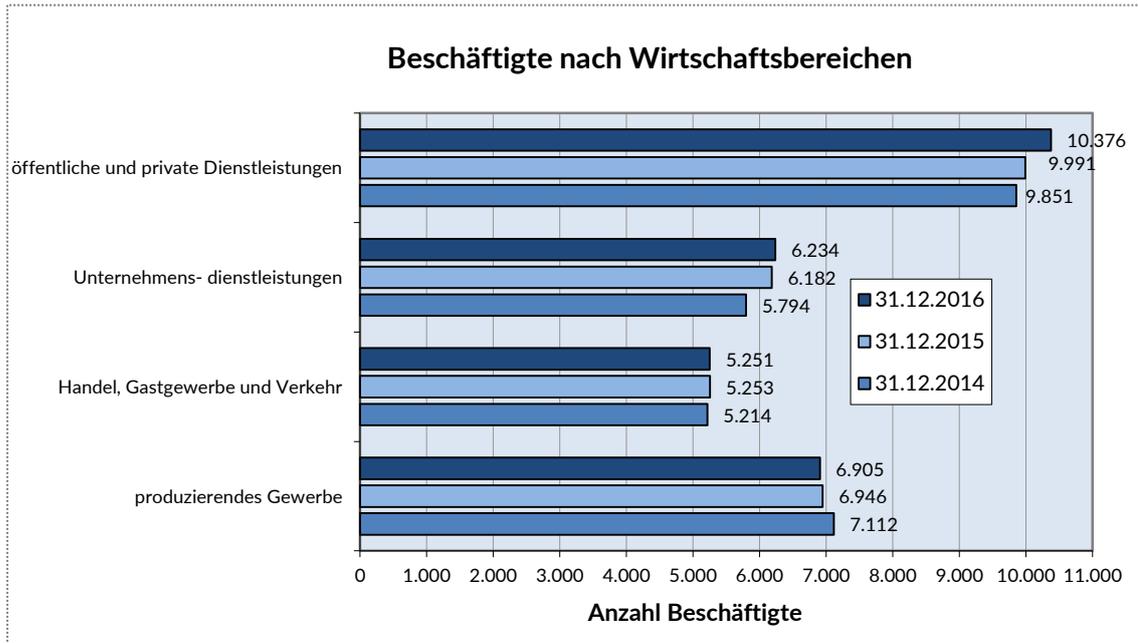
Gebiets-Nr.	Gebietsname	Gebietsfläche in km ²	Einwohner zum 31.12.2017 (31.12.2016)
1	Altstadt	16,3	13.864 (13.735)
2	Neustadt	42,1	19.577 (19.297)
3	Dom	18,5	1.992 (1.959)
4	Nord	6,8	9.422 (9.473)
5	Hohenstücken	8,9	7.925 (8.127)
6	Görden	19,7	9.359 (9.425)
7	Plaue	28,6	2.611 (2.593)
8	Kirchmöser	26,9	3.753 (3.753)
9	Mahlenzien	9,0	120 (122)
10	Götting	10,5	833 (833)
11	Schmerzke	8,9	1.137 (1.074)
12	Wust	8,9	366 (375)
13	Gollwitz	12,0	461 (472)
14	Klein Kreuz/ Saaringen	12,5	730 (735)
gesamt		229,7	72.150 (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 31.12.2016 waren insgesamt 28.844 Menschen (zum 31.12.2015 - 28.449) 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 2014-2016* auf.

Abb. 8



*Die statistischen Angaben für 2017 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

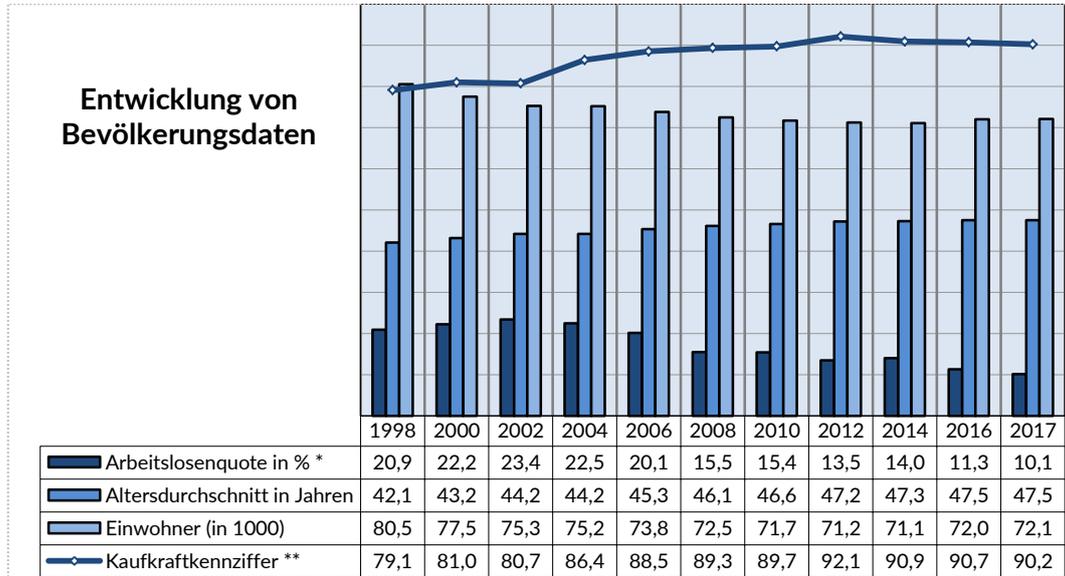
Merkmal	Berichtszeitraum	Land Brandenburg (Anzahl)	Stadt Brandenburg an der Havel (Anzahl)	Stadt Brandenburg an der Havel Wohngebäude Bestand
Genehmigte neue Wohngebäude (darunter Gebäude mit 1 und 2 Wohnungen)	2013	5.614 (5.327)	88 (86)	12.798 (8.524)
	2014	5.883 (5.481)	84 (76)	12.880 (8.691)
	2015	6.312 (5.945)	94 (91)	12.997 (8.796)
	2016	6.637 (6.186)	116 (115)	13.082 (8.873)
	2017	6.822 (6.315)	119 (117)	*
Genehmigte neue Nichtwohngebäude	2013	811	19	---
	2014	724	5	---
	2015	699	15	---
	2016	843	8	---
	2017	796	18	---

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 2017 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 1998 dargestellt. In diesem Zusammenhang wird festgestellt, dass bei nicht mehr fallender Bevölkerungszahl der Altersdurchschnitt ansteigt. Die Arbeitslosenquote liegt weiterhin auf hohem Niveau zum Bundesdurchschnitt.

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

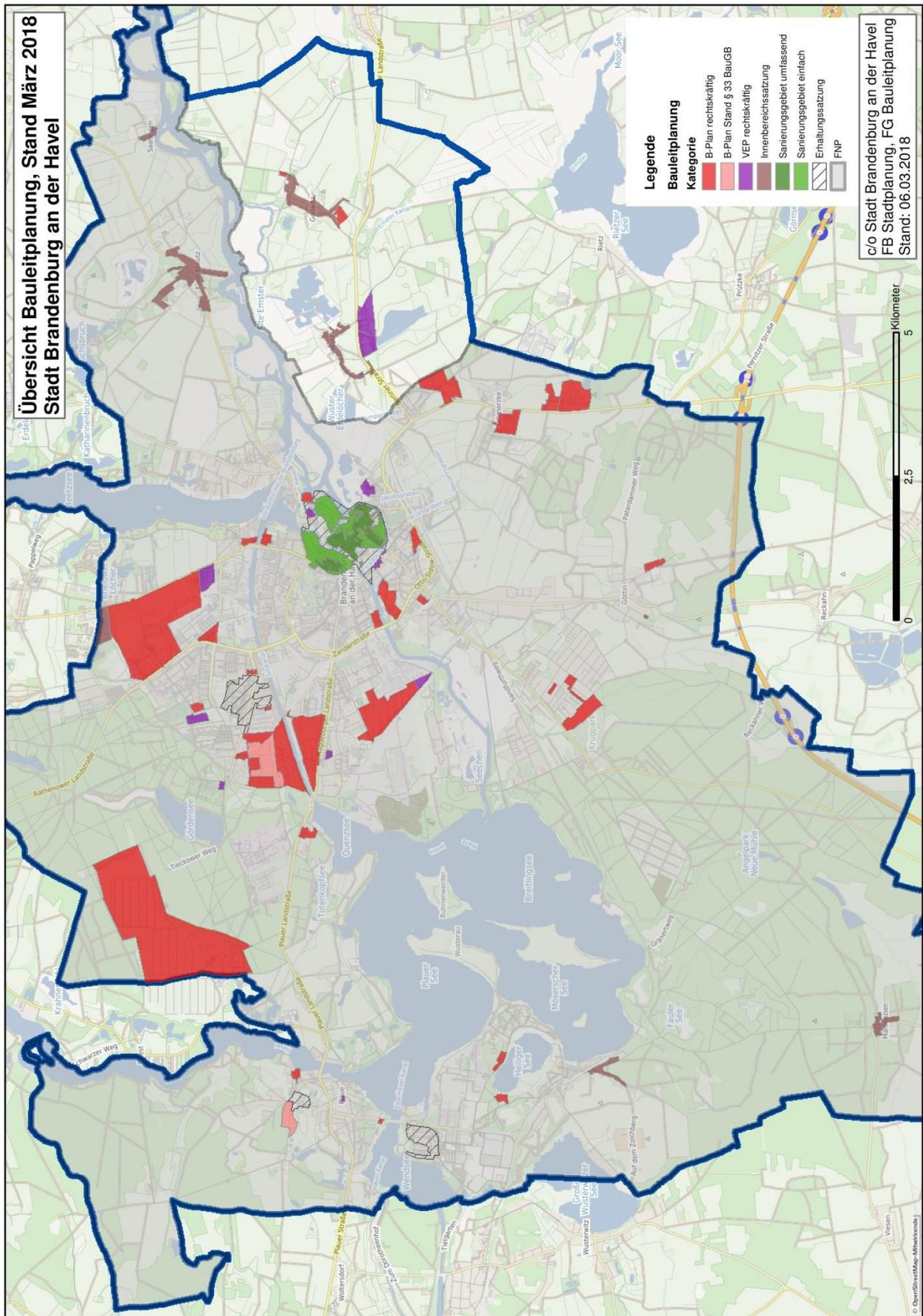
1990 bis 1999	Beginn der Sanierung der historischen Stadtkerne; Ansiedlung der Heidelberger Druckmaschinen AG; Ansiedlung des Oberlandesgericht, der Generalstaatsanwaltschaft des Landes Brandenburg, des Grundstücks- und Vermögensamt des Landes Brandenburg, Landesamt für Immissionsschutz; Gründung der 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 2017	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 Bauleitplanungen einer Gemeinde dar.

Der Flächennutzungsplan (FNP) 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).

Zum Stichtag 31.12.2017 wurden für den Teilbereich des umfassenden Verfahrens die Bodenrichtwerte unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung ermittelt.

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. Rückbaupflichtungen, Regelungen zur Nachnutzung, Verichtsregelungen 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 bis 2017 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 Denkmale 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 Erholungssuchenden 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 15.02.2018 entnommen. Das bedeutet, dass alle Verträge, die bis zu diesem Zeitpunkt für das Berichtsjahr 2017 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

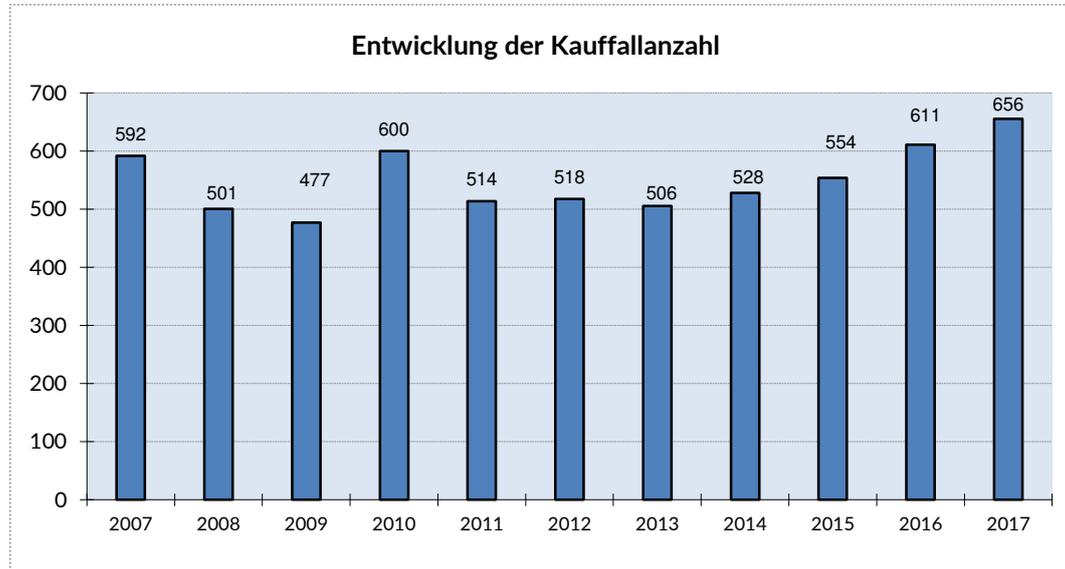
Untersuchungen bzw. Angaben zu **Grundstücken mit Wasserlage** werden nach folgenden Merkmalen unterschieden:

- ▶ 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 2017 wurden dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte **656 Kauffälle** (KF) zugeleitet. Dies stellt einen Anstieg von 7,4 % gegenüber 611 Kauffällen aus dem Jahr 2016 dar. In den 656 Kauffällen sind keine Schenkungen enthalten. Die Anzahl der Verträge je 1000 Einwohner lag im Jahre 2017 bei 9,1 % gegenüber 8,5 % im Jahre 2016.

Abb. 16



Von den 656 Kauffällen des Jahres 2017 entfallen 560 auf die städtischen und 96 auf die dörflichen Lagen.

Abb. 17

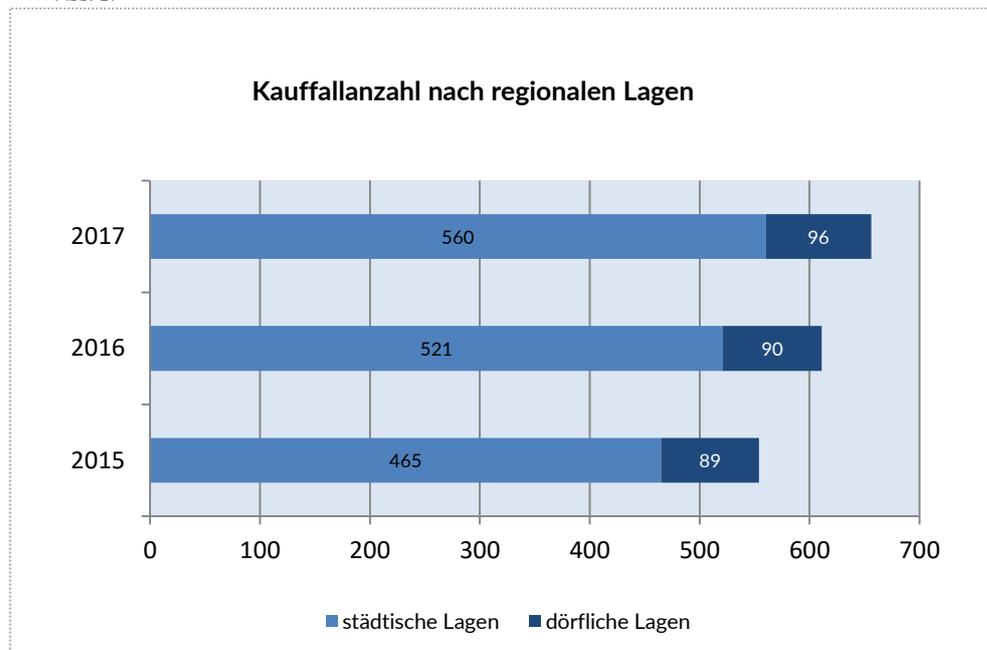
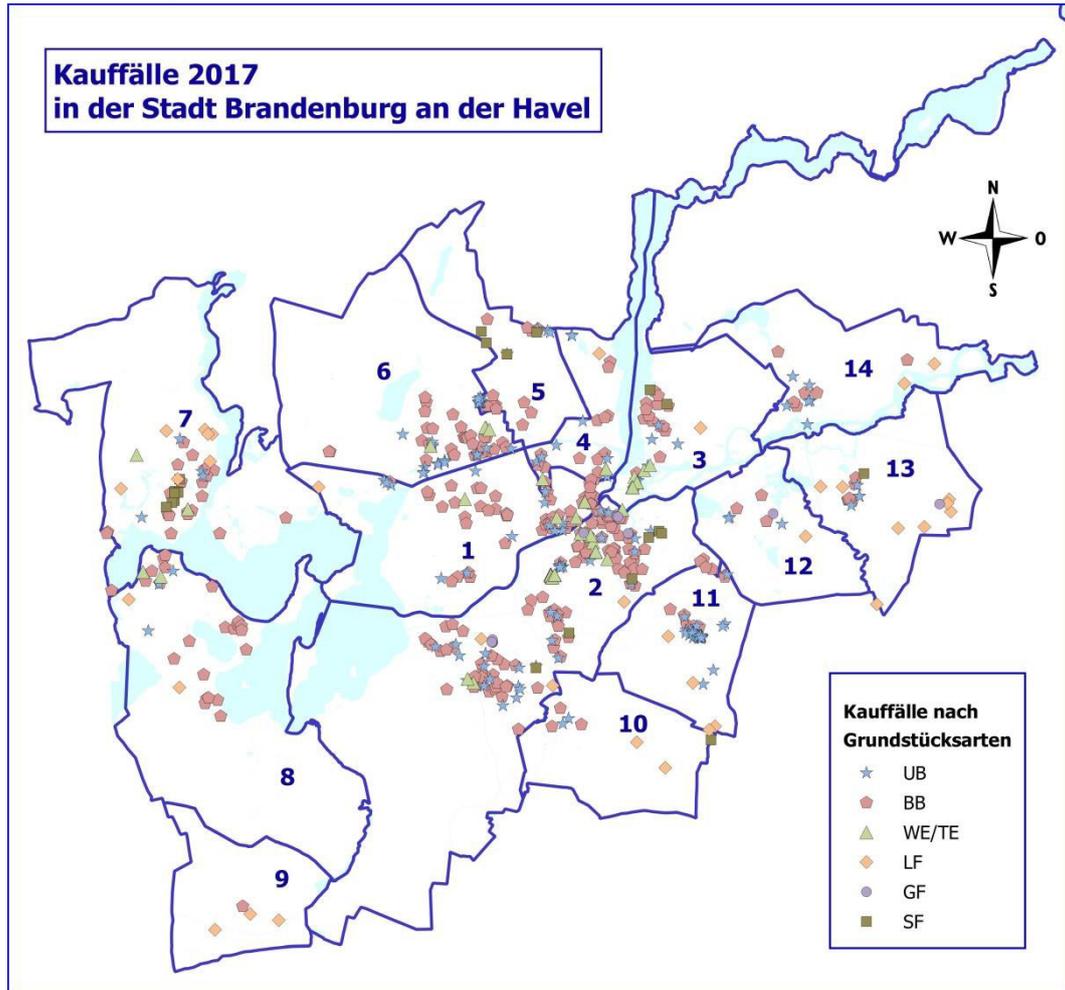
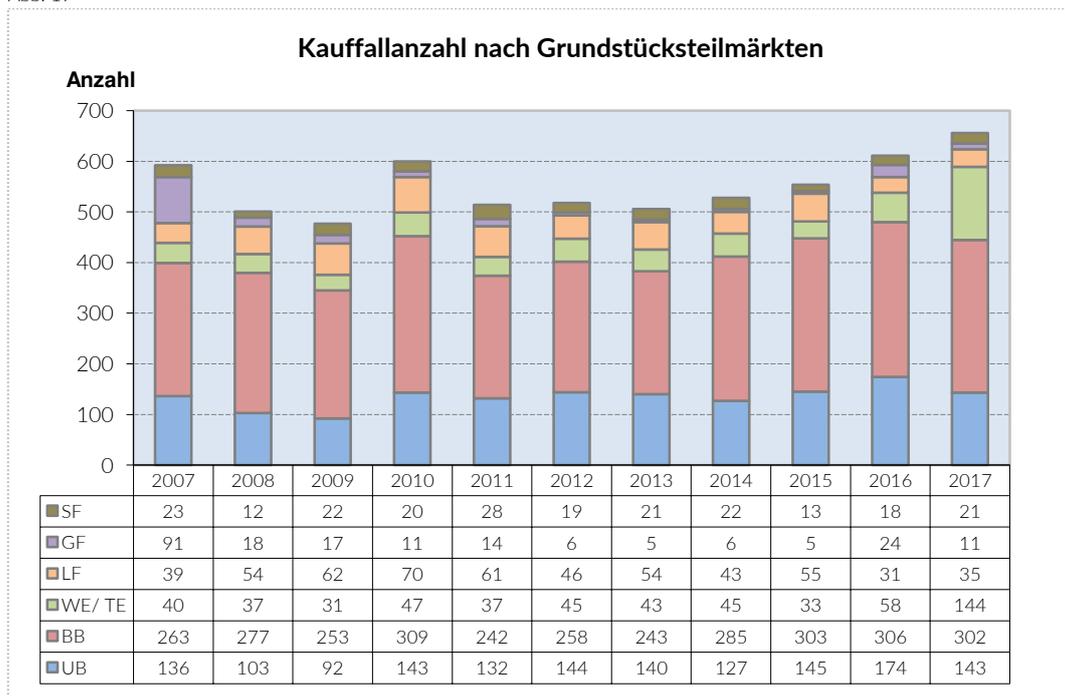


Abb. 18 Verteilung der Kauffälle 2017



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

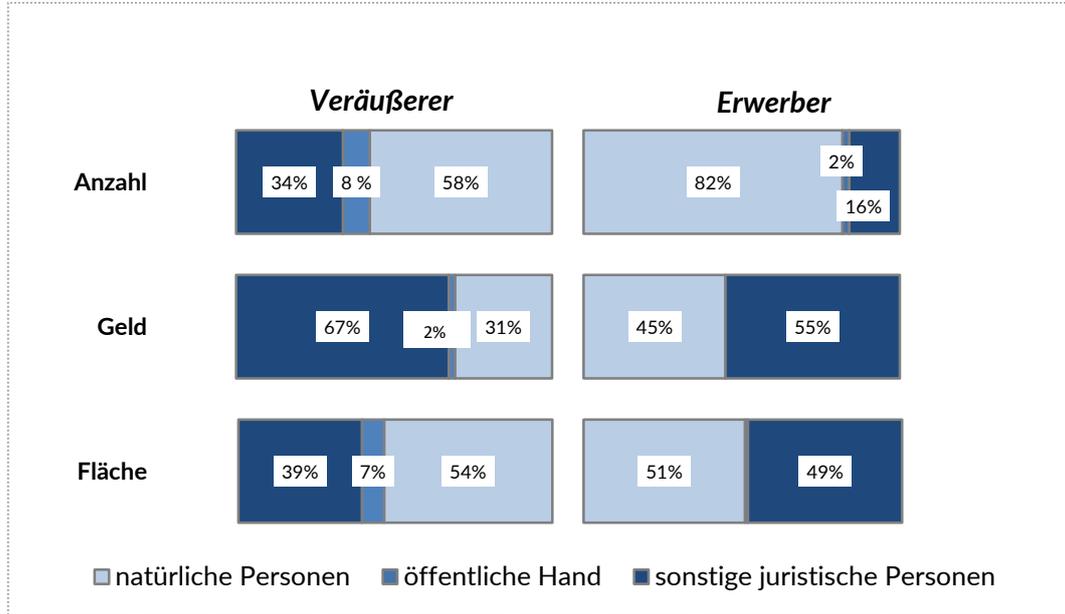
Abb. 19



4.1.1 Marktteilnehmer

Für die 656 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 2017 in die einzelnen Grundstücksarten

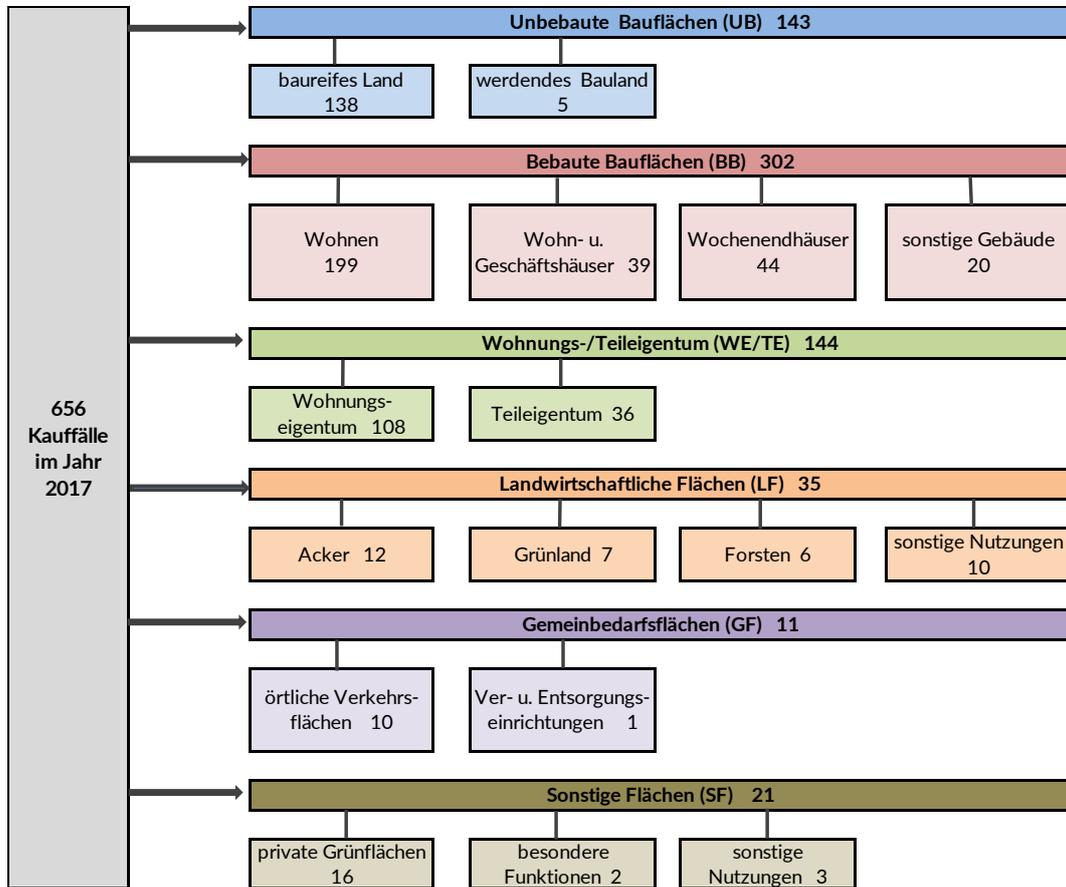
Abb. 21

Grundstücksart	Anzahl Kauffälle 2017 (2016)	Anteil in % 2017 (2016)	Änderung Anzahl zu 2016		
			absolut	in %	Tendenz
UB	143 (174)	21,8 (28,5)	- 31	- 17,8	↓
BB	302 (306)	46,0 (50,0)	- 4	- 1,3	→
WE/ TE	144 (58)	22,0 (9,5)	+ 86	+ 148,3	↑
LF	35 (31)	5,3 (5,1)	+ 4	+ 12,9	↑
GF	11 (24)	1,7 (3,9)	- 13	- 54,2	↓
SF	21 (18)	3,2 (3,0)	+ 3	+ 16,7	↑
gesamt	656 (611)	100 (100)	+ 45	+ 7,4	↗

Anteilmäßig dominiert nach wie vor die Grundstücksart der bebauten Bauflächen mit 46,0 % an der Gesamtanzahl. Der Teilmarkt des Wohnungs-/ Teileigentums hat einen enormen Zuwachs um 86 Kauffälle erfahren und liegt mit 22 % knapp vor dem Teilmarkt der unbebauten Bauflächen mit 21,8 %. Die anderen Bereiche spielen mit einem Anteil von 1,7 % bis 5,3 % 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)

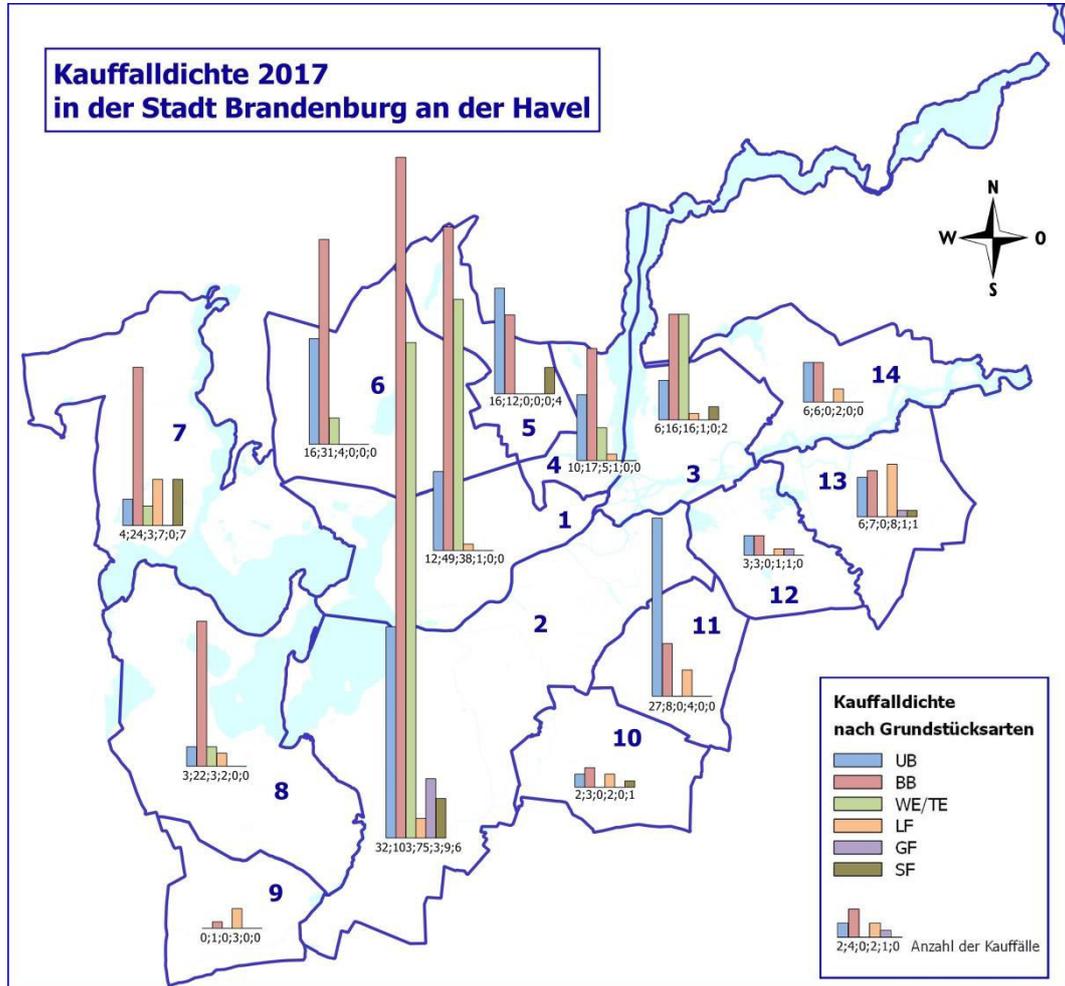
Abb. 22



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



Gebiets-Nr.	Gebietsname	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	12 869.756 € 14.967 m²	49 21.978.199 € 142.354 m²	38 4.537.343 € 0 m²	1 5.000 € 22.487 m²	0 0 € 0 m²	0 0 € 0 m²
2	Neustadt	32 2.838.012 € 66.253 m²	103 29.107.559 € 153.429 m²	75 11.199.640 € 0 m²	3 27.500 € 80.468 m²	9 1.557 € 357 m²	6 13.035 € 2.445 m²
3	Dom	6 856.830 € 6.784 m²	16 2.184.300 € 20.635 m²	16 3.203.666 € 0 m²	1 13.595 € 15.950 m²	0 0 € 0 m²	2 2.550 € 3.406 m²
4	Nord	10 342.312 € 9.092 m²	17 12.557.814 € 28.707 m²	5 215.000 € 0 m²	1 93.000 € 93.713 m²	0 0 € 0 m²	0 0 € 0 m²
5	Hohenstücken	16 820.400 € 20.731 m²	12 31.430.447 € 78.996 m²	0 0 € 0 m²	0 0 € 0 m²	0 0 € 0 m²	4 63.307 € 16.605 m²
6	Görden	16 1.072.775 € 25.935 m²	31 14.890.231 € 65.095 m²	4 343.999 € 0 m²	0 0 € 0 m²	0 0 € 0 m²	0 0 € 0 m²

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	4 98.200 € 3.257 m ²	24 1.901.500 € 30.296 m ²	3 232.112 € 0 m ²	7 39.003 € 37.763 m ²	0 0 € 0 m ²	7 23.750 € 4.987 m ²
8	Kirchmöser	3 195.225 € 12.528 m ²	22 3.270.620 € 83.824 m ²	3 535.000 € 0 m ²	2 19.500 € 40.804 m ²	0 0 € 0 m ²	0 0 € 0 m ²
9	Mahlenzien	0 0 € 0 m ²	1 55.000 € 3.309 m ²	0 0 € 0 m ²	3 51.500 € 79.250 m ²	0 0 € 0 m ²	0 0 € 0 m ²
10	Göttin	2 4.953 € 192 m ²	3 380.000 € 5.269 m ²	0 0 € 0 m ²	2 15.285 € 27.677 m ²	0 0 € 0 m ²	1 4.032 € 311 m ²
11	Schmerzke	27 1.087.684 € 33.166 m ²	8 1.338.750 € 5.783 m ²	0 0 € 0 m ²	4 9.495 € 16.910 m ²	0 0 € 0 m ²	0 0 € 0 m ²
12	Wust	3 32.501 € 2.374 m ²	3 440.000 € 5.516 m ²	0 0 € 0 m ²	1 2.200 € 3.586 m ²	1 6.057 € 673 m ²	0 0 € 0 m ²
13	Gollwitz	6 169.637 € 5.012 m ²	7 725.000 € 10.460 m ²	0 0 € 0 m ²	8 5.883.903 € 458.835 m ²	1 150 € 107 m ²	1 4.700 € 435 m ²
14	Klein Kreutz/ Saaringen	6 136.505 € 6.037 m ²	6 1.315.900 € 26.481 m ²	0 0 € 0 m ²	2 72.550 € 153.249 m ²	0 0 € 0 m ²	0 0 € 0 m ²
ge- samt		143 8.524.790 € 206.328 m²	302 121.575.320 € 660.154 m²	144 20.266.760 € 0 m²	35 6.232.531 € 1.030.692 m²	11 7.764 € 1.137 m²	21 111.374 € 28.189 m²

Die Kauffälle von 2017, aufgeschlüsselt nach Grundstücksarten und regionaler Verteilung, ergeben folgendes Bild:

Abb. 24

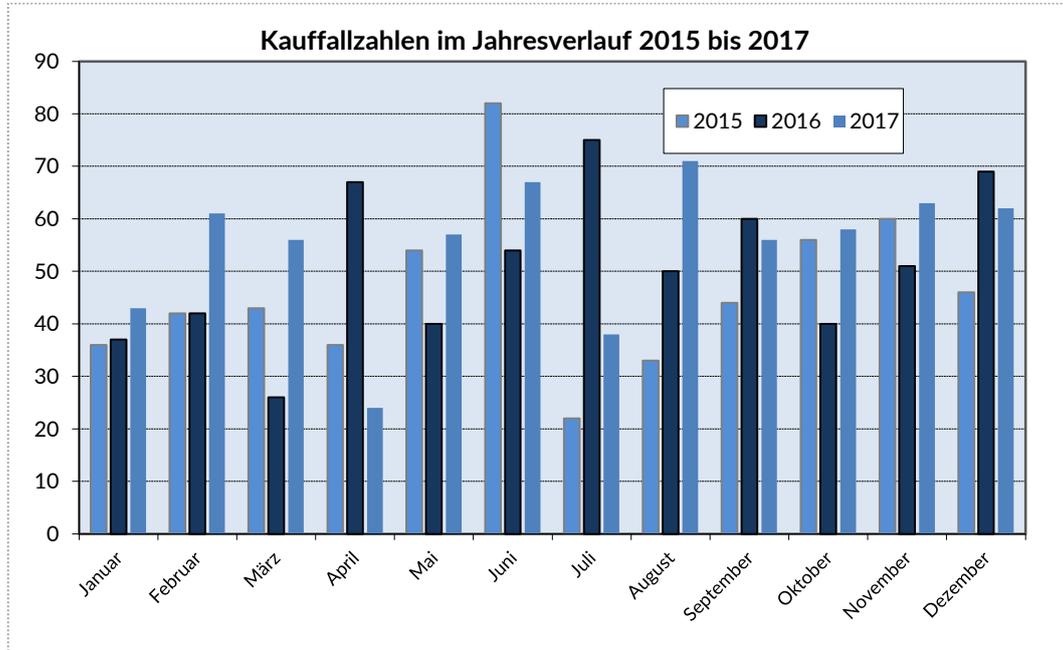
Grundstücksart	Anzahl gesamt 2017 (2016)	Anzahl für städtische Lagen 2017 (2016)	Tendenz zu 2016	Anzahl für dörfliche Lagen 2017 (2016)	Tendenz zu 2016
UB	143 (174)	99 (124)	↓	44 (50)	↓
BB	302 (306)	274 (281)	→	28 (25)	↑
WE/ TE	144 (58)	144 (58)	↑	0 (0)	→
LF	35 (31)	15 (19)	↓	20 (12)	↑
GF	11 (24)	9 (21)	↓	2 (3)	↓
SF	21 (18)	19 (18)	↗	2 (0)	↑
gesamt	656 (611)	560 (521)	↑	96 (90)	↗

Erstmals seit dem Jahr 2000 ist die Kauffallanzahl für WE/TE mit 144 stark gestiegen; in den letzten 10 Jahren war die Kauffallanzahl zwischen 30 und 60.

4.1.4 Die Entwicklung der Kauffallzahlen im Jahresverlauf

Im Jahr 2017 wurden in den jeweiligen Monaten zwischen 24 bis 71 Kauffälle registriert. Der August war mit 71 Kauffällen der Monat mit der höchsten Anzahl an Kaufvertragsabschlüssen.

Abb. 25

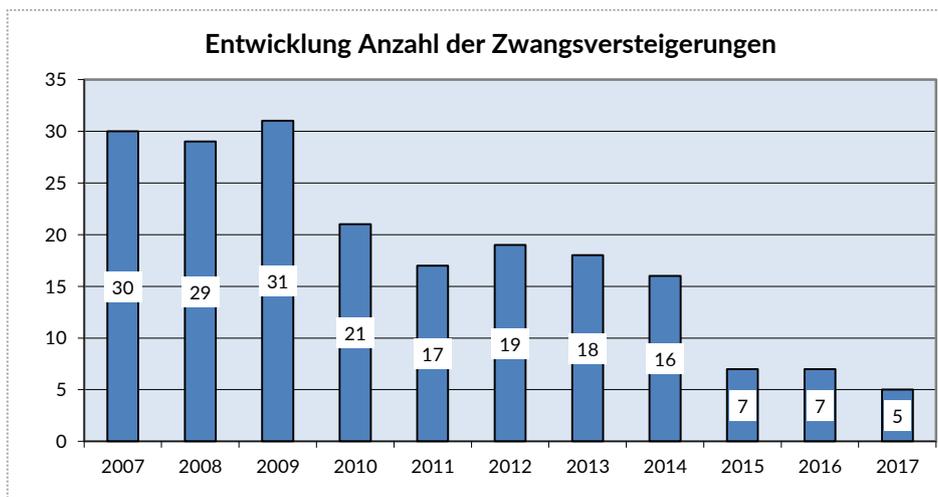


4.1.5 Zwangsversteigerungen

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

Im Jahr 2017 kamen 5 Kauffälle auf dem Wege der Zwangsversteigerung zu Stande.

Abb. 26



Seit Jahren ist eine rückläufige Entwicklung bei den Zwangsversteigerungen zu verzeichnen. Jedoch ist feststellbar, dass eine Vielzahl von Grundstücken mit Zwangsversteigerungsvermerken im Grundbuch im Vorfeld des Versteigerungstermins veräußert wird.

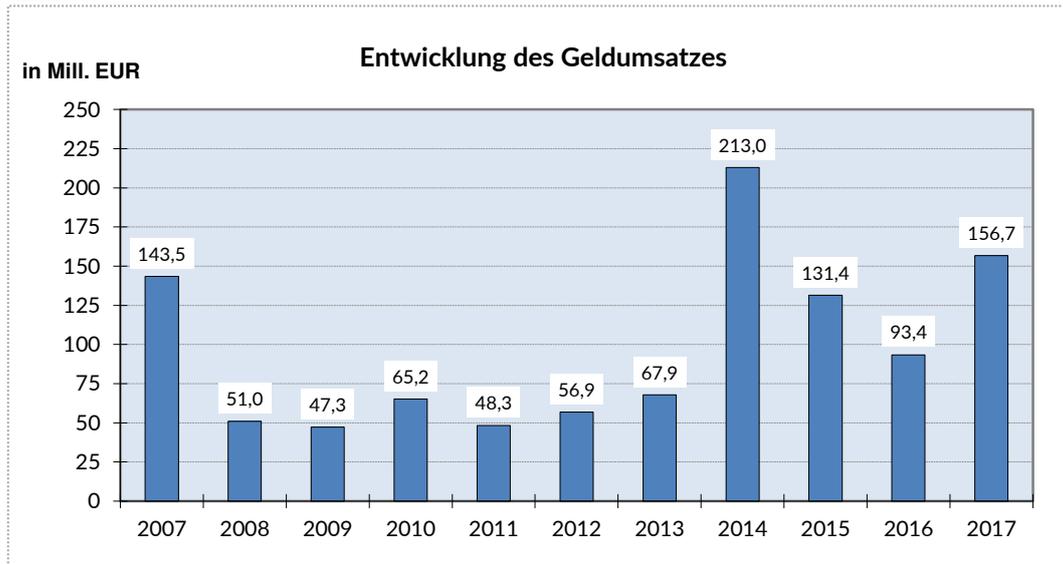
4.2 Geldumsatz

Im Berichtsjahr wurde im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses ein **Geldumsatz von 156,7 Mill. EUR** registriert.

Dies stellt einen Anstieg von **67,8 %** gegenüber 93,4 Mill. EUR im Jahr 2016 dar.

Die Abbildung 27 stellt die Entwicklung des Geldumsatzes seit 2007 dar.

Abb. 27



Unter den 656 Kauffällen aus 2017 wurden 4 Kauffälle als Paketverkauf bzw. Großinvestition registriert.

„Unter Paketverkäufen ist der Verkauf mehrerer Immobilien mit einer Kaufvertragsurkunde zu verstehen, wenn dafür ein ungetrennter Gesamtkaufpreis vereinbart wurde bzw. der gleichzeitige Verkauf einer Mehrzahl von Immobilien durch einen Veräußerer oder an einen Erwerber die Geschäftsgrundlage bildete und dabei die Kaufpreise / Kaufpreisanteile der Einzelgrundstücke / Eigentumswohnungen nur eine untergeordnete Rolle spielten.“

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

Abb. 28

Art des Verkaufs	Grundstücksart	Anzahl Kauffälle 2017 (2016)	Summe Kaufpreis in Mill. EUR 2017 (2016)	Summe Fläche in ha 2017 (2016)
Paketverkauf	BB	2 (0)	1,1 (0)	7,2 (0)
Paketverkauf	LF	1 (0)	5,8 (0)	33,0 (--)
Großinvestition	BB	1 (5)	9,2 (13,93)	10,4 (20,18)
Großinvestition	WE/ TE	0 (0)	0 (0)	-- (--)
Großinvestition	UB	0 (1)	0 (5,25)	0 (2,09)
gesamt		4 (6)	16,1 (19,18)	50,6 (22,27)

Der Geldumsatz 2017 gliedert sich entsprechend der Grundstücksarten wie folgt:

Abb. 29

Grundstücksart	Anzahl 2017 (2016)	Geldumsatz in Mill. EUR	Änderungen zu 2016		
			absolut in Mill. EUR	in %	Tendenz
UB	143 (174)	8,5 (14,6)	- 6,1	- 41,8	↓
BB	302 (306)	121,6 (69,3)	+ 52,3	+ 75,5	↑
WE/ TE	144 (58)	20,3 (8,8)	+ 11,5	+130,7	↑
LF	35 (31)	6,2 (0,3)	+ 5,9	+ 1966,7	↑
GF	11 (24)	0,0 (1,0)	- 1,0	---	↓
SF	21 (18)	0,1 (0,3)	- 0,2	- 66,6	↓
gesamt	656 (611)	156,7 (93,4)	+ 63,3	+ 67,8	↑

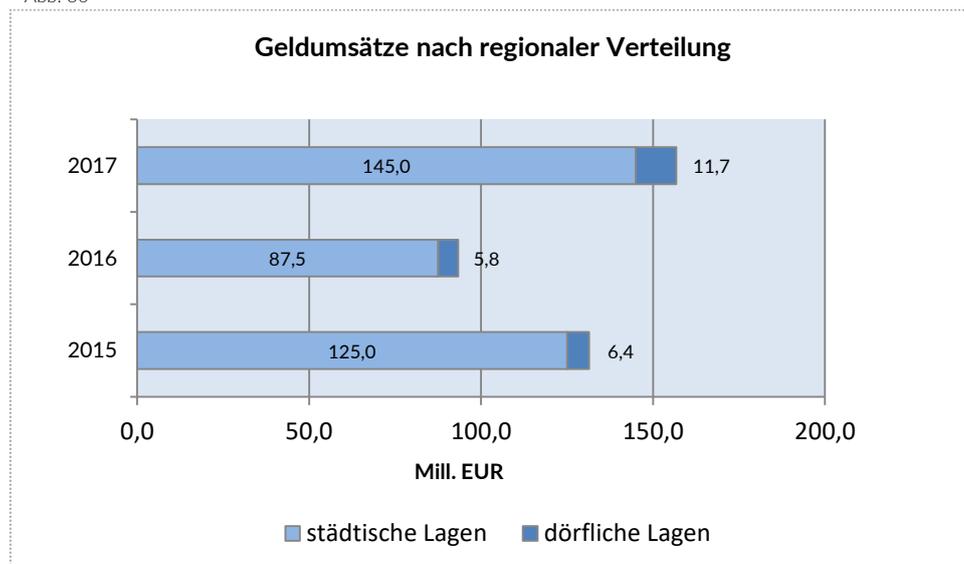
Beachtenswert ist der Anstieg bei WE/TE, dieser ist im unmittelbaren Zusammenhang mit der erhöhten Kaufanzahl zu sehen.

Der enorme Anstieg des Geldumsatzes bei BB ist auf vereinzelte Kauffälle (siehe 8.4.1 – wohnblockartige Mehrfamilienhäuser) zurückzuführen.

Auch bei den landwirtschaftlichen Flächen ist der Geldumsatz auf Grund eines Paketverkaufs gestiegen.

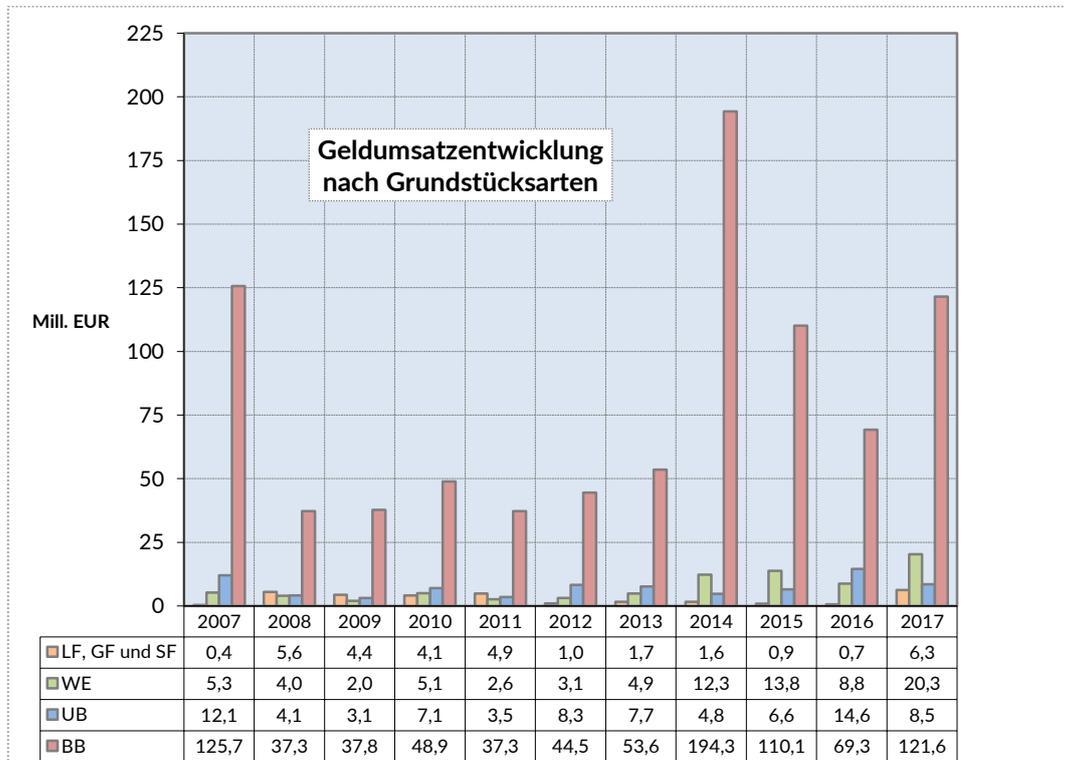
Der Geldumsatz der letzten drei Jahre ist entsprechend der regionalen Verteilung, wie folgt aufgeschlüsselt.

Abb. 30



Das nachfolgende Diagramm stellt die Entwicklung des Geldumsatzes seit 2007 unterteilt nach Grundstücksarten dar. Dabei wurden die Grundstücksarten LF, GF und SF wegen des geringen Umsatzes zusammengefasst.

Abb. 31

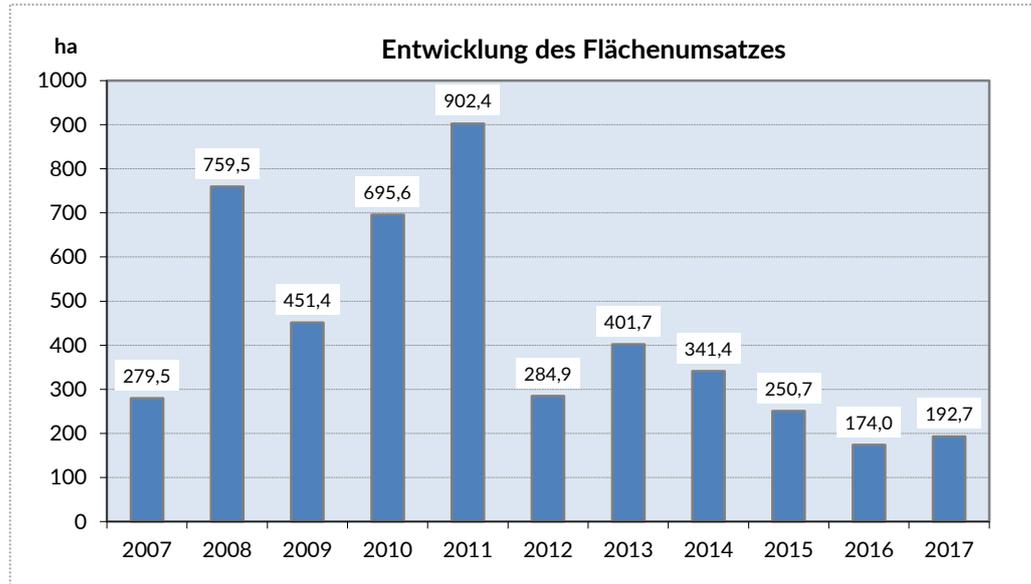


4.3 Flächenumsatz

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 2007 wird aus nachfolgender Grafik deutlich.

Abb. 32



Die überdurchschnittlichen Flächenumsätze der Jahre 2008 bis 2011 waren durch Verkäufe großflächiger Einzelobjekte geprägt. Der Flächenumsatz 2017 mit 192,7 ha ist gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Der Flächenumsatz wird stark durch die landwirtschaftlichen Verträge geprägt, welche in den Gesamtflächenumsatz 2017 mit 103,1 ha eingehen.

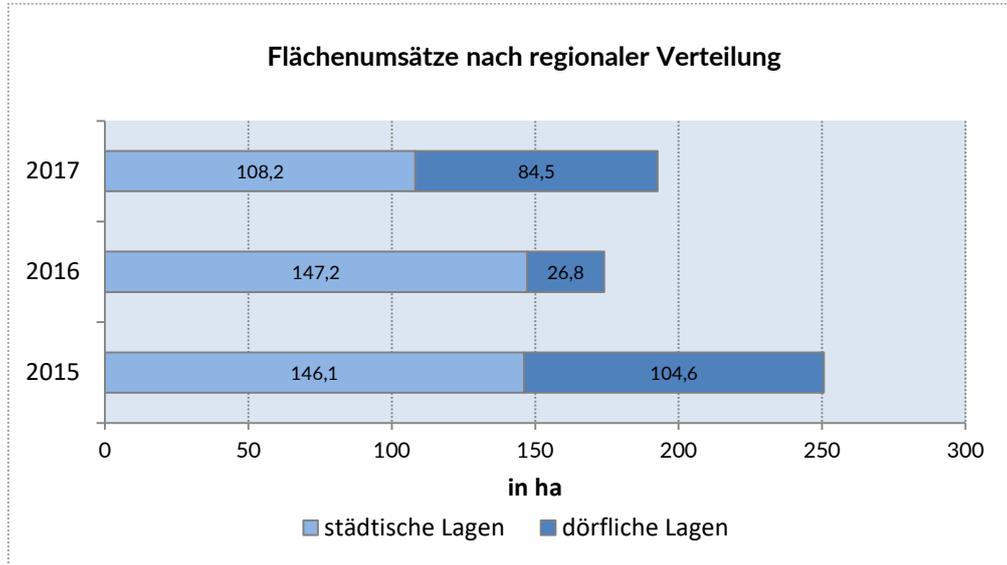
Der Flächenumsatz 2017 gliedert sich entsprechend der Grundstücksarten wie folgt in:

Abb. 33

Grundstücksart	Anzahl Kauffälle 2017 (2016)	Flächenumsatz in ha 2017 (2016)	Änderungen zu 2016		
			absolut in ha	in %	Tendenz
UB	143 (174)	20,7 (32,9)	-12,2	- 37,1	↓
BB	302 (306)	66,0 (66,5)	- 0,5	- 0,8	→
WE/ TE	144 (58)	-	-	-	-
LF	35 (31)	103,1 (62,9)	+ 40,2	+ 63,9	↑
GF	11 (24)	0,1 (3,0)	- 2,9	- 96,7	↓
SF	21 (18)	2,8 (8,7)	- 5,9	- 67,8	↓
gesamt	656 (611)	192,7 (174,0)	+ 18,7	+ 10,7	↑

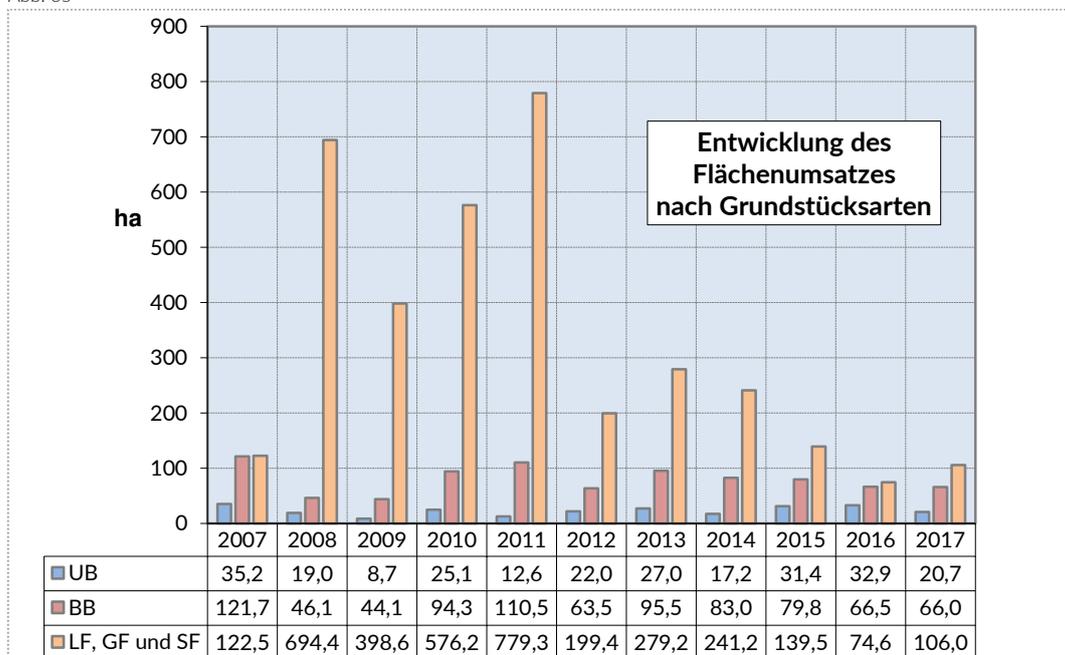
In der Abbildung 34 wird die Verteilung des Flächenumsatzes der letzten drei Jahre auf die Bereiche der städtischen und dörflichen Lagen verdeutlicht.

Abb. 34



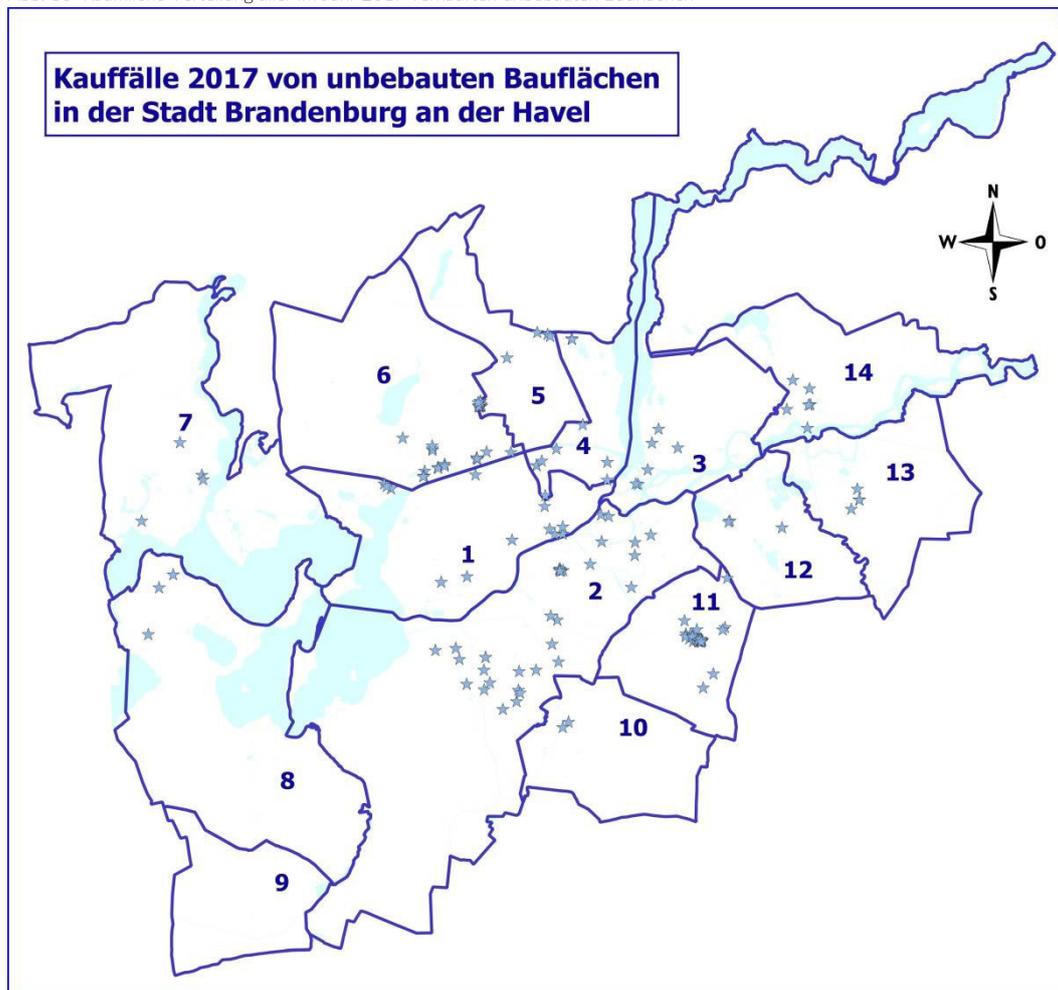
Die Abbildung 35 zeigt die Entwicklung des Flächenumsatzes ab 2007 unterteilt nach Grundstücksarten auf.

Abb. 35



4.4 Flächen- und Geldumsätze der unbebauten Bauflächen

Abb. 36 Räumliche Verteilung aller im Jahr 2017 verkauften unbebauten Bauflächen



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

Abb. 37

Teilmärkte UB	Anzahl der Verträge	Tendenz zu 2016	Flächenumsatz in ha	Änderung zu 2016		Geldumsatz in Mill. EUR	Änderung zu 2016	
				absolut	Tendenz		absolut	Tendenz
individuelle Wohngrundstücke	102 (141)	↓	11,9 (13,3)	- 1,4	↓	6,2 (7,2)	- 1,0	↓
Mehrfamilienhausgrundstücke/gemischte Bauflächen	17 (7)	↑	1,5 (1,4)	+ 0,1	↗	1,3 (1,5)	- 0,2	↓
gewerbliche Grundstücke	18 (16)	↑	6,6 (17,3)	- 10,7	↓	0,9 (5,8)	- 4,9	↓
Erholungsgrundstücke, sonstige Grundstücke	6 (10)	↓	0,7 (0,8)	- 0,1	↓	0,1 (0,1)	0	→
gesamt	143 (174)	↓	20,7 (32,9)	- 12,2	↓	8,5 (14,6)	- 6,1	↓

4.5 Flächen- und Geldumsätze der bebauten Bauflächen

Abb. 38 Räumliche Verteilung aller im Jahr 2017 verkauften bebauten Bauflächen

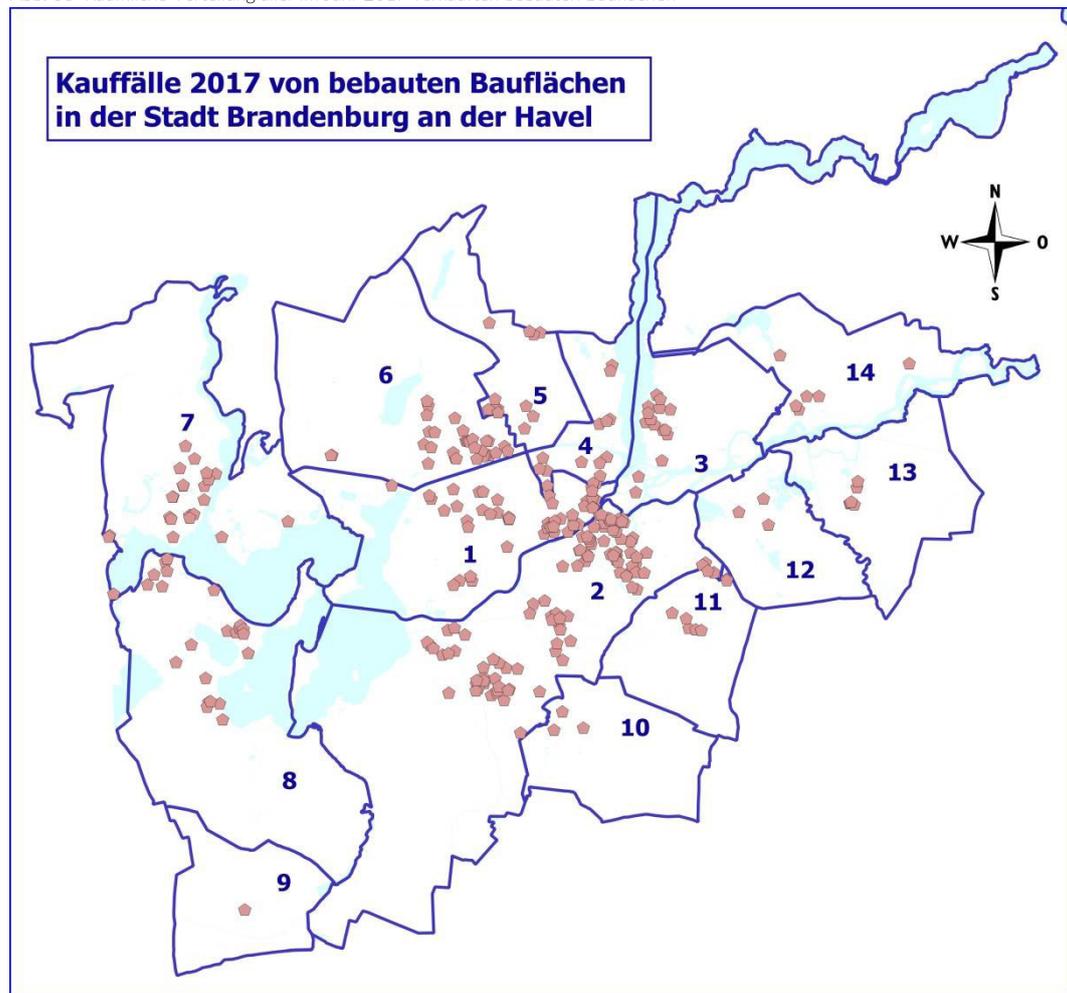


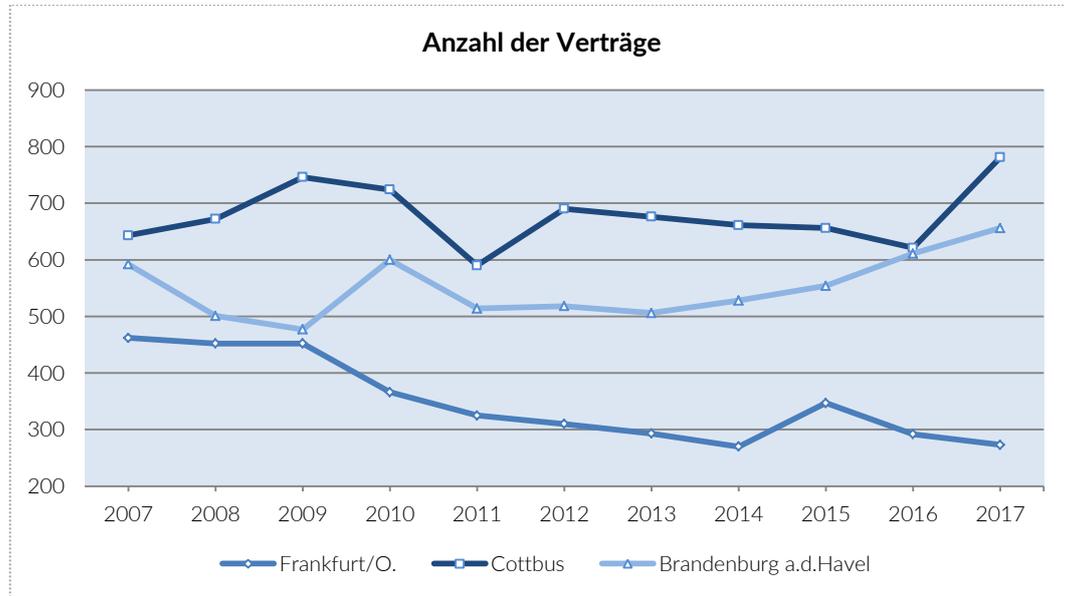
Abb. 39 Flächen- und Geldumsätze der bebauten Grundstücke – Teilmärkte ; Angaben des Vorjahres in ()

Teilmärkte BB	KF 2017	Tendenz zu 2016	Flächenumsatz 2017 in ha	Änderung zu 2016		Geldumsatz 2017 in Mill. EUR	Änderung zu 2016	
				absolut	Tendenz		absolut	Tendenz
Ein-/Zweifamilien- u. Reihenhäuser	138 (152)	↘	15,5 (19,5)	- 4,0	↓	22,3 (20,5)	+ 1,8	↗
Mehrfamilienhäuser/ Geschosswohnbauten	59 (48)	↑	19,1 (3,2)	+ 15,9	↑	74,7 (19,0)	+ 55,7	↑
Wohn- u. Geschäftshäuser, Bürogebäude	37 (26)	↑	7,3 (6,6)	+ 0,7	↑	14,2 (20,9)	- 6,7	↓
gewerbliche und sonstige bebaute Grundstücke	24 (27)	↓	20,4 (32,4)	- 12,0	↓	8,9 (7,7)	+ 1,2	↑
Erholungsgrundstücke	44 (53)	↓	3,7 (4,7)	- 1,0	↓	1,5 (1,2)	+ 0,3	↑
gesamt	302 (306)	→	66,0 (66,5)	- 0,5	→	121,6 (69,3)	+ 52,3	↑

4.6 Übersicht der Umsatzentwicklungen mit vergleichbaren kreisfreien Städten

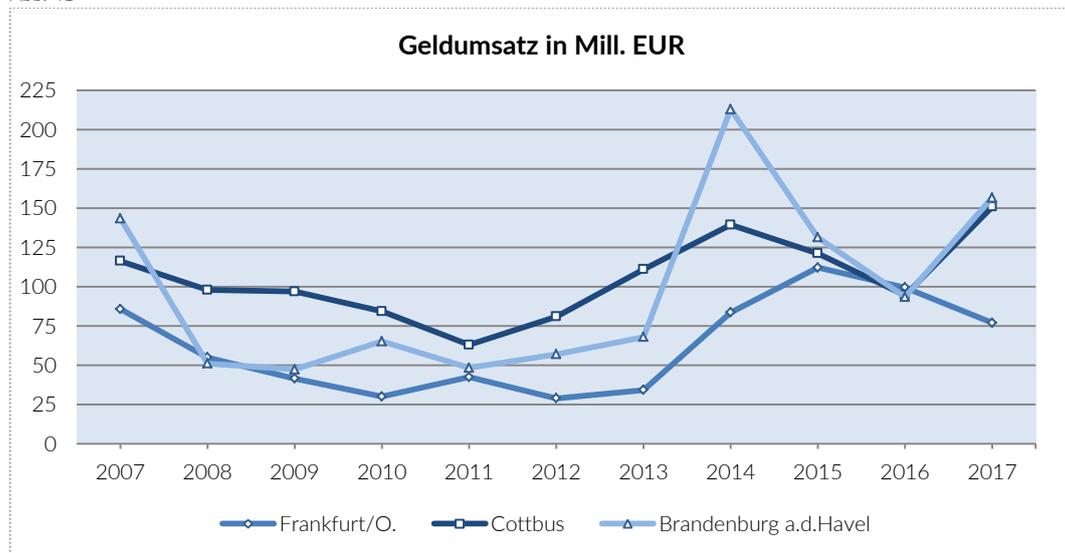
Im Land Brandenburg sind bezogen auf Einwohnerzahl, Größe, Lage und Status als kreisfreie Stadt die Städte Frankfurt (Oder) und Cottbus mit Brandenburg an der Havel vergleichbar.

Abb. 40



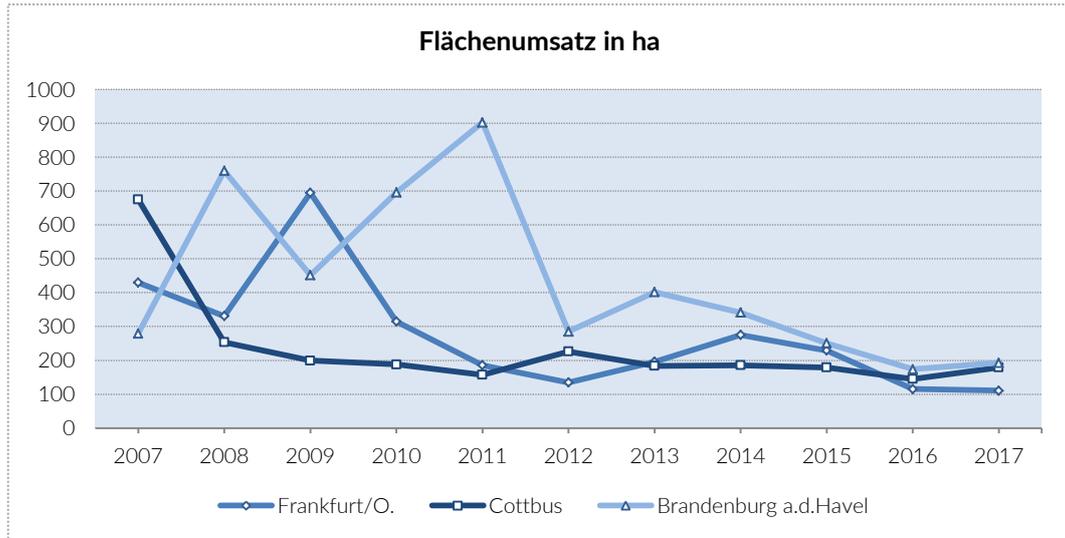
Das Jahr 2017 zeigt bei der Kauffallanzahl für Cottbus und Brandenburg an der Havel einen weiteren Anstieg, dagegen setzt sich der Abwärtstrend bei Frankfurt (Oder) fort.

Abb. 41



Analog zur Entwicklung der Kauffallanzahl entwickelt sich der Geldumsatz. Cottbus und Brandenburg an der Havel verzeichnen einen Anstieg, bei Frankfurt (Oder) einen Abfall.

Abb. 42



Der Flächenumsatz stellt sich jahrgangsweise mit starken Schwankungen dar. Dieser wird häufig durch einzelne großflächige Verkäufe beeinflusst. Seit 2014 zeigt sich ein beruhigteres Bild. In 2017 entwickelt sich der Flächenumsatz analog zur Kauffallanzahl und dem Geldumsatz. Unter den kreisfreien Städten verzeichnen Cottbus und Brandenburg an der Havel einen Anstieg und Frankfurt (Oder) einen Rückgang des Flächenumsatzes.

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 2017 auf Grundlage der Bodenrichtwerte (BRW) zum Stichtag 31.12.2017 auf folgendem Niveau:

- ▶ *In den gewachsenen Siedlungsgebieten der städtischen Lage sind 31 BRW vorhanden. Hiervon haben 8 BRW eine Erhöhung um 5,- bis 10,- EUR/m² erfahren, 22 BRW wurden auf dem Niveau des Vorjahres ermittelt.*

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 für „Neuendorf“ von 30,- auf 35,- EUR/m² und für „Gollwitz“ von 40,- auf 45,- EUR/m².

- ▶ *In den Wohnparksiedlungen (B-Plangebiete u. Ä.) hat sich das Bodenrichtwertniveau in 2017 unterschiedlich entwickelt. Es wurden 12 BRW ermittelt, davon sind 7 gleichbleibend und 5 gestiegen.*

Das Niveau liegt zwischen 45,- und 210,- EUR/m².

- ▶ *Für kleine Wohnsiedlungen im Außenbereich wurden 4 BRW ermittelt.*

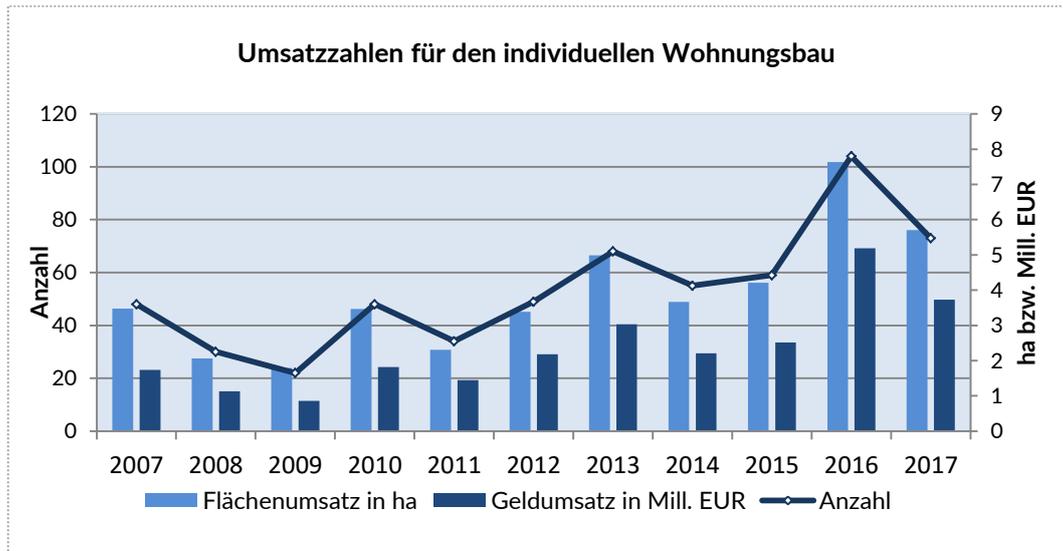
Die BRW liegen jeweils bei 10,- EUR/m².

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 in B-Plangebieten.

Abb. 43



2017 wurden 73 Kauffälle über eigenständig bebaubare Grundstücke registriert. Dies stellt nach 2016 das Jahr mit der zweithöchsten Umsatzzahl in den letzten 10 Jahren dar.

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

Dabei wird unterschieden zwischen städtischen und dörflichen Lagen.

Aus den Abbildungen 44 und 45 sind keine Rückschlüsse auf die Bodenwerte einzelner Lagen ableitbar. Sie geben lediglich jahrgangsweise das durchschnittliche Preis- und Flächenniveau der verkauften Wohnbaulandgrundstücke der Jahre 2010 bis 2017 wieder.

Abb. 44 Durchschnittliche Preis- und Flächenentwicklung – städtische Lagen –

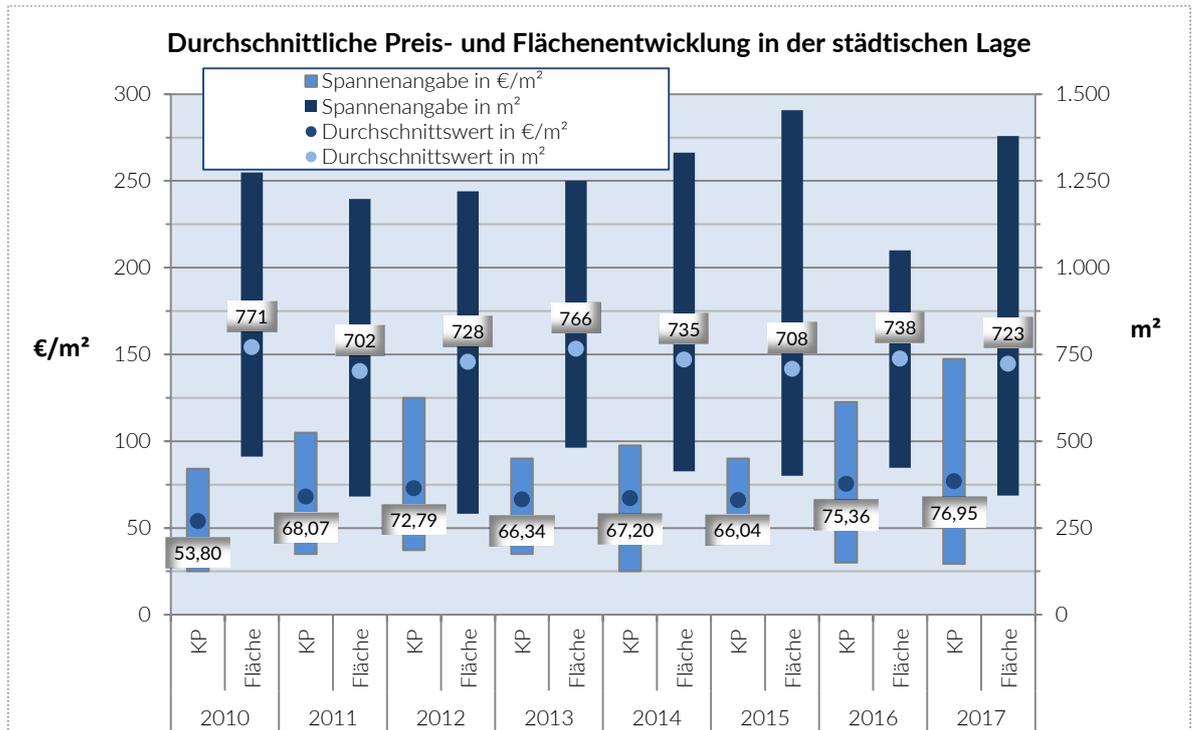
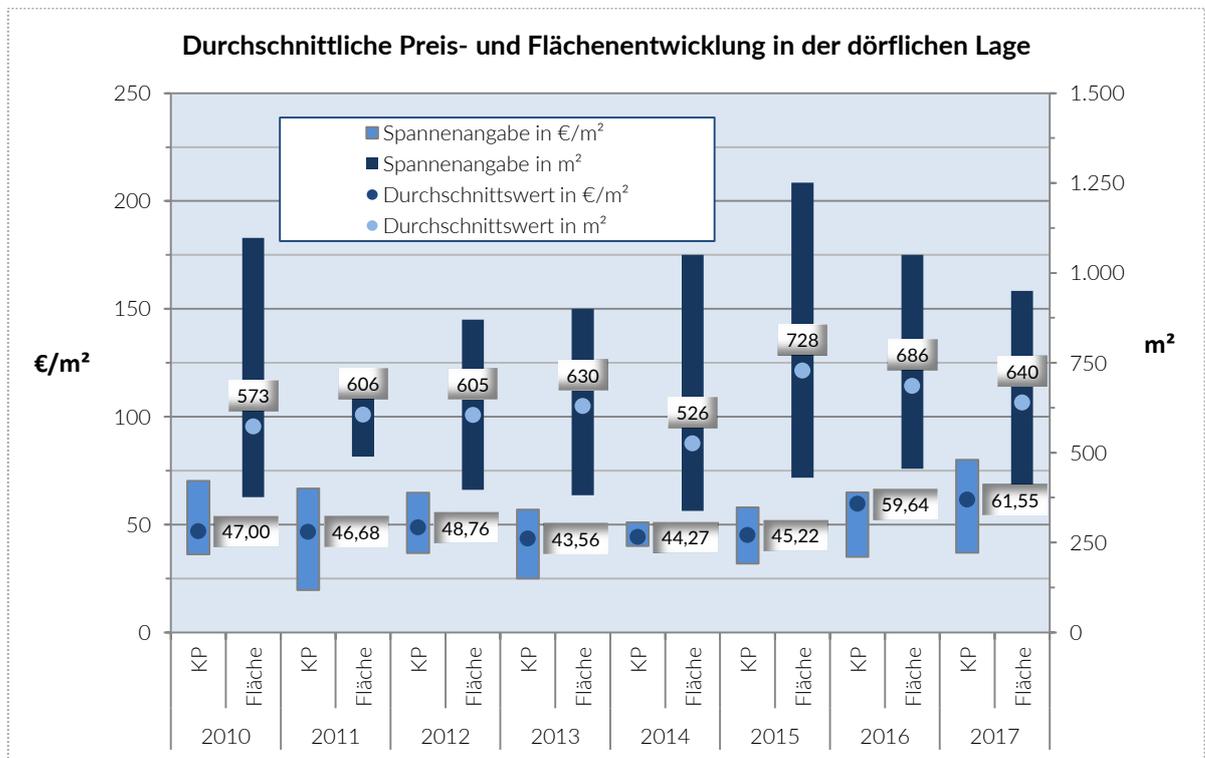


Abb. 45 Durchschnittliche Preis- und Flächenentwicklung – dörfliche Lagen –



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.

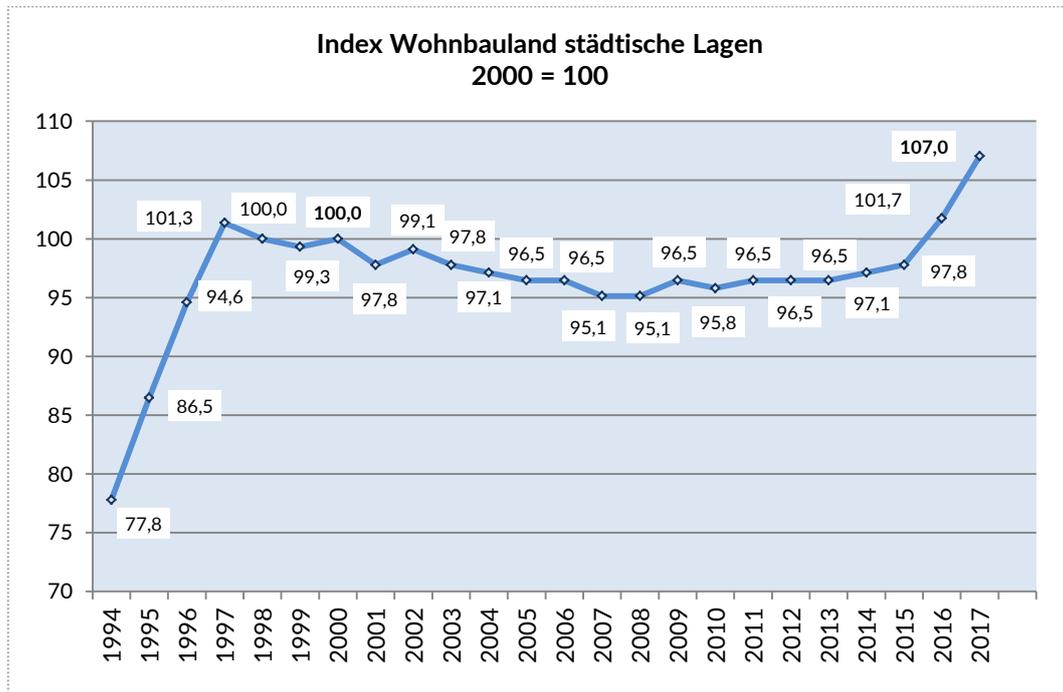
Die jeweils herangezogenen Untersuchungsgebiete weisen eine gleichartige Preisentwicklung auf.

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.

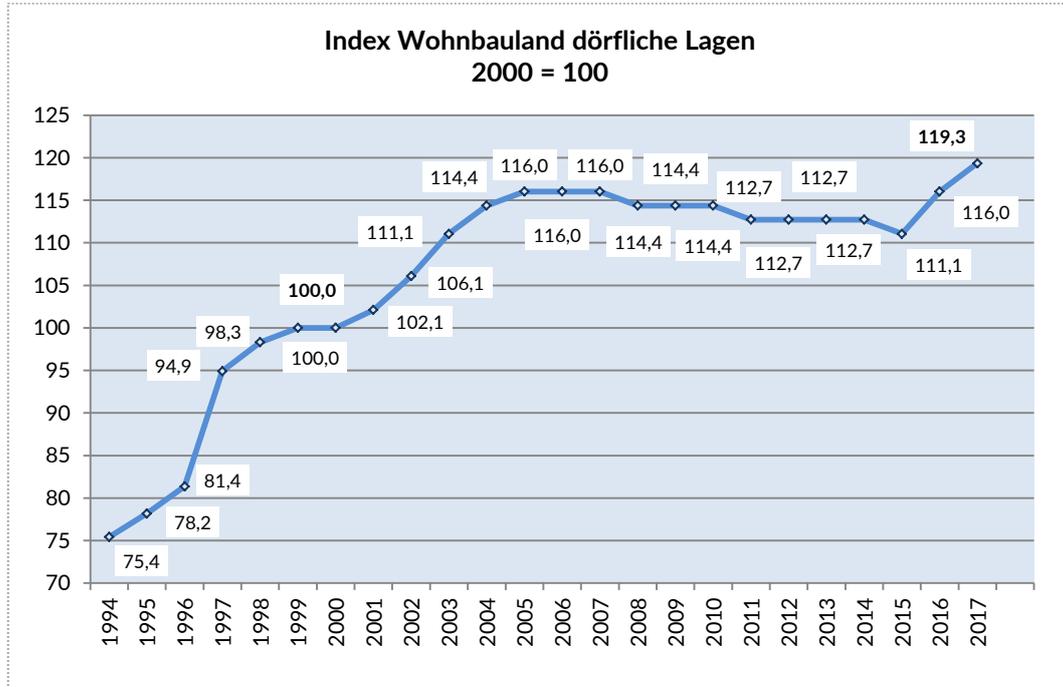
Abb. 46



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. 47

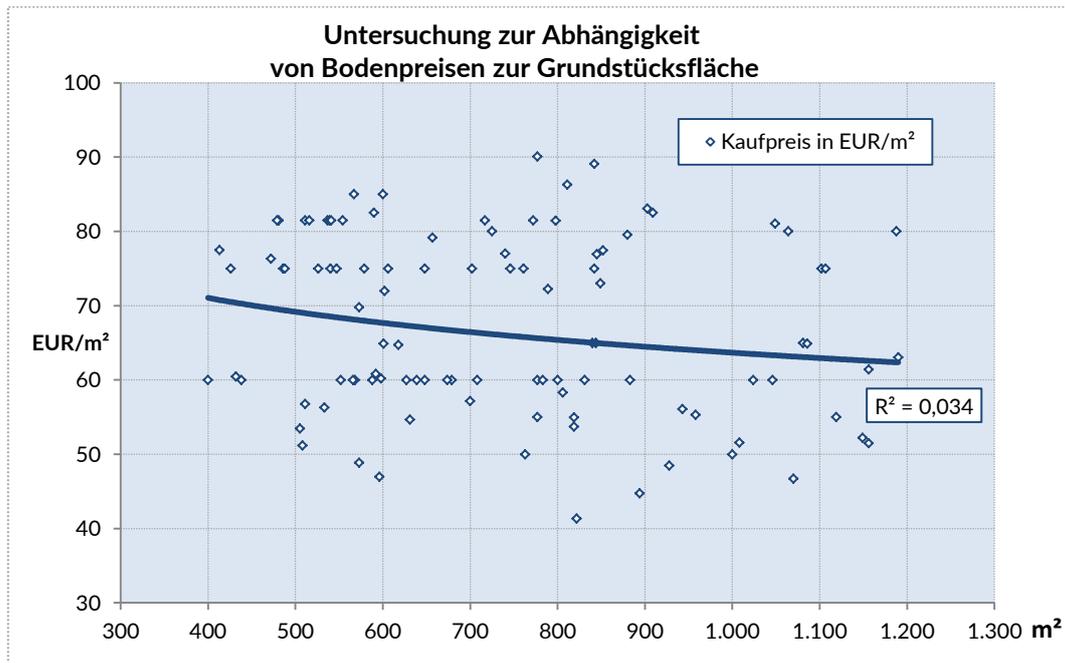


5.2.3 Umrechnungskoeffizienten

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 2012 bis 2017 herangezogen, um der Forderung nach einem statistisch gesicherten Stichprobenumfang zu genügen. Die Regression wurde anhand von 103 Kauffällen durchgeführt.

Abb. 48



Danach liegt **keine statistisch gesicherte Abhängigkeit** zwischen Bodenpreis und Grundstücksgröße vor. Das Bestimmtheitsmaß liegt bei 0,03 (2016 – 0,04). 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 2017 wurden sechs verwertbare Kauffälle für ein eigenständig 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 2017 zwei Fertigstellungen, aber keine Baugenehmigung für Mehrfamilienhäuser registriert bzw. erteilt; im Jahre 2016 wurden eine Baugenehmigung und zwei Fertigstellung für Mehrfamilienhäuser 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. 49

Entwicklung der Kauffallanzahl über unbebaute gewerbliche Bauflächen			
Jahr	Kauffälle insgesamt	davon gewöhnlicher Geschäftsverkehr	davon Handelsflächen
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
2017	18	12	2

Im Jahre 2017 wurden 18 Kaufverträge für unbebaute Gewerbeflächen registriert. Darunter waren 6 Kauffälle mit ungewöhnlichen Verhältnissen. Von den verbleibenden 12 Kauffällen wurden zwei für Handelsflächen registriert.

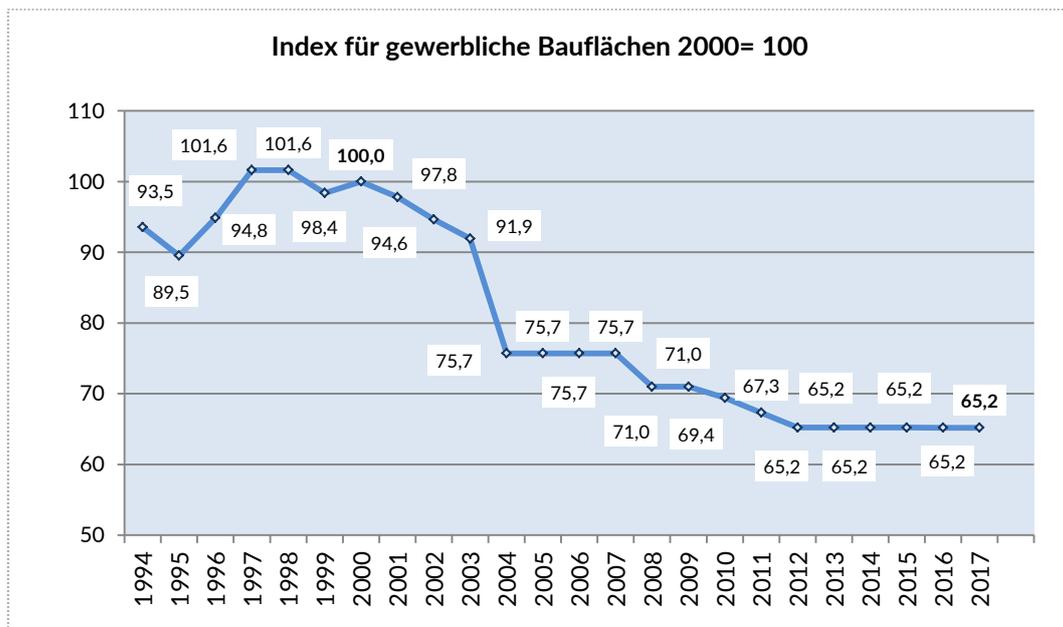
Die gewerblichen Grundstücke weisen in 2017 Flächengrößen von 750 m² bis 10.000 m² und ein Preisniveau von 13,- EUR/m² bis 15,- EUR/m² auf.

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. 50



5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Bauerwartungsland (BEL)

Im Jahre 2017 wurden vier Kauffälle registriert.

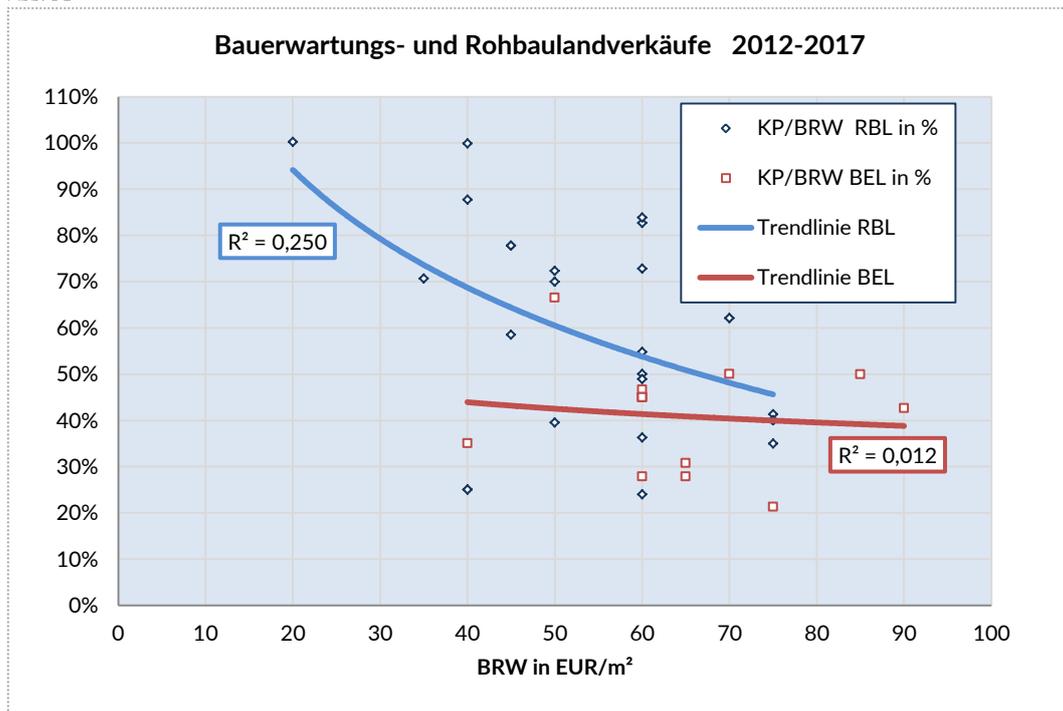
13 Kauffälle aus den Jahren 2012 bis 2017 weisen eine Spanne von 21 % bis 67 % vom jeweiligen Bodenrichtwert auf. Das mittlere Preisniveau liegt bei 41 % vom Bodenrichtwert.

Rohbauland (RBL)

Im Jahre 2017 wurde ein Kauffall registriert, welcher als ungewöhnlich eingestuft wurde.

28 Kauffälle aus den Jahren 2012 bis 2017 weisen eine Spanne von 25 % bis 100 % vom jeweiligen Bodenrichtwert auf. Das mittlere Preisniveau liegt bei 58 % vom Bodenrichtwert.

Abb. 51



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. 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 6 Verkäufe vor, wovon 4 als verwertbar eingestuft wurden. Von diesen 4 Kauffällen wurden 3 Grundstücke zwischen 9,- und 20,- EUR/m² veräußert. Bei dem 4. Kauffall handelt es sich um ein Grundstück mit Wasserlage für 48,- EUR/m².

Zum Vergleich: Im Jahre 2016 lagen 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 für 24,67 EUR/m².

Zum Stichtag 31.12.2017 wurden 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 2017 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 2017 wurden 21 Verträge über den Verkauf eines Erbbaurechts (Recht einschließlich Bauwerk/ Gebäude) für zusammen rund 50,0 Mill. EUR und 4 Verkäufe des mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstücks an den Erbbauberechtigten registriert.

5.8 Sonderauswertungen

5.8.1 Bauland in zweiter Reihe

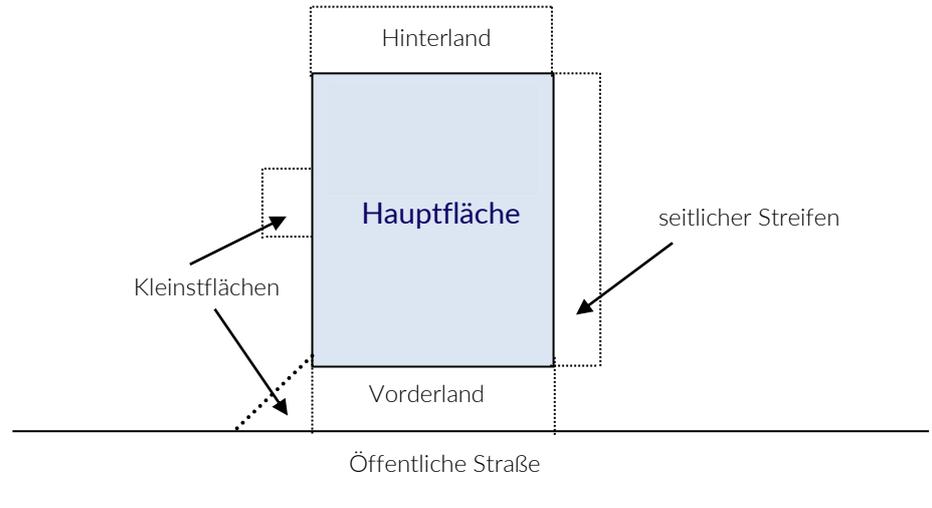
In den Jahren 2007 bis 2017 wurden 28 Kauffälle für Grundstücke, die in der zweiten Reihe gelegen sind (Grundstücke, die nicht unmittelbar an die öffentliche Straße angrenzen und deren Zufahrt über andere Grundstücke in Form von Rechten oder Miteigentumsanteilen geregelt ist), registriert. Im Durchschnitt 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 Zukaufsf lächen (Arrondierungen) können eigenständig keiner Bebauung zugeführt werden, aber sie dienen einem angrenzenden Grundstück z.B.: zur höheren baulichen Nutzbarkeit, zur Schaffung einer Baumöglichkeit, Herbeiführung eines günstigeren Grundstückszuschnitts oder dem Anschluss an eine öffentliche Straße.

In der Abbildung 52 werden die häufigsten Arten von Zukäufen grafisch dargestellt.

Abb. 52



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 2017 wurden 29 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 der letzten drei Jahre ermittelt.

Abb. 53

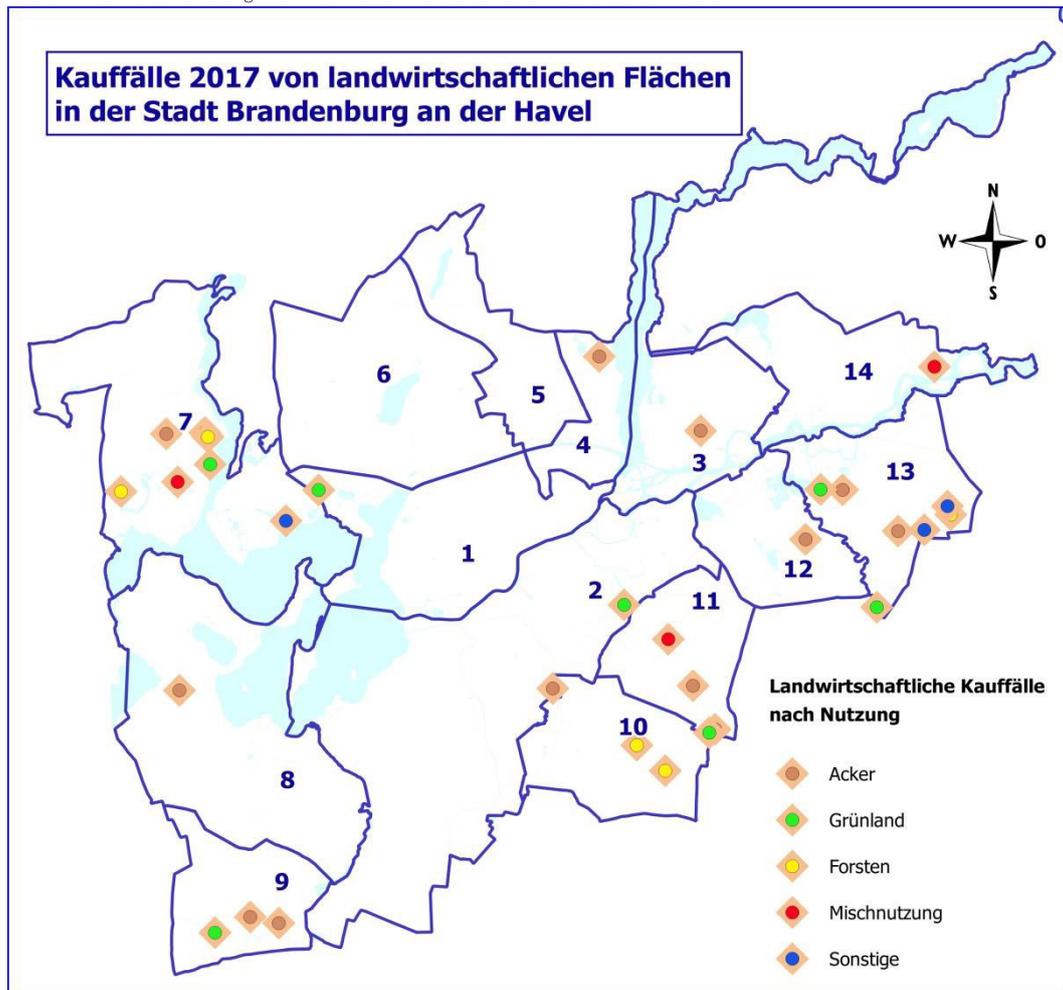
Art des Zukaufs 2015-2017	Anzahl der Verträge 2015-2017	Kaufpreise je m ² Grundstücksfläche in EUR/m ²	Bodenrichtwert in EUR/m ²	Verhältnis Kaufpreis/Bodenrichtwert (KP/BRW) in %
		Min -Max Durchschnitt	Min - Max	Min - Max Durchschnitt
baurechtlich notwendig	52	10 -280 47	10 - 180	25- 168 83
baurechtlich nicht notwendig	24	9 - 185 38	35 - 230	18- 150 63

6. Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

6.1 Allgemeines

Im Berichtsjahr wurden 35 Kauffälle für den Bereich der land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke registriert. Dabei wurden **103,1 ha Grundstücksfläche für 6,2 Mill. EUR umgesetzt**. Der hohe Geldumsatz 2017 ist auf einen Paketverkauf von 5,8 Mill. € zurückzuführen. Zum Vergleich: Im Jahr 2016 waren es 31 Kauffälle mit einem Umsatz von 62,9 ha bei einem Gesamtkaufpreis von 0,34 Mill. EUR.

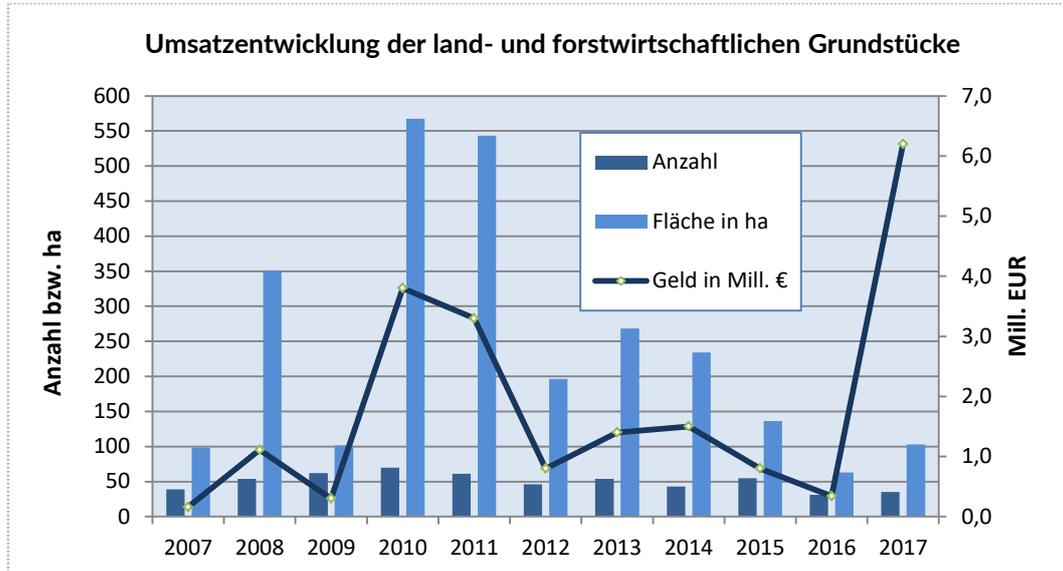
Abb. 54 Räumliche Verteilung aller im Jahr 2017 verkauften landwirtschaftlichen Flächen



6.2 Landwirtschaftliche Flächen

6.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Abb. 55



Der hohe Geldumsatz 2017 ist auf einen Paketverkauf von 5,8 Mill. EUR zurückzuführen.

6.2.1.1 Preisniveau, Preisentwicklung für Ackerland

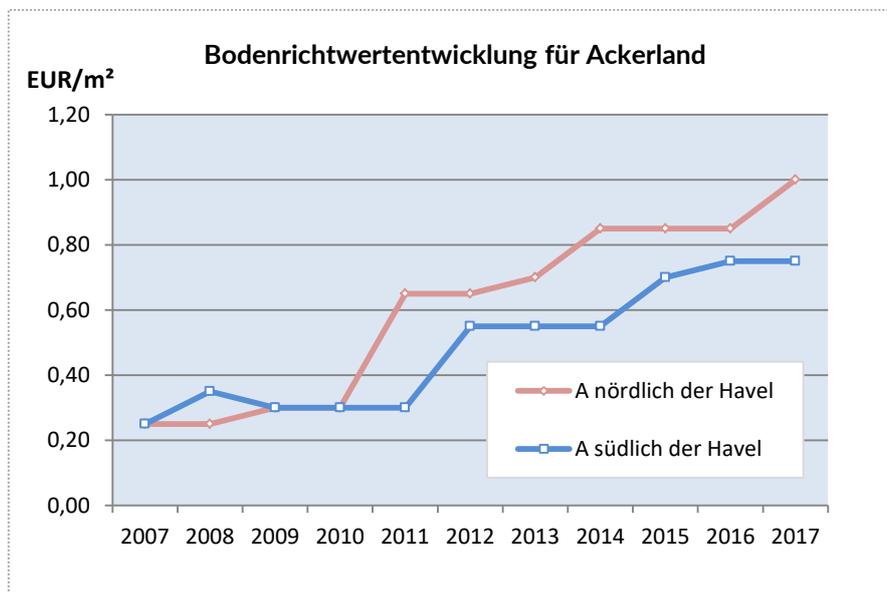
Der Gutachterausschuss registrierte acht verwertbare Kauffälle für Ackerland in 2017.

Ackerland 2017	acht Verkäufe von 0,73 bis 1,27 EUR/m ²
Ackerland 2016	sieben Verkäufe von 0,59 bis 0,89 EUR/m ²

Die Preisentwicklung für Ackerland wird an Hand der zwei Bodenrichtwerte für Ackerland (A) im Stadtgebiet aufgezeigt:

- ▶ BRW - Ackerland nördlich der Havel
- ▶ BRW - Ackerland südlich der Havel

Abb. 56



Die Abbildungen 57 und 58 stellen die Zuordnung der Ackerlandkaufpreise aus den Jahren 2013 bis 2017 nach Bodenrichtwertzone, Gruppen von Ackerzahlen (AZ) und Flächengröße aus den Jahren 2013 bis 2017 dar.

Abb. 57

Kaufpreise für Ackerland - südlich der Havel in EUR/m² aus den Jahren 2013 bis 2017						
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	---	0,61 - 0,75 0,68 (2)	0,55 - 0,75 0,66 (4)	0,70 - 0,70 0,70 (1)	7	0,67
1 ha bis 10 ha	0,58 - 0,60 0,59 (3)	0,41 - 0,89 0,62 (7)	0,24 - 0,90 0,60 (7)	0,30 - 0,30 0,30 (1)	18	0,59
über 10 ha	---	---	---	---	0	---
Verträge Anzahl	3	9	11	2	25	
Mittelwert der Kaufpreise	0,59	0,64	0,63	0,50		

Abb. 58

Kaufpreise für Ackerland - nördlich der Havel in EUR/m² aus den Jahren 2013 bis 2017						
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)	0,64 - 0,84 0,77 (4)	---	1,19 - 1,19 1,19 (1)	6	0,86
1 ha bis 10 ha	0,91 - 0,91 0,91 (1)	0,70 - 0,91 0,80 (4)	---	---	5	0,90
über 10 ha	---	0,80 - 0,85 0,83 (2)	---	---	2	0,83
Verträge Anzahl	2	10	---	1	13	
Mittelwert der Kaufpreise	0,90	0,85	---	1,19		

6.2.1.2 Preisniveau, Preisentwicklung für Grünland

Der Gutachterausschuss registrierte zwei verwertbare Kauffälle für Grünland im Jahr 2017.

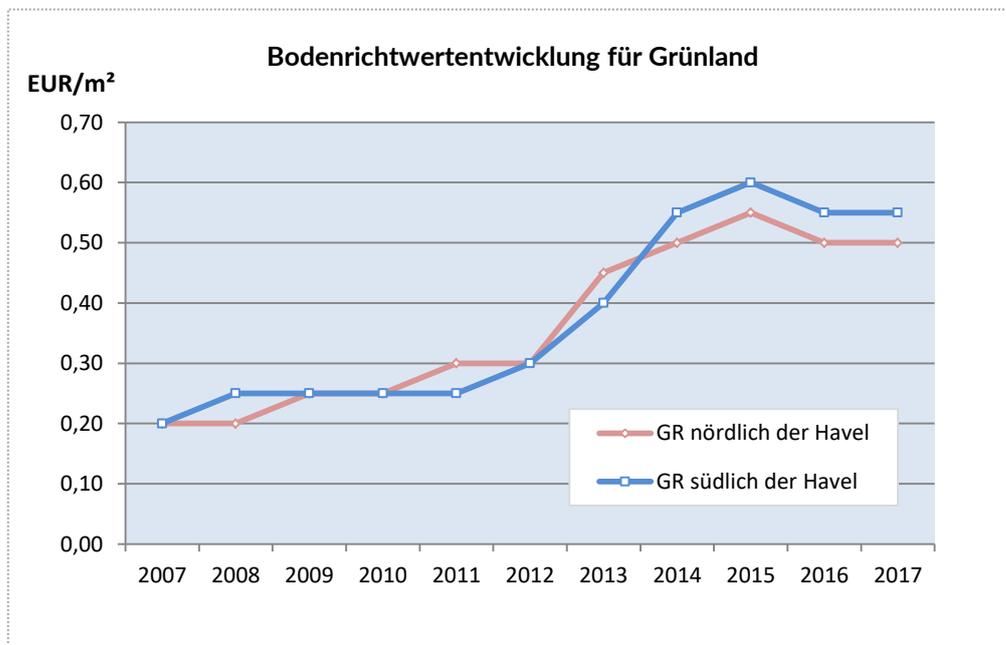
Grünland 2017 zwei Kauffälle zwischen 0,50 und 0,54 EUR/m²
 Grünland 2016 fünf Kauffälle zwischen 0,40 und 0,67 EUR/m²

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 2007 dargestellt.

Abb. 59



Die Abbildungen 60 und 61 stellen die Zuordnung der Grünlandkaufpreise aus den Jahren 2013 bis 2017 nach Bodenrichtwertzone, Gruppen von Grünlandzahlen (GLZ) und Flächengröße dar.

Abb. 60

Kaufpreise für Grünland - südlich der Havel in EUR/m ² aus den Jahren 2013 bis 2017						
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 0,45 (3)	0,50 - 0,61 0,55 (2)	0,34 - 0,67 0,54 (6)	---	11	0,52
1 ha bis 10 ha	---	0,40 - 0,51 0,46 (2)	0,21 - 0,75 0,54 (7)	---	9	0,52
über 10 ha	---	---	---	---	0	---
Verträge Anzahl	3	4	13	0	20	
Mittelwert der Kaufpreise	0,45	0,50	0,54	---		

Abb. 61

Kaufpreise für Grünland - nördlich der Havel in EUR/m ² aus den Jahren 2013 bis 2017						
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 drei verwertbare Kauffälle für forstwirtschaftliche Flächen einschließlich Aufwuchs im Jahr 2017.

Forstwirtschaftliche Flächen 2017 drei Kauffälle zwischen 0,67 und 0,99 EUR/m²
Forstwirtschaftliche Flächen 2016 vier Kauffälle zwischen 0,61 und 0,81 EUR/m²

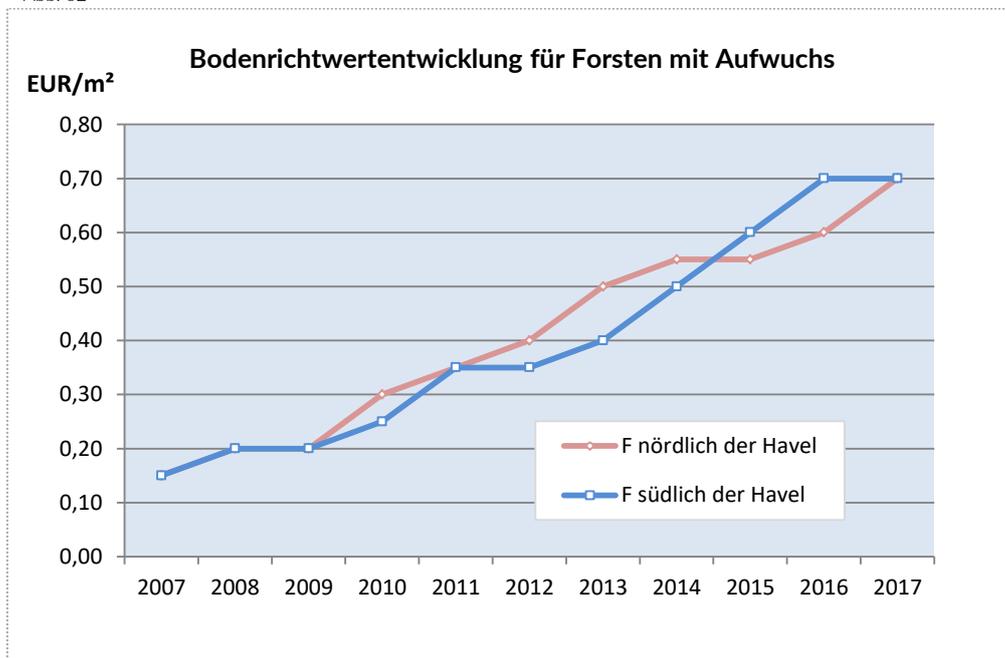
Das Stadtgebiet gliedert sich in zwei Bodenrichtwertzonen für forstwirtschaftliche Flächen mit Aufwuchs (F mA):

- ▶ 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 2007 dargestellt.

Abb. 62



7. Sonstige unbebaute Grundstücke

7.1 Gartenland 2017

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 2017 wurden 16 Kauffälle für Gartenland registriert, wovon 11 für die weitere Auswertung verwendet werden konnten.

Bei diesem Teilmarkt wird zwischen städtischen und dörflichen Lagen unterschieden.

Städtische Lagen

Im Jahr 2017 sind 9 Kauffälle für Gartenland in einer Spanne von 3,30 bis 9,50 EUR/m² registriert.

Zum Vergleich: Im Jahr 2016 lagen 8 Kauffälle für Gartenland in einer Spanne von 5,60 bis 10,00 EUR/m² vor.

Dörfliche Lagen

Im Jahr 2017 sind 2 Kauffälle für Gartenland in einer Spanne von 10,80 bis 13,00 EUR/m² registriert.

Zum Vergleich: Für die Jahre 2014 bis 2016 wurden keine Kauffälle in den dörflichen Lagen registriert.

7.2 Preisentwicklung bei Gartenland

Der Gutachterausschuss hat eine Auswertung von Gartenlandverkäufen der Jahre 2007 bis 2017 mit insgesamt 66 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 Kaufs.

Abb. 63

Kaufpreisanalyse über Gartenlandverkäufe 2007 - 2017 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	13	6,35 (2,95 - 10,00)	29 (12 - 50)	659 (17 - 1850)
(26 - 50) / 41	34	6,09 (1,26 - 13,00)	15 (3 - 37)	917 (83 - 4434)
(51 - 75) / 59	18	6,08 (1,42 - 9,48)	10 (2 - 17)	1007 (68 - 3174)
(> 75) / 180	1	27,03 (---)	15 (---)	27 (---)

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 2017 mit 302 Kauffällen gegenüber 306 Kauffällen aus 2016 leicht gesunken. Dabei sind der Geldumsatz um ca. 75,5 % gestiegen (von 69,3 auf 121,6 Mill. EUR) und der Flächenumsatz um 0,8 % gefallen. Mit einem Anteil von 77,6 % am Geldumsatz 2017 ist jedoch der Grundstücksteilmarkt „Bebaute Grundstücke“ immer noch der wertrelevant größte Teilmarkt.

Abb. 64

Entwicklung der Vertragszahlen zu den verschiedenen Gebäudearten							
Gebäudearten	Vertragszahlen					Änderung Kauffallanzahl 2017 zu 2016	
	2013	2014	2015	2016	2017	absolut	%
Einfamilienhäuser (EFH)	68	68	90	83	81	- 2	- 2
Zweifamilienhäuser (ZFH)	2	4	6	2	6	+ 4	+ 200
Doppelhaushälften (DHH)	29	19	25	30	23	- 7	- 23
Reihenhäuser (RH)	30	30	20	37	27	- 10	- 27
Mehrfamilienhäuser (MFH)	36	53	50	48	59	+ 11	+ 23
Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	12	15	19	13	15	+ 2	+ 15
Wohn- und Geschäftshäuser (WGH)	15	27	20	13	22	+ 9	+ 69
Wochenendhäuser (WEH)	27	44	47	53	44	- 9	- 17
Sonstige Gebäude (z.B. Lager- u. Produktionsgebäude, soziale Einrichtungen)	24	25	26	27	25	- 2	- 7

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 87 Kauffälle von Grundstücken mit Ein- und Zweifamilienhäusern, davon kamen 9 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 Anstieg beim Mittelwert Kaufpreis bei den Einfamilienhäusern zu verzeichnen. Auf Grund der geringen Anzahl von Kauffällen (6) bei den Zweifamilienhäusern ist der Mittelwert Kaufpreis statistisch nicht aussagekräftig.

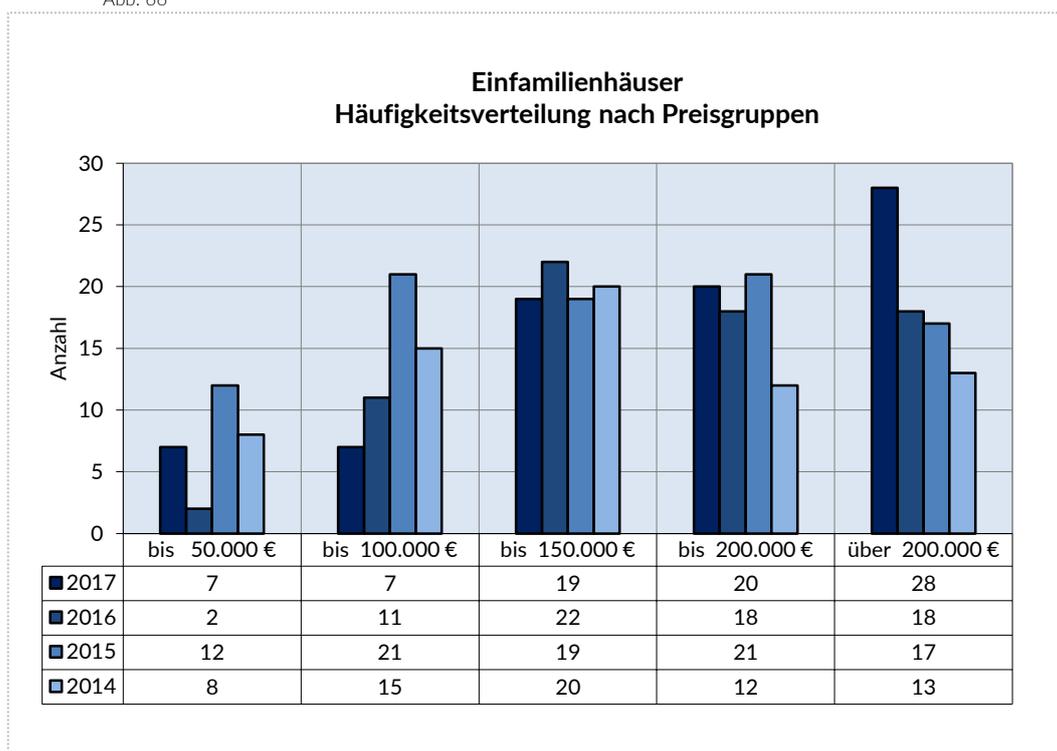
Abb. 65

	Einfamilienhäuser 2017 (2016)	Zweifamilienhäuser 2017 (2016)
Anzahl der Kauffälle	81 (83)	6 (2)
Wertumsatz in Mill. EUR	14,3 (12,4)	1,0 (0,4)
Flächenumsatz in ha	11,1 (15,8)	0,4 (0,4)
Mittelwert Kaufpreis in EUR	184.400* (165.700*)	168.400 (213.700)
Mittelwert Grundstücksfläche in m ²	853* (751*)	1.246* (1831)
Mittelwert Wohnfläche in m ²	126* (122)	186 (139)

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

Abbildung 66 stellt die Kauffälle für Einfamilienhäuser gestaffelt nach Preisgruppen dar.

Abb. 66



In der Abbildung 67 werden für 2017 die Umsatzzahlen und die Wohnflächenpreise (Minimum, Maximum, Mittelwert) der Kauffälle für Einfamilienhäuser gebietsweise aufgeführt. Die Wohnflächenpreise umfassen den Gebäude- als auch den Bodenwertanteil, ungewöhnliche Kauffälle wurden ausgeschlossen. **Die Daten sind nicht nach Baujahr, Bauzustand und speziellen Lagen differenziert.**

Abb. 67

Gebiets-Nr.	Gebietsname	Anzahl	Minimum in €/m ² Wfl	Maximum in €/m ² Wfl
1	Altstadt	4	476	1923
2	Neustadt	23	711	3396
3	Dom	2	1025	1300
4	Nord	3	812	1985
5	Hohenstücken	2	603	1600
6	Görden	11	920	2402
7	Plau	5	617	1957
8	Kirchmöser	5	963	1774
9	Mahlenzien	0	---	---
10	Göttin	3	770	1389
11	Schmerzke	5	1424	2455
12	Wust	2	1639	1775
13	Gollwitz	3	527	1481
14	Klein Kreuz/ Saaringen	4	185	1852

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 Reihemittelhäuser) 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 Werteeinfluss 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	für folgende Bauteile erfolgt kein gesonderter Wertansatz: a) Dachgauben, wenn die Summe der Dachgaubenzlängen nicht mehr als ca. 5 m beträgt b) Balkone/ Dachterrassen bis 5 m ² Grundfläche c) Vordächer im üblichen Umfang d) übliche Außentrepfen, die aufgrund der Gebäudekonstruktion die Zugänglichkeit gewährleisten Zu-/ Abschläge zu den NHK 2010 für die Nutzbarkeit von Dachgeschossen und Spitzböden sowie für fehlende bzw. vorhandene Drennpel nach Nr. 3.4 Abs. 3 RL SW-BB
marktübliche, objektbezogene Grundstücksfläche	360 m ² bis 1500 m ²

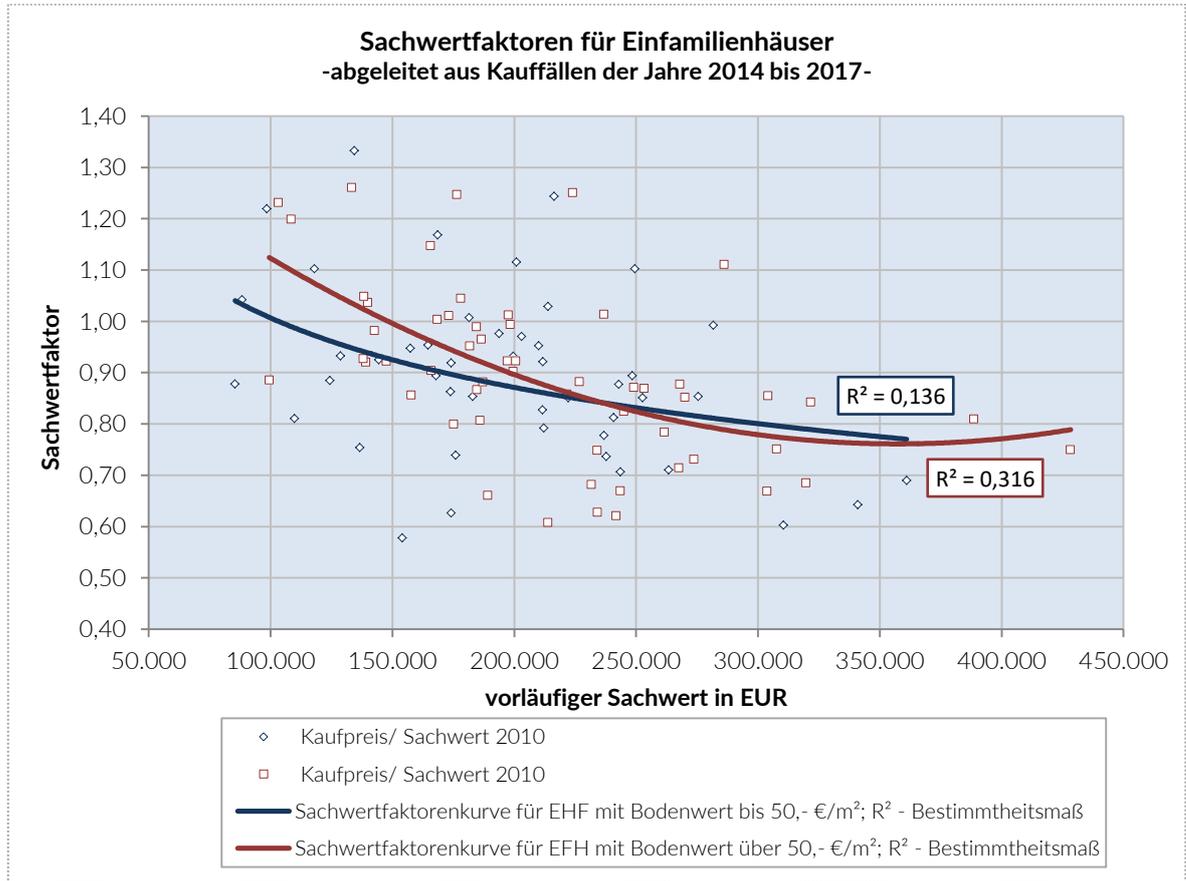
Abb. 69

Beschreibung der Stichprobe	
Anzahl der Kauffälle	103
Zeitraum der Stichprobe	2014 bis 2017
Bereich	Stadtgebiet Brandenburg an der Havel
Bodenrichtwertbereich	10 EUR/m ² bis 130 EUR/m ²
Grundstücksgröße	395 m ² - 1.274 m ²

Für Einfamilienhäuser lag aus den Jahren 2014 bis 2017 eine ausreichende Anzahl von 103 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	1,00	1,12
150.000	0,92	1,00
200.000	0,87	0,89
250.000	0,83	0,82
300.000	0,80	0,78

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 150 ausgewertete Kaufverträge von Einfamilienhausgrundstücken **der Jahre 2014 bis 2017** eingegangen. Dabei wurden Grundstücksverkäufe bis zu einer Grundstücksgröße von 1.500 m² berücksichtigt.

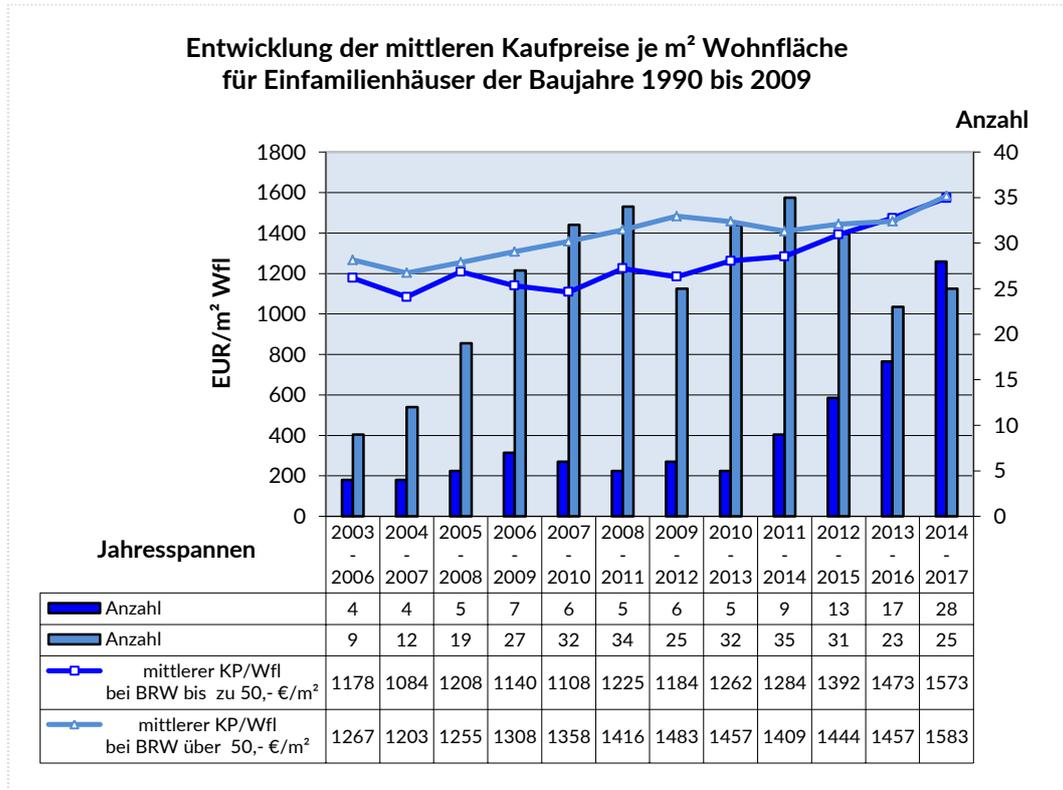
Bei dem Aufbau der Tabelle wurde nach Baujahresgruppen, Modernisierungsstand der Hauptwohngebäude und Bodenrichtwertniveau unterschieden.

Abb. 72

Baujahr	Modernisierung	BRW	Anzahl der Kauf-fälle	mittlere Grund-stücksfläche in m ² (Spannenangabe)	mittlere Wohnfläche in m ² (Spannenangabe)	mittlerer Wohn-flächenpreis in EUR/m ² (Spannenangabe)
vor 1950	keine	bis 50 €/m ²	9	759 (380 - 1.233)	143 (60 - 268)	666 (286 - 1.083)
		über 50 €/m ²	2	562 (395 - 728)	120 (110 - 130)	1.083 (985 - 1.182)
	nach 1990 tlw. oder komplett modernisiert	bis 50 €/m ²	15	842 (420 - 1.454)	135 (83 - 200)	1.071 (677 - 1.697)
		über 50 €/m ²	19	975 (501 - 1.483)	137 (95 - 220)	1.377 (786 - 2.713)
1950 bis 1989	keine	bis 50 €/m ²	7	987 (696 - 1.138)	102 (60 - 130)	852 (630 - 1.077)
		über 50 €/m ²	8	977 (787 - 1.274)	128 (75 - 185)	1.203 (881 - 1.899)
	nach 1990 tlw. oder komplett modernisiert	bis 50 €/m ²	10	916 (499 - 1.304)	116 (83 - 242)	1.461 (711 - 2.402)
		über 50 €/m ²	16	784 (499 - 1.412)	131 (80 - 217)	1.350 (933 - 2.375)
1990 bis 2009	keine	bis 50 €/m ²	28	730 (450 - 1.280)	124 (60 - 215)	1.573 (1.019 - 2.455)
		über 50 €/m ²	25	735 (474 - 1.250)	143 (100 - 225)	1.583 (1.071 - 3.396)
2010 bis 2017	keine	bis 50 €/m ²	4	588 (466 - 818)	110 (94 - 122)	2.068 (1.862 - 2.290)
		über 50 €/m ²	7	596 (521 - 700)	131 (104 - 171)	1.995 (1.747 - 2.282)

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 50 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	23 (30)	27 (37)
Wertumsatz in Mill. EUR	3,1 (3,6)	3,1 (4,0)
Flächenumsatz in ha	1,5 (2,2)	0,9 (1,1)
mittlerer Kaufpreis in EUR	146.900* (134.300)	113.100 (108.300)
mittlere Grundstücksfläche in m ²	655 (638)	360* (322)
mittlere Wohnfläche in m ²	116* (104)	101* (107)

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

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

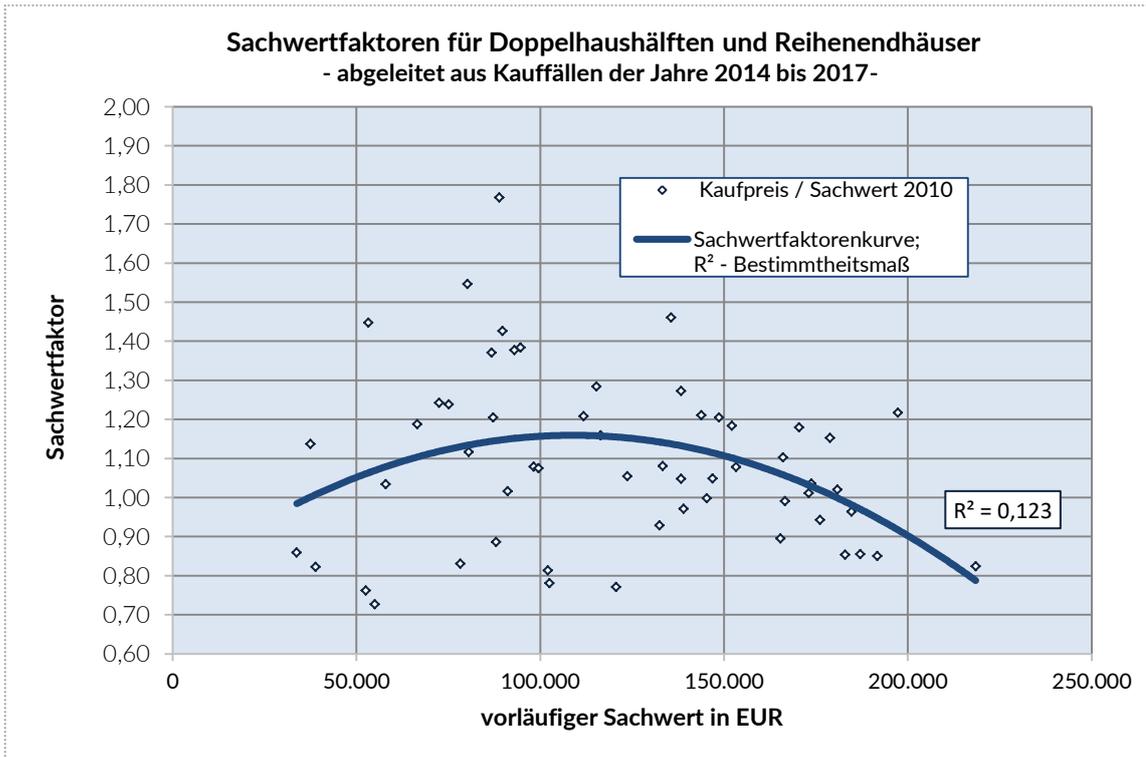
Abb. 75

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 Werteffluss 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	100 m ² bis 1.500 m ²

Abb. 76

Beschreibung der Stichprobe	
Anzahl der Kauffälle	56
Zeitraum der Stichprobe	2014 bis 2017
Bereich	Stadtgebiet Brandenburg an der Havel
Bodenrichtwertbereich	25 EUR/m ² bis 75 EUR/m ²
Grundstücksgröße	220 m ² - 1403 m ²

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	1,05
100.000	1,15
150.000	1,10
200.000	0,90

8.3.2.2 Modellansatz für Reihemittelhäuser

Abb. 79

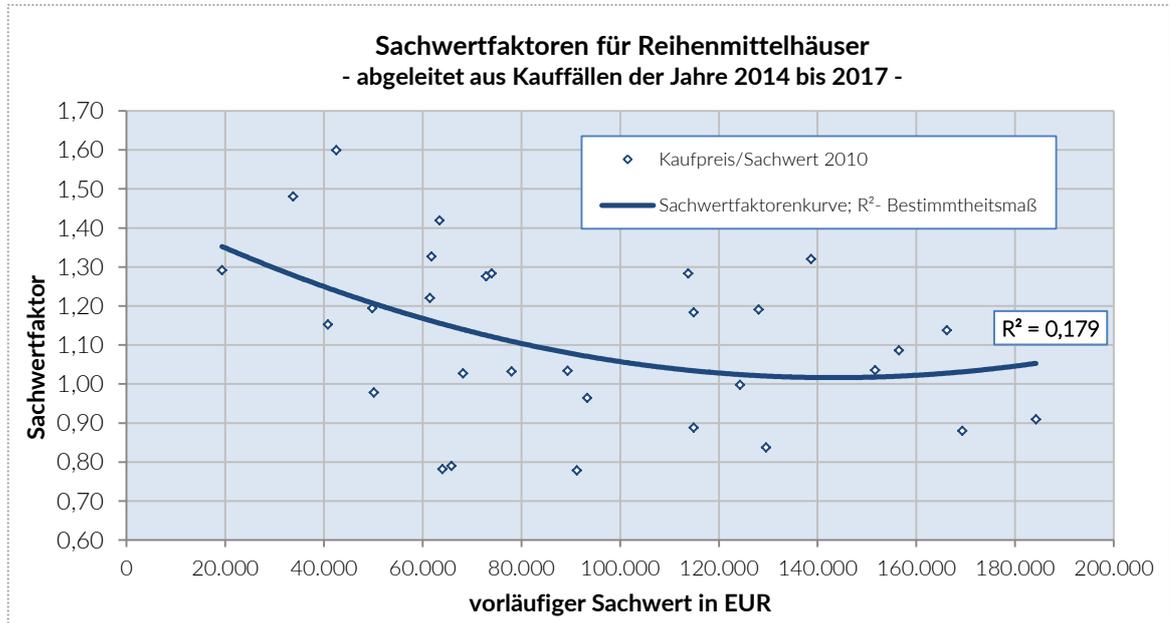
Sachwertfaktoren für Reihemittelhäuser (gebrauchte Immobilien)	
Gebäudeart	Reihemittelhäuser
Berechnungsmodell	$\text{Sachwertfaktor} = \frac{\text{Kaufpreis} \pm \text{boG}}{\text{vorläufiger Sachwert}}$
Modellansätze und -parameter	
Normalherstellungskosten	Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) – Anlage 1 der SW-RL
Gebäudebaujahresklassen	keine
Gebäudestandard	Eingruppierung des Gebäudestandards entspr. Anlage 2 SW-RL (Verwendung von ganzzahligen Werten)
Baunebenkosten	keine (in den NHK 2010 enthalten)
Regionale Korrekturfaktoren	keine
Bezugsmaßstab	Brutto-Grundfläche nach SW-RL
Baupreisindex	Indexreihen für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamts 2010 – Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden
Gesamtnutzungsdauer (GND)	nach Anlage 3 SW-RL
Restnutzungsdauer (RND)	RND = GND – Gebäudealter: ggf. modifizierte RND bei Modernisierungen (geschätzter Modernisierungsgrad) nach Anlage 4 SW-RL
Alterswertminderung	linear
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	bei Grundstücken mit boG wurde der Kaufpreis um den 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 Außentreppe, 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	65 m ² bis 650 m ²

Abb. 80

Beschreibung der Stichprobe	
Anzahl der Kauffälle	33
Zeitraum der Stichprobe	2014 bis 2017
Bereich	Stadtgebiet Brandenburg an der Havel
Bodenrichtwertbereich	25,- EUR/m ² bis 180 EUR/m ²
Grundstücksgröße	77 m ² bis 440 m ²

Wegen der geringen Anzahl von auswertbaren Kauffällen für Reihenmittelhäuser wird die Auswertung aus den Kauffällen der Jahre 2014 bis 2017 ohne Unterscheidung nach dem Bodenwertniveau durchgeführt.

Abb. 81



Den Nutzern dieser Sachwertfaktorenkurve wird eine Aussage zur statistischen Sicherheit in Form des Bestimmtheitsmaßes R² übermittelt. Je näher dieses Maß an der Zahl 1 liegt, umso höher ist die statistische Sicherheit bzw. Aussagekraft der Kurve. Ab einem Bestimmtheitsmaß von 0,3 beginnt, laut mathematischer Statistik, sich eine Abhängigkeit zu entwickeln.

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	1,11
100.000	1,06
120.000	1,03
140.000	1,02

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 Vergleichsrichtlinie (VW-RL).

Bei individuell genutzten Grundstücken ist die durchschnittliche Preisangabe pro m² Wohnfläche ein derartiger Vergleichsfaktor. Hier wird das Verhältnis aus den jeweiligen Kaufpreisen und den dazugehörigen Wohnflächen ermittelt. Die ausgewiesenen mittleren Wohnflächenpreise umfassen den Gebäude- als auch den Bodenwertanteil.

8.3.3.1 Vergleichsfaktoren für Doppelhaushälften und Reihenhäuser

In die nachfolgende Tabelle sind 85 ausgewertete Kaufverträge von bebauten Grundstücken mit Doppelhaushälften oder Reihenhäusern **der Jahre 2014 bis 2017** eingegangen. Bei dem Aufbau der Tabelle wurde nach Baujahresgruppen, dem Modernisierungsstand der Hauptwohngebäude und nach Bodenrichtwertniveau unterschieden.

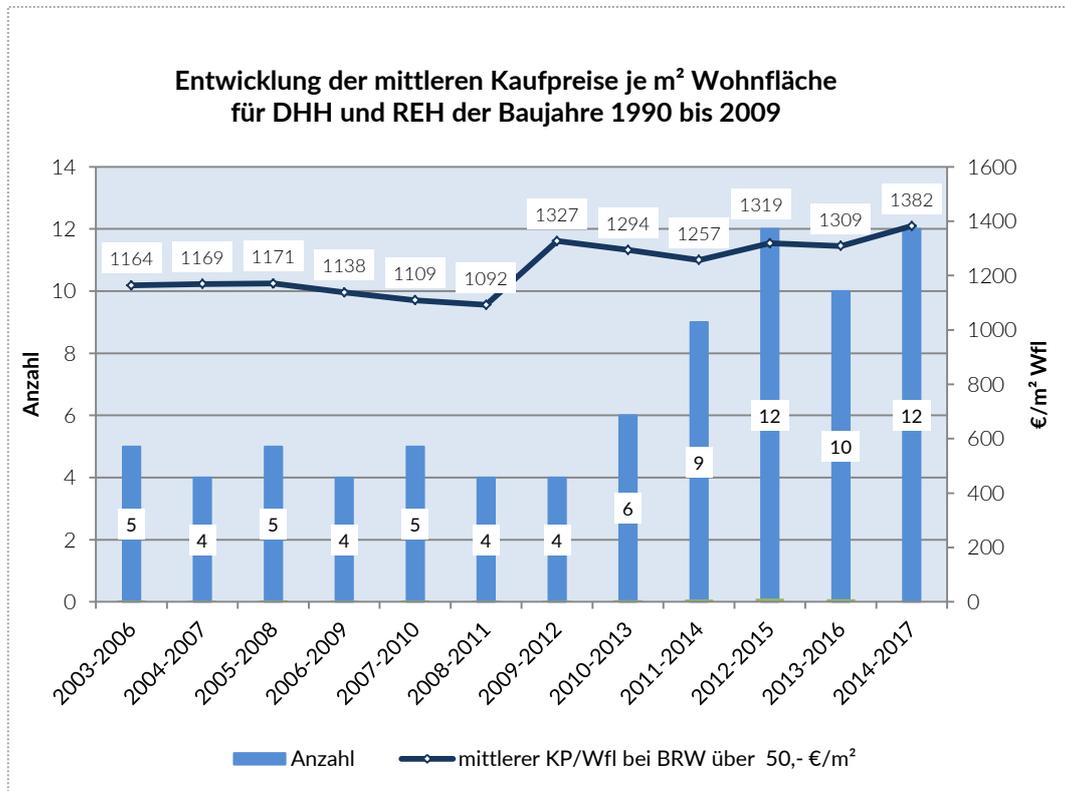
In die Auswertung sind Grundstücksverkäufe bis zu einer Grundstücksgröße von 1.500 m² eingegangen.

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	11	448 (151 - 1.403)	90 (60 - 115)	645 (364 - 1.365)
		über 50 €/m ²	14	690 (108 - 1.402)	103 (72 - 155)	741 (575 - 1.239)
	nach 1990 tlw. oder komplett modernisiert	bis 50 €/m ²	20	525 (225 - 1.064)	107 (66 - 202)	1.169 (555 - 2.181)
		über 50 €/m ²	18	658 (373 - 1.265)	123 (65 - 183)	1.183 (656 - 2.173)
1950 bis 1989	keine	bis 50 €/m ²	0	---	---	---
		über 50 €/m ²	0	---	---	---
	nach 1990 tlw. oder komplett modernisiert	bis 50 €/m ²	0	---	---	---
		über 50 €/m ²	3	387 (296 - 530)	94 (84 - 101)	1.369 (959 - 2.040)
1990 bis 2009	keine	bis 50 €/m ²	0	---	---	---
		über 50 €/m ²	12	428 (167 - 656)	136 (107 - 202)	1.382 (1.129 - 1.752)
2010 bis 2017	keine	bis 50 €/m ²	0	---	---	---
		über 50 €/m ²	7	344 (116 - 641)	143 (116 - 177)	1.889 (1.681 - 2.060)

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 Reihenmittelhäuser

In die nachfolgende Tabelle sind 53 ausgewertete Kaufverträge von bebauten Grundstücken mit Reihenmittelhäusern **der Jahre 2014 bis 2017** 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	254 (104 - 450)	80 (50 - 100)	650 (360 - 1.167)
		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	265 (68 - 440)	89 (34 - 133)	884 (595 - 1.289)
		über 50 €/m ²	6	161 (77 - 336)	132 (84 - 215)	1.174 (829 - 1.688)
1950 bis 1989	keine	bis 50 €/m ²	1	194 (194 - 194)	114 (114 - 114)	706 (706 - 706)
		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	205 (184 - 251)	77 (67 - 80)	974 (625 - 1.125)
1990 bis 2009	keine	bis 50 €/m ²	1	170 (170 - 170)	155 (155 - 155)	1.219 (1.219 - 1.219)
		über 50 €/m ²	12	255 (185 - 377)	117 (84 - 152)	1.290 (969 - 1.774)
2010 bis 2017	keine	bis 50 €/m ²	0	---	---	---
		über 50 €/m ²	4	156 (121 - 178)	123 (97 - 157)	1.988 (1.847 - 2.205)

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 59 Kauffälle über Mehrfamilienhausgrundstücke vor, im Jahr 2016 waren es 41.

Von den 59 Kauffällen in 2017 wurden 21 Kauffälle über wohnblockartige Mehrfamilienhäuser (mehrere Hauseingänge) registriert.

Alle 59 Kauffälle sind der städtischen Lage zuzuordnen.

8.4.1 Preisniveau, Preisentwicklung

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

Abb. 86

Mehrfamilienhäuser	2014	2015	2016	2017
Kauffälle	38	44	41	38
Geldumsatz in Mill. EUR	10,8	10,5	12,8	15,9
Flächenumsatz in ha	2,9	4,1	2,1	2,6
mittlerer Gesamtkaufpreis in EUR	279.097*	248.250*	295.900	381.200*
mittlere Grundstücksfläche in m ²	543*	378	442	553*
mittlere Wohn-/Nutzfläche in m ²	475*	424	465	489*

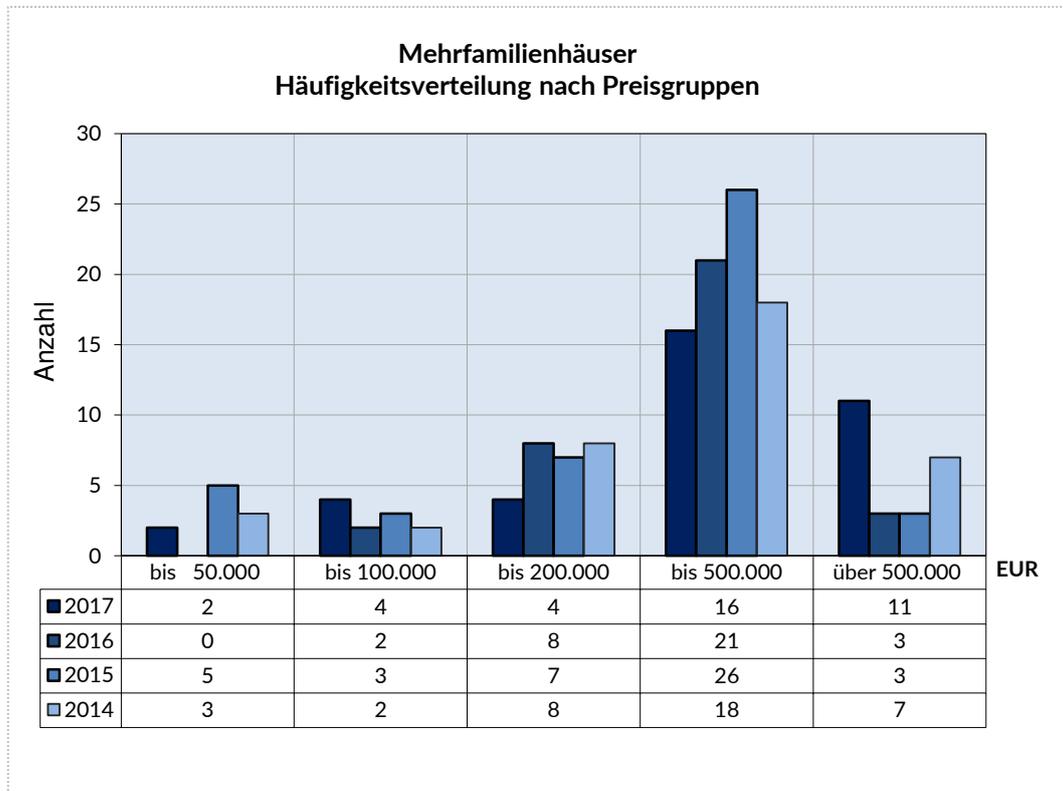
*Kauffälle, die als Ausreißer zu werten waren, wurden für die Mittelbildung nicht herangezogen

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 (Kauffälle über wohnblockartige Mehrfamilienhäuser und ungewöhnliche Kauffälle sind nicht eingegangen) aufgliedert.

Abb. 87



Wohnblockartige Mehrfamilienhäuser

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

Abb. 88

Wohnblockartige Mehrfamilienhäuser	2015	2016	2017
Kauffälle	6*	7	21**
Geldumsatz in Mill. EUR	43,3	6,1	58,8
Flächenumsatz in ha	15,6	1,2	16,5
mittl. Gesamtkaufpreis in Mill. EUR	7,21	0,8	2,5
mittl. Grundstücksfläche in m ²	26.000	1.600	6.700
mittl. Wohnfläche in m ²	17.030	1.325	5.480

* von 6 Kauffällen wurden 4 als Großinvestition registriert;

** von 21 Kauffällen wurden 19 als Verkauf eines Erbbaurechts (Recht einschließlich Bauwerk/ Gebäude) 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.

In der Brandenburgischen Ertragswertrichtlinie – RL EW-BB vom 04. August 2017 (Az: 03-13-584-87) sind die Ermittlung von Ertragswerten und Liegenschaftszinssätzen für die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte im Land Brandenburg geregelt.

Da in den Zuständigkeitsbereichen der örtlichen Gutachterausschüsse häufig keine ausreichende Anzahl von geeigneten Kauffällen für die Ableitung von Liegenschaftszinssätzen zur Verfügung stehen, werden überregionale Ermittlungen von lagetypischen Liegenschaftszinssätzen durch den Oberen Gutachterausschusses im Land Brandenburg durchgeführt. Diese Auswertungen basieren auf einen Zeitraum von drei Jahren. Aktuell liegen Auswertungen über den Zeitraum **2015 bis 2017** vor; veröffentlicht im Grundstücksmarktbericht 2017 des Oberen Gutachterausschusses im Land Brandenburg. Die nachfolgenden Modellsätze und -parameter bilden die Grundlage für die Auswertungen.

Die Auswertungen des gesamten Datenmaterials für den Zeitraum 2015 bis 2017 erfolgte nach den Festlegungen der RL EW-BB und wurde nach verschiedenen Teilräumen und für die Objektarten Mehrfamilienhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser, Geschäfts- und Verwaltungsgebäude und Einfamilienhäuser durchgeführt.

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

Aufgrund des teilweise geringen Umfangs der Kauffalldaten konnten nicht für alle Teilräume durchschnittliche Liegenschaftszinssätze für alle Objektarten 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 2015 bis 2017.

Liegenschaftszinssätze wurden für die folgenden Objektarten ermittelt:

- ▶ *Mehrfamilienhäuser (gewerblicher Mietanteil ≤ 20 %),*
- ▶ *Wohn- und Geschäftshäuser (gewerblicher Mietanteil > 20 % bis ≤ 80 %),*
- ▶ *reine Geschäftshäuser (gewerblicher Mietanteil > 80 % bis 100 %).*

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

8.4.2.1 Modellansätze und -parameter für die einheitliche Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen im Land Brandenburg

Die Modellansätze und -parameter sind in der RL EW-BB vom 04. August 2017 beschrieben und nachfolgend aufgelistet.

Abb. 89

Modellansätze und -parameter 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 bzw. Inaugenscheinnahme durchgeführt - bei Grundstücken mit boG wurde der Kaufpreis um den Werteeinfluss der boG bereinigt 																																											
Grundstücksarten	<ul style="list-style-type: none"> - Mehrfamilienhäuser (gewerblicher Mietanteil ≤ 20 %) - Wohn- und Geschäftshäuser (gewerblicher Mietanteil > 20 bis < 80 %) - reine Geschäftshäuser (gewerblicher Mietanteil ≥ 80 %) 																																											
Rohrertrag	tatsächliche und auf Marktüblichkeit geprüfte Nettokaltmieten bzw. Erträge; sind die tatsächlichen Mieten nicht bekannt oder nicht marktüblich oder ist ein Teil des Objekts zum Kaufzeitpunkt vorübergehend nicht vermietet, werden die marktüblich erzielbaren Mieten angesetzt (z. B. aus Mietspiegel, Mietpreissammlung)																																											
Wohn- bzw. Nutzflächen	auf Plausibilität geprüfte Angaben aus den Kaufverträgen oder anderen Quellen (z.B. Befragung der Eigentümer, Bauakten) oder anhand von Gebäudeparametern berechnet																																											
Bewirtschaftungskosten	<p><i>entsprechend Anlage 1 EW-RL und Nr. 3.4 Abs. 3 RL EW-BB:</i></p> <p>Verwaltungskosten*:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Zeitraum</th> <th colspan="2">Wohnnutzung</th> <th>Garagen bzw. Stellplätze</th> <th rowspan="2">gewerbliche Nutzung</th> </tr> <tr> <th>jährlich je Wohnung bzw. Wohngebäude bei EFH/ZFH</th> <th>jährlich je Eigentumswohnung</th> <th>jährlich je Garagen- oder Einstellplatz</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ab 01.01.2015</td> <td>280 €</td> <td>335 €</td> <td>37 €</td> <td rowspan="3">3 % des marktüblich erzielbaren gewerblichen Rohertrages</td> </tr> <tr> <td>ab 01.01.2016</td> <td>281 €</td> <td>336 €</td> <td>37 €</td> </tr> <tr> <td>ab 01.01.2017</td> <td>284 €</td> <td>339 €</td> <td>37 €</td> </tr> </tbody> </table> <p>Instandhaltungskosten*:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Zeitraum</th> <th>Wohnnutzung</th> <th colspan="2">Garagen bzw. Stellplätze</th> </tr> <tr> <th>jährlich je Wohnfläche</th> <th>jährlich je Garagenstellplatz</th> <th>jährlich je Pkw-Außenstellplatz (Erfahrungswert)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ab 01.01.2015</td> <td>11,0 €/m²</td> <td>83 €</td> <td>25 €</td> </tr> <tr> <td>ab 01.01.2016</td> <td>11,0 €/m²</td> <td>83 €</td> <td>25 €</td> </tr> <tr> <td>ab 01.01.2017</td> <td>11,1 €/m²</td> <td>84 €</td> <td>25 €</td> </tr> </tbody> </table>				Zeitraum	Wohnnutzung		Garagen bzw. Stellplätze	gewerbliche Nutzung	jährlich je Wohnung bzw. Wohngebäude bei EFH/ZFH	jährlich je Eigentumswohnung	jährlich je Garagen- oder Einstellplatz	ab 01.01.2015	280 €	335 €	37 €	3 % des marktüblich erzielbaren gewerblichen Rohertrages	ab 01.01.2016	281 €	336 €	37 €	ab 01.01.2017	284 €	339 €	37 €	Zeitraum	Wohnnutzung	Garagen bzw. Stellplätze		jährlich je Wohnfläche	jährlich je Garagenstellplatz	jährlich je Pkw-Außenstellplatz (Erfahrungswert)	ab 01.01.2015	11,0 €/m ²	83 €	25 €	ab 01.01.2016	11,0 €/m ²	83 €	25 €	ab 01.01.2017	11,1 €/m ²	84 €	25 €
Zeitraum	Wohnnutzung		Garagen bzw. Stellplätze	gewerbliche Nutzung																																								
	jährlich je Wohnung bzw. Wohngebäude bei EFH/ZFH	jährlich je Eigentumswohnung	jährlich je Garagen- oder Einstellplatz																																									
ab 01.01.2015	280 €	335 €	37 €	3 % des marktüblich erzielbaren gewerblichen Rohertrages																																								
ab 01.01.2016	281 €	336 €	37 €																																									
ab 01.01.2017	284 €	339 €	37 €																																									
Zeitraum	Wohnnutzung	Garagen bzw. Stellplätze																																										
	jährlich je Wohnfläche	jährlich je Garagenstellplatz	jährlich je Pkw-Außenstellplatz (Erfahrungswert)																																									
ab 01.01.2015	11,0 €/m ²	83 €	25 €																																									
ab 01.01.2016	11,0 €/m ²	83 €	25 €																																									
ab 01.01.2017	11,1 €/m ²	84 €	25 €																																									

Zeitraum	Gewerbliche Nutzung (jährlich je gewerbliche Nutzfläche)		
	Lager-, Logistik-, Produktionshalle u. ä.	Verbrauchermärkte u. ä.	Büro, Praxen, Geschäfte u. ä.
Vomhundertsatz der Instandhaltungskosten für Wohnnutzung	30%	50%	100%
ab 01.01.2015	3,3 €/m ²	5,5 €/m ²	11,0 €/m ²
ab 01.01.2016	3,3 €/m ²	5,5 €/m ²	11,0 €/m ²
ab 01.01.2017	3,3 €/m ²	5,6 €/m ²	11,1 €/m ²

*Die Verwaltungs- und Instandhaltungskosten sind jeweils für die Jahre anzugeben, aus denen Kauffälle in die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes eingeflossen sind.

Mietausfallwagnis:

- für Wohnnutzung 2 %
- für gewerbliche Nutzung 4 %

Gesamtnutzungsdauer	<ul style="list-style-type: none"> - Mehrfamilienhäuser und Wohn- und Geschäftshäuser: 80 Jahre - reine Geschäftshäuser (Bürogebäude, Kaufhaus, Ärztehaus, . . .): 60 Jahre - Verbrauchermärkte (eingeschossig; Super-, Verbrauchermarkt, Verkaufshallen, Autohaus, Baumarkt, . . .): 30 Jahre - Einfamilienhäuser je nach Standardstufe: 60 bis 80 Jahre (nach Anlage 3 SW-RL)
Restnutzungsdauer (RND) nach § 6 Abs. 6 ImmoWertV	RND = GND – Gebäudealter oder modifizierte RND bei Modernisierung (Ermittlung der modifizierten RND nach Anlage 4 SW-RL, ggf. geschätzt) Mindestrestnutzungsdauer: <ul style="list-style-type: none"> - nur Objekte mit einer RND ≥ 20 Jahren - bei eingeschossigen Verkaufshallen (Supermarkt, Verbrauchermarkt, Einkaufszentrum, Autohaus, Baumarkt) RND ≥ 10 Jahren
Bodenwert	beitrags- und abgabenfreier Bodenwert, aus zutreffendem Bodenrichtwert ermittelt (es wird eine objekttypische Grundstücksgröße (Spanne) zugrunde gelegt; separat nutzbare Grundstücksteile werden nicht berücksichtigt)

Die RL EW-BB ist auf der Homepage der Gutachterausschüsse im Land Brandenburg unter folgendem Link zu finden: https://www.gutachterausschuss-bb.de/xmain/pdf/2017-08-04_Brandenburgische-Ertragswertrichtlinie.pdf

8.4.2.2 Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser

Renditeobjekte mit einem gewerblichen Mietanteil bis zu 20 %.

Abb. 90

Liegenschaftszinssätze Mehrfamilienhäuser Datenbasis: 2015 - 2017			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Durchschnittlicher Liegenschafts- zinssatz (Spanne)
Weiterer Metropolitanraum mit den kreisfreien Städten (346 Kauffälle)			
Bodenwert	2 €/m ² - 200 €/m ²	51 €/m ²	5,7 % (1,6 - 12,7 %)
Wohn- u. Nutzfläche	156 m ² - 6.871 m ²	591 m ²	
Restnutzungsdauer	20 Jahre - 75 Jahre	37 Jahre	
Rohertagsfaktor	5,1 - 21,6	11,4	
monatliche Nettokaltmiete (je m ² Wohn-u. Nutzfläche)	2,7 €/m ² - 9,7 €/m ²	4,9 €/m ²	
Kreisfreie Städte ohne Potsdam (112 Kauffälle)			
Bodenwert	15 €/m ² - 320 €/m ²	91 €/m ²	4,7 % (2,4 - 7,0 %)
Wohn- u. Nutzfläche	218 m ² - 2.173 m ²	610 m ²	
Restnutzungsdauer	21 Jahre - 65 Jahre	37 Jahre	
Rohertagsfaktor	8,4 - 21,6	13,1	
monatliche Nettokaltmiete (je m ² Wohn-u. Nutzfläche)	3,2 €/m ² - 7,4 €/m ²	5,4 €/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 sind aus dem Jahr 2017 und die entsprechenden Kauffälle befinden sich alle in der städtischen Lage. Diese Kauffälle sind auch in der landesweiten Auswertung enthalten.

Abb. 91

Liegenschaftszinssätze Mehrfamilienhäuser Datenbasis: 2017			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Durchschnittlicher Liegenschafts- zinssatz (Spanne)
Kreisfreie Stadt Brandenburg an der Havel (22 Kauffälle)			
Bodenwert	40 €/m ² - 250 €/m ²	89 €/m ²	3,5 % (1,6 - 5,5 %)
Wohn- u. Nutzfläche	218 m ² - 881 m ²	509 m ²	
Restnutzungsdauer	21 Jahre - 37 Jahre	30 Jahre	
Rohertagsfaktor	8,4 - 19,1	14,3	
monatliche Nettokaltmiete (je m ² Wohn-u. Nutzfläche)	3,2 €/m ² - 7,4 €/m ²	5,55 €/m ²	

8.4.3 Vergleichsfaktoren für modernisierte Mehrfamilienhäuser

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 stammen aus Kaufverträgen oder anderen Quellen oder sie 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 2017 veranschaulicht.

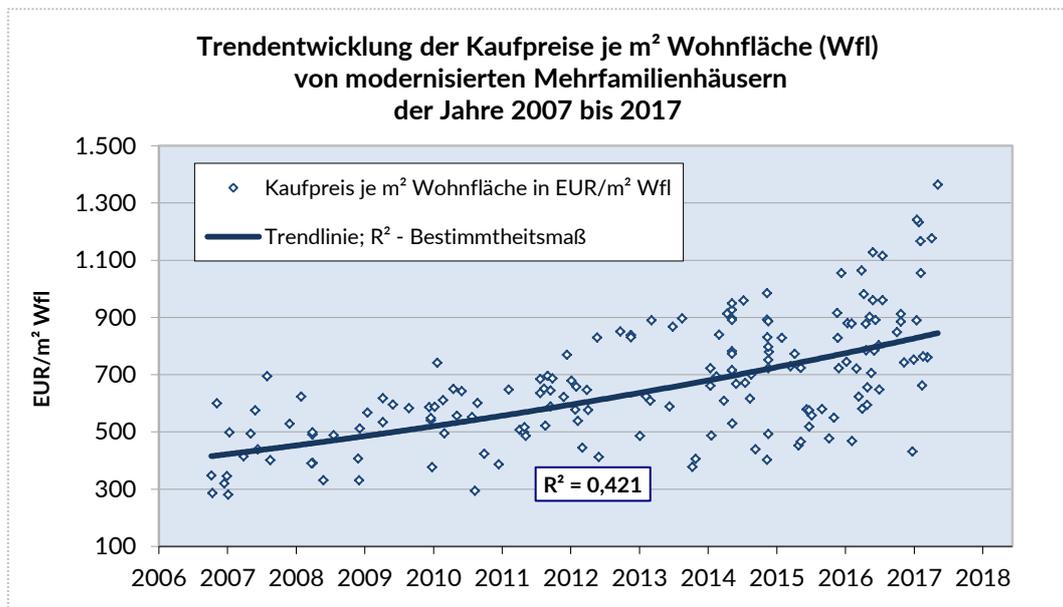
Grundlage für die Untersuchungen waren Mehrfamilienhäuser mit einem Baujahr um 1900. Die Kauffälle liegen außerhalb des Zentrums bei einem Bodenrichtwertniveau bis 130,- EUR/m².

Diese Mehrfamilienhäuser wurden nach 1995 teilweise bzw. vollständig modernisiert.

Aus den Untersuchungen ergab sich für das Jahr 2017 ein durchschnittlicher Kaufpreis je m² Wohnfläche von 914,- EUR/m² bei 25 Kauffällen.

Der Durchschnittswert von 2016 lag bei 724,- EUR/m² bei 25 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 80 bis 100 % liegt (Bürogebäude, Geschäftshäuser, Einkaufsmärkte und Gebäude mit mehreren gewerblichen Nutzungen) als auch Wohn- und Geschäftshäuser, deren gewerblicher Mietanteil von 21 % bis < 80 % liegt.

8.5.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Renditeobjekte mit einem gewerblichen Mietanteil von 80 bis 100 %

Im Berichtsjahr wurden 15 Kauffälle mit einem Gesamtumsatz von 7,9 Mill. EUR und einem Flächenumsatz von 5,6 ha registriert.

Zum Vergleich 2016: Es wurden 13 Kauffälle mit einem Gesamtumsatz von 17,2 Mill. EUR und einem Flächenumsatz von 5,8 ha registriert.

Renditeobjekte mit einem gewerblichen Mietanteil von 21 % bis <80 %

Im Berichtsjahr wurden 22 Kauffälle mit einem Gesamtumsatz von 6,3 Mill. EUR und einem Flächenumsatz von 1,7 ha registriert.

Zum Vergleich 2016: Es wurden 13 Kauffälle 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

Ab diesem Berichtsjahr wird die Auswertung für den Untersuchungszeitraum 2015 bis 2017 unterteilt in Büro- und Geschäftshäuser und Verbrauchermärkte.

Die Liegenschaftszinsermittlung für Bürogebäude und Geschäftshäuser beinhalten Renditeobjekte mit einem gewerblichen Mietanteil von 80 bis 100 %.

Abb. 93

Liegenschaftszinssatz Bürogebäude und Geschäftshäuser Datenbasis: 2015 - 2017			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz (Spanne)
Weiterer Metropolitanraum mit den kreisfreien Städten (30 Kauffälle)			
Bodenwert	20 €/m ² - 320 €/m ²	84 €/m ²	7,4 % (4,4 - 12,4)
Nutzfläche	155 m ² - 8.118 m ²	1.837 m ²	
Restnutzungsdauer	20 Jahre - 50 Jahre	36 Jahre	
Rohertragsfaktor	5,9 - 18,1	10,1	
monatliche Nettokaltmiete (je m ² Nutzfläche)	3,8 €/m ² - 11,6 €/m ²	6,7 €/m ²	

Die Liegenschaftszinsermittlung für Verbrauchermärkte bezieht sich auf eingeschossige Renditeobjekte wie z.B. Supermarkt, Discounter, Einkaufszentrum, Autohaus, Baumarkt.

Abb. 94

Liegenschaftzinssatz Verbrauchermärkte Datenbasis: 2015 - 2017			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz (Spanne)
Weiterer Metropolitanraum mit den kreisfreien Städten (27 Kauffälle)			
Bodenwert	6 €/m ² - 71 €/m ²	33 €/m ²	6,8 % (1,4 - 12,8)
Nutzfläche	420 m ² - 11.975m ²	1.534 m ²	
Restnutzungsdauer	10 Jahre - 29 Jahre	18 Jahre	
Rohertragsfaktor	5,7 - 14,0	9,4	
monatliche Nettokaltmiete (je m ² Nutzfläche)	2,4 €/m ² - 10,5 €/m ²	7,5 €/m ²	

8.5.1.2 Liegenschaftzinssätze für Wohn- und Geschäftshäuser

Renditeobjekte mit einem gewerblichen Mietanteil von 21 % bis <80 %.

Abb. 95

Liegenschaftzinssätze Wohn- und Geschäftshäuser Datenbasis: 2015 - 2017			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz (Spanne)
Weiterer Metropolitanraum mit den kreisfreien Städten (96 Kauffälle)			
Bodenwert	9 €/m ² - 325 €/m ²	85 €/m ²	6,6 % (2,4 - 12,3)
Wohn- u. Nutzfläche	138 m ² - 2.633 m ²	543 m ²	
Restnutzungsdauer	20 Jahre - 69 Jahre	37 Jahre	
Rohertragsfaktor	5,3 - 20,2	10,8	
monatliche Nettokaltmiete (je m ² Wohn- u. Nutzfläche)	3,5 €/m ² - 11,3 €/m ²	5,7 €/m ²	
Kreisfreie Städte ohne Potsdam (32 Kauffälle)			
Bodenwert	60 €/m ² - 325 €/m ²	158 €/m ²	5,8 % (4,1 - 7,3)
Wohn- u. Nutzfläche	311 m ² - 2.434 m ²	688 m ²	
Restnutzungsdauer	20 Jahre - 58 Jahre	32 Jahre	
Rohertragsfaktor	8,2 - 16,4	11,7	
monatliche Nettokaltmiete (je m ² Wohn- u. Nutzfläche)	3,7 €/m ² - 11,3 €/m ²	6,3 €/m ²	

8.6 Gewerbe- und Industrieobjekte

Hierunter werden Grundstücke mit Lager-, Produktions- und Werkstattgebäuden verstanden; darunter zählen auch landwirtschaftliche Produktionsgebäude. Es wurden 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 44 Kaufverträge über Grundstücke mit einer Wochenendhausbebauung (Erholungsgrundstücke) registriert. Davon lagen 12 am Wasser bzw. in Wassernähe. 8 Kaufverträge kamen unter ungewöhnlichen Verhältnissen zustande.

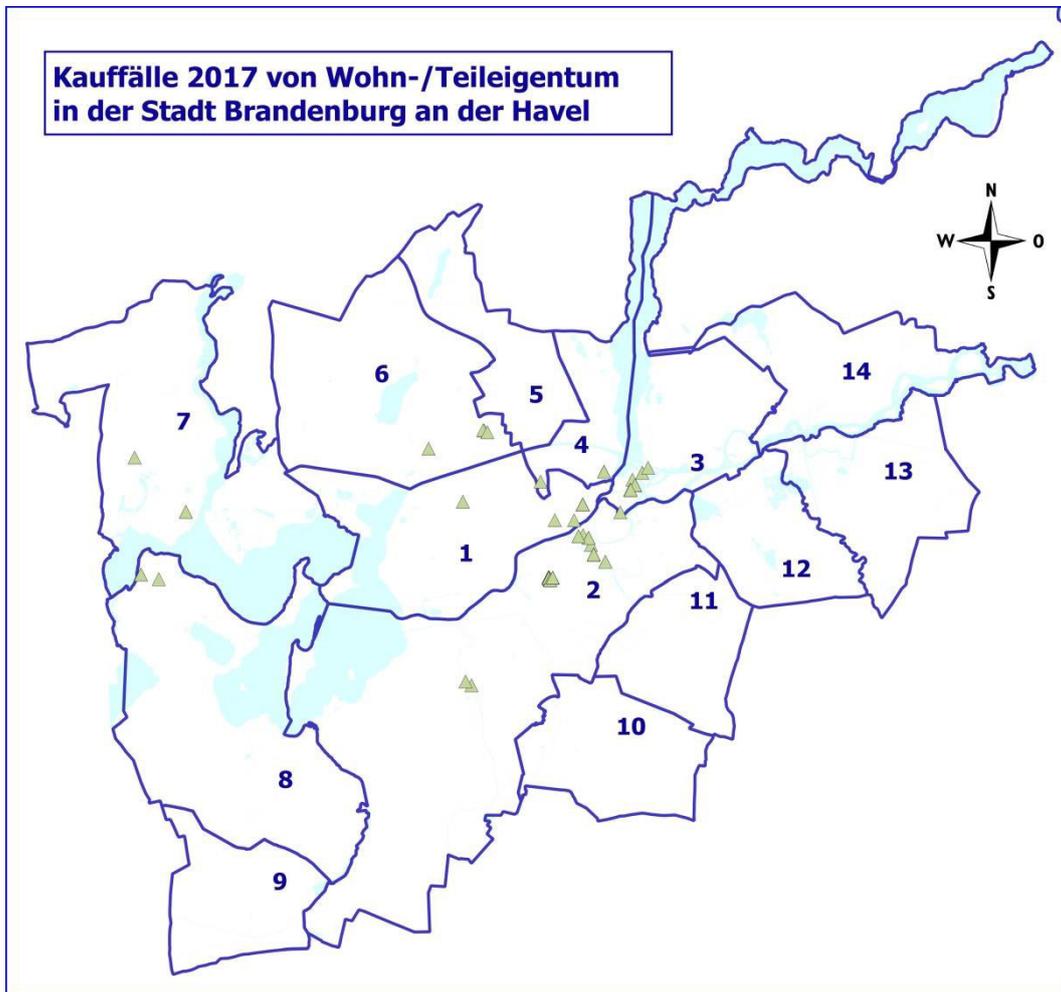
Abb. 96

Wochenendhäuser	2015	2016	2017
Kauffälle	33	53	44
Geldumsatz in Mill. EUR	1,0	1,2	1,5
Flächenumsatz in ha	2,7	4,7	3,7
Spanne KP Mittelwert Kaufpreis in EUR	1.000 – 138.000 32.700*	2.100 – 135.000 26.000*	2.500 – 128.000 33.200*
Spanne Grundstücksfläche Mittelwert Grundstücksfläche in m ²	324 – 1.852 730*	160 – 5.594 628*	412 – 2.811 675*
Mittelwert Wohnfläche in m ²	46	42*	45*

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

9. Wohnungs- und Teileigentum

Abb. 97 Räumliche Verteilung aller Kauffälle 2017 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.

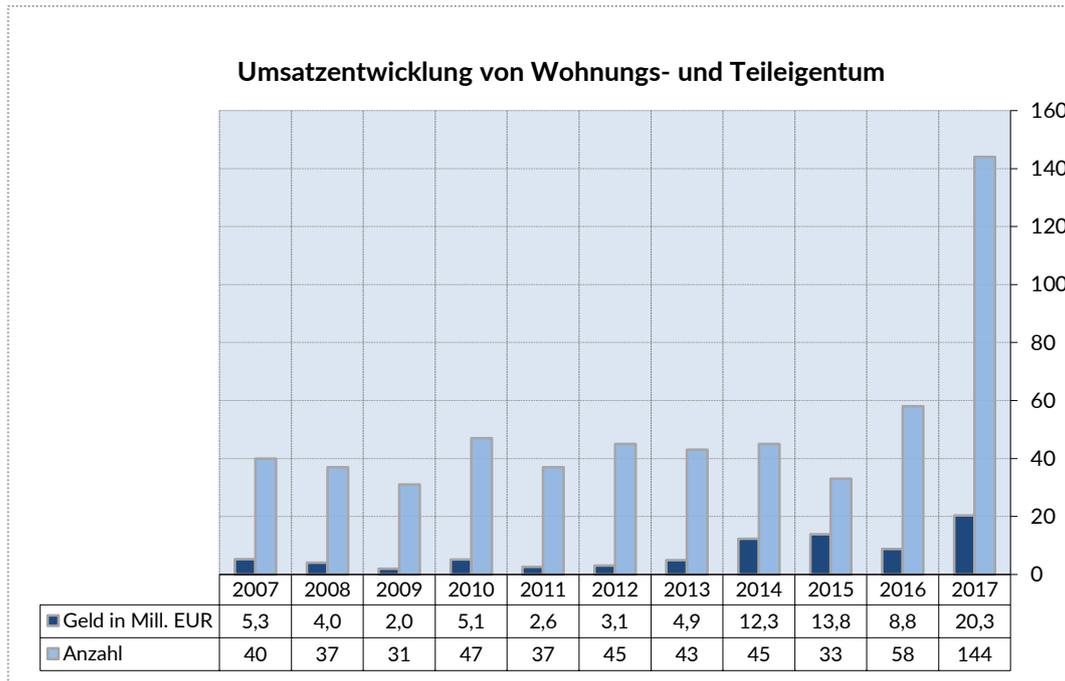
Im Jahre 2016 wurden 58 Kauffälle (Wohnungs- und Teileigentum) mit einem Umsatz von 8,8 Mill. EUR und

im Jahre 2017 144 Kauffälle mit 20,3 Mill. EUR Umsatz

registriert.

Nachfolgendes Diagramm zeigt die Umsatzzahlen seit 2007 auf dem Markt des Wohnungs- und Teileigentums auf.

Abb. 98



Von den 144 Kauffällen im Jahr 2017 fallen 108 auf Wohnungseigentum und 36 Kauffälle auf Teileigentum. 9 Kauffälle von Wohnungseigentum wurden als ungewöhnliche Kauffälle registriert. Diese werden zu keiner weiteren Auswertung hinzugezogen.

Alle 144 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 99 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. 99

Art	Kategorie	Anzahl	Preisangaben in EUR/m ² Wohnfläche	durchschnittliche Wohnfläche in m ²
Erstverkauf	Wohnungseigentum	51 (5)	2.140,- bis 2.365,- (2.180,- bis 2.205,-)	75 (75)
Erstverkauf	Wohnungseigentum am Wasser	1 (3)	2.510,- (2.450,- bis 2.685,-)	84 (62)
Erstverkauf	Wohnungseigentum am Wasser (Rohbauzustand -Käufer übernimmt Ausbau)	1 (1)	1.552,- (1.365,-)	145 (220)
Erstverkauf	Wohnungseigentum in Wassernähe (bis 300 m)	9 (6)	1.988,- bis 2.676,- (1.970,- bis 2.580,-)	99 (108)
Weiterveräußerung	Wohnungseigentum (modernisiert bzw. ab Baujahr 1990)	12 (8)	724,- bis 1.749,- (990,- bis 1.380,-)	60 (74)
Weiterveräußerung	Wohnungseigentum teilmodernisiert	6 (14)	924,- bis 1.169,- (625,- bis 965,-)	67 (43)
Weiterveräußerung	Wohnungseigentum (Rohbauzustand -Käufer übernimmt Ausbau)	2 (---)	485,- bis 960,- (---)	50 (---)
Weiterveräußerung	Wohnungseigentum am Wasser	5 (2)	1.724,- bis 2.496,- (1.680,- bis 2.330,-)	103 (97)
Weiterveräußerung	Wohnungseigentum in Wassernähe (bis 300 m)	5 (3)	1.400,- bis 2.490,- (1.190,- bis 1.475,-)	92 (82)
Weiterveräußerung	Wohnungseigentum in Form von Reihenhäusern/Doppelhaushälften	4 (1)	1.325,- bis 2.525,- (1.175,-)	79 (98)
Weiterveräußerung	Wohnungseigentum in wohnblockartigen Mehrfamilienhäusern	3 (1)	890,- bis 1.060,- (545,-)	69 (77)

Im Berichtsjahr 2017 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.

Im Jahr 2016 wurden keine Kauffälle und im Jahr 2017 wurden 36 Kauffälle für Teileigentum registriert. 35 Kauffälle konnten der nachfolgenden Tabelle zugeordnet werden.

Abb. 100

Art	Kategorie	Anzahl	Preisangaben in EUR/m ² Nutzfläche	durchschnittliche Nutzfläche in m ²
Erstverkauf	Teileigentum (Pflegeappartements*)	35	2.679,- bis 2.728,-	45

* alle 35 Kauffälle sind Pflegeappartements in einer Anlage

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.

Für die Öffentlichkeit steht 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 31.12.2017 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

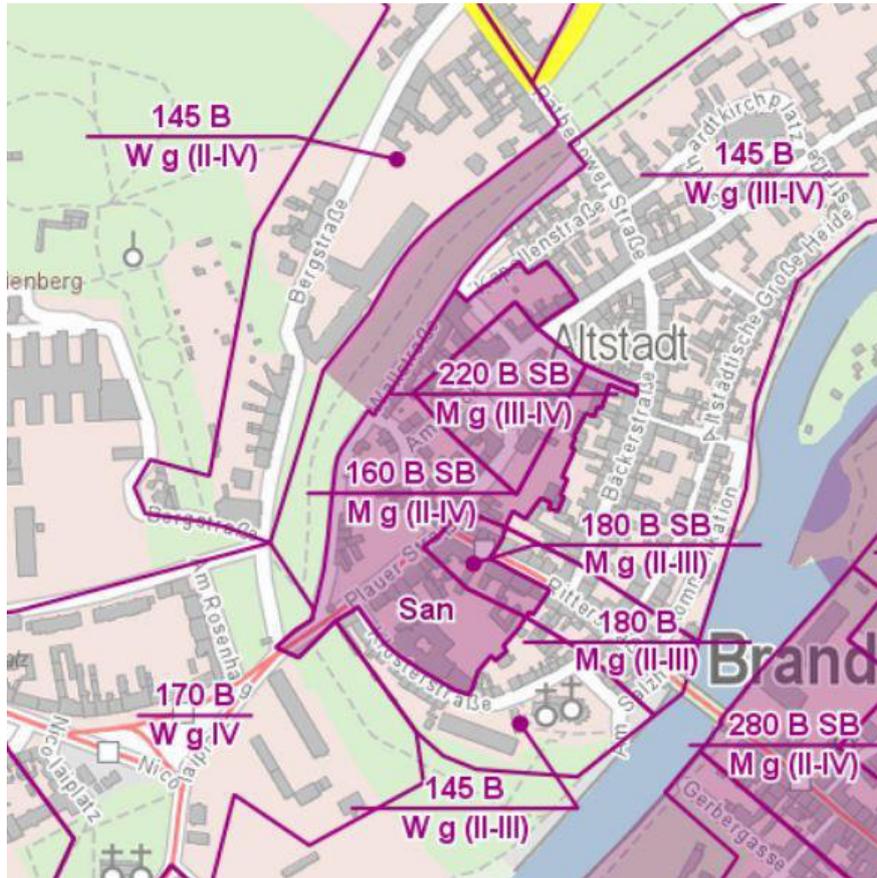
Der Gutachterausschuss ermittelt grundsätzlich die Bodenrichtwerte für den Entwicklungszustand „baureifes Land“ (§ 10 Abs. 2 ImmoWertV) mit den wertbeeinflussenden Merkmalen „Wohnbaufläche“, „gemischte Baufläche“ und „gewerbliche Baufläche“.

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 31.12.2017 wiedergegeben.

Auszug aus der digitalen Bodenrichtwertkarte
 - Bereich Altstadt, Stichtag 31.12.2017 -

Abb. 101



Die Bodenrichtwerte (BRW) werden wie folgt dargestellt:

BRW in EUR/m² Entwicklungsstand Verfahrenszustand Erschließungsbeitragszustand
 Wertbeeinflussende Merkmale

Entwicklungsstand:	B	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung:	W	Wohnbaufläche
	M	gemischte Baufläche
Bauweise:	g	geschlossene Bauweise
	o	offene Bauweise
Maß der baulichen Nutzung:	z. B. (II-IV)	zwei- bis viergeschossige Bauweise
Sanierungszusatz:	SB	sanierungsbeeinflusster Bodenrichtwert

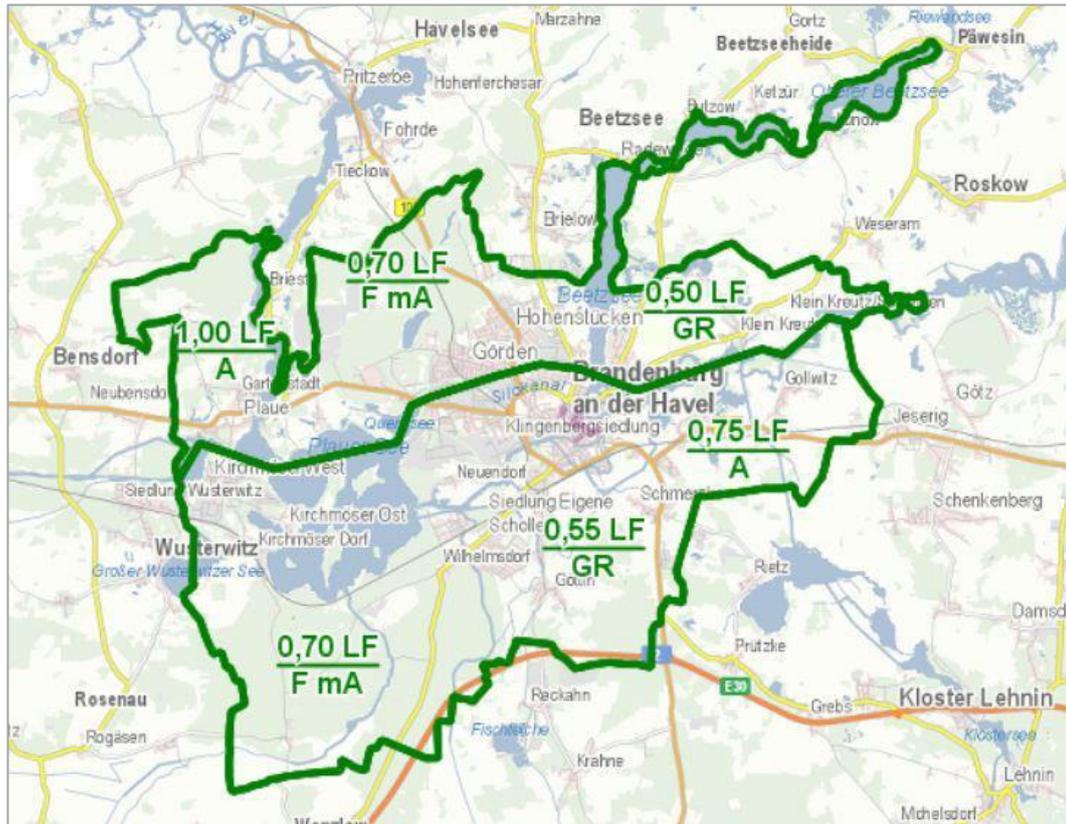
10.2.2 Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Flächen

Für den Stichtag 31.12.2017 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 31.12.2017 -

Abb. 102



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 2018 befindet sich in Erarbeitung und soll voraussichtlich im Juli 2018 veröffentlicht werden. Unter der Adresse

[www.stadt-brandenburg.de/Leben/Mieten, Bauen, Kaufen/Mietspiegel](http://www.stadt-brandenburg.de/Leben/Mieten,_Bauen,_Kaufen/Mietspiegel)

ist der jeweilig aktuelle Mietspiegel einsehbar 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. 103

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 des Innern, für Bau und Heimat
Ehrenamtliche Gutachter	Meyer, Frank	Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Ehrenamtliche Gutachter	Pöttinger, Christoph	Sachverständiger für Immobilienwertermittlungen MRICS – Professional Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors, RICS London Großbritannien
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 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- ▶ **Brandenburgische Gutachterausschussverordnung (BbgGAV)** vom 12. Mai 2010 (GVBl. II Nr. 27/10) geändert durch Verordnung am 21. September 2017 (GVBl. II/17, Nr. 52)
- ▶ **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. Juli 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 Verordnung vom 20. März 2017 (GVBl. II /2017 Nr. 18)*
- ▶ *Brandenburgische Bodenrichtwertrichtlinie (RL BRW-BB) vom 20. September 2011 (Aktenzeichen: MI III/4 - 584-33), zuletzt geändert am 16. März 2016 (Aktenzeichen: 13 - 584-81)*
- ▶ *Sachwert-Richtlinie (SW-RL) vom 05. September 2012 (Bekanntmachung Bundesanzeiger vom 18.10.2012)*
- ▶ *Brandenburgische Sachwertrichtlinie (RL SW-BB) vom 31. März 2014 (Aktenzeichen: MI 13 - 584-85)*
- ▶ *Grundstücksmarktbericht-Richtlinie (GMB-RL) vom 10. Februar 2015 (Aktenzeichen: 13-584-37)*
- ▶ *Vergleichswertrichtlinie (VW-RL) vom 20. März 2014 (BANz AT 11.04.2014 B3)*
- ▶ *Brandenburgische Ertragswertrichtlinie (RL EW-BB) vom 04. August 2017 (Az: 03-13-584-87)*

12.3 Gebühren für Dienstleistungen des Gutachterausschusses

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

Nachfolgend beispielhaft ein Überblick über die Gebührenhöhe bei Verkehrswertgutachten. Diese Gebühr ist wertabhängig und enthält noch nicht die gesetzliche Mehrwertsteuer.

Abb. 104

ermittelter Verkehrswert in EUR	Gebühr in EUR	
	für unbebaute Grundstücke	für bebaute Grundstücke
25.000	800	925
50.000	850	1.000
75.000	900	1.075
100.000	950	1.150
200.000	1.150	1.450
250.000	1.250	1.600
500.000	1.625	2.100
750.000	1.775	2.300
1.000.000	1.925	2.500

12.4 Ansprechpartner für den Bereich der Stadt Brandenburg an der Havel

Abb. 105

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
FNP	Flächennutzungsplan
GF	Gemeinbedarfsflächen
GLZ	Grünlandzahl
GND	Gesamtnutzungsdauer
GR	Grünland
ha	Hektar
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
KAG	Kommunalabgabengesetz für das Land Brandenburg
KF	Kauffall, Kauffälle
KP	Kaufpreis, Kaufpreise
LF	Landwirtschaftliche Flächen
MFH	Mehrfamilienhaus
Mill.	Million
NHK 2010	Normalherstellungskosten 2010
NHN	Normalhöhennull
NutzEV	Nutzungsentgeltverordnung
R ²	Bestimmtheitsmaß
RBL	Rohbauland
REH	Reihenendhaus
Rh	Reihenhäuser (Reihenend- und mittelhäuser)
RL BRW-BB	Brandenburgische Bodenrichtwertrichtlinie
RL SW-BB	Brandenburgische Sachwert-Richtlinie
RL EW-BB	Brandenburgische Ertragswert-Richtlinie
RND	Restnutzungsdauer
RMH	Reihenmittelhaus
SF	Sonstige Flächen
SW-RL	Sachwert Richtlinie Bund
TE	Teileigentum
UB	Unbebaute Bauflächen
VEP	Vorhabens- und Erschließungsplan
WE	Wohnungseigentum
WEH	Wochenendhaus
Wfl	Wohnfläche
WGH	Wohn- und Geschäftshaus
WP	Wohnparksiedlung
ZFH	Zweifamilienhäuser