

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



Grundstücksmarktbericht 2022

Kreisfreie Stadt Brandenburg an der Havel



IMPRESSUM

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	01.01.2022 bis 31.12.2022
Datenerhebung	Für den Bericht wurden bis zum 31.12.2022 abgeschlossene Kaufverträge ausgewertet, die bis zum 15. Februar 2023 in der Geschäftsstelle eingegangen sind.
Datum der Veröffentlichung	Mai 2023
Bezug	Als PDF-Dokument auf der Homepage der Gutachterausschüsse www.gutachterausschuss-bb.de und auch im Internetshop GEOBROKER http://geobroker.geobasis-bb.de ; Als Druckexemplar in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses (Kontakt Daten siehe oben)
Schutzgebühr	kostenfrei im automatisierten Abrufverfahren, Druckexemplar 46,- €
Titelbild	Blick auf die Stadtteile Altstadt, Neustadt und Dom von Brandenburg an der Havel/ Urheber: Heike Schulze
Nutzungsbedingungen	Für den Grundstücksmarktbericht gilt die Lizenz "Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0" (dl-de/by-2-0). Der Lizenztext kann unter www.govdata.de/dl-de/by-2-0 eingesehen werden. Die Inhalte der Grundstücksmarktberichte können gemäß dieser Nutzungsbestimmungen unter Angabe der Quelle © Gutachterausschüsse für Grundstückswerte BB [Jahr] und der Lizenz mit Verweis auf den Lizenztext genutzt werden. Zusätzlich ist die Internetadresse https://www.gutachterausschuss-bb.de mit anzugeben. Beispiel für den Quellenvermerk: © Gutachterausschüsse für Grundstückswerte BB 2023 dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0), www.gutachterausschuss-bb.de Die Nichtbeachtung dieser Nutzungsbedingungen wird nach dem Urheberrechtsgesetz verfolgt.

Dokumentenhistorie

Version	Datum	Seite	Beschreibung
2022-1.0	08.05.2023		Erstveröffentlichung

Stadt Brandenburg.

Immobilienmarkt an der Havel

Grundstücks marktbericht

Berichtszeitraum
01.01.2022-31.12.2022

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1. Der Grundstücksmarkt 2022 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 Preisindizes Land Brandenburg	12
3.2.3 Baugenehmigungen und Wohngebäudebestand	13
3.2.4 Bevölkerungsdaten	13
3.2.5 Brandenburg an der Havel - die 1000-jährige Stadt	14
3.2.6 Stadtplanung	15
3.2.7 Bildung, Kultur und Gesundheitswesen	18
4. Übersicht über die Umsätze	19
4.1 Vertragsvorgänge	20
4.1.1 Gliederung der Kauffälle nach Grundstücksarten	21
4.1.2 Marktteilnehmer	22
4.1.3 Käuferstruktur	23
4.1.4 Kauffalldichte	24
4.1.5 Die Entwicklung der Kauffallzahlen im Jahresverlauf	26
4.1.6 Zwangsversteigerungen	26
4.2 Geldumsatz	27
4.3 Flächenumsatz	30
4.4 Flächen- und Geldumsätze der unbebauten Bauflächen	32
4.5 Flächen- und Geldumsätze der bebauten Bauflächen	33
4.6 Übersicht der Umsatzentwicklungen mit vergleichbaren kreisfreien Städten	34
5. Bauland	36
5.1 Allgemeines	36
5.2 Bauland für den individuellen Wohnungsbau / Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke	36
5.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung	36
5.2.2 Bodenpreisindexreihen	39
5.2.3 Umrechnungskoeffizienten	40
5.3 Bauland für den Geschosswohnungsbau/ Mehrfamilienhausgrundstücke	41
5.4 Bauland für Gewerbe	42
5.4.1 Preisniveau, Preisentwicklung	42
5.4.2 Bodenpreisindexreihe aus Bodenrichtwerten für gewerbliche Bauflächen	43
5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland	44
5.6 Sonstiges Bauland	45
5.6.1 Grundstücksteilmarkt für Erholungsgrundstücke	45
5.7 Erbbaurechte	45
5.8 Sonderauswertungen	46
5.8.1 Bauland in zweiter Reihe	46
5.8.2 Grundstücksteilmarkt der Zukäufe	46

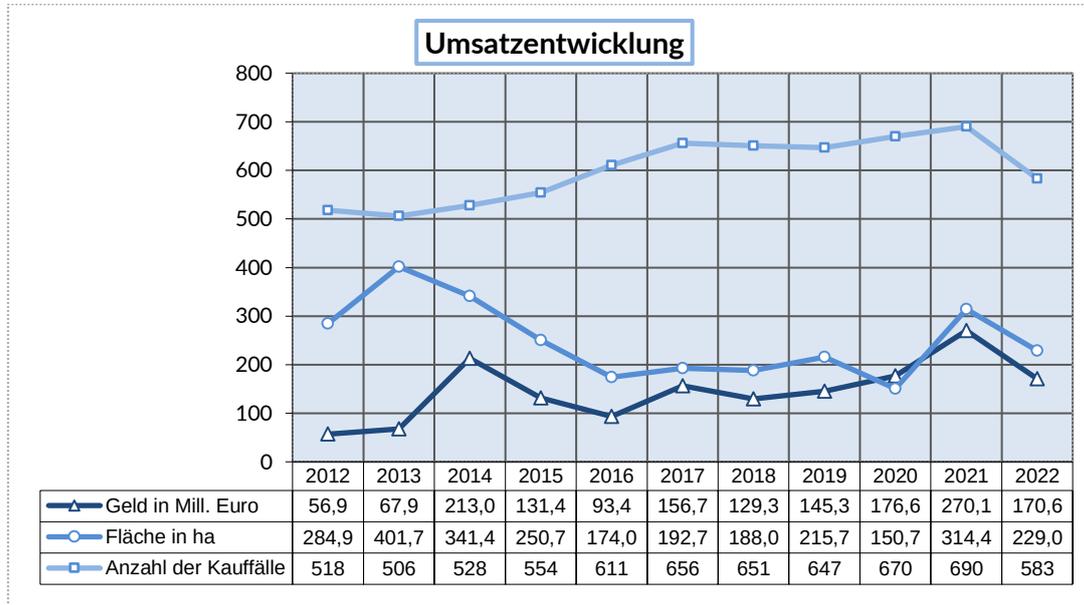
6.	Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	48
6.1	Allgemeines	48
6.2	Landwirtschaftliche Flächen	49
6.2.1	Preisniveau, Preisentwicklung	49
6.3	Forstwirtschaftliche Flächen	53
6.3.1	Preisentwicklung für forstwirtschaftliche Flächen	54
7.	Sonstige unbebaute Grundstücke	55
7.1	Gartenland 2022	55
7.2	Preisentwicklung bei Gartenland	55
8.	Bebaute Grundstücke	56
8.1	Allgemeines	56
8.1.1	Vom Kaufvertrag zur Ermittlung der sonstigen erforderlichen Daten aus der Kaufpreissammlung	57
8.1.2	Umsatzentwicklung nach Gebäudearten	58
8.2	Ein- und Zweifamilienhäuser	59
8.2.1	Preisniveau, Preisentwicklung	59
8.2.2	Sachwertfaktoren für Einfamilienhäuser	61
8.2.3	Vergleichsfaktoren für Einfamilienhäuser	64
8.3	Reihenhäuser, Doppelhaushälften	66
8.3.1	Preisniveau, Preisentwicklung	66
8.3.2	Sachwertfaktoren für Doppelhaushälften und Reihenhäuser	67
8.3.3	Vergleichsfaktoren für Doppelhaushälften und Reihenhäuser	72
8.4	Mehrfamilienhäuser	75
8.4.1	Preisniveau, Preisentwicklung	75
8.4.2	Liegenschaftszinssätze	77
8.4.3	Wohnflächenpreise für modernisierte Mehrfamilienhäuser	80
8.5	Bürogebäude, Geschäftshäuser, Wohn- und Geschäftshäuser	82
8.5.1	Preisniveau, Preisentwicklung	82
8.6	Gewerbe- und Industrieobjekte	84
8.7	Wochenendhäuser	84
9.	Wohnungs- und Teileigentum	85
9.1	Preisniveau, Preisentwicklung	85
9.2	Preisniveau, Preisentwicklung, Liegenschaftszinssätze von Wohnungseigentum	87
9.2.1	Preisentwicklung von Wohnungseigentum	87
9.2.2	Preisniveau von Wohnungseigentum	88
9.2.3	Liegenschaftszinssatz von Wohnungseigentum	90
9.3	Preisniveau, Preisentwicklung von Teileigentum	91
10.	Bodenrichtwerte	92
10.1	Allgemeine Informationen	92
10.2	Allgemeine Bodenrichtwerte	93
10.2.1	Bodenrichtwerte für Bauland	93
10.2.2	Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Flächen	94
10.3	Besondere Bodenrichtwerte	95
11.	Nutzungsentgelte, Mieten, Pachten	95
11.1	Nutzungsentgelte	95
11.2	Mieten	95
12.	Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Brandenburg an der Havel	96
12.1	Allgemeines	96

12.2	Hauptaufgaben des Gutachterausschusses	97
12.3	Gebühren für Dienstleistungen des Gutachterausschusses	98
12.4	Ansprechpartner für den Bereich der Stadt Brandenburg an der Havel	99
13.	Abkürzungsverzeichnis	100

1. Der Grundstücksmarkt 2022 in Kürze

In der Stadt Brandenburg an der Havel wurde nachfolgende Umsatzentwicklung bei den Eckdaten Kauffallanzahl, Geld- und Flächenumsatz registriert.

Abb. 1



In der Abbildung 2 sind die Umsatzzahlen für die Grundstücksteilmärkte 2022 und die jeweiligen Entwicklungen zum Vorjahr aufgeführt.

Abb. 2

Grundstücksteilmärkte 2022 im Überblick und Veränderungen zu 2021			
Grundstücksteilmärkte	Kauffallanzahl	Flächenumsatz	Geldumsatz
Unbebaute Bauflächen	80	25,2 ha	11,9 Mill. €
Veränderung zu 2021 absolut %	-15 -15,8 %	-5,3 ha -17,4 %	-7,4 Mill. € -38,4 %
Bebaute Bauflächen	267	62,8 ha	133,5 Mill. €
Veränderung zu 2021 absolut %	-22 -7,6 %	-6,2 ha -9,0 %	-79,3 Mill. € -37,3 %
Wohnungs- und Teileigentum	154	---	23,6 Mill. €
Veränderung zu 2021 absolut %	-54 -26,0 %	---	-12,9 Mill. € -35,3 %
Landwirtschaftliche Flächen	73	139,5 ha	1,5 Mill. €
Veränderung zu 2021 absolut %	-4 -5,2 %	-73,4 ha -34,5 %	0,1 Mill. € 6,2 %
Gemeinbedarfsflächen	0	0,0 ha	0,0 Mill. €
Veränderung zu 2021 absolut %	-4 -100,0 %	-0,4 ha -100,0 %	-0,01 Mill. € -100,0 %
Sonstige Flächen	9	1,5 ha	0,1 Mill. €
Veränderung zu 2021 absolut %	-8 -47,1 %	-0,05 ha -3,2 %	0,04 Mill. € 42,0 %
gesamt	583	229,0 ha	170,6 Mill. €
Veränderung zu 2021 absolut %	-107 -15,5 %	-85,38 ha -27,2 %	-99,5 Mill. € -36,8 %

Bem.: Generell können auf Grund von Rundungsregeln Differenzen in den Nachkommastellen bei den Berechnungen auftreten.

2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

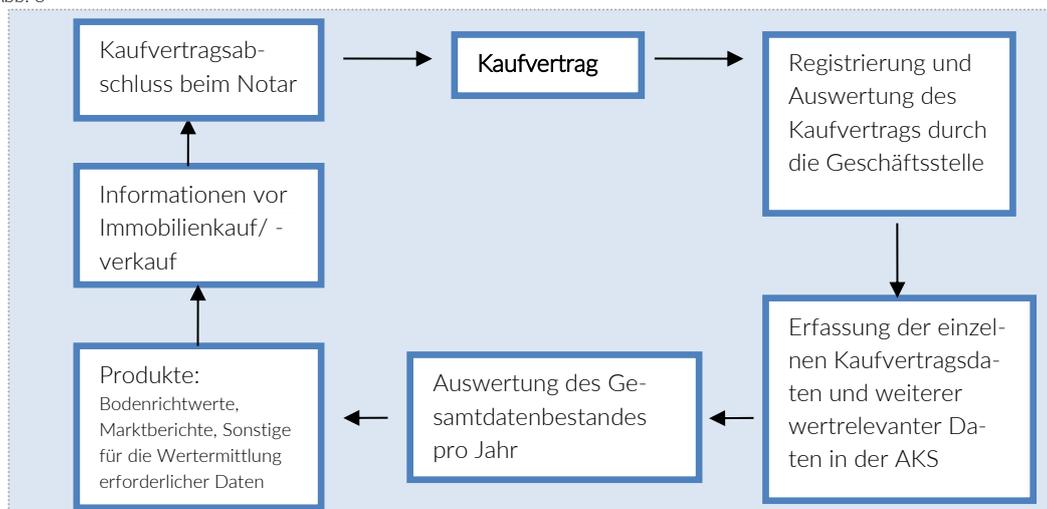
Mit dieser Veröffentlichung legt der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Brandenburg an der Havel den Bericht über den Grundstücksmarkt des Jahres 2022 in der Stadt Brandenburg an der Havel vor.

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 Nichtfachkundigen 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 daraus abgeleiteter statistischer Untersuchungen.

Abb. 3



Vom Kaufvertrag zu den Informationen 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 am 26.04.2023 beraten und beschlossen.

3. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

3.1 Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen

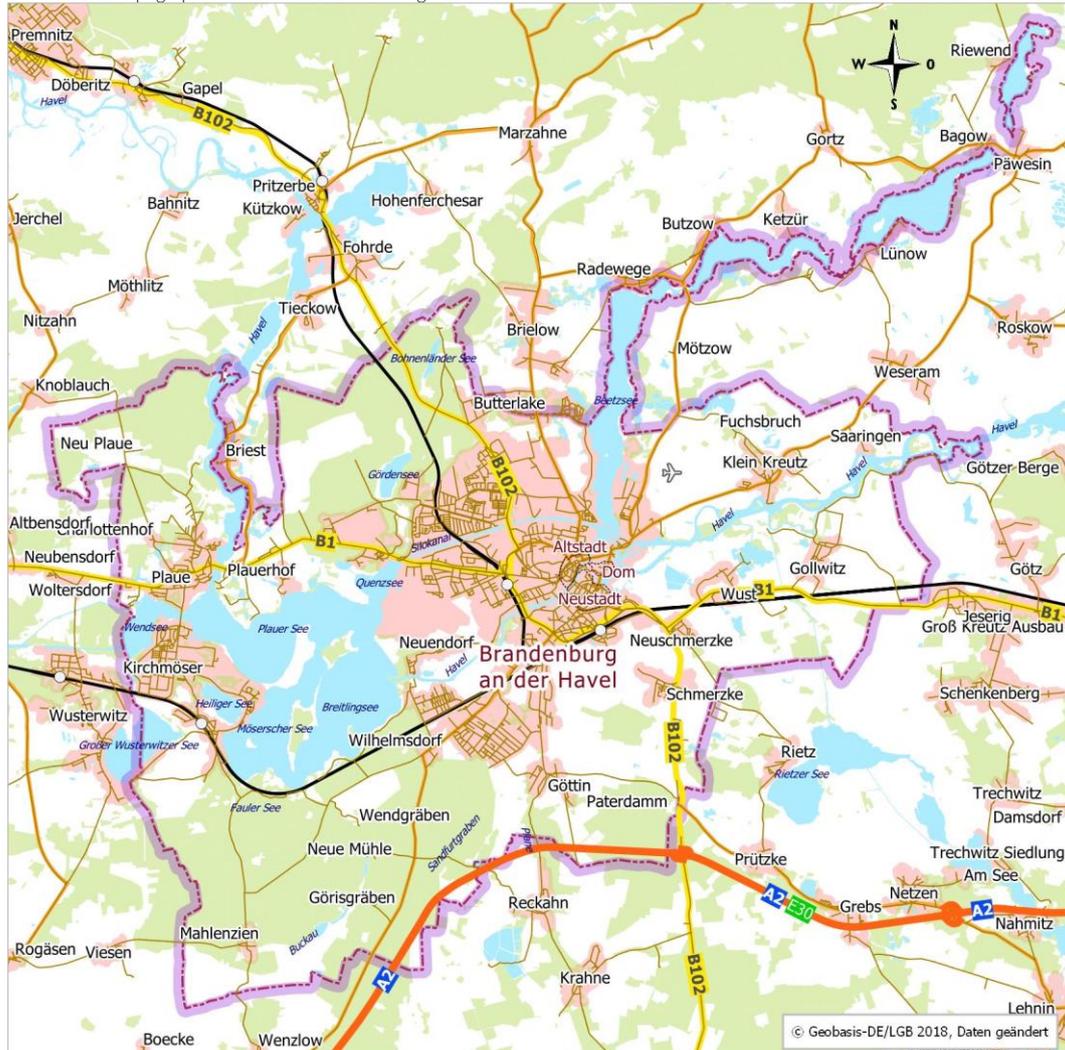
Die Stadt Brandenburg an der Havel liegt im Westen des Landes Brandenburg, ca. 40 km westlich der Landeshauptstadt Potsdam und ca. 15 km entfernt von der Landesgrenze zum Bundesland Sachsen-Anhalt. Sie ist eine kreisfreie Stadt und befindet sich im weiteren Metropolraum (siehe dazu Abb. 105 – Seite 77). Im Landesentwicklungsplan ist sie als Oberzentrum eingestuft.

Abb. 4 Verwaltungsübersicht Land Brandenburg



Legende	
	Staatsgrenze
	Landesgrenze
	Kreisgrenze
	Amtsgrenze, Grenze einer amtsfreien Stadt oder Gemeinde
	BARNIM Landkreis
	Potsdam Landeshauptstadt
	Prenzlau Sitz der Kreisverwaltung
	Cottbus Kreisfreie Stadt
	Jüterbog Amtsfreie Stadt oder Gemeinde
	Rhinow Amtsbezeichnung

Abb. 5 Topographische Karte zu Brandenburg an der Havel



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 12/2022): 229,7 km²

mittlere Höhenlage: 32,5 m über NHN

Einwohner (Stand 12/2022): 74.025

Bevölkerungsdichte: 322 EW/ km²

Nord-Südausdehnung: ca. 18 km

Ost-Westausdehnung: ca. 20 km

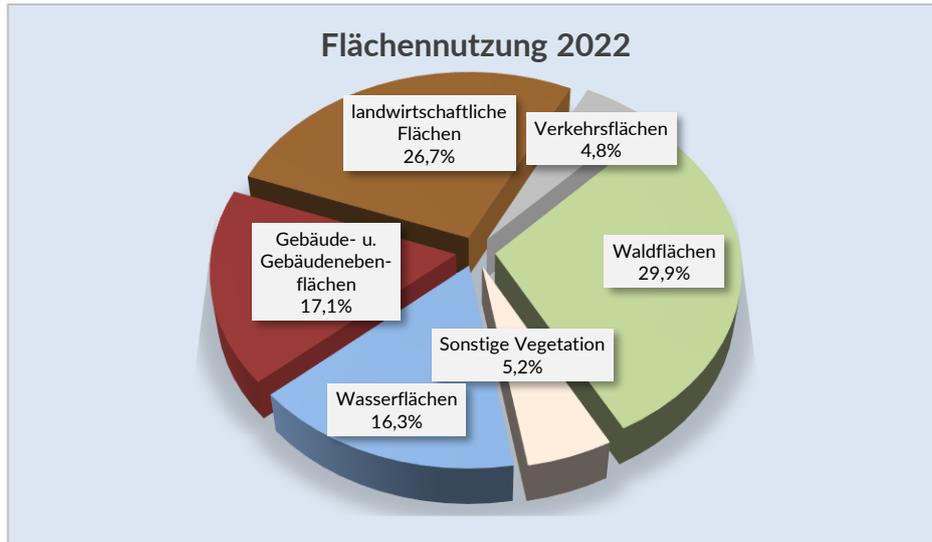
geographische Daten:
(Zentrum Brandenburg an der Havel)

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

ETRS 89: Rechtswert 3 34 250 Hochwert 58 09 340

Bei der Flächennutzung auf dem Stadtgebiet Brandenburg an der Havel dominieren die land- und forstwirtschaftlichen Flächen mit zusammen ca. 131,5 km² $\hat{=}$ 56,6 % der Gesamtfläche. Gefolgt von ca. 39,3 km² Gebäude- und Gebäudenebenflächen. Wasserflächen haben einen Anteil von 16,3 %, was einer Fläche von 37,5 km² entspricht. Damit ist Brandenburg an der Havel die wasserreichste Gemeinde im Land Brandenburg.

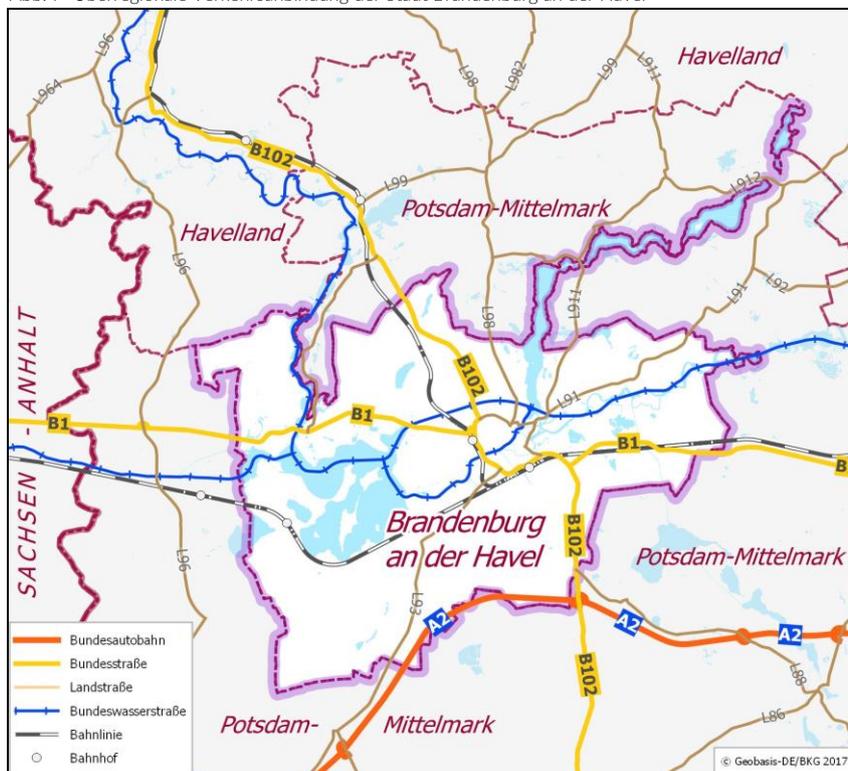
Abb. 6



Verkehrsanbindungen

Durch die am südlichen Rand von Brandenburg an der Havel vorbeiführende **Bundesautobahn 2** (Berliner Ring - 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.

Abb. 7 Überregionale Verkehrsanbindung der Stadt Brandenburg an der Havel



Die Stadt Brandenburg an der Havel wird in ihren heutigen Grenzen geprägt (siehe Abbildung 8) durch die

städtischen Lagen (= 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

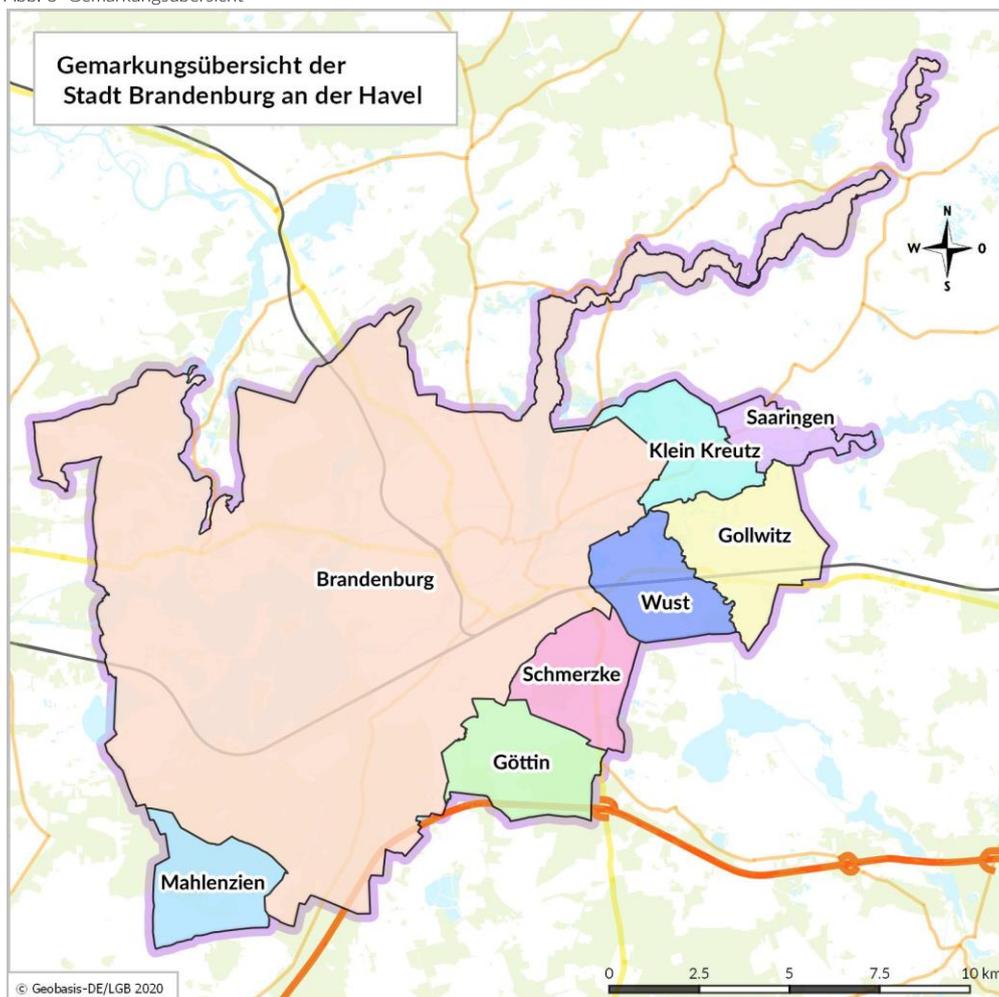
und die

dörflichen Lagen, dazu gehören:

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

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

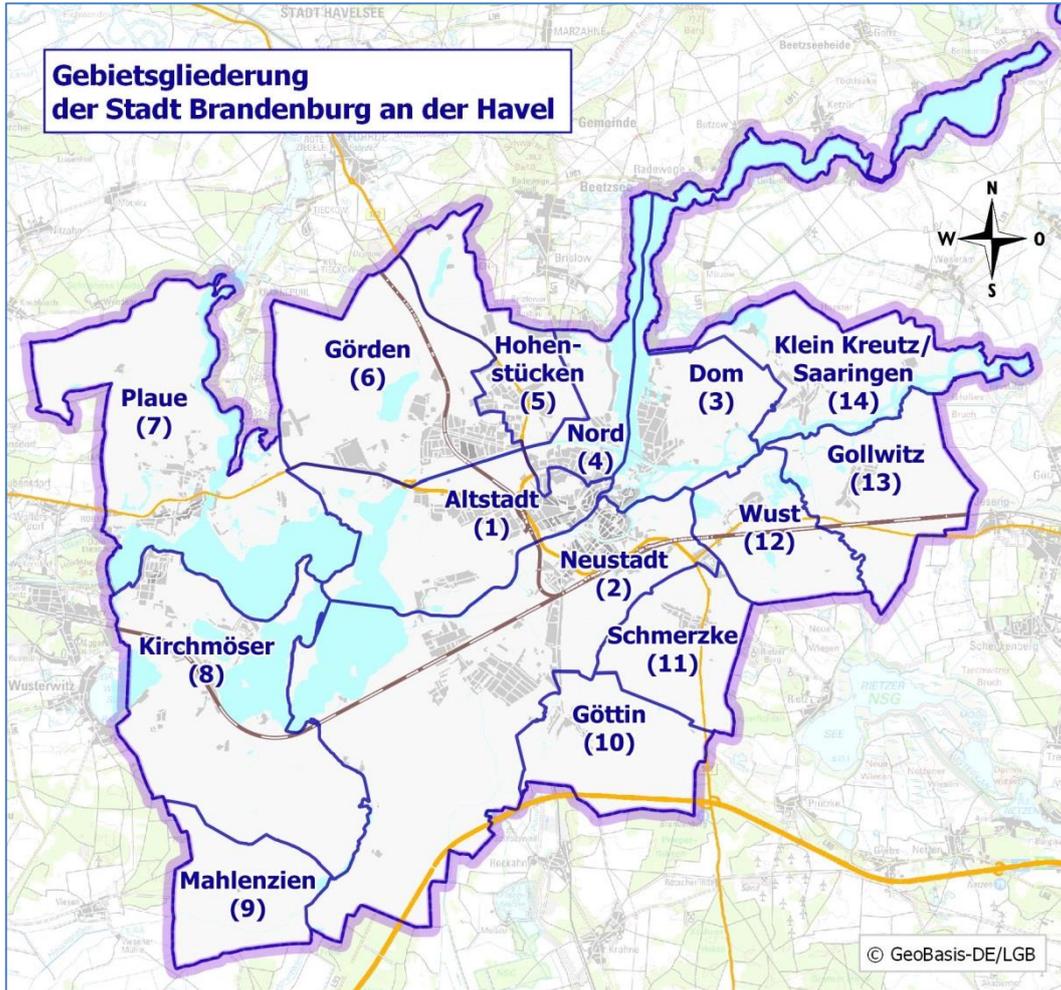
Abb. 8 Gemarkungsübersicht



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

Abb. 9 Gebietsgliederung mit Flächen- und Einwohnerangaben; Quelle: Fachgruppe Statistik und Wahlen (Einwohnermelderegister)



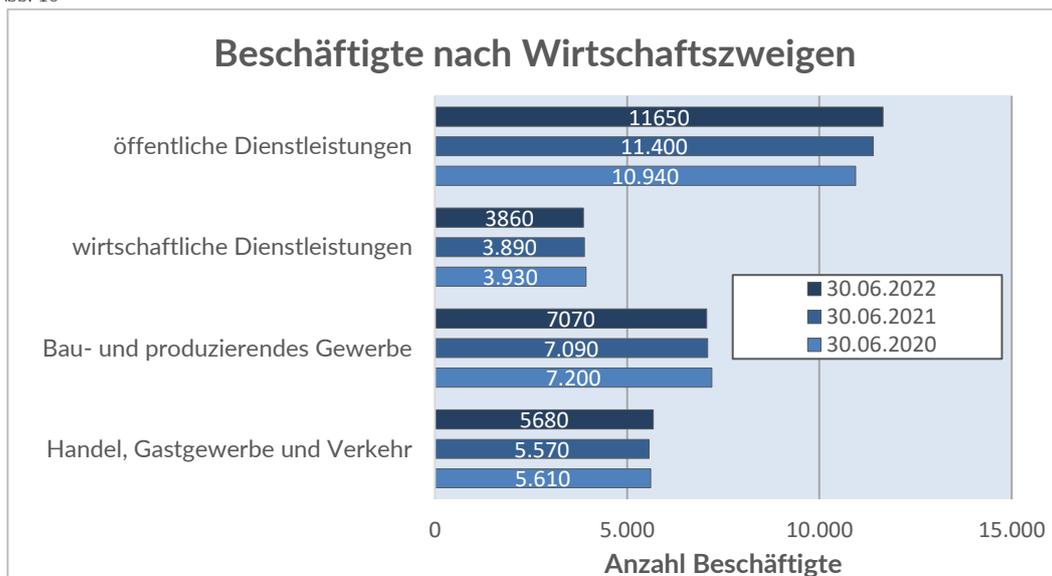
Gebiets-Nr.	Gebietsname	Gebietsfläche in km ²	Einwohner zum	
			31.12.2021	31.12.2022
1	Altstadt	16,3	14.299	14.513
2	Neustadt	42,1	20.277	20.696
3	Dom	18,5	2.107	2.125
4	Nord	6,8	8.929	9.100
5	Hohenstücken	8,9	7.613	7.889
6	Görden	19,7	9.222	9.363
7	Plaue	28,6	2.651	2.638
8	Kirchmöser	26,9	3.628	3.606
9	Mahlenzien	9,0	108	113
10	Götting	10,5	830	825
11	Schmerzke	8,9	1.373	1.432
12	Wust	8,9	368	379
13	Gollwitz	12,0	481	482
14	Klein Kreuz/ Saaringen	12,5	861	864
gesamt		229,7	72.747	74.025

3.2 Wirtschaftliche Strukturdaten, Kultur, Bildung und Forschung

3.2.1 Wirtschaftsstruktur

Die wirtschaftliche Situation der Stadt wird durch folgende Zahlen verdeutlicht: Zum 30.06.2022 waren 30.388 Menschen (zum 30.06.2021: 30.110) in der Stadt Brandenburg an der Havel sozialversicherungspflichtig beschäftigt. Nachfolgende Abbildung zeigt die Entwicklung der Anzahl der sozialversicherungspflichtig beschäftigten Arbeitnehmer in vier Wirtschaftszweigen der Jahre 2020-2022 auf.

Abb. 10

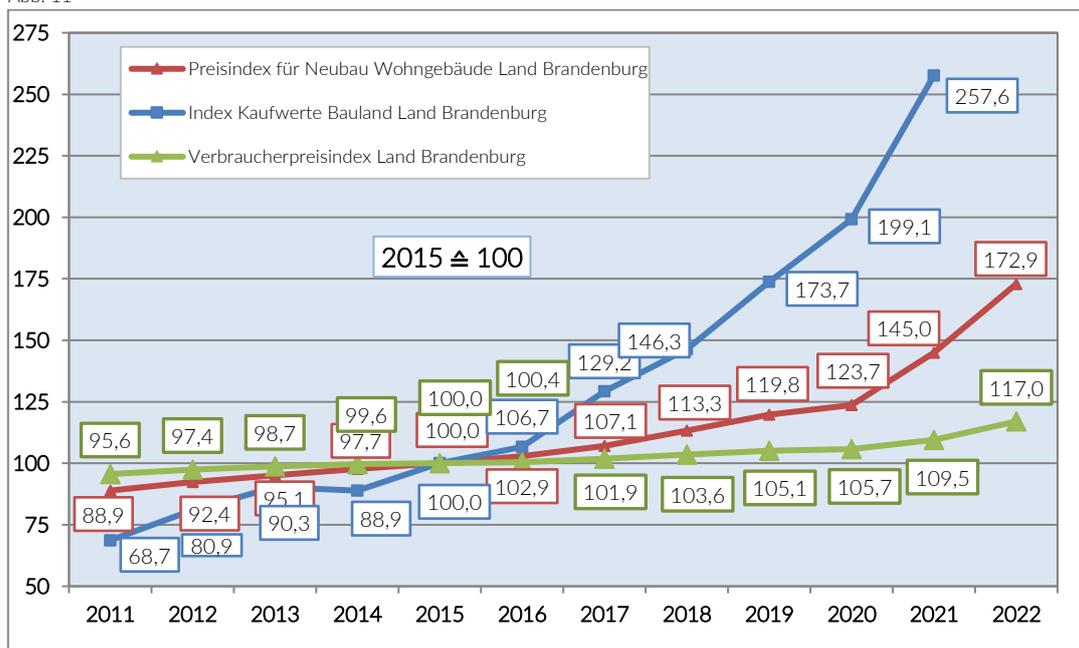


Quelle: © Statistik der Bundesagentur für Arbeit

3.2.2 Preisindizes Land Brandenburg

Der Baupreisindex, der Verbraucherpreisindex und der Index der Kaufwerte für Bauland im Land Brandenburg sind wichtige Indikatoren für den Grundstücksmarkt.

Abb. 11



Quelle: www.statistik-berlin-brandenburg.de

Die Angaben zum Index Kaufwerte Bauland 2022 lagen bei Redaktionsschluss noch nicht vor

3.2.3 Baugenehmigungen und Wohngebäudebestand

In der Abbildung 12 werden die Anzahl der Baugenehmigungen für Wohngebäude der letzten fünf Jahre in Bezug auf das Land Brandenburg und die Stadt Brandenburg an der Havel aufgezeigt. Veranschaulichend wird der Wohngebäudebestand in der Stadt Brandenburg an der Havel dem gegenüber gestellt.

Abb. 12

Merkmal	Berichtszeitraum	Land Brandenburg		Stadt Brandenburg an der Havel		Wohngebäude Bestand Stadt Brandenburg an der Havel (darunter Gebäude mit 1 und 2 Wohnungen)
		Genehmigte neue Wohngebäude	darunter Gebäude mit 1 und 2 Wohnungen	Genehmigte neue Wohngebäude	darunter Gebäude mit 1 und 2 Wohnungen	
Genehmigte neue Wohngebäude	2018	6.867	6.414	97	93	13.315 (9.117)
	2019	6.764	6.165	112	88	13.409 (9.217)
	2020	6.751	6.237	117	102	13.510 (9.317)
	2021	7.040	6.411	109	88	13.608 (9.409)
	2022	6.585	6.000	82	62	*

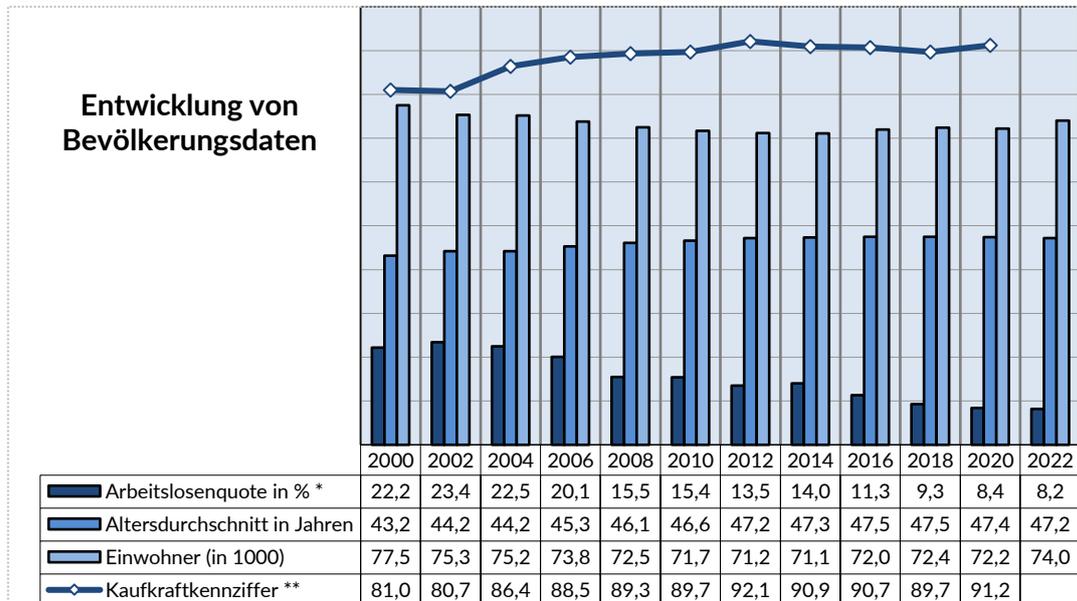
Quelle: <https://www.statistik-berlin-brandenburg.de> und Fachgruppe Statistik und Wahlen der Stadt Brandenburg an der Havel;

* Daten für 2022 lagen bei Redaktionsschluss noch nicht vor

3.2.4 Bevölkerungsdaten

Im nachfolgenden Diagramm werden seit 2000 die Bevölkerungszahl, der Altersdurchschnitt, die Arbeitslosenquote und die Kaufkraftkennziffer der Stadt Brandenburg an der Havel dargestellt.

Abb. 13



* 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. Hier die Kaufkraftkennziffern für den Einzelhandel (Index = 100, Bundesdurchschnitt) – Quelle: GfK Geo Marketing GmbH; Daten für 2022 lagen bei Redaktionsschluss noch nicht vor.

Das Datenmaterial wurde durch die Fachgruppe Statistik und Wahlen der Stadt Brandenburg an der Havel zur Verfügung gestellt.

3.2.5 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 im Stadtbild zu erkennen.

3.2.5.1 Geschichtliche Eckdaten aus der Chronik der Stadt

Abb. 14

ab 500	Besiedlung des Gebietes an der Niederhavel
928/929	Eroberung der Brandenburg (auf der heutigen Domininsel) durch den ersten deutschen König Heinrich I.
1157	Albrecht der Bär übernimmt die Macht und wird der "Markgraf zu Brandenburg"
1170	Ersterwähnung der alten Stadt Brandenburg (Altstadt)
1196	Ersterwähnung der neuen Stadt Brandenburg (Neustadt)
1314/15	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

3.2.5.2 Brandenburg an der Havel - heute

Abb. 15

1990 bis 1999	Beginn der Sanierung der historischen Stadtkerne; Ansiedlung der Heidelberger Druckmaschinen AG; Ansiedlung des Oberlandesgerichts, der Generalstaatsanwaltschaft des Landes Brandenburg, des Grundstücks- und Vermögensamtes des Landes Brandenburg, Landesamtes für Immissionsschutz; Gründung der Fachhochschule
2000 bis 2009	Eröffnung des Freizeit- und Spaßbads "Marienbad"; Eröffnung des Cultur Congress Centrums "CCC"; Neubau der Luckenberger Brücke, der Havelbrücke (Plaue) und der Seegartenbrücke (Kirchmöser); Neubau der Feuerwehr und Rettungsleitstelle; Sanierung und Umbau des ehemaligen Dominikanerklosters zum „Archäologischen Landesmuseum Brandenburg“; Eröffnung der Sankt-Annen-Galerie

<p>2010 bis 2022</p>	<p>Eröffnung des Gesundheitszentrums am Hauptbahnhof; Fertigstellung der Umgestaltung des Verkehrsknotenpunktes Nicolaiplatz; Fertigstellung des Umbaus des Hauptbahnhofes einschließlich Vorplatzes; von April bis Oktober 2015 - BUGA in Brandenburg an der Havel; Eröffnung der Medizinischen Hochschule Brandenburg Theodor Fontane; Ansiedlung des Bundesamtes für Auswärtige Angelegenheiten 2021</p>
-------------------------------------	--

3.2.6 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 16 – Seite 17).

Ein weiteres Planungsinstrument ist das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (INSEK). Als informelles Planungsinstrument ersetzt das INSEK jedoch keine vertiefenden Fachplanungen und -konzepte, teilräumlichen Konzepte oder maßnahmebezogene Umsetzungsplanungen. Vielmehr bündelt es die übergeordneten Ziele und Kernaussagen aus den Fachplanungen und dient somit als ganzheitliche Strategie als Basis abgestimmten Handelns und zur Anpassung an aktuelle und künftige Bedarfe. Im Jahr 2018 wurde das INSEK für die Stadt Brandenburg an der Havel fortgeschrieben (2006 Masterplan/ INSEK beschlossen; 2012 – Fortschreibung, 2018 – Fortschreibung).

3.2.6.1 Förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet

Seit dem 29.06.1993 war für die Innenstadt der Stadt Brandenburg an der Havel durch eine Satzung ein Sanierungsgebiet förmlich festgelegt. Das Sanierungsgebiet erstreckte sich über weite Teile der Altstadt, des neustädtischen Zentrums und der Dominsel. Mit Satzungsbeschluss 179/2021 wurde die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Innenstadt" zum 31.12.2021 aufgehoben.

3.2.6.2 Stadtumbauegebiete

Anliegen des Bund-Länder-Programms „Stadtumbau“ / „Wachstum und nachhaltige Entwicklung“ ist es, Innenstädte und erhaltenswerte Stadtquartiere durch gezielte Aufwertungsmaßnahmen zu stärken sowie städtische Wohnungsmärkte durch den Abriss leerstehender, dauerhaft nicht mehr nachgefragter Wohnungen zu stabilisieren. Das Programm reagiert damit auf den anhaltenden Bevölkerungsrückgang in vielen Städten, der in der Vergangenheit zu stadtstrukturellen Problemen und hohen Wohnungsleerständen geführt hat. In Brandenburg an der Havel konnte seit 2002 ein erfolgreicher Stadtumbauprozess vollzogen werden, der sich aktuell in einer Stabilisierung des gesamtstädtischen Wohnungsmarktes und einer deutlichen Attraktivitätssteigerung der Stadt zeigt. Gleichwohl wird der demographische Wandel voranschreiten, was auch künftig eine Fortsetzung des Stadtumbauprozesses erforderlich macht. Handlungsgrundlagen sind insbesondere das Integrierte Stadtentwicklungskonzept sowie die Stadtumbaustrategie.

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 30.05.2018 die Fortschreibung des „Integrierten Stadtentwicklungskonzepts“ INSEK beschlossen (Beschluss-Nr. 79/2018). Das INSEK 2018 ist die Fortschreibung des Masterplans / INSEK 2012 und dient dazu, fachlich übergreifend langfristige Zielvorstellungen und Strategien für die Entwicklung der Stadt Brandenburg an der Havel und ihrer Ortsteile zu entwickeln und deren Umsetzung zu koordinieren.

Aufbauend auf dem INSEK konkretisiert die „Stadtumbaustategie“ die Ziele des Stadtumbaus. Die „Stadtumbaustategie“ wurde 2018 u.a. aufgrund der Neuausrichtung des Förderprogrammes „Stadtumbau“ ebenfalls fortgeschrieben und von der Stadtverordnetenversammlung am 27.06.2018 (Beschluss-Nr. 102/2018) beschlossen.

In diesen gesamtstädtischen Konzepten 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.

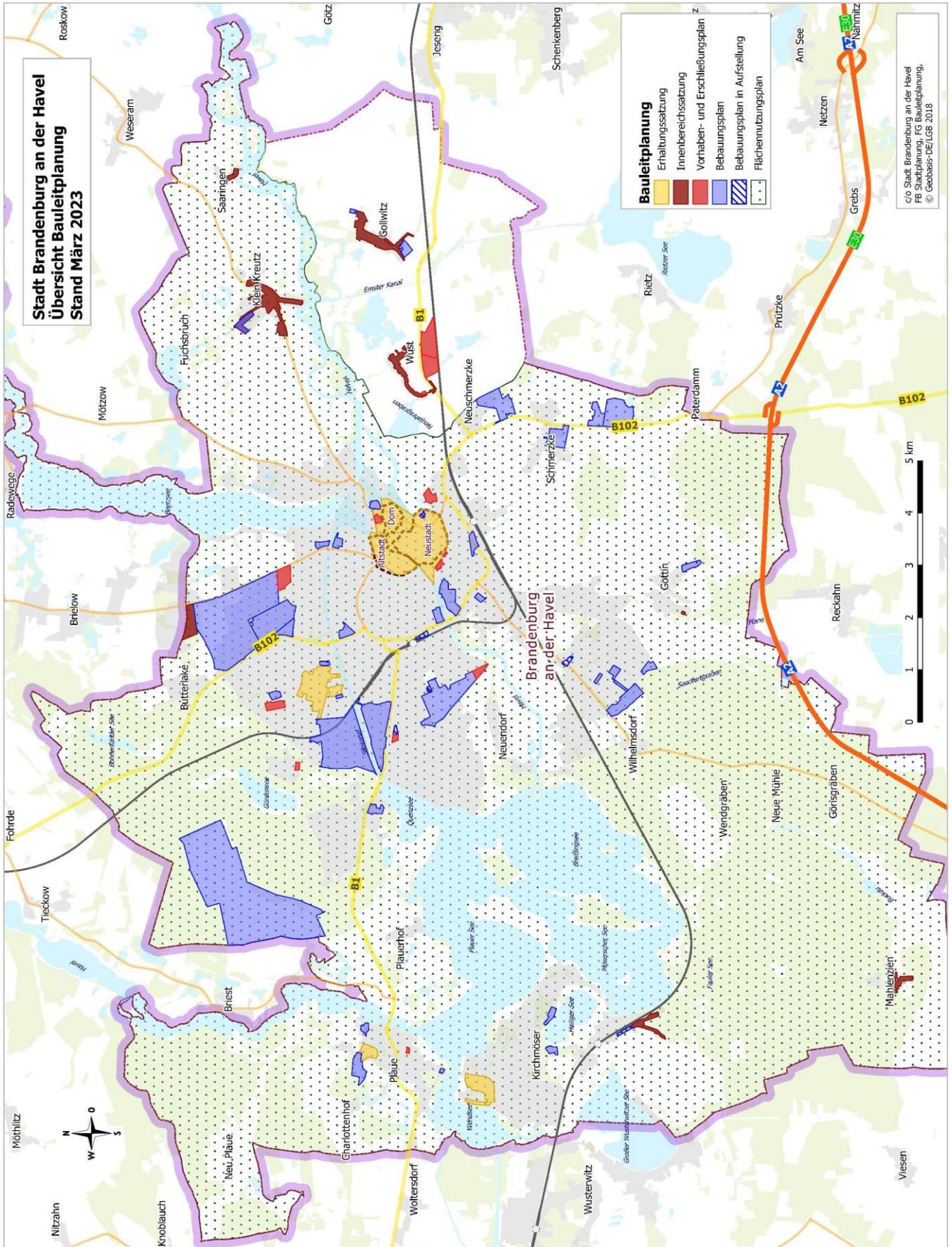
In den definierten Schwerpunktgebieten des Stadtumbaus sollen Maßnahmen durchgeführt werden, die durch das Förderprogramm „Stadtumbau“ / „Wachstum und nachhaltige Entwicklung“ mit den Programmteilen „Rückbau“, „Aufwertung“ sowie „Sanierung, Sicherung und Erwerb von Altbauten“ und „Rückführung der städtischen Infrastruktur“ finanziert werden. In den als Umstrukturierungsgebiet verorteten Stadtquartieren erfolgt vorrangig der Rückbau von Wohneinheiten und städtischer Infrastruktur, wo hingegen in den Konsolidierungsgebieten Maßnahmen aus den Programmteilen „Aufwertung“ und/oder „Sanierung, Sicherung, Erwerb von Altbauten“ umgesetzt werden.

Die Durchführung der geförderten Stadtumbaumaßnahmen erfolgt in der Stadt Brandenburg an der Havel auf der Grundlage von städtebaulichen Verträgen nach § 11 BauGB (Stadtumbauverträge) mit den jeweiligen Eigentümern bzw. Fördermittelempfängern.

Grundstücke, für die Stadtumbauverträge abgeschlossen worden sind, unterliegen besonderen Bedingungen, die entsprechend der jeweiligen Vertragsinhalte (z. B. Rückbauverpflichtungen, Regelungen zur Nachnutzung, Verichtsregelungen auf Entschädigungsansprüche nach den §§ 39 ff BauGB) gesondert im Rahmen der Wertermittlung berücksichtigt werden müssen.

In den Jahren 2003 bis 2022 wurden gesamtstädtisch 3.770 Wohnungseinheiten als geförderte Stadtumbaumaßnahme abgerissen.

Abb. 16 Übersicht Bauleitplanung



3.2.7 Bildung, Kultur und Gesundheitswesen

Von großer Bedeutung für Brandenburg an der Havel und der umliegenden Region sind die vorhandenen Schulen und weiterführenden Bildungseinrichtungen. Hierzu zählen zurzeit insbesondere:

Abb. 17

Art der Schule	Anzahl bzw. Fachrichtung
Grundschulen	12
Förderschulen	3
Oberschulen	5
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. Katharinen-Kirche, die St. Gotthardtkirche, die St. Nikolaikirche, die Stadtmauer mit den vier noch erhaltenen Stadttortürmen. Diese historischen Baudenkmäler in Verbindung mit der reizvollen Lage an bzw. in der Nähe der Havel und den vielen Seen bieten den Wissbegierigen und den Erholungssuchenden eine Vielfalt an Möglichkeiten.

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 Cultur Congress Centrum (CCC), die Museen und die Fouqué-Bibliothek vervollständigen das kulturelle Angebot.

Neben einer Vielzahl von Arztpraxen, Physiotherapien, Gesundheitszentren, Pflegeeinrichtungen und weiteren medizinischen Einrichtungen gibt es auf dem Gebiet der Stadt Brandenburg an der Havel folgende Kliniken/ Krankenhäuser:

Abb. 18

Klinik/ Krankenhaus	Schwerpunkt
Universitätsklinikum Brandenburg an der Havel	Krankenhaus mit Schwerpunktversorgung für Brandenburg an der Havel und Umgebung
Caritas-Klinik St. Marien	Geriatrie
Asklepios Fachklinikum Brandenburg	Neurologie, Psychiatrie, Kinder- und Jugendpsychiatrie
VAMED Klinik Hohenstücken	Neuropädiatrie
Vitalis Brandenburg	Ambulante Rehabilitationsklinik – Orthopädie, Traumatologie

4. Übersicht über die Umsätze

Die den nachfolgenden Auswertungen zu Grunde liegenden Daten wurden der Kaufpreissammlung mit Stand 15.02.2023 entnommen. Das bedeutet, dass alle Verträge, die bis zu diesem Zeitpunkt für das Berichtsjahr 2022 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. 19

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

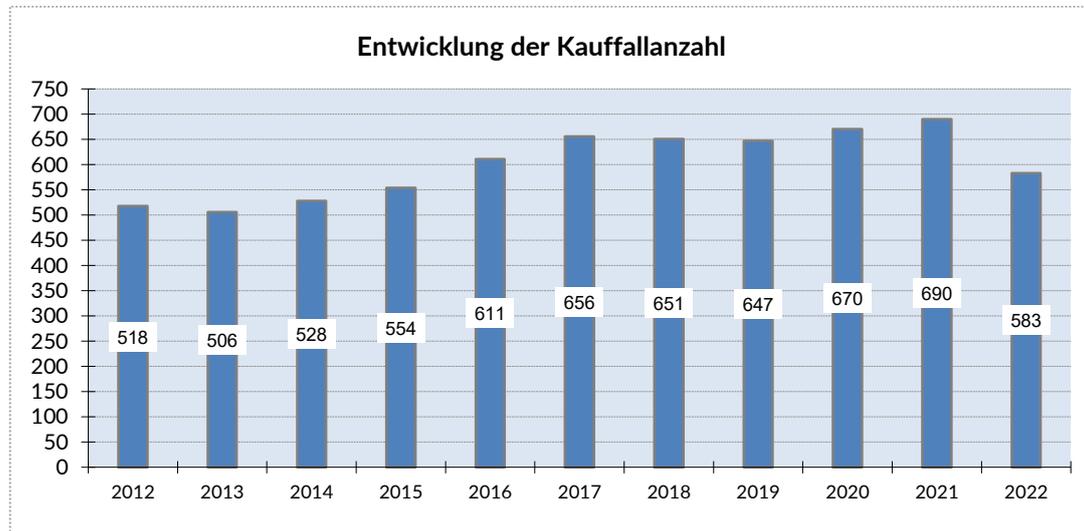
Untersuchungen bzw. Angaben zu **Grundstücken mit Wasserlage** werden anhand nachfolgender Merkmale unterschieden:

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

4.1 Vertragsvorgänge

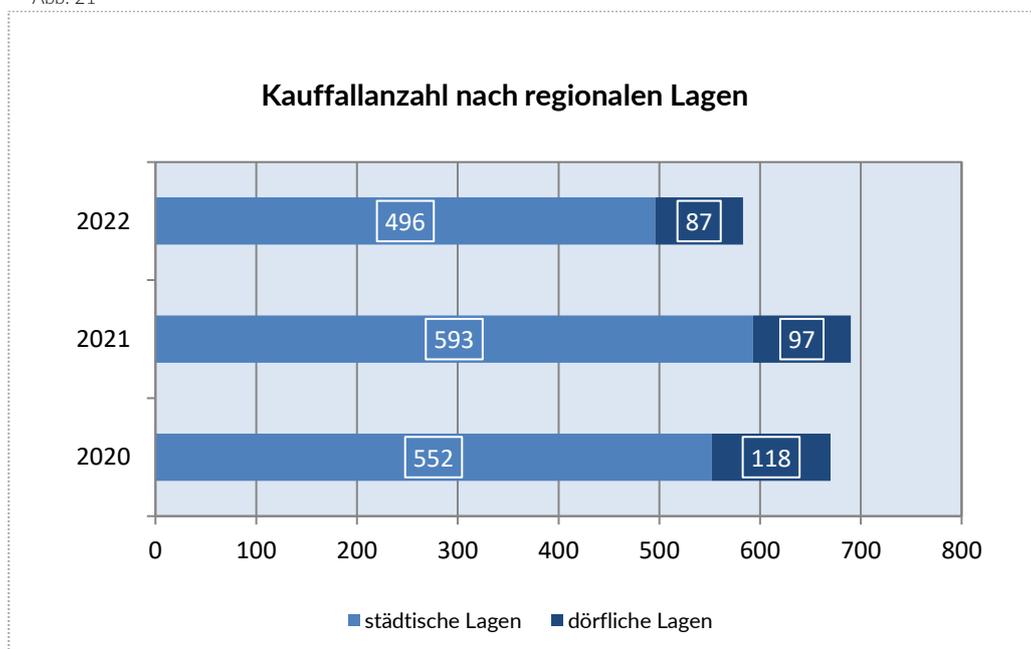
Für das Jahr 2022 wurden dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte **583 Kauffälle (KF)** zugeleitet. Dies stellt einen Rückgang von 15,5 % gegenüber 690 Kauffällen aus dem Jahr 2021 dar. In den 583 Kauffällen sind keine Schenkungen enthalten. Die Anzahl der Kauffälle je 1000 Einwohner lag im Jahre 2022 bei 7,9 gegenüber 9,5 im Jahre 2021.

Abb. 20



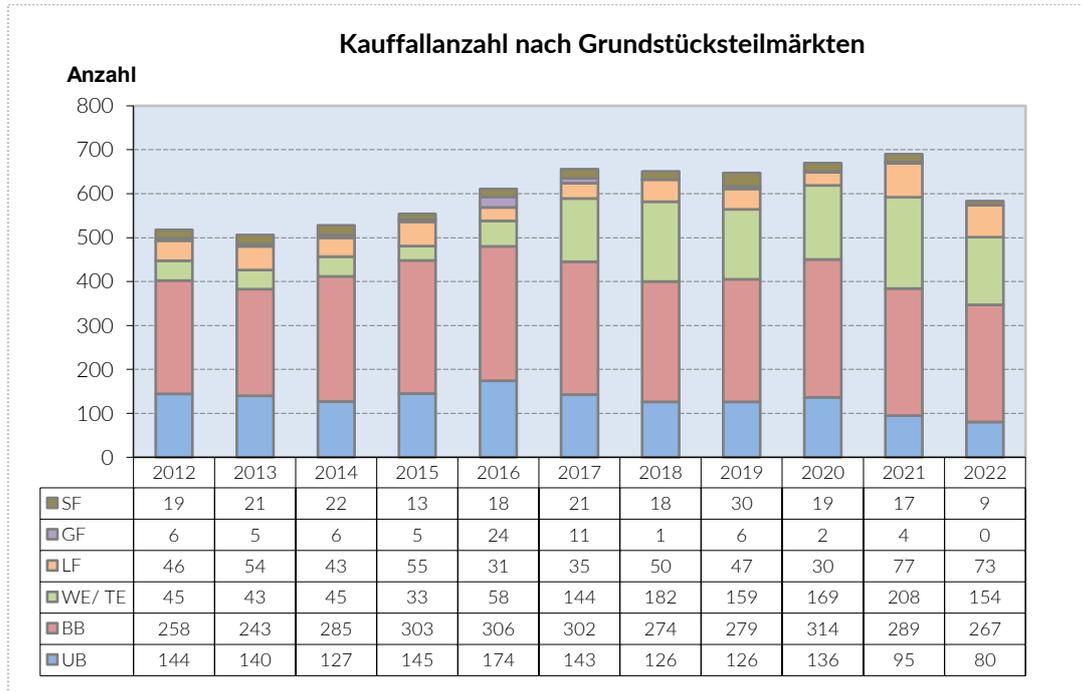
Von den 583 Kauffällen des Jahres 2022 entfallen 496 auf die städtischen und 87 auf die dörflichen Lagen.

Abb. 21



In der Abbildung 22 werden jahrgangsweise die Vertragsabschlüsse der letzten Jahre, gegliedert nach Grundstücksteilmärkten, dargestellt.

Abb. 22

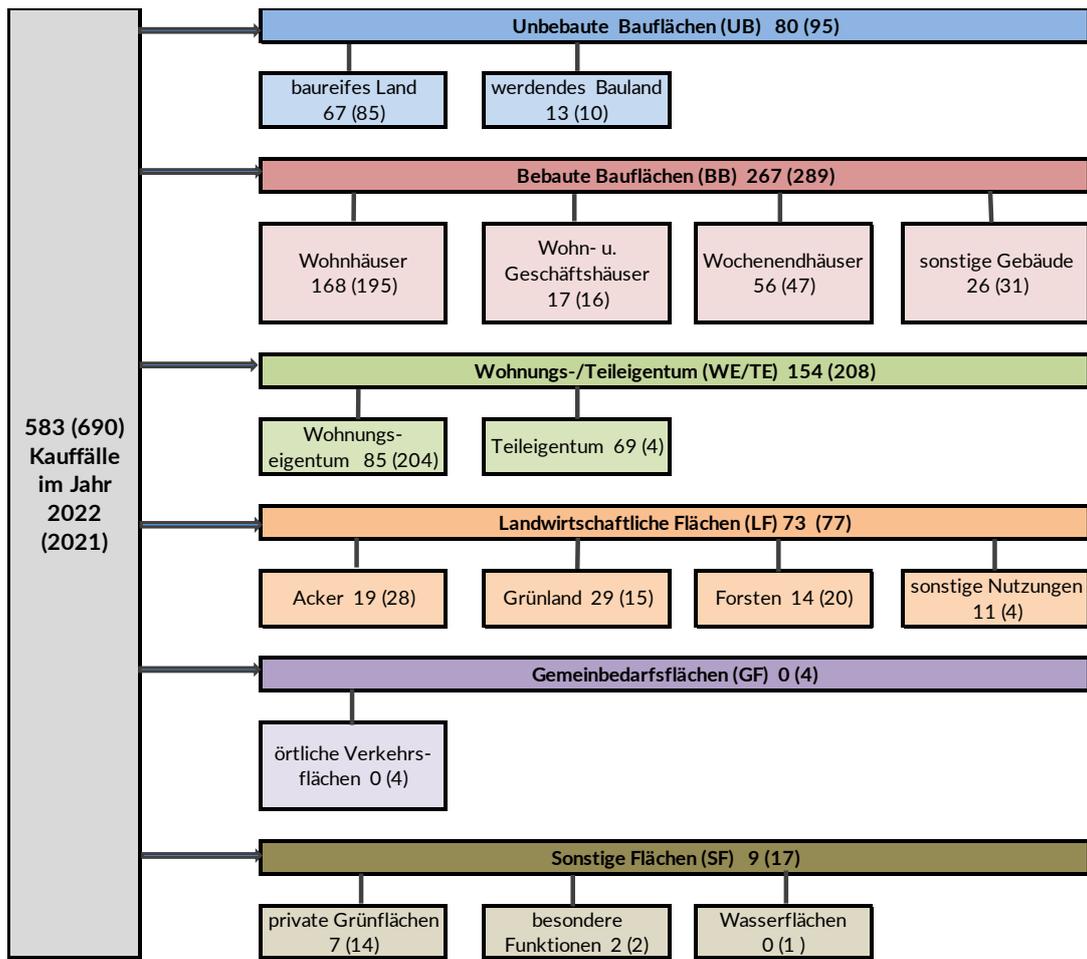


Anteilmäßig dominiert nach wie vor die Grundstücksart der bebauten Bauflächen mit 267 Kauffällen. Gefolgt von dem Markt des Wohnungs- und Teileigentums mit 154 Kauffällen. Der Markt der unbebauten Kauffälle ist rückläufig mit nunmehr 80 Kauffällen. Leicht gesunken sind die landwirtschaftlichen Kauffälle mit 73. Die anderen Teilmärkte spielen mit 9 Kauffällen eine untergeordnete Rolle auf dem Grundstücksmarkt.

4.1.1 Gliederung der Kauffälle nach Grundstücksarten

In der Abbildung 23 werden die Kauffälle entsprechend der Grundstücksarten und ihrer speziellen Grundstückseinstufung aufgeschlüsselt. (Zahlenangaben = Anzahl der Kauffälle)

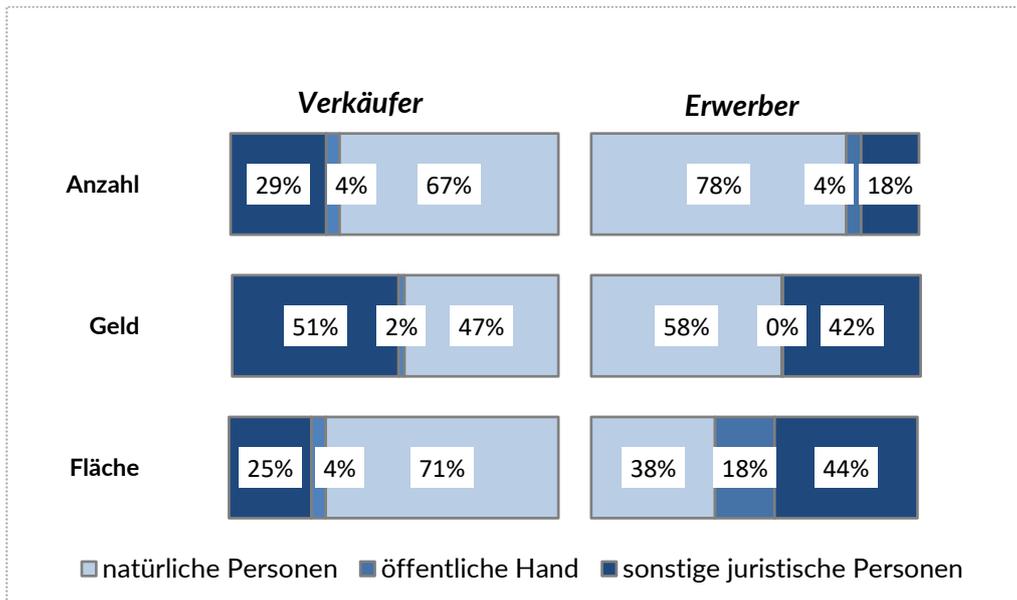
Abb. 23 Angaben des Vorjahres in ()



4.1.2 Marktteilnehmer

Für die 583 Kauffälle des Jahres 2022 ergibt sich folgende Marktbeteiligung bei der Anzahl der Kauffälle (Anzahl), dem Geldumsatz (Geld) und dem Flächenumsatz (Fläche):

Abb. 24



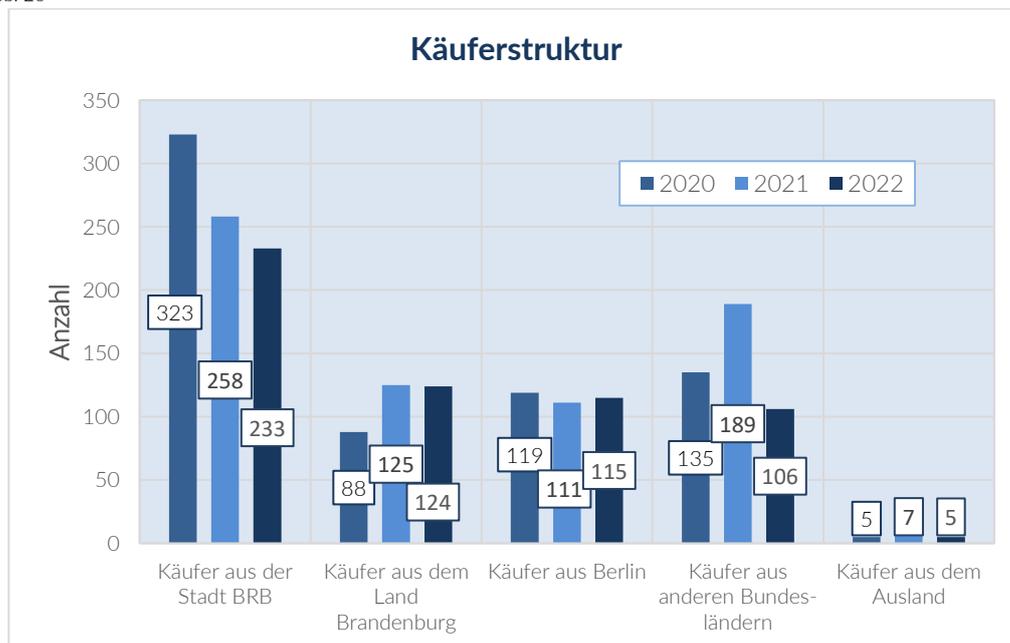
4.1.3 Käuferstruktur

Seit dem Jahr 2019 wird die Käuferstruktur auf Basis der Adressangaben im jeweiligen Kaufvertrag mit nachfolgenden Kriterien erfasst und aufbereitet:

Abb. 25

	Käufer aus der Stadt BRB		Käufer aus dem Land Brandenburg		Käufer aus Berlin		Käufer aus anderen Bundesländern		Käufer aus dem Ausland	
	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022
UB	51	48	23	9	10	8	10	15	1	0
BB	138	114	44	37	66	70	40	41	1	5
WE/TE	20	47	19	31	30	34	134	42	5	0
LF, GF, SF	49	24	39	47	5	3	5	8	0	0
gesamt	258	233	125	124	111	115	189	106	7	5
% von der Gesamtkauffallanzahl	37,4%	40,0%	18,1%	21,3%	16,1%	20,0%	27,4%	18,2%	1,0%	1,0%

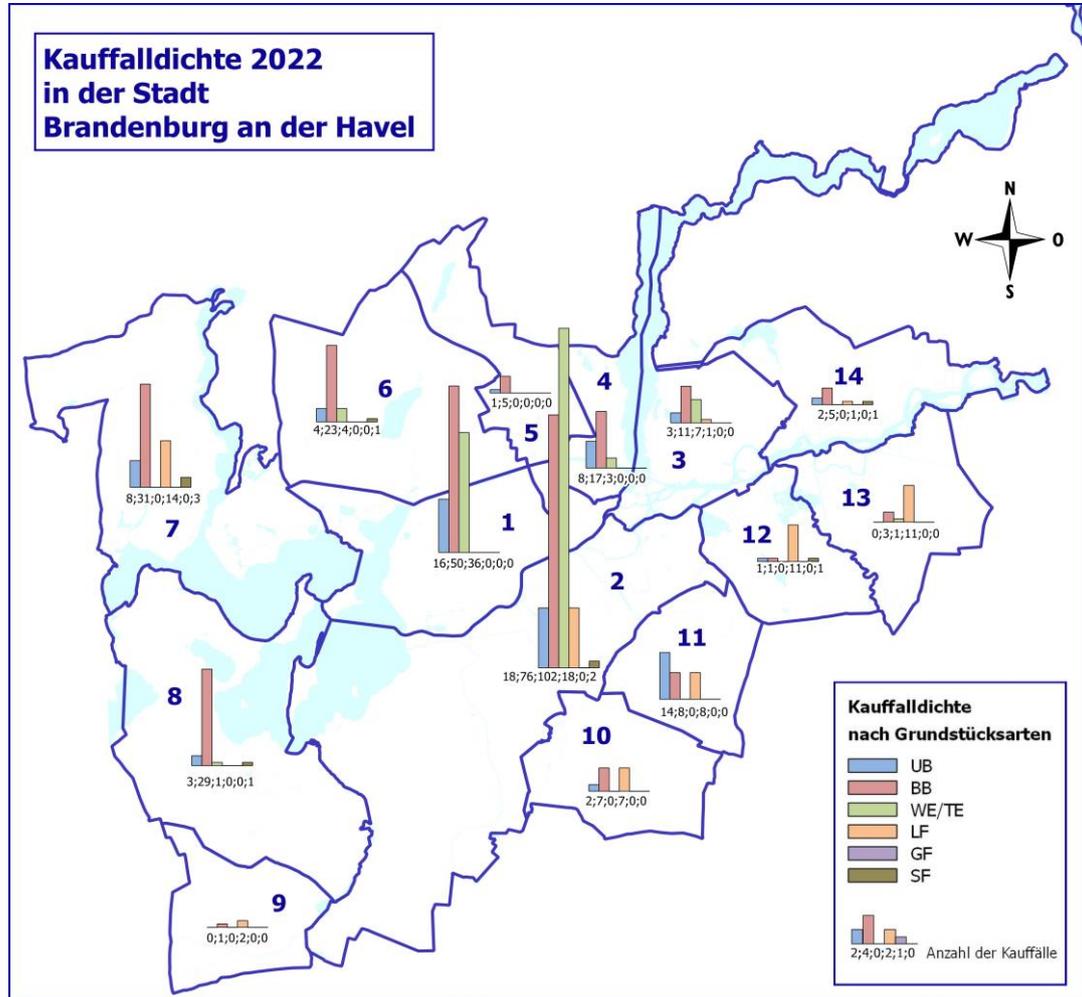
Abb. 26



4.1.4 Kauffalldichte

In der Abbildung 27 sind auf Grundlage der Gebietsgliederung die Anzahl der Kauffälle (Kaufalldichte) nach Grundstücksarten und die summarischen Geld- und Flächenumsätze dargestellt.

Abb. 27



Gebiets-Nr.	Gebiets-name	KF UB		KF BB		KF WE/TE		KF LF		KF GF		KF SF	
		Geld	Fläche	Geld	Fläche	Geld	Fläche	Geld	Fläche	Geld	Fläche	Geld	Fläche
1	Altstadt	16 5.386.936 € 151.646 m ²	50 40.762.412 € 182.878 m ²	36 5.749.735 € ---	0 0 € 0 m ²	0 0 € 0 m ²	0 0 € 0 m ²	0 0 € 0 m ²	0 0 € 0 m ²	0 0 € 0 m ²	0 0 € 0 m ²	0 0 € 0 m ²	0 0 € 0 m ²
2	Neustadt	18 1.568.919 € 11.519 m ²	76 39.570.880 € 84.224 m ²	102 13.697.736 € ---	18 132.036 € 177.649 m ²	0 0 € 0 m ²	0 0 € 0 m ²	2 61.900 € 7.473 m ²	0 0 € 0 m ²	2 61.900 € 7.473 m ²			
3	Dom	3 59.600 € 995 m ²	11 6.452.350 € 19.289 m ²	7 2.853.000 € ---	1 2.000 € 1.839 m ²	0 0 € 0 m ²	0 0 € 0 m ²	0 0 € 0 m ²	0 0 € 0 m ²	0 0 € 0 m ²	0 0 € 0 m ²	0 0 € 0 m ²	0 0 € 0 m ²
4	Nord	8 800.140 € 4.488 m ²	17 9.145.850 € 48.971 m ²	3 322.000 € ---	0 0 € 0 m ²	0 0 € 0 m ²	0 0 € 0 m ²	0 0 € 0 m ²	0 0 € 0 m ²	0 0 € 0 m ²	0 0 € 0 m ²	0 0 € 0 m ²	0 0 € 0 m ²
5	Hohenstücken	1 332.500 € 19.000 m ²	5 4.230.250 € 41.865 m ²	0 0 € ---	0 0 € 0 m ²	0 0 € 0 m ²	0 0 € 0 m ²	0 0 € 0 m ²	0 0 € 0 m ²	0 0 € 0 m ²	0 0 € 0 m ²	0 0 € 0 m ²	0 0 € 0 m ²
6	Görden	4 327.885 € 6.642 m ²	23 6.056.218 € 22.121 m ²	4 614.000 € ---	0 0 € 0 m ²	0 0 € 0 m ²	0 0 € 0 m ²	1 24.500 € 2.174 m ²	0 0 € 0 m ²	0 0 € 0 m ²	0 0 € 0 m ²	1 24.500 € 2.174 m ²	1 24.500 € 2.174 m ²
7	Plaue	8 2.030.330 € 14.351 m ²	31 5.495.100 € 23.404 m ²	0 0 € ---	14 74.551 € 133.880 m ²	0 0 € 0 m ²	0 0 € 0 m ²	0 0 € 0 m ²	0 0 € 0 m ²	0 0 € 0 m ²	0 0 € 0 m ²	3 32.000 € 4.242 m ²	3 32.000 € 4.242 m ²
8	Kirchmöser	3 294.620 € 5.502 m ²	29 11.536.255 € 142.938 m ²	1 149.000 € ---	0 0 € 0 m ²	0 0 € 0 m ²	0 0 € 0 m ²	1 170 € 34 m ²	0 0 € 0 m ²	0 0 € 0 m ²	0 0 € 0 m ²	1 170 € 34 m ²	1 170 € 34 m ²

Ge- biets- -Nr.	Gebiets- name	KF UB Geld Fläche	KF BB Geld Fläche	KF WE/TE Geld Fläche	KF LF Geld Fläche	KF GF Geld Fläche	KF SF Geld Fläche
9	Mahlenzien	0 0 € 0 m²	1 224.400 € 1.400 m²	0 0 € ---	2 10.458 € 9.960 m²	0 0 € 0 m²	0 0 € 0 m²
10	Göttin	2 36.200 € 1.332 m²	7 840.950 € 7.170 m²	0 0 € ---	7 91.144 € 124.882 m²	0 0 € 0 m²	0 0 € 0 m²
11	Schmerzke	14 822.939 € 33.885 m²	8 6.249.604 € 46.843 m²	0 0 € ---	8 439.158 € 632.984 m²	0 0 € 0 m²	0 0 € 0 m²
12	Wust	1 32.880 € 1.450 m²	1 450.000 € 779 m²	0 0 € ---	11 595.576 € 193.379 m²	0 0 € 0 m²	1 2.000 € 252 m²
13	Gollwitz	0 0 € 0 m²	3 1.006.000 € 2.983 m²	1 220.500 € ---	11 157.295 € 111.071 m²	0 0 € 0 m²	0 0 € 0 m²
14	Klein Kreutz/ Saa- ringen	2 224.620 € 1.422 m²	5 1.396.500 € 3.545 m²	0 0 € ---	1 4.392 € 9.040 m²	0 0 € 0 m²	1 1.000 € 415 m²
ge- samt		80 11.917.569 € 252.232 m²	267 133.416.769 € 628.410 m²	154 23.605.971 € ---	73 1.506.610 € 1.394.684 m²	0 0 € 0 m²	9 121.570 € 14.590 m²

Die Kauffälle von 2022, aufgeschlüsselt nach **Grundstücksarten** und **regionaler Verteilung**, ergeben folgendes Bild:

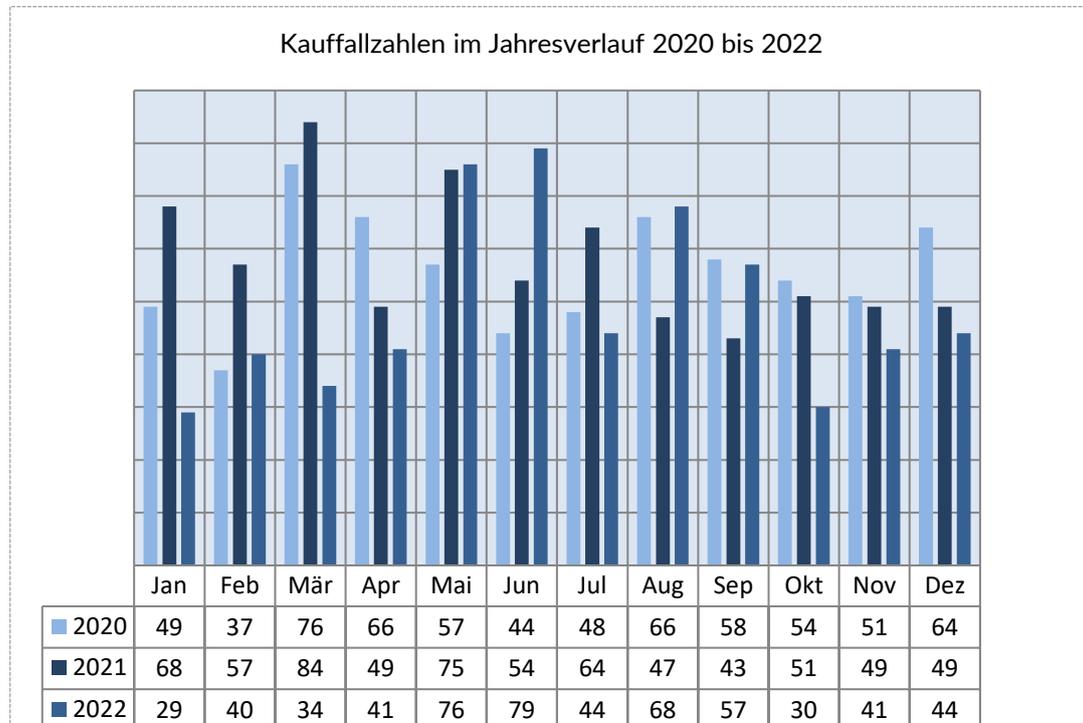
Abb. 28

Grundstücksart	Anzahl KF gesamt		Anzahl KF für städtische Lagen		Tendenz zu 2021	Anzahl KF für dörfliche Lagen		Tendenz zu 2021
	2021	2022	2021	2022		2021	2022	
UB	95	80	80	61	↓	15	19	↑
BB	289	267	254	242	→	35	25	↓
WE/ TE	208	154	207	153	↓	1	1	→
LF	77	73	37	33	↓	40	40	→
GF	4	0	1	0	↓	3	0	↓
SF	17	9	14	7	↓	3	2	↓
gesamt	690	583	593	496	↓	97	87	↓

4.1.5 Die Entwicklung der Kauffallzahlen im Jahresverlauf

Im Jahr 2022 wurden in den jeweiligen Monaten zwischen 29 und 79 Kauffälle (2021 - 43 bis 84 Kauffälle) registriert. Der Juni war mit 79 Kauffällen der Monat mit der höchsten Anzahl an Kaufvertragsabschlüssen.

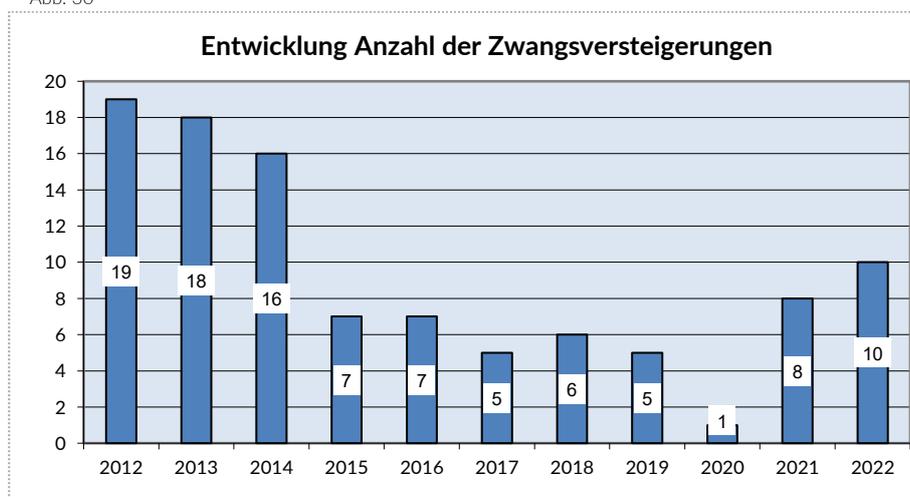
Abb. 29



4.1.6 Zwangsversteigerungen

Von den zuständigen Gerichten werden die Zuschläge in den Zwangsversteigerungsverfahren den Gutachterausschüssen übersandt. Im Jahr 2022 kamen zehn Kauffälle auf dem Wege der Zwangsversteigerung zu Stande.

Abb. 30



4.2 Geldumsatz

Im Berichtsjahr wurde im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses ein **Geldumsatz von 170,6 Mill. EUR** registriert. Das stellt einen Rückgang um rund **99,5 Mill. EUR** dar, was einem Minus von 36,8 % gegenüber dem Jahr 2021 entspricht.

Die Abbildung 31 stellt die Entwicklung des Geldumsatzes seit 2012 dar.

Abb. 31



Unter den 583 Kauffällen aus 2022 wurden zwei Kauffälle als Großinvestition registriert. Paketverkäufe lagen im Jahr 2022 keine vor.

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.

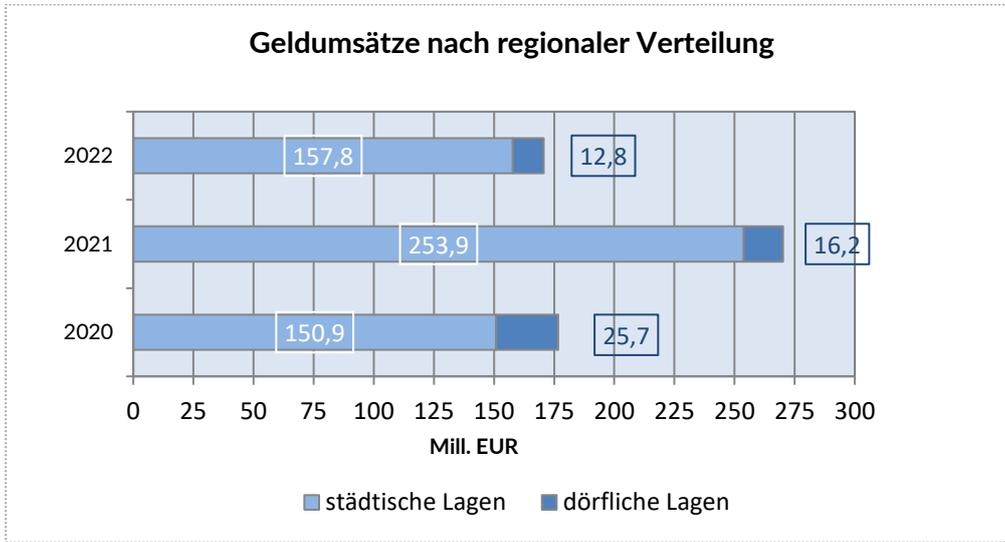
Eine Großinvestition liegt bei einem Kaufvertrag mit mehreren verkauften Objekten vor, welche eine wirtschaftliche Einheit darstellen (kein Paketverkauf).

Abb. 32

Art des Verkaufs	Grundstücksart	Anzahl Kauffälle		Summe Kaufpreis in Mill. EUR		Summe Fläche in ha	
		2021	2022	2021	2022	2021	2022
Großinvestition	BB	9	1	106,7	3,2	16,9	0,2
Großinvestition	UB	1	1	2,0	1,1	3,3	3,1
gesamt		10	2	108,7	4,3	20,2	3,3

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

Abb. 33



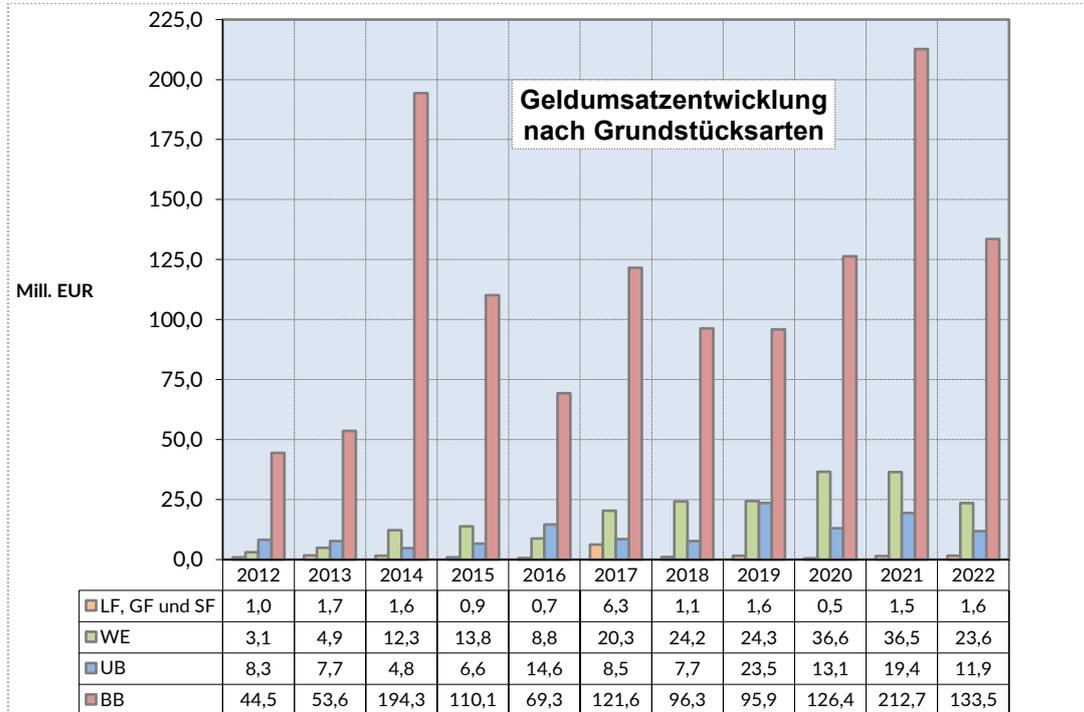
Die Entwicklung des Geldumsatzes 2022 im Vergleich zu 2021 ergibt anhand der regionalen Lagen und entsprechend der Grundstücksarten folgendes Bild:

Abb. 34

Grundstücksart	Geldumsatz in Mill. EUR		Städtische Lagen Geldumsatz in Mill. EUR		Tendenz zu 2021	Dörfliche Lagen Geldumsatz in Mill. EUR		Tendenz zu 2021
	2021	2022	2021	2022		2021	2022	
UB	19,4	11,9	12,4	10,8	↓	6,9	1,1	↓
BB	212,7	133,5	204,3	123,3	↓	8,4	10,2	↑
WE/ TE	36,5	23,6	36,4	23,4	↓	0,1	0,2	↑
LF	1,4	1,5	0,7	0,1	↓	0,7	1,3	↑
GF	0,01	0,0	0,00	0,0	→	0,01	0,0	↓
SF	0,09	0,1	0,08	0,2	↑	0,01	0,03	↑
gesamt	270,1	170,6	253,9	157,8	↓	16,2	12,8	↓

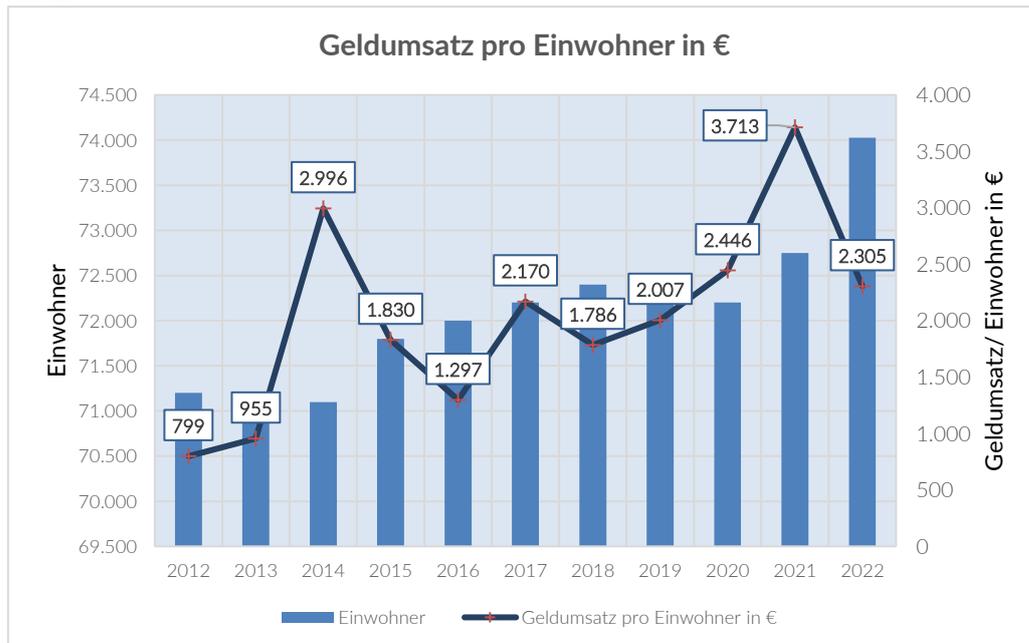
Das nachfolgende Diagramm stellt die Entwicklung des Geldumsatzes seit 2012 unterteilt nach Grundstücksarten dar. Dabei wurden die Grundstücksarten LF, GF und SF wegen des geringen Umsatzes zusammengefasst.

Abb. 35



Nachfolgend eine Darstellung, welche die Entwicklung des Geldumsatzes pro Einwohner und Jahr wiedergibt.

Abb. 36

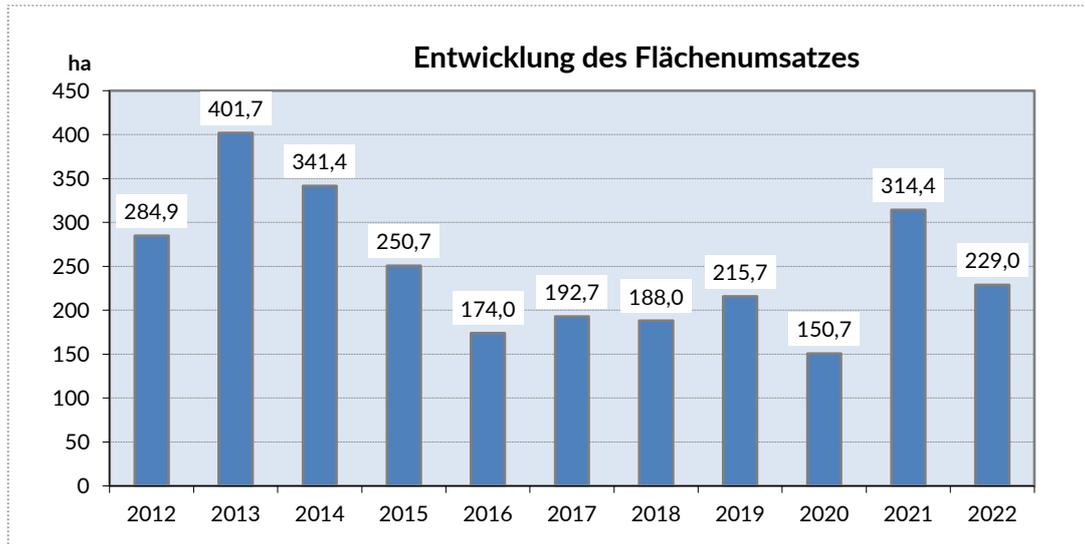


4.3 Flächenumsatz

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

Die Entwicklung des Flächenumsatzes seit 2012 wird aus nachfolgender Grafik deutlich.

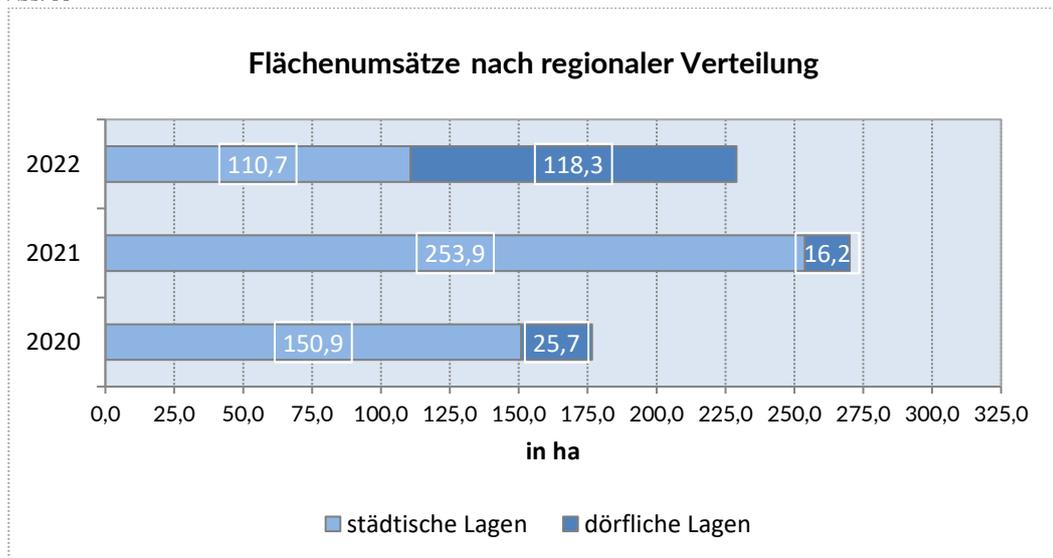
Abb. 37



Der Flächenumsatz ist mit 229,0 ha in 2022 gegenüber 314,4 ha im Vorjahr um 27 % gesunken.

Der Flächenumsatz 2022 gliedert sich entsprechend der Lagen wie folgt in:

Abb. 38



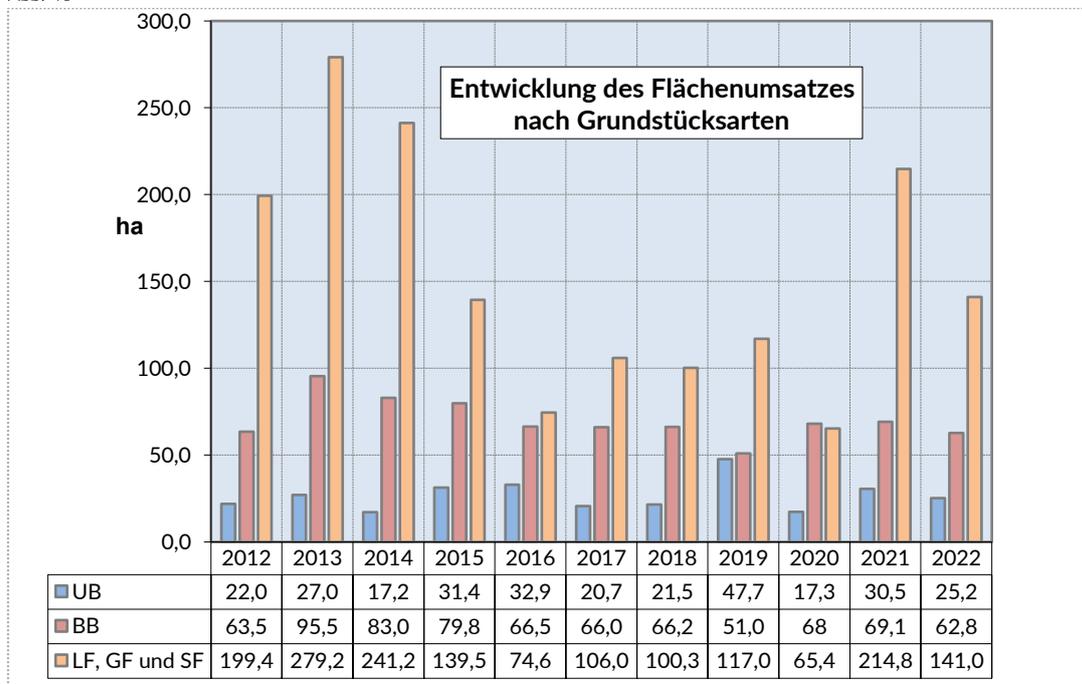
Die Entwicklung des Flächenumsatzes 2022 im Vergleich zu 2021 ergibt anhand der regionalen Lagen und entsprechend der Grundstücksarten folgendes Bild:

Abb. 39

Grundstücksart	Flächenumsatz in ha		Städtische Lagen Flächenumsatz in ha		Tendenz zu 2021	Dörfliche Lagen Flächenumsatz in ha		Tendenz zu 2021
	2021	2022	2021	2022		2021	2022	
UB	30,5	25,2	20,1	21,4	↗	10,4	3,8	↓
BB	69,1	62,8	65,2	56,6	↓	3,9	6,3	↑
WE/ TE	---	---	---	---	---	---	---	---
LF	212,9	139,5	116,1	31,3	↓	96,8	108,2	↑
GF	0,4	0,0	0,0	0,0	→	0,4	0,0	↓
SF	1,5	1,5	1,2	1,4	↑	0,3	0,07	↓
gesamt	314,4	229,0	202,6	110,7	↓	111,8	118,3	↗

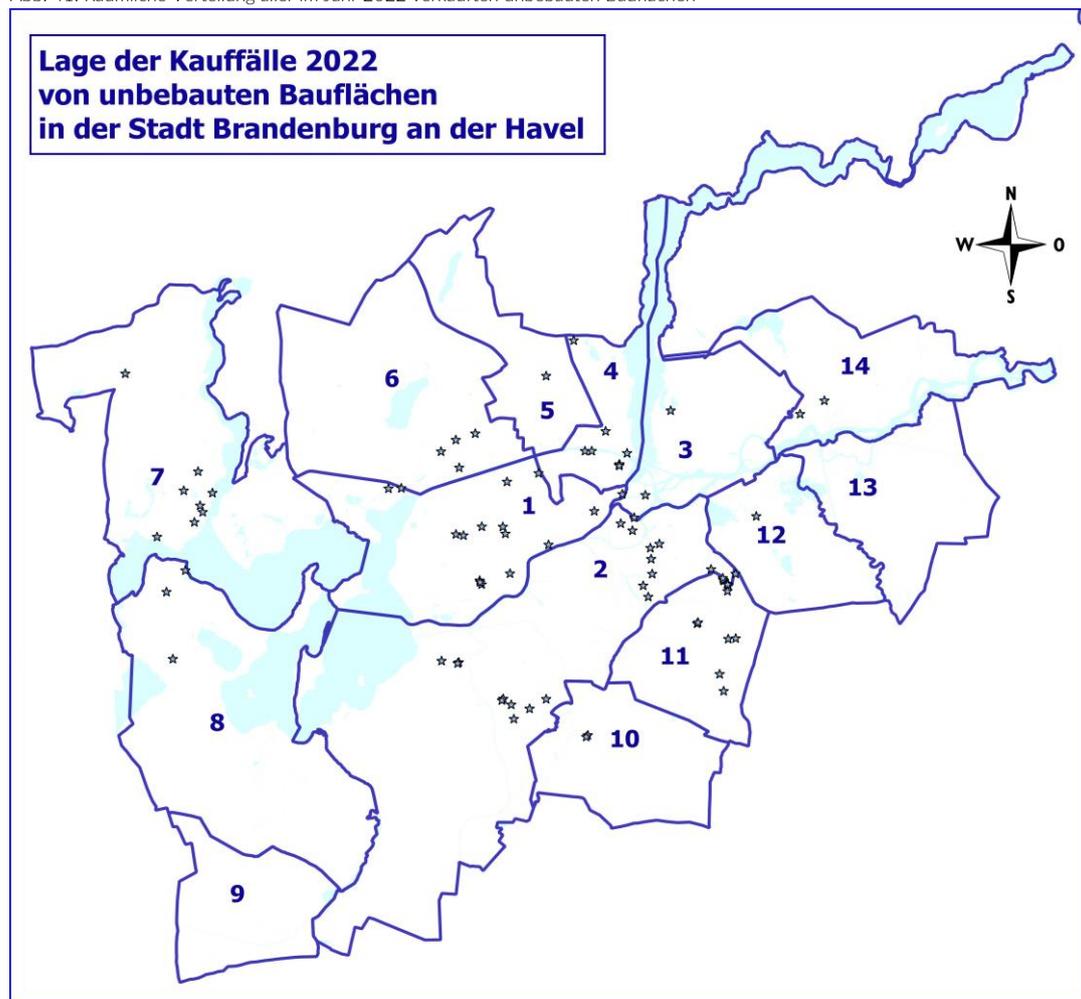
Die Abbildung 40 zeigt die Entwicklung des Flächenumsatzes ab 2012 unterteilt nach Grundstücksarten auf.

Abb. 40



4.4 Flächen- und Geldumsätze der unbebauten Bauflächen

Abb. 41: Räumliche Verteilung aller im Jahr 2022 verkauften unbebauten Bauflächen



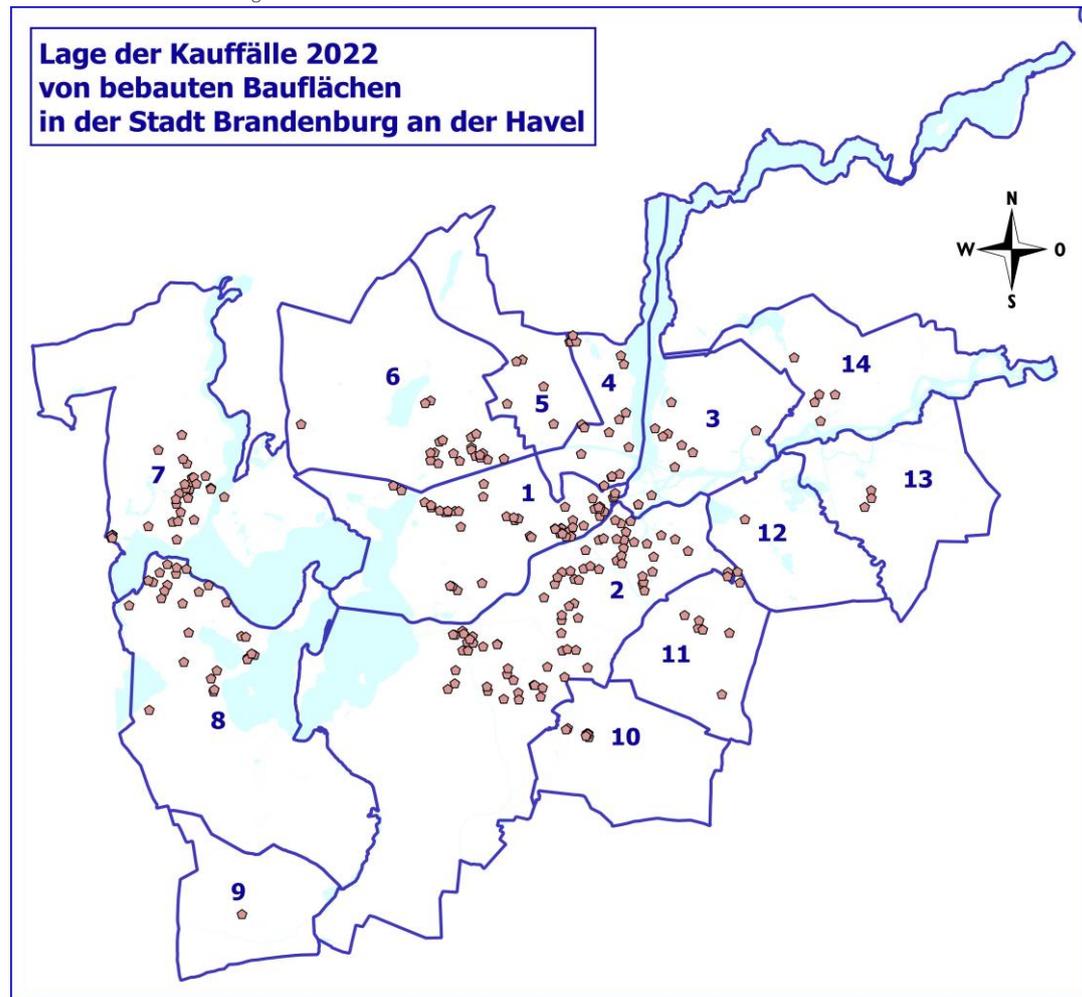
Folgende Flächen- und Geldumsätze ergeben sich für die Teilmärkte der unbauten Bauflächen:

Abb. 42: Flächen- und Geldumsätze der unbauten Grundstücke – Teilmärkte; Angaben des Vorjahres in ()

Teilmärkte UB	Anzahl der Verträge	Tendenz zu 2021	Flächenumsatz in ha	Änderung im Flächenumsatz zu 2021			Geldumsatz in Mill. EUR	Änderung im Geldumsatz zu 2021		
				absolut	%	Tendenz		absolut	%	Tendenz
individuelle Wohngrundstücke	44 (56)	↓	4,5 (13,4)	- 8,9	- 66,4	↓	3,7 (8,8)	- 5,1	- 57,9	↓
Mehrfamilien-Hausgrundstücke/gemischte Bauflächen	9 (14)	↓	1,8 (3,9)	- 2,1	- 53,8	↓	2,3 (5,3)	- 3,0	- 56,6	↓
gewerbliche Grundstücke	17 (15)	↑	18,3 (12,3)	+ 6,0	+ 48,8	↑	5,7 (4,9)	+ 0,8	+ 16,3	↑
Erholungsgrundstücke, sonstige Grundstücke	10 (10)	→	0,6 (0,9)	- 0,3	- 33,3	↓	0,2 (0,4)	- 0,2	- 50,0	↓
gesamt	80 (95)	↓	25,2 (30,5)	- 5,3	- 17,4	↓	11,9 (19,4)	- 7,5	- 38,6	↓

4.5 Flächen- und Geldumsätze der bebauten Bauflächen

Abb. 43: Räumliche Verteilung aller im Jahr 2022 verkauften bebauten Bauflächen



Folgende Flächen- und Geldumsätze ergeben sich für die Teilmärkte der bebauten Bauflächen:

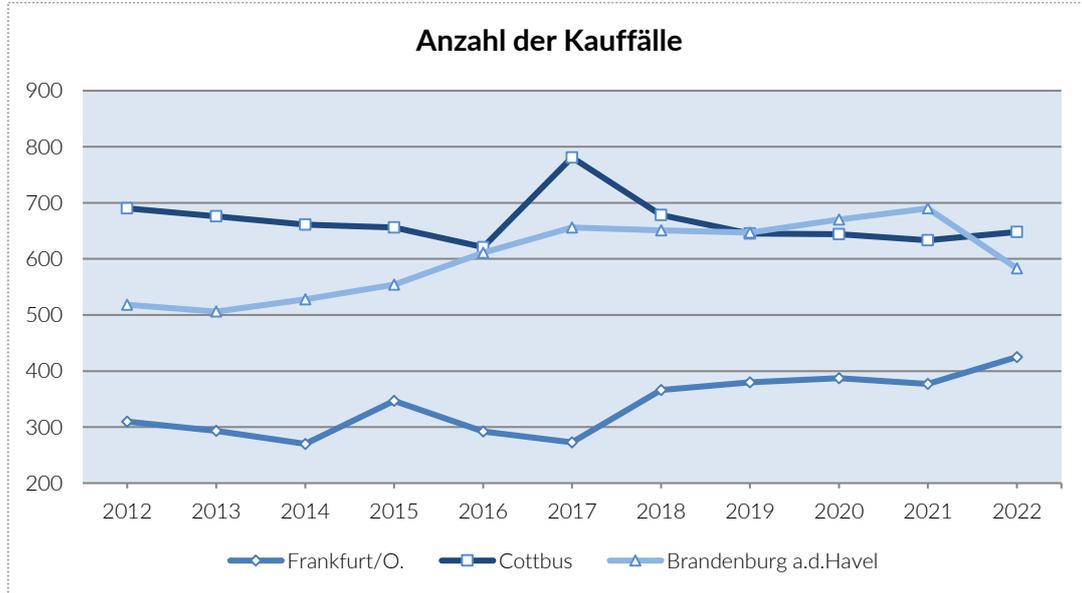
Abb. 44: Flächen- und Geldumsätze der bebauten Grundstücke - Teilmärkte; Angaben des Vorjahres in ()

Teilmärkte BB	KF 2022	Tenden- denz zu 2021	Flächen- umsatz 2022 in ha	Änderung im Flächenumsatz zu 2021			Geldumsatz 2022 in Mill. EUR	Änderung im Geldumsatz zu 2021		
				absolut	in %	Ten- denz		absolut	in %	Ten- denz
Ein-/Zweifamilien- und Reihenhäuser	129 (163)	↓	12,2 (13,9)	- 1,7	- 12,2	↓	40,2 (41,1)	- 0,9	- 2,2	→
Mehrfamilienhäuser/ Geschosswohnungs- bauten	39 (32)	↑	4,3 (2,4)	+ 1,9	+ 79,2	↑	43,1 (42,9)	+ 0,2	+ 2,9	→
Wohn- u. Geschäftshäuser, Bürogebäude	17 (15)	↑	6,6 (18,5)	- 11,9	- 64,3	↓	17,5 (101,5)	- 84,0	- 82,8	↓
gewerbliche und sonstige bebaute Grundstücke	26 (32)	↓	34,0 (30,3)	+ 3,7	+ 12,2	↑	28,5 (24,7)	+ 3,8	+ 15,4	↑
Wochenendhäuser	56 (47)	↑	5,7 (4,0)	+ 1,7	+ 42,5	↑	4,2 (2,5)	+ 1,7	+ 68,0	↑
gesamt	267 (289)	↓	62,8 (69,1)	- 6,3	- 9,1	→	133,5 (212,7)	- 79,2	- 37,2	↓

4.6 Übersicht der Umsatzentwicklungen mit vergleichbaren kreisfreien Städten

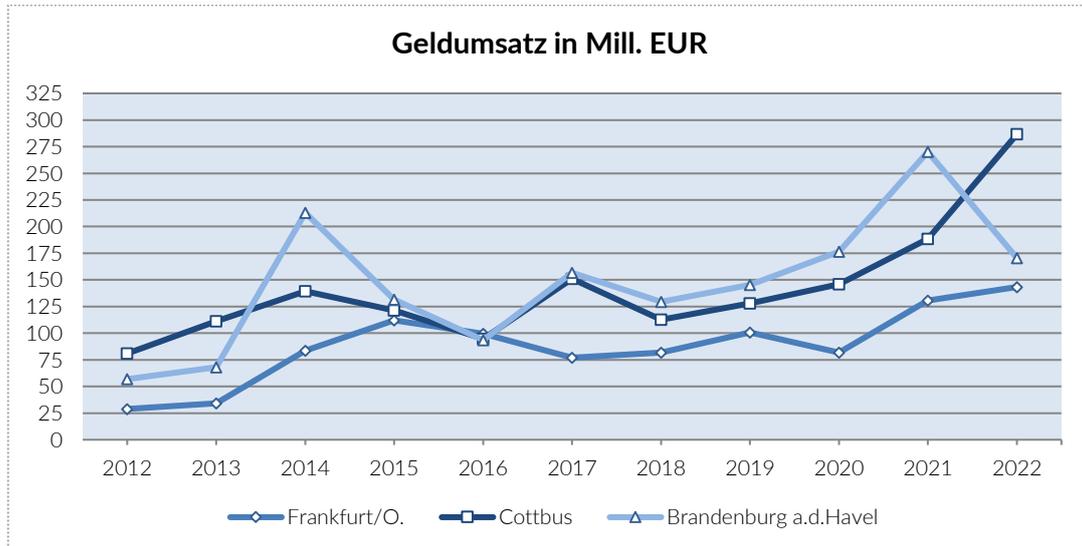
Im Land Brandenburg sind bezogen auf Einwohnerzahl, Größe und Status als kreisfreie Stadt die Städte Frankfurt (Oder) und Cottbus mit Brandenburg an der Havel vergleichbar.

Abb. 45



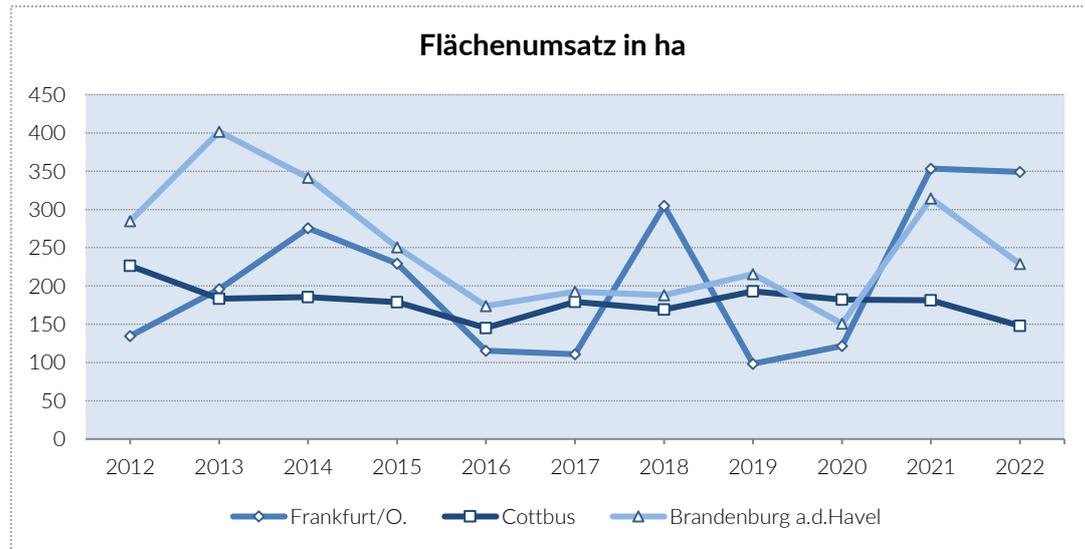
Das Jahr 2022 zeigt für Cottbus und Frankfurt (Oder) eine Steigerung bei der Kauffallanzahl gegenüber dem Vorjahr. In der Stadt Brandenburg an der Havel ist die Kauffallanzahl stark rückläufig.

Abb. 46



Der Geldumsatz im Jahr 2022 zeigt für Cottbus und Frankfurt (Oder) eine Steigerung gegenüber dem Vorjahr. In der Stadt Brandenburg an der Havel ist die Geldumsatz stark rückläufig.

Abb. 47



In 2022 ist der Flächenumsatz in Frankfurt (Oder) gleichbleibend und in Cottbus sowie Brandenburg an der Havel ist er zum Vorjahr gesunken.

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 sogenannten 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 2022 auf Grundlage der Bodenrichtwerte (BRW) zum Stichtag 01.01.2023 auf folgendem Niveau:

- ▶ *In den gewachsenen Siedlungsgebieten der städtischen Lage wurden 37 BRW ermittelt. Elf BRW haben eine Erhöhung erfahren; diese liegen in einer Spanne von 6 bis 17 %. Alle weiteren BRW wurden auf dem Vorjahresniveau bestätigt.*
Die BRW für Wohnbauflächen liegen zwischen 30,- bis 170,- EUR/m².
- ▶ *In den dörflichen Lagen wurden zwölf BRW ermittelt; alle BRW wurden erhöht; die Erhöhungen liegen zwischen 10 und 31 % zum Vorjahr*
Das BRW-Niveau der dörflichen Lagen liegt zwischen 30,- und 95,- EUR/m².
- ▶ *In den Wohnparksiedlungen (B-Plangebiete u. Ä.) wurden elf BRW ermittelt. Die elf BRW liegen in einer Spanne zwischen 110,- und 300,- EUR/m², dabei wurden vier BRW zwischen 5 und 14 % erhöht. Alle weiteren BRW wurden auf dem Vorjahresniveau bestätigt.*
- ▶ *Für kleine Wohnsiedlungen im Außenbereich wurden vier BRW ermittelt. Die BRW liegen jeweils bei 22,- EUR/m² und haben eine 10 %-ige Erhöhung zum Vorjahr erfahren.*

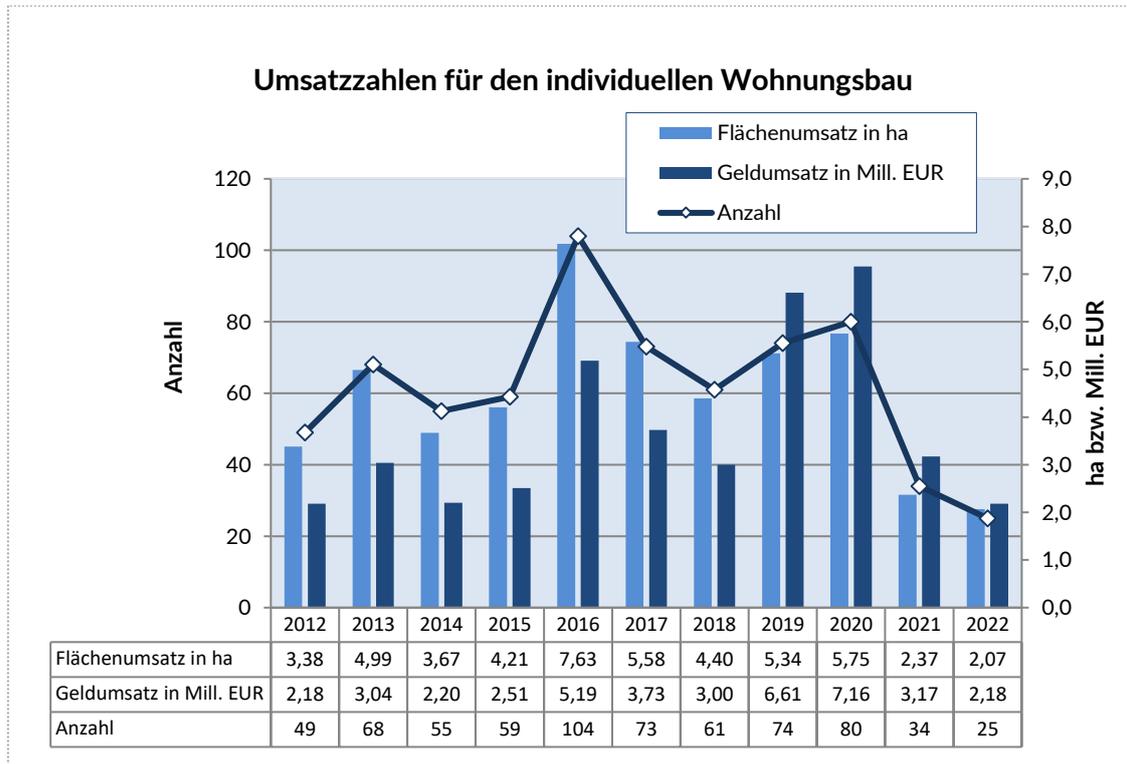
5.2.1.2 Preisentwicklung

Bauland für den individuellen Wohnungsbau ist in Brandenburg an der Havel seit Jahren ein stark nachgefragtes Marktsegment.

Unter Bauland für den individuellen Wohnungsbau zählen die

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

Abb. 48



2022 wurden nur noch 25 Kauffälle über eigenständig bebaubare Grundstücke registriert, das stellt einen starken Rückgang seit 2020 dar.

5.2.1.3 Durchschnittliche Preis- und Flächenentwicklung nach Lagen

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 49 und 50 sind keine Rückschlüsse auf die Bodenwerte einzelner Lagen ableitbar. Sie geben lediglich jahrgangsweise das durchschnittliche Preis- und Flächenniveau der verkauften Wohnbaulandgrundstücke der Jahre 2013 bis 2022 wieder.

Abb. 49 Durchschnittliche Preis- und Flächenentwicklung – städtische Lagen –

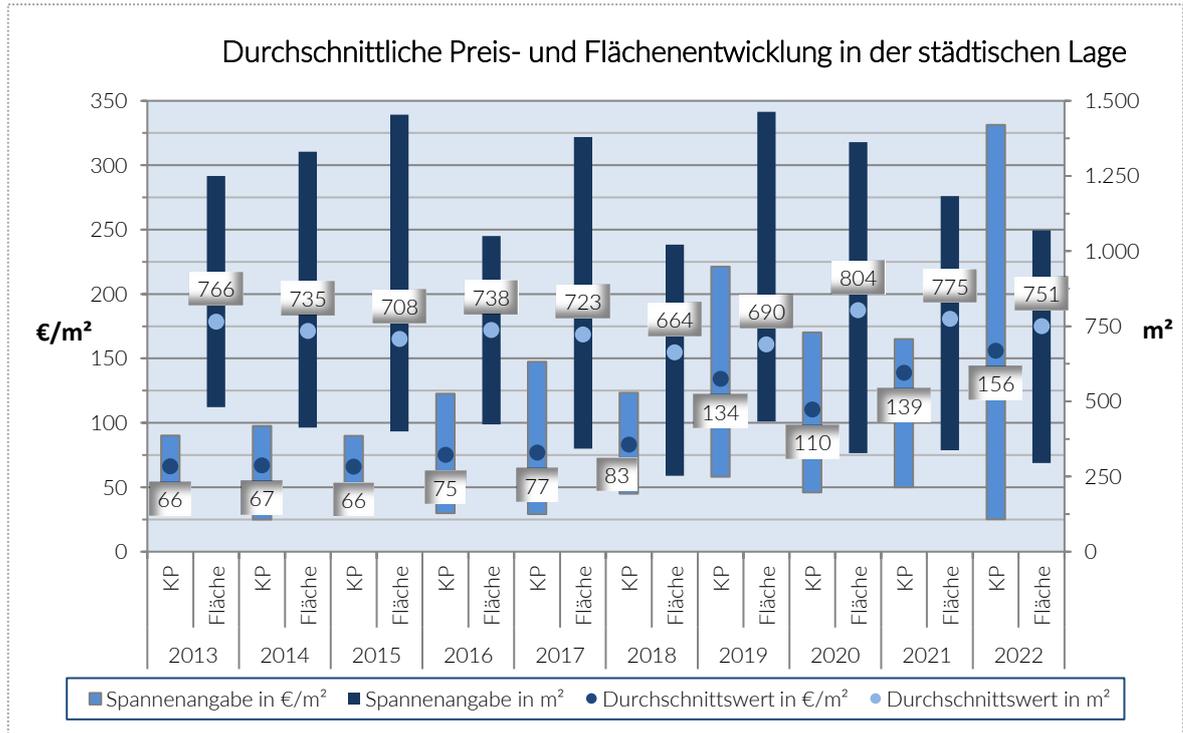
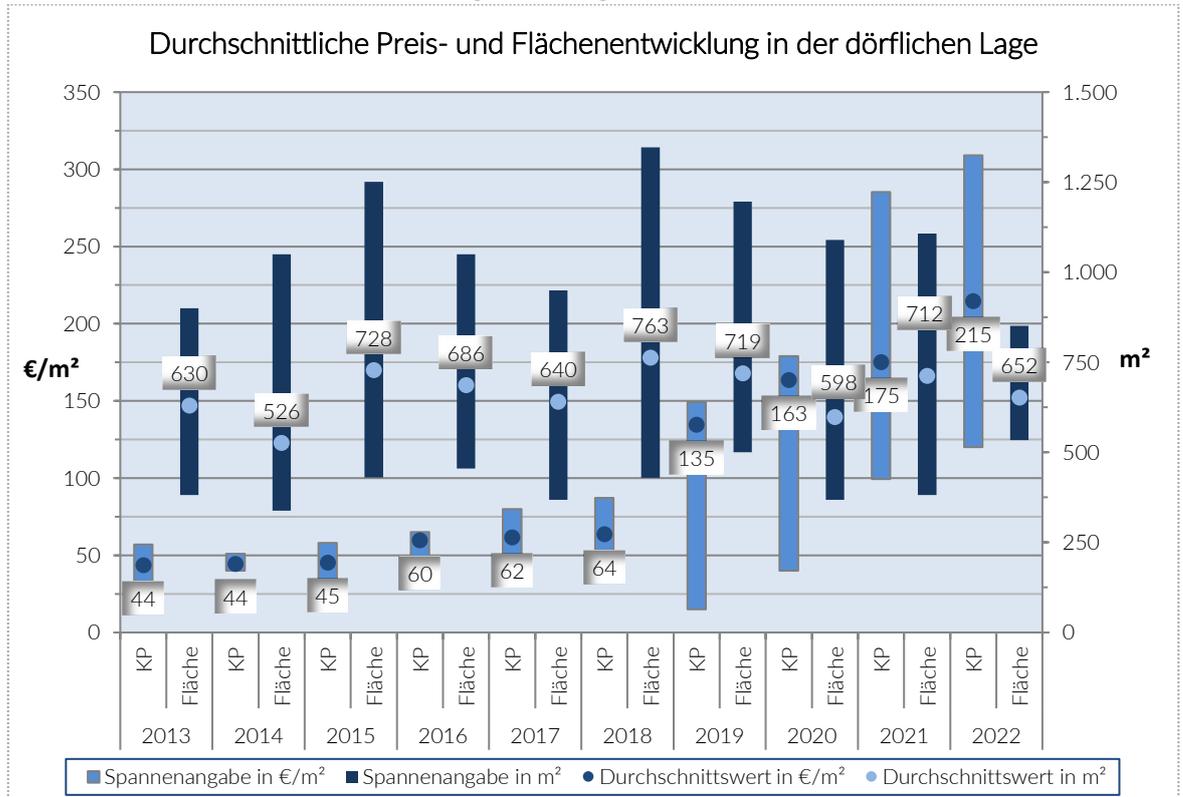


Abb. 50 Durchschnittliche Preis- und Flächenentwicklung – dörfliche Lagen –



5.2.2 Bodenpreisindexreihen

Die Bodenpreisindexreihen werden gem. § 18 ImmoWertV für Grundstücke bestimmter räumlicher und sachlicher Teilmärkte ermittelt. In der Stadt Brandenburg an der Havel werden drei Indexreihen für Wohnbauland geführt. Die Indizes werden jeweils aus dem Mittelwert der Bodenrichtwerte bzw. von ausgesuchten Bodenrichtwertzonen gebildet.

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, Plauë Gartenstadt, Massowburg, Kirchmöser Dorf, Am Gördensee

Indexreihe aus Bodenrichtwerten für „Wohnbauland der dörflichen Lagen“

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

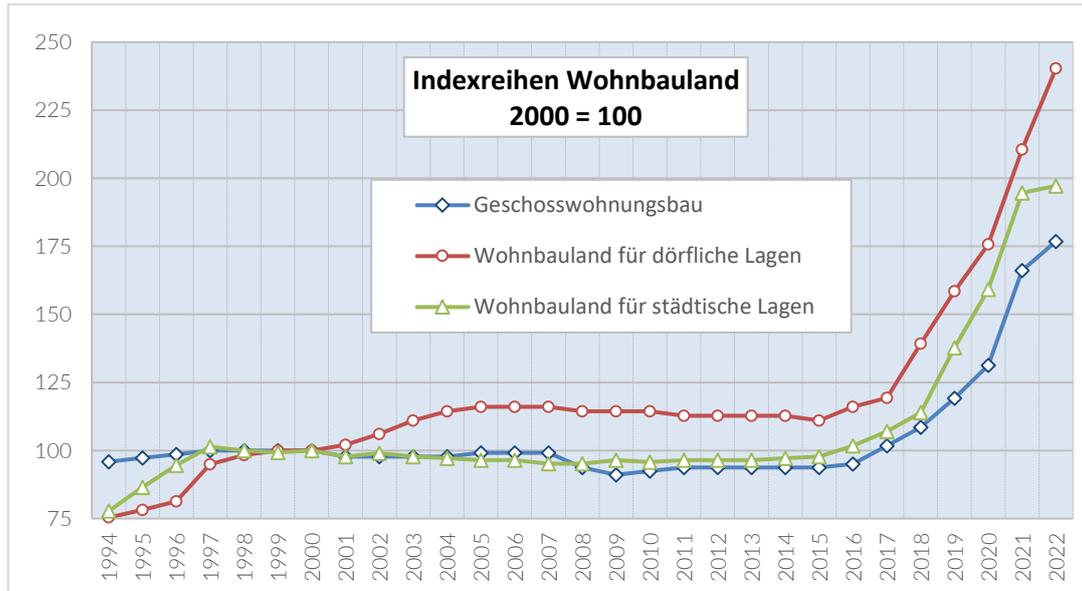
Indexreihe aus Bodenrichtwerten für „Geschosswohnungsbau“

In dieser Indexreihe sind die Bodenrichtwerte für Geschosswohnungsbau in die Auswertung eingeflossen. Dies sind: Alter Görden, Nord, Hohenstücken Süd, Hohenstücken Nord, Karl-Marx-/Venise-Gosnat-Straße, Klingenberg-/Walzwerksiedlung, Plauë West.

Abb. 51

Indizes für Wohnbauland 2000 = 100			
	Wohnbauland städtische Lagen	Wohnbauland dörfliche Lagen	Geschosswoh- nungsbau
1994	77,8	75,4	97,3
1996	94,6	78,2	98,6
1998	100,0	98,3	100,0
2000	100,0	100,0	100,0
2002	99,1	106,1	97,8
2004	97,1	114,4	97,8
2006	96,5	116,0	99,1
2008	95,1	114,4	93,8
2010	95,8	114,4	92,4
2012	96,5	112,7	93,8
2014	97,1	112,7	93,8
2016	101,7	116,0	95,2
2018	114,0	139,2	108,5
2020	159,2	175,7	131,3
2022	197,2	240,3	176,8

Abb. 52

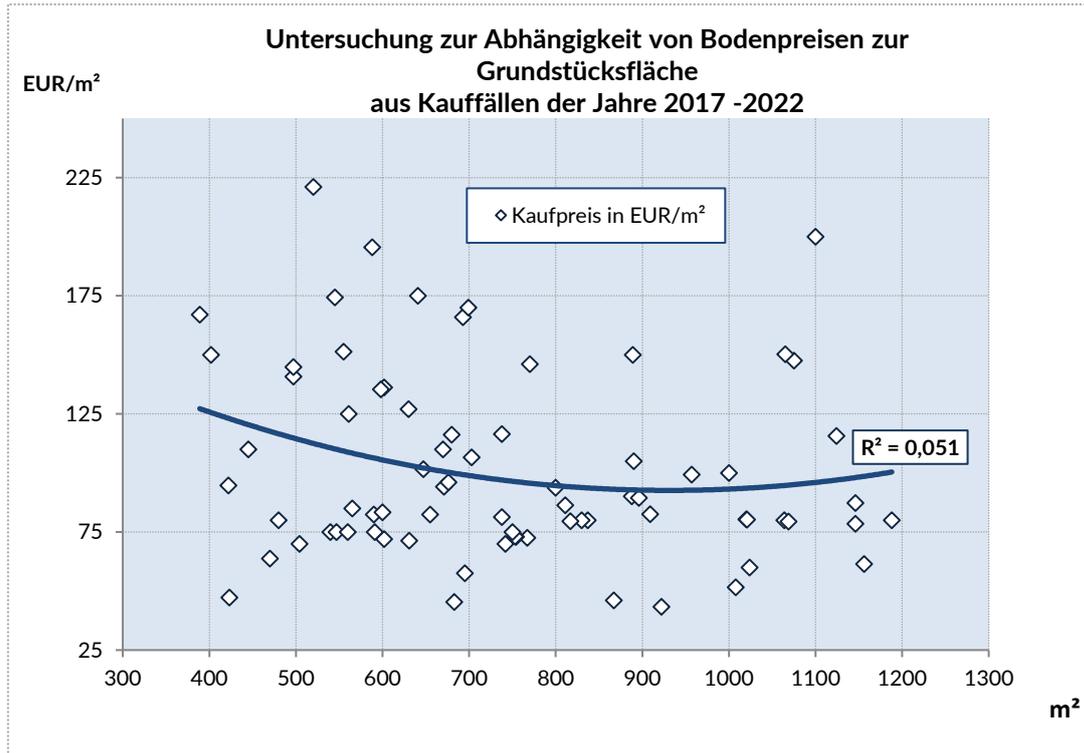


5.2.3 Umrechnungskoeffizienten

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 Reihe bezeichnet werden können. Für diese Analysen wurden Kauffälle aus den Jahren 2017 bis 2022 herangezogen, um der Forderung nach einem statistisch gesicherten Stichprobenumfang zu genügen. Die Regression wurde anhand von 76 Kauffällen durchgeführt.

Die Annahme, dass der Kaufpreis/m² steigt, wenn die Grundstücksfläche kleiner wird, lässt sich im Stadtgebiet Brandenburg an der Havel nicht nachweisen. Das Bestimmtheitsmaß liegt bei 0,051 (2021 – 0,004). Danach liegt **keine statistisch gesicherte Abhängigkeit** zwischen Bodenpreis und Grundstücksgröße vor. Das bedeutet, dass zum heutigen Zeitpunkt die Größe der Grundstücke innerhalb der angegebenen Spanne von 400 bis 1.200 m² die Bodenpreise nicht beeinflusst.

Abb. 53



Das Bestimmtheitsmaß R^2 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.

Umrechnungskoeffizienten werden dementsprechend 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 Berichtsjahr 2022 wurden vier Kauffälle registriert, davon wurde ein Kauffall als Bauerwartungsland eingestuft und ein Weiterer als Zukauf registriert.

Zum Vergleich: Im Jahr 2021 wurden acht Kauffälle registriert, davon zwei als Zukäufe und zwei weitere wurden als ungewöhnlich eingestuft.

Das derzeitige Bodenrichtwertniveau für Lagen mit Geschosswohnungsbau bewegt sich in der Stadt Brandenburg an der Havel zwischen 70,- bis 150,- EUR/m².

Im Jahre 2022 wurden nach Auskunft der Fachgruppe Bauaufsicht neun Baugenehmigungen für Mehrfamilienhäuser erteilt und sechs Fertigstellungen registriert; im Jahre 2021 wurden 18 Baugenehmigungen und drei Fertigstellungen 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.

In den zurückliegenden Jahren hat sich die Stadt Brandenburg an der Havel von einem ehemaligen Industriestandort zu einem nachgefragten Wirtschaftsstandort entwickelt. So wurden in den letzten Jahren Gewerbeflächen, welche lange Zeit als nicht vermarktbare galten, an private Investoren für gewerbliche Zwecke veräußert. Die Gewerbegebiete Schmerzke und das ehemalige Opelgelände sind zwischenzeitlich komplett vermarktet.

Grundvoraussetzung für die erfolgreiche Ansiedlung von Unternehmen und damit die einhergehende Schaffung von Arbeitsplätzen stellt nach Auffassung der Wirtschaftsförderung das Vorhandensein von freien Gewerbe- und Industrieflächen dar. Ihre planungsrechtliche gesicherte Ausweisung (B-Plan) und Erschließung stellt sicher, dass Ansiedlungen von Industriebetrieben bzw. Betrieben des verarbeitenden Gewerbes ermöglicht und in der Regel vor allem immissionsschutzrechtlich hohe Anforderungen umgesetzt werden können. Derzeit verfügt die Stadt Brandenburg an der Havel über insgesamt zehn Gewerbegebiete; Baurecht besteht entweder nach Bebauungsplan oder § 34 BauGB.

5.4.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Abb. 54

Entwicklung der Kauffallanzahl über unbebaute gewerbliche Bauflächen			
Jahr	Kauffälle insgesamt	davon gewöhnlicher Geschäftsverkehr	davon Handelsflächen
2012	18	10	1
2013	16	7	1
2014	13	7	1
2015	11	3	--
2016	16	8	2
2017	18	12	2
2018	20	6	2
2019	12	8	2
2020	15	8	1
2021	12	10	1
2022	18	12	6

Im Jahre 2022 wurden 18 Kaufverträge für unbebaute Gewerbeflächen registriert. Darunter wurden sechs Kauffälle mit ungewöhnlichen Verhältnissen registriert. Sechs Kauffälle wurden für Handels- und dienstleistungsorientierte Flächen registriert.

Die gewerblichen Grundstücke weisen in 2022 Flächengrößen von 41 m² bis 39.624 m² und ein Preisniveau von 2,84 EUR/m² bis 276,51 EUR/m² auf.

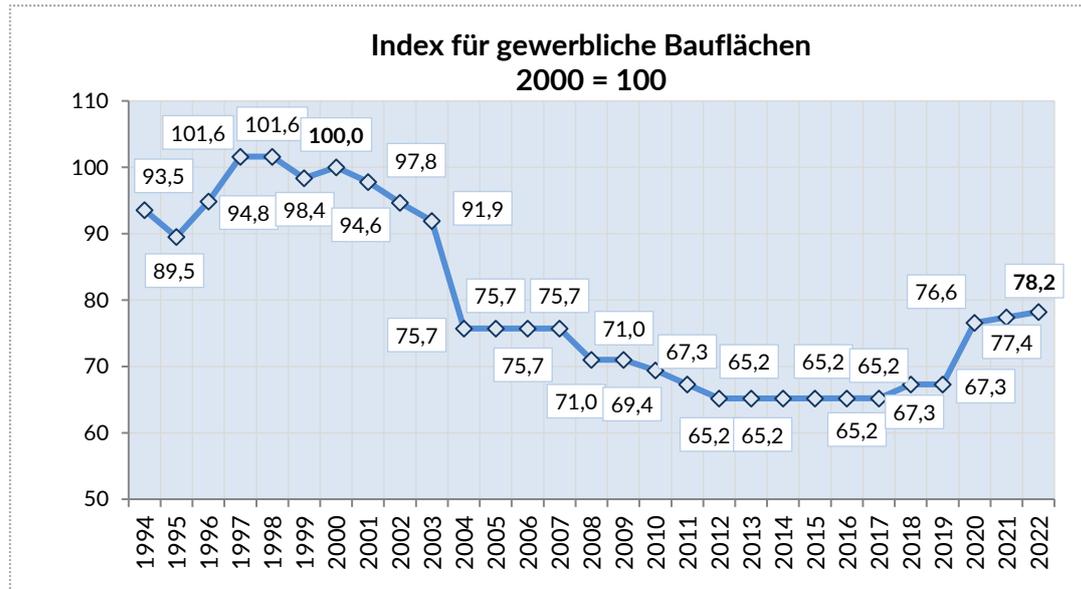
Das Bodenrichtwertniveau für gewerbliche Bauflächen liegt in einer Spanne von 17,- bis 27,- EUR/m².

BRW für dienstleistungsorientierte gewerbliche Bauflächen liegen weiterhin bei 30,- und 60,- 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, Caasmanstraße, Kirchmöser-Gewerbegebiet, Am Industriegelände Nord, Meyerstraße.

Abb. 55



5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Bauerwartungsland (BEL)

Im Jahre 2022 wurden zehn Kauffälle als BEL registriert. Sechs Kauffälle wurden für die weitere Auswertung herangezogen.

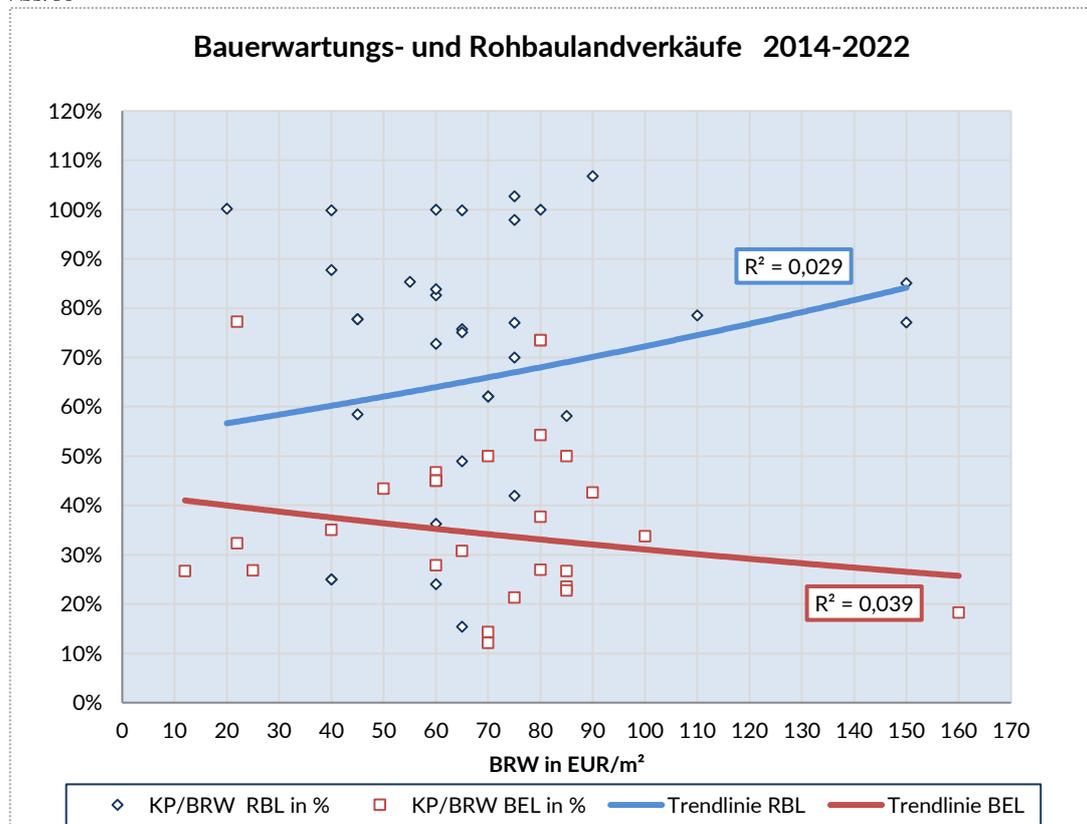
28 Kauffälle aus den Jahren 2014 bis 2022 weisen eine Spanne von 12 % bis 77 % vom jeweiligen Bodenrichtwert auf. Das mittlere Preisniveau liegt bei 38 % vom Bodenrichtwert.

Rohbauland (RBL)

Im Jahre 2022 wurden drei Kauffälle als RBL registriert, welche für die weitere Auswertung herangezogen wurde.

37 Kauffälle aus den Jahren 2014 bis 2022 weisen eine Spanne von 15 % bis 107 % vom jeweiligen Bodenrichtwert auf. Das mittlere Preisniveau liegt bei 72 % vom Bodenrichtwert.

Abb. 56



Das Bestimmtheitsmaß R^2 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 sieben Verkäufe vor, wovon fünf als verwertbar eingestuft wurden. Zwei Kauffälle wurden hinsichtlich ihrer Lage als wassernah eingestuft, die Kaufpreise lagen in Höhe des Bodenrichtwertniveaus. Bei den drei weiteren Kauffällen handelt es sich um Grundstücke in Binnenlage, welche zwischen 20 EUR/m² und 28 EUR/m² veräußert wurden.

Zum Vergleich: Im Jahr 2021 lagen sieben Verkäufe vor, wovon fünf als verwertbar eingestuft wurden. Ein Kauffall wurde hinsichtlich seines Lagemerkmals mit Lage am Wasser eingestuft und wurde zu 40,- EUR/m² veräußert; drei weitere Kauffälle wurden als wassernahe Lage eingestuft und in einer Kaufpreisspanne von 45,00 bis 60,50 EUR/m² registriert. Bei einem Kauf-fall handelt es sich um ein Grundstück mit Binnenlage, welches zu ca. 16,50 EUR/m² veräußert wurde.

Zum Stichtag 01.01.2023 wurden Bodenrichtwerte für 14 Zonen mit der Nutzung „Sonderflächen-Wochenendhäuser“ in einer Spanne von 25,- bis 120,- EUR/m² ermittelt. Dabei wurden elf BRW zum Vorjahr erhöht.

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 2022 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 %

5.8 Sonderauswertungen

5.8.1 Bauland in zweiter Reihe

In den Jahren 2012 bis 2022 wurden 19 Kauffälle für Grundstücke, die in der zweiten Reihe gelegen sind, registriert (Grundstücke, die nicht unmittelbar an die öffentliche Straße angrenzen und deren Zufahrt über andere Grundstücke in Form von Rechten oder Miteigentumsanteilen geregelt ist). Dabei wurde in 2022 ein verwertbarer Kauffall registriert.

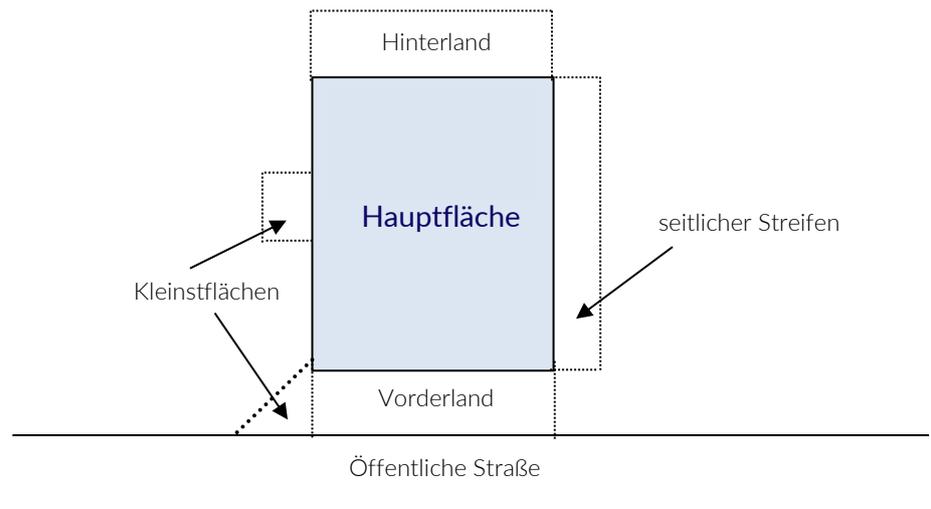
Im Durchschnitt werden für Grundstücke in der zweiten Reihe 95 % vom Bodenrichtwert gezahlt. Die Spanne von den o. g. 19 Kauffällen liegt bei 77 % bis 135 %.

5.8.2 Grundstücksteilmarkt der Zukäufe

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

In der Abbildung 57 werden die häufigsten Arten von Zukäufen grafisch dargestellt.

Abb. 57



Lage der Zukaufsfläche 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 2022 wurden 15 Zukäufe registriert.

Seit 2014 werden diese Kauffälle anhand 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 je Kauffall das Verhältnis Kaufpreis zum jeweiligen Bodenrichtwert ermittelt. Datenbasis bilden Kauffälle der letzten drei Jahre.

Abb. 58

Art des Zukaufs 2020-2022	Anzahl der Verträge 2020-2022	Grundstücksfläche in m ²	Kaufpreise je m ² Grundstücksfläche in EUR/m ²	Bodenrichtwert in EUR/m ²	Verhältnis Kaufpreis/Bodenrichtwert in %
		Min -Max Mittelwert	Min -Max Mittelwert	Min - Max	Min - Max Mittelwert
baurechtlich notwendig	29	2 - 1.032 164	3 - 950 140	12 - 950	20 - 123 85
baurechtlich nicht notwendig	14	90 -858 262	20 - 200 79	20 - 180	18 - 157 82

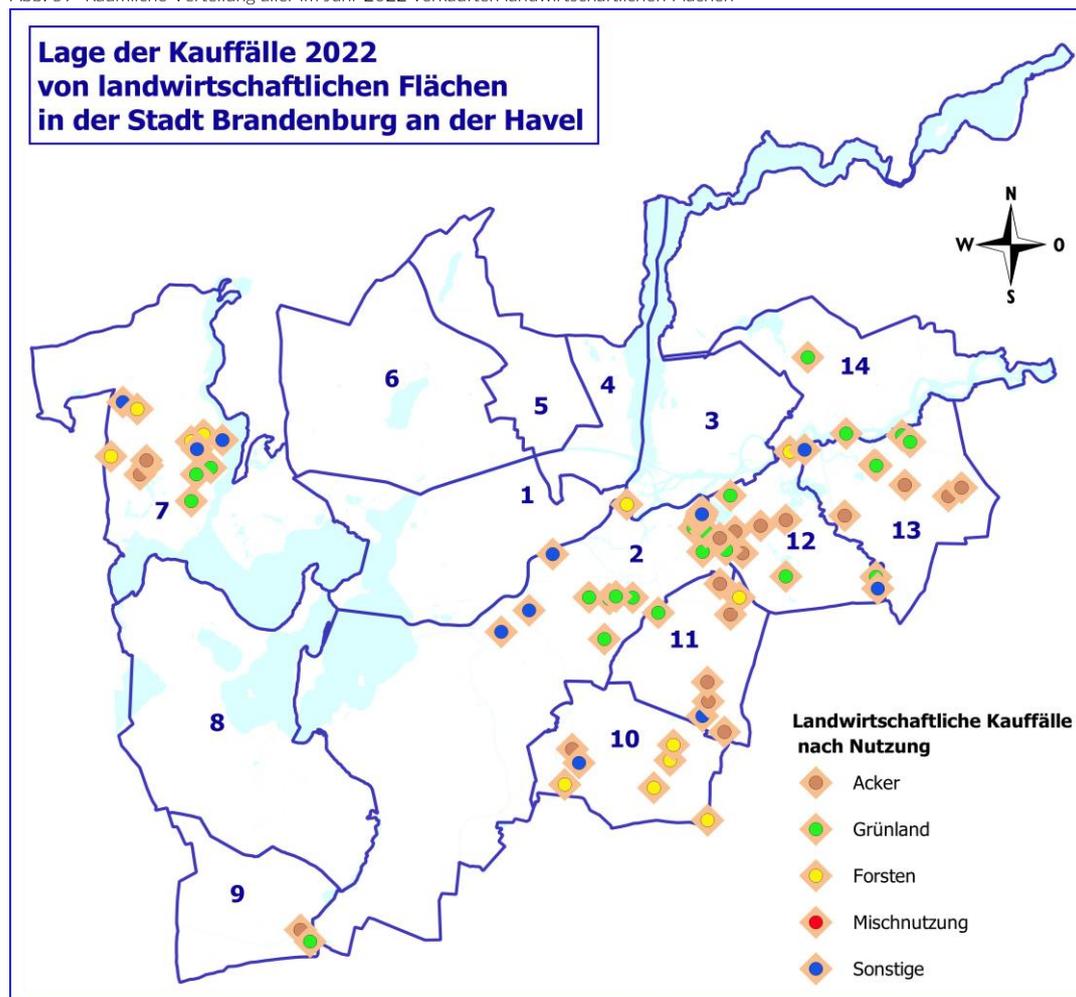
6. Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

6.1 Allgemeines

Im Berichtsjahr 2022 wurden 73 Kauffälle für den Bereich der land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke registriert. Dabei wurden insgesamt 139,5 ha Grundstücksfläche für 1,5 Mill. EUR umgesetzt.

Zum Vergleich: Im Jahr 2021 waren es 77 Kauffälle mit einem Umsatz von 212,8 ha bei einem Gesamtkaufpreis von 1,4 Mill. EUR.

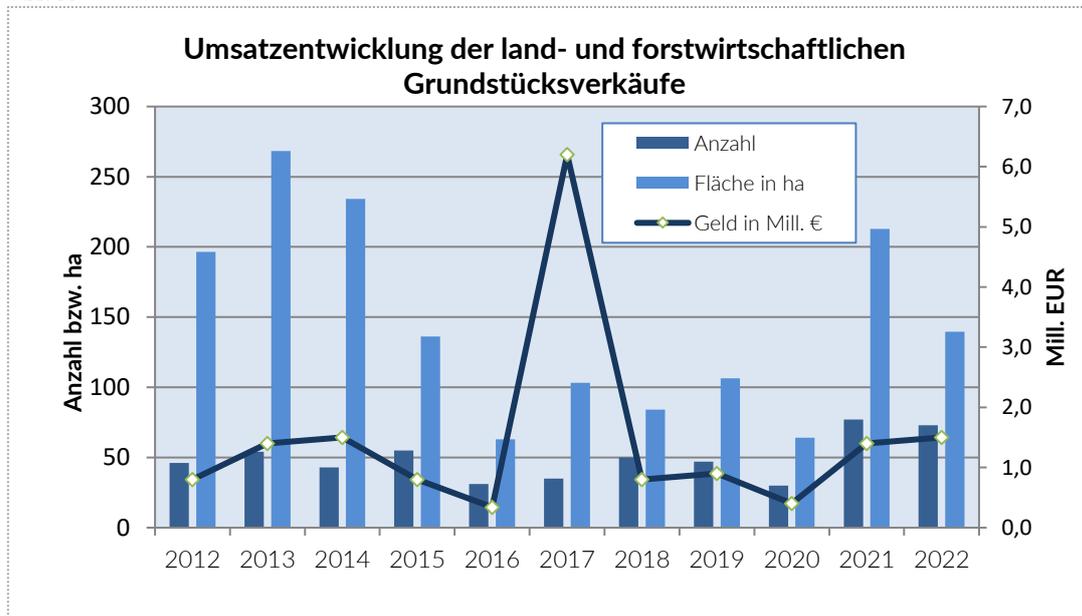
Abb. 59 Räumliche Verteilung aller im Jahr 2022 verkauften landwirtschaftlichen Flächen



6.2 Landwirtschaftliche Flächen

6.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Abb. 60

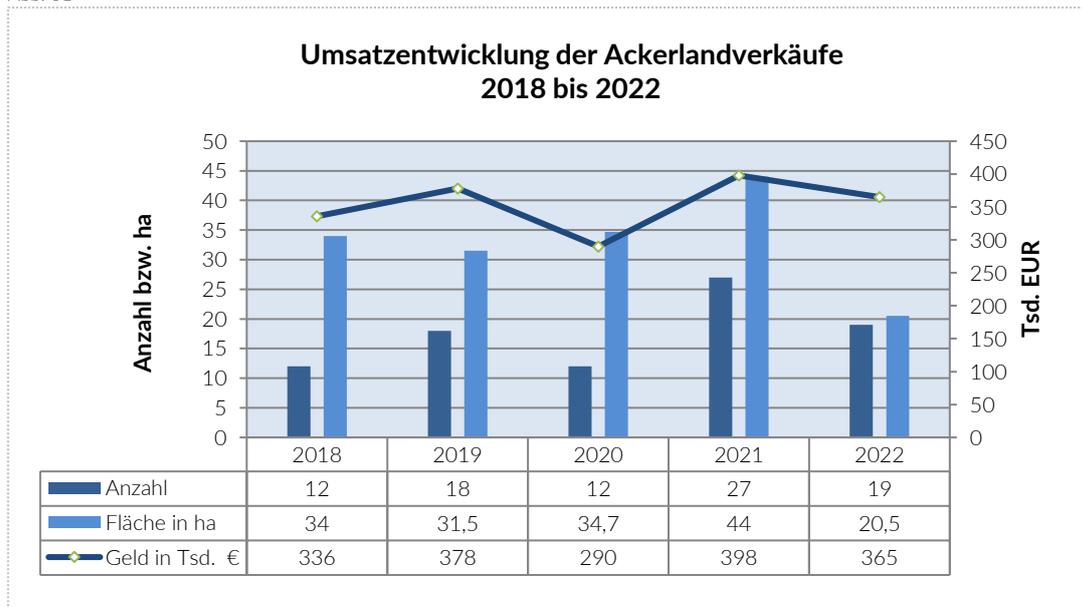


Der hohe Geldumsatz 2017 ist auf einen Paketverkauf von 5,8 Mill. EUR zurückzuführen.

6.2.1.1 Preisniveau, Preisentwicklung für Ackerland

In der Abbildung 61 wird die Umsatzentwicklung der Ackerlandverkäufe der letzten 5 Jahre wiedergegeben.

Abb. 61



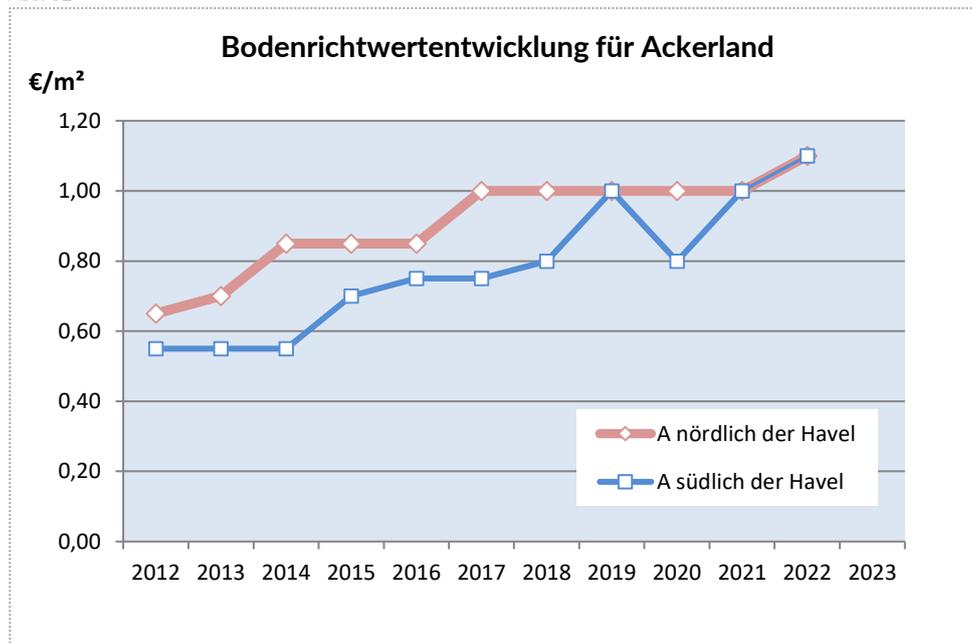
Der Gutachterausschuss registrierte in 2022 15 verwertbare Kauffälle für Ackerland.

Ackerland 2022	15 Verkäufe von 0,60 bis 2,39 EUR/m ²
Ackerland 2021	24 Verkäufe von 0,75 bis 1,40 EUR/m ²

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

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

Abb. 62



Die Abbildungen 63 und 64 stellen die Zuordnung der Ackerlandkaufpreise aus den Jahren 2018 bis 2022 nach Bodenrichtwertzone, Gruppen von Ackerzahlen (AZ) und Flächengröße dar.

Abb. 63

Kaufpreise für Ackerland - südlich der Havel in EUR/m² aus den Jahren 2018 bis 2022						
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	---	0,60 – 1,44 1,04 (17)	0,75 – 1,40 0,96 (11)	0,63 – 1,40 0,99 (7)	35	1,01
1 ha bis 10 ha	---	0,41 – 1,63 0,86 (5)	1,13 – 1,90 1,35 (4)	0,85 – 2,39 1,14 (8)	17	1,11
über 10 ha	---	0,67 0,67 (1)	1,12 1,12 (1)	0,79 0,79 (1)	3	0,86
Verträge Anzahl	0	23	16	16	55	
Mittelwert der Kaufpreise	---	0,99	1,02	1,06		

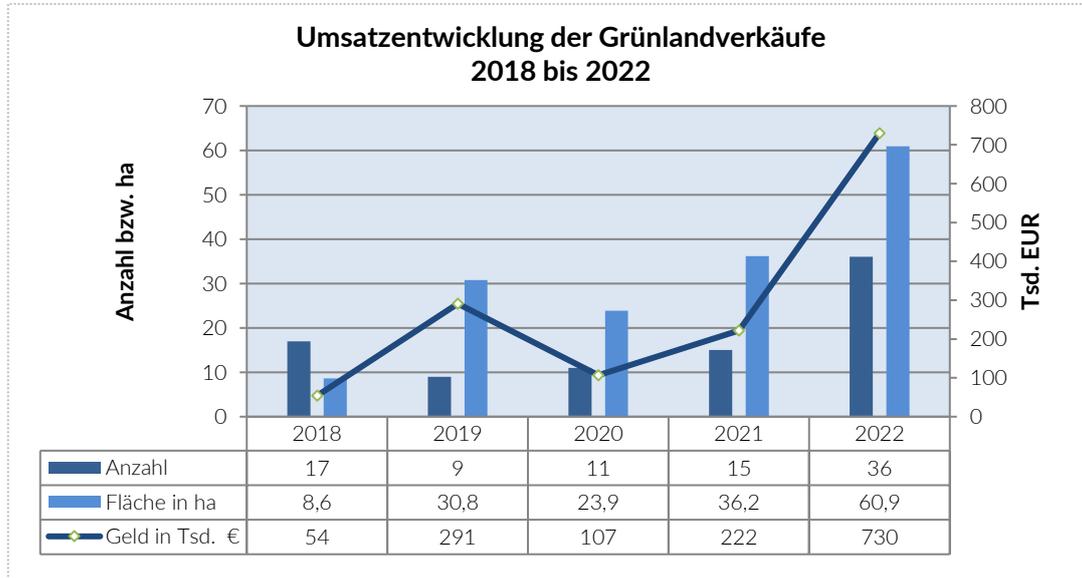
Abb. 64

Kaufpreise für Ackerland - nördlich der Havel in EUR/m² aus den Jahren 2018 bis 2022						
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	1,00 1,00 (1)	0,60 – 1,28 0,90 (6)	---	0,98 - 1,00 0,99 (2)	9	0,93
1 ha bis 10 ha	---	0,90 - 1,07 1,00 (3)	---	2,09 2,09 (1)	4	1,27
über 10 ha	---	---	---	---	0	---
Verträge Anzahl	1	9	0	3	13	
Mittelwert der Kaufpreise	1,00	0,93	---	1,35		

6.2.1.2 Preisniveau, Preisentwicklung für Grünland

In der Abbildung 65 wird die Umsatzentwicklung der Grünlandverkäufe der letzten 5 Jahre wiedergegeben.

Abb. 65



Der Gutachterausschuss registrierte 26 verwertbare Kauffälle im Jahr 2022 für Grünland.

Grünland 2022 26 Kauffälle zwischen 0,41 und 1,05 EUR/m²

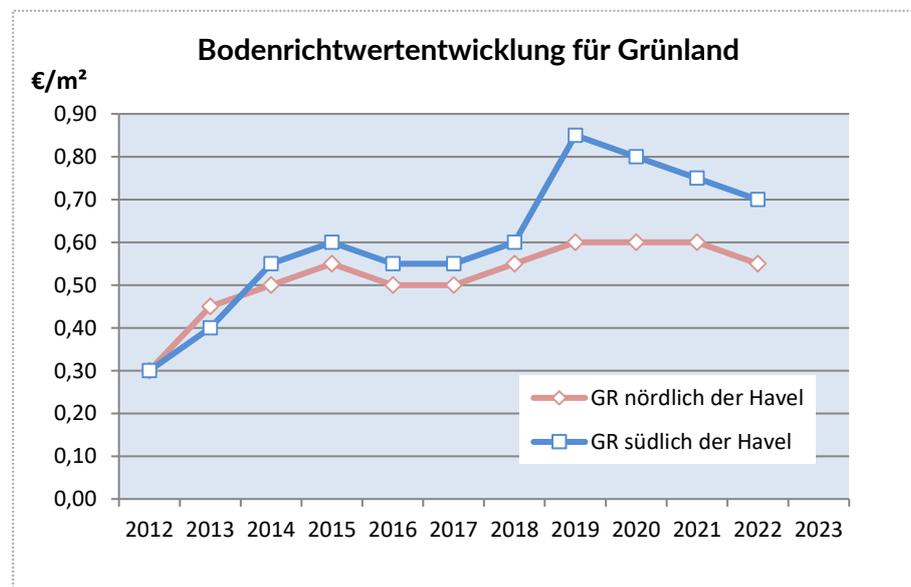
Grünland 2021 8 Kauffälle zwischen 0,53 und 1,00 EUR/m²

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 anhand der Bodenrichtwerte ab 2012 dargestellt.

Abb. 66



In der Abbildung 67 wurden aufgrund weniger Kauffälle die südliche und nördliche Zone zusammengefasst. Die Grünlandkaufpreise aus den Jahren 2018 bis 2022 werden nach Gruppen von Grünlandzahlen (GLZ) und Flächengröße ausgewertet und dargestellt.

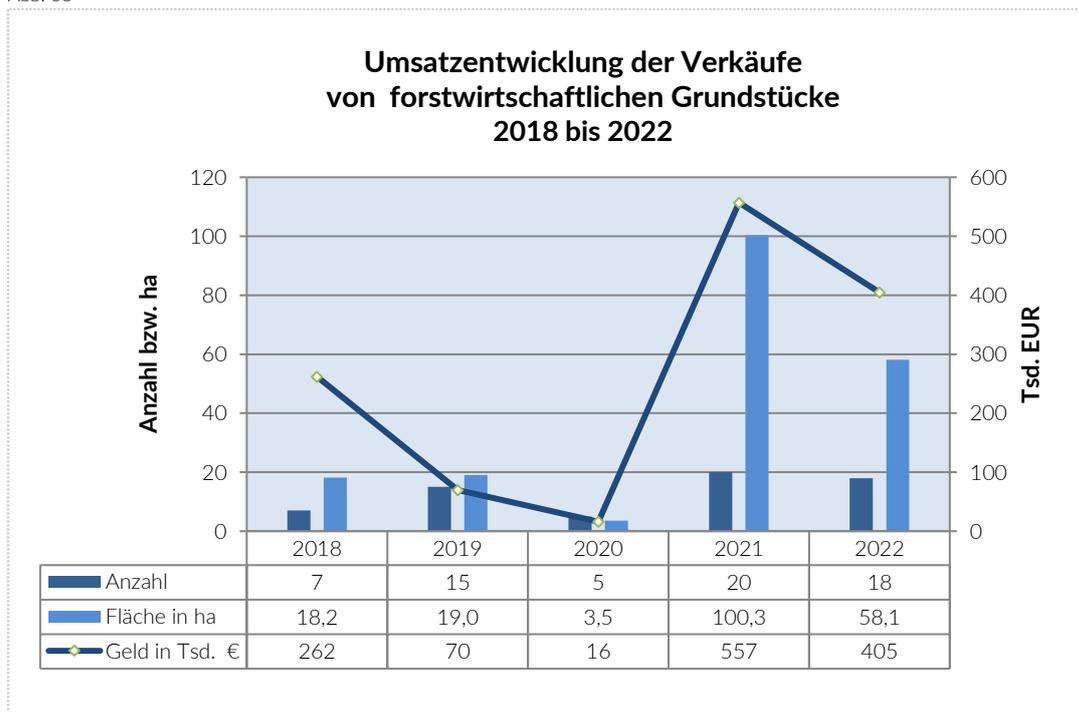
Abb. 67

Kaufpreise für Grünland – südlich und nördlich der Havel in EUR/m ² aus den Jahren 2018 bis 2022						
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	0,49 – 0,76 0,61 (5)	0,53 – 1,00 0,72 (17)	0,53 – 1,05 0,79 (7)	---	29	0,72
1 ha bis 10 ha	0,53-0,66 0,60 (2)	0,36 – 1,32 0,69 (13)	0,66 - 0,88 0,77 (5)	---	20	0,70
über 10 ha	0,61 0,61 (1)	0,97 0,97 (1)	1,13 1,13 (1)	---	3	0,90
Verträge An- zahl	8	31	13	0	52	
Mittelwert der Kaufpreise	0,61	0,71	0,81	---		

6.3 Forstwirtschaftliche Flächen

In der Abbildung 68 wird die Umsatzentwicklung der Verkäufe von forstwirtschaftlichen Flächen der letzten 5 Jahre wiedergegeben.

Abb. 68



Preisniveau für forstwirtschaftliche Flächen

Der Gutachterausschuss registrierte elf verwertbare Kauffälle für forstwirtschaftliche Flächen einschließlich Aufwuchs im Jahr 2022.

Forstwirtschaftliche Flächen 2022 11 Kauffälle zwischen 0,60 und 0,96 EUR/m²
 Forstwirtschaftliche Flächen 2021 16 Kauffälle zwischen 0,55 und 1,84 EUR/m²

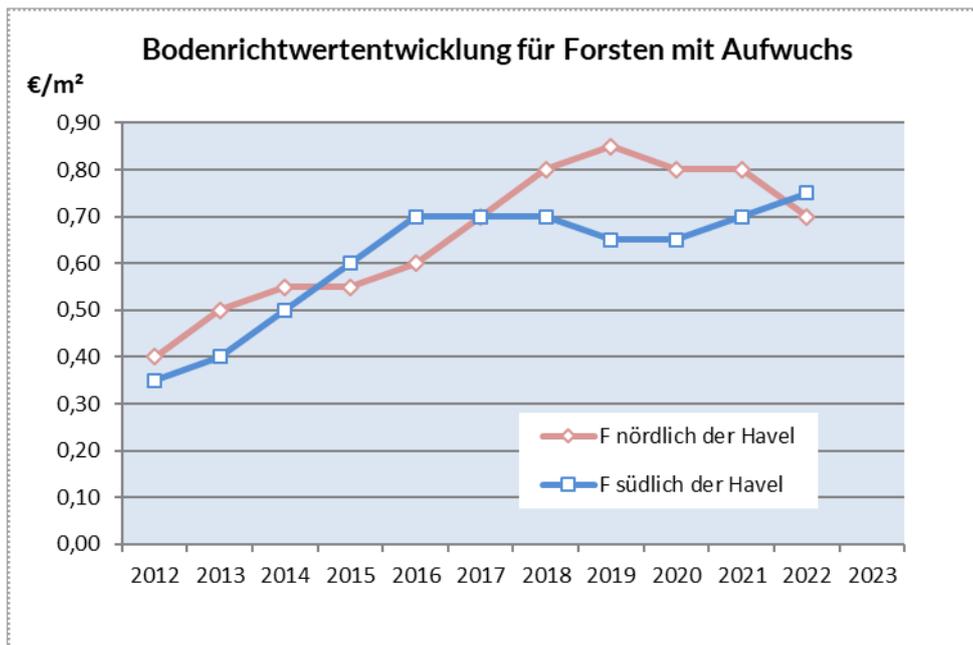
Das Stadtgebiet gliedert sich in zwei Bodenrichtwertzonen für forstwirtschaftliche Flächen mit Aufwuchs (F mA):

- ▶ 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 anhand der Bodenrichtwerte ab 2012 dargestellt.

Abb. 69



7. Sonstige unbebaute Grundstücke

7.1 Gartenland 2022

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 2022 wurden fünf Kauffälle für Gartenland registriert, darunter einer unter ungewöhnlichen Verhältnissen. Bei diesem Teilmarkt wird zwischen städtischen und dörflichen Lagen unterschieden.

Städtische Lagen

Im Jahr 2022 wurden drei verwertbare Kauffälle für Gartenland registriert. In die Auswertung sind Kauffälle mit einer Spanne von 10,27 bis 20,00 EUR/m² eingegangen.

Zum Vergleich: Im Jahr 2021 sind zehn Kauffälle für Gartenland registriert, wovon neun in die Auswertung mit einer Spanne von 3,00 bis 35,71 EUR/m² eingehen.

Dörfliche Lagen

Im Jahr 2022 wurde ein Kauffall in Höhe von 7,94 EUR/m² für Gartenland registriert.

Zum Vergleich: Im Jahr 2021 wurde ein Kauffall in Höhe von 8,00 EUR/m² für Gartenland registriert.

7.2 Preisentwicklung bei Gartenland

Der Gutachterausschuss hat eine Auswertung von Gartenlandverkäufen der Jahre 2012 bis 2022 mit insgesamt 63 Kauffällen durchgeführt. Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über das Preisniveau von Gartenland in Bezug auf das Bodenrichtwertniveau (Bodenrichtwertspannen). Ausgangswerte waren die einzelnen Kaufpreise (KP) und die jeweiligen Bodenrichtwerte (BRW) des angrenzenden Baulandes zum Zeitpunkt des Kauffalls. Die in Abb. 70 aufgeführten Ergebnisse (Mittelwerte und Prozentangaben) dienen als Orientierungsgrößen.

Abb. 70

Kaufpreisanalyse über Gartenlandverkäufe 2012 – 2022 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) / 22	12	6,36 (3,29 – 10,00)	29 (13 – 50)	718 (191 – 1.850)
(26 -50) / 42	17	8,70 (2,47 – 23,50)	22 (7 – 67)	712 (311 – 2.319)
(51-75) / 63	28	7,57 (3,31 – 20,00)	12 (5 – 27)	899 (52 – 3.200)
(> 75) / 124	5	15,14 (7,94 – 35,71)	11 (8 – 17)	655 (14 – 2.174)

* bei 3 oder weniger Kauffällen erfolgt keine Angabe zu den Flächen- und Preisangaben

8. Bebaute Grundstücke

8.1 Allgemeines

Am 1. Januar 2022 ist die Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805) in Kraft getreten. Gleichzeitig ist die ImmoWertV 2010 außer Kraft getreten. Alle wesentlichen Grundsätze sämtlicher bisheriger Richtlinien (WertR, BRW-RL, SW-RL, VW-RL, EW-RL) wurden in die ImmoWertV 2021 integriert und sind damit ab dem 1. Januar 2022 verbindlich anzuwenden. Die bisherigen Richtlinien des Bundes wurden durch Bekanntmachung im Bundesanzeiger (BAnz AT 31.12.2021 B11) für gegenstandslos erklärt. Mit der ImmoWertV 2021 werden daher im Gegensatz zur bisherigen ImmoWertV verbindliche Modellansätze für die Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten, insbesondere für die Ermittlung von Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinssätzen vorgegeben. Der Bund als Verordnungsgeber hat jedoch anerkannt, dass eine kurzfristige Modellumstellung durch die Gutachterausschüsse nicht erfolgen kann, da erst eine gewisse Anzahl von nach diesen neuen Modellvorgaben erfassten und ausgewerteten Kaufverträgen in den Kaufpreissammlungen enthalten sein muss. Daher wurde in § 53 Abs. 2 ImmoWertV eine Übergangsregelung zur Gesamt- und Restnutzungsdauer getroffen, die bis zum 31. Dezember 2024 gilt. Im Land Brandenburg wird von dieser Übergangsregelung Gebrauch gemacht.

Die Ermittlung von Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinssätzen für diesen Grundstücksmarktbericht erfolgt daher unverändert nach der Brandenburgischen Ertragswertrichtlinie (RL EW-BB) vom 4. August 2017 und der Brandenburgischen Sachwertrichtlinie (RL SW-BB) vom 31. März 2014 (geändert durch Erlass vom 21.03.2018). Informationen hierzu finden Sie unter dem folgenden Link: <https://www.gutachterausschuesse-bb.de/xmain/standardmodelle.htm>

§ 10 Abs. 2 ImmoWertV regelt die Anwendung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten, die (noch) nicht nach den Vorgaben der ImmoWertV 2021 ermittelt wurden: „Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist.“ Von wesentlicher Bedeutung sind hierfür die Modellbeschreibungen zu diesen Daten. Zu den einzelnen sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten werden in diesem Grundstücksmarktbericht Modellbeschreibungen zur Verfügung gestellt, die bei der modellkonformen Anwendung dieser Daten zu beachten sind.

Mit der Überprüfung und ggf. Anpassung der Modelle und Richtlinien des Landes Brandenburg an die ImmoWertV 2021 wurde im Jahr 2022 begonnen.

8.1.1 Vom Kaufvertrag zur Ermittlung der sonstigen erforderlichen Daten aus der Kaufpreissammlung

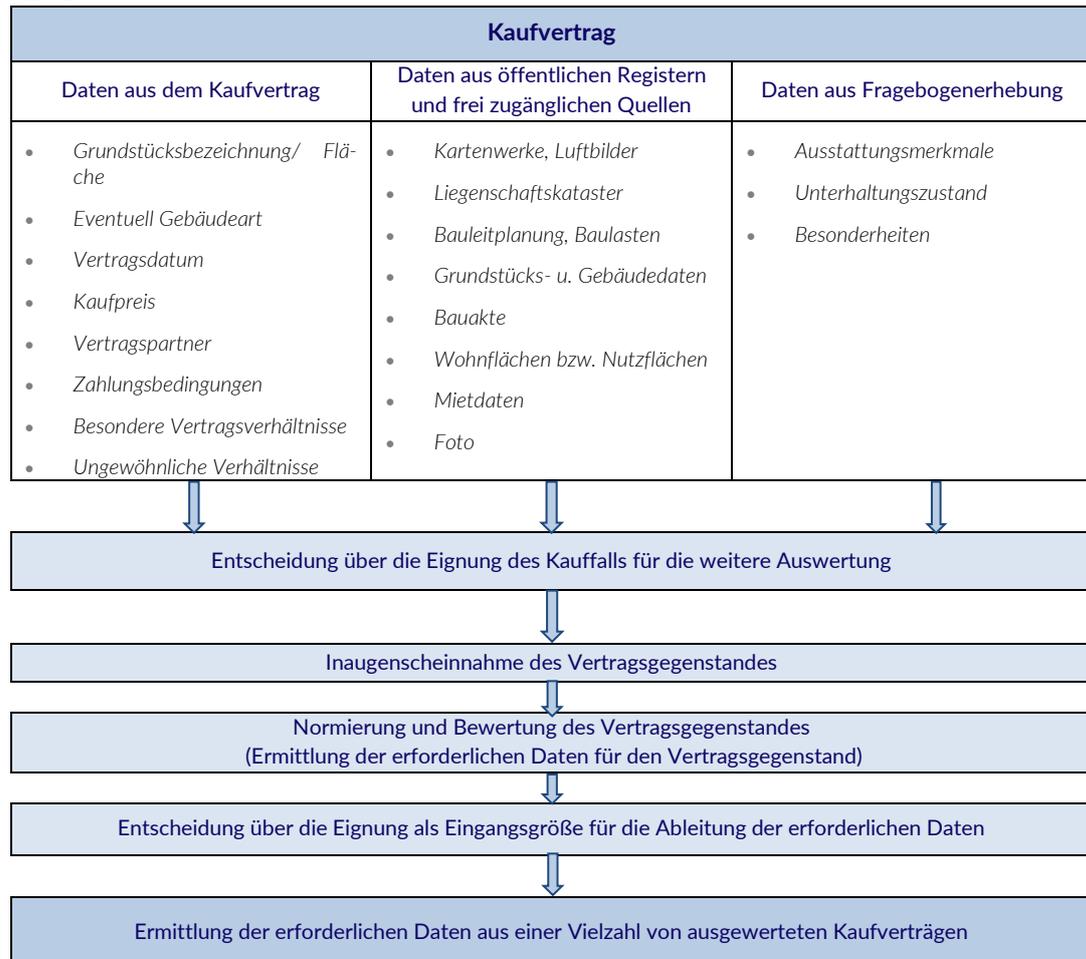
Die zur Verkehrswertermittlung für bebaute Grundstücke erforderlichen Daten werden nach den Verfahren der ImmoWertV durch Auswertung der Kaufpreissammlung abgeleitet.

Unterschieden wird zwischen:

- ▶ *Indexreihen*
- ▶ *Umrechnungskoeffizienten*
- ▶ *Vergleichsfaktoren*
- ▶ *Marktanpassungsfaktoren z. B. Sachwertfaktoren*
- ▶ *Liegenschaftszinssätze*
- ▶ *Vergleichspreise.*

Die Ermittlung dieser erforderlichen Daten basiert auf der Auswertung von einzelnen Kaufverträgen über bebaute Grundstücke. Die Auswertung erfolgt anhand der Daten des Kaufvertrages, weiterer Unterlagen und Auswerteschritte:

Abb. 71



8.1.2 Umsatzentwicklung nach Gebäudearten

Die Anzahl der Verkäufe von bebauten Grundstücken ist im Jahr 2022 mit 267 Kauffällen gegenüber 289 Kauffällen aus 2021 um 7,6 % gesunken. Dabei sind ebenfalls der Geldumsatz um 37,3 % (von 212,7 Mill. auf 133,4 Mill. EUR) und der Flächenumsatz um 9,0 % gesunken. Mit einem Anteil von 78,3 % am Geldumsatz 2022 ist der Grundstücksteilmarkt „Bebaute Grundstücke“ der größte Teilmarkt.

Abb. 72

Umsatzentwicklung nach Gebäudearten				
Gebäudearten	Jahr	Anzahl Kauffälle	Flächenumsatz In ha	Geldumsatz In Mill. €
Einfamilienhäuser (EFH)	2022	66	7,6	26,2
	2021	77	8,5	21,9
	2020	72	7,3	17,5
Zweifamilienhäuser (ZFH)	2022	1	---*	---*
	2021	10	1,3	3,6
	2020	3	8,0	0,6
Doppelhaushälften (DHH)	2022	32	2,8	6,3
	2021	37	2,5	7,7
	2020	32	1,8	5,6
Reihenhäuser (RH)	2022	30	0,8	7,2
	2021	39	1,4	7,1
	2020	38	1,5	6,0
Mehrfamilienhäuser (MFH)	2022	39	4,2	43,1
	2021	32	2,4	42,9
	2020	38	7,5	59,1
Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	2022	12	6,2	12,7
	2021	10	18,5	101,5
	2020	15	5,6	6,4
Wohn- und Geschäftshäuser (WGH)	2022	6	0,4	4,8
	2021	6	1,6	23,8
	2020	16	1,0	10,7
Wochenendhäuser (WEH)	2022	56	5,6	4,1
	2021	47	4,0	2,5
	2020	64	6,3	2,2
Sonstige Gebäude (z. B. Lager- u. Produktionsgebäude, soziale Einrichtungen)	2022	25	34,0	28,4
	2021	31	3,0	24,7
	2020	27	22,5	8,9

* Bei einem Kauffall erfolgen keine weiteren Angaben

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

8.2 Ein- und Zweifamilienhäuser

8.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Der Gutachterausschuss registrierte im Berichtsjahr 67 Kauffälle von Grundstücken mit Ein- und Zweifamilienhäusern, davon kamen zehn 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. Die Spannenangaben zu den Kaufpreisen und Grundstücksflächen beziehen sich auf **alle** registrierten Kauffälle.

Abb. 73

	Einfamilienhäuser 2022 (2021)	Zweifamilienhäuser 2022 (2021)
Anzahl der Kauffälle	66 (77)	1 (10)
Geldumsatz in Mill. EUR	19,8 (22,9)	---** (3,6)
Kaufpreisspanne in EUR	30.000 – 790.000 (10.000 – 950.000)	---** (250.000 – 484.000)
Mittelwert Kaufpreis in EUR	321.500* (297.400*)	---** (372.430*)
Flächenumsatz in ha	6,7 (8,9)	---** (1,3)
Grundstücksfläche Spanne in m ²	337 – 5.000 (111 – 15.396)	---** (520 – 3.019)
Mittelwert Grund- stücksfläche in m ²	783* (783*)	---** (975*)
Mittelwert Wohnfläche in m ²	125* (133*)	---** (194*)

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

** Bei drei oder weniger Kauffällen erfolgen keine weiteren Angaben.

Nachfolgend wird die Entwicklung der mittleren Kaufpreise und Grundstücksflächen für Einfamilienhäuser ab dem Jahr 2012 aufgezeigt.

Abb. 74

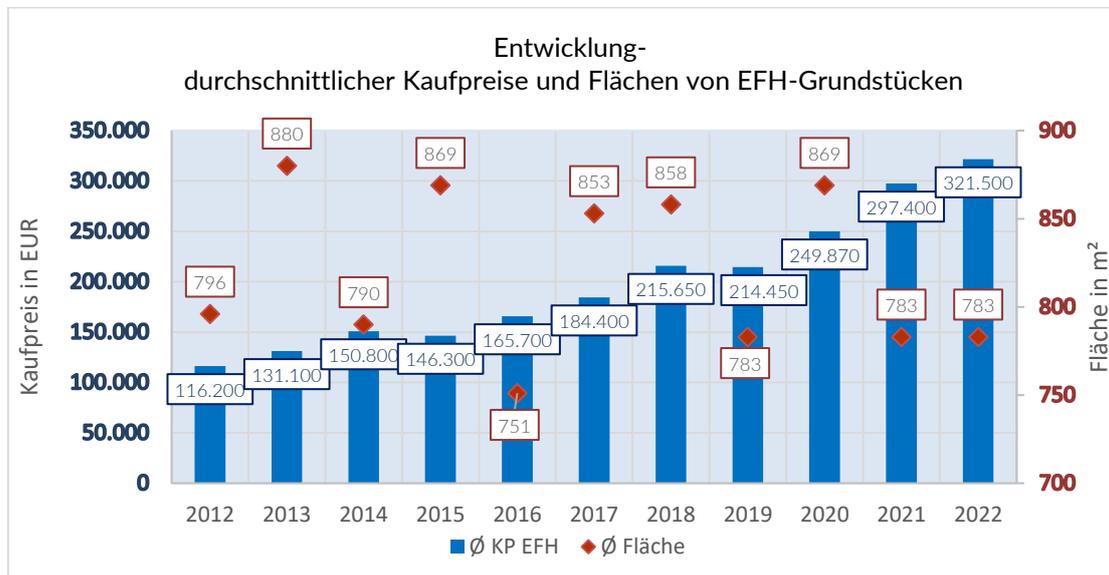
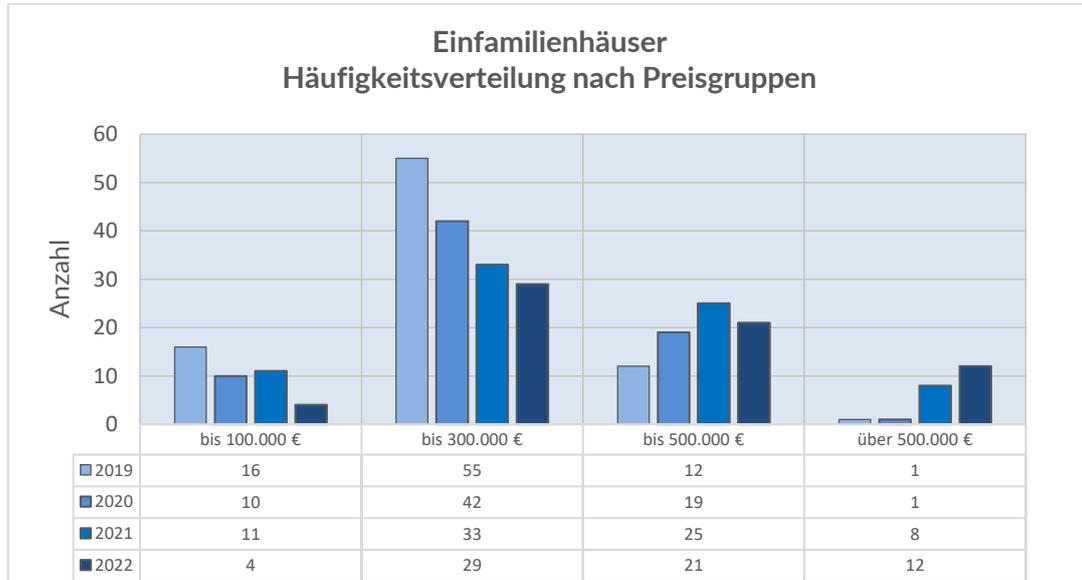


Abbildung 75 stellt die Kauffälle für Einfamilienhäuser gestaffelt nach Preisgruppen dar.

Abb. 75



In der Abbildung 76 werden für 2021/ 2022 die Umsatzzahlen und die Wohnflächenpreise (Minimum, Maximum) der Kauffälle für Einfamilienhausgrundstücke 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. 76

Gebiets-Nr.	Gebietsname	2021 Wohnflächenpreise in €/m² Wfl			2022 Wohnflächenpreise in €/m² Wfl		
		Anzahl	Mini- mum	Maxi- mum	Anzahl	Mini- mum	Maxi- mum
1	Altstadt	4	690	3.520	7	388	3.971
2	Neustadt	17	469	4.105	15	945	4.882
3	Dom	5	1.929	3.125	2*	---	---
4	Nord	3	3.383	8.636	5	1.714	3.708
5	Hohenstücken	4	1.115	2.837	0	---	---
6	Görden	11	1.557	3.694	8	1.000	3.872
7	Plaue	4	1.094	2.197	2*	---	---
8	Kirchmöser	1*	---	---	4	1.391	3.074
9	Mahlenzien	0	---	---	1*	---	---
10	Göttin	1*	---	---	2*	---	---
11	Schmerzke	13	300	3.899	4	1.603	3.171
12	Wust	2*	---	---	1*	---	---
13	Gollwitz	1*	---	---	2*	---	---
14	Klein Kreutz/ Saaringen	4	1.150	2.714	1*	---	---

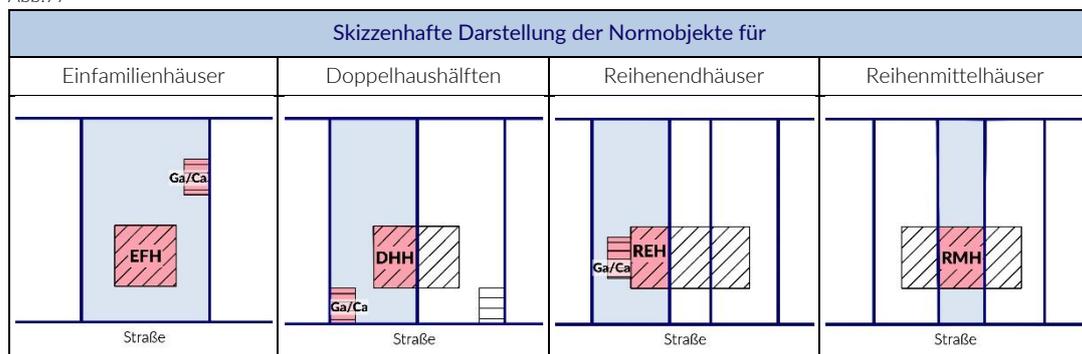
* bei 2 oder weniger Kauffällen erfolgt keine Angabe zu den Flächen- und Preisangaben

8.2.2 Sachwertfaktoren für Einfamilienhäuser

Im Land Brandenburg erfolgt die Ermittlung der Sachwertfaktoren für das Jahr 2022 unverändert nach der Brandenburgischen Sachwertrichtlinie (siehe hierzu Ausführungen im Punkt 8.1). Die Vorschrift steht auf der Homepage der Gutachterausschüsse unter dem folgenden Link zur Verfügung: https://www.gutachterausschuesse-bb.de/xmain/pdf/2014-04-01_RL-SW-BB.pdf

Die Sachwertfaktoren werden für typische Einfamilienhausgrundstücke in der Stadt Brandenburg an der Havel ermittelt. Dabei werden diese typischen Grundstücke als Normobjekte bezeichnet und in den folgenden Modellansätzen (Modellansatz für freistehende Einfamilienhäuser; Modellansatz für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser; Modellansatz für Reihenmittelhäuser) beschrieben. In die Auswertung gehen auch Kauffälle mit denkmalgeschützten Hauptwohngebäude ein.

Abb.77



Um bei Anwendung der Sachwertfaktoren die Modellkonformität sicherzustellen, sind der verwendete Modellansatz und die zu Grunde gelegten Daten der Stichprobe 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. 78

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

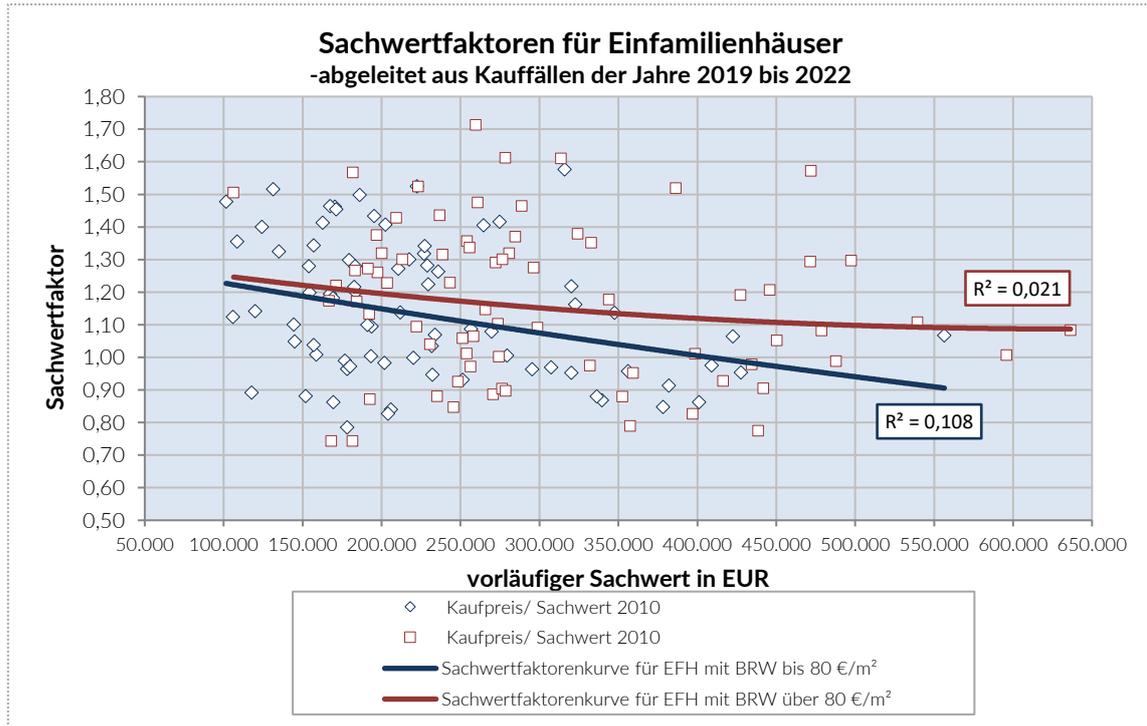
Sachwertfaktoren für freistehende Einfamilienhäuser (gebrauchte Immobilien)	
Bezugsmaßstab	Brutto-Grundfläche nach SW-RL
Baupreisindex	Indexreihen für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamts 2010 – Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden
Gesamtnutzungsdauer (GND)	nach Anlage 3 SW-RL
Restnutzungsdauer (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 Hauptgebäudesachwertes
Wertansatz für Nebengebäude	Garage oder Carport (Garage – pauschalisierter Ansatz nach Nr. 3.4 Abs. 4 RL SW-BB oder Berechnung nach NHK 2010; Carport – Zeitwert)
Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile	für folgende Bauteile erfolgt kein gesonderter Wertansatz: a) Dachgauben, wenn die Summe der Dachgaubenlängen nicht mehr als ca. 5 m beträgt b) Balkone/ Dachterrassen bis 5 m ² Grundfläche c) Vordächer im üblichen Umfang d) übliche Außentreppen, die aufgrund der Gebäudekonstruktion die Zugänglichkeit gewährleisten Zu-/ Abschläge zu den NHK 2010 für die Nutzbarkeit von Dachgeschossen und Spitzböden sowie für fehlende bzw. vorhandene Drepel nach Nr. 3.4 Abs. 3 RL SW-BB
Bodenwert	mit dem zutreffenden Bodenrichtwert ggf. angepasst an die Merkmale des Bewertungsobjekts ermittelt
marktübliche, objektbezogene Grundstücksfläche	360 m ² bis 1.500 m ²

Abb. 79

Beschreibung der Stichprobe	
Anzahl der Kauffälle	151
Zeitraum der Stichprobe	2019 bis 2022
Bereich	Stadtgebiet Brandenburg an der Havel
Bodenrichtwertbereich	15 EUR/m ² bis 260 EUR/m ²
Grundstücksgröße	363 m ² - 1.500 m ²

Für Einfamilienhäuser lag aus den Jahren 2019 bis 2022 eine ausreichende Anzahl von 151 ausgewerteten Kauffällen vor, so dass Marktanpassungsfaktoren in Abhängigkeit vom Bodenwertniveau (BRW bis 80,- EUR/m² und BRW über 80,- EUR/m²) dargestellt werden konnten. Die Sachwertfaktoren sind in grafischer Form als Sachwertfaktorenkurve in der Abbildung 80 dargestellt.

Abb. 80



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 Daten als Auszug aus dem im obigen Diagramm abgebildeten Sachwertfaktorenkurven.

Abb. 81

Sachwertfaktoren für Einfamilienhäuser		
Vorläufiger Sachwert in EUR	Sachwertfaktor mit einem BRW bis 80,- EUR/m ²	Sachwertfaktor mit einem BRW über 80,- EUR/m ²
100.000	1,22	---
150.000	1,19	1,23
200.000	1,14	1,20
250.000	1,11	1,18
300.000	1,08	1,15
350.000	1,04	1,14
400.000	1,01	1,12
450.000	0,97	1,11
500.000	0,95	1,10

Eine weitere Auswertung der Sachwertfaktoren wurde in Bezug auf die vergebenen Standardstufen bei den ausgewerteten Kauffällen von Einfamilienhäusern aufbereitet.

Abb. 82

Kauffälle der Jahre 2019-2022		Sachwertfaktoren für Einfamilienhäuser		
Standardstufe	Anzahl KF	MIN	MAX	Mittel
2	10	0,74	1,52	1,07
3	121	0,74	1,71	1,19
4	28	0,78	1,57	1,05

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 151 ausgewertete Kaufverträge von Einfamilienhausgrundstücken **der Jahre 2019 bis 2022** 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.

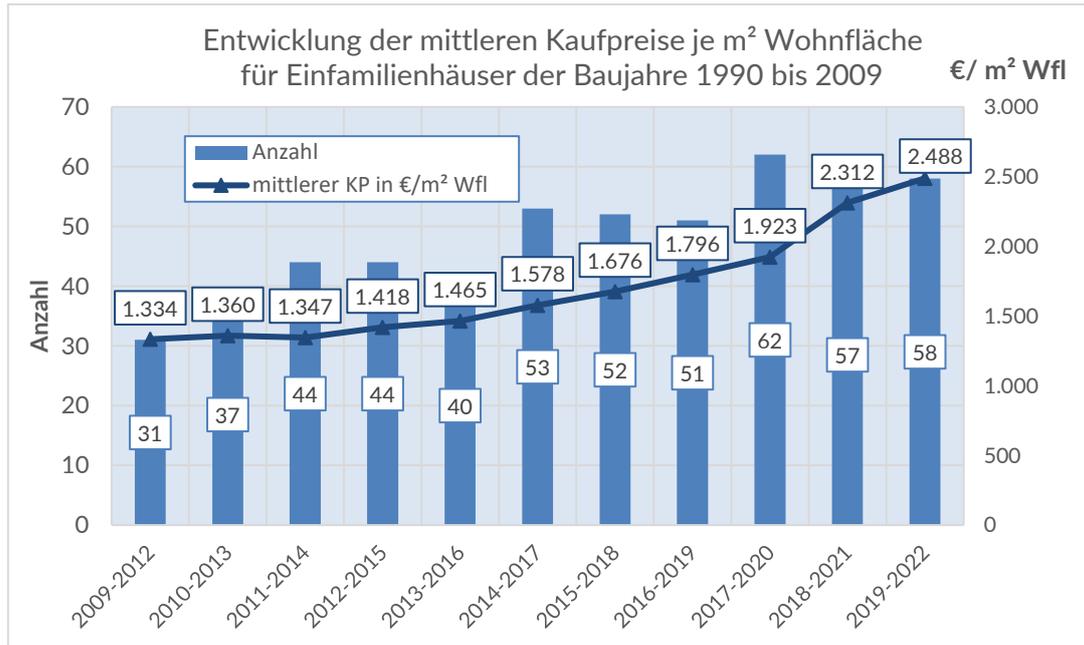
Abb. 83

Baujahr	Modernisierung	BRW	Anzahl der Kauffälle	mittlere Grundstücksfläche in m ² (Spannenangabe)	mittlere Wohnfläche in m ² (Spannenangabe)	mittlerer Wohnflächenpreis in EUR/m ² Wfl. (Spannenangabe)
vor 1950	keine	bis 80 €/m ²	2*	---	---	---
		über 80 €/m ²	1*	---	---	---
	nach 1990 tlw. oder komplett modernisiert	bis 80 €/m ²	18	986 (592 - 1.500)	135 (96 - 170)	1.873 (938 - 3.192)
		über 80 €/m ²	13	903 (406 - 1.483)	133 (92 - 183)	1.927 (713 - 2.831)
1950 bis 1989	keine	bis 80 €/m ²	2*	---	---	---
		über 80 €/m ²	2*	---	---	---
	nach 1990 tlw. oder komplett modernisiert	bis 80 €/m ²	16	715 (410 - 1.478)	107 (70 - 146)	1.755 (1.077 - 3.282)
		über 80 €/m ²	21	828 (500 - 1.499)	143 (80 - 316)	2.068 (732 - 3.303)
1990 bis 2009	keine	bis 80 €/m ²	22	691 (363 - 1.400)	131 (94 - 210)	2.180 (1.400 - 3.959)
		über 80 €/m ²	36	697 (337 - 1.250)	141 (87 - 258)	2.796 (1.265 - 4.138)
2010 bis 2022	keine	bis 80 €/m ²	10	684 (450 - 1.013)	128 (95 - 158)	3.014 (2.273 - 4.105)
		über 80 €/m ²	8	661 (436 - 889)	134 (102 - 187)	3.531 (2.773 - 4.882)

* Bei zwei oder weniger Kauffällen erfolgt keine Angabe zu den Flächen - bzw. Preisangaben

Anhand der mittleren Kaufpreise je m² Wohnfläche für Einfamilienhäuser der Baujahre 1990 bis 2009 wird die Preisentwicklung aufgezeigt.

Abb. 84



Eine weitere Auswertung der Vergleichspreise je m² Wohnfläche wurde in Bezug auf die vergebenen Standardstufen bei den ausgewerteten Kauffällen von Einfamilienhäusern aufbereitet.

Abb. 85

Kauffälle der Jahre 2019-2022		Wohnflächenpreis in EUR/m² Wfl.		
Standardstufe	Anzahl KF	MIN	MAX	Mittel
2	10	938	2.275	1.454
3	121	1.038	3.708	2.165
4	28	2.149	4.882	3.123

8.3 Reihenhäuser, Doppelhaushälften

8.3.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses registrierte 62 Kauffälle von bebauten Grundstücken mit Doppelhaushälften (DHH) und Reihenhäusern (RH, Reihenend- und Reihemittelhäuser) im Berichtsjahr 2022, davon kamen 13 Kauffälle unter ungewöhnlichen Verhältnissen zu Stande. Die nachfolgende Tabelle gibt Umsatzzahlen und Durchschnittswerte für die jeweilige Kategorie wieder. Diese Daten sind **nicht** nach Baujahr, Bauzustand und Lage differenziert. Die Spannenangaben zu den Kaufpreisen und Grundstücksflächen beziehen sich auf **alle** registrierten Kauffälle.

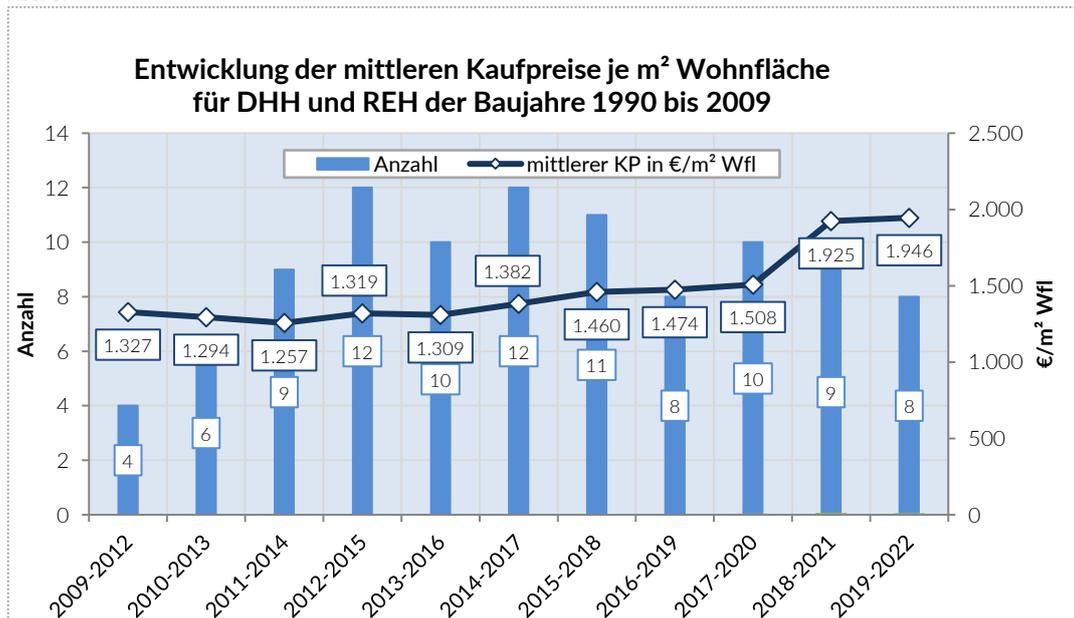
Abb. 86

	Doppelhaus- hälften 2022 (2021)	Reihen- häuser 2022 (2021)
Anzahl der Kauffälle	32 (37)	30 (39)
Geldumsatz in Mill. EUR	6,3 (7,7)	7,2 (7,1)
Kaufpreisspanne in EUR	30.000 – 420.000 (50.000 – 389.000)	30.000 – 548.000 (26.000 – 500.000)
mittlerer Kaufpreis in EUR	234.450* (227.600*)	238.650* (191.060)
Flächenumsatz in ha	2,8 (2,5)	0,8 (1,3)
Grundstücksfläche Spanne in m ²	232 – 4.146 (172 – 1.443)	117 – 779 (68 – 1.446)
mittlere Grund- stücksfläche in m ²	728* (677)	262 (288*)
mittlere Wohnfläche in m ²	113* (118)	110* (105)

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

Die Preisentwicklung wird anhand der mittleren Kaufpreise je m² Wohnflächen für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser der Baujahre 1990 bis 2009 aufgezeigt.

Abb. 87



8.3.2 Sachwertfaktoren für Doppelhaushälften und Reihenhäuser

Die Sachwertfaktoren für Doppelhaushälften und Reihenhäuser werden entsprechend der Unterscheidung bei den Normalherstellungskosten 2010 abgeleitet. Diese Normalherstellungskosten unterscheiden zwischen Doppel- und Reihenendhäuser und Reihenmittelhäuser (siehe auch Ausführungen zum Abschnitt 8.2.2).

8.3.2.1 Modellansatz für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser

Abb. 88

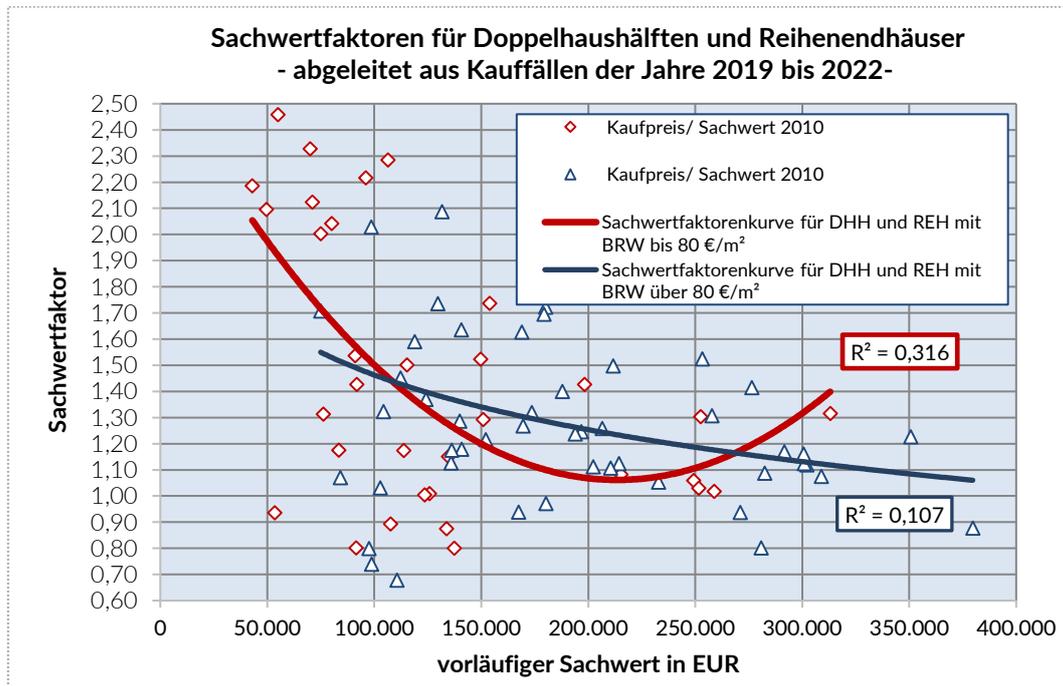
Sachwertfaktoren für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser (gebrauchte Immobilien)	
Gebäudeart	Doppelhaushälften und Reihenendhäuser
Berechnungsmodell	$\text{Sachwertfaktor} = \frac{\text{Kaufpreis} \pm \text{boG}}{\text{vorläufiger Sachwert}}$
Modellansätze und -parameter	
Normalherstellungskosten	Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) – Anlage 1 der SW-RL
Gebäudebaujahresklassen	keine
Gebäudestandard	Eingruppierung des Gebäudestandards entspr. Anlage 2 SW-RL (Verwendung von ganzzahligen Werten)
Baunebenkosten	keine (in den NHK 2010 enthalten)
Regionale Korrekturfaktoren	keine
Bezugsmaßstab	Brutto-Grundfläche nach SW-RL
Baupreisindex	Indexreihen für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamts 2010 – Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden
Gesamtnutzungsdauer (GND)	nach Anlage 3 SW-RL
Restnutzungsdauer (RND)	RND = GND – Gebäudealter: ggf. modifizierte RND bei Modernisierungen (geschätzter Modernisierungsgrad) nach Anlage 4 SW-RL
Alterswertminderung	linear
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	bei Grundstücken mit boG wurde der Kaufpreis um den Werteeinfluss der boG bereinigt (normierter Kaufpreis)
Wertansatz für bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen	Pauschaler Ansatz in Höhe von 4 % des Gebäudesachwerts für typische Außenanlagen
Wertansatz für Nebengebäude	Garage oder Carport (Garage – pauschalisierter Ansatz nach Nr. 3.4 Abs. 4 RL SW-BB oder Berechnung nach NHK 2010; Carport – Zeitwert)
Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile	für folgende Bauteile erfolgt kein gesonderter Wertansatz: <ul style="list-style-type: none"> a) Dachgauben, wenn die Summe der Dachgaubenlängen nicht mehr als ca. 5 m beträgt b) Balkone/ Dachterrassen bis 5 m² Grundfläche c) Vordächer im üblichen Umfang d) Übliche Außentreppe, die aufgrund der Gebäudekonstruktion die Zugänglichkeit gewährleisten Zu-/ Abschläge zu den NHK 2010 für die Nutzbarkeit von Dachgeschossen und Spitzböden sowie für fehlende bzw. vorhandene Drepel nach Nr. 3.4 Abs. 3 RL SW-BB
Bodenwert	mit dem zutreffenden Bodenrichtwert ggf. angepasst an die Merkmale des Bewertungsobjekts ermittelt
marktübliche, objektbezogene Grundstücksfläche	100 m ² bis 1.500 m ²

Abb. 89

Beschreibung der Stichprobe	
Anzahl der Kauffälle	89
Zeitraum der Stichprobe	2019 bis 2022
Bereich	Stadtgebiet Brandenburg an der Havel
Bodenrichtwertbereich	30 EUR/m ² bis 210 EUR/m ²
Grundstücksgröße	116 m ² - 1.446 m ²

Für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser lag aus den Jahren 2019 bis 2022 eine ausreichende Anzahl von 89 ausgewerteten Kauffällen vor, so dass Marktanpassungsfaktoren in Abhängigkeit vom Bodenwertniveau (BRW bis 80,- EUR/m² und BRW über 80,- EUR/m²) dargestellt werden konnten. Die Sachwertfaktoren sind in grafischer Form als Sachwertfaktorenkurve in der Abbildung 90 dargestellt.

Abb. 90



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 Daten als Auszug aus der im obigen Diagramm abgebildeten Sachwertfaktorenkurven.

Abb. 91

Sachwertfaktoren für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser		
Vorläufiger Sachwert in EUR	Sachwertfaktor mit einem BRW bis 80,- EUR/m ²	Sachwertfaktor mit einem BRW über 80,- EUR/m ²
50.000	1,97	---
100.000	1,50	1,46
150.000	1,20	1,34
200.000	1,07	1,25
250.000	1,11	1,18
300.000	1,32	1,13
350.000	---	1,08

Eine weitere Auswertung der Sachwertfaktoren für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser wurde in Bezug auf die vergebenen Standardstufen bei den ausgewerteten Kauffällen aufbereitet.

Abb. 92

Kauffälle der Jahre 2019-2022		Sachwertfaktoren für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser		
Standardstufe	Anzahl KF	MIN	MAX	Mittel
2	13	0,74	2,46	1,47
3	69	0,62	2,89	1,35
4	10	0,94	1,23	1,09

8.3.2.2 Modellansatz für Reihenmittelhäuser

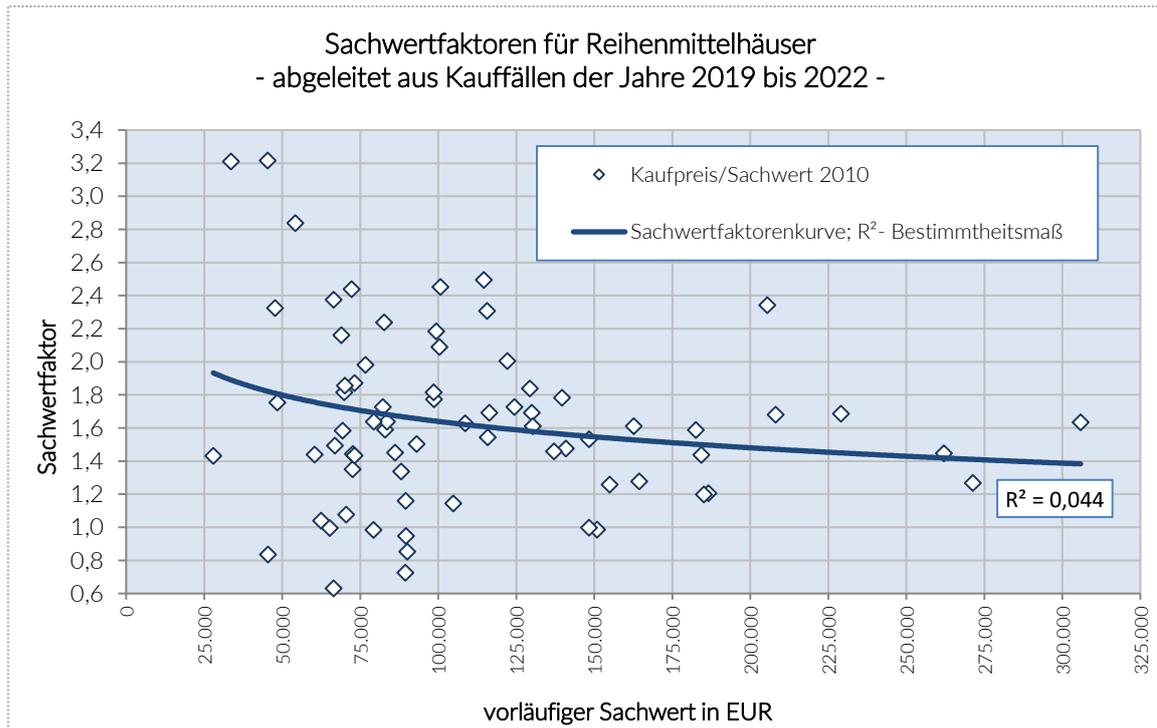
Abb. 93

Sachwertfaktoren für Reihenmittelhäuser (gebrauchte Immobilien)	
Gebäudeart	Reihenmittelhäuser
Berechnungsmodell	$\text{Sachwertfaktor} = \frac{\text{Kaufpreis} \pm \text{boG}}{\text{vorläufiger Sachwert}}$
Modellansätze und -parameter	
Normalherstellungskosten	Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) – Anlage 1 der SW-RL
Gebäudebaujahresklassen	keine
Gebäudestandard	Eingruppierung des Gebäudestandards entspr. Anlage 2 SW-RL (Verwendung von ganzzahligen Werten)
Baunebenkosten	keine (in den NHK 2010 enthalten)
Regionale Korrekturfaktoren	keine
Bezugsmaßstab	Brutto-Grundfläche nach SW-RL
Baupreisindex	Indexreihen für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamts 2010 – Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden
Gesamtnutzungsdauer (GND)	nach Anlage 3 SW-RL
Restnutzungsdauer (RND)	RND = GND – Gebäudealter: ggf. modifizierte RND bei Modernisierungen (geschätzter Modernisierungsgrad) nach Anlage 4 SW-RL
Alterswertminderung	linear
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	bei Grundstücken mit boG wurde der Kaufpreis um den 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	keine
Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile	<p>für folgende Bauteile erfolgt kein gesonderter Wertansatz:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Dachgauben, wenn die Summe der Dachgaubenlängen nicht mehr als ca. 5 m beträgt b) Balkone/ Dachterrassen bis 5 m² Grundfläche c) Vordächer im üblichen Umfang d) Übliche Außentreppen, die aufgrund der Gebäudekonstruktion die Zugänglichkeit gewährleisten <p>Zu-/ Abschläge zu den NHK 2010 für die Nutzbarkeit von Dachgeschossen und Spitzböden sowie für fehlende bzw. vorhandene Drepel nach Nr. 3.4 Abs. 3 RL SW-BB</p>
Bodenwert	mit dem zutreffenden Bodenrichtwert ggf. angepasst an die Merkmale des Bewertungsobjekts ermittelt
marktübliche, objektbezogene Grundstücksfläche	65 m ² bis 650 m ²

Abb. 94

Beschreibung der Stichprobe	
Anzahl der Kauffälle	73
Zeitraum der Stichprobe	2019 bis 2022
Bereich	Stadtgebiet Brandenburg an der Havel
Bodenrichtwertbereich	30,- EUR/m ² bis 300,- EUR/m ²
Grundstücksgröße	67 m ² bis 531 m ²

Abb. 95



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 Daten als Auszug aus der im obigen Diagramm abgebildeten Sachwertfaktorenkurve.

Abb. 96

Sachwertfaktoren für Reihenmittelhäuser	
Vorläufiger Sachwert in €	Sachwertfaktor
50.000	1,80
100.000	1,64
150.000	1,55
200.000	1,48
250.000	1,42
300.000	1,40

Eine weitere Auswertung der Sachwertfaktoren für Reihenmittelhäuser wurde in Bezug auf die vergebenen Standardstufen bei den ausgewerteten Kauffällen aufbereitet.

Abb. 97

Kauffälle der Jahre 2019-2022		Sachwertfaktoren für Reihenmittelhäuser		
Standardstufe	Anzahl KF	MIN	MAX	Mittel
2	9	0,84	3,21	1,50
3	61	0,63	3,22	1,65
4	3	1,27	2,33	1,68

8.3.3 Vergleichsfaktoren für Doppelhaushälften und Reihenhäuser

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

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

8.3.3.1 Vergleichsfaktoren für Doppelhaushälften und Reihenhäuser

In die nachfolgende Tabelle sind 89 ausgewertete Kaufverträge von bebauten Grundstücken mit Doppelhaushälften oder Reihenhäusern **der Jahre 2019 bis 2022** 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. 98

Baujahr	Modernisierung	Bodenrichtwert	Anzahl der Kauffälle	mittlere Grundstücksfläche in m ² (Spannenangabe)	mittlere Wohnfläche in m ² (Spannenangabe)	mittlerer Wohnflächenpreis in EUR/m ² Wfl. (Spannenangabe)
vor 1950	keine	bis 80 €/m ²	9	484 (145 - 840)	120 (87 - 169)	1.328 (820 - 2.556)
		über 80 €/m ²	4	680 (322 - 1151)	98 (79 - 136)	2.137 (1.455 - 2.418)
	nach 1990 tlw. oder komplett modernisiert	bis 80 €/m ²	42	667 (132 - 1.446)	109 (70 - 230)	1.635 (511 - 3.618)
		über 80 €/m ²	13	722 (443 - 1.423)	125 (90 - 206)	2.117 (1.227 - 3.019)
1950 bis 1989	keine	bis 80 €/m ²	1*	---	---	---
		über 80 €/m ²	-	---	---	---
	nach 1990 tlw. oder komplett modernisiert	bis 80 €/m ²	2*	---	---	---
		über 80 €/m ²	-	---	---	---
1990 bis 2009	keine	bis 80 €/m ²	2*	---	---	---
		über 80 €/m ²	6	363 (290 - 441)	127 (88 - 160)	1.916 (1.402 - 3.125)
2010 bis 2022	keine	bis 80 €/m ²	4	303 (294 - 330)	125 (108 - 133)	2.089 (1.985 - 2.352)
		über 80 €/m ²	6	288 (116 - 364)	140 (113 - 180)	2.806 (2.389 - 3.140)

*Bei zwei oder weniger Kauffällen erfolgt keine Angabe zu den Flächen - bzw. Preisangaben

Eine weitere Auswertung der Vergleichspreise je m² Wohnfläche wurde in Bezug auf die vergebenen Standardstufen bei den ausgewerteten Kauffällen von Doppelhaushälften und Reihenendhäuser aufbereitet.

Abb. 99

Kauffälle der Jahre 2019-2022		Wohnflächenpreis in EUR/m ² Wfl. Doppelhaushälften und Reihenendhäuser		
Standardstufe	Anzahl KF	MIN	MAX	Mittel
2	13	699	2.418	1.309
3	69	511	3.618	1.822
4	10	1.985	3.140	2.519

8.3.3.2 Vergleichsfaktoren für Reihenmittelhäuser

In die nachfolgende Tabelle sind 71 ausgewertete Kaufverträge von bebauten Grundstücken mit Reihenmittelhäusern **der Jahre 2019 bis 2022** eingegangen. Bei dem Aufbau der Tabelle wurde nach Baujahresgruppen, dem Modernisierungsstand der Hauptwohgebäude und nach Bodenrichtwertniveau unterschieden. In die Auswertung sind Grundstücksverkäufe bis zu einer Grundstücksgröße von 650 m² eingegangen.

Abb. 100

Baujahr	Modernisierung	BRW	Anzahl der Kauffälle	mittlere Grundstücksfläche in m ² (Spannenangabe)	mittlere Wohnfläche in m ² (Spannenangabe)	mittlerer Wohnflächenpreis in EUR/m ² Wfl. (Spannenangabe)
vor 1950	keine	bis 80 €/m ²	5	217 (68 - 375)	90 (65 - 140)	903 (422 - 1.921)
		über 80 €/m ²	1*	---	---	---
	nach 1990 tlw. oder komplett modernisiert	bis 80 €/m ²	29	272 (67 - 487)	93 (64 - 150)	1.558 (532 - 3.658)
		über 80 €/m ²	11	163 (77 - 266)	157 (101 - 223)	1.835 (945 - 3.169)
1950 bis 1989	keine	bis 80 €/m ²	-	---	---	---
		über 80 €/m ²	-	---	---	---
	nach 1990 tlw. oder komplett modernisiert	bis 80 €/m ²	12	205 (167 - 275)	101 (78 - 120)	1.465 (833 - 2.306)
		über 80 €/m ²	5	266 (187 - 531)	103 (90 - 124)	2.164 (2.000 - 2.306)
1990 bis 2009	keine	bis 80 €/m ²	1*	---	---	---
		über 80 €/m ²	6	236 (179 - 280)	113 (79 - 139)	2.123 (1.330 - 2.880)
2010 bis 2022	keine	bis 80 €/m ²	-	---	---	---
		über 80 €/m ²	2*	---	---	---

* Bei zwei oder weniger Kauffällen erfolgt keine Angabe zu den Flächen - bzw. Preisangaben

Eine weitere Auswertung der Vergleichspreise je m² Wohnfläche wurde in Bezug auf die vergebenen Standardstufen bei den ausgewerteten Kauffällen von Reihenmittelhäuser aufbereitet.

Abb. 101

Kauffälle der Jahre 2019-2022		Wohnflächenpreis in EUR/m ² Wfl. für Reihenmittelhäuser		
Standardstufe	Anzahl KF	MIN	MAX	Mittel
2	9	422	2.880	1.131
3	61	532	3.658	1.707
4	3	1.543	3.161	2.146

8.4 Mehrfamilienhäuser

Unter der Grundstücksart **Mehrfamilienhäuser** werden die Kauffälle über Mietwohnhäuser registriert, die mindestens drei Wohneinheiten besitzen und deren gewerblicher Mietanteil bei bis zu 20 % liegt. Im Berichtsjahr 2022 lagen dem Gutachterausschuss 39 Kauffälle über Mehrfamilienhausgrundstücke vor, wovon 30 Kauffälle in der städtischen und zwei in der dörflichen Lage liegen. Von den 39 Kauffällen in 2022 wurden 4 Kauffälle über wohnblockartige Mehrfamilienhäuser (mehrere Hauseingänge) registriert.

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).

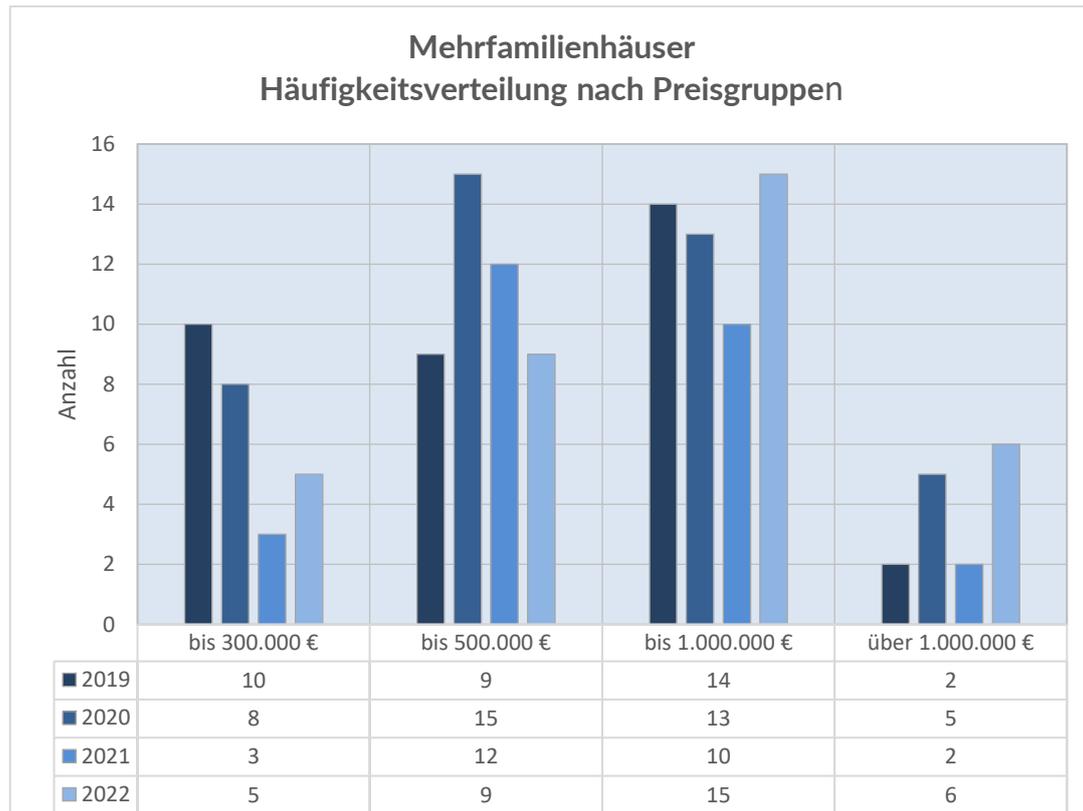
Abb. 102

Mehrfamilienhäuser	2019	2020	2021	2022
Kauffälle	35	41	27	35
Geldumsatz in Mill. EUR	18,6	24,9	15,0	25,9
Flächenumsatz in ha	2,1	2,5	1,4	3,2
mittlerer Gesamtkaufpreis in EUR	453.900*	511.530*	574.100*	682.960*
mittlere Grundstücksfläche in m ²	460*	419*	483*	424*
mittlere Wohn-/Nutzfläche in m ²	407*	420*	458	424*

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

Eine Preisentwicklung ist den Abbildungen 108 und 109 unter Abschnitt 8.4.3 zu entnehmen.

Abb. 103



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. 104

Wohnblockartige Mehrfamilienhäuser	2020	2021	2022
Kauffälle	6*	5*	4
Geldumsatz in Mill. EUR	34,2	27,8	17,2
Flächenumsatz in ha	5,0	1,0	1,0
mittl. Gesamtkaufpreis in Mill. EUR	5,7	5,6	4,3
mittl. Grundstücksfläche in m ²	5.025	2.005	2.017
mittl. Wohnfläche in m ²	4.135	2.620	1.630

*Kauffälle wurden als Großinvestition registriert

8.4.2 Liegenschaftszinssätze

Im Land Brandenburg erfolgt die Ermittlung der Liegenschaftssätze im Jahr 2022 unverändert nach der Brandenburgischen Ertragswertrichtlinie (siehe Ausführungen – Punkt 8.1). Die Vorschrift steht auf der Homepage der Gutachterausschüsse unter folgendem Link zur Verfügung: <https://www.gutachterausschuesse-bb.de/xmain/vorschriften.htm>

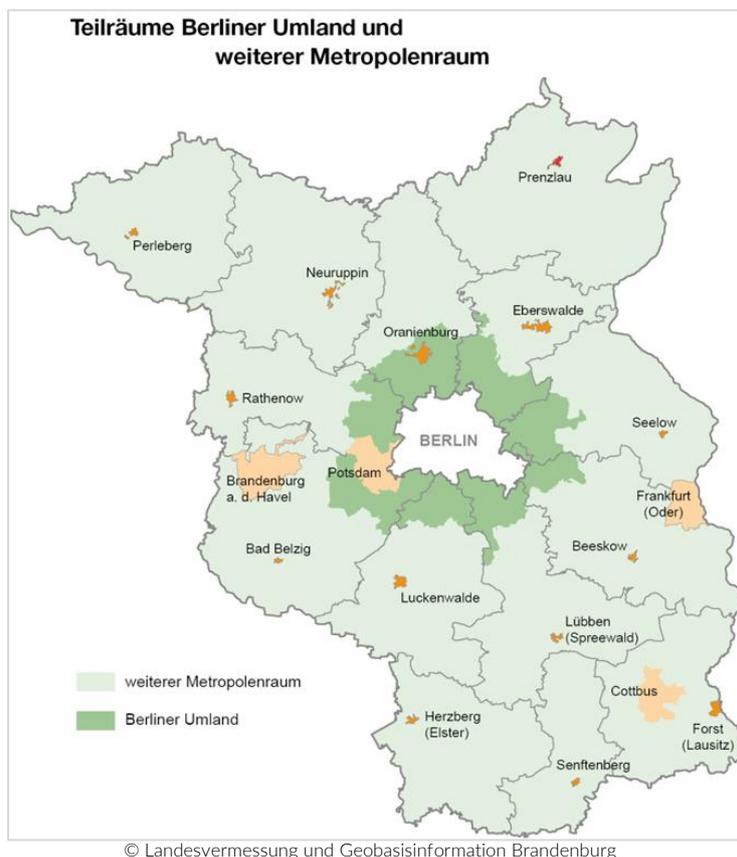
Liegenschaftszinssätze lassen sich durch Umkehrung des Ertragswertverfahrens iterativ aus geeigneten Kaufpreisen ermitteln. Voraussetzung dafür ist die Kenntnis über die Ertragsituation des Kaufobjektes zum Vertragszeitpunkt.

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 einem Zeitraum von drei Jahren. Aktuell liegen Auswertungen über den Zeitraum **2020 bis 2022** vor; veröffentlicht im Grundstücksmarktbericht 2022 des Oberen Gutachterausschusses im Land Brandenburg. Die nachfolgenden Modellansätze und -parameter bilden die Grundlage für die Auswertungen.

Die Auswertungen des gesamten Datenmaterials für den Zeitraum 2020 bis 2022 erfolgte nach den Festlegungen der RL EW-BB und wurde nach verschiedenen Teilräumen und für die Objektarten Mehrfamilienhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser, reine Geschäftshäuser (Geschäfts- und Verwaltungsgebäude), Einfamilienhäuser und Wohnungseigentum durchgeführt.

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

Abb. 105



Aufgrund der teilweise geringen Anzahl von 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 2020 bis 2022.

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 %)*
- ▶ *Verbrauchermärkte*
- ▶ *Wohnungseigentum*
- ▶ *Einfamilienhäuser.*

In den nachfolgenden Tabellen werden die durchschnittlichen 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 zugrundeliegenden 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. 106

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 - Außenbesichtigung der Objekte durchgeführt; Informationen zum Gebäude aus Fragebögen und ergänzenden Unterlagen - 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 %) - vermietete Eigentumswohnungen in MFH und WGH - Einfamilienhäuser (gewerblicher Mietanteil = 0 %)
Rohertrag	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

Modellansätze und -parameter für die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen					
Bewirtschaftungskosten	entsprechend Anlage 1 EW-RL und Nr. 3.4 Abs. 3 RL EW-BB: Verwaltungskosten*:				
	Zeitraum	Wohnnutzung		Garagen bzw. Stellplätze	gewerbliche Nutzung
		jährlich je Wohnung bzw. Wohngebäude bei EFH/ZFH	jährlich je Eigentumswohnung	jährlich je Garagen- oder Einstellplatz	
	ab 01.01.2020	299 €	357 €	39 €	3 % des marktüblich erzielbaren gewerblichen Rohertrages
	ab 01.01.2021	298 €	357 €	39 €	
	ab 01.01.2022	312 €	373 €	41 €	
	Instandhaltungskosten*:				
	Zeitraum	Wohnnutzung		Garagen bzw. Stellplätze	
		jährlich je Wohnfläche		jährlich je Garagenstellplatz	jährlich je Pkw-Außenstellplatz (Erfahrungswert)
	ab 01.01.2020	11,7 €/m ²		89 €	27 €
ab 01.01.2021	11,7 €/m ²		88 €	27 €	
ab 01.01.2022	12,2 €/m ²		92 €	28 €	
Zeitraum	Gewerbliche Nutzung (jährlich je gewerbliche Nutzfläche)				
	Lager-, Logistik-, Produktionshalle u. ä.		Verbraucher-Märkte u. ä.	Büro, Praxen, Geschäfte u. ä.	
	Vomhundertsatz der Instandhaltungskosten für Wohnnutzung		30%	50%	100%
	ab 01.01.2020	3,5 €/m ²		5,9 €/m ²	11,7 €/m ²
	ab 01.01.2021	3,5 €/m ²		5,9 €/m ²	11,7 €/m ²
ab 01.01.2022	3,7 €/m ²		6,0 €/m ²	12,2 €/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	- 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: - 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 folgenden Link zu finden: https://www.gutachterausschuss-bb.de/xmain/pdf/2017-08-04_Brandenburgische-Ertragswertrichtlinie.pdf

8.4.2.2 Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser

Mehrfamilienhäuser sind Renditeobjekte mit einem gewerblichen Mietanteil bis zu 20 %.

Seit 2015 werden jährlich Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser für die kreisfreie Stadt Brandenburg an der Havel herausgegeben. Diese wurden entsprechend den vorgenannten Rahmenbedingungen ermittelt. Die Daten in der Abbildung 107 sind aus dem Jahr 2022 und die entsprechenden Kauffälle befinden sich alle in der städtischen Lage.

Abb. 107

Liegenschaftszinssätze Mehrfamilienhäuser Datenbasis: 2022			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz (Spanne)
Kreisfreie Stadt Brandenburg an der Havel (25 Kauffälle)			
rentierlicher Bodenwert	50 €/m ² - 450 €/m ²	166 €/m ²	1,1 % (-1,0 - 3,2 %)
Wohn- u. Nutzfläche	200 m ² - 1.396 m ²	533 m ²	
Restnutzungsdauer	21 Jahre - 48 Jahre	33 Jahre	
Rohertragsfaktor	14,4 - 29,68	22,6	
monatliche Nettokaltmiete (je m ² Wohn-u. Nutzfläche)	4,5 €/m ² - 10,0 €/m ²	6,3 €/m ²	

8.4.3 Wohnflächenpreise für modernisierte Mehrfamilienhäuser

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

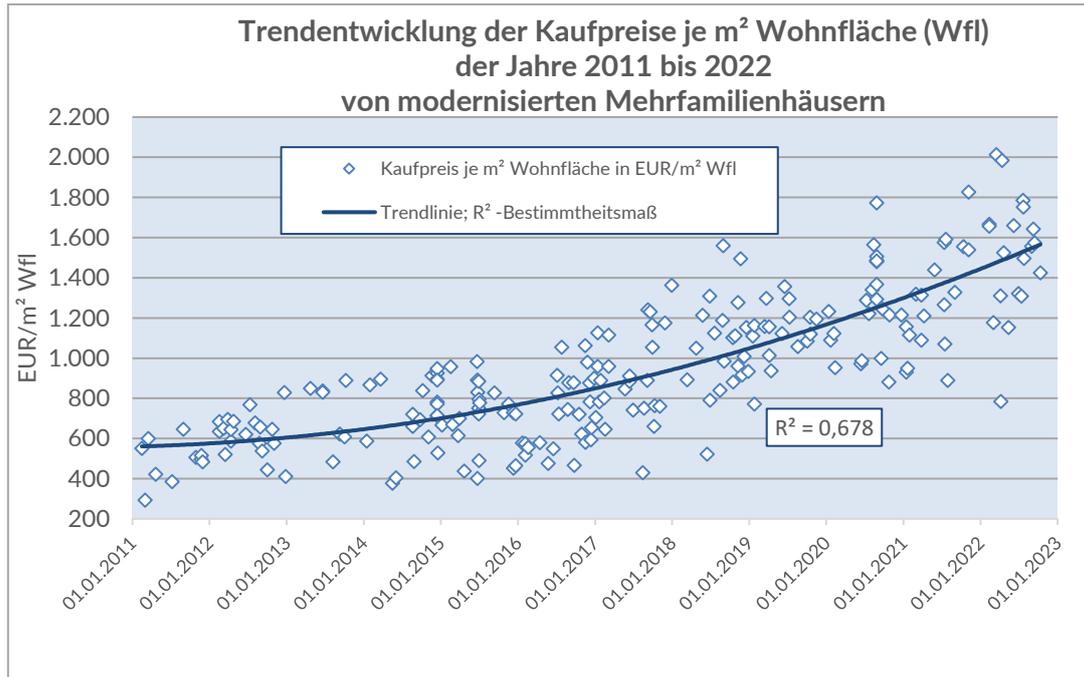
In der Abbildung 107 wird der Teilmarkt der modernisierten Mehrfamilienhäuser durch eine Trendentwicklung über die Jahre 2011 bis 2022 veranschaulicht.

Grundlage für die Untersuchungen waren Mehrfamilienhäuser mit einem Baujahr um 1900. Die Kauffälle liegen außerhalb des Zentrums bei einem Bodenrichtwertniveau bis 200,- EUR/m². Diese Mehrfamilienhäuser wurden nach 1995 teilweise bzw. vollständig modernisiert.

Aus den Untersuchungen ergab sich für das Jahr 2022 ein durchschnittlicher Kaufpreis je m² Wohnfläche von 1.516,- EUR/m² bei 19 Kauffällen.

Der Durchschnittswert von 2021 lag bei 1.287,- EUR/m² bei 18 Kauffällen.

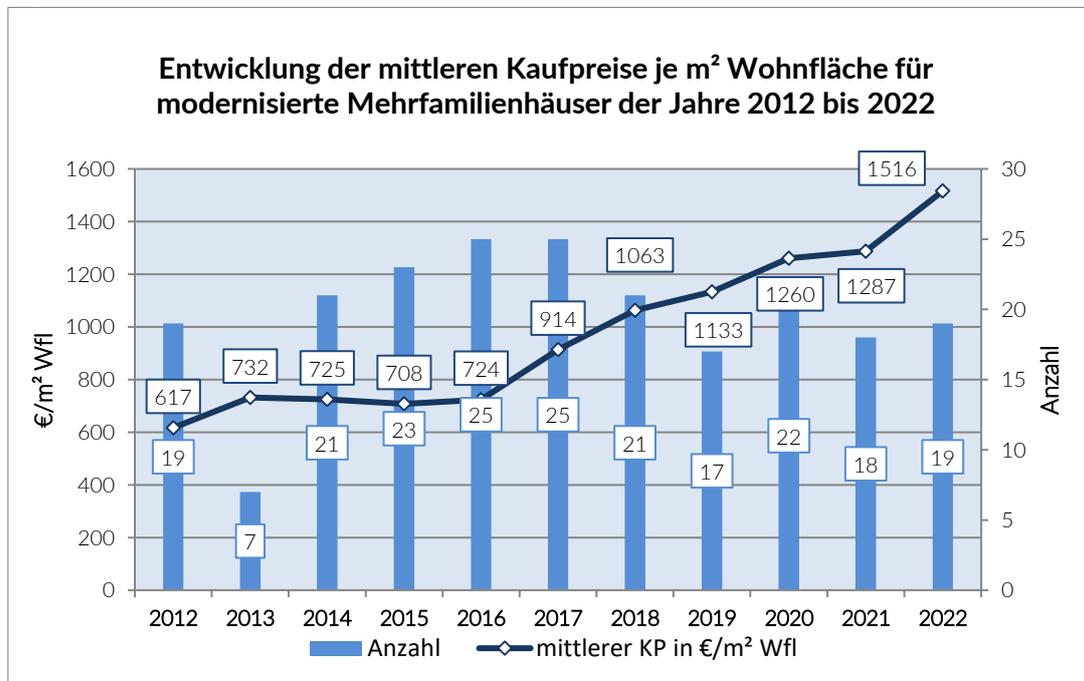
Abb.108



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.

In der Abbildung 109 wird die Entwicklung der mittleren Kaufpreise je m² Wohnfläche für modernisierte Mehrfamilienhäuser ab dem Jahr 2012 dargestellt.

Abb. 109



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 > 20 % bis < 80 % liegt.

8.5.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Renditeobjekte mit einem gewerblichen Mietanteil von 80 % bis 100 %

Im Berichtsjahr 2022 wurden 12 Kauffälle mit einem Gesamtumsatz von 12,7 Mill. EUR und einem Flächenumsatz von 6,2 ha registriert.

Zum Vergleich 2021: Es wurden zehn Kauffälle mit einem Gesamtumsatz von 77,8 Mill. EUR und einem Flächenumsatz von 17,0 ha registriert.

Renditeobjekte mit einem gewerblichen Mietanteil von > 20 % bis < 80 %

Im Berichtsjahr 2022 wurden sechs Kauffälle mit einem Gesamtumsatz von 4,8 Mill. EUR und einem Flächenumsatz von 0,4 ha registriert.

Zum Vergleich 2021: Es wurden sechs Kauffälle mit einem Gesamtumsatz von 23,8 Mill. EUR und einem Flächenumsatz von 1,6 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

Die Auswertungen werden unterteilt in Büro- und Geschäftshäuser und Verbrauchermärkte.

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

Abb. 110

Liegenschaftszinssatz Bürogebäude und Geschäftshäuser (überregionale Ermittlung) Datenbasis: 2020 - 2022			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz (Spanne)
Weiterer Metropolitanraum mit den kreisfreien Städten (27 Kauffälle)			
Bodenwert	12 €/m ² - 420 €/m ²	105 €/m ²	5,1 % (1,2- 13,8)
Nutzfläche	135 m ² - 8.646 m ²	1.890 m ²	
Restnutzungsdauer	20 Jahre - 44 Jahre	32 Jahre	
Rohrertragsfaktor	5,0 - 22,2	13,2	
monatliche Nettokaltmiete (je m ² Nutzfläche)	3,6 €/m ² - 12,1 €/m ²	6,8 €/m ²	

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

Abb. 111

Liegenschaftszinssatz Verbrauchermärkte (überregionale Ermittlung) Datenbasis: 2020 - 2022			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Durchschnittlicher Liegenschafts- zinssatz (Spanne)
Land Brandenburg (26 Kauffälle)			
Bodenwert	10 €/m ² - 375 €/m ²	126 €/m ²	2,9 % (-1,1 - 9,3)
Nutzfläche	240 m ² - 2.700 m ²	1.302 m ²	
Restnutzungsdauer	10 Jahre - 28 Jahre	17 Jahre	
Rohetragsfaktor	7,95 - 20,8	13,5	
monatliche Nettokaltmiete (je m ² Nutzfläche)	2,2 €/m ² - 17,6 €/m ²	9,3 €/m ²	

8.5.1.2 Liegenschaftszinssätze für Wohn- und Geschäftshäuser

Renditeobjekte mit einem gewerblichen Mietanteil von > 20 % bis < 80 %.

Seit dem Marktbericht 2018 werden Liegenschaftszinssätze für Wohn- und Geschäftshäuser für die kreisfreie Stadt Brandenburg an der Havel herausgegeben. Diese wurden entsprechend den vorgenannten Rahmenbedingungen ermittelt. Die Daten in der Abbildung 112 sind aus den Jahren 2020 bis 2022. Die entsprechenden Kauffälle befinden sich alle in der städtischen Lage. Diese Kauffälle sind auch in der landesweiten Auswertung enthalten.

Abb. 112

Liegenschaftszinssätze Wohn- und Geschäftshäuser Datenbasis: 2020 - 2022			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Durchschnittlicher Liegenschafts- zinssatz (Spanne)
Kreisfreie Stadt Brandenburg an der Havel (8 Kauffälle)			
Rentierlicher Bodenwert	60 €/m ² - 560 €/m ²	198 €/m ²	2,4 % (0,8 - 4,9 %)
Wohn- u. Nutzfläche	315 m ² - 7.420 m ²	1.371 m ²	
Restnutzungsdauer	27 Jahre - 55 Jahre	35 Jahre	
Rohetragsfaktor	14,0 - 21,9	18,6	
monatliche Nettokaltmiete (je m ² Wohn-u. Nutzfläche)	4,5 €/m ² - 10,0 €/m ²	6,9 €/m ²	

8.6 Gewerbe- und Industrieobjekte

Hierunter werden Grundstücke mit Lager-, Produktions- und Werkstattgebäuden verstanden; darunter zählen auch landwirtschaftliche Produktionsgebäude. Im Berichtsjahr 2022 wurden 14 Kauffälle mit einem Flächenumsatz von 30,6 ha und einem Geldumsatz von 27,8 Mill. EUR registriert. Hierbei handelt es sich um eine Vielzahl von unterschiedlichen Gewerbe- bzw. Industriebauten, die tlw. unter Denkmalschutz stehen oder anderweitige wertbeeinflussende Rahmenbedingungen aufweisen. Eine Aussage über das durchschnittliche Wertniveau lässt sich aus diesen Kauffällen nicht ableiten.

8.7 Wochenendhäuser

Im Berichtsjahr 2022 wurden 56 Kaufverträge über Grundstücke mit einer Wochenendhausbebauung (Erholungsgrundstücke) registriert. Davon liegen 13 in Wassernähe, haben eine Lage am Wasser bzw. sind Ufergrundstücke. Elf Kaufverträge kamen unter ungewöhnlichen Verhältnissen zustande.

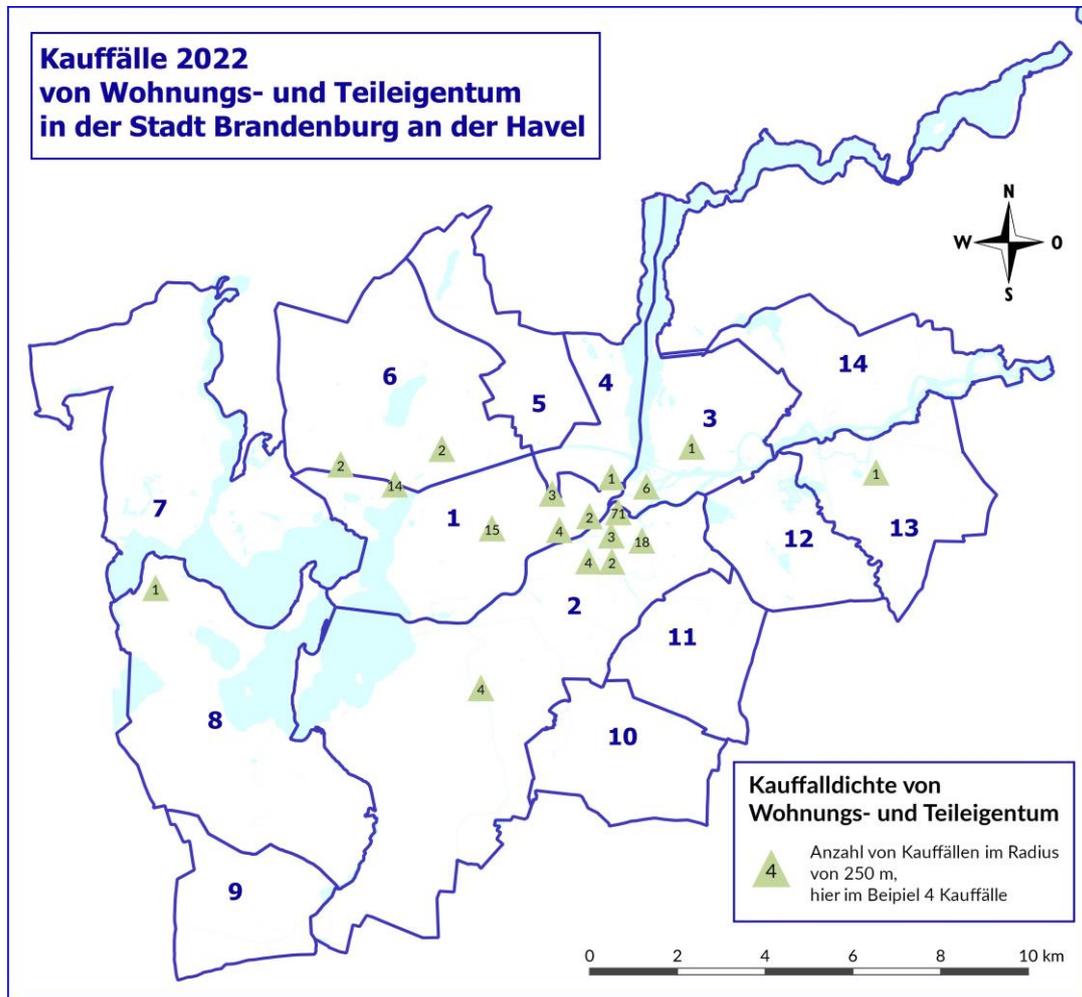
Abb. 113

Wochenendhäuser	2019	2020	2021	2022
Kauffälle	46	64	47	56
Geldumsatz in Mill. EUR	2,1	2,2	2,5	4,1
Flächenumsatz in ha	4,9	6,3	4,0	5,6
Spanne KP Mittelwert Kaufpreis in EUR	850 – 330.000 48.600*	1.000 – 180.000 45.400*	200 – 372.150 51.350*	2.500 – 595.000 84.510*
Spanne Grundstücksfläche Mittelwert Grundstücksfläche in m ²	300 – 10.605 794*	244 – 8.192 730*	244 – 3.102 711*	211 – 3.578 753*
Mittelwert Wohnfläche in m ²	47*	49	50	51

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

9. Wohnungs- und Teileigentum

Abb. 114 Räumliche Verteilung aller Kauffälle 2022 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 (WE) ist das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.

Im Jahre 2021 wurden 208 Kauffälle (Wohnungs- und Teileigentum (TE)) mit einem Umsatz von 36,5 Mill. EUR und

im Jahre 2022 wurden 154 Kauffälle mit 23,6 Mill. EUR Umsatz

registriert.

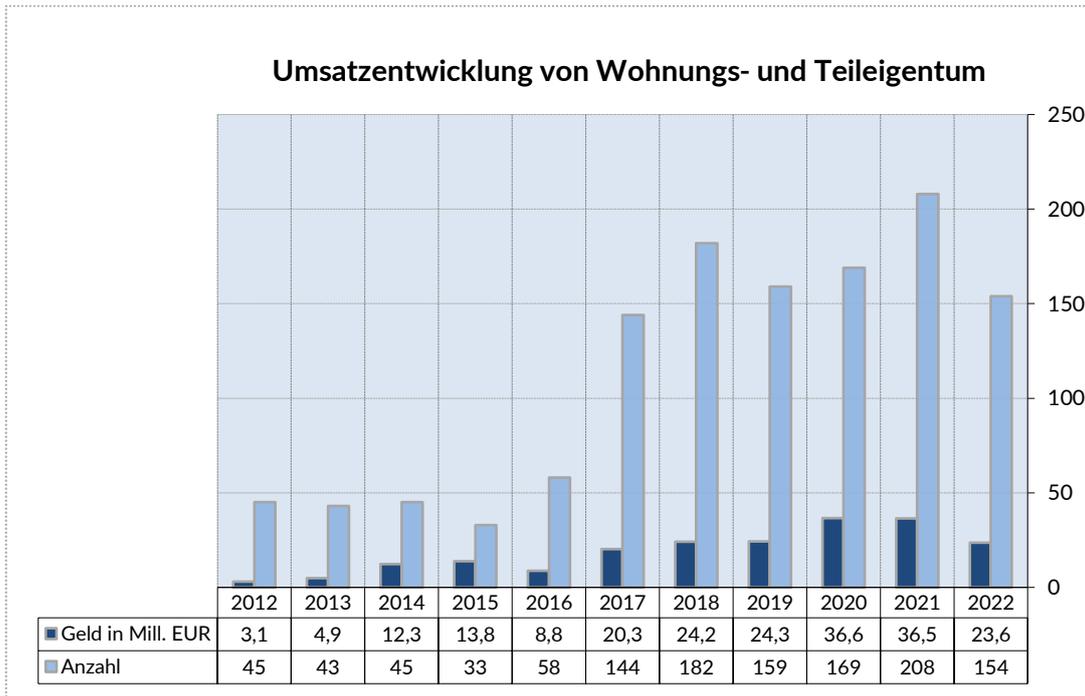
Die Umsatzzahlen nach regionalen Lagen ergeben folgendes Bild:

Abb. 115

	Anzahl Kauffälle 2022 (2021)	Geldumsatz in Mill. € 2022 (2021)
Städtische Lagen	153 (207)	23,4 (36,4)
Dörfliche Lagen	1 (1)	0,2 (0,1)
gesamt	154 (208)	23,6 (36,5)

Nachfolgendes Diagramm zeigt die Umsatzzahlen seit 2012 auf dem Markt des Wohnungs- und Teileigentums auf.

Abb. 116



In Jahr 2022 ist der Markt für Wohnungseigentum in der Stadt Brandenburg an der Havel gegenüber dem Vorjahr stark rückläufig. Das bedeutet, die Anzahl der Kauffälle, aber vor allem der Geldumsatz sind stark gesunken.

Für die Kauffälle der letzten vier Jahre ergibt sich folgende Aufgliederung nach WE und TE:

Abb. 117

Art	2019		2020		2021		2022	
	Anzahl KF	Umsatz in Mill. €						
WE	87	17,3	118	35,5	204	36,2	85	21,2
TE	72	7,0	51	1,1	4	0,3	69	2,4
gesamt	159	24,3	169	36,6	208	36,5	154	23,6

9.2 Preisniveau, Preisentwicklung, Liegenschaftszinssätze von Wohnungseigentum

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

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

Weiterverkauf: Verkäufe von Wohnungs- bzw. Teileigentum, die bereits zuvor mindestens einmal Gegenstand eines Kaufvertrages oder vermietet waren.

Umwandlungsverkauf: Verkäufe von Wohnungs- bzw. Teileigentum, die nach Umwandlung von Normaleigentum in Wohnungs- bzw. Teileigentum erstmalig verkauft werden.

9.2.1 Preisentwicklung von Wohnungseigentum

Abb. 118

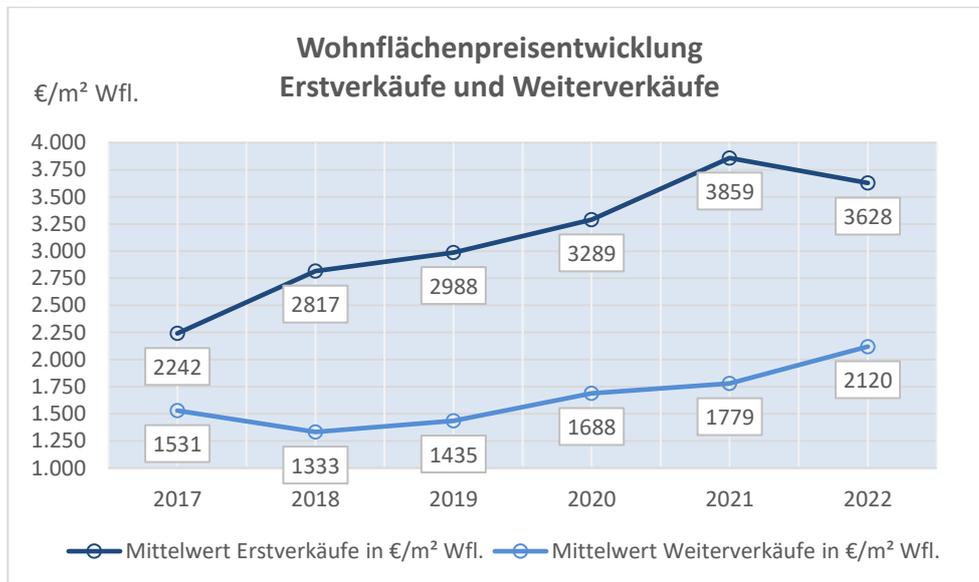


Abb. 119

Wfl-Preise	WE-Erstverkauf (€/m² Wfl.)			WE-Weiterverkauf (€/m² Wfl.)		
	2020	2021	2022	2020	2021	2022
MAX	4.473	5.424	5.583	2.856	3.995	4.447
Mittelwert	3.289	3.859	3.628	1.688	1.779	2.120
MIN	1.182	711	1.579	919	764	916

9.2.2 Preisniveau von Wohnungseigentum

In der nachfolgenden Abbildung konnten 95 Kauffälle aus dem Jahr 2022 von Wohnungseigentum den entsprechenden Kategorien zugeordnet werden. Die Auflistung enthält Angaben zur Art des Wohneigentums, zu Preisspannen und Mittelwerten 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.

Vier Kauffälle von Wohnungseigentum wurden als ungewöhnliche Kauffälle registriert. Diese werden zu keiner weiteren Auswertung hinzugezogen.

Der Gutachterausschuss registrierte in der Art "Erstverkauf" eine Vielzahl von Wohnungseigentum in denkmalgeschützten Gebäuden. Diese sind in die Auswertung eingegangen und liegen in der Regel im Bereich der Spannenobergrenze bei der Preisangabe in EUR/m² Wohnfläche.

Abb. 120

Art	Kategorie	Jahr	Anzahl	Preisangaben in EUR/m ² Wohnfläche MIN – MAX Mittel	Wohnfläche in m ² MIN – MAX Mittel
Erstverkauf	Wohnungseigentum	2022	0	---	--
		2021	3	3.425 - 3.835 3.610	85 - 94 90
	Wohnungseigentum in Wassernähe (bis 300 m)	2022	30	1.579 - 5.583 4.026	53 - 124 83
		2021	7	3.585 - 5.425 4.845	34 - 122 69
	Wohnungseigentum in Wassernähe (Rohbauzustand -Käufer über- nimmt Ausbau)	2022	0	---	--
		2021	1*	---	-- 187
	Reihenhäuser	2022	7	2.079 - 2.246 2.174	120 - 120 120
		2021	0	---	--
Weiter- verkauf	Wohnungseigentum (ab Baujahr 1990)	2022	0	---	--
		2021	7	1.150 - 2.690 2.120	54 - 108 86
	Wohnungseigentum (modernisiert, auch teilweise)	2022	8	916 - 2.551 1.849	50 - 84 62
		2021	21	1.090 - 2.460 1.820	35 - 127 60
	Wohnungseigentum am Wasser	2022	8	1.656 - 4.447 2.256	61 - 255 104
		2021	3	1.175 - 3.995 2.760	68 - 214 140

Art	Kategorie	Jahr	Anzahl	Preisangaben in EUR/m ² Wohnfläche MIN - MAX Mittel	Wohnfläche in m ² MIN - MAX Mittel
Weiter- verkauf	Wohnungseigentum in Wassernähe (bis 300 m)	2022	5	1.882 - 3.261 2.798	51 - 176 95
		2021	5	1.510 - 2.270 1.870	48 - 55 52
	Wohnungseigentum in Form von Reihenhäusern/Doppel- haushälften	2022	6	969 - 3.000 1.776	50 - 98 78
		2021	3	1.275 - 1.605 1.480	71 - 120 88
	Wohnungseigentum in wohn- blockartigen Mehrfamilienhäu- sern	2022	5	1.625 - 2.448 1.917	56 - 96 71
		2021	5	1.070 - 1.210 1.120	44 - 97 65
Umwandlungs- verkauf	Wohnungseigentum (modernisiert, auch teilweise)	2022	16	1.149 - 3.041 2.493	49 - 185 82
		2021	136	1.460 - 3.035 2.605	47 - 116 67
	Wohnungseigentum (modernisiert, auch teilweise) In Wassernähe (bis 300 m)	2022	0	-- --	-- --
		2021	4	1.900 - 2.410 2.160	50 - 92 66

*Bei zwei oder weniger Kauffällen erfolgt keine Preisangabe in €/m² Wohnfläche.

9.2.3 Liegenschaftszinssatz von Wohnungseigentum

Seit 2020 werden Liegenschaftszinssätze aus vermieteten Wohnungen des Weiterverkaufs für Wohnungseigentum in der kreisfreien Stadt Brandenburg an der Havel ermittelt und herausgegeben. Diese wurden entsprechend den vorgenannten Rahmenbedingungen unter Punkt 8.4.2 ermittelt. Die Daten in der Abbildung 121 sind aus dem Jahr 2022. Alle 13 Kauffälle befinden sich in der städtischen Lage. Diese Kauffälle sind auch in der landesweiten Auswertung enthalten.

Abb. 121

Liegenschaftszinssatz Wohnungseigentum - Weiterverkauf Datenbasis: 2022			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz (Spanne)
kreisfreie Stadt Brandenburg an der Havel (13 Kauffälle)			
Bodenwert	65 €/m ² - 300 €/m ²	145 €/m ²	1,5 (-1,0 - 2,8)
Wohnfläche	50 m ² - 176 m ²	84 m ²	
Restnutzungsdauer	32 Jahre bis 74 Jahre	51 Jahre	
Rohertragsfaktor	21,9 - 35,4	25,9	
monatliche Nettokaltmiete (je m ² Wohnfläche)	5,0 €/m ² - 9,5 €/m ²	6,5 €/m ²	

9.3 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 2022 wurden 69 Kauffälle für Teileigentum registriert (2021 - 5 Kauffälle). Davon 49 als Erstverkauf, 19 als Weiterverkauf und ein Umwandlungsverkauf.

Die Abbildung 122 beinhaltet Teileigentumsverkäufe von Gewerbeeinheiten basierend auf Preisangaben in EUR/m² Nutzfläche.

68 Kauffälle konnten den nachfolgenden Tabellen zugeordnet werden.

Abb. 122

Art	Kategorie	Jahr	Anzahl	Preisangaben in EUR/m ² Nutzfläche	durchschnittliche Nutzfläche in m ²
Erstverkauf	Teileigentum Abstellräume	2022	29	1.780 bis 2.500	4
		2021	0	---	--
Weiterverkauf	Gewerbe (Praxen, Büro u.ä.) (modernisiert bzw. ab Baujahr 1990)	2022	7	1.052 bis 3.000	104
		2021	0	---	--
	Teileigentum Pflegeappartements**	2022	1*	---	45
		2021	1*	---	46
Umwandlungs- verkauf	Gewerbe (Praxen, Büro u.ä.) (modernisiert bzw. ab Baujahr 1990)	2022	1*	---	43
		2021	0	---	--

* Bei zwei oder weniger Kauffällen erfolgt keine Preisangabe in €/m² Nutzfläche.

** Alle Kauffälle sind Pflegeappartements in einer Anlage

In der Abbildung 123 werden Teileigentumsverkäufe von Garagen und Tiefgaragenstellplätzen bezogen auf Gesamtkaufpreise dargestellt.

Abb. 123

Art	Kategorie	Jahr	Anzahl	Kaufpreis In EUR	durchschnittliche Nutzfläche in m ²
Erstverkauf	Teileigentum Tiefgaragenstellplätze	2022	12	31.000 bis 38.000	14
		2021	2*	---	15
	Teileigentum Stellplätze	2022	7	je 10.900	13
		2021	0	---	--
Weiterverkauf	Teileigentum Garage	2022	0	---	--
		2021	2*	---	15
	Teileigentum Tiefgaragenstellplätze	2022	11	je 5.000	13
		2021	0	---	--

*Bei zwei oder weniger Kauffällen erfolgt keine Preisangabe in €

10. Bodenrichtwerte

10.1 Allgemeine Informationen

Entsprechend § 196 BauGB in Verbindung mit der Brandenburgischen Bodenrichtwert-Richtlinie vom 29. Juli 2021 (RL BRW-BB) sind die Bodenrichtwerte zum 1. Januar jeden Jahres zu ermitteln.

Die Bodenrichtwerte sind:

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

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

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

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 Stichtag 01.01.2023 hinterlegt. Eine amtliche Bodenrichtwertauskunft ist über dieses Portal kostenfrei gegeben. Zu jedem BRW sind die grundstücksbezogenen Eigenschaften und die wertbeeinflussenden Merkmale über eine PDF-Datei herunterladbar.

Dieses Portal ist unter folgender Internetadresse zu erreichen:

<https://www.boris-brandenburg.de>

10.2 Allgemeine Bodenrichtwerte

10.2.1 Bodenrichtwerte für Bauland

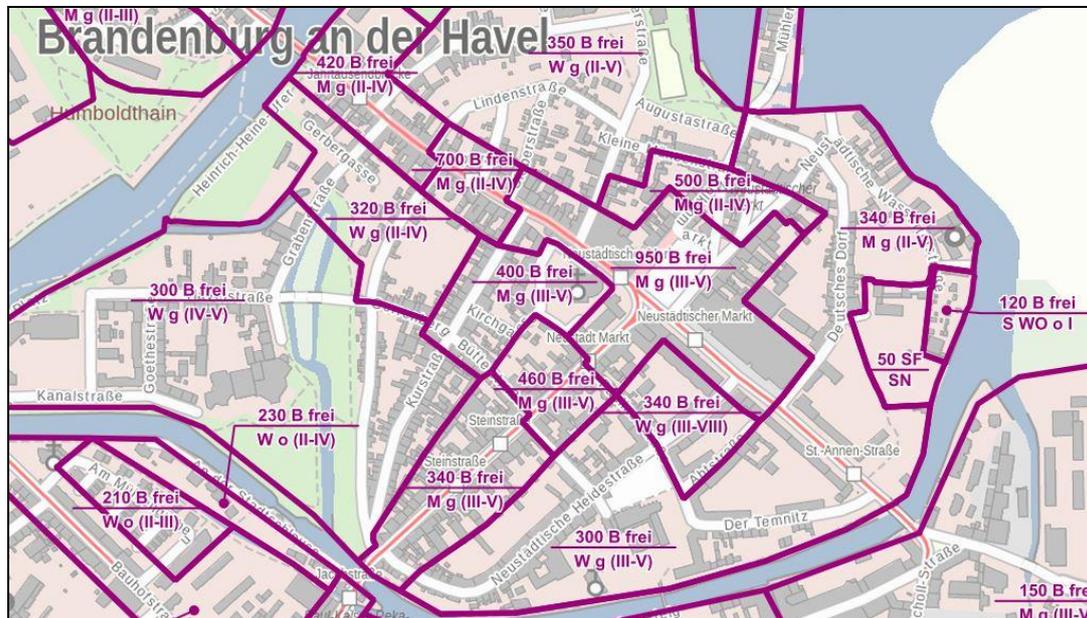
Der Gutachterausschuss ermittelt grundsätzlich die Bodenrichtwerte entsprechend der Brandenburgische Bodenrichtwertrichtlinie (RL BRW-BB) für den Entwicklungszustand „baureifes Land“ mit den wertbeeinflussenden Merkmalen „Wohnbaufläche“, „gemischte Baufläche“ und „gewerbliche Baufläche“.

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

Beispielhaft wird hier ein Auszug aus der Bodenrichtwertkarte mit Stichtag 01.01.2023 wiedergegeben.

Auszug aus der digitalen Bodenrichtwertkarte
- Bereich Neustadt, Stichtag 01.01.2023 -

Abb. 124



Die Bodenrichtwerte (BRW) werden hier wie folgt dargestellt:

BRW in EUR/m² Entwicklungszustand Beitragssituation
Wertbeeinflussende Merkmale

Entwicklungszustand:	B	baureifes Land
Beitragssituation:	frei	beitragsfrei
Art der baulichen Nutzung:	W G	Wohnbaufläche Gewerbliche Baufläche
Bauweise:	g o	geschlossene Bauweise offene Bauweise
Maß der baulichen Nutzung:	z. B. (II-III)	zwei- bis dreigeschossige Bauweise

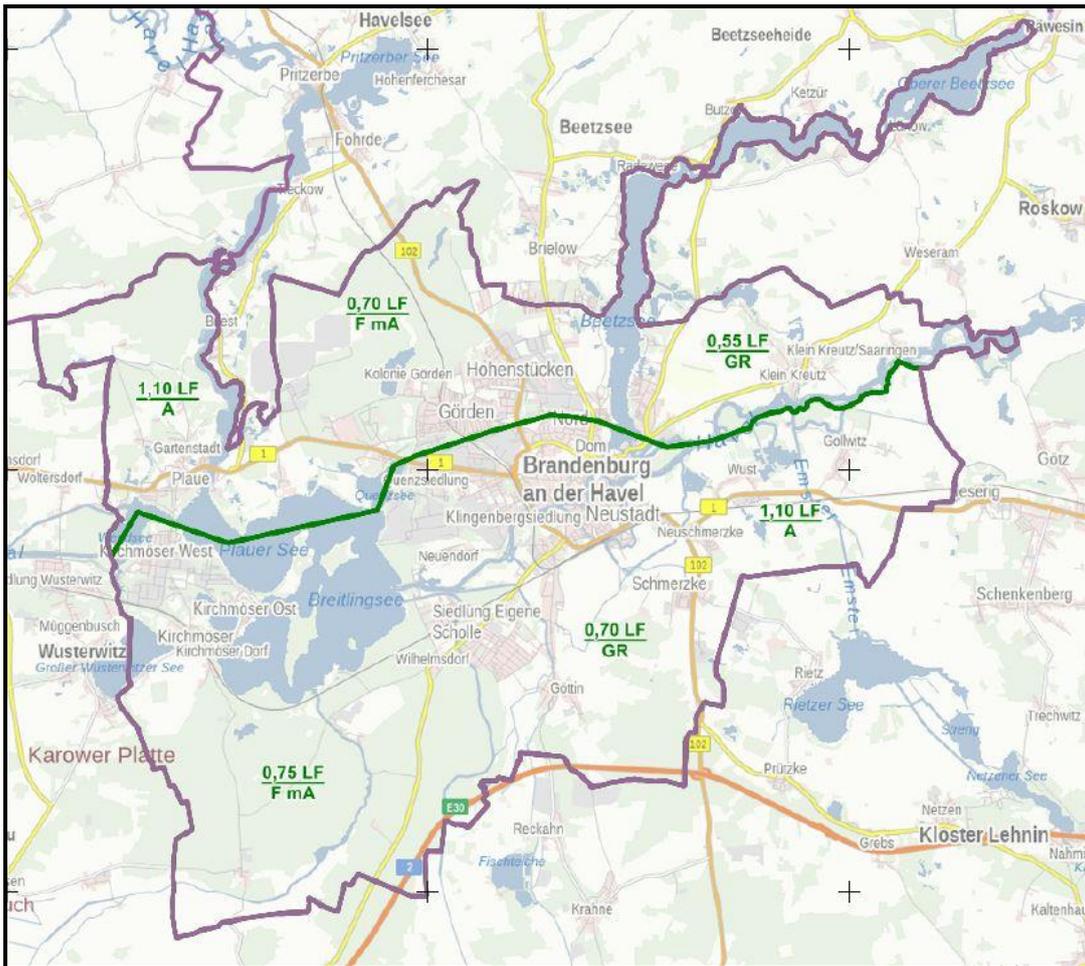
10.2.2 Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Flächen

Für den Stichtag 01.01.2023 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 01.01.2023 -

Abb. 125



Die Bodenrichtwerte (BRW) werden wie folgt dargestellt:

BRW in EUR/m² Entwicklungszustand
Wertbeeinflussende Merkmale

Entwicklungszustand:	LF	landwirtschaftliche Fläche
Art der baulichen Nutzung:	A	Acker
	GR	Grünland
	F m A	Forstwirtschaftliche Fläche mit Aufwuchs

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, 2014, 2018 und 2022.

Der Mietspiegel 2022 wurde zum 30.06.2022 veröffentlicht und ist unter folgender Adresse einsehbar und als pdf-Datei herunterladbar:

<https://www.stadt-brandenburg.de/leben/mieten-bauen-kaufen/mietspiegel>

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 01.01.2019 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 (2019-2023) sind folgende Mitglieder für den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Brandenburg an der Havel bestellt:

Abb. 126

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Brandenburg an der Havel		
Funktion	Name	Tätigkeit
Vorsitzender	Merx, Alexander	Leiter des Kataster- und Vermessungsamtes Brandenburg an der Havel
Stellvertretender Vorsitzender und Ehrenamtlicher Gutachter	Jagdhuhn, Thomas	Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für bebaute und unbebaute Grundstücke - Landwirtschaft
Stellvertretende Vorsitzende	Schwichtenberg, Roselore	Leiterin der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
Ehrenamtlicher Gutachter	Dubiel, Steffen	Dipl.-Ing., MIK - Land Brandenburg - Bereich Wertermittlung
Ehrenamtlicher Gutachter	Horn, Detlef	Dipl.-Bauingenieur/Immobilienwirt
Ehrenamtlicher Gutachter	Kinner, Andreas	Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (EIPOSCERT)
Ehrenamtliche Gutachterin	Mennig, Ulrike	Angestellte im Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen
Ehrenamtlicher Gutachter	Meyer, Frank	Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Ehrenamtlicher Gutachter	Pöttinger, Christoph	Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur, Sachverständiger für Immobilienwertermittlungen - MRICS
Ehrenamtliche Gutachterin	Stahn, Bettina	Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung (CIS HypZert (S))
Ehrenamtliche Gutachterin des Finanzamtes	Olszewski, Heike	Sachbearbeiterin
Ehrenamtlicher 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 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- ▶ **Brandenburgische Gutachterausschussverordnung (BbgGAV)** vom 12. Mai 2010 (GVBl. II /10 Nr. 27) geändert durch Verordnung am 21. September 2017 (GVBl. II/17, Nr. 52)
- ▶ **Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)** vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S.2805)

Weitere wichtige Gesetze und Vorschriften für die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte:

- ▶ **Brandenburgische Bodenrichtwertvorschrift - VV-BRW** vom 31.01.2023 (diese Verwaltungsvorschrift tritt rückwirkend zum 1. Januar 2023 in Kraft. Gleichzeitig tritt die Brandenburgische Bodenrichtwertrichtlinie vom 29. Juli 2021 außer Kraft.)

- ▶ **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), geändert durch Erlass vom 21.03.2018
- ▶ **Grundstücksmarktbericht-Richtlinie (GMB-RL)** vom 13. Mai 2020 (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), verlängert durch Erlass vom 26. Juli 2022
- ▶ **Brandenburgische Gutachterausschuss-Gebührenordnung (BbgGAGebO)** vom 30. Juli 2010 (GVBl. II /2010 Nr. 51), zuletzt geändert durch Verordnung vom 29. August 2022 (GVBl. II /2022, Nr. 61)
- ▶ **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)
- ▶ **Kommunalabgabengesetz für das Land Brandenburg (KAG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. März 2004 (GVBl. I S. 174), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2019 (GVBl.I/19, Nr. 36)

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. 127

ermittelter Verkehrswert in EUR	Gebühr in EUR	
	für unbebaute Grundstücke	für bebaute Grundstücke
25.000	950	1.075
50.000	1.000	1.150
75.000	1.050	1.225
100.000	1.100	1.300
200.000	1.300	1.600
250.000	1.400	1.750
500.000	1.775	2.250
750.000	1.925	2.950
1.000.000	2.075	3.350

12.4 Ansprechpartner für den Bereich der Stadt Brandenburg an der Havel

Abb. 128

Informationen über ...	können Sie erhalten bei ...	unter der Telefonnummer / E-Mail dem Link ...
Liegenschaftskataster, Vermessung, Geodatsenservice	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 bauleitplanung@stadt-brandenburg.de
Grundstücksverkehr	Zentrales Gebäude- und Liegenschaftsmanagement	03381 / 58 – 2901 Liegenschaft_BGV@stadt-brandenburg.de
Sanierungsgebiet	Fachgruppe Stadtentwicklung	03381 / 58 – 6831 anja.boden@stadt-brandenburg.de
Statistiken	Fachgruppe Statistik und Wahlen	03381 / 58 – 1020 statistik@stadt-brandenburg.de
Mietspiegel Wohnen	Fachgruppe Statistik und Wahlen	03381 / 58 – 1020 statistik@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

<https://www.stadt-brandenburg.de/struktur/>

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
BRB	Brandenburg an der Havel
BRW	Bodenrichtwert
Ca	Carport
DHH	Doppelhaushälften
EFH	Einfamilienhäuser
EUR	Euro
EW	Einwohner
F mA	Forsten mit Aufwuchs
FNP	Flächennutzungsplan
Ga	Garage
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
Nfl	Nutzfläche
NHK 2010	Normalherstellungskosten 2010
NHN	Normalhöhennull
NutzEV	Nutzungsentsgeltverordnung
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