

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



Grundstücksmarktbericht 2023 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	01.01.2023 bis 31.12.2023
Datenerhebung	Für den Bericht wurden bis zum 31.12.2023 abgeschlossene Kaufverträge ausgewertet, die bis zum 15. Februar 2024 in der Geschäftsstelle eingegangen sind.
Datum der Veröffentlichung	Mai 2024
Bezug	Als PDF-Dokument auf der Homepage der Gutachterausschüsse Grundstücksmarktberichte Gutachterausschüsse für Grundstückswerte des Landes Brandenburg (lvnbb.de) und auch im Internetshop GEOBROKER http://geobroker.geobasis-bb.de ; Als Druckexemplar in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses (Kontaktdaten siehe oben)
Schutzgebühr	kostenfrei im automatisierten Abrufverfahren, Druckexemplar 46,- €
Titelbild	Blick von der Neustadt auf die Dominsel, Brandenburg an der Havel Fotograf: Stadt Brandenburg an der Havel
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), Startseite Gutachterausschüsse für Grundstückswerte des Landes Brandenburg (lvnbb.de) Die Nichtbeachtung dieser Nutzungsbedingungen wird nach dem Urheberrechtsgesetz verfolgt.

Dokumentenhistorie

Version	Datum	Seite	Beschreibung
2023-1.0	13.05.2024		Erstveröffentlichung
2023-1.1	04.03.2025	68	Korrektur Abb. 85- Entwicklung der mittl. KP für Wfl. DHH und REH

Stadt Brandenburg.

Immobilienmarkt an der Havel

Grundstücks marktbericht

Berichtszeitraum
01.01.2023 – 31.12.2023

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1. Der Grundstücksmarkt 2023 in Kürze	5
2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes.....	6
3. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	7
3.1 Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen.....	7
3.2 Wirtschaftliche Strukturdaten, Kultur, Bildung und Forschung.....	12
3.2.1 Wirtschaftsstruktur.....	12
3.2.2 Baugenehmigungen und Wohngebäudebestand.....	12
3.2.3 Bevölkerungsdaten	13
3.2.4 Brandenburg an der Havel - die 1000-jährige Stadt.....	13
3.2.4.1 Geschichtliche Eckdaten aus der Chronik der Stadt	13
3.2.5 Stadtplanung.....	14
3.2.5.1 Ehemaliges Sanierungsgebiet.....	15
3.2.5.2 Stadtumbaugebiete.....	15
3.2.6 Bildung, Kultur und Gesundheitswesen	17
4. Übersicht über die Umsätze	18
4.1 Vertragsvorgänge	19
4.1.1 Gliederung der Kauffälle nach Grundstücksarten.....	20
4.1.2 Marktteilnehmer	21
4.1.3 Käuferstruktur	22
4.1.4 Kauffalldichte.....	23
4.1.5 Die Entwicklung der Kauffallzahlen im Jahresverlauf.....	25
4.1.6 Zwangsversteigerungen.....	25
4.2 Geldumsatz	26
4.3 Flächenumsatz.....	29
4.4 Flächen- und Geldumsätze der unbebauten Bauflächen.....	31
4.5 Flächen- und Geldumsätze der bebauten Bauflächen	32
4.6 Übersicht der Umsatzentwicklungen mit vergleichbaren kreisfreien Städten	33
5. Bauland	35
5.1 Allgemeines.....	35
5.2 Bauland für den individuellen Wohnungsbau / Ein- und Zweifamilien- hausgrundstücke.....	35
5.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung.....	35
5.2.1.1 Preisniveau	35
5.2.1.2 Preisentwicklung.....	36
5.2.1.3 Durchschnittliche Preis- und Flächenentwicklung	36
5.2.2 Bodenpreisindexreihen	37
5.2.3 Umrechnungskoeffizienten.....	39
5.3 Bauland für den Geschosswohnungsbau/ Mehrfamilienhausgrundstücke.....	39
5.4 Bauland für Gewerbe	39
5.4.1 Preisniveau, Preisentwicklung.....	40
5.4.2 Bodenpreisindexreihe aus Bodenrichtwerten für gewerbliche Bauflächen.....	40
5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland	41
5.6 Sonstiges Bauland	42
5.6.1 Grundstücksteilmarkt für Erholungsgrundstücke	42

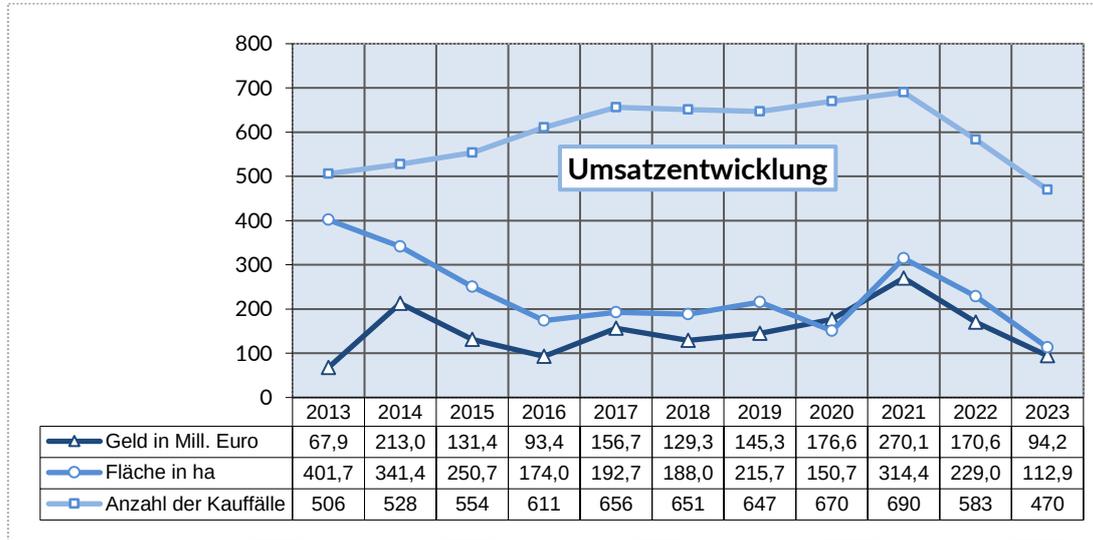
5.7	Erbbaurechte	42
5.8	Sonderauswertungen	43
5.8.1	Bauland in zweiter Reihe	43
5.8.2	Grundstücksteilmarkt der Zukäufe	43
6.	Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	45
6.1	Allgemeines	45
6.2	Landwirtschaftliche Flächen	46
6.2.1	Preisniveau, Preisentwicklung	46
6.2.1.1	Preisniveau, Preisentwicklung für Ackerland	46
6.2.1.2	Preisniveau, Preisentwicklung für Grünland.....	48
6.3	Forstwirtschaftliche Flächen	50
6.3.1	Preisentwicklung für forstwirtschaftliche Flächen.....	51
7.	Sonstige unbebaute Grundstücke	52
7.1	Gartenland.....	52
7.2	Preisentwicklung bei Gartenland.....	52
8.	Bebaute Grundstücke	53
8.1	Allgemeines	54
8.1.1	Vom Kaufvertrag zur Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten aus der Kaufpreissammlung.....	55
8.1.2	Modellansätze und-parameter für die Ermittlung von Sachwert- und Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke des individuellen Wohnungsbau.....	56
8.2	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	59
8.2.1	Preisniveau, Preisentwicklung	59
8.2.2	Sachwertfaktoren für typische Ein- und Zweifamilienhäuser.....	62
8.2.3	Vergleichsfaktoren für typische Ein- und Zweifamilienhäuser.....	63
8.3	Reihenhäuser, Doppelhaushälften	67
8.3.1	Preisniveau, Preisentwicklung	67
8.3.2	Sachwertfaktoren für typische Doppelhaushälften und Reihenhäuser	69
8.3.2.1	Sachwertfaktoren für typische Doppelhaushälften und Reihenendhäuser	69
8.3.2.2	Sachwertfaktoren für typische Reihemittelhäuser	71
8.3.3	Vergleichsfaktoren für Doppelhaushälften und Reihenhäuser	72
8.3.3.1	Vergleichsfaktoren für typische Doppelhaushälften und Reihenendhäuser	72
8.3.3.2	Vergleichsfaktoren für typische Reihemittelhäuser	76
8.4	Mehrfamilienhäuser	78
8.4.1	Preisniveau, Preisentwicklung.....	78
8.4.2	Wohnflächenpreise für modernisierte Mehrfamilienhäuser	80
8.4.3	Liegenschaftszinssätze	82
8.4.3.1	Modellansätze und-parameter für die einheitliche Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen im Land Brandenburg	83
8.4.3.2	Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser	86
8.5	Bürogebäude, Geschäftshäuser, Wohn- und Geschäftshäuser	87
8.5.1	Preisniveau, Preisentwicklung	87
8.5.1.1	Liegenschaftszinssätze für Bürogebäude und Geschäftshäuser.....	87
8.5.1.2	Liegenschaftszinssätze für Wohn- und Geschäftshäuser.....	88
8.6	Gewerbe- und Industrieobjekte.....	89
8.7	Wochenendhäuser.....	89
9.	Wohnungs- und Teileigentum	90
9.1	Preisniveau, Preisentwicklung.....	90
9.2	Preisniveau, Preisentwicklung, Liegenschaftszinssätze von Wohnungseigentum.....	92
9.2.1	Preisentwicklung von Wohnungseigentum	92

9.2.2	Preisniveau von Wohnungseigentum	93
9.2.3	Liegenschaftszinssätze von Wohnungseigentum	94
9.3	Preisniveau, Preisentwicklung von Teileigentum	95
10.	Bodenrichtwerte	96
10.1	Allgemeine Informationen	96
10.2	Allgemeine Bodenrichtwerte	97
10.2.1	Bodenrichtwerte für Bauland	97
10.2.2	Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Flächen	98
10.3	Besondere Bodenrichtwerte	99
11.	Nutzungsentgelte, Mieten, Pachten	99
11.1	Nutzungsentgelte	99
11.2	Mieten	99
12.	Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Brandenburg an der Havel..	100
12.1	Allgemeines	100
12.2	Hauptaufgaben des Gutachterausschusses	101
12.3	Gebühren für Dienstleistungen des Gutachterausschusses	102
12.4	Ansprechpartner für den Bereich der Stadt Brandenburg an der Havel	103
13.	Abkürzungsverzeichnis	104

1. Der Grundstücksmarkt 2023 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 2023 und die jeweiligen Entwicklungen zum Vorjahr aufgeführt.

Abb. 2

Grundstücksteilmärkte 2023 im Überblick und Veränderungen zu 2022			
Grundstücksteilmärkte	Kauffallanzahl	Flächenumsatz	Geldumsatz
Unbebaute Bauflächen	50	5,7 ha	8,3 Mill. €
Veränderung zu 2022 absolut %	-30 -37,5 %	-19,5 ha -77,3 %	-3,6 Mill. € -30,5 %
Bebaute Bauflächen	218	32,0 ha	60,6 Mill. €
Veränderung zu 2022 absolut %	-49 -18,4 %	-30,9 ha -49,2 %	-72,8 Mill. € -54,6 %
Wohnungs- und Teileigentum	129	---	24,7 Mill. €
Veränderung zu 2022 absolut %	-25 -16,2 %	---	1,1 Mill. € 4,6 %
Landwirtschaftliche Flächen	39	57,3 ha	0,4 Mill. €
Veränderung zu 2022 absolut %	-34 -46,6 %	-82,1 ha -58,9 %	-1,1 Mill. € -71,8 %
Gemeinbedarfsflächen	28	0,3 ha	0,02 Mill. €
Veränderung zu 2022 absolut %	28 --- %	0,3 ha --- %	0,02 Mill. € --- %
Sonstige Flächen	6	17,6 ha	0,2 Mill. €
Veränderung zu 2022 absolut %	-3 -33,3 %	16,0 ha 1100,3 %	0,03 Mill. € 25,9 %
gesamt	470	112,9 ha	94,2 Mill. €
Veränderung zu 2022 absolut %	-113 -19,4 %	-116,1 ha -50,7 %	-76,4 Mill. € -44,8 %

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 2023 in der Stadt Brandenburg an der Havel vor.

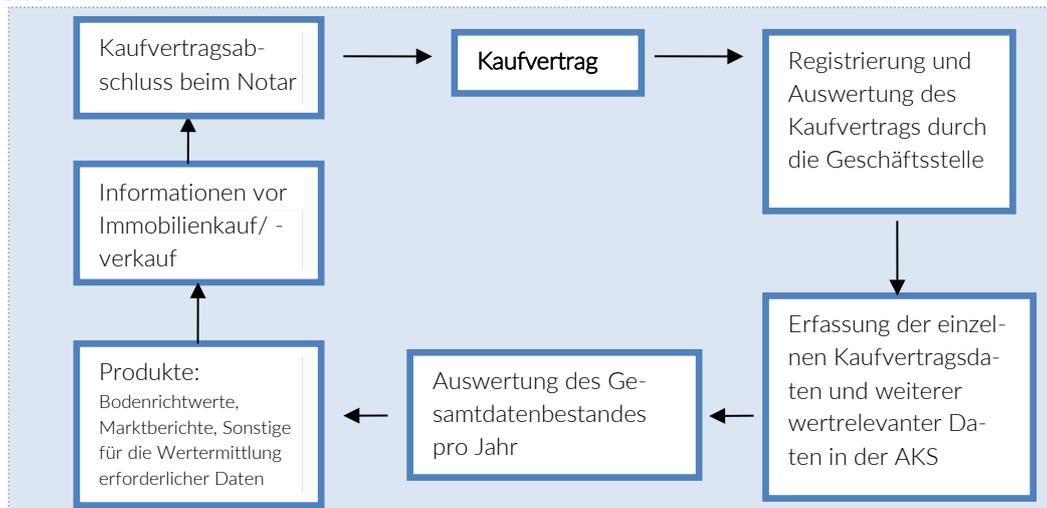
Der freie Grundstücksmarkt wird durch sehr viele Einflüsse geprägt, die das Preisverhalten und somit den Wert der Immobilie beeinflussen. In der Regel können nur Fachleute, die beruflich mit der Materie vertraut sind, diese Sachverhalte überschauen.

Der Gutachterausschuss sieht durch die Herausgabe des Grundstücksmarktberichtes seine Aufgabe darin, allgemeine Preisentwicklungen, Umsatzzahlen und sonstige Kennziffern des Immobilienmarktes transparent zu machen und auch für den Nichtfachmann verständlich darzulegen. Ferner ist es sein Ziel, dem Personenkreis, der Immobilien erwirbt, veräußert oder beleihen möchte bzw. im Rahmen seiner beruflichen Tätigkeit mit dem Grundstücksmarkt befasst ist, eine Orientierung zu geben.

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

Die Marktanalyse erfolgte auf der Grundlage der automatisiert geführten Kaufpreissammlung (AKS) und 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

[Startseite | Gutachterausschüsse für Grundstückswerte des Landes Brandenburg](#)

vertreten.

Dieser Grundstücksmarktbericht wurde vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Brandenburg an der Havel am 25.04.2024 und 07.05.2024 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. 112). Im Landesentwicklungsplan ist sie als Oberzentrum eingestuft.

Abb. 4 Verwaltungsübersicht Land Brandenburg

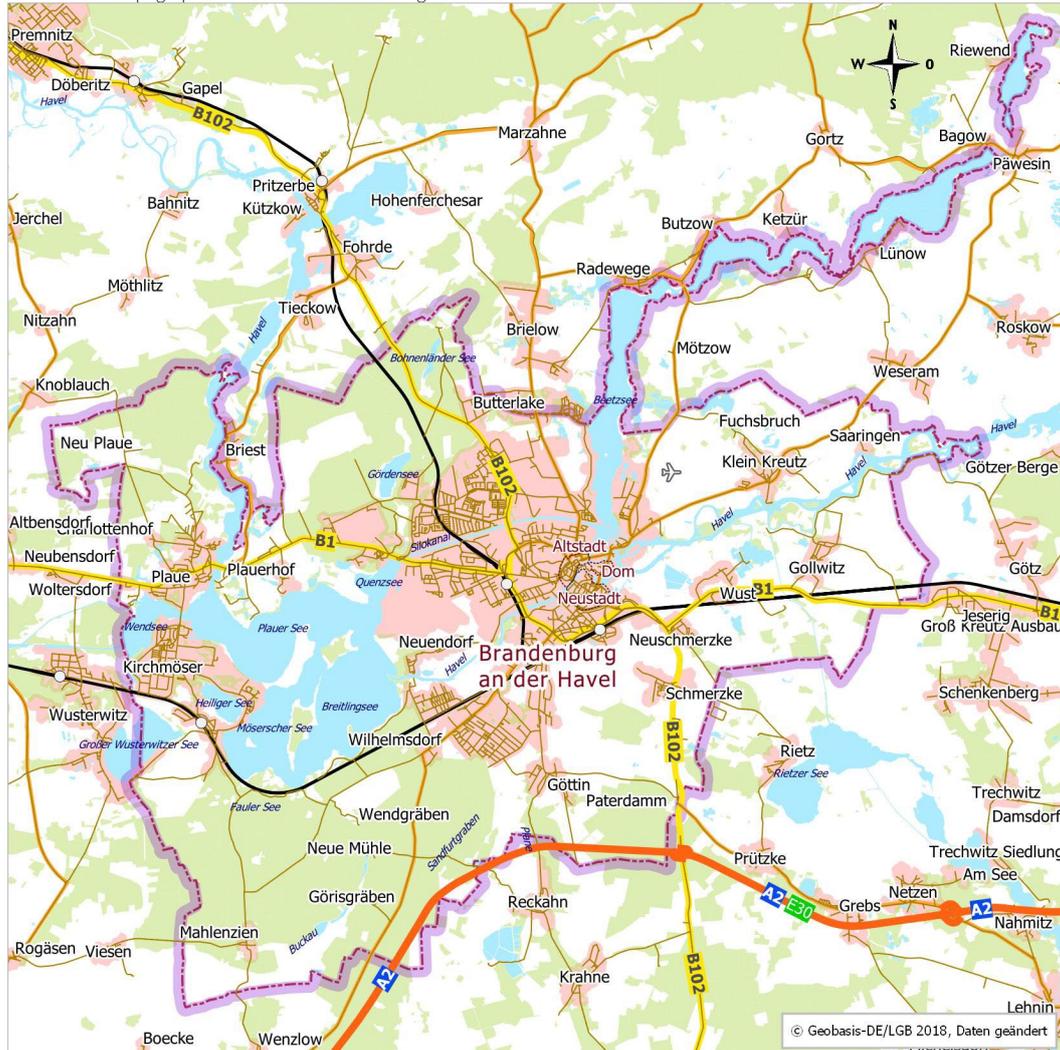


Legende

- 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

Geobasisdaten: © GeoBasis-DE/LGB Stand: 31.12.2018

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 12/2023): 229,7 km²

mittlere Höhenlage: 32,5 m über NHN

Einwohner (Stand 12/2023): 74.324

Bevölkerungsdichte: 324 EW/ km²

Nord-Südausdehnung: ca. 18 km

Ost-Westausdehnung: ca. 20 km

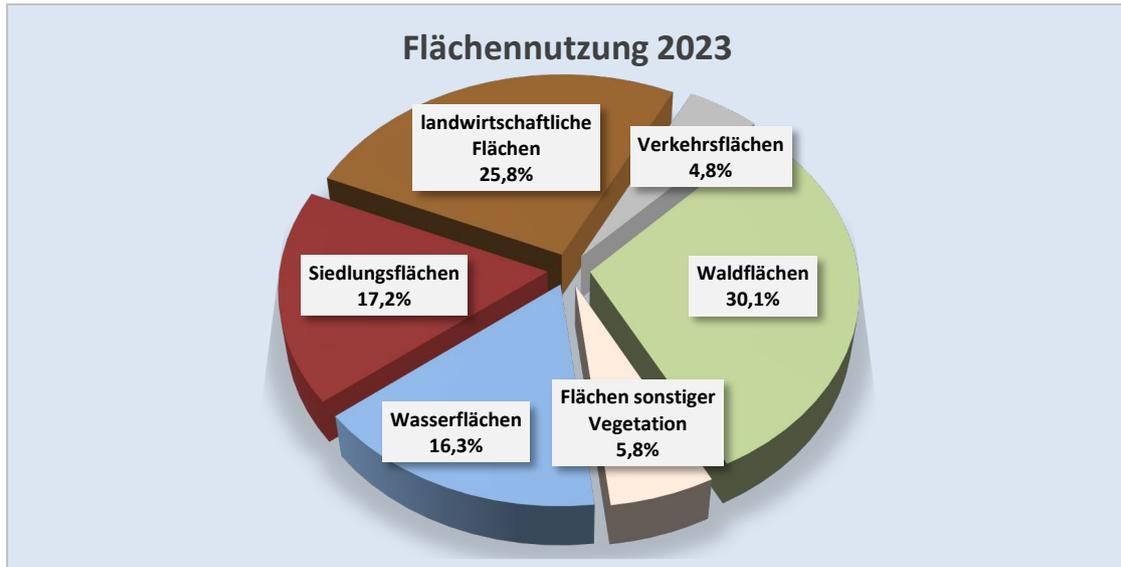
geographische Daten:
(Zentrum Brandenburg an der Havel)

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. 131,8 km² $\hat{=}$ 55,9 % der Gesamtfläche. Gefolgt von ca. 39,6 km² Siedlungsflächen. 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.

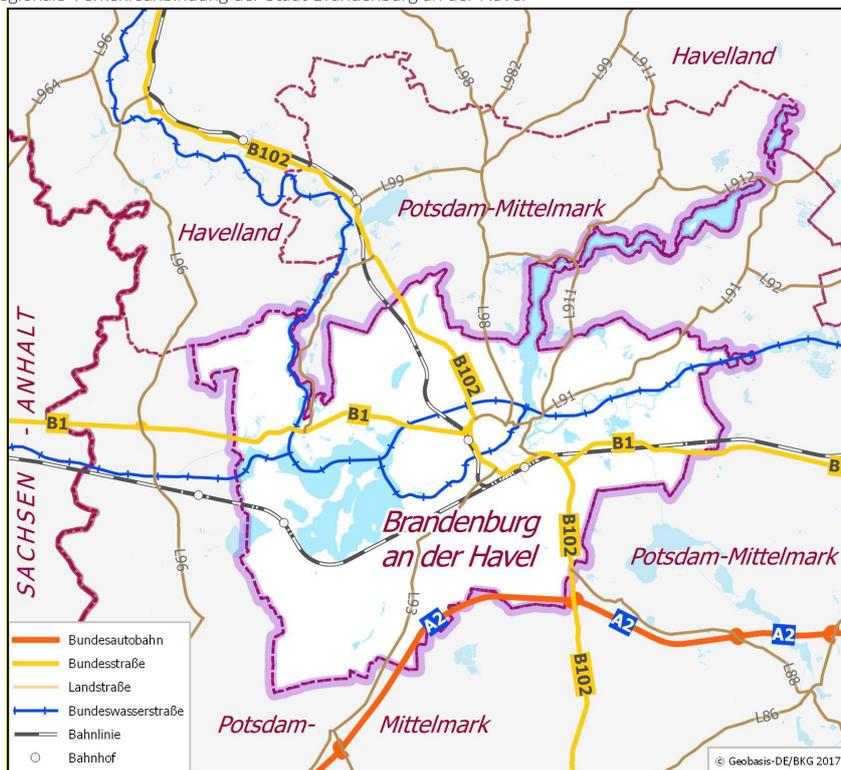
Abb. 6



Verkehrsverbindungen

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 Kreuz/Werder zu erreichen. Weiterhin kreuzen die **Bundesstraßen 1** (Aachen-Küstrin) und **102** (Neustadt/Dosse-Luckau) die Stadt. Durch die Strecken der **Deutschen Bahn** Berlin-Hannover und Rathenow-Brandenburg besteht die Anbindung an das nationale und internationale Eisenbahnnetz. Über die **Havel** und den **Elbe-Havel-Kanal** besteht der Zugang zum Europäischen Wasserstraßennetz. Der öffentliche Personennahverkehr ist über ein Netz von Straßenbahn- und Buslinien organisiert.

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

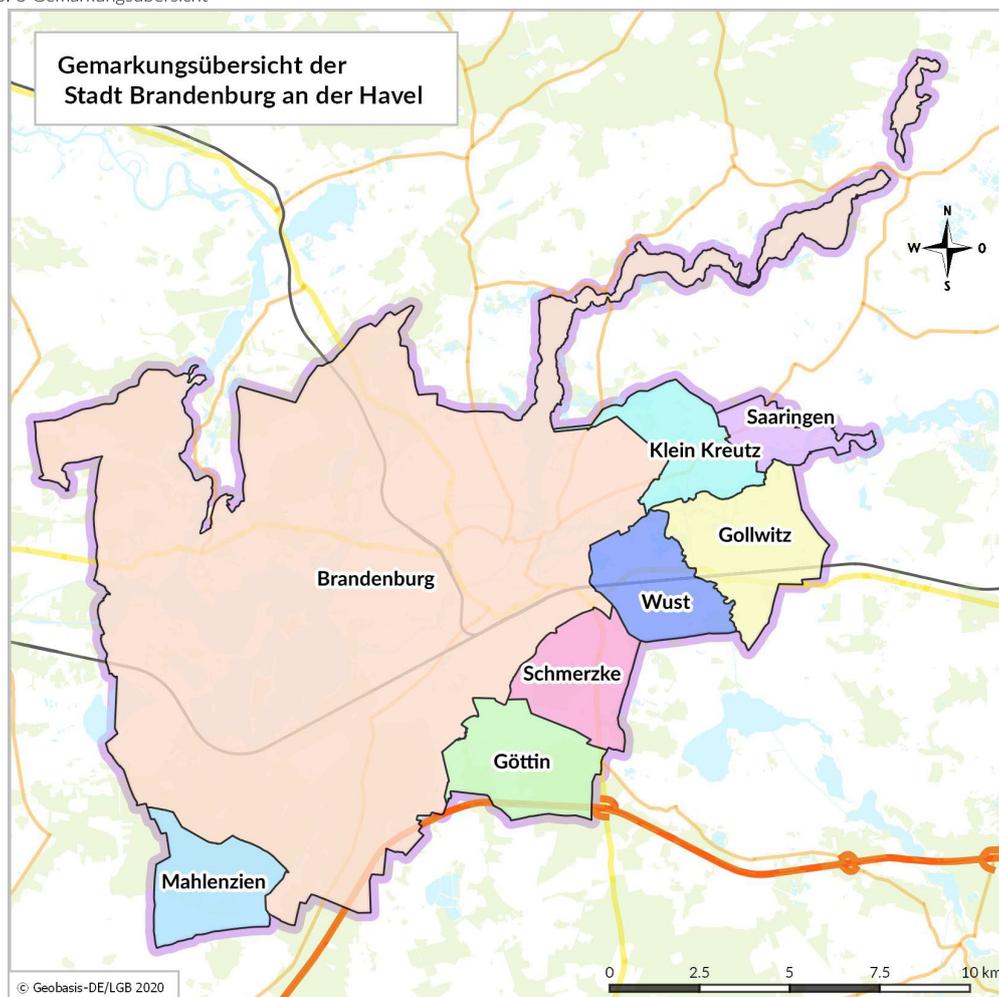
und die

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.

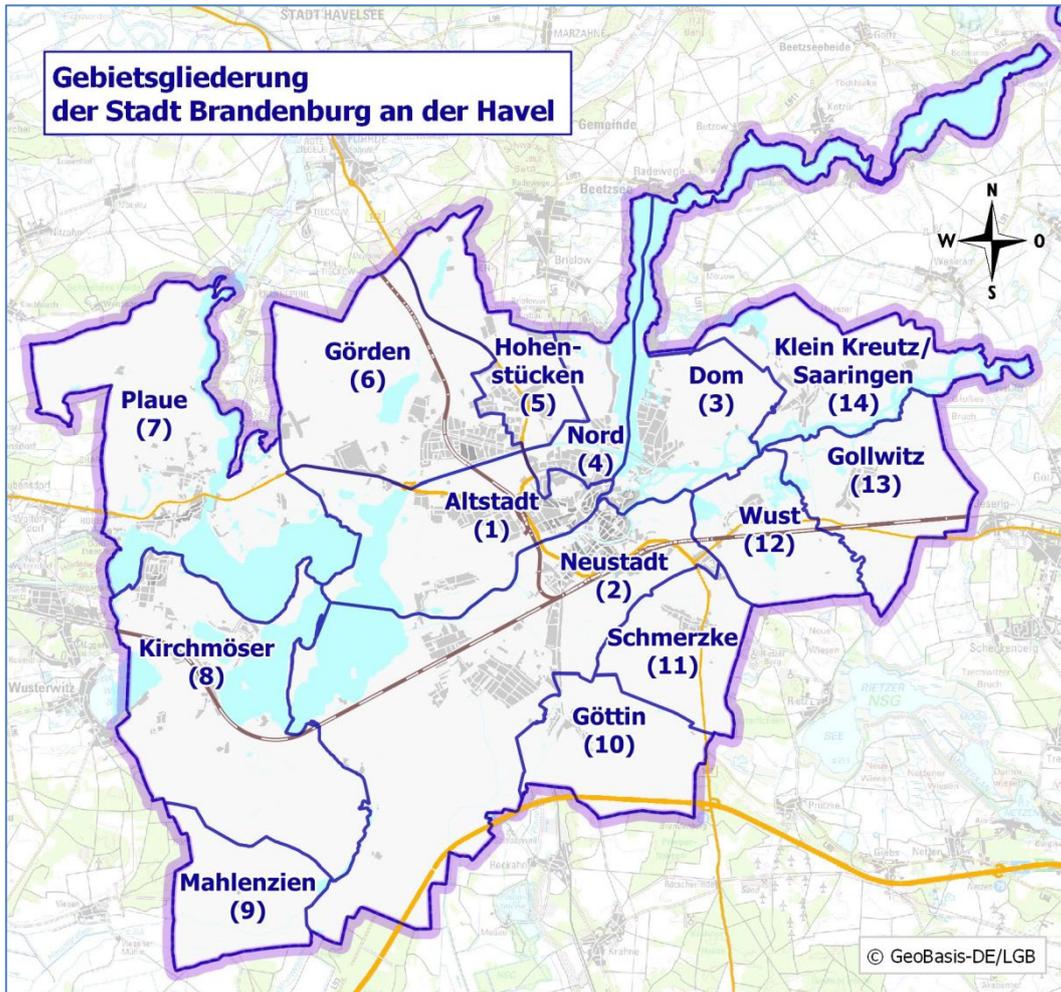
Abb. 8 Gemarkungsübersicht



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)



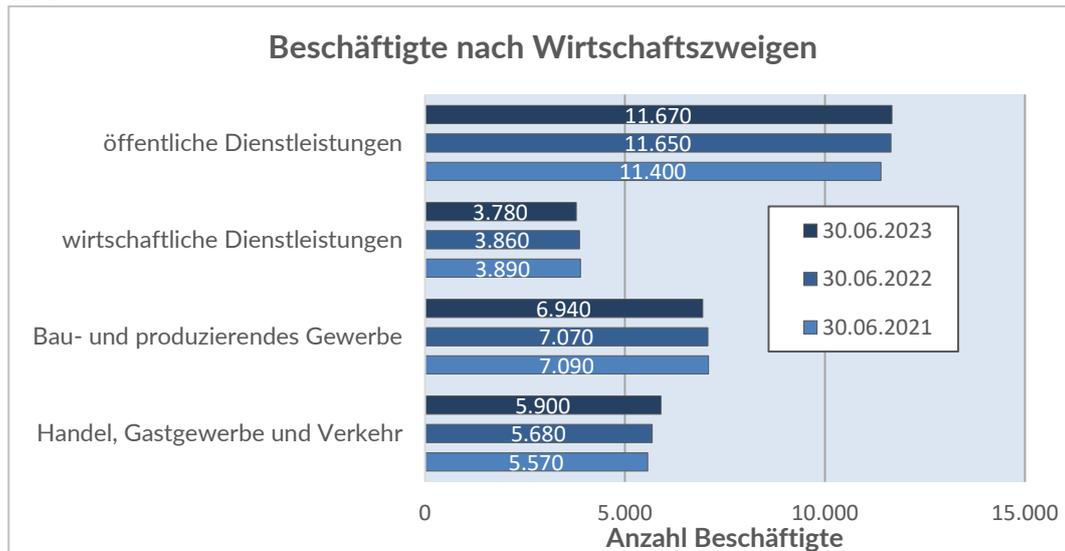
Gebiets-Nr.	Gebietsname	Gebietsfläche in km ²	Einwohner zum	
			31.12.2022	31.12.2023
1	Altstadt	16,3	14.513	14.552
2	Neustadt	42,1	20.696	20.971
3	Dom	18,5	2.125	2.122
4	Nord	6,8	9.100	9.134
5	Hohenstücken	8,9	7.889	7.802
6	Görden	19,7	9.363	9.396
7	Plaue	28,6	2.638	2.612
8	Kirchmöser	26,9	3.606	3.569
9	Mahlenzien	9,0	113	108
10	Götting	10,5	825	815
11	Schmerzke	8,9	1.432	1.517
12	Wust	8,9	379	373
13	Gollwitz	12,0	482	479
14	Klein Kreuz/ Saaringen	12,5	864	874
gesamt		229,7	74.025	74.324

3.2 Wirtschaftliche Strukturdaten, Kultur, Bildung und Forschung

3.2.1 Wirtschaftsstruktur

Die wirtschaftliche Situation der Stadt wird durch folgende Zahlen verdeutlicht: Zum 30.06.2023 waren 30.360 Menschen (zum 30.06.2022 - 30.388) 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 2021-2023 auf.

Abb. 10



Quelle: © Statistik der Bundesagentur für Arbeit

3.2.2 Baugenehmigungen und Wohngebäudebestand

In der Abbildung 11 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. 11

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	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	13.676 (9.467)
	2023	4.256	3.817	57	40	*

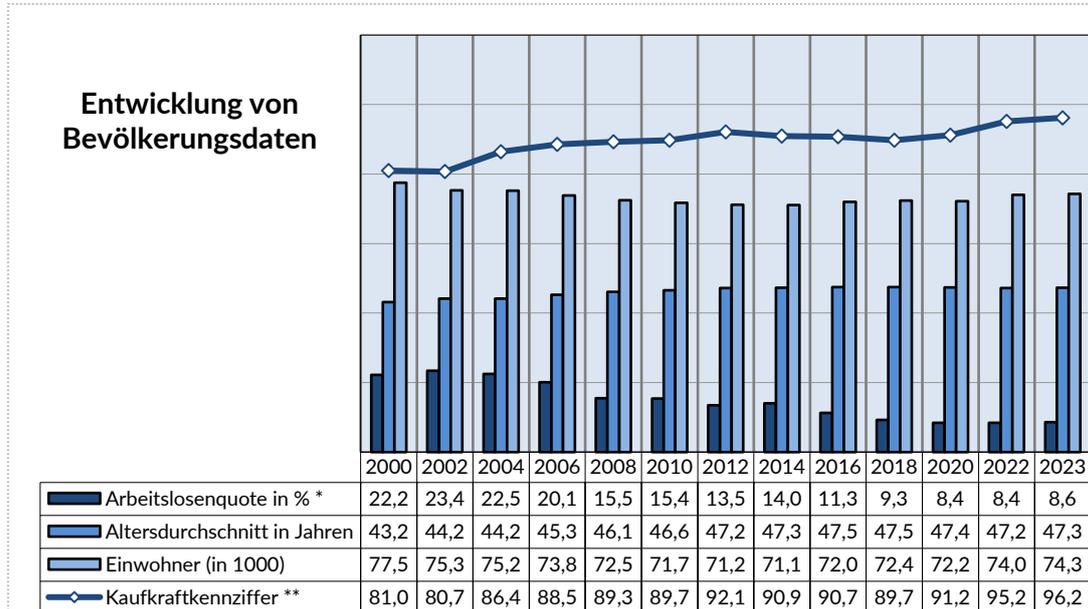
Quelle: <https://www.statistik-berlin-brandenburg.de> und Fachgruppe Statistik und Wahlen der Stadt Brandenburg an der Havel;

* Daten für 2023 lagen bei Redaktionsschluss noch nicht vor

3.2.3 Bevölkerungsdaten

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

Abb. 12



* Die Arbeitslosenquote – bezogen auf „alle zivilen 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; Das Datenmaterial wurde durch die Fachgruppe Statistik und Wahlen der Stadt Brandenburg an der Havel zur Verfügung gestellt.

3.2.4 Brandenburg an der Havel - die 1000-jährige Stadt

Brandenburg an der Havel, die Stadt im Land Brandenburg, hat eine bewegte Geschichte. Noch heute ist die Verknüpfung zwischen alten ehrwürdigen Bauten, Geschichte und Natur im Stadtbild zu erkennen.

3.2.4.1 Geschichtliche Eckdaten aus der Chronik der Stadt

Abb. 13

ab 500	Besiedlung des Gebietes an der Niederhavel
928/929	Eroberung der Brandenburg (auf der heutigen Dominsel) durch den ersten deutschen König Heinrich I.
1157	Albrecht der Bär übernimmt die Macht und wird der "Markgraf zu Brandenburg"
1170	Ersterwähnung der alten Stadt Brandenburg (Altstadt)
1196	Ersterwähnung der neuen Stadt Brandenburg (Neustadt)
1314/15	Beitritt der Altstadt und der Neustadt zur Hanse
14.Jh.	Herausbildung der obersten Gerichtsbehörde der Mark Brandenburg
1521	Verleihung des Titel "Chur- und Hauptstadt"
1715	Vereinigung der Alt- und Neustadt
ab 1820	Beginn der Industrialisierung in den Tuch- und Seidenfabriken

1846	Eröffnung der Eisenbahnlinie Berlin-Magdeburg mit Bahnhof in Brandenburg
ab 1871	Gründung der Brennaborwerke – Beginn der Ära des dominierenden Wirtschaftszweiges der metallverarbeitenden Industrie
1929	Tausendjahrfeier und Eingliederung der Domgemeinde in die Stadt
1944/45	Starke Zerstörung der Stadt im II. Weltkrieg (70 % der Industrie, 15 % der Wohnungen, 27 Brücken)
1950	Errichtung des neuen Stahl- und Walzwerkes
1959	Entstehung des Neubaugebiets Nord, gefolgt von dem Wohngebiet Hohenstücken in den 70er Jahren
ab 1975	Beginn des Aufbaus des Elektrostahlwerkes
1988	Brandenburg hat fast 100.000 Einwohner

3.2.4.2 Brandenburg an der Havel - heute

Abb. 14

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
2010 bis 2023	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 THW-Ausbildungszentrums Brandenburg/Havel 2019 Ansiedlung des Bundesamtes für Auswärtige Angelegenheiten 2021

3.2.5 Stadtplanung

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

Der Flächennutzungsplan (FNP) ist im Mai 1999 mit Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Brandenburg an der Havel wirksam geworden. Weiterhin existiert eine Vielzahl von rechtskräftigen Bebauungsplänen (B-Plan) bzw. Vorhaben- und Erschließungsplänen (VEP), Innenbereichssatzungen und Plänen, die sich in der Aufstellung bzw. Änderung befinden (siehe Abbildung 16 – Seite 17). Ein weiteres Planungsinstrument ist das Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK). Als informelles Planungsinstrument ersetzt das INSEK jedoch keine vertiefenden Fachplanungen/ -konzepte, teilräumlichen Konzepte oder maßnahmebezogene Umsetzungsplanungen. Vielmehr bündelt es die übergeordneten Ziele und Kernaussagen aus den Fachplanungen und dient somit als übergeordnete Richtschnur für die Stadtpolitik. Im Jahr 2018 wurde das INSEK für die Stadt Brandenburg an der Havel fortgeschrieben (2006 Masterplan/ INSEK beschlossen; 2012 - Fortschreibung).

3.2.5.1 Ehemaliges 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.

3.2.5.2 Stadtumbaugebiete

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 „Stadtumbaustrategie“ die Ziele des Stadtumbaus. Die „Stadtumbaustrategie“ 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, Verzichtsregelungen auf Entschädigungsansprüche nach den §§ 39 ff BauGB) gesondert im Rahmen der Wertermittlung berücksichtigt werden müssen.

In den Jahren 2003 bis 2023 wurden gesamtstädtisch 3.870 Wohnungseinheiten als geförderte Stadtumbaumaßnahme abgerissen.

3.2.6 Bildung, Kultur und Gesundheitswesen

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

Abb. 16

Art der Schule	Anzahl bzw. Fachrichtung
Grundschulen	12
Förderschulen	3
Oberschulen	6
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 „Vicco von Bülow“
	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. 17

Klinik/ Krankenhaus	Schwerpunkt
Universitätsklinikum Brandenburg an der Havel	Krankenhaus mit Schwerpunktversorgung für Brandenburg an der Havel und Umgebung
Caritas-Klinik St. Marien	Geriatric
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 15.02.2024 entnommen. Das bedeutet, dass alle Verträge, die bis zu diesem Zeitpunkt für das Berichtsjahr 2023 eingegangen waren, Berücksichtigung fanden. Im Grundstücksmarktbericht werden alle Marktdaten in Euro (EUR; €) angegeben.

In den nachfolgenden Tabellen und Diagrammen sind die Kauffalldaten nach Grundstücksarten zusammengefasst worden, die hier kurz erläutert werden:

- ▶ **Unbebaute Bauflächen (UB)** sind Grundstücke, die gemäß Immobilienwertermittlungsverordnung den Entwicklungszustand Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land aufweisen und bei denen eine bauliche Nutzung zu erwarten ist.
- ▶ **Bebaute Grundstücke (BB)** sind Grundstücke, die mit einem oder mehreren Gebäuden bebaut sind und nicht der Grundstücksart Eigentumswohnung zugeordnet werden können.
- ▶ **Wohnungs-/Teileigentum (WE/TE)** sind bebaute Grundstücke, die nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) aufgeteilt sind. Das Eigentum bezieht sich auf das Sondereigentum an einer Wohnung oder an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum (Grundstück, Anlagen ...).
- ▶ **Landwirtschaftliche Flächen (LF)** sind Grundstücke, die land- und forstwirtschaftlich nutzbar sind.
- ▶ **Gemeinbedarfsflächen (GF)**, hier werden nur unbebaute Grundstücke erfasst, die vor und nach dem Grundstückserwerb dem Gemeinbedarf dienen (z. B. Grundstücke für Verkehrseinrichtungen, öffentliche Grünanlagen, Ver- und Entsorgungseinrichtungen ...).
- ▶ **Sonstige Flächen (SF)** sind Grundstücke, die den anderen Grundstücksarten nicht zuzuordnen sind.

Festlegungen zu Darstellungen und Untersuchungsmerkmalen

Tendenzen werden u.a. in nachfolgender Form angegeben:

Abb. 18

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

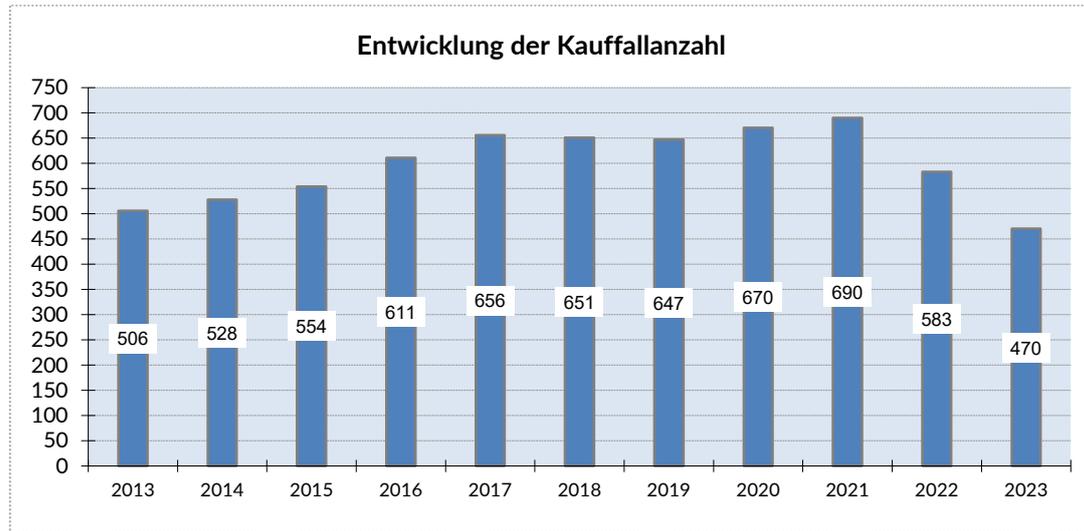
Untersuchungen bzw. Angaben zu **Grundstücken mit Wasserlage** werden anhand nachfolgender Merkmale unterschieden:

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

4.1 Vertragsvorgänge

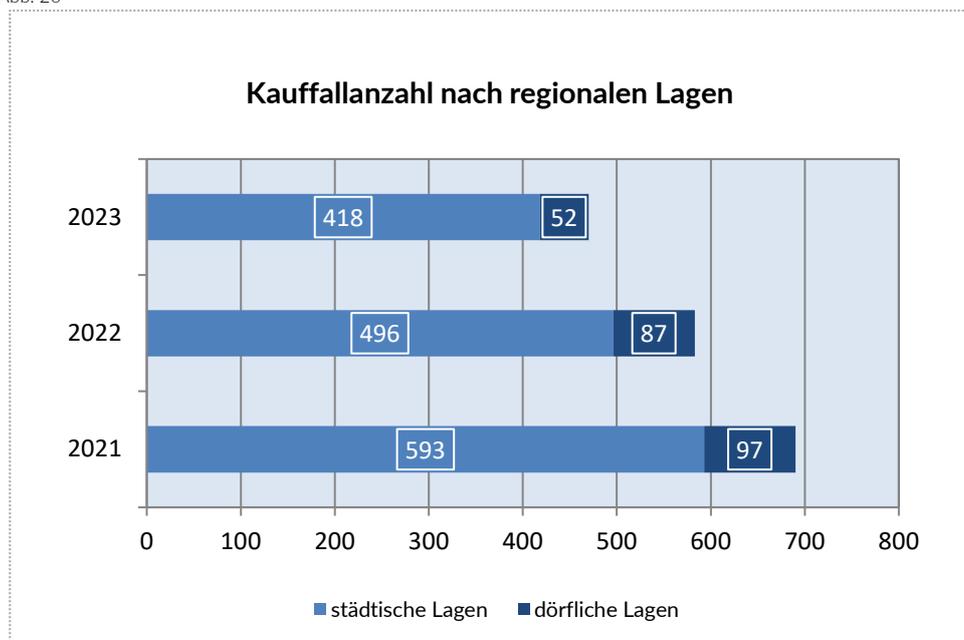
Für das Jahr 2023 wurden dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte **470 Kauffälle** (KF) zugeleitet. Dies stellt einen Rückgang von 19,4 % gegenüber 583 Kauffällen aus dem Jahr 2022 dar. In den 470 Kauffällen sind keine Schenkungen enthalten. Die Anzahl der Kauffälle je 1000 Einwohner lag im Jahre 2023 bei 6,3 gegenüber 7,9 im Jahre 2022.

Abb. 19



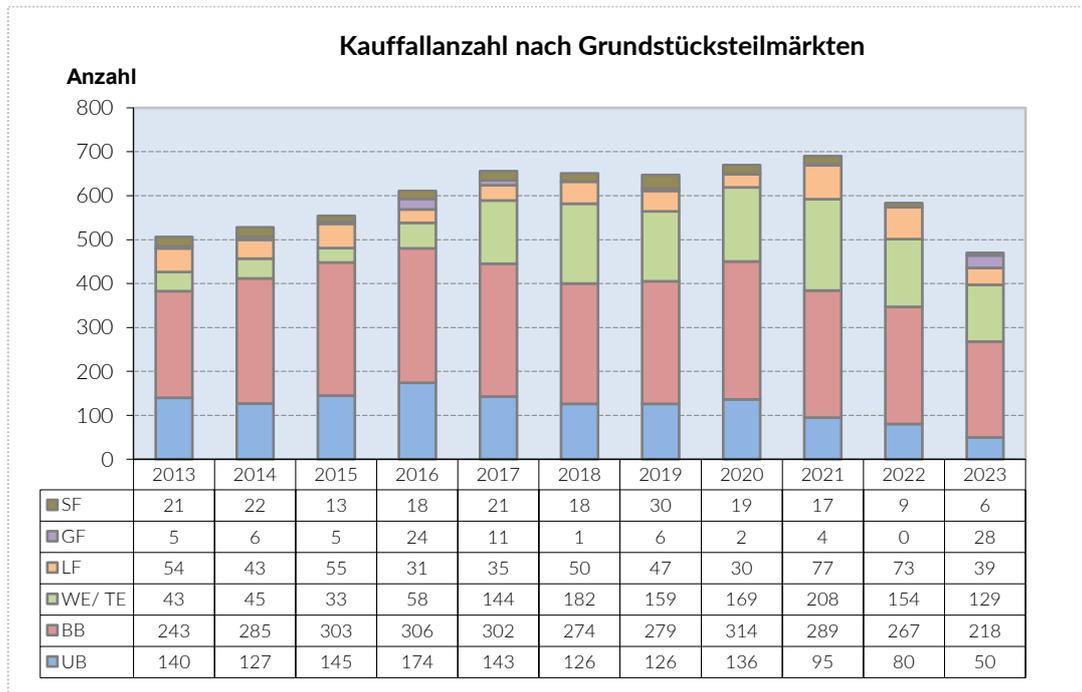
Von den 470 Kauffällen des Jahres 2023 entfallen 418 auf die städtischen und 52 auf die dörflichen Lagen.

Abb. 20



In der Abbildung 21 werden jahrgangswise die Vertragsabschlüsse der letzten Jahre, gegliedert nach Grundstücksteilmärkten, dargestellt.

Abb. 21

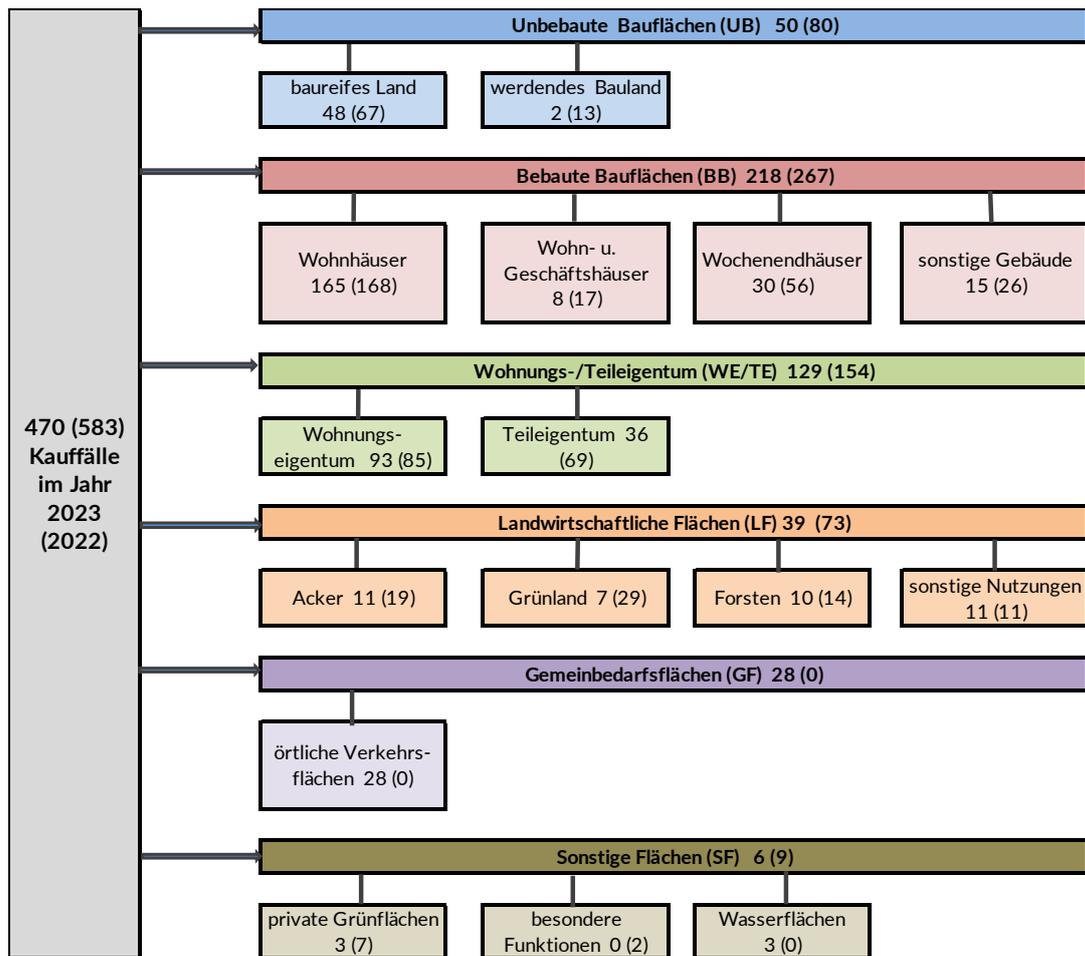


Anteilmäßig dominiert nach wie vor die Grundstücksart der bebauten Bauflächen mit 218 Kauffällen. Gefolgt von dem Markt des Wohnungs- und Teileigentums mit 129 Kauffällen. Der Markt der unbebauten Kauffälle ist rückläufig mit nunmehr 50 Kauffällen. Gesunken sind die landwirtschaftlichen Kauffälle auf 39 Kauffälle. Die anderen Teilmärkte spielen mit 34 Kauffällen eine untergeordnete Rolle auf dem Grundstücksmarkt.

4.1.1 Gliederung der Kauffälle nach Grundstücksarten

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

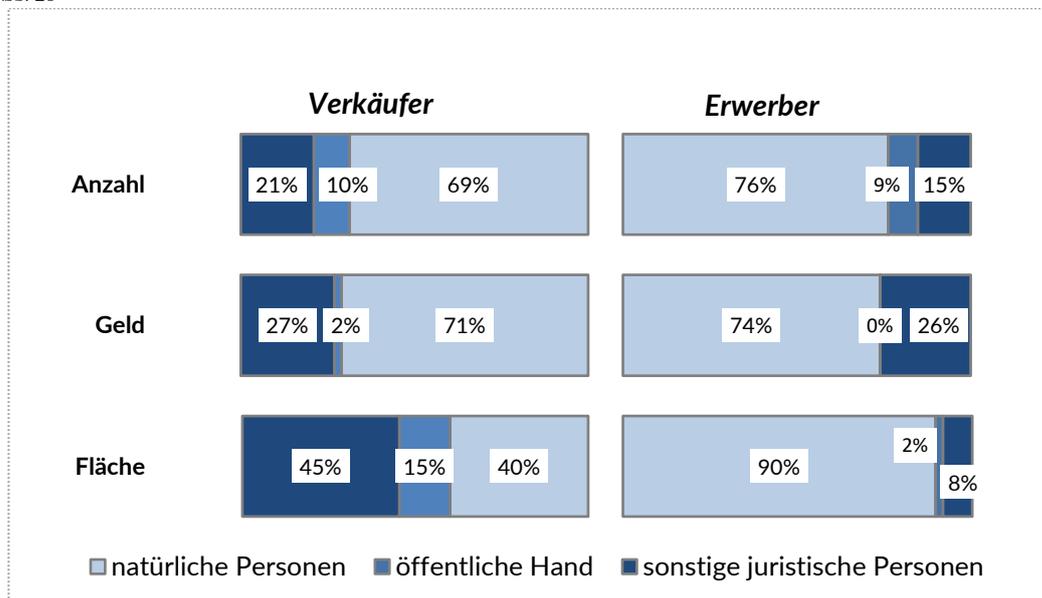
Abb. 22 Angaben des Vorjahres in ()



4.1.2 Marktteilnehmer

Für die 470 Kauffälle des Jahres 2023 ergibt sich folgende Marktbeteiligung bei der Anzahl der Kauffälle (Anzahl), dem Geldumsatz (Geld) und dem Flächenumsatz (Fläche):

Abb. 23



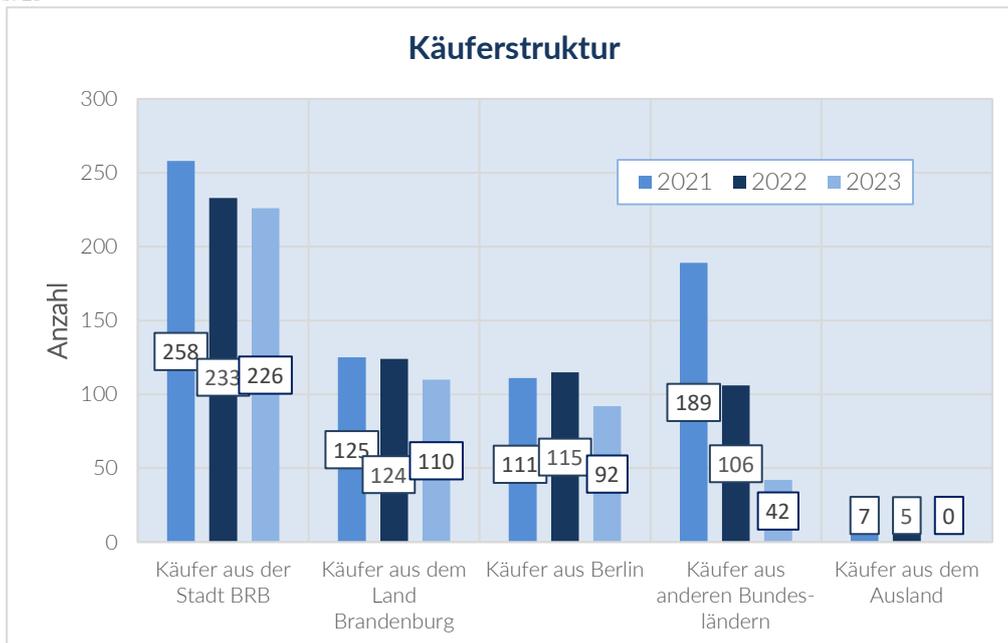
4.1.3 Käuferstruktur

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

Abb. 24

	Käufer aus der Stadt BRB		Käufer aus dem Land Brandenburg		Käufer aus Berlin		Käufer aus anderen Bundesländern		Käufer aus dem Ausland	
	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023
UB	48	30	9	12	8	4	15	4	0	0
BB	114	118	37	45	70	32	41	23	5	0
WE/TE	47	42	31	20	34	55	42	12	0	0
LF, GF, SF	24	36	47	33	3	1	8	3	0	0
gesamt	233	226	124	110	115	92	106	42	5	0
% von der Gesamtkauffallanzahl	40,0%	48,1%	21,3%	23,4%	20,0%	19,6%	18,2%	8,9%	1,0%	0,0%

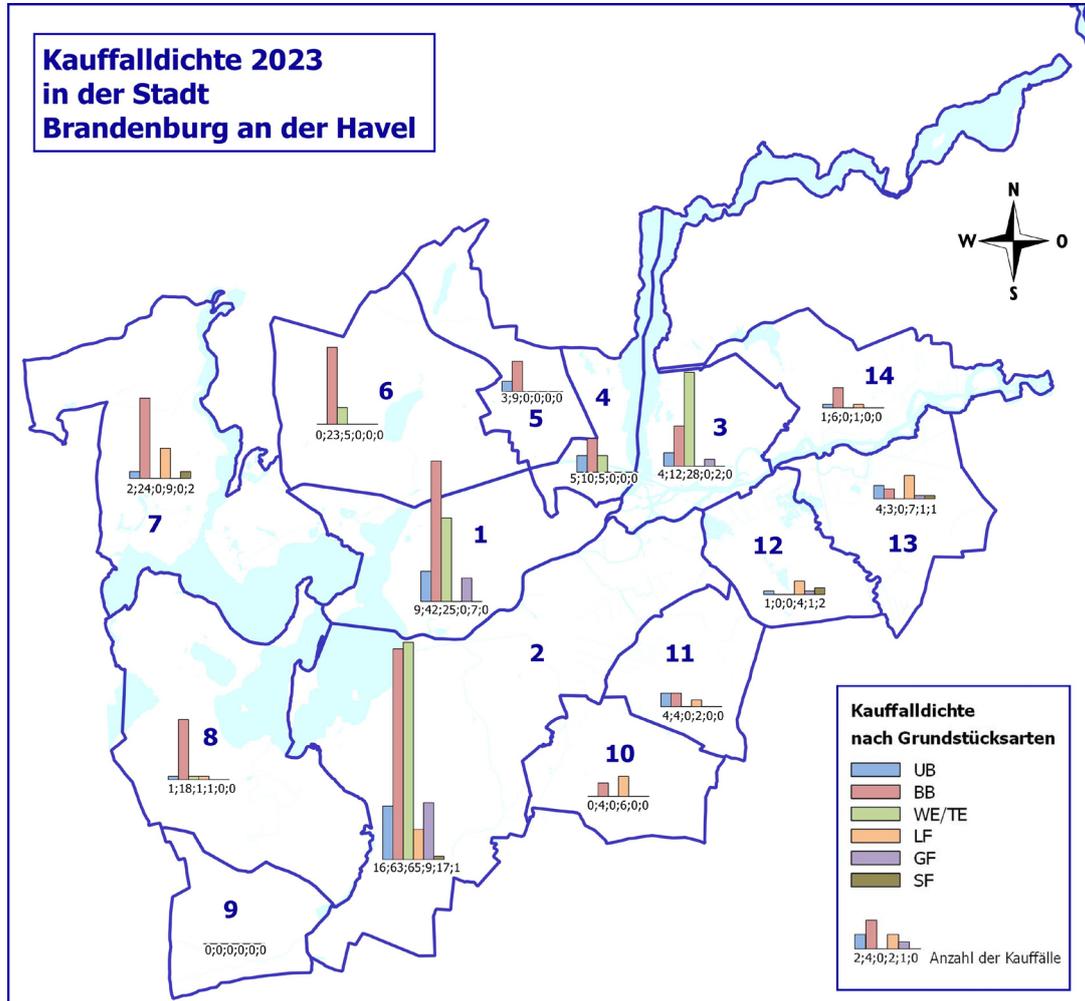
Abb. 25



4.1.4 Kauffalldichte

In der Abbildung 26 sind auf Grundlage der Gebietsgliederung die Anzahl der Kauffälle (Kaufalldichte) nach Grundstücksarten und die summarischen Geld- und Flächenumsätze dargestellt.

Abb. 26



Ge- biets- -Nr.	Gebiets- -name	KF UB Geld Fläche	KF BB Geld Fläche	KF WE/TE Geld Fläche	KF LF Geld Fläche	KF GF Geld Fläche	KF SF Geld Fläche
1	Altstadt	9 5.704.551 € 21.034 m ²	42 15.049.750 € 32.740 m ²	25 3.633.080 € ---	0 0 € 0 m ²	7 10.650 € 1.664 m ²	0 0 € 0 m ²
		16 1.161.925 € 8.718 m ²	63 16.977.240 € 46.902 m ²	65 11.047.600 € ---	9 43.985 € 55.882 m ²	17 8.261 € 1.291 m ²	1 13.265 € 2.653 m ²
3	Dom	4 55.250 € 604 m ²	12 3.680.900 € 19.358 m ²	28 8.182.958 € ---	0 0 € 0 m ²	2 1.120 € 175 m ²	0 0 € 0 m ²
4	Nord	5 496.556 € 7.125 m ²	10 2.289.380 € 31.571 m ²	5 1.029.000 € ---	0 0 € 0 m ²	0 0 € 0 m ²	0 0 € 0 m ²
		3 221.600 € 10.985 m ²	9 5.677.000 € 41.940 m ²	0 0 € ---	0 0 € 0 m ²	0 0 € 0 m ²	0 0 € 0 m ²
5	Hohenstü- cken	0 0 € 0 m ²	23 6.620.409 € 27.403 m ²	5 638.000 € ---	0 0 € 0 m ²	0 0 € 0 m ²	0 0 € 0 m ²
6	Görden	2 110.000 € 1.376 m ²	24 3.380.400 € 17.517 m ²	0 0 € ---	9 65.492 € 70.192 m ²	0 0 € 0 m ²	2 25.750 € 677 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
8	Kirchmöser	1 6.000 € 354 m ²	18 2.702.100 € 12.119 m ²	1 158.040 € ---	1 10.000 € 21.624 m ²	0 0 € 0 m ²	0 0 € 0 m ²
9	Mahlenzien	0 0 € 0 m ²	0 0 € 0 m ²	0 0 € ---	0 0 € 0 m ²	0 0 € 0 m ²	0 0 € 0 m ²
10	Göttin	0 0 € 0 m ²	4 1.203.460 € 26.799 m ²	0 0 € ---	6 39.591 € 84.133 m ²	0 0 € 0 m ²	0 0 € 0 m ²
11	Schmerzke	4 234.089 € 4.275 m ²	4 998.000 € 5.912 m ²	0 0 € ---	2 8.250 € 8.037 m ²	0 0 € 0 m ²	0 0 € 0 m ²
12	Wust	1 52.030 € 800 m ²	0 0 € 0 m ²	0 0 € ---	4 198.097 € 267.190 m ²	1 399 € 13 m ²	2 113.819 € 169.248 m ²
13	Gollwitz	4 168.190 € 1.522 m ²	3 741.000 € 2.529 m ²	0 0 € ---	7 52.020 € 63.526 m ²	1 640 € 64 m ²	1 200 € 2.539 m ²
14	Klein Kreutz/ Saa- ringen	1 77.000 € 533 m ²	6 1.279.000 € 54.755 m ²	0 0 € 0 m ²	1 7.400 € 2.790 m ²	0 0 € 0 m ²	0 0 € 0 m ²
ge- samt		50 8.287.191 € 57.326 m²	218 60.598.639 € 319.545 m²	129 24.688.678 € ---	39 424.835 € 573.374 m²	28 21.070 € 3.207 m²	6 153.034 € 175.117 m²

Die Kauffälle von 2023, aufgeschlüsselt nach **Grundstücksarten** und **regionaler Verteilung**, ergeben folgendes Bild:

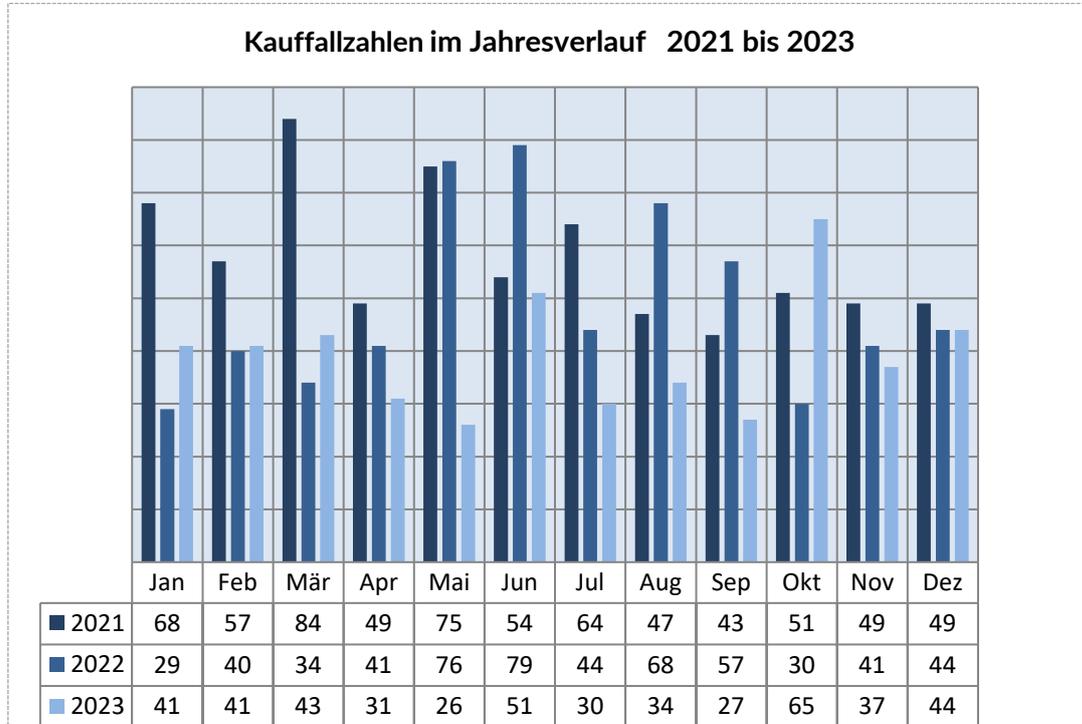
Abb. 27

Grundstücksart	Anzahl KF gesamt		Anzahl KF für städtische Lagen		Tendenz zu 2022	Anzahl KF für dörfliche Lagen		Tendenz zu 2022
	2022	2023	2022	2023		2022	2023	
UB	80	50	61	40	↓	19	10	↓
BB	267	218	242	201	↓	25	17	↓
WE/ TE	154	129	153	129	↓	1	0	↓
LF	73	39	33	19	↓	40	20	↓
GF	0	28	0	26	↑	0	2	↑
SF	9	6	7	3	↓	2	3	↑
gesamt	583	470	496	418	↓	87	52	↓

4.1.5 Die Entwicklung der Kauffallzahlen im Jahresverlauf

Im Jahr 2023 wurden in den jeweiligen Monaten zwischen 27 und 65 Kauffälle (2022 - 29 bis 79 Kauffälle) registriert. Der Oktober war mit 65 Kauffällen der Monat mit der höchsten Anzahl an Kaufvertragsabschlüssen.

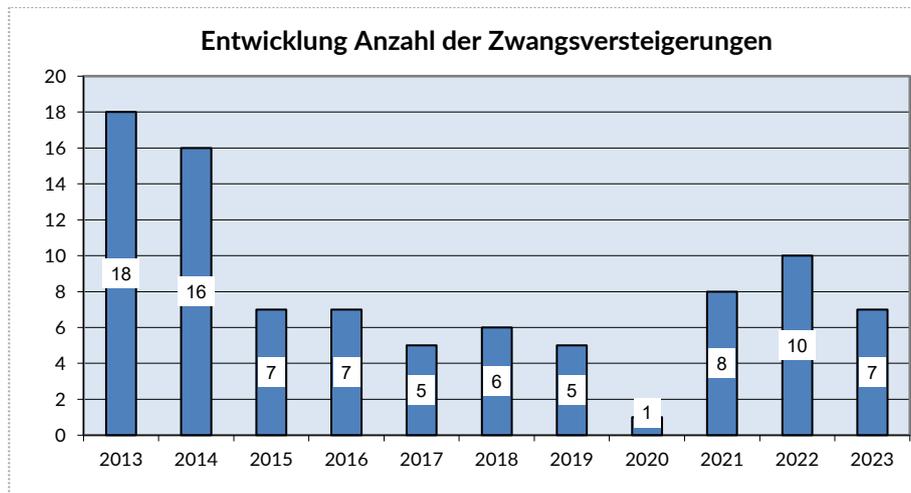
Abb. 28



4.1.6 Zwangsversteigerungen

Von den zuständigen Gerichten werden die Zuschläge in den Zwangsversteigerungsverfahren den Gutachterausschüssen übersandt. Im Jahr 2023 kamen sieben Kauffälle auf dem Wege der Zwangsversteigerung zu Stande.

Abb. 29



4.2 Geldumsatz

Im Berichtsjahr wurde im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses ein **Geldumsatz von 94,2 Mill. EUR** registriert.

Das stellt einen Rückgang um rund **76,4 Mill. EUR** dar, was einem Minus von 44,8 % gegenüber dem Jahr 2022 entspricht.

Die Abbildung 30 stellt die Entwicklung des Geldumsatzes seit 2013 dar.

Abb. 30



Unter den 470 Kauffällen aus 2023 wurden sieben Kauffälle als Großinvestition registriert. Paketverkäufe lagen im Jahr 2023 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.

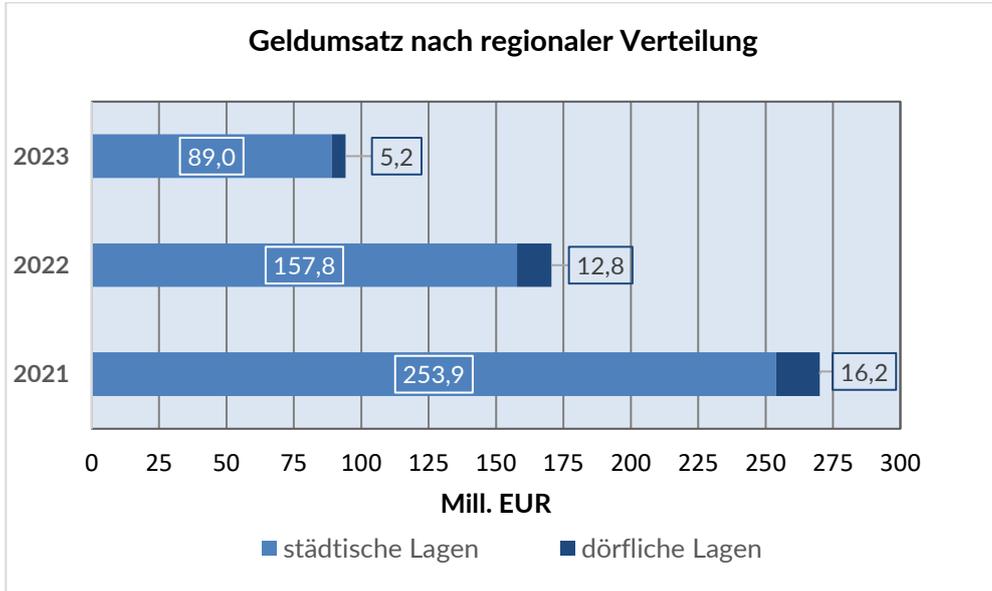
Eine Großinvestition liegt bei einem Kaufvertrag mit mehreren verkauften Objekten vor, welche eine wirtschaftliche Einheit darstellen (kein Paketverkauf).

Abb. 31

Art des Verkaufs	Grundstücksart	Anzahl Kauffälle		Summe Kaufpreis in Mill. EUR		Summe Fläche in ha	
		2022	2023	2022	2023	2022	2023
Großinvestition	BB	1	3	3,2	5,2	0,2	3,3
Großinvestition	UB	1	2	1,1	5,1	3,1	1,4
gesamt		2	5	4,3	10,3	3,3	4,7

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

Abb. 32



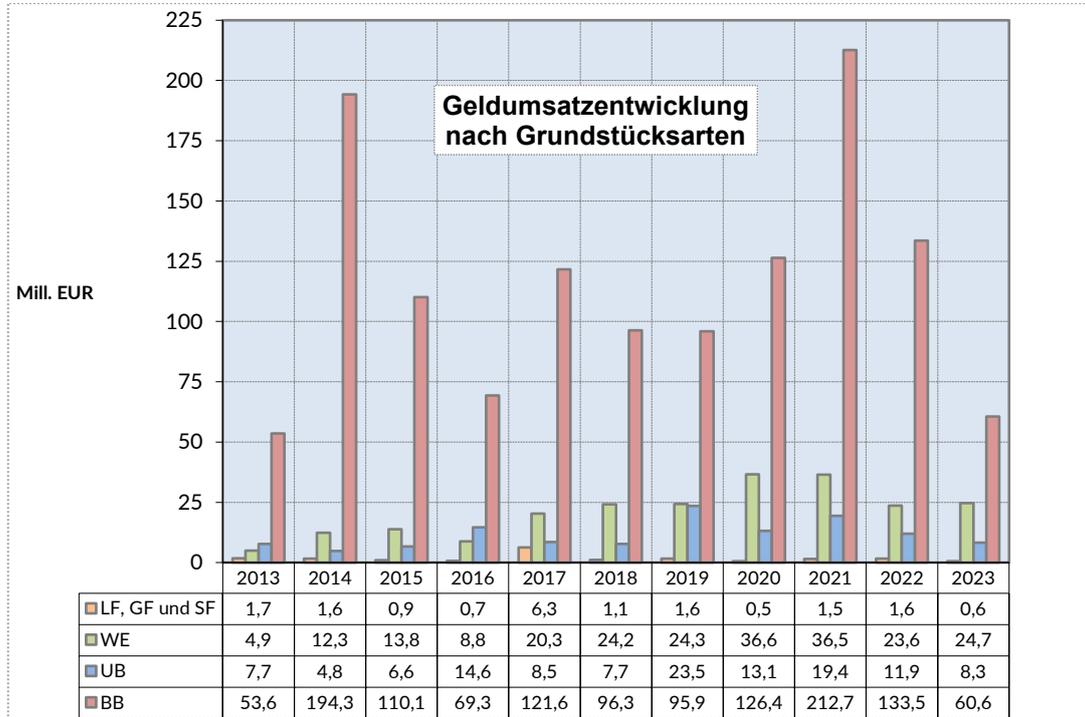
Die Entwicklung des Geldumsatzes 2023 im Vergleich zu 2022 ergibt anhand der regionalen Lagen und entsprechend der Grundstücksarten folgendes Bild:

Abb. 33

Grundstücksart	Geldumsatz in Mill. EUR		Städtische Lagen Geldumsatz in Mill. EUR		Tendenz zu 2022	Dörfliche Lagen Geldumsatz in Mill. EUR		Tendenz zu 2022
	2022	2023	2022	2023		2022	2023	
UB	11,9	8,3	10,8	7,8	↓	1,1	0,5	↓
BB	133,5	60,6	123,3	56,4	↓	10,2	4,3	↓
WE/ TE	23,6	24,7	23,4	24,7	→	0,2	0,0	↓
LF	1,5	0,4	0,1	0,1	→	1,3	0,3	↓
GF	0,0	0,02	0,0	0,02	↑	0,0	0,01	→
SF	0,1	0,2	0,2	0,04	↓	0,03	0,1	↑
gesamt	170,6	94,2	157,8	89,0	↓	12,8	5,2	↓

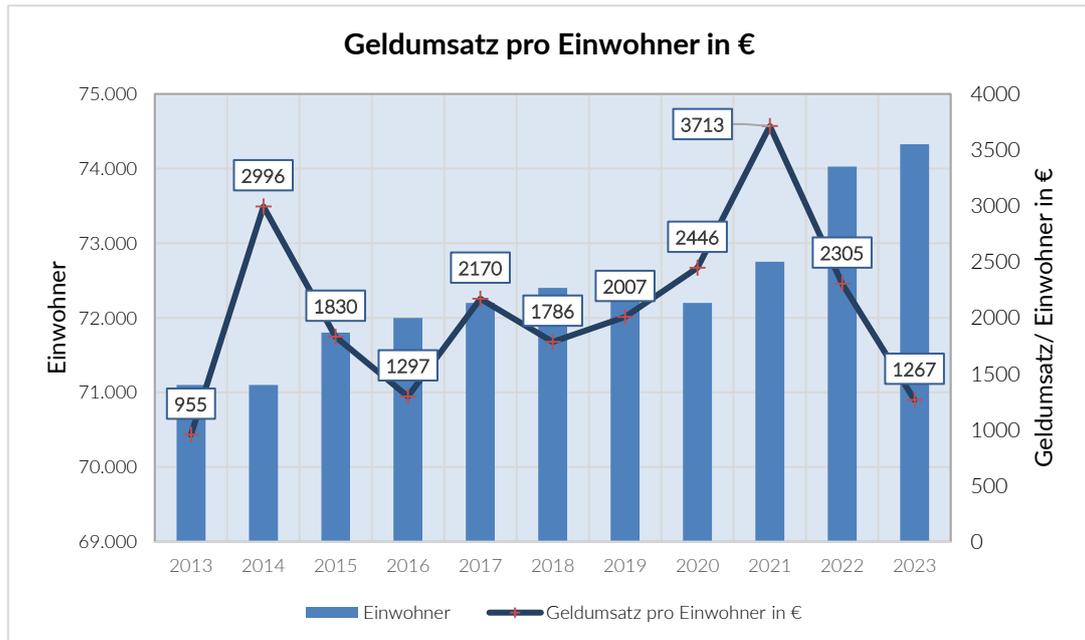
Das nachfolgende Diagramm stellt die Entwicklung des Geldumsatzes seit 2013 unterteilt nach Grundstücksarten dar. Dabei wurden die Grundstücksarten LF, GF und SF wegen des geringen Umsatzes zusammengefasst.

Abb. 34



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

Abb. 35

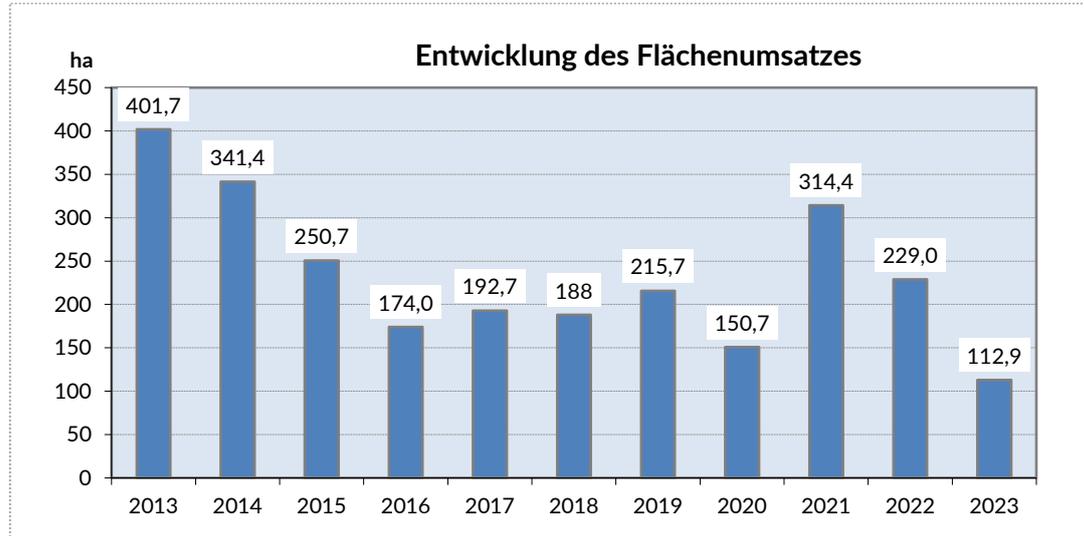


4.3 Flächenumsatz

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 2013 wird aus nachfolgender Grafik deutlich.

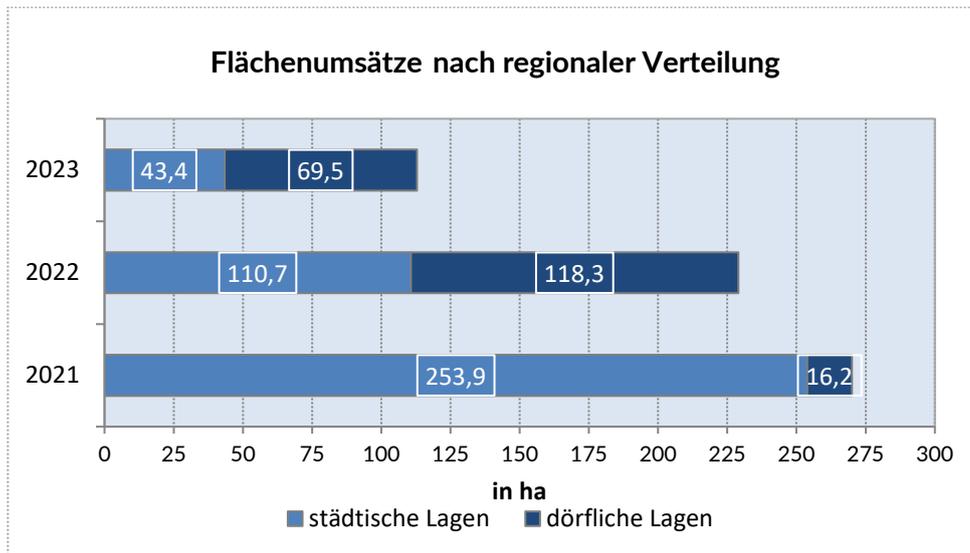
Abb. 36



Der Flächenumsatz 2023 ist mit 112,9 ha deutlich gegenüber dem Vorjahr gesunken.

Der Flächenumsatz 2023 gliedert sich entsprechend der Lagen wie folgt:

Abb. 37



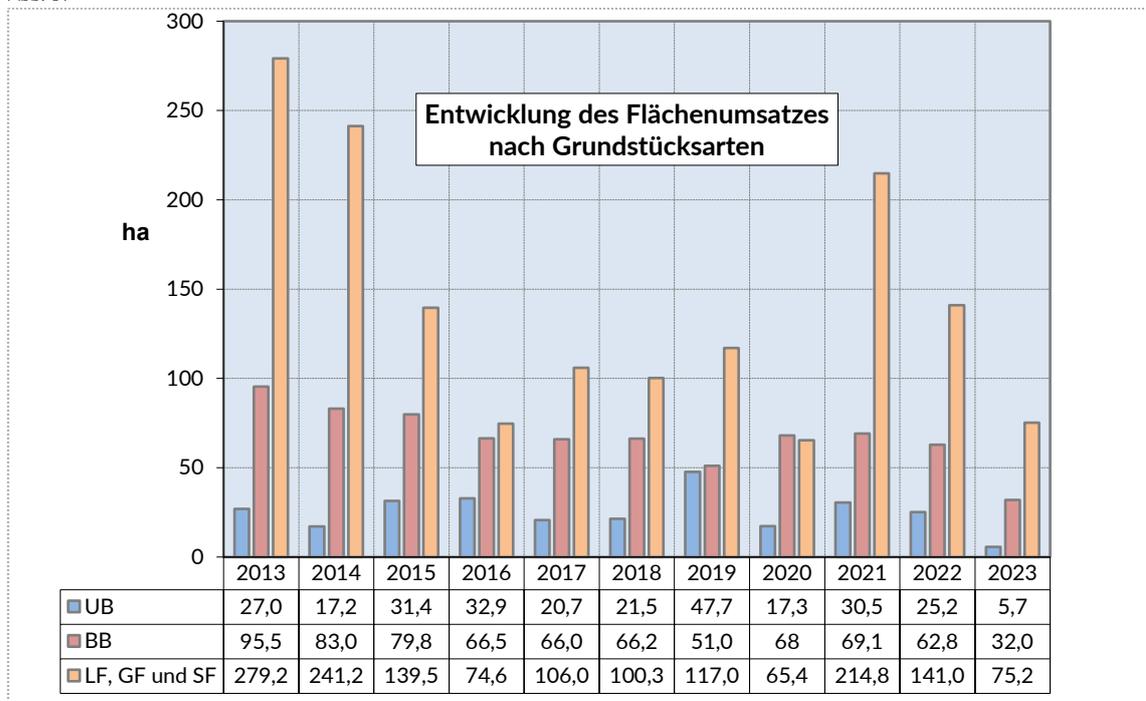
Die Entwicklung des Flächenumsatzes 2023 im Vergleich zu 2022 ergibt anhand der regionalen Lagen und entsprechend der Grundstücksarten folgendes Bild:

Abb. 38

Grundstücksart	Flächenumsatz in ha		Städtische Lagen Flächenumsatz in ha		Tendenz zu 2022	Dörfliche Lagen Flächenumsatz in ha		Tendenz zu 2022
	2022	2023	2022	2023		2022	2023	
UB	25,2	5,7	21,4	5,0	↓	3,8	0,7	↓
BB	62,8	32,0	56,6	22,9	↓	6,3	9,0	↑
WE/ TE	---	---	---	---	---	---	---	---
LF	139,5	57,3	31,3	14,9	↓	108,2	42,6	↓
GF	0,0	0,3	0,0	0,3	↑	0,0	0,0	↓
SF	1,5	17,6	1,4	0,3	↓	0,07	17,2	↑
gesamt	229,0	112,9	110,7	43,4	↓	118,3	69,5	↓

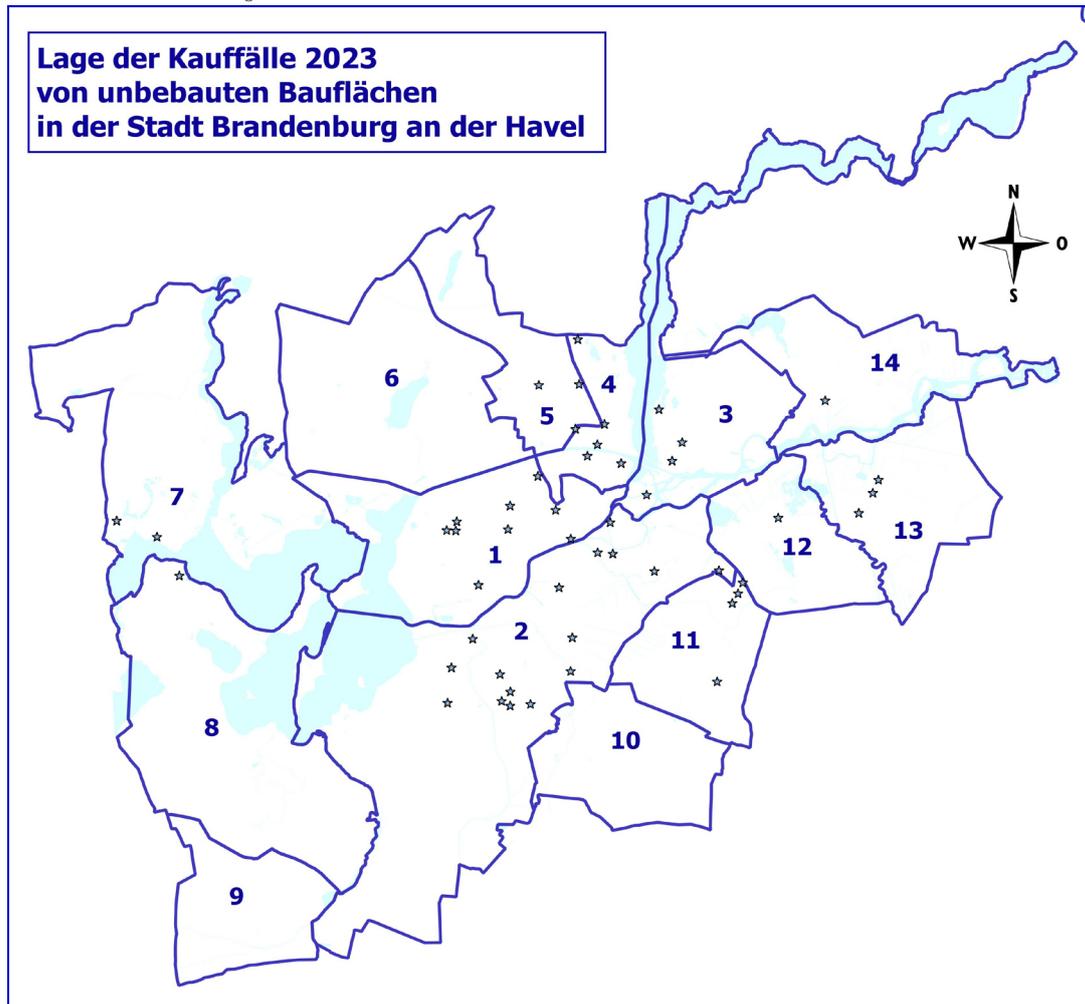
Die Abbildung 39 zeigt die Entwicklung des Flächenumsatzes ab 2013 unterteilt nach Grundstücksarten auf.

Abb. 39



4.4 Flächen- und Geldumsätze der unbebauten Bauflächen

Abb. 40 Räumliche Verteilung aller im Jahr 2023 verkauften unbebauten Bauflächen



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

Abb. 41 Flächen- und Geldumsätze der unbebauten Grundstücke – Teilmärkte; Angaben des Vorjahres in ()

Teilmärkte UB	Anzahl der Verträge	Tendenz zu 2022	Flächenumsatz in ha	Änderung im Flächenumsatz zu 2022			Geldumsatz in Mill. EUR	Änderung im Geldumsatz zu 2022		
				absolut	%	Tendenz		absolut	%	Tendenz
individuelle Wohngrundstücke	28 (44)	↓	1,5 (4,5)	- 3,0	- 66,4	↓	1,9 (3,7)	- 1,8	- 48,7	↓
Mehrfamilien-Hausgrundstücke/gemischte Bauflächen	5 (9)	↓	1,0 (1,8)	- 0,8	- 44,4	↓	1,6 (2,3)	- 0,7	- 30,4	↓
gewerbliche Grundstücke	12 (17)	↓	2,4 (18,3)	- 15,9	- 86,9	↓	0,7 (5,7)	- 5,0	- 87,7	↓
Erholungsgrundstücke, sonstige Grundstücke	5 (10)	↓	0,8 (0,6)	+ 0,2	+ 33,3	↑	4,1 (0,2)	+ 3,9	+ 2050	↑
gesamt	50 (80)	↓	5,7 (25,2)	- 19,5	- 77,4	↓	8,3 (11,9)	- 3,6	- 30,3	↓

4.5 Flächen- und Geldumsätze der bebauten Bauflächen

Abb. 42 Räumliche Verteilung aller im Jahr 2023 verkauften bebauten Bauflächen

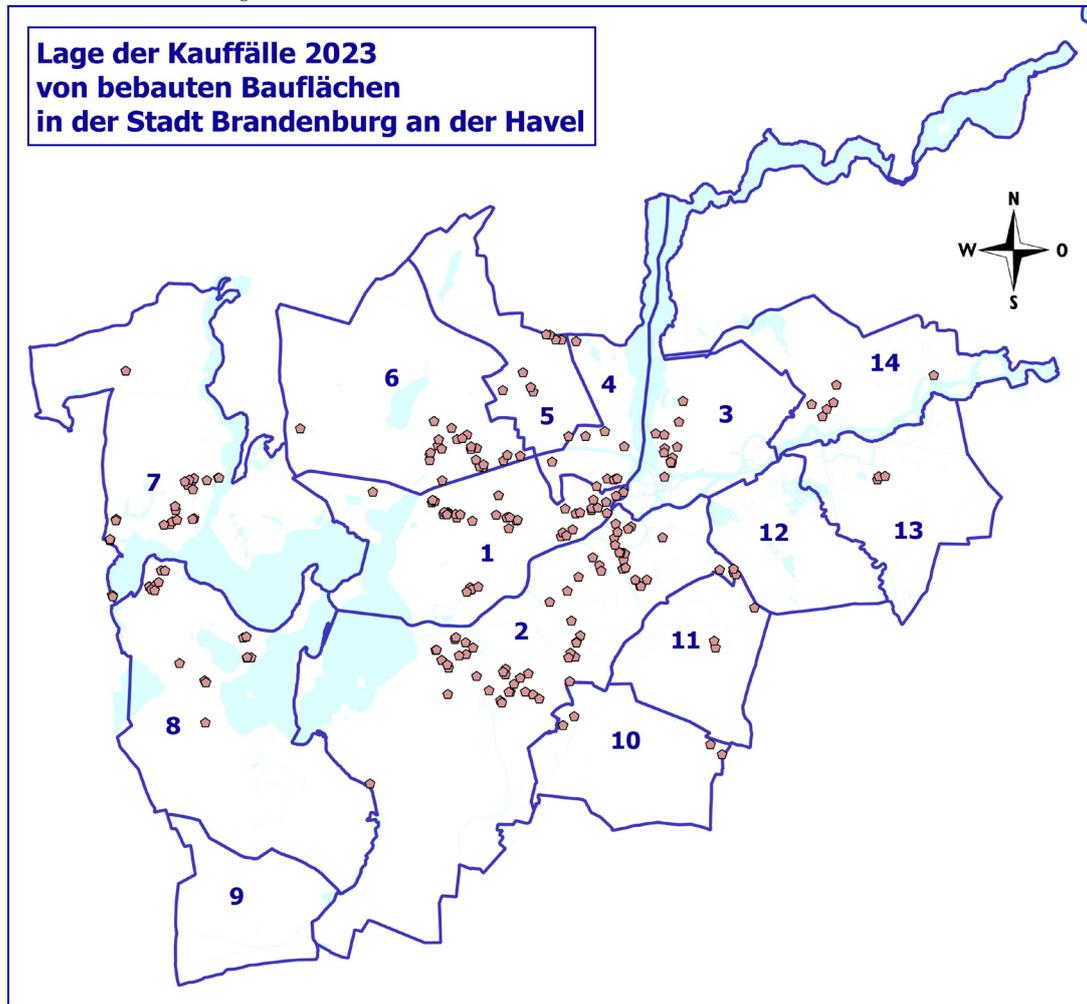


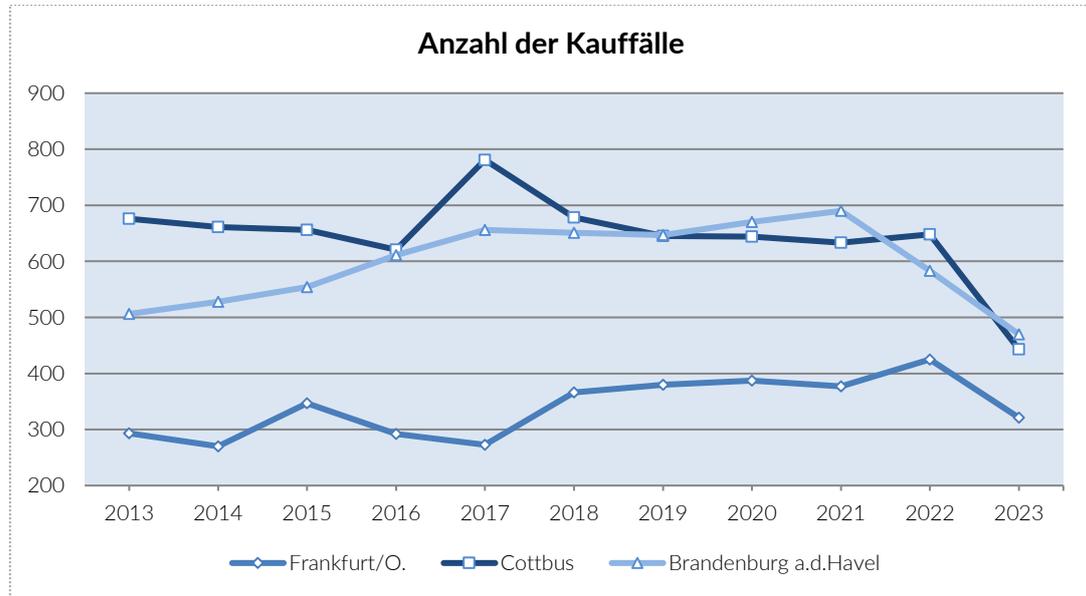
Abb. 43 Flächen- und Geldumsätze der bebauten Grundstücke - Teilmärkte; Angaben des Vorjahres in ()

Teilmärkte BB	KF 2023	Tenden- z zu 2022	Flächen- umsatz 2023 in ha	Änderung im Flächenumsatz zu 2022			Geldumsatz 2023 in Mill. EUR	Änderung im Geldumsatz zu 2022		
				absolut	in %	Ten- denz		absolut	in %	Ten- denz
Ein-/Zweifamilien- und Reihenhäuser	137 (129)	↑	16,8 (12,2)	+ 4,6	+ 37,7	↑	33,2 (40,2)	- 7,0	- 17,4	↓
Mehrfamilienhäuser/ Geschosswohnungs- bauten	28 (39)	↓	1,9 (4,3)	- 2,4	- 55,8	↓	15,8 (43,1)	- 27,3	- 63,3	↓
Wohn- u. Geschäftshäuser, Bürogebäude	8 (17)	↓	4,1 (6,6)	- 2,5	- 37,9	↓	6,7 (17,5)	- 10,8	- 61,7	↓
gewerbliche und sonstige bebaute Grundstücke	15 (26)	↓	6,2 (34,0)	- 27,8	- 81,8	↓	2,1 (28,5)	- 26,4	- 92,6	↓
Wochenendhäuser	30 (56)	↓	3,0 (5,7)	- 2,7	- 47,4	↓	2,8 (4,2)	- 1,4	- 33,3	↓
gesamt	218 (267)	↓	32,0 (62,8)	- 30,8	- 49,0	↓	60,6 (133,5)	- 72,9	- 54,6	↓

4.6 Übersicht der Umsatzentwicklungen mit vergleichbaren kreisfreien Städten

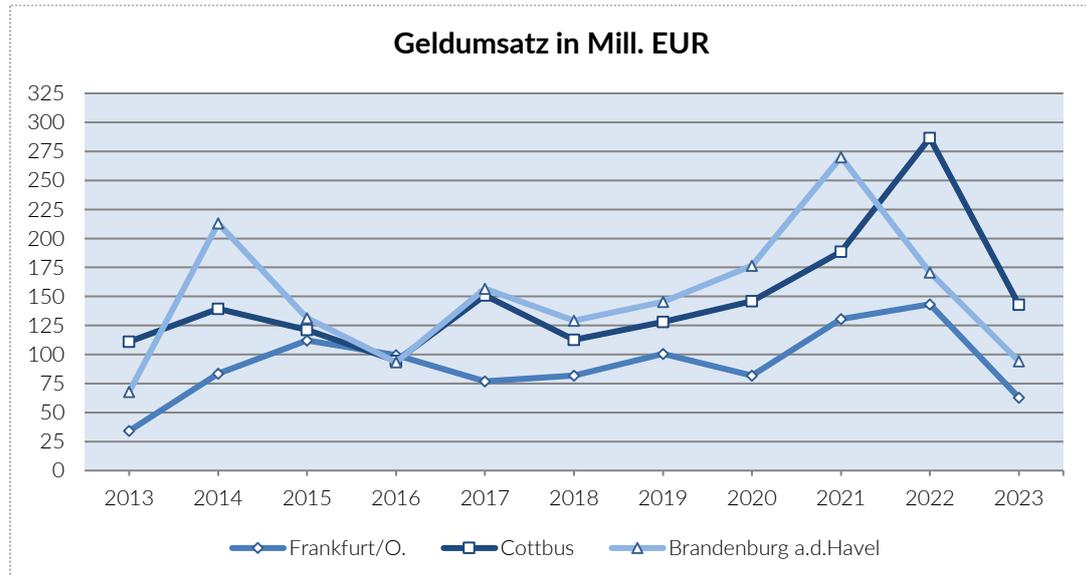
Im Land Brandenburg sind bezogen auf Einwohnerzahl, Größe und Status als kreisfreie Stadt die Städte Frankfurt (Oder) und Cottbus mit Brandenburg an der Havel vergleichbar.

Abb. 44



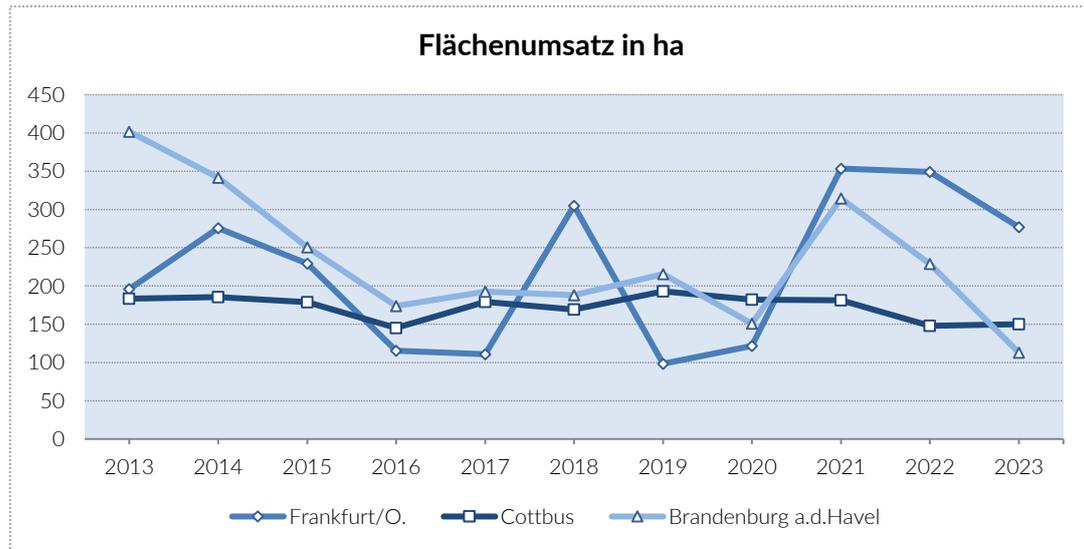
Das Jahr 2023 zeigt für alle drei Städte einen starken Rückgang bei der Kauffallanzahl gegenüber dem Vorjahr.

Abb. 45



Der Geldumsatz im Jahr 2023 zeigt ebenfalls für alle drei Städte einen starken Rückgang gegenüber dem Vorjahr.

Abb. 46



In 2023 ist der Flächenumsatz in Cottbus gleichbleibend und in Frankfurt (Oder) sowie Brandenburg an der Havel ist er zum Vorjahr stark 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. 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

Das Preisniveau für individuelle Wohnbaugrundstücke liegt im Jahr 2023 auf Grundlage der Bodenrichtwerte (BRW) zum Stichtag 01.01.2024 bei:

- ▶ *In den gewachsenen Siedlungsgebieten der städtischen Lage wurden 37 BRW ermittelt. Drei BRW haben eine Erhöhung erfahren; diese liegen in einer Spanne von 7 bis 20 %. Alle weiteren BRW wurden auf dem Vorjahresniveau bestätigt.*
Die BRW für Wohnbauflächen liegen zwischen 30,- bis 170,- EUR/m².
- ▶ *In den dörflichen Lagen wurden elf BRW ermittelt; vier BRW wurden erhöht; die Erhöhungen liegen zwischen 5 und 13 % zum Vorjahr*
Das BRW-Niveau der dörflichen Lagen liegt zwischen 30,- und 100,- EUR/m².
- ▶ *In den Wohnparksiedlungen (B-Plangebiete u. Ä.) wurden elf BRW ermittelt. Die BRW liegen in einer Spanne zwischen 110,- und 300,- EUR/m², dabei wurden alle BRW auf dem Vorjahresniveau bestätigt.*
Der BRW für das B-Plangebiet Gollwitz-Flachsbruch wurde von der Grundstücksqualität Rohbauland auf Bauland angehoben, da in der Örtlichkeit baureife Grundstücke durch Erschließung und Grundstückszerlegung entstanden sind. Der BRW wurde mit 150,- EUR/m² ermittelt.
- ▶ *Für kleine Wohnsiedlungen im Außenbereich wurden vier BRW ermittelt. Die BRW liegen jeweils bei 22,- EUR/m² und haben keine Veränderung zum Vorjahr erfahren.*

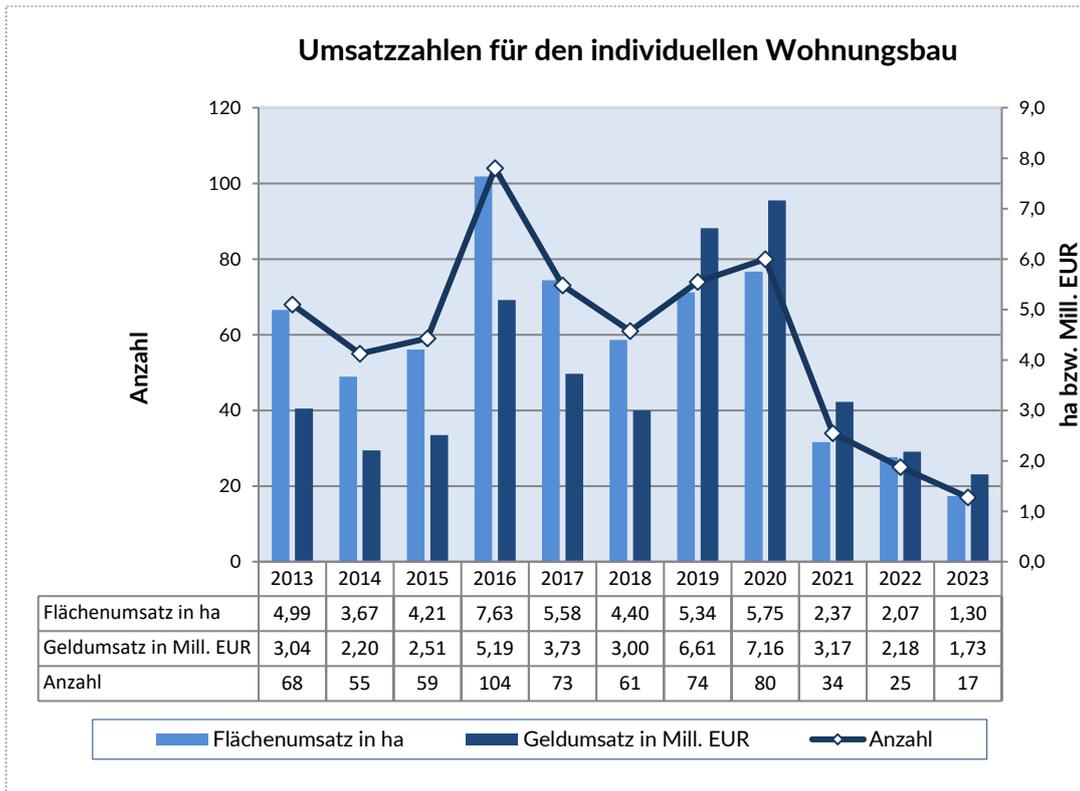
5.2.1.2 Preisentwicklung

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

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

Abb. 47



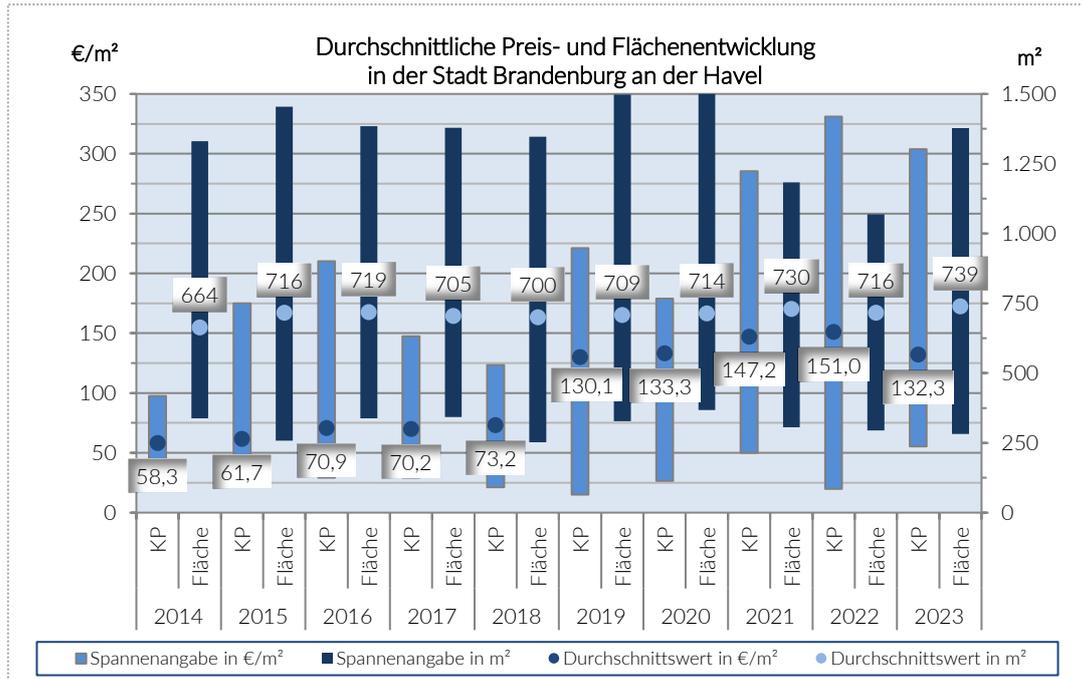
2023 wurden nur noch 17 Kauffälle über eigenständig bebaubare Grundstücke registriert, das setzt den starken Rückgang seit 2020 fort.

5.2.1.3 Durchschnittliche Preis- und Flächenentwicklung

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

Aus den Abbildung 48 sind keine Rückschlüsse auf die Bodenwerte einzelner Lagen ableitbar. Sie gibt lediglich jahrgangsweise das durchschnittliche Preis- und Flächenniveau der verkauften Wohnbaulandgrundstücke der Jahre 2014 bis 2023 wieder.

Abb. 48 Durchschnittliche Preis- und Flächenentwicklung



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. Aufgrund nicht ausreichend vorhandener geeigneter Kaufpreise wird abweichend zu § 18 ImmoWertV die Ableitung der Bodenpreisindexreihen auf Bodenrichtwertdaten zurück geführt.

Indexreihe aus Bodenrichtwerten für „Wohnbauland der städtischen Lagen“

Diese Indexreihe stellt die Entwicklung der Bodenrichtwerte von unbebautem Bauland 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, Plau 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, Götting, Klein Kreuz, Schmerzke, Schützenworth, Wust, Gollwitz.

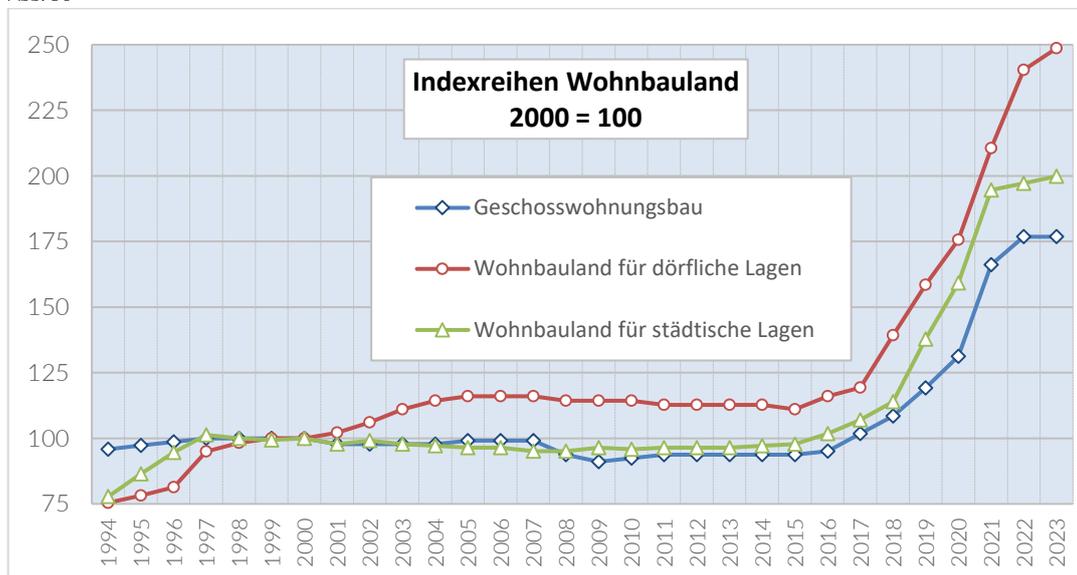
Indexreihe aus Bodenrichtwerten für „Geschosswohnungsbau“

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, Plau West.

Abb. 49

Indizes für Wohnbauland 2000 = 100			
	Wohnbauland städtische Lagen	Wohnbauland dörfliche Lagen	Geschosswohn- 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
2023	199,9	248,6	176,8

Abb. 50



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 2018 bis 2023 herangezogen, um der Forderung nach einem statistisch gesicherten Stichprobenumfang zu genügen. Die Regression wurde anhand von 69 Kauffällen durchgeführt.

Der Gutachterausschuss kommt zu dem Schluss, dass aufgrund der sehr unterschiedlichen allgemeinen Wertverhältnissen von 2018 bis 2023 (siehe Abb. 50) ein sachgerechter Zusammenhang zwischen Grundstücksgröße und Kaufpreis/m² über diesen Betrachtungszeitraum nicht ableitbar ist.

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 2023 wurden fünf Kauffälle registriert, davon wurden drei Kauffälle als ungewöhnlich eingestuft.

Zum Vergleich: Im Jahr 2022 wurden vier Kauffälle registriert, davon wurde ein Kauffall als Bauerwartungsland eingestuft und ein weiterer als Zukauf registriert.

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

Im Jahre 2023 wurden nach Auskunft der Fachgruppe Bauaufsicht sieben Baugenehmigungen für Mehrfamilienhäuser erteilt und sechs Fertigstellungen registriert; im Jahre 2022 wurden neun Baugenehmigungen und sechs 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. Derzeit verfügt die Stadt Brandenburg an der Havel über insgesamt zehn Gewerbegebiete; Baurecht besteht entweder nach Bebauungsplan oder § 34 BauGB. Die Gewerbegebiete Schmerzke und das ehemalige Opelgelände sind zwischenzeitlich komplett vermarktet.

5.4.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Abb. 51

Entwicklung der Kauffallanzahl über unbebaute gewerbliche Bauflächen			
Jahr	Kauffälle insgesamt	davon gewöhnlicher Geschäftsverkehr	davon Handelsflächen
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
2023	12	7	3

Im Jahre 2023 wurden zwölf Kaufverträge für unbebaute Gewerbeflächen registriert. Darunter wurden fünf Kauffälle mit ungewöhnlichen Verhältnissen registriert. Drei Kauffälle wurden für Handels- und dienstleistungsorientierte Flächen registriert.

Die gewerblichen Grundstücke weisen in 2023 Flächengrößen von 77 m² bis 6.338 m² und ein Preisniveau von 2,47 EUR/m² bis 74,52 EUR/m² auf.

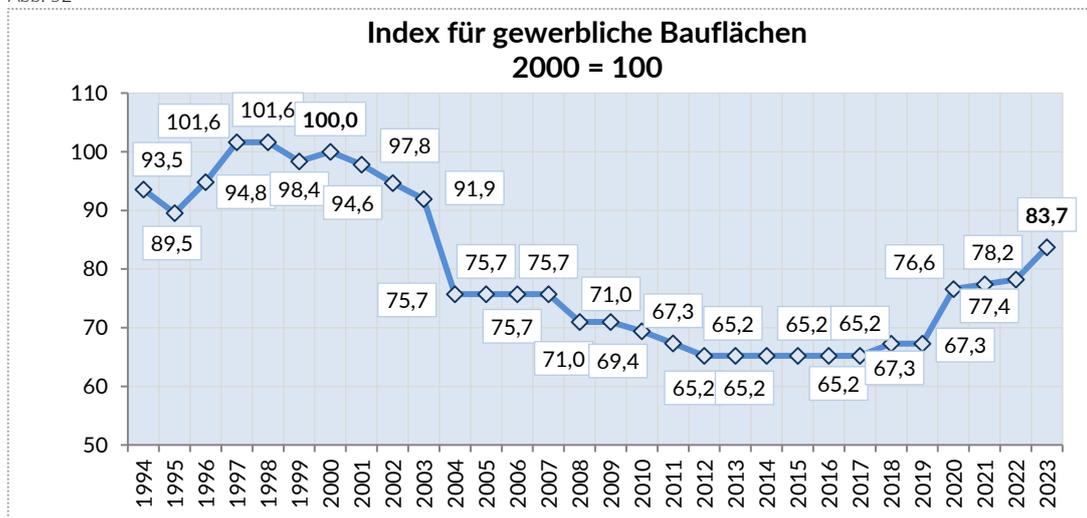
Das Bodenrichtwertniveau für gewerbliche Bauflächen liegt in einer Spanne von 17,- bis 30,- EUR/m².

BRW für dienstleistungsorientierte gewerbliche Bauflächen liegen weiterhin bei 30,- und 70,- EUR/m².

5.4.2 Bodenpreisindexreihe aus Bodenrichtwerten für gewerbliche Bauflächen

Die Indexreihe stellt die Entwicklung 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, Caasmannstraße, Kirchmöser-Gewerbegebiet, Am Industriegelände Nord, Meyerstraße.

Abb. 52



5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Bauerwartungsland (BEL)

Im Jahre 2023 wurden kein Kauffall als BEL registriert.

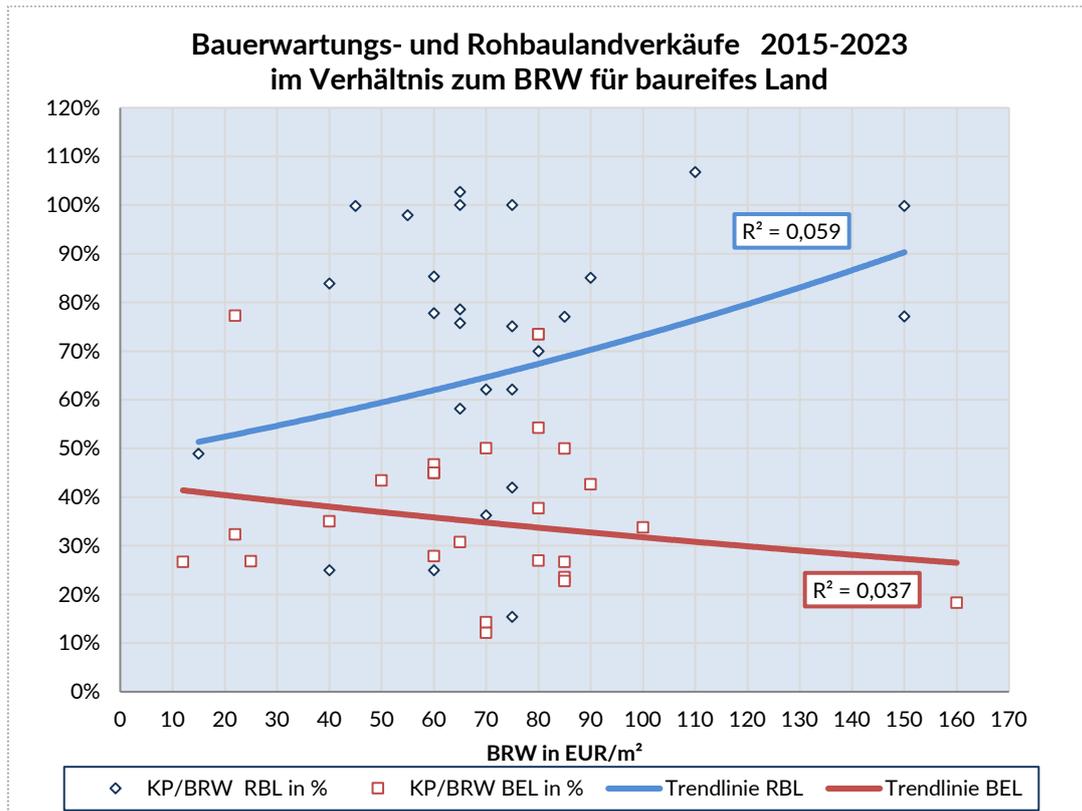
27 Kauffälle aus den Jahren 2015 bis 2023 weisen eine Spanne von 12 % bis 77 % vom jeweiligen Bodenrichtwert für baureifes Land auf. Das mittlere Preisniveau dieser Kauffälle liegt bei 39 % vom Bodenrichtwert für baureifes Land.

Rohbauland (RBL)

Im Jahre 2023 wurden zwei Kauffälle als RBL registriert, wovon einer für die weitere Auswertung herangezogen wurde.

30 Kauffälle aus den Jahren 2015 bis 2023 weisen eine Spanne von 15 % bis 107 % vom jeweiligen Bodenrichtwert für baureifes Land auf. Das mittlere Preisniveau dieser Kauffälle liegt bei 73 % vom Bodenrichtwert für baureifes Land.

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.

5.6 Sonstiges Bauland

Unter sonstigem Bauland erfasst der Gutachterausschuss überwiegend Erholungsgrundstücke, die mit einem Wochenendhaus bebaut werden können und der Erholung dienen.

5.6.1 Grundstücksteilmarkt für Erholungsgrundstücke

Für diesen Teilmarkt lagen im Berichtsjahr zwei Verkäufe vor, welche als verwertbar eingestuft wurden. Diese zwei Kauffälle wurden hinsichtlich ihrer Lage als Binnenlage eingestuft; die Kaufpreise lagen zwischen 23 EUR/m² und 30 EUR/m².

Zum Vergleich: Im Jahr 2022 lagen 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 Stichtag 01.01.2024 wurden Bodenrichtwerte für 14 Zonen mit der Nutzung „Sonderflächen-Wochenendhäuser“ in einer Spanne von 25,- bis 120,- EUR/m² ermittelt. Dabei wurden alle BRW auf dem Vorjahresniveau bestätigt.

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 Bodenwerts zu Beginn der Laufzeit festgelegt).

Seit dem Berichtsjahr 2020 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 2013 bis 2023 wurden 18 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 2023 kein Kauffall registriert.

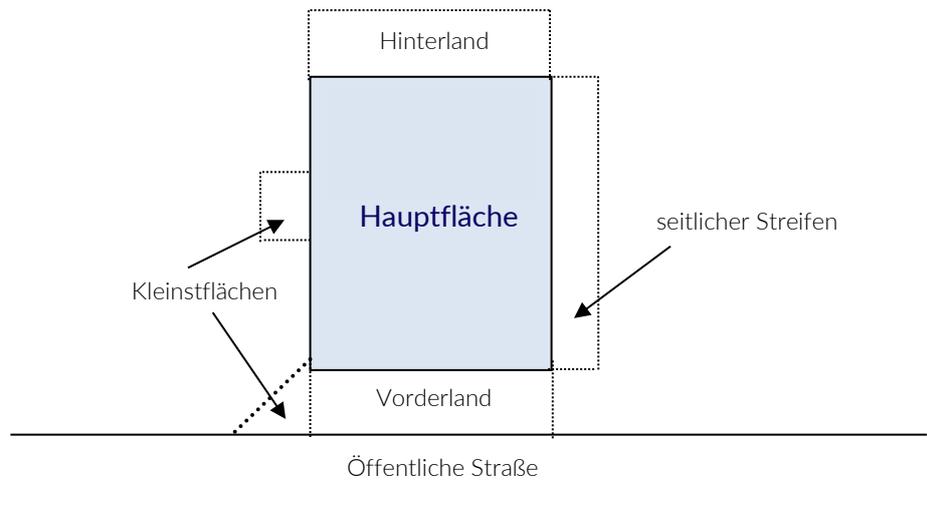
Im Durchschnitt werden für Grundstücke in der zweiten Reihe 97 % vom Bodenrichtwert gezahlt. Die Spanne von den o. g. 18 Kauffällen liegt bei 77 % bis 135 %.

5.8.2 Grundstücksteilmarkt der Zukäufe

Zukäufe sind Kauffälle von Flächen, die zum Zweck der Arrondierung erworben werden. Diese Zukauflflächen (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 54 werden die häufigsten Arten von Zukäufen grafisch dargestellt.

Abb. 54



Lage der Zukauflfläche 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 2023 wurden 16 Zukäufe registriert.

Seit 2014 werden diese Kauffälle nachfolgender 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. 55

Art des Zukaufs 2021-2023	Anzahl der Verträge 2021-2023	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	31	1 - 1.185 196	17 - 950 146	17 - 950	42 - 130 92
baurechtlich nicht notwendig	12	4 - 350 148	20 - 200 78	55 - 180	18 - 111 73

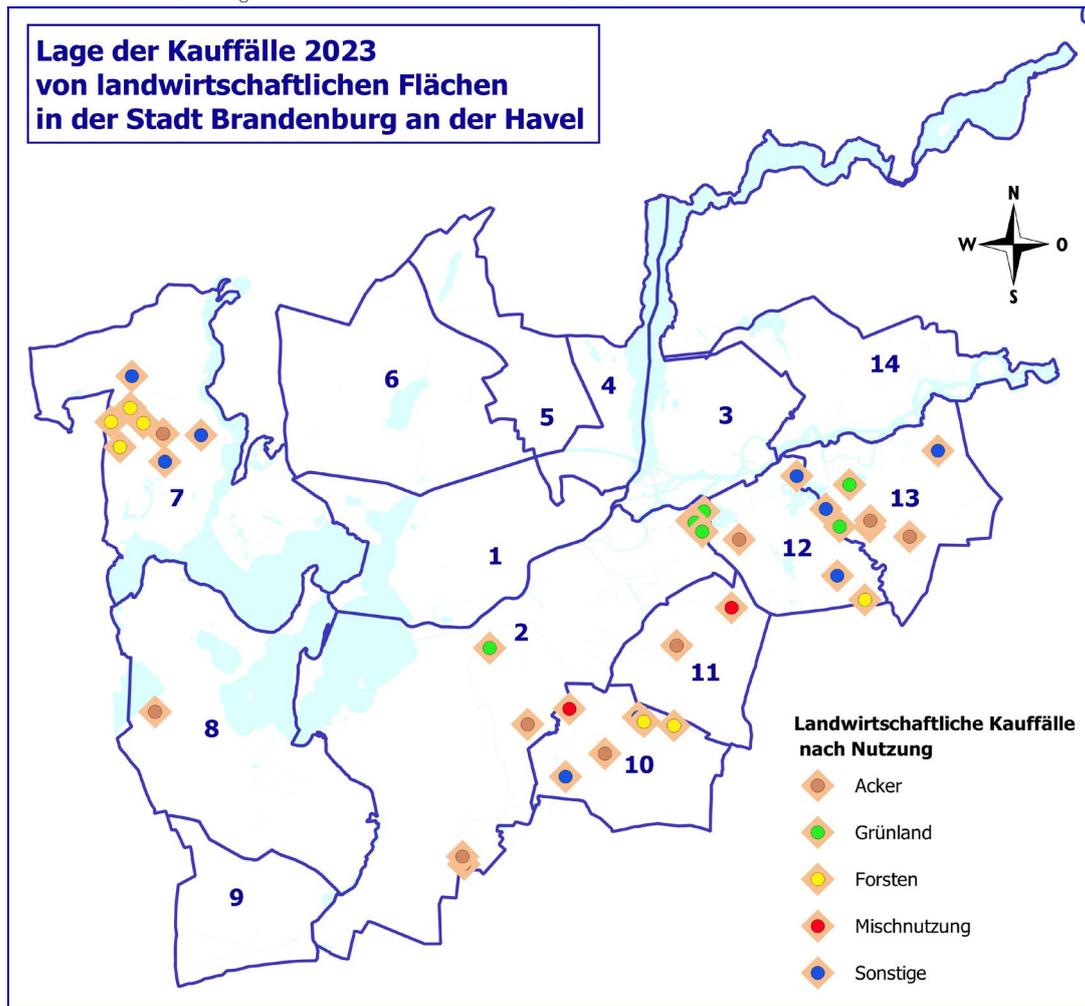
6. Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

6.1 Allgemeines

Im Berichtsjahr 2023 wurden 39 Kauffälle für den Bereich der land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke registriert. Dabei wurden insgesamt 57,3 ha Grundstücksfläche für 0,4 Mill. EUR umgesetzt.

Zum Vergleich: Im Jahr 2022 waren es 73 Kauffälle mit einem Umsatz von 139,5 ha bei einem Gesamtkaufpreis von 1,5 Mill. EUR.

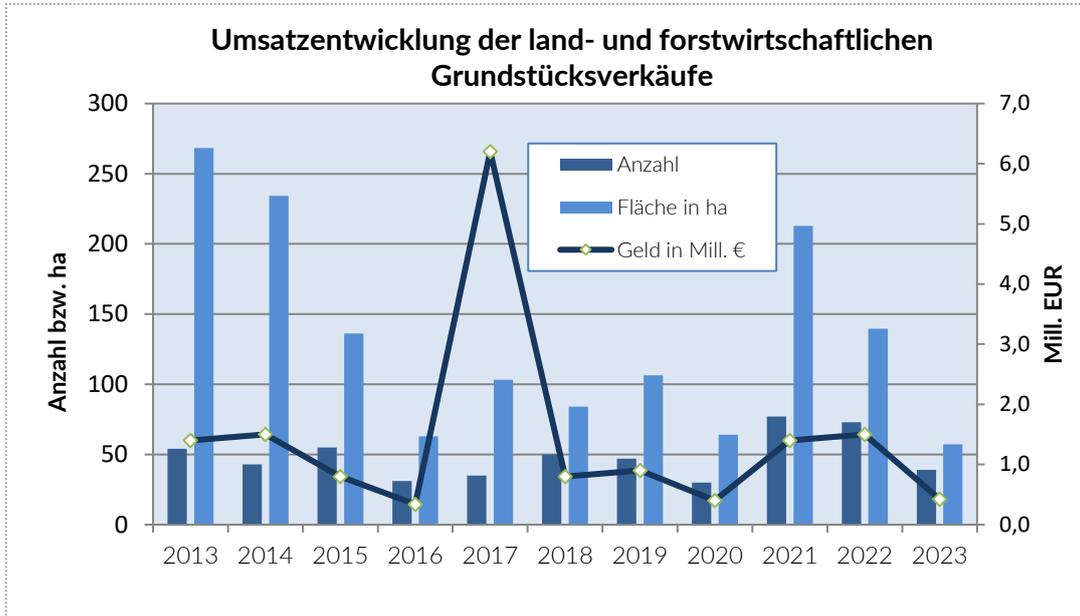
Abb. 56 Räumliche Verteilung aller im Jahr 2023 verkauften landwirtschaftlichen Flächen



6.2 Landwirtschaftliche Flächen

6.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Abb. 57

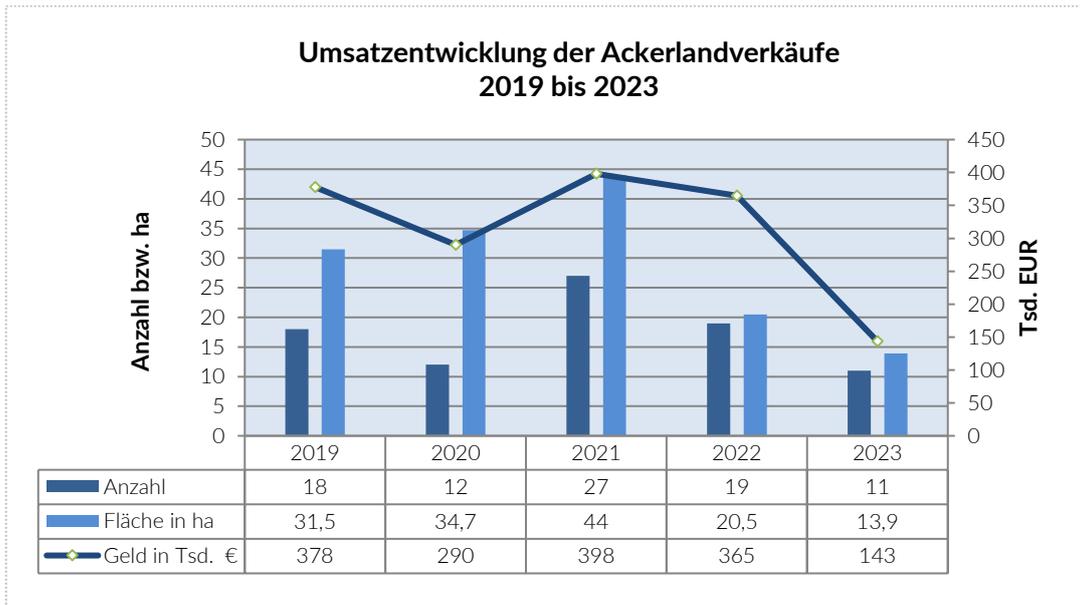


Der hohe Geldumsatz 2017 ist auf einen Paketverkauf von 5,8 Mill. EUR zurückzuführen.

6.2.1.1 Preisniveau, Preisentwicklung für Ackerland

In der Abbildung 58 wird die Umsatzentwicklung der Ackerlandverkäufe der letzten 5 Jahre wiedergegeben.

Abb. 58



Der Gutachterausschuss registrierte in 2023 sieben verwertbare Kauffälle für Ackerland.

Ackerland 2023

7 Verkäufe von 0,75 bis 1,34 EUR/m²

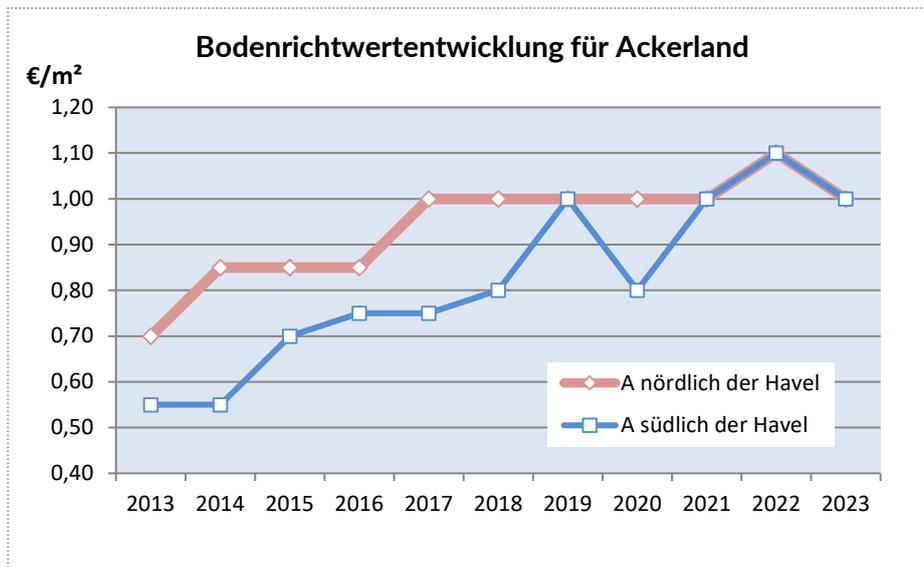
Ackerland 2022

15 Verkäufe von 0,60 bis 2,39 EUR/m²

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

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

Abb. 59



In der Abbildung 60 werden die Ackerlandkaufpreise aus den Jahren 2019 bis 2023 nach Gruppen von Ackerzahlen (AZ) und Flächengröße ausgewertet und dargestellt.

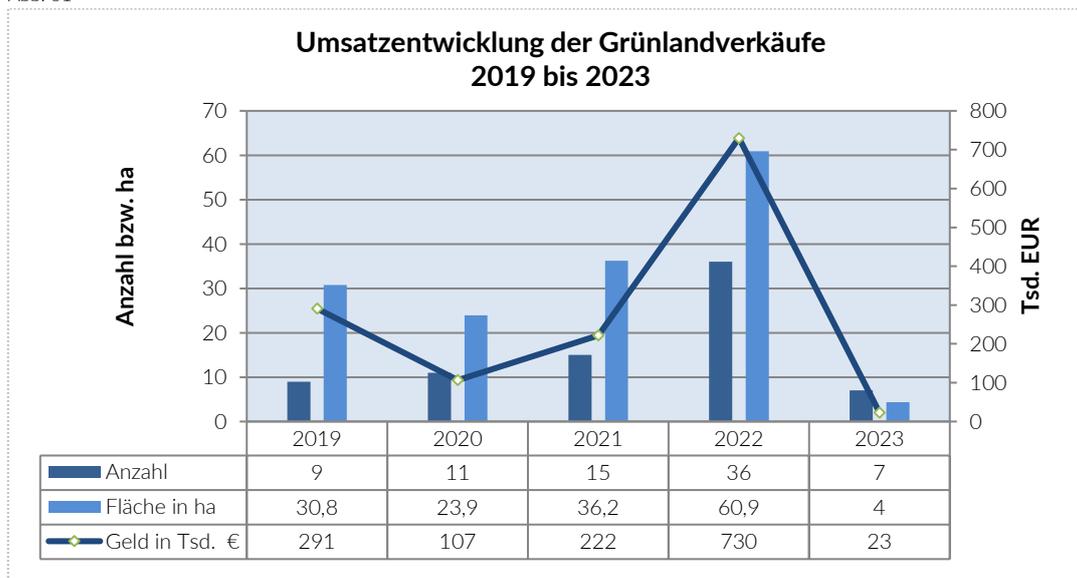
Abb. 60

Kaufpreise für Ackerland in EUR/m ² aus den Jahren 2019 bis 2023						
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 - 1,44 0,99 (22)	0,75 - 1,40 1,00 (12)	0,80 - 1,40 1,02 (9)	44	1,00
1 ha bis 10 ha	---	0,41 - 1,63 0,91 (8)	1,13 - 1,32 1,14 (5)	0,85 - 2,39 1,25 (9)	22	1,05
über 10 ha	---	---	1,12 1,12 (1)	0,79 0,79 (1)	2	0,96
Verträge Anzahl	1	30	18	19	68	
Mittelwert der Kaufpreise	1,00	0,94	1,08	0,88		

6.2.1.2 Preisniveau, Preisentwicklung für Grünland

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

Abb. 61



Der Gutachterausschuss registrierte fünf verwertbare Kauffälle im Jahr 2023 für Grünland.

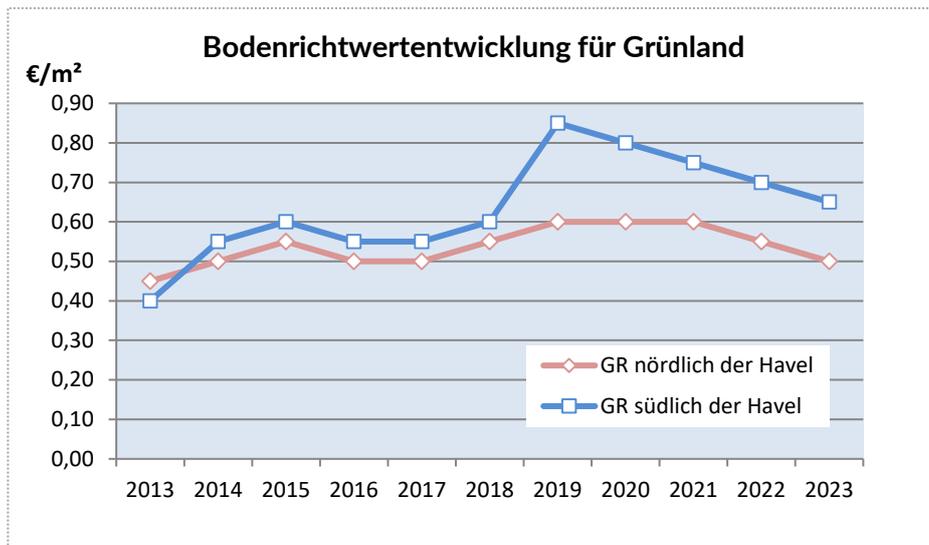
Grünland 2023 5 Kauffälle zwischen 0,56 und 0,80 EUR/m²
 Grünland 2022 26 Kauffälle zwischen 0,41 und 1,05 EUR/m²

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

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

Die Entwicklung für Grünland wird anhand der Bodenrichtwerte ab 2013 dargestellt.

Abb. 62



In der Abbildung 63 werden die Grünlandkaufpreise aus den Jahren 2019 bis 2023 nach Gruppen von Grünlandzahlen (GLZ) und Flächengröße ausgewertet und dargestellt.

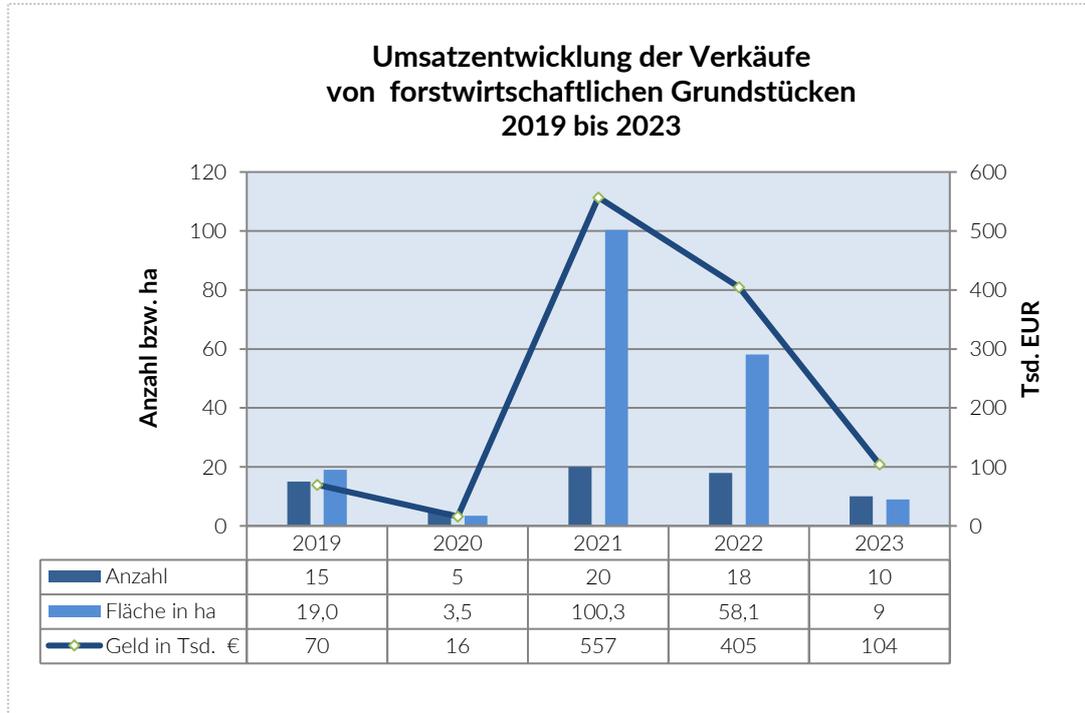
Abb. 63

Kaufpreise für Grünland in EUR/m ² aus den Jahren 2019 bis 2023						
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 0,62 (6)	0,53 - 1,00 0,69 (19)	0,69 - 1,05 0,84 (5)	---	30	0,72
1 ha bis 10 ha	0,66 0,66 (1)	0,36 - 1,32 0,71 (12)	0,66 - 0,88 0,76 (5)	---	19	0,72
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	32	11	0	51	
Mittelwert der Kaufpreise	0,62	0,71	0,90	---		

6.3 Forstwirtschaftliche Flächen

In der Abbildung 64 wird die Umsatzentwicklung der Verkäufe von forstwirtschaftlichen Flächen mit Aufwuchs der letzten 5 Jahre wiedergegeben.

Abb. 64



Preisniveau für forstwirtschaftliche Flächen mit Aufwuchs

Der Gutachterausschuss registrierte sieben verwertbare Kauffälle für forstwirtschaftliche Flächen einschließlich Aufwuchs im Jahr 2023.

Forstwirtschaftliche Flächen 2023 7 Kauffälle zwischen 0,60 und 1,14 EUR/m²

Forstwirtschaftliche Flächen 2022 11 Kauffälle zwischen 0,60 und 0,96 EUR/m²

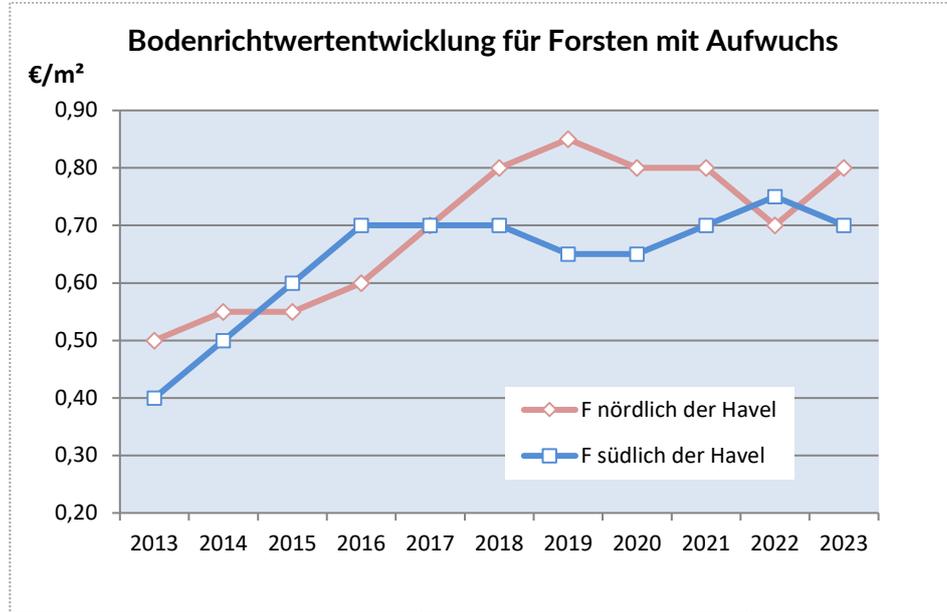
Das Stadtgebiet gliedert sich in zwei Bodenrichtwertzonen für forstwirtschaftliche Flächen mit Aufwuchs (F mA):

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

6.3.1 Preisentwicklung für forstwirtschaftliche Flächen

Die Entwicklung für Forsten wird anhand der Bodenrichtwerte ab 2013 dargestellt.

Abb. 65



7. Sonstige unbebaute Grundstücke

7.1 Gartenland

Gartenlandflächen sind Grünflächen, die privat genutzt werden. Dies können Hausgärten oder selbständige Gartengrundstücke (Eigentumsgärten) sein. Grundsätzlich ist eine bauliche Nutzung nicht möglich.

Diese Flächen unterliegen **nicht** dem BKleingG oder der Nutzungsentgeltverordnung.

Gartenland

Im Jahr 2023 wurden zwei Kauffälle für Gartenland registriert, darunter einer unter ungewöhnlichen Verhältnissen.

Bei diesem Teilmarkt wird zwischen städtischen und dörflichen Lagen unterschieden.

Städtische Lagen

Im Jahr 2023 wurde ein verwertbarer Kauffall für Gartenland mit einem Preis von 5,00 registriert.

Zum Vergleich: 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.

Dörfliche Lagen

Im Jahr 2023 wurde kein Kauffall für Gartenland registriert.

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

7.2 Preisentwicklung bei Gartenland

Der Gutachterausschuss hat eine Auswertung von Gartenlandverkäufen der Jahre 2013 bis 2023 mit insgesamt 60 Kauffällen durchgeführt. Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über das Preisniveau von Gartenland in Bezug auf das Bodenrichtwertniveau (Bodenrichtwertspannen). Ausgangswerte waren die einzelnen Kaufpreise (KP) und die jeweiligen Bodenrichtwerte (BRW) des angrenzenden Baulandes zum Zeitpunkt des Kauffalls.

Abb. 66

Kaufpreisanalyse über Gartenlandverkäufe 2013 - 2023 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	11	6,19 (3,29 - 10,00)	28 (13 - 50)	728 (191 - 1.850)
(26 -50) / 36	17	8,70 (2,47 - 23,50)	22 (7 - 67)	712 (311 - 2.319)
(51-75) / 64	26	7,69 (3,31 - 20,00)	12 (5 - 27)	948 (52 - 3.200)
(> 75) / 118	6	13,45 (5,00 - 35,71)	10 (6 - 17)	988 (14 - 2.653)

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

Diese oben aufgeführten Ergebnisse (Mittelwerte und Prozentangaben) dienen als Orientierungsgrößen.

8. Bebaute Grundstücke

Die Anzahl der Verkäufe von bebauten Grundstücken ist im Jahr 2023 mit 218 Kauffällen gegenüber 267 Kauffällen aus 2022 um 18,4 % gesunken. Dabei sind ebenfalls der Geldumsatz um 54,6 % (von 133,4 Mill. auf 60,6 Mill. EUR) und der Flächenumsatz um 49,2 % stark gesunken. Mit einem Anteil von 64,3 % am Geldumsatz 2023 ist der Grundstücksteilmarkt „Bebaute Grundstücke“ der größte Teilmarkt.

Abb. 67

Umsatzentwicklung nach Gebäudearten				
Gebäudearten	Jahr	Anzahl Kauffälle	Flächenumsatz In ha	Geldumsatz In Mill. €
Einfamilienhäuser (EFH)	2023	72	12,7	19,1
	2022	66	7,6	26,2
	2021	77	8,5	21,9
Zweifamilienhäuser (ZFH)	2023	1	---*	---*
	2022	1	---*	---*
	2021	10	1,3	3,6
Doppelhaushälften (DHH)	2023	25	1,9	4,9
	2022	32	2,8	6,3
	2021	37	2,5	7,7
Reihenhäuser (RH)	2023	33	1,0	5,5
	2022	30	0,8	7,2
	2021	39	1,4	7,1
Mehrfamilienhäuser (MFH)	2023	27	1,8	14,8
	2022	39	4,2	43,1
	2021	32	2,4	42,9
Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	2023	3	3,7	4,8
	2022	12	6,2	12,7
	2021	10	18,5	101,5
Wohn- und Geschäftshäuser (WGH)	2023	6	0,4	2,9
	2022	6	0,4	4,8
	2021	6	1,6	23,8
Wochenendhäuser (WEH)	2023	30	2,9	2,4
	2022	56	5,6	4,1
	2021	47	4,0	2,5
Sonstige Gebäude (z. B. Lager- u. Produktionsgebäude, soziale Einrichtungen)	2023	15	6,2	2,9
	2022	25	34,0	28,4
	2021	31	3,0	24,7

* Bei einem Kauffall erfolgen keine weiteren Angaben

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.

Die Umsetzung der ImmoWertV 2021 wurde mit der Verwaltungsvorschrift zur Ermittlung von Ertragswerten und Liegenschaftszinssätzen sowie Sachwerten und Sachwertfaktoren im Land Brandenburg (Verwaltungsvorschrift Ertrags- und Sachwert – VV EW-SW) vom 03.05.2023 geregelt.

Die Ermittlung von Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinssätzen für diesen Grundstücksmarktbericht erfolgt nunmehr nach der ImmoWertV 21 vom 14.07.2021 in Verbindung mit der VV EW-SW vom 03.05.2023. Informationen hierzu finden Sie unter dem folgenden Link:
https://bravors.brandenburg.de/verwaltungsvorschriften/vv_ew_sw

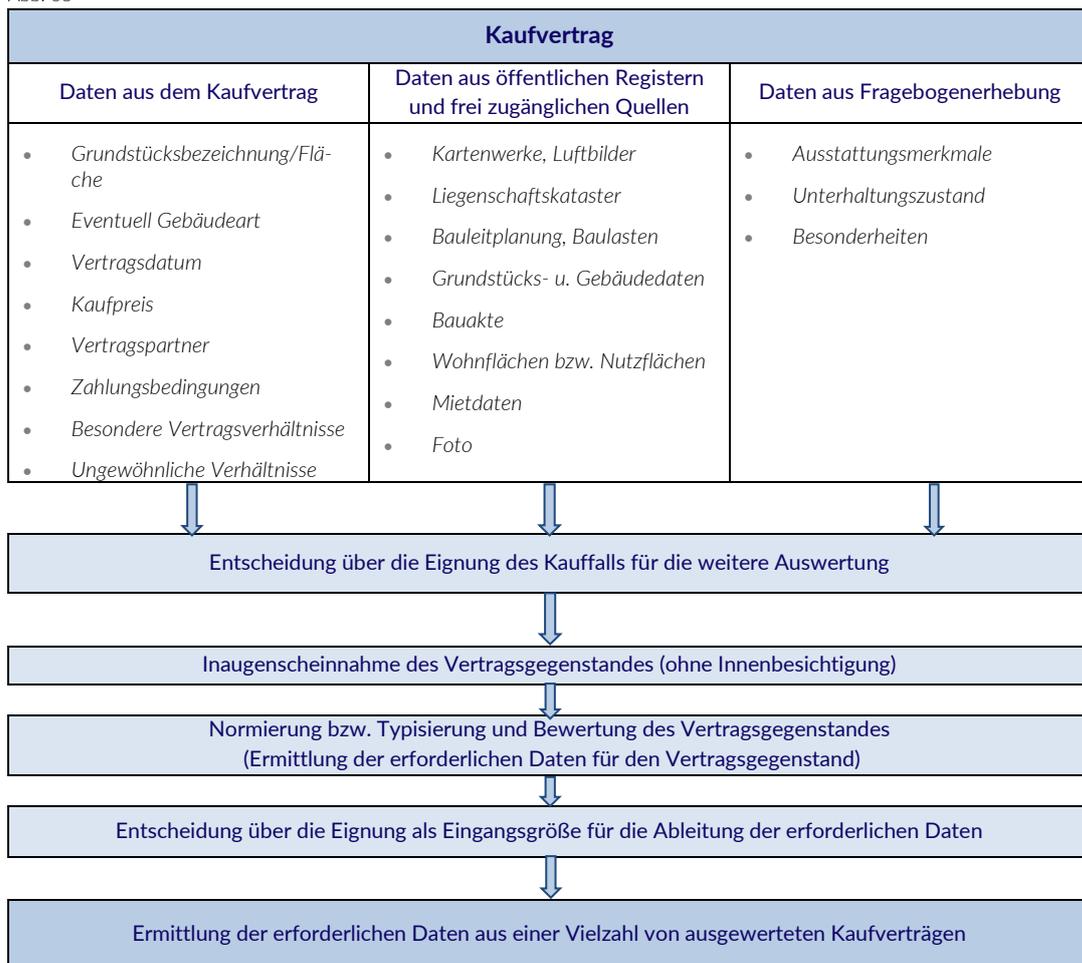
8.1.1 Vom Kaufvertrag zur Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten aus der Kaufpreissammlung

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 einer größeren Anzahl geeigneter Kaufverträge über bebaute Grundstücke. Die Auswertung erfolgt anhand der Daten des Kaufvertrages, weiterer Unterlagen und Auswerteschritte:

Abb. 68



8.1.2 Modellansätze und -parameter für die Ermittlung von Sachwert- und Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke des individuellen Wohnungsbau

Zur Ermittlung der Verkehrswerte von bebauten Grundstücken des individuellen Wohnungsbau wird in der Regel das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV) herangezogen. Zur Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt muss der vorläufig ermittelte Sachwert mit dem zutreffenden Sachwertfaktor multipliziert werden (§ 21 ImmoWertV). Grundlage für die Ermittlung von Sachwertfaktoren bildet die Auswertung von Kaufpreisen von vergleichbaren Objekten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs.

Die Sachwert- und Vergleichsfaktoren werden in der Stadt Brandenburg an der Havel für typische Einfamilienhausgrundstücke ermittelt. Dabei werden diese typischen Grundstücke nach freistehenden Einfamilienhäusern, Doppelhaushälften, Reihenendhäusern und Reihenmittelhäusern unterschieden und in den folgenden Modellansätzen- und parametern beschrieben. In die Auswertung gehen auch Kauffälle mit denkmalgeschützten Hauptwohngebäuden ein.

Die Sachwertfaktoren werden nach folgendem Berechnungsmodell ermittelt:

$$\text{Sachwertfaktor} = \frac{(\text{Kaufpreis} \pm \text{boG})}{\text{vorläufiger Sachwert des typischen Objektes}}$$

Die typischen Objekte der Stadt Brandenburg an der Havel werden skizzenhaft wie folgt dargestellt.

Abb. 69

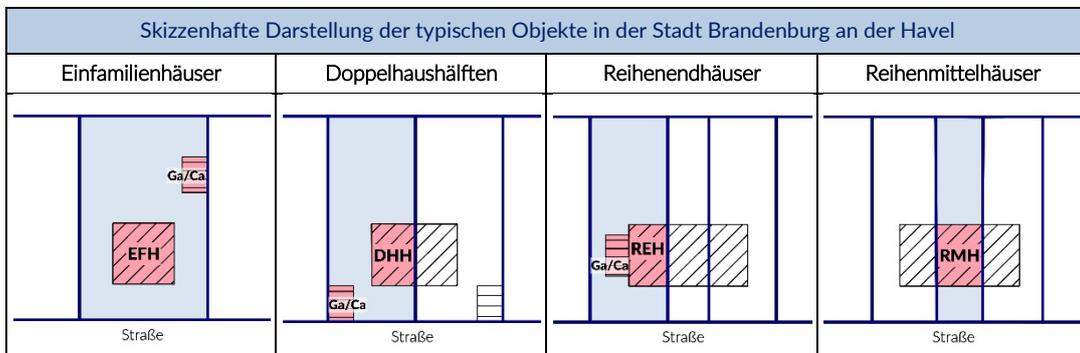


Abb. 70

Modellansätze und -parameter	
Sachlicher Anwendungsbereich/ Gebäudearten	Gebrauchte Immobilien: Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenmittel und -endhäuser
Typische Objekte	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser mit typischer Grundstücksgröße von 360 m ² bis 1.500 m ² und typischer Wohnfläche von 70 m ² bis 300 m ² Bei der Ermittlung des vorläufigen Sachwertes werden eine Garage oder Carport und übliche Außenanlagen berücksichtigt. Doppelhaushälften mit typischer Grundstücksgröße von 100 m ² bis 1.500 m ² und typischer Wohnfläche von 70 m ² bis 250 m ²

Modellansätze und -parameter	
	<p>Bei der Ermittlung des vorläufigen Sachwertes werden eine Garage oder Carport und übliche Außenanlagen berücksichtigt.</p> <p>Reihenendhäuser mit typischer Grundstücksgröße von 100 m² bis 1.500 m² und typischer Wohnfläche von 65 m² bis 250 m²</p> <p>Bei der Ermittlung des vorläufigen Sachwertes werden eine Garage oder Carport und übliche Außenanlagen berücksichtigt.</p> <p>Reihenmittelhäuser mit typischer Grundstücksgröße von 65 m² bis 650 m² und typischer Wohnfläche von 65 m² bis 200 m²</p> <p>Bei der Ermittlung des vorläufigen Sachwertes werden übliche Außenanlagen berücksichtigt.</p>
Datengrundlage	Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses, Bodenrichtwerte
Kauffälle	nur Kauffälle von gebrauchten Wohnimmobilien (bereits vor dem Verkauf entspr. genutzte Immobilien) ohne Einfluss von ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen Beurteilung bzw. Einordnung der Kauffälle: siehe Punkt 8.1.2
Auswertzeitraum	zwei Jahre
Ermittlungsmethodik	<p>Auf Basis der o.a. Vorschriften werden bei geeigneten Kauffällen der jeweilige Sachwert bzw. Sachwertfaktor und der Vergleichsfaktor in €/m² Wohnfläche bezogen auf das typische Objekt mit dem Programmsystem „Automatisiert geführte Kaufpreissammlung“ des Landes Niedersachsen ermittelt.</p> <p>Die Ableitung der Sachwertfaktoren für die entsprechenden Gebäudearten erfolgt auf der Datengrundlage des Programmsystems „Automatisiert geführte Kaufpreissammlung“ des Landes Niedersachsen und mittels Regressionsanalyse des Programms "Excel".</p> <p>Die Ableitung der Vergleichsfaktoren (€/m² Wohnfläche) für die entsprechenden Gebäudearten erfolgt mittels multipler Regressionsanalyse mit dem Programmsystem „Automatisiert geführte Kaufpreissammlung“ des Landes Niedersachsen. Dabei sind folgende Einflussgrößen berücksichtigt worden: Wohnfläche in m², Restnutzungsdauer, Bodenwertniveau, Standardstufe, typische Grundstücksgröße, Kaufdatum, Unterkellerung. Die Eliminierung der Ausreißer erfolgte bei Überschreitung des ± 2,5-fachen der Standardabweichung vom arithmetischen Mittel der Untersuchungsgrößen.</p>
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	Bei Grundstücken mit boG (entsprechen nicht den typischen Objekten) wird der Kaufpreis um den Werteeinfluss der boG bereinigt (= normierter bzw. typisierter Kaufpreis).
Grundstücksgröße	Die tatsächliche Grundstücksgröße, sofern sie für das jeweilige Objekt typisch oder angemessen ist, wird angesetzt. Bei einer erheblichen Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße wird gemäß § 41 ImmoWertV verfahren.
Bodenwert	beitrags- und abgabenfrei (ebf) = zum Kaufvertragszeitpunkt zutreffender, objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert – siehe Grundstücksgröße Hinweis: Es wird keine unterjährige Anpassung des Bodenrichtwertes vorgenommen.
Gebäudestandard	Eingruppierung gemäß Anlage 4 ImmoWertV bzw. Orientierungshilfe in 5.3.1 VV EW-SW - Standardstufen
Normalherstellungskosten	Kostenkennwerte der NHK 2010 gemäß Anlage 4 ImmoWertV

Modellansätze und -parameter	
Bezugsmaßstab	Brutto-Grundfläche (BGF) gemäß Anlage 4 ImmoWertV
Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre (gemäß Anlage 1 ImmoWertV)
Baunebenkosten	keine (in den NHK 2010 enthalten)
Regionalfaktoren	1,0 (gemäß 5.3.7 VV EW-SW)
Baupreisindex	<p>Indexreihe für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamts – Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden Deutschland (2015 =100)</p> <p>→ Bei der Verwendung der NHK 2010 müssen die Indizes von 2015 auf das Jahr 2010 umbasiert werden:</p> $\text{gesuchter Index (2010)} = \frac{\text{Index zum Wertermittlungsstichtag (2015)}}{90,1} \times 100$
Restnutzungsdauer (RND)	entsprechend § 4 Abs. 3 bzw. Anlage 2 ImmoWertV ggf. modifizierte RND bei Modernisierungen (Modernisierungsgrad)
Alterswertminderung	linear
Wertansatz für Außenanlagen	für typische Außenanlagen - pauschaler Ansatz in Höhe von 4 % des Hauptgebäudesachwertes
Wertansatz für Garagen/ Carport	Garagen: pauschalisierter Ansatz nach 5.3.4 VV EW-SW oder Berechnung nach NHK 2010 Carport: pauschalisierter Zeitwert (max. 2.000 € pro Carport)
Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile	<p>Zu-/Abschläge zu den NHK 2010 für die Nutzbarkeit von Dachgeschossen und Spitzböden sowie für fehlende bzw. vorhandene Drempe (Kniestock) nach 5.3.3 VV EW-SW</p> <p>Für folgende typische Bauteile erfolgt kein gesonderter Wertansatz (5.3.2 VV EW-SW):</p> <ol style="list-style-type: none"> Dachgauben, wenn die Summe der Dachgaubenlängen nicht mehr als ca. 5 m beträgt Balkone/ Dachterrassen bis 5 m² Grundfläche Vordächer im üblichen Umfang übliche Außentreppen, die aufgrund der Gebäudekonstruktion die Zugänglichkeit gewährleisten <p>Hier von abweichende Bauteile sind als boG zu berücksichtigen. Es wird nur der Wertansatz (Zeitwert) für den über das übliche Maß hinausgehenden Anteil angesetzt.</p>

Um bei Anwendung der Sachwert- und Vergleichsfaktoren die Modellkonformität nach § 10 ImmoWertV sicherzustellen, sind der verwendete Modellansatz und die zu Grunde gelegten Daten der Stichprobe zu beachten. Dabei dürfen die Sachwert- und Vergleichsfaktoren nur auf solche Wertanteile des Wertermittlungsobjekts angewandt werden, die auch der Ermittlung der Sachwert- und Vergleichsfaktoren zu Grunde lagen. Die nicht von den angewandten Sachwert und Vergleichsfaktoren erfassten Wertanteile sind als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) nach der Marktanpassung zu berücksichtigen, soweit dies marktüblich ist.

8.2 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

8.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Der Gutachterausschuss registrierte im Berichtsjahr 73 Kauffälle von Grundstücken mit Ein- und Zweifamilienhäusern, davon kamen 17 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. 71

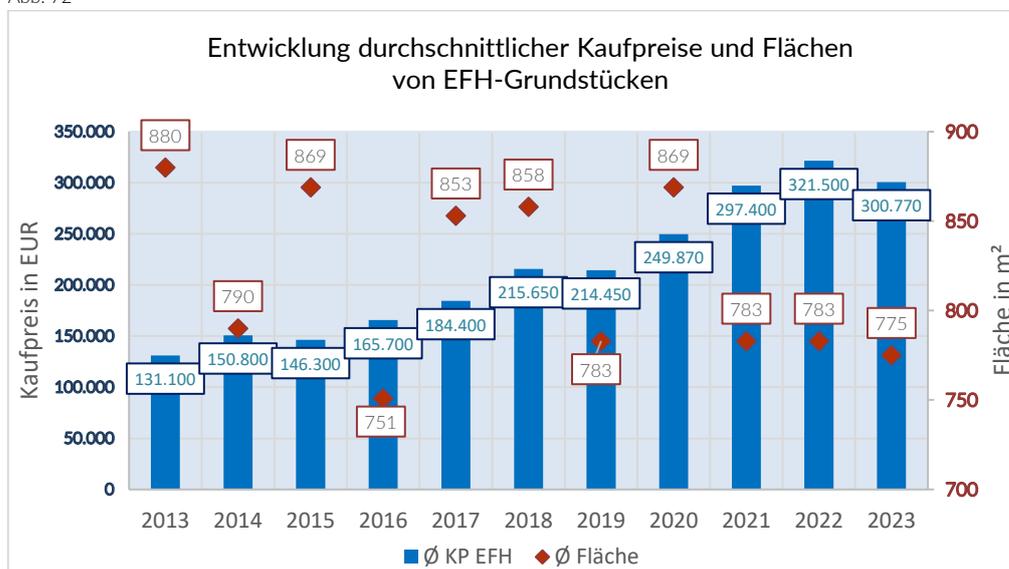
	Einfamilienhäuser 2023 (2022)	Zweifamilienhäuser 2023 (2022)
Anzahl der Kauffälle	72 (66)	1 (1)
Geldumsatz in Mill. EUR	19,1 (19,8)	---** (---**)
Kaufpreisspanne in EUR	50.000 – 555.000 (30.000 – 790.000)	---** (---**)
Mittelwert Kaufpreis in EUR	300.770* (321.500*)	---** (---**)
Flächenumsatz in ha	12,7 (6,7)	---** (---**)
Grundstücksfläche Spanne in m ²	250 - 33.501 (337 – 5.000)	---** (---**)
Mittelwert Grund- stücksfläche in m ²	775* (783*)	---** (---**)
Mittelwert Wohnfläche in m ²	114* (125*)	---** (---**)

* 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. 72



Nachfolgend wird die Entwicklung der mittleren Kaufpreise je m² Wohnfläche für freistehende Einfamilienhäuser ab dem Jahr 2011 aufgezeigt.

Abb. 73

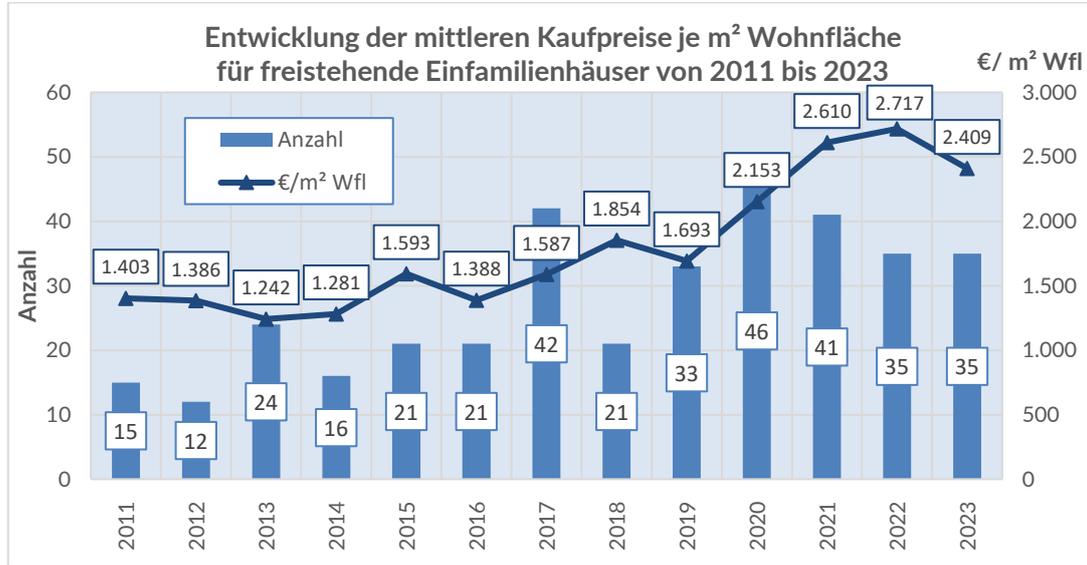
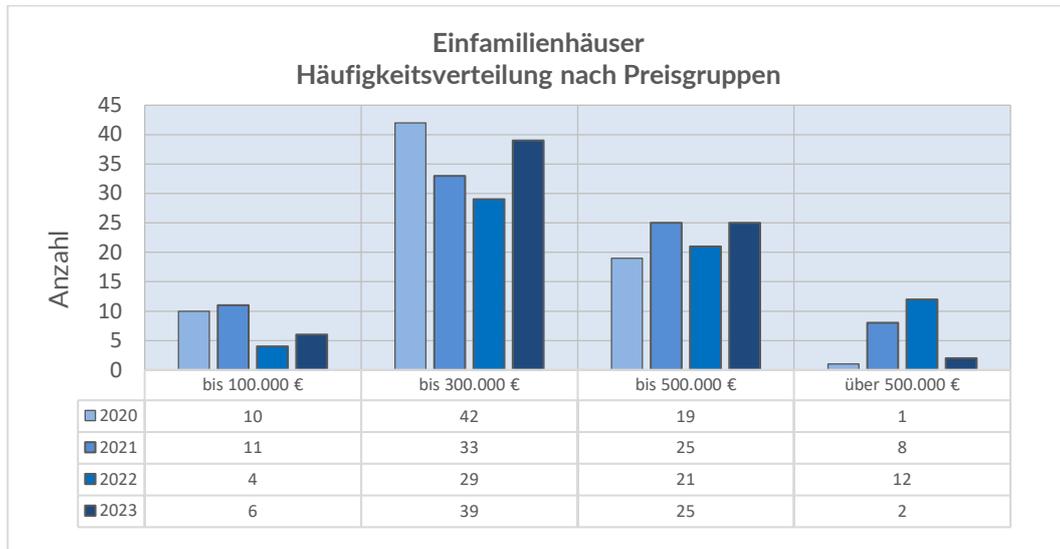


Abbildung 74 stellt die Kauffälle für Einfamilienhäuser gestaffelt nach Preisgruppen dar.

Abb. 74



In der Abbildung 75 werden für 2022/ 2023 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. 75

Gebiets-Nr.	Gebietsname	2022 Wohnflächenpreise in €/m ² Wfl			2023 Wohnflächenpreise in €/m ² Wfl		
		Anzahl	Mini- mum	Maxi- mum	Anzahl	Mini- mum	Maxi- mum
1	Altstadt	7	388	3.971	7	1.682	5.823
2	Neustadt	15	945	4.882	22	909	5.321
3	Dom	2*	---	---	6	1.838	3.515
4	Nord	5	1.714	3.708	1*	---	---
5	Hohenstücken	0	---	---	3	1.333	3.663
6	Görden	8	1.000	3.872	8	1.893	3.853
7	Plaue	2*	---	---	2*	---	---
8	Kirchmöser	4	1.391	3.074	2*	---	---
9	Mahlenzien	1*	---	---	0	---	---
10	Göttin	2*	---	---	3	1.912	2.350
11	Schmerzke	4	1.603	3.171	2	---	---
12	Wust	1*	---	---	0	---	---
13	Gollwitz	2*	---	---	1*	---	---
14	Klein Kreuz/ Saaringen	1*	---	---	2*	---	---

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

8.2.2 Sachwertfaktoren für typische Ein- und Zweifamilienhäuser

Die Ermittlung der Sachwertfaktoren erfolgt nach den Modellansätzen und- parametern entsprechend den Ausführungen im Punkt 8.1.2.

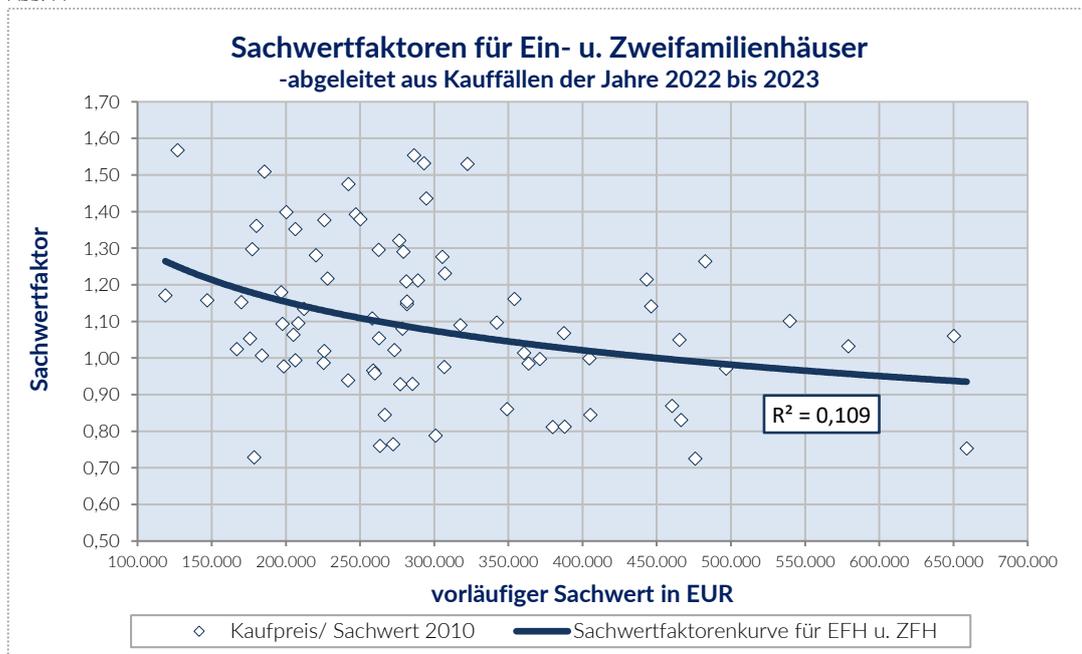
Um bei Anwendung der Sachwertfaktoren die Modellkonformität sicherzustellen, sind der verwendete Modellansatz und die zu Grunde gelegten Daten der Stichprobe zu beachten. Dabei darf der Sachwertfaktor nur auf solche Wertanteile des Wertermittlungsobjekts angewandt werden, die auch der Ermittlung des 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.

Abb. 76

Beschreibung der Stichprobe für typische EFH/ ZFH- Sachwertfaktorenermittlung	
Anzahl der Kauffälle	83
Zeitraum der Stichprobe	2022 bis 2023
Bereich	Stadtgebiet Brandenburg an der Havel
Bodenrichtwertbereich	50 EUR/m ² bis 260 EUR/m ²
Grundstücksgröße	372 m ² - 1.500 m ²
Stichtag	01.01.2023
Methode	einfache Regression, R ² = 0,109

Die Sachwertfaktoren sind in grafischer Form als Sachwertfaktorenkurve in der Abbildung 77 dargestellt.

Abb. 77



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

Nachfolgend einige Daten als Auszug aus dem im obigen Diagramm abgebildeten Sachwertfaktorenkurven.

Abb. 78

Vorläufiger Sachwert in EUR	Sachwertfaktor
150.000	1,22
200.000	1,16
250.000	1,11
300.000	1,08
350.000	1,04
400.000	1,02
450.000	1,00
500.000	0,98
550.000	0,97
600.000	0,95
650.000	0,94

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

Abb. 79

Kauffälle der Jahre 2022-2023		Sachwertfaktoren für typische EFH und ZFH		
Standardstufe	Anzahl KF	MIN	MAX	Mittelwert
2	4	0,84	1,57	1,15
3	65	0,57	1,85	1,13
4	14	0,75	1,51	1,05

8.2.3 Vergleichsfaktoren für typische Ein- und Zweifamilienhäuser

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Einheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (typisches Objekt bzw. Normobjekt) - siehe § 20 ImmoWertV.

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 Vergleichsfaktoren 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 8.1.2.

Beschreibung der Stichprobe für typische EFH/ ZFH - Vergleichsfaktorenermittlung	
Anzahl der Kauffälle	76
Zeitraum der Stichprobe	01.01.2022 bis 31.12.2023
Bereich	Stadtgebiet Brandenburg an der Havel
Bodenwertniveau	50 EUR/m ² bis 170 EUR/m ²
Grundstücksgröße	372 m ² - 1.500 m ²
Stichtag	01.01.2023
Methode	Multiple Regressionsanalyse; Bestimmtheitsmaß- R ² = 0,775

Die nachfolgenden Vergleichsfaktoren wurden durch eine multiple Regressionsanalyse ermittelt und in Form einer Matrix bezogen auf Wohnfläche und Bodenwertniveau aufbereitet. Durch die multiple Regressionsanalyse wurden zusätzlich die Restnutzungsdauer und die Grundstücksfläche als Einflussgrößen ermittelt. Diese sind als Anpassungsfaktoren aufbereitet und dargestellt.

Abb. 80

Vergleichsfaktoren für typische EFH/ ZFH in €/m ² Wohnfläche										
Wohnfläche (m ²)	Bodenwertniveau (€/m ²)									
	50	70	80	90	100	110	120	130	150	170
75	3.113	3.231	3.289	3.345	3.402	3.457	3.513	3.567	3.676	3.785
90	2.765	2.876	2.930	2.984	3.037	3.090	3.142	3.194	3.297	3.399
110	2.444	2.548	2.599	2.650	2.700	2.750	2.799	2.848	2.945	3.042
125	2.268	2.369	2.418	2.466	2.515	2.563	2.610	2.658	2.752	2.845
135	2.171	2.270	2.318	2.366	2.413	2.460	2.506	2.553	2.645	2.737
150	2.049	2.145	2.192	2.238	2.284	2.330	2.375	2.420	2.510	2.600
165	1.948	2.042	2.087	2.133	2.177	2.222	2.266	2.311	2.398	2.486
180	1.863	1.954	1.999	2.043	2.087	2.131	2.174	2.218	2.304	2.389
200	1.768	1.857	1.901	1.944	1.987	2.029	2.072	2.114	2.198	2.282
220	1.689	1.776	1.819	1.861	1.903	1.945	1.986	2.028	2.110	2.192
235	1.638	1.724	1.766	1.808	1.849	1.890	1.931	1.972	2.053	2.134
250	1.593	1.677	1.719	1.760	1.801	1.841	1.882	1.922	2.002	2.082

Die abgebildeten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf typische freistehende Ein- bzw. Zweifamilienhäuser mit folgenden Merkmalen (= Bezugsobjekt):

Restnutzungsdauer: 45 Jahre

Grundstücksfläche: 750 m²

Stichtag: 01.01.2023

Weichen die Merkmale des Bewertungsobjekts von den Merkmalen des Bezugsobjekts ab, sind die nachfolgenden Anpassungsfaktoren anzuwenden.

Abb. 81 Ein- und Zweifamilienhäuser – Anpassungsfaktoren 1 – Restnutzungsdauer

Anpassungsfaktoren für EFH/ ZFH bei abweichender Restnutzungsdauer	
Restnutzungsdauer in Jahren	Faktor
20	0,6
25	0,7
30	0,8
35	0,8

Anpassungsfaktoren für EFH/ ZFH bei abweichender Restnutzungsdauer	
40	0,9
45	1,0
50	1,1
55	1,2
60	1,2
65	1,3
70	1,4
79	1,5

Abb. 82 Ein- und Zweifamilienhäuser – Anpassungsfaktoren 2 – Grundstücksfläche

Anpassungsfaktoren für EFH/ ZFH bei abweichender Grundstücksfläche	
Grundstücksfläche in m ²	Faktor
360	0,81
400	0,83
500	0,88
600	0,93
750	1,00
800	1,02
900	1,06
1.000	1,10
1.100	1,14
1.200	1,18
1.300	1,22
1.500	1,29

Anwendungsbeispiel:

Bewertungsobjekt: freistehendes Einfamilienhaus, 135 m² Wohnfläche, Bodenwert 120 €/m², 600 m² Grundstücksfläche, Restnutzungsdauer 50 Jahre

Der Vergleichsfaktor (Abb. 80) beträgt: 2.506 €/m² Wohnfläche
 Anpassungsfaktor Restnutzungsdauer (Abb. 81): 1,1
 Anpassungsfaktor Grundstücksfläche (Abb. 82): 0,93

Der Wert des Bewertungsobjektes inklusive Bodenwertanteil (typisches Objekt) ergibt sich zum Stichtag 01.01.2023 demnach mit:

$$135 \text{ m}^2 \text{ Wohnfläche} \times 2.506 \text{ €/m}^2 \text{ Wfl.} \times 1,1 \times 0,93 = \text{rd. } 346.000 \text{ EUR}$$

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

Abb. 83

Kauffälle der Jahre 2022-2023		Wohnflächenpreis in EUR/m ² Wfl. für typische EFH und ZFH		
Standardstufe	Anzahl KF	MIN	MAX	Mittelwert
2	4	1.139	2.275	1.813
3	66	680	4.805	2.393
4	14	2.667	4.882	3.508

8.3 Reihenhäuser, Doppelhaushälften

8.3.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses registrierte 58 Kauffälle von bebauten Grundstücken mit Doppelhaushälften (DHH) und Reihenhäusern (RH). Die RH werden nochmals unterschieden in Reihenend- und Reihemittelhäuser (REH, RMH). Im Berichtsjahr 2023 kamen davon 9 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. 84

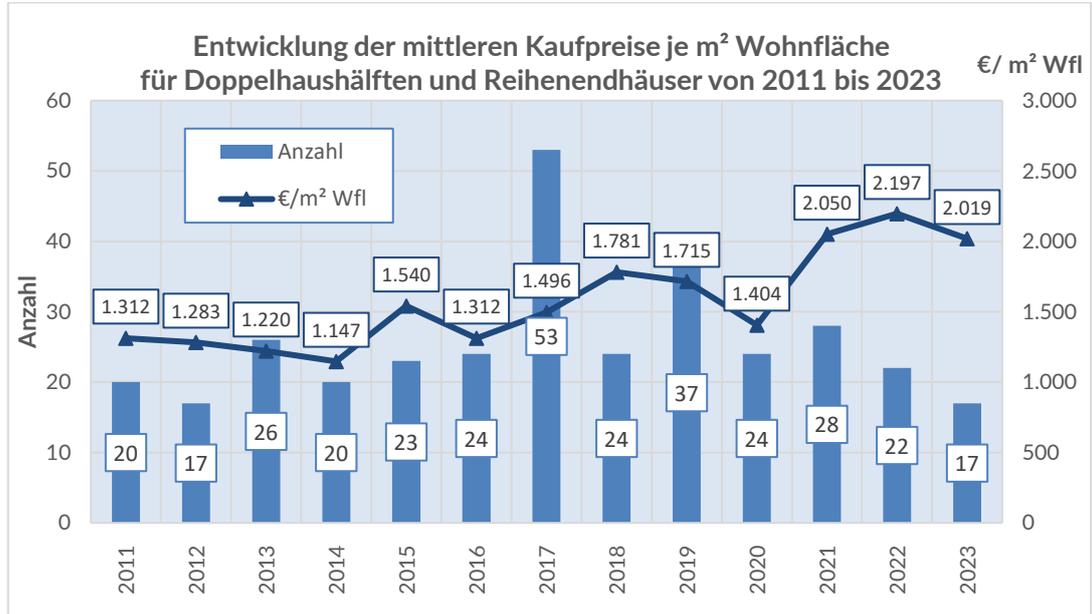
	Doppelhaus- hälften 2023 (2022)	Reihen- endhäuser 2023 (2022)	Reihen- mittelhäuser 2023 (2022)
Anzahl der Kauffälle	25 (32)	4 (4)	29 (26)
Geldumsatz in Mill. EUR	4,9 (6,3)	0,6 (1,4)	4,9 (5,8)
Kaufpreisspanne in EUR	30.000 – 420.000 (30.000 – 420.000)	38.600 – 300.000 (250.000 – 450.000)	65.000 – 380.000 (30.000 – 548.000)
mittlerer Kaufpreis in EUR	214.570* (234.450*)	200.700* (345.000)	179.250* (218.400*)
Flächenumsatz in ha	1,9 (2,8)	0,2 (0,2)	0,8 (0,6)
Grundstücksfläche Spanne in m ²	254 – 1.416 (232 – 4.146)	132 – 613 (132 – 779)	68 – 631 (117 – 444)
mittlere Grund- stücksfläche in m ²	769 (728*)	467 (414)	279* (238)
mittlere Wohnfläche in m ²	107 (113*)	87* (135)	95* (108*)

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

Die Doppelhaushälften und Reihenendhäuser werden in den nachfolgenden Auswertungen zusammenbetrachtet, da sie unter den Kostenkennwerten der NHK 2010 gemäß Anlage 4 ImmoWertV gemeinsam geführt werden.

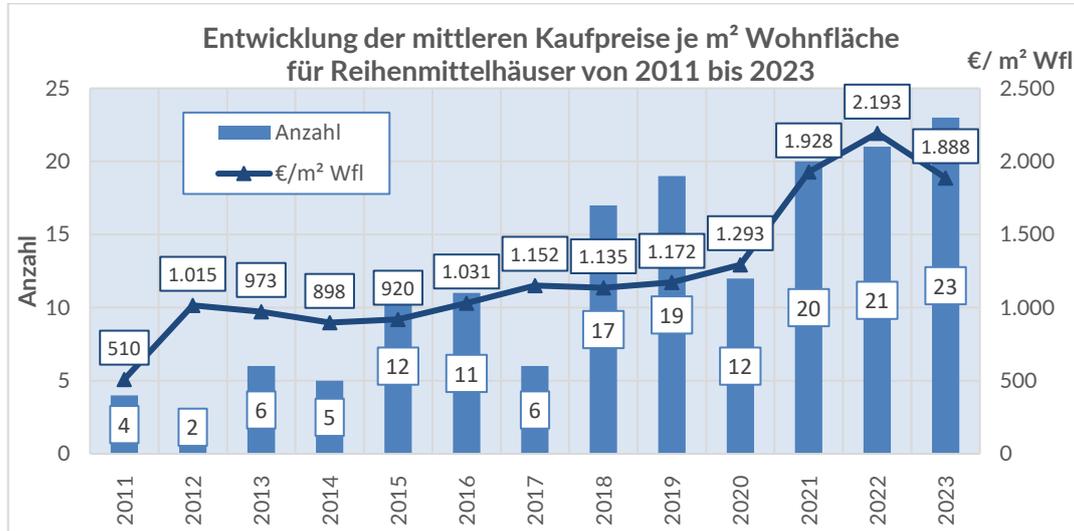
Nachfolgend wird die Entwicklung der mittleren Kaufpreise je m² Wohnfläche für **Doppelhaushälften** und **Reihenendhäuser** ab dem Jahr 2011 aufgezeigt.

Abb. 85



Nachfolgend wird die Entwicklung der mittleren Kaufpreise je m² Wohnfläche für **Reihenmittelhäuser** ab dem Jahr 2011 aufgezeigt.

Abb. 86



8.3.2 Sachwertfaktoren für typische Doppelhaushälften und Reihenhäuser

Die Ermittlung der Sachwertfaktoren erfolgt nach den Modellansätzen und- parametern entsprechend den Ausführungen im Punkt 8.1.2.

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.

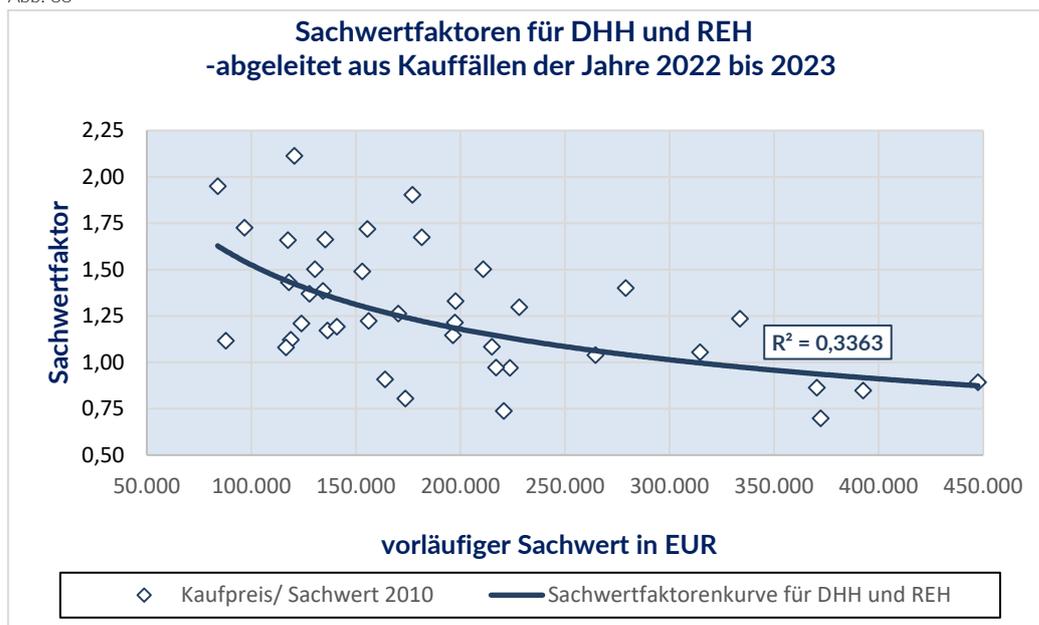
8.3.2.1 Sachwertfaktoren für typische Doppelhaushälften und Reihenendhäuser

Abb. 87

Beschreibung der Stichprobe für typische DHH und REH- Sachwertfaktorenermittlung	
Anzahl der Kauffälle	41
Zeitraum der Stichprobe	01.01.2022 bis 31.12.2023
Bereich	Stadtgebiet Brandenburg an der Havel
Bodenrichtwertbereich	50 EUR/m ² bis 240 EUR/m ²
Grundstücksgröße	121 m ² - 1.446 m ²
Stichtag	01.01.2023
Methode	Einfache Regression, Bestimmtheitsmaß R ² = 0,336

Die Sachwertfaktoren sind in grafischer Form als Sachwertfaktorenkurve in der Abbildung 88 dargestellt.

Abb. 88



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

Nachfolgend einige Daten als Auszug aus der im obigen Diagramm abgebildeten Sachwertfaktorenkurven.

Abb. 89

Sachwertfaktoren für typische Doppelhaushälften und Reihenendhäuser	
Vorläufiger Sachwert in EUR	Sachwertfaktor
100.000	1,51
150.000	1,30
200.000	1,18
250.000	1,09
300.000	1,01
350.000	0,96
400.000	0,91

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

Abb. 90

Kauffälle der Jahre 2022-2023		Sachwertfaktoren für typische Doppelhaushälften und Reihenendhäuser		
Standardstufe	Anzahl KF	MIN	MAX	Mittelwert
2	5	0,91	1,22	1,06
3	34	0,70	3,03	1,38
4	2*	---	---	---

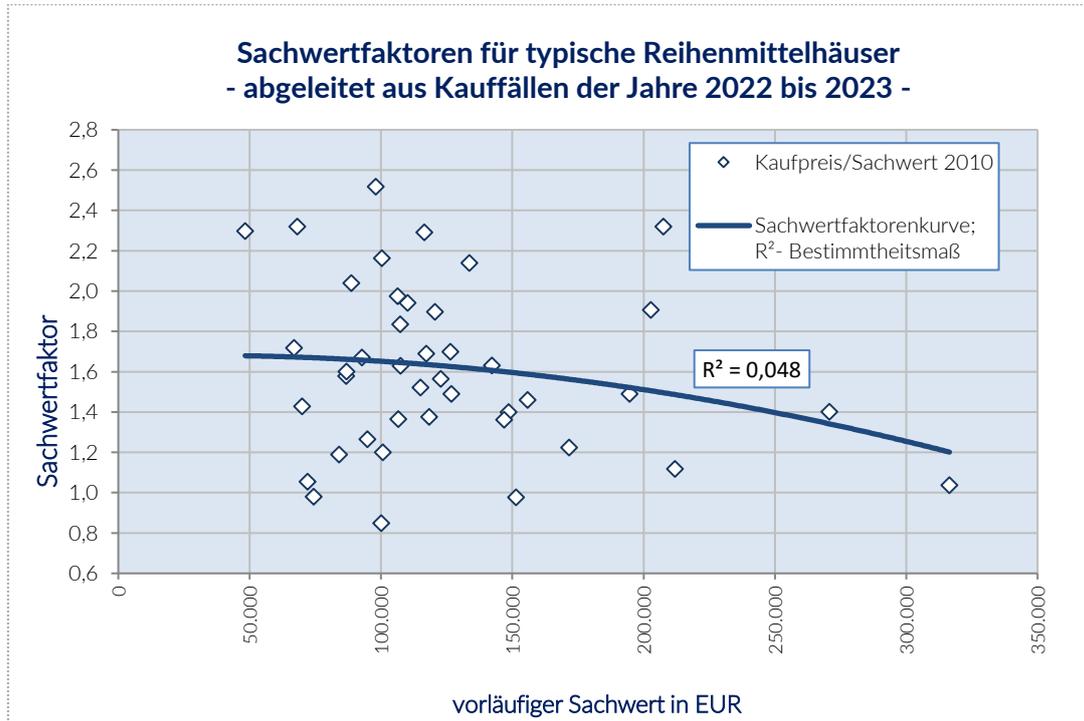
* bei 2 oder weniger Kauffällen erfolgen keine Angaben

8.3.2.2 Sachwertfaktoren für typische Reihenmittelhäuser

Abb. 91

Beschreibung der Stichprobe für typische RMH- Sachwertfaktorenermittlung	
Anzahl der Kauffälle	42
Zeitraum der Stichprobe	01.01.2022 bis 31.12.2023
Bereich	Stadtgebiet Brandenburg an der Havel
Bodenrichtwertbereich	55 EUR/m ² bis 280 EUR/m ²
Grundstücksgröße	68 m ² - 631 m ²
Stichtag	01.01.2023
Methode	Einfache Regression, Bestimmtheitsmaß $R^2 = 0,048$

Abb. 92



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. 93

Sachwertfaktoren für typische Reihenmittelhäuser	
Vorläufiger Sachwert in €	Sachwertfaktor
50.000	1,68
100.000	1,65
150.000	1,60
200.000	1,51
250.000	1,40
300.000	1,25

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

Abb. 94

Kauffälle der Jahre 2022-2023		Sachwertfaktoren für typische Reihenmittelhäuser		
Standardstufe	Anzahl KF	MIN	MAX	Durchschnitt
2	4	1,56	2,52	2,02
3	37	0,85	2,32	1,57
4	1*	---	---	---

* bei 2 oder weniger Kauffällen erfolgen keine Angaben

8.3.3 Vergleichsfaktoren für Doppelhaushälften und Reihenhäuser

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Einheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (typisches Objekt bzw. Normobjekt) - siehe § 20 ImmoWertV.

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 Vergleichsfaktoren umfassen den Gebäude- als auch den Bodenwertanteil.** Diese Faktoren werden aus Kauffällen von typischen Doppelhaushälften und Reihenhäuser in der Stadt Brandenburg an der Havel ermittelt. Zu beachten sind hier die Ausführungen zu Punkt 8.1.2.

8.3.3.1 Vergleichsfaktoren für typische Doppelhaushälften und Reihendhäuser

Abb. 95

Beschreibung der Stichprobe für typische DHH/REH - Vergleichsfaktorenermittlung	
Anzahl der Kauffälle	37
Zeitraum der Stichprobe	01.01.2022 bis 31.12.2023
Bereich	Stadtgebiet Brandenburg an der Havel
Bodenwertniveau	50 EUR/m ² bis 160 EUR/m ²
Grundstücksgröße	121 m ² - 1.446 m ²
Stichtag	01.01.2023
Methode	Multiple Regressionsanalyse; Bestimmtheitsmaß- R ² = 0,248

Die nachfolgenden Vergleichsfaktoren wurden durch eine multiple Regressionsanalyse ermittelt und in Form einer Matrix bezogen auf Wohnfläche und Bodenwertniveau aufbereitet. Durch die multiple Regressionsanalyse wurde zusätzlich die Restnutzungsdauer und die Grundstücksfläche als Einflussgrößen ermittelt. Diese sind als Anpassungsfaktoren aufbereitet und dargestellt.

Abb. 96

Vergleichsfaktoren für typische DHH und REH in €/m ² Wohnfläche	
Wohnfläche (m ²)	Bodenwertniveau (€/m ²)
	50 bis 160
70	3.021
80	2.855
90	2.728
100	2.629
110	2.550
120	2.485
130	2.431
140	2.386
150	2.347
170	2.284
190	2.236

Die abgebildeten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf die typischen Doppelhaushälften und Reihenendhäuser mit folgenden Merkmalen (= Bezugsobjekt):

Stichtag: 01.01.2023

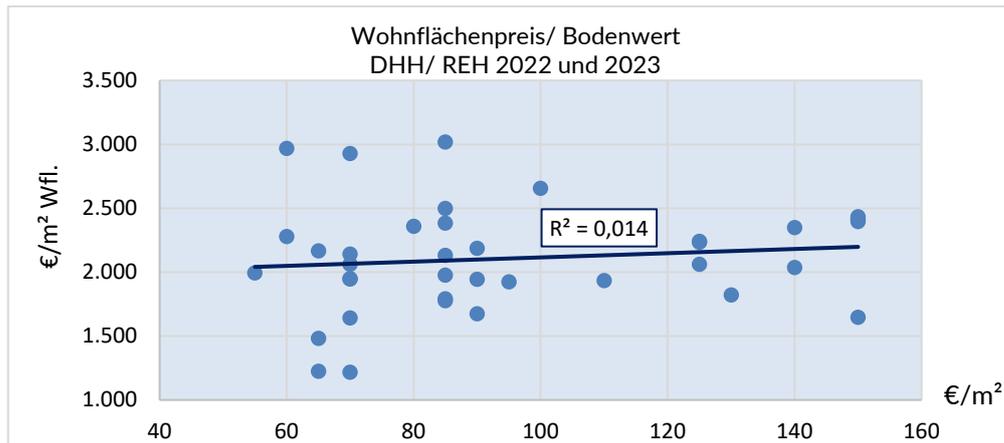
Restnutzungsdauer: 30 Jahre

Grundstücksfläche: 650 m²

Die statistische Auswertung der in Abb. 95 beschriebenen Stichprobe mittels multipler Regressionsanalyse ergab, dass eine statistisch gesicherte Korrelation zwischen dem Bodenwertniveau und dem Wohnflächenpreis **nicht nachweisbar** ist.

Eine erweiterte Untersuchung der Stichprobe anhand einfacher Regression bestätigte dieses Ergebnis. In der nachfolgenden Abbildung ist dies grafisch aufbereitet, in dem die Wohnflächenpreise zum Bodenwertniveau der einzelnen Kauffälle dargestellt sind. Das Bestimmtheitsmaß R² liegt bei 0,014, wonach eine statistisch gesicherte Abhängigkeit nicht ermittelt werden kann.

Abb. 97



Weichen die Merkmale des Bewertungsobjekts von den Merkmalen des Bezugsobjekts ab, sind die nachfolgenden Anpassungsfaktoren anzuwenden.

Abb. 98 DHH u. REH – Anpassungsfaktoren 1 – Restnutzungsdauer

Anpassungsfaktoren für DHH/ REH bei abweichender Restnutzungsdauer	
Restnutzungsdauer in Jahren	Faktor
20	0,7
25	0,9
30	1,0
40	1,1
50	1,2
60	1,3
70	1,3
75	1,4
79	1,4

Abb. 99 DHH u. REH – Anpassungsfaktoren 2 – Grundstücksfläche

Anpassungsfaktoren für DHH/ REH bei abweichender Grundstücksfläche	
Grundstücksfläche in m²	Faktor
120	0,95
200	0,96
300	0,97
400	0,98
500	0,99
600	1,00
650	1,00
750	1,00
900	1,02
1.000	1,02
1.100	1,03
1.200	1,03
1.300	1,04
1.450	1,05

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

Abb. 100

Kauffälle der Jahre 2022-2023		Wohnflächenpreis in EUR/m ² Wfl. für typische DHH und REH		
Standardstufe	Anzahl KF	MIN	MAX	Durchschnitt
2	5	1.225	2.418	1.892
3	34	1.219	3.019	2.131
4	2	1.905	2.133	2.019

8.3.3.2 Vergleichsfaktoren für typische Reihemittelhäuser

Abb. 101

Beschreibung der Stichprobe für typische RMH - Vergleichsfaktorenermittlung	
Anzahl der Kauffälle	38
Zeitraum der Stichprobe	01.01.2022 bis 31.12.2023
Bereich	Stadtgebiet Brandenburg an der Havel
Bodenwertniveau	55 EUR/m ² bis 300 EUR/m ²
Grundstücksgröße	68 m ² - 631 m ²
Stichtag	01.01.2023
Methode	Multiple Regressionsanalyse; Bestimmtheitsmaß- R ² = 0,473

Die nachfolgenden Vergleichsfaktoren wurden durch eine multiple Regressionsanalyse ermittelt und in Form einer Matrix bezogen auf Wohnfläche und Bodenwertniveau aufbereitet. Durch die multiple Regressionsanalyse wurden zusätzlich die Restnutzungsdauer, die Grundstücksfläche und der Grad der Unterkellerung als Einflussgrößen ermittelt. Diese sind als Anpassungsfaktoren aufbereitet und dargestellt.

Abb. 102

Vergleichsfaktoren für typische Reihemittelhäuser in €/m ² Wohnfläche										
Wohnfläche (m ²)	Bodenwertniveau (€/m ²)									
	50	70	90	110	140	170	200	240	270	300
70	1.876	2.425	2.720	2.899	3.060	3.157	3.221	3.278	3.308	3.331
80	1.698	2.223	2.505	2.677	2.832	2.926	2.987	3.042	3.071	3.093
90	1.572	2.077	2.351	2.517	2.668	2.759	2.818	2.871	2.899	2.921
100	1.477	1.969	2.236	2.397	2.544	2.633	2.692	2.744	2.771	2.792
110	1.405	1.885	2.146	2.305	2.449	2.536	2.594	2.645	2.671	2.692
120	1.348	1.819	2.075	2.231	2.373	2.459	2.516	2.566	2.592	2.612
130	1.302	1.765	2.018	2.172	2.312	2.397	2.453	2.502	2.528	2.548
140	1.264	1.721	1.971	2.123	2.261	2.345	2.400	2.449	2.475	2.495
150	1.232	1.684	1.931	2.082	2.219	2.302	2.357	2.405	2.431	2.450
160	1.205	1.653	1.898	2.047	2.183	2.265	2.320	2.368	2.393	2.413
175	1.172	1.614	1.856	2.004	2.139	2.220	2.274	2.321	2.347	2.366
190	1.146	1.583	1.823	1.969	2.102	2.183	2.237	2.284	2.309	2.328

Die abgebildeten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf ein typisches Reihemittelhäuser mit folgenden Merkmalen (= Bezugsobjekt):

Stichtag: 01.01.2023

Restnutzungsdauer: 30 Jahre

Grundstücksfläche: 240 m²

Weichen die Merkmale des Bewertungsobjekts von den Merkmalen des typischen Bezugsobjekts ab, sind die nachfolgenden Anpassungsfaktoren anzuwenden.

Abb. 103 RMH – Anpassungsfaktoren 1 – Restnutzungsdauer

Anpassungsfaktoren für RMH bei abweichender Restnutzungsdauer	
Restnutzungsdauer in Jahren	Faktor
20	0,8
25	0,9
30	1,0
35	1,1
40	1,1
45	1,1
50	1,2
55	1,2
58	1,2

Abb. 104 RMH – Anpassungsfaktoren 2 – Grundstücksfläche

Anpassungsfaktoren für RMH bei abweichender Grundstücksfläche	
Grundstücksfläche in m ²	Faktor
70	0,67
100	0,75
150	0,86
175	0,90
200	0,94
240	1,00
300	1,08
350	1,13
400	1,18
500	1,27
600	1,35
630	1,37

Abb. 105 RMH – Anpassungsfaktoren 3 – Unterkellerung

Anpassungsfaktoren für RMH bei abweichender Unterkellerung	
Grad der Unterkellerung	Faktor
Keller vorhanden	1,00
Keller nicht vorhanden	0,76

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

Abb. 106

Kauffälle der Jahre 2022-2023		Wohnflächenpreis in EUR/m ² Wfl. für Reihenmittelhäuser		
Standardstufe	Anzahl KF	MIN	MAX	Durchschnitt
2	4	1.620	1.764	1.697
3	38	885	3.658	2.014
4	2	2.994	3.161	3.078

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 2023 lagen dem Gutachterausschuss 27 Kauffälle über Mehrfamilienhausgrundstücke vor, wovon 24 Kauffälle in der städtischen und drei in der dörflichen Lage liegen. Von den 27 Kauffällen in 2023 wurden drei Kauffälle über wohnblockartige Mehrfamilienhäuser (mehrere Hauseingänge) registriert.

8.4.1 Preisniveau, Preisentwicklung

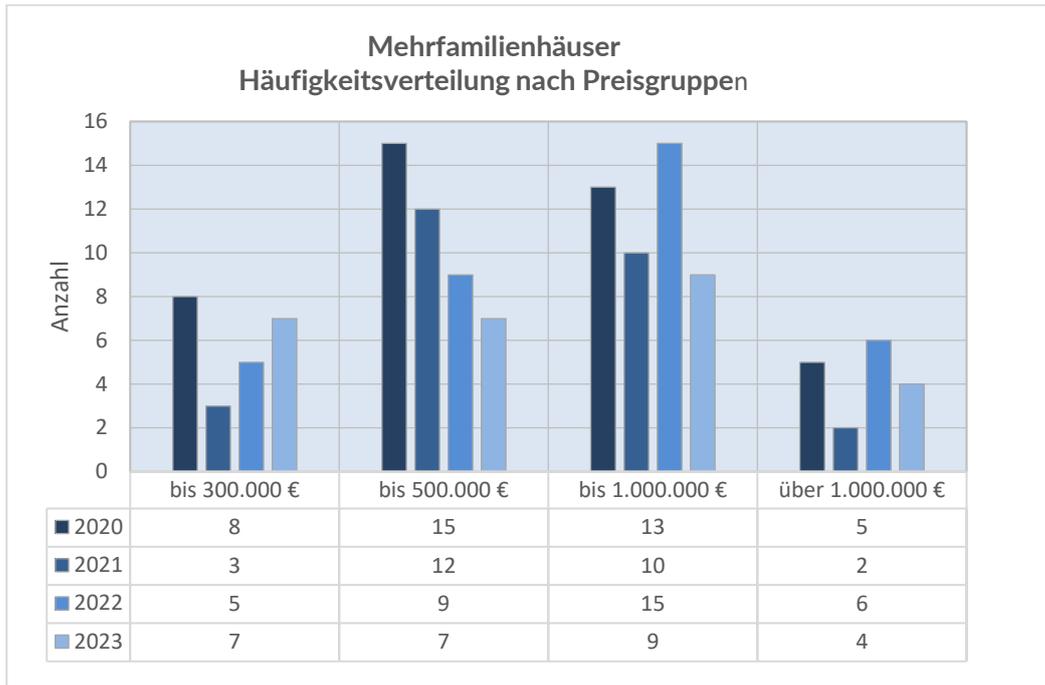
Die nachfolgende Auflistung gibt Umsatzzahlen und Durchschnittswerte der letzten vier Jahre wieder. Die Daten sind **nicht** nach Baujahr, Bauzustand und Lage differenziert (Kauffälle über wohnblockartige Mehrfamilienhäuser gehen nicht in die nachfolgende Übersicht ein).

Abb. 107

Mehrfamilienhäuser	2020	2021	2022	2023
Kauffälle	41	27	35	24
Geldumsatz in Mill. EUR	24,9	15,0	25,9	12,2
Flächenumsatz in ha	2,5	1,4	3,2	1,4
mittlerer Gesamtkaufpreis in EUR	511.530*	574.100*	682.960*	565.160*
mittlere Grundstücksfläche in m ²	419*	483*	424*	545*
mittlere Wohn-/Nutzfläche in m ²	420*	458	424*	393

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

Abb. 108



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. 109

Wohnblockartige Mehrfamilienhäuser	2021	2022	2023
Kauffälle	5*	4	3
Geldumsatz in Mill. EUR	27,8	17,2	2,6
Flächenumsatz in ha	1,0	1,0	0,4
mittl. Gesamtkaufpreis in Mill. EUR	5,6	4,3	0,9
mittl. Grundstücksfläche in m ²	2.005	2.017	1.207
mittl. Wohnfläche in m ²	2.620	1.630	813

* Kauffälle wurden als Großinvestition registriert

8.4.2 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 nachfolgendem Modell ermittelt:

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

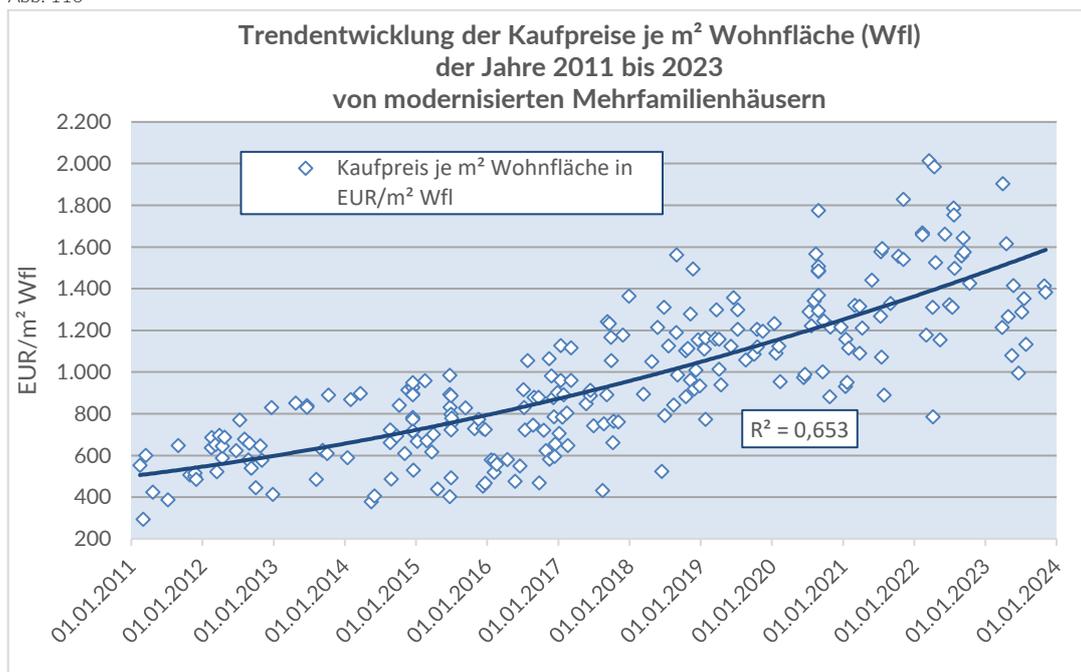
In der Abbildung 110 wird der Teilmarkt der modernisierten Mehrfamilienhäuser durch eine Trendentwicklung über die Jahre 2011 bis 2023 veranschaulicht.

Grundlage für die Untersuchungen waren Mehrfamilienhäuser mit einem Baujahr um 1900. Die Kauffälle liegen außerhalb des Zentrums bei einem Bodenrichtwertniveau bis 220,- EUR/m². Diese Mehrfamilienhäuser wurden nach 1995 teilweise bzw. vollständig modernisiert.

Aus den Untersuchungen ergab sich für das Jahr 2023 ein durchschnittlicher Kaufpreis je m² Wohnfläche von 1.337,- EUR/m² bei 12 Kauffällen.

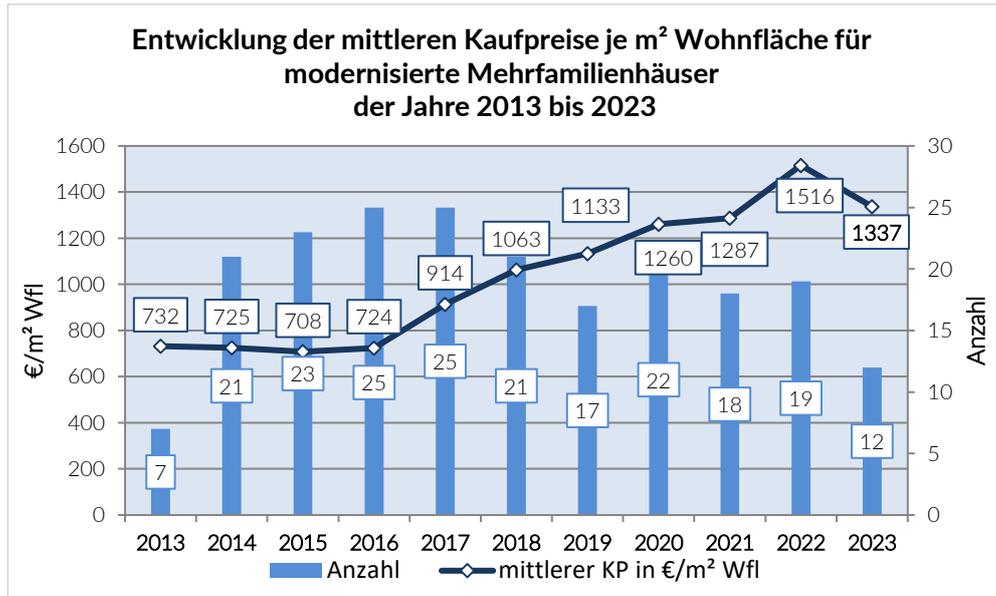
Der Durchschnittswert von 2022 lag bei 1.516,- EUR/m² bei 19 Kauffällen.

Abb. 110



Auf Grund der Streubreite der Kaufpreise je m² Wohnfläche ist die Trendlinie mit einer statistischen Unsicherheit behaftet, welche durch das Bestimmtheitsmaß R^2 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.

Abb. 111



8.4.3 Liegenschaftszinssätze

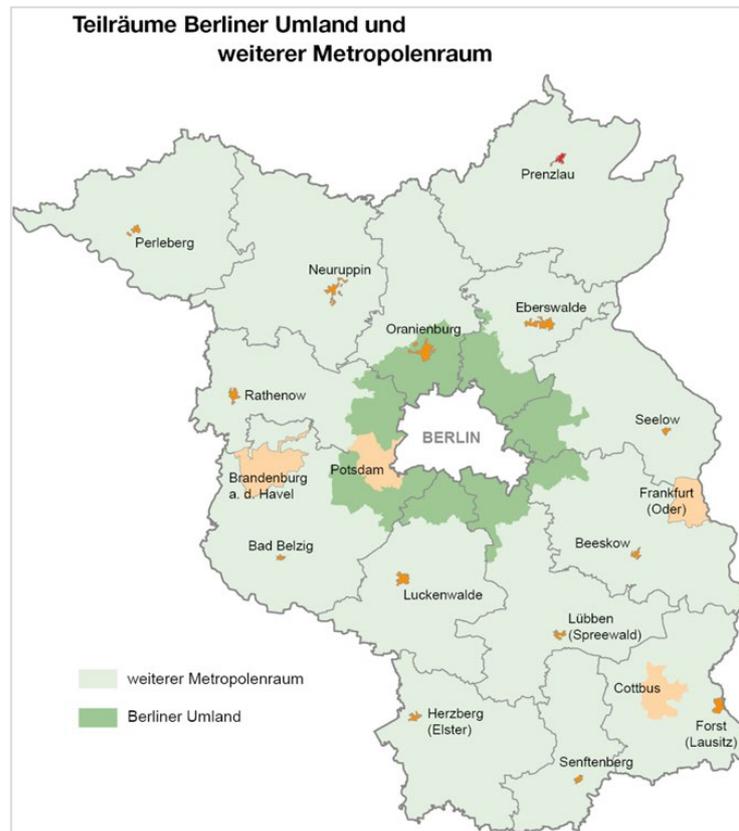
Die Umsetzung der ImmoWertV 2021 wurde mit der Verwaltungsvorschrift zur Ermittlung von Ertragswerten und Liegenschaftszinssätzen sowie Sachwerten und Sachwertfaktoren im Land Brandenburg (Verwaltungsvorschrift Ertrags- und Sachwert – VV EW-SW) vom 03.05.2023 geregelt.

Im Land Brandenburg erfolgt nunmehr die Ermittlung der Liegenschaftssätze für das Jahr 2023 nach der Verwaltungsvorschrift Ertrags- und Sachwert – VV EW-SW (siehe auch Ausführungen – Punkt 8.1). Die Vorschrift steht auf der Homepage der Gutachterausschüsse unter folgenden Link zur Verfügung: https://bravors.brandenburg.de/verwaltungsvorschriften/vv_ew_sw

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 **2021 bis 2023** vor; veröffentlicht im Grundstücksmarktbericht 2023 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 2021 bis 2023 erfolgte nach den Festlegungen der VV EW-SW 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. 112



© Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg

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 2021 bis 2023.

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 ermittelt und durch die zugrundeliegende Stichprobe für die jeweilige Regressionsanalyse beschrieben. Der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz muss entsprechend der Grundstücksmerkmale des jeweiligen Bewertungsobjektes sachverständig angewendet und ggf. angepasst werden.

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

Bei der Ermittlung von Verkehrswerten mit Hilfe des Ertragswertverfahren wird der **Liegenschaftszinssatz** benötigt. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahren nach §§ 27 bis 34 ImmoWertV auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt (§ 21 ImmoWertV 2021 in Verbindung mit der VV EW-SW).

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

Liegenschaftszinssätze werden nach der folgenden Berechnungsformel ermittelt:

$$p = \left[\frac{RE}{(KP \pm boG)} - \frac{q - 1}{q^n - 1} \times \frac{(KP \pm boG) - BW}{(KP \pm boG)} \right] \times 100$$

P Liegenschaftszins in % mit der 1. Näherung $p_0 = (RE / (KP \pm boG)) \times 100$

RE Reinertrag des Objektes

KP typischer bzw. normierter Kaufpreis

q $1 + p/100$

BW Bodenwert des Grundstücks

n wirtschaftliche Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen

boG besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Abb. 113

Modellansätze und -parameter für die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen	
Sachlicher Anwendungsbereich/ Gebäudearten	<ul style="list-style-type: none"> - Mehrfamilienhäuser - Wohn- und Geschäftshäuser - reine Geschäftshäuser - vermietete Eigentumswohnungen in MFH und WGH - vermietete Einfamilienhäuser
Typische Objekte	<ul style="list-style-type: none"> - Mehrfamilienhäuser ab drei Wohnungseinheiten (We) mit gewerblicher Mietanteil ≤ 20 % - Wohn- und Geschäftshäuser ab zwei Mieteinheiten (1 x We und 1 x Ge) mit gewerblichen Mietanteil > 20 bis < 80 % - reine Geschäftshäuser ab einer Mieteinheit (Ge) – mit gewerblichen Mietanteil ≥ 80 % - vermietete Eigentumswohnungen in MFH oder WGH (1 x We) - Einfamilienhäuser bis zwei Mieteinheiten (2 x We) – mit gewerblicher Mietanteil = 0 %
nicht berücksichtigte Objekte	<p>Kauffälle deren Bodenwertanteil am Kaufpreis > 80 %; Rohertragsfaktor < 5,0; Erstverkäufe bei Wohnungseigentum; Leerstand > 25 %</p> <p>Restnutzungsdauer: bei Mehrfamilienhäusern, Wohn- und Geschäftshäusern bzw. Wohnungseigentum; bei Eigenheimen < 20 Jahre; bei Verbrauchermärkten < 10 Jahre</p> <p>Kauffälle mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen; Kleinsthäuser/Lauben, Außenbereichslage</p>
Datengrundlagen	<p>Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses;</p> <p>Informationen von den Erwerbern der Immobilien, Mietspiegel für nicht preisgebundenen Wohnraum der Stadt Brandenburg an der Havel; Übersicht zu Gewerbemieten von der IHK Potsdam für die Stadt Brandenburg an der Havel</p>
Kauffälle (Ertragsobjekte)	<ul style="list-style-type: none"> - nur nachhaltig vermietete Objekte - kein Einfluss durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse - Außenbesichtigung der Objekte durchgeführt (keine Innenbesichtigung); Informationen zum Gebäude aus Fragebögen und ergänzenden Unterlagen - bei Grundstücken mit boG wurde der Kaufpreis um den Werteeinfluss der boG bereinigt
Auswertungszeitraum	max. 3 Jahre
Ermittlungsmethodik	<p>Auf Basis der o.a. Vorschriften wurden bei geeigneten Kauffällen der jeweilige Liegenschaftszinssatz auf der Grundlage des allgemeinen Ertragswertverfahren ermittelt</p> <p>Untersuchungen erfolgen mittels multipler Regressionsanalyse mit dem Programmsystem „Automatisiert geführte Kaufpreissammlung“ des Landes Niedersachsen. Dabei werden folgende Einflussgrößen berücksichtigt: Restnutzungsdauer, Bodenwertniveau, Wohn-/ Gewerbefläche = Mietfläche, durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete, Kaufdatum</p> <p>-Eliminierung der Ausreißer erfolgte bei Überschreitung des ± 2,5-fachen der Standardabweichung vom arithmetischen Mittel der Untersuchungsgrößen</p> <p>-bei zu geringer Anzahl an geeigneten Objekten erfolgt eine Ausreißerbereinigung sowie Bildung des arithmetischen Mittelwert des Liegenschaftszinssatzes</p>
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	<p>Bei Grundstücken mit boG wurde der Kaufpreis um den Werteeinfluss der boG bereinigt (= typischer bzw. normierter Kaufpreis).</p> <p>Wertansatz für Sondernutzungsrecht an Pkw-Stellplätzen bei Wohnungseigentum: wenn nicht bekannt, dann pauschaler Ansatz von 4.000 € auf Basis von durchschnittlichen Kaufpreisen</p>
Bodenwert	<p>beitrags- und abgabenfrei (ebf)</p> <p>= zum Kaufvertragszeitpunkt zutreffender, objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert x typische Grundstücksfläche bzw. anteilige Grundstücksfläche</p> <p>Hinweise: Es wird keine unterjährige Anpassung des Bodenrichtwertes vorgenommen.</p>
typische Grundstücksfläche	Die tatsächliche Grundstücksgröße, sofern sie für das jeweilige Objekt typisch oder angemessen ist, wird angesetzt. Bei einer erheblichen Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße wird gemäß § 41 ImmoWertV verfahren.
Gesamtnutzungsdauer (GND)	<p>gemäß Anlage 1 ImmoWertV</p> <p>Mehrfamilienhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser, EFH; Wohnungseigentum: 80 Jahre</p> <p>Geschäftshäuser (Bürogebäude, Kaufhaus, Ärztehaus usw.): 60 Jahre</p> <p>Verbrauchermärkte (in der Regel eingeschossig; Super-, Verbrauchermarkt, Einkaufszentrum, Autohaus, Baumarkt usw.): 30 Jahre</p>
Restnutzungsdauer (RND)	<p>Bestimmung nach § 4 Abs. 3 ImmoWertV bzw. Anlage 2 ImmoWertV</p> <p>ggf. modifizierte RND bei Modernisierungen (Modernisierungsgrad)</p>

Modellansätze und -parameter für die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen																																																																			
	RND = GND – Gebäudealter Mindestrestnutzungsdauer: - nur Objekte mit einer RND ≥ 20 Jahren - bei eingeschossigen Verkaufshallen (Supermarkt, Verbrauchermarkt, Einkaufszentrum, Autohaus, Baumarkt) RND ≥ 10 Jahren																																																																		
Rohertrag	tatsächliche Nettokaltmieten bzw. Erträge, sofern diese mit den marktüblich erzielbaren Mieten hinreichend übereinstimmen Ausnahme: Sind die Mieten unbekannt, werden marktüblich erzielbare Nettokaltmieten angesetzt (z. B. aus Mietspiegel, Mietpreissammlung). Bei Objekten mit weniger als 25% leerstehenden Wohn- o. Gewerbeeinheiten wird kein struktureller Leerstand unterstellt. Für diesen Leerstand wird die durchschnittliche Wohnungsmiete/Gewerbemiete (arithmetischer Mittelwert ohne Gewichtung) aus dem Objekt in Ansatz gebracht.																																																																		
Wohn- bzw. Nutzflächen	auf Plausibilität geprüfte Angaben aus den Kaufverträgen oder anderen Quellen (z. B. Befragung der Eigentümer, Bauakten) oder anhand von Gebäudeparametern berechnet																																																																		
Bewirtschaftungskosten	entsprechend Anlage 3 ImmoWertV Hinweis: Carports gelten als ähnliche Einstellplätze im Sinne der Anlage 3 Nr. 2 ImmoWertV. Pkw-Außenstellplätze gelten nicht als ähnliche Einstellplätze im Sinne der ImmoWertV. Verwaltungskosten*: <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Zeitraum</th> <th colspan="2">Wohnnutzung</th> <th>Garagen, Carports bzw. Pkw-Stellplätze</th> <th rowspan="2">gewerbliche Nutzung</th> </tr> <tr> <th>jährlich je Wohnung bzw. Wohngebäude bei EFH/ZFH</th> <th>jährlich je Eigentumswohnung</th> <th>je Garage, Carport, Tiefgaragenstellplatz</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ab 01.01.2021</td> <td>298 €</td> <td>357 €</td> <td>39 €</td> <td rowspan="3">3 % des marktüblich erzielbaren gewerblichen Rohertrages</td> </tr> <tr> <td>ab 01.01.2022</td> <td>312 €</td> <td>373 €</td> <td>41 €</td> </tr> <tr> <td>ab 01.01.2023</td> <td>339 €</td> <td>405 €</td> <td>44 €</td> </tr> </tbody> </table> Instandhaltungskosten*: <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Zeitraum</th> <th>Wohnnutzung</th> <th colspan="2">Garagen, Carports bzw. Pkw-Stellplätze</th> </tr> <tr> <th>jährlich je Wohnfläche</th> <th>je Garage, Carport, Tiefgaragenstellplatz</th> <th>jährlich je Pkw-Außenstellplatz (Erfahrungswert)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ab 01.01.2021</td> <td>11,7 €/m²</td> <td>88 €</td> <td>27 €</td> </tr> <tr> <td>ab 01.01.2022</td> <td>12,2 €/m²</td> <td>92 €</td> <td>28 €</td> </tr> <tr> <td>ab 01.01.2023</td> <td>13,2 €/m²</td> <td>100 €</td> <td>---</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Zeitraum</th> <th colspan="3">Gewerbliche Nutzung (jährlich je gewerbliche Nutzfläche)</th> </tr> <tr> <th>Lager-, Logistik-, Produktionshalle u. ä.</th> <th>Verbraucher-Märkte u. ä.</th> <th>Büro, Praxen, Geschäfte u. ä.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Vomhundertsatz der Instandhaltungskosten für Wohnnutzung</td> <td style="text-align: center;">30%</td> <td style="text-align: center;">50%</td> <td style="text-align: center;">100%</td> </tr> <tr> <td>ab 01.01.2021</td> <td>3,5 €/m²</td> <td>5,9 €/m²</td> <td>11,7 €/m²</td> </tr> <tr> <td>ab 01.01.2022</td> <td>3,7 €/m²</td> <td>6,0 €/m²</td> <td>12,2 €/m²</td> </tr> <tr> <td>ab 01.01.2023</td> <td>4,0 €/m²</td> <td>6,6 €/m²</td> <td>13,2 €/m²</td> </tr> </tbody> </table>				Zeitraum	Wohnnutzung		Garagen, Carports bzw. Pkw-Stellplätze	gewerbliche Nutzung	jährlich je Wohnung bzw. Wohngebäude bei EFH/ZFH	jährlich je Eigentumswohnung	je Garage, Carport, Tiefgaragenstellplatz	ab 01.01.2021	298 €	357 €	39 €	3 % des marktüblich erzielbaren gewerblichen Rohertrages	ab 01.01.2022	312 €	373 €	41 €	ab 01.01.2023	339 €	405 €	44 €	Zeitraum	Wohnnutzung	Garagen, Carports bzw. Pkw-Stellplätze		jährlich je Wohnfläche	je Garage, Carport, Tiefgaragenstellplatz	jährlich je Pkw-Außenstellplatz (Erfahrungswert)	ab 01.01.2021	11,7 €/m ²	88 €	27 €	ab 01.01.2022	12,2 €/m ²	92 €	28 €	ab 01.01.2023	13,2 €/m ²	100 €	---	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 01.01.2021	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	ab 01.01.2023	4,0 €/m ²	6,6 €/m ²	13,2 €/m ²
Zeitraum	Wohnnutzung		Garagen, Carports bzw. Pkw-Stellplätze	gewerbliche Nutzung																																																															
	jährlich je Wohnung bzw. Wohngebäude bei EFH/ZFH	jährlich je Eigentumswohnung	je Garage, Carport, Tiefgaragenstellplatz																																																																
ab 01.01.2021	298 €	357 €	39 €	3 % des marktüblich erzielbaren gewerblichen Rohertrages																																																															
ab 01.01.2022	312 €	373 €	41 €																																																																
ab 01.01.2023	339 €	405 €	44 €																																																																
Zeitraum	Wohnnutzung	Garagen, Carports bzw. Pkw-Stellplätze																																																																	
	jährlich je Wohnfläche	je Garage, Carport, Tiefgaragenstellplatz	jährlich je Pkw-Außenstellplatz (Erfahrungswert)																																																																
ab 01.01.2021	11,7 €/m ²	88 €	27 €																																																																
ab 01.01.2022	12,2 €/m ²	92 €	28 €																																																																
ab 01.01.2023	13,2 €/m ²	100 €	---																																																																
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 01.01.2021	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																																																																
ab 01.01.2023	4,0 €/m ²	6,6 €/m ²	13,2 €/m ²																																																																

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

Modellansätze und -parameter für die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen	
	<p><i>Mietausfallwagnis:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - für Wohnnutzung 2 % - für gewerbliche Nutzung 4 %

8.4.3.2 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 114 sind aus dem Jahr 2023: von den 16 Kauffällen befinden sich 15 in der städtischen Lage und ein Kauffall in der dörflichen Lage.

Abb. 114

Liegenschaftszinssätze Mehrfamilienhäuser			
Datenbasis: 2023			
Stichtag : 01.07.2023			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz (Spanne)
Kreisfreie Stadt Brandenburg an der Havel (16 Kauffälle)			
rentierlicher Bodenwert	70 €/m ² - 420 €/m ²	188 €/m ²	2,3 % (0,8 - 4,8 %)
Wohn- u. Nutzfläche	201 m ² - 997 m ²	541 m ²	
Restnutzungsdauer	23 Jahre - 55 Jahre	34 Jahre	
Rohetragsfaktor	11,7 - 23,6	18,2	
monatliche Nettokaltmiete (je m ² Wohn-u. Nutzfläche)	4,4 €/m ² - 7,4 €/m ²	6,1 €/m ²	

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 2023 wurden drei Kauffälle mit einem Gesamtumsatz von 4,8 Mill. EUR und einem Flächenumsatz von 3,7 ha registriert.

Zum Vergleich 2022: Es wurden zwölf Kauffälle mit einem Gesamtumsatz von 12,7 Mill. EUR und einem Flächenumsatz von 6,2 ha registriert.

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

Im Berichtsjahr 2023 wurden sechs Kauffälle mit einem Gesamtumsatz von 2,9 Mill. EUR und einem Flächenumsatz von 0,4 ha registriert.

Zum Vergleich 2022: Es wurden sechs Kauffälle mit einem Gesamtumsatz von 4,8 Mill. EUR und einem Flächenumsatz von 0,4 ha registriert.

Die Grundlagen und Erläuterungen zur Ermittlung der Liegenschaftszinssätze finden Sie im Abschnitt 8.4.3 ff.

8.5.1.1 Liegenschaftszinssätze für Bürogebäude und Geschäftshäuser

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

Abb. 115

Liegenschaftszinssatz Bürogebäude und Geschäftshäuser (überregionale Ermittlung) Datenbasis: 2021 - 2023 Stichtag 01.07.2022			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz (Spanne)
Weiterer Metropolitanraum mit den kreisfreien Städten (18 Kauffälle)			
Bodenwert	14 €/m ² - 420 €/m ²	103 €/m ²	4,3 % (1,2- 7,2)
Nutzfläche	300 m ² - 8.646 m ²	2.283 m ²	
Restnutzungsdauer	20 Jahre - 41 Jahre	32 Jahre	
Rohertragsfaktor	9,2 - 22,2	14,2	
monatliche Nettokaltmiete (je m ² Nutzfläche)	4,4 €/m ² - 11,0 €/m ²	7,4 €/m ²	

8.5.1.2 Liegenschaftszinssätze für Wohn- und Geschäftshäuser

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

Aus den Jahren 2021 bis 2023 liegen für Wohn- und Geschäftshäuser für die kreisfreie Stadt Brandenburg an der Havel nur vier Liegenschaftszinssätze vor. Die entsprechenden Kauffälle befinden sich alle in der städtischen Lage.

Die Daten in der Abbildung 116 sind aus dem Teilraum "kreisfreie Städte ohne Potsdam" der Jahre 2021 bis 2023. Diese Kauffälle aus Brandenburg an der Havel sind in dieser Auswertung enthalten.

Abb. 116

Liegenschaftszinssätze Wohn- und Geschäftshäuser Datenbasis: 2021 – 2023 Stichtag: 01.07.2022			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz (Spanne)
Kreisfreie Städte ohne Potsdam (20 Kauffälle)			
Rentierlicher Bodenwert	15 €/m ² - 480 €/m ²	225 €/m ²	2,6 % (0,5 - 4,2 %)
Wohn- u. Nutzfläche	261 m ² - 1.867 m ²	672 m ²	
Restnutzungsdauer	25 Jahre – 59 Jahre	37 Jahre	
Rohertagsfaktor	9,7 – 25,1	18,5	
monatliche Nettokaltmiete (je m ² Wohn-u. Nutzfläche)	5,1 €/m ² – 11,7 €/m ²	6,7 €/m ²	

8.6 Gewerbe- und Industrieobjekte

Hierunter werden Grundstücke mit Lager-, Produktions- und Werkstattgebäuden verstanden; darunter zählen auch landwirtschaftliche Produktionsgebäude. Im Berichtsjahr 2023 wurden 15 Kauffälle mit einem Flächenumsatz von 6,2 ha und einem Geldumsatz von 2,9 Mill. EUR in der Stadt Brandenburg an der Havel 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 2023 wurden 30 Kaufverträge über Grundstücke mit einer Wochenendhausbebauung (Erholungsgrundstücke) in der Stadt Brandenburg an der Havel registriert. Davon liegen sieben in Wassernähe, haben eine Lage am Wasser bzw. sind Ufergrundstücke. Elf Kaufverträge kamen unter ungewöhnlichen Verhältnissen zustande.

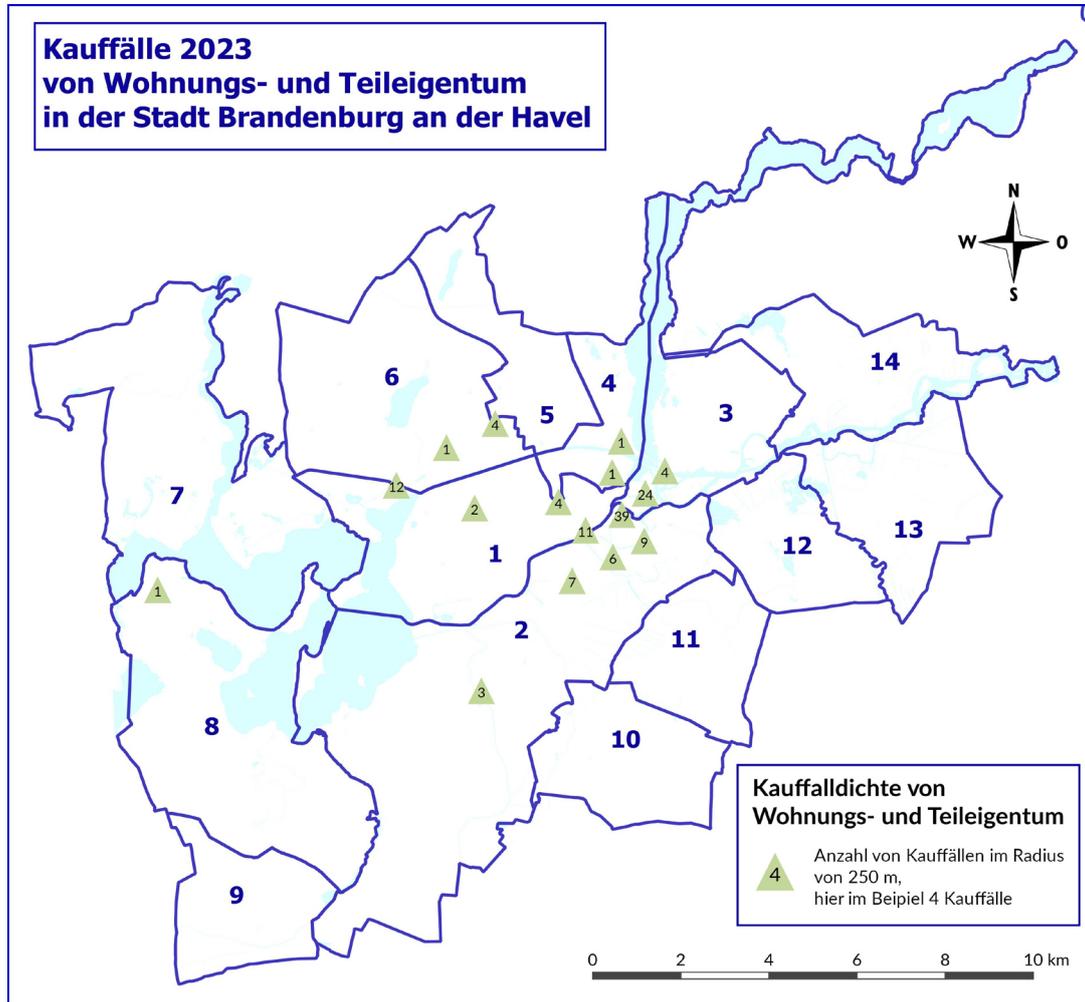
Abb. 117

Wochenendhäuser	2020	2021	2022	2023
Kauffälle	64	47	56	30
Geldumsatz in Mill. EUR	2,2	2,5	4,1	2,4
Flächenumsatz in ha	6,3	4,0	5,6	2,9
Spanne KP Mittelwert Kaufpreis in EUR	1.000 – 180.000 45.400*	200 – 372.150 51.350*	2.500 – 595.000 84.510*	900 – 307.000 80.000*
Spanne Grundstücksfläche Mittelwert Grundstücksfläche in m ²	244 – 8.192 730*	244 – 3.102 711*	211 – 3.578 753*	260 – 9.087 705*
Mittelwert Wohnfläche in m ²	49	50	51	50*

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

9. Wohnungs- und Teileigentum

Abb. 118 Räumliche Verteilung aller Kauffälle 2023 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 2022 wurden 154 Kauffälle (Wohnungs- und Teileigentum (TE)) mit einem Umsatz von 23,6 Mill. EUR und

im Jahre 2023 wurden 129 Kauffälle mit 24,7 Mill. EUR Umsatz

registriert.

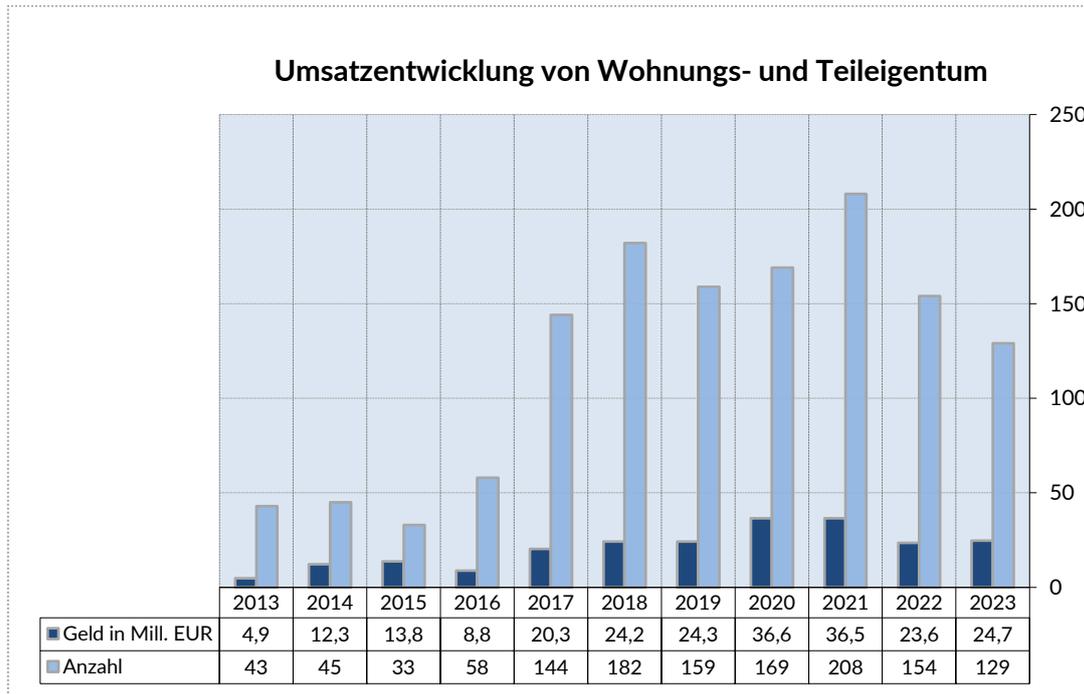
Die Umsatzzahlen nach regionalen Lagen ergeben folgendes Bild:

Abb. 119

	Anzahl Kauffälle 2023 (2022)	Geldumsatz in Mill. € 2023 (2022)
Städtische Lagen	129 (153)	24,7 (23,4)
Dörfliche Lagen	0 (1)	0,0 (0,2)
gesamt	129 (154)	24,7 (23,6)

Nachfolgendes Diagramm zeigt die Umsatzzahlen seit 2013 auf dem Markt des Wohnungs- und Teileigentums auf.

Abb. 120



In Jahr 2023 hat sich der Markt für Wohnungseigentum in der Stadt Brandenburg an der Havel gegenüber dem Vorjahr unterschiedlich entwickelt. Das bedeutet, die Anzahl der Kauffälle ist rückläufig, aber der Geldumsatz ist leicht gestiegen.

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

Abb. 121

Art	2020		2021		2022		2023	
	Anzahl KF	Umsatz in Mill. €						
WE	118	35,5	204	36,2	85	21,2	93	23,1
TE	51	1,1	4	0,3	69	2,4	36	1,6
gesamt	169	36,6	208	36,5	154	23,6	129	24,7

9.2 Preisniveau, Preisentwicklung, Liegenschaftszinssätze von Wohnungseigentum

Die nachfolgenden Tabellen und Auswertungen unterscheiden in der Art des Wohnungs-/ Teileigentums 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. 122

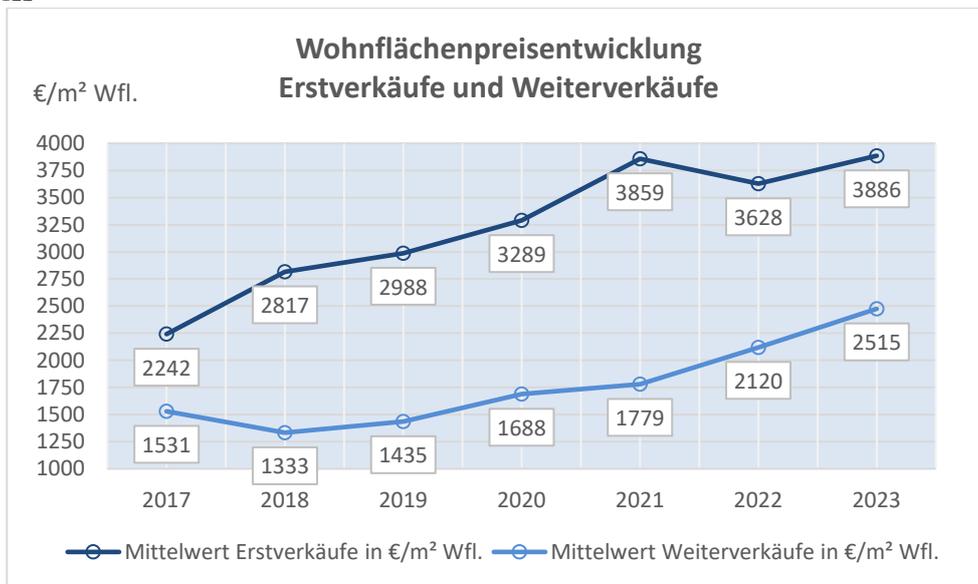


Abb. 123

Wfl-Preise	WE-Erstverkauf (€/m² Wfl.)			WE-Weiterverkauf (€/m² Wfl.)		
	2021	2022	2023	2021	2022	2023
MAX	5.424	5.583	5.764	3.995	4.447	5.167
Mittelwert	3.859	3.628	3.886	1.779	2.120	2.515
MIN	711	1.579	2.079	764	916	1.089

9.2.2 Preisniveau von Wohnungseigentum

In der nachfolgenden Abbildung konnten 85 Kauffälle aus dem Jahr 2023 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. 124

Art	Kategorie	Jahr	Anzahl	Preisangaben in EUR/m ² Wohnfläche MIN - MAX Mittelwert	Wohnfläche in m ² MIN - MAX Mittelwert
Erstverkauf	Wohnungseigentum in Wassernähe (bis 300 m)	2023	16	3.800 - 5.764 4.408	54 - 124 88
		2022	30	1.579 - 5.583 4.026	53 - 124 83
	Wohnungseigentum direkte Wasserlage	2023	5	3.912 - 4.709 4.289	104 - 145 129
		2022	0	---	--
	Reihenhäuser	2023	6	2.079 - 2.412 2.155	120 - 120 120
		2022	7	2.079 - 2.246 2.174	120 - 120 120
Weiterverkauf	Wohnungseigentum (modernisiert, auch teilweise)	2023	9	1.293 - 2.870 1.988	41 - 105 66
		2022	8	916 - 2.551 1.849	50 - 84 62
	Wohnungseigentum direkte Wasserlage	2023	20	2.000 - 5.167 2.984	49 - 105 69
		2022	8	1.656 - 4.447 2.256	61 - 255 104
	Wohnungseigentum in Wassernähe (bis 300 m)	2023	17	1.089 - 3.280 2.585	25 - 227 76
		2022	5	1.882 - 3.261 2.798	51 - 176 95

Art	Kategorie	Jahr	Anzahl	Preisangaben in EUR/m ² Wohnfläche MIN – MAX Mittelwert	Wohnfläche in m ² MIN – MAX Mittelwert
Weiterverkauf	Wohnungseigentum in Form von Reihenhäusern/Doppelhaushälften	2023	5	1.396 – 3.507 2.397	48 – 98 74
		2022	6	969 – 3.000 1.776	50 – 98 78
	Wohnungseigentum in wohnblockartigen Mehrfamilienhäusern	2023	6	1.356 – 2.053 1.684	50 – 90 66
		2022	5	1.625 – 2.448 1.917	56 – 96 71
Umwandlungsverkauf	Wohnungseigentum (modernisiert, auch teilweise)	2023	7	1.751 – 3.039 2.347	48 – 70 52
		2022	16	1.149 – 3.041 2.493	49 – 185 82

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

9.2.3 Liegenschaftszinssätze 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 125 sind aus dem Jahr 2023. Alle 17 Kauffälle befinden sich in der städtischen Lage. Diese Kauffälle sind auch in der landesweiten Auswertung enthalten.

Abb. 125

Liegenschaftszinssatz Wohnungseigentum - Weiterverkauf			
Datenbasis: 2023			
Stichtag: 01.07.2023			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz (Spanne)
kreisfreie Stadt Brandenburg an der Havel (17 Kauffälle)			
Bodenwert	90 €/m ² - 300 €/m ²	250 €/m ²	1,8 (-0,6 - 4,3)
Wohnfläche	49 m ² - 105 m ²	65 m ²	
Restnutzungsdauer	27 Jahre bis 70 Jahre	57 Jahre	
Rohertragsfaktor	17,29 - 38,1	26,0	
monatliche Nettokaltmiete (je m ² Wohnfläche)	5,2 €/m ² - 10,8 €/m ²	8,2 €/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 2023 wurden 36 Kauffälle für Teileigentum registriert (2022 - 69 Kauffälle). Davon 25 als Erstverkauf, 11 als Weiterverkauf und kein Umwandlungsverkauf.

Die Abbildung 126 beinhaltet Teileigentumsverkäufe von Gewerbeeinheiten basierend auf Preisangaben in EUR/m² Nutzfläche.

36 Kauffälle konnten den nachfolgenden Tabellen zugeordnet werden.

Abb. 126

Art	Kategorie	Jahr	Anzahl	Preisangaben in EUR/m ² Nutzfläche	durchschnittliche Nutzfläche in m ²
Erstverkauf	Teileigentum Abstellräume	2023	16	1.740 bis 2.400	5
		2022	29	1.780 bis 2.500	4
Weiterverkauf	Gewerbe (Praxen, Büro u.ä.) (modernisiert bzw. ab Baujahr 1990)	2023	5	1.155 bis 2.209	181
		2022	7	1.052 bis 3.000	104
	Teileigentum Pflegeappartements**	2023	0	---	---
		2022	1*	---	45
Umwandlungsverkauf	Gewerbe (Praxen, Büro u.ä.) (modernisiert bzw. ab Baujahr 1990)	2023	0	---	---
		2022	1*	---	43

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

** Alle Kauffälle sind Pflegeappartements in einer Anlage

In der Abbildung 127 werden Teileigentumsverkäufe von Garagen und Tiefgaragenstellplätzen dargestellt.

Abb. 127

Art	Kategorie	Jahr	Anzahl	Kaufpreis In EUR	durchschnittliche Nutzfläche in m ²
Erstverkauf	Teileigentum Tiefgaragenstellplätze	2023	3	34.000 bis 38.000	13
		2022	12	31.000 bis 38.000	14
	Teileigentum Stellplätze	2023	6	je 10.900	13
		2022	7	je 10.900	13
Weiterverkauf	Teileigentum Tiefgaragenstellplätze	2023	0	---	---
		2022	11	je 5.000	13

*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 01.01. 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 01.01.2024 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 <https://www.boris-brandenburg.de> zu erreichen.

10.2 Allgemeine Bodenrichtwerte

10.2.1 Bodenrichtwerte für Bauland

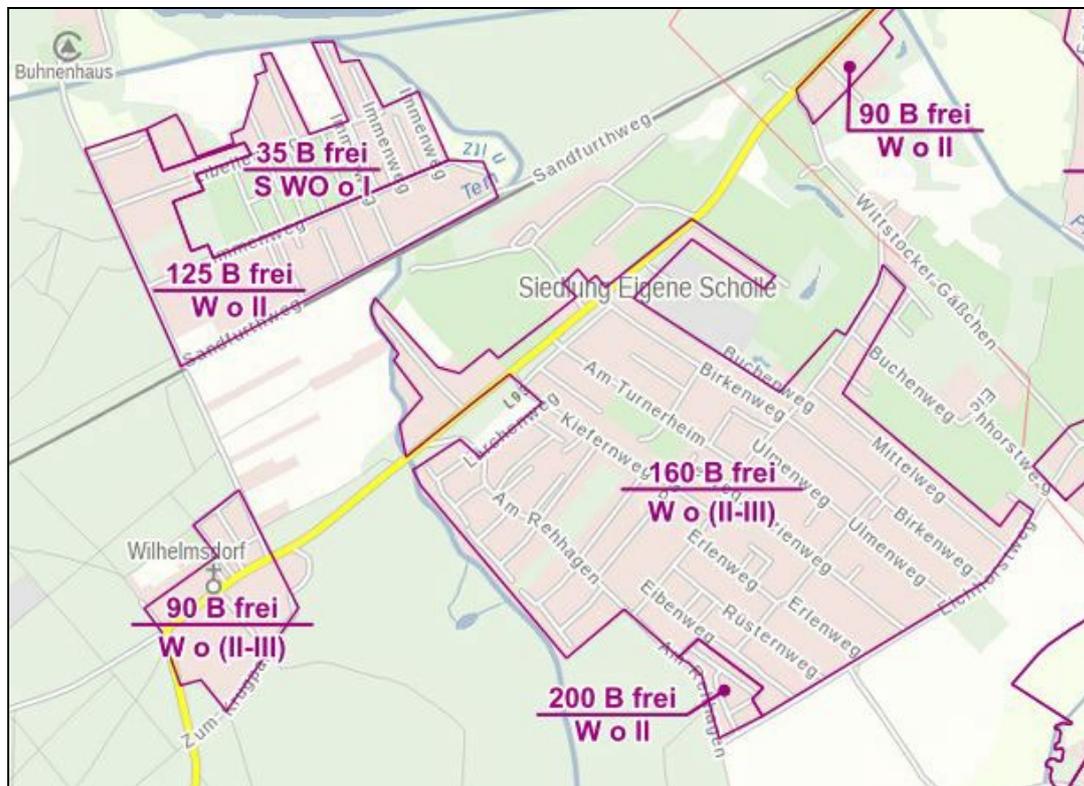
Der Gutachterausschuss ermittelt grundsätzlich die Bodenrichtwerte entsprechend der Brandenburgische Bodenrichtwertrichtlinie (RL BRW-BB) für den Entwicklungszustand „baureifes Land“ mit den wertbeeinflussenden Merkmalen „Wohnbaufläche“, „gemischte Baufläche“, „gewerbliche Baufläche“ und „Sonderbauflächen“.

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 01.01.2024 wiedergegeben.

Auszug aus der digitalen Bodenrichtwertkarte
- Bereich Eigene Scholle, Stichtag 01.01.2024 -

Abb. 128



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	Wohnbaufläche
Bauweise:	o	offene Bauweise
Maß der baulichen Nutzung:	z. B. (II-III)	zwei- bis dreigeschossige Bauweise
Ergänzung zu Art der Nutzung	z.B. WO	Wochenendhäuser

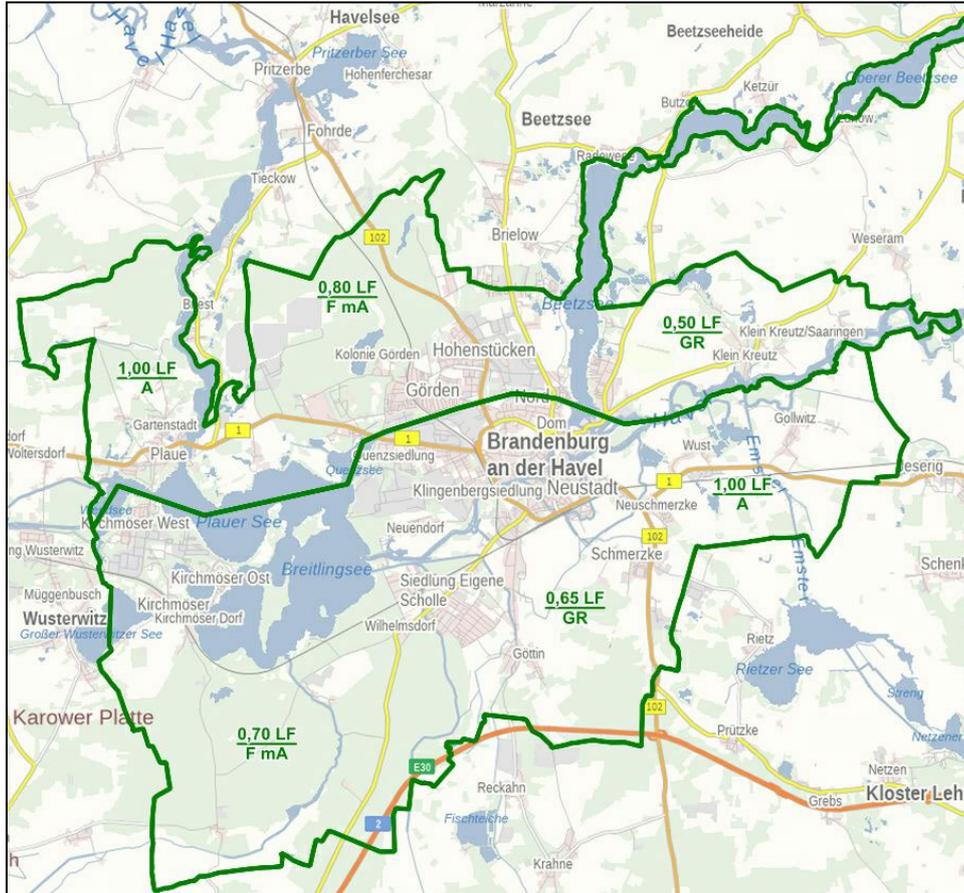
10.2.2 Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Flächen

Für den Stichtag 01.01.2024 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 01.01.2024 -

Abb. 129



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 mA	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.

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 gültig bis zum 29.06.2024. Unter folgender Adresse ist er einsehbar und als pdf-Datei herunterladbar:

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

Derzeit wird durch die Stadt Brandenburg an der Havel an der Erarbeitung eines neuen Mietspiegels gearbeitet. Dieser soll Mitte des Jahres 2024 veröffentlicht werden.

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 01.01.2024 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 (2024-2028) sind folgende Mitglieder für den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Brandenburg an der Havel bestellt:

Abb. 130

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	Dipl.-Ing., Sachverständiger für Immobilienwertermittlungen
Stellvertretende Vorsitzende	Schwichtenberg, Roselore	Leiterin der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
Ehrenamtlicher Gutachter	Dubiel, Steffen	Dipl.-Ing., MIK - Land Brandenburg - Bereich Wertermittlung
Ehrenamtlicher Gutachter	Fredersdorf, Marco	Projektleiter, geprüfter Sachverständiger EIPOS
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	Mittag, Andreas	Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Ehrenamtlicher Gutachter	Pöttinger, Christoph	Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur, Sachverständiger für Immobilienwertermittlungen
Ehrenamtliche Gutachterin	Stahn, Bettina	Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung (CIS HypZert (S))
Ehrenamtliche Gutachterin des Finanzamtes	Olszewski, Heike	Sachbearbeiterin
Ehrenamtlicher Gutachter des Finanzamtes	Rudolf, Katja	Hauptsachgebietsleiterin der Bewertungsstelle

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

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 erforderlichen 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 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)
- ▶ *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.)
- ▶ *Verwaltungsvorschrift Ertrags- und Sachwert - VEW-SW* vom 03. Mai 2023
- ▶ *Grundstücksmarktbericht-Richtlinie (GMB-RL)* vom 13. Juni 2023
- ▶ *Brandenburgische Gutachterausschuss-Gebührenordnung (BbgGAGeO)* 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)
- ▶ *Wohnungseigentumsgesetz (WEG)* Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht vom 15.03.1951, in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Januar 2021 (BGBl. I S. 34), geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 7. November 2022 (BGBl. I S. 1982)

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. 131

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. 132

Informationen über ...	können Sie erhalten bei ...	unter der Telefonnummer / E-Mail dem Link ...
Liegenschaftskataster, Vermessung, Geodatenservice	Amt für Geoinformation, Kataster und Vermessung	03381 / 58 - 6201 Katasteramt@stadt-brandenburg.de
Baurechtliche Informationen	Sachgebiet Bauaufsicht	03381 / 58 - 6307 Baueaufsicht@stadt-brandenburg.de
Planungsrechtliche Informationen	Sachgebiet Bauleitplanung	03381 / 58 - 6115 Bauleitplanung@stadt-brandenburg.de
Grundstücksverkehr	Zentrales Gebäude- und Liegenschaftsmanagement	03381 / 58 - 2901 Liegenschaftsamt@stadt-brandenburg.de
Sanierungsgebiet	Sachgebiet Stadtentwicklung	03381 / 58 - 6102 Stadtentwicklung@stadt-brandenburg.de
Statistiken	Sachgebiet Statistik und Wahlen	03381 / 58 - 1020 Statistik@stadt-brandenburg.de
Mietspiegel Wohnen	Sachgebiet 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
Ge	Gewerbeinheit
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
Nfi	Nutzfläche
NHK 2010	Normalherstellungskosten 2010
NHN	Normalhöhennull
NutzEV	Nutzungsentgeltverordnung
R ²	Bestimmtheitsmaß
RBL	Rohbauland
REH	Reihenendhaus
RH	Reihenhäuser (Reihenend- und mittelhäuser)
RND	Restnutzungsdauer
RMH	Reihenmittelhaus
SF	Sonstige Flächen
SW-RL	Sachwert Richtlinie Bund
TE	Teileigentum
UB	Unbebaute Bauflächen
VEP	Vorhabens- und Erschließungsplan
VV EW-SW	Verwaltungsvorschrift Ertrags- und Sachwert -
WE	Wohnungseigentum
We	Wohnungseinheit
WEG	Wohnungseigentumsgesetz
WEH	Wochenendhaus
Wfl	Wohnfläche
WGH	Wohn- und Geschäftshaus
WP	Wohnparksiedlung
ZFH	Zweifamilienhäuser