

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



Grundstücksmarktbericht 2024

Kreisfreie Stadt Brandenburg an der Havel



IMPRESSUM

Herausgeber	Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Brandenburg an der Havel
Geschäftsstelle	beim Amt für Geoinformation, Kataster und Vermessung 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	01.01.2024 bis 31.12.2024
Datenerhebung	Für den Bericht wurden bis zum 31.12.2024 abgeschlossene Kaufverträge ausgewertet, die bis zum 15. Februar 2025 in der Geschäftsstelle eingegangen sind.
Datum der Veröffentlichung	Mai 2025
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 Altstadt (Klosterstraße) auf die Johanniskirche, Brandenburg an der Havel Fotograf: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
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 2024 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
2024-1.0	07.05.2025		Erstveröffentlichung

Stadt Brandenburg.

Immobilienmarkt an der Havel

Grundstücks marktbericht

Berichtszeitraum
01.01.2024 – 31.12.2024

INHALTSVERZEICHNIS

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Der Grundstücksmarkt 2024 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
3.2.5 Stadtplanung	14
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 Zweifamilienhausgrundstücke	35
5.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung	35
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	42
5.6 Sonstiges Bauland	43
5.6.1 Grundstücksteilmarkt für Erholungsgrundstücke	43
5.7 Erbbaurechte	43
5.8 Sonderauswertungen	44
5.8.1 Bauland in zweiter Reihe	44
5.8.2 Grundstücksteilmarkt der Zukäufe	44
6. Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	46
6.1 Allgemeines	46
6.2 Landwirtschaftliche Flächen	47

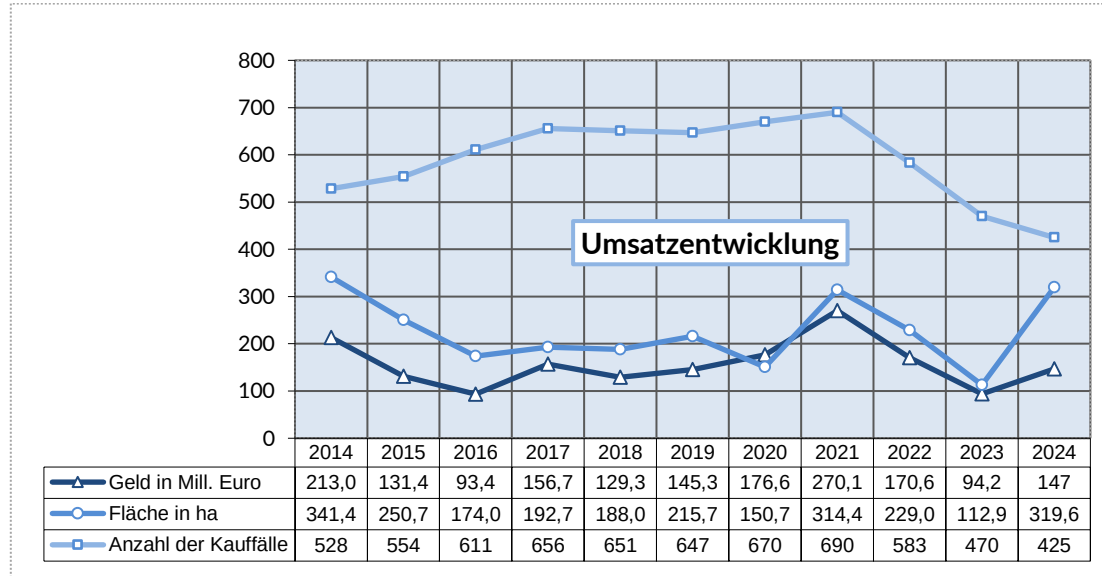
6.2.1	Preisniveau, Preisentwicklung	47
6.3	Forstwirtschaftliche Flächen	51
6.3.1	Preisentwicklung für forstwirtschaftliche Flächen mit Aufwuchs	52
7.	Sonstige unbebaute Grundstücke	53
7.1	Gartenland	53
7.2	Preisentwicklung bei Gartenland	53
7.3	Private Wegeflächen	54
8.	Bebaute Grundstücke	55
8.1	Allgemeines	56
8.1.1	Vom Kaufvertrag zur Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten aus der Kaufpreissammlung	57
8.1.2	Indexreihe aus Kaufpreisen bebauter Grundstücke des ind. Wohnens	58
8.1.3	Modellansätze und-parameter für die Ermittlung von Sachwert- und Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke des individuellen Wohnungsbau ...	60
8.2	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	63
8.2.1	Preisniveau, Preisentwicklung	63
8.2.2	Sachwertfaktoren für typische Ein- und Zweifamilienhäuser	66
8.2.3	Vergleichsfaktoren für typische Ein- und Zweifamilienhäuser	68
8.3	Reihenhäuser, Doppelhaushälften	70
8.3.1	Preisniveau, Preisentwicklung	70
8.3.2	Sachwertfaktoren für typische Doppelhaushälften und Reihenhäuser	72
8.3.3	Vergleichsfaktoren für Doppelhaushälften und Reihenhäuser	75
8.4	Mehrfamilienhäuser	80
8.4.1	Preisniveau, Preisentwicklung	80
8.4.2	Wohnflächenpreise für modernisierte Mehrfamilienhäuser	82
8.4.3	Liegenschaftszinssätze	84
8.5	Bürogebäude, Geschäftshäuser, Wohn- und Geschäftshäuser	89
8.5.1	Preisniveau, Preisentwicklung	89
8.6	Gewerbe- und Industrieobjekte	91
8.7	Wochenendhäuser	91
9.	Wohnungs- und Teileigentum	92
9.1	Preisniveau, Preisentwicklung	92
9.2	Preisniveau, Preisentwicklung, Liegenschaftszinssätze von Wohnungseigentum	93
9.2.1	Preisentwicklung von Wohnungseigentum	94
9.2.2	Preisniveau von Wohnungseigentum	95
9.2.3	Liegenschaftszinssätze von Wohnungseigentum	96
9.3	Preisniveau, Preisentwicklung von Teileigentum	97
10.	Bodenrichtwerte	98
10.1	Allgemeine Informationen	98
10.2	Allgemeine Bodenrichtwerte	99
10.2.1	Bodenrichtwerte für Bauland	99
10.2.2	Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Flächen	100
10.3	Besondere Bodenrichtwerte	101
11.	Nutzungsentgelte, Mieten, Pachten	101
11.1	Nutzungsentgelte	101
11.2	Mieten	101

12.	Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Brandenburg an der Havel..	
	102	
12.1	Allgemeines	102
12.2	Hauptaufgaben des Gutachterausschusses	103
12.3	Gebühren für Dienstleistungen des Gutachterausschusses	104
12.4	Ansprechpartner für den Bereich der Stadt Brandenburg an der Havel.....	105
13.	Abkürzungsverzeichnis	106

1. Der Grundstücksmarkt 2024 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 2024 und die jeweiligen Entwicklungen zum Vorjahr aufgeführt.

Abb. 2

Grundstücksteilmärkte 2024 im Überblick und Veränderungen zu 2023			
Grundstücksteilmärkte	Kauffallanzahl	Flächenumsatz	Geldumsatz
Unbebaute Bauflächen	57	9,0 ha	7,9 Mill. €
Veränderung zu 2023 absolut %	7 14,0 %	3,31 ha 57,7 %	-0,42 Mill. € -5,1 %
Bebaute Bauflächen	209	34,8 ha	118,9 Mill. €
Veränderung zu 2023 absolut %	-9 -4,1 %	2,82 ha 8,8 %	58,26 Mill. € 96,1 %
Wohnungs- und Teileigentum	91	---	16,4 Mill. €
Veränderung zu 2023 absolut %	-38 -29,5 %	---	-8,32 Mill. € -33,7 %
Landwirtschaftliche Flächen	40	273,0 ha	3,8 Mill. €
Veränderung zu 2023 absolut %	1 2,6 %	215,64 ha 376,1 %	3,38 Mill. € 796,4 %
Gemeinbedarfsflächen	1	0,0 ha	0,00 Mill. €
Veränderung zu 2023 absolut %	-27 0,0 %	-0,30 ha -94,4 %	-0,02 Mill. € -91,4 %
Sonstige Flächen	27	2,8 ha	0,1 Mill. €
Veränderung zu 2023 absolut %	21 350,0 %	-14,72 ha -84,1 %	-0,04 Mill. € -23,5 %
gesamt	425	319,6 ha	147,0 Mill. €
Veränderung zu 2023 absolut %	-45 -9,6 %	206,74 ha 183,2 %	52,85 Mill. € 56,1 %

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 2024 in der Stadt Brandenburg an der Havel vor.

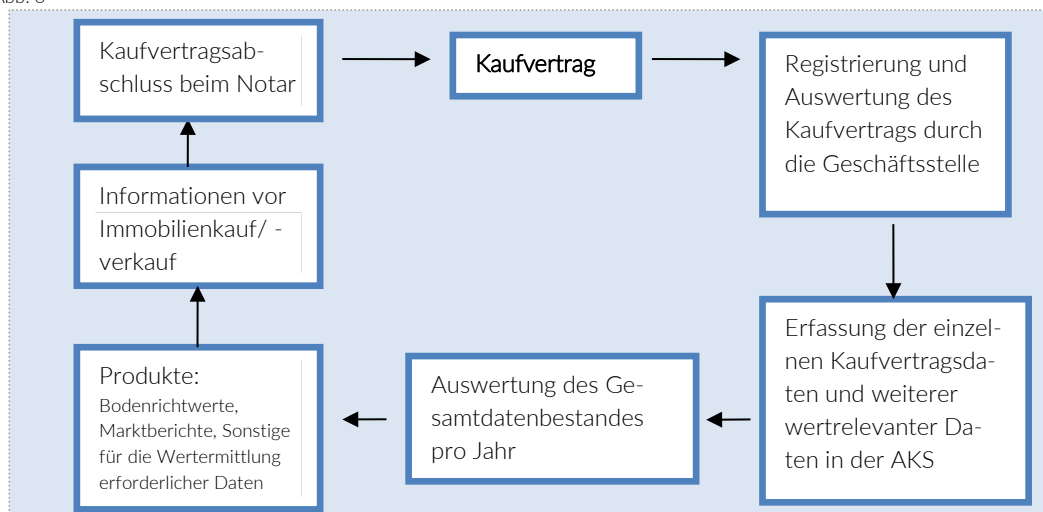
Der freie Grundstücksmarkt wird durch sehr viele Einflüsse geprägt, die das Preisverhalten und somit den Wert der Immobilie beeinflussen. In der Regel können nur Fachleute, die beruflich mit der Materie vertraut sind, diese Sachverhalte überschauen.

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 29.04.2025 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



This detailed map shows the region around Brandenburg an der Havel. The Havel river is prominent, flowing through the center. Major lakes include the Plauer See, Havel, and several smaller ones like the Brienzer See and the Havel. The map shows the city of Brandenburg an der Havel with its districts of Altstadt and Neustadt. Surrounding towns include Pritzerbe, Fohrde, Tietzkow, Brielow, Mötzow, and Wusterwitz. The map also shows the A2 highway and the B102 road. A compass rose is located in the top right corner, and a scale bar is in the bottom right corner.

Deshalb werden an dieser Stelle einige kennzeichnende Angaben zur Stadt Brandenburg an der Havel gemacht.

mittlere Höhenlage: 32,5 m über NHN

Bevölkerungsdichte: 324 EW/ km²

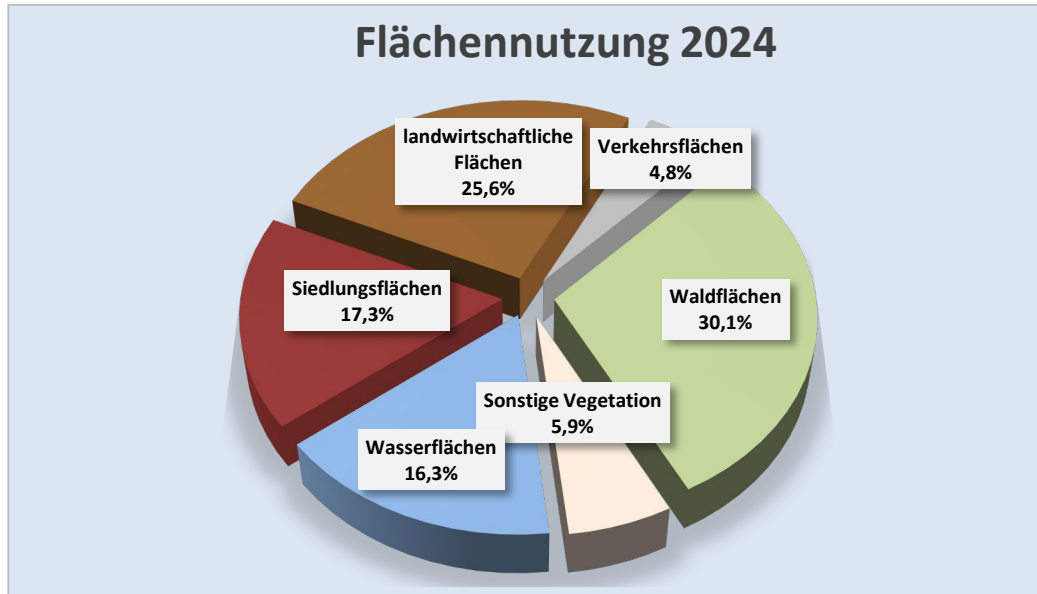
Ost-Westausdehnung: ca. 20 km

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

ETRS 89: Rechtswert 3 34 250 Hochwert 58 09 340

.....

Abb. 6

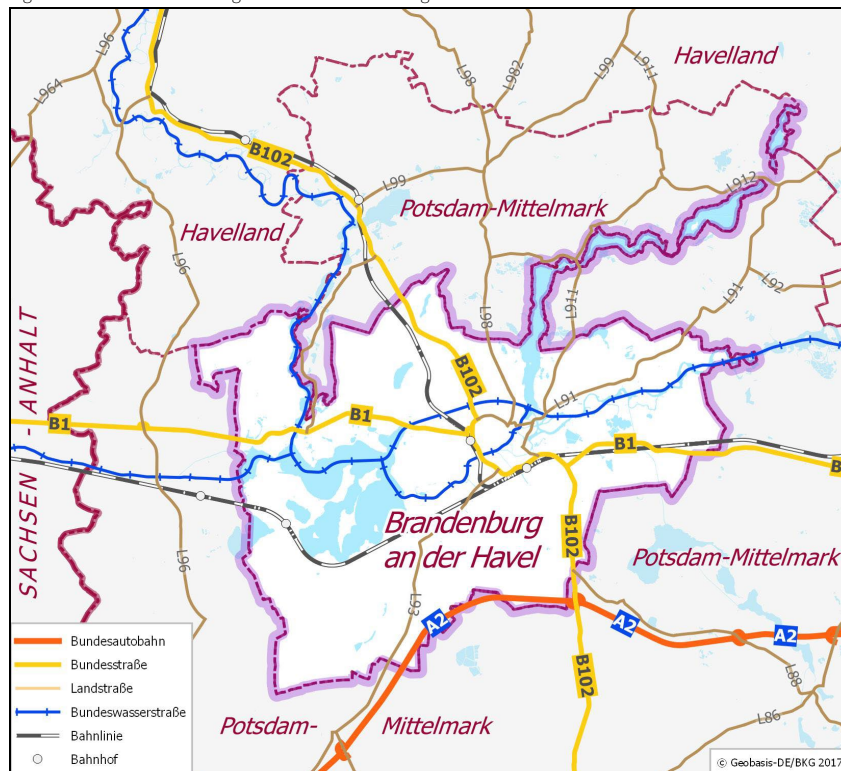


Verkehrsanbindungen

Durch die am südlichen Rand von Brandenburg an der Havel vorbeiführende **Bundesautobahn 2** (Berliner Ring - Richtung Hannover) ist die Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz gegeben. Außerdem besteht die Möglichkeit, den **Berliner Ring (Bundesautobahn 10)** in ca. 20 km Entfernung über die Anschlussstelle Groß Kreutz/Werder zu erreichen.

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

Abb. 7 Überregionale Verkehrsanbindung der Stadt Brandenburg an der Havel



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

städtischen Lagen (= Gemarkung Brandenburg), dazu gehören:

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

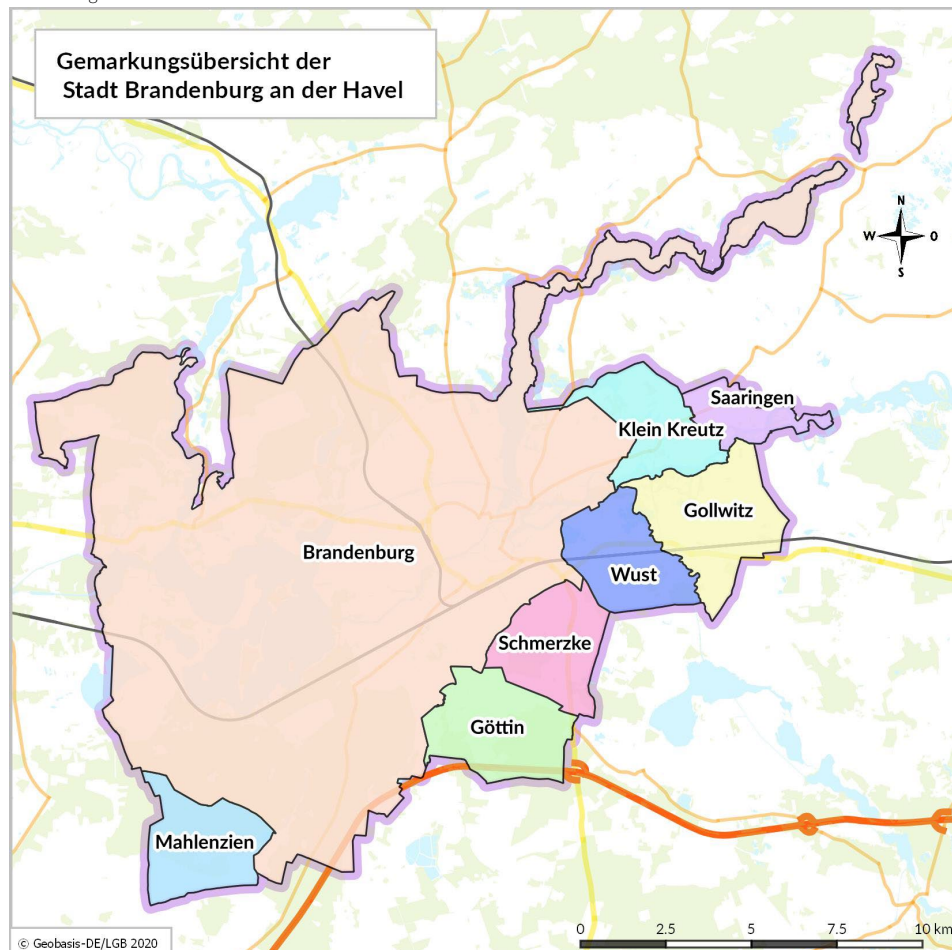
und die

dörflichen Lagen, dazu gehören:

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

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

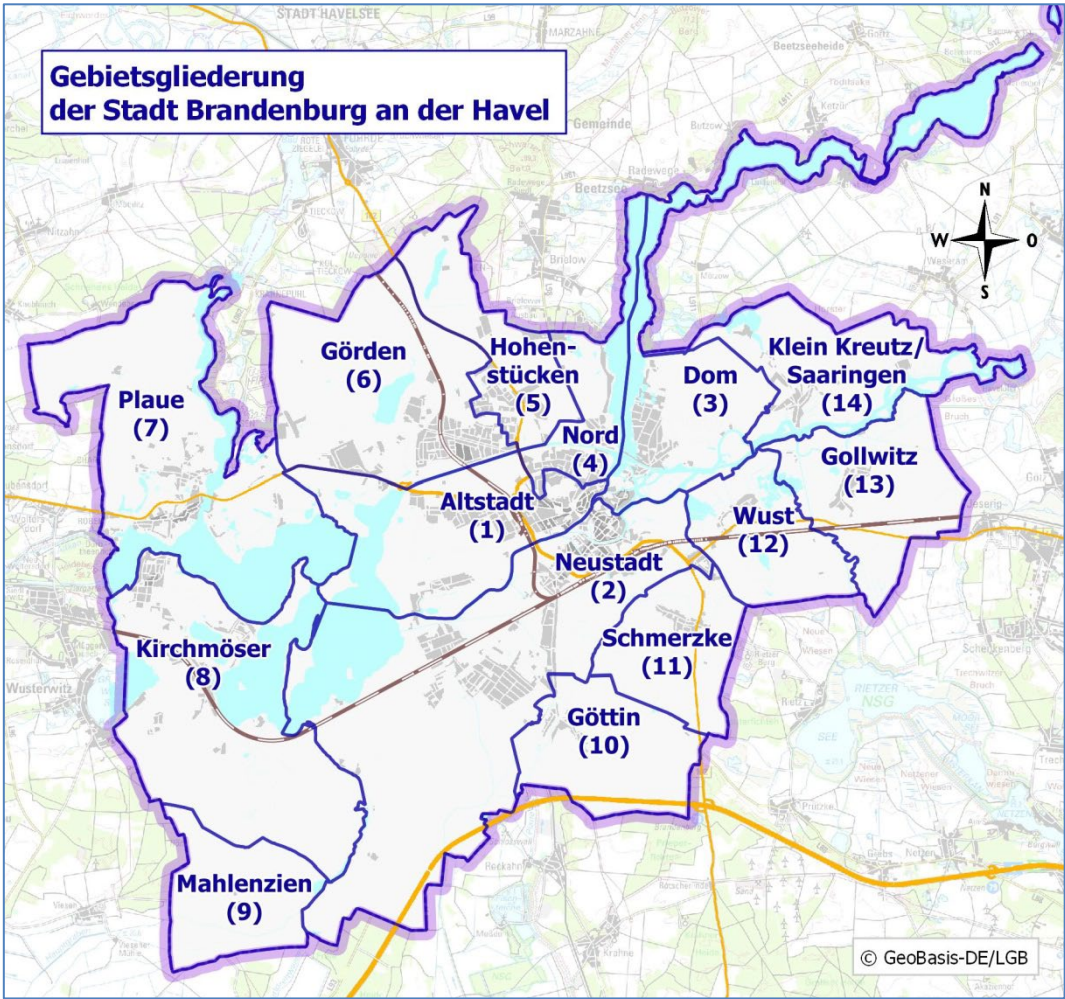
Abb. 8 Gemarkungsübersicht



Um die Aussagekraft dieses Marktberichtes zu erhöhen, erfolgt eine Vielzahl der nachfolgenden Auswertungen nach den vorab genannten regionalen Lagen. Damit wird den abweichenden Märkten der städtischen und dörflichen Lagen Rechnung getragen.

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

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



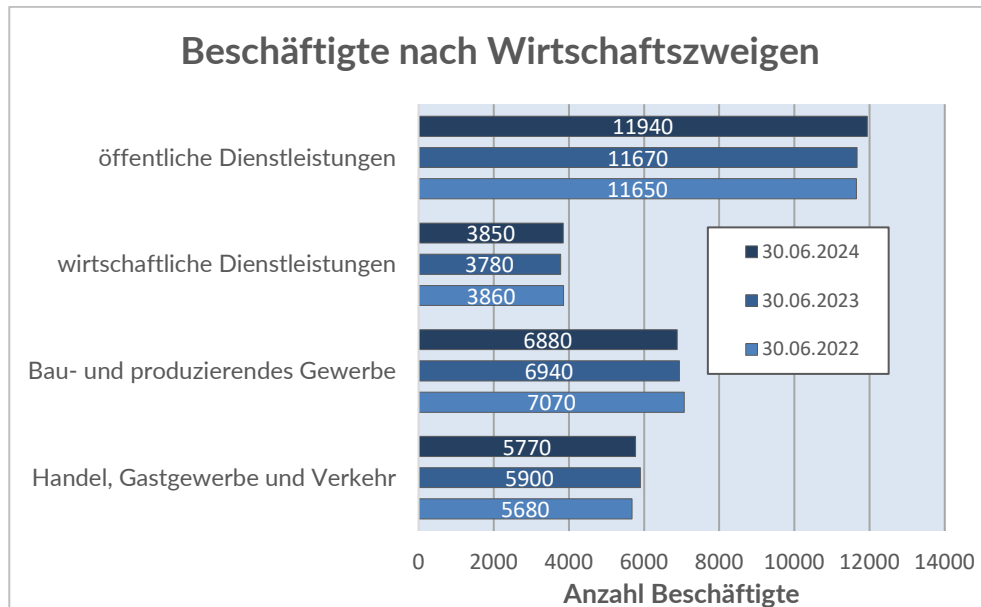
Gebiets-Nr.	Gebietsname	Gebietsfläche in km²	Einwohner zum	
			31.12.2023	31.12.2024
1	Altstadt	16,3	14.552	14.547
2	Neustadt	42,1	20.971	21.089
3	Dom	18,5	2.122	2.156
4	Nord	6,8	9.134	9.044
5	Hohenstücken	8,9	7.802	7.801
6	Görden	19,7	9.396	9.474
7	Plaue	28,6	2.612	2.582
8	Kirchmöser	26,9	3.569	3.560
9	Mahlenzien	9,0	108	106
10	Götting	10,5	815	805
11	Schmerzke	8,9	1.517	1.574
12	Wust	8,9	373	367
13	Gollwitz	12,0	479	488
14	Klein Kreutz/ Saaringen	12,5	874	864
gesamt		229,7	74.324	74.457

3.2 Wirtschaftliche Strukturdaten, Kultur, Bildung und Forschung

3.2.1 Wirtschaftsstruktur

Die wirtschaftliche Situation der Stadt wird durch folgende Zahlen verdeutlicht:
Zum 30.06.2024 waren 30.500 Menschen (zum 30.06.2023 - 30.360) 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 2022-2024 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	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	13.752 (9.537)
	2024	3.143	2.792	39	27	*

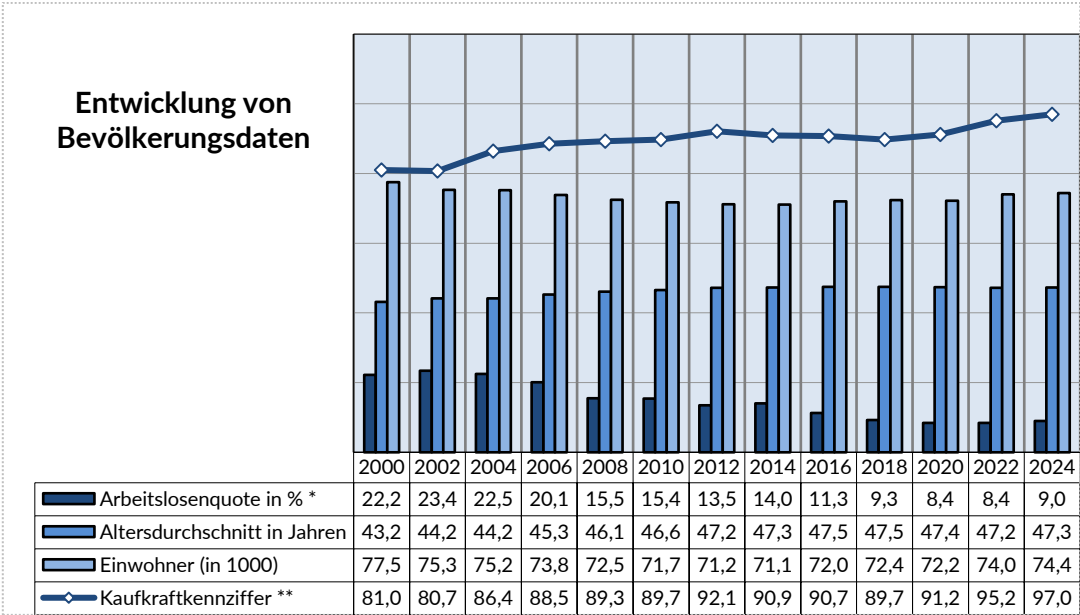
Quelle: <https://www.statistik-berlin-brandenburg.de>

* Daten für 2024 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 das Sachgebiet Statistik und Wahlen der Stadt Brandenburg an der Havel zur Verfügung gestellt.

3.2.4 Brandenburg an der Havel - die 1000-jährige Stadt

Brandenburg an der Havel, die Stadt im Land Brandenburg, hat eine bewegte Geschichte. Noch heute ist die Verknüpfung zwischen alten ehrwürdigen Bauten, Geschichte und Natur 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 2024	Eröffnung des Gesundheitszentrums am Hauptbahnhof; Fertigstellung der Umgestaltung des Verkehrsknotenpunktes Nicolaipplatz; 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, teilsräumlichen 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.

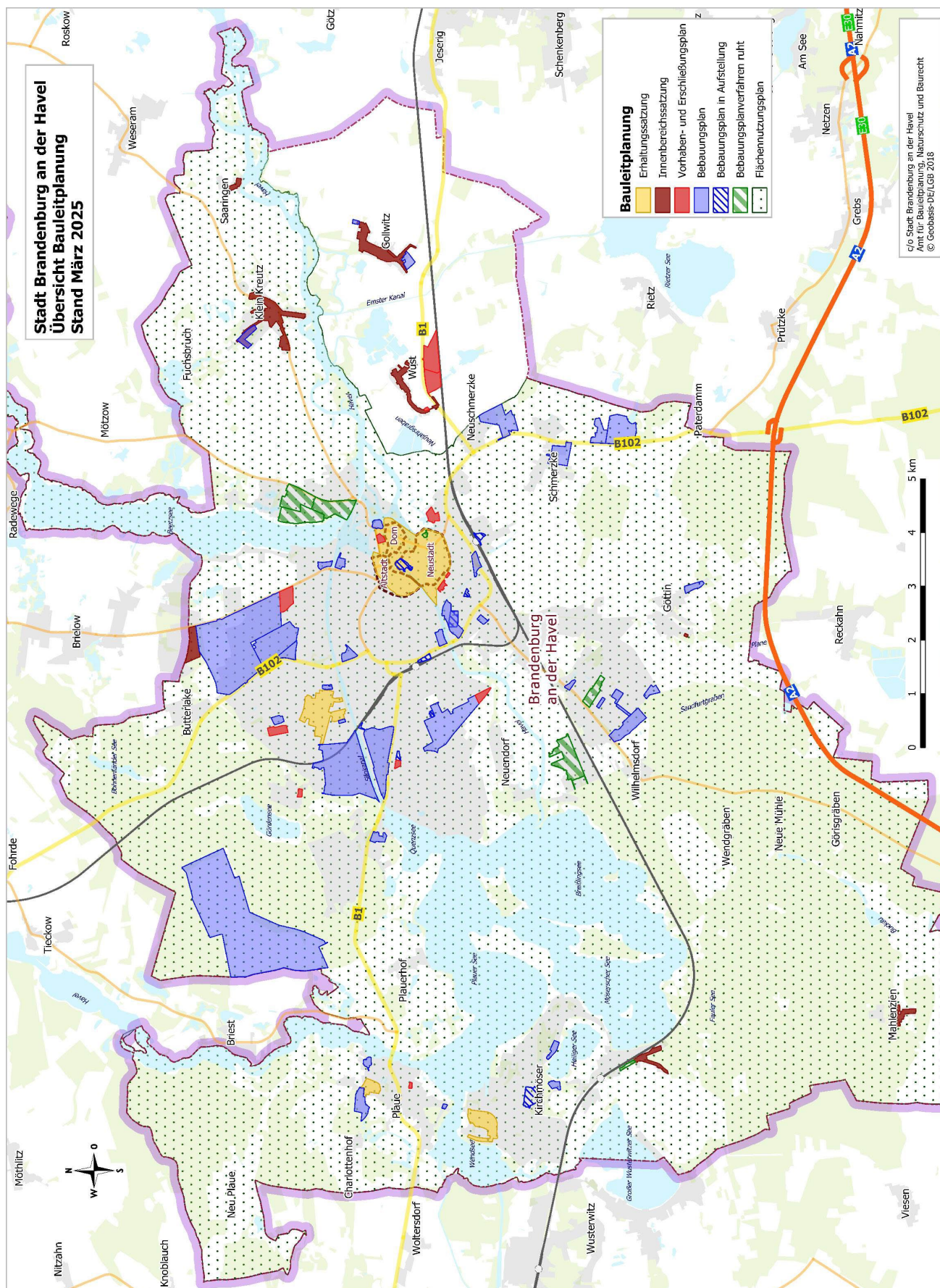
In den als Umstrukturierungsgebiet verordneten Stadtquartieren erfolgt vorrangig der Rückbau von Wohneinheiten und städtischer Infrastruktur, wo hingegen in den Konsolidierungsgebieten Maßnahmen aus den Programmteilen „Aufwertung“ und/oder „Sanierung, Sicherung, Erwerb von Altbauten“ umgesetzt werden.

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

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

In den Jahren 2003 bis 2024 wurden gesamtstädtisch 4.150 Wohnungseinheiten als geförderte Stadtumbaumaßnahme abgerissen.

Abb. 15 Übersicht Bauleitplanung



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 70 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 15.02.2025 entnommen. Das bedeutet, dass alle Verträge, die bis zu diesem Zeitpunkt für das Berichtsjahr 2024 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

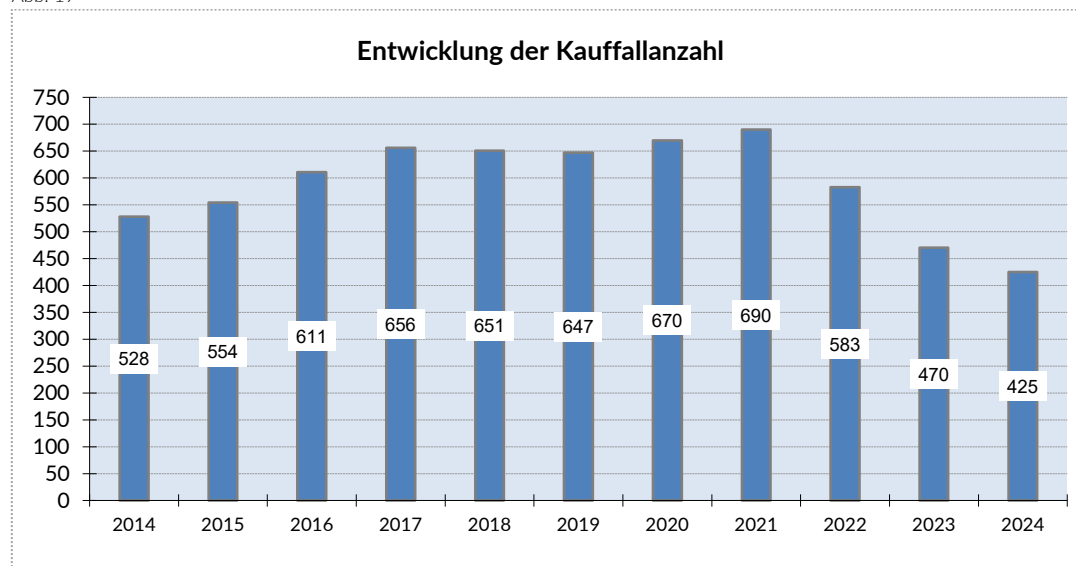
Untersuchungen bzw. Angaben zu **Grundstücken mit Wasserlage** werden anhand nachfolgender Merkmale unterschieden:

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

4.1 Vertragsvorgänge

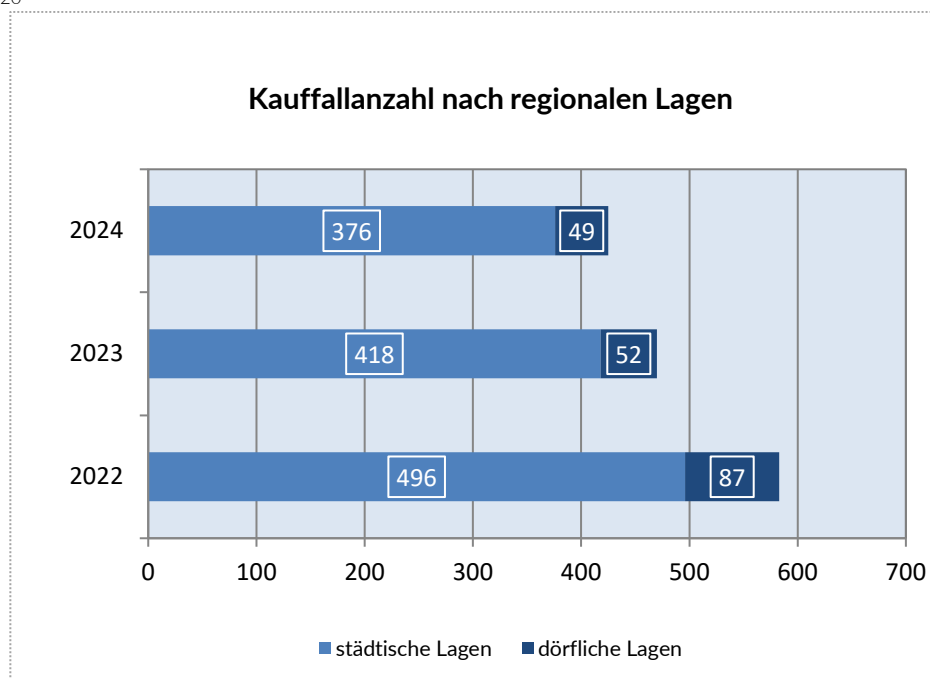
Für das Jahr 2024 wurden dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte **425 Kauffälle** (KF) zugeleitet. Dies stellt einen Rückgang von 9,6 % gegenüber 470 Kauffällen aus dem Jahr 2023 dar. In den 425 Kauffällen sind keine Schenkungen enthalten. Die Anzahl der Kauffälle je 1000 Einwohner lag im Jahre 2024 bei 5,7 gegenüber 6,3 im Jahre 2023.

Abb. 19



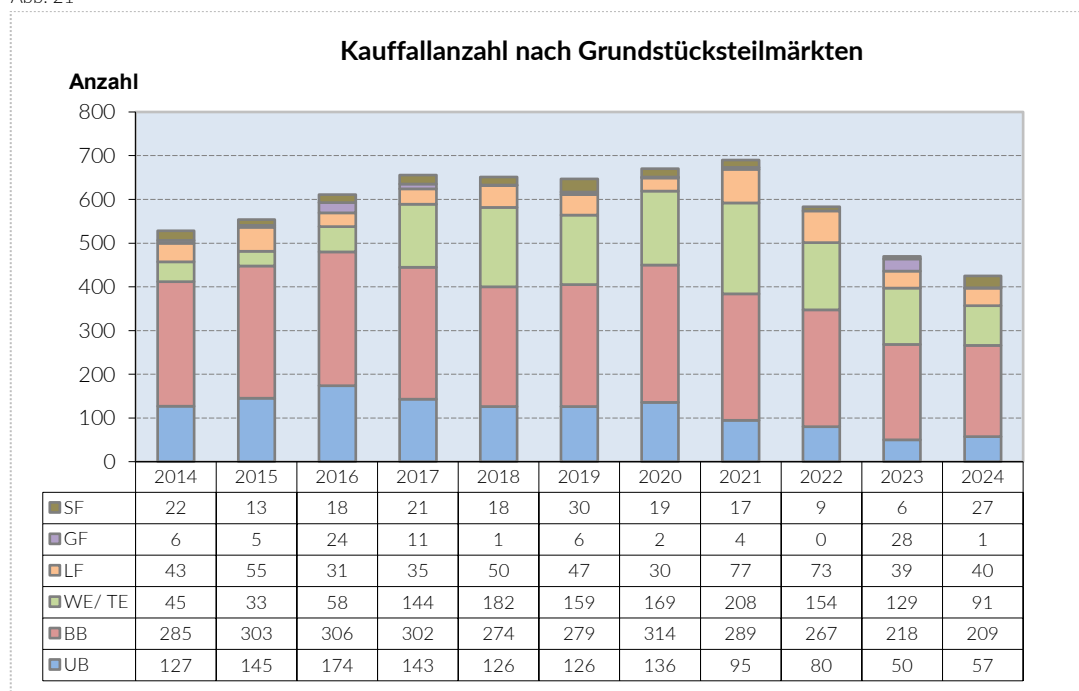
Von den 425 Kauffällen des Jahres 2024 entfallen 376 auf die städtischen und 49 auf die dörflichen Lagen.

Abb. 20



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

Abb. 21

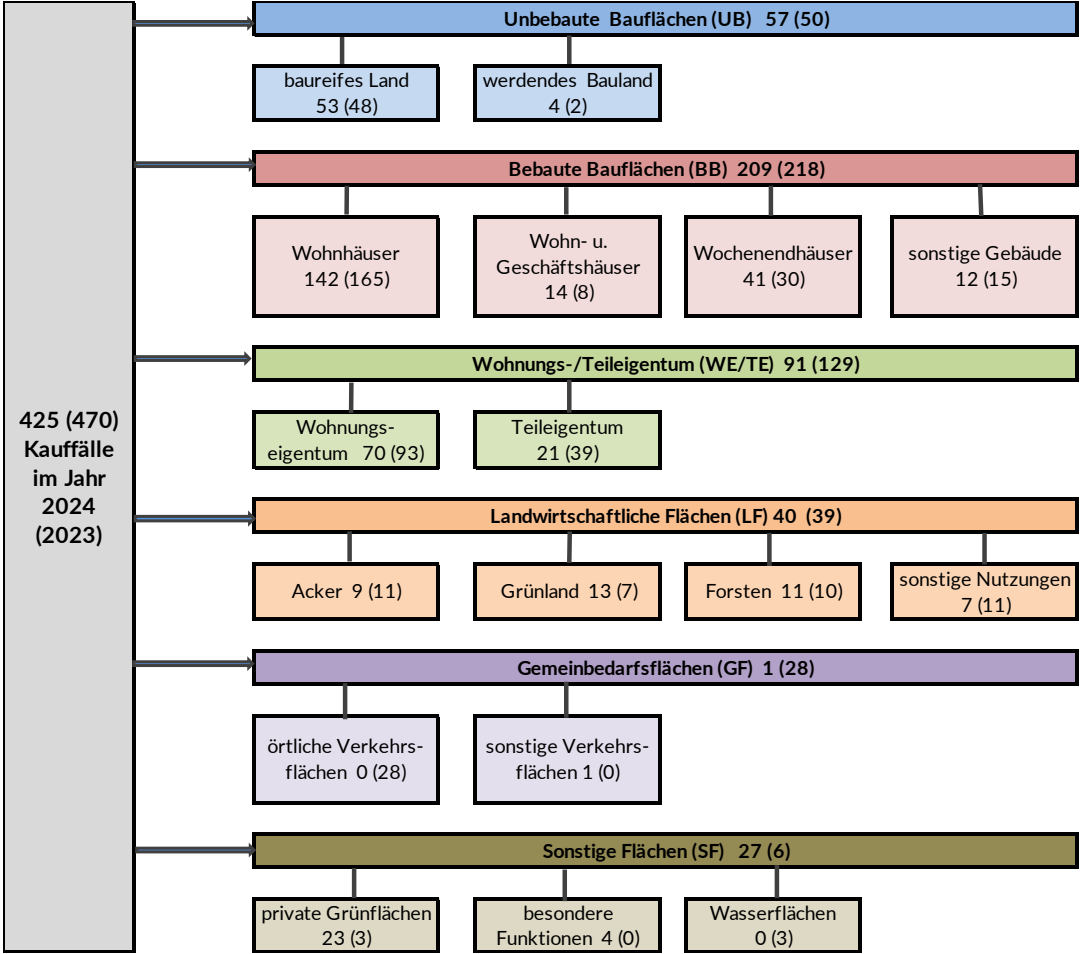


Anteilmäßig dominiert nach wie vor die Grundstücksart der bebauten Bauflächen mit 209 Kauf-fällen. Gefolgt von dem Markt des Wohnungs-und Teileigentums mit 91 Kauf-fällen. Der Markt der unbebauten Kauf-fälle ist leicht gestiegen mit nunmehr 57 Kauf-fällen. Die landwirtschaftli-chen Kauf-fälle liegen bei 40 Kauf-fällen.

4.1.1 Gliederung der Kauf-fälle nach Grundstücksarten

In der Abbildung 22 werden die Kauf-fälle entsprechend der Grundstücksarten und ihrer spe-ziellen Grundstückseinstufung aufgeschlüsselt. (Zahlenangaben = Anzahl der Kauf-fälle)

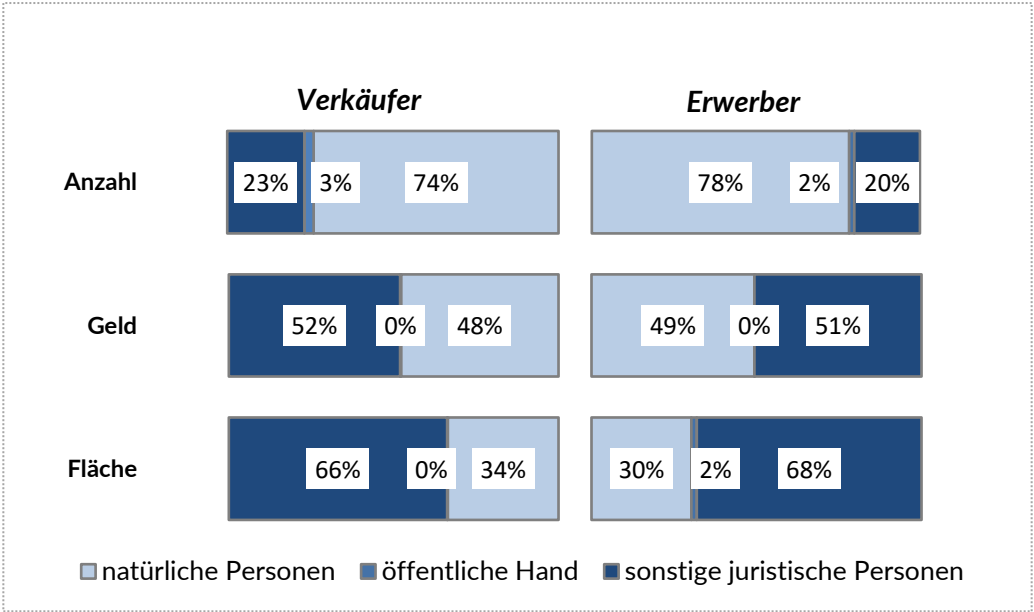
Abb. 22 Angaben des Vorjahres in ()



4.1.2 Marktteilnehmer

Für die 425 Kauffälle des Jahres 2024 ergibt sich folgende Marktbeteiligung bei der Anzahl der Kauffälle (Anzahl), dem Geldumsatz (Geld) und dem Flächenumsatz (Fläche):

Abb. 23



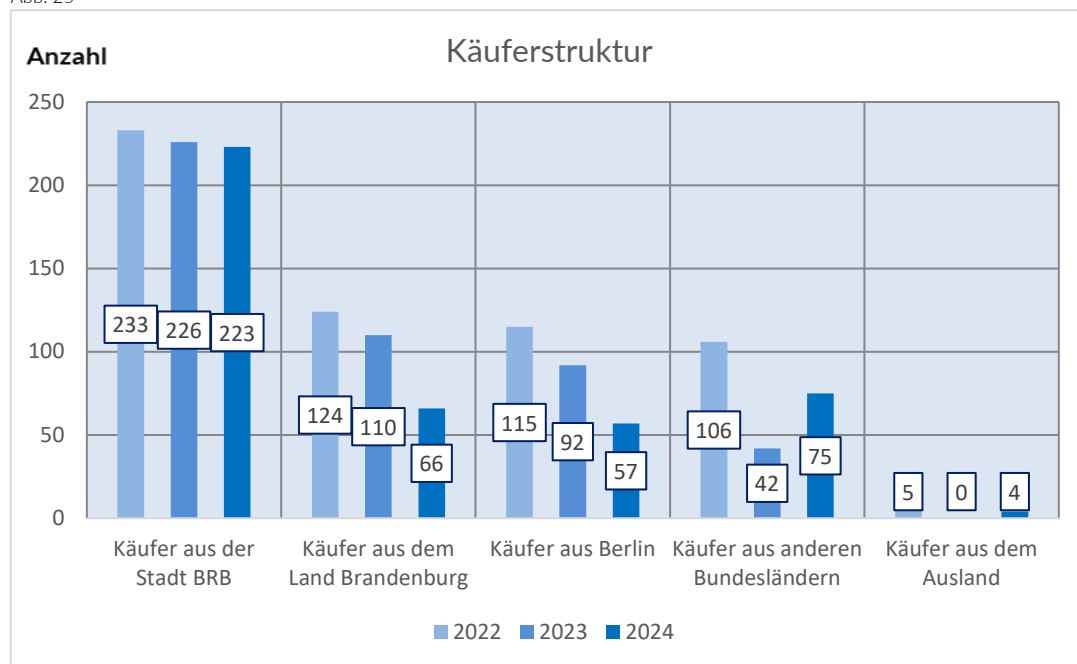
4.1.3 Käuferstruktur

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	
	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024
UB	30	42	12	7	4	4	4	3	0	1
BB	118	109	45	32	32	32	23	35	0	1
WE/TE	42	34	20	6	55	19	12	31	0	1
LF, GF, SF	36	38	33	21	1	2	3	6	0	1
gesamt	226	223	110	66	92	57	42	75	0	4
% von der Gesamtkauffallanzahl	48,1%	52,5%	23,4%	15,5%	19,6%	13,4%	8,9%	17,6%	0,0%	1,0%

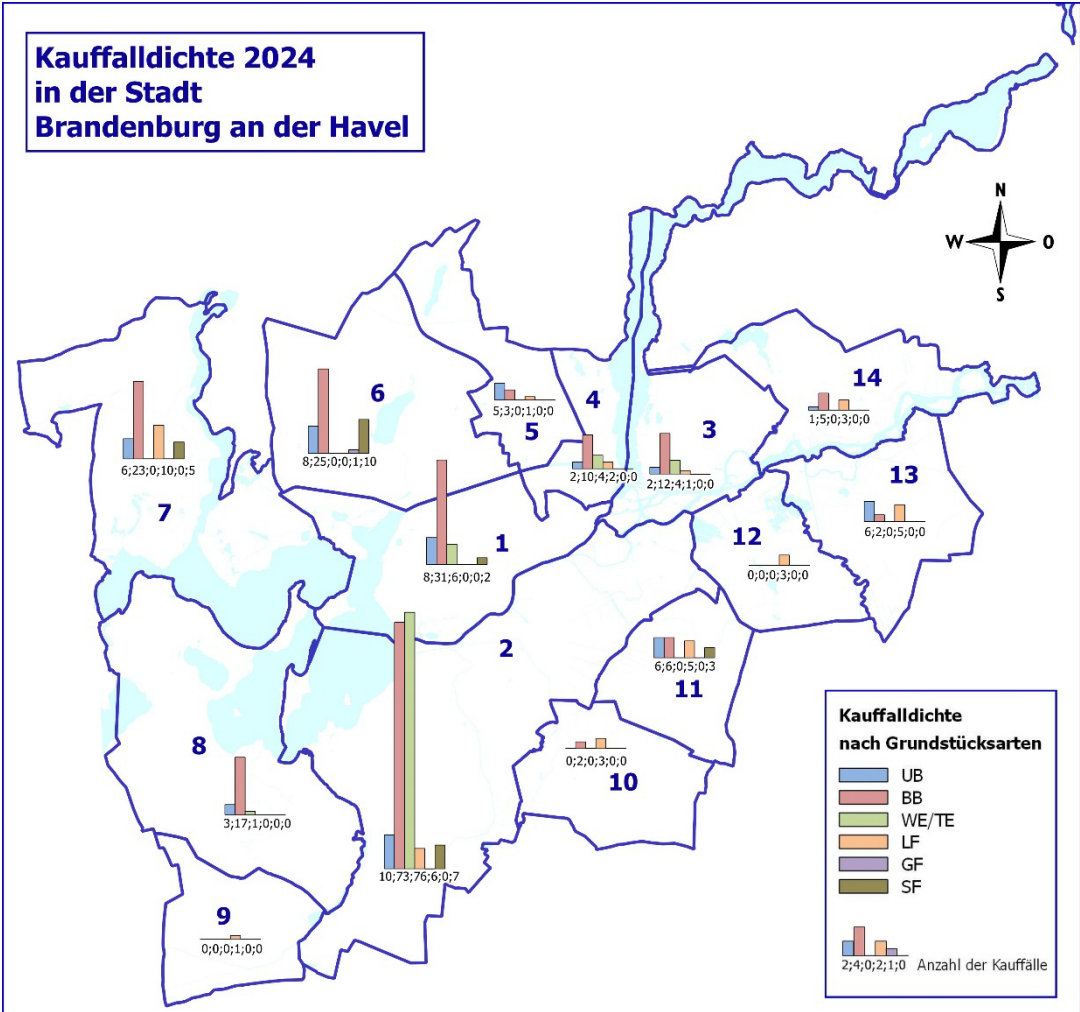
Abb. 25



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	8 2.730.714 € 20.116 m²	31 56.413.396 € 157.082 m²	6 889.000 € 9.070 m²	0 0 € 0 m²	0 0 € 0 m²	2 23.549 € 6.207 m²
2	Neustadt	10 658.913 € 19.572 m²	73 36.683.501 € 76.993 m²	76 12.794.870 € ---	6 10.322 € 15.490 m²	0 0 € 0 m²	7 48.300 € 7.585 m²
3	Dom	2 179.865 € 7.918 m²	12 2.988.500 € 20.771 m²	4 2.010.500 € 5.188 m²	1 3.955 € 5.390 m²	0 0 € 0 m²	0 0 € 0 m²
4	Nord	2 200.570 € 917 m²	10 1.371.500 € 11.288 m²	4 387.000 € ---	2 225.936 € 105.716 m²	0 0 € 0 m²	0 0 € 0 m²
5	Hohenstü- cken	5 193.850 € 4.941 m²	3 1.010.000 € 5.941 m²	0 0 € ---	0 0 € 0 m²	0 0 € 0 m²	0 0 € 0 m²
6	Görden	8 365.200 € 7.709 m²	25 7.421.000 € 23.936 m²	0 0 € 0 m²	0 0 € 0 m²	1 1.810 € 181 m²	10 12 € 2.239 m²
7	Plaue	6 224.103 € 1.645 m²	23 1.888.660 € 17.985 m²	0 0 € ---	10 45.590 € 58.741 m²	0 0 € 0 m²	5 42.460 € 10.854 m²

Ge- biets -Nr.	Gebiets- name	KF UB Geld Fläche	KF BB Geld Fläche	KF WE/TE Geld Fläche	KF LF Geld Fläche	KF GF Geld Fläche	KF SF Geld Fläche
8	Kirchmöser	3 998.540 € 10.004 m²	17 4.324.520 € 18.965 m²	1 290.000 € ---	0 0 € 0 m²	0 0 € 0 m²	0 0 € 0 m²
9	Mahlenzien	0 0 € 0 m²	0 0 € 0 m²	0 0 € ---	1 14.000 € 19.400 m²	0 0 € 0 m²	0 0 € 0 m²
10	Göttin	0 0 € 0 m²	2 274.000 € 2.184 m²	0 0 € ---	3 3.208.848 € 1.901.545 m²	0 0 € 0 m²	0 0 € 0 m²
11	Schmerzke	6 1.435.312 € 12.004 m²	6 4.839.000 € 5.791 m²	0 0 € ---	5 53.028 € 54.589 m²	0 0 € 0 m²	3 2.682 € 1.012 m²
12	Wust	0 0 € 0 m²	0 0 € 0 m²	0 0 € ---	3 58.075 € 59.967 m²	0 0 € 0 m²	0 0 € 0 m²
13	Gollwitz	6 789.449 € 4.570 m²	2 503.000 € 1.953 m²	0 0 € ---	5 30.014 € 26.660 m²	0 0 € 0 m²	0 0 € 0 m²
14	Klein Kreutz/ Saa- ringen	1 90.000 € 1.027 m²	5 1.142.000 € 4.846 m²	0 0 € 0 m²	3 57.014 € 395.557 m²	0 0 € 0 m²	0 0 € 0 m²
ge- samt		57 7.866.516 € 90.423 m²	209 118.859.077 € 347.735 m²	91 16.371.370 € 204.492 m²	40 3.808.018 € 2.729.745 m²	1 1.810 € 181 m²	27 117.003 € 27.897 m²

Die Kauffälle von 2024, aufgeschlüsselt nach **Grundstücksarten** und **regionaler Verteilung**, ergeben folgendes Bild:

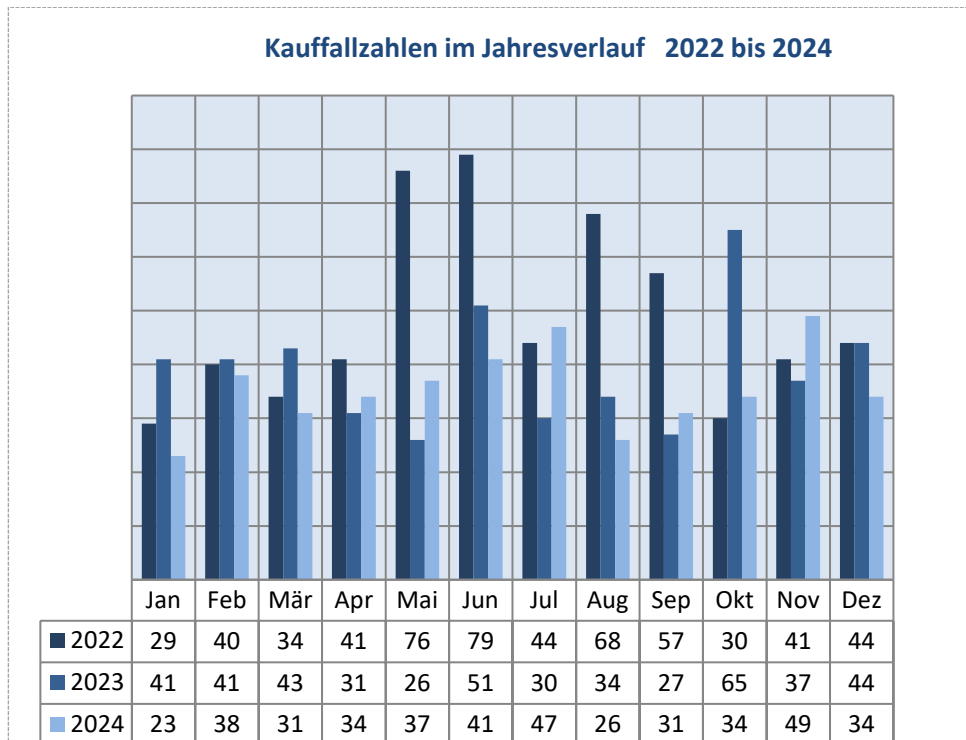
Abb. 27

Grundstücksart	Anzahl KF gesamt		Anzahl KF für städtische Lagen		Tendenz zu 2023	Anzahl KF für dörfliche Lagen		Tendenz zu 2023
	2023	2024	2023	2024		2023	2024	
UB	50	57	40	44	↗	10	13	↑
BB	218	209	201	196	→	17	13	↓
WE/ TE	129	91	129	91	↓	0	0	→
LF	39	40	19	20	→	20	20	→
GF	28	1	26	1	↓	2	0	↓
SF	6	27	3	24	↑	3	3	→
gesamt	470	425	418	376	↓	52	49	→

4.1.5 Die Entwicklung der Kauffallzahlen im Jahresverlauf

Im Jahr 2024 wurden in den jeweiligen Monaten zwischen 23 und 49 Kauffälle (2023 - 27 bis 65 Kauffälle) registriert. Der November war mit 49 Kauffällen der Monat mit der höchsten Anzahl an Kaufvertragsabschlüssen.

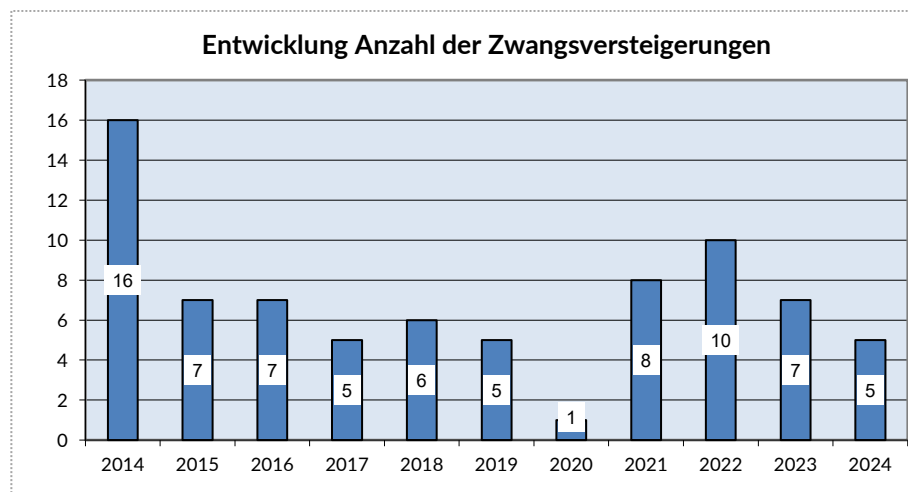
Abb. 28



4.1.6 Zwangsversteigerungen

Von den zuständigen Gerichten werden die Zuschläge in den Zwangsversteigerungsverfahren den Gutachterausschüssen übersandt. Im Jahr 2024 kamen fünf Kauffälle auf dem Wege der Zwangsversteigerung zu Stande.

Abb. 29



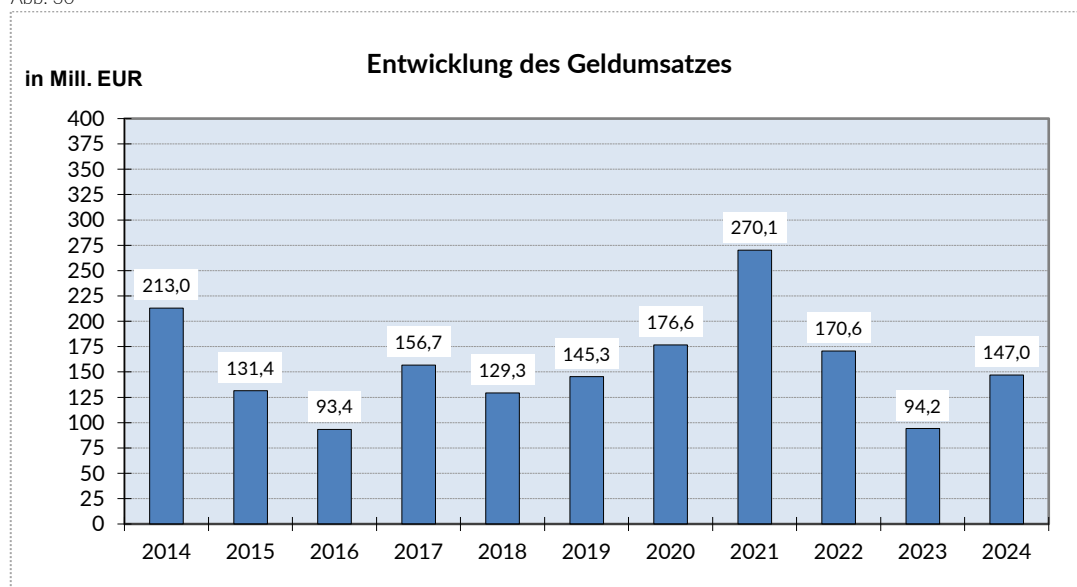
4.2 Geldumsatz

Im Berichtsjahr wurde im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses ein **Geldumsatz von 147 Mill. EUR** registriert.

Das stellt eine Steigerung um rund **52,9 Mill. EUR** dar, was einem Plus von 56,1 % gegenüber dem Jahr 2023 entspricht.

Die Abbildung 30 stellt die Entwicklung des Geldumsatzes seit 2014 dar.

Abb. 30



Unter den 425 Kauffällen aus 2024 wurden sechs Kauffälle als Großinvestition und ein Paketverkauf registriert.

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

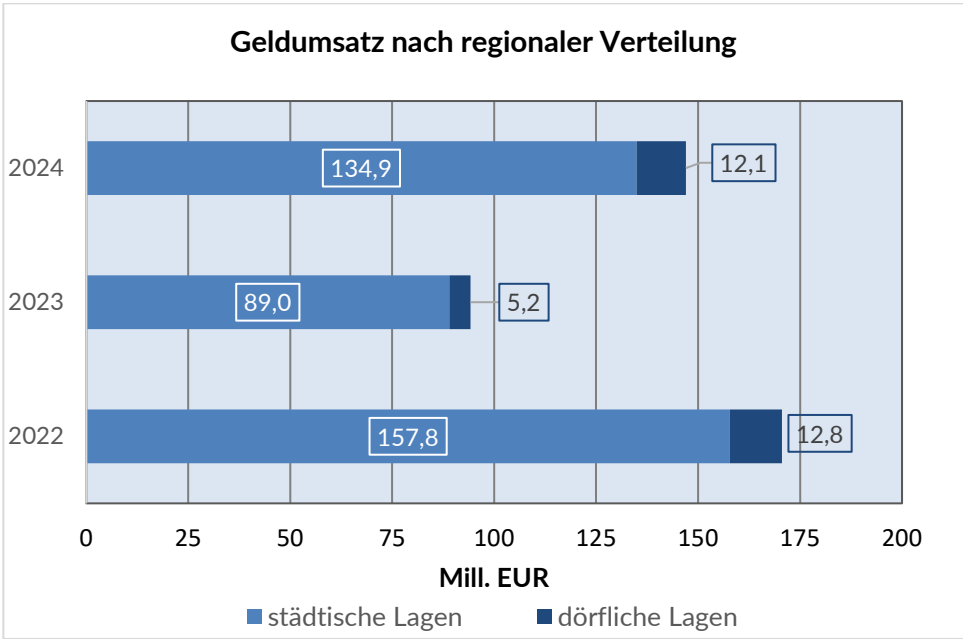
Eine Großinvestition liegt bei einem Kaufvertrag mit mehreren verkauften Objekten vor, welche eine wirtschaftliche Einheit darstellen (kein Paketverkauf).

Abb. 31

Art des Verkaufs	Grundstücksart	Anzahl Kauffälle		Summe Kaufpreis in Mill. EUR		Summe Fläche in ha	
		2023	2024	2023	2024	2023	2024
Großinvestition	BB	3	5	5,2	61,8	3,3	14,4
Großinvestition	UB	2	1	5,1	2,2	1,4	0,7
Paketverkauf	LF	0	1	0	3,2	0	188,5
gesamt		5	7	10,3	67,2	4,7	203,6

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

Abb. 32



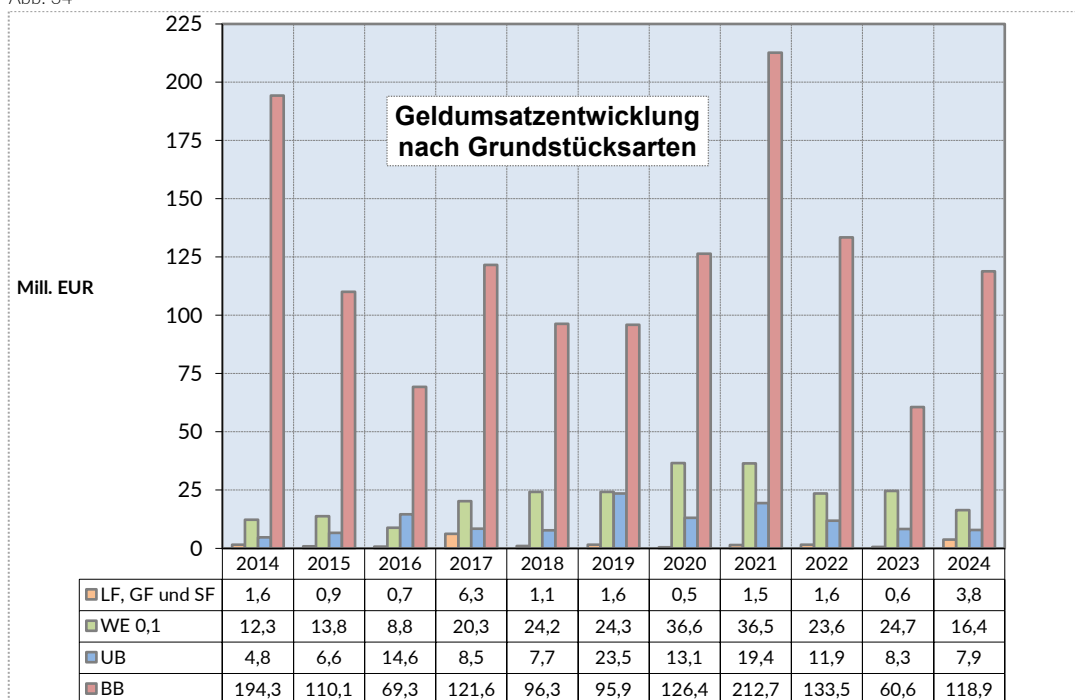
Die Entwicklung des Geldumsatzes 2024 im Vergleich zu 2023 ergibt anhand der regionalen Lagen und entsprechend der Grundstücksarten folgendes Bild:

Abb. 33

Grundstücksart	Geldumsatz in Mill. EUR		Städtische Lagen Geldumsatz in Mill. EUR		Tendenz zu 2023	Dörfliche Lagen Geldumsatz in Mill. EUR		Tendenz zu 2023
	2023	2024	2023	2024		2023	2024	
UB	8,3	7,9	7,8	5,6	↓	0,5	2,3	↑
BB	60,6	118,9	56,4	112,5	↑	4,3	6,4	↑
WE/ TE	24,7	16,4	24,7	16,4	↓	0,0	0,0	→
LF	0,4	3,8	0,1	0,4	↑	0,3	3,4	↑
GF	0,02	0,00	0,02	0,00	↓	0,01	0,00	↓
SF	0,2	0,1	0,04	0,01	↓	0,1	0,0	↓
gesamt	94,2	147,0	89,0	134,9	↑	5,2	12,1	↑

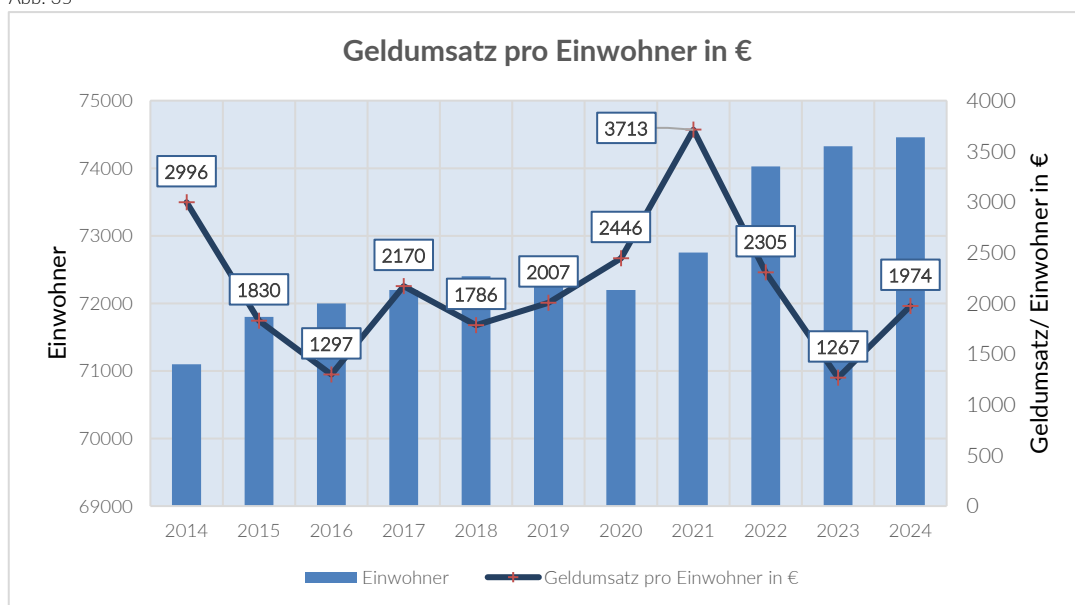
Das nachfolgende Diagramm stellt die Entwicklung des Geldumsatzes seit 2014 unterteilt nach Grundstücksarten dar. Dabei wurden die Grundstücksarten LF, GF und SF wegen des geringen Umsatzes zusammengefasst.

Abb. 34



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

Abb. 35

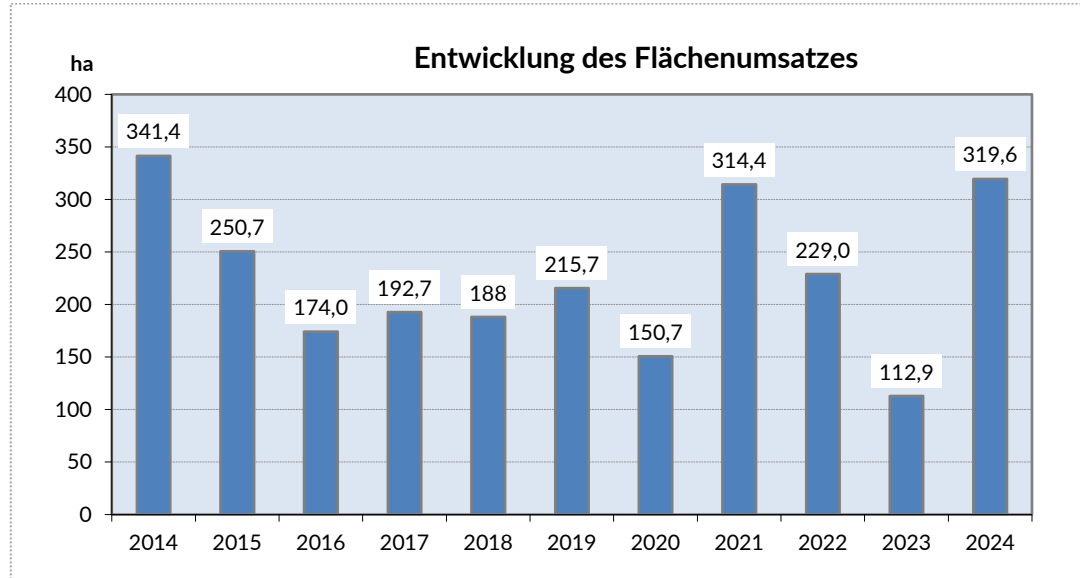


4.3 Flächenumsatz

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 2014 wird aus nachfolgender Grafik deutlich.

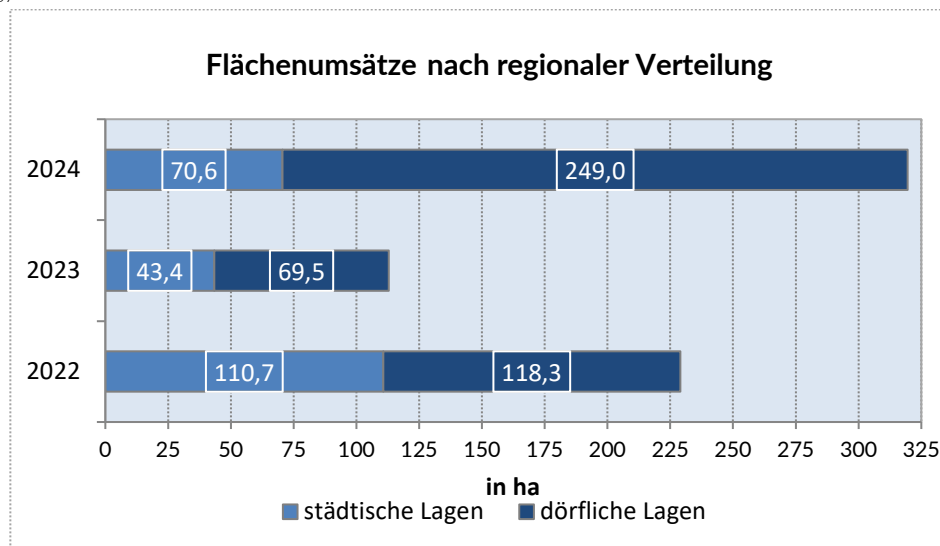
Abb. 36



Der Flächenumsatz 2024 ist mit 319,6 ha deutlich gegenüber dem Vorjahr gestiegen.

Der Flächenumsatz 2024 gliedert sich entsprechend der Lagen wie folgt:

Abb. 37



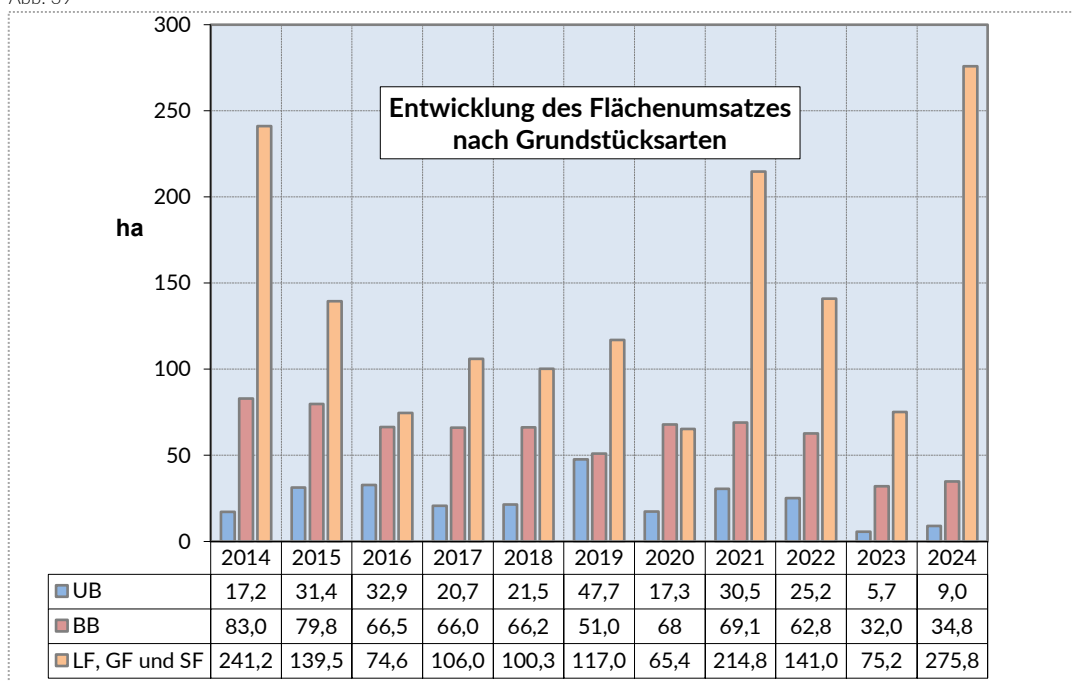
Die Entwicklung des Flächenumsatzes 2024 im Vergleich zu 2023 ergibt anhand der regionalen Lagen und entsprechend der Grundstücksarten folgendes Bild:

Abb. 38

Grundstücks- art	Flächenumsatz in ha		Städtische Lagen Flächenumsatz in ha		Tendenz zu 2023	Dörfliche Lagen Flächenumsatz in ha		Tendenz zu 2023
	2023	2024	2023	2024		2023	2024	
UB	5,7	9,0	5,0	7,3	↑	0,7	1,7	↑
BB	32,0	34,8	22,9	33,4	↑	9,0	1,4	↓
WE/ TE	---	---	---	---	---	---	---	---
LF	57,3	273,0	14,9	27,2	↑	42,6	245,8	↑
GF	0,3	0,0	0,3	0,0	↓	0,0	0,0	→
SF	17,6	2,8	0,3	2,7	↑	17,2	0,1	↓
gesamt	112,9	319,6	43,4	70,6	↑	69,5	249,0	↑

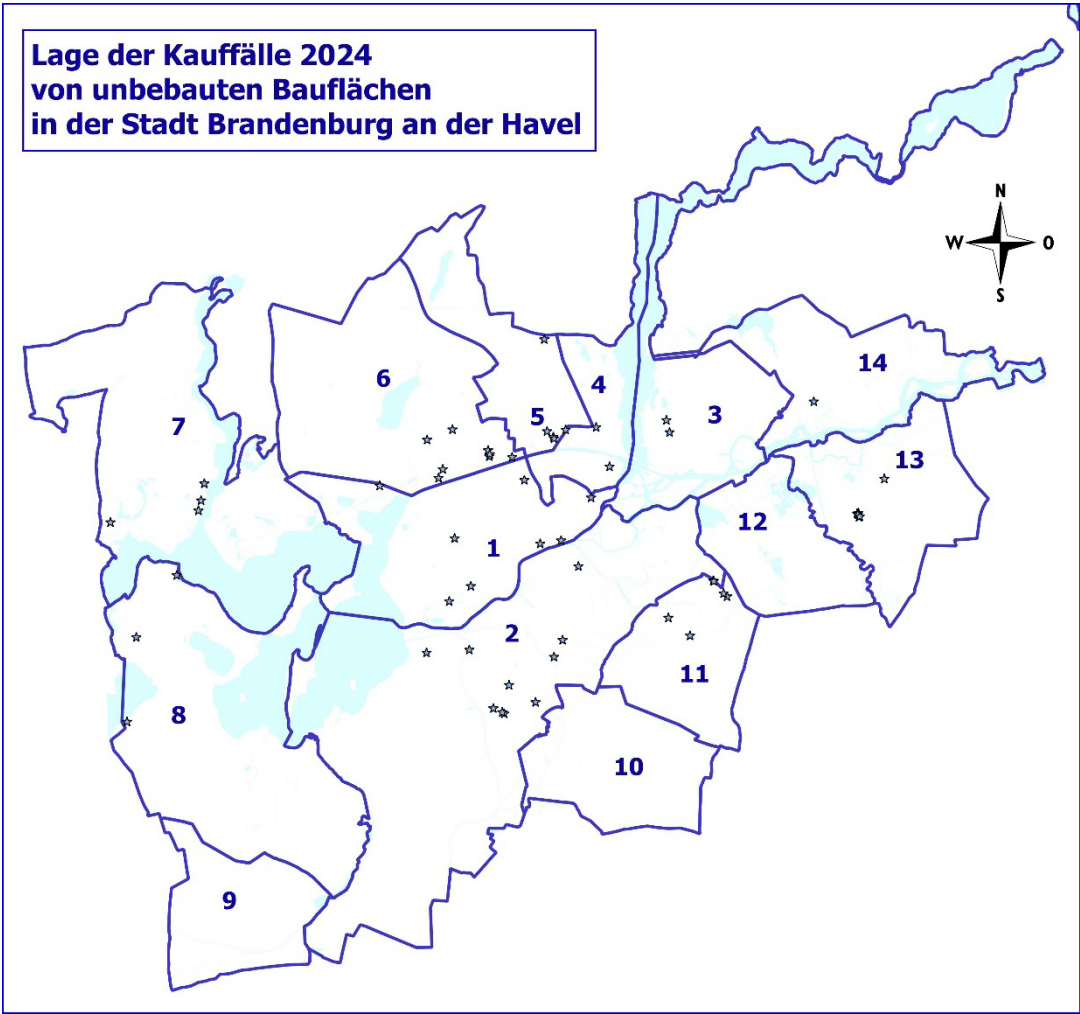
Die Abbildung 39 zeigt die Entwicklung des Flächenumsatzes ab 2014 unterteilt nach Grundstücksarten auf.

Abb. 39



4.4 Flächen- und Geldumsätze der unbebauten Bauflächen

Abb. 40 Räumliche Verteilung aller im Jahr 2024 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 2024	Tendenz zu 2023	Flächenumsatz in ha	Änderung im Flächenumsatz zu 2023			Geldumsatz in Mill. EUR	Änderung im Geldumsatz zu 2023		
				absolut	%	Tendenz		absolut	%	Tendenz
individuelle Wohngrundstücke	42 (28)	↑	3,2 (1,5)	+ 1,7	+ 113,3	↑	3,3 (1,9)	+ 1,4	+ 73,7	↑
Mehrfamilien-Hausgrundstücke/gemischte Bauflächen	5 (5)	→	3,3 (1,0)	+ 2,3	+ 230,0	↑	3,8 (1,6)	+ 2,2	+ 137,5	↑
gewerbliche Grundstücke	10 (12)	↓	2,6 (2,4)	+ 0,2	+ 8,3	↗	0,8 (0,7)	+ 0,1	+ 14,3	↑
Erholungsgrundstücke, sonstige Grundstücke	0 (5)	↓	0,0 (0,8)	- 0,8		↓	0,0 (4,1)	- 4,1		↓
gesamt	57 (50)	↑	9,0 (5,7)	+ 3,3	+ 14,0	↑	7,9 (8,3)	- 0,4	- 5,1	↘

4.5 Flächen- und Geldumsätze der bebauten Bauflächen

Abb. 42 Räumliche Verteilung aller im Jahr 2024 verkauften bebauten Bauflächen

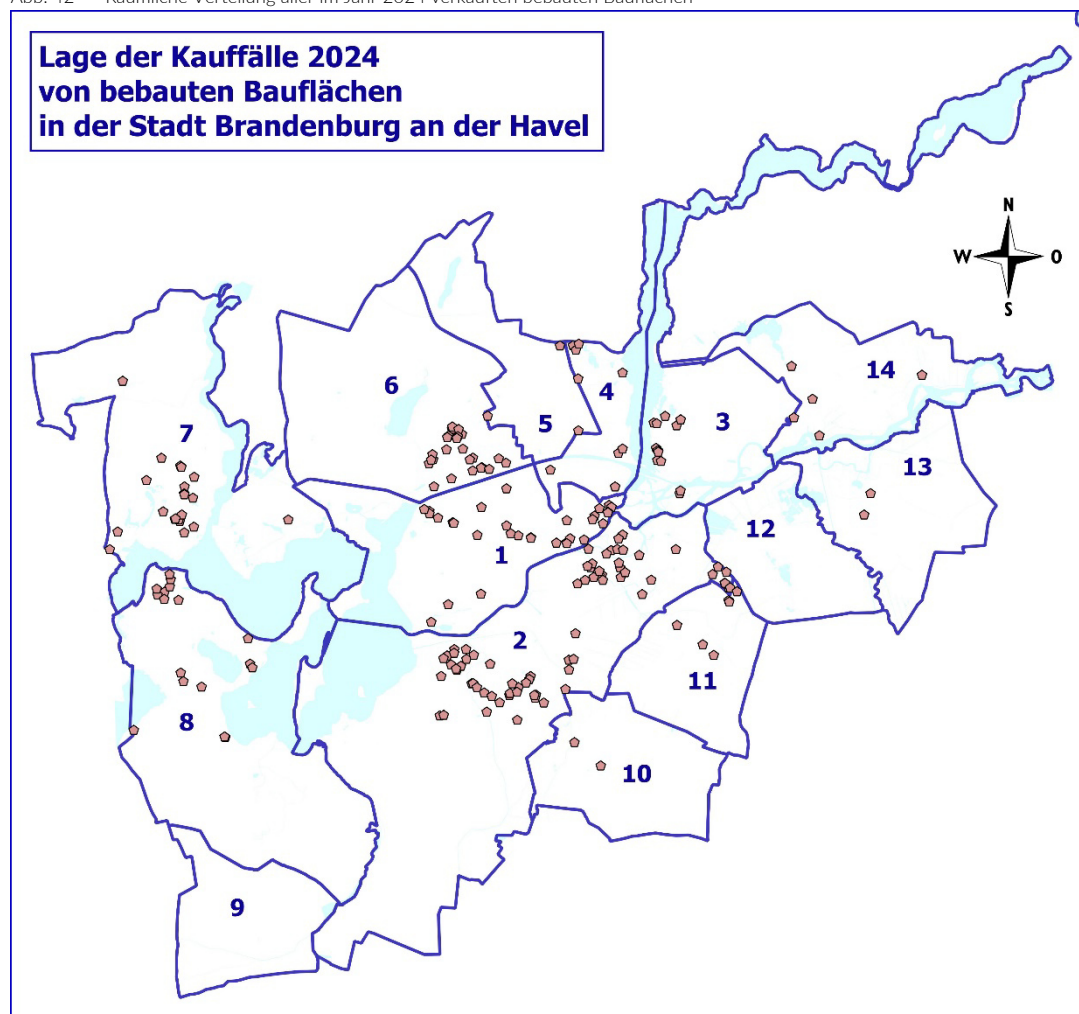


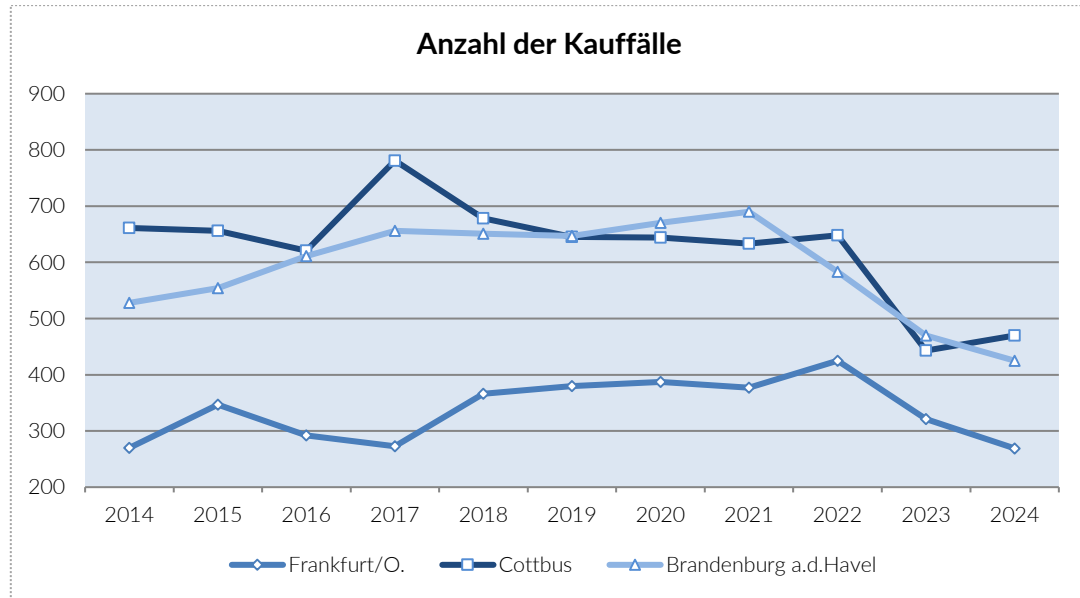
Abb. 43 Flächen- und Geldumsätze der bebauten Grundstücke – Teilmärkte; Angaben des Vorjahres in ()

Teilmärkte BB	KF 2024	Tendenz zu 2023	Flächenumsatz 2024 in ha	Änderung im Flächenumsatz zu 2023			Geldumsatz 2024 in Mill. EUR	Änderung im Geldumsatz zu 2023		
				absolut	in %	Tendenz		absolut	in %	Tendenz
Ein-/Zweifamilien- und Reihenhäuser	117 (137)	↓	11,8 (16,8)	- 5,0	- 29,7	↓	32,2 (33,2)	- 1,0	- 3,0	→
Mehrfamilienhäuser/ Geschosswohnungsbauten	25 (28)	↓	2,0 (1,9)	+0,1	+ 5,3	↗	15,7 (15,8)	- 0,1	- 0,6	→
Wohn- u. Geschäftshäuser, Bürogebäude	14 (8)	↑	2,6 (4,1)	- 1,5	- 41,5	↓	24,1 (6,7)	+ 17,4	+ 259,7	↑
gewerbliche und sonstige bebaute Grundstücke	12 (15)	↓	14,8 (6,2)	+ 8,6	+ 138,7	↑	45,0 (2,1)	+ 42,9	+ 2042,9	↑
Wochenendhäuser	41 (30)	↑	3,6 (3,0)	+ 0,6	+ 20,0	↑	1,9 (2,8)	- 0,9	- 32,1	↓
gesamt	209 (218)	↓	34,8 (32,0)	+ 2,8	+ 8,8	↗	118,9 (60,6)	+ 58,3	+ 96,1	↑

4.6 Übersicht der Umsatzentwicklungen mit vergleichbaren kreisfreien Städten

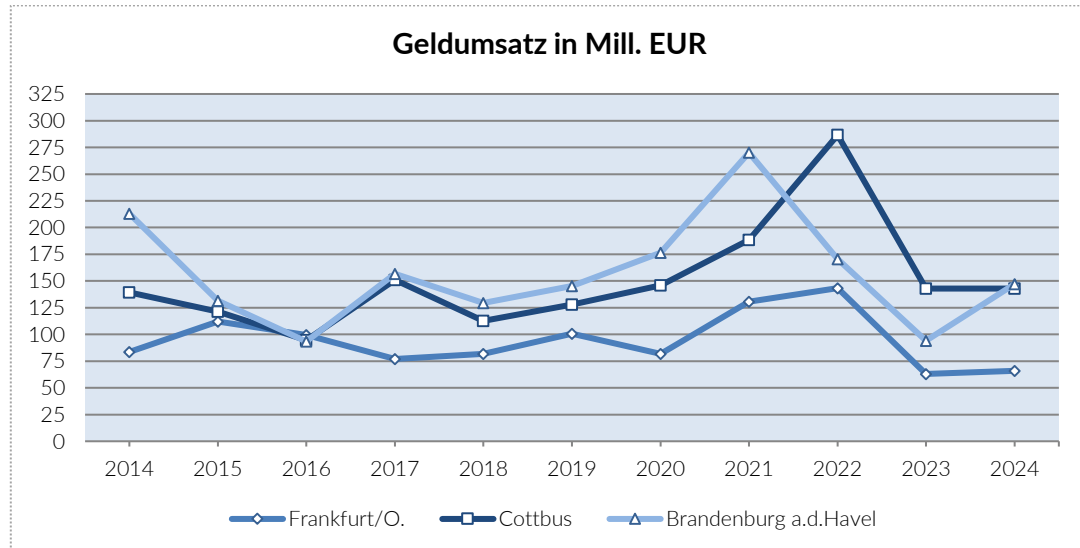
Im Land Brandenburg sind bezogen auf Einwohnerzahl, Größe und Status als kreisfreie Stadt die Städte Frankfurt (Oder) und Cottbus mit Brandenburg an der Havel vergleichbar.

Abb. 44



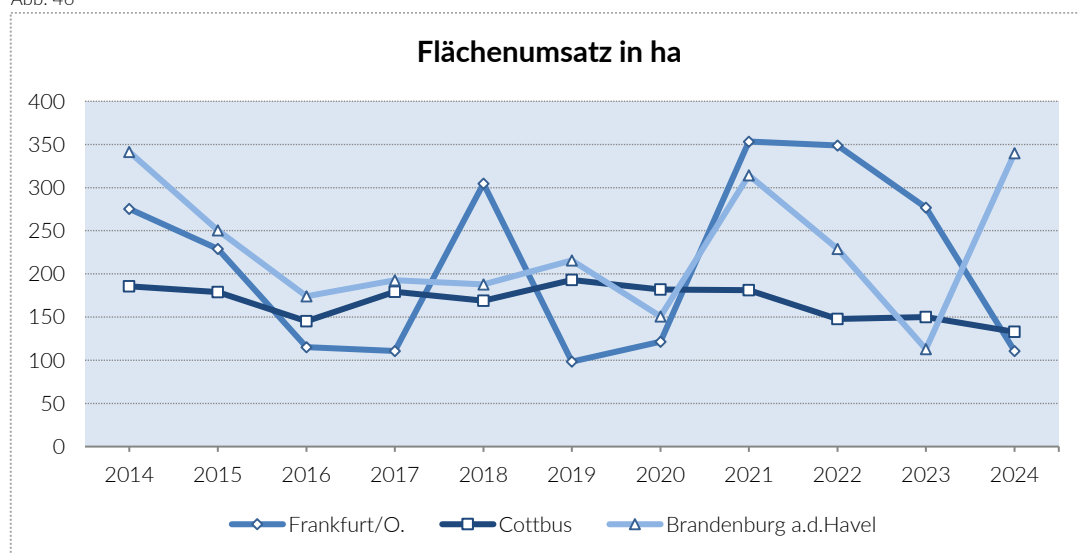
Das Jahr 2024 zeigt für Frankfurt (O) und Brandenburg an der Havel einen weiteren Rückgang bei der Kauffallanzahl gegenüber dem Vorjahr. Cottbus verzeichnet einen leichten Anstieg.

Abb. 45



Der Geldumsatz im Jahr 2024 ist in Cottbus und Frankfurt (O) in etwa gleichbleibend zum Vorjahr. In Brandenburg an der Havel ist ein starker Anstieg zu registrieren.

Abb. 46



In 2024 stellt sich die Entwicklung des Flächenumsatzes sehr unterschiedlich dar. In Cottbus ist er in etwa gleichbleibend zum Vorjahr, in Frankfurt (Oder) ist ein starker Rückgang zu verzeichnen und in Brandenburg an der Havel ist ein starker Zuwachs gegeben.

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 in der Regel eigen genutzten Wohngebäuden 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 2024 auf Grundlage der Bodenrichtwerte (BRW) zum Stichtag 01.01.2025 bei:

- ▶ In den gewachsenen Siedlungsgebieten der städtischen Lage wurden 37 BRW ermittelt. Vier BRW haben eine Erhöhung erfahren, alle weiteren BRW wurden auf dem Vorjahresniveau bestätigt.
Für die Lage „Kirchmöser-Lankenweg“ wurde erstmals ein BRW mit 200 EUR/m² für Ufergrundstücke ermittelt.
- ▶ Die BRW für Wohnbauflächen liegen zwischen 30 bis 200 EUR/m².
- ▶ In den dörflichen Lagen wurden elf BRW ermittelt; drei BRW wurden erhöht; die Erhöhungen liegen zwischen 5 bis 15 EUR/m² zum Vorjahr.
Das BRW-Niveau der dörflichen Lagen liegt zwischen 30 und 100 EUR/m².
- ▶ In den Wohnparksiedlungen (B-Plangebiete u. Ä.) wurden zwölf BRW ermittelt. Die BRW liegen in einer Spanne zwischen 100 und 300 EUR/m², dabei wurden zehn BRW auf dem Vorjahresniveau bestätigt und zwei erhöht.
- ▶ Für kleine Wohnsiedlungen im Außenbereich wurden vier BRW ermittelt.
Die BRW liegen jeweils bei 22 EUR/m² und haben keine Veränderung zum Vorjahr erfahren.
- ▶ Die Bodenrichtwerte im Zentrum und in den zentrumsnahen Lagen wurden im Vergleich zum Vorjahr ohne Veränderung ermittelt. Die BRW liegen damit zum Stichtag zwischen 230 und 950 EUR/m² für baureifes Land. Eine Ausnahme stellt die Zone „Alter Packhof“ dar, hier wurde weiterhin der BRW für die Qualität Bauerwartungsland mit 150 EUR/m² ermittelt.

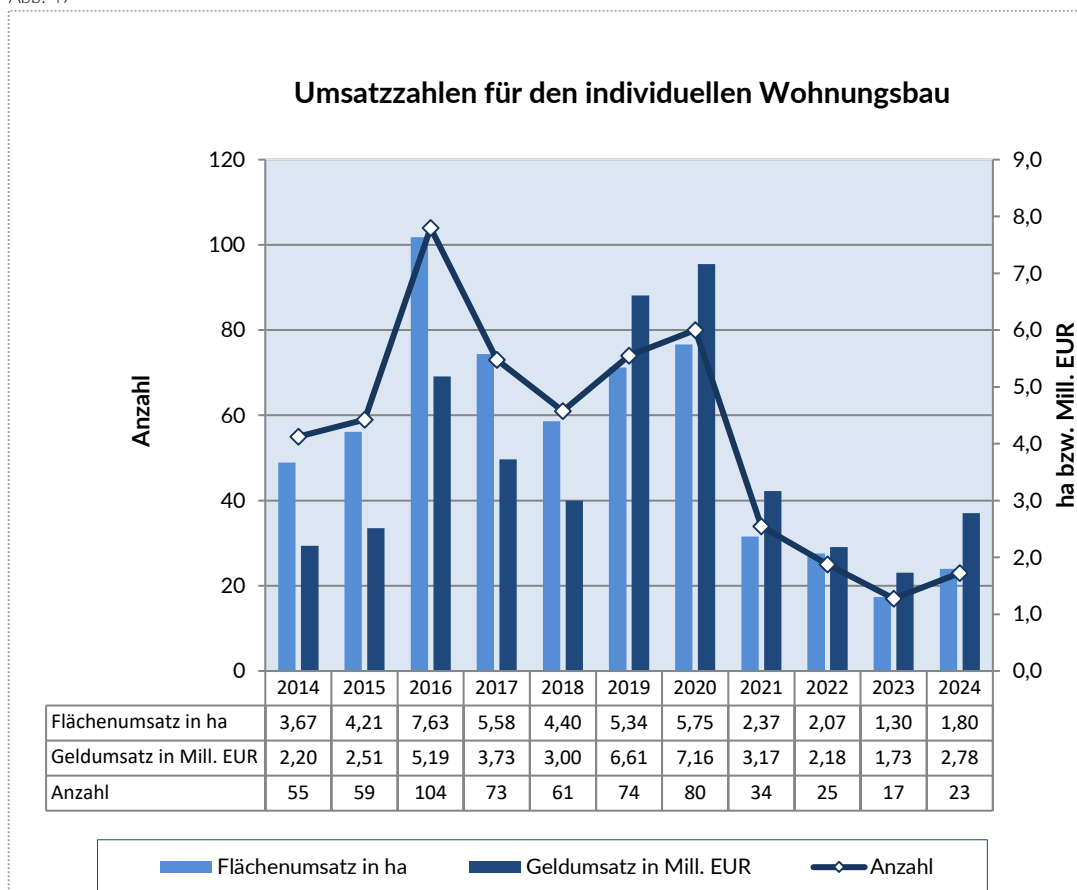
5.2.1.2 Preisentwicklung

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



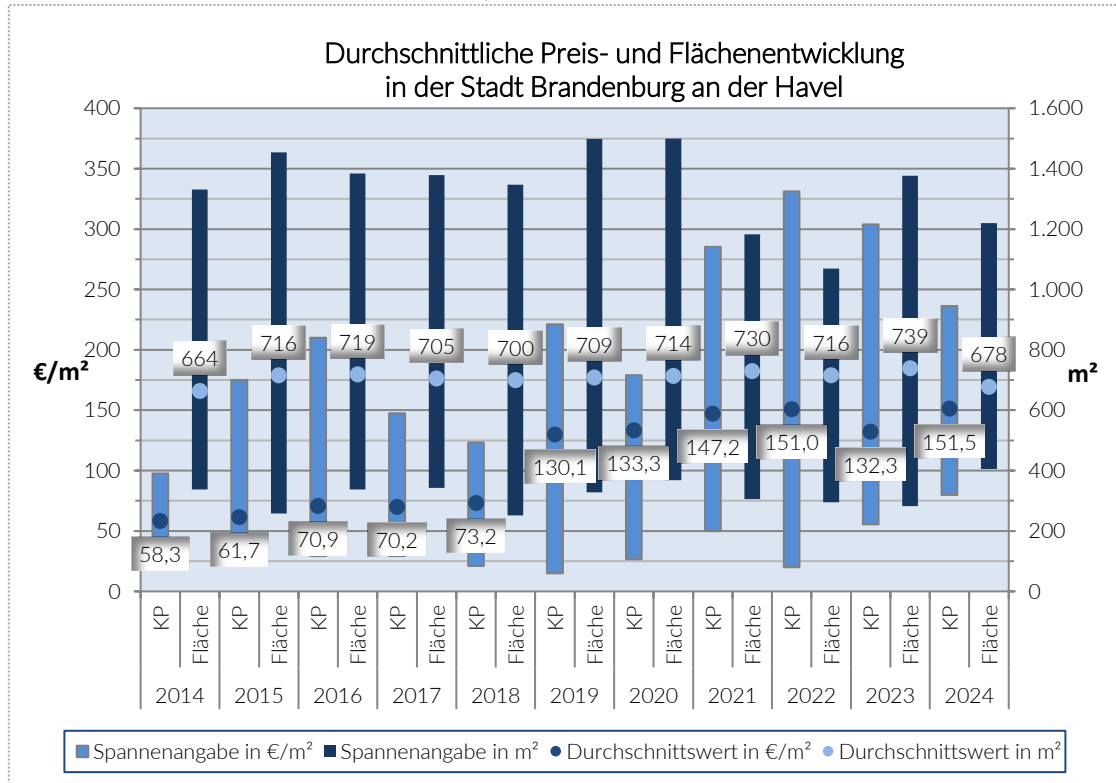
2024 wurden 23 Kauffälle über eigenständig bebaubare Grundstücke registriert, dies stellt einen leichten Anstieg gegenüber 2023 dar.

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 der 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 2024 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 Gardenstadt, Massowburg, Kirchmöser Dorf, Am Gördensee.

Indexreihe aus Bodenrichtwerten für „Wohnbauland der dörflichen Lagen“

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

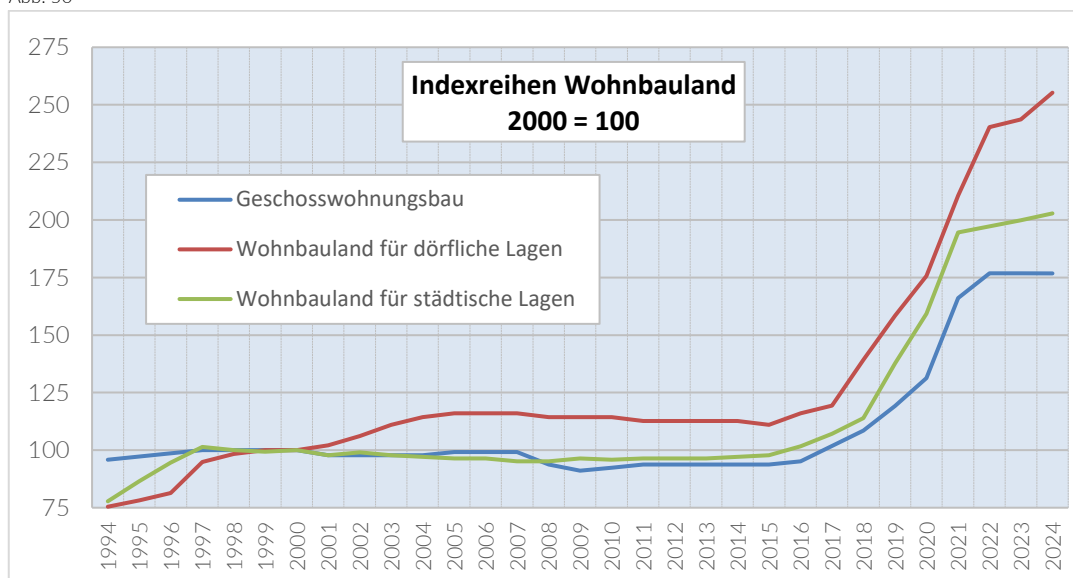
Indexreihe aus Bodenrichtwerten für „Geschosswohnungsbau“

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, Plaue West.

Abb. 49

Indizes für Wohnbauland 2000 = 100			
	Wohnbauland städtische Lagen	Wohnbauland dörfliche Lagen	Geschosswoh- nungsbau
1994	77,8	75,4	97,3
1996	94,6	78,2	98,6
1998	100,0	98,3	100,0
2000	100,0	100,0	100,0
2002	99,1	106,1	97,8
2004	97,1	114,4	97,8
2006	96,5	116,0	99,1
2008	95,1	114,4	93,8
2010	95,8	114,4	92,4
2012	96,5	112,7	93,8
2014	97,1	112,7	93,8
2016	101,7	116,0	95,2
2018	114,0	139,2	108,5
2020	159,2	175,7	131,3
2022	197,2	240,3	176,8
2023	199,9	243,7	176,8
2024	202,8	255,3	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 2024 herangezogen, um der Forderung nach einem statistisch gesicherten Stichprobenumfang zu genügen. Die Regression wurde anhand von 75 Kauffällen durchgeführt.

Der Gutachterausschuss kommt zu dem Schluss, dass aufgrund der sehr unterschiedlichen allgemeinen Wertverhältnisse von 2018 bis 2024 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 2024 wurden zwei Kauffälle registriert, davon wurden beide Kauffälle als ungewöhnlich eingestuft.

Zum Vergleich: Im Jahr 2023 wurden fünf Kauffälle registriert, davon wurde drei Kauffälle als ungewöhnlich eingestuft.

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

Im Jahre 2024 wurden nach Auskunft der unteren Bauaufsichtsbehörde zehn Baugenehmigungen für Mehrfamilienhäuser erteilt und fünf Fertigstellungen registriert; im Jahre 2023 wurden sieben Baugenehmigungen für Mehrfamilienhäuser erteilt und sechs Fertigstellungen 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
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
2024	10	6	1

Im Jahre 2024 wurden zehn Kaufverträge für unbebaute Gewerbeflächen registriert. Darunter wurden vier Kauffälle mit ungewöhnlichen Verhältnissen registriert. Ein Kauffall wurde für Handels- und dienstleistungsorientierte Flächen registriert.

Die gewerblichen Grundstücke weisen in 2024 Flächengrößen von 560 m² bis 6.555 m² und ein Preisniveau von 3,- bis 102,- EUR/m² auf.

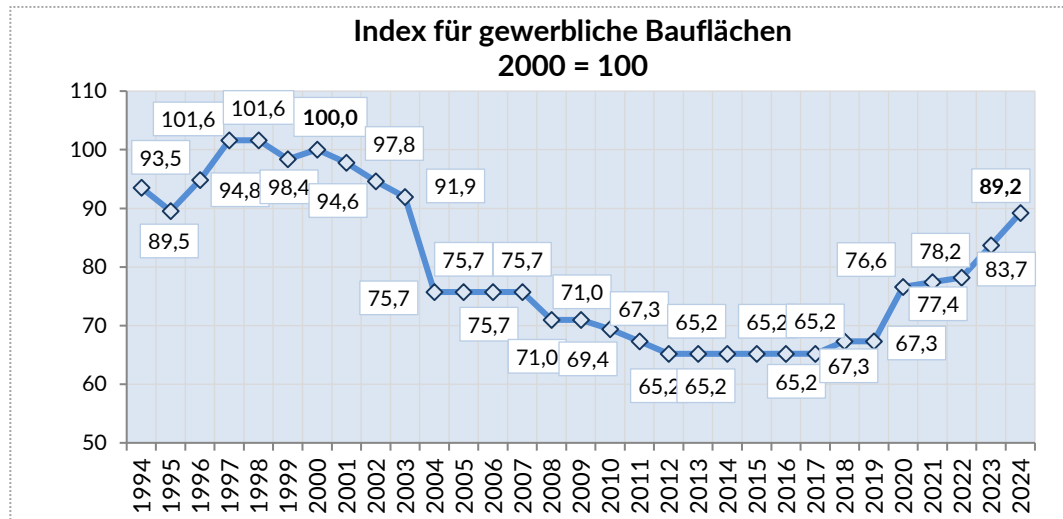
Das Bodenrichtwertniveau für gewerbliche Bauflächen liegt in einer Spanne von 17,- bis 40,- EUR/m².

BRW für dienstleistungsorientierte gewerbliche Bauflächen liegen weiterhin zwischen 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 2024 wurden vier Kauffälle als BEL registriert, davon können drei für weitere Auswertungen verwendet werden.

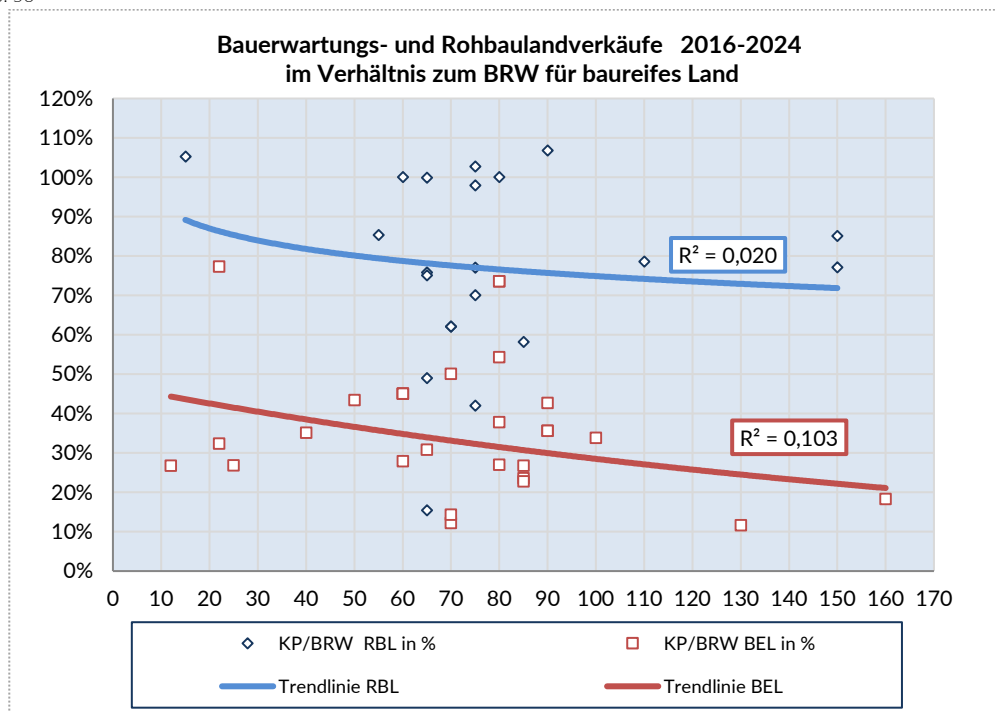
28 Kauffälle aus den Jahren 2016 bis 2024 weisen eine Spanne von 12 % bis 77 % vom jeweiligen Bodenrichtwert für baureifes Land auf. Das mittlere Preisniveau dieser Kauffälle liegt bei 37 % vom Bodenrichtwert für baureifes Land.

Rohbauland (RBL)

Im Jahre 2024 wurde kein Kauffall als RBL registriert.

24 Kauffälle aus den Jahren 2016 bis 2024 weisen eine Spanne von 15 % bis 107 % vom jeweiligen Bodenrichtwert für baureifes Land auf. Das mittlere Preisniveau dieser Kauffälle liegt bei 77 % 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 keine Verkäufe vor.

Zum Vergleich: Im Jahr 2023 lagen zwei Verkäufe vor. Diese zwei Kauffälle wurden hinsichtlich ihrer Lage als Binnenlage eingestuft; die Kaufpreise lagen zwischen 23 EUR/m² und 30 EUR/m².

Zum Stichtag 01.01.2025 wurden Bodenrichtwerte für 15 Zonen mit der Nutzung „Sonderflächen-Wochenendhäuser“ in einer Spanne von 25,- bis 120,- EUR/m² ermittelt. Dabei wurden alle BRW auf dem Vorjahresniveau bestätigt.

Neu: Für die Lage „Kirchmöser-Lankenweg Erholung“ wurde erstmals ein BRW mit 120 EUR/m² für Ufergrundstücke ermittelt.

5.7 Erbbaurechte

Das Erbbaurecht ist ein dingliches Nutzungsrecht an einem Grundstück. Der Rechtsinhaber kann unter- und oberhalb der Oberfläche des Grundstückes Bauwerke besitzen.

Wird das Erbbaurecht entgeltlich begründet, so wird in der Regel dem Grundstückseigentümer ein jährlich wiederkehrender Erbbauzins geschuldet (in der Regel wird der Erbbauzins als Prozentsatz des 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 2014 bis 2024 wurden 13 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 und 2024 kein Kauffall registriert.

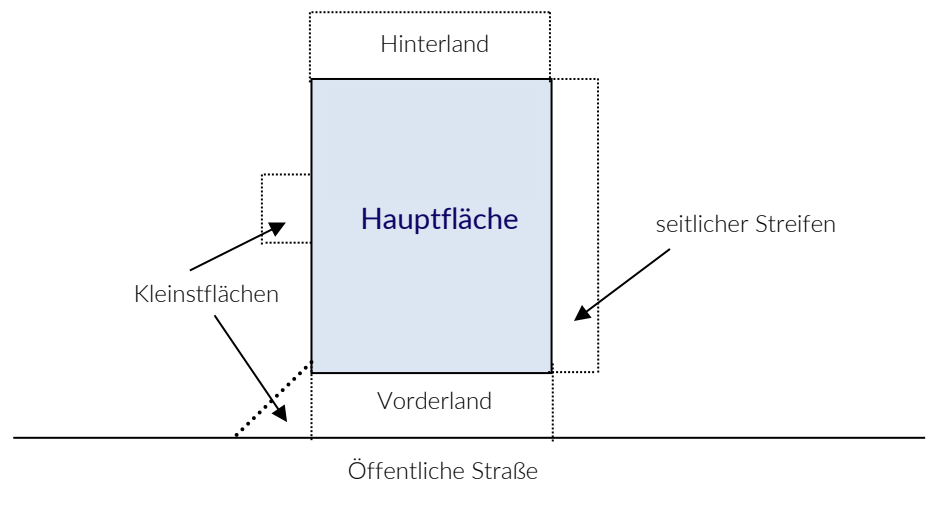
Im Durchschnitt werden für Grundstücke in der zweiten Reihe 97 % vom Bodenrichtwert gezahlt. Die Spanne von den o. g. 13 Kauffällen liegt bei 77 % bis 135 %.

5.8.2 Grundstücksteilmarkt der Zukäufe

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

In der Abbildung 54 werden die häufigsten Arten von Zukäufen grafisch dargestellt.

Abb. 54



Lage der Zukaufsfläche zur Hauptfläche:

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

Im Berichtsjahr 2024 wurden 16 Zukäufe registriert, wovon 15 in die nachfolgende Untersuchung eingegangen sind.

Seit 2014 werden diese Kauffälle nachfolgender Unterscheidung erfasst:

- ▶ *baurechtlich notwendig* z. B. Vorderland, seitlicher Streifen, Hinterland,
- ▶ *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 2022-2024	Anzahl der Verträge 2022-2024	Grundstücksfläche in m² Min -Max Mittelwert	Kaufpreise je m² Grundstücksfläche in EUR/m² Min -Max Mittelwert	Bodenrichtwert in EUR/m² Min - Max	Verhältnis Kaufpreis/Bodenrichtwert in % Min - Max Mittelwert
baurechtlich notwendig	28	1 - 2.451 512	17 - 950 137	17 - 950	27 - 130 90
baurechtlich nicht notwendig	15	4 - 919 168	11 - 125 72	22 - 160	13 - 111 73

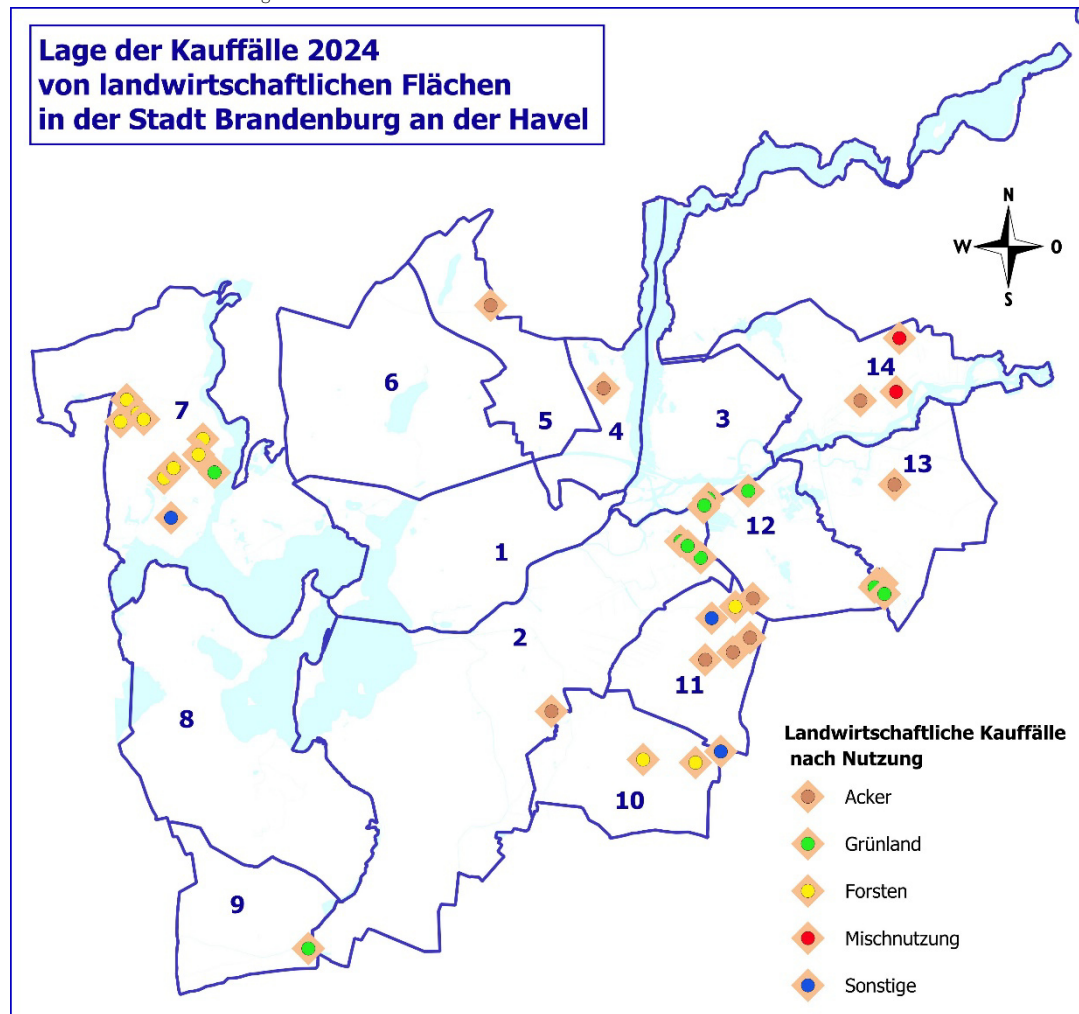
6. Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

6.1 Allgemeines

Im Berichtsjahr 2024 wurden 40 Kauffälle für den Bereich der land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke registriert. Dabei wurden insgesamt 273,0 ha Grundstücksfläche für 3,8 Mill. EUR umgesetzt.

Zum Vergleich: Im Jahr 2023 waren es 39 Kauffälle mit einem Umsatz von 57,3 ha bei einem Gesamtkaufpreis von 0,4 Mill. EUR.

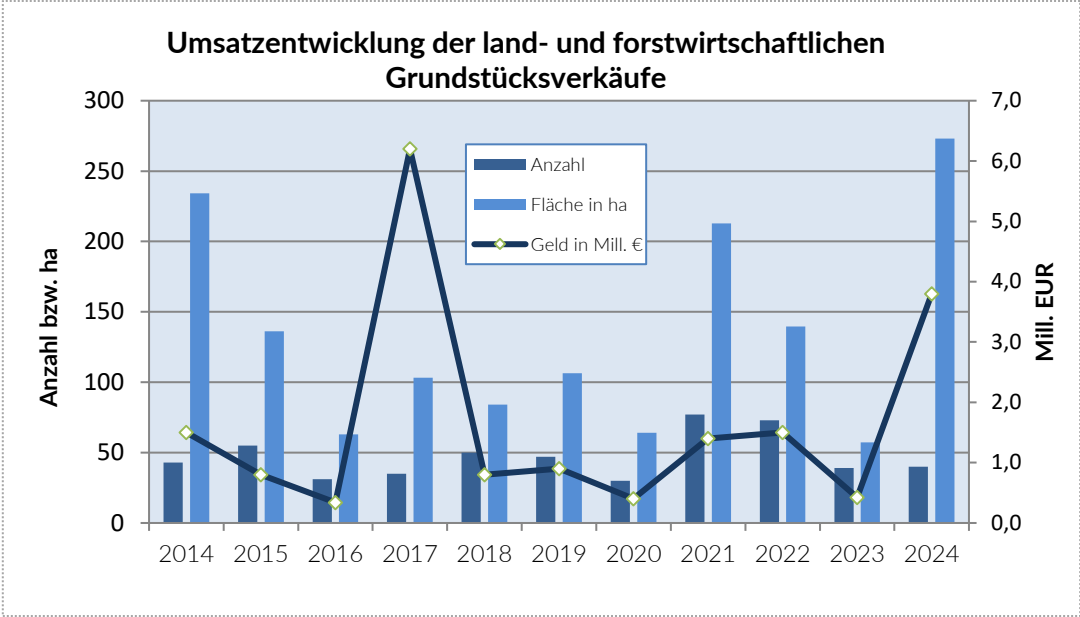
Abb. 56 Räumliche Verteilung aller im Jahr 2024 verkauften landwirtschaftlichen Flächen



6.2 Landwirtschaftliche Flächen

6.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Abb. 57

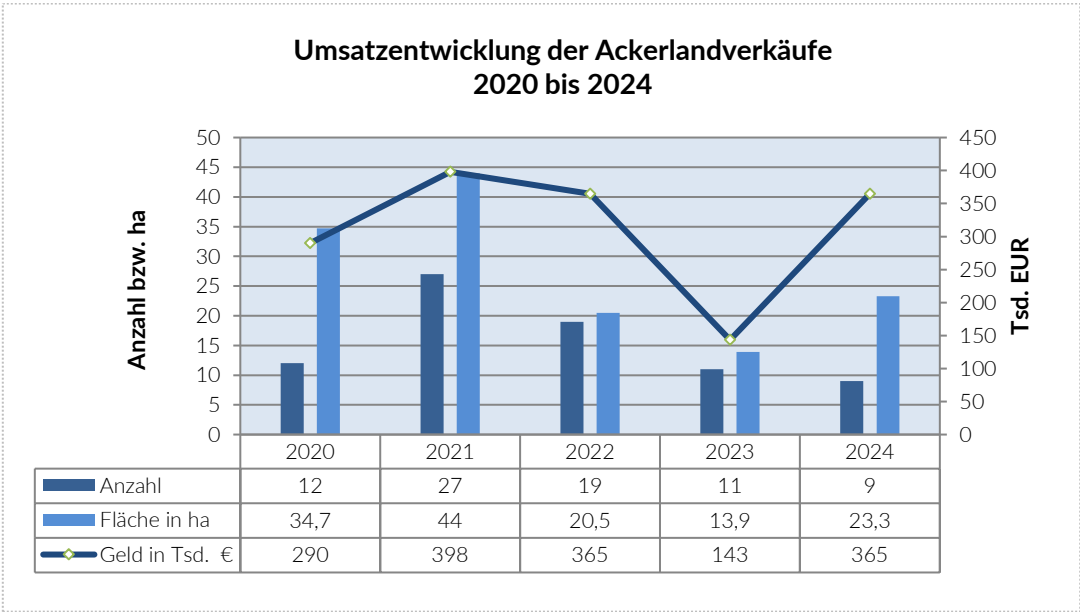


Der hohe Geld- und Flächenumsatz in 2024 ist auf einen Paketverkauf von 3,2 Mill. EUR mit 188 ha zurückzuführen.

6.2.1.1 Preisniveau, Preisentwicklung für Ackerland

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

Abb. 58



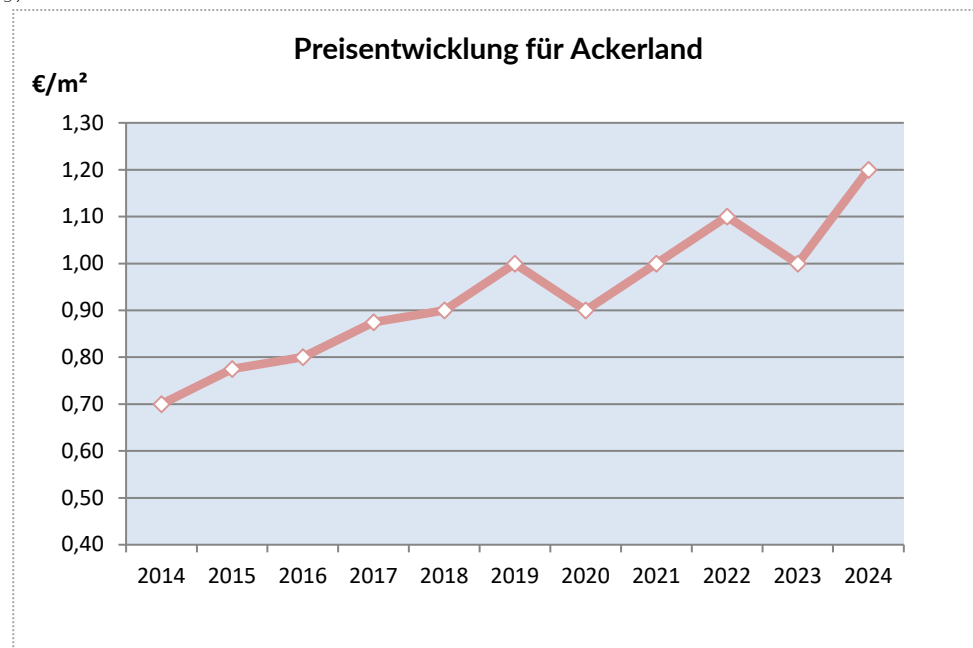
Der Gutachterausschuss registrierte in 2024 neun verwertbare Kauffälle für Ackerland.

Ackerland 2024	9 Verkäufe von 0,61 bis 2,00 EUR/m ²
Ackerland 2023	7 Verkäufe von 0,75 bis 1,34 EUR/m ²

Für das Stadtgebiet wird ein Bodenrichtwert für Ackerland (A) geführt; dieser wurde zum 01.01.2025 mit 1,20 EUR/m² ermittelt.

Die Preisentwicklung für Ackerland wird im nachfolgenden Diagramm auf der Grundlage von Bodenrichtwerten aufgezeigt.

Abb. 59



In der Abbildung 60 werden die Ackerlandkaufpreise aus den Jahren 2020 bis 2024 nach Gruppen von Ackerzahlen (AZ) und Flächengröße ausgewertet und dargestellt.

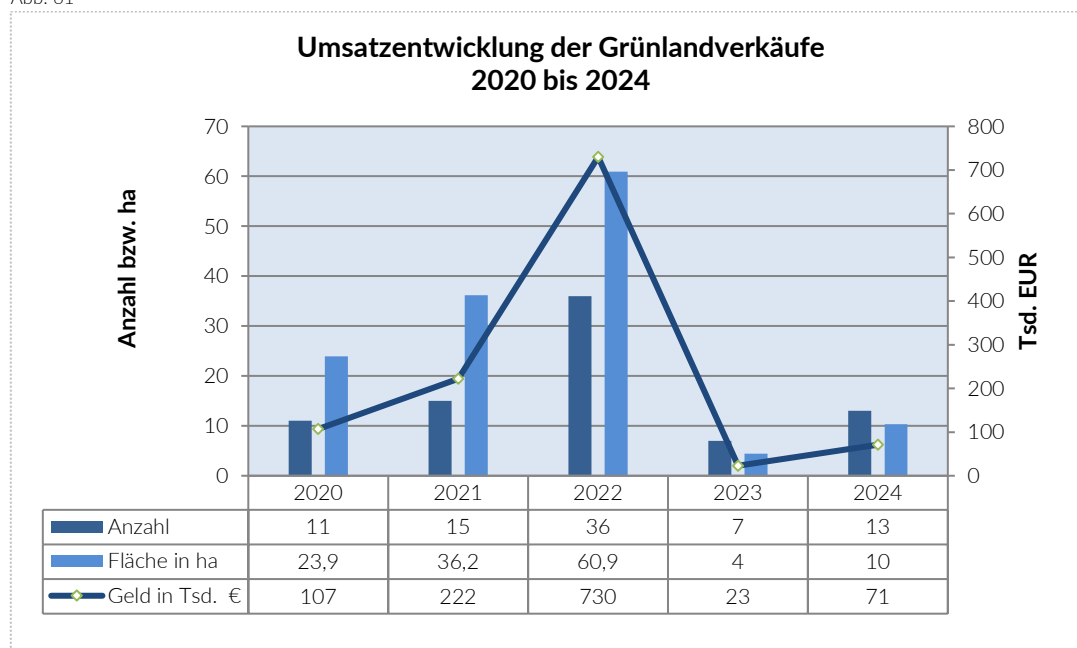
Abb. 60

Kaufpreise für Ackerland in EUR/m ² aus den Jahren 2020 bis 2024						
Fläche in ha	Kaufpreisspanne Mittelwert (Anzahl der Kauffälle)				Verträge Anzahl	Mittelwert der Kaufpreise
	AZ bis 20	AZ 21 - 30	AZ 31 - 40	AZ über 40		
bis 1 ha	0,64 - 1,00 0,82 (2)	0,60 - 1,40 0,97 (21)	0,75 - 1,40 1,02 (11)	0,87 - 1,40 1,06 (7)	41	1,11
1 ha bis 10 ha	2,00 2,00 (1)	0,41 - 1,63 0,91 (8)	1,06 - 1,10 1,08 (3)	0,85 - 2,39 1,27 (9)	21	1,14
über 10 ha	---	2,00 2,00 (1)	1,12 1,12 (1)	0,79 0,79 (1)	3	1,30
Verträge Anzahl	3	30	15	17	65	
Mittelwert der Kaufpreise	1,20	0,89	1,24	0,91		

6.2.1.2 Preisniveau, Preisentwicklung für Grünland

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

Abb. 61



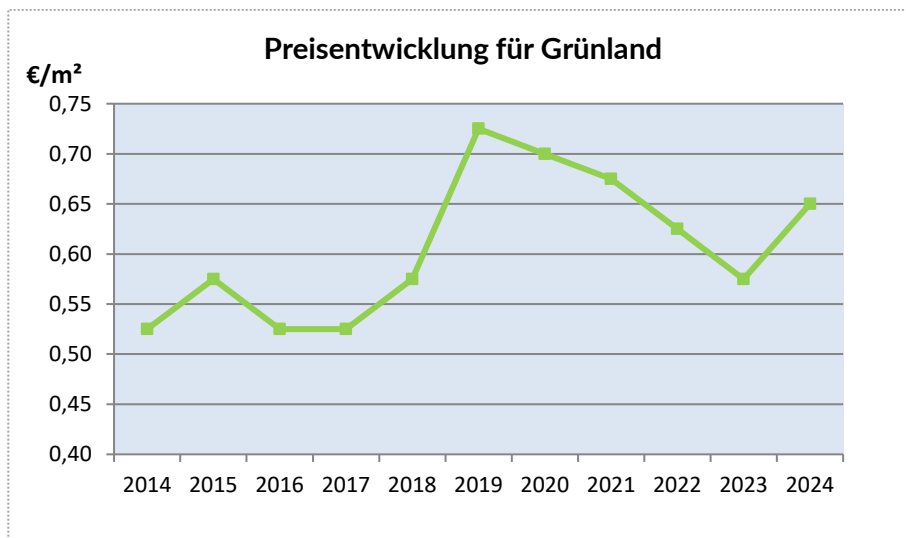
Der Gutachterausschuss registrierte neun verwertbare Kauffälle im Jahr 2024 für Grünland.

Grünland 2024 9 Kauffälle zwischen 0,50 und 0,73 EUR/m²
Grünland 2023 5 Kauffälle zwischen 0,56 und 0,80 EUR/m²

Für das Stadtgebiet wird ein Bodenrichtwert für Grünland (GR) geführt; dieser wurde zum 01.01.2025 mit 0,65 EUR/m² ermittelt.

Die Preisentwicklung für Grünland wird im nachfolgenden Diagramm auf der Grundlage von Bodenrichtwerten aufgezeigt.

Abb. 62



In der Abbildung 63 werden die Grünlandkaufpreise aus den Jahren 2020 bis 2024 nach Gruppen von Grünlandzahlen (GLZ) und Flächengröße ausgewertet und dargestellt.

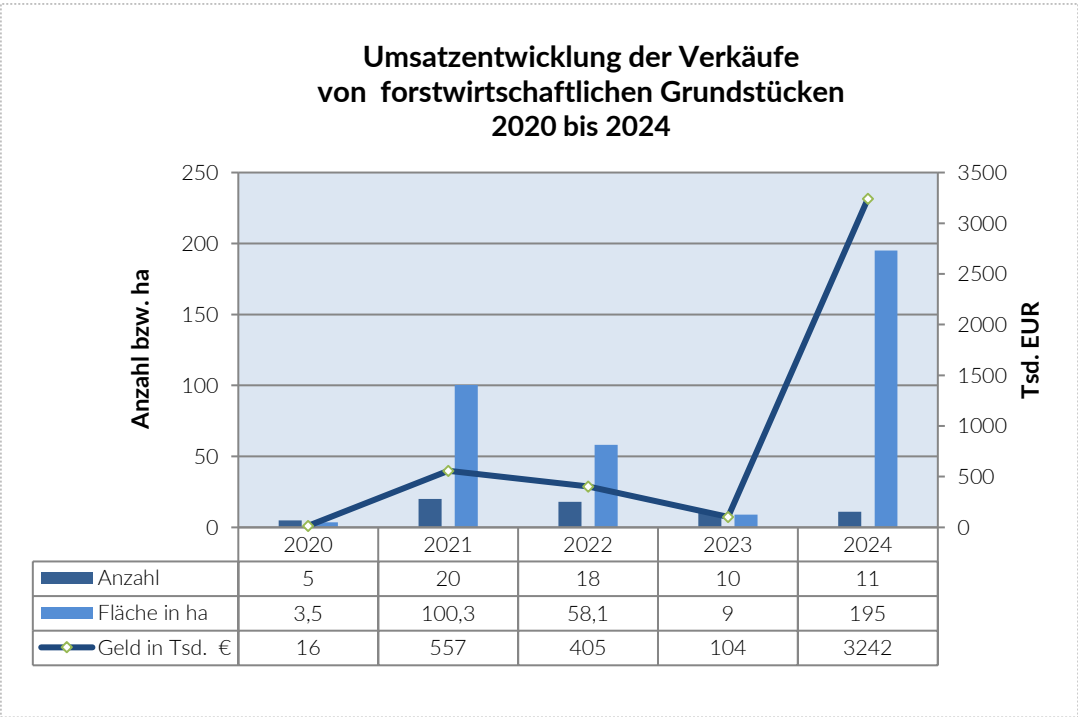
Abb. 63

Kaufpreise für Grünland in EUR/m ² aus den Jahren 2020 bis 2024						
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 (9)	0,50 – 1,00 0,66 (23)	0,65 – 1,05 0,79 (7)	---	39	0,69
1 ha bis 10 ha	0,66 0,66 (1)	0,41 – 0,98 0,68 (9)	0,67 – 0,88 0,76 (7)	---	17	0,71
über 10 ha	0,61 0,61 (1)	0,97 0,97 (1)	---	---	2	0,79
Verträge An- zahl	11	33	14	0	58	
Mittelwert der Kaufpreise	0,62	0,71	0,77	---		

6.3 Forstwirtschaftliche Flächen

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

Abb. 64



In 2024 dominiert ein Kauffall mit 188,5 ha und einem Geldumsatz von 3,2 Mill. EUR die Gesamtumsatzentwicklung.

Bodenrichtwerte für Flächen der Forstwirtschaft sind ab dem Stichtag 1. Januar 2025 flächendeckend ohne den Wertanteil für den Aufwuchs zu ermitteln.

§ 14 Absatz 4 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) bestimmt seit 2022, dass Bodenrichtwerte keinen Wertanteil für den Aufwuchs enthalten. Die Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA) führen dazu aus, dass diese Vorgabe nur in den Fällen Bedeutung hat, in denen dem Aufwuchs ein Werteinfluss beizumessen ist, was regelmäßig nur für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke zutrifft. Mit dem Stichtag 1. Januar 2025 wird die Bestimmung des § 14 Abs. 4 ImmoWertV im Land Brandenburg flächendeckend umgesetzt. Alle Bodenrichtwerte für forstwirtschaftliche Flächen beziehen sich daher auf fiktiv unbestockte Flächen. Dieses ist unbedingt zu beachten, um Fehlinterpretationen bezüglich des Preisniveaus zu vermeiden.

Für das Stadtgebiet Brandenburg an der Havel wurde ein Bodenrichtwert für Forsten ohne Aufwuchs (F) zum 01.01.2025 mit 0,25 EUR/m² ermittelt.

Der forstwirtschaftliche Bodenmarkt wird von unterschiedlichsten Einflüssen geprägt. Waldflächen ohne Bestand (unbestockte Flächen) wurden in 2024 und den vorangegangenen Jahren in der Stadt Brandenburg an der Havel nicht gehandelt. Informationen zum Preisniveau von Waldverkäufen -forstwirtschaftliche Flächen mit Aufwuchs- werden im nachfolgenden Abschnitt vorgestellt.

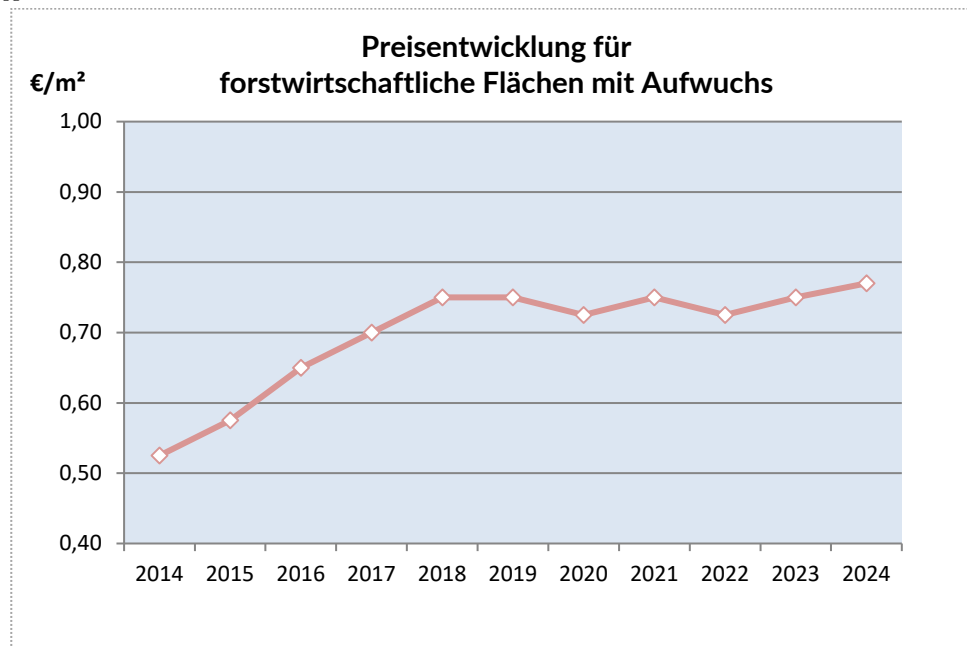
6.3.1 Preisentwicklung für forstwirtschaftliche Flächen mit Aufwuchs

Der Gutachterausschuss registrierte neun verwertbare Kauffälle für forstwirtschaftliche Flächen einschließlich Aufwuchs im Jahr 2024.

Forstwirtschaftliche Flächen 2024 9 Kauffälle zwischen 0,46 und 1,70 EUR/m²
Forstwirtschaftliche Flächen 2023 7 Kauffälle zwischen 0,60 und 1,14 EUR/m²

Die Preisentwicklung für forstwirtschaftliche Flächen mit Aufwuchs wird im nachfolgenden Diagramm 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 2024 wurden zehn Kauffälle für Gartenland registriert, darunter zwei unter ungewöhnlichen Verhältnissen.
Bei diesem Teilmarkt wird zwischen städtischen und dörflichen Lagen unterschieden.

Städtische Lagen

Im Jahr 2024 wurde acht verwertbare Kauffälle für Gartenland mit Preisen von 1,42 bis 18,33 EUR/m² registriert.
Zum Vergleich: Im Jahr 2023 wurde ein verwertbarer Kauffall für Gartenland mit einem Preis von 5,00 registriert.

Dörfliche Lagen

Im Jahr 2024 wurde kein Kauffall für Gartenland registriert.
Zum Vergleich: Im Jahr 2023 wurde kein Kauffall für Gartenland registriert.

7.2 Preisentwicklung bei Gartenland

Der Gutachterausschuss hat eine Auswertung von Gartenlandverkäufen der Jahre 2014 bis 2024 mit insgesamt 65 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 2014 – 2024 unterteilt nach Bodenrichtwertspannen				
Bodenrichtwert (Spanne) / Mittel in EUR/m²	Anzahl Kauffälle	Mittelwert KP (Spanne) in EUR/m²	Mittelwert KP/BRW (Spanne) in %	Mittelwert Fläche (Spanne) in m²
(≤ 25) / 23	13	5,53 (1,42 – 10,00)	25 (6 – 50)	944 (191 – 3.318)
(26 -50) / 42	16	8,92 (2,47 – 23,50)	22 (7 – 67)	714 (311 – 2.319)
(51-75) / 64	27	7,46 (1,62 – 20,00)	12 (3 – 27)	936 (52 – 3.200)
(> 75) / 124	9	12,31 (3,83 – 35,71)	9 (4 – 17)	1.089 (14 – 2.653)

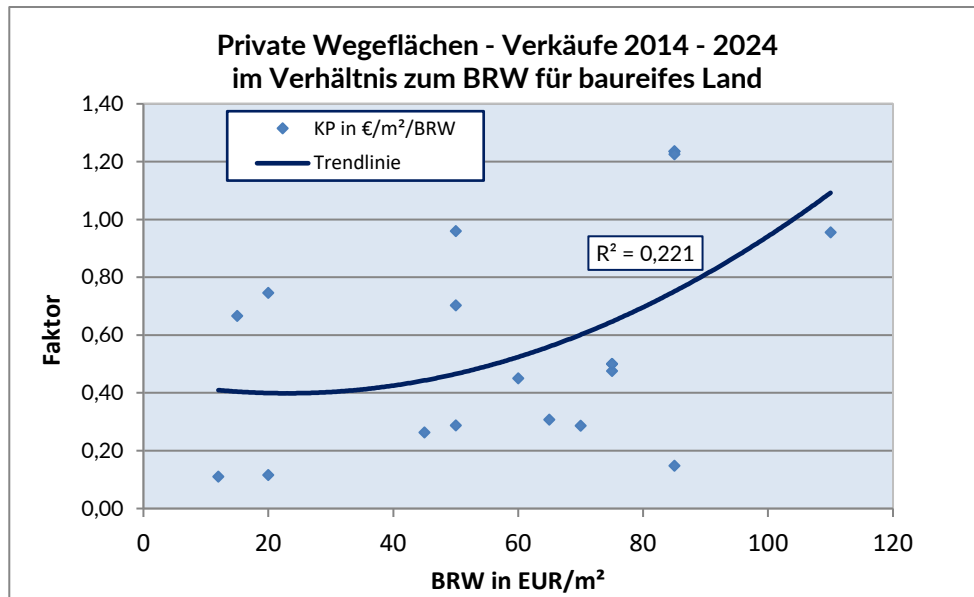
* bei 3 oder weniger Kauffällen erfolgt keine Angabe zu den Flächen- und Preisangaben
Diese oben aufgeführten Ergebnisse (Mittelwerte und Prozentangaben) dienen als Orientierungsgrößen.

7.3 Private Wegeflächen

Private Wegeflächen sind nicht der öffentlichen Nutzung gewidmet und dienen der Erschließung privater Grundstücke (z.B. Wohngrundstücke, Erholungsgrundstücke).

Der Gutachterausschuss hat eine Auswertung von Verkäufen privater Wegeflächen der Jahre 2014 bis 2024 mit insgesamt 19 Kauffällen durchgeführt. Das nachfolgende Diagramm gibt einen Überblick über das Preisniveau von privaten Wegeflächen in Bezug auf das Bodenrichtwertniveau. Ausgangswerte waren die einzelnen Kaufpreise (KP in EUR/m²) und die jeweiligen Bodenrichtwerte (BRW) des angrenzenden Baulandes zum Zeitpunkt des Kauffalls.

Abb. 67



Den Nutzern der Trendlinie 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.

8. Bebaute Grundstücke

Die Anzahl der Verkäufe von bebauten Grundstücken ist im Jahr 2024 mit 209 Kauffällen gegenüber 218 Kauffällen aus 2023 um 4,1 % gesunken. Dabei sind der Geldumsatz um 54,6 % (von 60,6 Mill. auf 118,9 Mill. EUR) und der Flächenumsatz um 8,8 % gestiegen. Mit einem Anteil von 80,9 % am Geldumsatz 2024 ist der Grundstücksteilmarkt „Bebaute Grundstücke“ der umsatzstärkste Teilmarkt.

Abb. 68

Umsatzentwicklung nach Gebäudearten				
Gebäudearten	Jahr	Anzahl Kauffälle	Flächenumsatz In ha	Geldumsatz In Mill. €
Einfamilienhäuser (EFH)	2024	59	7,4	18,7
	2023	72	12,7	19,1
	2022	66	7,6	26,2
Zweifamilienhäuser (ZFH)	2024	2	0,3	0,6
	2023	1	---*	---*
	2022	1	---*	---*
Doppelhaushälften (DHH)	2024	35	2,8	7,2
	2023	25	1,9	4,9
	2022	32	2,8	6,3
Reihenhäuser (RH)	2024	19	1,1	4,1
	2023	33	1,0	5,5
	2022	30	0,8	7,2
Mehrfamilienhäuser (MFH)	2024	25	1,8	15,7
	2023	27	1,8	14,8
	2022	39	4,2	43,1
Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	2024	8	0,8	18,0
	2023	3	3,7	4,8
	2022	12	6,2	12,7
Wohn- und Geschäftshäuser (WGH)	2024	5	0,4	3,9
	2023	6	0,4	2,9
	2022	6	0,4	4,8
Wochenendhäuser (WEH)	2024	41	3,6	1,9
	2023	30	2,9	2,4
	2022	56	5,6	4,1
Sonstige Gebäude (z. B. Lager- u. Produktionsgebäude, soziale Einrichtungen)	2024	12	14,7	45,0
	2023	15	6,2	2,9
	2022	25	34,0	28,4

* 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.

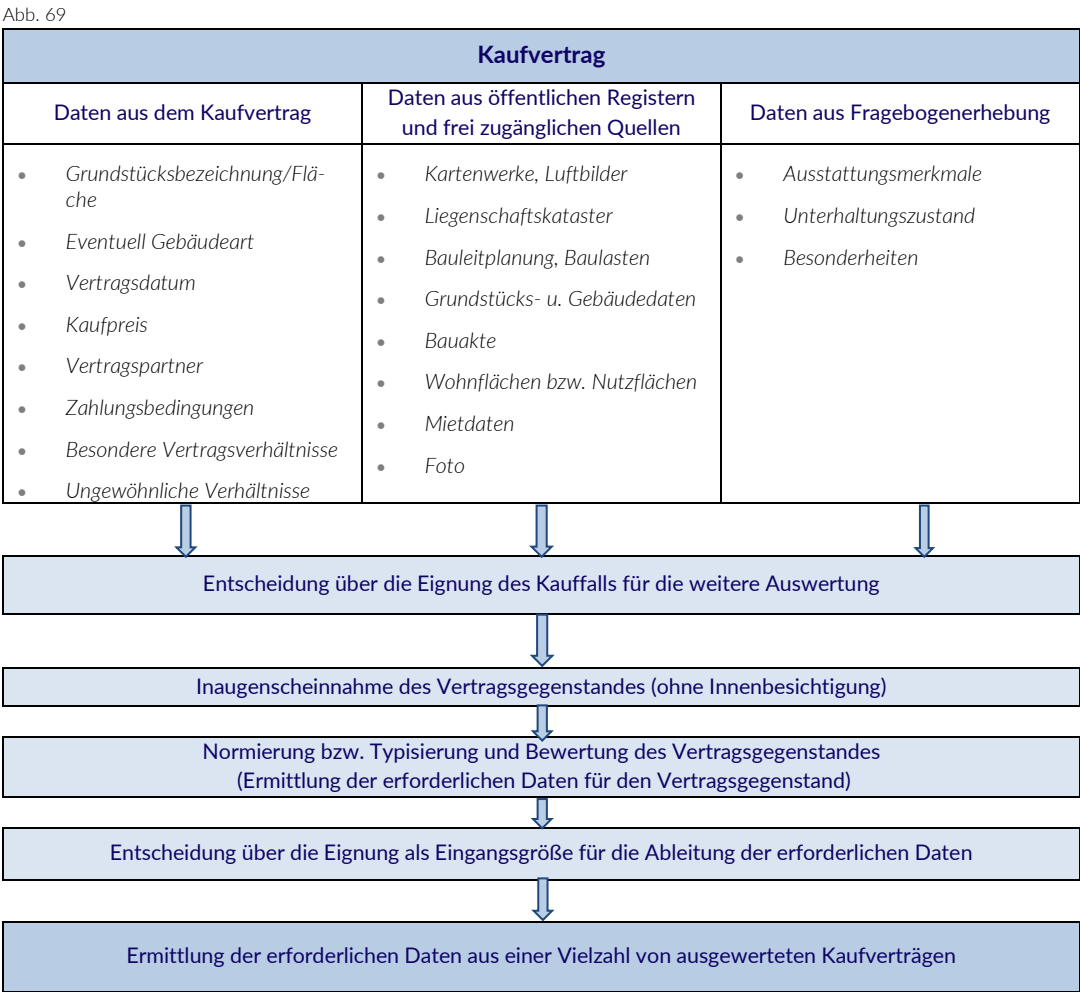
Die Ermittlung von Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinssätzen für diesen Grundstücksmarktbericht erfolgt nunmehr nach der ImmoWertV 21 vom 14.07.2021 in Verbindung mit der VV EW-SW vom 03.05.2023. Informationen hierzu finden Sie unter dem folgenden Link:
https://bravors.brandenburg.de/verwaltungsvorschriften/vv_ew_sw

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:



8.1.2 Indexreihe aus Kaufpreisen bebauter Grundstücke des individuellen Wohnens

Nachfolgende Indexreihe zeigt die Kaufpreisentwicklung von Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhaushälften sowie Reihenhäusern auf (Neubau und Bestandsimmobilien); ausgeschlossen wurden Villengrundstücke. Sie wurde jeweils auf die Jahresmitte (01.07.) abgeleitet und beinhaltet den Gebäude- und Bodenwertanteil.

Abb. 70

Modellansätze und –parameter Indexreihe aus Kaufpreisen bebauter Grundstücke des individuellen Wohnens	
Sachlicher Anwendungsbereich/ Gebäudearten	Individuelles Wohnen Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihennittel und –endhäuser; von 70 bis 300 m ² Wohnfläche
Räumlicher Anwendungsbereich	Stadt Brandenburg an der Havel
Nicht berücksichtigte Objekte	Grundstücksflächen > 1.500 m ² , Wohnfläche < 70 m ² bzw. > 300 m ² , Villen, Bauerngehöfte, Kauffälle mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen so- wie Erbbaurecht, Mischnutzungen (Wohnen/Gewerbe) auf dem Grundstück, Paketverkäufe
Datengrundlage	Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses
Auswertezeitraum	ab 01.01.2007
Stichtag	Basisstichtag 01.07.2010 (Index = 100) Die Indexwerte repräsentieren jeweils das Jahresmittel und wur- den zum Stichtag 01.07. des jeweiligen Jahres ermittelt.
Ermittlungsmethodik	Es wird die Methodik zur Ermittlung des Niedersächsischen Immo- bilienpreisindex (NIPIX) verwendet und basiert auf der multiplen li- nearen Regressionsanalyse, welche mit Hilfe der „Automatisiert ge- führte Kaufpreissammlung“ des Landes Niedersachsen durchge- führt wurde. Dabei wurde pro Zeitabschnitt (Jahr) und für jeden sachlichen Teilmarkt jeweils eine Funktion berechnet. Die Kaufpreise unterliegen einer Normierung mittels eines hedoni- schen Verfahrens. Ferner findet zur Bestimmung der Indexwerte eine doppelte Imputation (Einsetzen der Kauffälle über Kreuz in die jeweils zeitlich benachbarte Regressionsfunktion) statt. Die Ausreißerentfernung erfolgt zweistufig, zunächst kumuliert über alle Berichtsjahre mittels Boxplot vor der Regression auf die Einflussgrößen Bodenrichtwert, Wohnfläche, Grundstücksfläche sowie die Zielgröße Kaufpreis je sachlichen Teilmarkt, anschließend mittels Cook-Distanzen in Regression.
Vertrauensbereich	Zur Abschätzung der Genauigkeit der einzelnen Indexwerte wird ein 95%-Konfidenzintervall als statistisches Maß der Zuverlässig- keit angegeben. Diese Intervall wurde aus der Standardabweichung und der Anzahl der jeweiligen Stichprobe eines Indexwertes sowie aus dem Quantilwert der t-Verteilung berechnet.

Abb. 71

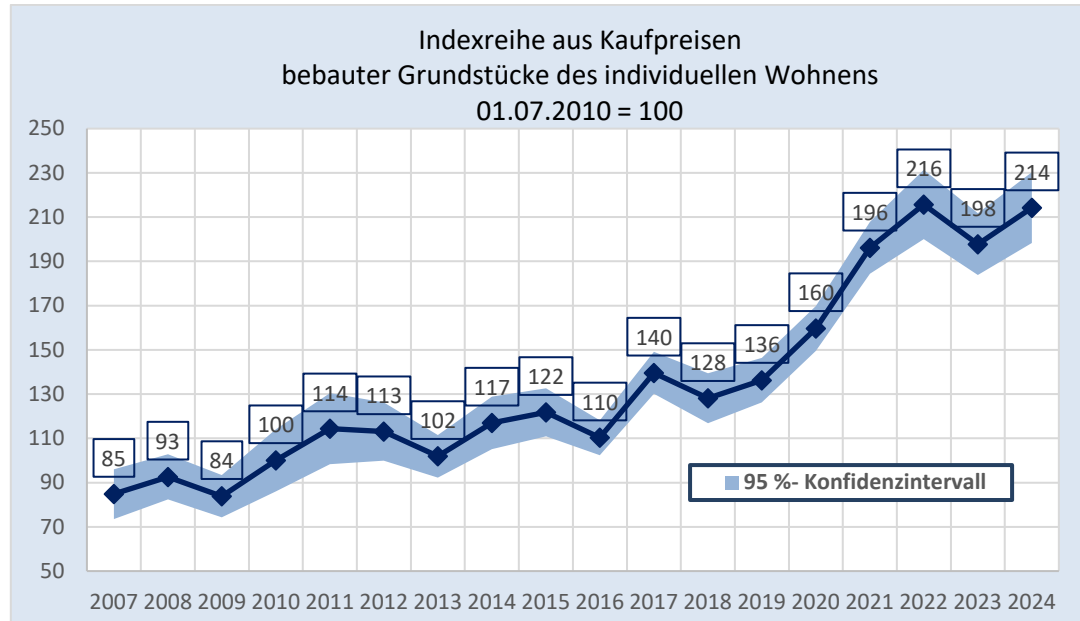


Abb. 72 Stichprobe zur Indexreihe bebauter Grundstücke des individuellen Wohnens

Jahr	Anzahl der Kauffälle	95%- Konfidenzintervall*	Jahr	Anzahl der Kauffälle	95%- Konfidenzintervall*
2007	22	± 11	2016	70	± 8
2008	31	± 10	2017	77	± 10
2009	29	± 10	2018	47	± 11
2010	20	± 14	2019	66	± 10
2011	20	± 16	2020	88	± 10
2012	28	± 13	2021	99	± 12
2013	41	± 10	2022	68	± 16
2014	36	± 12	2023	72	± 14
2015	46	± 11	2024	64	± 16

*Das Konfidenzintervall, auch Vertrauensbereich genannt, ist der Bereich um den Mittelwert, bei dem man davon ausgehen kann, dass der wahre Wert mit einer bestimmten Wahrscheinlichkeit (hier 95 %) darin liegt.

8.1.3 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 Wohnungsbaus 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. 73

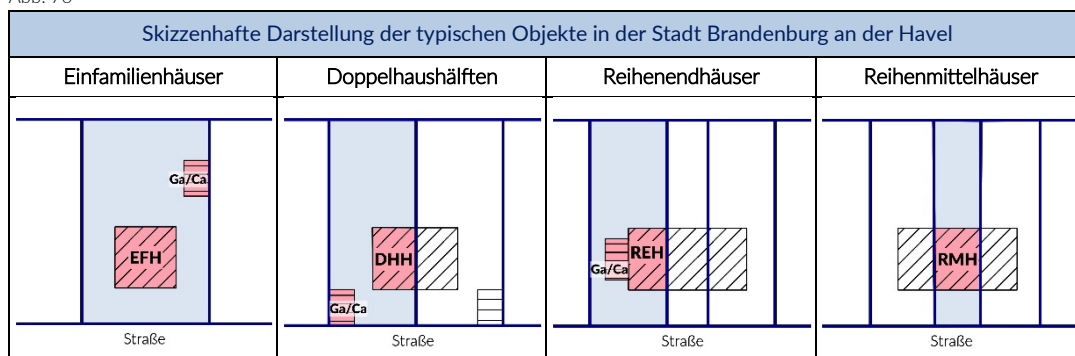


Abb. 74

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 m² bis 1.500 m² und typischer Wohnfläche von 70 m² bis 300 m² Bei der Ermittlung des vorläufigen Sachwertes werden eine Garage oder Carport und übliche Außenanlagen berücksichtigt. Doppelhaushälften mit typischer Grundstücksgröße von 100 m² bis 1.500 m² und typischer Wohnfläche von 70 m² bis 250 m²

Modellansätze und -parameter	
	Bei der Ermittlung des vorläufigen Sachwertes werden eine Garage oder Carport und übliche Außenanlagen berücksichtigt. Reihenendhäuser mit typischer Grundstücksgröße von 100 m² bis 1.500 m² und typischer Wohnfläche von 65 m² bis 250 m² Bei der Ermittlung des vorläufigen Sachwertes werden eine Garage oder Carport und übliche Außenanlagen berücksichtigt. Reihenmittelhäuser mit typischer Grundstücksgröße von 65 m² bis 650 m² und typischer Wohnfläche von 65 m² bis 200 m² Bei der Ermittlung des vorläufigen Sachwertes werden übliche Außenanlagen berücksichtigt.
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
Auswertezeitraum	zwei Jahre
Ermittlungsmethodik	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. 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". 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.
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) gemäß § 8 ImmoWertV	Bei Grundstücken mit boG (entsprechen nicht den typischen Objekten) wird der Kaufpreis um den Werteinfluss 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	Indexreihe für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamts – Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden Deutschland (2021 =100) → Bei der Verwendung der NHK 2010 müssen die Indizes von 2021 auf das Jahr 2010 umbasiert werden: $\text{gesuchter Index (2010)} = \frac{\text{Index zum Wertermittlungstichtag (2021)}}{70,9} \times 100$
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: pauschalierter Zeitwert (max. 2.000 € pro Carport)
Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile	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 Für folgende typische Bauteile erfolgt <u>kein gesonderter Wertansatz</u> (5.3.2 VV EW-SW): a) Dachgauben, wenn die Summe der Dachgaubenlängen nicht mehr als ca. 5 m beträgt b) Balkone/ Dachterrassen bis 5 m² Grundfläche c) Vordächer im üblichen Umfang d) übliche Außentreppen, die aufgrund der Gebäudekonstruktion die Zugänglichkeit gewährleisten Hiervon abweichende Bauteile sind als boG zu berücksichtigen. Es wird nur der Wertansatz (Zeitwert) für den über das übliche Maß hinausgehenden Anteil angesetzt.

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 61 Kauffälle von Grundstücken mit Ein- und Zweifamilienhäusern, davon kamen drei 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. 75

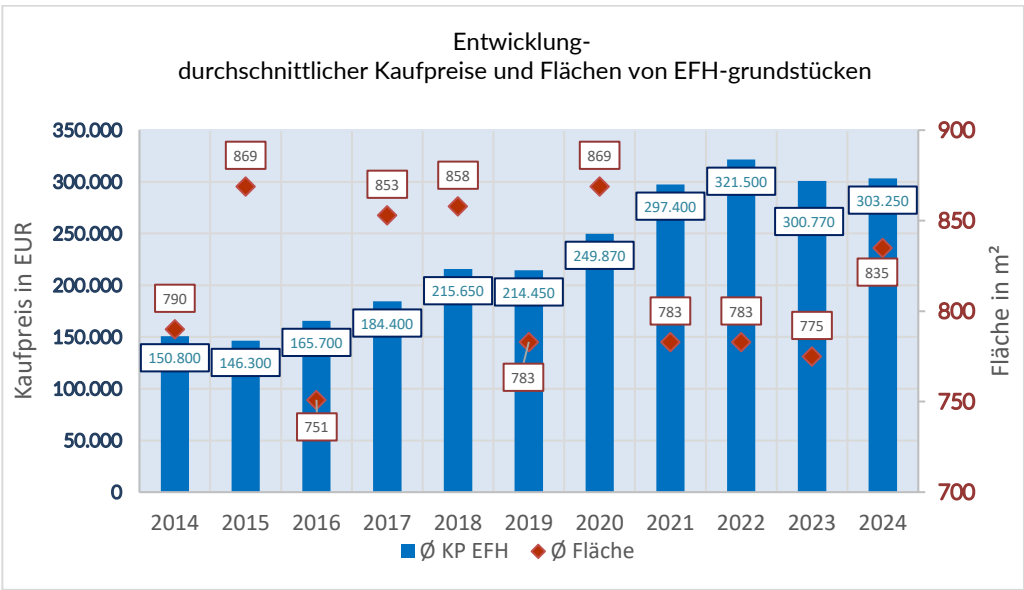
	Einfamilienhäuser 2024 (2023)	Zweifamilienhäuser 2024 (2023)
Anzahl der Kauffälle	59 (72)	2 (1)
Geldumsatz in Mill. EUR	18,7 (19,1)	---** (---**)
Kaufpreisspanne in EUR	60.000 – 1.375.000 (50.000 – 555.000)	---** (---**)
Mittelwert Kaufpreis in EUR	303.250* (300.770*)	---** (---**)
Flächenumsatz in ha	7,4 (12,7)	---** (---**)
Grundstücksfläche Spanne in m²	400 – 6.565 (250 – 33.501)	---** (---**)
Mittelwert Grund- stücksfläche in m²	835* (775*)	---** (---**)
Mittelwert Wohnfläche in m²	128* (114*)	---** (---**)

* 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 2014 aufgezeigt.

Abb. 76



Nachfolgend wird die Entwicklung der mittleren Kaufpreise je m² Wohnfläche für typisch freistehende Einfamilienhäuser ab dem Jahr 2011 aufgezeigt. Datengrundlage dafür bilden die ausgewerteten Kauffälle entsprechend den Modellansätzen und -parameter im Punkt 8.1.3.

Abb. 77

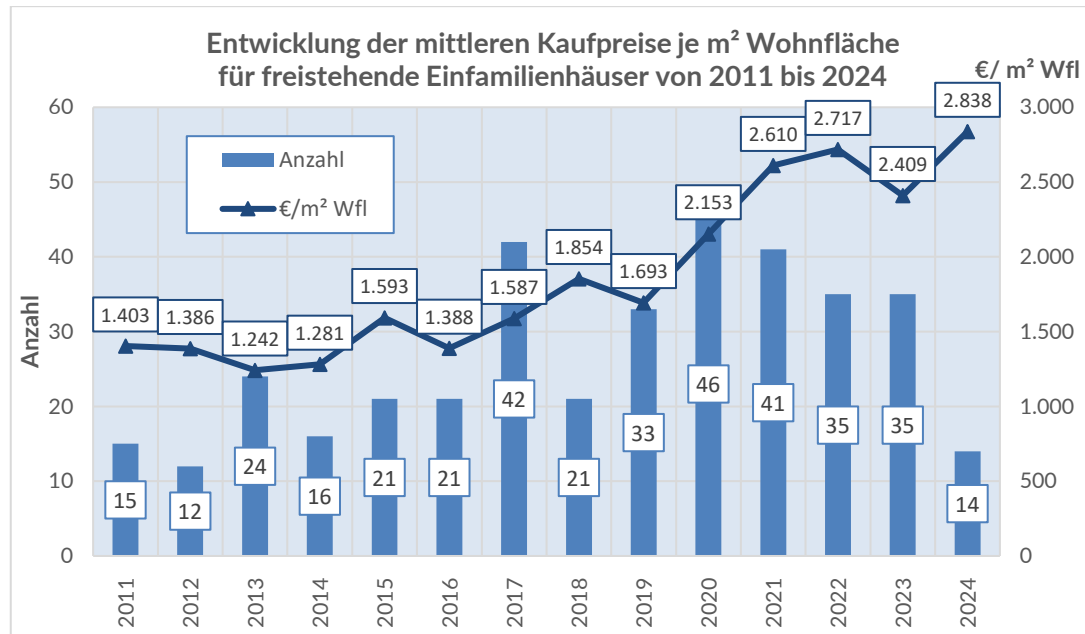
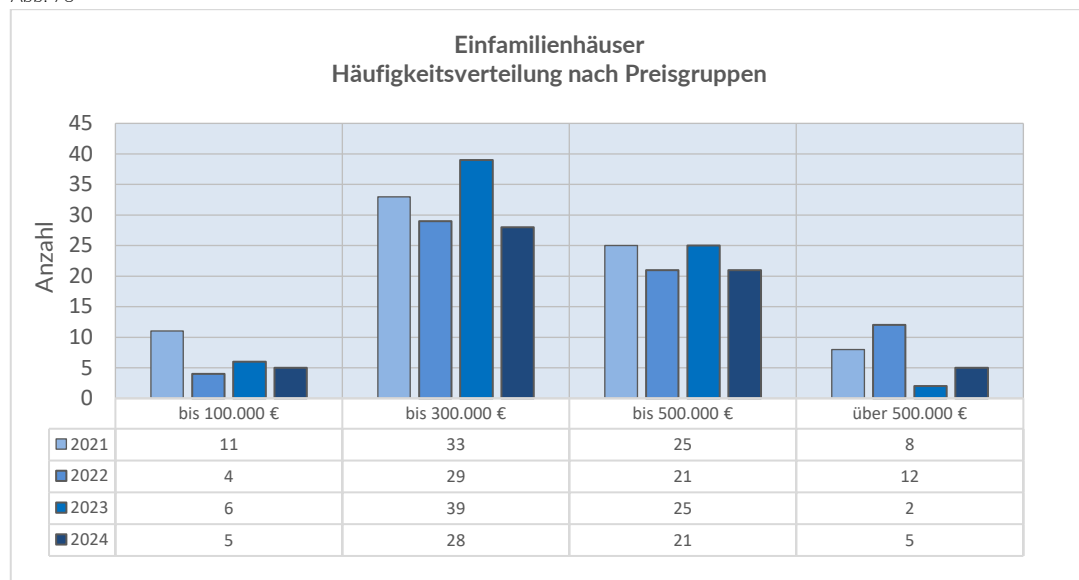


Abbildung 78 stellt die Kauffälle für Einfamilienhäuser gestaffelt nach Preisgruppen dar.

Abb. 78



In der Abbildung 79 werden für 2023/ 2024 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. 79

Gebiets-Nr.	Gebietsname	2023 Wohnflächenpreise in €/m² Wfl			2024 Wohnflächenpreise in €/m² Wfl		
		Anzahl	Mini-mum	Maxi-mum	Anzahl	Mini-mum	Maxi-mum
1	Altstadt	7	1.682	5.823	2*	---	---
2	Neustadt	22	909	5.321	23	530	3.882
3	Dom	6	1.838	3.515	3	2.295	3.670
4	Nord	1*	---	---	1*	---	---
5	Hohenstücken	3	1.333	3.663	2*	---	---
6	Görden	8	1.893	3.853	11	1.042	3.667
7	Plaue	2*	---	---	2*	---	---
8	Kirchmöser	2*	---	---	2*	---	---
9	Mahlenzien	0	---	---	0		
10	Göttin	3	1.912	2.350	0		
11	Schmerzke	2*	---	---	3	655	3.178
12	Wust	0	---	---	0		
13	Gollwitz	1*	---	---	2*	---	---
14	Klein Kreutz/ Saaringen	2*	---	---	4	943	3.933

* 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.

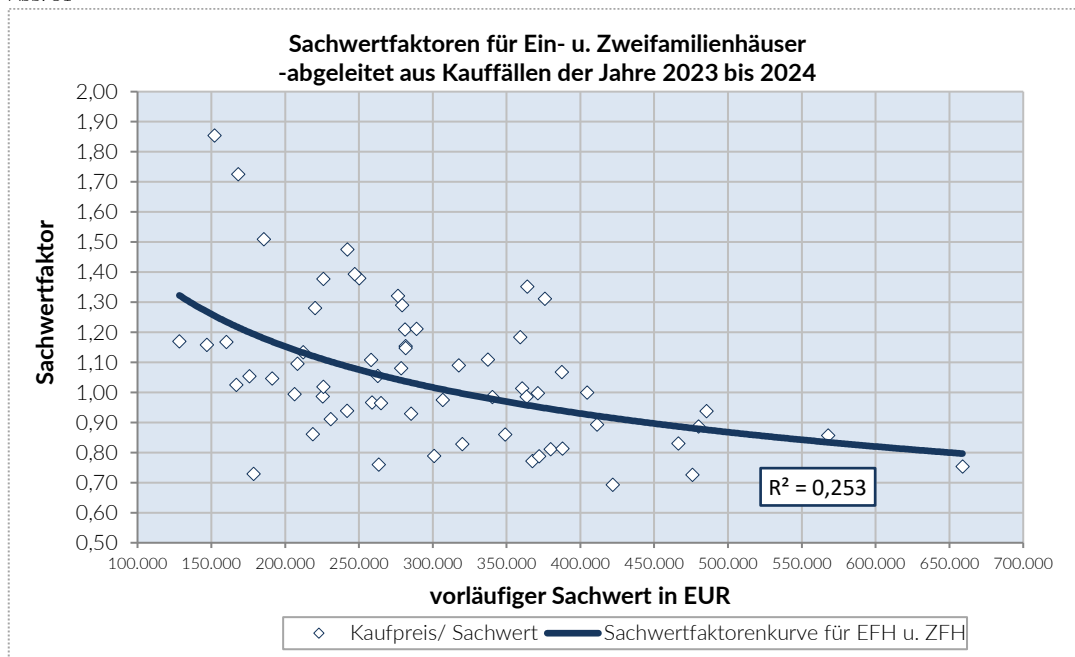
Um bei Anwendung der Sachwertfaktoren die Modellkonformität sicherzustellen, sind der verwendete Modellansatz und die zu Grunde gelegten Daten der Stichprobe zu beachten. Dabei darf der Sachwertfaktor nur auf solche Wertanteile des Wertermittlungsobjekts angewandt werden, die auch der Ermittlung des 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. 80

Beschreibung der Stichprobe für typische EFH/ ZFH- Sachwertfaktorenermittlung	
Anzahl der Kauffälle	63
Zeitraum der Stichprobe	2023 bis 2024
Bereich	Stadtgebiet Brandenburg an der Havel
Bodenrichtwertbereich	45 EUR/m ² bis 170 EUR/m ²
Grundstücksgröße	372 m ² - 1.500 m ²
Stichtag	01.01.2024
Methode	einfache Regression, R ² = 0,253

Die Sachwertfaktoren sind in grafischer Form als Sachwertfaktorenkurve in der Abbildung 81 dargestellt.

Abb. 81



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

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

Abb. 82

Vorläufiger Sachwert in EUR	Sachwertfaktor
150.000	1,26
200.000	1,15
250.000	1,08
300.000	1,01
350.000	0,97
400.000	0,93
450.000	0,90
500.000	0,88
550.000	0,84
600.000	0,82
650.000	0,80

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

Abb. 83

Kauffälle der Jahre 2023-2024		Sachwertfaktoren für typische EFH und ZFH		
Standardstufe	Anzahl KF	MIN	MAX	Mittelwert
2	2	0,99	1,05	1,02
3	53	0,69	1,85	1,08
4	7	0,75	1,18	0,93
5	1	0,94	0,94	0,94

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.

Abb. 84

Beschreibung der Stichprobe für typische EFH/ ZFH - Vergleichsfaktorenermittlung	
Anzahl der Kauffälle	52
Zeitraum der Stichprobe	01.01.2023 bis 31.12.2024
Bereich	Stadtgebiet Brandenburg an der Havel
Bodenwertniveau	45 EUR/m ² bis 170 EUR/m ²
Grundstücksgröße	372 m ² - 1.489 m ²
Stichtag	01.01.2024
Methode	Multiple Regressionsanalyse; Bestimmtheitsmaß- R ² = 0,773

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 als Einflussgrößen ermittelt. Diese sind als Anpassungsfaktoren aufbereitet und dargestellt.

Abb. 85

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	2.975	3.089	3.147	3.206	3.265	3.325	3.385	3.446	3.569	3.694
90	2.718	2.828	2.883	2.939	2.996	3.053	3.111	3.169	3.287	3.408
110	2.457	2.561	2.614	2.667	2.721	2.776	2.831	2.886	2.999	3.114
125	2.301	2.402	2.453	2.505	2.557	2.610	2.664	2.718	2.827	2.939
135	2.211	2.310	2.361	2.411	2.463	2.515	2.567	2.620	2.728	2.837
150	2.093	2.189	2.238	2.288	2.338	2.388	2.440	2.491	2.596	2.703
165	1.991	2.085	2.132	2.181	2.229	2.279	2.329	2.379	2.482	2.586
180	1.901	1.992	2.039	2.086	2.134	2.182	2.231	2.281	2.381	2.484
200	1.796	1.885	1.931	1.977	2.023	2.070	2.118	2.166	2.264	2.364
220	1.705	1.792	1.837	1.882	1.927	1.973	2.019	2.066	2.162	2.260
230	1.664	1.750	1.794	1.838	1.883	1.929	1.975	2.021	2.116	2.212

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

Restnutzungsdauer: 45 Jahre

Grundstücksfläche: 800 m²

Stichtag: 01.01.2024

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

Abb. 86 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	0,9
40	0,9
45	1,0
50	1,1
55	1,1
60	1,2
65	1,2
70	1,3
79	1,4

Anwendungsbeispiel:

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

Der Vergleichsfaktor (Abb. 85) beträgt: 2.567 €/m² Wohnfläche

Anpassungsfaktor Restnutzungsdauer (Abb. 86): 1,1

Der Wert des Bewertungsobjektes inklusive Bodenwertanteil (typisches Objekt) ergibt sich zum Stichtag 01.01.2024 demnach mit:

$$135 \text{ m}^2 \text{ Wohnfläche} \times 2.567 \text{ €/m}^2 \text{ Wfl.} \times 1,1 = \text{rd. } 381.200 \text{ EUR}$$

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

Abb. 87

Kauffälle der Jahre 2023-2024		Wohnflächenpreis in EUR/m ² Wfl. für typische EFH und ZFH		
Standardstufe	Anzahl KF	MIN	MAX	Mittelwert
2	2	1.139	1.739	1.439
3	53	1.182	4.805	2.415
4	7	2.711	3.663	3.257
5	1	3.957	3.957	3.957

8.3 Reihenhäuser, Doppelhaushälften

8.3.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses registrierte 54 Kauffälle von bebauten Grundstücken mit Doppelhaushälften (DHH) und Reihenhäusern (RH). Die RH werden nochmals unterschieden in Reihenend- und Reihenmittelhäuser (REH, RMH). Im Berichtsjahr 2024 kam davon ein Kauffall 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. 88

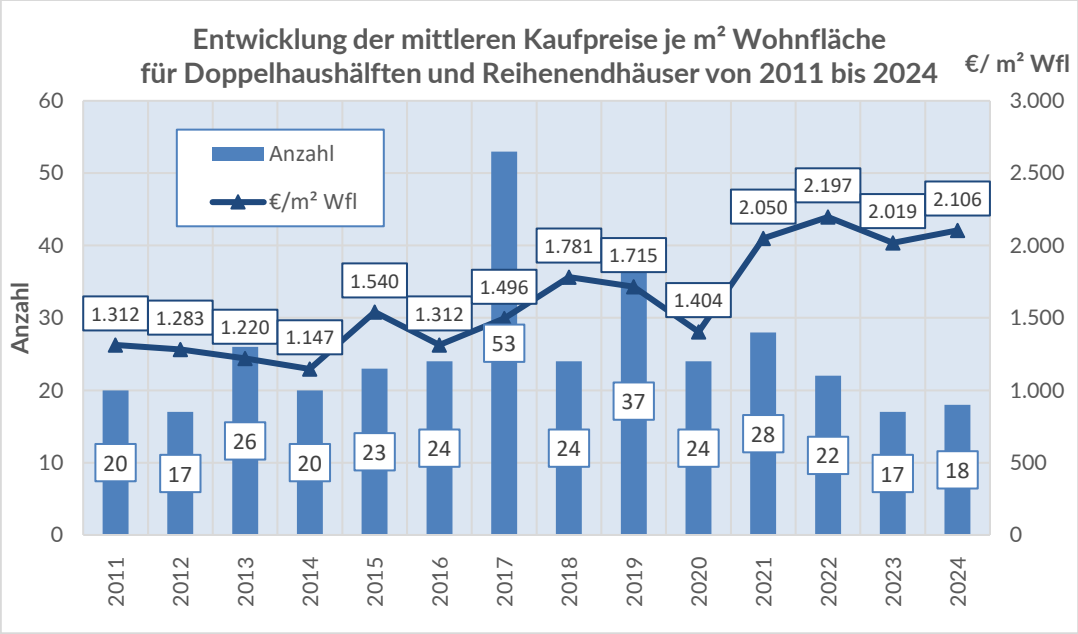
	Doppelhaus- hälften 2024 (2023)	Reihen- endhäuser 2024 (2023)	Reihen- mittelhäuser 2024 (2023)
Anzahl der Kauffälle	35 (25)	5 (4)	14 (29)
Geldumsatz in Mill. EUR	7,2 (4,9)	1,4 (0,6)	2,6 (4,9)
Kaufpreisspanne in EUR	90.000 – 380.000 (30.000 – 420.000)	179.000 – 400.000 (38.600 – 300.000)	46.500 – 348.000 (65.000 – 380.000)
mittlerer Kaufpreis in EUR	206.940 (214.570*)	287.600 (200.700*)	211.750* (179.250*)
Flächenumsatz in ha	2,8 (1,9)	0,2 (0,2)	0,4 (0,8)
Grundstücksfläche Spanne in m ²	254 – 1.416 (254 – 1.416)	132 – 613 (132 – 613)	83 – 624 (68 – 631)
mittlere Grund- stücksfläche in m ²	697 (769)	438 (467)	318 (279*)
mittlere Wohnfläche in m ²	112 (107)	112 (87*)	112 (95*)

*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.

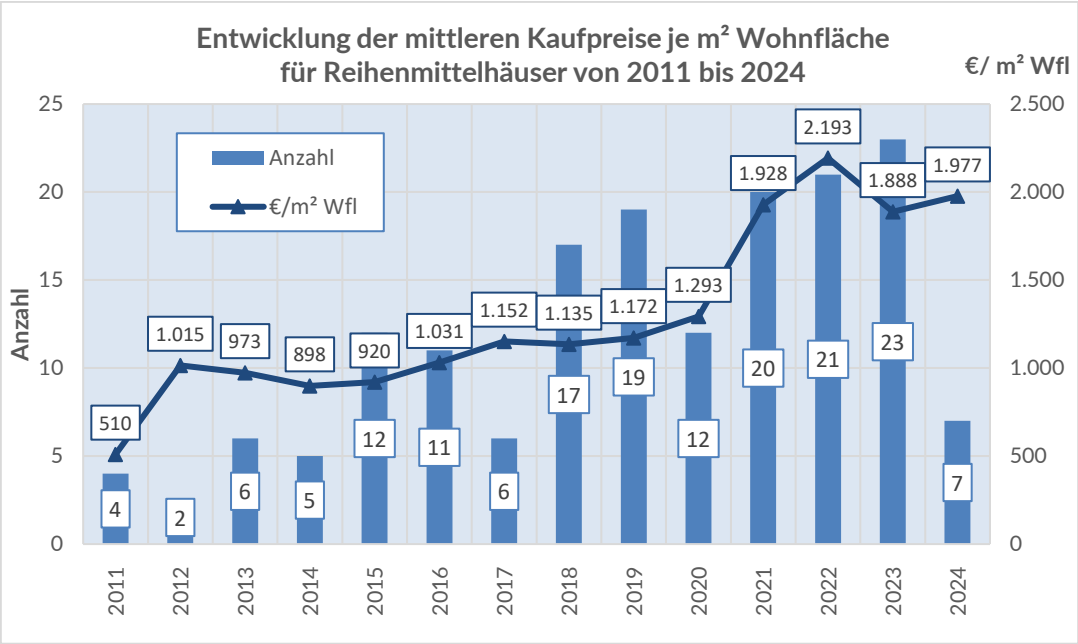
Nachfolgend wird die Entwicklung der mittleren Kaufpreise je m² Wohnfläche für typische-
Doppelhaushälften und Reihenendhäuser ab dem Jahr 2011 aufgezeigt. Datengrundlage dafür bilden die ausgewerteten Kauffälle entsprechend den Modellansätzen und -parameter im Punkt 8.1.3

Abb. 89



Nachfolgend wird die Entwicklung der mittleren Kaufpreise je m² Wohnfläche für typische
Reihenmittelhäuser ab dem Jahr 2011 aufgezeigt. Datengrundlage dafür bilden die ausgewer-
teten Kauffälle entsprechend den Modellansätzen und -parameter im Punkt 8.1.3.

Abb. 90



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.

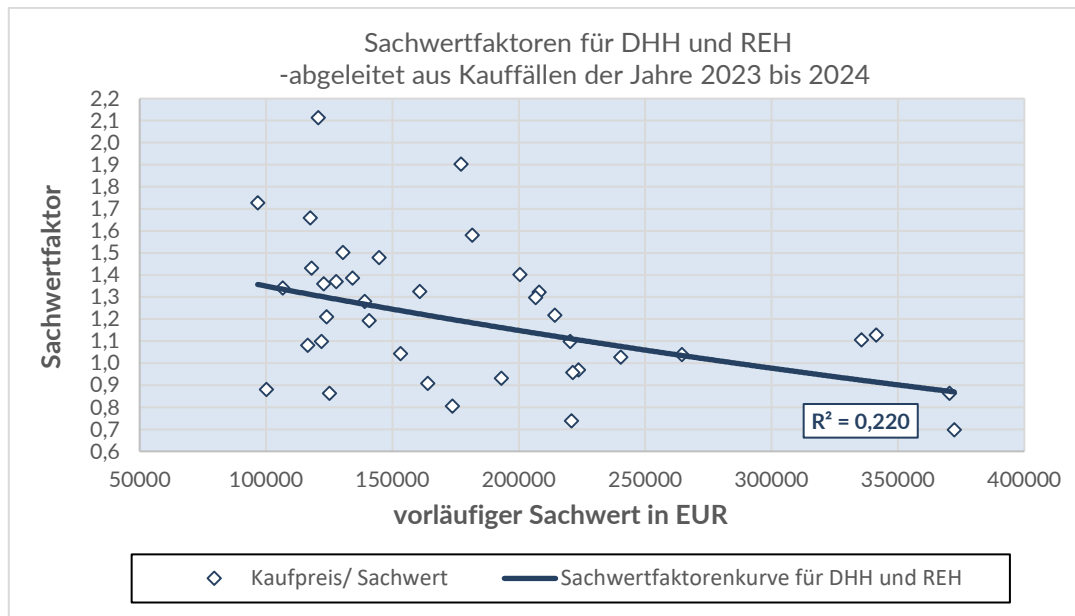
8.3.2.1 Sachwertfaktoren für typische Doppelhaushälften und Reihenhäuser

Abb. 91

Beschreibung der Stichprobe für typische DHH und REH- Sachwertfaktorenermittlung	
Anzahl der Kauffälle	38
Zeitraum der Stichprobe	01.01.2023 bis 31.12.2024
Bereich	Stadtgebiet Brandenburg an der Havel
Bodenrichtwertbereich	30 EUR/m ² bis 240 EUR/m ²
Grundstücksgröße	115 m ² - 1.094 m ²
Stichtag	01.01.2023
Methode	Einfache Regression, Bestimmtheitsmaß $R^2 = 0,220$

Die Sachwertfaktoren sind in grafischer Form als Sachwertfaktorenkurve in der Abbildung 92 dargestellt.

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 Sachwertfaktorenkurven.

Abb. 93

Sachwertfaktoren für typische Doppelhaushälften und Reihenendhäuser	
Vorläufiger Sachwert in EUR	Sachwertfaktor
100.000	1,35
150.000	1,24
200.000	1,14
250.000	1,05
300.000	0,98
350.000	0,90

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. 94

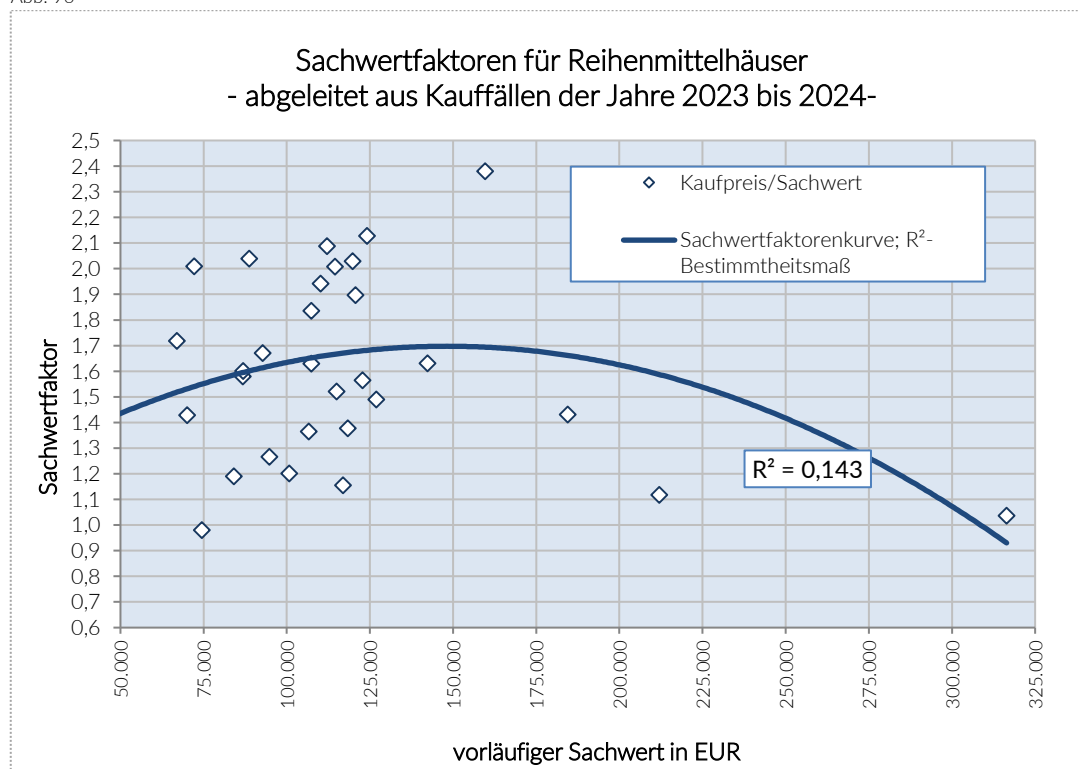
Kauffälle der Jahre 2023-2024		Sachwertfaktoren für typische Doppelhaushälften und Reihenendhäuser		
Standardstufe	Anzahl KF	MIN	MAX	Mittelwert
2	3	0,88	1,08	0,96
3	34	0,70	2,11	1,25
4	1	0,86	0,86	0,86

8.3.2.2 Sachwertfaktoren für typische Reihenmittelhäuser

Abb. 95

Beschreibung der Stichprobe für typische RMH- Sachwertfaktorenermittlung	
Anzahl der Kauffälle	30
Zeitraum der Stichprobe	01.01.2023 bis 31.12.2024
Bereich	Stadtgebiet Brandenburg an der Havel
Bodenrichtwertbereich	55 EUR/m ² bis 300 EUR/m ²
Grundstücksgröße	68 m ² - 631 m ²
Stichtag	01.01.2024
Methode	Einfache Regression, Bestimmtheitsmaß $R^2 = 0,143$

Abb. 96



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. 97

Sachwertfaktoren für typische Reihemittelhäuser	
Vorläufiger Sachwert in €	Sachwertfaktor
75.000	1,54
100.000	1,63
125.000	1,69
150.000	1,70
175.000	1,68
200.000	1,62
225.000	1,54
250.000	1,42
275.000	1,27
300.000	1,08

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

Abb. 98

Kauffälle der Jahre 2023-2024		Sachwertfaktoren für typische Reihemittelhäuser		
Standardstufe	Anzahl KF	MIN	MAX	Durchschnitt
2	3	1,43	1,72	1,57
3	27	0,98	2,38	1,61
4	0	---	---	---

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 Reihenendhäuser

Abb. 99

Beschreibung der Stichprobe für typische DHH/REH - Vergleichsfaktorenermittlung	
Anzahl der Kauffälle	31
Zeitraum der Stichprobe	01.01.2023 bis 31.12.2024
Bereich	Stadtgebiet Brandenburg an der Havel
Bodenwertniveau	30 EUR/m ² bis 310 EUR/m ²
Grundstücksgröße	115 m ² - 1.093 m ²
Stichtag	01.01.2024
Methode	Multiple Regressionsanalyse; Bestimmtheitsmaß- $R^2 = 0,412$

Die nachfolgenden Vergleichsfaktoren wurden durch eine multiple Regressionsanalyse ermittelt und in Form einer Matrix bezogen auf Wohnfläche und Restnutzungsdauer aufbereitet. Durch die multiple Regressionsanalyse wurden keine weiteren Einflussgrößen ermittelt.

Abb. 100

Vergleichsfaktoren für typische DHH und REH in €/m ² Wohnfläche								
Wohnfläche (m ²)	Restnutzungsdauer (in Jahren)							
	20	25	30	35	40	45	50	55
70	1.828	2.216	2.466	2.637	2.759	2.849	2.918	2.972
80	1.720	2.097	2.340	2.506	2.625	2.713	2.780	2.833
90	1.634	2.002	2.240	2.402	2.518	2.605	2.671	2.723
100	1.564	1.924	2.157	2.317	2.431	2.516	2.581	2.632
110	1.505	1.859	2.089	2.246	2.358	2.442	2.506	2.556
120	1.456	1.804	2.030	2.185	2.296	2.379	2.442	2.491
130	1.413	1.757	1.980	2.133	2.243	2.324	2.387	2.436
140	1.376	1.715	1.936	2.087	2.196	2.277	2.338	2.387
150	1.344	1.679	1.897	2.047	2.155	2.235	2.296	2.344
170	1.289	1.618	1.832	1.980	2.085	2.164	2.224	2.271

Die abgebildeten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf die typische Doppelhaushälfte und das typische Reihenendhaus mit folgenden Merkmalen (= Bezugsobjekt):

Stichtag: 01.01.2024

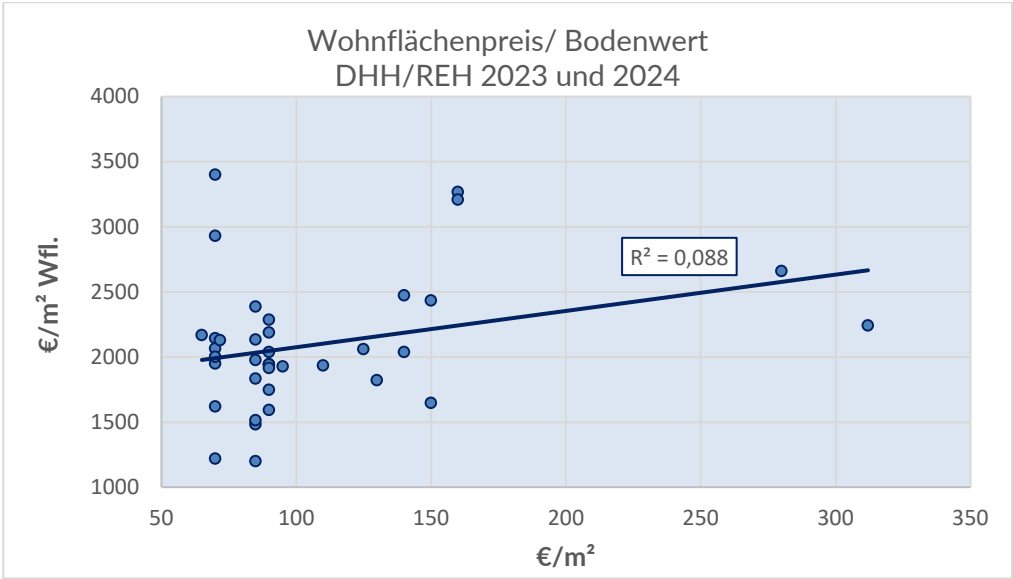
Restnutzungsdauer: 30 Jahre

Grundstücksfläche: 650 m²

Die statistische Auswertung der in Abb. 99 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 der Gegenüberstellung der Wohnflächenpreise zu dem jeweiligen Bodenwert (einfacher Regression) bestätigt das Ergebnis der multiplen Regressionsanalyse. In der nachfolgenden Abbildung sind die Untersuchungsergebnisse grafisch aufbereitet. Das Bestimmtheitsmaß R^2 liegt bei 0,088, wonach eine statistisch gesicherte Abhängigkeit zwischen Wohnflächenpreisen zum Bodenwert nicht ermittelt werden kann. Ab einem Bestimmtheitsmaß von 0,3 beginnt, laut mathematischer Statistik, sich eine Abhängigkeit zu entwickeln.

Abb. 101



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. 102

Kauffälle der Jahre 2023-2024		Wohnflächenpreis in EUR/m² Wfl. für typische DHH und REH		
Standardstufe	Anzahl KF	MIN	MAX	Durchschnitt
2	3	1.104	1.935	1.507
3	34	1.200	3.267	2.052
4	1	2.133	2.133	2.133

8.3.3.2 Vergleichsfaktoren für typische Reihemittelhäuser

Abb. 103

Beschreibung der Stichprobe für typische RMH - Vergleichsfaktorenermittlung	
Anzahl der Kauffälle	26
Zeitraum der Stichprobe	01.01.2023 bis 31.12.2024
Bereich	Stadtgebiet Brandenburg an der Havel
Bodenwertniveau	55 EUR/m ² bis 140 EUR/m ²
Grundstücksgröße	68 m ² - 631 m ²
Stichtag	01.01.2024
Methode	Multiple Regressionsanalyse; Bestimmtheitsmaß- $R^2 = 0,273$

Die nachfolgenden Vergleichsfaktoren wurden durch eine multiple Regressionsanalyse ermittelt und in Form einer Matrix bezogen auf Wohnfläche und Restnutzungsdauer aufbereitet. Durch die multiple Regressionsanalyse wurden keine weiteren Einflussgrößen ermittelt.

Abb. 104

Vergleichsfaktoren für typische RMH in €/m ² Wohnfläche					
Wohnfläche (m ²)	Restnutzungsdauer (in Jahren)				
	20	25	30	35	40
70	1.502	1.785	2.097	2.437	2.801
80	1.446	1.729	2.041	2.381	2.745
90	1.402	1.685	1.997	2.337	2.702
100	1.367	1.650	1.962	2.302	2.666
110	1.338	1.621	1.933	2.273	2.638
120	1.314	1.597	1.909	2.249	2.613
130	1.294	1.576	1.888	2.228	2.593
140	1.276	1.558	1.871	2.210	2.575
150	1.261	1.543	1.855	2.195	2.560

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

Stichtag: 01.01.2024

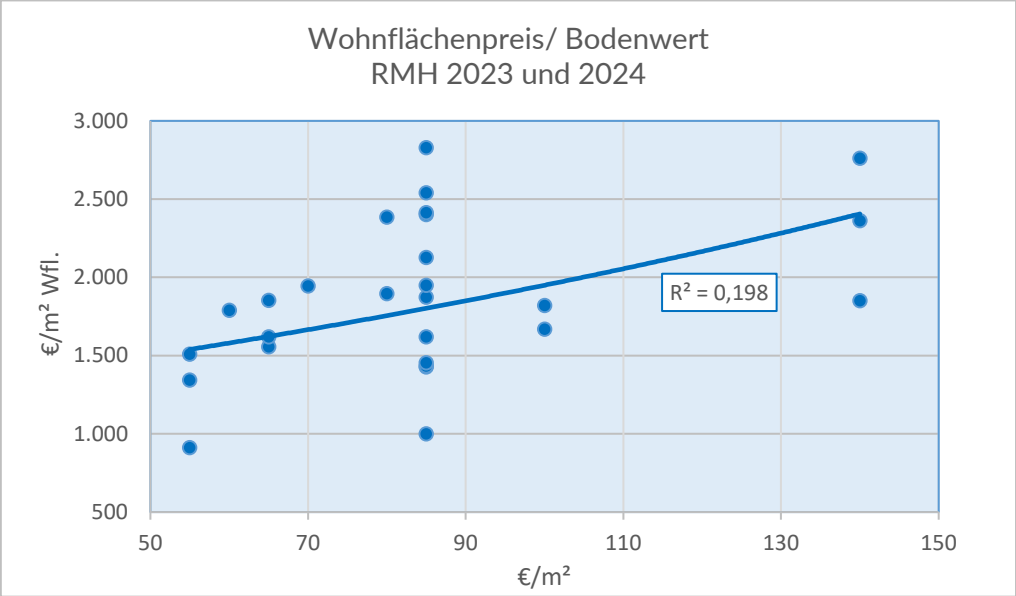
Restnutzungsdauer: 30 Jahre

Grundstücksfläche: 260 m²

Die statistische Auswertung der in Abb. 103 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 der Gegenüberstellung der Wohnflächenpreise zu dem jeweiligen Bodenwert (einfacher Regression) bestätigt das Ergebnis der multiplen Regressionsanalyse. In der nachfolgenden Abbildung sind die Untersuchungsergebnisse grafisch aufbereitet. Das Bestimmtheitsmaß R^2 liegt bei 0,198, wonach eine statistisch gesicherte Abhängigkeit zwischen Wohnflächenpreisen zum Bodenwert nicht ermittelt werden kann. Ab einem Bestimmtheitsmaß von 0,3 beginnt, laut mathematischer Statistik, sich eine Abhängigkeit zu entwickeln.

Abb. 105



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 2023-2024		Wohnflächenpreis in EUR/m² Wfl. für Reihenmittelhäuser		
Standardstufe	Anzahl KF	MIN	MAX	Durchschnitt
2	3	1.000	1.670	1.430
3	27	913	3.276	1.962
4	0	---	---	---

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 2024 lagen dem Gutachterausschuss 25 Kauffälle über Mehrfamilienhausgrundstücke vor, wovon 24 Kauffälle in der städtischen und einer in der dörflichen Lage liegt. Von den 25 Kauffällen in 2024 wurden drei Kauffälle über wohnblockartige Mehrfamilienhäuser (mehrere Hauseingänge) registriert.

8.4.1 Preisniveau, Preisentwicklung

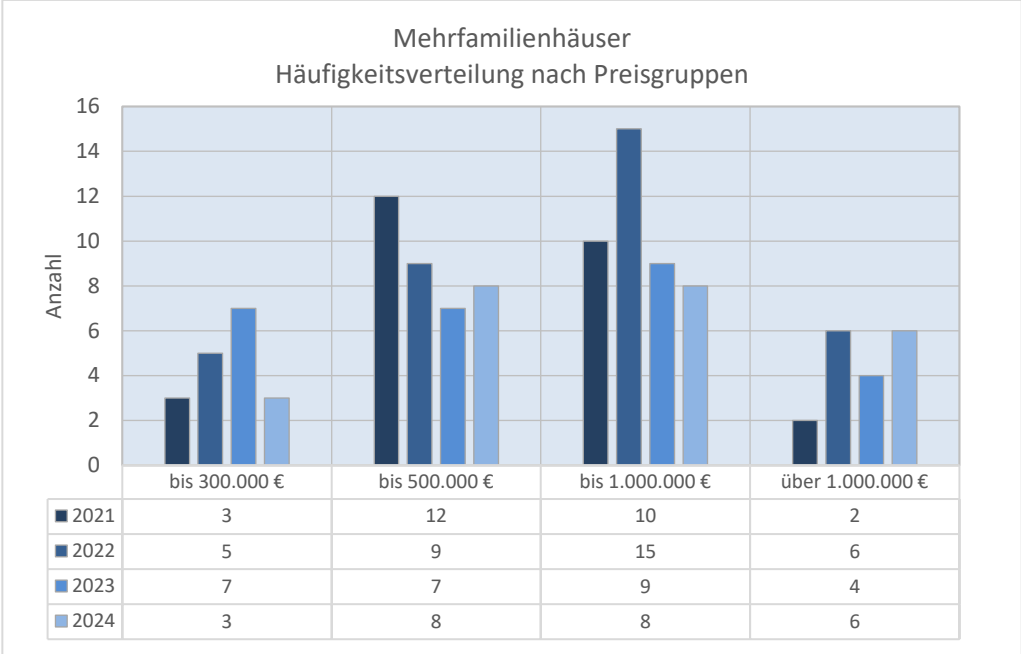
Die nachfolgende Auflistung gibt Umsatzzahlen und Durchschnittswerte der letzten vier Jahre wieder. Die Daten sind **nicht** nach Baujahr, Bauzustand und Lage differenziert (Kauffälle über wohnblockartige Mehrfamilienhäuser gehen nicht in die nachfolgende Übersicht ein).

Abb. 107

Mehrfamilienhäuser	2021	2022	2023	2024
Kauffälle	27	35	24	22
Geldumsatz in Mill. EUR	15,0	25,9	12,2	12,5
Flächenumsatz in ha	1,4	3,2	1,4	1,3
mittlerer Gesamtkaufpreis in EUR	574.100*	682.960*	565.160*	569.270*
mittlere Grundstücksfläche in m ²	483*	424*	545*	426*
mittlere Wohn-/Nutzfläche in m ²	458	424*	393	362

*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	2022	2023	2024
Kauffälle	4	3	3
Geldumsatz in Mill. EUR	17,2	2,6	3,1
Flächenumsatz in ha	1,0	0,4	0,7
mittl. Gesamtkaufpreis in Mill. EUR	4,3	0,9	1,0
mittl. Grundstücksfläche in m²	2.017	1.207	2.326
mittl. Wohnfläche in m²	1.630	813	677

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

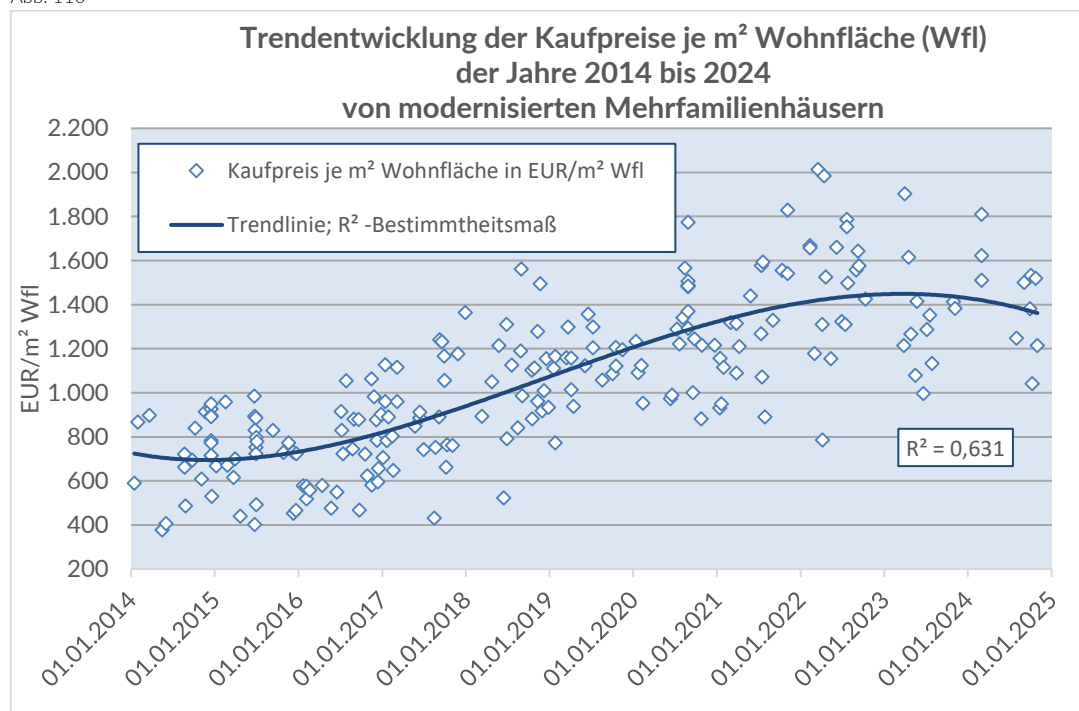
In der Abbildung 110 wird der Teilmarkt der modernisierten Mehrfamilienhäuser durch eine Trendentwicklung über die Jahre 2014 bis 2024 veranschaulicht.

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 2024 ein durchschnittlicher Kaufpreis je m² Wohnfläche von 1.437,- EUR/m² bei 10 Kauffällen.

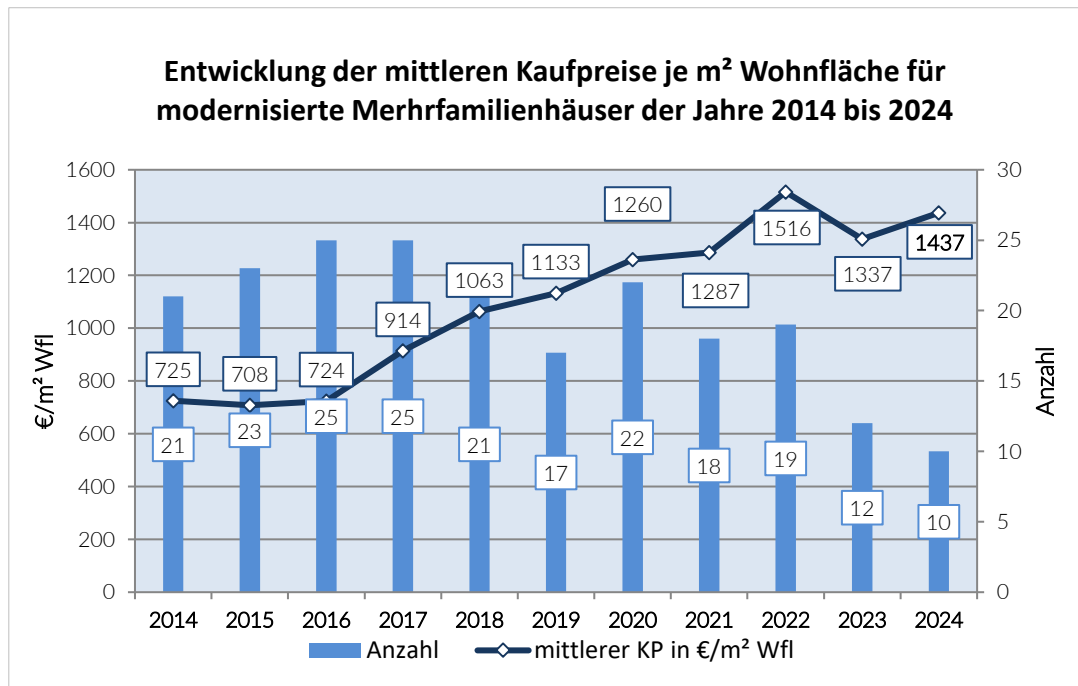
Der Durchschnittswert von 2023 lag bei 1.337,- EUR/m² bei 12 Kauffällen.

Abb. 110



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

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 Liegenschaftszinssätze seit dem 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/verwaltungs-vorschriften/vv_ew_sw

Liegenschaftszinssätze werden für die folgenden Objektarten ermittelt:

- ▶ *Mehrfamilienhäuser (gewerblicher Mietanteil $\leq 20\%$),*
- ▶ *Wohn- und Geschäftshäuser (gewerblicher Mietanteil $> 20\%$ bis $< 80\%$),*
- ▶ *reine Geschäftshäuser (gewerblicher Mietanteil $> 80\%$ bis 100%)*
- ▶ *vermietete Eigentumswohnungen in Mehrfamilien- und Wohn- und Geschäftshäusern*
- ▶ *vermietete Einfamilienhäuser.*

Die Liegenschaftszinssätze werden mittels Regressionsanalyse mit dem Programmsystem „Automatisiert geführte Kaufpreissammlung“ des Landes Niedersachsen berechnet. Die Ermittlung bezieht sich auf den Zeitraum 2022 bis 2024.

Die ermittelten Liegenschaftszinssätze werden 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.

Regionale Ermittlung

Bei Vorliegen einer ausreichenden Datenmenge für die jeweilige Objektart werden durch den örtlichen Gutachterausschuss regionale Liegenschaftszinssätze für die **"kreisfreie Stadt Brandenburg an der Havel"** abgeleitet. Die im Abschnitt 8.4.3.1 aufgeführten Modellansätze und -parameter bilden die Grundlage für die Auswertungen.

Aufgrund der teilweise geringen Anzahl von Kauffalldaten kann nicht für alle Objektarten eine regionale Ermittlung durchschnittlicher Liegenschaftszinssätze durchgeführt werden.

Eine regionale Ermittlung steht für folgende Objektarten zur Verfügung:

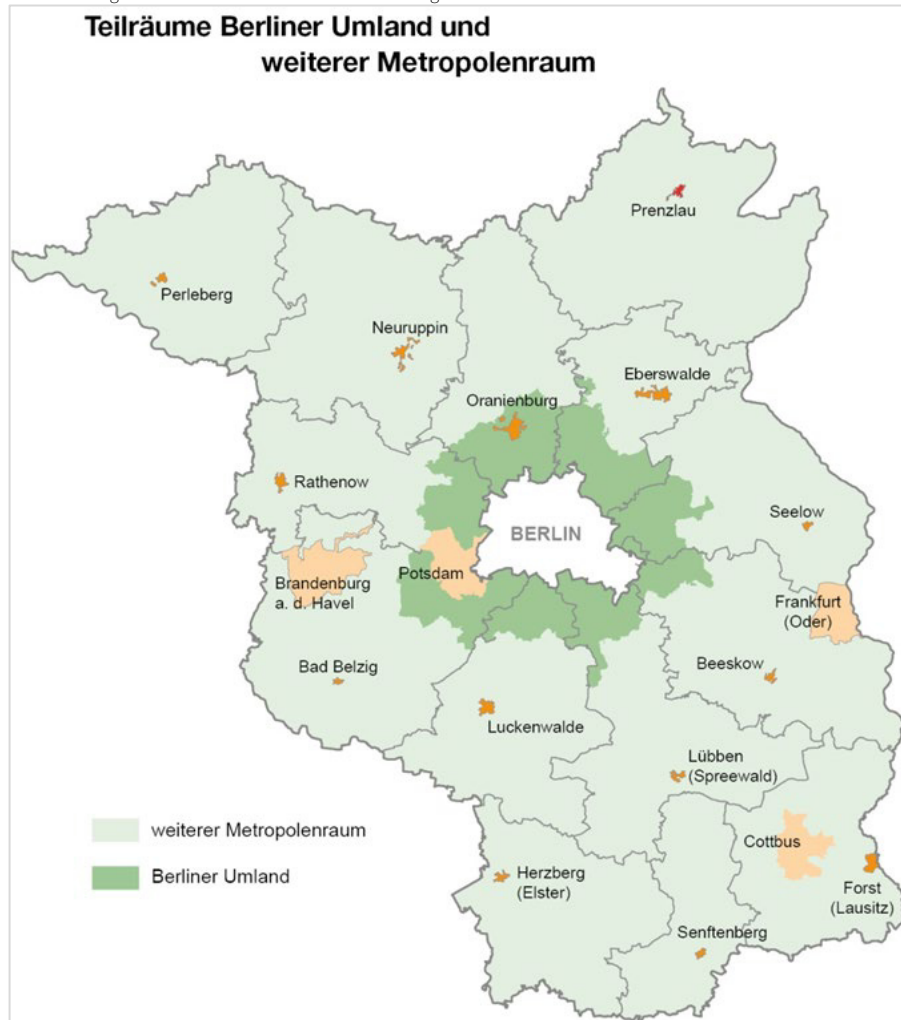
- Mehrfamilienhäuser
- Wohn- und Geschäftshäuser
- vermietete Eigentumswohnungen in Mehrfamilien- und Wohn- und Geschäftshäusern

Überregionale Ermittlung

Soweit in den Zuständigkeitsbereichen der örtlichen Gutachterausschüsse keine ausreichende Anzahl von geeigneten Kauffällen für die Ableitung von Liegenschaftszinssätzen verfügbar sind, stehen jedoch i. d. R. ersatzweise überregionale Ermittlungen von lagetypischen Liegenschaftszinssätzen des Oberen Gutachterausschusses im Land Brandenburg zur Verfügung. Diese Auswertungen basieren auf einem Zeitraum von drei Jahren. Aktuell liegen Auswertungen über den Zeitraum **2022 bis 2024** vor; veröffentlicht im Grundstücksmarktbericht 2024 des Oberen Gutachterausschusses im Land Brandenburg. Die Auswertungen des gesamten Datenmaterials für den Zeitraum 2022 bis 2024 erfolgte nach den Festlegungen der

VV EW-SW und wurde nach verschiedenen Räumen (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 dabei zu den Räumen (Teilräumen) **"Land Brandenburg"**, **"Weiterer Metropolenraum"** und **"Kreisfreie Städte ohne Potsdam"** (siehe Abb. 112).

Abb. 112 Darstellung der Teilräume des Landes Brandenburg



© Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg

Sofern auf die überregionale Auswertung zurückgegriffen werden muss, wird dies entsprechend kenntlich gemacht (hier: Bürogebäude und Geschäftshäuser).

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 Ertragssituation 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	- Mehrfamilienhäuser - Wohn- und Geschäftshäuser - reine Geschäftshäuser - vermietete Eigentumswohnungen in MFH und WGH - vermietete Einfamilienhäuser
Typische Objekte	- Mehrfamilienhäuser ab drei Wohnungseinheiten (We) mit gewerblicher Mietanteil $\leq 20\%$ - 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 $\geq 80\%$ - vermietete Eigentumswohnungen in MFH oder WGH (1 x We) - Einfamilienhäuser bis zwei Mieteinheiten (2 x We) – mit gewerblicher Mietanteil = 0%
nicht berücksichtigte Objekte	Kauffälle deren Bodenwertanteil am Kaufpreis $> 80\%$; Rohertragsfaktor $< 5,0$; Erstverkäufe bei Wohnungseigentum; Leerstand $> 25\%$ Restnutzungsdauer: bei Mehrfamilienhäusern, Wohn- und Geschäftshäusern bzw. Wohnungseigentum; bei Eigenheimen < 20 Jahre; bei Verbrauchermärkten < 10 Jahre Kauffälle mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen; Kleinsthäuser/Lauben, Außenbereichslage
Datengrundlagen	Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses; 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
Kauffälle (Ertragsobjekte)	- 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

Modellansätze und -parameter für die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen												
Ermittlungsmethodik	Auf Basis der o.a. Vorschriften wurden bei geeigneten Kauffällen der jeweilige Liegenschaftszinssatz auf der Grundlage des allgemeinen Ertragswertverfahren ermittelt 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 -Eliminierung der Ausreißer erfolgte bei Überschreitung des $\pm 2,5$-fachen der Standardabweichung vom arithmetischen Mittel der Untersuchungsgrößen -bei zu geringer Anzahl an geeigneten Objekten erfolgt eine Ausreißerbereinigung sowie Bildung des arithmetischen Mittelwert des Liegenschaftszinssatzes											
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	Bei Grundstücken mit boG wurde der Kaufpreis um den Werteinfluss der boG bereinigt (= typischer bzw. normierter Kaufpreis). Wertansatz für Sondernutzungsrecht an Pkw-Stellplätzen bei Wohnungseigentum: wenn nicht bekannt, dann pauschaler Ansatz von 4.000 € auf Basis von durchschnittlichen Kaufpreisen											
Bodenwert	beitrags- und abgabenfrei (ebf) = zum Kaufvertragszeitpunkt zutreffender, objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert x typische Grundstücksfläche bzw. anteilige Grundstücksfläche Hinweise: Es wird keine unterjährige Anpassung des Bodenrichtwertes vorgenommen.											
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)	gemäß Anlage 1 ImmoWertV Mehrfamilienhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser, EFH; Wohnungseigentum: 80 Jahre Geschäftshäuser (Bürogebäude, Kaufhaus, Ärztehaus usw.): 60 Jahre Verbrauchermärkte (in der Regel eingeschossig; Super-, Verbrauchermarkt, Einkaufszentrum, Autohaus, Baumarkt usw.): 30 Jahre											
Restnutzungsdauer (RND)	Bestimmung nach § 4 Abs. 3 ImmoWertV bzw. Anlage 2 ImmoWertV ggf. modifizierte RND bei Modernisierungen (Modernisierungsgrad) $RND = GND - \text{Gebäudealter}$ 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"> <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> </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
Zeitraum	Wohnnutzung		Garagen, Carports bzw. Pkw-Stellplätze	gewerbliche Nutzung								
	jährlich je Wohnung bzw. Wohngebäude bei EFH/ZFH	jährlich je Eigentumswohnung	je Garage, Carport, Tiefgaragenstellplatz									

Modellansätze und -parameter für die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen					
	ab 01.01.2022	312 €	373 €	41 €	3 % des marktüblich erzielbaren gewerblichen Rohertrages
	ab 01.01.2023	339 €	405 €	44 €	
	ab 01.01.2024	351 €	421 €	46 €	
	Instandhaltungskosten*:				
	Zeitraum	Wohnnutzung	Garagen, Carports bzw. Pkw-Stellplätze		
		jährlich je Wohnfläche	je Garage, Carport, Tiefgaragenstellplatz	jährlich je Pkw-Außenstellplatz (Erfahrungswert)	
	ab 01.01.2022	12,2 €/m²	92 €	28 €	
	ab 01.01.2023	13,2 €/m²	100 €	---	
	ab 01.01.2024	13,8 €/m²	104 €	---	
	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 01.01.2022	3,7 €/m²	6,0 €/m²	12,2 €/m²		
ab 01.01.2023	4,0 €/m²	6,6 €/m²	13,2 €/m²		
ab 01.01.2024	4,1 €/m²	6,9 €/m²	13,8 €/m²		
*Die Verwaltungs- und Instandhaltungskosten sind jeweils für die Jahre anzugeben, aus denen Kauffälle in die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes eingeflossen sind.					
Mietausfallwagnis:					
- für Wohnnutzung 2 %					
- für gewerbliche Nutzung 4 %					

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. Im Jahr 2024 konnten für 13 Kauffälle Liegenschaftszinsermittlungen vorgenommen werden; diese befinden sich alle in der städtischen Lage.

Die Daten in der Abbildung 114 sind aus dem Jahr 2023 und 2024.

Abb. 114

Liegenschaftszinssätze Mehrfamilienhäuser Datenbasis: 2023-2024 Stichtag : 01.01.2024			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Durchschnittlicher Liegenschafts- zinssatz (Spanne)
Kreisfreie Stadt Brandenburg an der Havel (27 Kauffälle)			
rentierlicher Bodenwert	70 €/m ² - 420 €/m ²	190 €/m ²	2,1 % (-0,8 - 4,8 %)
Wohn- u. Nutzfläche	201 m ² - 909 m ²	450 m ²	
Restnutzungsdauer	23 Jahre - 54 Jahre	32 Jahre	
Rohertragsfaktor	11,7 - 32,8	19,1	
monatliche Nettokaltmiete (je m ² Wohn-u. Nutzfläche)	4,4 €/m ² - 8,2 €/m ²	6,4 €/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 2024 wurden acht Kauffälle mit einem Gesamtumsatz von 18,0 Mill. EUR und einem Flächenumsatz von 0,8 ha registriert.

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

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

Im Berichtsjahr 2024 wurden fünf Kauffälle mit einem Gesamtumsatz von 3,9 Mill. EUR und einem Flächenumsatz von 0,4 ha registriert.

Zum Vergleich 2023: Es wurden sechs Kauffälle mit einem Gesamtumsatz von 2,9 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 %. Es lagen nicht genügend Kauffälle vor, um eine gesicherte Aussage für die Teilräume abzuleiten. Nachfolgend die Auswertungsergebnisse der Landesauswertung aus dem Zeitraum 2022 – 2024.

Abb. 115

Liegenschaftszinssatz Bürogebäude und Geschäftshäuser (überregionale Ermittlung) Datenbasis: 2022 – 2024 Stichtag 01.07.2023			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Durchschnittlicher Liegenschafts- zinssatz (Spanne)
Land Brandenburg (36 Kauffälle)			
Bodenwert	14 €/m ² - 1.269 €/m ²	357 €/m ²	4,0 % (1,0 - 7,3)
Nutzfläche	155 m ² - 8.646 m ²	1.657 m ²	
Restnutzungsdauer	20 Jahre - 58 Jahre	34 Jahre	
Rohetragsfaktor	6,9 - 27,8	16,7	
monatliche Nettokaltmiete (je m ² Nutzfläche)	4,1 €/m ² - 19,0 €/m ²	9,5 €/m ²	

8.5.1.2 Liegenschaftszinssätze für Wohn- und Geschäftshäuser

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

Die Daten für Wohn- und Geschäftshäuser in der Abbildung 116 stammen aus der kreisfreien Stadt Brandenburg an der Havel aus den Jahren 2022 bis 2024. Die entsprechenden Kauffälle befinden sich alle in der städtischen Lage.

Abb. 116

Liegenschaftszinssätze Wohn- und Geschäftshäuser Datenbasis: 2022 – 2024 Stichtag: 01.07.2023			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Durchschnittlicher Liegenschafts- zinssatz (Spanne)
Kreisfreie Stadt Brandenburg an der Havel (7 Kauffälle)			
Rentierlicher Bodenwert	170 €/m ² - 420 €/m ²	287 €/m ²	2,0 % (0,4 - 3,7 %)
Wohn- u. Nutzfläche	402 m ² - 1.136 m ²	684 m ²	
Restnutzungsdauer	27 Jahre - 32 Jahre	29 Jahre	
Rohetragsfaktor	15,4 - 20,9	18,8	
monatliche Nettokaltmiete (je m ² Wohn-u. Nutzfläche)	5,2 €/m ² - 10,0 €/m ²	6,9 €/m ²	

8.6 Gewerbe- und Industrieobjekte

Hierunter werden Grundstücke mit Lager-, Produktions- und Werkstattgebäuden verstanden; darunter zählen auch landwirtschaftliche Produktionsgebäude. Im Berichtsjahr 2024 wurden fünf Kauffälle mit einem Flächenumsatz von 14,3 ha und einem Geldumsatz von 44,8 Mill. EUR in der Stadt Brandenburg an der Havel registriert. Hierbei handelt es sich um unterschiedliche 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 2024 wurden 41 Kaufverträge über Grundstücke mit einer Wochenendhausbebauung (Erholungsgrundstücke) in der Stadt Brandenburg an der Havel registriert. Davon liegen fünf am Wasser bzw. sind Ufergrundstücke. Elf Kaufverträge kamen unter ungewöhnlichen Verhältnissen zustande.

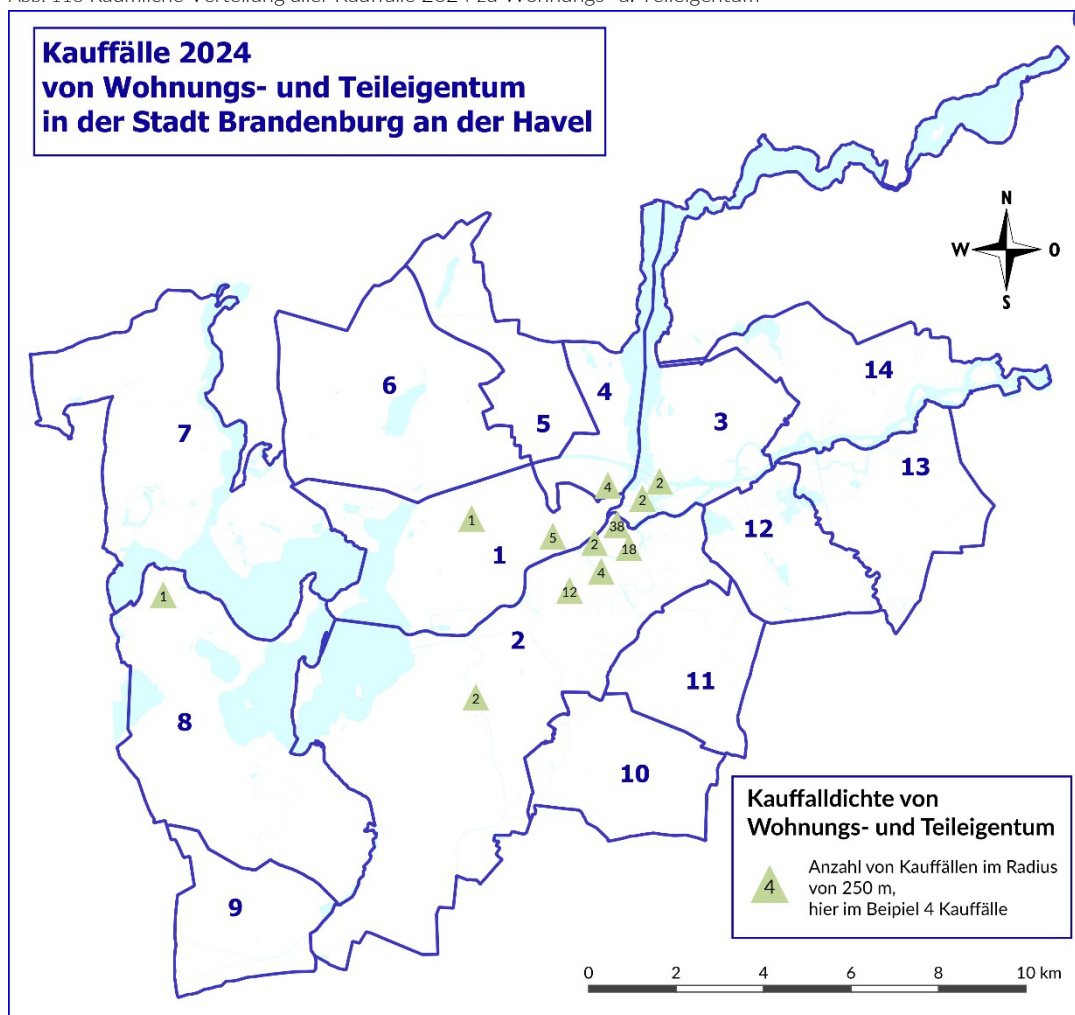
Abb. 117

Wochenendhäuser	2021	2022	2023	2024
Kauffälle	47	56	30	41
Geldumsatz in Mill. EUR	2,5	4,1	2,4	1,9
Flächenumsatz in ha	4,0	5,6	2,9	3,6
Spanne KP Mittelwert Kaufpreis in EUR	200 – 372.150 51.350*	2.500 – 595.000 84.510*	900 – 307.000 80.000*	2.000 – 142.000 49.000*
Spanne Grundstücksfläche Mittelwert Grundstücksfläche in m ²	244 – 3.102 711*	211 – 3.578 753*	260 – 9.087 705*	308 – 2.777 717*
Mittelwert Wohnfläche in m ²	50	51	50*	48*

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

9. Wohnungs- und Teileigentum

Abb. 118 Räumliche Verteilung aller Kauffälle 2024 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 2023 wurden 129 Kauffälle (Wohnungs- und Teileigentum (TE)) mit einem Umsatz von 24,7 Mill. EUR und im Jahre 2024 wurden 91 Kauffälle mit 16,4 Mill. EUR Umsatz registriert.

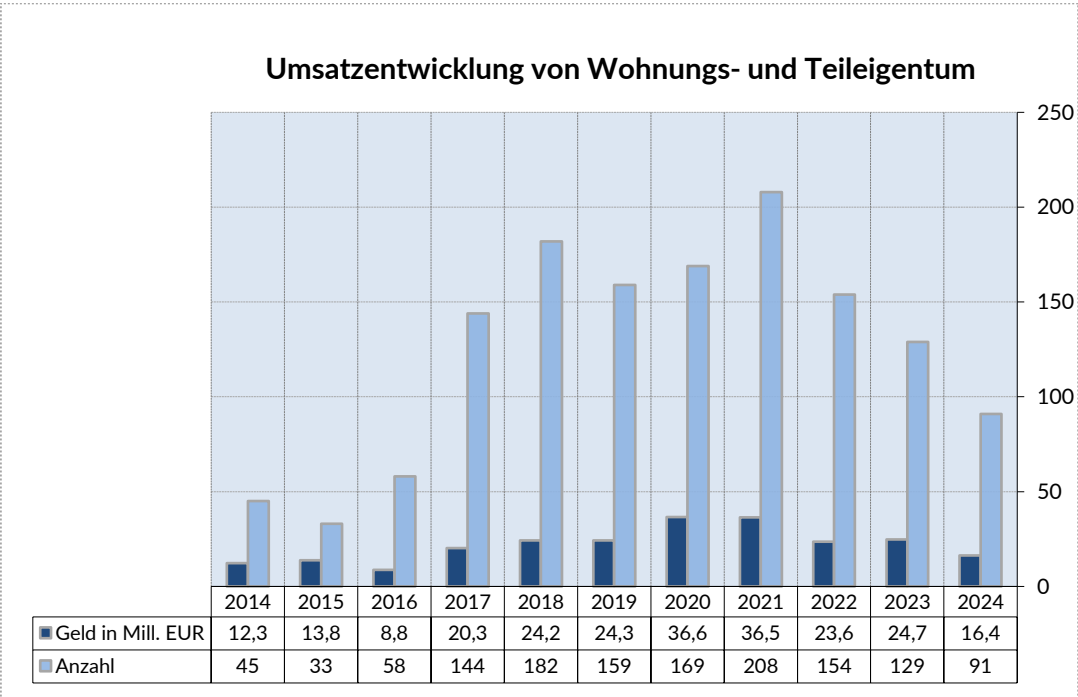
Die Umsatzzahlen nach regionalen Lagen ergeben folgendes Bild:

Abb. 119

	Anzahl Kauffälle 2024 (2023)	Geldumsatz in Mill. € 2024 (2023)
Städtische Lagen	90 (129)	16,1 (24,7)
Dörfliche Lagen	1 (0)	0,3 (0,0)
gesamt	91 (129)	16,4 (24,7)

Nachfolgendes Diagramm zeigt die Umsatzzahlen seit 2014 auf dem Markt des Wohnungs- und Teileigentums auf.

Abb. 120



In Jahr 2024 ist der Markt für Wohnungseigentum in der Stadt Brandenburg an der Havel gegenüber dem Vorjahr rückläufig. Das bedeutet, dass die Anzahl der Kauffälle und der Geldumsatz gesunken sind.

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

Abb. 121

Art	2021		2022		2023		2024	
	Anzahl KF	Umsatz in Mill. €	Anzahl KF	Umsatz in Mill. €	Anzahl KF	Umsatz in Mill. €	Anzahl KF	Umsatz in Mill. €
WE	204	36,2	85	21,2	93	23,1	70	16,0
TE	4	0,3	69	2,4	36	1,6	21	0,4
gesamt	208	36,5	154	23,6	129	24,7	91	16,4

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.

Abb. 122

Art	2021		2022		2023		2024	
	Anzahl KF	Umsatz in Mill. €	Anzahl KF	Umsatz in Mill. €	Anzahl KF	Umsatz in Mill. €	Anzahl KF	Umsatz in Mill. €
Erstverkauf	13	3,7	37	11,8	27	10,7	14	4,6
Weiterverkauf	51	7,7	32	6,2	59	11,4	38	8,8
Umwandlung	140	24,8	16	3,2	7	0,9	18	2,6
gesamt	204	36,2	85	21,2	93	23,1	70	16,0

9.2.1 Preisentwicklung von Wohnungseigentum

Abb. 123

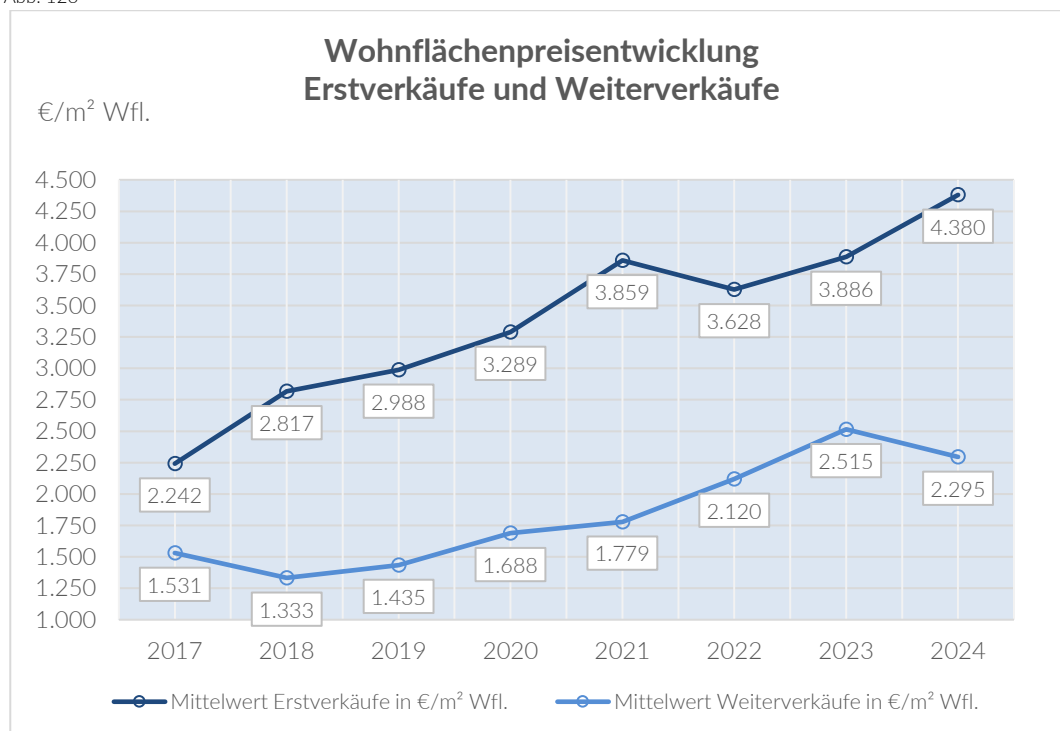


Abb. 124

Wfl-Preise	WE-Erstverkauf (€/m² Wfl.)			WE-Weiterverkauf (€/m² Wfl.)		
	2022	2023	2024	2022	2023	2024
MAX	5.583	5.764	4.917	4.447	5.167	4.491
Mittelwert	3.628	3.886	4.380	2.120	2.515	2.295
MIN	1.579	2.079	3.592	916	1.089	909

9.2.2 Preisniveau von Wohnungseigentum

In der nachfolgenden Abbildung konnten 70 Kauffälle aus dem Jahr 2024 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. Alle Kauffälle des Wohnungseigentums wurden als gewöhnliche Kauffälle registriert. Der Gutachterausschuss registrierte in der Art "Erstverkauf" eine Vielzahl von Wohnungseigentum in neu errichteten Wohngebäuden. Diese sind in die Auswertung eingegangen und liegen in der Regel im Bereich der Spannenobergrenze bei der Preisangabe in EUR/m² Wohnfläche.

Abb. 125

Art	Kategorie	Jahr	Anzahl	Preisangaben in EUR/m² Wohnfläche MIN – MAX Mittelwert	Wohnfläche in m² MIN – MAX Mittelwert
Erstverkauf	Wohnungseigentum in Wassernähe (bis 300 m)	2024	14	3.592 – 4.917 4.380	52 – 99 76
		2023	16	3.800 – 5.764 4.408	54 – 124 88
	Wohnungseigentum direkte Wasserlage	2024	0	--- ---	-- --
		2023	5	3.912 – 4.709 4.289	104 – 145 129
	Reihenhäuser	2024	0	-- --	-- --
		2023	6	2.079 – 2.412 2.155	120 – 120 120
Weiter- verkauf	Wohnungseigentum (modernisiert, auch teilweise)	2024	17	909 – 2.586 1.837	33 – 124 63
		2023	9	1.293 – 2.870 1.988	41 – 105 66
	Wohnungseigentum direkte Wasserlage	2024	7	2.279 – 4.491 2.993	57 – 220 97
		2023	20	2.000 – 5.167 2.984	49 – 105 69
	Wohnungseigentum in Wassernähe (bis 300 m)	2024	10	2.253 – 3.053 2.598	47 – 123 80
		2023	17	1.089 – 3.280 2.585	25 – 227 76

Weiter- verkauf	Wohnungseigentum in Form von Reihenhäusern/Doppel- haushälften	2024	4	1.153 – 3.372 2.258	71 - 98 88
		2023	5	1.396 – 3.507 2.397	48 – 98 74
	Wohnungseigentum in wohn- blockartigen Mehrfamilienhäu- sern	2024	0	-- --	-- --
		2023	6	1.356 – 2.053 1.684	50 – 90 66
Umwandlungs- verkauf	Wohnungseigentum (modernisiert, auch teilweise)	2024	18	2.194 – 3.376 2.735	34 - 66 52
		2023	7	1.751 – 3.039 2.347	48 - 70 52

*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 126 sind aus den Jahren 2023 und 2024. Diese Kauffälle sind auch in der landesweiten Auswertung enthalten.

Abb. 126

Liegenschaftszinssatz Wohnungseigentum - Weiterverkauf Datenbasis: 2023-2024 Stichtag: 01.01.2024			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Durchschnittlicher Liegenschafts- zinssatz (Spanne)
kreisfreie Stadt Brandenburg an der Havel (22 Kauffälle)			
Bodenwert	150 €/m ² - 400 €/m ²	250 €/m ²	1,4 (-1,6 – 4,3)
Wohnfläche	47 m ² - 91 m ²	59 m ²	
Restnutzungsdauer	27 Jahre bis 70 Jahre	52 Jahre	
Rohetragsfaktor	17,4 - 38,1	26,0	
monatliche Nettokaltmiete (je m ² Wohnfläche)	5,2 €/m ² - 10,8 €/m ²	7,8 €/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 2024 wurden 21 Kauffälle für Teileigentum registriert (2023 - 36 Kauffälle). Davon 20 als Erstverkauf, 1 als Weiterverkauf und kein Umwandlungsverkauf.

Die Abbildung 127 beinhaltet Teileigentumsverkäufe von Gewerbeeinheiten basierend auf Preisangaben in EUR/m² Nutzfläche.

21 Kauffälle konnten den nachfolgenden Tabellen zugeordnet werden.

Abb. 127

Art	Kategorie	Jahr	Anzahl	Preisangaben in EUR/m² Nutzfläche	durchschnittliche Nutzfläche in m²
Erstverkauf	Teileigentum Abstellräume	2024	14	1.950 – 2.375	4
		2023	16	1.740 bis 2.400	5
Weiterverkauf	Gewerbe (Praxen, Büro u.ä.) (modernisiert bzw. ab Baujahr 1990)	2024	0	---	---
		2023	5	1.155 bis 2.209	181

*Bei zwei oder weniger Kauffällen erfolgt keine Preisangabe in €/m² Nutzfläche.
** Alle Kauffälle sind Pflegeappartements in einer Anlage

In der Abbildung 128 werden Teileigentumsverkäufe von Garagen und Tiefgaragenstellplätzen dargestellt.

Abb. 128

Art	Kategorie	Jahr	Anzahl	Kaufpreis In EUR	durchschnittliche Nutzfläche in m²
Erstverkauf	Teileigentum Tiefgaragenstellplätze	2024	6	30.000 bis 36.000	13
		2023	3	34.000 bis 38.000	13
	Teileigentum Stellplätze	2024	0	---	---
		2023	6	je 10.900	13
Weiterverkauf	Teileigentum Tiefgaragenstellplätze	2024	1*	---	13
		2023	0	---	---

*Bei zwei oder weniger Kauffällen erfolgt keine Preisangabe in €

10. Bodenrichtwerte

10.1 Allgemeine Informationen

Entsprechend § 196 BauGB in Verbindung mit der Brandenburgischen Bodenrichtwert-Richtlinie vom 29. Juli 2021 (RL BRW-BB) sind die Bodenrichtwerte zum 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 01.01.2025 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://boris.brandenburg.de> zu erreichen.

10.2 Allgemeine Bodenrichtwerte

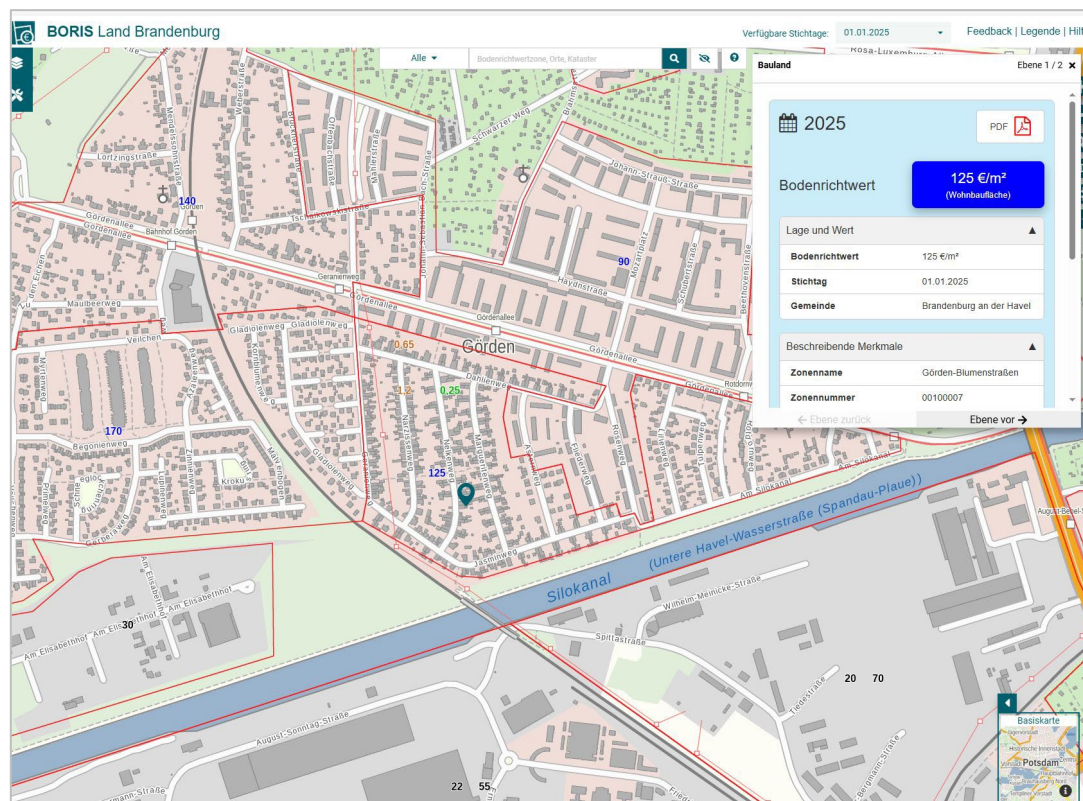
10.2.1 Bodenrichtwerte für Bauland

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 BORIS Land Brandenburg, Stadt Brandenburg an der Havel, Ortsteil Görden mit Stichtag 01.01.2025 wiedergegeben.

Abb. 129



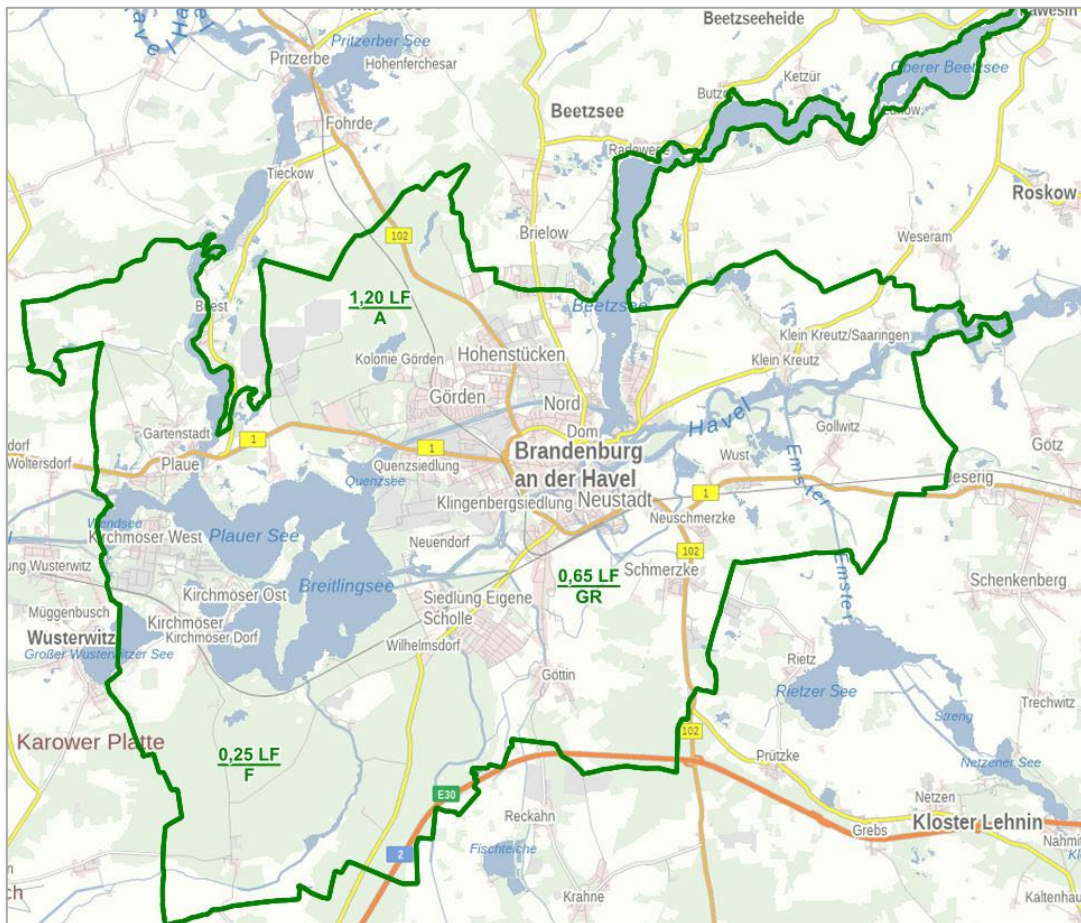
10.2.2 Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Flächen

Für den Stichtag 01.01.2025 wurden **Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Flächen** der Qualitäten Ackerland, Grünland und Forsten ermittelt und in der digitalen Bodenrichtwertkarte nachgewiesen. Neu: Erstmals wurden BRW für Forstflächen ohne Aufwuchs ermittelt.

Landwirtschaftliche Bodenrichtwerte liegen seit 2003 für das Stadtgebiet Brandenburg an der Havel vor.

Landwirtschaftliche Bodenrichtwerte, Stichtag 01.01.2025

Abb. 130



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	Forstwirtschaftliche Flächen

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

Die Stadt Brandenburg an der Havel hat in 2024 einen qualifizierten Mietspiegel für nicht preisgebundenen Wohnraum erarbeitet. Unter folgender Adresse ist er einsehbar und als pdf-Datei herunterladbar:

<https://www.stadt-brandenburg.de/mietspiegel/mietspiegel-2024>

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. 131

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Brandenburg an der Havel		
Funktion	Name	Tätigkeit
Vorsitzender	Merx, Alexander	Leiter des Amtes für Geoinformation, Kataster und Vermessung Brandenburg an der Havel
Stellvertretender Vorsitzender	Simon, Dennis	Stadtvermessungsrat, Sachgebietsleiter Liegenschaftskataster
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., Ministerium des Innern und für Kommunales - 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 (EIPoS CERT)
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	Vermessungsassessor, Sachverständiger für Immobilienwertermittlungen
Ehrenamtliche Gutachterin	Stahn, Bettina	Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung (CIS HypZert (S))
Ehrenamtliche Gutachterin des Finanzamtes	Olszewski, Heike	Sachbearbeiterin
Ehrenamtlicher Gutachterin des Finanzamtes	Rudolf, Katja	Hauptsachgebietsleiterin der Bewertungsstelle

12.2 **Hauptaufgaben des Gutachterausschusses**

Dem Gutachterausschuss obliegen folgende Hauptaufgaben:

- ▶ *Führen und Auswerten der Kaufpreissammlung*
- ▶ *Ermitteln von Bodenrichtwerten*
- ▶ *Ableitung sonstiger für die Wertermittlung erforderlichen Daten*
- ▶ *Erstellen des Grundstücksmarktberichts*
- ▶ *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 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- ▶ *Brandenburgische Gutachterausschussverordnung* (BbgGAV) vom 12. Mai 2010 (GVBl. II/10 | Nr. 27) geändert durch Verordnung am 07.05.2024 (GVBl. II/24 | Nr. 30)
- ▶ *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.), zuletzt geändert durch Erlass vom 29.11.2024
- ▶ *Verwaltungsvorschrift Ertrags- und Sachwert - VVEW-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)
- ▶ *Bundesklingartengesetz (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. | Nr. 8 | S. 174), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.06.2024 (GVBl.I/24 | Nr. 31)
- ▶ *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), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 306)

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. 132

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. 133

Informationen über ...	können Sie erhalten bei ...	unter der Telefonnummer / E-Mail dem Link ...
Liegenschaftskataster, Vermessung, Geodatservice	Amt für Geoinformation, Kataster und Vermessung	03381 / 58 - 6201 Katasteramt@stadt-brandenburg.de
Baurechtliche Informationen	Sachgebiet Bauaufsicht	03381 / 58 - 6307 Bauaufsicht@stadt-brandenburg.de
Planungsrechtliche Informationen	Sachgebiet Bauleitplanung	03381 / 58 - 6115 Bauleitplanung@stadt-brandenburg.de
Grundstücksverkehr	Zentrales Gebäude- und Liegenschaftsmanagement	03381 / 58 - 2900 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	0331 / 2786-0 info@ihk-potsdam.de www.ihk.de/Potsdam
Steuern; Grundsteuerwert	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 verwaltung@agbrb.brandenburg.de

<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 gemäß § 8 ImmoWertV
B-Plan	Bebauungsplan
BRB	Brandenburg an der Havel
BRW	Bodenrichtwert
Ca	Carport
DHH	Doppelhaushälfte, Doppelhaushälften
EFH	Einfamilienhaus, Einfamilienhäuser
EUR	Euro
EW	Einwohner
F	Forstflächen
F mA	Forstflächen 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
Max	Maximum - größter Wert einer geordneten Menge
MFH	Mehrfamilienhaus
Mill.	Million
Min	Minimum - kleinster Wert einer geordneten Menge
Mittel	Arithmetischer Mittelwert
Nfl	Nutzfläche
NHK 2010	Normalherstellungskosten 2010
NHN	Normalhöhennull
NutzEV	Nutzungsentgeltverordnung
R ²	Bestimmtheitsmaß
RBL	Rohbauland
REH	Reihenendhaus, Reihenendhäuser
RH	Reihenhäuser (Reihenend- und mittelhäuser)
RND	Restnutzungsdauer
RMH	Reihenmittelhaus, Reihenmittelhäuser
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, Wochenendhäuser
Wfl	Wohnfläche
WGH	Wohn- und Geschäftshaus
WP	Wohnparksiedlung
ZFH	Zweifamilienhaus, Zweifamilienhäuser