

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



Grundstücksmarktbericht 2019 kreisfreie Stadt Brandenburg an der Havel



IMPRESSUM

Herausgeber	Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Brandenburg an der Havel
Geschäftsstelle	beim Kataster- und Vermessungsamt Brandenburg Klosterstraße 14 14770 Brandenburg an der Havel Telefon: 03381/586203 o. 586205 Telefax: 03381/586204 E-Mail: gutachterausschuss@stadt-brandenburg.de Internet: www.gutachterausschuss-bb.de www.stadt-brandenburg.de
Berichtszeitraum	01.01.2019 bis 31.12.2019
Datenerhebung	Für den Bericht wurden bis zum 31.12.2019 abgeschlossene Kaufverträge ausgewertet, die bis zum 15. Februar 2020 in der Geschäftsstelle eingegangen sind.
Datum der Veröffentlichung	Juni 2020
Bezug	Als PDF-Dokument auf der Homepage der Gutachterausschüsse www.gutachterausschuss-brandenburg.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 40,- €
Titelbild	Blick auf den Steintorturm von Brandenburg an der Havel/ Stadtmarketing Tourismusgesellschaft Brandenburg an der Havel mbH
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 2020, dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0), www.gutachterausschuss-bb.de Die Nichtbeachtung dieser Nutzungsbedingungen wird nach dem Urheberrechtsgesetz verfolgt.

Dokumentenhistorie

Version	Datum	Seite	Beschreibung
2019-1.0	04.06.2020		Erstveröffentlichung

Stadt Brandenburg.

Immobilienmarkt an der Havel

Grundstücks marktbericht

Berichtszeitraum
01.01.2019-31.12.2019

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1. Der Grundstücksmarkt 2019 in Kürze	5
2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	6
3. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	7
3.1 Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen	7
3.2 Wirtschaftliche Strukturdaten, Kultur, Bildung und Forschung	12
3.2.1 Wirtschaftsstruktur	12
3.2.2 Preisindizes Land Brandenburg	12
3.2.3 Baugenehmigungen und Wohngebäudebestand	13
3.2.4 Bevölkerungsdaten	13
3.2.5 Brandenburg an der Havel - die 1000-jährige Stadt	14
3.2.5.1 Geschichtliche Eckdaten aus der Chronik der Stadt	14
3.2.5.2 Brandenburg an der Havel - heute	14
3.2.6 Stadtplanung	15
3.2.6.1 Förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet	15
3.2.6.2 Stadtumbaugebiete	15
3.2.7 Bildung und Kultur	18
4. Übersicht über die Umsätze	19
4.1 Vertragsvorgänge	20
4.1.1 Gliederung der Kauffälle nach Grundstücksarten	21
4.1.2 Marktteilnehmer	22
4.1.3 Käuferstruktur	23
4.1.4 Kauffalldichte	24
4.1.5 Die Entwicklung der Kauffallzahlen im Jahresverlauf	26
4.1.6 Zwangsversteigerungen	26
4.2 Geldumsatz	27
4.3 Flächenumsatz	30
4.4 Flächen- und Geldumsätze der unbebauten Bauflächen	32
4.5 Flächen- und Geldumsätze der bebauten Bauflächen	33
4.6 Übersicht der Umsatzentwicklungen mit vergleichbaren kreisfreien Städten	34
5. Bauland	36
5.1 Allgemeines	36
5.2 Bauland für den individuellen Wohnungsbau / Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke	36
5.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung	36
5.2.1.1 Preisniveau	36
5.2.1.2 Preisentwicklung	37
5.2.1.3 Durchschnittliche Preis- und Flächenentwicklung nach Lagen	37
5.2.2 Bodenpreisindexreihen	39
5.2.3 Umrechnungskoeffizienten	40
5.3 Bauland für den Geschosswohnungsbau/ Mehrfamilienhausgrundstücke	41
5.4 Bauland für Gewerbe	42
5.4.1 Preisniveau, Preisentwicklung	42
5.4.2 Bodenpreisindexreihe aus Bodenrichtwerten für gewerbliche Bauflächen	43
5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland	44
5.6 Sonstiges Bauland	45
5.6.1 Grundstücksteilmarkt für Erholungsgrundstücke	45

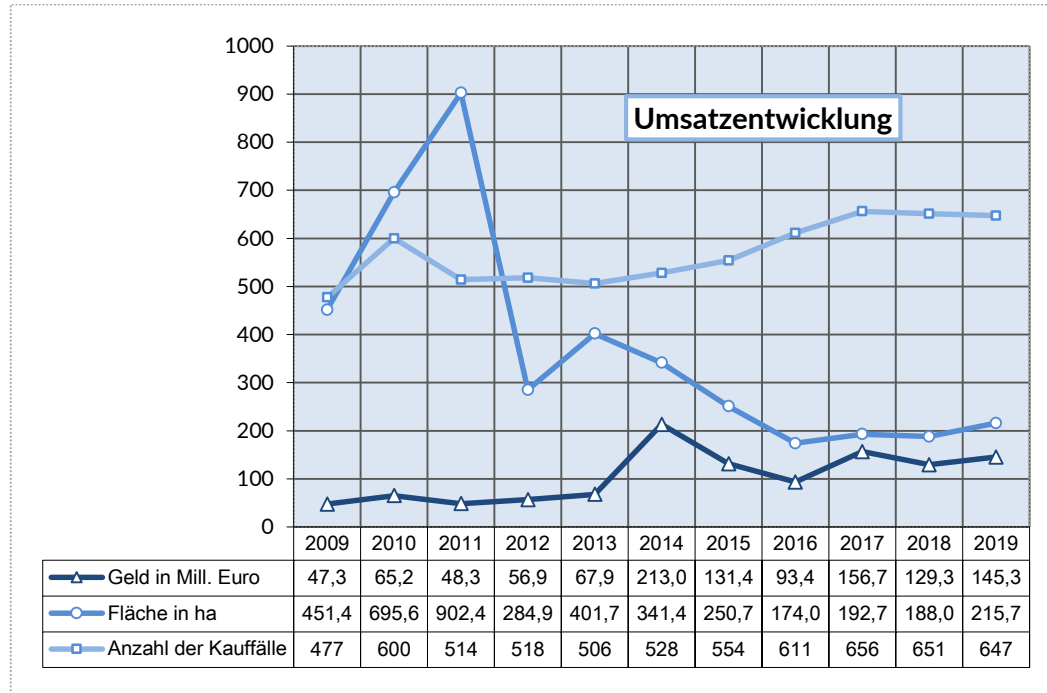
5.7	Erbbaurechte	45
5.8	Sonderauswertungen	46
5.8.1	Bauland in zweiter Reihe	46
5.8.2	Grundstücksteilmarkt der Zukäufe	46
6.	Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	48
6.1	Allgemeines	48
6.2	Landwirtschaftliche Flächen	49
6.2.1	Preisniveau, Preisentwicklung	49
6.2.1.1	Preisniveau, Preisentwicklung für Ackerland	49
6.2.1.2	Preisniveau, Preisentwicklung für Grünland	52
6.3	Forstwirtschaftliche Flächen	54
6.3.1	Preisentwicklung für forstwirtschaftliche Flächen	55
7.	Sonstige unbebaute Grundstücke	55
7.1	Gartenland 2019	55
7.2	Preisentwicklung bei Gartenland	56
8.	Bebaute Grundstücke	57
8.1	Allgemeines	57
8.1.1	Vom Kaufvertrag zur Ermittlung der sonstigen erforderlichen Daten aus der Kaufpreissammlung	57
8.1.2	Umsatzentwicklung nach Gebäudearten	58
8.2	Ein- und Zweifamilienhäuser	58
8.2.1	Preisniveau	58
8.2.2	Sachwertfaktoren für Einfamilienhäuser	60
8.2.3	Vergleichsfaktoren für Einfamilienhäuser	63
8.3	Reihenhäuser, Doppelhaushälften	65
8.3.1	Preisniveau	65
8.3.2	Sachwertfaktoren für Doppelhaushälften und Reihenhäuser	65
8.3.2.1	Modellansatz für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser	66
8.3.2.2	Modellansatz für Reihemittelhäuser	68
8.3.3	Vergleichsfaktoren für Doppelhaushälften und Reihenhäuser	70
8.3.3.1	Vergleichsfaktoren für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser	70
8.3.3.2	Vergleichsfaktoren für Reihemittelhäuser	72
8.4	Mehrfamilienhäuser	73
8.4.1	Preisniveau, Preisentwicklung	73
8.4.2	Liegenschaftszinssätze	75
8.4.2.1	Modellansätze und -parameter für die einheitliche Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen im Land Brandenburg	76
8.4.2.2	Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser	78
8.4.3	Wohnflächenpreise für modernisierte Mehrfamilienhäuser	78
8.5	Bürogebäude, Geschäftshäuser, Wohn- und Geschäftshäuser	80
8.5.1	Preisniveau, Preisentwicklung	80
8.5.1.1	Liegenschaftszinssatz für Bürogebäude und Geschäftshäuser	80
8.5.1.2	Liegenschaftszinssätze für Wohn- und Geschäftshäuser	81
8.6	Gewerbe- und Industrieobjekte	82
8.7	Wochenendhäuser	82
9.	Wohnungs- und Teileigentum	83
9.1	Preisniveau, Preisentwicklung	83
9.2	Preisniveau, Preisentwicklung, Liegenschaftszinssätze von Wohnungseigentum	85
9.3	Preisniveau, Preisentwicklung von Teileigentum	87

10.	Bodenrichtwerte	89
10.1	Allgemeine Informationen	89
10.2	Allgemeine Bodenrichtwerte	90
10.2.1	Bodenrichtwerte für Bauland	90
10.2.2	Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Flächen	91
10.3	Besondere Bodenrichtwerte	92
11.	Nutzungsentgelte, Mieten, Pachten	92
11.1	Nutzungsentgelte	92
11.2	Mieten	92
12.	Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Brandenburg an der Havel	93
12.1	Allgemeines	93
12.2	Hauptaufgaben des Gutachterausschusses	94
12.3	Gebühren für Dienstleistungen des Gutachterausschusses	95
12.4	Ansprechpartner für den Bereich der Stadt Brandenburg an der Havel	96
13.	Abkürzungsverzeichnis	97

1. Der Grundstücksmarkt 2019 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 2019 und die jeweiligen Entwicklungen zum Vorjahr aufgeführt.

Abb. 2

Grundstücksteilmärkte 2019 im Überblick und Veränderungen zu 2018			
Grundstücksteilmärkte	Kauffallanzahl	Flächenumsatz	Geldumsatz
Unbebaute Bauflächen	126	47,7 ha	23,5 Mill. €
Veränderung zu 2018 absolut %	0 0,0 %	26,2 ha 121,9 %	15,8 Mill. € 204,8 %
Bebaute Bauflächen	279	51,0 ha	95,9 Mill. €
Veränderung zu 2018 absolut %	5 1,8 %	-15,2 ha -23,0 %	-0,4 Mill. € -0,4 %
Wohnungs- und Teileigentum	159	---	24,3 Mill. €
Veränderung zu 2018 absolut %	-23 -12,6 %	---	0,1 Mill. € 0,3 %
Landwirtschaftliche Flächen	47	106,3 ha	0,9 Mill. €
Veränderung zu 2018 absolut %	-3 -6,0 %	22,1 ha 26,3 %	0,1 Mill. € 7,2 %
Gemeinbedarfsflächen	6	0,4 ha	0,04 Mill. €
Veränderung zu 2018 absolut %	5 500,0 %	0,4 ha 2405,2 %	0,04 Mill. € 12217,4 %
Sonstige Flächen	30	10,3 ha	0,7 Mill. €
Veränderung zu 2018 absolut %	12 66,7 %	-5,8 ha -36,0 %	0,4 Mill. € 126,5 %
gesamt	647	215,7 ha	145,3 Mill. €
Veränderung zu 2018 absolut %	-4 -0,6 %	27,7 ha 14,7 %	15,9 Mill. € 12,3 %

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 2019 in der Stadt Brandenburg an der Havel vor.

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

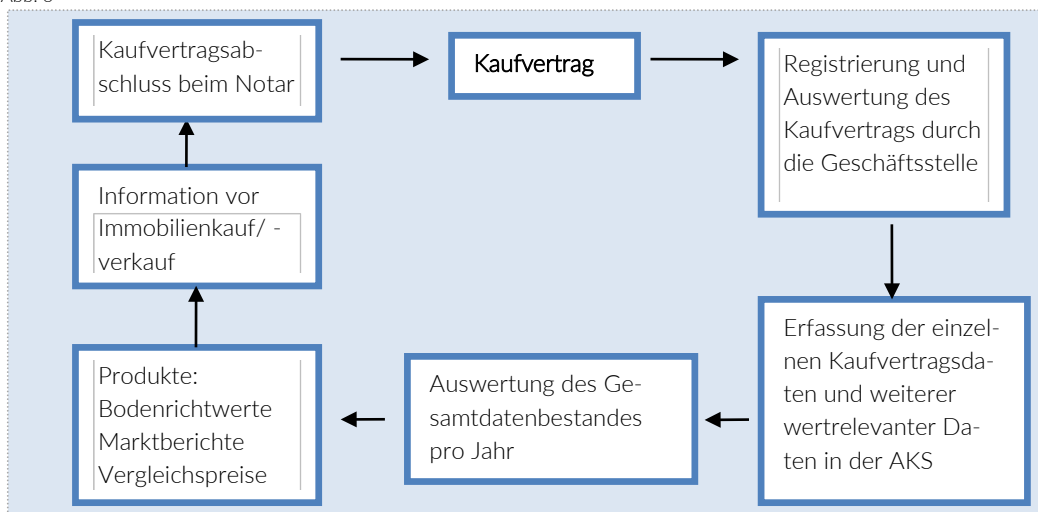
Der Gutachterausschuss sieht durch die Herausgabe des Grundstücksmarktberichtes seine Aufgabe darin, allgemeine Preisentwicklungen, Umsatzzahlen und sonstige Kennziffern des Immobilienmarktes transparent zu machen und auch für den Nichtfachmann verständlich darzulegen.

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

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

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

Abb. 3



Vom Kaufvertrag zur Information über den Brandenburger Immobilienmarkt

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Brandenburg an der Havel ist auf dem gemeinsamen Internetportal der Gutachterausschüsse des Landes Brandenburg unter der Adresse

www.gutachterausschuss-bb.de

vertreten.

Dieser Grundstücksmarktbericht wurde vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Brandenburg an der Havel am 29.05.2020 beraten und beschlossen.

3. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

3.1 Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen

Die Stadt Brandenburg an der Havel liegt im Westen des Landes Brandenburg, ca. 40 km westlich der Landeshauptstadt Potsdam und ca. 15 km entfernt von der Landesgrenze zum Bundesland Sachsen-Anhalt. Sie ist eine kreisfreie Stadt und befindet sich im weiteren Metropolitanraum (siehe dazu Abb. 98 – Seite 75). Im Landesentwicklungsplan ist sie als Oberzentrum eingestuft.

Abb. 4 Verwaltungübersicht Land Brandenburg

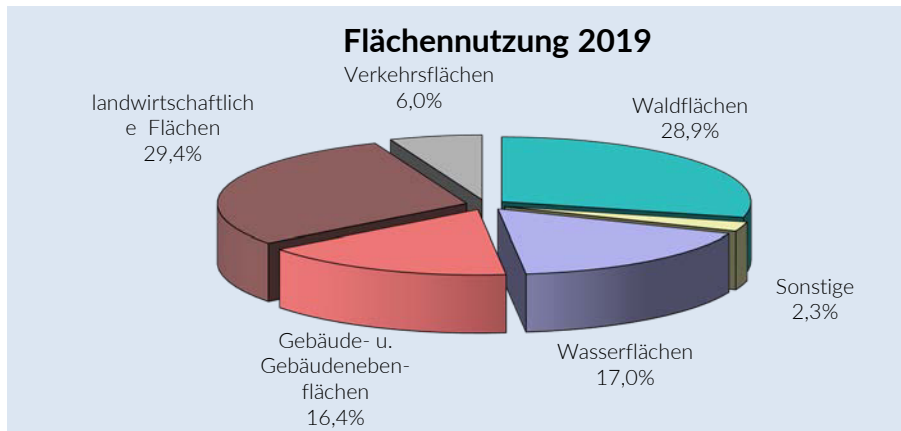


Legende

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

Bei der Flächennutzung auf dem Stadtgebiet Brandenburg an der Havel dominieren die land- und forstwirtschaftlichen Flächen gefolgt von den Wasserflächen. Brandenburg an der Havel ist flächenmäßig betrachtet die wasserreichste Gemeinde im Land Brandenburg.

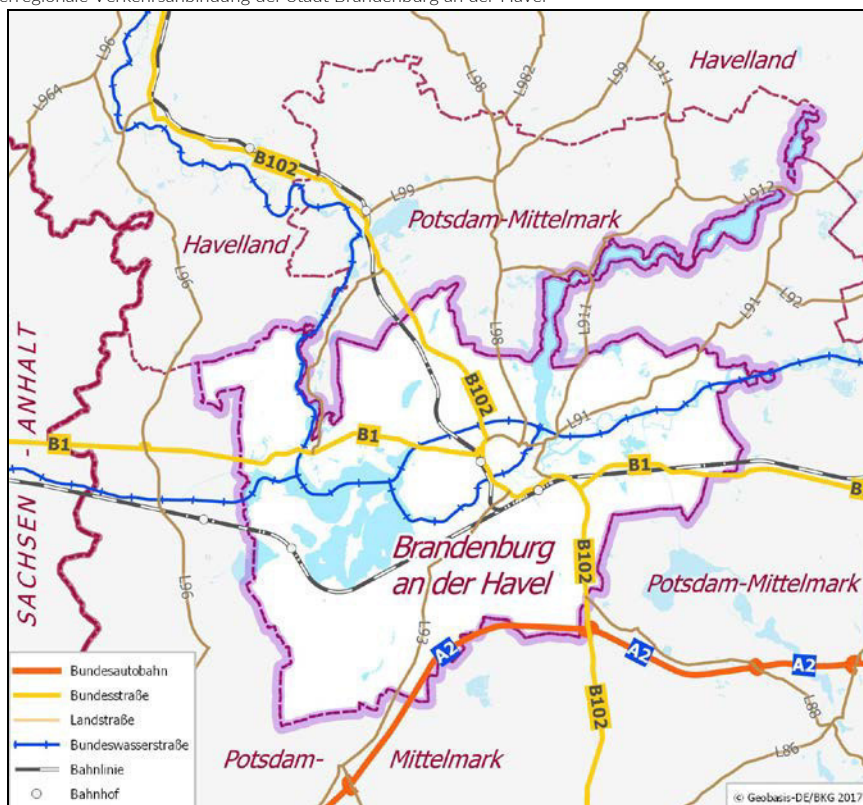
Abb. 6



Verkehrsverbindungen

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

städtische Lage (= Gemarkung Brandenburg), dazu gehören:

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

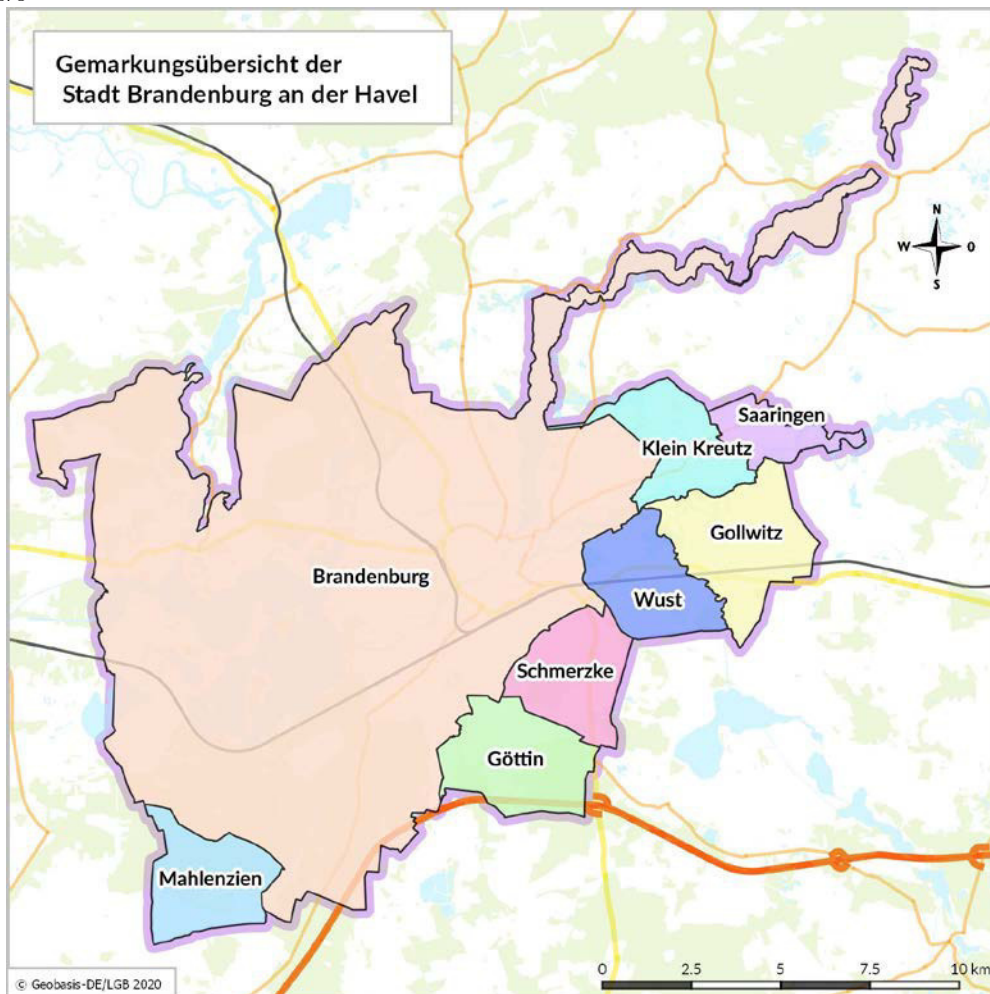
und die

dörfliche Lage, dazu gehören:

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

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

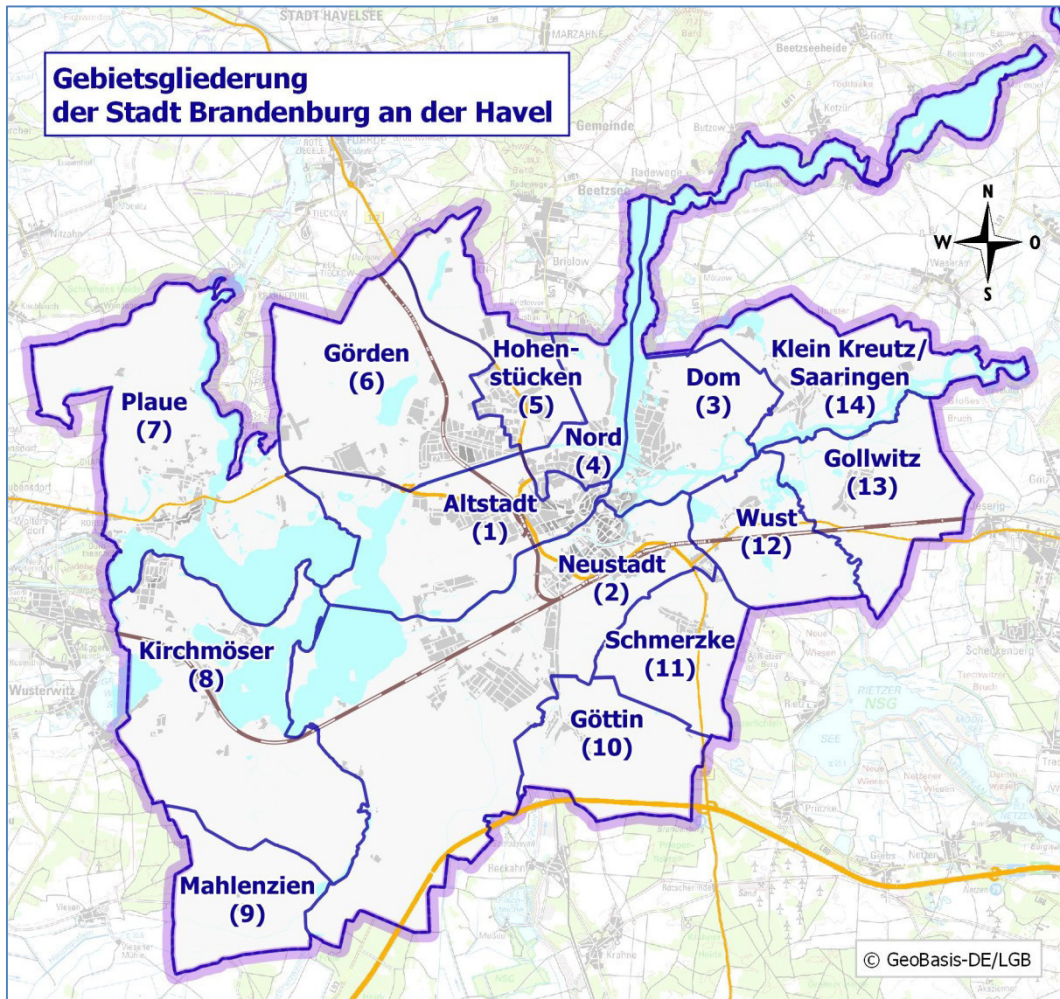
Abb. 8



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

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

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



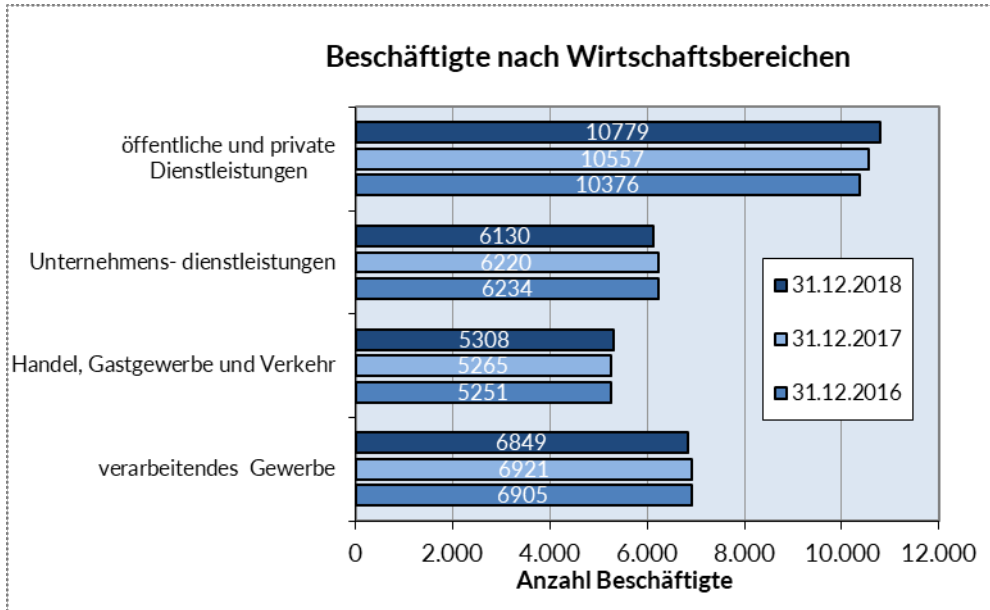
Gebiets-Nr.	Gebietsname	Gebietsfläche in km ²	Einwohner zum	
			31.12.2018	31.12.2019
1	Altstadt	16,3	13.893	13.957
2	Neustadt	42,1	19.619	19.981
3	Dom	18,5	1.996	2077
4	Nord	6,8	9.442	9.173
5	Hohenstücken	8,9	7.942	7.832
6	Görden	19,7	9.379	9.243
7	Plaue	28,6	2.640	2.678
8	Kirchmöser	26,9	3.751	3.713
9	Mahlenzien	9,0	118	119
10	Götting	10,5	842	854
11	Schmerzke	8,9	1.189	1.223
12	Wust	8,9	370	354
13	Gollwitz	12,0	471	461
14	Klein Kreuzt/ Saaringen	12,5	752	755
gesamt		229,7	72.404	72.420

3.2 Wirtschaftliche Strukturdaten, Kultur, Bildung und Forschung

3.2.1 Wirtschaftsstruktur

Die wirtschaftliche Situation der Stadt wird durch folgende Zahlen verdeutlicht: Zum 31.12.2018 waren insgesamt 29.673 Menschen (zum 31.12.2017 - 29.547) in der Stadt Brandenburg an der Havel sozialversicherungspflichtig beschäftigt. Nachfolgende Abbildung zeigt die Entwicklung der Anzahl der sozialversicherungspflichtig beschäftigten Arbeitnehmer in vier Wirtschaftsbereichen der Jahre 2016-2018* auf.

Abb. 10

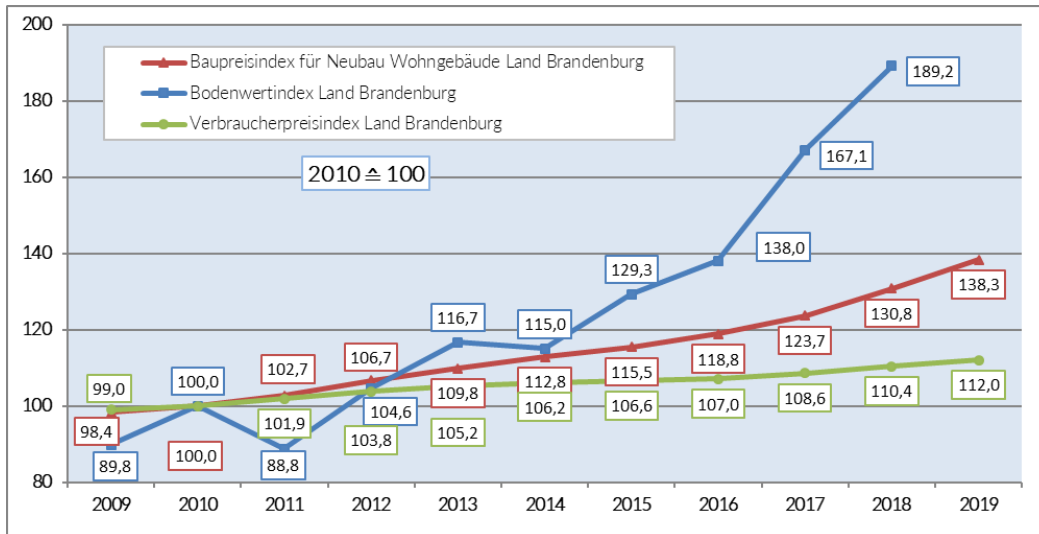


*Quelle: <https://statistik.arbeitsagentur.de/>; die Angaben für 2019 lagen bei Redaktionsschluss noch nicht vor

3.2.2 Preisindizes Land Brandenburg

Der Baupreisindex, der Bodenwertindex und der Verbraucherpreisindex sind wichtige Indikatoren für den Grundstücksmarkt.

Abb. 11



Quelle: www.statistik-berlin-brandenburg.de

3.2.3 Baugenehmigungen und Wohngebäudebestand

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

Abb. 12

Merkmal	Berichtszeitraum	Land Brandenburg	Stadt Brandenburg an der Havel	Wohngebäude Bestand Stadt Brandenburg an der Havel (darunter Gebäude mit 1 und 2 Wohnungen)
Genehmigte neue Wohngebäude (darunter Gebäude mit 1 und 2 Wohnungen)	2015	6.312 (5.945)	94 (91)	12.997 (8.796)
	2016	6.637 (6.186)	116 (115)	13.082 (8.873)
	2017	6.822 (6.315)	119 (117)	13.180 (8.969)
	2018	6.867 (6.414)	97 (93)	13.315 (9.117)
	2019	6.764 (6.165)	112 (88)	*

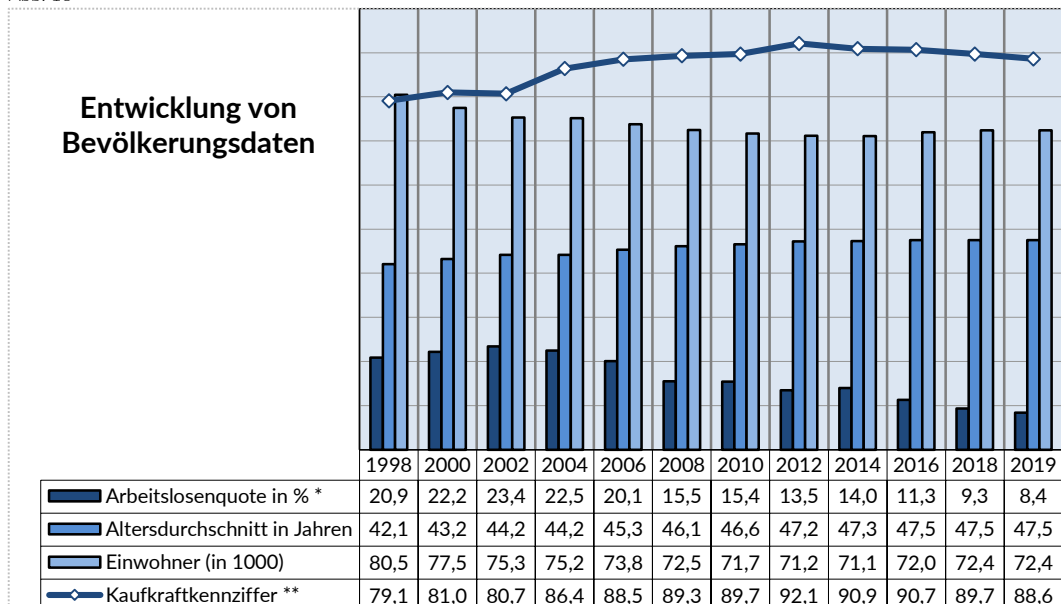
Quelle: [https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/Statistiken/Gebäude und Wohnen/Statistische Berichte und Fachgruppe Statistik und Wahlen der Stadt Brandenburg an der Havel](https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/Statistiken/Gebäude%20und%20Wohnen/Statistische%20Berichte%20und%20Fachgruppe%20Statistik%20und%20Wahlen%20der%20Stadt%20Brandenburg%20an%20de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

* Daten für 2019 lagen bei Redaktionsschluss noch nicht vor

3.2.4 Bevölkerungsdaten

Im nachfolgenden Diagramm werden die Bevölkerungszahl, die Altersstruktur, die Arbeitslosenquote und die Kaufkraftkennziffer der Stadt Brandenburg an der Havel seit 1998 dargestellt.

Abb. 13



* Die Arbeitslosenquote – bezogen auf „abhängige zivile Erwerbspersonen“

**Das Kaufkraftniveau einer Region hängt ab vom Einkommen der Bevölkerung, das wiederum Folge der Wirtschaftskraft einer Region ist. Gemessen wird das Kaufkraftniveau durch die Kaufkraftkennziffer. Hier die Kaufkraftkennziffern für den Einzelhandel (Index = 100) – Quelle: GfK Geo Marketing GmbH

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

3.2.5 Brandenburg an der Havel - die 1000-jährige Stadt

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

3.2.5.1 Geschichtliche Eckdaten aus der Chronik der Stadt

Abb. 14

ab 500	Besiedlung des Gebietes an der Niederhavel
928/929	Eroberung der Brandenburg (auf der heutigen 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

3.2.5.2 Brandenburg an der Havel - heute

Abb. 15

1990 bis 1999	Beginn der Sanierung der historischen Stadtkerne; Ansiedlung der Heidelberger Druckmaschinen AG; Ansiedlung des Oberlandesgerichts, der Generalstaatsanwaltschaft des Landes Brandenburg, des Grundstücks- und Vermögensamtes des Landes Brandenburg, Landesamtes für Immissionsschutz; Gründung der Fachhochschule
2000 bis 2009	Eröffnung des Freizeit- und Spaßbads "Marienbad"; Eröffnung des Kultur 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 2019	Eröffnung des Gesundheitszentrums am Hauptbahnhof; Fertigstellung der Umgestaltung des Verkehrsknotenpunktes Nicolaiplatz; Fertigstellung des Umbaus des Hauptbahnhofes einschließlich Vorplatzes; von April bis Oktober 2015 - BUGA in Brandenburg an der Havel ; Eröffnung der Medizinischen Hochschule Brandenburg Theodor Fontane
------------------------------	---

3.2.6 Stadtplanung

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

Der Flächennutzungsplan (FNP) ist im Mai 1999 mit Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Brandenburg an der Havel wirksam geworden. Weiterhin existiert eine Vielzahl von rechtskräftigen Bebauungsplänen (B-Plan) bzw. Vorhaben- und Erschließungsplänen (VEP), Innenbereichssatzungen und Plänen, die sich in der Aufstellung bzw. Änderung befinden (siehe Abbildung 16 – Seite 17).

3.2.6.1 Förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet

Seit dem 29.06.1993 ist für die Innenstadt der Stadt Brandenburg an der Havel durch eine Satzung ein Sanierungsgebiet förmlich festgelegt.

Das Sanierungsgebiet erstreckt sich über weite Teile der Altstadt, des neustädtischen Zentrums und der Dominsel.

Das Sanierungsgebiet ist unterteilt in die Teilbereiche des umfassenden Verfahrens und des vereinfachten Verfahrens. Für den Teilbereich des umfassenden Verfahrens ergeben sich Besonderheiten im Zusammenhang mit der Ermittlung von Bodenrichtwerten - siehe § 154 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB).

Zum Stichtag 31.12.2019 wurden für den Teilbereich des umfassenden Verfahrens die Bodenrichtwerte unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung ermittelt (Endwerte).

3.2.6.2 Stadtumbaugebiete

Anliegen des Bund-Länder-Programms „Stadtumbau“ 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 2011 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“ mit den Programmteilen „Rückbau“, „Aufwertung“ sowie „Sanierung, Sicherung und Erwerb von Altbauten“ und „Rückführung der städtischen Infrastruktur“ finanziert werden.

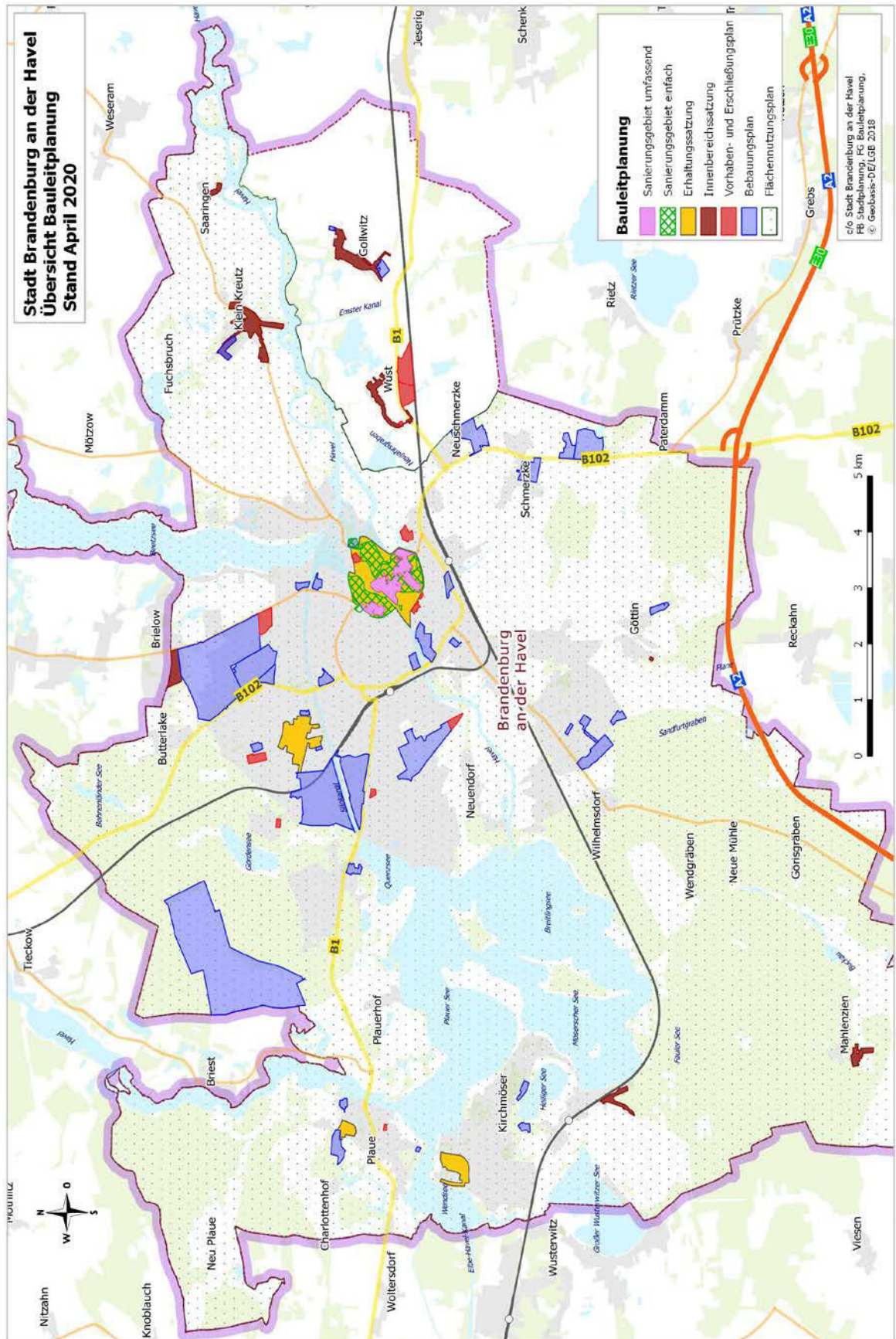
In den als Umstrukturierungsgebiet verordneten Stadtquartieren erfolgt vorrangig der Rückbau von Wohneinheiten und städtischer Infrastruktur, wo hingegen in den Konsolidierungsgebieten Maßnahmen aus den Programmteilen „Aufwertung“ und/oder „Sanierung, Sicherung, Erwerb von Altbauten“ umgesetzt werden.

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 2019 wurden gesamtstädtisch 3.505 Wohnungseinheiten mit Förderung abgerissen.

Abb. 16 Übersicht Bauleitplanung



3.2.7 Bildung und Kultur

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

Abb. 17

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

Die über tausend Jahre alte Stadt Brandenburg an der Havel wird stark geprägt durch die noch vorhandenen historischen Bauten und Denkmale wie z.B. den Dom, das St. Pauli-Kloster mit der St. Pauli-Kirche, das Altstädtische Rathaus, die St. Katharinen-Kirche, die St. Gotthardt-Kirche, die St. Nikolaikirche, die Stadtmauer mit den vier noch erhaltenen Stadttortürmen. Diese historischen Baudenkmäler in Verbindung mit der reizvollen Lage an bzw. in der Nähe der Havel und den vielen Seen bieten den Wissbegierigen und den Erholungssuchenden eine Vielfalt an Möglichkeiten.

Brandenburg an der Havel zeichnet sich durch über 60 Brückenbauwerke aus, die erforderlich für das Überqueren der Havel, ihrer Seen und Nebenarme sind.

Hervorzuheben ist auch die internationale Regattastrecke auf dem Beetzsee.

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

4. Übersicht über die Umsätze

Die den nachfolgenden Auswertungen zu Grunde liegenden Daten wurden der Kaufpreissammlung mit Stand 15.02.2020 entnommen. Das bedeutet, dass alle Verträge, die bis zu diesem Zeitpunkt für das Berichtsjahr 2019 eingegangen waren, Berücksichtigung fanden. Im Grundstücksmarktbericht werden alle Marktdaten in Euro (EUR) angegeben.

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

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

Festlegungen zu Darstellungen und Untersuchungsmerkmalen

Tendenzen werden u.a. in nachfolgender Form angegeben:

Abb. 18

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

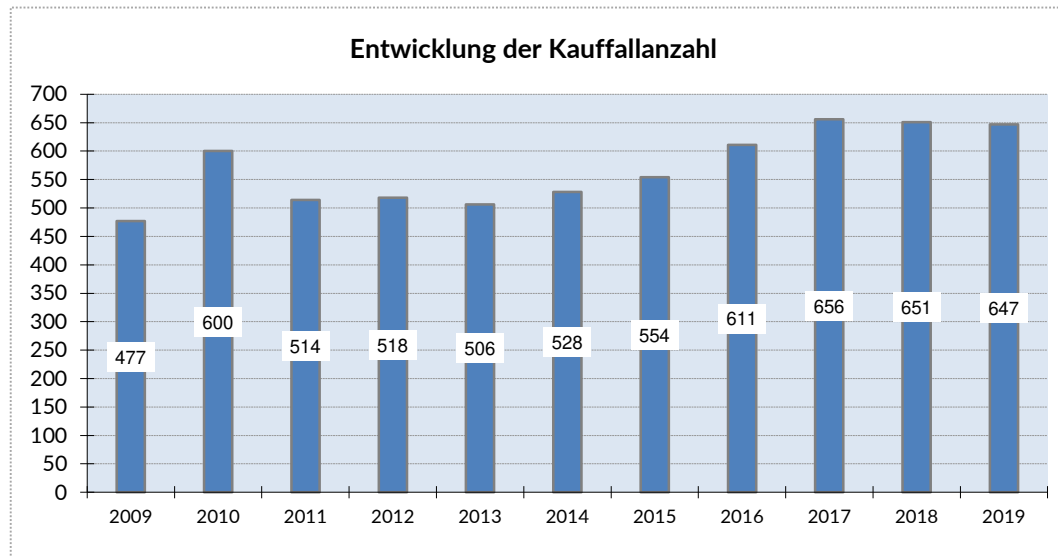
Untersuchungen bzw. Angaben zu **Grundstücken mit Wasserlage** werden nach folgenden Merkmalen unterschieden:

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

4.1 Vertragsvorgänge

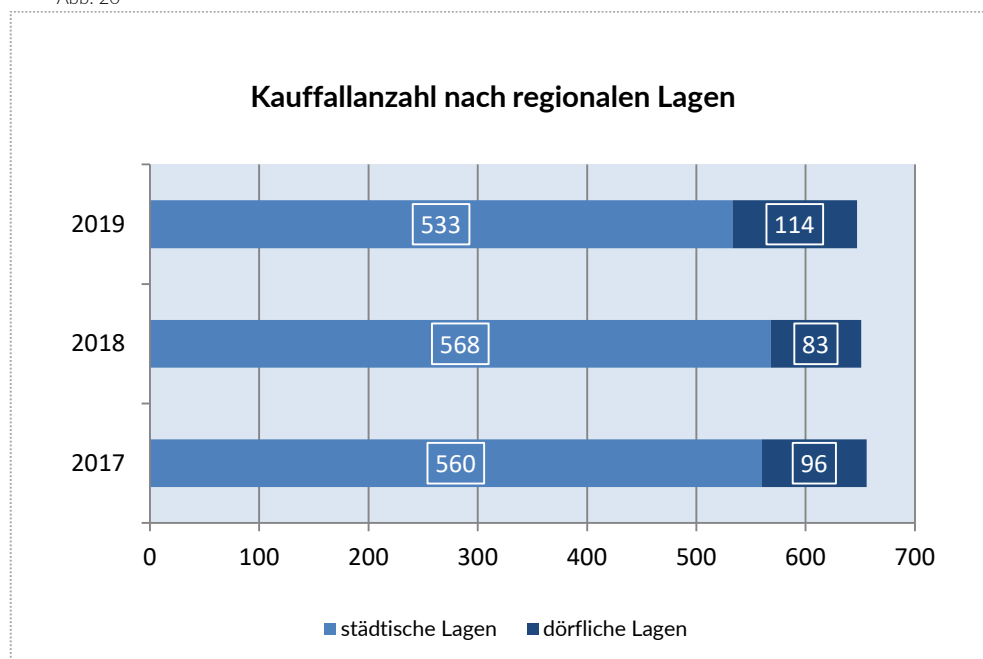
Für das Jahr 2019 wurden dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte **647 Kauffälle** (KF) zugeleitet. Dies stellt eine minimale Senkung von 0,6 % gegenüber 651 Kauffällen aus dem Jahr 2018 dar. In den 647 Kauffällen sind keine Schenkungen enthalten. Die Anzahl der Verträge je 1000 Einwohner lag im Jahre 2019 bei 8,9 gegenüber 9,0 im Jahre 2018.

Abb. 19



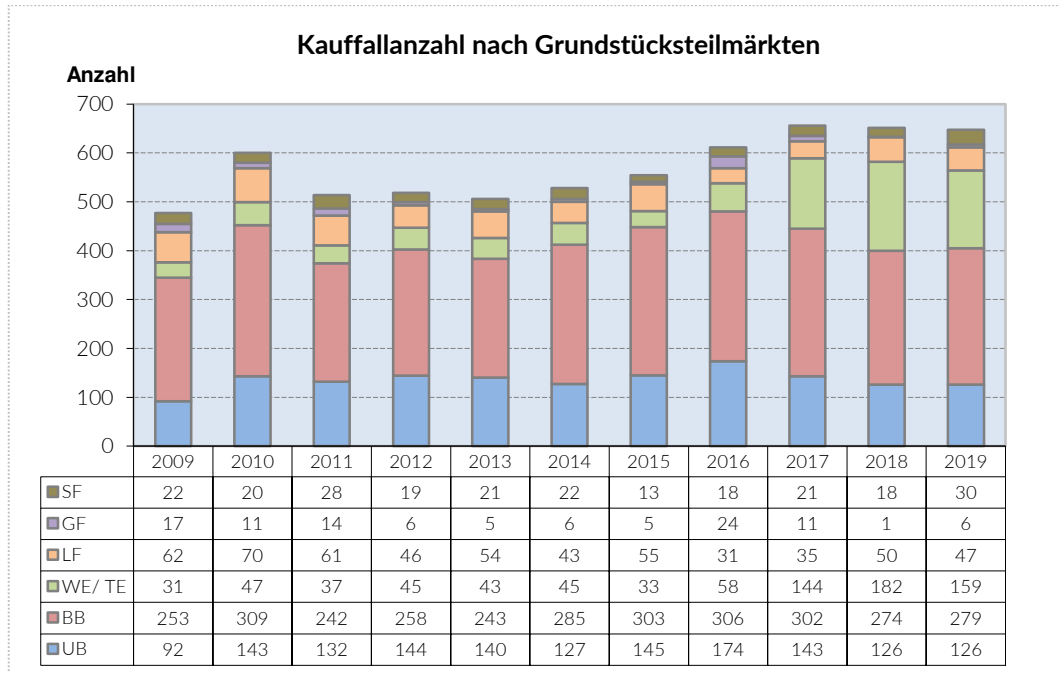
Von den 647 Kauffällen des Jahres 2019 entfallen 533 auf die städtischen und 114 auf die dörflichen Lagen.

Abb. 20



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

Abb. 21

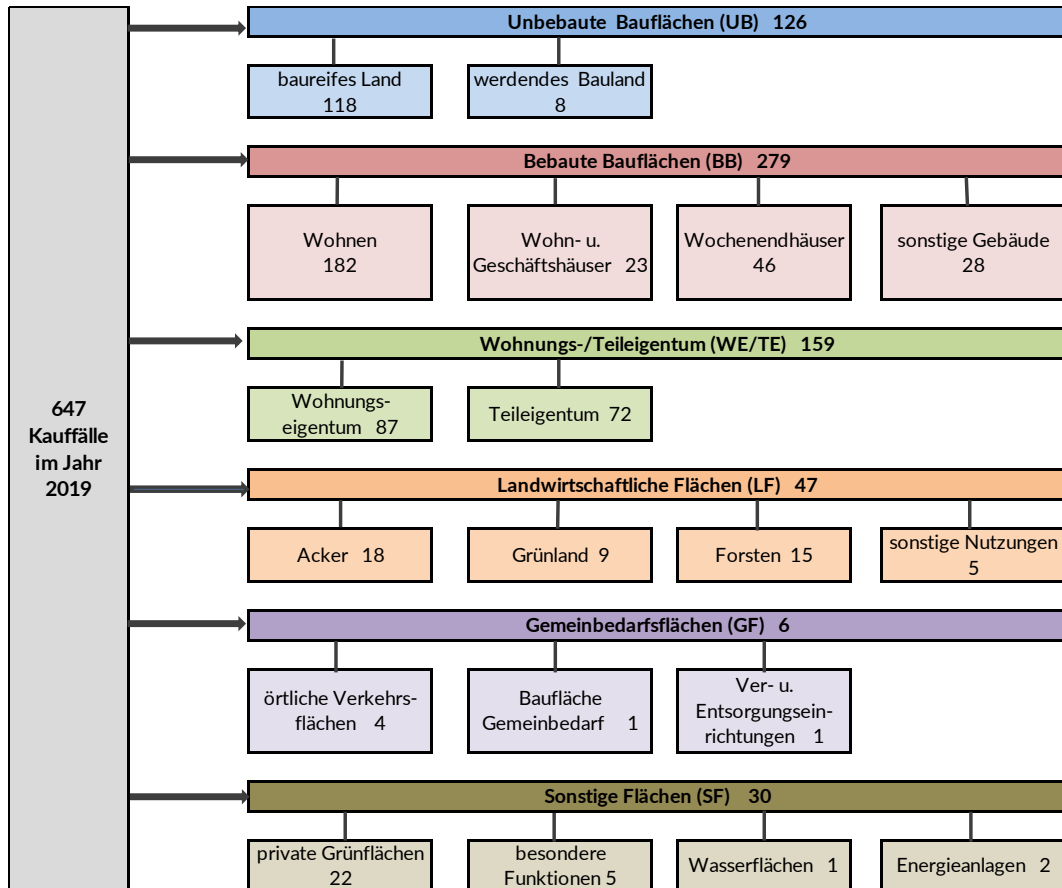


Anteilmäßig dominiert nach wie vor die Grundstücksart der bebauten Bauflächen mit 43,1 % an der Gesamtanzahl. Gefolgt vom Teilmarkt des Wohnungs-/ Teileigentums mit 24,6 % und dem Teilmarkt der unbebauten Bauflächen mit 19,5 %. Die anderen Bereiche spielen mit einem Anteil von 0,9 % bis 7,3 % eine untergeordnete Rolle auf dem Grundstücksmarkt.

4.1.1 Gliederung der Kauffälle nach Grundstücksarten

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

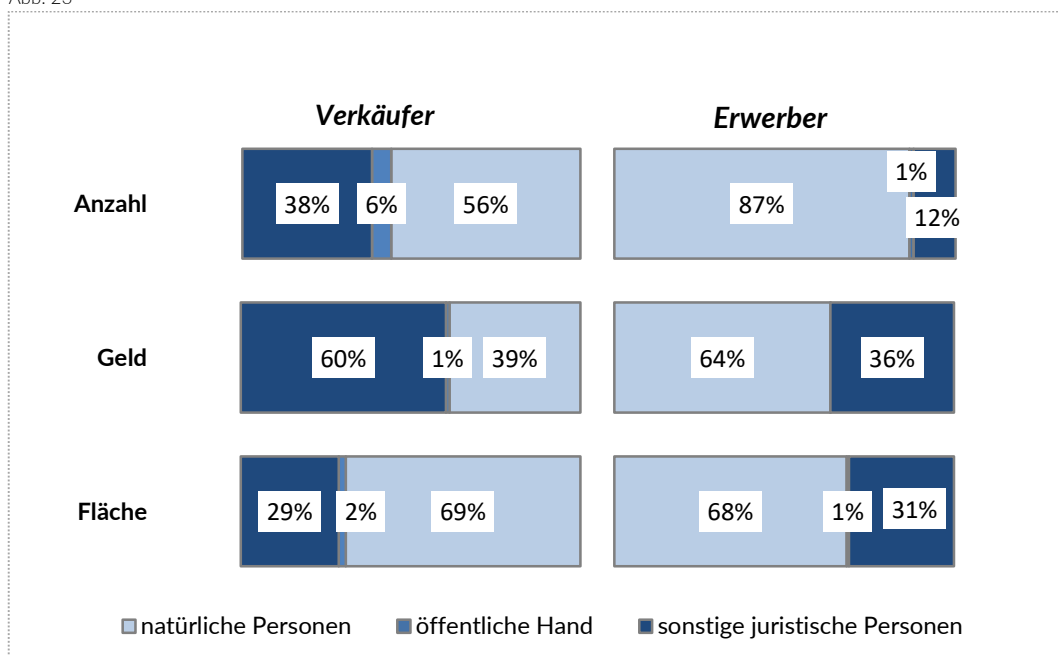
Abb. 22



4.1.2 Marktteilnehmer

Für die 647 Kauffälle ergibt sich folgende Marktbeteiligung bei der Anzahl der Kauffälle (Anzahl), dem Geldumsatz (Geld) und dem Flächenumsatz (Fläche):

Abb. 23



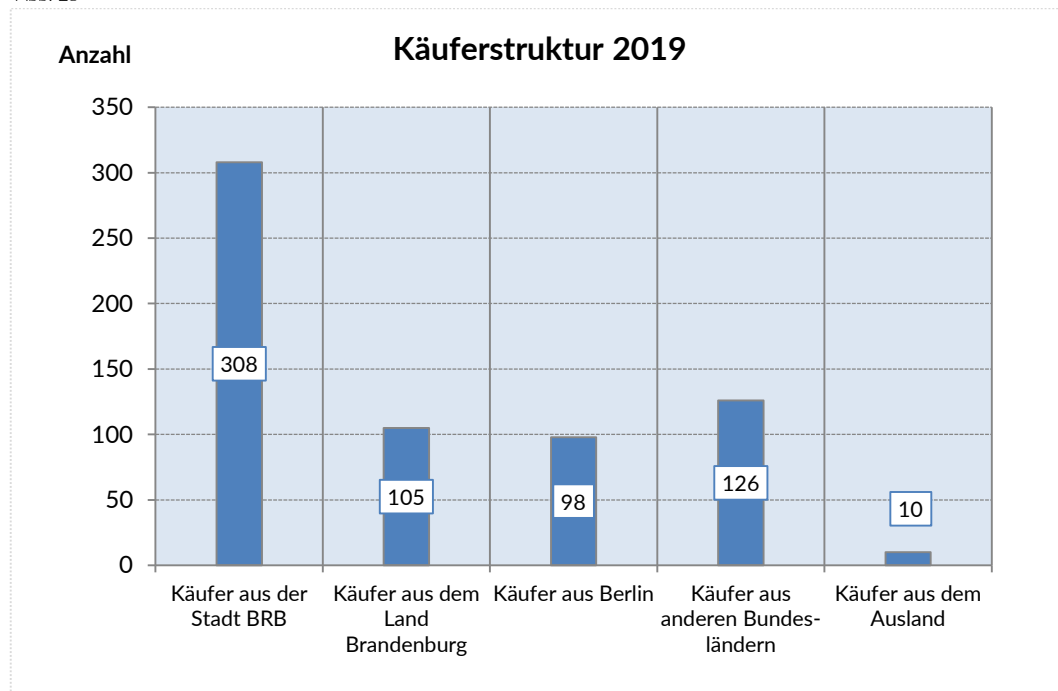
4.1.3 Käuferstruktur

Erstmals wurde für das Jahr 2019 die Käuferstruktur auf Basis der Adressangaben im jeweiligen Kaufvertrag nach folgenden 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
UB	82	11	17	15	1
BB	157	44	43	34	1
WE/TE	32	27	33	60	7
LF, GF, SF	37	23	5	17	1
gesamt	308	105	98	126	10
% von der Gesamtkauffallanzahl	47,6 %	16,2 %	15,2 %	19,5 %	1,5 %

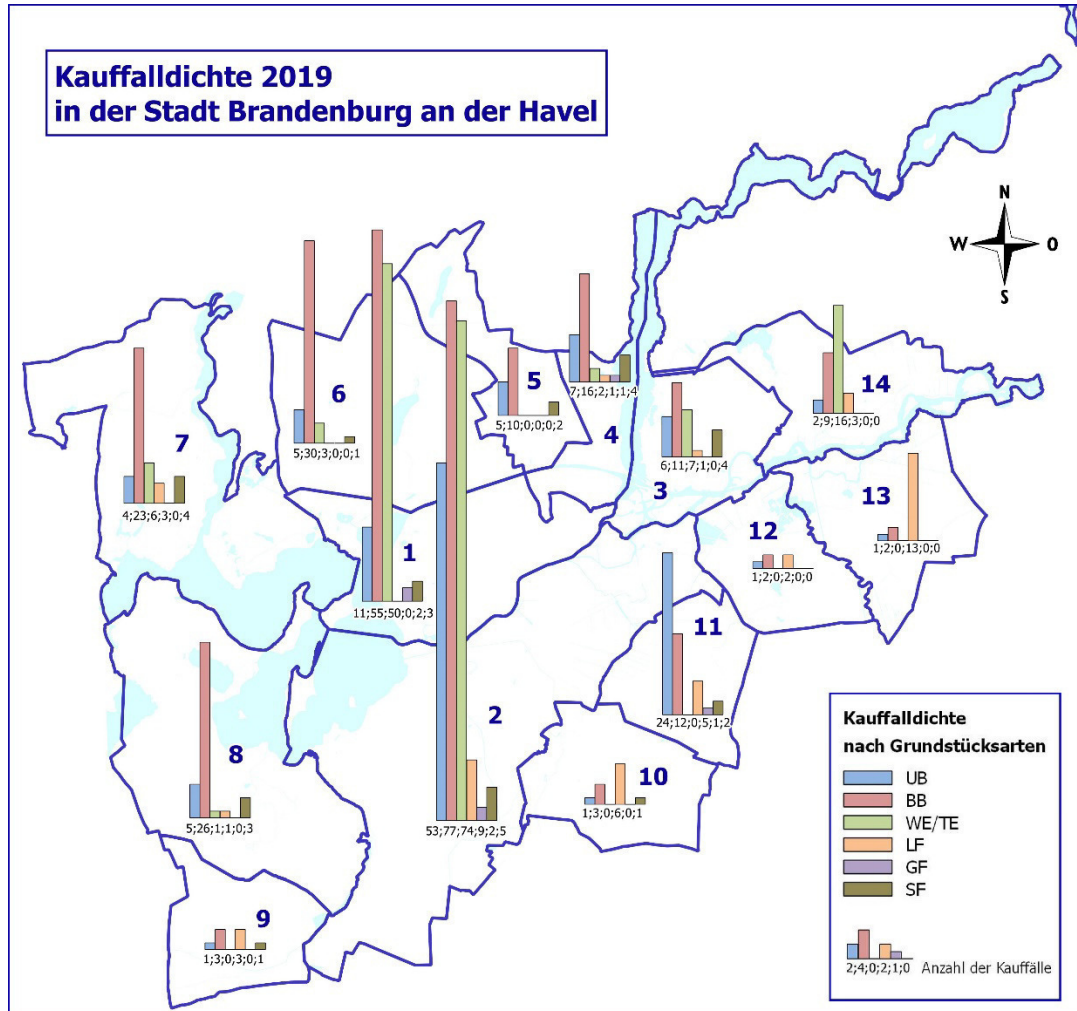
Abb. 25



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



Gebiets-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	11 9.349.666 € 247.095 m ²	55 23.682.560 € 108.965 m ²	50 6.315.594 € ---	0 0 € 0 m ²	2 3.000 € 2.689 m ²	3 18.000 € 3.253 m ²
2	Neustadt	53 8.880.679 € 78.756 m ²	77 31.102.082 € 79.586 m ²	74 10.895.364 € ---	9 59.140 € 109.591 m ²	2 34.376 € 505 m ²	5 38.520 € 4.138 m ²
3	Dom	6 1.010.040 € 7.510 m ²	11 3.553.000 € 11.791 m ²	7 732.000 € ---	1 768 € 1.535 m ²	0 0 € 0 m ²	4 21.887 € 2.273 m ²
4	Nord	7 662.880 € 7.384 m ²	16 2.417.700 € 19.624 m ²	2 119.000 € ---	1 01 € 562 m ²	1 138 € 69 m ²	4 69.500 € 795 m ²
5	Hohenstücken	5 219.115 € 6.204 m ²	10 14.655.000 € 93.935 m ²	0 0 € ---	0 0 € 0 m ²	0 0 € 0 m ²	2 519.492 € 77.575 m ²
6	Görden	5 134.562 € 2.115 m ²	30 8.404.925 € 28.583 m ²	3 310.000 € ---	0 0 € 0 m ²	0 0 € 0 m ²	1 1.500 € 350 m ²
7	Plaue	4 8.050 € 1.137 m ²	23 1.826.050 € 57.202 m ²	6 771.360 € ---	3 9.800 € 18.210 m ²	0 0 € 0 m ²	4 37.479 € 5.801 m ²

Gebiets-Nr.	Gebietsname	KF UB Geld Fläche	KF BB Geld Fläche	KF WE/TE Geld Fläche	KF LF Geld Fläche	KF GF Geld Fläche	KF SF Geld Fläche
8	Kirchmöser	5 51.080 € 12.086 m ²	26 3.906.530 € 53.095 m ²	1 190.000 € ---	1 500 € 1.400 m ²	0 0 € 0 m ²	3 3.515 € 2.368 m ²
9	Mahlenzien	1 11.025 € 735 m ²	3 247.000 € 2.553 m ²	0 0 € ---	3 23.072 € 64.953 m ²	0 0 € 0 m ²	1 2.975 € 762 m ²
10	Göttin	1 16.850 € 337 m ²	3 797.000 € 4.784 m ²	0 0 € ---	6 53.250 € 78.578 m ²	0 0 € 0 m ²	1 9.688 € 865 m ²
11	Schmerzke	24 2.904.952 € 97.896 m ²	12 3.044.161 € 22.220 m ²	0 0 € ---	5 92.664 € 173.761 m ²	1 670 € 620 m ²	2 4.842 € 5.090 m ²
12	Wust	1 132.000 € 13.886 m ²	2 500.000 € 8.993 m ²	0 0 € ---	2 11.797 € 10.334 m ²	0 0 € 0 m ²	0 0 € 0 m ²
13	Gollwitz	1 62.850 € 1.060 m ²	2 247.000 € 3.047 m ²	0 0 € ---	13 612.513 € 585.965 m ²	0 0 € 0 m ²	0 0 € 0 m ²
14	Klein Kreutz/ Saaringen	2 28.155 € 727 m ²	9 1.504.000 € 15.242 m ²	16 4.919.340 € ---	3 16.018 € 18.274 m ²	0 0 € 0 m ²	0 0 € 0 m ²
gesamt		126 23.471.904 € 476.928 m²	279 95.887.008 € 509.620 m²	159 24.252.658 € ---	47 879.523 € 1.063.163 m²	6 38.184 € 3.883 m²	30 727.398 € 103.270 m²

Die Kauffälle von 2019, aufgeschlüsselt nach **Grundstücksarten** und **regionaler Verteilung**, ergeben folgendes Bild:

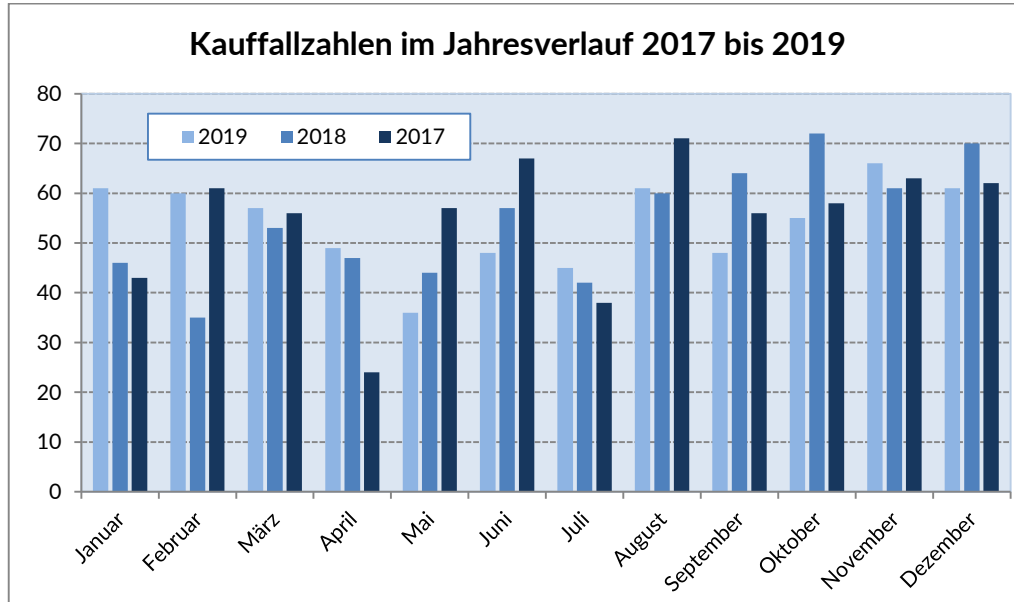
Abb. 27

Grundstücksart	Anzahl KF gesamt		Anzahl KF für städtische Lagen		Tendenz zu 2018	Anzahl KF für dörfliche Lagen		Tendenz zu 2018
	2019	2018	2019	2018		2019	2018	
UB	126	126	96	107	↓	30	19	↑
BB	279	274	248	248	→	31	26	↑
WE/ TE	159	182	143	169	↓	16	13	↑
LF	47	50	15	30	↓	32	20	↑
GF	6	1	5	1	↑	1	0	↑
SF	30	18	26	13	↑	4	5	↓
gesamt	647	651	533	568	↘	114	83	↑

4.1.5 Die Entwicklung der Kauffallzahlen im Jahresverlauf

Im Jahr 2019 wurden in den jeweiligen Monaten zwischen 36 bis 66 Kauffälle registriert. Der November war mit 66 Kauffällen der Monat mit der höchsten Anzahl an Kaufvertragsabschlüssen.

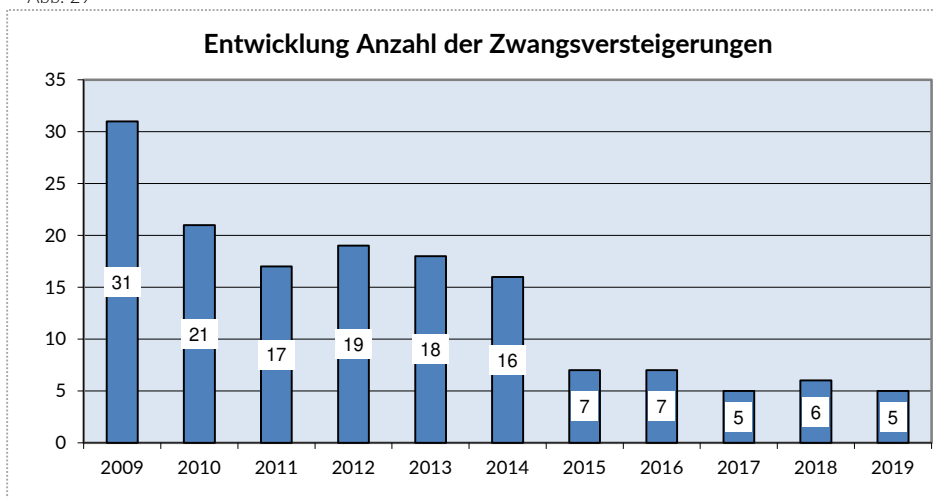
Abb. 28



4.1.6 Zwangsversteigerungen

Von den zuständigen Gerichten werden die Zuschläge in den Zwangsversteigerungsverfahren den Gutachterausschüssen übersandt. Im Jahr 2019 kamen 5 Kauffälle auf dem Wege der Zwangsversteigerung zu Stande.

Abb. 29



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

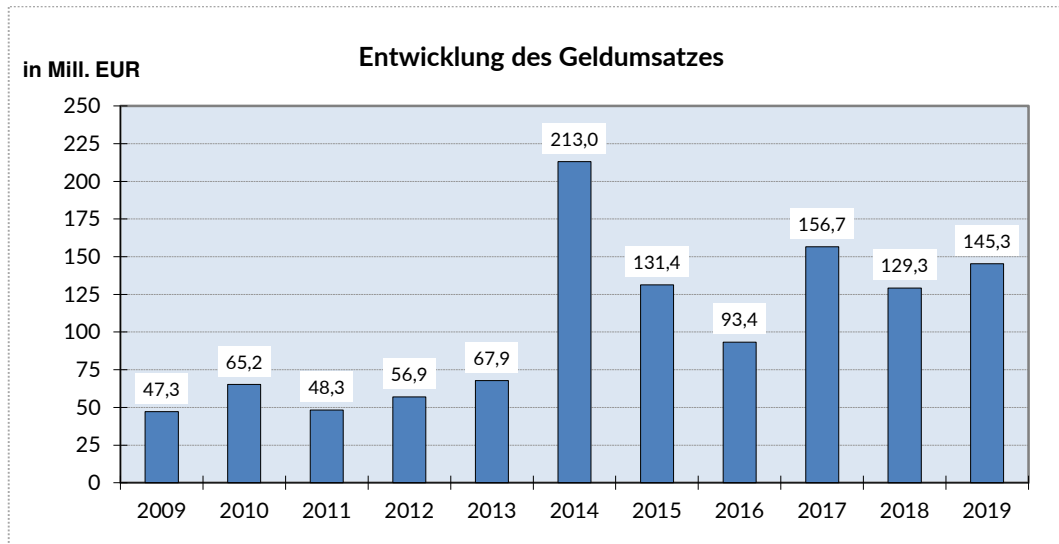
4.2 Geldumsatz

Im Berichtsjahr wurde im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses ein **Geldumsatz von 145,3 Mill. EUR** registriert.

Das stellt einen Zuwachs um rund **16,0 Mill. EUR** dar, was einem Plus von 12,3 % gegenüber **129,3 Mill. EUR** im Jahr 2018 entspricht.

Die Abbildung 30 stellt die Entwicklung des Geldumsatzes seit 2009 dar.

Abb. 30



Unter den 647 Kauffällen aus 2019 wurden 10 Kauffälle als Paketverkauf bzw. Großinvestition registriert.

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

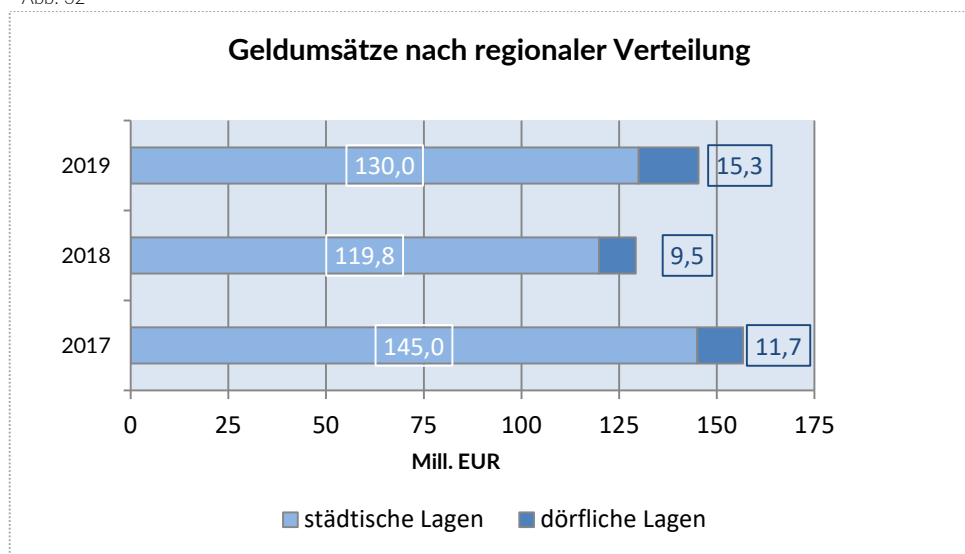
„Eine Großinvestition liegt bei einem Kaufvertrag mit mehreren verkauften Objekten vor, welche eine wirtschaftliche Einheit darstellen (kein Paketverkauf).“

Abb. 31

Art des Verkaufs	Grundstück- art	Anzahl Kauffälle		Summe Kaufpreis in Mill. EUR		Summe Fläche in ha	
		2019	2018	2019	2018	2019	2018
Paketverkauf	BB	1	0	4,6	0	2,0	0
Großinvestition	BB	5	5	25,5	16,9	7,6	7,0
Großinvestition	UB	3	0	11,1	0	19,8	0
Großinvestition	WE/TE	1	0	1,0	0	---	---
gesamt		10	5	42,2	16,9	29,4	7,0

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

Abb. 32



Die Entwicklung des Geldumsatzes 2019 im Vergleich zu 2018 ergibt an Hand der regionalen Lagen und entsprechend der Grundstücksarten folgendes Bild:

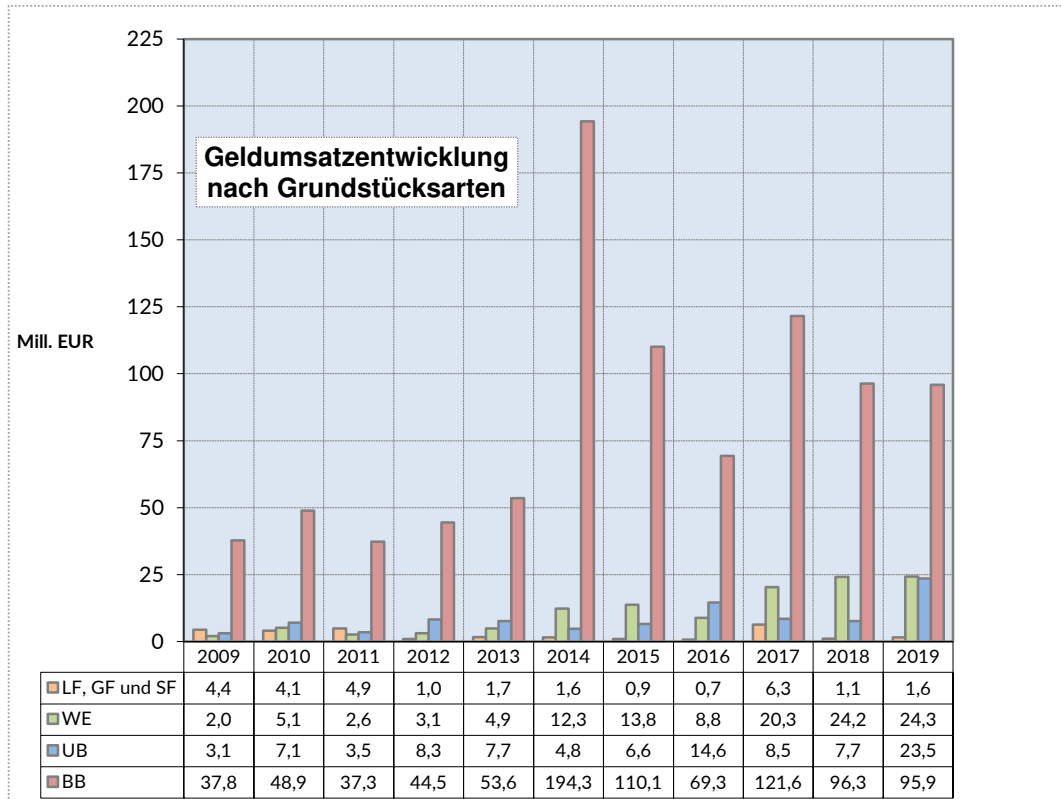
Abb. 33

Grundstücksart	Geldumsatz in Mill. EUR		Städtische Lagen Geldumsatz in Mill. EUR		Tendenz zu 2018	Dörfliche Lagen Geldumsatz in Mill. EUR		Tendenz zu 2018
	2019	2018	2019	2018		2019	2018	
UB	23,5	7,7	20,3	7,1	↑	3,2	0,6	↑
BB	95,9	96,3	89,5	91,8	↘	6,4	4,5	↑
WE/ TE	24,3	24,2	19,4	20,5	↘	4,9	3,7	↑
LF	0,9	0,8	0,1	0,2	↓	0,8	0,6	↑
GF	0,04	0,0	0,04	0,0	↑	0,0	0,0	→
SF	0,7	0,3	0,7	0,3	↑	0,0	0,0	→
gesamt	145,3	129,3	130,0	119,9	↑	15,3	9,4	↑

Beachtenswert ist der enorme Zuwachs des Geldumsatzes in der Grundstücksart UB in beiden Lagen.

Das nachfolgende Diagramm stellt die Entwicklung des Geldumsatzes seit 2009 unterteilt nach Grundstücksarten dar. Dabei wurden die Grundstücksarten LF, GF und SF wegen des geringen Umsatzes zusammengefasst.

Abb. 34

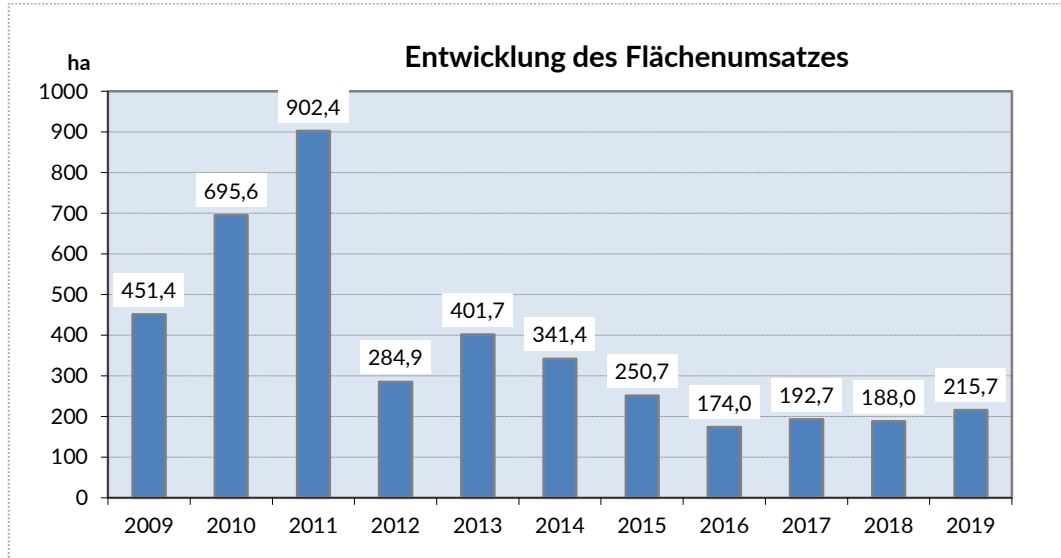


4.3 Flächenumsatz

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

Die Entwicklung des Flächenumsatzes seit 2009 wird aus nachfolgender Grafik deutlich.

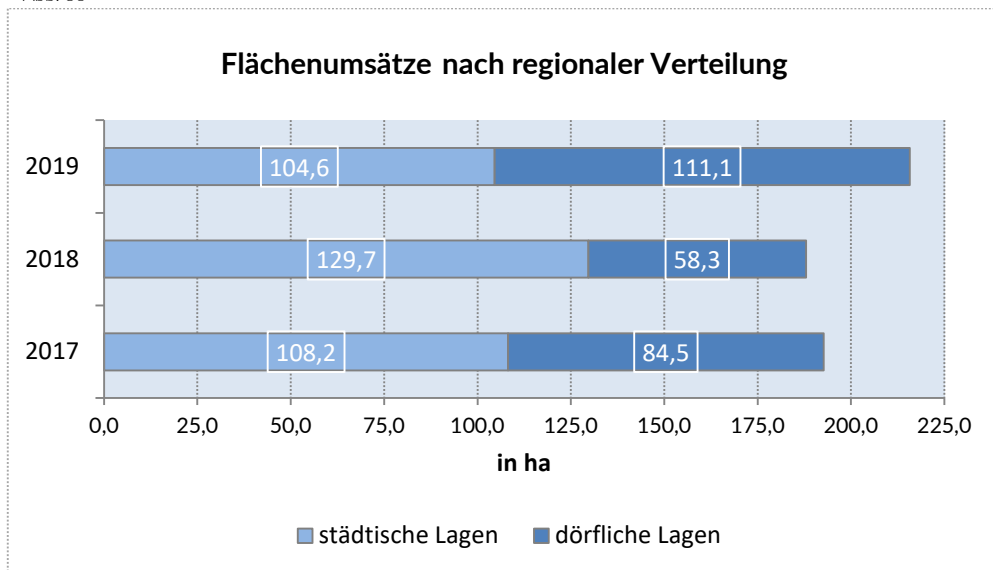
Abb. 35



Die überdurchschnittlichen Flächenumsätze der Jahre 2008 bis 2011 waren durch Verkäufe großflächiger Einzelobjekte geprägt. Der Flächenumsatz 2019 ist mit 215,7 ha gegenüber dem Vorjahr leicht gestiegen.

Der Flächenumsatz 2019 gliedert sich entsprechend der Lagen wie folgt in:

Abb. 36



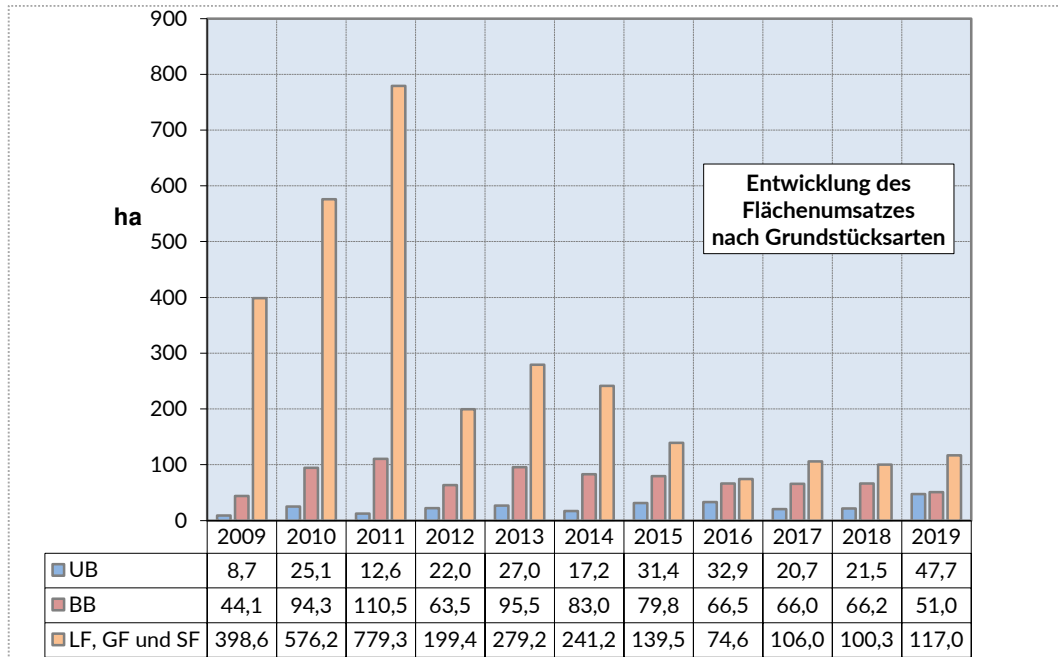
Die Entwicklung des Flächenumsatzes 2019 im Vergleich zu 2018 ergibt an Hand der regionalen Lagen und entsprechend der Grundstücksarten folgendes Bild:

Abb. 37

Grundstücksart	Flächenumsatz in ha		Städtische Lagen Flächenumsatz in ha		Tendenz zu 2018	Dörfliche Lagen Flächenumsatz in ha		Tendenz zu 2018
	2019	2018	2019	2018		2019	2018	
UB	47,7	21,5	36,2	19,9	↑	11,5	1,6	↑
BB	51,0	66,2	45,4	55,3	↓	5,6	10,9	↓
WE/ TE	---	---	---	---	---	---	---	---
LF	106,3	84,2	13,1	39,0	↓	93,2	45,2	↑
GF	0,4	0,0	0,3	0,0	↑	0,1	0,0	↑
SF	10,3	16,1	9,6	15,5	↓	0,7	0,6	↑
gesamt	215,7	188,0	104,6	129,7	↓	111,1	58,3	↑

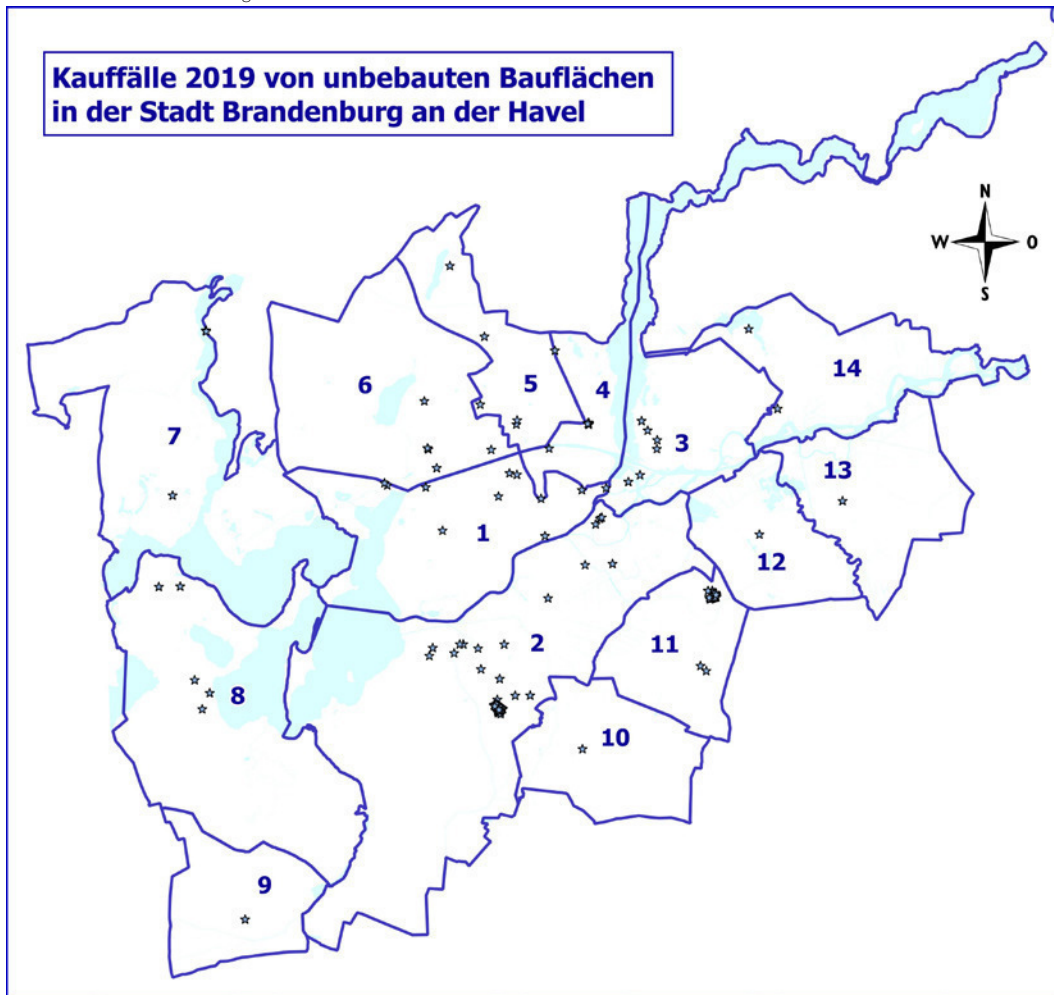
Die Abbildung 38 zeigt die Entwicklung des Flächenumsatzes ab 2009 unterteilt nach Grundstücksarten auf.

Abb. 38



4.4 Flächen- und Geldumsätze der unbebauten Bauflächen

Abb. 39 Räumliche Verteilung aller im Jahr 2019 verkauften unbebauten Bauflächen



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

Abb. 40

Teilmärkte UB	Anzahl der Verträge	Tenden- zu 2018	Flä- chen- umsatz in ha	Änderung im Flächenumsatz zu 2018			Geld- umsatz in Mill. EUR	Änderung im Geldumsatz zu 2018		
				absol- ut	%	Ten- denz		absol- ut	%	Ten- denz
individuelle Wohngrundstücke	81 (102)	↓	6,6 (11,9)	- 5,3	- 44,5	↓	4,3 (6,2)	- 1,9	- 30,6	↓
Mehrfamilien- hausgrundstü- cke/gemischte Bauflächen	17 (17)	→	1,8 (1,5)	+ 0,3	+ 20,0	↑	2,3 (1,3)	+ 1,0	+ 76,9	↑
gewerbliche Grundstücke	20 (18)	↑	12,2 (6,6)	+ 5,6	+ 84,8	↑	1,1 (0,9)	+ 0,2	+ 22,2	↑
Erholungsgrund- stücke, sonstige Grund- stücke	8 (6)	↑	0,9 (0,7)	+ 0,2	+ 28,6	↑	0,0 (0,1)	- 0,1	-	↓
gesamt	126 (143)	↓	21,5 (20,7)	+ 0,8	+ 3,9	→	7,7 (8,5)	- 0,8	- 9,4	↘

4.5 Flächen- und Geldumsätze der bebauten Bauflächen

Abb. 41 Räumliche Verteilung aller im Jahr 2019 verkauften bebauten Bauflächen

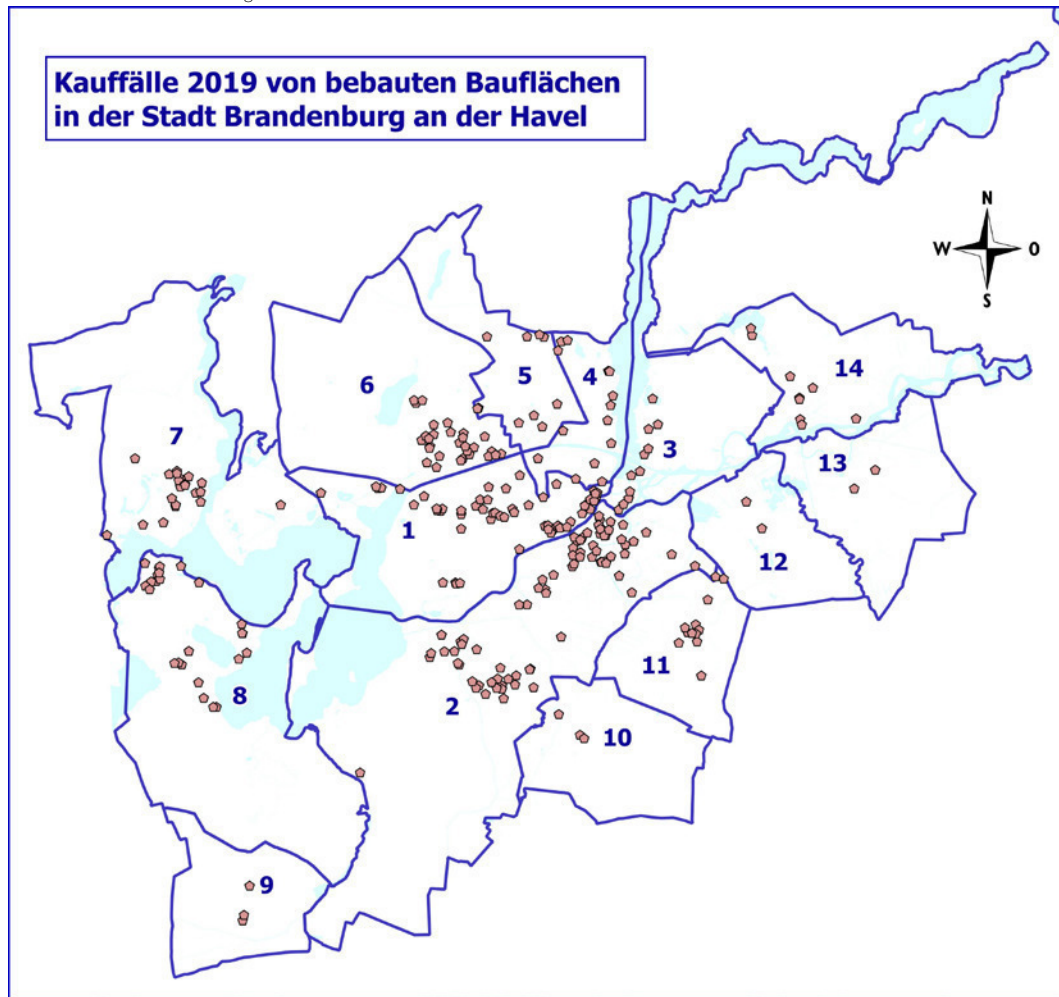


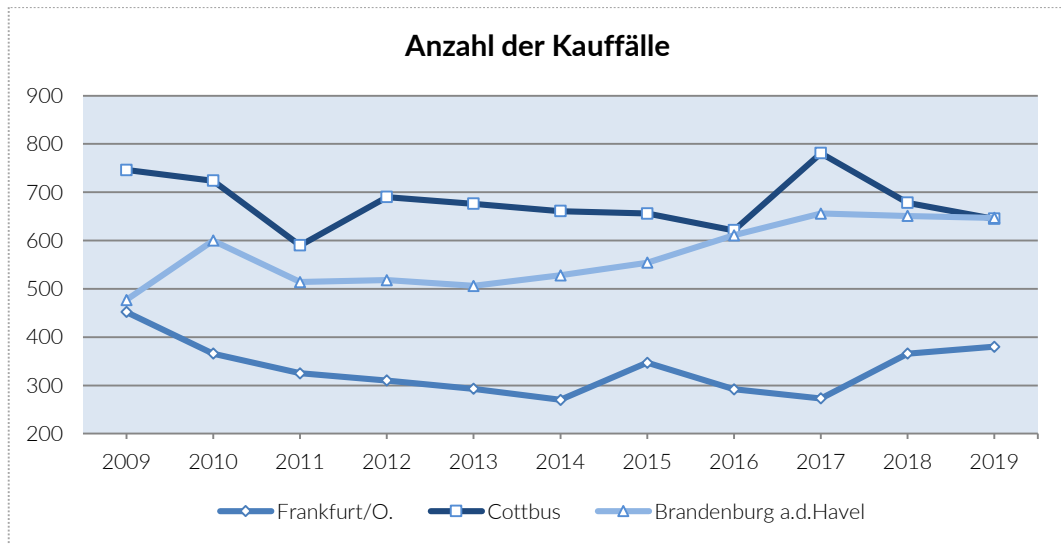
Abb. 42 Flächen- und Geldumsätze der bebauten Grundstücke – Teilmärkte ; Angaben des Vorjahres in ()

Teilmärkte BB	KF 2019 (Vorjahr)	Tendenz zu 2018	Flächenumsatz 2019 in ha (Vorjahr)	Änderung im Flächenumsatz zu 2018			Geldumsatz 2019 in Mill. EUR (Vorjahr)	Änderung im Geldumsatz zu 2018		
				absolut	in %	Tendenz		absolut	in %	Tendenz
Ein-/Zweifamilien- und Reihenhäuser	144 (120)	↑	19,6 (12,7)	+ 6,9	+ 54,3	↑	26,7 (18,6)	+ 8,1	+ 43,5	↑
Mehrfamilienhäuser/ Geschosswohnungsbauten	38 (52)	↓	2,8 (11,0)	- 8,2	- 74,5	↓	30,0 (37,0)	- 7,0	- 18,9	↓
Wohn- u. Geschäftshäuser, Bürogebäude	25 (26)	→	11,9 (12,6)	- 0,7	- 5,6	↘	31,8 (25,7)	+ 6,1	+ 23,7	↑
gewerbliche und sonstige bebauten Grundstücke	26 (27)	→	11,9 (26,5)	- 14,6	- 55,1	↓	5,3 (13,5)	- 8,2	- 60,7	↓
Erholungsgrundstücke	46 (49)	↘	4,8 (3,4)	+ 1,4	+ 41,2	↑	2,1 (1,5)	+ 0,6	+ 40,0	↑
gesamt	279 (274)	→	51,0 (66,2)	- 15,2	- 23,0	↓	95,9 (96,3)	- 0,4	- 0,4	→

4.6 Übersicht der Umsatzentwicklungen mit vergleichbaren kreisfreien Städten

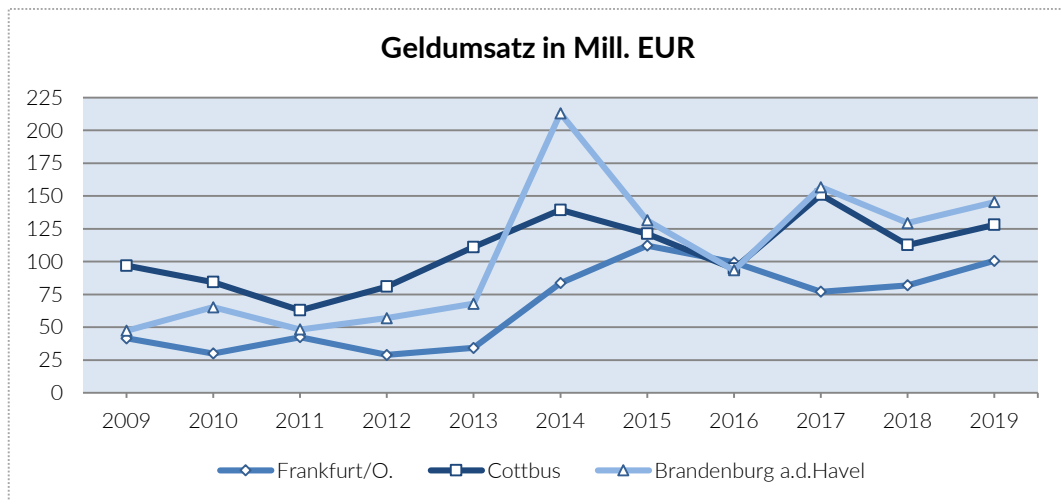
Im Land Brandenburg sind bezogen auf Einwohnerzahl, Größe und Status als kreisfreie Stadt die Städte Frankfurt (Oder) und Cottbus mit Brandenburg an der Havel vergleichbar.

Abb. 43



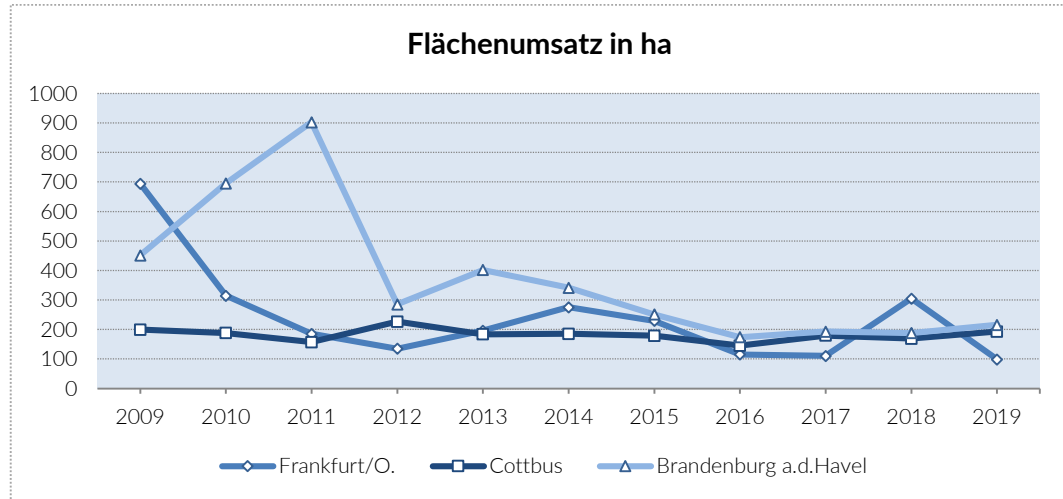
Das Jahr 2019 zeigt bei der Kauffallanzahl für Cottbus einen leichten Rückgang, Brandenburg an der Havel gleichbleibend und bei Frankfurt (Oder) einen leichten Anstieg.

Abb. 44



Der Geldumsatz im Jahr 2019 verzeichnet für alle drei Städte einen Anstieg.

Abb. 45



In 2019 ist der Flächenumsatz in Cottbus und Brandenburg an der Havel zum Vorjahr leicht angestiegen und für Frankfurt (Oder) wurde ein großer Rückgang registriert.

5. Bauland

5.1 Allgemeines

Bauland, auch baureifes Land genannt, sind solche Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar sind. Siehe hierzu auch die Ausführungen unter Abschnitt 10.

5.2 Bauland für den individuellen Wohnungsbau / Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke

Unter dem Begriff „Bauland für den individuellen Wohnungsbau“ werden die Grundstücke zusammengefasst, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften mit eigen genutzten Gebäuden bebaut werden können oder bebaut sind. Das können Einzelgrundstücke innerhalb von Gebieten entsprechend § 34 BauGB oder solche in den so genannten Wohnparksiedlungen sein. Wohnparksiedlungen sind Gebiete, die nach 1990 durch einen Bebauungsplan oder Vorhaben- und Erschließungsplan auf bis dahin unbebauten Flächen („grüne Wiese“) entstanden sind.

5.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

5.2.1.1 Preisniveau

Die Preise für individuelle Wohnbaugrundstücke liegen im Jahr 2019 auf Grundlage der Bodenrichtwerte (BRW) zum Stichtag 31.12.2019 auf folgendem Niveau:

- ▶ *In den gewachsenen Siedlungsgebieten der städtischen Lage sind 33 BRW vorhanden. Alle BRW haben eine Steigerung erfahren. Die Steigerungen liegen zwischen 9 und 30 % zum Vorjahresniveau.*

Die BRW für Wohnbauflächen liegen zwischen 22,- bis 120,- EUR/m².

- ▶ *In den dörflichen Lagen wurden 10 BRW ermittelt; das Niveau in den dörflichen Lagen liegt zwischen 17,- und 60,- EUR/m².*

Alle BRW haben eine Erhöhung zwischen 9 und 20 % erfahren.

- ▶ *In den Wohnparksiedlungen (B-Plangebiete u. Ä.) wurden 11 BRW ermittelt. Dabei sind drei BRW-Zonen in die benachbarte BRW-Zone aufgegangen, das heißt diese BRW-Zonen werden selbständig nicht mehr fortgeführt.*

Das Niveau aller 11 BRW liegt zwischen 70 und 230 €/m², dabei wurden Steigerungen zwischen 7 und 29 % ermittelt.

Für zwei Zonen wurde erstmals ein BRW ermittelt – die Zone „Eichhorstweg“ wurde mit 145,- €/m² und die Zone „Märchenviertel“ mit 150,- €/m² eingeführt.

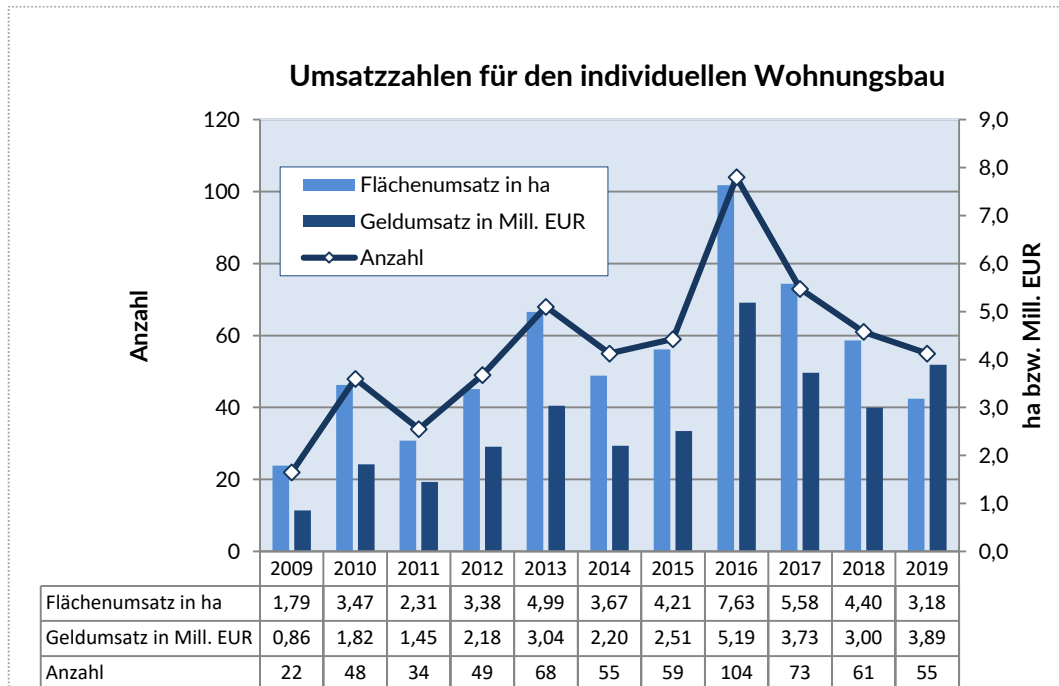
- ▶ *Für kleine Wohnsiedlungen im Außenbereich wurden 4 BRW ermittelt. Die BRW liegen jeweils bei 12,- EUR/m² und haben eine 20 %-ige Erhöhung erfahren.*

5.2.1.2 Preisentwicklung

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

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

Abb. 46



2019 wurden 55 Kauffälle über eigenständig bebaubare Grundstücke registriert.

5.2.1.3 Durchschnittliche Preis- und Flächenentwicklung nach Lagen

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

Dabei wird unterschieden zwischen städtischen und dörflichen Lagen.

Aus den Abbildungen 47 und 48 sind keine Rückschlüsse auf die Bodenwerte einzelner Lagen ableitbar. Sie geben lediglich jahrgangsweise das durchschnittliche Preis- und Flächenniveau der verkauften Wohnbaulandgrundstücke der Jahre 2010 bis 2019 wieder.

Abb. 47 Durchschnittliche Preis- und Flächenentwicklung – städtische Lagen –

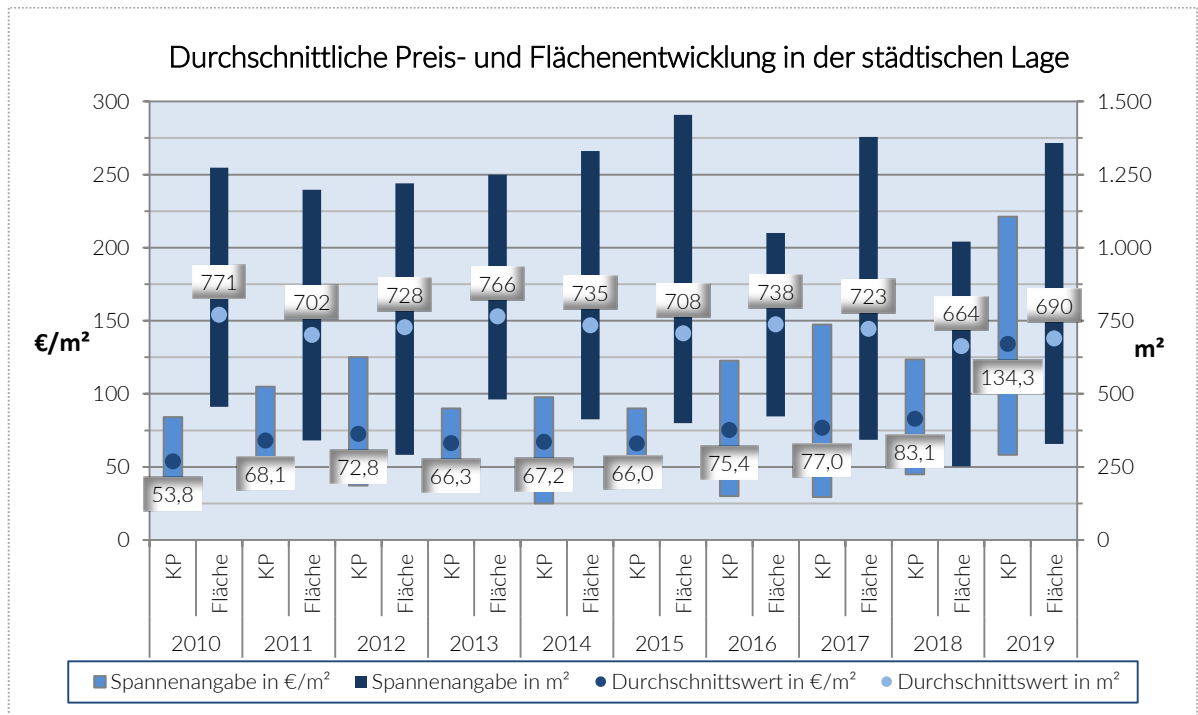
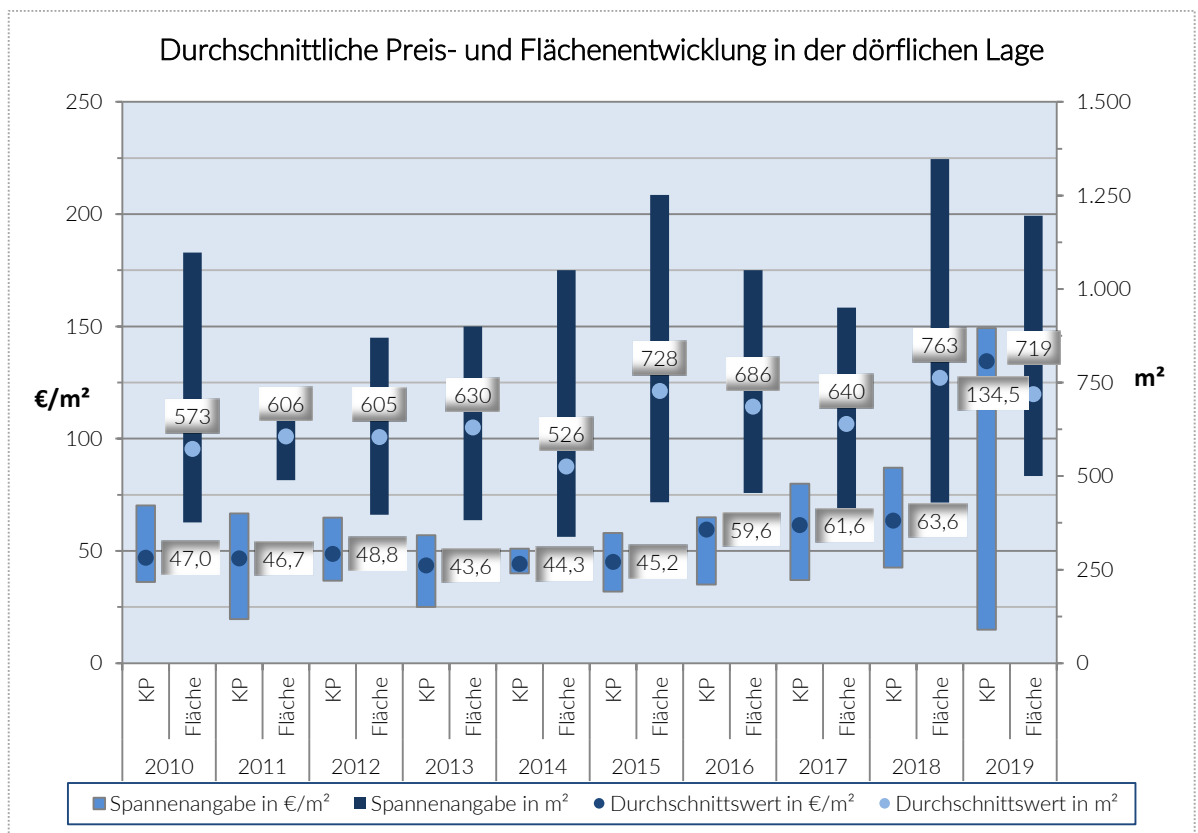


Abb. 48 Durchschnittliche Preis- und Flächenentwicklung – dörfliche Lagen –



5.2.2 Bodenpreisindexreihen

Zur Darstellung der Bodenpreisentwicklung in der Stadt Brandenburg an der Havel wurden getrennt nach Lagen Bodenrichtwerte zusammengefasst und ausgewertet (Untersuchungsgebiete). Als Bezug für alle folgenden Indizes wurde das Jahr 2000 = 100 festgesetzt. Die Indexreihen beziehen sich auf unbebautes Wohnbauland.

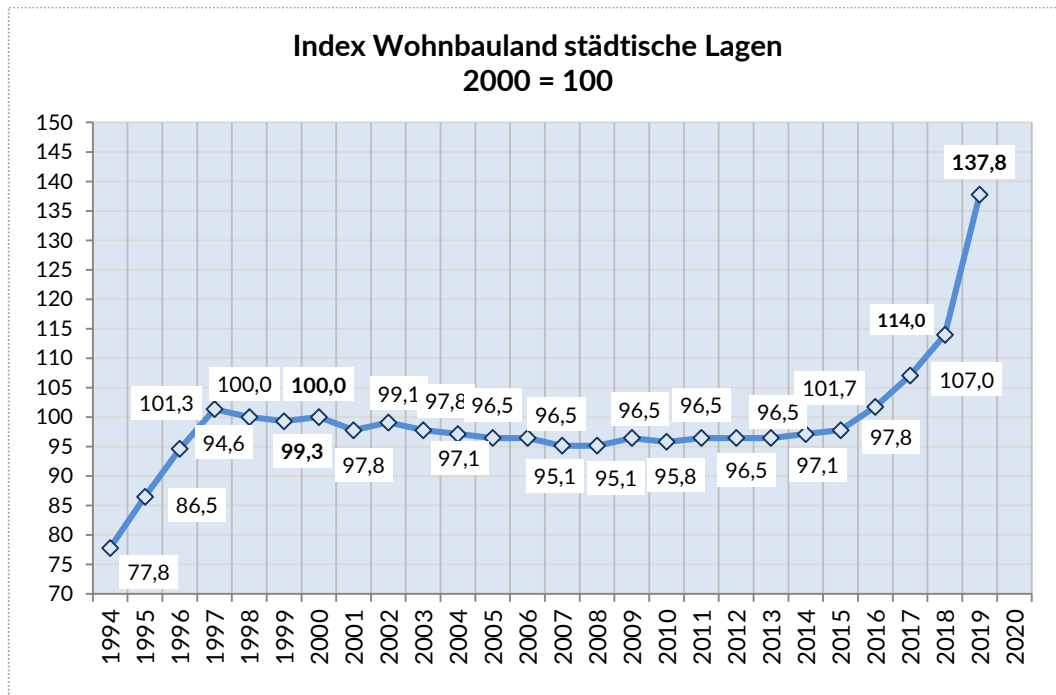
Die jeweils herangezogenen Untersuchungsgebiete weisen eine gleichartige Preisentwicklung auf.

Indexreihe aus Bodenrichtwerten für „Wohnbauland der städtischen Lagen“

Diese Indexreihe stellt die Entwicklung der Bodenrichtwerte von unbebautem Bauland mit ortsüblichem Erschließungszustand dar. Hierunter sind Gebiete zu verstehen, in denen eine Bebauung nach § 34 BauGB zulässig ist. Bodenrichtwerte aus den nachfolgenden 14 Gebieten werden jährlich für die Indexreihenermittlung herangezogen:

Eigene Scholle, Schmöllner Weg, Wilhelmsdorf, Göttiner Landstraße, Mötzower Vorstadt, Brielower Ausbau, Görden Blumensiedlung, Görden West, Quenzsiedlung, Falkenbergswerder, Plaue Gartenstadt, Massowburg, Kirchmöser Dorf, Am Gördensee, Massowburg.

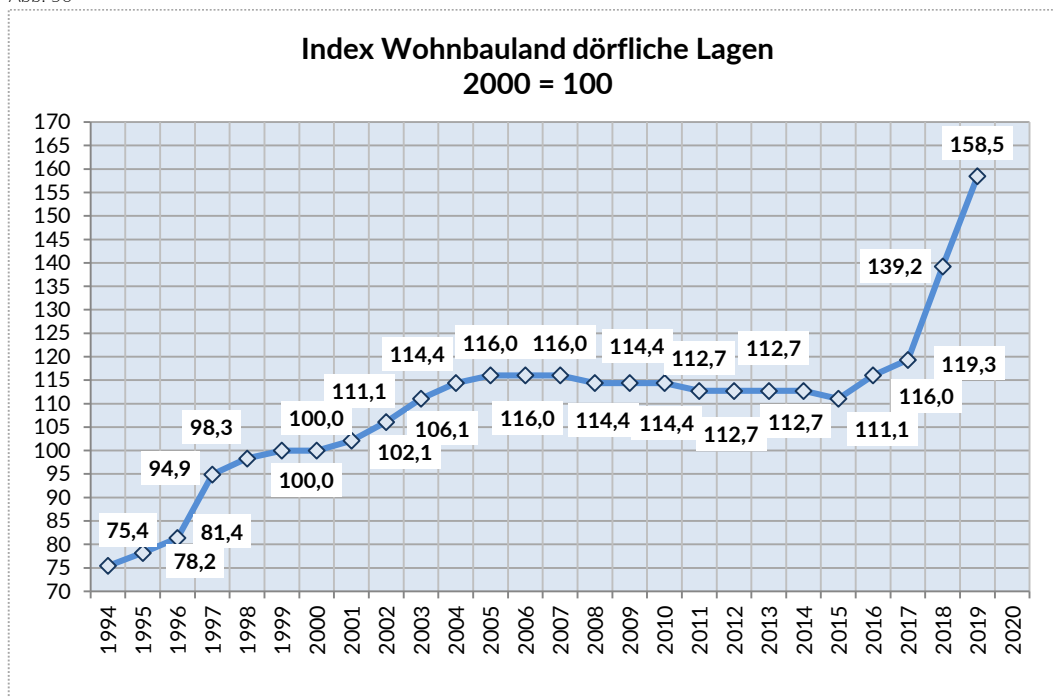
Abb. 49



Indexreihe aus Bodenrichtwerten für „Wohnbauland der dörflichen Lagen“

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

Abb. 50



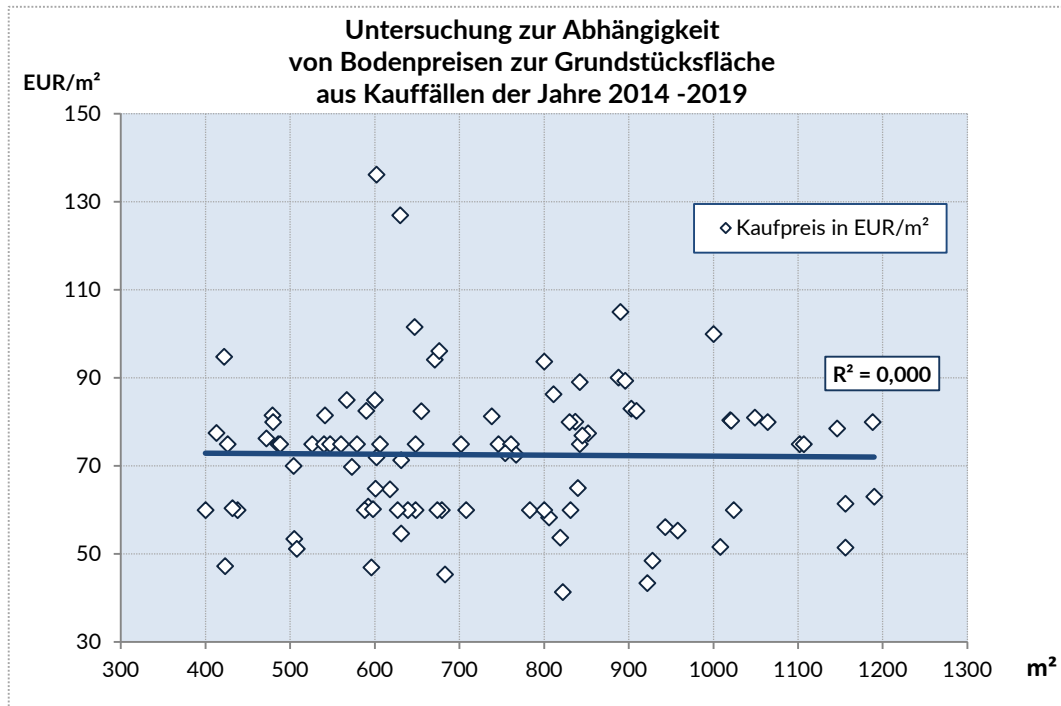
5.2.3 Umrechnungskoeffizienten

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 Reihenlage bezeichnet werden können.

Für diese Analysen wurden Kauffälle aus den Jahren 2014 bis 2019 herangezogen, um der Forderung nach einem statistisch gesicherten Stichprobenumfang zu genügen. Die Regression wurde anhand von 93 Kauffällen durchgeführt.

Die Annahme, dass der Kaufpreis/m² steigt, wenn die Grundstücksfläche kleiner wird, lässt sich auf dem Stadtgebiet Brandenburg an der Havel nicht nachweisen. Das Bestimmtheitsmaß liegt bei 0,000 (2018 – 0,004). Danach liegt **keine statistisch gesicherte Abhängigkeit** zwischen Bodenpreis und Grundstücksgröße vor. Das bedeutet, dass zum heutigen Zeitpunkt die Größe der Grundstücke innerhalb der angegebenen Spanne von 400 bis 1200 m² die Bodenpreise nicht beeinflusst.

Abb. 51



Das Bestimmtheitsmaß R^2 kann eine Größenordnung zwischen den Zahlen 0 und 1 annehmen. Je näher das Bestimmtheitsmaß an der Zahl 1 liegt, umso höher ist die Abhängigkeit. Ab einem Bestimmtheitsmaß von 0,3 beginnt, laut mathematischer Statistik, sich eine Abhängigkeit zu entwickeln.

Umrechnungskoeffizienten werden dementsprechend nicht ermittelt.

5.3 Bauland für den Geschosswohnungsbau/ Mehrfamilienhausgrundstücke

Unter diesem Teilmarkt werden die Kauffälle über unbebaute Flächen mit der zukünftigen Nutzung für den mehrgeschossigen Mietwohnungsbau erfasst.

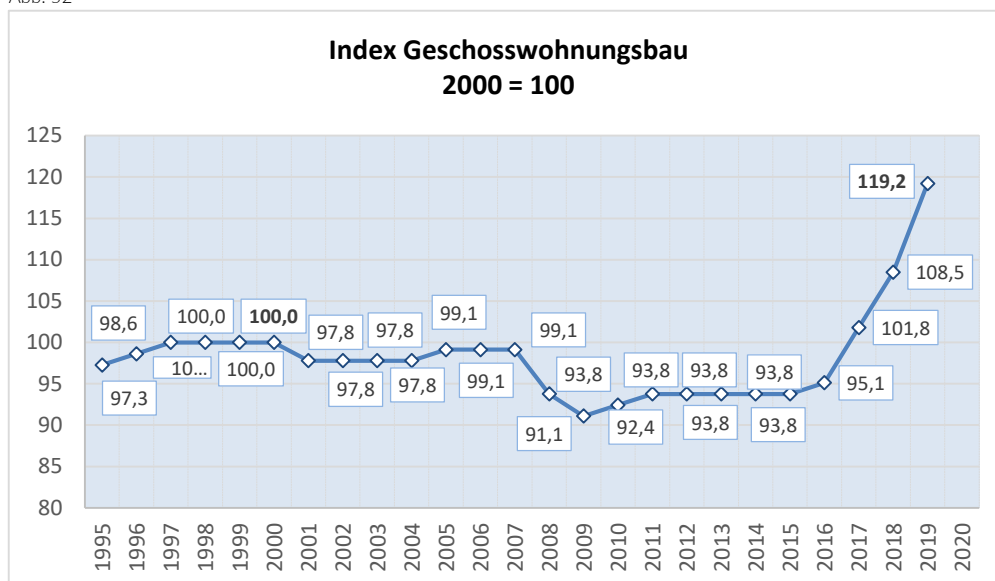
Im Berichtsjahr 2019 wurden 13 Kauffälle registriert, davon zwei als Zukäufe und weitere zwei mit der Grundstücksqualität Rohbauland.

Zum Vergleich: Im Jahr 2018 wurden neun verwertbare Kauffälle registriert. Davon zwei mit der Grundstücksqualität Rohbauland.

Das derzeitige Bodenrichtwertniveau für Lagen mit Geschosswohnungsbau bewegt sich in der Stadt Brandenburg an der Havel zwischen 50,- bis 85,- EUR/m².

Im Jahre 2019 wurden nach Auskunft der Fachgruppe Bauaufsicht 17 Baugenehmigungen für Mehrfamilienhäuser erteilt und zwei Fertigstellungen registriert; im Jahre 2018 wurde eine Baugenehmigung, aber keine Fertigstellung für Mehrfamilienhäuser registriert.

Abb. 52



5.4 Bauland für Gewerbe

Der Begriff der gewerblichen Bauflächen wird für unterschiedliche Nutzungen verwendet. Mit ihm werden sowohl Flächen für die Produktion von Waren als auch für deren Lagerung und Verteilung sowie Flächen für dienstleistungsorientierte Betriebe (z.B. Autohäuser) bezeichnet (vgl. auch BauNVO). Die unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten und Nutzungen haben i.d.R. erheblichen Einfluss auf den Bodenwert.

Die Stadt Brandenburg an der Havel verfügt über insgesamt zehn Gewerbegebiete; Bau-recht besteht entweder nach Bebauungsplan oder § 34 BauGB.

5.4.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Diverse Angebote von erschlossenen und gut geschnittenen gewerblich nutzbaren Grundstücken in günstigen Lagen sind vorhanden, wie z.B. revitalisierte Flächen auf dem alten Stahlwerks- / Opelgelände, Grundstücke mit guter Anbindung zur Autobahn oder Grundstücke mit Bahn- und/oder Wasserstraßenanschluss. Jedoch zeigt sich, dass gute Flächenangebote verbunden mit einem im überörtlichen Vergleich niedrigen Bodenwertniveau nicht ausreichen, um überregional Investoren zu gewinnen.

Nach Einschätzung der Wirtschaftsförderung ist in den letzten Jahren ein Nachfragerückgang bei Gewerbe- und Industrieansiedlungen festzustellen. Bei den Nachfragern handelt es sich überwiegend um lokal handelnde Akteure, d.h. Firmen, die ihren Standort verlagern oder ausbauen wollen. Die lokal handelnden Akteure haben meist sehr spezifische Anforderungen an den gewünschten Gewerbebestandort, so dass meist das Grundstück gefunden werden muss, auf dem diese spezifischen Anforderungen überhaupt umgesetzt werden können. Eine Auswahlmöglichkeit zwischen mehreren Standorten und damit eine Konkurrenz zwischen den Gewerbegebieten ist daher nur eingeschränkt gegeben. Entscheidende Faktoren für die Wahl des Grundstücks sind - neben den spezifischen Anforderungen durch die beabsichtigte Nutzung - mögliche planungsrechtliche Einschränkungen für die Nutzbarkeit, die Qualität der Infrastruktur, das Vorhandensein von Altlasten und der Preis.

Abb. 53

Entwicklung der Kauffallanzahl über unbebaute gewerbliche Bauflächen			
Jahr	Kauffälle insgesamt	davon gewöhnlicher Geschäftsverkehr	davon Handelsflächen
2009	9	4	4
2010	15	12	3
2011	11	4	1
2012	18	10	1
2013	16	7	1
2014	13	7	1
2015	11	3	--
2016	16	8	2
2017	18	12	2
2018	20	6	2
2019	12	8	2

Im Jahre 2019 wurden 12 Kaufverträge für unbebaute Gewerbeflächen registriert. Darunter waren 4 Kauffälle mit ungewöhnlichen Verhältnissen. Von den verbleibenden 8 Kauffällen wurden zwei für Handelsflächen registriert.

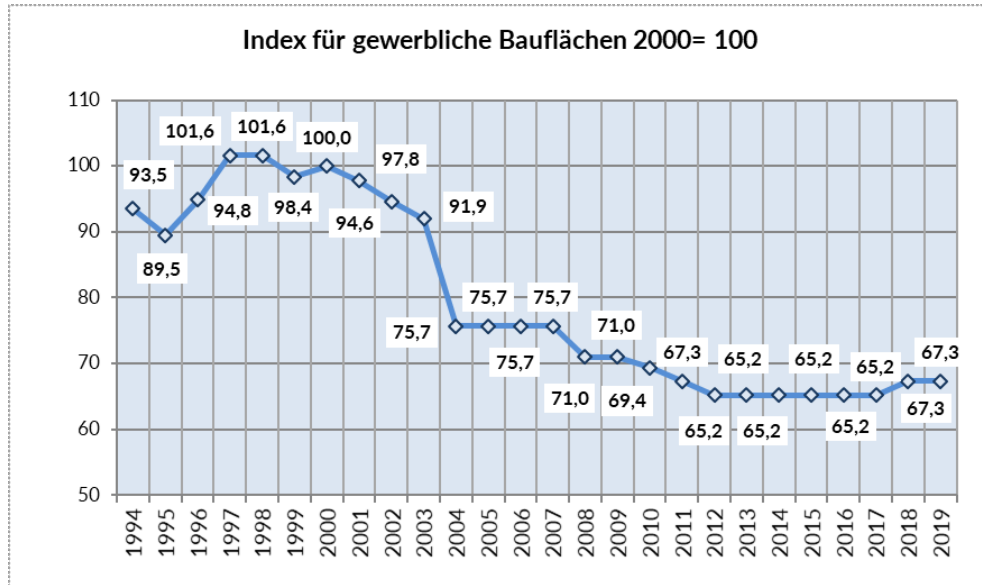
Die gewerblichen Grundstücke weisen in 2019 Flächengrößen von 700 m² bis 144.600 m² und ein Preisniveau von 10,- EUR/m² bis 74,- EUR/m² auf.

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

5.4.2 Bodenpreisindexreihe aus Bodenrichtwerten für gewerbliche Bauflächen

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

Abb. 54



5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Bauerwartungsland (BEL)

Im Jahre 2019 wurde kein Kauffall als BEL registriert.

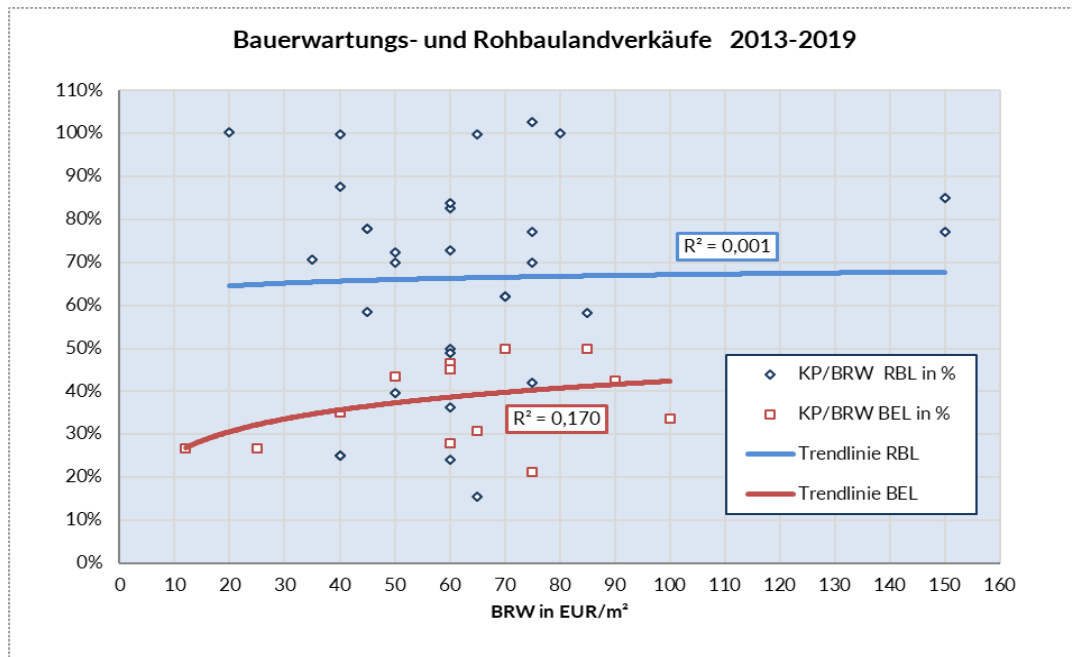
15 Kauffälle aus den Jahren 2013 bis 2019 weisen eine Spanne von 21 % bis 50 % vom jeweiligen Bodenrichtwert auf. Das mittlere Preisniveau liegt bei 38 % vom Bodenrichtwert.

Rohbauland (RBL)

Im Jahre 2019 wurden acht Kauffälle als RBL registriert, wovon einer als ungewöhnlich eingestuft wurde.

33 Kauffälle aus den Jahren 2013 bis 2019 weisen eine Spanne von 15 % bis 103 % vom jeweiligen Bodenrichtwert auf. Das mittlere Preisniveau liegt bei 67 % vom Bodenrichtwert.

Abb. 55



Das Bestimmtheitsmaß R^2 kann eine Größenordnung zwischen den Zahlen 0 und 1 annehmen. Je näher das Bestimmtheitsmaß an der Zahl 1 liegt, umso höher ist die Abhängigkeit. Ab einem Bestimmtheitsmaß von 0,3 beginnt, laut mathematischer Statistik, sich eine Abhängigkeit zu entwickeln.

5.6 Sonstiges Bauland

Unter sonstigem Bauland versteht der Gutachterausschuss u. a. Erholungsgrundstücke, die mit einem Wochenendhaus bebaut werden können und der Erholung dienen.

5.6.1 Grundstücksteilmarkt für Erholungsgrundstücke

Für diesen Teilmarkt lagen im Berichtsjahr 6 Verkäufe vor, wovon 5 als verwertbar eingestuft wurden. 4 Kauffälle wurden in ihrer Lage als wassernah bzw. Lage am Wasser eingestuft und wurden zwischen 30,- und 40,- EUR/m² veräußert. Bei dem 5. Kauffall handelt es sich um eine Binnenlage, welche zu 18,- EUR/m² veräußert wurde.

Zum Vergleich: Im Jahre 2018 lagen 3 Verkäufe vor. Zwei Grundstücke wurden zu 11,- und 15,- EUR/m² veräußert. Bei dem 3. Kauffall handelte es sich um ein Grundstück mit der Grundstücksqualität Bauerwartungsland zu 3,20 EUR/m².

Zum Stichtag 31.12.2019 wurden Bodenrichtwerte für 11 Zonen mit der Nutzung „Sonderflächen-Wochenendhäuser“ in einer Spanne von 13,- bis 50,- EUR/m² ermittelt. Alle 11 BRW erfuhren eine Erhöhung in einer Spanne zwischen 25 % und 50 %.

5.7 Erbbaurechte

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

Wird das Erbbaurecht entgeltlich begründet, so wird in der Regel dem Grundstückseigentümer ein jährlich wiederkehrender Erbbauzins geschuldet (in der Regel wird der Erbbauzins als Prozentsatz des aktuellen Bodenwerts zu Beginn der Laufzeit festgelegt). Der jährliche Betrag ermittelt sich aus dem Erbbauzinssatz multipliziert mit dem Bodenwert.

Im Berichtsjahr 2019 wurde **zwei** Erbbaurechtsverträge in der Stadt Brandenburg an der Havel registriert. Dabei wurden jeweils Grundstücke zum bestehenden Erbbaurecht hinzuerworben. Diese Verträge wurden als ungewöhnliche Verträge gekennzeichnet.

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 2009 bis 2019 wurden 27 Kauffälle für Grundstücke, die in der zweiten Reihe gelegen sind (Grundstücke, die nicht unmittelbar an die öffentliche Straße angrenzen und deren Zufahrt über andere Grundstücke in Form von Rechten oder Miteigentumsanteilen geregelt ist), registriert.

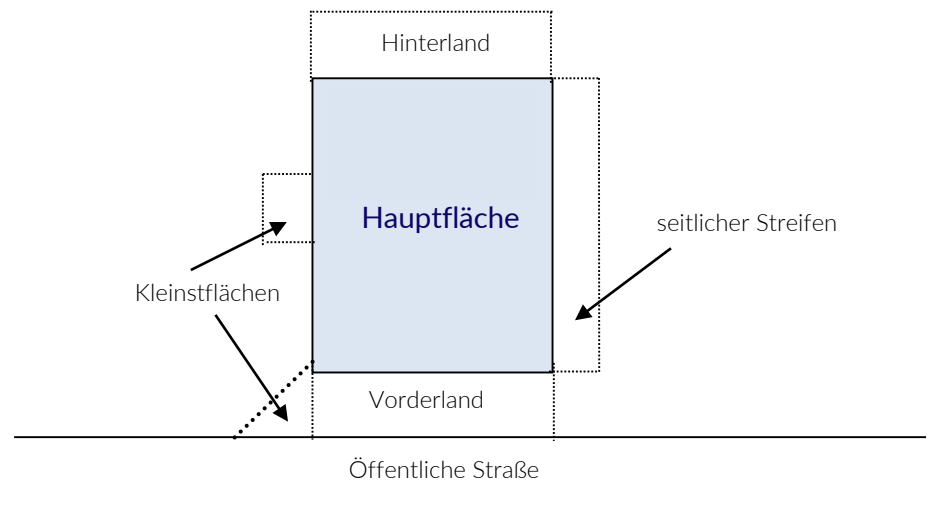
Im Durchschnitt werden für Grundstücke in der zweiten Reihe 97 % vom Bodenrichtwert gezahlt. Die Spanne bei o. g. den 27 Kauffällen liegt bei 73 % bis 135 %.

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 56 werden die häufigsten Arten von Zukäufen grafisch dargestellt.

Abb. 56



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 2019 wurden 17 Zukäufe registriert.

Seit 2014 werden diese Kauffälle nach folgender Unterscheidung erfasst:

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

Um diese Kauffälle einem Vergleich zuzuführen, wurde je Kauffall das Verhältnis Kaufpreis zum jeweiligen Bodenrichtwert ermittelt. Datenbasis bilden Kauffälle der letzten drei Jahre.

Abb. 57

Art des Zukaufs 2017-2019	Anzahl der Verträge 2017-2019	Kaufpreise je m ² Grundstücksfläche in EUR/m ²	Bodenrichtwert in EUR/m ²	Verhältnis Kaufpreis/ Bodenrichtwert (KP/BRW) in %
		Min -Max Durchschnitt	Min - Max	Min - Max Durchschnitt
baurechtlich notwendig	35	10 -899 74	10 - 220	31- 409 104
baurechtlich nicht notwendig	22	6 - 200 46	15 - 230	11- 150 67

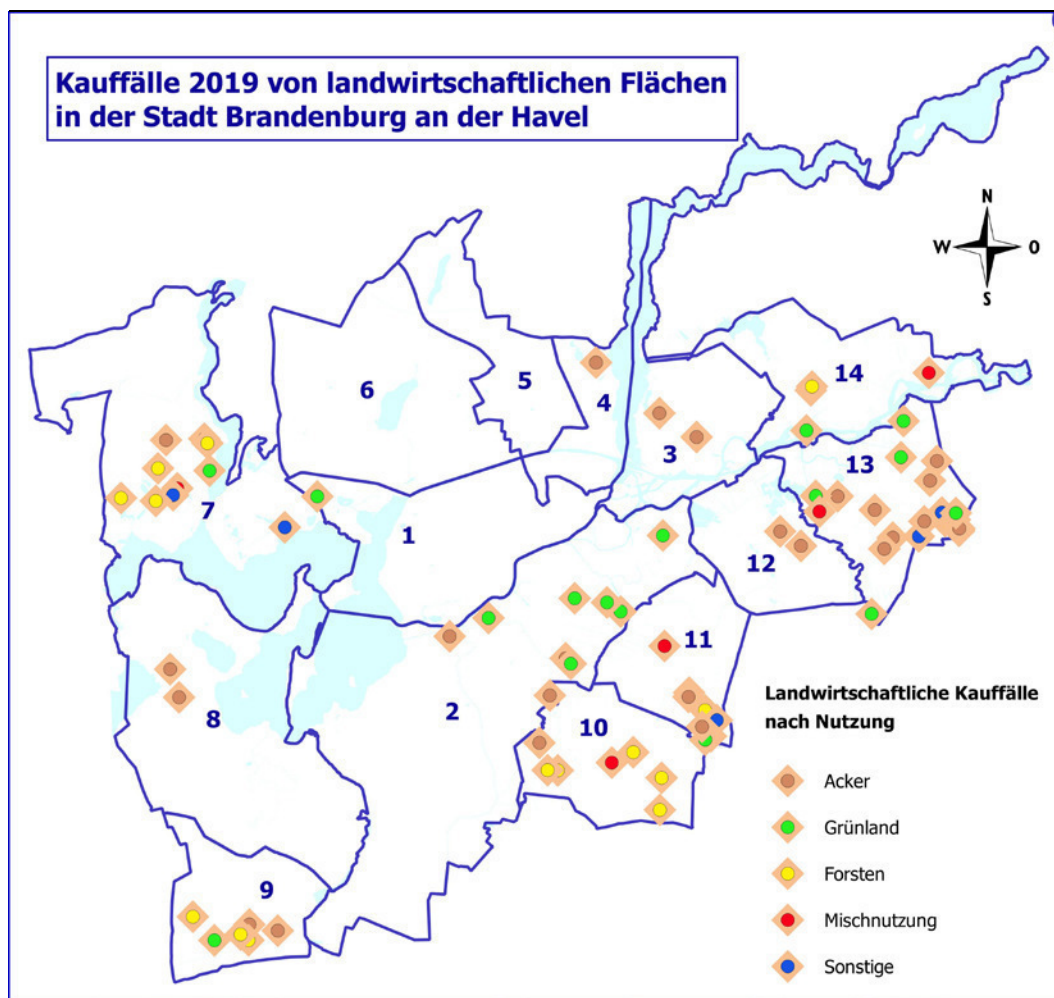
6. Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

6.1 Allgemeines

Im Berichtsjahr wurden 47 Kauffälle für den Bereich der land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke registriert. Dabei wurden 106,3 ha Grundstücksfläche für 0,9 Mill. EUR umgesetzt.

Zum Vergleich: Im Jahr 2018 waren es 50 Kauffälle mit einem Umsatz von 84,2 ha bei einem Gesamtkaufpreis von 0,8 Mill. EUR.

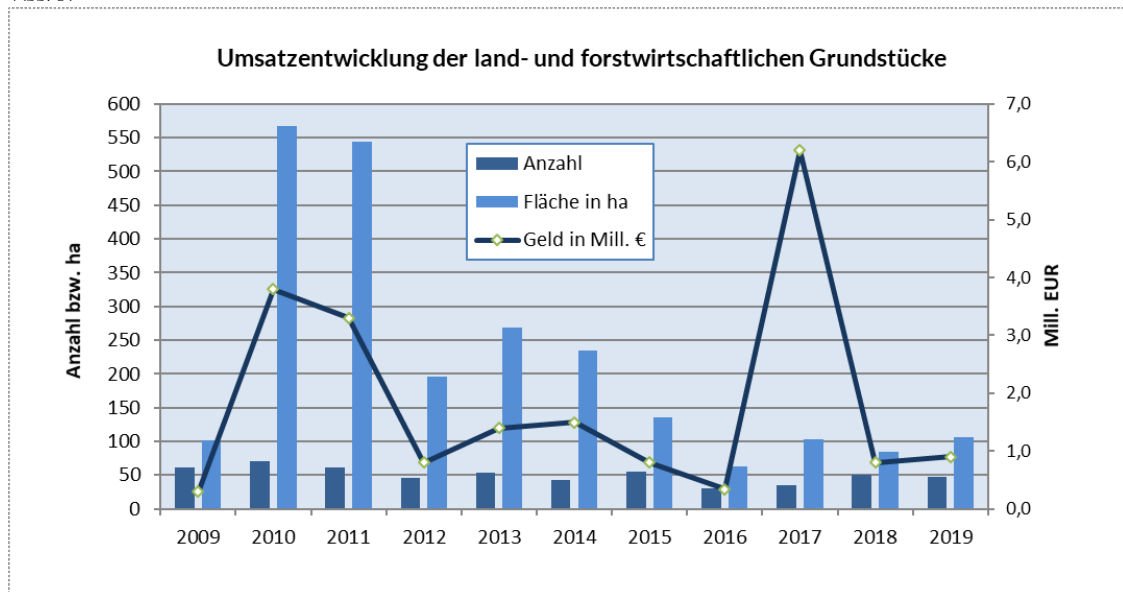
Abb. 58 Räumliche Verteilung aller im Jahr 2019 verkauften landwirtschaftlichen Flächen



6.2 Landwirtschaftliche Flächen

6.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Abb. 59

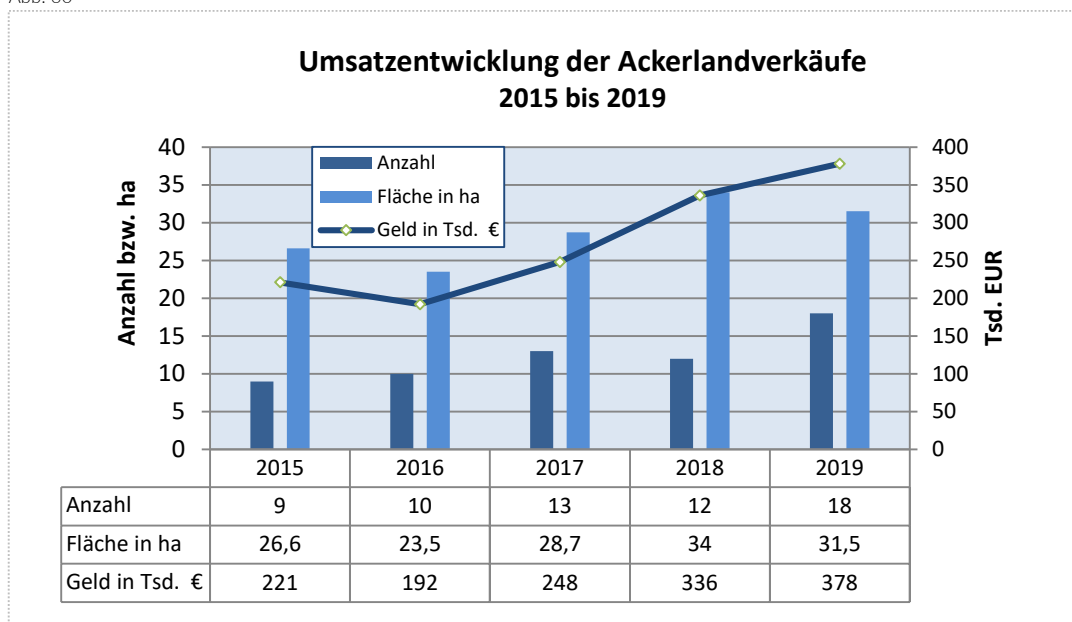


Der hohe Geldumsatz 2017 ist auf einen Paketverkauf von 5,8 Mill. EUR zurückzuführen.

6.2.1.1 Preisniveau, Preisentwicklung für Ackerland

In der Abbildung 60 wird die Umsatzentwicklung der Ackerlandverkäufe der letzten 5 Jahre wiedergegeben.

Abb. 60



Der Gutachterausschuss registrierte acht verwertbare Kauffälle für Ackerland in 2019.

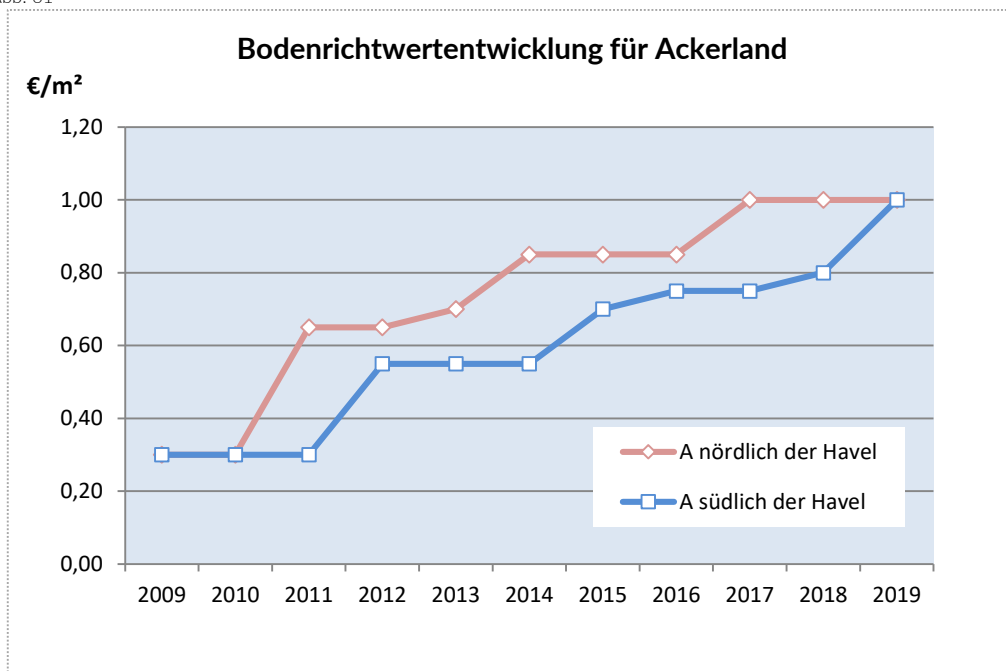
Ackerland 2019
Ackerland 2018

acht Verkäufe von 0,75 bis 1,32 EUR/m²
sieben Verkäufe von 0,63 bis 1,90 EUR/m²

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

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

Abb. 61



Die Abbildungen 62 und 63 stellen die Zuordnung der Ackerlandkaufpreise aus den Jahren 2015 bis 2019 nach Bodenrichtwertzone, Gruppen von Ackerzahlen (AZ) und Flächengröße dar.

Abb. 62

Kaufpreise für Ackerland - südlich der Havel in EUR/m² aus den Jahren 2015 bis 2019						
Fläche in ha	Kaufpreisspanne Mittelwert (Anzahl der Kauffälle)				Verträge Anzahl	Mittelwert der Kaufpreise
	AZ bis 20	AZ 21 - 30	AZ 31 - 40	AZ über 40		
bis 1 ha	---	0,61 - 1,44 0,95 (6)	0,75 - 0,75 0,75 (3)	0,63 - 1,19 0,86 (6)	15	0,87
1 ha bis 10 ha	---	0,51 - 0,89 0,71 (4)	0,73 - 1,90 1,12 (6)	0,86 - 0,86 0,86 (1)	11	0,95
über 10 ha	---	0,67 0,67 (1)	---	---	1	0,67
Verträge Anzahl	0	11	9	7	27	
Mittelwert der Kaufpreise	---	0,84	1,00	0,86		

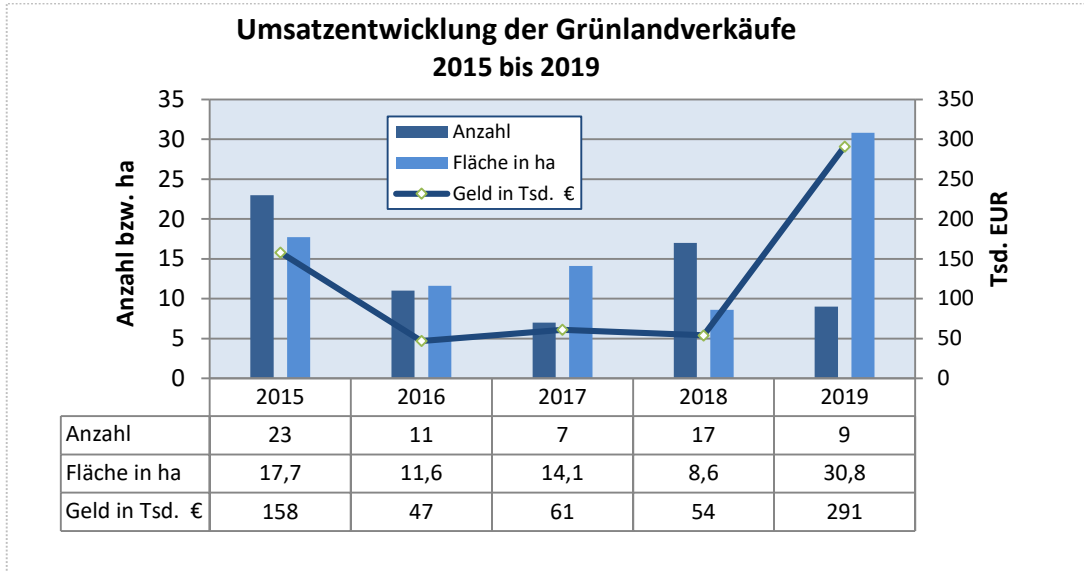
Abb. 63

Kaufpreise für Ackerland - nördlich der Havel in EUR/m² aus den Jahren 2015 bis 2019						
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	---	0,80 - 1,28 0,93 (4)	---	1,00 - 1,19 1,10 (2)	6	0,99
1 ha bis 10 ha	---	0,80 - 1,27 0,99 (5)	---	---	5	0,99
über 10 ha	---	---	---	---	0	---
Verträge Anzahl	0	9	0	2	11	
Mittelwert der Kaufpreise	---	0,96	---	1,10		

6.2.1.2 Preisniveau, Preisentwicklung für Grünland

In der Abbildung 64 wird die Umsatzentwicklung der Grünlandverkäufe der letzten 5 Jahre wiedergegeben.

Abb. 64



Der Gutachterausschuss registrierte fünf verwertbare Kauffälle für Grünland im Jahr 2019.

Grünland 2019 fünf Kauffälle zwischen 0,36 und 1,32 EUR/m²

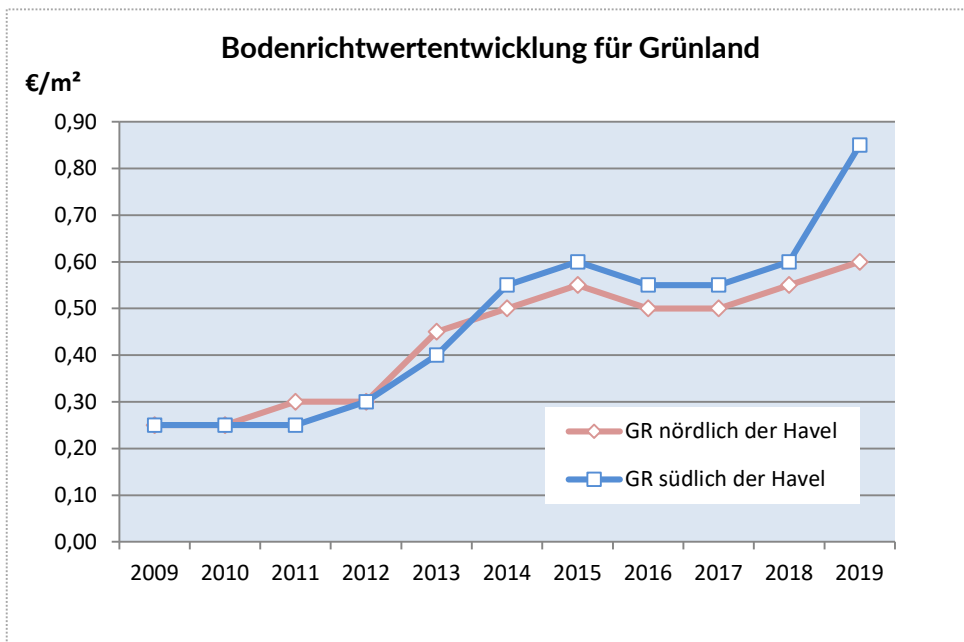
Grünland 2018 fünf Kauffälle zwischen 0,39 und 0,80 EUR/m²

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

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

Die Preisentwicklung für Grünland wird an Hand der Bodenrichtwerte ab 2009 dargestellt.

Abb. 65



Die Abbildungen 66 und 67 stellen die Zuordnung der Grünlandkaufpreise aus den Jahren 2015 bis 2019 nach Bodenrichtwertzone, Gruppen von Grünlandzahlen (GLZ) und Flächengröße dar.

Abb. 66

Kaufpreise für Grünland - südlich der Havel in EUR/m ² aus den Jahren 2015 bis 2019						
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	0,55 - 0,56 0,56 (2)	0,50 - 0,65 0,59 (3)	0,53 - 0,80 0,65 (3)	---	8	0,60
1 ha bis 10 ha	0,53 0,53 (1)	0,36 - 1,32 0,62 (6)	0,54 - 0,75 0,64 (5)	---	12	0,62
über 10 ha	---	---	1,13 1,13 (1)	---	1	1,13
Verträge An- zahl	3	9	9	0	21	
Mittelwert der Kaufpreise	0,55	0,61	0,70	---		

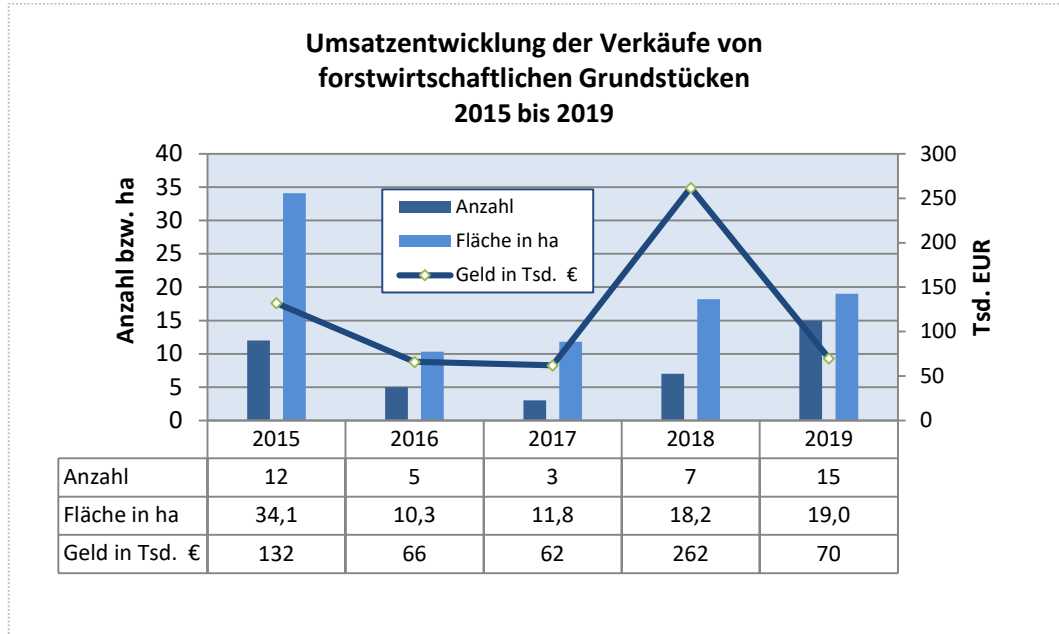
Abb. 67

Kaufpreise für Grünland - nördlich der Havel in EUR/m ² aus den Jahren 2015 bis 2019						
Fläche in ha	Kaufpreisspanne Mittelwert (Anzahl der Kauffälle)				Verträge Anzahl	Mittelwert der Kaufpreise
	GLZ bis 20	GLZ 21 - 30	GLZ 31 - 40	GLZ über 40		
bis 1 ha	0,47 - 0,47 0,47 (1)	0,40 - 1,01 0,63 (4)	0,83 0,83 (1)	---	6	0,64
1 ha bis 10 ha	---	---	---	---	0	---
über 10 ha	---	---	---	---	0	---
Verträge An- zahl	1	4	1	0	6	
Mittelwert der Kaufpreise	0,47	0,63	0,83	---		

6.3 Forstwirtschaftliche Flächen

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

Abb. 68



Preisniveau für forstwirtschaftliche Flächen

Der Gutachterausschuss registrierte vier verwertbare Kauffälle für forstwirtschaftliche Flächen einschließlich Aufwuchs im Jahr 2019.

Forstwirtschaftliche Flächen 2019 vier Kauffälle zwischen 0,58 und 0,92 EUR/m²
Forstwirtschaftliche Flächen 2018 fünf Kauffälle zwischen 0,48 und 1,90 EUR/m²

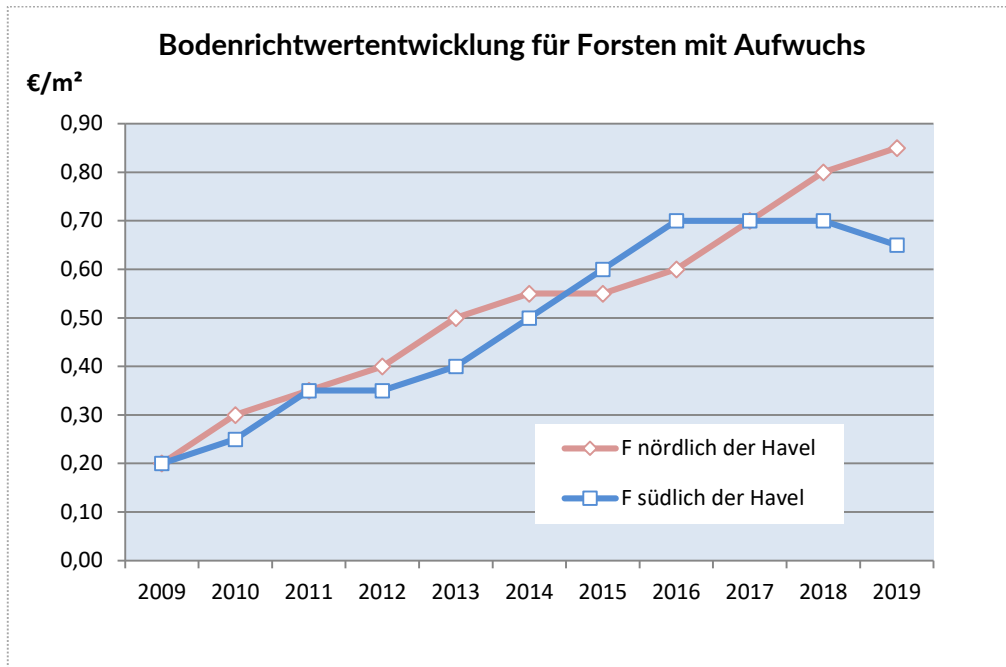
Das Stadtgebiet gliedert sich in zwei Bodenrichtwertzonen für forstwirtschaftliche Flächen mit Aufwuchs (F mA):

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

6.3.1 Preisentwicklung für forstwirtschaftliche Flächen

Die Preisentwicklung für Forsten wird an Hand der Bodenrichtwerte ab 2009 dargestellt.

Abb. 69



7. Sonstige unbebaute Grundstücke

7.1 Gartenland 2019

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 2019 wurden 10 Kauffälle für Gartenland registriert.

Bei diesem Teilmarkt wird zwischen städtischen und dörflichen Lagen unterschieden.

Städtische Lagen

Im Jahr 2019 sind 9 Kauffälle für Gartenland in einer Spanne von 3,30 bis 13,60 EUR/m² registriert.

Zum Vergleich: Im Jahr 2018 sind 3 Kauffälle für Gartenland in einer Spanne von 4,20 bis 7,00 EUR/m² registriert.

Dörfliche Lagen

Im Jahr 2019 wurde 1 Kauffall für Gartenland zu 3,90 EUR/m² registriert.

Zum Vergleich: Im Jahr 2018 wurde 1 Kauffall für Gartenland zu 6,60 EUR/m² registriert.

7.2 Preisentwicklung bei Gartenland

Der Gutachterausschuss hat eine Auswertung von Gartenlandverkäufen der Jahre 2009 bis 2019 mit insgesamt 68 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. 70

Kaufpreisanalyse über Gartenlandverkäufe 2009 – 2019 unterteilt nach Bodenrichtwertspannen				
Bodenrichtwert (Spanne) / Mittel in EUR/m ²	Anzahl Kauffälle	Mittelwert KP (Spanne) in EUR/m ²	Mittelwert KP/BRW (Spanne) in %	Mittelwert Fläche (Spanne) in m ²
(≤ 25) / 22	12	5,87 (2,95 – 10,00)	27 (12 – 50)	713 (191 – 1.850)
(26 -50) / 42	30	6,41 (1,26 – 13,00)	16 (3 – 37)	947 (83 – 4.434)
(51-75) / 61	25	6,54 (1,42 – 13,61)	11 (2 – 21)	1.089 (68 – 3.200)
(> 75) / 180	1*	---	---	---

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

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

8. Bebaute Grundstücke

8.1 Allgemeines

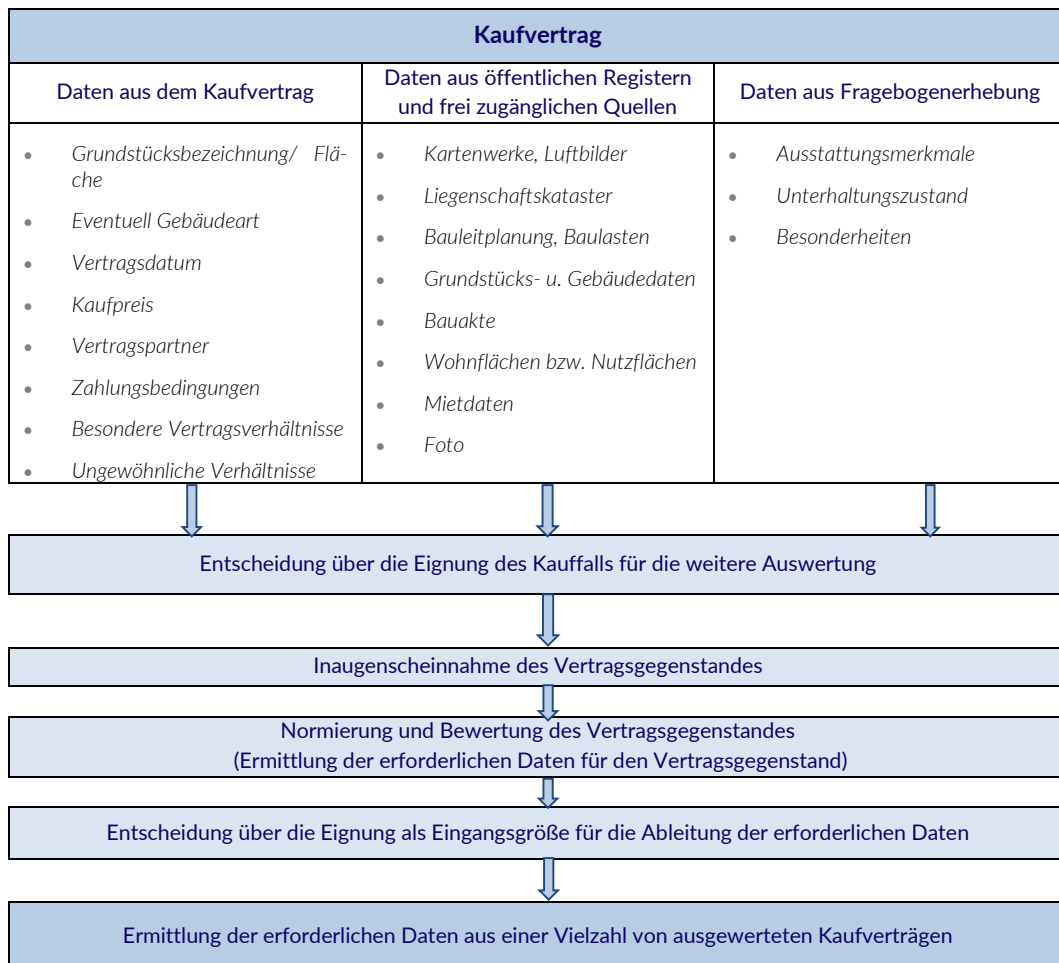
8.1.1 Vom Kaufvertrag zur Ermittlung der sonstigen erforderlichen Daten aus der Kaufpreissammlung

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

- ▶ *Indexreihen (§ 11 ImmoWertV)*
- ▶ *Umrechnungskoeffizienten (§ 12 ImmoWertV)*
- ▶ *Vergleichsfaktoren (§ 13 ImmoWertV)*
- ▶ *Marktanpassungsfaktoren (§ 14 ImmoWertV) z.B. Sachwertfaktoren*
- ▶ *Liegenschaftszinssätze (§ 14 ImmoWertV)*
- ▶ *Vergleichspreise (§ 15 ImmoWertV).*

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

Abb. 71



8.1.2 Umsatzentwicklung nach Gebäudearten

Die Anzahl der Verkäufe von bebauten Grundstücken ist im Jahr 2019 mit 279 Kauffällen gegenüber 274 Kauffällen aus 2018 um 1,8 % gestiegen. Dabei sind der Geldumsatz um 0,4 % (von 96,3 Mill. auf 95,9 Mill. EUR) und der Flächenumsatz um 23,0 % gesunken. Mit einem Anteil von 66,0 % am Geldumsatz 2019 ist jedoch der Grundstücksteilmarkt „Bebaute Grundstücke“ immer noch der wertrelevant größte Teilmarkt.

Abb. 72

Entwicklung der Vertragszahlen zu den verschiedenen Gebäudearten							
Gebäudearten	Vertragszahlen					Änderung Kauffallanzahl 2019 zu 2018	
	2015	2016	2017	2018	2019	absolut	%
Einfamilienhäuser (EFH)	90	83	81	57	83	+ 26	+ 46
Zweifamilienhäuser (ZFH)	6	2	6	1	4	+ 3	+ 300
Doppelhaushälften (DHH)	25	30	23	26	25	- 1	- 4
Reihenhäuser (RH)	20	37	27	31	32	+ 1	+ 3
Mehrfamilienhäuser (MFH)	50	48	59	52	38	- 14	- 27
Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	19	13	15	14	13	- 1	- 7
Wohn- und Geschäftshäuser (WGH)	20	13	22	12	12	± 0	0
Wochenendhäuser (WEH)	47	53	44	49	46	- 3	- 6
Sonstige Gebäude (z.B. Lager- u. Produktionsgebäude, soziale Einrichtungen)	26	27	25	32	26	- 6	- 19

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

8.2 Ein- und Zweifamilienhäuser

8.2.1 Preisniveau

Der Gutachterausschuss registrierte im Berichtsjahr 87 Kauffälle von Grundstücken mit Ein- und Zweifamilienhäusern, davon kamen 15 Kauffälle unter ungewöhnlichen Verhältnissen zu Stande.

Die nachfolgende Auflistung gibt Umsatzzahlen und Durchschnittswerte für die jeweilige Kategorie wieder. Diese Daten sind **nicht** nach Baujahr, Bauzustand und Lage differenziert.

Die Spannenangaben zu den Kaufpreisen und Grundstücksflächen beziehen sich auf alle registrierten Kauffälle.

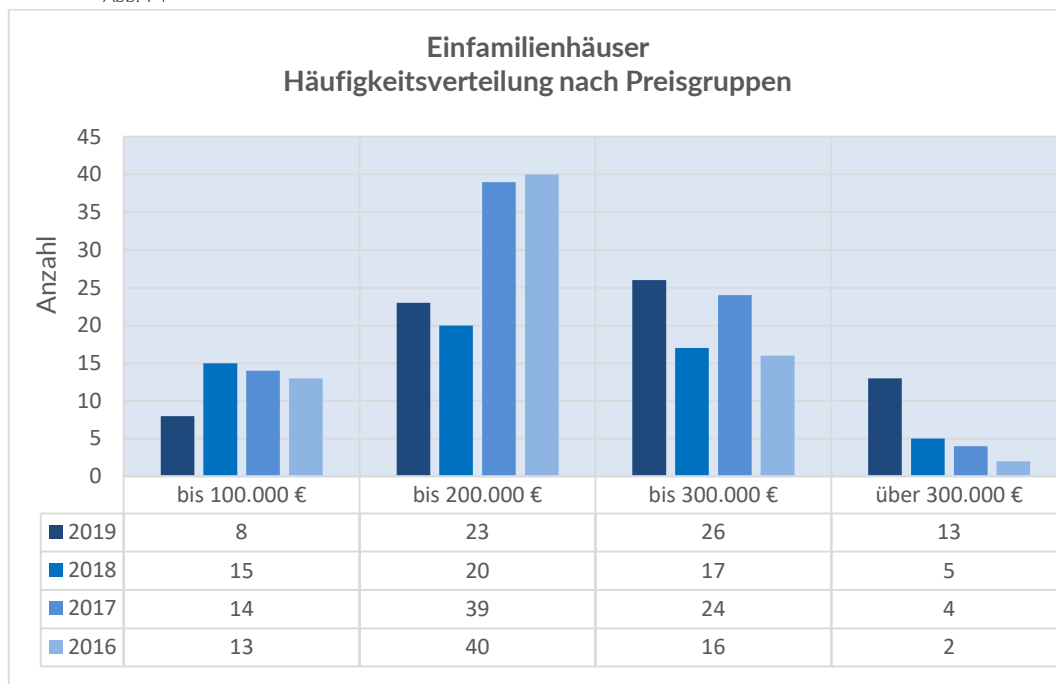
Abb. 73

	Einfamilienhäuser 2019 (2018)	Zweifamilienhäuser 2019 (2018)
Anzahl der Kauffälle	83 (57)	4 (1)
Wertumsatz in Mill. EUR	16,8 (10,4)	1,4 (0,3)
Kaufpreisspanne in EUR	15.000 – 710.000 (20.000 – 520.730)	267.000 – 420.000 (---)
Mittelwert Kaufpreis in EUR	214.453* (215.650*)	366.667* (---)
Flächenumsatz in ha	12,8 (6,6)	0,3 (1,1)
Grundstücksfläche Spanne in m ²	213 – 10.406 (390 – 4.003)	158 – 1.102 (---)
Mittelwert Grund- stücksfläche in m ²	783* (858*)	645 (---)
Mittelwert Wohnfläche in m ²	142* (129*)	235* (---)

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

Abbildung 74 stellt die Kauffälle für Einfamilienhäuser (gewöhnlicher Geschäftsverkehr) gestaffelt nach Preisgruppen dar.

Abb. 74



In der Abbildung 75 werden für 2018/ 2019 die Umsatzzahlen und die Wohnflächenpreise (Minimum, Maximum) der Kauffälle für Einfamilienhausgrundstücke gebietsweise aufgeführt. Die Wohnflächenpreise umfassen den Gebäude- als auch den Bodenwertanteil, ungewöhnliche Kauffälle wurden ausgeschlossen. Die Daten sind nicht nach Baujahr, Bauzustand und speziellen Lagen differenziert.

Abb. 75

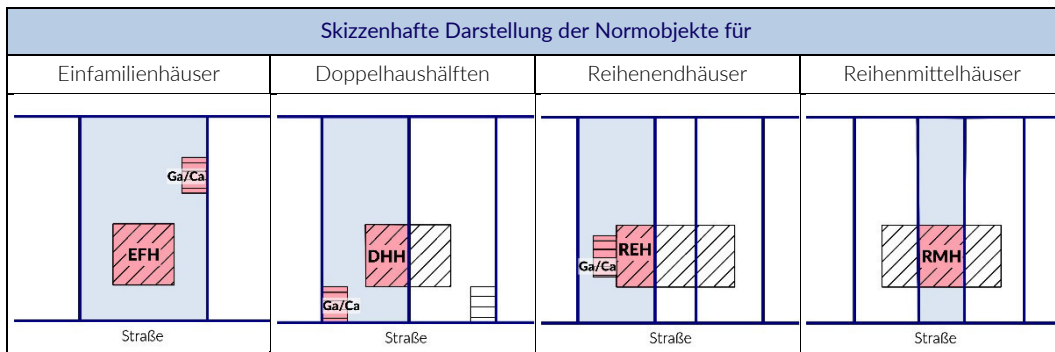
Gebiets-Nr.	Gebietsname	2018 Wohnflächenpreise in €/m ² Wfl			2019 Wohnflächenpreise in €/m ² Wfl		
		Anzahl	Mini- mum	Maxi- mum	Anzahl	Mini- mum	Maxi- mum
1	Altstadt	4	357	2.667	9	325	2.526
2	Neustadt	9	693	2.462	11	614	2.567
3	Dom	2	960	3.000	3	263	2.239
4	Nord	5	1.422	2.107	1	1.265	1.265
5	Hohenstücken	3	981	3.429	3	938	1.781
6	Görden	5	1.099	2.169	18	513	2.737
7	Plaue	6	822	2.773	3	985	1.700
8	Kirchmöser	1	1.976	1.976	5	321	1.662
9	Mahlenzien	0	---	---	1	1.400	1.400
10	Göttin	3	858	1.818	3	1.174	1.695
11	Schmerzke	2	591	1.250	7	649	2.417
12	Wust	1	1.150	1.150	0	---	---
13	Gollwitz	0	---	---	2	486	1.030
14	Klein Kreuz/ Saaringen	3	1.114	3.028	4	93	3.314

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

8.2.2 Sachwertfaktoren für Einfamilienhäuser

Die Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren) sind nach der Brandenburgischen Sachwertrichtlinie (RL SW-BB; https://www.gutachterausschuesse-bb.de/xmain/pdf/2014-04-01_RL-SW-BB.pdf) in Verbindung mit der Sachwertrichtlinie Bund (SW-RL) ermittelt. Diese Faktoren werden für typische Einfamilienhausgrundstücke in der Stadt Brandenburg an der Havel ermittelt. Dabei werden diese typischen Grundstücke als Normobjekte bezeichnet und in den folgenden Modellansätzen (Modellansatz für freistehende Einfamilienhäuser; Modellansatz für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser; Modellansatz für Reihenmittelhäuser) beschrieben. In die Auswertung gehen auch Kauffälle mit denkmalgeschützten Hauptwohngebäude ein.

Abb.76



Um bei Anwendung der Sachwertfaktoren die Modellkonformität sicherzustellen, sind der verwendete Modellansatz und die zu Grunde gelegten Daten zu beachten. Dabei darf der

Sachwertfaktor nur auf solche Wertanteile des Wertermittlungsobjekts angewandt werden, die auch der Ermittlung des Sachwertfaktors zu Grunde lagen. Die nicht von den angewandten Sachwertfaktoren erfassten Wertanteile sind als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) nach der Marktanpassung zu berücksichtigen, soweit dies marktüblich ist. Analog gelten diese Aussagen auch auf die nachfolgend ermittelten Vergleichsfaktoren.

Modellansatz und Sachwertfaktoren für freistehende Einfamilienhäuser

Abb. 77

Sachwertfaktoren für freistehende Einfamilienhäuser (gebrauchte Immobilien)	
Gebäudeart	Freistehende Einfamilienhäuser
Berechnungsmodell	$\text{Sachwertfaktor} = \frac{\text{Kaufpreis} \pm \text{boG}}{\text{vorläufiger Sachwert}}$
Modellansätze und -parameter	
Normalherstellungskosten	Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) – Anlage 1 der SW-RL
Gebäudebaujahresklassen	keine
Gebäudestandard	Eingruppierung des Gebäudestandards entspr. Anlage 2 SW-RL (Verwendung von ganzzahligen Werten)
Baunebenkosten	keine (in den NHK 2010 enthalten)
Regionale Korrekturfaktoren	keine
Bezugsmaßstab	Brutto-Grundfläche nach SW-RL
Baupreisindex	Indexreihen für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamts 2010 – Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden
Gesamtnutzungsdauer (GND)	nach Anlage 3 SW-RL
Restnutzungsdauer (RND)	RND = GND – Gebäudealter: ggf. modifizierte RND bei Modernisierungen (geschätzter Modernisierungsgrad) nach Anlage 4 SW-RL
Alterswertminderung	linear
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	bei Grundstücken mit boG wurde der Kaufpreis um den Werteffluss der boG bereinigt (normierter Kaufpreis)
Wertansatz für bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen	für typische Außenanlagen - pauschaler Ansatz in Höhe von 4 % des Hauptgebäudesachwertes
Wertansatz für Nebengebäude	Garage oder Carport (Garage – pauschalisierter Ansatz nach Nr. 3.4 Abs. 4 RL SW-BB oder Berechnung nach NHK 2010; Carport – Zeitwert)
Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile	für folgende Bauteile erfolgt kein gesonderter Wertansatz: a) Dachgauben, wenn die Summe der Dachgaubenlängen nicht mehr als ca. 5 m beträgt b) Balkone/ Dachterrassen bis 5 m ² Grundfläche c) Vordächer im üblichen Umfang d) übliche Außentreppen, die aufgrund der Gebäudekonstruktion die Zugänglichkeit gewährleisten Zu-/ Abschläge zu den NHK 2010 für die Nutzbarkeit von Dachgeschossen und Spitzböden sowie für fehlende bzw. vorhandene Drepel nach Nr. 3.4 Abs. 3 RL SW-BB
marktübliche, objektbezogene Grundstücksfläche	360 m ² bis 1.500 m ²

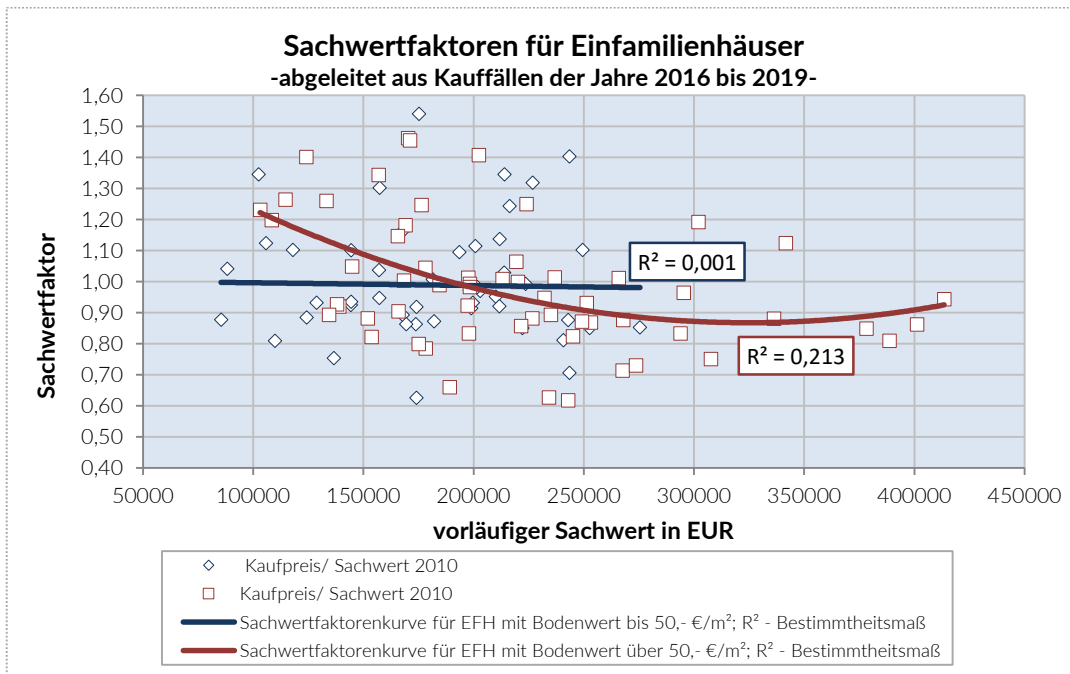
Abb. 78

Beschreibung der Stichprobe	
Anzahl der Kauffälle	122
Zeitraum der Stichprobe	2016 bis 2019
Bereich	Stadtgebiet Brandenburg an der Havel
Bodenrichtwertbereich	10 EUR/m ² bis 120 EUR/m ²
Grundstücksgröße	363 m ² - 1.300 m ²

Für Einfamilienhäuser lag aus den Jahren 2016 bis 2019 eine ausreichende Anzahl von 122 ausgewerteten Kauffällen vor, so dass Marktanpassungsfaktoren in Abhängigkeit vom Bodenwertniveau (Bodenwert bis 50,- EUR/m² und Bodenwert über 50,- EUR/m²) dargestellt werden konnten.

Die Sachwertfaktoren sind in grafischer Form als Sachwertfaktorenkurve in der Abbildung 79 dargestellt.

Abb. 79



Den Nutzern dieser Sachwertfaktorenkurve wird eine Aussage zur statistischen Sicherheit in Form des Bestimmtheitsmaßes R^2 übermittelt. Je näher dieses Maß an der Zahl 1 liegt, umso höher ist die statistische Sicherheit bzw. Aussagekraft der Kurve. Ab einem Bestimmtheitsmaß von 0,3 beginnt, laut mathematischer Statistik, sich eine Abhängigkeit zu entwickeln. Nachfolgend einige Eckdaten zu den im obigen Diagramm abgebildeten Sachwertfaktorenkurven.

Abb. 80

Sachwertfaktoren für Einfamilienhäuser		
Vorläufiger Sachwert in EUR	Sachwertfaktor mit einem Bodenwert bis 50,- EUR/m ²	Sachwertfaktor mit einem Bodenwert über 50,- EUR/m ²
100.000	1,00	1,23
150.000	1,00	1,10
200.000	0,99	0,99
250.000	0,98	0,92
300.000	---	0,88

8.2.3 Vergleichsfaktoren für Einfamilienhäuser

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

Bei individuell genutzten Grundstücken ist die durchschnittliche Preisangabe pro m² Wohnfläche ein derartiger Vergleichsfaktor. Hier wird das Verhältnis aus den jeweiligen Kaufpreisen (KP) und den dazugehörigen Wohnflächen ermittelt. **Die ausgewiesenen mittleren Wohnflächenpreise umfassen den Gebäude- als auch den Bodenwertanteil.** Diese Faktoren werden aus Kauffällen von typischen Einfamilienhausgrundstücken in der Stadt Brandenburg an der Havel ermittelt. Zu beachten sind hier die Ausführungen zu Punkt 8.2.2.

In die nachfolgende Tabelle sind 114 ausgewertete Kaufverträge von Einfamilienhausgrundstücken **der Jahre 2016 bis 2019** eingegangen. Dabei wurden Grundstücksverkäufe bis zu einer Grundstücksgröße von 1.500 m² berücksichtigt.

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

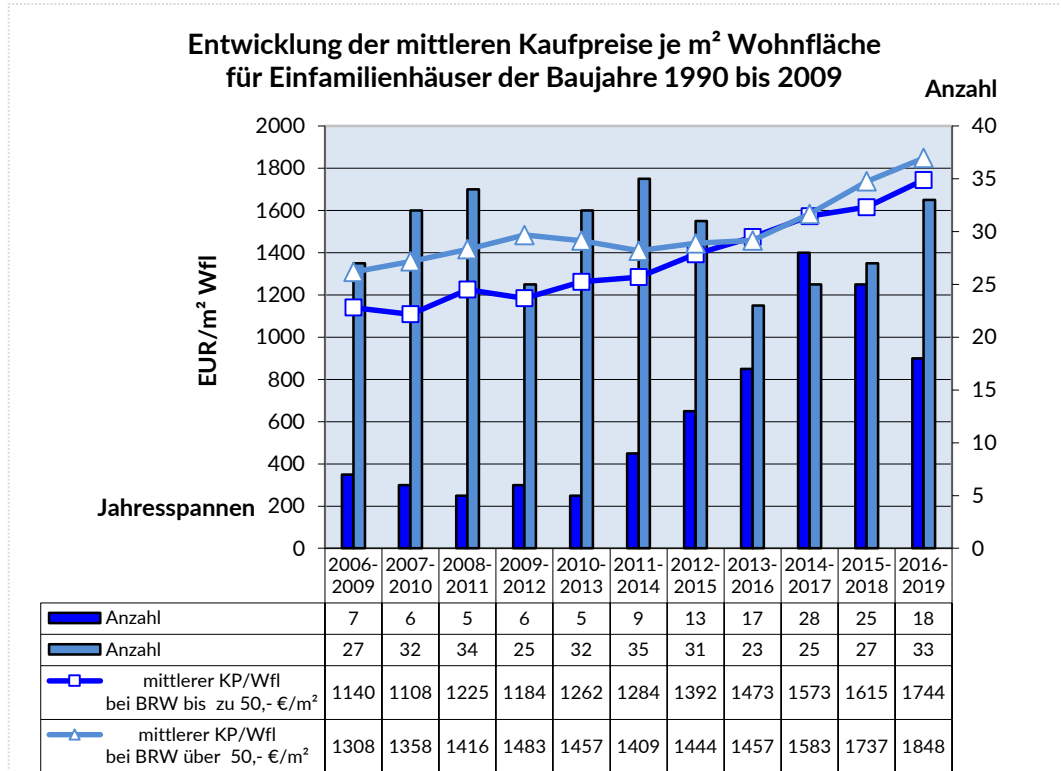
Abb. 81

Baujahr	Modernisierung	BRW	Anzahl der Kauf-fälle	mittlere Grund-stücksfläche in m ² (Spannenangabe)	mittlere Wohnfläche in m ² (Spannenan-gabe)	mittlerer Wohn-flächenpreis in EUR/m ² Wfl. (Spannenangabe)
vor 1950	keine	bis 50 €/m ²	0	---	---	---
		über 50 €/m ²	2*	---	---	---
	nach 1990 tlw. oder komplett modernisiert	bis 50 €/m ²	10	761 (433 - 1.151)	130 (83 - 156)	1.248 (703 - 1.566)
		über 50 €/m ²	15	885 (120 - 1.268)	135 (95 - 162)	1.433 (938 - 1.972)
1950 bis 1989	keine	bis 50 €/m ²	2*	---	---	---
		über 50 €/m ²	6	1.016 (806 - 1.274)	128 (89 - 175)	1.269 (1.025 - 1.899)
	nach 1990 tlw. oder komplett modernisiert	bis 50 €/m ²	11	882 (433 - 1.304)	113 (70 - 242)	1.496 (711 - 2.667)
		über 50 €/m ²	17	655 (116 - 979)	129 (101 - 163)	1.504 (960 - 2.465)
1990 bis 2009	keine	bis 50 €/m ²	18	684 (343 - 1.200)	117 (89 - 158)	1.744 (1.146 - 2.455)
		über 50 €/m ²	33	686 (337 - 1.250)	144 (97 - 225)	1.848 (1.142 - 3.396)
2010 bis 2019	keine	bis 50 €/m ²	2*	---	---	---
		über 50 €/m ²	4	595 (522 - 716)	120 (104 - 134)	2.517 (1.985 - 3.429)

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

Basierend auf der Abbildung 81 wird an Hand der Baujahresklasse 1990 bis 2009 die Entwicklung des mittleren Kaufpreises/Wohnfläche in Jahresspannen in der Abbildung 82 aufgezeigt.

Abb. 82



8.3 Reihenhäuser, Doppelhaushälften

8.3.1 Preisniveau

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses registrierte im Berichtsjahr 2019 57 Kauffälle von bebauten Grundstücken mit Doppelhaushälften (Dhh) und Reihenhäusern (Reihenend- und mittelhäuser-Rh). Die nachfolgende Tabelle gibt Umsatzzahlen und Durchschnittswerte für die jeweilige Kategorie wieder. Diese Daten sind **nicht** nach Baujahr, Bauzustand und Lage differenziert.

Abb. 83

	Doppelhaus- hälften 2019 (2018)	Reihen- häuser 2019 (2018)
Anzahl der Kauffälle	25 (26)	32 (31)
Wertumsatz in Mill. EUR	3,6 (3,6)	4,9 (3,1)
Kaufpreisspanne in EUR	12.000 – 280.000 (20.000 – 285.000)	4.000 – 540.000 (31.000 – 420.000)
mittlerer Kaufpreis in EUR	161.700* (151.100*)	162.900* (132.900*)
Flächenumsatz in ha	1,8 (1,9)	4,7 (0,8)
Grundstücksfläche Spanne in m ²	220 – 3.284 (226 – 1.466)	67 – 39.996 (83 – 615)
mittlere Grund- stücksfläche in m ²	587* (727)	234* (262*)
mittlere Wohnfläche in m ²	120* (114*)	125* (106*)

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

8.3.2 Sachwertfaktoren für Doppelhaushälften und Reihenhäuser

Siehe hierzu - Ausführungen zum Punkt 8.2.2.

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

8.3.2.1 Modellansatz für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser

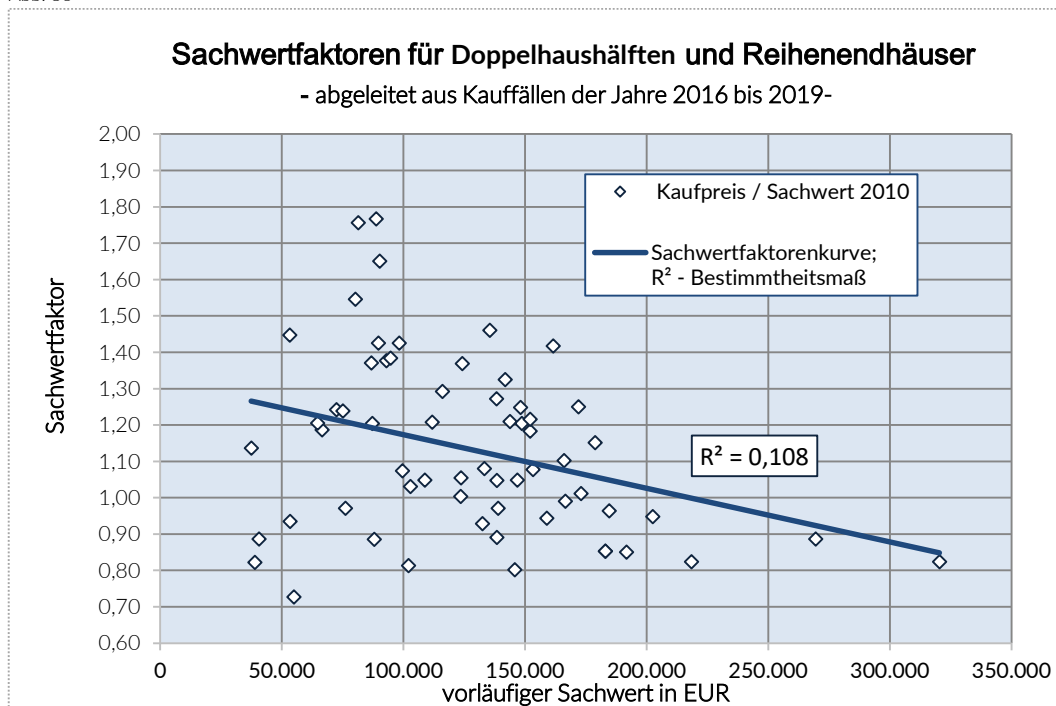
Abb. 84

Sachwertfaktoren für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser (gebrauchte Immobilien)	
Gebäudeart	Doppelhaushälften und Reihenendhäuser
Berechnungsmodell	Kaufpreis ± boG Sachwertfaktor = ----- vorläufiger Sachwert
Modellansätze und -parameter	
Normalherstellungskosten	Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) – Anlage 1 der SW-RL
Gebäudebaujahresklassen	keine
Gebäudestandard	Eingruppierung des Gebäudestandards entspr. Anlage 2 SW-RL (Verwendung von ganzzahligen Werten)
Baunebenkosten	keine (in den NHK 2010 enthalten)
Regionale Korrekturfaktoren	keine
Bezugsmaßstab	Brutto-Grundfläche nach SW-RL
Baupreisindex	Indexreihen für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamts 2010 – Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden
Gesamtnutzungsdauer (GND)	nach Anlage 3 SW-RL
Restnutzungsdauer (RND)	RND = GND – Gebäudealter: ggf. modifizierte RND bei Modernisierungen (geschätzter Modernisierungsgrad) nach Anlage 4 SW-RL
Alterswertminderung	linear
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	bei Grundstücken mit boG wurde der Kaufpreis um den Werteeinfluss der boG bereinigt (normierter Kaufpreis)
Wertansatz für bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen	Pauschaler Ansatz in Höhe von 4 % des Gebäudesachwerts für typische Außenanlagen
Wertansatz für Nebengebäude	Garage oder Carport (Garage – pauschalisierter Ansatz nach Nr. 3.4 Abs. 4 RL SW-BB oder Berechnung nach NHK 2010; Carport – Zeitwert)
Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile	für folgende Bauteile erfolgt kein gesonderter Wertansatz: a) Dachgauben, wenn die Summe der Dachgaubenlängen nicht mehr als ca. 5 m beträgt b) Balkone/ Dachterrassen bis 5 m ² Grundfläche c) Vordächer im üblichen Umfang d) Übliche Außentreppe, die aufgrund der Gebäudekonstruktion die Zugänglichkeit gewährleisten Zu-/ Abschläge zu den NHK 2010 für die Nutzbarkeit von Dachgeschossen und Spitzböden sowie für fehlende bzw. vorhandene Drempel nach Nr. 3.4 Abs. 3 RL SW-BB
marktübliche, objektbezogene Grundstücksfläche	100 m ² bis 1.500 m ²

Abb.85

Beschreibung der Stichprobe	
Anzahl der Kauffälle	73
Zeitraum der Stichprobe	2016 bis 2019
Bereich	Stadtgebiet Brandenburg an der Havel
Bodenrichtwertbereich	25 EUR/m ² bis 210 EUR/m ²
Grundstücksgröße	116 m ² - 1.454 m ²

Abb. 86



Den Nutzern dieser Sachwertfaktorenkurve wird eine Aussage zur statistischen Sicherheit in Form des Bestimmtheitsmaßes R^2 übermittelt. Je näher dieses Maß an der Zahl 1 liegt, umso höher ist die statistische Sicherheit bzw. Aussagekraft der Kurve. Ab einem Bestimmtheitsmaß von 0,3 beginnt, laut mathematischer Statistik, sich eine Abhängigkeit zu entwickeln.

Nachfolgend einige Eckdaten zu der in Abbildung 86 abgebildeten Sachwertfaktorenkurve.

Abb. 87

Sachwertfaktoren für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser	
Vorläufiger Sachwert in €	Sachwertfaktor
50.000	1,25
100.000	1,18
150.000	1,10
200.000	1,03

8.3.2.2 Modellansatz für Reihenmittelhäuser

Abb. 88

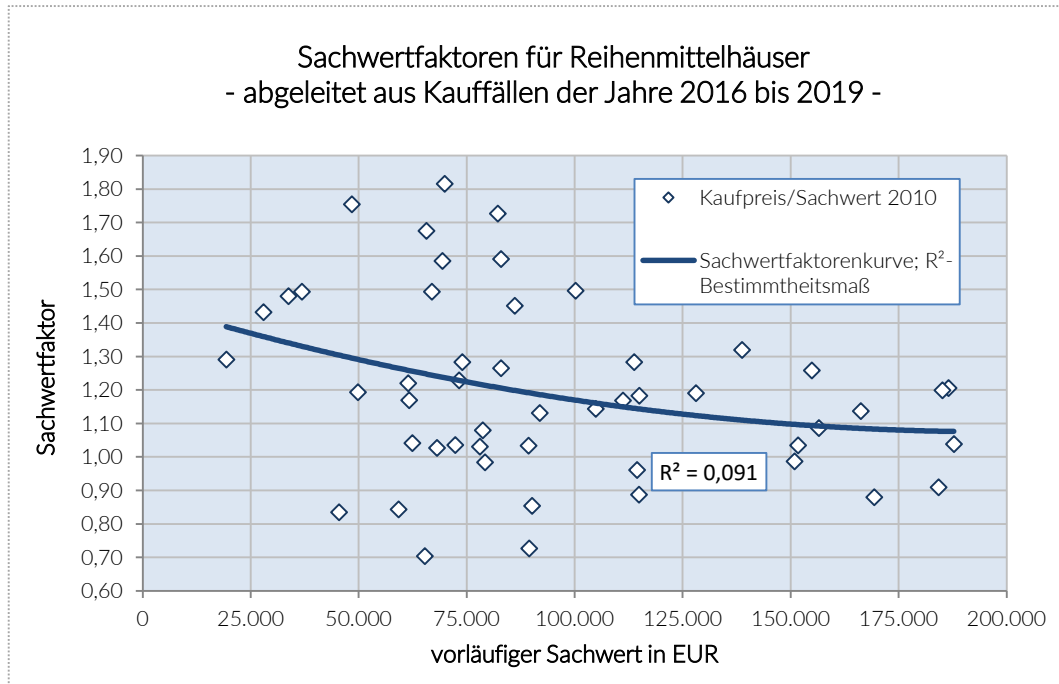
Sachwertfaktoren für Reihenmittelhäuser (gebrauchte Immobilien)	
Gebäudeart	Reihenmittelhäuser
Berechnungsmodell	Kaufpreis ± boG Sachwertfaktor = ----- vorläufiger Sachwert
Modellansätze und -parameter	
Normalherstellungskosten	Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) – Anlage 1 der SW-RL
Gebäudebaujahresklassen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

Abb. 89

Beschreibung der Stichprobe	
Anzahl der Kauffälle	50
Zeitraum der Stichprobe	2016 bis 2019
Bereich	Stadtgebiet Brandenburg an der Havel
Bodenrichtwertbereich	25,- EUR/m ² bis 220 EUR/m ²
Grundstücksgröße	67 m ² bis 531 m ²

Wegen der geringen Anzahl von auswertbaren Kauffällen für Reihenmittelhäuser wird die Auswertung aus den Kauffällen der Jahre 2016 bis 2019 ohne Unterscheidung nach dem Bodenwertniveau durchgeführt.

Abb. 90



Den Nutzern dieser Sachwertfaktorenkurve wird eine Aussage zur statistischen Sicherheit in Form des Bestimmtheitsmaßes R^2 übermittelt. Je näher dieses Maß an der Zahl 1 liegt, umso höher ist die statistische Sicherheit bzw. Aussagekraft der Kurve. Ab einem Bestimmtheitsmaß von 0,3 beginnt, laut mathematischer Statistik, sich eine Abhängigkeit zu entwickeln.

Nachfolgend einige Eckdaten zu der im obigen Diagramm abgebildeten Sachwertfaktorenkurve.

Abb. 91

Sachwertfaktoren für Reihenmittelhäuser	
Vorläufiger Sachwert in €	Sachwertfaktor
50.000	1,29
75.000	1,23
100.000	1,17
125.000	1,12
150.000	1,10
175.000	1,08

8.3.3 Vergleichsfaktoren für Doppelhaushälften und Reihenhäuser

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

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

8.3.3.1 Vergleichsfaktoren für Doppelhaushälften und Reihendhäuser

In die nachfolgende Tabelle sind 59 ausgewertete Kaufverträge von bebauten Grundstücken mit Doppelhaushälften oder Reihendhäusern **der Jahre 2016 bis 2019** eingegangen. Bei dem Aufbau der Tabelle wurde nach Baujahresgruppen, dem Modernisierungsstand der Hauptwohngebäude und nach Bodenrichtwertniveau unterschieden.

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

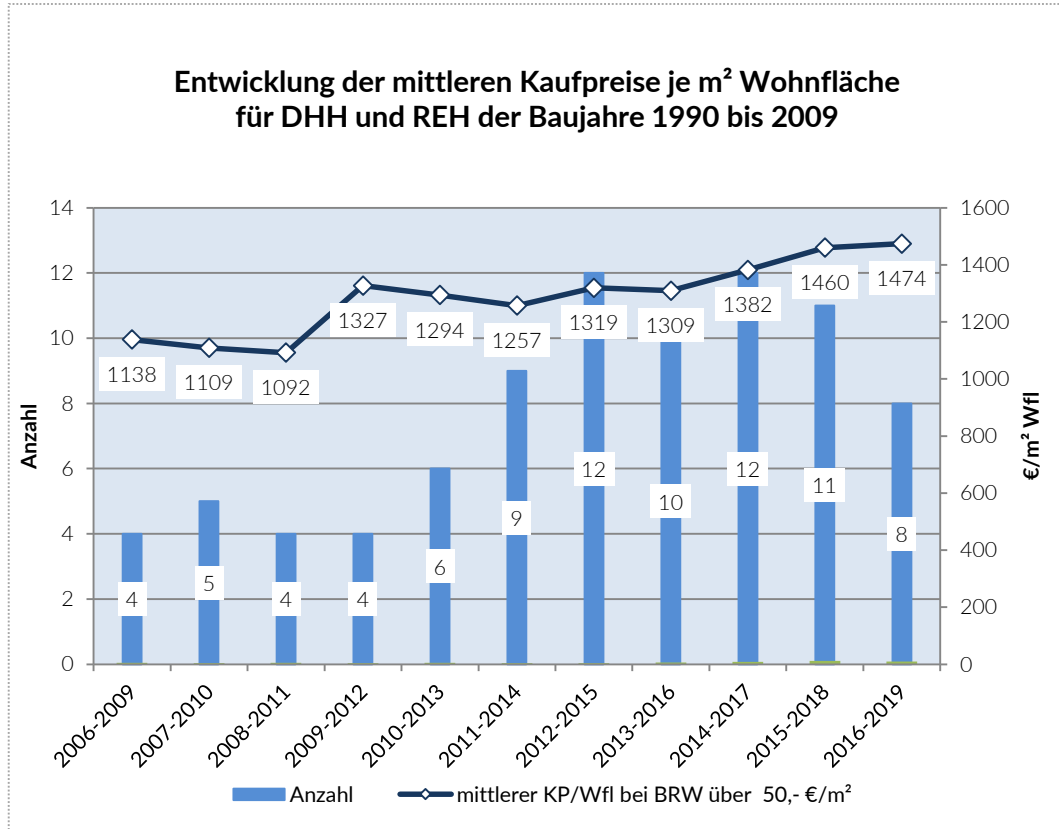
Abb. 92

Baujahr	Modernisierung	Bodenrichtwert	Anzahl der Kauf-fälle	mittlere Grund-stücksfläche in m ² (Spannenan-gabe)	mittlere Wohn-fläche in m ² (Spannenan-gabe)	mittlerer Wohn-flächenpreis in EUR/m ² Wfl. (Spannenan-gabe)
vor 1950	keine	bis 50 €/m ²	4	551 (151 - 1.403)	91 (75 - 114)	655 (533 - 820)
		über 50 €/m ²	3*	---	---	---
	nach 1990 tlw. o-der komplett mo-dernisiert	bis 50 €/m ²	19	501 (226 - 1.049)	108 (70 - 200)	1.196 (511 - 2.181)
		über 50 €/m ²	23	673 (349 - 1.454)	122 (81 - 230)	1.429 (815 - 2.173)
1950 bis 1989	keine	bis 50 €/m ²	0	---	---	---
		über 50 €/m ²	0	---	---	---
	nach 1990 tlw. o-der komplett mo-dernisiert	bis 50 €/m ²	2*	---	---	---
		über 50 €/m ²	3*	---	---	---
1990 bis 2009	keine	bis 50 €/m ²	0	---	---	---
		über 50 €/m ²	8	355 (167 - 559)	131 (115 - 147)	1.474 (1.190 - 1.877)
2010 bis 2019	keine	bis 50 €/m ²	0	---	---	---
		über 50 €/m ²	5	347 (116 - 641)	146 (116 - 180)	2.313 (1.985 - 3.140)

*Bei drei oder weniger Kauffällen erfolgt keine Angabe zu den Flächen – bzw. Preisangaben

Basierend auf der Abbildung 92 wird an Hand der Baujahresklasse 1990 bis 2009 die Entwicklung des mittleren Kaufpreises/Wohnfläche seit der Jahresspanne 2006-2009 aufgezeigt.

Abb. 93



8.3.3.2 Vergleichsfaktoren für Reihenmittelhäuser

In die nachfolgende Tabelle sind 47 ausgewertete Kaufverträge von bebauten Grundstücken mit Reihenmittelhäusern **der Jahre 2016 bis 2019** eingegangen.

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

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

Abb. 94

Baujahr	Modernisierung	BRW	Anzahl der Kauffälle	mittlere Grundstücksfläche in m ² (Spannenangabe)	mittlere Wohnfläche in m ² (Spannenangabe)	mittlerer Wohnflächenpreis in EUR/m ² Wfl. (Spannenangabe)
vor 1950	keine	bis 50 €/m ²	8	267 (68 - 751)	84 (65 - 120)	683 (417 - 1.167)
		über 50 €/m ²	2*	---	---	---
	nach 1990 tlw. oder komplett modernisiert	bis 50 €/m ²	12	345 (67 - 1.346)	93 (34 - 128)	953 (602 - 1.421)
		über 50 €/m ²	9	227 (113 - 940)	139 (80 - 198)	1.354 (697 - 2.713)
1950 bis 1989	keine	bis 50 €/m ²	1*	---	---	---
		über 50 €/m ²	1*	---	---	---
	nach 1990 tlw. oder komplett modernisiert	bis 50 €/m ²	0	---	---	---
		über 50 €/m ²	9	225 (171 - 531)	92 (78 - 108)	1.205 (575 - 2.103)
1990 bis 2009	keine	bis 50 €/m ²	1*	---	---	---
		über 50 €/m ²	9	270 (236 - 377)	115 (84 - 137)	1.415 (1.220 - 1.820)
2010 bis 2019	keine	bis 50 €/m ²	0	---	---	---
		über 50 €/m ²	1*	---	---	---

- Bei drei oder weniger Kauffällen erfolgt keine Angabe zu den Flächen – bzw. Preisangaben

8.4 Mehrfamilienhäuser

Unter der Grundstücksart **Mehrfamilienhäuser** werden die Kauffälle von Mietwohnhäusern registriert, die mindestens drei Wohneinheiten besitzen und deren gewerblicher Mietanteil bei bis zu 20 % liegt.

Im Berichtsjahr 2019 lagen dem Gutachterausschuss 38 Kauffälle über Mehrfamilienhausgrundstücke vor, im Jahr 2018 waren es 42. Von den 38 Kauffällen in 2019 wurden 3 Kauf-fälle über wohnblockartige Mehrfamilienhäuser (mehrere Hauseingänge) registriert; alle 38 Kauffälle sind der städtischen Lage zuzuordnen.

8.4.1 Preisniveau, Preisentwicklung

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

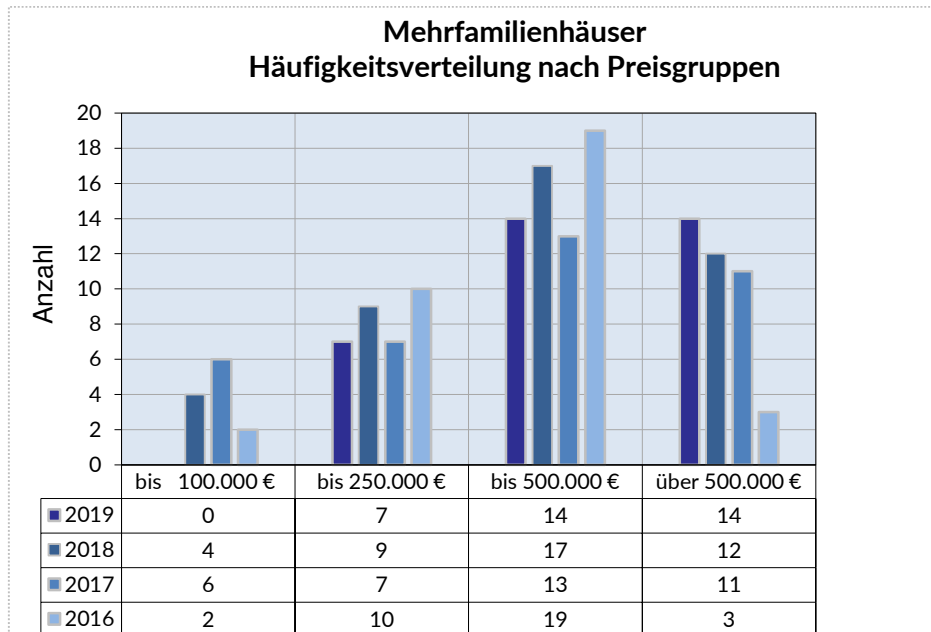
Abb. 95

Mehrfamilienhäuser	2016	2017	2018	2019
Kauffälle	41	38	42	35
Geldumsatz in Mill. EUR	12,8	15,9	15,4	18,6
Flächenumsatz in ha	2,1	2,6	2,8	2,1
mittlerer Gesamtkaufpreis in EUR	295.900	381.200*	393.000*	453.900*
mittlere Grundstücksfläche in m ²	442	553*	415*	460*
mittlere Wohn-/Nutzfläche in m ²	465	489*	432*	407*

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

Eine Preisentwicklung ist den Abbildung 101 und 102 unter Abschnitt 8.4.3 zu entnehmen.

Abb. 96



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. 97

Wohnblockartige Mehrfamilienhäuser	2017	2018	2019
Kauffälle	21 ^{***}	10 ^{**}	3 [*]
Geldumsatz in Mill. EUR	58,8	21,4	11,5
Flächenumsatz in ha	16,5	7,9	0,7
mittl. Gesamtkaufpreis in Mill. EUR	2,5	2,7	3,8
mittl. Grundstücksfläche in m ²	6.700	7.950	2.215
mittl. Wohnfläche in m ²	5.480	2.605	2.350

* 3 Kauffälle wurden als Großinvestition registriert;

** von 10 Kauffällen wurden 5 als Großinvestition registriert;

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

8.4.2 Liegenschaftszinssätze

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

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

Da in den Zuständigkeitsbereichen der örtlichen Gutachterausschüsse häufig keine ausreichende Anzahl von geeigneten Kauffällen für die Ableitung von Liegenschaftszinssätzen zur Verfügung stehen, werden überregionale Ermittlungen von lagetypischen Liegenschaftszinssätzen durch den Oberen Gutachterausschusses im Land Brandenburg durchgeführt. Diese Auswertungen basieren auf einem Zeitraum von drei Jahren. Aktuell liegen Auswertungen über den Zeitraum **2017 bis 2019** vor; veröffentlicht im Grundstücksmarktbericht 2019 des Oberen Gutachterausschusses im Land Brandenburg. Die nachfolgenden Modellansätze und -parameter bilden die Grundlage für die Auswertungen.

Die Auswertungen des gesamten Datenmaterials für den Zeitraum 2017 bis 2019 erfolgte nach den Festlegungen der RL EW-BB und wurde nach verschiedenen Teilräumen und für die Objektarten Mehrfamilienhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser, Geschäfts- und Verwaltungsgebäude, Einfamilienhäuser und Wohnungseigentum durchgeführt.

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

Abb. 98



© Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg

Aufgrund der teilweise geringen Anzahl von Kauffalldaten konnten nicht für alle Teilräume durchschnittliche Liegenschaftszinssätze für alle Objektarten ermittelt werden.

Die nachfolgenden Liegenschaftszinssätze wurden mittels Regressionsanalyse mit dem Programmsystem „Automatisiert geführte Kaufpreissammlung“ des Landes Niedersachsen berechnet. Die Ermittlung bezieht sich auf den Zeitraum 2017 bis 2019.

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

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

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

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

Abb. 99

Modellansätze und -parameter für die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen	
Kauffälle (Ertragsobjekte)	<ul style="list-style-type: none"> - nur nachhaltig vermietete Objekte - kein Einfluss durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse - Außenbesichtigung der Objekte durchgeführt; Informationen zum Gebäude aus Fragebögen und ergänzenden Unterlagen - bei Grundstücken mit boG wurde der Kaufpreis um den Werteeinfluss der boG bereinigt
Grundstücksarten	<ul style="list-style-type: none"> - Mehrfamilienhäuser (gewerblicher Mietanteil \leq 20 %) - Wohn- und Geschäftshäuser (gewerblicher Mietanteil $>$ 20 bis $<$ 80 %) - reine Geschäftshäuser (gewerblicher Mietanteil \geq 80 %) - vermietete Eigentumswohnungen in MFH und WGH - Einfamilienhäuser (gewerblicher Mietanteil = 0 %)
Rohertrag	tatsächliche und auf Marktüblichkeit geprüfte Nettokaltmieten bzw. Erträge; sind die tatsächlichen Mieten nicht bekannt oder nicht marktüblich oder ist ein Teil des Objekts zum Kaufzeitpunkt vorübergehend nicht vermietet, werden die marktüblich erzielbaren Mieten angesetzt (z. B. aus Mietspiegel, Mietpreissammlung)
Wohn- bzw. Nutzflächen	auf Plausibilität geprüfte Angaben aus den Kaufverträgen oder anderen Quellen (z.B. Befragung der Eigentümer, Bauakten) oder anhand von Gebäudeparametern berechnet

Modellansätze und -parameter für die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen					
Bewirtschaftungskosten	<i>entsprechend Anlage 1 EW-RL und Nr. 3.4 Abs. 3 RL EW-BB:</i>				
	Verwaltungskosten*:				
	Zeitraum	Wohnnutzung		Garagen bzw. Stellplätze	gewerbliche Nutzung
		jährlich je Wohnung bzw. Wohngebäude bei EFH/ZFH	jährlich je Eigentumswohnung	jährlich je Garagen- oder Einstellplatz	
	ab 01.01.2017	284 €	339 €	37 €	3 % des marktüblich erzielbaren gewerblichen Rohertrages
ab 01.01.2018	288 €	344 €	38 €		
ab 01.01.2019	295 €	353 €	39 €		
Instandhaltungskosten*:					
Zeitraum	Wohnnutzung		Garagen bzw. Stellplätze		
	jährlich je Wohnfläche		jährlich je Garagenstellplatz	jährlich je Pkw-Außenstellplatz (Erfahrungswert)	
ab 01.01.2017	11,1 €/m ²		84 €	25 €	
ab 01.01.2018	11,3 €/m ²		85 €	25 €	
ab 01.01.2019	11,6 €/m ²		87 €	26 €	
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 01.01.2017	3,3 €/m ²		5,6 €/m ²	11,1 €/m ²	
ab 01.01.2018	3,4 €/m ²		5,7 €/m ²	11,3 €/m ²	
ab 01.01.2019	3,5 €/m ²		5,8 €/m ²	11,6 €/m ²	
*Die Verwaltungs- und Instandhaltungskosten sind jeweils für die Jahre anzugeben, aus denen Kauffälle in die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes eingeflossen sind.					
Mietausfallwagnis:					
- für Wohnnutzung 2 %					
- für gewerbliche Nutzung 4 %					
Gesamtnutzungsdauer	<ul style="list-style-type: none"> - Mehrfamilienhäuser und Wohn- und Geschäftshäuser: 80 Jahre - reine Geschäftshäuser (Bürogebäude, Kaufhaus, Ärztehaus, . . .): 60 Jahre - Verbrauchermärkte (eingeschossig; Super-, Verbrauchermarkt, Verkaufshallen, Autohaus, Baumarkt, ...): 30 Jahre - Einfamilienhäuser je nach Standardstufe: 60 bis 80 Jahre (nach Anlage 3 SW-RL) 				
Restnutzungsdauer (RND) nach § 6 Abs. 6 ImmoWertV	RND = GND – Gebäudealter oder modifizierte RND bei Modernisierung (Ermittlung der modifizierten RND nach Anlage 4 SW-RL, ggf. geschätzt) Mindestrestnutzungsdauer: - nur Objekte mit einer RND ≥ 20 Jahren - bei eingeschossigen Verkaufshallen (Supermarkt, Verbrauchermarkt, Einkaufszentrum, Autohaus, Baumarkt) RND ≥ 10 Jahren				
Bodenwert	beitrags- und abgabenfreier Bodenwert, aus zutreffendem Bodenrichtwert ermittelt (es wird eine objekttypische Grundstücksgröße (Spanne) zugrunde gelegt; separat nutzbare Grundstücksteile werden nicht berücksichtigt)				

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

8.4.2.2 Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser

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

Seit 2015 werden jährlich Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser für die kreisfreie Stadt Brandenburg an der Havel herausgegeben. Diese wurden entsprechend den vorgenannten Rahmenbedingungen ermittelt. Die Daten in der Abbildung 100 sind aus dem Jahr 2019 und die entsprechenden Kauffälle befinden sich alle in der städtischen Lage.

Abb. 100

Liegenschaftszinssätze Mehrfamilienhäuser Datenbasis: 2019			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz (Spanne)
Kreisfreie Stadt Brandenburg an der Havel (28 Kauffälle)			
rentierlicher Bodenwert	40 €/m ² - 500 €/m ²	151 €/m ²	2,5 % (-0,3 - 4,8 %)
Wohn- u. Nutzfläche	220 m ² - 2.744 m ²	616 m ²	
Restnutzungsdauer	29 Jahre - 58 Jahre	38 Jahre	
Rohertragsfaktor	13,3 - 39,9	18,4	
monatliche Nettokaltmiete (je m ² Wohn-u. Nutzfläche)	3,4 €/m ² - 8,5 €/m ²	5,7 €/m ²	

8.4.3 Wohnflächenpreise für modernisierte Mehrfamilienhäuser

Hier wird das Verhältnis aus den jeweiligen Kaufpreisen zu den dazugehörigen Wohnflächen ermittelt. Die so ermittelten Kaufpreise je m² Wohnfläche umfassen den Gebäude- als auch den Bodenwertanteil.

Die Wohnflächen von Mehrfamilienhäusern stammen aus Kaufverträgen oder anderen Quellen oder sie werden nach folgendem Modell ermittelt:

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

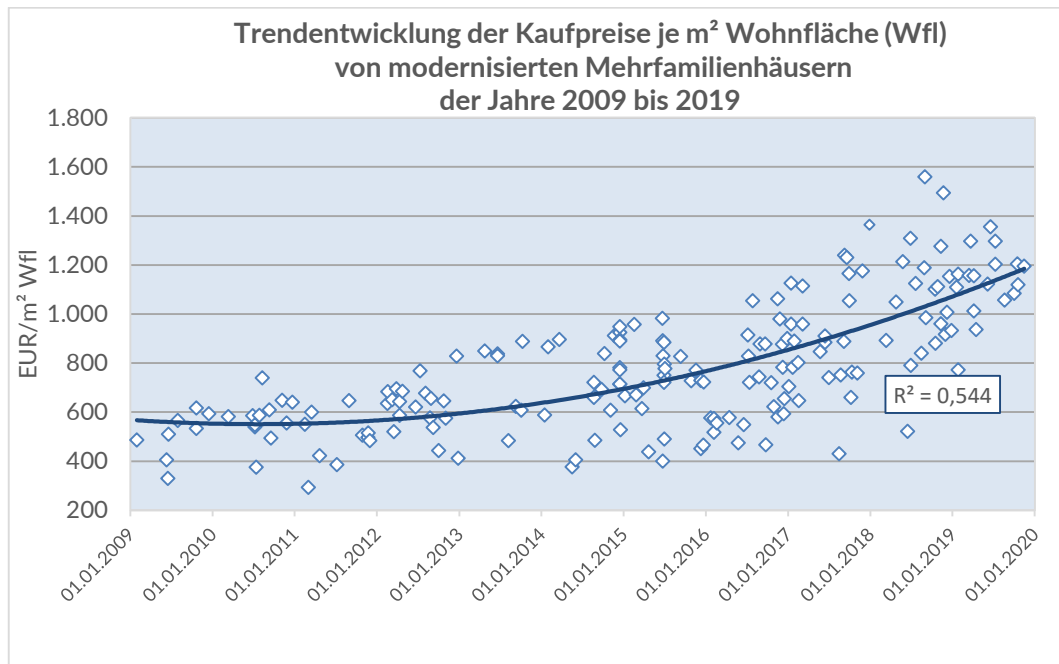
In der Abbildung 101 wird der Teilmarkt der modernisierten Mehrfamilienhäuser durch eine Trendentwicklung über die Jahre 2009 bis 2019 veranschaulicht.

Grundlage für die Untersuchungen waren Mehrfamilienhäuser mit einem Baujahr um 1900. Die Kauffälle liegen außerhalb des Zentrums bei einem Bodenrichtwertniveau bis 160,- EUR/m².

Diese Mehrfamilienhäuser wurden nach 1995 teilweise bzw. vollständig modernisiert.

Aus den Untersuchungen ergab sich für das Jahr 2019 ein durchschnittlicher Kaufpreis je m² Wohnfläche von 1.133,- EUR/m² bei 17 Kauffällen.
 Der Durchschnittswert von 2018 lag bei 1.063,- EUR/m² bei 21 Kauffällen.

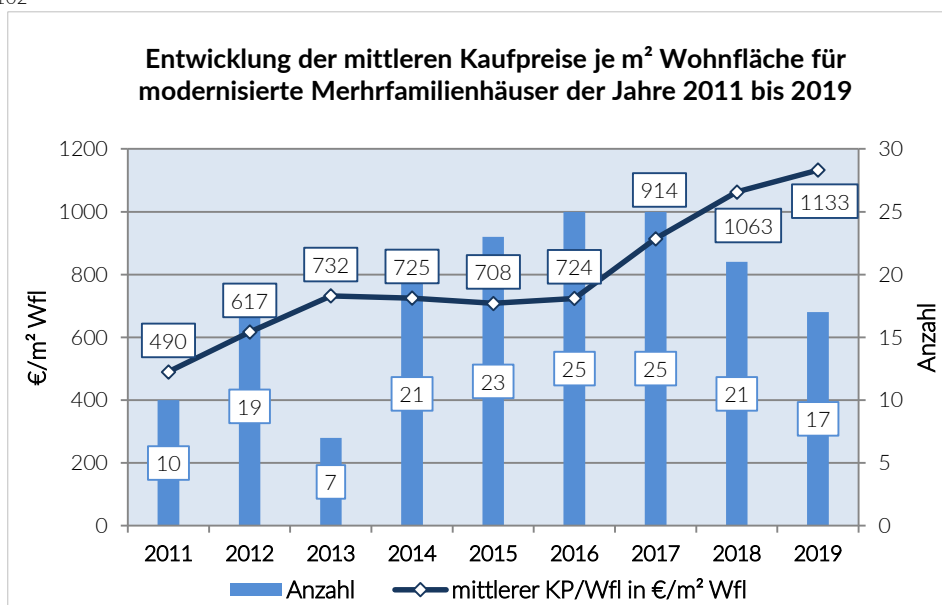
Abb.101



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

In der Abbildung 102 wird die Entwicklung der mittleren Kaufpreise je m² Wohnfläche für modernisierte Mehrfamilienhäuser ab dem Jahr 2011 dargestellt.

Abb. 102



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 2019 wurden 13 Kauffälle mit einem Gesamtumsatz von 19,9 Mill. EUR und einem Flächenumsatz von 11,1 ha registriert.

Zum Vergleich 2018: Es wurden 14 Kauffälle mit einem Gesamtumsatz von 18,5 Mill. EUR und einem Flächenumsatz von 11,9 ha registriert.

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

Im Berichtsjahr 2019 wurden 12 Kauffälle mit einem Gesamtumsatz von 11,9 Mill. EUR und einem Flächenumsatz von 0,8 ha registriert.

Zum Vergleich 2018: Es wurden 12 Kauffälle mit einem Gesamtumsatz von 7,2 Mill. EUR und einem Flächenumsatz von 0,7 ha registriert.

Die Grundlagen und Erläuterungen zur Ermittlung der Liegenschaftszinssätze finden Sie im Abschnitt 8.4.2 ff.

8.5.1.1 Liegenschaftszinssatz für Bürogebäude und Geschäftshäuser

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

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

Abb. 103

Liegenschaftszinssatz Bürogebäude und Geschäftshäuser (überregionale Ermittlung) Datenbasis: 2017 - 2019			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz (Spanne)
Weiterer Metropolitanraum mit den kreisfreien Städten (30 Kauffälle)			
Bodenwert	7 €/m ² - 298 €/m ²	84 €/m ²	6,5 % (2,2 - 13,5)
Nutzfläche	155 m ² - 8.118 m ²	1.334 m ²	
Restnutzungsdauer	21 Jahre - 52 Jahre	35 Jahre	
Rohertagsfaktor	6,0 - 20,6	11,7	
monatliche Nettokaltmiete (je m ² Nutzfläche)	3,4 €/m ² - 11,2 €/m ²	6,7 €/m ²	

Die Liegenschaftszinsermittlung für Verbrauchermärkte bezieht sich auf eingeschossige Renditeobjekte wie z.B. Supermarkt, Discounter, Einkaufszentrum, Autohaus, Baumarkt. Bei den Verbrauchermärkten wird der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz durch das Merkmal „Größe der Nutzfläche“ beeinflusst. Dabei wurden die Größenklassen $\leq 2.500 \text{ m}^2$ und $\geq 2.500 \text{ m}^2$ untersucht. Aus der gruppenweisen Mittelbildung für den weiteren Metropolitanraum mit den kreisfreien Städten ergibt sich der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz für Verbrauchermärkte mit einer Nutzfläche $\leq 2.500 \text{ m}^2$ zu 5,8 % und mit einer Nutzfläche $\geq 2.500 \text{ m}^2$ zu 2,8 %.

Abb. 104

Liegenschaftszinssatz Verbrauchermärkte (überregionale Ermittlung) Datenbasis: 2017 - 2019			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz (Spanne)
Weiterer Metropolitanraum mit den kreisfreien Städten (32 Kauffälle)			
Bodenwert	5 €/m ² - 115 €/m ²	42 €/m ²	5,5 % (0,7 - 14,5)
Nutzfläche	391 m ² - 4.962 m ²	1.567 m ²	
Restnutzungsdauer	10 Jahre - 29 Jahre	16 Jahre	
Rohertragsfaktor	5,1 - 16,0	9,8	
monatliche Nettokaltmiete (je m ² Nutzfläche)	3,0 €/m ² - 13,2 €/m ²	8,2 €/m ²	

8.5.1.2 Liegenschaftszinssätze für Wohn- und Geschäftshäuser

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

Seit dem Marktbericht 2018 werden Liegenschaftszinssätze für Wohn- und Geschäftshäuser für die kreisfreie Stadt Brandenburg an der Havel herausgegeben. Diese wurden entsprechend den vorgenannten Rahmenbedingungen ermittelt. Die Daten in der Abbildung 105 sind aus den Jahren 2018 und 2019. Die entsprechenden Kauffälle befinden sich alle in der städtischen Lage. Diese Kauffälle sind auch in der landesweiten Auswertung enthalten.

Abb. 105

Liegenschaftszinssätze Wohn- und Geschäftshäuser Datenbasis: 2018 - 2019			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz (Spanne)
Kreisfreie Stadt Brandenburg an der Havel (9 Kauffälle)			
Rentierlicher Bodenwert	85 €/m ² - 610 €/m ²	227 €/m ²	4,0 % (0,6 - 6,0 %)
Wohn- u. Nutzfläche	361 m ² - 3.504 m ²	955 m ²	
Restnutzungsdauer	27 Jahre - 57 Jahre	38 Jahre	
Rohertragsfaktor	11,9 - 20,8	15,6	
monatliche Nettokaltmiete (je m ² Wohn-u. Nutzfläche)	4,8 €/m ² - 9,7 €/m ²	6,7 €/m ²	

8.6 Gewerbe- und Industrieobjekte

Hierunter werden Grundstücke mit Lager-, Produktions- und Werkstattgebäuden verstanden; darunter zählen auch landwirtschaftliche Produktionsgebäude. Im Berichtsjahr 2019 wurden 26 Kauffälle mit einem Flächenumsatz von 12,0 ha und einem Geldumsatz von 5,3 Mill. EUR registriert. Hierbei handelt es sich um eine Vielzahl von unterschiedlichen Gewerbe- bzw. Industriebauten, die tlw. unter Denkmalschutz stehen oder anderweitige wertbeeinflussende Rahmenbedingungen aufweisen. Eine Aussage über das durchschnittliche Wertniveau lässt sich aus diesen Kauffällen nicht ableiten.

8.7 Wochenendhäuser

Im Berichtsjahr 2019 wurden 46 Kaufverträge über Grundstücke mit einer Wochenendhausbebauung (Erholungsgrundstücke) registriert. Davon lagen 10 am Wasser bzw. in Wassernähe. 7 Kaufverträge kamen unter ungewöhnlichen Verhältnissen zustande.

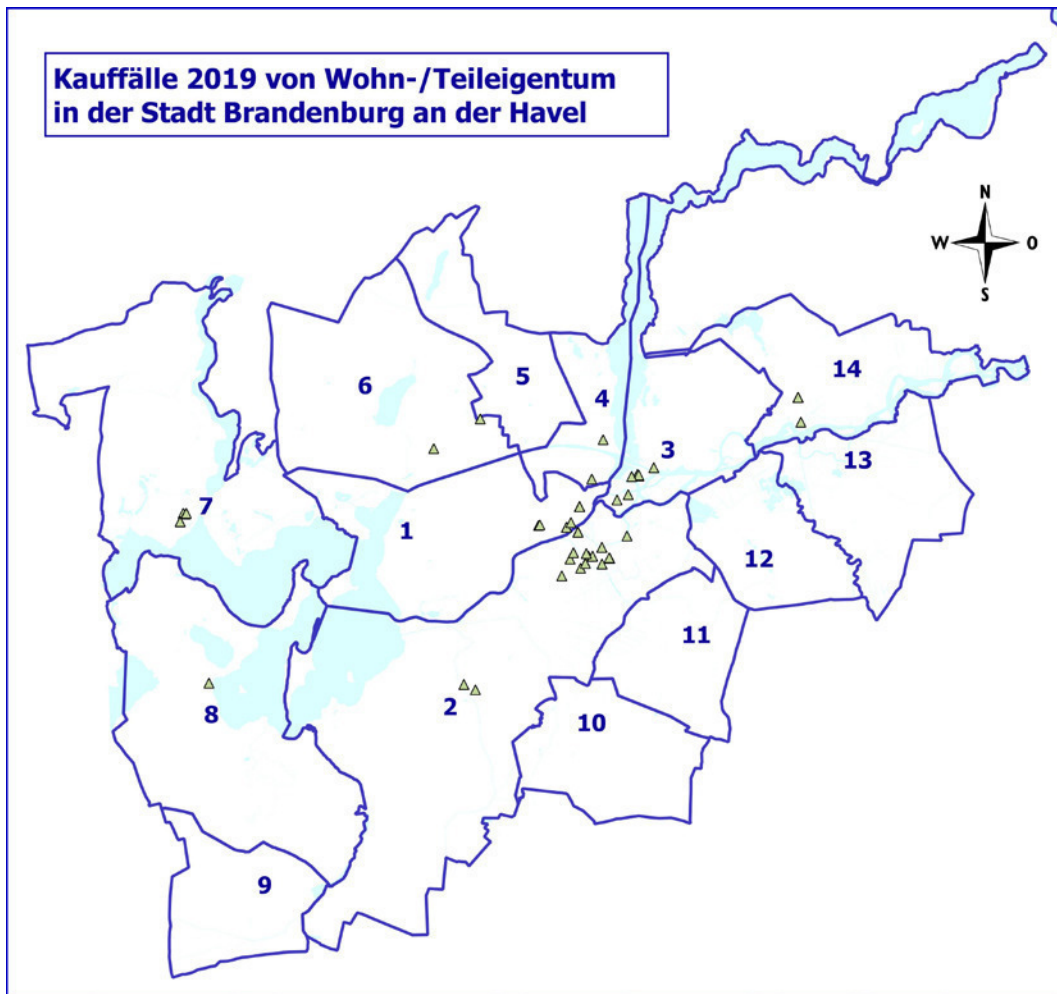
Abb. 106

Wochenendhäuser	2017	2018	2019
Kauffälle	44	49	46
Geldumsatz in Mill. EUR	1,5	1,5	2,1
Flächenumsatz in ha	3,7	3,4	4,9
Spanne KP Mittelwert Kaufpreis in EUR	2.500 – 128.000 33.200*	3.000 – 100.000 31.200*	850 – 330.000 48.600*
Spanne Grundstücksfläche Mittelwert Grundstücksfläche in m ²	412 – 2.811 675*	302 – 2.154 639*	300 – 10.605 794*
Mittelwert Wohnfläche in m ²	45*	51*	47*

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

9. Wohnungs- und Teileigentum

Abb. 107 Räumliche Verteilung aller Kauffälle 2019 zu Wohnungs- u. Teileigentum



9.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Nach Maßgabe des Wohnungseigentumsgesetzes kann an Wohnungen das Wohnungseigentum und an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes das Teileigentum begründet werden.

Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.

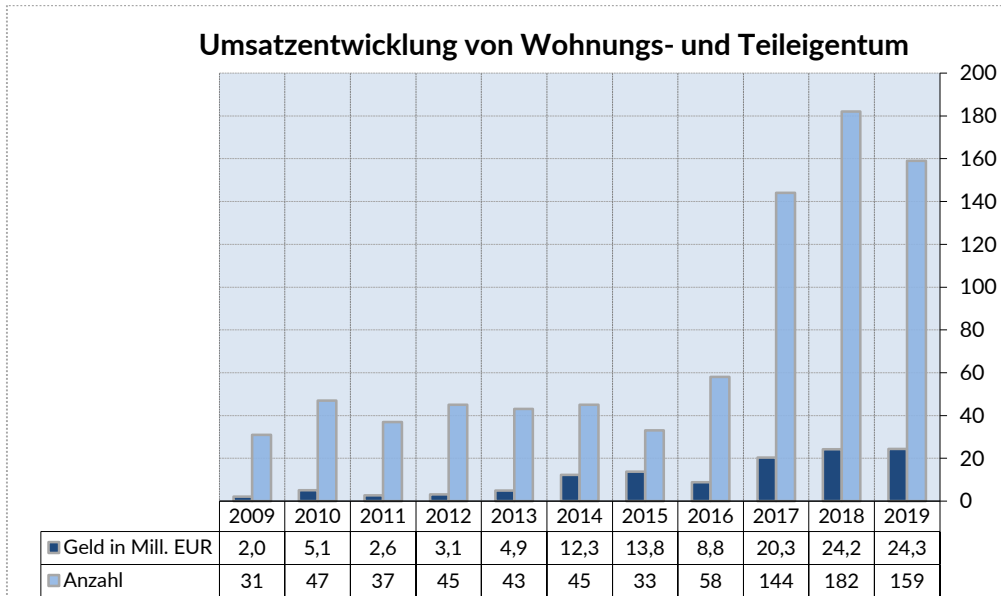
Im Jahre 2018 wurden 182 Kauffälle (Wohnungs- und Teileigentum) mit einem Umsatz von 24,2 Mill. EUR und

im Jahre 2019 wurden 159 Kauffälle mit 24,3 Mill. EUR Umsatz

registriert.

Nachfolgendes Diagramm zeigt die Umsatzzahlen seit 2009 auf dem Markt des Wohnungs- und Teileigentums auf.

Abb. 108



In den letzten drei Jahren begann sich der Markt für Wohnungseigentum in der Stadt Brandenburg an der Havel stärker zu entwickeln. Das bedeutet, die Anzahl der Kauffälle, aber vor allem der Geldumsatz sind stark gestiegen.

Für die Kauffälle aus 2019/2018 ergibt sich folgende Aufgliederung nach WE und TE:

Abb. 109

Jahr	Art	Anzahl	Umsatz in Mill. €	Art	Anzahl	Umsatz in Mill. €
2019	WE	87	17,3	TE	72	7,0
2018	WE	93	19,9	TE	89	4,3

Von den 159 Kauffällen aus 2019 liegen 143 Kauffälle in den städtischen und 16 in den dörflichen Lagen. 6 Kauffälle von Wohnungseigentum wurden als ungewöhnliche Kauffälle registriert. Diese werden zu keiner weiteren Auswertung hinzugezogen.

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

Dabei bedeutet:

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

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

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

9.2 Preisniveau, Preisentwicklung, Liegenschaftszinssätze von Wohnungseigentum

Abb. 110

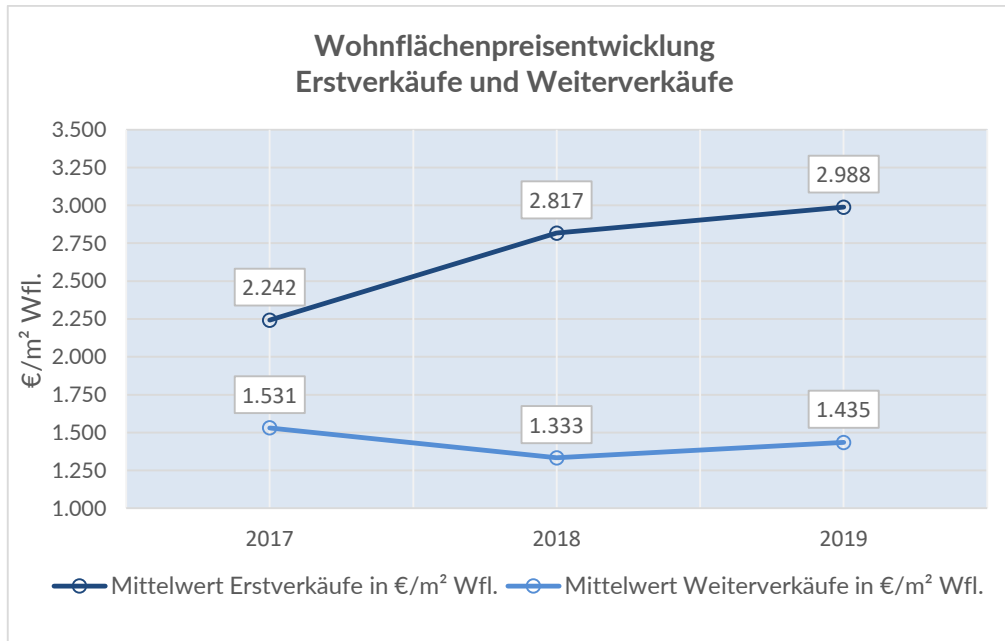


Abb. 111

Wfl-Preise	WE-Erstverkauf (€/m²)			WE-Weiterverkauf (€/m²)		
	2017	2018	2019	2017	2018	2019
MAX	2.676	3.331	4.266	2.525	3.226	2.137
Mittelwert	2.242	2.817	2.988	1.531	1.333	1.435
MIN	1.552	2.153	1.039	484	762	449

In der nachfolgenden Abbildung konnten 80 Kauffälle von Wohnungseigentum aus den entsprechenden Kategorien zugeordnet werden. Die Auflistung enthält Angaben zur Art des Wohneigentums, zu Preisspannen in EUR/m² Wohnfläche und zu durchschnittlichen Wohnflächen. Zur Ermittlung der Preisangaben wurden die Kaufpreise gegebenenfalls normiert (z.B. eingebautes Mobiliar, Stellplätze wurden gegengerechnet). Instandhaltungsrücklagen werden nicht berücksichtigt.

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

Abb. 112 Angaben des Vorjahres in ()

Art	Kategorie	Anzahl	Preisangaben in EUR/m ² Wohnfläche	durchschnittliche Wohnfläche in m ²
Erstverkauf	Wohnungseigentum	24 (22)	2.530,- bis 3.300,- (2.153,- bis 3.275,-)	81 (80)
	Wohnungseigentum am Wasser	-- (4)	--- (2.363,- bis 2.669,-)	-- (88)
	Wohnungseigentum am Wasser (Rohbauzustand -Käufer übernimmt Ausbau)	1 (1)	1.040,- (1.552,-)	180 (145)
	Wohnungseigentum in Wassernähe (bis 300 m)	25 (20)	2.060,- bis 4.265,- (2.161,- bis 3.331,-)	95 (100)
Weiterveräußerung	Wohnungseigentum (ab Baujahr 1990)	3 (1)	805,- bis 1.425,- (1.184,-)	68 (76)
	Wohnungseigentum (modernisiert, auch teilweise)	15 (18)	980,- bis 1.925,- (762,- bis 1.333,-)	78 (84)
	Wohnungseigentum am Wasser	3 (5)	1.000,- bis 1.940,- (1.538,- bis 3.226,-)	60 (98)
	Wohnungseigentum in Wassernähe (bis 300 m)	3 (5)	1.000,- bis 2.135,- (1.280,- bis 2.065,-)	73 (81)
	Wohnungseigentum in Form von Reihenhäusern/Doppelhaushälften	3 (4)	1.585,- bis 2.085,- (871,- bis 1.266,-)	79 (79)
	Wohnungseigentum in wohnblockartigen Mehrfamilienhäusern	3 (7)	955,- bis 1.915,- (814,- bis 1.136,-)	94 (59)

Bei 16 Kaufverträgen über Erstverkäufe Wohnungseigentum wurden zusätzlich Stellplätze mit erworben. Diese wurden in einer Spanne von 8.500,- bis 9.000,- EUR/Stellplatz gekauft.

Im Berichtsjahr 2019 wurden keine Umwandlungen registriert.

In der nachfolgenden Abbildung sind Liegenschaftszinssätze für vermietete Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern und Wohn- und Geschäftshäusern für den weiteren Metropolitanraum mit den kreisfreien Städten aufgeführt. Die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze basiert auf den Modellansätzen und -parametern im Land Brandenburg – siehe Punkt 8.4.2 ff. und auf Kauffalldaten der Jahre 2017 bis 2019.

Abb. 113

Liegenschaftszinssatz Wohnungseigentum (überregionale Ermittlung) Datenbasis: 2017 - 2019			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz (Spanne)
Weiterer Metropolitanraum mit den kreisfreien Städten (297 Kauffälle)			
Bodenwert	22 €/m ² - 270 €/m ²	82 €/m ²	4,1 (1,9 - 6,3)
Wohnfläche	25 m ² - 163 m ²	72 m ²	
Restnutzungsdauer	26 Jahre bis 79 Jahre	52 Jahre	
Rohetragsfaktor	6,3 -31,3	16,3	
monatliche Nettokaltmiete (je m ² Wohnfläche)	3,5 €/m ² - 10,4 €/m ²	6,4 €/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 2019 wurden 72 Kauffälle für Teileigentum registriert (2018 - 89 Kauffälle). Davon 67 als Erstverkauf und 5 als Weiterverkauf.

70 Kauffälle konnten den nachfolgenden Tabellen zugeordnet werden.

Abb. 114

Angaben des Vorjahres in ()

Art	Kategorie	Anzahl	Preisangaben in EUR/m ² Nutzfläche	durchschnittliche Nutzfläche in m ²
Erstverkauf	Teileigentum Pflegeappartements*	39 (57)	2.450,- bis 2.728,- (2.679,- bis 2.880,-)	46 (46)
	Teileigentum Abstellräume	8 (9)	1.200,- bis 1.800,- (940,- bis 1.170,-)	7 (7)
Weiterveräußerung	Gewerbe (Praxen, Büro u.ä.) (modernisiert bzw. ab Baujahr 1990)	3 (--)	480,- bis 1.415,- (---)	199 (---)

* alle Kauffälle sind Pflegeappartements in einer Anlage

Abb. 115

Art	Kategorie	Anzahl	Kaufpreis In EUR	durchschnittliche Nutzfläche in m ²
Erstverkauf	Teileigentum Stellplätze	1 (3)	12.500,- (12.500,- bis 12.500,-)	15 (15)
	Teileigentum Tiefgaragenstellplätze	19 (18)	15.000,- bis 21.500,- (13.538,- bis 17.500,-)	15 (15)

10. Bodenrichtwerte

10.1 Allgemeine Informationen

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

Die Bodenrichtwerte sind:

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

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

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

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

Für die Öffentlichkeit steht das Bodenrichtwert-Portal „BORIS Land Brandenburg“ zur Verfügung. Hier sind die Bodenrichtwerte ab dem Stichtag 01.01.2010 bis zu den aktuellen Bodenrichtwerten mit Stichtag 31.12.2019 hinterlegt. Eine amtliche Bodenrichtwertauskunft ist über dieses Portal kostenfrei gegeben. Zu jedem BRW sind die grundstücksbezogenen Eigenschaften und die wertbeeinflussenden Merkmale über eine PDF-Datei herunterladbar.

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

10.2 Allgemeine Bodenrichtwerte

10.2.1 Bodenrichtwerte für Bauland

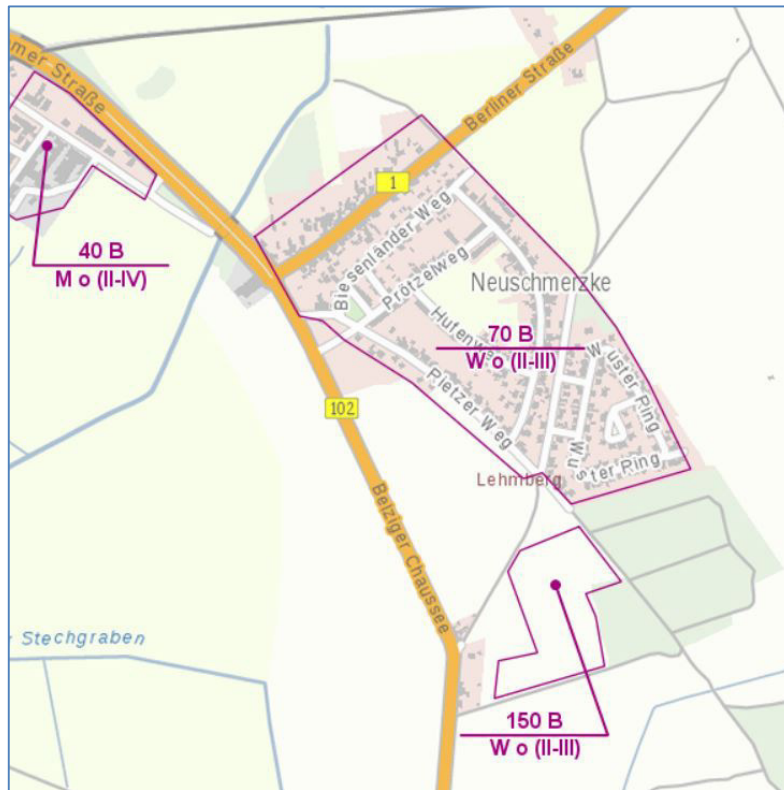
Der Gutachterausschuss ermittelt grundsätzlich die Bodenrichtwerte für den Entwicklungszustand „baureifes Land“ (§ 10 Abs. 2 ImmoWertV) mit den wertbeeinflussenden Merkmalen „Wohnbaufläche“, „gemischte Baufläche“ und „gewerbliche Baufläche“.

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

Beispielhaft wird hier ein Auszug aus der Bodenrichtwertkarte mit Stichtag 31.12.2019 wiedergegeben.

Auszug aus der digitalen Bodenrichtwertkarte
- Bereich Neuschmerzke, Stichtag 31.12.2019 -

Abb. 116



Die Bodenrichtwerte (BRW) werden wie folgt dargestellt:

BRW in EUR/m² Entwicklungszustand Verfahrenszustand Erschließungsbeitragszustand
Wertbeeinflussende Merkmale

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

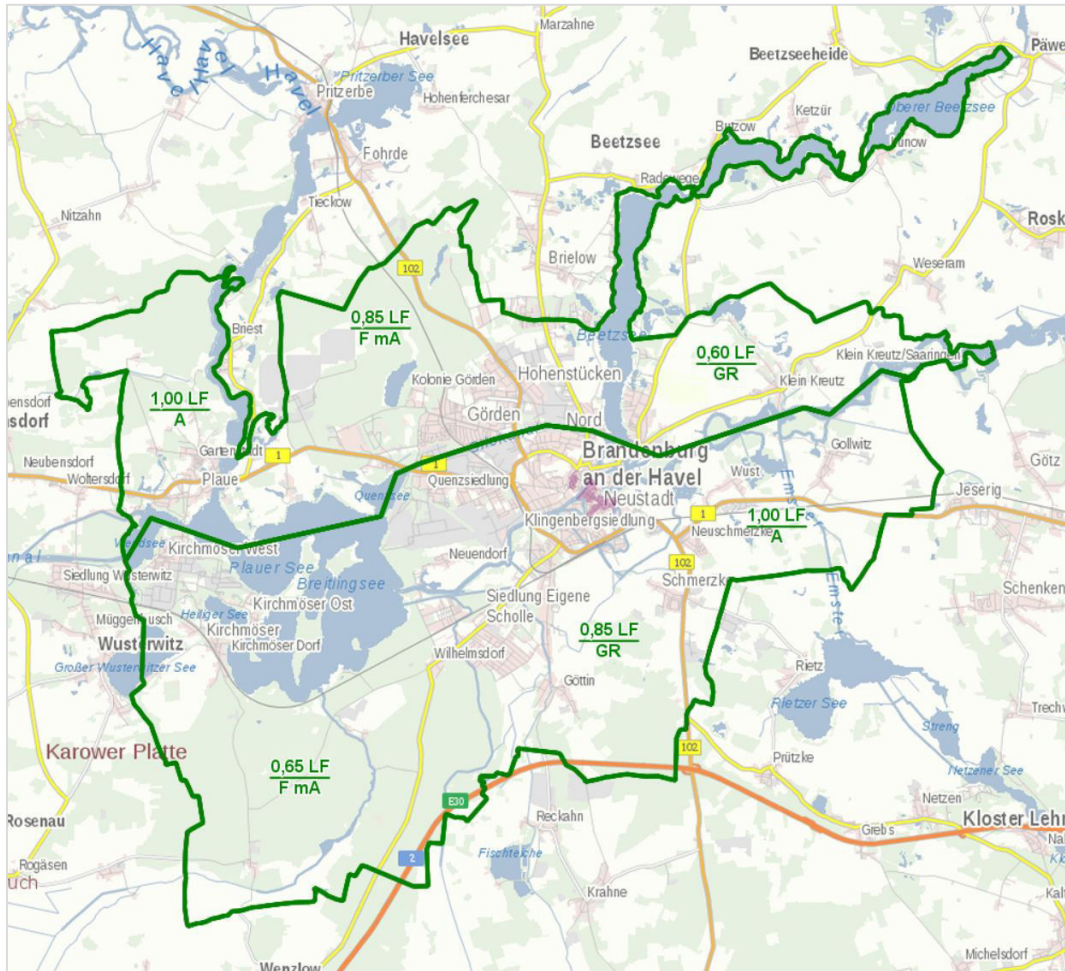
10.2.2 Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Flächen

Für den Stichtag 31.12.2019 wurden **Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Flächen** der Qualitäten Ackerland, Grünland und Forsten mit Aufwuchs ermittelt und in der digitalen Bodenrichtwertkarte nachgewiesen.

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

Auszug aus der digitalen Bodenrichtwertkarte
- Landwirtschaftliche Bodenrichtwerte, Stichtag 31.12.2019 -

Abb. 117



Die Bodenrichtwerte (BRW) werden wie folgt dargestellt:

BRW in EUR/m² Entwicklungszustand Wertbeeinflussende Merkmale

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

10.3 Besondere Bodenrichtwerte

Auf Antrag der für den Vollzug des Baugesetzbuchs zuständigen Behörde sind neben den allgemeinen Bodenrichtwerten auch besondere Bodenrichtwerte für einzelne Gebiete zu ermitteln (§ 196 Abs. 1 Satz 7 BauGB).

Für das Sanierungsgebiet „Innenstadt – Bereich Innenstadt I“ (umfassendes Sanierungsverfahren) der Stadt Brandenburg an der Havel wurden durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte besondere Bodenrichtwerte zur Anfangs- und Endwertqualität zum Stichtag 01.01.2012 ermittelt. Auskunft darüber erteilt die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses.

11. Nutzungsentgelte, Mieten, Pachten

11.1 Nutzungsentgelte

Mit der Nutzungsentgeltverordnung (NutzEV) hat der Gesetzgeber die Gutachterausschüsse legitimiert Gutachten und Auskünfte über die ortsüblichen Entgelte zu erstatten.

Gutachten über ortsübliche Nutzungsentgelte für Erholungsgrundstücke wurden zuletzt im Jahre 2004 durch den Gutachterausschuss erstellt.

Auskünfte über frei vereinbarte Nutzungsentgelte werden in anonymisierter Form erteilt, jedoch ist die Anzahl der vorliegenden Nutzungsentgelte sehr gering.

11.2 Mieten

Der Gutachterausschuss beteiligte sich als moderierendes Gremium bei der Erstellung des Mietspiegels für Wohnraum 1997, 1999, 2002, 2006, 2010, 2014 und 2018.

Unter der Adresse:

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

ist der aktuelle Mietspiegel einsehbar und als pdf-Datei herunterladbar. Derzeit wird an der Fortschreibung des Mietspiegels 2018 gearbeitet.

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

12.1 Allgemeines

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

Mit Wirkung vom 01.01.2019 wurde der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der kreisfreien Stadt Brandenburg an der Havel neu bestellt.

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

Der Gutachterausschuss ist kein kommunaler Ausschuss, sondern ein selbständiges unabhängiges und an keinerlei fachliche Weisungen gebundenes Kollegialgremium.

Für die laufende 5-jährige Amtszeit (2019-2023) sind folgende Mitglieder für den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Brandenburg an der Havel bestellt:

Abb. 118

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Brandenburg an der Havel		
Funktion	Name	Tätigkeit
Vorsitzender	Kordulla, Norbert	Leiter des Kataster- und Vermessungsamtes Brandenburg an der Havel
Stellvertretender Vorsitzender	Merx, Alexander	Sachgebietsleiter Liegenschaftskataster des Kataster- und Vermessungsamtes Brandenburg an der Havel
Stellvertretende Vorsitzende	Schwichtenberg, Roselore	Leiterin der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
Ehrenamtliche Gutachter	Dubiel, Steffen	Dipl.-Ing., MIK - Land Brandenburg - Bereich Wertermittlung
Ehrenamtliche Gutachter	Horn, Detlef	Dipl.-Bauingenieur/Immobilienwirt
Ehrenamtliche Gutachter	Jagdhuhn, Thomas	Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für bebaute und unbebaute Grundstücke - Landwirtschaft
Ehrenamtliche Gutachter	Kinner, Andreas	Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (EIPOSCERT)
Ehrenamtliche Gutachter	Mennig, Ulrike	Angestellte im Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat
Ehrenamtliche Gutachter	Meyer, Frank	Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Ehrenamtliche Gutachter	Pöttinger, Christoph	Sachverständiger für Immobilienwertermittlungen MRICS - Professional Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors, RICS London Großbritannien
Ehrenamtliche Gutachter	Stahn, Bettina	Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung (CIS HypZert (S))
Ehrenamtliche Gutachter des Finanzamtes	Schollbach, Heinz	Sachbearbeiter
Ehrenamtliche Gutachter des Finanzamtes	Kapitza, Uwe	Bausachverständiger

12.2 **Hauptaufgaben des Gutachterausschusses**

Dem Gutachterausschuss obliegen folgende Hauptaufgaben:

- ▶ *Ermitteln von Bodenrichtwerten*
- ▶ *Ableitung sonstiger für die Wertermittlung erforderlichen Daten*
- ▶ *Erstellen des Grundstücksmarktberichts*
- ▶ *Führen und Auswerten der Kaufpreissammlung*
- ▶ *Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie über Rechte an Grundstücken*
- ▶ *Erstattung von Gutachten über die Höhe der Entschädigung für den Rechtsverlust durch Enteignung und über die Höhe der Entschädigung für andere Vermögensnachteile*
- ▶ *Erstattung von Gutachten über Miet- und Pachtwerte*
- ▶ *Erstellen von Mietübersichten*

Aufgaben der Geschäftsstelle

Die Geschäftsstelle ist an die Weisungen des Gutachterausschusses gebunden. Im Wesentlichen führt sie folgende Arbeiten aus:

- ▶ *Einrichten und Führen der Kaufpreissammlung*
- ▶ *Vorbereitung der Bodenrichtwertermittlung*
- ▶ *Erarbeiten des Entwurfes des Grundstücksmarktberichtes*
- ▶ *Ableiten und Fortschreiben der für die Wertermittlung wesentlicher Daten*
- ▶ *Vorbereiten von Verkehrswertgutachten*
- ▶ *Erteilen von mündlichen und schriftlichen Auskünften über die Bodenrichtwerte und sonstige wertermittlungsrelevante Daten*

Diese Aufgaben ergeben sich aus folgenden gesetzlichen Grundlagen:

- ▶ *Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz 27.03.2020 (BGBl. I S. 578) m.W.v. 28.03.2020*
- ▶ *Brandenburgische Gutachterausschussverordnung (BbgGAV) vom 12. Mai 2010 (GVBl. II Nr. 27/10) geändert durch Verordnung am 21. September 2017 (GVBl. II/17, Nr. 52)*
- ▶ *Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S.639), die durch Artikel 16 des Gesetzes vom 26. November 2019 (BGBl. I S. 1794) geändert worden ist"*

Weitere wichtige Gesetze und Vorschriften für die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte:

- ▶ *Brandenburgische Bodenrichtwertrichtlinie (RL BRW-BB)* vom 20. September 2011 (Aktenzeichen: MI III/4 - 584-33), zuletzt geändert am 16. März 2016 (Aktenzeichen: 13 - 584-81)
- ▶ *Sachwert-Richtlinie (SW-RL)* vom 05. September 2012 (Bekanntmachung Bundesanzeiger vom 18.10.2012)
- ▶ *Brandenburgische Sachwertrichtlinie (RL SW-BB)* vom 31. März 2014 (Aktenzeichen: MI 13 - 584-85), geändert durch Erlass vom 21.03.2018
- ▶ *Grundstücksmarktbericht-Richtlinie (GMB-RL)* vom 22. März 2019 (Aktenzeichen: 13-584-37)
- ▶ *Vergleichswertrichtlinie (VW-RL)* vom 20. März 2014 (BAnz AT 11.04.2014 B3)
- ▶ *Brandenburgische Ertragswertrichtlinie (RL EW-BB)* vom 04. August 2017 (Az: 03-13-584-87)
- ▶ *Brandenburgische Gutachterausschuss-Gebührenordnung (BbgGAGeO)* vom 30. Juli 2010 (GVBl. II /2010 Nr. 51), zuletzt geändert durch Verordnung vom 21. Januar 2019 (GVBl. II /2019 Nr. 7)
- ▶ *Bundeskleingartengesetz (BKleingG)* vom 28. Februar 1983 (BGBl. I S. 210), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 19. September 2006 (BGBl. I S. 2146)
- ▶ *Nutzungsentgeltverordnung (NutzEV)* in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juni 2002 (BGBl. I S.2562)
- ▶ *Kommunalabgabengesetz für das Land Brandenburg (KAG)* in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. März 2004 (GVBl. I S. 174), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2019 (GVBl.I/19, Nr. 36)

12.3 Gebühren für Dienstleistungen des Gutachterausschusses

Für die Dienstleistungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte werden Gebühren nach der **Brandenburgischen Gutachterausschuss-Gebührenordnung** erhoben. Nachfolgend beispielhaft ein Überblick über die Gebührenhöhe bei Verkehrswertgutachten. Diese Gebühr ist wertabhängig und enthält noch nicht die gesetzliche Mehrwertsteuer.

Abb. 119

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

12.4 Ansprechpartner für den Bereich der Stadt Brandenburg an der Havel

Abb. 120

Informationen über ...	können Sie erhalten bei ...	unter der Telefonnummer / E-Mail dem Link ...
Liegenschaftskataster, Vermessung, Geodatenservice	Fachgruppe Kataster- und Vermessungsamt	03381 / 58-6201 Katasteramt@stadt-brandenburg.de
Baurechtliche Informationen	Fachbereich Bauen und Umwelt	03381 / 58 - 6301 Silvia.Volkmer@stadt-brandenburg.de
Planungsrechtliche Informationen	Fachgruppe Bauleitplanung	03381 / 58 - 6115 Martin.Dornblut@stadt-brandenburg.de
Grundstücksverkehr	Zentrales Gebäude- und Liegenschaftsmanagement	0331 / 58 - 2901 Liegenschaft_BGV@stadt-brandenburg.de
Sanierungsgebiet	Fachgruppe Stadtentwicklung	03381 / 58 - 6833 Christian.Eggebrecht@stadt-brandenburg.de
Statistiken	Fachgruppe Statistik und Wahlen	03381 / 58 - 1020 statistik@stadt-brandenburg.de
Mietspiegel Wohnen	Fachgruppe Stadtentwicklung	03381 / 58 - 6833 Christian.Eggebrecht@stadt-brandenburg.de
Mietspiegel Gewerbe	Industrie- und Handelskammer Potsdam	www.potsdam.ihk24.de
Steuern; Einheitwert	Finanzamt Brandenburg an der Havel	03381 / 397 - 199 poststelle.fa-brandenburg@fa.brandenburg.de
Grundbuchangelegenheiten	Amtsgericht Brandenburg an der Havel, Abt. für Grundbuchsachen	03381 / 39 85 - 41

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

13. Abkürzungsverzeichnis

€	Euro
A	Ackerland
Abb.	Abbildung
AZ	Ackerzahl
AKS	Automatisierte Kaufpreissammlung
BauGB	Baugesetzbuch
BB	Bebaute Bauflächen
BbgGAGebO	Brandenburgische Gutachterausschuss-Gebührenordnung
BbgGAV	Brandenburgische Gutachterausschussverordnung
BEL	Bauerwartungsland
BKleingG	Bundeskleingartengesetz
boG	besondere objektbezogenen Grundstücksmerkmale
B-Plan	Bebauungsplan
BRB	Brandenburg an der Havel
BRW	Bodenrichtwert
Ca	Carport
DHH	Doppelhaushälften
EFH	Einfamilienhäuser
EUR	Euro
EW	Einwohner
F mA	Forsten mit Aufwuchs
FNP	Flächennutzungsplan
Ga	Garage
GF	Gemeinbedarfsflächen
GLZ	Grünlandzahl
GND	Gesamtnutzungsdauer
GR	Grünland
ha	Hektar
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
KAG	Kommunalabgabengesetz für das Land Brandenburg
KF	Kauffall, Kauffälle
KP	Kaufpreis, Kaufpreise
LF	Landwirtschaftliche Flächen
MFH	Mehrfamilienhaus
Mill.	Million
Nfl	Nutzfläche
NHK 2010	Normalherstellungskosten 2010
NHN	Normalhöhennull
NutzEV	Nutzungsentgeltverordnung
R ²	Bestimmtheitsmaß
RBL	Rohbauland
REH	Reihenendhaus
RH	Reihenhäuser (Reihenend- und mittelhäuser)
RL BRW-BB	Brandenburgische Bodenrichtwertrichtlinie
RL SW-BB	Brandenburgische Sachwert-Richtlinie
RL EW-BB	Brandenburgische Ertragswert-Richtlinie
RND	Restnutzungsdauer
RMH	Reihenmittelhaus
SF	Sonstige Flächen
SW-RL	Sachwert Richtlinie Bund
TE	Teileigentum
UB	Unbebaute Bauflächen
VEP	Vorhabens- und Erschließungsplan
WE	Wohnungseigentum
WEH	Wochenendhaus
Wfl	Wohnfläche
WGH	Wohn- und Geschäftshaus
WP	Wohnparksiedlung
ZFH	Zweifamilienhäuser