

# Auszug aus dem Grundstücksmarktbericht 2015 Kreisfreie Stadt Brandenburg an der Havel



<b>Herausgeber</b>	<b>Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Brandenburg an der Havel</b>
<b>Geschäftsstelle</b>	beim Kataster- und Vermessungsamt Brandenburg Klosterstraße 14 14770 Brandenburg an der Havel  Telefon: 03381/586203 o. 586205 Telefax: 03381/586204 E-Mail: <a href="mailto:gutachterausschuss@stadt-brandenburg.de">gutachterausschuss@stadt-brandenburg.de</a> Internet: <a href="http://www.gutachterausschuss-bb.de">www.gutachterausschuss-bb.de</a> <a href="http://www.stadt-brandenburg.de">www.stadt-brandenburg.de</a>
<b>Bezug</b>	Druckexemplar o. PDF-Dokument über Geschäftsstelle des Gutachterausschusses (Kontakt Daten siehe oben) PDF-Dokument: <a href="http://geobroker.geobasis-bb.de">http://geobroker.geobasis-bb.de</a>
<b>Schutzgebühr</b>	30,00 EUR
<b>Urheberrechts- schutz</b>	Die Vervielfältigung und Verbreitung des Grundstücksmarkt- berichts ist nur mit der Genehmigung des Herausgebers gestattet. Eine auszugsweise Vervielfältigung ist mit einer Quellenangabe gestattet.

**INHALTSVERZEICHNIS**

	<b>Seite</b>
<b>1. Der Grundstücksmarkt 2015 in Kürze .....</b>	<b>5</b>
<b>2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes .....</b>	<b>6</b>
<b>3. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt.....</b>	<b>7</b>
3.1 Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen .....	7
3.2 Wirtschaftliche Strukturdaten, Kultur, Bildung und Forschung.....	12
3.2.1 Wirtschaftsstruktur.....	12
3.2.2 Baugenehmigungen .....	12
3.2.3 Bevölkerungsdaten.....	13
3.2.4 Brandenburg an der Havel - die 1000-jährige Stadt der Mark Brandenburg .....	13
3.2.4.1 Geschichtliche Eckdaten aus der Chronik der Stadt.....	13
3.2.4.2 Brandenburg an der Havel - heute.....	14
3.2.5 Stadtplanung .....	14
3.2.5.1 Förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet.....	15
3.2.5.2 Stadtumbaugebiete .....	15
3.2.6 Bildung und Kultur .....	16
<b>4. Übersicht über die Umsätze .....</b>	<b>17</b>
4.1 Vertragsvorgänge .....	18
4.1.1 Marktteilnehmer.....	18
4.1.2 Gliederung der Kauffälle nach Grundstücksarten .....	19
4.1.3 Gliederung der Kauffälle nach Grundstücksteilmärkten und regionalen Lagen.....	21
4.1.4 Die Entwicklung der Kauffallzahlen im Jahresverlauf .....	24
4.1.5 Kauffalldichte .....	24
4.1.6 Zwangsversteigerungen .....	26
4.2 Geldumsatz .....	27
4.3 Flächenumsatz .....	30
4.4 Flächen- und Geldumsätze der un bebauten Bauflächen.....	32
4.5 Flächen- und Geldumsätze der bebauten Bauflächen.....	32
4.6 Übersicht der Umsatzentwicklungen mit vergleichbaren kreisfreien Städten .....	33
<b>5. Bauland .....</b>	<b>35</b>
5.1 Allgemeines .....	35
5.2 Bauland für den individuellen Wohnungsbau/ Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke.....	35
5.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung.....	35
5.2.1.1 Preisniveau.....	35
5.2.1.2 Preisentwicklung.....	36
5.2.2 Bodenpreisindexreihen.....	38
5.2.3 Umrechnungskoeffizienten .....	40
5.3 Bauland für den Geschosswohnungsbau/ Mehrfamilienhausgrundstücke .....	40
5.4 Bauland für Gewerbe .....	40
5.4.1 Preisniveau, Preisentwicklung.....	41
5.4.2 Bodenpreisindexreihe aus Bodenrichtwerten für gewerbliche Bauflächen .....	42
5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland .....	42
5.6 Sonstiges Bauland .....	43
5.6.1 Grundstücksteilmarkt für Erholungsgrundstücke .....	43
5.7 Erbbaurechte .....	43
5.8 Sonderauswertungen .....	44
5.8.1 Bauland in zweiter Reihe.....	44
5.8.2 Grundstücksteilmarkt der Zukäufe .....	44
<b>6. Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke .....</b>	<b>46</b>
6.1 Allgemeines .....	46
6.2 Landwirtschaftliche Flächen .....	46
6.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung.....	46
6.2.1.1 Preisniveau, Preisentwicklung für Ackerland .....	46
6.2.1.2 Preisniveau, Preisentwicklung für Grünland .....	49
6.3 Forstwirtschaftliche Flächen.....	51

<b>7.</b>	<b>Sonstige unbebaute Grundstücke</b>	<b>53</b>
7.1	Gartenland	53
7.2	Preisentwicklung bei Gartenland	53
<b>8.</b>	<b>Bebaute Grundstücke</b>	<b>54</b>
8.1	Allgemeines	54
8.2	Ein- und Zweifamilienhäuser	55
8.2.1	Preisniveau, Preisentwicklung	55
8.2.2	Sachwertfaktoren für Einfamilienhäuser	56
8.2.3	Vergleichsfaktoren für Einfamilienhäuser	58
8.3	Reihenhäuser, Doppelhaushälften	60
8.3.1	Preisniveau	60
8.3.2	Sachwertfaktoren	60
8.3.2.1	Modellansatz für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser	60
8.3.2.2	Modellansatz für Reihenmittelhäuser	62
8.3.3	Vergleichsfaktoren	64
8.3.3.1	Vergleichsfaktoren für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser	65
8.3.3.2	Vergleichsfaktoren für Reihenmittelhäuser	65
8.4	Mehrfamilienhäuser	67
8.4.1	Preisniveau, Preisentwicklung	67
8.4.2	Liegenschaftszinssätze	69
8.4.2.1	Rahmenbedingungen für die einheitliche Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen im Land Brandenburg	69
8.4.2.2	Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser	71
8.4.3	Vergleichsfaktoren	72
8.4.3.1	Vergleichsfaktoren für unsanierte Mehrfamilienhäuser	72
8.4.3.2	Vergleichsfaktoren für modernisierte Mehrfamilienhäuser	73
8.5	Bürogebäude, Geschäftshäuser, Wohn- und Geschäftshäuser	74
8.5.1	Preisniveau, Preisentwicklung	74
8.5.1.1	Liegenschaftszinssatz für Bürogebäude und Geschäftshäuser	74
8.5.1.2	Liegenschaftszinssätze für Wohn- und Geschäftshäuser	75
8.6	Gewerbe- und Industrieobjekte	75
8.7	Wochenendhäuser	76
<b>9.</b>	<b>Wohnungs- und Teileigentum</b>	<b>77</b>
9.1	Preisniveau, Preisentwicklung	77
9.1.1	Preisniveau, Preisentwicklung von Wohnungseigentum	79
9.1.2	Preisniveau, Preisentwicklung von Teileigentum	80
<b>10.</b>	<b>Bodenrichtwerte</b>	<b>81</b>
10.1	Allgemeine Informationen	81
10.2	Allgemeine Bodenrichtwerte	81
10.2.1	Bodenrichtwerte für Bauland	81
10.2.2	Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Flächen	83
10.3	Besondere Bodenrichtwerte	83
<b>11.</b>	<b>Nutzungsentgelte, Mieten, Pachten</b>	<b>84</b>
11.1	Nutzungsentgelte	84
11.2	Mieten	84
11.3	Pachten	84
<b>12.</b>	<b>Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Brandenburg an der Havel</b>	<b>85</b>
12.1	Allgemeines	85
12.2	Hauptaufgaben des Gutachterausschusses	86
12.3	Dienstleistungsangebote des Gutachterausschusses	87
	Anschriften der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (GAA) im Umfeld der Stadt Brandenburg an der Havel	88
	Ansprechpartner für den Bereich der Stadt Brandenburg an der Havel	89
<b>13.</b>	<b>Abkürzungsverzeichnis</b>	<b>90</b>

# 1. Der Grundstücksmarkt 2015 in Kürze

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

- ❖ Kauffallanzahl (Vertragsvorgänge)
- ❖ Flächenumsatz
- ❖ Geldumsatz

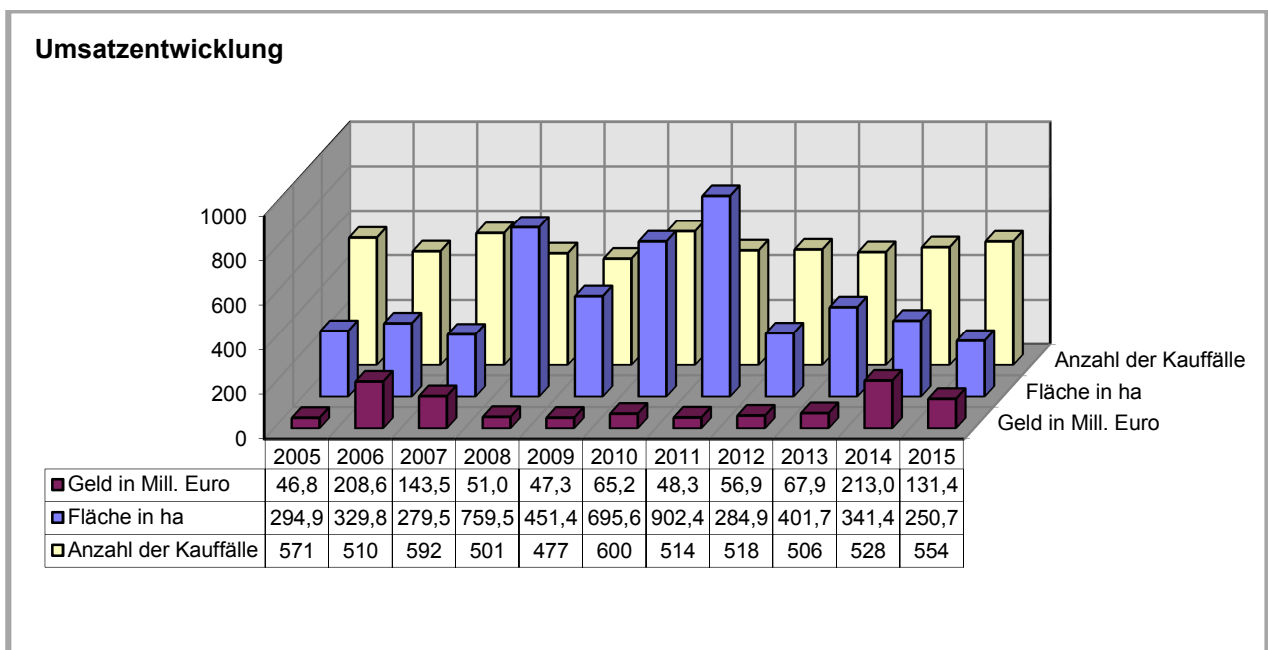
charakterisiert werden. Diese Fallzahlen widerspiegeln insbesondere die wirtschaftliche und finanzielle Situation einer Region.

Im Jahr 2015 lag für die Stadt Brandenburg an der Havel ein leichter Anstieg bei der Kauffallanzahl gegenüber 2014 vor, dabei wurde ein rückläufiger Geld- und Flächenumsatz festgestellt. Der Geldumsatz beläuft sich auf 131,4 Mill. EUR gegenüber 213,0 Mill. EUR im Vorjahr. Der Flächenumsatz ist um ca. 91 ha rückläufig.

Im Jahr 2015 bestimmten folgende konjunkturelle Rahmenbedingungen und standort-spezifische Gegebenheiten den Grundstücksmarkt:

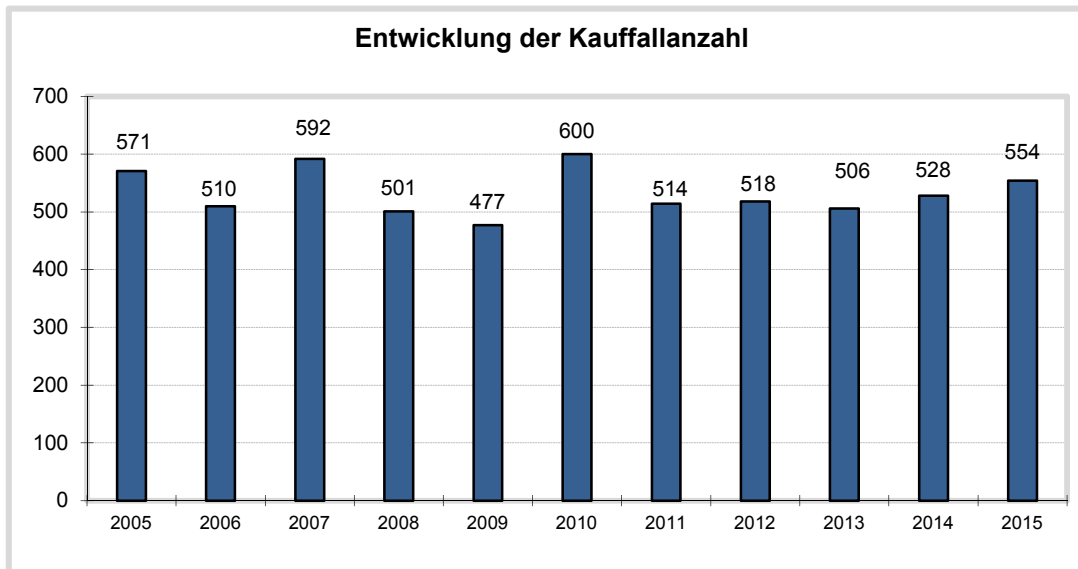
- Tourismusbranche im Aufwind - BUGA von April bis Oktober 2015 in der Stadt
- Wirtschaftswachstum trotz Euro-Krise
- anhaltende Nachfrage für Immobilien, günstige Finanzierungsbedingungen
- Inflationsangst, Kapitalanleger suchen weiterhin Zuflucht in Immobilien
- sinkende Arbeitslosenquote
- innerstädtische Lagen bleiben interessant für Anleger und Mieter

Nachfolgendes Diagramm zeigt die Umsatzentwicklung der Eckdaten Kauffallanzahl, Geld- und Flächenumsatz der letzten Jahre.



## 4.1 Vertragsvorgänge

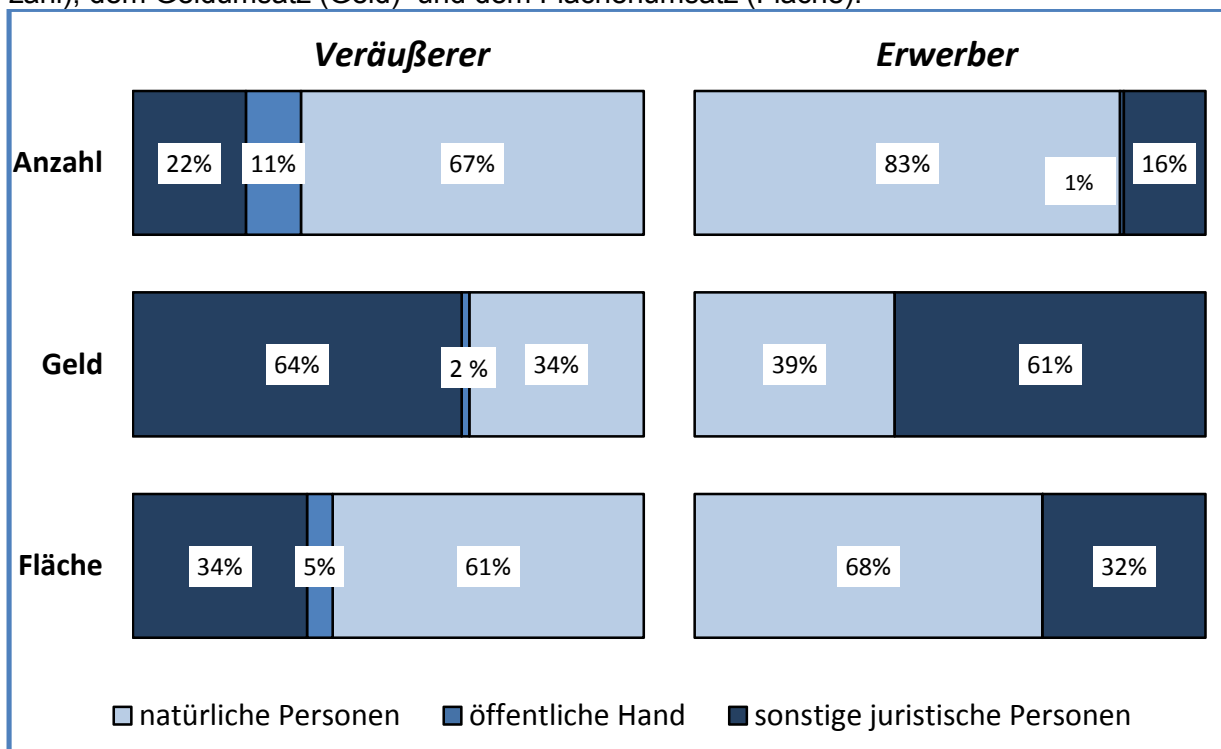
Im Jahr 2015 wurden dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte **554 Kauffälle** zugeleitet. Dies stellt einen leichten Anstieg von 4,3 % gegenüber 528 Kauffällen aus dem Jahr 2014 dar. In den 554 Kauffällen sind keine Schenkungen enthalten. Die Anzahl der Verträge je 1000 Einwohner lag im Jahre 2015 bei 7,7 gegenüber 7,4 im Jahre 2014.



Zwischen 2005 und 2015 pegelte sich das Niveau auf 500 bis 600 Kauffälle pro Jahr ein. Nur im Jahr 2009 wurde mit 477 Kauffällen eine niedrigere Anzahl von Kauffällen registriert.

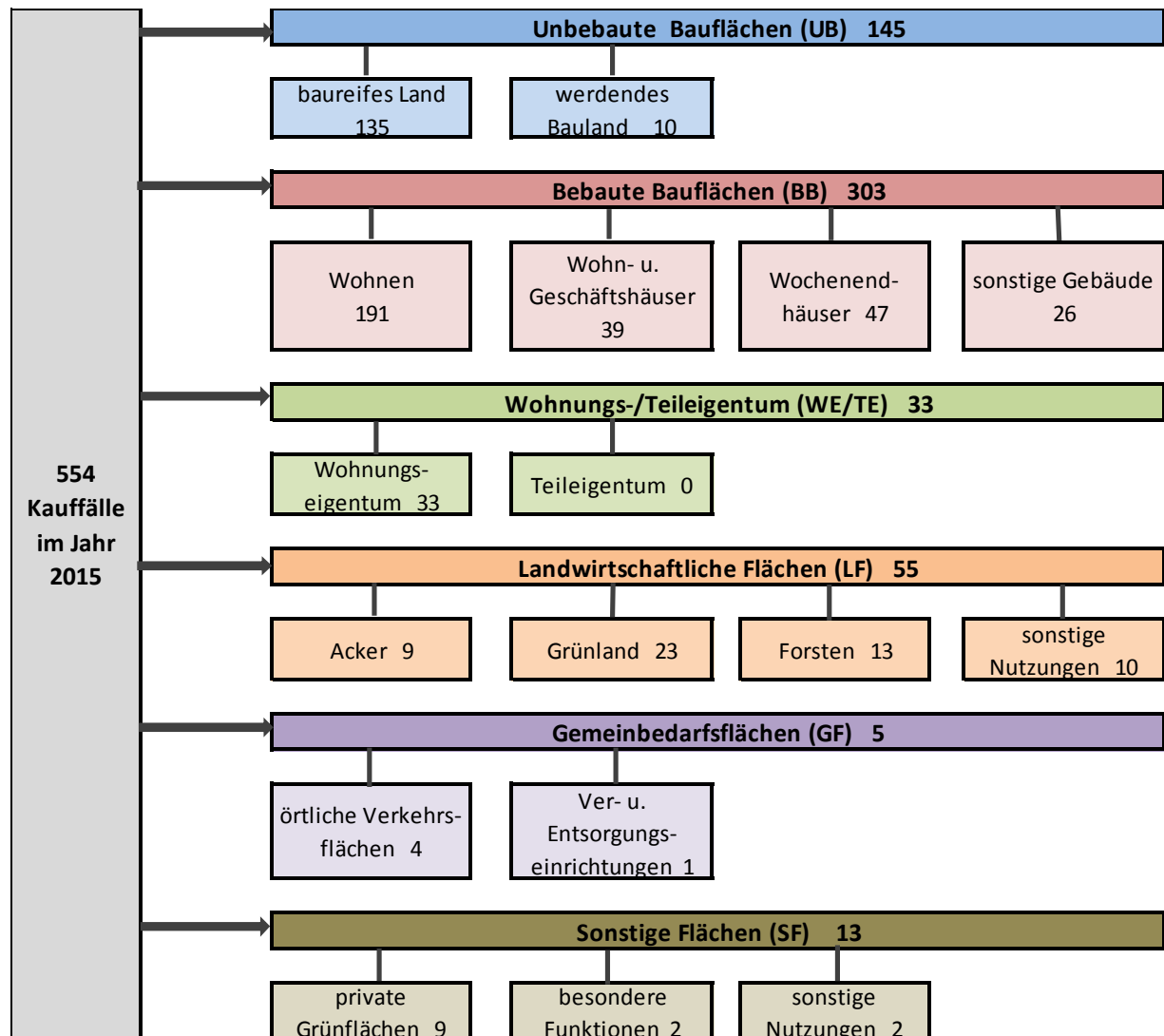
### 4.1.1 Marktteilnehmer

Für die 554 Kauffälle ergibt sich folgende Marktbeteiligung bei der Anzahl der Kauffälle (Anzahl), dem Geldumsatz (Geld) und dem Flächenumsatz (Fläche).



#### 4.1.2 Gliederung der Kauffälle nach Grundstücksarten

Nachfolgend die Aufgliederung der Kauffälle aus 2015 in die einzelnen Grundstücksarten (Zahlenangaben = Anzahl der Kauffälle)



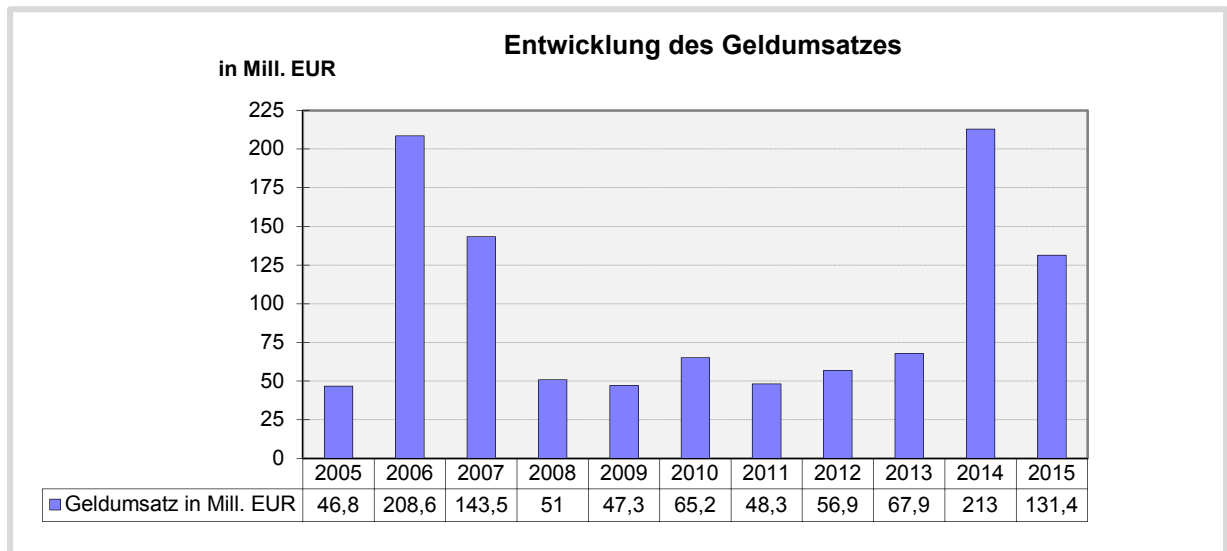
Grundstücksart	Anzahl Kauffälle 2015 (2014)	Anteil in % 2015 (2014)	Änderung Anzahl zu 2014		
			absolut	in %	Tendenz
UB	145 (127)	26,2 (24,1)	+ 18	+ 14,2	↑
BB	303 (285)	54,7 (54,0)	+ 18	+ 6,3	↗
WE/ TE	33 (45)	6,0 (8,5)	- 12	- 26,7	↓
LF	55 (43)	9,9 (8,1)	+ 12	+ 27,9	↑
GF	5 (6)	0,9 (1,1)	- 1	- 16,7	↓
SF	13 (22)	2,3 (4,2)	- 9	- 40,9	↓
<b>gesamt</b>	<b>554 (528)</b>	<b>100 (100)</b>	<b>+ 26</b>	<b>+ 4,9</b>	<b>→</b>

## 4.2 Geldumsatz

Im Berichtsjahr wurde im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses ein **Geldumsatz von 131,4 Mill. EUR** registriert.

Dies stellt einen Rückgang **von 38,3 %** gegenüber 213,0 Mill. EUR im Jahr 2014 dar.

Das nachfolgende Diagramm stellt die Entwicklung des Geldumsatzes seit 2005 dar.



Im Geldumsatz 2015 wurden allein durch 10 Paketverkäufe und Großinvestitionen ca. 57,8 Mill. EUR umgesetzt, das entspricht 44 % des Gesamtgeldumsatzes. Im Jahr 2014 waren es 16 derartige Verkäufe mit einem Geldumsatz von 118,15 Mill. EUR, was in etwa 55 % des Gesamtgeldumsatzes ausmachte.

„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).“

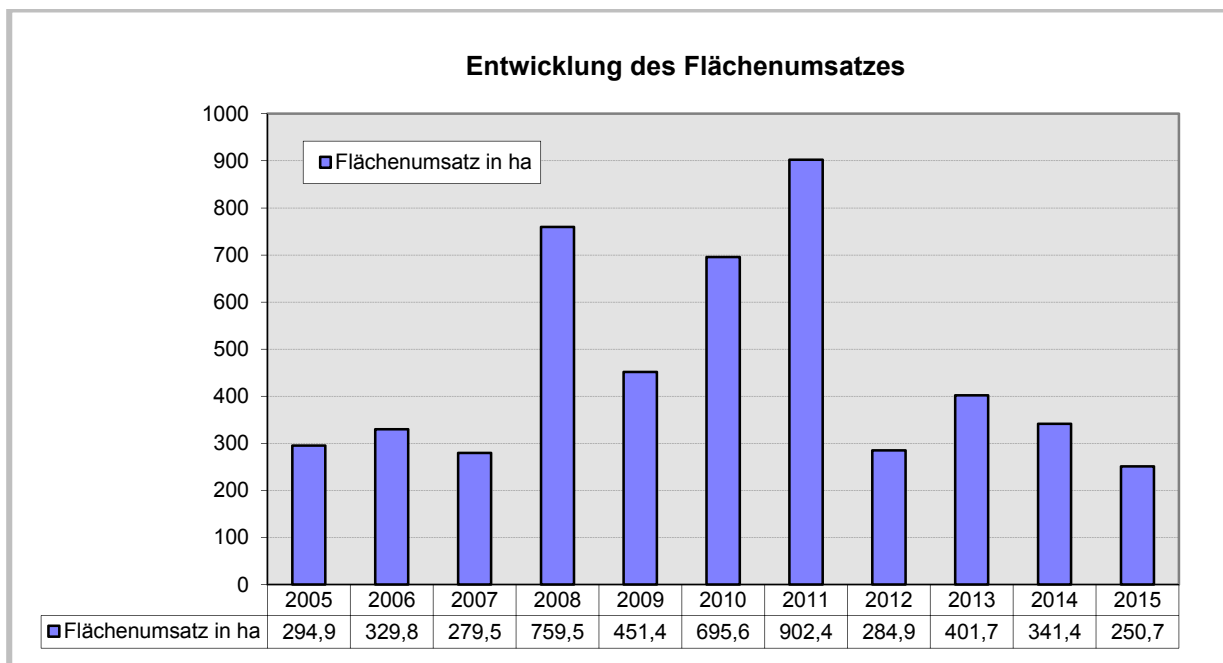
Unter den 554 Kauffällen aus 2015 wurden 10 Kauffälle als Paketverkauf und Großinvestition registriert (siehe nachfolgende Tabelle).

Art des Verkaufs	Grundstücksart	Anzahl Kauffälle 2015 (2014)	Summe Kaufpreis in Mill. EUR 2015 (2014)	Summe Fläche in ha 2015 (2014)
Paketverkauf	BB	7 (5)	47,10 (29,68)	18,34 (5,24)
Paketverkauf	WE/ TE	0 (1)	-- (4,84)	-- (--)
Großinvestition	BB	1 (8)	1,0 (81,42)	0,9 (23,23)
Großinvestition	WE/ TE	2 (2)	9,68 (2,21)	-- (--)
	<b>gesamt</b>	<b>10 (16)</b>	<b>57,78 (118,15)</b>	<b>19,24 (28,47)</b>

### 4.3 Flächenumsatz

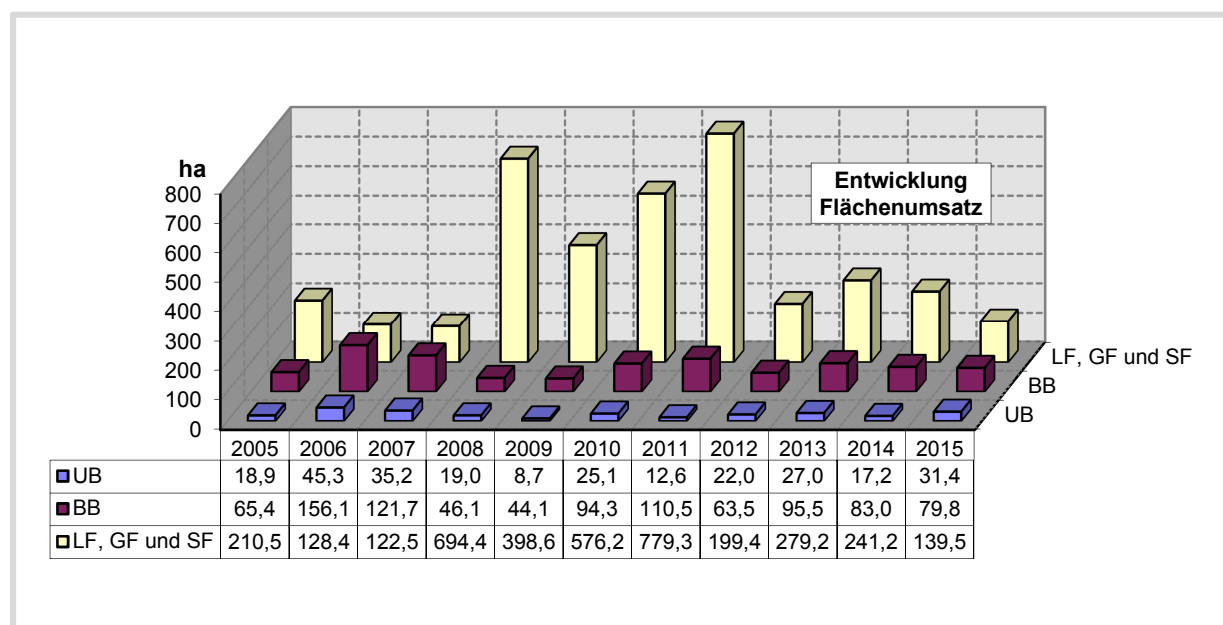
Zum Flächenumsatz tragen alle Kauffälle über unbebaute, bebaute Grundstücke sowie landwirtschaftliche und sonstige Flächen bei; der Flächenumsatz beinhaltet **nicht** die Erwerbsvorgänge des Wohn-/ Teileigentums.

Die Entwicklung des Flächenumsatzes seit 2005 wird aus nachfolgender Graphik deutlich.



Die überdurchschnittlichen Flächenumsätze der Jahre 2008 bis 2011 waren durch Verkäufe großflächiger Einzelobjekte geprägt. Der Flächenumsatz 2015 mit rund 251 ha liegt auf durchschnittlichem Niveau und wird stark geprägt durch die landwirtschaftlichen Verträge, aber auch durch Verkäufe von bebauten Grundstücken.

Nachfolgendes Diagramm zeigt die Entwicklung des Flächenumsatzes zwischen 2005 und 2015 unterteilt nach Grundstücksarten auf.





#### 4.4 Flächen- und Geldumsätze der unbebauten Bauflächen

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

Angaben des Vorjahres in ( )

Teilmärkte UB	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz in ha	Änderung zu 2014		Geldumsatz in Mill. EUR	Änderung zu 2014	
			absolut	Tendenz		absolut	Tendenz
individuelle Wohngrundstücke	114 (97)	11,2 (8,6)	+ 2,6	↑	4,5 (3,7)	+ 0,8	↑
Mehrfamilienhausgrundstücke/gemischte Bauflächen	12 (12)	1,5 (0,7)	+ 0,8	↑	0,9 (0,3)	+ 0,6	↑
gewerbliche Grundstücke	11 (12)	17,8 (7,0)	+ 10,8	↑	1,1 (0,6)	+ 0,5	↑
Erholungsgrundstücke, sonstige Grundstücke	8 (6)	0,9 (0,9)	0	→	0,1 (0,2)	- 0,1	↓
<b>gesamt</b>	<b>145 (127)</b>	<b>31,4 (17,2)</b>	<b>+ 14,2</b>	<b>↑</b>	<b>6,6 (4,8)</b>	<b>+ 1,8</b>	<b>↑</b>

#### 4.5 Flächen- und Geldumsätze der bebauten Bauflächen

Die Flächen- und Geldumsätze für die Teilmärkte der **bebauten Grundstücke** stellen sich wie folgt dar:

Angaben des Vorjahres in ( )

Teilmärkte BB	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz in ha	Änderung zu 2014		Geldumsatz in Mill. EUR	Änderung zu 2014	
			absolut	Tendenz		absolut	Tendenz
Ein-/Zweifamilien- u. Reihenhäuser	141 (121)	26,5 (10,6)	+ 15,9	↑	20,7 (14,5)	+ 6,2	↑
Mehrfamilienhäuser/ Geschosswohnungsbauten	50 (53)	19,8 (17,9)	+ 1,9	↑	53,8 (84,9)	- 31,1	↓
Wohn- u. Geschäftshäuser, Bürogebäude	39 (42)	21,2 (23,4)	- 2,2	↘	27,4 (67,8)	- 40,4	↓
gewerbliche und sonstige bebaute Grundstücke	26 (25)	8,1 (26,4)	- 18,3	↓	6,4 (26,0)	- 19,6	↓
Erholungsgrundstücke	47 (44)	4,2 (4,7)	- 0,5	↓	1,8 (1,1)	+ 0,7	↑
<b>gesamt</b>	<b>303 (285)</b>	<b>79,8 (83,0)</b>	<b>- 3,2</b>	<b>→</b>	<b>110,1 (194,3)</b>	<b>- 84,2</b>	<b>↓</b>