

Grundstücksmarktbericht 2021 Stadt Cottbus/Chósebuz



Impressum

Herausgeber:	Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Cottbus/Chóśebuz
Geschäftsstelle	beim Fachbereich Geoinformation und Liegenschaftskataster Karl-Marx-Straße 67 03044 Cottbus
	Telefon: 0355 / 612 4213/ 12 Telefax: 0355 / 612 134213 E-Mail: gutachterausschuss@cottbus.de Internet: https://www.gutachterausschuss-bb.de
Berichtszeitraum	01.01.2021 bis 31.12.2021
Datenerhebung	Für den Bericht wurden alle bis zum 31.12.2021 abgeschlossenen Kaufverträge ausgewertet, die bis zum 15. Februar 2022 in der Geschäftsstelle eingegangen sind.
Datum der Veröffentlichung	Juli 2022
Bezug:	Als PDF-Dokument auf der Homepage der Gutachterausschüsse (https://www.gutachterausschuss-bb.de) und im Internetshop GEOBROKER http://geobroker.geobasis-bb.de Als Druckexemplar in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses (Kontaktdaten siehe oben)
Gebühr:	kostenfrei im automatisierten Abrufverfahren; Druckexemplar 40,-€ ¹
Titelfotos:	Gründungszentrum Startblock B2 an der BTU in Cottbus-Senftenberg (erstellt durch Geschäftsstelle des Gutachterausschusses)
Nutzungsbedingungen	Für den Grundstücksmarktbericht gilt die Lizenz "Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0" (dl-de/by-2-0). Der Lizenztext kann unter www.govdata.de/dl-de/by-2-0 eingesehen werden. Die Inhalte der Grundstücksmarktberichte können gemäß den 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 anzugeben. Beispiel für den Quellenvermerk: © Gutachterausschüsse für Grundstückswerte BB 2022, 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.

¹ entsprechend der aktuellen Brandenburgischen Gutachterausschuss-Gebührenordnung

Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Cottbus/Chóšebuz

GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT 2021

für den Bereich der Stadt Cottbus/Chóšebuz



Berichtszeitraum vom 01.01.2021 bis 31.12.2021

Inhaltsverzeichnis

1	Der Grundstücksmarkt in Kürze	7
2	Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes.....	8
3	Rahmendaten zum Grundstücksmarkt.....	9
3.1	Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen	9
3.2	Wirtschaftliche Entwicklung, Kaufkraft.....	12
3.3	Zwangsversteigerungen	13
3.4	Bauleitplanung.....	13
3.5	Stadtentwicklung	16
3.5.1	Sanierungsgebiete.....	16
3.5.2	Stadtumbau	18
4	Übersicht über die Umsätze.....	19
4.1	Vertragsvorgänge.....	20
4.2	Geldumsatz	21
4.3	Flächenumsatz	22
4.4	Marktteilnehmer	23
5	Bauland.....	24
5.1	Allgemeines	24
5.2	Bauland für den individuellen Wohnungsbau	26
5.2.1	Preisniveau, Preisentwicklung.....	26
5.2.2	Bodenpreisindexreihen	28
5.2.3	Umrechnungskoeffizienten.....	29
5.3	Bauland für den Geschosswohnungsbau/Mehrfamilienhausgrundstücke	32
	Preisniveau, Preisentwicklung.....	32
5.4	Bauland für Gewerbe	32
	Preisniveau, Preisentwicklung.....	32
5.5	Bauerwartungsland und Rohbauland.....	33
5.6	Sonstiges Bauland.....	35
5.7	Erbbaurechte	38
5.8	Wohnlagenklassifikation	39
6	Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	42
6.1	Allgemeines	42
6.2	Landwirtschaftliche und forstwirtschaftliche Flächen.....	42
6.2.1	Preisniveau	42
6.2.2	Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen	43
7	Sonstige unbebaute Grundstücke.....	44
7.1	Teilmarkt „sonstige Flächen“	44
7.2	Gemeinbedarfsflächen	45
8	Bebaute Grundstücke.....	46
8.1	Allgemeines	46
8.2	Einfamilienhäuser / Zweifamilienhäuser	50
8.2.1	Preisniveau, Preisentwicklung.....	50

8.2.2	Sachwertfaktoren	53
8.2.3	Wohnflächenpreise	57
8.2.4	Liegenschaftszinssatz	59
8.3	Reihenhäuser / Doppelhaushälften	60
8.3.1	Preisniveau, Preisentwicklung	60
8.3.2	Sachwertfaktoren	63
8.3.3	Wohnflächenpreise	64
8.3.4	Liegenschaftszinssatz	65
8.4	Mehrfamilienhäuser	66
8.4.1	Preisniveau, Preisentwicklung	66
8.4.2	Liegenschaftszinssatz	67
8.4.3	Wohnflächenpreise	69
8.5	Wohn- und Geschäftshäuser	70
8.5.1	Preisniveau, Preisentwicklung	70
8.5.2	Liegenschaftszinssatz	71
8.5.3	Wohn-/ Nutzflächenpreise	72
8.6	Bürogebäude / Geschäftshäuser und Verbrauchermärkte	73
8.6.1	Preisniveau, Preisentwicklung	73
8.6.2	Liegenschaftszinssatz	74
8.6.3	Nutzflächenpreise	75
8.7	Gewerbe- und Industrieobjekte	76
8.7.1	Preisniveau	76
8.7.2	Liegenschaftszinssatz	76
8.8	Wochenendhäuser	77
9	Wohnungs- und Teileigentum	78
9.1	Preisniveau, Preisentwicklung	78
9.2	Liegenschaftszinssatz	86
10	Bodenrichtwerte	88
10.1	Allgemeine Informationen	88
10.1.1	Gesetzlicher Auftrag und Definition	88
10.1.2	Veröffentlichung der Bodenrichtwerte	88
10.2	Allgemeine Bodenrichtwerte für Bauland	89
10.2.1	Beispiele	89
10.2.2	Bodenrichtwertentwicklung - Stadtzentrum, Randlage und Gewerbegebiete ..	90
10.3	Besondere Bodenrichtwerte	92
10.4	Bodenrichtwerte für bebaute Grundstücke im Außenbereich	93
10.5	Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Flächen	94
11	Nutzungsentgelte/Mieten/Pachten	95
11.1	Nutzungsentgelte	95
11.2	Mieten	97
11.2.1	Mietwertübersicht für gewerblich genutzte Immobilien	97
11.2.2	Mieten für PKW-Garagen und Stellplätze	98
11.2.3	Mietspiegel der Stadt Cottbus	98
11.3	Pachten	99
11.3.1	Allgemeines	99
11.3.2	Ortsübliche Pacht im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau	99
11.3.3	Ortsübliche Pacht für Kleingartenanlagen (gemäß BKleingG)	100
11.3.4	Pacht für landwirtschaftliche Flächen	101

12 Örtlicher Gutachterausschuss und Oberer Gutachterausschuss..... 102

Anhang..... 105

- Dienstleistungsangebote des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle 105
- Mitglieder des Gutachterausschusses in der Stadt Cottbus seit 01.01.2019..... 106
- Rechtsgrundlagen 107
- Tabelle der Umrechnungskoeffizienten GFZ : GFZ 109
- Modellansätze und –parameter für die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen 110
- Abkürzungsverzeichnis..... 112

Hinweise zur Anwendung der ImmoWertV 2021

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

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

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

Eine Überprüfung und ggf. Anpassung der Modelle und Richtlinien des Landes Brandenburg an die ImmoWertV 2021 beginnt in diesem Jahr 2022.

1 Der Grundstücksmarkt in Kürze

Auch im Berichtsjahr 2021 hat die weltweit anhaltende Corona-Pandemie auf die Bereiche des privaten, gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Lebens weiterhin Einfluss genommen. Dennoch hielt die steigende Tendenz der Bauland- und Immobilienpreise durch die günstigen konjunkturellen Finanzierungsbedingungen an. Die folgenden Eckdaten geben in Kürze einen Überblick über die wesentlichen Entwicklungen am Cottbuser Immobilienmarkt für das Jahr 2021.

- **leichter Rückgang der Kaufvertragsanzahl**
- **deutlicher Anstieg des Geldumsatzes bei gleichbleibendem Flächenumsatz**
- **steigende Anzahl der Baugenehmigungen**
- **Rückgang der Arbeitslosenquote**
- **signifikant steigende Bodenpreise der Baugrundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser**
- **steigende Preise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser aller Baujahresgruppen**
- **anhaltend deutliche Preissteigerung für freistehende teilsanierte bis sanierte Ein- und Zweifamilienhäuser älterer Baujahresgruppen < 1948 und 1949 - 1989**
- **anhaltend steigende Preise für teilsanierte bis sanierte Doppelhaushälften der Baujahresgruppen < 1948**
- **rückläufige Transaktionen auf dem Teilmarkt der Mehrfamilienhäuser bei steigendem Preisniveau**
- **rückläufige Transaktionen auf dem Teilmarkt der Wohn- und Geschäftshäuser/ Geschäftshäuser und Bürogebäude**
- **leichter Rückgang der Vertragszahlen bei den Erstverkäufen von Eigentumswohnungen mit signifikant steigendem Preisniveau**
- **Rückgang der Kauffallzahlen beim Wohnungseigentum für Umwandlungen von Altbauten**
- **stagnierende Verkaufszahlen bei den Umwandlungen von sanierten Wohnungen in geschlossenen Wohnquartieren mit konstantem Preisniveau**
- **Anstieg der Verkaufszahlen bei den Weiterveräußerungen von Eigentumswohnungen für Neu- und Altbauten mit steigendem Preisniveau**
- **weiterhin sinkender Trend der Liegenschaftszinssätze für die wesentlichen Teilmärkte**
- **Anstieg der Bodenpreise für Ackerland**
- **leicht sinkende Preise für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke (Waldflächen)**
- **erstmalig seit 30 Jahren keine Registrierung von Zwangsversteigerungsverfahren**

2 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Cottbus veröffentlicht jährlich einen Grundstücksmarktbericht für das Gebiet der Stadt Cottbus. Die 30. Fortschreibung bietet dem Leser einen sachkundigen und neutralen Marktüberblick. Ziel des Grundstücksmarktberichtes ist es, das tatsächliche Geschehen des Grundstücksmarktes widerzuspiegeln und dieses somit für die Öffentlichkeit transparent zu machen. Er ist ein Informationsangebot für Personen, die im Rahmen ihrer Tätigkeit Immobilienbewertungen durchführen, Immobilien erwerben, veräußern oder beleihen wollen bzw. ist Informationsquelle für Makler, Steuerberater, Banken und andere Institutionen. Auch für interessierte Bürger werden aktuelle und umfangreiche Marktinformationen bereitgestellt. Der Grundstücksmarktbericht ersetzt jedoch nicht die Verkehrswertermittlung durch den Gutachterausschuss oder die Sachverständigen.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Cottbus ist eine Einrichtung des Landes Brandenburg und kann inzwischen auf ein mehr als 30jähriges Bestehen zurückblicken. Der Ausschuss ist ein selbstständiges, unabhängiges und weisungsfreies Gremium. Er bedient sich zur Erfüllung seiner Aufgaben einer Geschäftsstelle. Die fachliche Weisungsbefugnis für die Geschäftsstelle obliegt gemäß BbgGAV² ausschließlich dem Gutachterausschuss. Damit ist sichergestellt, dass bei der Erfüllung seiner Aufgaben einseitige Interessenlagen ausgeschlossen sind.

Die Geschäftsstelle führt unter anderem die Kaufpreissammlung, die Grundlage zur Erstellung des Grundstücksmarktberichtes ist. In der Kaufpreissammlung sind alle dem Gutachterausschuss zugestellten Grundstückserwerbsvorgänge in der Stadt Cottbus in anonymisierter Form erfasst. Unter Zuhilfenahme statistischer Methoden werden daraus Basisdaten, die für die Verkehrswertermittlung erforderlich sind, abgeleitet. Dazu gehören die Umsatzzahlen, Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten, Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren und andere für die Wertermittlung erforderliche Daten.

Bei der Auswertung für den Grundstücksmarktbericht 2021 wurden alle Kaufverträge aus dem Jahr 2021 berücksichtigt, die bis zum 15. Februar 2022 in der Geschäftsstelle eingegangen sind. Diese wurden unter Wahrung des Datenschutzes analysiert, die Ergebnisse zusammengefasst und in Form einer digitalen Bodenrichtwertkarte und eines Grundstücksmarktberichtes veröffentlicht. Aktuelle Informationen, Service und Hinweise werden auf der Homepage der Gutachterausschüsse im Land Brandenburg bereitgestellt.

Kontakt: <https://www.gutachterausschuss-bb.de>

Der Grundstücksmarktbericht für das Jahr 2021 wurde von der Geschäftsstelle erarbeitet und vom Gutachterausschuss in seiner Sitzung am 06.07.2022 beraten und bestätigt.

Für eventuelle im Marktbericht fehlerhafte veröffentlichte Daten besteht nur ein Anspruch auf Richtigstellung, soweit dies wirtschaftlich vertretbar und im Einzelfall angemessen ist. Eine Haftung für Schäden jeglicher Art, die als Folge der Verwendung dieser Daten in Gutachten, Verträgen o. ä. eintreten, wird ausdrücklich ausgeschlossen.

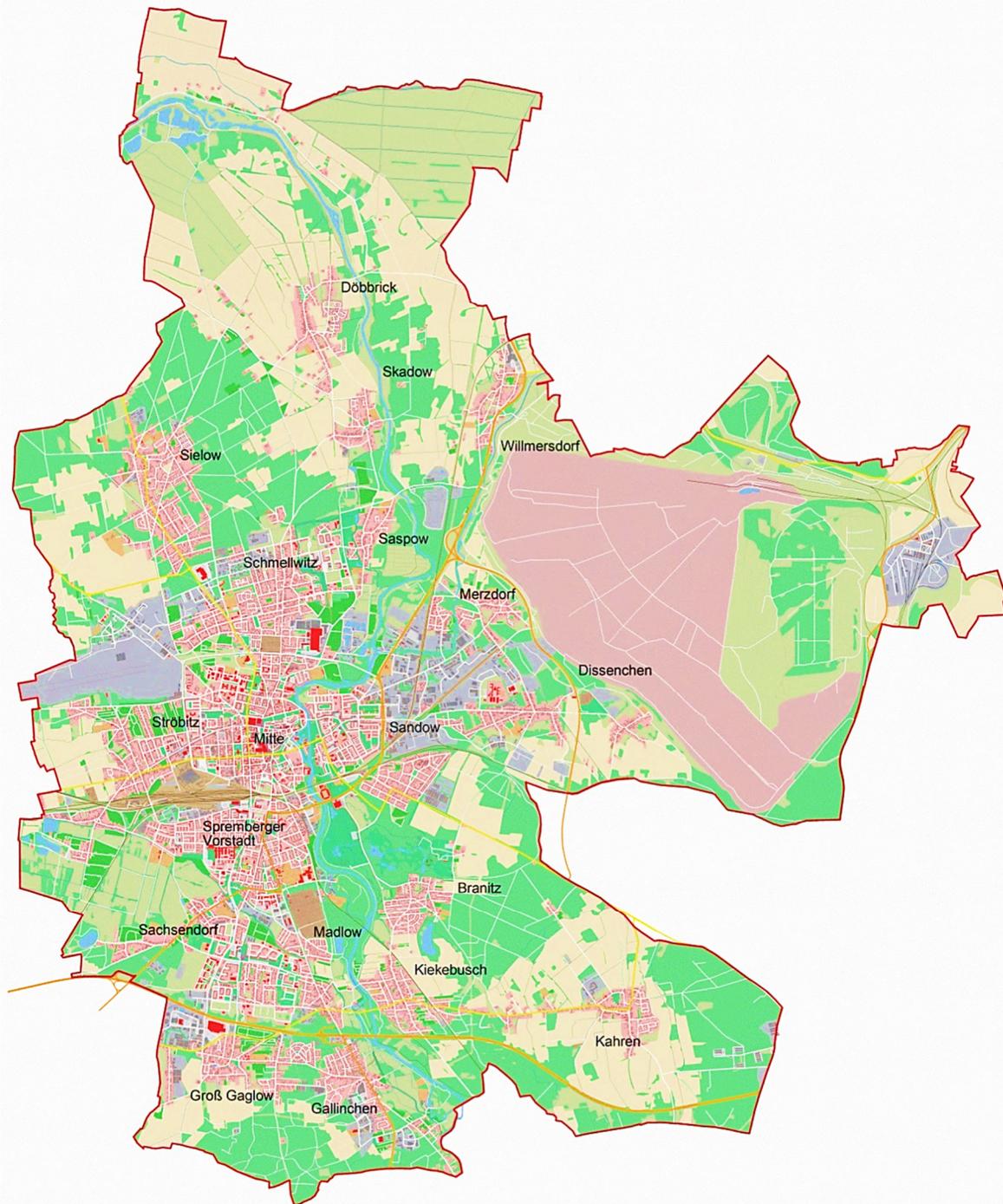
Speziellere Angaben zu Immobilienpreisen können bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses gebührenpflichtig abgefordert werden. Bei Nachweis eines berechtigten Interesses werden zu bestimmten Objekten Auskünfte aus der Kaufpreissammlung in anonymisierter Form für jedermann entsprechend § 11 der BbgGAV erteilt (siehe auch Anhang – Dienstleistungsangebote des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle).

² Brandenburgische Gutachterausschussverordnung

3 Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

3.1 Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen

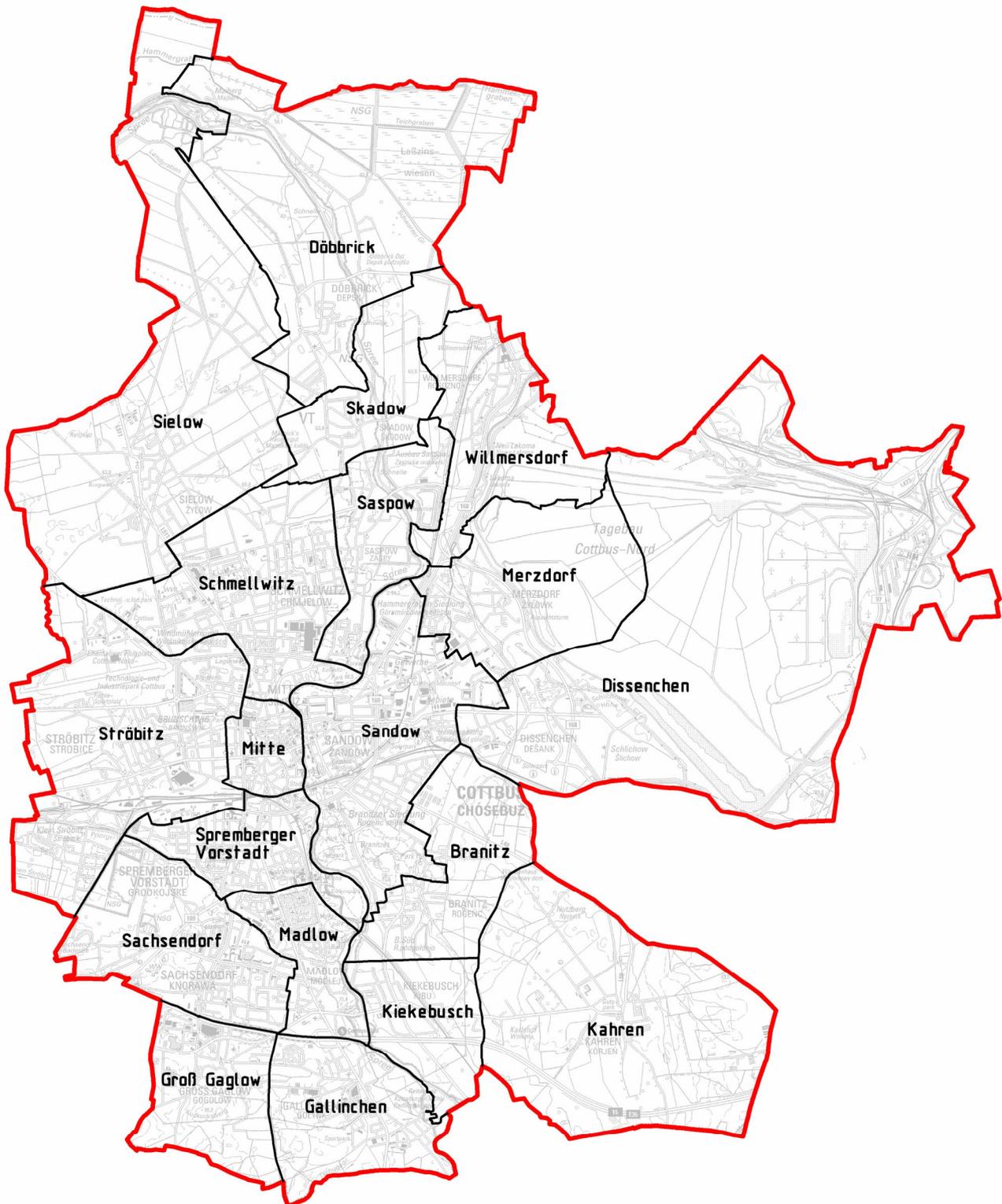
Cottbus ist Universitätsstadt, traditionelle Parkstadt und nach der Landeshauptstadt Potsdam zweitgrößte Stadt im Land Brandenburg. Sie liegt im Süden des Landes, etwa mittig zwischen den Ballungszentren Berlin und Dresden, direkt an der Spree, die mit einer Länge von ca. 23 km durch die Stadt fließt. Cottbus wird vollständig vom Landkreis Spree-Neiße umschlossen. Die Großstadt befindet sich ca. 30 km westlich der deutsch-polnischen Grenze am Südostrand des Spreewalds, einer in Europa einzigartigen Landschaft. Als Dienstleistungs-, Wissenschafts-, Verwaltungs- und Sportzentrum erfüllt Cottbus die Funktion eines Oberzentrums im Süden Brandenburgs.



Kartengrundlage: Stadtplan Cottbus – Stand November 2019
© Stadtverwaltung Cottbus, FB Geoinformation und Liegenschaftskataster

Kommunale Gebietsgliederung der Stadt Cottbus/Chóšebuz

Das Stadtgebiet von Cottbus ist seit dem 26.10.2003 in 19 Ortsteile gegliedert.



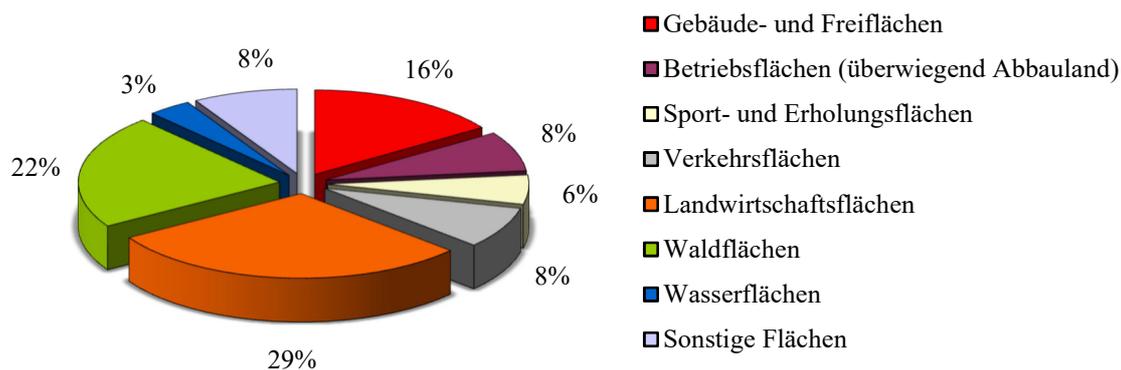
Kartengrundlage: Digitale Topographische Karte 1:50000, Stand: 2013
© Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg

Quelle: Stadtverwaltung Cottbus, FB Geoinformation und Liegenschaftskataster

Stadtfläche, Einwohner

Geographische Angaben:	Lage	51° nördliche Breite, 14° östliche Länge
	Stadtausdehnung	19,2 km Nord – Südrichtung 15,6 km Ost – Westrichtung
	Höhenlage	75 m über NN

Stadtfläche: 165 km² insgesamt, davon



Quelle: Stadtverwaltung Cottbus, FB Geoinformation und Liegenschaftskataster (Stand 31.12.2021)

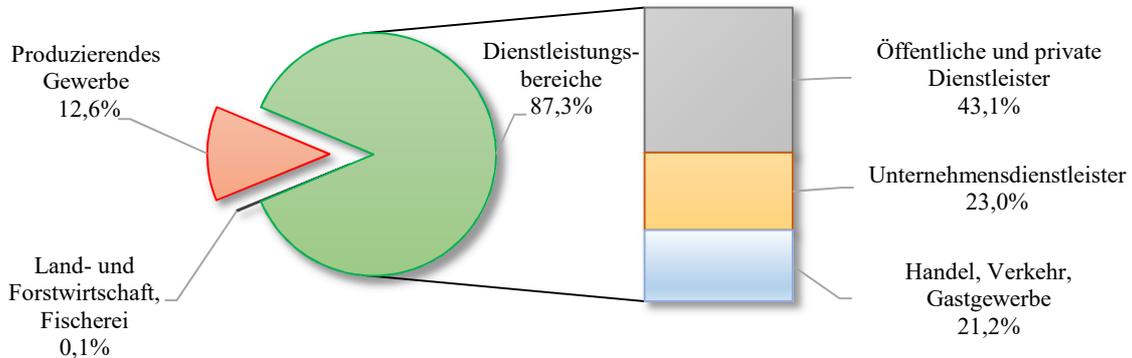
Bevölkerungsentwicklung: Stand 31.12.2021

Ortsteil	Einwohner nach Ortsteilen				
	2017	2018	2019	2020	2021
Mitte	10.423	10.511	10.596	10.659	10.648
Sandow	15.837	15.617	15.430	15.088	14.942
Merzdorf	1.090	1.090	1.096	1.089	1.083
Dissenchen	1.140	1.151	1.134	1.117	1.106
Branitz	1.441	1.475	1.456	1.442	1.454
Kahren	1.238	1.235	1.237	1.228	1.239
Kiekebusch	1.300	1.304	1.278	1.293	1.307
Spremberger Vorstadt	14.162	14.055	13.993	13.937	13.772
Madlow	1.578	1.575	1.609	1.631	1.651
Sachsendorf	11.703	11.348	10.899	10.693	10.605
Groß Gaglow	1.417	1.418	1.433	1.465	1.483
Gallinchen	2.624	2.606	2.619	2.713	2.745
Ströbitz	15.737	15.596	15.692	15.385	15.417
Schmellwitz	14.121	14.112	14.079	13.827	13.863
Saspow	674	671	678	666	662
Skadow	527	531	545	562	562
Sielow	3.606	3.554	3.504	3.553	3.514
Döbbrick	1.691	1.673	1.683	1.675	1.670
Willmersdorf	636	626	653	642	640
Insgesamt	100.945	100.148	99.614	98.665	98.363

Quelle: Stadtverwaltung Cottbus, FB Bürgerservice/Statistik und Wahlen

3.2 Wirtschaftliche Entwicklung, Kaufkraft

Wirtschaftsstruktur (statistische Erhebung vom 30.06.2020 nach sozialversicherungspflichtig (SvB) und geringfügig entlohnten Beschäftigten (geB) am Arbeitsort Cottbus nach zusammengefassten Wirtschaftsabschnitten)



Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit, Tabellen, Regionalreport über Beschäftigte, Nürnberg, September 2021

Jahr	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Arbeitslose	5.140	4.498	4.410	3.875	3.731	4.176	3.563
Arbeitslosenquote (bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen)	9,7 %	8,7 %	8,5 %	7,4 %	7,2 %	8,1 %	7,0 %
Baugenehmigungen einschließlich Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden (Gebäude insgesamt)	237	198	233	178	191	193	212

Quelle Angaben Arbeitsmarkt: Statistik der Bundesagentur für Arbeit, Tabellen, Arbeitsmarktreport Nürnberg jeweils Dezember des Jahres
Quelle Angaben Baugenehmigungen: Stadtverwaltung Cottbus, FB Bauordnung und FB Bürgerservice/Statistik und Wahlen

Kaufkraft, Kaufkraftindex für das Jahr 2021

Die Kaufkraft ist ein wichtiger Indikator für die Wirtschaft einer Region. Als **Kaufkraft** wird das in privaten Haushalten für Konsumzwecke verfügbare monatliche oder jährliche Einkommen bezeichnet, also derjenige Betrag, der pro Haushalt vom Einkommen verbleibt, nachdem alle regelmäßig wiederkehrenden Zahlungsverpflichtungen (z.B. Wohnungsmieten, Kreditraten, Versicherungsprämien) bedient wurden. Die Kaufkraft kann sich somit entweder auf das monatliche Einkommen oder auch das Jahreseinkommen einer Person oder eines Haushalts beziehen.

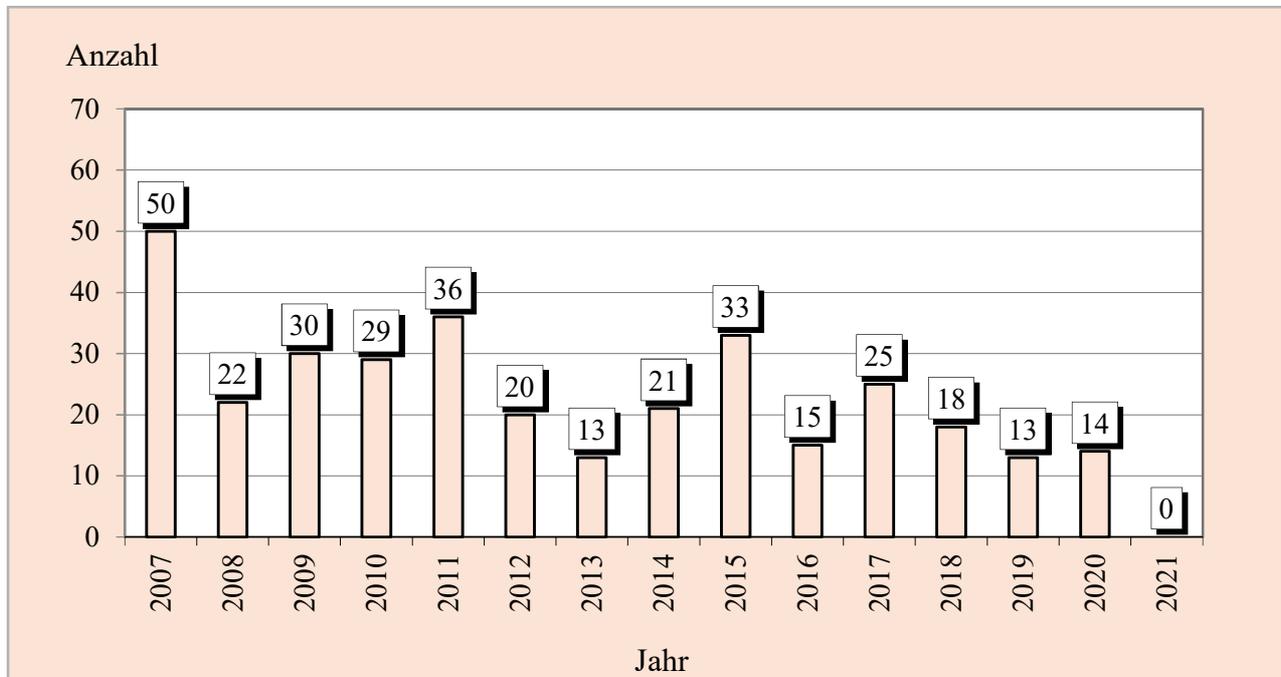
Der **Kaufkraftindex** einer Region gibt das Kaufkraftniveau dieser Region pro Einwohner oder Haushalt im Vergleich zum nationalen Durchschnitt an. Der nationale Durchschnitt hat dabei den Normwert 100 (Bundesrepublik = 100).

Kaufkraft Stadt Cottbus	2.158,06 Mio €
Kaufkraft je Einwohner (amtliche Bevölkerungszahl [01.01.2020]: 99.678; Amt für Statistik Berlin/Brandenburg)	22.028 €
Kaufkraftindex (Bundesrepublik = 100)	
Kaufkraftindex je Einwohner	90,1
Wachstumsrate bezogen auf Mio €	1,1 %
Wachstumsrate bezogen auf € pro Kopf	2,9 %

Quelle: © Michael Bauer Research GmbH 2021 basierend auf © Statistisches Bundesamt

3.3 Zwangsversteigerungen

Im Jahr 2021 wurden erstmals keine Zwangsversteigerungen in der Automatisierten Kaufpreissammlung registriert. Detaillierte Auswertungen lassen sich auf Grund des fehlenden Datenmaterials nicht durchführen. Die nachstehende Grafik zeigt die Entwicklung der Anzahl der Zwangsversteigerungen in den Jahren 2007 bis 2021.



3.4 Bauleitplanung

Der **Flächennutzungsplan (FNP)** ist das Ergebnis der ersten Planungsstufe der gemeindlichen Bauleitplanung. Die gesetzlichen Grundlagen sind im Baugesetzbuch (BauGB) geregelt. Im FNP ist gemäß § 5 BauGB für das gesamte Gemeindegebiet die Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in ihren Grundzügen dargestellt. Er enthält keine rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung.

Der FNP der Stadt Cottbus wurde am 27.11.2002 von der Stadtverordnetenversammlung Cottbus beschlossen und mit der Bekanntmachung im Amtsblatt am 06.08.2003 rechtswirksam. Inzwischen ist ein 1. Änderungsverfahren durchgeführt worden. Diese Änderung wurde mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung am 11.09.2004 rechtswirksam.

Für die eingemeindeten Ortsteile Gallinchen und Groß Gaglow liegen rechtswirksame Teilflächennutzungspläne vor. Für den Ortsteil Kiekebusch liegt kein Teilflächennutzungsplan vor.

Weiterhin ist der **sachliche Teilflächennutzungsplan Windkraftnutzung** aus dem Jahr 2010 rechtswirksam. Mit diesem wird die Planung und Ansiedlung von raumbedeutsamen Windenergieanlagen im Stadtgebiet gesteuert. Informationen und aktueller Ausbaustand der erneuerbaren Energien zeigt der Energie- und Klimaschutzatlas Brandenburg (EKS), welcher unter folgender Internetadresse abrufbar ist:

<https://eks.brandenburg.de/>

Da sich die städtebaulichen Entwicklungsziele im Laufe der Jahre weiterentwickelt haben, hat die Stadtverordnetenversammlung Cottbus am 24.11.2010 die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Damit sollen für das gesamte Gemeindegebiet die geänderten, planerischen Entwicklungsvorstellungen langfristig nachhaltig geregelt werden können. Ein Vorentwurf steht im Internet zum Download zur Verfügung.

Die derzeitigen aktuellen Flächennutzungspläne sowie der Vorentwurf des neuen Flächennutzungsplans sind über folgende Internetadresse abrufbar:

https://www.cottbus.de/verwaltung/gb_iv/stadtentwicklung/fnp

Der **Bebauungsplan (B-Plan)** ist das Ergebnis der zweiten Planungsstufe der gemeindlichen Bauleitplanung. Gemäß § 8 BauGB enthält der B-Plan die rechtsverbindlichen Regelungen für die städtebauliche Ordnung. Er bildet die Grundlage für weitere erforderliche Maßnahmen zum Vollzug dieses Gesetzbuches.

Bebauungspläne bestimmen unter anderem die Art der zulässigen Nutzung (z.B. Wohnen) und enthalten Angaben zum erlaubten Nutzungsmaß (z.B. die Anzahl der Geschosse oder die Höhe der Gebäude). Zudem enthalten sie in der Regel Vorgaben zur überbaubaren Grundstücksfläche und zu Verkehrsflächen. Weitere inhaltliche Festsetzungen des B-Planes sind im § 9 BauGB geregelt.

Die Verfahren der verbindlichen Bauleitplanung der Stadt Cottbus werden im Planungsatlas dargestellt, der durch die Stadtverwaltung Cottbus – Geschäftsbereich Stadtentwicklung und Bauen erarbeitet, herausgegeben und aktualisiert wird. Die rechtskräftigen Bebauungspläne sowie detaillierte Informationen zu den einzelnen Plangebietern sind auf folgender Webseite der Stadt Cottbus abrufbar:

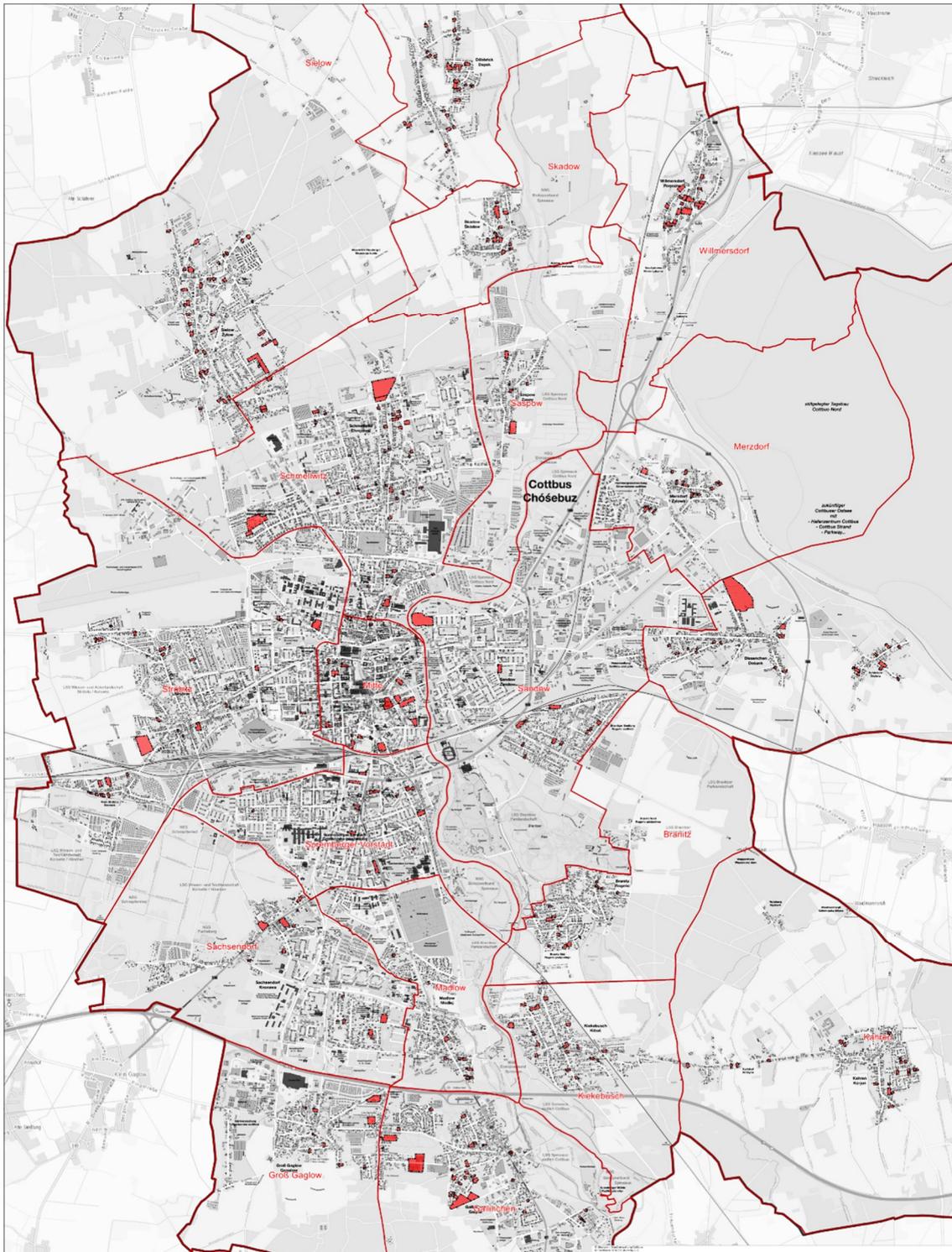
<https://www.geoportal.cottbus.de>

Seit Januar 2022 stellt die Stadt Cottbus ein digitales Baulandkataster zur Verfügung. Das Baulandkataster zeigt Flächenpotentiale in allen Ortsteilen auf, die für eine Bebauung prinzipiell geeignet erscheinen und in absehbarer Zeit wohnbaulich genutzt werden könnten (siehe Kartenauszug aus dem Baulandkataster, rot eingefärbte Flächen, S. 15). Das Angebot richtet sich vor allem an Bauwillige, Architekturbüros, Immobilienmakler und Baufirmen. Weitere Informationen zum Baulandkataster der Stadt Cottbus wie z. B.:

- Was ist ein Baulandkataster?
- Welchen Zweck hat ein Baulandkataster?
- Aktualisierung des Baulandkatasters
- Widerspruchsrecht

sind unter folgendem Link abrufbar:

<https://www.cottbus.de/baulandkataster>

Kartenauszug aus dem Baulandkataster, Stand Januar 2022

Quelle: Stadtverwaltung Cottbus, FB Stadtentwicklung

Aus diesem Plan können keine planungs- und bauordnungsrechtlichen Ansprüche abgeleitet werden. Des Weiteren erhebt das Baulandkataster keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Die Aktualisierung wird stetig durch den FB Stadtentwicklung vorgenommen. Weitere Eckdaten und Erklärungen zum Baulandkataster werden unter vorher genanntem Link bereitgestellt.

3.5 Stadtentwicklung

3.5.1 Sanierungsgebiete

Allgemeines

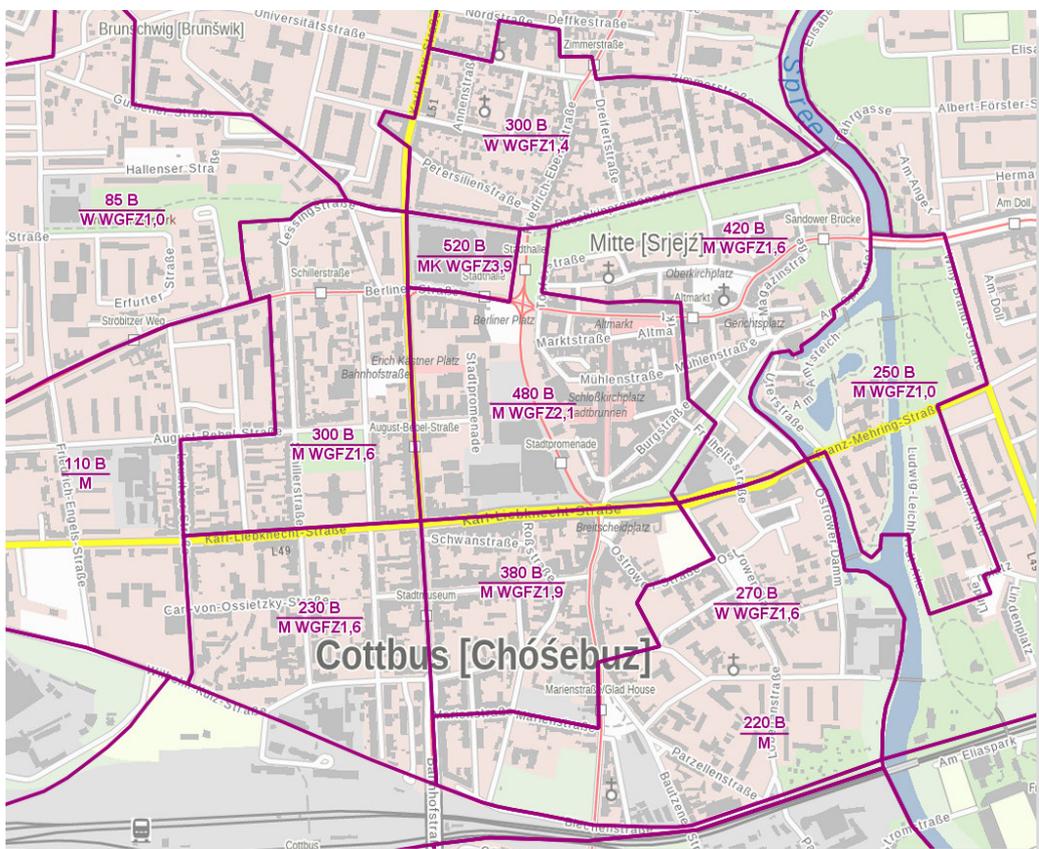
Im BauGB, Zweites Kapitel, Besonderes Städtebaurecht, §§ 136 ff sind die „Städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen“ geregelt. Ziel der Sanierung ist es, die in dem förmlich festgelegten Gebiet bestehenden städtebaulichen Missstände zu beseitigen und somit ganzen Straßenzügen, aber auch einzelnen Gebäuden ein angenehmeres Äußeres zu geben sowie das Wohnen und Arbeiten im Sanierungsgebiet wieder attraktiv zu gestalten.

Die Stadt Cottbus wurde im Mai 1991 von der Bundesregierung und den Landesregierungen als Modellstadt in den neuen Bundesländern zur städtebaulichen Sanierung ausgewählt. Daraufhin wurde 1992 das erste Sanierungsgebiet, die „Modellstadt Cottbus – Innenstadt“ beschlossen. Als zweites Sanierungsgebiet kam im Jahre 2001 der Bereich „Sachsendorf – Madlow“ hinzu.

Das Sanierungsgebiet „Modellstadt Cottbus – Innenstadt“

Für das Sanierungsgebiet „Modellstadt Cottbus – Innenstadt“ wurden in den Jahren der Städtebauförderung vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Cottbus allgemeine und besondere Bodenrichtwerte (siehe Pkt. 10.3) zu Anfangs- und Endwertqualität für unterschiedliche Wertermittlungsstichtage beschlossen und fortgeschrieben. Im Jahr 2021 fand das Sanierungsgebiet „Modellstadt Cottbus – Innenstadt“ seinen Abschluss. Damit kann für die Stadt Cottbus auf eine der größten städtebaulichen Erfolgsgeschichten der letzten 30 Jahre zurückgeblückt werden.

Nähere Informationen dazu siehe: <https://modellstadt-cottbus.de/>

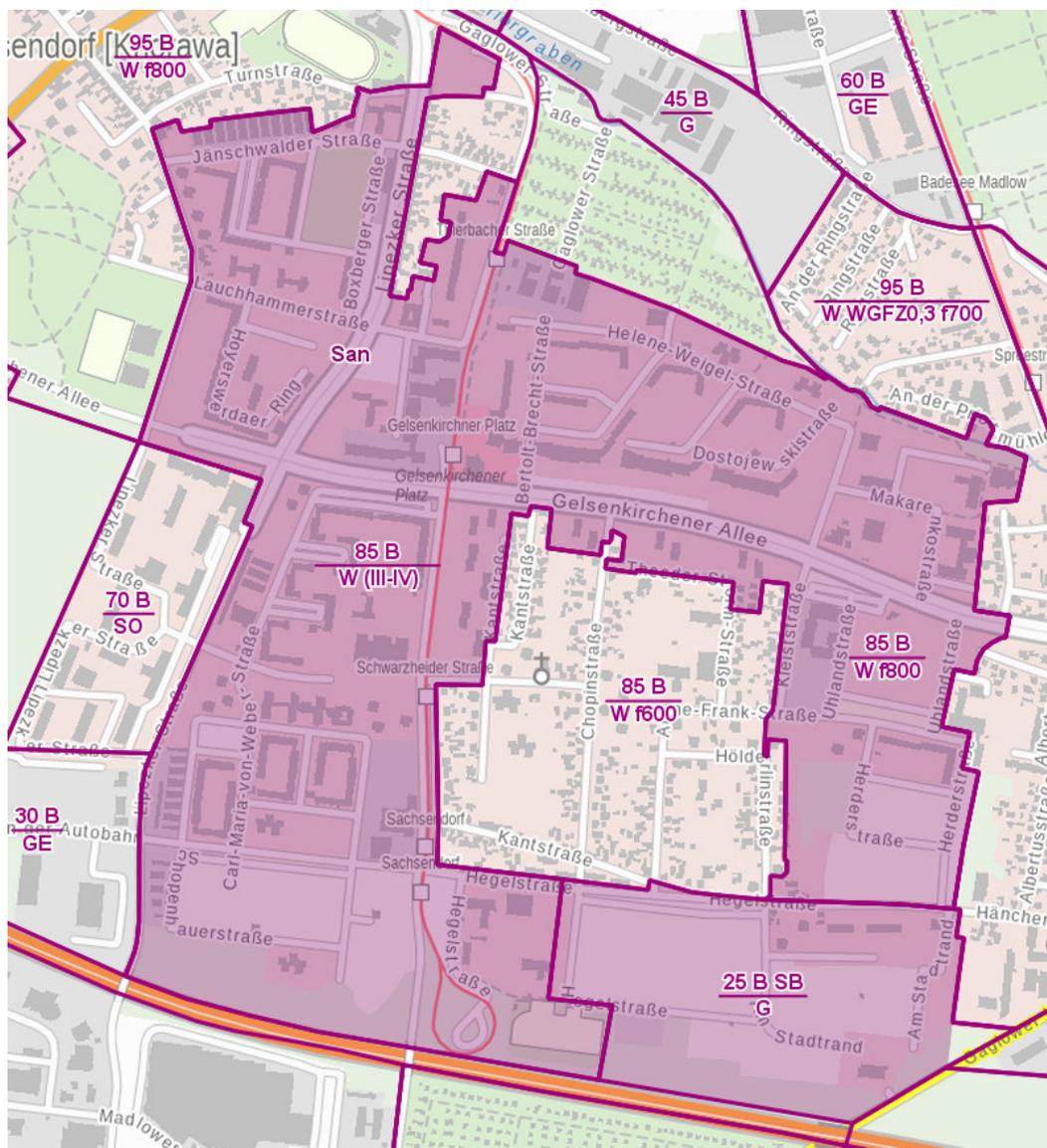


Auszug aus der Bodenrichtwertkarte, Stand 01.01.2022 (unmaßstäblich)

Das Sanierungsgebiet „Sachsendorf – Madlow – Stadtumbaugebiet“

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Cottbus hat in ihrer Sitzung am 30.05.2001 auf der Grundlage des § 142 Abs. 1 BauGB die Satzung über die förmliche Festlegung des städtebaulichen Sanierungsgebietes „Sachsendorf – Madlow“ beschlossen. Das Ziel der Sanierung im Ortsteil Sachsendorf/Madlow ist es, den Wohnstandort zu sichern. Dabei wird auf einen nachhaltigen Stadtumbau orientiert, der als Doppelstrategie „Erhaltung und Aufwertung“ sowie „Rückbau und Neuordnung“ verfolgt. Das Sanierungsgebiet „Sachsendorf – Madlow“ ist ca. 159 ha groß. In der Bodenrichtwertkarte wird das Gebiet mit „San“ für Sanierungsgebiet gekennzeichnet und farbig hinterlegt. Da für den Bereich Hegelstraße/Am Stadtrand ein Bebauungsplan vorliegt, konnte seit 2010 jährlich ein allgemeiner Bodenrichtwert mit Endwertqualität für Gewerbebauland beschlossen werden. Für das übrige Gebiet liegt bis dato keine ausreichend verbindliche Planung vor. Auf Grund dessen wurde von 2004 bis 2021 kein Bodenrichtwert vom Gutachterausschuss beschlossen.

Unter der gesetzlichen Maßgabe Bodenrichtwerte zu qualifizieren und flächendeckend zu ermitteln hat der Gutachterausschuss in seiner Sitzung am 27.01.2022 zwei allgemeine Bodenrichtwerte mit unterschiedlichen Grundstücksmerkmalen für das Sanierungsgebiet „Sachsendorf – Madlow – Stadtumbaugebiet“ beschlossen (siehe folgenden Kartenauszug).



Auszug aus der Bodenrichtwertkarte, Stand 01.01.2022 (unmaßstäblich)

3.5.2 Stadtumbau

Der demografische Wandel und der Wohnungsleerstand haben die Bundesregierung veranlasst, das Programm Stadtumbau – Ost aufzulegen. Die Rechtsgrundlagen des Stadtumbaus sind in den §§ 171a ff BauGB geregelt bzw. festgesetzt.

Die Ziele des Stadtumbaukonzepts der Stadt Cottbus sind:

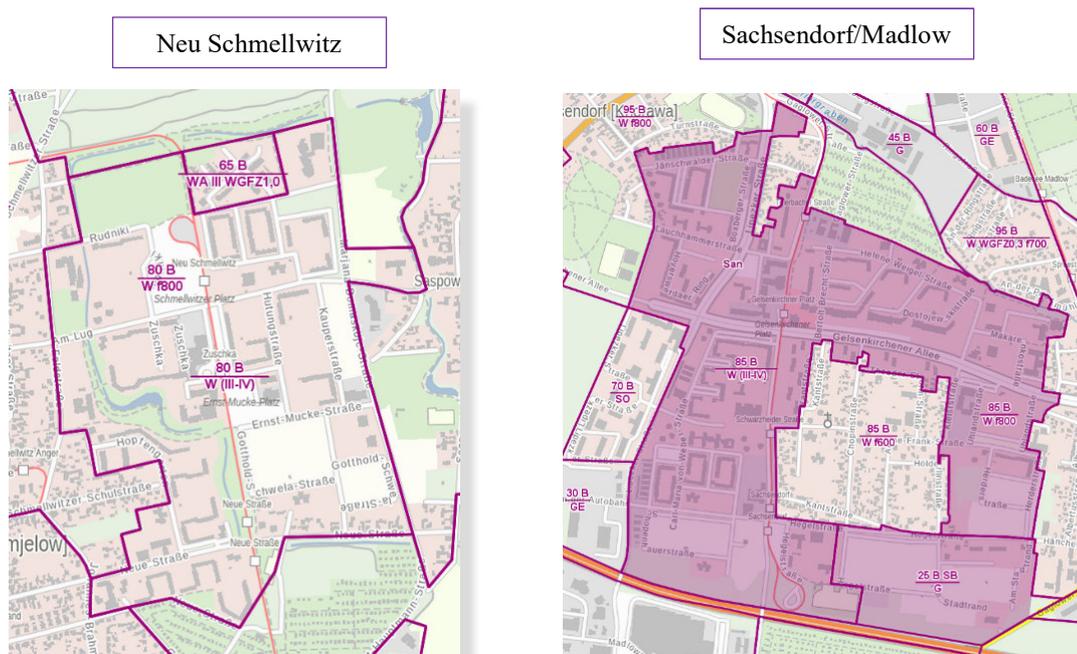
- die Sicherung und Stärkung der nachgefragten innerstädtischen Lagen und
- die Beseitigung des Wohnungsüberhanges durch den flächenhaften Rückbau von Wohnungen in den Randlagen.

Städtebauliche Aussagen zum Stadtumbau und zur separaten Förderkulisse in der Stadt Cottbus können beim Fachbereich Stadtentwicklung eingeholt werden.

Stadtumbaugebiete zeichnen sich durch tiefgreifende Veränderungen ihrer Gebietsstruktur aus. Die Ermittlung von Bodenrichtwerten setzt hinreichend konkrete Aussagen über die wertbeeinflussenden Faktoren, insbesondere die rechtlich zulässige Nutzung voraus. Folglich sind zahlreiche Fragestellungen zu beantworten und gesonderte Untersuchungen erforderlich. Hier sei auf die „Arbeitshilfe zur Bodenwertermittlung in Stadtumbaugebieten“, herausgegeben vom Ministerium des Innern des Landes Brandenburg vom Dezember 2005 und die Ergänzung vom Oktober 2006 verwiesen.

Mit der Änderung der RL BRW-BB v. 29. Juli 2021 wurden die StUb-Angaben in der BRW-Karte ersatzlos gestrichen. Unter Berücksichtigung der vom Fachbereich Stadtentwicklung erarbeiteten Entwicklungskonzepte sowie Quartierskonzepte hat sich der Gutachterausschuss für die Beschlussfassung von jeweils zwei allgemeinen Bodenrichtwerten mit unterschiedlichen Grundstücksmerkmalen ausgesprochen.

Nach umfangreichen Untersuchungen und Recherchen der Geschäftsstelle sowie der sachgerechten intersubjektiven Einschätzungen der Gutachter wurden in der Gutachterausschusssitzung am 27.01.2022 für die Gebiete Neu Schmallwitz und Sachsendorf/ Madlow jeweils zwei Bodenrichtwerte für den „individuellen Wohnungsbau“ und „Geschosswohnungsbau“ zum Stichtag 01.01.2022 beschlossen (siehe folgende Kartenauszüge).



Auszüge aus der Bodenrichtwertkarte, Stand 01.01.2022 (unmaßstäblich)

4 Übersicht über die Umsätze

Gesamtüberblick

Der vorliegende Grundstücksmarktbericht gibt einen umfassenden Überblick über den Grundstücksverkehr und die Preisentwicklung im örtlichen Grundstücksmarkt. Er stellt den Immobilienmarkt transparent dar. Die Grundlage für diese Aufgabe bildet die bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses automatisiert geführte Kaufpreissammlung (AKS). Zur Führung der Kaufpreissammlung ist von jedem Vertrag, durch den sich ein Käufer verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt zu erwerben, von der beurkundenden Stelle eine Abschrift an die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zu übersenden (§ 195 BauGB). Dort sind alle Kaufpreise in die Kaufpreissammlung zu übernehmen und anonym auszuwerten. Hierbei werden neben den selbstständig nutzbaren Flächen auch unselbstständige Teilflächen z.B. Zukäufe als Arrondierungsflächen und zusammengesetzte Flächen, hier u.a. Flächen mit unterschiedlichen Nutzungen oder mehreren Baugrundstücken registriert. Dabei sind die Kaufverträge und andere Vorgänge (z.B. Tauschverträge) eindeutig einer der folgenden Grundstücksarten zuzuordnen:

- **unbebaute Bauflächen – Bauland (ub), siehe Pkt. 5:**
Grundstücke, die den Entwicklungszustand „Bauerwartungsland“, „Rohbauland“ oder „bau-reifes Land“ aufweisen (gemäß § 5 ImmoWertV³), bei denen eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit tatsächlich zu erwarten ist und die nicht der Grundstücksart „Gemeinbedarfsfläche“ zuzuordnen sind.
- **bebaute Grundstücke (bb), siehe Pkt. 8:**
Grundstücke, die mit einem oder mehreren Gebäuden, die den Preis bestimmen, bebaut sind und die nicht der Grundstücksart „Wohnungs- und Teileigentum“ zuzuordnen sind.
- **Wohnungs- und Teileigentum (ei), siehe Pkt. 9:**
Bebaute Grundstücke, die nach dem Wohnungseigentumsgesetz aufgeteilt sind. Der Eigentumsübergang bezieht sich auf das Sondereigentum an einer Wohnung oder an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen in Verbindung mit dem Anteil an einem gemeinschaftlichen Eigentum.
- **Gemeinbedarfsflächen (gf), siehe Pkt. 7.2**
Unbebaute Grundstücke für die Ausstattung des Gemeindegebietes mit den der Allgemeinheit dienenden Bauwerken und Einrichtungen. Die Grundstücke dienen vor und nach dem Eigentumsübergang dem Gemeinbedarf (z.B. Grundstücke für örtliche Verkehrseinrichtungen, Grundstücke für öffentliche Grünanlagen, Baugrundstücke für Ver- und Entsorgungseinrichtungen). In diesem sind weiterhin die neu gewidmeten Gemeinbedarfsflächen enthalten.
- **sonstige Flächen (sf), siehe Pkt. 7.1:**
Grundstücke, die besondere Ausprägungen des Grundstücksmarktes aufweisen und die nicht den anderen Grundstücksarten zuzuordnen sind (z.B. Grundstücke für Abbauland, Grundstücke für private Grünanlagen, Hausgärten, Grabeland, Dauerkleingärten, Wasserflächen, private Wege).
- **land- und forstwirtschaftliche Grundstücke (lf), siehe Pkt. 6:**
Flächen, die nachhaltig land- und forstwirtschaftlich genutzt werden oder die auf absehbare Zeit nicht anders nutzbar sind (§ 5 ImmoWertV).

³ Immobilienwertermittlungsverordnung

4.1 Vertragsvorgänge

In der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte sind für den Bereich der kreisfreien Stadt Cottbus im Jahr 2021

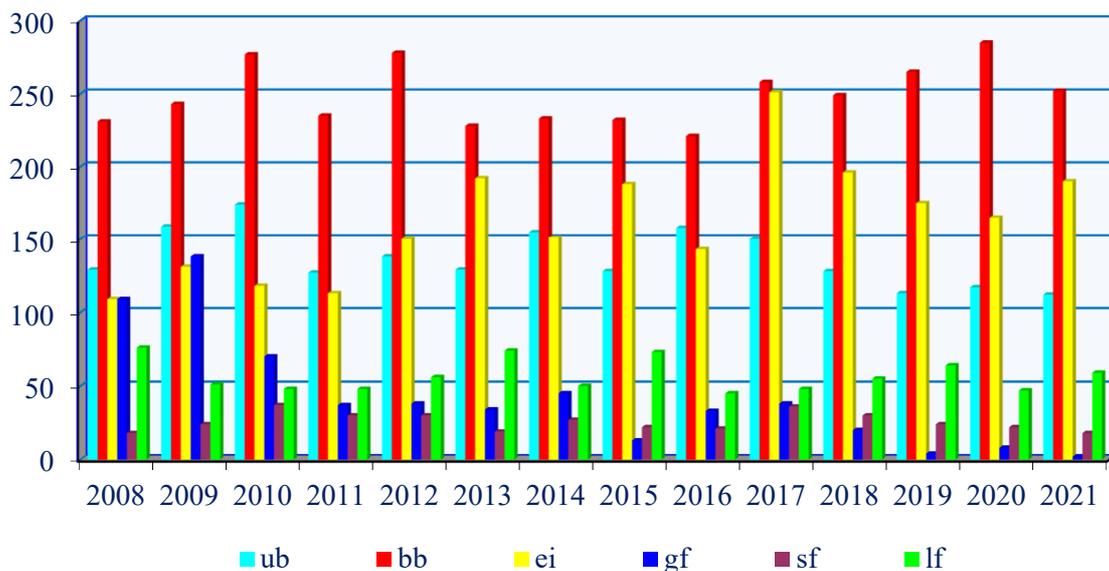
633 Verträge

zum Eigentumswechsel gegen Entgelt eingegangen. In den 633 Erwerbsvorgängen sind 3 freiwillige Versteigerungen enthalten.

Die Kaufvertragszahlen sind im Vergleich zum Vorjahr insgesamt leicht rückläufig. Bei den bebauten und unbebauten Baugrundstücken sowie den sonstigen Flächen sind leicht rückläufige Vertragszahlen registriert worden. Eine höhere Nachfrage gegenüber dem Vorjahr ist beim Wohnungs- und Teileigentum festzustellen. Die Anzahl der Verkäufe bei den land- und forstwirtschaftlichen Flächen sind leicht steigend. Dem entgegen wurden Flächen für den Gemeinbedarf kaum erworben.

Grundstücksart	Anzahl der Verträge	Anteil in %	Veränderung zum Vorjahr
unbebaute Bauflächen	112	18	- 5 %
bebaute Grundstücke	252	40	- 12 %
Wohnungs- und Teileigentum	190	30	15 %
Gemeinbedarfsflächen	2	< 1	- 75 %
sonstige Flächen	18	3	- 18 %
land- u. forstwirtschaftl. Flächen	59	9	23 %
insgesamt	633	100	- 3 %

Anzahl



4.2 Geldumsatz

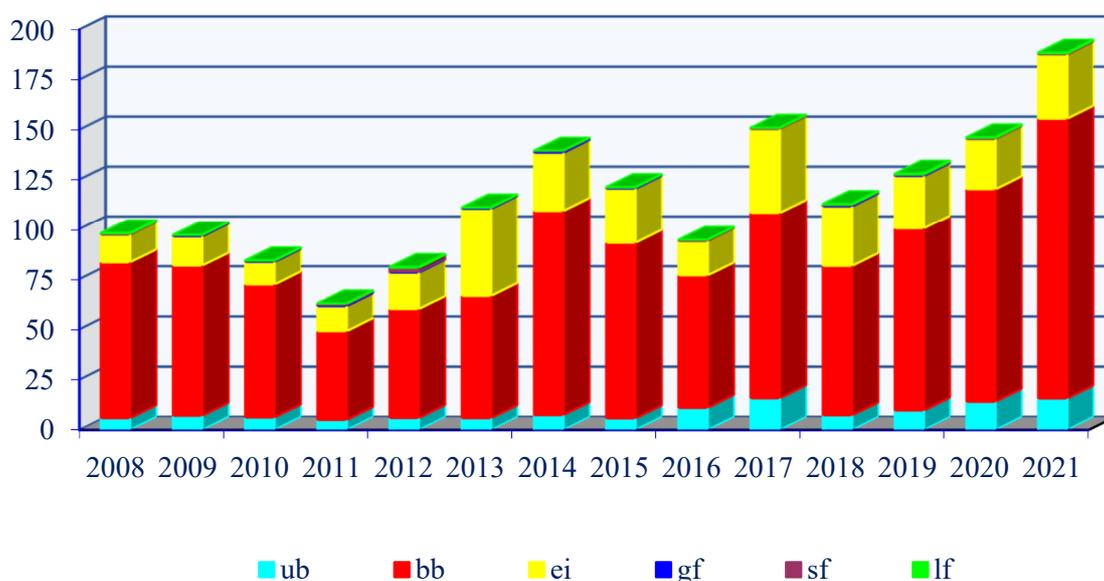
Im Berichtsjahr 2021 betrug der Geldumsatz im Bereich der kreisfreien Stadt Cottbus

188,5 Millionen Euro.

Den auffälligen Anstieg des Geldumsatzes gegenüber dem Vorjahr bewirkte u. a. der Verkauf eines bebauten Grundstückes in zweistelliger Millionenhöhe. Beim Wohnungs- und Teileigentum wurden mehrere Paketverkäufe registriert, die den Geldumsatz ansteigen ließen. Durch den Anstieg der Kauffallzahlen erhöhte sich auch der Geldumsatz bei den land- und forstwirtschaftlichen Flächen. Bei den unbebauten Bauflächen ist der Geldumsatz leicht steigend gegenüber dem Vorjahr. Die rückläufigen Umsätze bei sonstigen Flächen sowie die Gemeinbedarfsflächen spielen im Geldumsatz eine unwesentliche Rolle.

Grundstücksart	Geldumsatz Mio EUR	Anteil in %	Veränderung zum Vorjahr
unbebaute Bauflächen	15,7	8	7 %
bebaute Grundstücke	139,8	74	31 %
Wohnungs- und Teileigentum	32,1	17	28 %
Gemeinbedarfsflächen	0,0	< 1	- 57 %
sonstige Flächen	0,2	< 1	- 38 %
land- u. forstwirtschaftl. Flächen	0,6	< 1	19 %
insgesamt	188,5	100	28 %

Mio EUR



4.3 Flächenumsatz

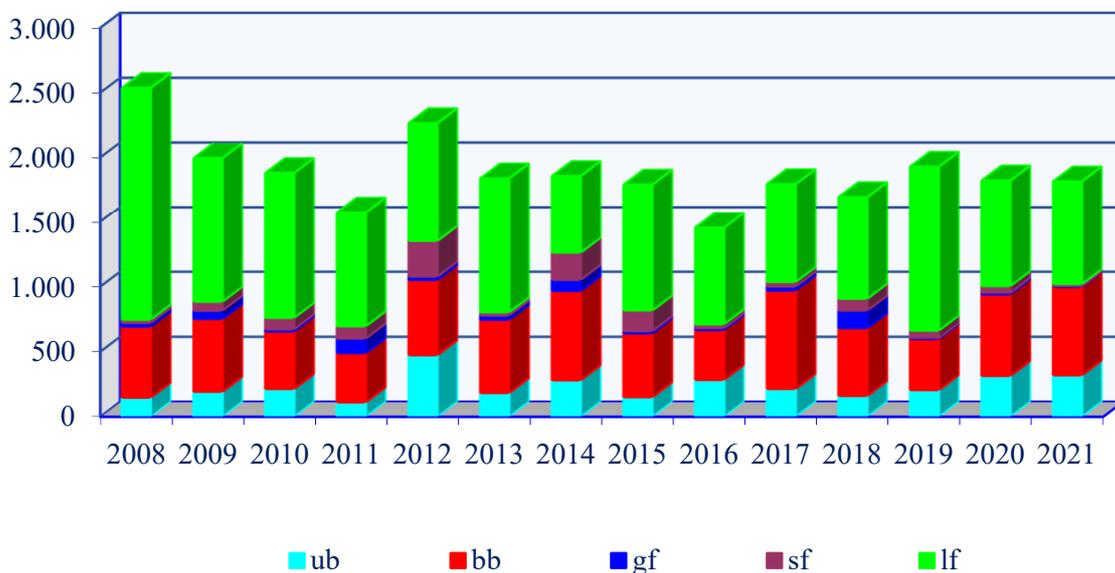
Im Berichtsjahr 2021 wurden in der kreisfreien Stadt Cottbus insgesamt

1.813.000 m² (~ 181 ha)

Grundstücksfläche umgesetzt. Damit ist insgesamt ein gleichbleibender Flächenumsatz gegenüber dem Vorjahr festzustellen. Grund für den Rückgang des Flächenumsatzes bei den Gemeinbedarfs- und sonstigen Flächen sind die rückläufigen Kauffallzahlen.

Grundstücksart	Flächenumsatz 1.000 m ²	Anteil in %	Veränderung zum Vorjahr
unbebaute Bauflächen	318	17	< 1 %
bebaute Grundstücke	679	38	8 %
Gemeinbedarfsflächen	0,4	< 1	- 97 %
sonstige Flächen	22	1	- 60 %
land- u. forstwirtschaftl. Flächen	794	44	- 2 %
insgesamt	1.813	100	- 1 %

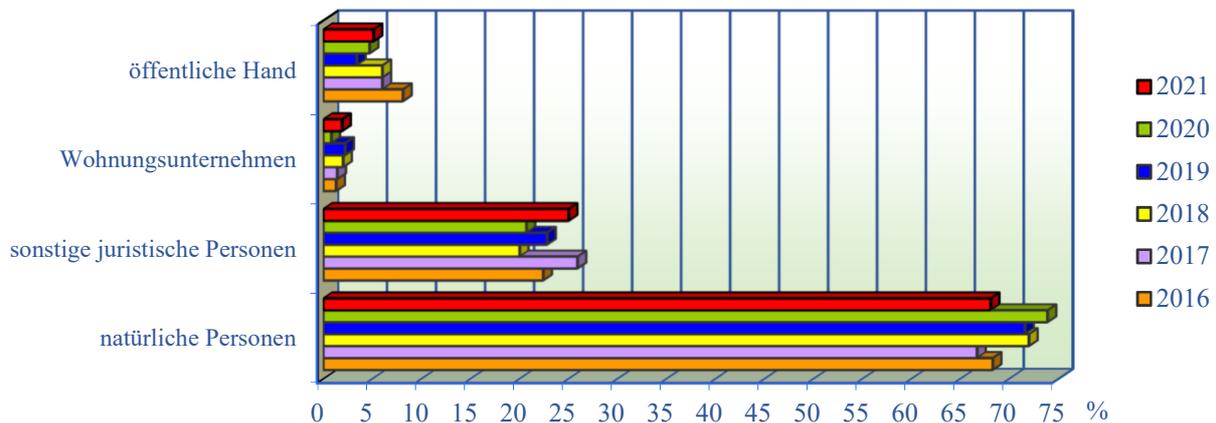
je 1.000m²



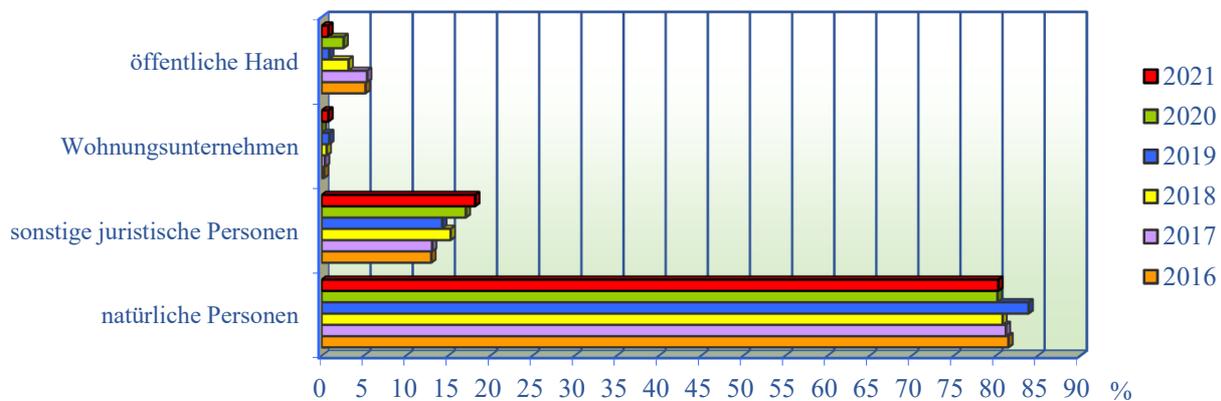
4.4 Marktteilnehmer

Die folgenden grafischen Darstellungen geben einen Überblick über den prozentualen Anteil des Veräußerer- bzw. Erwerberkreises am Grundstücksmarkt ab dem Jahr 2016. Der Veräußerer- und Erwerberkreis ist jeweils in die Gruppe der natürlichen Personen, der sonstigen juristischen Personen, der Wohnungsunternehmen und der öffentlichen Hand unterteilt, wobei im Auswertungsjahr ca. 80 % aller Erwerbsvorgänge bzw. ca. 68 % der Veräußerungen von natürlichen Personen getätigt wurden. Die sonstigen juristischen Personen sind mit ca. 25 % als Veräußerer und mit ca. 18 % als Erwerber am Grundstücksmarkt beteiligt. Mit ca. zwei Prozent der Kaufvorgänge treten die Wohnungsunternehmen als Veräußerer kaum in Erscheinung, Erwerbsvorgänge wurden in ca. einem Prozent getätigt. Die öffentliche Hand handelt in ca. 5 % der Kauffälle als Veräußerer bzw. in ca. 1 % als Erwerber. Im Durchschnitt wurden ca. 8 % aller Verkaufsvorgänge über einen Makler bzw. Auktionator abgeschlossen. Eine weitere Untersuchung ergab, dass etwa ca. 4 % aller Transaktionen von Investoren bzw. Privatpersonen mit Sitz im Ausland getätigt werden.

Veräußerer



Erwerber



5 Bauland

5.1 Allgemeines

In diesem Kapitel werden Preisniveau und Preisentwicklung von Bauland unter Berücksichtigung

- *von Art und Maß der baulichen Nutzung*
- *des Erschließungszustandes und*
- *des Entwicklungszustandes*

für folgende Teilmärkte

- *individueller Wohnungsbau*
- *Geschosswohnungsbau*
- *gewerbliche Bauflächen*
- *Bauerwartungsland und Rohbauland*
- *sonstiges Bauland (Zukäufe)*

untersucht.

Dabei sind Flächen für **baureifes Land** (§ 5 Abs. 4 ImmoWertV) solche, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.

Das **Preisniveau** ist abhängig von der Art der baulichen Nutzung für bestimmte Grundstückslagen und ist der Bodenrichtwertkarte zu entnehmen.

Die **Preisentwicklung** wird mittels Bodenpreisindexreihen aus der Kaufpreissammlung ermittelt. Für die kreisfreie Stadt Cottbus wurden Bodenpreisindexreihen für den individuellen Wohnungsbau abgeleitet (siehe Pkt. 5.2.2). Wegen fehlender auswertbarer Kaufverträge im Geschosswohnungsbau lässt sich für diese Baugrundstücke keine Bodenpreisindexreihe ermitteln.

Umrechnungskoeffizienten erfassen signifikante Wertunterschiede von Grundstücken, die sich aus Abweichungen bestimmter wertbeeinflussender Merkmale sonst gleichartiger Grundstücke ergeben. Im Geschäftsjahr 2008 wurden erstmals Umrechnungskoeffizienten zur Flächenanpassung für baureife Baugrundstücke abgeleitet und in den Geschäftsjahren 2013 und 2018 aktualisiert (siehe Pkt. 5.2.3).

Begriffsbestimmungen

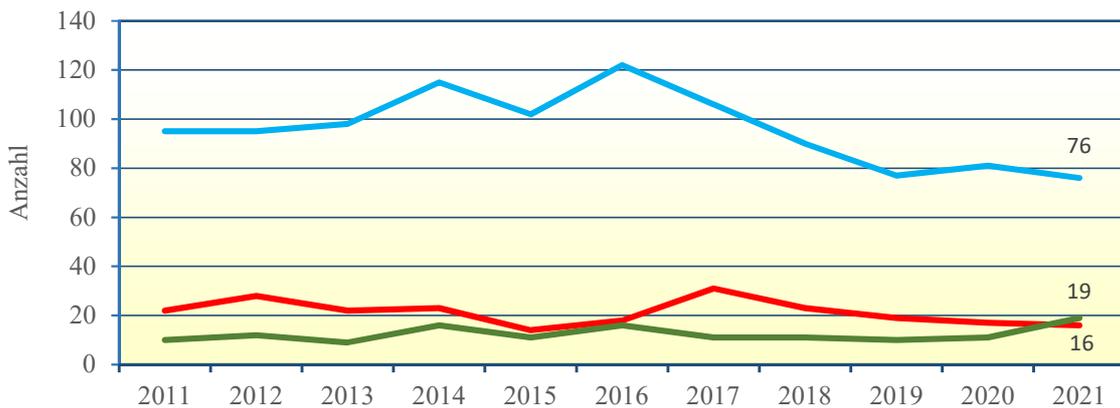
Bei der automatisiert geführten Kaufpreissammlung werden programmtechnisch für den Teilmarkt „unbebaute Grundstücke“ folgende Begriffe verwendet:

Individueller Wohnungsbau	Wohngrundstücke, Grundstücke in Eigenheim-, Kleinsiedlungs- und in gehobenen Eigenheimgebieten sowie alle Grundstücke mit einer gemischten Nutzung im Dorfgebiet
Mehrfamilienhäuser	alle Grundstücke in Mehrfamilienhausgebieten sowie mit einer gemischten Nutzung in der Stadt
Geschäftliche Nutzung	geschäftlich nutzbare Baugrundstücke, Gebäude mit geschäftlicher Nutzung im Erdgeschoss, Gebäude mit geschäftlicher Nutzung (mehrgeschossig), Büro-/Verwaltungsgebäude, Parkhäuser, Großgaragen und Stellplätze
Gewerbliche Nutzung	gewerblich nutzbare Baugrundstücke, Gewerbebetriebe allgemeiner Art, kundenorientierte Gewerbebetriebe, Industriegebäude und -anlagen, Einkaufszentren außerhalb des Kerngebietes, Garagen und Stellplätze
Sonstige Nutzung	alle Baugrundstücke allgemein (ohne weitere Definition), im Wochenendhausgebiet, im Ferienhausgebiet, Garagen- und Stellplatznutzung

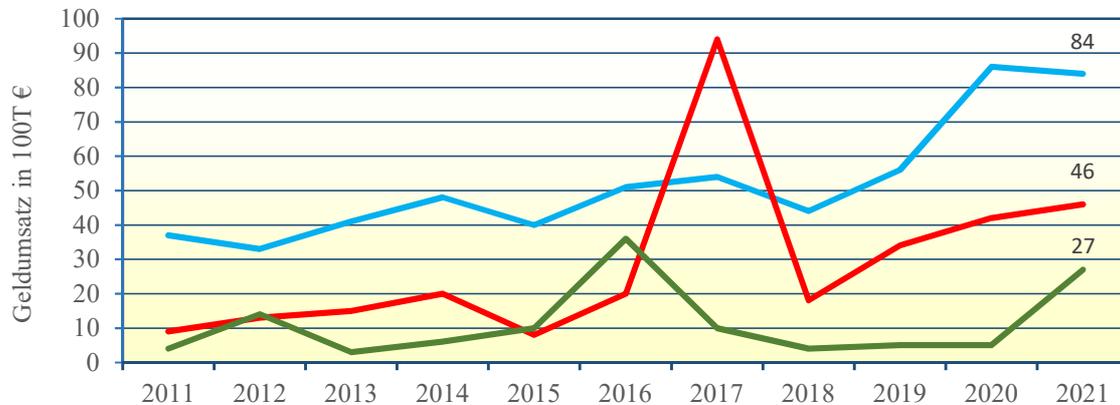
Umsatzzahlen ausgewählter Baulandteilmärkte

Die Anzahl der Verträge auf dem Markt der baureifen Grundstücke ist 2021 im Vergleich zum Vorjahr leicht rückläufig. Mit ca. 6 % weniger Kauffällen und einem Marktanteil von ca. 68 % wurden Flächen für den individuellen Wohnungsbau erworben, bei leicht rückläufigem Flächen- und Geldumsatz. Beim Geschosswohnungsbau (MFH, WGH) mit 14 % Marktbeitragsung blieben die Kauffallzahlen gleich, der Flächenumsatz ging zurück bei leicht steigendem Geldumsatz. Mit dem Anstieg der Verkaufszahlen für Baugrundstücke gewerblicher und geschäftlicher Nutzung stiegen zugleich Geld- und Flächenumsatz. Ihr Marktanteil beträgt im Jahr 2021 ca. 17 %. Die Baulandflächen für „sonstige Nutzung“ spielen am Markt eine unwesentliche Rolle, deshalb wird auf eine graphische Darstellung verzichtet.

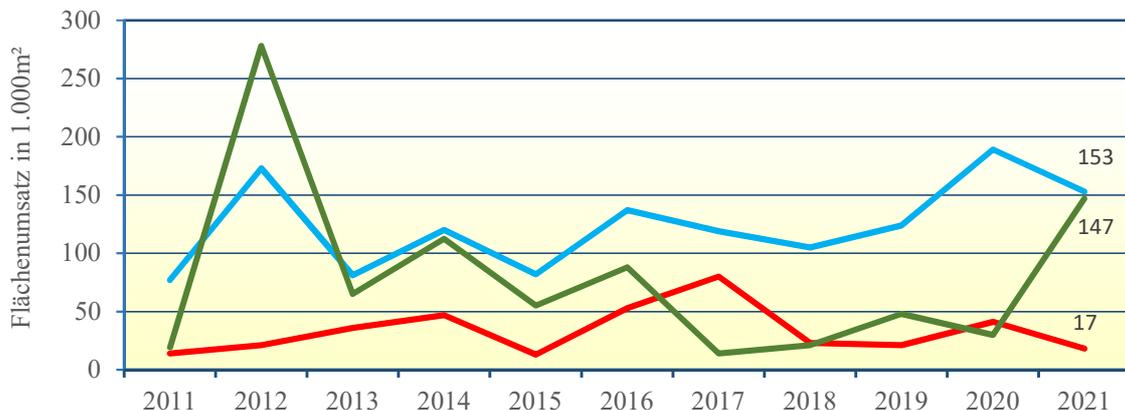
Entwicklung der Vertragsvorgänge



Entwicklung des Geldumsatzes



Entwicklung des Flächenumsatzes



— individueller Wohnungsbau — Geschosswohnungsbau — gewerbliche und geschäftliche Bauflächen

5.2 Bauland für den individuellen Wohnungsbau

5.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Das nachfolgend angegebene Preisniveau bezieht sich auf eigenständige, unbebaute und baureife Grundstücke für Ein-, Zweifamilien-, Reihenhäuser und Doppelhaushälften.

Im Geschäftsjahr 2021 sind die Transaktionen des Teilmarktes individueller Wohnungsbau leicht rückläufig, jedoch mit weiterhin steigenden Grundstückspreisen, welche sich in den aktuellen Bodenrichtwerten widerspiegeln. Dabei erfuhren alle Bodenrichtwerte des individuellen Wohnungsbaus eine steigende Veränderung von durchschnittlich 15 % (min. ca. 3 bis max. 50 %) gegenüber dem Vorjahr. Das ist ein Preisanstieg von ca. 5 €/m² bis 30 €/m². Dem entsprechend liegen die aktuellen BRW für den individuellen Wohnungsbau in einer Spanne von 15 €/m² bis 175 €/m². Dabei beträgt der durchschnittliche Kaufpreis (nach Fläche angepasster Bodenpreis) für einen Eigenheimbauplatz 124 €/m² und erlangte durchschnittlich ca. 125 % vom jeweiligen Bodenrichtwert des Vorjahres. Der allgemeine Trend der steigenden Grundstückspreise ist vor allem in den höherpreisigen Gebieten von Cottbus zu spüren. Das spiegelt sich in der aktuellen Bodenpreisindexreihe gut wider, siehe Pkt. 5.2.2. Insgesamt scheint das Baugeschehen in Cottbus derzeit und in naher Zukunft ungebrochen zu sein. Die Nachfrage nach Baugrundstücken lässt vermuten, dass in bestimmten Gebieten die Preise angeheizt werden. Das Kaufinteresse zielt nach wie vor auf bestimmte Lagen ab. Dabei fanden die überwiegenden Verkäufe in den Ortsteilen Döbbrick, Kiekebusch, Galinchen und Schmellwitz sowie im neuen Wohngebiet der Windmühlensiedlung statt.

Neu beschlossen wurden zwei BRW für den individuellen Wohnungsbau in Neu Schmellwitz sowie in Sachsendorf/ Madlow.

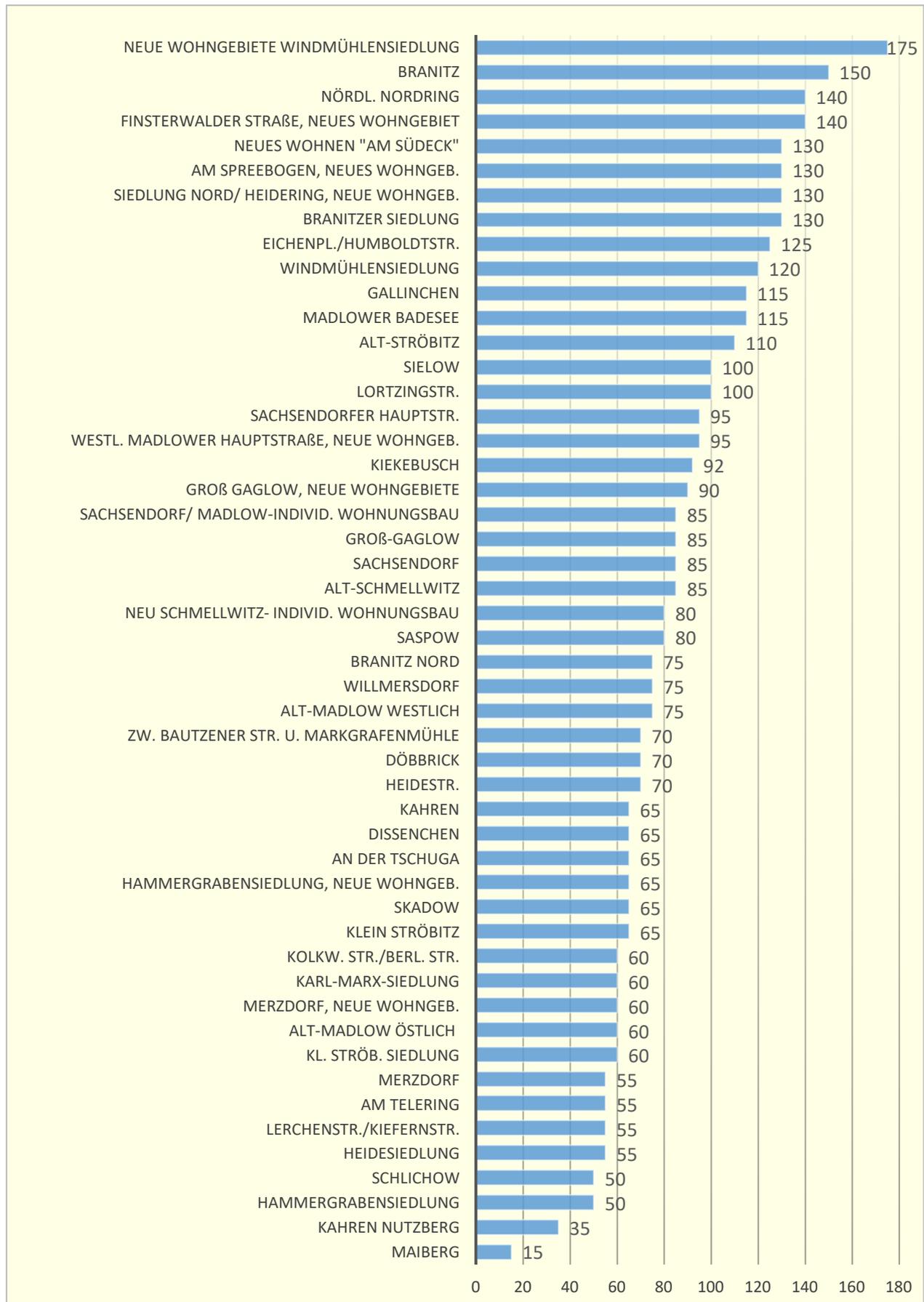
Preisniveau der auswertbaren Kauffälle für den individuellen Wohnungsbau für erschließungsbeitragsfreie und kostenerstattungsbeitragsfreie baureife Grundstücke

Lage	Anzahl	Grundstücksgröße	BRW	Bodenpreis*	Bodenpreisentwicklung
Stadterweiterungsgebiet einschließlich Randgemeinden, Stadtrandlage	41	415 ... 1.900 m ² (Ø 810 m ²)	50 ... 170 €/m ² (Ø 104 €/m ²)	58 ... 207 €/m ² (Ø 124 €/m²)	125 % (74 – 217 %)

* nach Fläche angepasste Bodenpreise

In der nachfolgenden Grafik wird das Preisniveau unbebauter Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau auf der Grundlage der aktuellen Bodenrichtwerte mit Stichtag 01.01.2022 insgesamt dargestellt.

Preisniveau entsprechend der aktuellen Bodenrichtwerte (€/m²) mit Stichtag 01.01.2022 für erschließungsbeitragsfreie und kostenerstattungsbeitragsfreie Baugrundstücke

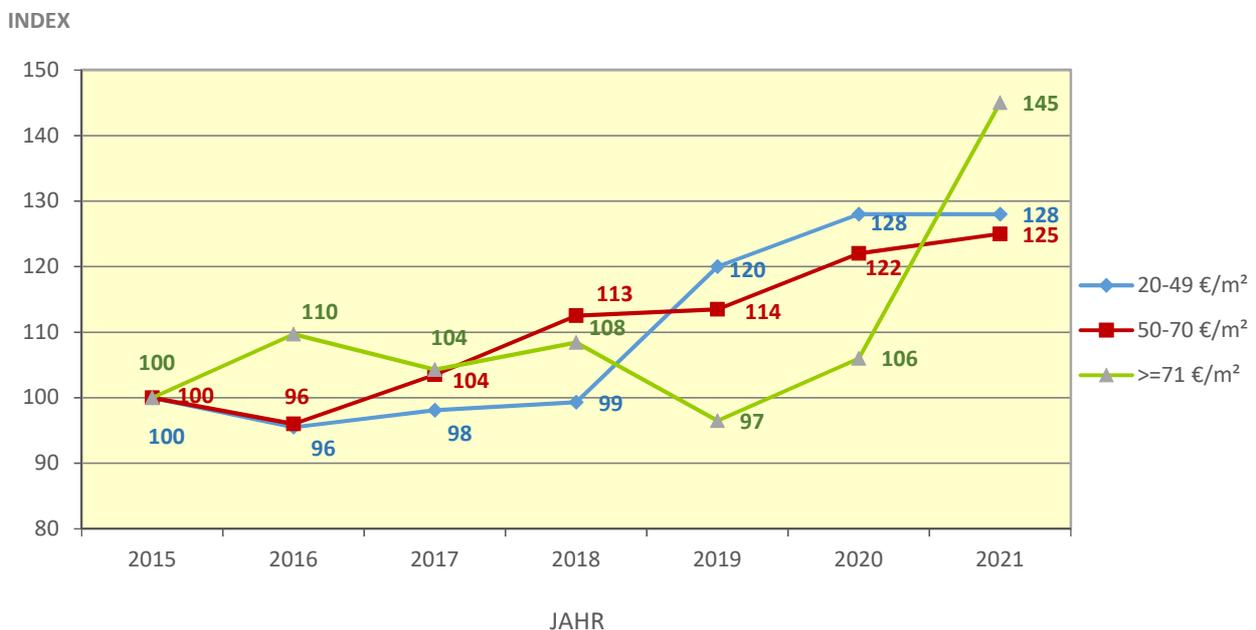


5.2.2 Bodenpreisindexreihen

Mit Hilfe der Bodenpreisindexreihen werden zeitliche Preisunterschiede erfasst. Diese geben die langfristige durchschnittliche Preisentwicklung innerhalb der definierten Indexzone an. Bodenpreisindexreihen dienen dazu, zu verschiedenen Zeitpunkten gezahlte Kaufpreise auf einen bestimmten Wertermittlungsstichtag umzurechnen. Der Bodenpreisindex für unbebaute Baugrundstücke wird aus Kaufpreisen für baureife Grundstücke abgeleitet. In der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses in der Stadt Cottbus wurde im Jahr 2001 erstmals eine Bodenpreisindexreihe des individuellen Wohnungsbaus für vergleichbare Bodenrichtwertzonen erstellt. Als Basisjahr für die Indizes wurde das Jahr 1994 festgesetzt. Die Indexreihe umfasst die Bodenrichtwertzonen der Randgebiete einschließlich der eingemeindeten Ortsteile Gallinchen, Groß Gaglow, Kiekebusch sowie die der Stadtrandlage. Ab dem Geschäftsjahr 2016 erfolgte die Berechnung des Indizes auf einer veränderten Bezugsbasis, d. h. dem Teilmarkt Randgebiete und Stadtrandlage wurden mehrere Bodenrichtwertzonen der „Neuen Wohngebiete“ zugeordnet.

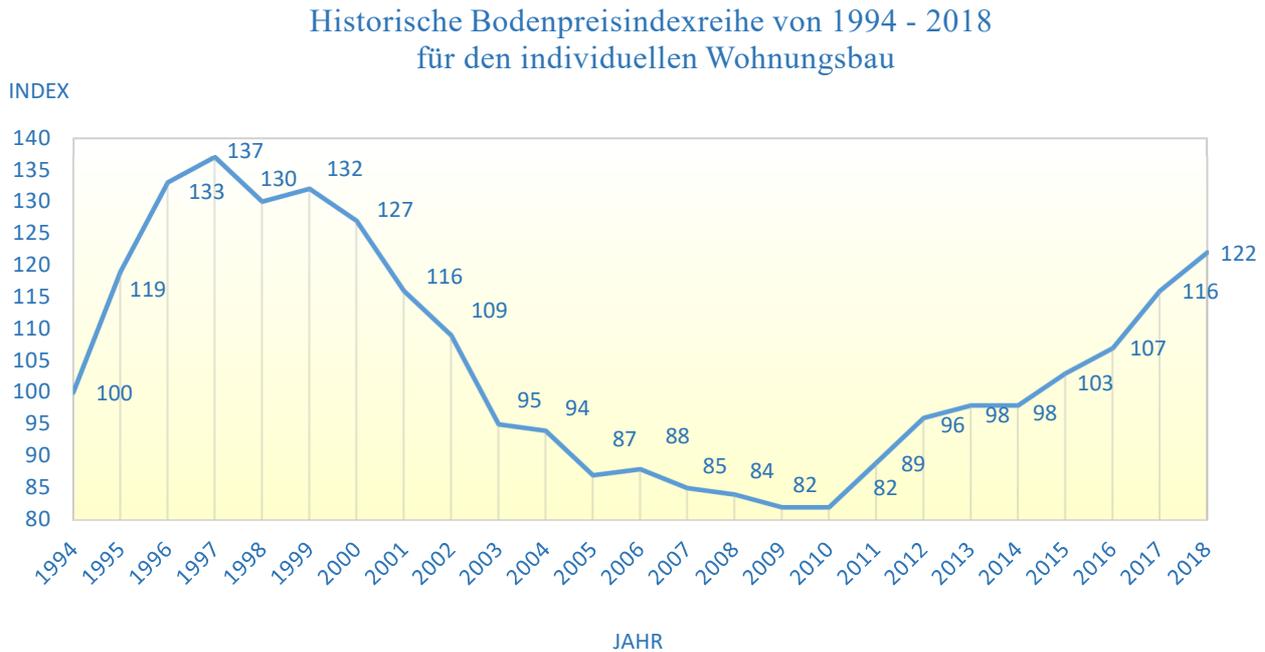
In Folge dessen wurde im Geschäftsjahr 2019 die bisherige Bodenpreisindexreihe mit dem Programmsystem „Automatisierte Kaufpreissammlung“ (AKS) überprüft. Dabei wurden signifikante Bodenpreissteigerungen im niedrigen Bodenrichtwertniveau beobachtet. Im Ergebnis dessen wurden drei neue Bodenpreisindexreihen ab dem Geschäftsjahr 2015 angelegt. Insgesamt standen mit Auswertung des Geschäftsjahres 2021 ca. 441 auswertbare Kaufverträge aus der Kaufpreissammlung zur Verfügung. Dabei handelt es sich in jedem Fall um selbstständig nutzbare Eigenheimgrundstücke im erschließungs- und kostenerstattungsbetragsfreien Zustand nach BauGB. Aus dem durchschnittlichen Jahresmittel und der Anzahl der Kaufverträge wurde ein Modell ab dem Geschäftsjahr 2015 mit folgenden drei Bodenrichtwert-Niveau-Gruppen gebildet. Das Ergebnis zeigt, dass eine Abhängigkeit zwischen Bodenrichtwertniveau und der Höhe der Bodenpreissteigerung besteht, siehe nachfolgende Grafik.

Aktuelle Bodenpreisindexreihen für den individuellen Wohnungsbau



Mit den Bodenpreisindexreihen wird der Trend der Kaufpreisentwicklungen in bestimmten Lagen mit unterschiedlichem Bodenrichtwertniveau dargestellt. Es besteht jedoch durchaus die Möglichkeit, dass die Preisentwicklung in einzelnen Lagen davon abweichen kann.

Die Bodenpreisindexreihen für den individuellen Wohnungsbau dienen u. a. als Grundlage für die Ermittlung der Bodenrichtwerte.



5.2.3 Umrechnungskoeffizienten

Entsprechend § 12 ImmoWertV stellen Umrechnungskoeffizienten Faktoren dar, mit denen Wertunterschiede sonst gleichartiger Grundstücke erfasst werden, die in ihrem Zustand hinsichtlich eines bestimmten Zustandsmerkmals voneinander abweichen. Die Umrechnungskoeffizienten gehören zu den für die Wertermittlung erforderlichen Daten. Gemäß § 9 ImmoWertV ist deren Ermittlung eine Pflichtaufgabe der Gutachterausschüsse.

In der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wurde im Geschäftsjahr 2008 erstmals im Teilmarkt des *individuellen Wohnungsbaus – erschließungsbeitragsfrei nach BauGB* der Einfluss der Größe eines Baugrundstücks auf den Kaufpreis untersucht. Im Geschäftsjahr 2013 wurde diese Analyse aktualisiert. Eine weitere Aktualisierung der Umrechnungskoeffizienten erfolgte im Geschäftsjahr 2018. Das Untersuchungsmaterial basiert auf der in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses geführten Kaufpreissammlung. Für die Analyse wurden ausschließlich Kauffälle für unbebaute baureife und selbstständige Baugrundstücke nach § 34 BauGB herangezogen, welche dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zuzuordnen sind. Verkäufe mit besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (z.B. Dienstbarkeiten), Eckgrundstücke, Zukäufe, Kauffälle im Geltungsbereich eines Bebauungsplans sowie in Sanierungsgebieten und Kauffälle mit abweichendem Erschließungszustand bzw. Verkäufe, die dem Erbbaurecht unterliegen, wurden bei der Untersuchung ausgeschlossen. Um den Einfluss der Zeit bzw. der konjunkturellen Entwicklung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt auszuschließen, wurden alle Bodenpreise auf einen einheitlichen Stichtag (31.12.2005) über die entsprechende Indexreihe (siehe Pkt. 5.2.2) angepasst.

Nach diesen Kriterien standen insgesamt 963 Kauffälle für das Untersuchungsgebiet zur Verfügung. Diese Stichprobe wurde u. a. mit statistischen Methoden auf Ausreißer untersucht.

Des Weiteren sind folgende Eckwerte bzw. Spannen zur Beschreibung der Untersuchung anzugeben:

Untersuchungsgebiet	Indexreihe – individueller Wohnungsbau (siehe Pkt. 5.2.2)
Baugrundstücke für	Ein- und Zweifamilienhäuser
Untersuchungszeitraum	01.01.2011 – 31.12.2018
Anzahl der Untersuchungen	Es wurden Regressionsanalysen mit Vier-Jahresspannen durchgeführt, bei denen die Kauffälle mittels der zutreffenden Indexreihe auf die Wertverhältnisse eines Stichtages umgerechnet wurden.
Stichprobenumfang	963 Kauffälle zum Beginn der Regression und 754 Kauffälle zum Abschluss der Regression (ausreißerbereinigt)
Kaufpreisspanne der verkauften Grundstücke	11.000 € bis 120.000 €
Flächenspanne	300 m ² bis 2.600 m ² (vor der Untersuchung) 350 m ² bis 1.800 m ² (nachgewiesener Einfluss)
Bodenrichtwertspanne	20 bis 95 €/m ² , erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei

Analog der bisherigen Untersuchungen wurden diese bis 2018 fortgeführt und aktualisiert, wobei an der jeweils vierjährigen Zeitspanne festgehalten wurde. Es wurden fünf Untersuchungen für die Zeitspannen 2011 – 2014, 2012 – 2015, 2013 – 2016, 2014 – 2017 und 2015 – 2018 durchgeführt. Aus dem arithmetischen Mittel der Teilergebnisse ergeben sich die Umrechnungskoeffizienten. Die Auswertung der aktuellen Analyse bestätigt mit nahezu gleichen Ergebnissen die Umrechnungskoeffizienten von 2013. Eine marktwirtschaftliche Betrachtung des Untersuchungsergebnisses belegt nach wie vor die vorhandene Erwartung: „Mit zunehmender Grundstücksgröße sinkt der Bodenpreis je €/m² bzw. je kleiner die Fläche wird desto größer ist der relative Bodenpreis.“

Entsprechend der tatsächlichen Verteilung der Grundstücksgrößen am örtlichen Grundstücksmarkt werden 700 m² als Basisgröße für die Flächenumrechnungskoeffizienten festgelegt. Die nachstehenden Umrechnungskoeffizienten konnten für Grundstücksgrößen von 350 m² bis 1.800 m² nachgewiesen werden. Eine sachverständige Prüfung, u. a. durch eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses, besonders bei Wertermittlungen mit sehr kleinen oder größeren Grundstücksflächen unbebauter baureifer Grundstücke wird regelmäßig empfohlen.

Umrechnungskoeffizienten für den individuellen Wohnungsbau	
Grundstücksgröße (m ²)	Umrechnungskoeffizient
350	1,21
400	1,12
450	1,09
500	1,07
550	1,05
600	1,03
700	1,00
750	0,99
800	0,98
900	0,96
1.000	0,94
1.100	0,92
1.200	0,91
1.300	0,90
1.400	0,89
1.500	0,88
1.600	0,87
1.700	0,89
1.800	0,83

Anwendungsbeispiel

Bewertungsgrundstück: 1.100 m²

Bodenrichtwert (BRW): 80 €/m²

BRW-Grundstücksgröße: 800 m²

Grad der Erschließung:

erschließungsbeitrags- u. kostenerstattungsbefrei

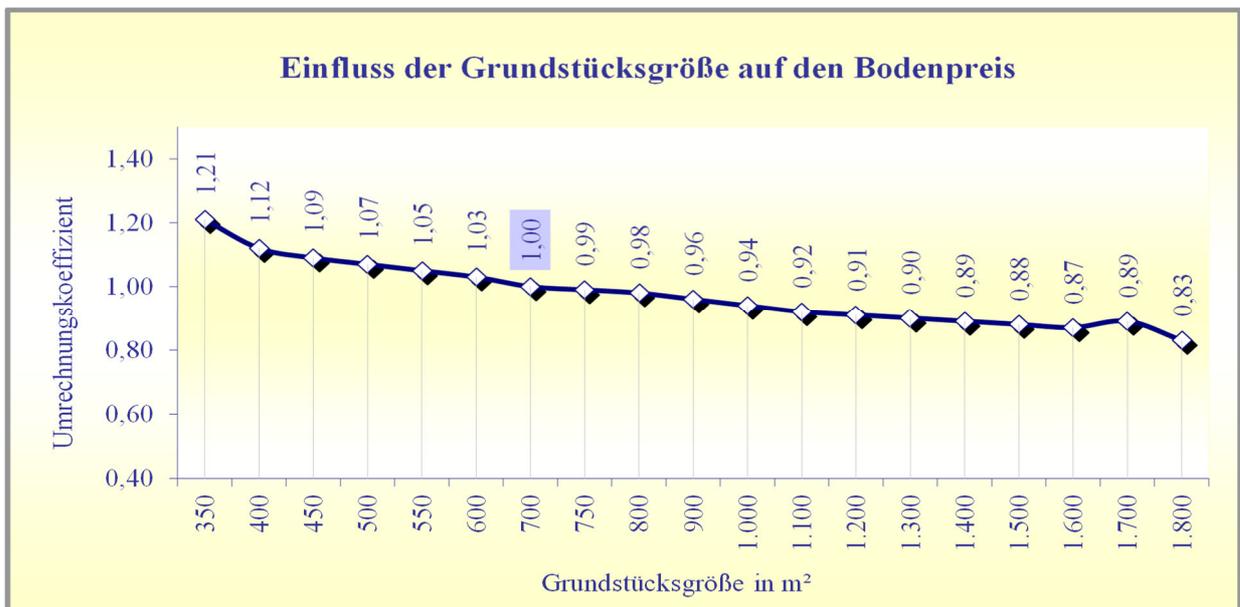
Umrechnungskoeffizienten

1.100 m² = 0,92
800 m² = 0,98

Bodenpreis angepasst

$0,92/0,98 \times 80 \text{ €/m}^2 = 75,10 \text{ €/m}^2$
~ 75,00 €/m²

=====



Hinweis: Die Anwendung der Umrechnungskoeffizienten stellt ein Hilfsmittel für die Werteinschätzung eines Grundstücks dar. Dabei wird auf eine sachverständige Prüfung der errechneten Werte zwingend hingewiesen. Insbesondere sollte bei der Bewertung von übergroßen Grundstücken die Angemessenheit der mit den Umrechnungskoeffizienten ermittelten Bodenpreise überprüft werden.

5.3 Bauland für den Geschosswohnungsbau/Mehrfamilienhausgrundstücke Preisniveau, Preisentwicklung

In diesem Teilmarkt werden Kauffälle für Baulandflächen mit der zukünftigen Nutzung für den mehrgeschossigen Wohnungsbau registriert. Bauland für den Geschosswohnungsbau ist überwiegend als Baulücke im Stadtzentrum bzw. in der Zentrumsrandlage gelegen. Die Anzahl der Verkäufe stagniert gegenüber dem Vorjahr. Der Flächenumsatz ging um 57 % zurück. Der Geldumsatz ist weiter leicht steigend. Zukäufe zum bereits bestehenden Grundstück wurden getätigt, um z.B. Überbauungen zu bereinigen bzw. Zuwegungen zu sichern. Auf Grund geringer Daten wurden die auswertbaren Kauffälle ab dem Geschäftsjahr 2017 herangezogen. Eine statistisch gesicherte Preisentwicklung für den Geschosswohnungsbau kann auf Grund der geringen Datenmenge nicht abgeleitet werden.

	Anzahl Kauf- fälle	Ø Grundstücks- fläche in m ² (Spanne)	Ø Kaufpreis in €/m ² (Spanne)	Boden- richtwert in €/m ²	Ø Anteil vom BRW in % (Spanne)
Geschoss- wohnungsbau	39	~ 2.870 (136 – 11.413)	~ 173 (42 – 816)	33 – 420	141 % (57 – 333)
Zukäufe	45	~ 280 (5 – 2.614)	~ 112 (17 – 569)	48 – 380	71 % (22 – 211)

5.4 Bauland für Gewerbe Preisniveau, Preisentwicklung

Verträge über gewerbliche Baugrundstücke werden nicht ausschließlich in reinen Gewerbegebieten getätigt, die Flächen liegen auch in Gebieten mit gemischter Nutzung bzw. kommen vereinzelt in Gebieten mit Wohnnutzung vor (nicht störendes Gewerbe). Im Jahr 2021 wurden insgesamt 18 Kauffälle (inkl. 7 Zukäufen) für Gewerbebauflächen registriert. Das bedeutet eine 64%ige Erhöhung der Vertragszahlen gegenüber dem Vorjahr. Folglich sind auch für Flächen- und Geldumsatz Steigerungen zu verzeichnen. Für die nachfolgende Auswertung wurden die auswertbaren Kauffälle der Jahre 2017 bis 2021 zusammengefasst. Eine statistisch gesicherte Preisentwicklung für Gewerbebaugrundstücke kann auf Grund der geringen Datenmenge nicht abgeleitet werden.

	Anzahl Kauf- fälle	Ø Grundstücks- fläche in m ² (Spanne)	Ø Kaufpreis in €/m ² (Spanne)	Boden- richtwert in €/m ²	Ø Anteil vom BRW in % (Spanne)
Gewerbe- bauland	24	~ 4.900 (518 – 35.194)	~ 20 (5 – 53)	13 – 100	85 % (25 – 194)
Zukäufe	19	~ 880 (83 – 3.813)	~ 25 (5 – 60)	13 – 110	87 % (25 – 179)

Das **Bodenrichtwertniveau für gewerbliche Bauflächen** liegt zwischen 13 €/m² und 60 €/m² erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei (Bodenrichtwertindexreihe für Gewerbebauland siehe S. 91).

Unter dem Teilmarkt „gewerbliche Bauflächen“ stellen die „**Handelsflächen**“ einen speziellen Teilmarkt dar. Unter Berücksichtigung des Datenmaterials vorheriger Geschäftsjahre lagen die Preise der Baugrundstücke für Handel meist über dem jeweiligen Bodenrichtwert. Seit 2018 wurden keine Verkäufe für unbebaute Handelsflächen registriert. Die Auswertung der Kaufverträge blieb für die Geschäftsjahre 2011 – 2017 somit unverändert und ergab eine

Preisspanne von ca. 25 bis 264 €/m² bzw. wurden Ø ca. 229 % (Spanne ca. 45 bis 485 %) vom jeweiligen Bodenrichtwert

für Handelsflächen gezahlt. Hinsichtlich der Zukäufe für Handelsflächen ergab die Auswertung eine Kaufpreisspanne von ca. 17 bis 161 €/m² bzw. wurden durchschnittlich ca. 132 % (Spanne ca. 57 bis 221 %) vom jeweiligen Bodenrichtwert gezahlt.

5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Bauerwartungsland

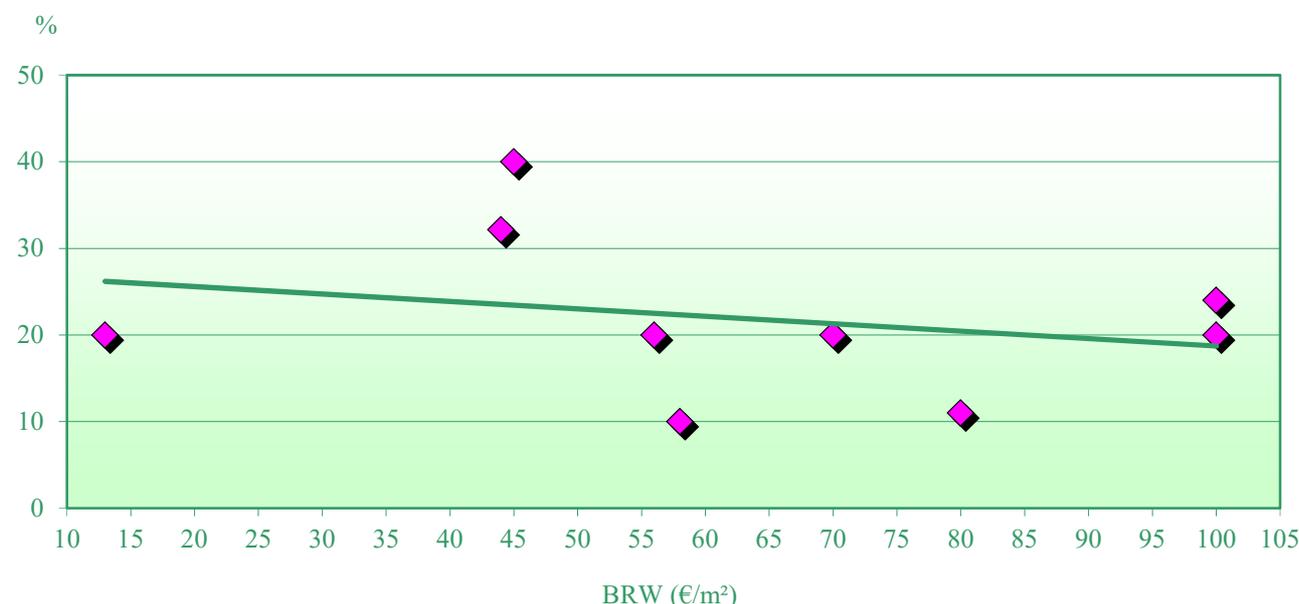
§ 5 Abs. 2 ImmoWertV

„Bauerwartungsland sind Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen, insbesondere dem Stand der Bauleitplanung und der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebietes, eine bauliche Nutzung auf Grund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen.“

Für Bauerwartungsland wurden im Berichtsjahr 3 auswertbare Kauffälle registriert. Detailliertere Aussagen können zu diesem Teilmarkt auf Grund der geringen Fallzahlen nicht gemacht werden. Für die nachfolgende Analyse der Preisspannen wurden dementsprechend die Kauffälle der Jahre 2017 bis 2021 herangezogen.

Anzahl Kauffälle	Grundstücksfläche in m ²	Kaufpreis je m ² Grundstücksfläche in €/m ²	Bodenrichtwert in €/m ²	Ø Anteil vom BRW in % (Spanne)
9	1.563 – 89.558	3 – 30	13 – 100	22 % (10 – 40)

Hinweis: inkl. der Kaufverträge in den Gewerbegebieten



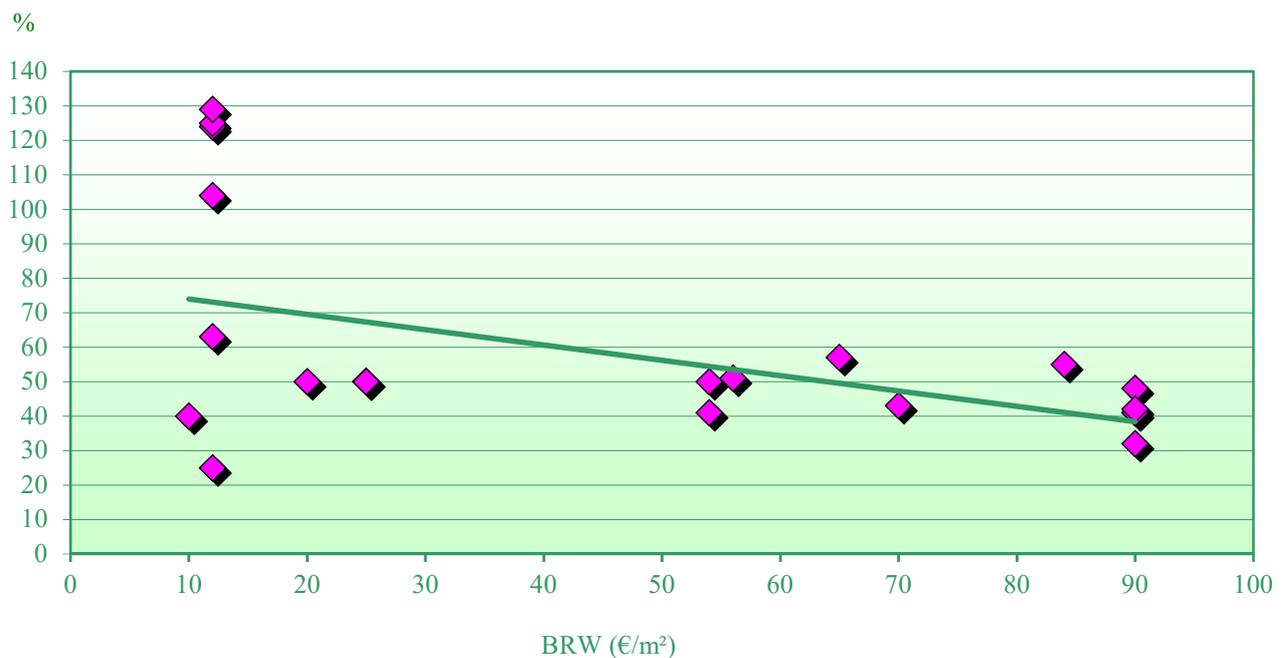
Rohbauland

§ 5 Abs. 3 ImmoWertV

„Rohbauland sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuches für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form und Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.“

Im Jahr 2021 wurden 6 Verträge in der Entwicklungsstufe Rohbauland registriert. Auf Grund der geringen Datenmenge wurden für die folgenden analysierten Preisspannen Kauffälle der Geschäftsjahre 2017 bis 2021 herangezogen.

Anzahl Kauffälle	Grundstücksfläche in m ²	Kaufpreis je m ² Grundstücksfläche in €/m ²	Bodenrichtwert in €/m ²	Ø Anteil vom BRW in % (Spanne)
24	645 – 25.750	3 – 46	10 – 90	59 % (25 – 129)



5.6 Sonstiges Bauland

In diesem Kapitel werden Kaufverträge über unbebaute Grundstücke als Zukäufe untersucht.

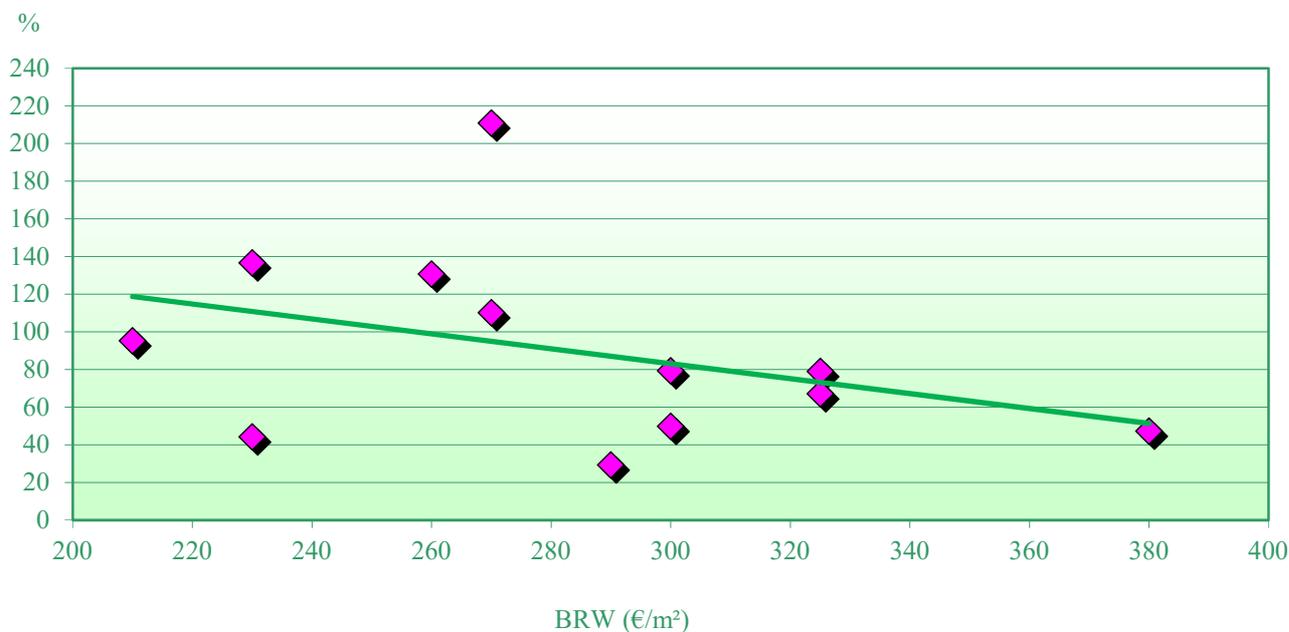
„Zukäufe bzw. Arrondierungsflächen sind Flächen, die zur Erweiterung des bestehenden Grundstücks dienen. Mit Zukauf der Arrondierungsflächen wird die bauliche Ausnutzbarkeit eines Grundstücks erhöht, Überbauungen beseitigt und der ungünstige Verlauf von Grundstücksgrenzen korrigiert. Der Erwerb dieser Flächen ist jedoch nur für einen bestimmten Personenkreis von Interesse.“

Nachfolgende tabellarische Übersichten geben einen Überblick des Preisspiegels für Zukäufe, räumlich unterteilt in „Zukäufe im Stadtzentrum“, „Zukäufe im Stadterweiterungsgebiet einschließlich dörflicher Randlage“ und „Zukäufe nach Lage der Arrondierungsfläche zur Hauptfläche“.

Zukäufe im Stadtzentrum

Im Berichtsjahr 2021 lag ein auswertbarer Kauffall als Zukauf im Stadtzentrum vor, so dass auf die nachfolgend analysierten Preisspannen der Verkaufszahlen der Jahre 2017 bis 2021 verwiesen wird.

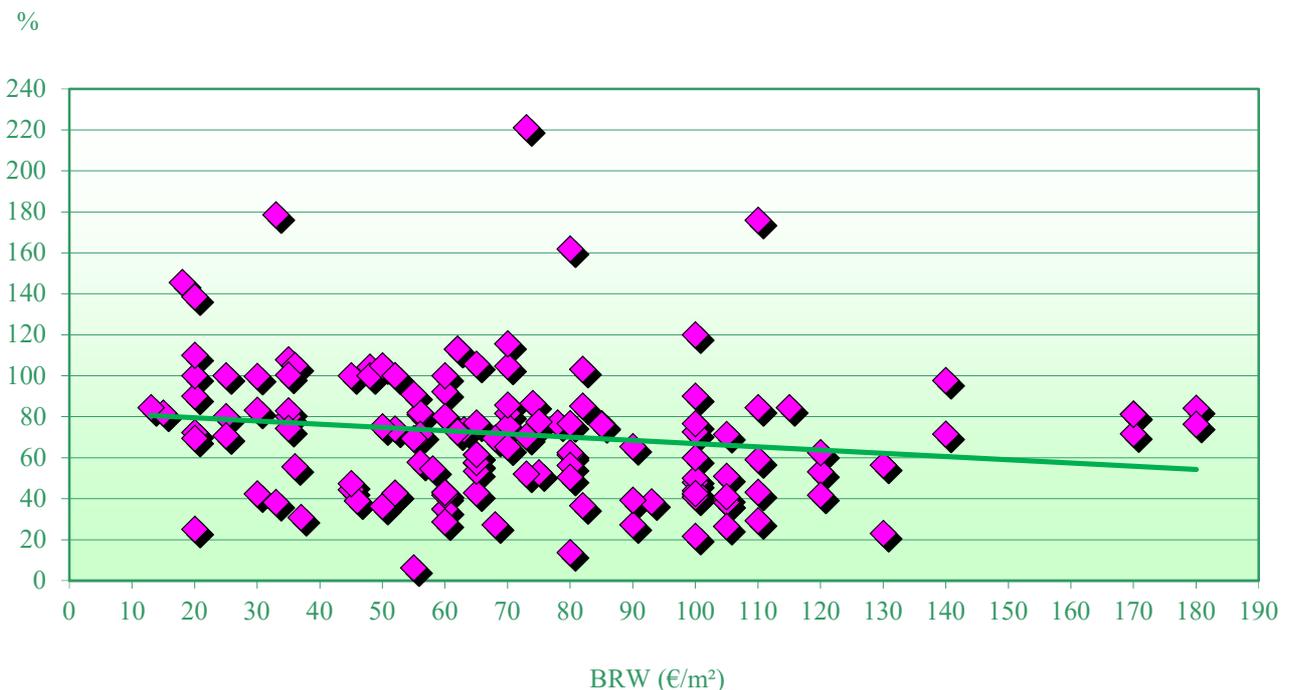
Anzahl Kauffälle	Grundstücksfläche in m ²	Kaufpreis je m ² Grundstücksfläche in €/m ²	Bodenrichtwert in €/m ²	Ø Anteil vom BRW in % (Spanne)
12	5 – 930	85 – 570	210 – 380	90 % (29 – 211)



Zukäufe im Stadterweiterungsgebiet einschließlich dörflicher Randlage

Für das Berichtsjahr 2021 gingen 26 Erwerbsvorgänge als Zukäufe außerhalb des Stadtzentrums in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ein. Für die Ermittlung des nachfolgenden Preisspektrums wurden die Kauffälle der Jahre 2017 bis 2021 zusammengefasst und untersucht.

Anzahl Kauffälle	Grundstücksfläche in m ²	Kaufpreis je m ² Grundstücksfläche in €/m ²	Bodenrichtwert in €/m ²	Ø Anteil vom BRW in % (Spanne)
137	2 – 3.813	3 – 194	13 – 180	71 % (6 – 221)



Zukäufe im Stadterweiterungsgebiet einschließlich dörflicher Randlage nach Lage der Arrondierungsfläche zur Hauptfläche

Für die Auswertung der Zukäufe nach Lage der Arrondierungsfläche zur Hauptfläche wurden die auswertbaren Zukäufe der Jahre 2017 bis 2021 zusammengefasst. Die Kaufpreisuntersuchung erfolgte nach Lage der Zukaufsfächen und nach Größe der erworbenen Flächen im Vergleich zum jeweiligen Bodenrichtwert. Für die nachfolgende Analyse konnten 128 Kauffälle herangezogen werden, wobei Flächen größer 1.000 m² unberücksichtigt blieben.

Die Lage der Arrondierungsfläche zur Hauptfläche wurde in 4 Kategorien unterteilt:

- ▶ Vorderland z.B. damit Hauptfläche Anschluss an öffentliche Straße hat
- ▶ Hinterland z.B. für höhere bauliche Ausnutzbarkeit
- ▶ seitlich gelegene Flächen z.B. für höhere bauliche Ausnutzbarkeit bzw. Schaffung von Baumöglichkeit, als Stellplatz geeignete Flächen
- ▶ Splitterflächen regelmäßig oder unregelmäßig in unterschiedlichen Lagen; z.B. zur Beseitigung der Überbauung

Art der unselbstständigen Teilfläche	Anzahl Kauf-fälle	Flächen-größe in m ²	Ø Kaufpreis in €/m ² (Spanne)	Ø Wertanteil am BRW in % (Spanne)	Beispiel
Vorderland	19	≤ 100	Ø 73 (35 – 194)	Ø 88 (50 – 176)	
	13	101 – 600	Ø 46 (18 – 122)	Ø 64 (38 – 92)	
	0	> 600	-	-	
Hinterland	8	≤ 100	Ø 56 (18 – 93)	Ø 66 (36 – 90)	
	9	101 – 600	Ø 58 (21 – 120)	Ø 62 (35 – 120)	
	1	> 600	-	-	
seitlich gelegene Flächen	12	≤ 100	Ø 43 (11 – 85)	Ø 61 (27 – 103)	
	28	101 – 600	Ø 44 (3 – 81)	Ø 74 (6 – 179)	
	7	> 600	Ø 31 (13 – 60)	Ø 86 (38 – 110)	
Splitterflächen (regel- o. unregelmäßig in unterschiedlichen Lagen)	13	≤ 100	Ø 51 (8 – 137)	Ø 65 (20 – 176)	
	16	101 – 600	Ø 45 (5 – 151)	Ø 65 (14 – 162)	
	2	> 600	Ø 33	Ø 47	

Hinweis: Zukäufe von nicht erforderlichen Freiflächen im hinteren Grundstücksbereich, welche als Gartenland genutzt werden, sind in vorstehender Auswertung nicht enthalten. **Hausgärten als Zukauf zum bestehenden Grundstück** werden im Pkt. 7.1 aufgeführt.

5.7 Erbbaurechte

Definition

„Das Erbbaurecht ist aus der Sicht des Erbbauberechtigten das veräußerliche und vererbliche Recht, auf oder unter der Erdoberfläche des belasteten Grundstücks ein Bauwerk zu haben. Aus der Sicht des Eigentümers des Grundstücks ist das Erbbaurecht ein beschränktes dingliches Recht, das auf seinem Grundstück lastet. Das Erbbaurecht wird aber selbst wie ein Grundstück behandelt (so genanntes "grundstücksgleiches Recht").“

Ein Erbbaurecht an einem fremden Grundstück abzuschließen, kann eine Alternative sein, um Baukosten zu sparen. Als Erbbaurechtsgeber treten dabei überwiegend Gebietskörperschaften (Bund, Land, Gemeinde...) bzw. die Kirche auf. Dennoch fanden solche Vertragsabschlüsse im Gemeindegebiet der kreisfreien Stadt Cottbus eher selten statt. Im Jahr 2021 ging ein Vertrag über den Neuabschluss eines Erbbaurechts an einem bebauten Grundstück ein.

Auf Grund der geringen Datenmenge wurden für die folgenden Auswertungen die Geschäftsjahre 2005 bis 2021 zusammengefasst und ergaben nachstehende vereinbarte Erbbauzinssätze verschiedener Nutzungen.

Nutzung	Anzahl Verträge	Erbbauzinssatz in %	Laufzeit in Jahren
unbebaute Grundstücke Wohnen	7	2 bis 6	74 bis 99
unbebaute Grundstücke Gewerbe/Sonstige	4	3 bis 8	21 bis 75
bebaute Grundstücke Wohnen	3	1,5 bis 5	75 bis 99
bebaute Grundstücke Gewerbe/Sonstige	8	1 bis 8	30 bis 98

5.8 Wohnlagenklassifikation

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Cottbus hat eine Einschätzung zur Klassifikation von Lageunterschieden auf dem Cottbuser Wohnimmobilienmarkt vorgenommen.

Zunächst erfolgte eine Einteilung des Cottbuser Grundstücksmarktes in 3 unterschiedliche Lagezonen:

- Citylage
- Stadterweiterungsgebiet
- dörfliche Randlage

Die einzelnen Lagezonen werden wie folgt begrenzt:

Citylage	umfasst im Wesentlichen das Gebiet der Kernlage
Stadterweiterungsgebiet	umfasst sämtliche zwischen der Citylage und der Randlage liegende Stadtgebiete
dörfliche Randlage	umfasst folgende Ortsteile bzw. Gebiete <ul style="list-style-type: none"> • Saspow, Sielow, Döbbrick, Skadow, Maiberg, Willmersdorf, Merzdorf, Dissenchen, Schlichow, Branitz, Kahren, Kiekebusch, Gallinchen, Groß Gaglow, Klein Ströbitz, Klein Ströbitzer Siedlung, Lerchen- und Kiefernstraße

Nach umfangreicher Auswertung der Marktdaten entstand eine Matrix zur Lagewerteinschätzung, welche Attribute für jeweils gute oder einfache Wohnlagen für insgesamt 5 Lagemerkmale benennt. Anhand von konkreten Beispielen wird die Matrix dem Anwender erläutert.

Matrix der Lagewerteinschätzung

Wohnlage-merkmal	einfach	mittel	gut
Nachbarschafts-lage (Image)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ wenig nachgefragt ▪ einfache Ausstattung 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ entweder keine herausragenden Eigenschaften in allen Kriterien <li style="text-align: center;">oder ▪ besonders gute und besonders einfache Eigenschaften halten sich die Waage 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ starke Nachfrage ▪ hoher Ausstattungsgrad
Bebauung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ nicht intakte Bebauung ▪ Modernisierungsbedarf ▪ ungepflegtes Straßenbild ▪ in Dorfgebieten hohe Bebauungsdichte 		<ul style="list-style-type: none"> ▪ intakte Bebauung ▪ gutes Straßenbild ▪ Durchgrünung ▪ in Dorfgebieten ruhige, aufgelockerte, dorftypische Wohnlage
Lokale Infrastruktur (Versorgung, Bildung, Kultur)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ längere Wege ▪ lückenhafte Versorgung 		<ul style="list-style-type: none"> ▪ kurze Wege ▪ vollständige Versorgung ▪ in Stadterweiterungsgebiet (Versorgungs-) Zentren noch fußläufig erreichbar
Verkehrslage	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ungünstige Verkehrsanbindung ▪ in Dorflagen zeitweise sehr schlechte bis gar keine Anbindung an ÖPNV 		<ul style="list-style-type: none"> ▪ günstige Anbindung an ÖPNV ▪ in Stadterweiterungslagen bei geringem Verkehrslärm schnell fußläufig erreichbarer ÖPNV
Immissionen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ hoher Einfluss von Lärm, Staub, Geruch ▪ in Stadterweiterungs- und Dorflagen trotz schlechterer Anbindung an ÖPNV hohe Immissionen (z.B. Ausfallstraße) 		<ul style="list-style-type: none"> ▪ geringe lagetypische Immissionen

Diese Lagewerteinschätzung stellt ein Hilfsmittel für den Wertermittler dar. Bei der Einschätzung der Lage eines konkreten Objektes anhand der Matrix sollte folgendes beachtet werden:

- Zur Einschätzung einer Lage kommt es auf die vorherrschende Qualität der überwiegenden Lagemerkmale an.
- Es ist nicht ausgeschlossen, dass in einem Gebiet mit schlechter Lage ein einzelnes Grundstück eine gute Lage hat.

Beispiele der Lagezonen

	einfach	mittel	gut
Citylage	<ul style="list-style-type: none"> · Wilhelmstraße, südlicher Teil · Straße der Jugend zwischen Stadtring und Marienstraße 	<ul style="list-style-type: none"> · Ostrower Wohnpark · Klosterstraße (Wendisches Viertel) · Karl-Liebknecht-Straße, westl. Teil 	<ul style="list-style-type: none"> · Dreifertstraße · Bonnaskenstraße · Schwanstraße · Altmarkt bis Puschkinpromenade
Stadterweiterungsgebiet	<ul style="list-style-type: none"> · Saarbrücker Straße · Dissenchener Straße · Vetschauer Straße 	<ul style="list-style-type: none"> · Drebkauer Straße · Muskauer Straße · Karlstraße 	<ul style="list-style-type: none"> · Eichenplatz · Eigene Scholle · Finsterwalder Straße
dörfliche Randlage	<ul style="list-style-type: none"> · Gallinchener Hauptstraße · Willmersdorfer Chaussee · Maiberg 	<ul style="list-style-type: none"> · Gallinchen – Parzellenstraße · Branitz · Dissenchener Hauptstraße 	<ul style="list-style-type: none"> · Groß Gaglow – Wilhelm-Pieck-Straße · Kiekebusch – Spreestraße · Sielow – Peter-Rosegger-Straße

Die örtlichen Angaben stellen nur Beispiele ohne Rangfolge dar und sind in den einzelnen Lagezonen vielfältig erweiterbar. Dies obliegt jeweils sachverständiger Beurteilung.

6 Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

6.1 Allgemeines

 „Bei den land- und forstwirtschaftlichen Flächen handelt es sich um Grundstücke, die nachhaltig als solche genutzt werden oder die in ihrer Eigenschaft und sonstigen Beschaffenheit in absehbarer Zeit nur zu diesen Zwecken dienen werden.“

Im Bereich der kreisfreien Stadt Cottbus ist der land- und forstwirtschaftliche Grundstücksverkehr für den Gesamtmarkt von geringer Bedeutung, obwohl über 50 % der Gemeindefläche Landwirtschafts- und Waldflächen umfassen. Die Vertragszahlen im Jahr 2021 sind gegenüber dem Vorjahr steigend. Von 59 Kauffällen konnten 46 Erwerbsvorgänge in den jeweiligen Nutzungsarten Ackerland, Grünland oder Waldflächen zur Auswertung herangezogen werden. Die Übrigen waren ungeeignet bzw. es lagen unzureichende Vergleichsdaten für weitere Auswertungen vor. Die mehrjährige Analyse des land- und forstwirtschaftlichen Grundstücksverkehrs weist aus, dass Verkäufe dieses Marktsegmentes nicht nur zwischen Landwirten stattfinden.

6.2 Landwirtschaftliche und forstwirtschaftliche Flächen

6.2.1 Preisniveau

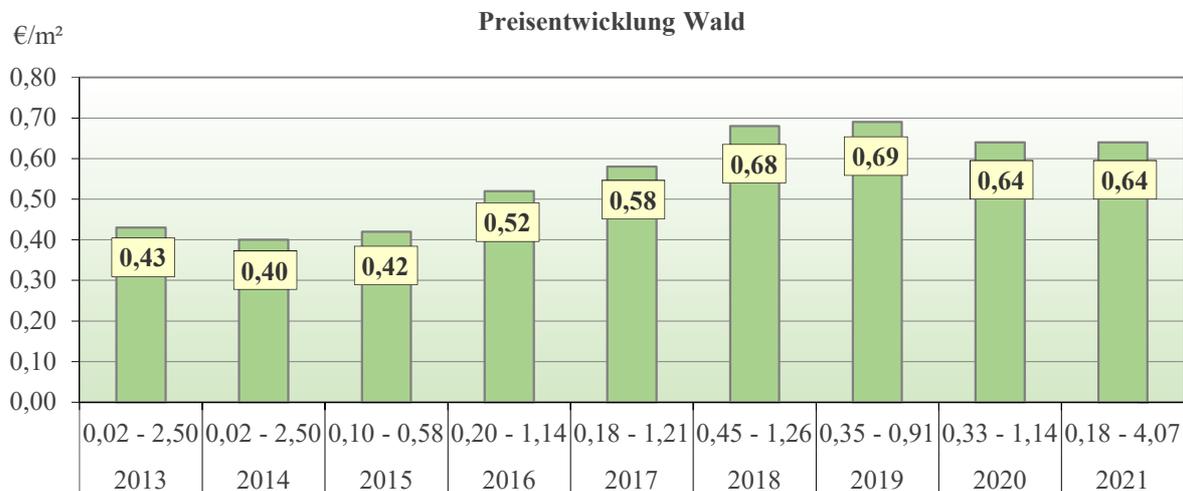
In den letzten Jahren ist bei den land- und forstwirtschaftlichen Flächen im Allgemeinen eine leicht ansteigende Tendenz der Preise zu beobachten. Eine weitere detaillierte Untersuchung der Kaufverträge ergab, dass auch 2021 für Wald- und Grünlandflächen in Ortsnähe höhere Preise gezahlt wurden als in ortsfernen Lagen. Eine Abhängigkeit des Kaufpreises von der Bodengüte bei Acker- bzw. Grünlandflächen konnte nicht abgeleitet werden. Die Auswertung der Kauffälle der Jahre 2018 bis 2021 (inklusive der Kaufverträge der BVVG) ergaben nachfolgend aufgeführte Preisspannen und nach Flächen gewichtete Kaufpreismittel.

Nutzungsart	Anzahl Kauffälle	Fläche in m ²	Preisspanne in €/m ²	gewichtetes Kaufpreismittel in €/m ²
Ackerland ortsnah⁴	25	285.396	0,27 – 1,50 Ackerzahl 24 – 46	0,53 Ø Ackerzahl 33
Ackerland ortsfern	21	254.478	0,18 – 0,70 Ackerzahl 23 – 44	0,53 Ø Ackerzahl 32
Grünland ortsnah	13	73.844	0,40 – 0,99 Grünlandzahl 20 – 39	0,57 Ø Grünlandzahl 33
Grünland ortsfern	22	209.965	0,13 – 0,70 Grünlandzahl 21 – 41	0,44 Ø Grünlandzahl 33
Waldflächen inkl. Aufwuchs ortsnah	33	417.685	0,30 – 4,07	0,75
Waldflächen inkl. Aufwuchs ortsfern	37	648.583	0,18 – 1,36	0,61

⁴ **ortsnah:** Nutzflächen in unmittelbarer Nähe oder mit unmittelbarer Anbindung zur Ortschaft (Hofanschluss). Der entfernteste Punkt der Flurstücke liegt nicht weiter als ca. 500m vom Ortsrand weit weg.

6.2.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

Die nachfolgenden Grafiken zeigen die durchschnittlichen nach Flächen gewichteten jährlichen Bodenpreise und Preisspannen der Jahre 2013 bis 2021. Eine Preisentwicklung durch Bodenrichtwertindexreihen wird unter Pkt. 10.5 dargestellt.



7 Sonstige unbebaute Grundstücke

7.1 Teilmarkt „sonstige Flächen“

„Unter den sonstigen Flächen werden Grundstücke erfasst, die besondere Grundstücksnutzungen aufweisen und die nicht den anderen Grundstücksarten zuzuordnen sind (z.B. Grundstücke für private Grünanlagen, Hausgärten, Grabeland, Dauerkleingärten, private Wege, Abbauland, Wasserflächen).“

Für Hausgärten als Zukäufe wurden 7 Kauffälle registriert. Drei Gärten zur Freizeitgestaltung wechselten den Besitzer. Private Wege bzw. Zufahrten wurden in 6 Fällen als Zukauf veräußert. Auf Grund des geringen Datenmaterials wurden für folgende Analysen die auswertbaren Kauffälle der Berichtsjahre 2017 bis 2021 in nachstehender Tabelle zusammengefasst.

	Anzahl Kauf-fälle	Ø Fläche in m ² (Spanne)	Ø Kaufpreis in €/m ² (Spanne)	Bodenrichtwert in €/m ²	Ø Anteil vom BRW in % (Spanne)
Zukauf Hausgärten	67	817 (28 – 3.235)	9,49 (2 – 43)	8 – 90	18 % (3 – 84)
Gärten zur Freizeitgestaltung	11	1.441 (150 – 4.100)	8,93 (3 – 13)	25 – 75	19 % (6 – 41)
Zufahrten bzw. private Wege	15	836 (4 – 3.055)	19,17 (1 – 61)	30 – 180	32 % (1 – 95)

Für **Sportanlagen/Sportflächen** wurde im Jahr 2021 ein Zukauf erfasst. Zur folgenden Auswertung wurden 7 Erwerbsvorgänge der Jahre 2010 bis 2021 herangezogen. Die Flächengrößen (inkl. der Zukäufe) lagen zwischen ca. 35 bis 130.000 m² (Ø ca. 23.560 m²). Dabei ergaben die Kauffälle ein **Preisniveau von 0,69 bis 10,00 €/m²**. Die geringe Anzahl und die große Streuung der Kaufpreise lassen derzeit eine statistisch gesicherte Auswertung nicht zu.

Für **Kleingarten- und Erholungsanlagen** mit mehreren Einzelparzellen wurde im Jahr 2021 ein Kaufvertrag registriert. Dabei gingen die aufstehenden Gebäude (Gartenlauben, Bungalows...) nicht in das Eigentum des Käufers über. Eine statistisch gesicherte Analyse dieses Marktes ist nicht möglich. Die vorliegende Datenauswertung der Jahre 2017 bis 2021 mit 8 Kauffällen ergab ein **Preisniveau von 1,34 bis 14,57 €/m²** mit Flächen von ca. 3.100 bis 26.300 m², das gewichtete Kaufpreismittel liegt bei 3,70 €/m².

Dauerkleingärten nach Bundeskleingartengesetz (BKleingG) wurden in den letzten Berichtsjahren nicht veräußert.

Grundstücke für Anlagen erneuerbarer Energien wurden im Geschäftsjahr nicht verkauft. In Auswertung der registrierten Daten seit 2010, wurde ein **Preisniveau von 0,40 bis 9,34 €/m²** beobachtet. Die verkauften Flächen hatten tlw. den Entwicklungszustand Rohbauland. Weitere Auswertungen sind auf Grund mangelnder Kauffallzahlen nicht möglich.

Abbauland für den Kohleabbau wurde im Berichtsjahr nicht verkauft.

Unter **Wasserflächen** werden in der Kaufpreissammlung gewerblich bzw. nicht gewerblich genutzte Gewässer und private Gräben geführt. Im Jahr 2021 wurde kein Kauffall erfasst. Eine Auswertung ist auf Grund mangelnder Kauffallzahlen nicht möglich.

7.2 Gemeinbedarfsflächen

Begriffsbestimmung

„*Gemeinbedarfsflächen sind Flächen, die einer dauerhaften öffentlichen Zweckbindung unterworfen sind. Die Grundstücke dienen vor und nach dem Eigentumsübergang der Allgemeinheit (z.B. Grundstücke für örtliche Verkehrseinrichtungen, für öffentliche Grünanlagen, für kulturelle, soziale und sportliche Zwecke, Baugrundstücke für Ver- und Entsorgungseinrichtungen). In diesen sind weiterhin die neu gewidmeten Gemeinbedarfsflächen enthalten. Gemeinbedarfsflächen werden jeglichem privaten Gewinnstreben entzogen und schließen eine privat-wirtschaftliche Nutzung aus.*“

Grundstücke, die dem Gemeinbedarf zuzuordnen sind, werden nicht im gewöhnlichen Geschäftsverkehr gehandelt. Für eine Bewertung gilt es, die Grundsätze über die enteignungsrechtlichen Vorwirkungen zu beachten, d. h. **die Höhe der Entschädigung ist davon abhängig, welcher Grundstückszustand zu dem Zeitpunkt zu Grunde zu legen ist, unmittelbar bevor das Grundstück von jeder konjunkturellen Weiterentwicklung ausgeschlossen wurde.**

Für **örtliche Verkehrseinrichtungen** wurden 2021 keine Erwerbsvorgänge registriert. Deshalb wurden die Daten der Jahre 2018 bis 2020 zur Auswertung herangezogen. Diese ergaben ein **Preisniveau von 1 bis 77 %** vom jeweiligen Bodenrichtwert, der Mittelwert beträgt ca. 28 %. Dabei lag das Bodenrichtwertniveau zwischen 20 und 270 €/m².

Eine weitere Untersuchung von Daten für die Grundstücksnutzung vorher und nachher als örtliche Verkehrsfläche ergab ein **Bodenpreisniveau von 4,00 bis 12,36 €/m²** für Flächen von 6 bis 1.068 m². Das durchschnittliche nach Fläche gewichtete Kaufpreismittel lag bei ca. 9,78 €/m². In Abhängigkeit vom Bodenrichtwert (Spanne 25 – 72 €/m²) ergibt sich ein Mittelwert von ca. 14 % (Spanne 7 – 49 %). Für diese Analyse wurden 18 Kauffälle der Jahre 2011 bis 2020 herangezogen.

Für den Erwerb von **Flächen der Bundesautobahn** lagen im Berichtsjahr keine Verträge vor. In Auswertung der Daten des Zeitraumes 2014 bis 2020 mit insgesamt 7 Erwerbsvorgängen wurde eine **Kaufpreisspanne von 0,10 bis 1,00 €/m²** festgestellt.

Bei den **sonstigen Verkehrseinrichtungen** (Gleisanlagen, Umgehungs-, Kreis-, Landes-, Bundesstraßen) wurde in der Kaufpreissammlung ein Kauffall für den Ausbau der Umgehungsstraßen B 97/168 vermerkt. Zur Auswertung dieser Kategorie wurden die Jahre 2017 bis 2021 mit 15 auswertbaren Kauffällen herangezogen, welche ein **Preisniveau von 0,12 bis 3,00 €/m²** ergaben. Das durchschnittliche nach Fläche gewichtete Kaufpreismittel lag bei 0,38 €/m².

Unter der Gemeinbedarfsflächen werden auch **Flächen für Ver- und Entsorgungseinrichtungen** erfasst. Im Berichtsjahr ist ein Kauffall registriert worden. Auf Grund der geringen Datenmenge ist eine Preisanalyse nicht möglich.

Nach dem **VerkFIBerG⁵** gab es im Jahr 2021 keinen Vertragsabschluss.

⁵ Verkehrsflächenbereinigungsgesetz

8 Bebaute Grundstücke

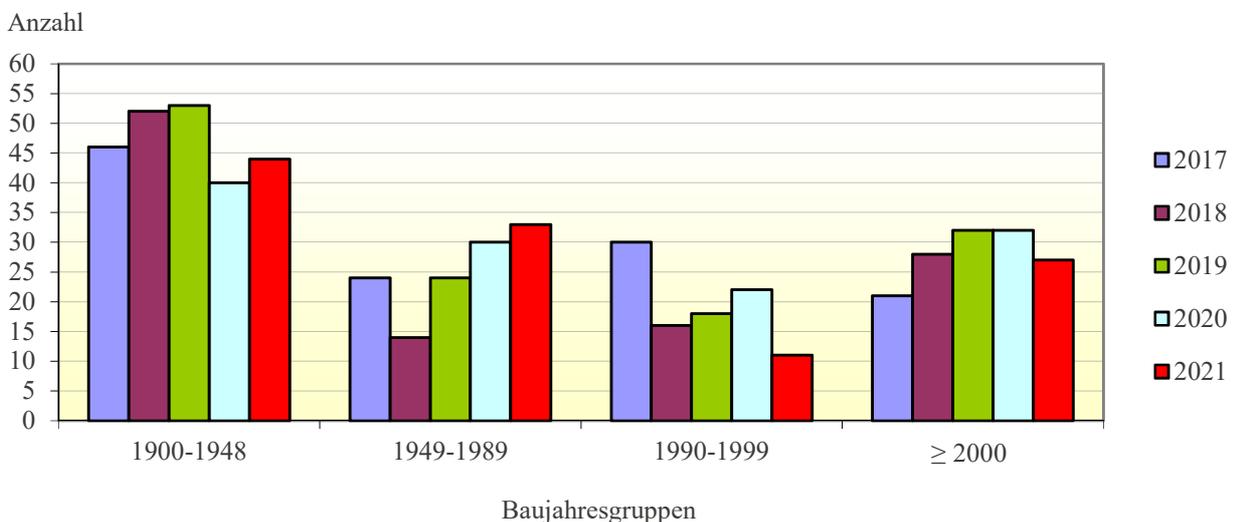
8.1 Allgemeines

Die Rubrik der bebauten Grundstücke nimmt in der kreisfreien Stadt Cottbus mit ca. 40 % aller Kauffälle und mit ca. 74 % im Geldumsatz den größten Anteil am gesamten Marktgeschehen ein. Bei den Flächen haben die bebauten Grundstücke mit ca. 38 % nach den Landwirtschaftsflächen den zweitgrößten Anteil. In folgender Tabelle werden Anzahl und Umsätze 2021 unterteilt nach Gebäudearten dargestellt.

Gebäudeart	Anzahl		Flächenumsatz		Geldumsatz	
	Kauffälle	Anteil	1.000 m ²	Anteil	100.000 €	Anteil
EFH, ZFH	115	46 %	137	20 %	272	20 %
RH, DHH	40	16 %	19	3 %	76	5 %
MFH	31	12 %	37	5 %	310	22 %
WGH, GH, Bürogebäude	25	10 %	61	9 %	283	20 %
Wochenendhäuser	18	7 %	32	5 %	8	< 1 %
Bauernhäuser	0	-	-	-	-	-
Sonstige Gebäude	41	9 %	393	58 %	451	32 %
insgesamt	252 ↓	100 %	679 ↑	100 %	1.398 ↑	100 %

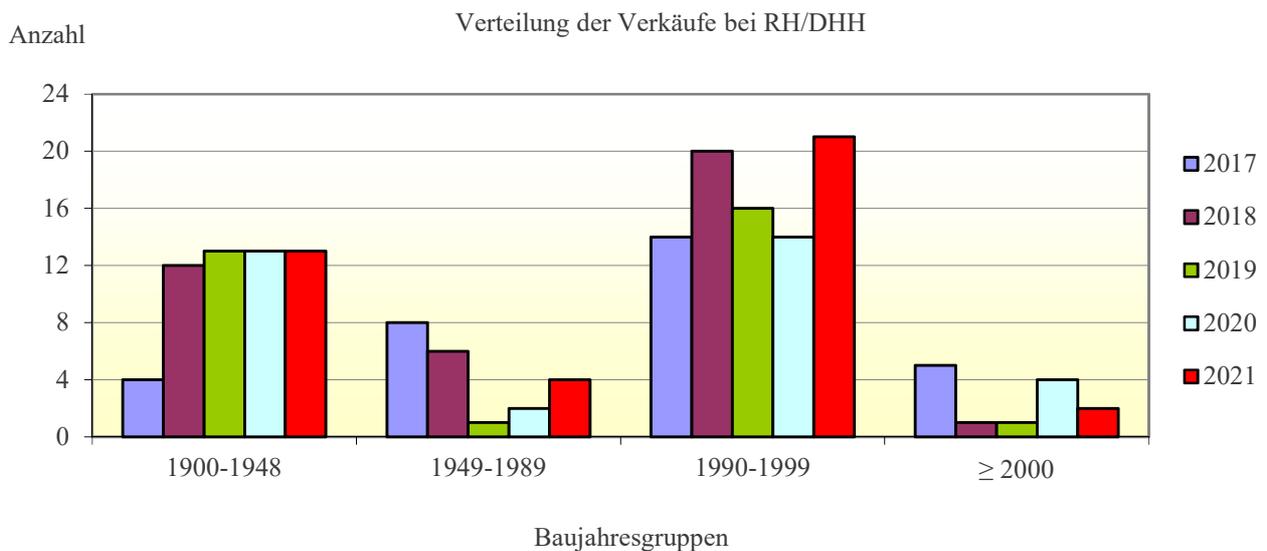
Die freistehenden **Ein- und Zweifamilienhäuser** sind zahlenmäßig die stärkste Objektgruppe unter den bebauten Grundstücken. Die Zahl der verkauften Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Geld- und Flächenumsatz sind im Vergleich zum Vorjahr leicht rückläufig. Die Gebäude der Baujahresgruppe 1900 – 1948 haben in der Rubrik einen Anteil von ca. 38 %, die Nachfrage ist hier leicht steigend. Für die Baujahresgruppe 1949 – 1989 mit ca. 29 % Marktanteil ist ebenfalls ein steigendes Kaufinteresse festzustellen. Es folgt die Gruppe der jüngeren Baujahre (≥ 2000) mit einem Anteil von ca. 24 % bei rückläufigen Verkaufszahlen gegenüber dem Vorjahr. Den geringsten Marktanteil mit ca. 10 % haben die Gebäude der Baujahre 1990 – 1999 mit ebenfalls rückläufigen Kauffallzahlen.

Verteilung der Verkäufe bei EFH/ZFH

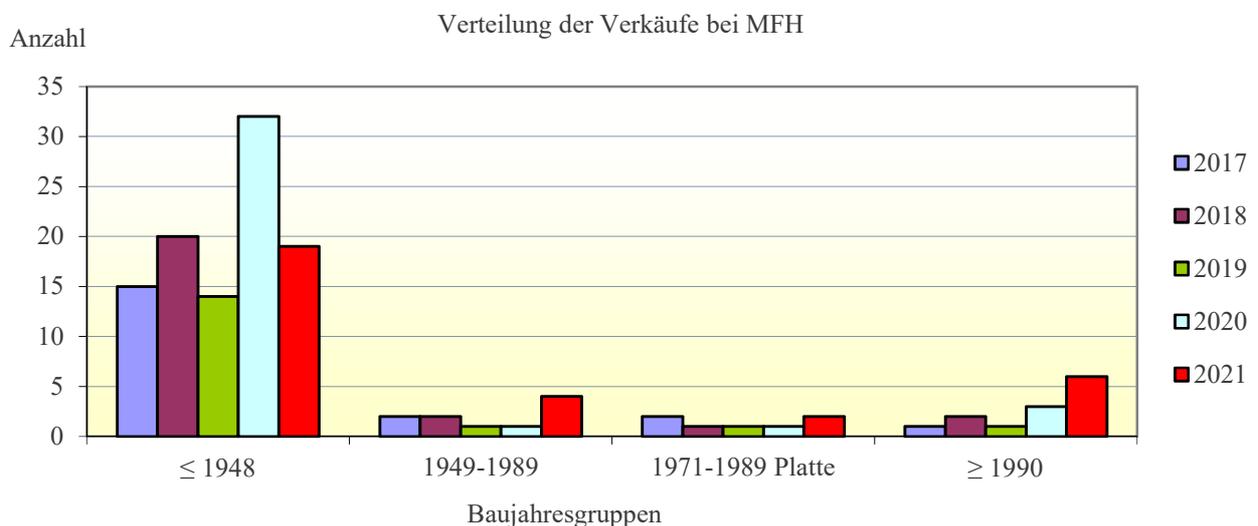


Die **Bauernhäuser** nehmen eine besondere Stellung bei den freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern ein. Unter dieser Rubrik werden Wohnhäuser mit bäuerlichem Ursprung und landwirtschaftlichen Nebengebäuden wie z.B. Drei- bzw. Vier –Seiten- Höfe erfasst. Im Berichtsjahr 2021 wurden keine Kaufverträge dieser Gebäudeart registriert. Bei der geringen Markttätigkeit spielen die Bauernhäuser bei den Umsätzen nur eine untergeordnete Rolle.

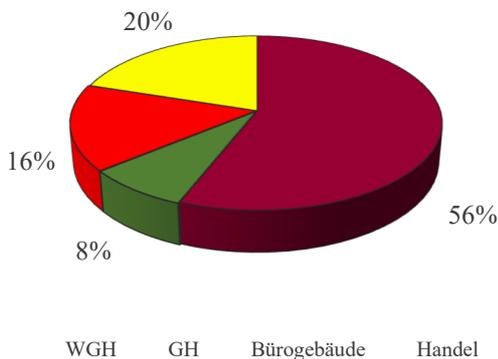
Für die **Reihenhäuser/Doppelhaushälften** sind gegenüber dem Vorjahr steigende Umsatzzahlen registriert worden. Die Gebäude der Baujahresgruppe 1990 – 1999 mit ca. 53 % Marktanteil sind mit steigendem Kaufinteresse besonders gefragt. Eine gleichbleibende Nachfrage ist für Reihenhäuser/Doppelhaushälften der Baujahresgruppe 1900 – 1948 zu beobachten, ihr Marktanteil beträgt ca. 33 %. Nur wenige Verkäufe sind für Gebäude der Baujahresgruppen 1949 – 1989 sowie > 2000 zu verzeichnen.



Auf dem Markt der **Mehrfamilienhäuser** sind die Verkaufszahlen im Vergleich zum Vorjahr um etwa 16 % rückläufig. Auch sind beim Geldumsatz ca. 12 % und beim Flächenumsatz ca. 27 % weniger Umsätze zu verzeichnen. Die Gebäude der Baujahre vor 1948 bleiben mit ca. 61 % Anteil die vorherrschende Objektgruppe, hier ging das Kaufinteresse zurück. Bei der Baujahresgruppe 1949 – 1989 stieg die Anzahl der Verkäufe. Für Gebäude des komplexen Wohnungsbaus (Plattenbau) sowie für Mehrfamilienhäuser der Baujahre nach 1990 blieben die Kauffallzahlen in 2021 weiterhin gering.



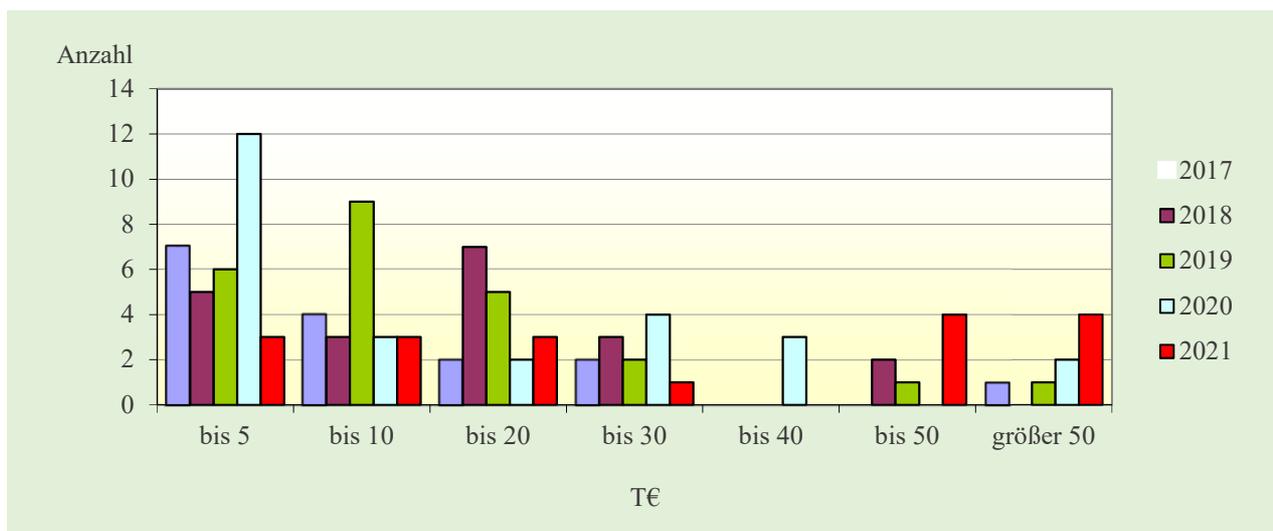
Für die Rubrik der **Wohn- und Geschäftshäuser** (Gebäude mit mehreren Nutzungen, Bürogebäude mit bzw. ohne Läden, Handelsobjekte, Autohäuser...) wurden im Berichtsjahr insgesamt ca. 14 %



weniger Verkaufszahlen registriert. Der Geldumsatz dieser Immobilien stieg dabei um ca. 44 %, der Flächenumsatz blieb in etwa konstant. Die Gruppe der Gebäude mit Wohn- und gewerblicher bzw. geschäftlicher Nutzung (WG) sind mit ca. 56 % am Verkaufsgeschehen beteiligt, dabei wurden 18 % weniger Verkäufe registriert. Der Anteil der Bürogebäude (tlw. mit Läden) beträgt ca. 16 % mit rückläufiger Nachfrage im Vergleich zum Vorjahr. Mit einem Marktanteil von ca. 20 % sind bei den Handelsobjekten leicht steigende Kauffallzahlen zu verzeichnen. Gekauft wurden hier überwiegend Objekte der Baujahre nach 1993. Reine Geschäftshäuser (GH) sind mit ca. 8 % am Cottbuser Immobilienmarkt beteiligt, werden aber wenig gehandelt.

Die Verkaufszahlen der **Wochenendhäuser** mit 18 Kauffällen sind gegenüber dem Vorjahr um 33 % rückläufig. Der Geldumsatz stieg um ca. 54 %, der Flächenumsatz um ca. 22 %.

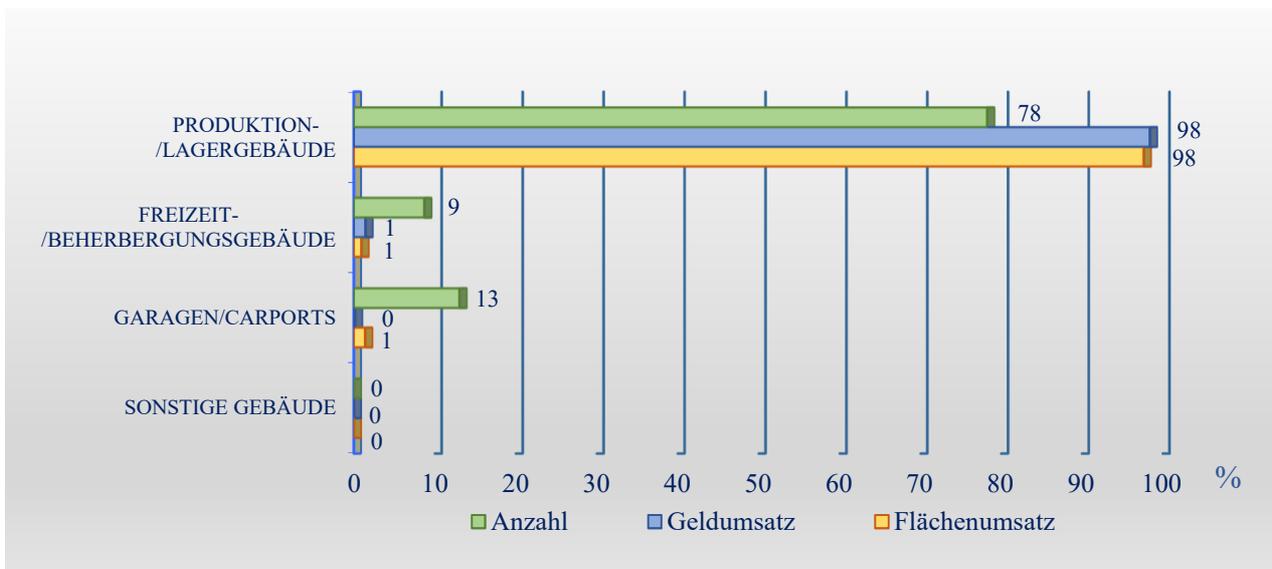
Verteilung der Wochenendhäuser nach Preisklassen



Die Rubrik **sonstige Gebäude** umfasst u. a. folgende Gebäudearten: Produktions-/Werkstatt-/Lagergebäude, Gebäude für Freizeit Zwecke und Beherbergungen, Gebäude für kulturelle/soziale Einrichtungen, Gebäude für Verkehrseinrichtungen, Gebäude für Ver- und Entsorgungseinrichtungen sowie Garagengebäude. Obwohl die Kauffallzahlen der sonstigen Gebäude 2021 um etwa 35 % sanken, ist im Geldumsatz eine Steigerung von 369 % zu verzeichnen. Grund hierfür sind drei Großinvestitionen in Millionenhöhe. Der Flächenumsatz bleibt im Vergleich zum Vorjahr auf annähernd gleichem Niveau.

Für die folgende Übersicht der Umsatzzahlen wurden die Gruppen „Produktion-/Lagergebäude“, „Freizeit-/Beherbergungsgebäude“ und „Garagen/Carports“ gebildet. Unter „Sonstige Gebäude“ sind die übrigen Gebäude zusammengefasst, die nicht einer der anderen Rubriken zugeordnet werden konnten.

Umsatzanteile der sonstigen Gebäude 2021 in %



(unterschiedliche Balkenlängen bei gleichen Prozentzahlen sind auf Rundungsdifferenzen zurückzuführen)

Auf den folgenden Seiten werden bei den bebauten Grundstücken folgende Teilmärkte detailliert nach Preisniveau und zum Teil nach Preisentwicklung untersucht:

- **freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (EFH, ZFH)**
- **Reihenhäuser und Doppelhaushälften (RH, DHH)**
- **Mehrfamilienhäuser (MFH)**
- **Wohn- und Geschäftshäuser (WGH)**
- **Bürogebäude/Geschäftshäuser und Verbrauchermärkte**
- **Gewerbe- und Industrieobjekte**
- **Wochenendhäuser**

Da die gehandelten Objekte nach ihren Wertmerkmalen, wie z.B. Ausstattung und Beschaffenheit, verschiedenartig ausgeprägt sind, werden für die Ermittlung des Preisniveaus/der Preisentwicklung generell nur ähnliche Objekte in hinreichender Anzahl herangezogen. Das Preisniveau und die Vergleichswertfaktoren werden nach typischen Baujahresgruppen und Modernisierungsgrad anhand der **Normalherstellungskosten (NHK 2010)** ausgewertet und als Quotient aus Kaufpreis/Wohnfläche ausgewiesen.

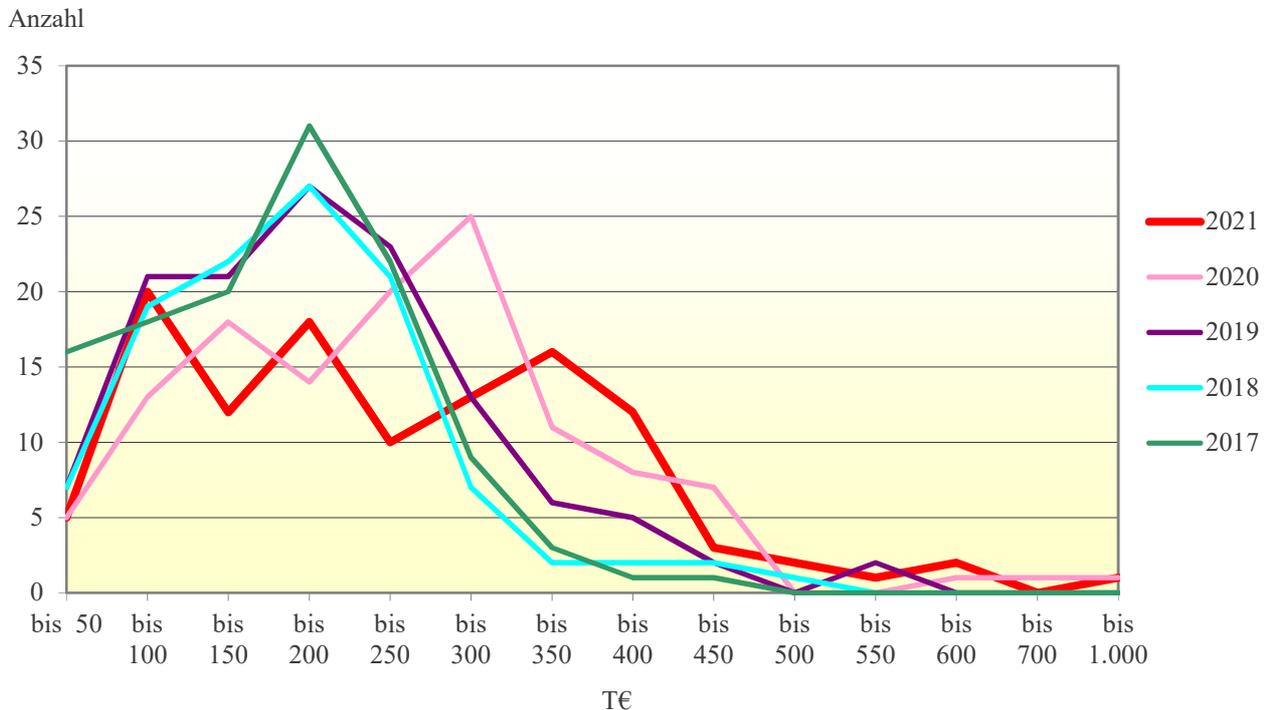
Für Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften werden Sachwertfaktoren entsprechend der Sachwertrichtlinie – SW-RL des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung und der Brandenburgischen Sachwertrichtlinie – RL SW-BB veröffentlicht sowie Liegenschaftszinssätze auf der Grundlage der Verwaltungsvorschrift zur Ermittlung von Ertragswerten und Liegenschaftszinssätzen im Land Brandenburg (Brandenburgische Ertragswertrichtlinie - RL EW-BB) vom 4. August 2017 ausgewiesen.

In den Teilmärkten der Mehrfamilien-, Wohn- und Geschäftshäuser sowie Bürogebäude werden neben dem Preisniveau/ der Preisentwicklung auch die Wohnflächen-/Nutzflächenpreise und Liegenschaftszinssätze nach den aktuellen Rahmenbedingungen angegeben.

8.2 Einfamilienhäuser / Zweifamilienhäuser

8.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Häufigkeitsverteilung der Einfamilienhäuser nach Preisklassen



Im Geschäftsjahr 2021 konnten für den Teilmarkt der freistehenden EFH/ ZFH **75 Objekte** für typische Baujahresgruppen sowie nach dem Gebäudezustand (Standardstufe) unter Berücksichtigung des Modernisierungsgrades (entsprechend der SW-RL) ausgewertet werden. Die für diese Auswertung zu Grunde gelegten Kauffälle unterliegen keinem Einfluss hinsichtlich ungewöhnlicher und persönlicher Verhältnisse.

Die Untersuchung des Marktsegments der freistehenden EFH/ ZFH zeigt über **alle Baujahresgruppen** hinweg einen weiteren **Preisanstieg von ca. 13 bis 59 %** gegenüber dem Geschäftsjahr 2020. Damit verteuerten sich die privaten Wohnimmobilien dieses Teilmarktes um durchschnittlich ca. 28 %. Der **stärkste Preisanstieg** ist bei den **teilsanierten bis sanierten Eigenheimen der älteren Baujahre < 1948 und 1949 bis 1989** zu beobachten. Hier stiegen die Preise im Schnitt um **ca. 30 bis 59 %** gemessen am Vorjahreszeitraum. Dem folgen die **Weiterveräußerungen der Baujahre ab 2000 bis 2018** sowie die **Neubauten – Erstverkäufe** mit einer **Preissteigerung von ca. 21 %**. Weitere überschlägige Preisentwicklungen sind in den folgenden Tabellen, S. 51 und 52 ersichtlich.

In der folgenden Tabelle werden durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise inklusive Bodenwert veröffentlicht. Die in den Klammern gesetzten Werte beziehen sich auf das Vorjahr. Die daraus ableitbaren Tendenzen gegenüber dem Vorjahr geben nur bedingt die tatsächliche Preisentwicklung wieder. Sie unterliegt durchaus Einflüssen wie z.B. der Lage, dem Ausstattungsstandard, der Objektgröße und dem baulichen Unterhaltungszustand.

Die teilweise große Streuung der Wohnflächenpreise unter dem Pkt. 8.2.3 ergibt sich aus den unterschiedlichen Ausstattungsstandards und Sanierungs- bzw. Modernisierungszuständen.

EFH/ ZFH Kaufpreismittel 2021 (2020) Bodenrichtwertniveau 25 – 120 €/m² (erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbetragsfrei) (auswertbare Kauffälle)							
Baujahres- gruppe	An- zahl	Anteil Boden- wert am KP (%)	mittlere Grund- stücks- größe (m ²)	mittleres Baujahr	mittlere WF (m ²)	mittlerer WF-Preis (€/m ²)	mittlerer Gesamt- kaufpreis (€)
Bj. < 1948 unsaniert (MODG 1 - 6)	8 (10)	68 (54)	1.462 (1.361)	1923 (1923)	125 (109)	1.347 (1.193)	152.548 (119.239)
Bj. < 1948 teilsaniert (MODG 6 - 12)	15 (13)	31 (45)	1.118 (1.255)	1928 (1932)	132 (127)	2.024 (1.552)	255.467 (184.203)
Bj. < 1948 saniert (MODG 12 - 18)	3 (7)	21 (26)	1.270 (1.037)	1935 (1929)	121 (188)	2.951 (1.855)	356.667 (332.857)
Bj. 1949 – 1989 unsaniert (MODG 1 - 6)	9 (9)	48 (43)	1.165 (1.353)	1972 (1971)	100 (121)	1.822 (1.308)	163.344 (157.000)
Bj. 1949 – 1989 teilsaniert – saniert (MODG 6 – 15)	12 (12)	34 (35)	1.231 (1.118)	1967 (1966)	121 (143)	2.151 (1.653)	251.992 (238.792)
Bj. 1990 – 1999	9 (20)	24 (25)	741 (1.010)	1996 (1995)	123 (139)	2.244 (1.992)	275.880 (271.502)
Bj. ab 2000 - 2018 Weiterveräußerungen	12 (17)	17 (18)	660 (926)	2009 (2005)	118 (157)	2.769 (2.289)	327.750 (291.930)
Bj. ab 2018 Erstverkäufe	7 (6)	24 (23)	821 (867)	2022 (2021)	132 (134)	3.110 (2.567)	418.065 (345.089)

In nachfolgender Tabelle ist die tendenzielle Preisentwicklung ab 2017 in den typischen Baujahresgruppen gegenüber dem Vorjahr ersichtlich.

	2017	2018	2019	2020	2021
EFH unsaniert Baujahr < 1948	↑↑	↑↑	↘	↑↑	↑↑
EFH teilsaniert Baujahr < 1948	↓↓	↑↑	↑	↑↑	↑↑
EFH saniert Baujahr < 1948	↑↑	↑	➡	➡	↑↑
EFH unsaniert Baujahr 1949 – 1989	↓↓	•	↑↑	↑↑	↑↑
EFH teilsaniert – saniert Baujahr 1949 – 1989	↓↓	↑↑	↓	↑↑	↑↑
EFH Baujahr 1990 – 1999	↑↑	➡	↑	↑	↑↑
EFH Baujahr 2000 – 2015	↘	➡	↑↑	➡	↑↑
EFH Erstverkäufe ab Baujahr 2016	↑↑	•	↓	↑↑	↑↑

Legende: ↑ um bis + 10 % ↑↑ um > + 10 % ➡ konstant
 ↘ um bis + 5 % ↓↓ um > - 10 % • keine Angaben möglich
 ↙ um bis - 5 %
 ↓ um bis - 10 %

8.2.2 Sachwertfaktoren

Für eine marktkonforme Wertermittlung im Sachwertverfahren sind Sachwertfaktoren ein unverzichtbarer Bestandteil. Diese Marktanpassungsfaktoren dienen der Anpassung des Sachwertes an den Grundstücksmarkt, d. h. eine Anpassung an den Durchschnitt der für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreise. Somit führt die Marktanpassung des Sachwertes im Ergebnis zum marktkonformen Verkehrswert des Grundstücks.

Die Sachwertfaktoren werden gemäß § 14 Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV auf der Grundlage der Sachwertrichtlinie – SW-RL des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung vom 05. September 2012 (BAnz AT 18.10.2012 B1) abgeleitet. Die Anwendung der SW-RL wird im Land Brandenburg durch die Verwaltungsvorschrift zur Ermittlung von Sachwerten und Sachwertfaktoren im Land Brandenburg (Brandenburgische Sachwertrichtlinie – RL SW-BB) vom 31. März 2014, geändert durch Erlass vom 21.03.2018, geregelt. Entsprechend dieser Verwaltungsvorschrift wurden die Vertragsdaten der vorliegenden Kaufverträge nach einheitlichen Kriterien in dem Programmsystem „Automatisiert geführte Kaufpreissammlung“ des Landes Niedersachsen ausgewertet. In nachfolgender Tabelle werden die für die Ableitung der Sachwertfaktoren verwendeten Modellansätze und -parameter näher erläutert. Die Berechnungsvorschrift zur Ermittlung der Sachwertfaktoren lautet wie folgt:

$$\text{Sachwertfaktor} = (\text{Kaufpreis} \pm \text{boG}) / \text{vorläufiger Sachwert}$$

Im Folgenden werden **Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser** sowie für **Reihenhäuser und Doppelhaushälften** veröffentlicht. Als Datengrundlage wurden geeignete Kaufverträge (Gesamtanzahl **197 Kaufverträge**) der Berichtsjahre 2020 und 2021 herangezogen.

Beschreibung der Modellansätze und -parameter für die Ermittlung des Sachwertfaktors nach der SW-RL

Sachwertfaktoren für			
Gebäudeart	freistehende EFH/ ZFH, RH und DHH		
Berechnungsmodell	Sachwertfaktor = $\frac{\text{Kaufpreis} \pm \text{boG}}{\text{vorläufiger Sachwert}}$		
Beschreibung der Stichprobe			
Anzahl der Kauffälle	197 (ohne Erstverkäufe)		
Zeitraum der Stichprobe	2020 bis 2021		
Bereich	kreisfreie Stadt Cottbus		
Bodenrichtwertbereich	25 €/m ² bis 120 €/m ²		
Grundstücksgröße	200 m ² bis 2.700 m ²		
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	Bei Kauffällen mit boG wurde der Kaufpreis um den Werteeinfluss der boG bereinigt.		
weitere Merkmale der Stichprobe	<table border="0"> <tr> <td>Gebäude der Baujahresgruppe</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> < 1948 unsaniert < 1948 teilsaniert – saniert 1949 – 1989 unsaniert – saniert 1990 – 1999 2000 – 2017 </td> </tr> </table>	Gebäude der Baujahresgruppe	<ul style="list-style-type: none"> < 1948 unsaniert < 1948 teilsaniert – saniert 1949 – 1989 unsaniert – saniert 1990 – 1999 2000 – 2017
Gebäude der Baujahresgruppe	<ul style="list-style-type: none"> < 1948 unsaniert < 1948 teilsaniert – saniert 1949 – 1989 unsaniert – saniert 1990 – 1999 2000 – 2017 		

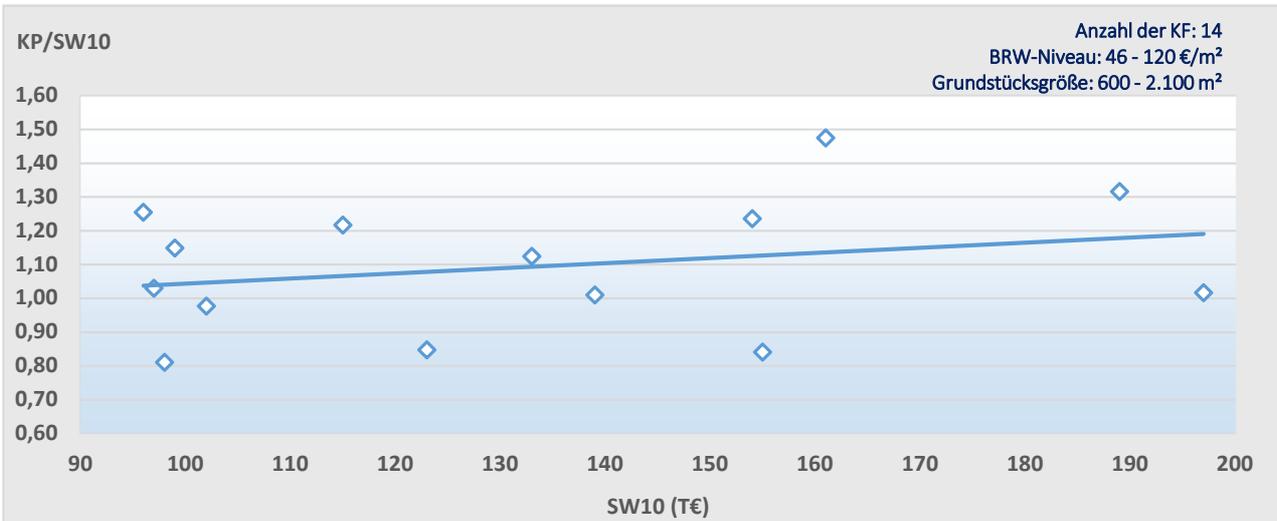
Modellansätze und -parameter	
Normalherstellungskosten	Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) – Anlage 1 der SW-RL ⁶
Gebäudebaujahresklassen	keine
Gebäudestandard	Eingruppierung nach den Gebäudestandards der Anlage 2 SW-RL
Baunebenkosten	keine, in den NHK 2010 enthalten
Regionale Korrekturfaktoren	keine (vgl. Nr. 5 Abs. 1 Satz 1 der SW-RL)
Bezugsmaßstab	Brutto-Grundfläche nach SW-RL
Baupreisindex	Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamts
Gesamtnutzungsdauer (GND)	nach Anlage 3 SW-RL
Restnutzungsdauer (RND)	RND = GND – Gebäudealter; ggf. modifizierte RND bei Modernisierungen (geschätzter Modernisierungsgrad - MODG) nach Anlage 4 SW-RL
Alterswertminderung	linear
Wertansatz für bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen	pauschaler Ansatz in Höhe von 4 % des Gebäudesachwerts (ohne Nebengebäude) für typische Außenanlagen
Wertansatz für Nebengebäude	<u>Garagen:</u> pauschale Wertansätze für Garagen mit einer BGF von 18 – 24 m ² Fertigarage – 6.000 €, massive Garage – 12.000 €, individuelle Garage – 18.000 € <u>Carports:</u> Zeitwert <u>weitere Nebengebäude:</u> Zeitwert
Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile	Für folgende Bauteile erfolgt kein gesonderter Wertansatz: a) Summe der Dachgaubenlänge bis 5 m b) Balkone / Dachterrassen bis 5 m ² Grundfläche c) Vordächer im üblichen Umfang d) Außentreppen bis zu 5 Stufen Zu- / Abschläge zu den NHK 2010 für die Nutzbarkeit von Dachgeschossen und Spitzböden sowie für fehlende bzw. vorhandene Drempel: (siehe Brandenburgische Sachwertrichtlinie – RL SW-BB)

Hinweis: Die Verwaltungsvorschrift zur Ermittlung von Sachwerten und Sachwertfaktoren im Land Brandenburg (Brandenburgische Sachwertrichtlinie – RL SW-BB) steht auf der Homepage der Gutachterausschüsse zum Download zur Verfügung (<https://www.gutachterausschuss-bb.de>).

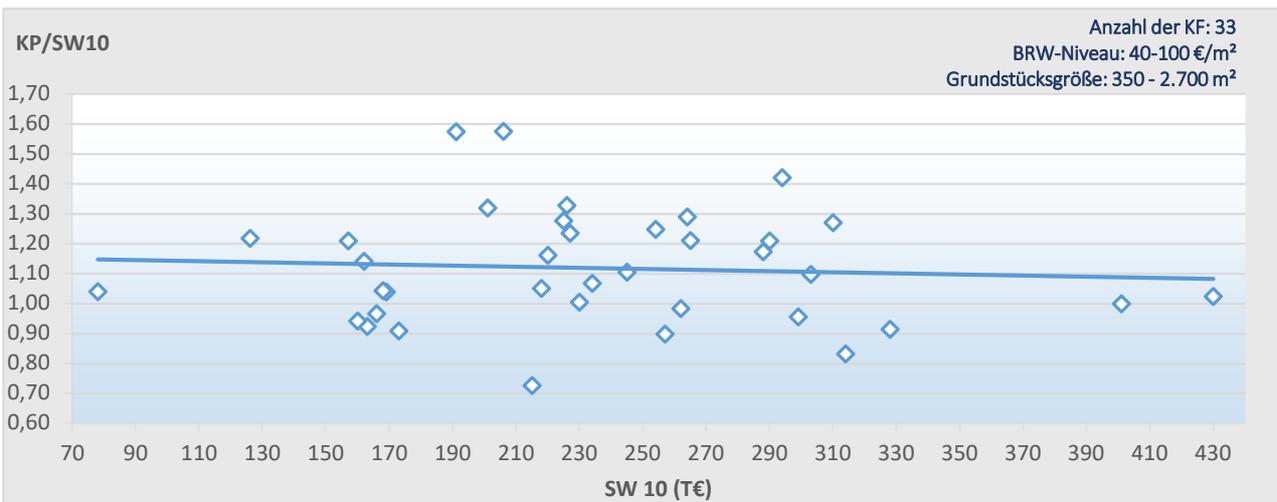
⁶ Sachwertrichtlinie des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung

Bei nachfolgenden Darstellungen ist im Einzelfall der Gesamtkaufwert zu beachten.

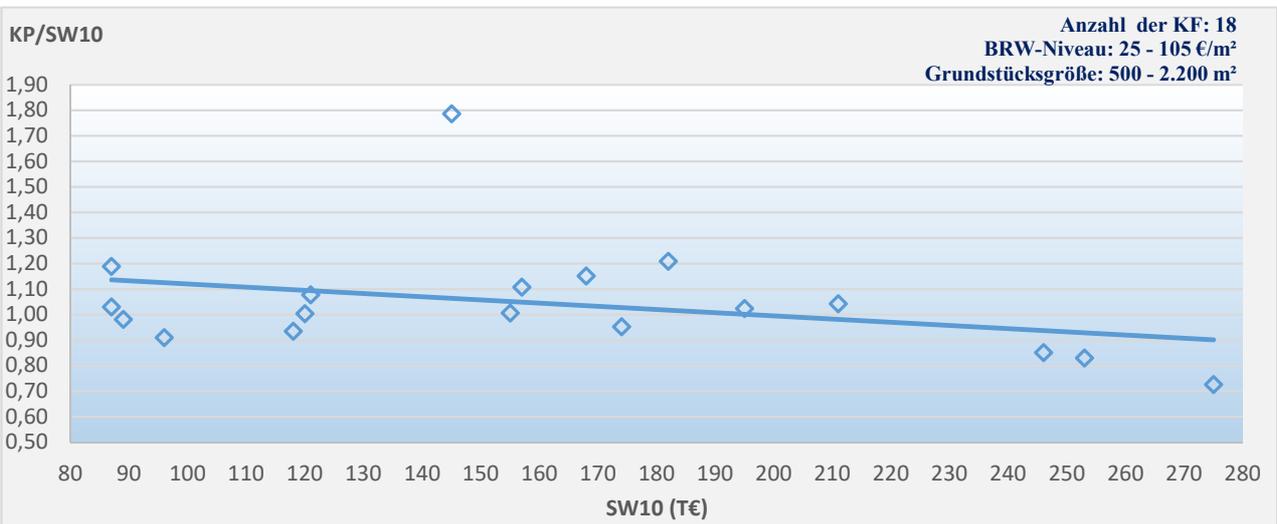
Für **Ein- und Zweifamilienhäuser der Baujahre < 1948, unsaniert** (Standardstufen 1,0 - 1,8) wurde folgender **Sachwertfaktor** abgeleitet: **1,09 (0,81 – 1,48)**



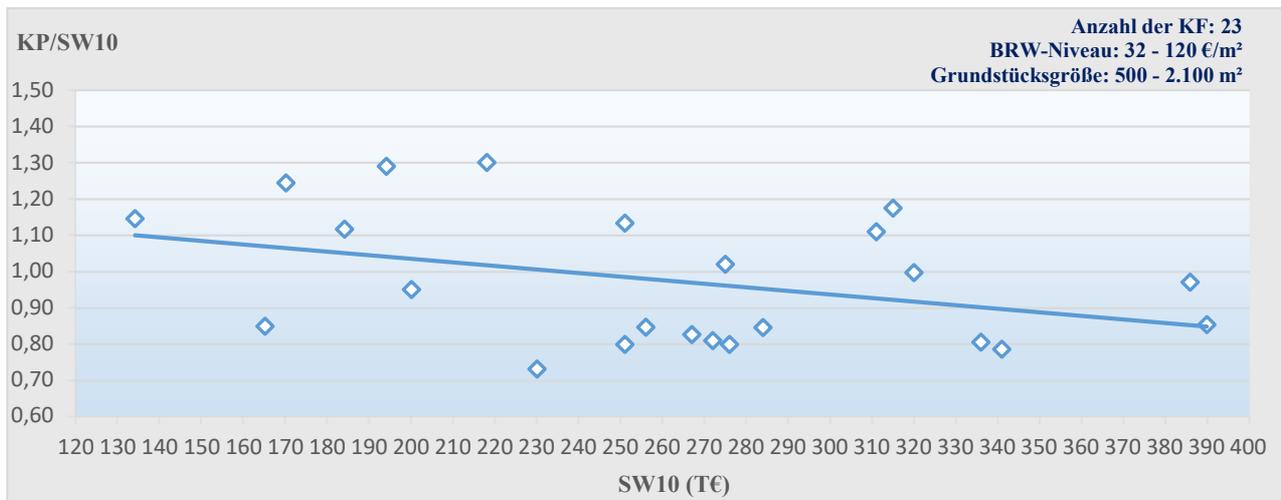
Für **Ein- und Zweifamilienhäuser der Baujahre < 1948, teilsaniert bis saniert** (Standardstufen 1,7 – 4,0) wurde folgender **Sachwertfaktor** abgeleitet: **1,12 (0,72 – 1,57)**



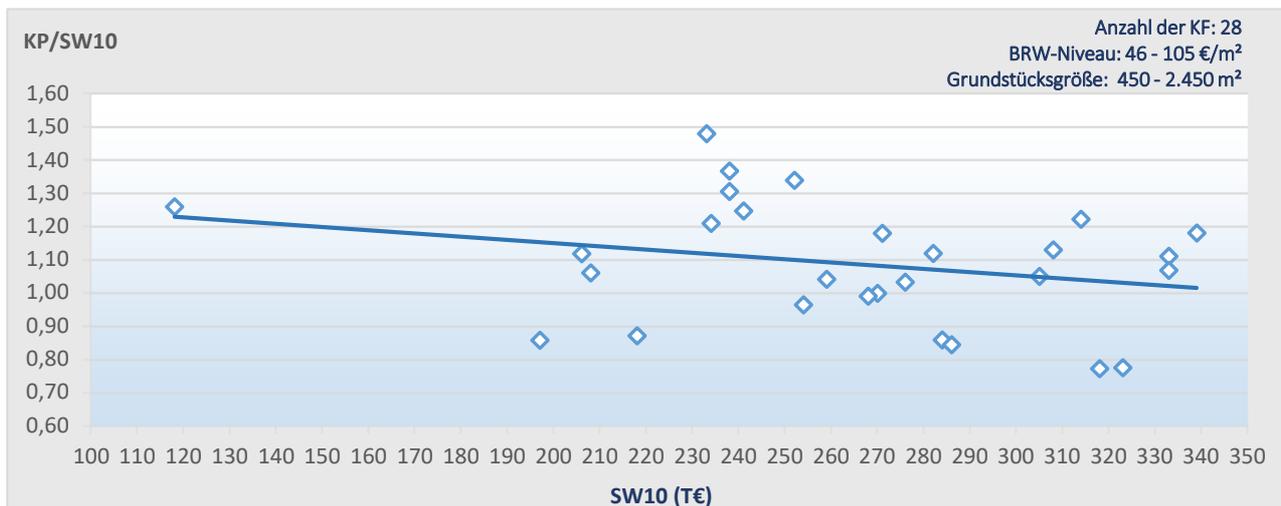
Für **Ein- und Zweifamilienhäuser der Baujahre 1949 – 1989, unsaniert**, (Standardstufen 1,0 – 2,2) wurde folgender **Sachwertfaktor** abgeleitet: **1,05 (0,73 – 1,79)**



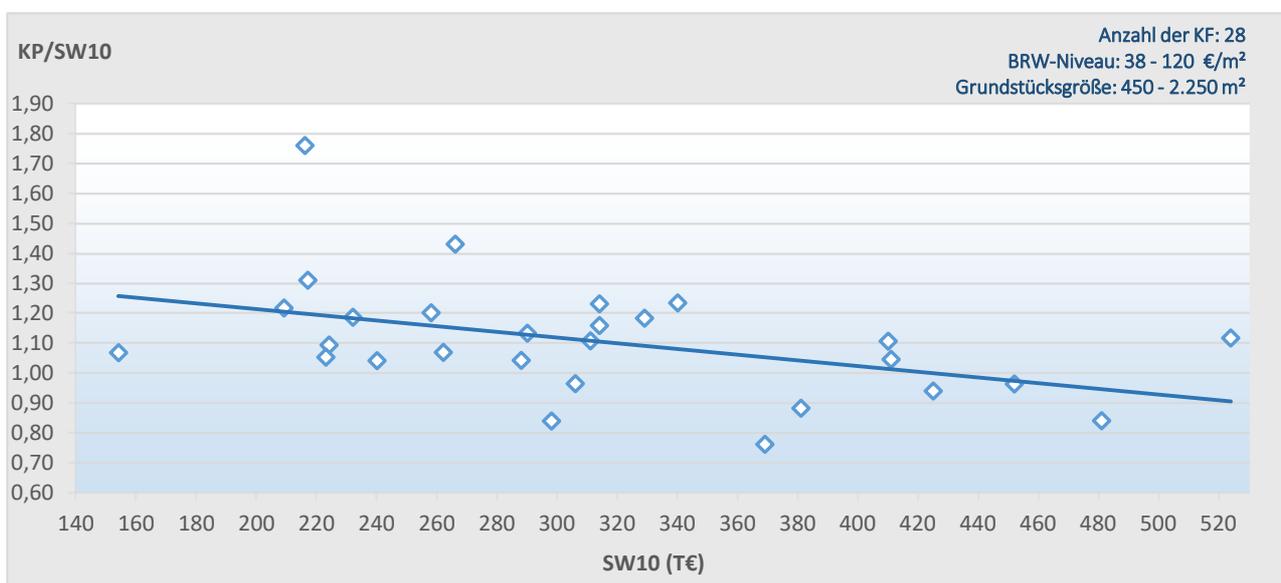
Für **Ein- und Zweifamilienhäuser der Baujahre 1949 – 1989, teilsaniert – saniert**, (Standardstufen 1,8 – 3,5) wurde folgender **Sachwertfaktor** abgeleitet: **0,97 (0,73 – 1,30)**



Für **Ein- und Zweifamilienhäuser der Baujahre 1990 – 1999** (Standardstufen 1,8 – 3,8) wurde folgender **Sachwertfaktor** abgeleitet: **1,09 (0,77 – 1,48)**



Für **Ein- und Zweifamilienhäuser der Baujahre 2000 – 2018** (Standardstufen 3,0 – 4,6) wurde folgender **Sachwertfaktor** abgeleitet: **1,11 (0,76 – 1,76)**



Übersicht der Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser des Cottbuser Immobilienmarktes konnten im Ergebnis empirischer Untersuchungen folgende Sachwertfaktoren abgeleitet werden, siehe nachstehende Tabelle. Diese stellen Orientierungswerte dar und müssen entsprechend des Bewertungsobjektes sachverständig geprüft und ggf. angepasst werden.

Stichprobe EFH / ZFH	Baujahr < 1948 unsaniert	Baujahr < 1948 teilsaniert - saniert	Baujahr 1949 – 1989 unsaniert	Baujahr 1949 – 1989 teilsaniert - saniert	Baujahr 1990 – 1999	Baujahr 2000 - 2018
Auswertungszeitraum	2020 - 2021					
Stichprobenumfang	14	33	18	23	28	28
BRW-Niveau (€/m ²)	46 – 120	40 – 100	25 – 105	32 - 120	46 - 105	38 - 120
Grundstücksfläche (m ²)	600 – 2.100	350 – 2.700	500 – 2.200	500 – 2.100	450 – 2.450	450 – 2.250
vorläufiger SW (T€)	96 – 197	78 – 430	87 – 275	134 - 390	118 - 339	154 - 524
Standardstufe	1,0 – 1,8	1,7 – 4,0	1,0 – 2,2	1,8 – 3,5	1,8 – 3,8	3,0 - 4,6
Sachwertfaktor	1,09 ↑ (0,81 – 1,48)	1,12 ↑ (0,72 – 1,57)	1,05 ↑ (0,73 – 1,79)	0,97 ↑ (0,73 – 1,30)	1,09 ↑ (0,77 – 1,48)	1,11 ↑ (0,76 – 1,76)

8.2.3 Wohnflächenpreise

Die Erwerbsvorgänge 2021 für Ein- und Zweifamilienhäuser zeigen folgende Durchschnittswerte:

- Einfamilienhäuser der Baujahre < 1948, unsaniert (MODG 1 – 6), ø WF von ca. 125 m²**
 z. T. mit Unterkellerung, z. T. mit Garage, z. T. mit Nebengebäuden, mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 800 – 2.800 m², in mittlerer Wohnlage ergaben ein Preisniveau* zwischen 700 – 2.500 €/m² Wohnfläche
- Einfamilienhäuser der Baujahre < 1948, teilsaniert (MODG 8 – 12), ø WF von ca. 135 m²**
 z. T. mit Unterkellerung, z. T. mit Garage, z. T. mit Doppelgarage, z. T. mit Nebengebäuden, mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 600 – 2.300 m², in mittlerer bis guter Wohnlage ergaben ein Preisniveau* zwischen 1.050 – 2.850 €/m² Wohnfläche
- Einfamilienhäuser der Baujahre < 1948, saniert (MODG 14 – 18), ø WF von ca. 120 m²**
 z. T. mit Unterkellerung, z. T. mit Garage, z. T. mit Doppelgarage, mit Nebengebäuden, mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 900 – 1.950 m², in mittlerer bis guter Wohnlage ergaben ein Preisniveau* zwischen 2.750 – 3.100 €/m² Wohnfläche
- Einfamilienhäuser der Baujahre 1949 – 1989, unsaniert (MODG 2 – 6), ø WF von ca. 100 m²**
 z. T. mit Unterkellerung, z. T. mit Garage, z. T. mit Doppelgarage, z. T. mit Nebengebäuden, mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 500 – 1.800 m², in mittlerer bis guter Wohnlage ergaben ein Preisniveau* zwischen 1.000 – 2.800 €/m² Wohnfläche

- **Einfamilienhäuser der Baujahre 1949 – 1989, teilsaniert – saniert (MODG 8 – 14), ø WF von ca. 120 m²**
z. T. mit Unterkellerung, mit Garage, z. T. mit Doppelgarage, z. T. mit Nebengebäuden mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 550 – 2.850 m², in mittlerer bis guter Wohnlage ergaben ein
Preisniveau* zwischen 1.200 – 3.150 €/m² Wohnfläche
- **Einfamilienhäuser der Baujahre 1990 – 1999, ø WF von ca. 125 m²**
z. T. mit Unterkellerung, z. T. mit Garage, z. T. mit Doppelgarage, z. T. mit Carport, mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 450 – 1.100 m², in mittlerer Wohnlage ergaben ein
Preisniveau* zwischen 1.200 – 3.600 €/m² Wohnfläche
- **Einfamilienhäuser der Baujahre 2000 – 2018, ø WF von ca. 120 m²**
überwiegend ohne Keller, z. T. mit Garage, z. T. mit Doppelgarage, z. T. mit Carport, mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 450 – 900 m², in mittlerer bis guter Wohnlage ergaben ein
Preisniveau* zwischen 1.500 – 3.600 €/m² Wohnfläche
- **Einfamilienhäuser ab Baujahr 2020/2021, Erstverkäufe, ø WF von ca. 130 m²**
ohne Keller, z. T. mit Garage, z. T. mit Doppelgarage, mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 500 – 1.150 m², in mittlerer bis guter Wohnlage ergaben ein
Preisniveau* zwischen 2.400 – 4.050 €/m² Wohnfläche

Neben den freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern wurden in dieser Kategorie in geringer Anzahl (19 Kauffälle) Grundstücke mit Bauernhäusern der Geschäftsjahre 2012 - 2019 wie folgt ausgewertet. In den Geschäftsjahren 2020 und 2021 lagen keine Kauffälle mit Bauernhäusern vor.

- **Bauernhäuser (Mehr-Seiten-Hof) der Baujahre 1900 – 1948, unsaniert, ø WF von ca. 90 m²**
(Kauffälle 2012 bis 2017)
mit Nebengebäuden, Stallgebäuden und mindestens einer Scheune, mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 1.000 – 6.800 m² ergaben ein
Preisniveau* zwischen 400 – 850 €/m² Wohnfläche
- **Bauernhäuser (Mehr-Seiten-Hof) der Baujahre 1900 – 1948, teilsaniert, ø WF von ca. 130 m²**
(Kauffälle 2014 bis 2019)
mit Nebengebäuden, Stallgebäuden und mindestens einer Scheune, mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 1.750 – 3.200 m² ergaben ein
Preisniveau* zwischen 750 – 1.300 €/m² Wohnfläche

* Die Preisangaben enthalten den Wert der baulichen Anlagen und den Wert des Grund und Bodens.

8.2.4 Liegenschaftszinssatz

Nach § 193 Abs. 5 des Baugesetzbuches gehören zu den sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten insbesondere die Kapitalisierungszinssätze, mit denen die Verkehrswerte von Grundstücken, je nach Grundstücksart, marktüblich verzinst werden. Diese Kapitalisierungszinssätze werden als Liegenschaftszinssätze bezeichnet und sind für verschiedene Grundstücksarten, insbesondere für Mietwohngrundstücke, Geschäftsgrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke zu ermitteln.

Bei der Ermittlung von Verkehrswerten wird der Liegenschaftszinssatz im Ertragswertverfahren verwendet. Er ist dabei als Marktanpassungsfaktor zu interpretieren. Der Liegenschaftszinssatz dient darüber hinaus der Darstellung des Marktgeschehens für renditeorientierte Immobilien, der sachliche und räumliche Teilmärkte untereinander vergleichbar macht und als Zeitreihe Veränderungen von Renditeerwartungen auf dem Immobilienmarkt verdeutlicht.

Der Liegenschaftszinssatz ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens abzuleiten (§ 14 Abs. 3 ImmoWertV).

Der Begriff „**Liegenschaftszinssatz**“ ist nach **§ 14 Abs. 3 ImmoWertV** wie folgt definiert:

 „Die Liegenschaftszinssätze sind die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden.“

Er ist von der Art, der Größe, der Restnutzungsdauer und den Erträgen des Objektes abhängig.

Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser werden auf dem Cottbuser Grundstücksmarkt vorrangig zum Zwecke der Eigennutzung gehandelt. Somit sind Verkäufe vollständig vermieteter EFH, ZFH, DHH und RH, aus denen Liegenschaftszinssätze abgeleitet werden können, sehr selten. Für die Verkehrswertermittlung derartiger Objekte ist daher primär das Vergleichswert- oder das Sachwertverfahren (§ 8 ImmoWertV) heranzuziehen. Da die Nachfrage nach Liegenschaftszinssätzen für dieses Marktsegment nach wie vor besteht, leitet der Gutachterausschuss seit dem Geschäftsjahr 2010 Liegenschaftszinssätze aus den zur Verfügung stehenden Kauffällen ab. Bei diesen Mietobjekten handelt es sich vorwiegend um EFH, DHH und RH der Baujahre 1992 bis 2019 bzw. um sanierte bis teilsanierte EFH der Baujahre 1910 bis 1989 in der Stadtrandlage (z.B. in den Ortsteilen Schmellwitz, Branitz, Sielow, Döbbrick, Ströbitz, Groß Gaglow, Gallinchen, Kahren, Willmersdorf).

Die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze erfolgt auf der Grundlage der Verwaltungsvorschrift zur Ermittlung von Ertragswerten und Liegenschaftszinssätzen im Land Brandenburg (Brandenburgische Ertragswertrichtlinie - RL EW-BB) vom 4. August 2017 mit den vorgegebenen Modellansätzen und -parametern (siehe Anhang, S. 110). Dem entsprechend ist die Erfassung, Kennzeichnung und Auswertung der Kauffälle in der Kaufpreiserfassungsrichtlinie (KPSerf-RL) vom 18.12.2012, zuletzt geändert durch Erlass vom 20.12.2021 geregelt, welche u. a. für die Liegenschaftszinssatzermittlung geeignet sind. Mit der Einführung der Brandenburgischen Ertragswertrichtlinie haben sich die Modellparameter für die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze geändert. Dies betrifft im Wesentlichen die anzusetzenden Bewirtschaftungskosten. Auch wenn diese Änderungen geringfügig sind, ist ein Vergleich mit den Ergebnissen in den zurückliegenden Grundstücksmarktberichten (vor 2017) nur eingeschränkt möglich.

Die unter Pkt. 8.2 und 8.3 abgeleiteten Liegenschaftszinssätze beziehen sich auf den Zeitraum der **Geschäftsjahre 2019 bis 2021**. Für diesen Auswertungszeitraum wurden insgesamt **222 typische Kauffälle** (EFH, RH und DHH) mit gleichartig bebauten und genutzten Objekten der Baujahre 1900 – 2020 unter Berücksichtigung der marktüblich erzielbaren Mieten mit dem Programmsystem „Automatisiert geführte Kaufpreissammlung“ des Landes Niedersachsen ausgewertet.

Im Geschäftsjahr 2021 wurden Liegenschaftszinssätze unter vorher genannten Rahmenbedingungen für Ein- und Zweifamilienhäuser mit folgenden Kennzahlen abgeleitet. Der Rohertragsfaktor stellt den Quotienten aus dem normierten Kaufpreis und den Jahresmieteinnahmen dar.

Ein- und Zweifamilienhäuser					
Anzahl der Kauffälle 2019/ 2020/ 2021 (156)					
Liegenschafts- zinssatz (Spanne)	Merkmale				
	Ø WF (m ²) (Spanne)	Ø monatliche Nettokaltmiete (€/m ²) (Spanne)	Ø Roher- tragsfaktor (Spanne)	Ø RND (Jahre) (Spanne)	Ø Boden- wertniveau (€/m ²) (Spanne)
2021					
2,1 % ↓ (0,1 – 4,9)	133 (60 – 255)	6,82 (4,80 – 9,00)	24,5 (13,7 – 41,5)	43 (15 – 75)	74 (38 – 120)
<i>KF aus 2021 (Anz.55) 1,44 %</i>	124	6,76	27,4	40	79

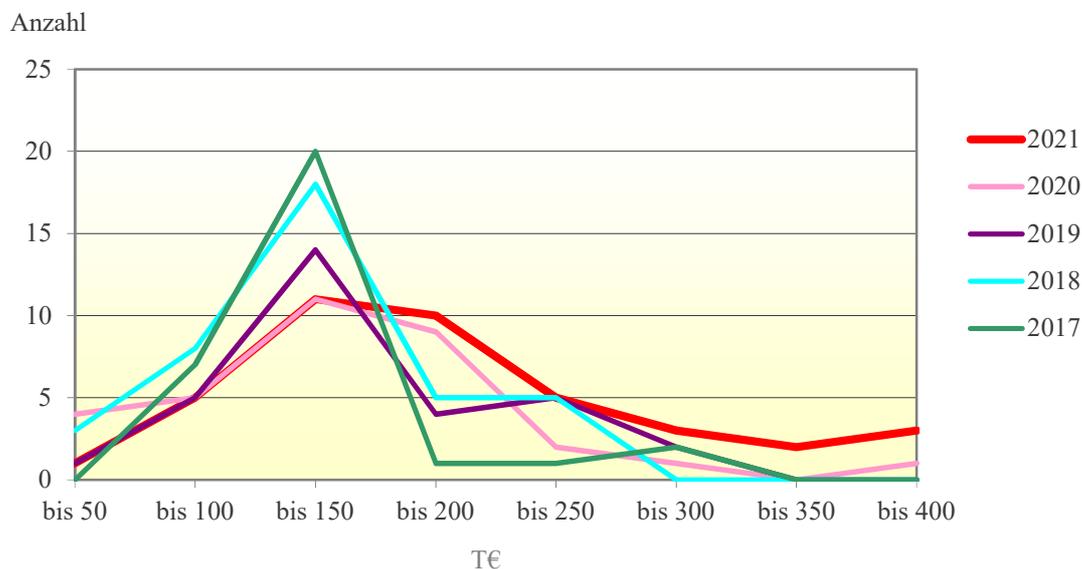
Der angegebene Liegenschaftszinssatz stellt nur eine Orientierungsgröße dar, da üblicherweise Ein- und Zweifamilienhäuser in der Stadt Cottbus überwiegend zur Eigennutzung und nicht zur Vermietung gekauft werden.

In Auswertung der Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser ist derzeit keine gesicherte Aussage zu Einflussgrößen möglich.

8.3 Reihenhäuser / Doppelhaushälften

8.3.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Häufigkeitsverteilung der Reihenhäuser und Doppelhaushälften nach Preisklassen



Auf dem Teilmarkt der Reihenhäuser/ Doppelhaushälften wurden zu 68 % Doppelhaushälften und zu 32 % Reihenhäuser veräußert. Das bevorzugte Kaufinteresse lag bei den Doppelhaushälften der älteren Baujahresgruppe < 1948, teilsaniert bis saniert, mit einem **signifikanten Preisanstieg von ca. 40 %**. Alle weiteren auswertbaren Kauffälle der **Doppelhaushälften** zeigten ein leicht fallendes Preisgefüge. Bei den Reihenhäusern erfolgten die Erwerbsvorgänge analog der Vorjahre überwiegend in der Baujahresgruppe > 1990 mit leicht steigenden Wohnflächenpreisen.

RH - Kaufpreismittel 2021 (2020) Bodenrichtwertniveau 68 – 90 €/m ² (erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei) (auswertbare Kauffälle)							
Baujahresgruppe	Anzahl	Anteil Bodenwert am KP (%)	mittlere Grundstücksgröße (m ²)	mittleres Baujahr	mittlere WF (m ²)	mittlerer WF-Preis (€/m ²)	mittlerer Gesamtkaufpreis (€)
Bj. < 1948 teilsaniert – saniert (MODG 8 – 18)	- (1)	- (14)	- (449)	- (1925)	- (66)	- (-)	- (-)
Bj. 1949 – 1989 teilsaniert - saniert (MODG 6 – 15)	1 (1)	43 (34)	167 (449)	1967 (1955)	77 (78)	- (-)	- (-)
Bj. > 1990* Weiterveräußerungen	10 (9)	16 (13)	195 (212)	1994 (1994)	123 (120)	1.229 (1.136)	149.400 (134.111)

* Lageabhängigkeiten feststellbar!

DHH - Kaufpreismittel 2021 (2020) Bodenrichtwertniveau 45 – 120 €/m ² (erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei) (auswertbare Kauffälle)							
Baujahresgruppe	Anzahl	Anteil Bodenwert am KP (%)	mittlere Grundstücksgröße (m ²)	mittleres Baujahr	mittlere WF (m ²)	mittlerer WF-Preis (€/m ²)	mittlerer Gesamtkaufpreis (€)
Bj. < 1948 unsaniert (MODG 1 – 6)	2 (3)	29 (43)	623 (743)	1936 (1921)	153 (110)	1.356 (1.430)	205.000 (157.000)
Bj. < 1948 teilsaniert – saniert (MODG 8– 18)	9 (4)	28 (35)	728 (833)	1931 (1932)	110 (128)	2.145 (1.528)	233.278 (194.625)
Bj. 1949 – 1989 teilsaniert (MODG (6 – 14)	1 (-)	42 (-)	940 (-)	1955 (-)	60 (-)	- (-)	- (-)
Bj. > 1990* Weiterveräußerungen	9 (4)	16 (20)	302 (547)	1998 (2000)	122 (117)	1.716 (1.956)	211.022 (228.750)
Bj. > 2020 Erstverkäufe	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)

* Lageabhängigkeiten feststellbar!

In nachfolgender Tabelle ist die tendenzielle Preisentwicklung ab 2017 in den typischen Baujahresgruppen gegenüber dem Vorjahr ersichtlich.

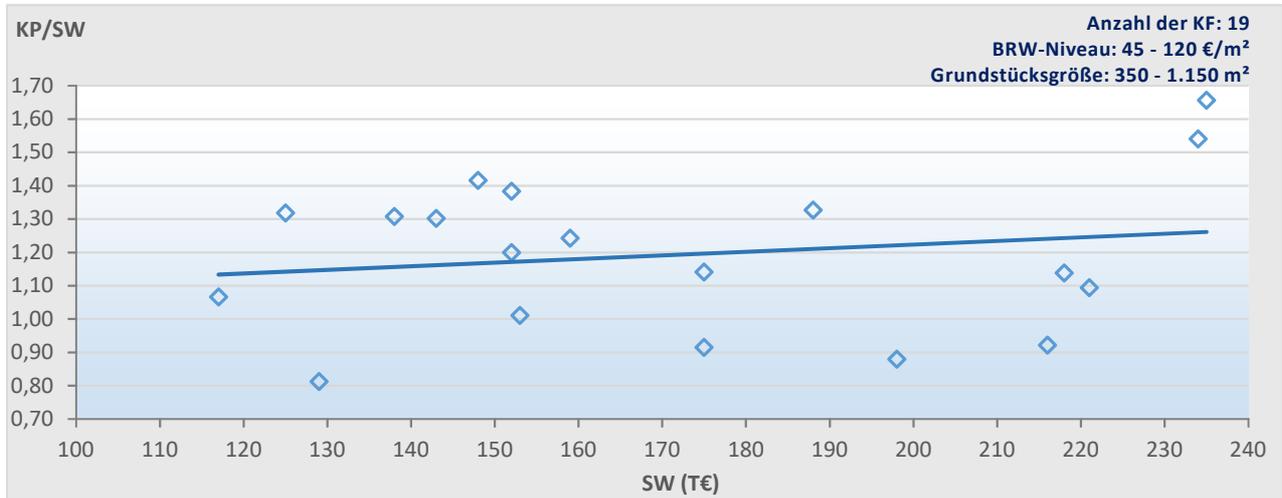
	2017	2018	2019	2020	2021
RH teilsaniert - saniert Baujahr < 1948	•	•	•	•	•
RH teilsaniert - saniert Baujahr 1949 – 1989	↓↓↓	↑↑↑	➔	•	•
RH Baujahr ab 1990	↓↓↓	↑↑↑	➔	↑	↑
DHH unsaniert Baujahr < 1948	•	↓↓↓	↑↑↑	↑↑↑	➔
DHH teilsaniert - saniert Baujahr < 1948	↓↓↓	➔	↑	➔	↑↑↑
DHH teilsaniert - saniert Baujahr 1949 – 1989	↓↓↓	•	•	•	•
DHH Weiterveräußerungen Baujahr ab 1990	↓	➔	↑↑↑	↑↑↑	↓↓↓
DHH Erstverkäufe Baujahr > 2017	↑↑↑	•	•	•	•

- Legende:**
- ↑ um bis + 10 %
 - ↑↑ um > + 10 %
 - ➔ konstant
 - ➔ um bis + 5 %
 - ↓↓ um > - 10 %
 - keine Angaben möglich
 - ➔ um bis - 5 %
 - ↓ um bis - 10 %

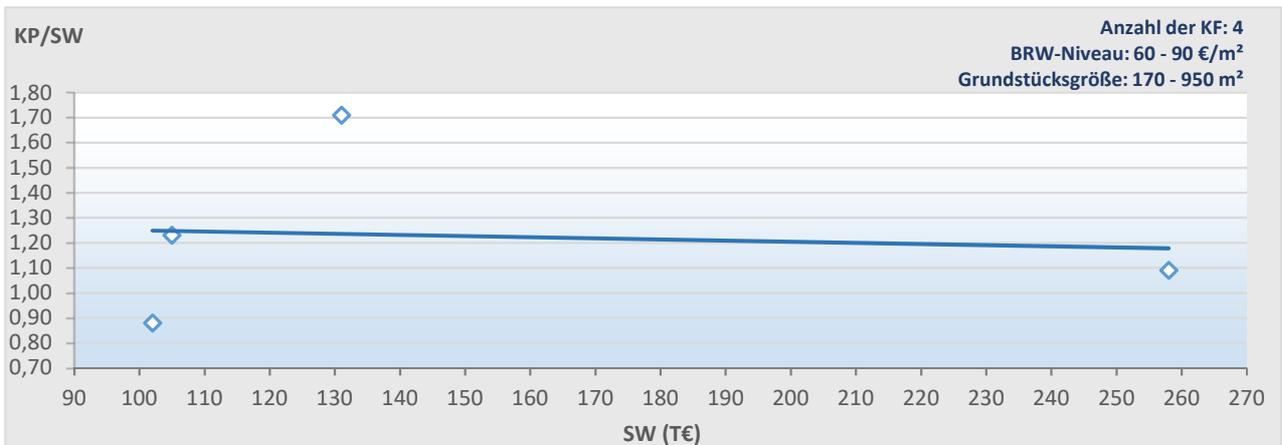
8.3.2 Sachwertfaktoren

Allgemeines und Berechnungsgrundlagen zur Ermittlung der Sachwertfaktoren siehe Pkt. 8.2.2.

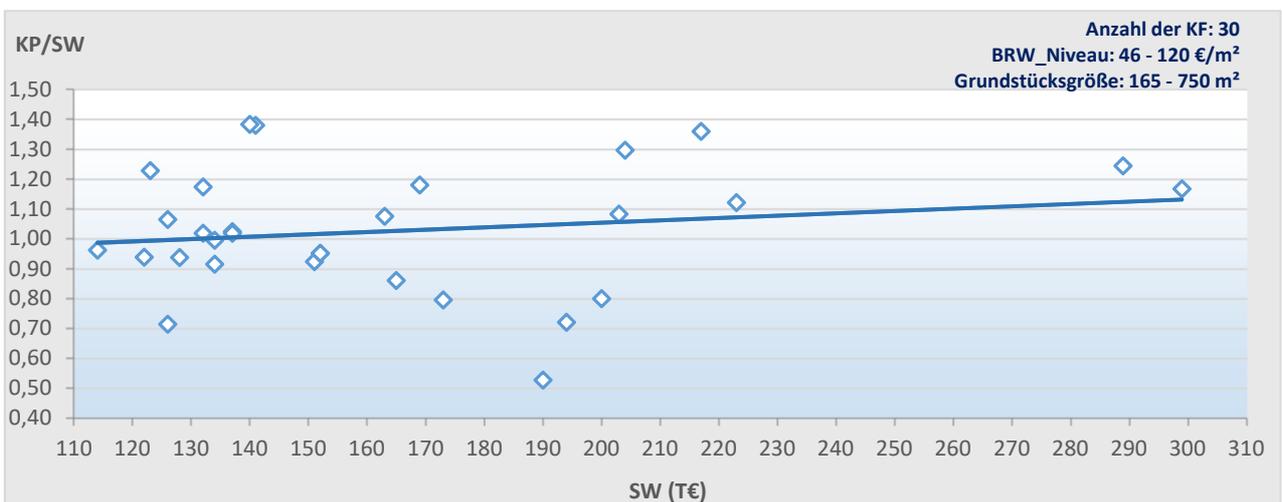
Für **Reihenhäuser und Doppelhaushälften der Baujahre < 1948** (Standardstufe 1,5 – 2,9) wurde folgender **Sachwertfaktor** abgeleitet: **1,19 (0,81 – 1,66)**



Für **Reihenhäuser und Doppelhaushälften der Baujahre 1949 - 1989** (KF der Jahre 2019 - 2021), (Standardstufe 1,7 – 3,3) wurde folgender **Sachwertfaktor** abgeleitet: **1,23 (0,88 – 1,71)**



Für **Reihenhäuser und Doppelhaushälften ab Baujahr 1990** (Standardstufe 2,1 – 3,7) wurde folgender **Sachwertfaktor** abgeleitet: **1,03 (0,53 – 1,39)**



Übersicht der Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Für Reihenhäuser und Doppelhaushälften konnten folgende Sachwertfaktoren abgeleitet werden. Diese stellen Orientierungswerte dar und müssen entsprechend des Bewertungsobjektes sachverständig geprüft und ggf. angepasst werden.

Stichprobe RH / DHH	Baujahr < 1948	Baujahr 1949– 1989	Baujahr > 1990
Auswertungszeitraum	2020 - 2021	2019 - 2021	2020 - 2021
Stichprobenumfang	19	4	30
BRW-Niveau (€/m ²)	45 -120	60 - 90	46 - 120
Grundstücksfläche (m ²)	348 – 1.130	167 - 940	163 – 752
vorläufiger SW (T€)	117 - 235	102 - 258	114 - 299
Standardstufe	1,5 – 2,9	1,7 – 3,3	2,1 – 3,7
Sachwertfaktor	1,19 🏠 (0,81 – 1,66)	1,23 🏠 (0,88 – 1,71)	1,03 🏠 (0,53 – 1,39)

8.3.3 Wohnflächenpreise

Die Erwerbsvorgänge 2021 für Reihenhäuser zeigen folgende Durchschnittswerte:

- **Reihenhäuser der Baujahre 1949 – 1989, teilsaniert - saniert (MODG 8 – 14), ø WF von ca. 90 m² (Kauffälle 2019 – 2021)**
mit Unterkellerung, z. T. mit Garage, mit PKW-Stellplatz, mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 170 – 650 m², in mittlerer bis guter Wohnlage ergaben ein Preisniveau* zwischen 1.150 – 2.900 €/m² Wohnfläche
- **Reihenhäuser der Baujahre > 1990, Weiterveräußerungen, (MODG 2 – 6) ø WF von ca. 120 m²**
ohne Keller, überwiegend mit Garage und PKW-Stellplatz, mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 165 – 250 m², in mittlerer Wohnlage ergaben ein Preisniveau* zwischen 660 – 1.600 €/m² Wohnfläche
Lageabhängigkeiten feststellbar!

Die Erwerbsvorgänge 2021 für Doppelhaushälften zeigen folgende Durchschnittswerte:

- **Doppelhaushälften der Baujahre < 1948, unsaniert (MODG 6), ø WF von ca. 130 m² (Kauffälle 2020/ 2021)**
mit Unterkellerung, mit Garage, mit PKW-Stellplatz, z. T. mit Nebengebäuden, mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 350 – 1.050 m², in guter bis mittlerer Wohnlage ergaben ein Preisniveau* zwischen 1.200 – 1.500 €/m² Wohnfläche
- **Doppelhaushälften der Baujahre < 1948, teilsaniert – saniert (MODG 8 – 15), ø WF von ca. 110 m²**
z. T. mit Unterkellerung, z. T. mit Garage, z. T. mit Doppelgarage, z. T. mit Nebengebäuden, mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 400 – 1.150 m², in mittlerer bis guter Wohnlage ergaben ein Preisniveau* zwischen 1.300 – 3.125 €/m² Wohnfläche

* Die Preisangaben enthalten den Wert der baulichen Anlagen und den Wert des Grund und Bodens.

- Doppelhaushälften der Baujahre > 1990, Weiterveräußerungen, (MODG 2 – 6)**
Ø WF von ca. 120 m²
 z. T. Unterkellerung, z. T. mit Garage bzw. Carport, z. T. mit Pkw-Stellplatz, mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 250 – 450 m², in mittlerer bis guter Wohnlage ergaben ein Preisniveau* zwischen 1.150 – 2.400 €/m² Wohnfläche
 Lageabhängigkeiten feststellbar!
- Doppelhaushälften Baujahr 2017, Erstverkäufe, Ø WF von ca. 115 m²**
(Kauffälle 2017)
 ohne Unterkellerung, z. T. mit Garage, mit PKW-Stellplatz, mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 550 – 750 m², in guter bis mittlerer Wohnlage ergaben ein Preisniveau* zwischen 1.750 – 2.000 €/m² Wohnfläche

* Die Preisangaben enthalten den Wert der baulichen Anlagen und den Wert des Grund und Bodens.

8.3.4 Liegenschaftszinssatz

Folgende Tabelle umfasst die Auswertung der Liegenschaftszinssätze für Reihenhäuser und Doppelhaushälften insgesamt unter vorher genannten Rahmenbedingungen (siehe Pkt. 8.2.4).

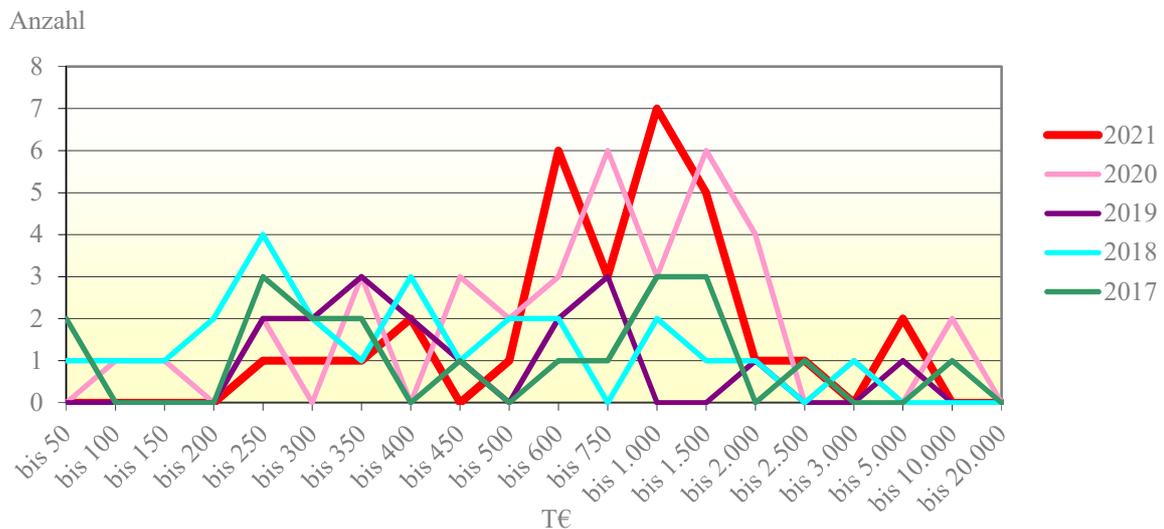
Reihenhäuser und Doppelhaushälften					
Anzahl der Kauffälle 2019/ 2020/ 2021 (66)					
Liegenschafts- zinssatz (Spanne)	Merkmale				
	Ø WF (m ²) (Spanne)	Ø monatl. Nettokaltmiete (€/m ²) (Spanne)	Ø Roher- tragsfaktor (Spanne)	Ø RND (Jahre) (Spanne)	Ø Boden- wertniveau (€/m ²) (Spanne)
2021					
2,7 % ↓ (0,3 – 4,9 %)	123 (78 – 270)	6,23 (4,80 – 9,50)	20,5 (13,3 – 32,5)	40 (20 – 61)	81 (45 – 140)
<i>KF aus 2021 (Anz.27)</i> 2,3 %	123	6,64	22,0	39	91

In Auswertung der Liegenschaftszinssätze für Reihenhäuser und Doppelhaushälften konnte keine gesicherte zeitliche Abhängigkeit der Jahre 2019 – 2021 festgestellt werden.

8.4 Mehrfamilienhäuser

8.4.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Häufigkeitsverteilung der Mehrfamilienhäuser nach Preisklassen



MFH - Kaufpreismittel 2021 (2020) Bodenrichtwertniveau 50 – 300 €/m ² (erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei) (auswertbare Kaufverträge)					
Baujahresgruppe	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere WF (m ²)	mittlerer WF-Preis (€/m ²)	mittlerer Gesamtkaufpreis (€)
Bj. < 1948 unsaniert	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)
Bj. < 1948 teilsaniert	11 (14)	1913 (1908)	491 (543)	1.574 (1.310)	777.455 (741.857)
Bj. < 1948 saniert	2 (11)	1920 (1910)	606 (630)	1.482 (1.495)	890.000 (927.636)
Bj. 1949 – 1989 unsaniert	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)
Bj. 1949 – 1989 teilsaniert - saniert	2 (1)	1957 (1955)	617 (2.232)	1.685 (-)	1.014.500 (-)
Bj. 1971 – 1989 (Plattenbau) unsaniert	2 (1)	1989 (1972)	3.361 (3.674)	742 (-)	2.395.000 (-)
Bj. 1971 – 1989 (Plattenbau) teilsaniert - saniert	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)
Bj. 1990 – 2010	4 (2)	2000 (1998)	1.068 (3.823)	1.503 (1.200)	1.416.325 (4.640.450)

8.4.2 Liegenschaftszinssatz

Wie unter Pkt. 8.2.4 erläutert, erfolgt die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze auf der Grundlage der Verwaltungsvorschrift zur Ermittlung von Ertragswerten und Liegenschaftszinssätzen im Land Brandenburg (Brandenburgische Ertragswertrichtlinie - RL EW-BB) vom 4. August 2017 mit den vorgegebenen Modellansätzen und –parametern (siehe Anhang, S. 110).

Definition des Liegenschaftszinssatzes siehe Pkt. 8.2.4.

Der Liegenschaftszinssatz ist mittels geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens abzuleiten (§ 14 Abs. 3 ImmoWertV). Für die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes wurden Kauffälle für Mehrfamilienhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude/ Geschäftshäuser sowie Verbrauchermärkte herangezogen. Beim Erwerb derartiger Objekte stehen immer Renditeüberlegungen im Vordergrund, so dass ihr Wert von den marktüblich erzielbaren Erträgen bestimmt wird. Bei der Verkehrswertermittlung dieser Immobilien findet das Ertragswertverfahren RL EW-BB regelmäßig seine Anwendung. Durch Umkehrung des Ertragswertverfahrens lassen sich iterativ aus den Kaufpreisen Liegenschaftszinssätze ermitteln. Der Liegenschaftszinssatz ist dabei als Marktanpassungsfaktor zu interpretieren und dient darüber hinaus der Darstellung des Marktgeschehens für Renditeobjekte.

Für den **Auswertungszeitraum 2019 bis 2021** wurden insgesamt **112 typische Kauffälle** mit gleichartig bebauten und genutzten Objekten, der Baujahre 1900 – 2020 unter Berücksichtigung der tatsächlichen Mieten bzw. der marktüblich erzielbaren Mieten mit dem Programmsystem „Automatisiert geführte Kaufpreissammlung“ des Landes Niedersachsen bzw. mit dem Programm „PraxWert“, Version 6.5 ausgewertet. Analog dem Vorjahr wurden überwiegend teilsanierte bis sanierte Mehrfamilienhäuser und Wohn- und Geschäftshäuser verkauft, welche größtenteils vermietet sind. In sehr geringer Anzahl wurden unsanierte Objekte veräußert.

Aus dem Datenmaterial für Mehrfamilienhäuser leitet der Gutachterausschuss für Grundstückswerte unter vorher genannten aktuellen Rahmenbedingungen folgenden Liegenschaftszinssatz für die Stadt Cottbus mit nachstehenden Merkmalen ab:

Mehrfamilienhäuser* (Baujahr 1889 – 2021) (gewerblicher Mietanteil von ≤ 20 %)					
Anzahl der Kauffälle 2019/ 2020/ 2021 (65)					
Liegenschafts- zinssatz (Spanne)	Merkmale				
	Ø WF (m ²) (Spanne)	Ø monatl. Nettokaltmiete (€/m ²) (Spanne)	Ø Roher- tragsfaktor (Spanne)	Ø RND (Jahre) (Spanne)	Ø Bodenwert- niveau (€/m ²) (Spanne)
2021					
4,0 % → (1,6 – 5,5 %)	854 (190 – 5.479)	6,00 (4,00 – 9,75)	17,0 (11,3 – 23,9)	42 (25 – 80)	123 (48 – 300)
<i>KF aus 2021 (Anz.21)</i> 3,3 %	896	6,39	18,8	46	135

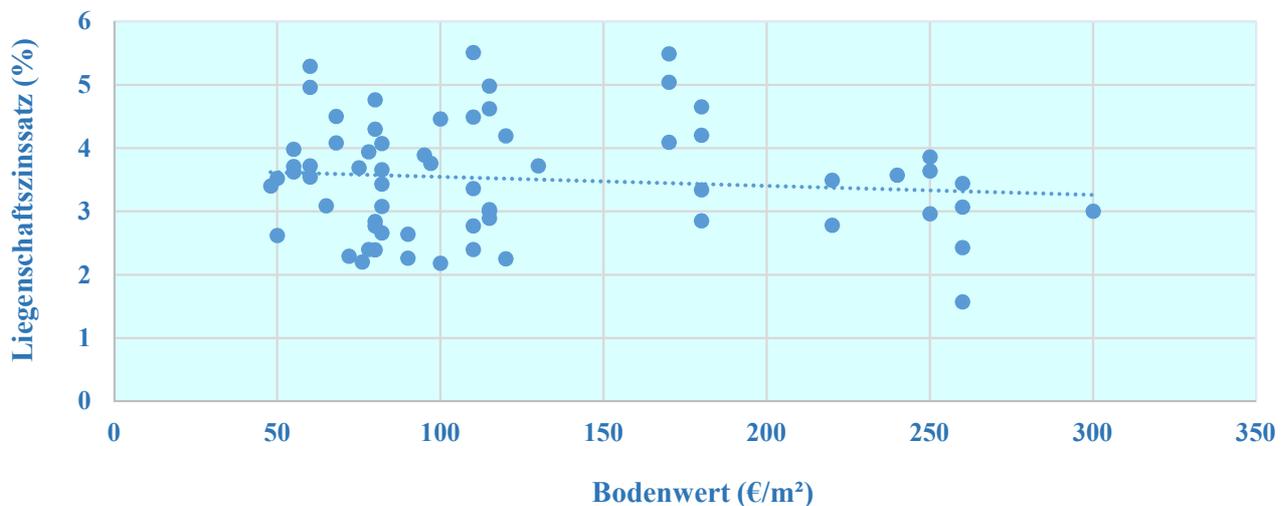
* Die Datenerhebung basiert überwiegend auf teilsanierte bis sanierte Mehrfamilienhäuser unter Berücksichtigung des Reparaturstaus. Dem zur Folge stehen der niedrige Rohertragsfaktor für die teilsanierten Objekte und der hohe Rohertragsfaktor für die sanierten Objekte.

Entwicklung der Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser



Der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser ist gegenüber dem Vorjahr unverändert. Einflussgrößen wie RND und Nutzflächengröße bzw. Anzahl der Wohneinheiten lassen sich nicht statistisch gesichert nachweisen. Tendenziell lässt die Auswertung jedoch erkennen, dass bei Mehrfamilienhäusern mit wenigen Wohneinheiten der Liegenschaftszinssatz niedriger ausfällt. Eine Verteilungsuntersuchung nach Lage ergab, dass mit steigendem Bodenwertniveau der Liegenschaftszinssatz tendenziell fällt, siehe nachfolgendes Streudiagramm. Hier wird die Verteilung der Kauffälle nach dem Bodenwertniveau dargestellt.

Verteilungsuntersuchung MFH 2019 - 2021



8.4.3 Wohnflächenpreise

In Auswertung der Kauffälle für Mehrfamilienhäuser konnten folgende Durchschnittswerte festgestellt werden:

- **Mehrfamilienhäuser der Baujahre < 1948, unsaniert, WF 290 – 1.160 m², 3 – 10 WE**
(Kauffälle 2018)
 mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 300 – 650 m², ergaben ein Preisniveau* zwischen 80 – 250 €/m² Wohnfläche
- **Mehrfamilienhäuser der Baujahre < 1948, teilsaniert, WF 250 – 900 m², 3 – 14 WE**
 mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 250 – 1.900 m², ergaben ein Preisniveau* durchschnittlich 920 – 2.100 €/m² Wohnfläche
- **Mehrfamilienhäuser der Baujahre < 1948, saniert, WF 300 – 1.380 m², 3 - 19 WE**
(Kauffälle 2020 - 2021)
 mit einer Grundstücksgröße von ca. 200 – 1.400 m², ergaben ein Preisniveau* zwischen 1.075 – 1.800 €/m² Wohnfläche
- **Mehrfamilienhäuser der Baujahre 1900 – 1948, saniert, WF 1.100 – 4.700 m², 18 - 84 WE**
(seit 2016 keine Kauffälle, siehe GMB 2017 Stadt Cottbus)
- **Mehrfamilienhäuser der Baujahre 1949 – 1989, unsaniert, WF 260 – 1.050 m², 3 - 6 WE**
(Kauffälle 2016 - 2018)
 mit einer Grundstücksgröße von ca. 400 – 1.050 m², ergaben ein Preisniveau* zwischen 100 – 550 €/m² Wohnfläche
- **Mehrfamilienhäuser der Baujahre 1949 – 1989, teilsaniert, WF 400 – 3.900 m², 7 - 64 WE**
(Kauffälle 2019 - 2021)
 mit einer Grundstücksgröße von ca. 500 – 6.700 m², ergaben ein Preisniveau* zwischen 850 – 1.800 €/m² Wohnfläche
- **Mehrfamilienhäuser – Plattenbauten der Baujahre 1971 - 1989, unsaniert, WF 2.150 – 4.600 m², NF 400 m², 75 WE (Kauffälle 2020/ 2021)**
 mit einer Grundstücksgröße von ca. 2.000 – 3.800 m², ergaben ein Preisniveau* zwischen 500 – 820 €/m² Wohnfläche
- **Mehrfamilienhäuser – Plattenbauten der Baujahre 1971 - 1989, teilsaniert - saniert, WF 2.100 – 5.050 m², 85 – 120 WE (Kauffälle 2016 - 2019)**
 mit einer Grundstücksgröße von ca. 2.000 – 4.400 m², ergaben ein Preisniveau* zwischen 670 – 1.100 €/m² Wohnfläche
- **Mehrfamilienhäuser der Baujahre > 1990, WF 300 – 3.200 m², 4 – 42 WE**
 mit einer Grundstücksgröße von ca. 300 – 9.000 m², ergaben ein Preisniveau* zwischen 1.250 – 1.800 €/m² Wohnfläche

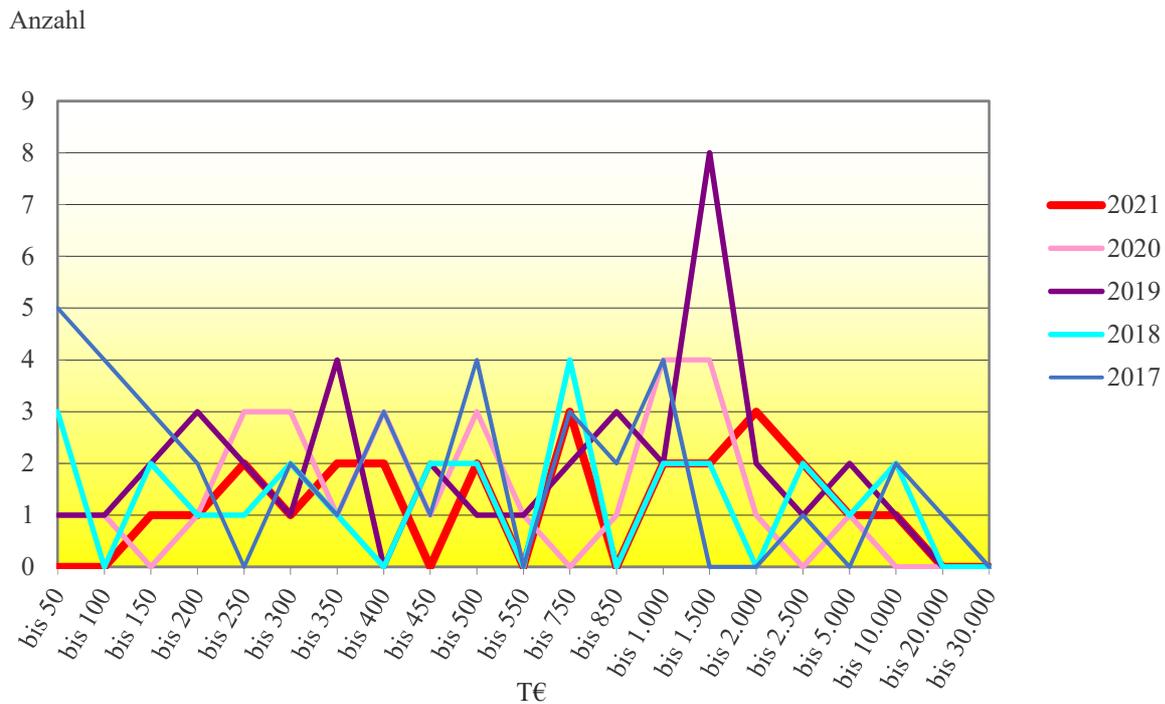
* Die Preisangaben enthalten den Wert der baulichen Anlagen und den Wert des Grund und Bodens.

8.5 Wohn- und Geschäftshäuser

8.5.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Die in diesem Abschnitt untersuchten Kauffälle beziehen sich ausschließlich auf Wohn- und Geschäftshäuser mit einem gewerblichen Mietanteil von > 20 % (durchschnittlich ca. 56 %).

Häufigkeitsverteilung der Wohn- und Geschäftshäuser nach Preisklassen



WGH – Kaufpreismittel 2021 (2020) Bodenrichtwertniveau 15 – 420 €/m ² (erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbetragsfrei) (auswertbare Kauffälle)					
Baujahresgruppe	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere WF/NF (m ²)	mittlerer WF/NF-Preis (€/m ²)	mittlerer Gesamtkaufpreis (€)
Bj. < 1948 unsaniert	- (1)	- (1900)	- (294/66)	- (-)	- (-)
Bj. < 1948 teilsaniert	8 (8)	1904 (1910)	367/466 (500/193)	1.510 (1.322)	1.206.000 (878.625)
Bj. < 1948 saniert	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)
Bj. > 1990	1 (-)	2000 (-)	84/206 (-)	- (-)	- (-)

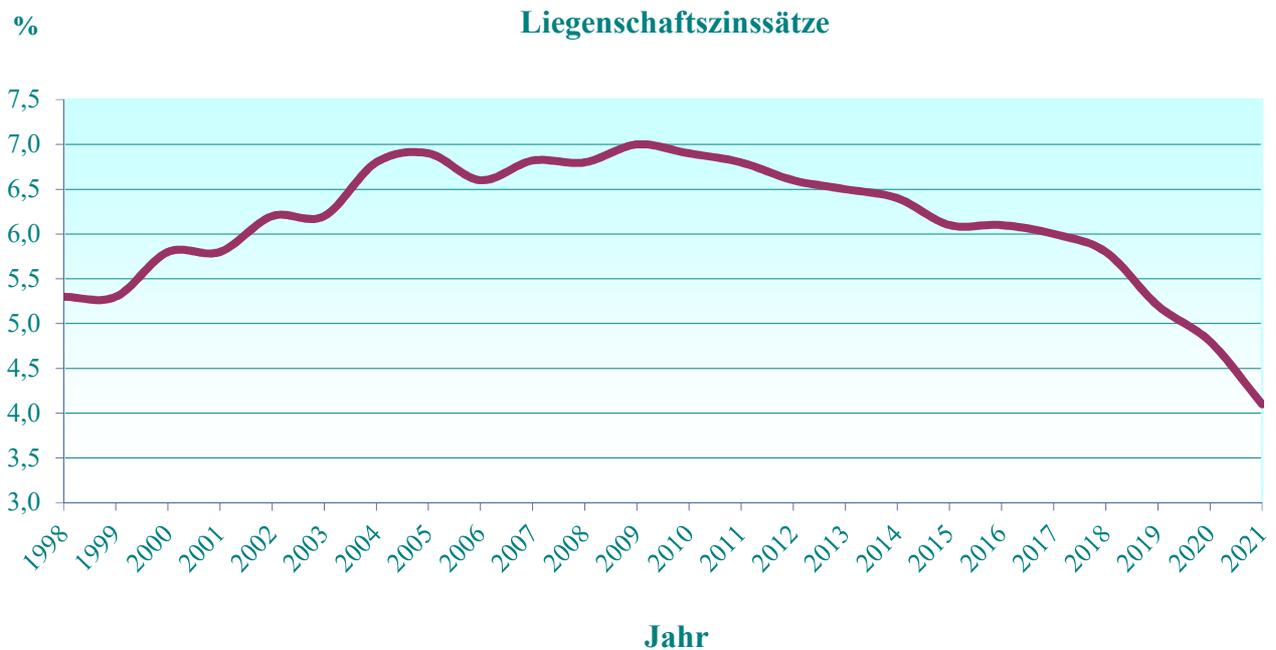
8.5.2 Liegenschaftszinssatz

Allgemeines und Berechnungsgrundlagen zur Ermittlung der Liegenschaftszinssätze siehe Pkt. 8.2.4.

Wohn- und Geschäftshäuser* (Baujahr 1875 – 2000) (gewerblicher Mietanteil von ø 47 %)					
Anzahl der Kauffälle 2019 - 2021 (26)					
Liegenschafts- zinssatz (Spanne) 2021	Merkmale				
	Ø WF (m ²) NF (m ²) (Spanne)	Ø monatl. Nettokaltmiete (€/m ²) (Spanne)	Ø Roher- tragsfaktor (Spanne)	Ø RND (Jahre) (Spanne)	Ø Boden- wertniveau (€/m ²) (Spanne)
4,1 % ↓ (1,2 – 6,1 %)	394 (84 – 1.007) 385 (52 – 1.868)	WF 6,29 (3,50 – 9,00) NF 8,10 (3,33 – 20,39)	15,1 (9,7 – 24,8)	36 (25 – 59)	220 (15 – 420)
<i>KF aus 2021 (Anz.8)</i> 2,9 %	<i>WF 353</i> <i>NF 465</i>	<i>WF 6,50</i> <i>NF 7,18</i>	17,9	39	302

* Die Datenerhebung basiert überwiegend auf teilsanierte bis sanierte Wohn- und Geschäftshäuser unter Berücksichtigung des Reparaturstaus. Dem zur Folge stehen der niedrige Rohertragsfaktor für die teilsanierten Objekte und der hohe Rohertragsfaktor für die sanierten Objekte.

Entwicklung der Liegenschaftszinssätze für Wohn- und Geschäftshäuser



8.5.3 Wohn-/ Nutzflächenpreise

Auf dem Markt der Wohn- und Geschäftshäuser wurde folgendes Preisspektrum beobachtet:

- **Wohn- und Geschäftshäuser der Baujahre < 1948, unsaniert, WF ca. 300 – 670 m²/ NF ca. 100 – 400 m², (Kauffälle 2018/ 2019)**
mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 200 – 1.850 m², ergaben ein Preisniveau* von durchschnittlich 420 – 670 €/m² Wohn-/Nutzfläche
- **Wohn- und Geschäftshäuser der Baujahre < 1948, teilsaniert, WF ca. 130 – 950 m²/ NF ca. 100 – 1.300 m²**
mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 150 – 2.200 m², ergaben ein Preisniveau* zwischen 1.000 – 2.250 €/m² Wohn-/Nutzfläche
- **Wohn- und Geschäftshäuser der Baujahre 1900 – 1948, saniert, WF ca. 100 - 490 m²/NF ca. 120 – 400 m², (Kauffälle 2017/ 2018)**
mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 200 – 650 m², ergaben ein Preisniveau* zwischen 1.050 – 2.000 €/m² Wohn-/Nutzfläche

* Die Preisangaben enthalten den Wert der baulichen Anlagen und den Wert des Grund und Bodens.

8.6 Bürogebäude / Geschäftshäuser und Verbrauchermärkte

8.6.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Die Kategorie Bürogebäude/ Geschäftshäuser umfasst im Wesentlichen Gebäude mit mehreren gewerblichen Nutzungen bei einem gewerblichen Mietanteil von 81 % bis 100 %.

Auf Grund der geringen Anzahl von Kaufverträgen sowie fehlender Angaben für Bürogebäude und Geschäftshäuser, wurden die auswertbaren Daten der Berichtsjahre 2018 – 2021 zusammengefasst und analysiert.

Des Weiteren wurde unter o. g. Gebäudekategorie der Teilmarkt „Verbrauchermärkte“ untersucht. Bei den Verbrauchermärkten handelt es sich um eingeschossige Renditeobjekte wie z.B. Supermärkte, Discounter, Getränkecenter, Einkaufszentren.

Bürogebäude/ Geschäftshäuser - Kaufpreismittel 2021 (2020) Bodenrichtwertniveau 35 – 420 €/m ² (erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei) (auswertbare Kauffälle)					
Baujahresgruppe	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere NF (m ²)	mittlerer NF-Preis (€/m ²)	mittlerer Gesamtkaufpreis (€)
Bj. < 1989 unsaniert	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)
Bj. < 1989 teilsaniert	1 (5)	1900 (1944)	1.169 (1.499)	- (470)	- (674.900)
Bj. < 1989 saniert	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)
Bj. > 1990	1 (-)	2009 (-)	2.006 (-)	- (-)	- (-)

Verbrauchermärkte Kauffälle von 2018 – 2021 Bodenrichtwertniveau 20 – 88 €/m ² (erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei) (auswertbare Kauffälle)					
Anzahl	Ø Grundstücksfläche (m ²) (Spanne)	Ø Kaufpreis (€) (Spanne)	mittleres Baujahr (Spanne)	Nutzfläche (m ²) (Spanne)	Ø Kaufpreis / Nutzfläche (€/m ²) (Spanne)
10	7.339 (2.604 – 12.899)	3.188.733 (860.000 – 7.690.267)	1996 (1970 - 2005)	2.416 (968 – 4.083)	1.303 (767 – 1.992)

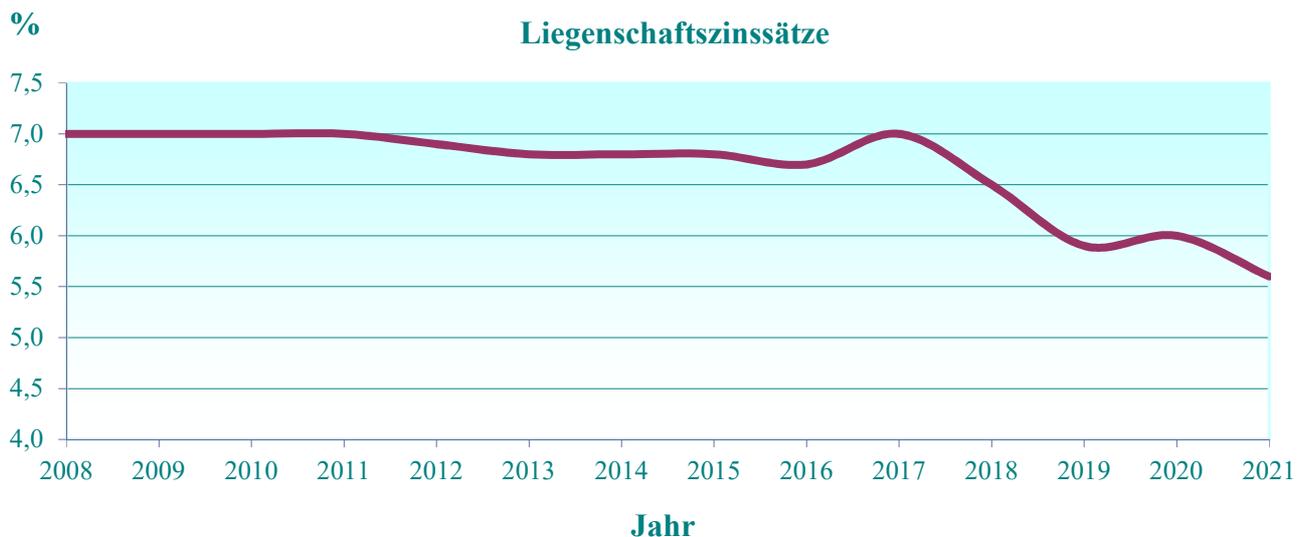
8.6.2 Liegenschaftszinssatz

Allgemeines und Berechnungsgrundlagen zur Ermittlung der Liegenschaftszinssätze siehe Pkt. 8.2.4.

Bürogebäude / Geschäftshäuser* (Baujahr 1900 – 1999)					
Anzahl der Kauffälle 2019 - 2021 (12)					
Liegenschaftszinssatz (Spanne)	Merkmale				
	Ø NF (m ²) (Spanne)	Ø monatl. Nettokaltmiete (€/m ²) (Spanne)	Ø Rohertragsfaktor (Spanne)	Ø RND (Jahre) (Spanne)	Ø Bodenwertniveau (€/m ²) (Spanne)
2021					
5,6 % ↓ (2,6 – 6,8 %)	1.995 (522 – 7.778)	5,42 (3,59 – 9,00)	11,1 (6,7 – 16,7)	26 (12 – 40)	177 (25 – 420)

* Die Datenerhebung basiert auf unsanierte bis sanierte Bürogebäude unter Berücksichtigung des Reparaturstaus. Dem zur Folge stehen der niedrige Rohertragsfaktor für die unsanierten Objekte und der hohe Rohertragsfaktor für die sanierten Objekte.

Entwicklung der Liegenschaftszinssätze für Bürogebäude/ Geschäftshäuser



Allgemeines und Berechnungsgrundlagen zur Ermittlung der Liegenschaftszinssätze siehe Pkt. 8.2.4.

Verbrauchermärkte (Baujahr 1993 – 2005)					
Anzahl der Kauffälle 2018 - 2021 (8)					
Liegenschaftszinssatz (Spanne)	Merkmale				
	Ø NF (m ²) (Spanne)	Ø monatl. Nettokaltmiete (€/m ²) (Spanne)	Ø Rohertragsfaktor (Spanne)	Ø RND (Jahre) (Spanne)	Ø Bodenwertniveau (€/m ²) (Spanne)
2021					
3,2 % ↓ (1,3 – 6,7 %)	2.482 (968 – 4.083)	10,17 (6,50 – 35,00)	10,9 (7,9 – 14,7)	13 (10 – 17)	53 (20 – 88)

8.6.3 Nutzflächenpreise

- **Bürogebäude/ Geschäftshäuser der Baujahre < 1989, unsaniert, NF ca. 260 – 10.500 m², (Kauffälle 2018/2019)**
mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 450 – 24.300 m², ergaben ein Preisniveau* zwischen 60 – 200 €/m² Nutzfläche
- **Bürogebäude/ Geschäftshäuser der Baujahre < 1989, teilsaniert, NF ca. 800 – 3.300 m², (Kauffälle 2020/2021)**
mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 350 – 12.350 m², ergaben ein Preisniveau* zwischen 350 – 1.450 €/m² Nutzfläche
- **Bürogebäude/ Geschäftshäuser der Baujahre < 1989, saniert, NF ca. 800 – 1.800 m², seit 2017 keine Kauffälle, siehe GMB 2017 Stadt Cottbus**
- **Bürogebäude/ Geschäftshäuser der Baujahre > 1990, NF ca. 370 – 7.800 m², (Kauffälle 2018/2019)**
mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 1.500 – 12.200 m², ergaben ein Preisniveau* zwischen 300 – 1.000 €/m² Nutzfläche

* Die Preisangaben enthalten den Wert der baulichen Anlagen und den Wert des Grund und Bodens.

8.7 Gewerbe- und Industrieobjekte

8.7.1 Preisniveau

Zu dieser Gebäudegruppe gehören u. a. Werkstätten, Produktions- und Lagergebäude, Lagerhallen, Industriegebäude sowie landwirtschaftliche Produktionsgebäude wie z.B. Ställe, Scheunen oder Gewächshäuser.

Auf dem Teilmarkt der Gewerbe- und Industrieobjekte werden überwiegend Lagergebäude und Produktionsgebäude veräußert. Dabei ist seit Jahren eine geringe Marktaktivität zu beobachten.

In nachfolgender Marktanalyse werden die Verkäufe der Jahre 2019 bis 2021 zusammengefasst, wobei insgesamt 19 auswertbare Objekte (Produktions- und Lagergebäude) zur Untersuchung herangezogen werden konnten. Die Transaktionen erfolgten sowohl bei den Produktionsgebäuden als auch bei den Lagergebäuden überwiegend in den Gewerbegebieten.

Produktions- und Lagergebäude Kauffälle von 2019 – 2021 Bodenrichtwertniveau 13 – 90 €/m² (erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbetragsfrei) (auswertbare Kauffälle)						
	Anzahl	Ø Grundstücksfläche (m ²) (Spanne)	Ø Kaufpreis (€) (Spanne)	mittleres Baujahr (Spanne)	Nutzfläche (m ²) (Spanne)	Ø Kaufpreis / Nutzfläche (€/m ²) (Spanne)
Lagergebäude	7	8.031 (3.334 – 17.000)	305.937 (73.000 – 850.000)	1968 (1938 – 2000)	3.487 (360 – 16.000)	181 (38 – 471)
Produktionsgebäude	12	12.554 (405 – 116.445)	1.116.732 (65.000 – 9.298.785)	1995 (1970 – 2015)	1.652 (200 – 13.437)	656 (246 – 1.478)

8.7.2 Liegenschaftszinssatz

Im Geschäftsjahr 2015 wurden erstmals Liegenschaftszinssätze für Produktions- und Lagergebäude ermittelt. Allgemeines und Berechnungsgrundlagen zur Ermittlung der Liegenschaftszinssätze siehe Pkt. 8.2.4 und Anhang, S. 110.

Produktions- und Lagergebäude Anzahl der Kauffälle 2019 - 2021 (18)						
Liegenschaftszinssatz (Spanne)	Merkmale					
	mittleres Baujahr (Spanne)	Ø NF (m ²) (Spanne)	Ø monatl. Nettokaltmiete (€/m ²) (Spanne)	Ø Rohertragsfaktor (Spanne)	Ø RND (Jahre) (Spanne)	Ø Bodenwertniveau (€/m ²) (Spanne)
2021						
5,0 % ↓ (3,0 – 8,1 %)	1985 (1938 - 2015)	2.328 (200 – 16.000)	3,45 (0,69 – 8,40)	11,6 (4,6 - 18,6)	18 (10 – 35)	28 (13 - 90)

Entwicklung der Liegenschaftszinssätze für Produktions- u. Lagergebäude**8.8 Wochenendhäuser**

Bei den „Wochenendhäusern“ handelt es sich um Grundstücke, die mit Ferienhäusern, Bungalows oder Gartenlauben bebaut sind. Dabei weisen Bauart (massiv, leicht oder Holz), Ausstattung, Instandhaltungsgrad (Modernisierungsmaßnahmen nach 1990) und Erschließungszustand unterschiedliche Zustände auf. Diese Grundstücke dienen ausschließlich der Freizeitgestaltung und Erholung, eine Wohnnutzung ist unzulässig. Auf den Wochenendgrundstücken befinden sich teilweise neben dem Wochenendhaus Stellplatzmöglichkeiten für den PKW.

Für folgende Auswertungen wurden die Wochenendhäuser in die Kategorien „in Wochenendhaus-siedlungen“ (hier überwiegend Gartenanlagen) und „einzelstehend in Wohngebieten“ unterteilt und die auswertbaren Kauffälle der Berichtsjahre 2019 bis 2021 zusammengefasst.

Die Beobachtung dieses Marktes zeigt im Wesentlichen, dass für Bungalows in Wochenendhausge-bieten bzw. Gartenanlagen eine nahezu gleichbleibende Preisentwicklung festzustellen ist, wogegen sich für die einzeln stehenden Wochenendhäuser/Gartenlauben in Wohngebieten in den Jahren eine kontinuierliche Preissteigerung abzeichnet.

Wochenendhäuser					
Kauffälle von 2019 – 2021					
	Anzahl	Ø Grundstücksfläche in m ² (Spanne)	Baujahr	Ø Gebäudegrundfläche in m ² (Spanne)	Ø Kaufpreis* in € (Spanne)
in Wochenendhaus-siedlungen	19	997 (237 – 6.351)	1970 – 1980	41 (26 – 67)	8.666 (400 – 24.400)
einzelstehend in Wohngebieten	33	725 (254 – 2.619)	1927 – 2010	34 (15 – 72)	19.130 (500 – 95.000)

* Kaufpreis inkl. Grund und Boden

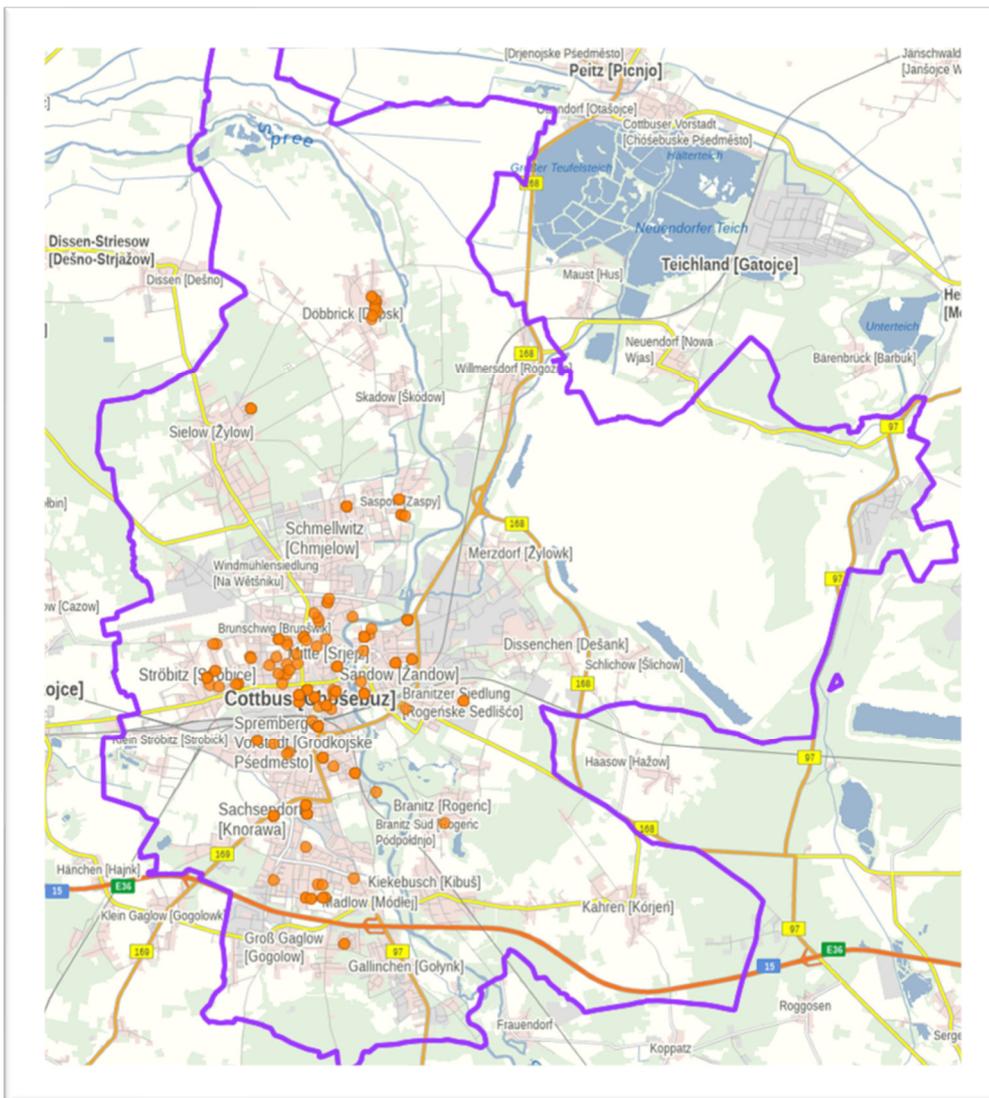
9 Wohnungs- und Teileigentum

9.1 Preisniveau, Preisentwicklung

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

„**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 (§ 1 Abs. 2 und 3 des WEG⁷).“

In Cottbus sind im Berichtsjahr 2021 30 % aller Immobiliengeschäfte Wohn- und Teileigentumsverkäufe, was einen Anstieg der Fallzahlen von ca. 15 % gegenüber dem Vorjahr bedeutet. Beim Geldumsatz ist ein Umsatzplus von ca. 28 % zu verzeichnen. Die Lage der veräußerten Eigentumswohnungen konzentriert sich besonders auf das Stadtzentrum.



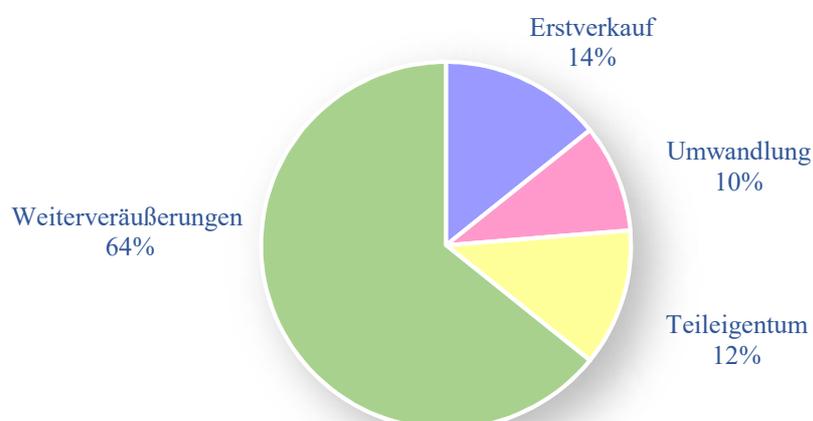
Räumliche Verteilung aller Wohnungs- und Teileigentumsverkäufe 2021

Kartengrundlage: © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0

⁷ Wohnungseigentumsgesetz

Für weitere Auswertungen wird das Wohnungs- und Teileigentum in folgende Gruppen klassifiziert: Erstverkäufe, Umwandlungen, Weiterveräußerungen und Teileigentum.

Verteilung der Kauffälle 2021 nach Gruppen



Erstverkäufe

Bei den **Erstverkäufen** handelt es sich um Sondereigentum an Räumen in Objekten, die neu errichtet und danach erstmalig in der Rechtsform des Wohnungs- bzw. Teileigentums veräußert werden. Der rückläufige Trend der Verkaufszahlen des vergangenen Jahres setzt sich bei den Erstverkäufen 2021 fort, dabei stieg der Geldumsatz um ca. 8 %. Auch das durchschnittliche Preisniveau je m² Wohnfläche ist weiter ansteigend. Die Erstverkäufe liegen größtenteils in guter Wohnlage mit einem mittleren bis gehobenen Ausstattungsstandard. In der Rubrik der Erstverkäufe wird bei der Auswertung eine Differenzierung zwischen **Erstbezug** und erstmalig verkauften, bereits **mehrere Jahre vermieteten Wohnungen** vorgenommen.

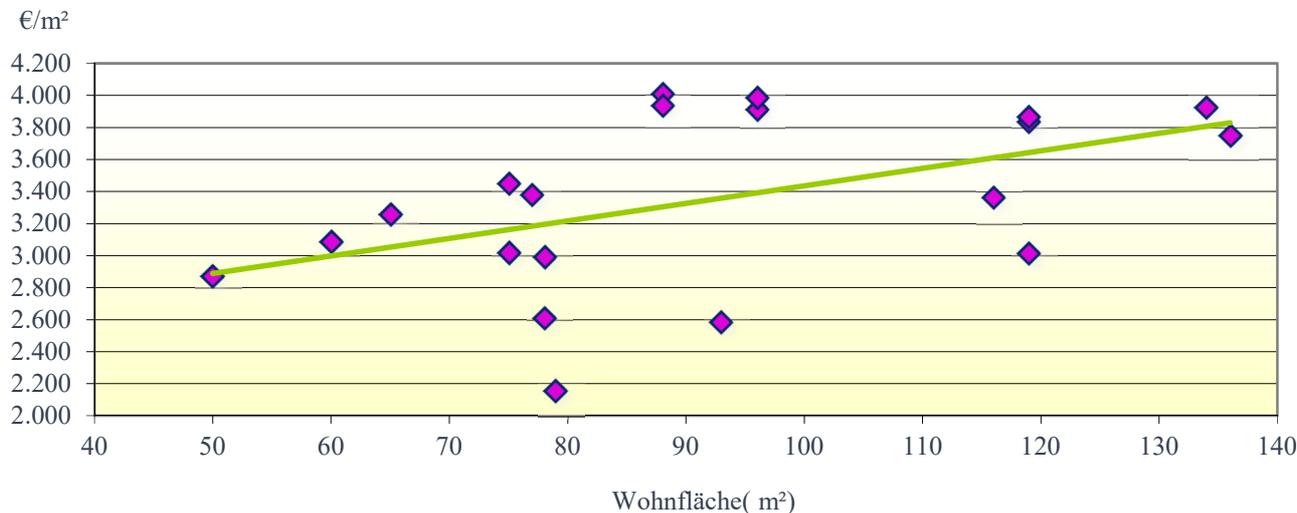
Beim Erstbezug 2021 handelt es sich um 2 bis 4 – Raumwohnungen. Die Gebäude wurden ab dem Jahr 2015 errichtet bzw. werden z. T. bis 2023 fertig gestellt. Nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über Preisniveau und Preisentwicklung der Erstverkäufe (Erstbezug) der Jahre 2015 bis 2021.

Erstverkäufe inkl. Stellplatz bzw. Tiefgarage oder Garage								
Jahr		2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Anzahl der Kauffälle		70	34	87	72	43	25	21
Wohnfläche (m ²) ⁸	min.	51	66	61	58	60	73	50
	max.	144	164	170	163	122	153	136
Preis in €/m ² Wohnfläche	min.	1.280	1.726	1.749	1.818	1.615	1.801	2.152
	max.	2.444	2.586	2.680	3.327	3.095	3.040	4.004
	ø Preis	1.984	2.107	2.316	2.636	2.588	2.545	3.348

⁸ Die Berechnung der WF, wenn nicht im Kaufvertrag angegeben, erfolgte nach § 2 und § 4 Wohnflächenverordnung (WoFIV) gültig ab 01.01.2004. Dabei wurde die Grundfläche der Balkone, Loggien und Dachterrassen zu einem Viertel angerechnet.

Die zu den Wohnungen mitveräußerten Stellplätze/Carports wurden zu Preisen von 3.000 € bis 12.500 € verkauft. Für mitverkaufte Tiefgaragenstellplätze wurden in den Kaufverträgen 23.200 € angegeben. Für Garagen als Nebengebäude lagen keine Preisangaben vor.

Darstellung der Wohnungsgröße und Wohnflächenpreise 2021 für Erstverkäufe bei Erstbezug (Lage und Ausstattung wurden nicht untersucht)

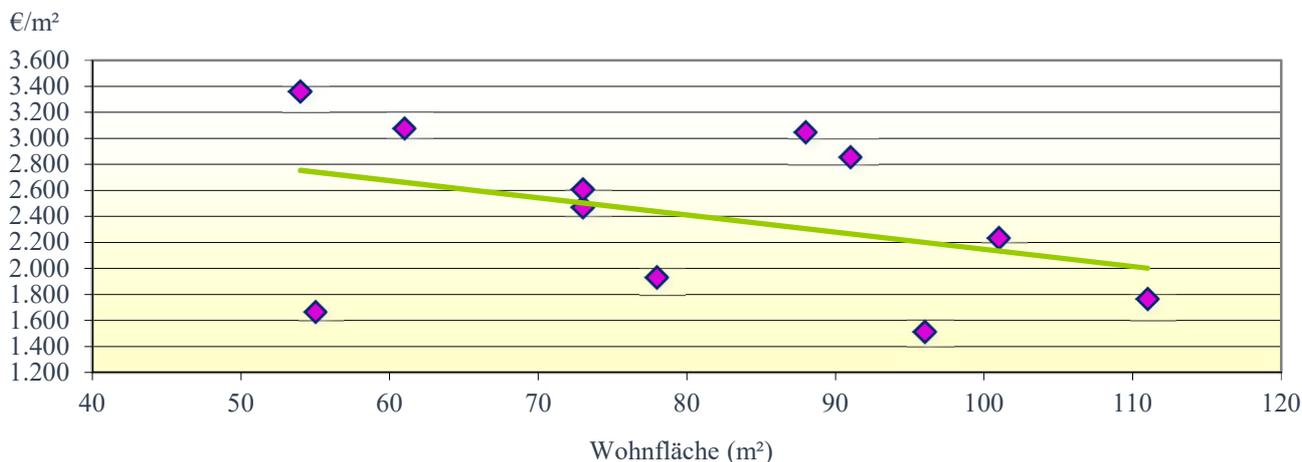


Die Untersuchung der **bereits mehrere Jahre vermieteten Eigentumswohnungen** unter den Erstverkäufen erfolgt seit 2017. Im Berichtsjahr wurden 6 Kauffälle registriert. Die Analyse zeigt, dass beim Erwerb von bereits vermietetem Wohnraum weniger gezahlt wird, als bei den Erstbezugswohnungen. Dennoch ist auch hier eine weiter steigende Tendenz des Wohnflächenpreises feststellbar. Auf Grund der geringen Datenmenge wurden für die folgende Auswertung die auswertbaren Kauffälle der Jahre 2019 bis 2021 herangezogen. Demnach liegt der **durchschnittliche Kaufpreis für den vermieteten Wohnraum bei 2.409 € je m² Wohnfläche** (Spanne von 1.510 bis 3.358 €/m²), für überwiegend 2 bis 3 – Raumwohnungen mit Wohnflächen von 54 bis 111 m² der Baujahre 1999 bis 2019.

Für die zu den Wohnungen mitveräußerten Stellplätze/Carports lagen die Preise zwischen 6.000 € bis 10.000 €. Für mitverkaufte Tiefgaragenstellplätze wurden in den Kaufverträgen 18.000 € angegeben.

Eine statistisch gesicherte Preisentwicklung kann auf Grund der geringen Datenmenge nicht abgeleitet werden.

Darstellung der Wohnungsgröße und Wohnflächenpreise für Erstverkäufe bereits vermieteter Wohneinheiten der Jahre 2019 – 2021 (Lage und Ausstattung wurden nicht untersucht)



Umwandlungen

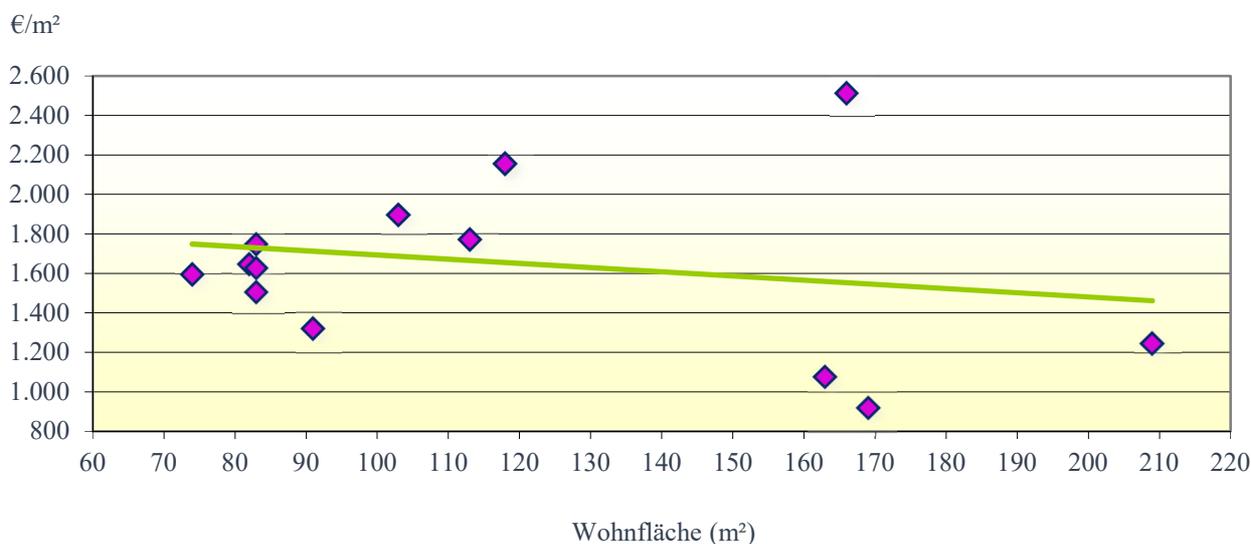
Bei **Umwandlungen** handelt es sich um den erstmaligen Verkauf von Gebrauchtimmobilien in der Rechtsform des Wohnungs- bzw. Teileigentums, die ursprünglich als vermietetes Mehrfamilienhaus oder Wohn- und Geschäftshaus genutzt wurden. Die Umwandlungen in Wohneigentum sind für das Berichtsjahr 2021 insgesamt in der Anzahl um ca. 18 % und im Geldumsatz um ca. 48 % rückläufig. Die unter den Umwandlungen erfassten Verkäufe wurden nach Eigentumswohnungen in sanierte Altbauten (Baujahre 1896 – 1950) und Eigentumswohnungen in sanierten geschlossenen Wohnquartieren (Baujahre 1930 – 1983) unterteilt und ausgewertet.

Für Wohnungen in **sanierten Altbauten** wurden 4 Kauffälle registriert, wobei nur ein Kauffall für die Auswertung geeignet war. Die Wohnungen befinden sich in mittlerer bis guter Wohnlage mit unterschiedlichem Modernisierungsgrad. Nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über Preisniveau und Preisentwicklung der Umwandlungen sanierter Altbauten der Jahre 2015 bis 2021.

Sanierte Altbauten inkl. Stellplatz								
Jahr		2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Anzahl der Kauffälle		16	19	24	4	9	9	4
Wohnfläche (m ²)	min.	49	39	60	100	74	82	-
	max.	124	121	200	189	166	169	-
Preis in €/m ²	min.	1.106	950	984	1.175	1.074	917	-
	max.	2.266	2.415	2.175	1.490	2.512	1.747	-
Ø Preis		1.555	1.545	1.577	1.337	1.775	1.454	-

Bei den Umwandlungen – Altbauten wurden keine aktuellen Preisangaben für Stellplätze erfasst.

Darstellung der Wohnungsgröße und Wohnflächenpreise für Umwandlungen in sanierten Altbauten der Jahre 2019 – 2021 (Lage und Ausstattung wurden nicht untersucht)

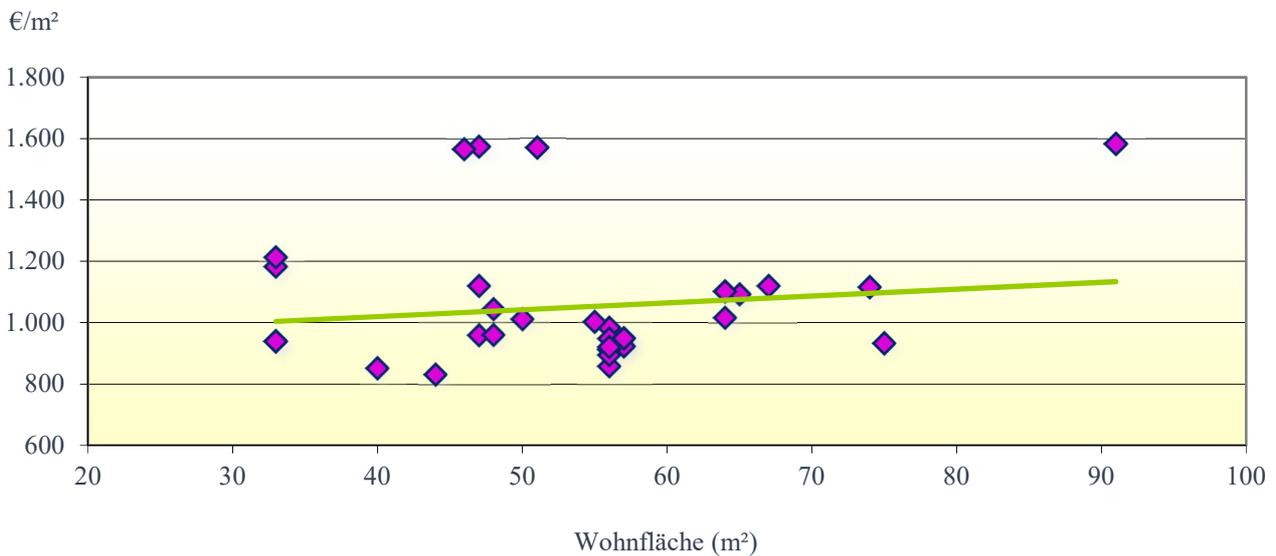


Geschlossene Wohnquartiere sind großflächige Wohnanlagen in vorwiegend randstädtischen oder innerstädtischen Lagen. Bautypisch für diese Gebiete in Cottbus sind größtenteils die Plattenbauweise der 1960er, 1970er und 1980er Jahre. Die Kauffallzahlen 2021 für Eigentumswohnungen in sanierten geschlossenen Wohnquartieren blieben konstant gegenüber dem Vorjahr. Das durchschnittliche Preisniveau ist gleichbleibend. Nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über Preisniveau und Preisentwicklung der Umwandlungen in geschlossenen Wohnquartieren der Jahre 2015 bis 2021.

geschlossene Wohnquartiere inkl. Stellplatz								
Jahr		2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Anzahl der Kauffälle		14	3	4	8	9	13	14
Wohnfläche (m ²)	min.	33	60	56	47	40	33	33
	max.	90	82	75	89	91	74	64
Preis in €/m ²	min.	894	698	867	1.094	850	831	911
	max.	1.132	1.278	1.542	1.644	1.582	1.119	1.212
Wohnfläche		Ø Preis	959	976	1.069	1.500	1.239	988

Bei den Umwandlungen in geschlossenen Wohnquartieren wurden keine aktuellen Preise für Stellplätze angegeben.

Darstellung der Wohnungsgröße und Wohnflächenpreise für Umwandlungen in geschlossenen Wohnquartieren der Jahre 2019 – 2021 (Lage und Ausstattung wurden nicht untersucht)



Weiterveräußerungen

Weiterveräußerungen sind Verkäufe vom Sondereigentum, welche bereits seit längerer Zeit in dieser Rechtsform bestehen und zum wiederholten Male veräußert wurden. Für Weiterveräußerungen von Eigentumswohnungen wurden im Berichtsjahr insgesamt 14 % mehr Verkäufe registriert, bei steigendem Geldumsatz um ca. 37 %. In der Rubrik Weiterveräußerung wurden die Verkäufe nach Neubauten, Altbauten und geschlossenen Wohnquartieren selektiert und ausgewertet. Die ggf. in den Weiterveräußerungen enthaltenen Zwangsversteigerungen blieben in den Auswertungen unberücksichtigt. Überwiegend werden Stellplatz, Carport, Garage oder Tiefgaragenstellplatz mitverkauft. In den folgenden Tabellen sind Preisniveau und Preisentwicklung der jeweiligen Kategorie der Jahre 2015 bis 2021 dargestellt.

Weiterveräußerungen Neubauten (Baujahre > 1994)								
Jahr		2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Anzahl der Kauffälle		41	43	75	61	50	54	59
Wohnfläche (m ²)	min.	28	29	26	26	26	27	26
	max.	144	114	115	150	127	141	164
Preis in €/m ²	min.	615	608	710	735	769	862	587
	max.	2.081	2.022	2.425	2.360	2.689	2.740	3.643
Wohnfläche	Ø Preis	1.210	1.193	1.162	1.380	1.495	1.445	1.578

Die Kauffallzahlen bei den Weiterveräußerungen von Neubauten sind im Vergleich zum Vorjahr leicht steigend. Diese Tendenz ist auch beim durchschnittlichen Wohnflächenpreis je m² festzustellen. Verkauft wurden 1 bis 4 – Raumwohnungen. Für Stellplätze wurden keine aktuellen Kaufpreise registriert.

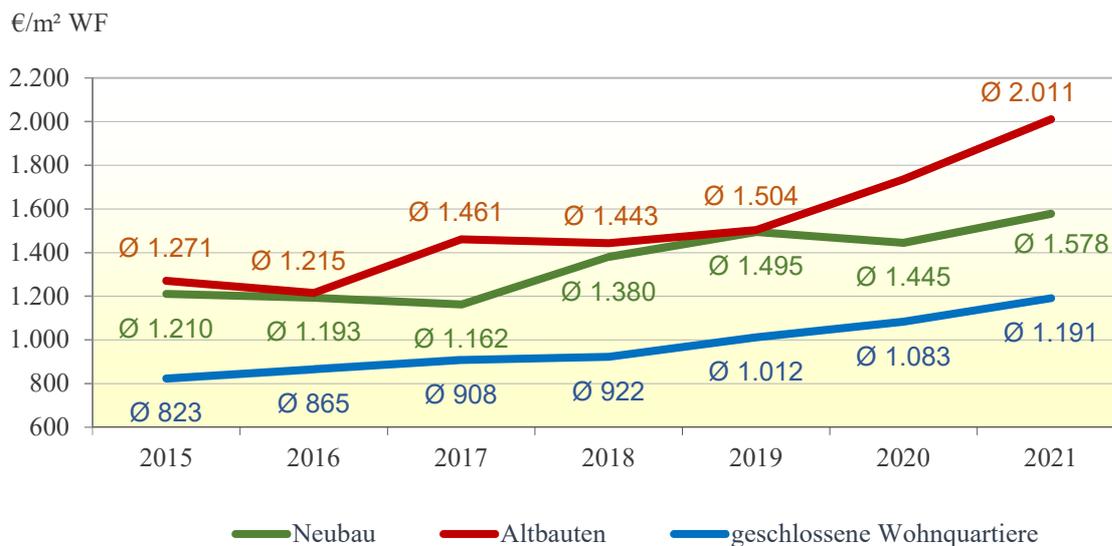
Weiterveräußerungen Altbauten								
Jahr		2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Anzahl der Kauffälle		16	14	11	16	23	9	24
Wohnfläche (m ²)	min.	30	46	75	35	30	89	44
	max.	130	176	141	185	121	170	128
Preis in €/m ²	min.	860	625	1.037	815	1.164	-	1.022
	max.	1.938	1.765	1.825	2.412	2.055	-	2.945
Wohnfläche	Ø Preis	1.271	1.215	1.461	1.443	1.504	-	2.011

Bei den Weiterveräußerungen von Altbauten sind die Kauffallzahlen steigend. Auch für die Wohnflächenpreise je m² ist, dem allgemeinen Trend folgend, ein Anstieg zu verzeichnen. Bei den Altbauten des Berichtsjahres handelt es sich um 2 bis 5 – Raumwohnungen der Baujahre vor 1900 bis 1959. Für Stellplätze wurden keine separaten Preisangaben bei den Weiterveräußerungen von Altbauten erfasst.

Weiterveräußerungen geschlossene Wohnquartiere								
Jahr		2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Anzahl der Kauffälle		24	19	20	29	28	39	39
Wohnfläche (m ²)	min.	44	38	33	33	29	37	33
	max.	77	75	116	100	86	115	101
Preis in €/m ² Wohnfläche	min.	578	557	614	513	563	623	521
	max.	1.220	1.417	1.339	1.412	1.828	1.557	2.333
	Ø Preis	823	865	908	922	1.012	1.083	1.191

Bei den Weiterveräußerungen in geschlossenen Wohnquartieren des Jahres 2021 ist bei gleichbleibenden Verkaufszahlen ein weiter steigendes Preisniveau zu verfolgen. Bei den Wohnungen handelt es sich um 1 bis 5 – Raumwohnungen der Baujahre 1929 bis 1991. Für mitverkaufte Stellplätze wurden Preise von 1.500 € bis 3.500 € angegeben.

Übersicht der Preisentwicklung aller Weiterveräußerungen



In der folgenden Tabelle ist eine Übersicht der Durchschnittswerte des Verkaufserlöses bei der Weiterveräußerung von Eigentumswohnungen im Verhältnis zum Erstverkauf in den jeweiligen Untergruppen dargestellt.

Weiterveräußerungen	Anzahl	Verhältnis Weiterveräußerung / Erstverkauf	Trend zum Vorjahr
Neubauten (Bj. 1994 – 2016)	24	Ø 99 % (Spanne 26 – 169 %)	↑
Altbauten (Bj. 1880 – 1959)	13	Ø 133 % (Spanne 81 – 198 %)	↑
geschlossene Wohnquartiere (Bj. 1929 – 1991)	17	Ø 116 % (Spanne 52 – 197 %)	↑

Der überwiegende Teil aller Eigentumswohnungen verfügt über einen Balkon oder über eine Loggia bzw. teilweise über Dachterrassen oder Terrassen. Zu allen Eigentumswohnungen gehören sonstige Nutzflächen (z.B. Keller, Abstellraum, Kammer). Bei den meisten Verkäufen von Eigentumswohnungen werden PKW-Stellplätze bzw. Garagen inklusive mitveräußert.

Teileigentum

Unter der Kategorie Teileigentum werden in der Kaufpreissammlung Verkäufe von nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes erfasst wie z.B. Büro- und Ladenflächen, Praxisräume sowie Garagen und PKW-Stellplätze.

Für das Berichtsjahr 2021 ist ein deutlicher Anstieg von Teileigentumsverkäufen zu verzeichnen. Grund dafür sind u. a. Verkäufe von 1-Bett-Appartements zur Intensivpflege, die als Teileigentum in der Form erstmals erfasst wurden. Die Kaufpreise dieser Appartements liegen weit über dem herkömmlichen Preisniveau und bewirken somit einen signifikanten Anstieg des Geldumsatzes in diesem Teilmarkt. Diese Kauffälle stellen eine Besonderheit dar und sind in den folgenden Auswertungen nicht enthalten.

Für die folgenden Übersichten wurden die Daten der auswertbaren Kauffälle der Jahre 2017 bis 2021 herangezogen und zusammengefasst.

Büro- und Ladenflächen, Praxisräume	auswertbare Verträge	Nutzfläche (NF) in m ² (Spanne)	Kaufpreis in €/m ² NF (Spanne)
Erstverkauf	7	Ø 100 (54 – 191)	Ø 1.253 (1.091 – 1.545)
Weiterverkauf	14	Ø 107 (37 – 190)	Ø 1.373 (395 – 3.418)

PKW-Stellplätze	auswertbare Verträge	Kaufpreise in €
Tiefgaragenstellplatz	5	8.000 – 9.250
Garage	6	25.000
PKW-Stellplatz, Carport	1	keine Angabe

9.2 Liegenschaftszinssatz

Im Geschäftsjahr 2015 wurden erstmals Liegenschaftszinssätze aus den Kauffällen von Eigentumswohnungen – Erstverkäufe – Neubauten ermittelt. Entsprechend der RL EW-BB wurden seit dem Geschäftsjahr 2017 geeignete Kauffälle der Weiterveräußerungen und Umwandlungen für die Auswertung von Liegenschaftszinssätzen untersucht. In 2019 bis 2021 standen für den Auswertungszeitraum insgesamt **241 Kauffälle zur Verfügung**. Bei einzelnen Kauffällen ist die Vermietung der Eigentumswohnungen bekannt.

Analog der freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Reihenhäuser und Doppelhaushälften werden auch Eigentumswohnungen in Cottbus überwiegend zur Eigennutzung gekauft. Nur ein geringer Anteil der veräußerten Eigentumswohnungen wird als Renditeobjekt erworben.

Bei der Verkehrswertermittlung für Eigentumswohnungen werden sowohl das Vergleichswertverfahren als auch das Ertragswertverfahren angewandt. Um die Marktlage bei der Ertragswertermittlung entsprechend zu berücksichtigen, werden für diesen Teilmarkt marktübliche Liegenschaftszinssätze benötigt. Da für die auswertbaren Kauffälle überwiegend zuverlässige und präzise Daten vorliegen (z.B. Aufteilungspläne der Abgeschlossenheitsbescheinigungen, Bauakten, marktübliche Mieten), können Auswertungen für Liegenschaftszinssätze durchgeführt werden. Neben dem einheitlichen Modell der Liegenschaftszinssatzermittlung im Land Brandenburg (siehe Pkt. 8.2.4 und Anhang S. 110) wurden weitere nachstehende Parameter wie folgt berücksichtigt:

Bodenwert: - der Bodenwert wird entsprechend dem Miteigentumsanteil mit dem aktuellen Bodenrichtwert überschlägig ermittelt

Gartenflächen: - Gartenflächen sind in der Kaltmiete berücksichtigt

Eigentumswohnungen - Erstverkäufe					
Anzahl der Kauffälle 2019/ 2020/ 2021 (74)					
Liegenschaftszinssatz (Spanne)	Merkmale				
	Ø WF (m ²) (Spanne)	Ø monatl. Nettokaltmiete (€/m ²) (Spanne)	Ø Rohertragsfaktor (Spanne)	Ø RND (Jahre) (Spanne)	Ø Bodenwertniveau (€/m ²) (Spanne)
2021					
2,9 % ↓ (1,5 – 4,3 %)	88 (50 - 153)	8,86 (6,00 – 12,50)	25,5 (18,0 – 37,6)	77 (58 - 80)	162 (68 – 360)
<i>KF aus 2021 (Anz.22) 3,1 %</i>	85	10,15	24,8	77	229

Eigentumswohnungen – Erstverkäufe Umwandlungen sanierte Altbauten					
Anzahl der Kauffälle 2019/ 2020/ 2021 (12)					
Liegenschaftszinssatz (Spanne)	Merkmale				
	Ø WF (m ²) (Spanne)	Ø monatl. Nettokaltmiete (€/m ²) (Spanne)	Ø Rohertragsfaktor (Spanne)	Ø RND (Jahre) (Spanne)	Ø Bodenwertniveau (€/m ²) (Spanne)
2021					
2,7 % ↓ (1,3 – 4,4 %)	107 (74 - 169)	7,09 (5,00 - 9,20)	19,0 (13,7 - 23,9)	38 (25 - 51)	164 (68 – 380)

Eigentumswohnungen – Weiterveräußerungen – Neubauten (Bj 1994 – 2019)					
Anzahl der Kauffälle 2019/ 2020/ 2021 (121)					
Liegenschafts- zinssatz (Spanne) 2021	Merkmale				
	Ø WF (m ²) (Spanne)	Ø monatl. Nettokaltmiete (€/m ²) (Spanne)	Ø Roher- trags- faktor (Spanne)	Ø RND (Jahre) (Spanne)	Ø Boden- wertniveau (€/m ²) (Spanne)
3,6 % ↓ (1,7 – 5,5 %)	72 (26 - 164)	6,81 (4,97 - 9,80)	19,0 (13,1 – 31,0)	58 (45 - 80)	131 (50 – 390)
<i>KF aus 2021 (Anz.46)</i> 3,4 %	75	6,82	19,8	57	116

Eigentumswohnungen – Weiterveräußerungen Umwandlungen sanierte Altbauten					
Anzahl der Kauffälle 2019/ 2020/2021 (34)					
Liegenschafts- zinssatz (Spanne) 2021	Merkmale				
	Ø WF (m ²) (Spanne)	Ø monatl. Nettokaltmiete (€/m ²) (Spanne)	Ø Roher- trags- faktor (Spanne)	Ø RND (Jahre) (Spanne)	Ø Boden- wertniveau (€/m ²) (Spanne)
2,8 % ↓ (0,8 – 4,9 %)	97 (44 - 170)	7,27 (4,20 - 9,80)	19,3 (12,5 – 26,7)	39 (30 - 56)	159 (40 – 380)

Die in den Tabellen ausgewiesenen Liegenschaftszinssätze stellen Orientierungswerte dar. Diese müssen entsprechend den Merkmalen des Bewertungsobjektes sachverständig angewendet und ggf. angepasst werden.

10 Bodenrichtwerte

10.1 Allgemeine Informationen

10.1.1 Gesetzlicher Auftrag und Definition

Die Bodenrichtwerte (BRW) sind gemäß § 193 Abs. 3 und §196 BauGB durch den Gutachterausschuss mindestens zweijährlich zu beschließen und nach § 12 BbgGAV in geeigneter Form bereitzustellen. Im Land Brandenburg werden Bodenrichtwerte entsprechend der Brandenburgischen Bodenrichtwertrichtlinie - RL BRW-BB vom 29. Juli 2021 flächendeckend ermittelt und durch die Gutachterausschüsse jährlich beschlossen.

*„**Bodenrichtwerte** sind durchschnittliche Lagewerte für Grundstücke eines Gebietes (einer Bodenrichtwertzone), für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Sie werden in Euro bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche angegeben. Der Bodenrichtwert bezieht sich auf ein Grundstück, das für die jeweilige Bodenrichtwertzone typisch ist (Richtwertgrundstück). In bebauten Gebieten werden die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbebaut wären.“*

Einzelne Grundstücke weichen z. T. erheblich von den Eigenschaften des definierten Richtwertgrundstückes ab (z.B. im Erschließungszustand, durch die Mikrolage, nach Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit oder Grundstücksgestalt). Daraus ergeben sich regelmäßig Abweichungen des Verkehrswertes vom Bodenrichtwert.

Die Bodenrichtwerte in der Stadt Cottbus werden z. T. mit der Geschossflächenzahl definiert. Eigene Umrechnungskoeffizienten GFZ:GFZ stehen nicht zur Verfügung. Der Gutachterausschuss für Cottbus hat beschlossen, in seinem Wirkungsbereich die Tabelle der Umrechnungskoeffizienten GFZ:GFZ von 1991 (siehe Anhang S. 110) anzuwenden. Bodenrichtwerte werden in der Regel für erschließungsbeitragsfreies und nach § 135 a BauGB kostenerstattungsbeitragsfreies, baureifes Land ermittelt.

In förmlich festgelegten Sanierungsgebieten und Entwicklungsbereichen sind die Bodenrichtwerte unter Berücksichtigung der Anfangs- und Endwertqualität (siehe § 154 Abs. 2 BauGB) zu ermitteln.

Rechtsansprüche gegenüber der Bauleitplanung bzw. dem Baurecht können weder aus den Bodenrichtwertangaben, noch aus den Grenzen der Bodenrichtwertzonen hergeleitet werden.

10.1.2 Veröffentlichung der Bodenrichtwerte

Neben den schriftlichen und telefonischen Bodenrichtwertauskünften durch die Geschäftsstelle, werden darüber hinaus die Bodenrichtwertinformationen über den Landesbetrieb Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg (LGB) im **Bodenrichtwertportal BORIS Land Brandenburg** als amtliches Auskunftsportal seit dem 18.01.2016 zur Einsichtnahme und zum Abruf im Internet angeboten. Seit 01. März 2019 wurde das Portal BORIS Land Brandenburg auf Open Data umgestellt, so dass ein automatisierter Einzelabruf von amtlichen Bodenrichtwertinformationen ab dem Stichtag 01.01.2010 im PDF-Format direkt ohne Anmeldung für jedermann kostenfrei möglich ist. Die digitalen Bodenrichtwerte werden mit den aktuellen Geobasisdaten dargestellt. Dazu besteht die Möglichkeit, die Geobasisdaten, wie topografische Karten, automatisierte Liegenschaftskarten und Luftbilder einzeln oder in Kombination mit den Bodenrichtwertinformationen anzeigen zu lassen.

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

Das Angebot der aktuellen Bodenrichtwerte im **Brandenburg-Viewer** ist als Dienstleistungsangebot der LGB mit informativem Charakter einzuordnen und hat nicht die Funktion einer Plattform der Gutachterausschüsse für die Bereitstellung ihrer Bodenrichtwerte im Internet.

Ebenfalls können die vom Land Brandenburg bereitgestellten WMS-Dienste (Web Map Service, ein webbasierter Kartendienst) in eigene Programme kostenfrei eingebunden werden.

Internetadresse: <https://bb-viewer.geobasis-bb.de/>

Anschrift: Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg (LGB)
 Dezernat 42 Geodatenbereitstellung
 Heinrich-Mann-Allee 103
 14473 Potsdam
 Tel. (0331) 88 44 – 123
 Fax (0331) 88 44 – 16 - 123
<https://www.geobasis-bb.de>, Geobroker
 E-Mail: vertrieb@geobasis-bb.de

Die schriftlichen Auskünfte zu Bodenrichtwerten, Auszügen aus den Bodenrichtwertkarten sowie Marktinformationen aus den Grundstücksmarktberichten für die Stadt Cottbus können in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Stadt Cottbus weiterhin beantragt werden. Diese Dienstleistungen bleiben entsprechend der BbgGAGebO gebührenpflichtig.

Kontakt: siehe Impressum

Auf der Homepage der Gutachterausschüsse für das Land Brandenburg werden weitere Informationen zum Bodenrichtwertportal sowie aktuelle Mitteilungen, Hinweise und Kundenservice kostenfrei bereitgestellt.

Kontakt: <https://www.gutachterausschuss-bb.de>

10.2 Allgemeine Bodenrichtwerte für Bauland

10.2.1 Beispiele

Durch den Gutachterausschuss wurden insgesamt 102 Bodenrichtwerte (BRW) für Bauland zum Stichtag 01.01.2022 beschlossen. Neu darunter sind drei BRW-Zonen für bebaute Grundstücke im Außenbereich (ASB), siehe Pkt. 10.4. Des Weiteren wurden vier neue BRW für die Stadtumbaugebiete Neu Schmellwitz und Sachsenhof/ Madlow festgelegt. Bei der Zonenbildung für die Bodenrichtwerte wurde die bauliche Nutzung im Wesentlichen berücksichtigt.

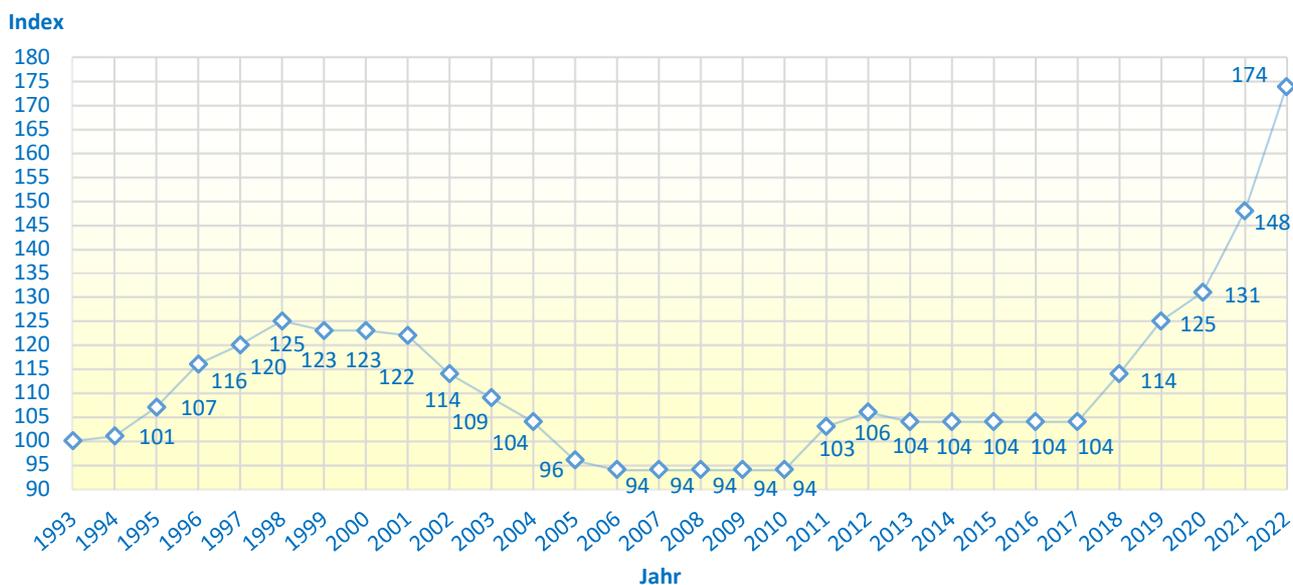
Beispiele – Bodenrichtwertspannen für ausgewählte Bereiche (erschließungsbeitrags- und kosten-erstattungsbeitragsfrei)

Lage	BRW (€/m ²) min.	BRW (€/m ²) max.
Stadtzentrum	250	520
Zentrumsrandlage	80	260
Individueller Wohnungsbau	15	175
Gewerbegebiete	13	60

10.2.2 Bodenrichtwertentwicklung - Stadtzentrum, Randlage und Gewerbegebiete

Bodenrichtwertindexreihe Stadtzentrum

Die Indexreihe zeigt die Entwicklung der Bodenrichtwerte vom Jahre 1993 bis 01.01.2022. Für diese Auswertung wurden 12 Bodenrichtwerte (Basisjahr 1993) des Stadtzentrums mit gemischten Bauflächen (M), erschließungsbeitragsfrei nach BauGB herangezogen. Davon liegen 7 Bodenrichtwerte (Basisjahr 1993) im Sanierungsgebiet. Der Anstieg des Index im Jahr 2010 nach 2011 basiert auf der veränderten Beschlussfassung der Bodenrichtwerte von Anfangswertqualität auf Endwertqualität (Zustand unter der Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung). Damit ist eine direkte Vergleichbarkeit mit den Vorjahren nicht mehr gegeben. Mit Stichtag 31.12.2017 wurden auf Grund der Teilaufhebung des Sanierungsgebietes allgemeine Bodenrichtwerte für dieses Gebiet beschlossen.



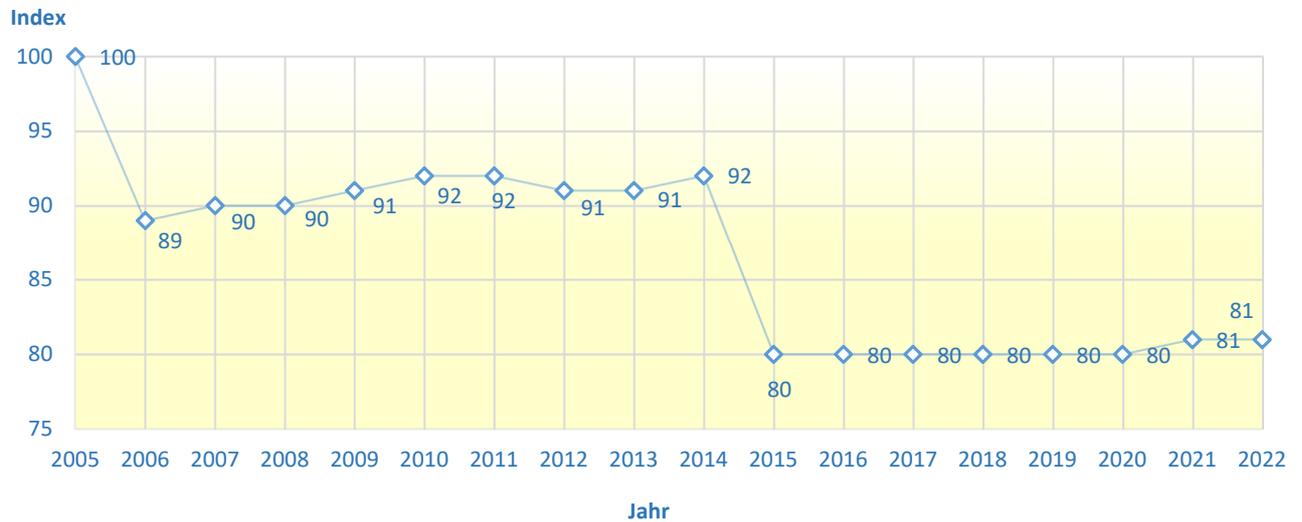
Bodenrichtwertindexreihe Randlage

Für die Indexreihe Randlagen werden die Bodenrichtwerte der Stadtrandlagen mit dörflichem Charakter, erschließungsbeitragsfrei nach BauGB der Jahre 1993 bis 01.01.2022 ausgewertet. Das betrifft die Ortsteile: Branitz, Dissenchen, Döbbrick, Gallinchen, Groß Gaglow, Kahren, Kieckbusch, Saspow, Sielow, Skadow, Ströbitz, Merzdorf, Willmersdorf. Hinweis: Mit Beschlussfassung der Bodenrichtwerte, Stichtag 31.12.2016, wurden sechs Bodenrichtwertzonen der unmittelbar nächstgelegenen Bodenrichtwertzone zugeordnet. Somit ist eine direkte Vergleichbarkeit mit den Vorjahren nur bedingt möglich.



Bodenrichtwertindexreihe Gewerbegebiete

Die Indexreihe stellt die Preisentwicklung der Bodenrichtwerte von unbebautem Gewerbebauland der Jahre 2005 (= Basisjahr) bis 01.01.2022 dar. Derzeit wurden 18 Bodenrichtwerte für Gewerbebauland durch den Gutachterausschuss beschlossen, welche zur Auswertung für nachfolgende Grafik herangezogen wurden. (Bodenrichtwertniveau siehe S. 32)



10.3 Besondere Bodenrichtwerte

Auf Antrag der für den Vollzug des Baugesetzbuchs zuständigen Behörde sind neben *allgemeinen* Bodenrichtwerten für das Gemeindegebiet auch **besondere Bodenrichtwerte für einzelne Gebiete bezogen auf einen abweichenden Zeitpunkt** zu ermitteln (§ 196 Abs. 1 Satz 5 BauGB).

Ebenso wie die allgemeinen Bodenrichtwerte sind die besonderen Bodenrichtwerte **durchschnittliche Lagewerte** für Grundstücke eines Gebietes (zum Beispiel einer Bodenrichtwertzone).

Die Ableitung besonderer Bodenrichtwerte hat für die Vorbereitung und Durchführung städtebaulicher Maßnahmen wie zum Beispiel der Umlegung (§§ 45 ff BauGB), der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme (§§ 136 ff BauGB) oder der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme (§§ 165 ff BauGB) Bedeutung.

Besondere Bodenrichtwerte werden hier regelmäßig für die jeweils zu bewertende Richtwertzone zunächst für den Fall (für die Bodenqualität) ermittelt, dass **eine städtebauliche Maßnahme weder geplant sei noch stattgefunden** hätte. Man nennt diese Bodenrichtwerte dann „Bodenrichtwert zu Einwurfsqualität“ (bei der Umlegung) bzw. „Bodenrichtwert zu Anfangswertqualität“ (bei städtebaulicher Entwicklung oder Sanierung). Mit dem Fortschreiten der städtebaulichen Maßnahme werden schließlich Bodenrichtwerte für den Fall (für die Bodenqualität) ermittelt, dass die Maßnahme bereits **vollständig abgeschlossen** sei. Diese heißen dann „Bodenrichtwert mit Zuteilungsqualität“ (bei der Umlegung) bzw. „Bodenrichtwert mit Endwertqualität“ (bei städtebaulicher Entwicklung oder Sanierung).

Die besonderen Bodenrichtwerte dienen zum einen der ausführenden Stelle (der Gemeinde) zur finanziellen Planung der städtebaulichen Maßnahmen, zum anderen dienen sie den von den städtebaulichen Maßnahmen betroffenen Grundstückseigentümern. Anhand der Differenz zwischen dem „Bodenrichtwert mit Zuteilungsqualität“ und dem „Bodenrichtwert zu Einwurfsqualität“ bzw. dem „Bodenrichtwert mit Endwertqualität“ und dem „Bodenrichtwert zu Anfangswertqualität“ kann bereits frühzeitig abgeschätzt werden, wie hoch eine Flächenzuteilung (in der Umlegung) bzw. wie hoch der zu zahlende Ausgleichsbetrag (bei städtebaulicher Entwicklung oder Sanierung) sein wird. Regelmäßig beginnt eine Gemeinde folglich bereits frühzeitig während des Verfahrens, sowohl besondere Bodenrichtwerte mit Einwurfs- bzw. Anfangswertqualität, wie auch besondere Bodenrichtwerte mit Zuteilungs- bzw. Endwertqualität zu ermitteln und diese zu veröffentlichen.

Für das ehemalige städtebauliche Sanierungsgebiet „Modellstadt Cottbus – Innenstadt“ wurden durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte zu verschiedenen Stichtagen besondere Bodenrichtwerte ermittelt und beschlossen. Mit Stichtag 31.12.2016 erfolgte letztmalig der Beschluss über die besonderen Bodenrichtwerte mit Endwertqualität (siehe auch Pkt. 3.5.1).

Nähere Informationen zum ehemaligen Sanierungsgebiet „Modellstadt Cottbus – Innenstadt“ finden Sie auf der Internetseite der Stadt Cottbus unter:

<https://modellstadt-cottbus.de>

10.4 Bodenrichtwerte für bebaute Grundstücke im Außenbereich

Eines der grundlegenden Kriterien für die Zulässigkeit eines baulichen Vorhabens ist die Frage, ob sich ein Grundstück im Innen- oder im Außenbereich befindet. Die Abgrenzung hierüber ist keineswegs so klar, wie oftmals angenommen. Umfassend geregelt ist dies in den §§ 34 und 35 des Baugesetzbuches (BauGB).

Im Stadtgebiet von Cottbus existiert eine Vielzahl von bebauten Grundstücken, welche deutlich außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile liegen. Diese sind zweifelsfrei dem städtebaulichen Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen. Beispielhaft sei hier der „Erlengrund“ genannt.

Im Außenbereich existierende und genutzte Gebäude genießen grundsätzlich Bestandsschutz. Jegliche bauliche Erweiterung bedarf jedoch einer Einzelfallentscheidung der zuständigen Unteren Bauaufsichtsbehörde. Die Möglichkeit einer baulichen Nutzung eines Grundstücks im städtebaulichen Außenbereich ist also erheblich mehr begrenzt als im Innenbereich. Ferner sind Erschließung und Infrastruktur für ein Außenbereichsgrundstück oft in Qualität und Umfang eingeschränkt.

Gemäß der RL BRW-BB hat der Gutachterausschuss flächendeckend Bodenrichtwerte zu ermitteln, so auch für bebaute Grundstücke im Außenbereich. Mit Stichtag **01.01.2022** hat der Gutachterausschuss **drei neue BRW-Zonen** für den **Außenbereich (ASB)** mit einem einheitlichen BRW wie folgt beschlossen:

ASB Nord/ Ost	14,00 €/m²
ASB West	14,00 €/m²
ASB Süd	14,00 €/m²

Hinweis lt. Erläuterungen und Legende zu den Bodenrichtwerten:

„Bebaute Grundstücke im Außenbereich, deren bauliche Anlagen rechtlich und wirtschaftlich weiterhin nutzbar sind, haben in der Regel einen höheren Bodenwert als unbebaute Grundstücke im Außenbereich (vgl. Nr. 9.2.1 VW-RL). Es handelt sich hierbei um sog. faktisches Bauland, so dass eine Zuordnung zur Kategorie „baureifes Land“ erfolgt. Bodenrichtwertzonen mit der Angabe der ergänzenden Art der Nutzung ASB beziehen sich auf bebaute Grundstücke in Einzellagen oder Bebauungszusammenhängen im Außenbereich und Gebiete mit Satzungen nach § 35 Abs. 6 BauGB (Außenbereichssatzung).“

10.5 Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Flächen

Die Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen wurden aus Kaufpreisen ermittelt und stehen für ein regelmäßig geformtes Grundstück mit gebietstypischer land- oder forstwirtschaftlicher Nutzung. Sie sind bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Bei den Nutzungsarten Acker- und Grünland werden zusätzlich Spannen für Acker- bzw. Grünlandzahlen angegeben. Dabei konnte keine Abhängigkeit zwischen Kaufpreis und Bodenqualität festgestellt werden. Der Bodenrichtwert für forstwirtschaftlich genutzte Flächen enthält den Baumbestand und wird mit „mA“ (mit Aufwuchs) gekennzeichnet.

Folgende **Bodenrichtwerte** wurden für **land- und forstwirtschaftliche Flächen** zum Stichtag **01.01.2022** beschlossen und in der Bodenrichtwertkarte wie folgt dargestellt*:

<p>Ackerland</p> <hr style="width: 100%; border: 0.5px solid green;"/> <p style="text-align: center; color: green;">0,57</p> <p style="text-align: center; color: green;">A (23 – 46)</p>	<p>Grünland</p> <hr style="width: 100%; border: 0.5px solid green;"/> <p style="text-align: center; color: green;">0,50</p> <p style="text-align: center; color: green;">GR (20 – 41)</p>	<p>Forsten</p> <hr style="width: 100%; border: 0.5px solid green;"/> <p style="text-align: center; color: green;">0,64</p> <p style="text-align: center; color: green;">F – mA</p>
---	---	--

* Angaben im Zähler = Bodenrichtwert €/m²; Angaben im Nenner = Nutzungsart (Acker- / bzw. Grünlandzahl)

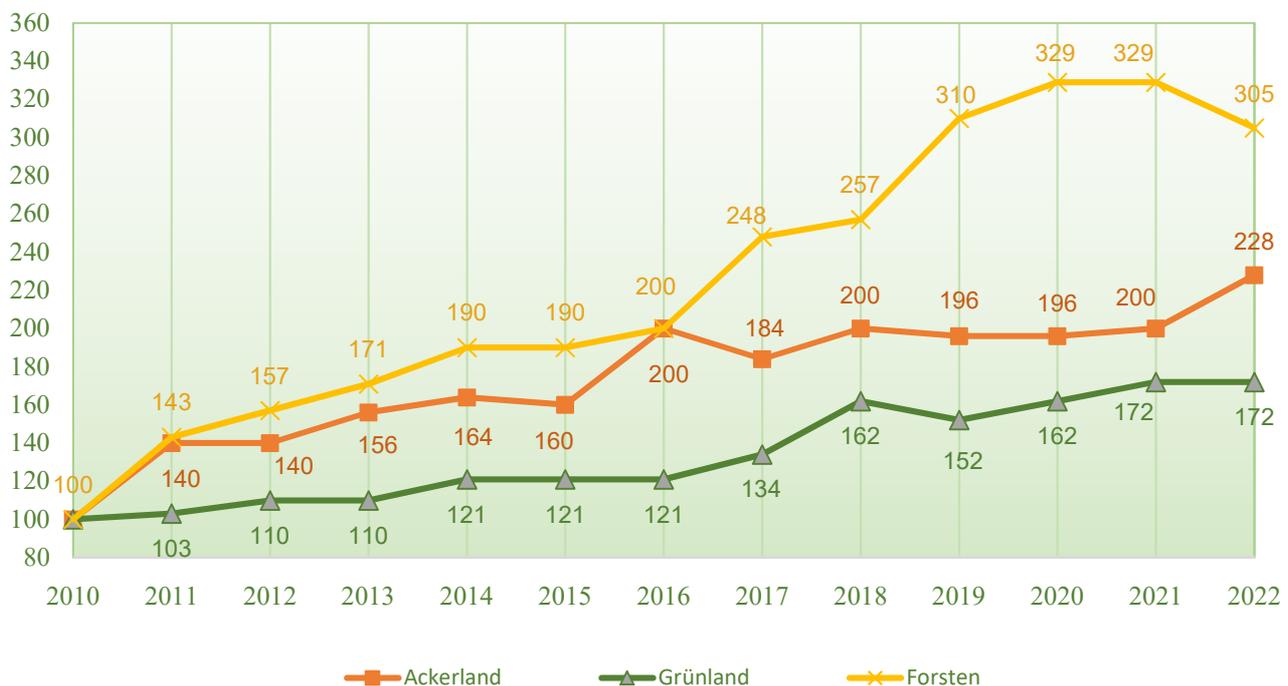
Weitere Untersuchungsergebnisse zum Teilmarkt land- und forstwirtschaftliche Grundstücke, wie z.B. Anzahl, Flächenumsatz, Kaufpreisspannen wurden unter dem Pkt. 6 dargestellt.

Bodenrichtwertentwicklung

Bodenrichtwertindexreihen der land- und forstwirtschaftlichen Bodenrichtwerte

Die in der Grafik dargestellten Indexreihen zeigen die Entwicklung der Bodenrichtwerte für Ackerland, Grünland und Forsten vom erstmaligen Beschlussjahr 2010 (= Basisjahr) bis 01.01.2022

INDEX



11 Nutzungsentgelte/Mieten/Pachten

11.1 Nutzungsentgelte

Allgemeines

Rechtsgrundlage für die Festsetzung des Nutzungsentgeltes, ist die Nutzungsentgeltverordnung (NutzeV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juni 2002 (BGBl. I S. 2562). Ziel der Verordnung ist es, die Höhe der ortsüblichen Nutzungsentgelte an die Höhe der frei vereinbarten ortsüblichen Pachten für vergleichbar genutzte Grundstücke heranzuführen.

 „Ortsüblich sind die Entgelte, die nach dem 02. Oktober 1990 in der Gemeinde oder in vergleichbaren Gemeinden für vergleichbar genutzte Grundstücke vereinbart worden sind. Für die Vergleichbarkeit ist die tatsächliche Nutzung unter Berücksichtigung der Art und des Umfangs der Bebauung der Grundstücke maßgebend (§ 3 Absatz 2 NutzeV).“

In Streitfällen zwischen den Vertragsparteien in Bezug auf das Nutzungsentgelt, kann jede Partei, Nutzer oder Eigentümer, beim örtlich zuständigen Gutachterausschuss ein Gutachten über das ortsübliche Nutzungsentgelt für vergleichbar genutzte Grundstücke beantragen (siehe § 7 NutzeV).

Das vorrangige Verfahren zur Ermittlung des ortsüblichen Entgeltes ist der Vergleich der nach dem 2. Oktober 1990 vereinbarten Entgelte (**Vergleichswertverfahren**). Fehlt es an ausreichenden Vergleichswerten, lässt die NutzeV ausdrücklich zu, das ortsübliche Nutzungsentgelt aus einer Verzinsung des Bodenwertes abzuleiten (**Bodenwertverfahren**). Dabei ist zu beachten, dass der Umfang der erhobenen Daten aus statistischen und methodischen Gründen beschränkt ist. Eine gesetzliche Verpflichtung zur Bereitstellung der Daten wie bei den Verkäufen von Grundstücken gibt es nicht.

Nutzungsentgelte für Erholungsgrundstücke (gemäß NutzeV)

In der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der kreisfreien Stadt Cottbus sind im Berichtsjahr keine Anträge eingegangen.

Die Nutzungsentgelte belaufen sich nach den bisherigen Gutachten (1997/1998) in der kreisfreien Stadt Cottbus in einer Größenordnung zwischen 0,60 - 0,89 DM/m²/Jahr⁹.

Ortsübliche Nutzungsentgelte/Pachten für Garagenstellplätze (gemäß NutzeV)

Im Jahr 2017 wurde ein Antrag zur Feststellung über das durchschnittliche ortsübliche Nutzungsentgelt für Garagenstellplätze an den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Cottbus gestellt und im Geschäftsjahr 2018 ausgefertigt. Nähere Auskünfte sind beim Fachbereich Immobilien der Stadt Cottbus zu erfragen.

⁹ €-Umrechnungsverhältnis: 1,95583 DM/€

Aus den vorliegenden Daten wurden im Gutachten folgende überregionale Pachtniveaus für Garagenstellplätze in der entsprechenden Kategorie ermittelt:

Kategorie	Pachtniveau
I	41 bis 982 € im Jahr
II	31 bis 240 € im Jahr
III	31 bis 56 € im Jahr

Die drei Kategorien weisen nachfolgende Charakteristik auf:

- Kategorie I:**
- unmittelbar an Wohnungen im Wohngebiet liegend (einsehbar)
 - gute bis sehr gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz
 - sehr gute Zufahrtsmöglichkeit und Beschaffenheit der Straße mit Beleuchtung
 - gute bis sehr gute Qualität der Anlage (allgemeiner Eindruck)
 - guter Sicherheitsaspekt
- Kategorie II:**
- in der Nähe von Wohnungen und Wohngebieten liegend (nicht einsehbar)
 - öffentliches Verkehrsnetz ist erreichbar
 - gute Zufahrtsmöglichkeit und Beschaffenheit der Straße mit Beleuchtung
 - durchschnittliche Qualität der Anlage (allgemeiner Eindruck)
 - mäßiger Sicherheitsaspekt
- Kategorie III:**
- Randlage
 - keine bzw. schlechte Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz
 - Zufahrtsmöglichkeit mit Straßenbeleuchtung ist gegeben
 - schlechte Qualität der Anlage (allgemeiner Eindruck)
 - Sicherheitsrisiko

Siehe auch GMB 2017 Stadt Cottbus, S. 95/96.

11.2 Mieten

11.2.1 Mietwertübersicht für gewerblich genutzte Immobilien

Mieten für gewerbliche Nutzungen unterliegen keiner Mietpreisbindung, so dass Gewerbemieten individuell frei vereinbar sind und durch Angebot und Nachfrage bestimmt werden. Sie werden lediglich reglementiert durch das Verbot der Mietpreisüberhöhung bzw. des Mietwuchers gemäß den Bestimmungen des § 138 BGB.

Nach Lage, Ausstattung und branchenspezifischen Gesichtspunkten werden am Markt differenzierte Mietpreise gezahlt. Die untersuchten Daten spiegeln einen inhomogenen Gewerbemarkt wieder. Gefragt sind gut erreichbare, optimierte, funktionsgerechte Flächen und Raumstrukturen, technische Ausrüstungen (Beleuchtung, Klima, Vernetzung u. ä.) und die ausreichende Bereitstellung von PKW-Stellplätzen (eigene oder öffentliche). Kennzeichnend ist, dass der Wunsch zur Konzentration in Kernlagen sowohl bei Ladenlokalen als auch Büroflächen anhält. Der Kunde wünscht sich einen auf den Standort zugeschnittenen attraktiven Branchen- und Mietermix. Festzustellen ist auch, dass in innerstädtischen Einkaufszentren tlw. höhere Mietpreise gezahlt werden, als in zentralen Einzelanlagen. Leerstände sind insbesondere in Randbereichen der Stadt wie auch in den Stadtumbaugebieten sichtbar. Der zunehmende Einfluss des Internethandels begünstigt ebenfalls den innerstädtischen Leerstand von Ladenlokalen.

Für die nachfolgend erstellte Mietwertübersicht für Gewerbemieten standen dem Gutachterausschuss Mietpreise aus den vergangenen Jahren sowie wenige aktuelle Mietangaben zur Verfügung. In der Übersicht werden **tatsächlich gezahlte monatliche Netto-Kaltmieten pro Quadratmeter** für Ladenflächen, Büro- und Praxisräume, Gaststätten, Produktionsräume/Werkstätten und Lagerflächen dargestellt, ohne Beachtung der Vollständigkeit und eines eventuellen vorbereiteten Ausstattungsgrades. Extremwerte bei den Mietpreisen blieben unberücksichtigt. Maßgeblich für den Mietpreis sind vor allem Lage und Nutzwert. Im Allgemeinen gilt: Je schlechter die Lage und der Nutzwert, umso kleiner der Mietpreis pro m² Gewerbefläche. Spitzenmieten in Einkaufszentren liegen teilweise erheblich höher.

Übersicht Gewerbemieten

Nutzungsart		Nettokaltmieten in €/m ²		
		1a- Lage/ guter Nutzwert	1b- Lage/ mittlerer Nutzwert	2er- Lage/ einfacher Nutzwert
Ladenflächen	klein < 80m ²	10,00 – 25,00	6,00 – 14,00	4,00 – 9,00
	groß > 80m ²	8,00 – 20,00	6,00 – 12,00	4,00 – 10,00
Büro- und Praxisräume	klein < 80m ²	6,00 – 10,00	5,00 – 10,00	3,00 – 10,00
	groß > 80m ²	5,00 – 9,00	5,00 – 9,00	3,00 – 8,00
Gaststätten ohne Nebenflächen		6,00 – 12,00	4,00 – 10,00	4,00 – 8,00
Produktionsräume/ Werkstätten		1,50 – 5,00		
Lagerflächen		1,50 – 4,00		

1 a- Lage: z.B. Altmarkt, Spremberger Straße, Berliner Straße von Altmarkt bis Töpfergasse, Platz am Stadtbrunnen;

1 b- Lage: z.B. Nebenstraßen der 1 a- Lagen wie Mühlenstraße / Burgstraße;

2 er- Lage: z.B. Spremberger Vorstadt (außer Bahnhof)

Hinweis: Bei der hier veröffentlichten Gewerbemietenübersicht handelt es sich um eigene Erhebungen aus Daten des Gutachterausschusses in der Stadt Cottbus ohne Anspruch auf Vollständigkeit. Die Übersicht ist keine Mietsammlung im Sinne des BGB und kann somit nicht zur Begründung einer Mieterhöhung herangezogen werden (vgl. § 558a BGB).

Weitere Informationen zu gewerblichen Mieten werden durch die Industrie- und Handelskammer (IHK) Cottbus im Gewerbemietenservice veröffentlicht und können im Internet unter folgender Adresse abgerufen werden:

<https://www.cottbus.ihk.de>

11.2.2 Mieten für PKW-Garagen und Stellplätze

In Auswertung der vorliegenden Daten wurden folgende monatliche Preisspannen für die Mieten der jeweiligen Kategorie ermittelt.

Kategorie	monatliche Miete in €
PKW-Garagen, Carports	30 bis 80
Tiefgaragenstellplatz	40 bis 100
nicht überdachte Stellplätze	15 bis 60

11.2.3 Mietspiegel der Stadt Cottbus

Die Stadt Cottbus verfügt seit 1998 über einen Mietspiegel für Wohnungsmieten. Der Mietspiegel weist ortsübliche Vergleichsmieten für verschiedene Wohnungstypen jeweils vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung und Beschaffenheit aus. Im Jahr 2011 wurde im Arbeitskreis Mietspiegel durch Vertreter der Wohnungswirtschaft, der Interessenvertretung für die Mieter und der Stadtverwaltung gemeinsam ein weiterer Mietspiegel für die Stadt Cottbus beschlossen. Der Cottbuser Mietspiegel 2011 wurde als qualifizierter Mietspiegel gemäß § 558d BGB erstellt. Eine Fortschreibung bzw. eine Neuerstellung des Mietspiegels ist bis dato nicht erfolgt. Damit wurde die 2- bzw. 4-Jahresfrist zur Qualitätssicherung überschritten, d. h. der derzeitige Mietspiegel kann nur noch als „einfacher“ Mietspiegel verwendet werden.

Auskünfte zum Mietspiegel erhalten Sie in der Stadtverwaltung Cottbus beim Fachbereich Bürgerservice. Der Mietspiegel ist unter der folgenden Internetadresse abrufbar:

<http://www.cottbus.de>

11.3 Pachten

11.3.1 Allgemeines

„Die Pacht ist die Gebrauchsüberlassung eines Gegenstandes auf Zeit gegen Entgelt mit der Möglichkeit der Fruchtziehung. Der Pachtvertrag sichert dem Pächter im Gegensatz zur Miete nicht nur den Gebrauch der Pachtsache zu, sondern auch den Ertrag aus dieser, sofern die Nutzung der Pachtsache ordnungsgemäß erfolgt. Der Pächter entrichtet hierfür dem Verpächter den Pachtzins.“ (vgl. §§ 581 – 597 BGB)

Pachtverträge über die Nutzung von landwirtschaftlichen Grundstücken bedürfen keiner notariellen Beurkundung. Somit gelangen derartige Verträge nicht in den Besitz der Gutachterausschüsse und können demzufolge nicht registriert und ausgewertet werden. Landpachtverträge sind entsprechend § 2 des Landpachtverkehrsgesetzes vom 08.11.1985 bei der zuständigen Landwirtschaftsbehörde anzuzeigen. Diese Behörden haben auf Verlangen der Gutachterausschüsse Auskünfte über Pachten im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau zu erteilen.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat unter Zugrundelegung der annähernden Vergleichbarkeit umfangreiche Recherchen im Land Brandenburg geführt. Aus dem vorliegenden Datenmaterial konnte die Pacht für den erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau (siehe Pkt. 11.3.2) abgeleitet und daraus folglich die ortsübliche Pacht für Kleingartenanlagen nach § 5 BKleingG¹⁰ (siehe Pkt. 11.3.3) ermittelt werden.

11.3.2 Ortsübliche Pacht im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau

Flächenbezogen nehmen zwar die Landwirtschaftsflächen in der Stadt Cottbus einen erheblichen Teil (ca. 30 %) der Stadtfläche ein, jedoch spielt die Landwirtschaft in der Stadt Cottbus generell eine untergeordnete Rolle. Der erwerbsmäßige Obst- und Gemüseanbau findet in sehr geringem Umfang statt. Die dafür in Anspruch genommenen Flächen stehen vorwiegend im Eigentum des jeweiligen Landwirts.

Unter der ortsüblichen Pacht im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau ist ein repräsentativer Querschnitt der Pachten zum Zeitpunkt der Erhebung zu verstehen, die in einer Gemeinde für Flächen mit vergleichbaren wertbestimmenden Merkmalen unter gewöhnlichen Umständen tatsächlich und üblicherweise gezahlt werden. Die ortsübliche Pacht stellt somit auf den Bodenmarkt unter Zugrundelegung von Angebot und Nachfrage ab. D. h. der Pachtzins unterliegt grundsätzlich der freien Vereinbarung zwischen Pächter und Verpächter. Pachten, die vermuten lassen, dass diese persönlichen Verhältnissen zugrunde liegen, sind außer Acht zu lassen.

Die Erstattung des Gutachtens über die ortsübliche Pacht im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau ist im § 5 Abs. 2 BKleingG (siehe Pkt. 11.3.3) begründet.

Durch den Gutachterausschuss wurde im Jahr 2017 zum Bewertungsstichtag 30.08.2017 für die kreisfreie Stadt Cottbus eine **ortsübliche Pacht für den erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau** von

240 €/ha/Jahr

festgestellt.

¹⁰ Bundeskleingartengesetz

Der Gutachterausschuss weist darauf hin, dass die Ermittlung der ortsüblichen Pacht mit Unsicherheiten auf Grund nachfolgend aufgeführter Sachlage behaftet sein kann:

- Es liegen nur eine sehr geringe Anzahl von aussagefähigen Vergleichsfällen vor.
- Die Ergebnisse der schriftlichen und telefonischen Auskünfte von Pächtern, Verpächtern und dem Landwirtschaftsamt konnten sehr oft nicht verifiziert werden.
- Preisbestimmende Faktoren, welche die Pachthöhe beeinflussen können, waren in den Auskünften nicht angegeben und auch nicht durch den Gutachterausschuss ermittelbar.
- Es ist mit großer Wahrscheinlichkeit davon auszugehen, dass es weitere, derzeit nicht bekannte Pachtverträge gibt, deren Auswirkung ein abweichendes Ergebnis zur Folge haben könnte.

11.3.3 Ortsübliche Pacht für Kleingartenanlagen (gemäß BKleingG)

Die rechtliche Grundlage für die Ermittlung der ortsüblichen Pacht für Kleingartenanlagen bildet das Bundeskleingartengesetz (BKleingG). Im § 5 des Bundeskleingartengesetzes vom 28. Februar 1983 (BGBl. I S. 210, zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 19. September 2006 BGBl. I S. 2146) ist folgendes geregelt:

§

§ 5 Pacht BKleingG

Der Absatz 1 besagt:

„Als Pacht darf höchstens der vierfache Betrag der ortsüblichen Pacht im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau, bezogen auf die Gesamtfläche der Kleingartenanlage, verlangt werden. Die auf die gemeinschaftlichen Einrichtungen entfallenden Flächen werden bei der Ermittlung der Pacht für den einzelnen Kleingarten anteilig berücksichtigt. Liegen ortsübliche Pachtbeträge im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau nicht vor, so ist die entsprechende Pacht in einer vergleichbaren Gemeinde als Bemessungsgrundlage zugrunde zu legen. Ortsüblich im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau ist die in der Gemeinde durchschnittlich gezahlte Pacht.“

Im Absatz 2 ist folgende Regelung getroffen:

„Auf Antrag einer Vertragspartei hat der nach § 192 des Baugesetzbuchs eingerichtete Gutachterausschuss ein Gutachten über die ortsübliche Pacht im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau zu erstellen.“

Der Gutachterausschuss hat als ***maximale ortsübliche Pacht für Kleingartenanlagen nach § 5 BKleingG***

960 €/ha/Jahr

zum Bewertungsstichtag 30.08.2017 ermittelt.

11.3.4 Pacht für landwirtschaftliche Flächen

Die Pachtverträge für landwirtschaftlich genutzte Flächen der kreisfreien Stadt Cottbus werden vom Fachbereich Landwirtschaft, Veterinär- und Lebensmittelüberwachung des Landkreises Spree-Neiße verwaltet und registriert. Aus den vorliegenden auswertbaren Pachtverträgen mit einer Gesamtfläche von ca. 2.728 ha konnte folgender nach Fläche gewichteter durchschnittlicher Pachtpreis für Acker- und Grünland zum Stichtag 31.12.2021 ermittelt werden:

nach Fläche gewichteter durchschnittlicher Pachtpreis		
Nutzungsart	durchschnittliche Pacht	Gesamtfläche
Acker	50,41 €/ha/Jahr	ca. 1.848 ha
Grünland	39,79 €/ha/Jahr	ca. 664 ha

Quelle: Landkreis SPN, Fachbereich Landwirtschaft, Veterinär- und Lebensmittelüberwachung

Analog der Vorjahre liegen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses in der Stadt Cottbus für das Geschäftsjahr 2021 keine aktuellen Pachten für landwirtschaftliche Flächen vor.

12 Örtlicher Gutachterausschuss und Oberer Gutachterausschuss

Örtlicher Gutachterausschuss

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte ist eine Einrichtung des Landes Brandenburg. Er ist ein selbstständiges, unabhängiges Kollegialgremium, dessen Mitglieder grundsätzlich für den Bereich eines Landkreises oder einer kreisfreien Stadt bestellt werden. Er hat sein Werturteil nach bestem Wissen und Gewissen abzugeben und ist nicht an Weisungen gebunden. Die Pflicht zur Unabhängigkeit und Neutralität verbieten es dem Gutachterausschuss, Markt- und Preisbewertungen im Hinblick auf bestimmte öffentliche oder private Interessen vorzunehmen. Zu ehrenamtlichen Gutachtern dürfen nur Personen bestellt werden, die in der Wertermittlung von Grundstücken erfahren sind.

In der kreisfreien Stadt Cottbus wurde 1991 erstmalig ein Gutachterausschuss für Grundstückswerte gebildet. Die Mitglieder des Gutachterausschusses sind gemäß den Ermächtigungsgrundlagen des Baugesetzbuches (BauGB) und der BbgGAV durch das Ministerium des Innern nach Anhörung der Gebietskörperschaft, für deren Bereich der Gutachterausschuss zu bilden ist, bestellt worden.

Dem örtlich zuständigen Gutachterausschuss obliegen im Wesentlichen folgende Aufgaben:

- *Der Gutachterausschuss führt eine Kaufpreissammlung, wertet sie aus und ermittelt Bodenrichtwerte und sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten.*
- *Der Gutachterausschuss leitet Feststellungen über den Grundstücksmarkt aus der Kaufpreissammlung ab und veröffentlicht diese im Grundstücksmarktbericht.*
- *Der Gutachterausschuss erstattet auf Antrag Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie von Rechten an Grundstücken.*
- *Der Gutachterausschuss kann auf Antrag sowohl Gutachten über die Höhe der Entschädigung für den Rechtsverlust als auch Gutachten über die Höhe der Entschädigung für andere Vermögensnachteile erstatten.*
- *Der Gutachterausschuss erstattet Gutachten über ortsübliche Pachten und Nutzungsentgelte (§ 5 BKleingG und § 7 NutzEV).*

Der Gutachterausschuss bedient sich in seiner Arbeit einer Geschäftsstelle, die beim Fachbereich Geoinformation und Liegenschaftskataster der kreisfreien Stadt Cottbus eingerichtet wurde. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses arbeitet nach Weisung des Gutachterausschusses oder deren Vorsitzende. Ihr obliegen insbesondere folgende Aufgaben:

- *die Einrichtung und Führung der Kaufpreissammlung,*
- *die vorbereitenden Arbeiten für die Ermittlung der Bodenrichtwerte,*
- *die vorbereitenden Arbeiten für die Ermittlung und Fortschreibung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten,*
- *die Erarbeitung des Grundstücksmarktberichtes,*
- *die Vorbereitung der Gutachten,*
- *die Erteilung von Auskünften aus der Kaufpreissammlung,*
- *die Erteilung von Auskünften über vereinbarte Nutzungsentgelte,*
- *die Erteilung von Auskünften über Bodenrichtwerte,*
- *die Erledigung der Geschäfte der laufenden Verwaltung des Gutachterausschusses,*
- *die Geschäftsstelle kann nach Weisung der Vorsitzenden auf Antrag von Behörden zur Erfüllung von deren Aufgaben fachliche Äußerungen über Grundstückswerte erteilen.*

Link zu den Dienstleistungen der Gutachterausschüsse:

[Faltblatt_GA_Dienstleistungen_Produkte.pdf \(gutachterausschuss-bb.de\)](#)

Oberer Gutachterausschuss

Entsprechend der BbgGAV wird für den Bereich des Landes Brandenburg ein Oberer Gutachterausschuss gebildet. Dieser hat keine Fachaufsicht oder Weisungsbefugnis gegenüber den regionalen Gutachterausschüssen.

Der Obere Gutachterausschuss bedient sich in seiner Arbeit einer Geschäftsstelle, die beim Landesbetrieb Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg (LGB), Dienstort Frankfurt (Oder) eingerichtet ist. Die Geschäftsstelle arbeitet nach Weisung des Oberen Gutachterausschusses. Ihr obliegen insbesondere:

- **gesetzlich zugewiesene Aufgaben**
 - jährliche Erarbeitung des Grundstücksmarktberichtes des Landes Brandenburg
 - überregionale Auswertungen und Analysen des Grundstücksmarktgeschehens, auch um hinsichtlich einer bundesweiten Grundstücksmarkttransparenz beizutragen
 - Sammlung, Auswertung und Bereitstellung von Daten von Objekten, die bei den Gutachterausschüssen nur vereinzelt vorhanden sind
 - Erarbeitung von Empfehlungen zu besonderen Problemen der Wertermittlungen
 - Festlegung verbindlicher Standards für die überregionale Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten im Einvernehmen mit den Vorsitzenden der Gutachterausschüsse

- **Aufgaben auf Antrag**
 - Erstattung von Obergutachten auf Antrag eines Gerichtes in einem gerichtlichen Verfahren
 - Erstattung von Obergutachten auf Antrag einer Behörde in einem gesetzlichen Verfahren, wobei das Vorliegen eines Gutachtens des zuständigen regionalen Gutachterausschusses zum gleichen Sachverhalt Voraussetzung ist.

Hausanschrift: Geschäftsstelle beim Landesbetrieb
LGB (Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg)
Robert-Havemann-Straße 4
15236 Frankfurt (Oder)

Postanschrift: c/o LGB
Heinrich-Mann-Allee 103
14473 Potsdam

Telefon: (0335) 55 82 520
Telefax: (0335) 55 82 503
E-Mail: oberer.gutachterausschuss@geobasis-bb.de
Internet: <https://www.gutachterausschuss-bb.de>

Hinweis zu den überregionalen Liegenschaftszinssätzen:

Durch den Oberen Gutachterausschuss werden überregionale Ermittlungen von lagetypischen Liegenschaftszinssätzen durchgeführt, da in den örtlichen Gutachterausschüssen häufig keine ausreichende Anzahl geeigneter Kauffälle zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen zur Verfügung stehen.

Alle geeigneten Kauffälle, die durch die regionalen Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse entsprechend der Brandenburgischen Ertragswertrichtlinie (RL EW-BB) und der Kaufpreiserfassungsrichtlinie (KPSErf-RL) erfasst und ausgewertet wurden, werden in einer Musterdatenbank in der Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses zusammengeführt. Für die Auswertungen werden die Kauffälle aus drei Jahren zusammengefasst und mittels Regressionsanalyse mit dem Programmsystem „Automatisiert

geführte Kaufpreissammlung“ des Landes Niedersachsen berechnet. Die Ergebnisse für die vorangegangenen Zeiträume sind in den Grundstücksmarktberichten 2008 bis 2017 enthalten. Aktuell liegen Auswertungen für den Zeitraum 2019 bis 2021 vor, welche im Grundstücksmarktbericht 2021 des Oberen Gutachterausschusses im Land Brandenburg veröffentlicht wurden.

Liegenschaftszinssätze wurden für die folgenden Objektarten ermittelt:

- Mehrfamilienhäuser (gewerblicher Mietanteil ≤ 20 %)
- Wohn- und Geschäftshäuser (gewerblicher Mietanteil > 20 % bis < 80 %)
- Geschäftshäuser (gewerblicher Mietanteil ≥ 80 %)
- Verbrauchermärkte (gewerblicher Mietanteil = 100 %)
- Einfamilienhäuser (gewerblicher Mietanteil = 0 %); enthält freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser)
- vermietete Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern und Wohn- und Geschäftshäusern

Die **landesweite Kauffallanzahl** (nach Abschluss der Regressionsanalysen) für die einzelnen Jahre beträgt bei den einzelnen Objektarten:

Kauffallanzahl* (nach Abschluss der Regressionsanalyse)			
Gebäudeart	2019	2020	2021
Mehrfamilienhäuser	186	228	220
Wohn- und Geschäftshäuser	37	75	58
Geschäftshäuser	16	8	12
Verbrauchermärkte	10	6	9
Einfamilienhäuser	63	82	100
Eigentumswohnungen	319	550	348

*Die Auswertungen wurden mit dem aktualisierten Datenbestand zum 15. Februar 2022 durchgeführt. Durch die veränderten Stichproben stimmen die Zahlen für die Jahre 2019 und 2020 nicht mit den Angaben im Grundstücksmarktbericht 2020 überein.

Der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz als Ergebnis der Regressionsanalyse stellt einen Orientierungswert dar und muss entsprechend der Grundstücksmerkmale des jeweiligen Bewertungsobjektes sachverständig angewendet und ggf. angepasst werden. Für die Verkehrswertermittlung mit dem Ertragswertverfahren sind vorrangig die Liegenschaftszinssätze zu verwenden, die durch die örtlichen Gutachterausschüsse ermittelt und veröffentlicht werden.

Es kann eine schriftliche Auskunft (kostenpflichtig) aus dem Landesgrundstücksmarktbericht zu den Liegenschaftszinssätzen in der Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses beantragt werden.

Analog der regionalen Grundstücksmarktberichte steht der Grundstücksmarktbericht für das Land Brandenburg online kostenfrei für jedermann zur Einsichtnahme und zum Downloaden zur Verfügung. Dieser basiert auf den Daten und Auswertungen der Kaufpreissammlungen der örtlichen Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und ist als Ergänzung zu deren ortsbezogenen Marktberichten ausgelegt.

Anhang

Dienstleistungsangebote des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle

Erstellung der Bodenrichtwertkarte und des Grundstücksmarktberichtes

Jährlich wird das Immobilienmarktgeschehen in der kreisfreien Stadt Cottbus analysiert und der Öffentlichkeit in anonymisierter, transparenter Form dargestellt. Als Handlungs- bzw. Informationsgrundlage werden eine digitale Bodenrichtwertkarte und ein Grundstücksmarktbericht erstellt.

Verkehrswertgutachten/Gutachten über ortsübliche Nutzungsentgelte nach NutzEV/ Gutachten über die Pachten im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau nach BKleingG

Der Gutachterausschuss erstattet auf Antrag Gutachten zu Verkehrswerten von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Rechten an Grundstücken, ermittelt ortsübliche Nutzungsentgelte entsprechend der Nutzungsentgeltverordnung (NutzEV) sowie den ortsüblichen Pachten im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau nach Bundeskleingartengesetz (BKleingG). Antragsberechtigt sind neben Gerichten, Behörden, die Eigentümer und Inhaber von Rechten an Grundstücken. Die Gutachten haben keine bindende Wirkung, soweit nichts anderes bestimmt oder vereinbart ist. Eine Bewertung von Gutachten, die von freien Sachverständigen bzw. ö.b.u.v. Sachverständigen erstellt wurden, kann aus rechtlichen Gründen durch den Gutachterausschuss nicht erfolgen. Eine solche Handlung kommt der Erstellung eines neuen Gutachtens gleich.

Besondere Bodenrichtwerte

Auf Antrag sind, neben den auf den 31.12. bzw. 01.01. des Kalenderjahres bezogenen allgemeinen Bodenrichtwerten, auch besondere Bodenrichtwerte für einzelne Gebiete, bezogen auf einen abweichenden Zeitpunkt, zu ermitteln.

Auskünfte aus der Kaufpreissammlung

Jedermann kann bei Nachweis des berechtigten Interesses Auskünfte aus der Kaufpreissammlung beantragen. Diese Auskünfte werden nach Maßgabe landesrechtlicher Vorschriften erteilt. Dem Antragsteller werden nach dessen Wünschen anonymisierte Angaben aus Vergleichskauffällen, wie z.B. Datum, Grundstücksfläche, Kaufpreis pro Quadratmeter Grundstücksfläche mitgeteilt. Die Bestimmungen des Datenschutzes werden dabei eingehalten.

Auskünfte zu Bodenrichtwerten

Durch den Gutachterausschuss werden jährlich durchschnittliche Lagewerte für Grund und Boden (allgemeine Bodenrichtwerte) beschlossen. Diese Bodenrichtwerte werden in der digitalen Bodenrichtwertkarte dargestellt und veröffentlicht. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erteilt mündliche und schriftliche Auskünfte zu den Bodenrichtwerten.

Auskünfte über die im Geschäftsbereich vereinbarten Entgelte gemäß NutzEV

Die Auskunft über die im Geschäftsbereich vereinbarten Nutzungsentgelte gemäß NutzEV wird durch das Gesetz nicht auf einen Personenkreis eingegrenzt. Sie sind in anonymisierter Form und auf Antrag zu fertigen.

Sonstige Auskünfte

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beantwortet Fragen zu Nutzungsentgelten, Gutachtererstattung, Bewertung von Grundstücken und zu den allgemeinen Wertverhältnissen bzw. Marktgepflogenheiten, gibt Auskünfte über sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten, die in diesem Marktbericht definiert sind.

Mitglieder des Gutachterausschusses in der Stadt Cottbus seit 01.01.2019

Vorsitzende	Frau Koslowski, Maria Fachbereichsleiterin Geoinformation und Liegenschaftskataster
Stellv. Vorsitzender und ehrenamtlicher Gutachter	Herr Karsunke, Ralph Vermessungsassessor, Sachverständiger
Ehrenamtliche Gutachter	Herr Gelbrich, Andre Sachverständiger, Immobilienmanager
	Frau Hendreich, Evelyn Architektin und öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige
	Frau Hofmann, Marlies Sachverständige für Immobilienbewertung
	Herr Münchow, Karsten Immobilienmakler, Projektleiter und – entwickler
	Herr Schöne, Thomas Fachbereichsleiter Kataster und Vermessung Spree-Neiße
	Frau Somborn, Lydia Immobilienmaklerin und - wertermittlerin
	Herr Ziegler, Mathias Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
	Frau Müller, Silke Finanzamt Cottbus
	Frau Bretfeld, Simone Finanzamt Cottbus

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)

vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639), geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 26. November 2019 (BGBl. I S. 1794), neu vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805), gültig ab 01.01.2022

Brandenburgische Gutachterausschussverordnung (BbgGAV)

vom 12. Mai 2010 (GVBl. II/10, Nr. 27), geändert durch Verordnung vom 21. September 2017 (GVBl. II/17, Nr. 52)

Brandenburgische Gutachterausschuss-Gebührenordnung (BbgGAGebO)

vom 30. Juli 2010 (GVBl. II/10 Nr. 51), zuletzt geändert durch Verordnung vom 21. Januar 2019 (GVBl. II/19 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)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Verkehrsflächenbereinigungsgesetz (VerkFlBerG)

vom 26. Oktober 2001 (BGBl. I S. 2716), zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 23.07.2013 (BGBl. I S. 2586)

Wohnungseigentumsgesetz (WEG)

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht vom 15.03.1951, in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Januar 2021 (BGBl. I S. 34)

Wohnflächenverordnung (WoFlV)

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

Wichtige Verwaltungsvorschriften

Brandenburgische Bodenrichtwertrichtlinie (RL BRW-BB)

Verwaltungsvorschrift zur Ermittlung von Bodenrichtwerten im Land Brandenburg vom 29. Juli 2021

Grundstücksmarktbericht-Richtlinie (GMB-RL)

Verwaltungsvorschrift zur Erstellung der Grundstücksmarktberichte im Land Brandenburg vom 13. Mai 2020

Erfassungsrichtlinie (KPSErf-RL)

Verwaltungsvorschrift zur einheitlichen Erfassung der Kauffälle in der automatisiert geführten Kaufpreissammlung im Land Brandenburg vom 18.12.2012, zuletzt geändert durch Erlass vom 20.12.2021

Sachwertrichtlinie (SW-RL)

des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung vom 05. September 2012 (BAnz AT 18.10.2012 B1) [Gegenstandslos mit Ablauf des 31.12.2021, vgl. Bek. v. 16.12.2021 \(BAnz AT 31.12.2021 B11\)](#)

Brandenburgische Sachwertrichtlinie (RL SW-BB)

Verwaltungsvorschrift zur Ermittlung von Sachwerten und Sachwertfaktoren im Land Brandenburg vom 31. März 2014, geändert durch Erlass vom 21.03.2018, Az.: MI 13-584-85

Vergleichswertrichtlinie (VW-RL)

des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit vom 20. März 2014 (BAnz AT 11.04.2014 B3) [Gegenstandslos mit Ablauf des 31.12.2021, vgl. Bek. v. 16.12.2021 \(BAnz AT 31.12.2021 B11\)](#)

Ertragswertrichtlinie (EW-RL)

des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit vom 12. November 2015 (BAnz AT 04.12.2015 B4) [Gegenstandslos mit Ablauf des 31.12.2021, vgl. Bek. v. 16.12.2021 \(BAnz AT 31.12.2021 B11\)](#)

Brandenburgische Ertragswertrichtlinie (RL EW-BB)

Verwaltungsvorschrift zur Ermittlung von Ertragswerten und Liegenschaftszinssätzen im Land Brandenburg vom 04. August 2017, Az.: 03-13-584-87

Wertermittlungsrichtlinien 2006 (WertR 2006)

des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2006 (BAnz Nr. 108a vom 10. Juni 2006) [Gegenstandslos mit Ablauf des 31.12.2021, vgl. Bek. v. 16.12.2021 \(BAnz AT 31.12.2021 B11\)](#)

Für Bereiche, die von der Sachwertrichtlinie, Vergleichswertrichtlinie und Ertragswertrichtlinie nicht erfasst werden, bleiben die WertR 2006 bis zur Veröffentlichung einer zusammengeführten und überarbeiteten Wertermittlungsrichtlinie sinngemäß anwendbar, soweit dies mit der Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639) vereinbar ist.

Tabelle der Umrechnungskoeffizienten GFZ : GFZ

**Umrechnungskoeffizienten (1991)
für das Wertverhältnis von gleichwertigen Grundstücken bei unterschiedlicher
baulicher Nutzung (GFZ : GFZ)**

GFZ	WertR 91 ¹ Anl. 23	Berlin
0,4	0,66	-
0,5	0,72	-
0,6	0,78	-
0,7	0,84	-
0,8	0,90	-
0,9	0,95	-
1,0	1,00	1,00
1,1	1,05	-
1,2	1,10	1,05
1,3	1,14	1,07
1,4	1,19	1,10
1,5	1,24	1,11
1,6	1,28	1,13
1,7	1,32	1,14
1,8	1,36	1,17
1,9	1,41	1,18
2,0	1,45	1,20
2,1	1,49	1,23
2,2	1,53	1,24
2,3	1,57	1,26
2,4	1,61	1,27
2,5	1,65*	1,30
2,6	1,67*	1,32
2,7	1,72*	1,34
2,8	1,76*	1,36
2,9	1,80*	1,38
3,0	1,84*	1,40
3,1	-	1,41
3,2	-	1,43
3,3	-	1,45
3,4	-	1,47
3,5	-	1,49
3,6	-	1,51
3,7	-	1,53
3,8	-	1,54
3,9	-	1,56
4,0	-	1,58
4,1	-	1,60
4,2	-	1,62
4,3	-	1,64
4,4	-	1,66
4,5	-	1,67
4,6	-	-

¹ entspricht den Umrechnungskoeffizienten (UK) in Essen

* UK sind nicht in die WertR91 aufgenommen worden

Quelle: Gutachterausschüsse für Grundstückswerte: Marktberichte 1991 aus Braunschweig, Frankfurt, Hamburg, Köln und München,

Modellansätze und –parameter für die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen	
Kauffälle (Ertragsobjekte)	<ul style="list-style-type: none"> - kein Einfluss durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse - Ortsbesichtigung wurde durchgeführt - Informationen zum Gebäude aus Fragebögen u. ergänzenden Unterlagen - bei Grundstücken mit besonderen objektspezifischen Grundstückseigenschaften (boG) wurde der Kaufpreis um den Werteinfluss der boG bereinigt
Grundstücksarten	<ul style="list-style-type: none"> - Mehrfamilienhäuser (gewerblicher Mietanteil $\leq 20\%$) - Wohn- u. Geschäftshäuser (gewerblicher Mietanteil $> 20\%$ bis $< 80\%$) - Geschäftshäuser (gewerblicher Mietanteil $\geq 80\%$) - Verbrauchermärkte (gewerblicher Mietanteil = 100%) - Einfamilienhäuser (gewerblicher Mietanteil = 0%; enthält freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser) - Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern und Wohn- u. Geschäftshäusern - Produktions- und Lagergebäude (gewerblicher Mietanteil = 100%)
Rohertrag	<ul style="list-style-type: none"> - tatsächliche und auf Marktüblichkeit geprüfte Nettokaltmieten - sind die tatsächlichen Mieten nicht bekannt oder nicht marktüblich oder ist ein Teil des Objektes zum Kaufzeitpunkt vorübergehend nicht vermietet, werden die stichtagsbezogenen marktüblich erzielbaren Nettokaltmieten angesetzt (z.B. aus Mietsammlungen)
Wohn- bzw. Nutzfläche	<ul style="list-style-type: none"> - auf Plausibilität geprüfte Angaben aus den Kaufverträgen oder Fragebögen bzw. anhand von Gebäudeparametern berechnet
Gesamtnutzungsdauer	<ul style="list-style-type: none"> - bei Mehrfamilienhäusern und Wohn- und Geschäftshäusern: 80 Jahre - bei reinen Bürogebäuden und Geschäftshäusern: 60 Jahre - bei Verbrauchermärkten (eingeschossig; Supermarkt, Autohaus, Verkaufshalle, Baumarkt): 30 Jahre - Einfamilienhäuser je nach Standardstufe: 60 – 80 Jahre (nach Anlage 3 der SW-RL) - bei Produktions- und Lagergebäuden: 30 – 40 Jahre
Restnutzungsdauer (RND) nach § 6 Abs. 6 ImmoWertV	<ul style="list-style-type: none"> - $RND = GND - \text{Gebäudealter}$ - nur Objekte mit einer $RND \geq 20$ Jahre - bei Verbrauchermärkten $RND \geq 10$ Jahre - bei Modernisierung erfolgt die Ermittlung der modifizierten RND nach der Anlage 4 der SW-RL, ggf. geschätzt
Bodenwert	<ul style="list-style-type: none"> - beitrags- und abgabenfreier Bodenwert, aus dem zum Kaufzeitpunkt zutreffenden Bodenrichtwert ermittelt - Flächenanpassung durch Umrechnung mit den Umrechnungskoeffizienten (siehe Pkt. 5.2.3) - separat nutzbare Grundstücksteile werden nicht berücksichtigt
Besondere objektspezifische Merkmale (boG)	<ul style="list-style-type: none"> - Reparaturstau geschätzt - unsanierte bis sanierte Objekte 50 bis 700 €/m² WF/NF - zum Abbruch vorgesehene Nebengebäude - pauschale Abbruchkosten geschätzt

Bewirtschaftungs- Kosten	<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 01.01.2018	288 €	344 €	38 €	3 % des marktüblich erzielbaren gewerblichen Rohertrages
	ab 01.01.2019	295 €	353 €	39 €	
	ab 01.01.2020	299 €	357 €	39 €	
	ab 01.01.2021	298 €	357 €	39 €	
	► Instandhaltungskosten*				
	Zeitraum	Wohnnutzung	Garagen bzw. Stellplätze		
jährlich je Wohnfläche		jährlich je Garagenstellplatz	jährlich je Pkw-Außenstellplatz (Erfahrungswert)		
ab 01.01.2018	11,3 €/m ²	85 €	25 €		
ab 01.01.2019	11,6 €/m ²	87 €	26 €		
ab 01.01.2020	11,7 €/m ²	89 €	27 €		
ab 01.01.2021	11,7 €/m ²	88 €	27 €		
Zeitraum	Gewerbliche Nutzung (jährlich je gewerbliche Nutzfläche)				
	Lager-, Logistik-, Produktionshalle u. ä.	SB-Verbraucher-märkte u. ä.	Büro, Praxen, Geschäfte u. ä.		
Vomhundertsatz d. Instandhaltungskosten für Wohnnutzung	30%	50%	100%		
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		
ab 01.01.2020	3,5 €/m ²	5,9 €/m ²	11,7 €/m ²		
ab 01.01.2021	3,5 €/m ²	5,9 €/m ²	11,7 €/m ²		
* 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 %					

Die RL EW-BB ist auf der Homepage der Gutachterausschüsse im Land Brandenburg unter folgendem Link zu finden: <https://www.gutachterausschuss-bb.de>

Abkürzungsverzeichnis

AKS	Automatisierte Kaufpreissammlung
Anz.	Anzahl
Az.	Aktenzeichen
BAnz	Bundesanzeiger
BauGB	Baugesetzbuch
BbgGAV	Brandenburgische Gutachterausschussverordnung
BbgGAGebO	Brandenburgische Gutachterausschuss-Gebührenordnung
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BGBL.	Bundesgesetzblatt
BGF	Brutto-Grundfläche
Bj.	Baujahr
BKleingG	Bundeskleingartengesetz
BNK	Baunebenkosten
boG	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
BRW	Bodenrichtwert
BVVG	Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH
bzw.	beziehungsweise
DHH	Doppelhaushälfte
ebf	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei
EFH	Einfamilienhaus
EUR	Euro
EW-RL	Ertragswertrichtlinie Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit
FB	Fachbereich
GFZ	Geschossflächenzahl
GMB	Grundstücksmarktbericht
GND	Gesamtnutzungsdauer
GVBl.	Gesetz- und Verordnungsblatt
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
KP	Kaufpreis
LGB	Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg
MFH	Mehrfamilienhaus
Mio	Million
MODG	Modernisierungsgrad
NF	Nutzfläche
NHK	Normalherstellungskosten
NN	Normalnull
NutzEV	Nutzungsentgeltverordnung
ö.b.u.v.	öffentlich bestellt und vereidigt
RH	Reihenhaus
RL SW-BB	Brandenburgische Sachwertrichtlinie
RND	Restnutzungsdauer
SPN	Spree-Neiße
SW	Sachwert

SW-RL	Sachwertrichtlinie des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung
tlw.	teilweise
WE	Wohneinheit
WertR	Wertermittlungsrichtlinie
WF	Wohnfläche
WGH	Wohn- und Geschäftshaus
ZFH	Zweifamilienhaus
z. T.	zum Teil