

Grundstücksmarktbericht 2014 Stadt Cottbus



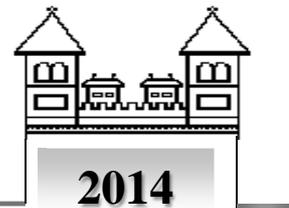
Impressum

Herausgeber	Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Cottbus
Geschäftsstelle	beim Fachbereich Geoinformation und Liegenschaftskataster Karl-Marx-Straße 67 03044 Cottbus
	Telefon: 0355 / 612 4213 - 12 Telefax: 0355 / 612 134203 E-Mail: gutachterausschuss@cottbus.de Internet: www.gutachterausschuss-bb.de/CB/
Berichtszeitraum	01.01.2014 bis 31.12.2014
Datenerhebung	Für den Bericht wurden alle bis zum 31.12.2014 abgeschlossenen Kaufverträge ausgewertet, die bis zum 15. Februar 2015 in der Geschäftsstelle eingegangen sind.
Bezug:	Als PDF-Dokument oder Druckexemplar in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses (Kontaktdaten siehe oben) Als PDF-Dokument auch im Internetshop GEOBROKER http://geobroker.geobasis-bb.de
Gebühr:	30,- €
Titelfotos:	Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
Urheberrechtsschutz:	Vervielfältigung und Verbreitung des Grundstücksmarktberichts ist nur mit Genehmigung des Herausgebers gestattet. Eine auszugsweise Vervielfältigung ist mit Quellenangabe gestattet.

¹ entsprechend der aktuellen Brandenburgischen Gutachterausschuss-Gebührenordnung

Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Cottbus

GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT



für den Bereich der Stadt Cottbus

Berichtszeitraum vom 01.01.2014 bis 31.12.2014

Inhaltsverzeichnis

1	Der Grundstücksmarkt in Kürze	5
2	Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	6
3	Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	7
3.1	Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen	7
3.2	Wirtschaftliche Entwicklung, Kaufkraft	10
3.3	Zwangsversteigerungen	11
3.4	Bauleitplanung	12
3.5	Besonderes Städtebaurecht	12
3.5.1	Sanierungsgebiete	12
3.5.2	Stadtumbau	15
3.5.3	Innerstädtische Flächenpotenziale	16
4	Übersicht über die Umsätze	17
4.1	Vertragsvorgänge	18
4.2	Geldumsatz	19
4.3	Flächenumsatz	20
4.4	Marktteilnehmer	21
5	Bauland	22
5.1	Allgemeines	22
5.2	Bauland für den individuellen Wohnungsbau	24
5.2.1	Preisniveau , Preisentwicklung	24
5.2.2	Bodenpreisindexreihen	25
5.2.3	Umrechnungskoeffizienten	26
5.3	Bauland für den Geschosswohnungsbau/ Mehrfamilienhausgrundstücke	29
5.4	Bauland für Gewerbe	29
5.5	Bauerwartungsland und Rohbauland	30
5.6	Sonstiges Bauland	32
5.7	Erbbaurechte	35
5.8	Wohnlagenklassifikation	36
6	Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	39
6.1	Allgemeines	39
6.2	Landwirtschaftliche und forstwirtschaftliche Flächen	39
6.2.1	Preisniveau	39
6.2.2	Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen	40
7	Sonstige unbebaute Grundstücke	41
7.1	Teilmarkt „sonstige Flächen“	41
7.2	Gemeinbedarfsflächen	42
8	Bebaute Grundstücke	43
8.1	Allgemeines	43
8.2	Einfamilienhäuser / Zweifamilienhäuser	46
8.2.1	Preisniveau, Preisentwicklung	46
8.2.2	Sachwertfaktoren	49
8.2.3	Vergleichsfaktoren	52
8.2.4	Liegenschaftszinssatz	54
8.3	Reihenhäuser / Doppelhaushälften	55
8.3.1	Preisniveau, Preisentwicklung	55

8.3.2	Sachwertfaktoren	58
8.3.3	Vergleichsfaktoren	59
8.3.4	Liegenschaftszinssatz.....	60
8.4	Mehrfamilienhäuser.....	60
8.4.1	Preisniveau, Preisentwicklung	60
8.4.2	Liegenschaftszinssatz.....	61
8.4.3	Vergleichsfaktoren	65
8.5	Wohn- und Geschäftshäuser.....	66
8.5.1	Preisniveau, Preisentwicklung	66
8.5.2	Liegenschaftszinssatz.....	67
8.5.3	Vergleichsfaktoren	68
8.6	Bürogebäude.....	69
8.6.1	Preisniveau , Preisentwicklung	69
8.6.2	Liegenschaftszinssatz.....	69
8.6.3	Vergleichsfaktoren	70
8.7	Gewerbe- und Industrieobjekte	71
8.8	Sonstige bebaute Objekte	72
9	Wohnungs- und Teileigentum.....	73
10	Bodenrichtwerte.....	78
10.1	Allgemeine Informationen	78
10.1.1	Gesetzlicher Auftrag und Definition	78
10.1.2	Veröffentlichung der Bodenrichtwerte.....	78
10.2	Allgemeine Bodenrichtwerte für Bauland.....	79
10.2.1	Beispiele	79
10.2.2	Bodenrichtwertentwicklung - Stadtzentrum, Randlage und Gewerbegebiete	80
10.3	Besondere Bodenrichtwerte	82
10.4	Bodenrichtwert für bebaute Grundstücke im Außenbereich.....	84
10.5	Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Flächen.....	85
11	Nutzungsentgelte / Mieten / Pachten.....	86
11.1	Nutzungsentgelte	86
11.2	Mieten.....	88
11.2.1	Mietwertübersicht für gewerblich genutzte Immobilien.....	88
11.2.2	Mietspiegel der Stadt Cottbus	89
11.2.3	Mieten für PKW-Garagen und Stellplätze	89
11.3	Pachten	90
11.3.1	Allgemeines	90
11.3.2	Ortsübliche Pacht im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau.....	90
11.3.3	Ortsübliche Pacht für Kleingartenanlagen (gemäß BKleingG)	91
12	Örtlicher Gutachterausschusses und Oberer Gutachterausschuss.....	92
Anhang	94
Dienstleistungsangebote des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle	94	
Mitglieder des Gutachterausschusses in der Stadt Cottbus ab 01.01.2014.....	95	
Rechtsgrundlagen.....	96	
Tabelle der Umrechnungskoeffizienten GFZ : GFZ.....	97	
Abkürzungsverzeichnis.....	98	

1 Der Grundstücksmarkt in Kürze

Der Grundstücksmarkt in der kreisfreien Stadt Cottbus ist im Berichtsjahr 2014 im Wesentlichen durch folgende Entwicklungen geprägt, wobei vorrangig die Eckdaten

- Kaufvertragsanzahl
- Bodenrichtwertniveau
- Grundstückspreise
- Wohnflächenpreise

charakterisiert werden.

- ▶ **geringer Rückgang der Kaufvertragsanzahl**
- ▶ **deutlicher Anstieg des Geldumsatzes**
- ▶ **deutlicher Anstieg der Baugenehmigungen**
- ▶ **konstante bis leicht steigende Preise der Baugrundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser**
- ▶ **überwiegend steigendes Preisniveau für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser aller Baujahresgruppen**
- ▶ **weiterhin steigende Preise der Weiterveräußerungen von Doppelhaushälften der Baujahresgruppe ab 1990**
- ▶ **steigende Zahl der Transaktionen auf dem Teilmarkt der Doppelhaushälften der Baujahresgruppe vor 1949 mit sinkendem Preisniveau**
- ▶ **konstantes bis leicht steigendes Preisniveau für Mehrfamilienhäuser und Wohn- und Geschäftshäuser älterer Baujahre**
- ▶ **stabiles Preisniveau für Erstverkäufe von Eigentumswohnungen**
- ▶ **steigendes Preisniveau von Wohnungseigentum für Umwandlungen – Altbauten**
- ▶ **Preisanstieg bei Weiterveräußerungen von Neubau – Eigentumswohnungen**
- ▶ **konstante Bodenpreise für land- und forstwirtschaftliche Flächen**
- ▶ **weiterhin sinkende Liegenschaftszinssätze für die wesentlichen Teilmärkte**
- ▶ **geringer Anstieg der Zwangsversteigerungen**

Hinweis:

Im vorliegenden Grundstücksmarktbericht 2014 Stadt Cottbus werden erstmals Sachwertfaktoren auf der Grundlage der Sachwertrichtlinie – SW- RL des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung vom 05. September 2012 (BAnz AT 18.10.2012 B1) veröffentlicht.

2 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Cottbus veröffentlicht jährlich einen Grundstücksmarktbericht für das Gebiet der Stadt Cottbus. Die 23. Fortschreibung bietet dem interessierten Leser einen sachkundigen und neutralen Marktüberblick. Ziel des Grundstücksmarktberichtes ist es, das tatsächliche Geschehen des Grundstücksmarktes widerzuspiegeln und diesen 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. er ist Informationsquelle für Makler, Steuerberater, Banken und andere Institutionen. Der Grundstücksmarktbericht ersetzt jedoch nicht die Verkehrswertermittlung durch den Gutachterausschuss oder den Sachverständigen.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Cottbus ist eine Einrichtung des Landes Brandenburg und kann inzwischen auf ein 24jähriges Bestehen zurückblicken. Während dieser Zeit wurden immer aktuelle und umfangreiche Marktinformationen für die Nutzer bereitgestellt.

Der Gutachterausschuss ist ein selbstständiges, unabhängiges und weisungsfreies Gremium. Er bedient sich zur Erfüllung seiner Aufgaben einer Geschäftsstelle. Die fachliche Weisungsbefugnis für die Geschäftsstelle obliegt gemäß BbgGAV¹ 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, Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren und andere für die Wertermittlung erforderliche Daten.

Bei der Auswertung für den Grundstücksmarktbericht 2014 wurden alle Kaufverträge aus dem Jahr 2014 berücksichtigt, die bis zum 15. Februar 2015 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: www.gutachterausschuss-bb.de

Der Grundstücksmarktbericht für das Jahr 2014 wurde von der Geschäftsstelle erarbeitet und vom Gutachterausschuss in seiner Sitzung am 07.05.2015 beraten und bestätigt.

Die Preisangaben erfolgen in Euro, die Wertangaben aus zurückliegenden Zeiträumen wurden mit dem Kurs 1 € = 1,95583 DM umgerechnet.

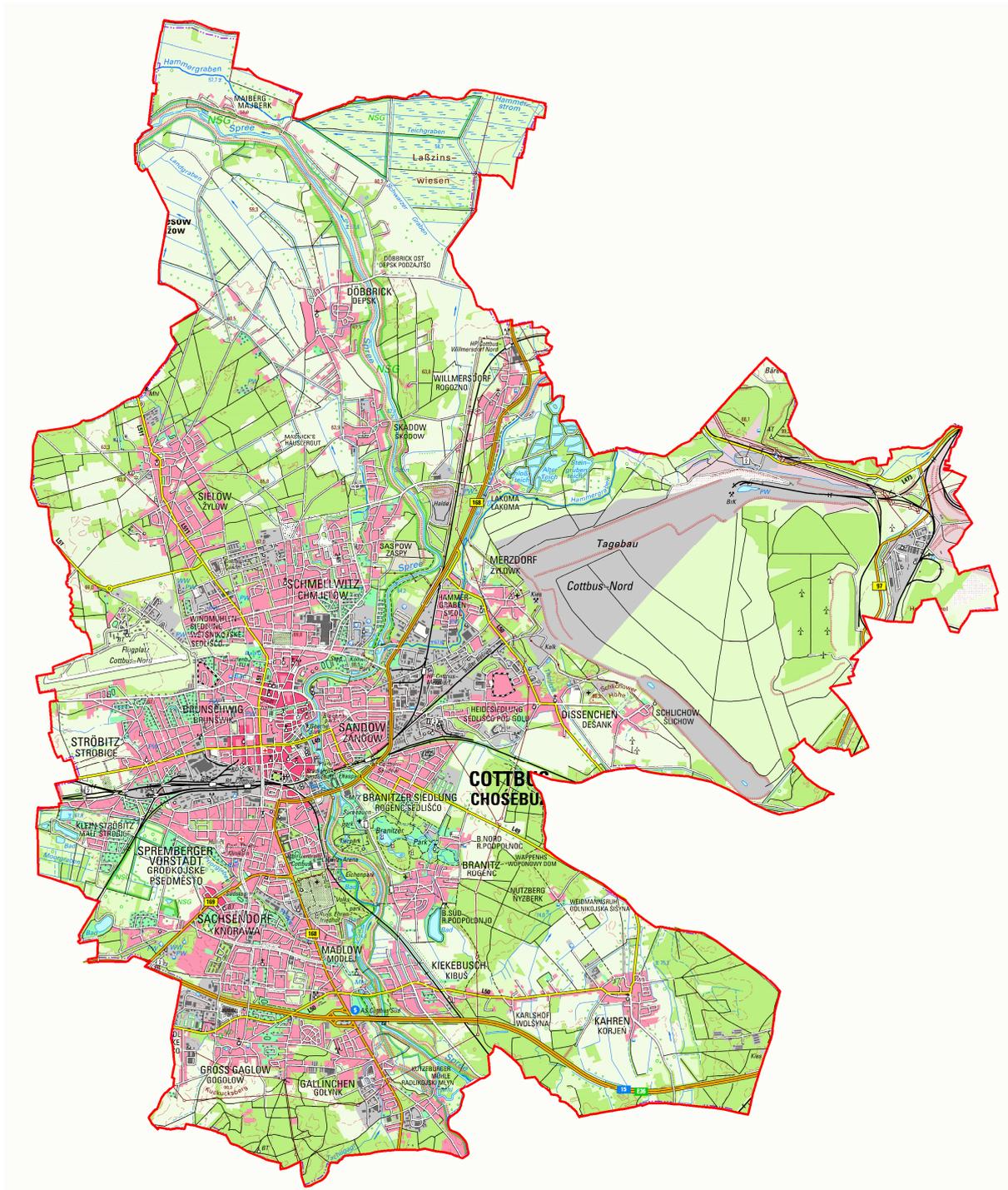
Für eventuelle im Marktbericht fehlerhafte veröffentlichte Daten besteht nur ein Anspruch auf Richtigstellung, soweit dies wirtschaftlich vertretbar und im Einzelfall angemessen ist. Eine Haftung für Schäden jeglicher Art, die als Folge der Verwendung dieser Daten in Gutachten, Verträgen o. ä. eintreten,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

¹ BbgGAV – 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 etwa mittig zwischen den Ballungszentren Berlin und Dresden, direkt an der Spree, die mit einer Länge von ca. 23 km durch die Stadt fließt. 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: Digitale Topographische Karte M 1:50.000, Stand 2007/2008

Nutzung mit Genehmigung der Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg, gemäß Verwaltungsvereinbarung Nummer GB-KS I/10

Kommunale Gebietsgliederung der Stadt Cottbus

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



Quelle: Stadtverwaltung Cottbus – Statistikstelle 2010

Stadtfläche, Einwohner

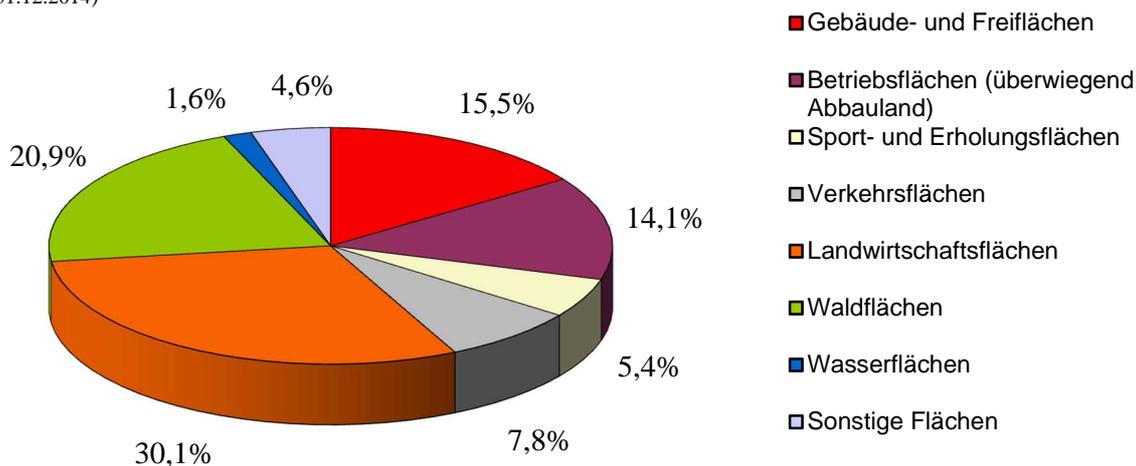
Geographische Angaben:

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

Stadtfläche:

(Stand 31.12.2014)

164,3 km² insgesamt, davon



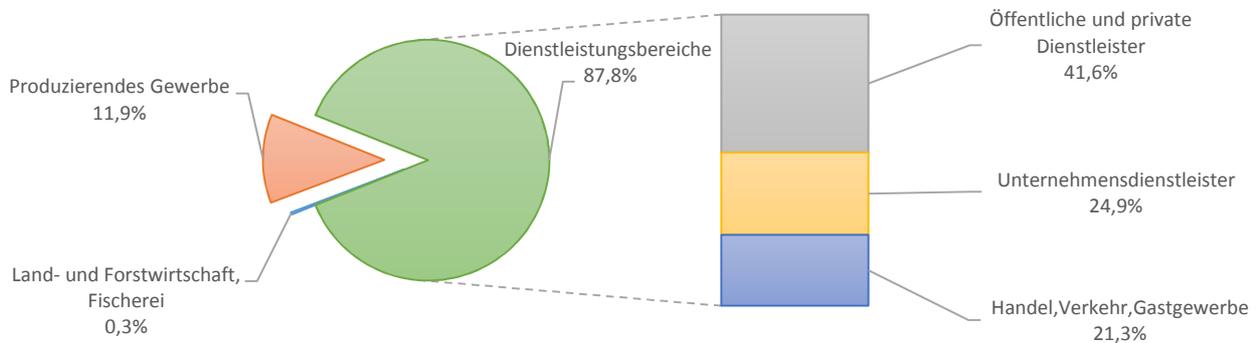
Bevölkerungsentwicklung: Stand 31.12.2014

Ortsteil	Einwohner nach Ortsteilen				
	2010	2011	2012	2013	2014
Mitte	9.100	9.193	9.284	9.419	9.699
Sandow	16.181	16.207	16.000	15.823	15.706
Merzdorf	1.107	1.105	1.100	1.105	1.114
Dissenchen	1.135	1.150	1.158	1.132	1.130
Branitz	1.403	1.421	1.397	1.415	1.435
Kahren	1.237	1.243	1.235	1.223	1.241
Kiekebusch	1.310	1.287	1.287	1.288	1.285
Spremberger Vorstadt	14.313	14.283	14.215	14.181	14.122
Madlow	1.640	1.589	1.563	1.521	1.533
Sachsendorf	12.776	12.576	12.269	12.027	11.893
Groß Gaglow	1.384	1.397	1.389	1.379	1.384
Gallinchen	2.578	2.590	2.610	2.596	2.614
Ströbitz	14.171	14.453	14.881	15.086	15.077
Schmellwitz	14.343	14.237	14.220	14.111	13.980
Saspow	693	672	660	647	657
Skadow	529	522	517	515	521
Sielow	3.667	3.630	3.634	3.609	3.551
Döbbrück	1.775	1.757	1.735	1.715	1.689
Willmersdorf	692	678	664	656	653
Insgesamt	100.034	99.990	99.818	99.448	99.284

Quelle: Stadtverwaltung Cottbus – Fachbereich Bürgerservice

3.2 Wirtschaftliche Entwicklung, Kaufkraft

Wirtschaftsstruktur (statistische Erhebung vom 31.03.2014 nach sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort Cottbus nach zusammengefassten Wirtschaftsabschnitten*)



* Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

Jahr	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Arbeitslose	7.618	6.867	6.594	6.468	6.258	6.099	5.511
Arbeitslosenquote (bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen)	13,8%	12,6%	12,1%	12,0%	11,6%	11,5%	10,4%
Baugenehmigungen (Gebäude insgesamt)	157	211	190	196	179	204	225

Quelle: Bundesagentur für Arbeit (Angaben Arbeitsmarkt)
Stadtverwaltung Cottbus – Fachbereiche Bauordnung und Bürgerservice/Statistikstelle (Angaben Baugenehmigungen)

Kaufkraft, Kaufkraftindex

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.

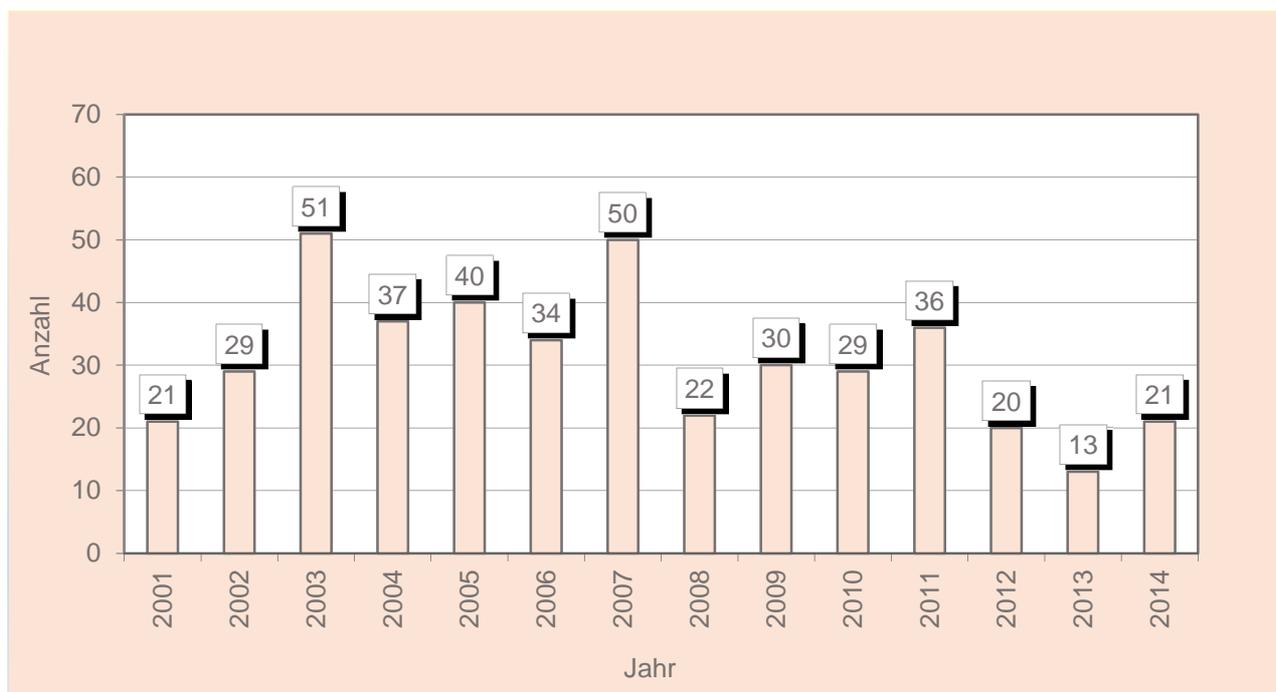
Kaufkraft 2013 Stadt Cottbus	1.829,4 Mio €
Kaufkraft je Einwohner (amtliche Bevölkerungszahl: 102.129, Amt f. Statistik Berlin/ Brandenburg)	17.912 €
Kaufkraft je Haushalt	31.306 €
Kaufkraftindex (Bundesrepublik = 100)	
Kaufkraftindex je Einwohner	86,9
Kaufkraftindex je Haushalt	74,0

Quelle: GfK GeoMarketing

3.3 Zwangsversteigerungen

Die Anzahl der Zwangsversteigerungen ist in diesem Berichtsjahr mit 21 Zuschlagsbeschlüssen leicht steigend gegenüber dem Vorjahr. Bezogen auf die Gesamtanzahl der Vertragseingänge spielen die Zwangsversteigerungen und Notverkäufe mit einem Anteil von ca. 3 % weiterhin eine untergeordnete Rolle auf dem Cottbuser Grundstücksmarkt. Die bebauten Grundstücke sind mit 10 Fällen die am häufigsten betroffene Immobilie, wobei 5 Ein-/Zweifamilien-/Reihenhäuser, 3 Wohn- und Geschäftshäuser und 2 Lagergebäude im Zuge eines Versteigerungsverfahrens erworben wurden. Die unbebauten Grundstücke wurden mit 6 Vorgängen registriert. Auf dem Markt des Wohnungs- und Teileigentums wurden 5 Zwangsversteigerungsverfahren erfasst. Die Angaben zu den Zwangsversteigerungsverfahren enthalten 6 Vorgänge über freiwillige Versteigerungen.

Übersicht Anzahl der Zwangsversteigerungen 2001 bis 2014



	Teilmärkte	
	EFH/ ZFH	WGH
Anzahl der Vertragsvorgänge	5	3
Verhältnis Zuschlagswert / Verkehrswert	Ø 53 %	Ø 36 %

Eine weitere detailliertere Auswertung lässt sich auf Grund des geringen Datenmaterials nicht durchführen.

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. Mit der Bekanntmachung der Genehmigung der oberen Verwaltungsbehörde im Amtsblatt am 06.08.2003 wurde der FNP rechtswirksam. Inzwischen ist ein 1. Änderungsverfahren durchgeführt worden. Diese Änderung wurde mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung am 11.09.2004 rechtswirksam.

Flächennutzungspläne der Ortsteile Gallinchen, Groß Gaglow, Kiekebusch: Für die Ortsteile Gallinchen und Groß Gaglow liegen rechtswirksame Flächennutzungspläne vor. Für den Ortsteil Kiekebusch liegt kein Flächennutzungsplan vor.

Das Ergebnis der zweiten Planungsstufe ist der **Bebauungsplan (B-Plan)**. Gemäß § 8 BauGB enthält der B-Plan die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Er bildet die Grundlage für weitere zum Vollzug dieses Gesetzbuches erforderliche Maßnahmen. Die Vorgaben zur inhaltlichen Ausgestaltung des B-Planes sind im § 9 BauGB geregelt.

Die Verfahren der verbindlichen Bauleitplanung werden im Planungsatlas der Stadt Cottbus dargestellt, der durch die Stadtverwaltung Cottbus – Geschäftsbereich Stadtentwicklung und Bauen erarbeitet, herausgegeben und aktualisiert wird.

3.5 Besonderes Städtebaurecht

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.

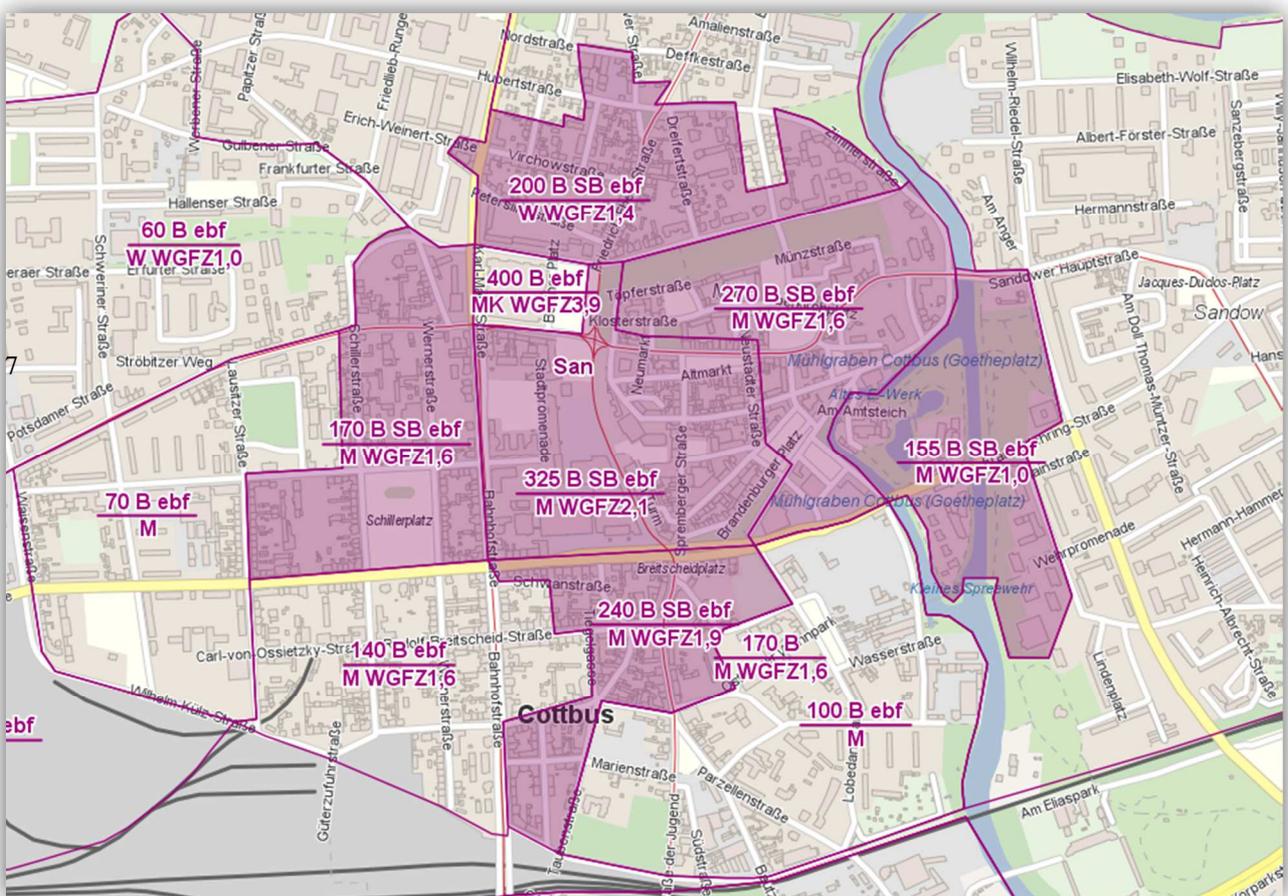
Die Stadt Cottbus wurde im Mai 1991 von der Bundesregierung und den Landesregierungen als eine von elf Modellstädten in den neuen Bundesländern zur städtebaulichen Sanierung ausgewählt. Es wurde das erste Sanierungsgebiet, die „Modellstadt Cottbus – Innenstadt“ beschlossen. Als zweites Sanierungsgebiet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

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Cottbus beschloss für das Sanierungsgebiet „Modellstadt Cottbus – Innenstadt“ zum Stichtag 31.12.2014 allgemeine Bodenrichtwerte mit Endwertqualität. Diese werden in der Bodenrichtwertkarte mit einem „SB“ gekennzeichnet. Besondere Bodenrichtwerte (Definition siehe Pkt. 9.2.3) sowie Anfangs- und Endwerte werden auf Antrag durch den Gutachterausschuss ermittelt.

Als **Anfangswert** bezeichnet man den Bodenwert eines Grundstücks, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre (§ 154 Abs. 2 BauGB). Der **Endwert** (§ 154 Abs. 2 BauGB) ist der Bodenwert, der sich aus der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes zum gleichen Wertermittlungsstichtag ergibt.

Das Sanierungsgebiet „Modellstadt Cottbus – Innenstadt“

Die Sanierungssatzung für das innerstädtische Sanierungsgebiet „Modellstadt Cottbus – Innenstadt“ ist seit dem 17.12.1992 rechtskräftig. In diesem Rahmen werden öffentliche und private Baumaßnahmen gefördert. Das Sanierungsgebiet „Modellstadt Cottbus – Innenstadt“, welches ca. 125 ha groß ist, erstreckt sich in der Nord-Süd-Ausdehnung von der Nordstraße/Hubertstraße bis zur Bleichenstraße, in der Ost-West-Richtung von der Willy-Brandt-Straße bis zur Lausitzer Straße. In diesem Gebiet gelten für Eigentümer und Nutzer die Regelungen des besonderen Städtebaurechtes nach BauGB, II. Kapitel §§ 136 bis 191. Nach den §§ 144 ff BauGB sind entsprechende Genehmigungen bei der Kommune einzuholen. Dieses Städtebaurecht hat den Zweck, Sanierungsverfahren gegen Störungen und Erschwernisse abzusichern und räumt der Gemeinde einen angemessenen Zeitraum für die Verwirklichung ihrer Sanierungsziele ein. Nach den Sanierungszielen soll die Sanierung derzeit voraussichtlich im Dezember 2017 abgeschlossen sein.



Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (unmaßstäblich) kreisfreie Stadt Cottbus (Stand 31.12.2014)

ausgewählte Zeichenerklärung:

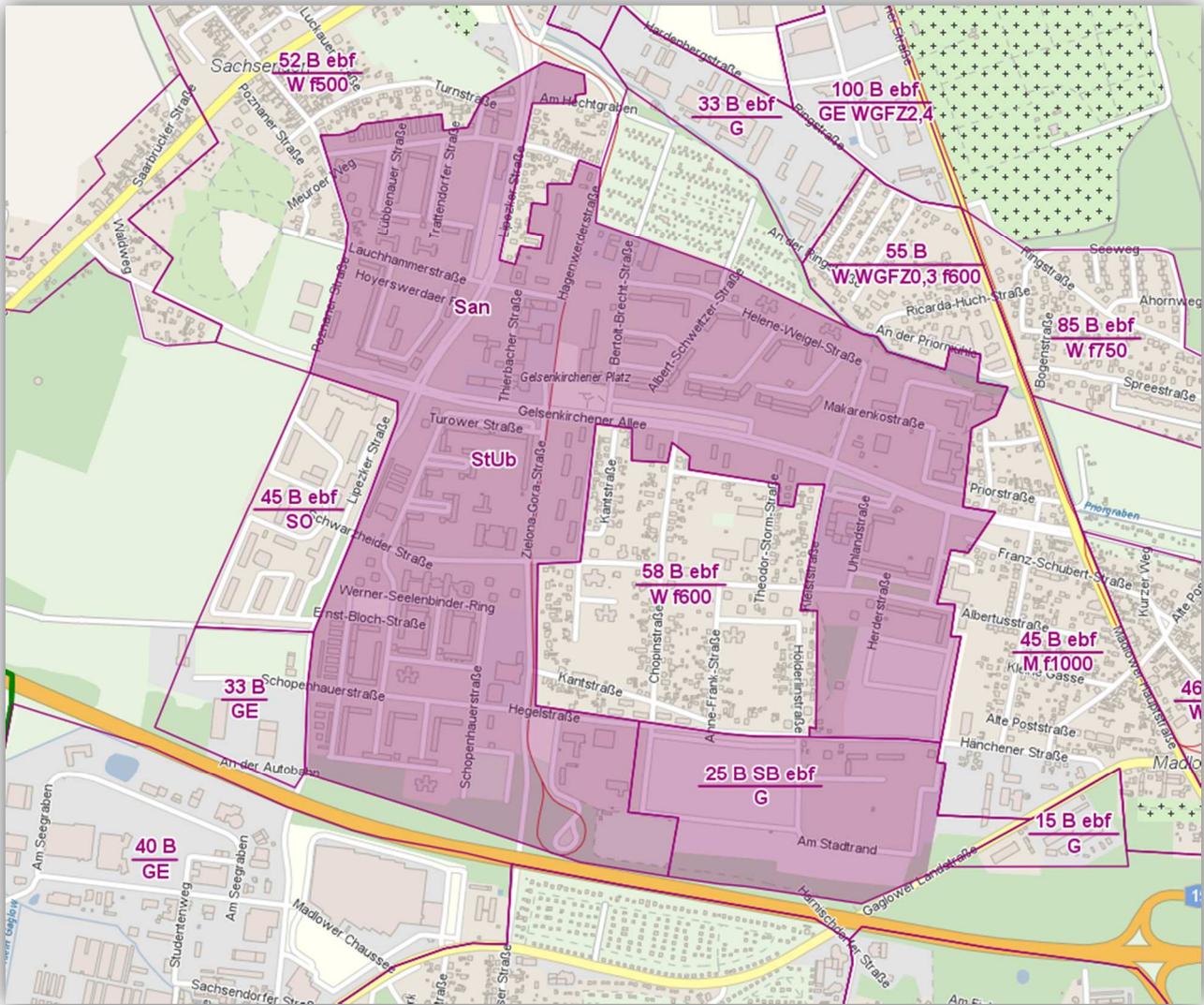
SB	sanierungsbeeinflusster Bodenrichtwert unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung
ebf	erschließungsbeitrags-/ kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz
WGfZ	wertrelevante Geschossflächenzahl

vollständige Legende:

siehe **Brandenburgische Bodenrichtwertrichtlinie – RL BRW-BB** vom 20. September 2011, geändert durch Erlass vom 21.02.2013

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 und wird im Norden durch den Priorgraben, im Süden durch die Bundesautobahn A15 begrenzt, die West-Ost-Ausdehnung erstreckt sich von der Saarbrücker Straße bis zur Leo-Tolstoi-Straße/Am Stadtrand. Ausgenommen ist die „Grüne Mitte“ zwischen Gelsenkirchener Allee, Kleiststraße, Hölderlinstraße, Hegelstraße und Zielona-Gora-Straße. Für den Bereich Hegelstraße/Am Stadtrand liegt ein Bebauungsplan vor. Entsprechend der Festsetzung des B-Planes hat der Gutachterausschuss einen Bodenrichtwert für Gewerbebauland beschlossen. Für das übrige Gebiet liegt keine gesicherte städtebauliche Planung vor, so dass dafür kein Bodenrichtwert ermittelt werden konnte. Das Gebiet wurde mit „StUb“ – Stadtumbau – Umstrukturierungsgebiet in der Bodenrichtwertkarte gekennzeichnet.



Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (unmaßstäblich) kreisfreie Stadt Cottbus (Stand 31.12.2014)

3.5.2 Stadtumbau

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

Die Ziele des Programms sind:

- Sicherung attraktiver Städte und Gemeinden
- Hilfe für die Kommunen und die Wohnungsunternehmen zur Stabilisierung des Wohnungsmarktes unter anderem durch den Rückbau leer stehender Wohnungen, Rückbau und Umnutzung von Infrastruktureinrichtungen sowie Aufwertungsmaßnahmen.

Die Ermittlung von Bodenrichtwerten setzt hinreichend konkrete Aussagen über die wertbeeinflussenden Faktoren, insbesondere die rechtlich zulässige Nutzung voraus. Stadtumbaugebiete zeichnen sich durch tief greifende Veränderungen ihrer Gebietsstruktur aus. Demzufolge sind Aussagen über den Bodenrichtwert in den vom Stadtumbau betroffenen Gebieten nur eingeschränkt möglich. Dabei 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.

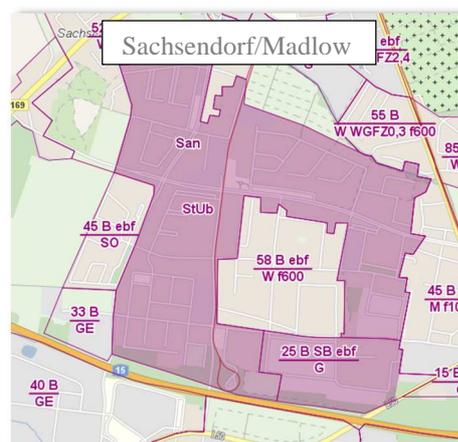
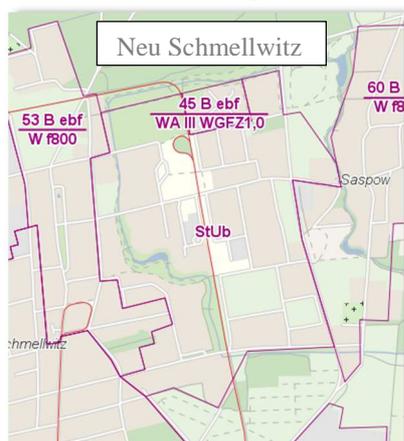
Aus diesem Grund hatte der Gutachterausschuss für Grundstückswerte auf seiner Bodenrichtwertsetzung beschlossen, auf eine vollständige Darstellung aller Stadtumbaugebiete in der Bodenrichtwertkarte zu verzichten und nur die Bodenrichtwertzonen darzustellen. Städtebauliche Aussagen zum Stadtumbau und zur separaten Förderkulisse in der Stadt Cottbus können beim Fachbereich Stadtentwicklung eingeholt werden.

Der Gutachterausschuss hat für bestimmte Bereiche der Stadtumbaugebiete auf eine Bodenrichtwertermittlung verzichtet, da diese gesichert nicht möglich war. Hierbei handelt es sich um die Gebiete des Komplexen Wohnungsbaus in:

- Neu Schmallwitz
- Sachsendorf
- Madlow.

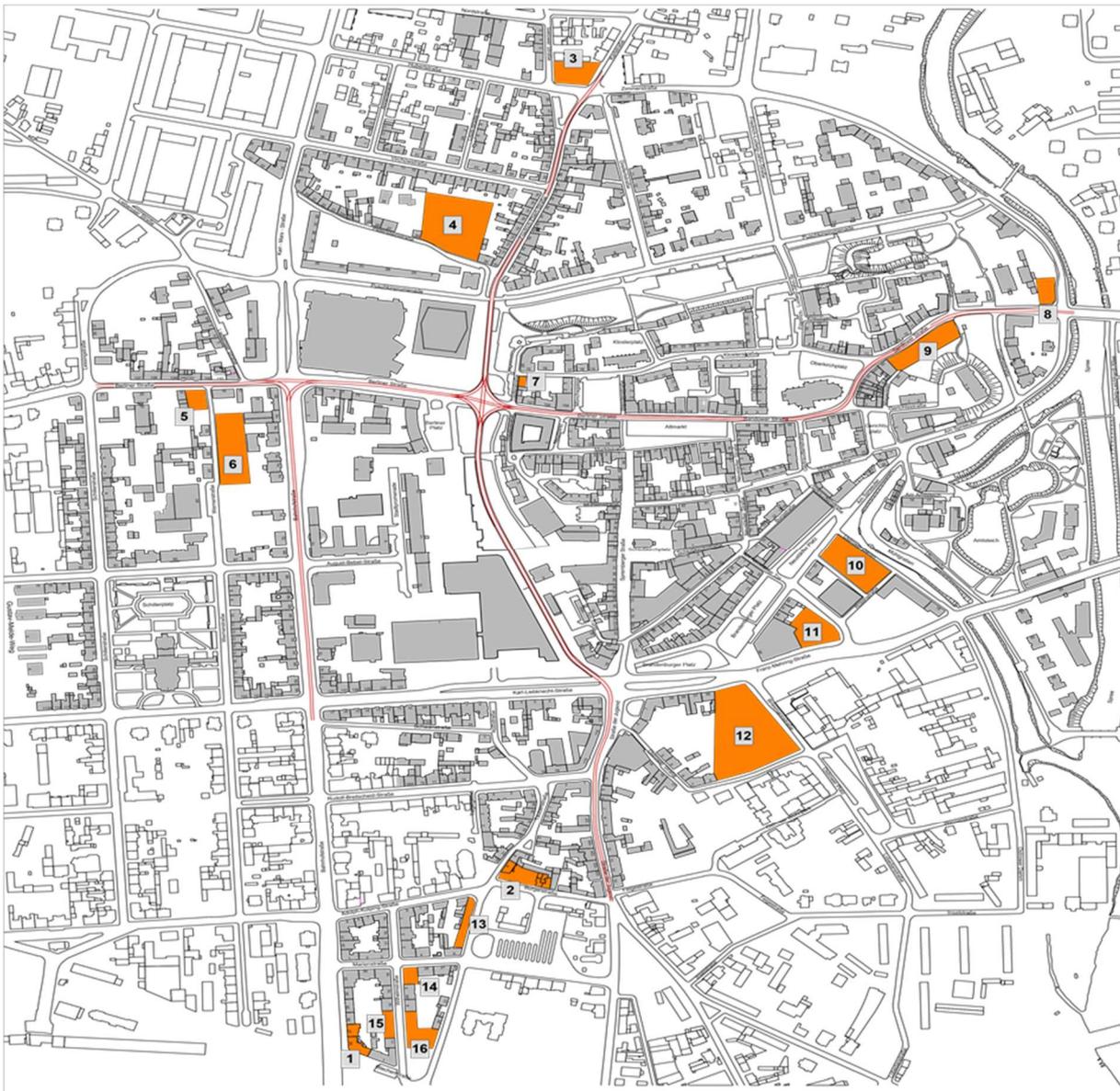
Die Bodenrichtwertzonen dieser Stadtumbaugebiete werden in der Bodenrichtwertkarte mit **StUb** gekennzeichnet und bedeuten:

StUb Stadtumbau – Umstrukturierungsgebiet, derzeit keine gesicherte Ermittlung von Bodenrichtwerten möglich.



Auszüge aus der Bodenrichtwertkarte, Stand 31.12.2014 (unmaßstäblich)

3.5.3 Innerstädtische Flächenpotenziale



Stand: 04/2014

Flächenpotenziale für den innerstädtischen Wohnungsbau im Sanierungsgebiet „Modellstadt Cottbus“*

Der Plan zeigt Flächen im Sanierungsgebiet „Modellstadt Cottbus -Innenstadt“, die für den Wohnungsbau bzw. den Bau von gemischt nutzbaren Gebäuden geeignet sind.

Weitere Informationen können beim Fachbereich Stadtentwicklung der Stadt Cottbus oder bei der Deutschen Stadt- und Entwicklungsgesellschaft Cottbus erfragt werden.

- | | |
|----------------------------------|-------------------------------------|
| 1. Bahnhofstraße 37/38 | 9. Sandower Straße/ Magazinstraße |
| 2. Bürgerstraße | 10. Nordöstliche Neustadt |
| 3. Sielower Straße/ Karlstraße | 11. Franz-Mehring-Straße |
| 4. Petersilienstraße | 12. Ostrower Straße/ Briesmanstraße |
| 5. Berliner Straße/ Wernerstraße | 13. Taubenstraße |
| 6. Wernerstraße/ Bahnhofstraße | 14. Wilhelmstraße/ Marienstraße |
| 7. Töpferstraße/ Klosterstraße | 15. Wilhelmstraße |
| 8. Am Spreeufer | 16. Wilhelmstraße/ Taubenstraße |

* Quelle: Stadtverwaltung Cottbus, Geschäftsbereich Stadtentwicklung und Bauen, Fachbereich Stadtentwicklung

4 Übersicht über die Umsätze

Gesamtüberblick

Der vorliegende Grundstücksmarktbericht gibt den 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 wie z. B. Zukäufe als Arrondierungsflächen und zusammengesetzte Flächen wie z. B. 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 (ub), siehe Pkt. 5:**
Grundstücke, die den Entwicklungszustand „Bauerwartungsland“, „Rohbauland“ oder „bau-reifes Land“ aufweisen (gemäß ImmoWertV* § 5), 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 einen Grundstücksteil (Wohnung) und den Anteil an einem gemeinschaftlichen Eigentum.
- **Gemeinbedarfsfläche (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 Fläche (sf), siehe Pkt. 7.1:**
Grundstücke, die besondere Ausprägungen des Grundstücksmarktes aufweisen und die nicht den anderen Grundstücksarten zuzuordnen sind (z. B. Grundstücke für Abbau-land, Grundstücke für private Grünanlagen, Hausgärten, Grabeland, Dauerkleingärten, Wasserflächen, private Wege).
- **land- und forstwirtschaftliche Fläche (lf), siehe Pkt. 6:**
Grundstücke, die nachhaltig land- und forstwirtschaftlich genutzt werden oder die auf ab-sehbare Zeit nicht anders nutzbar sind (ImmoWertV* § 5).

Hinweis: Die Auswertung des Datenmaterials in nachstehender Marktanalyse erfolgte auf der Grundlage der am 01. Juli 2010 in Kraft getretenen Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV.*

* Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 19. Mai 2010 (BGBl. I Nr. 25 S. 639)

4.1 Vertragsvorgänge

In der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte sind für den Bereich der kreisfreien Stadt Cottbus im Jahr 2014

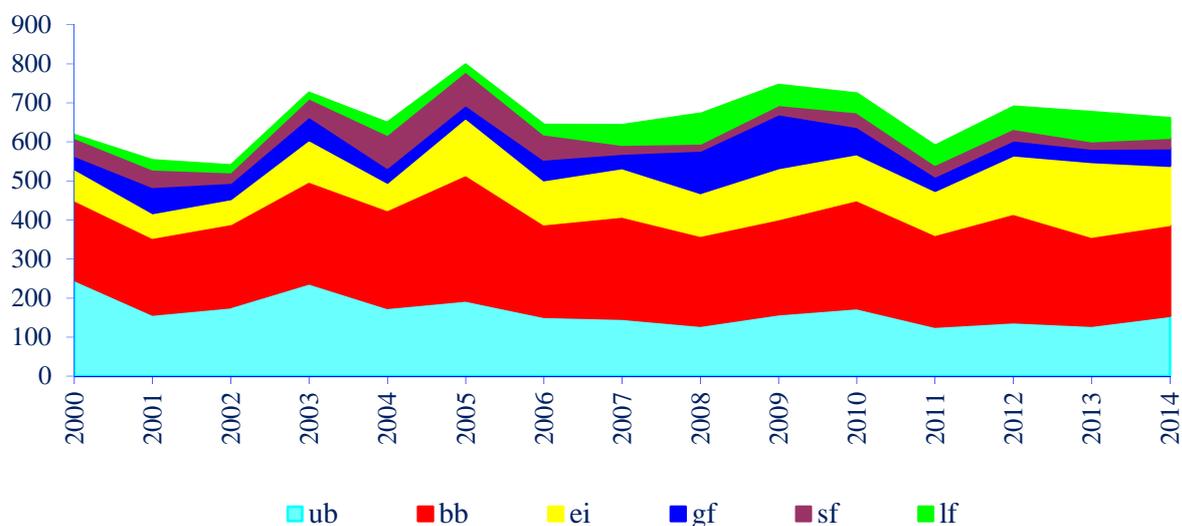
661 Verträge

zum Eigentumswechsel gegen Entgelt inklusive drei Erbbaurechtsverträgen eingegangen. In diesen 661 Erwerbsvorgängen sind Schenkungen und Übertragungen nicht enthalten. Zu den 661 Verträgen gehören 15 Beschlüsse im Verfahren zur Zwangsversteigerung, sowie 6 Verträge über eine freiwillige Versteigerung.

Die Kaufvertragszahlen sind im Berichtsjahr 2014 insgesamt leicht rückläufig, wobei einzelne Grundstücksarten gegensätzliche Tendenzen erkennen lassen. So ist in den Grundstücksarten Wohn- und Teileigentum sowie den land- und forstwirtschaftlichen Flächen ein Rückgang der Kauffallanzahl zu verzeichnen. Dem entgegen zeigt der Trend bei den übrigen Grundstücksarten steigende Zahlen.

Grundstücksart	Anzahl der Verträge	Anteil in %	Veränderung zum Vorjahr
unbebaute Bauflächen	155	23	20%
bebaute Grundstücke	233	35	1%
Wohnungs- und Teileigentum	151	23	- 21%
Gemeinbedarfsflächen	45	7	32%
sonstige Flächen	27	4	35%
land- u. forstwirtschaftl. Flächen	50	8	- 35%
insgesamt	661	100	- 3%

Anzahl



4.2 Geldumsatz

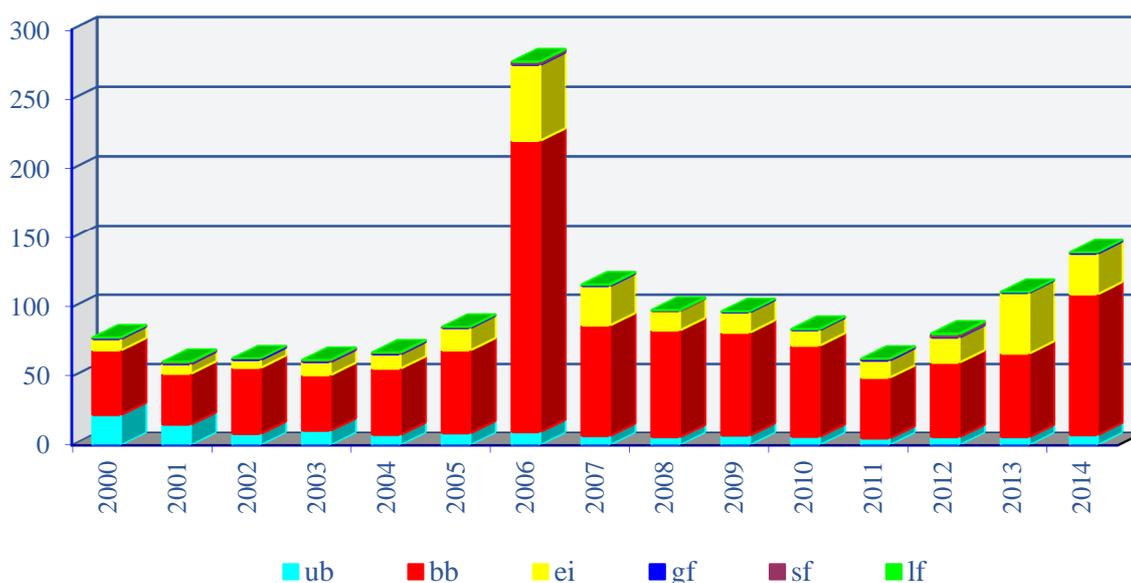
Im Berichtsjahr 2014 betrug der Geldumsatz auf dem Grundstücksmarkt im Bereich der Stadt Cottbus

139,4 Millionen Euro.

Analog dem Vorjahr ist beim Geldumsatz insgesamt eine steigende Tendenz von 25 % für das Jahr 2014 erkennbar. Paketverkäufe in Millionenhöhe ließen die Umsätze bei den bebauten Grundstücken ansteigen. Beim Teilmarkt der Gemeinbedarfsflächen ist durch den verstärkten Erwerb von Verkehrsflächen für den Ausbau der B 168 ebenfalls ein Anstieg der Umsätze im Vergleich zum Vorjahr zu verzeichnen. Bei den sonstigen Flächen sorgten Verkäufe von privaten Grünanlagen (verpachtete Gartenanlagen) für ein deutliches Umsatzplus.

Grundstücksart	Geldumsatz Mio €	Anteil in %	Veränderung zum Vorjahr
unbebaute Bauflächen	7,4	5	+ 25%
bebaute Grundstücke	101,9	73	+ 67%
Wohnungs- und Teileigentum	29,2	21	- 33%
Gemeinbedarfsflächen	0,5	< 1	+ 568%
sonstige Flächen	0,2	< 1	+ 218%
land- u. forstwirtschaftl. Flächen	0,2	< 1	- 58%
insgesamt	139,4	100	+ 25%

Mio EUR



4.3 Flächenumsatz

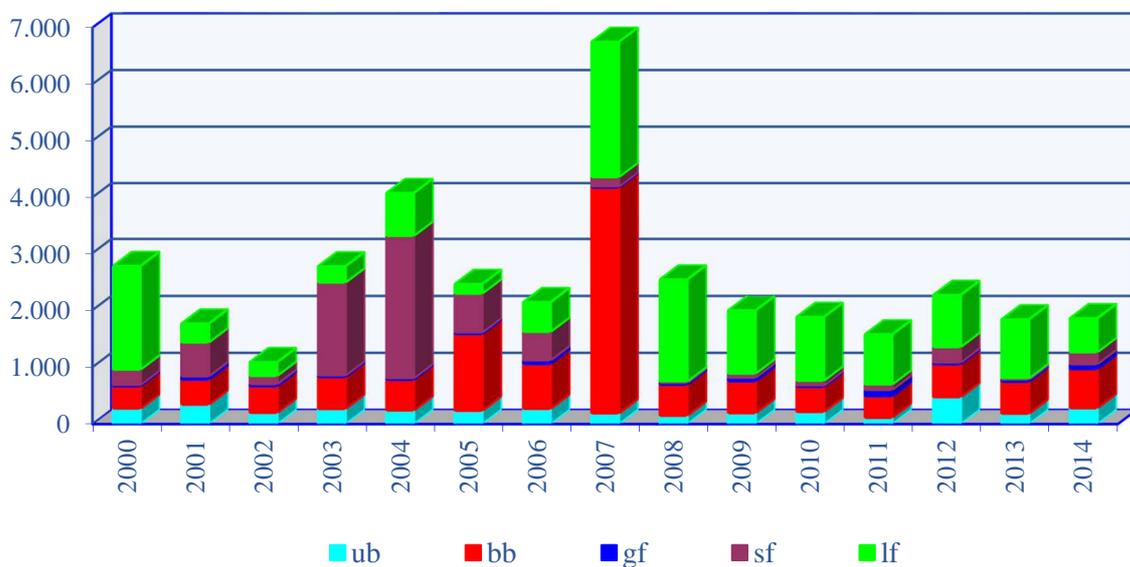
Im Berichtsjahr 2014 wurden in der kreisfreien Stadt Cottbus insgesamt

1.855.000 m²

Grundstücksfläche umgesetzt. Damit hat sich der Flächenumsatz im Vergleich zum Vorjahr nur unwesentlich verändert. Ursache für die auffällige Steigerung bei den sonstigen Flächen sind die Verkäufe von großen Flächen privater Grünanlagen.

Grundstücksart	Flächenumsatz 1.000 m ²	Anteil in %	Veränderung zum Vorjahr
unbebaute Bauflächen	280	15	+ 54%
bebaute Grundstücke	686	37	+ 21%
Gemeinbedarfsflächen	86	5	+ 158%
sonstige Flächen	209	11	+ 699%
land- u. forstwirtschaftl. Flächen	594	32	- 48%
insgesamt	1.855	100	+ 2%

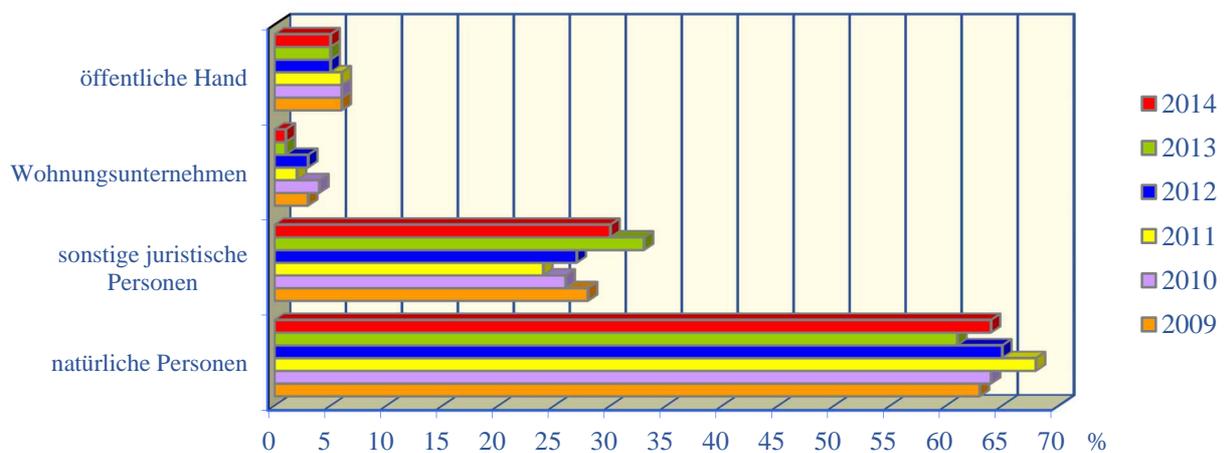
je 1.000 m²



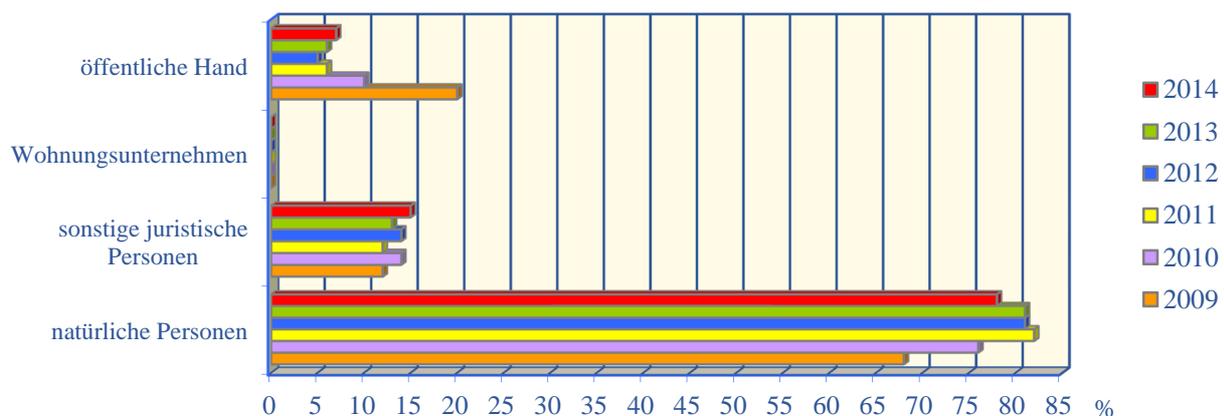
4.4 Marktteilnehmer

Die folgenden grafischen Darstellungen geben einen Überblick über den prozentualen Anteil des Veräußerer- bzw. Erwerberkreises am Grundstücksmarkt ab dem Jahr 2009. 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 2014 ca. 64 % aller Erwerbsvorgänge bzw. ca. 78 % der Veräußerungen von natürlichen Personen getätigt wurden. Die sonstigen juristischen Personen sind mit ca. 30 % als Veräußerer und mit ca. 15 % als Erwerber am Grundstücksmarkt beteiligt. In nur ca. 5 % aller Kaufvorgänge agieren die Wohnungsunternehmen als Veräußerer, als Erwerber treten sie nicht in Erscheinung. Die öffentliche Hand handelt in ca. 5 % der Kauffälle als Veräußerer bzw. in 7 % der Erwerbsvorgänge als Erwerber.

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 wurde eine Bodenpreisindexreihe 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 (siehe Pkt. 5.2.3).

Begriffsbestimmungen

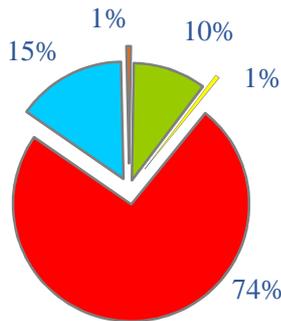
Bei der automatisiert geführten Kaufpreissammlung werden programmtechnisch für den Teilmarkt „unbebaute Grundstücke“ folgende Begriffe verwendet:

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

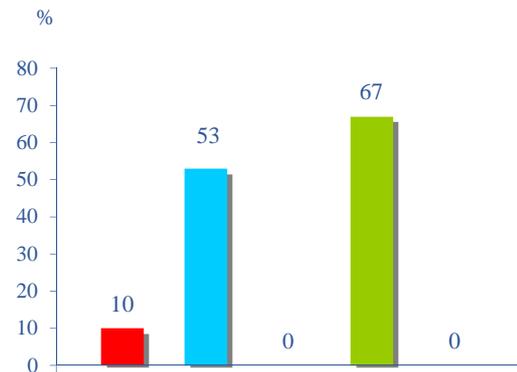
Umsatzzahlen ausgewählter Teilmärkte

Steigende Umsatzzahlen prägen in diesem Jahr den Immobilienmarkt für baureife Grundstücke. Den höchsten Stellenwert nimmt dabei seit Jahren die Gruppe des individuellen Wohnungsbaus ein. Eine untergeordnete Rolle spielen die baureifen Grundstücke für den Geschosswohnungsbau (Mehrfamilienhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser), die in diesem Jahr jedoch eine zunehmende Tendenz aufzeigen. In den Rubriken „geschäftliche Nutzung“ und „sonstige Nutzung“ fand in diesem Berichtsjahr jeweils eine Veräußerung statt. Auch für baureife Grundstücke zur „gewerblichen Nutzung“ wurde eine steigende Nachfrage registriert.

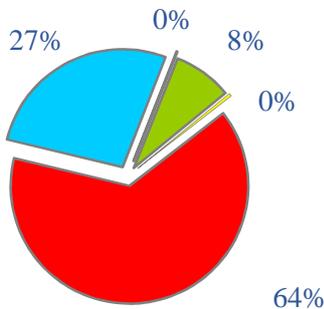
Anzahl unbebauter Grundstücke 2014



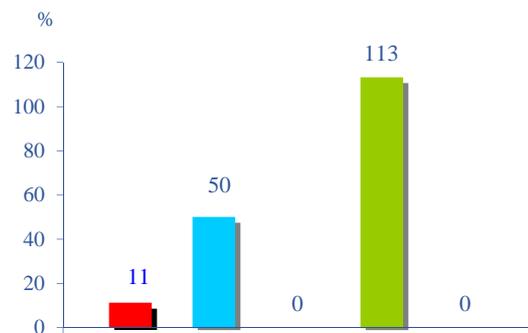
Veränderungen zum Vorjahr



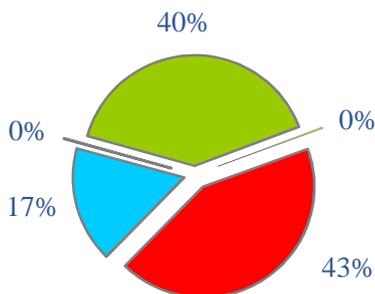
Geldumsatz unbebauter Grundstücke 2014



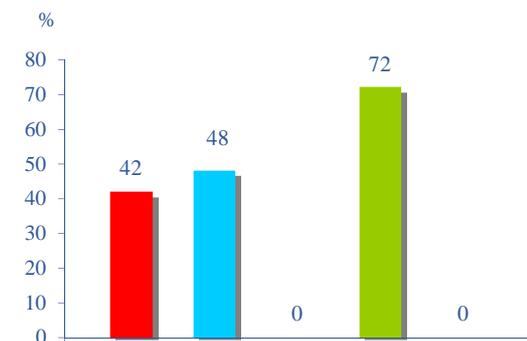
Veränderungen zum Vorjahr



Flächenumsatz unbebauter Grundstücke 2014



Veränderungen zum Vorjahr



5.2 Bauland für den individuellen Wohnungsbau

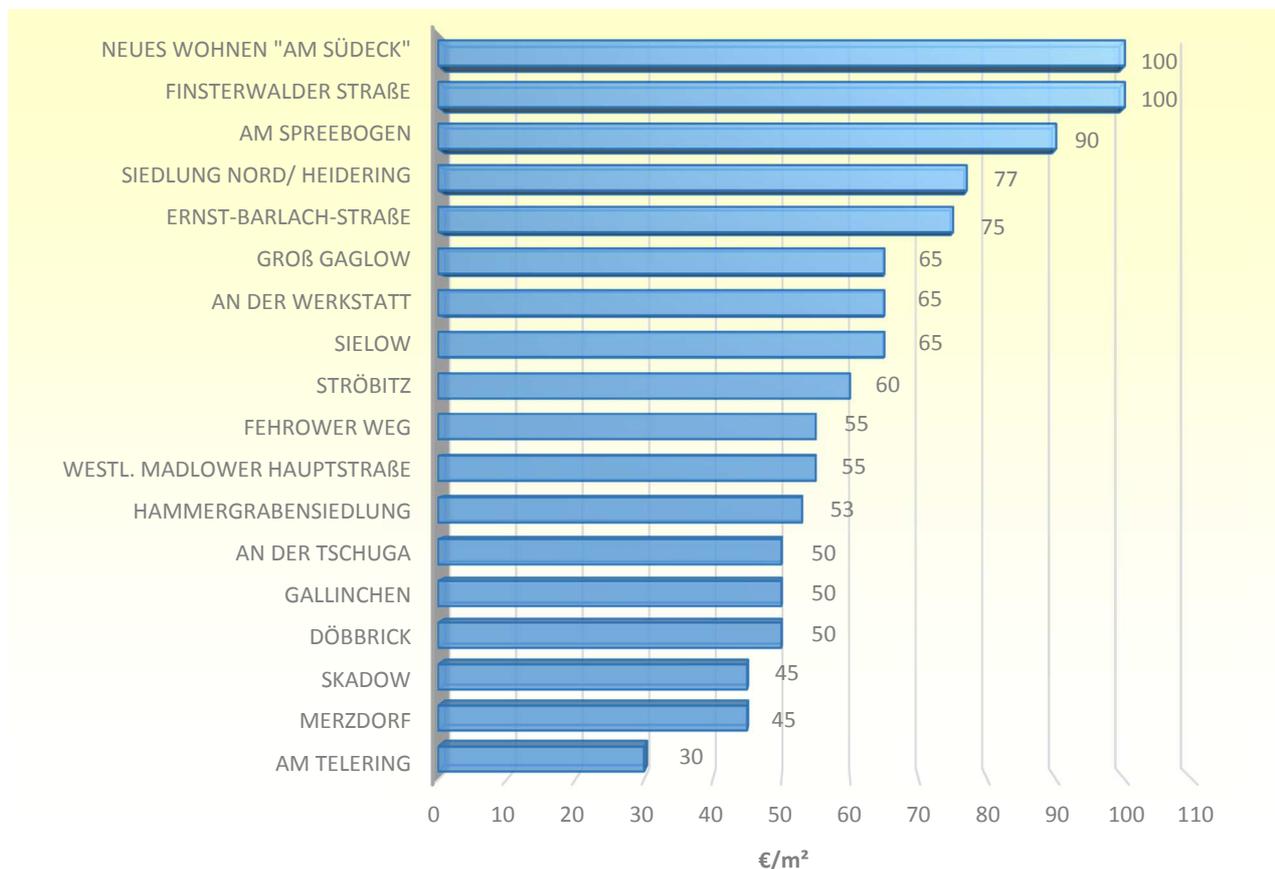
5.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Das nachfolgend angegebene Preisniveau bezieht sich auf unbebaute baureife Grundstücke für Ein-, Zweifamilien-, Reihenhäuser und Doppelhaushälften. Im Berichtsjahr 2014 ist ein geringfügiger Anstieg der Bodenpreise gegenüber dem Vorjahr zu verzeichnen. Für unbebaute Baugrundstücke im erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfreien Zustand und abgabepflichtig nach KAG (ortsüblich erschlossene Gebiete) wurden analog dem Vorjahr durchschnittlich 48 €/m² (min. 7 €/m², max. 85 €/m²) gezahlt. Dabei erfuhren 6 Bodenrichtwertzonen einen Anstieg um ca. 2 bis 15 %. In drei Bodenrichtwertzonen verminderte sich der Bodenrichtwert um ca. 2 bis ca. 6 %.

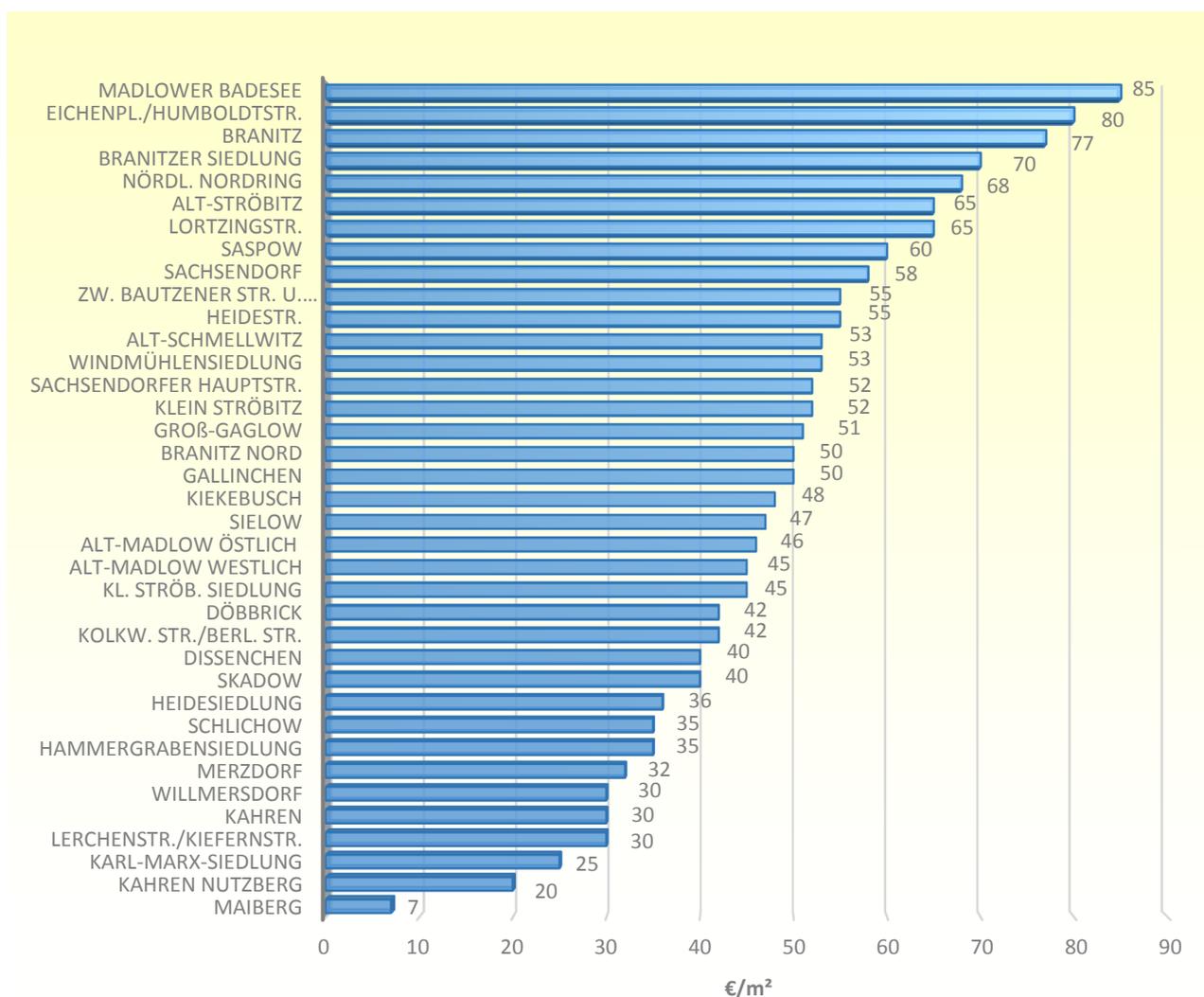
In den voll erschlossenen Wohngebieten (neue Wohngebiete) liegt der Durchschnittspreis annähernd dem Vorjahr bei 63 €/m² (min. 30 €/m², max. 100 €/m²). Dabei stiegen in drei Bodenrichtwertzonen die Bodenrichtwerte um ca. 3 bis ca. 10 %. Lediglich eine Bodenrichtwertzone erfuhr eine Preisabsenkung um ca. 10 %. Bei der überwiegenden Anzahl der Bodenrichtwertzonen ist ein konstantes Preisniveau gegenüber dem Vorjahr zu beobachten. Der durchschnittliche Bodenpreis für Bauland erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei (neue Wohngebiete) liegt um durchschnittlich ca. 13 €/m² höher als in den ortsüblich erschlossenen Gebieten.

Das Kaufverhalten zeichnet sich ähnlich dem Vorjahr darin aus, dass vorrangig (ca. 58 %) unbebaute Grundstücke erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabepflichtig nach KAG veräußert wurden, jedoch mit sinkender Verkaufszahl. Mit 31 Grundstücksverkäufen in den voll erschlossenen Wohngebieten ist gegenüber dem Vorjahr ein verstärktes Kaufinteresse zu beobachten. In den nachfolgenden Grafiken wird das Preisniveau unbebauter Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau auf der Grundlage der aktuellen Bodenrichtwerte mit Stichtag 31.12.2014, unterschieden nach dem Erschließungsgrad, dargestellt.

Preisniveau entsprechend der aktuellen Bodenrichtwerte mit Stichtag 31.12.2014 für neue Wohngebiete erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei



**Preisniveau entsprechend der aktuellen Bodenrichtwerte mit Stichtag 31.12.2014
für Baugrundstücke erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbetragsfrei
und abgabepflichtig nach KAG**

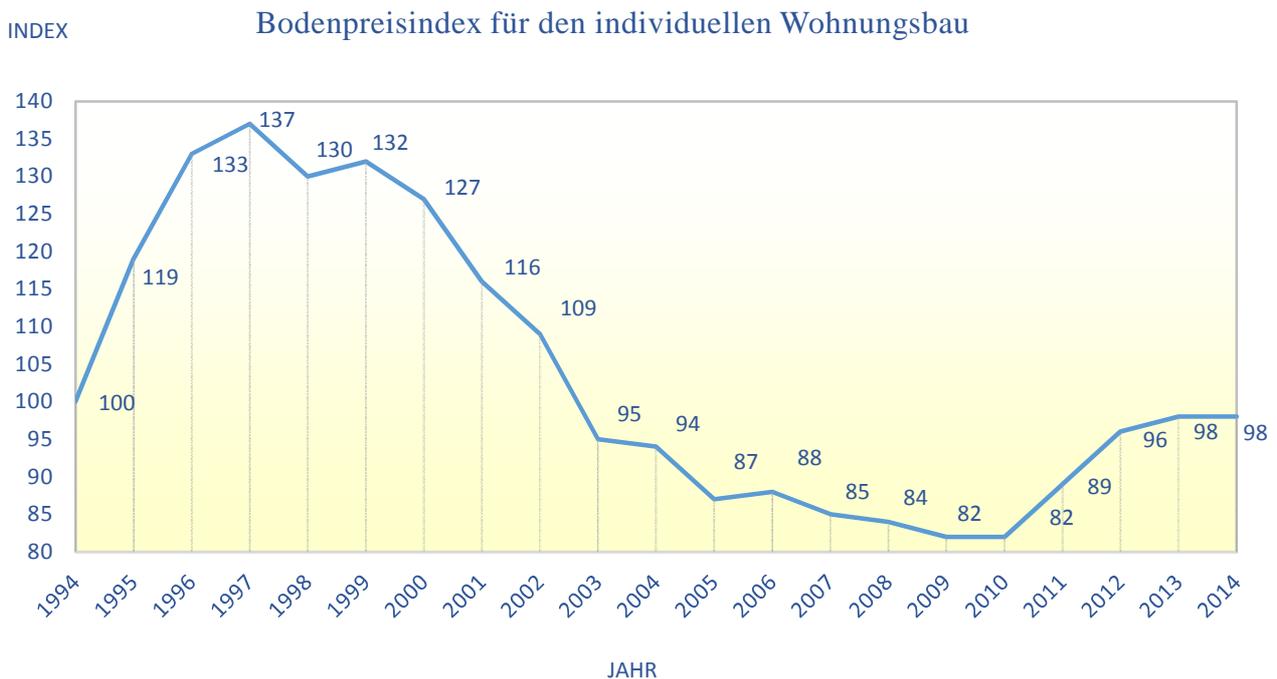


5.2.2 Bodenpreisindexreihen

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.

Die Bodenpreisindexreihe für den individuellen Wohnungsbau dient u. a. als Grundlage für die Ermittlung der Bodenrichtwerte.

In nachfolgender Grafik wird die Bodenpreisentwicklung für die jeweilige Jahresmitte dargestellt.



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. 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 613 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 „2“ (siehe Pkt. 5.2.2)
Baugrundstücke für	Ein- und Zweifamilienhäuser
Untersuchungszeitraum	01.01.2006 – 31.12.2013
Anzahl der Untersuchungen	Es wurden Regressionsanalysen mit je vier Jahresspannen durchgeführt, bei denen die Kauffälle mittels der zutreffenden Indexreihe auf die Wertverhältnisse eines Stichtages umgerechnet wurden.
Stichprobenumfang	613 Kauffälle zum Beginn der Regression und 502 Kauffälle zum Abschluss der Regression (ausreißerbereinigt)
Kaufpreisspanne der verkauften Grundstücke	10.000 € bis 112.000 €
Flächenspanne	200 m ² bis 2.200 m ² (vor der Untersuchung) 300 m ² bis 1.800 m ² (nachgewiesener Einfluss)
Bodenrichtwertspanne	20 bis 72 €/m ² , erschließungsbeitragsfrei nach BauGB

Analog der bisherigen Untersuchungen wurden diese bis 2013 fortgeführt und aktualisiert, wobei an der jeweils vierjährigen Zeitspanne festgehalten wurde. Es wurden fünf Untersuchungen für die Zeitspannen 2006 – 2009, 2007 – 2010, 2008 – 2011, 2009 – 2012 und 2010 – 2013 durchgeführt. Aus dem arithmetischen Mittel der Teilergebnisse ergeben sich die Umrechnungskoeffizienten. Die Auswertung der aktuellen Analyse bestätigt mit nahezu gleichen Ergebnissen die Umrechnungskoeffizienten von 2008. Eine marktwirtschaftliche Betrachtung des Untersuchungsergebnisses belegt die vorhandene Erwartung: „Mit zunehmender Grundstücksgröße sinkt der Bodenpreis je €/m² bzw. je kleiner die Fläche wird desto größer ist der 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 300 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
300	1,26
350	1,20
400	1,13
450	1,10
500	1,07
550	1,05
600	1,03
700	1,00
750	0,98
800	0,97
900	0,95
1.000	0,92
1.100	0,91
1.200	0,89
1.300	0,88
1.400	0,86
1.500	0,85
1.600	0,84
1.700	0,84
1.800	0,83

Anwendungsbeispiel

Bewertungsgrundstück: 800 m²

Bodenrichtwert (BRW): 53 €/m²

BRW-Grundstücksgröße: 600 m²

Grad der Erschließung: erschließungsbeitragsfrei nach BauGB

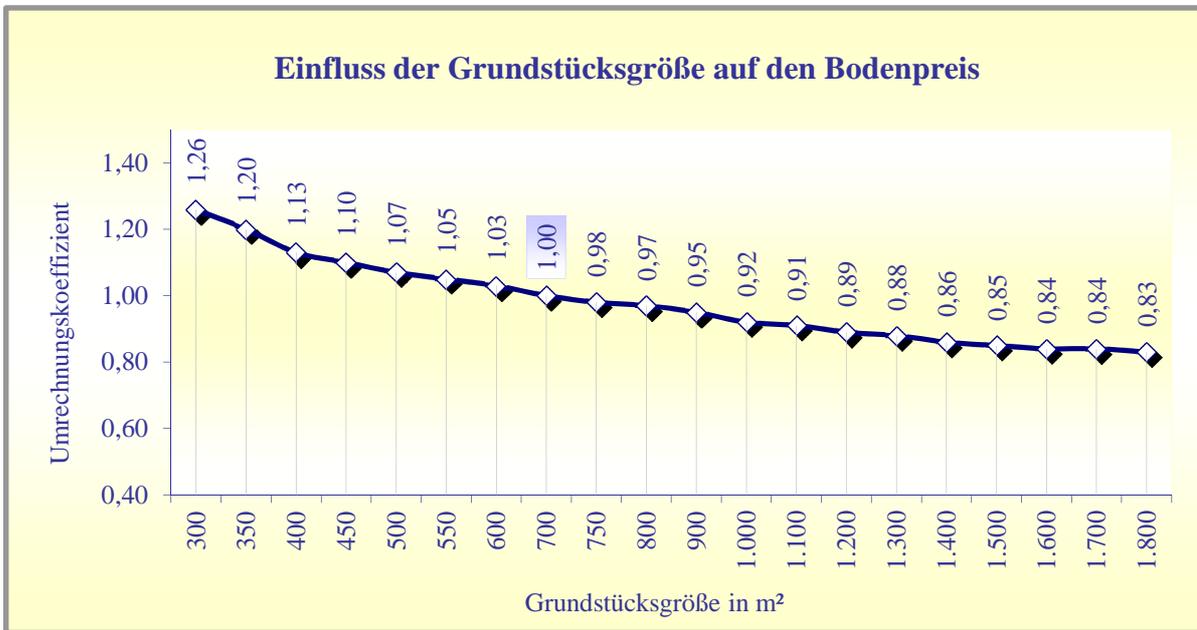
Umrechnungskoeffizienten

800 m² = 0,97
600 m² = 1,03

Bodenpreis angepasst

$0,97/1,03 \times 53 \text{ €/m}^2 = 49,91 \text{ €/m}^2$
~ 50,00 €/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. Seit Jahren ist hier eine geringe Markttätigkeit zu verzeichnen. Auf Grund des geringen Datenmaterials wurden die auswertbaren Kauffälle ab dem Geschäftsjahr 2010 herangezogen. Baulandverkäufe für den Geschosswohnungsbau finden hauptsächlich im Stadtzentrum bzw. in der Zentrumsrandlage statt, nur vereinzelt wurden Verkäufe in Stadtrandnähe erfasst.

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

	Anzahl Verträge	Grundstücksfläche (m ²)		Kaufpreis (€/m ²)		Bodenrichtwert (€/m ²)		Anteil vom BRW in %		
		min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	Ø
Geschosswohnungsbau	14	144	2.267	41	165	42	270	40	206	113 %
Zukäufe	11	8	2.106	18	200	50	170	30	256	102 %

5.4 Bauland für Gewerbe

Preisniveau, Preisentwicklung

Die Nachfrage für gewerbliches Bauland ist weiterhin zurückhaltend. Im Jahr 2014 wurden insgesamt 15 Kaufverträge über gewerbliche bzw. dienstleistungsorientierte Baugrundstücke in den Gewerbegebieten registriert, von denen 6 dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zugeordnet werden konnten.

Anzahl der Kauffälle für Gewerbebauland								
Jahr	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Kauffälle insgesamt	13	11	14	12	10	10	8	15
gewöhnlicher Geschäftsverkehr	2	0	2	6	3	4	4	6
Handelsflächen	3	3	2	0	3	0	0	0

Von 18 **Bodenrichtwerten für gewerbliche Bauflächen** erfuhren in diesem Jahr 13 eine Absenkung von 2 bis 10 €/m². Die Bodenrichtwerte liegen zwischen 13 €/m² und 33 €/m² erschließungsbeitrags-/ kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz (KAG) und zwischen 20 €/m² und 40 €/m² erschließungsbeitrags-/ kostenerstattungsbeitragsfrei. (Bodenrichtwertindexreihe für Gewerbebauland siehe S. 81)

Unter dem Teilmarkt „gewerbliche Bauflächen“ stellen die „**Handelsflächen**“ einen speziellen Teilmarkt dar. In den letzten drei Berichtsjahren wurden keine Kauffälle für Handelsflächen registriert. Unter Berücksichtigung des Datenmaterials vorheriger Geschäftsjahre lagen die Preise dieser Baugrundstücke meist über dem jeweiligen Bodenrichtwert (Wohnbaufläche, gemischte bzw. gewerbliche Baufläche). Die Auswertung der Kaufverträge in den Geschäftsjahren 2007 – 2011 ergab eine

**Preisspanne von ca. 25 bis ca. 220 €/m² bzw.
wurden Ø 128 % vom jeweiligen Bodenrichtwert**

für Handelsflächen 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.“

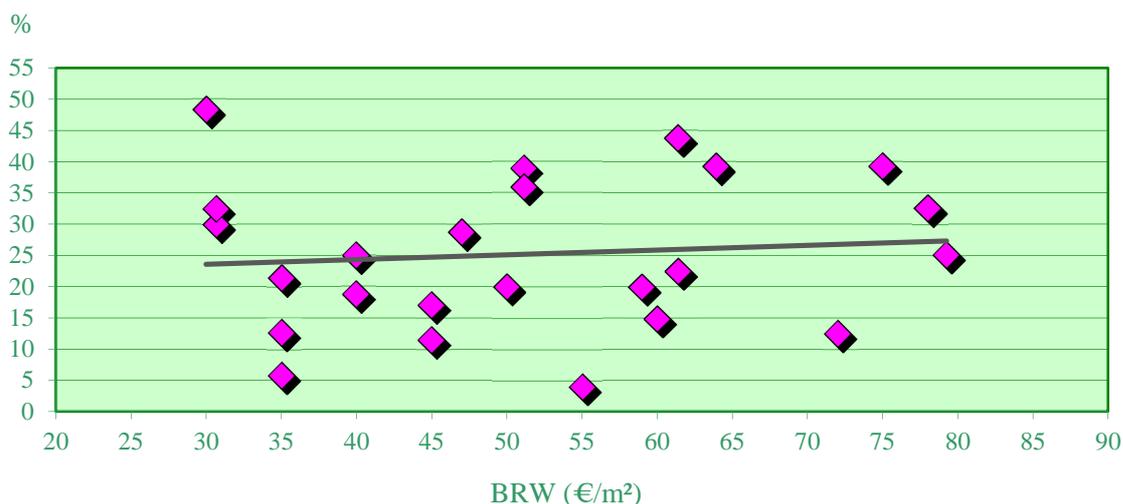
Für Bauerwartungsland wurden im Berichtsjahr drei Kauffälle registriert, von denen jedoch nur ein Kauffall zur Auswertung geeignet war. Für die nachfolgende Analyse der Preisspannen wurden dementsprechend die Kauffälle der Jahre 2000 bis 2014 herangezogen.

Preisspiegel für Bauerwartungsland im Vergleich zum jeweiligen Bodenrichtwert für erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfreies Bauland der Jahre 2000 – 2014

Anzahl der Kaufverträge	Kaufpreis je m ² Grundstücksfläche (€/m ²)		Bodenrichtwert (€/m ²)		Anteil %		arithmetisches Mittel
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	
25	2,00	29,00	30,00	79,00	4	48	25 %

Hinweis: inkl. der Kaufverträge in den Gewerbegebieten

In Auswertung des o. g. Datenmaterials leitet der Gutachterausschuss für **Bauerwartungsland** ein **Preisniveau von ca. 4 % bis ca. 48 % vom jeweiligen Bodenrichtwert** ab.



Rohbauland

§ 5 Abs. 3 ImmoWertV

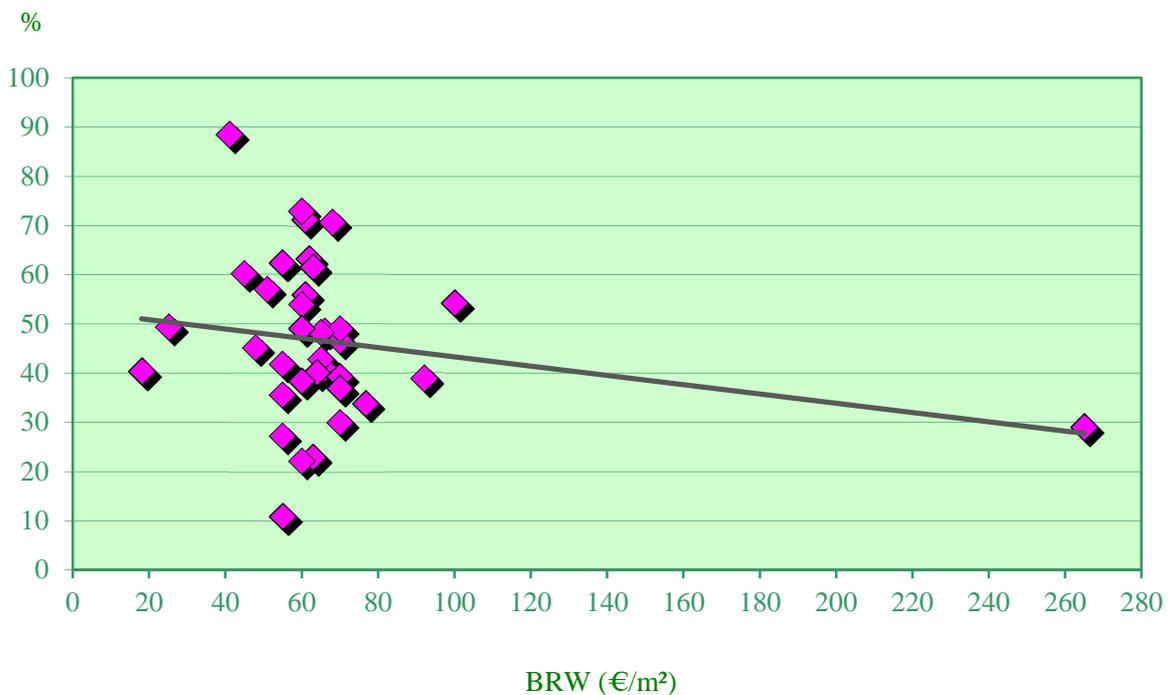
„Rohbauland sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuches für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form und Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.“

In diesem Berichtsjahr wurde ein Grundstück in der Entwicklungsstufe Rohbauland veräußert. Für die folgende analysierte Preisspanne wurden Kauffälle der Geschäftsjahre 2000 bis 2014 herangezogen.

Preisspiegel für Rohbauland im Vergleich zum jeweiligen Bodenrichtwert für erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbetragsfreies Bauland der Jahre 2000 – 2014

Anzahl der Kaufverträge	Kaufpreis je m ² Grundstücksfläche (€/m ²)		Bodenrichtwert (€/m ²)		Anteil %		arithmetisches Mittel
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	
38	5,00	77,00	18,00	265,00	11	89	46 %

In Auswertung der Kauffälle leitet der Gutachterausschuss eine **Preisspanne für Rohbauland zwischen ca. 11 % bis ca. 89 % vom jeweiligen Bodenrichtwert ab.**



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 Sanierungsgebiet“, „Zukäufe außerhalb des Sanierungsgebietes“ und „Zukäufe nach Lage der Arrondierungsfläche zur Hauptfläche“.

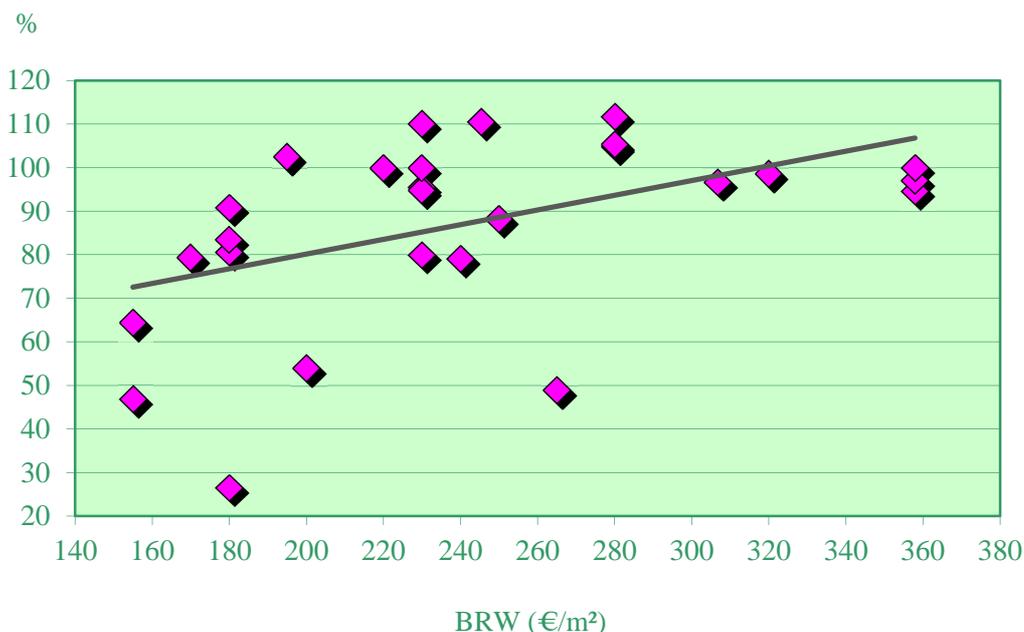
Zukäufe im Sanierungsgebiet

Im Berichtsjahr 2014 lagen zwei auswertbarer Kauffälle als Zukauf im Sanierungsgebiet vor, so dass auf die nachfolgend analysierte Preisspanne der Jahre 2000 bis 2014 verwiesen wird.

Preisspiegel für Zukäufe im Sanierungsgebiet „Modellstadt Cottbus – Innenstadt“ im Vergleich zum jeweiligen Bodenrichtwert für erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfreies Bauland der Jahre 2000 – 2014

Anzahl der Kaufverträge	Kaufpreis je m ² Grundstücksfläche (€/m ²)		Bodenrichtwert (€/m ²)		Anteil %		arithmetisches Mittel
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	
29	48,00	358,00	155,00	358,00	27	112	88 %

Somit ergibt das für Zukäufe im Sanierungsgebiet „Modellstadt Cottbus – Innenstadt“ eine Preisspanne von ca. 27 % bis ca. 112 % vom jeweiligen Bodenrichtwert.



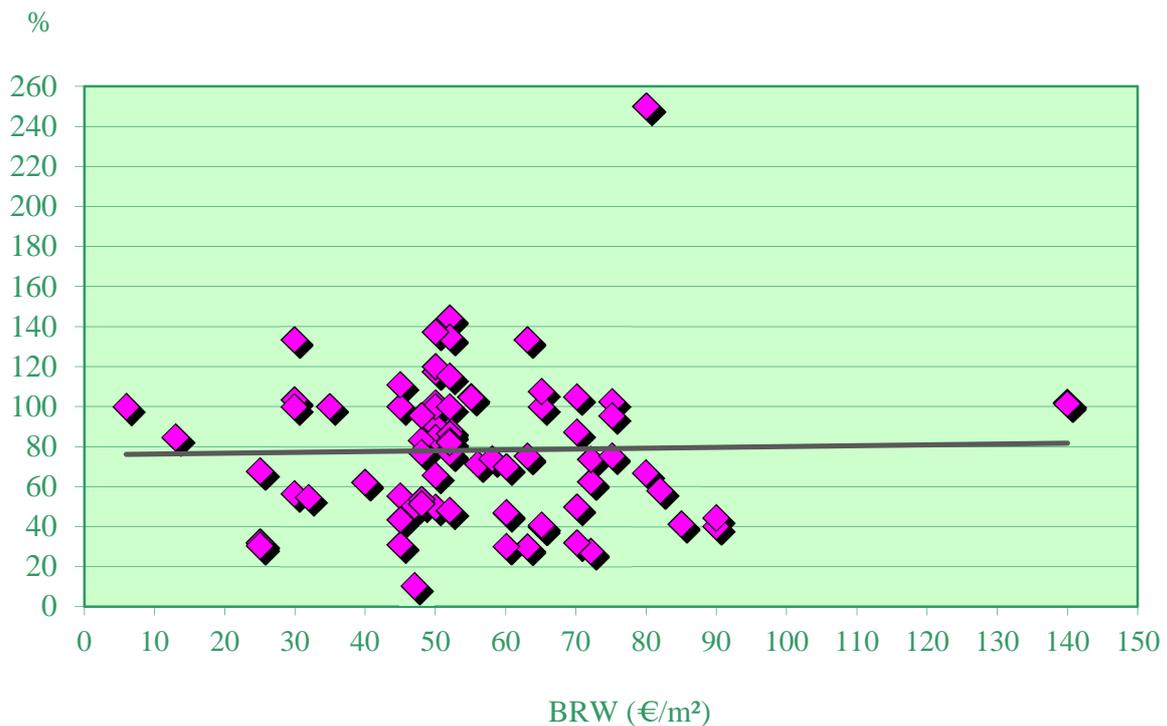
Zukäufe außerhalb des Sanierungsgebietes

Für das Berichtsjahr 2014 gingen insgesamt 26 Erwerbsvorgänge als Zukäufe außerhalb des Sanierungsgebietes in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ein. Für die Ermittlung des Preisspektrums wurden die Jahre 2010 bis 2014 zusammengefasst und untersucht.

Preisspiegel für „Zukäufe außerhalb des Sanierungsgebietes“ im Vergleich zum jeweiligen Bodenrichtwert für erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfreies Bauland der Jahre 2010 bis 2014

Anzahl der Kaufverträge	Kaufpreis je m ² Grundstücksfläche (€/m ²)		Bodenrichtwert (€/m ²)		Anteil %		arithmetisches Mittel
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	
85	5,00	200,00	6,00	140,00	11	250	78 %

Der Kaufpreis für „Zukäufe außerhalb des Sanierungsgebietes“ lag bei ca. 11 % bis ca. 250 % vom jeweiligen Bodenrichtwert.



Zukäufe nach Lage der Arrondierungsfläche zur Hauptfläche

Für die Auswertung der Zukäufe nach Lage der Arrondierungsfläche zur Hauptfläche wurden die auswertbaren Zukäufe der Jahre 2010 bis 2014 zusammengefasst. Die Kaufpreisuntersuchung erfolgte nach Lage der Zukaufsfächen und nach Größe der erworbenen Flächen im Vergleich zum jeweiligen Bodenrichtwert. Bei der Auswertung wurden Flächen < 1.000 m² berücksichtigt. Insgesamt wurden 84 Kauffälle für die nachfolgende Analyse herangezogen.

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

- ▶ Vorderland (z. B. Hauptfläche muss Anschluss an öffentliche Straße haben)
- ▶ Hinterland (z. B. höhere bauliche Ausnutzbarkeit)
- ▶ seitlich gelegene Flächen (z. B. höhere bauliche Ausnutzbarkeit bzw. Schaffung von Baumöglichkeit, als Stellplatz geeignete Flächen)
- ▶ Splitterflächen (regelmäßig oder unregelmäßig in unterschiedlichen Lagen; z. B. Überbauung)

Art der unselbstständigen Teilfläche	Anzahl der Kauffälle	Flächen-größe (m ²)	Ø Kaufpreis (€/m ²) (Preisspanne) (€/m ²)	Ø Wertanteil am BRW (Spanne in %)	Beispiel
Vorderland	9	<= 100	Ø 91 (14 – 200)	Ø 106 (31 – 250)	
	5	101 – 600	Ø 57 (8 – 143)	Ø 79 (31 – 105)	
	1	> 600	Ø 59	Ø 117	
Hinterland	6	<= 100	Ø 40 (25 – 60)	Ø 71 (40 – 115)	
	8	101 – 600	Ø 33 (20 – 48)	Ø 74 (44 – 103)	
	1	> 600	Ø 40	Ø 83	
seitlich gelegene Flächen	14	<= 100	Ø 37 (5 – 72)	Ø 82 (11 – 137)	
	22	101 – 600	Ø 44 (22 – 77)	Ø 79 (32 – 135)	
	1	> 600	Ø 50	Ø 111	
Splitterflächen (regelmäßig o. unregelmäßig in unterschiedlichen Lagen)	9	<= 100	Ø 58 (8 – 294)	Ø 68 (28 – 105)	
	7	101 – 600	Ø 124 (17 – 295)	Ø 85 (30 – 105)	
	1	> 600	Ø 19	Ø 30	

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").“

Im Berichtsjahr 2014 sind in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses drei Erbbaurechtsverträge eingegangen. In zwei Verträgen erfolgte der Verkauf des Erbbaurechts, für ein Grundstück wurde das Erbbaurecht neu begründet. Für die Auswertung wurden die Geschäftsjahre 2005 bis 2014 zusammengefasst. Von den insgesamt 38 eingegangenen Erbbaurechtsverträgen seit dem Jahr 2005 wurden 18 in die Auswertung einbezogen und ergaben folgende vereinbarte Erbbauzinssätze verschiedener Nutzungen:

Übersicht Erbbaurechte verschiedener Nutzungen der Jahre 2005 bis 2014

Nutzung	Anzahl Verträge	Erbbauzins in %	Laufzeit in Jahren
unbebaute Grundstücke Wohnen	7	2 bis 6	74 bis 99
unbebaute Grundstücke Gewerbe/Sonstiges	3	3 bis 6	21 bis 75
bebaute Grundstücke Wohnen	3	1,5 bis 5	75 bis 99
bebaute Grundstücke Gewerbe/Sonstige	5	1 bis 8	40 bis 98

Speziellere Angaben zu vorliegenden Grundstückspreisen können von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses als Auszug aus der Kaufpreissammlung gebührenpflichtig abgefordert werden. Entsprechend § 11 der BbgGAV* können bei Nachweis des berechtigten Interesses zu bestimmten Objekten vergleichbare Kaufpreise in anonymisierter Form aus der Kaufpreissammlung bezogen werden (siehe auch Anhang - Dienstleistungsangebot).

* Brandenburgische Gutachterausschussverordnung vom 12. Mai 2010, GVBl. II Nr. 27/10

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 Kern- und der Randlage, mit Ausnahme des Bahnhofsgebietes
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, Kiekbusch, 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"> ▪ 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"> ▪ entweder keine herausragenden Eigenschaften in allen Kriterien <p style="text-align: center;">oder</p>	<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"> ▪ besonders gute und besonders einfache Eigenschaften halten sich die Waage 	<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 · Busbahnhof · Straße der Jugend zwischen Stadtring und Busplatz 	<ul style="list-style-type: none"> · Lausitzer Straße · Klosterstraße (Wendisches Viertel) 	<ul style="list-style-type: none"> · Dreifertstraße · Bonnaskenstraße · Schwanstraße
Stadterweiterungsgebiet	<ul style="list-style-type: none"> · Saarbrücker Straße · Dissenchener Straße · Vetschauer Straße 	<ul style="list-style-type: none"> · Drebkauer Straße · Muskauer Straße 	<ul style="list-style-type: none"> · Eichenplatz · Gulbener Straße · Eigene Scholle
dörfliche Randlage	<ul style="list-style-type: none"> · Gallinchener Hauptstraße · Willmersdorfer Chaussee 	<ul style="list-style-type: none"> · Gallinchen – Parzellenstraße · Branitz 	<ul style="list-style-type: none"> · Wilhelm-Pieck-Straße · Kiekebusch – Spreestraße · 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 Gesamtfläche von Cottbus Landwirtschafts- und Waldflächen umfassen. Hinsichtlich der Transaktionszahlen gegenüber dem Vorjahr ist hier ein Rückgang von ca. 35 % zu verzeichnen. Der Flächenumsatz verringerte sich um ca. 48 %. Auch im Geldumsatz sind die Umsatzzahlen gegenüber dem Vergleichszeitraum mit ca. 58 % rückläufig. Von den 50 Kauffällen konnten 37 Erwerbsvorgänge den jeweiligen Nutzungsarten wie Ackerland, Grünland oder Waldflächen zugeordnet werden. Zudem wurden mehrere Verkäufe mit vorher genannten Nutzungsarten in einem Kaufvertrag getätigt, so dass eine differenzierte Aussage nicht möglich ist. Die mehrjährige Analyse des land- und forstwirtschaftlichen Grundstücksverkehrs weist aus, dass die Verkäufe dieses Marktsegmentes nicht nur zwischen Landwirten stattfinden.

6.2 Landwirtschaftliche und forstwirtschaftliche Flächen

6.2.1 Preisniveau

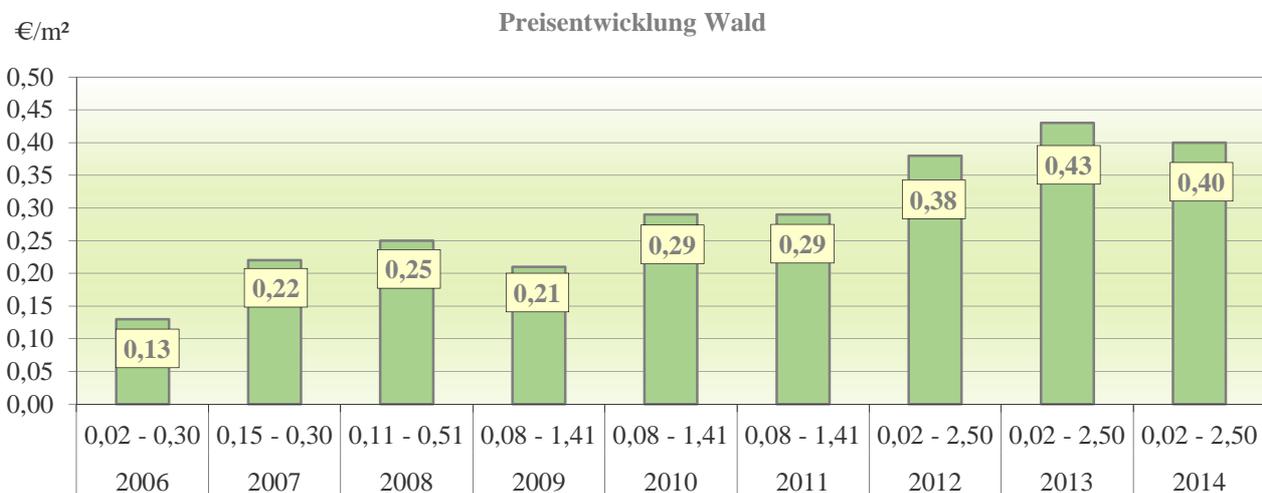
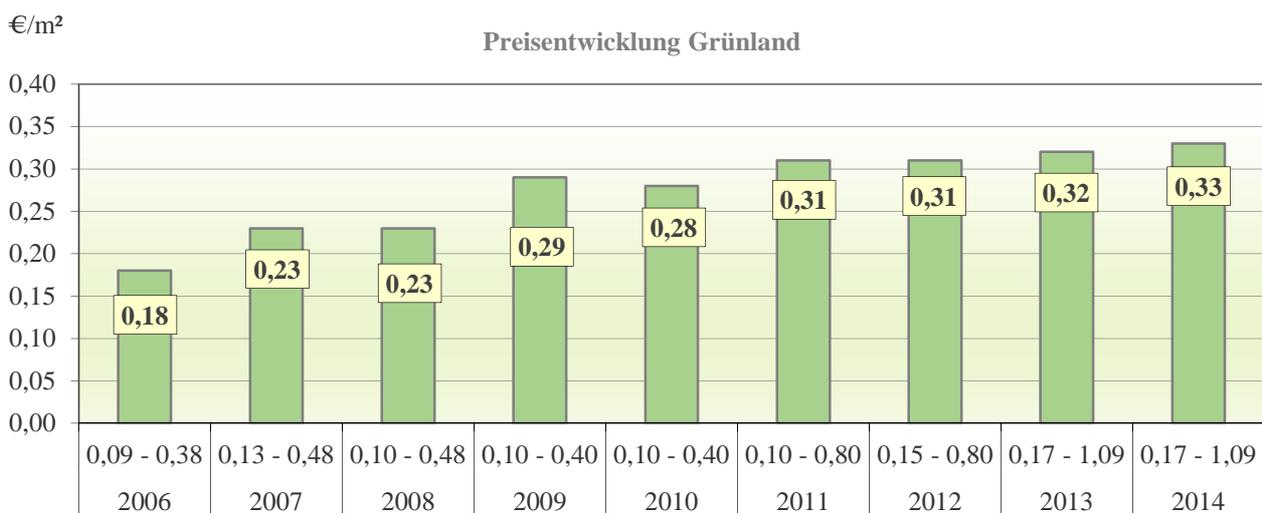
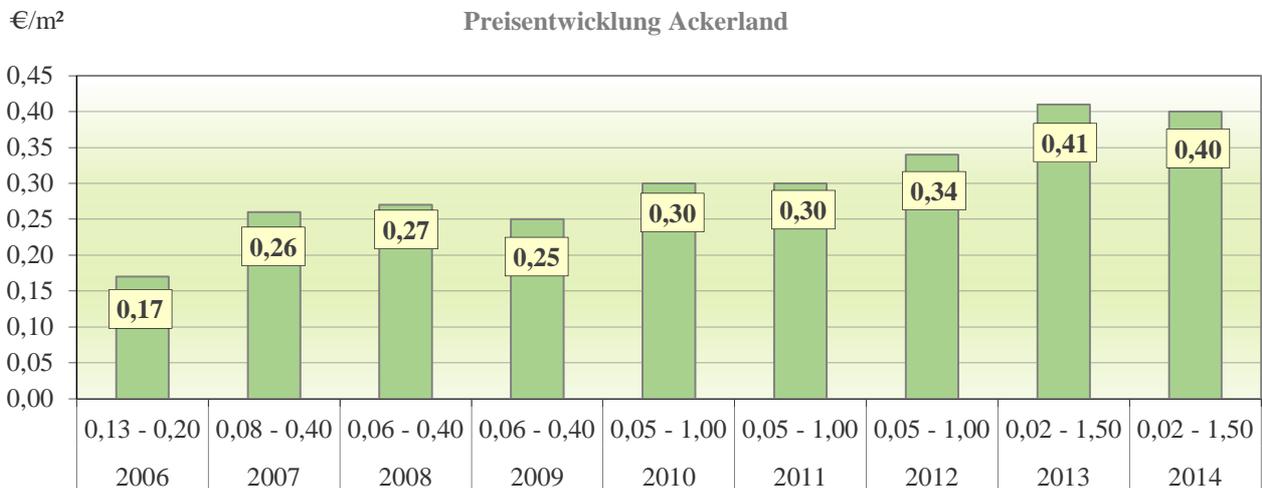
Eine weitere detaillierte Untersuchung der land- und forstwirtschaftlichen Kaufverträge ergab, dass für Flächen in Ortsnähe höhere Preise gezahlt werden als in ortsfernen Lagen. Eine Abhängigkeit nach der Bodengüte konnte nicht abgeleitet werden.

Die auswertbaren Kauffälle inklusive der Kaufverträge der BVVG der Jahre 2011 bis 2014 ergaben nachfolgend aufgeführte Preisspannen und nach Flächen gewichtete Kaufpreismittel.

Nutzungsart	Anzahl der Kaufverträge	Gesamtfläche (m ²)	Preisspanne (€/m ²)	gewichtetes Kaufpreismittel (€/m ²)
Ackerland ortsnah	21	219.330	0,20 – 1,50 Ackerzahl: 16 – 37	0,43 Ø Ackerzahl: 29
Ackerland ortsfern	26	355.120	0,02 – 0,58 Ackerzahl: 23 – 47	0,36 Ø Ackerzahl: 31
Grünland ortsnah	45	250.382	0,20 – 1,09 Grünlandzahl: 30 – 40	0,37 Ø Grünlandzahl: 35
Grünland ortsfern	16	222.198	0,17 – 0,70 Grünlandzahl: 28 – 42	0,29 Ø Grünlandzahl: 34
Waldflächen inkl. Aufwuchs ortsnah	30	401.879	0,08 – 2,50	0,48
Waldflächen inkl. Aufwuchs ortsfern	26	379.101	0,02 – 0,71	0,31

6.2.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

Eine Preisentwicklung durch Bodenpreisindexreihen kann auf Grund der geringen auswertbaren Kaufvertragsanzahl nicht ermittelt werden. Die nachfolgende Grafik zeigt die durchschnittlichen nach Flächen gewichteten Bodenpreise und Preisspannen der Jahre 2006 bis 2014.



7 Sonstige unbebaute Grundstücke

7.1 Teilmarkt „sonstige Flächen“

Für den Teilmarkt „sonstige Flächen“ sind in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses **27 Kauffälle** eingegangen, ca. 35 % mehr als im Vorjahr.

Der **Flächenumsatz** betrug im Jahr 2014 **ca. 209.100 m²**, was eine enorme Zunahme von fast 700 % bedeutet. Der **Geldumsatz lag mit ca. 242.000 €** ebenfalls deutlich über dem vom Vorjahr (ca. 217 %).

Der Grund für die drastische Steigerung beim Flächenumsatz ist ein Kauffall für eine Fischaufstiegsanlage an der Spree, die einen Flächenanteil von 75 % ausmacht. Zusammen mit 2 Verkäufen von kompletten Gartenanlagen mit mehreren Gärten erzielte dieser Kauffall etwa 52 % am Gesamtgeldumsatz und sorgte somit für den o. a. Wertzuwachs bei den sonstigen Flächen.

Für Hausgärten als Zukäufe wurden 11 Kauffälle registriert, 2 Gärten zur Freizeitgestaltung wechselten in diesem Jahr den Besitzer. Private Wege bzw. Zufahrten wurden in 7 Fällen veräußert. Als Zukauf zu einem Sportplatz wurde ein Kauffall unter den sonstigen Flächen erfasst.

Auf Grund des geringen Datenmaterials wurden für folgende Analysen die auswertbaren Kauffälle der Berichtsjahre 2010 bis 2014 zusammengefasst.

Kaufpreisspiegel für sonstige Flächen der Jahre 2010 – 2014

	Anzahl der Verträge	Grundstücksfläche (m ²)		Kaufpreis je m ² (€/m ²)		Bodenrichtwert (€/m ²)		Anteil vom BRW in %	
		min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.
Zukauf Hausgärten	65	25	2.500	1,00	31,00	30,00	70,00	2	63
Gärten z. Freizeitgestaltung	12	300	3.600	3,00	14,00	25,00	53,00	5	45
Zufahrten bzw. private Wege	17	4	2.700	1,00	40,00	25,00	75,00	2	133

In den letzten Jahren sind im Bereich des Gemeindegebietes der Stadt Cottbus zunehmend Käufe von **Grundstücken für geplante Anlagen erneuerbarer Energien** zu beobachten, wobei in diesem Jahr keiner dieser Art von Grundstückswechseln stattfand. Die verkauften Flächen hatten teilweise den Entwicklungszustand Rohbauland. In Auswertung der Daten blieb deshalb das **Preisniveau von 0,40 bis 9,34 €/m²** unverändert.

Für **Abbauland - Kohleabbau** wurde im Berichtsjahr ein Kauffall registriert.

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

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 privatwirtschaftliche 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, als das Grundstück von jeder konjunkturellen Weiterentwicklung ausgeschlossen wurde.**

Im Berichtszeitraum 2014 wurden zum o. g. Teilmarkt insgesamt **45 Kauffälle** registriert. Sowohl für die Anzahl der Verträge als auch für den Geld- und Flächenumsatz sind steigende Tendenzen im Vergleich zum Vorjahr zu verzeichnen.

Erwerbsvorgänge für **örtliche Verkehrseinrichtungen** wurden bei den Gemeinbedarfsflächen mit 22 Kauffällen registriert, wobei 14 zur Auswertung herangezogen werden konnten. Die Auswertung der Daten ergab insgesamt ein **Preisniveau von 2 bis 100 %** vom jeweiligen Bodenrichtwert. Dabei lag das Bodenrichtwertniveau zwischen 48 €/m² und 80 €/m².

Eine Differenzierung der Datenanalyse für den Zeitraum 2010 bis 2014 nach „Nutzungsart vorher und nachher“, wobei diese jeweils als örtliche Verkehrsfläche eingestuft werden konnte, ergab ein Bodenpreisniveau von **2,00 €/m² bis 12,36 €/m²** für Flächen von 11 m² bis 1.584 m². Das durchschnittliche nach Fläche gewichtete Kaufpreismittel lag bei ca. 6,40 €/m². Für diese Untersuchung konnten 9 auswertbare Kauffälle herangezogen werden. In Abhängigkeit vom Bodenrichtwert (Bodenrichtwertspanne 25 €/m² – 65 €/m²) ergibt sich ein Mittelwert von **ca. 18 %** (Spanne 9 – 49 %).

Für den Erwerb von **Flächen der Bundesautobahn** wurde im Berichtsjahr ein Vertrag erfasst. Für das folgende Ergebnis wurden deshalb die Daten der Jahre 2010 bis 2014 zusammengefasst. Die Auswertung von insgesamt 15 Erwerbsvorgängen vorher genannter Flächen ergab eine **Kaufpreisspanne von 0,10 €/m² bis 2,25 €/m²**.

Bei den sonstigen Verkehrseinrichtungen (Gleisanlagen, Umgehungs-, Kreis-, Landes-, Bundesstraßen) wurden in der Kaufpreissammlung 14 Kauffälle für den Ausbau der Umgehungsstraße B 168 vermerkt. Für diese Flächen lag das Preisniveau bei **0,12 €/m² bis 7,26 €/m²**.

Vertragsabschlüsse **nach dem VerkFIBerG*** wurden mit 6 Kauffällen erfasst. Eine Auswertung dieser Verträge erfolgte auf Grund dieses wertbeeinflussenden Umstandes nicht.

Unter den **sonstigen Grundstücken für den Gemeinbedarf** wurde ein Kauffall als Teichbiotop erfasst, ein Kauffall wurde für Flächen von Ver- und Entsorgungseinrichtungen registriert. Eine Auswertung dieser Verträge erfolgte auf Grund des zu geringen Datenmaterials nicht.

* Verkehrsflächenbereinigungsgesetz vom 26.10.2001, BGBl. I S. 2716, zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 23.07.2013 (BGBl. I S. 2586)

8 Bebaute Grundstücke

8.1 Allgemeines

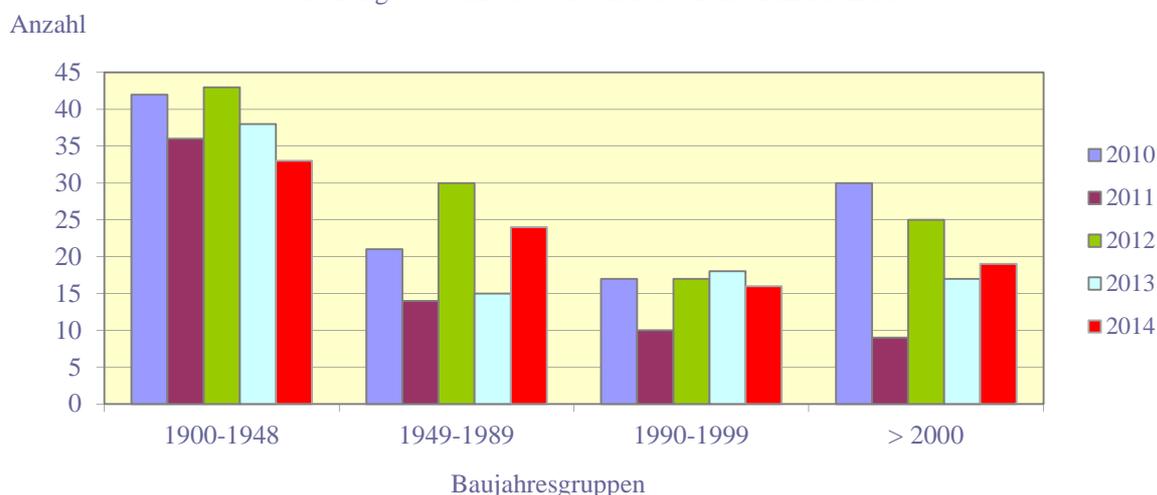
Die Rubrik der bebauten Flächen nimmt in der kreisfreien Stadt Cottbus mit ca. 35 % aller Kauffälle, mit ca. 73 % im Geldumsatz und mit ca. 37 % im Flächenumsatz den größten Anteil im gesamten Marktgeschehen ein. Dabei ist die Anzahl der Verkäufe gegenüber dem Vorjahr annähernd gleichbleibend. Grund des erhöhten Geldumsatzes um ca. 67 % sind die Verkäufe mehrerer Millionenobjekte und Paketverkäufe in zweistelliger Millionenhöhe. Zudem zeigt der Flächenumsatz gegenüber dem Vorjahr eine steigende Tendenz von ca. 21 %.

Aufteilung der Umsätze 2014 nach Gebäudearten

Gebäudeart	Anzahl		Flächenumsatz		Geldumsatz	
	Kauffälle	Anteil	1.000 m ²	Anteil	100.000 €	Anteil
EFH, ZFH	92	39%	92	13%	124	12%
RH, DHH	39	17%	22	3%	49	5%
MFH	20	9%	96	14%	445	44%
WGH, Bürogebäude	36	16%	104	15%	319	31%
Wochenendhäuser	14	6%	11	2%	1	0%
Bauernhäuser	2	< 1%	5	< 1%	1	0%
Sonstige Gebäude	30	13%	355	52%	79	8%
insgesamt	233	100%	686	100%	1.019	100%

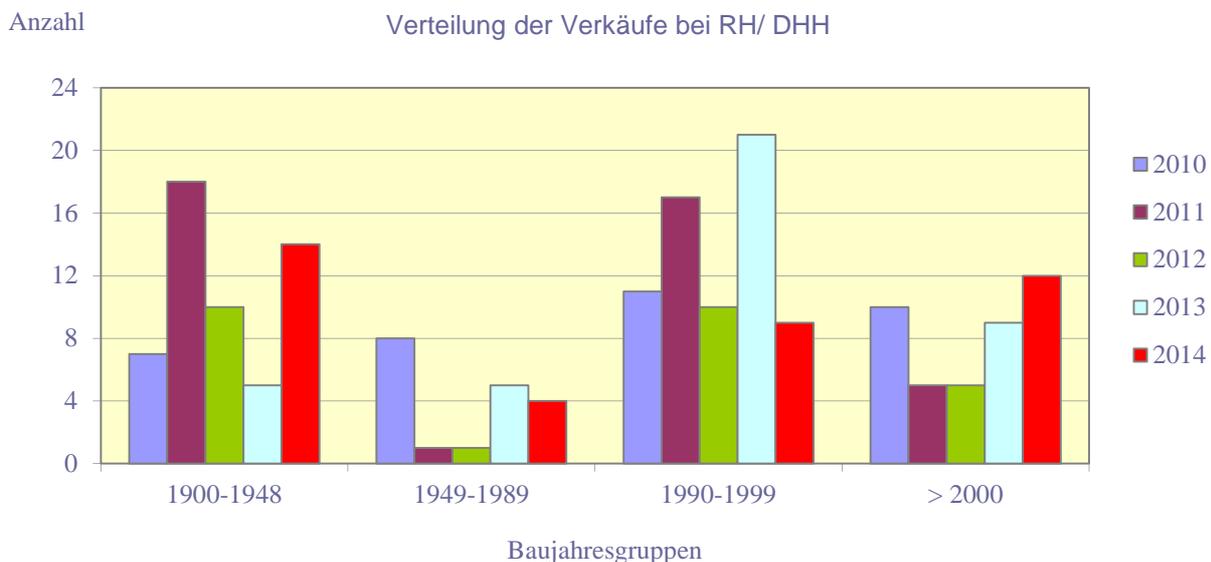
Die „**Ein- und Zweifamilienhäuser**“ sind zahlenmäßig die stärkste Objektgruppe unter den bebauten Grundstücken. Die Umsatzzahlen zeigen im Geldumsatz (6 %) sowie im Flächenumsatz (12 %) einen leichten Rückgang. Dabei ist die Nachfrage für Gebäude der Baujahre 1900 - 1948 mit einem Anteil von 36 % am größten, jedoch wurden 13 % weniger Verkäufe registriert. Die Verkäufe der Baujahresgruppe 1949 – 1989 mit einem Anteil von 26 % weisen ein beachtlich erhöhtes Kaufinteresse von 60 % gegenüber dem Vorjahr auf. Ein rückläufiges Kaufverhalten von 17 % ist in diesem Jahr für die Gebäude der Baujahresgruppe 1990 bis 1999 zu bemerken. Für die Baujahresgruppe ≥ 2000 ist ein leicht steigender Trend von 12 % zu verzeichnen.

Verteilung der Verkäufe bei den freistehenden EFH/ ZFH



Die „**Bauernhäuser**“ nehmen eine besondere Stellung bei den freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern ein. Im Berichtsjahr wurden zwei Kaufverträge registriert. Bei der geringen Marktaktivität spielen sie mit weniger als 1 % Anteil bei den Umsätzen eine untergeordnete Rolle.

Die Erwerbsvorgänge der „**Reihenhäuser/ Doppelhaushälften**“ blieben insgesamt unverändert zum Vorjahr, wobei die Baujahresgruppe 1900 – 1948 vorrangig gekauft wurde. Die Verkäufe der Baujahresgruppe 1949 – 1989 mit einem Anteil von ca. 10 % sind in ihrer Anzahl analog dem Vorjahr gleichbleibend gering. Zählten die Gebäude der Baujahresgruppe 1990 – 1999 im vergangenen Jahr zu den gefragtesten, so ist in diesem Jahr ein merklicher Rückgang des Kaufgeschehens zu verzeichnen. Die Baujahresklasse ≥ 2000 erfährt einen positiven Trend von ca. 33 % mehr Kaufinteressenten. Beim Geldumsatz der Reihenhäuser/Doppelhaushälften ist insgesamt eine Erhöhung von ca. 3 % festzustellen, der Flächenumsatz stieg gegenüber dem Vorjahr um ca. 51 %.



Mit einem Rückgang von ca. 9 % bewegen sich die Transaktionszahlen auf dem Markt der „**Mehrfamilienhäuser**“ im Vergleich zum Vorjahr auf leicht fallendem Niveau. Auf Grund von mehreren Millionenobjekten sowie Paketverkäufen im zweistelligen Millionenbereich stiegen jedoch der Geldumsatz um ca. 337 % und der Flächenumsatz um ca. 269 %. Die vorherrschende Objektgruppe sind bei den Mehrfamilienhäusern mit ca. 65 % Anteil die Gebäude der Baujahre vor 1949.

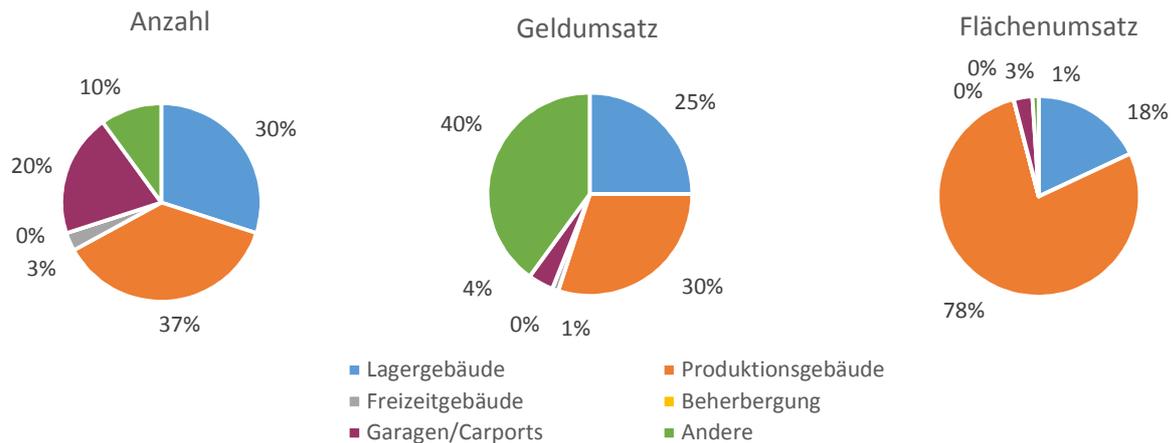
Für „**Wohn- und Geschäftshäuser**“ (Gebäude mit mehreren Nutzungen, Büro- und Verwaltungsgebäude mit bzw. ohne Läden, Verkaufshallen, Autohäuser) konnten im Berichtsjahr insgesamt steigende Umsatzzahlen registriert werden. An führender Stelle in dieser Kategorie sind mit ca. 46 % die Gebäude mit mehreren Nutzungen. Der Anteil der Bürogebäude beträgt ca. 25 % und ist damit in den letzten Jahren erheblich angestiegen. Mit jeweils ca. 14 % folgen die reinen Geschäftshäuser sowie die Bürogebäude mit Geschäften. Der Geldumsatz der Wohn- und Geschäftshäuser erhöhte sich um ca. 13 %, beim Flächenumsatz lag die Steigerung bei ca. 3 %.

Mit 14 Kauffällen für „**Wochenendhäuser**“ bewegt sich das Marktgeschehen für diese Gebäudegruppe in den letzten Jahren weiter auf gleich bleibendem Niveau. Der Flächenumsatz ging ca. 14 % gegenüber dem Vorjahr zurück, wo hingegen beim Geldumsatz ein Zuwachs von ca. 27 % ermittelt wurde.

Die Rubrik „**sonstige Gebäude**“ umfasst u. a. folgende Gebäudearten: Produktions-/Werkstattgebäude, Lagergebäude, Gebäude für kulturelle, soziale und Freizeitzwecke, Gebäude für Beher-

bergungen und Garagen. Die Kauffallzahlen zeigen in diesem Jahr bei den sonstigen Gebäuden eine rückläufige Tendenz von ca. 3 %. Der Flächenumsatz stieg um 15 %. Das auffällige Plus im Geldumsatz von ca. 76 % verursachte der Verkauf eines Wohnheims in Millionenhöhe. Unter den sonstigen Gebäuden sind die Produktions-/Werkstattgebäude in der Anzahl und dem Flächenumsatz an führender Stelle. Für nachstehende Übersichten wurden unter der Rubrik „Andere“ die Gebäude für kulturelle/ soziale Zwecke zusammengefasst.

Umsatzzahlen der sonstigen Gebäude 2014



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**

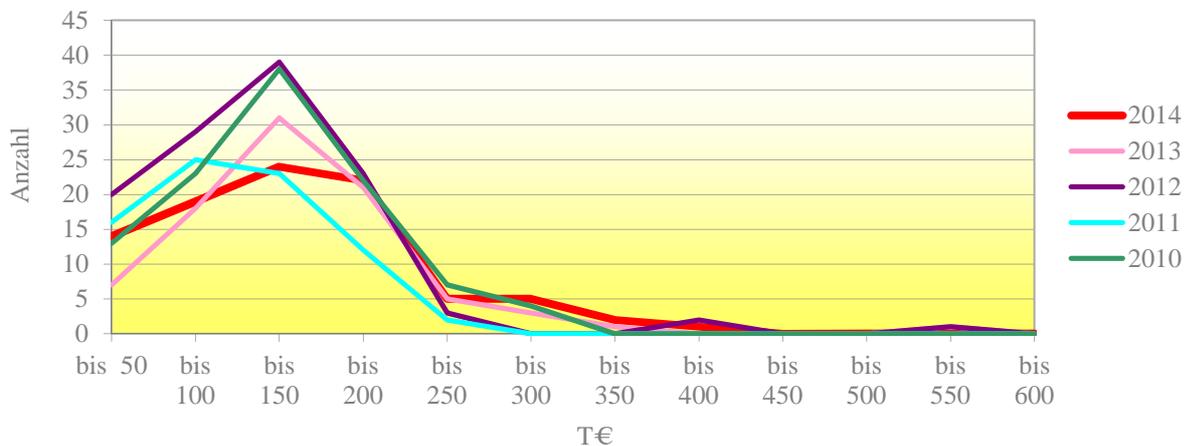
Da die gehandelten Objekte nach ihren Wertmerkmalen, wie z. B. Ausstattung und Beschaffenheit, verschiedenartig ausgeprägt sind, werden für die Ermittlung des Preisniveaus/der Preisentwicklung generell nur ähnliche Objekte in hinreichender Anzahl herangezogen. Das Preisniveau und die Vergleichswertfaktoren 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 vom 05. September 2012 und der Brandenburgischer Sachwertrichtlinie – RL SW-BB veröffentlicht sowie Liegenschaftszinssätze ausgewiesen. In den Teilmärkten der Mehrfamilien-, Wohn- und Geschäftshäuser sowie Bürogebäude werden neben dem Preisniveau/ Preisentwicklung und Vergleichsfaktoren Liegenschaftszinssätze nach den aktuellen Rahmenbedingungen angegeben.

8.2 Einfamilienhäuser / Zweifamilienhäuser

8.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Häufigkeitsverteilung der Einfamilienhäuser nach Preisklassen



Im Geschäftsjahr 2014 konnten für den Teilmarkt der freistehenden EFH/ ZFH **67 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.

Insgesamt zeigt die Untersuchung des Marktsegments der freistehenden EFH/ ZFH ein überwiegend **steigendes Preisniveau** von durchschnittlich **ca. 10 %**.

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.

EFH/ ZFH Kaufpreismittel 2014 (2013) Bodenrichtwertniveau 25 – 100 €/m² (erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbetragsfrei und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz sowie erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbetragsfrei)					
Baujahresgruppe	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere WF (m ²)	mittlerer WF-Preis (€/m ² WF)	mittlerer Gesamtkaufpreis (€)
Bj. < 1900 – 1948 unsaniert (MODG 1- 4)	9 (7)	1918 (1931)	96 (156)	684 (581)	62.166 (82.481)
Bj. < 1900 – 1948 teilsaniert - saniert (MODG 6 - 18)	14 (14)	1924 (1933)	113 (137)	1.262 (1.108)	142.378 (149.040)
Bj. 1949 – 1989 unsaniert (MODG 1- 4)	11 (3)	1965 (1967)	133 (125)	754 (885)	103.500 (110.667)
Bj. 1949 – 1989 teilsaniert – saniert (MODG 6 – 13)	8 (7)	1972 (1976)	119 (108)	1.349 (1.220)	162.406 (130.500)
Bj. 1990 – 1999	13 (13)	1995 (1996)	130 (136)	1.354 (1.158)	174.231 (156.077)
Bj. ab 2000 - 2012 Weiterveräußerungen	11 (11)	2005 (2004)	126 (121)	1.551 (1.397)	195.591 (166.868)
Bj. ab 2013 Erstverkäufe	1 (1)	2014 (2013)	102 (101)	1.373 (1.337)	140.000 (135.000)

In nachfolgender Tabelle ist die *tendenzielle Preisentwicklung ab 2010* in den typischen Baujahresgruppen gegenüber dem Vorjahr ersichtlich.

	2010	2011	2012	2013	2014
EFH unsaniert Baujahr < 1900 – 1948	↑ ↑	↓ ↓	↑ ↑	↑ ↑	↑ ↑
EFH teilsaniert - saniert Baujahr < 1900 – 1948	→	↓ ↓	↑ ↑	↑	↑ ↑
EFH unsaniert Baujahr 1949 – 1989	→	↓ ↓	↘	↑ ↑	↓ ↓
EFH teilsaniert - saniert Baujahr 1949 – 1989	↓ ↓	↘	→	↑ ↑	↑
EFH Baujahr 1990 -1999	↘	↓ ↓	↑	↘	↑ ↑
EFH Baujahr 2000 - 2012	↘	↑ ↑	→	→	↑
EFH Erstverkäufe ab Baujahr 2013	→	→	↑ ↑	↓ ↓	↘

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

8.2.2 Sachwertfaktoren

Für eine marktkonforme Wertermittlung im Sachwertverfahren sind Sachwertfaktoren ein unverzichtbarer Bestandteil. Die 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.

In diesem Geschäftsjahr werden erstmals die Sachwertfaktoren 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, Aktenzeichen: MI 13 – 584-85 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 verwendete 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 **178 Kaufverträge**) der Berichtsjahre 2013 und 2014 herangezogen.

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

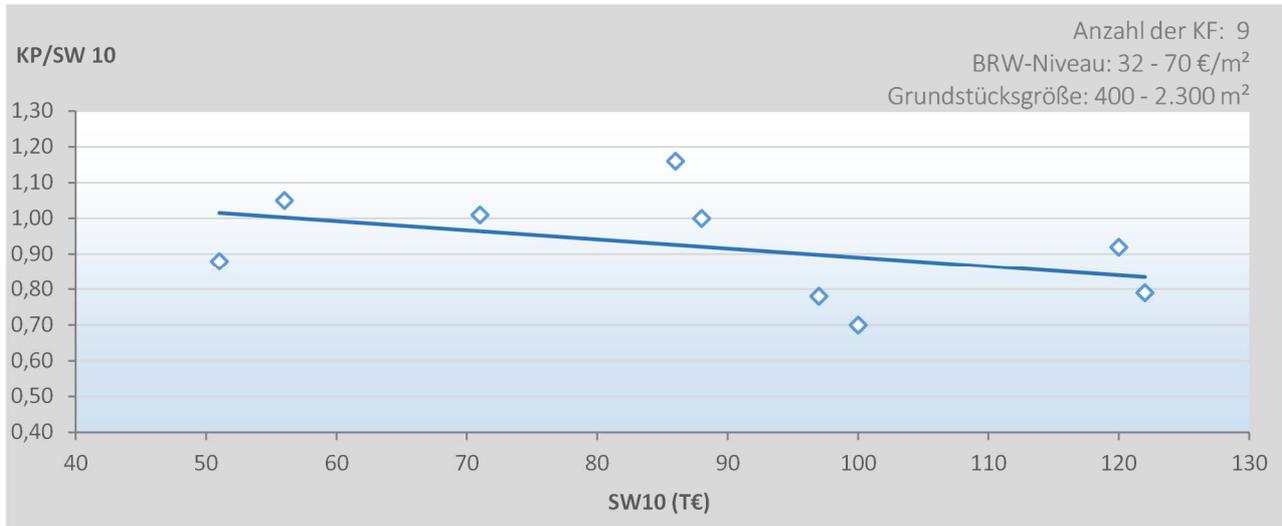
Sachwertfaktoren für			
Gebäudeart	freistehende EFH/ ZFH, RH und DHH		
Berechnungsmodell	$\text{Sachwertfaktor} = \frac{\text{Kaufpreis} \pm \text{boG}}{\text{vorläufiger Sachwert}}$		
Beschreibung der Stichprobe			
Anzahl der Kauffälle	178 (ohne Erstverkäufe)		
Zeitraum der Stichprobe	2013 bis 2014		
Bereich	kreisfreie Stadt Cottbus		
Bodenrichtwertbereich	30 €/m ² bis 100 €/m ²		
Grundstücksgröße	200 m ² bis 2.300 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"> < 1900 – 1948 unsaniert < 1900 – 1948 teilsaniert – saniert 1949 – 1989 unsaniert – saniert 1990 – 1999 2000 - 2012 </td> </tr> </table>	Gebäude der Baujahresgruppe	<ul style="list-style-type: none"> < 1900 – 1948 unsaniert < 1900 – 1948 teilsaniert – saniert 1949 – 1989 unsaniert – saniert 1990 – 1999 2000 - 2012
Gebäude der Baujahresgruppe	<ul style="list-style-type: none"> < 1900 – 1948 unsaniert < 1900 – 1948 teilsaniert – saniert 1949 – 1989 unsaniert – saniert 1990 – 1999 2000 - 2012 		

Modellansätze und -parameter	
Normalherstellungskosten	Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) – Anlage 1 der SW-RL ¹
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)

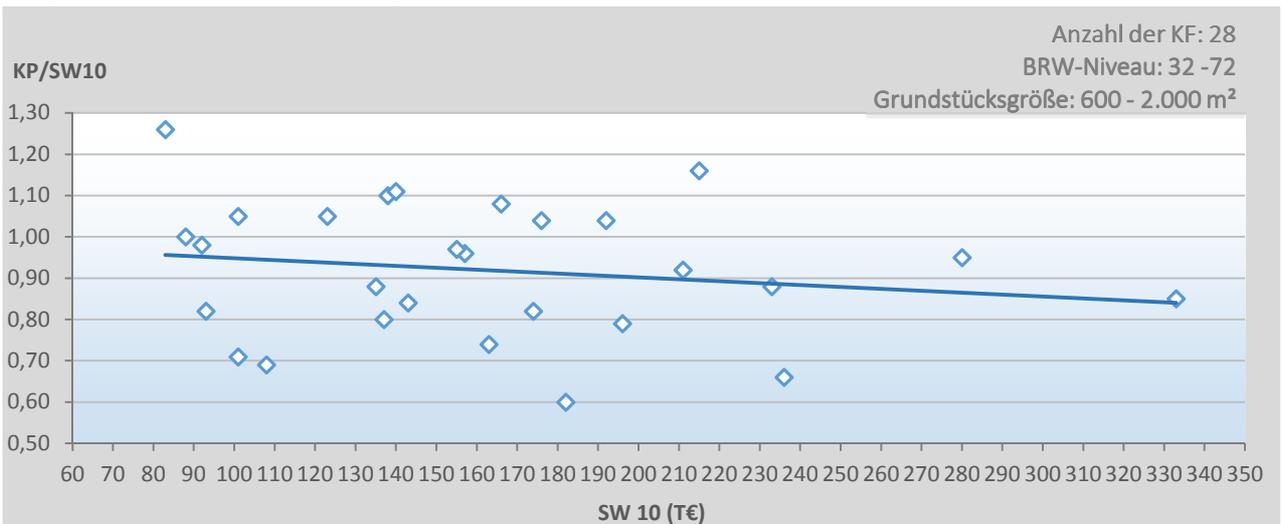
¹ Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung vom 5. September 2012 (BAnz AT 18.10.2012 B1)

Bei nachfolgenden Darstellungen ist im Einzelfall der Gesamtkaufwert zu beachten.

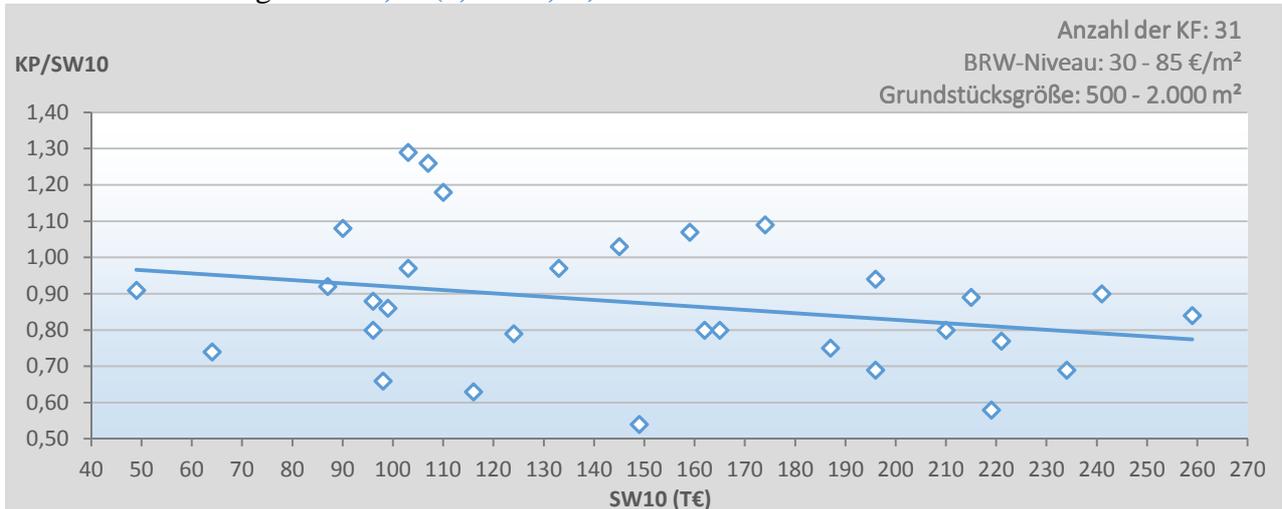
Für **Ein- und Zweifamilienhäuser der Baujahre 1900 – 1948, unsaniert** wurde folgender **Sachwertfaktor** abgeleitet: **0,92 (0,70 – 1,16)**



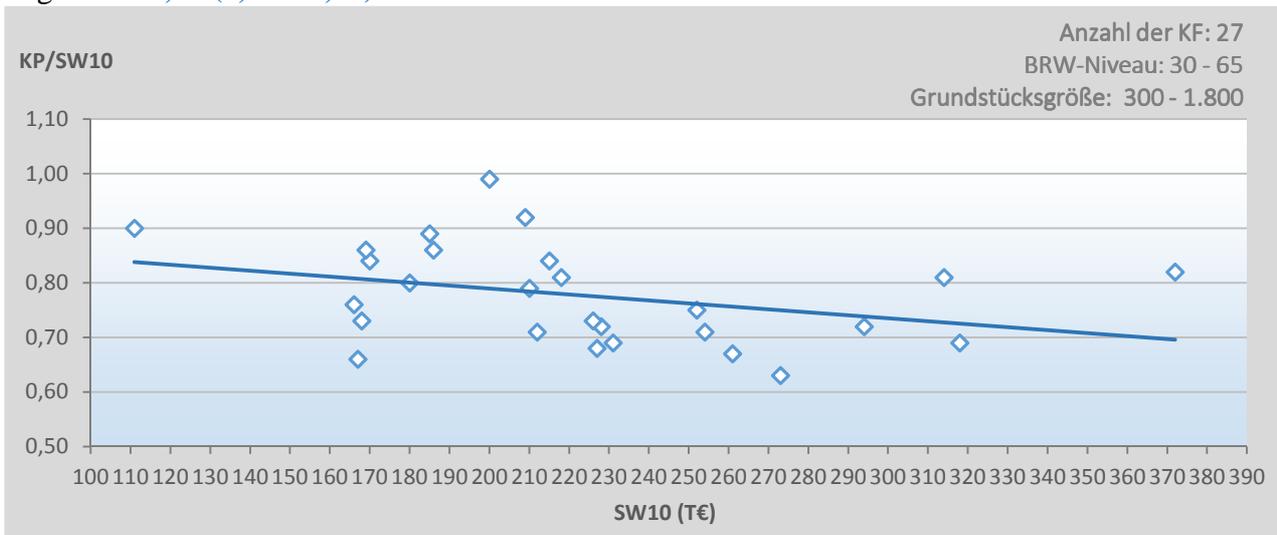
Für **Ein- und Zweifamilienhäuser der Baujahre 1900 – 1948, teilsaniert bis saniert** wurde folgender **Sachwertfaktor** abgeleitet: **0,92 (0,60 – 1,26)**



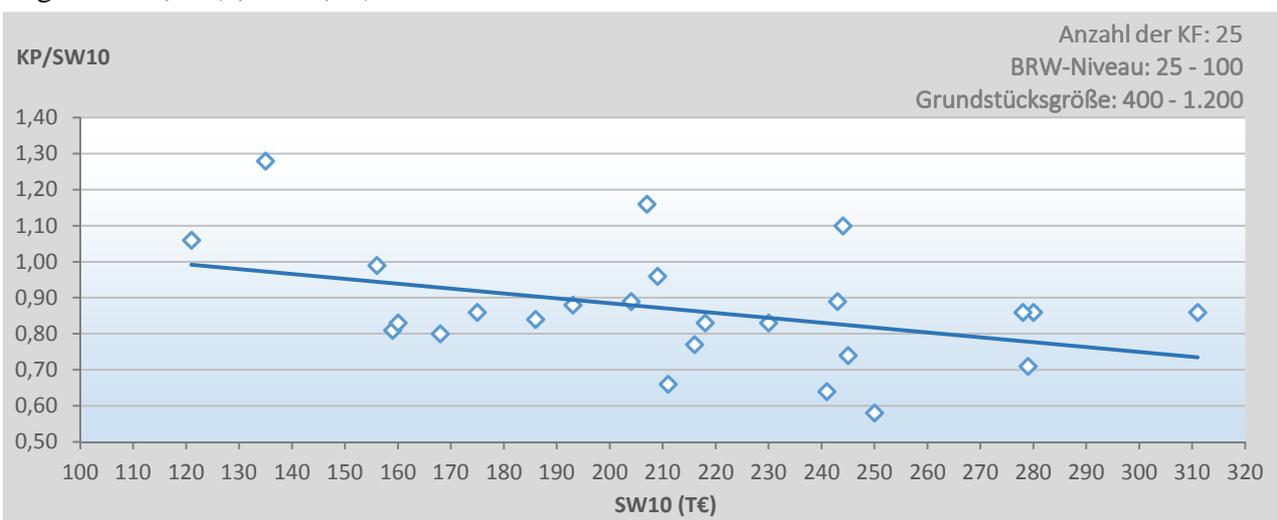
Für **Ein- und Zweifamilienhäuser der Baujahre 1949 – 1989, unsaniert – saniert**, wurde folgender **Sachwertfaktor** abgeleitet: **0,87 (0,54 – 1,29)**



Für **Ein- und Zweifamilienhäuser der Baujahre 1990 - 1999** wurde folgender **Sachwertfaktor** abgeleitet: **0,78 (0,63 – 0,99)**



Für **Ein- und Zweifamilienhäuser der Baujahre 2000 – 2012** wurde folgender **Sachwertfaktor** abgeleitet: **0,87 (0,58 – 1,28)**



8.2.3 Vergleichsfaktoren

Die Erwerbsvorgänge 2014 für Ein- und Zweifamilienhäuser zeigen folgende Durchschnittswerte:

- **Einfamilienhäuser der Baujahre < 1900 – 1948, unsaniert (MODG 1 – 4), ø WF von ca. 100 m²**
z. T. mit Unterkellerung, z. T. mit Garage, z. T. mit Nebengebäuden, mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 400 – 3.000 m², in mittlerer bis guter Wohnlage ergaben ein Preisniveau* zwischen 350 – 1.000 €/m² Wohnfläche
- **Einfamilienhäuser der Baujahre < 1900 – 1948, teilsaniert – saniert (MODG 6 – 18), ø WF von ca. 115 m²**
z. T. mit Unterkellerung, z. T. mit Garage, z. T. mit Doppelgarage, mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 400 – 2.000 m², in mittlerer bis guter Wohnlage ergaben ein Preisniveau* zwischen 750 – 1.950 €/m² Wohnfläche

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

- **Einfamilienhäuser der Baujahre 1949 – 1989, unsaniert** (MODG 1 – 4) , ø WF von ca. 130 m² einfacher Ausstattungsstandard, z. T. mit Unterkellerung, z. T. mit Garage, z. T. mit Nebengebäuden, mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 500 – 2.150 m², in mittlerer bis guter Wohnlage ergaben ein
Preisniveau* zwischen 300 – 1.150 €/m² Wohnfläche
- **Einfamilienhäuser der Baujahre 1949 – 1989, teilsaniert – saniert** (MODG 6 – 13), 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. 750 – 1.150 m², in mittlerer bis guter Wohnlage ergaben ein
Preisniveau* zwischen 900 – 1.800 €/m² Wohnfläche
- **Einfamilienhäuser der Baujahre 1990 – 1999, ø WF von ca. 130 m²** z. T. mit Unterkellerung, mit Garage, z. T. mit Carport, z. T. mit Nebengebäuden, mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 300 – 1.850 m², in mittlerer Wohnlage ergaben ein
Preisniveau* zwischen 950 – 1.900 €/m² Wohnfläche
- **Einfamilienhäuser ab Baujahr 2000, Weiterveräußerungen, ø WF von ca. 125 m²** ohne Keller, z. T. mit Garage, z. T. mit Carport, mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 500 – 1.000 m², in mittlerer bis guter Wohnlage ergaben ein
Preisniveau* zwischen 1.150 – 2.100 €/m² Wohnfläche
- **Einfamilienhäuser ab Baujahr 2010 - 2013, Erstverkäufe, ø WF von ca. 100 m²** (Kauffälle d. Berichtsjahre 2013/ 2014) z. T. mit Garage, mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 600 – 750 m², in mittlerer Wohnlage ergaben ein
Preisniveau* zwischen 1.300 – 1.400 €/m² Wohnfläche

Neben den freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser wurden in dieser Kategorie in geringer Anzahl (11 Kauffälle) Grundstücke mit Bauernhäusern der Geschäftsjahre 2009 - 2014 wie folgt ausgewertet.

- **Bauernhäuser (Mehr-Seiten-Hof) der Baujahre 1900 – 1929, unsaniert, ø WF von ca. 100 m²** mit Nebengebäuden, Stallgebäuden und mindestens einer Scheune, mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 2.000 – 6.800 m² ergaben ein
Preisniveau* zwischen 450 – 725 €/m² Wohnfläche
- **Bauernhäuser (Mehr-Seiten-Hof) der Baujahre 1900 – 1929, teilsaniert, ø WF von ca. 130 m²** mit Nebengebäuden, Stallgebäuden und mindestens einer Scheune, mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 1.800 – 4.500 m² ergaben ein
Preisniveau* zwischen 750 – 950 €/m² Wohnfläche

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

8.2.4 Liegenschaftszinssatz

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, hat der Gutachterausschuss im Geschäftsjahr 2010 erstmalig einen Liegenschaftszinssatz aus den zur Verfügung stehenden Kauffällen abgeleitet. Bei diesen Mietobjekten handelt es sich vorwiegend um neu errichtete EFH, DHH und RH der Baujahre 1992 bis 2013 in der Stadtrandlage (z. B. Branitz, Sielow, Döbbrick, Gallinchen) bzw. um sanierte bis teilsanierte EFH der Baujahre 1930 bis 1980.

Zur Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes dieser Immobilien findet das Ertragswertverfahren (§§ 17 bis 20 ImmoWertV) seine Anwendung. Durch Umkehrung des Ertragswertverfahrens lassen sich iterativ aus den Kaufpreisen Liegenschaftszinssätze ermitteln. Für den Auswertungszeitraum wurden insgesamt **87 typische Kauffälle** (EFH, RH und DHH) mit gleichartig bebauten und genutzten Objekten, der Baujahre 1930 – 2013 unter Berücksichtigung der marktüblich erzielbaren Mieten mit dem Programmsystem „Automatisiert geführte Kaufpreissammlung“ des Landes Niedersachsen ausgewertet. Die abgeleiteten Liegenschaftszinssätze beziehen sich auf den Zeitraum der Geschäftsjahre 2013 und 2014.

Folgende Rahmenbedingungen wurden für die einheitliche Auswertung der Kaufpreise für Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser zur Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes festgelegt:

Kauffälle	<ul style="list-style-type: none"> - kein Einfluss durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse - Ortsbesichtigung wurde durchgeführt - Fragebögen
Restnutzungsdauer (RND) nach § 6 Abs. 6 ImmoWertV	<ul style="list-style-type: none"> - nur Objekte mit einer RND \geq 20 Jahren - bei Modernisierung erfolgt die Ermittlung der RND nach der Anlage 4 der SW-RL
Gesamtnutzungsdauer	<ul style="list-style-type: none"> - je nach Standardstufe 60 – 80 Jahre (nach Anlage 3 der SW-RL)
Mieten	<ul style="list-style-type: none"> - stichtagsbezogene marktüblich erzielbare Mieten - eine Garage pro Objekt ist im Mietansatz berücksichtigt
<u>Bewirtschaftungskosten</u> ▶ Verwaltungskosten ▶ Instandhaltungskosten ▶ Mietausfallwagnis	<ul style="list-style-type: none"> - für Wohnnutzung entsprechend § 26 der II. BV* - für Wohnnutzung entsprechend § 28 der II. BV* - für Wohnnutzung 2 % <p style="font-size: small; margin-top: 10px;">* Zweite Berechnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (1990 S. 2178), die zuletzt durch Artikel 78 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614) geändert worden ist.</p>
Bodenwert	<ul style="list-style-type: none"> - jeweiliger Bodenrichtwert - Flächenanpassung durch Umrechnung mit den Umrechnungskoeffizienten (siehe Pkt. 5.2.3 GMB 2012)

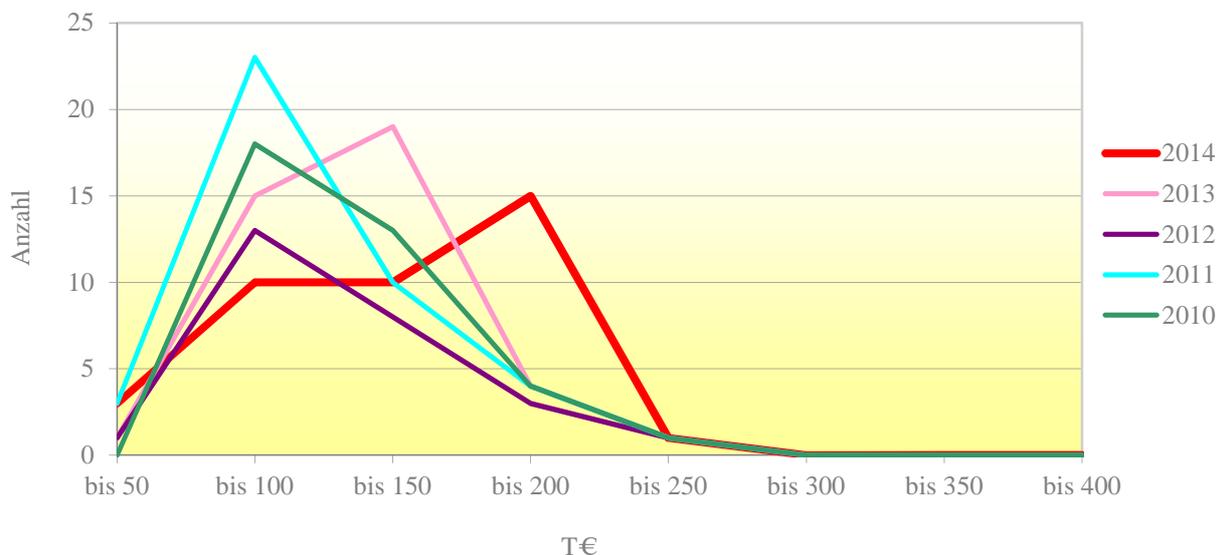
Im Geschäftsjahr 2014 wurden Liegenschaftszinssätze unter vorher genannten Rahmenbedingungen für Einfamilienhäuser mit folgenden Kennzahlen abgeleitet. Der Rohertragsfaktor stellt den Quotienten aus dem normierten Kaufpreis und den Jahresmieteinnahmen dar.

Einfamilienhäuser					
Anzahl der Kauffälle 2013/ 2014 (45)					
Liegenschafts- zinssatz 2014	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)
3,6 %	130 (80 – 257)	5,80 (4,50 – 7,20)	20,1 (13,5 – 26,0)	56 (20 – 77)	54 (30 – 100)

8.3 Reihenhäuser / Doppelhaushälften

8.3.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Häufigkeitsverteilung der Reihenhäuser und Doppelhaushälften nach Preisklassen



Auf dem Teilmarkt der Reihenhäuser/ Doppelhaushälften nehmen ca. 80 % der Erwerbsvorgänge die Verkäufe der Doppelhausgrundstücke ein. Im Vergleich zum Vorjahr ist hier ein signifikanter Anstieg der Kaufvertragszahlen von ca. 65 % zu verzeichnen. Dabei handelt es sich überwiegend um Weiterveräußerungen der Baujahresgruppen vor 1989 mit rückläufiger Preistendenz. Dem gegenüber ist ein auffälliges rückläufiges Kaufinteresse bei den Reihenhäusern zu verzeichnen bei konstantem bis leicht steigendem Preisniveau. Analog der Vorjahre wurden keine Erstverkäufe von Reihenhaushausgrundstücken registriert.

RH - Kaufpreismittel 2014 (2013) Bodenrichtwertniveau 45 – 85 €/m ² (erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz sowie erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei)					
Baujahresgruppe	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere WF (m ²)	mittlerer WF-Preis (€/m ² WF)	mittlerer Gesamtkaufpreis (€)
Bj. < 1900 – 1948 teilsaniert – saniert (MODG 6 – 18)	0 (1)	- (1930)	- (200)	- (1.250)	- (250.000)
Bj. 1949 – 1989 teilsaniert bis saniert (MODG 6 – 18)	2 (4)	1958 (1960)	100 (97)	1.466 (1.333)	145.000 (129.750)
Bj. > 1990* Weiterveräußerungen	6 (11)	1995 (1994)	120 (120)	904 (875)	107.750 (104.909)

* Lageabhängigkeiten feststellbar!

DHH - Kaufpreismittel 2014 (2013) Bodenrichtwertniveau 30 – 90 €/m ² (erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz sowie erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei)					
Baujahresgruppe	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere WF (m ²)	mittlerer WF-Preis (€/m ² WF)	mittlerer Gesamtkaufpreis (€)
Bj. < 1900 – 1948 unsaniert (MODG 0 – 4)	3 (2)	1912 (1929)	102 (105)	621 (679)	64.667 (71.250)
Bj. < 1900 – 1948 teilsaniert – saniert (MODG 6 – 11)	9 (1)	1929 (1930)	134 (115)	985 (1.522)	129.944 (175.000)
Bj. 1949 – 1989 teilsaniert (MODG 6 – 8)	2 (0)	1953 (-)	105 (-)	1.145 (-)	122.500 (-)
Bj. > 1990* Weiterveräußerungen	9 (11)	2001 (2000)	119 (123)	1.306 (1.095)	153.500 (133.364)
Bj. > 2013 Erstverkäufe	3 (3)	2014 (2014)	107 (92)	1.468 (1.527)	156.333 (140.000)

* Lageabhängigkeiten feststellbar!

In nachfolgender Tabelle ist die tendenzielle Preisentwicklung ab 2010 gegenüber dem Vorjahr ersichtlich.

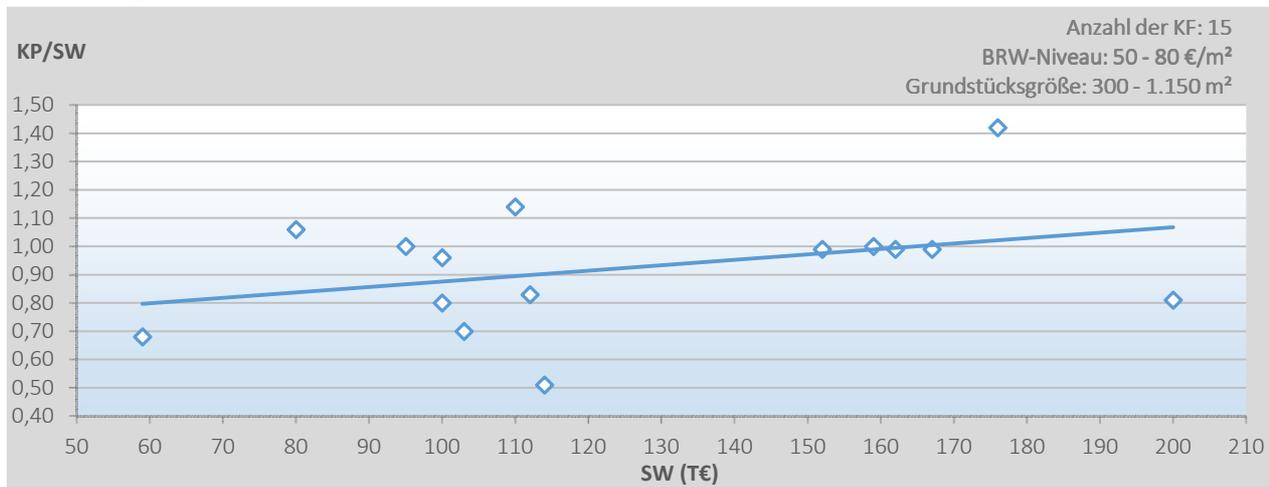
	2010	2011	2012	2013	2014
RH teilsaniert - saniert Baujahr < 1900 – 1948	↓ ↓	↗	↑ ↑	↑ ↑	↑
RH teilsaniert - saniert Baujahr 1949 – 1989	↓ ↓	↑ ↑	↓ ↓	↑ ↑	↑
RH Baujahr ab 1990	↑ ↑	↓ ↓	↘	↑ ↑	↗
DHH unsaniert Baujahr < 1900 – 1948	.	↘	↑ ↑	↓ ↓	↓
DHH teilsaniert - saniert Baujahr < 1900 – 1948	↑ ↑	↓ ↓	↑ ↑	↑ ↑	↓ ↓
DHH teilsaniert - saniert Baujahr 1949 – 1989	↑ ↑	→	→	.	.
DHH Weiterveräußerungen Baujahr ab 1990	↘	↑ ↑	↓ ↓	↑	↑ ↑
DHH Erstverkäufe Baujahr > 2013	↗	→	↘	↘	↘

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

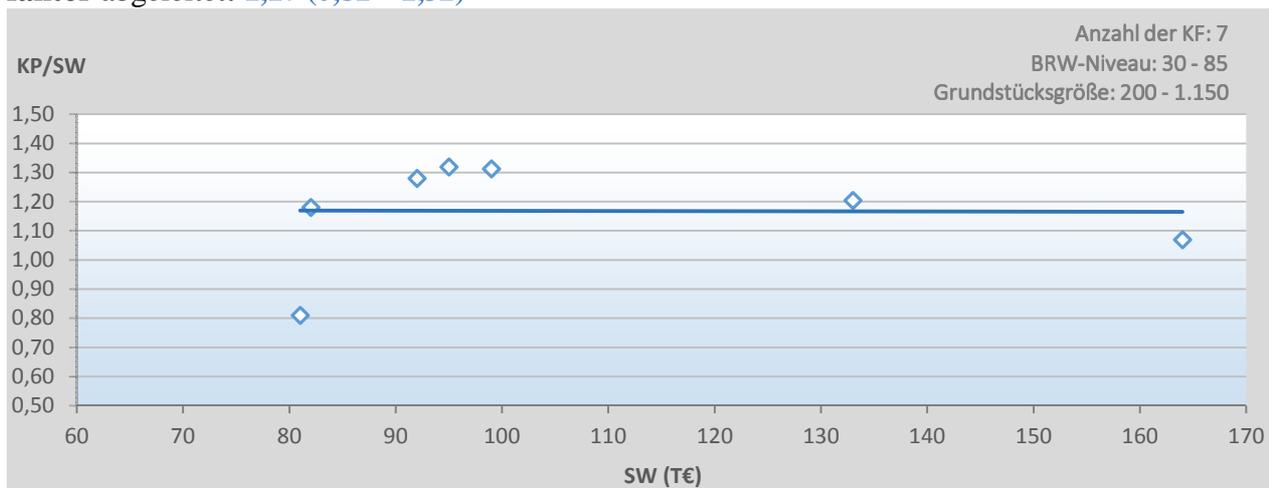
8.3.2 Sachwertfaktoren

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

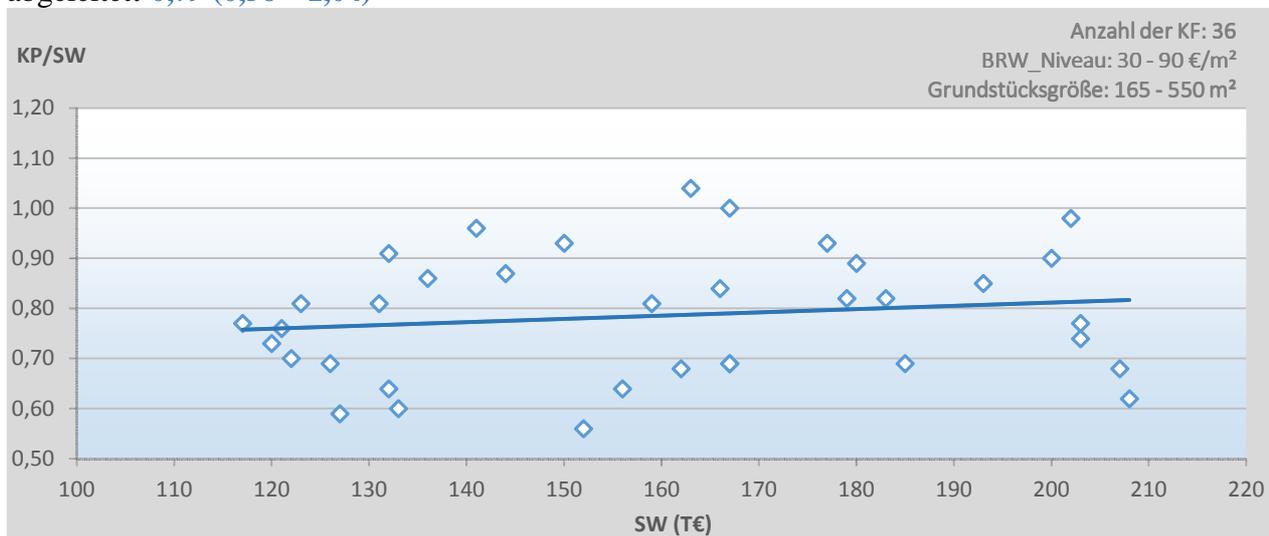
Für **Reihenhäuser und Doppelhaushälften der Baujahre 1900 - 1948** wurde folgender **Sachwertfaktor** abgeleitet: **0,93 (0,51 – 1,42)**



Für **Reihenhäuser und Doppelhaushälften der Baujahre 1949 - 1989** wurde folgender **Sachwertfaktor** abgeleitet: **1,17 (0,81 – 1,32)**



Für **Reihenhäuser und Doppelhaushälften ab Baujahr 1990** wurde folgender **Sachwertfaktor** abgeleitet: **0,79 (0,56 – 1,04)**



8.3.3 Vergleichsfaktoren

Die Erwerbsvorgänge 2014 für Reihenhäuser zeigen folgende Durchschnittswerte:

- **Reihenhäuser der Baujahre 1949 – 1989, teilsaniert bis saniert** (MODG 6 – 10), **Ø WF von ca. 100 m²** mit Unterkellerung, mit Garage, z. T. mit PKW-Stellplatz, mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 400 – 500 m², in guter bis mittlerer Wohnlage ergaben ein Preisniveau* zwischen 1.450 – 1.500 €/m² Wohnfläche
- **Reihenhäuser der Baujahre > 1990, Weiterveräußerungen, Ø WF von ca. 120 m²** z. T. mit Unterkellerung, mit Garage und PKW-Stellplatz, mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 160 – 500 m², in mittlerer Wohnlage ergaben ein Preisniveau* zwischen 700 – 1.350 €/m² Wohnfläche
Lageabhängigkeiten feststellbar!

Die Erwerbsvorgänge 2014 für Doppelhaushälften zeigen folgende Durchschnittswerte:

- **Doppelhaushälften der Baujahre < 1900 – 1948, unsaniert** (MODG 0 – 4), **Ø WF von ca. 100 m²** z. T. mit Unterkellerung, z. T. mit Garage, z. T. mit Carport, z. T. mit Nebengebäuden, mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 600 – 1.150 m², in mittlerer Wohnlage ergaben ein Preisniveau* zwischen 500 – 750 €/m² Wohnfläche
- **Doppelhaushälften der Baujahre < 1900 – 1948, teilsaniert** (MODG 6 – 11), **Ø WF von ca. 135 m²** z. T. mit Unterkellerung, z. T. mit Garage, z. T. mit Carport, z. T. mit Nebengebäuden, mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 500 – 1.150 m², in mittlerer Wohnlage ergaben ein Preisniveau* zwischen 800 – 1.300 €/m² Wohnfläche
- **Doppelhaushälften der Baujahre 1949 – 1989, teilsaniert** (MODG 6 – 8), **Ø WF von ca. 105 m²** mit Unterkellerung, Garage bzw. Carport, mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 850 – 1.150 m², in mittlerer Wohnlage ergaben ein Preisniveau* zwischen 850 – 1.450 €/m² Wohnfläche
- **Doppelhaushälften der Baujahre > 1990, Weiterveräußerungen, Ø WF von ca. 120 m²** ohne Unterkellerung, mit Garage bzw. Carport, mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 250 - 550 m², in mittlerer Wohnlage ergaben ein Preisniveau* zwischen 900 – 1.800 €/m² Wohnfläche
Lageabhängigkeiten feststellbar!
- **Doppelhaushälften der Baujahre > 2013, Erstverkäufe, Ø WF von ca. 105 m²** ohne Unterkellerung, mit Garage, mit PKW-Stellplatz, mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 400 m², in guter bis mittlerer Wohnlage ergaben ein Preisniveau* zwischen 1.300 – 1.600 €/m² Wohnfläche

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

8.3.4 Liegenschaftszinssatz

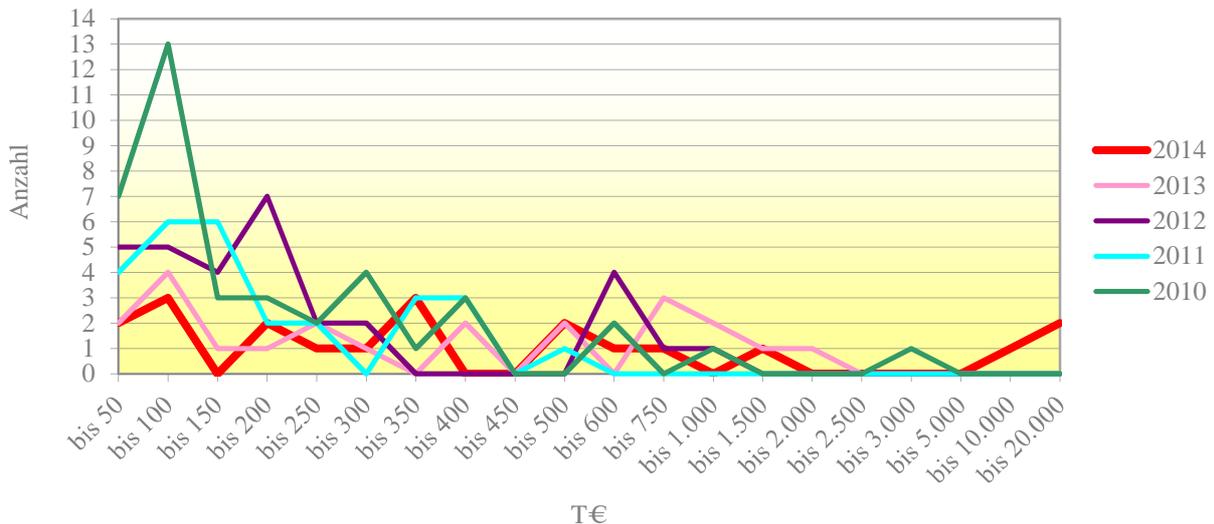
Folgende Tabelle umfasst die Auswertung der Liegenschaftszinssätze für Reihenhäuser und Doppelhaushälften insgesamt unter vorher genannten Rahmenbedingungen (siehe Pkt. 8.2.4).

Reihenhäuser und Doppelhaushälften					
Anzahl der Kauffälle 2013/ 2014 (42)					
Liegenschafts- zinssatz	Merkmale				
	Ø WF (m²) (Spanne)	Ø monatl. Nettokaltmiete (€/m²) (Spanne)	Ø Roher- tragsfaktor (Spanne)	Ø RND (Jahre) (Spanne)	Ø Boden- wertniveau (€/m²) (Spanne)
2014					
4,0 %	119 (80 – 205)	5,81 (4,43 – 7,50)	18,1 (13,3 – 23,7)	57 (25 – 80)	61 (30 – 90)

8.4 Mehrfamilienhäuser

8.4.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Häufigkeitsverteilung der Mehrfamilienhäuser nach Preisklassen



MFH - Kaufpreismittel 2014 (2013) Bodenrichtwertniveau 42 – SB* 240 €/m² (erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz)					
Baujahresgruppe	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere WF (m²)	mittlerer WF-Preis (€/m² WF)	mittlerer Gesamtkaufpreis (€)
Bj. 1900 – 1948 unsaniert	4 (5)	1914 (1912)	358 (359)	267 (200)	94.375 (73.320)
Bj. 1900 – 1948 teilsaniert	3 (4)	1907 (1908)	344 (444)	674 (580)	234.167 (259.000)
Bj. 1900 – 1948 saniert	5 (5)	1918 (1906)	461 (646)	876 (843)	401.000 (553.800)
Bj. 1971 – 1989 (Plattenbau) unsaniert	1 (0)	1960 (-)	3.643 (-)	165 (-)	600.000 (-)
Bj. 1971 – 1989 (Plattenbau) teilsaniert - saniert	3 (0)	1975 (-)	17.500 (-)	502 (-)	6.963.134 (-)
Bj. 1990 – 2009	2 (2)	2001 (1999)	1.192 (1.146)	795 (859)	916.750 (1.000.000)

* sanierungsbeeinflusster Bodenrichtwert, unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung (Endwertqualität)

8.4.2 Liegenschaftszinssatz

Definition des Liegenschaftszinssatzes siehe Pkt. 8.2.4.

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). Für die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes wurden Kauffälle für Mehrfamilienhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser sowie Bürogebäude 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 (§§ 17 bis 20 ImmoWertV) 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 2012 bis 2014* wurden insgesamt *111 typische Kauffälle* mit gleichartig bebauten und genutzten Objekten, der Baujahre 1900 – 2003 unter Berücksichtigung der tatsächlichen Mieten bzw. der marktüblich erzielbaren Mieten mit dem Programm „PraxWert“, Version 5.2 sowie mit dem Programmsystem „Automatisiert geführte Kaufpreissammlung“ des Landes Niedersachsen ausgewertet. Entgegen den Vorjahren wurden in diesem Geschäftsjahr überwiegend teilsanierte bis sanierte Mehrfamilienhäuser und Wohn- und Geschäftshäuser verkauft, welche größtenteils vermietet sind. In geringer Anzahl wurden unsanierte Objekte veräußert.

Folgende aktuellen Rahmenbedingungen wurden für die einheitliche Auswertung der Kaufpreise zur Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes festgelegt:

Kauffälle (Ertragsobjekte)	<ul style="list-style-type: none"> - kein Einfluss durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse - Ortsbesichtigung wurde durchgeführt - Fragebögen
Restnutzungsdauer (RND) nach § 6 Abs. 6 ImmoWertV	<ul style="list-style-type: none"> - nur Objekte mit einer RND \geq 20 Jahren - bei Modernisierung erfolgt die Ermittlung der RND nach der Anlage 4 der SW-RL vom 05.09.2012
Gesamtnutzungsdauer	<ul style="list-style-type: none"> - bei Mehrfamilienhäusern und Wohn- und Geschäftshäusern 80 Jahre - bei reinen Bürogebäuden u. Geschäftshäusern: 60 Jahre
Mieten	<ul style="list-style-type: none"> - stichtagsbezogene marktüblich erzielbare Mieten (z. B. aus dem Mietspiegel) - tatsächliche und auf Marktüblichkeit geprüfte Mieten
Bodenwert	<ul style="list-style-type: none"> - jeweiliger Bodenrichtwert - Flächenanpassung durch Umrechnung mit den Umrechnungskoeffizienten (siehe Pkt. 5.2.3 GMB 2014) - separat nutzbare Grundstücksteile wurden abgespalten
Besondere objektspezifische Merkmale (boG)	<ul style="list-style-type: none"> - Reparaturstau <ul style="list-style-type: none"> - unsanierte bis sanierte Objekte 50 bis 600 €/m² WF/NF - zum Abbruch vorgesehene Nebengebäude <ul style="list-style-type: none"> - pauschale Abbruchkosten
Bewirtschaftungskosten	
▶ <i>Verwaltungskosten</i>	<ul style="list-style-type: none"> - für Wohnnutzung entsprechend § 26 der II. BV¹ - bis 31.12.2013 für gewerbliche Nutzung allgemein: <ul style="list-style-type: none"> ▫ 240 € pro Einheit und Jahr (Brutto) - ab 01.01.2014 für gewerbliche Nutzung allgemein: <ul style="list-style-type: none"> ▫ 310 € pro Einheit und Jahr (Brutto) ▫ für Büros/Läden: 350 € pro Einheit und Jahr (Brutto), ▫ für Lager, Industrieeinheiten: 300 € pro Einheit und Jahr (Brutto)
▶ <i>Instandhaltungskosten</i>	<ul style="list-style-type: none"> - für Wohnnutzung entsprechend § 28 der II. BV - bis 31.12.2013 für gewerbliche Nutzung: <ul style="list-style-type: none"> ▫ 2,50 €/m² bis 9,00 €/m² Nutzfläche je nach Objektart, Bauausführung und Baualter - ab 01.01.2014 für gewerbliche Nutzung: <ul style="list-style-type: none"> ▫ 3,60 €/m² bis 12,50 €/m² Nutzfläche je nach Objektart, Bauausführung und Baualter
▶ <i>Mietausfallwagnis</i>	<ul style="list-style-type: none"> - für Wohnnutzung 2 % - für gewerbliche Nutzung 4 %

¹ Zweite Berechnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (1990 S. 2178), die zuletzt durch Artikel 78 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614) geändert worden ist.

Hinweis:

Im Jahre 2002 wurde eine Arbeitsgruppe aus allen 18 örtlichen Gutachterausschüssen für Grundstückswerte im Land Brandenburg unter Leitung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses in der Stadt Brandenburg a. d. H. gegründet. Auf Grund der speziellen Situation im Land Brandenburg stehen häufig in den jeweiligen Zuständigkeitsbereichen der regionalen Gutachterausschüsse nur wenig geeignete Kauffälle für die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen zur Verfügung. Aus diesem Grund wird eine überregionale Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes durchgeführt. Dazu wurden ein einheitliches Modell zur Erfassung und Auswertung der Kaufpreise sowie einheitliche Ansätze für die Einflussgrößen festgelegt. Die aktuellen Rahmenbedingungen für die einheitliche Erfassung und Auswertung der Kaufpreise zur Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen sind in der voranstehenden Tabelle aufgeführt. Eine ausführliche Darstellung dieser Rahmenbedingungen steht auf der Homepage der Gutachterausschüsse unter der Rubrik Standardmodelle wie folgt zur Verfügung:

<http://www.gutachterausschuss-bb.de/xmain/standardmodelle.htm>

Alle geeigneten Kauffälle, die durch die örtlichen Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse entsprechend dieser Festlegungen erfasst und ausgewertet wurden, werden in einer Musterdatenbank in der Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses zusammengeführt.

Die Ergebnisse dieser Untersuchung wurden erstmals im Grundstücksmarktbericht 2006 des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte veröffentlicht und in den Folgejahren fortgeschrieben. Die aktuellen Liegenschaftszinssätze im Land Brandenburg wurden durch die Arbeitsgruppe auf der Datengrundlage 2012 – 2014 mittels Regressionsanalyse mit dem Programmsystem „Automatisiert geführte Kaufpreissammlung“ des Landes Niedersachsen ermittelt. Die Auswertungen beziehen sich seit dem Grundstücksmarktbericht 2010 unverändert auf die Teilräume „Berliner Umland“ und „Weiterer Metropolitanraum“. Somit ist ein unmittelbarer Vergleich der Ergebnisse mit den Vorjahren gewährleistet. Für die Liegenschaftszinsableitung im Land Brandenburg wird auf ein 3-Jahresuntersuchungszeitraum abgestellt.

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.

Die neuen Liegenschaftszinssätze im Land Brandenburg sind im Grundstücksmarktbericht 2014 des Oberen Gutachterausschusses veröffentlicht.

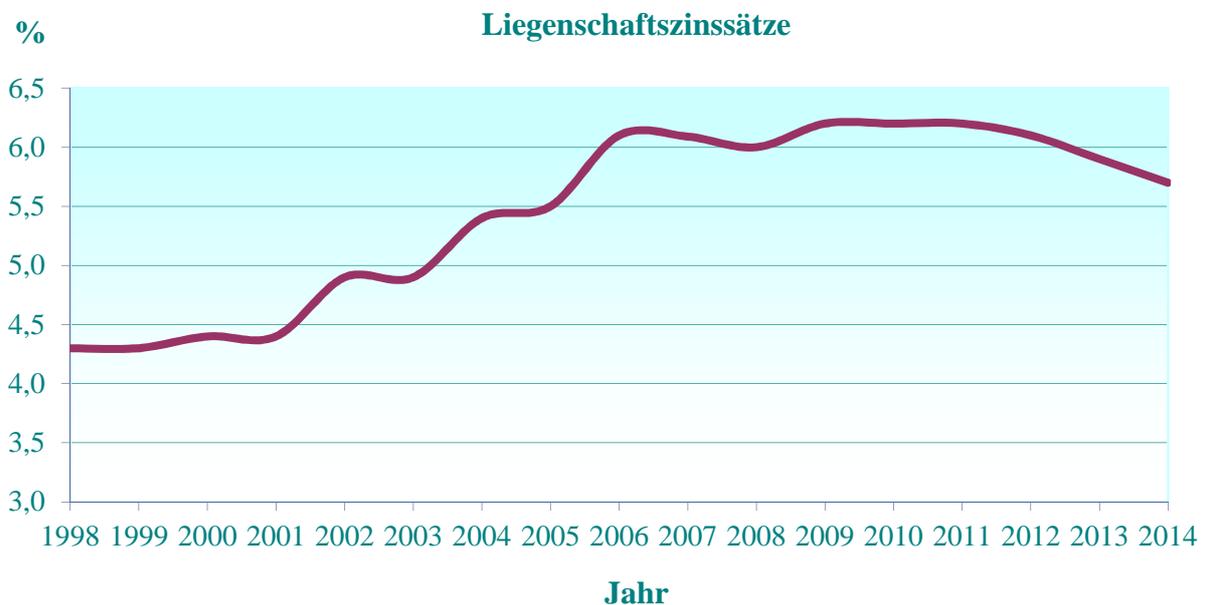
Es kann eine kostenpflichtige Auskunft aus dem Landesgrundstücksmarktbericht zu den Liegenschaftszinssätzen in der Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses beantragt werden.

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

Mehrfamilienhäuser* (gewerblicher Mietanteil von ≤ 20 %)					
Anzahl der Kauffälle 2012/ 2013/ 2014 (56)					
Liegenschafts- zinssatz	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)
2014					
5,7 %	563 (160 – 1.614)	5,76 (4,20 – 7,26)	9,07 (2,1 – 14,01)	35 (25 – 69)	110 (42 – SB** 240)

* Die Datenerhebung basiert auf unsanierten bis sanierten Mehrfamilienhäusern unter Berücksichtigung des Reparaturstaus. Dem zur Folge stehen der niedrige Rohertragsfaktor für die unsanierten Objekte und der hohe Rohertragsfaktor für die sanierten Objekte.
 ** sanierungsbeeinflusster Bodenrichtwert, unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung (Endwertqualität)

Entwicklung der Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser



In Auswertung der Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser lässt sich in den letzten drei Auswertungszeiträumen eine fallende Tendenz feststellen. Einflussgrößen wie Lage, RND und Nutzflächengröße bzw. Anzahl der Wohneinheiten lassen sich nicht statistisch gesichert nachweisen. Tendenziell lässt die Auswertung jedoch erkennen, dass bei Mehrfamilienhäuser mit wenigen Wohneinheiten der Liegenschaftszinssatz niedriger ausfällt.

8.4.3 Vergleichsfaktoren

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

- **Mehrfamilienhäuser der Baujahre 1900 – 1948, unsaniert, WF 250 – 450 m², 3 – 6 WE**
mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 300 – 800 m², ergaben ein Preisniveau* zwischen 140 – 370 €/m² Wohnfläche
- **Mehrfamilienhäuser der Baujahre 1900 – 1948, teilsaniert, WF 300 – 400 m², 3 – 6 WE**
mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 300 – 500 m², ergaben ein Preisniveau* durchschnittlich 600 – 770 €/m² Wohnfläche
- **Mehrfamilienhäuser der Baujahre 1900 – 1948, saniert, WF 400 – 600 m², 3 - 8 WE**
mit einer Grundstücksgröße von ca. 400 – 750 m², ergaben ein Preisniveau* zwischen 800 – 1.100 €/m² Wohnfläche
- **Mehrfamilienhäuser – Plattenbauten der Baujahre 1971 - 1989, unsaniert, WF 3.650 – 8.200 m² (Kauffälle 2012/2014)**
mit einer Grundstücksgröße von ca. 1.800 – ca. 16.500 m², ergaben ein Preisniveau* von ca. 85 - 165 €/m² Wohnfläche
- **Mehrfamilienhäuser – Plattenbauten der Baujahre 1971 - 1989, teilsaniert - saniert, WF ca. 26.000 m², 300 – 450 WE**
mit einer Grundstücksgröße von ca. 12.300 – ca. 28.800 m², ergaben ein Preisniveau* von ca. 300 – 500 €/m² Wohnfläche
- **Mehrfamilienhäuser der Baujahre > 1990, WF 800 – 1.600 m², 12 – 24 WE**
mit einer Grundstücksgröße von ca. 400 – ca. 1.500 m², ergaben ein Preisniveau* zwischen 720 – 870 €/m² Wohnfläche

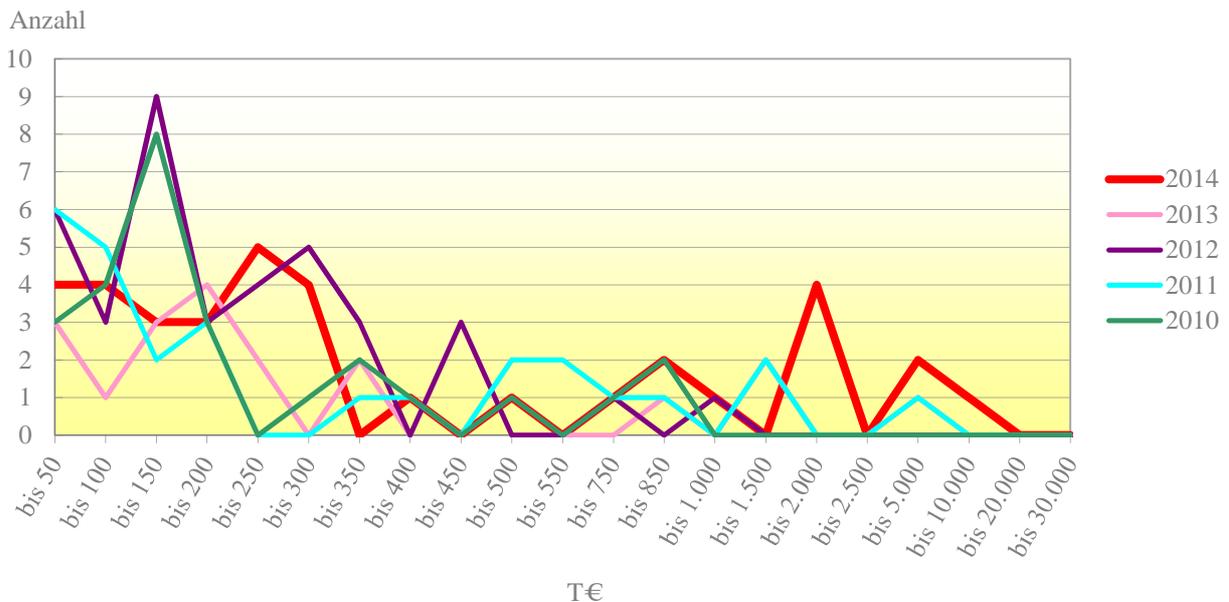
* Die Preisangaben enthalten den Wert der baulichen Anlagen und den Wert des Grund und Bodens.

8.5 Wohn- und Geschäftshäuser

Die in diesem Abschnitt untersuchten Kauffälle beziehen sich ausschließlich auf Wohn- und Geschäftshäuser mit einem gewerblichen Mietanteil von > 20 % (durchschnittlich 44 %).

8.5.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Häufigkeitsverteilung der Wohn- und Geschäftshäuser nach Preisklassen



WGH – Kaufpreismittel 2014 (2013) Bodenrichtwertniveau 42 – SB* 325 €/m ² (erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz)					
Baujahresgruppe	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere WF/NF (m ²)	mittlerer WF/NF-Preis (€/m ² WF)	mittlerer Gesamtkaufpreis (€)
Bj. 1900 – 1948 unsaniert	0 (4)	0 (1907)	0 (549/229)	0 (117)	0 (94.496)
Bj. 1900 – 1948 teilsaniert	8 (5)	1872 (1915)	337/149 (424/218)	555 (470)	414.413 (285.200)
Bj. 1900 – 1948 saniert	3 (4)	1913 (1910)	488/233 (222/276)	1.625 (1.049)	813.333 (527.000)

* sanierungsbeeinflusster Bodenrichtwert, unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung (Endwertqualität)

8.5.2 Liegenschaftszinssatz

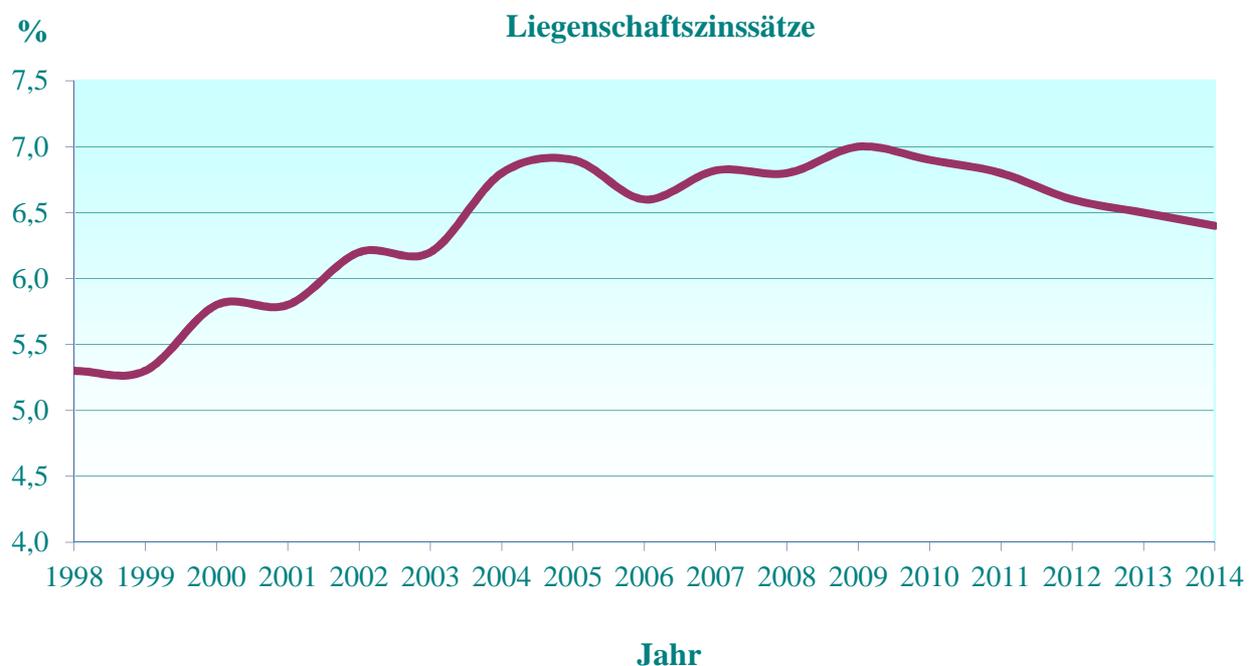
Allgemeines und Berechnungsgrundlagen zur Ermittlung der Liegenschaftszinssätze siehe Pkt. 8.4.2.

Wohn- und Geschäftshäuser* (gewerblicher Mietanteil von ø 44 %)					
Anzahl der Kauffälle 2012 - 2014 (41)					
Liegenschafts- zinssatz	Merkmale				
	Ø WF (m²) NF (m²) (Spanne)	Ø monatl. Nettokaltmiete (€/m²) (Spanne)	Ø Roher- tragsfaktor (Spanne)	Ø RND (Jahre) (Spanne)	Ø Boden- wertniveau (€/m²) (Spanne)
2014					
6,4 %	463 (70 – 3.850) 311 (80 – 1.370)	WF 5,70 (4,50 – 7,10) NF 7,10 (3,50 – 19,20)	8,3 (1,5 – 14,0)	35 (25 – 62)	172 (42 – SB** 325)

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

** sanierungsbeeinflusster Bodenrichtwert, unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung (Endwertqualität)

Entwicklung der Liegenschaftszinssätze für Wohn- und Geschäftshäuser



8.5.3 Vergleichsfaktoren

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

- **Wohn- und Geschäftshäuser der Baujahre 1900 – 1948, unsaniert,**
WF ca. 400 – 750 m²/ NF ca. 100 – 340 m² (Kauffälle 2013)
mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 350 – 650 m², ergaben ein
Preisniveau* von durchschnittlich 60 – 160 €/m² Wohn-/Nutzfläche
- **Wohn- und Geschäftshäuser der Baujahre 1900 – 1948, teilsaniert,**
WF ca. 100 – 610 m²/NF ca. 90 – 250 m²
mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 100 – 1.800 m², ergaben ein
Preisniveau* zwischen 300 – 740 €/m² Wohn-/Nutzfläche
- **Wohn- und Geschäftshäuser der Baujahre 1900 – 1948, saniert,**
WF ca. 150 - 860 m²/NF ca. 100 – 500 m²
mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 200 – 550 m², ergaben ein
Preisniveau* zwischen 1.035 – 1.950 €/m² Wohn-/Nutzfläche

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

8.6 Bürogebäude

8.6.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Auf Grund der geringen Anzahl von Kaufverträgen für Bürogebäude, wurden die auswertbaren Daten der Berichtsjahre 2009 – 2014 zusammengefasst und untersucht.

Bürogebäude - Kaufpreismittel 2014 (2009 – 2013) Bodenrichtwertniveau 30 – SB* 325 €/m² (erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz)					
Baujahresgruppe	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere NF (m ²)	mittlerer NF-Preis (€/m ² WF)	mittlerer Gesamtkaufpreis (€)
Bj. 1900 – 1989 unsaniert	2 (4)	1979 (1871)	478 (925)	239 (280)	125.000 (266.250)
Bj. 1900 – 1989 teilsaniert	0 (2)	- (1943)	- (687)	- (521)	- (345.000)
Bj. 1900 – 1989 saniert	1 (3)	1960 (1904)	1.565 (497)	1.016 (1.066)	1.590.000 (552.291)
Bj. > 1990	2 (2)	1994 (1994)	7.101 (5.542)	614 (605)	4.925.000 (3.675.000)

* sanierungsbeeinflusster Bodenrichtwert, unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung (Endwertqualität)

8.6.2 Liegenschaftszinssatz

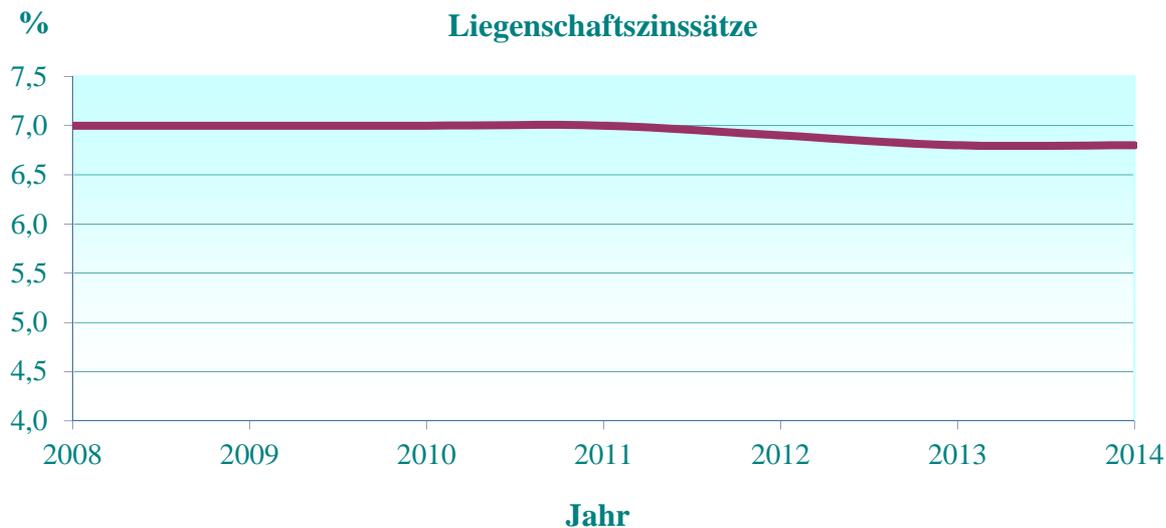
Allgemeines und Berechnungsgrundlagen zur Ermittlung der Liegenschaftszinssätze siehe Pkt. 8.4.2.

Bürogebäude* Anzahl der Kauffälle 2009 - 2014 (14)					
Liegenschaftszinssatz 2014	Merkmale				
	Ø NF (m ²) (Spanne)	Ø monatl. Nettokaltmiete (€/m ²) (Spanne)	Ø Rohertragsfaktor (Spanne)	Ø RND (Jahre) (Spanne)	Ø Bodenrichtwertniveau (€/m ²) (Spanne)
6,8 %	1.452 (440 – 7.780)	5,99 (4,00 – 10,00)	7,74 (2,10 – 12,60)	36 (25 – 45)	100 (30 – SU** 200)

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

** sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert, ohne Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung (Anfangswertqualität)

Entwicklung der Liegenschaftszinssätze für Bürogebäude



8.6.3 Vergleichsfaktoren

- **Bürogebäude der Baujahre 1900 – 1989, unsaniert, NF ca. 370 – 1.060 m², (Kauffälle 2010 – 2014)**
mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 450 – 3.700 m², ergaben ein Preisniveau* zwischen 135 – 450 €/m² Nutzfläche
- **Bürogebäude der Baujahre 1900 – 1989, teilsaniert, NF ca. 630 – 750 m², (Kauffälle 2011/2012)**
mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 300 – 4.050 m², ergaben ein Preisniveau* zwischen 300 – 750 €/m² Nutzfläche
- **Bürogebäude der Baujahre 1900 – 1989, saniert, NF ca. 440 – 1.600 m², (Kauffälle 2009 – 2014)**
mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 300 – 3.500 m², ergaben ein Preisniveau* zwischen 800 – 1.500 €/m² Nutzfläche
- **Bürogebäude der Baujahre > 1990, NF ca. 3.300 – 10.000 m², (Kauffälle 2012 – 2014)**
mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 3.000 – 17.400 m², ergaben ein Preisniveau* zwischen 420 – 800 €/m² Nutzfläche

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

8.7 Gewerbe- und Industrieobjekte

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 Markttätigkeit zu beobachten.

In nachfolgender Marktanalyse werden die Verkäufe der Jahre 2010 bis 2014 zusammengefasst, wobei insgesamt 45 auswertbare Objekte (Produktions- und Lagergebäude) zur Untersuchung herangezogen werden konnten. Der überwiegende Anteil der Transaktionen erfolgte sowohl bei den Produktionsgebäuden (ca. 30 %) wie auch bei den Lagergebäuden (ca. 87 %) in den Gewerbegebieten. In geringer Anzahl wurden diese Objekte auch innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage verkauft.

Produktions- und Lagergebäude Kauffälle von 2010 – 2014 Bodenrichtwertniveau 15 – 140 €/m²						
	Anzahl	Ø Grundstücksfläche (m ²) (Spanne)	Ø Kaufpreis (€) (Spanne)	mittleres Baujahr (Spanne)	Nutzfläche (m ²) (Spanne)	Ø Kaufpreis / Nutzfläche (€/m ²) (Spanne)
Lagergebäude	15	6.000 (400 – 15.200)	200.500 (23.000 – 667.000)	1975 (1938 – 2000)	1.540 (160 – 5.000)	160 (20 – 400)
Produktionsgebäude	30	3.400 (500 – 14.000)	163.000 (32.000 – 580.000)	1968 (1900 – 2007)	1.100 (80 – 2.800)	250 (25 – 860)

8.8 Sonstige bebaute Objekte

Wochenendhäuser

Bei den „Wochenendhäusern“ handelt es sich um Grundstücke, die mit Ferienhäusern, Bungalows oder Gartenlauben bebaut sind. Sie wurden in unterschiedlicher Bauweise (massiv, leicht oder Holz), Ausstattung, Instandhaltungsgrad (Modernisierungsmaßnahmen nach 1990) und Erschließungszustand veräußert. Dabei beziehen sich die Wochenendhausgrundstücke auf Grundstücke ohne zulässige Wohnnutzung.

Das Marktgeschehen bewegt sich in dieser Rubrik seit den letzten sechs Berichtsjahren auf annähernd gleich bleibendem Niveau. Je nach Lage, wurden teilweise Bungalows in Wochenendhaussiedlungen oder einzelstehend in Wohngebieten verkauft. Vereinzelt wurden Bungalowgrundstücke zum daneben liegenden Einfamilienhausgrundstück zugekauft. Auf den veräußerten Wochenendgrundstücken befinden sich neben dem Bungalow teilweise ein oder zwei Garagen.

Im Berichtsjahr 2014 wechselten 14 Wochenendhäuser bzw. Bungalows und Gartenlauben ihren Eigentümer. In nachstehender Auswertung wurden die auswertbaren Kauffälle der Berichtsjahre 2010 bis 2014 zusammengefasst und in die Kategorien „Wochenendhäuser in Wochenendhaussiedlungen“ und „einzelstehend in Wohngebieten“ unterteilt.

Wochenendhäuser					
Kauffälle von 2010 – 2014					
	Anzahl	Ø Grundstücksfläche (m ²) (Spanne)	Baujahr	Ø Gebäudegrundfläche (m ²) (Spanne)	Ø Kaufpreis (€) (Spanne)
in Wochenendhaussiedlungen	21	610 (220 – 1.630)	1960 - 1988	42 (10 - 79)	8.500 (1.000 – 29.500)
einzelstehend in Wohngebieten	26	790 (280 – 2.340)	1960 - 1990	38 (17 – 73)	13.000 (2.000 – 40.000)

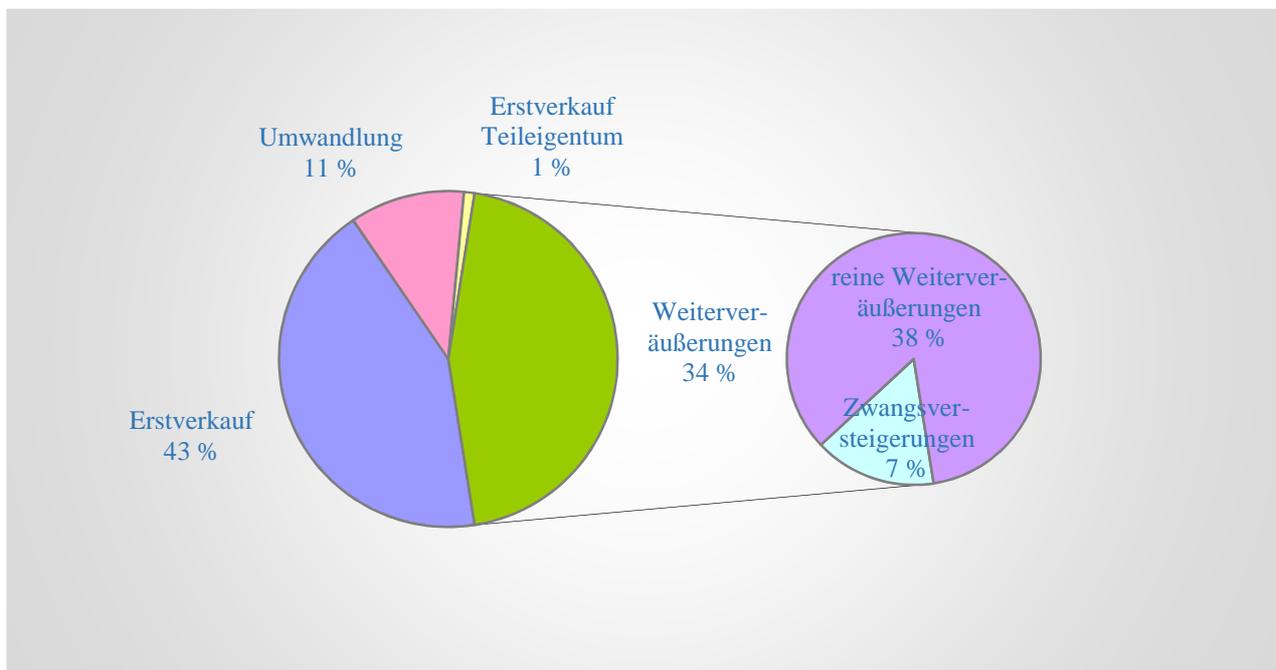
9 Wohnungs- und Teileigentum

„Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört (§ 1 Abs. 2 des Gesetzes über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht – WoEigG vom 15.03.1951, zuletzt geändert durch Gesetz vom 01.10.2013 BGBl. I S. 3719).“

Preisniveau, Preisentwicklung und Vergleichsfaktoren

Der Teilmarkt „Wohnungs- und Teileigentum“ wird untergliedert in „Erstverkäufe“, „Umwandlungen“, „Weiterveräußerungen“ und „Teileigentum“.

Auf diesem Teilmarkt ist insgesamt eine fallende Tendenz der Erwerbsvorgänge um ca. – 21 % gegenüber dem Vorjahr zu beobachten. Dabei ging das Erwerbsinteresse der „Erstverkäufe“ um ca. 28 % zurück und bei den „Umwandlungen“ ist ein Rückgang der Kauffallzahlen von ca. 54 % zu beobachten. Bei den Verkäufen der Weiterveräußerungen von Eigentumswohnungen setzt sich der steigende Trend vom Vorjahr fort, jedoch mit 37 % geringerem Geldumsatz. Die Verkäufe für „Teileigentum“ sind in ihrer Anzahl gleichbleibend gering. Das Marktgeschehen bei den Eigentumswohnungen sowie beim Teileigentum verteilt sich hauptsächlich im inneren Stadtgebiet.



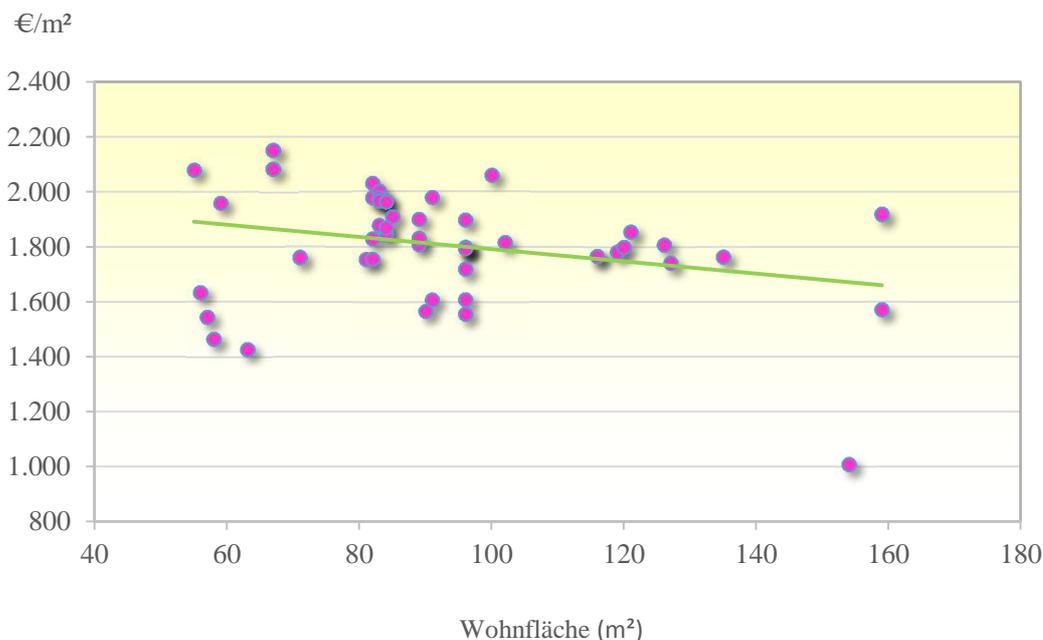
Bei den **Erstverkäufen** von Eigentumswohnungen handelt es sich um 2 bis 5-Raum-Wohnungen, überwiegend Baujahr 2014 in guter Wohnlage mit einem mittleren Ausstattungsgrad, deren Wohnflächen zwischen 55 und 159 m² liegen. Der durchschnittliche Kaufpreis beträgt ca. 1.802 €/m² Wohnfläche und liegt somit im Vergleich zum Vorjahr auf annähernd gleich bleibendem Niveau.

Überblick über Preisniveau und Preisentwicklung der Erstverkäufe

Erstverkäufe inkl. Stellplatz bzw. Tiefgarage oder Garage								
Jahr		2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Anzahl der Kauffälle		33	49	42	46	56	89	64
Wohnfläche (m ²)*	min.	71	66	53	54	55	53	55
	max.	127	128	162	127	164	150	159
Preis in €/m ²	min.	1.206	971	1.304	1.545	1.258	1.354	1.008
	max.	1.801	1.589	2.000	2.016	2.129	2.256	2.152
Wohnfläche		Ø Preis	1.467	1.416	1.525	1.678	1.828	1.802

Die zu den Wohnungen mitveräußerten Stellplätze/Carports wurden zu einem Preis von 2.500 € bis 5.000 € verkauft und für Tiefgaragenstellplätze wurden 12.000 € bis 16.900 € gezahlt. Für Garagen als Nebengebäude lagen keine aktuellen Preise vor.

Darstellung der Wohnungsgröße und Wohnflächenpreise (Lage und Ausstattung wurden nicht untersucht)



Die unter „**Umwandlungen**“ (Teilung von Bestandsobjekten nach dem WoEigG) erfassten Verkäufe werden nach Eigentumswohnungen in sanierte Altbauten (Baujahre 1870 – 1930) und Eigentumswohnungen in sanierten geschlossenen Wohnquartieren (Baujahre 1939 – 1989) ausgewertet.

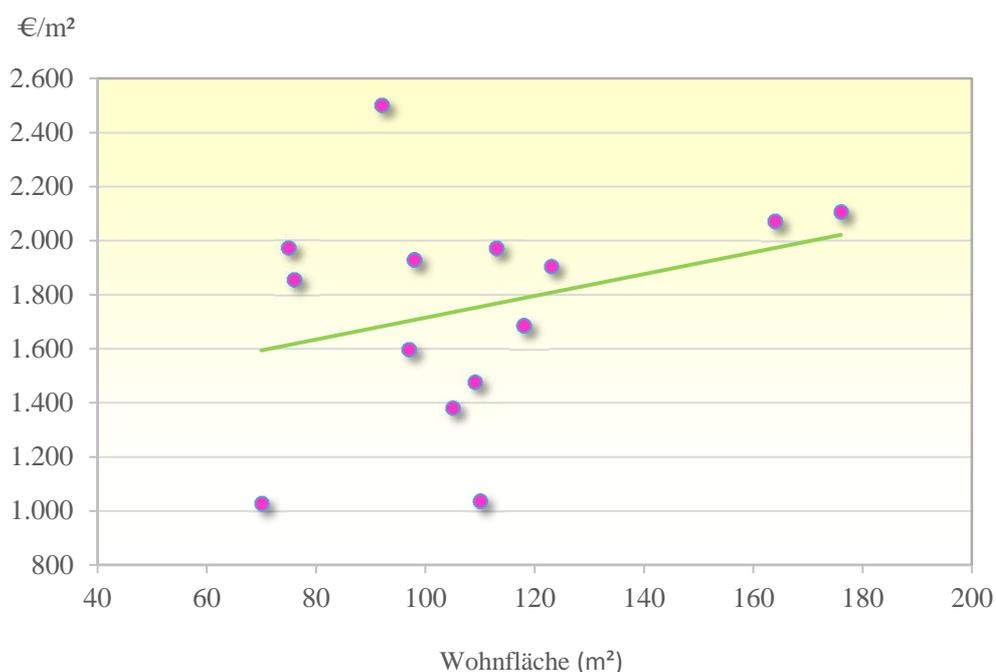
Für Wohnungen in **sanierten Altbauten** wurden im Geschäftsjahr 17 Kauffälle registriert. Damit gingen die Verkaufszahlen ca. um die Hälfte zurück, wobei das Preisniveau leicht anstieg. In dieser Kategorie handelt es sich um 2- bis 4-Raum-Wohnungen mit Wohnflächen von 70 bis 176 m², mit unterschiedlichem Modernisierungsgrad in mittlerer bis guter Wohnlage.

Überblick über Preisniveau und Preisentwicklung der Umwandlungen sanierter Altbauten

sanierte Altbauten inkl. Stellplatz								
Jahr		2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Anzahl der Kauffälle		5	15	13	11	30	35	17
Wohnfläche (m ²)*	min.	79	65	79	53	26	64	70
	max.	112	124	158	173	150	179	176
Preis in €/m ²	min.	1.219	826	887	1.219	992	1.217	1.028
	max.	1.434	1.408	2.025	1.965	2.162	2.204	2.502
Wohnfläche Ø Preis		1.330	1.224	1.455	1.541	1.677	1.669	1.752

Bei den Umwandlungen – Altbauten lag in diesem Berichtsjahr der Preis für die zu den Wohnungen gehörenden Stellplätze bei 2.500 € bis 5.000 €. Für Carports wurden 6.000 € gezahlt.

Darstellung der Wohnungsgröße und Wohnflächenpreise (Lage und Ausstattung wurden dabei nicht untersucht)



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

Für Eigentumswohnungen in *sanierten geschlossenen Wohnquartieren* wurden im Berichtsjahr **keine Kauffälle** erfasst. Somit bleiben die Angaben in folgender Tabelle unverändert zum Vorjahr.

Überblick über Preisniveau und Preisentwicklung der Umwandlungen in geschlossenen Wohnquartieren

geschlossene Wohnquartiere inkl. Stellplatz								
Jahr		2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Anzahl der Kauffälle		10	8	8	4	1	6	2
Wohnfläche (m ²)*	min.	40	47	51	48	77	56	60
	max.	90	60	101	89		72	72
Preis in €/m ²	min.	658	582	614	604		759	900
	max.	1.242	1.227	1.424	854		1.233	1.019
Wohnfläche	Ø Preis	949	1.128	1.255	744	883	1.020	960

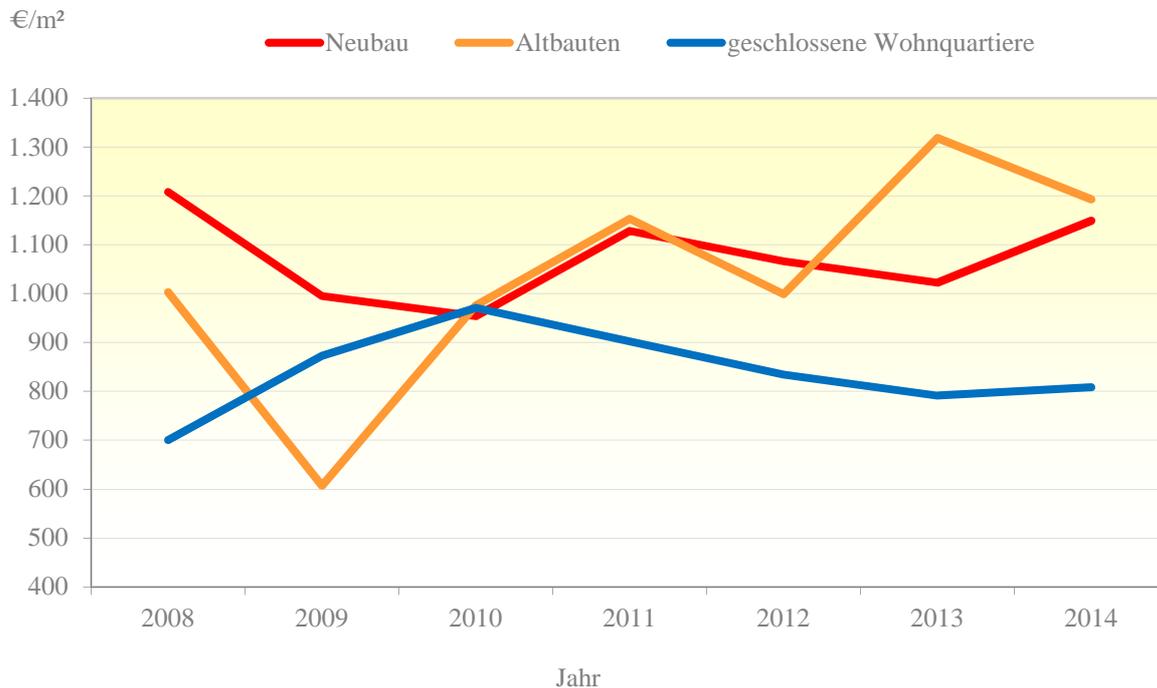
Für die mitverkauften Stellplätze der Umwandlungen in geschlossenen Wohnquartieren wurden im Berichtsjahr keine Kaufpreise registriert.

Bei der Vertragsart „**Weiterveräußerung einer Eigentumswohnung**“, die auf dem Markt des Wohnungseigentums einem Anteil von ca. 41 % einnimmt, setzt sich der steigende Trend (9 %) der Erwerbsvorgänge gegenüber dem Vorjahr fort. Die Weiterverkäufe bezogen sich zu ca. 52 % auf Weiterveräußerungen von Eigentumswohnungen in neu errichteten Gebäuden (Baujahre 1994 – 2010), zu ca. 12 % auf Verkäufe sanierter Altbauwohnungen und zu ca. 36 % auf Verkäufe in modernisierten geschlossenen Wohnquartieren. Im Zuge einer Zwangsversteigerung wurden zwei Objekte bei den Weiterveräußerungen erworben. Die Kaufpreise je m² Wohnfläche lassen für die Gruppen der Neubauten und geschlossenen Wohnquartiere eine steigende Tendenz erkennen, wogegen bei den Weiterveräußerungen von Altbauwohnungen ein leicht fallender Trend von 9 % festgestellt wurde.

Überblick über Preisniveau und Preisentwicklung der Weiterveräußerungen
(ohne Zwangsversteigerungen)

Weiterveräußerungen von Eigentumswohnungen												
Jahr	Neubauten (Baujahre 1993 – 2010)				Altbauten				geschlossene Wohnquartiere			
	Anzahl	Preis in €/m ² WF			Anzahl	Preis in €/m ² WF			Anzahl	Preis in €/m ² WF		
		min.	max.	Ø		min.	max.	Ø		min.	max.	Ø
2010	15	516	1.392	954	9	500	1.190	976	12	373	1.296	971
2011	18	652	1.511	1.128	3	1.060	1.200	1.153	8	690	1.270	902
2012	24	625	1.614	1.066	6	900	1.123	999	7	498	1.458	834
2013	19	545	1.645	1.022	8	1.044	1.616	1.318	17	456	1.148	791
2014	32	492	1.905	1.149	8	910	1.406	1.193	22	375	1.019	808

Darstellung der Preisentwicklung bei den Weiterveräußerungen Eigentumswohnungen



Im Vergleich der Weiterveräußerungen von Eigentumswohnungen zum damaligen Ersterwerb (vor ca. 5 – 20 Jahren) erzielten die sanierten Altbauwohnungen ca. 95 % vom Ersterwerbskaufpreis, die Weiterveräußerungen der Baujahresgruppe 1993 – 2009 durchschnittlich ca. 83 % und die Verkäufe in geschlossenen Wohnquartieren ca. 62 % vom Ersterwerbskaufpreis.

Der überwiegende Teil aller Eigentumswohnungen (Erstverkäufe, Umwandlungen und Weiterveräußerungen) 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

„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. 3 WoEigG) wie z. B. Laden- und Büroflächen, Praxisräume sowie Garagen und PKW-Stellplätze.“

Im Berichtsjahr 2014 sind insgesamt 8 Kaufverträge für Teileigentum eingegangen, von denen 5 Kauffälle dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zugeordnet werden konnten. Aufgrund fehlender erforderlicher Daten ist in diesem Teilmarkt keine weitere detaillierte Auswertung möglich.

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 bereit zu stellen.

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 und 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) 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 **brandenburg-viewer** zur kostenlosen Ansicht im Internet angeboten. Hier werden die Bodenrichtwerte der Stichtage 01.01.2010, 01.01.2011, 01.01.2012, 31.12.2012, 31.12.2013 und 31.12.2014 mit den aktuellen Geobasisdaten dargestellt. Dazu besteht die Möglichkeit, die angebotenen aktuellen Geobasisdaten, wie topografische Karten, automatisierte Liegenschaftskarten und Luftbilder einzeln oder in Kombination mit den Bodenrichtwertinformationen anzeigen zu lassen.

Kontakt: www.geobasis-bb.de/bb-viewer.htm

Daneben bestehen vertragliche Regelungen mit Firmen, die die Nutzung der Bodenrichtwertdaten der Gutachterausschüsse gestatten. Die Nutzung erfolgt auf der Basis von Lizenzverträgen. Weitere Informationen und Bestellmöglichkeiten erfolgen durch die LGB, siehe Kontakt LGB

Für die aktuellen Bodenrichtwerte des Stichtages 31.12.2014 besteht weiterhin die Möglichkeit, eine **Bodenrichtwert-DVD als Landesausgabe** zu erwerben.

Kontakt: Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg
 Dezernat 42 (Vertrieb)
 Heinrich-Mann-Allee 103
 14473 Potsdam
 Tel. (03 31) 88 44 – 1 23
 Fax (03 31) 88 44 – 16 - 123
www.geobasis-bb.de, Geobroker
 E-Mail: vertrieb@geobasis-bb.de

Die schriftlichen Auskünfte zu Bodenrichtwerten, Auszüge aus der digitalen „Bodenrichtwertkarte kreisfreie Stadt Cottbus“ sowie Marktinformationen aus dem Grundstücksmarktbericht für die Stadt Cottbus können in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Stadt Cottbus beantragt werden.

Kontakt: siehe Impressum

Aktuelle Informationen, Service und Hinweise werden auf der Homepage der Gutachterausschüsse im Land Brandenburg bereitgestellt.

Kontakt: www.gutachterausschuss-bb.de

10.2 Allgemeine Bodenrichtwerte für Bauland

10.2.1 Beispiele

Durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte wurden insgesamt 102 Bodenrichtwerte für Bauland zum Stichtag 31.12.2014 beschlossen. Die Zonenbildung für die Bodenrichtwerte erfolgte so, dass die bauliche Nutzung im Wesentlichen Berücksichtigung findet.

Beispiele – Bodenrichtwertspannen für ausgewählte Bereiche

Lage	BRW (€/m ²) min.	BRW (€/m ²) max.
Stadtzentrum - Sanierungsgebiet	SB 155 ebf	SB 325 ebf
Zentrumsrandlage	60 ebf	190 ebf
ortsüblich erschlossene Wohngebiete	7 ebf	85 ebf
neue Wohngebiete, erschließungsbeitrags- und kostenersatzungsbetragsfrei	30	100

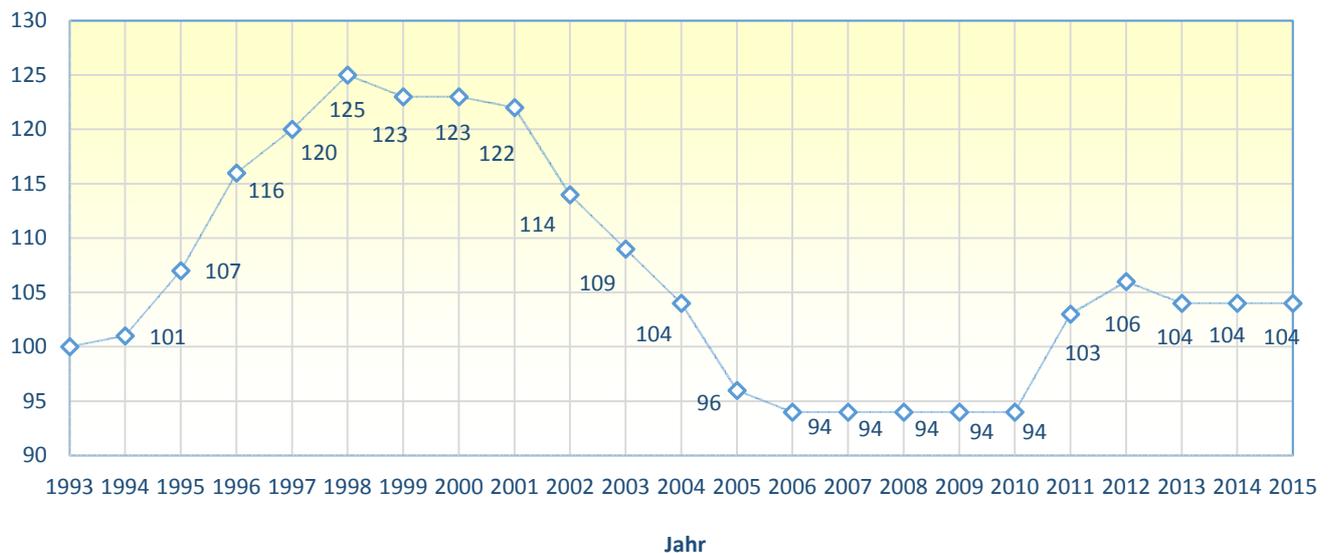
SB sanierungsbeeinflusster Bodenrichtwert unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung
 ebf erschließungsbeitrags-/ kostenersatzungsbetragsfrei und abgabepflichtig nach KAG

10.2.2 Bodenrichtwertentwicklung - Stadtzentrum, Randlage und Gewerbegebiete

Bodenrichtwertindexreihe Stadtzentrum

Die Indexreihe zeigt die Entwicklung der Bodenrichtwerte vom Jahre 1993 bis 31.12.2014 ($\hat{=}$ 2015). 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.

Index



Bodenrichtwertindexreihe Randlage

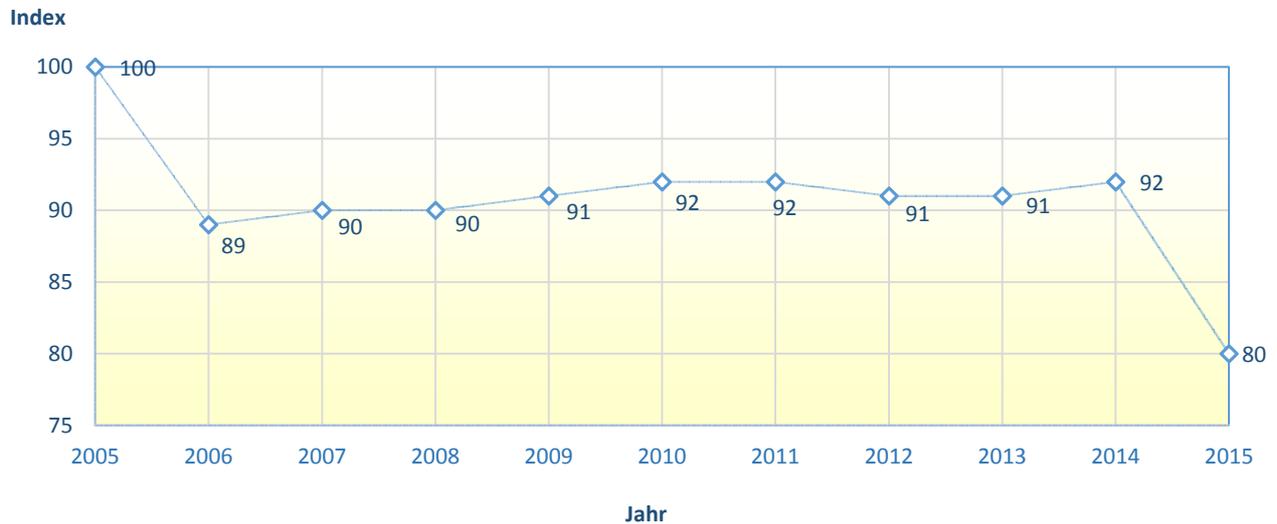
Für die Indexreihe Randlagen werden die Bodenrichtwerte der Stadtrandlagen mit dörflichem Charakter, erschließungsbeitragsfrei nach BauGB der Jahre 1993 bis 31.12.2014 ($\hat{=}$ 2015) ausgewertet. Das betrifft die Ortsteile: Branitz, Dissenchen, Döbbrick, Gallinchen, Groß Gaglow, Kahren, Kiebusch, Saspow, Sielow, Skadow, Ströbitz, Merzdorf, Willmersdorf.

Index



Bodenrichtwertindexreihe Gewerbegebiete

Die Indexreihe stellt die Preisentwicklung der Bodenrichtwerte von unbebauten Gewerbebauland der Jahre 2005 (= Basisjahr) bis 31.12.2014 ($\hat{=}$ 2015) dar. Derzeit wurden 18 Bodenrichtwerte für Gewerbebauland durch den Gutachterausschuss beschlossen, welche zur Auswertung für nachfolgende Grafik herangezogen wurden. (Bodenrichtwertniveau siehe S. 29)



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.

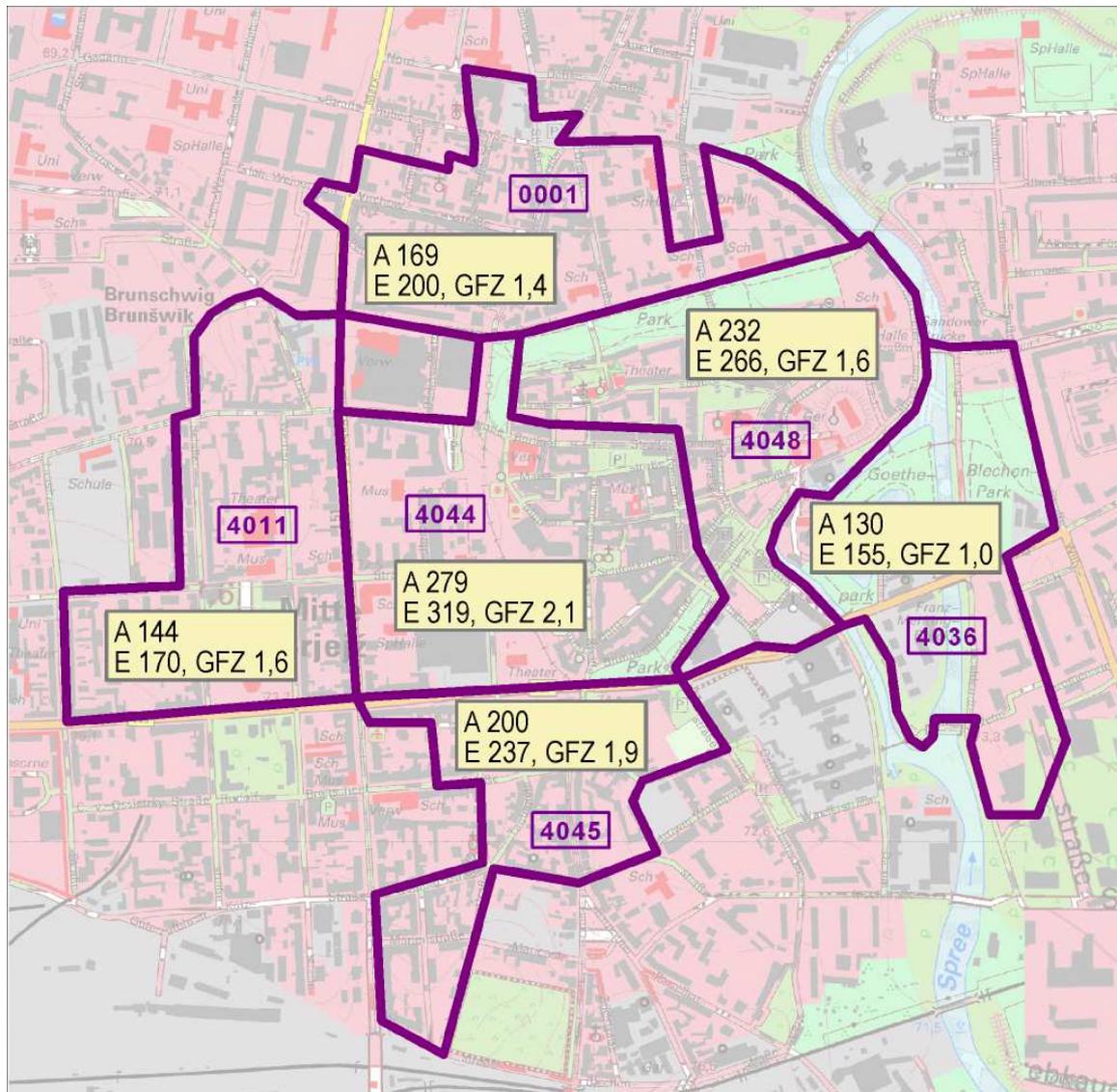
Besondere Bodenrichtwerte werden hier regelmäßig für die jeweils zu bewertende Richtwertzone zunächst für den Fall (für die Bodenqualität) ermittelt, dass **eine städtebauliche Maßnahme weder geplant sei noch stattgefunden** hätte. Man nennt diese Bodenrichtwerte dann „Bodenrichtwert zu Einwurfsqualität“ (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 städtebauliche Sanierungsgebiet „Modellstadt Cottbus – Innenstadt“ hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte bereits seit mehreren Jahren besondere Bodenrichtwerte (BRW) ermittelt. Diese werden im Grundstücksmarktbericht auf folgendem Kartenausschnitt veröffentlicht. Der Vergleichbarkeit wegen beziehen sich diese besonderen Bodenrichtwerte auf dieselben BRW-Zonen wie die allgemeinen BRW.

Aufgrund des vom momentanen tatsächlichen Maß der baulichen Nutzung abweichenden Maßes zum Beginn der Sanierungsmaßnahmen bzw. zu dem in den Sanierungszielen niedergeschriebenen Maß der baulichen Nutzung zum Abschluss der Sanierung können die GFZ-Angaben der Richtwertgrundstücke für die besonderen BRW von denen der allgemeinen BRW abweichen.

Besondere Bodenrichtwerte mit Anfangs- und Endwertqualität für das Sanierungsgebiet „Modellstadt Cottbus – Innenstadt“ zum Stichtag 30.06.2012



Werte sind das Mittel der detaillierten fortgeschriebenen besonderen Bodenrichtwerte

W	Wohnbauflächen
M	gemischte Bauflächen
A	sanierungs- bzw. entwicklungsunbeeinflusster Zustand (Anfangswertqualität)
E	Zustand unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung (Endwertqualität)
GFZ	Geschossflächenzahl
0001	Bodenrichtwertzonen-Nummer

Die Anwendung der besonderen Bodenrichtwerte bedarf einer grundstücksbezogenen Wertermittlung.

Kartengrundlage: Digitale Topographische Karte M 1:10.000, Stand 2009
 Nutzung mit Genehmigung der Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg, gemäß Verwaltungsvereinbarung Nummer GB-KS I/10

10.4 Bodenrichtwert 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.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Cottbus hat untersucht, welche Bodenwerte sich für Grundstücke im Außenbereich aus dem Geschehen am Grundstücksmarkt ableiten lassen. Als Ausgangspunkte dienten die Bodenrichtwerte ausgewählter ländlicher Gebiete in und um Cottbus. Die Grundstücke im Außenbereich wurden mit Grundstücken in den dörflichen Lagen verglichen. Der wertrelevante Einfluss vorhandener Unterschiede wurde von mehreren Einzelgutachtern eingeschätzt (intersubjektive Schätzung). Aus der Mittelbildung ergibt sich zum **Stichtag 31.12.2014** folgender **Bodenrichtwert für bebaute Außenbereichsgrundstücke** in der Stadt Cottbus:

10,00 €/m²

Definition des Richtwertgrundstücks:

- Mehr-Seiten-Hof / Mischnutzung
- 2 Geschosse
- ca. 2.000 m² groß
- einfache Wegeerschließung
- Trinkwasser-, Strom-, Telefonanschluss

Hinweis:

Der o. g. Bodenrichtwert findet vorrangig Verwendung bei der amtlichen Bodenschätzung durch das Finanzamt im Anwendungsbereich der "Bewertungsrichtlinie". Bei Grundstücken, bei denen auf Grund von deutlich vom Durchschnitt abweichenden Merkmalen zu Lage, Beschaffenheit der Anordnung und Umfang der Aufbauten und der Erschließung vorliegen, ist die Einzelermittlung nach sachverständiger Beurteilung anzuraten; erhebliche Abweichungen zum BRW von 10,00 €/m² sind durchaus möglich.

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 **31.12.2014** beschlossen und in der Bodenrichtwertkarte wie folgt dargestellt*:

Ackerland	Grünland	Forsten
0,40	0,35	0,40
A (22 – 47)	GR (23 – 42)	F – mA

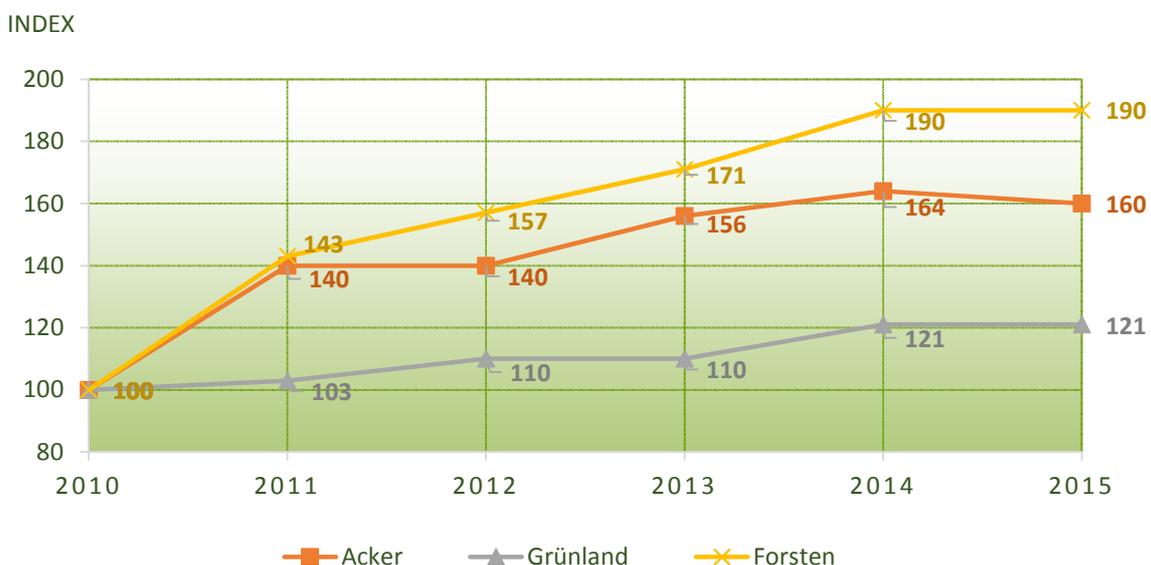
** Angaben im Zähler = Bodenrichtwert €/m²; Angaben im Nenner = Nutzungsart – Acker- / bzw. Grünlandzahl*

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 31.12.2014 (≙ 2015).



11 Nutzungsentgelte / Mieten / Pachten

11.1 Nutzungsentgelte

Allgemeines

Rechtsgrundlage für die Festsetzung des Nutzungsentgeltes sämtlicher Grundstücke, die zu Zwecken der Erholung- und Freizeitgestaltung, zur kleingärtnerischen Nutzung (ausgenommen kleingärtnerisch genutzte Bodenflächen innerhalb von Kleingartenanlagen) und für Garagenflächen dienen, 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.

§ Im § 3 Absatz 2 NutzEV sind die Anforderungen an einen Nachweis des ortsüblichen Entgeltes wie folgt geregelt: „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.“

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 2013 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/Jahr.*

Ortsübliche Nutzungsentgelte für Garagenstellplätze in der Stadt Cottbus

Die NutzEV trifft für Garagengrundstücke nach § 5 NutzEV eine gesonderte Regelung. Auch für Garagengrundstücke ist das ortsübliche Entgelt die Obergrenze der zulässigen Erhöhung. Dabei erlaubt die NutzEV eine *Anhebung der Entgelte* für Garagenflächen auf das ortsübliche Maß *in einem Schritt*. Die NutzEV legt eine *Mindesthöhe von 60,00 DM* je Garagenstellplatz im Jahr* fest.

Im Jahr 2007 wurde ein Antrag zur Ermittlung der ortsüblichen Nutzungsentgelte für Garagenstellplätze beim Gutachterausschuss in der Stadt Cottbus gestellt. Die Höhe des Nutzungsentgeltes ist abhängig von der Grundstückslage, der Lage des Garagengrundstücks zum Wohngebiet und damit die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz, der Sicherheit der Garagen vor Einbruch und Diebstahl, der Zufahrtsmöglichkeit und –beschaffenheit und der Beleuchtung der Zufahrtsstraßen.

* €-Umrechnungsverhältnis: 1,95583 DM/€

Im Ergebnis dieses Gutachtens wurden die Garagenstandorte in der Stadt Cottbus in 3 Kategorien mit nachfolgender Charakteristik unterteilt:

- 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

Zum **Wertermittlungstichtag 24.07.2008** hat der Gutachterausschuss in der Stadt Cottbus folgende Höhen der ortsüblichen Nutzungsentgelte für Garagenstellplätze festgestellt:

Kategorie	ortsübliches Nutzungsentgelt für Garagengrundstücke
I	67 €/Stellplatz/Jahr
II	52 €/Stellplatz/Jahr
III	38 €/Stellplatz/Jahr

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. Für die Untersuchung der Gewerbemieten standen dem Gutachterausschuss aktuelle gewerbliche Mieten sowie Mieten aus den vergangenen Jahren zur Verfügung.

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 Büroflächen als auch Ladenlokalen anhält. Leerstände sind deshalb insbesondere in Randbereichen der Stadt wie auch in den Stadtumbaubereichen sichtbar.

In nachfolgender Mietenübersicht werden gezahlte **monatliche Netto-Kaltmieten pro Quadratmeter** für Ladenflächen, Büro- und Praxisräume, Gaststätten, Produktions- und Lagerflächen dargestellt, ohne Beachtung der Vollständigkeit und eines eventuellen vorbereiteten Ausstattungsgrades. Extremwerte bei den Mietpreisen blieben unberücksichtigt. Großflächige Einzelhandelsimmobilien wurden nicht in die Untersuchung einbezogen. 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.

Übersicht Gewerbemieten

Nutzungsart		Nettokaltmieten in €/m ²		
		1 a- Lage/ guter Nutzwert	1 b- Lage/ mittlerer Nutzwert	2er- Lage/ einfacher Nutzwert
Ladenflächen	klein < 80m ²	16,00 – 35,00	7,00 – 20,00	5,00 – 10,00
	groß > 80m ²	9,00 – 25,00	6,00 – 12,00	4,00 – 9,00
Büro- und Praxisräume	klein < 80m ²	6,00 – 10,00	4,00 – 8,00	4,00 – 8,00
	groß > 80m ²	5,00 – 8,00	4,00 – 8,00	3,00 – 8,00
Gaststätten		8,00 – 14,00	5,00 – 10,00	4,00 – 9,00
Produktionsflächen			1,00 – 4,00	
Lagerflächen			0,50 – 4,00	

1 a- Lage: z. B. Altmarkt, Spremberger Straße; 1 b- Lage: z. B. Nebenstraßen der 1 a- Lagen wie Mühlenstraße / Burgstraße; 2er- 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

www.cottbus.ihk.de

abgerufen werden.

11.2.2 Mietspiegel der Stadt Cottbus

Die Stadt Cottbus verfügt seit 1998 über einen Mietspiegel für Wohnungsmieten. Im Jahr 2011 wurde im Arbeitskreis Mietspiegel durch Vertreter der Wohnungswirtschaft, der Interessenvertretung für die Mieter und der Stadtverwaltung gemeinsam ein neuer Mietspiegel für die Stadt Cottbus erarbeitet. 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 Qualifikationssicherung überschritten, d. h. der derzeitige Mietspiegel kann nur noch als „einfacher“ Mietspiegel verwendet werden.

Der Mietspiegel weist ortsübliche Vergleichsmieten für verschiedene Wohnungstypen jeweils vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung und Beschaffenheit aus.

Auskünfte zum Mietspiegel erteilen der Fachbereich Bürgerservice der Stadtverwaltung Cottbus bzw. sind über die Internetadresse

www.cottbus.de/buerger/rathaus/gb_II/buergerservice

abrufbar.

11.2.3 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	20 bis 60
Tiefgaragenstellplatz	30 bis 75
nicht überdachte Stellplätze	15 bis 60

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 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 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 § 5 BKleingG* (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 Zu- grundlegung von Angebot und Nachfrage ab.

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 2009 zum Bewertungsstichtag 18.03.2009 für die kreisfreie Stadt Cottbus eine **ortsübliche Pacht für den erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau** von

200 €/ha/Jahr

festgestellt.

* Bundeskleingartengesetz vom 28.02.1983 BGBl. I S. 210, zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 19.09.2006 BGBl. I S. 2146, 2147)

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, 2147) 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 § 137 des Bundesbaugesetzes eingerichtete und örtlich zuständige Gutachterausschuss ein Gutachten über die ortsübliche Pacht im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau zu erstatten.“

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

800 €/ha/Jahr

zum Bewertungsstichtag 18.03.2009 ermittelt.

12 Örtlicher Gutachterausschusses 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*

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 wurde. Die Geschäftsstelle arbeitet nach Weisung des Oberen Gutachterausschusses. Ihr obliegen insbesondere:

- **gesetzlich zugewiesene Aufgaben**
 - jährliche Erarbeitung des Grundstücksmarktberichtes des Landes Brandenburg
 - kann zu besonderen Problemen der Wertermittlungen Empfehlungen an die Gutachterausschüsse abgeben und landesweite Übersichten und Analysen erstellen
- **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.

Adresse: Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Brandenburg
Geschäftsstelle beim Landesbetrieb
Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg
Postfach 16 74
15206 Frankfurt (Oder)

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

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. 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 genau 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, Gutachtenerstattung, 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 ab 01.01.2014

Vorsitzende	Frau Koslowski, Maria Servicebereichsleiterin Geoinformation und Liegenschaftskataster
Stellv. Vorsitzender und ehrenamtlicher Gutachter	Herr Karsunke, Ralph Vermessungsassessor, Sachverständiger
Stellv. Vorsitzender und ehrenamtlicher Gutachter	Herr Dr. Tischer, Hannes Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
Stellv. Vorsitzender und ehrenamtlicher Gutachter	Herr Heymann, Kurt Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
Ehrenamtliche Gutachter	Frau Hendreich, Evelyn Architektin und öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige
	Frau Hofmann, Marlies Sachverständige für Immobilienbewertung
	Herr Hopp, Manfred Bankdirektor a. D., Dozent Immobilienbewertung/Baufinanzierung
	Herr Krause, Jens IHK Cottbus, Geschäftsbereichsleiter
	Herr Münchow, Karsten Immobilienmakler, Projektleiter und – entwickler
	Herr Schmidtchen, Bernd Immobilienmakler, Investitionsbetreuer, Hausverwalter
	Herr Schöne, Thomas Fachbereichsleiter des Katasteramtes Spree-Neiße
	Herr Ziegler, Mathias Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
	Frau Müller, Silke Finanzamt Cottbus
	Herr Gruzla, Frank Finanzamt Cottbus

Rechtsgrundlagen

Die wichtigsten Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748)

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)

vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S.639)

Brandenburgische Gutachterausschussverordnung (BbgGAV)

vom 12. Mai 2010 (GVBl. II/10, Nr. 27)

Brandenburgische Gutachterausschuss-Gebührenordnung (BbgGAGebO)

vom 30. Juli 2010 (GVBl. II/2010 Nr. 51), zuletzt geändert am 18.02.2013 (GVBl. II Nr. 21)

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)

vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

Die wichtigsten Verwaltungsvorschriften:

Brandenburgische Bodenrichtwertrichtlinie (RL BRW-BB)

vom 20. September 2011, geändert durch Erlass vom 21.02.2013

Grundstücksmarktbericht-Richtlinie (GMB-RL) zur Erstellung der Grundstücksmarktberichte im Land Brandenburg vom 10.02.2015

Erfassungsrichtlinie (KPSErf-RL) zur einheitlichen Erfassung der Kauffälle in der automatisiert geführten Kaufpreissammlung im Land Brandenburg vom 18. Dezember 2012, zuletzt geändert durch Erlass vom 23.09.2014

Wertermittlungsrichtlinien 2006 (WertR 2006)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2006 (Beilage zum BAnz. Nr. 238a)

Sachwertrichtlinie – SW-RL des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung vom 05. September 2012 (BAnz AT 18.10.2012 B1)

Brandenburgische Sachwertrichtlinie (RL SW-BB) zur Ermittlung von Sachwerten und Sachwertfaktoren im Land Brandenburg vom 31. März 2014

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, Bodenrichtwertkarte Berlin.

Abkürzungsverzeichnis

AKS	Automatisierte Kaufpreissammlung
BAnz	Bundesanzeiger
BauGB	Baugesetzbuch
BbgGAV	Brandenburgische Gutachterausschussverordnung
BbgGAGebO	Brandenburgische Gutachterausschuss-Gebührenordnung
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BGBI.	Bundesgesetzblatt
BGF	Brutto-Grundfläche
Bj.	Baujahr
BKleingG	Bundeskleingartengesetz
BNK	Baunebenkosten
boG	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
B-Plan	Bebauungsplan
BRW	Bodenrichtwert
BVVG	Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH
DHH	Doppelhaushälfte
ebf	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabenpflichtig nach Kommunalabgabengesetz
EFH	Einfamilienhaus
FNP	Flächennutzungsplan
GAA	Gutachterausschuss
GFZ	Geschossflächenzahl
GND	Gesamtnutzungsdauer
GVBl.	Gesetz- und Verordnungsblatt
IHK	Industrie- und Handelskammer
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
KAG	Kommunalabgabengesetz
KP	Kaufpreis
LGB	Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg
MFH	Mehrfamilienhaus
Mio	Million
MODG	Modernisierungsgrad
NF	Nutzfläche
NHK	Normalherstellungskosten
NN	Normalnull
NutzEV	Nutzungsentgeltverordnung
RH	Reihenhaus
RL SW-BB	Brandenburgische Sachwertrichtlinie
RND	Restnutzungsdauer
San	Sanierungsgebiet
SB	sanierungsbeeinflusst
SU	sanierungsunbeeinflusst
SW	Sachwert

SW-RL	Sachwertrichtlinie des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung
StUb	Stadtbau - Umstrukturierungsgebiet
VerkFlBer	Verkehrsflächenbereinigungsgesetz
WE	Wohneinheit
WEG	Wohnungseigentumsgesetz
WertR	Wertermittlungsrichtlinie
WF	Wohnfläche
WGH	Wohn- und Geschäftshaus
WGFZ	Wertrelevante Geschossflächenzahl
WoEigG	Wohneigentumsgesetz
WoFlV	Wohnflächenverordnung
ZFH	Zweifamilienhaus