

**Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Cottbus/Chóšebuz**



Grundstücksmarktbericht 2025 Stadt Cottbus/Chóšebuz



Impressum

Herausgeber:	Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Cottbus/Chóśebuz
Geschäftsstelle	beim Fachbereich Geoinformation und Liegenschaftskataster Karl-Marx-Straße 67 03044 Cottbus
Telefon:	+49 355 612 4213/12
Telefax:	+49 355 612 13 4213
E-Mail:	gutachterausschuss@cottbus.de
Internet:	https://gutachterausschuss.brandenburg.de
Berichtszeitraum	01.01.2025 bis 31.12.2025
Datenerhebung	Für den Bericht wurden alle bis zum 31.12.2025 abgeschlossenen Kaufverträge ausgewertet, die bis zum 15. Februar 2026 in der Geschäftsstelle eingegangen sind.
Datum der Veröffentlichung	Juni 2026
Bezug:	Als PDF-Dokument auf der Homepage der Gutachterausschüsse (https://gutachterausschuss.brandenburg.de) und im Internetshop GEOBROKER http://geobroker.geobasis-bb.de Als Druckexemplar in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses (Kontaktdaten siehe oben)
Gebühr:	kostenfrei im automatisierten Abrufverfahren; Druckexemplar 50,50 € ¹
Titelfotos:	Drohnenbilder (© Marco Laske)
Nutzungsbedingungen	Für den Grundstücksmarktbericht gilt die Lizenz "Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0" (dl-de/by-2-0). Der Lizenztext kann unter www.govdata.de/dl-de/by-2-0 eingesehen werden. Die Inhalte der Grundstücksmarktberichte können gemäß den Nutzungsbestimmungen unter Angabe der Quelle © Gutachterausschüsse für Grundstückswerte BB [Jahr] und der Lizenz mit Verweis auf den Lizenztext genutzt werden. Zusätzlich ist die Internetadresse https://gutachterausschuss.brandenburg.de anzugeben. Beispiel für den Quellenvermerk: © Gutachterausschüsse für Grundstückswerte BB 2025, dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0), https://gutachterausschuss.brandenburg.de Die Nichtbeachtung dieser Nutzungsbedingungen wird nach dem Urheberrechtsgesetz verfolgt.

¹ entsprechend der aktuellen Brandenburgischen Gutachterausschuss-Gebührenordnung

Gutachterausschuss für Grundstückswerte

in der Stadt Cottbus/Chósebuz

GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT 2025

für den Bereich der Stadt Cottbus/Chósebuz



Berichtszeitraum vom 01.01.2025 bis 31.12.2025

Dokumentenhistorie

Version	Datum	Seite	Beschreibung
2025-1.0	25.06.2026		Erstveröffentlichung

Inhaltsverzeichnis

1	Der Grundstücksmarkt in Kürze	6
2	Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	7
3	Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	8
3.1	Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen.....	8
3.2	Wirtschaftliche Entwicklung, Kaufkraft	11
3.3	Bauleitplanung	12
3.4	Stadtentwicklung.....	15
3.4.1	Sanierungsgebiete	15
3.4.2	Stadtumbau	16
4	Übersicht über die Umsätze	17
4.1	Vertragsvorgänge	18
4.1.1	Zwangsversteigerungen	19
4.1.2	Marktteilnehmer.....	20
4.2	Geldumsatz	21
4.3	Flächenumsatz.....	22
5	Bauland	23
5.1	Allgemeines	23
5.2	Bauland für den individuellen Wohnungsbau.....	25
5.2.1	Preisniveau, Preisentwicklung	25
5.2.2	Bodenpreisindexreihen	27
5.2.3	Umrechnungskoeffizienten	28
5.3	Bauland für Geschosswohnungsbau, Mehrfamilienhausgrundstücke	31
5.4	Bauland für Gewerbe	31
5.4.1	Preisniveau, Preisentwicklung	31
5.4.2	Bodenrichtwertindexreihe Gewerbegebiete	32
5.5	Bauerwartungsland und Rohbauland	33
5.6	Sonstiges Bauland	35
5.7	Erbbaurechte	38
5.8	Wohnlagenklassifikation.....	39
6	Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke.....	42
6.1	Allgemeines	42
6.2	Landwirtschaftliche Flächen	42
6.2.1	Preisniveau	42
6.2.2	Preisentwicklung	43
6.2.3	Bodenrichtwertindexreihen landwirtschaftliche Flächen.....	44
6.3	Forstwirtschaftliche Flächen	44
6.3.1	Preisniveau	44
6.3.2	Preisentwicklung	45
6.3.3	Bodenrichtwertindexreihe forstwirtschaftliche Flächen	45

7	Sonstige unbebaute Grundstücke.....	46
7.1	Sonstige Flächen.....	46
7.2	Gemeinbedarfsflächen	47
8	Bebaute Grundstücke	49
8.1	Allgemeines	49
8.2	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	55
8.2.1	Preisniveau, Preisentwicklung	55
8.2.2	Sachwertfaktoren	58
8.2.3	Wohnflächenpreise	61
8.2.4	Liegenschaftszinssatz	63
8.3	Reihenhäuser, Doppelhaushälften	65
8.3.1	Preisniveau, Preisentwicklung.....	65
8.3.2	Sachwertfaktoren	68
8.3.3	Wohnflächenpreise	69
8.3.4	Liegenschaftszinssatz	71
8.4	Mehrfamilienhäuser.....	72
8.4.1	Preisniveau, Preisentwicklung.....	72
8.4.2	Liegenschaftszinssatz	73
8.4.3	Wohnflächenpreise	75
8.5	Wohn- und Geschäftshäuser.....	77
8.5.1	Preisniveau, Preisentwicklung.....	77
8.5.2	Liegenschaftszinssatz	78
8.5.3	Wohn-/ Nutzflächenpreise	79
8.6	Bürogebäude, Geschäftshäuser und Verbrauchermärkte.....	80
8.6.1	Preisniveau, Preisentwicklung.....	80
8.6.2	Liegenschaftszinssatz	81
8.6.3	Nutzflächenpreise	82
8.7	Gewerbe- und Industrieobjekte.....	83
8.7.1	Preisniveau.....	83
8.7.2	Liegenschaftszinssatz	83
8.8	Sonstige bebaute Objekte	84
8.8.1	Wochenendhäuser.....	84
8.8.2	Garagen.....	85
9	Wohnungs- und Teileigentum.....	86
9.1	Allgemeines	86
9.2	Wohnungseigentum	88
9.2.1	Preisniveau, Preisentwicklung.....	88
9.2.2	Liegenschaftszinssatz	93
9.3	Teileigentum	97
10	Bodenrichtwerte.....	98
10.1	Allgemeine Informationen.....	98
10.1.1	Gesetzlicher Auftrag und Definition	98
10.1.2	Veröffentlichung der Bodenrichtwerte	98
10.2	Allgemeine Bodenrichtwerte	100
10.2.1	Bodenrichtwerte für Bauland.....	100
10.2.2	Bodenrichtwertentwicklung – Indexreihen.....	100
10.2.3	Bodenrichtwerte für bebaute Grundstücke im Außenbereich	102

10.2.4	Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Flächen	103
10.3	Besondere Bodenrichtwerte	103
11	Nutzungsentgelte, Mieten, Pachten	104
11.1	Nutzungsentgelte.....	104
11.2	Mieten	106
11.2.1	Mieten für gewerblich genutzte Immobilien.....	106
11.2.2	Mieten für PKW-Garagen und Stellplätze	106
11.2.3	Mietspiegel.....	106
11.3	Pachten.....	107
11.3.1	Allgemeines	107
11.3.2	Ortsübliche Pacht erwerbsmäßiger Obst- und Gemüseanbau.....	107
11.3.3	Ortsübliche Pacht Kleingartenanlagen (gemäß BKleingG).....	108
11.3.4	Pacht für landwirtschaftliche Flächen.....	109
12	Örtlicher Gutachterausschuss und Oberer Gutachterausschuss	110
Anhang	112
	Dienstleistungsangebote des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle.....	112
	Mitglieder des Gutachterausschusses in der Stadt Cottbus/Chósebus.....	113
	Rechtsgrundlagen	114
	Tabelle der Umrechnungskoeffizienten GFZ : GFZ	116
	Modellansätze und –parameter für die Ermittlung von Sachwertfaktoren	117
	Modellansätze und –parameter für die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen	120
	Abkürzungsverzeichnis	123

1 Der Grundstücksmarkt in Kürze

Die folgenden Eckdaten geben in Kürze einen Überblick über die wesentlichen Entwicklungen am Cottbuser Immobilienmarkt für das Jahr 2025.

- Anstieg der Kaufvertragszahlen bei gleichbleibendem Geldumsatz
- Anstieg der vollzogenen Zwangsversteigerungen
- Anstieg der Kaufkraft

Unbebaute Bauflächen

- stabile Umsätze beim individuellen Wohnungsbau
- rückläufige Umsätze für den Geschosswohnungsbau
- rückläufige Umsätze bei den Grundstücken zur gewerblichen Nutzung

Bebaute Grundstücke

- Kauffallzahlen leicht gestiegen
- Preisanstieg bei den freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern der Baujahresgruppe < 1948 unsaniert
- sinkendes Preisniveau in der Baujahresgruppe der freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser 1949 – 1989 unsaniert
- stabile Preise bei den Ein- und Zweifamilienhäusern der Baujahre 1990 – 1999
- stabile Preise bei den Ein- und Zweifamilienhäusern der Baujahresgruppe > 2000
- stabile Preisentwicklung für Reihenhäuser der Baujahre > 1990

Wohnungs- und Teileigentum

- Anstieg der Verträge insgesamt
- Rückgang der Kauffallzahlen bei den Erstverkäufen
- steigende Kauffallzahlen und steigende Preise bei Weiterverkäufen von Neubauwohnungen
- konstante Kauffallzahlen und steigende Preise bei den Weiterveräußerungen von sanierten Altbauwohnungen

Land- und Forstwirtschaftsflächen

- Anstieg des Geld- und Flächenumsatzes für Grünlandflächen
- Anstieg der Preise für Waldflächen mit Aufwuchs
- Rückgang der Umsätze bei Ackerlandflächen

2 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Cottbus/Chósebus veröffentlicht jährlich einen Grundstücksmarktbericht für das Gebiet der Stadt Cottbus/Chósebus. Ziel des Grundstücksmarktberichtes ist es, das tatsächliche Geschehen des Grundstücksmarktes widerzuspiegeln und dieses für die Öffentlichkeit transparent zu machen. Er ist ein Informationsangebot an alle Interessierte, insbesondere für den Nutzerkreis, der im Rahmen seiner Tätigkeiten mit Grundstücksmarktdaten befasst ist. Die 34. Ausgabe bietet dem Leser einen sachkundigen und neutralen Marktüberblick über Umsatzzahlen, Preisentwicklungen und statistische Analysen verschiedener Teilmärkte. Der Grundstücksmarktbericht ersetzt jedoch nicht die gutachterliche Ermittlung des Verkehrswertes im Einzelfall.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Cottbus/Chósebus ist eine Einrichtung des Landes Brandenburg und besteht seit der Gründung im Jahre 1990 nunmehr 36 Jahre. Der Ausschuss ist ein selbstständiges, unabhängiges und weisungsfreies Gremium. Zur Erfüllung seiner Aufgaben bedient er sich einer Geschäftsstelle. Die fachliche Weisungsbefugnis für die Geschäftsstelle obliegt gemäß BbgGAV² ausschließlich dem Gutachterausschuss. Damit ist sichergestellt, dass bei der Erfüllung seiner Aufgaben einseitige Interessenlagen ausgeschlossen sind.

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

Bei den Auswertungen für den Grundstücksmarktbericht 2025 wurden alle Kaufverträge aus dem Jahr 2025 berücksichtigt, die bis zum 15. Februar 2026 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 folgender Homepage der Gutachterausschüsse im Land Brandenburg bereitgestellt:

<https://gutachterausschuss.brandenburg.de> (Stand: April 2026)

Der Grundstücksmarktbericht für das Jahr 2025 wurde von der Geschäftsstelle erarbeitet und vom Gutachterausschuss in seiner Sitzung am 27.05.2026 beraten und am 22.06.2026 im Umlaufverfahren bestätigt.

Speziellere Angaben zu Immobilienpreisen können bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses gebührenpflichtig abgefordert werden. Bei Nachweis eines berechtigten Interesses werden zu bestimmten Objekten Auskünfte aus der Kaufpreissammlung in anonymisierter Form für jedermann entsprechend § 11 der BbgGAV³ auf Antrag erteilt.

Haftungsausschluss

Für eventuelle im Marktbericht fehlerhaft 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.

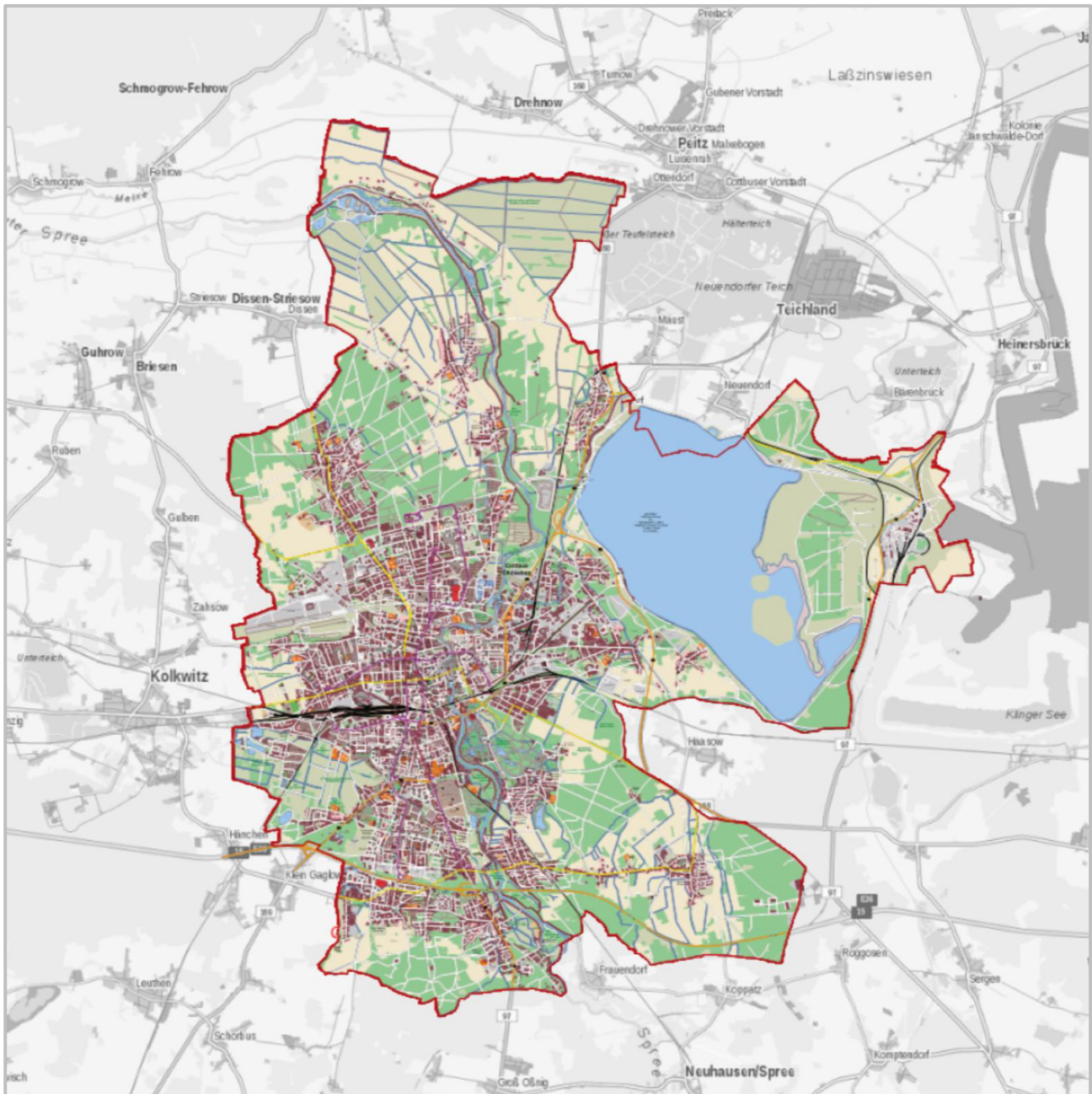
² Brandenburgische Gutachterausschussverordnung

3 Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

3.1 Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen

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

Abb. 1 Rahmendaten – Topografischer Stadtplan



Kartengrundlage: Stadtplan Cottbus/Chósebus – Stand August 2024

Webatlas Berlin/Brandenburg

Quelle: © Stadtverwaltung Cottbus/Chósebus, FB Geoinformation und Liegenschaftskataster GIS-Karte

Das Stadtgebiet von Cottbus/Chósebuz ist in 19 Ortsteile gegliedert.

Abb. 2 Rahmendaten – Kommunale Gebietsgliederung



Copyright: ©Esri, Intermap, NASA, NGA, USGS | GeoBasis-DE / LGB, GUGiK, Esri, TomTom, Garmin, Foursquare, GeoTechnologies, Inc, METI/NASA, USGS

Quelle: Stadtverwaltung Cottbus/Chósebuz, FB Geoinformation und Liegenschaftskataster

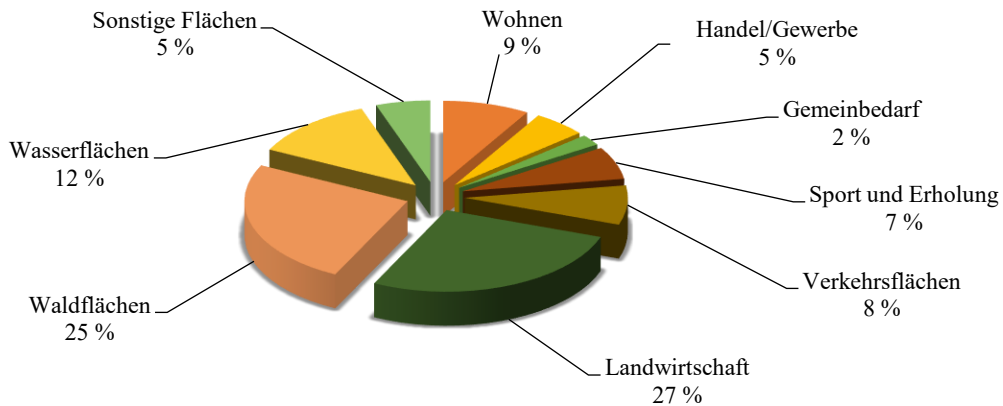
Stadtfläche, Einwohner

Geographische Angaben:

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

Stadtfläche: 165 km² insgesamt

Abb. 3 Rahmendaten – Flächennutzung (Stand: 31.12.2025)



Quelle: Stadtverwaltung Cottbus/Chósebus, FB Geoinformation und Liegenschaftskataster

Bevölkerungsentwicklung (Stand: 31.12.2025)

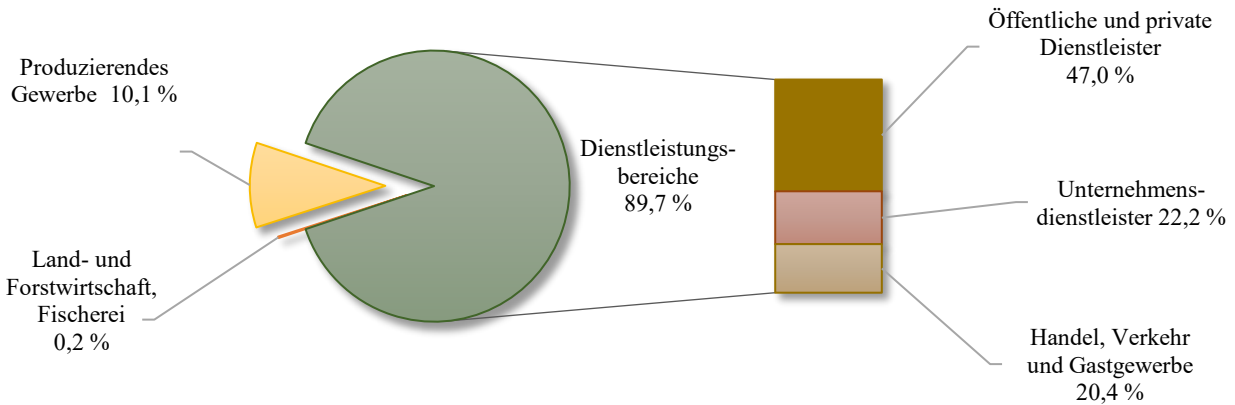
Ortsteil	Einwohner nach Ortsteilen				
	2021	2022	2023	2024	2025
Branitz	1.454	1.446	1.451	1.427	1.441
Dissenchen	1.106	1.102	1.101	1.090	1.078
Döbbrick	1.670	1.695	1.671	1.664	1.681
Gallinchen	2.745	2.768	2.767	2.753	2.734
Groß Gaglow	1.483	1.487	1.479	1.458	1.454
Kahren	1.239	1.259	1.251	1.222	1.227
Kiekebusch	1.307	1.292	1.304	1.282	1.272
Madlow	1.651	1.630	1.588	1.597	1.589
Merzdorf	1.083	1.089	1.081	1.069	1.049
Mitte	10.648	10.732	10.821	10.895	10.903
Sachsendorf	10.605	10.584	10.561	10.440	10.428
Sadow	14.942	15.301	15.546	15.603	15.718
Saspow	662	686	708	728	730
Schmellwitz	13.863	14.116	14.272	14.497	14.343
Sielow	3.514	3.510	3.537	3.515	3.523
Skadow	562	568	572	567	564
Spremberger Vorstadt	13.772	13.800	13.860	13.858	13.798
Ströbitz	15.417	15.726	15.775	15.984	16.082
Willmersdorf	640	633	623	626	622
insgesamt	98.363	99.424	99.968	100.275	100.236

Quelle: Stadtverwaltung Cottbus/Chósebus, FB Bürgerservice

3.2 Wirtschaftliche Entwicklung, Kaufkraft

Wirtschaftsstruktur (statistische Erhebung nach sozialversicherungspflichtig und geringfügig entlohnerten Beschäftigten am Arbeitsort Cottbus/Chósebus nach zusammengefassten Wirtschaftsabschnitten)

Abb. 4 Rahmendaten – Wirtschaftsstrukturgrafik (Stand: 30.06.2025)



Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit, Tabellen, Regionalreport über Beschäftigte, Nürnberg, Dezember 2025

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Arbeitslose	3.731	4.176	3.563	3.576	3.843	3.938	4.073
Arbeitslosenquote (bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen)	7,2 %	8,1 %	7,0 %	7,1 %	7,7 %	7,8 %	7,9 %

Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit, Tabellen, Arbeitsmarktreport Nürnberg jeweils Dezember des Jahres

Baugenehmigungen	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Gebäude insgesamt	191	193	212	167	147	104	143
darunter genehmigte neue EFH/ZFH	80	91	80	59	38	25	44
darunter genehmigte neue MFH/WGH, Nichtwohngebäude (NWG)	33	39	55	30	37 (20 MFH, 17 NWG)	28 (8 MFH, 20 NWG)	39 (12 MFH +27 NWG)
darunter Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden	78	63	77	78	72	51	60

Quelle: Stadtverwaltung Cottbus/Chósebus, FB Bauordnung und FB Bürgerservice (Stand: 31.12.2025)

Kaufkraft, Kaufkraftindex für das Jahr 2025

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

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

Kaufkraft Stadt Cottbus/Chósebus 2025	2.685.96 Mio €	↑
Kaufkraft je Einwohner (Bevölkerungszahl [01.01.2024]: 94.701)	28.424 €	↑
Kaufkraftindex (Bundesrepublik Deutschland = 100)		
Kaufkraftindex je Einwohner	93,0	↑
Wachstumsrate bezogen auf Mio €	2,0 %	↓
Wachstumsrate bezogen auf € pro Kopf	2,3 %	↓

Quelle: © Michael Bauer Research GmbH 2025, basierend auf © Statistisches Bundesamt

3.3 Bauleitplanung

Der **Flächennutzungsplan (FNP)** ist das Ergebnis der ersten Planungsstufe der gemeindlichen Bauleitplanung. Die gesetzlichen Grundlagen sind im Baugesetzbuch (BauGB) geregelt. Im FNP wird gemäß § 5 BauGB für das gesamte Gemeindegebiet die Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in ihren Grundzügen dargestellt. Die Darstellungen beziehen sich nicht auf einzelne Grundstücke, sondern auf größere zusammenhängende Flächen. Grundstückseigentümer können aus dem FNP keine Baurechte ableiten. Der FNP wird durch die Gemeinde als Ausdruck ihrer Planungshoheit aufgestellt und ist durch die höhere Verwaltungsbehörde zu genehmigen. Die Geltungsdauer eines FNP ist gesetzlich nicht fixiert. Sie muss sich an den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde orientieren. Als Zeithorizont des FNP werden ab dessen Rechtswirksamkeit in der Regel 10 - 15 Jahre angesetzt.

Der derzeit rechtswirksame Flächennutzungsplan Cottbus/Chósebus erlangte mit Bekanntmachung der Genehmigung erstmals am 06.08.2003 Rechtswirksamkeit. In Folge einer ersten Änderung wurde bereits am 11.09.2004 eine neue FNP-Planfassung wirksam. Zuletzt wurde 2022 zur Wahrung der Übersichtlichkeit eine aktualisierte Planfassung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes erstellt. Diese Planfassung enthält alle bis dahin wirksame Änderungen, Berichtigungen und Aktualisierungen für den FNP Cottbus/Chósebus.

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

Des Weiteren ist der **sachliche Teilflächennutzungsplan „Windkraftnutzung“ (sTFNP-W)** der Stadt Cottbus/Chósebus seit dem 26.03.2011 rechtswirksam. Mit diesem wird die Planung und Ansiedlung von raumbedeutsamen Windenergieanlagen im Stadtgebiet gesteuert. Im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Cottbus/Chósebus entsprechend die Neuaufstellung des sTFNP am 27.02.2019 beschlossen. Die Neuaufstellung befindet sich derzeit im Verfahren Aufstellungsbeschluss.

Da sich die städtebaulichen Entwicklungsziele im Laufe der Jahre weiterentwickelt haben, ist das förmliche Verfahren zur Neuaufstellung des FNP für die Stadt Cottbus/Chósebus mit dem Aufstellungsbeschluss vom 24.11.2010 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB eingeleitet worden. Die bestehenden Flächennutzungspläne sind entsprechend zusammen zu führen und fehlende Bereiche zu ergänzen. Aufgrund der Vergrößerung des Stadtgebietes sowie aus Gründen veränderter städtebaulicher Rahmenbedingungen müssen die Zielvorstellungen an die künftig zu erwartende, städtebauliche Entwicklung in den Teilbereichen ganzheitlich angepasst werden und aktuelle Aussagen und Ziele von Fachplänen und Konzepten (z.B. dem Landschaftsplan (LP), dem integrierten Stadtentwicklungskonzept (INSEK), dem Stadtumbaukonzept (STUK) u. a. im FNP Berücksichtigung finden. Damit sollen für das gesamte Gemeindegebiet die geänderten, planerischen Entwicklungsvorstellungen langfristig und nachhaltig geregelt werden. Da nach Auskunft des Fachbereiches Stadtentwicklung ein Zeitablauf nicht konkret planbar ist, wird der neue FNP die relevante Rechtswirksamkeit demnach nicht vor 2027 erlangen.

Die **Entwürfe des Flächennutzungsplanes 2023/24** sowie die derzeit noch rechtswirksamen Flächennutzungspläne stehen zum Download unter folgender Internetadresse zur Verfügung:

<https://cottbus.de/verwaltung/gb-2/fb-61-stadtentwicklung/flaechennutzungsplan/> (Stand: April 2026)

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

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

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

<https://geoportal.cottbus.de/> (Stand: April 2026)

Seit Januar 2022 wird in der Stadt Cottbus/Chósebus ein **digitales Baulandkataster** zur Verfügung gestellt. Das Baulandkataster zeigt Flächenpotentiale in allen Ortsteilen auf, die für eine Bebauung prinzipiell geeignet erscheinen und in absehbarer Zeit wohnbaulich genutzt werden könnten. Gewerbeflächen umfasst das Baulandkataster nicht. Das Angebot richtet sich vor allem an Bauwillige, Architekturbüros, Immobilienmakler und Baufirmen. Das Baulandkataster erhebt jedoch keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Aus den Abbildungen können keine planungs- und bauordnungsrechtlichen Ansprüche abgeleitet werden. Eine Aktualisierung wird stetig durch den Fachbereich Stadtentwicklung vorgenommen. Weitere Informationen und Eckdaten zum Baulandkataster der Stadt Cottbus/Chósebus wie z.B.:

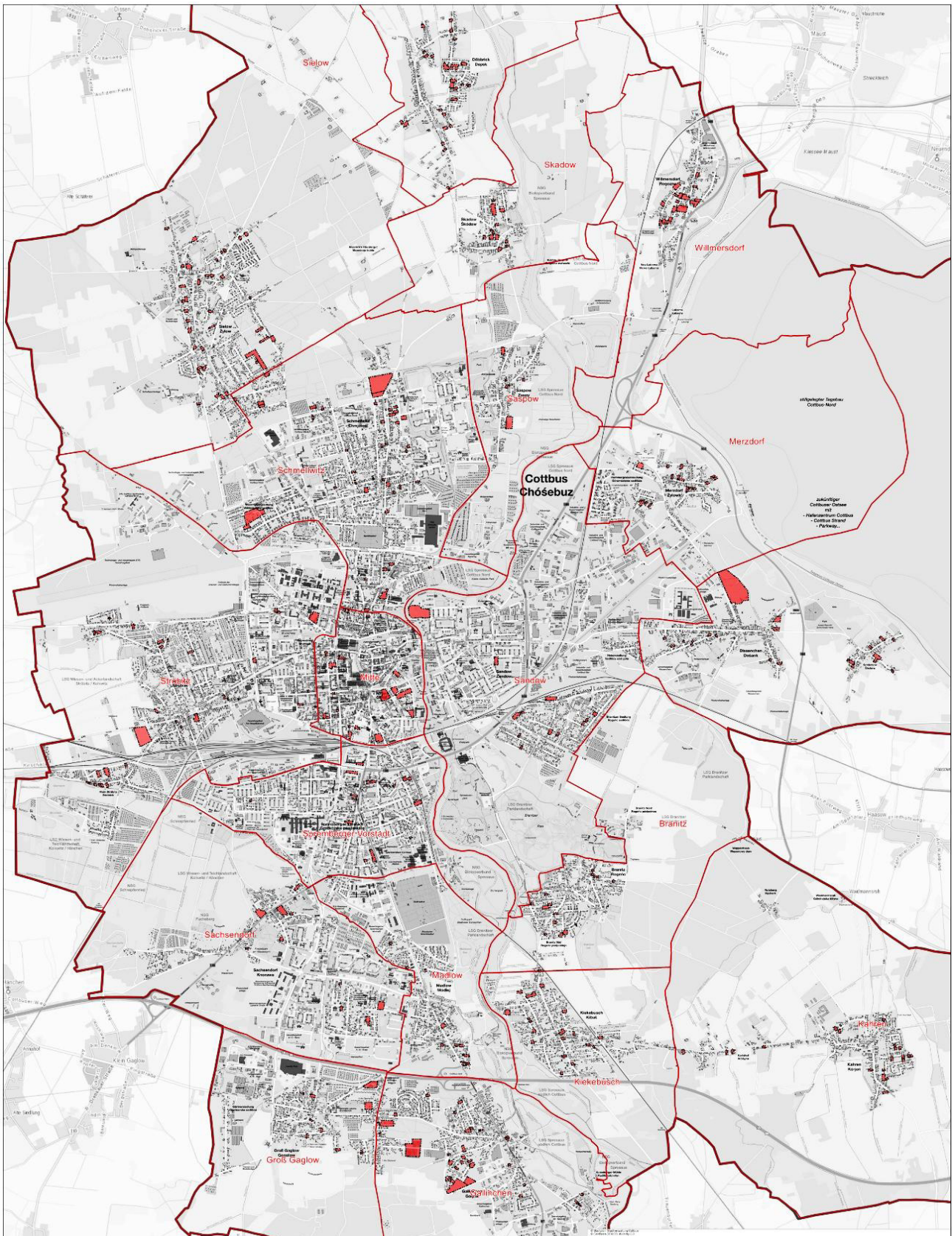
- Was ist ein Baulandkataster?
- Welchen Zweck hat ein Baulandkataster?
- Aktualisierung und Aufnahme in das Baulandkaters
- Widerspruchsrecht

sind unter folgendem Link abrufbar:

<https://cottbus.de/verwaltung/gb-2/fb-61-stadtentwicklung/baulandkataster/> (Stand: April 2026)

In dem folgenden Kartenauszug wird das Baulandkataster als rot eingefärbte Fläche dargestellt.

Abb. 5 Kartenauszug Baulandkataster (Stand: Mai 2023)



Quelle: Stadtverwaltung Cottbus/Chósebus, FB Stadtentwicklung

3.4 Stadtentwicklung

3.4.1 Sanierungsgebiete

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

Das Sanierungsgebiet „Modellstadt Cottbus – Innenstadt“

Das Sanierungsgebiet „Modellstadt Cottbus – Innenstadt“ fand bereits im Jahr 2021 seinen Abschluss. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung im Amtsblatt vom 23.01.2021 wurde das 125 Hektar große Sanierungsgebiet vollständig aufgehoben.

Detaillierte Informationen zum ehemaligen Sanierungsverfahren werden unter folgendem Link bereitgestellt:

<https://modellstadt-cottbus.de/> (Stand: April 2026)

Das Sanierungsgebiet „Sachsendorf – Madlow – Stadtumbaugebiet“

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

Unter der gesetzlichen Maßgabe, Bodenrichtwerte zu qualifizieren und flächendeckend zu ermitteln, wurden vom Gutachterausschuss seit 2022 zwei allgemeine Bodenrichtwerte mit unterschiedlichen Grundstücksmerkmalen für das Sanierungsgebiet „Sachsendorf – Madlow – Stadtumbaugebiet“ (siehe folgenden Kartenauszug) beschlossen.

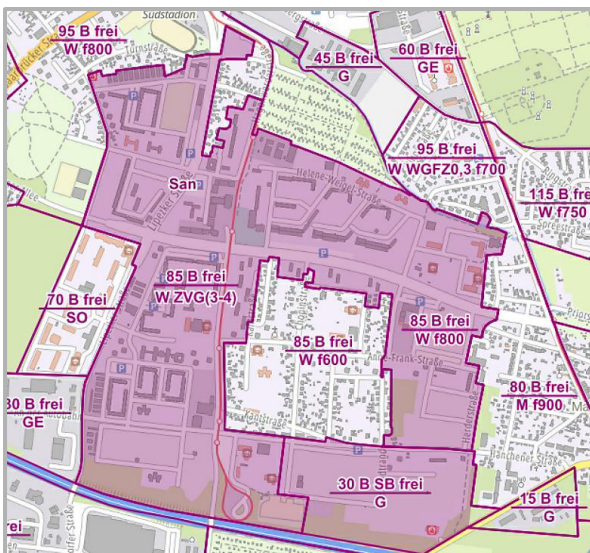


Abb. 6 Auszug Bodenrichtwertkarte (Stichtag 01.01.2026) Sachsendorf/Madlow

3.4.2 Stadtumbau

Der demografische Wandel und der Wohnungsleerstand haben die Bundesregierung 2002 veranlasst, das Programm Stadtumbau – Ost aufzulegen. Die Rechtsgrundlagen des Stadtumbaus sind in den §§ 171a ff BauGB geregelt bzw. festgesetzt.

Die Ziele des Stadtumbaukonzepts der Stadt Cottbus/Chósebus sind:

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

Weitere Informationen zum Stadtumbau Cottbus/Chósebus können beim FB Stadtentwicklung eingeholt werden bzw. sind unter folgendem Link abrufbar:

<https://cottbus-stadtentwicklung.de/stadtumbau/> (Stand: April 2026)

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

Unter Berücksichtigung der vom Fachbereich Stadtentwicklung erarbeiteten Entwicklungskonzepte sowie Quartierskonzepte wurden vom Gutachterausschuss in der Stadt Cottbus/Chósebus jeweils zwei allgemeine Bodenrichtwerte mit unterschiedlichen Grundstücksmerkmalen zum Stichtag 01.01.2026 beschlossen (siehe folgende Kartenauszüge).

Abb. 7 Auszug Bodenrichtwertkarte Neu Schmallwitz

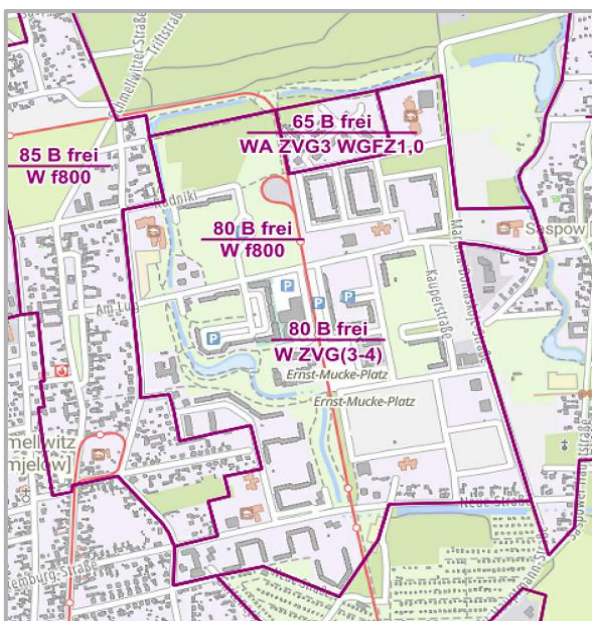
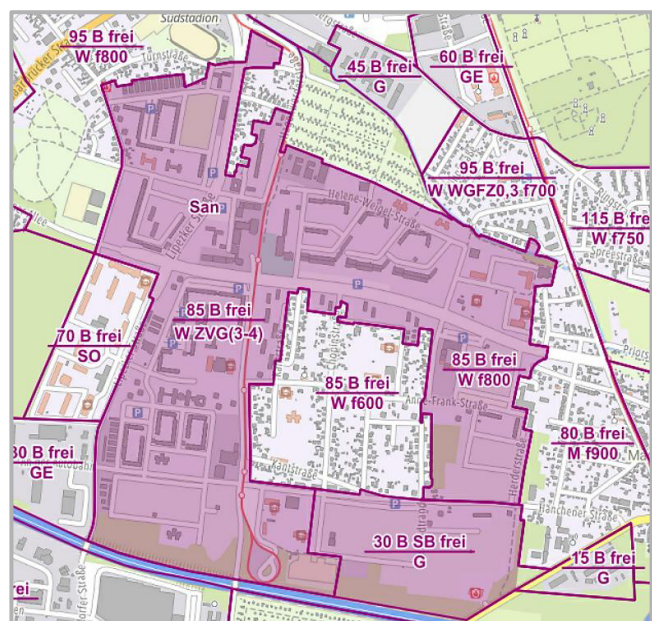


Abb. 8 Auszug Bodenrichtwertkarte Sachsendorf/ Madlow



4 Übersicht über die Umsätze

Gesamtüberblick

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

- **unbebaute Bauflächen – Bauland (ub), [siehe Pkt. 5:](#)**
Grundstücke, die den Entwicklungszustand „Bauerwartungsland“, „Rohbauland“ oder „baureifes Land“ aufweisen (gemäß § 3 ImmoWertV⁴), bei denen eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit tatsächlich zu erwarten ist und die nicht der Grundstücksart „Gemeinbedarfsfläche“ zuzuordnen sind.
- **bebaute Grundstücke (bb), [siehe Pkt. 8:](#)**
Grundstücke, die mit einem oder mehreren Gebäuden, die den Preis bestimmen, bebaut sind und die nicht der Grundstücksart „Wohnungs- und Teileigentum“ zuzuordnen sind.
- **Wohnungs- und Teileigentum (ei), [siehe Pkt. 9:](#)**
Bebaute Grundstücke, die nach dem Wohnungseigentumsgesetz aufgeteilt sind. Der Eigentumsübergang bezieht sich auf das Sondereigentum an einer Wohnung oder an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen in Verbindung mit dem Anteil an einem gemeinschaftlichen Eigentum.
- **Gemeinbedarfsflächen (gf), [siehe Pkt. 7.2](#)**
Unbebaute Grundstücke für die Ausstattung des Gemeindegebietes mit den der Allgemeinheit dienenden Bauwerken und Einrichtungen. Die Grundstücke dienen vor und nach dem Eigentumsübergang dem Gemeinbedarf (z.B. Grundstücke für örtliche Verkehrseinrichtungen, Grundstücke für öffentliche Grünanlagen, Baugrundstücke für Ver- und Entsorgungseinrichtungen). In diesem sind weiterhin die neu gewidmeten Gemeinbedarfsflächen enthalten.
- **sonstige Flächen (sf), [siehe Pkt. 7.1:](#)**
Grundstücke, die besondere Ausprägungen des Grundstücksmarktes aufweisen und die nicht den anderen Grundstücksarten zuzuordnen sind (z.B. Grundstücke für Abbauland, Grundstücke für private Grünanlagen, Hausgärten, Grabeland, Dauerkleingärten, Wasserflächen, private Wege).
- **land- und forstwirtschaftliche Grundstücke (lf), [siehe Pkt. 6:](#)**
Flächen, die nachhaltig land- und forstwirtschaftlich genutzt werden oder die auf absehbare Zeit nicht anders nutzbar sind (§ 3 ImmoWertV).

⁴ Immobilienwertermittlungsverordnung 2021

4.1 Vertragsvorgänge

In der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte sind für den Bereich der kreisfreien Stadt Cottbus/Chósebus im Jahr 2025

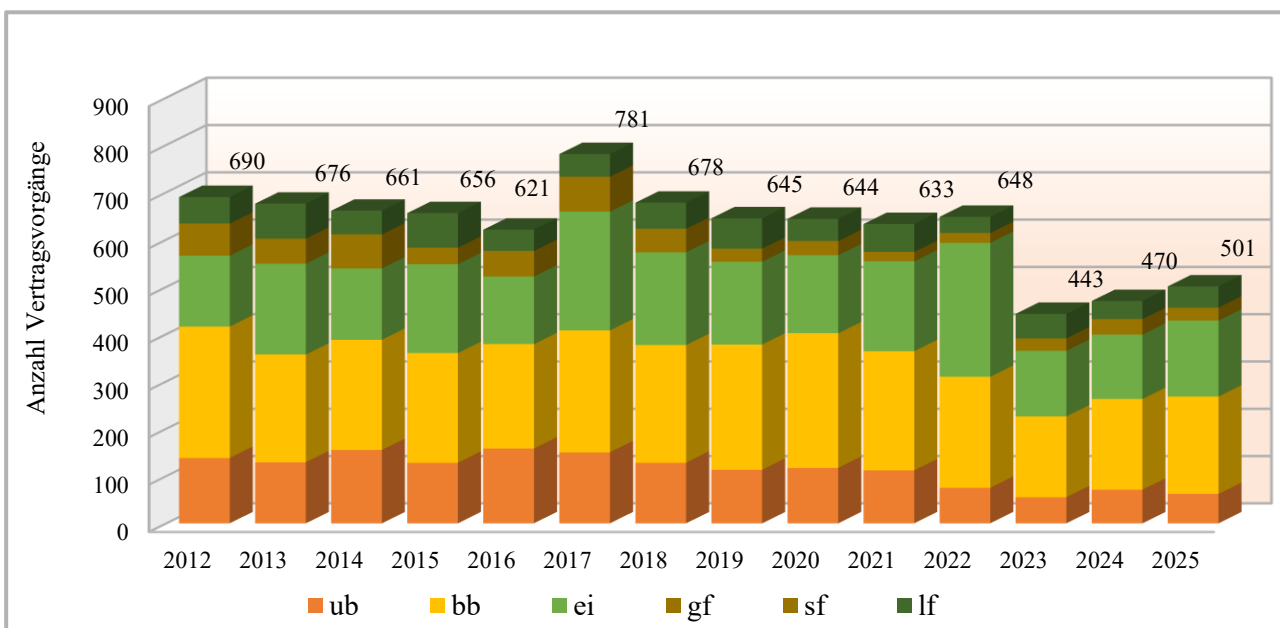
501 Verträge

zum Eigentumswechsel gegen Entgelt eingegangen. In den 501 Erwerbsvorgängen sind 8 Zuschlagsbeschlüsse infolge einer Zwangsversteigerung enthalten.

Damit ist auf dem Cottbuser Immobilienmarkt im Berichtsjahr ein mäßiger Anstieg der Verkaufszahlen festzustellen.

Grundstücksart	Anzahl der Verträge	Anteil in %	Veränderung zum Vorjahr	
unbebaute Bauflächen (ub)	62	13	- 15 %	↓
bebaute Grundstücke (bb)	206	41	6 %	↑
Wohnungs- und Teileigentum (ei)	161	32	17 %	↑
Gemeinbedarfsflächen (gf)	10	2	- 47 %	↓
sonstige Flächen (sf)	17	3	13 %	↑
land- u. forstwirtschaftl. Flächen (lf)	45	9	18 %	↑
insgesamt	501	100	5 %	↑

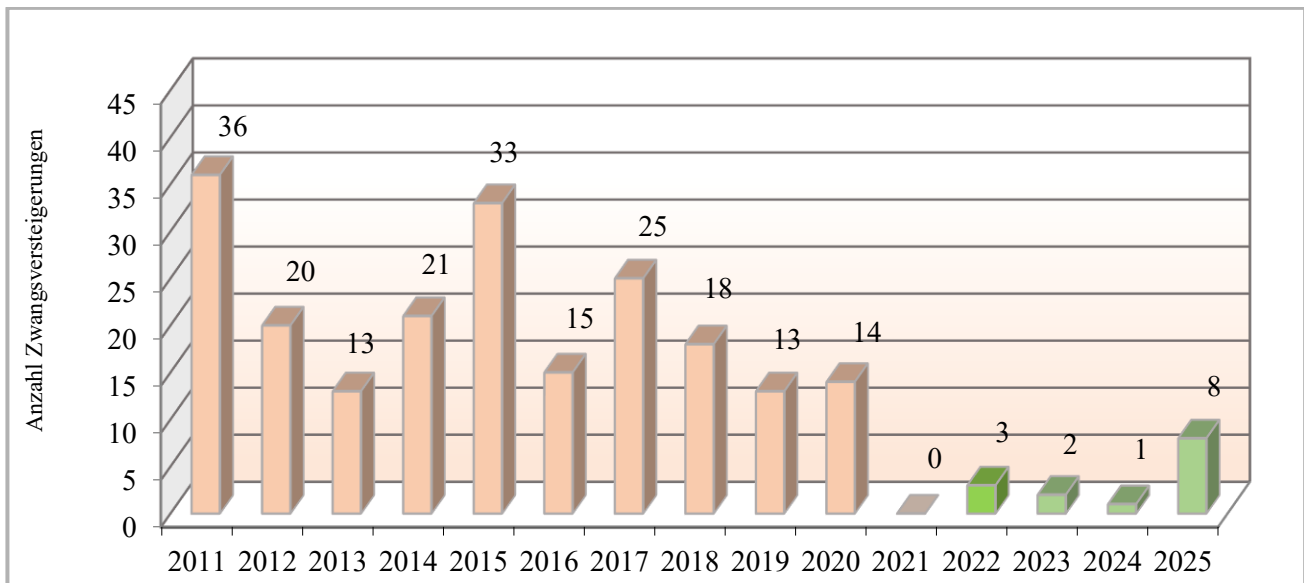
Abb. 9 Vertragsvorgänge – Entwicklung der Anzahl



4.1.1 Zwangsversteigerungen

Im Jahr 2025 wurden 2 Zwangsversteigerungen von bebauten Grundstücken, 5 von unbebauten Grundstücken und eine Zwangsversteigerung über ein Wohneigentum in der automatisiert geführten Kaufpreissammlung erfasst. Auktionen (freiwillige Versteigerungen) lagen im Berichtsjahr nicht vor. Nach Auswertung der unbebauten Grundstücke betrug der Zuschlagswert im Durchschnitt 160 % vom angegebenen Verkehrswert. Weitere detaillierte Auswertungen lassen sich aufgrund des geringen Datenmaterials nicht durchführen. Die nachstehende Grafik zeigt die Entwicklung der Anzahl der Zwangsversteigerungen in den Jahren 2011 bis 2025.

Abb. 10 Vertragsvorgänge – Entwicklung Anzahl Zwangsversteigerungen



Hinweis:

Bis zum Jahr 2021 enthalten die Angaben zur Anzahl auch die erfassten Auktionen (freiwillige Versteigerungen). Ab 2022 sind diese in der Übersicht nicht mehr enthalten.

4.1.2 Marktteilnehmer

Die folgenden grafischen Darstellungen geben einen Überblick über den prozentualen Anteil des Veräußerer- bzw. Erwerberkreises am Grundstücksmarkt ab dem Jahr 2021. Der Veräußerer- bzw. der Erwerberkreis sind jeweils in die Gruppe der natürlichen Personen, der sonstigen juristischen Personen, der Wohnungsunternehmen und der öffentlichen Hand unterteilt. Im Auswertungsjahr wurden ca. 77 % aller Erwerbsvorgänge bzw. ca. 73 % der Veräußerungen von natürlichen Personen getätigt. Die sonstigen juristischen Personen sind mit ca. 23 % als Veräußerer und mit ca. 20 % als Erwerber am Grundstücksmarkt beteiligt. Mit unter einem Prozent der Kaufvorgänge treten die Wohnungsunternehmen als Veräußerer sowie als Erwerber kaum in Erscheinung, Die öffentliche Hand handelt in ca. 4 % der Kauffälle als Veräußerer bzw. in ca. 3 % als Erwerber.

Mit jährlich steigender Tendenz wurden im Berichtsjahr etwa 22 % der Verkäufe über einen Makler bzw. Auktionator abgeschlossen. Eine weitere Untersuchung ergab, dass rund 8 % aller Transaktionen von ausländischen Investoren bzw. Privatpersonen getätigt wurden.

Abb. 11 Vertragsvorgänge – Marktteilnehmer Veräußerer

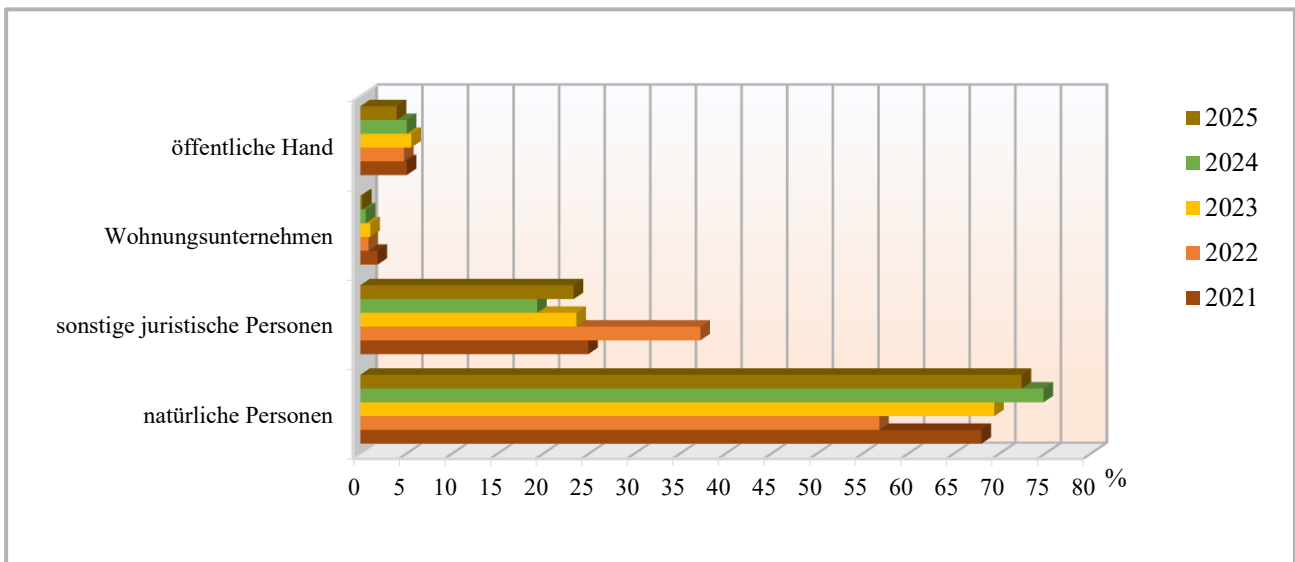
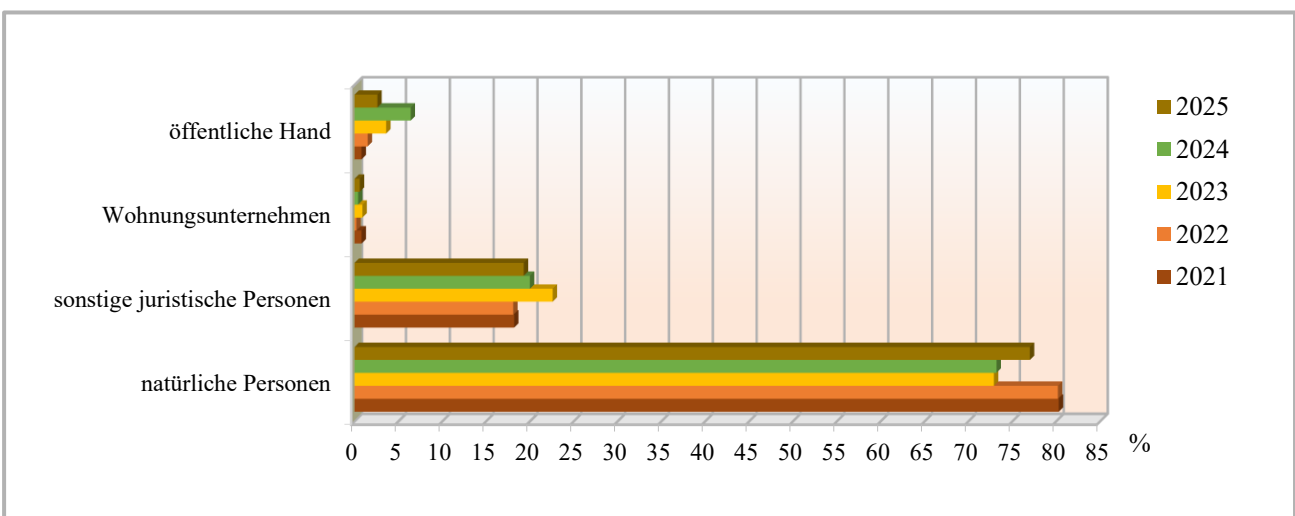


Abb. 12 Vertragsvorgänge – Marktteilnehmer Erwerber



4.2 Geldumsatz

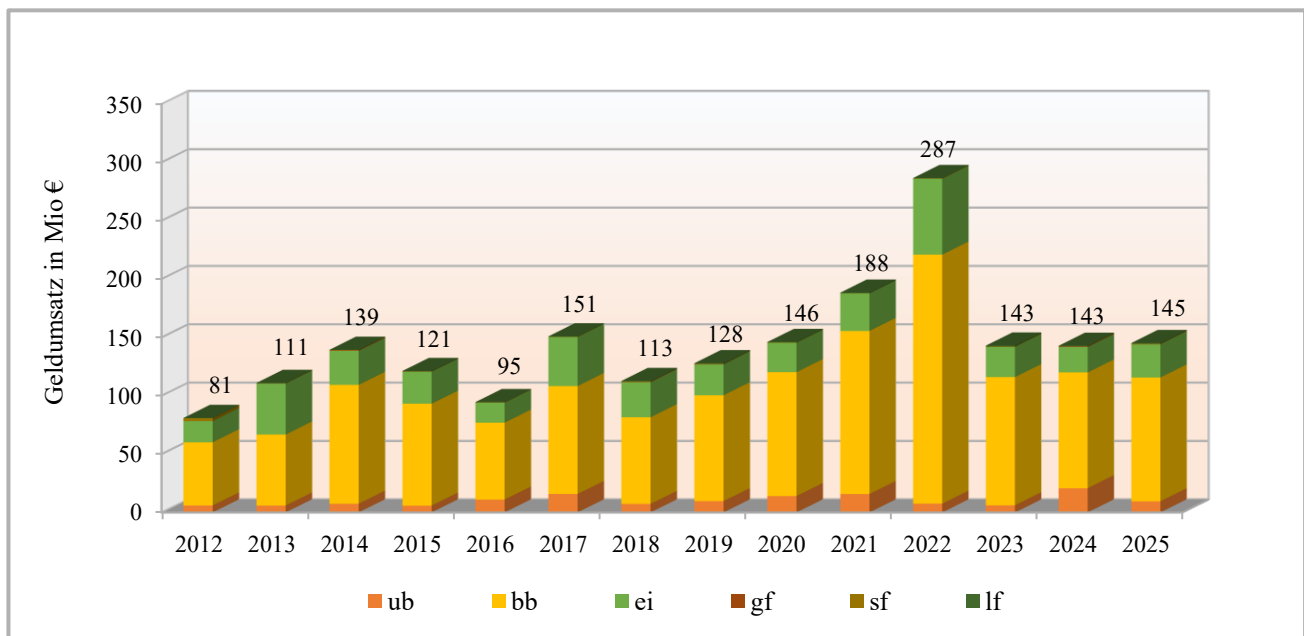
Im Berichtsjahr 2025 betrug der Geldumsatz im Bereich der kreisfreien Stadt Cottbus/Chósebusz

145,1 Millionen Euro.

Damit ist der Geldumsatz annähernd gleichbleibend. Der Rückgang der Verkaufszahlen beim Erwerb von Gemeinbedarfsflächen bewirkt im Berichtsjahr einen rückläufigen Geldumsatz. Unter den sonstigen Flächen wurden mehrere Kleingartenanlagen sowie Sport- und Lagerflächen mit entsprechenden Umsätzen veräußert. Bei den land- und forstwirtschaftlichen Flächen werden häufiger Preise über dem Bodenrichtwert gezahlt, was sich in der Umsatzsteigerung widerspiegelt.

Grundstücksart	Geldumsatz in Mio €	Anteil in %	Veränderung zum Vorjahr	
unbebaute Bauflächen (ub)	9,5	6	- 54 %	↓
bebaute Grundstücke (bb)	106,1	73	6 %	↑
Wohnungs- und Teileigentum (ei)	28,4	20	29 %	↑
Gemeinbedarfsflächen (gf)	< 0,1	< 0	- 89 %	↓
sonstige Flächen (sf)	0,4	< 0	169 %	↑
land- u. forstwirtschaftl. Flächen (lf)	0,7	1	78 %	↑
insgesamt	145,1	100	1,0 %	→

Abb. 13 Geldumsatz – Entwicklung



4.3 Flächenumsatz

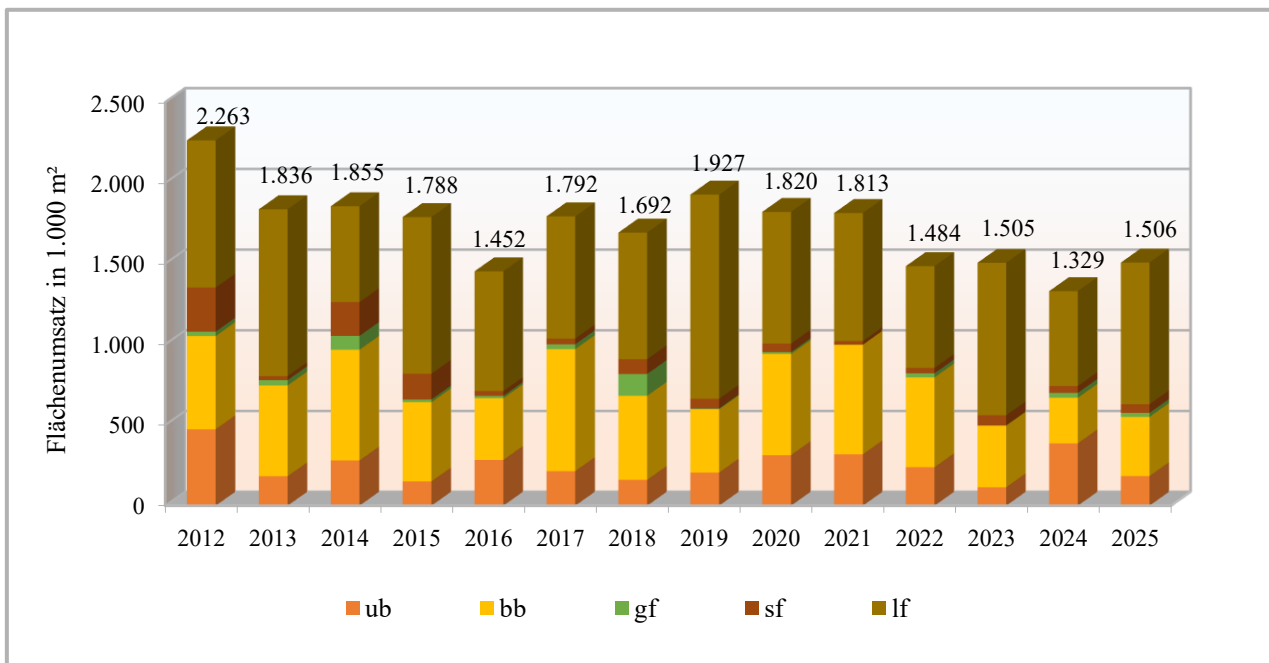
Im Berichtsjahr 2025 wurden in der kreisfreien Stadt Cottbus/Chósebus insgesamt

~ 1.506.000 m² (~ 151 ha)

Grundstücksfläche umgesetzt. Damit ist insgesamt ein steigender Flächenumsatz gegenüber dem Vorjahr festzustellen.

Grundstücksart	Flächenumsatz in 1.000 m ²	Anteil in %	Veränderung zum Vorjahr	
unbebaute Bauflächen (ub)	183	12	- 53 %	↓
bebaute Grundstücke (bb)	367	24	28 %	↑
Gemeinbedarfsflächen (gf)	25	2	- 15 %	↓
sonstige Flächen (sf)	52	4	24 %	↑
land- u. forstwirtschaftl. Flächen (lf)	878	58	49 %	↑
insgesamt	1.506	100	13 %	↑

Abb. 14 Flächenumsatz – Entwicklung



5 Bauland

5.1 Allgemeines

„Baureifes Land (Bauland) sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und nach den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind (§ 3 Abs. 4 ImmoWertV).“

In diesem Kapitel werden Preisniveau und Preisentwicklung von Bauland unter Berücksichtigung

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

für verschiedene Teilmärkte untersucht. Dafür werden in der automatisiert geführten Kaufpreissammlung folgende Nutzungen den entsprechenden Teilmärkten zugeordnet:

Teilmarkt	Nutzung
Bauland für den individuellen Wohnungsbau	Wohngrundstücke, Grundstücke in Eigenheim-, Kleinsiedlungs- und in gehobenen Eigenheimgebieten sowie alle Grundstücke mit einer gemischten Nutzung im Dorfgebiet
Bauland für den Geschosswohnungsbau	alle Grundstücke in Mehrfamilienhausgebieten sowie mit einer gemischten Nutzung in der Stadt
Bauland für Gewerbe	gewerblich nutzbare Baugrundstücke, Gewerbebetriebe allgemeiner Art, kundenorientierte Gewerbebetriebe, Industriebauwerke und -anlagen, Einkaufszentren außerhalb des Kerngebietes, Garagen/Stellplatznutzung
Geschäftliche Bauflächen	geschäftlich nutzbare Baugrundstücke, Gebäude mit geschäftlicher Nutzung im Erdgeschoss, Gebäude mit geschäftlicher Nutzung (mehrgeschossig), Büro-/Verwaltungsgebäude, Parkhäuser, Großgarage, Stellplatznutzung
Sonstiges Bauland	alle Baugrundstücke allgemein (ohne weitere Definition), im Wochenendhausgebiet, im Ferienhausgebiet, Garagen/Stellplatznutzung

Des Weiteren werden in diesem Abschnitt Daten zu Bauerwartungsland und Rohbauland ausgewertet sowie Zukäufe von Bauland in verschiedenen Lagen untersucht.

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

Die **Preisentwicklung** wird aus Daten der Kaufpreissammlung mittels Bodenpreisindexreihen dargestellt. Für die kreisfreie Stadt Cottbus/Chósebus wurden Bodenpreisindexreihen für den individuellen Wohnungsbau bis zum Geschäftsjahr 2021 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 baureifer Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau abgeleitet und in den Geschäftsjahren 2013 und 2018 aktualisiert ([siehe Pkt. 5.2.3](#)).

Umsatzzahlen ausgewählter Baulandteilmärkte

Für die baureifen Grundstücke sind in 2025 im Vergleich zum Vorjahr die Gesamtumsätze rückläufig. Lediglich beim Bauland für den individuellen Wohnungsbau sind leicht wachsende Tendenzen erkennbar.

Abb. 15 Bauland – Entwicklung Vertragsvorgänge

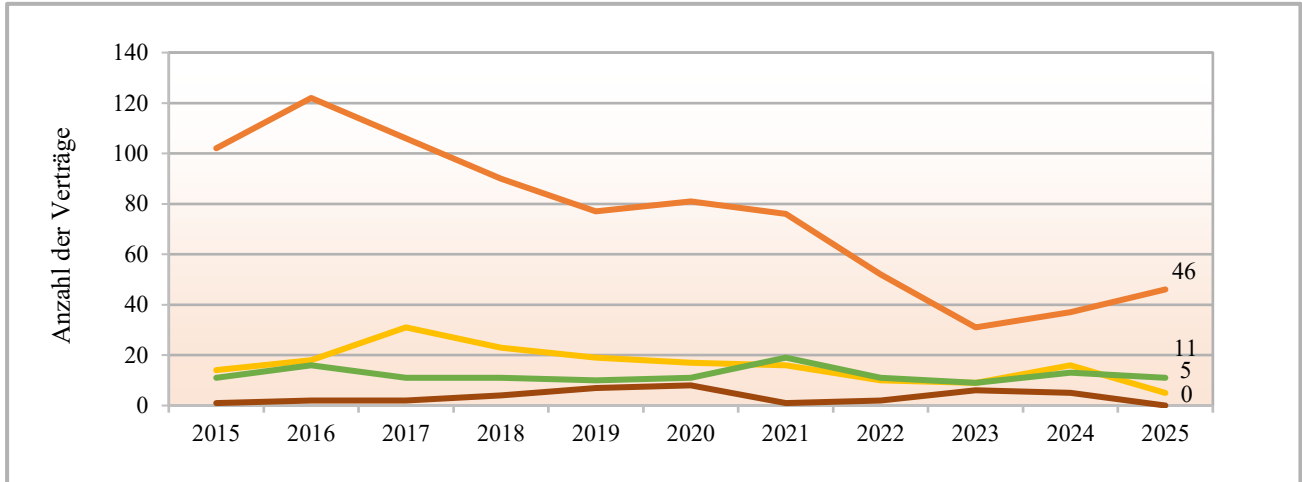


Abb. 16 Bauland – Entwicklung Geldumsatz

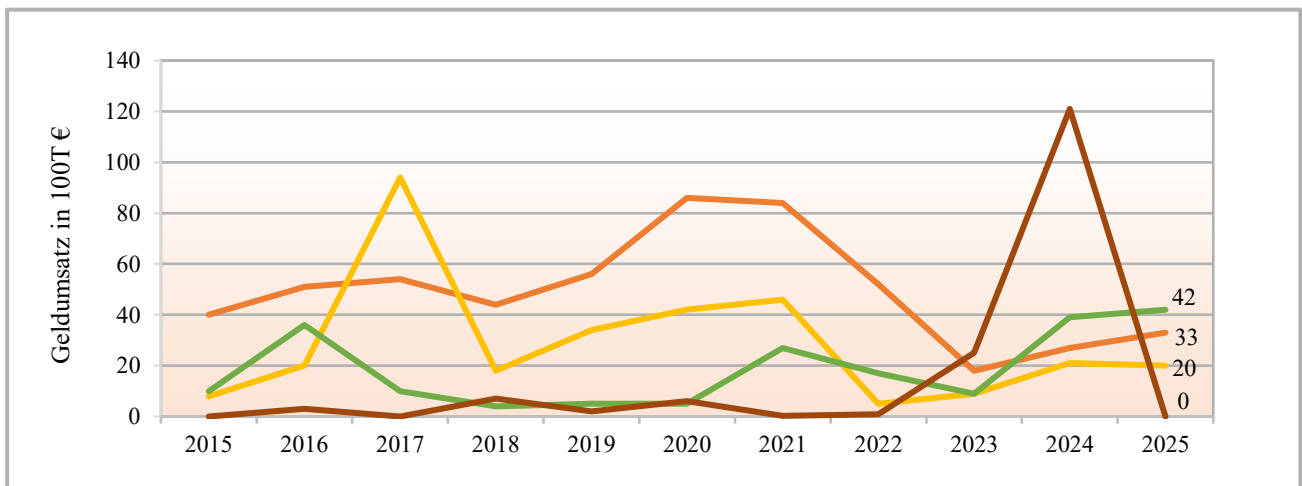
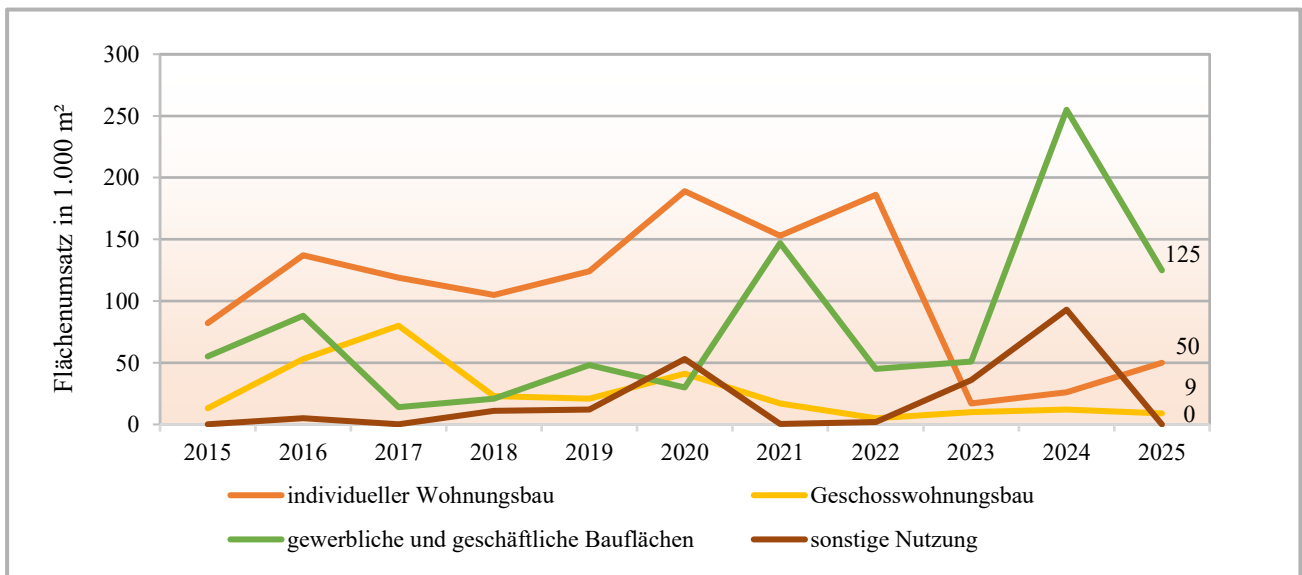


Abb. 17 Bauland – Entwicklung Flächenumsatz



5.2 Bauland für den individuellen Wohnungsbau

5.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Der Cottbuser Immobilienmarkt 2025 bewegt sich insgesamt auf einem gleichbleibend niedrigen Niveau, was die Anzahl der Transaktionen betrifft. Das betrifft sowohl den Teilmarkt der bebauten Grundstücke als auch den der unbebauten Baulandgrundstücke. Obwohl die Anzahl der Grundstücksverkäufe für eine Eigenheimbebauung gegenüber dem Vorjahr gestiegen ist, bleibt dieser Teilmarkt weiter auf einem sehr niedrigen Niveau.

Analog dem Vorjahr wurden in wenigen Einzellagen überdurchschnittlich hohe Grundstückspreise gezahlt. Somit erfahren für den **individuellen Wohnungsbau** acht BRW-Zonen (BRWZ) eine steigende Veränderung von ca. 6 bis 20 % gegenüber dem Vorjahr. Alle weiteren BRW des individuellen Wohnungsbaus bleiben konstant. Dem entsprechend liegen die aktuellen Bodenrichtwerte für den individuellen Wohnungsbau in einer Spanne von 15 €/m² bis 200 €/m².

Neu beschlossen wurde ein Bodenrichtwert für den individuellen Wohnungsbau in Gallinchen.

Die wenigen Verkäufe fanden in den Ortsteilen Branitz, Dissenchen, Gallinchen, Döbbrick, Sandow, Kiekebusch, Sielow, Willmersdorf, Ströbitz sowie in Schmellwitz statt.

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

Preisniveau der auswertbaren Kauffälle für den individuellen Wohnungsbau für beitragsfreie baureife Grundstücke

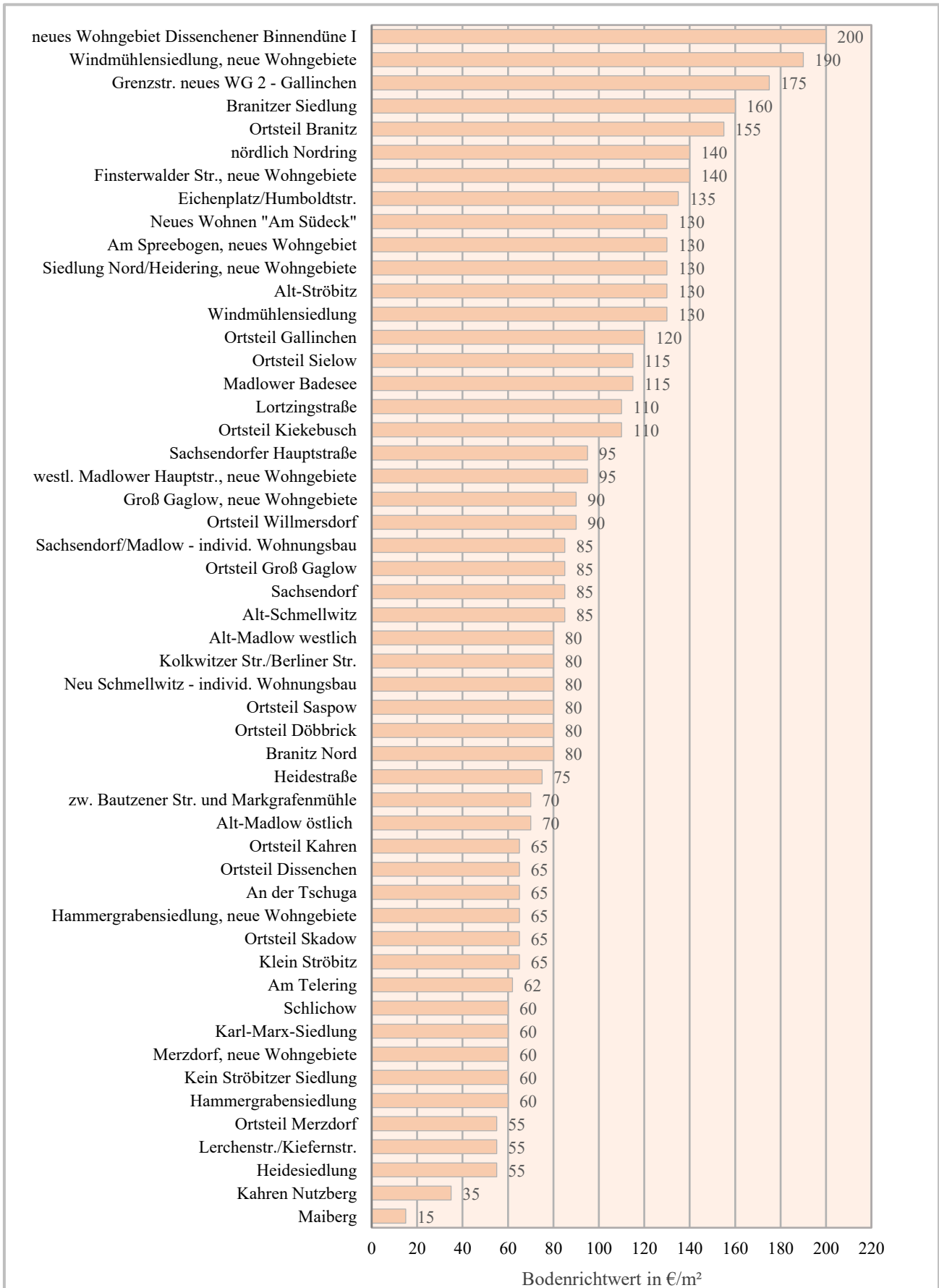
Lage	Anzahl	Grundstücksgröße	BRW (Stand 01.01.2025)	Bodenpreis*	Bodenpreisentwicklung
Stadterweiterungsgebiet einschließlich Randgemeinden, Stadtrandlage	26	445 – 1.980 m ² (Ø 868 m ²)	20 – 180 €/m ² (Ø 104 €/m ²)	36 – 200 €/m ² (Ø 118 €/m ²)	55 – 205 % (Ø 119 %)

* nach Fläche angepasste Bodenpreise

In der nachfolgenden Grafik wird das Preisniveau unbebauter Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau auf der Grundlage der aktuellen Bodenrichtwerte mit Stichtag 01.01.2026 insgesamt dargestellt.

Preisniveau Bodenrichtwerte für beitragsfreie Baugrundstücke zum Stichtag 01.01.2026

Abb. 18 Bauland – Bodenrichtwerte individueller Wohnungsbau



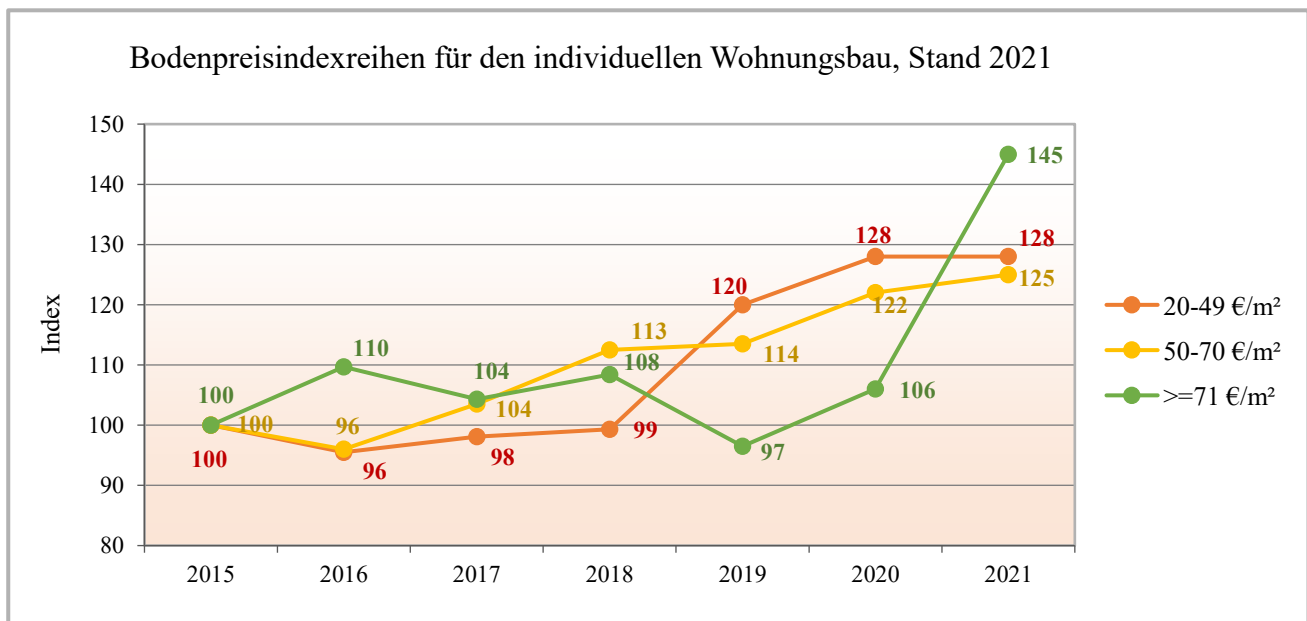
5.2.2 Bodenpreisindexreihen

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/Chósebusz wurde im Jahr 2001 erstmals eine Bodenpreisindexreihe des individuellen Wohnungsbaus für vergleichbare Bodenrichtwertzonen erstellt. Als Basisjahr für die Indizes wurde das Jahr 1994 festgesetzt. Die Indexreihe umfasst die Bodenrichtwertzonen der Randgebiete einschließlich der eingemeindeten Ortsteile Gallinchen, Groß Gaglow, Kiekebusch sowie die der Stadtrandlage. Ab dem Geschäftsjahr 2016 erfolgte die Berechnung des Indizes auf einer veränderten Bezugsbasis, d. h. dem Teilmarkt Randgebiete und Stadtrandlage wurden mehrere Bodenrichtwertzonen der „Neuen Wohngebiete“ zugeordnet.

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

Eine Fortschreibung der bewährten Bodenpreisindexreihe für den individuellen Wohnungsbau ist auf Grund der geringen Kauffallanzahl in den Geschäftsjahren 2022 (19 KF), 2023 (9) 2024 (16) und 2025 (26) statistisch nicht vertretbar.

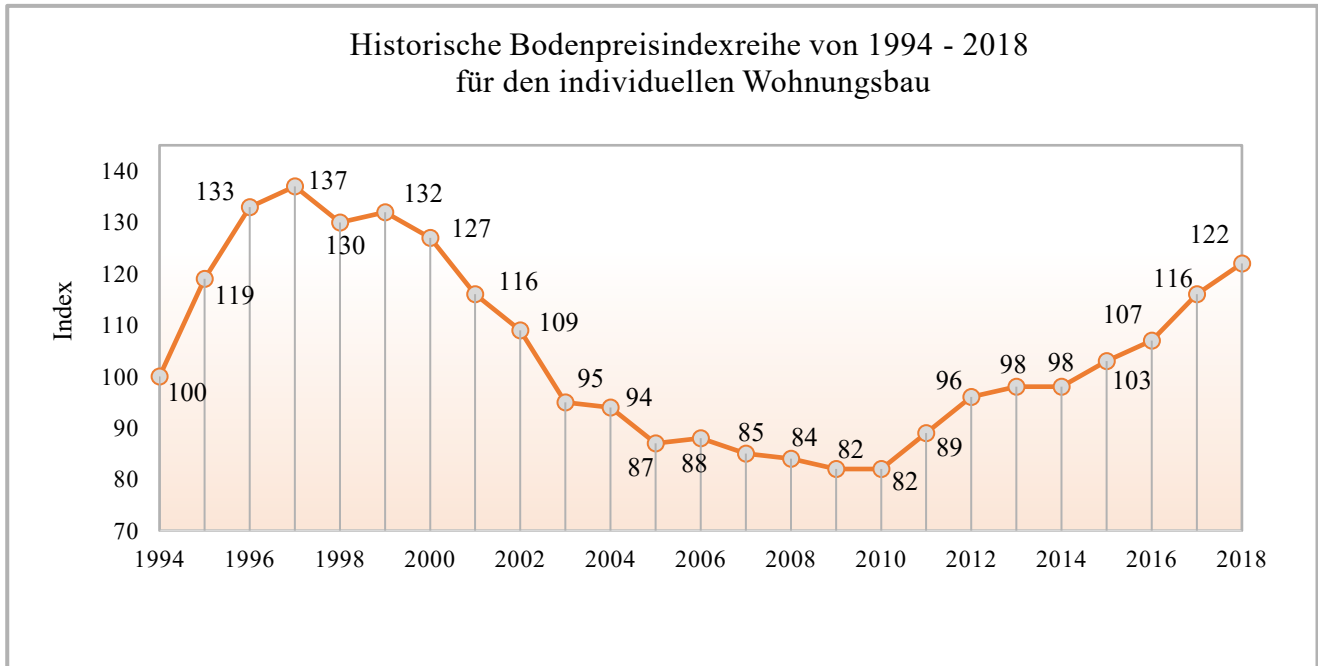
Abb. 19 Bauland – Bodenpreisindexreihen individueller Wohnungsbau (Stand: 2021)



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

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

Abb. 20 Bauland – Historische Bodenpreisindexreihe individueller Wohnungsbau 1994 – 2018



5.2.3 Umrechnungskoeffizienten

Entsprechend § 19 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 § 12 ImmoWertV ist deren Ermittlung eine Pflichtaufgabe der Gutachterausschüsse.

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

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

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

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

Analog der bisherigen Untersuchungen wurden diese bis 2018 fortgeführt und aktualisiert, wobei an der jeweils vierjährigen Zeitspanne festgehalten wurde. Es wurden fünf Untersuchungen für die Zeitspannen 2011 – 2014, 2012 – 2015, 2013 – 2016, 2014 – 2017 und 2015 – 2018 durchgeführt.

Aus dem arithmetischen Mittel der Teilergebnisse ergeben sich die Umrechnungskoeffizienten. Die Auswertung der aktuellen Analyse bestätigt mit nahezu gleichen Ergebnissen die Umrechnungskoeffizienten von 2013. Eine marktwirtschaftliche Betrachtung des Untersuchungsergebnisses belegt nach wie vor die vorhandene Erwartung: „Mit zunehmender Grundstücksgröße sinkt der Bodenpreis je €/m² bzw. je kleiner die Fläche wird desto größer ist der relative Bodenpreis.“

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

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

Anwendungsbeispiel

Bewertungsgrundstück: 1.100 m²

Bodenrichtwert (BRW): 80 €/m²

BRW-Grundstücksgröße: 800 m²

Grad der Erschließung: erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei

Umrechnungskoeffizienten:

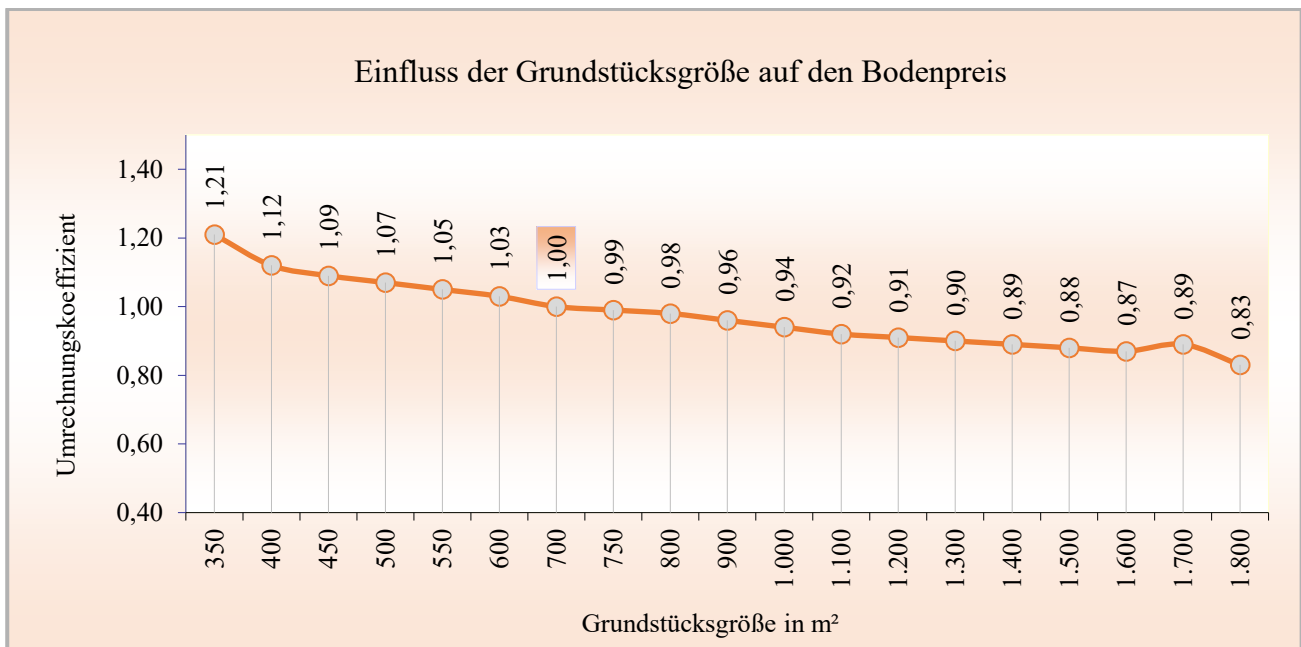
$1.100 \text{ m}^2 = 0,92$
 $800 \text{ m}^2 = 0,98$

Berechnung:

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

Bodenpreis angepasst ~ 75,00 €/m²

Abb. 21 Bauland – Umrechnungskoeffizienten Grundstücksgröße



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 Geschosswohnungsbau, Mehrfamilienhausgrundstücke

Preisniveau, Preisentwicklung

Bauland für den Geschosswohnungsbau ist überwiegend als Baulücke im Stadtzentrum bzw. in der Zentrumsrandlage gelegen. Zukäufe werden getätigt, um z.B. Überbauungen zu bereinigen bzw. Zuwegungen und Stellplätze zu sichern. Mit 5 Verkäufen in 2025 sind die Umsätze im Vergleich zum Vorjahr beim mehrgeschossigen Wohnungsbau rückläufig. Eine statistisch gesicherte Preisentwicklung für den Geschosswohnungsbau kann auf Grund der geringen auswertbaren Datenmengen nicht abgeleitet werden.

	Anzahl Kauf-fälle	Ø Fläche (Spanne) in m ²	Ø Kaufpreis (Spanne) in €/m ²	Bodenricht-wert in €/m ²	Ø Anteil vom BRW (Spanne) in %
Auswertungszeitraum 2021 bis 2025					
Geschoss-wohnungs-bau	15	~ 1.270 (166 – 4.182)	~ 320 (51 – 816)	60 – 420	201 % (80 – 440)
Zukäufe	25	~ 380 (12 – 1.909)	~ 175 (35 – 632)	85 – 480	86 % (8 – 244)

5.4 Bauland für Gewerbe

5.4.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Verträge über gewerbliche Baugrundstücke werden nicht ausschließlich in reinen Gewerbegebieten getätigt, die Flächen liegen auch in Gebieten mit gemischter Nutzung bzw. kommen vereinzelt in Gebieten mit Wohnnutzung vor (nicht störendes Gewerbe). Im Jahr 2025 wurden 10 Kauffälle (inkl. einem Zukauf) für Gewerbebauflächen registriert, von denen 5 in die folgende Auswertung einfließen. Die Umsätze sind im Vergleich zum Vorjahr beim Gewerbebauland rückläufig. Eine statistisch gesicherte Preisentwicklung für Gewerbebaugrundstücke kann auf Grund der geringen Datenmenge nicht abgeleitet werden.

	Anzahl Kauf-fälle	Ø Fläche (Spanne) in m ²	Ø Kaufpreis (Spanne) in €/m ²	Bodenricht-wert in €/m ²	Ø Anteil vom BRW (Spanne) in %
Auswertungszeitraum 2021 bis 2025					
Gewerbe-bauland	29	~ 7.130 (811 – 48.049)	~ 38 (9 – 113)	13 – 100	144 % (34 – 418)
Zukäufe	15	~ 1.050 (40 – 3.813)	~ 23 (5 – 60)	13 – 100	86 % (25 – 146)

Das Bodenrichtwertniveau für gewerbliche Bauflächen liegt im Berichtsjahr unverändert zum Vorjahr zwischen 15 €/m² und 60 €/m² (erschließungsbeitragsfrei).

Unter den gewerblichen Bauflächen stellen die **Handelsflächen** einen speziellen Teilmarkt dar. Nach Analyse des Datenmaterials vorheriger Geschäftsjahre lagen die Preise der Baugrundstücke für Handel meist über dem jeweiligen Bodenrichtwert. Im Berichtsjahr 2025 wurde ein Kauffall für unbebaute Handelsflächen registriert. Auf Grund der geringen Datenmenge wurden die Geschäftsjahre 2015 bis 2025 zusammengefasst und analysiert. Die 5 auswertbaren Kaufverträge ergaben eine

Preisspanne von ~ 59 bis 402 €/m² bzw. wurden Ø ca. 289 % (Spanne 163 bis 485 %) vom jeweiligen Bodenrichtwert

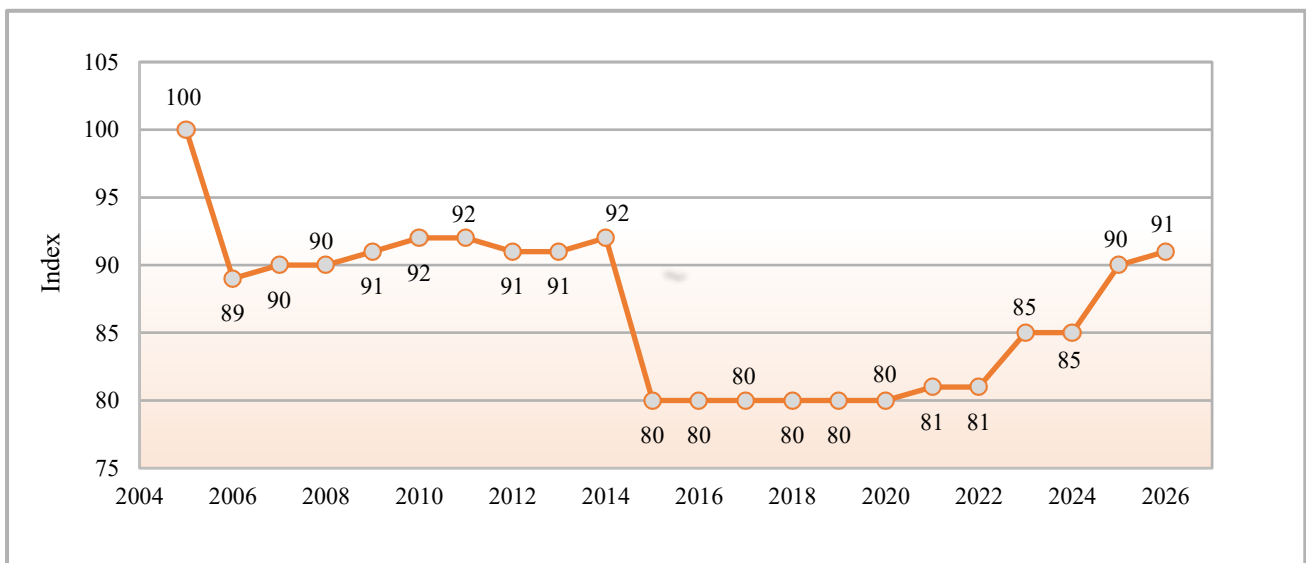
für Bauland-Handelsflächen gezahlt. Die Flächengrößen lagen zwischen ~ 3.200 bis 11.000 m².

Auch **Zukäufe von Handelsflächen** werden selten getätigt. Die Auswertung der wenigen Kauffälle (4) der Jahre 2012 bis 2022 ergab eine Kaufpreisspanne von ca. 20 bis 161 €/m² bzw. wurden durchschnittlich ca. 154 % (Spanne 80 bis 221 %) vom jeweiligen Bodenrichtwert gezahlt. Die Zukaufsf lächen lagen zwischen ~ 145 bis 2.480 m².

5.4.2 Bodenrichtwertindexreihe Gewerbegebiete

Die Indexreihe stellt die Entwicklung der Bodenrichtwerte von unbebautem Gewerbebauland dar. Als Basisjahr wird das Jahr 2005 = 100 festgestellt, die Angabe erfolgt als Indexzahl zum jeweiligen Beschlussstichtag. Zum Stichtag 01.01.2026 wurde eine Bodenrichtwertzone für gewerbliche Nutzung neu beschlossen. Für die Auswertung wurden alle 19 Bodenrichtwerte für Gewerbebauland herangezogen und als Indexreihe in nachfolgender Grafik dargestellt.

Abb. 22 Bauland – Bodenrichtwertindexreihe Gewerbegebiete



5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Bauerwartungsland

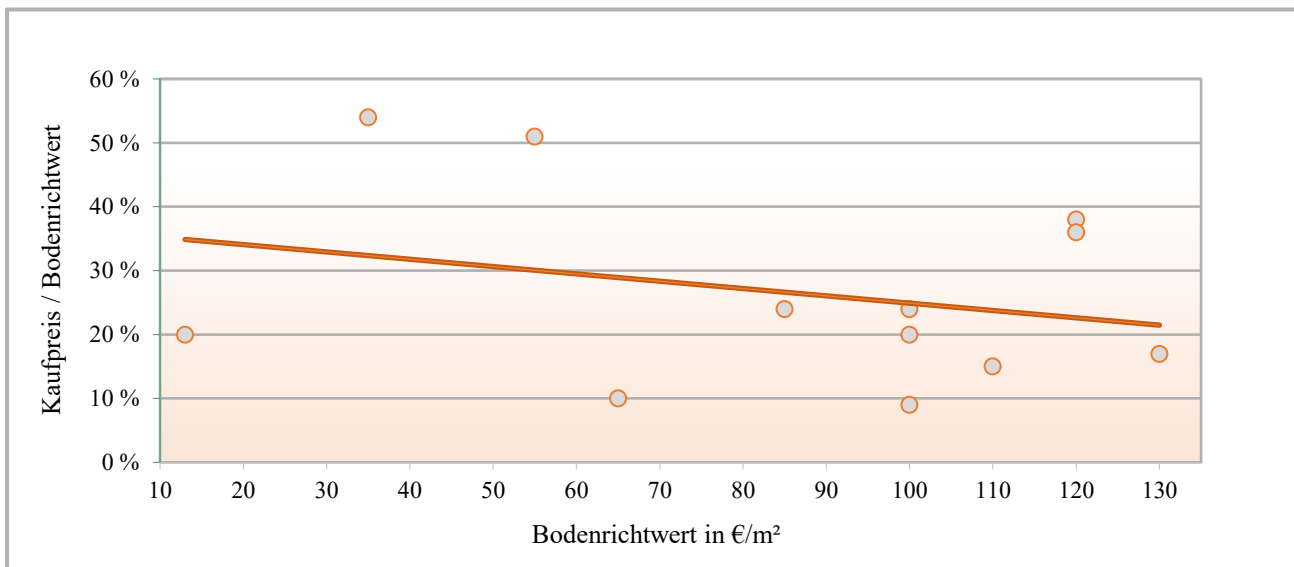
„Bauerwartungsland sind Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen eine bauliche Nutzung auf Grund konkreter Tatsachen, insbesondere nach dem Stand der Bauleitplanung und nach der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebietes, mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen (§ 3 Abs. 2 ImmoWertV).“

Für Bauerwartungsland wurden im Berichtsjahr 6, davon 3 auswertbare Kauffälle registriert. Detailliertere Aussagen zu diesem Teilmarkt können auf Grund der geringen Fallzahlen nicht gemacht werden. Für die nachfolgende Analyse der Preisspannen wurden dementsprechend die auswertbaren Kauffälle der Jahre 2021 bis 2025 herangezogen.

Anzahl Kauffälle	Fläche in m ²	Kaufpreis je m ² Fläche in €/m ²	Bodenrichtwert in €/m ²	Ø Anteil vom BRW (Spanne) in %
Auswertungszeitraum 2021 bis 2025				
12	119 – 89.558	~ 3 – 80	13 – 130	27 % (9 – 54)

Hinweis: Auswertung inkl. der Kaufverträge in Gewerbegebieten

Abb. 23 Bauland – Verteilung Kaufpreis/Bodenrichtwert Bauerwartungsland



Rohbauland

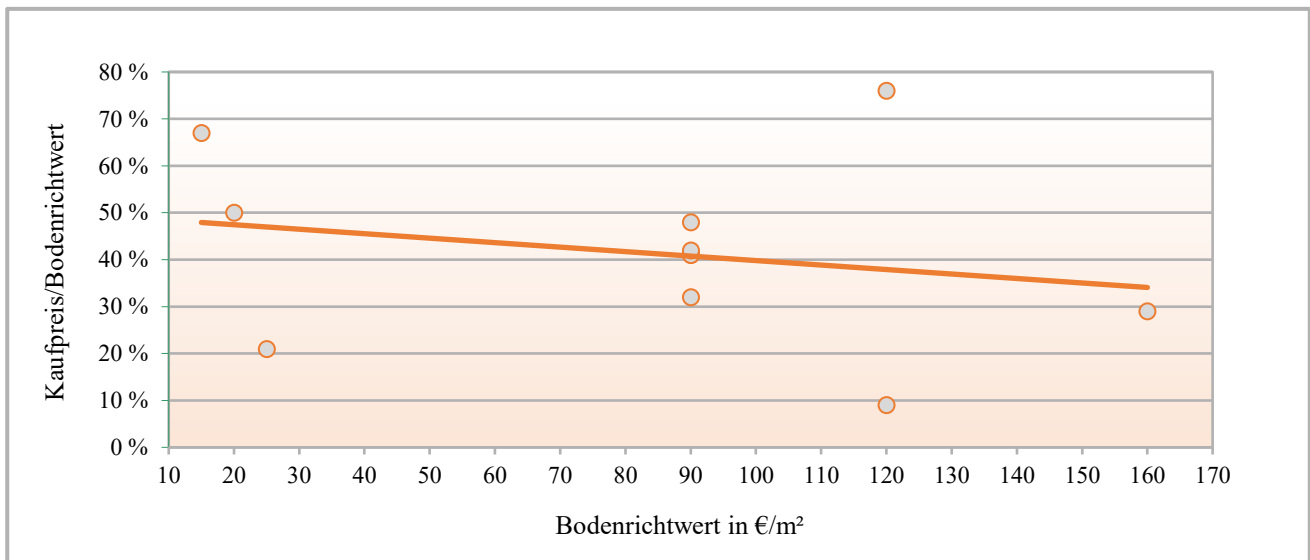
„Rohbauland sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 oder 34 des Baugesetzbuches für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form und Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind (§ 3 Abs. 3 ImmoWertV).“

Im Jahr 2025 wurde ein Vertrag in der Entwicklungsstufe Rohbauland registriert. Detailliertere Aussagen können zu diesem Teilmarkt auf Grund der geringen Fallzahlen nicht gemacht werden. Für die nachfolgende Analyse der Preisspannen wurden dementsprechend die auswertbaren Kauffälle der Jahre 2021 bis 2025 herangezogen.

Anzahl Kauffälle	Fläche in m ²	Kaufpreis je m ² Fläche in €/m ²	Bodenrichtwert in €/m ²	Ø Anteil vom BRW (Spanne) in %
Auswertungszeitraum 2021 bis 2025				
11	265 – 26.188	~ 5 – 91	15 – 160	41 % (9 – 76)

Hinweis: Auswertung inkl. der Kaufverträge in Gewerbegebieten

Abb. 24 Bauland – Verteilung Kaufpreis/Bodenrichtwert Rohbauland



5.6 Sonstiges Bauland

Zukäufe

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

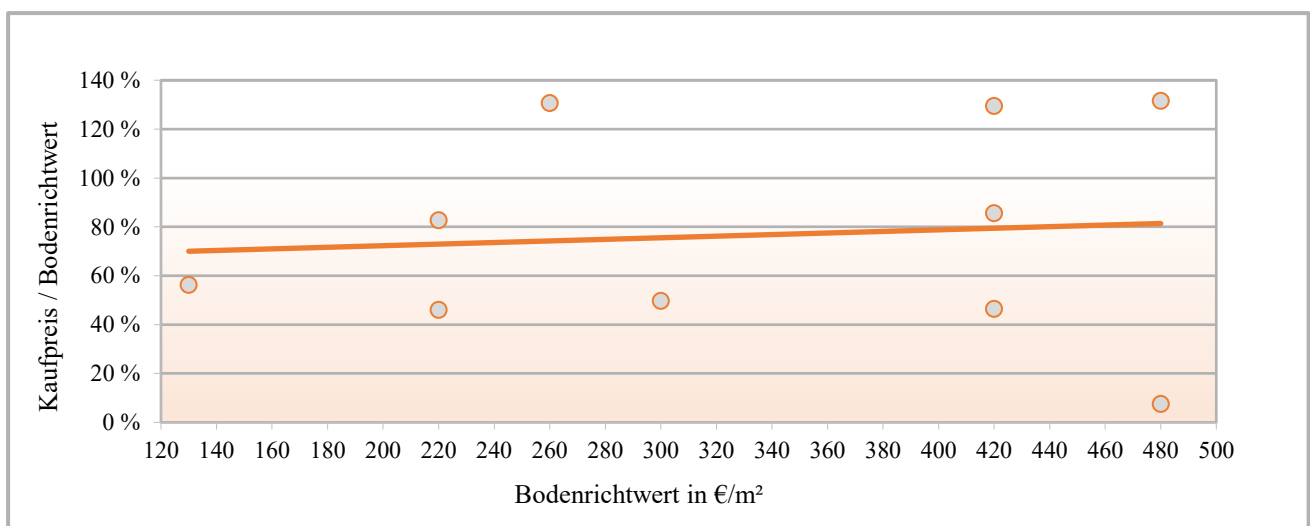
Nachfolgende tabellarische Übersichten geben einen Überblick des Preisspiegels für Zukäufe, räumlich unterteilt in „Zukäufe im Stadtzentrum“, „Zukäufe im Stadterweiterungsgebiet einschließlich dörflicher Randlage“ und „Zukäufe nach Lage der Arrondierungsfläche zur Hauptfläche“.

Zukäufe im Stadtzentrum

Im Berichtsjahr 2025 lagen keine Kauffälle als Zukauf im Stadtzentrum vor. Die nachfolgende Auswertung aus dem Grundstücksmarktbericht 2024 blieb somit unverändert.

Anzahl Kauffälle	Fläche in m ²	Kaufpreis je m ² Fläche in €/m ²	Bodenrichtwert in €/m ²	Ø Anteil vom BRW (Spanne) in %
Auswertungszeitraum 2020 bis 2024				
10	7 – 570	36 – 632	130 – 480	77 % (8 – 132)

Abb. 25 Bauland – Verteilung Kaufpreis/Bodenrichtwert Zukäufe Stadtzentrum



Hinweis:

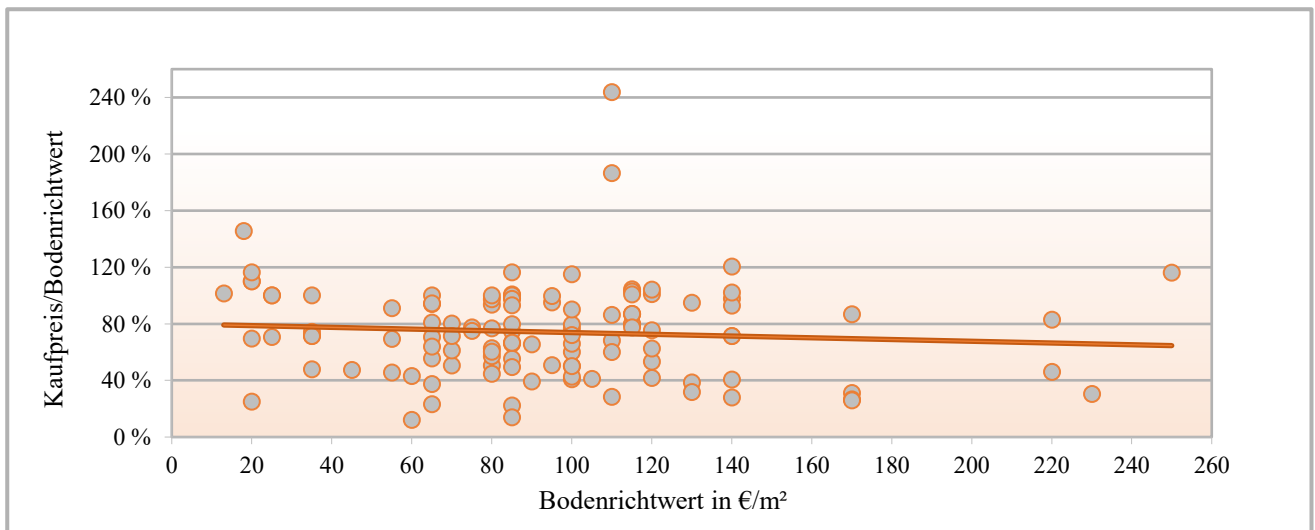
Da sich mit Beschluss der Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2022 Bodenrichtwertzonenengrenzen geringfügig geändert haben, ist das Selektionsgebiet „Zukäufe im Stadtzentrum“ nicht vollumfänglich mit dem ehemaligen Sanierungsgebiet „Modellstadt Cottbus – Innenstadt“ identisch (siehe vorjährige Grundstücksmarktberichte). Deshalb sind die Auswertungen der Zukäufe nicht zu 100 % mit den Vorjahren vergleichbar. Das gilt ebenso für die Zukäufe im Stadterweiterungsgebiet einschließlich der dörflichen Randlagen.

Zukäufe im Stadterweiterungsgebiet einschließlich dörflicher Randlage

Für das Berichtsjahr 2025 gingen 16 auswertbare Erwerbsvorgänge als Zukäufe außerhalb des Stadtzentrums in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ein. Für die Ermittlung der nachfolgenden Preisspannen wurden die Kauffälle der Jahre 2021 bis 2025 zusammengefasst und untersucht.

Anzahl Kauffälle	Fläche in m ²	Kaufpreis je m ² Fläche in €/m ²	Bodenrichtwert in €/m ²	Ø Anteil vom BRW (Spanne) in %
Auswertungszeitraum 2021 bis 2025				
117	6 – 8.897	5 – 290	13 – 250	74 % (12 – 244)

Abb. 26 Bauland – Verteilung Kaufpreis/Bodenrichtwert Zukäufe Stadterweiterung

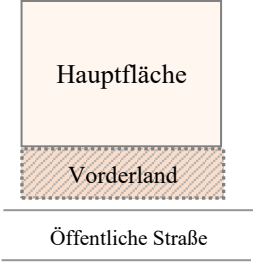
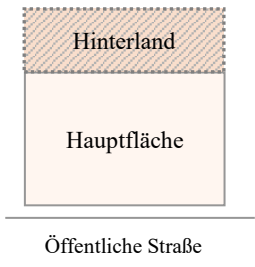
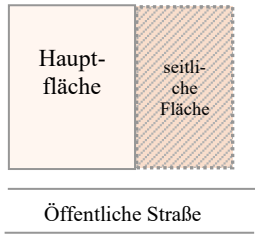
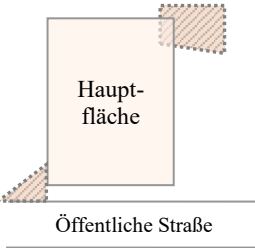


Zukäufe im Stadterweiterungsgebiet einschließlich dörflicher Randlage nach Lage der Arrondierungsfläche zur Hauptfläche

Für die Auswertung der Zukäufe nach Lage der Arrondierungsfläche zur Hauptfläche wurden 107 zutreffende Kauffälle der Jahre 2021 bis 2025 zusammengefasst. Die Untersuchung erfolgte nach Lage der Zukaufsflächen und nach Größe der erworbenen Flächen im Vergleich zum jeweiligen Bodenrichtwert. Flächen größer 1.000 m² blieben unberücksichtigt.

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

Vorderland	z.B. zur Herbeiführung des Anschlusses an eine öffentliche Straße
Hinterland	z.B. zur Erhöhung baulicher oder sonstiger wirtschaftlicher Nutzbarkeit
seitlich gelegene Flächen	z.B. zur Schaffung von höherer baulicher Ausnutzbarkeit bzw. der Baumöglichkeit
Splitterflächen	z.B. zur Beseitigung von Überbauungen

Art der unselbstständigen Teilfläche	Flächen- größe in m ²	Anzahl Kauffälle	Ø Kaufpreis (Spanne) in €/m ²	Ø Wertanteil am BRW (Spanne) in %	Anwendungs- beispiel
Auswertungszeitraum 2021 bis 2025					
Vorderland	<= 100	22	Ø 76 → (38 – 182)	Ø 79 → (38 – 101)	
	101 – 600	4	Ø 49 ↑ (36 – 68)	Ø 69 → (51 – 91)	
	> 600	0	-	-	
Hinterland	<= 100	8	Ø 81 ↑ (41 – 120)	Ø 76 ↑ (32 – 104)	
	101 – 600	12	Ø 68 → (5 – 205)	Ø 62 → (14 – 186)	
	> 600	2	Ø 152	Ø 144	
seitlich gelegene Flächen	<= 100	18	Ø 83 ↓ (21 – 290)	Ø 71 → (28 – 116)	
	101 – 600	23	Ø 65 → (7 – 148)	Ø 65 → (12 – 116)	
	> 600	4	Ø 63 → (22 – 100)	Ø 84 → (67 – 110)	
Splitterflächen (regel- oder unregelmäßig in unterschiedlichen Lagen)	<= 100	7	Ø 72 ↑ (25 – 137)	Ø 79 ↑ (28 – 100)	
	101 – 600	5	Ø 41 ↑ (13 – 89)	Ø 84 ↑ (43 – 146)	
	> 600	2	Ø 38 →	Ø 67 →	

Veränderung zum Vorjahr: ↑↓ um > ± 5 % → konstant (bis ± 5 %)

Hinweis:

Zukäufe von nicht erforderlichen Freiflächen im hinteren Grundstücksbereich, welche als Gartenland genutzt werden, sind in vorstehender Auswertung nicht enthalten. **Hausgärten als Verkauf zum bestehenden Grundstück** werden im [Pkt. 7.1](#) aufgeführt.

5.7 Erbbaurechte

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

Ein Erbbaurecht an einem fremden Grundstück abzuschließen, kann eine Alternative sein, um Baukosten zu sparen. Als Erbbaurechtsgeber treten dabei überwiegend Gebietskörperschaften (Bund, Land, Gemeinde...) bzw. die Kirche auf. Dennoch finden solche Vertragsabschlüsse im Gemeindegebiet der kreisfreien Stadt Cottbus/Chósebus eher selten statt. Im Jahr 2025 wurde ein Vertrag über die Begründung eines Erbbaurechtes registriert, ein Grundstück wurde inklusive des bestellten Erbbaurechtes weiterverkauft. Durch den Verkauf an den Erbbauberechtigten wurde ein Erbbaurechtsvertrag vorzeitig aufgehoben.

Auf Grund der geringen Datenmenge wurden in nachfolgender Tabelle die auswertbaren Kauffälle der Geschäftsjahre 2005 bis 2025 zusammengefasst.

Nutzung	Anzahl Verträge	Laufzeit in Jahren	Erbbauzinssatz in %
Auswertungszeitraum 2005 bis 2025			
unbebaut Wohnen	7	74 bis 99	2,0 bis 6,0
unbebaut Gewerbe/Sonstige	6	21 bis 75	3,0 bis 9,8
bebaut Wohnen	3	75 bis 99	1,5 bis 5,0
bebaut Gewerbe/Sonstige	9	30 bis 98	1,0 bis 8,0

5.8 Wohnlagenklassifikation

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Cottbus/Chósebus hat im Jahr 2007 erstmals eine Einschätzung zur Klassifikation von Lageunterschieden auf dem Cottbuser Wohnimmobilienmarkt vorgenommen. Dazu wurde eine Gruppierung in die folgenden drei Lagezonen vorgenommen:

Lagezone	Begrenzung
Citylage	umfasst im Wesentlichen das Gebiet der Kernlage
Stadterweiterungsgebiet	umfasst sämtliche zwischen der Citylage und der Randlage liegende Stadtgebiete
dörfliche Randlage	umfasst folgende Ortsteile bzw. Gebiete: Branitz, Dissenchen, Döbbrick, Gallinchen, Groß Gaglow, Kahren, Kiekebusch, Maiberg, Merzdorf, Saspow, Schlichow, Sielow, Skadow, Willmersdorf, Klein Ströbitz, Klein Ströbitzer Siedlung, Lerchen- und Kiefernstraße

Nach umfangreicher Auswertung der Marktdaten entstand eine Matrix zur Lagewerteinschätzung, die Attribute für jeweils gute oder einfache Wohnlagen für insgesamt 5 Lagemerkmale benennt.

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 aufweist.

Matrix der Lagewerteinschätzung

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

Auswahl Lagewerteinschätzungen

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

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

6 Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

6.1 Allgemeines

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

Insgesamt wurden im Berichtsjahr 45 Kauffälle mit einem Geldumsatz von rd. 738.000 € und mit einer Fläche von rd. 878.000 m² bei den land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken in der Kaufpreissammlung erfasst. Im Vorjahr waren es zum Vergleich 38 Kauffälle mit einem Geldumsatz von rd. 415.500 € und mit einem Flächenumsatz von rd. 589.000 m². Von den 45 Kauffällen waren 24 Erwerbsvorgänge zur Auswertung geeignet und konnten den jeweiligen Nutzungsarten Ackerland-, Grünland- bzw. Waldflächen zugeordnet werden. Die mehrjährige Analyse des land- und forstwirtschaftlichen Grundstücksverkehrs weist aus, dass Verkäufe dieses Marktsegmentes nicht nur zwischen Landwirten stattfinden.

6.2 Landwirtschaftliche Flächen

6.2.1 Preisniveau

Auf Grund unzureichender Datenmengen wurden für die folgenden Auswertungen die Kauffälle mehrerer Jahre zusammengefasst. Eine Abhängigkeit des Kaufpreises von der Bodengüte bei den Ackerland- bzw. Grünlandflächen konnte nicht abgeleitet werden.

Nutzungsart	Anzahl Kauffälle	Fläche in m ²	Preisspanne in €/m ²	gewichtetes Kaufpreismittel in €/m ²
Auswertungszeitraum 2022 bis 2025				
Ackerland ortsnah⁵	21	320.281	0,20 – 1,18 Ackerzahl 22 – 40	0,59 Ø Ackerzahl 31
Ackerland ortsforn	17	181.966	0,24 – 1,00 Ackerzahl 23 – 38	0,60 Ø Ackerzahl 30
Grünland ortsnah	5	68.946	0,45 – 1,20 Grünlandzahl 34 – 39	1,03 Ø Grünlandzahl 37
Grünland ortsforn	11	114.506	0,49 – 1,00 Grünlandzahl 30 – 38	0,67 Ø Grünlandzahl 34

⁵ **ortsnah:** Nutzflächen in unmittelbarer Nähe oder mit unmittelbarer Anbindung zur Ortschaft (Hofanschluss). Der entfernteste Punkt der Flurstücke liegt nicht weiter als ca. 500m vom Ortsrand weit weg.

6.2.2 Preisentwicklung

Im Folgenden sind die durchschnittlichen jährlichen nach Flächen gewichteten Bodenpreise und Preisspannen für Ackerland- bzw. für Grünlandflächen der Jahre 2017 bis 2025 grafisch dargestellt.

Abb. 27 Landwirtschaftliche Flächen – Preisentwicklung Ackerland

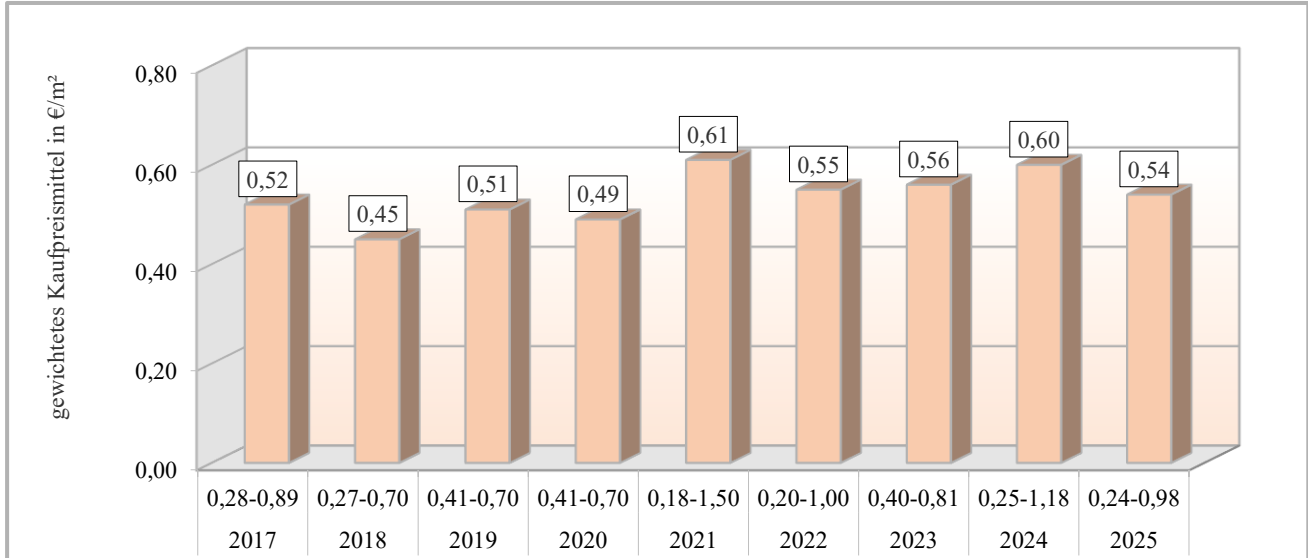
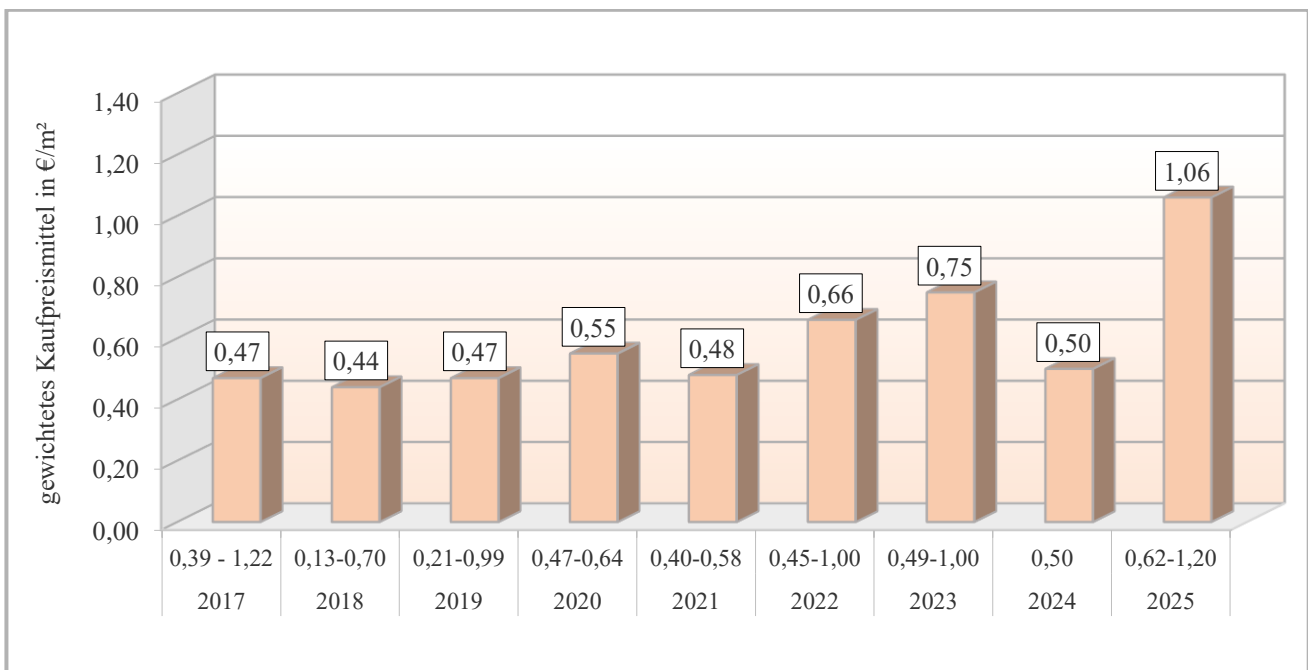


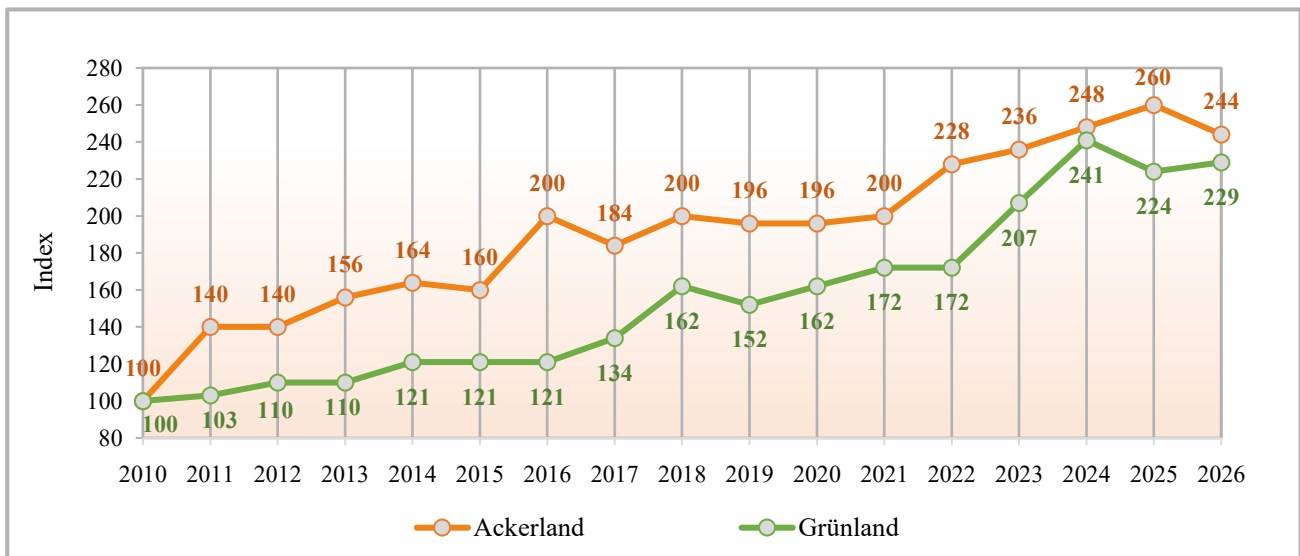
Abb. 28 Landwirtschaftliche Flächen – Preisentwicklung Grünland



6.2.3 Bodenrichtwertindexreihen landwirtschaftliche Flächen

Die in der Grafik dargestellten Indexreihen zeigen die Entwicklung der Bodenrichtwerte für die landwirtschaftlichen Flächen Ackerland und Grünland. Grundlage für diese Indexreihen bilden die beschlossenen Bodenrichtwerte der jeweiligen Jahre. Als Basisjahr wurde das Jahr 2010 mit der Bezugsgröße 100 festgelegt.

Abb. 29 Landwirtschaftliche Flächen –Bodenrichtwertindexreihen



6.3 Forstwirtschaftliche Flächen

6.3.1 Preisniveau

Die Auswertungen der forstwirtschaftlichen Flächen enthalten grundsätzlich den Wertanteil für den Grund und Boden und für den Aufwuchs. Eine weitere Untersuchung zeigt, dass für Waldflächen in Ortsnähe in der Regel höhere Preise gezahlt werden als in ortsfernen Lagen.

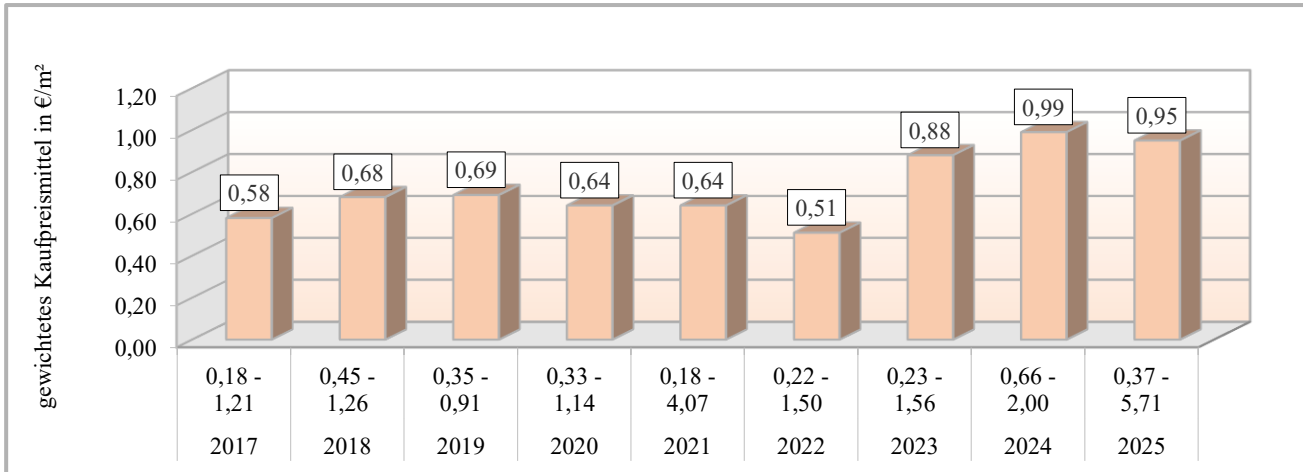
Nutzungsart	Anzahl Kauffälle	Fläche in m ²	Preisspanne in €/m ²	gewichtetes Kaufpreismittel in €/m ²
Auswertungszeitraum 2022 bis 2025				
Waldflächen inkl. Aufwuchs ortsnahe	21	234.869	0,22 – 5,71	0,96
Waldflächen inkl. Aufwuchs ortsfern	15	209.037	0,23 – 1,44	0,66

Achtung: Bodenrichtwert für Forstflächen ab 01.01.2025 ohne Aufwuchs!

6.3.2 Preisentwicklung

Im Folgenden sind die durchschnittlichen jährlichen nach Flächen gewichteten Bodenpreise und Preisspannen für forstwirtschaftliche Flächen (Wald) mit Aufwuchs der Jahre 2017 bis 2025 grafisch dargestellt.

Abb. 30 Forstwirtschaftliche Flächen – Preisentwicklung **Wald mit Aufwuchs**

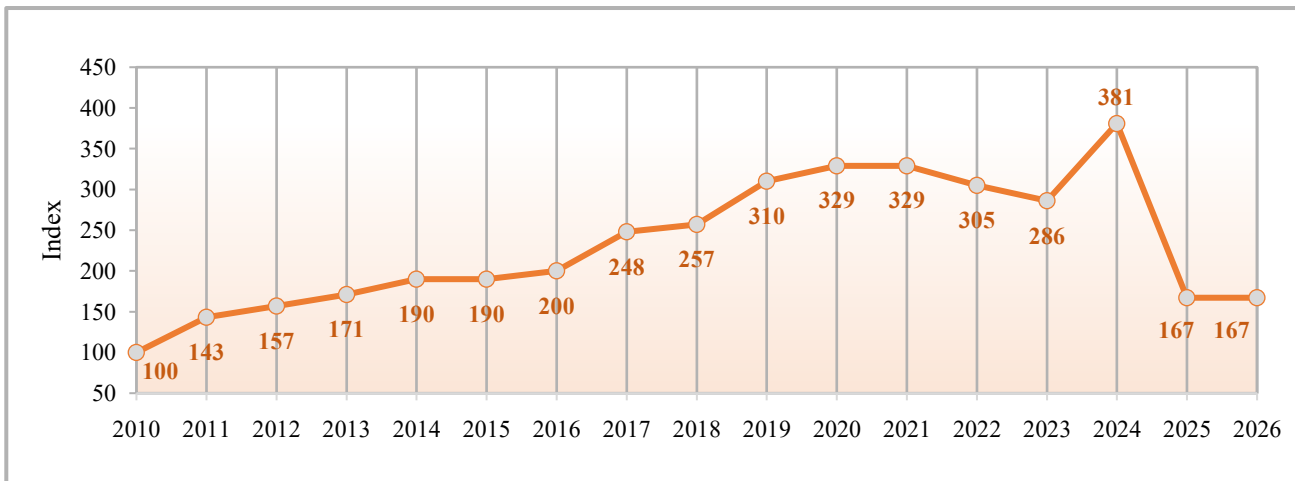


6.3.3 Bodenrichtwertindexreihe forstwirtschaftliche Flächen

Im Land Brandenburg konnte der Bodenrichtwert für forstwirtschaftlich nutzbare Grundstücke bis zum Stichtag 01.01.2024 abweichend von § 14 Abs. 4 ImmoWertV 2021 auch den Wertanteil für Aufwuchs enthalten. Diese Ausnahmeregelung hat der Gutachterausschuss in der Stadt Cottbus/Chósebuz beim Beschluss der forstwirtschaftlichen Bodenrichtwerte bis zum Jahr 2024 angewendet. Zum Stichtag 01.01.2025 wurde der Bodenrichtwert für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke erstmalig ohne Aufwuchs ermittelt und beschlossen, d. h. der Wert des Bestandes ist nicht mehr im Bodenrichtwert enthalten.

Der signifikante Rückgang des Index für Forsten von 2024 nach 2025 basiert auf der veränderten Beschlussfassung des Bodenrichtwertes von Forsten mit Aufwuchs zu Forsten ohne Aufwuchs. Damit ist eine direkte Vergleichbarkeit mit den Vorjahren nicht mehr gegeben.

Abb. 31 Forstwirtschaftliche Flächen – Bodenrichtwertindexreihe



7 Sonstige unbebaute Grundstücke

7.1 Sonstige Flächen

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

Auf Grund des geringen Datenmaterials wurden für die folgenden Analysen auswertbare Kauffälle mehrerer Berichtsjahre zusammengefasst.

Hausgärten, Freizeitgärten

	Anzahl Kauf-fälle	Ø Fläche (Spanne) in m ²	Ø Kaufpreis (Spanne) in €/m ²	Boden-richtwert in €/m ²	Ø Anteil vom BRW (Spanne) in %
Auswertungszeitraum 2021 bis 2025					
Zukauf Hausgärten	23	~ 850 (46 – 2.000)	~ 16,00 (5 – 39)	15 – 120	22 % (6 – 77)
Gärten zur Freizeitgestaltung	7	~ 740 (147 – 1.568)	~ 10,30 (6 – 19)	60 – 160	13 % (10 – 16)

Dauerkleingärten, Kleingartenanlagen nach BKleingG

	Anzahl Kauf-fälle	Ø Fläche (Spanne) in m ²	Boden-richtwert in €/m ²	Ø Kaufpreis (Spanne) in €/m ²	gewichtetes Kaufpreismittel in €/m ²
Auswertungszeitraum 2021 bis 2025					
Dauerkleingärten, Kleingartenanlagen	12	~ 5.250 (2.610 – 8.325)	15 – 85	~ 2,30 (0,61 – 4,85)	2,31

Private Wege, Zufahrten

Private Wegeflächen dienen der Erschließung privater Grundstücke. Sie sind nicht der öffentlichen Nutzung gewidmet.

	Anzahl Kauf-fälle	Ø Fläche (Spanne) in m ²	Ø Kaufpreis (Spanne) in €/m ²	Boden-richtwert in €/m ²	Ø Anteil vom BRW (Spanne) in %
Auswertungszeitraum 2021 bis 2025					
Private Wege, Zufahrten	14	~ 480 (62 – 1.432)	~ 38,80 (1 – 175)	20 – 270	34 % (1 – 97)

Nicht öffentliche Sportflächen, Sportanlagen

	Anzahl Kauf-fälle	Ø Fläche (Spanne) in m ²	Boden-richtwert in €/m ²	Ø Kaufpreis (Spanne) in €/m ²	gewichtetes Kaufpreismittel in €/m ²
Auswertungszeitraum 2010 bis 2025					
Sportflächen, Sportanlagen (inkl. Zukäufe)	8	~ 21.500 (1.175 – 130.231)	13 – 115	~ 4,40 (0,69 – 18,89)	1,71

Flächen für Energieanlagen

	Anzahl Kauf-fälle	Ø Fläche (Spanne) in m ²	Boden-richtwert in €/m ²	Ø Kaufpreis (Spanne) in €/m ²	gewichtetes Kaufpreismittel in €/m ²
Auswertungszeitraum 2010 bis 2025					
Energieanlagen (inkl. Zukäufe)	11	~ 33.500 (1.372 – 205.046)	15 – 25	~ 6,00 (0,40 – 14,00)	7,54

Wasserflächen, Gräben

Als Wasserflächen werden in der Kaufpreissammlung gewerblich bzw. nicht gewerblich genutzte Gewässer und private Gräben geführt. Im Jahr 2025 wurden keine Kauffälle dieser Nutzungen erfasst. Eine Auswertung ist auf Grund mangelnder Kauffallzahlen nicht möglich.

Hinweis:

Die angegebenen Daten stellen Orientierungswerte dar. Die Anwendung erfordert jeweils eine sachverständige Beurteilung.

7.2 Gemeinbedarfsflächen

„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. Diese Grundstücke sind dem freien Grundstücksmarkt entzogen. Für eine Bewertung gilt es, die preisbestimmende Grundstücksart auf den Zustand abzustellen, den das Grundstück zum Zeitpunkt des Ausscheidens von der konjunkturellen Weiterentwicklung hatte.

- **Örtliche Verkehrsflächen**

Für örtliche Verkehrsflächen wurden im Berichtsjahr 5 Erwerbsvorgänge registriert. Auf Grund der geringen Daten wurden insgesamt 18 Kauffälle der Jahre 2021 bis 2025 zusammengefasst und zur Auswertung herangezogen. Diese ergaben ein **Preisniveau von 1 bis 116 %** vom jeweiligen Bodenrichtwert, der Mittelwert beträgt ca. 26 %. Dabei lag das Bodenrichtwertniveau zwischen 15 und 150 €/m².

Für eine weitere Untersuchung der Daten zwecks Grundstücksnutzung als Verkehrsfläche vor und nach dem Kauf, wurden keine neuen Kauffälle registriert. Deshalb blieben die Werte unverändert und ergaben ein **Bodenpreisniveau von 4,50 bis 7,60 €/m²** für veräußerte Flächen von 6 bis 157 m². Das durchschnittliche, nach Fläche gewichtete Kaufpreismittel lag bei ~ 6 €/m². In Abhängigkeit vom Bodenrichtwert (Spanne 36 – 72 €/m²) ergibt sich ein Mittelwert von ca. 10 % (Spanne 7 – 18 %). Für diese Analyse wurden 11 Kauffälle der Jahre 2015 bis 2020 herangezogen.

- **Sonstige Verkehrsflächen**

Für Umgehungs-, Kreis-, Landes-, Bundesstraßen wurde in 2025 kein Kauffall registriert. Die letzte Auswertung der Berichtsjahre 2018 bis 2022 mit 10 auswertbare Kauffällen ergab ein **Preisniveau von 0,12 bis 1,24 €/m²** in dieser Kategorie. Das durchschnittliche nach Fläche gewichtete Kaufpreismittel lag bei 0,38 €/m².

Für den Erwerb von Gleisanlagen wurde ein Kauffall in 2025 erfasst. Auf Grund der geringen Datenmenge ist eine Preisanalyse nicht möglich.

- **Flächen für Bundesautobahnen**

Flächen für die Bundesautobahn wurden im Berichtsjahr 2025 nicht erworben. Auf Grund der geringen Datenmenge wurde in der letztmaligen Auswertung der Zeitraum von 2014 bis 2023 mit insgesamt 10 auswertbaren Erwerbsvorgängen herangezogen und ergab eine **Kaufpreisspanne von 0,10 bis 1,00 €/m²** für Flächengrößen von 39 bis 3.268 m².

- **Flächen der Ver- und Entsorgung**

Unter den Gemeinbedarfsflächen werden auch Flächen für Ver- und Entsorgungseinrichtungen erfasst. Im Berichtsjahr sind zwei Kauffälle registriert worden. Auf Grund der geringen Datenmenge ist eine Preisanalyse nicht möglich.

- **Öffentliche Grünanlagen, Sportflächen, Friedhofsflächen**

Auf Grund der geringen Daten für öffentliche Grünflächen wurden für eine Analyse die Kaufverträge (inklusive der Zukäufe) der Jahre 2010 bis 2025 zusammengefasst. Die Untersuchung von 10 Kauffällen ergab eine **Kaufpreisspanne von 1,50 bis 10,00 €/m²**.

- **Flächenerwerb nach Verkehrsflächenbereinigungsgesetz (VerkFlBerG)**

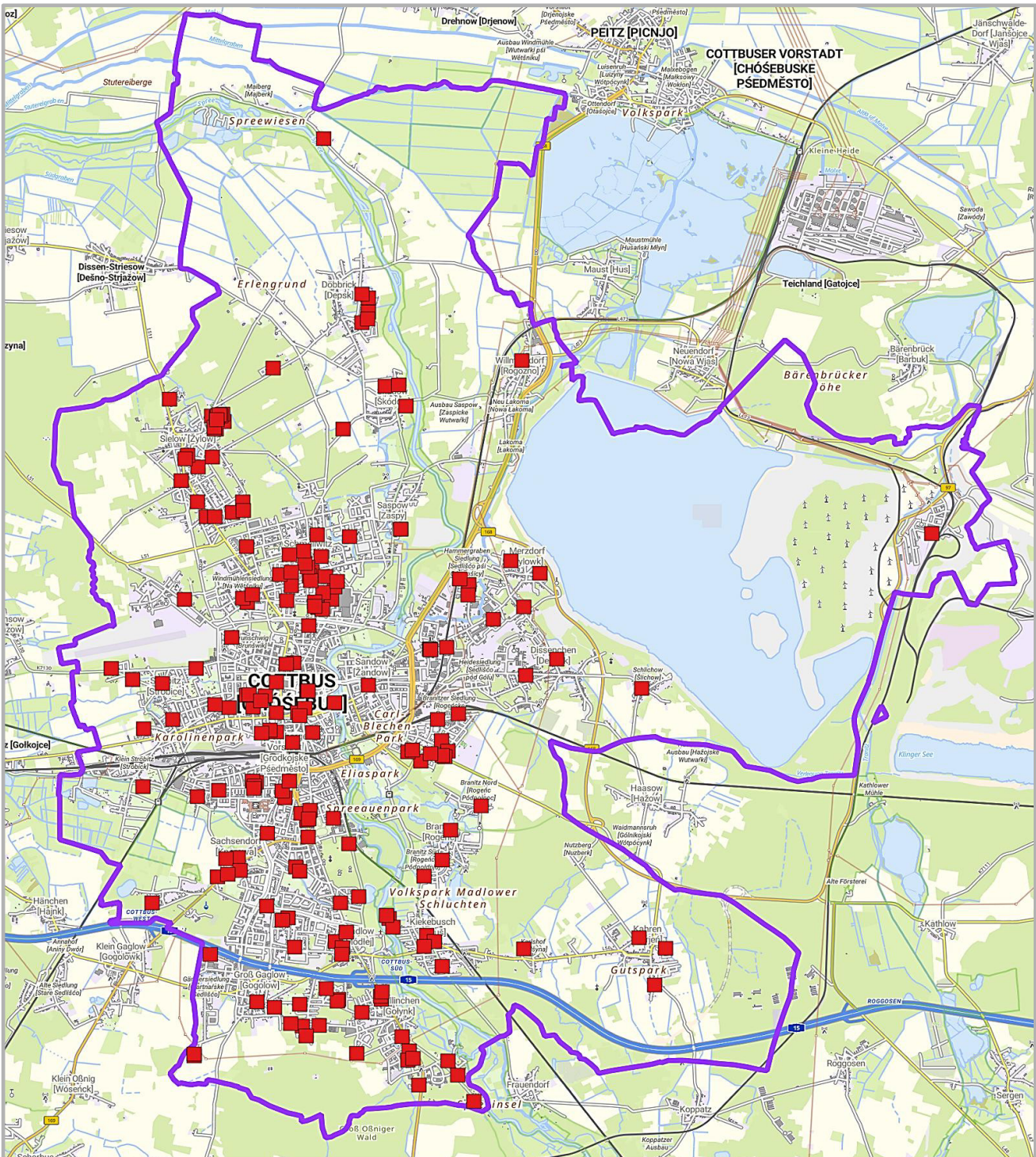
Der Erwerb von Flächen nach dem VerkFlBerG wurde in der Kaufpreissammlung im Jahr 2025 nicht registriert.

8 Bebaute Grundstücke

8.1 Allgemeines

Im Berichtsjahr ist die Anzahl an Vertragsvorgängen mit 206 registrierten Kauffällen gegenüber dem Vorjahr um ~ 6 % gestiegen, auch beim Geldumsatz von 106,1 Mio € ist ein Anstieg von ~ 6 % gegenüber 2024 zu verzeichnen. Der Flächenumsatz stieg bei den bebauten Grundstücken insgesamt um ~ 28 % auf 36,7 ha.

Abb. 32 Bebaute Grundstücke – Verteilung der Kauffälle 2025 im Gemeindegebiet

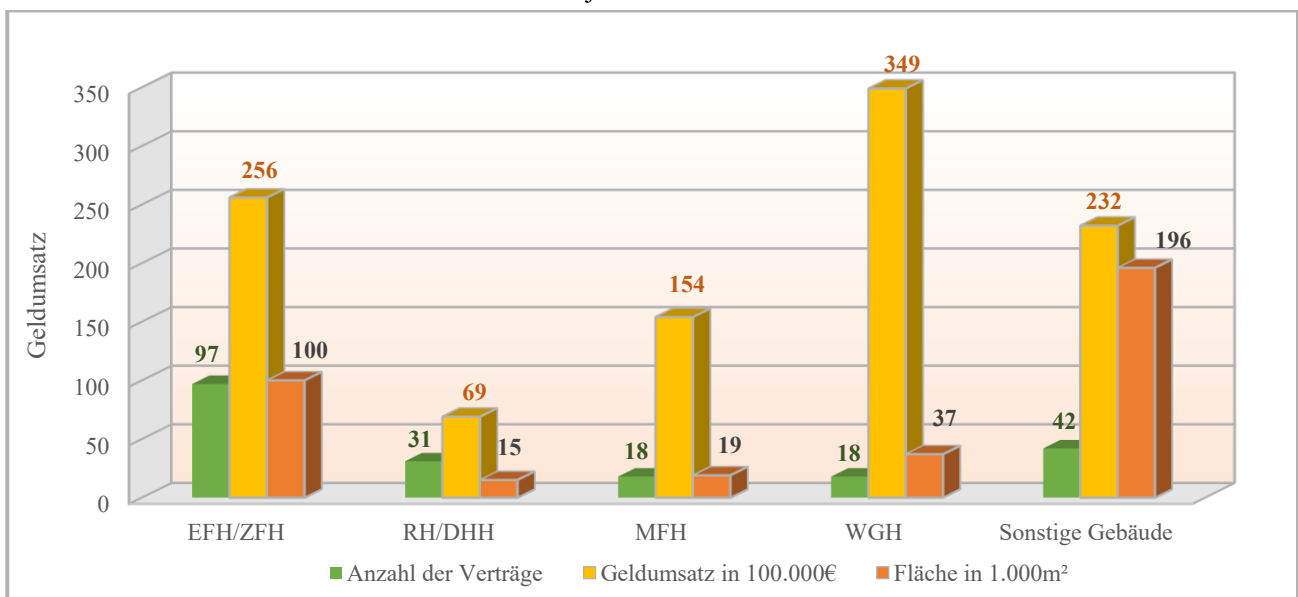


Kartengrundlage: © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0

In folgender Tabelle werden Anzahl und die Umsätze 2025 nach Gebäudearten im Vergleich zum Vorjahr aufgeführt.

Gebäudearten	Anzahl Verträge		Geldumsatz in Mio €		Flächenumsatz in ha	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Einfamilienhäuser (EFH)	84	100	8,3	9,6	21,7	25,5
Zweifamilienhäuser (ZFH)	13	6	1,7	0,5	4,0	1,9
Reihenhäuser (RH)	13	10	0,3	0,2	2,7	2,0
Doppelhaushälften (DHH)	18	10	1,2	0,8	4,2	1,9
Mehrfamilienhäuser (MFH)	18	20	1,9	1,2	15,4	10,6
Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude (WGH)	18	15	3,7	5,0	34,9	24,7
Wochenendhäuser	8	13	0,5	0,7	0,2	0,2
Bauernhäuser	1	2	-	1,3	-	0,3
Sonstige Gebäude	33	19	18,8	9,3	22,9	32,7
insgesamt	206	195	36,7	28,6	106,1	99,8

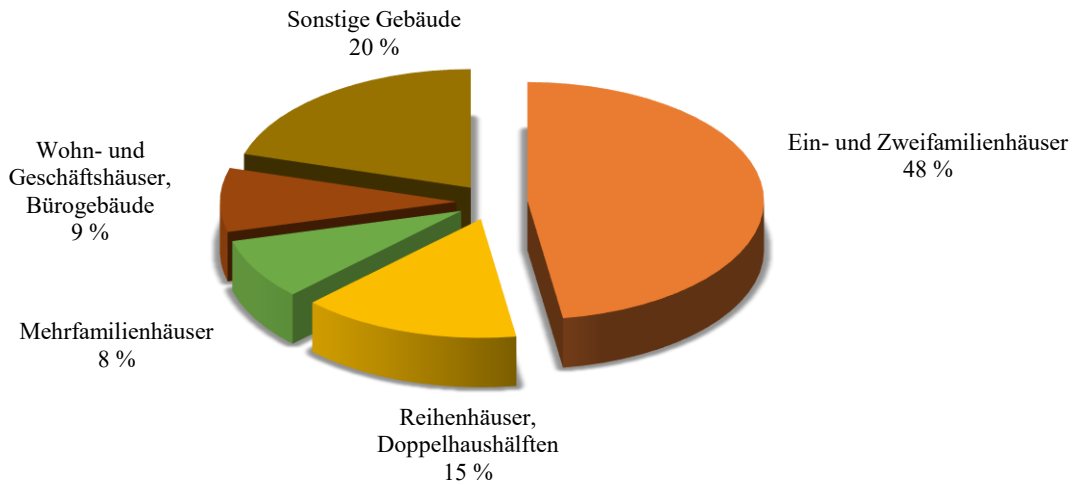
Abb. 33 Bebaute Grundstücke – Umsätze im Berichtsjahr 2025



Hinweis:

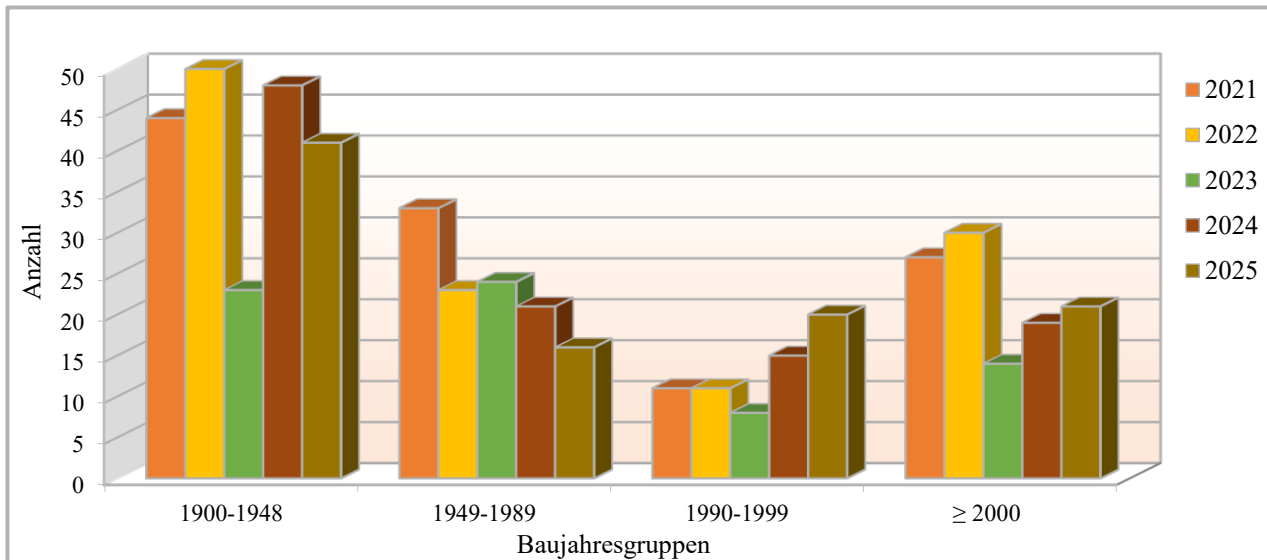
Unter den sonstigen Gebäuden wurden für die Umsatzgrafik Wochenendhäuser, Bauernhäuser und alle übrigen Gebäudearten zusammengefasst.

Abb. 34 Bebaute Grundstücke – Anteil der Vertragsvorgänge nach Gebäudearten



Die freistehenden **Ein- und Zweifamilienhäuser** sind mit 98 Verkäufen zahlenmäßig die stärkste Objektgruppe unter den bebauten Grundstücken. Dabei sind Geld- und Flächenumsatz im Vergleich zum Vorjahr leicht rückläufig.

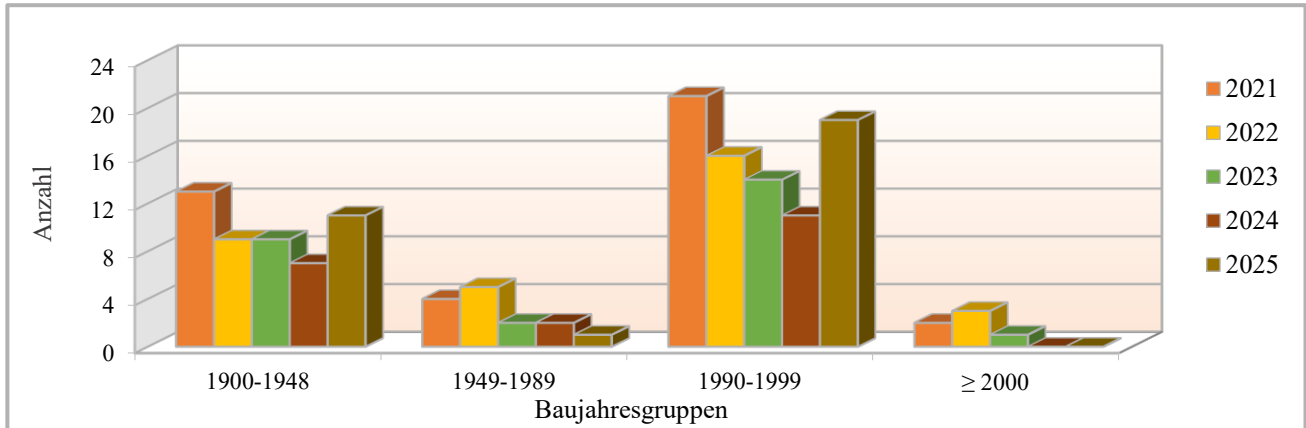
Abb. 35 Bebaute Grundstücke – Verteilung der Verkäufe EFH/ZFH/Villen nach Baujahren



Unter der Rubrik **Bauernhäuser (Bauerngehöfte)** werden Wohnhäuser mit bäuerlichem Ursprung und landwirtschaftlichen Nebengebäuden wie z.B. Drei- bzw. Vier-Seiten-Höfe erfasst. Bei der sehr geringen Nachfrage solcher Objekte, spielen sie bei den Umsätzen kaum eine Rolle. Im Berichtsjahr 2025 wurde ein Vertragsvorgang dieser Gebäudeart registriert.

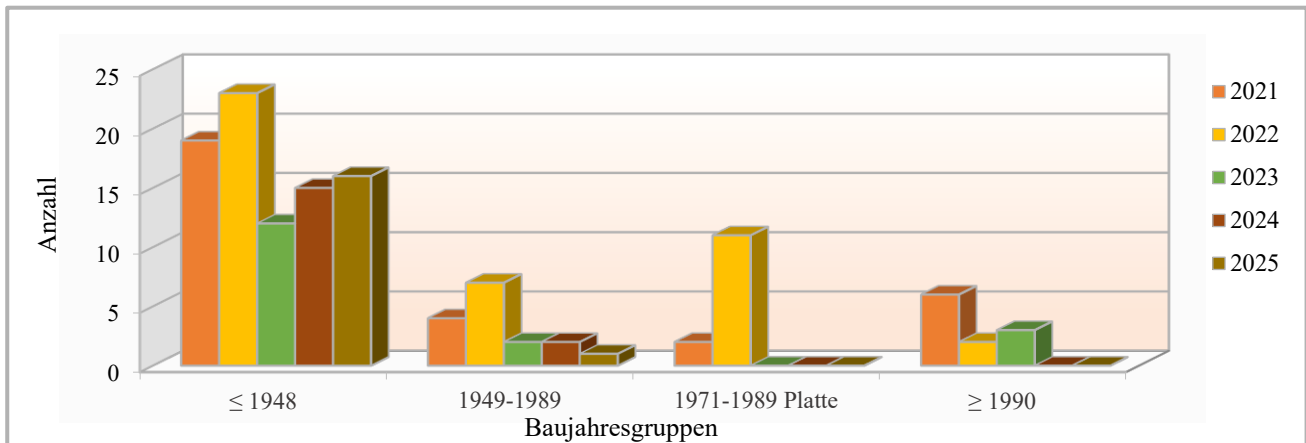
Bei den **Reihenhäusern/Doppelhaushälften** erhöhten sich mit 31 Vertragsvorgängen auch Geld- und Flächenumsatz gegenüber dem Vorjahr. Für die Baujahresgruppe ≥ 2000 wurden in den Jahren 2024/2025 keine Kauffälle dieser Kategorie registriert.

Abb. 36 Bebaute Grundstücke – Verteilung der Verkäufe RH/DHH nach Baujahren



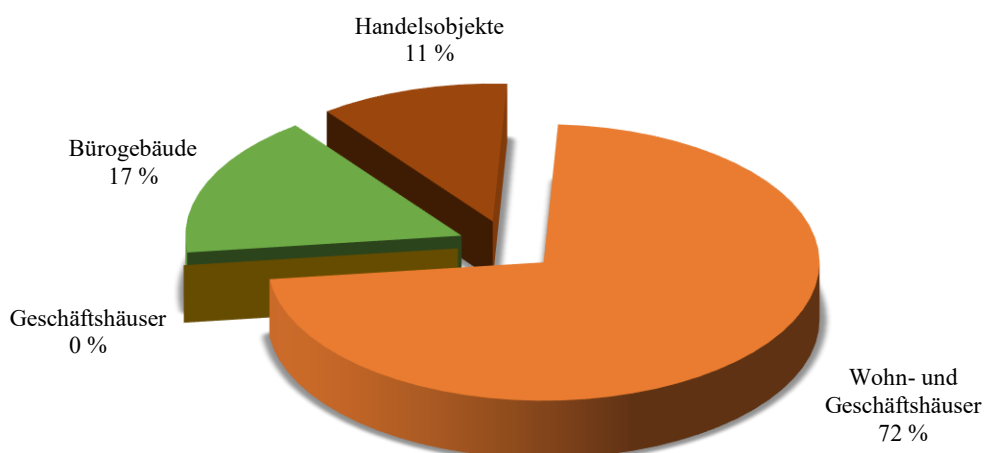
Mit 17 erfassten Kauffällen ist bei **Mehrfamilienhausimmobilien** beim Geld- und Flächenumsatz eine leicht steigende Tendenz zu verzeichnen. Über 90 % der Verkäufe betreffen Gebäude der Baujahre vor 1948. Die Baujahresgruppen nach 1990 sowie Gebäude des komplexen Wohnungsbaus (Plattenbau) wurden auch in 2025 nicht veräußert.

Abb. 37 Bebaute Grundstücke – Verteilung der Verkäufe MFH nach Baujahren



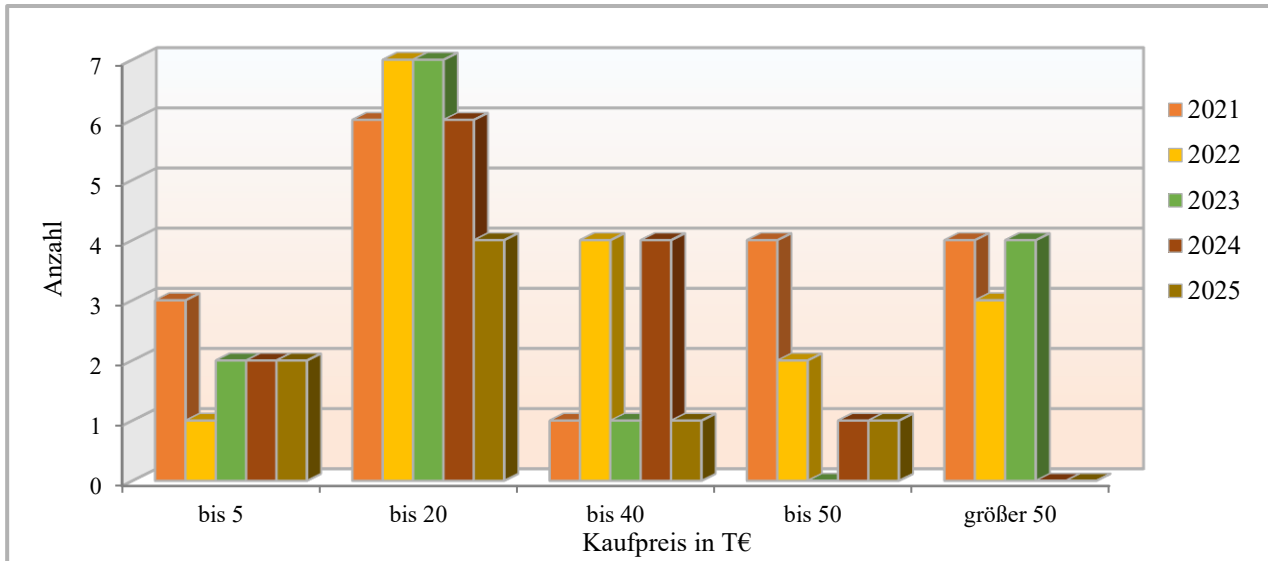
Wohn- und Geschäftshäuser (Gebäude mit mehreren Nutzungen, Bürogebäude mit bzw. ohne Läden, Handelsobjekte, Autohäuser...) wurden 18 mal im Jahr 2025 veräußert. Der Verkauf eines hochpreisigen Handelsobjektes sorgte für einen beachtlichen Anstieg des Geldumsatzes um 42 % gegenüber dem Vorjahr. Reine Geschäftshäuser wurden im Berichtsjahr nicht veräußert.

Abb. 38 Bebaute Grundstücke – Verteilung der Verkäufe WGH nach Nutzung



Mit 8 Kauffällen wurden im Berichtsjahr weniger Verkäufe von **Wochenendhäusern** gegenüber dem Vorjahr erfasst. Auch Geld- und Flächenumsatz lassen eine rückläufige Tendenz erkennen.

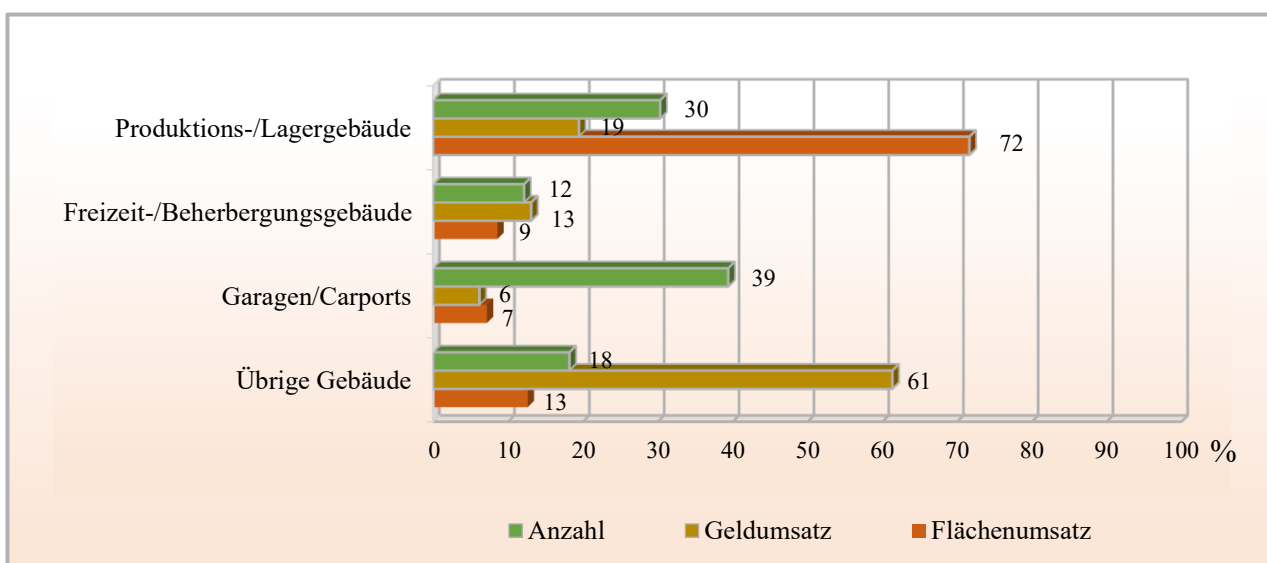
Abb. 39 Bebaute Grundstücke – Verteilung der Verkäufe Wochenendhäuser nach Preisklassen



Die Rubrik „**Sonstige Gebäude**“ umfasst u. a. folgende Gebäudearten: Produktions-/Werkstatt-/Lagergebäude, Gebäude für Freizeit Zwecke und Beherbergungen, Gebäude für kulturelle/soziale Einrichtungen, Gebäude für Verkehrseinrichtungen, Gebäude für Ver- und Entsorgungseinrichtungen sowie Garagengebäude. Mit 33 Verkäufen ist für diese Gebäudekategorie im Vergleich zum Vorjahr ein Anstieg der Kauffallzahlen von ca. 74 % mit gleichzeitigem Rückgang des Geldumsatzes von ca. 30 % zu verzeichnen. Die umgesetzte Fläche hat sich dabei gegenüber 2024 verdoppelt.

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

Abb. 40 Bebaute Grundstücke – Verteilung der Umsätze „Sonstige Gebäude“ in Prozent



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, Doppelhaushälften (RH, DHH)**
- **Mehrfamilienhäuser (MFH)**
- **Wohn- und Geschäftshäuser (WGH)**
- **Bürogebäude, Geschäftshäuser und Verbrauchermärkte**
- **Gewerbe- und Industrieobjekte**
- **Sonstige bebaute Objekte**

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 normiertem Kaufpreis/Wohnfläche ausgewiesen.

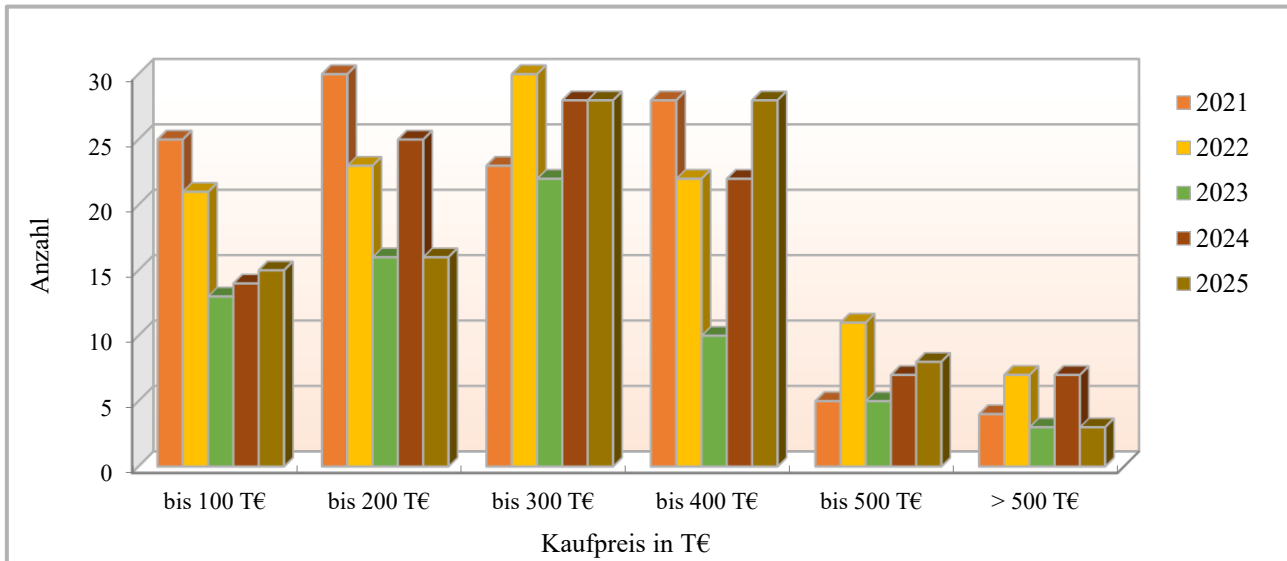
Für Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften werden Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinssätze entsprechend der Verwaltungsvorschrift zur Ermittlung von Ertragswerten und Liegenschaftszinssätzen sowie von Sachwerten und Sachwertfaktoren im Land Brandenburg (VV EW-SW vom 03.05.2023) ausgewiesen .

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

8.2 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

8.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Abb. 41 Ein- und Zweifamilienhäuser – Häufigkeitsverteilung nach Preisklassen



Im Geschäftsjahr 2025 konnten für den Teilmarkt der freistehenden EFH/ZFH **71 Objekte** für typische Baujahresgruppen sowie nach dem Gebäudezustand (Standardstufe) unter Berücksichtigung des Modernisierungsgrades ausgewertet werden. Die für diese Auswertung zu Grunde gelegten Kauffälle unterliegen keinem Einfluss hinsichtlich ungewöhnlicher und persönlicher Verhältnisse.

Die Untersuchung des Marktsegments der freistehenden EFH/ZFH zeigt im Vergleich zum Vorjahr eine konstante Entwicklung hinsichtlich der Transaktionen. Dabei weisen einzelne Baujahresgruppen unterschiedliche Preisentwicklungen auf, woraus sich jedoch keine Markttendenzen ableiten lassen. Ein **deutlicher Preisanstieg mit ca. 16 %** ist in der **Baujahresgruppe < 1948, unsaniert** zu verzeichnen. Mit einer **Negativtendenz von ca. 5 % bis 8 %** fallen die Preise bei **Veräußerungen** in den **Baujahresgruppen < 1948, teilsaniert, < 1948, saniert** und in der **Baujahresgruppe 1949 – 1989, unsaniert**. Ein **auffällig hoher Preisanstieg** ist in der **Baujahresgruppe Baujahre 1949 – 1989, teilsaniert – saniert** mit **ca. 20 %** zu beobachten. Dieser hohe Preisanstieg ist vermutlich auf die wenigen Kauffälle (2024 – 4 Kauffälle, 2025 – 4 Kauffälle) zurückzuführen. **Stabile Preise** weist die **Baujahresgruppe 1990 – 1999** auf. In der Kategorie **Baujahr 2000 bis 2021** liegen 16 Kauffälle für das Geschäftsjahr 2025 vor. Hier ist ein stabiles Preisniveau zu beobachten. Auswirkungen des Gebäudeenergiegesetzes sind derzeit aus der Datensammlung des Gutachterausschusses nicht ableitbar.

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

Die teilweise große Streuung der normierten Wohnflächenpreise unter dem [Pkt. 8.2.3](#) ergibt sich aus den unterschiedlichen Ausstattungsstandards und Sanierungs- bzw. Modernisierungszuständen.

EFH/ZFH normiertes Kaufpreismittel 2025 (2024)
Bodenrichtwertniveau 14 – 350 €/m² (beitragsfrei)

Baujahresgruppe	Anzahl	BRW-Niveau (Spanne) in €/m ²	Anteil Bodenwert am KP in %	mittlere Grundstücksgröße in m ²	mittleres Baujahr	mittlere WF in m ²	norm. mittlerer WF-Preis in €/m ²	norm. mittlerer Gesamtkaufpreis in €
Bj. < 1948 unsaniert (MODG 0 - 6)	16 (15)	15-160 (35-140)	47 (53)	1.493 (1.142)	1929 (1923)	143 (118)	1.750 (1.512)	247.006 (175.707)
Bj. < 1948 teilsaniert (MODG 7 - 10)	7 (11)	80-160 (65-140)	41 (33)	1.223 (1.021)	1924 (1927)	133 (115)	2.076 (2.182)	286.857 (245.355)
Bj. < 1948 saniert (MODG 17 - 18)	2 (3)	55-160 (60-85)	35 (18)	1.176 (1.085)	1924 (1939)	147 (140)	2.474 (2.689)	352.500 (376.000)
Bj. 1949 – 1989 unsaniert (MODG 1- 6)	10 (12)	60-140 (85-130)	45 (41)	1.013 (974)	1973 (1973)	112 (126)	1.922 (2.065)	219.290 (237.768)
Bj. 1949 – 1989 teilsaniert – saniert (MODG 9 - 15)	4 (4)	115-350 (65-140)	42 (37)	974 (816)	1973 (1975)	140 (108)	2.839 (2.355)	395.178 (249.000)
Bj. 1990 – 1999	16 (13)	25-160 (65-170)	18 (28)	758 (795)	1995 (1994)	144 (139)	2.496 (2.569)	349.188 (352.397)
Bj. 2000 – 2021	16 (12)	55-140 (55-150)	22 (25)	705 (868)	2009 (2006)	118 (117)	2.852 (2.856)	335.824 (332.283)
Bj. ab 2022 Erstverkäufe	1 (2)	120 (65 – 120)	16 (20)	600 (841)	2026 (2024)	- (140)	- (3.591)	- (490.255)

Hinweis:

Bei der Ableitung der normierten Wohnflächenpreise wurde der Kaufpreis ggf. um den Werteinfluss der boG bzw. der Abweichung zum typischen Objekt entsprechend § 12 ImmoWertV bereinigt (= normierter Kaufpreis), siehe auch Modellansätze und -parameter [S. 117 bis 119](#).

Zum Beispiel durch Berücksichtigung von:

- dem sonstigen Bodenwertanteil, da die tatsächliche Größe anzusetzen ist, sofern sie für das jeweilige Objekt marktüblich bzw. angemessen ist. Separat nutzbare Grundstücksteile bleiben unberücksichtigt (vgl. § 41 ImmoWertV).
- Kaufpreisannteilen für bestimmte Ausstattungsmerkmale (diverse Einbaumöbel, diverses Inventar, Gerätschaften, etc.), sofern aus den Kaufverträgen bzw. Fragebögen bekannt.

In nachfolgender Tabelle ist die tendenzielle Preisentwicklung ab 2020 in den typischen Baujahresgruppen gegenüber dem Vorjahr ersichtlich.

	2021	2022	2023	2024	2025
EFH unsaniert Baujahr < 1948	↑↑	↑↑	↘	↘	↑↑
EFH teilsaniert Baujahr < 1948	↑↑	↘	↘	↘	↘
EFH saniert Baujahr < 1948	↑↑	↘	•	•	↓
EFH unsaniert Baujahr 1949 – 1989	↑↑	↘	↘	↑	↓
EFH teilsaniert – saniert Baujahr 1949 – 1989	↑↑	↑↑	↓↓	↑	↑↑
EFH Baujahr 1990 – 1999	↑↑	↑	↘	↘	↘
EFH Baujahr 2000 - 2021	↑↑	↑↑	↘	↓	↘
EFH Erstverkäufe ab Baujahr 2019	↑↑	↑↑	•	•	•

Legende:

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

8.2.2 Sachwertfaktoren

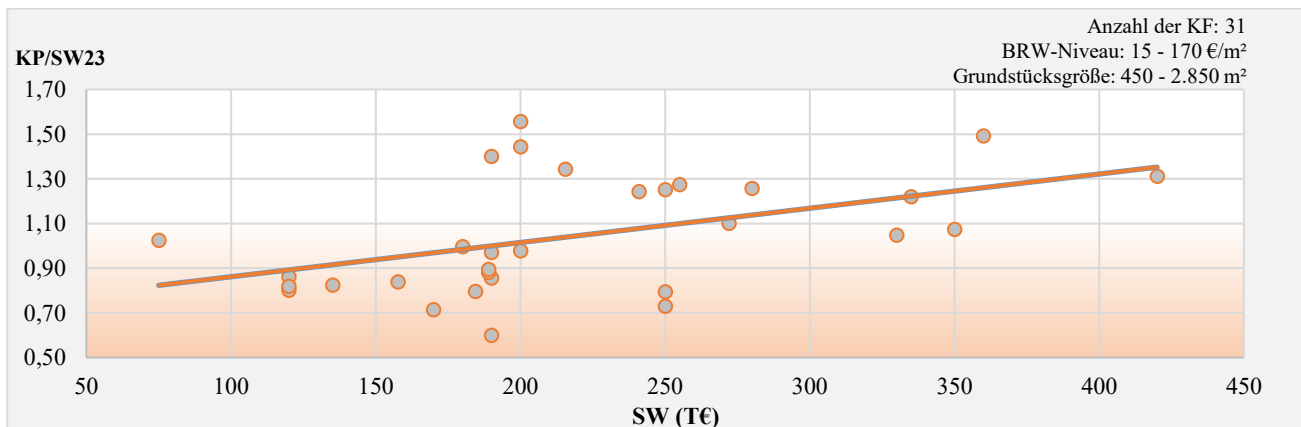
Für eine marktkonforme Wertermittlung im Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV) sind objektspezifisch angepasste Sachwertfaktoren ein unverzichtbarer Bestandteil. Diese Marktanpassungsfaktoren dienen der Anpassung des vorläufigen Sachwertes an den Grundstücksmarkt, d. h. eine Anpassung an den Durchschnitt der für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreise. Somit führt die Marktanpassung des Sachwertes (= marktangepasster vorläufiger Sachwert) unter der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjektes im Ergebnis zum marktkonformen Verkehrswert bzw. Sachwert des Grundstücks.

Die Ermittlung der **Sachwertfaktoren für die Jahre 2024 und 2025** erfolgte nach der Verwaltungsvorschrift zur Ermittlung von Ertragswerten und Liegenschaftszinssätzen sowie von Sachwerten und Sachwertfaktoren im Land Brandenburg (VV EW-SW) vom 03.05.2023. Diese Verwaltungsvorschrift regelt die Anwendung der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805) bei der Ermittlung von Ertragswerten und Liegenschaftszinssätzen sowie von Sachwerten und Sachwertfaktoren durch die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte im Land Brandenburg.

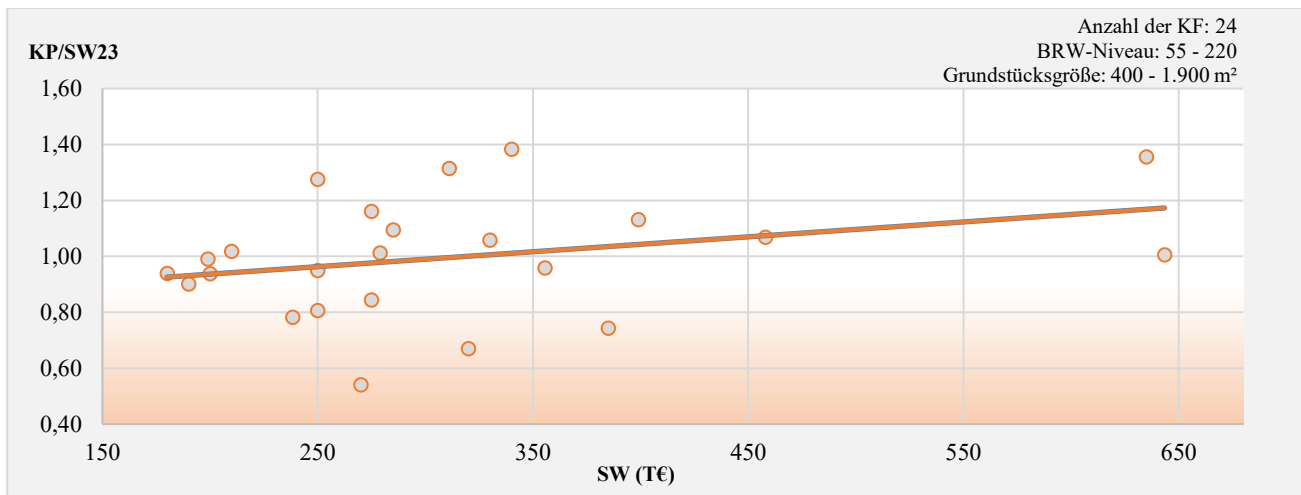
Die für die Ermittlung der Sachwertfaktoren verwendeten Modellansätze und -parameter sind im Anhang, [S. 117 bis 119](#) näher erläutert.

Bei nachfolgenden Darstellungen ist im Einzelfall der Gesamtkaufwert zu beachten. Nachfolgende **grafische Darstellungen** beziehen sich auf den **Stichtag 01.01.2026**. Auf eine grafische Darstellung zum Stichtag 01.01.2025 wird verzichtet.

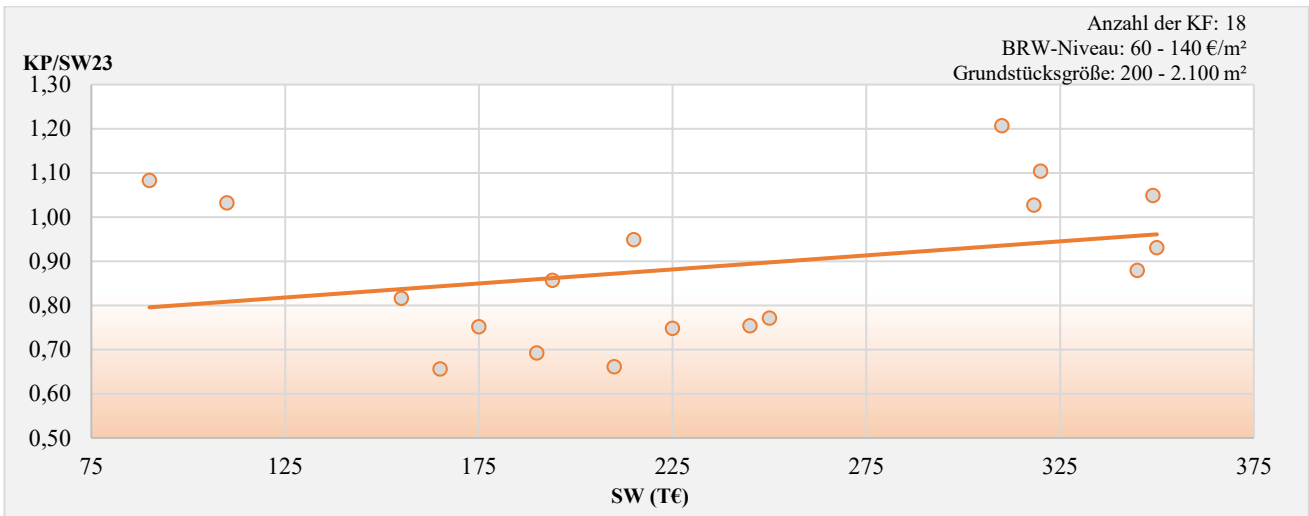
Für **Ein- und Zweifamilienhäuser der Baujahre < 1948, unsaniert** (Standardstufen 1,0 – 3,0) wurde folgender **Sachwertfaktor** abgeleitet: **1,05 (0,60 – 1,56)**



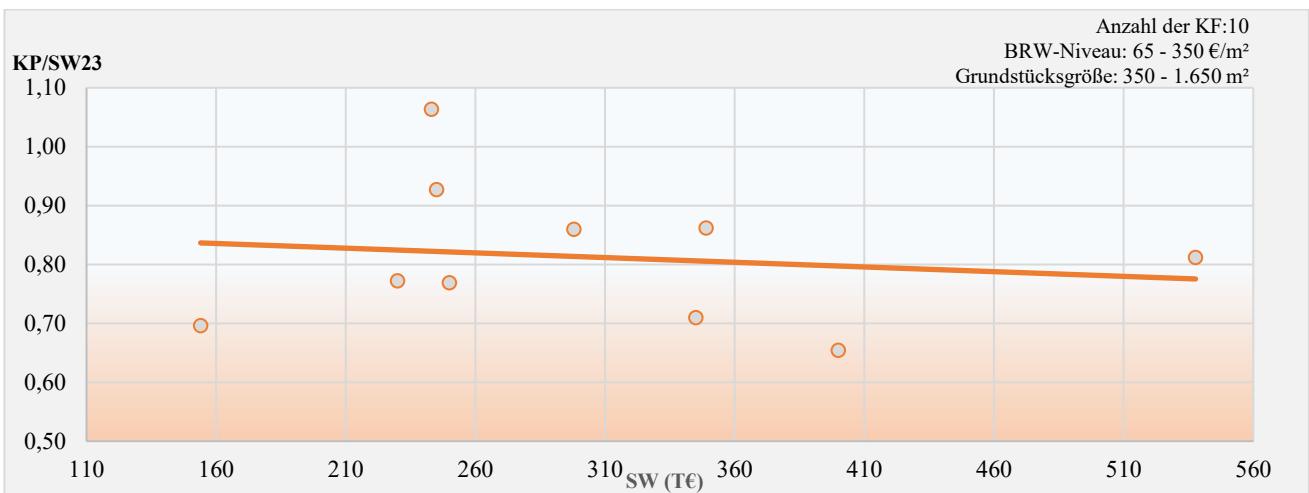
Für **Ein- und Zweifamilienhäuser der Baujahre < 1948, teilsaniert bis saniert** (Standardstufen 1,9 – 3,2) wurde folgender **Sachwertfaktor** abgeleitet: **1,00 (0,54 – 1,38)**



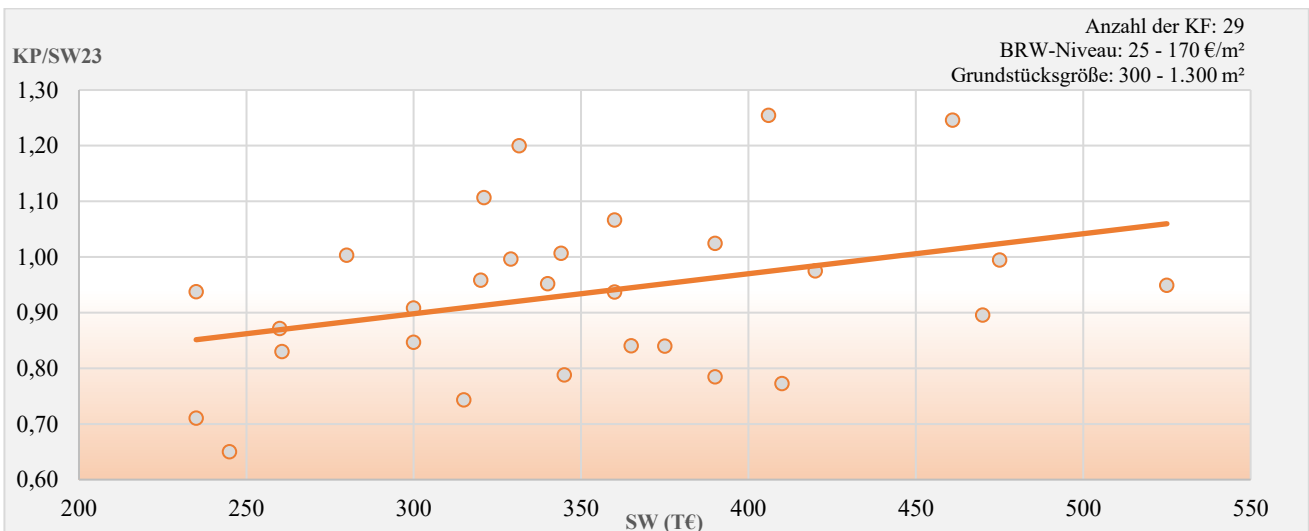
Für **Ein- und Zweifamilienhäuser der Baujahre 1949 – 1989, unsaniert**, (Standardstufen 1,8 – 2,7) wurde folgender **Sachwertfaktor** abgeleitet: **0,89 (0,66 – 1,21)**



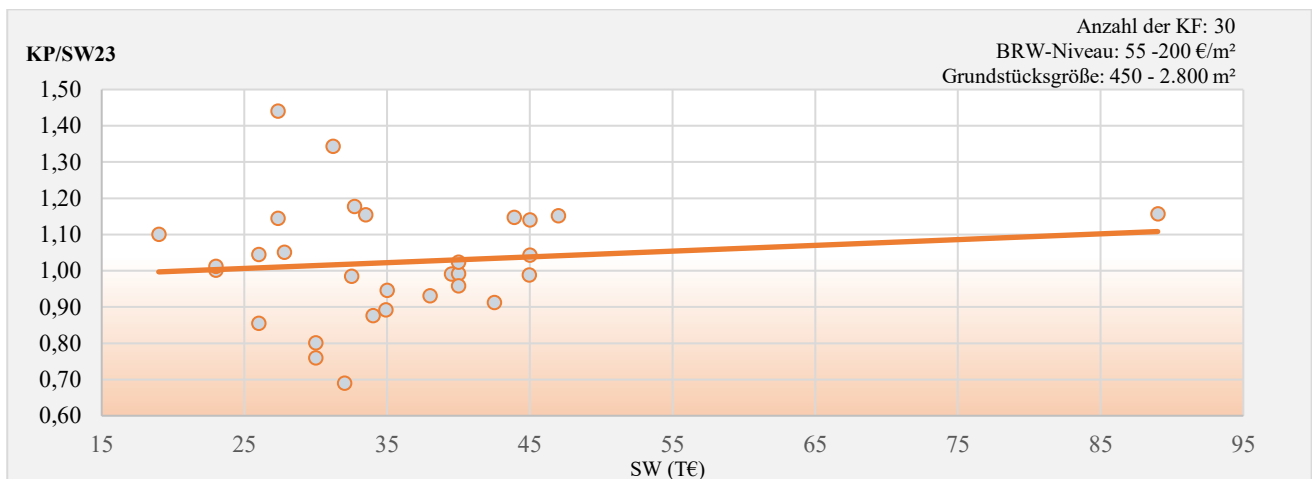
Für **Ein- und Zweifamilienhäuser der Baujahre 1949 – 1989, teilsaniert – saniert**, (Standardstufen 2,0 – 3,7) wurde folgender **Sachwertfaktor** abgeleitet: **0,81 (0,65 – 1,06)**



Für **Ein- und Zweifamilienhäuser der Baujahre 1990 – 1999** (Standardstufen 2,2 – 3,3) wurde folgender **Sachwertfaktor** abgeleitet: **0,93 (0,65 – 1,25)**



Für Ein- und Zweifamilienhäuser der Baujahre 2000 – 2021 (Standardstufen 3,0 – 4,0) wurde folgender Sachwertfaktor abgeleitet: **1,02 (0,69 – 1,44)**



Übersicht der Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (ausschließlich Weiterverkauf) des Cottbuser Immobilienmarktes konnten im Ergebnis empirischer Untersuchungen folgende Sachwertfaktoren abgeleitet werden, siehe nachstehende Tabelle. Diese stellen Orientierungswerte dar und müssen entsprechend des Bewertungsobjektes sachverständig geprüft und ggf. angepasst werden. D. h., bei Anwendung der Sachwertfaktoren ist die Modellkonformität nach § 10 ImmoWertV sicherzustellen, siehe Tabelle [S. 117 bis 119](#).

Stichtag 01.01.2025

Stichprobe EFH / ZFH	Baujahr < 1948 unsaniert	Baujahr < 1948 teilsaniert - saniert	Baujahr 1949 – 1989 unsaniert	Baujahr 1949 – 1989 teilsaniert - saniert	Baujahr 1990 – 1999	Baujahr 2000 - 2021
Auswertungszeitraum 2023 – 2024						
Stichprobenumfang	18	25	16	11	18	20
BRW-Niveau (€/m²)	35 - 170	35 – 220	55 – 150	65 - 150	65 - 170	25 - 220
Grundstücksfläche (m²)	450 – 2.800	400 – 2.000	400 – 2.200	350 – 2.800	500 – 1.900	400 – 2.800
vorläufiger SW (T€)	73 – 266	133 – 640	107 – 588	221 – 458	276 – 553	190 - 770
Standardstufe	1,0 – 3,0	1,8 – 3,1	1,0 – 2,7	2,0 – 3,5	2,2 – 3,2	3,0 - 4,0
Sachwertfaktor	1,06 (0,71 – 1,56)	1,06 (0,78 – 1,38)	0,94 (0,68 – 1,21)	0,87 (0,70 – 1,06)	0,88 (0,65 – 1,25)	1,02 (0,72 – 1,44)

Stichtag 01.01.2026

Stichprobe EFH / ZFH	Baujahr < 1948 unsaniert	Baujahr < 1948 teilsaniert - saniert	Baujahr 1949 – 1989 unsaniert	Baujahr 1949 – 1989 teilsaniert - saniert	Baujahr 1990 – 1999	Baujahr 2000 - 2021
Auswertungszeitraum 2024 - 2025						
Stichprobenumfang	31	24	18	10	29	30
BRW-Niveau (€/m²)	15 – 170	55 – 220	60 – 140	65 - 350	25 - 170	55 - 200
Grundstücksfläche (m²)	450 – 2.850	400 – 1.900	200 – 2.100	350 – 1.650	300 – 1.300	450 – 2.800
vorläufiger SW (T€)	73 – 342	155 – 640	83 – 587	221 - 662	250 – 553	173 - 770
Standardstufe	1,0 – 3,0	1,9 – 3,2	1,8 – 2,7	2,0 – 3,7	2,2 – 3,3	3,0 - 4,0
Sachwertfaktor	1,05 (0,60 – 1,56)	1,00 (0,54 – 1,38)	0,89 (0,66 – 1,21)	0,81 (0,65 – 1,06)	0,93 (0,65 – 1,25)	1,02 (0,69 – 1,44)

8.2.3 Wohnflächenpreise

Die Erwerbsvorgänge 2025 für Ein- und Zweifamilienhäuser zeigen folgende Durchschnittswerte:

- **Einfamilienhäuser der Baujahre < 1948, unsaniert** (MODG 0 – 6), **Ø WF von ca. 145 m²**
überwiegend mit Unterkellerung, mit Garage, z. T. mit Nebengebäuden, mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 500 – 2.850 m², in mittlerer bis guter Wohnlage ergaben ein normiertes Preisniveau* zwischen 1.050 – 2.500 €/m² Wohnfläche
- **Einfamilienhäuser der Baujahre < 1948, teilsaniert - saniert** (MODG 7 – 18), **Ø WF von ca. 135 m²**
überwiegend mit Unterkellerung, mit Garage, z. T. mit Doppelgarage, z. T. mit Nebengebäuden, mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 500 – 1.950 m², in mittlerer bis guter Wohnlage ergaben ein normiertes Preisniveau* zwischen 1.450 – 3.150 €/m² Wohnfläche
- **Einfamilienhäuser der Baujahre 1949 – 1989, unsaniert** (MODG 1 – 6), **Ø WF von ca. 110 m²**
mit Unterkellerung, mit Garage, z. T. mit Doppelgarage, z. T. mit Nebengebäuden, mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 650 – 2.150 m², in mittlerer bis guter Wohnlage ergaben ein normiertes Preisniveau* zwischen 1.400 – 2.600 €/m² Wohnfläche
- **Einfamilienhäuser der Baujahre 1949 – 1989, teilsaniert – saniert** (MODG 9 – 15), **Ø WF von ca. 140 m²**
mit Unterkellerung, mit Garage, z. T. mit Doppelgarage, z. T. mit Nebengebäuden mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 550 – 1.650 m², in mittlerer bis guter Wohnlage ergaben ein normiertes Preisniveau* zwischen 2.350 – 3.750 €/m² Wohnfläche
- **Einfamilienhäuser der Baujahre 1990 – 1999, Ø WF von ca. 145 m²**
überwiegend mit Unterkellerung, z.T. mit Garage oder Doppelgarage, mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 500 – 1.300 m², in mittlerer bis guter Wohnlage ergaben ein normiertes Preisniveau* zwischen 1.750 – 3.400 €/m² Wohnfläche
- **Einfamilienhäuser der Baujahre 2000 – 2021, Ø WF von ca. 120 m²**
ohne Keller, z. T. mit Garage oder Doppelgarage, z. T. mit Carport, mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 500 – 1.000 m², in mittlerer bis guter Wohnlage ergaben ein normiertes Preisniveau* zwischen 2.100 – 3.700 €/m² Wohnfläche
- **Einfamilienhäuser ab Baujahr 2022 bis 2025, Erstverkäufe, Ø WF von ca. 135 m²**
(Kauffälle 2022 und 2024)
ohne Keller, z. T. mit Garage, z. T. mit Doppelgarage, mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 550 – 1.150 m², in überwiegend guter Wohnlage ergaben ein normiertes Preisniveau* zwischen 2.900 – 4.300 €/m² Wohnfläche

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

Neben den freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern wurden in dieser Kategorie in geringer Anzahl (20 Kauffälle) Kauffälle von Grundstücken mit Bauernhäusern aus den Geschäftsjahren 2012 - 2025 wie folgt ausgewertet. In den Geschäftsjahren 2020 bis 2023 lagen keine Kauffälle von Grundstücken mit Bauernhäusern vor. Im Geschäftsjahr 2024 wurden 2 Kauffälle und im Geschäftsjahr 2025 wurde 1 Kauffall registriert.

- **Bauernhäuser (Mehr-Seiten-Hof) der Baujahre 1900 – 1948, unsaniert, ø WF von ca. 90 m²**
(Kauffälle 2012 bis 2024)
mit Nebengebäuden, Stallgebäuden und mindestens einer Scheune, mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 800 – 73.000 m² ergaben ein normiertes Preisniveau* zwischen 400 – 850 €/m² Wohnfläche
- **Bauernhäuser (Mehr-Seiten-Hof) der Baujahre 1900 – 1948, teilsaniert, ø WF von ca. 120 m²**
(Kauffälle 2014 bis 2025)
mit Nebengebäuden, Stallgebäuden und mindestens einer Scheune, mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 1.200 – 4.150 m² ergaben ein normiertes Preisniveau* zwischen 750 – 2.500 €/m² Wohnfläche

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

8.2.4 Liegenschaftszinssatz

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

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

Der Liegenschaftszinssatz ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens abzuleiten (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV).

Der Begriff „**Liegenschaftszinssatz**“ ist nach **§ 21 Abs. 2 ImmoWertV** wie folgt definiert:

„Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt.“

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 heranzuziehen. Da die Nachfrage nach Liegenschaftszinssätzen für dieses Marktsegment nach wie vor besteht, leitet der Gutachterausschuss seit dem Geschäftsjahr 2010 Liegenschaftszinssätze aus den zur Verfügung stehenden Kauffällen ab. Bei diesen Mietobjekten handelt es sich vorwiegend um EFH, ZFH, DHH und RH der Baujahre 1992 bis 2022 bzw. um teilsanierte bis sanierte EFH und ZFH der Baujahre 1910 bis 1989 in der Stadtrandlage (z.B. in den Ortsteilen Schmellwitz, Branitz, Sielow, Döbbrick, Ströbitz, Groß Gaglow, Gallinchen, Kahren, Willmersdorf).

Die Ermittlung der **Liegenschaftszinssätze für die Jahre 2024 und 2025** erfolgt nach der Verwaltungsvorschrift zur Ermittlung von Ertragswerten und Liegenschaftszinssätzen sowie von Sachwerten und Sachwertfaktoren im Land Brandenburg (Verwaltungsvorschrift Ertrags- und Sachwert - VV EW-SW) vom 03.05.2023. Diese Verwaltungsvorschrift regelt die Anwendung der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805) bei der Ermittlung von Ertragswerten und Liegenschaftszinssätzen sowie von Sachwerten und Sachwertfaktoren durch die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte im Land Brandenburg. Dementsprechend ist die Erfassung, Kennzeichnung und Auswertung der Kauffälle in der Erfassungsrichtlinie (KPSerf-RL) vom 18.12.2012, zuletzt geändert durch den Änderungserlass vom 10.06.2024 geregelt, welche u. a. für die Liegenschaftszinssatzermittlung geeignet sind.

Die für die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze verwendeten Modellansätze und -parameter sind im Anhang, [S. 120 bis 122](#) näher erläutert.

Die unter Pkt. 8.2.4 und 8.3.4 abgeleiteten Liegenschaftszinssätze beziehen sich auf den Zeitraum der **Geschäftsjahre 2022 bis 2024** bzw. **die Geschäftsjahre 2023 bis 2025**. Für diesen Auswertungszeitraum wurden insgesamt **201** bzw. **220 typische Kauffälle** (EFH, ZFH, RH und DHH) mit gleichartig bebauten und genutzten Objekten der Baujahre 1860 – 2022 unter Berücksichtigung der marktüblich erzielbaren Mieten mit dem Programmsystem „Automatisierte Kaufpreissammlung“ des Landes Niedersachsen ausgewertet.

In den Geschäftsjahren 2024 und 2025 wurden die Liegenschaftszinssätze unter vorher genannten Rahmenbedingungen für Ein- und Zweifamilienhäuser mit folgenden Kennzahlen abgeleitet. Der Rohertragsfaktor stellt den Quotienten aus dem normierten Kaufpreis und den Jahresmieteinnahmen dar.

Ein- und Zweifamilienhäuser					
Anzahl der Kauffälle 2022 – 2024 (150)					
Liegenschafts- zinssatz (Spanne) Stichtag 01.01.2025	Merkmale				
	Ø WF in m ² (Spanne)	Ø monatliche Nettokaltemiete in €/m ² (Spanne)	Ø Roher- tragsfaktor (Spanne)	Ø RND (Spanne) Jahre	Ø Boden- wertniveau in €/m ² (Spanne)
1,9 % (0,2 – 4,2)	131 (60 – 310)	7,42 (4,80 – 16,67)	27,4 (13,0 – 41,3)	46 (21 – 78)	104 (15 – 220)
<i>KF aus 2024 (Anz.63) 2,0 %</i>	<i>134</i>	<i>7,52</i>	<i>26,2</i>	<i>44</i>	<i>114</i>

Ein- und Zweifamilienhäuser					
Anzahl der Kauffälle 2023 – 2025 (163)					
Liegenschafts- zinssatz (Spanne) Stichtag 01.01.2026	Merkmale				
	Ø WF in m ² (Spanne)	Ø monatliche Nettokaltemiete in €/m ² (Spanne)	Ø Roher- tragsfaktor (Spanne)	Ø RND (Spanne) Jahre	Ø Boden- wertniveau in €/m ² (Spanne)
1,9 % (0,2 – 4,2)	132 (60 – 294)	7,30 (4,50 – 16,67)	26,6 (11,4 – 39,4)	45 (21 – 78)	108 (15 – 350)
<i>KF aus 2025 (Anz.66) 2,0 %</i>	<i>132</i>	<i>7,41</i>	<i>26,0</i>	<i>45</i>	<i>109</i>

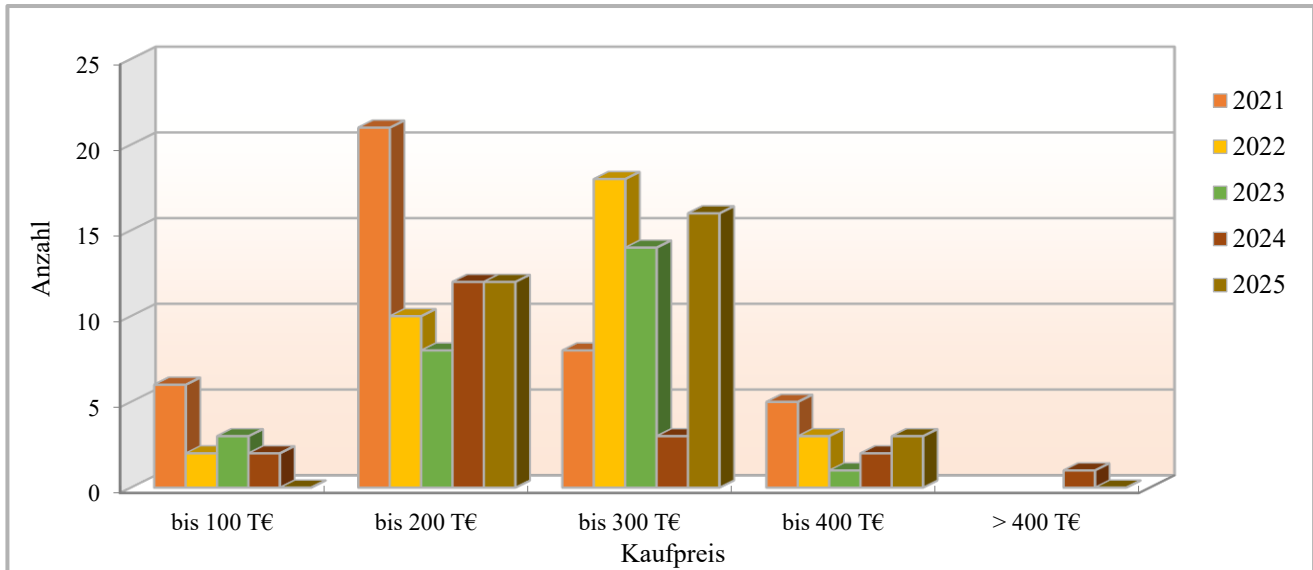
Der angegebene Liegenschaftszinssatz stellt nur eine Orientierungsgröße dar, da üblicherweise Ein- und Zweifamilienhäuser in der Stadt Cottbus/Chósebus überwiegend zur Eigennutzung und nicht zur Vermietung gekauft werden.

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

8.3 Reihenhäuser, Doppelhaushälften

8.3.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Abb. 42 Reihenhäuser, Doppelhaushälften – Häufigkeitsverteilung nach Preisklassen



Auf dem Teilmarkt der Reihenhäuser/ Doppelhaushälften wurden Doppelhaushälften und Reihenhäuser zu annähernd gleichen Anteilen veräußert. Das bevorzugte Kaufinteresse lag bei den Reihenhäusern der Baujahresgruppe >1990 mit einem **stabilen Preistrend**. Die geringe Anzahl der auswertbaren Kauffälle von **Doppelhaushälften** lässt keine gesicherte Aussage zur Preisentwicklung zu.

RH – normiertes Kaufpreismittel 2025 (2024) Bodenrichtwertniveau 80 – 120 €/m ² (beitragsfrei)								
Baujahresgruppe	Anzahl	BRW-Niveau (Spanne) in €/m ²	Anteil Bodenwert am KP in %	mittlere Grundstücksgröße in m ²	mittleres Baujahr	mittlere WF in m ²	norm. mittlerer WF-Preis in €/m ²	norm. mittlerer Gesamtkaufpreis in €
Bj. < 1948 teilsaniert – saniert (MODG 8 - 18)	1 (1)	150 (170)	33 (15)	894 (205)	1930 (1914)	- (-)	- (-)	- (-)
Bj. 1949 - 1989 teilsaniert - saniert (MODG 6 -15)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)
Bj. > 1990* Weiterveräußerungen	12 (7)	80 - 120 (80 -150)	12 (15)	226 (261)	1994 (1996)	129 (129)	1.626 (1.688)	209.250 (251.014)

* Lageabhängigkeiten feststellbar!

DHH – normiertes Kaufpreismittel 2025 (2024) Bodenrichtwertniveau 50 – 160 €/m ² (beitragsfrei)								
Baujahresgruppe	Anzahl	BRW-Niveau (Spanne) in €/m²	Anteil Bodenwert am KP in %	mittlere Grundstücksgröße in m²	mittleres Baujahr	mittlere WF in m²	norm mittlerer WF-Preis in €/m	norm. mittlerer Gesamtkaufpreis in €
Bj. < 1948 unsaniert (MODG 3 - 5)	4 (2)	130 -140 (50 - 140)	49 (29)	716 (823)	1929 (1934)	129 (95)	1.713 (1.907)	207.375 (179.000)
Bj. < 1948 teilsaniert – saniert (MODG 7 - 12)	4 (2)	50 - 160 (14-140)	32 (31)	891 (917)	1931 (1927)	117 (146)	2.278 (2.054)	259.500 (191.877)
Bj. 1949 –1989 teilsaniert (MODG (4- 14)	1 (2)	140 (40)	50 (31)	873 (890)	1972 (1979)	- (78)	- (1.993)	- (149.500)
Bj. > 1990* Weiterveräu- ßerungen	6 (1)	65 - 120 (120)	12 (29)	293 (685)	1997 (1999)	110 (-)	2.402 (-)	263.000 (-)
Bj. > 2020 Erstverkäufe	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)

* Lageabhängigkeiten feststellbar!

In nachfolgender Tabelle ist die tendenzielle Preisentwicklung ab 2021 in den typischen Baujahresgruppen gegenüber dem Vorjahr ersichtlich.

	2021	2022	2023	2024	2025
RH teilsaniert - saniert Baujahr < 1948	•	•	•	•	•
RH teilsaniert - saniert Baujahr 1949 – 1989	•	•	➡	•	•
RH Baujahr ab 1990	⬆	⬆⬆	↘	↗	↘
DHH unsaniert Baujahr < 1948	↘	•	•	•	⬇⬇
DHH teilsaniert - saniert Baujahr < 1948	⬆⬆	⬇⬇	↘	⬆⬆	⬆⬆
DHH teilsaniert - saniert Baujahr 1949 – 1989	•	•	•	•	•
DHH Weiterveräußerungen Baujahr ab 1990	⬇⬇	⬆⬆	↘	•	⬇⬇
DHH Erstverkäufe Baujahr > 2017	•	•	•	•	•

Legende:

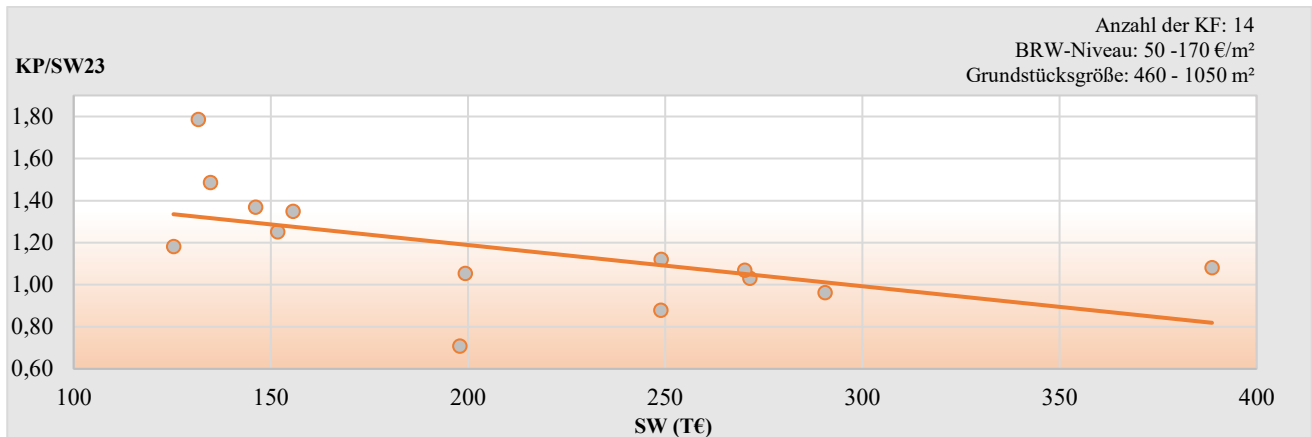
- ⬆ um bis + 10 %
- ⬆⬆ um > + 10 %
- ➡ konstant
- ↗ um bis + 5 %
- ⬇⬇ um > - 10 %
- keine Angaben möglich
- ↘ um bis - 5 %
- ⬇ um bis - 10 %

8.3.2 Sachwertfaktoren

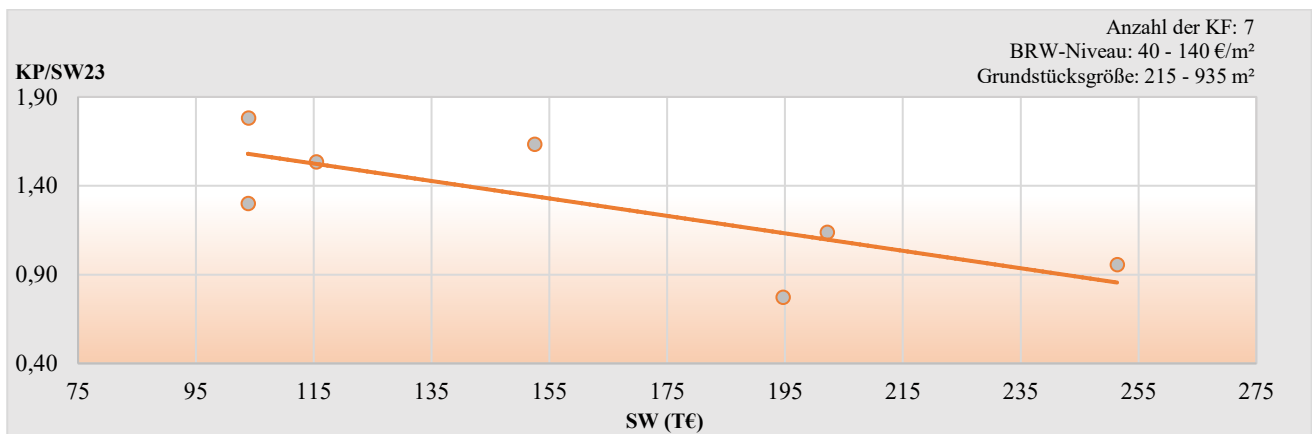
Allgemeines und Berechnungsgrundlagen zur Ermittlung der Sachwertfaktoren siehe Pkt. [8.2.2](#).

Nachfolgende **grafische Darstellungen** beziehen sich auf den **Stichtag 01.01.2026**. Auf eine grafische Darstellung zum Stichtag 01.01.2025 wird verzichtet.

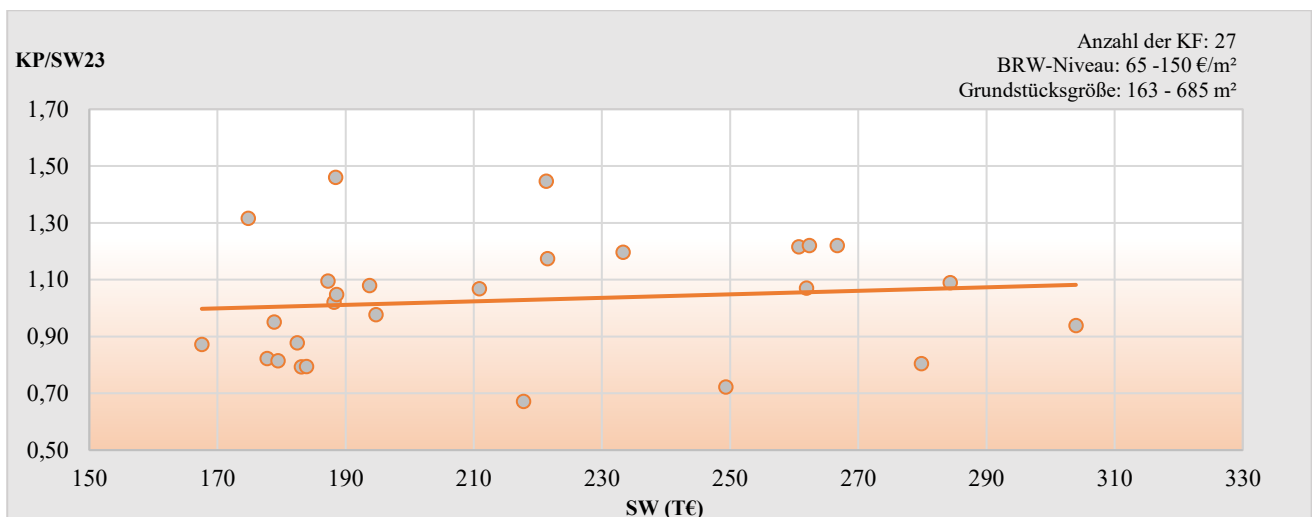
Für **Reihenhäuser und Doppelhaushälften der Baujahre < 1948** (Standardstufe 1,9 – 3,0) wurde folgender **Sachwertfaktor** abgeleitet: **1,17 (0,71 – 1,79)**



Für **Reihenhäuser und Doppelhaushälften der Baujahre 1949 - 1989** (KF der Jahre 2022 - 2025), (Standardstufe 2,0 – 3,2) wurde folgender **Sachwertfaktor** abgeleitet: **1,30 (0,77 – 1,78)**



Für **Reihenhäuser und Doppelhaushälften ab Baujahr 1990** (Standardstufe 2,4 – 3,5) wurde folgender **Sachwertfaktor** abgeleitet: **1,03 (0,67 – 1,46)**



Übersicht der Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Für Reihenhäuser und Doppelhaushälften konnten folgende Sachwertfaktoren abgeleitet werden. Diese stellen Orientierungswerte dar und müssen entsprechend des Bewertungsobjektes sachverständig geprüft und ggf. angepasst werden. D. h., bei Anwendung der Sachwertfaktoren ist die Modellkonformität nach § 10 ImmoWertV sicherzustellen, siehe Tabelle [S. 117 bis 119](#)

Stichtag 01.01.2025

Stichprobe RH / DHH	Baujahr < 1948	Baujahr 1949– 1989	Baujahr > 1990
Auswertungszeitraum	2023 - 2024	2021 - 2024	2023 – 2024
Stichprobenumfang	12	8	24
BRW-Niveau (€/m ²)	50 -170	40 – 125	65 - 150
Grundstücksfläche (m ²)	190 – 1.020	165 – 940	163 – 685
vorläufiger SW (T€)	125 – 388	104 – 202	144 – 304
Standardstufe	1,6 – 3,5	1,7 – 3,2	2,4 – 3,5
Sachwertfaktor	1,21 (0,84 – 1,79)	1,36 (0,77 – 1,78)	1,15 (0,67 – 1,75)

Stichtag 01.01.2026

Stichprobe RH / DHH	Baujahr < 1948	Baujahr 1949– 1989	Baujahr > 1990
Auswertungszeitraum	2024 - 2025	2022 - 2025	2024 – 2025
Stichprobenumfang	14	7	27
BRW-Niveau (€/m ²)	50 -170	40 – 140	65 - 150
Grundstücksfläche (m ²)	460 – 1.050	215 – 935	163 – 685
vorläufiger SW (T€)	125 – 388	104 – 251	168 – 304
Standardstufe	1,9 – 3,0	2,0 – 3,2	2,4 – 3,5
Sachwertfaktor	1,17 (0,71 – 1,79)	1,30 (0,77 – 1,78)	1,03 (0,67 – 1,46)

8.3.3 Wohnflächenpreise

Die Erwerbsvorgänge 2025 für Reihenhäuser zeigen folgende Durchschnittswerte:

- Reihenhäuser der Baujahre 1949 – 1989, teilsaniert - saniert** (MODG 8 – 14), **Ø WF von ca. 95 m²**
(Kauffälle 2021 – 2023)
 mit Unterkellerung, z. T. mit Garage, mit PKW-Stellplatz, mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 170 – 450 m², in mittlerer Wohnlage ergaben ein normiertes Preisniveau* zwischen 1.850 – 2.900 €/m² Wohnfläche
- Reihenhäuser der Baujahre > 1990, Weiterveräußerungen**, (MODG 2 – 4) **Ø WF von ca. 130 m²**
 tlw. mit Keller, überwiegend mit Garage und PKW-Stellplatz, mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 180 – 400 m², in mittlerer bis guter Wohnlage ergaben ein normiertes Preisniveau* zwischen 1.150 – 2.550 €/m² Wohnfläche
 Lageabhängigkeiten feststellbar!

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

Die Erwerbsvorgänge 2025 für Doppelhaushälften zeigen folgende Durchschnittswerte:

- **Doppelhaushälften der Baujahre < 1948, unsaniert** (MODG 3 - 5), **Ø WF von ca. 130 m²**
überwiegend mit Unterkellerung, tlw. mit Garage oder PKW-Stellplatz, z. T. mit Nebengebäuden, mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 450 – 950 m², in guter bis mittlerer Wohnlage ergaben ein
normiertes mittleres Preisniveau* zwischen 1.050 – 2.200 €/m² Wohnfläche
- **Doppelhaushälften der Baujahre < 1948, teilsaniert – saniert** (MODG 7 – 12), **Ø WF von ca. 115 m²**
überwiegend mit Unterkellerung, mit Garage, z. T. Doppelgarage, z.T. mit Nebengebäuden, mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 700 – 1.050 m², in mittlerer Wohnlage ergaben ein
normiertes Preisniveau* zwischen 1.900 – 3.150 €/m² Wohnfläche
- **Doppelhaushälften der Baujahre > 1990, Weiterveräußerungen**, (MODG 2 – 6)
Ø WF von ca. 110 m²
ohne Keller, z. T. mit Garage bzw. Carport, mit Pkw-Stellplatz, mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 170 – 400 m², in mittlerer Wohnlage ergaben ein
normiertes Preisniveau* zwischen 1.950 – 2.900 €/m² Wohnfläche
Lageabhängigkeiten feststellbar!
- **Doppelhaushälften Baujahr 2017, Erstverkäufe, Ø WF von ca. 115 m²**
(Kauffälle 2017, keine Kauffälle zwischen 2018 - 2025)
ohne Unterkellerung, z. T. mit Garage, mit PKW-Stellplatz, mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 550 – 750 m², in guter bis mittlerer Wohnlage ergaben ein
normiertes Preisniveau* zwischen 1.750 – 2.000 €/m² Wohnfläche

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

8.3.4 Liegenschaftszinssatz

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

Reihenhäuser und Doppelhaushälften					
Anzahl der Kauffälle 2022 – 2024 (51)					
Liegenschafts- zinssatz (Spanne) Stichtag 01.01.2025	Merkmale				
	Ø WF in m ² (Spanne)	Ø monatl. Nettokaltmiete in €/m ² (Spanne)	Ø Roher- tragsfaktor (Spanne)	Ø RND (Spanne) Jahre	Ø Boden- wertniveau in €/m ² (Spanne)
2,3 % (0,5 – 4,0 %)	125 (90 – 200)	6,76 (4,50 – 8,50)	23,2 (14,0 – 34,3)	47 (21 – 60)	100 (40 – 150)
<i>KF aus 2024 (Anz.12)</i> 2,2 %	124	6,51	22,4	46	103

In Auswertung der Liegenschaftszinssätze für Reihenhäuser und Doppelhaushälften konnte keine gesicherte zeitliche Abhängigkeit der Jahre 2022 – 2024 festgestellt werden.

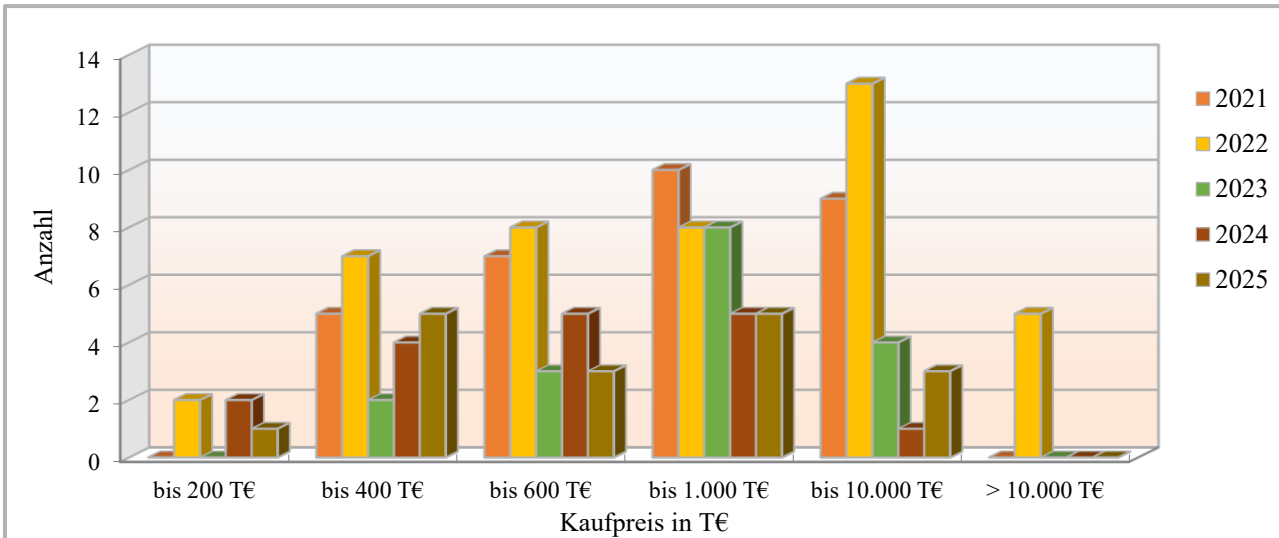
Reihenhäuser und Doppelhaushälften					
Anzahl der Kauffälle 2023 – 2025 (57)					
Liegenschafts- zinssatz (Spanne) Stichtag 01.01.2026	Merkmale				
	Ø WF in m ² (Spanne)	Ø monatl. Nettokaltmiete in €/m ² (Spanne)	Ø Roher- tragsfaktor (Spanne)	Ø RND (Spanne) Jahre	Ø Boden- wertniveau in €/m ² (Spanne)
2,2 % (0,5 – 3,7 %)	126 (90 – 195)	6,61 (4,50 – 9,00)	22,9 (13,4 – 34,9)	45 (21 – 57)	106 (40 – 160)
<i>KF aus 2025 (Anz.27)</i> 2,2 %	126	6,76	23,0	43	113

In Auswertung der Liegenschaftszinssätze für Reihenhäuser und Doppelhaushälften konnte keine gesicherte zeitliche Abhängigkeit der Jahre 2023 – 2025 festgestellt werden.

8.4 Mehrfamilienhäuser

8.4.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Abb. 43 Mehrfamilienhäuser – Häufigkeitsverteilung nach Preisklassen



MFH – normiertes Kaufpreismittel 2025 (2024)					
(gewerblicher Mietanteil von ≤ 20 %)					
Bodenrichtwertniveau 85 – 350 €/m ² (beitragsfrei)					
Baujahresgruppe	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere WF in m ²	normierter mittlerer WF/NF-Preis in €/m ²	normierter mittlerer Gesamtkaufpreis in €
Bj. < 1948 unsaniert	3 (-)	1908 (-)	281 (-)	1.329 (0)	362.500 (-)
Bj. < 1948 teilsaniert	7 (6)	1916 (1910)	414 (425)	1.266 (1.329)	541.714 (553.053)
Bj. < 1948 saniert	3 (2)	1920 (1910)	479 (317)	1.719 (2015)	1.148.605 (557.500)
Bj. 1949 – 1989 unsaniert	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)
Bj. 1949 – 1989 teilsaniert - saniert	1 (2)	1950 (1957)	290 (403)	- (-)	- (-)
Bj. 1971 – 1989 (Plattenbau) unsaniert-teilsaniert	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)
Bj. 1971 – 1989 (Plattenbau) teilsaniert - saniert	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)
Bj. 1990 – 2010	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)

8.4.2 Liegenschaftszinssatz

Wie unter [Pkt. 8.2.4](#) erläutert, erfolgt die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze auf der Grundlage der Verwaltungsvorschrift zur Ermittlung von Ertragswerten und Liegenschaftszinssätzen sowie von Sachwerten und Sachwertfaktoren im Land Brandenburg (Verwaltungsvorschrift Ertrags- und Sachwert - VV EW-SW) vom 03.05.2023, mit den vorgegebenen Modellansätzen und -parametern ([S. 120 bis 122](#)). Definition des Liegenschaftszinssatzes siehe [Pkt. 8.2.4](#).

Der Liegenschaftszinssatz ist mittels geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens abzuleiten. Für die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes wurden Kauffälle für Mehrfamilienhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude/Geschäftshäuser sowie Verbrauchermärkte herangezogen. Beim Erwerb derartiger Objekte stehen immer Renditeüberlegungen im Vordergrund, so dass ihr Wert von den marktüblich erzielbaren Erträgen bestimmt wird. Bei der Verkehrswertermittlung dieser Immobilien findet das allgemeine Ertragswertverfahren 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 2022 bis 2024* wurden insgesamt **49 typische Kauffälle** und für den *Auswertungszeitraum 2023 bis 2025* wurden insgesamt **36 typische Kauffälle** mit gleichartig bebauten und genutzten Objekten, der Baujahre 1885 – 1996 unter Berücksichtigung der tatsächlichen Mieten bzw. der marktüblich erzielbaren Mieten mit dem Programmsystem „Automatisierte Kaufpreissammlung“ des Landes Niedersachsen ausgewertet. Analog dem Vorjahr wurden überwiegend teilsanierte bis sanierte Mehrfamilienhäuser und Wohn- und Geschäftshäuser verkauft, welche größtenteils vermietet sind. In sehr geringer Anzahl wurden unsanierte Objekte veräußert, welche nicht in die Auswertung der Liegenschaftszinssätze eingeflossen sind.

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

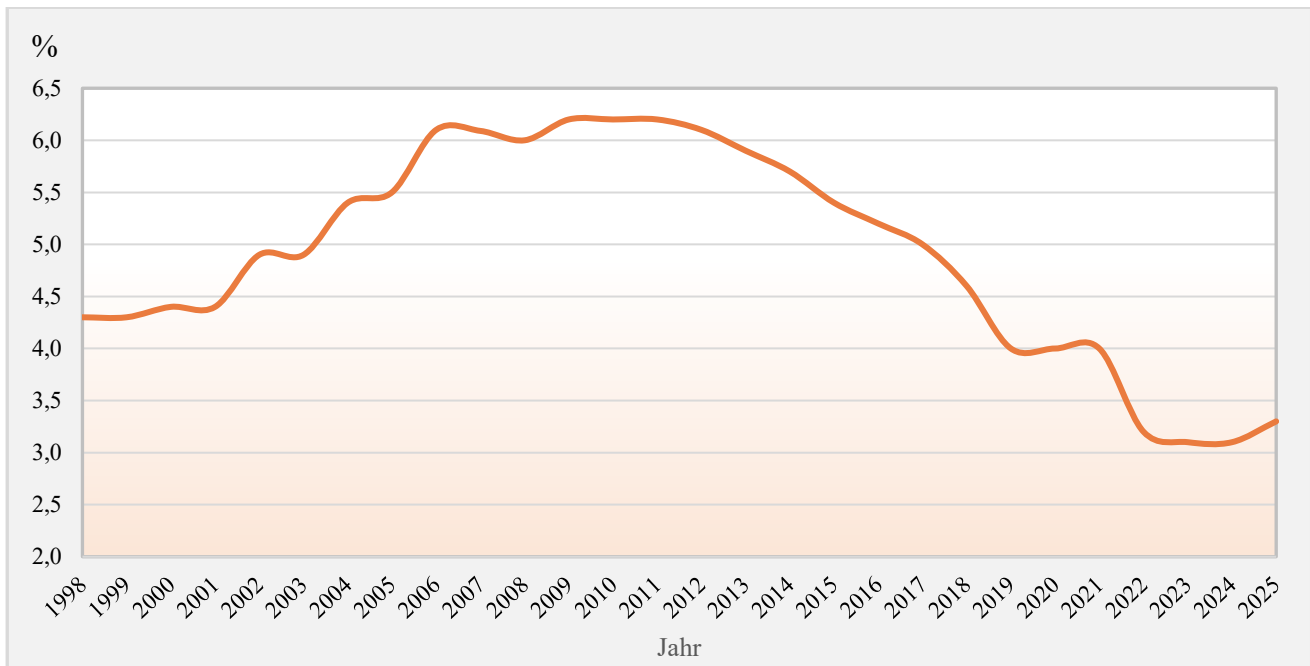
Mehrfamilienhäuser* (Baujahr 1889 – 1996) (gewerblicher Mietanteil von ≤ 20 %) Anzahl der Kauffälle 2022 - 2024 (49)					
Liegenschaftszinssatz (Spanne) Stichtag 01.01.2025	Merkmale				
	Ø WF in m ² (Spanne)	Ø monatl. Nettokaltmiete in €/m ² (Spanne)	Ø Rohertragsfaktor (Spanne)	Ø RND (Jahre) (Spanne)	Ø Bodenwertniveau in €/m ² (Spanne)
3,1 % (0,9 – 5,9 %)	2.000 (134 – 26.029)	6,46 (4,05 – 11,49)	18,0 (10,3 – 31,1)	41 (24 – 57)	168 (25 – 480)
<i>KF aus 2024 (Anz.14)</i> 3,3 %	426	7,09	17,0	39	216

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

Mehrfamilienhäuser* (Baujahr 1889 – 1996) (gewerblicher Mietanteil von ≤ 20 %)					
Anzahl der Kauffälle 2023 - 2025 (36)					
Liegenschafts- zinssatz (Spanne) Stichtag 01.01.2026	Merkmale				
	Ø WF in m ² (Spanne)	Ø monatl. Nettokaltmiete in €/m ² (Spanne)	Ø Roher- tragsfaktor (Spanne)	Ø RND (Jahre) (Spanne)	Ø Bodenwert- niveau in €/m ² (Spanne)
3,3 % (1,2 – 5,9 %)	427 (182 – 840)	7,21 (5,75 – 11,49)	16,4 (10,1 – 31,0)	36 (24 – 56)	191 (60 – 480)
<i>KF aus 2025 (Anz.13)</i> 3,3 %	384	7,11	16,0	32	255

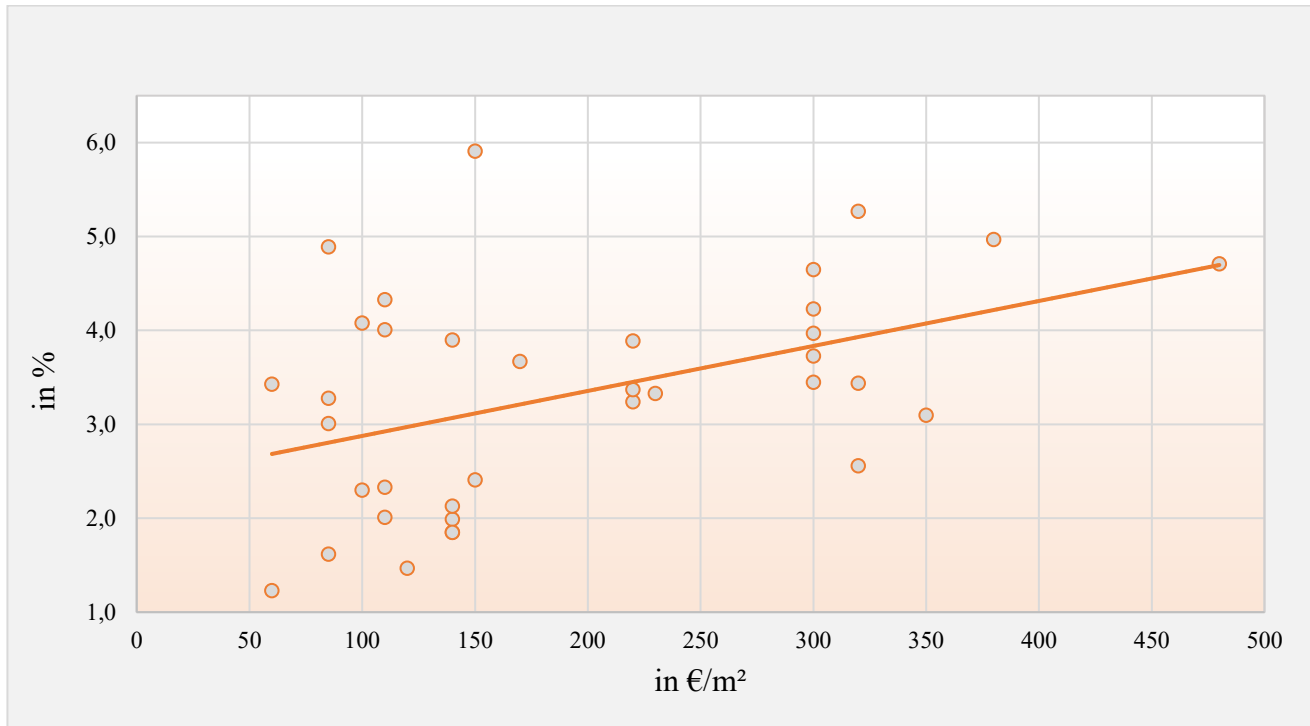
* Die Datenerhebung basiert überwiegend auf teilsanierten bis sanierten Mehrfamilienhäusern unter Berücksichtigung des Reparaturstaus. Dem zur Folge stehen der niedrige Rohertragsfaktor für die teilsanierten Objekte und der hohe Rohertragsfaktor für die sanierten Objekte.

Abb. 44 Bebaute Grundstücke – Entwicklung der Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser



Der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser ist **2025** gegenüber dem Vorjahr **2024** gleich geblieben und gegenüber 2023 leicht gestiegen. Einflussgrößen wie Restnutzungsdauer und Nutzflächengröße bzw. Anzahl der Wohneinheiten lassen sich nicht statistisch gesichert nachweisen. Tendenziell lässt die Auswertung jedoch erkennen, dass bei Mehrfamilienhäusern mit wenigen Wohneinheiten der Liegenschaftszinssatz niedriger ausfällt. Eine Verteilungsuntersuchung nach Lage ergab, dass mit steigendem Bodenwertniveau der Liegenschaftszinssatz tendenziell leicht steigt, siehe nachfolgendes Streudiagramm. Hier wird die Verteilung der Kauffälle nach dem Bodenwertniveau dargestellt.

Abb. 45 Bebaute Grundstücke – Verteilungsuntersuchung Mehrfamilienhäuser 2023 - 2025



8.4.3 Wohnflächenpreise

In Auswertung der Kauffälle 2025 für Mehrfamilienhäuser konnten folgende Durchschnittswerte festgestellt werden:

- **Mehrfamilienhäuser der Baujahre < 1948, unsaniert, WF 200 – 340 m², 4 – 6 WE**
(Kauffälle 2023-2025)
mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 200 – 1.400 m², ergaben ein normiertes Preisniveau* zwischen 700 – 1.650 €/m² Wohnfläche
- **Mehrfamilienhäuser der Baujahre < 1948, teilsaniert, WF 290 – 840 m², 3 – 9 WE**
(Kauffälle 2024-2025)
mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 150 – 1.100 m², ergaben ein normiertes Preisniveau* durchschnittlich 900 – 1.550 €/m² Wohnfläche
- **Mehrfamilienhäuser der Baujahre < 1948, saniert, WF 180 – 700 m², 3 - 11 WE**
(Kauffälle 2023-2025)
mit einer Grundstücksgröße von ca. 350 – 2.200 m², ergaben ein normiertes Preisniveau* zwischen 850 – 2.600 €/m² Wohnfläche
- **Mehrfamilienhäuser der Baujahre < 1948, saniert, WF 1.100 – 4.700 m², 18 - 84 WE**
(Kauffälle 2015)
mit einer Grundstücksgröße von ca. 1.400 – 9.500 m², ergaben ein normiertes Preisniveau* zwischen 670 – 800 €/m² Wohnfläche
- **Mehrfamilienhäuser der Baujahre 1949 – 1989, unsaniert, WF 260 – 1.050 m², 3 - 6 WE**
(Kauffälle 2016-2018)
mit einer Grundstücksgröße von ca. 400 – 1.050 m², ergaben ein normiertes Preisniveau* zwischen 100 – 550 €/m² Wohnfläche

- **Mehrfamilienhäuser der Baujahre 1949 – 1989, teilsaniert - saniert, WF 300 – 2.250 m², NF 200 m², 7 - 39 WE**
(Kauffälle 2022-2024)
mit einer Grundstücksgröße von ca. 550 – 5.800 m², ergaben ein normiertes Preisniveau* zwischen 1.150 – 1.700 €/m² Wohnfläche

- **Mehrfamilienhäuser – Plattenbauten der Baujahre 1971 - 1989, unsaniert - teilsaniert, WF 1.800 – 26.000 m², 30 - 440 WE**
(Kauffälle 2022)
mit einer Grundstücksgröße von ca. 1.150 – 28.800 m², ergaben ein normiertes Preisniveau* zwischen 770 – 900 €/m² Wohnfläche

- **Mehrfamilienhäuser – Plattenbauten der Baujahre 1971 - 1989, teilsaniert - saniert, WF 2.100 – 5.050 m², 85 – 120 WE**
(Kauffälle 2016 - 2019)
mit einer Grundstücksgröße von ca. 2.000 – 4.000 m², ergaben ein normiertes Preisniveau* zwischen 670 – 1.100 €/m² Wohnfläche

- **Mehrfamilienhäuser der Baujahre > 1990, WF 200 – 3.200 m², 3 – 42 WE**
(Kauffälle 2021-2023)
mit einer Grundstücksgröße von ca. 300 – 9.000 m², ergaben ein normiertes Preisniveau* zwischen 1.250 – 1.800 €/m² Wohnfläche

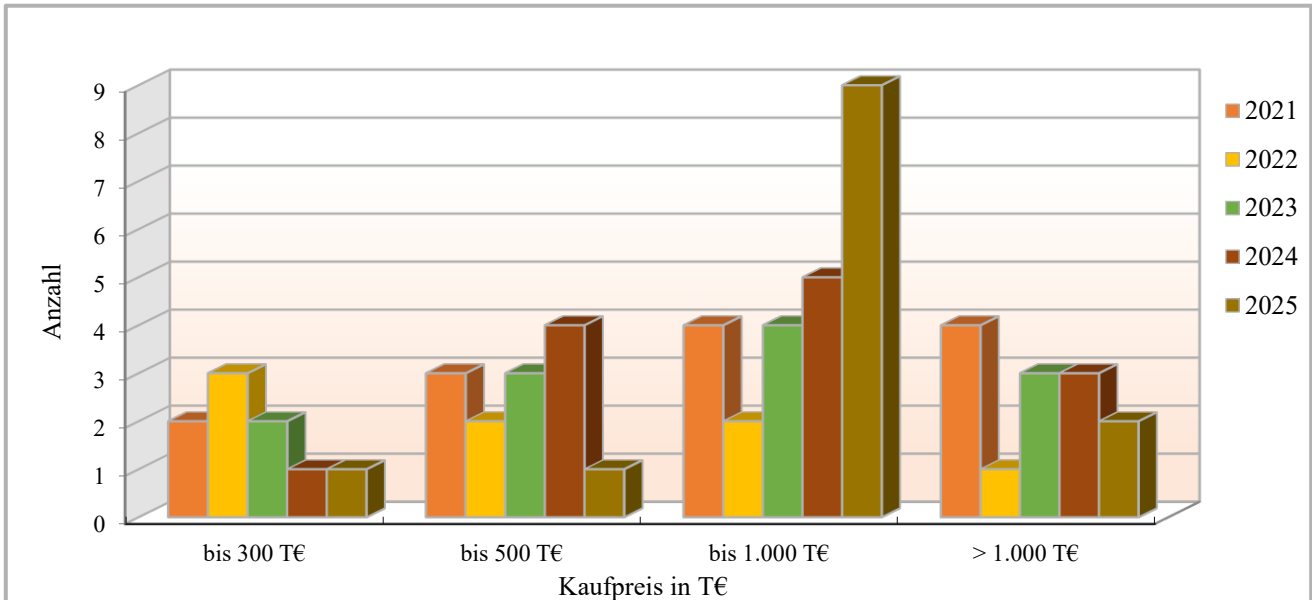
* Die Preisangaben enthalten den Wert der baulichen Anlagen und den Wert des Grund und Bodens.

8.5 Wohn- und Geschäftshäuser

8.5.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Die in diesem Abschnitt untersuchten Kauffälle beziehen sich ausschließlich auf Wohn- und Geschäftshäuser (Wohnen mit gewerblicher Nutzung) mit einem gewerblichen Mietanteil von > 20 % bis < 80 %.

Abb. 46 Wohn- und Geschäftshäuser – Häufigkeitsverteilung nach Preisklassen



WGH – normiertes Kaufpreismittel 2025 (2024) Bodenrichtwertniveau 110 – 480 €/m² (beitragsfrei)

Baujahresgruppe	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere WF/NF in m ²	normierter mittlerer WF/NF-Preis in €/m ²	normierter mittlerer Gesamtkaufpreis in €
Bj. < 1948 unsaniert	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)
Bj. < 1948 teilsaniert	5 (4)	1910 (1903)	346/83 (533/191)	2.087 (1.022)	683.800 (827.500)
Bj. < 1948 saniert	3 (-)	1907 (-)	308/277 (-)	2.889 (-)	803.350 (-)
Bj. > 1990	1 (1)	1995 (1996)	205/265 (268/650)	- (-)	- (-)

8.5.2 Liegenschaftszinssatz

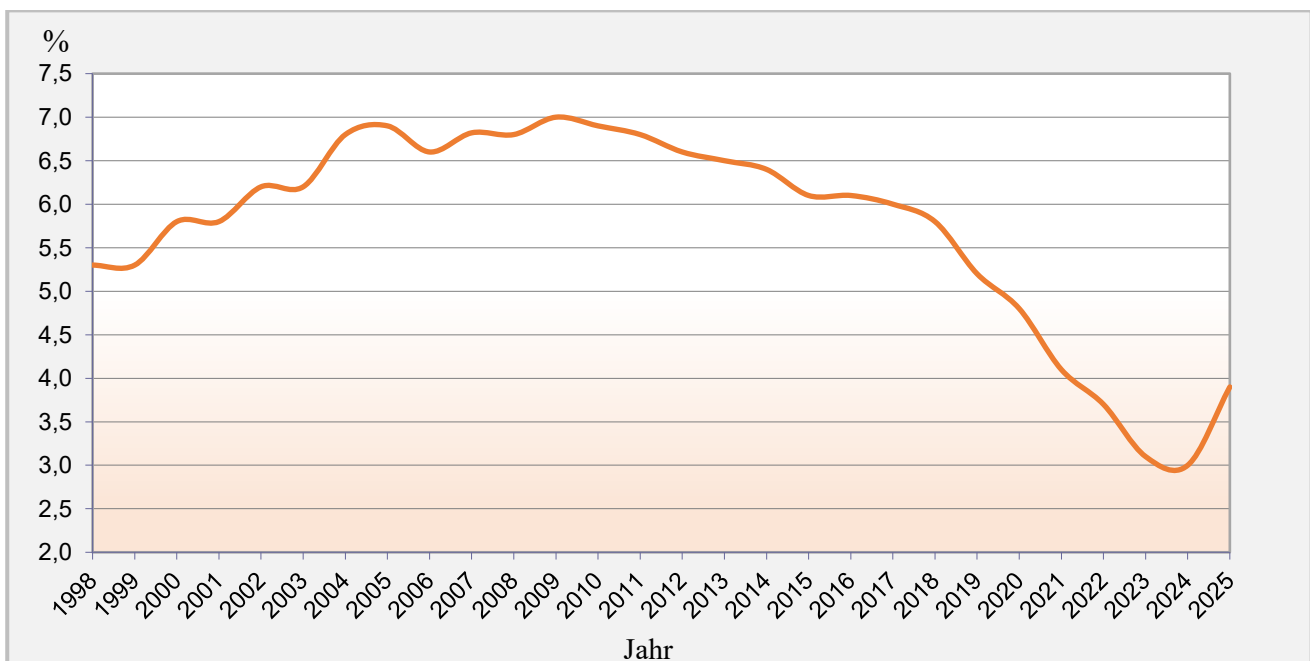
Allgemeines und Berechnungsgrundlagen zur Ermittlung der Liegenschaftszinssätze siehe Pkt. [8.2.4](#).

Wohn- und Geschäftshäuser* (Baujahr 1884 – 1997) (gewerblicher Mietanteil von ø 49 %)					
Anzahl der Kauffälle 2023 - 2025 (12)					
Liegenschafts- zinssatz (Spanne) Stichtag 01.01.2026	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)
3,9 % (1,8 – 5,9 %)	284 (109 – 525) 277 (55 – 1.200)	WF 7,30 (6,17 – 9,00) NF 9,08 (4,56 – 16,43)	16,2 (12,0 – 20,2)	40 (24 – 54)	251 (25 – 480)
<i>KF aus 2025 (Anz.8)</i> 3,7 %	<i>WF 305</i> <i>NF 180</i>	<i>WF 7,46</i> <i>NF 10,15</i>	<i>16,6</i>	<i>40</i>	<i>293</i>

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

Für den **Stichtag 01.01.2025** hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte **keinen Liegenschaftszinssatz** für Wohn- und Geschäftshäuser beschlossen.

Abb. 47 Bebaute Grundstücke – Entwicklung der Liegenschaftszinssätze für Wohn- und Geschäftshäuser



8.5.3 Wohn-/ Nutzflächenpreise

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

- **Wohn- und Geschäftshäuser der Baujahre < 1948, unsaniert, WF ca. 300 – 670 m²/ NF ca. 100 – 400 m², (Kauffälle 2018/ 2019)**
mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 200 – 1.850 m², ergaben ein normiertes Preisniveau* von durchschnittlich 420 – 670 €/m² Wohn-/Nutzfläche
- **Wohn- und Geschäftshäuser der Baujahre < 1948, teilsaniert, WF ca. 160 – 525 m²/ NF ca. 55 – 120 m²**
mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 180 – 700 m², ergaben ein normiertes Preisniveau* zwischen 1.550 – 2.650 €/m² Wohn-/Nutzfläche
- **Wohn- und Geschäftshäuser der Baujahre < 1948, saniert, WF ca. 190 - 390 m²/NF ca. 100 – 500 m²,**
mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 200 – 1.000 m², ergaben ein normiertes Preisniveau* zwischen 2.050 – 4.350 €/m² Wohn-/Nutzfläche
- **Wohn- und Geschäftshäuser der Baujahre > 1990, WF ca. 110 - 410 m²/ NF ca. 150 – 450 m², (Kauffälle 2023 - 2025)**
mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 600 – 1.600 m², ergaben ein normiertes Preisniveau* zwischen 2.500 – 4.600 €/m² Wohn-/Nutzfläche

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

8.6 Bürogebäude, Geschäftshäuser und Verbrauchermärkte

8.6.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Die Kategorie Bürogebäude/ Geschäftshäuser umfasst im Wesentlichen Gebäude mit mehreren gewerblichen Nutzungen bei einem gewerblichen Mietanteil $\geq 80\%$.

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

Des Weiteren wurde unter o. g. Gebäudekategorie der Teilmarkt „Verbrauchermärkte“ untersucht. Bei den Verbrauchermärkten handelt es sich um eingeschossige Renditeobjekte wie z.B. Supermärkte, Discounter, Getränkecenter, Einkaufszentren. Auf dem Teilmarkt der „Verbrauchermärkte“ fanden in den Geschäftsjahren 2022 und 2023 keine Transaktionen statt. In den Geschäftsjahren 2024 und 2025 wurden 3 auswertbare Kauffälle registriert.

Bürogebäude/ Geschäftshäuser – normiertes Kaufpreismittel 2025 (2024) Bodenrichtwertniveau 25 – 220 €/m ² (beitragsfrei)					
Baujahresgruppe	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere NF in m ²	normierter mittlerer NF-Preis in €/m ²	normierter mittlerer Gesamtkaufpreis in €
Bj. < 1989 unsaniert	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)
Bj. < 1989 teilsaniert	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)
Bj. < 1989 saniert	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)
Bj. > 1990	1 (1)	1991 (1995)	800 (306)	- (-)	- (-)

Verbrauchermärkte Kauffälle von 2019 – 2025 Bodenrichtwertniveau 20 – 480 €/m ² (beitragsfrei)					
Anzahl	Ø Grundstücksfläche (Spanne) in m ²	Ø Kaufpreis (Spanne) in €	mittleres Baujahr (Spanne)	Nutzfläche (Spanne) in m ²	Ø Kaufpreis / Nutzfläche (Spanne) in €/m ²
8	6.649 (2.604 – 13.006)	5.363.900 (380.000 – 22.370.000)	2003 (1993 - 2024)	3.760 (968 – 19.600)	1.788 (313 – 5.116)

8.6.2 Liegenschaftszinssatz

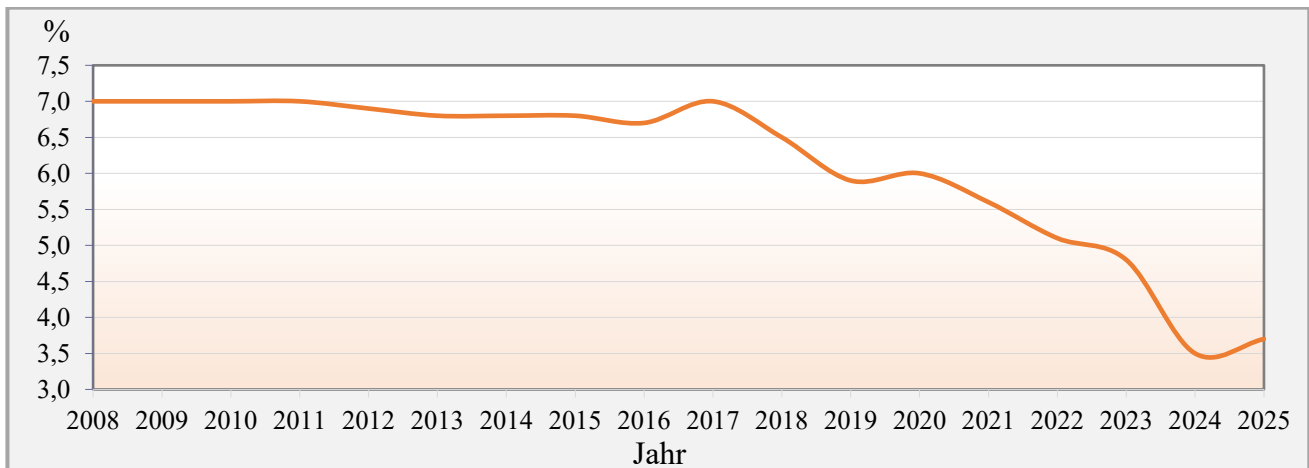
Allgemeines und Berechnungsgrundlagen zur Ermittlung der Liegenschaftszinssätze siehe Pkt. [8.2.4](#).

Bürogebäude / Geschäftshäuser* (Baujahr 1900 – 2000)					
Anzahl der Kauffälle 2021 – 2025 (6)					
Liegenschafts- zinssatz (Spanne) Stichtag 01.01.2026	Merkmale				
	Ø NF (m ²) (Spanne)	Ø monatl. Nettokaltmiete (€/m ²) (Spanne)	Ø Rohertrags- faktor (Spanne)	Ø RND (Jahre) (Spanne)	Ø Boden- wertniveau (€/m ²) (Spanne)
3,7 % (1,2 – 6,0 %)	4.409 (800 – 21.018)	6,99 (4,12 – 10,86)	15,2 (9,6 – 22,2)	29 (21 – 38)	273 (25 – 480)

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

Für den **Stichtag 01.01.2025** hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte **keinen Liegenschaftszinssatz** für Bürogebäude und Geschäftshäuser beschlossen.

Abb. 48 Bebaute Grundstücke – Entwicklung der Liegenschaftszinssätze für Bürogebäude/Geschäftshäuser



Allgemeines und Berechnungsgrundlagen zur Ermittlung der Liegenschaftszinssätze siehe Pkt. [8.2.4](#)

Verbrauchermärkte (Baujahr 1993 – 2024)					
Anzahl der Kauffälle 2019 - 2025 (8)					
Liegenschafts- zinssatz (Spanne) Stichtag 01.01.2026	Merkmale				
	Ø NF (m ²) (Spanne)	Ø monatl. Nettokalt- miete (€/m ²) (Spanne)	Ø Roher- trags- faktor (Spanne)	Ø RND (Jahre) (Spanne)	Ø Boden- wertniveau (€/m ²) (Spanne)
3,2 % (0,2 – 6,5 %)	3.760 (968 – 19.600)	11,08 (2,60 – 24,02)	12,3 (7,9 – 18,8)	18 (10 – 30)	145 (20 – 480)

Für den **Stichtag 01.01.2025** hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte **keinen Liegenschaftszinssatz** für Verbrauchermärkte beschlossen.

8.6.3 Nutzflächenpreise

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

- **Bürogebäude/ Geschäftshäuser der Baujahre < 1989, unsaniert, NF ca. 260 – 1.750 m²,**
(Kauffälle 2019 - 2023)
mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 450 – 9.700 m², ergaben ein normiertes Preisniveau* zwischen 125 – 685 €/m² Nutzfläche
- **Bürogebäude/ Geschäftshäuser der Baujahre < 1989, teilsaniert, NF ca. 800 – 21.000 m²,**
(Kauffälle 2020 – 2023)
mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 350 – 13.800 m², ergaben ein normiertes Preisniveau* zwischen 350 – 1.800 €/m² Nutzfläche
- **Bürogebäude/ Geschäftshäuser der Baujahre < 1989, saniert, NF ca. 800 – 1.800 m²,**
(Kauffälle 2014 – 2016)
mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 1.000 – 3.500 m², ergaben ein normiertes Preisniveau* zwischen 800 – 1.130 €/m² Nutzfläche
- **Bürogebäude/ Geschäftshäuser der Baujahre > 1990, NF ca. 300 – 7.800 m²,**
(Kauffälle 2018 - 2025)
mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 1.100 – 12.200 m², ergaben ein normiertes Preisniveau* zwischen 280 – 2.460 €/m² Nutzfläche

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

8.7 Gewerbe- und Industrieobjekte

8.7.1 Preisniveau

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

Auf dem Teilmarkt der Gewerbe- und Industrieobjekte werden überwiegend Lagergebäude und Produktionsgebäude veräußert. Dabei ist seit Jahren eine geringe Markttätigkeit zu beobachten. Im Jahr 2025 wurden drei auswertbare Kauffälle registriert.

In nachfolgender Marktanalyse werden die Verkäufe der Jahre 2021 bis 2025 zusammengefasst, wobei insgesamt 16 auswertbare Objekte (Produktions- und Lagergebäude) zur Untersuchung herangezogen werden konnten. Die Transaktionen erfolgten sowohl bei den Produktionsgebäuden als auch bei den Lagergebäuden überwiegend in den Gewerbegebieten.

Produktions- und Lagergebäude Kauffälle von 2021 – 2025 Bodenrichtwertniveau 13 – 120 €/m ² (beitragsfrei)						
	Anzahl	Ø Grundstücksfläche (Spanne) in m ²	Ø Kaufpreis (Spanne) in €	mittleres Baujahr (Spanne)	Nutzfläche (Spanne) in m ²	Ø Kaufpreis/ Nutzfläche (Spanne) in €/m ²
Lagergebäude	7	6.971 (1.087 – 17.000)	581.143 (44.000 – 1.600.000)	1981 (1970 – 2000)	3.738 (215 – 16.000)	366 (38 – 1.092)
Produktionsgebäude	9	27.381 (405 – 193.026)	1.473.042 (75.000 – 8.750.000)	1997 (1970 – 2015)	2.726 (200 – 13.437)	634 (170 – 1.478)

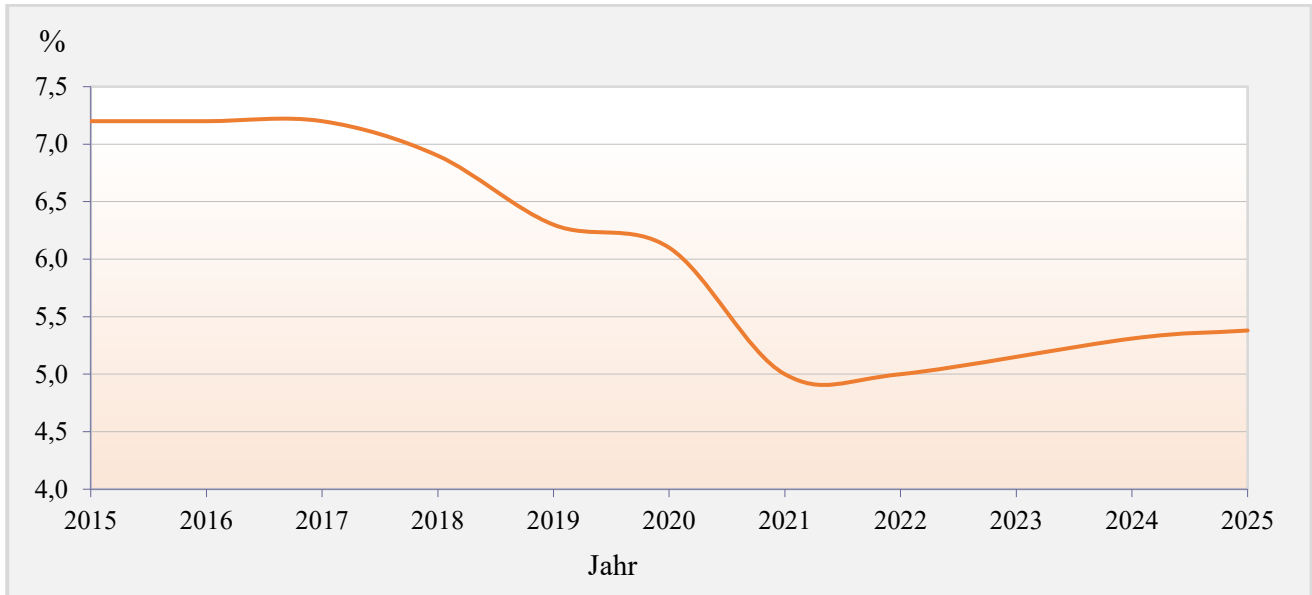
8.7.2 Liegenschaftszinssatz

Im Geschäftsjahr 2015 wurden erstmals Liegenschaftszinssätze für Produktions- und Lagergebäude ermittelt. Allgemeines und Berechnungsgrundlagen zur Ermittlung der Liegenschaftszinssätze siehe Pkt. [8.2.4](#) und Anhang, [S. 120 bis 122](#)

Produktions- und Lagergebäude Anzahl der Kauffälle 2021 – 2025 (15)						
Liegenschaftszinssatz (Spanne) Stichtag 01.01.2026	Merkmale					
	mittleres Baujahr (Spanne)	Ø NF (Spanne) in m ²	Ø monatl. Nettokaltmiete (Spanne) in €/m ²	Ø Rohertragsfaktor (Spanne)	Ø RND (Spanne) Jahre	Ø Bodenwertniveau (Spanne) in €/m ²
5,4 % (3,0 – 8,9 %)	1990 (1970 - 2015)	3.150 (200 – 16.000)	3,77 (0,69 – 7,22)	10,8 (4,6 – 17,1)	20 (6 – 33)	34 (13 – 120)

Für den Stichtag **01.01.2025** hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte **keinen Liegenschaftszinssatz** für Produktions- und Lagergebäude beschlossen.

Abb. 49 Bebaute Grundstücke – Entwicklung der Liegenschaftszinssätze für Produktions- und Lagergebäude



8.8 Sonstige bebaute Objekte

8.8.1 Wochenendhäuser

Die Rubrik der Wochenendhäuser beinhaltet Grundstücke, die vorwiegend mit Bungalows oder Gartenlauben bebaut sind. Dabei weisen Bauart, Ausstattung, Instandhaltungsgrad und Erschließungszustand unterschiedliche Zustände auf. Diese Grundstücke dienen ausschließlich der Freizeitgestaltung und Erholung, eine Wohnnutzung ist unzulässig. Auf den Grundstücken sind mitunter Stellplatzmöglichkeiten für den PKW vorhanden.

Für weitere Auswertungen erfolgte eine Unterteilung in die Lagekategorien „in Wochenendhaussiedlungen“ (hier überwiegend in Gartenanlagen) und „einzelstehend in Wohngebieten“.

Wochenendhäuser					
Auswertungszeitraum 2023 bis 2025					
Lage	Anzahl	Ø Grundstücksfläche (Spanne) in m ²	Baujahr	Ø Gebäudegrundfläche (Spanne) in m ²	Ø Kaufpreis* (Spanne) in €
in Wochenendhaussiedlungen	14	~ 700 (223 – 1.900)	1972 – 2006	59 (26 – 96)	~ 29.000 (1.000 – 100.000)
einzelstehend in Wohngebieten	12	~ 510 (243 – 771)	1970 – 1987	37 (8 – 55)	~ 21.200 (3.000 – 90.000)

* Kaufpreis inkl. Grund und Boden

8.8.2 Garagen

Bebaute Grundstücke mit ausschließlicher Garagennutzung werden in der Stadt Cottbus/Chósebus wenig gehandelt. Grundstücke mit Einzel-/Doppelgaragen wurden teilweise als Gartengrundstück genutzt und oft zu einem danebengelegenen Wohngrundstück dazu gekauft. Für einzelne Garagen in Garagenzeilen werden am Grundstück Miteigentumsanteile veräußert. Die Bauarten bei Einzel-/Doppelgaragen reichen von leichter Bauweise, über Fertigteilbauweise bis hin zum Massivbau. Bei den Garagenkomplexen überwiegt die Plattenbauweise. Im Geschäftsjahr 2025 wurden 5 Kauffälle für Einzelgaragen und 8 Verkäufe für Garagenkomplexe registriert.

Einzel-/Doppelgaragen, Garagenkomplexe				
Auswertungszeitraum 2020 bis 2025				
	Anzahl	Ø Grundstücksfläche (Spanne) in m²	Baujahr	Ø Kaufpreis (Spanne) in €
Einzel-/Doppelgaragen	15	~ 660 (17 – 1.377)	1970 – 1995	~ 6.400 (440 – 40.000)
Garagen in Garagenkomplexen	11	~ 1.430 (188 – 6.980)	1970 – 2023	~ 151.700 (15.000 – 500.000)

9 Wohnungs- und Teileigentum

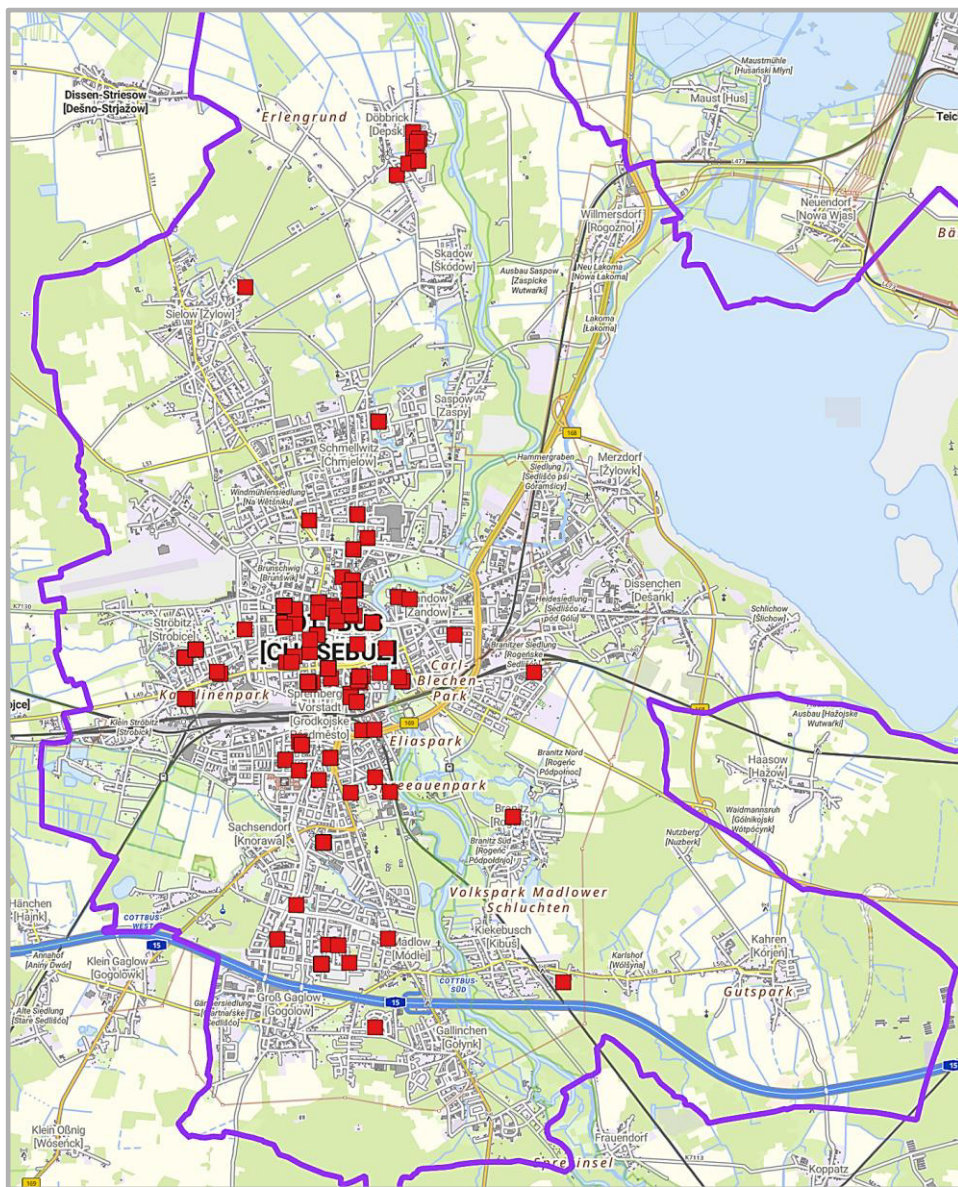
9.1 Allgemeines

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

„**Teileigentum** ist das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört (§ 1 Abs. 2 und 3 des WEG⁶).“

Im Berichtsjahr 2025 wurden insgesamt 161 Verträge mit einem Geldumsatz von 28,4 Mio € zum Erwerb von Wohnungs- bzw. Teileigentum registriert. Im Vorjahresvergleich bedeutet das einen Anstieg der Vertragszahlen von ~ 18 %, der Geldumsatz erhöhte sich um ~ 29 %.

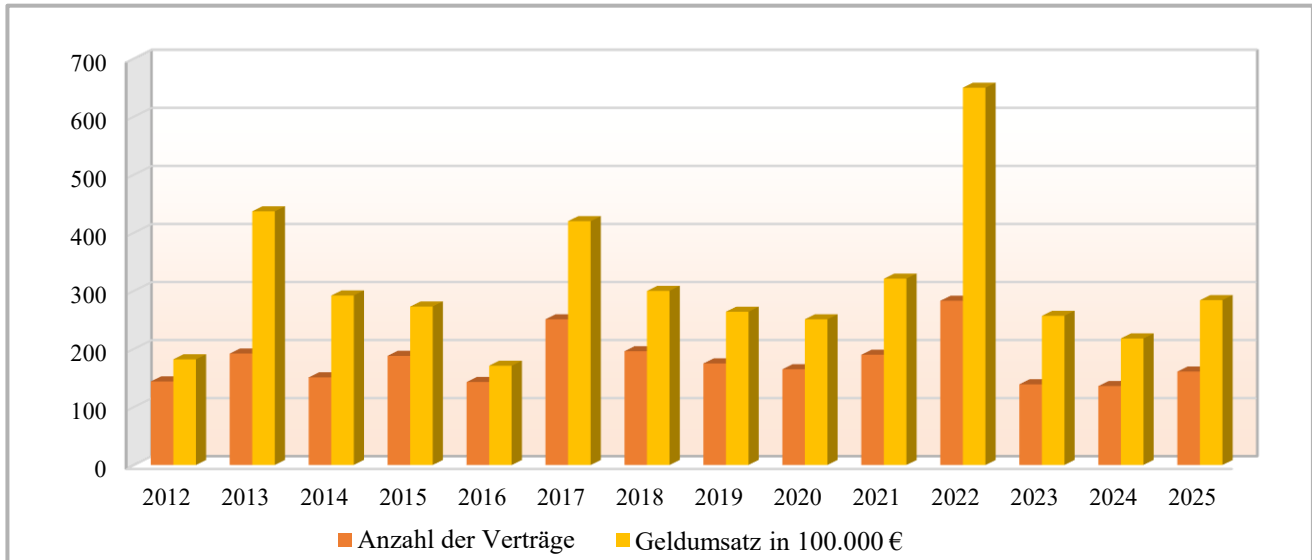
Abb. 50 Wohnungs- und Teileigentum – Verteilung der Kauffälle 2025 im Gemeindegebiet



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

⁶ Wohnungseigentumsgesetz

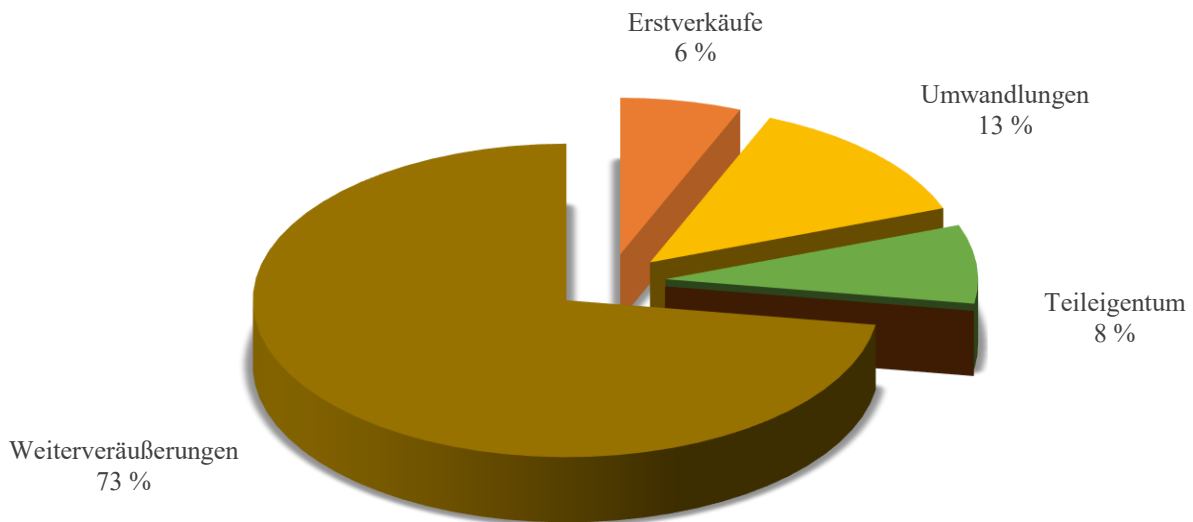
Abb. 51 Wohnungs- und Teileigentum – Umsatzentwicklung



Das Wohnungs- und Teileigentum wird im Folgenden nach der Art des Erwerbs unterschieden und in Erstverkäufe, Umwandlungen, Weiterveräußerungen und Teileigentum gruppiert.

Die anschließende Grafik zeigt den prozentualen Anteil aller erfassten Vertragsvorgänge in den jeweiligen Gruppierungen ohne Berücksichtigung der ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnisse.

Abb. 52 Wohnungs- und Teileigentum – Verteilung der Verträge 2025 nach Art des Erwerbs



Die weiteren statistischen Analysen und Auswertungen beruhen auf Vertragsabschlüssen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs. Verkäufe mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen wurden nicht berücksichtigt. Zwangsversteigerungen sind in den Untersuchungen ebenfalls nicht enthalten. Wenn nicht anders angegeben, beinhaltet die in den Tabellen angegebene Anzahl der Kauffälle jeweils alle statistisch erfassten Verträge. Zur Ableitung der nachfolgenden Daten wurden jedoch nur die auswertbaren Kauffälle herangezogen.

9.2 Wohnungseigentum

9.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Erstverkäufe

Bei den Erstverkäufen handelt es sich um Sondereigentum an Räumen in Objekten, die neu errichtet und danach erstmalig in der Rechtsform des Wohnungs- bzw. Teileigentums veräußert werden. Die Erstverkäufe liegen größtenteils in guter Wohnlage mit einem mittleren bis gehobenen Ausstattungsstandard. In der Rubrik der Erstverkäufe wird bei der Auswertung eine Differenzierung zwischen Erstbezugswohnungen und erstmalig verkauften, bereits mehrere Jahre vermieteten Wohnungen vorgenommen.

Mit einem erneuten Rückgang der Verkaufszahlen bei den Erstverkäufen, ging auch der Geldumsatz um ca. 49 % gegenüber dem Vorjahr weiter zurück.

Beim Erstbezug im Berichtsjahr handelt es sich um Gebäude ab dem Baujahr 2025 und um Gebäude, die bis 2026 fertig gestellt werden sollen. Nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über Preisniveau und Preisentwicklung der Erstverkäufe (Erstbezug) der Jahre 2019 bis 2025.

Erstverkauf (Erstbezug) inkl. Stellplatz bzw. Tiefgarage oder Garage								
Jahr		2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Anzahl der Kauffälle insgesamt		43	25	21	28	20	15	10
Wohnfläche ⁷ in m ²	min.	60	73	50	54	42	75	62
	max.	122	153	136	137	119	107	100
Preis in €/m ² Wohnfläche	min.	1.615	1.801	2.152	2.774	3.017	3.721	3.895
	max.	3.095	3.040	4.004	4.134	4.520	4.694	4.723
	ø Preis	2.588	2.545	3.348	3.389	3.730	4.093	4.265

Für Tiefgaragenstellplätze gab es keine aktuellen Preisangaben. Für Garagen als Nebengebäude lag die Preisangabe bei 10.000 €. Für Stellplätze im Freien lag der Wert bei 12.800 €.

Die Untersuchung von **bereits mehrere Jahre vermieteten Eigentumswohnungen** erfolgt seit 2017. Unter den Erstverkäufen wurden in 2025 vier solcher Kauffälle registriert, von denen drei ungewöhnliche bzw. persönliche Verhältnisse aufwiesen. Für die folgenden Angaben wurden auf Grund der geringen Datenmenge 6 auswertbare Kauffälle der Jahre 2022 bis 2025 zusammengefasst und untersucht. Die Analyse zeigt, dass beim Erwerb von bereits vermietetem Wohnraum weniger gezahlt wird, als bei den Erstbezugswohnungen. Demnach liegt der **durchschnittliche Kaufpreis für den vermieteten Wohnraum bei ~ 2.200 €/m² Wohnfläche** (Spanne von 1.633 bis 3.119 €/m²), für 2- bis 5-Raum-Wohnungen mit Wohnflächen von 56 bis 130 m² in Gebäuden der Baujahre 2000 bis 2021. Für mitverkaufte Stellplätze wurden 7.500 € angegeben.

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

⁷ Die Berechnung der WF, wenn nicht im Kaufvertrag angegeben, erfolgte nach § 2 und § 4 Wohnflächenverordnung (WoFIV). Dabei wurde die Grundfläche von Balkonen, Loggien Terrassen bzw. Dachterrassen zu einem Viertel angerechnet.

Umwandlungen

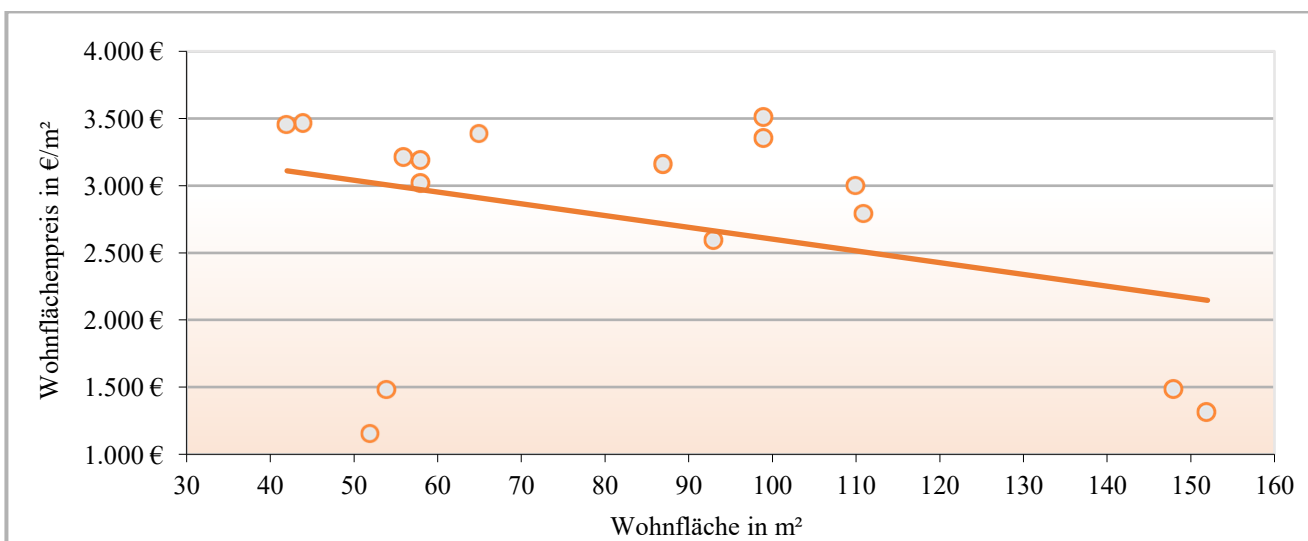
Bei Umwandlungen handelt es sich um den erstmaligen Verkauf von Gebrauchtimmobilien in der Rechtsform des Wohnungs- bzw. Teileigentums, die ursprünglich als vermietetes Mehrfamilien- oder Wohn- und Geschäftshaus genutzt wurden. Die Umwandlungen in Wohneigentum sind im Berichtsjahr 2025 sowohl in ihrer Anzahl als auch im Geldumsatz weiter ansteigend im Vergleich zum Vorjahr. Die unter den Umwandlungen erfassten Verkäufe wurden nach Eigentumswohnungen in sanierten Altbauten (Baujahre ≤ 1900 – 1950) und Eigentumswohnungen in sanierten geschlossenen Wohnquartieren (Baujahre 1930 – 1983) unterteilt und ausgewertet. Neu erfasst wurden Umwandlungen in Eigentumswohnungen für Gebäude jüngerer Baujahre (> 1995), die wegen geringer Datenmengen eine statistisch gesicherte Auswertung noch nicht zulassen.

Im Geschäftsjahr 2025 wurden für Wohnungen in **sanierten Altbauten** 17 Kauffälle registriert. Diese Wohnungen befinden sich in mittlerer bis guter Wohnlage mit unterschiedlichem Modernisierungsgrad. Die nachfolgende Tabelle gibt den Überblick über Preisniveau und Preisentwicklung der Umwandlungen sanierter Altbauten der vergangenen sieben Jahre.

Umwandlung sanierte Altbauten inkl. Stellplatz								
Jahr		2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Anzahl der Kauffälle insgesamt		9	9	4	2	0	7	17
Wohnfläche in m²	min.	74	82	-	-	-	82	42
	max.	166	169	-	-	-	95	152
Preis in €/m²	min.	1.074	917	keine Auswertung möglich	keine Auswertung möglich	-	3.053	1.153
	max.	2.512	1.747	keine Auswertung möglich	keine Auswertung möglich	-	3.213	3.510
Ø Preis		1.775	1.454	-	-	-	3.151	2.749

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

Abb. 53 Wohnungseigentum Umwandlungen – Darstellung Wohnflächenpreise sanierte Altbauten 2025



(Lage und Ausstattung wurden nicht untersucht)

Geschlossene Wohnquartiere sind großflächige Wohnanlagen in vorwiegend randstädtischen oder innerstädtischen Lagen. Bautypisch für diese Gebiete in Cottbus/Chósebus sind größtenteils die Plattenbauweisen der 1960er, 1970er und 1980er Jahre. Nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über Preisniveau und Preisentwicklung der Umwandlungen in geschlossenen Wohnquartieren der Jahre 2019 bis 2025.

Umwandlung geschlossene Wohnquartiere inkl. Stellplatz								
Jahr		2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Anzahl der Kauffälle insgesamt		9	13	14	5	7	2	3
Wohnfläche in m²	min.	40	33	33	57	57	-	49
	max.	91	74	64	60	61	-	61
Preis in €/m² Wohnfläche	min.	850	831	911	1.075	1.000	keine Auswertung möglich	1.098
	max.	1.582	1.119	1.212	1.389	1.175		1.122
	ø Preis	1.239	988	990	1.184	1.104	-	1.106

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

Weiterveräußerungen

Weiterveräußerungen sind Verkäufe von Sondereigentum, welches bereits seit längerer Zeit in dieser Rechtsform besteht und zum wiederholten Male veräußert wurde. Bei den Weiterveräußerungen wurden im Berichtsjahr 2025 für Eigentumswohnungen 117 Kauffälle registriert. Das bedeutet gegenüber dem Vorjahr einen Anstieg der Vertragszahlen von ~ 19 % mit gleichzeitig steigendem Geldumsatz um ~ 40 %.

Die Verkäufe der Weiterveräußerung werden nach Neubauten, Altbauten und geschlossenen Wohnquartieren selektiert und ausgewertet. Überwiegend werden Stellplatz/Tiefgaragenstellplatz, Carport oder Garage mitverkauft und sind in den Preisangaben enthalten. In den folgenden Tabellen sind Preisniveau und Preisentwicklung der jeweiligen Kategorie für die Jahre 2019 bis 2025 dargestellt.

Weiterveräußerungen Neubauten (Baujahre > 1994)								
Jahr		2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Anzahl der Kauffälle insgesamt		50	54	59	56	40	41	64
Wohnfläche in m²	min.	26	27	26	24	26	34	24
	max.	127	141	164	170	128	153	162
Preis in €/m² Wohnfläche	min.	769	862	587	974	989	1.122	942
	max.	2.689	2.740	3.643	2.847	3.592	3.385	4.282
	ø Preis	1.495	1.445	1.578	1.924	2.315	2.144	2.392

Bei den Neubauten 2025 handelt es sich um 1- bis 4-Raum-Wohnungen in Gebäuden der Baujahre 1994 bis 2021. Für Tiefgaragenstellplätze und für Garagen wurden keine aktuellen Preisangaben erfasst. Für mitverkaufte Stellplätze im Freien lagen die angegebenen Preise bei 5.000 bis 8.000 €.

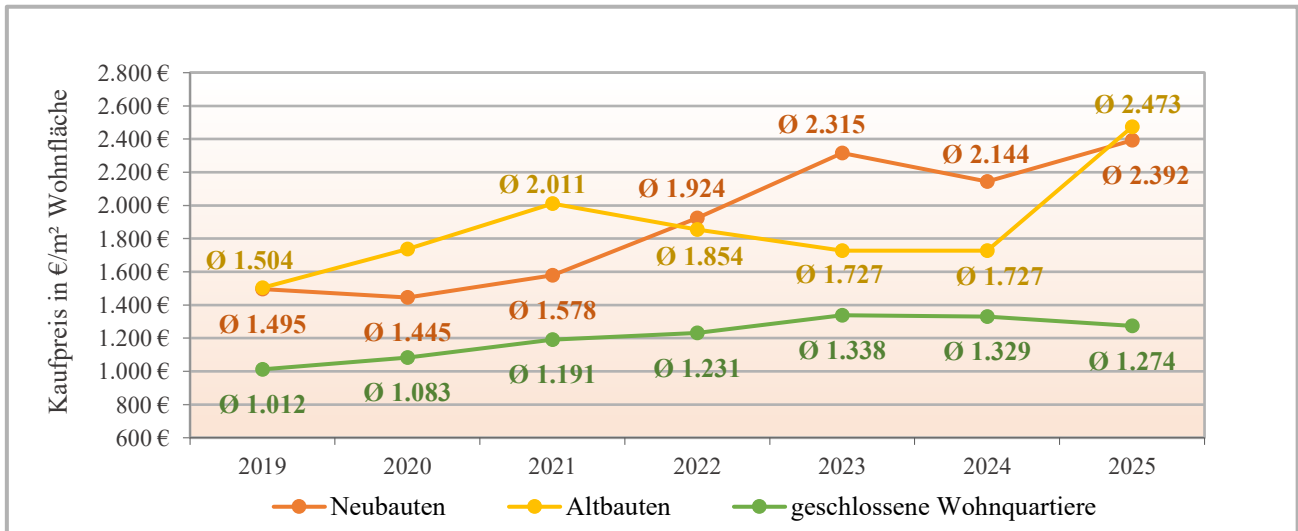
Weiterveräußerungen Altbauten								
Jahr		2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Anzahl der Kauffälle insgesamt		23	9	24	14	10	19	19
Wohnfläche in m ²	min.	30	-	44	54	64	30	49
	max.	121	-	128	183	163	220	143
Preis in €/m ²	min.	1.164	keine Auswertung möglich	1.022	1.241	1.500	978	1.406
	max.	2.055		2.945	2.667	2.027	2.893	3.541
Wohnfläche	Ø Preis	1.504	-	2.011	1.854	1.727	1.727	2.473

Bei den Altbauten des Berichtsjahres handelt es sich um 2- bis 4-Raum-Wohnungen der Baujahre vor 1900 bis 1930. Für Stellplätze wurden keine separaten Preisangaben bei den Weiterveräußerungen von Altbauten erfasst.

Weiterveräußerungen in geschlossenen Wohnquartieren								
Jahr		2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Anzahl der Kauffälle insgesamt		28	39	39	44	43	37	34
Wohnfläche in m ²	min.	29	37	33	33	33	33	33
	max.	86	115	101	116	83	89	115
Preis in €/m ²	min.	563	623	521	702	714	915	800
	max.	1.828	1.557	2.333	2.400	2.049	1.850	2.174
Wohnfläche	Ø Preis	1.012	1.083	1.191	1.231	1.338	1.329	1.274

Bei den Weiterveräußerungen in geschlossenen Wohnquartieren im Berichtsjahr handelt es sich um 1- bis 5-Raum-Wohnungen der Baujahre 1929 bis 1991. Für mitverkaufte Stellplätze lag der angegebene Preis bei 3.000 €.

Abb. 54 Wohnungseigentum Weiterveräußerungen – Entwicklung der durchschnittlichen Wohnflächenpreise



Weiterveräußerungen im Vergleich zum Ersterwerb

In Auswertung der Kaufpreissammlung wurde untersucht, welches Werteverhältnis zwischen dem Kaufpreis (KP) beim Weiterverkauf einer Eigentumswohnung in 2025 im Vergleich zum Kaufpreis des Ersterwerbs in den jeweiligen Kategorien besteht. Eine vollständige Gegenüberstellung ist jedoch nicht möglich, da nicht alle zugehörigen Erstverkäufe in der Datenbank vorhanden sind. Die ermittelten Durchschnittswerte und Spannen werden in nachfolgender Übersicht in Prozent ausgewiesen.

Weiterveräußerungen 2025	Anzahl	Verhältnis KP Weiterverkauf/KP Ersterwerb	Trend zum Vorjahr
Neubauten (Bj. 1994 – 2021)	32	Ø 108 % (Spanne 20 – 246 %)	↓
Altbauten (Bj. 1900 – 1930)	9	Ø 148 % (Spanne 77 – 189 %)	↑
geschlossene Wohnquartiere (Bj. 1959 – 1991)	13	Ø 111 % (Spanne 72 - 177 %)	↓

9.2.2 Liegenschaftszinssatz

Im Geschäftsjahr 2015 wurden erstmals Liegenschaftszinssätze aus den Kauffällen von Eigentumswohnungen – Erstverkäufe – Neubauten ermittelt. Entsprechend der RL EW-BB wurden seit dem Geschäftsjahr 2017 geeignete Kauffälle der Weiterveräußerungen und Umwandlungen für die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen untersucht. Für den Auswertungszeitraum der Jahre **2022 bis 2024** standen insgesamt **173 Kauffälle** und für den Auswertungszeitraum der Jahre **2023 bis 2025** standen insgesamt **250 Kauffälle zur Verfügung**. Bei einzelnen Kauffällen ist die Vermietung der Eigentumswohnungen bekannt.

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

Bei der Verkehrswertermittlung für Eigentumswohnungen werden sowohl das Vergleichswertverfahren als auch das Ertragswertverfahren angewandt. Um die Marktlage bei der Ertragswertermittlung entsprechend zu berücksichtigen, werden für diesen Teilmarkt marktübliche Liegenschaftszinssätze benötigt. Da für die auswertbaren Kauffälle überwiegend zuverlässige und präzise Daten vorliegen (z.B. Aufteilungspläne der Abgeschlossenheitsbescheinigungen, Bauakten, marktübliche Mieten), können Auswertungen für Liegenschaftszinssätze durchgeführt werden. Neben dem einheitlichen Modell der Liegenschaftszinssatzermittlung im Land Brandenburg (siehe [Pkt. 8.2.4](#) und Anhang [S. 120 bis 122](#)) wurden weitere nachstehende Parameter wie folgt berücksichtigt:

- Bodenwert: - Der Bodenwert wird entsprechend dem Miteigentumsanteil mit dem aktuellen Bodenrichtwert überschlägig ermittelt.
- Gartenflächen: - Gartenflächen sind in der Kaltmiete berücksichtigt.

Eigentumswohnungen - Erstverkäufe Anzahl der Kauffälle 2022 - 2024 (47)					
Liegenschafts- zinssatz (Spanne) Stichtag 01.01.2025	Merkmale				
	Ø WF (m ²) (Spanne)	Ø monatl. Nettokaltmiete (€/m ²) (Spanne)	Ø Rohertrags- faktor (Spanne)	Ø RND (Jahre) (Spanne)	Ø Boden- wertniveau (€/m ²) (Spanne)
3,0 % (2,1 – 3,9 %)	94 (42 - 137)	11,27 (6,80 – 14,00)	25,7 (19,6 – 31,5)	78 (58 - 80)	133 (60 – 420)
<i>KF aus 2024 (Anz14)</i> 2,8 %	93	12,20	26,8	80	205

Eigentumswohnungen - Erstverkäufe					
Anzahl der Kauffälle 2023 - 2025 (37)					
Liegenschafts- zinssatz (Spanne) Stichtag 01.01.2026	Merkmale				
	Ø WF (m ²) (Spanne)	Ø monatl. Nettokaltmiete (€/m ²) (Spanne)	Ø Rohertrags- faktor (Spanne)	Ø RND (Jahre) (Spanne)	Ø Boden- wertniveau (€/m ²) (Spanne)
2,9 % (2,1 – 3,8 %)	90 (42 - 130)	12,08 (8,84 – 14,00)	26,3 (20,2 – 31,2)	79 (76 - 80)	170 (60 – 420)
<i>KF aus 2025 (Anz.7)</i> 2,7 %	79	12,43	27,6	79	259

Eigentumswohnungen – Umwandlungen sanierte Altbauten					
Anzahl der Kauffälle 2020 - 2024 (12)					
Liegenschafts- zinssatz (Spanne) Stichtag 01.01.2025	Merkmale				
	Ø WF (m ²) (Spanne)	Ø monatl. Nettokaltmiete (€/m ²) (Spanne)	Ø Rohertrags- faktor (Spanne)	Ø RND (Jahre) (Spanne)	Ø Boden- wertniveau (€/m ²) (Spanne)
2,8 % (2,0 – 4,4 %)	100 (73 - 169)	8,86 (5,00 – 11,51)	20,7 (15,3 – 24,0)	43 (32 - 51)	183 (70 – 250)
<i>KF aus 2024 (Anz.5)</i> 2,3 %	89	11,40	23,0	41	220

2023 lagen keine auswertbaren Kauffälle vor.

Eigentumswohnungen – Umwandlungen sanierte Altbauten					
Anzahl der Kauffälle 2024 - 2025 (18)					
Liegenschafts- zinssatz (Spanne) Stichtag 01.01.2026	Merkmale				
	Ø WF (m ²) (Spanne)	Ø monatl. Nettokaltmiete (€/m ²) (Spanne)	Ø Rohertrags- faktor (Spanne)	Ø RND (Jahre) (Spanne)	Ø Boden- wertniveau (€/m ²) (Spanne)
2,0 % (1,0 – 2,7 %)	85 (42 - 152)	10,19 (5,43 – 11,51)	24,4 (20,2 – 30,8)	42 (41 - 56)	280 (120 – 380)
<i>KF aus 2025 (Anz.13)</i> 1,8 %	84	9,73	24,9	43	303

2023 lagen keine auswertbaren Kauffälle vor.

Eigentumswohnungen – Weiterveräußerungen – Neubauten (Bj 1994 – 2021)

Anzahl der Kauffälle 2022 - 2024 (88)

Liegenschafts- zinssatz (Spanne) Stichtag 01.01.2025	Merkmale				
	Ø WF (m ²) (Spanne)	Ø monatl. Nettokaltmiete (€/m ²) (Spanne)	Ø Rohertrags- faktor (Spanne)	Ø RND (Jahre) (Spanne)	Ø Boden- wertniveau (€/m ²) (Spanne)
2,9 % (0,6 – 4,8 %)	69 (24 - 153)	7,60 (5,11 – 11,50)	22,0 (12,0 – 44,0)	57 (51 - 77)	175 (70 – 480)
<i>KF aus 2024 (Anz.38)</i> 3,0 %	76	8,05	21,6	58	168

Eigentumswohnungen – Weiterveräußerungen – Neubauten (Bj 1994 – 2021)

Anzahl der Kauffälle 2023 - 2025 (106)

Liegenschafts- zinssatz (Spanne) Stichtag 01.01.2026	Merkmale				
	Ø WF (m ²) (Spanne)	Ø monatl. Nettokaltmiete (€/m ²) (Spanne)	Ø Rohertrags- faktor (Spanne)	Ø RND (Jahre) (Spanne)	Ø Boden- wertniveau (€/m ²) (Spanne)
3,0 % (1,1 – 5,2 %)	73 (24 - 162)	8,34 (5,23 – 12,00)	21,8 (11,2 – 44,0)	58 (49 - 77)	175 (80 – 480)
<i>KF aus 2025 (Anz.56)</i> 3,0 %	75	8,89	21,7	58	174

Eigentumswohnungen – Weiterveräußerungen sanierte Altbauten

Anzahl der Kauffälle 2022 – 2024 (26)

Liegenschafts- zinssatz (Spanne) Stichtag 01.01.2025	Merkmale				
	Ø WF (m ²) (Spanne)	Ø monatl. Nettokaltmiete (€/m ²) (Spanne)	Ø Rohertrags- faktor (Spanne)	Ø RND (Jahre) (Spanne)	Ø Boden- wertniveau (€/m ²) (Spanne)
2,4 % (1,1 – 4,3 %)	93 (30 - 220)	7,48 (5,00 – 10,00)	19,1 (14,8 – 25,3)	35 (24 - 56)	245 (85 – 480)
<i>KF aus 2024 (Anz.16)</i> 2,5 %	97	7,63	17,8	32	255

Eigentumswohnungen – Weiterveräußerungen sanierte Altbauten					
Anzahl der Kauffälle 2023 – 2025 (33)					
Liegenschafts- zinssatz (Spanne) Stichtag 01.01.2026	Merkmale				
	Ø WF (m ²) (Spanne)	Ø monatl. Nettokaltmiete (€/m ²) (Spanne)	Ø Rohertrags- faktor (Spanne)	Ø RND (Jahre) (Spanne)	Ø Boden- wertniveau (€/m ²) (Spanne)
2,2 % (0,8 – 4,4 %)	90 (30 - 220)	8,35 (5,00 – 12,50)	19,9 (11,7 – 30,0)	35 (24 - 56)	227 (85 – 480)
<i>KF aus 2025 (Anz.14)</i> <i>1,9 %</i>	87	9,24	22,0	38	217

Eigentumswohnungen – Weiterveräußerungen geschlossene Wohnquartiere - Plattenbauten					
Anzahl der Kauffälle 2023 – 2025 (56)					
Liegenschafts- zinssatz (Spanne) Stichtag 01.01.2026	Merkmale				
	Ø WF (m ²) (Spanne)	Ø monatl. Nettokaltmiete (€/m ²) (Spanne)	Ø Rohertrags- faktor (Spanne)	Ø RND (Jahre) (Spanne)	Ø Boden- wertniveau (€/m ²) (Spanne)
3,7 % (1,7 – 6,2 %)	56 (33 - 116)	6,77 (5,07 – 8,05)	15,2 (9,2 – 21,3)	42 (30 - 53)	86 (80 – 170)
<i>KF aus 2025 (Anz.25)</i> <i>3,7 %</i>	59	6,59	15,0	43	85

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

9.3 Teileigentum

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

Im Berichtsjahr 2025 wurden 13 Teileigentumsverträge mit einem Geldumsatz von ca. 3,0 Mio € registriert. Damit hat sich der Umsatz bei gleichbleibenden Vertragszahlen zum Vorjahresvergleich mehr als verdreifacht.

Für die Auswertung erfolgte eine Untergliederung entsprechend der jeweiligen Nutzung. Eine Besonderheit stellen Kauffälle für Pflegeappartements unter den Teileigentumsverkäufen dar. Auf Grund geringer Datenmengen wurden für die nachfolgenden Übersichten die Kauffälle mehrerer Jahre zusammengefasst.

Büro- und Ladenflächen, Praxisräume			
Auswertungszeitraum 2020 – 2025			
	Anzahl Verträge	Ø Nutzfläche (NF) in m² (Spanne)	Ø Kaufpreis in €/m² NF (Spanne)
Erstverkauf	4	Ø 168 (40 – 356)	Ø 1.602 (1.264 – 1.875)
Weiterverkauf	19	Ø 110 (64 – 283)	Ø 1.429 (318 – 3.418)

PKW – Stellplätze		
Auswertungszeitraum 2020 – 2025		
	Anzahl Verträge	Kaufpreis in €
Tiefgaragenstellplatz	11	5.000 – 18.000
Garage	9	11.500 – 32.000
offener Stellplatz, Carport	3	750 – 1.500


Erstverkauf 1-Bett Pflege-Appartements					
Jahr	2021	2022	2023	2024	2025
Anzahl Verträge	10	118	12	1	0
Nutzfläche (NF) in m²	19 – 22	21 – 28	21 – 26	-	-
Ø Kaufpreis in €/m² NF (Spanne)	Ø 12.393 (11.304 – 13.088)	Ø 8.861 (6.776 – 9.809)	Ø 8.955 (7.315 – 9.809)	-	-

10 Bodenrichtwerte

10.1 Allgemeine Informationen

10.1.1 Gesetzlicher Auftrag und Definition

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

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

Bodenrichtwerte werden in der Regel für erschließungsbeitragsfreies und nach § 135a BauGB kostenerstattungsbeitragsfreies, baureifes Land ermittelt.

In förmlich festgelegten Sanierungsgebieten und Entwicklungsbereichen sind die Bodenrichtwerte auf Antrag 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

Die Bodenrichtwerte werden über den Landesbetrieb Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg (LGB) im **Bodenrichtwert-Portal BORIS Land Brandenburg** als amtliches Auskunftsportaal veröffentlicht. Dort ist ein kostenfreier automatisierter Abruf von amtlichen Bodenrichtwertinformationen ab dem Stichtag 01.01.2010 als PDF-Dokument direkt für jedermann möglich. Neu seit Dezember 2025 ist, dass die analogen Bodenrichtwertkarten von 1991 bis 2009 im PDF-Format zur kostenfreien Einsichtnahme und zum Download zur Verfügung gestellt werden. Des Weiteren sind Geobasisdaten wie z.B. topografische Karten, Liegenschaftskarten oder Luftbilder in Kombination mit den Bodenrichtwertinformationen kostenlos abrufbar.

Link zum Bodenrichtwert-Portal: <https://boris.brandenburg.de> (Stand: April 2026)

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

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

Internetadresse: <https://bb-viewer.geobasis-bb.de> (Stand: April 2026)

Darstellung der Bodenrichtwerte im Bodenrichtwertinformationssystem (BORIS-BB)



Legende	
180	Wohnbaufläche
130	Gemischte Baufläche
40	Gewerbliche Baufläche
75	Sonderbaufläche
1,1	Landwirtschaftliche Fläche
0,90	Forstwirtschaftliche Fläche
25	Sonstige Fläche
	Bodenrichtwertzone Bauland
	Bodenrichtwertzone Land- und Forstwirtschaft
	Marker

Durch einen Klick auf die entsprechende Bodenrichtwertzone werden weitere Merkmale und ergänzenden Erläuterungen angezeigt. Die Bestimmung des zutreffenden Bodenrichtwerts hat zwingend auf Basis der zulässigen baurechtlichen Nutzung des Grundstücks zu erfolgen.

Anschrift: Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg (LGB)
Dezernat 42 Geodatenbereitstellung und Auftragsmanagement
Heinrich-Mann-Allee 104 B
14473 Potsdam

Kontakt: Telefon: + 49 331 8844 – 123
Telefax: + 49 331 8844 – 16 - 123
Internet: <https://geobasis-bb.de> (Stand: April 2026)
E-Mail: kundenservice@geobasis-bb.de

Darüber hinaus können Auskünfte zu Bodenrichtwerten sowie Marktinformationen aus den Grundstücksmarktberichten für die Stadt Cottbus/Chósebusz bei der Geschäftsstelle mündlich (gebührenfrei) oder in schriftlicher Form eingeholt werden. Schriftliche Auskünfte sind entsprechend der BbgGAGebO gebührenpflichtig und können auf der Homepage der Gutachterausschüsse für das Land Brandenburg (<https://gutachterausschuss.brandenburg.de> (Stand: April 2026)) oder unter gutachterausschuss@cottbus.de beantragt werden.

10.2 Allgemeine Bodenrichtwerte

10.2.1 Bodenrichtwerte für Bauland

Für die Stadt Cottbus/Chósebus wurden durch den Gutachterausschuss insgesamt 106 Bodenrichtwerte (BRW) für Bauland zum Stichtag 01.01.2026 beschlossen. Sie wurden, wenn nicht anders angegeben, für erschließungsbeitragsfreies und nach § 135a BauGB kostenerstattungsbeitragsfreies, baureifes Land ermittelt. Für die Zonenbildung fand die bauliche Nutzung im Wesentlichen Berücksichtigung und wird entsprechend der Baunutzungsverordnung gekennzeichnet. Das Maß der baulichen Nutzung wird in einigen Bodenrichtwertzone mit der Geschossflächenzahl definiert.

Eigene Umrechnungskoeffizienten GFZ : GFZ stehen nicht zur Verfügung. Der Gutachterausschuss für Cottbus/Chósebus hat beschlossen, in seinem Wirkungsbereich die Tabelle der Umrechnungskoeffizienten GFZ : GFZ von 1991 ([siehe Anhang S. 116](#)) anzuwenden.

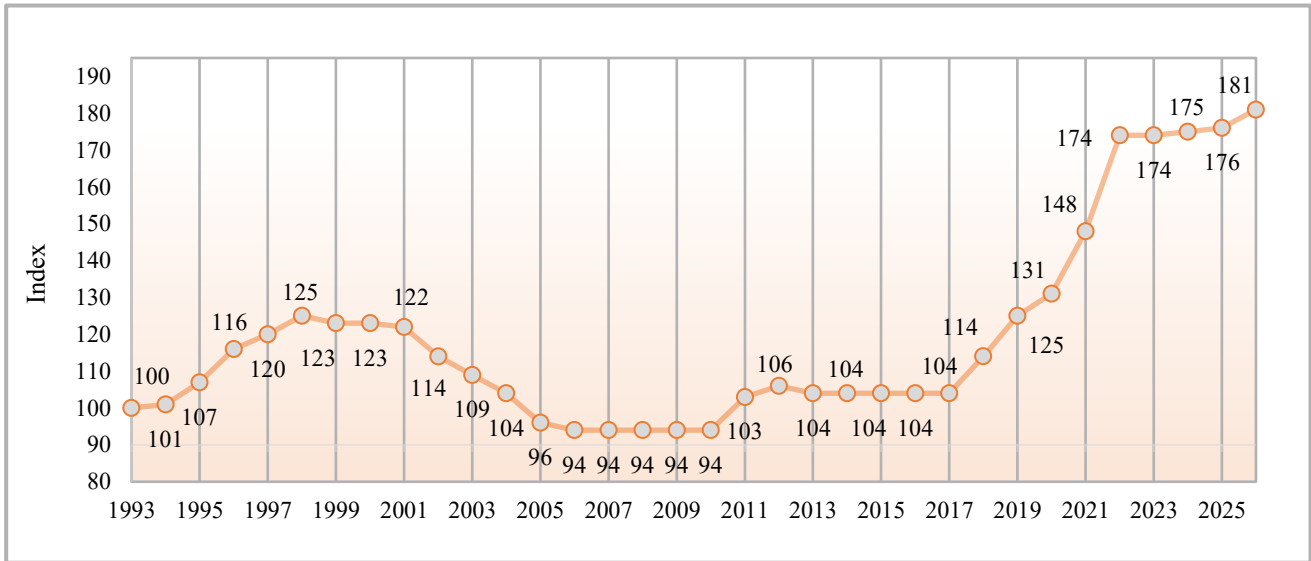
Bodenrichtwertspannen (beitragsfrei) für ausgewählte Lagen		
Lage	BRW in €/m ² min.	BRW in €/m ² max.
Stadtzentrum	260	490
Zentrumsrandlage	85	260
Individueller Wohnungsbau	15	200
Gewerbegebiete	15	60

10.2.2 Bodenrichtwertentwicklung – Indexreihen

Bodenrichtwertindexreihe Stadtzentrum

Die Indexreihe zeigt die Entwicklung der Bodenrichtwerte zum jeweiligen Stichtag von 1993 bis 2026. Für die Auswertung wurden 12 Bodenrichtwerte des Stadtzentrums (Basisjahr 1993 = 100), erschließungsbeitragsfrei nach BauGB, mit überwiegend gemischter Nutzung herangezogen. Mehrere Bodenrichtwerte lagen davon von 1993 bis 2017 im Sanierungsgebiet „Modellstadt Cottbus – Innenstadt“. Grund für den Anstieg des Index von 2010 nach 2011 ist die veränderte Beschlussfassung der Bodenrichtwerte im Sanierungsgebiet von Anfangswertqualität auf Endwertqualität. Damit ist eine direkte Vergleichbarkeit mit den Vorjahren nicht mehr gegeben. Seit dem Jahr 2018 (Stichtag 31.12.2017) werden für dieses Gebiet allgemeine Bodenrichtwerte beschlossen. Im Januar 2021 wurde das Sanierungsgebiet „Modellstadt Cottbus – Innenstadt“ vollständig aufgehoben.

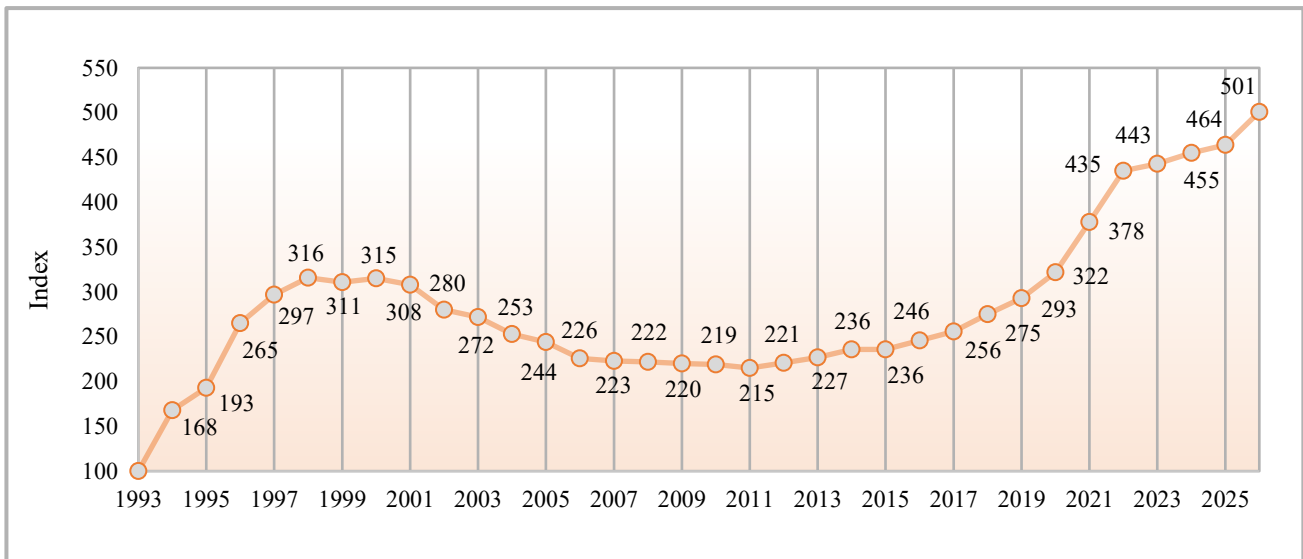
Abb. 55 Bodenrichtwerte – Indexreihe Stadtzentrum



Bodenrichtwertindexreihe Randlage

Für die Indexreihe Randlage werden die Bodenrichtwerte der Stadtrandlagen mit dörflichem Charakter, erschließungsbeitragsfrei nach BauGB zum jeweiligen Stichtag der Jahre 1993 bis 2026 ausgewertet. Das betrifft die Ortsteile Branitz, Dissenchen, Döbbrick, Gallinchen, Groß Gaglow, Kahren, Kiekebusch, Saspow, Sielow, Skadow, Ströbitz, Merzdorf, Willmersdorf. Mit Beschlussfassung der Bodenrichtwerte zum Stichtag 31.12.2016, wurden sechs Bodenrichtwertzonen der unmittelbar nächstgelegenen Bodenrichtwertzone zugeordnet. Somit ist eine direkte Vergleichbarkeit mit den Vorjahren nur bedingt möglich.

Abb. 56 Bodenrichtwerte – Indexreihe Randlage



10.2.3 Bodenrichtwerte für bebaute Grundstücke im Außenbereich

Unter den Bodenrichtwerten für Bauland wurden drei Bodenrichtwerte für bebaute Grundstücke in Außenbereichslagen ermittelt. In den Außenbereich nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB) fallen alle Grundstücke, die weder im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans liegen noch zu einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil gehören. Da der Außenbereich grundsätzlich von einer Bebauung freigehalten werden soll, stellen bereits existierende und genutzte Wohngrundstücke ein besonderes Baurecht dar. Für diese Gebäude ist im Allgemeinen von einem Bestandsschutz auszugehen. Jegliche bauliche Erweiterung bedarf deshalb einer Einzelfallentscheidung der zuständigen Unteren Bauaufsichtsbehörde. Zu beachten ist, dass die Außenbereichsgrundstücke in ihrer Erschließung und Infrastruktur oft in Qualität und Umfang eingeschränkt sind.

Im Stadtgebiet von Cottbus/Chósebus existieren 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 stehen jedoch Kaufpreise für unbebaute Grundstücke regelmäßig nicht zur Verfügung. Deshalb wurden für den Außenbereich Bodenrichtwertzonen für größere Einheiten (z.B. Gemarkungen) gebildet.

Im Gemeindegebiet Stadt Cottbus/Chósebus wurden für die 3 Zonen der Außenbereichslagen (ASB) zum Stichtag 01.01.2026 folgende Bodenrichtwerte vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Cottbus/Chósebus beschlossen:

Bodenrichtwertzone Außenbereich (ASB)	Bodenrichtwert in €/m ²
ASB Nord/Ost	14,00
ASB West	14,00
ASB Süd	14,00

Hinweis lt. Erläuterungen und Legende zu den Bodenrichtwerten:

„Bebaute Grundstücke im Außenbereich, deren bauliche Anlagen rechtlich und wirtschaftlich weiterhin nutzbar sind, haben in der Regel einen höheren Bodenwert als unbebaute Grundstücke im Außenbereich. Es handelt sich hierbei um sog. faktisches Bauland, sodass eine Zuordnung zur Kategorie „baureifes Land“ erfolgt. Bodenrichtwertzonen mit der Angabe der ergänzenden Art der Nutzung ASB beziehen sich auf bebaute Grundstücke in Einzellagen oder Bebauungszusammenhängen im Außenbereich und Gebiete mit Satzungen nach § 35 Abs. 6 BauGB (Außenbereichssatzung). Vom Gutachterausschuss vorgenommene Abgrenzungen begründen keine planungsrechtliche Wirkung zur Abgrenzung des Innenbereichs vom Außenbereich.“

10.2.4 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 wird seit dem Stichtag 01.01.2025 ohne den Baumbestand (Aufwuchs) angegeben.

Folgende Tabelle zeigt die Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Flächen zum jeweiligen Stichtag der Jahre 2023 bis 2026.

Bodenrichtwerte zum Stichtag	Ackerland*	Grünland*	Forsten
01.01.2023	0,59 €/m ² (AZ 23 - 46)	0,60 €/m ² (GZ 28 - 39)	0,60 €/m ² mit Aufwuchs
01.01.2024	0,62 €/m ² (AZ 25 - 40)	0,70 €/m ² (GZ 32 - 39)	0,80 €/m ² mit Aufwuchs
01.01.2025	0,65 €/m ² (AZ 22 - 40)	0,65 €/m ² (GZ 30 - 39)	0,35 €/m ² ohne Aufwuchs
01.01.2026	0,61 €/m ² (AZ 22 - 40)	0,75 €/m ² (GZ 30 - 38)	0,35 €/m ² ohne Aufwuchs

* AZ = Ackerzahl, GZ = Grünlandzahl

Weitere Untersuchungsergebnisse zum Teilmarkt land- und forstwirtschaftliche Grundstücke, wie z.B. Anzahl, Flächenumsatz, Kaufpreisspannen, Indexreihen wurden unter [Pkt. 6](#) dargestellt.

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 (5) BauGB).

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.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Cottbus/Chósebus hat für das ehemalige städtebauliche Sanierungsgebiet „Modellstadt Cottbus – Innenstadt“ zu verschiedenen Stichtagen besondere Bodenrichtwerte ermittelt und beschlossen. Mit Stichtag 31.12.2016 erfolgte letztmalig der Beschluss über die besonderen Bodenrichtwerte mit Endwertqualität.

Detaillierte Informationen zum ehemaligen Sanierungsverfahren „Modellstadt Cottbus – Innenstadt“ finden Sie auf der Internetseite der Stadt Cottbus/Chósebus unter:


<https://modellstadt-cottbus.de> (Stand: April 2026)

11 Nutzungsentgelte, Mieten, Pachten

11.1 Nutzungsentgelte

Allgemeines

Rechtsgrundlage für die Festsetzung des Nutzungsentgeltes ist die vom Bundesministerium herausgegebene Verordnung über eine angemessene Gestaltung von Nutzungsentgelten (Nutzungsentgeltverordnung – NutzEV). Ziel der Verordnung ist es, die Höhe der Entgelte für Erholungs- bzw. Garagengrundstücke, die auf der Grundlage des § 312 des Zivilgesetzbuchs der DDR vertraglich genutzt werden, an die Höhe der frei vereinbarten ortsüblichen Pachten für vergleichbar genutzte Grundstücke heranzuführen.

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

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.

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).

In der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Cottbus/Chósebus sind im Berichtsjahr 2025 keine Anträge eingegangen.

Ortsübliche Nutzungsentgelte für Erholungsgrundstücke (gemäß NutzEV)

Die Nutzungsentgelte belaufen sich nach den bisherigen Gutachten (1997/1998) in der kreisfreien Stadt Cottbus/Chósebus in einer Größenordnung zwischen 0,60 – 0,89 DM/m²/Jahr⁸.

Ortsübliche Nutzungsentgelte für Garagenstellplätze (gemäß NutzEV)

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

Aus den vorliegenden Daten wurden im Gutachten folgende überregionale Nutzungsentgelte (Pachtzins für Grund und Boden) für Garagenstellplätze in der entsprechenden Kategorie ermittelt:

Kategorie	Nutzungsentgelt (Pachtzins) pro Garage
I	41 bis 982 € im Jahr
II	31 bis 240 € im Jahr
III	31 bis 56 € im Jahr

Die drei Kategorien weisen nachfolgende Merkmale auf:

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

Hinweis:

Weitere Ausführungen zu Nutzungsentgelten/Pachten für Garagenstellplätze können im Grundstücksmarktbericht 2017 Stadt Cottbus, auf den Seiten 95/96 nachgelesen werden.

⁸ €-Umrechnungsverhältnis: 1,95583 DM/€

11.2 Mieten

11.2.1 Mieten 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.

Seit dem Jahr 2022 lässt die Datenlage keine fundierte und qualifizierte Aussage zur gewerblichen Mietpreisentwicklung zu, so dass auf die Mietwertübersicht im Grundstücksmarktbericht 2021 verwiesen wird. Weitere Informationen zu gewerblichen Mieten können bei der Industrie- und Handelskammer (IHK) Cottbus im Internet unter folgender Adresse kostenfrei abgerufen werden:

<https://www.cottbus.ihk.de> (Stand: April 2026)

Die Gewerbemietenübersicht der IHK Cottbus basiert auf Daten von 2025/2026. Eine Aktualisierung liegt derzeit nicht vor (Stand: Juni 2026).

11.2.2 Mieten für PKW-Garagen und Stellplätze

In Auswertung der dem Gutachterausschuss vorliegenden Daten sowie sachverständigen Erkenntnissen wurden folgende monatliche Preisspannen für die Mieten der jeweiligen Kategorie ermittelt:

Kategorie	monatliche Miete in €
Garagen	20,00 – 95,00
Tiefgaragen-/ Parkhausstellplätze	30,00 – 120,00
Carports	30,00 – 100,00
nicht überdachte Stellplätze	15,00 – 60,00

11.2.3 Mietspiegel

Der Mietspiegel weist ortsübliche Vergleichsmieten für verschiedene Wohnungstypen jeweils vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage, einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit aus. Die Stadt Cottbus/Chósebus verfügt seit 1998 über einen Mietspiegel für Wohnungsmieten. Im Jahr 2011 wurde der Cottbuser Mietspiegel als qualifizierter Mietspiegel gemäß § 558d BGB verfasst. Im Jahr 2024 erfolgte die Neuerstellung des Cottbuser Mietspiegels als qualifizierter Mietspiegel nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen. Dieser Mietspiegel gibt eine Übersicht über die in Cottbus/Chósebus üblicherweise gezahlten Nettokaltmieten für nicht preisgebundenen Wohnraum.

Auskünfte zum Mietspiegel erhalten Sie in der Stadtverwaltung Cottbus/Chósebus beim Fachbereich Bürgerservice. Der Mietspiegel 2024 ist unter der folgenden Internetadresse abrufbar:

<https://cottbus.de/verwaltung/gb-3/dz-3-1/fb-33-buergerservice/mietspiegel-2024-der-kreisfreien-stadt-cottbus-chosebus/> (Stand: April 2026)

11.3 Pachten

11.3.1 Allgemeines

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

Pachtverträge über die Nutzung von landwirtschaftlichen Grundstücken bedürfen keiner notariellen Beurkundung. Somit gelangen derartige Verträge nicht in den Besitz der Gutachterausschüsse und können demzufolge nicht registriert und ausgewertet werden. Landpachtverträge sind entsprechend § 2 des Landpachtverkehrsgesetzes vom 08.11.1985 bei der zuständigen Landwirtschaftsbehörde anzuzeigen. Diese Behörden haben auf Verlangen der Gutachterausschüsse Auskünfte über Pachten im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau zu erteilen. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat unter Zugrundelegung der annähernden Vergleichbarkeit umfangreiche Recherchen im Land Brandenburg geführt. Aus dem vorliegenden Datenmaterial konnte die Pacht für den erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau abgeleitet und daraus folglich die ortsübliche Pacht für Kleingartenanlagen nach § 5 BKleingG⁹ ermittelt werden.

11.3.2 Ortsübliche Pacht erwerbsmäßiger Obst- und Gemüseanbau

Flächenbezogen nehmen zwar die Landwirtschaftsflächen in der Stadt Cottbus/Chósebus einen erheblichen Teil (ca. 30 %) der Stadtfläche ein, jedoch spielt die Landwirtschaft in der Stadt 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 Landwirtes.

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

Die Erstattung eines Gutachtens über die ortsübliche Pacht im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau ist im § 5 Abs. 2 BKleingG begründet.

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

240 €/ha/Jahr

festgestellt.

⁹ Bundeskleingartengesetz

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

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

11.3.3 Ortsübliche Pacht Kleingartenanlagen (gemäß BKleingG)

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

§ 5 Pacht (BKleingG – Auszug)

§ 5 Absatz 1: „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.“

§ 5 Absatz 2: „Auf Antrag einer Vertragspartei hat der nach § 192 des Baugesetzbuchs eingerichtete 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**

960 €/ha/Jahr

zum Bewertungsstichtag 30.08.2017 ermittelt.

11.3.4 Pacht für landwirtschaftliche Flächen

Gemäß § 2 Landpachtverkehrsgesetz sind die Verpächter verpflichtet, den Abschluss von landwirtschaftlichen Pachtverträgen der Unteren Landwirtschaftsbehörde anzuzeigen. Die Pachtverträge für landwirtschaftlich genutzte Flächen der kreisfreien Stadt Cottbus/Chósebus werden vom Fachbereich Landwirtschaft, Veterinär- und Lebensmittelüberwachung des Landkreises Spree-Neiße verwaltet und registriert. Aus den dort vorliegenden auswertbaren Pachtverträgen mit einer Gesamtfläche von ca. 2.562 ha konnte die o. a. Behörde folgende nach Fläche gewichtete durchschnittliche Pachtpreise je Hektar und Jahr für Acker- und Grünlandflächen zum Stichtag 31.12.2025 ermitteln:

Nutzungsart	Fläche in ha	gewichteter durchschnittlicher Pachtpreis
Ackerland	ca. 1.794	ø 56,10 €/ha/Jahr
Grünland	ca. 768	ø 47,55 €/ha/Jahr

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

Analog den Vorjahren liegen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses in der Stadt Cottbus/Chósebus für das Berichtsjahr 2025 keine aktuellen Pachten für landwirtschaftliche Nutzflächen vor.

12 Örtlicher Gutachterausschuss und Oberer Gutachterausschuss

Örtlicher Gutachterausschuss

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte ist eine Einrichtung des Landes Brandenburg. Er ist ein selbstständiges, unabhängiges Kollegialgremium, dessen Mitglieder grundsätzlich für den Bereich eines Landkreises oder einer kreisfreien Stadt bestellt werden. Er hat sein Werturteil nach bestem Wissen und Gewissen abzugeben und ist nicht an Weisungen gebunden. Die Pflicht zur Unabhängigkeit und Neutralität verbieten es dem Gutachterausschuss, Markt- und Preisbewertungen im Hinblick auf bestimmte öffentliche oder private Interessen vorzunehmen. Zu ehrenamtlichen Gutachtern dürfen nur Personen bestellt werden, die in der Wertermittlung von Grundstücken erfahren sind. In der kreisfreien Stadt Cottbus/Chósebus wurde 1991 erstmalig ein Gutachterausschuss für Grundstückswerte gebildet. Die Mitglieder des Gutachterausschusses sind gemäß den Ermächtigungsgrundlagen des Baugesetzbuches (BauGB) und der Brandenburgischen Gutachterausschussverordnung (BbgGAV) durch das Ministerium des Innern und für Kommunales (MIK) nach Anhörung der Gebietskörperschaft 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/Chósebus eingerichtet wurde. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses arbeitet nach Weisung des Gutachterausschusses oder dessen Vorsitzenden. Ihr obliegen insbesondere folgende Aufgaben:

- Einrichtung und Führung der Kaufpreissammlung,
- vorbereitende Arbeiten für die Ermittlung der Bodenrichtwerte,
- vorbereitende Arbeiten für die Ermittlung und Fortschreibung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten,
- Erarbeitung des Grundstücksmarktberichtes,
- Vorbereitung der Gutachten,
- Erteilung von Auskünften über Bodenrichtwerte und sonstige, für die Wertermittlung erforderlichen Daten bzw. weitere Auskünfte aus der Kaufpreissammlung,
- Erledigung der Geschäfte der laufenden Verwaltung des Gutachterausschusses.

Oberer Gutachterausschuss

Entsprechend der BbgGAV wird für den Bereich des Landes Brandenburg ein Oberer Gutachterausschuss gebildet. Dieser hat keine Fachaufsicht oder Weisungsbefugnis gegenüber den regionalen Gutachterausschüssen. Der Obere Gutachterausschuss bedient sich in seiner Arbeit einer Geschäftsstelle, die beim Landesbetrieb Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg (LGB), Dienstort Frankfurt (Oder) eingerichtet ist. Die Geschäftsstelle arbeitet nach Weisung des Oberen Gutachterausschusses. Ihr obliegen insbesondere:

- **gesetzlich zugewiesene Aufgaben**
 - jährliche Erarbeitung des Grundstücksmarktberichtes des Landes Brandenburg
 - überregionale Auswertungen und Analysen des Grundstücksmarktgeschehens, auch um hinsichtlich einer bundesweiten Grundstücksmarkttransparenz beizutragen
 - Sammlung, Auswertung und Bereitstellung von Daten von Objekten, die bei den Gutachterausschüssen nur vereinzelt vorhanden sind
 - Erarbeitung von Empfehlungen zu besonderen Problemen der Wertermittlungen
 - Festlegung verbindlicher Standards für die überregionale Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten im Einvernehmen mit den Vorsitzenden der Gutachterausschüsse
- **Aufgaben auf Antrag**
 - Erstattung von Obergutachten auf Antrag eines Gerichtes in einem gerichtlichen Verfahren
 - Erstattung von Obergutachten auf Antrag einer Behörde in einem gesetzlichen Verfahren, wobei das Vorliegen eines Gutachtens des zuständigen regionalen Gutachterausschusses zum gleichen Sachverhalt Voraussetzung ist.

Anschrift: Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Brandenburg
Heinrich-Mann-Allee 104 B
14473 Potsdam

Kontakt: Telefon: + 49 331 8844 540
Telefax: + 49 331 8844 126
E-Mail: oberer.gutachterausschuss@geobasis-bb.de
Internet: <https://gutachterausschuss.brandenburg.de> (Stand: April 2026)

Anhang

Dienstleistungsangebote des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle

Erstellung der Bodenrichtwertkarte und des Grundstücksmarktberichtes

Jährlich wird das Immobilienmarktgeschehen in der kreisfreien Stadt Cottbus/Chósebus 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). Antrags-berechtigt sind neben Gerichten, Behörden, die Eigentümer und Inhaber von Rechten an Grundstücken. Die Gutachten haben keine bindende Wirkung, soweit nichts anderes bestimmt oder vereinbart ist. Eine Bewertung von Gutachten, die von freien Sachverständigen bzw. ö.b.u.v. Sachverständigen erstellt wurden, kann aus rechtlichen Gründen durch den Gutachterausschuss nicht erfolgen. Eine solche Handlung kommt der Erstellung eines neuen Gutachtens gleich.

Besondere Bodenrichtwerte

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

Auskünfte aus der Kaufpreissammlung

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

Auskünfte zu Bodenrichtwerten

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

Auskünfte über die im Geschäftsbereich vereinbarten Entgelte gemäß NutzEV

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

Sonstige Auskünfte

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beantwortet Fragen zu Nutzungsentgelten, 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/Chósebus

(Bestellung vom 01.01.2024 bis 31.12.2028)

Vorsitzender	Herr Potschwadek, Martin (seit 15.01.2025) Servicebereichsleiter Liegenschaftskataster
Stellv. Vorsitzende	Frau Koslowski, Maria (seit 15.01.2025) Fachbereichsleiterin Geoinformation und Liegenschaftskataster
Stellv. Vorsitzender und ehrenamtlicher Gutachter	Herr Karsunke, Ralph Vermessungsassessor, Sachverständiger
Stellv. Vorsitzende und ehrenamtliche Gutachterin	Frau Hofmann, Marlies personenzertifizierte Sachverständige nach DIN ISO/IEC 17024
Ehrenamtliche Gutachter	Herr Arlt, Stefan personenzertifizierter Sachverständiger nach DIN ISO/IEC 17024
	Herr Gelbrich, Andre Sachverständiger, Immobilienmanager
	Dr. Goldschmidt, Jürgen Dipl.-Ing. Bauwesen, Sachverständiger für Immobilienbewertung
	Frau Grawe, Cornelia (seit 01.01.2025) Sachverständige (ehem. Leiterin der Geschäftsstelle)
	Frau Hendreich, Evelyn Architektin und öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige
	Herr Jahnel, Patrick Sparkassenbetriebswirt, Sachverständiger für Immobilienbewertung (EIPOS)
	Herr Münchow, Karsten Immobilienmakler, Projektleiter und -entwickler
	Herr Schöne, Thomas Fachbereichsleiter Kataster und Vermessung LK Spree-Neiße
	Frau Somborn, Lydia Immobilienfachwirtin, Immobilienwertermittlerin
	Herr Wedler, Bernd Ralf Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
Ehrenamtliche Gutachterinnen des Finanzamtes	Frau Rachui, Andrea Frau Espenhahn, Heike (Stellvertreterin)

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)

vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805), ersetzt Verordnung 213-1-7 vom 19.5.2010 I 639

Brandenburgische Gutachterausschussverordnung (BbgGAV)

vom 12. Mai 2010 (GVBl. II/10, Nr. 27), zuletzt geändert durch Verordnung vom 7. Mai 2024 (GVBl. II/24, Nr. 30)

Brandenburgische Gutachterausschuss-Gebührenordnung (BbgGAGeBO)

vom 30. Juli 2010 (GVBl. II/10 Nr. 51), zuletzt geändert durch Verordnung vom 10. Nov. 2025 (GVBl. II/25 Nr. 81)

Bundeskleingartengesetz (BKleingG)

vom 28. Februar 1983 (BGBl. I S. 210), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 19. September 2006 (BGBl. I S. 2146)

Nutzungsentgeltverordnung (NutzEV)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juni 2002 (BGBl. I S. 2562)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Verkehrsflächenbereinigungsgesetz (VerkFlBerG)

vom 26. Oktober 2001 (BGBl. I S. 2716), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 2 des Gesetzes vom 2. Juni 2021 (BGBl. I S. 1278)

Wohnungseigentumsgesetz (WEG)

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht vom 15.03.1951, in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Januar 2021 (BGBl. I S. 34), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 306)

Wohnflächenverordnung (WoFlV)

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

Wichtige Verwaltungsvorschriften

Brandenburgische Bodenrichtwertvorschrift (VV-BRW)

Verwaltungsvorschrift zur Ermittlung von Bodenrichtwerten im Land Brandenburg vom 31. Januar 2023, zuletzt geändert durch Erlass vom 29. November 2024

Grundstücksmarktbericht-Richtlinie (GMB-RL)

Verwaltungsvorschrift zur Erstellung der Grundstücksmarktberichte im Land Brandenburg vom 13. Juni 2023

Erfassungsrichtlinie (KPSErf-RL)

Verwaltungsvorschrift zur einheitlichen Erfassung der Kauffälle in der automatisiert geführten Kaufpreissammlung im Land Brandenburg vom 18.12.2012, zuletzt geändert durch Änderungserlass vom 10. Juni 2024

Verwaltungsvorschrift zur Auskunft aus der Kaufpreissammlung der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte im Land Brandenburg (AuskunftKPSVV)

vom 25. November 2025

Verwaltungsvorschrift Ertrags- und Sachwert (VV EW-SW)

Verwaltungsvorschrift zur Ermittlung von Ertragswerten und Liegenschaftszinssätzen sowie von Sachwerten und Sachwertfaktoren im Land Brandenburg vom 3. Mai 2023

Die wichtigsten Rechtsnormen und Verwaltungsvorschriften, die für die Tätigkeiten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte im Land Brandenburg von Bedeutung sind, werden unter dem nachfolgenden Link kostenfrei zum Download zur Verfügung gestellt:

<https://gutachterausschuss.brandenburg.de/gaa/de/service/rechtsgrundlagen/> (Stand: April 2026)

Tabelle der Umrechnungskoeffizienten GFZ : GFZ

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

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

¹ entspricht den Umrechnungskoeffizienten (UK) in Essen

* UK sind nicht in die WertR91 aufgenommen worden

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

Modellansätze und –parameter für die Ermittlung von Sachwertfaktoren

Modellansätze und –parameter für die Ermittlung von Sachwertfaktoren gemäß § 12 Abs. 6 ImmoWertV mit den Inhalten entsprechend Anlage 1 und 2			
Sachwertfaktoren für			
Grundstücksarten (sachlicher Anwendungsbe- reich)	<ul style="list-style-type: none"> - freistehende EFH/ ZFH, RH und DHH (gewerblicher Anteil 0 %) - keine Villen und Bauerngehöfte 		
Stichtag	- 01.01.2025 und 01.01.2026		
räumlicher Anwendungs- bereich	<ul style="list-style-type: none"> - Stadtrandlage mit dörflichem Charakter - Stadterweiterungsgebiet 		
Beschreibung der Stichprobe			
Datengrundlage	Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses in der Stadt Cottbus/Chósebus		
Kauffälle	<ul style="list-style-type: none"> - nur Objekte ohne Einfluss von ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen - ausschließlich Weiterveräußerungen - Ortsbesichtigung bzw. Inaugenscheinnahme durchgeführt (keine Innenbesichtigung) - tlw. liegen Exposees u./oder Fragebögen vor 		
typische Objekte sind	o. g. Grundstücksarten mit ein bis zwei Garagen oder Carport, kleines Gartenholzhaus, Geräteschuppen, übliche Außenanlagen, typische Nebengebäude entspr. d. Baujahre		
Anzahl der Kauffälle	152 (ohne Erstverkäufe) – Stichtag 01.01.2025 190 (ohne Erstverkäufe) – Stichtag 01.01.2026		
Zeitraum der Stichprobe	2023 und 2024 (Stichtag 01.01.2025) 2024 und 2025 (Stichtag 01.01.2026)		
Bodenrichtwertbereich	15 €/m ² bis 350 €/m ²		
Grundstücksgröße	160 m ² bis 2.150 m ²		
weitere Merkmale der Stichprobe	<table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 30%;">Gebäude der Baujahresgruppe</td> <td style="width: 70%;"> < 1948 unsaniert < 1948 teilsaniert – saniert 1949 – 1989 unsaniert – saniert 1990 – 1999 2000 – 2021 </td> </tr> </table>	Gebäude der Baujahresgruppe	< 1948 unsaniert < 1948 teilsaniert – saniert 1949 – 1989 unsaniert – saniert 1990 – 1999 2000 – 2021
Gebäude der Baujahresgruppe	< 1948 unsaniert < 1948 teilsaniert – saniert 1949 – 1989 unsaniert – saniert 1990 – 1999 2000 – 2021		
Modellansätze und -parameter			
Berechnungsmodell	Sachwertfaktor = $\frac{\text{Kaufpreis} \pm \text{boG}}{\text{vorläufiger Sachwert}}$		
Ermittlungsmethodik	<ul style="list-style-type: none"> - mit dem Programmsystem „Automatisierte Kaufpreissammlung“ des Landes Niedersachsen - Ausreißer wurden eliminiert - arithmetisches Mittel 		

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	<p>Bei Grundstücken mit boG (entsprechen nicht den typischen Objekten) wurde der Kaufpreis um den Werteinfluss der boG bereinigt (= normierter Kaufpreis). Dabei kommen entsprechende, ggf. pauschalisierte Wertansätze für z.B. besonderes Nebenglass, Swimmingpool, etc. zur Anwendung.</p> <p>Berücksichtigung finden Kaufpreisanteile für bestimmte Ausstattungsmerkmale (diverse Einbaumöbel, diverses Inventar, Gerätschaften, etc.), sofern aus den Kaufverträgen bzw. Fragebögen bekannt.</p>
Bodenwert	<p>Der Bodenwert (beitrags- und abgabenfrei) wurde mit dem zum Kaufzeitpunkt zuletzt veröffentlichten objektspezifisch angepassten Bodenrichtwert ermittelt.</p> <p>Flächenanpassung durch Umrechnung mit den Umrechnungskoeffizienten (siehe Pkt. 5.2.3)</p>
Normalherstellungskosten	Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) gem. Anlage 4 ImmoWertV (Bezugsmaßstab = Brutto-Grundfläche (BGF) gem. Anlage 4 ImmoWertV
Standardstufe	Eingruppierung gem. Anlage 4 ImmoWertV bzw. Orientierungshilfe für Gebäudestandards in 5.3.1 VV EW-SW Anlage 4 ImmoWertV
Baunebenkosten	keine (in den NHK 2010 enthalten)
Regionalfaktor	1 (gem. 5.3.7 VV EW-SW)
Bezugsmaßstab	Brutto-Grundfläche (BGF) gem. Anlage 4 ImmoWertV
Baupreisindex	<p>Indexreihen für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamts 2020 –Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden (Umbasierung von 2015 auf 2010 bei Verwendung von NHK 2010)</p> $\text{gesuchter Index (2010)} = \frac{\text{Index zum Wertermittlungstichtag (2015)}}{90,1} \times 100$
Gesamtnutzungsdauer (GND)	nach Anlage 1 ImmoWertV
Restnutzungsdauer (RND)	entsprechend § 4 Abs. 3 bzw. Anlage 2 ImmoWertV
Alterswertminderung	linear
Grundstücksgröße	Es ist die tatsächliche Größe anzusetzen, sofern sie für das jeweilige Objekt marktüblich bzw. angemessen ist. Separat nutzbare Grundstücksteile bleiben unberücksichtigt (vgl. § 41 ImmoWertV).

Wertansatz für Nebengebäude und Pkw-Stellplätze	<p>Garagen: pauschalisierter Ansatz nach 5.3.4 VV EW-SW oder Berechnung nach NHK 2010 Fertigarage – 6.000 €, massive Garage –12.000 € individuelle Garage – 18.000 €</p> <p>Carports: pauschalisierter Zeitwert (bis max. 2000 €) weitere Nebengebäude: pauschalisierter Zeitwert</p>
Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile	<p>Zu- / Abschläge zu den NHK 2010 für die Nutzbarkeit von Dachgeschossen und Spitzböden sowie für fehlende bzw. vorhandene Drepel nach 5.3.3 VV EW-SW</p> <p>Für folgende Bauteile erfolgt kein gesonderter Wertansatz:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Summe der Dachgaubenlänge bis 5 m b) Balkone / Dachterrassen bis 5 m² Grundfläche c) Vordächer im üblichen Umfang d) übliche Außentreppen, die aufgrund der Gebäudekonstruktion die Zugänglichkeit gewährleisten <p>Hiervon abweichende Bauteile sind als boG zu berücksichtigen.</p>
Wertansatz für übliche Außenanlagen	<p>pauschaler Ansatz von 4 % des vorläufigen Hauptgebäudesachwerts</p>

Die Verwaltungsvorschrift Ertrags- und Sachwert vom 03.05.2023 ist auf der Homepage der Gutachterausschüsse im Land Brandenburg unter folgendem Link zu finden:

<https://gutachterausschuss.brandenburg.de/gaa/de/service/rechtsgrundlagen/> (Stand: April 2026)

Modellansätze und –parameter für die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen

Modellansätze und –parameter für die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen gemäß § 12 Abs. 6 ImmoWertV mit den Inhalten entsprechend Anlage 1 und 2	
Liegenschaftszinssätze für	
Grundstücksarten (sachlicher Anwendungsbereich)	<ul style="list-style-type: none"> - Mehrfamilienhäuser (gewerblicher Mietanteil ≤ 20 %) - Wohn- u. Geschäftshäuser (gewerblicher Mietanteil > 20 % bis < 80 %) - Geschäftshäuser (gewerblicher Mietanteil ≥ 80 %) - Verbrauchermärkte (gewerblicher Mietanteil = 100 %) - Einfamilienhäuser (gewerblicher Mietanteil = 0 %; enthält freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser) - Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern und Wohn- u. Geschäftshäusern - Produktions- und Lagergebäude (gewerblicher Mietanteil = 100 %)
Stichtage	- 01.01.2025 und 01.01.2026
räumlicher Anwendungsbereich	<ul style="list-style-type: none"> - Citylage - Stadterweiterungsgebiet - dörfliche Randlage für die Grundstücksarten EFH, DHH, RH - Eigentumswohnungen in MFH und WGH
Beschreibung der Stichprobe	
Datengrundlage	- Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses in der Stadt Cottbus/Chósebus
Kauffälle (Ertragsobjekte)	<ul style="list-style-type: none"> - nur Objekte ohne Einfluss von ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen - Ortsbesichtigung bzw. Inaugenscheinnahme durchgeführt (keine Innenbesichtigung) - tlw. liegen Exposees u./oder Fragebögen bzw. Auszüge aus Bauakten vor
Zeitraum der Stichprobe	<ul style="list-style-type: none"> - 2022 – 2024 bzw. siehe jeweilige Grundstücksart (Stichtag 01.01.2025) - 2023 – 2025 bzw. siehe jeweilige Grundstücksart (Stichtag 01.01.2026)
Modellansätze und -parameter	
Ermittlungsmethodik	<ul style="list-style-type: none"> - mit dem Programmsystem „Automatisierte Kaufpreissammlung (AKS)“ des Landes Niedersachsen - der Liegenschaftszinssatz wird über ein iteratives Verfahren aus den Elementen „Kaufpreis“, „Wertminderung“, „Wertverbesserung“, „Jahresreinertrag“, „Restnutzungsdauer“ und dem Bodenwertanteil berechnet - Ausreißer werden eliminiert - arithmetisches Mittel
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	<ul style="list-style-type: none"> - bei Grundstücken mit besonderen objektspezifischen Grundstückseigenschaften (boG) wurde der Kaufpreis um den Werteinfluss der boG bereinigt (= normierter Kaufpreis) - dabei kommen ggf. pauschalisierte Wertansätze zur Anwendung - Instandhaltungsrückstau geschätzt - teilsanierte bis sanierte Objekte 50 bis 700 €/m² WF/NF - zum Abbruch vorgesehene Nebengebäude - pauschale Abbruchkosten geschätzt

Rohertrag	<ul style="list-style-type: none"> - tatsächliche und auf Marktüblichkeit geprüfte Nettokaltmieten - sind die tatsächlichen Mieten nicht bekannt oder nicht marktüblich oder ist ein Teil des Objektes zum Kaufzeitpunkt vorübergehend nicht vermietet, werden die stichtagsbezogenen marktüblich erzielbaren Nettokaltmieten angesetzt (z.B. aus Mietsammlungen) 																																	
Wohn- bzw. Nutzfläche	<ul style="list-style-type: none"> - auf Plausibilität geprüfte Angaben aus den Kaufverträgen oder anderen Quellen (z.B. Befragung der Eigentümer mittels Fragebögen, Bauakten) oder anhand von Gebäudeparametern berechnet 																																	
Gesamtnutzungsdauer	<ul style="list-style-type: none"> - entsprechend Anlage 1 ImmoWertV 																																	
Restnutzungsdauer (RND)	<ul style="list-style-type: none"> - gem. § 4 Abs. 3 bzw. Anlage 2 ImmoWertV - nur Objekte mit einer RND \geq 20 Jahre - bei Verbrauchermärkten RND \geq 10 Jahre 																																	
Bodenwert	<ul style="list-style-type: none"> - Der Bodenwert (beitrags- und abgabefrei) wurde mit dem zum Kaufzeitpunkt zuletzt veröffentlichten objektspezifisch angepassten Bodenrichtwert ermittelt. - Flächenanpassung durch Umrechnung mit den Umrechnungskoeffizienten (siehe Pkt. 5.2.3) 																																	
Grundstücksgröße	<ul style="list-style-type: none"> - Es ist die tatsächliche Größe anzusetzen, sofern sie für das jeweilige Objekt marktüblich bzw. angemessen ist. Separat nutzbare Grundstücksteile bleiben unberücksichtigt (vgl. § 41 ImmoWertV). 																																	
Bewirtschaftungskosten	<p><i>entsprechend Anlage 3 ImmoWertV</i></p> <p>Carports gelten als ähnliche Einstellplätze im Sinne der Anlage 3 Nr. 2. Pkw-Außenstellplätze gelten nicht als ähnliche Einstellplätze im Sinne der Anlage 3 Nr. 2 ImmoWertV.</p> <p>Verwaltungskosten*</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Zeitraum</th> <th colspan="2">Wohnnutzung</th> <th>Garagen, Tiefgaragenstellplatz bzw. Carports</th> <th rowspan="2">gewerbliche Nutzung</th> </tr> <tr> <th>jährlich je Wohnung bzw. Wohngebäude bei EFH/ZFH</th> <th>jährlich je Eigentumswohnung</th> <th>jährlich je Parkplatz</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ab 01.01.2021</td> <td>298 €</td> <td>357 €</td> <td>39 €</td> <td rowspan="6">3 % des marktüblich erzielbaren gewerblichen Rohertrages</td> </tr> <tr> <td>ab 01.01.2022</td> <td>312 €</td> <td>373 €</td> <td>41 €</td> </tr> <tr> <td>ab 01.01.2023</td> <td>339 €</td> <td>405 €</td> <td>44 €</td> </tr> <tr> <td>ab 01.01.2024</td> <td>351 €</td> <td>421 €</td> <td>46 €</td> </tr> <tr> <td>ab 01.01.2025</td> <td>359 €</td> <td>429 €</td> <td>47 €</td> </tr> <tr> <td>ab 01.01.2026</td> <td>367 €</td> <td>439 €</td> <td>48 €</td> </tr> </tbody> </table>	Zeitraum	Wohnnutzung		Garagen, Tiefgaragenstellplatz bzw. Carports	gewerbliche Nutzung	jährlich je Wohnung bzw. Wohngebäude bei EFH/ZFH	jährlich je Eigentumswohnung	jährlich je Parkplatz	ab 01.01.2021	298 €	357 €	39 €	3 % des marktüblich erzielbaren gewerblichen Rohertrages	ab 01.01.2022	312 €	373 €	41 €	ab 01.01.2023	339 €	405 €	44 €	ab 01.01.2024	351 €	421 €	46 €	ab 01.01.2025	359 €	429 €	47 €	ab 01.01.2026	367 €	439 €	48 €
Zeitraum	Wohnnutzung		Garagen, Tiefgaragenstellplatz bzw. Carports	gewerbliche Nutzung																														
	jährlich je Wohnung bzw. Wohngebäude bei EFH/ZFH	jährlich je Eigentumswohnung	jährlich je Parkplatz																															
ab 01.01.2021	298 €	357 €	39 €	3 % des marktüblich erzielbaren gewerblichen Rohertrages																														
ab 01.01.2022	312 €	373 €	41 €																															
ab 01.01.2023	339 €	405 €	44 €																															
ab 01.01.2024	351 €	421 €	46 €																															
ab 01.01.2025	359 €	429 €	47 €																															
ab 01.01.2026	367 €	439 €	48 €																															

Instandhaltungskosten*			
Zeitraum	Wohnnutzung (jährlich je Wohnfläche)	Garagen, Tiefgaragenstellplatz, Carports (jährlich je Parkplatz)	
ab 01.01.2021	11,70 €/m ²	88 €	
ab 01.01.2022	12,20 €/m ²	92 €	
ab 01.01.2023	13,20 €/m ²	100 €	
ab 01.01.2024	13,80 €/m ²	104 €	
ab 01.01.2025	14,00 €/m ²	106 €	
ab 01.01.2026	14,40 €/m ²	108 €	

Zeitraum	Gewerbliche Nutzung (jährlich je gewerbliche Nutzfläche)		
	Lager-, Logistik-, Produktionshalle u. ä.	SB-Verbraucher-märkte u. ä.	Büro, Praxen, Geschäfte u. ä.
Vomhundertsatz d. Instandhaltungskosten für Wohnnutzung	30 %	50 %	100 %
ab 01.01.2021	3,50 €/m ²	5,90 €/m ²	11,70 €/m ²
ab 01.01.2022	3,70 €/m ²	6,10 €/m ²	12,20 €/m ²
ab 01.01.2023	4,00 €/m ²	6,60 €/m ²	13,20 €/m ²
ab 01.01.2024	4,10 €/m ²	6,90 €/m ²	13,80 €/m ²
ab 01.01.2025	4,20 €/m ²	7,00 €/m ²	14,10 €/m ²
ab 01.01.2026	4,30 €/m ²	7,20 €/m ²	14,40 €/m ²

* Die Verwaltungs- und Instandhaltungskosten sind jeweils für die Jahre anzugeben, aus denen Kauffälle in die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes eingeflossen sind.
 - ggf. pauschale Bewirtschaftungskosten für Außenstellplätze

Mietausfallwagnis:

- für Wohnnutzung 2 %
- für gewerbliche Nutzung 4 %

Die Verwaltungsvorschrift Ertrags- und Sachwert vom 03.05.2023 ist auf der Homepage der Gutachterausschüsse im Land Brandenburg unter folgendem Link zu finden:

<https://gutachterausschuss.brandenburg.de/gaa/de/service/rechtsgrundlagen/> (Stand: April 2026)

Hinweis:

Am 01.01.2023 ist das Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (CO2KostAufG) in Kraft getreten. In vermieteten Gebäuden regelt es die faire Verteilung der CO2-Abgabe zwischen Mieter und Vermieter. Der Vermieteranteil ist im Modell des Landes Brandenburg nicht unter den nicht umlagefähigen Betriebskosten enthalten.

Abkürzungsverzeichnis

AKS	Automatisierte Kaufpreis- sammlung	RL BRW-BB	Brandenburger Bodenricht- wertrichtlinie
Anz.	Anzahl	RL SW-BB	Brandenburgische Sach- wertrichtlinie
Az.	Aktenzeichen	RND	Restnutzungsdauer
BAnz.	Bundesanzeiger	SPN	Spree-Neiße
BauGB	Baugesetzbuch	SW	Sachwert
BbgGAGebO	Brandenburgische Gutachter- ausschussgebührenordnung	SW-RL	Sachwertrichtlinie
BbgGAV	Brandenburgische Gutachter- ausschussverordnung	tlw.	teilweise
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch	T€	1.000 Euro
BGBI.	Bundesgesetzblatt	vgl.	vergleiche
BGF	Brutto-Grundfläche	VV EW-SW	Verwaltungsvorschrift
Bj.	Baujahr		Ertrags- und Sachwert
BKleingG	Bundeskleingartengesetz	VW-RL	Vergleichswertrichtlinie
BNK	Baunebenkosten	WE	Wohneinheit
boG	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	WertR	Wertermittlungsrichtlinie
BRW	Bodenrichtwert	WF	Wohnfläche
BVVG	Bodenverwertungs- und -ver- waltungs GmbH	WGH	Wohn- und Geschäftshaus
DHH	Doppelhaushälfte	ZFH	Zweifamilienhaus
EFH	Einfamilienhaus	z. T.	zum Teil
EUR	Euro	ø	durchschnittlich
EW	Ertragswert	~	gerundet
EW-RL	Ertragswertrichtlinie		
FB	Fachbereich		
GFZ	Geschossflächenzahl		
GMB	Grundstücksmarktbericht		
GND	Gesamtnutzungsdauer		
GVBl.	Gesetz- und Verordnungs- blatt		
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungs- verordnung		
inkl.	inklusive		
KP	Kaufpreis		
LGB	Landesvermessung und Geobasisinformation Bran- denburg		
MFH	Mehrfamilienhaus		
Mio	Million		
MODG	Modernisierungsgrad		
NF	Nutzfläche		
NHK	Normalherstellungskosten		
NN	Normalnull		
NutzEV	Nutzungsentgeltverordnung		
ö.b.u.v.	öffentlich bestellt und vereidigt		
rd.	rund		
RH	Reihenhaus		