

# Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Allgemeines</b>	<b>5</b>
1.1	Vorbemerkungen	5
1.2	Gesetzliche Grundlagen	5
1.3	Der Gutachterausschuss und seine Aufgaben	6
<b>2</b>	<b>Cottbus im Überblick</b>	<b>7</b>
2.1	Einwohner, Stadtgebiet, Lage	8
2.2	Stadtgeschichte	10
2.3	Infrastruktur	11
2.4	Bauleitplanung	12
2.5	Stadtumbau	13
2.6	Sanierungsgebiete	13
2.6.1	Allgemeines	13
2.6.2	Das Sanierungsgebiet „Modellstadt Cottbus-Innenstadt“	14
2.6.3	Das Sanierungsgebiet „Cottbus, Sachsendorf-Madlow - Stadtumbaugebiet	15
<b>3</b>	<b>Überblick über den Grundstücksverkehr</b>	<b>16</b>
3.1	Gesamtüberblick	16
3.2	Anzahl der Erwerbsvorgänge	18
3.3	Flächenumsatz	20
3.4	Geldumsatz	22
3.5	Zusammensetzung der Marktteilnehmer	24
<b>4</b>	<b>Teilmärkte</b>	<b>25</b>
4.1	Teilmarkt „unbebaute Grundstücke“	25
4.1.1	Begriffsbestimmungen	25
4.1.2	Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz und Veränderungen	25
4.1.3	„Individueller Wohnungsbau“	26
4.1.4	„Mehrfamilienhäuser“	27
4.1.5	„Geschäftliche Nutzung“	27
4.1.6	„Gewerbliche Nutzung“	27
4.1.7	Bauerwartungsland	27
4.1.8	Rohbauland	28
4.1.9	Zukäufe	29
4.2	Teilmarkt „bebaute Grundstücke“	31
4.2.1	Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz und Veränderungen	31
4.2.2	Ein- und Zweifamilienhäuser	33
4.2.3	Reihenhäuser und Doppelhaushälften	35
4.2.4	Mehrfamilienhäuser	36
4.2.5	Wohn- und Geschäftshäuser	37
4.3	Teilmarkt „Wohnungseigentum / Teileigentum“	38
4.4	Teilmarkt „Gemeinbedarfsflächen“	40
4.5	Teilmarkt „sonstige Flächen“	40
4.6	Teilmarkt „land- und forstwirtschaftliche Flächen“	41
4.7	Zwangsversteigerungen	42
<b>5</b>	<b>Bodenrichtwerte</b>	<b>43</b>
5.1	Übersicht / Begriffsbestimmungen	43
5.2	Bodenrichtwerte für die Stadt Cottbus und ihre Darstellung in der Karte	43

5.3	Besonderer Bodenrichtwert	44
5.4	Bodenrichtwertentwicklung	45
5.4.1	Bodenrichtwertindexreihe Stadtzentrum	45
5.4.2	Bodenrichtwertindexreihe Randlage	45
<b>6</b>	<b>Sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten</b>	<b>46</b>
6.1	Liegenschaftszinssatz	46
6.2	Marktanpassungsfaktoren	46
6.3	Indexreihe für Bodenpreise des individuellen Wohnungsbaus	49
6.4	Erbbauzins	49
6.5	Vergleich der Wohnflächenpreise	50
6.6	Mietspiegel der Stadt Cottbus	50
6.7	Mietwertübersicht für gewerblich genutzte Immobilien	51
<b>7</b>	<b>Sonstige Grundstücksnutzungen</b>	<b>54</b>
7.1	Ortsüblicher Pachtzins im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau	54
7.2	Pachtzins für Kleingärten (gem. BKleingG)	54
7.3	Pachtzins für Erholungsgrundstücke (gem. NutzEV)	54
7.4	Ortsübliche Nutzungsentgelte für Garagenstellplätze und die ortsübliche Miete für Garagen in der Stadt Cottbus	55
<b>8</b>	<b>Dienstleistungsangebote des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle</b>	<b>56</b>

# 1 Allgemeines

## 1.1 Vorbemerkungen

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Cottbus legt hiermit die Übersicht über den Grundstücksmarkt des Jahres 2003 in der Stadt Cottbus vor.

Auf der Grundlage aller bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eingegangenen Kaufverträge des zurückliegenden Geschäftsjahres (Verträge aus 2003 die bis zum 15. Februar 2004 eingegangen sind) wurde die Kaufpreissammlung geführt und alle wesentlichen Daten, die für die Teilnehmer am Grundstücksmarkt von Bedeutung sind, unter Wahrung des Datenschutzes ausgewertet und zusammengefasst. Im Grundstücksmarktbericht werden Umsatzzahlen, Preisniveau und Preisentwicklung dargestellt, um eine bessere Anschaulichkeit der Marktentwicklung zu ermöglichen. Der Grundstücksmarktbericht hat das Ziel, die Interessenten umfassend zu informieren und ihnen einen aktuellen Überblick zur Grundstücksmarktsituation zu vermitteln. Der Grundstücksmarktbericht für das Jahr 2003 (Zeitraum 01.01.2003 bis 31.12.2003) der kreisfreien Stadt Cottbus wurde von der Geschäftsstelle erarbeitet und vom Gutachterausschuss in seiner Sitzung am 07.05.2004 beraten und bestätigt.

### Der Gutachterausschuss in der Stadt Cottbus setzte sich wie folgt zusammen:

Vorsitzender	Herr Sellger, Günter	Abteilungsleiter Vermessung
stellv. Vorsitzender u. ehrenamtl. Gutachter	Herr Dr. Tischer, Hannes	öbuv Sachverständiger
stellv. Vorsitzender u. ehrenamtl. Gutachter	Herr Heymann, Kurt	öbuv Sachverständiger
ehrenamtl. Gutachter	Herr Dr. Grätz, Horst	Sachverständiger und Planungsingenieur
	Herr Harnath, Hans-Dieter	Leiter Standortpolitik IHK
	Herr Hopp, Manfred	Bankdirektor a.D., Dozent, Baufinanzierung
	Herr Karsunke, Ralph	Vermessungsassessor
	Herr Münchow, Karsten	Immobilienmakler, Projektleiter u. -entwickler
	Herr Schachschal, Manfred	öbuv Sachverständiger
	Herr Schlüter, Gottfried	Lehrbeauftragter BTU, Architekt und Sachverständiger
	Herr Schmidtchen, Bernd	Immobilienmakler
	Frau Schwermer, Sabine	Vermessungsassessorin
	Frau Jeroch, Eva	Finanzamt Cottbus-Mitte
	Frau Meißner, Regina	Finanzamt Cottbus-Mitte

## 1.2 Gesetzliche Grundlagen

Die Tätigkeit gründet sich auf:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** - in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl.I S. 2141), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23. Juli 2002 (BGBl.I S.2850, 2852)
- **Wertermittlungsverordnung (WertV)** - vom 6. Dezember 1988 (BGBl.I S. 2209), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. August 1997 (BGBl.I S. 2081, 2110)
- **Gutachterausschussverordnung (GAV)** - Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte des Landes Brandenburg vom 29. Februar 2000 (GVBl. II S. 61), geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 6. Dezember 2001 (GVBl.I S. 244, 248)
- **Gutachterausschuss-Gebührenordnung** des Landes Brandenburg (**GAGebO**) - vom 19. November 2003 (GVBl. II, S. 678)

## 1.3 Der Gutachterausschuss und seine Aufgaben

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

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

Dem örtlich zuständigen Gutachterausschuss obliegen im Wesentlichen folgende Aufgaben:

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

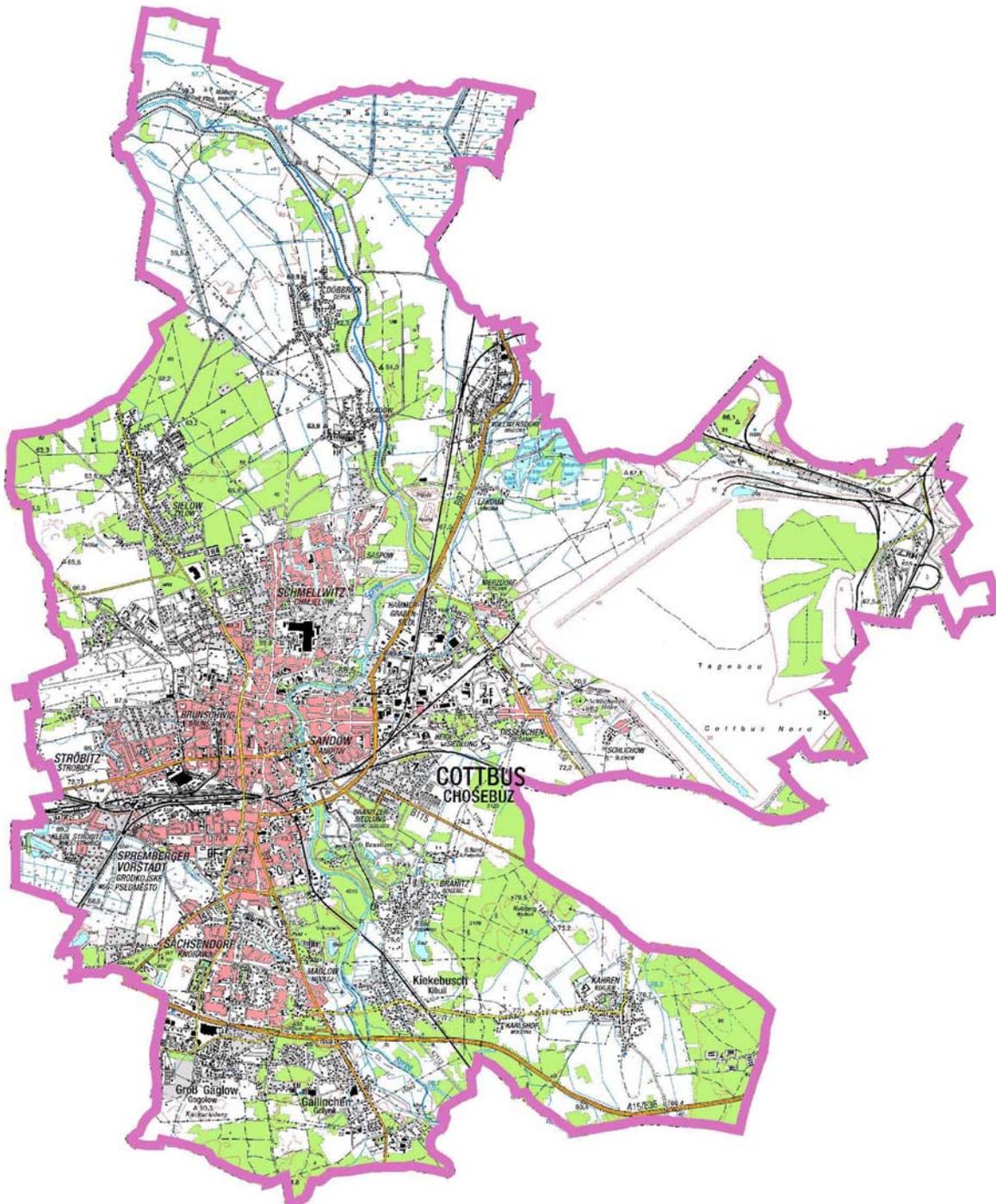
Der Gutachterausschuss bedient sich in seiner Arbeit einer Geschäftsstelle, die beim Vermessungs- und Katasteramt der kreisfreien Stadt Cottbus eingerichtet wurde.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses arbeitet nach Weisung des Gutachterausschusses oder dessen Vorsitzenden. Ihr obliegen insbesondere:

- *die Einrichtung und Führung der Kaufpreissammlung*
- *die vorbereitenden Arbeiten für die Ermittlung der Bodenrichtwerte*
- *die vorbereitenden Arbeiten für die Ableitung und Fortschreibung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten*
- *die Erarbeitung des Grundstücksmarktberichtes*
- *die Vorbereitung der Gutachten*
- *die Erteilung von Auskünften aus der Kaufpreissammlung*
- *die Erteilung von Auskünften über vereinbarte Nutzungsentgelte*
- *die Erteilung von Auskünften über Bodenrichtwerte*
- *die Erledigung der Geschäfte der laufenden Verwaltung des Gutachterausschusses*

## 2 Cottbus im Überblick

Die Großstadt Cottbus als Oberzentrum liegt im Süden Brandenburgs zwischen den Ballungszentren Berlin und Dresden, an der Spree und ca. 30 km westlich der deutsch-polnischen Grenze am Südostrand des Spreewaldes, einer in Europa einzigartigen Landschaft.



**Zum 26.10.2003 erfolgte gem. „zweites Gesetz zur landesweiten Gemeindegebietsreform betreffend die kreisfreie Stadt Cottbus und das Amt Neuhausen/Spree“ (2.GemGebRefGBbg) eine Eingliederung der drei Gemeinden Kiekebusch, Groß Gaglow und Gallinchen zur Stadt Cottbus als neue Stadtteile.**

Kartengrundlage: Topographische Karte M 1:50.000 (DTK 50-V)

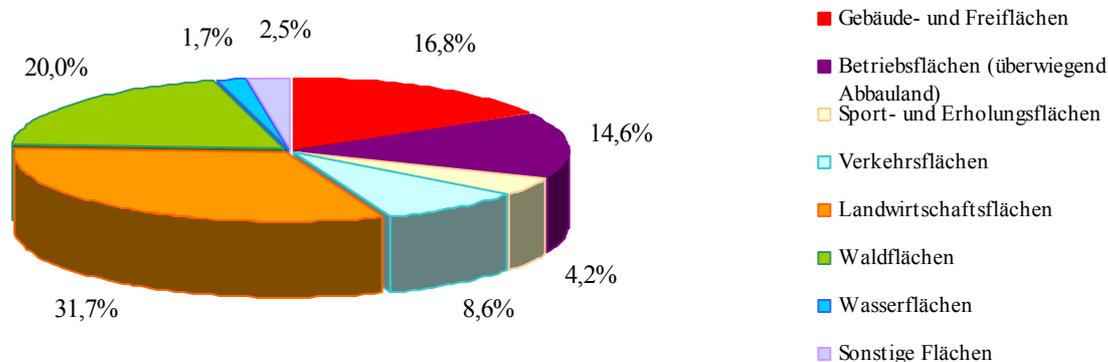
Nutzung mit Genehmigung der Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg, Nummer GB-D



## 2.1 Einwohner, Stadtgebiet, Lage

**Geographische Angaben:** Lage 51° nördliche Breite,  
14° östliche Länge  
Höhenlage 70 m über NHN

**Stadtfläche:** 164,2 km<sup>2</sup> davon



**Bevölkerung:** per 31.12.2003 ca. 106.784 Einwohner

Durchschnittsalter der Bevölkerung: 42,2 Jahre

Bevölkerungsdichte: 650 Einwohner je km<sup>2</sup>

### Übersichtstabelle der Stadtteile

Stadtteile	Wohnbevölkerung insgesamt		
	2001	2002	2003
Stadtmitte	8.082	8.064	8.127
Sandow	17.487	16.921	16.685
Merzdorf	844	1.205	1.216
Dissenchen	1.217	1.227	1.219
Branitz	1.326	1.347	1.355
Kahren	1.267	1.304	1.319
Kiekebusch	-	-	1.362
Spremberger Vorstadt	14.658	14.324	14.538
Madlow	1.890	1.969	1.935
Sachsendorf	19.075	17.435	15.934
Groß Gaglow	-	-	1.433
Gallinchen	-	-	2.680
Ströbitz	13.724	13.846	13.759
Schmellwitz	18.518	18.159	17.806
Saspow	661	676	689
Skadow	505	537	541
Sielow	3.539	3.556	3.559
Döbbrick	1.921	1.896	1.854
Willmersdorf	779	773	773
Insgesamt	105.493	103.239	106.784

Weitere Angaben zur Bevölkerungsstruktur siehe“ 94. Kommunalstatistisches Heft Quartalsbericht“  
Stadtverwaltung Cottbus – Statistikstelle - 2003

## Übersicht der Stadtteile von Cottbus



Quelle: Stadtverwaltung Cottbus – Bürgeramt und Statistikstelle

## 2.2 Stadtgeschichte

Im Laufe der Jahrhunderte entwickelte sich die Stadt Cottbus von einer verträumten Provinzstadt des Tuchmacherhandwerks über eine Bezirkshauptstadt der DDR als Zentrum der Kohle- und Energiewirtschaft zu einem modernen Oberzentrum der Dienstleistung, Wirtschaft und Verwaltung. In den Jahren 1960 - 1990 entstanden viele Neubaugebiete am Stadtrand.

### Cottbus im Rückblick

- \* im 12. Jahrhundert erste urkundliche Erwähnung
- \* im 13. Jahrhundert planmäßige Anlage des Ortes
- \* im 16. Jahrhundert entwickelte sich Cottbus zur Stadt der Tuchmacher und Leinenweber
- \* im 18. Jahrhundert Gründung einer französischen Kolonie
- \* im 19. Jahrhundert erste Fabrik der Wollspinnerei
- \* im 19. und 20. Jahrhundert bewirken Industrialisierung und Braunkohleabbau das kräftige Wachstum zur Industriestadt
- \* nach der Gründung der DDR erhält Cottbus den Status einer Bezirkshauptstadt und gewinnt als wichtiger Energiestandort überregionale Bedeutung
- \* Cottbus hat 1976 mehr als 100.000 Einwohner und wird Großstadt
- \* nach dem 03.10.1990 folgte ein tiefgreifender Strukturwandel

### Cottbus heute

- \* Standort vielfältiger kleinerer Betriebe des Handwerks und Mittelstandes
- \* Cottbus entwickelt sich zum Dienstleistungs-, Wissenschafts-, Finanz- und Verwaltungszentrum Südbrandenburgs
- \* Cottbus ist zweitgrößte Stadt im Land Brandenburg, Oberzentrum Südbrandenburgs und Regionales Entwicklungszentrum in günstiger Lage zu den osteuropäischen Nachbarstaaten
- \* Cottbus hat die einzige Technische Universität in Brandenburg
- \* in Cottbus befindet sich ein Standort der Fachhochschule Lausitz
- \* Cottbus ist regionales Messe- und Kongresszentrum, verfügt über das Staatstheater, Stadthalle, Lausitzarena und weitere kulturelle Einrichtungen
- \* Cottbus ist Mitglied der Euroregion Spree-Neiße-Bober
- \* Cottbus besitzt den größten Grünflächenanteil je Einwohner in Deutschland
- \* Cottbus richtete 1995 die erste Bundesgartenschau in den neuen Bundesländern aus
- \* sehenswert ist das Branitzer Schloss mit dem 90 ha großen Landschaftspark
- \* Cottbus ist Standort des Carl-Thiem-Klinikum (1.338 Betten)
- \* Cottbus hat das modernste Herzzentrum im Land Brandenburg (78 Betten)
- \* FC Energie Cottbus spielt in der Fußballbundesliga
- \* ab 2004 VATTENVALL Europe Mining & Generation - Hauptverwaltungssitz

## 2.3 Infrastruktur

### ► Verkehrsanbindungen

**Straßenanschluss:** - 2 Anschlussstellen an die Bundesautobahn A 15  
Berlin-Forst-Breslau (Wroclaw)  
- Anbindung an die Bundesstraße B 97, B 115 und B 169, B 168  
- Cottbus liegt zwischen den Ballungszentren Berlin und Dresden  
und ist von dort aus in jeweils ca. 1 Autostunde erreichbar

**Bahnanschluss:** Eisenbahnknotenpunkt mit Anschlüssen in die Hauptrichtungen

- |             |            |
|-------------|------------|
| - Berlin    | - Krakow   |
| - Magdeburg | - Hamburg  |
| - Dresden   | - Schwerin |
| - Leipzig   | - Görlitz  |

### **Luftverkehrs- anschluss:**

- |               |  |
|---------------|--|
| international | - Flughafen Berlin-Schönefeld ca. 100 km   |
|               | - Flughafen Berlin-Tegel ca. 130 km  |
|               | - Flughafen Dresden-Klotzsche ca. 85 km  |
| regional      | - Verkehrslandeplatz Neuhausen ca. 15 km südlich von Cottbus                                 |
|               | - Verkehrslandeplatz Drewitz ca. 30 km nordöstlich von Cottbus                               |
|               | - Bundeswehrflugplatz Cottbus-Nord (unweit des Stadt-zentrums), bei Bedarf zivil mit nutzbar |

**ÖPNV:** ausgebautes Stadtnetz des ÖPNV von Straßenbahn und Bus, zentraler Busbahnhof, der den Überlandverkehr in alle Richtungen ermöglicht

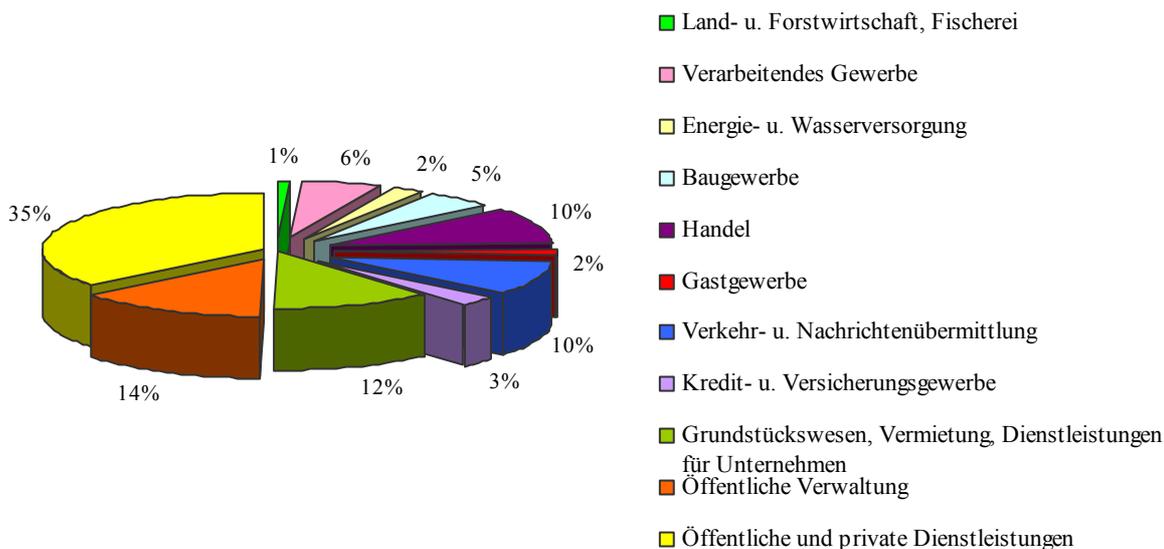
### ► Technische Versorgung

**Energie:** modernisierte Elektroenergie-, Gas- und Fernwärmeversorgung,

**Wasser/  
Abwasser:** Trinkwasserversorgung in ausgezeichneter Qualität  
Abwasseranschluss an moderne Großkläranlage

**Telekom:** modernes Telekommunikationsnetz  
flächendeckende Versorgung mit digitaler Vermittlungstechnik

► **Wirtschaftsstruktur** (statistische Erhebung vom 31.03.2003 nach sozialversicherungspflichtig beschäftigten Arbeitnehmern)



## 2.4 Bauleitplanung

Die erste Planungsstufe der gemeindlichen Bauleitplanung ist der **Flächennutzungsplan (FNP)**. Die gesetzlichen Grundlagen werden im Wesentlichen im § 5 Baugesetzbuch (BauGB) geregelt. Im FNP sind für das gesamte Gemeindegebiet die Art der Bodennutzung in ihren Grundzügen dargestellt. Er enthält keine rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Der FNP der Stadt Cottbus wurde am 27.11.2002 von der Stadtverordnetenversammlung Cottbus beschlossen, am 10.06.2003 durch die höhere Verwaltungsbehörde genehmigt. Am 06.08.2003 erfolgte im Amtsblatt die amtliche Bekanntmachung.

**Bebauungspläne (B-Pläne)** nach § 9 BauGB sowie Vorhaben- und Erschließungspläne entsprechend § 12 BauGB sind verbindliche Bauleitpläne, die aus dem FNP zu entwickeln sind. Die im FNP dargestellte allgemeine Art der Nutzung wird im B-Plan konkretisiert und setzt in seinem Geltungsbereich in rechtsverbindlicher Weise fest, ob und wie die Grundstücke bebaut werden dürfen.

Die Verfahren der verbindlichen Bauleitplanung werden im **Planungsatlas** der Stadt Cottbus dargestellt, der durch die Stadtverwaltung Cottbus-Baudezernat erarbeitet und herausgegeben wird. Durch das Vermessungs- und Katasteramt erfolgt der Vertrieb des vorstehend genannten Kartenwerkes sowie des Baulückenkatasters.

Das **Baulückenkataster** ist ein Beitrag zur Baulandbereitstellung in der Stadt Cottbus. Damit soll ein Überblick über erstmals bebaubare bzw. im Sinne der Revitalisierung einer Neubebauung zu-führbare Grundstücke und Bauflächen geschaffen werden.

In dieser Übersicht werden Baulücken, unzureichend bebaute oder brachgefallene bebaute Grundstücke im Stadtgebiet aufgezeigt.

Quellen: teilweise übernommen aus dem Informationsheft „Wirtschaftsstandort Cottbus 2001“ des Amtes für Wirtschaftsförderung  
 Quellen: teilweise übernommen aus dem „Erläuterungsbericht zum Entwurf Flächennutzungsplan der Stadt Cottbus“, Planungsatlas 2. Auflage, Baulückenkataster der Stadt Cottbus Teil I Stand August 1997

## 2.5 Stadtumbau

Zunehmender Wohnungsleerstand und rückläufige Einwohnerzahlen haben die Bundesregierung veranlasst, das Programm Stadtumbau – Ost aufzulegen. Die Ziele des Programms sind:

- Sicherung attraktiver Städte und Gemeinden
- Hilfe für die Kommunen und die Wohnungsunternehmen, mit den Folgen des Leerstandes umzugehen, und zwar durch eine Stabilisierung des Wohnungsmarktes, durch den Rückbau leer stehender Wohnungen, Rückbau/Umnutzung von Infrastruktureinrichtungen sowie Aufwertungsmaßnahmen.

Die Ermittlung von Bodenrichtwerten setzt hinreichend konkrete Aussagen über die wertbeeinflussenden Faktoren, insbesondere die rechtlich zulässige Nutzung voraus. Stadtumbaugebiete zeichnen sich durch tief greifende Veränderungen ihrer Gebietsstruktur aus. Demzufolge sind Aussagen über dem Bodenrichtwert in den vom Stadtumbau betroffenen Gebieten nur eingeschränkt möglich (entsprechend Rundschreiben des Ministeriums des Innern vom 03.12.2003 „Ermittlung und Darstellung von Bodenrichtwerten in Stadtumbaugebieten“).

Aus diesem Grund hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Cottbus auf seiner Bodenrichtwertsetzung beschlossen, die Gebiete des Komplexen Wohnungsbaus in:

- Neu Schmellwitz
- Sandow
- Sachsendorf
- Madlow
- beidseitig Stadtring

mit **StUm** zu kennzeichnen.

StUm bedeutet: Stadtumbau – Umstrukturierungsgebiet, derzeit keine gesicherte Ermittlung von Bodenrichtwerten möglich

## 2.6 Sanierungsgebiete

### 2.6.1 Allgemeines

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

Im BauGB, Zweites Kapitel, Besonderes Städtebaurecht, §§ 136 ff sind die „Städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen“ geregelt.

Ziel der Sanierung ist es, die in dem förmlich festgelegten Gebiet bestehenden städtebaulichen Missstände zu beseitigen und somit ganzen Straßenzügen, aber auch einzelnen Gebäuden ein schöneres Gesicht zu geben sowie das Wohnen und Arbeiten im Sanierungsgebiet wieder attraktiv zu gestalten.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Cottbus beschließt im Sanierungsgebiet allgemeine Bodenrichtwerte des jeweiligen Jahres mit Anfangswertqualität. Diese werden in der Bodenrichtwertkarte mit einem „A“ gekennzeichnet.

Besondere Bodenrichtwerte (Definition siehe Pkt. 5.4) sowie Anfangs- und Endwerte werden auf Antrag durch den Gutachterausschuss ermittelt.

Als Anfangswert bezeichnet man den Bodenwert eines Grundstücks, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre (§ 154 Abs. 2 BauGB).

Der Endwert (§ 154 Abs. 2 BauGB i.V. mit § 28 Abs. 3 Satz 1 WertV) ist der Bodenwert, der sich aus der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes zum gleichen Wertermittlungsstichtag ergibt.

## 2.6.2 Das Sanierungsgebiet „Modellstadt Cottbus - Innenstadt“

Seit dem 17.12.1992 ist die Sanierungssatzung der Stadt Cottbus durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung rechtswirksam (förmliche Festsetzung). In diesem Rahmen werden öffentliche und private Baumaßnahmen gefördert. Das Sanierungsgebiet „Modellstadt Cottbus - Innenstadt“, welches ca. 125 ha groß ist, erstreckt sich in der Nord-Süd-Ausdehnung von der Nordstraße/Hubertstraße bis zur Blechenstraße, in der Ost-West-Richtung von der Willy-Brandt-Straße bis zur Lausitzer Straße (siehe Übersichtsplan Sanierungsgebiet). In diesem Gebiet gelten für Eigentümer und Nutzer die Regelungen des besonderen Städtebaurechtes nach BauGB II. Kapitel §§ 136 bis 191. Nach den §§ 144 ff BauGB sind entsprechende Genehmigungen bei der Kommune einzuholen. Dieses Städtebaurecht hat den Zweck, Sanierungsverfahren gegen Störungen und Erschwernisse abzusichern und räumt der Gemeinde einen angemessenen Zeitraum für die Verwirklichung ihrer Sanierungsziele ein.

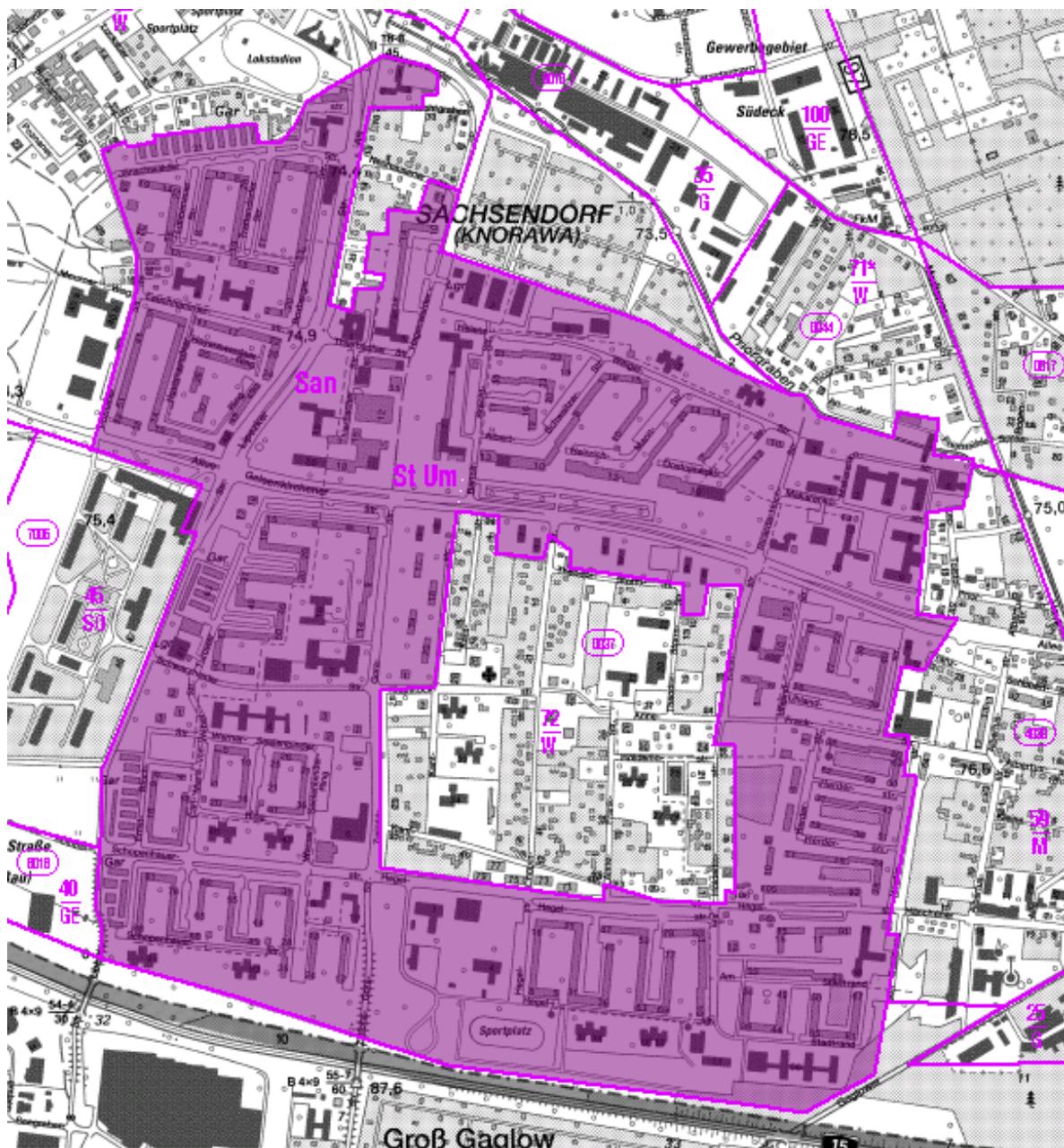


Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte kreisfreie Stadt Cottbus (Stand 01.01.2004)

## 2.6.3 Das Sanierungsgebiet Cottbus, Sachsenorf – Madlow - Stadtumbaugebiet

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Cottbus hat auf ihrer Sitzung am 30.05.2001 auf der Grundlage des § 142 Abs. 1 BauGB die Satzung über die förmliche Festlegung des städtebaulichen Sanierungsgebietes „Sachsenorf-Madlow“ beschlossen. Das Ziel der Sanierung im Stadtteil Sachsenorf-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 Cottbus, Sachsenorf-Madlow“ ist ca. 159 ha groß und umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der im folgenden Lageplan abgegrenzten Fläche. Im o.g. Gebiet wurde kein Bodenrichtwert beschlossen, es wurde mit „StUm“ gekennzeichnet – Stadtumbau – Umstrukturierungsgebiet, da derzeit keine gesicherte Ermittlung von BRW möglich ist.



Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte kreisfreie Stadt Cottbus (Stand 01.01.2004)

## 3 Überblick über den Grundstücksverkehr

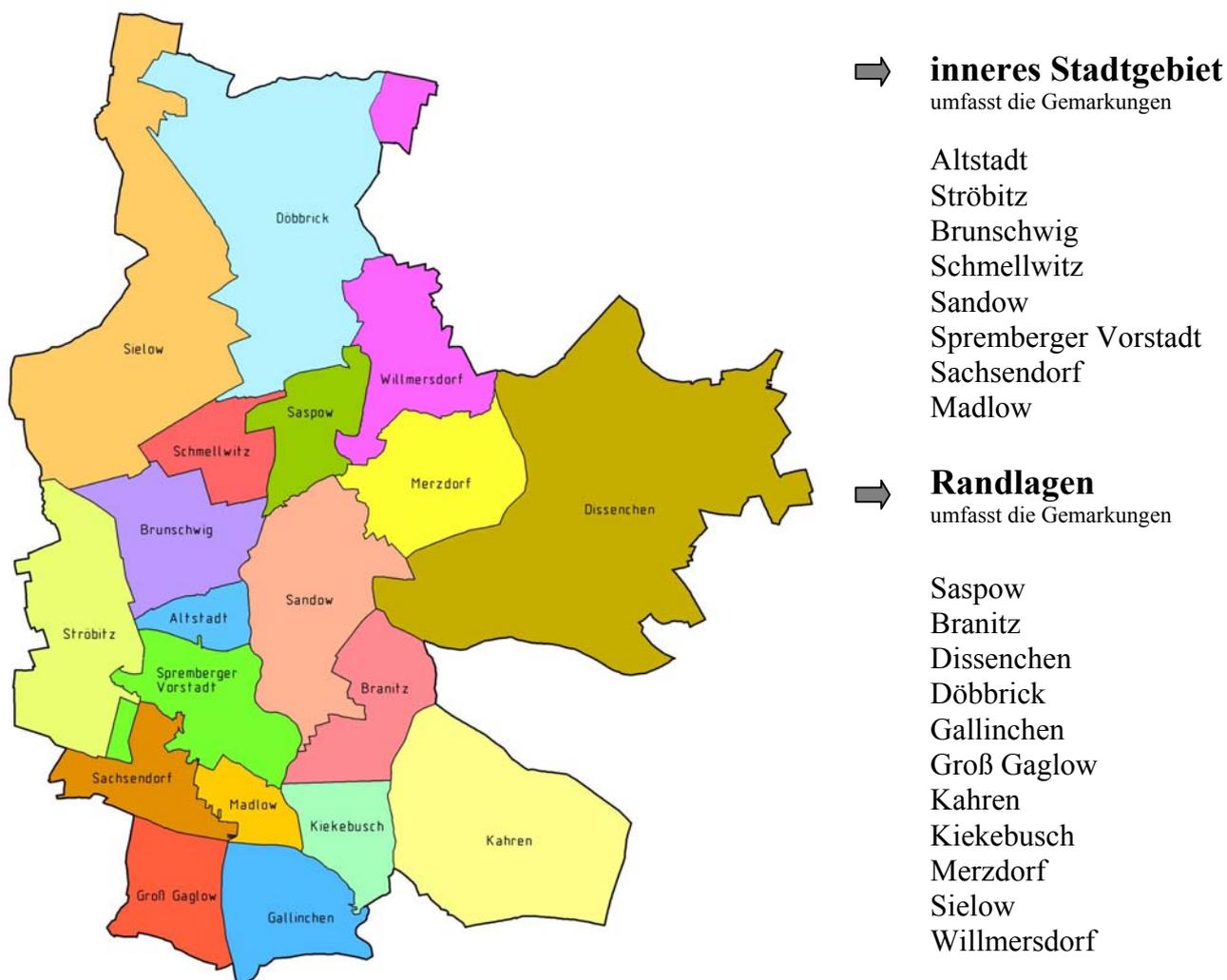
### 3.1 Gesamtüberblick

Der vorliegende Grundstücksmarktbericht gibt den umfassenden Überblick über den Grundstücksverkehr und die Preisentwicklung im örtlichen Grundstücksmarkt. Er stellt den Immobilienmarkt transparent dar. Die Grundlage für diese Aufgabe bildet die bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses automatisiert geführte Kaufpreissammlung (AKS). Zur Führung der Kaufpreissammlung ist gem. § 195 BauGB 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. Dort sind alle Kaufpreise in die Kaufpreissammlung zu übernehmen und anonym auszuwerten. Hierbei werden neben den selbstständig nutzbaren Flächen auch unselbstständige Teilflächen wie z.B. Zukäufe als Arrondierungsflächen und zusammengesetzte Flächen wie z.B. Flächen mit unterschiedlichen Nutzungen oder mehrerer Baugrundstücke registriert. Dabei sind die Kaufverträge und andere Vorgänge (z.B. Tauschverträge) eindeutig einer der folgenden Grundstücksarten zuzuordnen:

- **unbebaute Bauflächen (ub):**  
Grundstücke, die den Entwicklungszustand „Bauerwartungsland“, „Rohbauland“ oder „baureifes Land“ aufweisen (WertV), bei denen eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit tatsächlich zu erwarten ist und die nicht der Grundstücksart „Gemeinbedarfsfläche (gf)“ zuzuordnen sind.
- **bebaute Grundstücke (bb):**  
Grundstücke, die mit einem oder mehreren Gebäuden, die den Preis bestimmen, bebaut sind und die nicht der Grundstücksart „Wohn- und Teileigentum (ei)“ zuzuordnen sind.
- **Wohn- und Teileigentum (ei):**  
Bebaute Grundstücke, die nach dem Wohnungseigentumsgesetz aufgeteilt sind. Der Eigentumsübergang bezieht sich auf einen Grundstücksteil (Wohnung) und den Anteil an einem gemeinschaftlichen Eigentum.
- **land- und forstwirtschaftliche Fläche (lf):**  
Grundstücke, die nachhaltig land- und forstwirtschaftlich genutzt werden oder die auf absehbare Zeit nicht anders nutzbar sind (WertV).
- **Gemeinbedarfsfläche (gf):**  
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).
- **sonstige Fläche (sf):**  
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).

Neben der Darstellung der Umsätze in den verschiedenen Grundstücksarten erfolgt eine Aufschlüsselung der Umsätze nach der Lage (inneres Stadtgebiet und Randlagen).

### Übersicht der Gemarkungen in der kreisfreien Stadt Cottbus



Weiterhin erfolgt ein Überblick über die Erwerbsart und die Marktteilnehmer in grafischer und tabellarischer Form.

Die **Entwicklung des Grundstücksverkehrs** im Jahr 2003 wird anhand von Daten über

- **die Anzahl der Erwerbsvorgänge**
- **den Flächenumsatz**
- **den Geldumsatz**

aufgezeigt.

Hinweis: Die Auswertung der Kaufpreise enthält die Daten aus den neu eingemeindeten Stadtteilen Gallinchen, Groß Gaglow und Kiekebusch ab dem Geschäftsjahr 1994. Da der Grundstücksmarktbericht 2003 die aktuellen Gebietsänderungen berücksichtigt, sind die Ergebnisse mit den Marktberichten der Vorjahre nicht zu vergleichen.

## 3.2 Anzahl der Erwerbsvorgänge

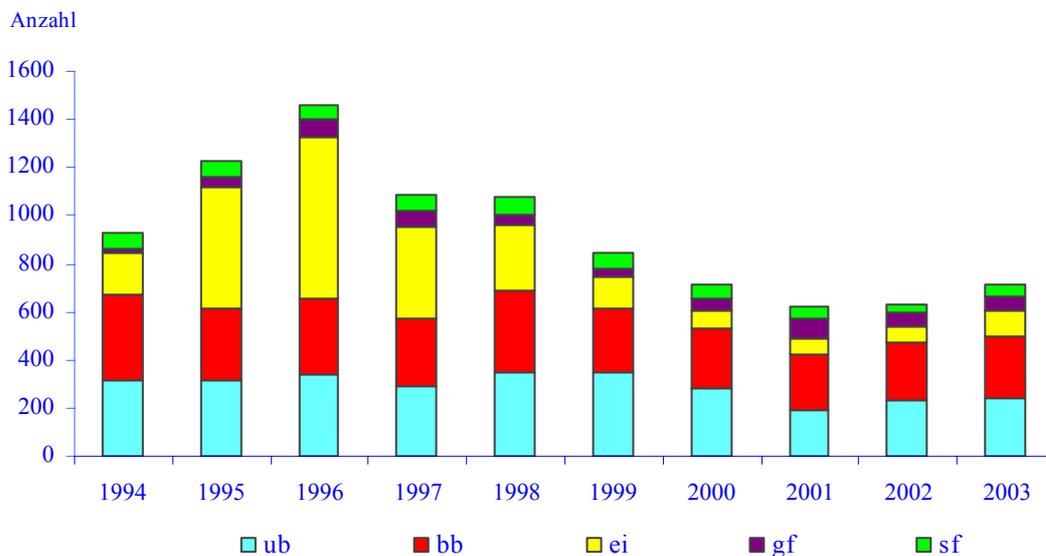
In der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte sind für den Bereich der kreisfreien Stadt Cottbus im Jahr 2003

### 726 Verträge

zum Eigentumswechsel inklusive 2 Erbbaurechtsverträge eingegangen. In diesen 726 Erwerbsvorgängen sind keine Schenkungen und Übertragungen enthalten, da diese für eine Übernahme in die AKS nicht geeignet sind.

Zu den 726 Kaufverträgen gehören 51 Beschlüsse im Verfahren zur Zwangsversteigerung, welche sich gegenüber dem Vorjahr um ca. 70 % erhöht haben und 7 Verträge über eine freiwillige Versteigerung. Ein Rückblick auf die vorangegangenen sechs Geschäftsjahre (1998-2003), lässt einen kontinuierlichen Rückgang der Kauffälle bis 2001 erkennen. Im Vorjahr 2002 war eine leicht steigende Tendenz feststellbar, welche sich mit einem weiteren Anstieg von ca. 12 % im Berichtsjahr fortsetzt.

Grundstücksart	Anzahl der Verträge	% Anteil	Veränderung zum Vorjahr 2002
unbebaute Bauflächen	238	33	4 %
bebaute Grundstücke	261	36	8 %
Wohnungs- und Teileigentum	107	15	49 %
Gemeinbedarfsflächen	59	8	4 %
sonstige Flächen	47	6	57 %
land- u. forstwirtschaftl. Flächen	14	2	- 33 %
Summe	726	100	12 %



Der Teilmarkt bebauete Grundstücke hat den größten Anteil mit ca. 36 % am Marktgeschehen. Nach dem im Vorjahr die Anzahl der Erwerbsvorgänge bei den bebauten Grundstücken um ca. 3 % gestiegen ist, lässt sich im Berichtsjahr eine weitere Steigerung der Erwerbsvorgänge von ca. 8 % erkennen.

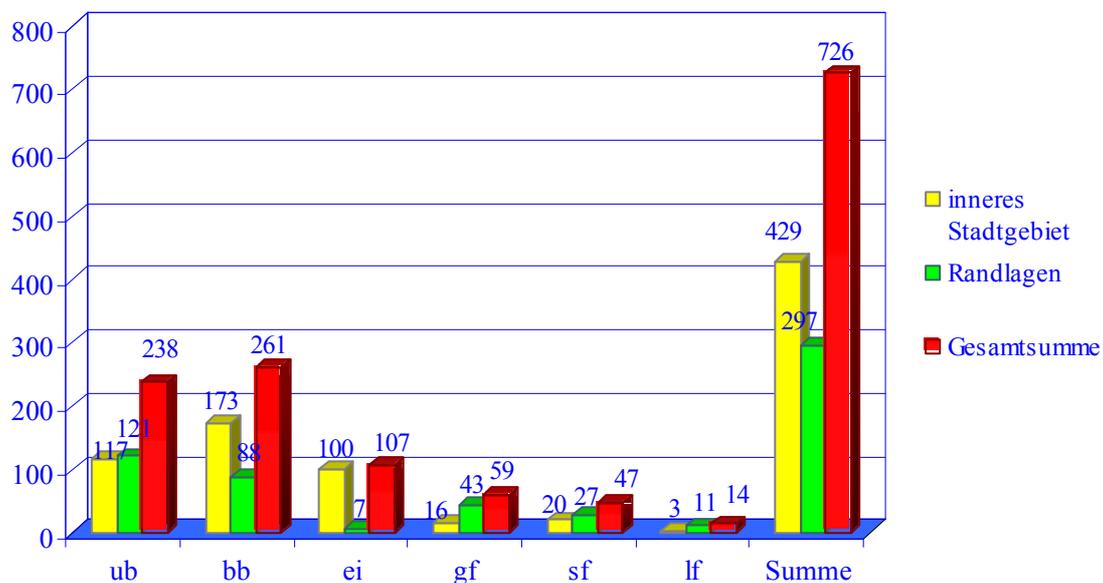
Die unbebauten Bauflächen nehmen analog dem Vorjahr den zweitgrößten Anteil an der Gesamtzahl aller ausgewerteten Verträge ein. In diesem Teilmarkt ist die Anzahl der Vertragsabschlüsse nach einer Steigerung von ca. 19 % im Vorjahr in diesem Berichtsjahr um ca. 4 % gestiegen.

Auf dem Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum ist die Anzahl der Verträge um ca. 49 % gestiegen.

Dieser Anstieg basiert auf der erhöhten Anzahl von Zwangsversteigerungen (22 Kaufverträge) und einer freiwilligen Versteigerung. Ohne Berücksichtigung der Versteigerungen ist hier ein Anstieg von ca. 17 % zu verzeichnen.

Die Teilmärkte „Gemeinbedarfsflächen“ mit einem Anteil von ca. 8 %, die „sonstigen Flächen“ mit einem Anteil von ca. 6 % und die „land- u. forstwirtschaftlichen Flächen“ mit einem Anteil von ca. 2 % sind auf Grund der Marktbeteiligung von geringer Bedeutung.

### Anzahl der Erwerbsvorgänge getrennt nach Lagen - inneres Stadtgebiet und Randlagen des Jahres 2003



Diese Grafik lässt erkennen, dass der Eigentumswechsel im Teilmarkt „ub“ annähernd zu gleichen Anteilen vollzogen wurde. Die Anzahl der Erwerbsvorgänge ist gegenüber dem Vorjahr im inneren Stadtgebiet um ca. 2 % und in den Randlagen um ca. 7 % gestiegen.

Bei den bebauten Grundstücken erfolgten die Erwerbsvorgänge überwiegend im inneren Stadtgebiet mit einem Anteil von ca. 66 %. Die Erwerbsvorgänge in der Randlage mit einem Anteil von ca. 34 % sind gegenüber dem Vorjahr um ca. 14 % gestiegen.

Der Umsatzschwerpunkt der Eigentumswohnungen liegt ähnlich den Vorjahren 1998 bis 2002 im inneren Stadtgebiet.



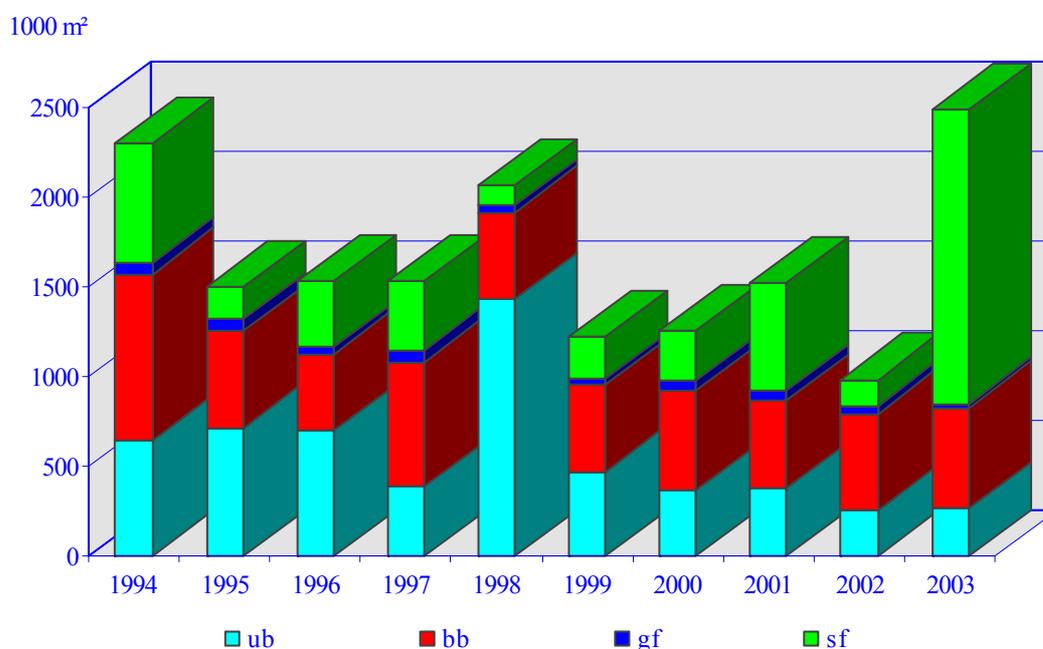
### 3.3 Flächenumsatz

Im Berichtsjahr 2003 wurden in der kreisfreien Stadt Cottbus insgesamt

**2.767.000 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche umgesetzt. Die prozentuale Veränderung gegenüber dem Vorjahr von ca. 115 % ist in der erhöhten Anzahl der Verkäufe in der Grundstücksart „sonstige Flächen“ begründet.

Grundstücksart	Flächenumsatz (1000 m <sup>2</sup> )	% Anteil	Veränderung zum Vorjahr 2002
unbebaute Bauflächen	266	10	4 %
bebaute Grundstücke	561	20	4 %
Gemeinbedarfsflächen	24	1	- 47 %
sonstige Flächen	1.632	59	1.024 %
land- u. forstwirtschaftl. Flächen	284	10	- 6 %
<b>Summe</b>	<b>2.767</b>	<b>100</b>	<b>115 %</b>



Der Anteil der unbebauten Bauflächen am gesamten Flächenumsatz beträgt 10 %, wobei gegenüber dem Vorjahr ein leichter Anstieg von 4 % zu verzeichnen ist. Betrachtungen des Flächenumsatzes ergaben, dass ca. 42 % im inneren Stadtgebiet und ca. 58 % in den Randlagen veräußert wurden (siehe nachfolgende Tabelle).

Bei den bebauten Grundstücken beträgt der Anteil des Flächenumsatzes ca. 20 %. Im Vergleich zum Vorjahr ist der Flächenumsatz in diesem Marktsegment um ca. 4 % gestiegen.

Die diesjährige Entwicklung des Flächenumsatzes bestimmt vorrangig der Teilmarkt „sonstige Flächen“, durch die erhöhten Verkäufe weiträumiger Flächen für Kohleabbau land. Nach dem im Vorjahr im Teilmarkt der sonstigen Flächen ein starker Rückgang zu verzeichnen war, ist der Flächenumsatz im Berichtsjahr mit einem Anteil von ca. 59 % auffallend gestiegen.

Beim Wohnungs- und Teileigentum werden keine Flächenumsätze ermittelt, da in diesem Teilmarkt nur Miteigentumsanteile an den Grundstücken veräußert werden.

Der Anteil der landwirtschaftlichen Flächen am gesamten Flächenumsatz beträgt 10 %, wobei ein Rückgang von ca. 6 % zu verzeichnen ist. Dieser Teilmarkt wurde in vorstehender und folgender Grafik nicht dargestellt.

### Flächenumsatz (in 1000 m<sup>2</sup>) im Jahr 2003 getrennt nach Lagen

<i>Grundstücksart</i>	<i>inneres Stadtgebiet</i>		<i>Randlagen</i>	
<b>ub</b>	113	42 %	153	58 %
<b>bb</b>	285	51 %	276	49 %
<b>gf</b>	4	15 %	21	85 %
<b>sf</b>	8	1 %	1.624	99 %
<b>lf</b>	44	16 %	240	84 %
<b>Summe</b>	<b>454</b>	<b>16 %</b>	<b>2.313</b>	<b>84 %</b>

### Veränderungen zum Vorjahr 2002

<i>Grundstücksart</i>	<i>inneres Stadtgebiet</i>	<i>Randlagen</i>
<b>ub</b>	- 17 %	+ 27 %
<b>bb</b>	- 6 %	+ 18 %
<b>gf</b>	- 72 %	- 37 %
<b>sf</b>	+ 43 %	+ 1.062 %
<b>lf</b>	+ 3.251 %	- 20,4 %
	<b>- 1 %</b>	<b>+ 180 %</b>

<b>Summe</b>		
--------------	--	--

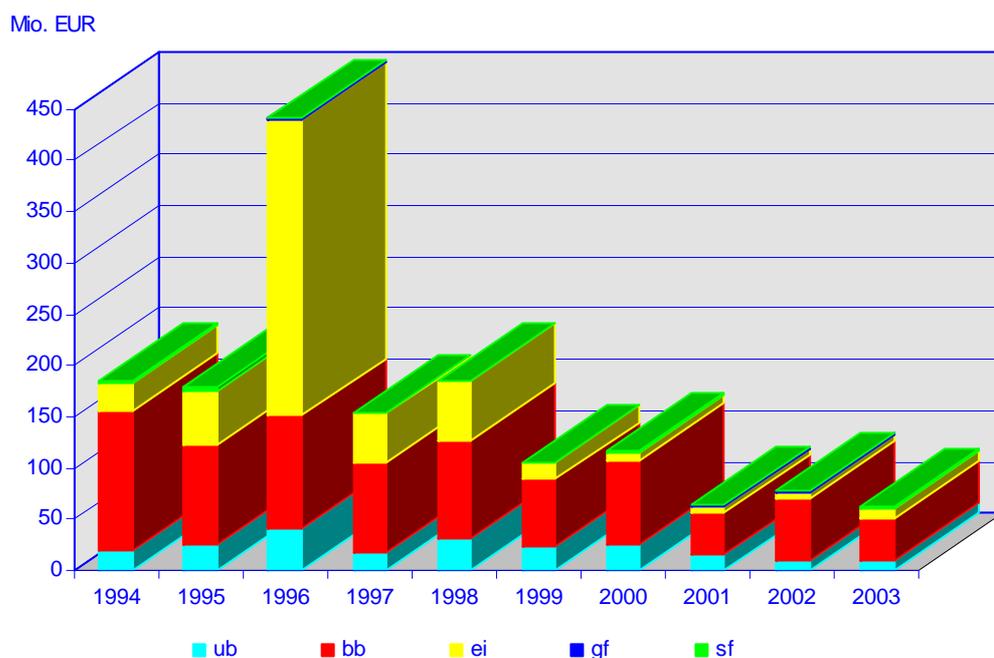
### 3.4 Geldumsatz

Im Berichtsjahr 2003 betrug der Umsatz auf dem Grundstücksmarkt im Bereich der Stadt Cottbus

**62,2 Millionen EUR.**

Nach dem im Vorjahr ein Anstieg des Geldumsatzes von ca. 20 % registriert wurde, ist in diesem Berichtsjahr ein Umsatzrückgang von ca. 20 % zu verzeichnen.

Grundstücksart	Geldumsatz (Mio. EUR)	% Anteil	Veränderung zum Vorjahr 2002
unbebaute Bauflächen	10,6	17	3 %
bebaute Grundstücke	40,4	65	- 32 %
Wohnungs- und Teileigentum	9,5	15	43 %
Gemeinbedarfsflächen	0,2	< 1	- 70 %
sonstige Flächen	1,2	2	398 %
land- u. forstwirtschaftl. Flächen	0,1	<1	- 22 %
<b>Summe</b>	<b>62,2</b>	<b>100</b>	<b>- 20 %</b>



Der Schwerpunkt des Geldumsatzes liegt im Berichtsjahr bei den bebauten Grundstücken mit einem Anteil von ca. 65 %, jedoch mit einem Umsatzrückgang um ca. 32 %.

Den zweiten Rang beim Geldumsatz nehmen die unbebauten Bauflächen mit einem Anteil von ca. 17 % am Gesamtumsatz ein. Nach dem im Vorjahr ein starker Umsatzrückgang registriert wurde, ist im Berichtsjahr ein leichter Anstieg zu erkennen.

Der Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum ist mit einem Anteil von ca. 15 % am Gesamtumsatz um ca. 43 % gestiegen.

Die Teilmärkte sonstige Flächen, Gemeinbedarfsflächen, land- und forstwirtschaftliche Flächen haben mit Anteilen < 1 % bis 1 % eine untergeordnete Bedeutung.

### Geldumsatz (in Mio. EUR) im Jahr 2003 getrennt nach Lagen

<i>Grundstücksart</i>	<i>inneres Stadtgebiet</i>		<i>Randlagen</i>	
<b>ub</b>	7	62 %	4	38 %
<b>bb</b>	29	73 %	11	27 %
<b>ei</b>	9	96 %	< 1	4 %
<b>gf</b>	< 1	16 %	< 1	84 %
<b>sf</b>	< 1	6 %	1	94 %
<b>lf</b>	< 1	18 %	< 1	82 %
<b>Summe</b>	<b>45</b>	<b>- 12 %</b>	<b>17</b>	<b>- 37 %</b>

### Veränderungen zum Vorjahr 2002

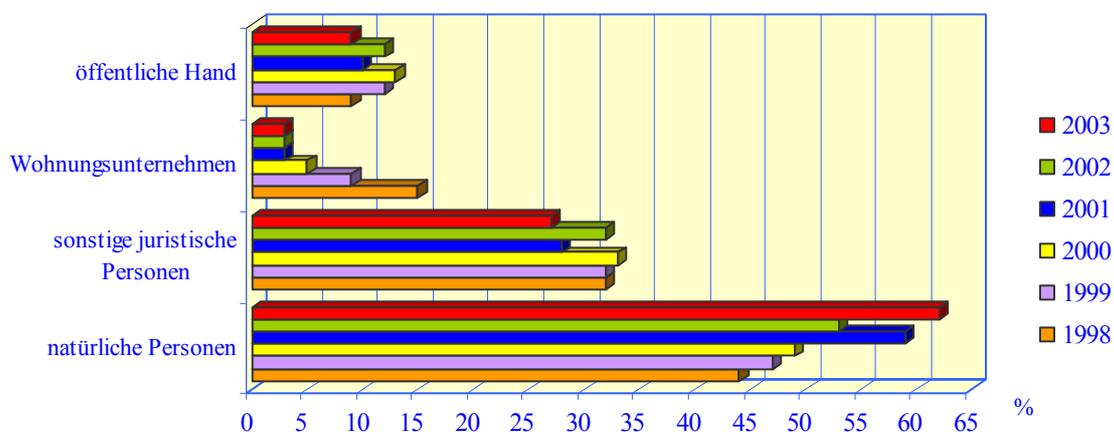
<i>Grundstücksart</i>	<i>inneres Stadtgebiet</i>	<i>Randlagen</i>
<b>ub</b>	8 %	- 6 %
<b>bb</b>	- 24 %	- 48 %
<b>ei</b>	+ 58 %	- 53 %
<b>gf</b>	- 94 %	+ 65 %
<b>sf</b>	- 28 %	+ 663 %
<b>lf</b>	+ 6.468 %	- 36 %
<b>Summe</b>	<b>- 12 %</b>	<b>- 37 %</b>

### 3.5 Zusammensetzung der Marktteilnehmer

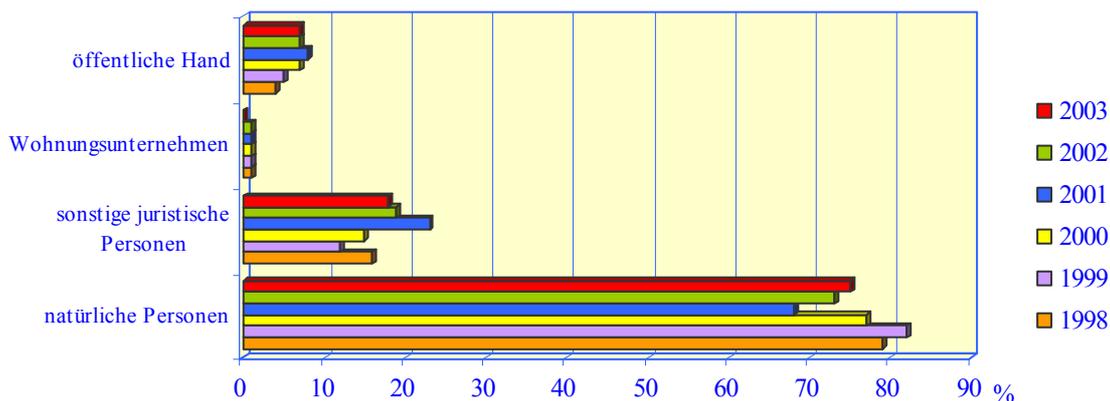
Die folgenden grafischen Darstellungen geben einen Überblick über den prozentualen Anteil des Veräußerer- bzw. Erwerberkreises am Grundstücksmarkt und die Veränderung zu den Vorjahren 1998 bis 2003. Der Veräußerer- und Erwerberkreis ist jeweils in die Gruppe der natürlichen Personen, der sonstigen juristischen Personen, der Wohnungsunternehmen und der öffentlichen Hand unterteilt, wobei ca. 75 % aller Erwerbsvorgänge von natürlichen Personen getätigt wurden, die jedoch in den Fällen als Veräußerer nur mit ca. 62 % beteiligt sind.

Die sonstigen juristischen Personen sind mit ca. 27 % als Veräußerer und mit ca. 18 % als Erwerber am Grundstücksmarkt beteiligt. Mit nur 3 % aller Erwerbsvorgänge treten als Veräußerer die Wohnungsunternehmen auf. Die öffentliche Hand trat mit ca. 9 % der Fälle als Veräußerer und mit ca. 7 % als Erwerber auf.

#### Veräußerer



#### Erwerber



## 4 Teilmärkte

### 4.1 Teilmarkt „unbebaute Grundstücke“

#### 4.1.1 Begriffsbestimmungen

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

**„Individueller Wohnungsbau“**

Wohngrundstücke, Grundstücke in Eigenheim-, in Kleinsiedlungs- und in gehobenen Eigenheimgebieten sowie alle Grundstücke mit einer gemischten Nutzung im Dorfgebiet

**„Mehrfamilienhäuser“**

alle Grundstücke in Mehrfamilienhausgebieten sowie mit einer gemischten Nutzung in der Stadt

**„Geschäftliche Nutzung“**

geschäftlich nutzbare Baugrundstücke, Gebäude mit geschäftlicher Nutzung im Erdgeschoss, Gebäude mit geschäftlicher Nutzung (mehrgeschossig), Büro- / Verwaltungsgebäude, Parkhäuser, Großgaragen und Stellplätze

**„Gewerbliche Nutzung“**

gewerblich nutzbare Baugrundstücke, Gewerbebetriebe allgemeiner Art, kundenorientierte Gewerbebetriebe, Industriegebäude und -anlagen, Einkaufszentren außerhalb des Kerngebietes, Garagen und Stellplätze

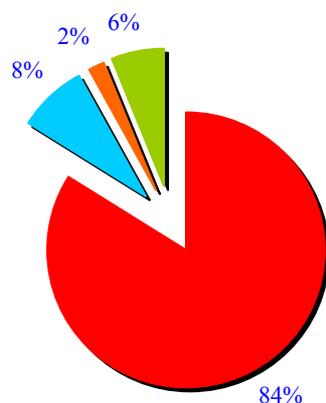
**„Sonstige Nutzung“**

alle Baugrundstücke allgemein (ohne weitere Definition), im Wochenendhausgebiet, im Ferienhausgebiet und die Garagen- und Stellplatznutzung.

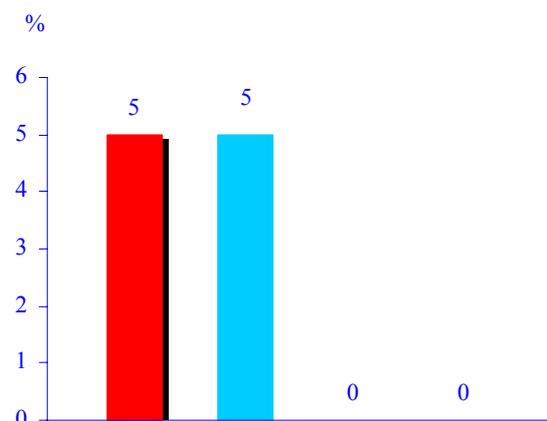
#### 4.1.2 Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz und Veränderungen

##### Anzahl unbebauter Grundstücke 2003

(siehe Pkt. 3.2)



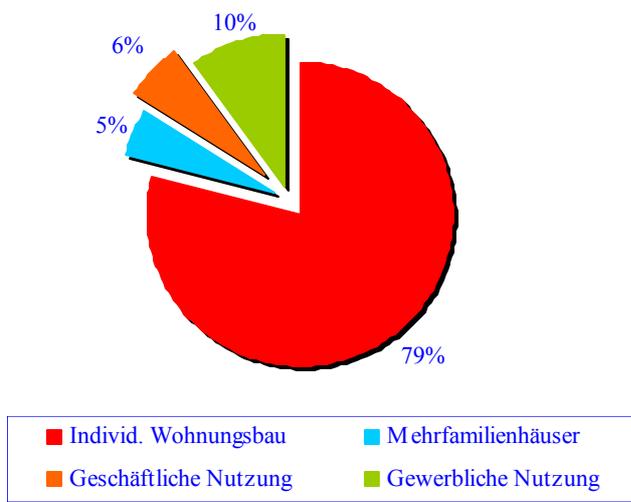
##### Veränderungen zum Vorjahr 2002



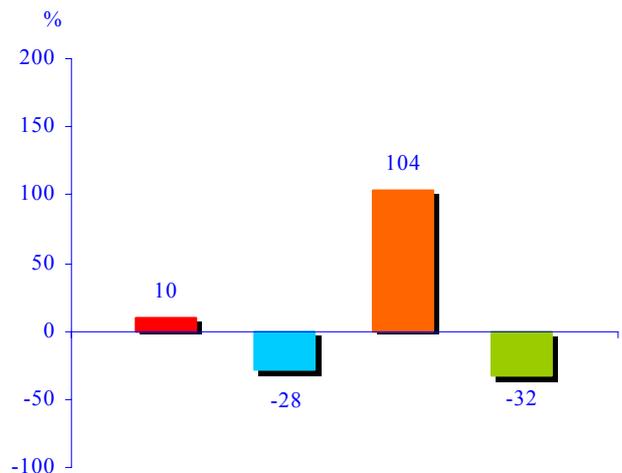
Sonstige Nutzung – 2003 keine Kaufverträge

## Flächenumsatz 2003

(siehe Pkt. 3.3)

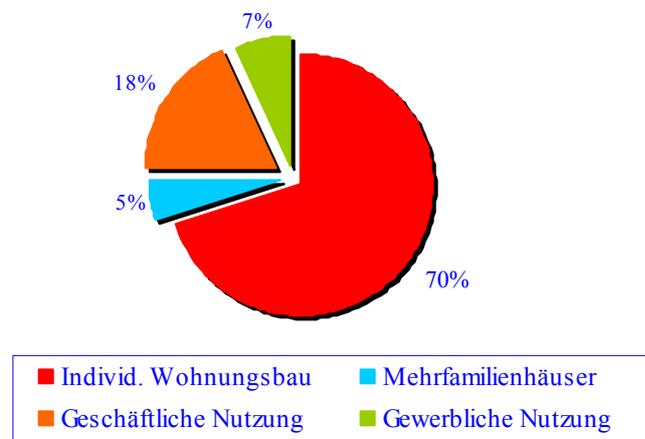


## Veränderungen zum Vorjahr 2002

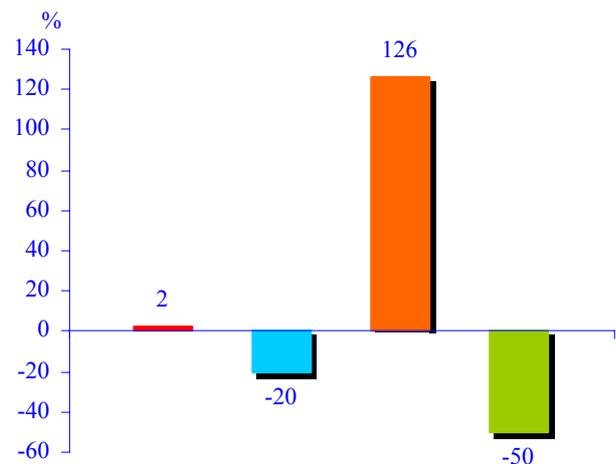


## Geldumsatz 2003

siehe Pkt. 3.4)



## Veränderungen zum Vorjahr 2002



### 4.1.3 „Individueller Wohnungsbau“

Im Teilmarkt „unbebaute Grundstücke“ nimmt auch im Berichtsjahr der „individuelle Wohnungsbau“ den höchsten Stellenwert ein. Hierbei handelt es sich um erschließungsbeitragsfreie und baureife Grundstücke für die Bebauung mit Ein-, Zweifamilien-, Reihenhäusern und Doppelhaushälften. Im

Vorjahr wurden diese Baugrundstücke vorrangig am Rand des inneren Stadtgebietes veräußert. Das regionale Kaufverhalten in diesem Berichtsjahr zeichnet sich darin aus, dass der Verkauf o.g. Baugrundstücke annähernd zu gleichen Anteilen im inneren Stadtgebiet und in der Randlage getätigt wurde. Der rückläufige Trend des Preisniveaus setzt sich auch in diesem Berichtsjahr fort. Das Preisniveau differiert gegenüber dem Vorjahr zwischen ca. - 16 % und ca. + 3 %. Dabei wurde eine durchschnittliche Veränderung von ca. - 6 % gegenüber dem Vorjahr festgestellt. Für die Baugrundstücke des „individuellen Wohnungsbaus“ wurde die Bodenpreisindexreihe aus der

Kaufpreis-sammlung fortgeführt (siehe Pkt. 6.3). Diese spiegelt die durchschnittliche Preisentwicklung innerhalb der definierten Indexzone der Jahre 1994 bis 2003 wider.

Die Abdeckung der Nachfrage an Baugrundstücken für den individuellen Wohnungsbau ist in Cottbus vielfältiger geworden. Somit steht Bauland den Cottbuser Bauwilligen in ständig wachsendem Umfang zur Verfügung. Es ist jedoch die Tendenz erkennbar, dass Baugrundstücke kritischer nach Wohnlagen und Grundstücksgrößen gesucht werden.

#### **4.1.4 „Mehrfamilienhäuser“**

Unbebaute Bauflächen für „Mehrfamilienhäuser“ werden hauptsächlich im inneren Stadtgebiet veräußert. Die Anzahl der Vertragsabschlüsse lag bei zwei Kaufverträgen. Aufgrund des zu geringen Datenmaterials, lässt sich keine Preisentwicklung ableiten.

#### **4.1.5 „Geschäftliche Nutzung“**

In diesem Berichtsjahr wurden außer Zukäufe keine Verkäufe für Baugrundstücke mit „geschäftlicher Nutzung“ getätigt.

#### **4.1.6 „Gewerbliche Nutzung“**

Die Marktnachfrage für gewerbliches Bauland ist nach wie vor gedämpft. Für diese Flächen stagnieren die Preise seit 1996 und liegen zwischen 25,00 EUR/m<sup>2</sup> und 45,00 EUR/m<sup>2</sup> erschließungsbeitragsfrei nach BauGB. Es sind z.T. auch subventionierte Preise feststellbar. Flächen zur gewerblichen Nutzung sind ausreichend vorhanden.

Mit einem Kauffall für Handelsflächen ist kaum eine Marktaktivität in diesem Teilmarkt erkennbar. Unter Berücksichtigung des Datenmaterials vorheriger Geschäftsjahre, lagen die Preise dieser Baugrundstücke weit über dem jeweiligen Bodenrichtwert, jedoch nun mit rückläufigem Preisniveau.

#### **4.1.7 Bauerwartungsland**

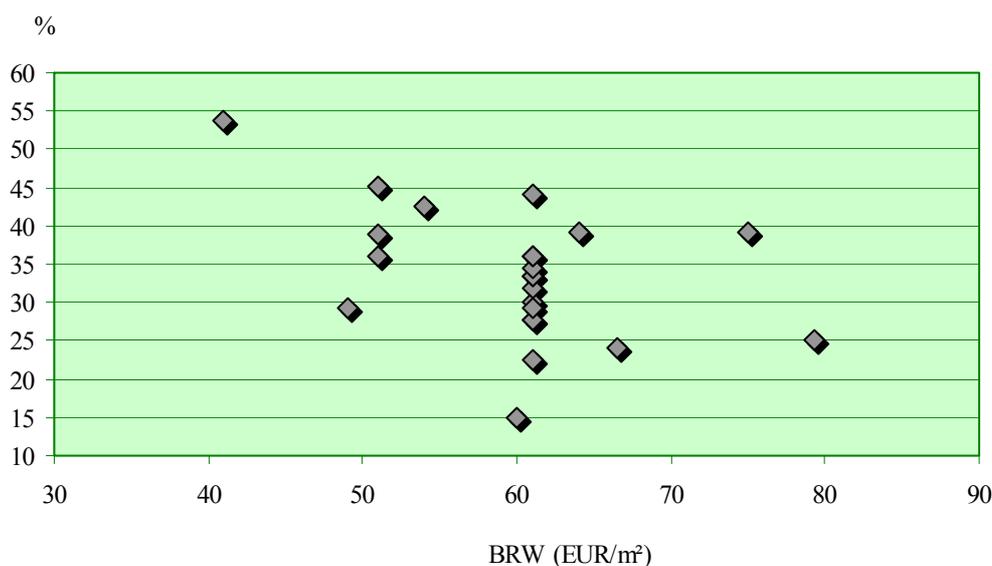
##### **§ 4 Abs. 2 WertV 1988**

„Bauerwartungsland sind Flächen, die nach ihrer Eigenschaft, ihrer sonstigen Beschaffenheit und ihrer Lage eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit tatsächlich erwarten lassen. Diese Erwartung kann sich insbesondere auf eine entsprechende Darstellung dieser Flächen im Flächennutzungsplan, auf ein entsprechendes Verhalten der Gemeinde oder auf die allgemeine städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes gründen.“

Für Bauerwartungsland wurden im Berichtsjahr keine Kauffälle registriert, so dass auf nachfolgende analysierte Preisspanne der Jahre 1998 bis 2002 verwiesen wird.

## Preisspiegel für Bauerwartungsland im Vergleich zum jeweiligen Bodenrichtwert für erschließungsbeitragsfreies Bauland der Jahre 1998 - 2002

Anzahl der Kaufverträge	Kaufpreis je m <sup>2</sup> Grundstücksfläche (EUR/m <sup>2</sup> )		Bodenrichtwert erschließungsbeitragsfrei nach BauGB (EUR/m <sup>2</sup> )		% Anteil		arithmetisches Mittel
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	
23	9,00	29,00	41,00	79,00	15	54	34 %



] ein  
**Preisniveau von ca. 15 % bis ca. 54 % vom jeweiligen Bodenrichtwert ab.**

### 4.1.8 Rohbauland

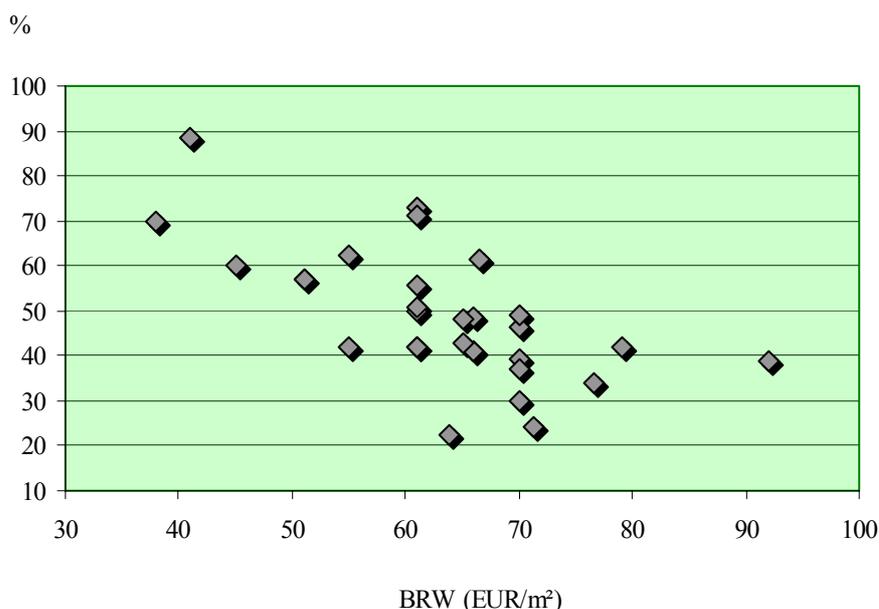
§ 4 Abs. 3 WertV 1988

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

Grundstücke in der Entwicklungsstufe Rohbauland wurden auch in diesem Berichtsjahr nur in geringer Anzahl (2 Kauffälle) veräußert, so dass auf die nachfolgende analysierte Preisspanne der Geschäftsjahre 1998 - 2003 verwiesen wird.

**Preisspiegel für Rohbauland im Vergleich zum jeweiligen Bodenrichtwert für erschließungsbeitragsfreies Bauland der Jahre 1998 - 2003**

Anzahl der Kaufverträge	Kaufpreis je m <sup>2</sup> Grundstücksfläche (EUR/m <sup>2</sup> )		Bodenrichtwert erschließungsbeitragsfrei nach BauGB (EUR/m <sup>2</sup> )		% Anteil		arithmetisches Mittel
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	
30	14,00	45,00	38,00	92,00	22	89	49 %



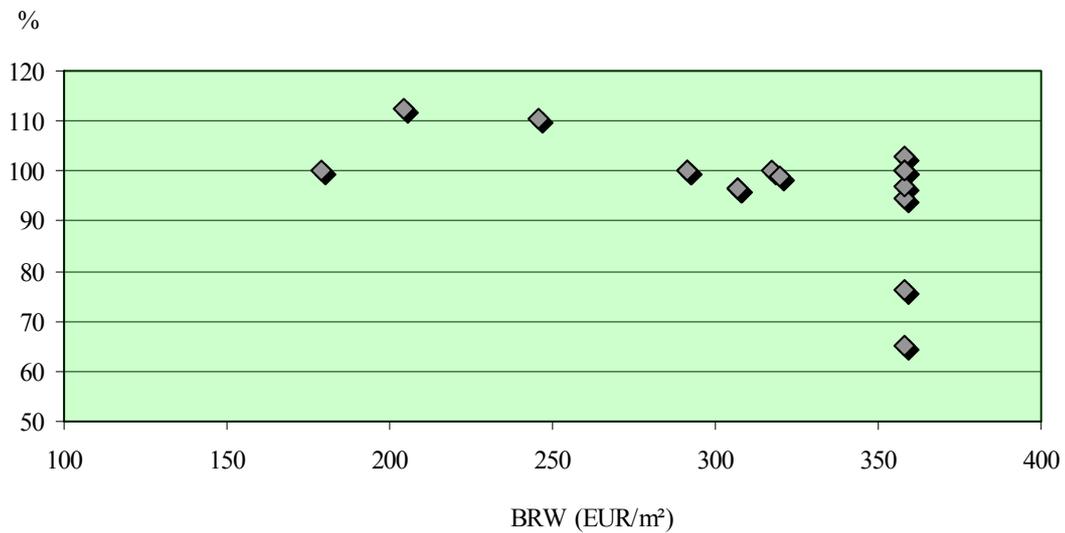
In Auswertung der Kauffälle leitet der Gutachterausschuss eine **Preisspanne für Rohbauland zwischen ca. 22 % und ca. 89 % vom jeweiligen Bodenrichtwert** ab.

### 4.1.9 Zukäufe

**Preisspiegel für „Zukäufe“ im Sanierungsgebiet im Vergleich zum jeweiligen Bodenrichtwert für erschließungsbeitragsfreies Bauland der Jahre 1998 - 2003**

Anzahl der Kaufverträge	Kaufpreis je m <sup>2</sup> Grundstücksfläche (EUR/m <sup>2</sup> )		Bodenrichtwert erschließungsbeitragsfrei nach BauGB (EUR/m <sup>2</sup> )		% Anteil		arithmetisches Mittel
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	
18	180,00	370,00	180,00	360,00	65	112	97 %

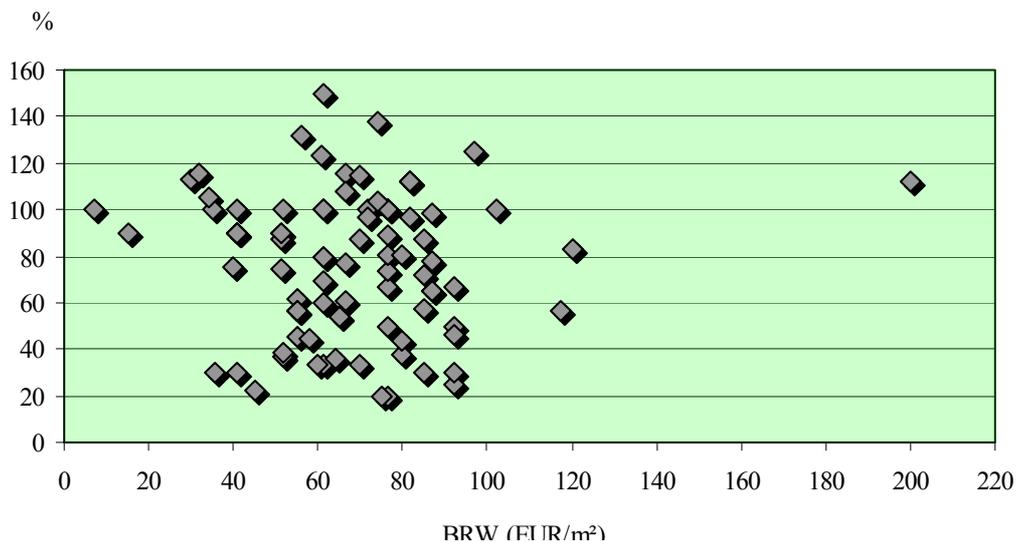
Für „Zukäufe“ im Sanierungsgebiet lag in diesem Berichtsjahr ein Kaufvertrag vor.



Für „Zukäufe“ im Sanierungsgebiet wurde eine Preisspanne von ca. 65 % bis ca. 112 % vom jeweiligen Bodenrichtwert festgestellt.

**Preisspiegel für „Zukäufe“ außerhalb des Sanierungsgebietes im Vergleich zum jeweiligen Bodenrichtwert für erschließungsbeitragsfreies Bauland der Jahre 1999 - 2003**

Anzahl der Kaufverträge	Kaufpreis je m <sup>2</sup> Grundstücksfläche (EUR/m <sup>2</sup> )		Bodenrichtwert erschließungsbeitragsfrei nach BauGB (EUR/m <sup>2</sup> )		% Anteil		arithmetisches Mittel
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	
91	7,00	225,00	7,00	200,00	20	150	76 %



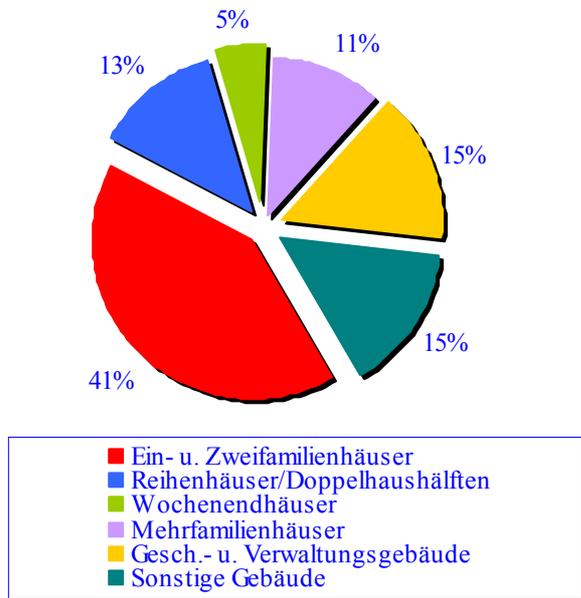
Das Preisspektrum für „Zukäufe“ außerhalb des Sanierungsgebietes ist breit gefächert. Der Kaufpreis lag bei ca. 20 % bis ca. 150 % vom jeweiligen Bodenrichtwert.

Speziellere Angaben zu vorliegenden Grundstückspreisen können von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses als Auszug aus der Kaufpreissammlung gebührenpflichtig abgefordert werden. Entsprechend § 10 der Brandenburgischen GAV können bei Nachweis des berechtigten Interesses zu bestimmten Objekten vergleichbare Kaufpreise in anonymisierter Form aus der Kaufpreissammlung bezogen werden (siehe auch Pkt. 8).

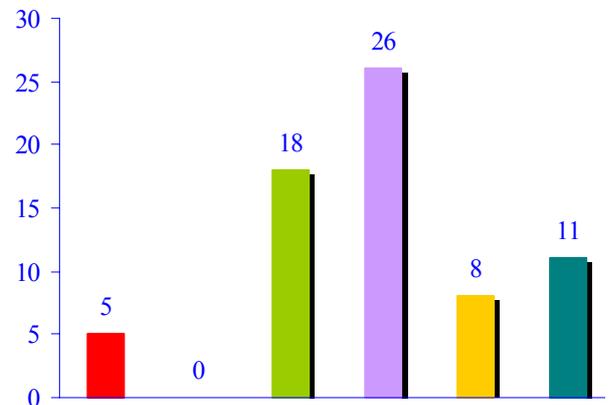
## 4.2 Teilmarkt „bebaute Grundstücke“

### 4.2.1 Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz und Veränderungen

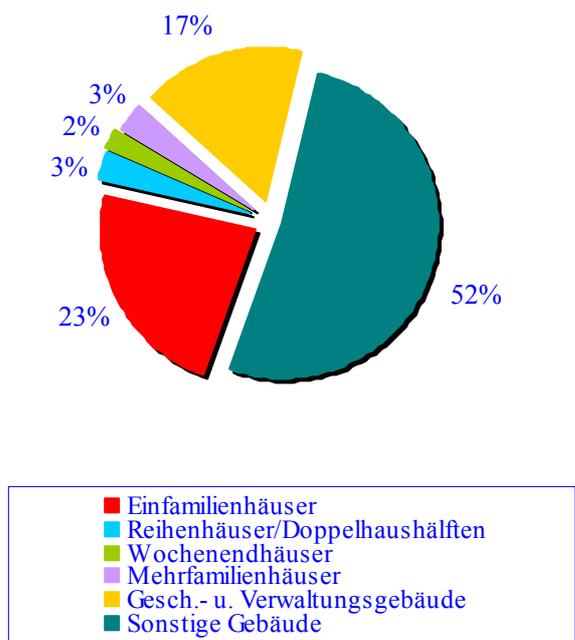
Anzahl bebauter Grundstücke 2003



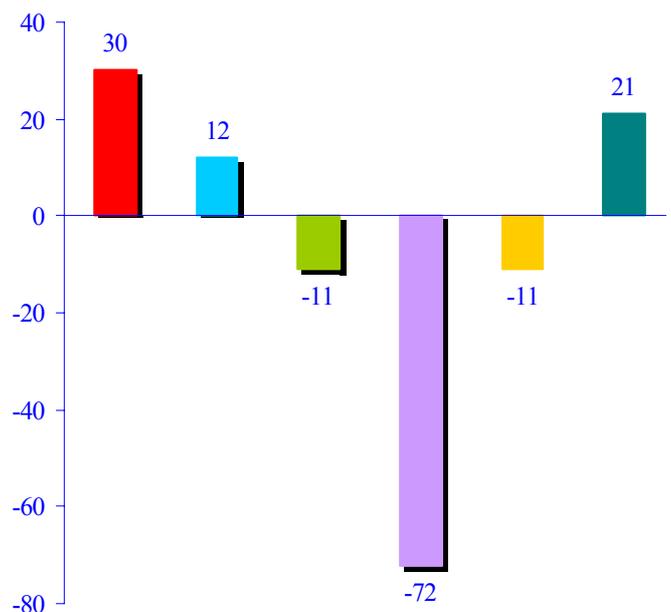
Veränderungen zum Vorjahr 2002



Flächenumsatz 2003

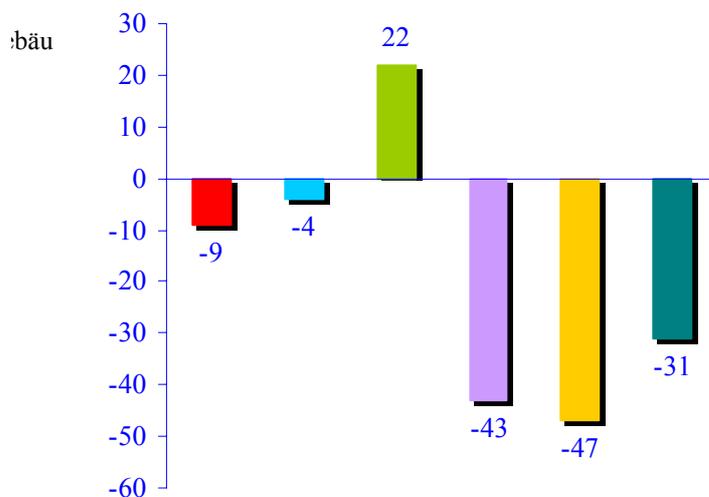
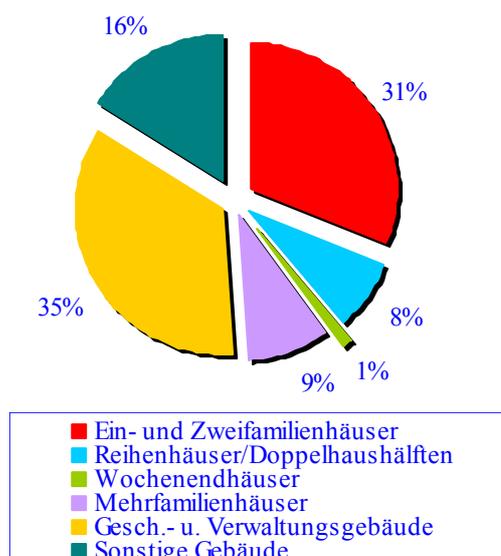


Veränderungen zum Vorjahr 2002



## Geldumsatz 2003

## Veränderungen zum Vorjahr 2002



Die Rubrik „sonstige Gebäude“ umfasst folgende Gebäudearten:  
Lagergebäude, Produktionsgebäude, Gebäude für Freizeitwecke,  
Gebäude für Beherbergungen, Gebäude für kulturelle und soziale  
Einrichtungen, Gebäude für Ver- und Entsorgungseinrichtungen,  
Garagen, Tankstellen

Mit einem Anteil von ca. 41 % sind die **Ein- und Zweifamilienhäuser** auch in diesem Berichtsjahr weiterhin die umsatzstärkste Objektgruppe. Hier stiegen die Anzahl der Erwerbsvorgänge um ca. 5 % und der Flächenumsatz um ca. 30 %. Dem steht jedoch ein rückläufiger Geldumsatz von ca. 9 % gegenüber.

Vorstehende Grafik lässt bei den Verkäufen der **Reihen- und Doppelhaushälften** analog dem Vorjahr ein stagnierendes Erwerbsinteresse erkennen. Bei annähernd gleich bleibender Kaufanzahl, stieg der Flächenumsatz um ca. 12 %, wobei der Geldumsatz um ca. 4 % sank.

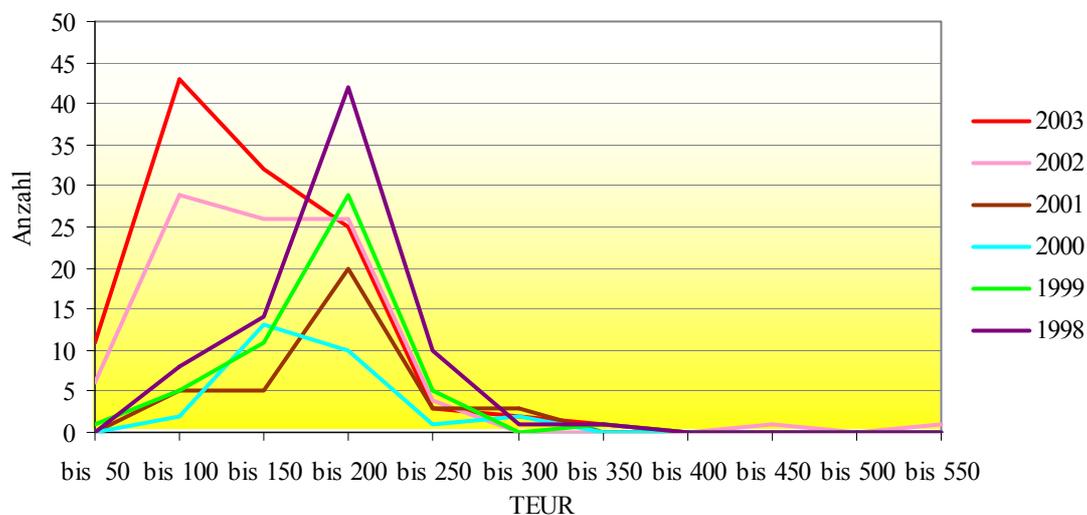
War der Eigentumsübergang bei den „**Mehrfamilienhäusern**“ im Vorjahr stark rückläufig, so zeichnet sich diese Gebäudegruppe im Berichtsjahr durch ein verstärktes Kaufgeschehen aus. Die Anzahl der Verkäufe erhöhte sich um ca. 26 %. Dem steht ein auffällig rückläufiger Geldumsatz von ca. 43 % und ein Flächenumsatz von ca. 72 % gegenüber.

Entgegen dem Vorjahr ist die Marktentwicklung der Gebäudegruppe „**Geschäfts- und Verwaltungsgebäude**“ durch ein ansteigendes Käuferinteresse von ca. 8 % geprägt. Der Flächenumsatz sank um ca. 11 % und der Geldumsatz um ca. 47 %.

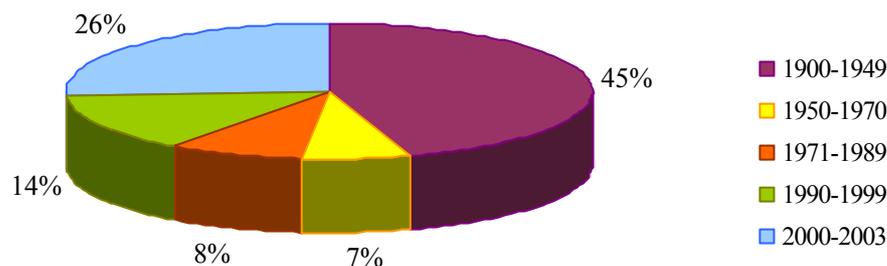
Der Eigentumsübergang in der Rubrik „**Sonstige Gebäude**“ ist in der Anzahl um ca. 11 % und im Flächenumsatz um ca. 21 % steigend. Der Geldumsatz sank um ca. 31 %.

## 4.2.2 Einfamilienhäuser

### Häufigkeitsverteilung der Einfamilienhäuser nach Preisklassen



### Verteilung der Verkäufe nach Gebäudebaujahren



Auf dem Markt der bebauten Grundstücke mit Einfamilienhäusern zeichnet sich eine interessante Entwicklung ab. Das Käuferinteresse verlagert sich von den neu erbauten Einfamilienhäusern (Baujahr 2000 – 2003) auf die Einfamilienhäuser der Gebäudebaujahre 1900 – 1949. Lag der Schwerpunkt der Verkäufe im vergangenen Jahr bei den neu erbauten Einfamilienhäusern (Baujahr 2000 – 2003) bei

42 %, so ist der Umsatzanteil dieses Marktsegments signifikant um ca. 68 % gefallen. Dem gegenüber ist die Kauffallanzahl der Einfamilienhäuser (Baujahr 1900 – 1949) deutlich um ca. 74 % gestiegen, womit diese Gebäudegruppe auf dem Immobilienmarkt zunehmend begehrt ist.

Durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wurden im Berichtsjahr Verkäufe von Grundstücken, bebaut mit Einfamilienhäusern unterschiedlicher Baujahre, Ausstattungsgrad nach NHK 2000 ausgewertet:

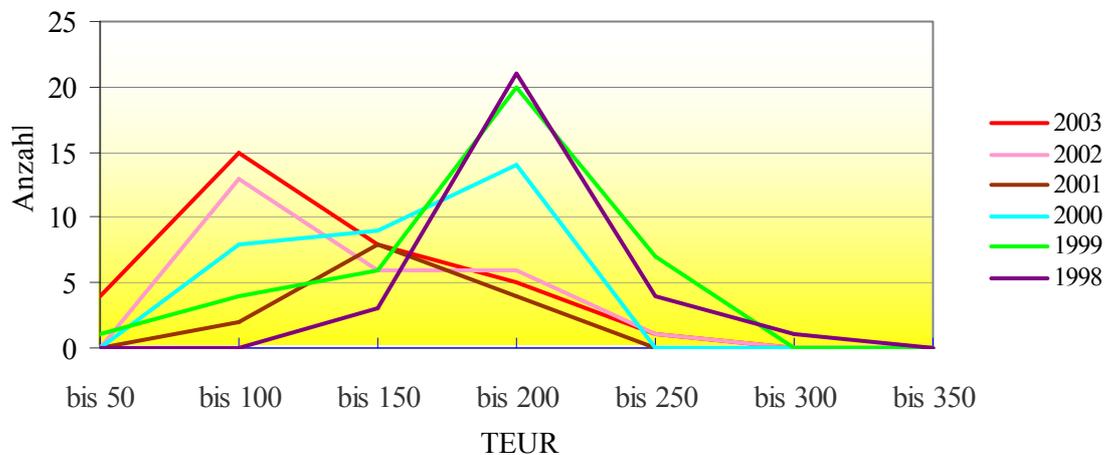
- **Einfamilienhäuser der Baujahre 1900-1949, unsaniert,** z.T. mit Unterkellerung, z.T. mit Garage, mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 500 - 1.500 m<sup>2</sup>, in guter bis mittlerer Wohnlage ergaben ein Preisniveau\* zwischen 650 – 1.300 EUR/m<sup>2</sup> Wohnfläche  
*Tendenzielle Preisentwicklung gegenüber dem Vorjahr: konstant*

- Einfamilienhäuser der Baujahre 1930-1949, teilweise modernisiert,**  
einfacher bis mittlerer Ausstattungsgrad, z.T. mit Unterkellerung, z.T. mit Garage, mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 700 – 1.200 m<sup>2</sup> in mittlerer bis guter Wohnlage ergaben ein  
Preisniveau\* zwischen 850 – 1.200 EUR/m<sup>2</sup> Wohnfläche  
Tendenzielle Preisentwicklung gegenüber dem Vorjahr: konstant
- Einfamilienhäuser der Baujahre 1950-1970, teilweise modernisiert,**  
einfacher bis mittlerer Ausstattungsgrad, z.T. mit Unterkellerung, z.T. mit Garage bzw. Carport mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 700 – 1.500 m<sup>2</sup>, in mittlerer bis guter Wohnlage ergaben ein  
Preisniveau\* zwischen 800 – 1.200 EUR/m<sup>2</sup> Wohnfläche  
Tendenzielle Preisentwicklung gegenüber dem Vorjahr: um ca. 7 % steigend
- Einfamilienhäuser der Baujahre 1971-1989, teilweise modernisiert**  
einfacher bis mittlerer Ausstattungsgrad, mit Unterkellerung, mit Garage, mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 700-1.400 m<sup>2</sup>, in mittlerer bis guter Wohnlage ergaben ein  
Preisniveau \* zwischen 750 – 1.250 EUR/m<sup>2</sup> Wohnfläche  
Tendenzielle Preisentwicklung gegenüber dem Vorjahr: keine Kaufverträge im Vorjahr
- Einfamilienhäuser ab dem Baujahr 1990 - 1999, mit Unterkellerung**  
mittlerer Ausstattungsgrad, KFZ-Stellplatz, z.T. mit Garage, mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 500- 1.100 m<sup>2</sup> in mittlerer bis guter Wohnlage ergaben ein  
Preisniveau \* zwischen 1.200 – 1.600 EUR/m<sup>2</sup> Wohnfläche  
Tendenzielle Preisentwicklung gegenüber dem Vorjahr: um ca. 26 % fallend
- Einfamilienhäuser ab dem Baujahr 1990 – 1999, keine Unterkellerung**  
mittlerer Ausstattungsgrad, z.T. mit Carport, z.T. mit Garage, mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 500 - 1.500 m<sup>2</sup> in mittlerer bis guter Wohnlage ergaben ein  
Preisniveau \* zwischen 1.000 – 1.400 EUR/m<sup>2</sup> Wohnfläche  
Tendenzielle Preisentwicklung gegenüber dem Vorjahr: um ca. 8 % fallend
- Einfamilienhäuser ab dem Baujahr 2002, keine Unterkellerung**  
mittlerer Ausstattungsgrad, z.T. KFZ-Stellplatz, z.T. mit Carport, mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 450 - 800 m<sup>2</sup> in mittlerer Wohnlage ergaben ein  
Preisniveau \* zwischen 1.100 – 1.600 EUR/m<sup>2</sup> Wohnfläche  
Tendenzielle Preisentwicklung gegenüber dem Vorjahr: keine Auswertung im Vorjahr

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

## 4.2.3 Reihenhäuser und Doppelhaushälften

### Häufigkeitsverteilung der Reihenhäuser und Doppelhaushälften nach Preisklassen



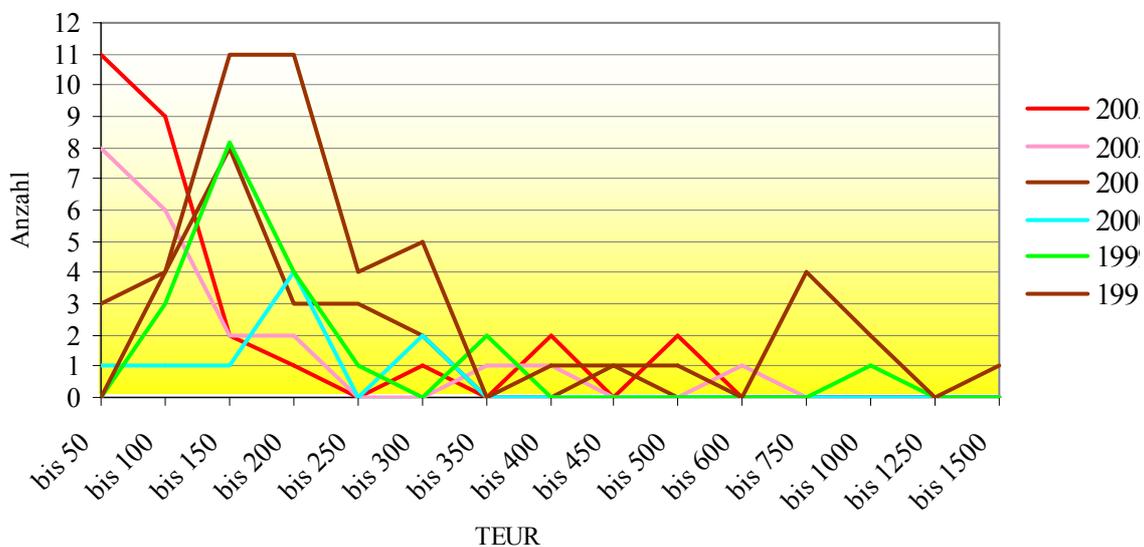
ts-

- **Reihenhäuser ab dem Baujahr 1990 - 1999**  
mittlerer Ausstattungsgrad, z.T. mit Unterkellerung, z.T. mit Garage bzw. Carport und KFZ-Stellplatz, mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 200 - 500 m<sup>2</sup>, in guter bis mittlerer Wohnlage ergaben ein  
Preisniveau\* zwischen 800 – 1.050 EUR/m<sup>2</sup> Wohnfläche  
*Tendenzielle Preisentwicklung gegenüber dem Vorjahr: um ca. 22 % rückläufig*
- **Doppelhaushälften der Baujahre 1930-1949, unsaniert**  
einfacher Ausstattungsgrad, z.T. Teilunterkellerung, z.T. mit Garage, mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 600 - 1.000 m<sup>2</sup>, in guter bis mittlerer Wohnlage ergaben ein  
Preisniveau\* zwischen 900 – 1.000 EUR/m<sup>2</sup> Wohnfläche  
*Tendenzielle Preisentwicklung gegenüber dem Vorjahr: um ca. 4 % rückläufig*
- **Doppelhaushälften ab dem Baujahr 1990 - 2003**  
mittlerer Ausstattungsgrad, keine Unterkellerung, z.T. mit Garage, mit Stellplatz, mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 250 - 350 m<sup>2</sup>, in guter bis mittlerer Wohnlage ergaben ein  
Preisniveau\* zwischen 900 – 1.500 EUR/m<sup>2</sup> Wohnfläche  
*Tendenzielle Preisentwicklung gegenüber dem Vorjahr: um ca. 5 % rückläufig*

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

## 4.2.4 Mehrfamilienhäuser

### Häufigkeitsverteilung der Mehrfamilienhäuser nach Preisklassen



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

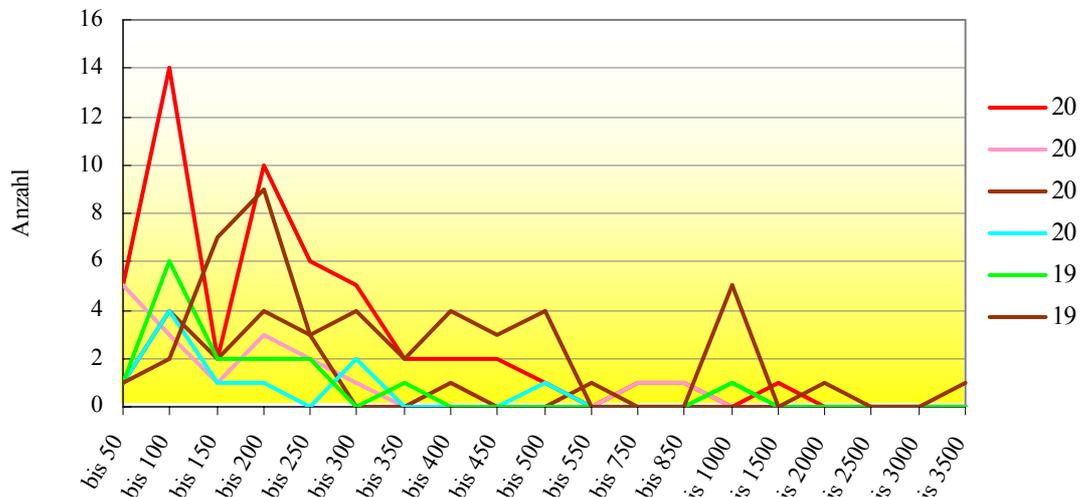
- **Mehrfamilienhäuser der Baujahre 1880-1929, unsaniert,** mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 300 – 1.000 m<sup>2</sup> ergaben ein Preisniveau\* zwischen 100 - 300 EUR/m<sup>2</sup> Wohnfläche  
*Tendenzielle Preisentwicklung gegenüber dem Vorjahr: um ca. 42 % rückläufig*
- **Mehrfamilienhäuser der Baujahre 1880 - 1929, z.T. saniert,** mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 400 – 600 m<sup>2</sup> ergaben ein durchschnittliches Preisniveau\* von 850 EUR/m<sup>2</sup> Wohnfläche  
*Tendenzielle Preisentwicklung gegenüber dem Vorjahr: keine Kaufverträge im Vorjahr*

Eine Abhängigkeit der Größe des Objektes (Wohnfläche) bezogen auf den Preis je m<sup>2</sup> WF ist nicht ableitbar; eine Lageabhängigkeit ist ebenfalls nicht erkennbar.

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

## 4.2.5 Wohn- und Geschäftshäuser

### Häufigkeitsverteilung der Wohn- und Geschäftshäuser nach Preisklassen



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

- Wohn- und Geschäftshäuser der Baujahre 1890-1920, unsaniert**  
 mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 400 - 800 m<sup>2</sup> ergaben ein durchschnittliches Preisniveau\* von 100 - 200 EUR/m<sup>2</sup> Wohnfläche  
*Tendenzielle Preisentwicklung gegenüber dem Vorjahr: keine Kaufverträge im Vorjahr*
- Wohn- und Geschäftshäuser der Baujahre 1890-1920, saniert**  
 mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 400 - 900 m<sup>2</sup> ergaben ein Preisniveau\* zwischen 600 - 900 EUR/m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche  
*Tendenzielle Preisentwicklung gegenüber dem Vorjahr: keine Kaufverträge im Vorjahr*
- Wohn- und Geschäftshäuser ab Baujahre 1990**  
 mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 3.000 m<sup>2</sup> ergaben ein Preisniveau\* zwischen 1.000 – 1.400 EUR/m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche  
*Tendenzielle Preisentwicklung gegenüber dem Vorjahr: keine Auswertung im Vorjahr*

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

### 4.3 Teilmarkt „Wohnungseigentum/Teileigentum“

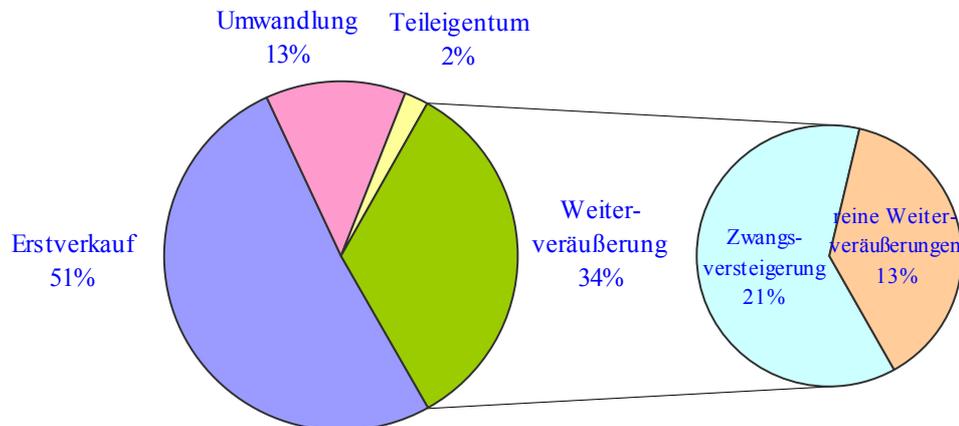
War das Kaufverhalten in den letzten Jahren kontinuierlich stark rückläufig, so zeichnet sich in diesem Jahr eine ansteigende Tendenz ab. Dies belegen die in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eingegangenen

#### 107 Kaufverträge.

Bei o.g. Kaufverträgen handelt es sich um 55 Erstverkäufe inkl. Stellplatz bzw. Tiefgarage, um 14 Umwandlungen z.T. mit Stellplatz, um Teileigentum in 2 Fällen und 36 Weiterveräußerungen von Wohnungseigentum/Teileigentum, wobei in letzt genannter Kategorie 23 Zwangsversteigerungen enthalten sind.

Die Entwicklung dieses Teilmarktes zeigt, dass seit dem Berichtsjahr 2000 Wohnungseigentum /Teileigentum weiterhin eine untergeordnete Rolle am Gesamtmarkt einnimmt. Die Preisgestaltung bei Wohnungseigentum ist gegenüber dem Vorjahr annähernd konstant. Die Eigentumswohnungen verteilen sich hauptsächlich im inneren Stadtgebiet.

Nachfolgende Tabellen geben einen Überblick der 1997-2003 verkauften Eigentumswohnungen.



Erstverkäufe incl. Stellplatz bzw. Tiefgarage bzw. Garage								
Jahr		1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003
Anzahl der Kauffälle		90	90	62	32	28	31	55
Geldumsatz (TEUR)		16.055	11.402	8.590	3.911	3.660	3.232	6.805
Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	min:	29	37	44	57	57	70	62
	max:	131	138	130	113	148	108	118
Preis in EUR/m <sup>2</sup> Wohnfläche	ø Preis:	1.841	1.790	1.585	1.483	1.550	1.400	1.400
	min:	1.380	1.329	1.278	1.227	1.250	1.030	930
	max:	2.250	2.147	1.943	1.841	1.900	1.720	1.620

Bei den Erstverkäufen der Eigentumswohnungen handelt es sich um 2- bis 4-Raum-Wohnungen in guter bis mittlerer Wohnlage mit einem mittleren Ausstattungsgrad, deren Wohnfläche zwischen 62 und 118 m<sup>2</sup> liegt. Die Eigentumswohnungen mit einer Wohnungsgröße zwischen 80 und 100 m<sup>2</sup> wurden bevorzugt gekauft. Eigentumswohnungen mit einer Wohnungsgröße von < 40 m<sup>2</sup> sowie 40 - 60 m<sup>2</sup> wurden nicht veräußert. Eine Abhängigkeit zwischen Wohnungsgröße und Wohnflächenpreis konnte nicht abgeleitet werden.

Das durchschnittliche Preisniveau liegt bei ca. 1.400 EUR/m<sup>2</sup> Wohnfläche, wobei eine stagnierende Tendenz gegenüber dem Vorjahr festgestellt wurde.

Eine unterschiedliche Preisentwicklung der Erstverkäufe nach Lagen lässt sich auf Grund der zu geringen Anzahl der Verkäufe nicht ableiten.

### **Umwandlungen** (von Bestandsobjekten nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG))

Auf dem Markt der „Umwandlungen“ ist statistisch eine leicht steigende Tendenz in der Anzahl der Kauffälle zu verzeichnen.

Die unter „Umwandlungen“ erfassten Verkäufe beziehen sich auf sanierte geschlossene Wohnquartiere (Baujahre 1930-1990) und auf sanierte Altbauten (Baujahre 1910-1930) mit unterschiedlichem Modernisierungsgrad in mittlerer bis guter Wohnlage. Dabei handelt es sich um 1- bis 4-Raum-Wohnungen, mit einer Wohnfläche von 40 bis 102 m<sup>2</sup>.

### **Umwandlungen differenziert in geschlossene Wohnquartiere und Altbauten**

		geschlossene Wohnquartiere						
		1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003
<b>Anzahl der Kauffälle</b>		177	96	23	17	6	3	7
<b>Wohnfläche (m<sup>2</sup>)</b>	<b>min:</b>	34	47	34	34	40	82	57
	<b>max:</b>	119	118	80	90	79		80
<b>Preis in EUR/m<sup>2</sup> WF</b>	<b>ø Preis</b>	1.074	1.074	818	1.125	1.150	2 KV zu ~ 1.500 (Wohneigentumsform-Reihenhaus)	785
	<b>min:</b>	818	869	614	920	950		630
	<b>max:</b>	1.483	1.380	1.125	1.432	1.500		935

		Altbauten						
		1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003
<b>Anzahl der Kauffälle</b>		89	58	27	19	11	7	7
<b>Wohnfläche (m<sup>2</sup>)</b>	<b>min:</b>	30	29	49	65	55	54	40
	<b>max:</b>	140	120	162	151	144	147	102
<b>Preis in EUR/m<sup>2</sup> WF</b>	<b>ø Preis</b>	1.483	1.534	1.483	1.329	1.050	1.080	1.035
	<b>min:</b>	1.125	1.176	971	869	850	900	730
	<b>max:</b>	2.147	2.045	2.045	1.534	1.400	1.270	1.250

Der überwiegende Teil aller Eigentumswohnungen (Erstverkäufe und Umwandlungen) verfügt über einen Balkon oder Loggia und teilweise über Dachterrassen oder Terrassen.

Die zu den Wohnungen verkauften Stellplätze außerhalb des Gebäudes erzielten bei den Erstverkäufen im Berichtsjahr 2003 Preise zwischen 2.500 und 3.000 EUR.

Bei den Umwandlungen - Komplexe Wohnungsbauten lagen die Kaufpreise der Stellplätze außerhalb des Gebäudes bei 3.068 EUR.

Die Vertragsart „**Weiterveräußerungen einer Eigentumswohnung**“ mit einem Anteil von ca. 34 % am Gesamtumsatz hat sich in der Anzahl um ca. 64 % erhöht. Diese Weiterverkäufe bezogen sich zu 11 % auf Weiterveräußerungen der Erstverkäufe, zu 17 % auf modernisierte geschlossene Wohnungsquartiere, zu ca. 8 % auf sanierte Altbauten und zu ca. 64 % auf Zwangsversteigerungen. Im Vergleich mit Erstverkäufen lässt sich bei der Weiterveräußerung der Erstverkäufe eine Preisreduzierung von durchschnittlich 22 % feststellen.

Der Teilmarkt „**Teileigentum**“ mit 2 Kauffällen ist für eine Auswertung nicht geeignet.

#### **4.4 Teilmarkt Gemeinbedarfsflächen**

Im Berichtszeitraum 2003 wurden zum o.g. Teilmarkt **59 Kauffälle** mit einem **Flächenumsatz** von **24.000 m<sup>2</sup>** und einem **Geldumsatz** von **ca. 0,2 Mio. EUR** registriert.

Gemeinbedarfsflächen sind im Pkt. 3.1 erläutert.

Mit Wirkung vom **1. Oktober 2001** trat das **Gesetz zur Bereinigung der Rechtsverhältnisse an Verkehrsflächen und anderen öffentlich genutzten privaten Grundstücken** (Verkehrsflächenbereinigungsgesetz -VerkFlBerG) in Kraft.

#### **4.5 Teilmarkt „sonstige Flächen“**

Für den Teilmarkt „sonstige Flächen“ sind in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses **47 Kauffälle** mit einem **Flächenumsatz von 1.632.000 m<sup>2</sup>** und einem **Geldumsatz von 1,2 Mio. EUR** im Jahr 2003 eingegangen. Von den insgesamt registrierten Kauffällen betrafen ca. 41 % die Braunkohleabbauflächen und ca. 50 % die Hausgärten als Zukäufe. Die restlichen 9 % entfallen auf die Grundstücksarten Zufahrten, private Wege und Gärten zur Freizeitgestaltung.

**Hausgärten als Zukäufe** zum bestehenden Grundstück, nicht zentrumsnah, mit einer Fläche von ca. 200 bis 500 m<sup>2</sup>, wurden je nach Lage zu **14,00 bis 30,00 EUR/m<sup>2</sup>** verkauft.

Für **Gärten zur Freizeitgestaltung** lag nur ein Kauffall vor.

**Dauerkleingärten** nach Bundeskleingartengesetz (BKleingG) wurden in diesem Berichtsjahr nicht veräußert.

Grundstücke, die als „**Zufahrt**“ bzw. „**privater Weg**“ im Berichtsjahr erworben wurden sind auf Grund der geringen Anzahl nicht auswertbar.

Für **Abbauland (Kohleabbau)** ist die Anzahl der Vertragsabschlüsse (19 Kaufverträge) um ca. 317 % gestiegen.

Aufgrund nur eines Erwerbsinteressenten, dem Bergbaubetrieb, und der damit zu vermutenden ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnisse, können diese Grundstücksverkäufe **nicht** dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zugeordnet werden.

Entsprechend dem Bundesberggesetz (BBerG) vom 23.04.1996 werden Bodenschätze in bergfreie (dem Grundeigentümer nicht gehörende Bodenschätze) und grundeigene Bodenschätze unterteilt. Ein diesbezügliche Differenzierung ließ sich aus den wenigen Kaufverträgen nicht ableiten. Es kann jedoch unterstellt werden, dass die verkauften Grundstücke einer vergebenen Bergbauberechtigung unterliegen und somit nach dem Gesetz zur Vereinheitlichung der Rechtsverhältnisse bei Bodenschätzen Bestandsschutz haben, d.h. sie gehören zu den bergfreien Bodenschätzen.

Der BGH stellt mit Beschluss vom 19.12.2002 fest, dass ein spezieller „Teilmarkt“ für Grundstücke mit oberflächennahen Bodenschätzen in den neuen Bundesländern nicht anzuerkennen ist. Somit sind die gezahlten Kaufpreise für Abbauland **nicht** für das Vergleichswertverfahren zur Wertermittlung heranzuziehen. Nach Auffassung des BGH sind für das Vergleichswertverfahren land- und forst-wirtschaftliche Grundstücke im Umkreis des zu bewertenden Grundstücks maßgeblich (BGH, Beschluss v. 19.12.2002, Az.III ZR 41/02, S.59), (GuG 2/2003).

## 4.6 Teilmarkt „land- und forstwirtschaftliche Flächen“

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

Im Bereich der kreisfreien Stadt Cottbus ist der land- und forstwirtschaftliche Grundstücksverkehr für den Gesamtmarkt von geringer Bedeutung. In diesem Berichtsjahr ist weiterhin ein Rückgang von ca. 33 % zu verzeichnen. Die mehrjährige Analyse dieses Marktsegmentes weist aus, dass bei diesen Kauffällen der land- und forstwirtschaftliche Grundstücksverkehr nicht nur zwischen Landwirten stattfindet. Diese land- und forstwirtschaftlichen Erwerbsvorgänge konnten den jeweiligen Nutzungsarten wie Ackerland, Grünland und Waldflächen zugeordnet werden. Mitunter werden jedoch Verkäufe mit v.g. Nutzungsarten in einem Kaufvertrag getätigt, so dass eine differenzierte Aussage nicht immer möglich ist.

Eine Analyse der Landwirtschaftsflächen in Bezug auf die Bodenqualität wurde aufgrund zu geringen Datenmaterials nicht vorgenommen.

Nachfolgend aufgeführte Preisspannen und nach Fläche gewichtetes Kaufpreismittel wurden im Berichtsjahr für land- und forstwirtschaftliche Flächen ermittelt:

Nutzungsart	Preisspanne (EUR/m <sup>2</sup> )	gewichtetes Kaufpreismittel (EUR/m <sup>2</sup> )
<b>Ackerland</b>	<b>0,30 - 0,32</b>	<b>0,32</b>
<b>Grünland</b>	<b>0,20</b>	<b>0,20</b>
<b>Waldflächen (einschließlich Waldbestand)</b>	<b>0,05 – 1,00</b>	<b>0,35</b>

## 4.7 Zwangsversteigerungen

Die Anzahl der Beschlüsse im Verfahren zur Zwangsversteigerung nehmen kontinuierlich zu. In diesem Berichtsjahr ist ein weiterer Anstieg um ca. 70 % erkennbar.

Die häufigsten Immobilien im Zwangsversteigerungsverfahren sind Eigentumswohnungen in 22 Fällen, gefolgt von Einfamilienhäusern in 9 Fällen, Wohn- und Geschäftshäusern in 8 Fällen und Gewerbeimmobilien in 6 Fällen. In geringer Anzahl sind unbebaute Grundstücke in 4 Fällen und Mehrfamilienhäuser in 1 Fall betroffen.

Je nach Vermarktungschancen und Versteigerungssituation erzielten die Einfamilienhäuser nach Zuschlag durchschnittlich 51 % des festgesetzten Verkehrswertes (25 – 67 % des festgesetzten Verkehrswertes), Wohn- und Geschäftshäuser durchschnittlich 44 % des festgesetzten Verkehrswertes (23 – 68 % des festgesetzten Verkehrswertes) und die Eigentumswohnungen durchschnittlich 25 % des festgesetzten Verkehrswertes (5 - 89 % des festgesetzten Verkehrswertes).

## 5. Bodenrichtwerte

### 5.1 Übersicht / Begriffsbestimmungen

Die Bodenrichtwerte sind gem. §§ 193 Abs. 3 und 196 BauGB sowie § 11 GAV durch den Gutachterausschuss jährlich zu beschließen.

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

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

**Der Verkehrswert** (§ 194 BauGB) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

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

### 5.2 Bodenrichtwerte für die Stadt Cottbus und ihre Darstellung in der Karte

Durch die Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte wurden am 28.01.2004 für die kreisfreie Stadt Cottbus insgesamt 104 Bodenrichtwerte entsprechend der Bodenrichtwertrichtlinie (BRW-RL) des Landes Brandenburg zum Stichtag 01.01.2004 beschlossen.

„In den Bodenrichtwertkarten sind – entsprechend der Regelungen der Musterrichtlinie – neben dem Entwicklungszustand und dem Erschließungszustand nur noch die Merkmale zur Beschreibung der Bodenrichtwertgrundstücke heranzuziehen, die auf dem regionalen Grundstücksmarkt nachgewiesenermaßen wertbestimmend sind (beispielsweise hat eine Angabe zum Maß der baulichen Nutzung zu unterbleiben, wenn die Untersuchungen des Gutachterausschusses keine Abhängigkeit des Bodenwertes von diesem Merkmal ergeben)“ (Verwaltungsvorschrift zur Umsetzung der Musterrichtlinie über Bodenrichtwerte im Land Brandenburg, Stand Februar 2002).

Die Zonenbildung für die Bodenrichtwerte erfolgte so, dass die bauliche Nutzung im wesentlichen Berücksichtigung findet. Auf Grund veränderter Marktverhältnisse hat der Gutachterausschuss im Bereich Stadtzentrum die Bodenrichtwertzonen neu geordnet.

Die Bodenrichtwerte liegen seit dem 02.02.2004 mit entsprechender Gebietsbeschreibung, dem Grad der Erschließung und der Eingruppierung nach Nutzungsarten in der Geschäftsstelle für die Erteilung von Auskünften vor.

Im Sanierungsgebiet sind die allgemeinen Bodenrichtwerte mit Anfangswertqualität (A, San und violett gekennzeichnet) in der Bodenrichtwertkarte dargestellt. In Stadtumbaugebieten war eine gesicherte Ermittlung der Bodenrichtwerte nicht gegeben. Es erfolgte eine Kennzeichnung mit StUm.

Die Beschlussfassung zu den Bodenrichtwerten und der Zeitpunkt der Auslegung der Bodenrichtwerte in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wurde im Amtsblatt der Stadt Cottbus im Februar 2004 bekannt gemacht. Die Auslegung der Bodenrichtwertkarte erfolgte in der

Zeit vom 15.03. bis 13.04.2004.

Der Verkauf der Bodenrichtwertkarte erfolgt durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses.

Ausschnitt der Bodenrichtwertkarte Kreisfreie Stadt Cottbus (Stand 01.01.2004)



### 5.3 Besonderer Bodenrichtwert

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

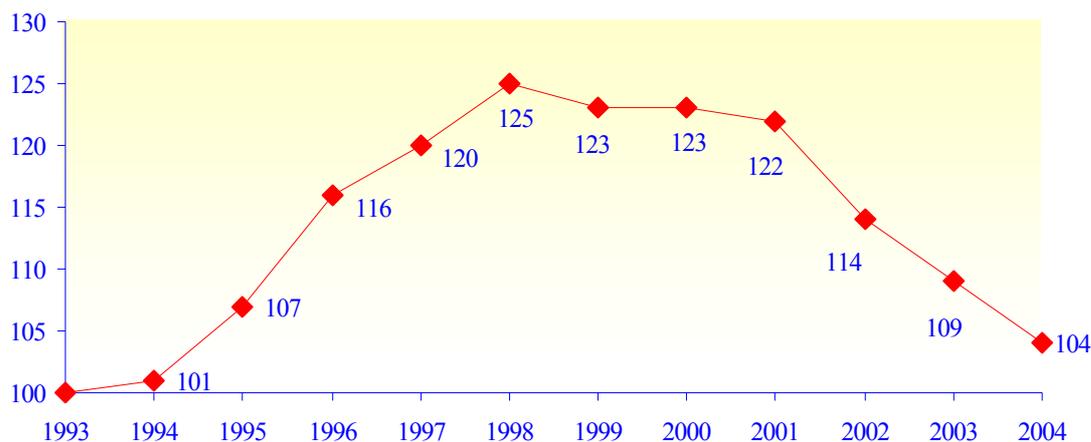
Die Ableitung besonderer Bodenrichtwerte hat für die Vorbereitung und Durchführung städtebaulicher Maßnahmen, z.B. für die Bodenordnungsmaßnahmen (Ermittlung von Einwurfs- und Zuteilungswerten in der Umlegung nach den §§ 57 f. BauGB) Bedeutung. Der eigentliche gesetzgeberische Anlass war aber die **Ermittlung besonderer Bodenrichtwerte als Vorstufe für die Ermittlung von Ausgleichsbeträgen.**

## 5.4 Bodenrichtwertentwicklung

Für die Darstellung der Bodenrichtwertentwicklung werden die Bodenrichtwerte der Jahre 1993 bis 2004 getrennt nach den Lagen Stadtzentrum und Randlage ausgewertet.

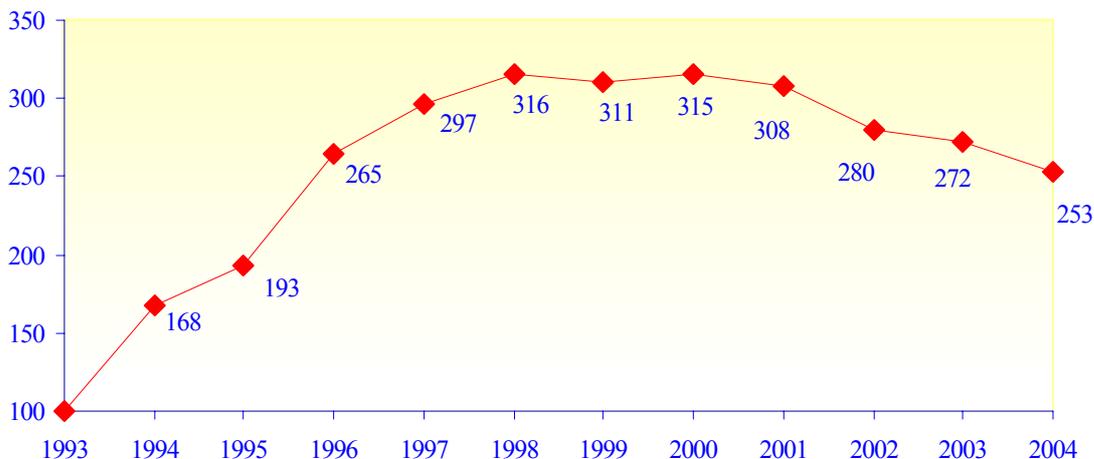
### 5.4.1 Bodenrichtwertindexreihe Stadtzentrum

Die Indexreihe zeigt die Entwicklung der Bodenrichtwerte vom Jahre 1993 bis 01.01.2004. Für diese Auswertung wurden 12 Bodenrichtwerte des Stadtzentrums mit gemischten Bauflächen (M), erschließungsbeitragsfrei nach BauGB herangezogen. 7 Bodenrichtwerte liegen im Sanierungsgebiet.



### 5.4.2 Bodenrichtwertindexreihe Randlage

Für die Indexreihe Randlagen werden die Bodenrichtwerte der Stadtrandlagen mit dörflichen Charakter, erschließungsbeitragsfrei nach BauGB der Jahre 1993 bis 01.01.2004 ausgewertet. Das betrifft die Stadtteile: Branitz, Dissenchen, Döbbrick, Gallinchen, Groß Gaglow, Kahren, Kiekebusch, Saspow, Sielow, Skadow, Ströbitz, Merzdorf, Willmersdorf



## 6. Sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten

### 6.1 Liegenschaftszinssätze

Der Begriff Liegenschaftszinssatz ist nach § 11 Abs. 1 WertV wie folgt definiert:

„Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird.“

Er ist von der Art der Gebäude und deren Restnutzungsdauer sowie infolge der Bezugnahme auf die Kaufpreissammlung vom örtlichen Grundstücksmarkt abhängig.

In den Berichtsjahren 2002/2003 wurden für den jeweiligen Markt insgesamt 49 typische Kauffälle mit gleichartig bebauten und genutzten Objekten, der Baujahre 1900 – 1995 unter Berücksichtigung der nachhaltig erzielbaren Mieten ausgewertet.

Daraus leitet der Gutachterausschuss für Grundstückswerte folgende Liegenschaftszinssätze ab.

	Mehrfamilienhäuser	Geschäftshäuser (Wohnen/Laden)	Verwaltungs- gebäude
<b>Jahr 2003</b>	<b>4,9 %</b>	<b>6,2 %</b>	<b>6,3 %</b>
<b>Anzahl der Kauffälle 2002/2003</b>	<b>29</b>	<b>14</b>	<b>6</b>

### 6.2 Marktanpassungsfaktoren

Der Marktanpassungsfaktor dient der Anpassung des Sachwertes an den Grundstücksmarkt, d.h. eine Anpassung an den Durchschnitt der für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreise. Als Daten-grundlage wurden auswertbare Kaufverträge (Gesamtanzahl: 78 Kaufverträge) des Berichtsjahres 2003 herangezogen. Das Verhältnis Kaufpreis/Sachwert wurde anhand folgender Ansätze einheitlich für das Sachwertverfahren ermittelt:

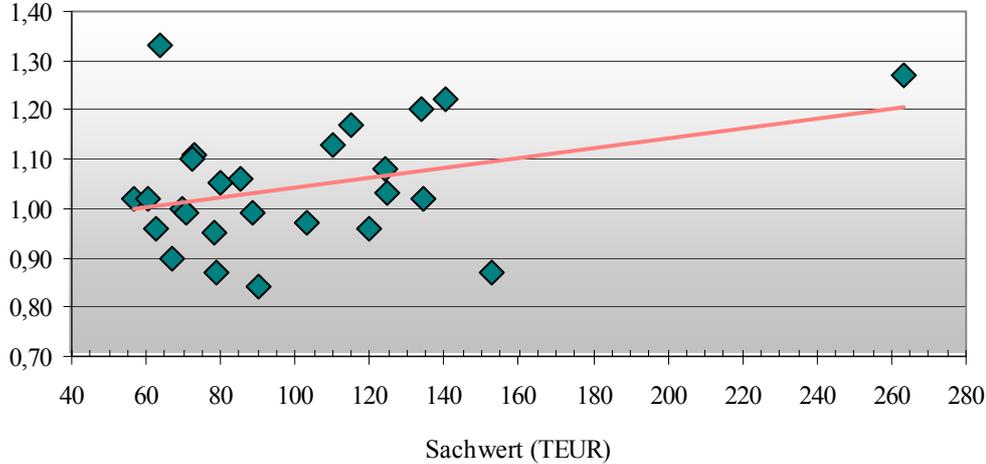
- ▶ Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000) inkl. Baunebenkosten (BNK) auf der Grundlage der Bruttogrundfläche (BGF)
- ▶ statistischer Baupreisindex entsprechend dem Programm „PraxWert“, Version 3.1 für die neuen Bundesländer
- ▶ Regionalfaktor für NHK 2000 Stadt Cottbus = 0,95
- ▶ Gesamtnutzungsdauer für Massivhäuser mit 80 Jahren und für Fertighäuser in Holzbauweise mit 60 Jahren
- ▶ Alterswertminderung erfolgt nach der Wert R 2000, Anlage 8a, in Abhängigkeit der geschätzten Restnutzungsdauer (RND)
- ▶ Restnutzungsdauer in Abhängigkeit vom Bauzustand und Baualter jedoch mindestens 30 Jahre
- ▶ Außenanlagen eingeschätzt
- ▶ bauliche Anlagen, z.B. Garagen, Werkstatt etc. wurden mit dem Zeitwert pauschal berücksichtigt
- ▶ Bodenwert zum Kaufzeitpunkt (in der Regel Bodenrichtwert), Abstufung bei übergroßen Grund-

stücken

Bei nachfolgenden Darstellungen ist im Einzelfall der Gesamtkaufwert zu beachten.

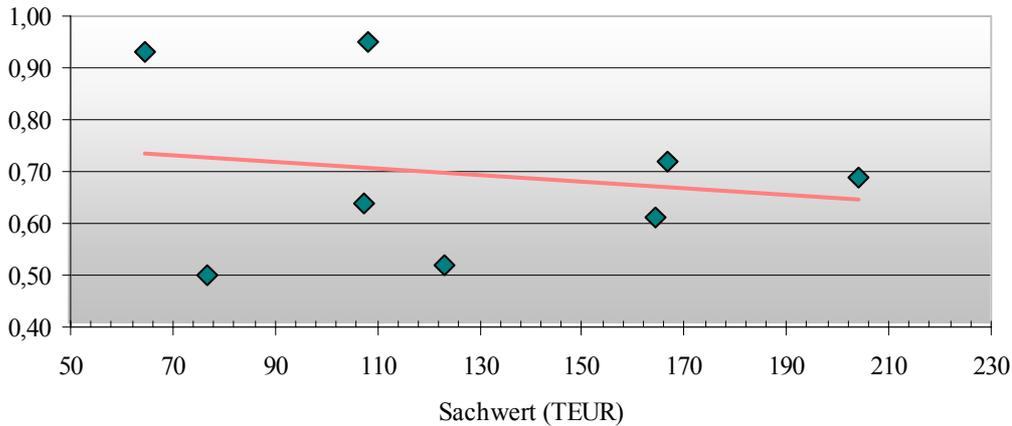
Für **Ein- und Zweifamilienhäuser der Baujahre 1930 - 1949** wurde folgender Marktanpassungsfaktor abgeleitet: **1,04 (0,84 – 1,33)**

Kaufpreis/Sachwert



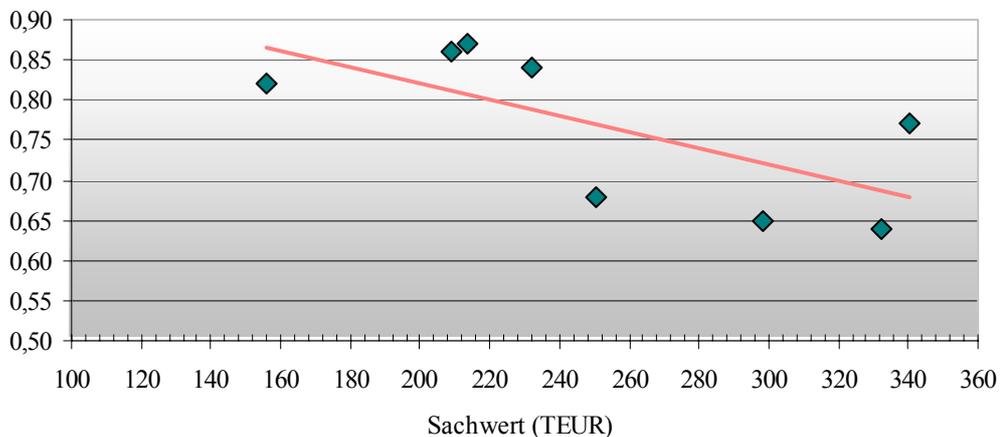
Für **Ein- und Zweifamilienhäuser der Baujahre 1950 - 1989** wurde folgender Marktanpassungsfaktor abgeleitet: **0,70 (0,50 – 0,95)**

Kaufpreis/Sachwert



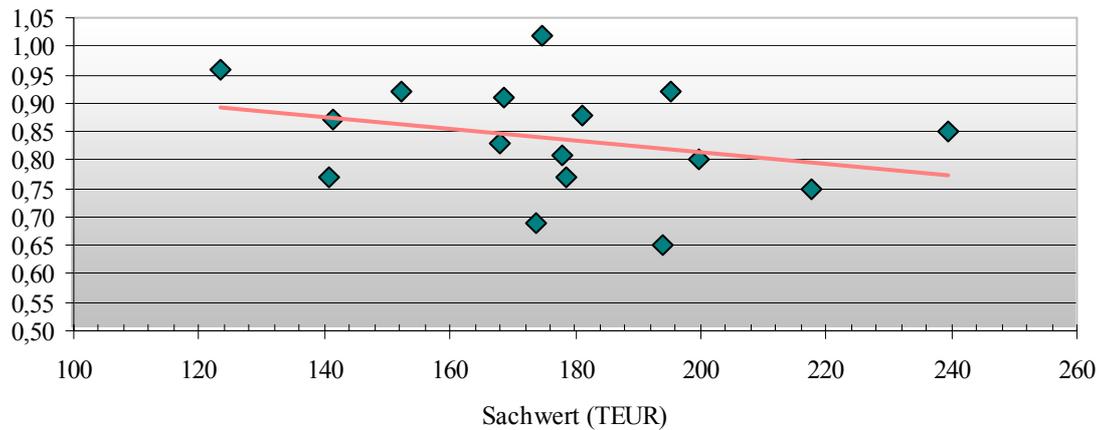
Für **Ein- und Zweifamilienhäuser der Baujahre 1990 - 1999** wurde folgender Marktanpassungsfaktor abgeleitet: **0,77 (0,64 – 0,87)**

Kaufpreis/Sachwert



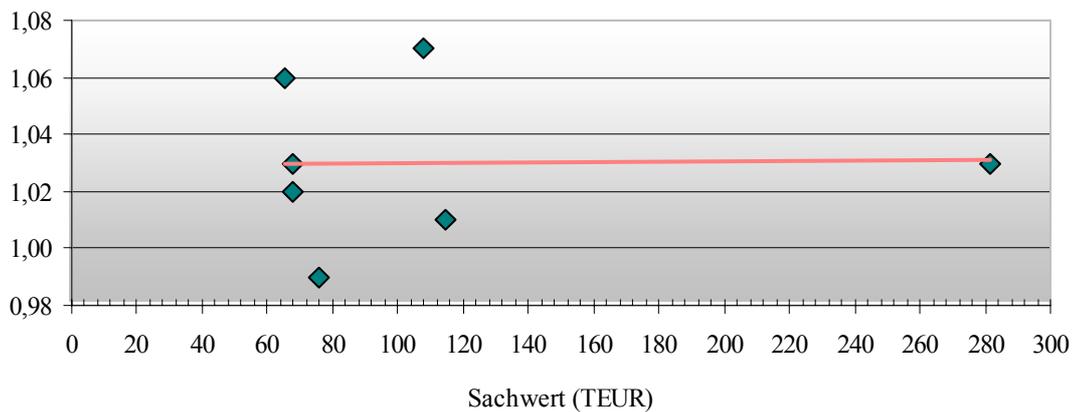
Für **Ein- und Zweifamilienhäuser der Baujahre 2000 - 2003** wurde folgender Markt-  
anpassungsfaktor abgeleitet: **0,84 (0,65 – 1,02)**

Kaufpreis/Sachwert



Für **Reihenhäuser und Doppelhaushälften der Baujahre 1930 - 1949** wurde folgender Markt-  
anpassungsfaktor abgeleitet: **1,03 (0,99 – 1,07)**

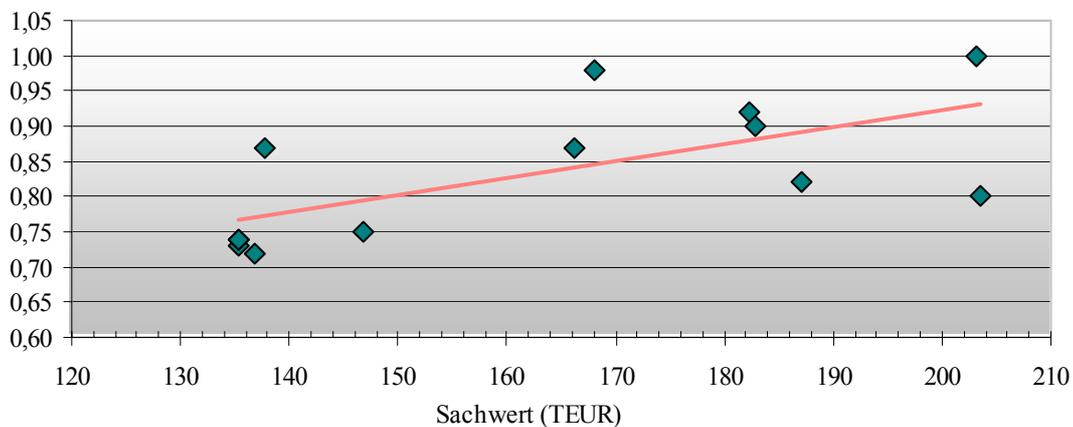
Kaufpreis/Sachwert



Für **Reihenhäuser und Doppelhaushälften der Baujahre 1950 - 1989** lagen keine auswertbaren  
Kaufverträge vor.

Für **Reihenhäuser und Doppelhaushälften ab Baujahr 1990** wurde folgender Markt-  
anpassungsfaktor abgeleitet: **0,83 (0,72 – 1,00)**

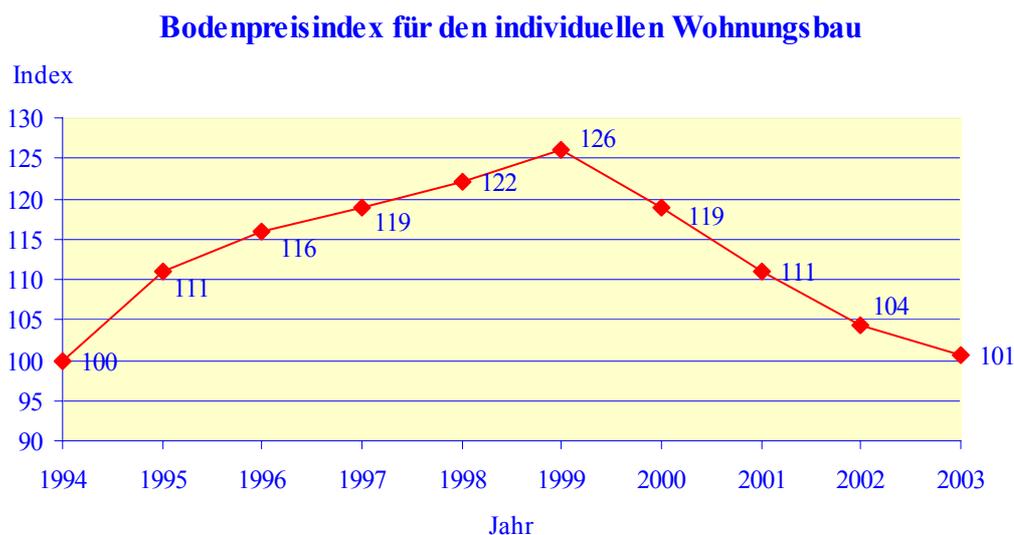
Kaufpreis/Sachwert



## 6.3 Indexreihe für Bodenpreise des individuellen Wohnungsbaus

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 Wertermittlungstichtag umzurechnen. Der Bodenpreisindex für unbebaute Baugrundstücke wird aus Kaufpreisen für baureife Grundstücke abgeleitet. In der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Stadt Cottbus wurde im Jahr 2001 erstmals eine Bodenpreisindexreihe des individuellen Wohnungsbaus für vergleichbare Bodenrichtwertzonen erstellt. Als Basisjahr für die Indizes wurde das Jahr 1994 festgesetzt. Die vorher genannte Indexreihe umfasst die Bodenrichtwertzonen der Randgemeinden (außer diejenigen der neuen Wohngebiete und der neu eingemeindeten Stadtteile Gallinchen, Groß Gaglow, Kiekebusch) sowie die der Stadtrandlage. Die Indexreihe wurde in diesem Berichtsjahr auf Grund neuer Erkenntnisse nicht fortgeführt sondern neu erstellt. Daraus ergibt sich eine geringfügige Veränderungen des Indexes aus dem Jahre 2002. In nachfolgender Grafik wird die Bodenpreisentwicklung für die jeweilige Jahresmitte repräsentiert.

**Bodenpreisindexreihe für baureife Grundstücke - individueller Wohnungsbau  
Randgemeinden [ohne neue Wohngebiete und ohne neu eingemeindete Stadtteile ( Gallinchen,  
Groß Gaglow und Kiekebusch)] und Stadtrandlage**



## 6.4 Erbbauzins

Im Berichtsjahr 2003 sind in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses 2 Erbbaurechtsverträge eingegangen.

Auf Grund des geringen Datenmaterials (2003 zwei Verträge, 2002 zwei auswertbare Verträge) kann kein Erbbauzins ausgewiesen werden.

## 6.5 Vergleich der Wohnflächenpreise

Nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die durchschnittlichen Wohnflächenpreise im Jahr 2003 für Erstverkauf von Wohnungseigentum, Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser. Nähere Informationen zu diesen Gebäudegruppen sind im Teilmarkt „bebaute Grundstücke“ (Pkt. 4.2.2 - 4.2.5) und im Teilmarkt „Wohnungseigentum“ (Pkt. 4.3) zu finden.

	durchschnittlicher Kaufpreis (EUR/m <sup>2</sup> Wohnfläche)	% zu 2002
<b>Erstverkauf Wohnungseigentum</b>	ca. 1.400	+ / - 0
<b>Einfamilienhäuser mit Unterkellerung (ab Baujahr 1990 – 1999)</b>	ca. 1.340	- 26 %
<b>Einfamilienhäuser ohne Unterkellerung (ab Baujahr 1990 – 1999)</b>	ca. 1.240	- 8 %
<b>Einfamilienhäuser ohne Unterkellerung (ab Baujahr 2002)</b>	ca. 1.380	keine Auswertung
<b>Doppelhaushälften ohne Unterkellerung (ab Baujahr 1990 – 2003)</b>	ca. 1.260	- 5 %
<b>Reihenhäuser z.T. mit Unterkellerung (ab Baujahr 1990 – 1999)</b>	ca. 950	- 22 %

## 6.6 Mietspiegel der Stadt Cottbus

Der derzeit geltende Cottbuser Mietspiegel ist eine Übersicht über die in Cottbus am 31.05.1999 üblicherweise gezahlten Nettokaltmieten für verschiedene Wohnungstypen jeweils vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung und Beschaffenheit.

Auskünfte zum Mietspiegel erteilt das Amt 60, Bauverwaltungs- und Wohnungsamt der Stadtverwaltung Cottbus bzw. ist über die Internetadresse [www.cottbus.de](http://www.cottbus.de) abrufbar.

## 6.7 Mietwertübersicht für gewerblich genutzte Immobilien

Die **Mieten für gewerbliche Nutzungen** unterliegen **keiner Mietpreisbindung**, so dass diese **individuell frei aushandelbar** sind. Somit können die Ergebnisse der Mietwertübersicht aufgrund der allgemein wechselhaften Entwicklung gewerblicher Mieten bzw. der Konjunkturschwankungen sehr kurzlebig sein.

Im Jahr 2001 wurde erstmals durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eine Untersuchung zu Gewerbemieten mittels Fragebögen im Bereich Stadtzentrum - Altstadt durchgeführt, welche im Folgejahr 2002 für den Bereich Spremberger Vorstadt (siehe Kartenausschnitt, S.53) fortgeführt wurde. Des Weiteren wurden Daten der Großvermieter, von Immobilienmaklern und Sachverständigen analysiert. Der Bereich Stadtzentrum - Altstadt wurde in Altstadt - Kernlage und Altstadt - Randlage unterteilt (siehe Kartenausschnitt, S.52). Die untersuchten gewerblichen Mietobjekte wurden nach folgenden Nutzungen gegliedert:

- **Büro**
- **Gastronomie**
- **Laden**
- **Praxen**

Nach branchenspezifischen Gesichtspunkten werden unterschiedliche Mietpreise gezahlt. Das spiegeln insgesamt die untersuchten Daten eines inhomogenen Gewerbemarkts wieder. Im Allgemeinen gilt, je größer das Mietobjekt, umso kleiner der Mietpreis pro m<sup>2</sup>.

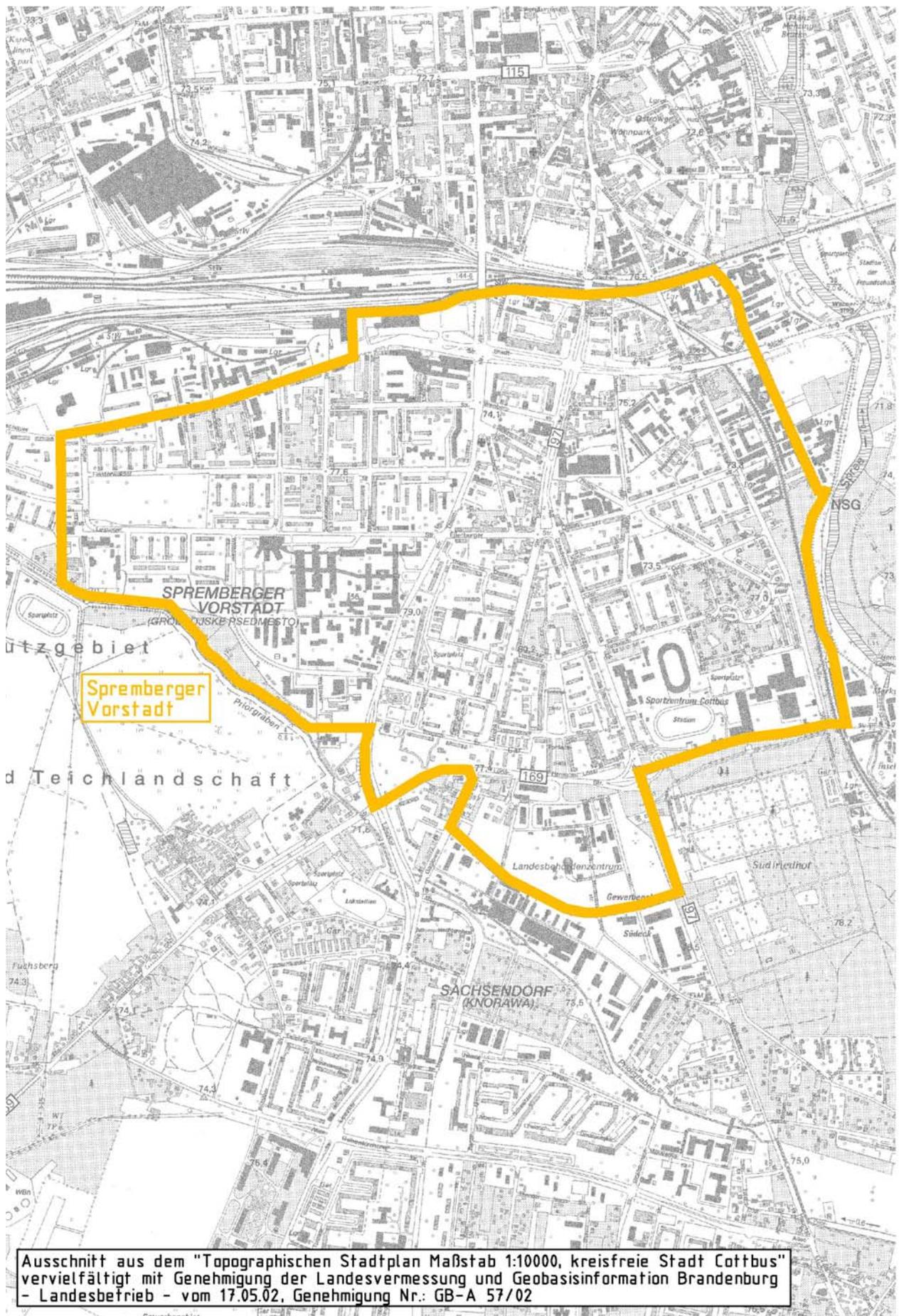
In nachfolgender Mietwertübersicht werden gezahlte **monatliche Netto-Kaltmieten pro Quadratmeter** dargestellt ohne Beachtung des Mietvertragsabschlussdatums, der Vollständigkeit, der Lage und des zur Vermietung vorbereiteten Ausstattungsgrades.

Kennzeichnend ist, dass der Wunsch zur Konzentration in Kernlagen sowohl bei Büroflächen wie auch Ladenlokalen anhält. Leerstände sind deshalb insbesondere in Randbereichen der Stadt wie auch in den Stadtumbaubereichen sichtbar.

<b>Nutzungsart</b>	<b>Altstadt – Kernlage</b>	<b>Altstadt – Randlage</b>	<b>Spremberger-Vorstadt</b>
<b>Büro</b>	6,00 – 10,00 EUR/m <sup>2</sup>	4,00 – 9,00 EUR/m <sup>2</sup>	3,00 – 7,00 EUR/m <sup>2</sup>
<b>Gastronomie</b>	5,00 – 12,00 EUR/m <sup>2</sup>	5,00 – 9,00 EUR/m <sup>2</sup>	4,00 – 6,00 EUR/m <sup>2</sup>
<b>Laden</b>	6,00 – 35,00 EUR/m <sup>2</sup>	4,00 – 20,00 EUR/m <sup>2</sup>	3,00 – 15,00 EUR/m <sup>2</sup>
<b>Praxen</b>	6,00 – 10,00 EUR/m <sup>2</sup>	5,00 – 9,00 EUR/m <sup>2</sup>	4,00 – 8,00 EUR/m <sup>2</sup>

Im Berichtsjahr 2003 sind im Bereich der Altstadt keine wesentlichen Veränderungen bei den Gewerbemieten erkennbar. Eine leichte Beruhigung ist bei der Vermietung von Büros und Läden zu verzeichnen. Der Trend bei der Vermietung von Läden geht generell zu kurzfristigen Mietverträgen, die bereits unbefristet unter Einhaltung von 6 Monaten Kündigungsfrist abgeschlossen werden. Diese Verfahrensweise leitet sich aus der ungewissen wirtschaftlichen Gesamtsituation ab.





## 7 Sonstige Grundstücksnutzungen

### 7.1 Ortsüblicher Pachtzins im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau

Ortsüblich im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau ist der in der Gemeinde durchschnittlich gezahlte Pachtzins.

In der kreisfreien Stadt Cottbus ist der erwerbsmäßige Obst- und Gemüseanbau kaum relevant.

Durch den Gutachterausschuss wurde im Jahr 1994 für die kreisfreie Stadt Cottbus ein ortsüblicher Pachtzins für den erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau von **0,07 DM/m<sup>2</sup>/Jahr\*\*** festgestellt.

Seit dem Jahr 1994 bis zum Jahr 2003 gingen keine weiteren Anträge zur Ermittlung des ortsüblichen Pachtzinses im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau ein.

### 7.2 Pachtzins für Kleingärten (gemäß BKleingG)

Das Gesetz zur Änderung des Bundeskleingartengesetzes (BKleingÄndG) vom 08.04.1994 (BGBl. I S. 766) ist seit 1. Mai 1994 in Kraft. Im § 5 des Bundeskleingartengesetzes (BKleingG) vom 28. Februar 1983 (BGBl. I S. 210) ist folgendes geregelt:

„Als Pachtzins darf höchstens der vierfache Betrag des ortsüblichen Pachtzinses im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau, bezogen auf die Gesamtfläche der Kleingartenanlage, verlangt werden.“

„Auf Antrag einer Vertragspartei hat der nach § 192 des Baugesetzbuches eingerichtete Gutachterausschuss ein Gutachten über den ortsüblichen Pachtzins im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau zu erstatten.“

Im Berichtsjahr 2003 lagen für die kreisfreie Stadt Cottbus keine Anträge vor.

### 7.3 Pachtzins für Erholungsgrundstücke (gemäß NutzEV)

Rechtsgrundlage für die Festsetzung des Nutzungsentgeltes sämtlicher Grundstücke, die zu Zwecken der Erholung- und Freizeitgestaltung, zur kleingärtnerischen Nutzung (ausgenommen kleingärtnerisch genutzte Bodenflächen innerhalb von Kleingartenanlagen) und für Garagenflächen dienen, ist die Nutzungsentgeltverordnung - NutzEV vom 22. Juli 1993 und die am 24.07.1997 durch die Bundesregierung mit Zustimmung des Bundesrates erlassene VO zur Änderung der NutzEV. Diese Änderungsverordnung ist am 31. Juli 1997 in Kraft getreten.

Die Verordnung ermöglicht durch eine *stufenweise*, zeitlich gestreckte *Entgeltanhebung* einen sozial verträglichen Ausgleich zwischen den Eigentümern der Grundstücke und den Interessen der Nutzer. Die Grenze der Erhöhung ist immer das ortsübliche Entgelt vergleichbar genutzter Grundstücke.

„Ortsüblich sind die Entgelte, die nach dem 2. Oktober 1990 in der Gemeinde oder in vergleichbaren Gemeinden für vergleichbar genutzte Grundstücke vereinbart worden sind (§3 Abs. 2 NutzEV).“

In Streitfällen zwischen den Vertragsparteien in Bezug auf das Nutzungsentgelt, kann jede Partei,

Nutzer oder Eigentümer, beim örtlich zuständigen Gutachterausschuss ein Gutachten über das ortsübliche Nutzungsentgelt für vergleichbar genutzte Grundstücke beantragen (siehe § 7 NutzEV). Diesbezüglich sind in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der kreisfreien Stadt Cottbus im Berichtsjahr 2003 keine Anträge eingegangen.

*Die Nutzungsentgelte belaufen sich nach den bisherigen Gutachten (1997/1998) in der kreisfreien Stadt Cottbus in einer Größenordnung zwischen 0,60 - 0,89 DM/m<sup>2</sup>/Jahr\*\*.*

Dabei ist zu beachten, dass der Umfang der erhobenen Daten aus statistischen und methodischen Gründen beschränkt ist. Von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erfolgten zahlreiche Recherchen, um geeignete Daten zur Ermittlung des ortsüblichen Nutzungsentgeltes zu erhalten. Es wurden Pächter und Verpächter um Bereitstellung entsprechender Daten gebeten, jedoch mit sehr geringem Erfolg. Eine gesetzliche Verpflichtung zur Bereitstellung der Daten wie bei den Verkäufen von Grundstücken gibt es nicht.

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**).

## **7.4 Ortsübliche Nutzungsentgelte für Garagenstellplätze und die ortsübliche Miete für Garagen in der Stadt Cottbus**

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

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Cottbus hat die Höhe des ortsüblichen Nutzungsentgeltes für Garagenstellplätze in einer Preisspanne von **80,00 bis 150,00 DM\*\* / Stellplatz und Jahr** festgestellt.

Die Höhe der **Miete für PKW-Reihengaragen** wurde durch den Gutachterausschuss im Jahr 1998 in einer Preisspanne von **40,00 bis 80,00 DM\*\*/pro Monat** festgestellt.

Im Berichtsjahr lagen keine Anträge zur Ermittlung der ortsüblichen Nutzungsentgelte für Garagenstellplätze und der ortsüblichen Miete für Garagen in der Stadt Cottbus vor.

\*\* €-Umrechnungsverhältnis: 1,95583 DM/€

## **8 Dienstleistungsangebote des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle**

### **Erstellung der Bodenrichtwertkarte und des Marktberichtes**

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

### **Verkehrswertgutachten / Gutachten über ortsübliche Nutzungsentgelte nach NutzEV/ Gutachten über den Pachtzins 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 sowie den ortsüblichen Pachtzins im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau nach BKleingG. Antragsberechtigt sind neben Gerichten, Behörden, die Eigentümer und Inhaber von Rechten an Grundstücken.

Die Gutachten haben keine bindende Wirkung, soweit nichts anderes bestimmt oder vereinbart ist. Eine Bewertung von Gutachten, die von freien Sachverständigen / öbuv 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 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 eingehalten.

### **Auskünfte zu Bodenrichtwerten**

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

### **Auskünfte über die im Geschäftsbereich vereinbarten Entgelte gem. NutzEV**

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

### **Sonstige Auskünfte**

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

