

**Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Cottbus**

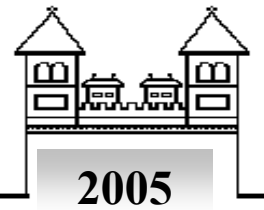


Grundstücksmarktbericht 2005 Stadt Cottbus



Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Cottbus

GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT



für den Bereich der Stadt Cottbus

Berichtszeitraum vom 01.01.2005 bis 31.12.2005

Inhaltsverzeichnis

1	Der Grundstücksmarkt in Kürze	5
2	Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	6
3	Rahmendaten zum Grundstücksmarkt.....	7
3.1	Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen	7
3.2	Wirtschaftliche Entwicklung	10
3.3	Zwangsversteigerungen	10
3.4	Bauleitplanung	11
3.5	Besonderes Städtebaurecht	11
3.5.1	Sanierungsgebiete.....	11
3.5.2	Stadtumbau	14
3.5.3	Innerstädtische Flächenpotenziale.....	15
4	Übersicht über die Umsätze	16
4.1	Vertragsvorgänge.....	17
4.2	Geldumsatz	18
4.3	Flächenumsatz	19
4.4	Marktteilnehmer.....	20
5	Bauland	21
5.1	Allgemeines	21
5.2	Individueller Wohnungsbau.....	23
5.2.1	Preisniveau	23
5.2.2	Preisentwicklung	25
5.3	Geschosswohnungsbau	26
5.4	Gewerbliche Bauflächen.....	26
5.5	Bauerwartungsland und Rohbauland	26
5.6	Sonstiges Bauland.....	28
5.7	Erbbaurechte	29
6	Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke.....	30
6.1	Allgemeines.....	30
6.2	Landwirtschaftliche und forstwirtschaftliche Flächen.....	30
6.2.1	Preisniveau	30
6.2.2	Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen	30
7	Sonstige unbebaute Grundstücke	32
7.1	Teilmarkt „sonstige Flächen“	32
7.2	Gemeinbedarfsflächen	33
8	Bebaute Grundstücke	34
8.1	Allgemeines	34
8.2	Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser	36
8.2.1	Preisniveau	36
8.2.2	Preisentwicklung	38
8.2.3	Marktanpassungsfaktoren.....	39
8.3	Reihenhäuser / Doppelhaushälften	41

8.3.1	Preisniveau	41
8.3.2	Preisentwicklung	42
8.3.3	Marktanpassungsfaktoren	42
8.4	Wohnungseigentum	44
8.5	Teileigentum.....	45
8.6	Mehrfamilienhäuser.....	46
8.6.1	Preisniveau	46
8.6.2	Liegenschaftszinssatz.....	46
8.7	Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	47
8.7.1	Preisniveau	47
8.7.2	Liegenschaftszinssätze	48
9	Bodenrichtwerte.....	48
9.1	Gesetzlicher Auftrag	48
9.2	Bodenrichtwerte für Bauland.....	48
9.2.1	Beispiele.....	48
9.2.2	Bodenrichtwertentwicklung	49
9.2.3	Besondere Bodenrichtwerte	50
10	Nutzungsentgelte / Mieten / Pachten	51
10.1	Nutzungsentgelte	51
10.2	Mieten.....	52
10.2.1	Mietwertübersicht für gewerblich genutzte Immobilien	52
10.2.2	Mietspiegel der Stadt Cottbus	55
10.2.3	Mieten für PKW-Reihengaragen	55
10.3	Pachten.....	55
10.3.1	Ortsüblicher Pachtzins im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau.....	55
10.3.2	Pachtzins für Kleingärten (gemäß BKleingG).....	55
11	Aufgaben des Gutachterausschusses und Oberen Gutachterausschusses.....	56
Anhang	58	
	Dienstleistungsangebote des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle	58
	Mitglieder des Gutachterausschusses in der Stadt Cottbus.....	59

1 Der Grundstücksmarkt in Kürze

Die Grundstücksmarktlage in der kreisfreien Stadt Cottbus ist im Berichtsjahr 2005 im Wesentlichen durch folgende Entwicklungen geprägt, wobei vorrangig die Eckdaten

- Kaufvertragsanzahl
- Bodenrichtwertniveau
- Grundstückspreise
- Wohnflächenpreise

charakterisiert werden.

- ▶ **deutlicher Anstieg der Anzahl der Kaufverträge**
- ▶ **steigende Umsätze in den wichtigsten Teilmärkten (baureife Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau, Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Eigentumswohnungen)**
- ▶ **rückläufiger Trend des Bodenrichtwertniveaus**
- ▶ **Stagnation der Preise bei Baugrundstücken für Ein- und Zweifamilienhäuser**
- ▶ **sinkendes Bodenrichtwertniveau für gewerbliche Grundstücke**
- ▶ **sinkende Wohnflächenpreise für Einfamilienhäuser älterer Baujahre**
- ▶ **sinkende Wohnflächenpreise für Einfamilienhäuser ab dem Baujahr 1990**
- ▶ **steigende Wohnflächenpreise für Einfamilienhäuser ab dem Baujahr 2000**
- ▶ **steigende Wohnflächenpreise für Reihenhäuser ab dem Baujahr 1990**
- ▶ **sinkendes Preisniveau der Doppelhaushälften ab dem Baujahr 1990**
- ▶ **sinkendes Preisniveau der unsanierten Mehrfamilienhäuser älterer Baujahre**
- ▶ **Veränderungen des Liegenschaftszinssatzes für Mehrfamilienhäuser und Wohn- und Geschäftshäuser**
- ▶ **stabile Preise für Eigentumswohnungen mit zunehmendem Käuferinteresse**
- ▶ **Rückgang der Zwangsversteigerungen**

2 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Cottbus veröffentlicht jährlich einen Grundstücksmarktbericht.

Mit nachfolgendem Marktbericht gibt der Gutachterausschuss einen sachkundigen und neutralen Marktüberblick bekannt. Dieser wird auf statistischer Basis erstellt, öffentlich gemacht und trägt somit zur Markttransparenz bei. Er ist ein Informationsangebot für Personen, die im Rahmen ihrer Tätigkeit Immobilienbewertungen durchführen, die Immobilien erwerben, veräußern oder beleihen wollen bzw. ist Informationsquelle für Makler, Steuerberater, Banken und andere Institutionen. Darüber hinaus dient er aber auch der interessierten Öffentlichkeit. Er ersetzt jedoch nicht die Verkehrswertermittlung durch den Gutachterausschuss oder den Sachverständigen für das jeweilige Einzelobjekt.

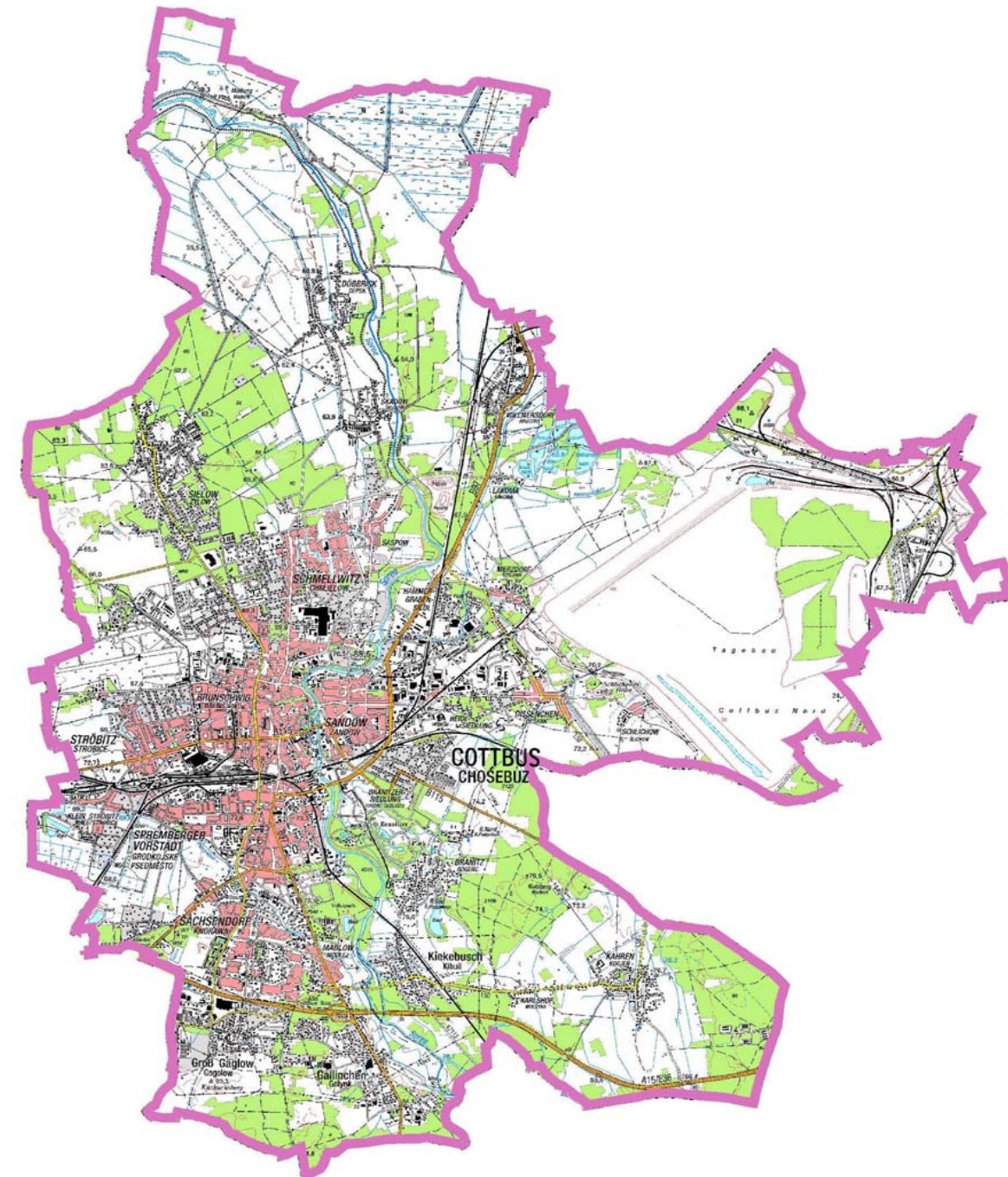
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Cottbus ist eine Einrichtung des Landes Brandenburg. Er ist ein selbstständiges, unabhängiges Gremium und bedient sich zur Erfüllung seiner Aufgaben einer Geschäftsstelle. Die Geschäftsstelle führt unter anderem die Kaufpreissammlung. In der Kaufpreissammlung sind sämtliche Grundstückserwerbsvorgänge der Stadt Cottbus erfasst. Unter Zuhilfenahme statistischer Methoden werden daraus Basisdaten, die für Verkehrswertermittlungen erforderlich sind, abgeleitet. Dazu gehören die Umsatzzahlen, Liegenschaftszinssätze, Marktanpassungsfaktoren und andere für die Wertermittlung erforderlichen Daten. Bei der Auswertung werden alle Kaufverträge aus dem Jahr 2005 berücksichtigt, die bis zum 15. Februar 2006 in der Geschäftsstelle eingegangen sind. Diese werden unter Wahrung des Datenschutzes analysiert, die Ergebnisse zusammengefasst und jährlich in Form einer Bodenrichtwertkarte und eines Grundstücksmarktberichtes veröffentlicht.

Der Grundstücksmarktbericht für das Jahr 2005 wurde von der Geschäftsstelle erarbeitet und vom Gutachterausschuss in seiner Sitzung am 19.06.2006 beraten und bestätigt.

Die Preisangaben erfolgen in Euro, die Wertangaben aus zurückliegenden Zeiträumen wurden mit dem Kurs 1 € = 1,95583 DM umgerechnet. Für eventuelle im Marktbericht fehlerhafte veröffentlichte Daten besteht nur ein Anspruch auf Richtigstellung, soweit dies wirtschaftlich vertretbar und im Einzelfall angemessen ist. Eine Haftung für Schäden jeglicher Art, die als Folge der Verwendung dieser Daten in Gutachten, Verträgen o. ä. eintreten, wird ausdrücklich ausgeschlossen.

3 Rahmendaten zum Grundstücksmarkt
3.1 Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen

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

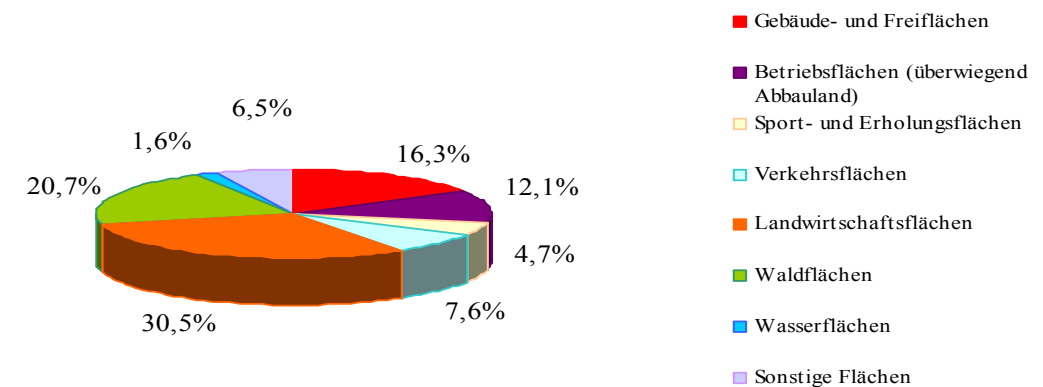


Kartengrundlage: Topographische Karte M 1:50.000 (DTK 50-V)
 Nutzung mit Genehmigung der Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg, Nummer GB-D 23/04

Einwohner, Stadtgebiete

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

Stadtfläche: 164,2 km² davon



Bevölkerungsentwicklung:

Übersichtstabelle der Stadtteile

Stadtteile	Wohnbevölkerung insgesamt			
	2002	2003	2004	2005
Stadtmitte	8.064	8.127	8.243	8.280
Sandow	16.921	16.685	16.543	16.385
Merzdorf	1.205	1.216	1.229	1.225
Dissenchen	1.227	1.219	1.195	1.195
Branitz	1.347	1.355	1.355	1.396
Kahren	1.304	1.319	1.337	1.334
Kiekebusch	-	1.362	1.358	1.357
Spremberger Vorstadt	14.324	14.538	14.395	14.349
Madlow	1.969	1.935	1.957	1.951
Sachsendorf	17.435	15.934	14.937	14.499
Groß Gaglow	-	1.433	1.463	1.450
Gallinchen	-	2.680	2.688	2.693
Ströbitz	13.846	13.759	13.923	14.054
Schmellwitz	18.159	17.806	17.341	16.785
Saspow	676	689	683	682
Skadow	537	541	554	557
Sielow	3.556	3.559	3.581	3.579
Döbbrick	1.896	1.854	1.875	1.842
Willmersdorf	773	773	765	761
ohne festen Wohnsitz	-	-	-	39
Insgesamt	103.239	106.784	105.422	104.413

Quelle: „Kommunale Gebietsgliederung Bevölkerung“, Stadtverwaltung Cottbus – Statistikstelle – 31.12.2005

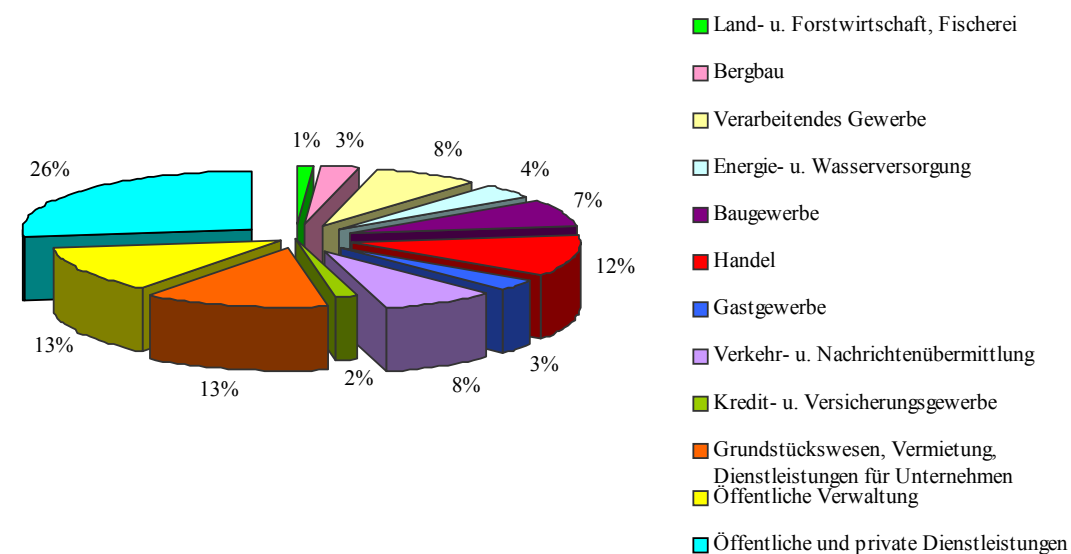
Übersicht der Stadtteile von Cottbus



Quelle: Stadtverwaltung Cottbus – Statistikstelle 2004

3.2 Wirtschaftliche Entwicklung

Wirtschaftsstruktur (statistische Erhebung vom 30.06.2004 nach sozialversicherungspflichtig beschäftigten Arbeitnehmern)



	2004	2005
Arbeitslose	11.101	9.835
Arbeitslosenquote	19,2 %	17,3 % (bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen)
Baugenehmigungen	282	309 Gebäude insgesamt

3.3 Zwangsversteigerungen

Die Zuschlagsbeschlüsse im Verfahren zur Zwangsversteigerung sind weiterhin rückläufig (ca.11 %).

Die häufigsten Immobilien im Zwangsversteigerungsverfahren sind Eigentumswohnungen in 10 Fällen, gefolgt von Gewerbeimmobilien in 9 Fällen, Einfamilienhäusern in 8 Fällen und Wohn- und Geschäftshäusern in 8 Fällen. In geringer Anzahl sind unbebaute Grundstücke in 2 Fällen, land- und forstwirtschaftliche Flächen in 2 Fällen und Mehrfamilienhäuser in 1 Fall betroffen.

Je nach Vermarktungschancen und Versteigerungssituation erzielten die Einfamilienhäuser nach Zuschlag durchschnittlich 67 % des festgesetzten Verkehrswertes (18 – 110 % des festgesetzten Verkehrswertes), die Eigentumswohnungen durchschnittlich 55 % des festgesetzten Verkehrswertes (30 - 85 % des festgesetzten Verkehrswertes), die Gewerbeimmobilien 1 – 100 % des festgesetzten Verkehrswertes und die Wohn- und Geschäftshäuser durchschnittlich 34 % des festgesetzten Verkehrswertes (< 10 % - 85 % des festgesetzten Verkehrswertes).

3.4 Bauleitplanung

Das Ergebnis der ersten Planungsstufe der gemeindlichen Bauleitplanung ist der **Flächennutzungsplan (FNP)**.

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

Der FNP der Stadt Cottbus wurde am 27.11.2002 von der Stadtverordnetenversammlung Cottbus beschlossen, am 10.06.2003 durch die höhere Verwaltungsbehörde genehmigt. Am 06.08.2003 erfolgte im Amtsblatt die amtliche Bekanntmachung.

Bebauungspläne (B-Pläne)

Das Ergebnis der zweiten Planungsstufe ist der **B-Plan**. Gemäß § 8 BauGB enthält der B-Plan die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Er bildet die Grundlage für weitere, zum Vollzug dieses Gesetzbuches erforderliche Maßnahmen. Der Inhalt des B-Planes ist im § 9 BauGB geregelt.

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

3.5 Besonderes Städtebaurecht

3.5.1 Sanierungsgebiete

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 angenehmeres Äußeres 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.

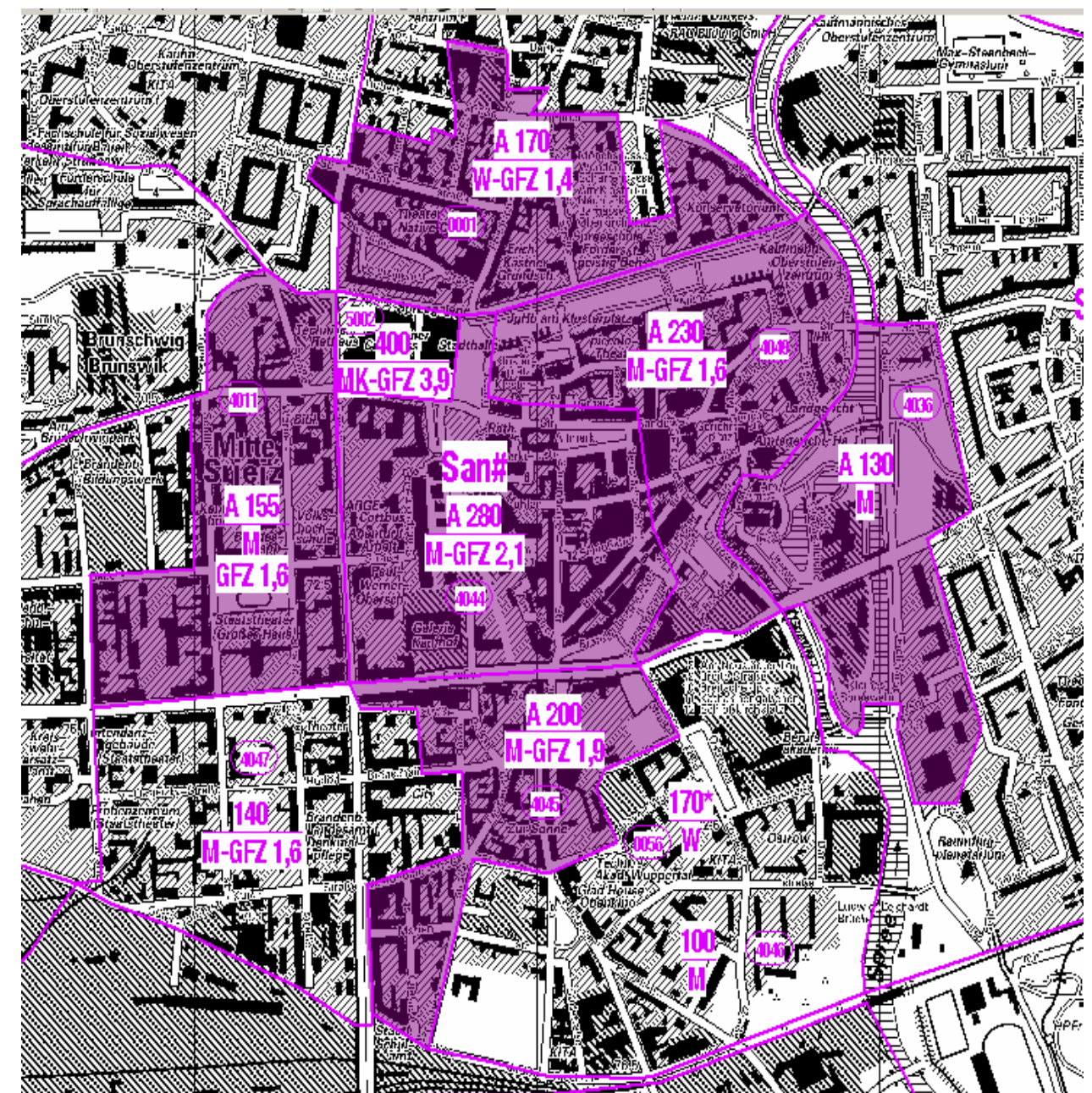
Besondere Bodenrichtwerte (Definition siehe Pkt. 9.2.3) sowie Anfangs- und Endwerte werden auf Antrag durch den Gutachterausschuss ermittelt.

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

Der Endwert (§ 154 Abs. 2 BauGB 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.

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.



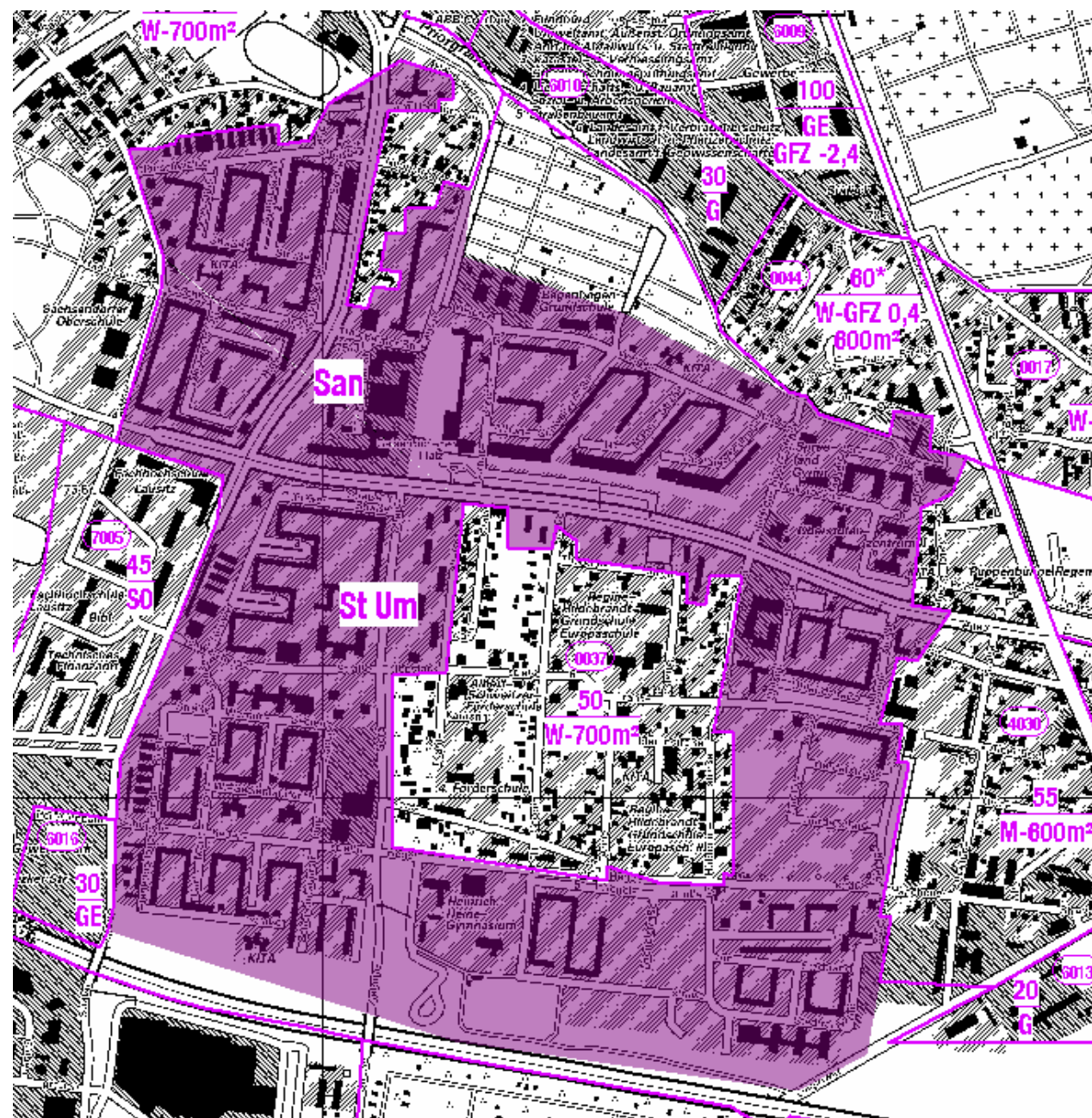
Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte kreisfreie Stadt Cottbus (Stand 01.01.2006)

Das Sanierungsgebiet Cottbus, Sachsenhof – 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 „Sachsenhof-Madlow“ beschlossen. Das Ziel der Sanierung im Stadtteil Sachsenhof-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, Sachsenhof-Madlow“ ist ca. 159 ha groß und umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der im folgenden Lageplan abgegrenzten Fläche.

Für o. g. Gebiet wurde kein Bodenrichtwert beschlossen, es wurde mit „St Um“ gekennzeichnet – Stadtumbau – Umstrukturierungsgebiet, da derzeit keine gesicherte Ermittlung von BRW möglich ist.



Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte kreisfreie Stadt Cottbus (Stand 01.01.2006)

3.5.2 Stadtumbau

Zunehmender Wohnungsleerstand und der demografische Wandel 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 zur Stabilisierung des Wohnungsmarktes unter anderem durch den Rückbau leer stehender Wohnungen, Rückbau und Umnutzung von Infrastruktureinrichtungen sowie Aufwertungsmaßnahmen.

Die Ermittlung von Bodenrichtwerten setzt hinreichend konkrete Aussagen über die wertbeeinflussenden Faktoren, insbesondere die rechtlich zulässige Nutzung voraus. Stadtumbaugebiete zeichnen sich durch tief greifende Veränderungen ihrer Gebietsstruktur aus. Demzufolge sind Aussagen über den Bodenrichtwert in den vom Stadtumbau betroffenen Gebieten nur eingeschränkt möglich (entsprechend Rundschreiben des Ministeriums des Innern vom 03.12.2003 „Ermittlung und Darstellung von Bodenrichtwerten in Stadtumbaugebieten“). Dabei sind zahlreiche Fragestellungen zu beantworten und gesonderte Untersuchungen erforderlich. Hier sei auf die „Arbeitshilfe zur Bodenwertermittlung in Stadtumbaugebieten“, herausgegeben vom Ministerium des Innern des Landes Brandenburg, vom Dezember 2005 verwiesen.

Aus diesem Grund hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte auf seiner Bodenrichtwertsitzung beschlossen, auf eine **gesonderte vollständige** Darstellung von Stadtumbaugebieten in der Bodenrichtwertkarte zu verzichten und nur die Bodenrichtwertzonen darzustellen. Städtebauliche Aussagen zum Stadtumbau in der Stadt Cottbus können beim Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung eingeholt werden.

Der Gutachterausschuss hat für bestimmte Bereiche der Stadtumbaugebiete auf eine Bodenrichtwertermittlung verzichtet, da diese nicht gesichert möglich war.

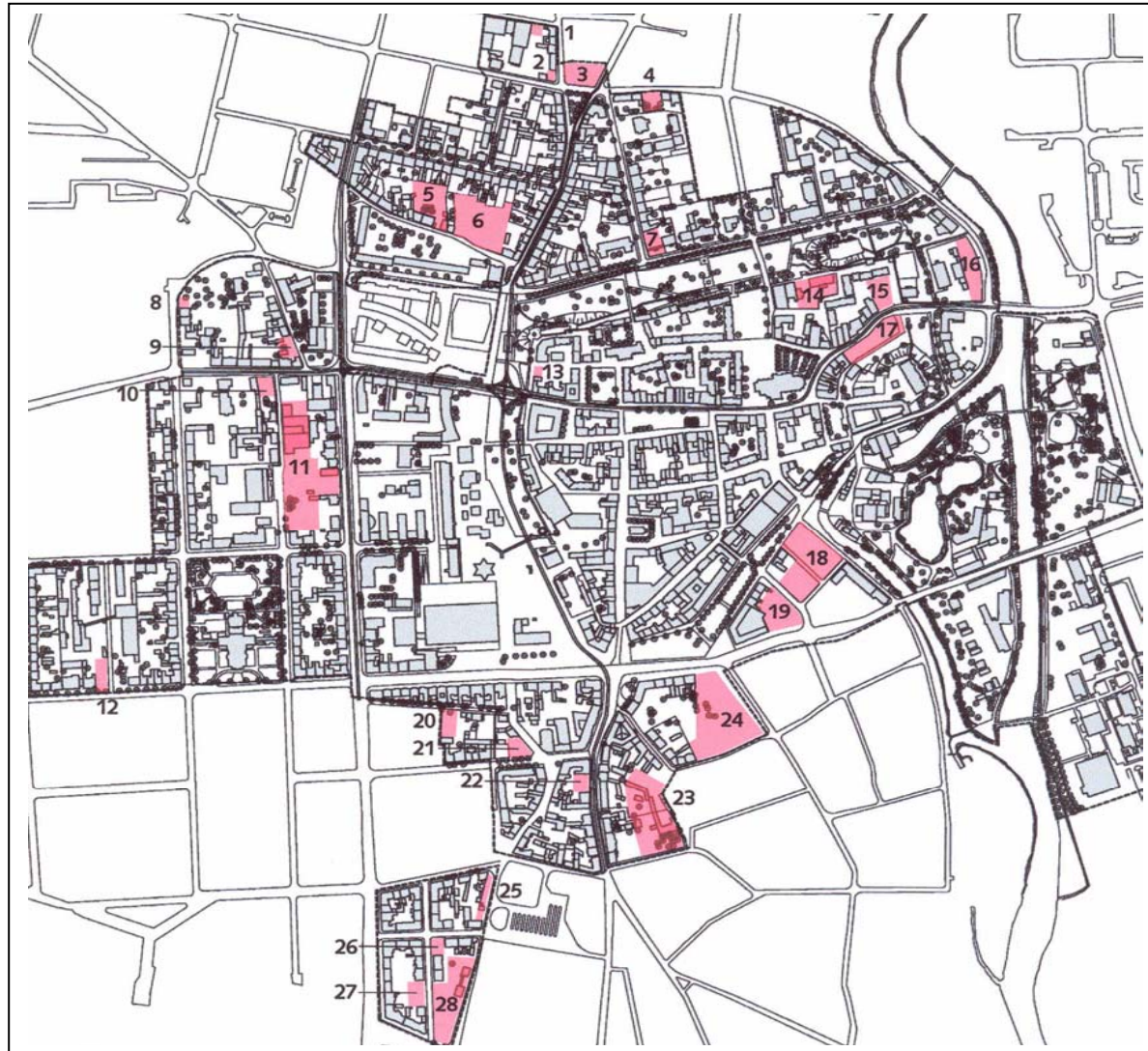
Das sind die Gebiete des Komplexen Wohnungsbaus in:

- Neu Schmallwitz
- Sandow
- Sachsenhof
- Madlow
- beidseitig Stadtring

Diese Stadtumbaugebiete (Bodenrichtwertzonen) werden in der Bodenrichtwertkarte mit **St Um** gekennzeichnet.

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

3.5.3 Innerstädtische Flächenpotenziale



Flächenpotenziale für den innerstädtischen Wohnungsbau

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

Weitere Informationen zu den Flächen können beim Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung der Stadt Cottbus oder bei der DSK Cottbus erfragt werden.

- | | |
|------------------------------------|---------------------------------------|
| 1. Nordstraße | 16. Am Spreeufer |
| 2. Hubertstraße / Sielower Straße | 17. Sandower Straße |
| 3. Sielower Straße / Karlstraße | 18. Nordöstliche Neustadt |
| 4. Zimmerstraße | 19. Franz-Mehring-Straße |
| 5. und 6. Petersilienstraße | 20. Schwanstraße |
| 7. Puschkinpromenade | 21. Roßstraße |
| 8. Lessingstraße | 22. Straße der Jugend |
| 9. Lieberoser Straße | 23. Feigestraße |
| 10. Berliner Straße / Wernerstraße | 24. Ostrower Straße / Briesmannstraße |
| 11. Wernerstraße / Bahnhofstraße | 25. Taubenstraße |
| 12. Karl-Liebknecht-Straße | 26. Wilhelmstraße / Marienstraße |
| 13. Töpferstraße / Klosterstraße | 27. Wilhelmstraße |
| 14. Kreuzgasse / Münzstraße | 28. Wilhelmstraße / Taubenstraße |
| 15. Sandower Straße / Münzstraße | |

Quelle: Modellstadt Cottbus-Innenstadt, Heft 8, Wohnen in der Innenstadt, Stadtverwaltung Cottbus, "Herwarth + Holz, Planung und Architektur, Cottbus".

4 Übersicht über die Umsätze

Gesamtüberblick

Der vorliegende Grundstücksmarktbericht gibt den umfassenden Überblick über den Grundstücksverkehr und die Preisentwicklung im örtlichen Grundstücksmarkt. Er stellt den Immobilienmarkt transparent dar. Die Grundlage für diese Aufgabe bildet die bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses automatisiert geführte Kaufpreissammlung (AKS). Zur Führung der Kaufpreissammlung ist 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 mehreren Baugrundstücken registriert. Dabei sind die Kaufverträge und andere Vorgänge (z.B. Tauschverträge) eindeutig einer der folgenden Grundstücksarten zuzuordnen:

- **unbebaute Bauflächen (ub)**, siehe Pkt. 5:
Grundstücke, die den Entwicklungszustand „Bauerwartungsland“, „Rohbauland“ oder „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)**, siehe Pkt. 8:
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)**, siehe Pkt. 8.4, 8.5:
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)**, siehe Pkt. 6 :
Grundstücke, die nachhaltig land- und forstwirtschaftlich genutzt werden oder die auf absehbare Zeit nicht anders nutzbar sind (WertV).
- **Gemeinbedarfsfläche (gf)**, siehe Pkt. 7.2:
Unbebaute Grundstücke für die Ausstattung des Gemeindegebietes mit den der Allgemeinheit dienenden Bauwerken und Einrichtungen. Die Grundstücke dienen vor und nach dem Eigentumsübergang dem Gemeinbedarf (z.B. Grundstücke für örtliche Verkehrseinrichtungen, Grundstücke für öffentliche Grünanlagen, Baugrundstücke für Ver- und Entsorgungseinrichtungen).
- **sonstige Fläche (sf)**, siehe Pkt. 7.1:
Grundstücke, die besondere Ausprägungen des Grundstücksmarktes aufweisen und die nicht den anderen Grundstücksarten zuzuordnen sind (z.B. Grundstücke für Abbauland, Grundstücke für private Grünanlagen, Hausgärten, Grabeland, Dauerkleingärten, Wasserflächen, private Wege).

4.1 Vertragsvorgänge

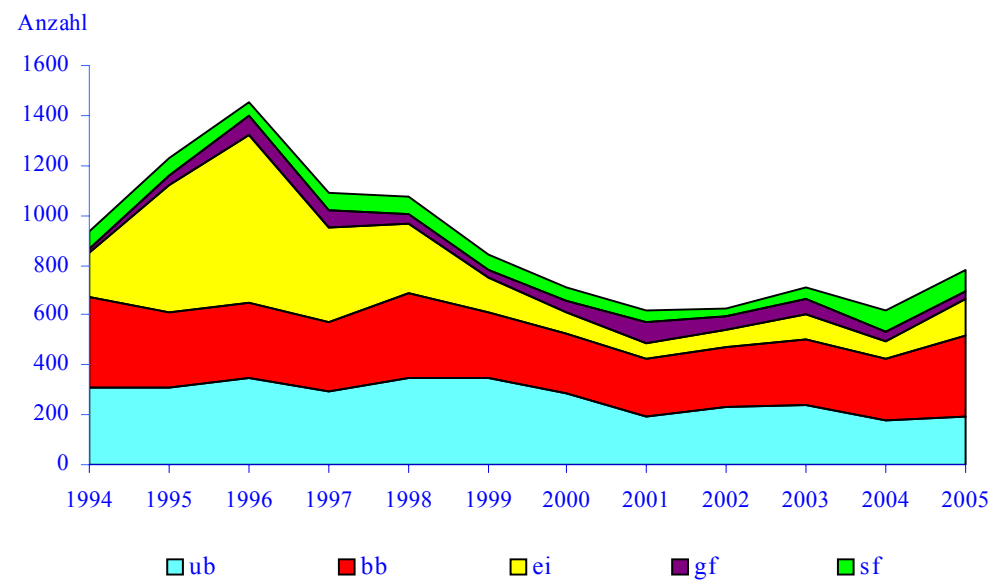
In der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte sind für den Bereich der kreisfreien Stadt Cottbus im Jahr 2005

798 Verträge

zum Eigentumswechsel gegen Entgelt inklusive 4 Erbbaurechtsverträge eingegangen. In diesen 798 Erwerbsvorgängen sind keine Schenkungen und Übertragungen enthalten.

Zu den 798 Kaufverträgen gehören 33 Beschlüsse im Verfahren zur Zwangsversteigerung und 7 Verträge über eine freiwillige Versteigerung. Ein Rückblick auf die vorangegangenen Geschäftsjahre lässt ab 1999 einen kontinuierlichen Rückgang der Kauffälle bis 2001 erkennen. Nach dem in den Vorjahren 2002 und 2003 eine leicht steigende Tendenz feststellbar war, gab es im Berichtsjahr 2004 eine rückläufige Veränderung. Das Berichtsjahr 2005 zeichnet sich durch einen signifikanten Anstieg der Kauffälle aus.

Grundstücksart	Anzahl der Verträge	Anteil %	Veränderung zum Vorjahr 2004 (%)
unbebaute Bauflächen	194	24	+ 10
bebaute Grundstücke	322	41	+ 26
Wohnungs- und Teileigentum	146	18	+ 106
Gemeinbedarfsflächen	33	4	- 13
sonstige Flächen	86	11	- 1
land- u. forstwirtschaftl. Flächen	17	2	- 43
Summe	798	100	+ 22



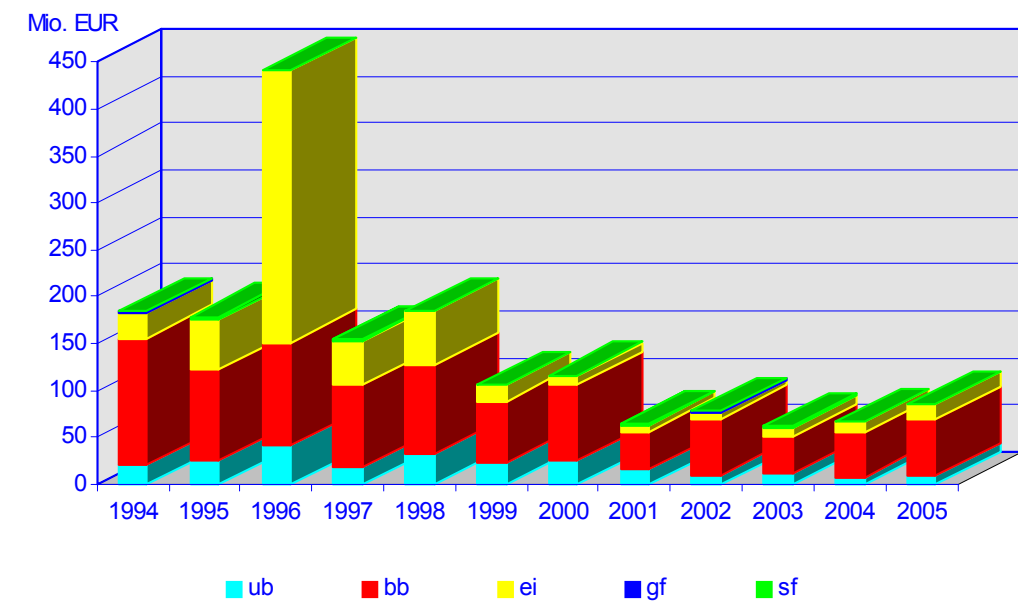
4.2 Geldumsatz

Im Berichtsjahr 2005 betrug der Geldumsatz auf dem Grundstücksmarkt im Bereich der Stadt Cottbus

85,8 Millionen EUR.

Der im Vorjahr registrierte Anstieg des Geldumsatzes setzt sich in diesem Berichtsjahr in erhöhtem Umfang fort. Die erhöhten Umsatzzahlen resultieren aus dem Anstieg der Verkäufe in den Teilmärkten Wohnungseigentum und bebaute Grundstücke, wobei in letzterem Handelsobjekte in Millionenhöhe veräußert wurden.

Grundstücksart	Geldumsatz (Mio. EUR)	Anteil %	Veränderung zum Vorjahr 2004 (%)
unbebaute Bauflächen	8,7	10	13
bebaute Grundstücke	60,3	70	23
Wohnungs- und Teileigentum	16,1	19	54
Gemeinbedarfsflächen	< 0,1	< 1	- 76,2
sonstige Flächen	0,5	1	- 53,3
land- u. forstwirtschaftl. Flächen	< 0,1	<1	- 81,6
Summe	85,8	100	+ 25



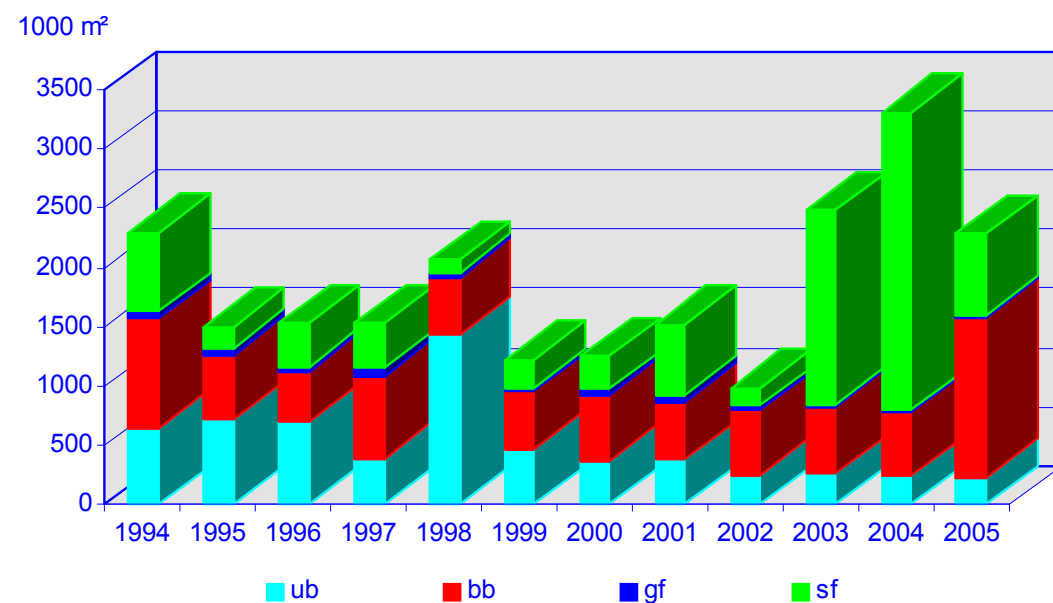
4.3 Flächenumsatz

Im Berichtsjahr 2005 wurden in der kreisfreien Stadt Cottbus insgesamt

2.456.000 m²

Grundstücksfläche umgesetzt. Erstmals wird in diesem Jahr die Entwicklung des Flächenumsatzes vorrangig durch den Teilmarkt „bebaute Grundstücke“ bestimmt. Der signifikant erhöhte Flächenumsatz ergibt sich aus mehreren Verkäufen von Gewerbeobjekten (Altgewerbe mit Lagerhallen, baufälligen Produktionsgebäuden) mit weiträumigen Flächen, den Verkäufen von großflächigen Handelsobjekten sowie dem insgesamt erhöhten Kaufinteresse von ca. 26 % in diesem Teilmarkt. Des Weiteren wurden 41 Erwerbsvorgänge mit einem Flächenumsatz von ca. 55 ha für die Renaturierung der Spree registriert.

Grundstücksart	Flächenumsatz (1000 m ²)	Anteil %	Veränderung zum Vorjahr 2004 (%)
unbebaute Bauflächen	234	9	- 3
bebaute Grundstücke	1347	55	+ 148
Gemeinbedarfsflächen	24	< 1	7
sonstige Flächen	684	61	- 74
land- u. forstwirtschaftl. Flächen	167	7	- 78
Summe	2.456	100	- 41

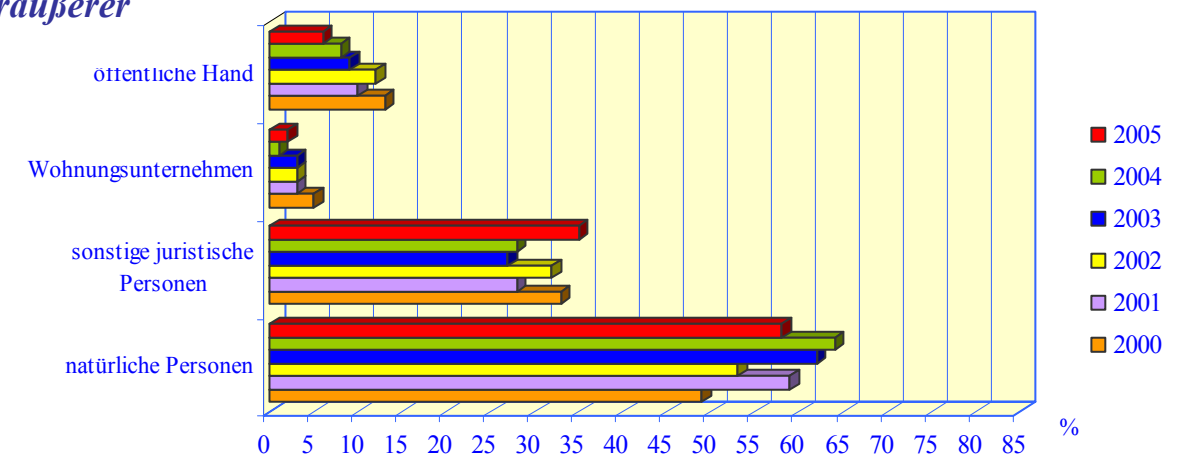


4.4 Marktteilnehmer

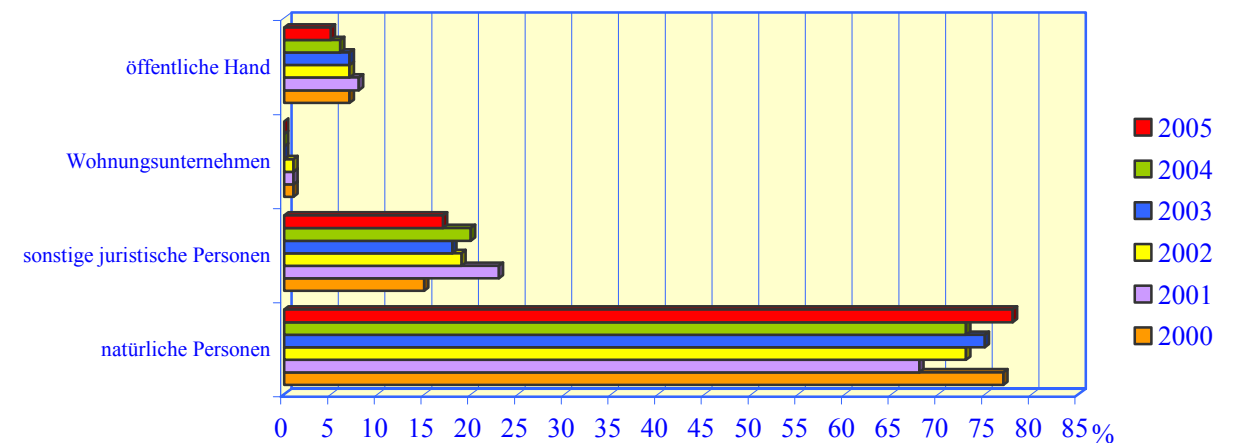
Die folgenden grafischen Darstellungen geben einen Überblick über den prozentualen Anteil des Veräußerer- bzw. Erwerberkreises am Grundstücksmarkt und die Veränderung zu den Vorjahren 2000 bis 2005. Der Veräußerer- und Erwerberkreis ist jeweils in die Gruppe der natürlichen Personen, der sonstigen juristischen Personen, der Wohnungsunternehmen und der öffentlichen Hand unterteilt, wobei ca. 78 % aller Erwerbsvorgänge von natürlichen Personen getätigt wurden, die jedoch in den Fällen als Veräußerer nur mit ca. 58 % beteiligt sind.

Die sonstigen juristischen Personen sind mit ca. 35 % als Veräußerer und mit ca. 17 % als Erwerber am Grundstücksmarkt beteiligt. Mit nur 2 % aller Erwerbsvorgänge treten als Veräußerer die Wohnungsunternehmen auf. Die öffentliche Hand trat mit ca. 6 % der Fälle als Veräußerer und mit ca. 5 % als Erwerber auf.

Veräußerer



Erwerber



5 Bauland
5.1 Allgemeines

Baureifes Land (§ 4 Abs. 4 WertV 1988) sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar sind.

In diesem Kapitel werden Preisniveau und Preisentwicklung von Bauland unter Berücksichtigung

- *der Art und des Maßes der baulichen Nutzung*
- *des Erschließungszustandes und*
- *des Entwicklungszustandes*

für folgende Teilmärkte

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

untersucht.

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

Die **Preisentwicklung** wird mit Hilfe der ermittelten Bodenpreisindexreihe (siehe Pkt. 5.2.2) erfasst. Eine Preisentwicklung mit Hilfe von Bodenpreisindexreihen wurde für den individuellen Wohnungsbau abgeleitet. Wegen fehlender auswertbarer Kaufverträge im Geschosswohnungsbau lässt sich für diese Baugrundstücke keine Bodenpreisindexreihe ermitteln.

Umrechnungskoeffizienten konnten auf Grund des statistisch zu geringen Datenmaterials nicht ermittelt werden.

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

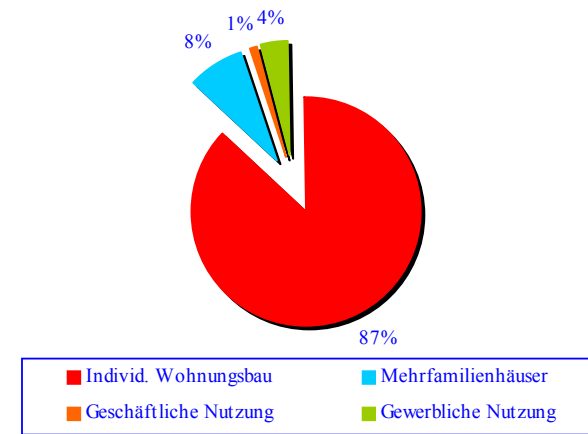
„Sonstige Nutzung“

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

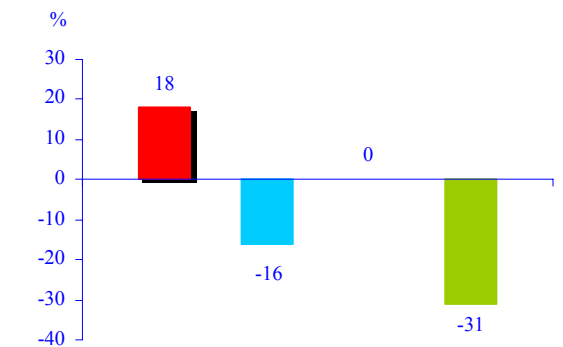
Umsatzzahlen ausgewählter Teilmärkte

Die nachfolgende Grafik zeigt, dass bei den baureifen Grundstücken der individuelle Wohnungsbau den höchsten Stellenwert einnimmt, wobei ein spürbar zunehmendes Kaufinteresse zu beobachten ist. Eine untergeordnete Rolle spielen die baureifen Grundstücke für den Geschosswohnungsbau (Mehrfamilienhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser) sowie gewerbliches Bauland.

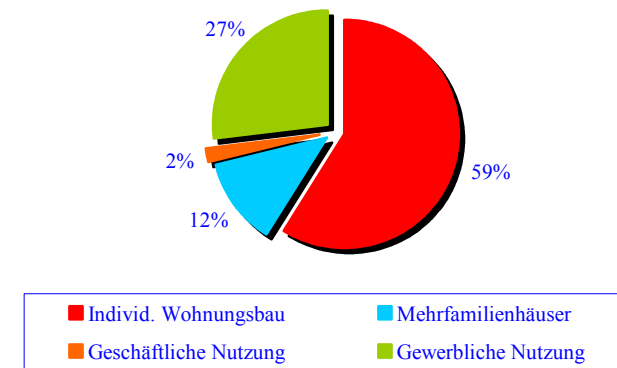
Anzahl unbebauter Grundstücke 2005



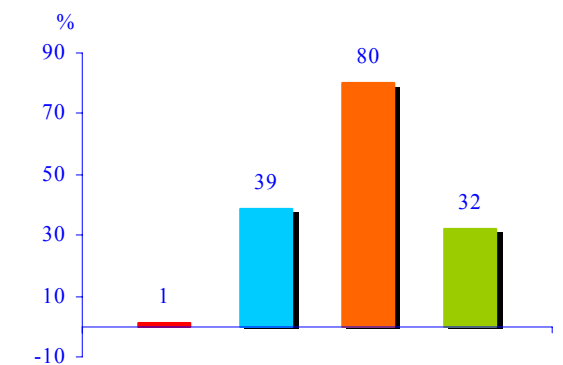
Veränderungen zum Vorjahr 2004



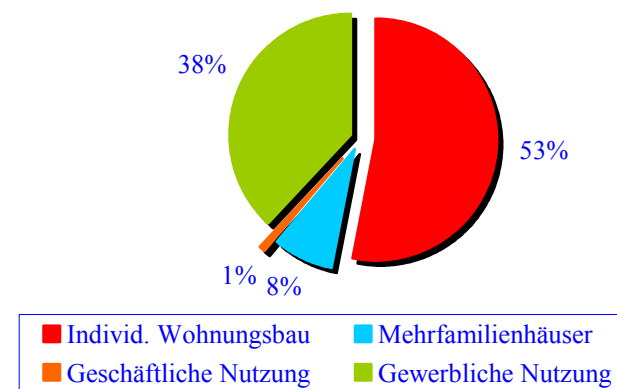
Geldumsatz 2005



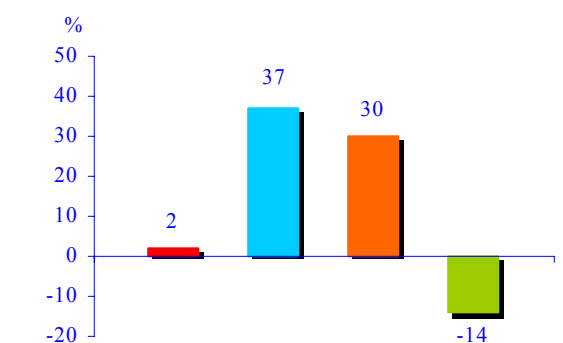
Veränderungen zum Vorjahr 2004



Flächenumsatz 2005



Veränderungen zum Vorjahr 2004



5.2 Individueller Wohnungsbau

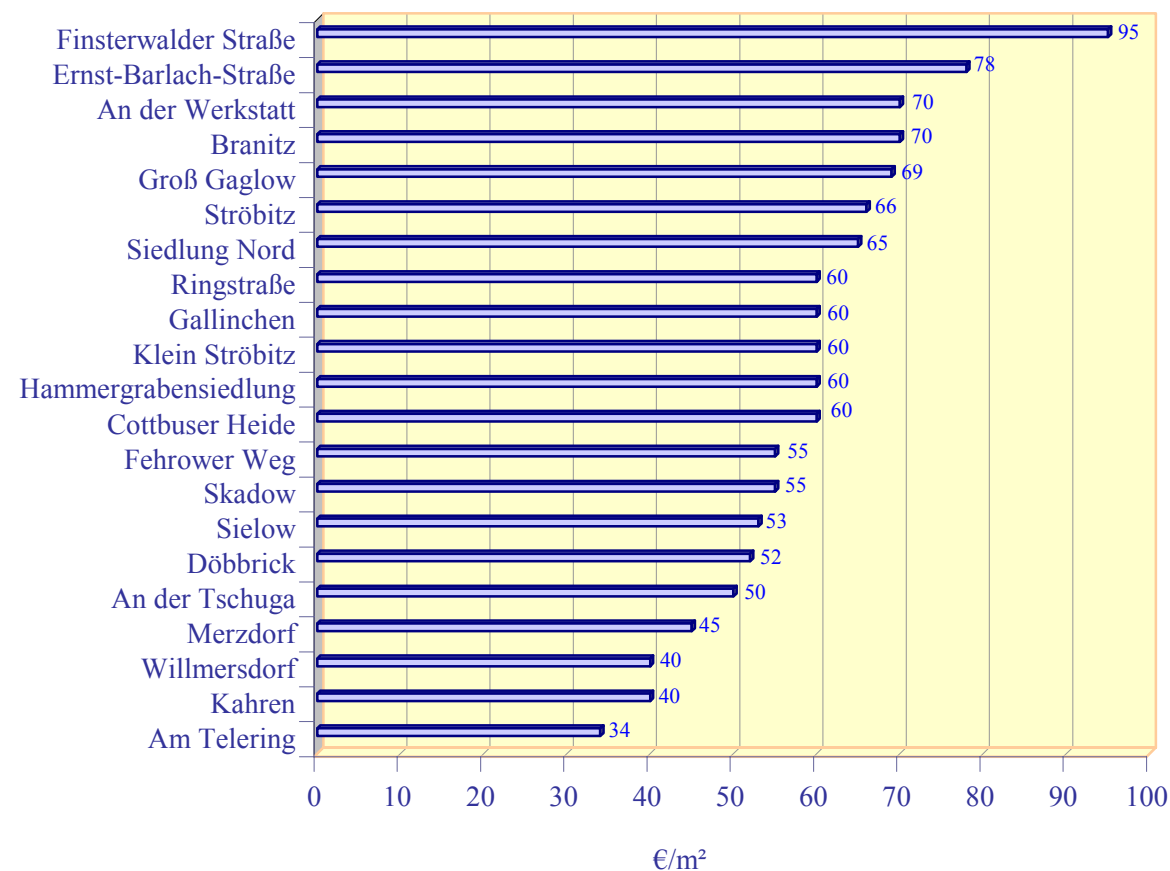
5.2.1 Preisniveau

Das nachfolgend angegebene Preisniveau bezieht sich auf unbebaute baureife Grundstücke für Ein-, Zweifamilien-, Reihenhäuser und Doppelhaushälften. Der seit dem Geschäftsjahr 2000 zu beobachtende rückläufige Trend des Preisniveaus setzt sich auch in diesem Berichtsjahr fort. So wurden für unbebaute Baugrundstücke im erschließungsbeitragsfreien Zustand nach BauGB (ortsüblich erschlossene Gebiete) durchschnittlich 45 €/m² (min. 6 €/m², max. 82 €/m²) gezahlt. Dabei differiert das jeweilige Preisniveau gegenüber dem Vorjahr zwischen ca. - 25 % bis ca. + 5 %, wobei ein durchschnittliches Preisgefälle von ca. - 5 % zu verzeichnen ist. In den voll erschlossenen Wohngebieten liegt der Durchschnittspreis bei 59 €/m² (min. 34 €/m², max. 95 €/m²). Hier bewegt sich das Preisniveau zwischen ca. - 9 % bis ca. + 22 %. Durchschnittlich ergibt sich daraus für voll erschlossenes Bauland eine Stagnation der Bodenpreise. Der durchschnittliche Bodenpreis für voll erschlossenes Bauland (erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG) liegt demnach um ca. 14 €/m² höher, als in den ortsüblich erschlossenen Gebieten.

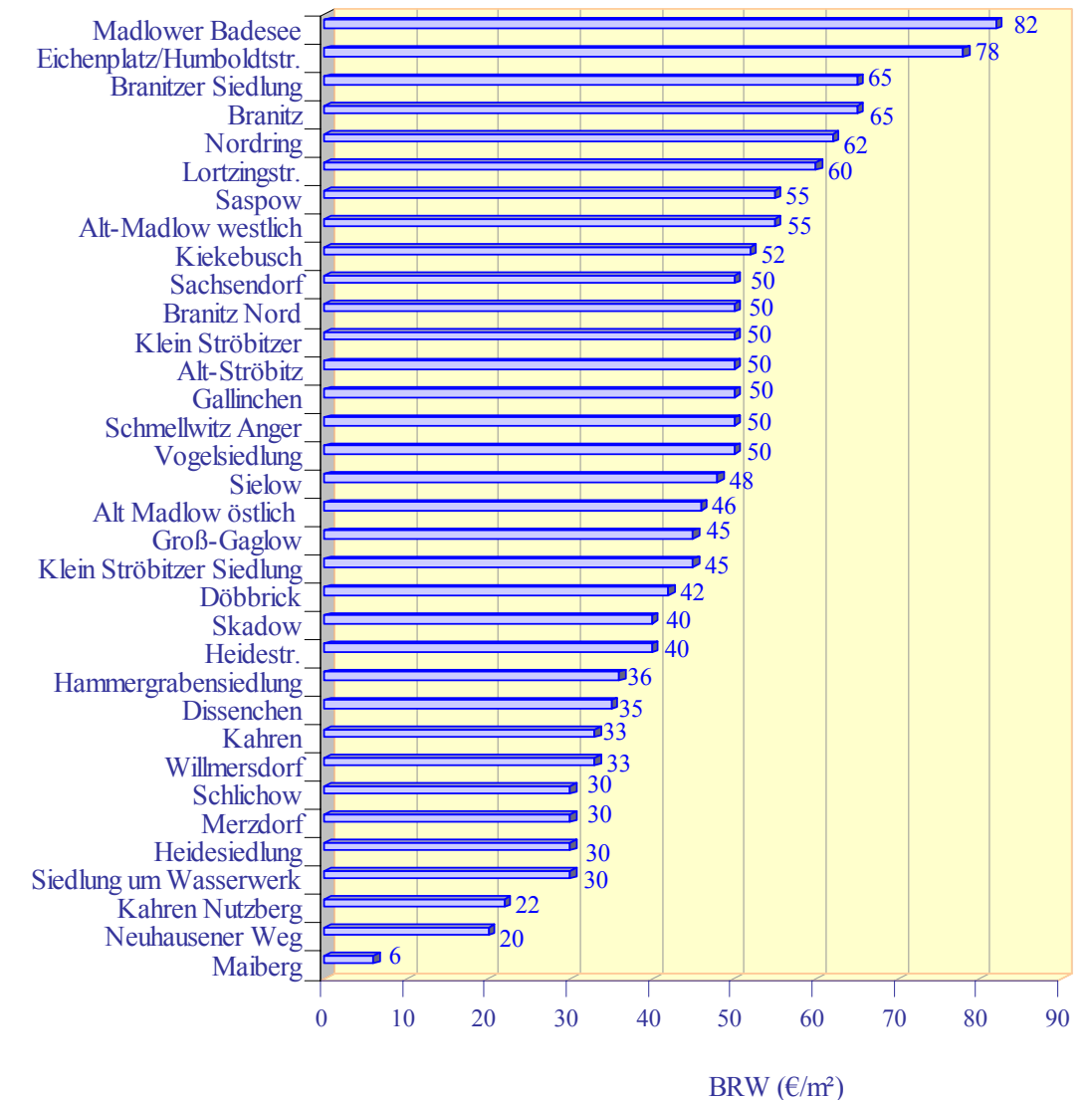
Das Kaufverhalten zeichnet sich darin aus, dass der Verkauf unbebauter Baugrundstücke vorrangig (ca. 58 %) in voll erschlossenen Wohngebieten getätigt wurde.

In nachfolgenden Grafiken wird das Preisniveau unbebauter Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau auf der Grundlage der aktuellen Bodenrichtwerte mit Stichtag 01.01.2006, unterschieden nach dem Erschließungszustand, dargestellt.

Preisniveau entsprechend der aktuellen Bodenrichtwerte mit Stichtag 01.01.2006 für Neue Wohngebiete erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG



Preisniveau entsprechend der aktuellen Bodenrichtwerte mit Stichtag 01.01.2006 für Baugrundstücke erschließungsbeitragsfrei nach BauGB

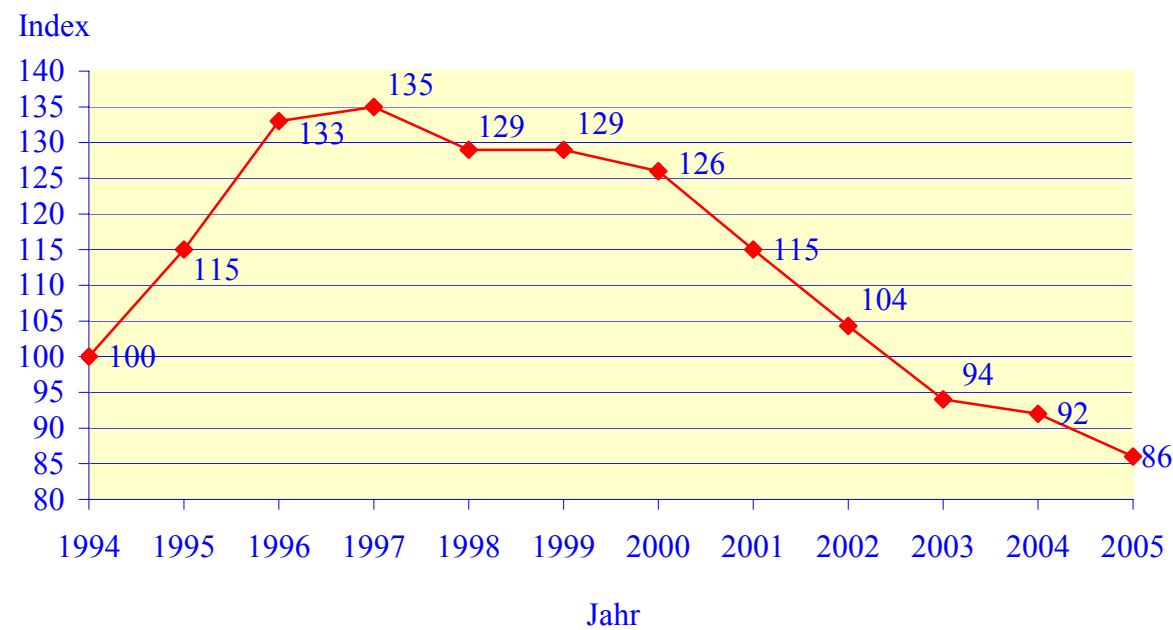


5.2.2 Preisentwicklung

Mit Hilfe der Bodenpreisindexreihen werden zeitliche Preisunterschiede erfasst. Diese geben die langfristige durchschnittliche Preisentwicklung innerhalb der definierten Indexzone an. Bodenpreisindexreihen dienen dazu, zu verschiedenen Zeitpunkten gezahlte Kaufpreise auf einen bestimmten Wertermittlungsstichtag umzurechnen. Der Bodenpreisindex für unbebaute Baugrundstücke wird aus Kaufpreisen für baureife Grundstücke abgeleitet. In der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Stadt Cottbus wurde im Jahr 2001 erstmals eine Bodenpreisindexreihe des individuellen Wohnungsbaus für vergleichbare Bodenrichtwertzonen erstellt. Als Basisjahr für die Indizes wurde das Jahr 1994 festgesetzt. Die Indexreihe umfasst die Bodenrichtwertzonen der Randgemeinden einschließlich der neu eingemeindeten Stadtteile Gallinchen, Groß Gaglow, Kiekebusch sowie die der Stadtrandlage.

Auf der Grundlage der Bodenpreisindexreihe für den individuellen Wohnungsbau werden die Bodenrichtwerte für diesen Teilmarkt ermittelt. In nachfolgender Grafik wird die Bodenpreisentwicklung für die jeweilige Jahresmitte repräsentiert.

Bodenpreisindex für den individuellen Wohnungsbau



5.3 Geschosswohnungsbau

Auf Grund des zu geringen Datenmaterials für den Geschosswohnungsbau, können keine detaillierten Auswertungen für diesen Teilmarkt durchgeführt werden.

5.4 Gewerbliche Bauflächen

Die Marktnachfrage für gewerbliches Bauland ist nach wie vor gedämpft. Mit dem Beschluss der Bodenrichtwerte im Januar 2006 ergab sich eine rückläufige Tendenz der Bodenrichtwerte um ca. 19 %. Die Preise lagen zwischen 18,00 €/m² und 30,00 €/m² erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und zwischen 25 €/m² und 40,00 €/m² erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und nach KAG. Es sind z. T. auch subventionierte Preise feststellbar. Flächen zur gewerblichen Nutzung sind ausreichend vorhanden.

In diesem Berichtsjahr wurde ein unbebautes Baugrundstück für **Handelsflächen** veräußert sowie ein Zukauf von Grund und Boden eines schon bebauten Grundstückes. Des Weiteren wurden vier bebaute Handelsflächen verkauft. Damit ist in diesem Teilmarkt eine geringe Marktaktivität erkennbar. Unter Berücksichtigung des Datenmaterials vorheriger Geschäftsjahre, lagen die Preise dieser Baugrundstücke weit über dem jeweiligen Bodenrichtwert (Wohnbaufläche, gemischte Baufläche, gewerbliche Baufläche) mit steigendem Preisniveau. Die Auswertung der Kaufverträge von 2000 bis 2005 ergab für Handelsflächen eine Preisspanne von 74 – 178 €/m².

5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Bauerwartungsland

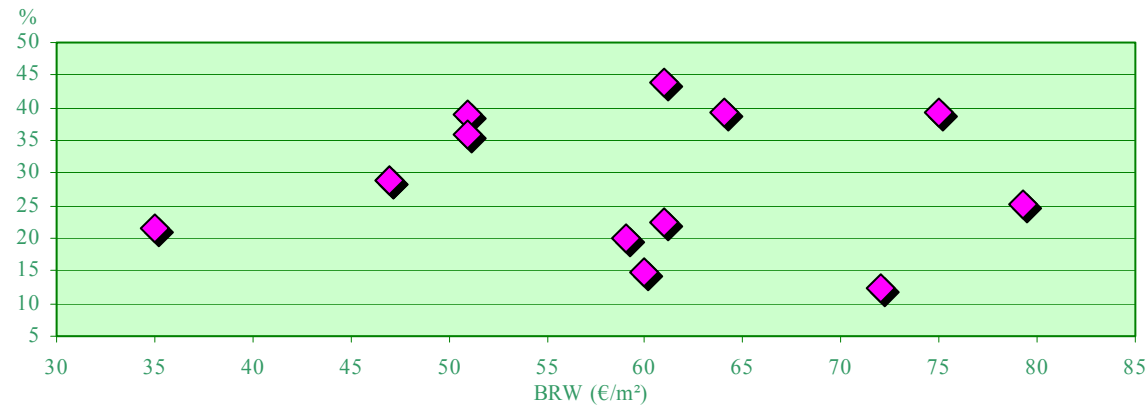
§ 4 Abs. 2 WertV 1988

„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 wurde im Berichtsjahr ein Kauffall registriert, so dass auf nachfolgende analysierte Preisspanne der Jahre 2000 bis 2005 verwiesen wird.

Preisspiegel für Bauerwartungsland im Vergleich zum jeweiligen Bodenrichtwert für erschließungsbeitragsfreies Bauland der Jahre 2000 - 2005

Anzahl der Kaufverträge	Kaufpreis je m ² Grundstücksfläche (EUR/m ²)		Bodenrichtwert erschließungsbeitragsfrei nach BauGB (EUR/m ²)		Anteil %		arithmetisches Mittel
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	
13	8,00	29,00	35,00	79,00	13	44	29 %



In Auswertung o. g. Datenmaterials leitet der Gutachterausschuss für **Bauerwartungsland** ein **Preisniveau** von **ca. 13 % bis ca. 44 % vom jeweiligen Bodenrichtwert** ab.

Rohbauland

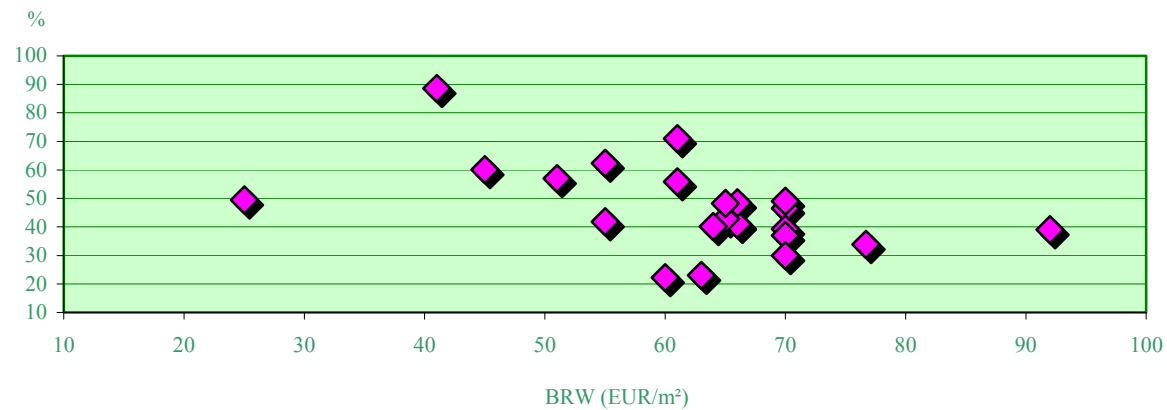
§ 4 Abs. 3 WertV 1988

„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 (1 Kauffall) veräußert, so dass auf die nachfolgende analysierte Preisspanne der Geschäftsjahre 2000 - 2005 verwiesen wird.

Preispegel für Rohbauland im Vergleich zum jeweiligen Bodenrichtwert für erschließungsbeitragsfreies Bauland der Jahre 2000 - 2005

Anzahl der Kaufverträge	Kaufpreis je m² Grundstücksfläche (EUR/m²)		Bodenrichtwert erschließungsbeitragsfrei nach BauGB (EUR/m²)		Anteil %		arithmetisches Mittel
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	
23	12,00	44,00	25,00	92,00	22	89	46 %



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

5.6 Sonstiges Bauland

In diesem Kapitel werden Kaufverträge über unbebaute Grundstücke als Zukäufe untersucht. Zukäufe bzw. Arrondierungsflächen sind Flächen, die zur Erweiterung des bestehenden Grundstücks dienen. Mit Zukauf der Arrondierungsflächen wird die bauliche Ausnutzbarkeit eines Grundstücks erhöht, Überbauungen beseitigt und der ungünstige Verlauf von Grundstücksgrenzen begradigt. Der Erwerb dieser Flächen ist jedoch nur für einen bestimmten Personenkreis von Interesse.

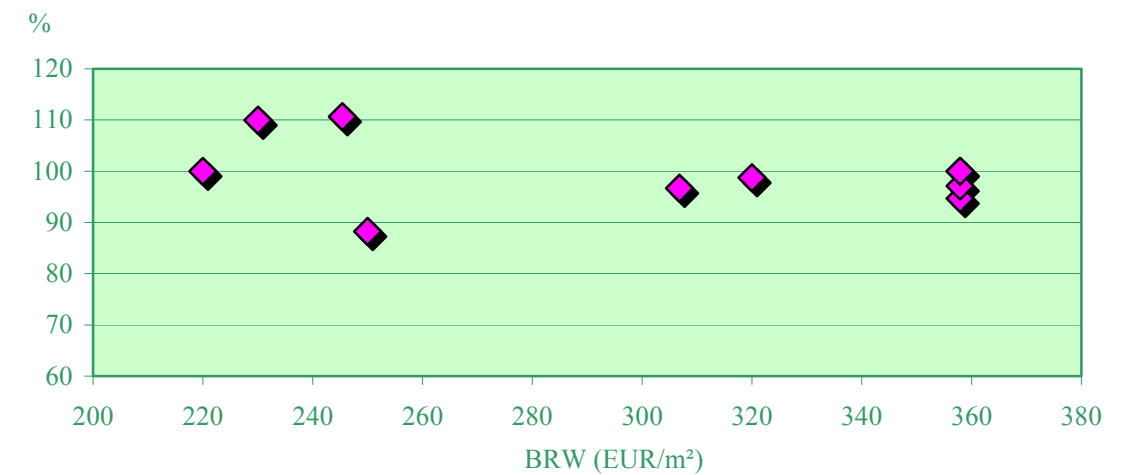
Nachfolgende tabellarische Übersichten geben einen Überblick des Preisspiegels für Zukäufe, räumlich unterteilt in „Zukäufe im Sanierungsgebiet“ und „Zukäufe außerhalb des Sanierungsgebietes“.

Preispegel für „Zukäufe“ im Sanierungsgebiet „Modellstadt Cottbus-Innenstadt“ im Vergleich zum jeweiligen Bodenrichtwert für erschließungsbeitragsfreies Bauland der Jahre 2000 - 2005

Anzahl der Kaufverträge	Kaufpreis je m² Grundstücksfläche (EUR/m²)		Bodenrichtwert erschließungsbeitragsfrei nach BauGB (EUR/m²)		Anteil %		arithmetisches Mittel
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	
9	220,00	358,00	220,00	358,00	88	111	98 %

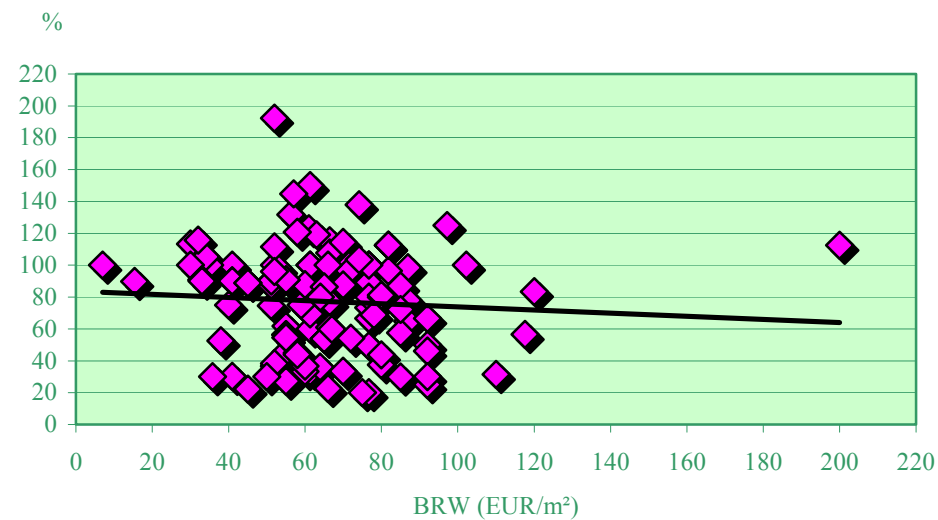
In diesem Berichtsjahr lag für „Zukäufe“ im Sanierungsgebiet ein Kauffall vor.

Für „Zukäufe“ im Sanierungsgebiet wurde eine **Preisspanne von ca. 88 % bis ca. 111 % vom jeweiligen Bodenrichtwert** festgestellt.



Preisspiegel für „Zukäufe“ außerhalb des Sanierungsgebietes im Vergleich zum jeweiligen Bodenrichtwert für erschließungsbeitragsfreies Bauland der Jahre 2000 - 2005

Anzahl der Kaufverträge	Kaufpreis je m ² Grundstücksfläche (EUR/m ²)		Bodenrichtwert erschließungsbeitragsfrei nach BauGB (EUR/m ²)		Anteil %		arithmetisches Mittel
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	
125	7,00	225,00	7,00	200,00	20	192	77 %



Das Preisspektrum für „Zukäufe“ außerhalb des Sanierungsgebietes ist breit gefächert. Der Kaufpreis lag bei ca. 20 % bis ca. 192 % vom jeweiligen Bodenrichtwert.

5.7 Erbbaurechte

Im Berichtsjahr 2005 sind in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses 4 Erbbaurechtsverträge eingegangen. Die Auswertung der Kaufverträge von 2004 und 2005 ergab einen Erbbauzins von 2 bis 8 %.

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 Anhang - Dienstleistungsangebot).

6 Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

6.1 Allgemeines

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

Im Bereich der kreisfreien Stadt Cottbus ist der land- und forstwirtschaftliche Grundstücksverkehr für den Gesamtmarkt von geringer Bedeutung, obwohl über 50 % der Gesamtfläche von Cottbus Landwirtschaftsflächen und Waldflächen umfassen. In diesem Berichtsjahr ist ein starker Rückgang der Kaufvertragsanzahl zu verzeichnen, so dass in nachfolgender Auswertung (Pkt. 6.2.1 und 6.2.2) die Daten der Jahre 2004 und 2005 zusammengefasst wurden. 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 nur z. T. zugeordnet werden. Mitunter werden 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 konnte aufgrund zu geringen Datenmaterials nicht vorgenommen werden. Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Flächen wurden für die kreisfreie Stadt Cottbus nicht ermittelt, da keine statistisch gesicherten Daten vorliegen.

6.2 Landwirtschaftliche und forstwirtschaftliche Flächen

6.2.1 Preisniveau

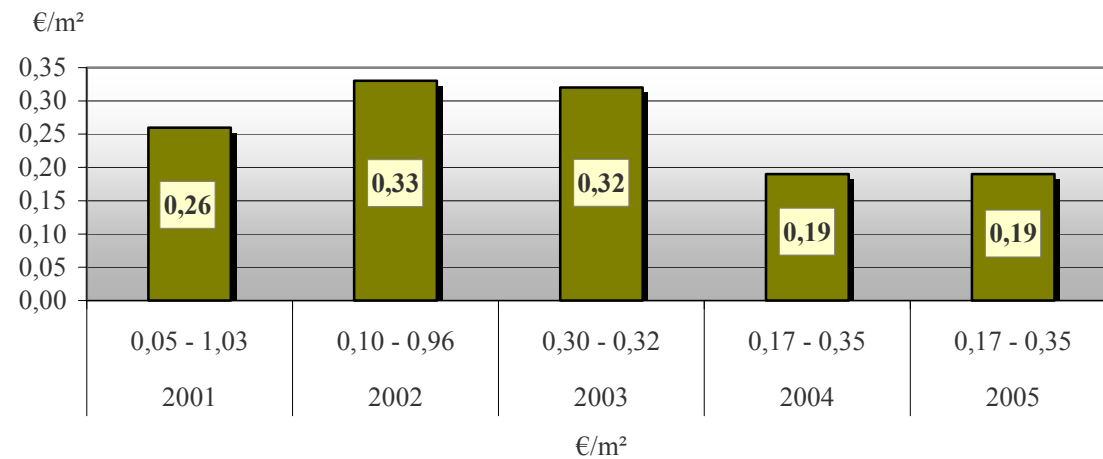
Die auswertbaren Kauffälle der Jahre 2004 und 2005 ergaben nachfolgend aufgeführte Preisspannen und nach Flächen gewichtetes Kaufpreismittel.

Nutzungsart	Anzahl der Kaufverträge	Gesamtfläche (m ²)	Preisspanne (€/m ²)	gewichtetes Kaufpreismittel (€/m ²)
Ackerland	6	103.448	0,17 – 0,35	0,19
Grünland	9	73.517	0,09 – 0,25	0,19
Waldflächen (einschließlich Waldbestand)	8	268.679	0,01 – 0,30	0,08

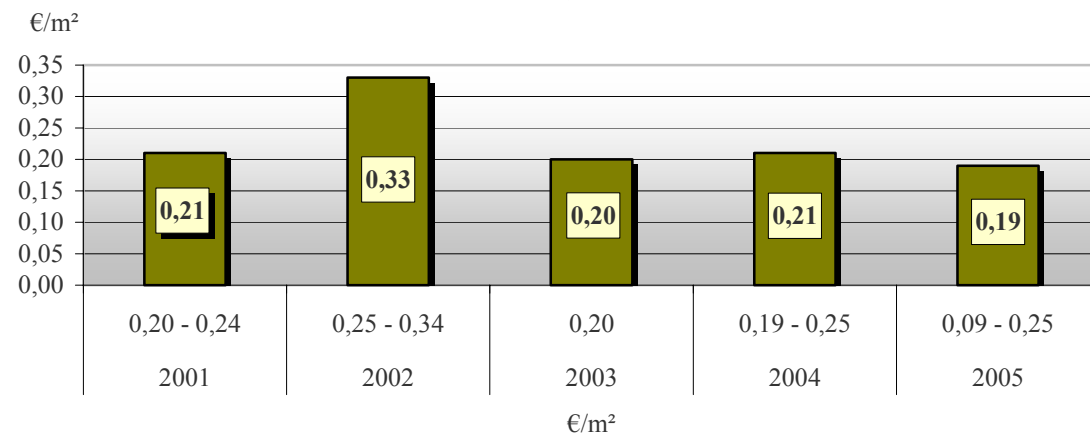
6.2.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

Eine Preisentwicklung durch Bodenpreisindexreihen kann auf Grund der geringen auswertbaren Kaufvertragsanzahl nicht ermittelt werden. Die nachfolgende Grafik zeigt die durchschnittlichen nach Flächen gewichteten Bodenpreise und Preisspannen der Jahre 2001 bis 2005.

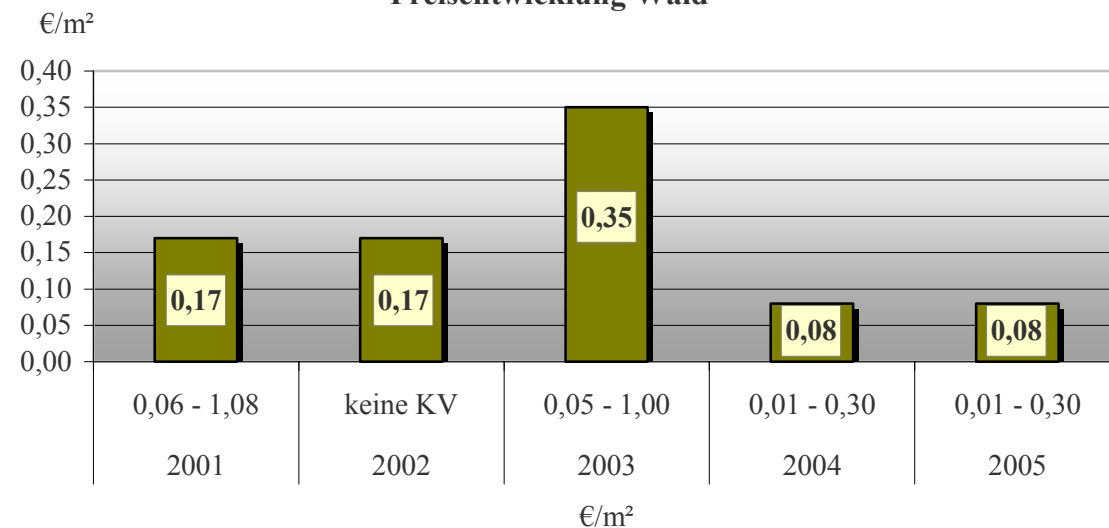
Preisentwicklung Ackerland



Preisentwicklung Grünland



Preisentwicklung Wald



7 Sonstige unbebaute Grundstücke

7.1 Teilmarkt „sonstige Flächen“

Für den Teilmarkt „sonstige Flächen“ sind in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses 86 **Kauffälle** mit einem **Flächenumsatz von 684.000 m²** und einem **Geldumsatz von 0,5 Mio. €** im Jahr 2005 eingegangen. Von den insgesamt registrierten Kauffällen betrafen

- ca. 48 % sonstigen Flächen für die Renaturierung der Spree
- ca. 21 % Hausgärten als Zukäufe
- ca. 8 % Braunkohleabbauflächen
- ca. 13 % Gärten zur Freizeitgestaltung
- ca. 6 % „Zufahrten“ bzw. „privater Weg“.

Die restlichen 4 % entfallen auf Grundstücksverkäufe für Kiesgruben (1 KV) und sonstige Fläche nicht zuordenbar (3 KV).

Hausgärten als Zukäufe zum bestehenden Grundstück, nicht zentrumsnah, mit einer Fläche von ca. 60 bis 530 m², wurden je nach Lage zu **6,50 bis 21,00 €/m²** verkauft.

Für **Gärten zur Freizeitgestaltung** lagen fünf auswertbare Kauffälle mit einem Preisniveau von **5,00 bis 15,00 €/m²** vor.

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

Grundstücke, die als „Zufahrt“ bzw. „privater Weg“ im Berichtsjahr erworben wurden, weisen ein sehr heterogenes Preisniveau auf, welches zwischen **18 bis 111 % vom jeweiligen Bodenrichtwert** schwankt.

Für **Abbauland (Kohleabbau)** ist die Anzahl der Vertragsabschlüsse (7 Kaufverträge) annähernd gleich bleibend.

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. Eine 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 forstwirtschaftliche Grundstücke im Umkreis des zu bewertenden Grundstücks maßgeblich (BGH, Beschluss v. 19.12.2002, Az.III ZR 41/02, S.59), (GuG 2/2003).

7.2 Gemeinbedarfsflächen

Im Berichtszeitraum 2005 wurden zum o. g. Teilmarkt **33 Kauffälle** mit einem **Geldumsatz** von **< 0,1 Mio. EUR** und einem **Flächenumsatz** von **24.000 m²** registriert.

Gemeinbedarfsflächen sind im Pkt. 4 erläutert.

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

8 Bebaute Grundstücke

8.1 Allgemeines

Bei den bebauten Grundstücken werden folgende Teilmärkte detailliert nach Preisniveau und z. T. Preisentwicklung untersucht:

- ▶ freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser
- ▶ Reihenhäuser und Doppelhaushälften
- ▶ Wohnungseigentum (siehe Pkt. 8.4)
- ▶ Mehrfamilienhäuser
- ▶ Wohn- und Geschäftshäuser

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

Da die gehandelten Objekte nach ihren Wertmerkmalen, wie z.B. Ausstattung und Beschaffenheit, verschiedenartig ausgeprägt sind, werden für die Ermittlung des Preisniveaus / der Preisentwicklung generell nur ähnliche Objekte in ausreichender Anzahl herangezogen.

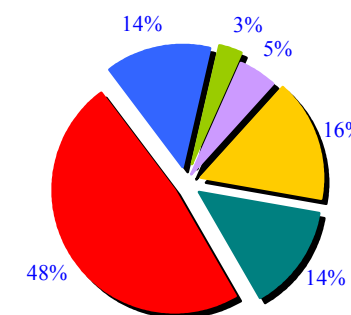
Das Preisniveau wird nach typischen Baujahresgruppen, Sanierungszustand und Ausstattungsgrad anhand der NHK 2000 ausgewertet und als Quotient aus Kaufpreis/Wohnfläche ausgewiesen.

Für Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften werden Marktanpassungsfaktoren und für die Mehrfamilienhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser sowie Verwaltungsgebäude werden Liegenschaftszinssätze angegeben.

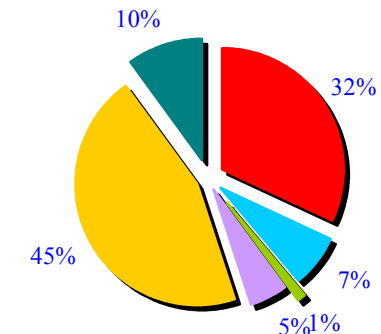
Zur weiteren Auswertung der bebauten Grundstücke gehört der Teilmarkt Wohnungseigentum.

Ergänzend zur Umsatzstatistik werden für dieses Marktsegment Wohnflächenpreise und deren Preisentwicklung ab dem Berichtsjahr 2000 dargestellt.

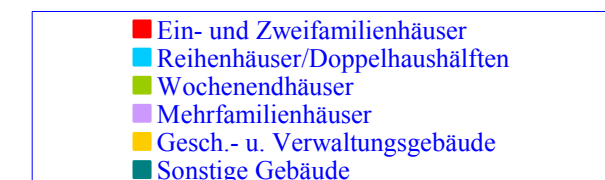
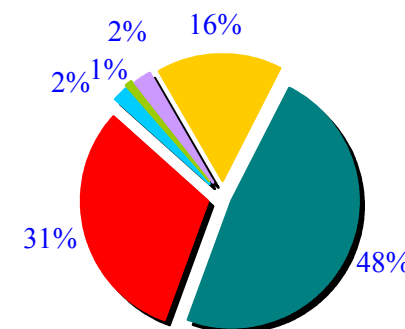
Anzahl bebauter Grundstücke 2005



Geldumsatz 2005



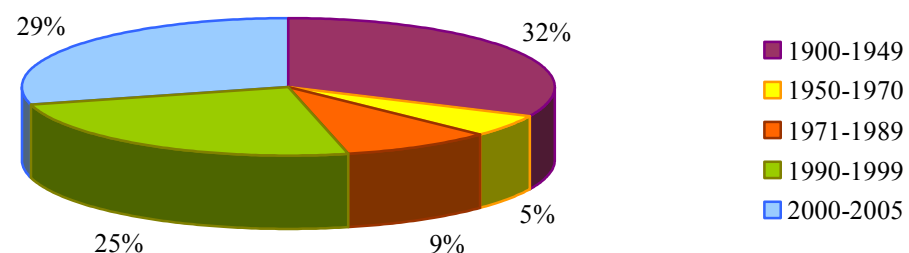
Flächenumsatz 2005



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

Die Marktentwicklung der bebauten Grundstücke ist durch eine steigende Anzahl der Verkäufe um ca. 26 % geprägt. Zu der umsatzstärksten Objektgruppe zählen auch in diesem Berichtsjahr die **Ein- und Zweifamilienhäuser** mit einem auffällig ansteigenden Kaufverhalten um ca. 51 %. Analog der Kauffallanzahl stieg der Geldumsatz um ca. 60 %. Der signifikant erhöhte Flächenumsatz von ca. 251 % basiert auf Verkäufen von Einfamilienhäusern älterer Baujahre z. T. im Außenbereich gelegen mit weiträumigen Flächen unterschiedlicher Nutzungsarten wie Acker, Wiese, Abbauland u. a. Dabei wurden Einfamilienhäuser der Gebäudebaujahre 1900 – 1949 und die neu erbauten Einfamilienhäuser (Baujahr 2000 – 2005) annähernd zu gleichen Anteilen veräußert (siehe folgende Grafik). Bemerkenswert ist das verstärkte Kaufinteresse der unsanierten Einfamilienhäuser der Baujahre 1900 – 1949. Mit einem Umsatzanteil von ca. 32 % ist hier die Anzahl der Verkäufe um ca. 133 % gestiegen. Die Verkäufe der Einfamilienhäuser der Gebäudebaujahre 1990 -1999 stiegen um ca. 170 % und die der Gebäudebaujahre 2000 – 2005 um ca. 88 %.

Verteilung der Verkäufe nach Gebäudebaujahren



War der Eigentumsübergang bei den **„Reihenhäuser/ Doppelhaushälften“** im Vorjahr stark rückläufig, so zeichnet sich diese Gebäudegruppe im Berichtsjahr durch ein verstärktes Kaufgeschehen um ca. 83 % aus. Der Flächenumsatz stieg um ca. 106 %, welcher sich durch mehrere Verkäufe von Doppelhaushälften z. T. älterer Baujahre mit Grundstücksgrößen zwischen 500 – 900 m² begründet. Analog dem Kaufverhalten ist ein erhöhter Geldumsatz um ca. 51 % zu verzeichnen.

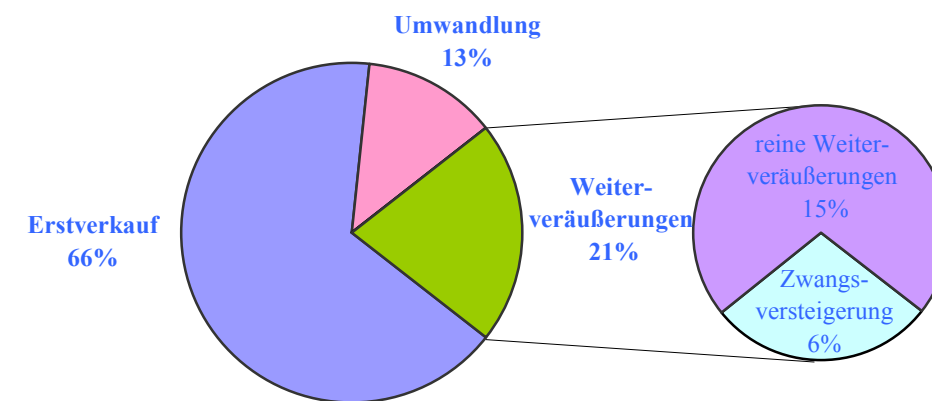
Signifikant ist die rückläufige Kauffallanzahl um ca. 33 % der Objektgruppe **„Mehrfamilienhäuser“**. Dem stehen jedoch ein steigender Flächenumsatz um ca. 59 % und ein steigender Geldumsatz um ca. 32 % gegenüber. Der erhöhte Flächenumsatz resultiert aus den Verkäufen von z. T. sanierten Wohnbaublöcken des Komplexen Wohnungsbaus und eines Mehrfamilienhauses in der Randlage mit Grundstücksgrößen zwischen 4000 – 6700 m². Grund des steigenden Geldumsatzes lag in den Verkäufen der teilsanierten Wohnbaublöcke des Komplexen Wohnungsbaus, eines Mehrfamilienhauses der Baujahresgruppe 1990 – 1999 und eines teilsanierten Mehrfamilienhauses.

Analog dem Vorjahr zeigt die Marktentwicklung der Gebäudegruppe **„Wohn- und Geschäftshäuser“** eine leicht steigende Anzahl der Kauffälle um ca. 13 % bei einem annähernd gleichbleibenden Geldumsatz. Der Flächenumsatz stieg um ca. 54 %.

Der Eigentumsübergang der Gebäudegruppe **„Wochenendhäuser“** ist in der Anzahl um ca. 21% der Flächenumsatz um 14 % und der Geldumsatz um ca. 4 % gefallen.

In der Rubrik der **„sonstigen Gebäude“** ist ein leichter Anstieg der Kauffallanzahl von ca. 2 % zu verzeichnen. Beachtlich ist der steigende Flächenumsatz von ca. 166 %, welcher auf Erwerbsvorgänge von Produktions-, Lager- und Werkstattgebäuden im Altgewerbegebiet mit weiträumigen Flächen zurückzuführen ist. Der Geldumsatz stieg um ca. 30 %.

Auf dem Teilmarkt **„Wohnungseigentum“** ist eine signifikant steigende Tendenz der Erwerbsvorgänge um ca. 106 % zu beobachten, welche die Erstverkäufe und Umwandlungen – Altbauten betreffen. Die Umsatzentwicklung entspricht dem Niveau von 1994. Dieser Teilmarkt wird untergliedert in „Erstverkäufe“, „Umwandlungen“ und „Weiterveräußerungen“.

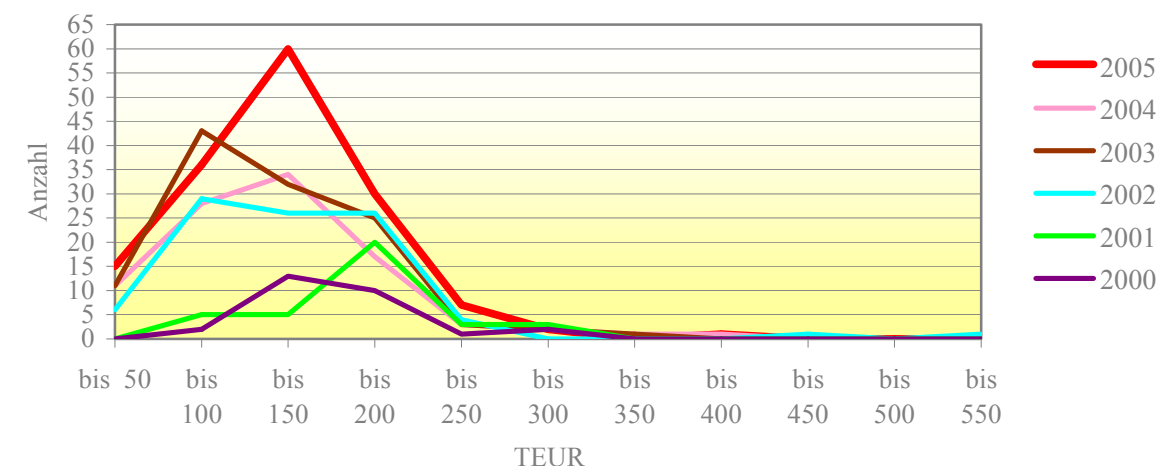


Das Marktgeschehen bei den Eigentumswohnungen verteilt sich hauptsächlich im inneren Stadtgebiet.

8.2 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser

8.2.1 Preisniveau

Häufigkeitsverteilung der Einfamilienhäuser nach Preisklassen



- **Einfamilienhäuser der Baujahre 1930-1949, unsaniert,** z. T. mit Unterkellerung, z. T. mit Garage, mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 650 - 1.750 m², in guter bis mittlerer Wohnlage ergaben ein Preisniveau* zwischen 450 – 1.000 EUR/m² Wohnfläche

- 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. 600 – 1.200 m² in mittlerer bis guter Wohnlage ergaben ein
 Preisniveau* zwischen 650 – 1.100 EUR/m² Wohnfläche
- Einfamilienhäuser der Baujahre 1930-1949, modernisiert,**
 mittlerer Ausstattungsgrad, z. T. mit Unterkellerung, z. T. mit Garage, mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 500 -1.400 m², in guter bis mittlerer Wohnlage ergaben ein
 Preisniveau* zwischen 830 – 1.150 EUR/m² Wohnfläche
- Einfamilienhäuser der Baujahre 1950-1970, unsaniert,**
 einfacher Ausstattungsgrad, mit Unterkellerung, mit Garage, mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 1.000 – 1.200 m², in mittlerer bis guter Wohnlage ergaben ein
 Preisniveau* zwischen 750 – 900 EUR/m² Wohnfläche
- Einfamilienhäuser der Baujahre 1950-1970, teilweise modernisiert,**
 einfacher bis mittlerer Ausstattungsgrad, z. T. mit Unterkellerung, z. T. mit Garage, mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 500 – 1.500 m², in mittlerer bis guter Wohnlage ergaben ein
 Preisniveau* zwischen 1.150 – 1.450 EUR/m² Wohnfläche
- Einfamilienhäuser der Baujahre 1971-1989, z. T. modernisiert**
 mittlerer Ausstattungsgrad, mit Unterkellerung, mit Garage, mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 550 - 900 m², in mittlerer bis guter Wohnlage ergaben ein
 Preisniveau* zwischen 950 – 1.300 EUR/m² Wohnfläche
- Einfamilienhäuser der Baujahre 1990 - 1999, mit Unterkellerung**
 mittlerer Ausstattungsgrad, KFZ-Stellplatz, z. T. mit Garage, mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 600- 1.400 m² in mittlerer bis guter Wohnlage ergaben ein
 Preisniveau* zwischen 1.000 – 1.400 EUR/m² Wohnfläche
- Einfamilienhäuser der Baujahre 1990 – 1999, keine Unterkellerung**
 mittlerer Ausstattungsgrad, z. T. mit Carport, z. T. mit Garage, mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 400 - 1.300 m² in mittlerer bis guter Wohnlage ergaben ein
 Preisniveau* zwischen 900 – 1.650 EUR/m² Wohnfläche
- Einfamilienhäuser ab Baujahr 2000, Weiterveräußerungen, keine Unterkellerung**
 mittlerer Ausstattungsgrad, z. T. mit Carport, z. T. mit Garage bzw. Doppelgarage, mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 400 – 1.200 m² in mittlerer Wohnlage ergaben ein
 Preisniveau* zwischen 950 – 1.650 EUR/m² Wohnfläche
- Einfamilienhäuser ab Baujahr 2000, Erstverkäufe, keine Unterkellerung**
 mittlerer Ausstattungsgrad, z. T. KFZ-Stellplatz, z. T. mit Carport, z. T. mit Garage, mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 300 – 850 m² in mittlerer Wohnlage ergaben ein
 Preisniveau* zwischen 1.000 – 1.850 EUR/m² Wohnfläche

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

8.2.2 Preisentwicklung

In nachfolgender Tabelle ist die tendenzielle Preisentwicklung ab 2000 gegenüber dem Vorjahr ersichtlich.

	2000	2001	2002	2003	2004	2005
EFH Baujahr 1930 – 1949 unsaniert	↓	↓	↑↑	→	↘	↓
EFH Baujahr 1930 – 1949 z. T. modernisiert	↗	→	↓↓	→	↘	↓
EFH Baujahr 1930 – 1949 modernisiert	→	keine Kaufverträge	keine Kaufverträge	keine Kaufverträge	.	↓↓
EFH Baujahr 1950 – 1970 unsaniert	keine Kaufverträge im Vorjahr	keine Kaufverträge	keine Kaufverträge	keine Kaufverträge	.	↑↑
EFH Baujahr 1950 – 1970 z. T. modernisiert	keine Kaufverträge	keine Kaufverträge	.	↗	↓	↑↑
EFH Baujahr 1971 – 1989 unsaniert	keine Kaufverträge	.	↑↑	keine Kaufverträge	keine Kaufverträge	keine Kaufverträge
EFH Baujahr 1971 – 1989 z. T. modernisiert	↓	keine Kaufverträge	keine Kaufverträge	.	keine Kaufverträge	.
EFH Baujahr 1971 – 1989 modernisiert	keine Kaufverträge	keine Kaufverträge	keine Kaufverträge	keine Kaufverträge	.	keine Kaufverträge
EFH Baujahr ab 1990 keine Unterkellerung	↓	→	↑	↓	↑	↘
EFH Baujahr ab 1990 mit Unterkellerung	keine Kaufverträge im Vorjahr	.	→	↓↓	↑	↓↓
EFH Baujahr ab 2000 Weiterveräußerung keine Unterkellerung	Keine Auswertung				.	↗
EFH Baujahr ab 2000 Erstverkäufe keine Unterkellerung	Keine Auswertung				.	↗

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

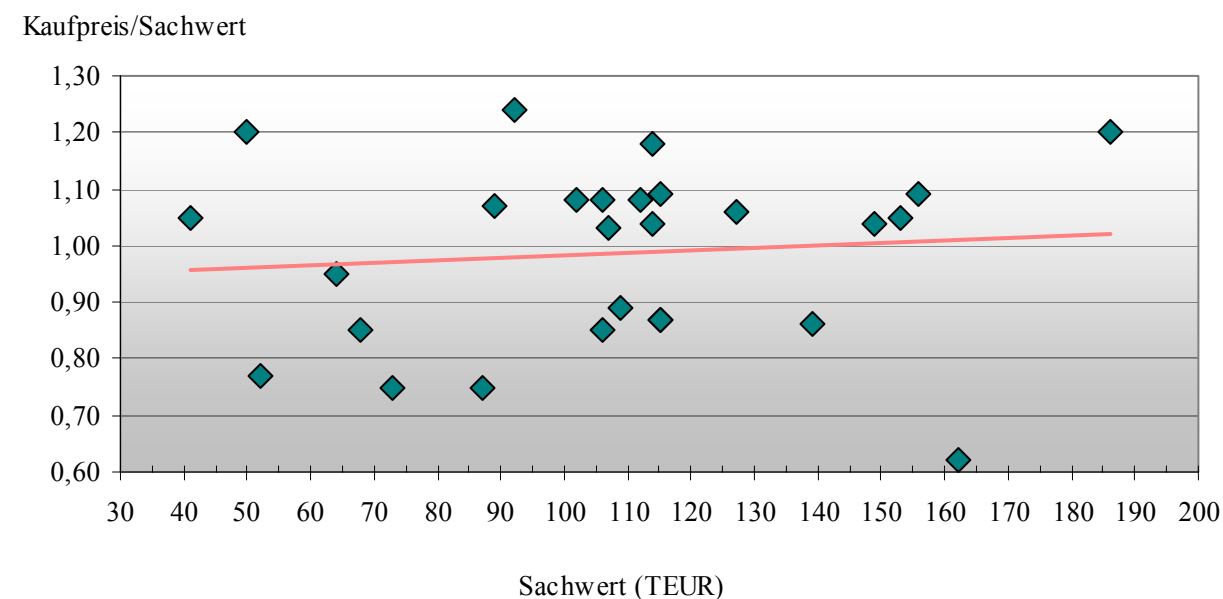
8.2.3 Marktanpassungsfaktoren

Der Marktanpassungsfaktor dient der Anpassung des Sachwertes an den Grundstücksmarkt, d. h. eine Anpassung an den Durchschnitt der für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreise. Als Datengrundlage wurden auswertbare Kaufverträge (Gesamtanzahl 124 Kaufverträge) des Berichtsjahres 2005 herangezogen. Das Verhältnis Kaufpreis/Sachwert wurde anhand folgender Ansätze einheitlich für das Sachwertverfahren ermittelt:

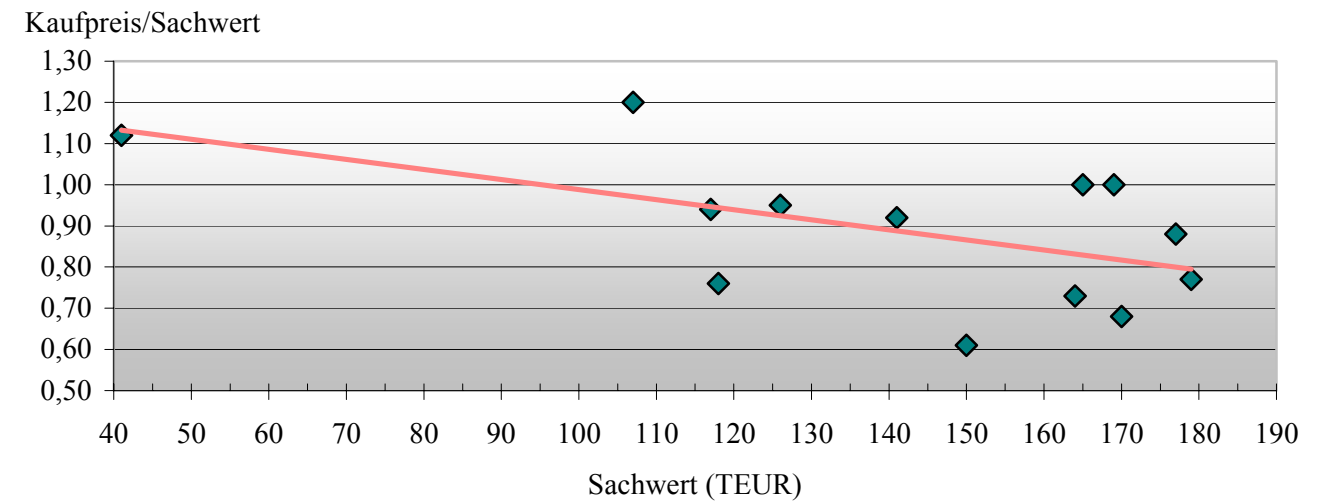
- ▶ Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000) inkl. Baunebenkosten (BNK) auf der Grundlage der Bruttogrundfläche (BGF)
- ▶ statistischer Baupreisindex entsprechend dem Programm „PraxWert“, Version 3.3 für die neuen Bundesländer
- ▶ Regionalfaktor für NHK 2000 Stadt Cottbus = 0,95
- ▶ Gesamtnutzungsdauer für Massivhäuser mit 80 Jahren und für Fertighäuser in Holzbauweise mit 60 Jahren
- ▶ Alterswertminderung erfolgt nach der Wert R 2002, Anlage 8a, in Abhängigkeit der geschätzten Restnutzungsdauer (RND)
- ▶ Restnutzungsdauer in Abhängigkeit vom Bauzustand und Baualter jedoch mindestens 30 Jahre
- ▶ Außenanlagen pauschal eingeschätzt
- ▶ bauliche Anlagen, z.B. Garagen, Werkstatt etc. wurden mit dem Zeitwert pauschal berücksichtigt
- ▶ Bodenwert zum Kaufzeitpunkt (in der Regel Bodenrichtwert), Abstufung bei übergroßen Grundstücken

Bei nachfolgenden Darstellungen ist im Einzelfall der Gesamtkaufwert zu beachten.

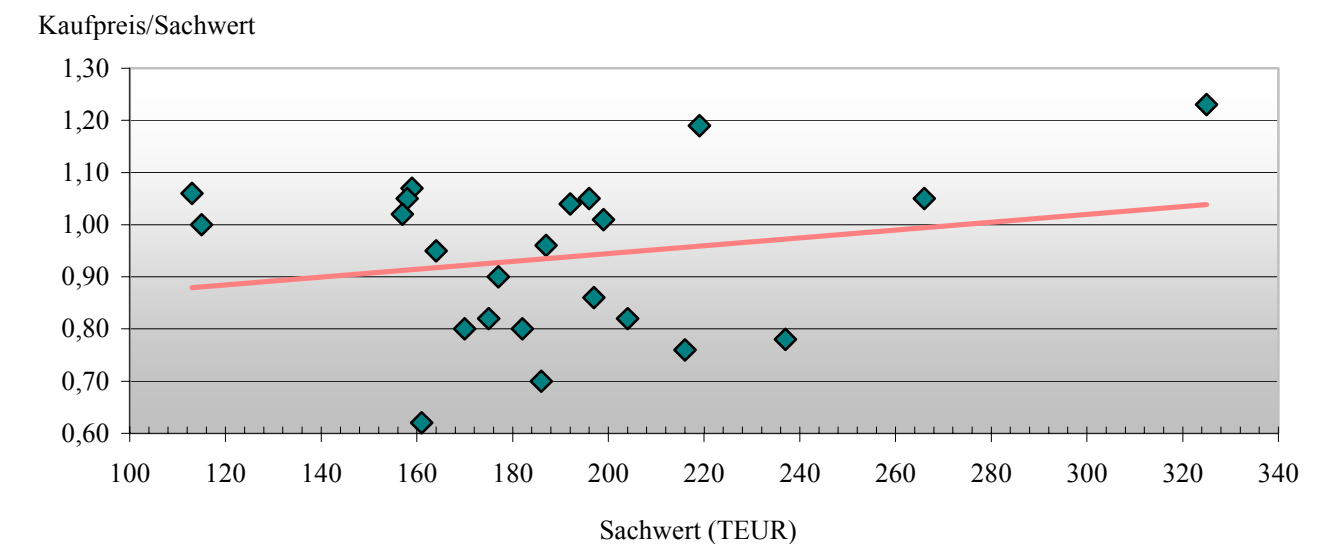
Für **Ein- und Zweifamilienhäuser der Baujahre 1930 - 1949** wurde folgender Marktanpassungsfaktor abgeleitet: **0,99 (0,62 – 1,24)**



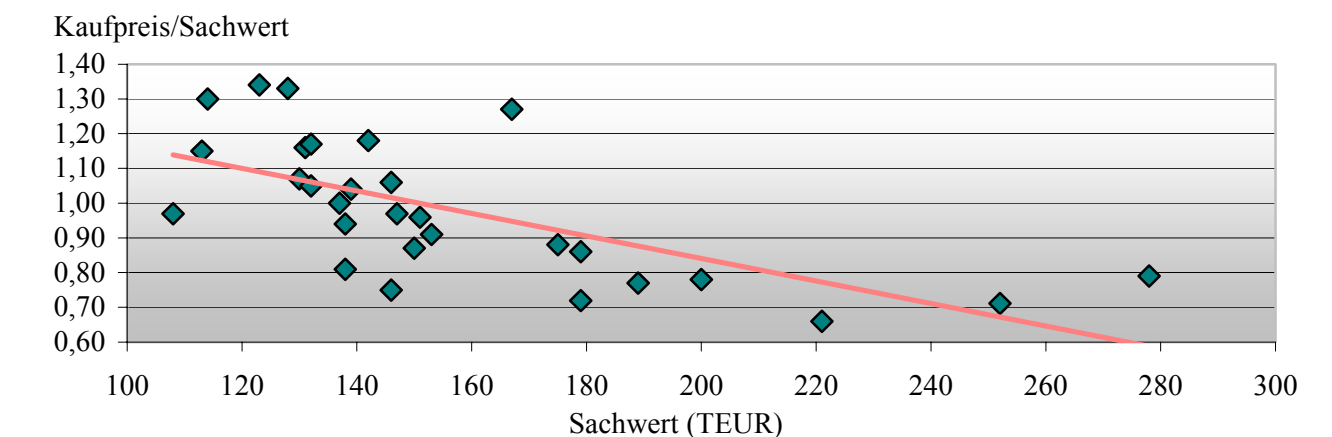
Für **Ein- und Zweifamilienhäuser der Baujahre 1950 - 1989** wurde folgender Marktanpassungsfaktor abgeleitet: **0,89 (0,61 – 1,20)**



Für **Ein- und Zweifamilienhäuser der Baujahre 1990 - 1999** wurde folgender Marktanpassungsfaktor abgeleitet: **0,94 (0,62 – 1,23)**



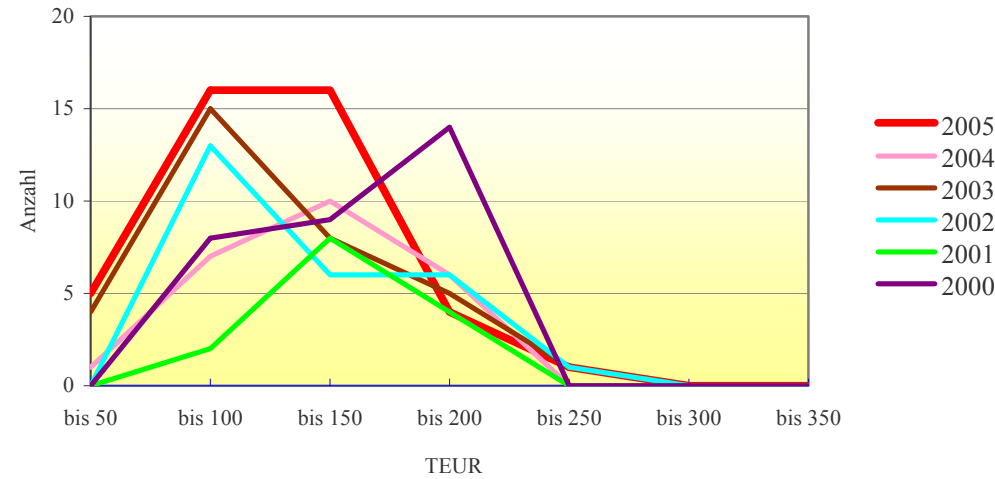
Für **Ein- und Zweifamilienhäuser der Baujahre 2000 - 2005** wurde folgender Marktanpassungsfaktor abgeleitet: **0,98 (0,66 – 1,34)**



8.3 Reihenhäuser / Doppelhaushälften

8.3.1 Preisniveau

Häufigkeitsverteilung der Reihenhäuser und Doppelhaushälften nach Preisklassen



Die Erwerbsvorgänge für Reihenhäuser und Doppelhaushälften zeigen folgende Durchschnittswerte:

- Reihenhäuser ab Baujahr 1990, Weiterveräußerungen**
 mittlerer Ausstattungsgrad, ohne Keller, z. T. mit Garage bzw. Carport und KFZ-Stellplatz, mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 165 - 350 m², in guter bis mittlerer Wohnlage ergaben ein Preisniveau* zwischen 650 – 1.350 EUR/m² Wohnfläche
Hinweis: Lageabhängigkeiten sind feststellbar!
- Reihenhäuser der Baujahre 1950 - 1970, modernisiert**
 mittlerer Ausstattungsgrad, mit Unterkellerung, ohne Garage, mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 200 - 600 m², in guter bis mittlerer Wohnlage ergaben ein Preisniveau* zwischen 900 – 1.100 EUR/m² Wohnfläche
- Doppelhaushälften der Baujahre 1930 - 1949, teilweise modernisiert**
 einfacher Ausstattungsgrad, z. T. mit Unterkellerung, z. T. Teilunterkellerung, z. T. mit Garage, mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 750 - 900 m², in guter bis mittlerer Wohnlage ergaben ein Preisniveau* zwischen 800 – 1.100 EUR/m² Wohnfläche
- Doppelhaushälften der Baujahre 1990 - 1999**
 mittlerer Ausstattungsgrad, ohne Keller, z. T. mit Garage, z. T. mit Carport, mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 250 - 500 m², in guter bis mittlerer Wohnlage ergaben ein Preisniveau* zwischen 1.050 – 1.190 EUR/m² Wohnfläche

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

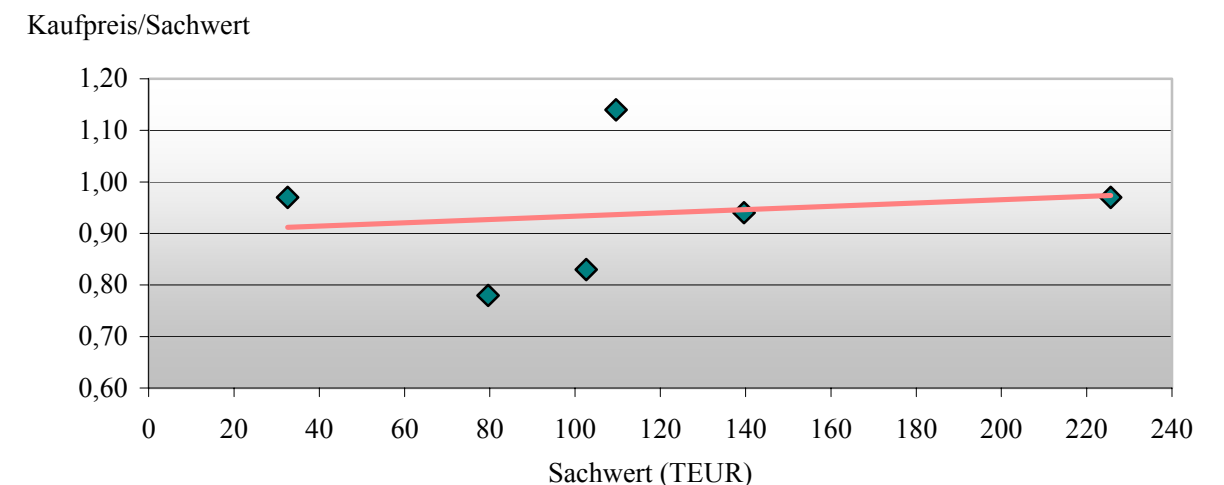
8.3.2 Preisentwicklung

	2000	2001	2002	2003	2004	2005
RH Baujahr 1950 – 1970 saniert	↘	keine Kaufverträge	keine Kaufverträge	keine Kaufverträge	keine Kaufverträge	•
RH Baujahr ab 1990	→	→	↘ ↘	↘ ↘	→	↑ ↑
DHH Baujahr 1930 – 1949 unsaniert	→	→	↘ ↘	↘	keine Kaufverträge	keine Kaufverträge
DHH Baujahr 1930 – 1949 z. T. saniert	keine Kaufverträge	•	↘	keine Kaufverträge	•	↘
DHH Baujahr 1950 – 1970 z. T. saniert	•	keine Kaufverträge	keine Kaufverträge	keine Kaufverträge	keine Kaufverträge	keine Kaufverträge
DHH Baujahr ab 1990	↘	↘	→	↘	↘	↘

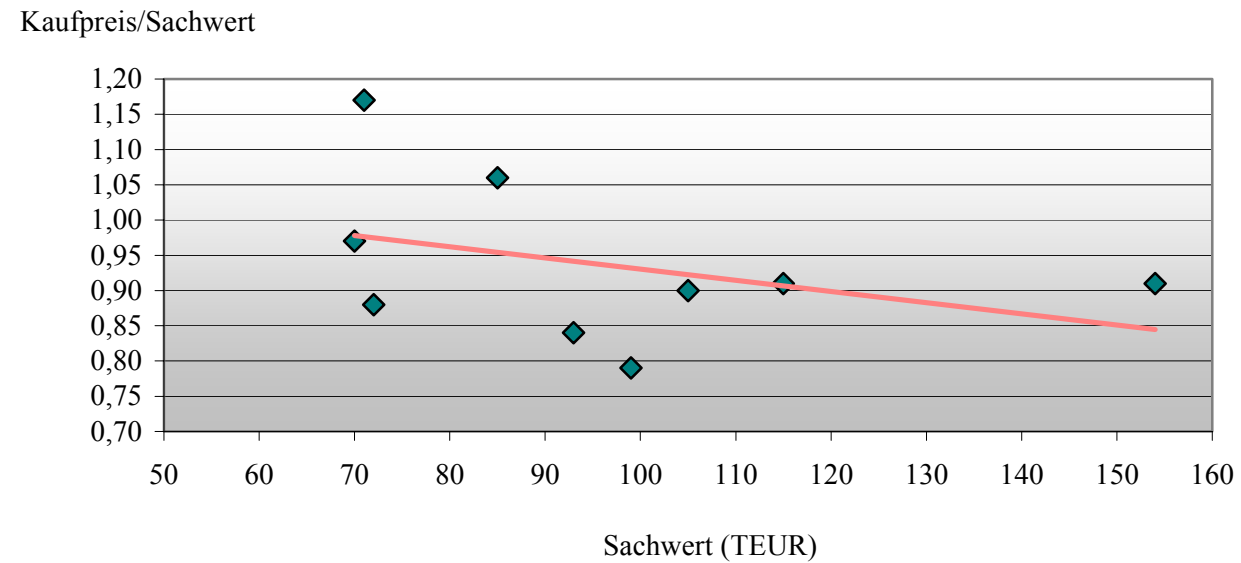
- Legende:**
- ↑ um + 10 %
 - ↑↑ um > + 10 %
 - konstant
 - ↘ um + 5 %
 - ↘↘ um > - 10 %
 - keine Angaben
 - ↙ um - 5 %
 - ↓ um - 10 %

8.3.3 Marktanpassungsfaktoren

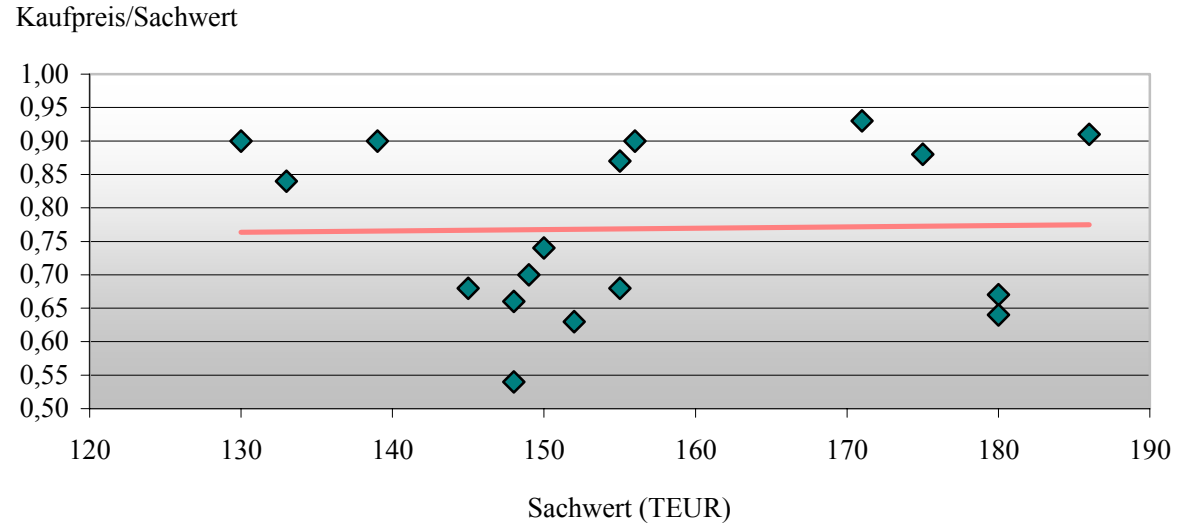
Allgemeines und Berechnungsgrundlagen zur Ermittlung der Marktanpassungsfaktoren siehe Pkt. 8.2.3.
 Für **Reihenhäuser und Doppelhaushälften der Baujahre 1930 - 1949** wurde folgender Markt-anpassungsfaktor abgeleitet: **0,94 (0,78 – 1,14)**



Für **Reihenhäuser und Doppelhaushälften der Baujahre 1950 - 1989** wurde folgender Marktangepassungsfaktor abgeleitet: **0,94 (0,79 – 1,17)**



Für **Reihenhäuser und Doppelhaushälften ab Baujahr 1990** wurde folgender Marktangepassungsfaktor abgeleitet: **0,77 (0,54 – 0,93)** *Erhebliche Lageabhängigkeiten sind feststellbar!*



8.4 Wohnungseigentum

Preisniveau und Preisentwicklung

Nachfolgende Tabellen geben einen Überblick über das Preisniveau der Erstverkäufe und Umwandlungen ab dem Berichtsjahr 1999.

Erstverkäufe incl. Stellplatz bzw. Tiefgarage bzw. Garage								
Jahr		1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Anzahl der Kauffälle		62	32	28	31	55	34	93
Wohnfläche (m²)	min:	44	57	57	70	62	56	44
	max:	130	113	148	108	118	162	144
Preis in EUR/m² Wohnfläche	Ø Preis:	1.585	1.483	1.550	1.400	1.400	1.400	1.435
	min:	1.278	1.227	1.250	1.030	930	820	971
	max:	1.943	1.841	1.900	1.720	1.620	1.700	1.810

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 44 und 144 m² liegt. Die Eigentumswohnungen mit einer Wohnungsgröße zwischen 80 und 100 m² wurden bevorzugt gekauft. Eigentumswohnungen mit einer Wohnungsgröße von < 40 m² wurden nicht veräußert. Eine Abhängigkeit zwischen Wohnungsgröße und Wohnflächenpreis ist nicht feststellbar.

Das durchschnittliche Preisniveau liegt bei ca. 1.435 EUR/m² Wohnfläche, wobei eine steigende Tendenz festgestellt wurde.

Eine unterschiedliche Preisentwicklung der Erstverkäufe nach Lagen lässt sich ableiten.

Umwandlungen (von Bestandsobjekten nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG))

Nach dem in den Vorjahren auf dem Markt der Umwandlungen ein rückläufiges Erwerbsinteresse zu verfolgen war, nahm dieser Teilmarkt im Berichtsjahr eine positive Entwicklung. Bei den Umwandlungen – Altbauten erhöhte sich die Anzahl um das Vierfache. Dagegen lassen sich Eigentumswohnungen der geschlossenen Wohnquartiere kaum vermarkten. Hier wurden zwei Kauffälle registriert. Bemerkenswert ist die Preisgestaltung bei den Umwandlungen – Altbauten. Hier ist ein Anstieg um ca. 7 % zu beobachten.

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 2- bis 4-Raum-Wohnungen, mit einer Wohnfläche von 55 bis 174 m².

Umwandlungen differenziert in geschlossene Wohnquartiere und Altbauten

		geschlossene Wohnquartiere						
		1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Anzahl der Kauffälle		17	17	6	3	7	1	2
Wohnfläche (m²)	min:	34	34	40	82	57	57	55
	max:	90	90	79		80		65
Preis in EUR/m² WF	Ø Preis	1.125	1.125	1.150	2 KV zu ~ 1.500 (Wohneigentumsform-Reihenhaus)	785	935	1.025
	min:	920	920	950		630		915
	max:	1.432	1.432	1.500		935		1.136

		Altbauten						
		1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Anzahl der Kauffälle		27	19	11	7	7	4	17
Wohnfläche (m²)	min:	49	65	55	54	40	98	67
	max:	162	151	144	147	102	135	174
Preis in EUR/m² WF	Ø Preis	1.483	1.329	1.050	1.080	1.035	1.230	1.310
	min:	971	869	850	900	730	1.090	833
	max:	2.045	1.534	1.400	1.270	1.250	1.250	1.628

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 erzielten bei den Erstverkäufen im Berichtsjahr 2005 Preise zwischen 2.557 und 2.800 €. Der Kaufpreis für Garagen lag zwischen 5.600 und 6.000 €. Bei den Umwandlungen - Komplexe Wohnungsbauten wurden in diesem Berichtsjahr keine Stellplätze veräußert.

Die Vertragsart „**Weiterveräußerungen einer Eigentumswohnung**“ mit einem Anteil von ca. 21 % ist in der Anzahl stagnierend. Diese Weiterverkäufe bezogen sich zu 26 % auf Weiterveräußerungen der Erstverkäufe, zu 37 % auf modernisierte geschlossene Wohnquartiere, zu ca. 7 % auf sanierte Altbauten und zu ca. 30 % auf Zwangsversteigerungen. Im Vergleich mit Erstverkäufen lässt sich bei der Weiterveräußerung der modernisierten geschlossenen Wohnquartiere eine Preisreduzierung von durchschnittlich 26 % feststellen. Bei den Weiterveräußerungen der Erstverkäufe und Altbauten ist auf Grund fehlender Daten bzw. zu geringer Datenanzahl keine Auswertung möglich.

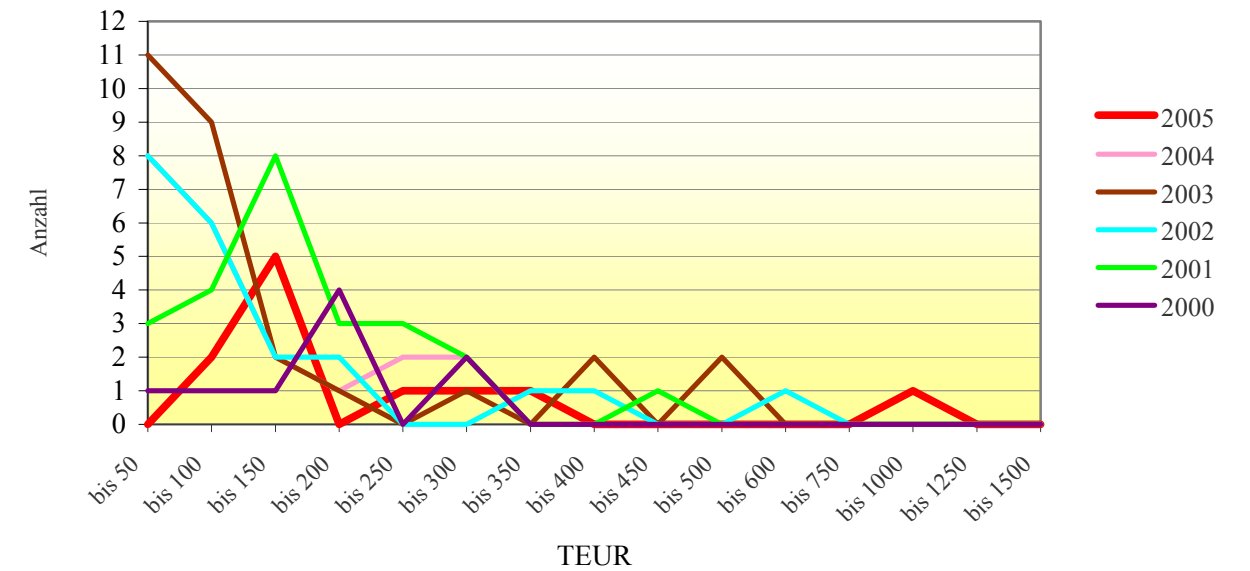
8.5 Teileigentum

Der Teilmarkt „Teileigentum“ mit einem Kauffall als Erstverkauf und zwei Kauffällen als Weiterveräußerung ist für eine Auswertung nicht geeignet.

8.6 Mehrfamilienhäuser

8.6.1 Preisniveau

Häufigkeitsverteilung der Mehrfamilienhäuser nach Preisklassen



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

- **Mehrfamilienhäuser der Baujahre 1900 - 1929, unsaniert,** mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 400 – 1.000 m² ergaben ein Preisniveau* zwischen 120 - 200 EUR/m² Wohnfläche
- **Mehrfamilienhäuser der Baujahre 1930 - 1949, z. T. saniert,** mit einer Grundstücksgröße von ca. 500 m² - ca. 4.400 m² (2 Kauffälle) ergaben ein Preisniveau* von durchschnittlich 300 EUR/m² Wohnfläche

Eine Abhängigkeit des Preises je m² WF bezogen auf die Größe des Objektes ist nicht ableitbar.

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

8.6.2 Liegenschaftszinssatz

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 2004/2005 wurden insgesamt 47 typische Kauffälle mit gleichartig bebauten und genutzten Objekten, der Baujahre 1900 – 1995 unter Berücksichtigung der nach derzeitigem Erkenntnisstand nachhaltig erzielbaren Mieten ausgewertet. Die Restnutzungsdauer beträgt für diese Objekte mindestens 40 Jahre. Die Bewirtschaftungskosten wurden für gemischt genutzte Im-

mobilien mit ca. 25 % und Wohnungen mit ca. 25 – 30 % (ca. 30 % für unsanierte Wohnungen) angesetzt.

Daraus leitet der Gutachterausschuss für Grundstückswerte folgenden Liegenschaftszinssatz ab.

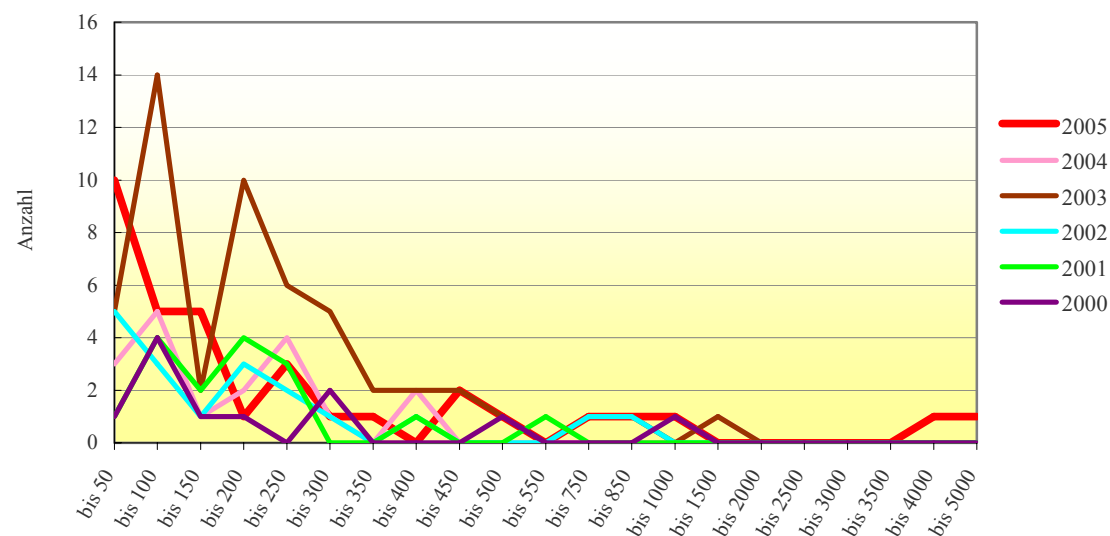
	Mehrfamilienhäuser
Jahr 2005	5,5 %
Anzahl der Kauffälle 2004/2005	22

8.7 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser

Die in diesem Abschnitt untersuchten Kauffälle beziehen sich ausschließlich auf Wohn- und Geschäftshäuser. Für Büro- und Verwaltungsgebäude sowie für reine Geschäftshäuser lag keine ausreichende Anzahl von Kaufverträgen vor, um eine statistisch gesicherte Auswertung durchzuführen.

8.7.1 Preisniveau

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. 150 – 1.000 m² ergaben ein durchschnittliches Preisniveau* von 50 – 350 EUR/m² Wohn-/Nutzfläche
- **Wohn- und Geschäftshäuser der Baujahre 1890 – 1920, z. T. saniert** mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 300 - 700 m² ergaben ein Preisniveau* zwischen 1.000 – 1.500 EUR/m² Wohn-/Nutzfläche

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

8.7.2 Liegenschaftszinssätze

Allgemeines und Berechnungsgrundlagen zur Ermittlung der Liegenschaftszinssätze siehe Pkt. 8.6.2.

	Geschäftshäuser (Wohnen/Laden)
Jahr 2005	6,9 %
Anzahl der Kauffälle 2004/2005	25

9 Bodenrichtwerte

9.1 Gesetzlicher Auftrag

Die Bodenrichtwerte (BRW) 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 werden in Euro bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche angegeben. Der Bodenrichtwert bezieht sich auf ein Grundstück, das für die jeweilige Bodenrichtwertzone typisch ist (Richtwertgrundstück). In bebauten Gebieten werden die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbebaut wären.

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

Die Bodenrichtwerte in der Stadt Cottbus werden z. T. mit der Geschossflächenzahl definiert. Eigene Umrechnungskoeffizienten GFZ:GFZ stehen nicht zur Verfügung, da sich der Grundstücksmarkt erst nach 1991 entwickelt hat. Daher hat der Gutachterausschuss für Cottbus beschlossen, in seinem Wirkungsbereich, die Berliner Tabelle der Umrechnungskoeffizienten GFZ:GFZ von 1991 anzuwenden.

Bodenrichtwerte werden in der Regel nach dem Baugesetzbuch für erschließungsbeitragsfreies baureifes Land ermittelt.

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

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

9.2 Bodenrichtwerte für Bauland

9.2.1 Beispiele

Durch die Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte wurden insgesamt 100 Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2006 beschlossen. Die Zonenbildung für die Bodenrichtwerte erfolgte so, dass die bauliche Nutzung im Wesentlichen Berücksichtigung findet.

Beispiele - Bodenrichtwerte für Bauland erschließungsbeitragsfrei nach BauGB

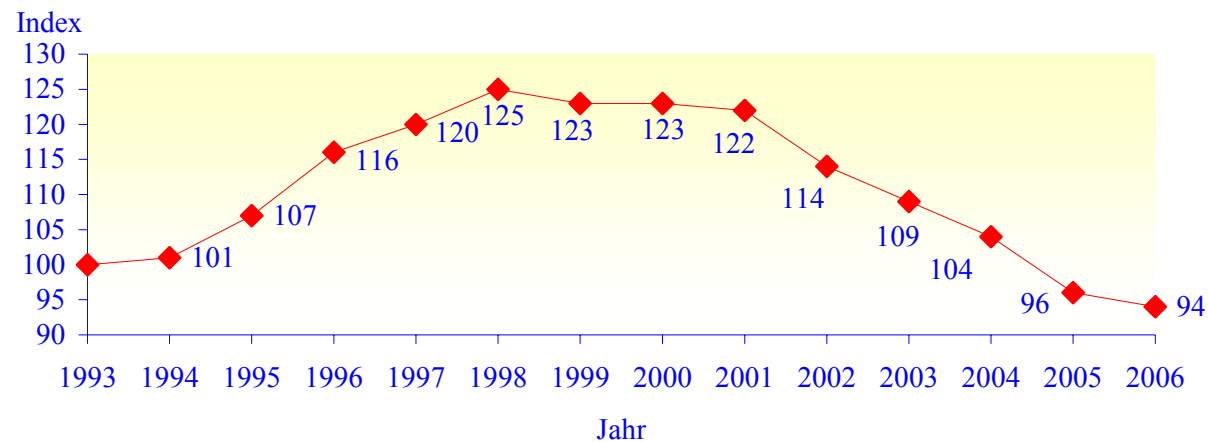
Lage	BRW (€/m ²) min.	BRW (€/m ²) max.
Stadtzentrum (Sanierungsgebiet)	A 130	A 280
Zentrumsrandlage	60	190
verstädterte Randlage	45	82
Randlagen	20	65

A = sanierungs- bzw. entwicklungsunbeeinflusster Zustand (Anfangswertqualität)

9.2.2 Bodenrichtwertentwicklung

Bodenrichtwertindexreihe Stadtzentrum

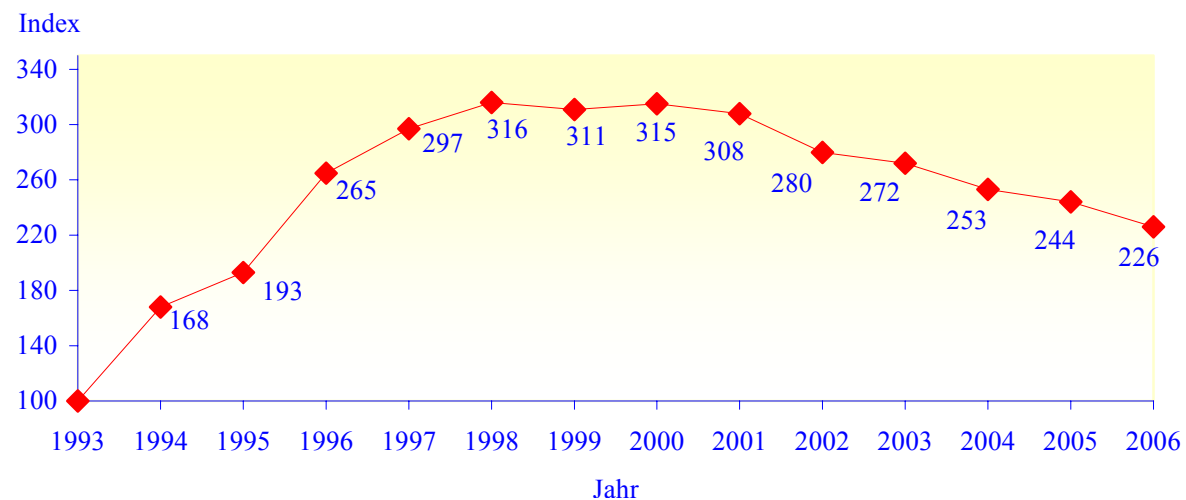
Die Indexreihe zeigt die Entwicklung der Bodenrichtwerte vom Jahre 1993 bis 01.01.2006. Für diese Auswertung wurden 12 Bodenrichtwerte des Stadtzentrums mit gemischten Bauflächen (M), erschließungsbeitragsfrei nach BauGB herangezogen. Davon liegen 7 Bodenrichtwerte im Sanierungsgebiet.



Bodenrichtwertindexreihe Randlage

Für die Indexreihe Randlagen werden die Bodenrichtwerte der Stadtrandlagen mit dörflichem Charakter, erschließungsbeitragsfrei nach BauGB der Jahre 1993 bis 01.01.2006 ausgewertet.

Das betrifft die Stadtteile: Branitz, Dissenchen, Döbbrick, Gallinchen, Groß Gaglow, Kahren, Kiekebusch, Saspow, Sielow, Skadow, Ströbitz, Merzdorf, Willmersdorf.



9.2.3 Besondere Bodenrichtwerte

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

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

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

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

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

10 Nutzungsentgelte / Mieten / Pachten

10.1 Nutzungsentgelte

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

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 2005 keine Anträge eingegangen.

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

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**).

Ortsübliche Nutzungsentgelte für Garagenstellplätze in der Stadt Cottbus

Die NutzEV trifft für Garagengrundstücke nach § 5 NutzEV eine gesonderte Regelung.

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

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Cottbus hat zum Bewertungsstichtag 12.08.1998 die Höhe des ortsüblichen Nutzungsentgeltes für Garagenstellplätze in einer Preisspanne von **80,00 bis 150,00 DM** / Stellplatz und Jahr** festgestellt.

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

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

10.2 Mieten

10.2.1 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. 54) 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. 53). Die untersuchten gewerblichen Mietobjekte wurden nach folgenden Nutzungen gegliedert:

- Büro
- Gastronomie
- Laden
- Praxis

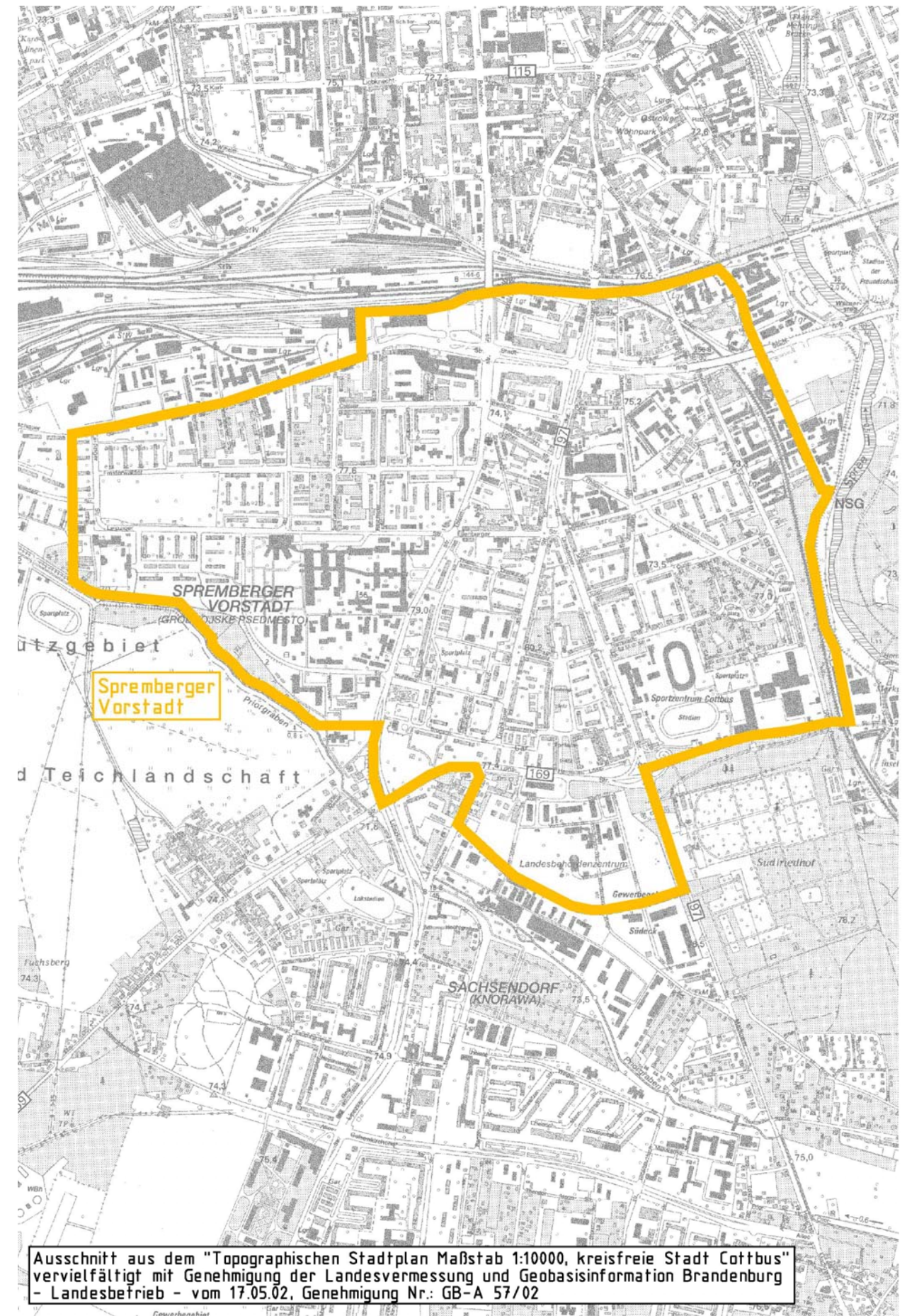
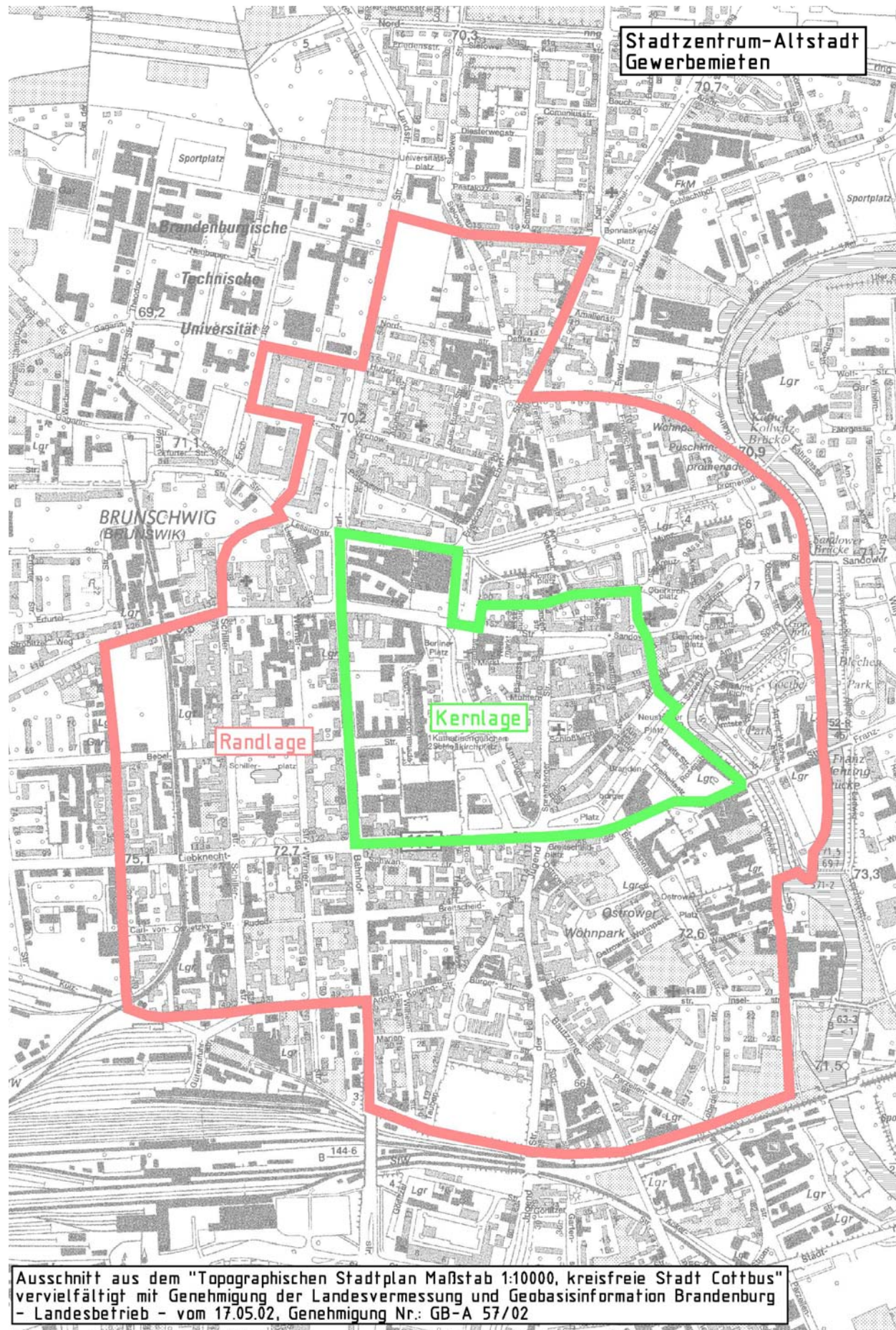
Nach branchenspezifischen Gesichtspunkten werden unterschiedliche Mietpreise gezahlt. Das spiegeln insgesamt die untersuchten Daten eines inhomogenen Gewerbemarkts wieder. Im Allgemeinen gilt, je größer das Mietobjekt, umso kleiner der Mietpreis pro m².

In nachfolgender Mietwertübersicht werden gezahlte **monatliche Netto-Kaltmieten pro Quadratmeter** dargestellt ohne Beachtung des Mietvertragsabschlusses, 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.

Nutzungsart	Altstadt – Kernlage	Altstadt – Randlage	Spremberger-Vorstadt
Büro	4,00 – 13,00 EUR/m ²	4,00 – 9,00 EUR/m ²	3,00 – 7,00 EUR/m ²
Gastronomie	6,00 – 13,00 EUR/m ²	6,00 – 10,00 EUR/m ²	4,00 – 6,00 EUR/m ²
Laden	7,00 – 45,00 EUR/m ²	7,00 – 20,00 EUR/m ²	3,00 – 15,00 EUR/m ²
Praxis	6,00 – 10,00 EUR/m ²	5,00 – 8,00 EUR/m ²	4,00 – 8,00 EUR/m ²

Im Berichtsjahr 2005 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 nunmehr in Richtung mittelfristiger Mietverträge (3 – 5 Jahre Laufzeit mit Option).



10.2.2 Mietspiegel der Stadt Cottbus

Der Cottbuser Mietspiegel 2005 als qualifizierter Mietspiegel wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung am 30.11.2005 anerkannt.

Auskünfte zum Mietspiegel erteilt das Amt 60, Bauverwaltungs- und Wohnungsamt der Stadtverwaltung Cottbus bzw. ist über die Internetadresse www.cottbus.de abrufbar.

10.2.3 Mieten für PKW-Reihengaragen

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 Miete für Garagen in der Stadt Cottbus vor.

10.3 Pachten

10.3.1 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/m²/Jahr**** festgestellt.

Seit dem Jahr 1994 bis zum Jahr 2005 gingen keine weiteren Anträge zur Ermittlung des ortsüblichen Pachtzinses im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau ein.

10.3.2 Pachtzins für Kleingärten (gemäß BKleingG)

Im § 5 des Bundeskleingartengesetzes (BKleingG) vom 28. Februar 1983 (BGBl. I S. 210), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376, 2398) 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 2005 lagen für die kreisfreie Stadt Cottbus keine Anträge vor.

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

11 Aufgaben des Gutachterausschusses und Oberen Gutachterausschusses

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 BkleingG 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.*

Oberer Gutachterausschuss

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

Der Obere Gutachterausschuss bedient sich in seiner Arbeit einer Geschäftsstelle, die beim Landesbetrieb Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg (LGB), Dienstort Frankfurt (Oder) eingerichtet wurde.

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

- **gesetzlich zugewiesene Aufgaben**
 - jährliche Erarbeitung des Grundstücksmarktberichtes des Landes Brandenburg
 - kann zu besonderen Problemen der Wertermittlungen Empfehlungen an die Gutachterausschüsse abgeben und landesweite Übersichten und Analysen erstellen
- **Aufgaben auf Antrag**
 - Erstattung von Obergutachten auf Antrag eines Gerichtes in einem gerichtlichen Verfahren
 - Erstattung von Obergutachten auf Antrag einer Behörde in einem gesetzlichen Verfahren, wobei das Vorliegen eines Gutachtens des zuständigen regionalen Gutachterausschusses zum gleichen Sachverhalt Voraussetzung ist

Adresse: Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Brandenburg
Geschäftsstelle beim Landesbetrieb
Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg
Postfach 1674
15206 Frankfurt (Oder)

Telefon: (0335) 5 58 25 20
Telefax: (0335) 5 58 25 03
E-Mail: Oberer.Gutachterausschuss@lvermaff.brandenburg.de
Internet: www.gutachterausschuss-bb.de

**Anhang
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.

Mitglieder des Gutachterausschusses in der Stadt Cottbus

Vorsitzender	Herr Karsunke, Ralph Vermessungsassessor
Stellv. Vorsitzender	Frau Doris Leske Amtsleiterin Vermessungs- und Katasteramt Stadt Cottbus
Stellv. Vorsitzender und ehrenamtlicher Gutachter	Herr Dr. Tischer, Hannes Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
Stellv. Vorsitzender und ehrenamtlicher Gutachter	Herr Heymann, Kurt Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
Ehrenamtliche Gutachter	Herr Dr. Grätz, Horst Sachverständiger und Berater Ingenieur, bauvorlageberechtigt
	Herr Hopp, Manfred Bankdirektor a.D., Dozent, Baufinanzierung
	Frau Jeroch, Eva Finanzamt Cottbus-Mitte
	Frau Meißner, Regina Finanzamt Cottbus-Mitte
	Herr Münchow, Karsten Immobilienmakler, Projektleiter u. – entwickler
	Herr Schachschal, Manfred Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
	Herr Schlüter, Gottfried Lehrbeauftragter BTU, Architekt und Sachverständiger
	Herr Schmidtchen, Bernd Immobilienmakler, Investitionsbetreuer, Hausverwalter
	Frau Schwermer, Sabine Vermessungsassessorin