

**Gutachterausschuss  
für Grundstückswerte  
in der Stadt Cottbus**



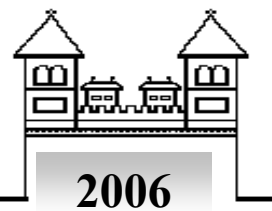
# **Grundstücksmarktbericht 2006 Stadt Cottbus**



Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
in der Stadt Cottbus

# GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT

---



für den Bereich der Stadt Cottbus

**Berichtszeitraum vom 01.01.2006 bis 31.12.2006**



## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Der Grundstücksmarkt in Kürze .....</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes .....</b>	<b>6</b>
<b>3</b>	<b>Rahmendaten zum Grundstücksmarkt .....</b>	<b>7</b>
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
<b>4</b>	<b>Übersicht über die Umsätze .....</b>	<b>16</b>
4.1	Vertragsvorgänge .....	17
4.2	Geldumsatz .....	18
4.3	Flächenumsatz .....	19
4.4	Marktteilnehmer .....	20
<b>5</b>	<b>Bauland .....</b>	<b>21</b>
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
<b>6</b>	<b>Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke .....</b>	<b>30</b>
6.1	Allgemeines .....	30
6.2	Landwirtschaftliche und forstwirtschaftliche Flächen .....	30
6.2.1	Preisniveau .....	30
6.2.2	Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen .....	30
<b>7</b>	<b>Sonstige unbebaute Grundstücke .....</b>	<b>32</b>
7.1	Teilmarkt „sonstige Flächen“ .....	32
7.2	Gemeinbedarfsflächen .....	33
<b>8</b>	<b>Bebaute Grundstücke .....</b>	<b>34</b>
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 .....	46
8.6	Mehrfamilienhäuser .....	47
8.6.1	Preisniveau .....	47
8.6.2	Liegenschaftszinssatz .....	48
8.7	Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser .....	50
8.7.1	Preisniveau .....	50
8.7.2	Liegenschaftszinssatz .....	51
<b>9</b>	<b>Bodenrichtwerte .....</b>	<b>52</b>
9.1	Gesetzlicher Auftrag .....	52
9.2	Bodenrichtwerte für Bauland .....	52
9.2.1	Beispiele .....	52
9.2.2	Bodenrichtwertentwicklung .....	53
9.2.3	Besondere Bodenrichtwerte .....	54
<b>10</b>	<b>Nutzungsentgelte / Mieten / Pachten .....</b>	<b>55</b>
10.1	Nutzungsentgelte .....	55
10.2	Mieten .....	56
10.2.1	Mietwertübersicht für gewerblich genutzte Immobilien .....	56
10.2.2	Mietspiegel der Stadt Cottbus .....	59
10.2.3	Mieten für PKW-Reihengaragen .....	59
10.3	Pachten .....	59
10.3.1	Ortsüblicher Pachtzins im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau .....	59
10.3.2	Pachtzins für Kleingärten (gemäß BKleingG) .....	59
<b>11</b>	<b>Aufgaben des Gutachterausschusses und Oberen Gutachterausschusses .....</b>	<b>60</b>
<b>Anhang .....</b>	<b>62</b>	
	Dienstleistungsangebote des Gutachterausschusses und seiner .....	62
	Geschäftsstelle .....	62
	Mitglieder des Gutachterausschusses in der Stadt Cottbus .....	63

## 1 Der Grundstücksmarkt in Kürze

Die Grundstücksmarktlage in der kreisfreien Stadt Cottbus ist im Berichtsjahr 2006 im Wesentlichen durch folgende Entwicklungen geprägt, wobei vorrangig die Eckdaten

- Kaufvertragsanzahl
- Bodenrichtwertniveau
- Grundstückspreise
- Wohnflächenpreise

charakterisiert werden.

- ▶ **erneuter Rückgang der Anzahl der Kaufverträge**
- ▶ **deutlicher Anstieg des Geldumsatzes**
- ▶ **Stagnation bis leicht rückläufiger Trend der Bodenpreise**
- ▶ **Stagnation der Preise bei Baugrundstücken für Ein- und Zweifamilienhäuser**
- ▶ **Stagnation bzw. z. T. steigende Wohnflächenpreise für Einfamilienhäuser älterer Baujahre**
- ▶ **steigende Wohnflächenpreise für Einfamilienhäuser ab dem Baujahr 1990**
- ▶ **leicht steigende Wohnflächenpreise für Einfamilienhäuser „Weiterveräußerungen“ ab dem Baujahr 2000**
- ▶ **leicht sinkende Wohnflächenpreise für neu gebaute Einfamilienhäuser und Reihenhäuser**
- ▶ **steigendes Preisniveau der Doppelhaushälften ab dem Baujahr 1990**
- ▶ **sinkendes Preisniveau der unsanierten Mehrfamilienhäuser älterer Baujahre**
- ▶ **sinkendes Preisniveau der unsanierten Wohn- und Geschäftshäuser älterer Baujahre**
- ▶ **Veränderungen des Liegenschaftszinssatzes für Mehrfamilienhäuser und Wohn- und Geschäftshäuser**
- ▶ **stabile bis leicht sinkende Preise für Eigentumswohnungen mit rückläufigem Käuferinteresse**
- ▶ **Stagnation 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 2006 berücksichtigt, die bis zum 15. Februar 2007 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.

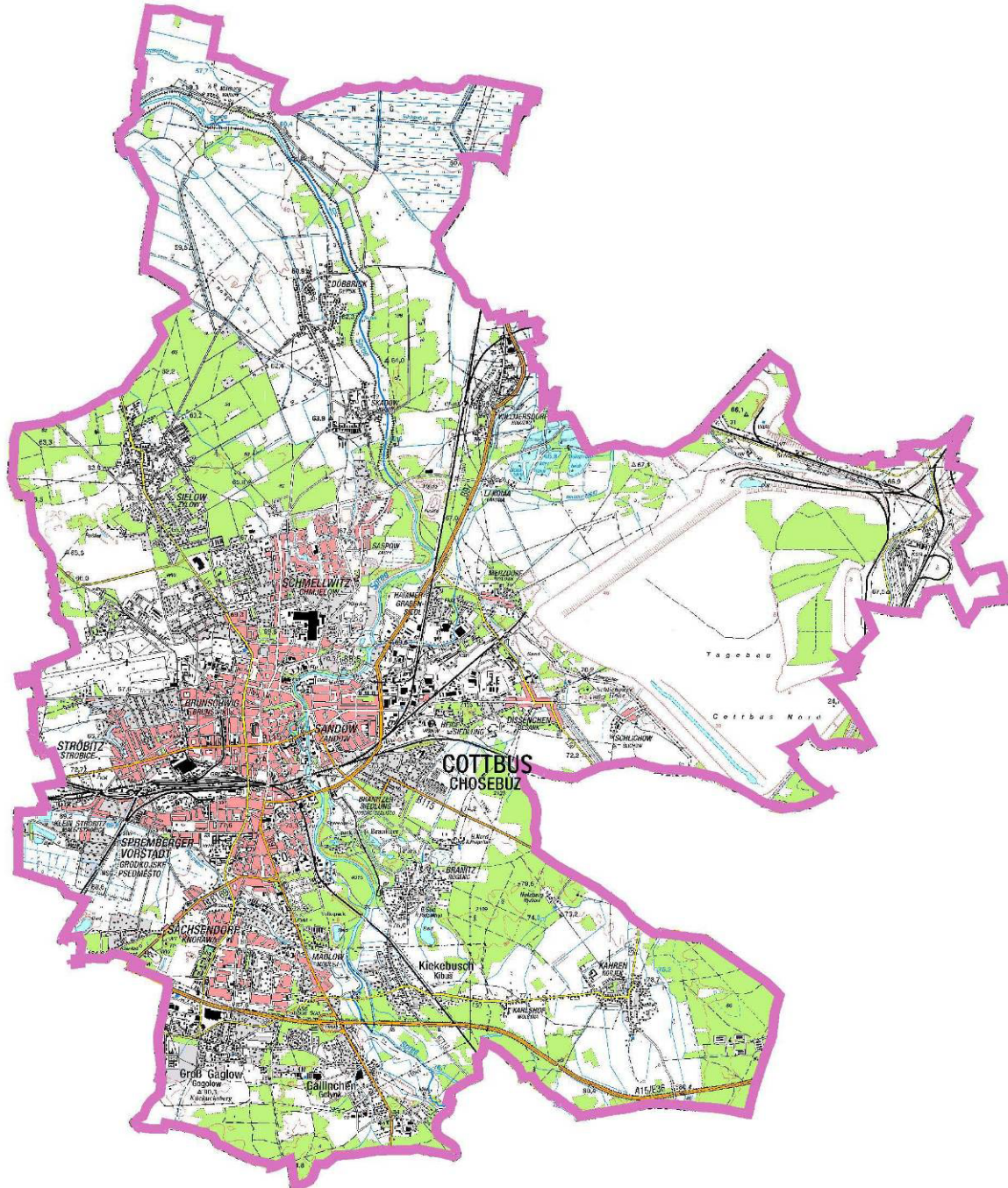
Der Grundstücksmarktbericht für das Jahr 2006 wurde von der Geschäftsstelle erarbeitet und vom Gutachterausschuss in seiner Sitzung am 14.06.2007 beraten und bestätigt.

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



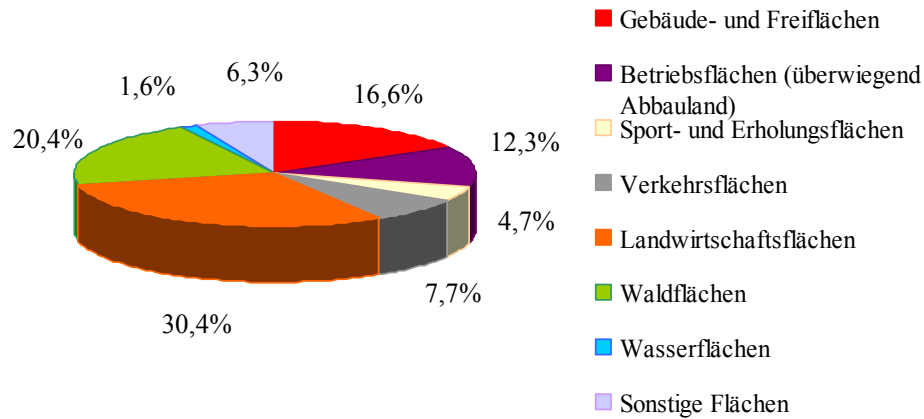
## Einwohner, Stadtgebiete

### Geographische Angaben:

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

### Stadtfläche:

164,2 km<sup>2</sup> davon



### Bevölkerungsentwicklung:

Stadtteile	Einwohner nach Stadtteilen			
	2003	2004	2005	2006
Stadtmitte	8.127	8.243	8.280	8.434
Sandow	16.685	16.543	16.385	16.411
Merzdorf	1.216	1.229	1.225	1.217
Dissenchen	1.219	1.195	1.195	1.185
Branitz	1.355	1.355	1.396	1.380
Kahren	1.319	1.337	1.334	1.314
Kiekebusch	1.362	1.358	1.357	1.343
Spremberger Vorstadt	14.538	14.395	14.349	13.954
Madlow	1.935	1.957	1.951	1.891
Sachsendorf	15.934	14.937	14.499	14.036
Groß Gaglow	1.433	1.463	1.450	1.458
Gallinchen	2.680	2.688	2.693	2.671
Ströbitz	13.759	13.923	14.054	14.033
Schmellwitz	17.806	17.341	16.785	15.926
Saspow	689	683	682	692
Skadow	541	554	557	540
Sielow	3.559	3.581	3.579	3.593
Döbbrick	1.854	1.875	1.842	1.824
Willmersdorf	773	765	761	744
ohne festen Wohnsitz	-	-	39	44
<b>Insgesamt</b>	<b>106.784</b>	<b>105.422</b>	<b>104.413</b>	<b>102.690</b>

Quelle: Stadtverwaltung Cottbus – Statistikstelle – 31.12.2006

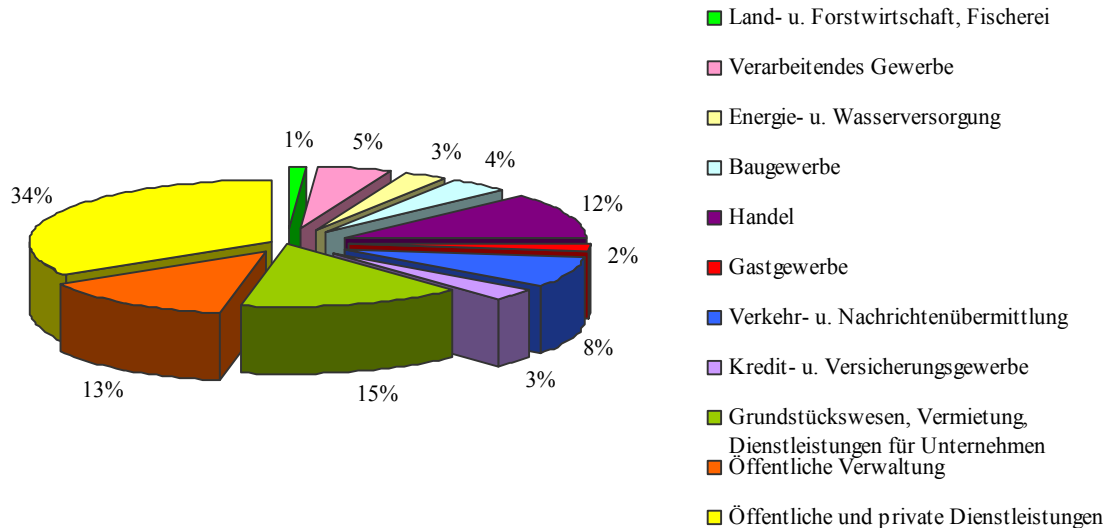
## Übersicht der Stadtteile von Cottbus



Quelle: Stadtverwaltung Cottbus – Statistikstelle 2006

### 3.2 Wirtschaftliche Entwicklung

**Wirtschaftsstruktur** (statistische Erhebung vom 30.06.2005 nach sozialversicherungspflichtig beschäftigten Arbeitnehmern)



	31.12.2004	31.12.2005	31.12.2006
<b>Arbeitslose</b>	11.101	9.835	9.700
<b>Arbeitslosenquote</b> (bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen)	19,2 %	17,3 %	17,5 %
<b>Baugenehmigungen</b> (Gebäude insgesamt)	282	309	253

### 3.3 Zwangsversteigerungen

Die Zuschlagsbeschlüsse im Verfahren zur Zwangsversteigerung sind in ihrer Anzahl stagnierend. Die häufigsten Immobilien im Zwangsversteigerungsverfahren sind Eigentumswohnungen in 10 Fällen, gefolgt von Wohn- und Geschäftshäusern in 9 Fällen, Einfamilienhäusern in 8 Fällen und sonstige Gebäude (Lagergebäude, Hotels, Bürogebäude) in 4 Fällen. In geringer Anzahl sind unbebaute Grundstücke in 2 Fällen und Mehrfamilienhäuser in 1 Fall betroffen.

Je nach Vermarktungschancen und Versteigerungssituation erzielten die Einfamilienhäuser nach Zuschlag durchschnittlich 65 % des festgesetzten Verkehrswertes (3 – 101 % des festgesetzten Verkehrswertes), die Eigentumswohnungen durchschnittlich 35 % des festgesetzten Verkehrswertes (2 - 86 % des festgesetzten Verkehrswertes), die Wohn- und Geschäftshäuser durchschnittlich 46 % des festgesetzten Verkehrswertes (1 - 94 % des festgesetzten Verkehrswertes) und die sonstigen Gebäude durchschnittlich 37 % des festgesetzten Verkehrswertes (12 – 63 % 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.

*Flächennutzungspläne der Stadtteile Gallinchen, Groß Gaglow, Kiekebusch:*

Für die neuen Stadtteile Gallinchen und Groß Gaglow liegen bereits rechtswirksame Flächennutzungspläne vor. Für den Stadtteil Kiekebusch liegt kein Flächennutzungsplan vor.

#### **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 Wertermittlungstichtag ergibt.



## Das Sanierungsgebiet Cottbus, Sachsendorf – 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 „Sachsendorf-Madlow“ beschlossen. Das Ziel der Sanierung im Stadtteil Sachsendorf-Madlow ist es, den Wohnstandort zu sichern. Dabei wird auf einen nachhaltigen Stadtumbau orientiert, der als Doppelstrategie „Erhaltung und Aufwertung“ sowie „Rückbau und Neuordnung“ verfolgt.

Das „Sanierungsgebiet Cottbus, Sachsendorf-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 01.01.2007)

### 3.5.2 Stadtumbau

Zunehmender Wohnungsleerstand und der demografische Wandel haben die Bundesregierung veranlasst, das Programm Stadtumbau – Ost aufzulegen. Die Rechtsgrundlage sind BauGB §§ 171 a ff.

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 und die Ergänzung vom Oktober 2006 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 und zur separaten Förderkulisse in der Stadt Cottbus können beim Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung eingeholt werden.

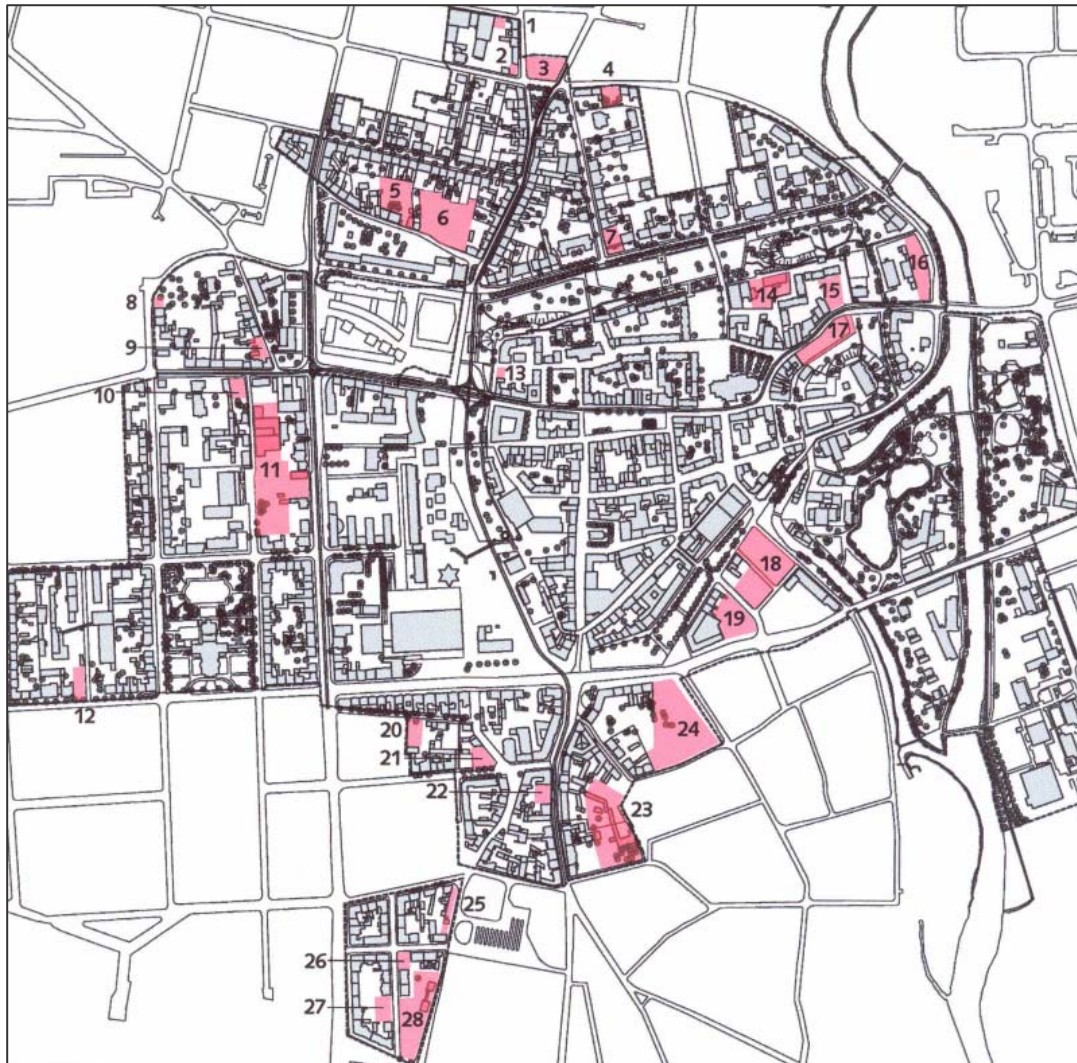
Der Gutachterausschuss hat für bestimmte Bereiche der Stadtumbaugebiete auf eine Bodenrichtwertermittlung verzichtet, da diese nicht gesichert möglich war.

Das sind die Gebiete des Komplexen Wohnungsbaus in:

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

Diese Stadtumbaugebiete (Bodenrichtwertzonen) werden in der Bodenrichtwertkarte mit **St Um** gekennzeichnet und 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 § 4), 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 „Wohnungs- und Teileigentum (ei)“ zuzuordnen sind.
- **Wohnungs- 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). In diesem sind weiterhin die neu gewidmeten Gemeinbedarfsflächen enthalten.
- **sonstige Fläche (sf)**, siehe Pkt. 7.1:  
Grundstücke, die besondere Ausprägungen des Grundstücksmarktes aufweisen und die nicht den anderen Grundstücksarten zuzuordnen sind (z.B. Grundstücke für 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 2006

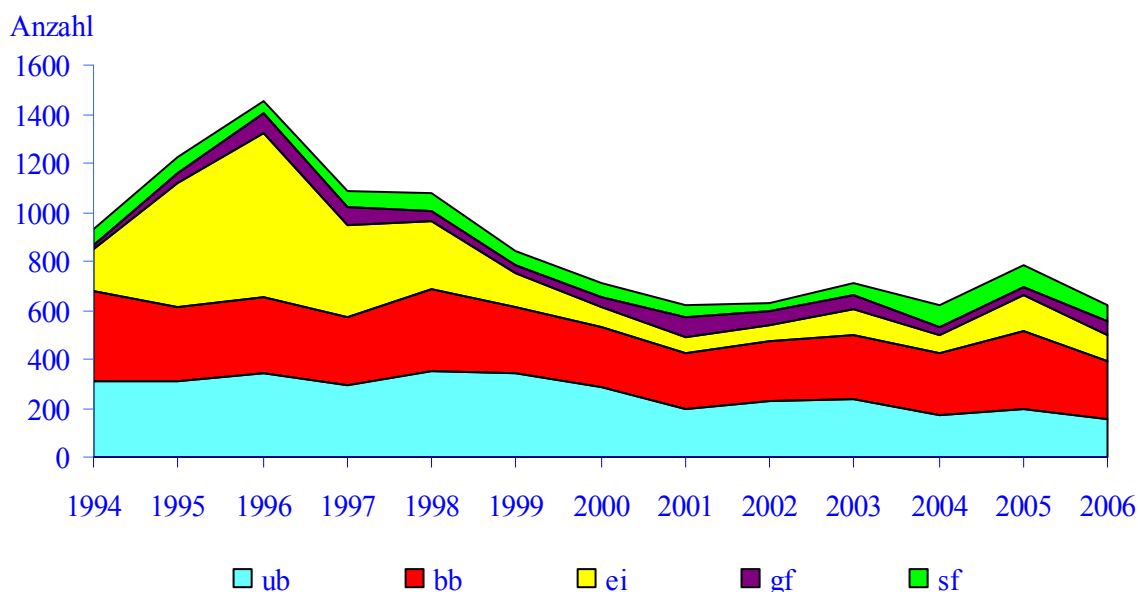
### 644 Verträge

zum Eigentumswechsel gegen Entgelt inklusive 8 Erbbaurechtsverträge eingegangen. In diesen 644 Erwerbsvorgängen sind keine Schenkungen und Übertragungen enthalten.

Zu den 644 Kaufverträgen gehören 32 Beschlüsse im Verfahren zur Zwangsversteigerung und 10 Verträge über eine freiwillige Versteigerung.

Im Vorjahr 2005 war ein signifikanter Anstieg der Kauffälle feststellbar. Dagegen ist das Berichtsjahr 2006 durch einen Rückgang der Kaufvertragsanzahl geprägt. Die Anzahl der Kaufverträge erreichte das Niveau von 2004.

Grundstücksart	Anzahl der Verträge	Anteil %	Veränderung zum Vorjahr 2005 (%)
unbebaute Bauflächen	152	24	- 22
bebaute Grundstücke	237	37	- 27
Wohnungs- und Teileigentum	113	17	- 23
Gemeinbedarfsflächen	53	10	+ 61
sonstige Flächen	65	4	- 25
land- u. forstwirtschaftl. Flächen	24	8	+ 41
Summe	644	100	- 20



## 4.2 Geldumsatz

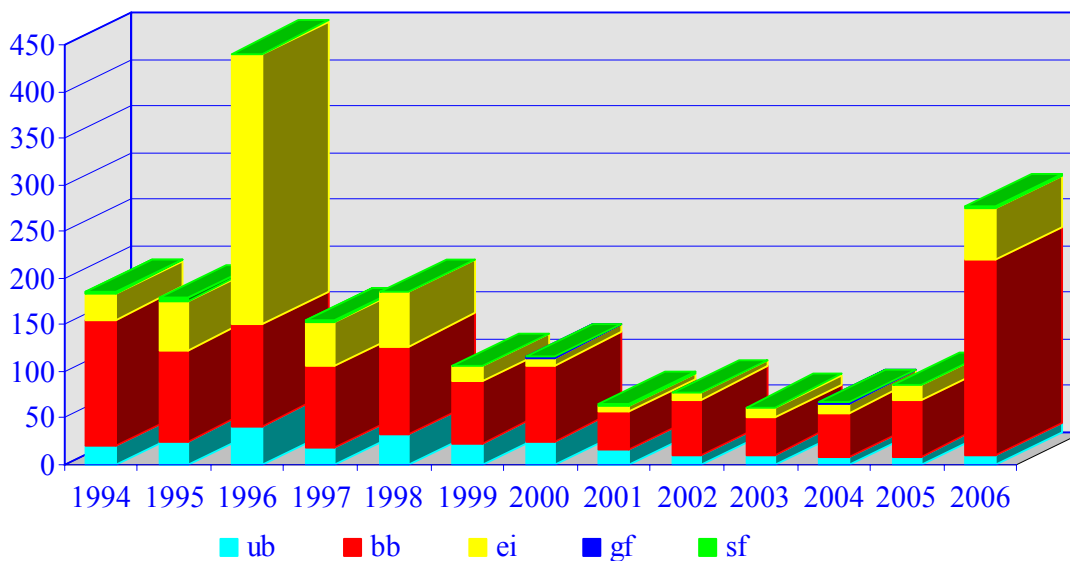
Im Berichtsjahr 2006 betrug der Geldumsatz auf dem Grundstücksmarkt im Bereich der Stadt Cottbus

**277,0 Millionen Euro.**

Der im Vorjahr registrierte Anstieg des Geldumsatzes setzt sich in diesem Berichtsjahr in einem stark erhöhten Umfang fort. Die erhöhten Umsatzzahlen resultieren aus mehreren Verkäufen des Teilmaktes bebauter Grundstücke, wobei vorrangig Handelsobjekte in zweistelliger Millionenhöhe veräußert wurden. Des Weiteren wurden Eigentumswohnungen im Paket an unterschiedlichen Standorten in Cottbus in zweistelliger Millionenhöhe in einem Kaufvertrag und ein weiterer Verkauf von mehreren Eigentumswohnungen in einem Kaufvertrag in Millionenhöhe veräußert.

Grundstücksart	Geldumsatz (Mio. €)	Anteil %	Veränderung zum Vorjahr 2005 (%)
unbebaute Bauflächen	9,6	3	+ 11
bebaute Grundstücke	210,6	76	+ 249
Wohnungs- und Teileigentum	54,5	20	+ 238
Gemeinbedarfsflächen	0,1	< 1	+ 158
sonstige Flächen	2,1	1	+ 344
land- u. forstwirtschaftl. Flächen	0,1	<1	+ 113
Summe	277,0	100	+ 223

Mio. EUR



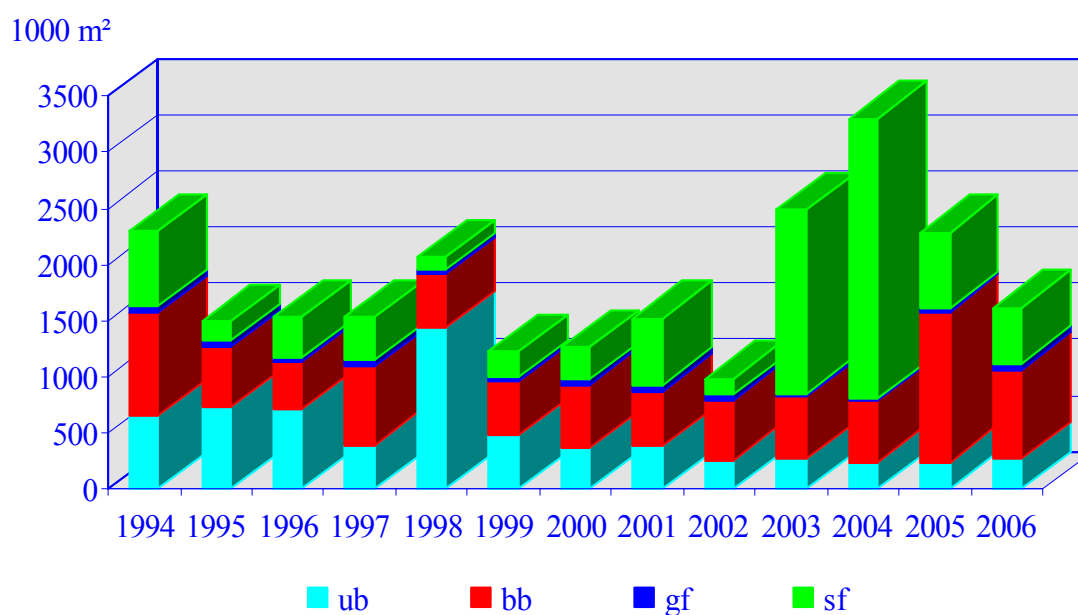
### 4.3 Flächenumsatz

Im Berichtsjahr 2006 wurden in der kreisfreien Stadt Cottbus insgesamt

**2.137.000 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche umgesetzt. Der Flächenumsatz weist einen Rückgang von ca. 14 % gegenüber dem Berichtsjahr 2005 auf. Analog dem Vorjahr wird der Flächenumsatzes vorrangig durch den Teilmarkt „bebaute Grundstücke“ bestimmt. Der hohe Anteil des Flächenumsatzes bei den bebauten Grundstücken ergibt sich aus mehreren Verkäufen von großflächigen Handelsobjekten. Des Weiteren wurden 19 Erwerbsvorgänge mit einem Flächenumsatz von ca. 38 ha für die Renaturierung der Spree unter der Grundstücksart „sonstige Flächen“ registriert.

Grundstücksart	Flächenumsatz (1000 m <sup>2</sup> )	Anteil %	Veränderung zum Vorjahr 2005(%)
unbebaute Bauflächen	268	13	+ 15
bebaute Grundstücke	789	37	- 42
Gemeinbedarfsflächen	61	3	+ 150
sonstige Flächen	499	23	- 27
land- u. forstwirtschaftl. Flächen	519	24	+ 210
<b>Summe</b>	<b>2.137</b>	<b>100</b>	<b>- 14</b>

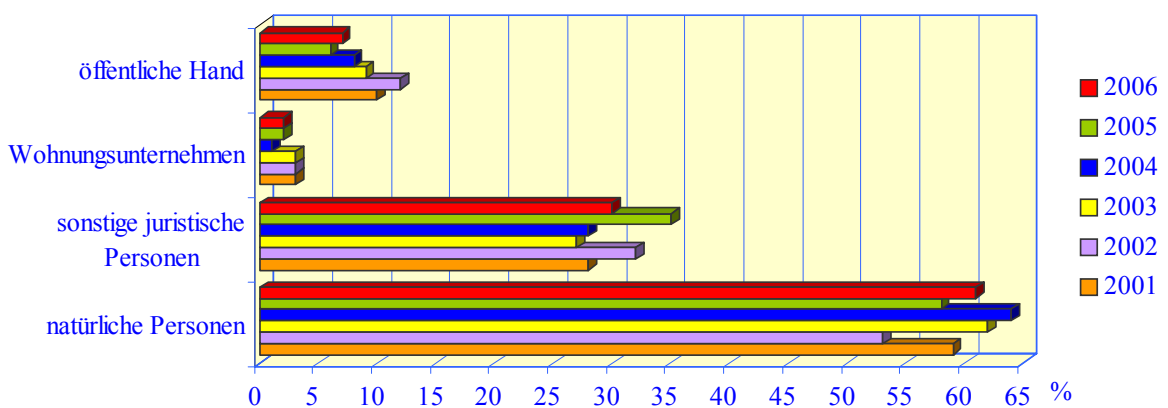


## 4.4 Marktteilnehmer

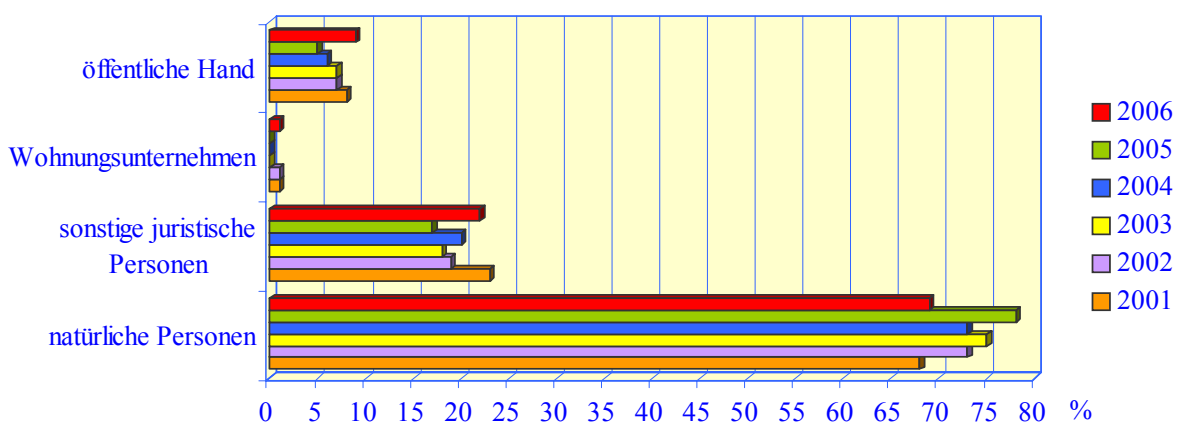
Die folgenden grafischen Darstellungen geben einen Überblick über den prozentualen Anteil des Veräußerer- bzw. Erwerberkreises am Grundstücksmarkt und die Veränderung zu den Vorjahren 2001 bis 2006. Der Veräußerer- und Erwerberkreis ist jeweils in die Gruppe der natürlichen Personen, der sonstigen juristischen Personen, der Wohnungsunternehmen und der öffentlichen Hand unterteilt, wobei ca. 69 % aller Erwerbsvorgänge von natürlichen Personen getätigt wurden, die in den Fällen als Veräußerer mit ca. 61 % beteiligt sind.

Die sonstigen juristischen Personen sind mit ca. 30 % als Veräußerer und mit ca. 22 % als Erwerber am Grundstücksmarkt beteiligt. Mit nur 2 % aller Erwerbsvorgänge treten als Veräußerer Wohnungsunternehmen auf. Die öffentliche Hand trat mit ca. 7 % der Fälle als Veräußerer und mit ca. 9 % als Erwerber auf.

### Veräußerer



### Erwerber



## 5 Bauland

### 5.1 Allgemeines

In diesem Kapitel werden Preisniveau und Preisentwicklung von Bauland unter Berücksichtigung

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

für folgende Teilmärkte

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

untersucht.

Dabei sind Flächen des **baureifes Land** (§ 4 Abs. 4 WertV) solche, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar sind.

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

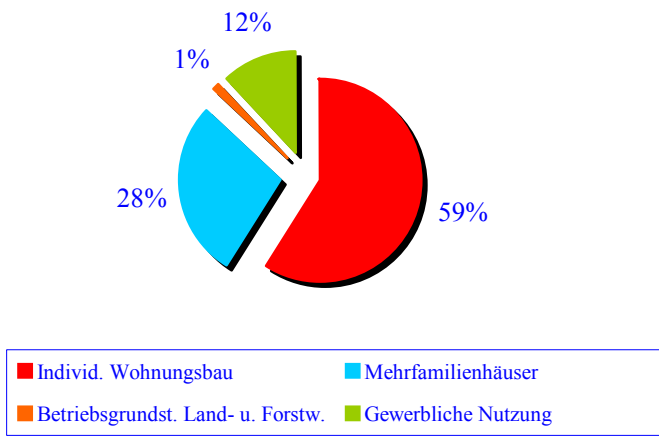
#### „**Sonstige Nutzung**“

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

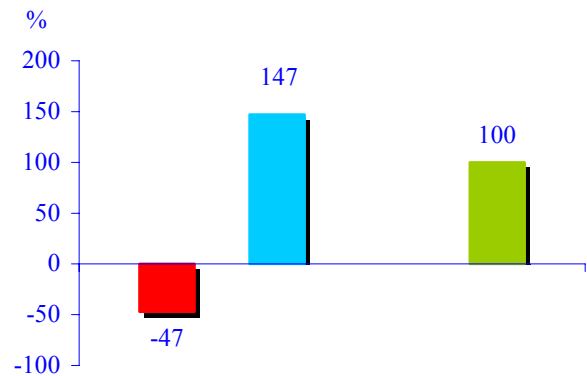
### Umsatzzahlen ausgewählter Teilmärkte

Die nachfolgende Grafik zeigt, dass bei den baureifen Grundstücken der individuelle Wohnungsbau den höchsten Stellenwert einnimmt, wobei ein rückläufiges Kaufinteresse zu beobachten ist. Eine untergeordnete Rolle spielen die baureifen Grundstücke für den Geschosswohnungsbau (Mehrfamilienhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser) sowie gewerbliches Bauland. Erstmals wurden Betriebsgrundstücke der Land- und Forstwirtschaft in zwei Fällen veräußert. Erwerbsvorgänge baureifer Grundstücke in der Rubrik „geschäftliche Nutzung“ wurden nicht getätigt.

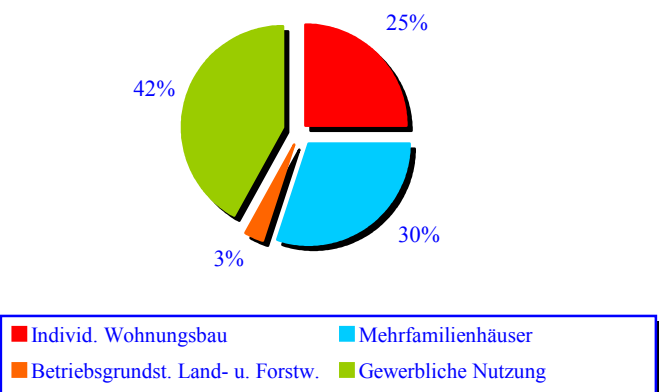
**Anzahl unbebauter Grundstücke 2006**



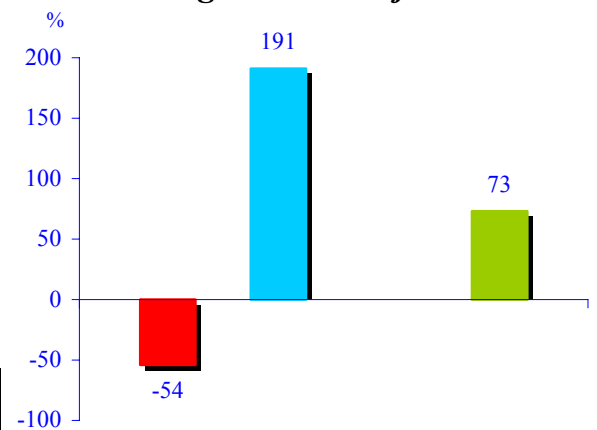
**Veränderungen zum Vorjahr 2005**



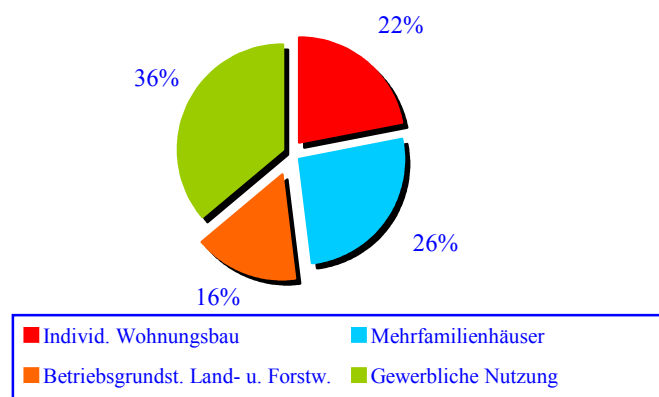
**Geldumsatz 2006**



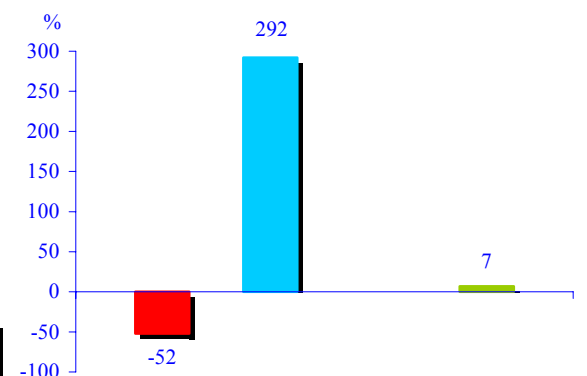
**Veränderungen zum Vorjahr 2005**



**Flächenumsatz 2006**



**Veränderungen zum Vorjahr 2005**



## 5.2 Individueller Wohnungsbau

### 5.2.1 Preisniveau

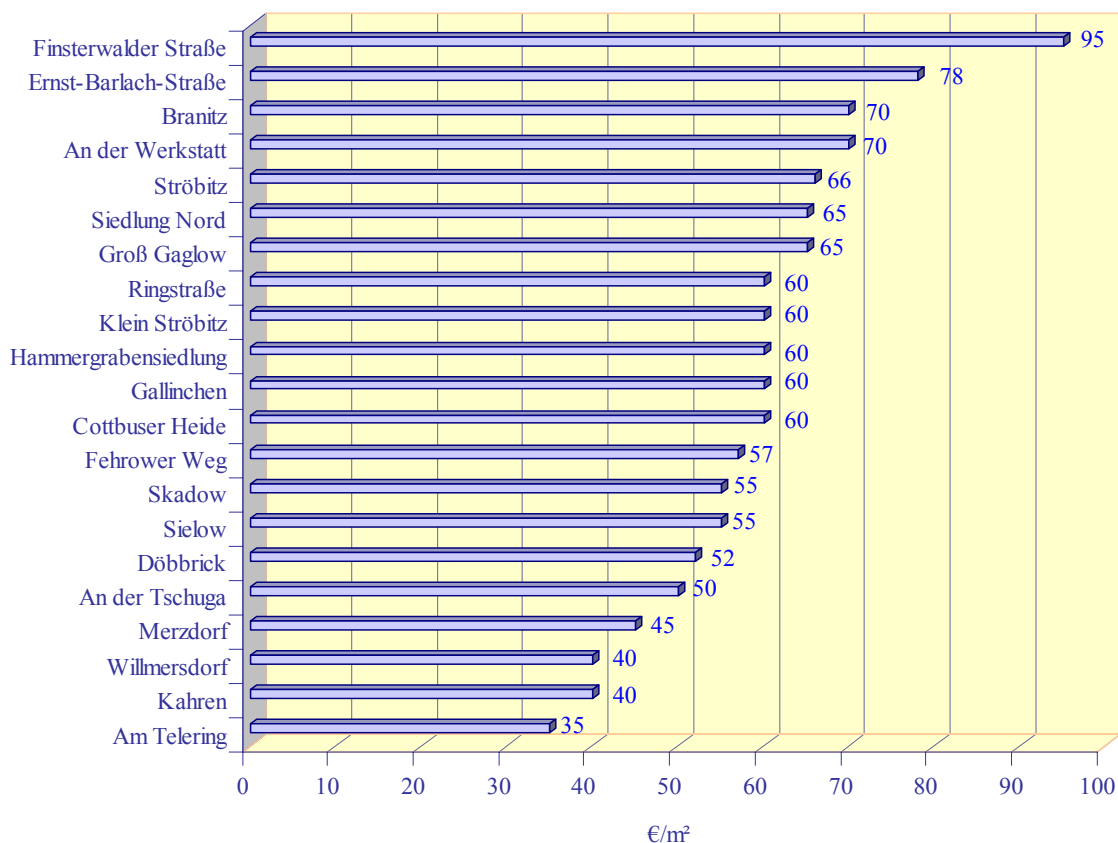
Das nachfolgend angegebene Preisniveau bezieht sich auf unbebaute baureife Grundstücke für Ein-, Zweifamilien-, Reihenhäuser und Doppelhaushälften. Der seit dem Geschäftsjahr 2000 zu beobachtende rückläufige Trend des Preisniveaus setzt sich auch in diesem Berichtsjahr fort. So wurden für unbebaute Baugrundstücke im erschließungsbeitragsfreien Zustand nach BauGB (ortsüblich erschlossene Gebiete), analog dem Vorjahr, durchschnittlich 45 €/m<sup>2</sup> (min. 6 €/m<sup>2</sup>, max. 82 €/m<sup>2</sup>) gezahlt. Dabei differiert das jeweilige Preisniveau gegenüber dem Vorjahr zwischen ca. – 10 % bis ca. + 10 %, wobei ein durchschnittliches Preisgefälle von ca. – 3 % zu verzeichnen ist.

In den voll erschlossenen Wohngebieten liegt der Durchschnittspreis ebenfalls analog dem Vorjahr bei 59 €/m<sup>2</sup> (min. 35 €/m<sup>2</sup>, max. 95 €/m<sup>2</sup>). Hier bewegt sich das Preisniveau zwischen ca. – 6 % bis ca. + 4 %. 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 wie im Vorjahr um ca. 14 €/m<sup>2</sup> höher, als in den ortsüblich erschlossenen Gebieten.

Das Kaufverhalten zeichnet sich darin aus, dass der Verkauf unbebauter Baugrundstücke vorrangig (ca. 68 %) in voll erschlossenen Wohngebieten getätigt wurde.

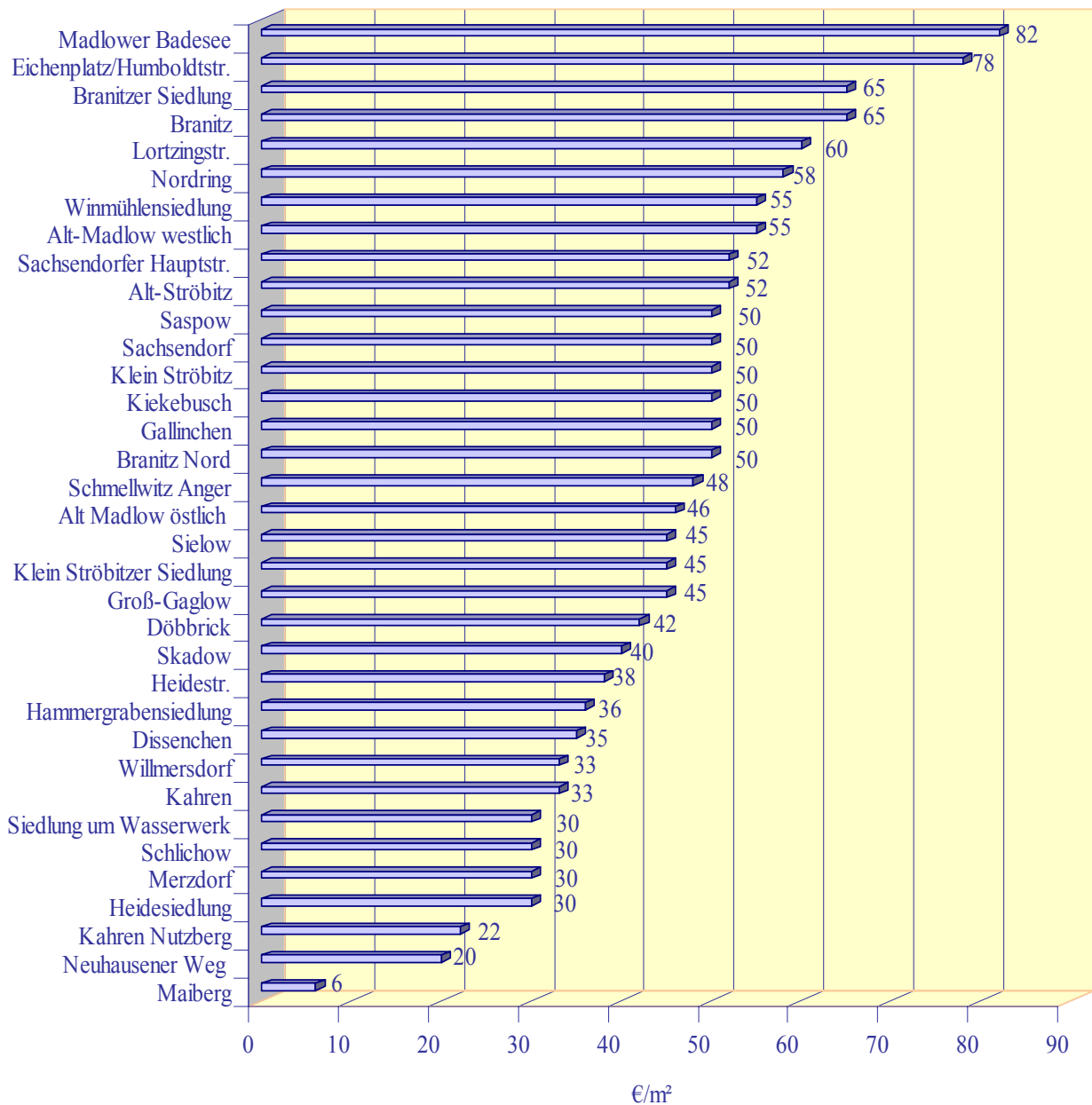
In nachfolgenden Grafiken wird das Preisniveau unbebauter Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau auf der Grundlage der aktuellen Bodenrichtwerte mit Stichtag 01.01.2007, unterschieden nach dem Erschließungszustand, dargestellt.

#### Preisniveau entsprechend der aktuellen Bodenrichtwerte mit Stichtag 01.01.2007 für neue Wohngebiete erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG





**Preisniveau entsprechend der aktuellen Bodenrichtwerte mit Stichtag 01.01.2007  
für Baugrundstücke erschließungsbeitragsfrei nach BauGB**



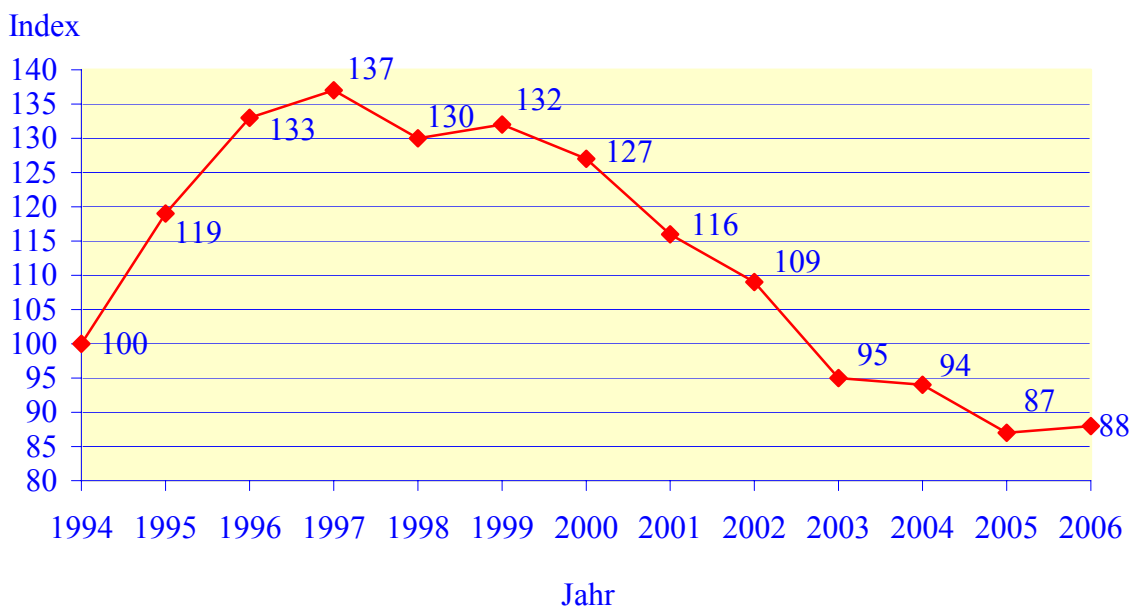
## 5.2.2 Preisentwicklung

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 dargestellt.

### Bodenpreisindex für den individuellen Wohnungsbau



### 5.3 Geschosswohnungsbau

In diesem Teilmarkt werden Kauffälle für Baulandflächen mit der zukünftigen Nutzung für den mehrgeschossigen Wohnungsbau registriert. Ein Rückblick auf die vorangegangenen Geschäftsjahre zeigt, dass in diesem Teilmarkt nur eine geringe Markttätigkeit erfolgte.

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. Im Jahr 2006 wurden insgesamt 12 Kaufverträge über gewerbliche bzw. dienstleistungsorientierte gewerbliche Baugrundstücke in den Gewerbegebieten registriert. Zu diesen Kaufverträgen zählen vorrangig Zukäufe zum Zweck der Arrondierung, Notverkäufe bzw. Kaufverträge mit Besonderheiten bei der Preisvereinbarung. Lediglich 1 Kaufvertrag konnte dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zugeordnet werden. Die Bodenrichtwerte liegen aktuell für das Jahr 2007 zwischen 18,00 €/m<sup>2</sup> und 35,00 €/m<sup>2</sup> erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und zwischen 25 €/m<sup>2</sup> und 40,00 €/m<sup>2</sup> erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und nach KAG. In Auswertung der Kaufverträge sind z. T. auch subventionierte Preise feststellbar.

Unter dem Teilmarkt „gewerbliche Bauflächen“ stellen die „**Handelsflächen**“ einen speziellen Teilmarkt dar. Hier ist gegenüber dem Vorjahr ein starker Anstieg der Kaufvertragsanzahl zu beobachten. Dabei wurden 4 unbebaute Baugrundstücke und 7 bebaute Handelsflächen (vorrangig Discountmärkte) verkauft. 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 2006 ergab für Handelsflächen eine Preisspanne von 60 - 110 €/m<sup>2</sup>.

### 5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

#### Bauerwartungsland

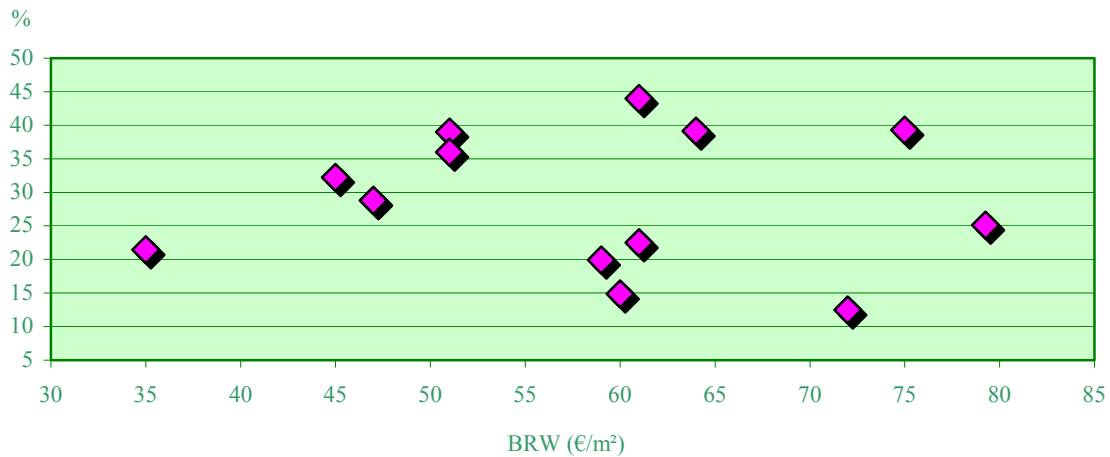
#### § 4 Abs. 2 WertV 1988

„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 2006 verwiesen wird.

#### Preisspiegel für Bauerwartungsland im Vergleich zum jeweiligen Bodenrichtwert für erschließungsbeitragsfreies Bauland der Jahre 2000 - 2006

Anzahl der Kaufverträge	Kaufpreis je m <sup>2</sup> Grundstücksfläche (€/m <sup>2</sup> )		Bodenrichtwert erschließungsbeitragsfrei nach BauGB (€/m <sup>2</sup> )		Anteil %		arithmetisches Mittel
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	
14	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**

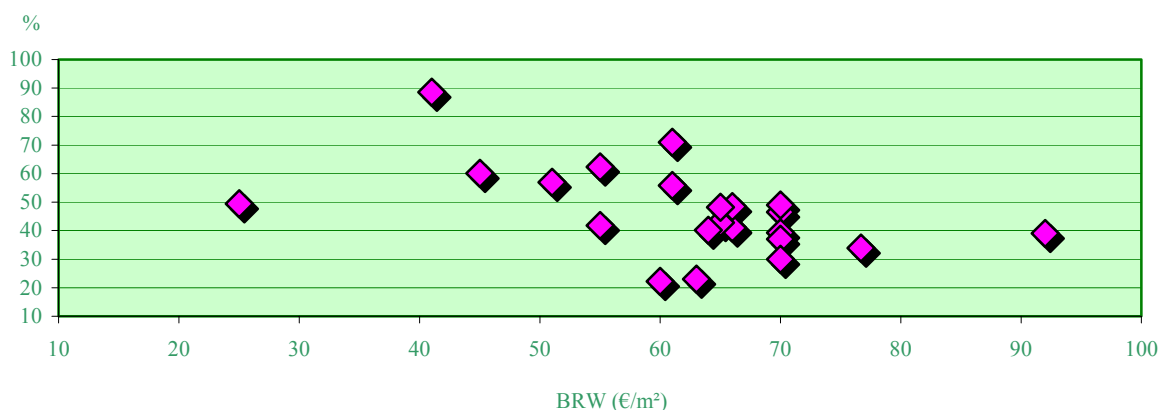
**§ 4 Abs. 3 WertV 1988**

„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 (2 Kauffälle) veräußert. Beide Kaufverträge waren für die nachfolgende Preisanalyse ungeeignet, da wertbeeinflussende Umständen vorlagen. Somit wird auf die folgende analysierte Preisspanne der Geschäftsjahre 2000 - 2005 verwiesen wird.

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

Anzahl der Kaufverträge	Kaufpreis je m <sup>2</sup> Grundstücksfläche (€/m <sup>2</sup> )		Bodenrichtwert erschließungsbeitragsfrei nach BauGB (€/m <sup>2</sup> )		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 korrigiert. Der Erwerb dieser Flächen ist jedoch nur für einen bestimmten Personenkreis von Interesse.

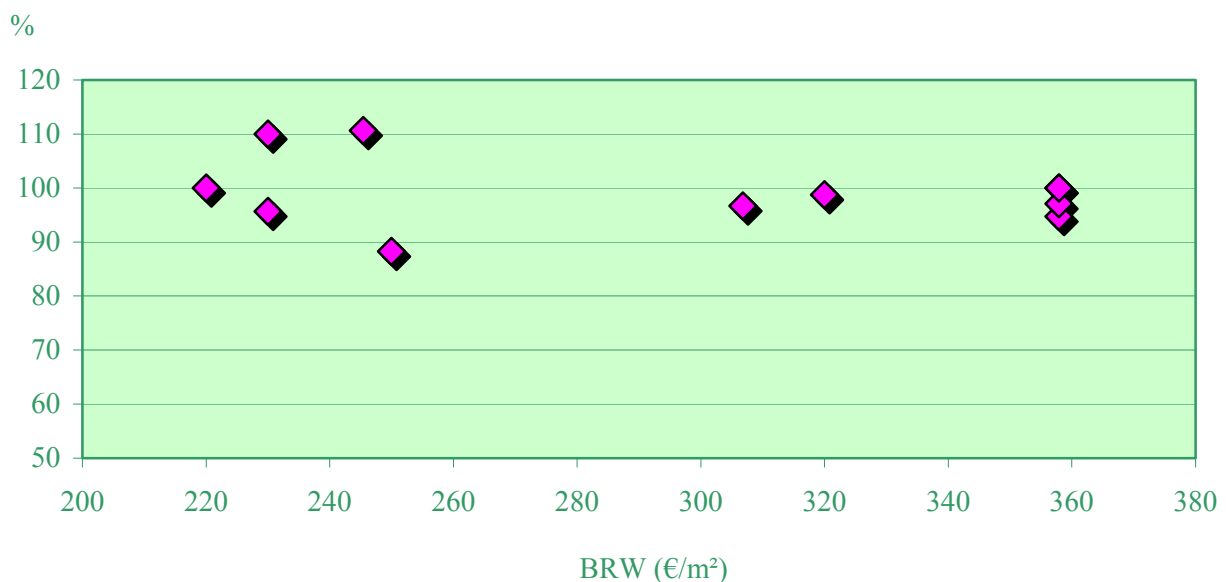
Nachfolgende tabellarische Übersichten geben einen Überblick des Preisspiegels für Zukäufe, räumlich unterteilt in „Zukäufe im Sanierungsgebiet“ und „Zukäufe außerhalb des Sanierungsgebietes“.

### Preisspiegel für „Zukäufe“ im Sanierungsgebiet „Modellstadt Cottbus-Innenstadt“ im Vergleich zum jeweiligen Bodenrichtwert für erschließungsbeitragsfreies Bauland der Jahre 2000 - 2006

Anzahl der Kaufverträge	Kaufpreis je m <sup>2</sup> Grundstücksfläche (€/m <sup>2</sup> )		Bodenrichtwert erschließungsbeitragsfrei nach BauGB (€/m <sup>2</sup> )		Anteil %		arithmetisches Mittel
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	
10	220,00	358,00	220,00	358,00	88	111	99 %

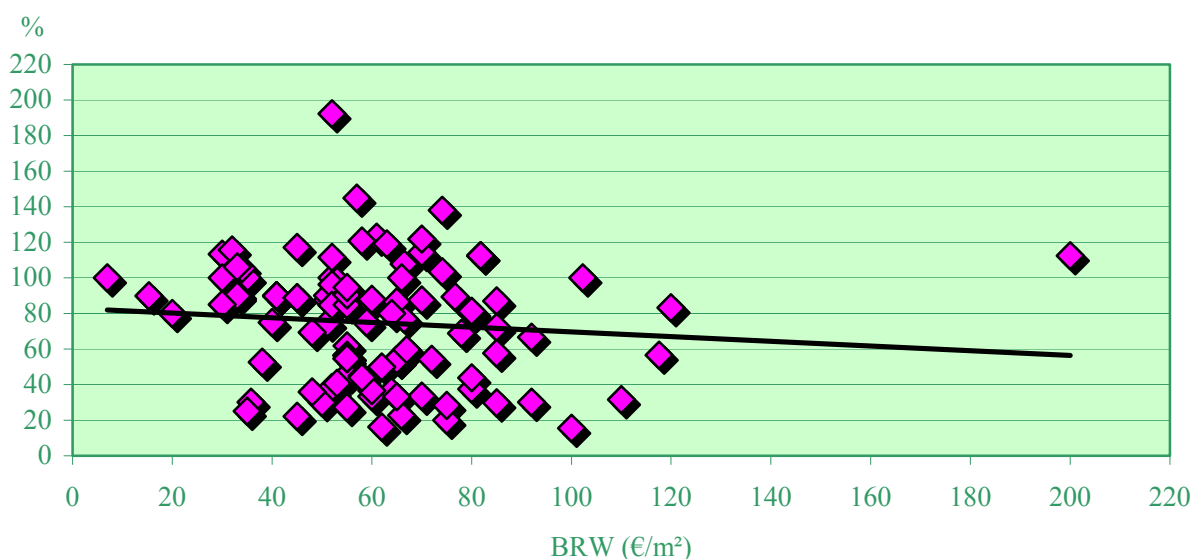
In diesem Berichtsjahr lag für „Zukäufe“ im Sanierungsgebiet ein auswertbarer Kauffall vor.

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 2001 - 2006**

Anzahl der Kaufverträge	Kaufpreis je m <sup>2</sup> Grundstücksfläche (€/m <sup>2</sup> )		Bodenrichtwert erschließungsbeitragsfrei nach BauGB (€/m <sup>2</sup> )		Anteil %		arithmetisches Mittel
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	
113	7,00	225,00	7,00	200,00	15	192	75 %



Das Preisspektrum für „Zukäufe“ außerhalb des Sanierungsgebietes ist breit gefächert. Der Kaufpreis lag bei ca. 15 % bis ca. 192 % vom jeweiligen Bodenrichtwert.

### 5.7 Erbbaurechte

**Definition:**

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

Im Berichtsjahr 2006 sind in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses 8 Erbbaurechtsverträge eingegangen.

Die Auswertung der Kaufverträge von 2005 und 2006 ergab folgende vereinbarte Erbbauzinsätze:

unbebaute Grundstücke	2 bis 6 % Erbbauzins	Laufzeit 74 bis 99 Jahre
bebaute Grundstücke	4 bis 6 % Erbbauzins	Laufzeit 40 bis 99 Jahre

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 mit insgesamt 24 Kauffällen ein deutlicher Anstieg der Kaufvertragsanzahl zu verzeichnen. Davon konnten 15 Erwerbsvorgänge den jeweiligen Nutzungsarten wie Ackerland, Grünland und Waldflächen zugeordnet werden. Mitunter werden Verkäufe mit v. g. Nutzungsarten in einem Kaufvertrag getätigt, so dass eine differenzierte Aussage nicht immer möglich ist. Die mehrjährige Analyse dieses Marktsegmentes weist aus, dass bei diesen Kauffällen der land- und forstwirtschaftliche Grundstücksverkehr nicht nur zwischen Landwirten stattfindet.

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

In nachfolgender Auswertung (Pkt. 6.2.1 und 6.2.2) wurden die Daten der Jahre 2005 und 2006 zusammengefasst.

Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Flächen wurden für die kreisfreie Stadt Cottbus nicht ermittelt, da eine zu geringe Datenmenge vorliegt.

### 6.2 Landwirtschaftliche und forstwirtschaftliche Flächen

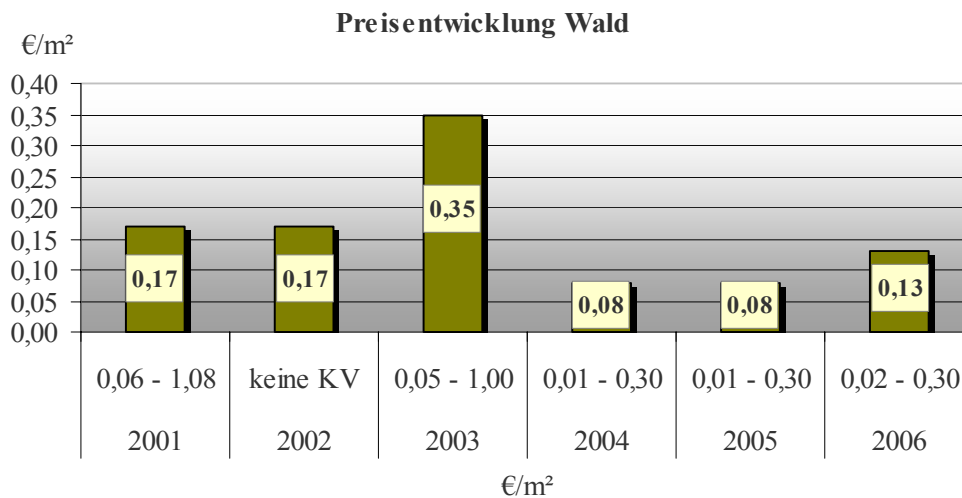
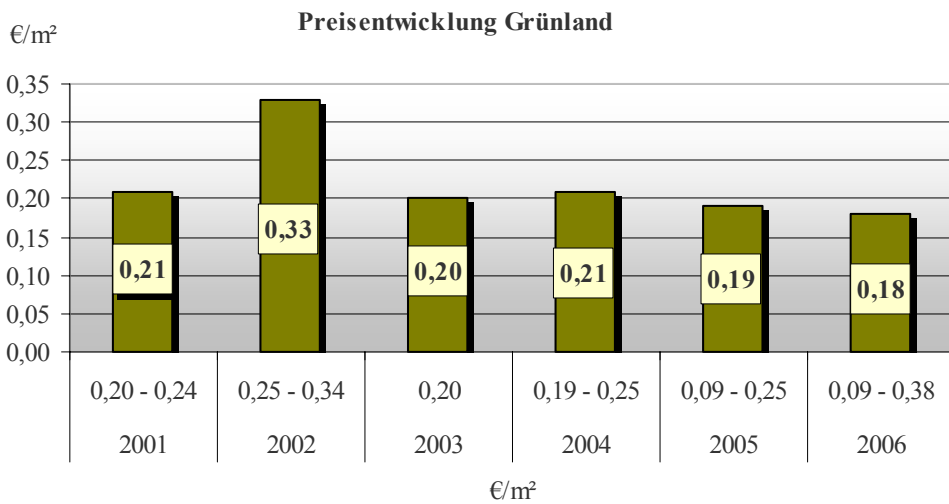
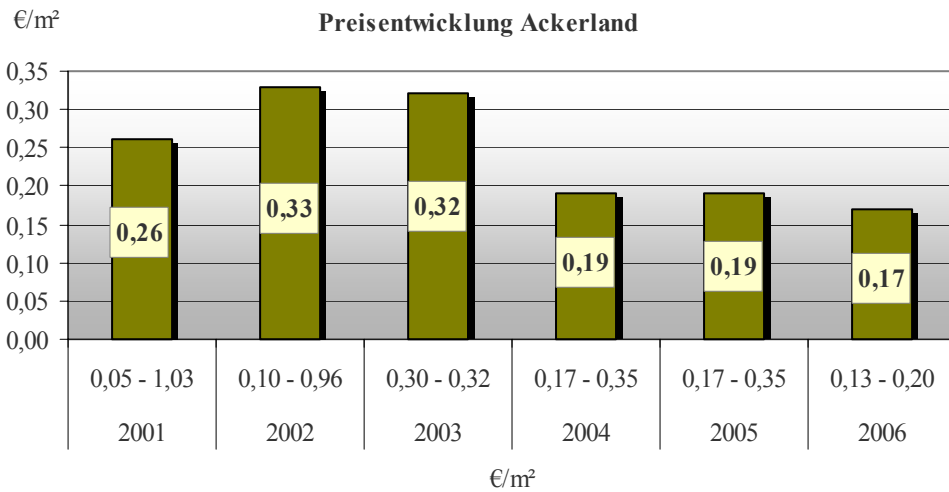
#### 6.2.1 Preisniveau

Die auswertbaren Kauffälle der Jahre 2005 und 2006 ergaben nachfolgend aufgeführte Preisspannen und nach Flächen gewichtetes Kaufpreismittel.

Nutzungsart	Anzahl der Kaufverträge	Gesamtfläche (m <sup>2</sup> )	Preisspanne (€/m <sup>2</sup> )	gewichtetes Kaufpreismittel (€/m <sup>2</sup> )
<b>Ackerland</b>	5	64.159	<b>0,13 -0,20</b>	<b>0,17</b>
<b>Grünland</b>	6	33.300	<b>0,09 -0,38</b>	<b>0,18</b>
<b>Waldflächen (einschließlich Waldbestand)</b>	9	112.454	<b>0,02 -0,30</b>	<b>0,13</b>

#### 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 2006.





## 7 Sonstige unbebaute Grundstücke

### 7.1 Teilmarkt „sonstige Flächen“

Für den Teilmarkt „sonstige Flächen“ sind in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses **65 Kauffälle** mit einem **Flächenumsatz von 499.000 m<sup>2</sup>** und einem **Geldumsatz von 2,1 Mio. €** im Jahr 2006 eingegangen. Von den insgesamt registrierten Kauffällen betrafen

- ca. 37 % Hausgärten als Zukäufe
- ca. 29 % sonstigen Flächen für die Renaturierung der Spree
- ca. 12 % Gärten zur Freizeitgestaltung
- ca. 11 % „Zufahrten“ bzw. „privater Weg“
- ca. 5 % Braunkohleabbauflächen.

Die restlichen 6 % entfallen auf Grundstücksverkäufe für eine Windkraftanlage (1 KV) und sonstige Fläche nicht zuordenbar (3 KV).

**Hausgärten als Zukäufe** zum bestehenden Grundstück, nicht zentrumsnah, mit einer Fläche von ca. 65 bis 600 m<sup>2</sup>, wurden je nach Lage zu **7,00 bis 21,00 €/m<sup>2</sup>** verkauft.

Für **Gärten zur Freizeitgestaltung** lagen sechs auswertbare Kauffälle mit einem Preisniveau von **4,00 bis 28,00 €/m<sup>2</sup>** vor.

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

Grundstücke, die als „Zufahrt“ bzw. „privater Weg“ in den Berichtsjahren 2005 und 2006 erworben wurden, weisen ein sehr heterogenes Preisniveau auf, welches zwischen **2 bis 111 % vom jeweiligen Bodenrichtwert** schwankt.

Für **Abbauland (Kohleabbau)** ist die Anzahl der Vertragsabschlüsse (3 Kaufverträge) rückläufig.

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 2006 wurden zum o. g. Teilmarkt **53 Kauffälle** mit einem **Geldumsatz** von **0,1 Mio. €** und einem **Flächenumsatz** von **61.000 m<sup>2</sup>** 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/ Teileigentum
- ▶ Mehrfamilienhäuser (MFH)
- ▶ Wohn- und Geschäftshäuser (WGH)

**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.

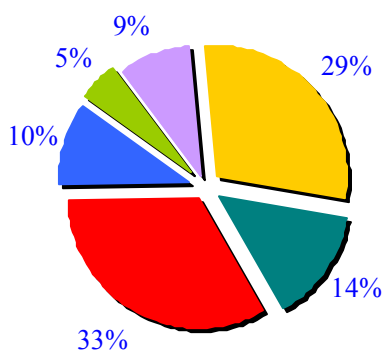
Das Preisniveau wird nach typischen Baujahresgruppen, Sanierungszustand und Ausstattungsstandard anhand der Normalherstellungskosten (NHK 2000) ausgewertet und als Quotient aus Kaufpreis/Wohnfläche ausgewiesen.

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

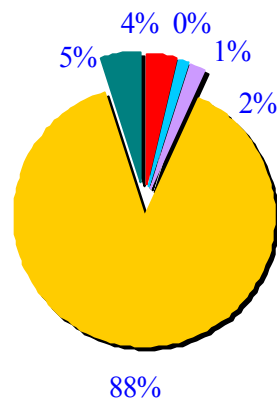
Zur weiteren Auswertung der bebauten Grundstücke gehört der Teilmarkt Wohnungseigentum.

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

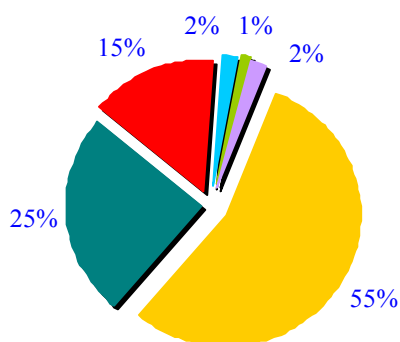
**Anzahl bebauter Grundstücke 2006**



**Geldumsatz 2006**



**Flächenumsatz 2006**



■	Ein- und Zweifamilienhäuser
■	Reihenhäuser/Doppelhaushälften
■	Wochenendhäuser
■	Mehrfamilienhäuser
■	Gesch.- u. Verwaltungsgebäude, WGH
■	Sonstige Gebäude

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

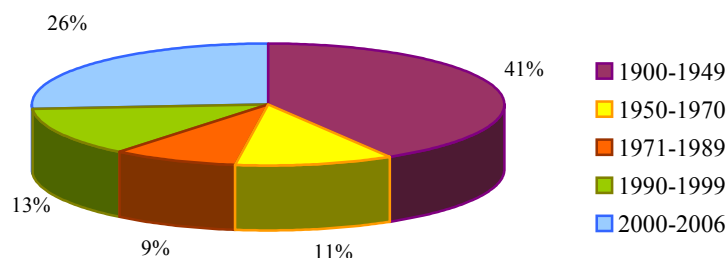
Die Marktentwicklung der bebauten Grundstücke ist durch eine sinkende Anzahl der Verkäufe um ca. 27 % geprägt.

Zu der umsatzstärksten Objektgruppe zählen auch in diesem Berichtsjahr die **Ein- und Zweifamilienhäuser** jedoch mit einem signifikant rückläufigen Kaufverhalten von ca. 49 %. Analog der Kauffallanzahl sanken der Geldumsatz um ca. 57 % und der Flächenumsatz um ca. 73 %.

Dabei lag der Schwerpunkt der Verkäufe bei den Einfamilienhäusern der Gebäudebaujahre 1900 – 1949. Mit einem Umsatzanteil von ca. 41 % sank hier die Anzahl der Verkäufe um ca. 46 %.

Dem folgen die Verkäufe der Einfamilienhäuser der Gebäudebaujahre 2000 - 2006 mit einem Anteil von ca. 26 %, welche durch das rückläufige Kaufinteresse von ca. 62 % geprägt sind. Die Verkäufe der Einfamilienhäuser der Gebäudebaujahre 1990 – 1999, 1971 – 1989 und 1950 – 1970 wurden annähernd zu gleichen Anteilen veräußert mit rückläufigem Kaufverhalten.

### Verteilung der Verkäufe nach Gebäudebaujahren



Auffällig ist die rückläufige Kauffallanzahl von ca. 48 % der Gebäudegruppe „**Reihenhäuser/ Doppelhaushälften**“. Analog dem Kaufverhalten sind der Flächenumsatz um ca. 40 % und der Geldumsatz um ca. 43 % gesunken.

War der Eigentumsübergang bei den „**Mehrfamilienhäusern**“ im Vorjahr durch einen deutlichen Rückgang der Kauffallanzahl geprägt, so ist für diese Gebäudegruppe im Berichtsjahr ein steigendes Kaufinteresse von ca. 62 % zu erkennen. Der Geldumsatz stieg um ca. 77 %, bedingt durch mehrere Verkäufe von sanierten Mehrfamilienhäusern. Dem steht ein rückläufiger Flächenumsatz von ca. 34 % gegenüber.

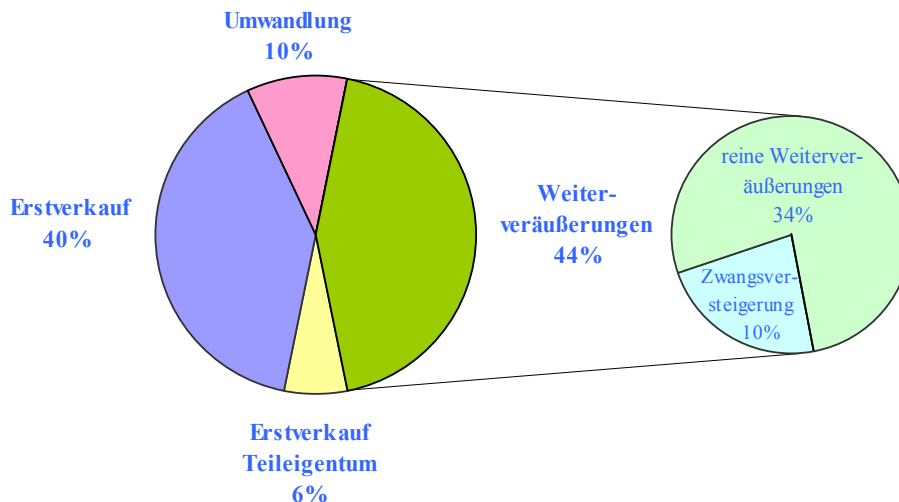
Die Marktentwicklung in der Gebäudegruppe „**Wohn- und Geschäftshäuser**“ weist in der Kaufvertragsanzahl eine steigende Tendenz von ca. 28 % aus. Erstmals und sehr markant ist der stark erhöhte Geldumsatz von ca. 573 %. Der überdurchschnittlich hohe Geldumsatz resultiert aus mehreren Verkäufen von bebauten Handelsobjekten (vorrangig Discountmärkte). Dem entsprechend stieg der Flächenumsatz um ca. 108 %.

Der Eigentumsübergang der Gebäudegruppe „**Wochenendhäuser**“ ist in der Anzahl konstant. Dabei ist ein fallender Flächenumsatz von ca. 9 % und ein fallender Geldumsatz von ca. 21 % zu verzeichnen.

In der Rubrik der „**sonstigen Gebäude**“ ist ein nachlassendes Erwerbsinteresse von ca. 26 % zu erkennen. Entgegen dem sinkenden Flächenumsatz von ca. 70 % steht diesem ein steigender Geldumsatz von ca. 53 % gegenüber.

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

Auf diesem Teilmarkt ist insgesamt eine rückläufige Tendenz der Erwerbsvorgänge um ca. 23 % zu beobachten. Dabei ist bei den „Weiterveräußerungen“ und dem „Teileigentum“ ein leichter Anstieg zu verzeichnen.

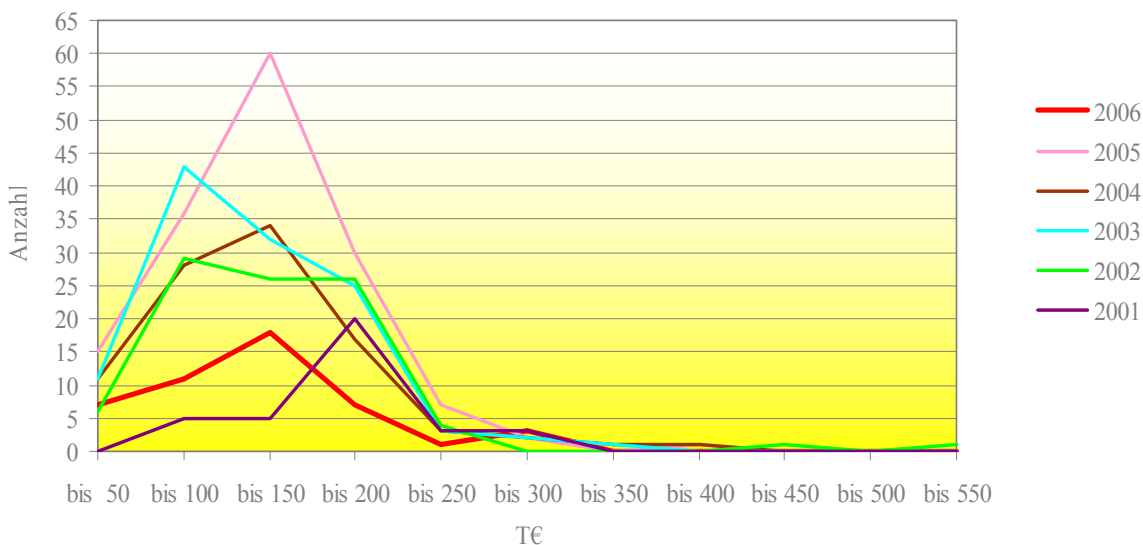


Das Marktgeschehen bei den Eigentumswohnungen und dem Teileigentum verteilt sich hauptsächlich im inneren Stadtgebiet.

## 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. 700 - 1.300 m<sup>2</sup>, in guter bis mittlerer Wohnlage ergaben ein  
Preisniveau\* zwischen 570 – 850 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche
- **Einfamilienhäuser der Baujahre 1930-1949, teilweise modernisiert,**  
einfacher bis mittlerer Ausstattungsstandard, z. T. mit Unterkellerung, z. T. mit Garage, mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 750 – 1.250 m<sup>2</sup> in mittlerer bis guter Wohnlage ergaben ein  
Preisniveau\* zwischen 700 – 1.300 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche
- **Einfamilienhäuser der Baujahre 1950-1970, unsaniert,**  
einfacher Ausstattungsstandard, mit Unterkellerung, mit Garage, mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 850 – 1.000 m<sup>2</sup>, in mittlerer bis guter Wohnlage ergaben ein  
Preisniveau\* zwischen 800 – 980 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche
- **Einfamilienhäuser der Baujahre 1971-1989, z. T. modernisiert**  
mittlerer Ausstattungsstandard, mit Unterkellerung, mit Garage, mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von durchschnittlich ca. 550 m<sup>2</sup>, in mittlerer bis guter Wohnlage ergaben ein  
Preisniveau\* von durchschnittlich 1.100 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche
- **Einfamilienhäuser der Baujahre 1990 - 1999, mit Unterkellerung bzw. ohne Keller**  
mittlerer Ausstattungsstandard, z. T. mit Garage bzw. Doppelgarage, mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 700- 950 m<sup>2</sup> in mittlerer bis guter Wohnlage ergaben ein  
Preisniveau\* zwischen 1.150 – 1.700 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche
- **Einfamilienhäuser ab Baujahr 2000, Weiterveräußerungen, keine Unterkellerung**  
mittlerer Ausstattungsstandard, z. T. mit Garage, z. T. Doppelcarport, mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 470 – 1.300 m<sup>2</sup> in mittlerer Wohnlage ergaben ein  
Preisniveau\* zwischen 1.000 – 1.600 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche
- **Einfamilienhäuser ab Baujahr 2006, Erstverkäufe, keine Unterkellerung**  
mittlerer Ausstattungsstandard, mit Garage, mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 540 – 700 m<sup>2</sup> in mittlerer Wohnlage ergaben ein  
Preisniveau\* zwischen 1.100 – 1.430 €/m<sup>2</sup> 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 2001 gegenüber dem Vorjahr ersichtlich.

	2001	2002	2003	2004	2005	2006
EFH Baujahr 1930 – 1949 unsaniert	↓	↑ ↑	→	↘	↓	→
EFH Baujahr 1930 – 1949 z. T. modernisiert	→	↓ ↓	→	↘	↓	↑ ↑
EFH Baujahr 1930 – 1949 modernisiert	keine Kaufverträge	keine Kaufverträge	keine Kaufverträge	.	↓ ↓	keine Kaufverträge
EFH Baujahr 1950 – 1970 unsaniert	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	.	→	↓ ↓	↑	↓ ↓	
EFH Baujahr ab 2000 Weiterveräußerung keine Unterkellerung	Keine Auswertung			.	→	→
EFH Baujahr ab 2000 Erstverkäufe keine Unterkellerung	Keine Auswertung			.	↗	↘

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

### 8.2.3 Marktanpassungsfaktoren

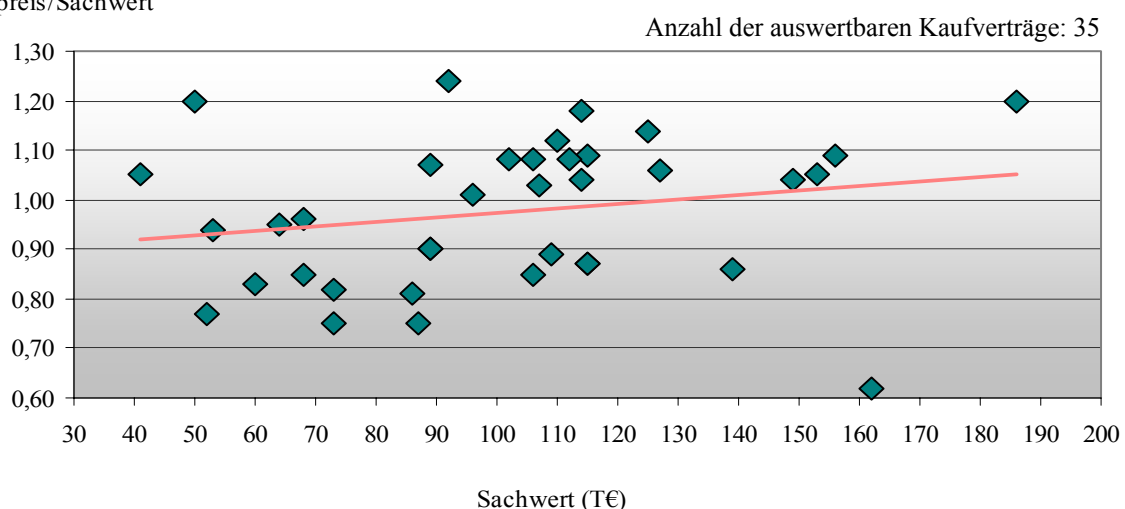
Der Marktanpassungsfaktor dient der Anpassung des Sachwertes an den Grundstücksmarkt, d. h. eine Anpassung an den Durchschnitt der für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreise. Da das Berichtsjahr 2006 durch einen signifikanten Rückgang der Kaufvertragsanzahl bei den Einfamilien- und Reihenhäusern sowie Doppelhaushälften geprägt war, wurden als Datengrundlage auswertbare Kaufverträge (Gesamtanzahl 171 Kaufverträge) der Berichtsjahre 2005/06 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 3.4 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 WertR 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.

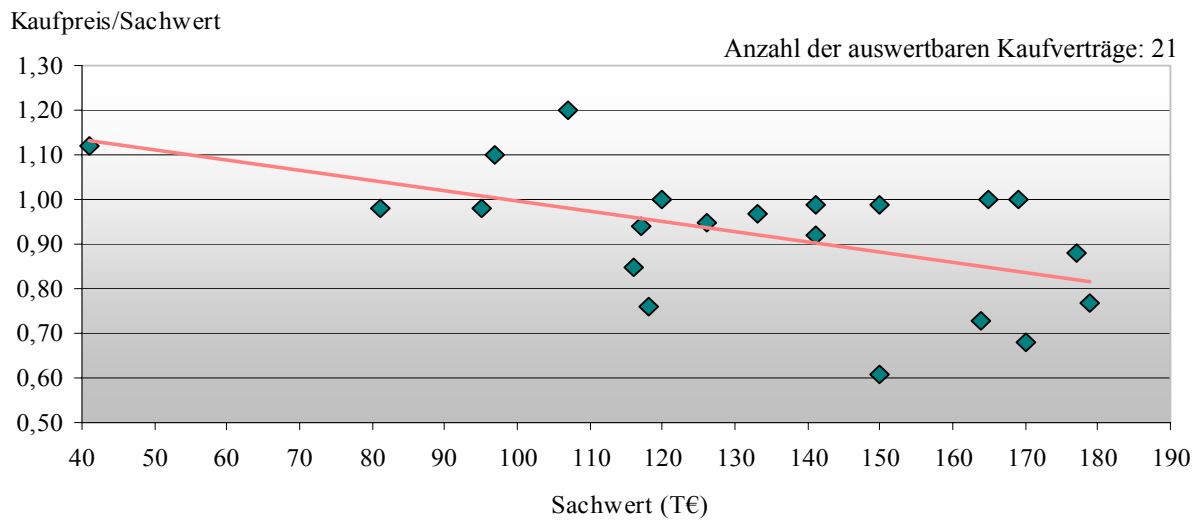
Für **Ein- und Zweifamilienhäuser der Baujahre 1930 - 1949** wurde folgender Marktanpassungsfaktor abgeleitet: **0,97 (0,62 – 1,24)**

Kaufpreis/Sachwert

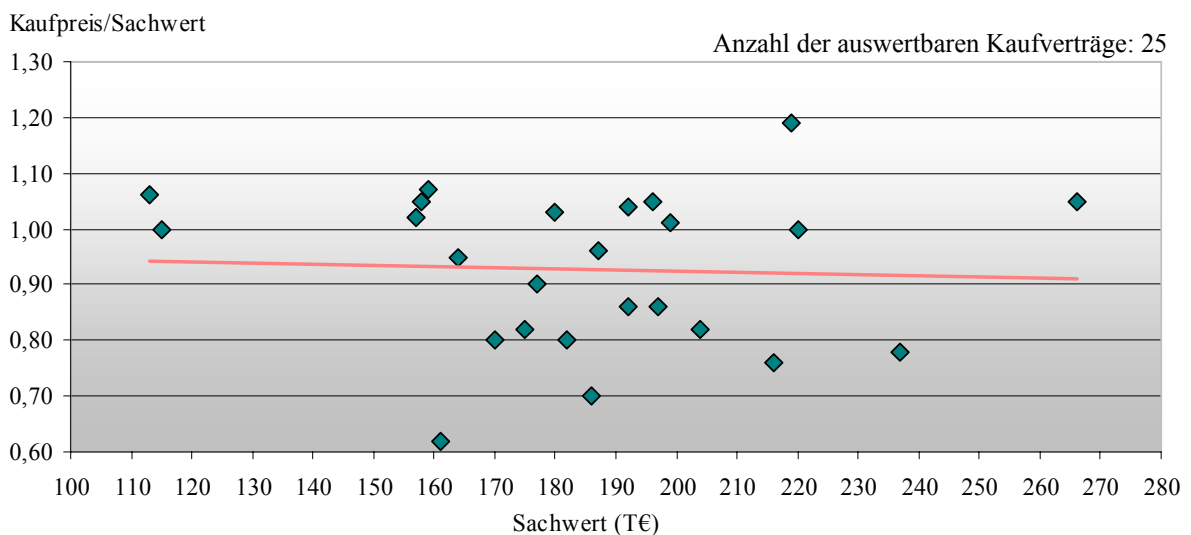




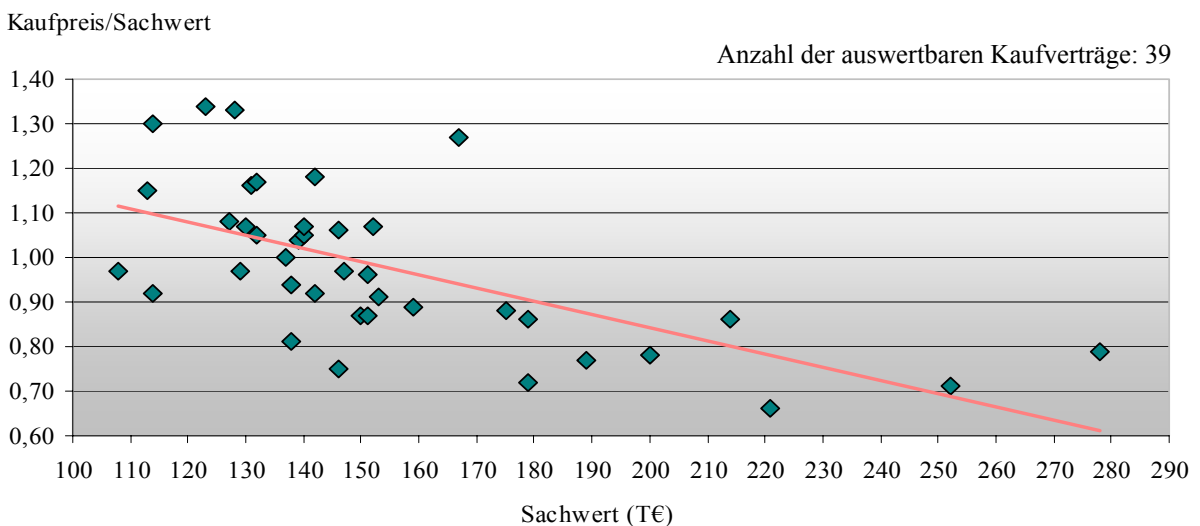
Für **Ein- und Zweifamilienhäuser der Baujahre 1950 - 1989** wurde folgender Marktanpassungsfaktor abgeleitet: **0,92 (0,61 – 1,20)**



Für **Ein- und Zweifamilienhäuser der Baujahre 1990 - 1999** wurde folgender Marktanpassungsfaktor abgeleitet: **0,93 (0,62 – 1,19)**



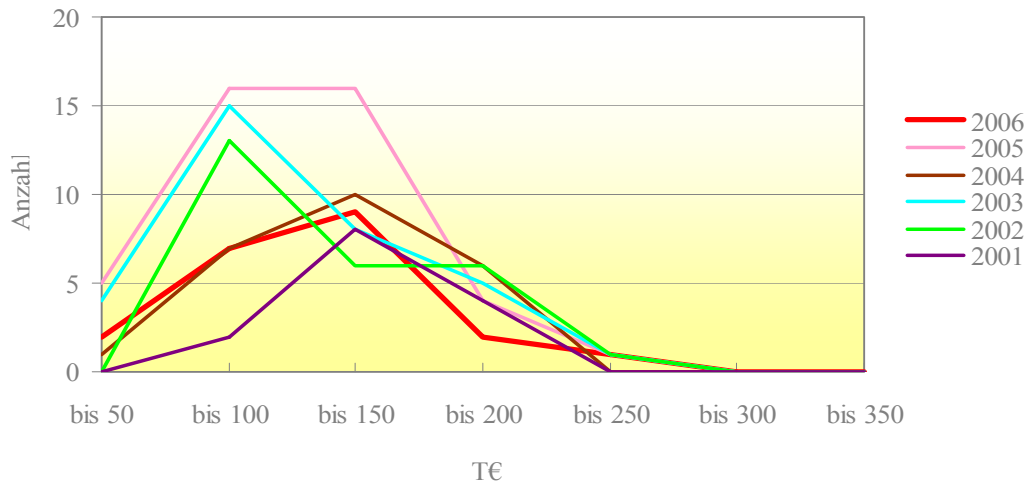
Für **Ein- und Zweifamilienhäuser der Baujahre 2000 - 2006** wurde folgender Marktanpassungsfaktor abgeleitet: **0,98 (0,66 – 1,34)**



## 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 2006**  
 mittlerer Ausstattungsstandard, ohne Keller, mit Garage bzw. Carport und KFZ-Stellplatz, mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 400 - 600 m<sup>2</sup>, in guter bis mittlerer Wohnlage ergaben ein  
 Preisniveau\* zwischen 1.060 – 1.220 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Reihenhäuser der Baujahre 1950 - 1970, modernisiert**  
 mittlerer Ausstattungsstandard, mit Unterkellerung, ohne Garage, mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 200 - 300 m<sup>2</sup>, in guter bis mittlerer Wohnlage ergaben ein  
 Preisniveau\* zwischen 900 – 1.200 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Doppelhaushälften der Baujahre 1930 - 1949, modernisiert**  
 einfacher Ausstattungsstandard, mit Unterkellerung, z. T. mit Garage, mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 600 – 1.200 m<sup>2</sup>, in guter bis mittlerer Wohnlage ergaben ein  
 Preisniveau\* zwischen 800 – 1.050 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Doppelhaushälften der Baujahre 1990 - 1999**  
 mittlerer Ausstattungsstandard, ohne Keller, mit Garage, mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 350 - 600 m<sup>2</sup>, in guter bis mittlerer Wohnlage ergaben ein  
 Preisniveau\* zwischen 1.150 – 1.500 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Doppelhaushälften der Baujahre 2006**  
 mittlerer Ausstattungsstandard, ohne Keller, z. T. mit Garage, z. T. mit KFZ-Stellplatz, mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 400 - 450 m<sup>2</sup>, in guter bis mittlerer Wohnlage ergaben ein  
 Preisniveau\* zwischen 1.550 – 1.700 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche

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

### 8.3.2 Preisentwicklung

	2001	2002	2003	2004	2005	2006
RH Baujahr 1950 – 1970 saniert	keine Kaufverträge	keine Kaufverträge	keine Kaufverträge	keine Kaufverträge	•	➡
RH Baujahr ab 2000 Erstverkäufe	➡	⬇️⬇️	⬇️⬇️	➡	⬆️⬆️	⬇️⬇️
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	keine Kaufverträge
DHH Baujahr ab 1990	⬇️	➡	⬇️	⬇️	⬇️	⬆️⬆️

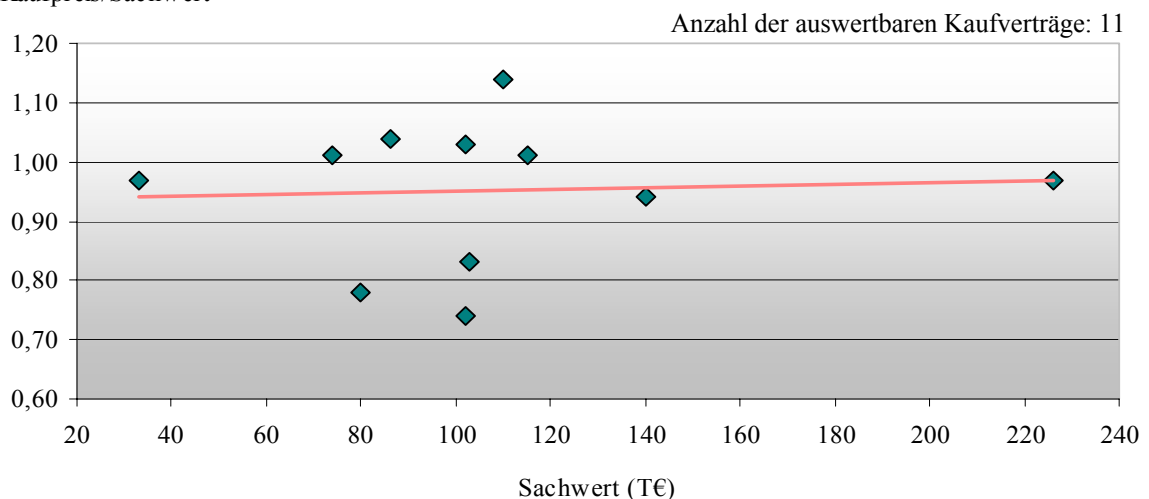
- Legende:**
- ⬆️ um + 10 %
  - ⬆️⬆️ um > + 10 %
  - ➡ konstant
  - ➡ um + 5 %
  - ⬇️⬇️ um > - 10 %
  - keine Angaben
  - ⬇️ um - 5 %
  - ⬇️ um - 10 %

### 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 Marktanpassungsfaktor abgeleitet: **0,95 (0,74 – 1,14)**

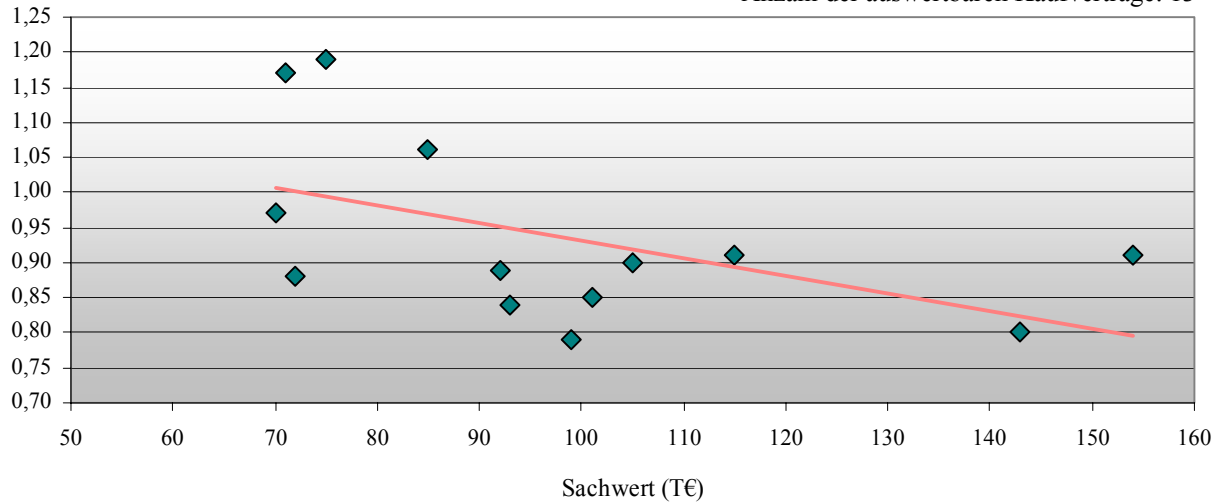
Kaufpreis/Sachwert



Für **Reihenhäuser und Doppelhaushälften der Baujahre 1950 - 1989** wurde folgender Marktangepassungsfaktor abgeleitet: **0,94 (0,79 – 1,19)**

Kaufpreis/Sachwert

Anzahl der auswertbaren Kaufverträge: 13

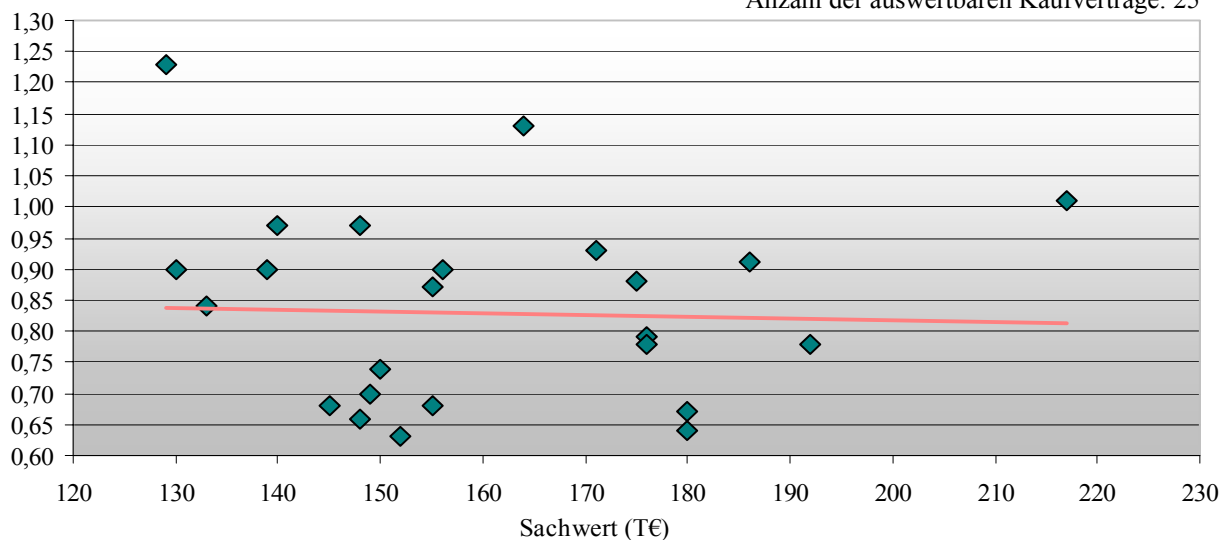


Für **Reihenhäuser und Doppelhaushälften ab Baujahr 1990** wurde folgender Marktangepassungsfaktor abgeleitet: **0,83 (0,54 – 1,23)**

*Erhebliche Lageabhängigkeiten sind standortbezogen feststellbar!*

Kaufpreis/Sachwert

Anzahl der auswertbaren Kaufverträge: 25



## 8.4 Wohnungseigentum

### Preisniveau und Preisentwicklung

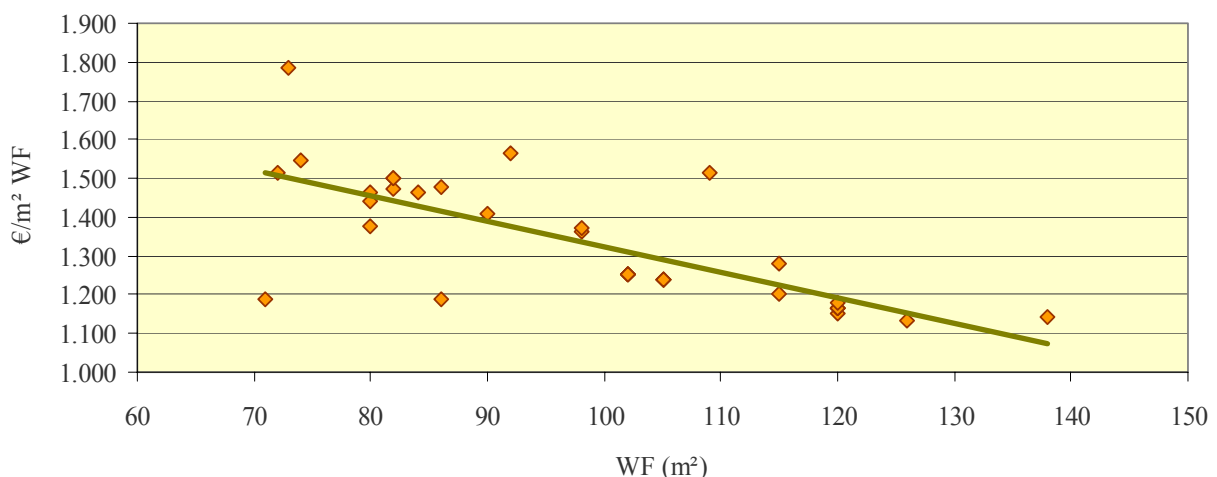
Nachfolgende Tabellen geben einen Überblick über das Preisniveau der Erstverkäufe und Umwandlungen ab dem Berichtsjahr 2000.

Erstverkäufe incl. Stellplatz bzw. Tiefgarage bzw. Garage								
Jahr		2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Anzahl der Kauffälle		32	28	31	55	34	93	45
Wohnfläche (m <sup>2</sup> ) *	min:	57	57	70	62	56	44	71
	max:	113	148	108	118	162	144	138
Preis in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche	ø Preis:	1.483	1.550	1.400	1.400	1.400	1.435	1.330
	min:	1.227	1.250	1.030	930	820	971	1.131
	max:	1.841	1.900	1.720	1.620	1.700	1.810	1.786

Bei den **Erstverkäufen** der Eigentumswohnungen handelt es sich um neu errichtete 2- bis 5-Raum-Wohnungen in guter bis mittlerer Wohnlage mit einem mittleren Ausstattungsgrad, deren Wohnfläche (WF) zwischen 71 und 138 m<sup>2</sup> liegt. Die Eigentumswohnungen mit einer Wohnungsgröße zwischen 70 und 89 m<sup>2</sup> sowie von 90 bis 110 m<sup>2</sup> wurden zu gleichen Anteilen gekauft. Eigentumswohnungen mit einer Wohnungsgröße von < 70 m<sup>2</sup> wurden nicht veräußert.

Das durchschnittliche Preisniveau liegt bei ca. 1.330 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche, wobei eine sinkende Tendenz festgestellt wurde.

Eine Abhängigkeit zwischen Wohnungsgröße und Wohnflächenpreis ist feststellbar (siehe nachfolgende Grafik).



Eine unterschiedliche Preisentwicklung der Erstverkäufe nach Lagen lässt sich ableiten.

Die zu den Wohnungen verkauften Stellplätze erzielten bei den Erstverkäufen im Berichtsjahr 2006 Preise zwischen 2.000 und 2.500 €. Der Kaufpreis für Carports lag bei ca. 4.000 €.

Die unter „Umwandlungen“ (von Bestandsobjekten nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) 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 vorrangig um 3- bis 4-Raum-Wohnungen, mit einer Wohnfläche von 76 bis 117 m<sup>2</sup>.

Entgegen dem Vorjahr ist auf dem Markt der Umwandlungen ein rückläufiges Erwerbsinteresse zu verfolgen. Dabei sank die Kaufvertragsanzahl der Umwandlungen – Altbauten um ca. 41 %. Bei den Eigentumswohnungen der geschlossenen Wohnquartiere, mit einem Kauffall, ist kaum eine Markttätigkeit erkennbar.

### Umwandlungen differenziert in geschlossene Wohnquartiere und Altbauten

		geschlossene Wohnquartiere						
		2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
<b>Anzahl der Kauffälle</b>		17	6	3	7	1	2	1
<b>Wohnfläche (m<sup>2</sup>) *</b>	<b>min:</b>	34	40	82	57	57	55	59
	<b>max:</b>	90	79		80		65	
<b>Preis in €/m<sup>2</sup> WF</b>	<b>Ø Preis</b>	1.125	1.150	2 KV zu ~ 1.500 (Wohneigentums- form-Reihenhaus)	785	935	1.025	983
	<b>min:</b>	920	950		630		915	
	<b>max:</b>	1.432	1.500		935		1.136	

		Altbauten						
		2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
<b>Anzahl der Kauffälle</b>		19	11	7	7	4	17	10
<b>Wohnfläche (m<sup>2</sup>) *</b>	<b>min:</b>	65	55	54	40	98	67	76
	<b>max:</b>	151	144	147	102	135	174	117
<b>Preis in €/m<sup>2</sup> WF</b>	<b>Ø Preis</b>	1.329	1.050	1.080	1.035	1.230	1.310	1.360
	<b>min:</b>	869	850	900	730	1.090	833	1.149
	<b>max:</b>	1.534	1.400	1.270	1.250	1.250	1.628	1.541

Bei den Umwandlungen – geschlossene Wohnquartiere wurden in diesem Berichtsjahr keine Stellplätze veräußert.

\* Die Berechnung der WF, wenn nicht im Kaufvertrag angegeben, erfolgte nach § 2 und § 4 WoFlV (Wohnflächenverordnung) vom 01.01.2004. Dabei wurde die Grundfläche der Balkone, Loggien und Dachterrassen zur Hälfte angerechnet.

Die Vertragsart „**Weiterveräußerungen einer Eigentumswohnung**“ mit einem Anteil von ca. 45 % ist in der Anzahl um ca. 53 % steigend. Diese Weiterverkäufe bezogen sich zu 45 % auf Weiterveräußerungen der Erstverkäufe, zu 9 % auf modernisierte geschlossene Wohnquartiere, zu ca. 22 % auf sanierte Altbauten und zu ca. 24 % auf Zwangsversteigerungen.

Im Vergleich mit Erstverkäufen lässt sich bei der Weiterveräußerung der Erstverkäufe eine Preisreduzierung von durchschnittlich 24 % und bei den sanierten Altbauten durchschnittlich 27 % feststellen. Bei den Weiterveräußerungen der geschlossenen Wohnquartiere ist auf Grund der zu geringen Datenanzahl keine Auswertung möglich.

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

### **8.5 Teileigentum**

Teileigentum ist das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes wie z. B. Laden- und Büroflächen, Praxisräume sowie Garagen und PKW-Stellplätze.

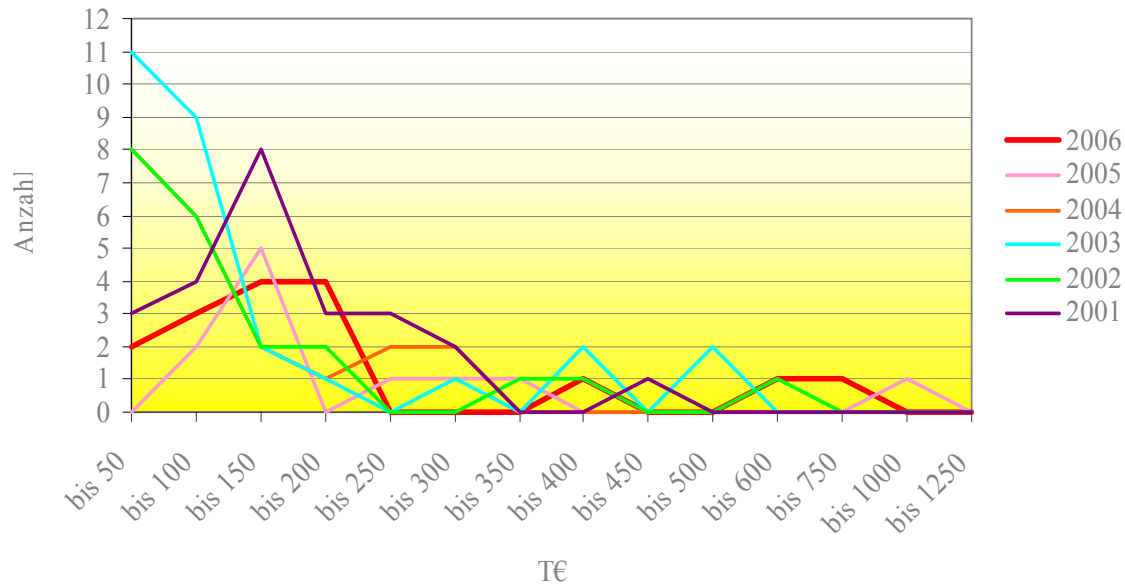
Insgesamt wurden 11 Kaufverträge für Teileigentum mit einem Geldumsatz von ca. 0,9 Mill. € registriert. Dabei handelt es sich um 7 Erstverkäufe und 4 Weiterveräußerungen. Die Erstverkäufe beziehen sich auf 3 Büros, 1 Praxis und 3 PKW-Stellplätze. Zu den 4 Weiterveräußerungen gehören der Verkauf einer Garage, einer Ladenfläche + Lagerräume, einer Praxis und eines Büros.

Auf Grund fehlender erforderlicher Daten, ist in diesem Teilmarkt keine Auswertung möglich.

## 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. 450 – 1.400 m<sup>2</sup> ergaben ein Preisniveau\* zwischen 65 - 360 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche
- **Mehrfamilienhäuser der Baujahre 1930 - 1949, saniert,** mit einer Grundstücksgröße von ca. 200 m<sup>2</sup> - ca. 1.140 m<sup>2</sup> (3 Kauffälle) ergaben ein Preisniveau\* zwischen 600 - 760 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche

\* 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 Größe, der Restnutzungsdauer und den Erträgen des Objektes abhängig.

Für die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes wurden nur Kauffälle für Mehrfamilienhäuser und Wohn- und Geschäftshäuser herangezogen. Beim Erwerb derartiger Objekte stehen immer Renditeüberlegungen im Vordergrund, so dass ihr Wert von den nachhaltig erzielbaren Erträgen bestimmt wird. Bei der Verkehrswertermittlung dieser Immobilien findet das Ertragswertverfahren seine Anwendung. Durch Umkehrung des Ertragswertverfahrens lassen sich iterativ aus den Kaufpreisen Liegenschaftszinssätze ermitteln.

In den Berichtsjahren 2005/2006 wurden insgesamt 48 typische Kauffälle mit gleichartig bebauten und genutzten Objekten, der Baujahre 1900 – 2000 unter Berücksichtigung der nach derzeitigem Erkenntnisstand nachhaltig erzielbaren Mieten ausgewertet. Vorrangig wurden Mehrfamilien- und Wohn- und Geschäftshäuser in einem überwiegend schlechten Unterhaltungszustand veräußert. Diese sind z. T. leer stehend bzw. sind nur zum Teil vermietet und wurden zum Zweck der vollständigen Modernisierung erworben. In geringer Anzahl, jedoch mit steigender Tendenz wurden vollständig sanierte Objekte veräußert.

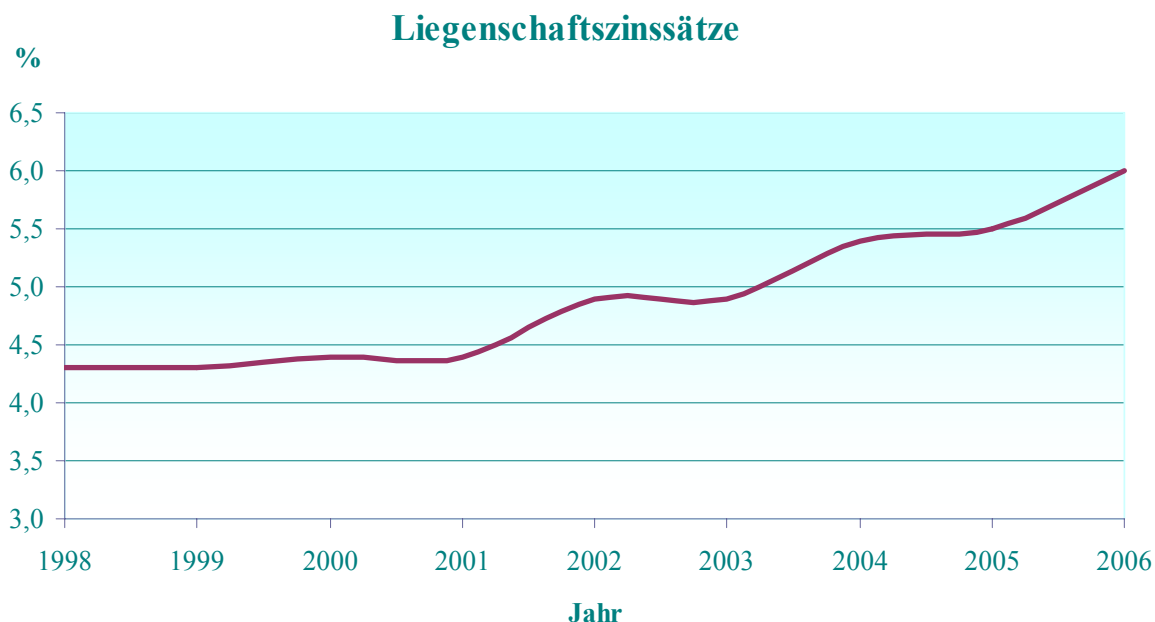
*Folgende Rahmenbedingungen wurden für die einheitliche Auswertung der Kaufpreise zur Ermittlung der Liegenschaftszinssätze festgelegt:*

Kauffälle (Renditeobjekte)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- kein Einfluss durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse</li> <li>- unsanierte, z. T. sanierte und vollständig sanierte Objekte</li> <li>- Ortsbesichtigung wurde durchgeführt</li> <li>- Fragebögen</li> </ul>
Restnutzungsdauer (RND) nach § 16 Abs. 4 WertV	<ul style="list-style-type: none"> <li>- durchschnittliche RND von 60 Jahren</li> </ul>
Gesamtnutzungsdauer	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 80 Jahre (für MFH und WGH)</li> </ul>
Wohneinheiten (WE)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 4 bis 8 WE</li> </ul>
Mieten	<ul style="list-style-type: none"> <li>- nachhaltig erzielbare Mieten</li> <li>- Mietniveau für Wohnen: 3,50 bis 6 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche (WF)</li> <li>- Mietniveau für Gewerbe: 5,00 bis 18 €/m<sup>2</sup> Nutzfläche (NF)</li> </ul>
Bewirtschaftungskosten	<ul style="list-style-type: none"> <li>- pauschal 25 %</li> <li>- bei stark sanierungsbedürftigen Objekten sowie denkmalgeschützten Objekten 25 bis 30 %</li> </ul>
Reparaturstau	<ul style="list-style-type: none"> <li>- unsanierte bis sanierte Objekte 50 bis 500 €/m<sup>2</sup> WF/NF</li> </ul>
Bodenwert	<ul style="list-style-type: none"> <li>- jeweiliger Bodenrichtwert</li> <li>- Abstufung des Bodenrichtwertes bei übergroßen Grundstücken</li> <li>- Spanne: 45 – 280 €/m<sup>2</sup></li> </ul>

Aus dem Datenmaterial für Mehrfamilienhäuser unter v. g. Rahmenbedingungen, leitet der Gutachterausschuss für Grundstückswerte folgenden Liegenschaftszinssatz ab.

	Mehrfamilienhäuser
<b>Jahr 2006</b>	<b>6,1 %</b>
<b>Anzahl der Kauffälle 2005/2006</b>	<b>15</b>

*Entwicklung der Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser*



**Hinweis:**

Im Jahre 2002 wurde eine Arbeitsgruppe aus allen 18 örtlichen Gutachterausschüssen für Grundstückswerte im Land Brandenburg unter Leitung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses in der Stadt Brandenburg a.d.H. gegründet, welche sich folgende Ziele setzten:

- ein einheitliches Modell zur Erfassung und Auswertung der Kaufpreise festzulegen,
- einheitliche Ansätze für die Einflussgrößen festzulegen,
- und damit eine gebietsübergreifende Ermittlung der Liegenschaftszinssätze zu ermöglichen

*Die Ergebnisse dieser Untersuchung werden im Grundstücksmarktbericht 2006 des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte veröffentlicht.*

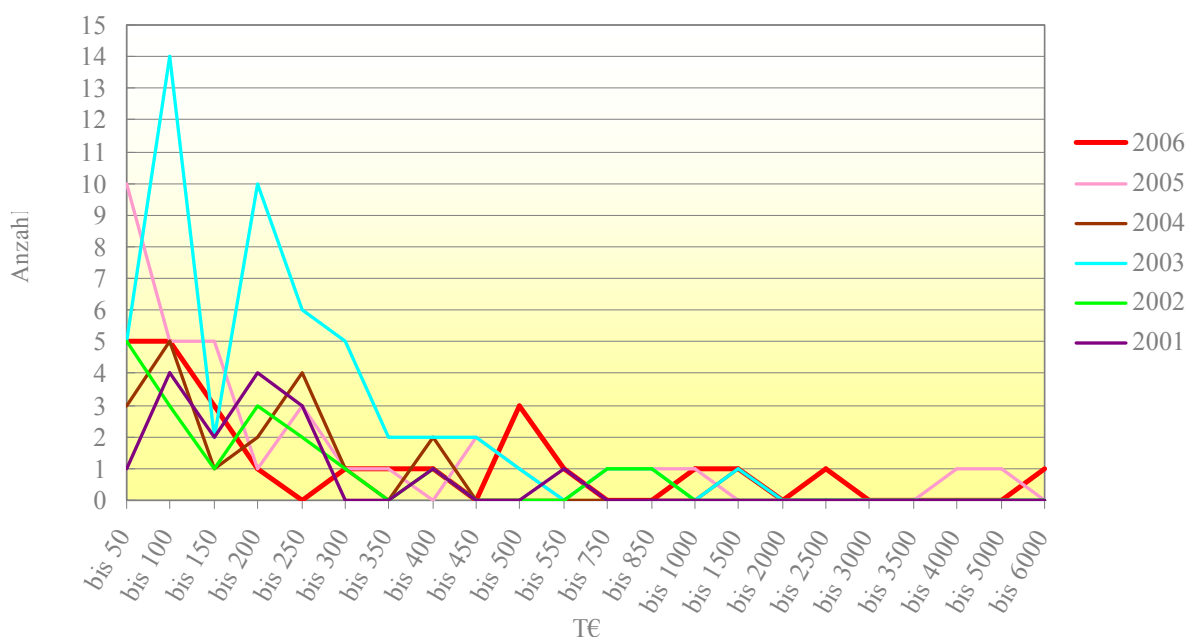
*Es kann ein kostenpflichtiger Auszug aus dem Landesgrundstücksmarktbericht 2006 zu den Liegenschaftszinssätzen in der Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses beantragt werden.*

## 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 –850 m<sup>2</sup> ergaben ein durchschnittliches Preisniveau\* von 50 – 200 €/m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche
- **Wohn- und Geschäftshäuser der Baujahre 1890 – 1920, saniert**  
mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 400 - 700 m<sup>2</sup> ergaben ein Preisniveau\* zwischen 400 – 1.145 €/m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche

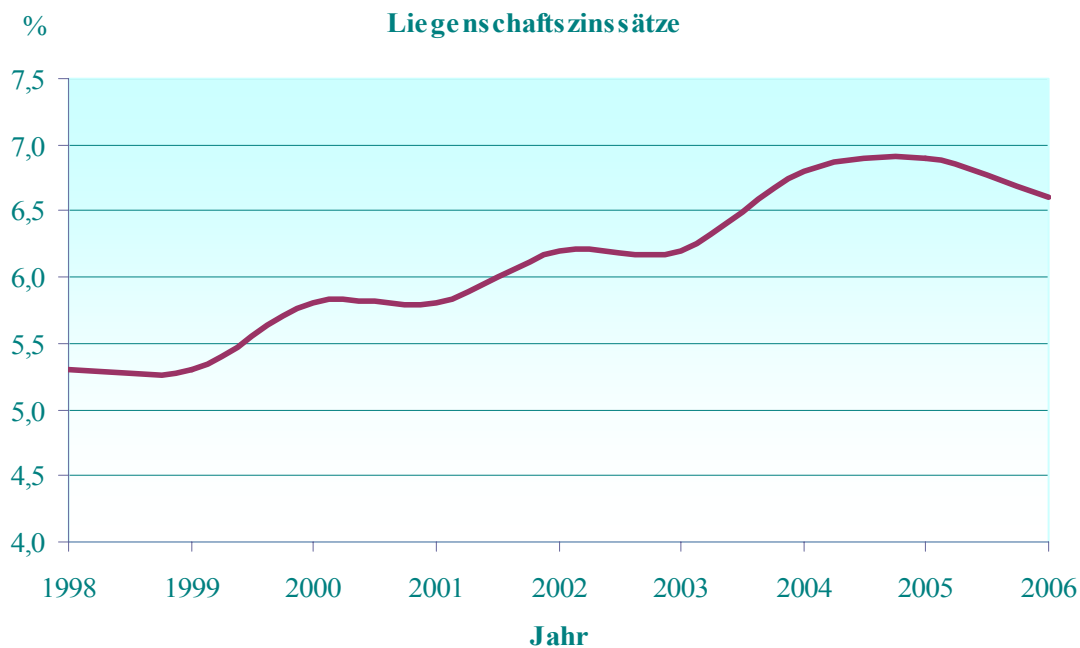
\* Die Preisangaben enthalten den Wert der baulichen Anlagen und den Wert des Grund und Bodens.

### 8.7.2 Liegenschaftszinssatz

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

	<b>Geschäftshäuser (Wohnen/Laden)</b>
<b>Jahr 2006</b>	<b>6,6 %</b>
<b>Anzahl der Kauffälle 2005/2006</b>	<b>30</b>

#### *Entwicklung der Liegenschaftszinssätze für Wohn- und Geschäftshäuser*



## 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. Der Gutachterausschuss für Cottbus hat beschlossen, in seinem Wirkungsbereich, die Berliner Tabelle der Umrechnungskoeffizienten GFZ:GFZ von 1991 anzuwenden.

Bodenrichtwerte werden in der Regel für erschließungsbeitragsfreies baureifes Land nach dem Baugesetzbuch 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 den Gutachterausschuss für Grundstückswerte wurden insgesamt 101 Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2007 beschlossen. Die Zonenbildung für die Bodenrichtwerte erfolgte so, dass die bauliche Nutzung im Wesentlichen Berücksichtigung findet.

#### ***Beispiele - Bodenrichtwerte für Bauland erschließungsbeitragsfrei nach BauGB***

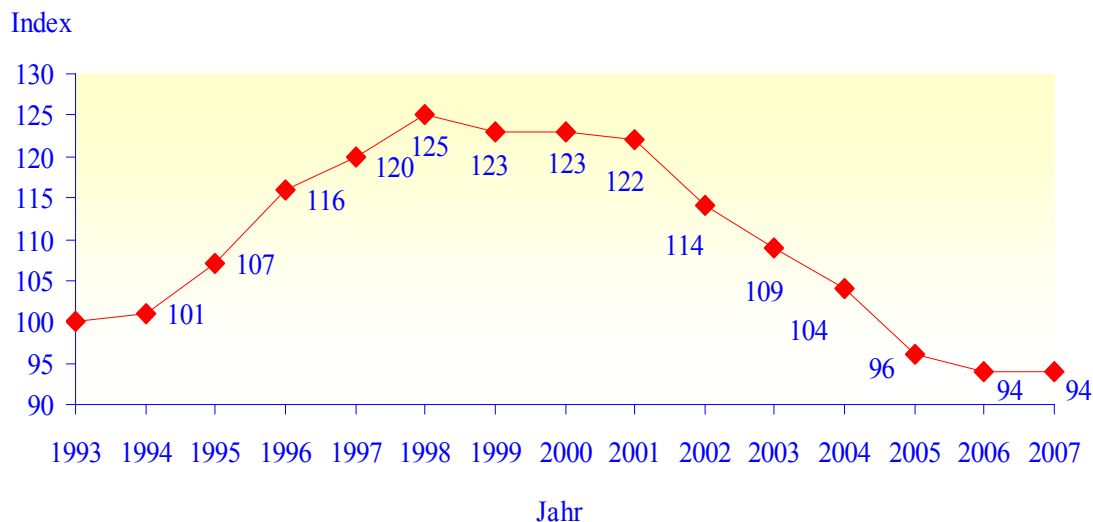
Lage	BRW (€/m <sup>2</sup> ) min.	BRW (€/m <sup>2</sup> ) max.
Stadtzentrum - Sanierungsgebiet	A 130	A 280
Zentrumsrandlage	60	190
verstädterte Randlage	45	82
Randlagen	20	65

A = sanierungs- bzw. entwicklungsunbeeinflusster Zustand (Anfangswertqualität)

## 9.2.2 Bodenrichtwertentwicklung

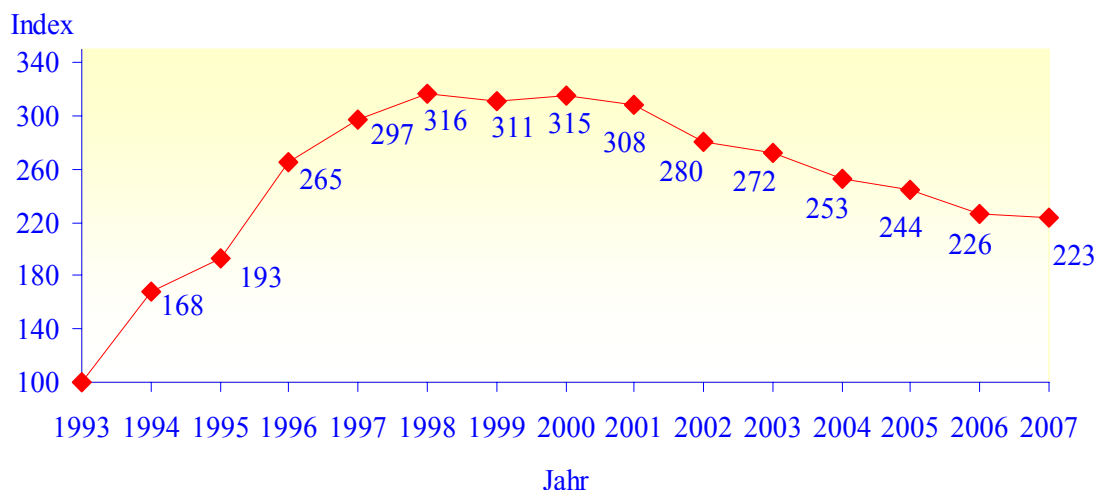
### Bodenrichtwertindexreihe Stadtzentrum

Die Indexreihe zeigt die Entwicklung der Bodenrichtwerte vom Jahre 1993 bis 01.01.2007. 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 01.01.2007 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 2006 keine Anträge eingegangen.

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

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

Das vorrangige Verfahren zur Ermittlung des ortsüblichen Entgeltes ist der Vergleich der nach dem 2. Oktober 1990 vereinbarten Entgelte (*Vergleichswertverfahren*). Fehlt es an ausreichenden Vergleichswerten, lässt die NutzEV ausdrücklich zu, das ortsübliche Nutzungsentgelt aus einer Verzinsung des Bodenwertes abzuleiten (*Bodenwertverfahren*).

#### **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. 58) 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. 57). 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 m<sup>2</sup>.

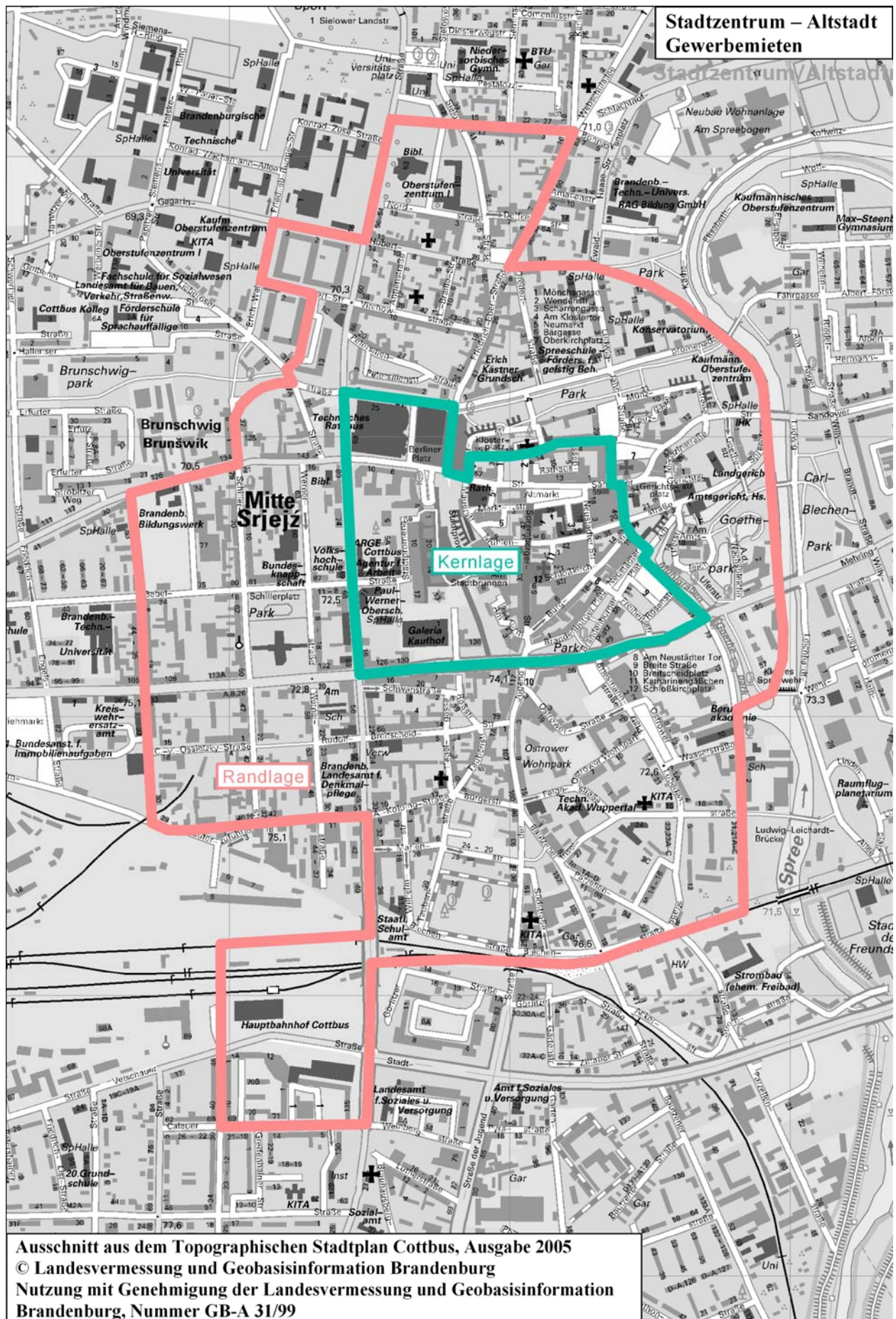
In nachfolgender Mietwertübersicht werden gezahlte **monatliche Netto-Kaltmieten pro Quadratmeter** dargestellt ohne Beachtung des Mietvertragsabschlusses, der Vollständigkeit, der Lage und des zur Vermietung vorbereiteten Ausstattungsgrades.

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
<b>Büro</b>	5,00 – 11,00 €/m <sup>2</sup>	4,00 – 9,00 €/m <sup>2</sup>	2,00 – 7,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Gastronomie</b>	6,00 – 13,00 €/m <sup>2</sup>	4,00 – 10,00 €/m <sup>2</sup>	4,00 – 6,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Laden</b>	9,00 – 40,00 €/m <sup>2</sup>	7,00 – 18,00 €/m <sup>2</sup>	3,00 – 15,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Praxis</b>	6,00 – 10,00 €/m <sup>2</sup>	5,00 – 8,00 €/m <sup>2</sup>	4,00 – 8,00 €/m <sup>2</sup>

Im Berichtsjahr 2006 sind im Bereich der Altstadt nur unwesentliche Veränderungen bei den Gewerbemieten erkennbar. Extremwerte bei den Mietpreisen blieben unberücksichtigt. Im einzelnen Sortimentbestand scheint eine Sättigung eingetreten zu sein, wobei ein Defizit im Bereich hochwertiger Güter, Marken und Leistungen besteht.

Die Vermietung von Läden geht nunmehr in Richtung mittelfristiger Mietverträge (3 – 5 Jahre Laufzeit mit Option).



Ausschnitt aus dem Topographischen Stadtplan Cottbus, Ausgabe 2005  
 © Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg  
 Nutzung mit Genehmigung der Landesvermessung und Geobasisinformation  
 Brandenburg, Nummer GB-A 31/99



## 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](http://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/m<sup>2</sup>/Jahr\*\*** festgestellt.

Seit dem Jahr 1994 bis zum Jahr 2006 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 2006 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 B KleinG und § 7 NutzEV).*

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

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

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

## 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), Dienort 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@geobasis-bb.de](mailto:oberer.gutachterausschuss@geobasis-bb.de)  
Internet: [www.gutachterausschuss-bb.de](http://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 Beratender Ingenieur, bauvorlageberechtigt
	Herr Hopp, Manfred Bankdirektor a.D., Dozent, Baufinanzierung
	Herr Krause, Jens IHK Cottbus, Geschäftsbereichsleiter
	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
	Frau Meißner, Regina Finanzamt Cottbus-Mitte
	Frau Praeger, Christina Finanzamt Cottbus-Mitte



