

Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Cottbus

GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT



für den Bereich der Stadt Cottbus

Berichtszeitraum vom 01.01.2007 bis 31.12.2007

Inhaltsverzeichnis

1	Der Grundstücksmarkt in Kürze	5
2	Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	6
3	Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	7
3.1	Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen	7
3.2	Wirtschaftliche Entwicklung	10
3.3	Zwangsversteigerungen	10
3.4	Bauleitplanung	11
3.5	Besonderes Städtebaurecht	11
3.5.1	Sanierungsgebiete	11
3.5.2	Stadtumbau	14
3.5.3	Innerstädtische Flächenpotenziale	15
4	Übersicht über die Umsätze	16
4.1	Vertragsvorgänge	17
4.2	Geldumsatz	18
4.3	Flächenumsatz	19
4.4	Marktteilnehmer	20
5	Bauland	21
5.1	Allgemeines	21
5.2	Individueller Wohnungsbau	23
5.2.1	Preisniveau	23
5.2.2	Preisentwicklung	25
5.3	Geschosswohnungsbau	26
5.4	Gewerbliche Bauflächen	26
5.5	Bauerwartungsland und Rohbauland	26
5.6	Sonstiges Bauland	28
5.7	Erbbaurechte	29
5.8	Wohnlagenklassifikation	30
6	Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	33
6.1	Allgemeines	33
6.2	Landwirtschaftliche und forstwirtschaftliche Flächen	33
6.2.1	Preisniveau	33
6.2.2	Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen	34
7	Sonstige unbebaute Grundstücke	35
7.1	Teilmarkt „sonstige Flächen“	35
7.2	Gemeinbedarfsflächen	36
8	Bebaute Grundstücke	37
8.1	Allgemeines	37
8.2	Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser	39
8.2.1	Preisniveau	39
8.2.2	Preisentwicklung	41
8.2.3	Marktanpassungsfaktoren	42

8.3	Reihenhäuser / Doppelhaushälften	44
8.3.1	Preisniveau	44
8.3.2	Preisentwicklung	46
8.3.3	Marktanpassungsfaktoren.....	47
8.4	Wohnungseigentum	48
8.5	Teileigentum	50
8.6	Mehrfamilienhäuser	51
8.6.1	Preisniveau	51
8.6.2	Liegenschaftszinssatz	52
8.7	Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	54
8.7.1	Preisniveau	54
8.7.2	Liegenschaftszinssatz	55
9	Bodenrichtwerte	56
9.1	Gesetzlicher Auftrag	56
9.2	Bodenrichtwerte für Bauland.....	56
9.2.1	Beispiele	56
9.2.2	Bodenrichtwertentwicklung	57
9.2.3	Besondere Bodenrichtwerte	58
10	Nutzungsentgelte / Mieten / Pachten	60
10.1	Nutzungsentgelte	60
10.2	Mieten	61
10.2.1	Mietwertübersicht für gewerblich genutzte Immobilien	61
10.2.2	Mietspiegel der Stadt Cottbus	64
10.2.3	Mieten für PKW-Garagen und Tiefgaragenstellplätze.....	64
10.3	Pachten.....	64
10.3.1	Ortsüblicher Pachtzins im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau.....	64
10.3.2	Pachtzins für Kleingärten (gemäß BKleingG).....	64
11	Aufgaben des Gutachterausschusses und Oberen Gutachterausschusses.....	65
Anhang	67	
	Dienstleistungsangebote des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle.....	67
	Mitglieder des Gutachterausschusses in der Stadt Cottbus.....	68

1 Der Grundstücksmarkt in Kürze

Die Grundstücksmarktlage in der kreisfreien Stadt Cottbus ist im Berichtsjahr 2007 im Wesentlichen durch folgende Entwicklungen geprägt, wobei vorrangig die Eckdaten

- Kaufvertragsanzahl
- Bodenrichtwertniveau
- Grundstückspreise
- Wohnflächenpreise

charakterisiert werden.

- ▶ **konstante Anzahl der Kaufverträge**
- ▶ **Stabilisierung der Bodenpreise**
- ▶ **Konstanz der Preise bei Baugrundstücken für Ein- und Zweifamilienhäuser**
- ▶ **steigende Wohnflächenpreise für neu gebaute Einfamilienhäuser und Reihenhäuser**
- ▶ **stabile Wohnflächenpreise für Einfamilienhäuser „Weiterveräußerungen“ ab dem Baujahr 2000**
- ▶ **sinkende Wohnflächenpreise für Einfamilienhäuser „Weiterveräußerungen“ ab dem Baujahr 1990**
- ▶ **steigende Wohnflächenpreise für sanierte Einfamilienhäuser älterer Baujahre**
- ▶ **gleich bleibende Wohnflächenpreise für unsanierte bzw. z. T. modernisierte Einfamilienhäuser älterer Baujahre**
- ▶ **sinkendes Preisniveau der Doppelhaushälften ab dem Baujahr 1990**
- ▶ **stabiles Preisniveau der unsanierten Mehrfamilienhäuser und Wohn- und Geschäftshäuser älterer Baujahre**
- ▶ **stabiler Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser**
- ▶ **Veränderung des Liegenschaftszinssatzes für Wohn- und Geschäftshäuser**
- ▶ **steigende Preise für Eigentumswohnungen mit zunehmendem Käuferinteresse**

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. 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 2007 berücksichtigt, die bis zum 15. Februar 2008 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.

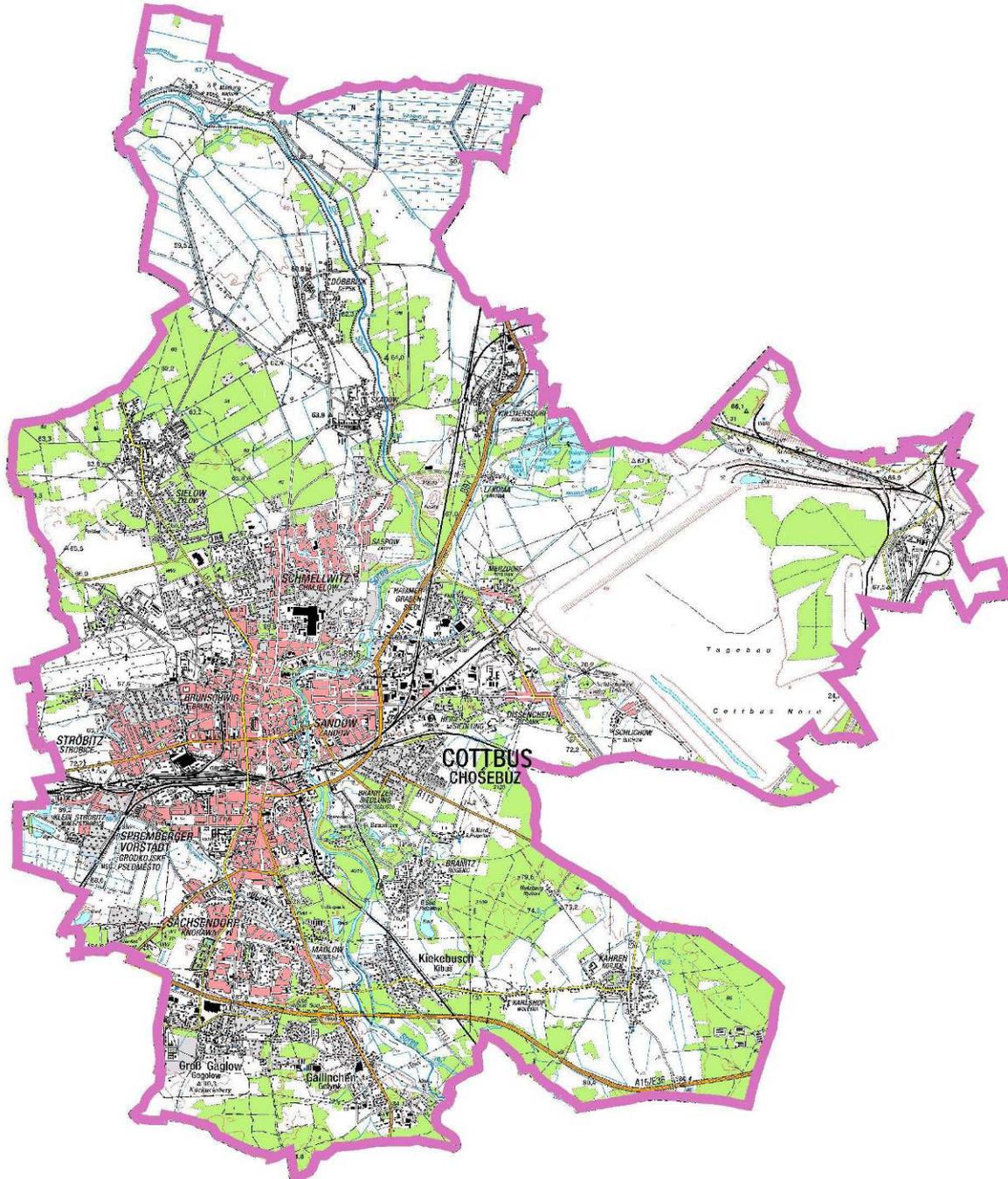
Der Grundstücksmarktbericht für das Jahr 2007 wurde von der Geschäftsstelle erarbeitet und vom Gutachterausschuss in seiner Sitzung am 19.06.2008 beraten und bestätigt.

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

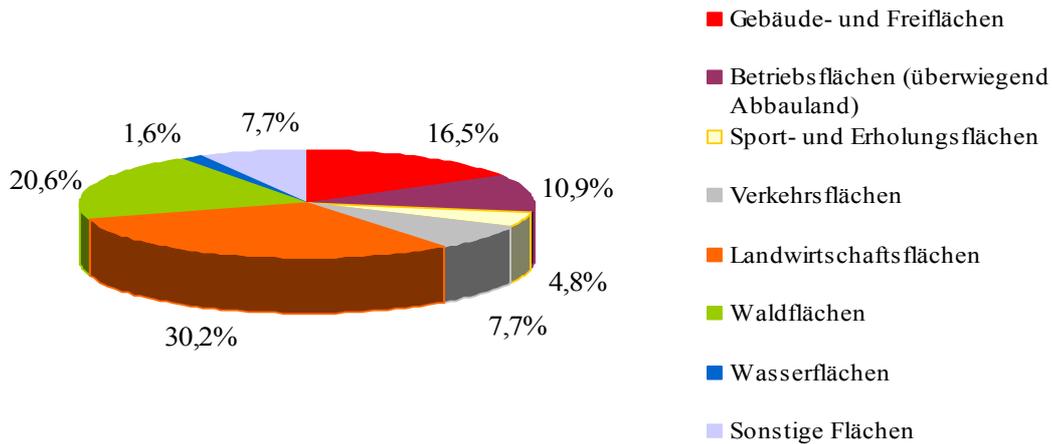
Einwohner, Stadtgebiete

Geographische Angaben:

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

Stadtfläche:

164,2 km² davon



Bevölkerungsentwicklung:

Stadtteile	Einwohner nach Stadtteilen			
	2004	2005	2006	2007
Stadtmitte	8.243	8.280	8.434	8.629
Sandow	16.543	16.385	16.411	16.460
Merzdorf	1.229	1.225	1.217	1.198
Dissenchen	1.195	1.195	1.185	1.167
Branitz	1.355	1.396	1.380	1.369
Kahren	1.337	1.334	1.314	1.300
Kiekebusch	1.358	1.357	1.343	1.345
Spremlinger Vorstadt	14.395	14.349	13.954	14.050
Madlow	1.957	1.951	1.891	1.805
Sachsendorf	14.937	14.499	14.036	13.447
Groß Gaglow	1.463	1.450	1.458	1.432
Gallinchen	2.688	2.693	2.671	2.632
Ströbitz	13.923	14.054	14.033	14.021
Schmellwitz	17.341	16.785	15.926	15.179
Saspow	683	682	692	705
Skadow	554	557	540	541
Sielow	3.581	3.579	3.593	3.630
Döbbrick	1.875	1.842	1.824	1.809
Willmersdorf	765	761	744	729
ohne festen Wohnsitz	-	39	44	-
Insgesamt	105.422	104.413	102.690	101.448

Quelle: Stadtverwaltung Cottbus – Statistikstelle – Halbjahresbericht 2. Halbjahr 2007

Gebietsgliederung der Stadt Cottbus

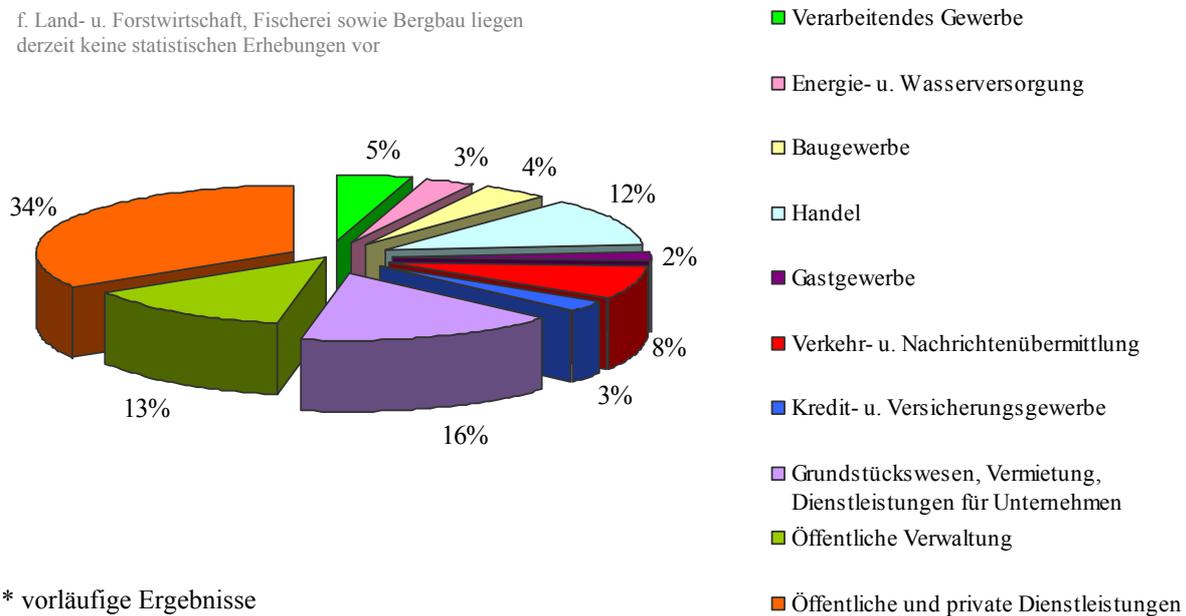


Quelle: Stadtverwaltung Cottbus – Statistikstelle 2007

3.2 Wirtschaftliche Entwicklung

Wirtschaftsstruktur (statistische Erhebung vom 30.06.2006 nach sozialversicherungspflichtig beschäftigten Arbeitnehmern*)

f. Land- u. Forstwirtschaft, Fischerei sowie Bergbau liegen derzeit keine statistischen Erhebungen vor



* vorläufige Ergebnisse

Quelle: Stadtverwaltung Cottbus – Statistikstelle – Statistisches Jahrbuch 2006 Stadt Cottbus

	2004	2005	2006	2007
Arbeitslose	11.101	9.835	9.700	8.057
Arbeitslosenquote (bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen)	19,2	17,3 %	17,5 %	14,3 %
Baugenehmigungen (Gebäude insgesamt)	282	309	253	207

Quelle: Stadtverwaltung Cottbus – Statistikstelle – Halbjahresbericht 2. Halbjahr 2007

3.3 Zwangsversteigerungen

Die Zuschlagsbeschlüsse im Verfahren zur Zwangsversteigerung sind in ihrer Anzahl um ca. 19 % gestiegen.

Die häufigsten Immobilien im Zwangsversteigerungsverfahren sind Eigentumswohnungen in 14 Fällen, gefolgt von den Mehrfamilienhäusern in 11 Fällen, Wohn- und Geschäftshäusern in 8 Fällen, sonstige Gebäude (Hotels, Bürogebäude, Anstaltsgebäude, Garagen) in 8 Fällen und die Einfamilienhäuser in 4 Fällen. In 5 Fällen sind unbebaute Grundstücke betroffen.

Je nach Vermarktungschancen und Versteigerungssituation erzielten die Einfamilienhäuser nach Zuschlag durchschnittlich 62 % des festgesetzten Verkehrswertes (Spanne v. 58 – 70 %), die Eigentumswohnungen durchschnittlich 49 % des festgesetzten Verkehrswertes (Spanne v. 3 – 72 %), die Wohn- und Geschäftshäuser durchschnittlich 72 % des festgesetzten Verkehrswertes (Spanne v. 50 – 86 %) und die sonstigen Gebäude durchschnittlich 64 % des festgesetzten Verkehrswertes (Spanne v. 50 – 108 %).

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 Stadtteile Gallinchen und Groß Gaglow liegen 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 – Geschäftsbereich Stadtentwicklung und Bauen erarbeitet, herausgegeben und aktualisiert wird.

3.5 Besonderes Städtebaurecht

3.5.1 Sanierungsgebiete

Allgemeines

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

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

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

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

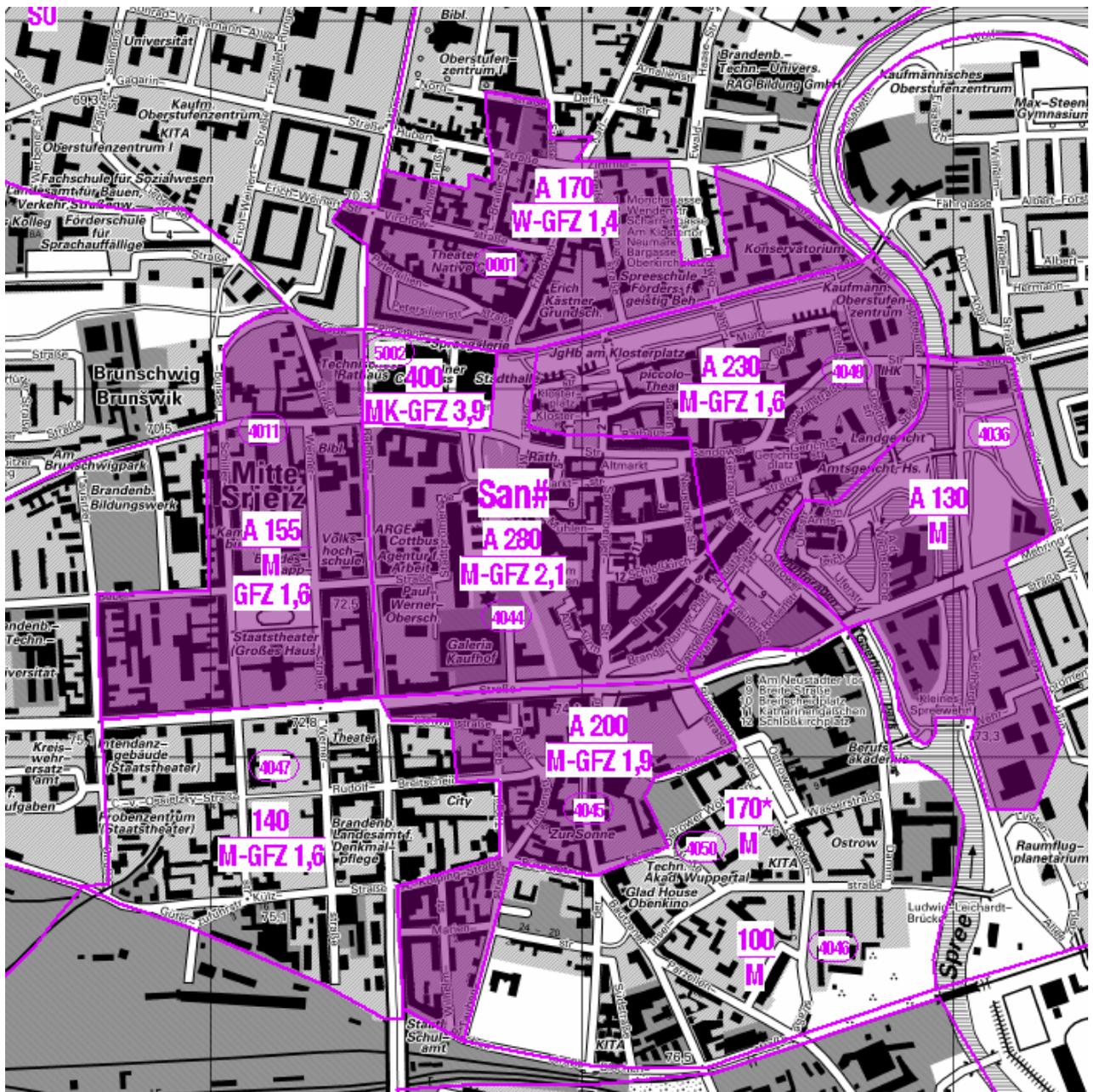
Besondere Bodenrichtwerte (Definition siehe Pkt. 9.2.3) sowie Anfangs- und Endwerte werden auf Antrag durch den Gutachterausschuss ermittelt.

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

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

Das Sanierungsgebiet „Modellstadt Cottbus – Innenstadt“

Die Sanierungssatzung für das innerstädtische Sanierungsgebiet „Modellstadt Cottbus – Innenstadt“ ist seit dem 17.12.1992 rechtskräftig. In diesem Rahmen werden öffentliche und private Baumaßnahmen gefördert. Das Sanierungsgebiet „Modellstadt Cottbus - Innenstadt“, welches ca. 125 ha groß ist, erstreckt sich in der Nord-Süd-Ausdehnung von der Nordstraße/Hubertstraße bis zur Blechenstraße, in der Ost-West-Richtung von der Willy-Brandt-Straße bis zur Lausitzer Straße (siehe Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte). In diesem Gebiet gelten für Eigentümer und Nutzer die Regelungen des besonderen Städtebaurechtes nach BauGB II Kapitel §§ 136 bis 191. Nach den §§ 144 ff BauGB sind entsprechende Genehmigungen bei der Kommune einzuholen. Dieses Städtebaurecht hat den Zweck, Sanierungsverfahren gegen Störungen und Erschwernisse abzusichern und räumt der Gemeinde einen angemessenen Zeitraum für die Verwirklichung ihrer Sanierungsziele ein. Nach den Sanierungszielen soll die Sanierung im Dezember 2011 abgeschlossen sein.



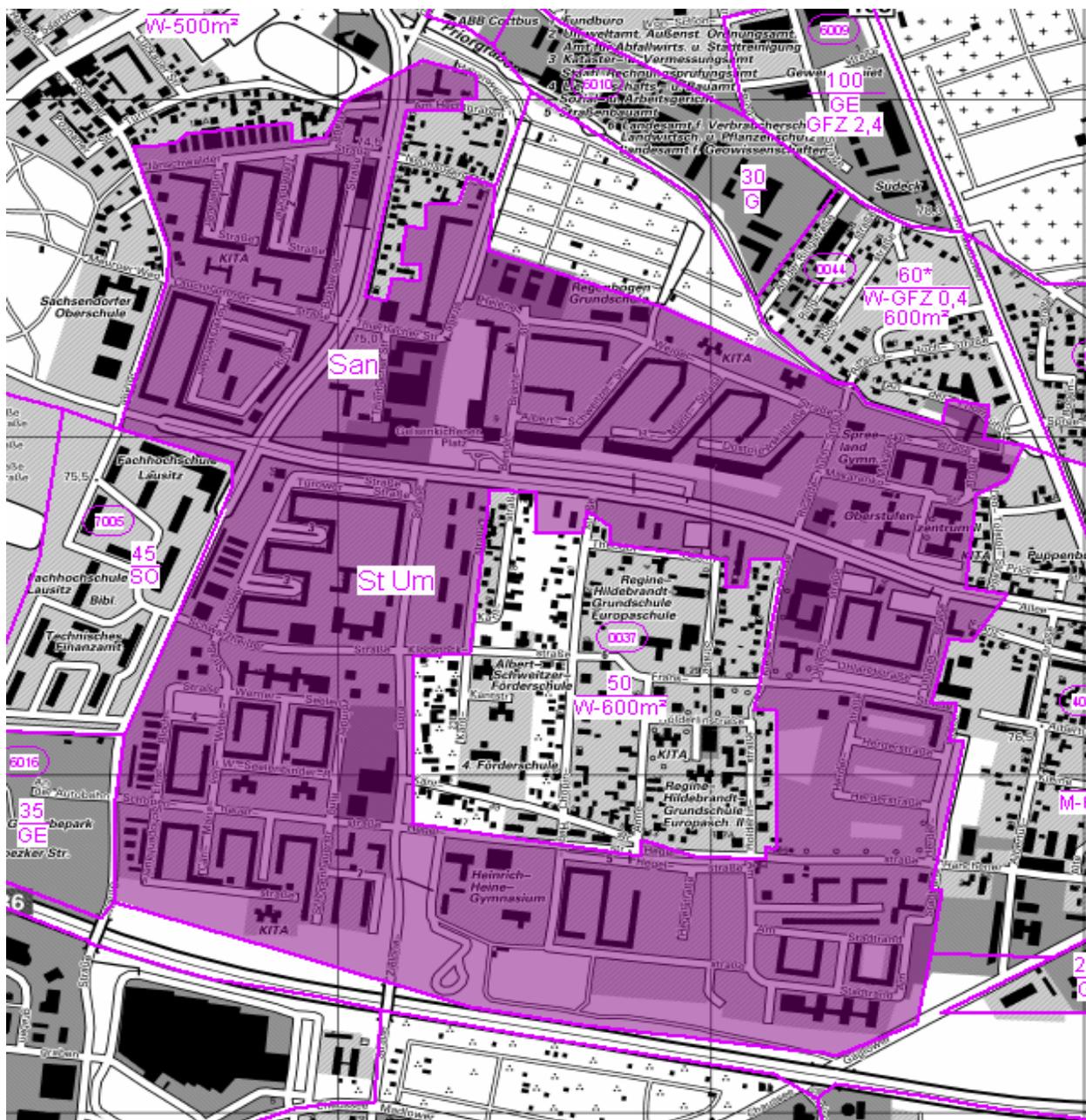
Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte kreisfreie Stadt Cottbus (Stand 01.01.2008)

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 01.01.2008)

3.5.2 Stadtumbau

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

Die Ziele des Programms sind:

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

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

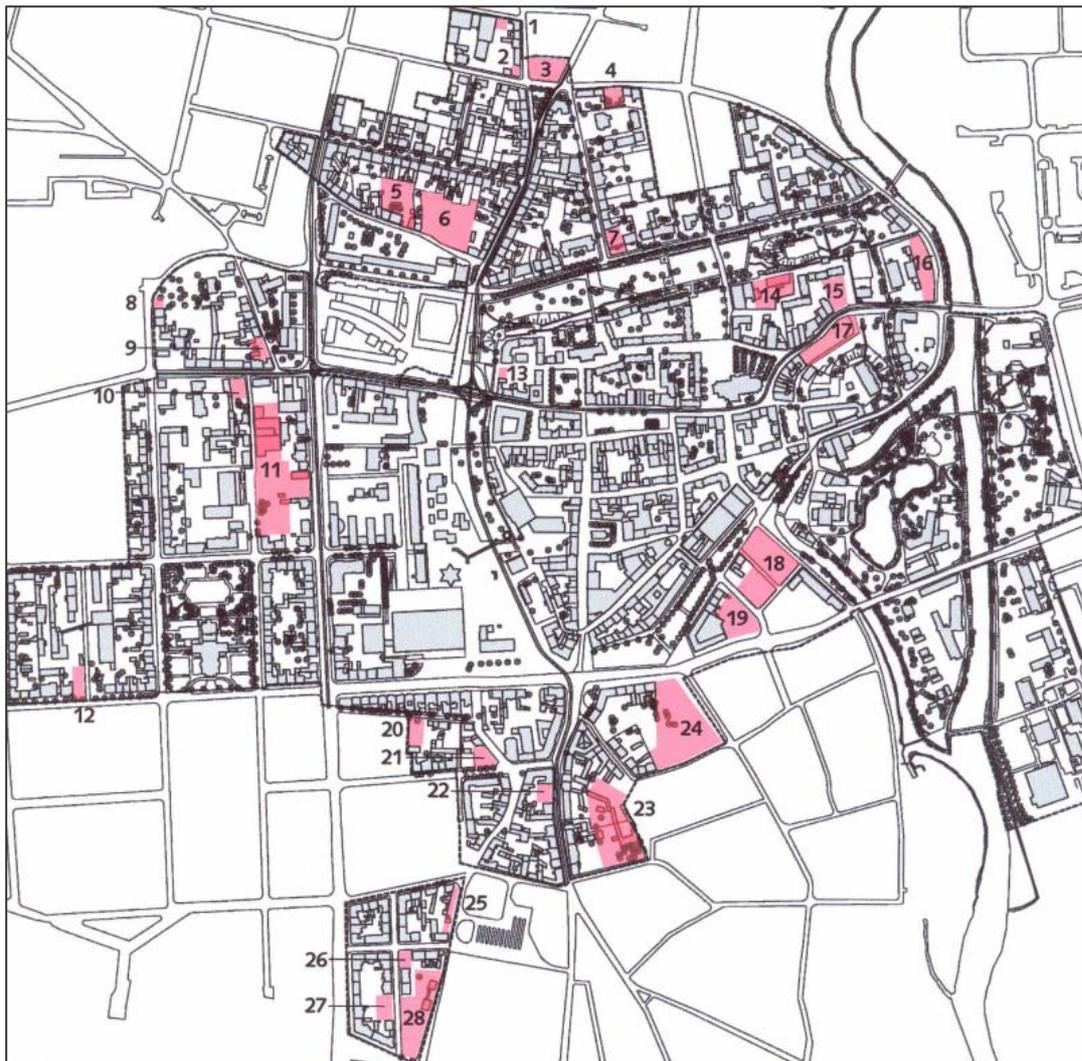
Der Gutachterausschuss hat für bestimmte Bereiche der Stadtumbaugebiete auf eine Bodenrichtwertermittlung verzichtet, da diese nicht gesichert möglich war.

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 Abbau-land, 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 2007

643 Verträge

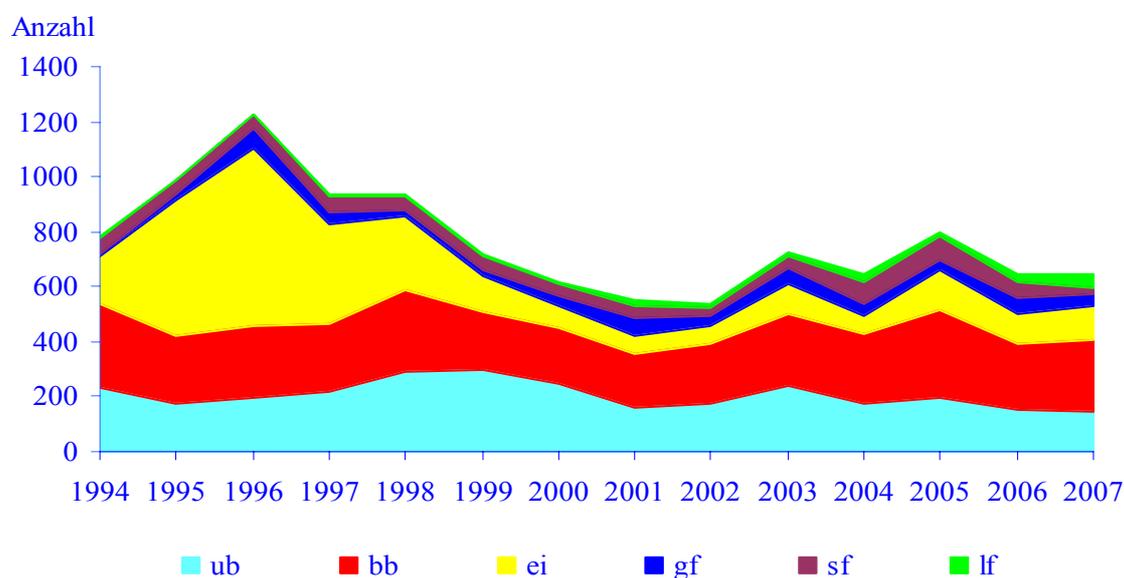
zum Eigentumswechsel gegen Entgelt inklusive zwei Erbbaurechtsverträgen eingegangen. In diesen 643 Erwerbsvorgängen sind Schenkungen und Übertragungen nicht enthalten.

Zu den 643 Kaufverträgen gehören 47 Beschlüsse im Verfahren zur Zwangsversteigerung und 3 Verträge über eine freiwillige Versteigerung. Gegenüber dem Vorjahr ist die Kaufvertragsanzahl stagnierend.

Auffällig ist die erhöhte Anzahl der Kaufverträge für land- und forstwirtschaftlichen Flächen, welche erstmals in diesem Berichtsjahr grafisch dargestellt werden.

Unter v. g. Verkäufen sind zunehmend institutionelle Anleger auf dem Cottbuser Immobilienmarkt vertreten. Dieses Marktverhalten ist seit 2006 zu beobachten. In diesem Berichtsjahr sind diese Anleger mit ca. 3 % an den Kauffällen beteiligt.

Grundstücksart	Anzahl der Verträge	Anteil in %	Veränderung zum Vorjahr 2006 (%)
unbebaute Bauflächen	147	23	- 3
bebaute Grundstücke	262	41	+ 8
Wohnungs- und Teileigentum	124	19	+ 10
Gemeinbedarfsflächen	37	6	- 30
sonstige Flächen	23	3	- 65
land- u. forstwirtschaftl. Flächen	50	8	+ 108
Summe	643	100	- 1



4.2 Geldumsatz

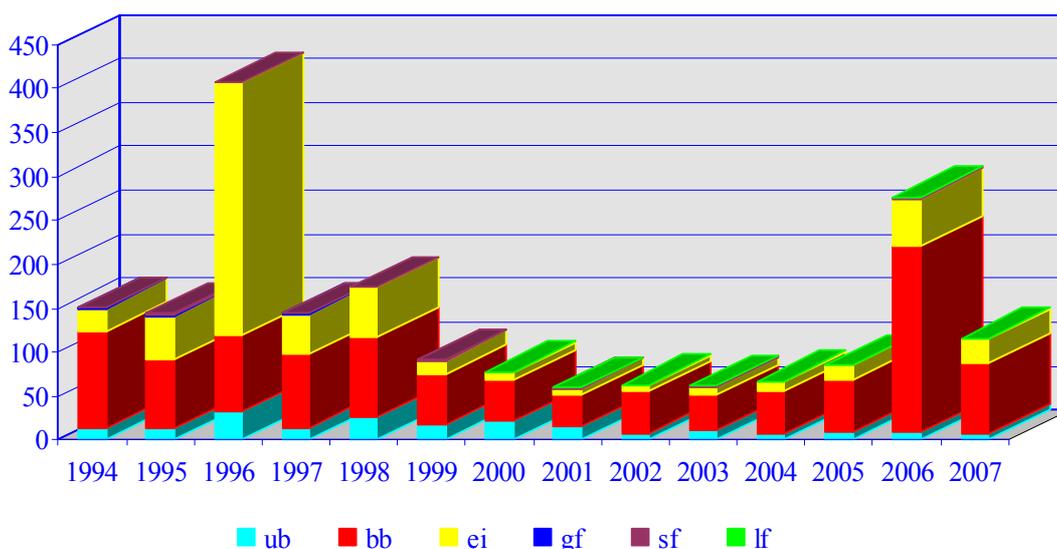
Im Berichtsjahr 2007 betrug der Geldumsatz auf dem Grundstücksmarkt im Bereich der Stadt Cottbus

116,3 Millionen Euro.

Das ist gegenüber dem Vorjahr weniger als die Hälfte des Jahresumsatzes von 2006. Obwohl in der Grundstücksart „Wohnungs- und Teileigentum“ eine erhöhte Anzahl der Erwerbsvorgänge zu verzeichnen ist, verursachten 13 Verkäufe auf Grund ungewöhnlicher und persönlicher Verhältnisse mit auffällig geringem Kaufpreis einen rückläufigen Geldumsatz um ca. – 48 %. Der auffällig erhöhte Geldumsatz bei den land- und forstwirtschaftlichen Flächen basiert auf den erhöhten Kaufvertragszahlen und einem leichten Anstieg der Bodenpreise.

Grundstücksart	Geldumsatz (Mio. €)	Anteil in %	Veränderung zum Vorjahr 2006 (%)
unbebaute Bauflächen	6,8	6	- 29
bebaute Grundstücke	80,2	69	- 62
Wohnungs- und Teileigentum	28,3	24	- 48
Gemeinbedarfsflächen	0,2	< 1	+ 47
sonstige Flächen	0,2	< 1	- 92
land- u. forstwirtschaftl. Flächen	0,6	1	+ 585
Summe	116,3	100	- 58

Mio. EUR



Die grafische Darstellung der Umsätze für land- und forstwirtschaftliche Flächen (lf) erfolgt auf Grund der geringen Umsatzzahlen erst ab dem Jahr 2000.

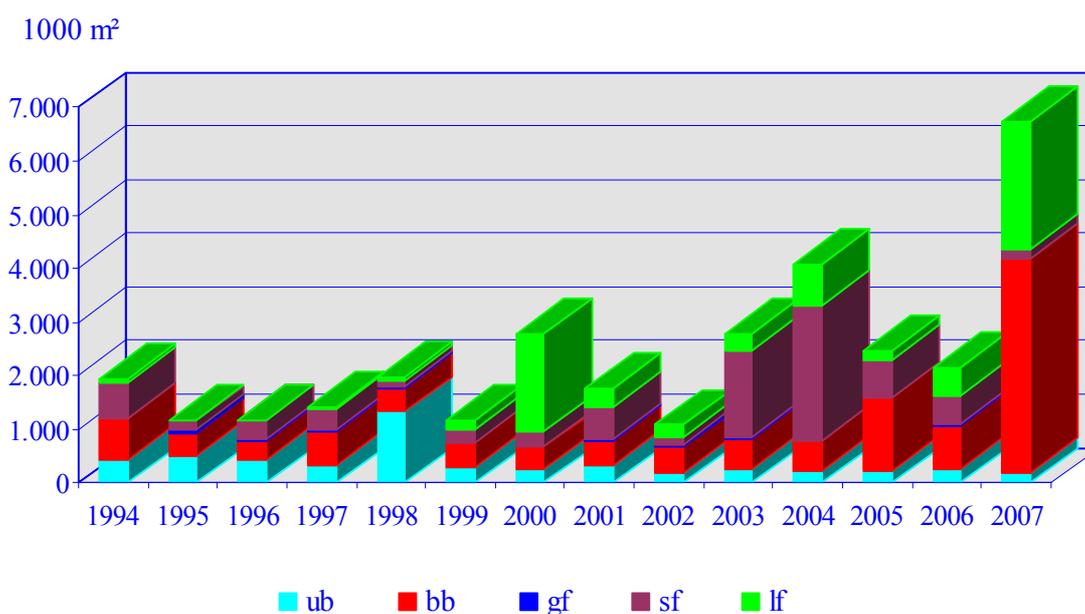
4.3 Flächenumsatz

Im Berichtsjahr 2007 wurden in der kreisfreien Stadt Cottbus insgesamt

6.747.000 m²

Grundstücksfläche umgesetzt. Der signifikant erhöhte Flächenumsatz bei den bebauten Grundstücken resultiert vorrangig aus dem Verkauf des ehemaligen Flugplatzgeländes mit ca. 327 ha. Weiterhin führten zur Steigerung des Flächenumsatzes bei den bebauten Grundstücken zwei Paketverkäufe an unterschiedlichen Standorten mit insgesamt ca. 15,7 ha, die ehemalige JVA-Anstalt mit ca. 4,9 ha, zwei Abbruchobjekte mit ca. 3,8 ha sowie zwei Wohngrundstücke im ländlichen Raum mit dazugehörigen land- und forstwirtschaftlichen Flächen von insgesamt ca. 11,3 ha. Außergewöhnlich ist der hohe Flächenumsatz bei den land- und forstwirtschaftlichen Flächen, welche überwiegend von Agrargenossenschaften bzw. von landwirtschaftlichen Betrieben erworben wurden.

Grundstücksart	Flächenumsatz (1000 m ²)	Anteil in %	Veränderung zum Vorjahr 2006 (%)
unbebaute Bauflächen	188	3	- 30
bebaute Grundstücke	3.984	59	+ 401
Gemeinbedarfsflächen	11	< 1	- 82
sonstige Flächen	174	3	- 65
land- u. forstwirtschaftl. Flächen	2.390	35	+ 360
Summe	6.747	100	+ 215

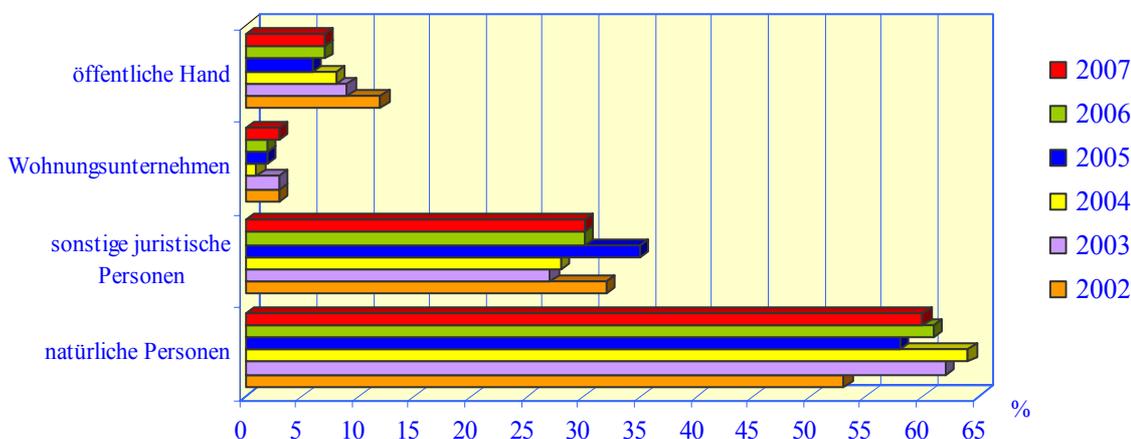


4.4 Marktteilnehmer

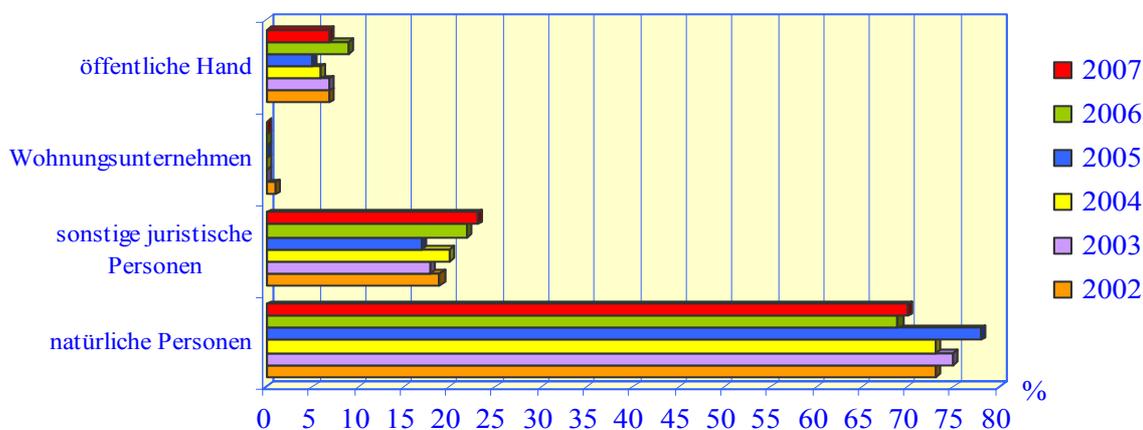
Die folgenden grafischen Darstellungen geben einen Überblick über den prozentualen Anteil des Veräußerer- bzw. Erwerberkreises am Grundstücksmarkt und die Veränderung zu den Vorjahren ab 2002. Der Veräußerer- und Erwerberkreis ist jeweils in die Gruppe der natürlichen Personen, der sonstigen juristischen Personen, der Wohnungsunternehmen und der öffentlichen Hand unterteilt, wobei ca. 70 % aller Erwerbsvorgänge von natürlichen Personen getätigt wurden, die in den Fällen als Veräußerer mit ca. 60 % beteiligt sind.

Die sonstigen juristischen Personen sind mit ca. 30 % als Veräußerer und mit ca. 23 % als Erwerber am Grundstücksmarkt beteiligt. Mit nur 3 % aller Erwerbsvorgänge treten als Veräußerer Wohnungsunternehmen auf. Die öffentliche Hand trat in ca. 7 % der Fälle sowohl als Veräußerer als auch 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

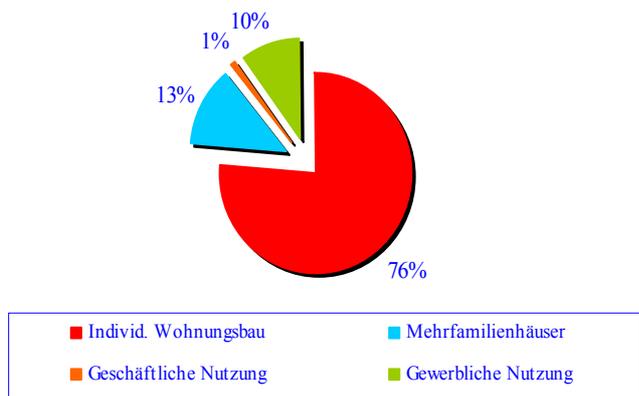
„**Sonstige Nutzung**“

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

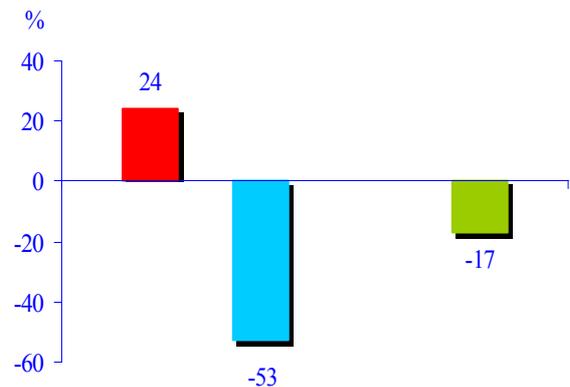
Umsatzzahlen ausgewählter Teilmärkte

Die nachfolgende Grafik zeigt, dass bei den baureifen Grundstücken der individuelle Wohnungsbau den höchsten Stellenwert einnimmt, wobei ein steigendes Kaufinteresse zu beobachten ist. Eine untergeordnete Rolle spielen die baureifen Grundstücke für den Geschosswohnungsbau (Mehrfamilienhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser) sowie gewerbliches Bauland. Erwerbsvorgänge baureifer Grundstücke in der Rubrik „geschäftliche Nutzung“ wurden in einem Fall getätigt, wobei im Vorjahr keine derartigen Veräußerungen stattfanden.

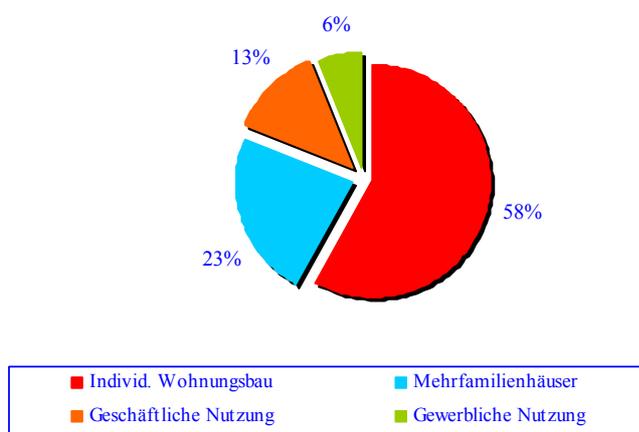
Anzahl unbebauter Grundstücke 2007



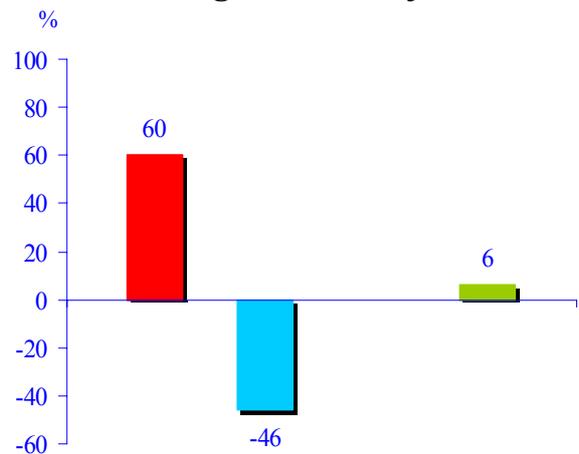
Veränderungen zum Vorjahr 2006



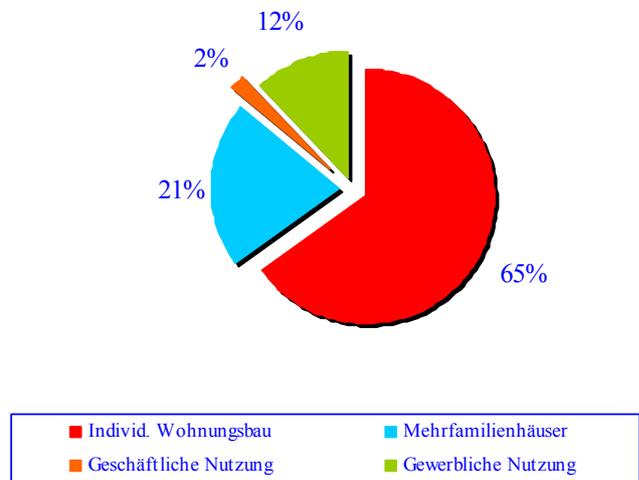
Geldumsatz 2007



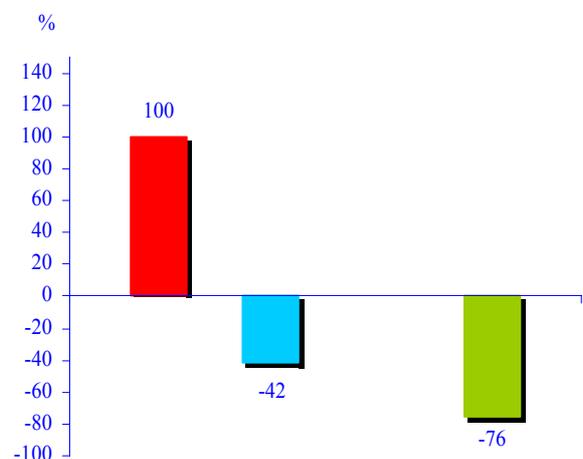
Veränderungen zum Vorjahr 2006



Flächenumsatz 2007



Veränderungen zum Vorjahr 2006



5.2 Individueller Wohnungsbau

5.2.1 Preisniveau

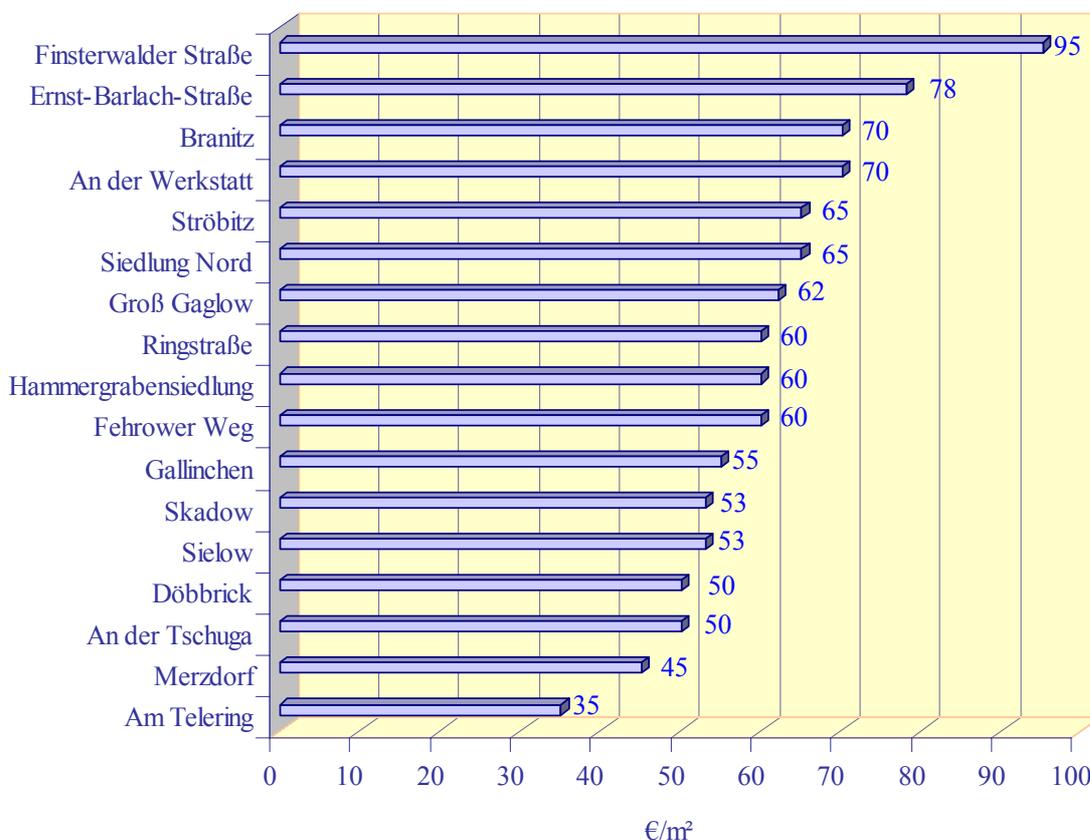
Das nachfolgend angegebene Preisniveau bezieht sich auf unbebaute baureife Grundstücke für Ein-, Zweifamilien-, Reihenhäuser und Doppelhaushälften. Ab dem Geschäftsjahr 2000 bis 2006 ist ein rückläufiger Trend des Bodenpreisniveaus zu beobachten. In diesem Berichtsjahr bewegten sich die Preise annähernd auf dem gleichen Niveau wie im Vorjahr. So wurden für unbebaute Baugrundstücke im erschließungsbeitragsfreien Zustand nach BauGB (ortsüblich erschlossene Gebiete), analog dem Vorjahr, durchschnittlich 45 €/m² (min. 6 €/m², max. 82 €/m²) gezahlt. Dabei differiert das jeweilige Preisniveau gegenüber dem Vorjahr zwischen ca. – 10 % bis ca. + 10 %.

In den voll erschlossenen Wohngebieten liegt der Durchschnittspreis nahezu bei dem des Vorjahres mit 58 €/m² (min. 35 €/m², max. 95 €/m²). Hier bewegt sich das Preisniveau zwischen ca. – 5 % bis ca. - 2 %. Der durchschnittliche Bodenpreis für voll erschlossenes Bauland (erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG) liegt annähernd dem Vorjahr um ca. 13 €/m² höher, als in den ortsüblich erschlossenen Gebieten.

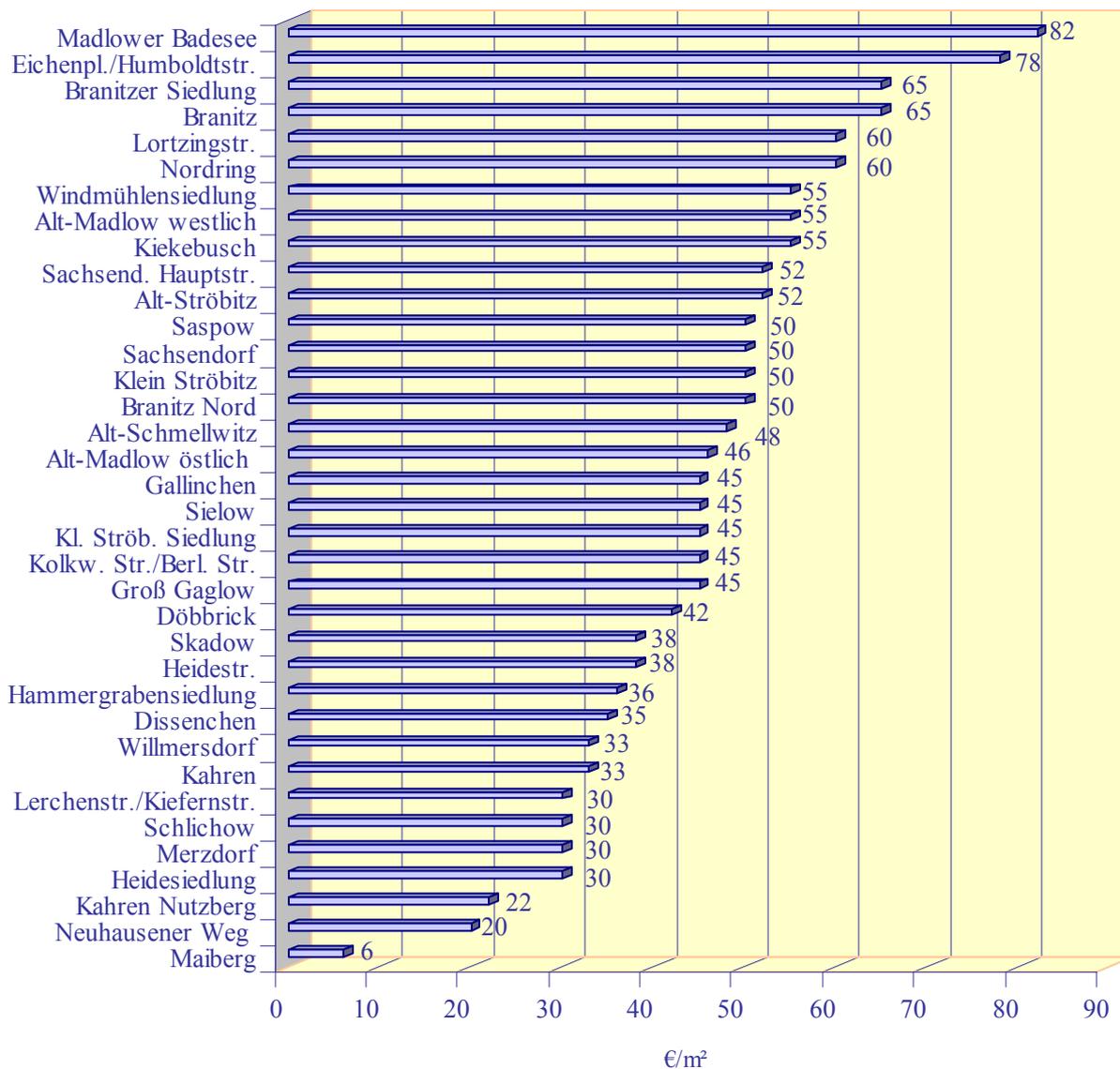
Das Kaufverhalten zeichnet sich darin aus, dass der Verkauf unbebauter Baugrundstücke vorrangig (ca. 57 %) in voll erschlossenen Wohngebieten getätigt wurde.

In nachfolgenden Grafiken wird das Preisniveau unbebauter Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau auf der Grundlage der aktuellen Bodenrichtwerte mit Stichtag 01.01.2008, unterschieden nach dem Erschließungszustand, dargestellt.

Preisniveau entsprechend der aktuellen Bodenrichtwerte mit Stichtag 01.01.2008 für neue Wohngebiete erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG



**Preisniveau entsprechend der aktuellen Bodenrichtwerte mit Stichtag 01.01.2008
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 eingemeindeten Stadtteile Gallinchen, Groß Gaglow, Kiebusch 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 2007 wurden insgesamt 16 Kaufverträge über gewerbliche bzw. dienstleistungsorientierte Baugrundstücke in den Gewerbegebieten registriert. Zu diesen Kaufverträgen zählen vorrangig Zukäufe zum Zweck der Arrondierung und Kaufverträge mit Besonderheiten bei der Preisvereinbarung. Lediglich 1 Kaufvertrag konnte dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zugeordnet werden.

Die Bodenrichtwerte liegen aktuell und unverändert gegenüber dem Vorjahr zwischen 18,00 €/m² und 35,00 €/m² erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und zwischen 25 €/m² und 40,00 €/m² 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 Rückgang der Kaufvertragsanzahl zu beobachten. Dabei wurde 1 unbebautes Baugrundstück und 2 bebaute Handelsflächen (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 der Vorjahre ergab für Handelsflächen eine Preisspanne von 60 - 110 €/m².

5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Bauerwartungsland

§ 4 Abs. 2 WertV 1988

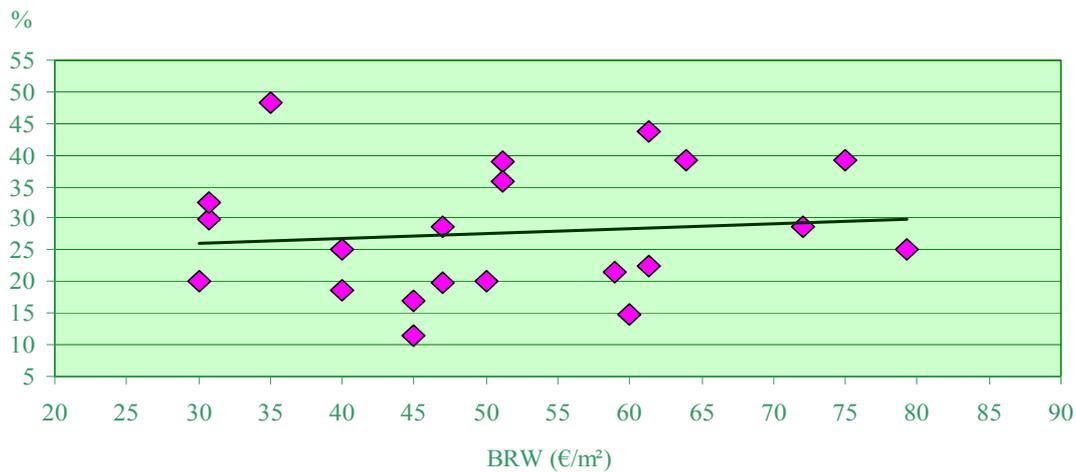
„Bauerwartungsland sind Flächen, die nach ihrer Eigenschaft, ihrer sonstigen Beschaffenheit und ihrer Lage eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit tatsächlich erwarten lassen. Diese Erwartung kann sich insbesondere auf eine entsprechende Darstellung dieser Flächen im Flächennutzungsplan, auf ein entsprechendes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

Für Bauerwartungsland wurde im Berichtsjahr ein Kauffall registriert, so dass auf nachfolgende analysierte Preisspanne der Jahre 2000 bis 2007 verwiesen wird.

Preisspiegel für Bauerwartungsland im Vergleich zum jeweiligen Bodenrichtwert für erschließungsbeitragsfreies Bauland der Jahre 2000 – 2007

Anzahl der Kaufverträge	Kaufpreis je m ² Grundstücksfläche (€/m ²)		Bodenrichtwert erschließungsbeitragsfrei nach BauGB (€/m ²)		Anteil %		arithmetisches Mittel
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	
21	5,00	29,00	30,00	79,00	11	48	28 %

Hinweis: ab diesem Geschäftsjahr incl. der Kaufverträge in den Gewerbegebieten



In Auswertung o. g. Datenmaterials leitet der Gutachterausschuss für **Bauerwartungsland** ein **Preisniveau** von ca. 11 % bis ca. 48 % vom jeweiligen **Bodenrichtwert** ab.

Rohbauland

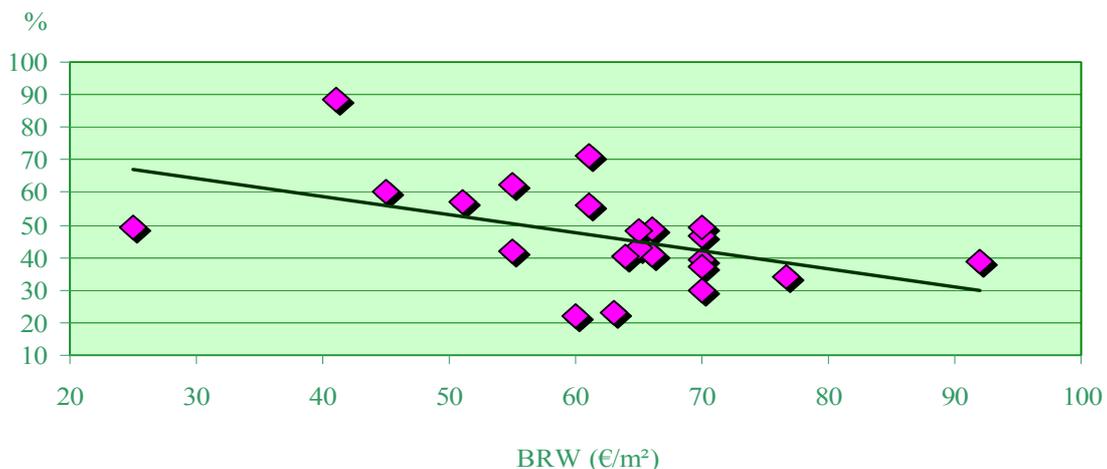
§ 4 Abs. 3 WertV 1988

„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 in diesem Berichtsjahr nicht veräußert. Im Vorjahr lagen 2 Kauffälle vor, welche für die Auswertung ungeeignet waren. Somit wird auf die folgende analysierte Preisspanne der Geschäftsjahre 2000 - 2005 verwiesen.

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

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



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

5.6 Sonstiges Bauland

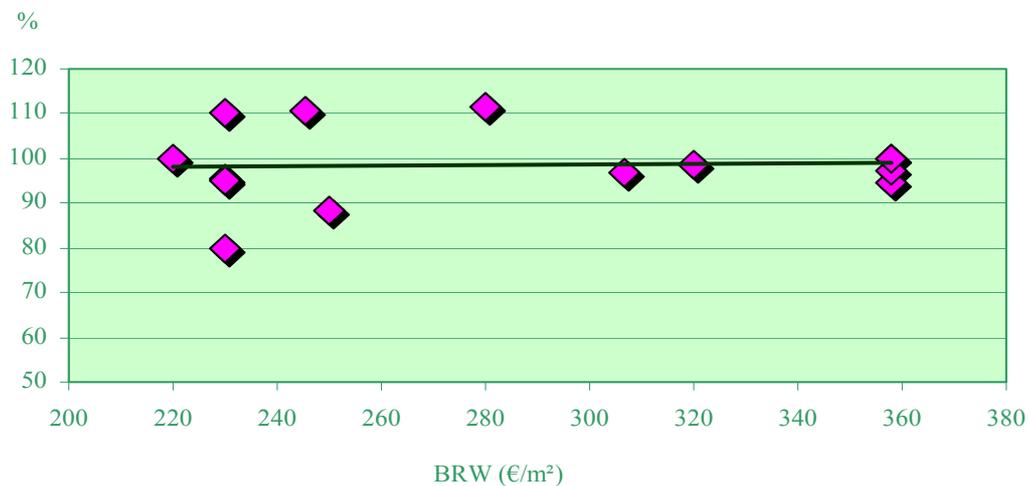
In diesem Kapitel werden Kaufverträge über unbebaute Grundstücke als Zukäufe untersucht. Zukäufe bzw. Arrondierungsflächen sind Flächen, die zur Erweiterung des bestehenden Grundstücks dienen. Mit Zukauf der Arrondierungsflächen wird die bauliche Ausnutzbarkeit eines Grundstücks erhöht, Überbauungen beseitigt und der ungünstige Verlauf von Grundstücksgrenzen 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 - 2007

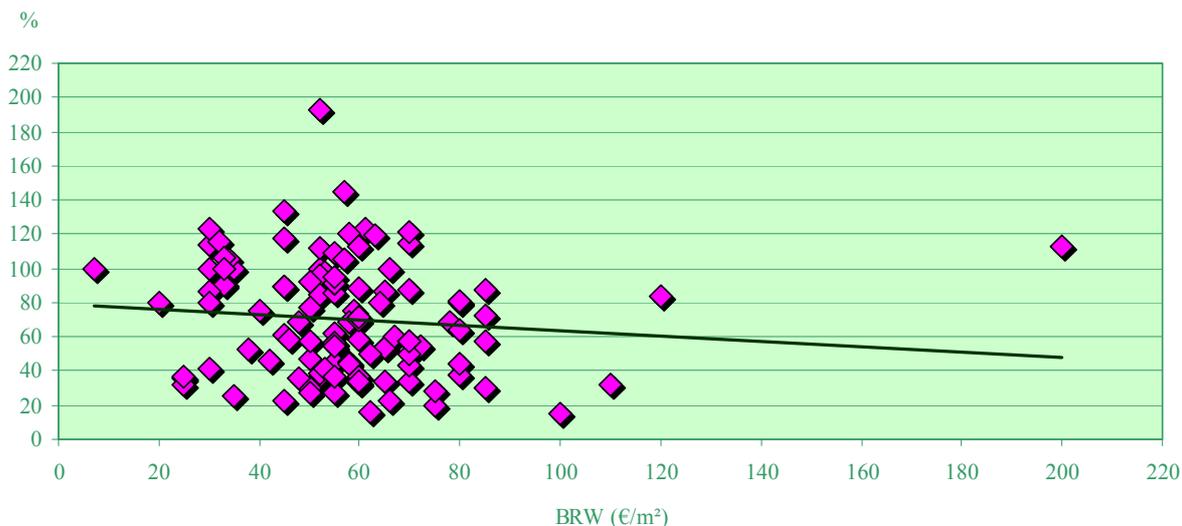
Anzahl der Kaufverträge	Kaufpreis je m ² Grundstücksfläche (€/m ²)		Bodenrichtwert erschließungsbeitragsfrei nach BauGB (€/m ²)		Anteil %		arithmetisches Mittel
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	
14	184,00	358,00	220,00	358,00	80	112	98 %

Für „Zukäufe“ im Sanierungsgebiet wurde eine Preisspanne von ca. 80 % bis ca. 112 % vom jeweiligen Bodenrichtwert festgestellt.



Preisspiegel für „Zukäufe“ außerhalb des Sanierungsgebietes im Vergleich zum jeweiligen Bodenrichtwert für erschließungsbeitragsfreies Bauland der Jahre 2002 - 2007

Anzahl der Kaufverträge	Kaufpreis je m ² Grundstücksfläche (€/m ²)		Bodenrichtwert erschließungsbeitragsfrei nach BauGB (€/m ²)		Anteil %		arithmetisches Mittel
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	
123	7,00	225,00	7,00	200,00	15	192	70 %



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 2007 sind in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses 2 Erbbaurechtsverträge eingegangen.

Die Auswertung der Kaufverträge von 2005 und 2007 ergab folgende vereinbarte Erbbauzinsätze verschiedener Nutzungen:

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).

5.8 Wohnlagenklassifikation

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Cottbus hat eine Einschätzung zur Klassifikation von Lageunterschieden auf dem Cottbuser Wohnimmobilienmarkt vorgenommen.

Zunächst erfolgte eine Einteilung des Cottbuser Grundstücksmarktes in 3 unterschiedliche Lagezonen:

- Citylage
- Stadterweiterungsgebiet
- dörfliche Randlage

Die einzelnen Lagezonen werden wie folgt begrenzt:

Citylage	umfasst im Wesentlichen das Gebiet der Kern- und der Randlage, wie es im GMB auf Seite 62 abgebildet ist mit Ausnahme des Bahnhofsgebietes
Stadterweiterungsgebiet	umfasst sämtliche zwischen der Citylage und der Randlage liegende Stadtgebiete
dörfliche Randlage	umfasst folgende Dorfgebiete bzw. Gebiete <ul style="list-style-type: none">• Saspow, Sielow, Döbbrick, Skadow, Maiberg, Willmersdorf, Merzdorf, Dissenchen, Schlichow, Branitz, Kahren, Kiekebusch, Gallinchen, Groß Gaglow, Klein Ströbitz, Klein Ströbitzer Siedlung, Lerchen- und Kiefernstraße

Nach umfangreicher Auswertung der Marktdaten entstand eine Matrix zur Lagewerteinschätzung, welche Attribute für jeweils gute oder einfache Wohnlagen für insgesamt 5 Lagemerkmale benennt. Anhand von konkreten Beispielen wird die Matrix dem Anwender erläutert.

Matrix der Lagewerteinschätzung

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

Diese Lagewerteinschätzung stellt ein Hilfsmittel für den Wertermittler dar. Bei der Einschätzung der Lage eines konkreten Objektes anhand der Matrix sollte folgendes beachtet werden:

- Zur Einschätzung einer Lage kommt es auf die vorherrschende Qualität der überwiegenden Lagemerkmale an.
- Es ist nicht ausgeschlossen, dass in einem Gebiet mit schlechter Lage ein einzelnes Grundstück eine gute Lage hat.

Beispiele der Lagezonen

	einfach	mittel	gut
Citylage	<ul style="list-style-type: none"> · Wilhelmstraße, südlicher Teil · Busbahnhof · Straße der Jugend zwischen Stadtring und Busplatz 	<ul style="list-style-type: none"> · Lausitzer Straße · Klosterstraße (Wendisches Viertel) 	<ul style="list-style-type: none"> · Dreifertstraße · Bonnaskenstraße · Schwanstraße
Stadterweiterungsgebiet	<ul style="list-style-type: none"> · Saarbrücker Straße · Dissenchener Straße · Vetschauer Straße 	<ul style="list-style-type: none"> · Drebkauer Straße · Muskauer Straße 	<ul style="list-style-type: none"> · Eichenplatz · Gulbener Straße · Eigene Scholle
dörfliche Randlage	<ul style="list-style-type: none"> · Gallinchener Hauptstraße · Willmersdorfer Chaussee 	<ul style="list-style-type: none"> · Gallinchen – Parzellenstraße · Branitz 	<ul style="list-style-type: none"> · Wilhelm-Pieck-Straße · Kiekebusch – Spreestraße · Peter-Rosegger-Straße

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

6 Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

6.1 Allgemeines

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

Im Bereich der kreisfreien Stadt Cottbus ist der land- und forstwirtschaftliche Grundstücksverkehr für den Gesamtmarkt von geringer Bedeutung, obwohl über 50 % der Gesamtfläche von Cottbus Landwirtschaftsflächen und Waldflächen umfassen. In diesem Berichtsjahr ist mit insgesamt 50 Kauffällen ein weiterer deutlicher Anstieg der Kaufvertragsanzahl zu verzeichnen. Davon konnten 21 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. Auffällig ist im Berichtsjahr 2007, dass land- und forstwirtschaftliche Flächen vorrangig von Agrargenossenschaften bzw. landwirtschaftlichen Betrieben erworben wurden.

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 2006 und 2007 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

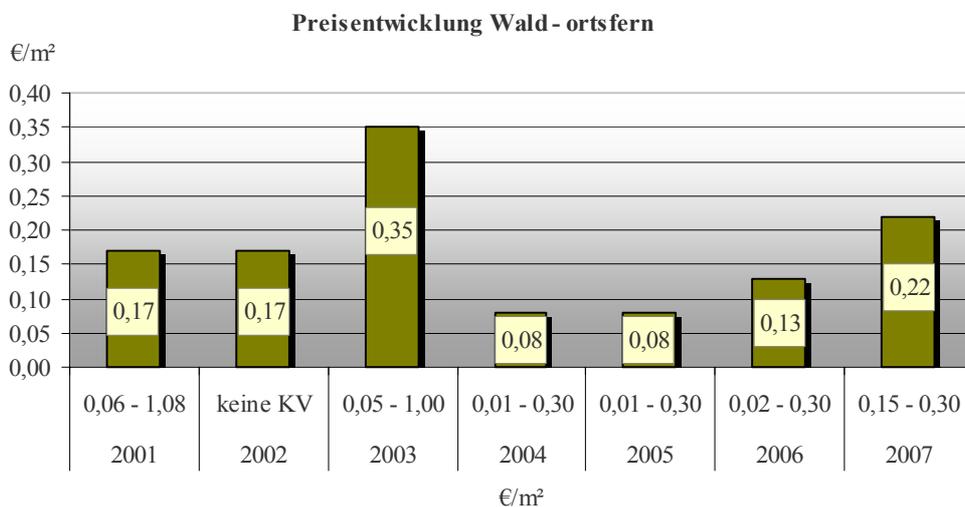
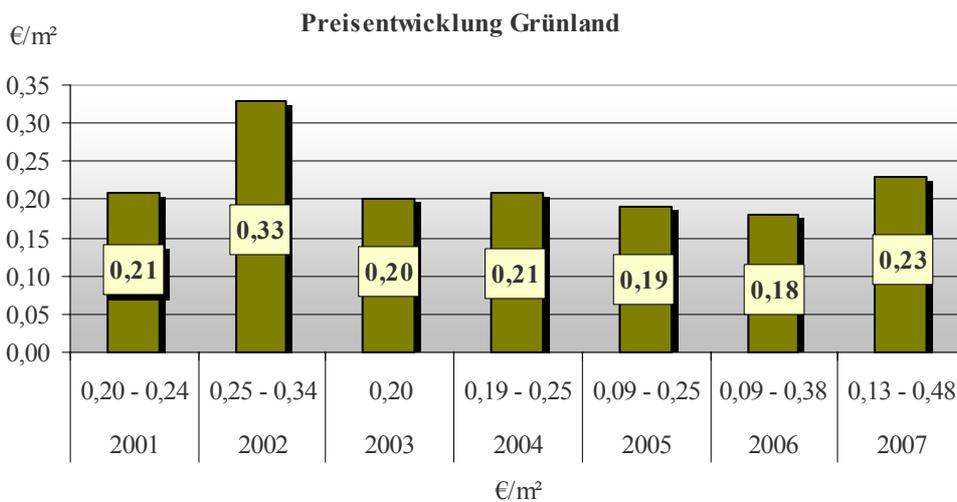
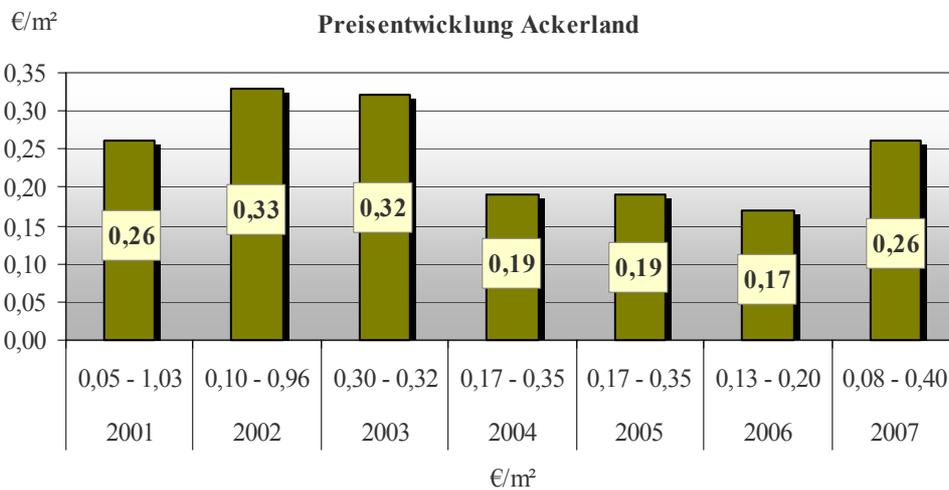
6.2.1 Preisniveau

Die auswertbaren Kauffälle der Jahre 2006 und 2007 ergaben nachfolgend aufgeführte Preisspannen und nach Flächen gewichtetes Kaufpreismittel.

Nutzungsart	Anzahl der Kaufverträge	Gesamtfläche (m ²)	Preisspanne (€/m ²)	gewichtetes Kaufpreismittel (€/m ²)
Ackerland	10	152.516	0,08 - 0,40	0,26
Grünland	8	65.467	0,13 - 0,48	0,23
Waldflächen ortsnah (einschließlich Waldbestand)	8	70.115	0,10 - 1,00	0,34
Waldflächen ortsforn (einschließlich Waldbestand)	6	273.990	0,15 - 0,30	0,22

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 2007.



7 Sonstige unbebaute Grundstücke

7.1 Teilmarkt „sonstige Flächen“

Für den Teilmarkt „sonstige Flächen“ sind in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses **23 Kauffälle** mit einem **Flächenumsatz von 174.000 m²** und einem **Geldumsatz von 0,2 Mio. €** im Jahr 2007 eingegangen. Von den insgesamt registrierten Kauffällen betrafen

- ca. 31 % Hausgärten als Zukäufe
- ca. 17 % sonstigen Flächen für die Renaturierung der Spree
- ca. 17 % Braunkohleabbauflächen.
- ca. 13 % „Zufahrten“ bzw. „privater Weg“
- ca. 5 % Gärten zur Freizeitgestaltung

Die restlichen 17 % entfallen auf Grundstücksverkäufe „sonstige Fläche“, welche nicht zuordenbar sind (4 KV).

In den Berichtsjahren 2006 und 2007 **wurden Hausgärten als Zukäufe** zum bestehenden Grundstück, nicht zentrumsnah, mit einer Fläche von ca. 65 bis 820 m², je nach Lage zu **4,00 bis 21,00 €/m²** verkauft.

Für **Gärten zur Freizeitgestaltung** lag ein auswertbarer Kauffall. Das Preisniveau in den Berichtsjahren 2006 und 2007 liegt zwischen **3,00 bis 28,00 €/m²**.

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

Grundstücke, die als „**Zufahrt**“ bzw. „**privater Weg**“ in den Berichtsjahren 2006 und 2007 erworben wurden, weisen ein heterogenes Preisniveau auf, welches zwischen **2 bis 32 % vom jeweiligen Bodenrichtwert** schwankt.

Für **Abbauland (Kohleabbau)** ist die Anzahl der Vertragsabschlüsse (4 Kaufverträge) gleichbleibend.

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 2007 wurden zum o. g. Teilmarkt **37 Kauffälle** mit einem **Geldumsatz** von **0,2 Mio. €** und einem **Flächenumsatz** von **11.000 m²** registriert.

Gemeinbedarfsflächen sind im Pkt. 4 erläutert.

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

8 Bebaute Grundstücke

8.1 Allgemeines

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

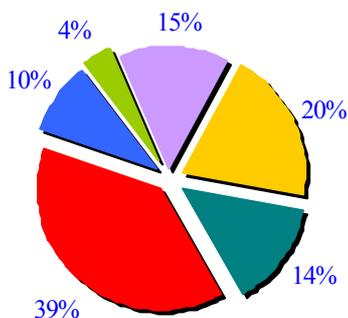
Das Preisniveau wird nach typischen Baujahresgruppen, Sanierungszustand und Ausstattungsstandard anhand der Normalherstellungskosten (NHK 2000) ausgewertet und als Quotient aus Kaufpreis/Wohnfläche (WF) ausgewiesen.

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

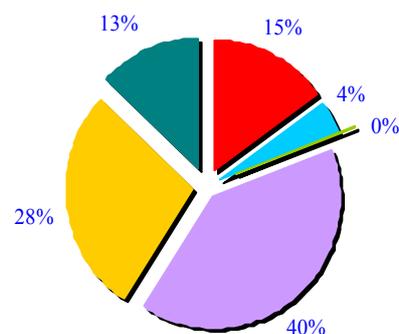
Zur weiteren Auswertung der bebauten Grundstücke gehört der Teilmarkt Wohnungseigentum.

Ergänzend zur Umsatzstatistik werden für dieses Marktsegment Wohnflächenpreise und deren Preisentwicklung ab dem Berichtsjahr 2001 dargestellt.

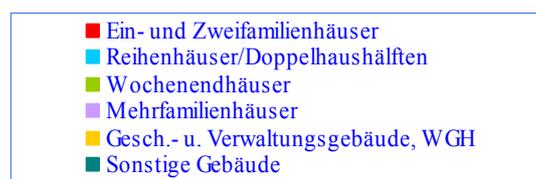
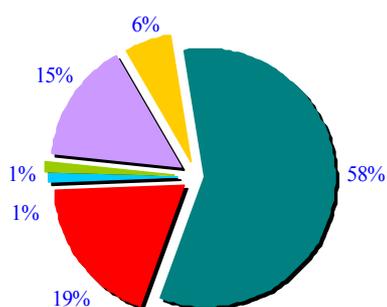
Anzahl bebauter Grundstücke 2007



Geldumsatz 2007*



Flächenumsatz 2007*



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

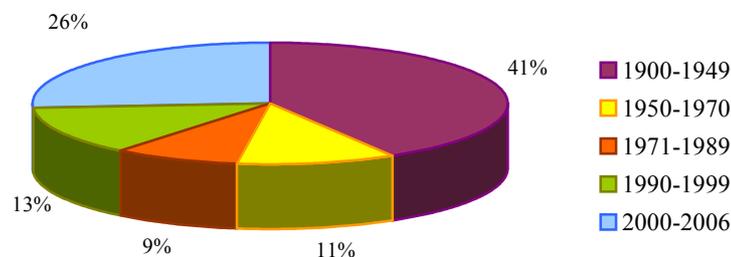
* ohne Flugplatzfläche (327 ha)

Die Marktentwicklung der bebauten Grundstücke ist entgegen dem Vorjahr durch eine steigende Anzahl der Verkäufe um ca. 8 % geprägt.

Zu der umsatzstärksten Objektgruppe zählen auch in diesem Berichtsjahr die **Ein- und Zweifamilienhäuser** mit einem steigenden Kaufverhalten um ca. 26 %. Dabei stiegen der Geldumsatz um ca. 40 % und der Flächenumsatz um ca. 92 %. Der erhöhte Flächenumsatz basiert auf den Verkäufen von Einfamilienhäusern älterer Baujahre, z. T. im Außenbereich gelegen mit übergroßen Grundstücken zwischen 2.500 bis 10.000 m².

Die Einfamilienhäuser der Gebäudebaujahre 1900 – 1949 und die neu erbauten Einfamilienhäuser (Baujahr 2000 – 2006) wurden annähernd zu gleichen Anteilen veräußert (siehe folgende Grafik), welche gegenüber dem Vorjahr ein verstärktes Kaufinteresse erkennen lassen. Hier hat sich die Anzahl der Verkäufe der Einfamilienhäuser (Baujahr 2000 – 2006) mehr als verdoppelt und die der Gebäudebaujahre 1900 – 1949 stieg um ca. 132 %.

Verteilung der Verkäufe nach Gebäudebaujahren



War der Eigentumsübergang bei den **Reihenhäusern/ Doppelhaushälften** im Vorjahr stark rückläufig, so ist in der Gebäudegruppe ein leichter Anstieg der Kauffallanzahl um ca. 4 % zu verzeichnen. Der Geldumsatz stieg um ca. 21 %. Dem steht ein rückläufiger Flächenumsatz von ca. 6 % gegenüber.

Die steigende Tendenz bei Verkäufen von „**Mehrfamilienhäusern**“ hält auch im Berichtsjahr weiter an. Die Folge ist ein beachtlicher Anstieg im Geldumsatz um ca. 872 % und im Flächenumsatz um ca. 614 % im Vergleich zum Vorjahr. Diese Umsatzsteigerungen basieren auf zwei Paketverkäufen (Wohnblöcke des komplexen Wohnungsbaus) mit einem anteiligen Geldumsatz von ca. 72 % und einem Flächenumsatz von ca. 87 % am Gesamtumsatz in dieser Gebäudegruppe.

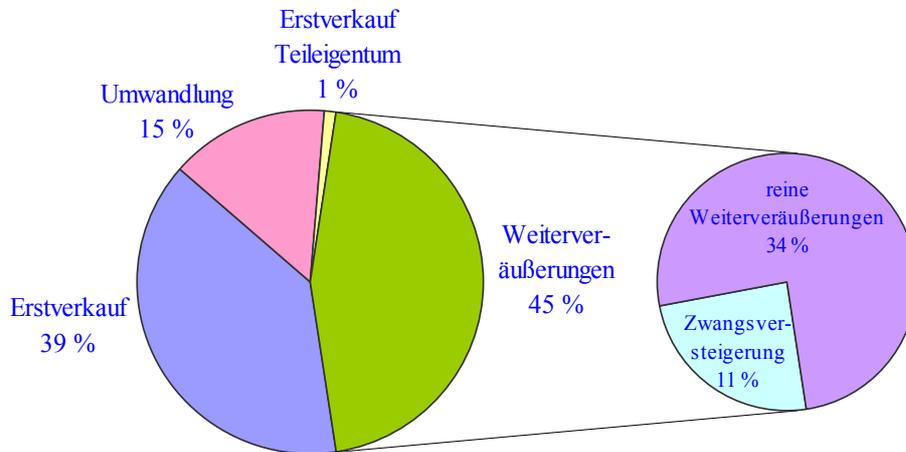
Das Kaufinteresse bei „**Wohn- und Geschäftshäusern**“ ist im Vergleich zum Vorjahr um ca. 25 % rückläufig. Daraus resultiert der Rückgang beim Geldumsatz um ca. 88 % und beim Flächenumsatz um ca. 83 % im Vergleich zum Vorjahr.

Mit 10 Kauffällen für „**Wochenendhäuser**“ bewegt sich das Marktgeschehen für diese Gebäudegruppe weiter auf gleich bleibender Ebene. Im Vergleich zum Vorjahr fällt der Geldumsatz um ca. 48 %. Der Flächenumsatz steht mit einer Steigerung um ca. 11 % dem gegenüber.

Bei den „**sonstigen Gebäuden**“ schlägt im Berichtsjahr der Flächenumsatz mit einem Prozentsatz von 1619 % außergewöhnlich hoch gegenüber dem Vorjahr zu Buche. Der Grund liegt im Eigentumsübergang des Flugplatzes, welcher allein mit ca. 327 ha von insgesamt 347 ha in die Flächenbilanz eingeht. Der Geldumsatz ist um ca. 23 % gestiegen.

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

Auf diesem Teilmarkt ist insgesamt eine steigende Tendenz der Erwerbsvorgänge um ca. 10 % zu beobachten. Dabei ist bei den „Erstverkäufen“ ein Anstieg um ca. 7 %, bei den Umwandlungen um ca. 73 % und bei den Weiterveräußerungen um ca. 12 % zu verzeichnen. Die wenigen Verkäufe für „Teileigentum“ sind in ihrer Anzahl rückläufig.

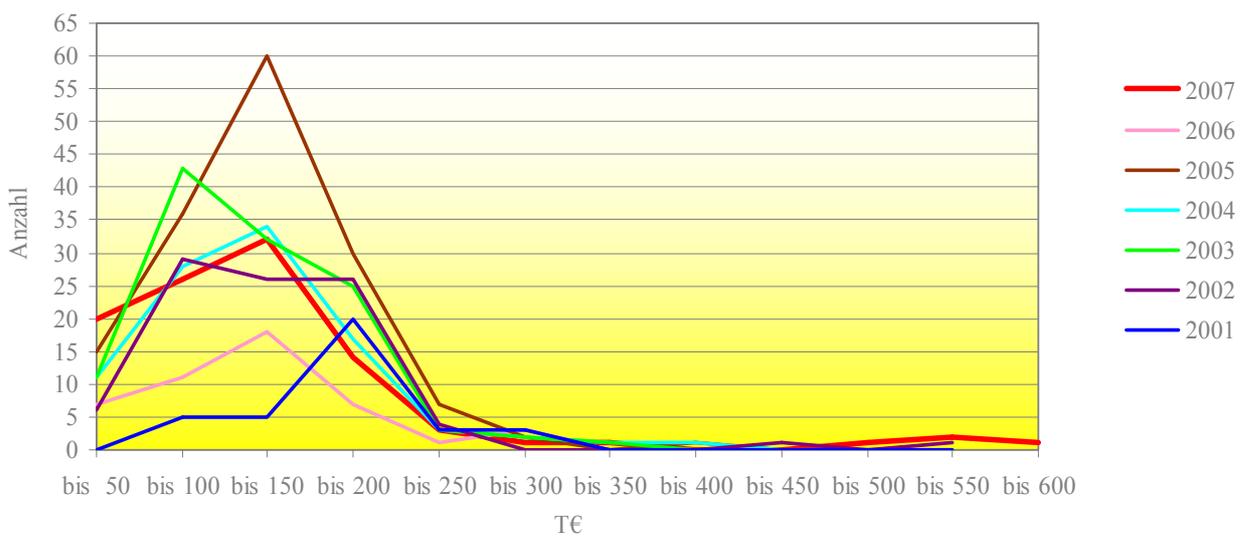


Das Marktgeschehen bei den Eigentumswohnungen und dem Teileigentum verteilt sich hauptsächlich im inneren Stadtgebiet.

8.2 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser

8.2.1 Preisniveau

Häufigkeitsverteilung der Einfamilienhäuser nach Preisklassen



- **Einfamilienhäuser der Baujahre 1930-1949, unsaniert, ø WF von ca. 125 m²**
z. T. mit Unterkellerung, z. T. mit Garage, mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 500 - 2.500 m², in guter bis mittlerer Wohnlage ergaben ein
Preisniveau* zwischen 520 – 660 €/m² Wohnfläche
- **Einfamilienhäuser der Baujahre 1930-1949, teilweise modernisiert, ø WF von ca. 90 m²**
einfacher bis mittlerer Ausstattungsstandard, z. T. mit Unterkellerung, z. T. mit Garage, mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 750 m² in mittlerer bis guter Wohnlage ergaben ein
Preisniveau* zwischen 1.150 – 1.210 €/m² Wohnfläche
- **Einfamilienhäuser der Baujahre 1930-1949, modernisiert, ø WF von ca. 130 m²**
mittlerer Ausstattungsstandard, z. T. mit Unterkellerung, z. T. mit Garage, mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 900 - 2.000 m², in mittlerer bis guter Wohnlage ergaben ein
Preisniveau* zwischen 1.080 -1.260 €/m² Wohnfläche
- **Einfamilienhäuser der Baujahre 1950-1970, z. T. modernisiert, ø WF von ca. 120 m²**
mittlerer Ausstattungsstandard, z. T. mit Unterkellerung, z. T. mit Garage, mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 1.000 – 1.500 m², in mittlerer bis guter Wohnlage ergaben ein
Preisniveau* zwischen 700 – 900 €/m² Wohnfläche
- **Einfamilienhäuser der Baujahre 1971-1989, z. T. modernisiert, ø WF von ca. 118 m²**
mittlerer Ausstattungsstandard, mit Unterkellerung, z. T. mit Garage, mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 500 – 1.100 m², in mittlerer bis guter Wohnlage ergaben ein
Preisniveau* zwischen 850 – 1.450 €/m² Wohnfläche
- **Einfamilienhäuser der Baujahre 1990 - 1999, mit Unterkellerung bzw. ohne Keller, ø WF von ca. 135 m²**
mittlerer Ausstattungsstandard, z. T. mit Garage bzw. Doppelcarport, mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 500 – 1.000 m² in mittlerer bis guter Wohnlage ergaben ein
Preisniveau* zwischen 1.050 – 1.600 €/m² Wohnfläche
- **Einfamilienhäuser ab Baujahr 2000, Weiterveräußerungen, keine Unterkellerung, ø WF von ca. 105 m²**
mittlerer Ausstattungsstandard, z. T. mit Garage, z. T. Doppelcarport, mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 450 – 600 m² in mittlerer Wohnlage ergaben ein
Preisniveau* zwischen 1.000 – 1.400 €/m² Wohnfläche
- **Einfamilienhäuser ab Baujahr 2006/ 2007, Erstverkäufe, keine Unterkellerung, ø WF von ca. 95 m²**
mittlerer Ausstattungsstandard, z. T. mit Garage bzw. Carport, mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 450 – 750 m² in mittlerer Wohnlage ergaben ein
Preisniveau* zwischen 1.050 – 1.680 €/m² Wohnfläche

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

8.2.2 Preisentwicklung

In nachfolgender Tabelle ist die tendenzielle Preisentwicklung ab 2001 gegenüber dem Vorjahr ersichtlich.

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
EFH unsaniert Baujahr 1930 – 1949	↓	↑ ↑	→	↘	↓	→	↓ ↓
EFH z. T. modernisiert Baujahr 1930 – 1949	→	↓ ↓	→	↘	↓	↑ ↑	→
EFH modernisiert Baujahr 1930 – 1949	keine Kaufverträge	keine Kaufverträge	keine Kaufverträge	.	↓ ↓	keine Kaufverträge	↑ ↑
EFH, unsaniert Baujahr 1950 – 1970	keine Kaufverträge	keine Kaufverträge	keine Kaufverträge	.	↑ ↑	↑	keine Kaufverträge
EFH z. T. modernisiert Baujahr 1950 – 1970	keine Kaufverträge	.	↗	↓	↑ ↑	keine Kaufverträge	↓ ↓
EFH unsaniert Baujahr 1971 – 1989	.	↑ ↑	keine Kaufverträge				
EFH z. T. modernisiert Baujahr 1971 – 1989	keine Kaufverträge	keine Kaufverträge	.	keine Kaufverträge	.	→	↗
EFH modernisiert Baujahr 1971 – 1989	keine Kaufverträge	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 %
 - ↗ um + 5 %
 - ↓ ↓ um > - 10 %
 - ↘ um - 5 %
 - ↓ um - 10 %
 - konstant
 - keine Angaben

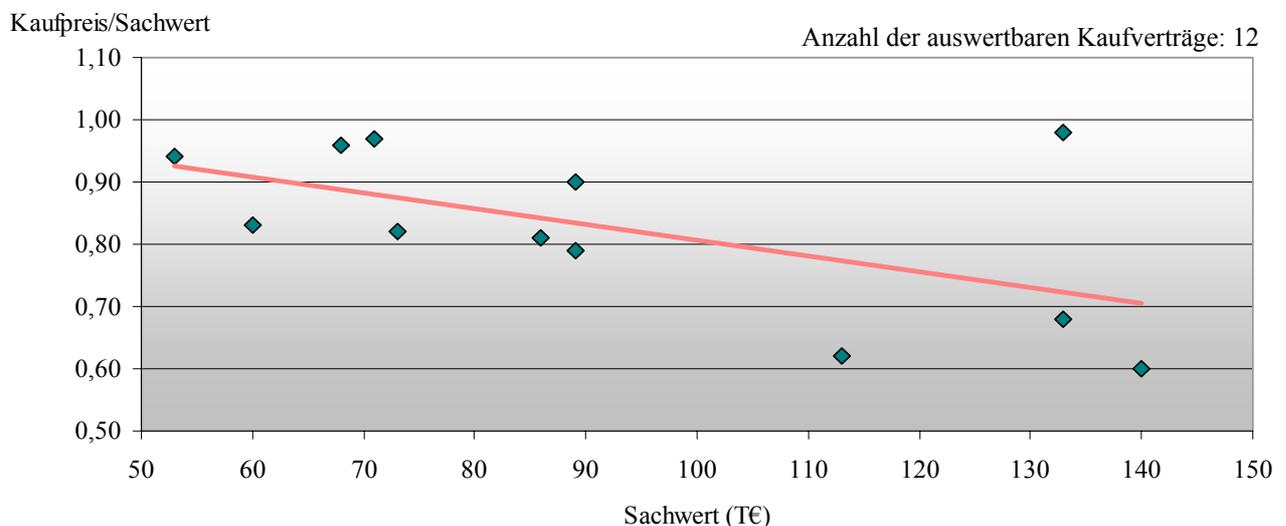
8.2.3 Marktanpassungsfaktoren

Der Marktanpassungsfaktor dient der Anpassung des Sachwertes an den Grundstücksmarkt, d. h. eine Anpassung an den Durchschnitt der für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreise. Als Datengrundlage wurden auswertbare Kaufverträge (Gesamtanzahl **114** Kaufverträge) der Berichtsjahre 2006/07 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 2000 = 100 (Statistisches Bundesamt) für die neuen Bundesländer
- ▶ Programm „PraxWert“, Version 4.1
- ▶ Regionalfaktor für NHK 2000 Stadt Cottbus = 0,95
- ▶ Ortsfaktor für NHK 2000 Stadt Cottbus = 1,00
- ▶ Gesamtnutzungsdauer für Massivhäuser mit 80 Jahren und für Fertighäuser in Holzbauweise mit 60 Jahren
- ▶ Alterswertminderung erfolgt nach der WertR 2006, 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.

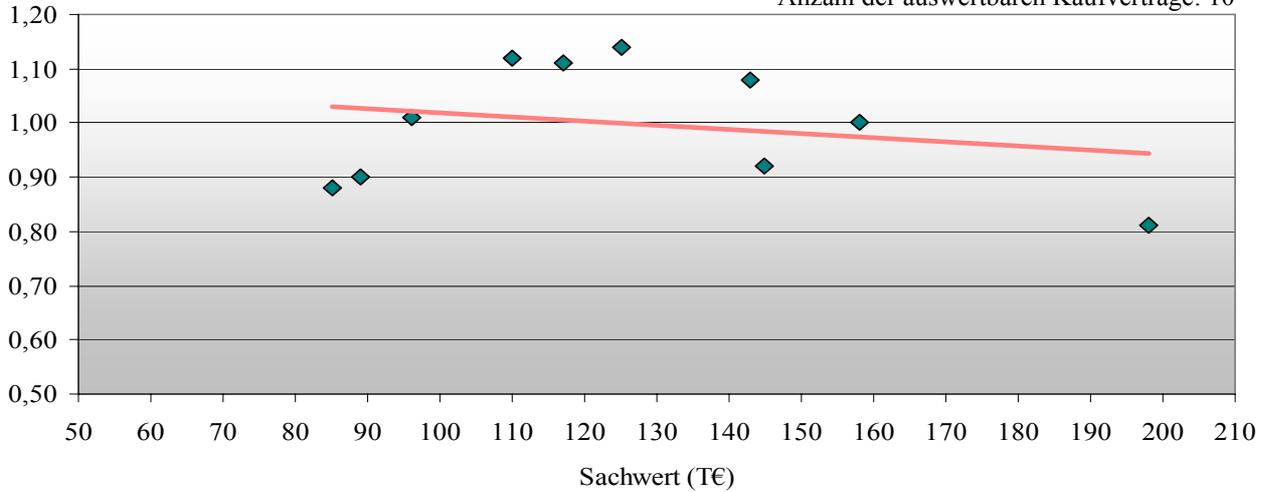
Für **Ein- und Zweifamilienhäuser der Baujahre 1930 – 1949, unsaniert** wurde folgender Markt-anpassungsfaktor abgeleitet: **0,83 (0,60 – 0,98)**



Für **Ein- und Zweifamilienhäuser der Baujahre 1930 – 1949, z. T. modernisiert bis modernisiert** wurde folgender Marktanpassungsfaktor abgeleitet: **0,99 (0,81 – 1,14)**

Kaufpreis/Sachwert

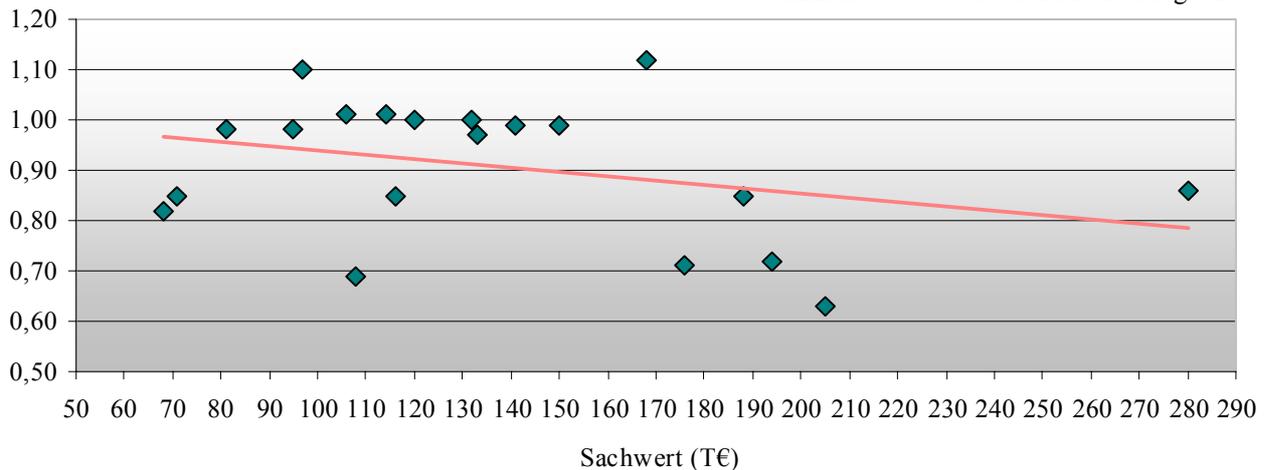
Anzahl der auswertbaren Kaufverträge: 10



Für **Ein- und Zweifamilienhäuser der Baujahre 1950 - 1989** wurde folgender Marktanpassungsfaktor abgeleitet: **0,91 (0,63 – 1,12)**

Kaufpreis/Sachwert

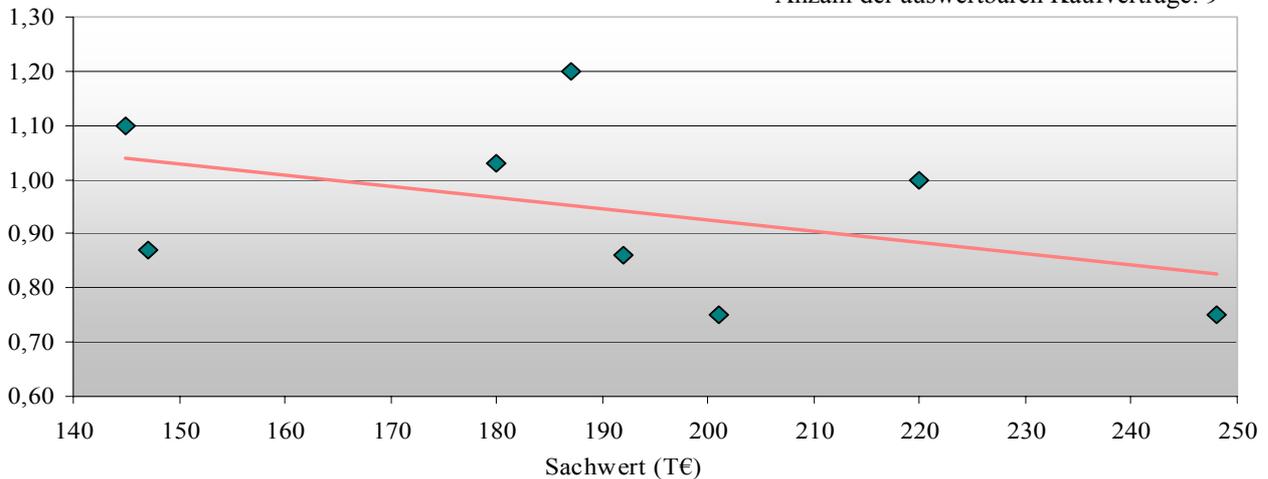
Anzahl der auswertbaren Kaufverträge: 20



Für **Ein- und Zweifamilienhäuser der Baujahre 1990 - 1999** wurde folgender Marktanpassungsfaktor abgeleitet: **0,95 (0,75 – 1,20)**

Kaufpreis/Sachwert

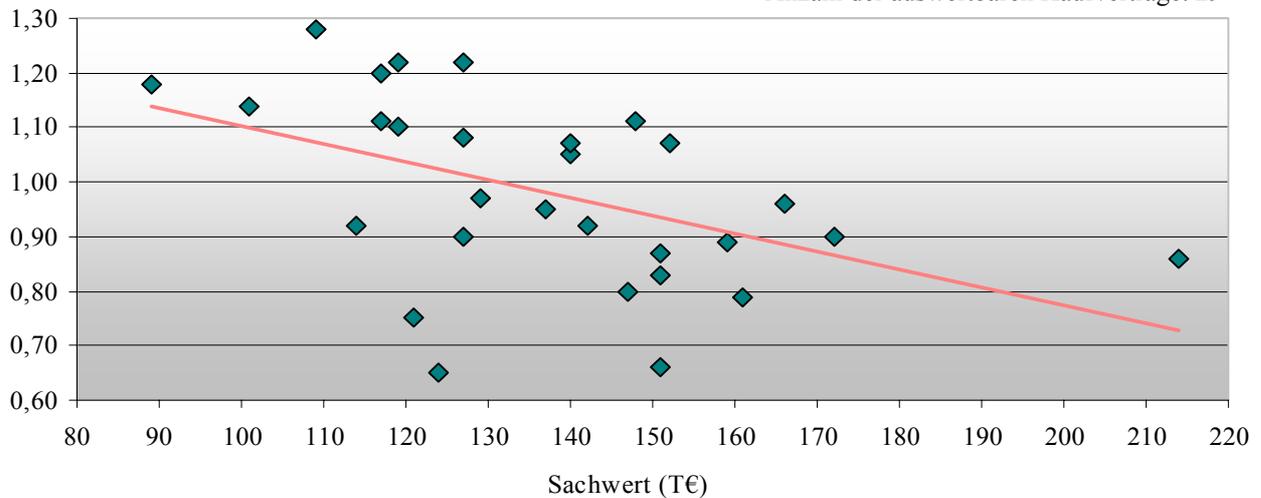
Anzahl der auswertbaren Kaufverträge: 9



Für **Ein- und Zweifamilienhäuser der Baujahre 2000 - 2007** wurde folgender Marktanpassungsfaktor abgeleitet: **0,98 (0,65 – 1,28)**

Kaufpreis/Sachwert

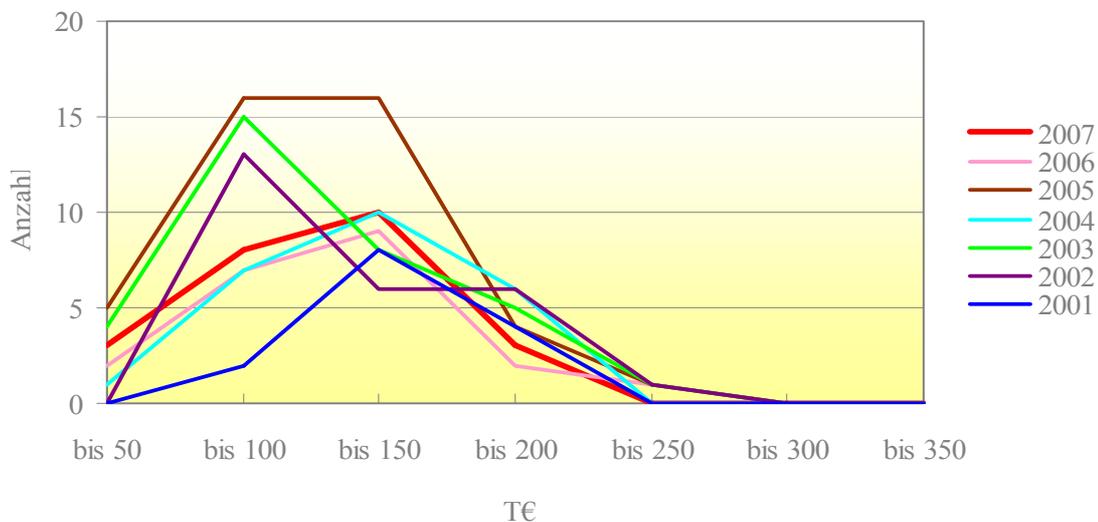
Anzahl der auswertbaren Kaufverträge: 29



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 der Baujahre 1950 - 1970, modernisiert, ø WF von ca. 95 m²**
mittlerer Ausstattungsstandard, mit Unterkellerung, ohne Garage, mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 250 - 300 m², in guter bis mittlerer Wohnlage ergaben ein Preisniveau* zwischen 950 – 1.270 €/m² Wohnfläche
- **Reihenhäuser der Baujahre 1990 – 1999, ø WF von ca. 130 m², gelegen im Stadterweiterungsgebiet**
mittlerer Ausstattungsstandard, z. T. mit Unterkellerung, z. T. mit Garage bzw. Carport und KFZ-Stellplatz, mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 500 - 550 m², in guter bis mittlerer Wohnlage ergaben ein Preisniveau* zwischen 1.200 – 1.530 €/m² Wohnfläche

- **Reihenhäuser der Baujahre 1990 – 1999, ø WF von ca. 130 m², gelegen in Wohnparks in dörflicher Randlage**
 mittlerer Ausstattungsstandard, z. T. mit Unterkellerung, z. T. mit Garage bzw. Carport und KFZ-Stellplatz, mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 180 - 300 m², in mittlerer Wohnlage ergaben ein
 Preisniveau* zwischen 740 – 800 €/m² Wohnfläche
- **Reihenhäuser ab Baujahr 2006**
 mittlerer Ausstattungsstandard, ohne Keller, mit Garage bzw. Carport und KFZ-Stellplatz, mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 570 m², in guter bis mittlerer Wohnlage ergaben ein
 Preisniveau* von durchschnittlich 1.160 €/m² Wohnfläche
- **Doppelhaushälften der Baujahre 1930 - 1949, unsaniert, ø WF von ca. 165 m²**
 einfacher Ausstattungsstandard, mit Unterkellerung, z. T. mit Garage, mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 730 m², in guter bis mittlerer Wohnlage ergaben ein
 Preisniveau* zwischen 250 – 450 €/m² Wohnfläche
- **Doppelhaushälften der Baujahre 1930 - 1949, modernisiert, ø WF von ca. 130 m²**
 mittlerer Ausstattungsstandard, mit Unterkellerung, z. T. mit Garage, mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 450 – 1.200 m², in guter bis mittlerer Wohnlage ergaben ein
 Preisniveau* zwischen 800 – 1.050 €/m² Wohnfläche
- **Doppelhaushälften der Baujahre 1990 – 1999, ø WF von ca. 108 m²**
 mittlerer Ausstattungsstandard, ohne Keller, mit Garage bzw. Carport, mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 250 - 600 m², in guter bis mittlerer Wohnlage ergaben ein
 Preisniveau* zwischen 900 – 1.330 €/m² Wohnfläche

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

8.3.2 Preisentwicklung

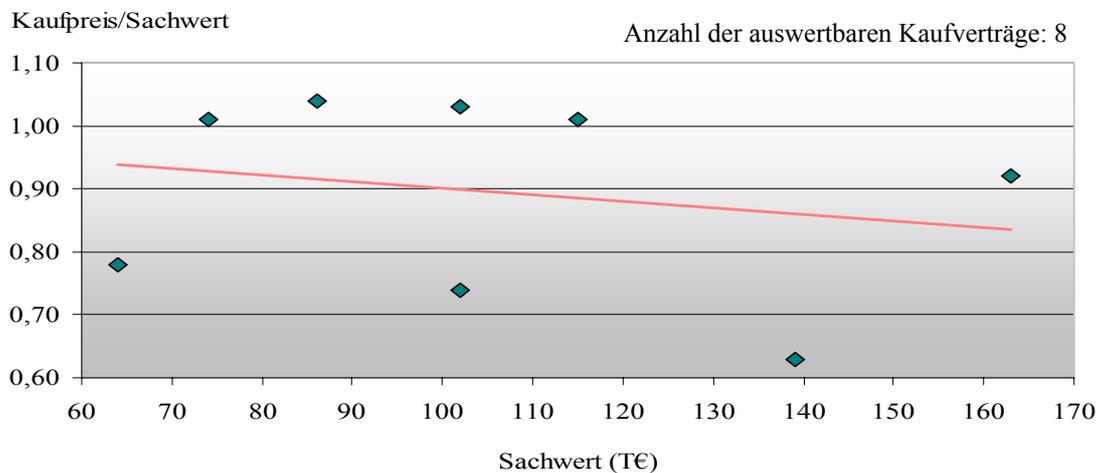
	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
RH saniert Baujahr 1950 – 1970	keine Kaufverträge	keine Kaufverträge	keine Kaufverträge	keine Kaufverträge	•	➡	➡
RH Weiterveräußerungen ab Baujahr 1990 Wohnparks in Randlage	keine Auswertung				➡	keine Kaufverträge	➡
RH Weiterveräußerungen ab Baujahr 1990 verstädterte Randlage	keine Auswertung				⬆️ ⬆️	•	➡
RH Erstverkäufe Baujahr ab 2000	➡	⬇️ ⬇️	⬇️ ⬇️	➡	⬆️ ⬆️	⬇️ ⬇️	➡
DHH unsaniert Baujahr 1930 – 1949	➡	⬇️ ⬇️	➡	keine Kaufverträge	keine Kaufverträge	•	⬇️ ⬇️
DHH z. T. saniert Baujahr 1930 – 1949	•	➡	keine Kaufverträge	•	➡	keine Kaufverträge	•
DHH saniert Baujahr 1930 – 1949	keine Auswertung				•	⬇️ ⬇️	➡
DHH z. T. saniert Baujahr 1950 – 1970	keine Kaufverträge						
DHH Baujahr ab 1990 - 1999	➡	➡	➡	➡	➡	⬆️ ⬆️	⬇️ ⬇️

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

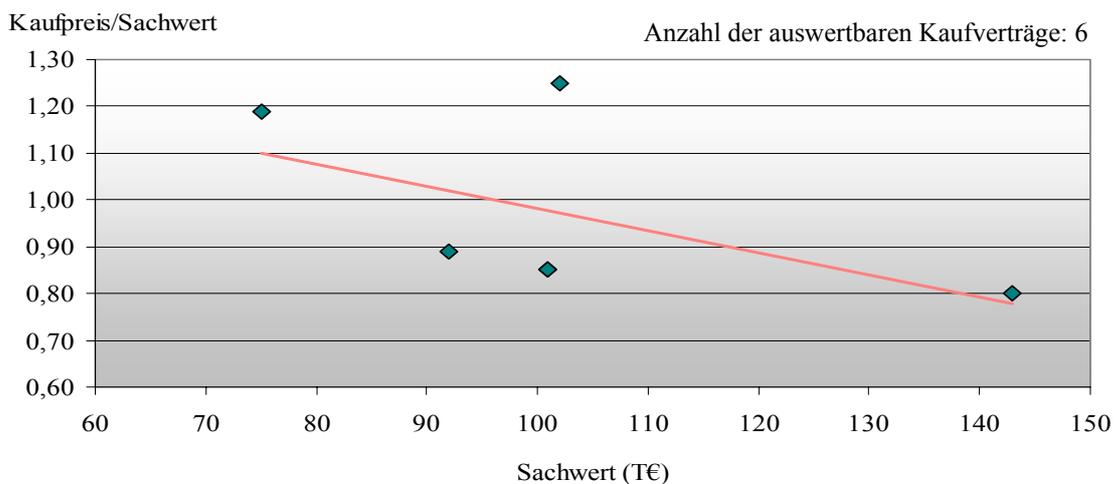
8.3.3 Marktanpassungsfaktoren

Allgemeines und Berechnungsgrundlagen zur Ermittlung der Marktanpassungsfaktoren siehe Pkt. 8.2.3.

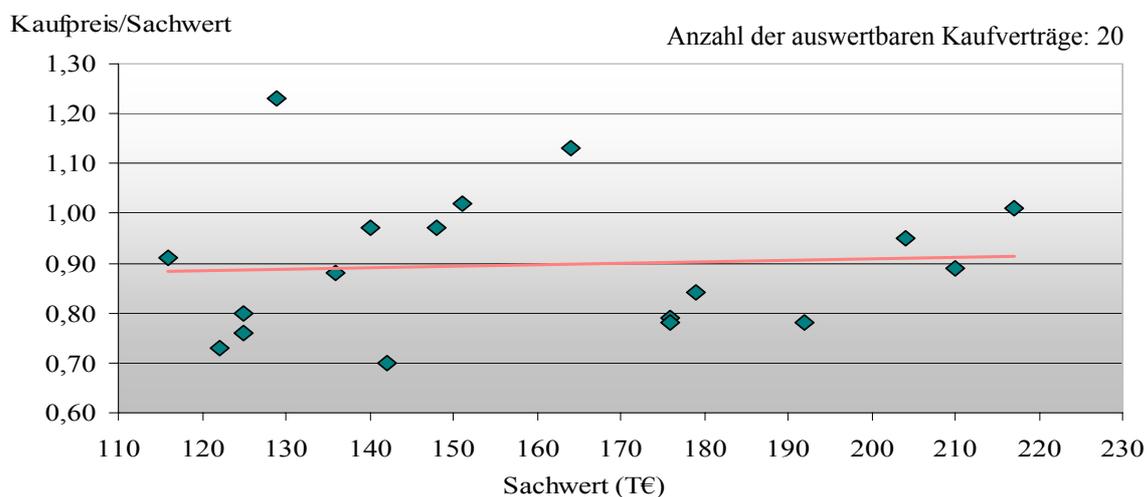
Für **Reihenhäuser und Doppelhaushälften der Baujahre 1930 - 1949** wurde folgender Marktanpassungsfaktor abgeleitet: **0,90 (0,63 – 1,04)**



Für **Reihenhäuser und Doppelhaushälften der Baujahre 1950 - 1989** wurde folgender Marktanpassungsfaktor abgeleitet: **0,97 (0,80 – 1,25)**



Für **Reihenhäuser und Doppelhaushälften ab Baujahr 1990** wurde folgender Marktanpassungsfaktor abgeleitet: **0,89 (0,70 – 1,23)** *Erhebliche Lageabhängigkeiten sind feststellbar!*



8.4 Wohnungseigentum

Preisniveau und Preisentwicklung

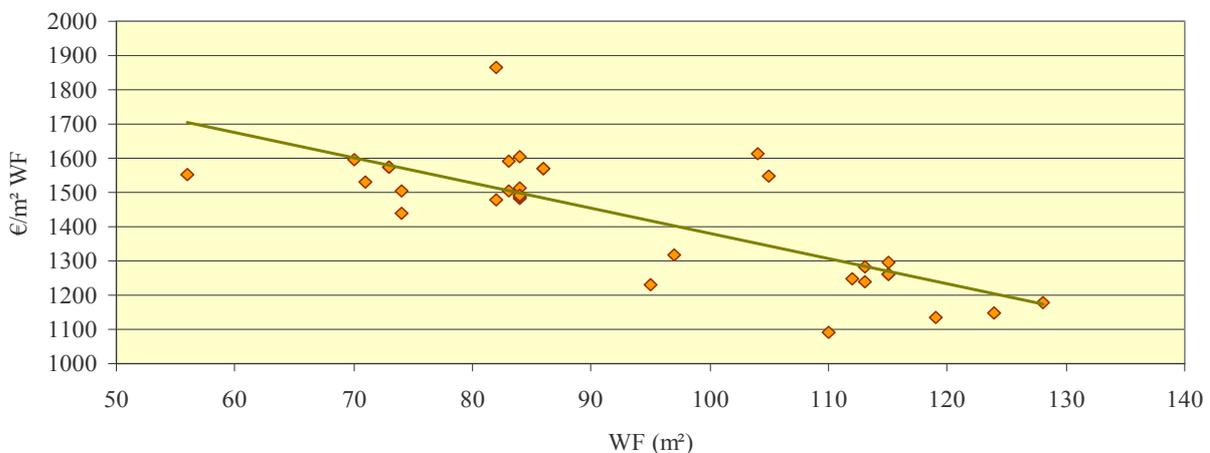
Nachfolgende Tabellen geben einen Überblick über das Preisniveau der Erstverkäufe und Umwandlungen ab dem Berichtsjahr 2001.

Erstverkäufe incl. Stellplatz bzw. Tiefgarage bzw. Garage								
Jahr		2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Anzahl der Kauffälle		28	31	55	34	93	45	48
Wohnfläche (m ²) *	min:	57	70	62	56	44	71	56
	max:	148	108	118	162	144	138	128
Preis in €/m ² Wohnfläche	ø Preis:	1.550	1.400	1.400	1.400	1.435	1.330	1.432
	min:	1.250	1.030	930	820	971	1.131	1.091
	max:	1.900	1.720	1.620	1.700	1.810	1.786	1.867

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 56 und 128 m² liegt. Die Eigentumswohnungen mit einer Wohnungsgröße zwischen 80 und 90 m² sowie von 100 bis 120 m² wurden zu gleichen Anteilen gekauft. Die Eigentumswohnungen mit 70 bis 75 m² Wohnfläche nehmen ca. 1/5 des Marktgeschehens dieses Teilmarktes ein. Ausnahmen bleiben die Verkäufe von Eigentumswohnungen mit Wohnflächen von < 50 bzw. > 120 m².

Das durchschnittliche Preisniveau liegt bei ca. 1.432 €/m² Wohnfläche, wobei eine steigende Tendenz um ca. 8 % 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 2007 Preise zwischen 2.000 € und 2.500 €. Der Kaufpreis für eine Garage lag bei 6.000 €.

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 2- bis 4-Raum-Wohnungen, mit einer durchschnittlichen Wohnfläche von 66 bis 113 m².

In diesem Jahr ist auf dem Markt der Umwandlungen ein steigendes Erwerbsinteresse zu verfolgen. Vor allem bei den Eigentumswohnungen in geschlossenen Wohnquartieren ist eine Erhöhung der Anzahl der Kaufverträge um 100 % zu verzeichnen. Bei den Veräußerungen von Eigentumswohnungen in sanierten Altbauten bewegt sich die Marktätigkeit auf gleich bleibendem Niveau.

Umwandlungen differenziert in geschlossene Wohnquartiere und Altbauten

		geschlossene Wohnquartiere						
		2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Anzahl der Kauffälle		6	3	7	1	2	1	10
Wohnfläche (m²) *	min:	40	82	57	57	55	59	40
	max:	79		80		65		90
Preis in €/m² WF	Ø Preis	1.150	2 KV zu ~ 1.500	785		1.025		949
	min:	950	(Wohneigentums- form-Reihenhaus	630	935	915	983	658
	max:	1.500		935		1.136		1.242

		Altbauten						
		2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Anzahl der Kauffälle		11	7	7	4	17	10	9
Wohnfläche (m²) *	min:	55	54	40	98	67	76	60
	max:	144	147	102	135	174	117	176
Preis in €/m² WF	Ø Preis	1.050	1.080	1.035	1.230	1.310	1.360	1.185
	min:	850	900	730	1.090	833	1.149	841
	max:	1.400	1.270	1.250	1.250	1.628	1.541	1.454

Bei den Umwandlungen – Altbauten wurden in diesem Berichtsjahr Stellplätze zu 1.800 € und Garagen zu 4.000 € veräußert, bei Umwandlungen – geschlossene Wohnquartiere lag der Preis für die zu den Wohnungen gehörenden Stellplätze bei 2.500 €.

* Die Berechnung der WF, wenn nicht im Kaufvertrag angegeben, erfolgte nach § 2 und § 4 WoFIV (Wohnflächenverordnung) gültig ab 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 stagnierend. Diese Weiterverkäufe bezogen sich zu 38 % auf Weiterveräußerungen der Erstverkäufe, zu 23 % auf modernisierte geschlossene Wohnquartiere, zu ca. 14 % auf sanierte Altbauten und zu ca. 25 % auf Zwangsversteigerungen.

Das Datenmaterial bei Weiterveräußerungen der Erstverkäufe und sanierter Altbauten ist nicht auswertbar. Bei den Weiterveräußerungen in geschlossenen Wohnquartieren beträgt die Preisreduzierung durchschnittlich 29 %.

Der überwiegende Teil aller Eigentumswohnungen (Erstverkäufe, Umwandlungen und Weiterveräußerungen) verfügt über einen Balkon oder Loggia und teilweise über Dachterrassen oder Terrassen. Zu allen Eigentumswohnungen gehören sonstige Nutzflächen (Keller, Abstellraum). Bei den meisten Verkäufen von Eigentumswohnungen werden Stellplatz bzw. Garage mitveräußert.

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.

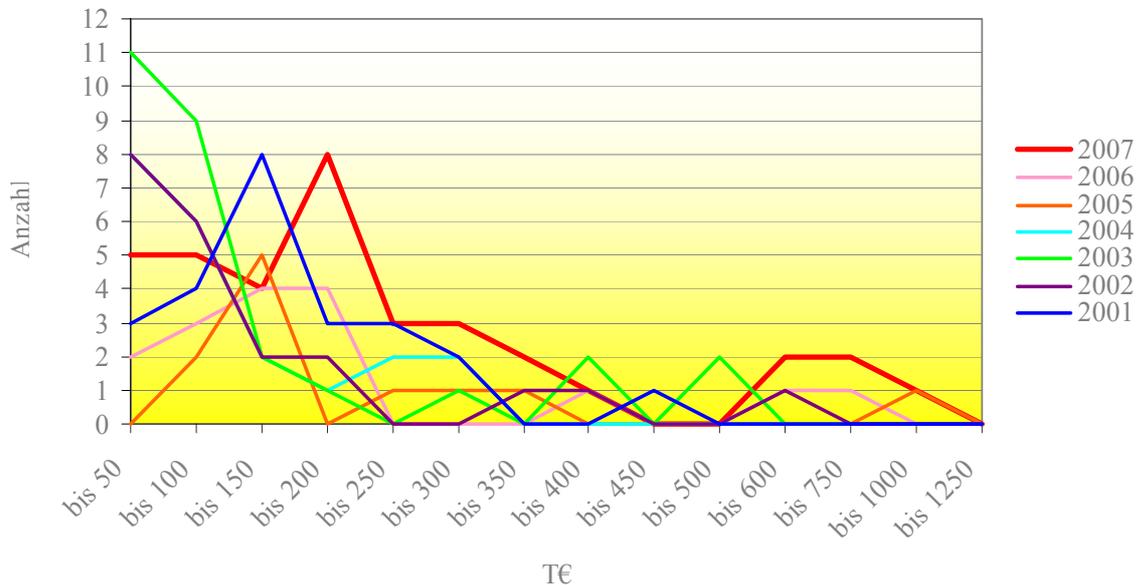
Im Berichtsjahr 2007 sind insgesamt 6 Kaufverträge für Teileigentum eingegangen. Darunter fallen 4 Veräußerungen auf Grund eines Zuschlagbeschlusses im Zwangsversteigerungsverfahren, 1 Zukauf eines PKW-Stellplatzes und 1 Teileigentumsverkauf Praxis.

Aufgrund 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, WF > 300 – 920 m²,** mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 250 – 1.400 m² ergaben ein Preisniveau* zwischen 75 - 230 €/m² Wohnfläche
- **Mehrfamilienhäuser der Baujahre 1900 - 1929, unsaniert, WF < 300 m²,** mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 350 – 1.100 m² ergaben ein Preisniveau* zwischen 300 - 350 €/m² Wohnfläche
- **Mehrfamilienhäuser der Baujahre 1900 - 1929, z. T. modernisiert, WF > 280 – 500 m²,** mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 300 – 1.000 m² ergaben ein Preisniveau* zwischen 230 - 460 €/m² Wohnfläche
- **Mehrfamilienhäuser der Baujahre 1900 - 1929, z. T. modernisiert, Ø WF ca. 200 m²,** mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 400 – 1.100 m² ergaben ein Preisniveau* zwischen 800 - 900 €/m² Wohnfläche
- **Mehrfamilienhäuser der Baujahre 1930 - 1949, saniert,** mit einer Grundstücksgröße von ca. 300 - ca. 860 m² (2 Kauffälle) ergaben ein Preisniveau* zwischen 550 - 780 €/m² 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 2006/2007 wurden insgesamt **58** 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 wurden vollständig sanierte Objekte veräußert.

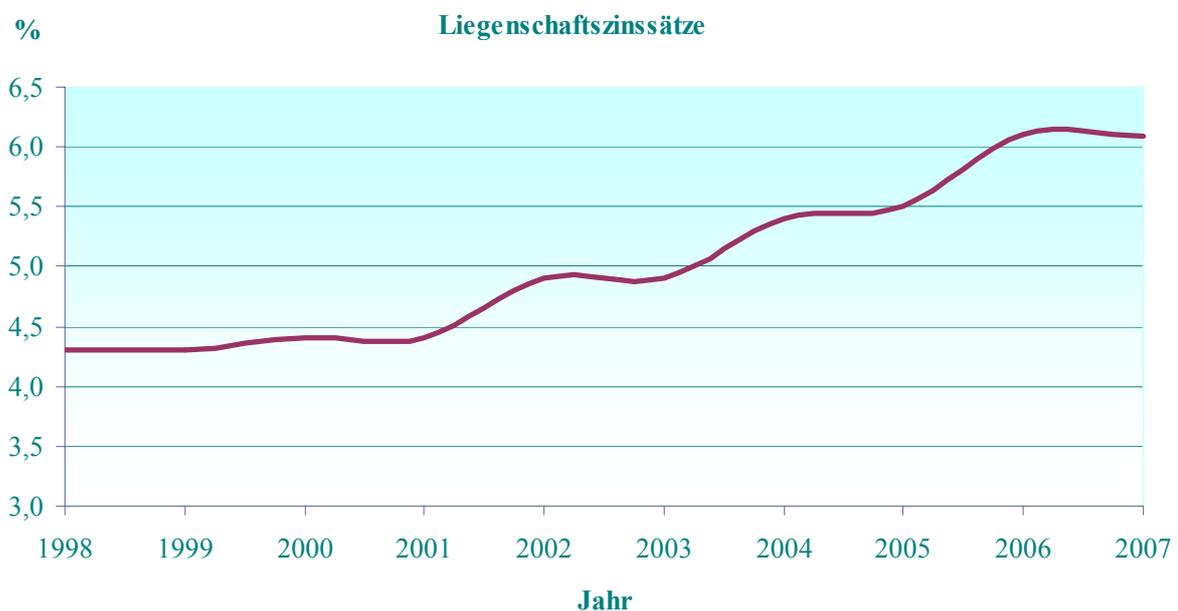
Folgende Rahmenbedingungen wurden für die einheitliche Auswertung der Kaufpreise zur Ermittlung der Liegenschaftszinssätze festgelegt:

Kauffälle (Renditeobjekte)	<ul style="list-style-type: none"> - kein Einfluss durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse - unsanierte, z. T. sanierte und vollständig sanierte Objekte - Ortsbesichtigung wurde durchgeführt - Fragebögen
Restnutzungsdauer (RND) nach § 16 Abs. 4 WertV	<ul style="list-style-type: none"> - durchschnittliche RND von ca. 40 Jahren
Gesamtnutzungsdauer	<ul style="list-style-type: none"> - 80 Jahre (für MFH und WGH)
Wohneinheiten (WE)	<ul style="list-style-type: none"> - 4 bis 25 WE
Mieten	<ul style="list-style-type: none"> - stichtagsbezogene nachhaltig erzielbare Mieten - Mietniveau für Wohnen: 3,50 bis 6 €/m² Wohnfläche (WF) - Mietniveau für Gewerbe: 5,00 bis 18 €/m² Nutzfläche (NF)
Bewirtschaftungskosten	<ul style="list-style-type: none"> - pauschal 25 % - bei stark sanierungsbedürftigen Objekten sowie denkmalgeschützten Objekten 25 bis 30 %
Reparaturstau	<ul style="list-style-type: none"> - unsanierte bis sanierte Objekte 50 bis 600 €/m² WF/NF
Bodenwert	<ul style="list-style-type: none"> - jeweiliger Bodenrichtwert - Abstufung des Bodenrichtwertes bei übergroßen Grundstücken - Spanne: 45 – 280 €/m²

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

	Mehrfamilienhäuser
Jahr 2007	6,1 %
Anzahl der Kauffälle 2006/2007	27

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 wurden erstmals im Grundstücksmarktbericht 2006 des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte veröffentlicht und im Berichtsjahr 2007 fortgeschrieben.

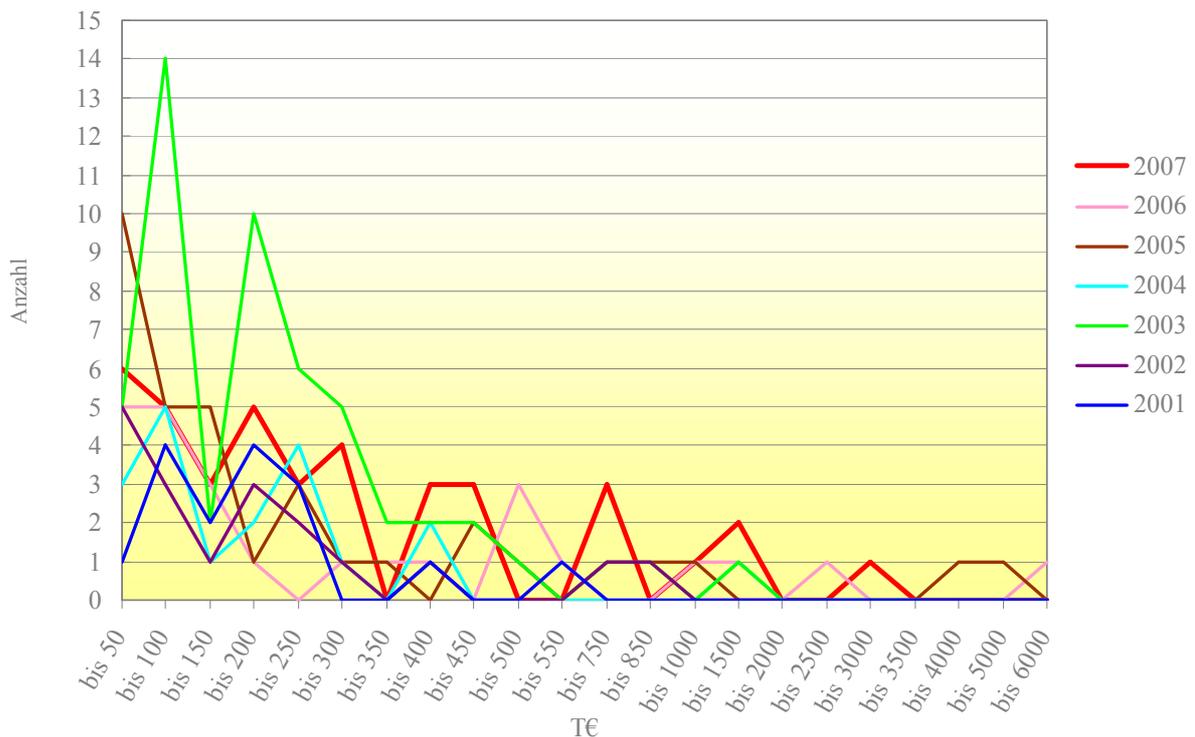
Es kann ein kostenpflichtiger Auszug aus dem Landesgrundstücksmarktbericht 2006 bzw. 2007 zu den Liegenschaftszinssätzen in der Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses beantragt werden.

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 - 1929, unsaniert, WF/NF ca. 330 – 880 m²,** mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 170 – 850 m² ergaben ein durchschnittliches Preisniveau* von 50 – 355 €/m² Wohn-/Nutzfläche (WF/NF)
- **Wohn- und Geschäftshäuser der Baujahre 1890 - 1929, z. T. modernisiert, WF/NF ca. 400 – 1.200 m²,** mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 300 – 550 m² ergaben ein durchschnittliches Preisniveau* von 520 – 710 €/m² Wohn-/Nutzfläche
- **Wohn- und Geschäftshäuser der Baujahre 1890 – 1929, saniert, WF/NF ca. 350 – 1.050 m²,** mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 690 – 1.050 m² ergaben ein Preisniveau* zwischen 600 – 1.370 €/m² Wohn-/Nutzfläche

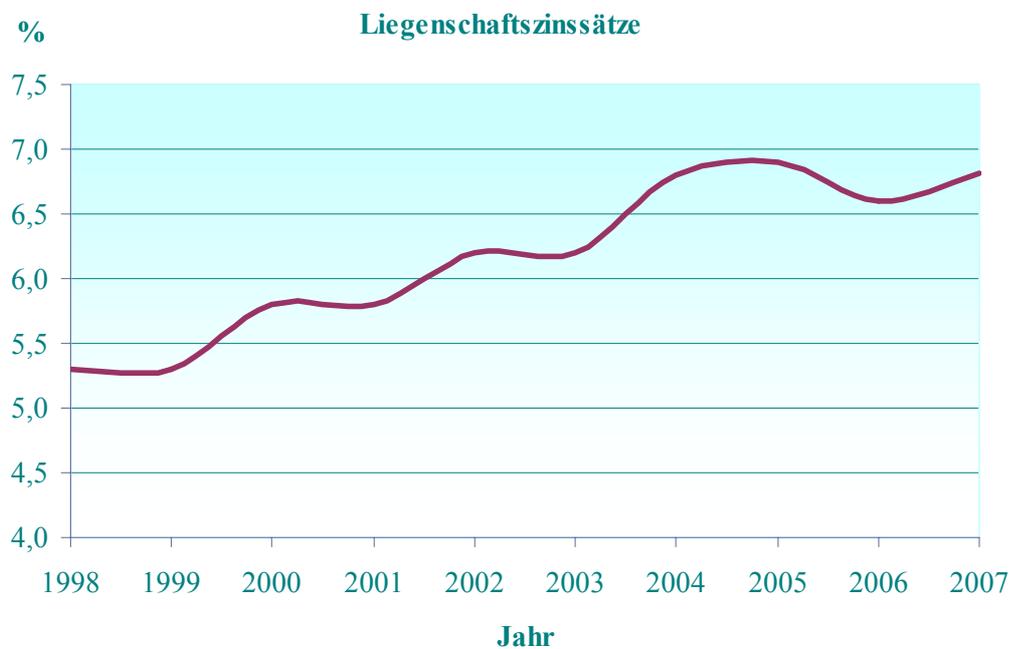
* Die Preisangaben enthalten den Wert der baulichen Anlagen und den Wert des Grund und Bodens.

8.7.2 Liegenschaftszinssatz

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

	Geschäftshäuser (Wohnen/Laden)
Jahr 2007	6,8 %
Anzahl der Kauffälle 2006/2007	31

Entwicklung der Liegenschaftszinssätze für Wohn- und Geschäftshäuser



9 Bodenrichtwerte

9.1 Gesetzlicher Auftrag

Die Bodenrichtwerte (BRW) sind gemäß §§ 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 97 Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2008 beschlossen. Die Zonenbildung für die Bodenrichtwerte erfolgte so, dass die bauliche Nutzung im Wesentlichen Berücksichtigung findet.

Beispiele - Bodenrichtwertspannen für ausgewählte Bereiche

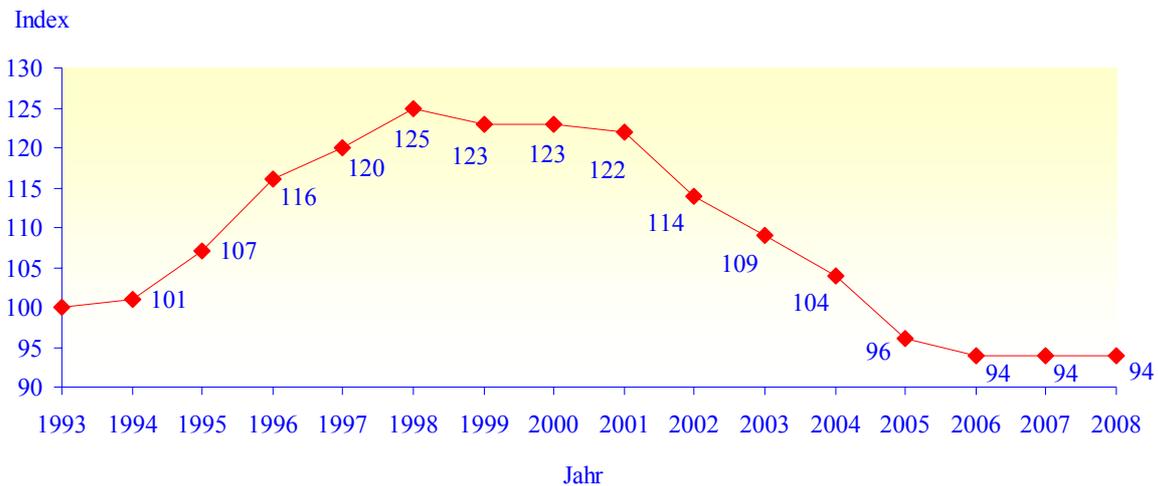
Lage	BRW (€/m ²) min.	BRW (€/m ²) max.
Stadtzentrum - Sanierungsgebiet	A 130	A 280
Zentrumslage	60	190
ortsüblich erschlossene Wohngebiete, erschließungsbeitragsfrei nach BauGB ohne d. Dorfgebiet Maiberg	20	82
neue Wohngebiete, erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG	35	95

A = sanierungs- bzw. entwicklungsunbeeinflusster Zustand (Anfangswertqualität)

9.2.2 Bodenrichtwertentwicklung

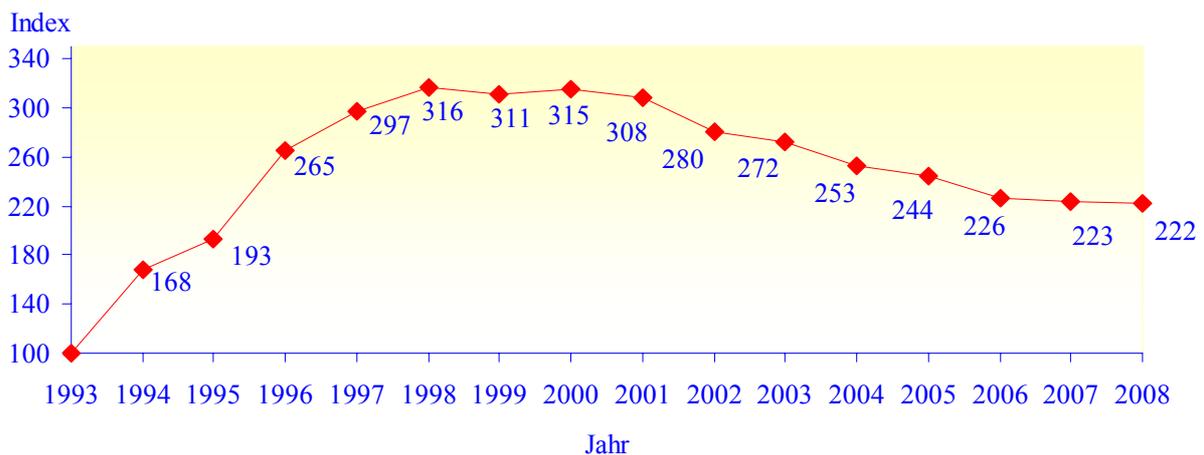
Bodenrichtwertindexreihe Stadtzentrum

Die Indexreihe zeigt die Entwicklung der Bodenrichtwerte vom Jahre 1993 bis 01.01.2008. 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 01.01.2008 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).

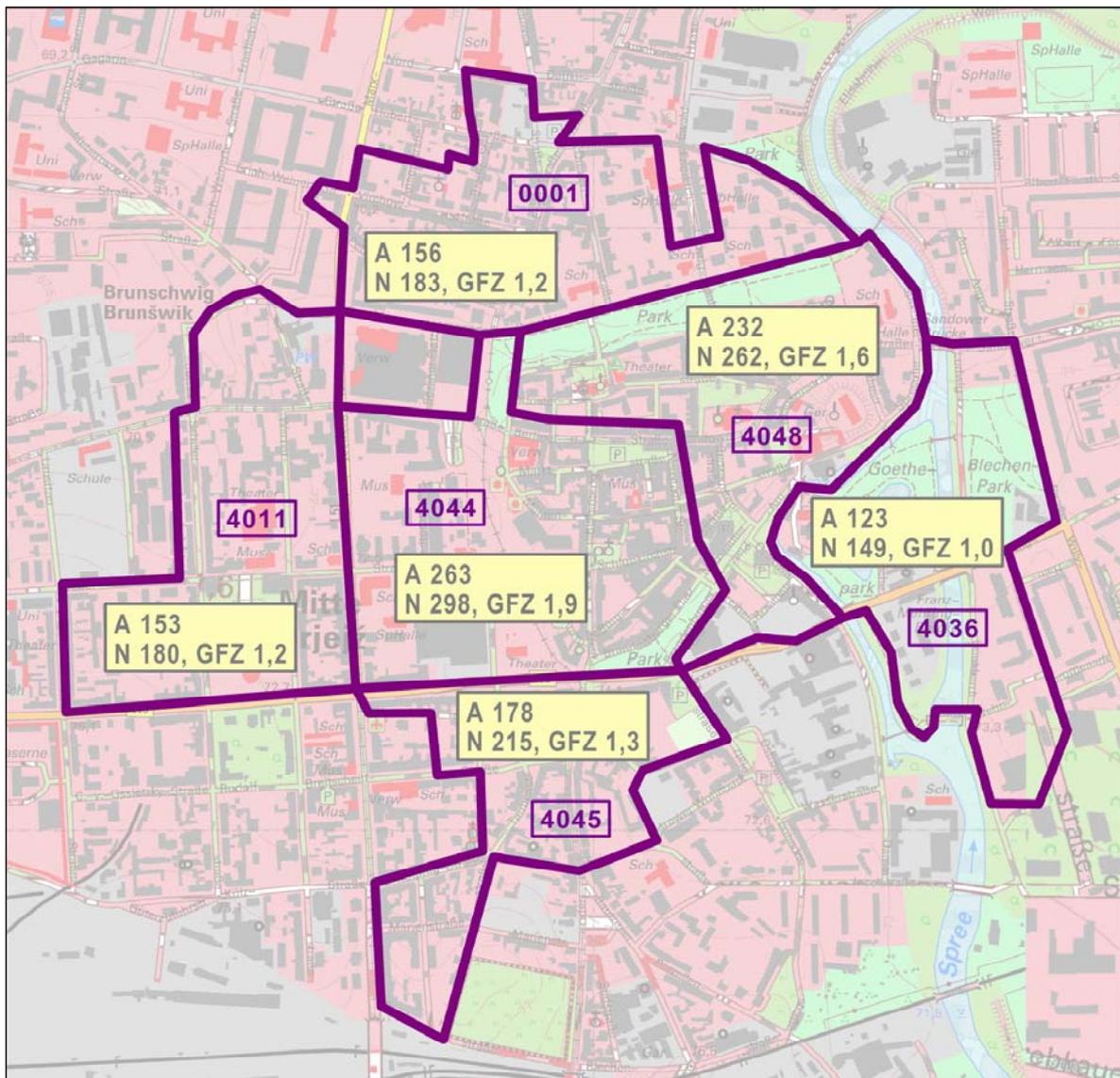
Die Ableitung besonderer Bodenrichtwerte hat für die Vorbereitung und Durchführung städtebaulicher Maßnahmen wie zum Beispiel der Umlegung (§§ 45 ff. BauGB), der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme (§§ 136 ff. BauGB) oder der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme (§§ 165 ff. BauGB) Bedeutung.

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.

Für das städtebauliche Sanierungsgebiet „Modellstadt Cottbus“ hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte bereits seit mehreren Jahren besondere Bodenrichtwerte ermittelt. Diese werden im vorliegenden Grundstücksmarktbericht erstmals veröffentlicht (siehe folgenden Kartenausschnitt). Der Vergleichbarkeit wegen beziehen sich diese besonderen Bodenrichtwerte (BRW) auf dieselben BRW-Zonen wie die allgemeinen BRW. Aufgrund der vom momentanen tatsächlichen Maß der baulichen Nutzung abweichenden Maß zum Beginn der Sanierungsmaßnahmen bzw. zu dem in den Sanierungszielen niedergeschriebenen Maß der baulichen Nutzung zum Abschluss der Sanierung können die GFZ-Angaben der Richtwertgrundstücke für die besonderen BRW von denen der allgemeinen BRW abweichen.

Besondere Bodenrichtwerte mit Anfangs- und Endwertqualität für das Sanierungsgebiet „Modellstadt Cottbus-Innenstadt“ zum Stichtag 01.07.2007



Werte sind das arithmetische Mittel der detaillierten fortgeschriebenen besonderen Bodenrichtwerte

- W Wohnbauflächen
- M gemischte Bauflächen

- A sanierungs- bzw. entwicklungsunbeeinflusster Zustand (Anfangswertqualität)
- N Zustand unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung (Endwertqualität)

- GFZ Geschossflächenzahl

- 0001 Bodenrichtwertzonen-Nummer

Die Anwendung der besonderen Bodenrichtwerte bedarf einer grundstücksbezogenen Wertermittlung.

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).

„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 2007 keine Anträge eingegangen.

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

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

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** je Garagenstellplatz im 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 2007 lag ein Antrag zur Ermittlung der ortsüblichen Nutzungsentgelte für Garagenstellplätze in der Stadt Cottbus vor. Zum Zeitpunkt des Beschlusses des Grundstücksmarktberichtes 2007 liegen keine abschließenden Ergebnisse für das ortsübliche Nutzungsentgelt für Garagenstellplätze vor. Die aktuellen ortsüblichen Nutzungsentgelte für Garagenstellplätze werden voraussichtlich im III. Quartal 2008 beschlossen.

** €-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.

Die Untersuchungen zu Gewerbemieten wurden durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Bereich Stadtzentrum - Altstadt und Spremberger Vorstadt durchgeführt. Der Bereich Stadtzentrum - Altstadt wurde in Altstadt - Kernlage und Altstadt - Randlage unterteilt (siehe Kartenausschnitt, S. 62). Die untersuchten gewerblichen Mietobjekte wurden nach folgenden Nutzungen gegliedert:

- **Büro**
- **Gastronomie**
- **Läden**
- **Praxen**

Nach Ausstattung, Lage und branchenspezifischen Gesichtspunkten werden differenzierte Mietpreise gezahlt. Das spiegeln insgesamt die untersuchten Daten eines inhomogenen Gewerbemarkts wieder. Grundsätzlich gilt, je größer das Mietobjekt, umso kleiner der Mietpreis pro m².

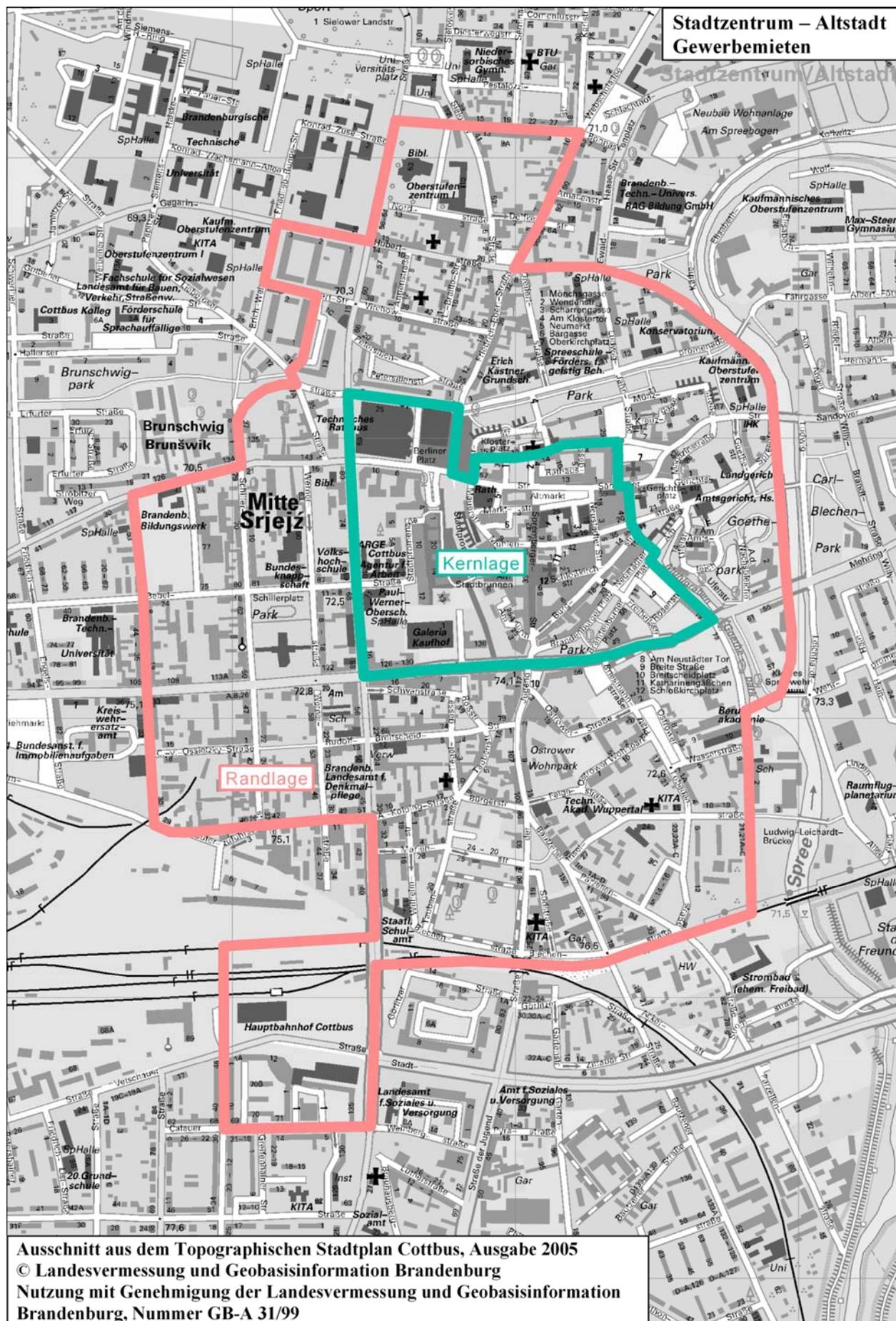
In nachfolgender Mietwertübersicht werden gezahlte **monatliche Netto-Kaltmieten pro Quadratmeter** dargestellt ohne Beachtung des Mietvertragsabschlusdatums, der Vollständigkeit, der Lage und des zur Vermietung vorbereiteten Ausstattungsgrades.

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

Nutzungsart	Altstadt – Kernlage	Altstadt – Randlage	Spremberger-Vorstadt
Büro	6,00 – 11,00 €/m ²	4,00 – 9,00 €/m ²	2,00 – 7,00 €/m ²
Gastronomie	6,00 – 13,00 €/m ²	4,00 – 10,00 €/m ²	4,00 – 6,00 €/m ²
Läden	9,00 – 40,00 €/m ²	7,00 – 18,00 €/m ²	3,00 – 15,00 €/m ²
Praxen	6,00 – 10,00 €/m ²	5,00 – 8,00 €/m ²	4,00 – 8,00 €/m ²

Im Berichtsjahr 2007 sind im Bereich der Altstadt nur unwesentliche Veränderungen bei den Gewerbemieten erkennbar. Extremwerte bei den Mietpreisen blieben unberücksichtigt. Ein Defizit im Bereich hochwertiger Güter, Marken und Leistungen besteht immer noch.

Die Schließung von Baulücken in der Altstadt zeigt die Tendenz zur Erhöhung der Kundenfrequenz.



10.2.2 Mietspiegel der Stadt Cottbus

Der Cottbuser Mietspiegel 2005 gilt ab 10.12.2007 als einfacher Mietspiegel. Auskünfte zum Mietspiegel erteilt der Fachbereich 61 - Stadtentwicklung der Stadtverwaltung Cottbus bzw. ist über die Internetadresse www.cottbus.de abrufbar.

10.2.3 Mieten für PKW-Garagen und Tiefgaragenstellplätze

Im Berichtsjahr wurden monatliche Preisspannen für **PKW-Garagen** von **15 – 40 €** und für **Tiefgaragenstellplätze** von **35 – 55 €** beobachtet.

10.3 Pachten

10.3.1 Ortsüblicher Pachtzins im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau

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

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

Durch den Gutachterausschuss wurde im Jahr 1994 für die kreisfreie Stadt Cottbus ein ortsüblicher Pachtzins für den erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau von **0,07 DM/m²/Jahr**** festgestellt.

Seit dem Jahr 1994 bis zum Jahr 2007 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 11 des Gesetzes vom 19. September 2006 (BGBl. I S. 2146) 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 2007 lagen für die kreisfreie Stadt Cottbus keine Anträge vor.

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

11 Aufgaben des Gutachterausschusses und Oberen Gutachterausschusses

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

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

Dem örtlich zuständigen Gutachterausschuss obliegen im Wesentlichen folgende Aufgaben:

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

Der Gutachterausschuss bedient sich in seiner Arbeit einer Geschäftsstelle, die beim Fachbereich Geoinformation und Liegenschaftskataster der kreisfreien Stadt Cottbus eingerichtet wurde. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses arbeitet nach Weisung des Gutachterausschusses oder dessen Vorsitzenden. Ihr obliegen insbesondere:

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

Oberer Gutachterausschuss

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

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

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

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

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

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

Anhang

Dienstleistungsangebote des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle

Erstellung der Bodenrichtwertkarte und des 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 / ö.b.u.v. Sachverständigen erstellt wurden, kann aus rechtlichen Gründen durch den Gutachterausschuss nicht erfolgen. Eine solche Handlung kommt der Erstellung eines neuen Gutachtens gleich.

Besondere Bodenrichtwerte

Auf Antrag sind, neben den auf den 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. Vorsitzende	Frau Doris Leske Leiterin des Fachbereichs Geoinformation und Liegenschaftskataster
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 Immobilienbewertung/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 Praeger, Christina Finanzamt Cottbus
	Frau Meißner, Regina Finanzamt Cottbus