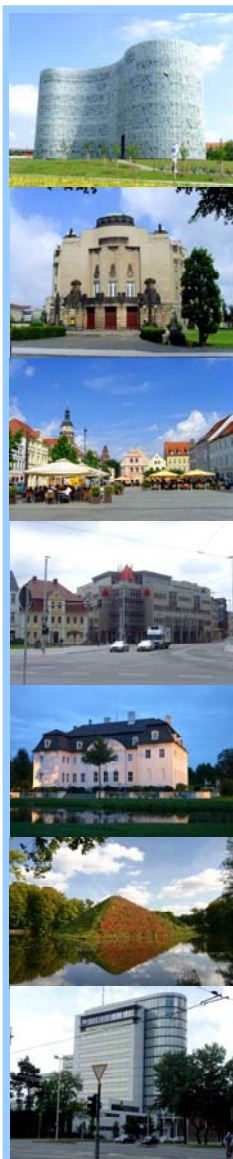


Grundstücksmarktbericht 2008 Stadt Cottbus



Impressum

Herausgeber: Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Cottbus
beim Fachbereich Geoinformation und Liegenschaftskataster
Karl-Marx-Straße 67
03044 Cottbus

Telefon: 0355 / 612 4213 - 12
Telefax: 0355 / 612 4203
eMail: gutachterausschuss@cottbus.de
Internet: www.gutachterausschuesse-bb.de/CB/index.htm

Bezug: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
(Anschrift usw. siehe oben)

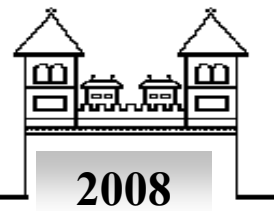
Gebühr: nach Gutachterausschuss-Gebührenordnung

Titelfotos: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses und E. Thiel (privat)

Vervielfältigung und Verbreitung des Grundstücksmarktberichts ist nur mit Genehmigung des Herausgebers gestattet. Eine auszugsweise Vervielfältigung ist mit Quellenangabe gestattet.

Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Cottbus

GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT



2008

für den Bereich der Stadt Cottbus

Berichtszeitraum vom 01.01.2008 bis 31.12.2008

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	24
5.2.3	Umrechnungskoeffizienten	25
5.3	Geschosswohnungsbau	28
5.4	Gewerbliche Bauflächen	28
5.5	Bauerwartungsland und Rohbauland	28
5.6	Sonstiges Bauland	30
5.7	Erbbaurechte	31
5.8	Wohnlagenklassifikation	32
6	Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	35
6.1	Allgemeines	35
6.2	Landwirtschaftliche und forstwirtschaftliche Flächen	35
6.2.1	Preisniveau	35
6.2.2	Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen	36
7	Sonstige unbebaute Grundstücke	37
7.1	Teilmarkt „sonstige Flächen“	37
7.2	Gemeinbedarfsflächen	38
8	Bebaute Grundstücke	39
8.1	Allgemeines	39
8.2	Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser	41
8.2.1	Preisniveau	41
8.2.2	Preisentwicklung	43
8.2.3	Marktanpassungsfaktoren	44

8.3	Reihenhäuser / Doppelhaushälften	46
8.3.1	Preisniveau	46
8.3.2	Preisentwicklung	48
8.3.3	Marktanpassungsfaktoren.....	49
8.4	Wohnungseigentum	50
8.5	Teileigentum	52
8.6	Mehrfamilienhäuser	53
8.6.1	Preisniveau	53
8.6.2	Liegenschaftszinssatz	54
8.7	Wohn- und Geschäftshäuser	56
8.7.1	Preisniveau	56
8.7.2	Liegenschaftszinssatz	57
8.8	Bürogebäude	57
8.8.1	Preisniveau	57
8.8.2	Liegenschaftszinssatz	57
9	Bodenrichtwerte	58
9.1	Gesetzlicher Auftrag	58
9.2	Bodenrichtwerte für Bauland.....	58
9.2.1	Beispiele	58
9.2.2	Bodenrichtwertentwicklung	59
9.2.3	Besondere Bodenrichtwerte	60
10	Nutzungsentgelte / Mieten / Pachten	62
10.1	Nutzungsentgelte	62
10.2	Mieten	64
10.2.1	Mietwertübersicht für gewerblich genutzte Immobilien	64
10.2.2	Mietspiegel der Stadt Cottbus	67
10.2.3	Mieten für PKW-Garagen und Tiefgaragenstellplätze.....	67
10.3	Pachten.....	67
10.3.1	Allgemeines.....	67
10.3.2	Ortsübliche Pacht im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau	67
10.3.3	Ortsübliche Pacht für Kleingartenanlagen (gemäß BKleingG).....	68
11	Aufgaben des Gutachterausschusses und Oberen Gutachterausschusses.....	69
Anhang	71
	Dienstleistungsangebote des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle.....	71
	Mitglieder des Gutachterausschusses in der Stadt Cottbus.....	72

1 Der Grundstücksmarkt in Kürze

Die Grundstücksmarktlage in der kreisfreien Stadt Cottbus ist im Berichtsjahr 2008 im Wesentlichen durch folgende Entwicklungen geprägt, wobei vorrangig die Eckdaten

- Kaufvertragsanzahl
- Bodenrichtwertniveau
- Grundstückspreise
- Wohnflächenpreise

charakterisiert werden.

- ▶ **leichter Anstieg der Kaufvertragsanzahl**
- ▶ **stabile bis leicht sinkende Bodenpreise**
- ▶ **Konstanz der Preise bei Baugrundstücken für Ein- und Zweifamilienhäuser**
- ▶ **stabile Wohnflächenpreise für neu gebaute Einfamilienhäuser und Reihenhäuser**
- ▶ **steigende Wohnflächenpreise für Einfamilienhäuser ab dem Baujahr 1990 und für sanierte Einfamilienhäuser älterer Baujahre**
- ▶ **sinkendes Preisniveau für unsanierte bzw. z. T. modernisierte Einfamilienhäuser älterer Baujahre**
- ▶ **steigendes Preisniveau der Doppelhaushälften ab dem Baujahr 1990**
- ▶ **Veränderung der Marktanpassungsfaktoren für Einfamilien- und Reihenhäuser sowie Doppelhaushälften**
- ▶ **stabiles Preisniveau der unsanierten Mehrfamilienhäuser und Wohn- und Geschäftshäuser älterer Baujahre**
- ▶ **stabiler Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser und Wohn- und Geschäftshäuser**
- ▶ **leicht steigende Preise für Eigentumswohnungen**
- ▶ **aktuelle ortsübliche Nutzungsentgelte für Garagenstellplätze**
- ▶ **aktuelle ortsübliche Pacht für den erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau und für die Kleingartenanlagen gemäß BKleingG**
- ▶ **deutlicher Rückgang der Zwangsversteigerungen**

2 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

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

Mit dieser Ausgabe gibt der Gutachterausschuss bereits zum 17. Mal einen sachkundigen und neutralen Marktüberblick. Ziel des Grundstücksmarktberichtes ist es, das tatsächliche Geschehen des Grundstücksmarktes widerzuspiegeln und diesen somit für die interessierte Öffentlichkeit transparent zu machen. 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. Der Grundstücksmarktbericht 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, die Grundlage zur Erstellung des Grundstücksmarktberichtes ist. In der Kaufpreissammlung sind sämtliche Grundstückserwerbsvorgänge der Stadt Cottbus erfasst. Unter Zuhilfenahme statistischer Methoden werden daraus Basisdaten, die für die Verkehrswertermittlung erforderlich sind, abgeleitet. Dazu gehören die Umsatzzahlen, Indexreihen, Liegenschaftszinssätze, Marktanpassungsfaktoren und andere für die Wertermittlung erforderliche Daten.

Bei der Auswertung für den Grundstücksmarktbericht 2008 werden alle Kaufverträge aus dem Jahr 2008 berücksichtigt, die bis zum 15. Februar 2009 in der Geschäftsstelle eingegangen sind. Diese werden unter Wahrung des Datenschutzes analysiert, die Ergebnisse zusammengefasst und in Form einer Bodenrichtwertkarte und eines Grundstücksmarktberichtes veröffentlicht.

Der Grundstücksmarktbericht für das Jahr 2008 wurde von der Geschäftsstelle erarbeitet und vom Gutachterausschuss in seiner Sitzung am 27.05.2009 beraten und bestätigt.

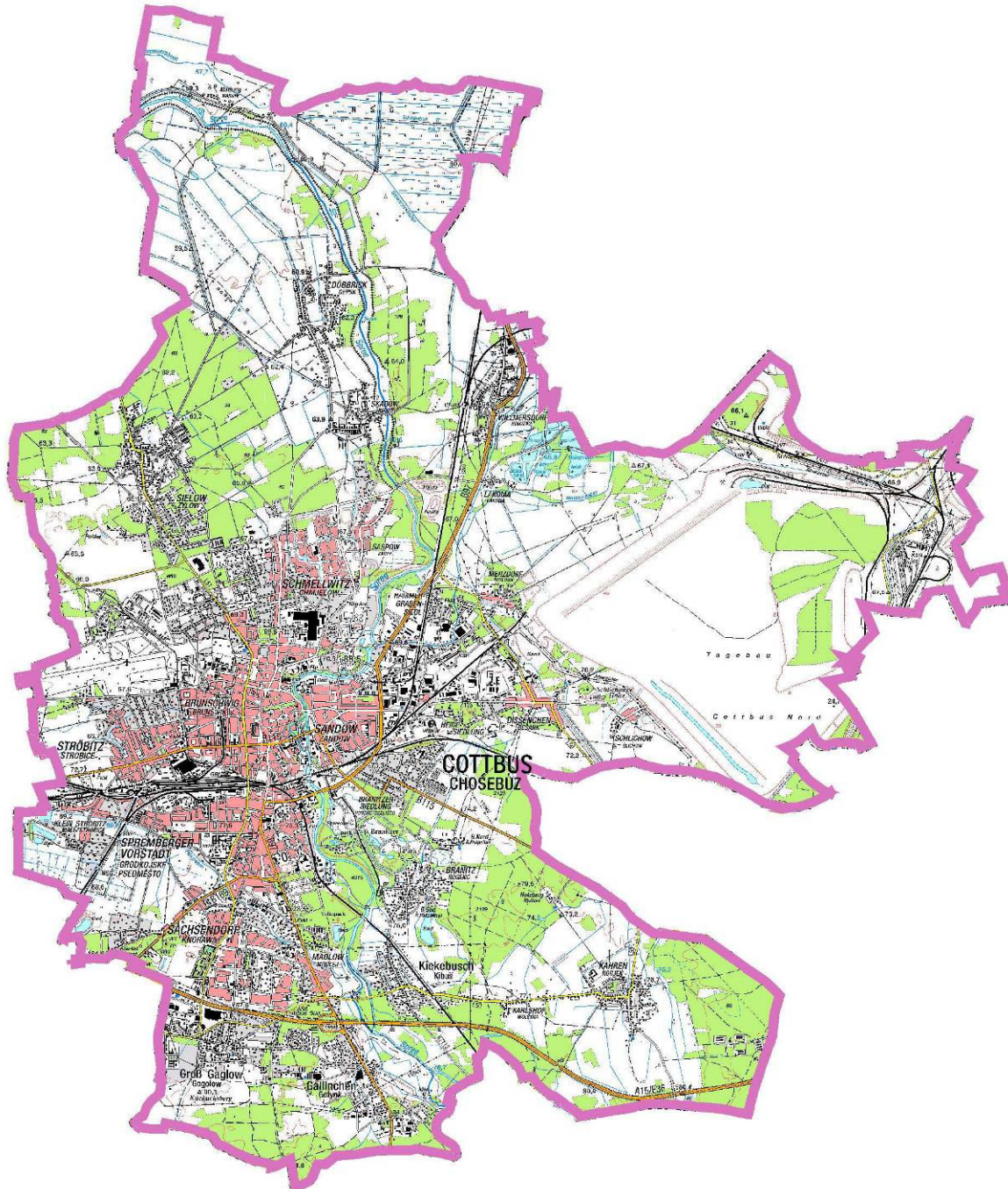
Die Preisangaben erfolgen in Euro, die Wertangaben aus zurückliegenden Zeiträumen wurden mit dem Kurs 1 € = 1,95583 DM umgerechnet.

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

Cottbus, nach der Landeshauptstadt Potsdam zweitgrößte Stadt im Land Brandenburg, liegt 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. Als Dienstleistungs-, Wissenschafts- und Verwaltungszentrum erfüllt Cottbus die Funktion eines Oberzentrums im Süden Brandenburgs.



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

Nutzung mit Genehmigung der Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg, Nummer GB-D 23/04

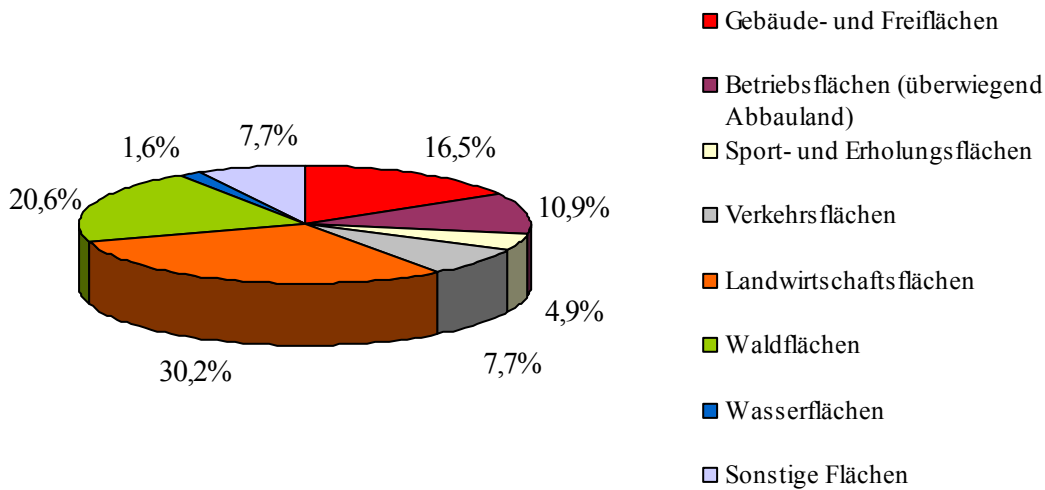
Einwohner, Stadtgebiete

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:

Ortsteile	Einwohner nach Ortsteilen			
	2005	2006	2007	2008
Stadtmitte	8.280	8.434	8.629	8.716
Sandow	16.385	16.411	16.460	16.206
Merzdorf	1.225	1.217	1.198	1.149
Dissenchen	1.195	1.185	1.167	1.143
Branitz	1.396	1.380	1.369	1.385
Kahren	1.334	1.314	1.300	1.273
Kiekebusch	1.357	1.343	1.345	1.337
Spremberger Vorstadt	14.349	13.954	14.050	14.057
Madlow	1.951	1.891	1.805	1.680
Sachsendorf	14.499	14.036	13.447	13.164
Groß Gaglow	1.450	1.458	1.432	1.428
Gallinchen	2.693	2.671	2.632	2.635
Ströbitz	14.054	14.033	14.021	13.970
Schmellwitz	16.785	15.926	15.179	14.540
Saspow	682	692	705	708
Skadow	557	540	541	539
Sielow	3.579	3.593	3.630	3.613
Döbbrick	1.842	1.824	1.809	1.799
Willmersdorf	761	744	729	726
ohne festen Wohnsitz	39	44	-	-
Insgesamt	104.413	102.690	101.448	100.068

Quelle: Stadtverwaltung Cottbus – Statistikstelle – Halbjahresbericht 2. Halbjahr 2008

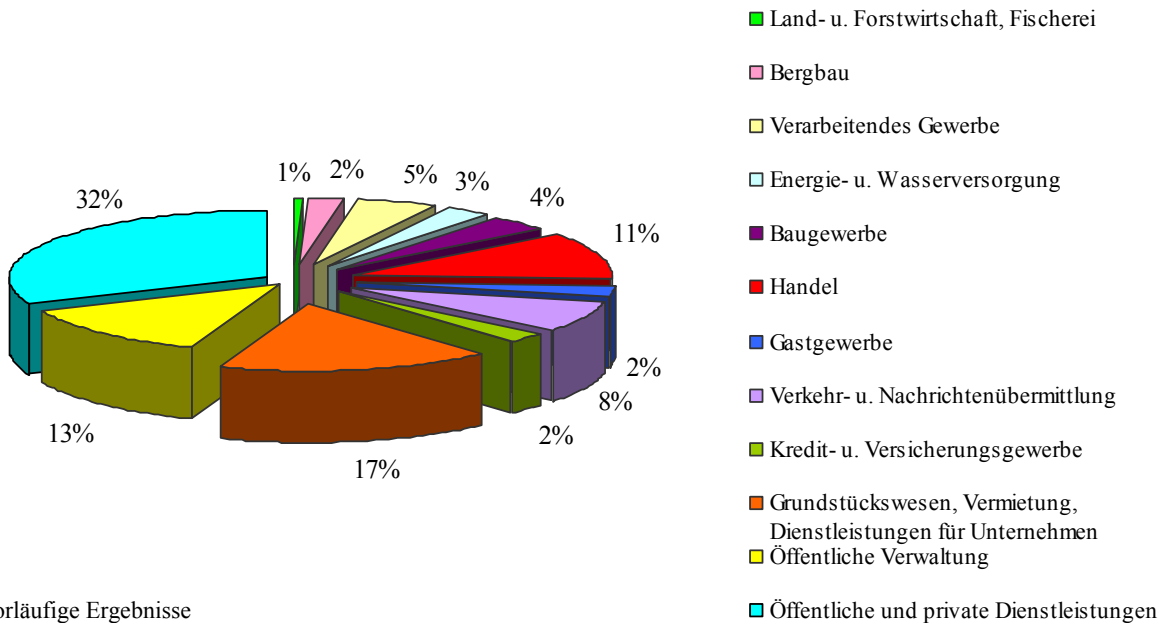
Gebietsgliederung der Stadt Cottbus



Quelle: Stadtverwaltung Cottbus – Statistikstelle 2008

3.2 Wirtschaftliche Entwicklung

Wirtschaftsstruktur (statistische Erhebung vom 30.06.2007 nach sozialversicherungspflichtig beschäftigten Arbeitnehmern*)



* vorläufige Ergebnisse

Quelle: Stadtverwaltung Cottbus – Statistikstelle – Statistisches Jahrbuch 2007 Stadt Cottbus

Jahr	2004	2005	2006	2007	2008
Arbeitslose	11.101	9.835	9.700	8.057	7.618
Arbeitslosenquote (bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen)	19,2 %	17,3 %	17,5 %	14,3 %	13,8 %
Baugenehmigungen (Gebäude insgesamt)	282	309	253	207	157

Quelle: Stadtverwaltung Cottbus – Statistikstelle – Halbjahresbericht 2. Halbjahr 2008

3.3 Zwangsversteigerungen

Mit 56 % weniger Zuschlagsbeschlüssen gegenüber dem Vorjahr ist ein deutlicher Rückgang bei den Verfahren zur Zwangsversteigerung zu verzeichnen. Von den insgesamt 22 Zwangsversteigerungsverfahren sind dabei Wohn- und Teileigentum in 9 Fällen die am häufigsten betroffene Immobilie, gefolgt von den Wohn- und Geschäftshäusern in 6 Fällen (darunter 2 freiwillige Versteigerungen), Ein-/Zweifamilien-/und Reihenhäusern in 5 Fällen, sowie den sonstigen Gebäuden (Gaststätte) in einem Fall. Bei den unbebauten Grundstücken wurde ein Fall im Verfahren zur Zwangsversteigerung erfasst.

Je nach Vermarktungschancen und Versteigerungssituation erzielten die Eigentumswohnungen nach Zuschlag durchschnittlich ca. 57 % des festgesetzten Verkehrswertes (Spanne von 5 – 72 %), die Wohn- und Geschäftshäuser durchschnittlich ca. 55 % des festgesetzten Verkehrswertes (Spanne von 33 – 72 %), die Ein-/Zweifamilien-/und Reihenhäuser durchschnittlich ca. 65 % des festgesetzten Verkehrswertes (Spanne von 50 – 82 %), und im Fall der sonstigen Gebäude wurden ca. 7 % des festgesetzten Verkehrswertes erzielt.

3.4 Bauleitplanung

Der *Flächennutzungsplan (FNP)* ist das Ergebnis der ersten Planungsstufe der gemeindlichen Bauleitplanung. Die gesetzlichen Grundlagen sind im Baugesetzbuch (BauGB) geregelt. Im FNP ist gemäß § 5 BauGB 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. Mit der Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt am 06.08.2003 wurde der FNP rechtswirksam.

Inzwischen ist ein 1. Änderungsverfahren durchgeführt worden. Diese Änderung wurde mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung am 11.09.2004 rechtswirksam.

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

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.

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.

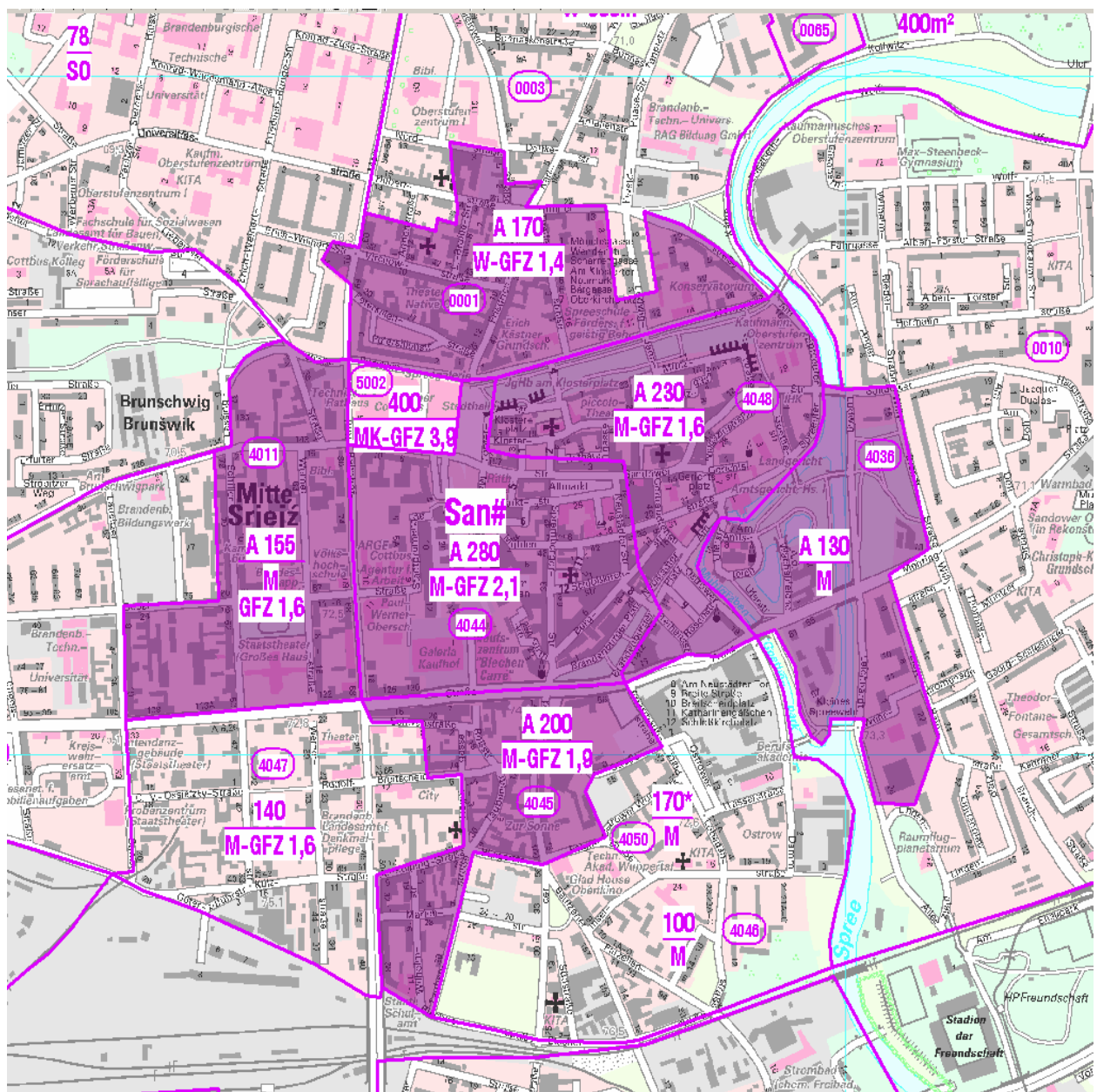
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Cottbus beschließt im Sanierungsgebiet allgemeine Bodenrichtwerte des jeweiligen Jahres mit Anfangswertqualität. Diese werden in der Bodenrichtwertkarte mit einem „A“ gekennzeichnet. Besondere Bodenrichtwerte (Definition siehe Pkt. 9.2.3) sowie 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. m. § 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.

* Wertermittlungsverordnung

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. 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.

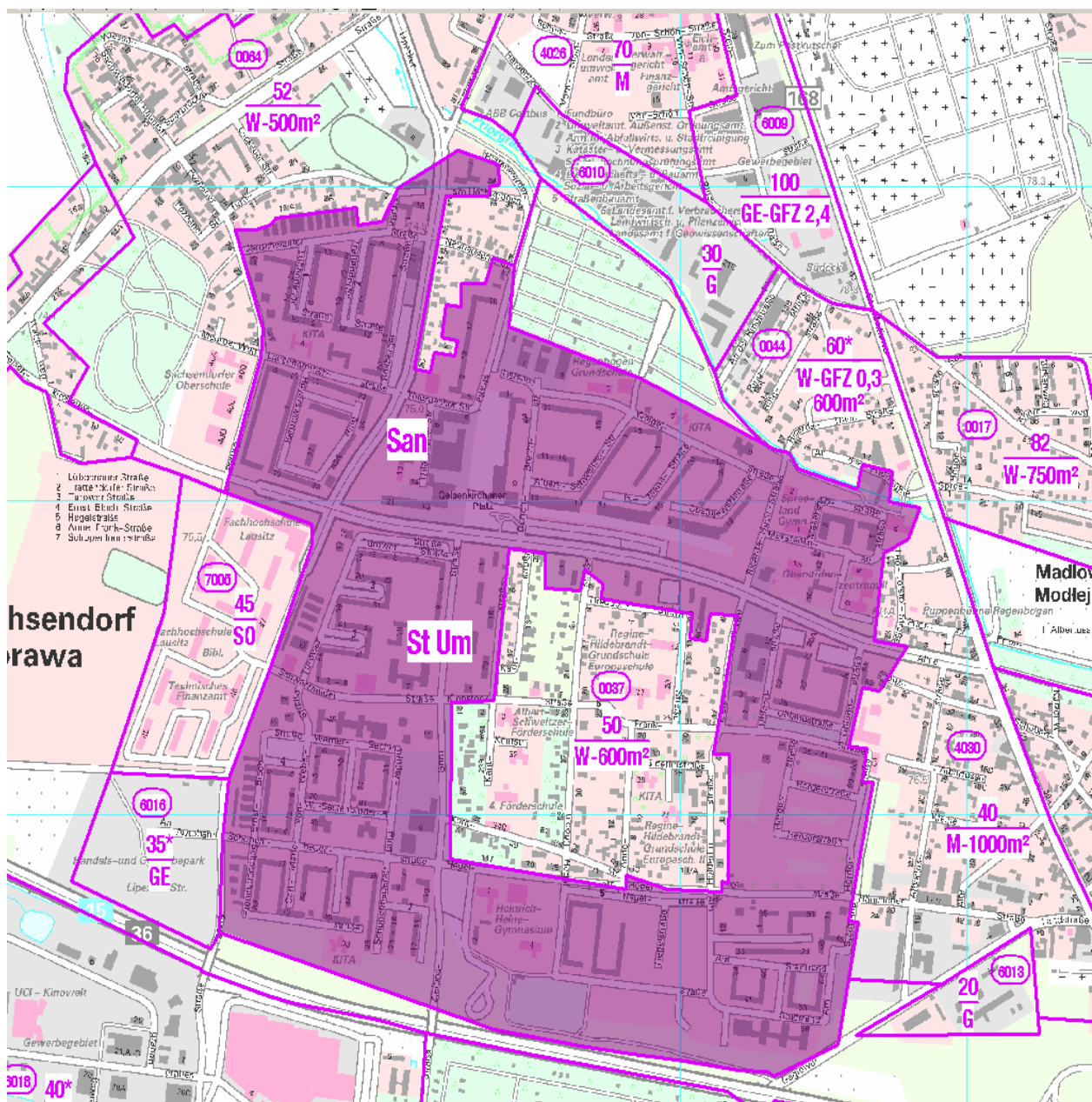


Ausschnitt (unmaßstäblich) aus der Bodenrichtwertkarte kreisfreie Stadt Cottbus (Stand 01.01.2009)

Das Sanierungsgebiet „Sachsendorf – Madlow – Stadtumbaugebiet“

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Cottbus hat in ihrer Sitzung am 30.05.2001 auf der Grundlage des § 142 Abs. 1 BauGB die Satzung über die förmliche Festlegung des städtebaulichen Sanierungsgebietes „Sachsendorf - Madlow“ beschlossen. Das Ziel der Sanierung im 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 „Sachsendorf - Madlow“ ist ca. 159 ha groß und wird im Norden durch den Priorgraben, im Süden durch die Bundesautobahn A15 begrenzt, die West-Ost-Ausdehnung erstreckt sich von der Saarbrücker Str. bis zur Leo-Tolstoi-Straße/Am Stadtrand. Ausgenommen ist die „Grüne Mitte“ zwischen Gelsenkirchener Allee, Kleiststraße, Hölderlinstraße, Hegelstraße und Zielona-Gora-Straße. Für o. g. Gebiet wurde kein Bodenrichtwert beschlossen, da derzeit keine gesicherte Ermittlung von Bodenrichtwerten möglich ist. Das Gebiet wurde mit „St Um“ – Stadtumbau – Umstrukturierungsgebiet in der Bodenrichtwertkarte gekennzeichnet.



Ausschnitt (unmaßstäblich) aus der Bodenrichtwertkarte kreisfreie Stadt Cottbus (Stand 01.01.2009)

3.5.2 Stadtumbau

Zunehmender Wohnungsleerstand und der demografische Wandel haben die Bundesregierung veranlasst, das Programm Stadtumbau – Ost aufzulegen. Die Rechtsgrundlagen sind in den §§ 171a 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. 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 hatte der Gutachterausschuss für Grundstückswerte auf seiner Bodenrichtwert-sitzung 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.

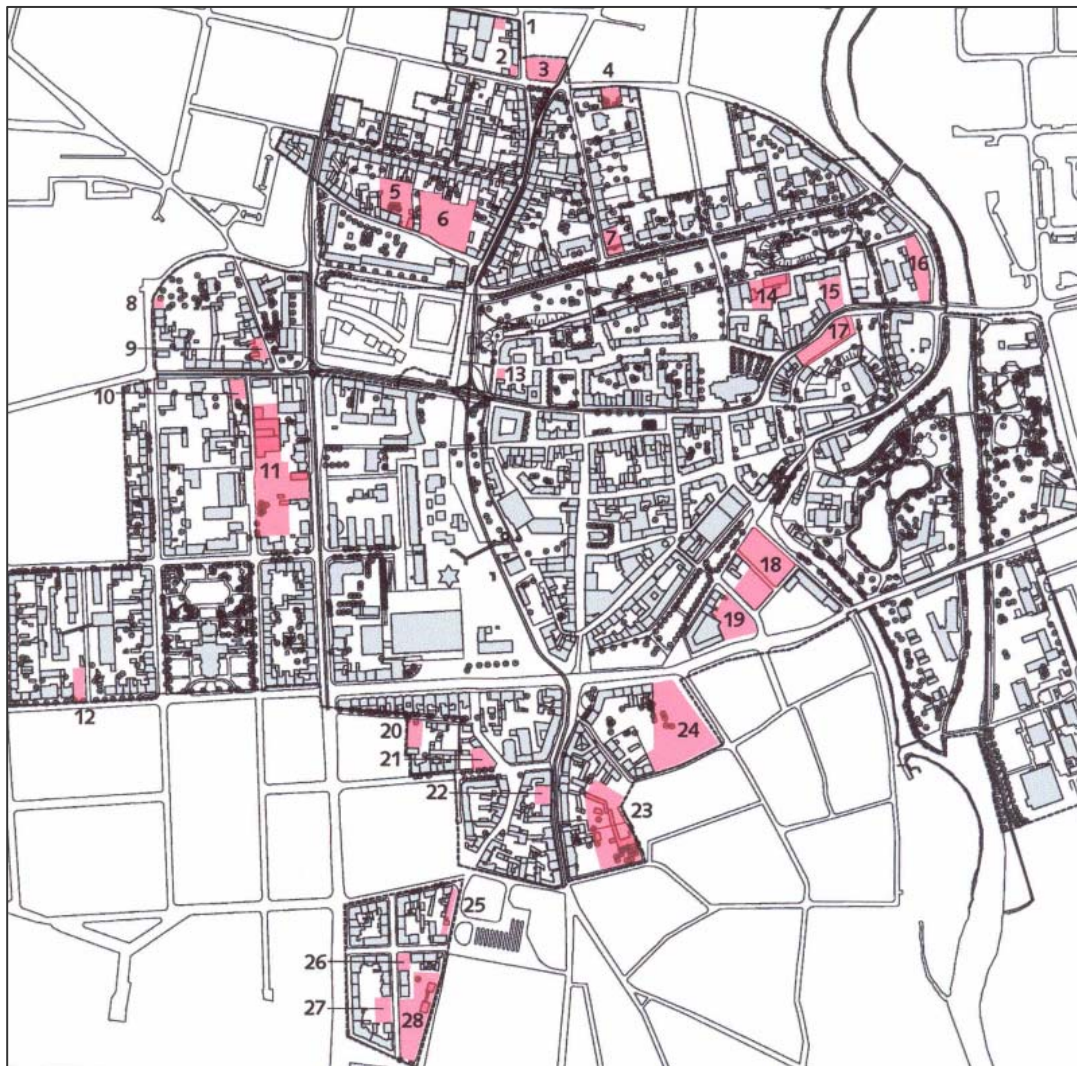
Der Gutachterausschuss hat für bestimmte Bereiche der Stadtumbaugebiete auf eine Bodenrichtwertermittlung verzichtet, da diese nicht gesichert möglich war. Das sind die Gebiete des Komplexen Wohnungsbaus in:

- Neu Schmellwitz
- Sachsendorf
- Madlow.

Die Bodenrichtwertzonen dieser Stadtumbaugebiete werden in der Bodenrichtwertkarte mit **St Um** gekennzeichnet und bedeuten:

St Um 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 Fachbereich Stadtentwicklung 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 von jedem Vertrag, durch den sich ein Käufer verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt zu erwerben, von der beurkundenden Stelle eine Abschrift an die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zu übersenden (§ 195 BauGB). Dort sind alle Kaufpreise in die Kaufpreissammlung zu übernehmen und anonym auszuwerten. Hierbei werden neben den selbstständig nutzbaren Flächen auch unselbstständige Teilflächen 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 (gemäß Wertermittlungsverordnung – 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.
- **Gemeinbedarfsfläche (gf)**, siehe Pkt. 7.2:
Unbebaute Grundstücke für die Ausstattung des Gemeindegebietes mit den der Allgemeinheit dienenden Bauwerken und Einrichtungen. Die Grundstücke dienen vor und nach dem Eigentumsübergang dem Gemeinbedarf (z. B. Grundstücke für örtliche Verkehrseinrichtungen, Grundstücke für öffentliche Grünanlagen, Baugrundstücke für Ver- und Entsorgungseinrichtungen). In diesem sind weiterhin die neu gewidmeten Gemeinbedarfsflächen enthalten.
- **sonstige Fläche (sf)**, siehe Pkt. 7.1:
Grundstücke, die besondere Ausprägungen des Grundstücksmarktes aufweisen und die nicht den anderen Grundstücksarten zuzuordnen sind (z. B. Grundstücke für Abbauland, Grundstücke für private Grünanlagen, Hausgärten, Grabeland, Dauerkleingärten, Wasserflächen, private Wege).
- **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 § 4).

4.1 Vertragsvorgänge

In der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte sind für den Bereich der kreisfreien Stadt Cottbus im Jahr 2008

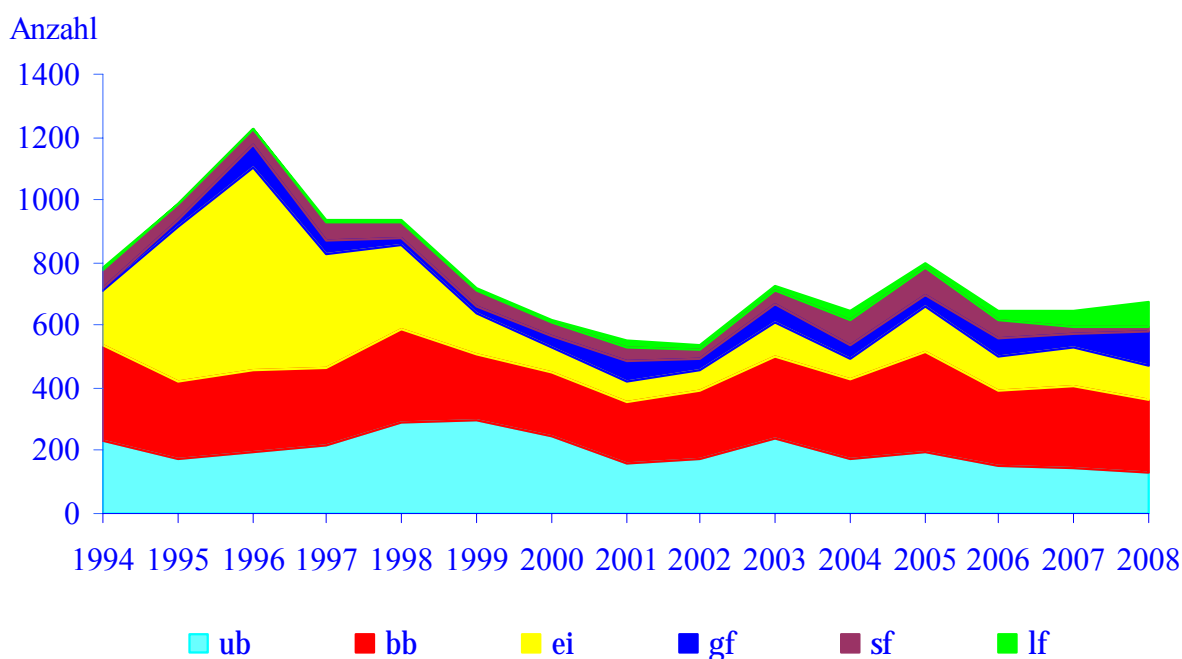
672 Verträge

zum Eigentumswechsel gegen Entgelt inklusive drei Erbbaurechtsverträgen eingegangen. In diesen 672 Erwerbsvorgängen sind Schenkungen und Übertragungen nicht enthalten.

Zu den 672 Kaufverträgen gehören 22 Beschlüsse im Verfahren zur Zwangsversteigerung, darunter 2 Verträge über eine freiwillige Versteigerung.

Gegenüber dem Vorjahr ist die Kaufvertragsanzahl leicht angestiegen. Der Trend der erhöhten Anzahl der Kaufverträge für land- und forstwirtschaftlichen Flächen hält weiter an. Die sich fast verdreifachte Anzahl der Kauffälle der Gemeinbedarfsflächen ist auf die verstärkte Abwicklung von Kaufverträgen der Gemeinde nach dem Verkehrsflächenbereinigungsgesetz zurückzuführen.

Grundstücksart	Anzahl der Verträge	Anteil in %	Veränderung zum Vorjahr 2007
unbebaute Bauflächen	129	19	- 12%
bebaute Grundstücke	231	35	- 12%
Wohnungs- und Teileigentum	109	16	- 12%
Gemeinbedarfsflächen	109	16	+ 195%
sonstige Flächen	18	3	- 22%
land- u. forstwirtschaftl. Flächen	76	11	+ 52%
insgesamt	672	100	+ 4%



4.2 Geldumsatz

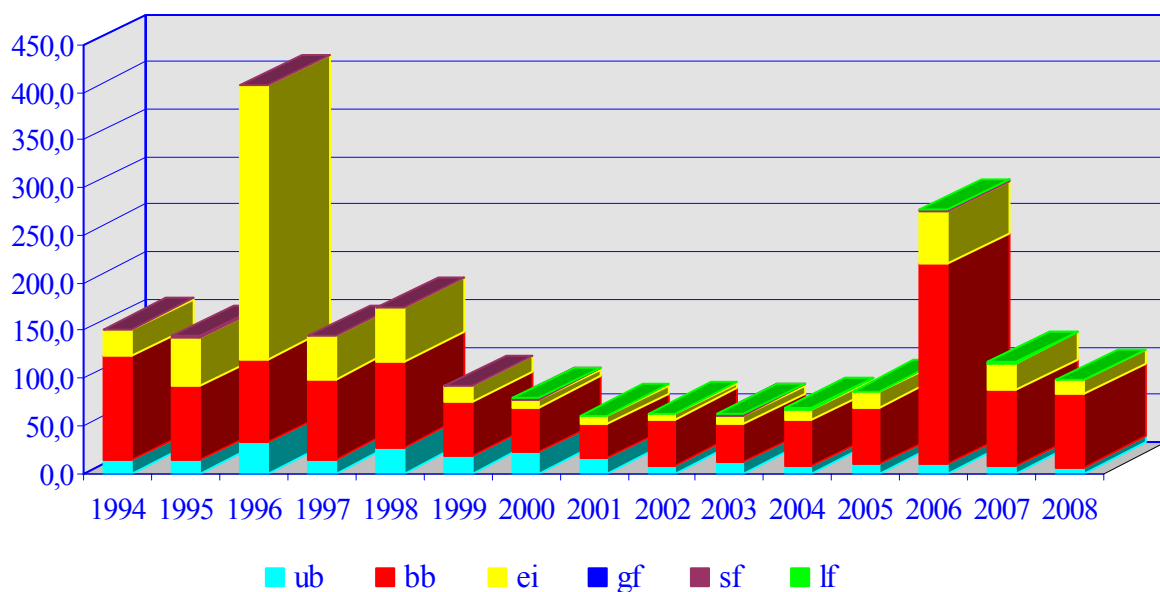
Im Berichtsjahr 2008 betrug der Geldumsatz auf dem Grundstücksmarkt im Bereich der Stadt Cottbus

97,9 Millionen Euro.

Obwohl eine leicht ansteigende Tendenz bei den Kauffallzahlen zu verzeichnen ist, ist der Geldumsatz weiter rückläufig. Trotz der erhöhten Anzahl der Erwerbsvorgänge bei den Gemeinbedarfsflächen, wurde 84 % weniger Geld als im Vorjahr umgesetzt. Der Grund hierfür ist auf die Besonderheiten bei den Vertragsabschlüssen nach dem Verkehrsflächenbereinigungsgesetz zurückzuführen. Bei den land- und forstwirtschaftlichen Flächen blieb der Geldumsatz gegenüber dem Vorjahr annähernd konstant, da trotz steigender Kauffallzahlen weniger Flächen verkauft wurden.

Grundstücksart	Geldumsatz (Mio. €)	Anteil in %	Veränderung zum Vorjahr 2007
unbebaute Bauflächen	5,9	6	- 13 %
bebaute Grundstücke	77,5	79	- 4 %
Wohnungs- und Teileigentum	13,8	14	- 51 %
Gemeinbedarfsflächen	< 0,0	< 1	- 84 %
sonstige Flächen	0,2	< 1	- 4 %
land- u. forstwirtschaftl. Flächen	0,6	1	- 6 %
insgesamt	97,9	100	- 16 %

Mio. EUR



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

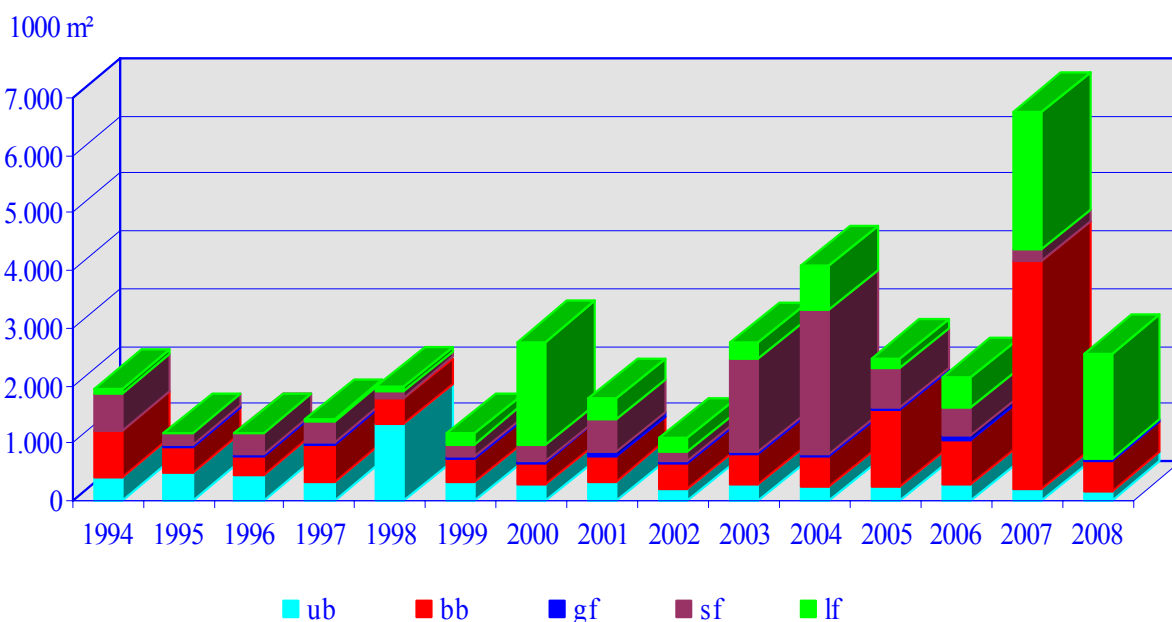
4.3 Flächenumsatz

Im Berichtsjahr 2008 wurden in der kreisfreien Stadt Cottbus insgesamt

2.535.000 m²

Grundstücksfläche umgesetzt. Damit ist der Flächenumsatz deutlich geringer als im Vorjahr. Ausnahmen bilden hier die Gemeinbedarfsflächen. Der Flächenumsatz für Gemeinbedarf ist analog den Kauffallzahlen signifikant angestiegen. Im Gegensatz dazu ist trotz erhöhter Kauffallzahlen bei den land- und forstwirtschaftlichen Flächen ein rückläufiger Flächenumsatz zu verzeichnen.

Grundstücksart	Flächenumsatz (1000 m ²)	Anteil in %	Veränderung zum Vorjahr 2007
unbebaute Bauflächen	147	6	- 22 %
bebaute Grundstücke	545	22	- 86 %
Gemeinbedarfsflächen	29	1	+ 159 %
sonstige Flächen	25	< 1	- 86 %
land- u. forstwirtschaftl. Flächen	1.789	71	- 25 %
insgesamt	2.535	100	- 62 %

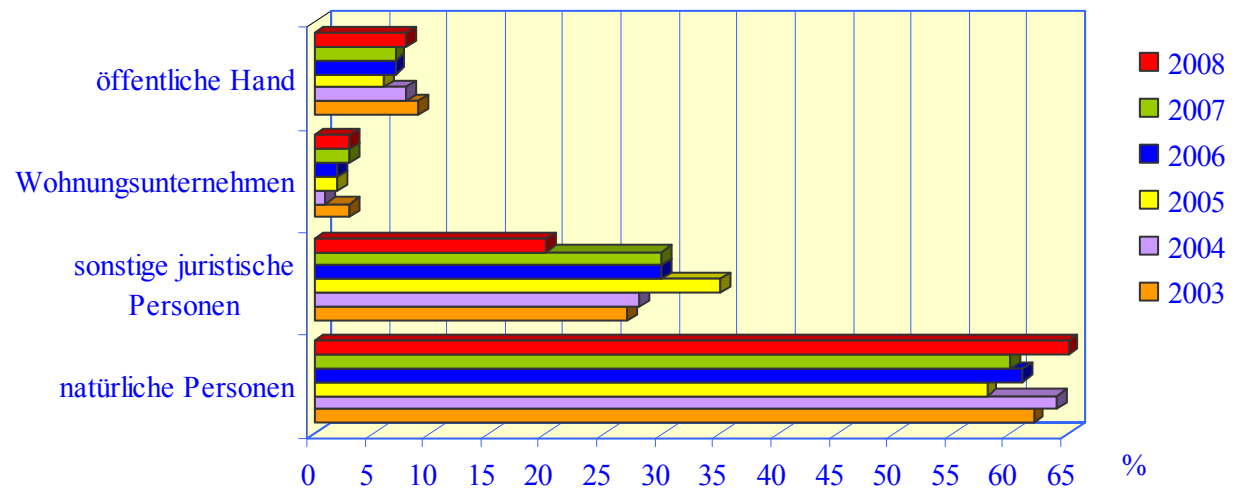


4.4 Marktteilnehmer

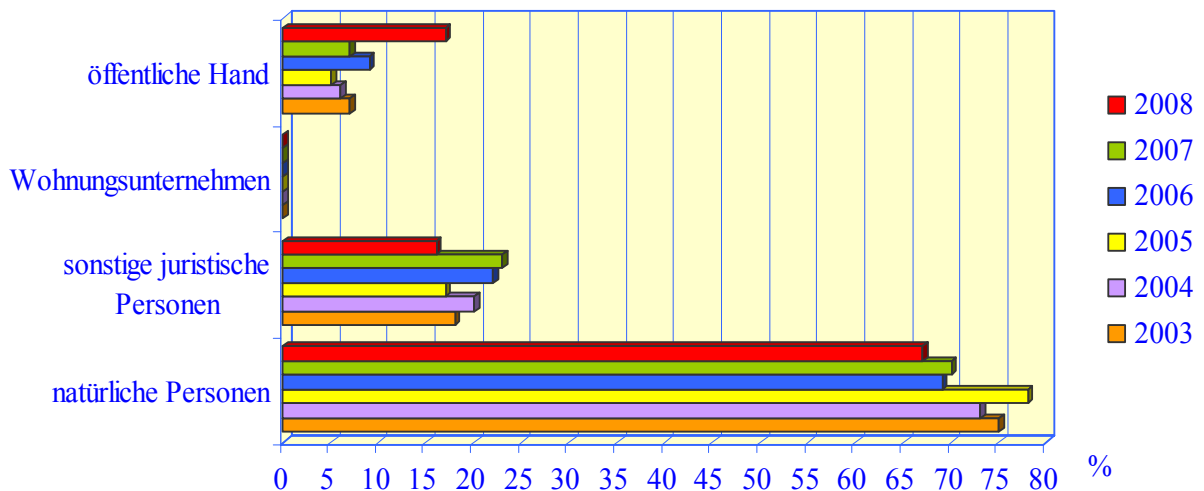
Die folgenden grafischen Darstellungen geben einen Überblick über den prozentualen Anteil des Veräußerer- bzw. Erwerberkreises am Grundstücksmarkt und die Veränderung zu den Vorjahren ab dem Jahr 2003. Der Veräußerer- und Erwerberkreis ist jeweils in die Gruppe der natürlichen Personen, der sonstigen juristischen Personen, der Wohnungsunternehmen und der öffentlichen Hand unterteilt, wobei ca. 67 % aller Erwerbsvorgänge von natürlichen Personen getätigt wurden, die in den Fällen als Veräußerer mit ca. 69 % beteiligt sind.

Die sonstigen juristischen Personen sind mit ca. 20 % als Veräußerer und mit ca. 16 % als Erwerber am Grundstücksmarkt beteiligt. In nur 3 % aller Kaufvorgänge agieren die Wohnungsunternehmen als Veräußerer, als Erwerber treten sie mit weniger als 1 % jedoch kaum in Erscheinung. Die öffentliche Hand fungiert in ca. 8 % der Fälle als Veräußerer und in ca. 17 % der Kauffälle als Erwerber.

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 für **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 mittels Bodenpreisindexreihen aus der Kaufpreissammlung ermittelt. Für die kreisfreie Stadt Cottbus, wurde eine Bodenpreisindexreihe für den individuellen Wohnungsbau abgeleitet (siehe Pkt. 5.2.2). Wegen fehlender auswertbarer Kaufverträge im Geschosswohnungsbau lässt sich für diese Baugrundstücke keine Bodenpreisindexreihe ermitteln.

Umrechnungskoeffizienten erfassen signifikante Wertunterschiede von Grundstücken, die sich aus Abweichungen bestimmter wertbeeinflussender Merkmale sonst gleichartiger Grundstücke ergeben. Im Geschäftsjahr 2008 wurden erstmals Umrechnungskoeffizienten zur Flächenanpassung für baureife Baugrundstücke abgeleitet (siehe Pkt. 5.2.3).

Begriffsbestimmungen

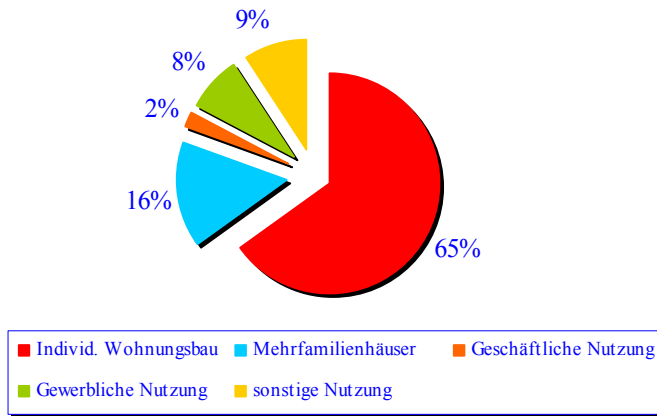
Bei der automatisiert geführten Kaufpreissammlung werden programmtechnisch für den Teilmarkt „unbebaute Grundstücke“ folgende Begriffe verwendet:

- | | |
|------------------------------------|---|
| „Individueller Wohnungsbau“ | Wohngrundstücke, Grundstücke in Eigenheim-, 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 |

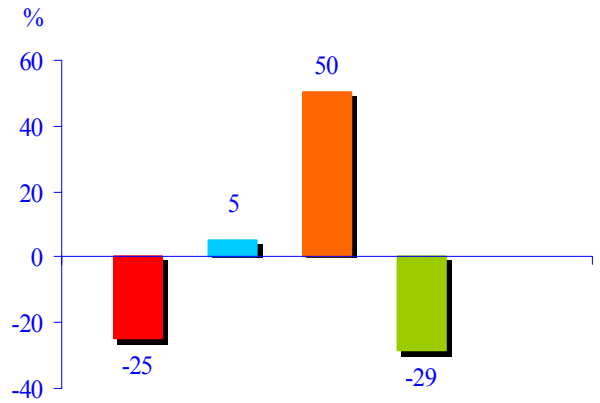
Umsatzzahlen ausgewählter Teilmärkte

Die nachfolgenden Grafiken zeigen, dass bei den baureifen Grundstücken der individuelle Wohnungsbau den höchsten Stellenwert einnimmt, wobei ein deutliches rückläufiges Kaufinteresse zu erkennen 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 3 Fällen getätigt. Die in der Rubrik „sonstige Nutzung“ enthaltenen 12 Erwerbsvorgänge für baureife Grundstücke, dienen zukünftig der Garagen- bzw. Stellplatznutzung. Veräußerungen dieser Kategorie fanden im Vorjahr nicht statt.

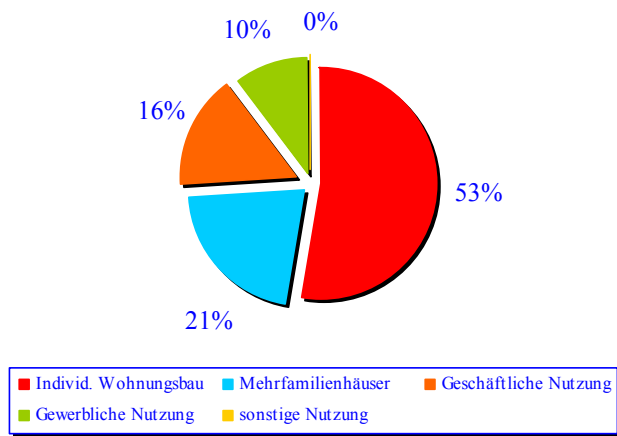
Anzahl unbebauter Grundstücke 2008



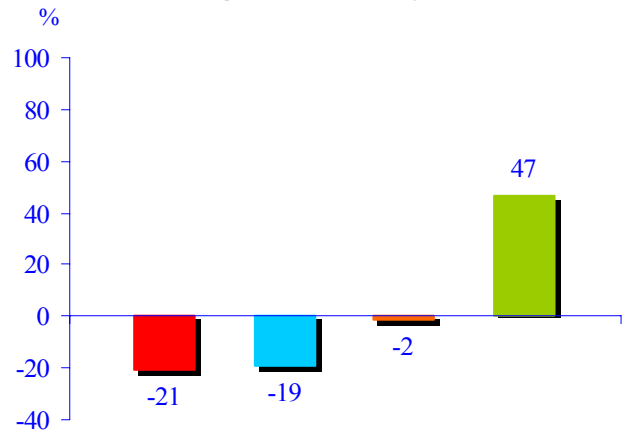
Veränderungen zum Vorjahr 2007



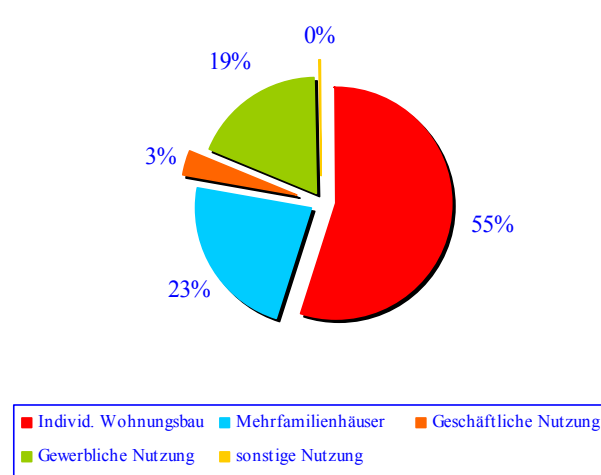
Geldumsatz 2008



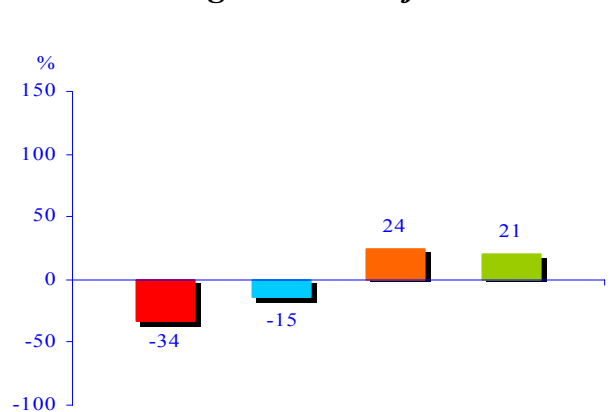
Veränderungen zum Vorjahr 2007



Flächenumsatz 2008



Veränderungen zum Vorjahr 2007



5.2 Individueller Wohnungsbau

5.2.1 Preisniveau

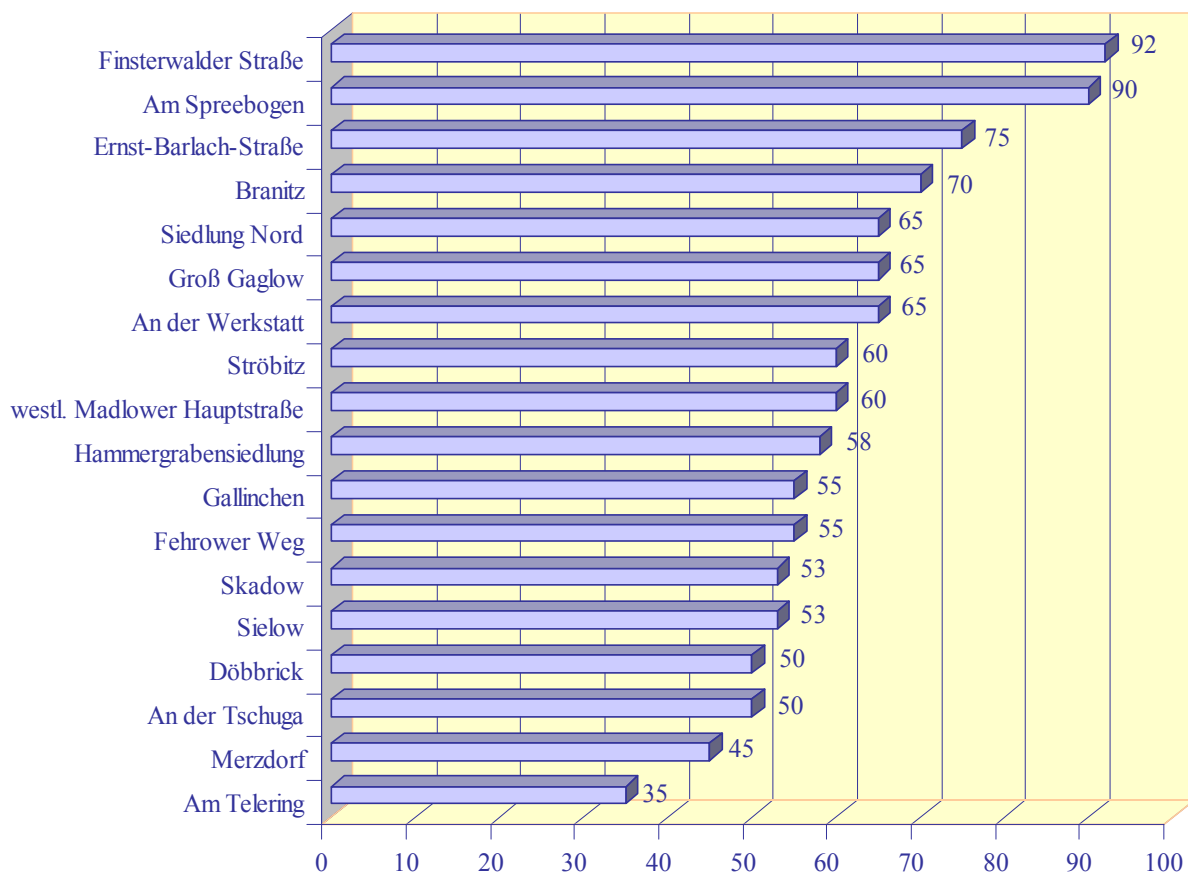
Das nachfolgend angegebene Preisniveau bezieht sich auf unbebaute baureife Grundstücke für Ein-, Zweifamilien-, Reihenhäuser und Doppelhaushälften. Seit dem Geschäftsjahr 2000 war ein deutlich rückläufiger Trend des Bodenpreisniveaus zu beobachten. Ab dem Jahr 2006 ist das Bodenpreisniveau annähernd stabil. So wurden in diesem Berichtsjahr für unbebaute Baugrundstücke im erschließungsbeitragsfreien Zustand nach BauGB (ortsüblich erschlossene Gebiete), durchschnittlich 44 €/m² (min. 6 €/m², max. 82 €/m²) gezahlt. Dabei differiert das jeweilige Preisniveau gegenüber dem Vorjahr zwischen ca. -27 % bis ca. + 11 %.

In den voll erschlossenen Wohngebieten liegt der Durchschnittspreis bei 61 €/m² (min. 35 €/m², max. 92 €/m²). Hier bewegt sich das Preisniveau zwischen ca. - 8 % bis ca. + 5 %, wobei ein durchschnittliches Preisgefälle von ca. - 4 % zu verzeichnen ist. Der durchschnittliche Bodenpreis für voll erschlossenes Bauland (erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG) liegt um ca. 17 €/m² höher, als in den ortsüblich erschlossenen Gebieten.

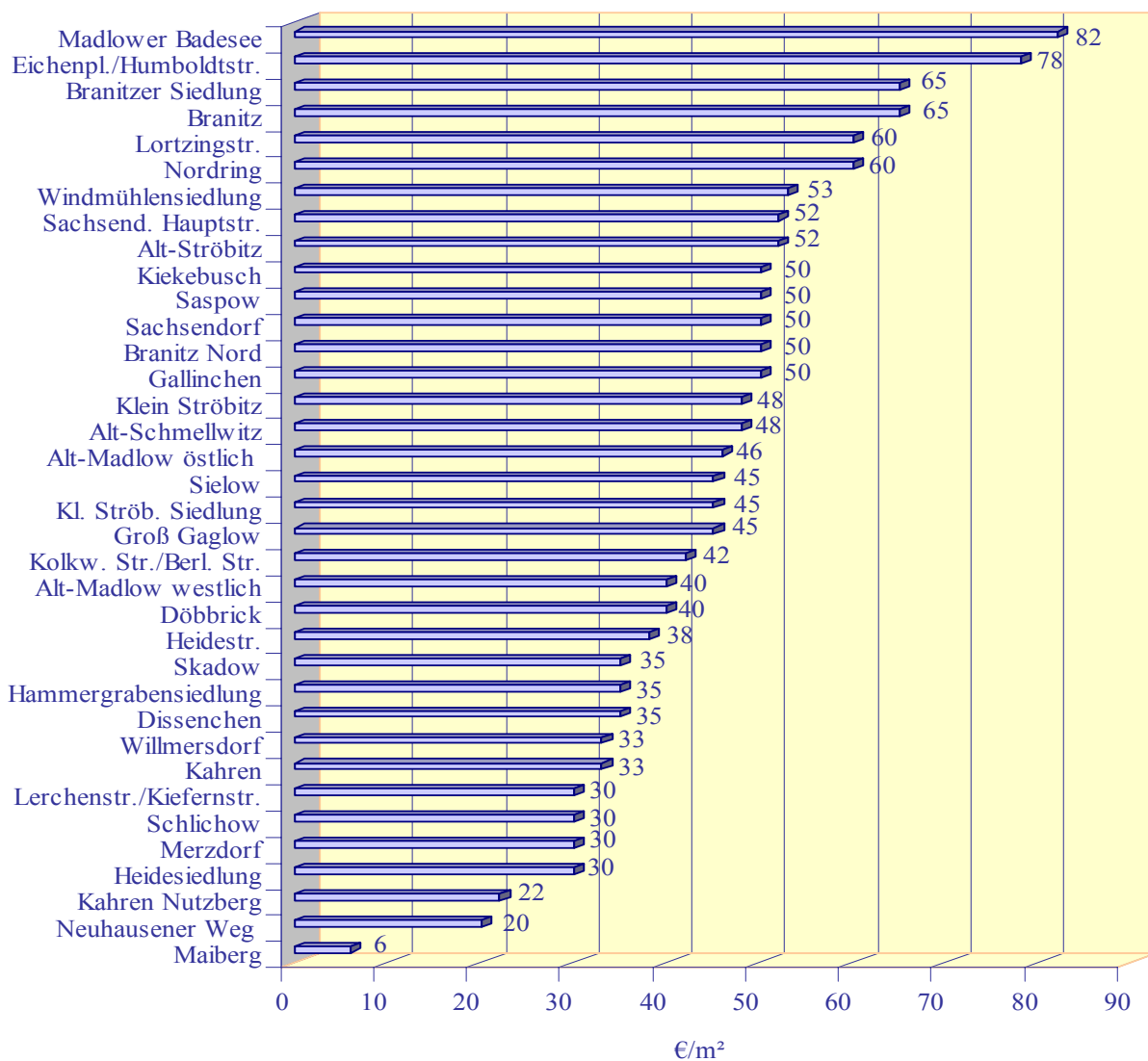
Das Kaufverhalten zeichnet sich darin aus, dass entgegen dem Vorjahr vorrangig (ca. 64 %) unbebaute Grundstücke erschließungsbeitragsfrei nach BauGB veräußert wurden.

In nachfolgenden Grafiken wird das Preisniveau unbebauter Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau auf der Grundlage der aktuellen Bodenrichtwerte mit Stichtag 01.01.2009, unterschieden nach dem Erschließungszustand, dargestellt.

Preisniveau entsprechend der aktuellen Bodenrichtwerte mit Stichtag 01.01.2009 für neue Wohngebiete erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG



**Preisniveau entsprechend der aktuellen Bodenrichtwerte mit Stichtag 01.01.2009
für Baugrundstücke erschließungsbeitragsfrei nach BauGB**

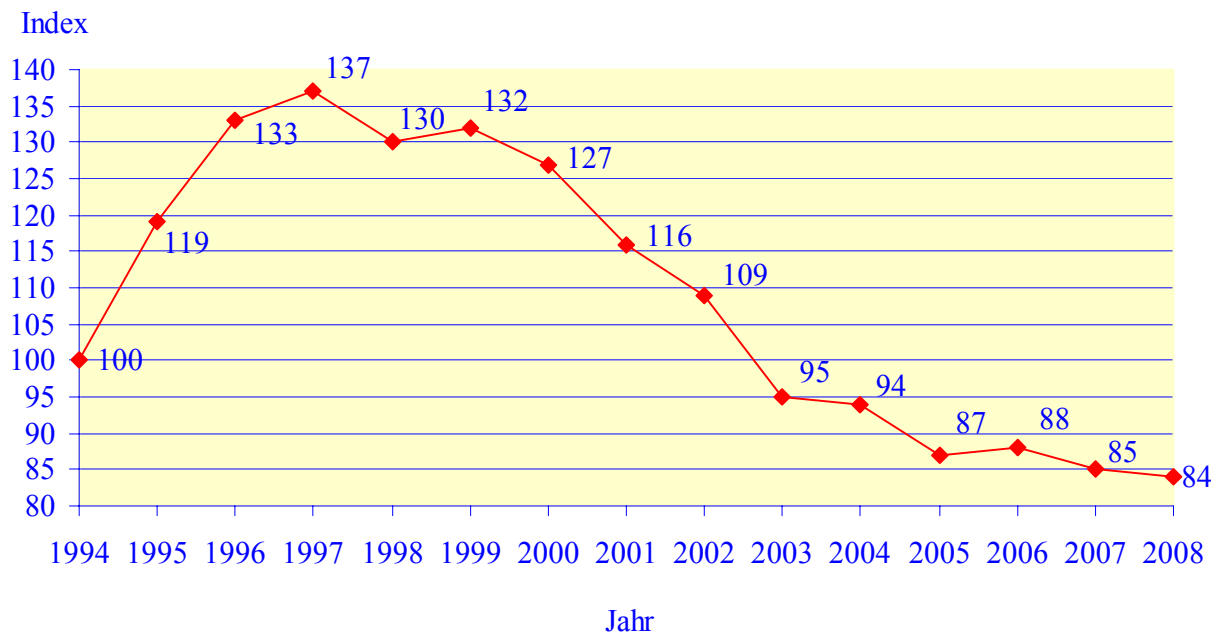


5.2.2 Preisentwicklung

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, Kiekebusch sowie die der Stadtrandlage.

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

Bodenpreisindex für den individuellen Wohnungsbau



5.2.3 Umrechnungskoeffizienten

Entsprechend § 10 WertV stellen Umrechnungskoeffizienten Faktoren dar, mit denen Wertunterschiede sonst gleichartiger Grundstücke erfasst werden, die in ihrem Zustand hinsichtlich eines bestimmten Zustandsmerkmals voneinander abweichen. Die Umrechnungskoeffizienten gehören zu den für die Wertermittlung erforderlichen Daten. Gemäß § 8 WertV, ist deren Ermittlung eine Pflichtaufgabe der Gutachterausschüsse.

In der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wurde in diesem Geschäftsjahr erstmals im Teilmarkt des *individuellen Wohnungsbaus – erschließungsbeitragsfrei nach BauGB* der Einfluss der Größe eines Baugrundstücks auf den Kaufpreis untersucht. Das Untersuchungsmaterial basiert auf der in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses geführten Kaufpreissammlung.

Für die Analyse wurden ausschließlich Kauffälle für unbebaute baureife und selbstständige Baugrundstücke nach § 34 BauGB herangezogen, welche dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zuzuordnen sind. Verkäufe mit sonstigen wertbeeinflussenden Umständen (z.B. Dienstbarkeiten), Eckgrundstücke, Zukäufe, Kauffälle im Geltungsbereich eines Bebauungsplans sowie in Sanierungsgebieten und Kauffälle mit abweichendem Erschließungszustand bzw. Verkäufe, die dem Erbbaurecht unterliegen, wurden bei der Untersuchung ausgeschlossen. Um den Einfluss der Zeit bzw. der konjunkturellen Entwicklung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt auszuschließen, wurden alle Bodenpreise auf einen einheitlichen Stichtag (31.12.2005) über die entsprechende Indexreihe (siehe Pkt. 5.2.2) angepasst.

Nach diesen Kriterien standen insgesamt 482 Kauffälle für das Untersuchungsgebiet zur Verfügung. Diese Stichprobe wurde u. a. mit statistischen Methoden auf Ausreißer untersucht.

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

Untersuchungsgebiet	Indexreihe – individueller Wohnungsbau „2“ (siehe Pkt. 5.2.2)
Baugrundstücke für	Ein- und Zweifamilienhäuser
Untersuchungszeitraum	01.01.2002 – 31.12.2008
Anzahl der Untersuchungen	Es wurden Regressionsanalysen mit je vier Jahresspannen durchgeführt, bei denen die Kauffälle mittels der zutreffenden Indexreihe auf die Wertverhältnisse eines Stichtages umgerechnet wurden.
Stichprobenumfang	482 Kauffälle zum Beginn der Regression und 391 Kauffälle zum Abschluss der Regression (ausreißerbereinigt)
Kaufpreisspanne der verkauften Grundstücke	15.000 € bis 92.000 €
Flächenspanne	150 m ² bis 3.000 m ² (vor der Untersuchung) 300 m ² bis 1.800 m ² (nachgewiesener Einfluss)
Bodenrichtwertspanne	20 bis 82 €/m ² , erschließungsbeitragsfrei nach BauGB

Es wurden vier Untersuchungen für jeweils eine vierjährige Zeitspanne (2002 – 2005, 2003 – 2006, 2004 – 2007, 2005 – 2008) durchgeführt. Aus dem arithmetischen Mittel der vier Teilergebnisse ergeben sich die Umrechnungskoeffizienten. Eine marktwirtschaftliche Betrachtung des Untersuchungsergebnisses bestätigt die vorhandene Erwartung: „Mit zunehmender Grundstücksgröße sinkt der Bodenpreis bzw. je kleiner die Fläche wird desto größer ist der Bodenpreis.“

Entsprechend der tatsächlichen Verteilung der Grundstücksgrößen am örtlichen Grundstücksmarkt werden 700 m² als Basisgröße für die Flächenumrechnungskoeffizienten festgelegt. Die nachstehenden Umrechnungskoeffizienten konnten für Grundstücksgrößen von 300 m² bis 1.800 m² nachgewiesen werden. Eine sachverständige Prüfung von Ergebnissen, u. a. durch eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses, besonders bei Wertermittlungen mit sehr kleinen oder größeren Grundstücksflächen unbebauter baureifer Grundstücke, wird empfohlen.

Umrechnungskoeffizienten für den individuellen Wohnungsbau	
Grundstücksgröße (m²)	Umrechnungskoeffizient
300	1,26
350	1,20
400	1,15
450	1,12
500	1,09
550	1,06
600	1,04
700	1,00
750	0,98
800	0,97
900	0,94
1.000	0,92
1.100	0,90
1.200	0,88
1.300	0,87
1.400	0,85
1.500	0,84
1.600	0,83
1.700	0,82
1.800	0,82

Anwendungsbeispiel

Bewertungsgrundstück: 800 m²

Bodenrichtwert (BRW): 53 €/m²

BRW-Grundstücksgröße: 600 m²

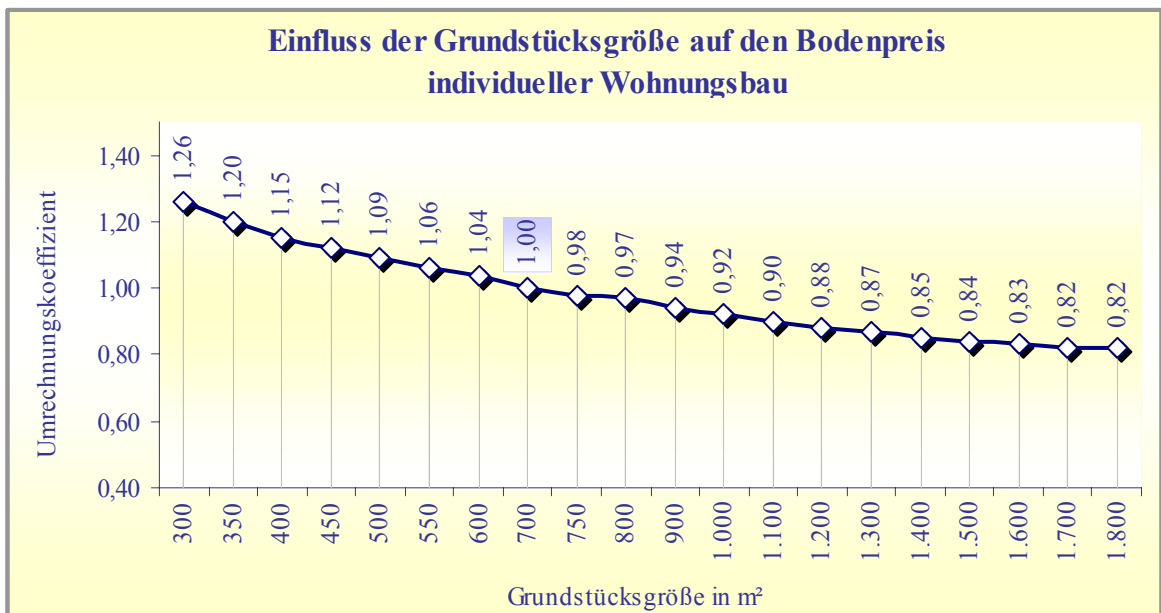
Grad der Erschließung: erschließungsbeitragsfrei nach BauGB

Umrechnungskoeffizienten

800 m² = 0,97
600 m² = 1,04

Bodenpreis angepasst

$0,97/1,04 \times 53 \text{ €/m}^2 = 49,43 \text{ €/m}^2$
~ 49,00 €/m²
=====



Hinweis: Die Anwendung der Umrechnungskoeffizienten stellt ein Hilfsmittel für die Werteinschätzung eines Grundstücks dar. Dabei wird auf eine sachverständige Prüfung der errechneten Werte zwingend hingewiesen. Insbesondere sollte bei der Bewertung von übergroßen Grundstücken die Erzielbarkeit der mit den Umrechnungskoeffizienten ermittelten Bodenpreise überprüft werden.

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 Marktaktivität 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 2008 wurden insgesamt 13 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.

Die **Bodenrichtwerte** für **gewerbliche Bauflächen** liegen aktuell zwischen 18 €/m² und 30 €/m² erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und unverändert zum Vorjahr zwischen 25 €/m² und 40 €/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. Im Berichtsjahr wurden insgesamt 6 Erwerbsvorgänge für Handelsflächen registriert, darunter 3 unbebaute Baugrundstücke (davon 2 Zukäufe) und 3 bebaute Handelsflächen (Discountermärkte – nicht auswertbar). Unter Berücksichtigung des Datenmaterials vorheriger Geschäftsjahre, lagen die Preise dieser Baugrundstücke meist weit über dem jeweiligen Bodenrichtwert (Wohnbaufläche, gemischte Baufläche, gewerbliche Baufläche) mit steigendem Preisniveau. Die Auswertung der Kaufverträge ergab für **Handelsflächen** eine **Preisspanne von ca. 60 – ca. 200 €/m²**.

5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Bauerwartungsland

§ 4 Abs. 2 WertV 1988

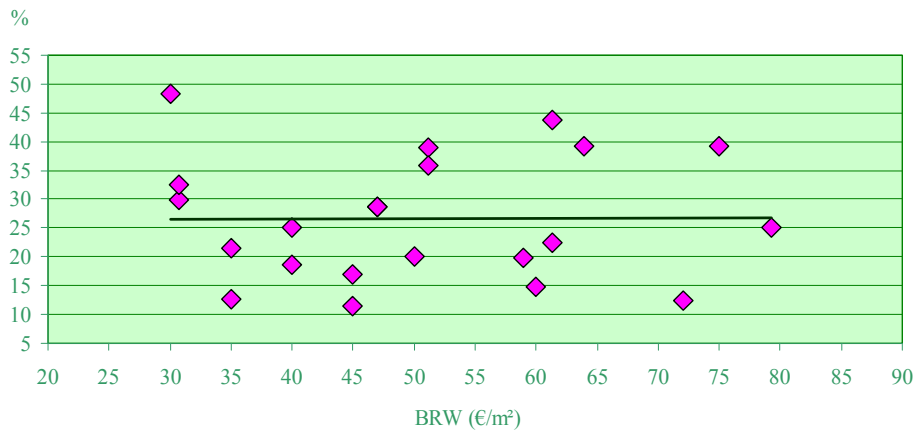
„Bauerwartungsland sind Flächen, die nach ihrer Eigenschaft, ihrer sonstigen Beschaffenheit und ihrer Lage eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit tatsächlich erwarten lassen. Diese Erwartung kann sich insbesondere auf eine entsprechende Darstellung dieser Flächen im Flächennutzungsplan, auf ein entsprechendes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

Für Bauerwartungsland wurde im Berichtsjahr ein auswertbarer Kauffall registriert, so dass auf nachfolgende analysierte Preisspanne der Jahre 2000 bis 2008 verwiesen wird.

Preisspiegel für Bauerwartungsland im Vergleich zum jeweiligen Bodenrichtwert für erschließungsbeitragsfreies Bauland der Jahre 2000 – 2008

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.	
22	4,00	29,00	30,00	79,00	11	48	27 %

Hinweis: 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

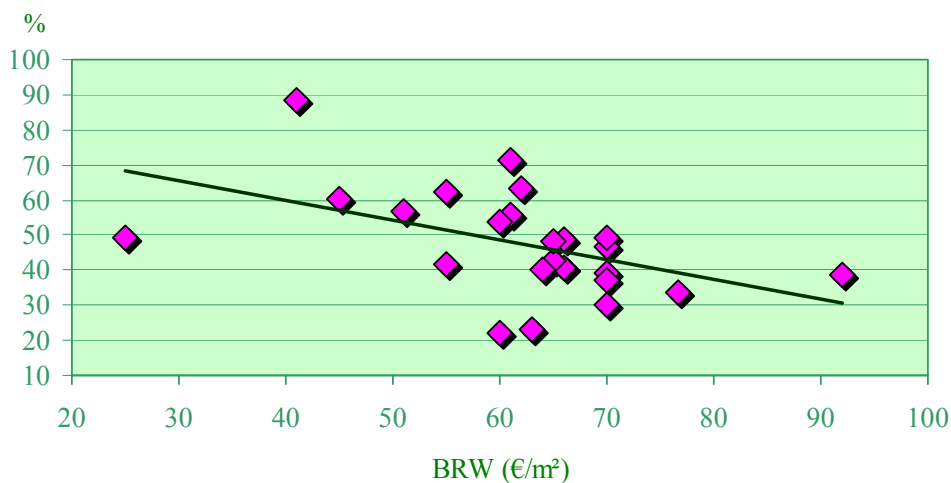
§ 4 Abs. 3 WertV 1988

„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.“

In diesem Berichtsjahr wurden zwei Grundstücke in der Entwicklungsstufe Rohbauland veräußert. Für die folgende analysierte Preisspanne wurden Kauffälle der Geschäftsjahre 2000 bis 2008 herangezogen.

Preisspiegel für Rohbauland im Vergleich zum jeweiligen Bodenrichtwert für erschließungsbeitragsfreies Bauland der Jahre 2000 – 2008

Anzahl der Kaufverträge	Kaufpreis je m² Grundstücksfläche (€/m²)		Bodenrichtwert erschließungsbeitragsfrei nach BauGB (€/m²)		Anteil %		arithmetisches Mittel
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	
25	12,00	44,00	25,00	92,00	22	89	47 %



In Auswertung der Kauffälle leitet der Gutachterausschuss eine **Preisspanne für Rohbauland** zwischen **ca. 22 % bis 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.

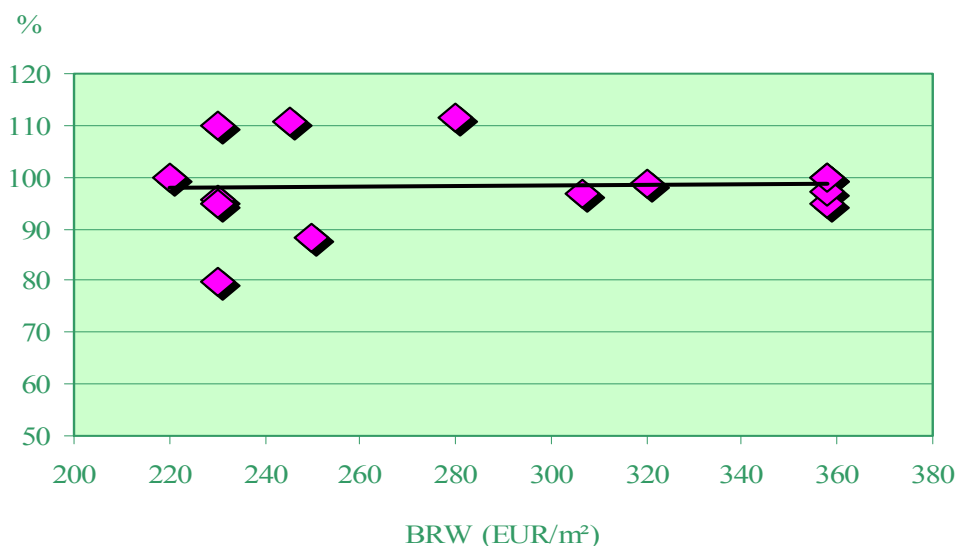
Nachfolgende tabellarische Übersichten geben einen Überblick des Preisspiegels für Zukäufe, räumlich unterteilt in „Zukäufe im Sanierungsgebiet“ und „Zukäufe außerhalb des Sanierungsgebietes“.

Preisspiegel für „Zukäufe“ im Sanierungsgebiet „Modellstadt Cottbus-Innenstadt“ im Vergleich zum jeweiligen Bodenrichtwert für erschließungsbeitragsfreies Bauland der Jahre 2000 - 2008

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 %

Im Berichtsjahr 2008 lag ein Kauffall als Zukauf im Sanierungsgebiet vor, der jedoch für die Auswertung ungeeignet war.

Somit wird für „Zukäufe“ im Sanierungsgebiet „Modellstadt Cottbus-Innenstadt“ auf die Preisspanne von ca. 80 % bis ca. 112 % vom jeweiligen Bodenrichtwert unverändert gegenüber dem Vorjahr verwiesen.

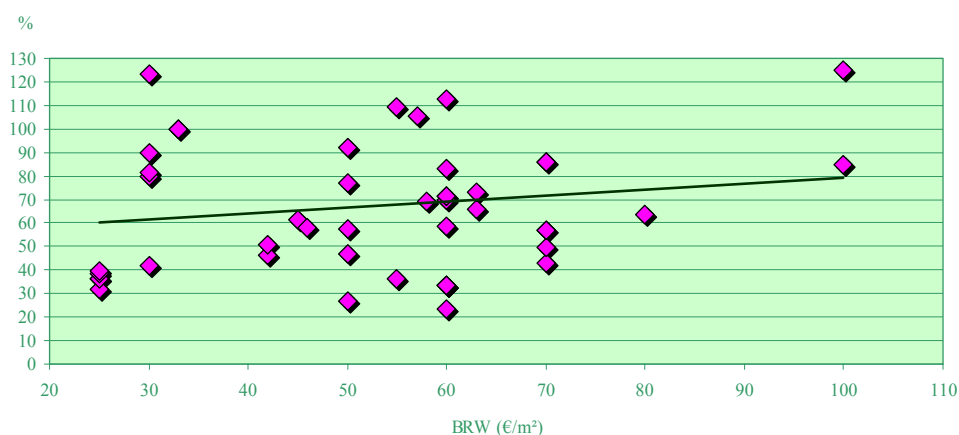


Preisspiegel für „Zukäufe“ außerhalb des Sanierungsgebietes im Vergleich zum jeweiligen Bodenrichtwert für erschließungsbeitragsfreies Bauland der Jahre 2007 - 2008

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.	
47	8,00	125,00	25,00	100,00	23	133	67 %

Für das Berichtsjahr 2008 gingen insgesamt 18 Erwerbsvorgänge als „Zukäufe“ außerhalb des Sanierungsgebietes in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ein, wovon 14 Kauffälle für die Auswertung verwendbar waren. Für die Ermittlung des Preisspektrums wurden die Jahre 2007 bis 2008 analysiert.

Der Kaufpreis für „Zukäufe“ außerhalb des Sanierungsgebietes lag bei ca. 23 % bis ca. 133 % 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 (so genanntes "grundstücksgleiches Recht").

Im Berichtsjahr 2008 sind in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses 3 Erbbaurechtsverträge für bebaute Grundstücke eingegangen. Für eine Analyse wurden die Geschäftsjahre 2005 bis 2008 zusammengefasst. Von den insgesamt 17 eingegangenen Erbbaurechtsverträgen der Jahre 2005 bis 2008, waren 10 auswertbar und ergaben folgende vereinbarte Erbbauzinssätze verschiedener Nutzungen:

- unbebaute Grundstücke 2 bis 6 % Erbbauzins Laufzeit 74 bis 99 Jahre
- bebaute Grundstücke 4 bis 8 % 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 64 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 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 76 Kauffällen ein weiterer deutlicher Anstieg der Kaufvertragsanzahl zu verzeichnen. Von den 76 Kauffällen konnten 58 Erwerbsvorgänge den jeweiligen Nutzungsarten wie Ackerland, Grünland oder 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. Wie bereits im Vorjahr festzustellen war, wurden auch 2008 land- und forstwirtschaftliche Flächen vorrangig von Agrargenossenschaften bzw. landwirtschaftlichen Betrieben erworben.

Eine Analyse der Landwirtschaftsflächen in Bezug auf die Bodenqualität konnte auf Grund fehlenden Datenmaterials nur für die Nutzungsart Ackerland vorgenommen werden.

6.2 Landwirtschaftliche und forstwirtschaftliche Flächen

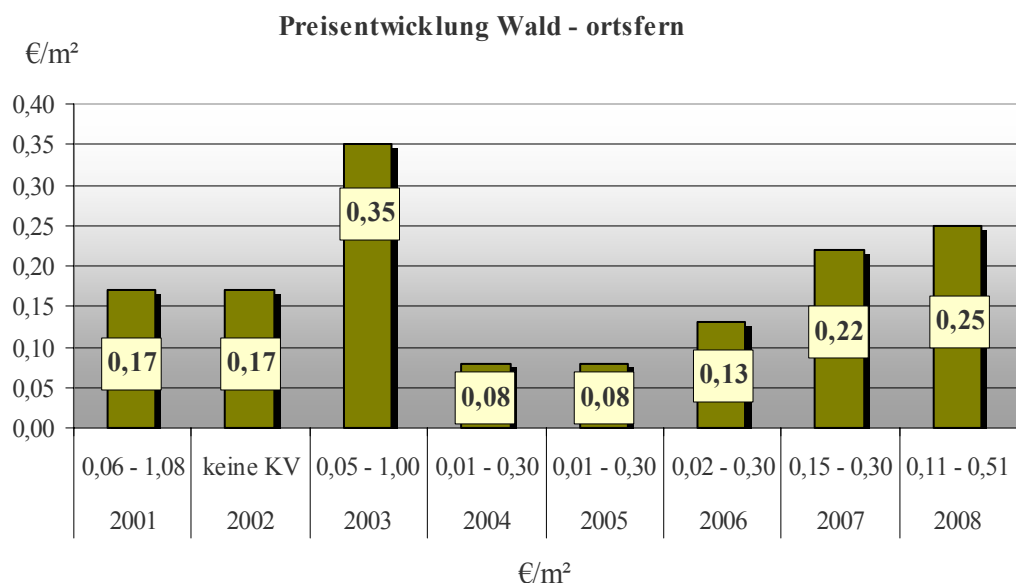
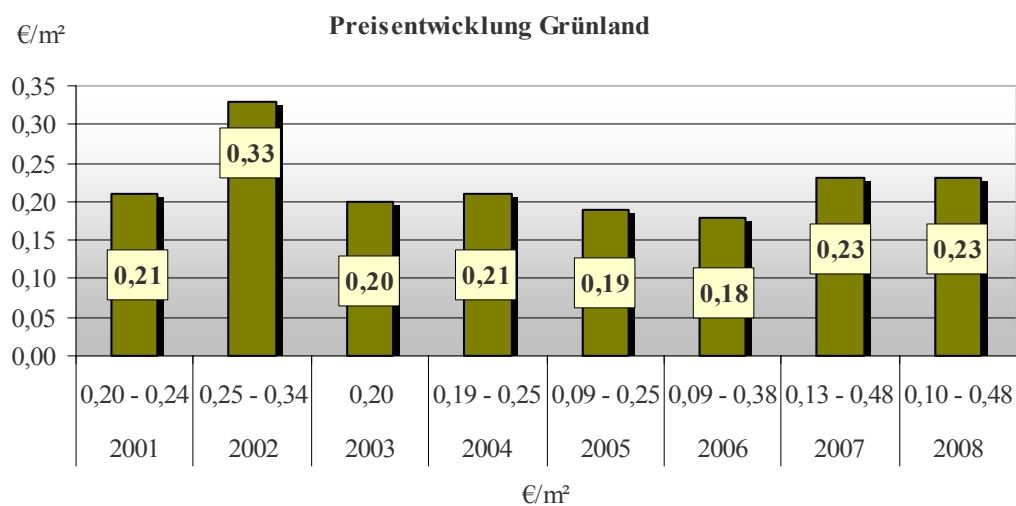
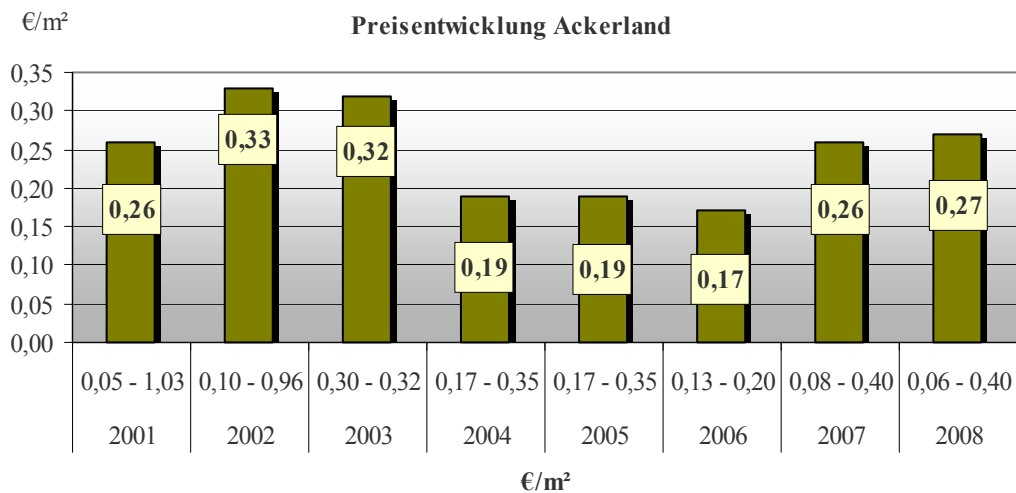
6.2.1 Preisniveau

Die auswertbaren Kauffälle incl. der Kaufverträge der BVVG der Jahre 2007 bis 2008 ergaben nachfolgend aufgeführte Preisspannen und nach Flächen gewichtetes Kaufpreismittel.

Nutzungsart	Anzahl der Kaufverträge	Gesamtfläche (m ²)	Preisspanne (€/m ²)	gewichtetes Kaufpreismittel (€/m ²)
Ackerland	21	508.139	0,06 - 0,40 Ackerzahl: 23 - 40	0,27 Ø Ackerzahl: 29
Grünland	16	156.119	0,10 - 0,48	0,23
Waldflächen ortsnah (einschließlich Waldbestand)	11	248.166	0,10 - 0,79	0,24
Waldflächen ortsforn (einschließlich Waldbestand)	12	434.648	0,11 - 0,51	0,25

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 2008.



7 Sonstige unbebaute Grundstücke

7.1 Teilmarkt „sonstige Flächen“

Für den Teilmarkt „sonstige Flächen“ sind in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses **18 Kauffälle** mit einem **Flächenumsatz von 25.000 m²** und einem **Geldumsatz von 0,2 Mio. €** im Jahr 2008 eingegangen. Von den insgesamt registrierten Kauffällen betrafen:

- ca. 44 % Hausgärten als Zukäufe
- ca. 21 % „Zufahrten“ bzw. „privater Weg“
- ca. 11 % Gärten zur Freizeitgestaltung
- ca. 6 % Grundstücke für private Grünanlage
- ca. 6 % Grundstücke für Abbauland (Kiesgrube)
- ca. 6 % Grundstücke Lagerplatz
- ca. 6 % Grundstücke „sonstige Fläche“ nicht zuordenbar.

Auf Grund des geringen auswertbaren Datenmaterials wurden für folgende Analysen die Berichtsjahre 2006 bis 2008 zusammengefasst.

Hausgärten als Zukäufe zum bestehenden Grundstück, nicht zentrumsnah, mit einer Fläche von ca. 65 bis 800 m², wurden je nach Lage zwischen **3,00 bis 24,00 €/m²** verkauft.

Für **Gärten zur Freizeitgestaltung** ist seit Jahren eine sehr geringe Markttätigkeit zu beobachten. Im Berichtsjahr lagen 2 Kaufverträge für Freizeitgärten vor. Das Preisniveau der Berichtsjahre 2006 bis 2008 lag zwischen **3,00 bis 28,00 €/m²**.

Dauerkleingärten nach Bundeskleingartengesetz (BKleingG) wurden in den Berichtsjahren 2006 bis 2008 nicht veräußert.

Grundstücke, die als „**Zufahrt**“ bzw. „**privater Weg**“ in den Berichtsjahren 2006 bis 2008 erworben wurden, weisen ein heterogenes Preisniveau auf, welches zwischen **2 bis 37 % vom jeweiligen Bodenrichtwert** schwankt.

Für **Abbauland - Kohleabbau** wurden im Berichtsjahr keine Kauffälle registriert.

Für **Abbauland - Kiesabbau** wurde ein Kauffall registriert.

7.2 Gemeinbedarfsflächen

Die Erläuterung zum Begriff „Gemeinbedarfsflächen“ ist unter Punkt 4 Seite 16 nachzulesen. 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.**

Im Berichtszeitraum 2008 wurden zum o. g. Teilmarkt **109 Kauffälle** mit einem **Geldumsatz** von **ca. 27.000 €** und einem **Flächenumsatz** von **ca. 29.000 m²** registriert.

85 % der Erwerbsvorgänge erfolgten nach dem Verkehrsflächenbereinigungsgesetz (VerkFIBerG).

Entsprechend § 1 VerkFIBerG gilt dieses Gesetz „...für in dem in Artikel 3 des Einigungsvertrages genannten Gebiet belegene Grundstücke privater Eigentümer, sofern sie frühestens seit dem 09. Mai 1945 und vor dem 03. Oktober 1990 für die Erfüllung einer Verwaltungsaufgabe tatsächlich in Anspruch genommen wurden, einer Verwaltungsaufgabe noch dienen und

1. Verkehrsflächen im Sinne dieses Gesetzes sind oder
2. vor dem 03. Oktober 1990 für die Erfüllung einer sonstigen Verwaltungsaufgabe mit einem Gebäude oder einer sonstigen baulichen Anlage bebaut worden sind.“

Die restlichen 15 % der Kauffälle dieses Teilmarktes betrafen den rückständigen Grunderwerb von Flächen für örtliche Verkehrseinrichtungen (10 %) mit einem **Preisniveau von 11 bis 118 % vom jeweiligen Bodenrichtwert** und für die Bundesautobahn (5 %).

8 Bebaute Grundstücke

8.1 Allgemeines

Bei den bebauten Grundstücken werden folgende Teilmärkte detailliert nach Preisniveau und zum Teil nach Preisentwicklung untersucht:

- ▶ freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (EFH, ZFH)
- ▶ Reihenhäuser und Doppelhaushälften (RH, DHH)
- ▶ Wohnungseigentum/Teileigentum
- ▶ Mehrfamilienhäuser (MFH)
- ▶ Wohn- und Geschäftshäuser (WGH)

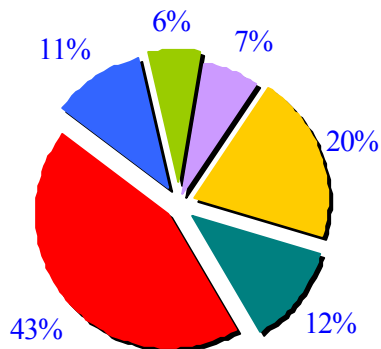
Da die gehandelten Objekte nach ihren Wertmerkmalen, wie z. B. Ausstattung und Beschaffenheit, verschiedenartig ausgeprägt sind, werden für die Ermittlung des Preisniveaus/der Preisentwicklung generell nur ähnliche Objekte in ausreichender Anzahl herangezogen. Das Preisniveau wird nach typischen Baujahresgruppen, 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, Wohn- und Geschäftshäuser sowie Bürogebäude werden Liegenschaftszinssätze angegeben.

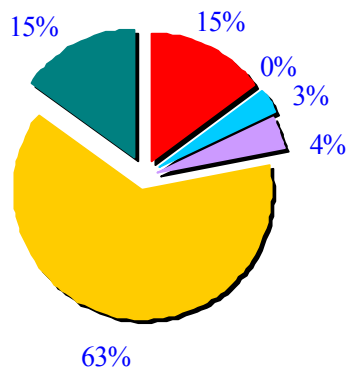
Zum Teilmarkt Wohnungseigentum werden für dieses Marktsegment Wohnflächenpreise und deren Preisentwicklung ab dem Berichtsjahr 2002 dargestellt.

Umsatzzahlen ausgewählter Teilmärkte

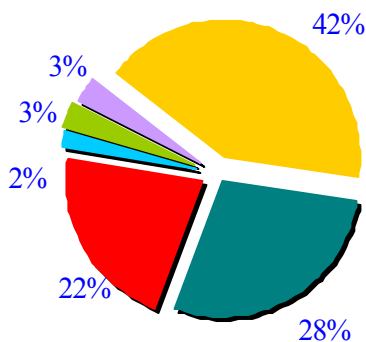
Anzahl bebauter Grundstücke 2008



Geldumsatz 2008



Flächenumsatz 2008



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

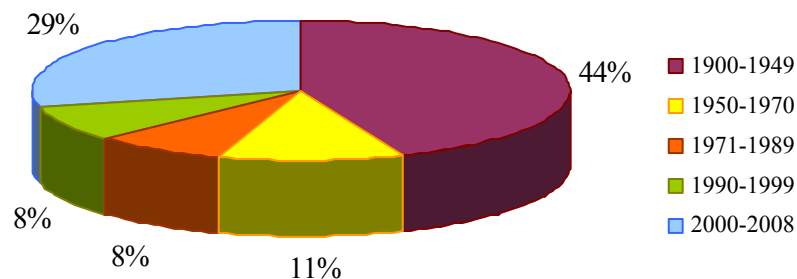
Die Rubrik „sonstige Gebäude“ umfasst folgende Gebäudearten: Lagergebäude, Produktionsgebäude, Gebäude für Freizeitwecke, Gebäude für Beherbergungen, Gebäude für kulturelle und soziale Einrichtungen, Gebäude für Ver- und Entsorgungseinrichtungen, Garagen, Tankstellen

Die Marktentwicklung der bebauten Grundstücke ist gegenüber dem Vorjahr durch eine fallende Anzahl der Verkäufe um ca. 12 % geprägt.

Zu der umsatzstärksten Objektgruppe zählen auch in diesem Berichtsjahr die **Ein- und Zweifamilienhäuser**. Dabei blieben die Anzahl (- 1 %) und der Geldumsatz (- 2 %) nahezu auf gleich bleibendem Niveau. Dem steht ein rückläufiger Flächenumsatz von ca. 50 % gegenüber. Der signifikant rückläufige Flächenumsatz erklärt sich darin, dass im Vorjahr mehrfach Einfamilienhäuser mit übergroßen Grundstücken verkauft wurden. In diesem Berichtsjahr wurden übergroße Eigenheimgrundstücke in geringer Anzahl veräußert.

Auffällig ist die erhöhte Anzahl der Kauffälle (ca. 57 %) bei den Einfamilienhäusern der Baujahre 1900 bis 1949. Hier lässt sich ein weiter steigendes Kaufinteresse erkennen. Gefolgt wird diese Gruppe wie in der vergangenen Auswerteperiode von den neu erbauten Einfamilienhäusern der Baujahre 2000 – 2008, wobei die Anzahl relativ konstant geblieben ist. Auch für die Ein-/Zweifamilienhäuser der Baujahresklassen 1950 – 1970 und 1971 – 1989 sowie 1990 bis 1999 konnte eine gleich bleibende Nachfrage festgestellt werden.

**Verteilung der Verkäufe nach Gebäudebaujahren
bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern**



Reihenhäuser/ Doppelhaushälften wurden im Berichtsjahr in unveränderter Anzahl veräußert, wobei der Flächenumsatz um ca. 20 % und der Geldumsatz um ca. 28 % rückläufig waren.

War die Anzahl der Verkäufe bei den „**Mehrfamilienhäusern**“ in den beiden letzten Vorjahren durch ein erhöhtes Kaufinteresse geprägt, so ist für diese Gebäudegruppe in diesem Berichtsjahr ein auffälliger Rückgang um ca. 58 % zu verzeichnen. Der deutliche Rückgang im Geld- und Flächenumsatz von jeweils ca. 91 %, ist mit dem im Vorjahr beachtlichen Anstieg dieser Umsätze auf Grund der vorjährigen Paketverkäufe zu erklären.

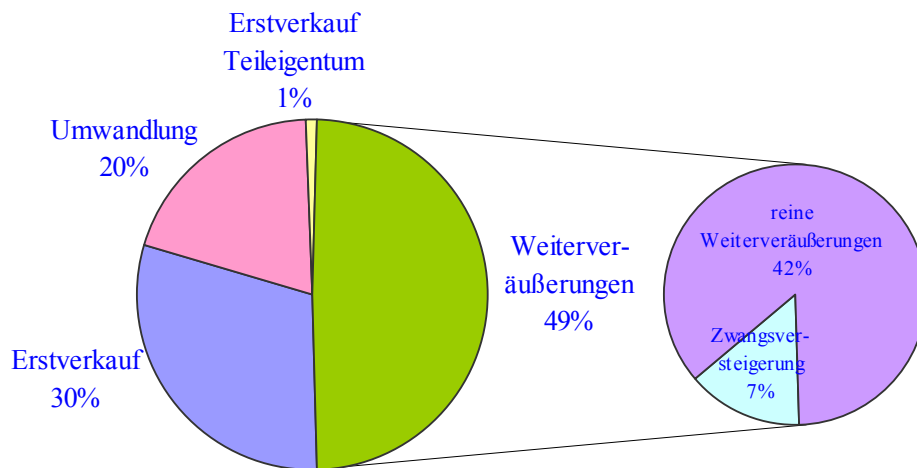
Die Marktentwicklung bei den „**Wohn- und Geschäftshäusern**“ ist im Vergleich zum Vorjahr um ca. 12 % rückläufig. Dem stehen ein beachtlicher Anstieg des Geldumsatzes von ca. 120 % und des Flächenumsatzes von ca. 208 % gegenüber. Diese Umsatzsteigerungen basieren auf Verkäufen von Einkaufsmärkten (3), Wohn- und Geschäftshäusern (2) bzw. Bürogebäuden (1) in Millionenhöhe mit tlw. übergroßen Grundstücksgrößen.

Mit 15 Kauffällen für „**Wochenendhäuser**“ bewegt sich das Marktgeschehen für diese Gebäudegruppe im Vergleich zum Vorjahr mit steigender Tendenz. Das spiegelt sowohl der Flächenumsatz um ca. 71 % Steigerung, als auch der Geldumsatz um ca. 138 % Steigerung gegenüber dem Vorjahr wider.

Bei den „**sonstigen Gebäuden**“ ist ein nachlassendes Erwerbsinteresse um ca. 22 % zu erkennen. Dabei sind ein sinkender Flächenumsatz um ca. 96 % und ein rückläufiger Geldumsatz um ca. 5 % im Vergleich zum Vorjahr zu verzeichnen.

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

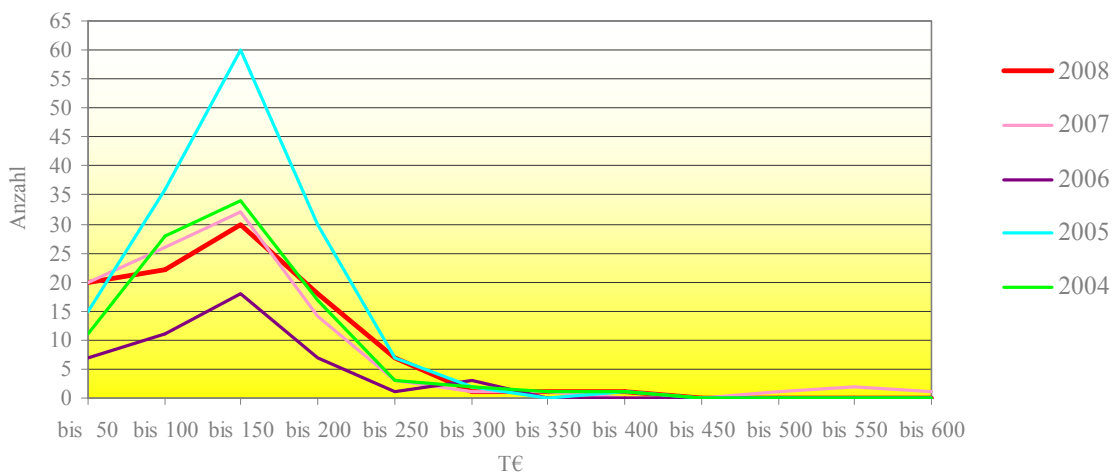
Auf diesem Teilmarkt ist insgesamt eine fallende Tendenz der Erwerbsvorgänge um ca. 12 % gegenüber dem Vorjahr zu beobachten. Dabei ist bei den „Erstverkäufen“ ein Rückgang von ca. 31 % zu verzeichnen, bei den Weiterveräußerungen ging die Anzahl um ca. 5 % zurück. Lediglich bei den „Umwandlungen“ ließ sich ein Anstieg der Erwerbsvorgänge um ca. 16 % erkennen. Die Verkäufe für „Teileigentum“ sind in ihrer Anzahl gleich bleibend gering. 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. 130 m²**
z. T. mit Unterkellerung, z. T. mit Garage, mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 500 - 1.900 m², in guter bis mittlerer Wohnlage ergaben ein
Preisniveau* zwischen 300 – 600 €/m² Wohnfläche
- **Einfamilienhäuser der Baujahre 1930-1949, teilweise saniert, ø WF von ca. 136 m²**
einfacher bis mittlerer Ausstattungsstandard, z. T. mit Unterkellerung, z. T. mit Garage, mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 600 – 2.500 m² in mittlerer bis guter Wohnlage ergaben ein
Preisniveau* zwischen 700 – 1.050 €/m² Wohnfläche
- **Einfamilienhäuser der Baujahre 1930-1949, saniert, ø WF von ca. 170 m²**
mittlerer Ausstattungsstandard, mit Unterkellerung, z. T. mit Garage, z. T. Doppelgarage mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 600 - 1.700 m², in mittlerer bis guter Wohnlage ergaben ein
Preisniveau* zwischen 1.000 – 1.350 €/m² Wohnfläche
- **Einfamilienhäuser der Baujahre 1950-1970, unsaniert, ø WF von ca. 112 m²**
mittlerer Ausstattungsstandard, mit Unterkellerung, mit Garage, mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 700 – 2.400 m², in mittlerer bis guter Wohnlage ergaben ein
Preisniveau* zwischen 500 – 1.000 €/m² Wohnfläche
- **Einfamilienhäuser der Baujahre 1950-1970, z. T. saniert - saniert, ø WF von ca. 100 m²**
mittlerer Ausstattungsstandard, mit Unterkellerung, mit Garage, mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 600 – 1.100 m², in mittlerer bis guter Wohnlage ergaben ein
Preisniveau* zwischen 1.100 – 1.400 €/m² Wohnfläche
- **Einfamilienhäuser der Baujahre 1971-1989, z. T. saniert, ø WF von ca. 147 m²**
mittlerer Ausstattungsstandard, mit Unterkellerung, z. T. mit Garage, z. T. mit Tiefgarage, mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 700 – 1.350 m², in mittlerer bis guter Wohnlage ergaben ein
Preisniveau* zwischen 950 – 1.250 €/m² Wohnfläche
- **Einfamilienhäuser der Baujahre 1990 - 1999, ohne Keller, ø WF von ca. 135 m²**
mittlerer Ausstattungsstandard, z. T. mit Garage bzw. Doppelcarport, mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 700 – 1.250 m² in mittlerer bis guter Wohnlage ergaben ein
Preisniveau* zwischen 1.050 – 1.550 €/m² Wohnfläche
- **Einfamilienhäuser ab Baujahr 2000, Weiterveräußerungen, keine Unterkellerung, ø WF von ca. 130 m²**
mittlerer Ausstattungsstandard, z. T. mit Garage, z. T. Doppelcarport, mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 400 – 1.300 m² in mittlerer Wohnlage ergaben ein
Preisniveau* zwischen 1.000 – 1.850 €/m² Wohnfläche
- **Einfamilienhäuser ab Baujahr 2008/ 2009, Erstverkäufe, keine Unterkellerung, ø WF von ca. 100 m²**
mittlerer Ausstattungsstandard, z. T. mit Garage bzw. Carport, mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 500 – 800 m² in mittlerer Wohnlage ergaben ein
Preisniveau* zwischen 1.300 – 1.600 €/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 2002 gegenüber dem Vorjahr ersichtlich.

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
EFH unsaniert Baujahr 1930 – 1949	↑↑	→	↘	↓	→	↓↓	↘
EFH z. T. modernisiert Baujahr 1930 – 1949	↓↓	→	↘	↓	↑↑	→	↓↓
EFH modernisiert Baujahr 1930 – 1949	keine Kaufverträge	keine Kaufverträge	•	↓↓	keine Kaufverträge	↑↑	↑
EFH unsaniert Baujahr 1950 – 1970	keine Kaufverträge	keine Kaufverträge	•	↑↑	↑	keine Kaufverträge	•
EFH z. T. modernisiert Baujahr 1950 – 1970	•	↗	↓	↑↑	keine Kaufverträge	↓↓	↑↑
EFH unsaniert Baujahr 1971 – 1989	↑↑	keine Kaufverträge	keine Kaufverträge	keine Kaufverträge	keine Kaufverträge	keine Kaufverträge	keine Kaufverträge
EFH z. T. modernisiert Baujahr 1971 – 1989	keine Kaufverträge	•	keine Kaufverträge	•	→	↗	↘
EFH modernisiert Baujahr 1971 – 1989	keine Kaufverträge	keine Kaufverträge	•	keine Kaufverträge	keine Kaufverträge	keine Kaufverträge	keine Kaufverträge
EFH ab Baujahr 1990 keine Unterkellerung	↑	↓	↑	↘	↑↑	↓↓	↑
EFH ab Baujahr 1990 mit Unterkellerung	→	↓↓	↑	↓↓			
EFH Erstverkäufe ab Baujahr 2000 keine Unterkellerung	keine Auswertung		•	↗	↘	↑↑	→
EFH Weiterveräußerung ab Baujahr 2000 keine Unterkellerung	keine Auswertung		•	↗	↗	→	↗

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

8.2.3 Marktanpassungsfaktoren

Für eine marktkonforme Wertermittlung im Sachwertverfahren sind Marktanpassungsfaktoren eine unverzichtbare Voraussetzung. Die Marktanpassungsfaktoren dienen der Anpassung des Sachwertes an den Grundstücksmarkt, d. h. eine Anpassung an den Durchschnitt der für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreise. Somit führt die Marktanpassung des Sachwertes im Ergebnis zum marktkonformen Verkehrswert des Grundstücks. Die Ermittlung der Marktanpassungsfaktoren erfolgt durch Nachbewertung realisierter Vergleichskaufpreise von EFH, ZFH, DHH und RH. Für die geeigneten Vergleichsobjekte wird der Sachwert berechnet. Aus dem Quotient Kaufpreis durch Sachwert ergibt sich der Marktanpassungsfaktor. Als Datengrundlage wurden auswertbare Kaufverträge (Gesamtanzahl 155 Kaufverträge) der Berichtsjahre 2007/08 herangezogen.

Folgende Ansätze wurden einheitlich für das Sachwertverfahren angewandt:

- ▶ Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000) inkl. Baunebenkosten (BNK)
- ▶ Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF) nach DIN 277/1987, in Verbindung mit NHK 2000
- ▶ umgerechneter statistischer Baupreisindex 2000 = 100 (Statistisches Bundesamt)*
- ▶ Programm „PraxWert“, Version 4.2
- ▶ 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 (nach Ross) in Abhängigkeit der geschätzten Restnutzungsdauer (RND)
- ▶ wirtschaftliche RND in Abhängigkeit vom Bauzustand und Baualter jedoch mindestens 30 Jahre
- ▶ ohne Baumängel/ Bauschäden
- ▶ 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

* Beim Sachwertverfahren wenden die Gutachterausschüsse für Wertermittlung regelmäßig die NHK für das Jahr 2000 mit dem Baupreisindex Basis 2000 = 100 an. Entsprechend dem Bericht des Statistischen Bundesamtes vom August 2008¹ wurden die Baupreisindizes vom Basisjahr 2000 auf das Basisjahr 2005 umgestellt. Für die Umbasierung wurde die vom Statistischen Bundesamt empfohlene vereinfachte Berechnungsformel wie folgt angewandt:

$$\text{Baupreisindex}_{\text{WStT}} \text{ auf Basis } 2000 = 100 = \frac{\text{Baupreisindex}_{\text{WStT}} \text{ auf Basis } 2005 = 100}{\text{Baupreisindex } 08/2000 = 97,9} \times 100$$

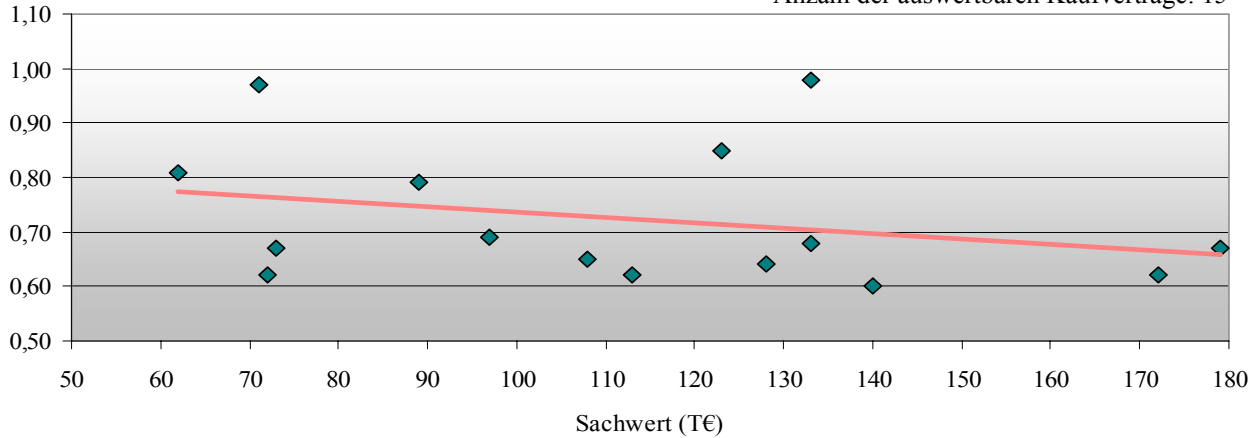
¹ Statistische Bundesamt, Fachserie 17, Reihe 4, 8/2008: Preisindizes für die Bauwirtschaft – Neuberechnung auf Basis 2005 - August 2008, erschienen am 10.10.2008

Bei nachfolgenden Darstellungen ist im Einzelfall der Gesamtkaufwert zu beachten.

Für **Ein- und Zweifamilienhäuser der Baujahre 1900 – 1949, unsaniert** wurde folgender Marktanpassungsfaktor abgeleitet: **0,72 (0,60 – 0,98)**

Kaufpreis/Sachwert

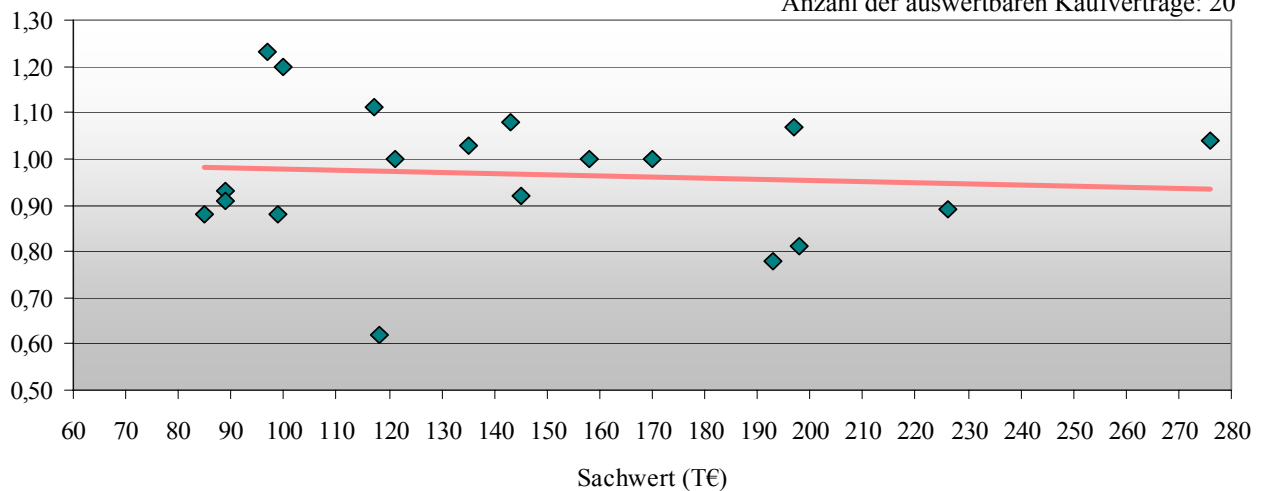
Anzahl der auswertbaren Kaufverträge: 15



Für **Ein- und Zweifamilienhäuser der Baujahre 1930 – 1949, z. T. saniert bis saniert** wurde folgender Marktanpassungsfaktor abgeleitet: **0,96 (0,62 – 1,23)**

Kaufpreis/Sachwert

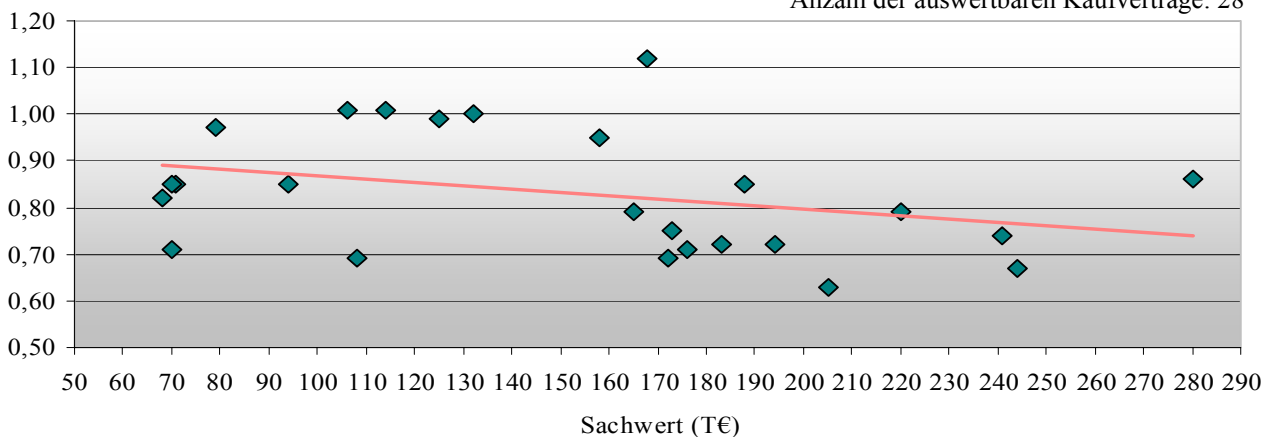
Anzahl der auswertbaren Kaufverträge: 20



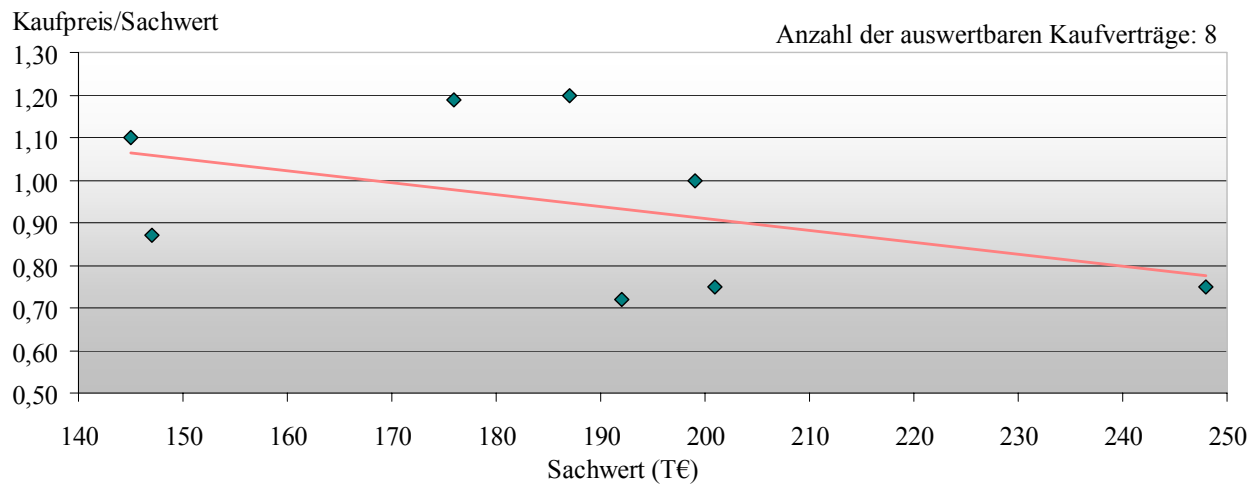
Für **Ein- und Zweifamilienhäuser der Baujahre 1950 - 1989** wurde folgender Marktanpassungsfaktor abgeleitet: **0,83 (0,63 – 1,12)**

Kaufpreis/Sachwert

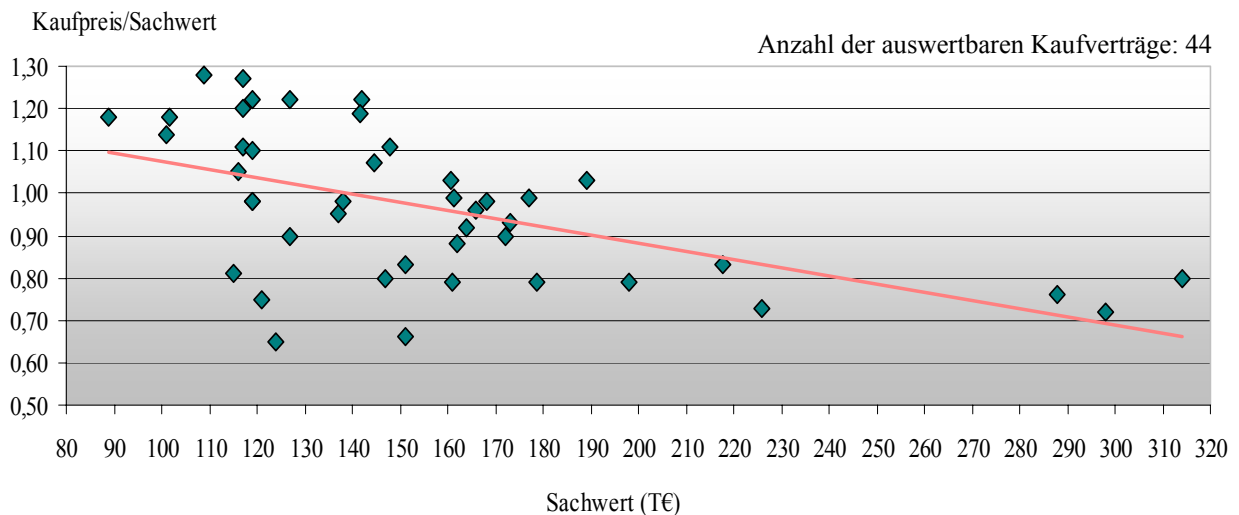
Anzahl der auswertbaren Kaufverträge: 28



Für **Ein- und Zweifamilienhäuser der Baujahre 1990 - 1999** wurde folgender Marktanpassungsfaktor abgeleitet: **0,95 (0,72 – 1,20)**



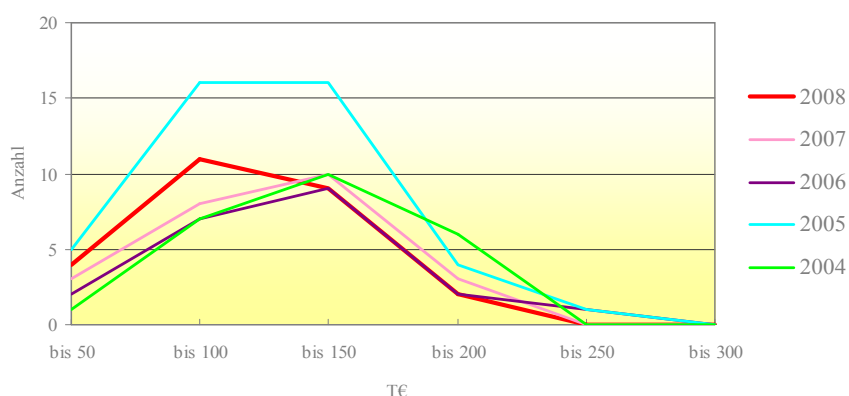
Für **Ein- und Zweifamilienhäuser der Baujahre 2000 - 2008** wurde folgender Marktanpassungsfaktor abgeleitet: **0,97 (0,65 – 1,28)**



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, saniert, ø WF von ca. 88 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 900 – 1.050 €/m² Wohnfläche
- **Reihenhäuser der Baujahre 1990 – 1999, ø WF von ca. 130 m²,**
mittlerer Ausstattungsstandard, z. T. mit Unterkellerung, z. T. mit Garage bzw. Carport und KFZ-Stellplatz, mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 200 - 500 m², in guter bis mittlerer Wohnlage ergaben ein Preisniveau* zwischen 650 – 1.050 €/m² Wohnfläche
Lageabhängigkeiten sind zu vermuten!
- **Doppelhaushälften der Baujahre 1900 - 1949, unsaniert, ø WF von ca. 100 m²**
einfacher Ausstattungsstandard, z. T. mit Unterkellerung, z. T. mit Garage, mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 300 – 2.500 m², in guter bis mittlerer Wohnlage ergaben ein Preisniveau* zwischen 350 – 500 €/m² Wohnfläche
- **Doppelhaushälften der Baujahre 1930 - 1949, z. T. saniert, ø WF von ca. 105 m²**
mittlerer Ausstattungsstandard, mit Unterkellerung, z. T. mit Garage, mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 600 – 950 m², in guter bis mittlerer Wohnlage ergaben ein Preisniveau* zwischen 850 – 950 €/m² Wohnfläche
- **Doppelhaushälften der Baujahre 2000 – 2005, Weiterveräußerungen, ø WF von ca. 100 m²**
mittlerer Ausstattungsstandard, ohne Keller, mit Garage bzw. Carport, mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 300 - 600 m², in guter bis mittlerer Wohnlage ergaben ein Preisniveau* zwischen 1.200 – 1.400 €/m² Wohnfläche
- **Doppelhaushälften der Baujahre 2007/2008, Erstverkäufe, ø WF von ca. 110 m²**
mittlerer Ausstattungsstandard, ohne Keller, mit Kfz-Stellplatz, mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 250 - 400 m², in guter bis mittlerer Wohnlage ergaben ein Preisniveau* zwischen 1.200 – 1.600 €/m² Wohnfläche

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

8.3.2 Preisentwicklung

In nachfolgender Tabelle ist die tendenzielle Preisentwicklung ab 2002 gegenüber dem Vorjahr ersichtlich.

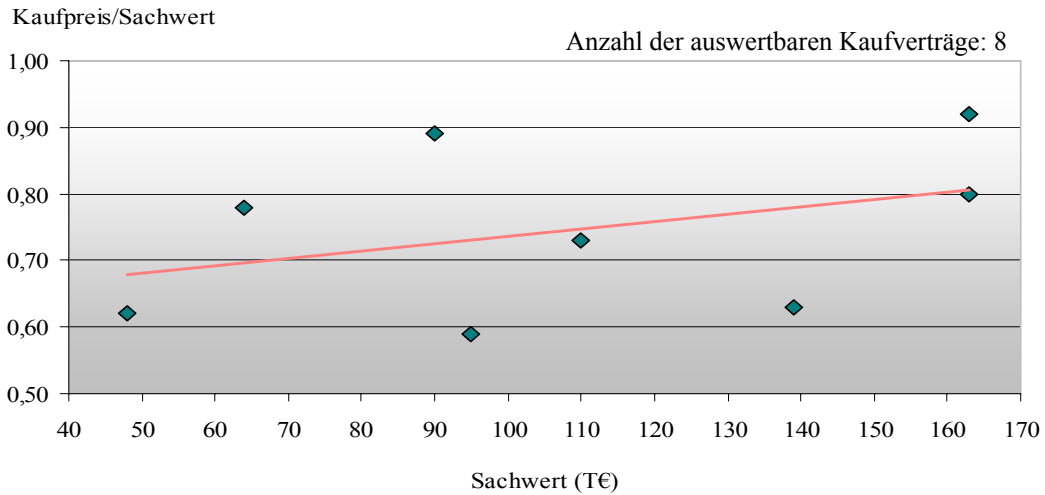
	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
RH saniert Baujahr 1950 – 1970	keine Kaufverträge	keine Kaufverträge	keine Kaufverträge	•	➡	➡	⬇️⬇️
RH Weiterveräußerungen ab Baujahr 1990 Wohnparks in Randlage	keine Auswertung			➡	keine Kaufverträge	➡	⬇️⬇️
RH Weiterveräußerungen ab Baujahr 1990 verstädterte Randlage	keine Auswertung			⬆️⬆️	•	➡	⬇️⬇️
RH Erstverkäufe ab Baujahr 2000	⬇️⬇️	⬇️⬇️	➡	⬆️⬆️	⬇️⬇️	➡	keine Kaufverträge
DHH unsaniert Baujahr 1930 – 1949	⬇️⬇️	➡	keine Kaufverträge	keine Kaufverträge	•	⬇️⬇️	➡
DHH z. T. saniert Baujahr 1930 – 1949	➡	keine Kaufverträge	•	➡	keine Kaufverträge	keine Kaufverträge	•
DHH saniert Baujahr 1930 – 1949	keine Auswertung			•	⬇️⬇️	➡	keine Kaufverträge
DHH z. T. saniert Baujahr 1950 – 1970	keine Kaufverträge	keine Kaufverträge	keine Kaufverträge	keine Kaufverträge	keine Kaufverträge	keine Kaufverträge	keine Kaufverträge
DHH Weiterveräußerungen ab Baujahr 1990	➡	➡	➡	➡	⬆️⬆️	⬇️⬇️	⬆️⬆️
DHH Erstverkäufe Baujahr 2007/2008	keine Auswertung						•

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

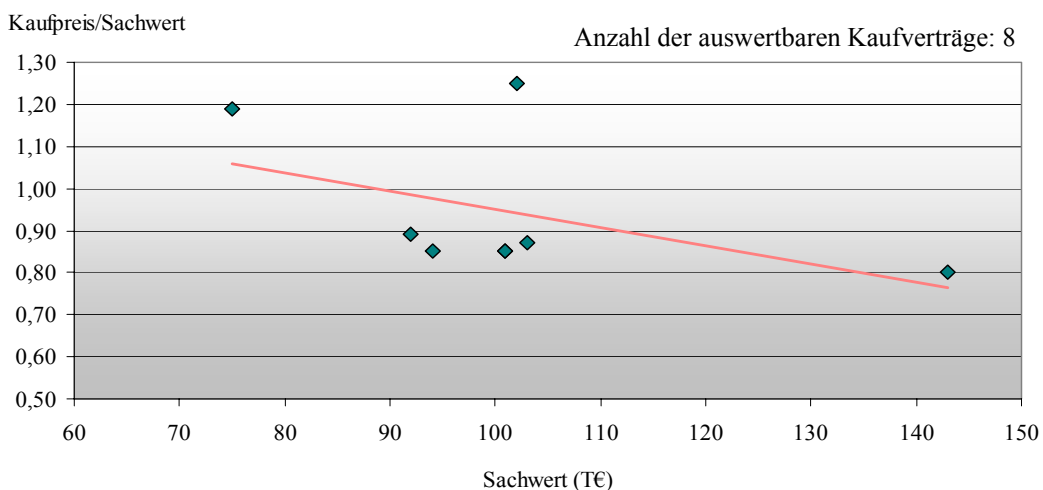
8.3.3 Marktanpassungsfaktoren

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

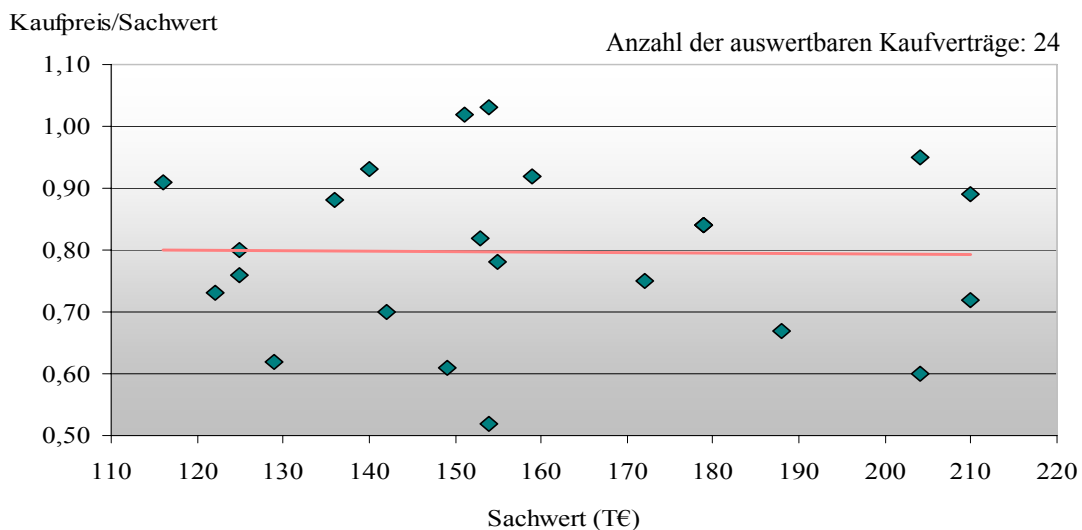
Für **Reihenhäuser und Doppelhaushälften der Baujahre 1930 - 1949** wurde folgender Marktanpassungsfaktor abgeleitet: **0,75 (0,59 – 0,92)**



Für **Reihenhäuser und Doppelhaushälften der Baujahre 1950 - 1989** wurde folgender Marktanpassungsfaktor abgeleitet: **0,94 (0,80 – 1,25)** (Kaufverträge der Jahre 2006 – 2008)



Für **Reihenhäuser und Doppelhaushälften ab Baujahr 1990** wurde folgender Marktanpassungsfaktor abgeleitet: **0,80 (0,52 – 1,03)**



8.4 Wohnungseigentum

Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört. (§ 1 Abs. 2 des Gesetzes über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht – WoEigG vom 15.03.1951, zuletzt geändert durch Art. 1 G v. 26.03.2007 I 370)

Preisniveau und Preisentwicklung

Bei den **Erstverkäufen** von Eigentumswohnungen handelt es sich um neu errichtete 2- bis 4-Raum-Wohnungen (Baujahre 2007/2008) in guter bis mittlerer Wohnlage mit einem mittleren Ausstattungsgrad, deren Wohnflächen (WF) zwischen 71 und 127 m² liegen. Dabei wurden 3-Raum-Wohnungen bevorzugt gekauft (ca. 68 % dieses Teilmarktes). Zu gleichen Anteilen mit jeweils 16 % verteilt sich das restliche Marktgeschehen auf die 2-Raum-Wohnungen (WF 71 – 84 m²) und die 4-Raum-Wohnungen (WF 79 – 116 m²).

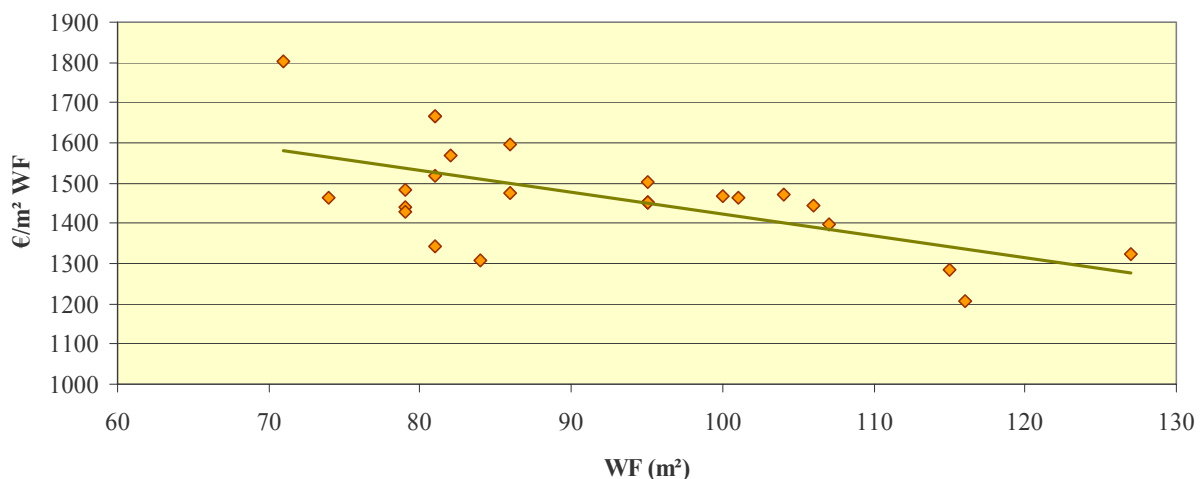
Das durchschnittliche Preisniveau liegt bei ca. 1.467 €/m² Wohnfläche, wobei eine steigende Tendenz um ca. 2 % festgestellt wurde.

Überblick über das Preisniveau der Erstverkäufe ab dem Berichtsjahr 2002

Erstverkäufe incl. Stellplatz bzw. Tiefgarage bzw. Garage								
Jahr		2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Anzahl der Kauffälle		31	55	34	93	45	48	33
Wohnfläche (m ²)*	min:	70	62	56	44	71	56	71
	max:	108	118	162	144	138	128	127
Preis in €/m ²	Ø Preis:	1.400	1.400	1.400	1.435	1.330	1.432	1.467
	min:	1.030	930	820	971	1.131	1.091	1.206
Wohnfläche		max:	1.720	1.620	1.700	1.810	1.786	1.867

Die zu den Wohnungen verkauften Stellplätze erzielten bei den Erstverkäufen im Berichtsjahr 2008 Preise zwischen 2.500 € und 2.800 €.

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



Die unter „Umwandlungen“ (Teilung von Bestandsobjekten nach dem Wohnungseigentumsge-
setz) erfassten Verkäufe beziehen sich auf sanierte geschlossene Wohnquartiere (Baujahre 1930 -
1990) und auf sanierte Altbauten (Baujahre 1890 - 1930) mit unterschiedlichem Modernisierungs-
grad in mittlerer bis guter Wohnlage. Dabei handelt es sich vorrangig um 2- und 3-Raum-
Wohnungen mit einer durchschnittlichen Wohnfläche von 60 bis 98 m². Erstmals wurden in die-
sem Berichtsjahr unsanierte Bestandsobjekte verkauft.

Auf dem Markt der Umwandlungen ist in diesem Jahr das Erwerbsinteresse leicht rückläufig. Je-
doch lassen die erzielten durchschnittlichen Wohnflächenpreise bei den sanierten geschlossenen
Wohnquartieren eine steigende Tendenz um ca. 19 % erkennen und bei den sanierten Altbauten
ist eine Preissteigerung um ca. 12 % zu verzeichnen.

Umwandlungen differenziert in geschlossene Wohnquartiere und sanierte Altbauten

geschlossene Wohnquartiere								
Jahr		2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Anzahl der Kauffälle		3	7	1	2	1	10	8
Wohnfläche (m ²)*	min:	82	57	57	55	59	40	47
	max:		80		65		90	60
Preis in €/m ² WF	Ø Preis	2 KV zu ~ 1.500	785		1.025		949	1.128
	min:	(Wohneigentums- form Reihenhäus)	630	935	915	983	658	582
	max:		935		1.136		1.242	1.227

Bei den Umwandlungen – geschlossene Wohnquartiere lag der Preis für die zu den Wohnungen
gehörenden Stellplätze bei 2.500€.

sanierte Altbauten								
Jahr		2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Anzahl der Kauffälle		7	7	4	17	10	9	5
Wohnfläche (m ²)*	min:	54	40	98	67	76	60	79
	max:	147	102	135	174	117	176	112
Preis in €/m ² WF	Ø Preis	1.080	1.035	1.230	1.310	1.360	1.185	1.330
	min:	900	730	1.090	833	1.149	841	1.219
	max:	1.270	1.250	1.250	1.628	1.541	1.454	1.434

Für die Umwandlungen – Altbauten lagen in diesem Berichtsjahr keine Angaben zu Stellplatz-
preisen vor.

*Die Berechnung der WF, wenn nicht im Kaufvertrag angegeben, erfolgte nach § 2 und § 4 Wohnflächenverordnung
(WoFlV) gültig ab 01.01.2004. Dabei wurde die Grundfläche der Balkone, Loggien und Dachterrassen bis 2006 zur
Hälfte, ab 2007 zu einem Viertel angerechnet.

Die Vertragsart „**Weiterveräußerungen einer Eigentumswohnung**“ mit einem Anteil von ca. 49 % ist in der Anzahl um ca. – 5 % leicht rückläufig. Diese Weiterverkäufe bezogen sich zu ca. 28 % auf Weiterveräußerungen der Erstverkäufe, zu ca. 40 % auf modernisierte geschlossene Wohnquartiere und zu ca. 17 % auf sanierte Altbauten. 15 % der Weiterveräußerungen wurden im Zuge einer Zwangsversteigerung erworben.

Im Vergleich der Weiterveräußerungen von Eigentumswohnungen zum Ersterwerb lässt sich eine durchschnittliche Preisreduzierung bei den Erstverkäufen um ca. – 24 %, bei den sanierten Altbauten um ca. - 37 % und bei den geschlossenen Wohnquartieren um ca. – 42 % feststellen.

Weiterveräußerungen von Eigentumswohnungen				
		Preis in €/m² WF		
	Anzahl der Kauffälle	min.	max.	Ø
Weiterveräußerungen Erstverkäufe	5	935	1.429	1.208
Weiterveräußerungen Altbauten	6	723	1.236	1.003
Weiterveräußerungen geschlossene Wohnquartiere	19	417	1.065	700

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

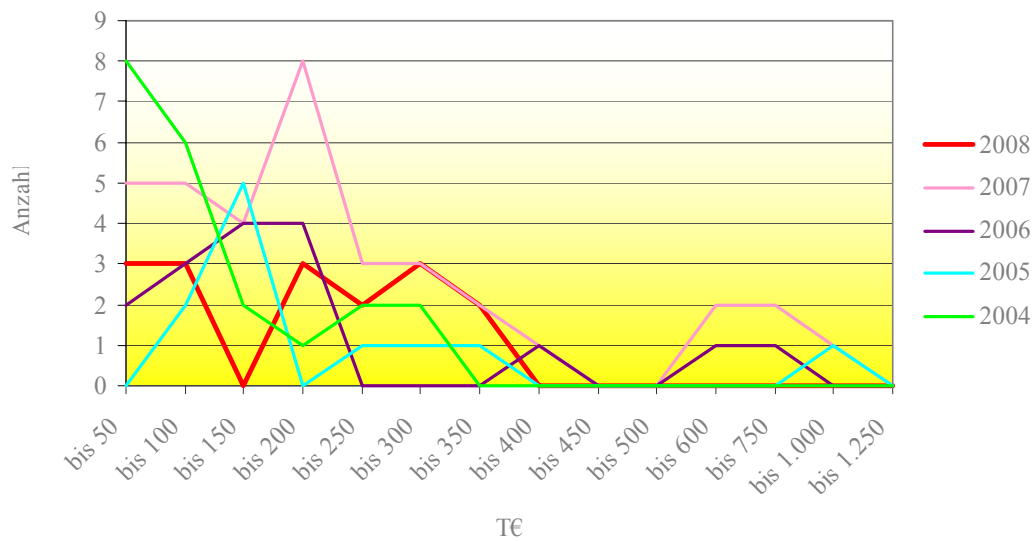
Teileigentum ist das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes wie z. B. Laden- und Büroflächen, Praxisräume sowie Garagen und PKW-Stellplätze.

Im Berichtsjahr 2008 sind zwei Kaufverträge für Teileigentum eingegangen. Beide Veräußerungen erfolgten auf Grund von Zuschlagsbeschlüssen im Zwangsversteigerungsverfahren. 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 – 460 m², 6 – 9 WE** mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 400 – 1.400 m² ergaben ein Preisniveau* zwischen 100 - 270 €/m² Wohnfläche
- Mehrfamilienhäuser der Baujahre 1900 - 1929, z. T. saniert, WF 300 – 500 m²,** mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 600 – 750 m² ergaben ein Preisniveau* durchschnittlich 520 €/m² Wohnfläche
- Mehrfamilienhäuser der Baujahre 1930 - 1949, saniert, WF > 400 – 860 m², 6 – 10 WE** mit einer Grundstücksgröße von ca. 500 - ca. 1.250 m² ergaben ein Preisniveau* zwischen 470 - 800 €/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 2007/2008 wurden insgesamt **59** 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.

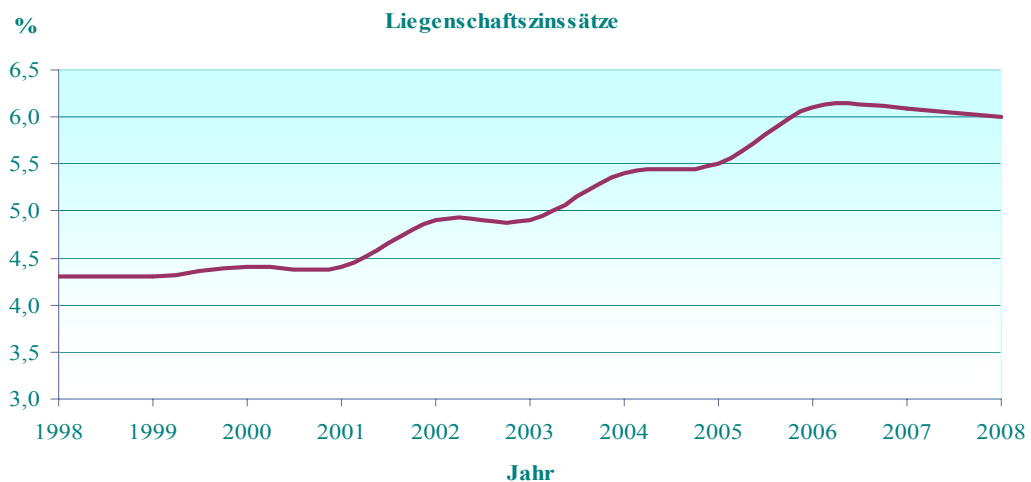
Folgende Rahmenbedingungen wurden für die einheitliche Auswertung der Kaufpreise zur Ermittlung der Liegenschaftszinssätze festgelegt:

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 30 %
Reparaturstau (ohne durchgreifende Modernisierung)	<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: 48 – 280 €/m²

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

Mehrfamilienhäuser	
Liegenschaftszinssatz 2008	6,0 %
Anzahl der Kauffälle 2007/2008	30

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 in den Folgejahren fortgeschrieben.

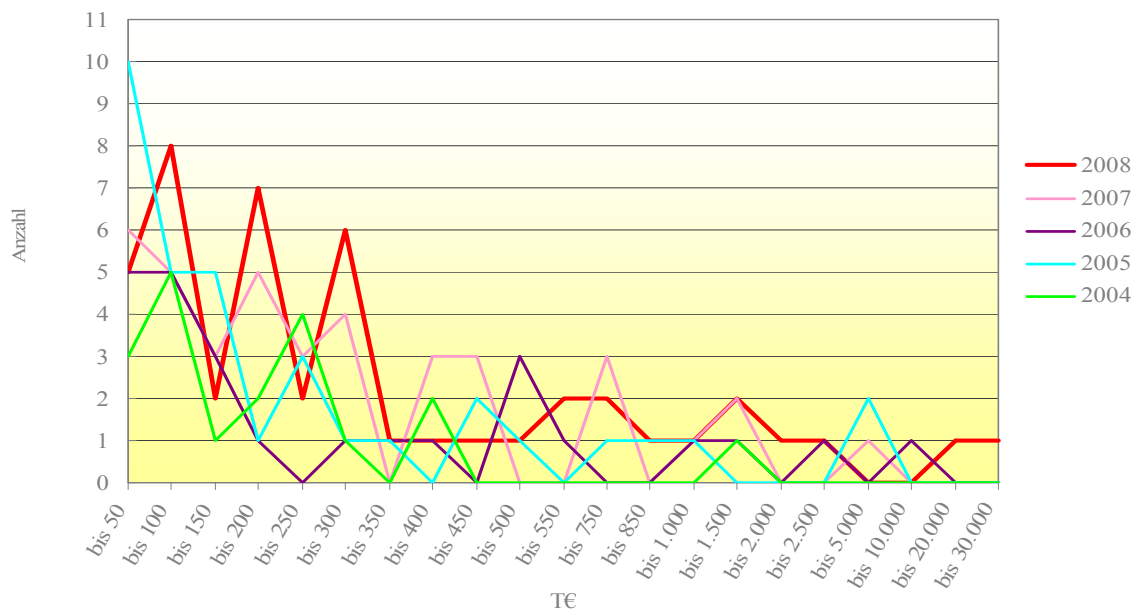
Es kann ein kostenpflichtiger Auszug aus dem Landesgrundstücksmarktbericht zu den Liegenschaftszinssätzen in der Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses beantragt werden.

8.7 Wohn- und Geschäftshäuser

Die in diesem Abschnitt untersuchten Kauffälle beziehen sich ausschließlich auf Wohn- und Geschäftshäuser mit einem gewerblichen Mietanteil von durchschnittlich 45 %.

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. 370 – 470 m²,**
mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 200 – 450 m² (2 Kauffälle) ergaben ein Preisniveau* von durchschnittlich 150 €/m² Wohn-/Nutzfläche
- Wohn- und Geschäftshäuser der Baujahre 1890 - 1929, z. T. saniert, WF/NF ca. 250 – 750 m²,**
mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 250 – 750 m² ergaben ein Preisniveau* zwischen 280 – 610 €/m² Wohn-/Nutzfläche
- Wohn- und Geschäftshäuser der Baujahre 1890 – 1929, saniert, WF/NF ca. 250 – 620 m²,**
mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 150 – 700 m² ergaben ein Preisniveau* zwischen 600 – 950 €/m² Wohn-/Nutzfläche

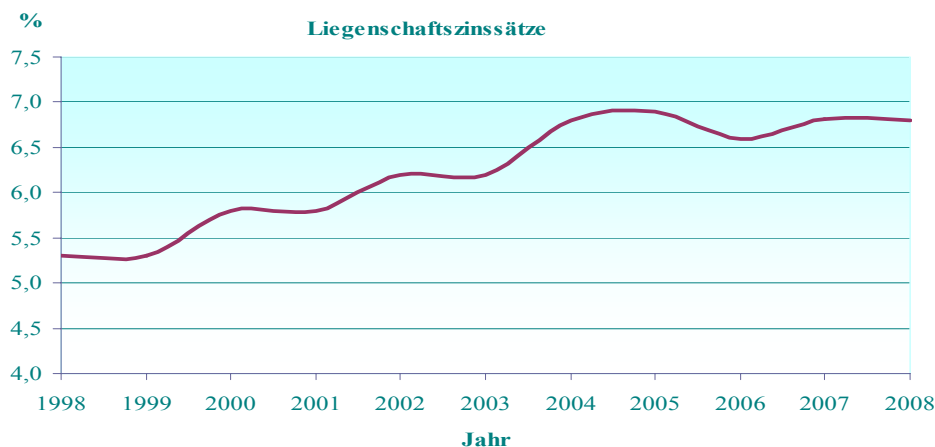
* Die Preisangaben enthalten den Wert der baulichen Anlagen und den Wert des Grund und Bodens.

8.7.2 Liegenschaftszinssatz

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

Geschäftshäuser (Wohnen/Laden)	
Liegenschaftszinssatz 2008	6,8 %
Anzahl der Kauffälle 2007/2008	29

Entwicklung der Liegenschaftszinssätze für Wohn- und Geschäftshäuser



8.8 Bürogebäude

8.8.1 Preisniveau

Erstmals wurden Kauffälle für Bürogebäude der Berichtsjahre 2006 – 2008 untersucht. Aus dem Datenmaterial konnte nachfolgendes Preisniveau abgeleitet werden:

- **Bürogebäude der Baujahre 1890 - 1929, z. T. saniert, NF ca. 320 – 630 m²,** mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 400 – 500 m² ergaben ein Preisniveau* zwischen 400 – 550 €/m² Nutzfläche
 - **Bürogebäude der Baujahre 1890 – 1929, saniert, NF ca. 350 – 450 m²,** mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 300 – 420 m² ergaben ein Preisniveau* zwischen 900 – 1.200 €/m² Nutzfläche
- * Die Preisangaben enthalten den Wert der baulichen Anlagen und den Wert des Grund und Bodens.

8.8.2 Liegenschaftszinssatz

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

Bürogebäude	
Liegenschaftszinssatz 2008	7,0 %
Anzahl der Kauffälle 2006/2008	6

9 Bodenrichtwerte

9.1 Gesetzlicher Auftrag

Die Bodenrichtwerte (BRW) sind gemäß §§ 193 Abs. 3 und 196 BauGB sowie § 11 Gutachterausschussverordnung (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 noch 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 99 Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2009 beschlossen. Die Zonenbildung für die Bodenrichtwerte erfolgte so, dass die bauliche Nutzung im Wesentlichen Berücksichtigung findet.

Beispiele - Bodenrichtwertspannen für ausgewählte Bereiche

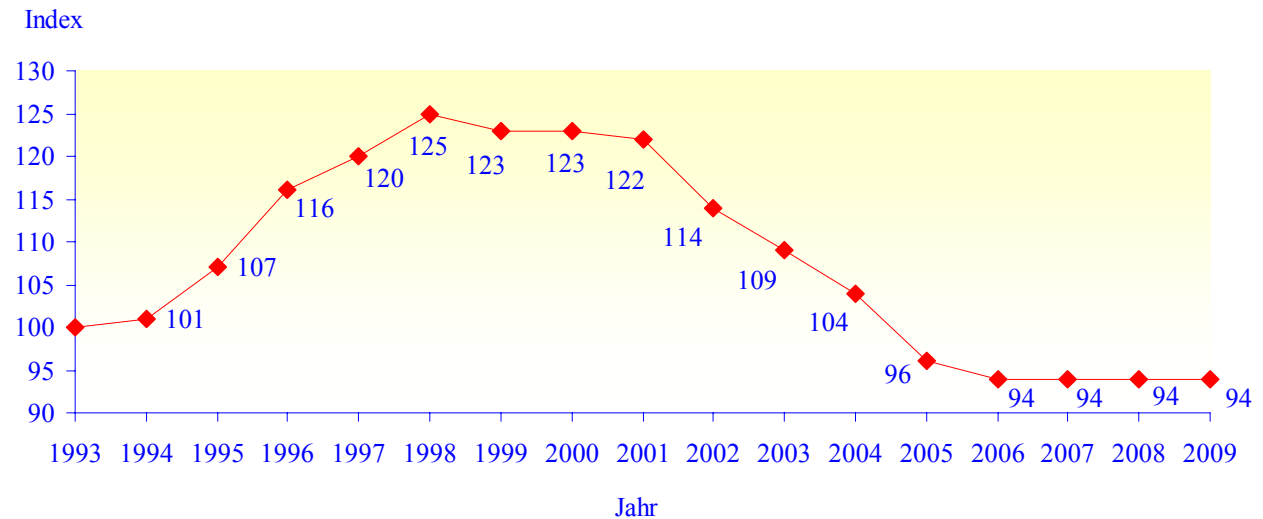
Lage	BRW (€/m ²) min.	BRW (€/m ²) max.
Stadtzentrum - Sanierungsgebiet	A 130	A 280
Zentrumsrandlage	60	190
ortsüblich erschlossene Wohngebiete, erschließungsbeitragsfrei nach BauGB	6	82
neue Wohngebiete, erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG	35	92

A = sanierungs- bzw. entwicklungsunbeeinflusster Zustand (Anfangswertqualität)

9.2.2 Bodenrichtwertentwicklung

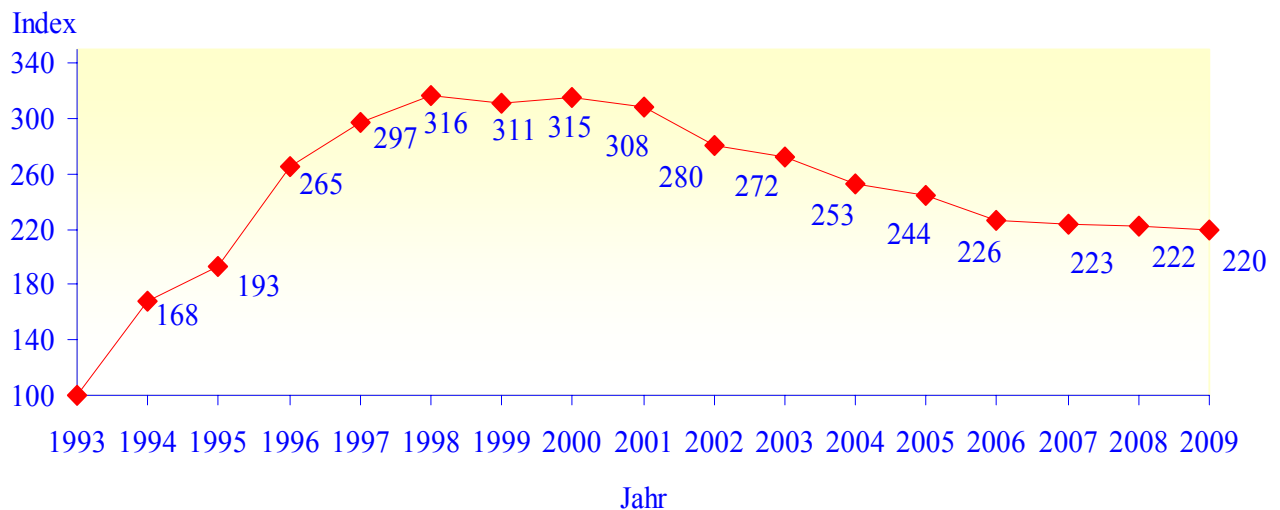
Bodenrichtwertindexreihe Stadtzentrum

Die Indexreihe zeigt die Entwicklung der Bodenrichtwerte vom Jahre 1993 bis 01.01.2009. 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 01.01.2009 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 *allgemeinen* Bodenrichtwerten 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).

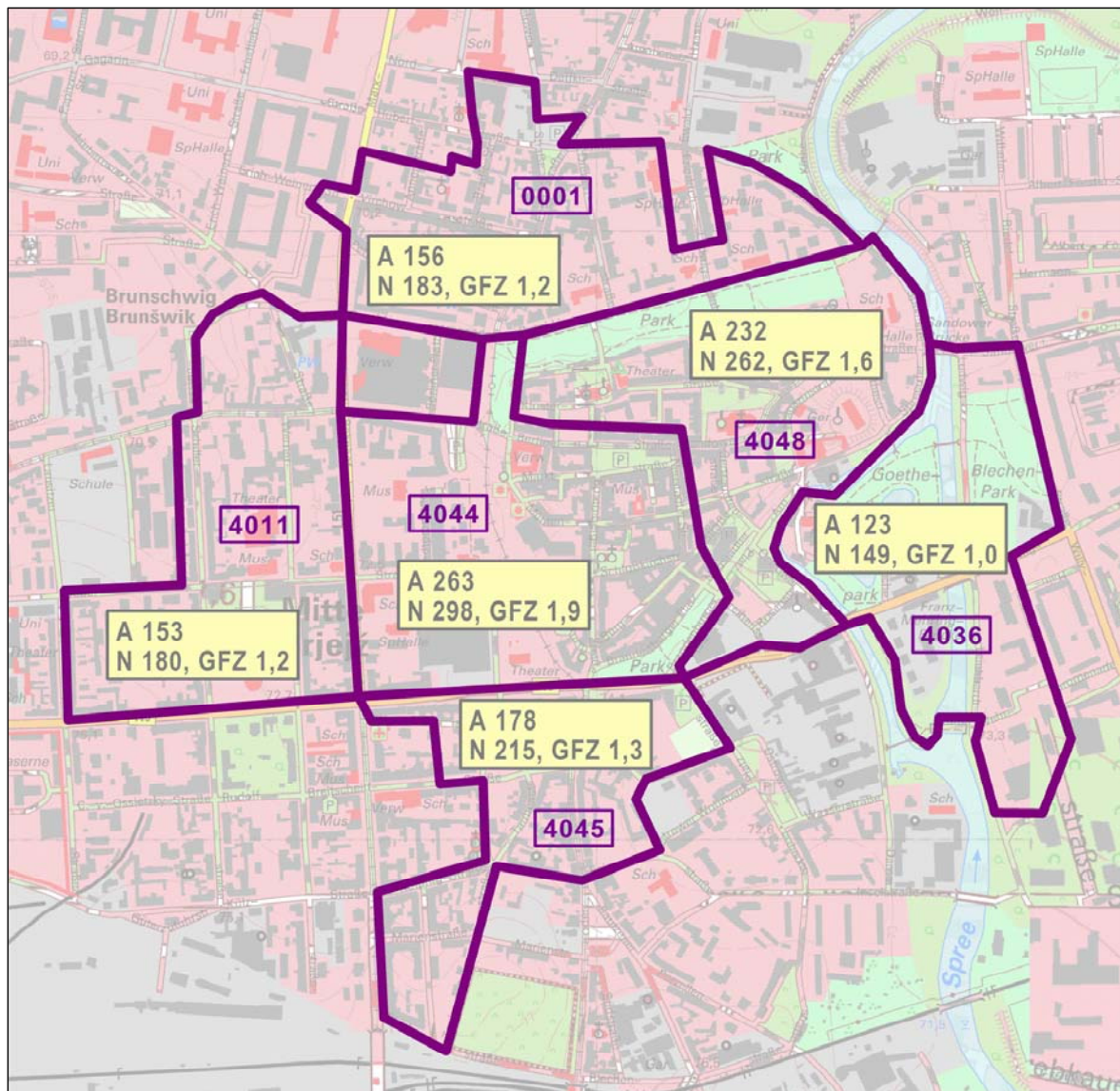
Die Ableitung besonderer Bodenrichtwerte hat für die Vorbereitung und Durchführung städtebaulicher Maßnahmen wie zum Beispiel der Umlegung (§§ 45 ff BauGB), der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme (§§ 136 ff BauGB) oder der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme (§§ 165 ff BauGB) Bedeutung.

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-Innenstadt“ hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte bereits seit mehreren Jahren besondere Bodenrichtwerte (BRW) ermittelt. Diese werden im Grundstücksmarktbericht auf folgendem Kartenausschnitt veröffentlicht. Der Vergleichbarkeit wegen beziehen sich diese besonderen Bodenrichtwerte 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

Allgemeines

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). Ziel der Verordnung ist es, die Höhe der ortsüblichen Nutzungsentgelte an die Höhe der frei vereinbarten ortsüblichen Pachten für vergleichbar genutzte Grundstücke heranzuführen.

§

Im § 3 Absatz 2 NutzEV sind die Anforderungen an einen Nachweis des ortsüblichen Entgeltes wie folgt geregelt: „Ortsüblich sind die Entgelte, die nach dem 02. Oktober 1990 in der Gemeinde oder in vergleichbaren Gemeinden für vergleichbar genutzte Grundstücke vereinbart worden sind. Für die Vergleichbarkeit ist die tatsächliche Nutzung unter Berücksichtigung der Art und des Umfangs der Bebauung der Grundstücke maßgebend.“

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).

Das vorrangige Verfahren zur Ermittlung des ortsüblichen Entgeltes ist der Vergleich der nach dem 2. Oktober 1990 vereinbarten Entgelte (*Vergleichswertverfahren*). Fehlt es an ausreichenden Vergleichswerten, lässt die NutzEV ausdrücklich zu, das ortsübliche Nutzungsentgelt aus einer Verzinsung des Bodenwertes abzuleiten (*Bodenwertverfahren*). Dabei ist zu beachten, dass der Umfang der erhobenen Daten aus statistischen und methodischen Gründen beschränkt ist. Eine gesetzliche Verpflichtung zur Bereitstellung der Daten wie bei den Verkäufen von Grundstücken gibt es nicht.

Pachten für Erholungsgrundstücke (gemäß NutzEV)

In der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der kreisfreien Stadt Cottbus sind im Berichtsjahr 2008 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.*

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.

Im Jahr 2007 wurde ein Antrag zur Ermittlung der ortsüblichen Nutzungsentgelte für Garagenstellplätze beim Gutachterausschuss in der Stadt Cottbus gestellt.

Die Höhe des Nutzungsentgeltes ist abhängig von der Grundstückslage, der Lage des Garagengrundstücks zum Wohngebiet und damit die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz, der Sicherheit der Garagen vor Einbruch und Diebstahl, der Zufahrtsmöglichkeit und – beschaffenheit und der Beleuchtung der Zufahrtsstraßen.

* €-Umrechnungsverhältnis: 1,95583 DM/€

Im Ergebnis dieses Gutachtens wurden die Garagenstandorte in der Stadt Cottbus in 3 Kategorien mit nachfolgender Charakteristik unterteilt:

- Kategorie I:**
- unmittelbar an Wohnungen im Wohngebiet liegend (einsehbar)
 - gute bis sehr gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz
 - sehr gute Zufahrtsmöglichkeit und Beschaffenheit der Straße mit Beleuchtung
 - gute bis sehr gute Qualität der Anlage (allgemeiner Eindruck)
 - guter Sicherheitsaspekt

- Kategorie II:**
- in der Nähe von Wohnungen und Wohngebieten liegend (nicht einsehbar)
 - öffentliches Verkehrsnetz ist erreichbar
 - gute Zufahrtsmöglichkeit und Beschaffenheit der Straße mit Beleuchtung
 - durchschnittliche Qualität der Anlage (allgemeiner Eindruck)
 - mäßiger Sicherheitsaspekt

- Kategorie III:**
- Randlage
 - keine bzw. schlechte Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz
 - Zufahrtsmöglichkeit mit Straßenbeleuchtung ist gegeben
 - schlechte Qualität der Anlage (allgemeiner Eindruck)
 - Sicherheitsrisiko

Zum **Wertermittlungstichtag 24.07.2008** hat der Gutachterausschuss in der Stadt Cottbus folgende Höhen der ortsüblichen Nutzungsentgelte für Garagenstellplätze festgestellt:

Kategorie	ortsübliches Nutzungsentgelt für Garagengrundstücke
I	67 €/Stellplatz/Jahr
II	52 €/Stellplatz/Jahr
III	38 €/Stellplatz/Jahr

10.2 Mieten

10.2.1 Mietwertübersicht für gewerblich genutzte Immobilien

Mieten für gewerbliche Nutzungen unterliegen **keiner Mietpreisbindung**, so dass diese **individuell frei vereinbar** sind.

Die Untersuchungen zu Gewerbemieten wurden durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Bereich Stadtzentrum - Altstadt (siehe Kartenausschnitt S. 64) und Spremberger Vorstadt (siehe Kartenausschnitt S. 65) durchgeführt. Der Bereich Stadtzentrum - Altstadt wurde in Altstadt - Kernlage und Altstadt - Randlage unterteilt. 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 Gewerbetmarktes wieder. Gefragt sind gut erreichbare, optimierte, funktionsgerechte Flächen und Raumstrukturen, technische Ausrüstungen (Beleuchtung, Klima, Vernetzung u. ä.) und die ausreichende Bereitstellung (eigene oder öffentliche) von PKW-Stellplätzen. 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.

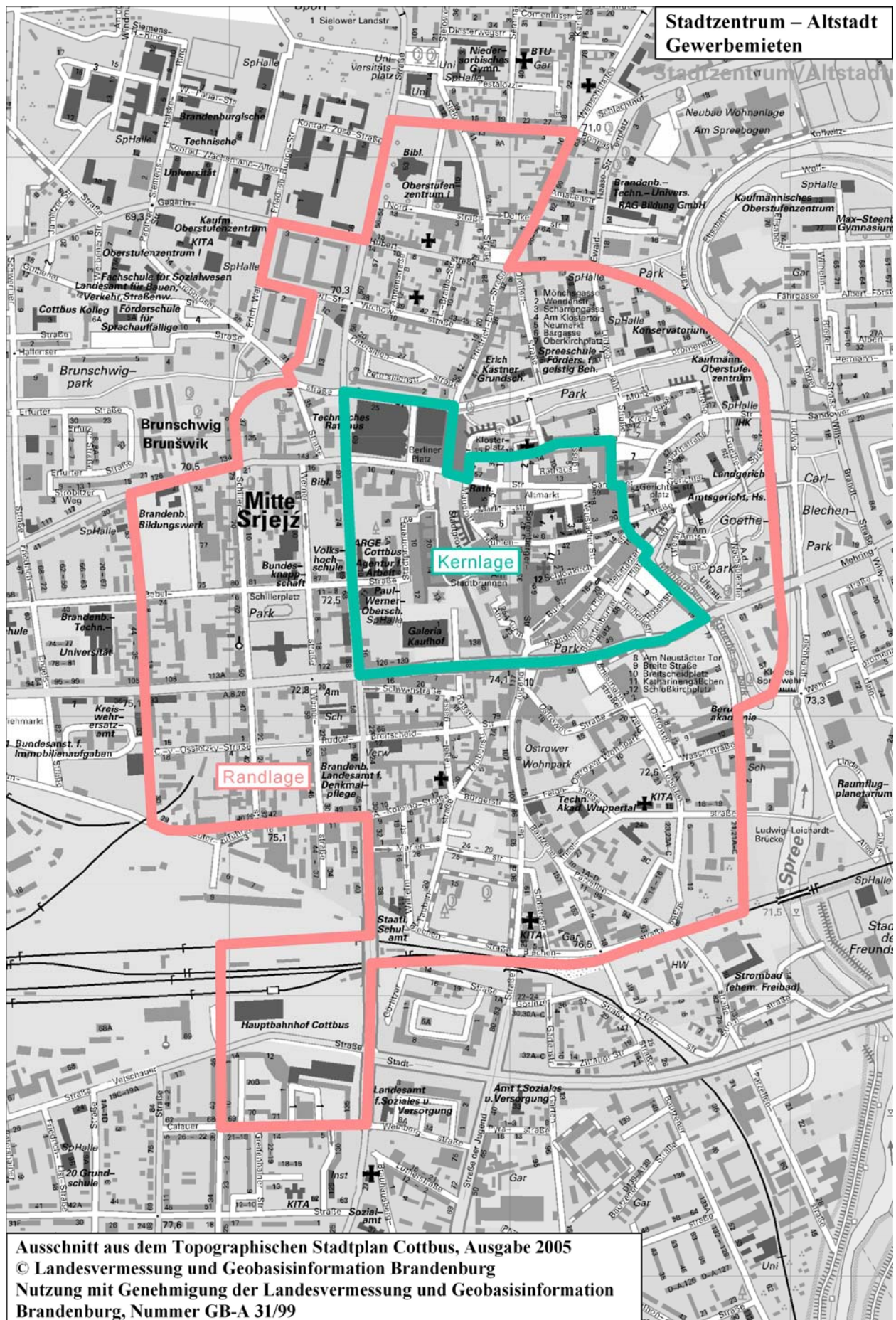
In nachfolgender Mietwertübersicht werden gezahlte **monatliche Netto-Kaltmieten pro Quadratmeter** dargestellt ohne Beachtung des Mietvertragsabschlussdatums, der Vollständigkeit, der Lage und des zur Vermietung vorbereiteten Ausstattungsgrades. Im Allgemeinen gilt, je größer das Mietobjekt, umso kleiner der Mietpreis pro m² Gewerbefläche.

Übersicht Gewerbemieten

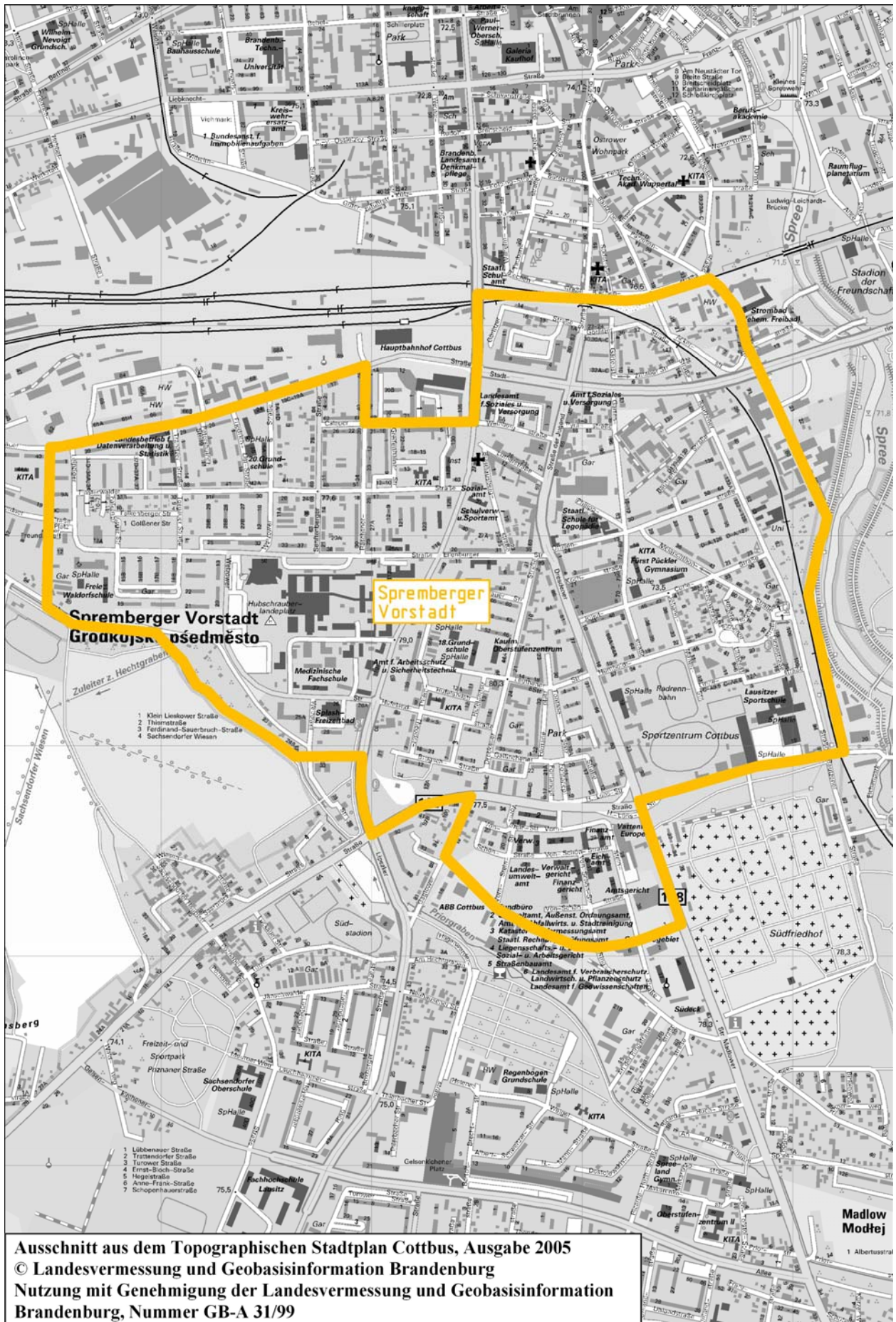
Nutzungsart	Altstadt – Kernlage	Altstadt – Randlage	Spremberger Vorstadt
Büro	6,00 – 11,00 €/m ²	4,00 – 9,00 €/m ²	2,00 – 7,00 €/m ²
Gastronomie	6,00 – 13,00 €/m ²	4,00 – 10,00 €/m ²	4,00 – 6,00 €/m ²
Läden	9,00 – 40,00 €/m ²	7,00 – 18,00 €/m ²	3,00 – 15,00 €/m ²
Praxen	6,00 – 10,00 €/m ²	5,00 – 8,00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

Im Berichtsjahr 2008 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.

Erstmals wurden im Berichtsjahr **Mieten für Lagerflächen** von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses recherchiert. Im Ergebnis dazu konnte eine Mietpreisspanne für Lagerflächen (ohne Lageabhängigkeiten) von **ca. 0,50 €/m² bis 4,00 €/m²** ermittelt werden.



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



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

10.2.2 Mietspiegel der Stadt Cottbus

Der Cottbuser Mietspiegel 2005 gilt ab 10.12.2007 als einfacher Mietspiegel. Auskünfte zum Mietspiegel erteilt der Fachbereich 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 – 45 €** und für **Tiefgaragenstellplätze** von **35 – 55 €** beobachtet.

10.3 Pachten

10.3.1 Allgemeines

Der Gutachterausschuss hat zum Bewertungsstichtag 18.03.2009 ein Gutachten über die ortsübliche Pacht für Kleingartenanlagen nach § 5 BKleingG erstellt. Die Grundlage dafür bildet die ortsübliche Pacht im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau.

Pachtverträge über die Nutzung von landwirtschaftlichen Grundstücken bedürfen keiner notariellen Beurkundung. Somit gelangen derartige Verträge nicht in den Besitz der Gutachterausschüsse und können demzufolge nicht registriert und ausgewertet werden. Landpachtverträge sind entsprechend des Landpachtverkehrsgesetzes vom 08.11.1985 bei der zuständigen Landwirtschaftsbehörde anzuzeigen. Diese Behörden haben auf Verlangen der Gutachterausschüsse Auskünfte über Pachten im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau zu erteilen.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat umfangreiche Recherchen im Land Brandenburg geführt. Aus dem vorliegenden Datenmaterial konnte die Pacht für den erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau (siehe Pkt. 10.3.2) abgeleitet und daraus folglich die ortsübliche Pacht für Kleingartenanlagen nach § 5 BKleingG (siehe Pkt. 10.3.3) ermittelt werden.

10.3.2 Ortsübliche Pacht im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau

Flächenbezogen nehmen zwar die Landwirtschaftsflächen in der Stadt Cottbus einen erheblichen Teil (ca. 30 %) der Stadtfläche ein, jedoch spielt die Landwirtschaft in der Stadt Cottbus generell eine untergeordnete Rolle. Der erwerbsmäßige Obst- und Gemüseanbau findet in sehr geringem Umfang statt. Die dafür in Anspruch genommenen Flächen stehen vorwiegend im Eigentum des jeweiligen Landwirts.

Unter der ortsüblichen Pacht im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau ist ein repräsentativer Querschnitt der Pachten zum Zeitpunkt der Erhebung zu verstehen, die in einer Gemeinde für Flächen mit vergleichbaren wertbestimmenden Merkmalen unter gewöhnlichen Umständen tatsächlich und üblicherweise gezahlt werden.

Die ortsübliche Pacht stellt somit auf den Bodenmarkt unter Zugrundlegung von Angebot und Nachfrage ab.

Die Erstattung des Gutachtens über die ortsübliche Pacht im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau ist im § 5 Abs. 2 BKleingG (siehe Pkt.10.3.3) begründet.

Durch den Gutachterausschuss wurde im Jahr 2009 zum Bewertungsstichtag 18.03.2009 für die kreisfreie Stadt Cottbus eine **ortsübliche Pacht für den erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau** von

200 €/ha/Jahr

festgestellt.

10.3.3 Ortsübliche Pacht für Kleingartenanlagen (gemäß BKleingG)

Die rechtliche Grundlage für die Ermittlung der ortsüblichen Pacht für Kleingartenanlagen bildet das Bundeskleingartengesetz (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, 2147) ist folgendes geregelt:

§

§ 5 Pacht BKleingG

Der Absatz 1 besagt:

„Als Pacht darf höchstens der vierfache Betrag der ortsüblichen Pacht im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau, bezogen auf die Gesamtfläche der Kleingartenanlage, verlangt werden. Die auf die gemeinschaftlichen Einrichtungen entfallenden Flächen werden bei der Ermittlung der Pacht für den einzelnen Kleingarten anteilig berücksichtigt. Liegen ortsübliche Pachtbeträge im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau nicht vor, so ist die entsprechende Pacht in einer vergleichbaren Gemeinde als Bemessungsgrundlage zugrunde zu legen. Ortsüblich im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau ist die in der Gemeinde durchschnittlich gezahlte Pacht.“

Im Absatz 2 ist folgende Regelung getroffen:

„Auf Antrag einer Vertragspartei hat der nach § 137 des Bundesbaugesetzes eingerichtete und örtlich zuständige Gutachterausschuss ein Gutachten über die ortsübliche Pacht im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau zu erstatten.“

Der Gutachterausschuss hat als **maximale ortsübliche Pacht für Kleingartenanlagen nach § 5 BKleingG**

800 €/ha/Jahr

zum Bewertungsstichtag 18.03.2009 ermittelt.

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 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 Pachten und Nutzungsentgelte (§ 5 BKleingG und § 7 NutzEV).*

Der Gutachterausschuss bedient sich in seiner Arbeit einer Geschäftsstelle, die beim Fachbereich Geoinformation und Liegenschaftskataster der kreisfreien Stadt Cottbus 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 arbeitet nach Weisung des Oberen 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 die Pachten im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau nach BKleingG

Der Gutachterausschuss erstattet auf Antrag Gutachten zu Verkehrswerten von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Rechten an Grundstücken, ermittelt ortsübliche Nutzungsentgelte entsprechend der Nutzungsentgeltverordnung (NutzEV) sowie den ortsüblichen Pachten im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau nach Bundeskleingartengesetz (BKleingG). 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 bzw. ö.b.u.v. Sachverständigen erstellt wurden, kann aus rechtlichen Gründen durch den Gutachterausschuss nicht erfolgen. Eine solche Handlung kommt der Erstellung eines neuen Gutachtens gleich.

Besondere Bodenrichtwerte

Auf Antrag sind, neben den auf den 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 gemäß NutzEV

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

Sonstige Auskünfte

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beantwortet Fragen zu Nutzungsentgelten, 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 Leske, Doris 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
	Frau Hendreich, Evelyn Dipl.-Ing. Architektin, Sachverständige
	Herr Hopp, Manfred Bankdirektor a. D., Dozent Immobilienbewertung/Baufinanzierung
	Herr Krause, Jens IHK Cottbus, Geschäftsbereichsleiter
	Herr Münchow, Karsten Immobilienmakler, Projektleiter und – entwickler
	Herr Schmidtchen, Bernd Immobilienmakler, Investitionsbetreuer, Hausverwalter
	Herr Türk, Dietmar Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
	Frau Gast, Christina Finanzamt Cottbus
	Herr Lehmann, Thomas Finanzamt Cottbus