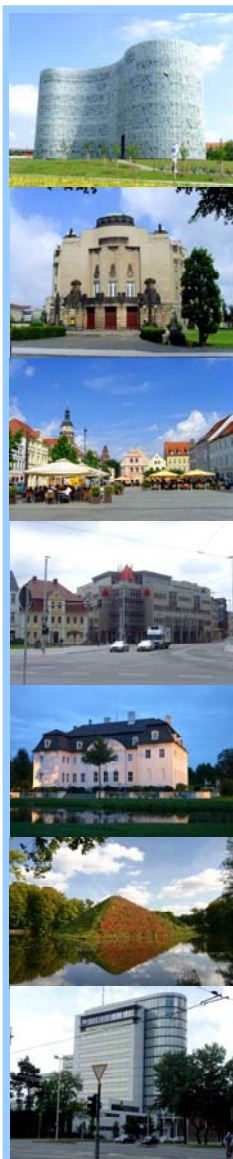


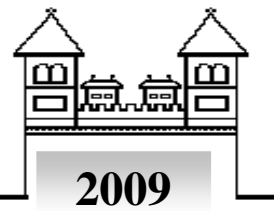
# **Grundstücksmarktbericht 2009 Stadt Cottbus**



Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
in der Stadt Cottbus

# GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT

---



für den Bereich der Stadt Cottbus

**Berichtszeitraum vom 01.01.2009 bis 31.12.2009**



## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Der Grundstücksmarkt in Kürze .....</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes.....</b>	<b>6</b>
<b>3</b>	<b>Rahmendaten zum Grundstücksmarkt .....</b>	<b>7</b>
3.1	Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen .....	7
3.2	Wirtschaftliche Entwicklung .....	10
3.3	Zwangsversteigerungen.....	10
3.4	Bauleitplanung .....	11
3.5	Besonderes Städtebaurecht.....	11
3.5.1	Sanierungsgebiete .....	11
3.5.2	Stadtumbau .....	14
3.5.3	Innerstädtische Flächenpotenziale .....	15
<b>4</b>	<b>Übersicht über die Umsätze.....</b>	<b>16</b>
4.1	Vertragsvorgänge .....	17
4.2	Geldumsatz.....	18
4.3	Flächenumsatz .....	19
4.4	Marktteilnehmer .....	20
<b>5</b>	<b>Bauland.....</b>	<b>21</b>
5.1	Allgemeines.....	21
5.2	Individueller Wohnungsbau .....	23
5.2.1	Preisniveau.....	23
5.2.2	Preisentwicklung.....	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.....	33
5.8	Wohnlagenklassifikation .....	34
<b>6</b>	<b>Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke .....</b>	<b>37</b>
6.1	Allgemeines.....	37
6.2	Landwirtschaftliche und forstwirtschaftliche Flächen .....	37
6.2.1	Preisniveau.....	37
6.2.2	Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen.....	38
<b>7</b>	<b>Sonstige unbebaute Grundstücke.....</b>	<b>39</b>
7.1	Teilmarkt „sonstige Flächen“ .....	39
7.2	Gemeinbedarfsflächen.....	40
<b>8</b>	<b>Bebaute Grundstücke.....</b>	<b>41</b>
8.1	Allgemeines.....	41
8.2	Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser.....	43
8.2.1	Preisniveau.....	43
8.2.2	Preisentwicklung.....	45
8.2.3	Marktanpassungsfaktoren .....	46

8.3	Reihenhäuser / Doppelhaushälften .....	48
8.3.1	Preisniveau .....	48
8.3.2	Preisentwicklung .....	50
8.3.3	Marktanpassungsfaktoren .....	51
8.4	Wohnungseigentum .....	52
8.5	Teileigentum .....	54
8.6	Mehrfamilienhäuser .....	55
8.6.1	Preisniveau .....	55
8.6.2	Liegenschaftszinssatz .....	56
8.7	Wohn- und Geschäftshäuser .....	58
8.7.1	Preisniveau .....	58
8.7.2	Liegenschaftszinssatz .....	59
8.8	Bürogebäude .....	60
8.8.1	Preisniveau .....	60
8.8.2	Liegenschaftszinssatz .....	60
8.9	Sonstige bebaute Objekte – Wochenendhäuser .....	61
<b>9</b>	<b>Bodenrichtwerte .....</b>	<b>62</b>
9.1	Gesetzlicher Auftrag .....	62
9.2	Bodenrichtwerte für Bauland .....	62
9.2.1	Beispiele .....	62
9.2.2	Bodenrichtwertentwicklung .....	63
9.2.3	Besondere Bodenrichtwerte .....	64
9.3	Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Flächen .....	66
<b>10</b>	<b>Nutzungsentgelte / Mieten / Pachten .....</b>	<b>67</b>
10.1	Nutzungsentgelte .....	67
10.2	Mieten .....	69
10.2.1	Mietwertübersicht für gewerblich genutzte Immobilien .....	69
10.2.2	Mietspiegel der Stadt Cottbus .....	70
10.2.3	Mieten für PKW-Garagen und Tiefgaragenstellplätze .....	70
10.3	Pachten .....	71
10.3.1	Allgemeines .....	71
10.3.2	Ortsübliche Pacht im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau .....	71
10.3.3	Ortsübliche Pacht für Kleingartenanlagen (gemäß BKleingG) .....	72
<b>11</b>	<b>Aufgaben des Gutachterausschusses und Oberen Gutachterausschusses .....</b>	<b>73</b>
<b>Anhang .....</b>		<b>75</b>
	Dienstleistungsangebote des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle .....	75
	Mitglieder des Gutachterausschusses in der Stadt Cottbus .....	76

## 1 Der Grundstücksmarkt in Kürze

Der Grundstücksmarkt in der kreisfreien Stadt Cottbus ist im Berichtsjahr 2009 im Wesentlichen durch folgende Entwicklungen geprägt, wobei vorrangig die Eckdaten

- Kaufvertragsanzahl
- Bodenrichtwertniveau
- Grundstückspreise
- Wohnflächenpreise

charakterisiert werden.

- ▶ **Anstieg der Kaufvertragsanzahl**
- ▶ **stabile bis leicht sinkende Bodenpreise**
- ▶ **konstante bis leicht sinkende Preise bei Baugrundstücken für Ein- und Zweifamilienhäuser**
- ▶ **leicht sinkende Wohnflächenpreise für neu gebaute Einfamilienhäuser**
- ▶ **steigende Wohnflächenpreise für z. T. sanierte und umfassend sanierte Einfamilienhäuser älterer Baujahre**
- ▶ **sinkendes Preisniveau der Doppelhaushälften ab dem Baujahr 1990**
- ▶ **steigendes Preisniveau für sanierte Reihenhäuser älterer Baujahre**
- ▶ **sinkendes Preisniveau für Reihenhäuser ab dem Baujahr 1990 (Weiterveräußerungen)**
- ▶ **stabile Marktanpassungsfaktoren für Einfamilien- und Reihenhäuser sowie Doppelhaushälften**
- ▶ **stabiles bis leicht steigendes Preisniveau der unsanierten Mehrfamilienhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser älterer Baujahre**
- ▶ **stabiler Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser und Bürogebäude**
- ▶ **leicht sinkende Preise für Eigentumswohnungen**
- ▶ **erstmalige Ermittlung der Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Flächen**
- ▶ **Anstieg der Zwangsversteigerungen**

## 2 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

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

In der 18. Ausgabe gibt der Gutachterausschuss erneut 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 2009 werden alle Kaufverträge aus dem Jahr 2009 berücksichtigt, die bis zum 15. Februar 2010 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 2009 wurde von der Geschäftsstelle erarbeitet und vom Gutachterausschuss in seiner Sitzung am 26.05.2010 beraten und bestätigt.

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

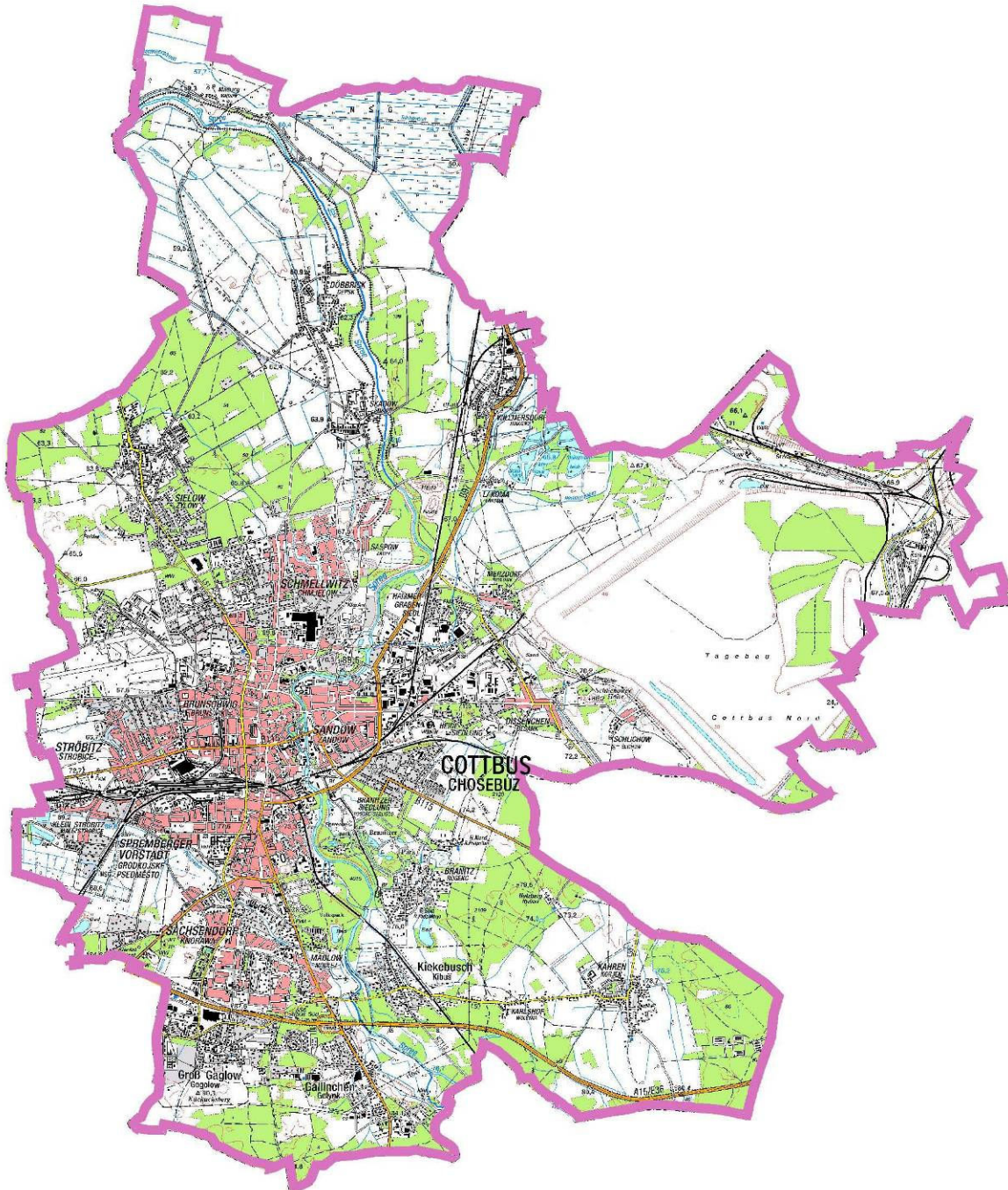
Für eventuelle im Marktbericht fehlerhafte veröffentlichte Daten besteht nur ein Anspruch auf Richtigstellung, soweit dies wirtschaftlich vertretbar und im Einzelfall angemessen ist. Eine Haftung für Schäden jeglicher Art, die als Folge der Verwendung dieser Daten in Gutachten, Verträgen o. ä. eintreten, 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. Die Großstadt 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



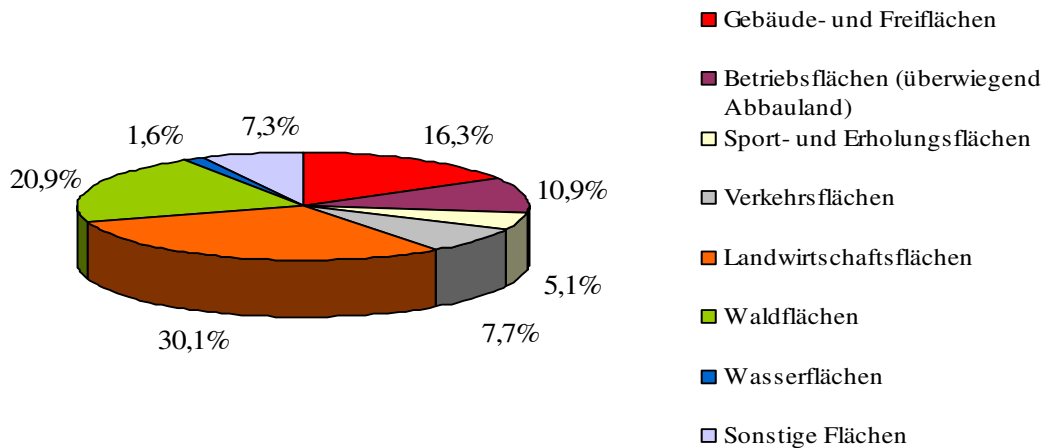
## Einwohner, Stadtgebiete

### Geographische Angaben:

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

### Stadtfläche:

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



### Bevölkerungsentwicklung:

Ortsteile	Einwohner nach Ortsteilen			
	2006	2007	2008	2009
Stadtmitte	8.434	8.629	8.716	8.815
Sandow	16.411	16.460	16.206	16.035
Merzdorf	1.217	1.198	1.149	1.123
Dissenchen	1.185	1.167	1.143	1.133
Branitz	1.380	1.369	1.385	1.396
Kahren	1.314	1.300	1.273	1.247
Kiekebusch	1.343	1.345	1.337	1.309
Spremberger Vorstadt	13.954	14.050	14.057	14.189
Madlow	1.891	1.805	1.680	1.655
Sachsendorf	14.036	13.447	13.164	12.948
Groß Gaglow	1.458	1.432	1.428	1.404
Gallinchen	2.671	2.632	2.635	2.616
Ströbitz	14.033	14.021	13.970	14.034
Schmellwitz	15.926	15.179	14.540	14.425
Saspow	692	705	708	695
Skadow	540	541	539	542
Sielow	3.593	3.630	3.613	3.640
Döbbrick	1.824	1.809	1.799	1.778
Willmersdorf	744	729	726	713
ohne festen Wohnsitz	44	-	-	-
<b>Insgesamt</b>	<b>102.690</b>	<b>101.448</b>	<b>100.068</b>	<b>99.697</b>

Quelle: Stadtverwaltung Cottbus – Statistikstelle – Bevölkerungsdaten Stadt Cottbus 31.12.2009

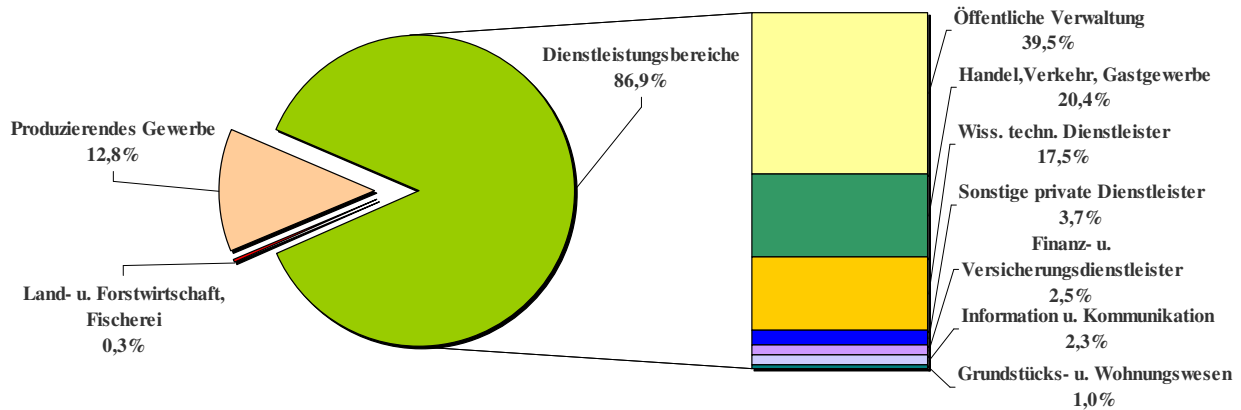
## Kommunale Gebietsgliederung der Stadt Cottbus



Quelle: Stadtverwaltung Cottbus – Statistikstelle 2010

### 3.2 Wirtschaftliche Entwicklung

**Wirtschaftsstruktur** (statistische Erhebung vom 30.06.2008 nach sozialversicherungspflichtig beschäftigten Arbeitnehmern\*)



\* Quelle: Stadtverwaltung Cottbus – Statistikstelle

Jahr	2004	2005	2006	2007	2008	2009
<b>Arbeitslose</b>	11.101	9.835	9.700	8.057	7.618	6.867
<b>Arbeitslosenquote</b> (bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen)	19,2 %	17,3 %	17,5 %	14,3 %	13,8 %	12,6 %
<b>Baugenehmigungen</b> (Gebäude insgesamt)	282	309	253	207	157	211

Quelle: Stadtverwaltung Cottbus – Statistikstelle – Halbjahresbericht 2. Halbjahr 2009

### 3.3 Zwangsversteigerungen

Im Gegensatz zum Vorjahr ist die Anzahl der Zuschlagsbeschlüsse bei den Verfahren zur Zwangsversteigerung um ca. 36 % angestiegen, bleibt jedoch noch unter dem Wert von 2007. Von den insgesamt 30 Zwangsversteigerungsverfahren sind dabei bebaute Grundstücke mit 18 Fällen die am häufigsten betroffene Immobilie, wobei die Ein-/Zweifamilien-/und Reihenhäuser in 6 Fällen, die Wohn- und Geschäftshäuser in 6 Fällen, sowie Lager-/Werkstattgebäude in 2 Fällen und Hotel/ Sporthalle/ Verkaufshallen in 4 Fällen betroffen sind. Bei den unbebauten Grundstücken wurden 6 Fälle im Verfahren zur Zwangsversteigerung erfasst. Auf dem Markt des Wohn- und Teileigentums ist im Auswertejahr mit 6 Fällen ein weiterer Rückgang dieser Verfahren zur Zwangsversteigerungen zu verzeichnen. Die Angaben zu den Zwangsversteigerungsverfahren enthalten 7 Vorgänge über freiwillige Versteigerungen.

Je nach Vermarktungschancen und Versteigerungssituation erzielten die Eigentumswohnungen nach Zuschlag durchschnittlich ca. 38 % des festgesetzten Verkehrswertes (Spanne von 11 – 69 %), die Wohn- und Geschäftshäuser durchschnittlich ca. 78 % des festgesetzten Verkehrswertes (Spanne von 30 – 111 %), die Ein-/Zweifamilien-/und Reihenhäuser durchschnittlich ca. 73 % des festgesetzten Verkehrswertes (Spanne von 58 – 90 %), und im Falle der anderen Gebäude wurden im Mittel ca. 57 % des festgesetzten Verkehrswertes (Spanne von 43 – 69 %) erzielt. Für unbebaute Grundstücke wurden im Durchschnitt ca. 50 % des festgesetzten Verkehrswertes gezahlt.

### 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 Wertermittlungstichtag ergibt.

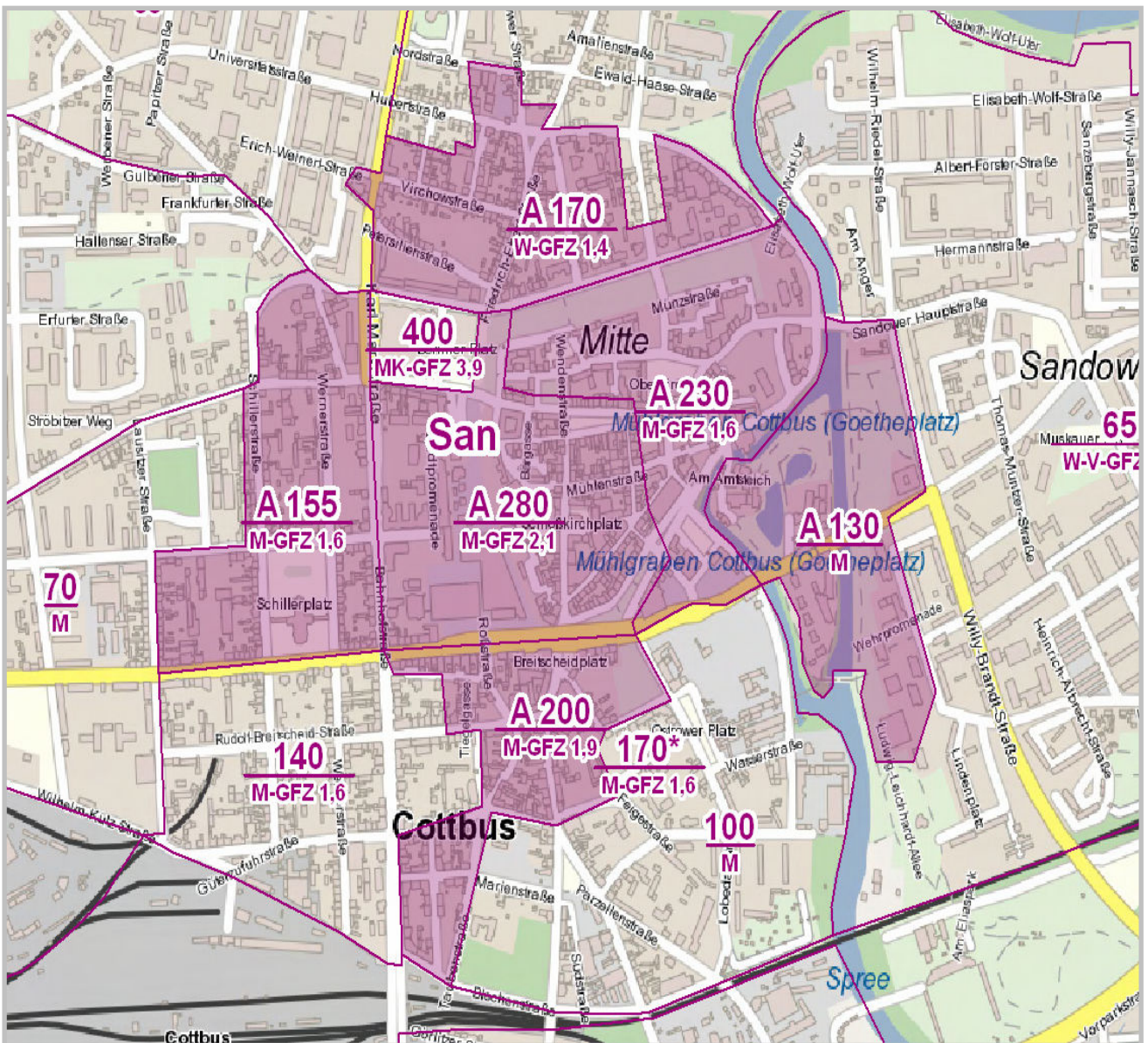
---

\* 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.



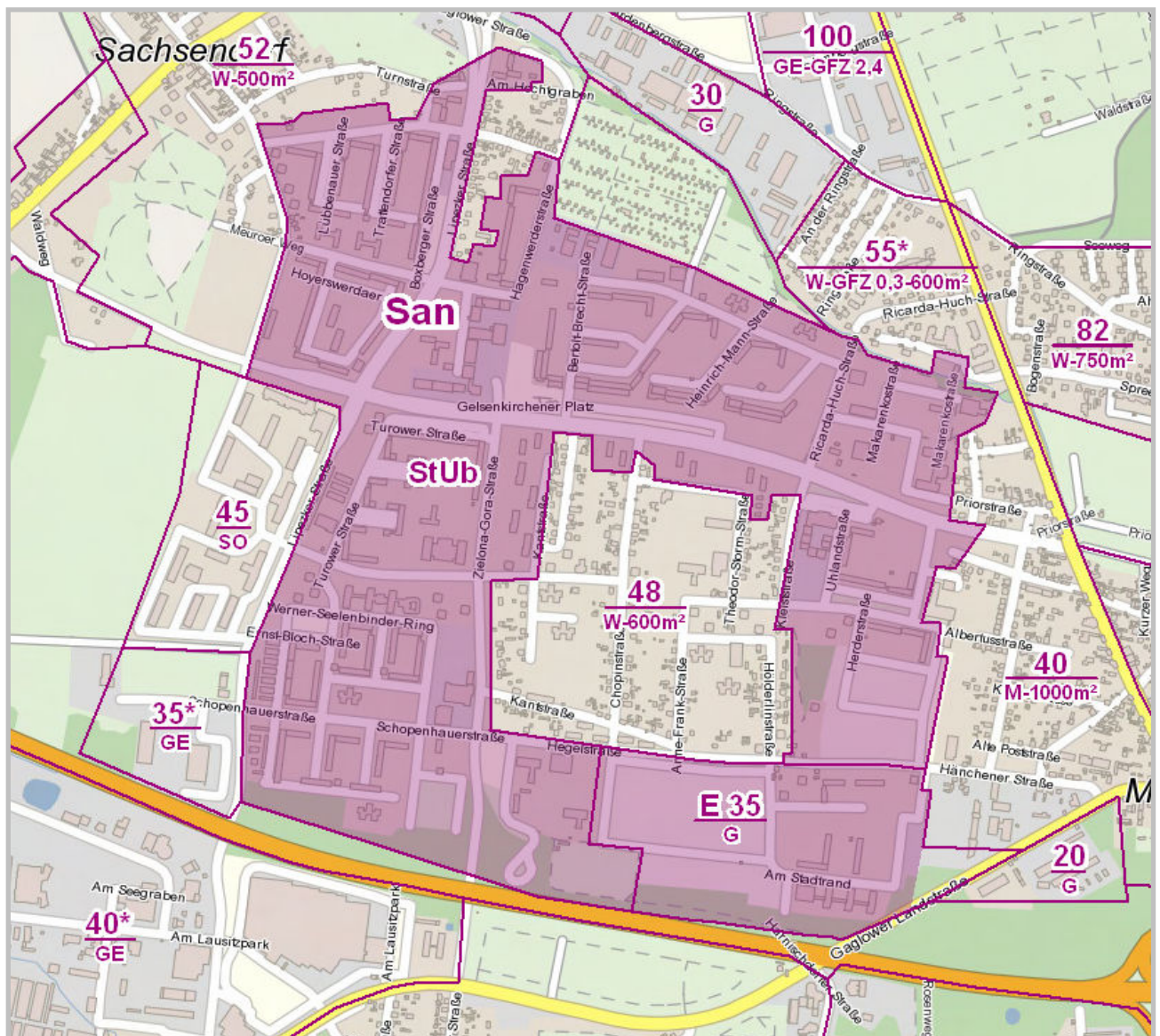
Ausschnitt (unmaßstäblich) aus der Bodenrichtwertkarte kreisfreie Stadt Cottbus (Stand 01.01.2010)



## 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 Straße bis zur Leo-Tolstoi-Straße/Am Stadtrand. Ausgenommen ist die „Grüne Mitte“ zwischen Gelsenkirchener Allee, Kleiststraße, Hölderlinstraße, Hegelstraße und Zielona-Gora-Straße. Für den Bereich Hegelstraße/Am Stadtrand liegt ein Bebauungsplanentwurf vor. Entsprechend der Festsetzung des B-Planes, hat der Gutachterausschuss zum Stichtag 01.01.2010 einen Bodenrichtwert für Gewerbebauland beschlossen. Für das übrige Gebiet liegt keine gesicherte städtebauliche Planung vor, so dass dafür kein Bodenrichtwert ermittelt werden konnte. Das Gebiet wurde mit „StUb“ – Stadtumbau – Umstrukturierungsgebiet in der Bodenrichtwertkarte gekennzeichnet.



Ausschnitt (unmaßstäblich) aus der Bodenrichtwertkarte kreisfreie Stadt Cottbus (Stand 01.01.2010)



### 3.5.2 Stadtumbau

Der demografische Wandel und der Wohnungsleerstand 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 Bodenrichtwertsetzung beschlossen, auf eine Darstellung aller Stadtumbaugebiete 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.

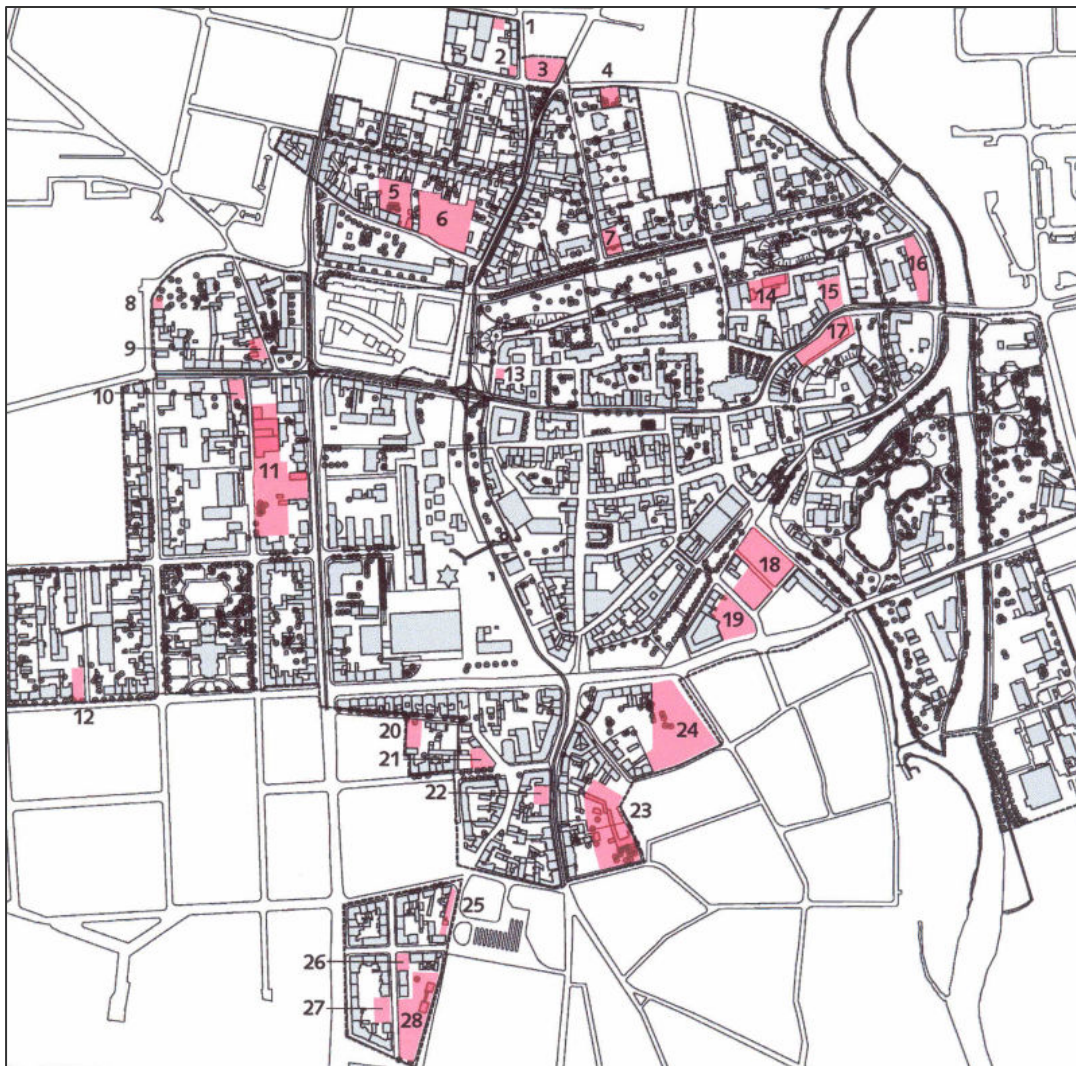
Der Gutachterausschuss hat für bestimmte Bereiche der Stadtumbaugebiete auf eine Bodenrichtwertermittlung verzichtet, da diese nicht gesichert möglich war. Das sind die Gebiete des Komplexen Wohnungsbaus in:

- Neu Schmellwitz
- Sachsendorf
- Madlow.

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

**StUb**            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 Deutschen Stadt- und Entwicklungsgesellschaft 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 „bau-reifes Land“ aufweisen (gemäß Wertermittlungsverordnung (WertV) § 4), bei denen eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit tatsächlich zu erwarten ist und die nicht der Grundstücksart „Gemeinbedarfsfläche“ 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“ 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 2009

### 746 Verträge

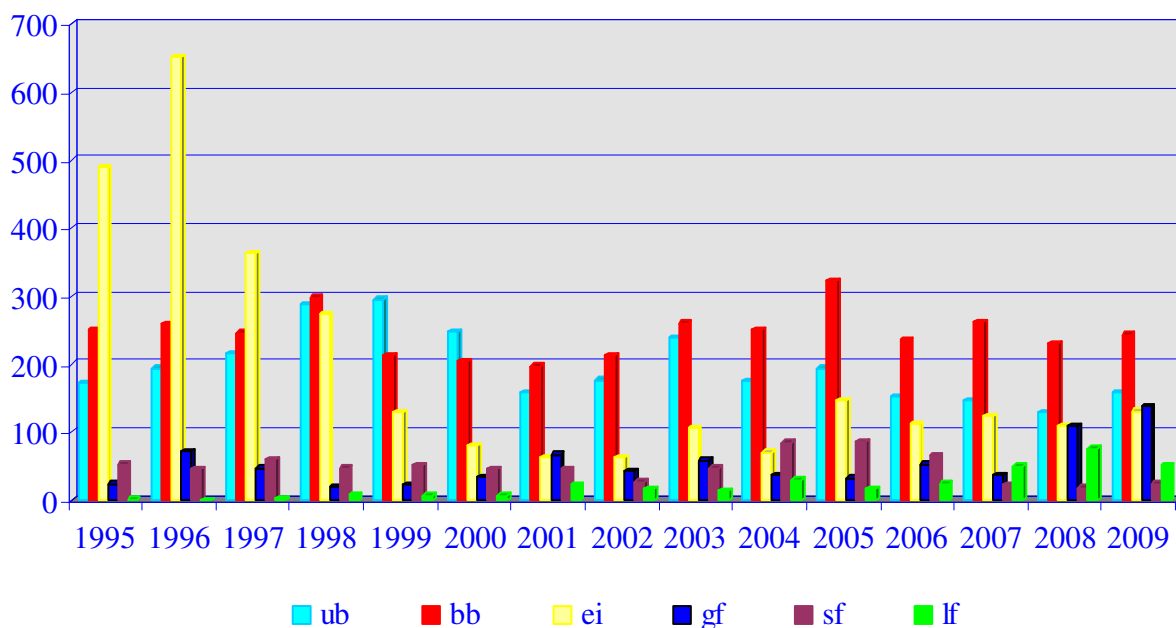
zum Eigentumswechsel gegen Entgelt inklusive zwei Erbbaurechtsverträgen eingegangen. In diesen 746 Erwerbsvorgängen sind Schenkungen und Übertragungen nicht enthalten.

Zu den 746 Kaufverträgen gehören 30 Beschlüsse im Verfahren zur Zwangsversteigerung, darunter 7 Verträge über eine freiwillige Versteigerung.

Die zunehmende Anzahl der Kaufverträge lässt gegenüber dem Vorjahr bei fast allen Grundstücksarten eine relativ gleichmäßige Steigerung erkennen. Dem entgegen ist bei den land- und forstwirtschaftlichen Kaufverträgen eine signifikante rückläufige Tendenz feststellbar.

Grundstücksart	Anzahl der Verträge	Anteil in %	Veränderung zum Vorjahr 2008
unbebaute Bauflächen	159	21	+ 21%
bebaute Grundstücke	243	33	+ 6%
Wohnungs- und Teileigentum	131	18	+ 20%
Gemeinbedarfsflächen	138	18	+ 27%
sonstige Flächen	24	3	+ 26%
land- u. forstwirtschaftl. Flächen	51	7	- 33%
<b>insgesamt</b>	<b>746</b>	<b>100</b>	<b>+ 11%</b>

Anzahl



## 4.2 Geldumsatz

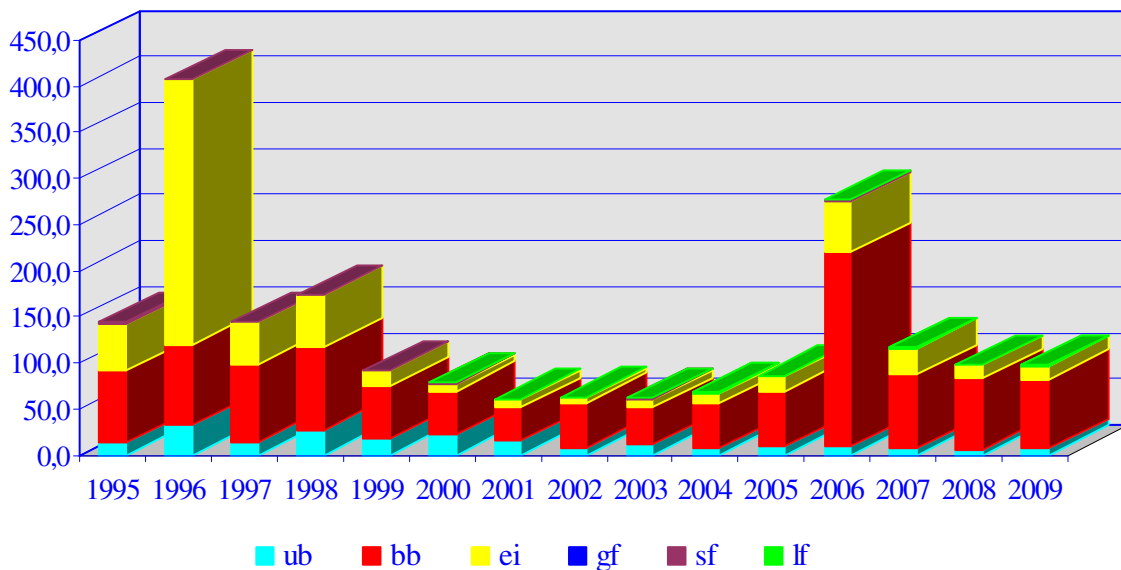
Im Berichtsjahr 2009 betrug der Geldumsatz auf dem Grundstücksmarkt im Bereich der Stadt Cottbus

**96,9 Millionen Euro.**

Obwohl eine ansteigende Tendenz bei der Kauffallanzahl zu verzeichnen ist, ist der Geldumsatz weiter leicht rückläufig. Bei den land- und forstwirtschaftlichen Flächen ging der Geldumsatz analog den Kauffällen zurück. Die Steigerung des Geldumsatzes bei den Gemeinbedarfsflächen bewirkten im Berichtsjahr 2 Kaufverträge, die zum Neubau von Straßen bzw. zur besonderen Zweckbestimmung erworben wurden und ca. 57 % vom Gesamtumsatz dieser Grundstücksart ausmachen.

Grundstücksart	Geldumsatz (Mio. €)	Anteil in %	Veränderung zum Vorjahr 2008
unbebaute Bauflächen	7,1	7	+ 18%
bebaute Grundstücke	74,7	77	- 4%
Wohnungs- und Teileigentum	14,6	15	+ 5%
Gemeinbedarfsflächen	0,0	> 1	+200%
sonstige Flächen	0,2	> 1	- 0%
land- u. forstwirtschaftl. Flächen	0,3	> 1	- 45%
<b>insgesamt</b>	<b>96,9</b>	<b>100</b>	<b>- 1%</b>

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

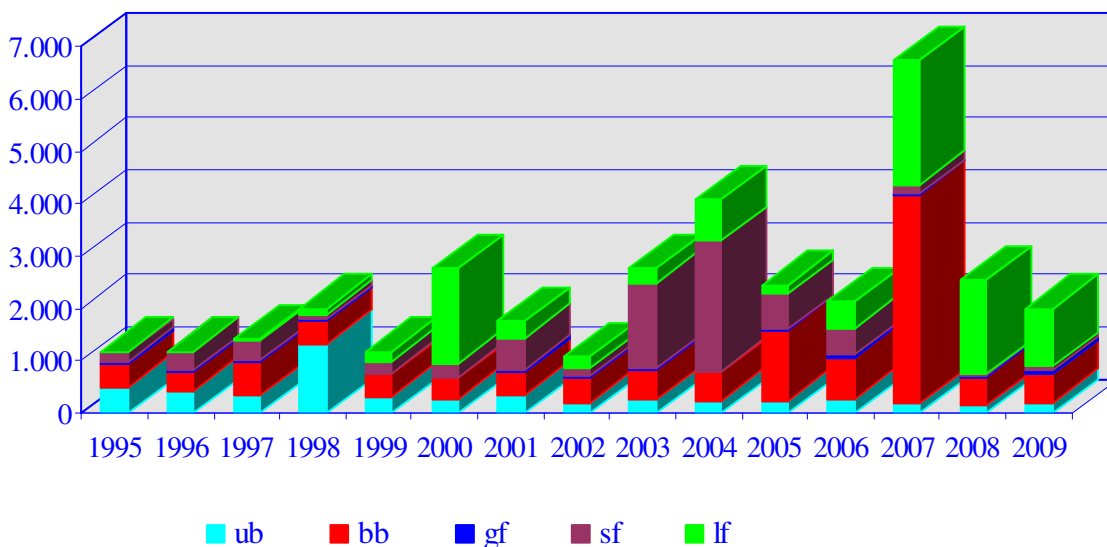
Im Berichtsjahr 2009 wurden in der kreisfreien Stadt Cottbus insgesamt

**1.993.000 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche umgesetzt. Damit ist auch hier eine leicht rückläufige Tendenz erkennbar. Ausnahmen bilden die Gemeinbedarfsflächen und die sonstigen Flächen. Der Flächenumsatz für den Gemeinbedarf hat sich zum Vorjahr etwa verdoppelt, was in diesem Berichtsjahr auf den vermehrten Erwerb von Autobahn- bzw. Bundesstraßenflächen zurückzuführen ist, sowie auf 2 Kauffälle mit großen Flächen, die für den Neubau von Straßen bzw. für besondere Zweckbestimmung von der Gemeinde erworben wurden. Bei den sonstigen Flächen wurden zunehmend Flächen für die Umverlegung des Hammergrabens erworben. Im Gegensatz dazu, ist bei den land- und forstwirtschaftlichen Flächen ein rückläufiger Flächenumsatz zu verzeichnen.

Grundstücksart	Flächenumsatz (1000 m <sup>2</sup> )	Anteil in %	Veränderung zum Vorjahr 2007
unbebaute Bauflächen	192	10	+ 29%
bebaute Grundstücke	560	28	+ 3%
Gemeinbedarfsflächen	63	3	+ 118%
sonstige Flächen	69	4	+ 169%
land- u. forstwirtschaftl. Flächen	1.109	55	- 38%
<b>insgesamt</b>	<b>1.993</b>	<b>100</b>	<b>- 21%</b>

je 1.000m<sup>2</sup>



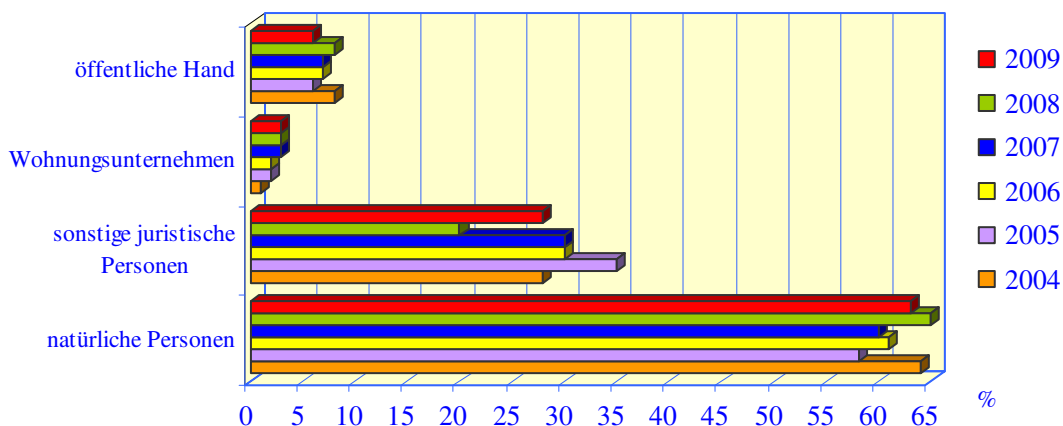


## 4.4 Marktteilnehmer

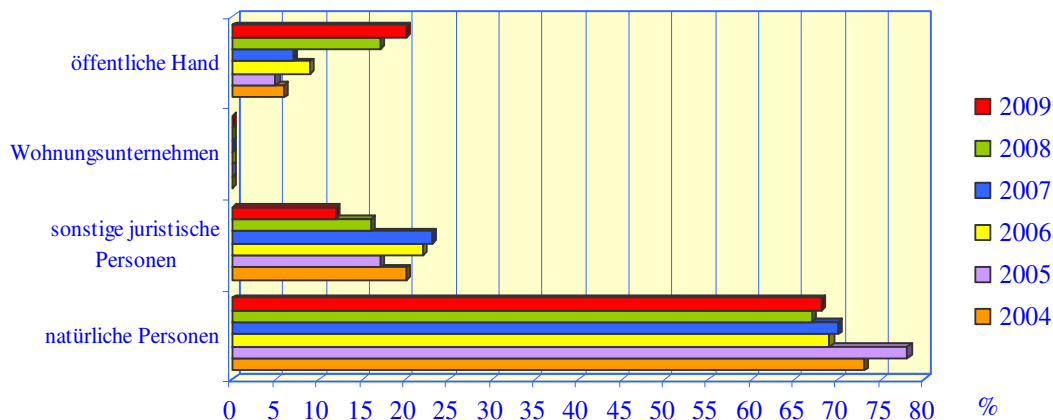
Die folgenden grafischen Darstellungen geben einen Überblick über den prozentualen Anteil des Veräußerer- bzw. Erwerberkreises am Grundstücksmarkt ab dem Jahr 2004. Der Veräußerer- und Erwerberkreis ist jeweils in die Gruppe der natürlichen Personen, der sonstigen juristischen Personen, der Wohnungsunternehmen und der öffentlichen Hand unterteilt, wobei im Auswertungsjahr 2009 ca. 63 % aller Erwerbsvorgänge bzw. ca. 68 % der Veräußerungen von natürlichen Personen getätigt wurden.

Die sonstigen juristischen Personen sind mit ca. 28 % als Veräußerer und mit ca. 12 % als Erwerber am Grundstücksmarkt beteiligt. In nur ca. 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. 6 % der Fälle als Veräußerer und in ca. 20 % 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

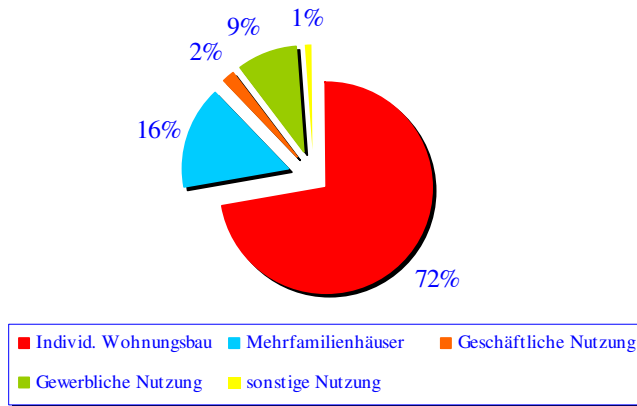
Bei der automatisiert geführten Kaufpreissammlung werden programmtechnisch für den Teilmarkt „unbebaute Grundstücke“ folgende Begriffe verwendet:

<b><i>Individueller Wohnungsbau</i></b>	Wohngrundstücke, Grundstücke in Eigenheim-, Kleinsiedlungs- und in gehobenen Eigenheimgebieten sowie alle Grundstücke mit einer gemischten Nutzung im Dorfgebiet
<b><i>Mehrfamilienhäuser</i></b>	alle Grundstücke in Mehrfamilienhausgebieten sowie mit einer gemischten Nutzung in der Stadt
<b><i>Geschäftliche Nutzung</i></b>	geschäftlich nutzbare Baugrundstücke, Gebäude mit geschäftlicher Nutzung im Erdgeschoss, Gebäude mit geschäftlicher Nutzung (mehrgeschossig), Büro-/Verwaltungsgebäude, Parkhäuser, Großgaragen und Stellplätze
<b><i>Gewerbliche Nutzung</i></b>	gewerblich nutzbare Baugrundstücke, Gewerbebetriebe allgemeiner Art, kundenorientierte Gewerbebetriebe, Industriegebäude und -anlagen, Einkaufszentren außerhalb des Kerngebietes, Garagen und Stellplätze
<b><i>Sonstige Nutzung</i></b>	alle Baugrundstücke allgemein (ohne weitere Definition), im Wochenendhausgebiet, im Ferienhausgebiet und die Garagen- und Stellplatznutzung

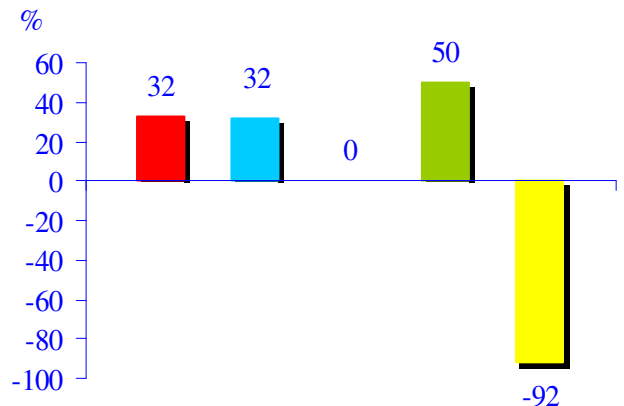
### Umsatzzahlen ausgewählter Teilmärkte

Die nachfolgenden Grafiken zeigen, dass bei den baureifen Grundstücken der individuelle Wohnungsbau den höchsten Stellenwert einnimmt und wieder ein verstärktes Kaufinteresse zu beobachten ist. Eine untergeordnete Rolle spielen die baureifen Grundstücke für den Geschosswohnungsbau (Mehrfamilienhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser), wobei die Umsatzzahlen eine steigende Tendenz erkennen lassen. Die unbebauten Grundstücke mit gewerblicher Nutzung wurden zum größten Teil als Zukäufe zu bestehenden Gewerbegrundstücken getätigt. In der Rubrik „geschäftliche Nutzung“ wurden 3 Erwerbsvorgänge erfasst. In der Kategorie „sonstige Nutzung“ fand 2009 nur eine Veräußerung zum Zweck der zukünftigen Garagen- bzw. Stellplatznutzung statt.

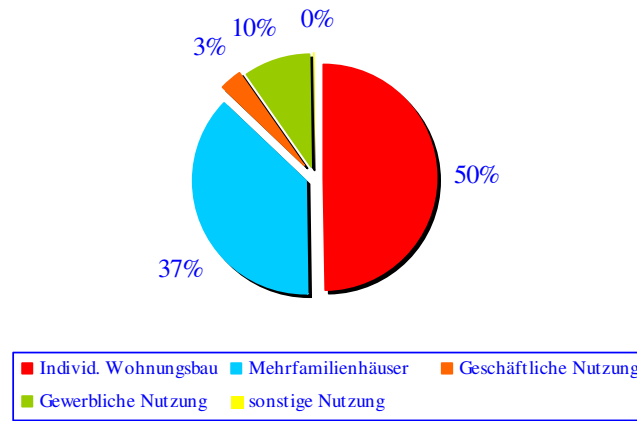
#### Anzahl unbebauter Grundstücke 2009



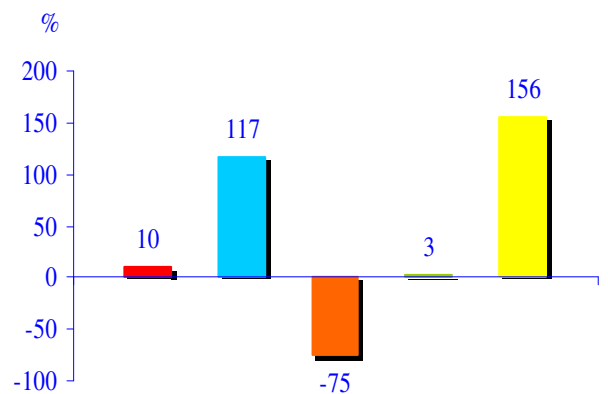
#### Veränderungen zum Vorjahr 2008



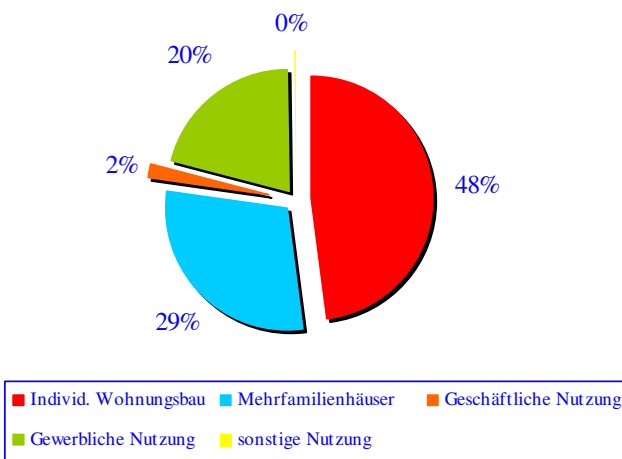
#### Geldumsatz 2009



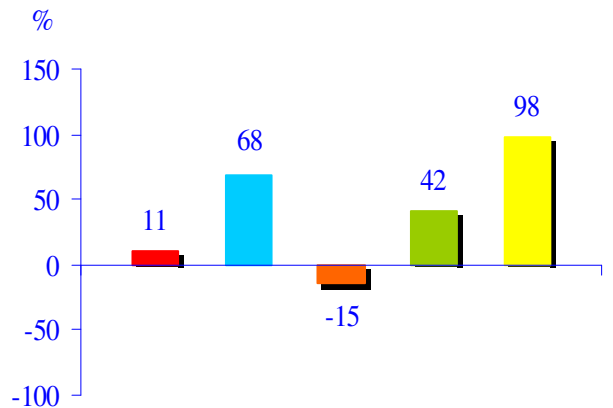
#### Veränderungen zum Vorjahr 2008



#### Flächenumsatz 2009



#### Veränderungen zum Vorjahr 2008



## 5.2 Individueller Wohnungsbau

### 5.2.1 Preisniveau

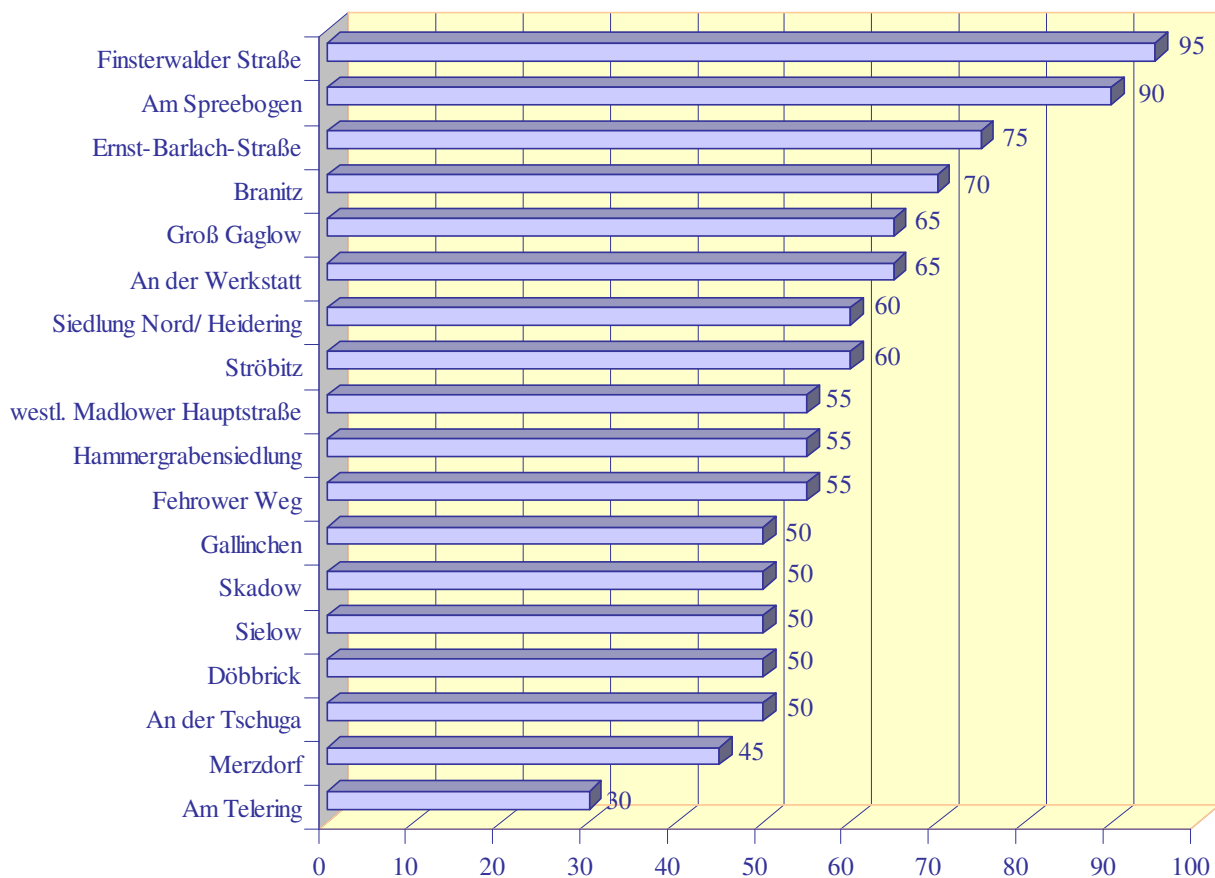
Das nachfolgend angegebene Preisniveau bezieht sich auf unbebaute baureife Grundstücke für Ein-, Zweifamilien-, Reihenhäuser und Doppelhaushälften. Seit dem Geschäftsjahr 2000 war ein deutlich rückläufiger Trend des Bodenpreisniveaus zu beobachten. Seit dem Jahr 2006 ist das Bodenpreisniveau stabil. Analog dem Vorjahr wurden im Berichtsjahr 2009 für unbebaute Baugrundstücke im erschließungsbeitragsfreien Zustand nach BauGB (ortsüblich erschlossene Gebiete), durchschnittlich 44 €/m<sup>2</sup> (min. 6 €/m<sup>2</sup>, max. 82 €/m<sup>2</sup>) gezahlt. Dabei differiert das jeweilige Preisniveau gegenüber dem Vorjahr zwischen ca. – 10 % bis ca. + 5 %.

In den voll erschlossenen Wohngebieten (neue Wohngebiete) liegt der Durchschnittspreis bei 59 €/m<sup>2</sup> (min. 30 €/m<sup>2</sup>, max. 95 €/m<sup>2</sup>). Hier bewegt sich das Preisniveau zwischen ca. – 14 % bis ca. + 3 %, wobei ein durchschnittliches Preisgefälle von ca. – 7 % zu verzeichnen ist. Der durchschnittliche Bodenpreis für Bauland erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG (neue Wohngebiete) liegt um ca. 15 €/m<sup>2</sup> höher als in den ortsüblich erschlossenen Gebieten.

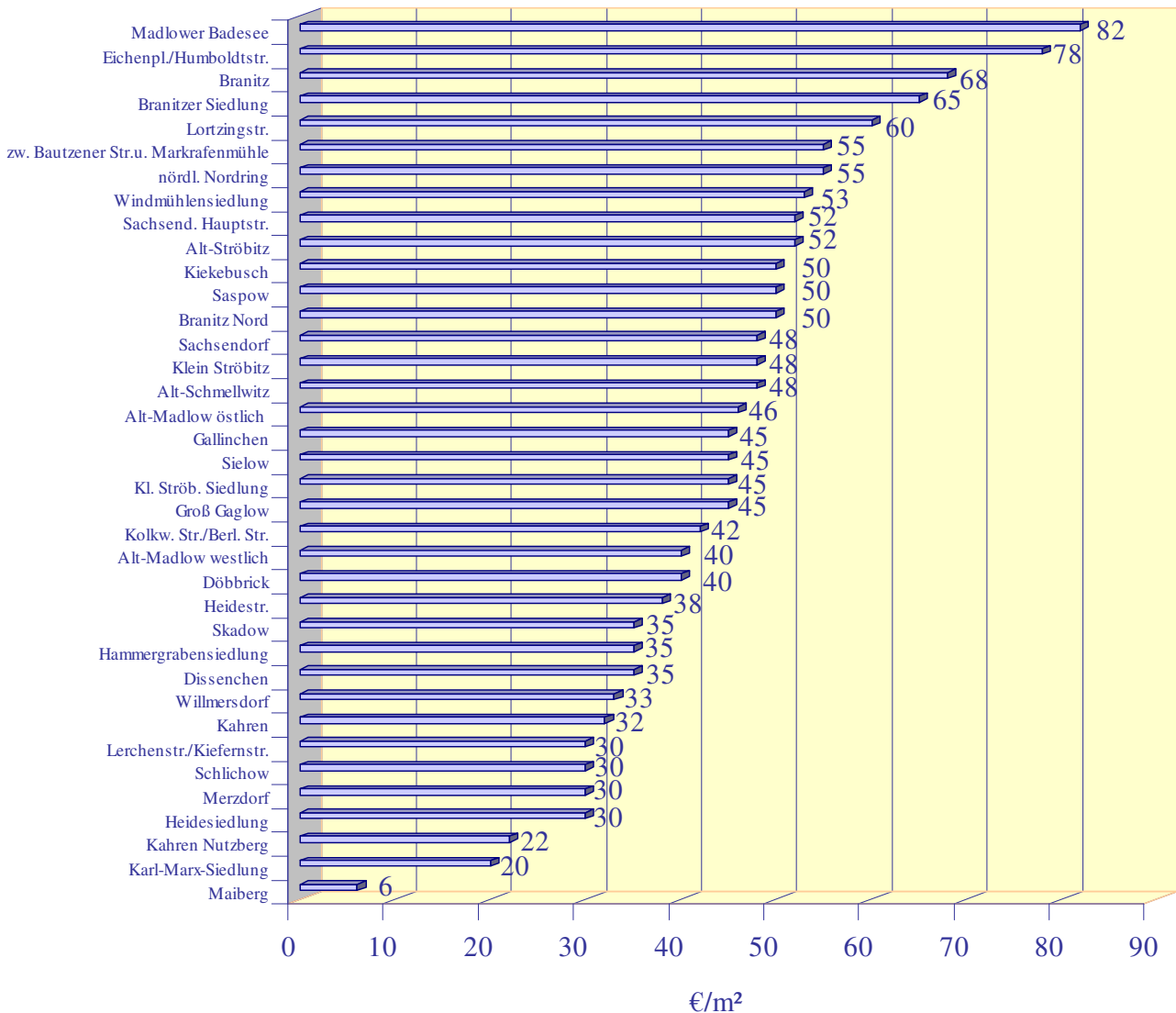
Das Kaufverhalten zeichnet sich darin aus, dass entgegen dem Vorjahr vorrangig (ca. 56 %) unbebaute Grundstücke erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG veräußert wurden.

In nachfolgenden Grafiken wird das Preisniveau unbebauter Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau auf der Grundlage der aktuellen Bodenrichtwerte mit Stichtag 01.01.2010, unterschieden nach dem Erschließungszustand, dargestellt.

**Preisniveau entsprechend der aktuellen Bodenrichtwerte mit Stichtag 01.01.2010 für neue Wohngebiete erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG**



**Preisniveau entsprechend der aktuellen Bodenrichtwerte mit Stichtag 01.01.2010  
für Baugrundstücke erschließungsbeitragsfrei nach BauGB**

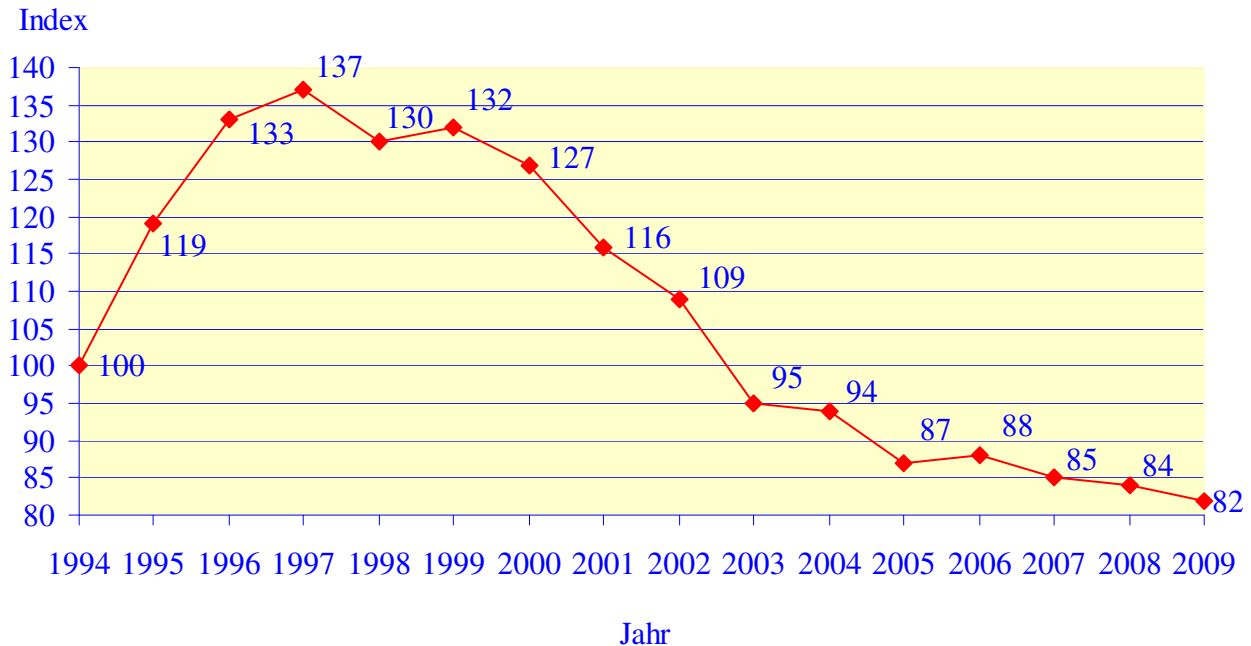


**5.2.2 Preisentwicklung**

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 im Geschäftsjahr 2008 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 <sup>2</sup> bis 3.000 m <sup>2</sup> (vor der Untersuchung) 300 m <sup>2</sup> bis 1.800 m <sup>2</sup> (nachgewiesener Einfluss)
Bodenrichtwertspanne	20 bis 82 €/m <sup>2</sup> , 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 m<sup>2</sup> als Basisgröße für die Flächenumrechnungskoeffizienten festgelegt. Die nachstehenden Umrechnungskoeffizienten konnten für Grundstücksgrößen von 300 m<sup>2</sup> bis 1.800 m<sup>2</sup> 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 (m <sup>2</sup> )	Umrechnungskoeffizient
300	1,26
350	1,20
400	1,15
450	1,12
500	1,09
550	1,06
600	1,04
<b>700</b>	<b>1,00</b>
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 m<sup>2</sup>

Bodenrichtwert (BRW): 53 €/m<sup>2</sup>

BRW-Grundstücksgröße: 600 m<sup>2</sup>

Grad der Erschließung: erschließungsbeitragsfrei nach BauGB

---

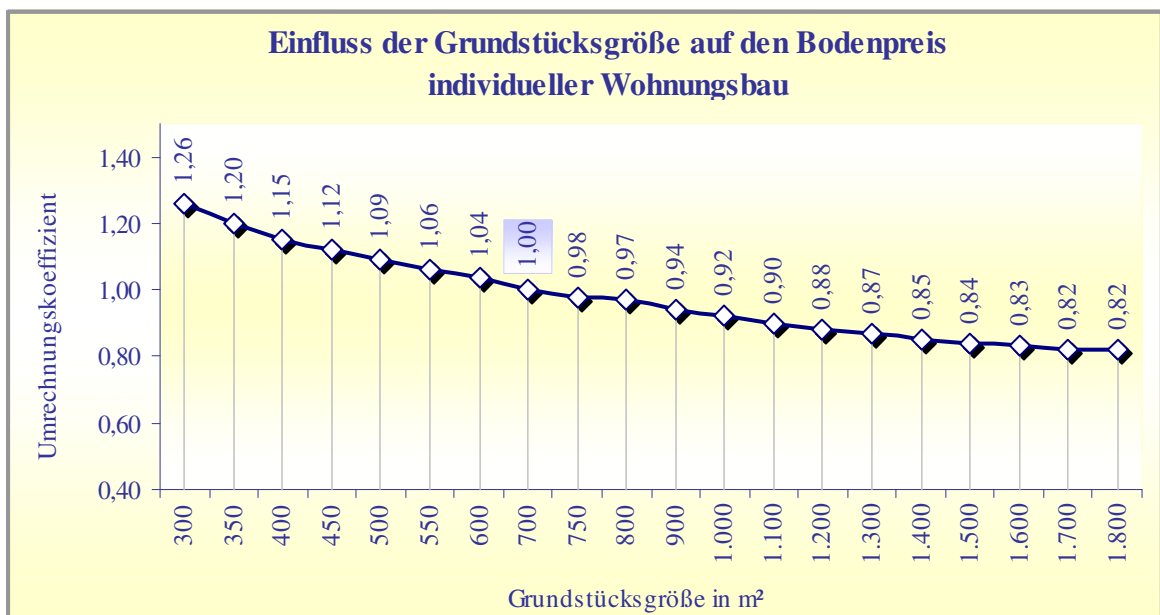
*Umrechnungskoeffizienten*

800 m<sup>2</sup> = 0,97  
600 m<sup>2</sup> = 1,04

---

**Bodenpreis** angepasst

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



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

### 5.4 Gewerbliche Bauflächen

Die Marktnachfrage für gewerbliches Bauland ist weiterhin zurückhaltend. Im Jahr 2009 wurden insgesamt 19 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 13 €/m<sup>2</sup> und 35 €/m<sup>2</sup> erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und unverändert zum Vorjahr zwischen 25 €/m<sup>2</sup> und 40 €/m<sup>2</sup> erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und nach KAG. In Auswertung der Kaufverträge sind z. T. auch subventionierte Preise feststellbar.

Unter dem Teilmarkt „gewerbliche Bauflächen“ stellen die „**Handelsflächen**“ einen speziellen Teilmarkt dar. Im Berichtsjahr wurden insgesamt 4 Erwerbsvorgänge für Handelsflächen registriert, darunter 2 unbebaute Baugrundstücke und 2 bebaute Handelsflächen. Unter Berücksichtigung des Datenmaterials vorheriger Geschäftsjahre, lagen die Preise dieser Baugrundstücke meist über dem jeweiligen Bodenrichtwert (Wohnbaufläche, gemischte Baufläche, gewerbliche Baufläche). Die Auswertung der Kaufverträge der letzten 5 Jahre ergab für **Handelsflächen** eine **Preisspanne von ca. 40 bis ca. 200 €/m<sup>2</sup>**.

### 5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

#### Bauerwartungsland

#### § 4 Abs. 2 WertV 1988

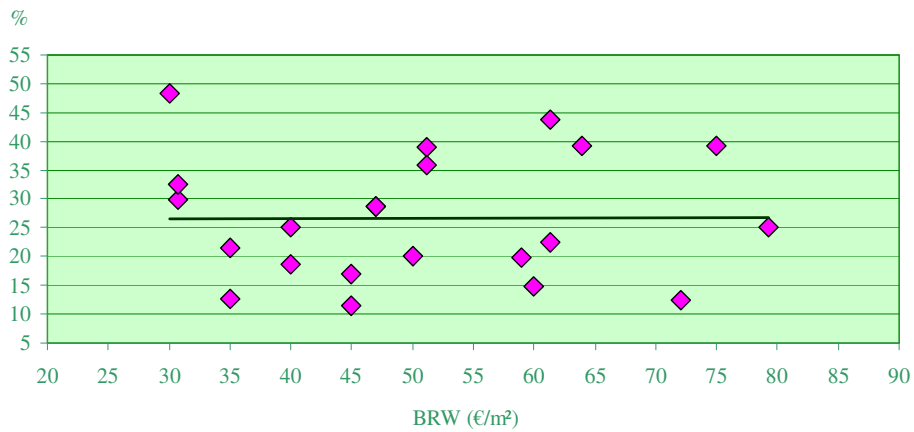
*„Bauerwartungsland sind Flächen, die nach ihrer Eigenschaft, ihrer sonstigen Beschaffenheit und ihrer Lage eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit tatsächlich erwarten lassen. Diese Erwartung kann sich insbesondere auf eine entsprechende Darstellung dieser Flächen im Flächennutzungsplan, auf ein entsprechendes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

Für Bauerwartungsland wurden im Berichtsjahr zwei Kauffälle registriert, die jedoch für die Auswertung ungeeignet sind. Deshalb wird auf die nachfolgend unveränderte analysierte Preisspanne der Jahre 2000 bis 2008 verwiesen.

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

Anzahl der Kaufverträge	Kaufpreis je m <sup>2</sup> Grundstücksfläche (€/m <sup>2</sup> )		Bodenrichtwert erschließungsbeitragsfrei nach BauGB (€/m <sup>2</sup> )		Anteil %		arithmetisches Mittel
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	
22	4,00	29,00	30,00	79,00	11	48	27 %

Hinweis: inkl. 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**

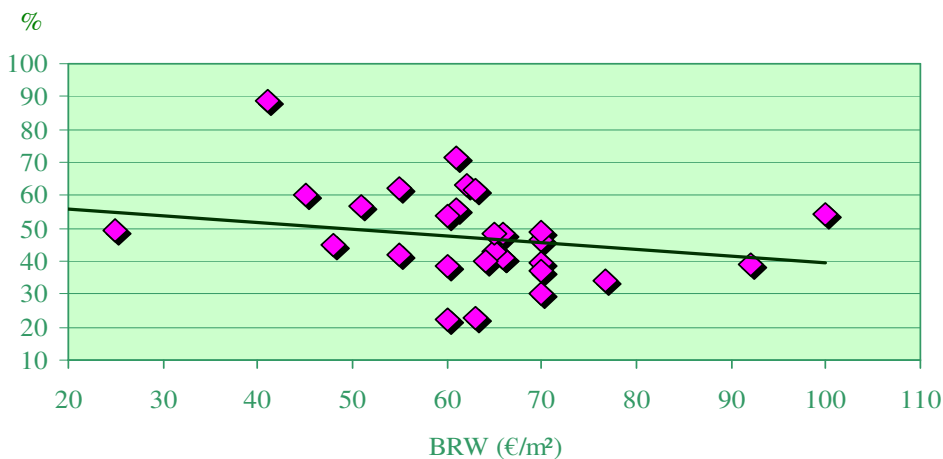
**§ 4 Abs. 3 WertV 1988**

*„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 fünf Grundstücke in der Entwicklungsstufe Rohbauland veräußert. Für die folgende analysierte Preisspanne wurden Kauffälle der Geschäftsjahre 2000 bis 2009 herangezogen.

**Preisspiegel für Rohbauland im Vergleich zum jeweiligen Bodenrichtwert für erschließungsbeitragsfreies Bauland der Jahre 2000 – 2009**

Anzahl der Kaufverträge	Kaufpreis je m <sup>2</sup> Grundstücksfläche (€/m <sup>2</sup> )		Bodenrichtwert erschließungsbeitragsfrei nach BauGB (€/m <sup>2</sup> )		Anteil %		arithmetisches Mittel
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	
30	7,00	54,00	18,00	100,00	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“, „Zukäufe außerhalb des Sanierungsgebietes“ und nach der „Lage der Arrondierungsfläche zur Hauptfläche“.

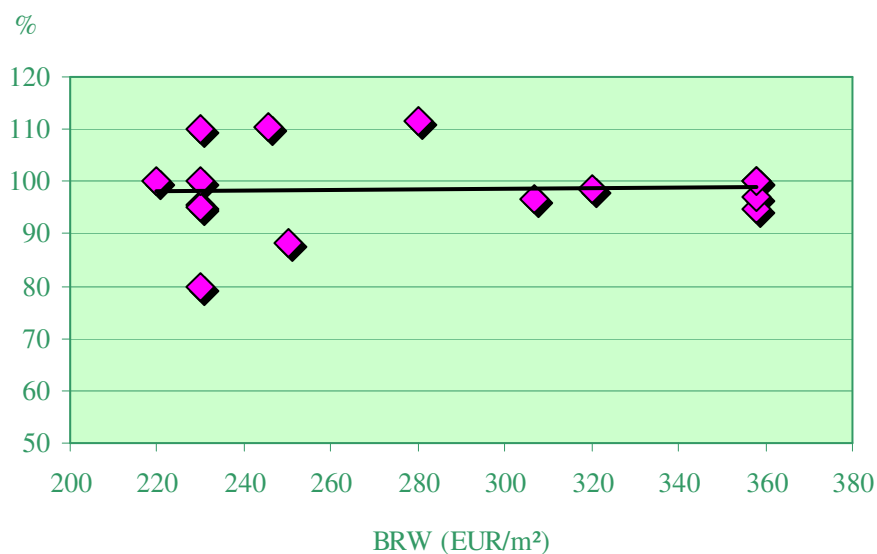
### Zukäufe im Sanierungsgebiet

Im Berichtsjahr 2009 lag ein auswertbarer Kauffall als Zukauf im Sanierungsgebiet vor, so dass auf nachfolgend analysierte Preisspanne der Jahre 2000 bis 2009 verwiesen wird.

### Preisspiegel für „Zukäufe“ im Sanierungsgebiet „Modellstadt Cottbus – Innenstadt“ im Vergleich zum jeweiligen Bodenrichtwert für erschließungsbeitragsfreies Bauland der Jahre 2000 – 2009

Anzahl der Kaufverträge	Kaufpreis je m <sup>2</sup> Grundstücksfläche (€/m <sup>2</sup> )		Bodenrichtwert erschließungsbeitragsfrei nach BauGB (€/m <sup>2</sup> )		Anteil %		arithmetisches Mittel
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	
15	184,00	358,00	220,00	358,00	80	112	99 %

Somit ergibt das für „Zukäufe“ im Sanierungsgebiet „Modellstadt Cottbus – Innenstadt“ eine Preisspanne von ca. 80 % bis ca. 112 % vom jeweiligen Bodenrichtwert.



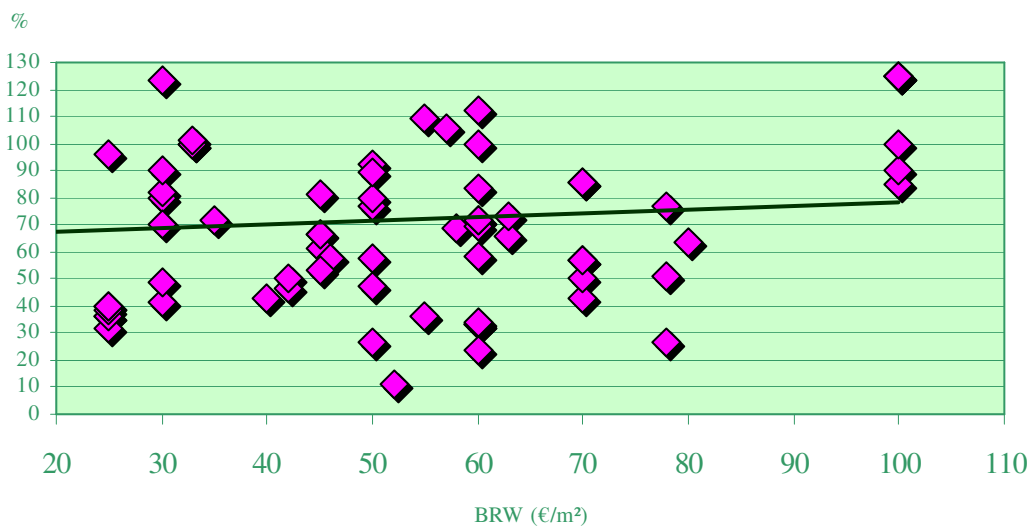
### Zukäufe außerhalb des Sanierungsgebietes

Für das Berichtsjahr 2009 gingen insgesamt 26 Erwerbsvorgänge als Zukäufe außerhalb des Sanierungsgebietes in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ein, wovon 24 Kauffälle für die Auswertung verwendbar waren. Für die Ermittlung des Preisspektrums wurden die Jahre 2007 bis 2009 analysiert.

### Preisspiegel für „Zukäufe“ außerhalb des Sanierungsgebietes im Vergleich zum jeweiligen Bodenrichtwert für erschließungsbeitragsfreies Bauland der Jahre 2007 – 2009

Anzahl der Kaufverträge	Kaufpreis je m <sup>2</sup> Grundstücksfläche (€/m <sup>2</sup> )		Bodenrichtwert erschließungsbeitragsfrei nach BauGB (€/m <sup>2</sup> )		Anteil %		arithmetisches Mittel
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	
71	6,00	125,00	13,00	100,00	11	192	72 %

Der Kaufpreis für „Zukäufe“ außerhalb des Sanierungsgebietes lag bei **ca. 11 % bis ca. 192 %** vom jeweiligen Bodenrichtwert.



### Zukäufe nach Lage der Arrondierungsfläche zur Hauptfläche

Für die Auswertung der Zukäufe nach Lage der Arrondierungsfläche zur Hauptfläche wurden die auswertbaren Zukäufe der Jahre 2007 bis 2009 zusammengefasst. Die Kaufpreisuntersuchung erfolgte nach Lage der Zukaufsflächen und nach Größe der erworbenen Flächen im Vergleich zum jeweiligen Bodenrichtwert. Bei der Auswertung wurden Flächen < 1.000 m<sup>2</sup> berücksichtigt. Insgesamt wurden 74 Kauffälle für die nachfolgende Analyse herangezogen.



Die Lage der Arrondierungsfläche zur Hauptfläche wurde in 4 Kategorien unterteilt:

- ▶ Vorderland (z. B. Hausfläche muss Anschluss an öffentliche Straße haben)
- ▶ Hinterland (z. B. höhere bauliche Ausnutzbarkeit)
- ▶ seitlich gelegene Flächen (z. B. höhere bauliche Ausnutzbarkeit bzw. Schaffung von Baumöglichkeit, als Stellplatz geeignete Flächen)
- ▶ Splitterflächen (regelmäßig oder unregelmäßig in unterschiedlichen Lagen)  
(z. B. Überbauung)

Art der unselbstständigen Teilfläche	Anzahl der Kauffälle	Flächen-größe (m <sup>2</sup> )	Ø Kaufpreis (€/m <sup>2</sup> ) (Preisspanne) (€/m <sup>2</sup> )	Ø Wertanteil am BRW (Spanne in %)	Beispiel
Vorderland	4	<= 100	Ø 38 (17 – 60)	Ø 83 (43 – 109)	
	4	101 – 600	Ø 23 (10 – 33)	Ø 60 (36 – 101)	
	1	> 600	-	-	
Hinterland	10	<= 100	Ø 68 (25 – 230)	Ø 81 (43 – 152)	
	8	101 – 600	Ø 44 (15 – 68)	Ø 75 (49 – 112)	
	2	> 600	Ø 25 (21 – 30)	Ø 47 (27 – 67)	
seitlich gelegene Flächen	9	<= 100	Ø 51 (6 – 219)	Ø 60 (11 – 105)	
	10	101 – 600	Ø 36 (16 – 100)	Ø 70 (21 – 192)	
	4	> 600	Ø 26 (21 – 37)	Ø 70 (47 – 82)	
Splitterflächen (regelmäßig o. unregelmäßig in unterschiedlichen Lagen)	7	<= 100	Ø 75 (20 – 313)	Ø 78 (46 – 112)	
	10	101 – 600	Ø 81 (20 – 184)	Ø 101 (73 – 125)	
	5	> 600	Ø 17 (9 – 30)	Ø 66 (36 – 120)	

Hinweis: Zukäufe von nicht erforderlichen Freiflächen im hinteren Grundstücksbereich, welche als Gartenland genutzt werden, sind in vorstehender Auswertung **nicht** enthalten. **Hausgärten als Zukauf zum bestehenden Grundstück** werden im Pkt. 7.1 aufgeführt.

## 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 2009 ist in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses 1 Erbbaurechtsvertrag eingegangen. Für eine Analyse wurden deshalb die Geschäftsjahre 2005 bis 2009 zusammengefasst. Von den insgesamt 18 eingegangenen Erbbaurechtsverträgen der Jahre 2005 bis 2009, waren 11 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:*

<b>Citylage</b>	umfasst im Wesentlichen das Gebiet der Kern- und der Randlage, wie es im GMB auf Seite 64 abgebildet ist mit Ausnahme des Bahnhofsgebietes
<b>Stadterweiterungsgebiet</b>	umfasst sämtliche zwischen der Citylage und der Randlage liegende Stadtgebiete
<b>dörfliche Randlage</b>	umfasst folgende Dorfgebiete bzw. Gebiete <ul style="list-style-type: none"><li>• Saspow, Sielow, Döbbrick, Skadow, Maiberg, Willmersdorf, Merzdorf, Dissenchen, Schlichow, Branitz, Kahren, Kiekebusch, Gallinchen, Groß Gaglow, Klein Ströbitz, Klein Ströbitzer Siedlung, Lerchen- und Kiefernstraße</li></ul>

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**

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

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

*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. Im Vergleich zum Vorjahr ist ein starker Rückgang der Kaufvertragsanzahl (51) zu verzeichnen. Dementsprechend bewegen sich Flächen- und Geldumsatz rückläufig. Von den 51 Kauffällen konnten 34 Erwerbsvorgänge den jeweiligen Nutzungsarten wie Ackerland, Grünland oder Waldflächen zugeordnet werden. Des Weiteren werden mehrere Verkäufe mit v. g. Nutzungsarten in einem Kaufvertrag getätigt, so dass eine differenzierte Aussage nicht möglich ist. Unter der Nutzung „begünstigtes Agrarland“ wurden im Berichtsjahr 5 Kauffälle registriert.

Die mehrjährige Analyse des land- und forstwirtschaftlichen Grundstücksverkehrs weist aus, dass die Verkäufe dieses Marktsegmentes nicht nur zwischen Landwirten stattfinden.

Erstmals hat der Gutachterausschuss zum Stichtag 01.01.2010 **land- und forstwirtschaftliche Bodenrichtwerte** beschlossen (siehe Pkt. 9.3).

### 6.2 Landwirtschaftliche und forstwirtschaftliche Flächen

#### 6.2.1 Preisniveau

Eine weitere differenzierte Untersuchung der land- und forstwirtschaftlichen Kaufverträge ergab, dass für landwirtschaftliche Flächen in Ortsnähe höhere Preise gezahlt wurden als in ortsfernen Lagen. Eine Abhängigkeit nach der Bodengüte konnte dabei nicht abgeleitet werden.

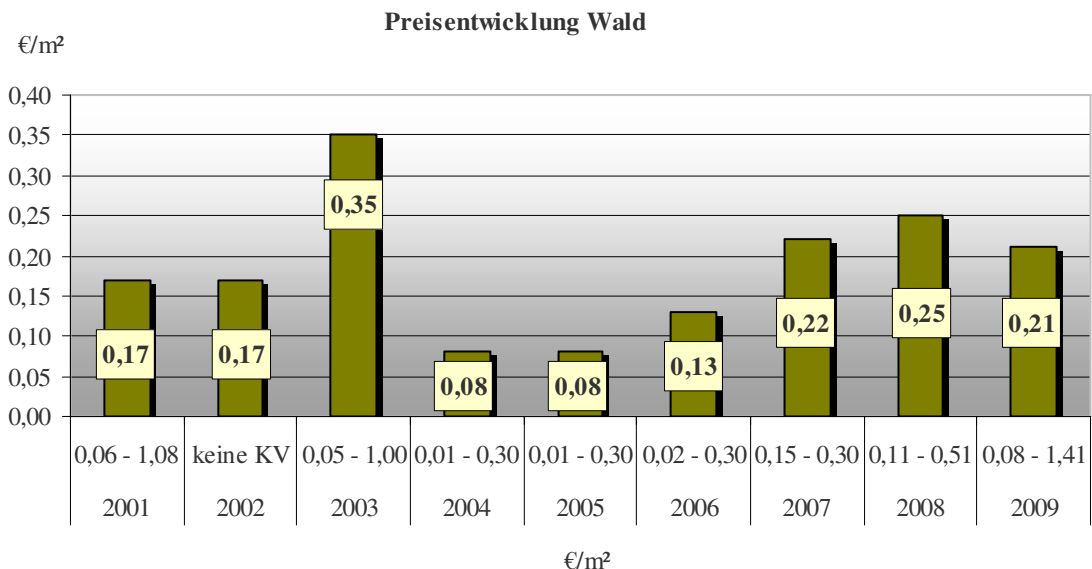
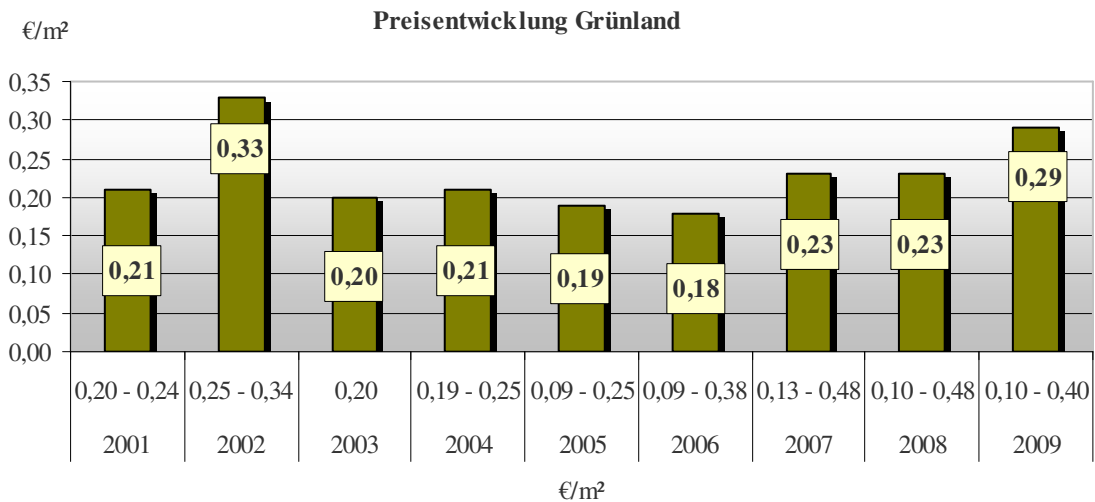
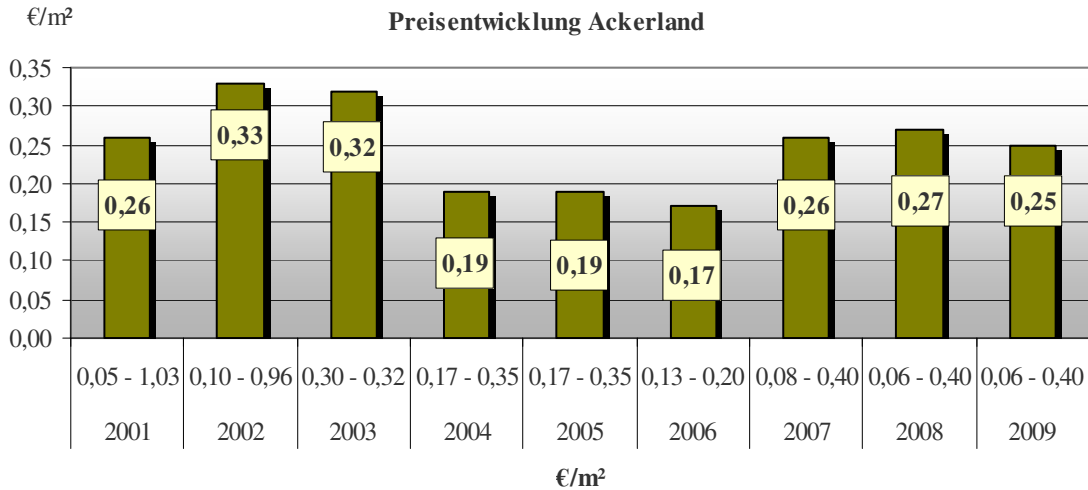
Bei den forstwirtschaftlichen Kauffällen wurde keine Lageabhängigkeit festgestellt.

Die auswertbaren Kauffälle inkl. der Kaufverträge der BVVG der Jahre 2008 bis 2009 ergaben nachfolgend aufgeführte Preisspannen und nach Flächen gewichtetes Kaufpreismittel.

Nutzungsart	Anzahl der Kaufverträge	Gesamtfläche (m <sup>2</sup> )	Preisspanne (€/m <sup>2</sup> )	gewichtetes Kaufpreismittel (€/m <sup>2</sup> )
<b>Ackerland ortsnah</b>	14	436.795	<b>0,18 – 0,40</b> Ackerzahl: 23 - 42	<b>0,26</b> Ø Ackerzahl: 30
<b>Ackerland ortsfern</b>	7	169.977	<b>0,06 – 0,25</b> Ackerzahl: 24 - 34	<b>0,21</b> Ø Ackerzahl: 29
<b>Grünland ortsnah</b>	8	150.584	<b>0,10 – 0,40</b>	<b>0,33</b>
<b>Grünland ortsfern</b>	5	78.393	<b>0,16 – 0,25</b>	<b>0,22</b>
<b>Waldflächen</b> (einschließlich Waldbestand)	24	539.722	<b>0,08 – 1,41</b>	<b>0,21</b>

### 6.2.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

Eine Preisentwicklung durch Bodenpreisindexreihen kann auf Grund der geringen auswertbaren Kaufvertragsanzahl nicht ermittelt werden. Die nachfolgende Grafik zeigt die durchschnittlichen nach Flächen gewichteten Bodenpreise und Preisspannen der Jahre 2001 bis 2009.



## 7 Sonstige unbebaute Grundstücke

### 7.1 Teilmarkt „sonstige Flächen“

Für den Teilmarkt „sonstige Flächen“ sind in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses **24 Kauffälle** mit einem **Flächenumsatz von ca. 69.000 m<sup>2</sup>** und einem **Geldumsatz von ca. 0,2 Mio. €** im Jahr 2009 eingegangen.

Für Hausgärten als Zukäufe wurden 13 Kauffälle registriert, 5 Verträge gingen für Gärten zur Freizeitgestaltung ein. Private Wege bzw. Zufahrten wurden in 2 Fällen veräußert, davon wurde ein Vertrag als Verfahren der freiwilligen Versteigerung getätigt. Den größten Flächenanteil (ca. 47.500 m<sup>2</sup>) nehmen 2 Verträge ein, die zum Zweck des Flächenerwerbs für die Umverlegung des Hammergrabens abgeschlossen wurden bzw. 1 Erbbaurechtsvertrag über eine Sportanlagenfläche.

Für **Abbauland - Kohleabbau** wurde im Berichtsjahr ein Kauffall registriert.

**Dauerkleingärten** nach Bundeskleingartengesetz (BKleingG) wurden in den letzten 4 Berichtsjahren nicht veräußert.

Auf Grund des geringen Datenmaterials wurden für folgende Analysen die auswertbaren Kauffälle der Berichtsjahre 2006 bis 2009 zusammengefasst.

**Hausgärten als Zukäufe** zum bestehenden Grundstück, nicht zentrumsnah, mit einer Fläche von ca. 60 bis 1.300 m<sup>2</sup>, wurden je nach Lage zwischen **3,00 bis 25,00 €/m<sup>2</sup>** verkauft.

Für **Gärten zur Freizeitgestaltung** ist seit Jahren eine sehr geringe Marktstätigkeit zu beobachten. Das Preisniveau der Berichtsjahre 2006 bis 2009 lag zwischen **2,00 bis 28,00 €/m<sup>2</sup>**.

Grundstücke, die als „**Zufahrt**“ bzw. „**privater Weg**“ in den Berichtsjahren 2006 bis 2009 erworben wurden, weisen ein heterogenes Preisniveau auf, welches zwischen **2 bis 37 % vom jeweiligen Bodenrichtwert** schwankt.

#### Preisspiegel für sonstige Flächen der Jahre 2006 – 2009

	Anzahl der Verträge	Grundstücksfläche (m <sup>2</sup> )		Kaufpreis je m <sup>2</sup> (€/m <sup>2</sup> )		Bodenrichtwert (€/m <sup>2</sup> )		Anteil vom BRW in %	
		min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.
Zukauf Hausgärten	39	60	1.300	3,00	25,00	22,00	70,00	7	55
Gärten zur Freizeitgestaltung	9	300	840	2,00	28,00	48,00	65,00	5	58
Zufahrten bzw. private Wege	9	80	610	1,00	20,00	25,00	70,00	2	37

## 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 2009 wurden zum o. g. Teilmarkt **138 Kauffälle** mit einem **Geldumsatz** von **ca. 82.000 €** und einem **Flächenumsatz** von **ca. 63.000 m<sup>2</sup>** registriert. Die weitere steigende Tendenz in diesem Teilmarkt ist auf die verstärkte Abwicklung von Kaufverträgen der Gemeinde nach dem Verkehrsflächenbereinigungsgesetz (VerkFlBerG) zurückzuführen. Dies betraf ca. 82 % der getätigten Abschlüsse mit einer Gesamtfläche von ca. 11.000 m<sup>2</sup>.

Entsprechend § 1 VerkFlBerG 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.“

Eine weitere Auswertung dieser Verträge erfolgte auf Grund dieses wertbeeinflussenden Umstandes nicht.

Eine Besonderheit im Berichtsjahr 2009 stellt ein Kauffall für die Errichtung eines Rodelberges mit einer Fläche von ca. 17.500 m<sup>2</sup> dar.

Grundstücke für sonstige Verkehrseinrichtungen (hier Ausbau von Bundesstraßen) wurden im Berichtsjahr 2-mal veräußert mit einer Gesamtfläche von ca. 10.000 m<sup>2</sup>.

Erwerbsvorgänge für **örtliche Verkehrseinrichtungen** wurden unter der Rubrik der Gemeinbedarfsflächen mit 16 Kauffällen und einer Fläche von ca. 7.000 m<sup>2</sup> registriert. Darin enthalten sind sowohl die Verträge für den rückständigen als auch für den laufenden Grunderwerb. Die Auswertung dieser Daten ergab ein **Preisniveau von 2 bis 100 % vom jeweiligen Bodenrichtwert.**

Unter den Gemeinbedarfsflächen wurden 6 Verträge für **Flächen der Bundesautobahn** mit ca. 17.700 m<sup>2</sup> erfasst. Auf Grund der geringen Datenanzahl wurden für das folgende Ergebnis die Jahre 2006 bis 2009 zusammengefasst. Die Auswertung von insgesamt 14 Erwerbsvorgängen v. g. Flächen ergab eine **Kaufpreisspanne von 0,04 €/m<sup>2</sup> bis 1,02 €/m<sup>2</sup>.**

## 8 Bebaute Grundstücke

### 8.1 Allgemeines

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

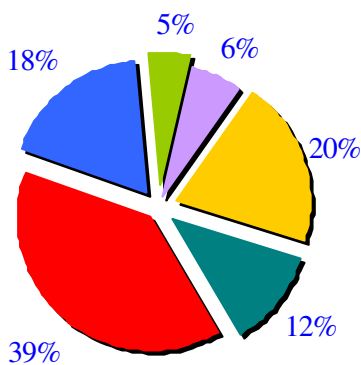
- ▶ freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (EFH, ZFH)
- ▶ Reihenhäuser und Doppelhaushälften (RH, DHH)
- ▶ Wohnungseigentum/Teileigentum
- ▶ Mehrfamilienhäuser (MFH)
- ▶ Wohn- und Geschäftshäuser (WGH)

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.

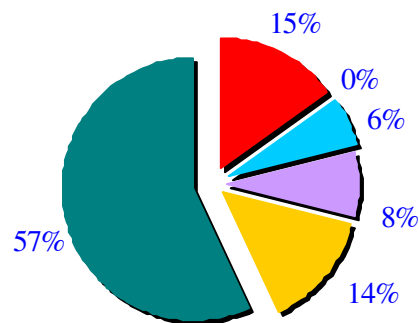
Zum Teilmarkt Wohnungseigentum werden für dieses Marktsegment Wohnflächenpreise und deren Preisentwicklung ab dem Berichtsjahr 2002 dargestellt.

### Umsatzzahlen ausgewählter Teilmärkte

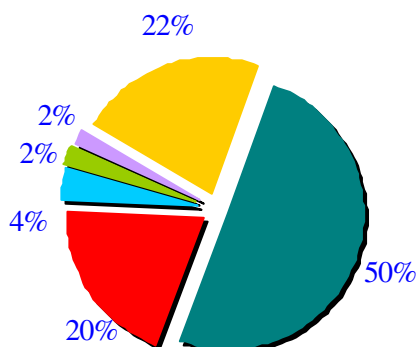
Anzahl bebauter Grundstücke 2009



Geldumsatz 2009



Flächenumsatz 2009



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

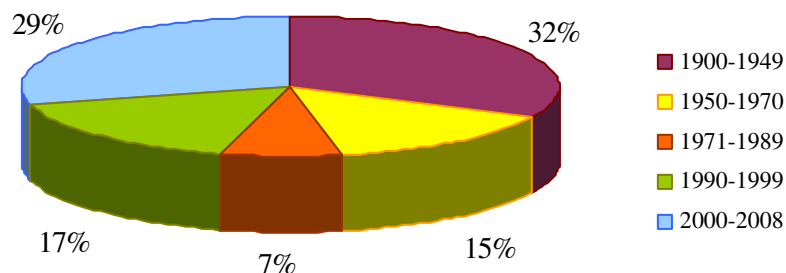
Die Rubrik „sonstige Gebäude“ umfasst u. a. folgende Gebäudearten: Lagergebäude, Produktionsgebäude, Gebäude für Freizeitwecke, Gebäude für Beherbergungen, Gebäude für Ver- und Entsorgungseinrichtungen, Garagen



Die Marktentwicklung der bebauten Grundstücke zeigt insgesamt gegenüber dem Vorjahr eine leicht steigende Tendenz der Verkäufe von 6 %.

Die „**Ein- und Zweifamilienhäuser**“ zählen wie schon in den vergangenen Berichtsjahren zu der umsatzstärksten Objektgruppe. Dabei sind die Umsatzzahlen leicht rückläufig, sowohl in der Anzahl (- 4 %), im Geldumsatz (- 2 %) als auch im Flächenumsatz (- 8 %). War bei den Einfamilienhäusern der Gebäudebaujahre 1900 bis 1949 in den letzten Jahren ein stets steigendes Erwerbsinteresse zu verfolgen, ist in diesem Jahr ein Rückgang von ca. – 30 % festzustellen. Trotzdem bleibt diese Baujahresgruppe weiter die gefragteste. Gefolgt wird die Gruppe wie in der vergangenen Auswerteperiode von den neu erbauten Einfamilienhäusern der Baujahre 2000 – 2009 bei gleich bleibender Anzahl der Verkäufe. Bei den Ein-/Zweifamilienhäusern der Baujahresklassen 1950 – 1970 stiegen die Kauffallzahlen um ca. 27 % und bei den Gebäuden der Baujahre 1990 bis 1999 verdoppelte sich die Nachfrage gegenüber dem Vorjahr. Ein rückläufiger Trend von ca. – 13 % ist bei der Baujahresgruppe 1971 – 1989 in diesem Jahr erkennbar.

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



Auffallend hoch ist in diesem Berichtsjahr die Nachfrage auf dem Markt der „**Reihenhäuser/ Doppelhaushälften**“. Gegenüber dem Vorjahr ist hier ein Anstieg von ca. 65 % festzustellen, der sich auch in der Erhöhung des Flächen- und Geldumsatzes um jeweils ca. 72 % widerspiegelt.

Bei der Anzahl der Verkäufe von „**Mehrfamilienhäusern**“ steht in diesem Berichtsjahr ein Rückgang von ca. 12 % zu Buche. Der Flächenumsatz verringerte sich um ca. 13 %, wogegen im Geldumsatz auf Grund von zunehmenden Verkäufen sanierter Gebäude ein Anstieg von ca. 87 % zu verzeichnen ist.

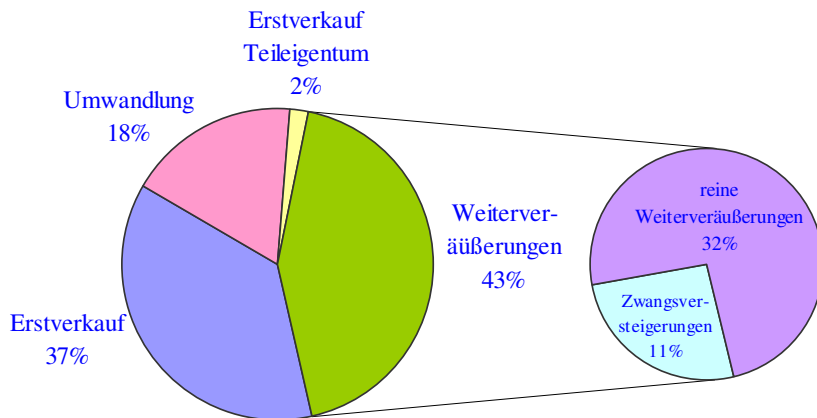
Obwohl die Marktentwicklung bei den „**Wohn- und Geschäftshäusern**“ im Vergleich zum Vorjahr um ca. 7 % angestiegen ist, sind beim Geldumsatz ca. 47 % und beim Flächenumsatz ca. 79 % weniger Erlöse erzielt worden. Ursache der deutlichen Verringerung der Umsätze sind die zahlreichen Millionenobjekte des vergangenen Jahres, wogegen in diesem Berichtsjahr nur ein Kauffall in Millionenhöhe erfasst wurde.

Mit 13 Kauffällen für „**Wochenendhäuser**“ bewegt sich das Marktgeschehen für diese Gebäudegruppe im Vergleich zum Vorjahr auf etwa gleich bleibendem Niveau. Dabei sind der Flächenumsatz um ca. 18 % und der Geldumsatz um ca. 17 % gegenüber dem Vorjahr leicht rückläufig.

Bei den „**sonstigen Gebäuden**“ ist in den letzten Jahren ein gleich bleibendes Erwerbsinteresse zu beobachten. Jedoch ist in diesem Berichtsjahr ein enormer Anstieg des Geldumsatzes von ca. 276 % zu verzeichnen, 87 % Umsatzsteigerung sind bei den Flächen ermittelt worden. Diese Steigerungen basieren auf Verkäufen spezieller Objekte mit Umsätzen in Millionenhöhe und tlw. übergroßen Grundstücken (z. B. Heizkraftwerk, Hotel, Ärztehaus). Diese sind jedoch teilweise nicht dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zuzuordnen.

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

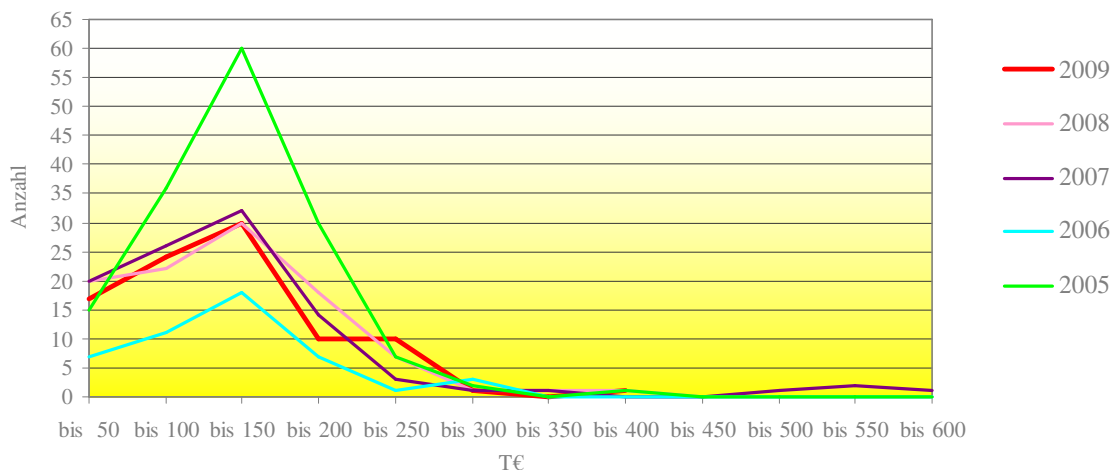
Auf diesem Teilmarkt ist insgesamt eine steigende Tendenz der Erwerbsvorgänge um ca. 20 % gegenüber dem Vorjahr zu beobachten. Dabei nahm die Anzahl der „Erstverkäufe“ um ca. 49 % zu. Bei den „Umwandlungen“ ist ein Anstieg der Erwerbsvorgänge von ca. 5 % zu verzeichnen, die Weiterveräußerungen haben mit ca. 7 % ebenfalls eine Steigerung gegenüber dem Vorjahr erfahren. Die Verkäufe für „Teileigentum“ sind in ihrer Anzahl etwa 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 1900 – 1929, unsaniert, ø WF von ca. 100 m<sup>2</sup>**  
 z. T. mit Unterkellerung, z. T. mit Garage, mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 800 - 2.500 m<sup>2</sup>, in mittlerer Wohnlage ergaben ein Preisniveau\* zwischen 300 – 550 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Einfamilienhäuser der Baujahre 1900 – 1929, teilweise saniert, ø WF von ca. 120 m<sup>2</sup>**  
 einfacher bis mittlerer Ausstattungsstandard, z. T. mit Unterkellerung, z. T. mit Garage, z. T. mit Doppelgarage, mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 1.300 – 3.850 m<sup>2</sup> in mittlerer Wohnlage ergaben ein Preisniveau\* zwischen 650 – 950 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche

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

- **Einfamilienhäuser der Baujahre 1930 – 1949, unsaniert, ø WF von ca. 130 m<sup>2</sup>**  
z. T. mit Unterkellerung, z. T. mit Garage, mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 500 - 1.900 m<sup>2</sup>, in guter bis mittlerer Wohnlage ergaben ein  
Preisniveau\* zwischen 300 – 600 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche
- **Einfamilienhäuser der Baujahre 1930 – 1949, teilweise saniert, ø WF von ca. 140 m<sup>2</sup>**  
einfacher bis mittlerer Ausstattungsstandard, z. T. mit Unterkellerung, z. T. mit Garage, mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 600 – 900 m<sup>2</sup> in mittlerer bis guter Wohnlage ergaben ein  
Preisniveau\* zwischen 650 – 1.050 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche
- **Einfamilienhäuser der Baujahre 1930 – 1949, saniert, ø WF von ca. 155 m<sup>2</sup>**  
mittlerer Ausstattungsstandard, mit Unterkellerung, z. T. mit Garage, z. T. Doppelgarage mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 700 - 1.250 m<sup>2</sup>, in mittlerer bis guter Wohnlage ergaben ein  
Preisniveau\* zwischen 850 – 1.650 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche
- **Einfamilienhäuser der Baujahre 1950 – 1970, unsaniert, ø WF von ca. 120 m<sup>2</sup>**  
mittlerer Ausstattungsstandard, z. T. mit Unterkellerung, mit Garage, z. T. mit Nebengebäude, mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 700 – 2.100 m<sup>2</sup>, in mittlerer bis guter Wohnlage ergaben ein  
Preisniveau\* zwischen 650 – 1.200 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche
- **Einfamilienhäuser der Baujahre 1950 – 1970, z. T. saniert - saniert, ø WF von ca. 100 m<sup>2</sup>**  
mittlerer Ausstattungsstandard, mit Unterkellerung, mit Garage, mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 600 – 1.100 m<sup>2</sup>, in mittlerer bis guter Wohnlage ergaben ein  
Preisniveau\* zwischen 1.100 – 1.400 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche
- **Einfamilienhäuser der Baujahre 1971 – 1989, z. T. saniert, ø WF von ca. 130 m<sup>2</sup>**  
mittlerer Ausstattungsstandard, mit Unterkellerung, z. T. mit Garage, z. T. mit Nebengebäude, mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 1.400 – 2.150 m<sup>2</sup>, in mittlerer bis guter Wohnlage ergaben ein  
Preisniveau\* zwischen 1.200 – 1.400 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche
- **Einfamilienhäuser der Baujahre 1990 – 1999, z. T. m. Keller, ø WF von ca. 130 m<sup>2</sup>**  
mittlerer Ausstattungsstandard, z. T. mit Garage, z. T. mit Doppelgarage bzw. Carport, mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 500 – 1.300 m<sup>2</sup> in mittlerer bis guter Wohnlage ergaben ein  
Preisniveau\* zwischen 900 – 1.600 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche
- **Einfamilienhäuser ab Baujahr 2000, Weiterveräußerungen, keine Unterkellerung, ø WF von ca. 135 m<sup>2</sup>**  
mittlerer Ausstattungsstandard, z. T. mit Garage, z. T. Doppelcarport, mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 450 – 1.200 m<sup>2</sup> in mittlerer bis guter Wohnlage ergaben ein  
Preisniveau\* zwischen 1.000 – 1.700 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche
- **Einfamilienhäuser ab Baujahr 2008/2009, Erstverkäufe, keine Unterkellerung, ø WF von ca. 110 m<sup>2</sup>**  
mittlerer Ausstattungsstandard, z. T. mit Garage bzw. Stellplatz, mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 400 – 800 m<sup>2</sup> in mittlerer Wohnlage ergaben ein  
Preisniveau\* zwischen 1.150 – 1.600 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche

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

### 8.2.2 Preisentwicklung

In nachfolgender Tabelle ist die tendenzielle Preisentwicklung ab 2003 gegenüber dem Vorjahr ersichtlich.

	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
EFH unsaniert Baujahr 1900 – 1929	keine Auswertung					•	↓ ↓
EFH z. T. modernisiert Baujahr 1900 – 1929	keine Auswertung					•	↑ ↑
EFH unsaniert Baujahr 1930 – 1949	→	↘	↓	→	↓ ↓	↘	→
EFH z. T. modernisiert Baujahr 1930 – 1949	→	↘	↓	↑ ↑	→	↓ ↓	↓
EFH modernisiert Baujahr 1930 – 1949	keine Kaufverträge	•	↓ ↓	keine Kaufverträge	↑ ↑	↑	↑
EFH unsaniert Baujahr 1950 – 1970	keine Kaufverträge	•	↑ ↑	↑	keine Kaufverträge	•	↑ ↑
EFH z. T. modernisiert Baujahr 1950 – 1970	→	↓	↑ ↑	keine Kaufverträge	↓ ↓	↑ ↑	→
EFH z. T. modernisiert Baujahr 1971 – 1989	•	keine Kaufverträge	•	→	→	↘	↑ ↑
EFH ab Baujahr 1990 keine Unterkellerung	↓	↑	↘	↑ ↑	↓ ↓	↑	↓
EFH ab Baujahr 1990 mit Unterkellerung	↓ ↓	↑	↓ ↓				
EFH Weiterveräußerung ab Baujahr 2000 keine Unterkellerung		•	→	→	→	→	→
EFH Erstverkäufe ab Baujahr 2000 keine Unterkellerung		•	→	↘	↑ ↑	→	↘

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

### 8.2.3 Marktanpassungsfaktoren

Für eine marktkonforme Wertermittlung im Sachwertverfahren sind Marktanpassungsfaktoren ein unverzichtbarer Bestandteil. 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 **167** Kaufverträge) der Berichtsjahre 2008/09 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 4.3
- ▶ 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 (werden bei der Schätzung der RND berücksichtigt)
- ▶ 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 bzw. Umrechnung mit den Umrechnungskoeffizienten (siehe Pkt. 5.2.3)

\* *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 2008<sup>1</sup> 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:*

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

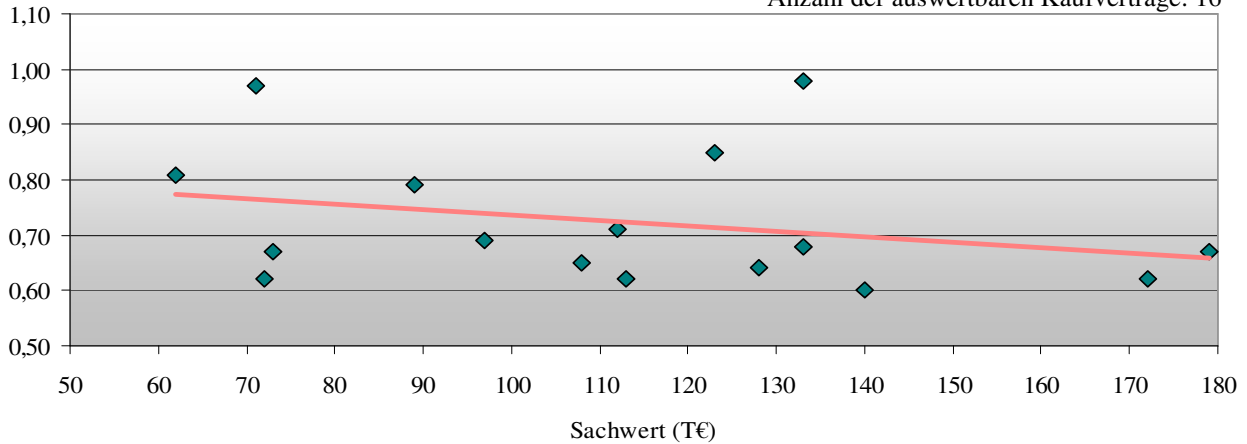
<sup>1</sup> Statistische Bundesamt, Fachserie 17, Reihe 4, 8/2008: Preisindizes für die Bauwirtschaft – Neuberechnung auf Basis 2005 - August 2008, erschienen am 10.10.2008

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)** (Kaufverträge der Jahre 2007 bis 2009)

Kaufpreis/Sachwert

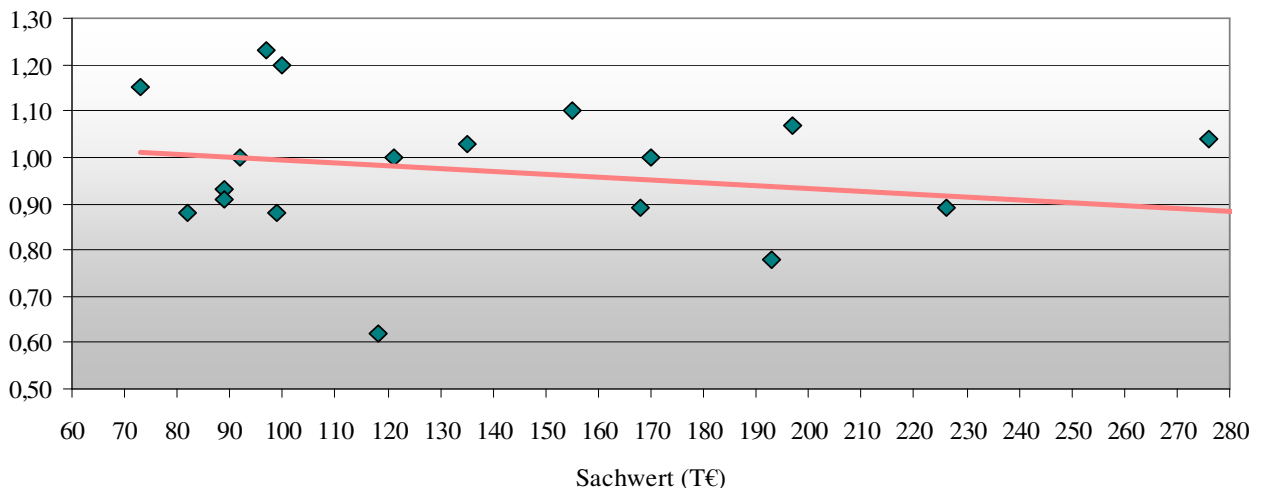
Anzahl der auswertbaren Kaufverträge: 16



Für **Ein- und Zweifamilienhäuser der Baujahre 1930 – 1949, z. T. saniert bis saniert** wurde folgender Marktanpassungsfaktor abgeleitet: **0,97 (0,62 – 1,23)**

Kaufpreis/Sachwert

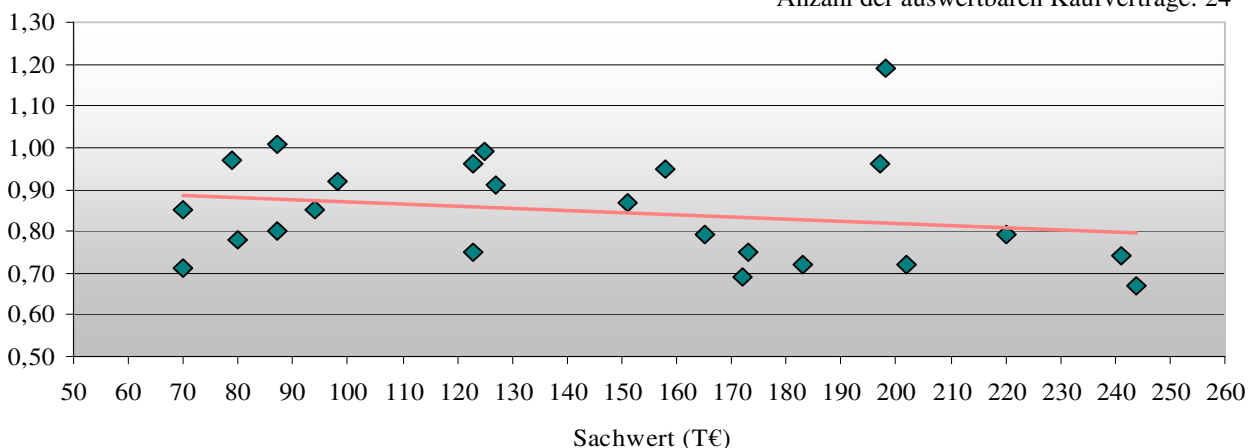
Anzahl der auswertbaren Kaufverträge: 19



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

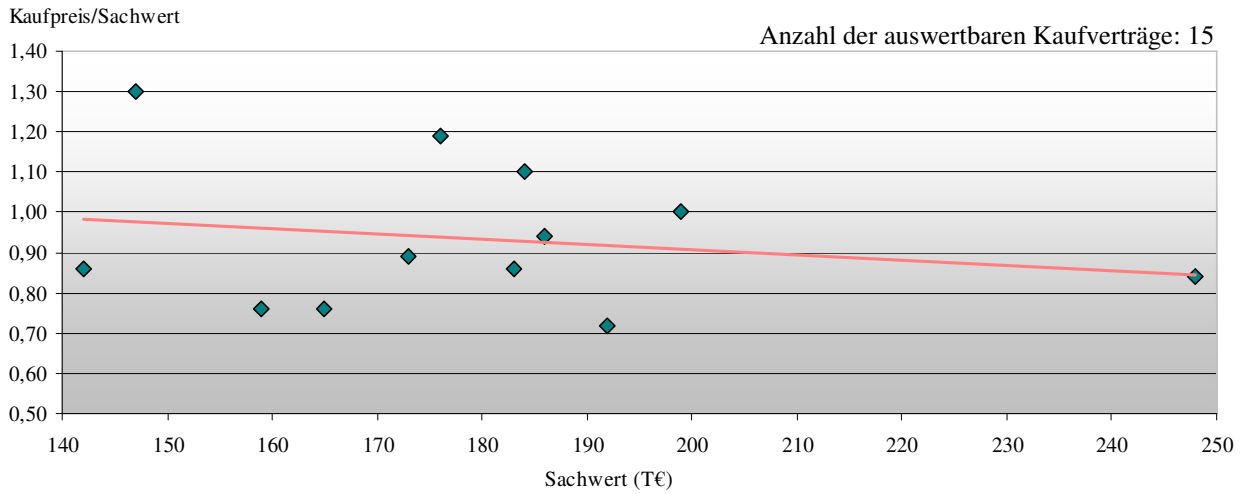
Kaufpreis/Sachwert

Anzahl der auswertbaren Kaufverträge: 24

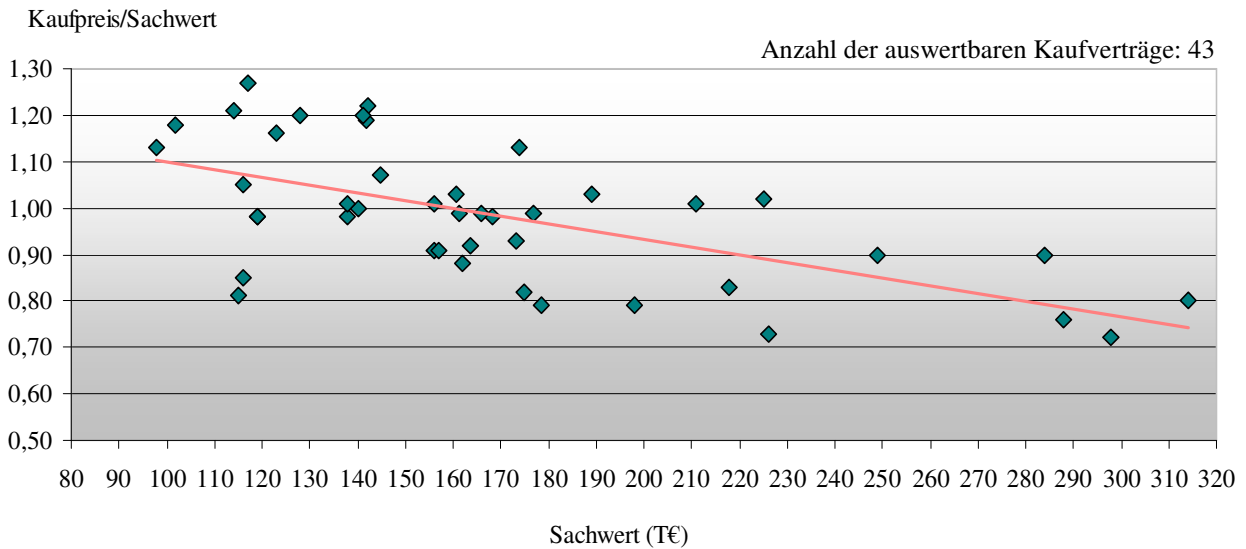




Für **Ein- und Zweifamilienhäuser der Baujahre 1990 - 1999** wurde folgender Marktanpassungsfaktor abgeleitet: **0,94 (0,72 – 1,30)**



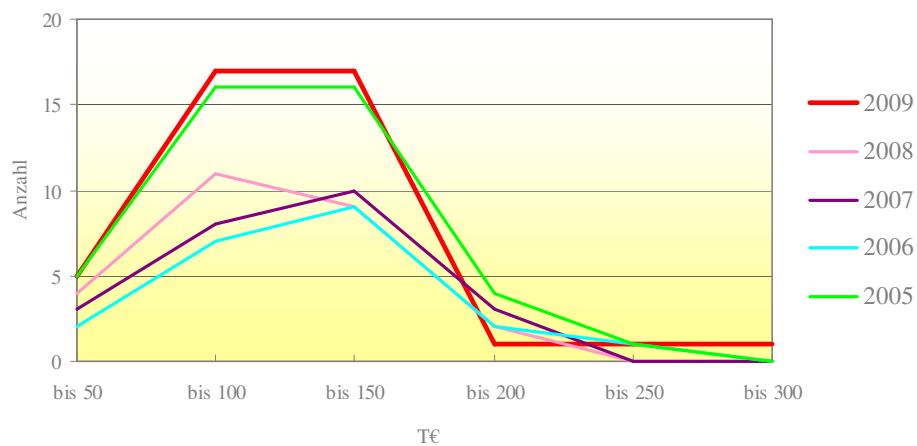
Für **Ein- und Zweifamilienhäuser der Baujahre 2000 - 2008** wurde folgender Marktanpassungsfaktor abgeleitet: **0,98 (0,72 – 1,27)**



### 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. 70 m<sup>2</sup>**  
mittlerer Ausstattungsstandard, mit Unterkellerung, ohne Garage, mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 200 - 450 m<sup>2</sup>, in guter bis mittlerer Wohnlage ergaben ein Preisniveau\* zwischen 1.150 – 1.400 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche
- **Reihenhäuser der Baujahre 1990 – 1999, ø WF von ca. 130 m<sup>2</sup>,**  
mittlerer Ausstattungsstandard, ohne Keller, z. T. mit Garage bzw. Carport und KFZ-Stellplatz, mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 200 - 700 m<sup>2</sup>, in guter bis mittlerer Wohnlage ergaben ein Preisniveau\* zwischen 600 – 900 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche  
*Lageabhängigkeiten sind zu vermuten!*
- **Doppelhaushälften der Baujahre 1900 – 1949, unsaniert, ø WF von ca. 100 m<sup>2</sup>**  
einfacher Ausstattungsstandard, z. T. mit Unterkellerung, z. T. mit Garage, mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 300 – 2.500 m<sup>2</sup>, in guter bis mittlerer Wohnlage ergaben ein Preisniveau\* zwischen 350 – 500 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche
- **Doppelhaushälften der Baujahre 1930 – 1949, z. T. saniert, ø WF von ca. 130 m<sup>2</sup>**  
mittlerer Ausstattungsstandard, z. T. mit Unterkellerung, z. T. mit Garage, mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 700 – 950 m<sup>2</sup>, in guter bis mittlerer Wohnlage ergaben ein Preisniveau\* zwischen 750 – 1.000 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche
- **Doppelhaushälften der Baujahre 1995 – 2000, Weiterveräußerungen, ø WF von ca. 125 m<sup>2</sup>**  
mittlerer Ausstattungsstandard, ohne Keller, mit Garage bzw. Carport, mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 250 - 400 m<sup>2</sup>, in guter bis mittlerer Wohnlage ergaben ein Preisniveau\* zwischen 900 – 1.200 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche
- **Doppelhaushälften der Baujahre 2007/2008, Erstverkäufe, ø WF von ca. 110 m<sup>2</sup>**  
mittlerer Ausstattungsstandard, ohne Keller, mit Kfz-Stellplatz, mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 250 - 400 m<sup>2</sup>, in guter bis mittlerer Wohnlage ergaben ein Preisniveau\* zwischen 1.100 – 1.450 €/m<sup>2</sup> 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 2003 gegenüber dem Vorjahr ersichtlich.

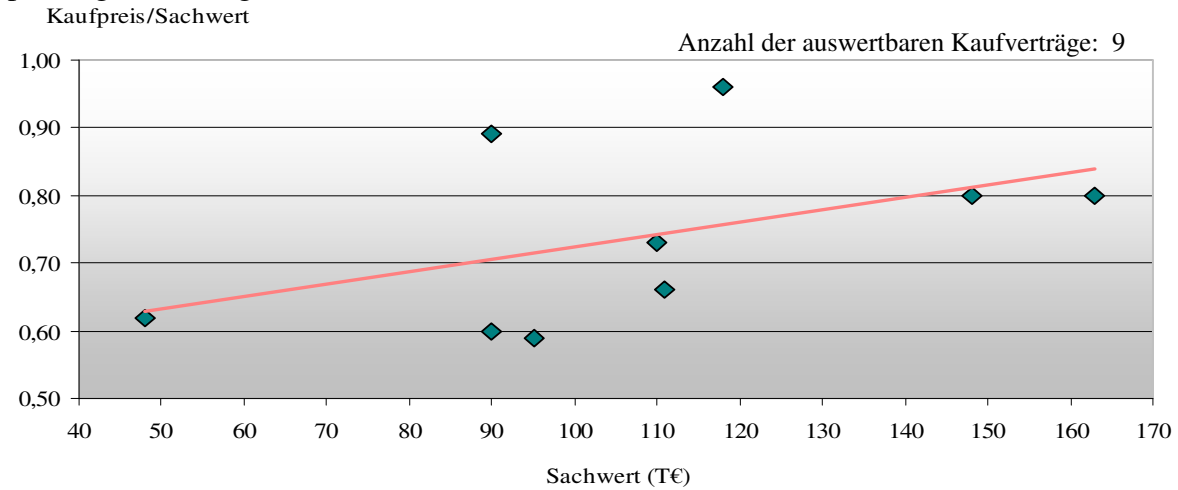
	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
RH saniert Baujahr 1950 – 1970	keine Kauf- verträge	keine Kauf- verträge	•	➡	➡	⬇️⬇️	⬆️⬆️
RH Weiterveräußerungen ab Baujahr 1990 Wohnparks in Randlage	keine Auswertung		➡	keine Kauf- verträge	➡	⬇️⬇️	⬇️⬇️
RH Weiterveräußerungen ab Baujahr 1990 verstädterte Randlage	keine Auswertung		⬆️⬆️	•	➡		
RH Erstverkäufe ab Baujahr 2000	⬇️⬇️	➡	⬆️⬆️	⬇️⬇️	➡	keine Kauf- verträge	keine Kauf- verträge
DHH unsaniert Baujahr 1930 – 1949	➡	keine Kauf- verträge	keine Kauf- verträge	•	⬇️⬇️	➡	➡
DHH z. T. saniert Baujahr 1930 – 1949	keine Kauf- verträge	•	➡	keine Kauf- verträge	keine Kauf- verträge	•	➡
DHH saniert Baujahr 1930 – 1949			•	⬇️⬇️	➡	keine Kauf- verträge	•
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 %

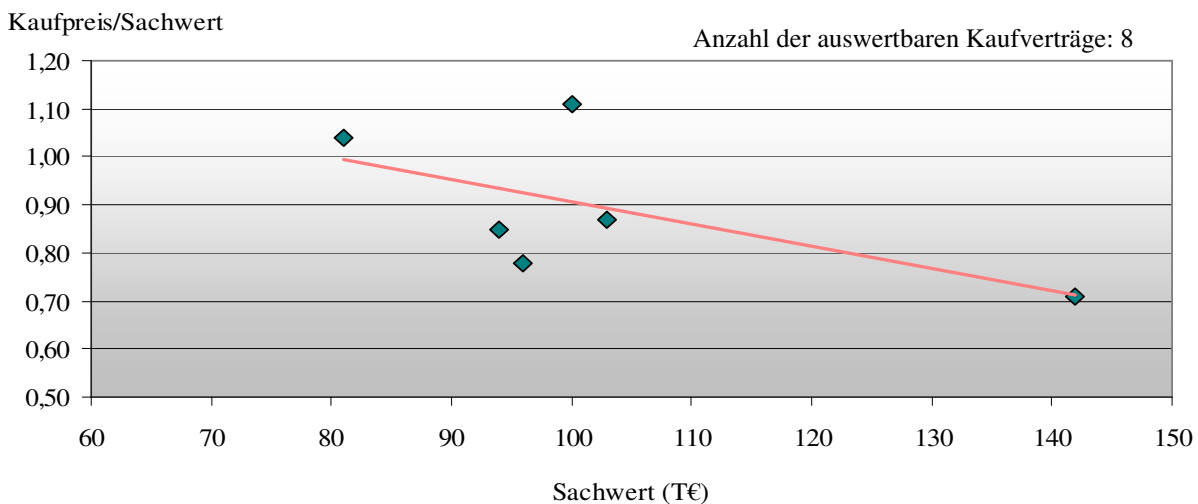
### 8.3.3 Marktanpassungsfaktoren

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

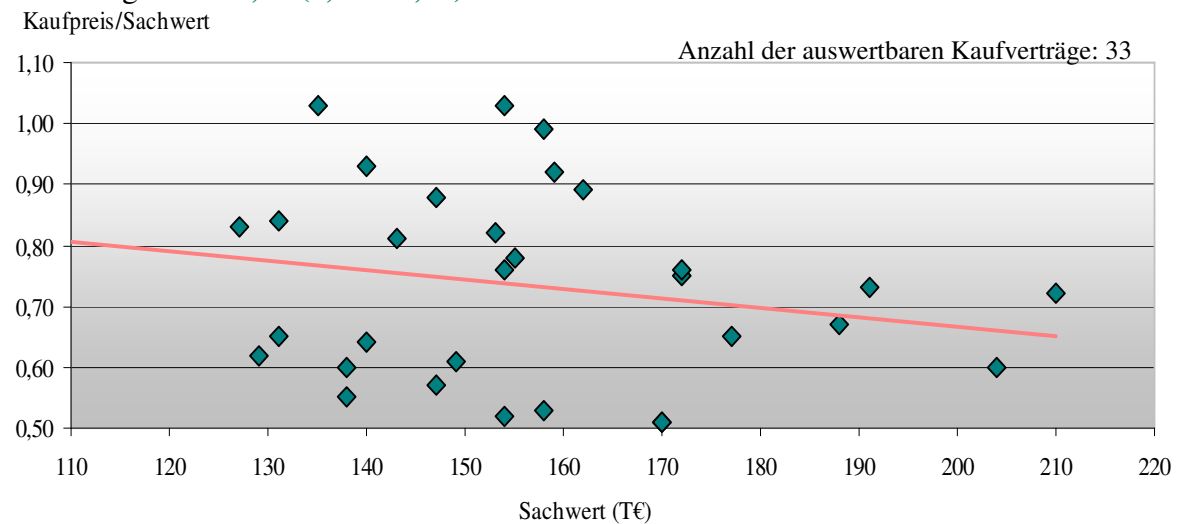
Für **Reihenhäuser und Doppelhaushälften der Baujahre 1930 - 1949** wurde folgender Marktanpassungsfaktor abgeleitet: **0,74 (0,59 – 0,96)**



Für **Reihenhäuser und Doppelhaushälften der Baujahre 1950 - 1989** wurde folgender Marktanpassungsfaktor abgeleitet: **0,93 (0,71 – 1,25)** (Kaufverträge der Jahre 2007 – 2009)



Für **Reihenhäuser und Doppelhaushälften ab Baujahr 1990** wurde folgender Marktanpassungsfaktor abgeleitet: **0,74 (0,51 – 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 Gesetz vom 07.07.2009 BGBl. I S. 1707).

### Preisniveau und Preisentwicklung

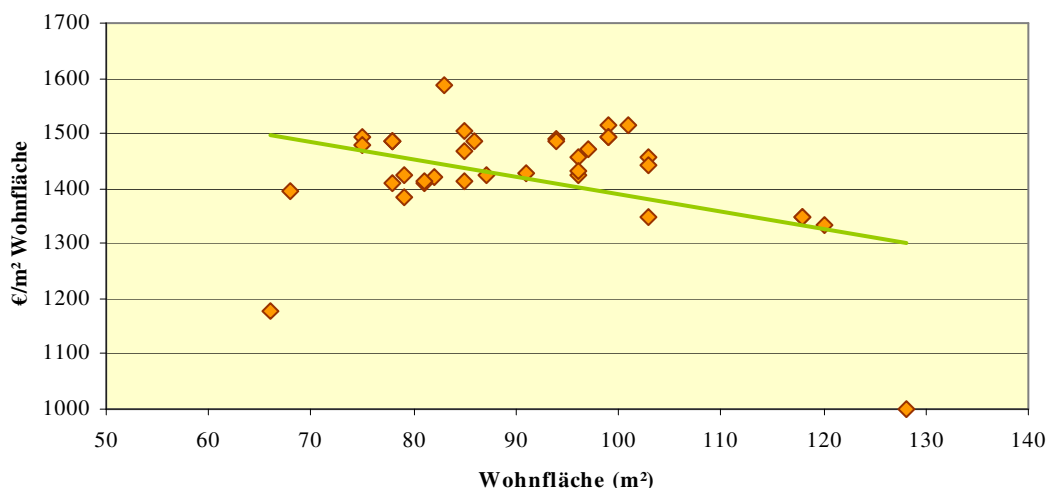
Bei den **Erstverkäufen** von Eigentumswohnungen handelt es sich um neu errichtete 2- bis 4-Raum-Wohnungen, überwiegend der Baujahre 2008/2009 in guter bis mittlerer Wohnlage mit einem mittleren Ausstattungsgrad, deren Wohnflächen (WF) zwischen 66 und 128 m<sup>2</sup> liegen. Dabei wurden 3-Raum-Wohnungen bevorzugt gekauft (ca. 62 %). Das durchschnittliche Preisniveau liegt bei ca. 1.416 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche, wobei eine leicht fallende Tendenz um ca. 3 % gegenüber dem Vorjahr feststellbar ist.

### Überblick über Preisniveau und Preisentwicklung der Erstverkäufe

		Erstverkäufe inkl. Stellplatz bzw. Tiefgarage oder Garage						
Jahr		2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Anzahl der Kauffälle		55	34	93	45	48	33	49
Wohnfläche (m <sup>2</sup> )*	min:	62	56	44	71	56	71	66
	max:	118	162	144	138	128	127	128
Preis in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche	Ø Preis:	1.400	1.400	1.435	1.330	1.432	1.467	1.416
	min:	930	820	971	1.131	1.091	1.206	971
	max:	1.6201	1.700	1.810	1.786	1.867	1.801	1.589

Die zu den Wohnungen verkauften Stellplätze wurden bei den Erstverkäufen im Berichtsjahr 2009 zu einem Preis von 2.800 € mitveräußert.

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



Die unter „**Umwandlungen**“ (Teilung von Bestandsobjekten nach dem Wohnungseigentumsgesetz) erfassten Verkäufe beziehen sich in diesem Berichtsjahr auf sanierte geschlossene Wohnquartiere (Baujahre 1930/1959) und auf sanierte Altbauten (Baujahre 1900 – 1939) mit unterschiedlichem Modernisierungsgrad in mittlerer bis guter Wohnlage. Dabei handelt es sich vorrangig um 2- und 3-Raum-Wohnungen mit einer durchschnittlichen Wohnfläche von 69 bis 95 m<sup>2</sup>.

In diesem Jahr ist auf dem Markt der Umwandlung ein steigendes Erwerbsinteresse zu verfolgen. Die erzielten durchschnittlichen Wohnflächenpreise bei den sanierten geschlossenen Wohnquartieren erfahren eine Steigerung um ca. 11 %, wobei bei den sanierten Altbauten ein sinkendes Preisniveau von ca. – 8 % zu verzeichnen ist.

#### Überblick über Preisniveau und Preisentwicklung der Umwandlungen in geschlossenen Wohnquartieren

geschlossene Wohnquartiere inkl. Stellplatz								
Jahr		2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
<b>Anzahl der Kauffälle</b>		7	1	2	1	10	8	8
<b>Wohnfläche (m<sup>2</sup>)*</b>	<b>min:</b>	57	57	55	59	40	47	51
	<b>max:</b>	80		65		90	60	101
<b>Preis in €/m<sup>2</sup></b>	<b>Ø Preis</b>	785		1.025		949	1.128	1.255
	<b>min:</b>	630	935	915	983	658	582	614
	<b>max:</b>	935		1.136		1.242	1.227	1.424

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

#### Überblick über Preisniveau und Preisentwicklung der Umwandlungen sanierter Altbauten

sanierte Altbauten inkl. Stellplatz								
Jahr		2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
<b>Anzahl der Kauffälle</b>		7	4	17	10	9	5	15
<b>Wohnfläche (m<sup>2</sup>)*</b>	<b>min:</b>	40	98	67	76	60	79	65
	<b>max:</b>	102	135	174	117	176	112	124
<b>Preis in €/m<sup>2</sup></b>	<b>Ø Preis</b>	1.035	1.230	1.310	1.360	1.185	1.330	1.224
	<b>min:</b>	730	1.090	833	1.149	841	1.219	826
	<b>max:</b>	1.250	1.250	1.628	1.541	1.454	1.434	1.408

Für die Umwandlungen – Altbauten lagen in diesem Berichtsjahr keine Angaben zu Stellplatzpreisen 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.



Bei der Vertragsart „**Weiterveräußerung einer Eigentumswohnung**“ mit einem Anteil von ca. 41 % ist in der Anzahl eine leicht steigende Tendenz von ca. 4 % gegenüber dem Vorjahr erkennbar. Diese Weiterverkäufe bezogen sich zu ca. 56 % auf Weiterveräußerungen der Erstverkäufe, zu ca. 24 % auf sanierte Altbauten und zu ca. 20 % auf modernisierte geschlossene Wohnquartiere. 11 % aller Weiterveräußerungen wurden im Zuge einer Zwangsversteigerung erworben.

### Überblick über das Preisniveau der Weiterveräußerungen

<b>Weiterveräußerungen von Eigentumswohnungen</b>				
		<b>Preis in €/m<sup>2</sup> WF</b>		
	<b>Anzahl der Kauffälle</b>	<b>min.</b>	<b>max.</b>	<b>Ø</b>
<b>Weiterveräußerungen Erstverkäufe</b>	<b>15</b>	<b>606</b>	<b>1.380</b>	<b>995</b>
<b>Weiterveräußerungen Altbauten</b>	<b>7</b>	<b>393</b>	<b>798</b>	<b>607</b>
<b>Weiterveräußerungen geschlossene Wohnquartiere</b>	<b>3</b>	<b>767</b>	<b>1.408</b>	<b>873</b>

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.

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 (z. B. Keller, Abstellraum, Kammer). Bei den meisten Verkäufen von Eigentumswohnungen werden Stellplatz bzw. Garage mitveräußert.

## 8.5 Teileigentum

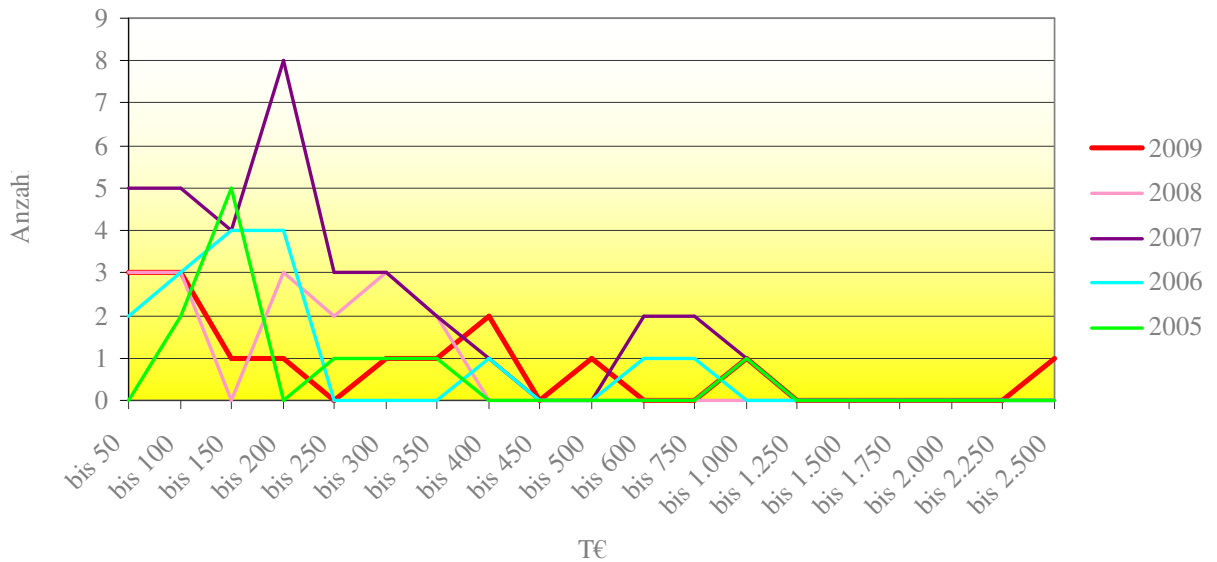
Teileigentum ist das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört, wie z. B. Laden- und Büroflächen, Praxisräume sowie Garagen und PKW-Stellplätze.

Im Berichtsjahr 2009 sind insgesamt 5 Kaufverträge für Teileigentum eingegangen. Zwei der Veräußerungen wurden als Erstverkauf erfasst, drei Verträge wurden als Weiterveräußerung registriert. 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 120 – 870 m<sup>2</sup>, 3 – 7 WE**  
 mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 300 – 1.450 m<sup>2</sup> ergaben ein Preisniveau\* zwischen 130 - 450 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Mehrfamilienhäuser der Baujahre 1900 – 1949, z. T. saniert, WF 300 – 500 m<sup>2</sup>,**  
 mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 550 – 750 m<sup>2</sup> ergaben ein Preisniveau\* durchschnittlich 520 – 600 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Mehrfamilienhäuser der Baujahre 1900 – 1959, saniert, WF > 300 – 1.400 m<sup>2</sup>, 4 – 15 WE**  
 mit einer Grundstücksgröße von ca. 400 – ca. 1.000 m<sup>2</sup> ergaben ein Preisniveau\* zwischen 600 - 870 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche

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

## 8.6.2 Liegenschaftszinssatz

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

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

Er ist von der Art, der Größe, der Restnutzungsdauer und den Erträgen des Objektes abhängig.

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

In den Berichtsjahren 2008/2009 wurden insgesamt **65** 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"> <li>- kein Einfluss durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse</li> <li>- unsanierte, z. T. sanierte und vollständig sanierte Objekte</li> <li>- Ortsbesichtigung wurde durchgeführt</li> <li>- Fragebögen</li> </ul>
Restnutzungsdauer (RND) nach § 16 Abs. 4 WertV	<ul style="list-style-type: none"> <li>- durchschnittliche wirtschaftliche RND von ca. 40 Jahren</li> </ul>
Gesamtnutzungsdauer	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 80 Jahre (für MFH und WGH)</li> </ul>
Wohneinheiten (WE)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 4 bis 25 WE</li> </ul>
Mieten	<ul style="list-style-type: none"> <li>- stichtagsbezogene nachhaltig erzielbare Mieten</li> <li>- Mietniveau für Wohnen: 3,50 bis 6 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche (WF)</li> <li>- Mietniveau für Gewerbe: 5,00 bis 18 €/m<sup>2</sup> Nutzfläche (NF)</li> </ul>
Bewirtschaftungskosten	<ul style="list-style-type: none"> <li>- pauschal 25 %</li> <li>- bei stark sanierungsbedürftigen Objekten sowie denkmalgeschützten Objekten 30 %</li> </ul>
Reparaturstau (ohne durchgreifende Modernisierung)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- unsanierte bis sanierte Objekte 50 bis 600 €/m<sup>2</sup> WF/NF</li> </ul>
Bodenwert	<ul style="list-style-type: none"> <li>- jeweiliger Bodenrichtwert</li> <li>- Abstufung des Bodenrichtwertes bei übergroßen Grundstücken</li> <li>- Spanne: 30 – E 340 €/m<sup>2</sup></li> </ul>

Im Zuge der Auswertung der Kauffälle für den Liegenschaftszinssatz, wurde für die Mehrfamilienhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser sowie für die Bürogebäude der Rohertragsfaktor ermittelt. Dieser stellt den Quotienten aus dem Kaufpreis und der Jahresmieteinnahmen dar.

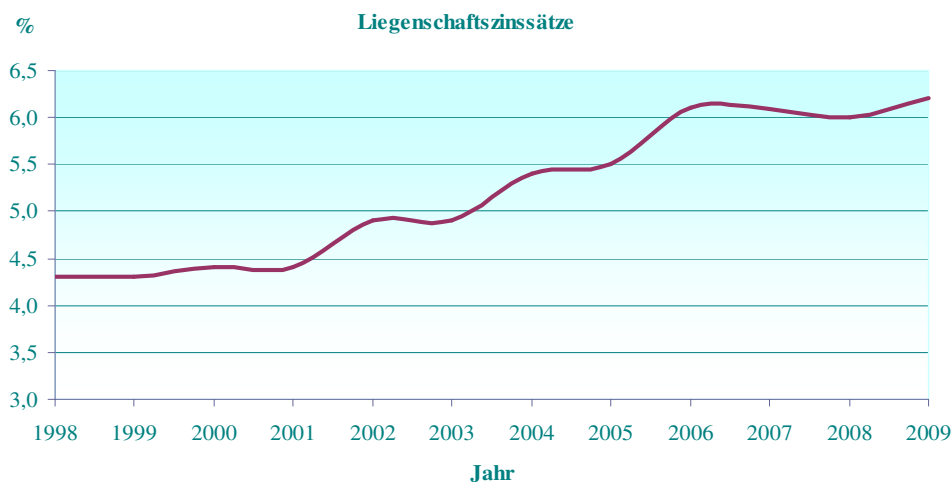
Aus dem Datenmaterial für Mehrfamilienhäuser unter v. g. Rahmenbedingungen, leitet der Gutachterausschuss für Grundstückswerte folgenden Liegenschaftszinssatz mit nachstehenden Merkmalen ab.

<b>Mehrfamilienhäuser*</b>					
Anzahl der Kauffälle 2008/ 2009 (25)					
<b>Liegenschaftszinssatz</b>	<b>Merkmale</b>				
	Ø WF (m <sup>2</sup> ) (Spanne)	Ø monatl. Nettokaltmiete (€/m <sup>2</sup> ) (Spanne)	Ø Rohertragsfaktor (Spanne)	Ø RND (Spanne)	Ø Bodenniveau (€/m <sup>2</sup> ) (Spanne)
<b>2009</b>					
<b>6,2 %</b>	470 (180 – 1400)	5,40 (4,30 – 8,00)	7,1 (1,5 – 12,8)	43 (40 – 50)	87 (30 – E** 175)

\* Die Datenerhebung basiert auf unsanierten bis sanierten Mehrfamilienhäusern unter Berücksichtigung des Reparaturstaus. Dem zur Folge stehen der niedrige Rohertragsfaktor für die unsanierten Objekte und der hohe Rohertragsfaktor für die sanierten Objekte.

\*\* Zustand unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung (Endwertqualität)

### 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

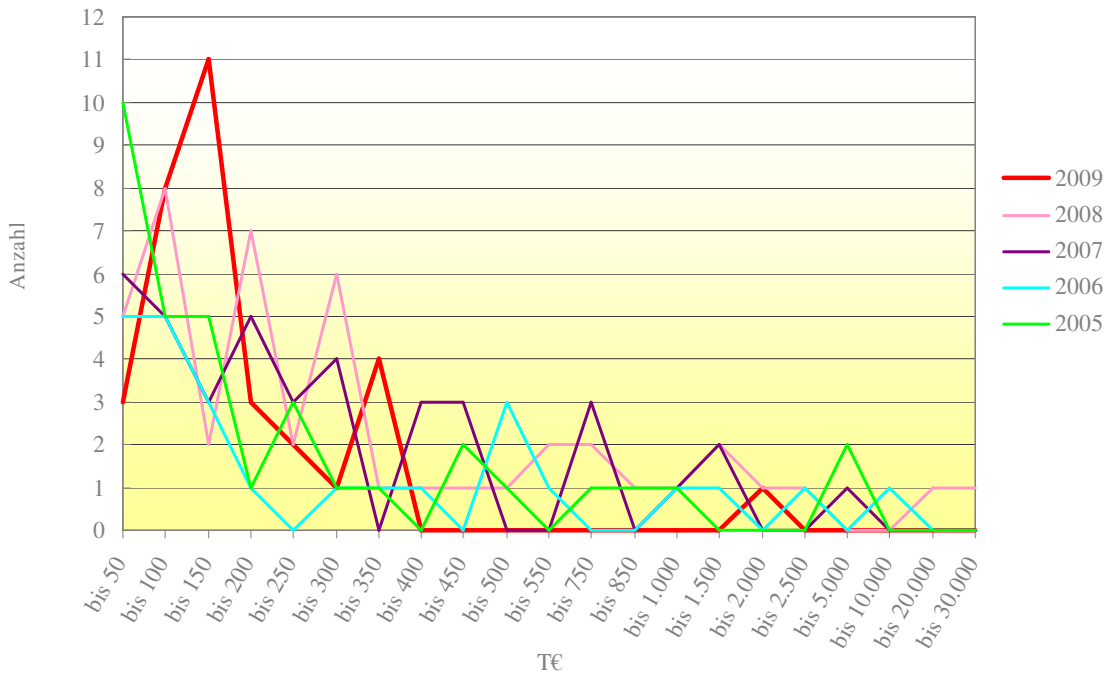
*Die Ergebnisse dieser Untersuchung wurden erstmals im Grundstücksmarktbericht 2006 des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte veröffentlicht und in den Folgejahren fortgeschrieben. Es kann ein kostenpflichtiger Auszug aus dem Landesgrundstücksmarktbericht zu den Liegenschaftszinssätzen in 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 40 %.

### 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 – 1949, unsaniert, WF ca. 170 – 1.000 m<sup>2</sup>/ NF ca. 85 – 225 m<sup>2</sup>,**  
mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 550 – 1.300 m<sup>2</sup> ergaben ein Preisniveau\* von durchschnittlich 80 - 370 €/m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche
- Wohn- und Geschäftshäuser der Baujahre 1890 – 1929, z. T. saniert, WF ca. 200 – 500 m<sup>2</sup>/NF ca. 70 – 250 m<sup>2</sup>,**  
mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 150 – 1.000 m<sup>2</sup> ergaben ein Preisniveau\* zwischen 450 – 700 €/m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche
- Wohn- und Geschäftshäuser der Baujahre 1890 – 1949, saniert, WF/NF ca. 250 – 620 m<sup>2</sup>,**  
mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 150 – 700 m<sup>2</sup> ergaben ein Preisniveau\* zwischen 500 – 950 €/m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche

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

### 8.7.2 Liegenschaftszinssatz

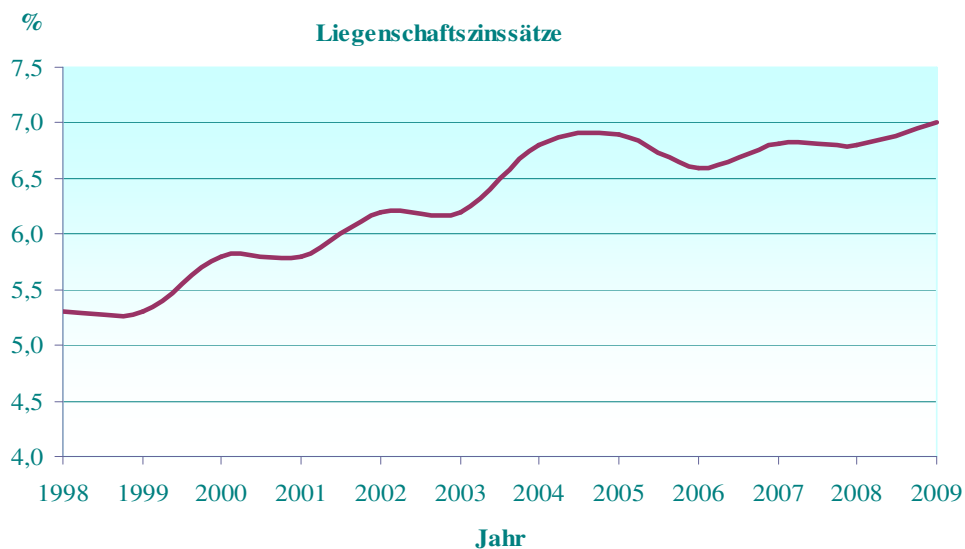
Allgemeines und Berechnungsgrundlagen zur Ermittlung der Liegenschaftszinssätze siehe Pkt. 8.6.2.

<b>Wohn- und Geschäftshäuser*</b> (gewerblicher Mietanteil von $\varnothing$ 40 %)					
Anzahl der Kauffälle 2008/ 2009 (32)					
Liegenschafts- zinssatz	Merkmale				
	$\varnothing$ WF (m <sup>2</sup> ) NF (m <sup>2</sup> ) (Spanne)	$\varnothing$ monatl. Nettokaltmiete (€/m <sup>2</sup> ) (Spanne)	$\varnothing$ Roher- tragsfaktor (Spanne)	$\varnothing$ RND (Spanne)	$\varnothing$ Boden- wertniveau (€/m <sup>2</sup> ) (Spanne)
<b>2009</b>					
<b>7,0 %</b>	460 (120 – 3200) 160 (75 – 470)	WF 5,00 (4,00 – 6,00) NF 7,50 (4,00 – 12,00)	5,4 (1,3 – 10,6)	42 (35 – 65)	130 (60 – E** 340)

\* Die Datenerhebung basiert auf unsanierten bis sanierten Wohn- und Geschäftshäusern unter Berücksichtigung des Reparaturstaus. Dem zur Folge stehen der niedrige Rohertragsfaktor für die unsanierten Objekte und der hohe Rohertragsfaktor für die sanierten Objekte.

\*\* Zustand unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung (Endwertqualität)

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





## 8.8 Bürogebäude

### 8.8.1 Preisniveau

Auf Grund der geringen Anzahl von Kaufverträgen für Bürogebäude, wurden die auswertbaren Daten der Berichtsjahre 2006 – 2009 zusammengefasst und untersucht.

Aus dem Datenmaterial konnte nachfolgendes Preisniveau abgeleitet werden:

- **Bürogebäude der Baujahre 1890 – 1929, z. T. saniert, NF ca. 320 – 1.000 m<sup>2</sup>,** mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 400 – 4.000 m<sup>2</sup> ergaben ein Preisniveau\* zwischen 400 – 550 €/m<sup>2</sup> Nutzfläche
- **Bürogebäude der Baujahre 1890 – 1929, saniert, NF ca. 350 – 450 m<sup>2</sup>,** mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 300 – 420 m<sup>2</sup> ergaben ein Preisniveau\* zwischen 900 – 1.200 €/m<sup>2</sup> 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*					
Anzahl der Kauffälle 2008/ 2009 (8)					
Liegenschafts- zinssatz  2009	Merkmale				
	Ø NF (m <sup>2</sup> ) (Spanne)	Ø monatl. Nettokaltmiete (€/m <sup>2</sup> ) (Spanne)	Ø Rohertrags- faktor (Spanne)	Ø RND (Spanne)	Ø Boden- wertniveau (€/m <sup>2</sup> ) (Spanne)
<b>7,0 %</b>	875 (320 – 3380)	6,10 (4,00 – 8,00)	6,49 (2,50 – 10,10)	41 (40 – 45)	130 (60 – A** 200)

\* Die Datenerhebung basiert auf unsanierten bis sanierten Bürogebäuden unter Berücksichtigung des Reparaturstaus. Dem zur Folge stehen der niedrige Rohertragsfaktor für die unsanierten Objekte und der hohe Rohertragsfaktor für die sanierten Objekte.

\*\* sanierungs- bzw. entwicklungsunbeeinflusster Zustand (Anfangswertqualität)

## 8.9 Sonstige bebaute Objekte – Wochenendhäuser

Bei den „Wochenendhäusern“ handelt es sich um Grundstücke, welche mit Ferienhäuser, Bungalows und Gartenlauben bebaut sind. Sie wurden in unterschiedlicher Bauweise (massiv, leicht oder Holz), Ausstattung, Instandhaltungsgrad (Modernisierungsmaßnahmen nach 1990) und Erschließungsgrad veräußert. Dabei beziehen sich die Wochenendhausgrundstücke auf Grundstücke ohne Dauerwohnrecht.

Das Marktgeschehen bewegt sich in dieser Rubrik seit den letzten drei Berichtsjahren auf annähernd gleich bleibendem Niveau. Je nach Lage, wurden teilweise Bungalows in Wochenendhaussiedlungen oder einzelstehend in Wohngebieten verkauft. Vereinzelt wurden Bungalowgrundstücke zum daneben liegenden Einfamilienhausgrundstück zugekauft. Auf den veräußerten Wochenendgrundstücken befinden sich neben dem Bungalow teilweise ein oder zwei Garagen.

Im Berichtsjahr 2009 wechselten 11 Wochenendhäuser bzw. Bungalows und Gartenlauben ihren Eigentümer. In nachstehender Auswertung wurden die auswertbaren Kauffälle der Berichtsjahre 2007 bis 2009 zusammengefasst und in die Kategorien Wochenendhäuser in Wochenendhaussiedlungen und einzelstehend in Wohngebieten unterteilt.

<b>Wochenendhäuser</b>					
Kauffälle von 2007 - 2008					
	Anzahl Kauffälle	Ø Kaufpreis (€) (Spanne)	Baujahr	Ø Gebäude- grundfläche (m <sup>2</sup> ) (Spanne)	Ø Grund- stücksfläche (m <sup>2</sup> ) (Spanne)
<b>Wochendhaus- siedlungen</b>	11	10.250 (3.000 – 22.250)	1960 – 1985	45 (25 – 70)	450 (260 – 700)
<b>einzelstehend i. Wohngebieten</b>	6	6.000 (3.000 – 12.000)	1950 – 1980	35 (20 – 70)	600 (350 – 1.250)

## 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 101 Bodenrichtwerte für Bauland zum Stichtag 01.01.2010 beschlossen. Die Zonenbildung für die Bodenrichtwerte erfolgte so, dass die bauliche Nutzung im Wesentlichen Berücksichtigung findet.

#### Beispiele – Bodenrichtwertspannen für ausgewählte Bereiche

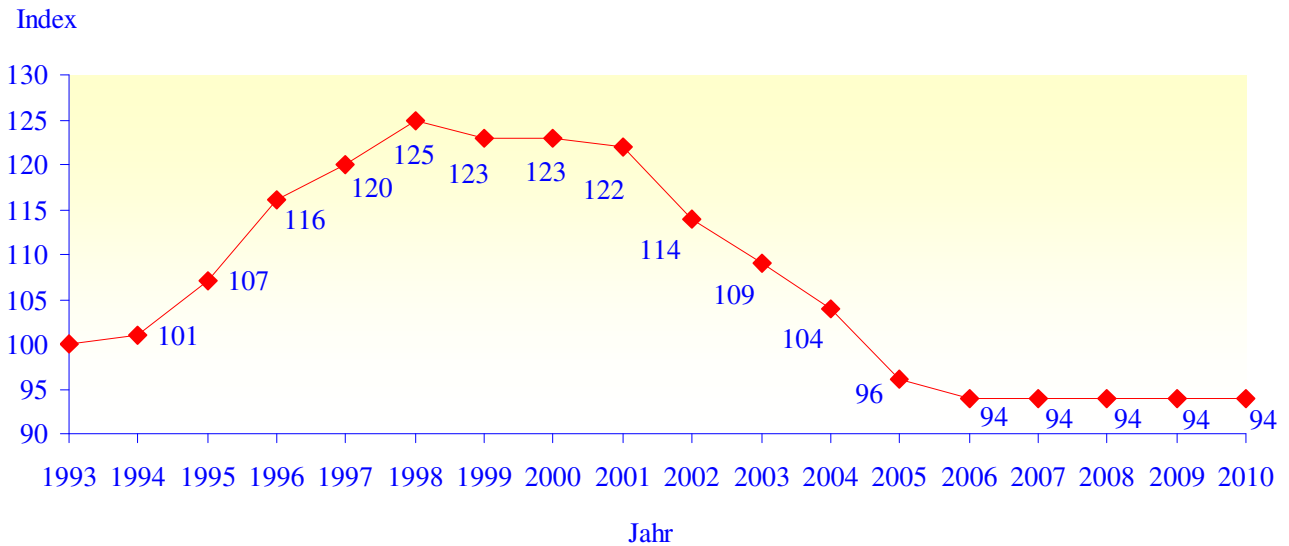
Lage	BRW (€/m <sup>2</sup> ) min.	BRW (€/m <sup>2</sup> ) max.
Stadtzentrum - Sanierungsgebiet	A 130	A 280
Zentrumsrandlage	60	190
ortsüblich erschlossene Wohngebiete, erschließungsbeitragsfrei nach BauGB	6	82
neue Wohngebiete, erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG	30	95

A = sanierungs- bzw. entwicklungsunbeeinflusster Zustand (Anfangswertqualität)

## 9.2.2 Bodenrichtwertentwicklung

### Bodenrichtwertindexreihe Stadtzentrum

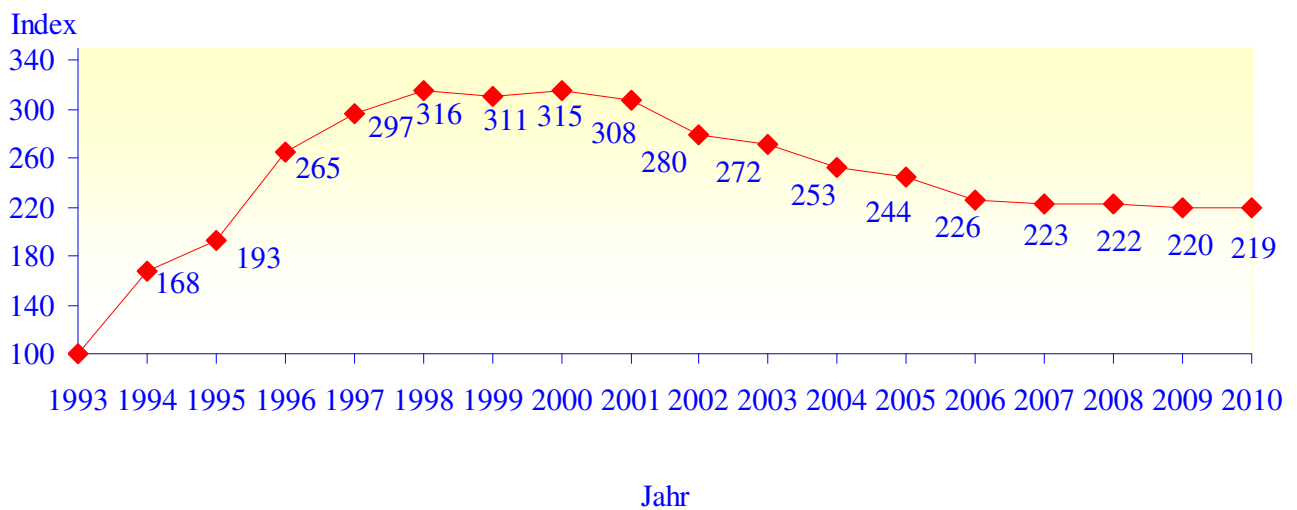
Die Indexreihe zeigt die Entwicklung der Bodenrichtwerte vom Jahre 1993 bis 01.01.2010. Für diese Auswertung wurden 12 Bodenrichtwerte des Stadtzentrums mit gemischten Bauflächen (M), erschließungsbeitragsfrei nach BauGB herangezogen. Davon liegen 7 Bodenrichtwerte im Sanierungsgebiet.



### Bodenrichtwertindexreihe Randlage

Für die Indexreihe Randlagen werden die Bodenrichtwerte der Stadtrandlagen mit dörflichem Charakter, erschließungsbeitragsfrei nach BauGB der Jahre 1993 bis 01.01.2010 ausgewertet.

Das betrifft die Stadtteile: Branitz, Dissenchen, Döbbrick, Gallinchen, Groß Gaglow, Kahren, Kiebusch, 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.

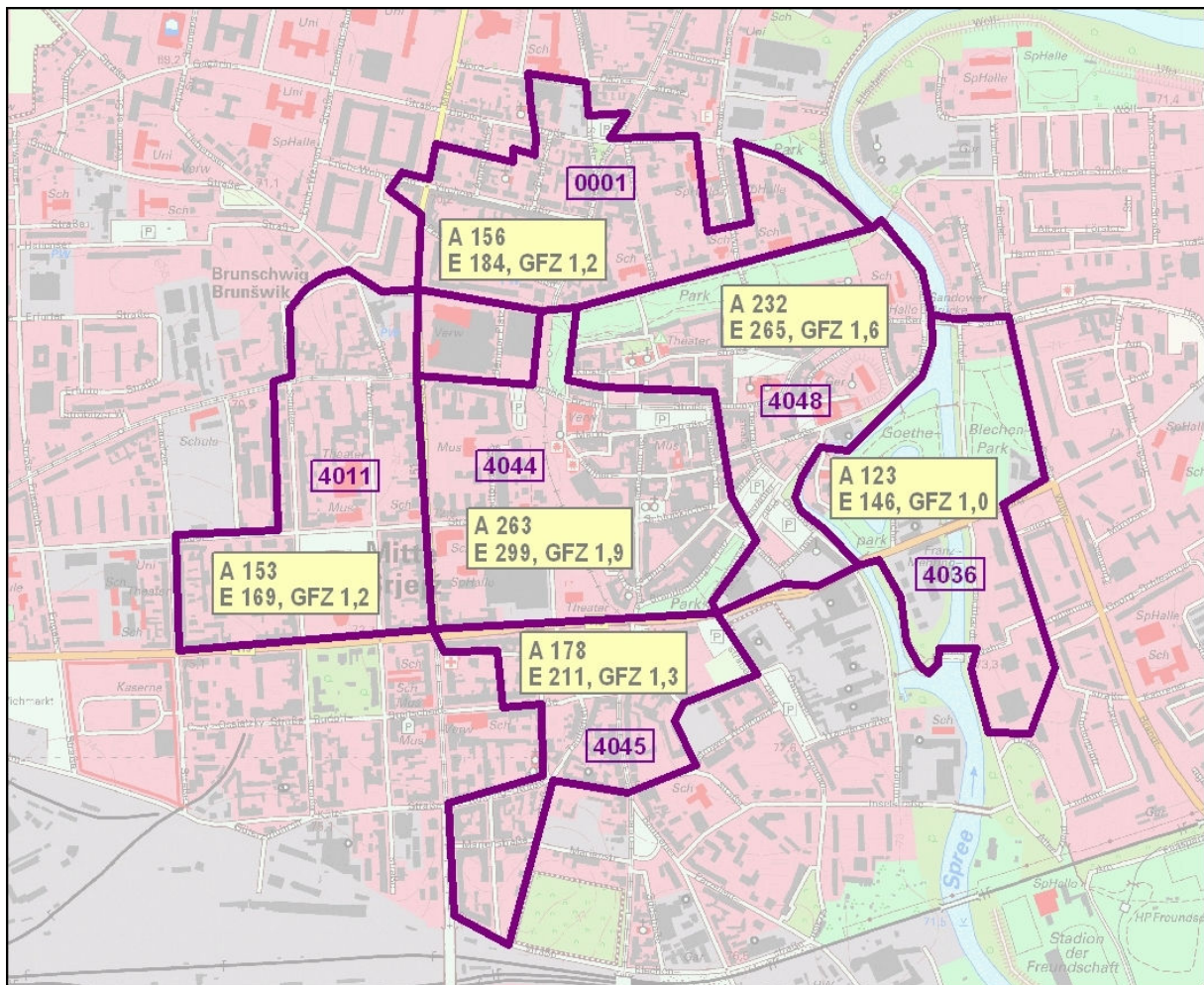
Besondere Bodenrichtwerte werden hier regelmäßig für die jeweils zu bewertende Richtwertzone zunächst für den Fall (für die Bodenqualität) ermittelt, dass **eine städtebauliche Maßnahme weder geplant sei noch stattgefunden** hätte. Man nennt diese Bodenrichtwerte dann „Bodenrichtwert zu Einwurfsqualität“ (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 01.07.2009**



*Werte sind das arithmetische Mittel der detaillierten fortgeschriebenen besonderen Bodenrichtwerte*

- W Wohnbauflächen
- M gemischte Bauflächen
  
- A sanierungs- bzw. entwicklungsunbeeinflusster Zustand (Anfangswertqualität)
- E Zustand unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung (Endwertqualität)
  
- GFZ Geschossflächenzahl
  
- 0001 Bodenrichtwertzonen-Nummer

***Die Anwendung der besonderen Bodenrichtwerte bedarf einer grundstücksbezogenen Wertermittlung.***



### 9.3 Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Flächen

Der Gutachterausschuss in der Stadt Cottbus hat **erstmalig zum Stichtag 01.01.2010 jeweils einen Bodenrichtwert für die Qualität Ackerland, Grünland und Forsten** beschlossen.

Die Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen wurden aus Kaufpreisen ermittelt und stehen für ein regelmäßig geformtes Grundstück mit gebietstypischer land- oder forstwirtschaftlicher Nutzung. Sie sind bezogen auf dem Quadratmeter Grundstücksfläche. Bei den Nutzungsarten Acker- und Grünland werden zusätzlich Acker- bzw. Grünlandzahlen angegeben. In der kreisfreien Stadt Cottbus sind entsprechend den naturräumlichen Gegebenheiten keine bedeutsamen landwirtschaftlichen Bodenqualitäten bekannt. Auf Grund des zum Teil fehlenden Datenmaterials, konnte eine Analyse in Bezug auf die Bodenqualität nur für die Nutzungsart Ackerland vorgenommen werden. Die Ackerzahlen bewegen sich zwischen 23 und 42. Dabei konnte keine Abhängigkeit zwischen Kaufpreis und Bodenqualität festgestellt werden. Der Bodenrichtwert für forstwirtschaftlich genutzte Flächen enthält den Baumbestand und wird mit mA (mit Aufwuchs) gekennzeichnet.

Folgende **Bodenrichtwerte** wurden für **land- und forstwirtschaftliche Flächen** zum Stichtag **01.01.2010** beschlossen und in der Bodenrichtwertkarte wie folgt dargestellt\*:

Ackerland	Grünland	Forsten
$\frac{0,25}{A-29}$	$\frac{0,29}{GR}$	$\frac{0,21}{F-mA}$

\* Angaben im Zähler = Bodenrichtwert €/m<sup>2</sup>; Angaben im Nenner = Nutzungsart – Acker-/bzw. Grünlandzahl

Weitere Untersuchungsergebnisse zum Teilmarkt land- und forstwirtschaftliche Grundstücke, wie z. B. Anzahl, Flächenumsatz, Kaufpreisspannen wurden unter dem Pkt. 6, Seite 37 dargestellt.

## 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 2009 keine Anträge eingegangen.

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

#### **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:

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

## 10.2 Mieten

### 10.2.1 Mietwertübersicht für gewerblich genutzte Immobilien

**Mieten für gewerbliche Nutzungen** unterliegen **keiner Mietpreisbindung** (außer sittenwidrige und Wucher § 138 BGB), so dass Gewerbemieten **individuell frei vereinbar** sind und durch Angebot und Nachfrage bestimmt werden. Für die Untersuchung der Gewerbemieten standen dem Gutachterausschuss aktuelle gewerbliche Mieten sowie Mieten aus den vergangenen Jahren zur Verfügung.

Nach Ausstattung, Lage und branchenspezifischen Gesichtspunkten werden am Markt differenzierte Mietpreise gezahlt. Die untersuchten Daten spiegeln einen inhomogenen Gewerbemarkt wieder. Gefragt sind gut erreichbare, optimierte, funktionsgerechte Flächen und Raumstrukturen, technische Ausrüstungen (Beleuchtung, Klima, Vernetzung u. ä.) und die ausreichende Bereitstellung von PKW-Stellplätzen (eigene oder öffentliche). 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 Mietenübersicht werden gezahlte **monatliche Netto-Kaltmieten pro Quadratmeter** für Ladenflächen, Büro- und Praxisräume, Gaststätten, Produktions- und Lagerflächen dargestellt ohne Beachtung der Vollständigkeit und eines eventuellen vorbereiteten Ausstattungsgrades. Extremwerte bei den Mietpreisen blieben unberücksichtigt. Großflächige Einzelhandelsimmobilien wurden nicht in die Untersuchung einbezogen. Im Allgemeinen gilt: Je schlechter Lage und Nutzwert, umso kleiner der Mietpreis pro m<sup>2</sup> Gewerbefläche. Maßgeblich für den Mietpreis sind vor allem Lage und Nutzwert.

#### Übersicht Gewerbemieten (Nettokaltmieten in €/m<sup>2</sup>)

Nutzungsart		1 a-Lage/ guter Nutzwert	1 b-Lage/ mittlerer Nutzwert	2er-Lage/ einfacher Nutzwert
<b>Ladenflächen</b>	klein (< ca. 80m <sup>2</sup> )	10,00 - 40,00	6,00 - 18,00	9,00 - 15,00
	groß (> ca. 80m <sup>2</sup> )	10,00 - 20,00	4,00 - 15,00	5,00 - 12,00
<b>Büro- und Praxisräume</b>	klein (< ca. 80m <sup>2</sup> )	7,00 - 11,00	4,50 - 9,00	3,00 - 7,50
	groß (> ca. 80m <sup>2</sup> )	6,00 - 9,00	4,00 - 8,00	3,00 - 6,00
<b>Gaststätten</b>		6,00 - 14,00	4,00 - 10,00	3,00 - 8,00
<b>Produktions- flächen</b>			2,50 - 4,50	
<b>Lagerflächen</b>			1,00 - 4,00	

1 a-Lagen: z.B. Altmarkt, Spremberger Straße; 1 b Lagen: z.B. Nebenstraßen der 1 a- Lagen wie Mühlenstraße/ Burgstraße, 2er Lage: z.B. Spremberger Vorstadt außer Bahnhof

Die Auswertung der Mieten, welche dem Gutachterausschuss vorliegen, erbrachte im Wesentlichen eine Übereinstimmung mit der Veröffentlichung der IHK. Teils liegen dem GAA Mieten vor, die noch deutlich niedriger sind, als die hier veröffentlichten. Diese lassen einen nicht gewöhnlichen Geschäftsverkehr vermuten und bleiben unberücksichtigt.

Weitere Informationen zu gewerblichen Mieten wurden in diesem Jahr durch die Industrie- und Handelskammer Cottbus im Gewerbemietenservice 2010 veröffentlicht und können im Internet unter [www.cottbus.ihk.de](http://www.cottbus.ihk.de) abgerufen werden.

### **10.2.2 Mietspiegel der Stadt Cottbus**

Die Stadt Cottbus verfügt seit 1998 über einen Mietspiegel, der im Jahre 2005 zum dritten Mal erstellt und damit der aktuellen Marktentwicklung angepasst wurde. Der Cottbuser Mietspiegel 2005 gilt ab 10.12.2007 als einfacher Mietspiegel. Auskünfte zum Mietspiegel erteilt der Fachbereich Stadtentwicklung der Stadtverwaltung Cottbus bzw. sind über die Internetadresse [www.cottbus.de](http://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

<b>200 €/ha/Jahr</b>
----------------------

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 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), Dienort 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](mailto:oberer.gutachterausschuss@geobasis-bb.de)  
Internet: [www.gutachterausschuss-bb.de](http://www.gutachterausschuss-bb.de)

## **Anhang**

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

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

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

#### **Verkehrswertgutachten/ Gutachten über ortsübliche Nutzungsentgelte nach NutzEV/ Gutachten über 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, Gutachtenerstattung, 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