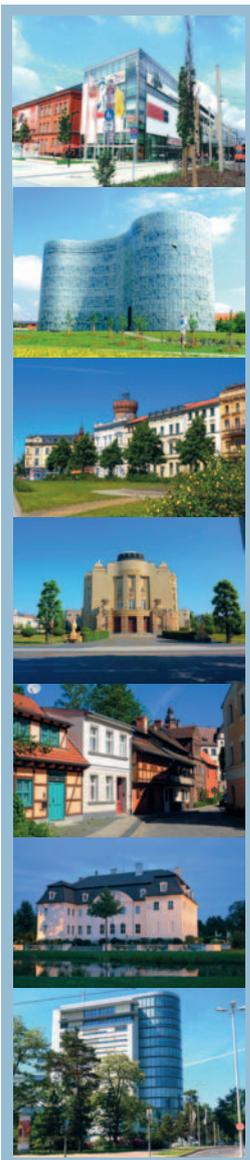


**Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Cottbus**



Grundstücksmarktbericht 2010 Stadt Cottbus



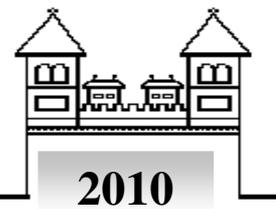
Impressum

- Herausgeber: Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Cottbus
beim Fachbereich Geoinformation und Liegenschaftskataster
Karl-Marx-Straße 67
03044 Cottbus
- Telefon: 0355/612 4213-12
Telefax: 0355/612 4203
eMail: gutachterausschuss@cottbus.de
Internet: www.gutachterausschuesse-bb.de/CB/index.htm
- Bezug: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
(Anschrift usw. siehe oben)
- Gebühr: nach Gutachterausschuss-Gebührenordnung
- Titelfotos: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses und E. Thiel (privat)

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

Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Cottbus

GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT



für den Bereich der Stadt Cottbus

Berichtszeitraum vom 01.01.2010 bis 31.12.2010

Inhaltsverzeichnis

1	Der Grundstücksmarkt in Kürze	5
2	Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	6
3	Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	8
3.1	Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen	8
3.2	Wirtschaftliche Entwicklung	11
3.3	Zwangsversteigerungen	11
3.4	Bauleitplanung	12
3.5	Besonderes Städtebaurecht	12
3.5.1	Sanierungsgebiete	12
3.5.2	Stadtumbau	15
3.5.3	Innerstädtische Flächenpotenziale	16
4	Übersicht über die Umsätze	17
4.1	Vertragsvorgänge	18
4.2	Geldumsatz	19
4.3	Flächenumsatz	20
4.4	Marktteilnehmer	21
5	Bauland	22
5.1	Allgemeines	22
5.2	Individueller Wohnungsbau	24
5.2.1	Preisniveau	24
5.2.2	Preisentwicklung	25
5.2.3	Umrechnungskoeffizienten	26
5.3	Geschosswohnungsbau	29
5.4	Gewerbliche Bauflächen	29
5.5	Bauerwartungsland und Rohbauland	30
5.6	Sonstiges Bauland	32
5.7	Erbbaurechte	35
5.8	Wohnlagenklassifikation	36
6	Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	39
6.1	Allgemeines	39
6.2	Landwirtschaftliche und forstwirtschaftliche Flächen	39
6.2.1	Preisniveau	39
6.2.2	Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen	40
7	Sonstige unbebaute Grundstücke	41
7.1	Teilmarkt „sonstige Flächen“	41
7.2	Gemeinbedarfsflächen	42
8	Bebaute Grundstücke	43
8.1	Allgemeines	43
8.2	Einfamilienhäuser / Zweifamilienhäuser	45
8.2.1	Preisniveau	45
8.2.2	Preisentwicklung	48
8.2.3	Sachwertfaktoren	49

8.2.4	Liegenschaftszinssatz.....	52
8.3	Reihenhäuser / Doppelhaushälften	53
8.3.1	Preisniveau	53
8.3.2	Preisentwicklung.....	56
8.3.3	Sachwertfaktoren	57
8.4	Wohnungseigentum.....	58
8.5	Teileigentum.....	60
8.6	Mehrfamilienhäuser.....	61
8.6.1	Preisniveau	61
8.6.2	Liegenschaftszinssatz.....	62
8.7	Wohn- und Geschäftshäuser.....	65
8.7.1	Preisniveau	65
8.7.2	Liegenschaftszinssatz.....	66
8.8	Bürogebäude.....	67
8.8.1	Preisniveau	67
8.8.2	Liegenschaftszinssatz.....	68
8.9	Sonstige bebaute Objekte – Wochenendhäuser.....	69
9	Bodenrichtwerte.....	70
9.1	Gesetzlicher Auftrag.....	70
9.2	Bodenrichtwerte für Bauland	70
9.2.1	Beispiele.....	70
9.2.2	Bodenrichtwertentwicklung	71
9.2.3	Besondere Bodenrichtwerte	72
9.3	Bodenrichtwert für bebaute Grundstücke im Außenbereich.....	74
9.4	Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Flächen.....	75
10	Nutzungsentgelte / Mieten / Pachten.....	76
10.1	Nutzungsentgelte	76
10.2	Mieten.....	78
10.2.1	Mietwertübersicht für gewerblich genutzte Immobilien.....	78
10.2.2	Mietspiegel der Stadt Cottbus	79
10.2.3	Mieten für PKW-Garagen und Stellplätze	79
10.3	Pachten	80
10.3.1	Allgemeines	80
10.3.2	Ortsübliche Pacht im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau.....	80
10.3.3	Ortsübliche Pacht für Kleingartenanlagen (gemäß BKleingG)	81
11	Aufgaben des Gutachterausschusses und Oberen Gutachterausschusses	82
Anhang.....		84
Dienstleistungsangebote des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle		84
Mitglieder des Gutachterausschusses in der Stadt Cottbus		85
Rechtsgrundlagen.....		86
Tabelle der Umrechnungskoeffizienten GFZ : GFZ.....		87
Abkürzungsverzeichnis.....		88

1 Der Grundstücksmarkt in Kürze

Der Grundstücksmarkt in der kreisfreien Stadt Cottbus ist im Berichtsjahr 2010 im Wesentlichen durch folgende Entwicklungen geprägt, wobei vorrangig die Eckdaten

- Kaufvertragsanzahl
- Bodenrichtwertniveau
- Grundstückspreise
- Wohnflächenpreise

charakterisiert werden.

- ▶ **überwiegend stabile Preise bei Baugrundstücken für Ein- und Zweifamilienhäuser**
- ▶ **erhöhte Umsatzzahlen bei den Verkäufen der Mehrfamilienhäuser**
- ▶ **leichter Rückgang der Kaufvertragsanzahl**
- ▶ **konstante Wohnflächenpreise für neu gebaute Einfamilienhäuser**
- ▶ **konstante bis steigende Wohnflächenpreise für z. T. sanierte und sanierte Einfamilienhäuser älterer Baujahre**
- ▶ **leicht sinkendes Preisniveau der Doppelhaushälften ab dem Baujahr 1990**
- ▶ **steigendes Preisniveau für Reihenhäuser ab dem Baujahr 1990 (Weiterveräußerungen)**
- ▶ **veränderte Marktanpassungsfaktoren für Einfamilien- und Reihenhäuser sowie Doppelhaushälften**
- ▶ **stabiles bis leicht sinkendes Preisniveau für Mehrfamilienhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser älterer Baujahre**
- ▶ **stabiler Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser und Bürogebäude**
- ▶ **erstmalige Veröffentlichung des Liegenschaftszinssatzes für Ein- und Zweifamilienhäuser**
- ▶ **steigende Preise für Eigentumswohnungen (Erstverkäufe, Umwandlung – Altbauten)**
- ▶ **erstmalige Ermittlung eines Bodenrichtwertes für Einzelstandorte im Außenbereich**
- ▶ **steigende Bodenpreise für land- und forstwirtschaftliche Flächen**
- ▶ **Rückgang der Zwangsversteigerungen**

2 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Cottbus veröffentlicht jährlich einen Grundstücksmarktbericht für das Gebiet der Stadt Cottbus. Mit der 19. Ausgabe erhält der interessierte Leser erneut einen sachkundigen und neutralen Marktüberblick. Ziel des Grundstücksmarktberichtes ist es, das tatsächliche Geschehen des Grundstücksmarktes widerzuspiegeln und diesen somit für die 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. Dieser kann inzwischen auf ein 20jähriges Bestehen zurückblicken. Während dieser Zeit wurden stetig neue und umfangreiche Marktinformationen für die Nutzer bereitgestellt.

Der Gutachterausschuss ist ein selbstständiges, unabhängiges und weisungsfreies Gremium. Dieser bedient sich zur Erfüllung seiner Aufgaben einer Geschäftsstelle. Die fachliche Weisungsbefugnis für die Geschäftsstelle obliegt ausschließlich dem Gutachterausschuss. Damit ist sichergestellt, dass bei der Erfüllung seiner Aufgaben einseitige Interessenlagen ausgeschlossen sind.

Die Geschäftsstelle führt unter anderem die Kaufpreissammlung, die Grundlage zur Erstellung des Grundstücksmarktberichtes ist. In der Kaufpreissammlung sind sämtliche Grundstückserwerbsvorgänge der Stadt Cottbus in anonymisierter Form erfasst. Unter Zuhilfenahme statistischer Methoden werden daraus Basisdaten, die für die Verkehrswertermittlung erforderlich sind, abgeleitet. Dazu gehören die Umsatzzahlen, Indexreihen, Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren und andere für die Wertermittlung erforderliche Daten.

Bei der Auswertung für den Grundstücksmarktbericht 2010 wurden alle Kaufverträge aus dem Jahr 2010 berücksichtigt, die bis zum 15. Februar 2011 in der Geschäftsstelle eingegangen sind. Diese werden unter Wahrung des Datenschutzes analysiert, die Ergebnisse zusammengefasst und in Form einer Bodenrichtwertkarte und eines Grundstücksmarktberichtes veröffentlicht.

Neben den schriftlichen und telefonischen Bodenrichtwertauskünften durch die Geschäftsstelle, werden die Bodenrichtwertinformationen über den Landesbetrieb Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg (LGB) im **brandenburg-viewer** zur kostenlosen Ansicht im Internet angeboten. Hier werden die Bodenrichtwerte der Stichtage 01.01.2010 und 01.01.2011 mit den aktuellen Geobasisdaten dargestellt. Dabei besteht die Möglichkeit, die angebotenen aktuellen Geobasisdaten, wie topografische Karten, automatisierte Liegenschaftskarten und Luftbilder einzeln oder in Kombination mit den Bodenrichtwertinformationen anzeigen zu lassen.

Kontakt: www.geobasis-bb.de/bb-viewer.htm

Daneben bestehen vertragliche Regelungen mit Firmen, die die Nutzung der Bodenrichtwertdaten der Gutachterausschüsse gestatten. Die Nutzung erfolgt auf der Basis von Lizenzverträgen. Weitere Informationen und Bestellmöglichkeiten erfolgen durch die LGB, siehe Kontakt LGB.

Für die Bodenrichtwerte des Stichtages 01.01.2011 besteht die Möglichkeit eine **Bodenrichtwert-DVD als Landesausgabe** zu erwerben.

Kontakt: LGB
Dezernat 42 (Vertrieb)
Heinrich-Mann-Allee 103
14473 Potsdam
Tel. (03 31) 88 44 – 1 50
Fax (03 31) 88 44 – 16 - 123
www.geobasis-bb.de, Geobroker
E-Mail: vertrieb@geobasis-bb.de

Die schriftlichen Auskünfte zu Bodenrichtwerten, Auszüge aus der digitalen Bodenrichtwertkarte Stadt Cottbus sowie Marktinformationen aus dem Grundstücksmarktbericht der Stadt Cottbus können in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Stadt Cottbus beantragt werden.

Kontakt: siehe Impressum

Aktuelle Informationen, Service und Hinweise werden auf der Homepage der Gutachterausschüsse im Land Brandenburg bereitgestellt.

Kontakt: www.gutachterausschuesse-bb.de

Der Grundstücksmarktbericht für das Jahr 2010 wurde von der Geschäftsstelle erarbeitet und vom Gutachterausschuss in seiner Sitzung am 25.05.2011 beraten und bestätigt.

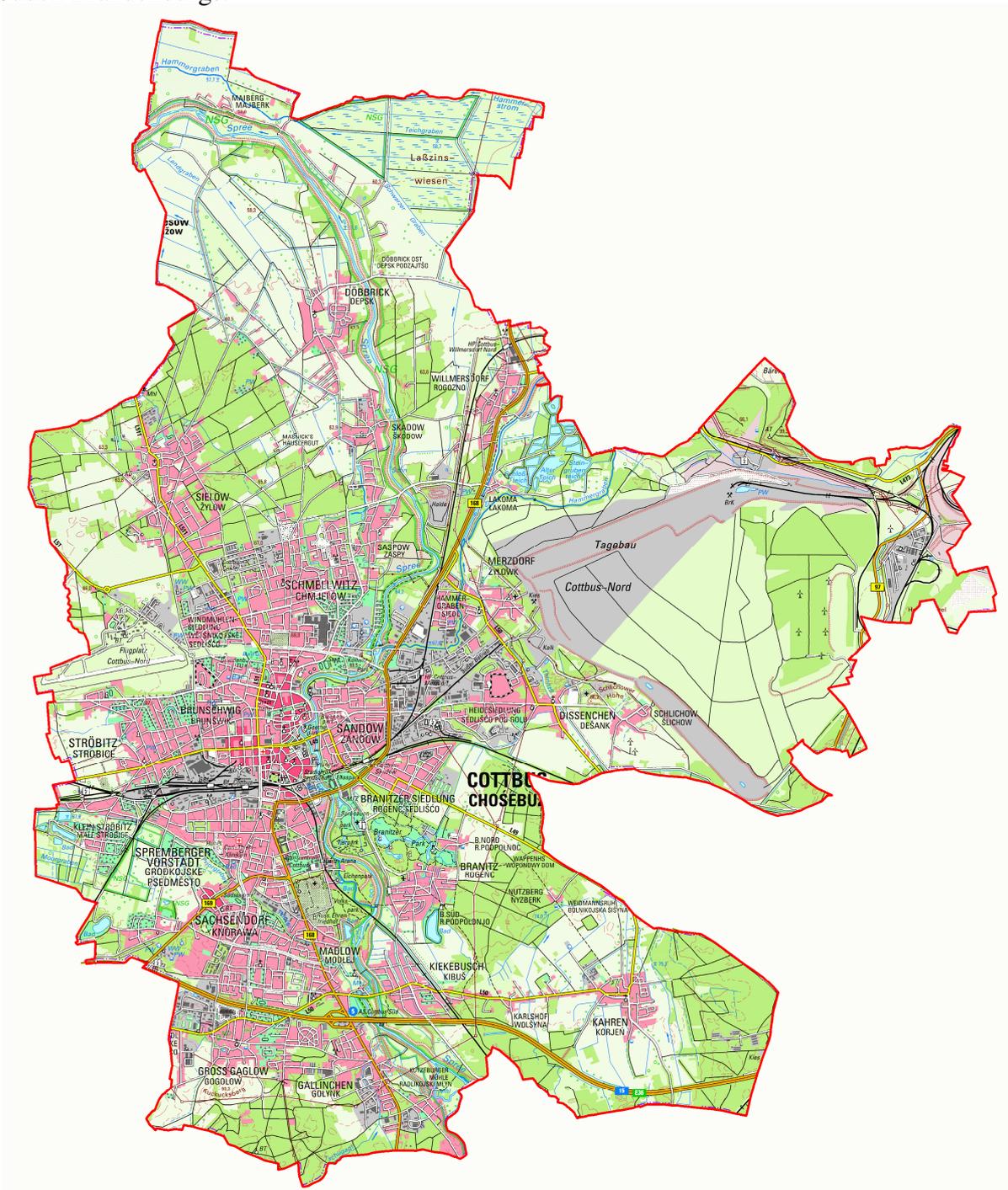
Die Preisangaben erfolgen in Euro, die Wertangaben aus zurückliegenden Zeiträumen wurden mit dem Kurs 1 € = 1,95583 DM umgerechnet.

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 mit einer Länge von ca. 23 km durch die Stadt fließt. 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: Digitale Topographische Karte M 1:50.000, Stand 2007/2008
 Nutzung mit Genehmigung der Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg, gemäß Verwaltungsvereinbarung Nummer GB-KS I/10

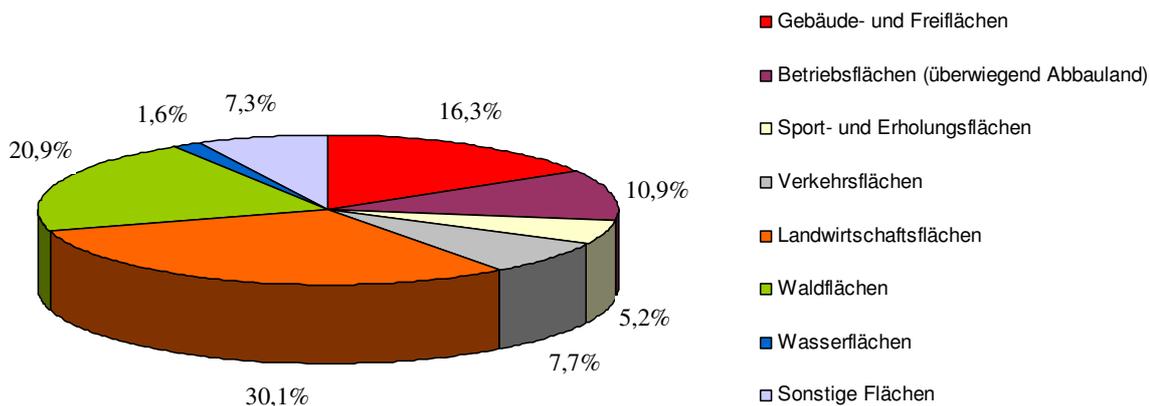
Einwohner, Stadtgebiete

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 km² insgesamt, davon



Bevölkerungsentwicklung: Stand 31.12.2010

Ortsteile	Einwohner nach Ortsteilen			
	2007	2008	2009	2010
Stadtmitte	8.629	8.716	8.815	9.100
Sandow	16.460	16.206	16.035	16.181
Merzdorf	1.198	1.149	1.123	1.107
Dissenchen	1.167	1.143	1.133	1.135
Branitz	1.369	1.385	1.396	1.403
Kahren	1.300	1.273	1.247	1.237
Kiekebusch	1.345	1.337	1.309	1.310
Spremlberger Vorstadt	14.050	14.057	14.189	14.313
Madlow	1.805	1.680	1.655	1.640
Sachsendorf	13.447	13.164	12.948	12.776
Groß Gaglow	1.432	1.428	1.404	1.384
Gallinchen	2.632	2.635	2.616	2.578
Ströbitz	14.021	13.970	14.034	14.171
Schmellwitz	15.179	14.540	14.425	14.343
Saspow	705	708	695	693
Skadow	541	539	542	529
Sielow	3.630	3.613	3.640	3.667
Döbbrick	1.809	1.799	1.778	1.775
Willmersdorf	729	726	713	692
Insgesamt	101.448	100.068	99.697	100.034

Quelle: Stadtverwaltung Cottbus – Statistikstelle – Halbjahresbericht 2. Halbjahr 2010

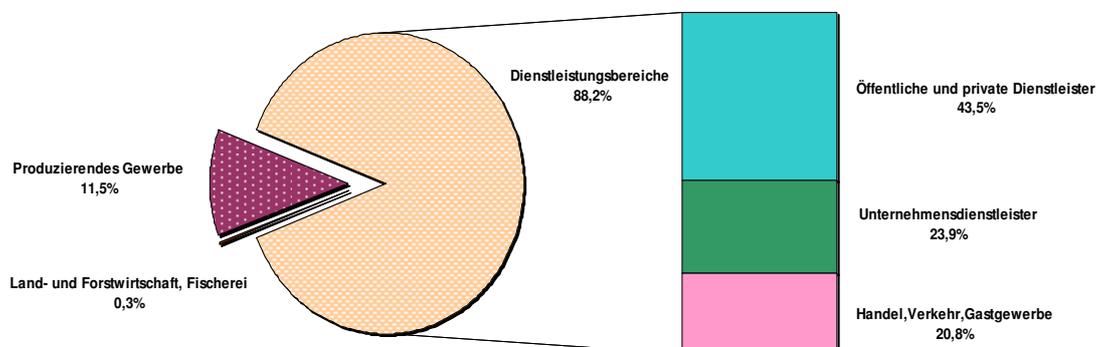
Kommunale Gebietsgliederung der Stadt Cottbus



Quelle: Stadtverwaltung Cottbus – Statistikstelle 2010

3.2 Wirtschaftliche Entwicklung

Wirtschaftsstruktur (statistische Erhebung vom 30.06.2010 nach sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort Cottbus nach zusammengefassten Wirtschaftsabschnitten*)



* Quelle: Stadtverwaltung Cottbus – Statistikstelle

Jahr	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Arbeitslose	9.835	9.700	8.057	7.618	6.867	6.594
Arbeitslosenquote (bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen)	17,3 %	17,5 %	14,3 %	13,8 %	12,6 %	12,1 %
Baugenehmigungen (Gebäude insgesamt)	309	253	207	157	211	253

Quelle: Stadtverwaltung Cottbus – Statistikstelle – Halbjahresbericht 2. Halbjahr 2010

3.3 Zwangsversteigerungen

Mit insgesamt 29 Zuschlagsbeschlüssen ist die Anzahl der Zwangsversteigerungsverfahren weiterhin rückläufig. Die bebauten Grundstücke sind mit 20 Fällen die am häufigsten betroffene Immobilie, wobei die Mehrfamilien-/Wohn- und Geschäftshäuser in 8 Fällen, die Ein-/ Zweifamilienhäuser in 5 Fällen, die Geschäftshäuser in 4 und die sonstigen Gebäude (Hotel, Verkaufsstelle, Garage) in 3 Fällen betroffen sind. Auf dem Markt des Wohnungs- und Teileigentums wurden 7 Zwangsversteigerungsverfahren erfasst. Bei den unbebauten Grundstücken wurden 2 Kauffälle im Zuge eines Versteigerungsverfahrens getätigt.

Die Angaben zu den Zwangsversteigerungsverfahren enthalten 2 Vorgänge über freiwillige Versteigerungen.

Je nach Vermarktungschancen und Versteigerungssituation erzielten die Wohn- und Geschäftshäuser durchschnittlich ca. 79 % des festgesetzten Verkehrswertes (Spanne von 38 – 122 %), die Ein- und Zweifamilienhäuser durchschnittlich ca. 63 % des festgesetzten Verkehrswertes (Spanne von 3 – 86 %), und im Falle der anderen Gebäude wurden im Mittel ca. 41 % des festgesetzten Verkehrswertes (Spanne von 5 – 88 %) erzielt. Bei den Eigentumswohnungen lag der Kaufpreis nach Zuschlag durchschnittlich bei ca. 73 % des festgesetzten Verkehrswertes (Spanne von 51 – 86 %).

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 vorausehbaren 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. Mit der Bekanntmachung der Genehmigung der oberen Verwaltungsbehörde 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.

Das Ergebnis der zweiten Planungsstufe ist der *Bebauungsplan (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.

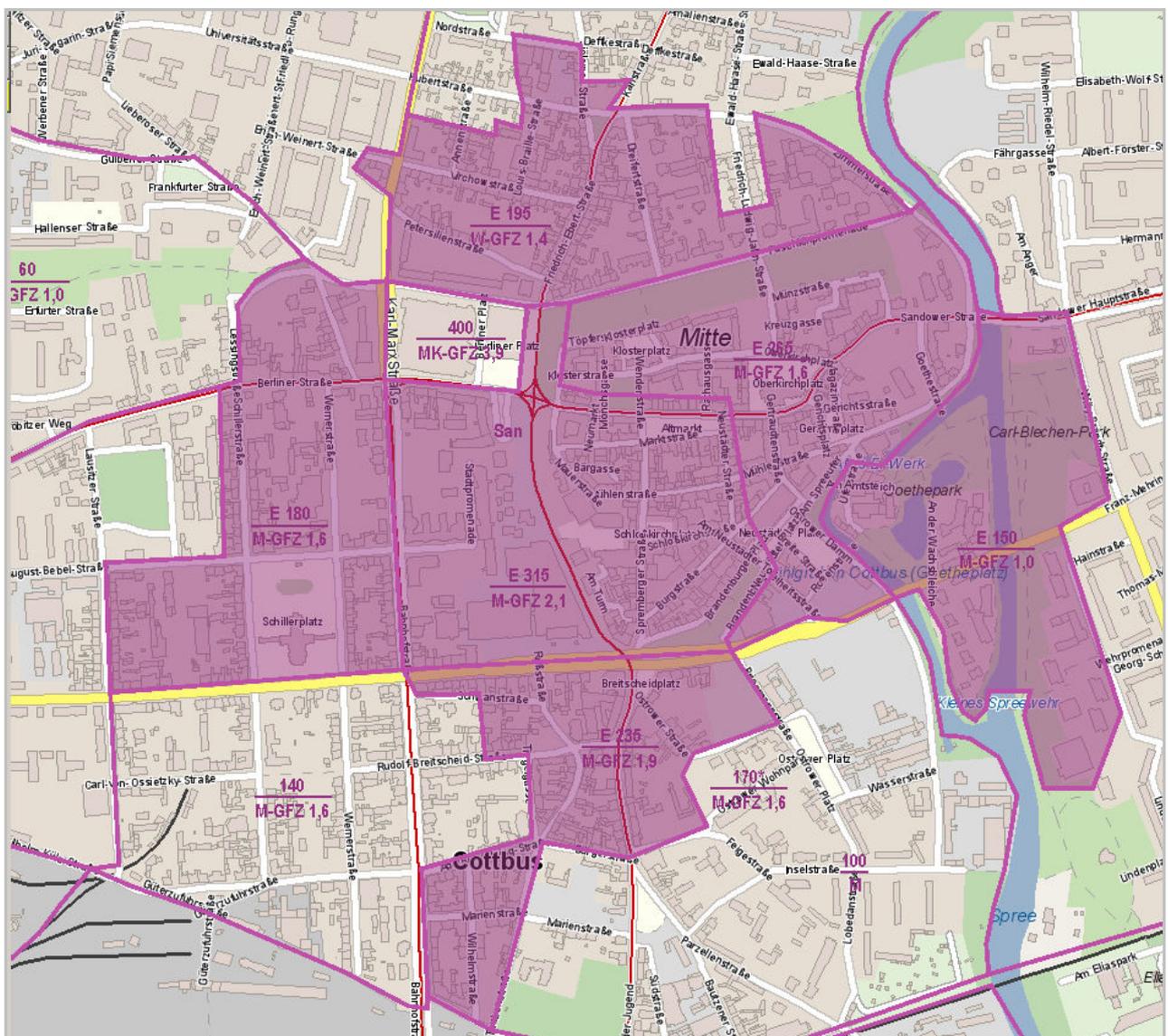
Die Stadt Cottbus wurde im Mai 1991 von der Bundesregierung und den Landesregierungen als eine von elf Modellstädten in den neuen Bundesländern zur städtebaulichen Sanierung ausgewählt. Es wurde das erste Sanierungsgebiet, die „Modellstadt Cottbus – Innenstadt“ beschlossen. Als zweites Sanierungsgebiet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

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Cottbus beschloss für das Sanierungsgebiet zum Stichtag 01.01.2011 allgemeine Bodenrichtwerte mit Endwertqualität. Diese werden in der Bodenrichtwertkarte mit einem „E“ 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) ist der Bodenwert, der sich aus der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes zum gleichen Wertermittlungstichtag ergibt.

Das Sanierungsgebiet „Modellstadt Cottbus – Innenstadt“

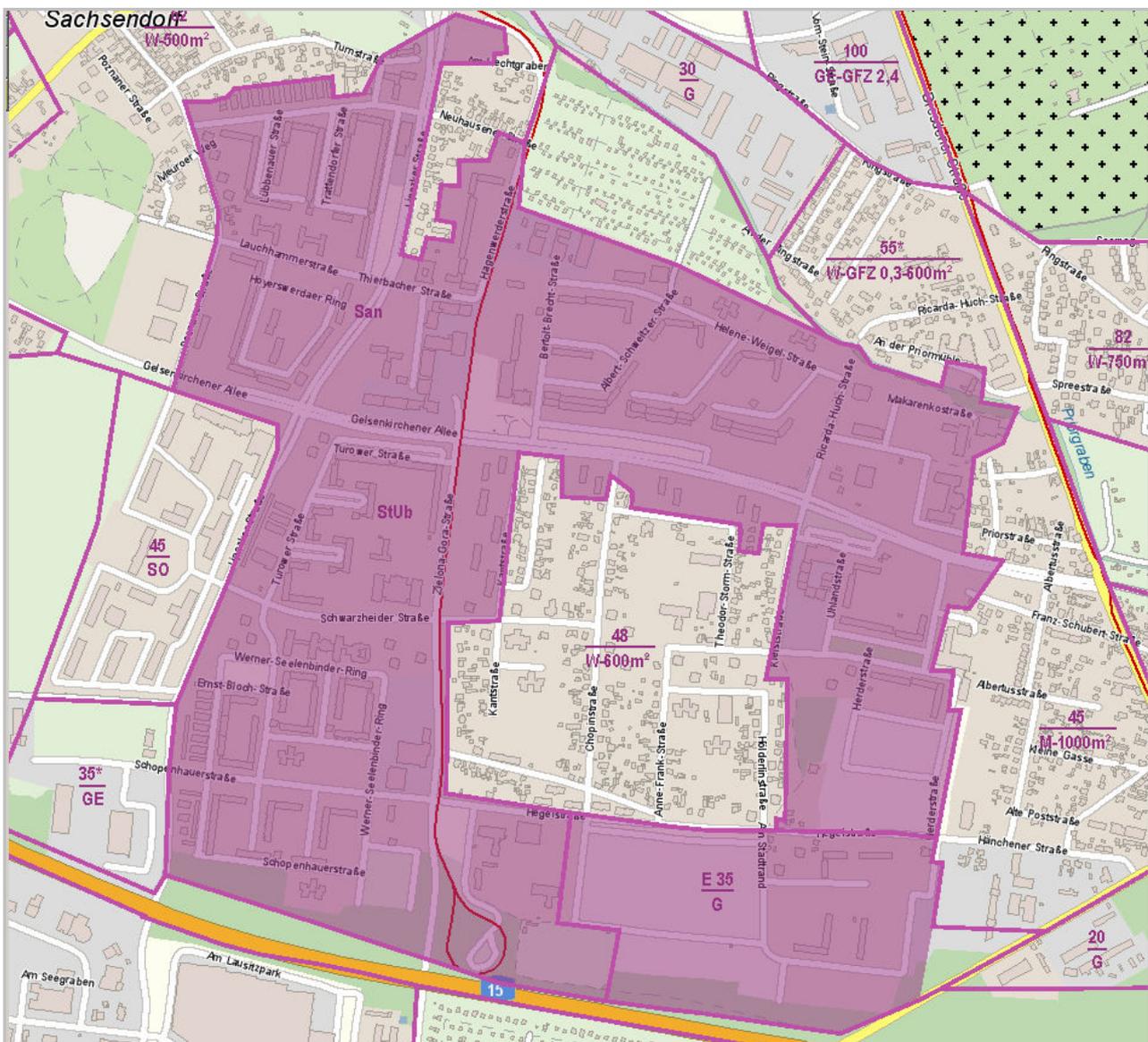
Die Sanierungssatzung für das innerstädtische Sanierungsgebiet „Modellstadt Cottbus – Innenstadt“ ist seit dem 17.12.1992 rechtskräftig. In diesem Rahmen werden öffentliche und private Baumaßnahmen gefördert. Das Sanierungsgebiet „Modellstadt Cottbus – Innenstadt“, welches ca. 125 ha groß ist, erstreckt sich in der Nord-Süd-Ausdehnung von der Nordstraße/Hubertstraße bis zur Blechenstraße, in der Ost-West-Richtung von der Willy-Brandt-Straße bis zur Lausitzer Straße. 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 2014 abgeschlossen sein.



Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte (unmaßstäblich) kreisfreie Stadt Cottbus (Stand 01.01.2011)

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 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 aus der Bodenrichtwertkarte (unmaßstäblich) kreisfreie Stadt Cottbus (Stand 01.01.2011)

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.

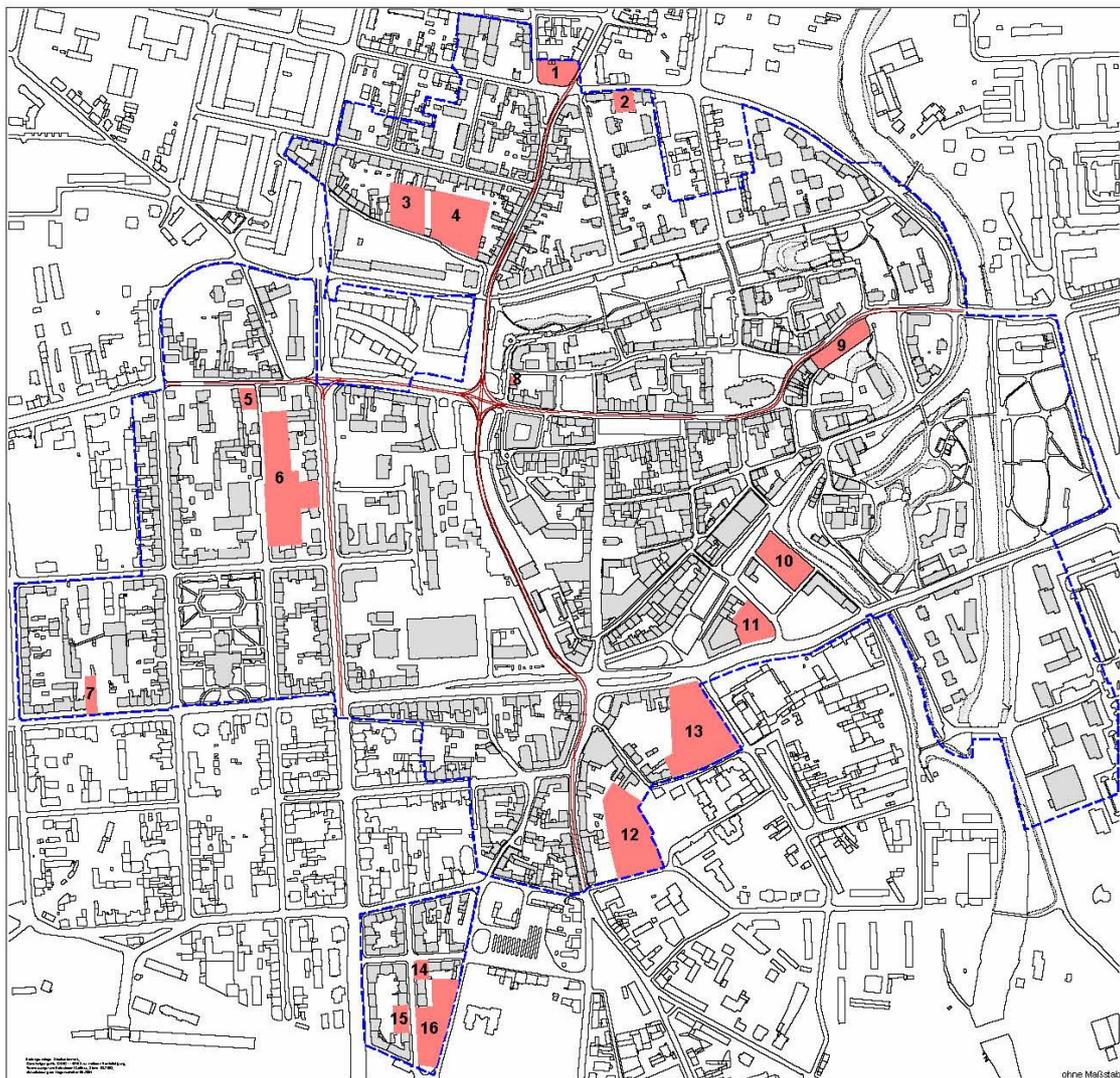
Der Gutachterausschuss hat für bestimmte Bereiche der Stadtumbaugebiete auf eine Bodenrichtwertermittlung verzichtet, da diese nicht gesichert möglich war. Das sind die Gebiete des Komplexen Wohnungsbaus in:

- 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. Sielower Straße / Karlstraße | 13. Ostrower Straße / Briesmannstraße |
| 2. Zimmerstraße | 14. Wilhelmstraße / Marienstraße |
| 3. Petersilienstraße | 15. Wilhelmstraße |
| 4. Petersilienstraße | 16. Wilhelmstraße / Taubenstraße |
| 5. Berliner Straße / Wernerstraße | |
| 6. Wernerstraße / Bahnhofstraße | |
| 7. Karl-Liebnecht-Straße | |
| 8. Töpferstraße / Klosterstraße | |
| 9. Sandower Straße | |
| 10. Nordöstliche Neustadt | |
| 11. Franz-Mehring-Straße | |
| 12. Feigestraße | |

* Quelle: Stadtverwaltung Cottbus, Fachbereich Stadtentwicklung und "Herwarth + Holz, Planung und Architektur, Cottbus"

4 Übersicht über die Umsätze

Gesamtüberblick

Der vorliegende Grundstücksmarktbericht gibt den umfassenden Überblick über den Grundstücksverkehr und die Preisentwicklung im örtlichen Grundstücksmarkt. Er stellt den Immobilienmarkt transparent dar. Die Grundlage für diese Aufgabe bildet die bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses automatisiert geführte Kaufpreissammlung (AKS). Zur Führung der Kaufpreissammlung ist von jedem Vertrag, durch den sich ein Käufer verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt zu erwerben, von der beurkundenden Stelle eine Abschrift an die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zu übersenden (§ 195 BauGB). Dort sind alle Kaufpreise in die Kaufpreissammlung zu übernehmen und anonym auszuwerten. Hierbei werden neben den selbstständig nutzbaren Flächen auch unselbstständige Teilflächen wie z. B. Zukäufe als Arrondierungsflächen und zusammengesetzte Flächen wie z. B. Flächen mit unterschiedlichen Nutzungen oder mehreren Baugrundstücken registriert. Dabei sind die Kaufverträge und andere Vorgänge (z. B. Tauschverträge) eindeutig einer der folgenden Grundstücksarten zuzuordnen:

- **unbebaute Bauflächen (ub), siehe Pkt. 5:**
Grundstücke, die den Entwicklungszustand „Bauerwartungsland“, „Rohbauland“ oder „baureifes Land“ aufweisen (gemäß ImmoWertV* § 5), 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 (ImmoWertV* § 5).

Die Auswertung des Datenmaterials in nachstehender Marktanalyse erfolgte auf der Grundlage der am 01. Juli 2010 in Kraft getretenen Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV.*

* Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 19. Mai 2010 (BGBl. I Nr. 25 S. 639)

4.1 Vertragsvorgänge

In der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte sind für den Bereich der kreisfreien Stadt Cottbus im Jahr 2010

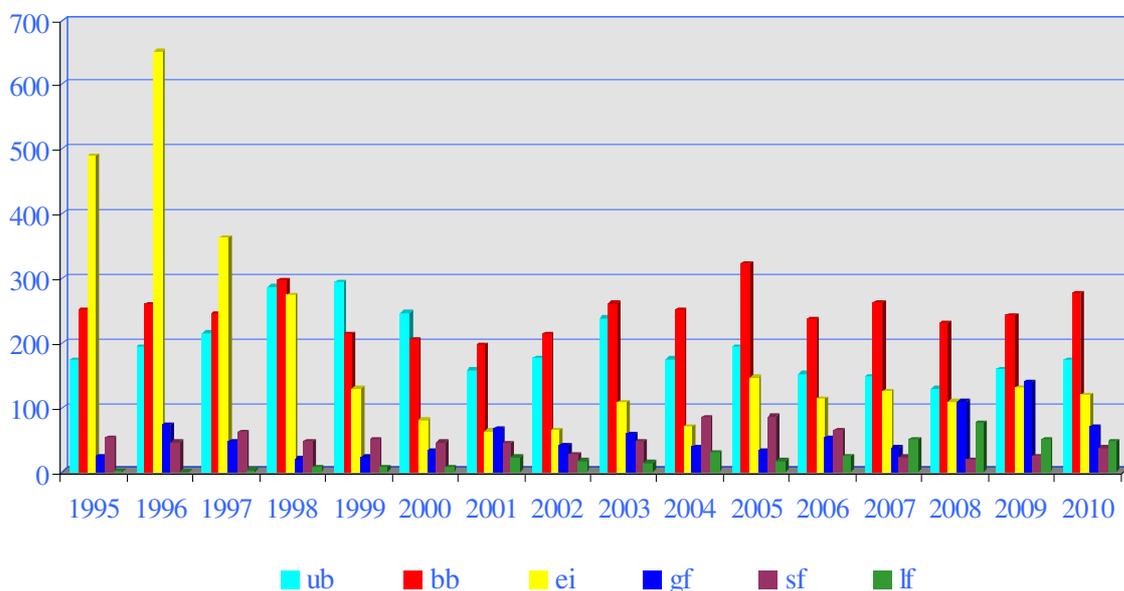
724 Verträge

zum Eigentumswechsel gegen Entgelt inklusive 8 Erbbaurechtsverträgen eingegangen. In diesen 724 Erwerbsvorgängen sind Schenkungen und Übertragungen nicht enthalten.

Zu den 724 Kaufverträgen gehören 29 Beschlüsse im Verfahren zur Zwangsversteigerung, sowie 2 Verträge über eine freiwillige Versteigerung. In diesem Berichtsjahr ist die Anzahl der Kauffälle gegenüber dem Vorjahr insgesamt leicht rückläufig. Wurden im Vergleich zu den letzten zwei Jahren bei den Gemeinbedarfsflächen stetig steigende Kauffallzahlen registriert, ist in diesem Berichtsjahr ein wesentlicher Rückgang der Kauffallanzahl feststellbar. Grund dafür ist die geringere Anzahl von Vertragsabschlüssen der Stadt nach dem Verkehrsflächenbereinigungsgesetz. Bei den sonstigen Flächen ist durch den vermehrten Erwerb von Flächen mit besonderer Funktion (z. B. Gewässerausbau, Errichtung Solarpark, Sportflächen) ein außergewöhnlicher Anstieg der Kauffallzahlen zu vermerken.

Grundstücksart	Anzahl der Verträge	Anteil in %	Veränderung zum Vorjahr 2009
unbebaute Bauflächen	174	24	+ 8%
bebaute Grundstücke	277	38	+ 13%
Wohnungs- und Teileigentum	118	16	- 11%
Gemeinbedarfsflächen	70	10	- 54%
sonstige Flächen	37	5	+ 54%
land- u. forstwirtschaftl. Flächen	48	7	- 6%
insgesamt	724	100	- 6%

Anzahl



4.2 Geldumsatz

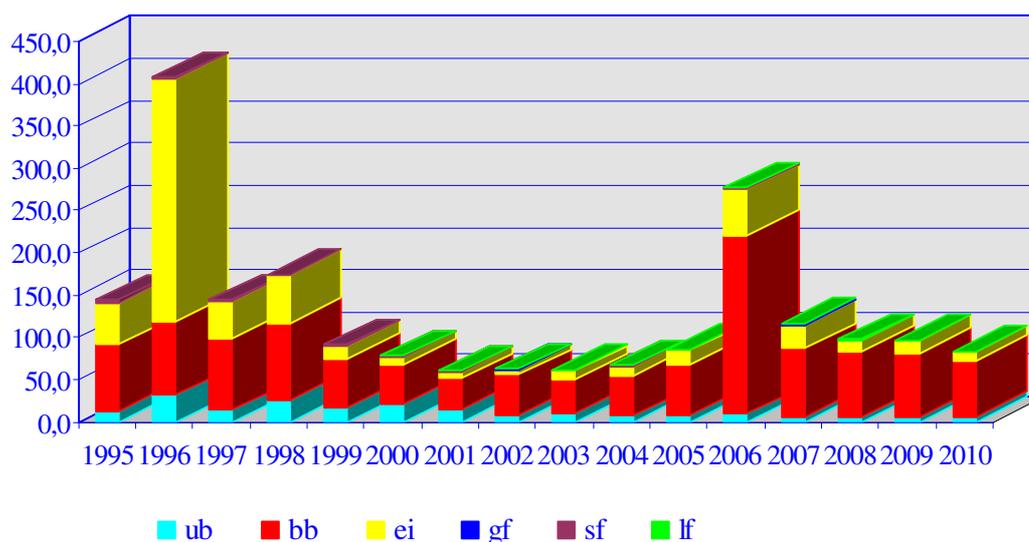
Im Berichtsjahr 2010 betrug der Geldumsatz auf dem Grundstücksmarkt im Bereich der Stadt Cottbus

84,3 Millionen Euro.

Auch im Geldumsatz ist insgesamt eine rückläufige Tendenz für das Berichtsjahr 2010 erkennbar. Eine wesentliche Erhöhung des Geldumsatzes ist entsprechend der Kauffallanzahl bei den sonstigen Flächen zu verzeichnen. Grund für die Steigerung des Geldumsatzes bei den land- und forstwirtschaftlichen Flächen sind die höheren Preise, die je qm Grundstücksfläche gezahlt wurden.

Grundstücksart	Geldumsatz (Mio. €)	Anteil in %	Veränderung zum Vorjahr 2009
unbebaute Bauflächen	6,2	7	- 11%
bebaute Grundstücke	66,2	79	- 12%
Wohnungs- und Teileigentum	11,2	13	- 23%
Gemeinbedarfsflächen	0,1	> 1	- 21%
sonstige Flächen	0,2	> 1	+ 39%
land- u. forstwirtschaftl. Flächen	0,4	> 1	+ 23%
insgesamt	84,3	100	- 13%

Mio. EUR



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

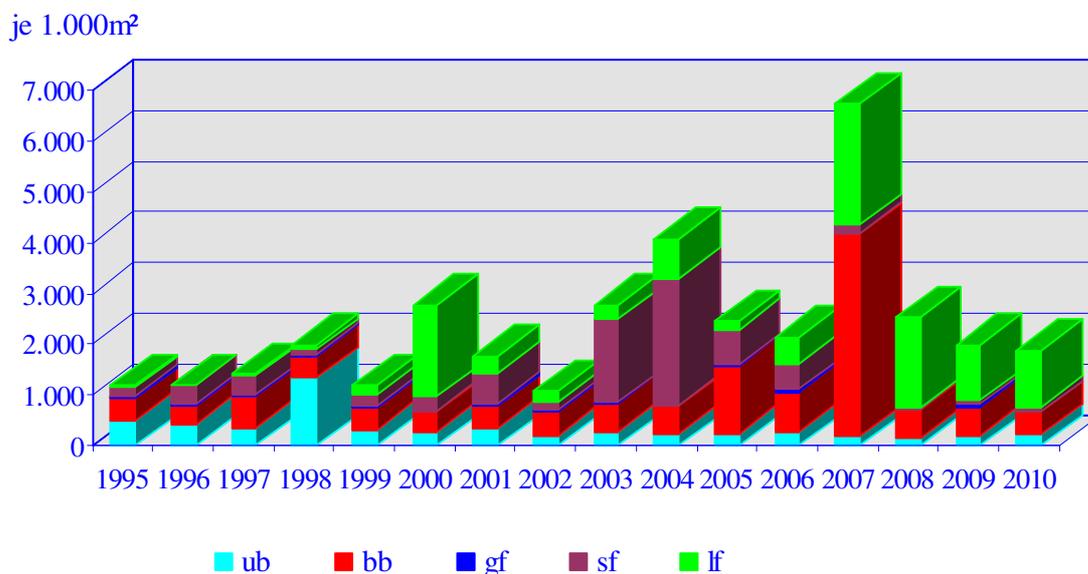
4.3 Flächenumsatz

Im Berichtsjahr 2010 wurden in der kreisfreien Stadt Cottbus insgesamt

1.878.000 m²

Grundstücksfläche umgesetzt. Damit setzt sich auch hier der insgesamt leicht rückläufige Trend fort. Der Flächenumsatz ging bei den Gemeinbedarfsflächen auf Grund der geringeren Vertragsabschlüsse der Gemeinde nach dem Verkehrsflächenbereinigungsgesetz signifikant zurück. Der erhöhte Umsatz bei den sonstigen Flächen ist auf den zunehmenden Erwerb von Flächen mit besonderer Funktion (z. B. Gewässerausbau, Errichtung Solarpark, Sportflächen) zurück zu führen.

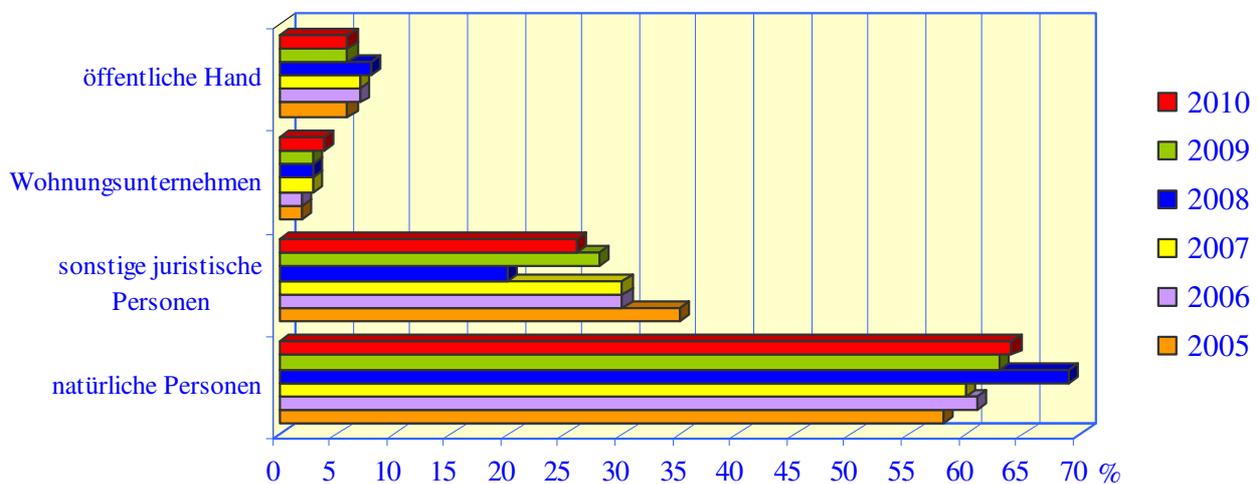
Grundstücksart	Flächenumsatz (1000 m ²)	Anteil in %	Veränderung zum Vorjahr 2009
unbebaute Bauflächen	213	11	+ 11%
bebaute Grundstücke	442	24	- 24%
Gemeinbedarfsflächen	17	> 1	- 74%
sonstige Flächen	88	5	+ 29%
land- u. forstwirtschaftl. Flächen	1.118	60	> 1%
insgesamt	1.878	100	- 7%



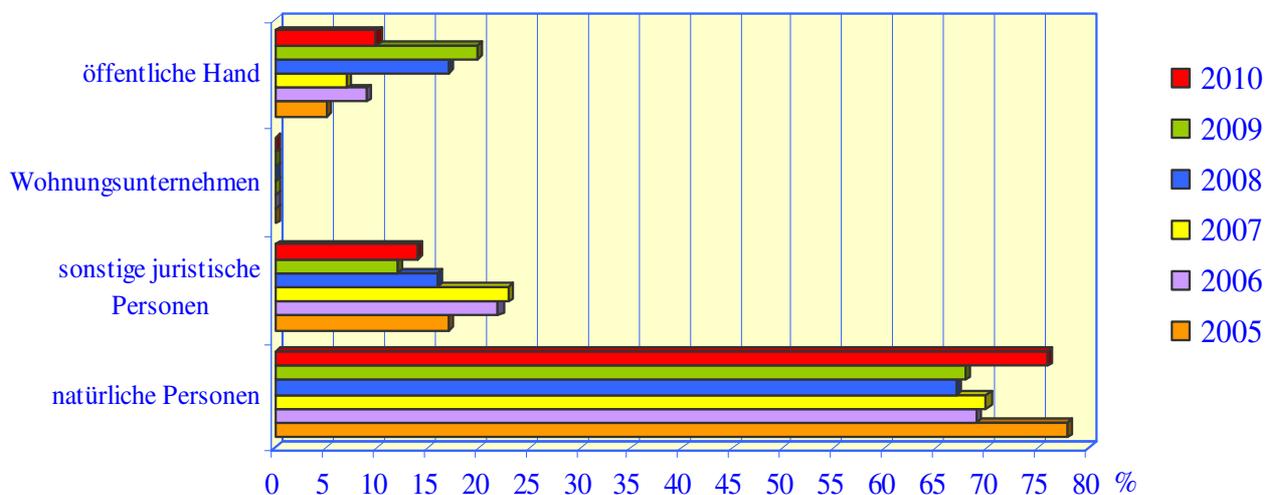
4.4 Marktteilnehmer

Die folgenden grafischen Darstellungen geben einen Überblick über den prozentualen Anteil des Veräußerer- bzw. Erwerberkreises am Grundstücksmarkt ab dem Jahr 2005. Der Veräußerer- und Erwerberkreis ist jeweils in die Gruppe der natürlichen Personen, der sonstigen juristischen Personen, der Wohnungsunternehmen und der öffentlichen Hand unterteilt, wobei im Auswertungsjahr 2010 ca. 76 % aller Erwerbsvorgänge bzw. ca. 64 % der Veräußerungen von natürlichen Personen getätigt wurden. Die sonstigen juristischen Personen sind mit ca. 26 % als Veräußerer und mit ca. 14 % als Erwerber am Grundstücksmarkt beteiligt. In nur ca. 4 % aller Kaufvorgänge agieren die Wohnungsunternehmen als Veräußerer, als Erwerber treten sie mit weniger als 1 % jedoch kaum in Erscheinung. Die öffentliche Hand handelt in ca. 6 % der Fälle als Veräußerer und in ca. 10 % 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** (§ 5 Abs. 4 ImmoWertV) 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

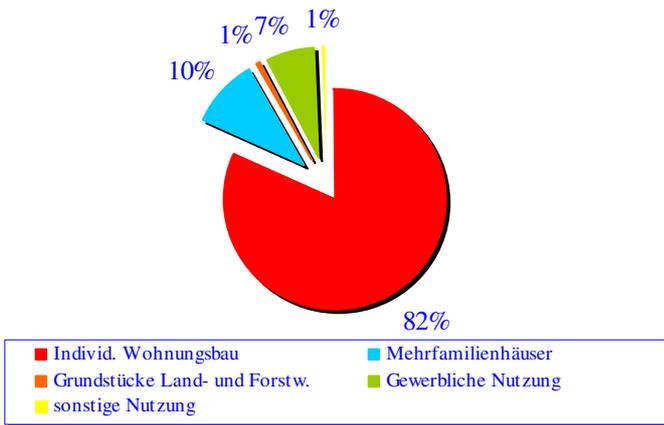
Bei der automatisiert geführten Kaufpreissammlung werden programmtechnisch für den Teilmarkt „unbebaute Grundstücke“ folgende Begriffe verwendet:

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

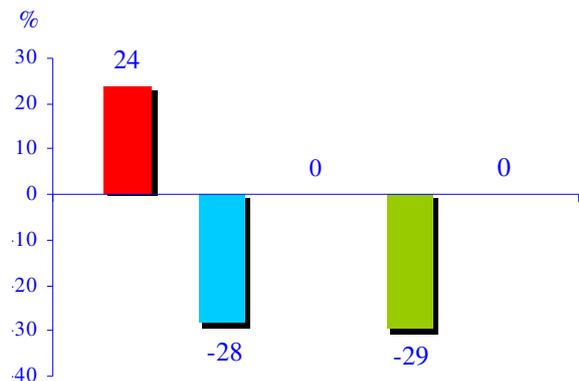
Umsatzzahlen ausgewählter Teilmärkte

Die nachfolgenden Grafiken zeigen, dass bei den baureifen Grundstücken der individuelle Wohnungsbau den höchsten Stellenwert einnimmt und weiter ein steigendes Kaufinteresse zu beobachten ist. Eine untergeordnete Rolle spielen die baureifen Grundstücke für den Geschosswohnungsbau (Mehrfamilienhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser). Auf dem Teilmarkt für unbebaute Grundstücke mit gewerblicher Nutzung ist die Tendenz weiter rückläufig. In der Rubrik „geschäftliche Nutzung“ wurden keine Erwerbsvorgänge erfasst. In der Kategorie „sonstige Nutzung“ fand 2010 nur eine Veräußerung als Zukauf zu aufstehenden Garagen statt.

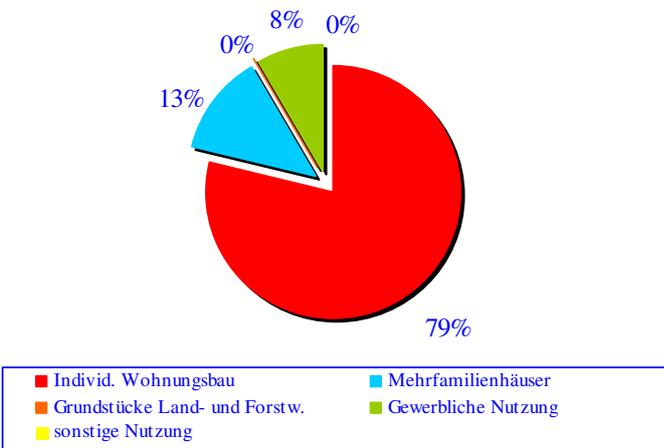
Anzahl unbebauter Grundstücke 2010



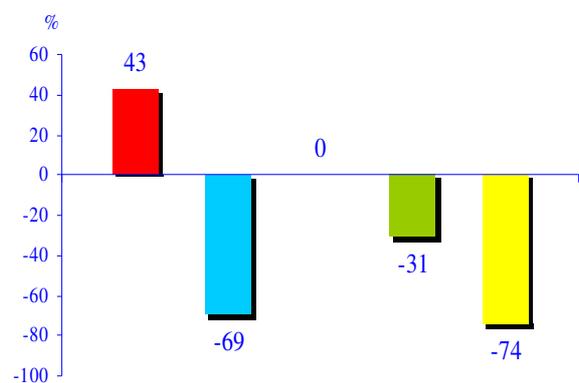
Veränderungen zum Vorjahr 2009



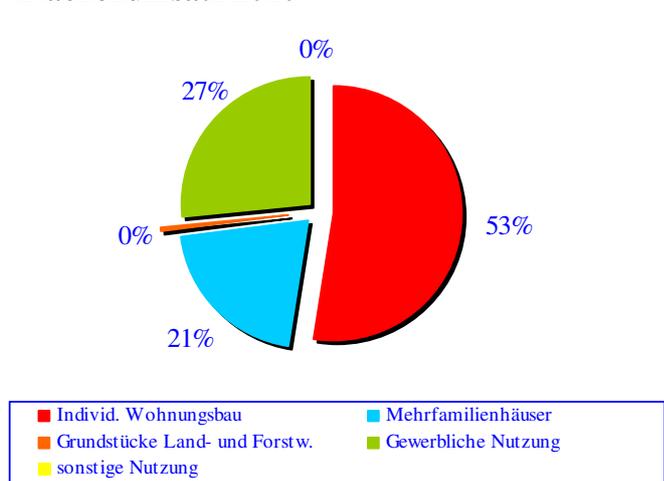
Geldumsatz 2010



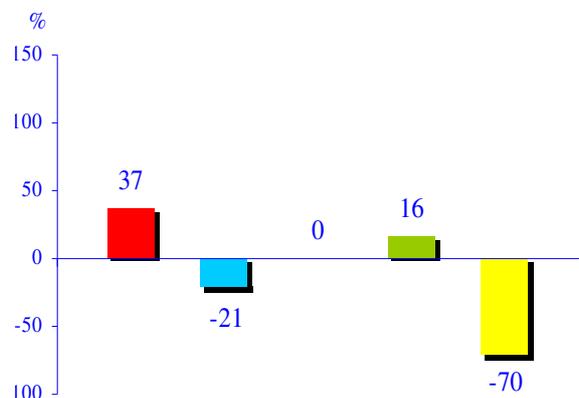
Veränderungen zum Vorjahr 2009



Flächenumsatz 2010



Veränderungen zum Vorjahr 2009



5.2 Individueller Wohnungsbau

5.2.1 Preisniveau

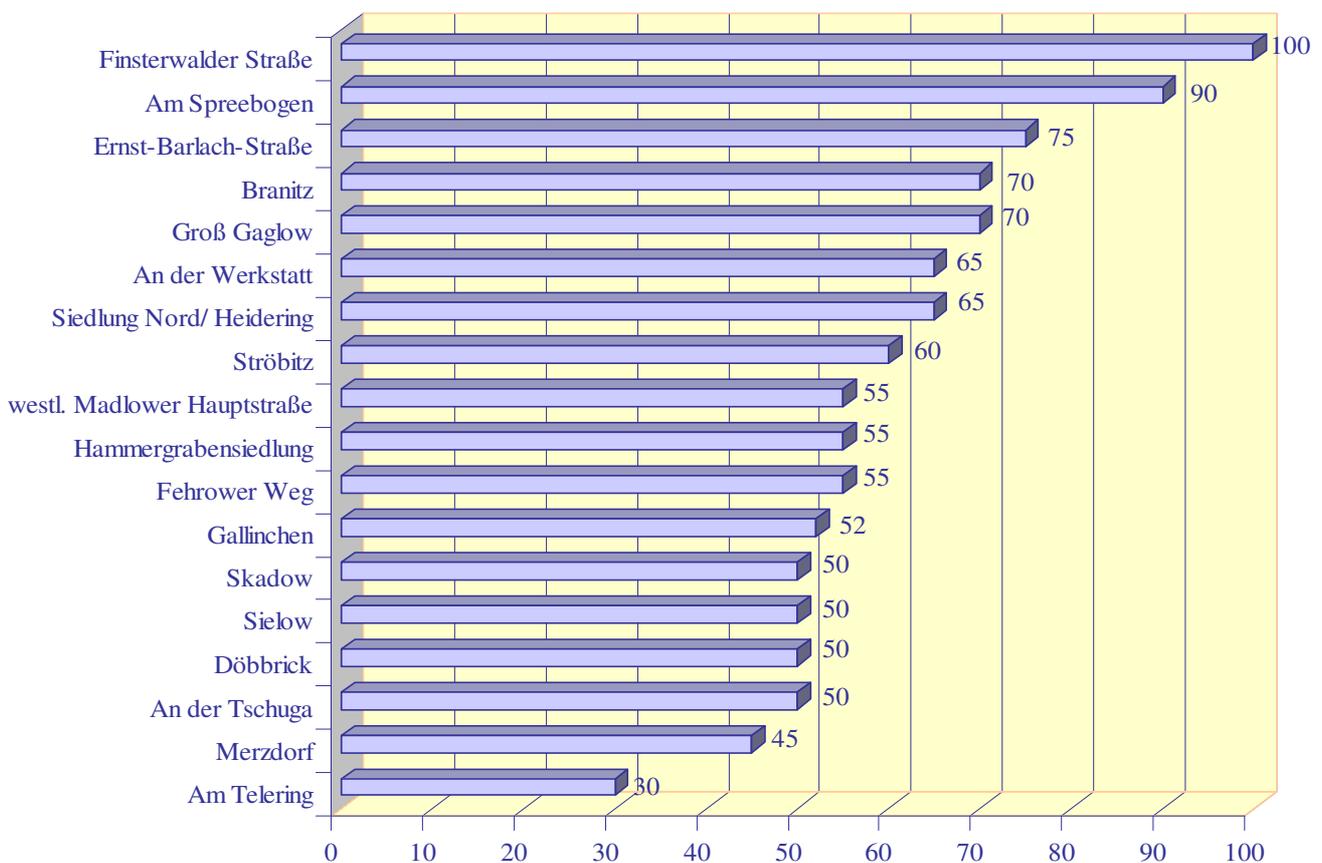
Das nachfolgend angegebene Preisniveau bezieht sich auf unbebaute baureife Grundstücke für Ein-, Zweifamilien-, Reihenhäuser und Doppelhaushälften. Seit dem Geschäftsjahr 2000 war ein deutlich rückläufiger Trend des Bodenpreisniveaus zu beobachten. Seit dem Jahr 2006 ist das Bodenpreisniveau stabil. Analog dem Vorjahr wurden im Berichtsjahr 2010 für unbebaute Baugrundstücke im erschließungsbeitragsfreien Zustand nach BauGB (ortsüblich erschlossene Gebiete), durchschnittlich 44 €/m² (min. 7 €/m², max. 82 €/m²) gezahlt. Dabei differiert das jeweilige Preisniveau gegenüber dem Vorjahr zwischen ca. -4% bis ca. +17%.

In den voll erschlossenen Wohngebieten (neue Wohngebiete) liegt der Durchschnittspreis bei 60 €/m² (min. 30 €/m², max. 100 €/m²). Hier bewegt sich das jeweilige Preisniveau gegenüber dem Vorjahr zwischen -0 bis ca. +17%, wobei überwiegend ein konstantes Preisniveau zu verzeichnen ist. Der durchschnittliche Bodenpreis für Bauland erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG (neue Wohngebiete) liegt um ca. 16 €/m² höher als in den ortsüblich erschlossenen Gebieten.

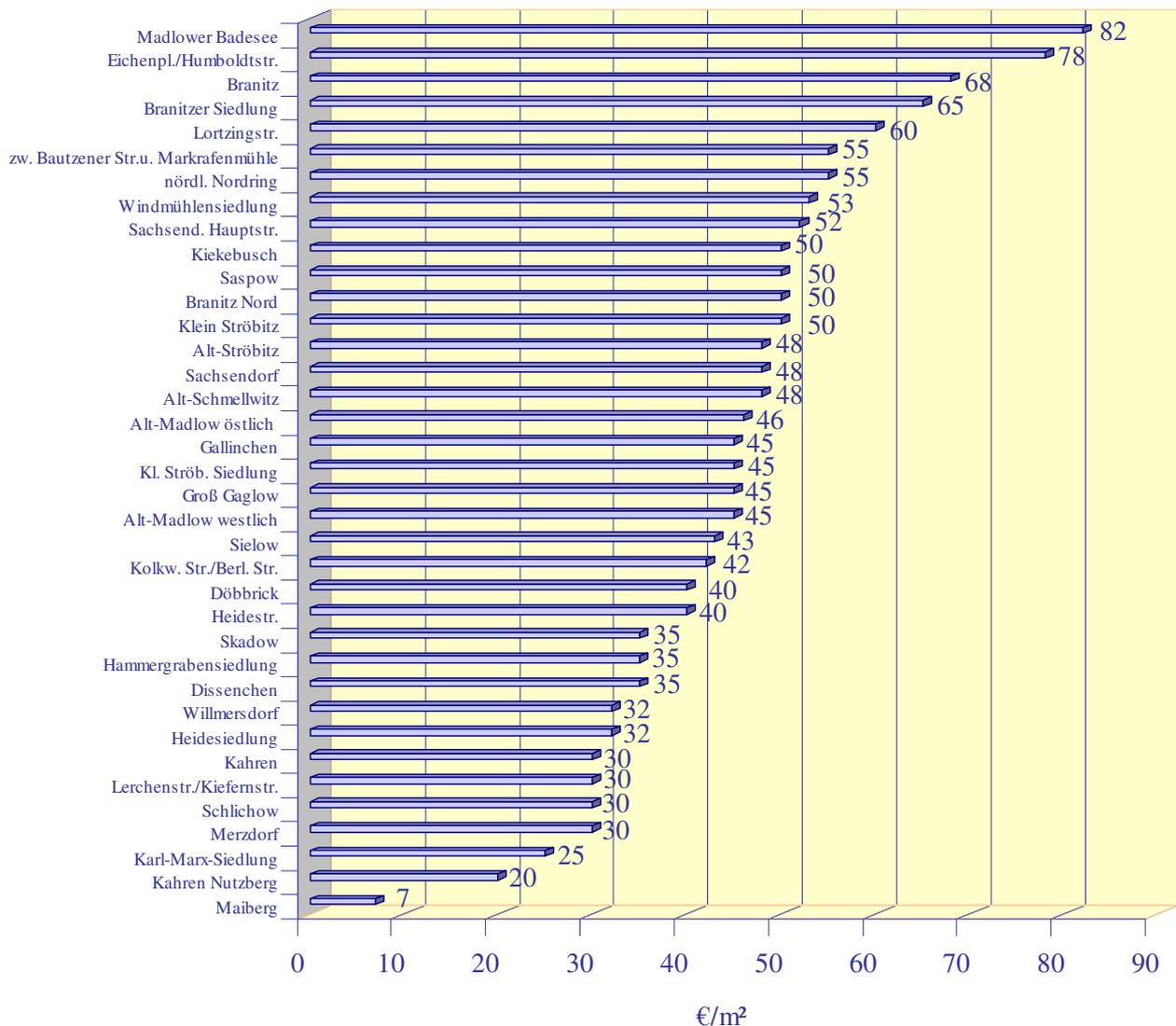
Analog dem Vorjahr zeichnet sich das Kaufverhalten darin aus, dass vorrangig (ca. 73%) unbebaute Grundstücke erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG veräußert wurden.

In nachfolgenden Grafiken wird das Preisniveau unbebauter Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau auf der Grundlage der aktuellen Bodenrichtwerte mit Stichtag 01.01.2011, unterschieden nach dem Erschließungszustand, dargestellt.

Preisniveau entsprechend der aktuellen Bodenrichtwerte mit Stichtag 01.01.2011 für neue Wohngebiete erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG



**Preisniveau entsprechend der aktuellen Bodenrichtwerte mit Stichtag 01.01.2011
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 § 12 ImmoWertV 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 § 9 ImmoWertV, 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 ² bis 3.000 m ² (vor der Untersuchung) 300 m ² bis 1.800 m ² (nachgewiesener Einfluss)
Bodenrichtwertspanne	20 bis 82 €/m ² , erschließungsbeitragsfrei nach BauGB

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

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

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

Anwendungsbeispiel

Bewertungsgrundstück: 800 m²

Bodenrichtwert (BRW): 53 €/m²

BRW-Grundstücksgröße: 600 m²

Grad der Erschließung: erschließungsbeitragsfrei nach BauGB

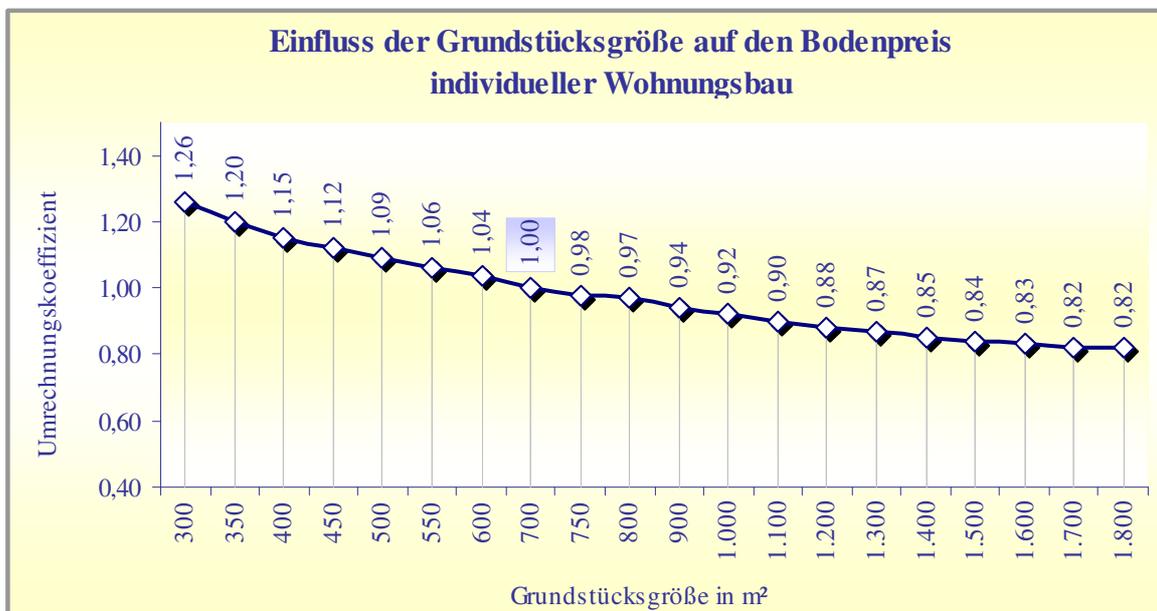
Umrechnungskoeffizienten

800 m² = 0,97
600 m² = 1,04

Bodenpreis angepasst

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

=====



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

5.3 Geschosswohnungsbau

In diesem Teilmarkt werden Kauffälle für Baulandflächen mit der zukünftigen Nutzung für den mehrgeschossigen Wohnungsbau registriert. Ein Rückblick auf die vorangegangenen Geschäftsjahre zeigt, dass in diesem Teilmarkt nur eine geringe 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 2010 wurden insgesamt 13 Kaufverträge über gewerbliche bzw. dienstleistungsorientierte Baugrundstücke in den Gewerbegebieten registriert. Etwa 29 % der Gesamtfläche des gewerblich erworbenen Baulandes wurde dabei im Entwicklungszustand Bauerwartungsland veräußert.

Die **Bodenrichtwerte für gewerbliche Bauflächen** liegen unverändert zum Vorjahr zwischen 13 €/m² und 35 €/m² erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und zwischen 25 €/m² und 40 €/m² erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und nach KAG. In Auswertung der Kaufverträge sind z. T. auch subventionierte Preise feststellbar.

Unter dem Teilmarkt „gewerbliche Bauflächen“ stellen die „**Handelsflächen**“ einen speziellen Teilmarkt dar. Im Berichtsjahr wurde ein Bodenwert für Handelsflächen unter den bebauten Grundstücken registriert. 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. 32 bis ca. 200 €/m²**.

5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Bauerwartungsland

§ 5 Abs. 2 ImmoWertV

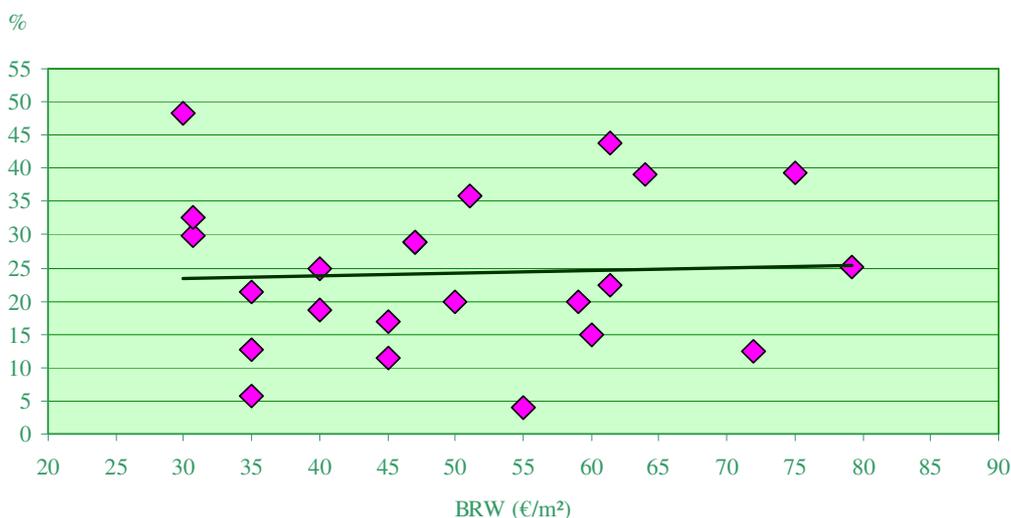
„Bauerwartungsland sind Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen, insbesondere dem Stand der Bauleitplanung und der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebietes, eine bauliche Nutzung auf Grund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen.“

Für Bauerwartungsland wurden im Berichtsjahr 4 Kauffälle registriert, wobei zwei Kauffälle für die Auswertung geeignet sind. Für die nachfolgend analysierte Preisspanne wurden die Kauffälle der Jahre 2000 bis 2010 betrachtet.

Preisspiegel für Bauerwartungsland im Vergleich zum jeweiligen Bodenrichtwert für erschließungsbeitragsfreies Bauland der Jahre 2000 – 2010

Anzahl der Kaufverträge	Kaufpreis je m ² Grundstücksfläche (€/m ²)		Bodenrichtwert erschließungsbeitragsfrei nach BauGB (€/m ²)		Anteil %		arithmetisches Mittel
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	
24	2,00	29,00	30,00	79,00	4	48	25 %

Hinweis: inkl. der Kaufverträge in den Gewerbegebieten



In Auswertung o. g. Datenmaterials leitet der Gutachterausschuss für **Bauerwartungsland** ein **Preisniveau von ca. 4 % bis ca. 48 % vom jeweiligen Bodenrichtwert ab**.

Rohbauland

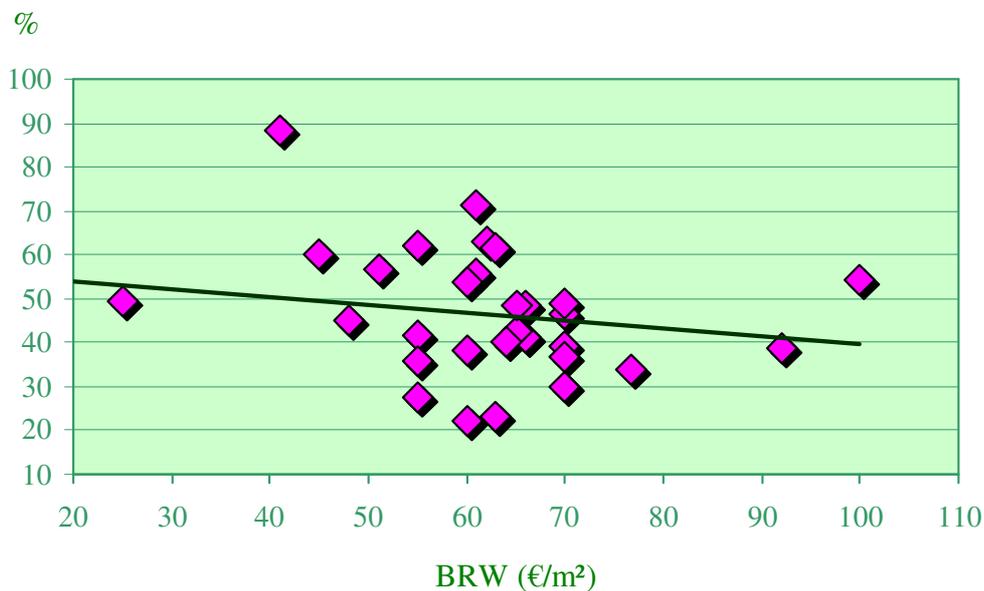
§ 5 Abs. 3 ImmoWertV

„Rohbauland sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuches für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form und Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.“

In diesem Berichtsjahr wurden zwei Grundstücke in der Entwicklungsstufe Rohbauland veräußert. Für die folgende analysierte Preisspanne wurden Kauffälle der Geschäftsjahre 2000 bis 2010 herangezogen.

Preisspiegel für Rohbauland im Vergleich zum jeweiligen Bodenrichtwert für erschließungsbeitragsfreies Bauland der Jahre 2000 – 2010

Anzahl der Kaufverträge	Kaufpreis je m ² Grundstücksfläche (€/m ²)		Bodenrichtwert erschließungsbeitragsfrei nach BauGB (€/m ²)		Anteil %		arithmetisches Mittel
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	
32	7,00	54,00	18,00	100,00	22	89	46 %



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 „Zuläufe nach Lage der Arrondierungsfläche zur Hauptfläche“.

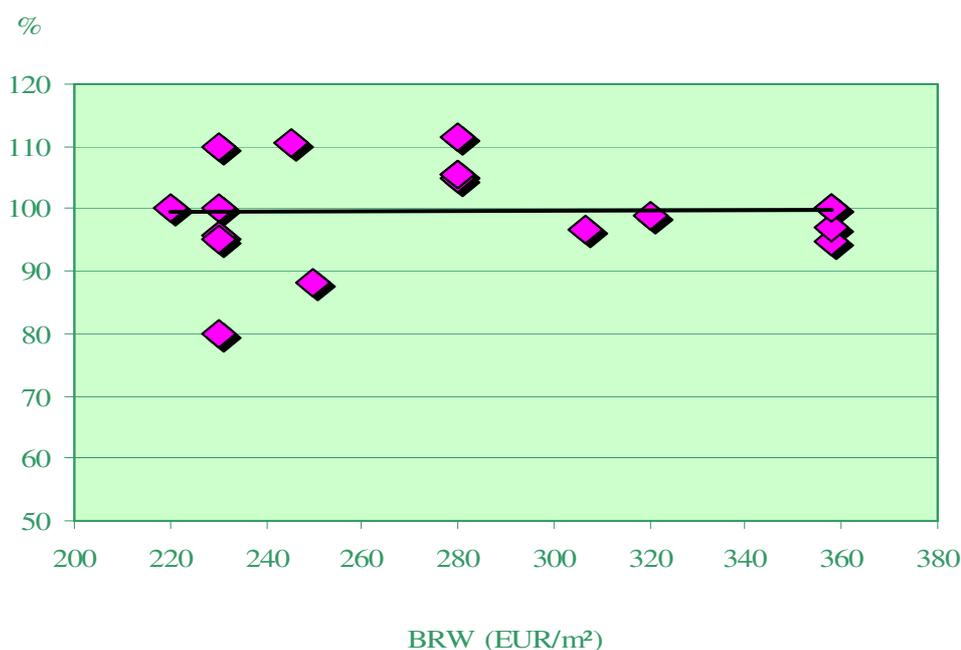
Zukäufe im Sanierungsgebiet

Im Berichtsjahr 2010 lagen drei auswertbare Kauffälle als Zukauf im Sanierungsgebiet vor, so dass auf nachfolgend analysierte Preisspanne der Jahre 2000 bis 2010 verwiesen wird.

Preisspiegel für Zukäufe im Sanierungsgebiet „Modellstadt Cottbus – Innenstadt“ im Vergleich zum jeweiligen Bodenrichtwert für erschließungsbeitragsfreies Bauland der Jahre 2000 – 2010

Anzahl der Kaufverträge	Kaufpreis je m ² Grundstücksfläche (€/m ²)		Bodenrichtwert erschließungsbeitragsfrei nach BauGB (€/m ²)		Anteil %		arithmetisches Mittel
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	
18	184,00	358,00	220,00	358,00	80	112	100 %

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



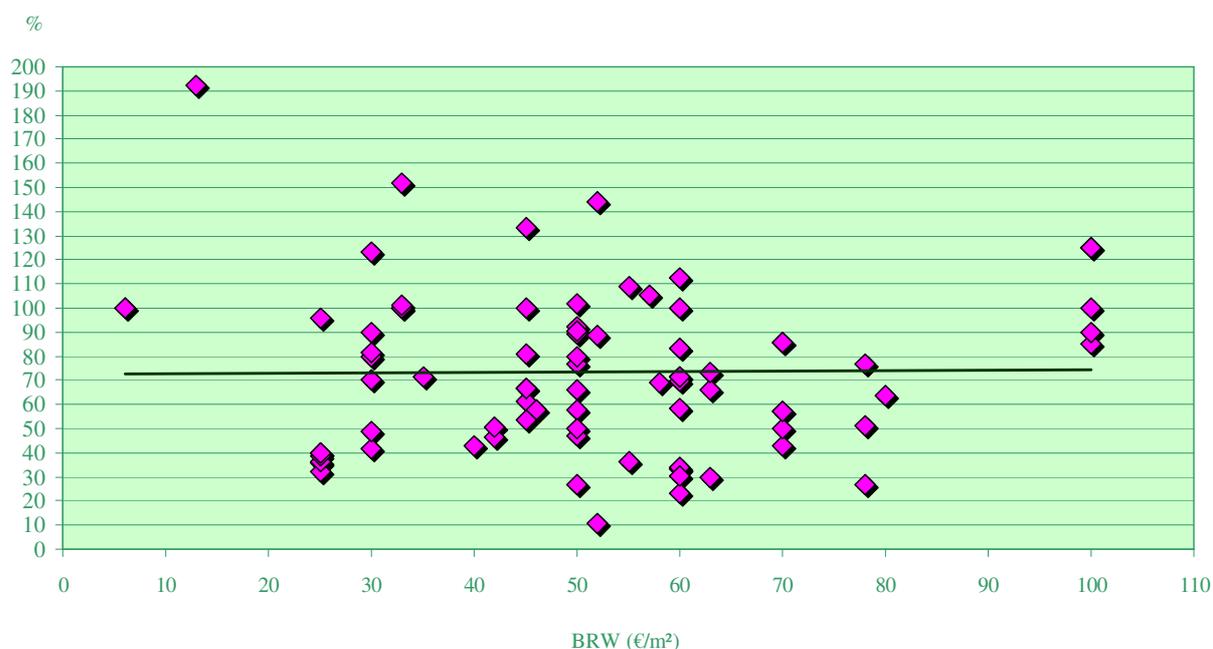
Zukäufe außerhalb des Sanierungsgebietes

Für das Berichtsjahr 2010 gingen insgesamt 14 Erwerbsvorgänge als Zukäufe außerhalb des Sanierungsgebietes in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ein, wovon 11 Kauffälle für die Auswertung verwendbar waren. Für die Ermittlung des Preisspektrums wurden die Jahre 2007 bis 2010 analysiert.

Preisspiegel für „Zukäufe außerhalb des Sanierungsgebietes“ im Vergleich zum jeweiligen Bodenrichtwert für erschließungsbeitragsfreies Bauland der Jahre 2007 – 2010

Anzahl der Kaufverträge	Kaufpreis je m ² Grundstücksfläche (€/m ²)		Bodenrichtwert erschließungsbeitragsfrei nach BauGB (€/m ²)		Anteil %		arithmetisches Mittel
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	
82	6,00	125,00	6,00	100,00	11	192	73 %

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 2010 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 m² berücksichtigt. Insgesamt wurden 88 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 ²)	Ø Kaufpreis (€/m ²) (Preisspanne) (€/m ²)	Ø Wertanteil am BRW (Spanne in %)	Beispiel
Vorderland	5	≤ 100	Ø 45 (17 – 75)	Ø 95 (43 – 144)	
	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	11	≤ 100	Ø 42 (6 – 219)	Ø 67 (11 – 105)	
	14	101 – 600	Ø 37 (16 – 100)	Ø 74 (21 – 192)	
	4	> 600	Ø 26 (21 – 37)	Ø 70 (47 – 82)	
Splitterflächen (regelmäßig o. unregelmäßig in unterschiedlichen Lagen)	9	≤ 100	Ø 95 (20 – 313)	Ø 79 (46 – 112)	
	14	101 – 600	Ø 104 (18 – 295)	Ø 97 (30 – 125)	
	6	> 600	Ø 17 (9 – 30)	Ø 60 (30 – 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 2010 sind in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses 8 Erbbaurechtsverträge eingegangen. Für eine Analyse wurden die Geschäftsjahre 2005 bis 2010 zusammengefasst. Von den insgesamt 26 eingegangenen Erbbaurechtsverträgen der Jahre 2005 bis 2010, waren 12 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 § 11 der BbgGAV* können bei Nachweis des berechtigten Interesses zu bestimmten Objekten vergleichbare Kaufpreise in anonymisierter Form aus der Kaufpreissammlung bezogen werden (siehe auch Anhang - Dienstleistungsangebot).

* Brandenburgische Gutachterausschussverordnung vom 12. Mai 2010, GVBl. II Nr. 27/10

5.8 Wohnlagenklassifikation

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

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

- Citylage
- Stadterweiterungsgebiet
- dörfliche Randlage

Die einzelnen Lagezonen werden wie folgt begrenzt:

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

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

Matrix der Lagewerteinschätzung

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

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

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

Beispiele der Lagezonen

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

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

6 Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

6.1 Allgemeines

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

Im Bereich der kreisfreien Stadt Cottbus ist der land- und forstwirtschaftliche Grundstücksverkehr für den Gesamtmarkt von geringer Bedeutung, obwohl über 50 % der Gesamtfläche von Cottbus Landwirtschafts- und Waldflächen umfassen. Im Vergleich zum Vorjahr bewegt sich die Kaufvertragsanzahl weiter rückläufig. Der Flächenumsatz blieb beinahe unverändert zum Vorjahr, die Steigerung des Geldumsatzes ist auf die höheren Preise zurück zu führen, die je qm Grundstücksfläche gezahlt wurden. Von den 48 Kauffällen konnten 34 Erwerbsvorgänge den jeweiligen Nutzungsarten wie Ackerland, Grünland oder Waldflächen zugeordnet werden. Zudem wurden 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 3 Kauffälle registriert. Die mehrjährige Analyse des land- und forstwirtschaftlichen Grundstücksverkehrs weist aus, dass die Verkäufe dieses Marktsegmentes nicht nur zwischen Landwirten stattfinden.

6.2 Landwirtschaftliche und forstwirtschaftliche Flächen

6.2.1 Preisniveau

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

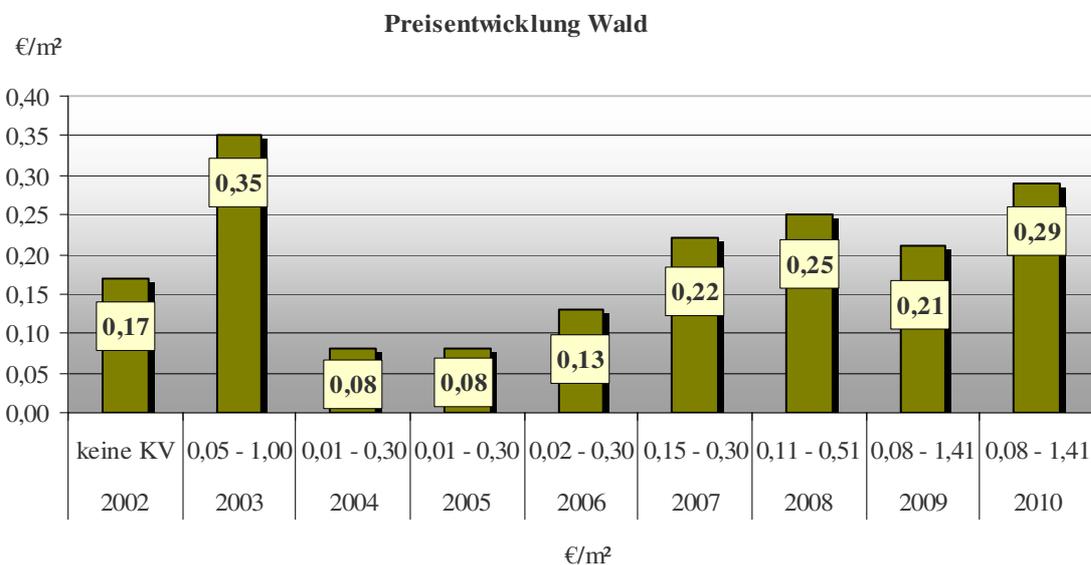
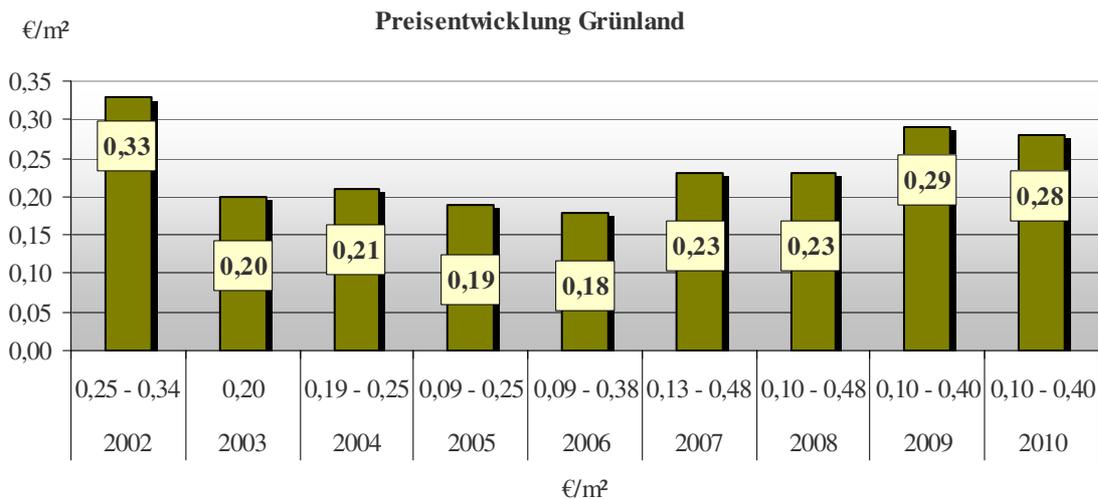
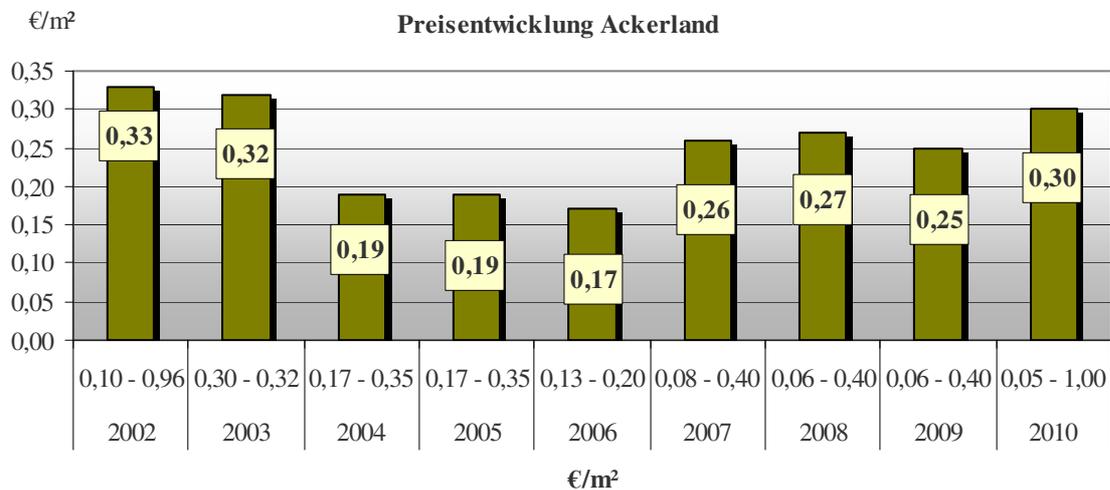
Die auswertbaren Kauffälle inklusive der Kaufverträge der BVVG der Jahre 2008 bis 2010 ergaben nachfolgend aufgeführte Preisspannen und nach Flächen gewichtete Kaufpreismittel.

Nutzungsart	Anzahl der Kaufverträge	Gesamtfläche (m ²)	Preisspanne (€/m ²)	gewichtetes Kaufpreismittel (€/m ²)
Ackerland ortsnah	24	515.529	0,05 – 1,00 Ackerzahl: 23 – 42	0,29 Ø Ackerzahl: 30
Ackerland ortsfern	10	288.081	0,06 – 0,83 Ackerzahl: 24 – 43	0,32 Ø Ackerzahl: 31
Grünland ortsnah	12	200.051	0,10 – 0,40	0,31
Grünland ortsfern	7	98.952	0,16 – 0,29	0,23
Waldflächen* ortsnah	24	615.532	0,08 – 1,41	0,31
Waldflächen* ortsfern	12	262.214	0,10 – 0,52	0,23

* einschließlich Waldbestand

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 2002 bis 2010.



7 Sonstige unbebaute Grundstücke

7.1 Teilmarkt „sonstige Flächen“

Für den Teilmarkt „sonstige Flächen“ sind in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses **37 Kauffälle** mit einem **Flächenumsatz von ca. 88.000 m²** und einem **Geldumsatz von ca. 0,2 Mio. €** im Jahr 2010 eingegangen.

Für Hausgärten als Zukäufe wurden 14 Kauffälle registriert, 1 Vertrag ging für Gärten zur Freizeitgestaltung ein. Private Wege bzw. Zufahrten wurden in 13 Fällen veräußert. In diesem Berichtsjahr wurde ein Kauffall für den Gewässerausbau und 2 Verträge zur geplanten Errichtung von Solarparkanlagen erfasst, ein Kauffall wurde unter Sportanlage vermerkt. Zusammen nehmen diese 4 Verträge ca. 74 % der sonstigen Flächen ein. Zum Zweck für Schutzeinrichtungen (Bahndamm) wurden 4 Verträge registriert. Ein Kauffall konnte nicht zugeordnet werden.

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

Dauerkleingärten nach Bundeskleingartengesetz (BKleingG) wurden in den letzten 5 Berichtsjahren nicht veräußert.

Auf Grund des geringen Datenmaterials wurden für folgende Analysen die auswertbaren Kauffälle der Berichtsjahre 2006 bis 2010 zusammengefasst.

Preisspiegel für sonstige Flächen der Jahre 2006 – 2010

	Anzahl der Verträge	Grundstücksfläche (m ²)		Kaufpreis je m ² (€/m ²)		Bodenrichtwert (€/m ²)		Anteil vom BRW in %	
		min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.
Zukauf Hausgärten	52	60	2.400	1,00	31,00	22,00	70,00	4	63
Gärten zur Freizeitgestaltung	9	300	840	2,00	28,00	48,00	65,00	5	58
Zufahrten bzw. private Wege	12	80	706	1,00	33,00	25,00	75,00	2	49

Hausgärten als Zukäufe zum bestehenden Grundstück, nicht zentrumsnah, mit einer Fläche von ca. 60 bis 2.400 m², wurden je nach Lage zwischen **1,00 bis 31,00 €/m²** verkauft.

Für **Gärten zur Freizeitgestaltung** ist seit Jahren eine sehr geringe Markttätigkeit zu beobachten. Das Preisniveau der Berichtsjahre 2006 bis 2010 lag zwischen **2,00 bis 28,00 €/m²**.

Grundstücke, die als „**Zufahrt**“ bzw. „**privater Weg**“ in den Berichtsjahren 2006 bis 2010 erworben wurden, weisen ein heterogenes Preisniveau auf, welches zwischen **2 bis 49 % vom jeweiligen Bodenrichtwert** schwankt.

7.2 Gemeinbedarfsflächen

Die Erläuterung zum Begriff „Gemeinbedarfsflächen“ ist unter Pkt. 4 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 2010 wurden zum o. g. Teilmarkt insgesamt **70 Kauffälle** mit einem **Geldumsatz** von **rd. 66.000 €** und einem **Flächenumsatz** von **ca. 17.000 m²** registriert. Damit ist auf dem Teilmarkt der Gemeinbedarfsflächen im Vergleich zum Vorjahr eine signifikant rückläufige Tendenz zu verzeichnen. Die Ursache hierfür ist in dem deutlichen Rückgang der Vertragsabschlüsse der Gemeinde nach dem VerkFlBerG* zu finden. Waren es 2009 noch 113 Kauffälle, wurden im Berichtsjahr 2010 nur noch 47 Verkäufe nach diesem Gesetz registriert.

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.

Erwerbsvorgänge für **örtliche Verkehrseinrichtungen** wurden unter der Rubrik der Gemeinbedarfsflächen mit 23 Kauffällen und einer Fläche von ca. 11.500 m² registriert. Darin enthalten sind sowohl die Verträge für den rückständigen als auch für den laufenden Grunderwerb. Die Auswertung dieser Daten ergab ein **Preisniveau von 3 bis 84 % vom jeweiligen Bodenrichtwert.**

Verträge für den Erwerb von **Flächen der Bundesautobahn** wurden in diesem Berichtsjahr nicht erfasst. Deshalb wird auf das Ergebnis aus den Daten der Jahre 2006 bis 2009 verwiesen. Die Auswertung von insgesamt 14 Erwerbsvorgängen v. g. Flächen ergab eine **Kaufpreisspanne von 0,04 €/m² bis 1,02 €/m².**

* Verkehrsflächenbereinigungsgesetz vom 26.10.2001, BGBl. I S. 2716, zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)

8 Bebaute Grundstücke

8.1 Allgemeines

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

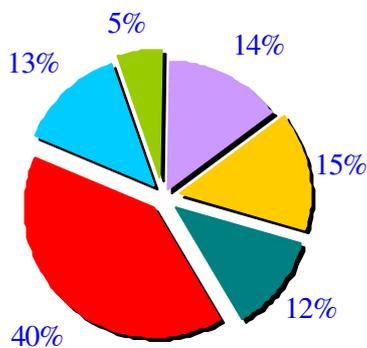
- ▶ freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (EFH, ZFH)
- ▶ Reihenhäuser und Doppelhaushälften (RH, DHH)
- ▶ Wohnungseigentum/Teileigentum
- ▶ Mehrfamilienhäuser (MFH)
- ▶ Wohn- und Geschäftshäuser (WGH)

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

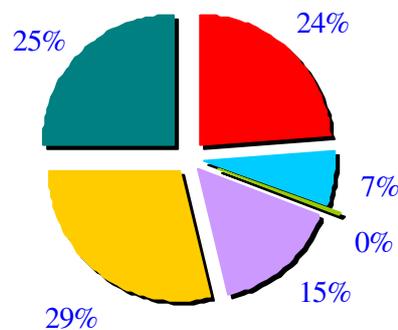
Zum Teilmarkt Wohnungseigentum werden für dieses Marktsegment Wohnflächenpreise und deren Preisentwicklung ab dem Berichtsjahr 2004 dargestellt.

Umsatzzahlen ausgewählter Teilmärkte

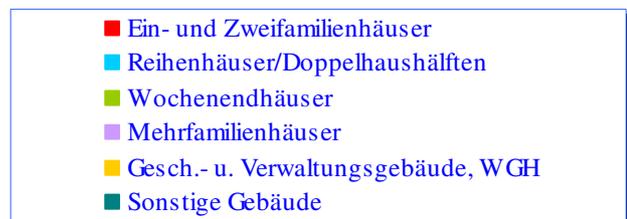
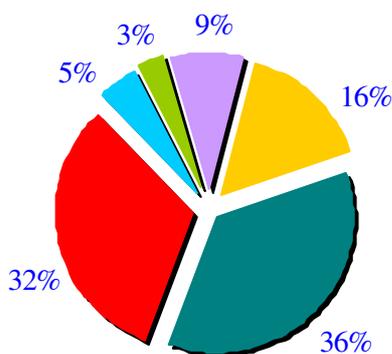
Anzahl bebauter Grundstücke 2010



Geldumsatz 2010



Flächenumsatz 2010

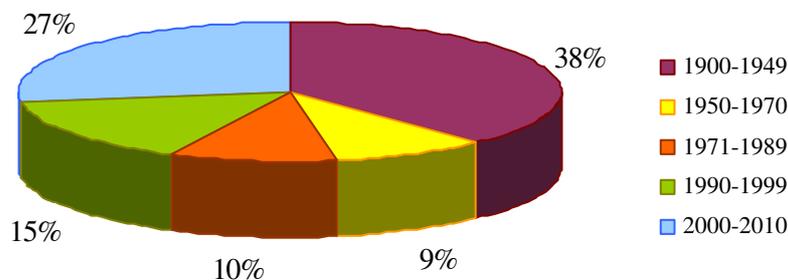


Die Rubrik „sonstige Gebäude“ umfasst u. a. folgende Gebäudearten: Lagergebäude, Produktionsgebäude, Gebäude für Freizeitzwecke, Gebäude für Beherbergungen, Gebäude für Ver- und Entsorgungseinrichtungen, Garagen

Die Marktentwicklung der bebauten Grundstücke zeigt gegenüber dem Vorjahr eine steigende Tendenz der Verkaufszahlen von 12 %.

Die „**Ein- und Zweifamilienhäuser**“ zählen wie schon in den vergangenen Berichtsjahren zu der umsatzstärksten Objektgruppe. Die Umsatzzahlen folgen dem Trend, sowohl in der Anzahl (+ 15 %), im Geldumsatz (+ 35 %) als auch im Flächenumsatz (+ 30 %). Die Einfamilienhäuser der Gebäudebaujahre 1900 bis 1949 nehmen mit ca. 38 % den größten Anteil dieser Objektgruppe ein und werden gefolgt von den neu erbauten Einfamilienhäusern der Baujahre 2000 – 2010 mit einem Anteil von ca. 27 %. Bei beiden Gruppen ist ein verstärktes Kaufinteresse zu verzeichnen. Bei den Ein-/Zweifamilienhäusern der Baujahresklassen 1950 – 1970 ging die Nachfrage zurück, die Kauffallzahlen bei den Gebäuden der Baujahre 1990 bis 1999 blieb auf annähernd gleichem Niveau. Ein steigender Trend von ca. + 57 % ist bei der Baujahresgruppe 1971 – 1989 in diesem Jahr erkennbar.

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



Die Nachfrage auf dem Markt der „**Reihenhäuser/Doppelhaushälften**“ ist in diesem Jahr leicht rückläufig. Ein annähernd gleich bleibender Trend zeigt sich beim Geldumsatz, der Flächenumsatz stieg um ca. 9 %.

Bei den Verkäufen der „**Mehrfamilienhäuser**“ ist ein signifikanter Anstieg der Kauffallzahlen von ca. 167 % zu verzeichnen. Dementsprechend stiegen der Flächenumsatz um ca. 187 % und der Geldumsatz um ca. 71 %.

Die Anzahl der Kauffälle bei den „**Wohn- und Geschäftshäusern**“ verringerte sich im Vergleich zum Vorjahr um ca. 16 % und der Flächenumsatz ging um ca. 45 % zurück. Die Ursache des deutlichen Anstiegs des Geldumsatzes in dieser Gebäudegruppe um ca. 88 % sind einzelne Handelsobjekte, die in Millionenhöhe veräußert wurden.

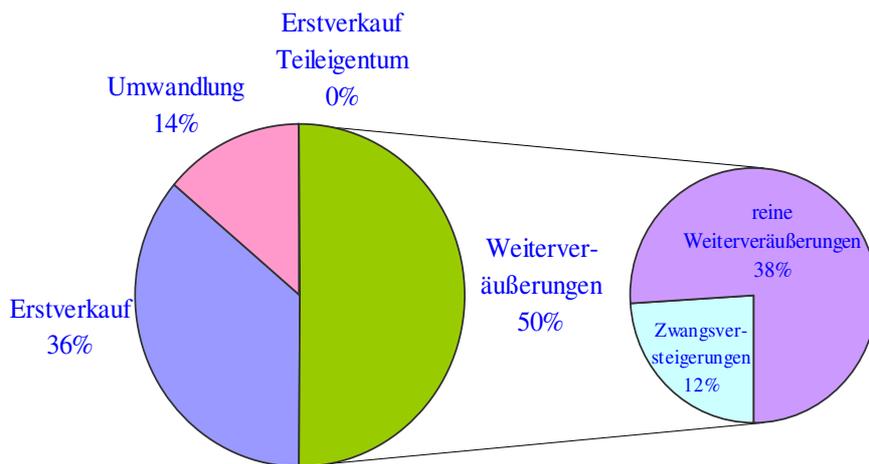
Mit 15 Kauffällen für „**Wochenendhäuser**“ bewegt sich das Marktgeschehen für diese Gebäudegruppe in den letzten Jahren auf etwa gleich bleibendem Niveau. Dabei sind in diesem Jahr der Flächen- und Geldumsatz um ca. 8 % gegenüber dem Vorjahr leicht angestiegen.

Die Rubrik „**sonstige Gebäude**“ registrierte in diesem Jahr ein Anstieg der Verkaufszahlen. Dem entgegen verringerten sich der Flächenumsatz um ca. 47 % und der Geldumsatz um ca. 61 %.

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

Auf diesem Teilmarkt ist insgesamt eine fallende Tendenz der Erwerbsvorgänge um ca. – 11 % gegenüber dem Vorjahr zu beobachten. Dabei nahm die Anzahl der „Erstverkäufe“ um ca. – 18 % ab. Bei den „Umwandlungen“ ging das Erwerbsinteresse um ca. 26 % zurück.

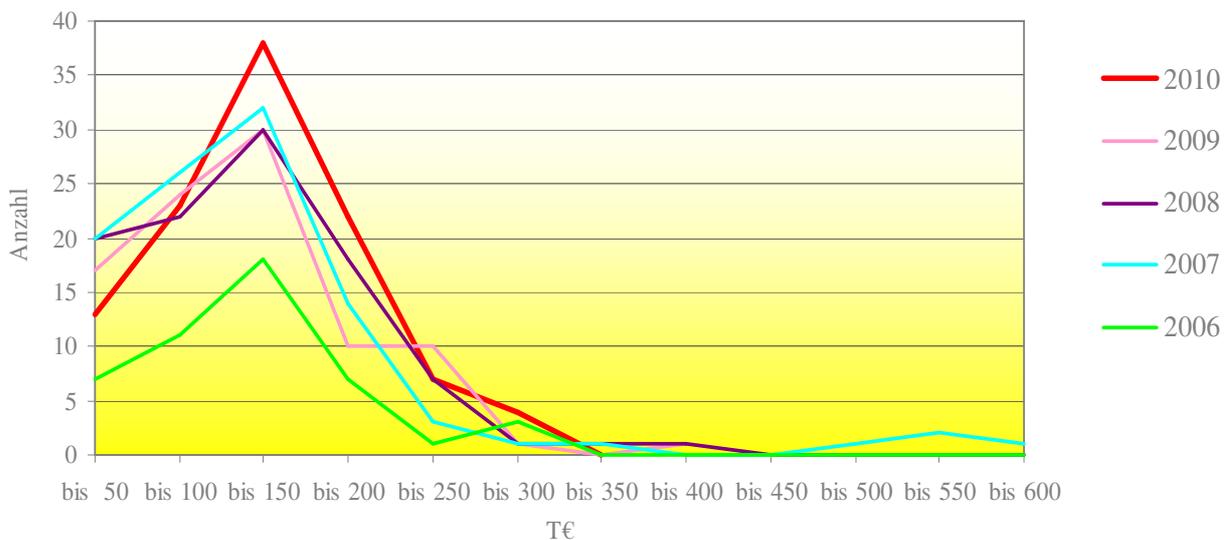
Die Weiterveräußerungen blieben auf gleichem Niveau. Die Verkäufe für „Teileigentum“ sind in ihrer Anzahl etwa gleich bleibend gering. Das Marktgeschehen bei den Eigentumswohnungen und dem Teileigentum verteilt sich hauptsächlich im inneren Stadtgebiet.



8.2 Einfamilienhäuser / Zweifamilienhäuser

8.2.1 Preisniveau

Häufigkeitsverteilung der Einfamilienhäuser nach Preisklassen



EFH/ ZFH Kaufpreismittel 2010 Bodenrichtwertniveau 30 – 82 €/m ² (erschließungsbeitragsfrei nach BauGB)					
Baujahresgruppe	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere WF (m ²)	mittlerer WF-Preis (€/m ² WF)	mittlerer Gesamtkaufpreis (€)
Bj. < 1900 – 1929 unsaniert	4	1919	99	664	64.201
Bj. < 1900 – 1929 teilsaniert	4	1902	121	868	105.500
Bj. 1930 – 1949 unsaniert	5	1934	143	548	80.300
Bj. 1930 – 1949 teilsaniert – saniert	14	1932	151	1.061	160.072
Bj. 1950 – 1970 unsaniert	2	1953	89	817	77.355
Bj. 1950 – 1970 teilsaniert – saniert	4	1957	131	933	120.750
Bj. 1971 – 1989 unsaniert – saniert	7	1977	140	1.106	155.509
Bj. 1990 – 1999	12	1996	135	1.295	173.417
Bj. ab 2000 - 2008 Weiterveräußerungen	21	2002	131	1.277	162.560
Bj. 2010 Erstverkäufe	3	2010	106	1.304	135.333

Die Erwerbsvorgänge für Ein- und Zweifamilienhäuser zeigen folgende Durchschnittswerte:

- Einfamilienhäuser der Baujahre 1900 – 1929, unsaniert, ø WF von ca. 100 m²**
 z. T. mit Unterkellerung, z. T. mit Garage, mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 500 - 1.800 m², in mittlerer Wohnlage ergaben ein Preisniveau* zwischen 550 – 750 €/m² Wohnfläche
- Einfamilienhäuser der Baujahre 1900 – 1929, teilweise saniert, ø WF von ca. 120 m²**
 einfacher bis mittlerer Ausstattungsstandard, z. T. mit Unterkellerung, z. T. mit Garage, z. T. mit Doppelgarage, mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 600 – 1.500 m² in mittlerer Wohnlage ergaben ein Preisniveau* zwischen 800 – 900 €/m² 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. 145 m²**
 z. T. mit Unterkellerung, z. T. mit Garage, mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 700 - 1.500 m², in guter bis mittlerer Wohnlage ergaben ein
 Preisniveau* zwischen 250 – 650 €/m² Wohnfläche
- **Einfamilienhäuser der Baujahre 1930 – 1949, teilweise saniert, ø WF von ca. 150 m²**
 einfacher bis mittlerer Ausstattungsstandard, z. T. mit Unterkellerung, z. T. mit Garage, mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 750 – 2.600 m² in mittlerer bis guter Wohnlage ergaben ein
 Preisniveau* zwischen 750 – 1.200 €/m² Wohnfläche
- **Einfamilienhäuser der Baujahre 1930 – 1949, saniert, ø WF von ca. 150 m²**
 mittlerer Ausstattungsstandard, mit Unterkellerung, z. T. mit Garage, z. T. Doppelgarage mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 300 – 2.000 m², in mittlerer bis guter Wohnlage ergaben ein
 Preisniveau* zwischen 1.050 – 1.400 €/m² Wohnfläche
- **Einfamilienhäuser der Baujahre 1950 – 1970, unsaniert, ø WF von ca. 90 m²**
 mittlerer Ausstattungsstandard, mit Unterkellerung, mit Garage, z. T. mit Nebengebäude, mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 600 – 1.000 m², in mittlerer bis guter Wohnlage ergaben ein
 Preisniveau* zwischen 750 – 900 €/m² Wohnfläche
- **Einfamilienhäuser der Baujahre 1950 – 1970, z. T. saniert - saniert, ø WF von ca. 130 m²**
 mittlerer Ausstattungsstandard, z. T. mit Unterkellerung, mit Garage, mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 700 – 1.400 m², in mittlerer bis guter Wohnlage ergaben ein
 Preisniveau* zwischen 750 – 1.150 €/m² Wohnfläche
- **Einfamilienhäuser der Baujahre 1971 – 1989, z. T. saniert – saniert, ø WF von ca. 140 m²**
 mittlerer Ausstattungsstandard, mit Unterkellerung, z. T. mit Garage, z. T. mit Nebengebäude, mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 600 – 1.750 m², in mittlerer bis guter Wohnlage ergaben ein
 Preisniveau* zwischen 700 – 1.500 €/m² Wohnfläche
- **Einfamilienhäuser der Baujahre 1990 – 1999, z. T. m. Keller, ø WF von ca. 135 m²**
 mittlerer Ausstattungsstandard, z. T. mit Garage, z. T. mit Doppelgarage bzw. Carport, mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 400 – 1.750 m² in mittlerer bis guter Wohnlage ergaben ein
 Preisniveau* zwischen 1.000 – 1.800 €/m² Wohnfläche
- **Einfamilienhäuser ab Baujahr 2000, Weiterveräußerungen, keine Unterkellerung, ø WF von ca. 130 m²**
 mittlerer Ausstattungsstandard, z. T. mit Garage, z. T. mit Doppelgarage bzw. Carport, mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 450 – 2.050 m² in mittlerer bis guter Wohnlage ergaben ein
 Preisniveau* zwischen 900 – 1.700 €/m² Wohnfläche
- **Einfamilienhäuser ab Baujahr 2008/2009, Erstverkäufe, keine Unterkellerung, ø WF von ca. 105 m²**
 mittlerer Ausstattungsstandard, z. T. mit Garage bzw. Carport, mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 450 – 1.200 m² in mittlerer Wohnlage ergaben ein
 Preisniveau* zwischen 1.150 – 1.600 €/m² Wohnfläche

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

8.2.2 Preisentwicklung

In nachfolgender Tabelle ist die tendenzielle Preisentwicklung ab 2004 gegenüber dem Vorjahr ersichtlich.

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
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	↑ ↑	↑	↑	↓
EFH unsaniert Baujahr 1950 – 1970	•	↑ ↑	↑	keine Kaufverträge	•	↑ ↑	→
EFH z. T. modernisiert Baujahr 1950 – 1970	↓	↑ ↑	keine Kaufverträge	↓ ↓	↑ ↑	→	→
EFH z. T. modernisiert Baujahr 1971 – 1989	keine Kaufverträge	•	→	↘	↘	↑ ↑	↓ ↓
EFH ab Baujahr 1990 z. T. mit 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 %
 - ↘ um + 5 %
 - ↓ ↓ um > - 10 %
 - ↙ um - 5 %
 - ↓ um - 10 %
 - konstant
 - keine Angaben

8.2.3 Sachwertfaktoren

Für eine marktkonforme Wertermittlung im Sachwertverfahren sind Sachwertfaktoren (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 entsprechend ImmoWertV berechnet. Aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu den entsprechenden Sachwerten wird der Marktanpassungsfaktor abgeleitet (§ 14 Abs. 2 ImmoWertV). Als Datengrundlage wurden auswertbare Kaufverträge (Gesamtanzahl **105** Kaufverträge) des Berichtsjahres 2010 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 4.4
- ▶ 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 bei mittlerer Ausstattung
- ▶ Alterswertminderung erfolgt nach § 23 ImmoWertV gleichmäßig linear in Abhängigkeit der geschätzten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (RND)
- ▶ geschätzte wirtschaftliche RND in Abhängigkeit vom Bauzustand und Baualter unter Berücksichtigung des Modernisierungsgrades
- ▶ Berücksichtigung von Baumängeln/ Bauschäden/ Instandhaltungsrückstau (unsanierte bis sanierte Objekte 50 bis 600 €/m² WF), Literatur: Baukosten 2010/11, Instandsetzung/Sanierung, Modernisierung/Umnutzung, 20. Auflage 2010/11, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen – Essen
- ▶ Außenanlagen pauschal eingeschätzt
- ▶ bauliche Anlagen, z. B. Garagen, Werkstatt etc. wurden mit dem Zeitwert pauschal berücksichtigt
- ▶ Bodenwert zum Kaufzeitpunkt (in der Regel Bodenrichtwert), bei übergroßen Grundstücken 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 2008¹ wurden die Baupreisindizes vom Basisjahr 2000 auf das Basisjahr 2005 umgestellt. Für die Umbasierung wurde die vom Statistischen Bundesamt empfohlene vereinfachte Berechnungsformel wie folgt angewandt:*

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

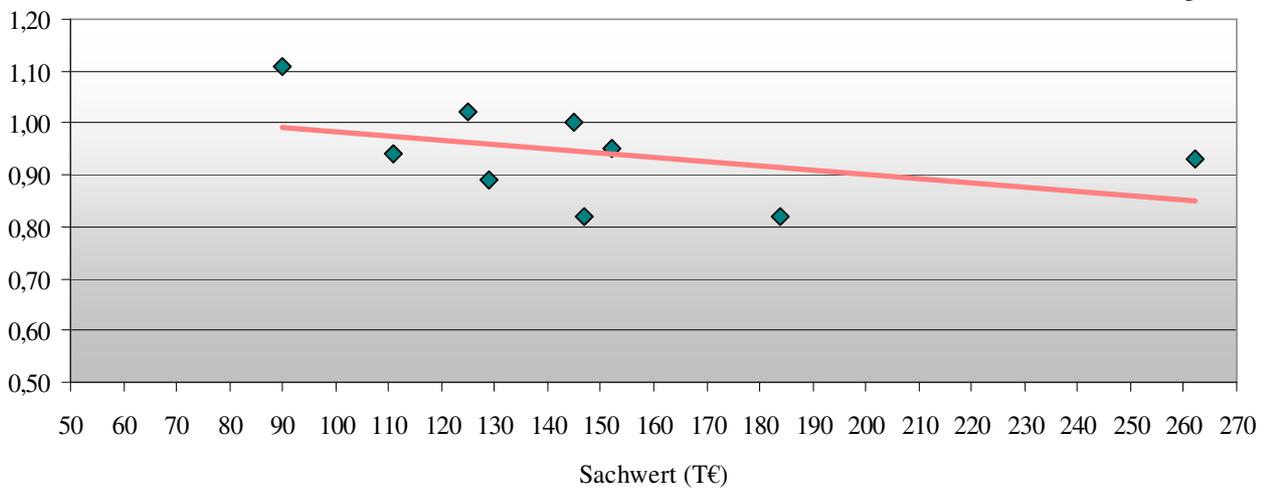
$$\text{Baupreisindex}_{\text{WST}} \text{ auf Basis } 2000 = 100 = \frac{\text{Baupreisindex}_{\text{WST}} \text{ auf Basis } 2005 = 100}{\text{Baupreisindex } 08/2000 = 97,9} \times 100$$

Bei nachfolgenden Darstellungen ist im Einzelfall der Gesamtkaufwert zu beachten.

Für **Ein- und Zweifamilienhäuser der Baujahre 1900 – 1949, unsaniert** wurde folgender Sachwertfaktor abgeleitet: **0,94 (0,82 – 1,11)**

Kaufpreis/Sachwert

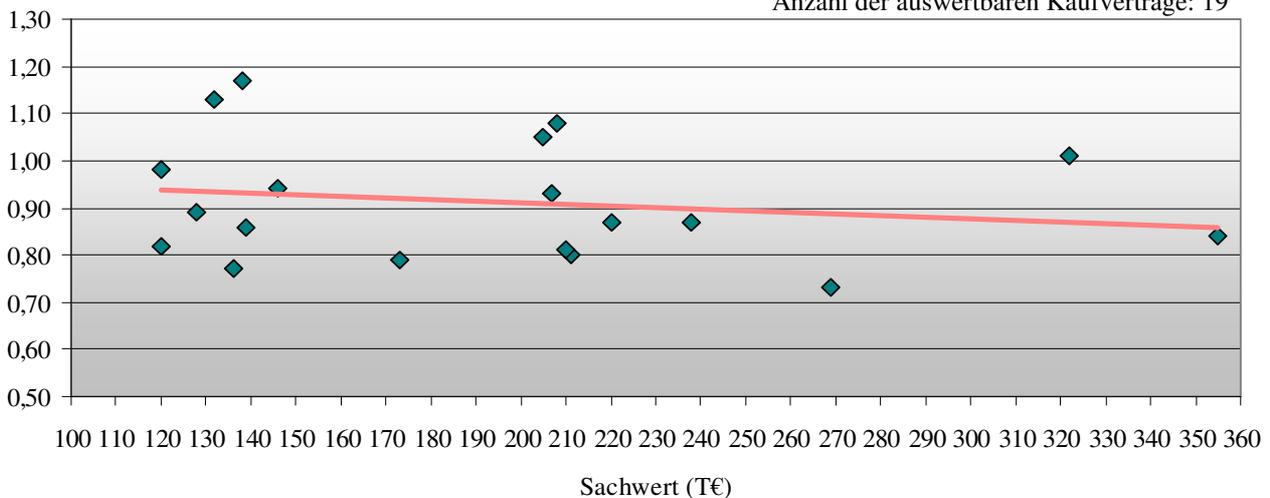
Anzahl der auswertbaren Kaufverträge: 9



Für **Ein- und Zweifamilienhäuser der Baujahre 1900 – 1949, z. T. saniert bis saniert** wurde folgender Sachwertfaktor abgeleitet: **0,93 (0,73 – 1,17)**

Kaufpreis/Sachwert

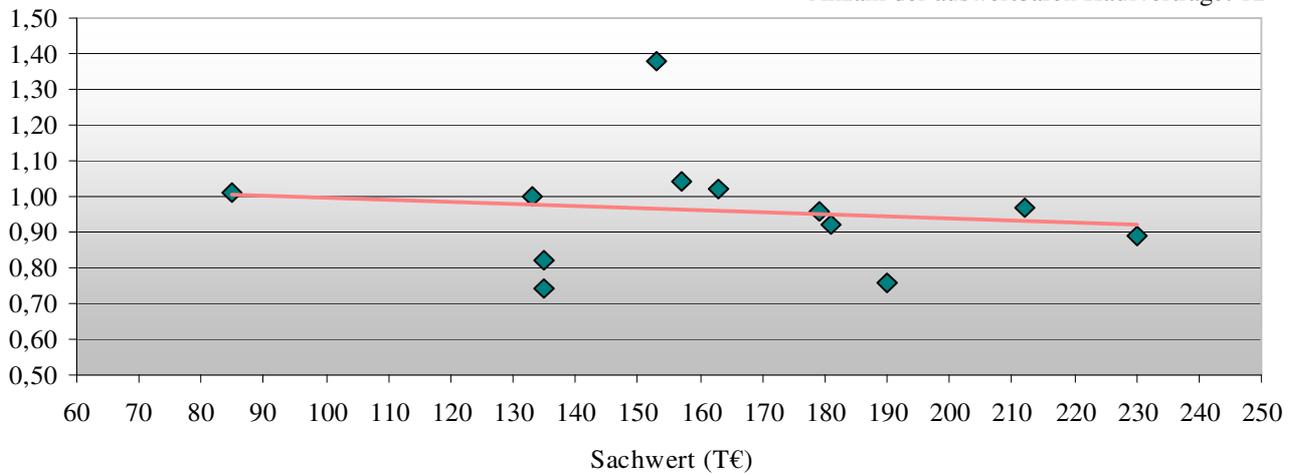
Anzahl der auswertbaren Kaufverträge: 19



Für **Ein- und Zweifamilienhäuser der Baujahre 1950 – 1989** wurde folgender Sachwertfaktor abgeleitet: **0,96 (0,74 – 1,38)**

Kaufpreis/Sachwert

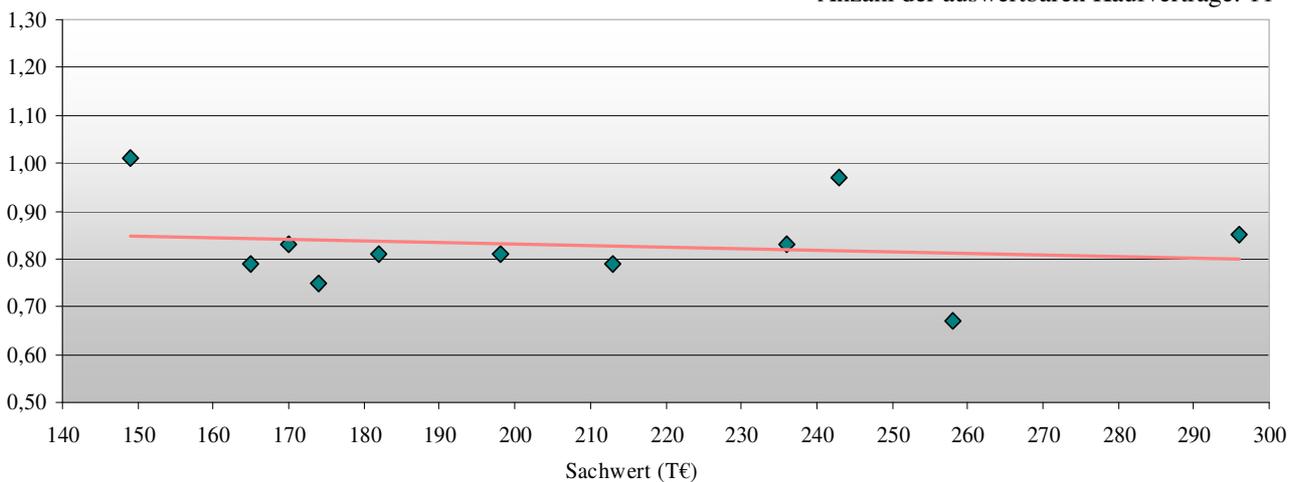
Anzahl der auswertbaren Kaufverträge: 12



Für **Ein- und Zweifamilienhäuser der Baujahre 1990 - 1999** wurde folgender Sachwertfaktor abgeleitet: **0,83 (0,67 – 1,01)**

Kaufpreis/Sachwert

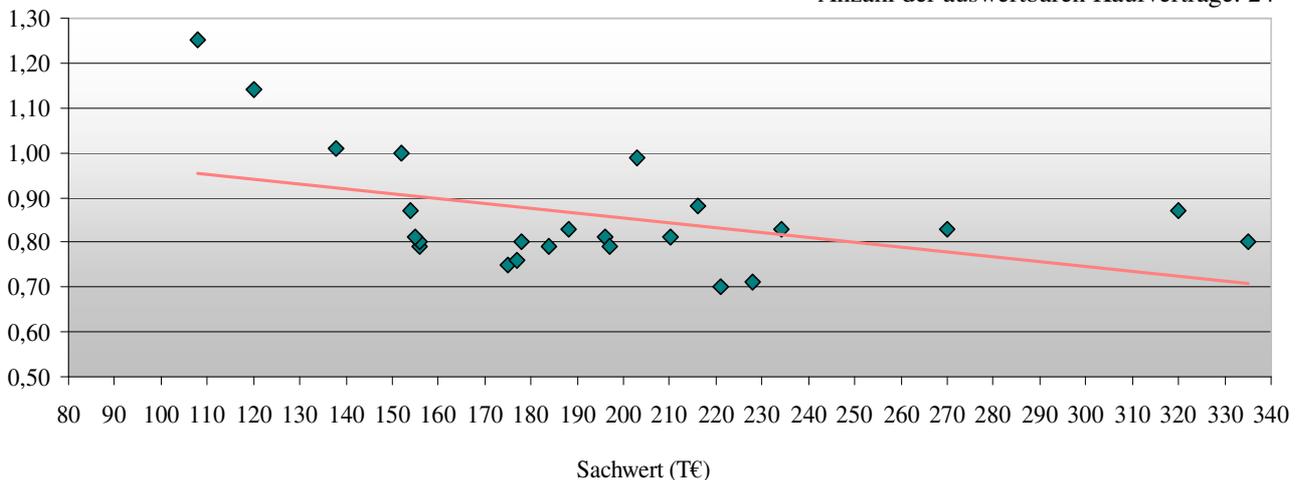
Anzahl der auswertbaren Kaufverträge: 11



Für **Ein- und Zweifamilienhäuser der Baujahre 2000 – 2010** wurde folgender Sachwertfaktor abgeleitet: **0,86 (0,70 – 1,25)**

Kaufpreis/Sachwert

Anzahl der auswertbaren Kaufverträge: 24



8.2.4 Liegenschaftszinssatz

Der Begriff Liegenschaftszinssatz ist nach § 14 Abs. 3 ImmoWertV wie folgt definiert:
„Die Liegenschaftszinssätze sind die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden.“
 Er ist von der Art, der Größe, der Restnutzungsdauer und den Erträgen des Objektes abhängig. Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser werden auf dem Cottbuser Grundstücksmarkt vorrangig zum Zwecke der Eigennutzung gehandelt. Somit sind Verkäufe vollständig vermieteter EFH, ZFH, DHH und RH, aus denen Liegenschaftszinssätze abgeleitet werden können, sehr selten. Für die Verkehrswertermittlung derartiger Objekte ist daher primär das Vergleichswert- oder das Sachwertverfahren (§ 8 ImmoWertV) heranzuziehen. Da die Nachfrage nach Liegenschaftszinssätzen für dieses Marktsegment nach wie vor besteht, hat der Gutachterausschuss im Geschäftsjahr 2010 erstmalig einen Liegenschaftszinssatz aus den zur Verfügung stehenden Kauffällen abgeleitet. Bei diesen Mietobjekten handelt es sich vorwiegend um neu errichtete EFH der Baujahre 1992 bis 2010 in der Stadtrandlage (z. B. Branitz, Sielow, Döbbrick, Gallinchen). Zur Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes dieser Immobilien findet das Ertragswertverfahren (§§ 17 bis 20 ImmoWertV) seine Anwendung. Durch Umkehrung des Ertragswertverfahrens lassen sich iterativ aus den Kaufpreisen Liegenschaftszinssätze ermitteln. Im Berichtsjahr 2010 wurden insgesamt **15** typische Kauffälle mit gleichartig bebauten und genutzten Objekten, der Baujahre 1992 – 2010 unter Berücksichtigung der tatsächlich gezahlten bzw. marktüblich erzielbaren Mieten mit dem Programm „PraxWert“, Version 4.4 ausgewertet.

Folgende Rahmenbedingungen wurden für die einheitliche Auswertung der Kaufpreise für Einfamilienhäuser zur Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes festgelegt:

Kauffälle	<ul style="list-style-type: none"> - kein Einfluss durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse - Ortsbesichtigung wurde durchgeführt - Fragebögen
Restnutzungsdauer (RND) nach § 6 Abs. 6 ImmoWertV	<ul style="list-style-type: none"> - durchschnittliche wirtschaftliche RND von ca. 66 Jahren
Gesamtnutzungsdauer	<ul style="list-style-type: none"> - 80 Jahre für Massivhäuser - 60 Jahre für Fertighäuser in Holzbauweise
Mieten	<ul style="list-style-type: none"> - tatsächliche bzw. stichtagsbezogene marktüblich erzielbare Mieten
<u>Bewirtschaftungskosten</u> ▶ Verwaltungskosten ▶ Instandhaltungskosten ▶ Mietausfallwagnis	<ul style="list-style-type: none"> - für Wohnnutzung entsprechend § 26 der II. BV* - für Wohnnutzung entsprechend § 28 der II. BV* - für Wohnnutzung 2 % <p><small>* Zweite Berechnungsverordnung (II. BV in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), zuletzt geändert durch Artikel 78 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614, 2628)</small></p>
Bodenwert	<ul style="list-style-type: none"> - jeweiliger Bodenrichtwert - bei übergroßen Grundstücken, Umrechnung mit den Umrechnungskoeffizienten (siehe Pkt. 5.2.3)

Im Geschäftsjahr 2010 wurden erstmals Liegenschaftszinssätze unter v. g. Rahmenbedingungen für Ein- und Zweifamilienhäuser mit folgenden Kennzahlen abgeleitet. Der Rohertragsfaktor stellt den Quotienten aus dem Kaufpreis und den Jahresmieteinnahmen dar.

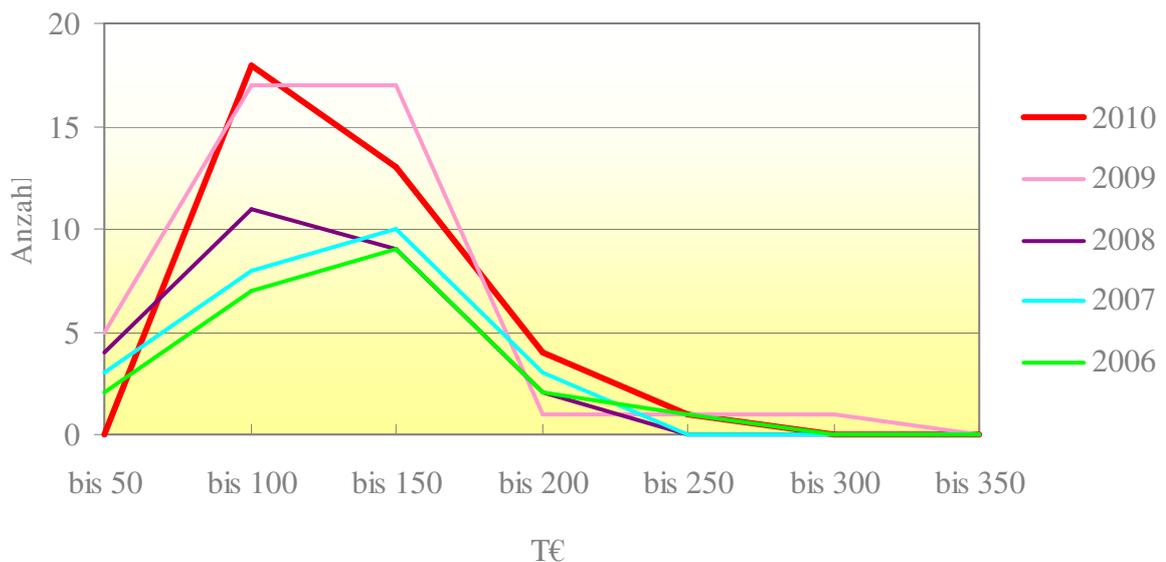
Einfamilienhäuser					
Anzahl der Kauffälle 2010 (15)					
Liegenschafts- zinssatz 2010	Merkmale				
	Ø WF (m ²) (Spanne)	Ø monatl. Nettokaltmiete (€/m ²) (Spanne)	Ø Roher- tragsfaktor (Spanne)	Ø RND (Jahre) (Spanne)	Ø Boden- wertniveau (€/m ²) (Spanne)
4 %	117 (82 – 138)	6,00 (5,00 – 6,50)	19 (16,5 – 21,0)	66 (49 – 78)	52 (30* – 68)

* erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG

8.3 Reihenhäuser / Doppelhaushälften

8.3.1 Preisniveau

Häufigkeitsverteilung der Reihenhäuser und Doppelhaushälften nach Preisklassen



RH - Kaufpreismittel 2010 Bodenrichtwertniveau 50* – 82 €/m ² (erschließungsbeitragsfrei nach BauGB)					
Baujahresgruppe	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere WF (m ²)	mittlerer WF-Preis (€/m ² WF)	mittlerer Gesamtkaufpreis (€)
Bj < 1900 – 1929 teilsaniert	1	1921	135	500	67.500
Bj. 1950 – 1970 teilsaniert	2	1969	85	982	84.000
Bj 1971 – 1989 teilsaniert	1	1983	125	1.368	171.000
Bj. 1990 – 1999 Weiterveräußerungen	4	1994	98	951	93.250

* erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und nach KAG

Die Erwerbsvorgänge für Reihenhäuser zeigen folgende Durchschnittswerte:

- Reihenhäuser der Baujahre 1950 – 1970, z. T. saniert, ø WF von ca. 85 m²**
 mittlerer Ausstattungsstandard, mit Unterkellerung, mit Garage, mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 200 – 600 m², in guter bis mittlerer Wohnlage ergaben ein Preisniveau* zwischen 950 – 1.000 €/m² Wohnfläche
- Reihenhäuser der Baujahre 1990 – 1999, ø WF von ca. 98 m²,**
 mittlerer Ausstattungsstandard, ohne Keller, z. T. mit Garage bzw. Carport und PKW-Stellplatz, mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 200 – 250 m², in mittlerer Wohnlage ergaben ein Preisniveau* zwischen 850 – 1.050 €/m² Wohnfläche

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

DHH - Kaufpreismittel 2010 Bodenrichtwertniveau 33 – 78 €/m² (erschließungsbeitragsfrei nach BauGB)					
Baujahresgruppe	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere WF (m²)	mittlerer WF-Preis (€/m² WF)	mittlerer Gesamtkaufpreis (€)
Bj. 1900 – 1929 unsaniert - teilsaniert	4	1913	106	941	99.375
Bj. 1930 – 1949 unsaniert - teilsaniert	2	1930	92	813	74.000
Bj. 1950 – 1970 teilsaniert - saniert	2	1953	140	1.141	157.500
Bj. 1971 – 1987 saniert	2	1974	133	1.174	154.750
Bj 1995 – 2005 Weiterveräußerungen	11	1999	114	944	103.667
Bj 2009/2010 Erstverkäufe	3	2010	103	1.382	142.267

Die Erwerbsvorgänge für Doppelhaushälften zeigen folgende Durchschnittswerte:

- **Doppelhaushälften der Baujahre 1900 – 1929, unsaniert – z. T. saniert, ø WF von ca. 105 m²**
einfacher Ausstattungsstandard, mit Unterkellerung, z. T. mit Garage, mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 400 – 1.300 m², in guter bis mittlerer Wohnlage ergaben ein Preisniveau* zwischen 800 – 1.000 €/m² Wohnfläche
- **Doppelhaushälften der Baujahre 1930 – 1949, unsaniert - z. T. saniert, ø WF von ca. 90 m²**
mittlerer Ausstattungsstandard, mit Unterkellerung, z. T. mit PKW-Stellplatz, mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 450 – 800 m², in guter bis mittlerer Wohnlage ergaben ein Preisniveau* zwischen 600 – 1.000 €/m² Wohnfläche
- **Doppelhaushälften der Baujahre 1950 – 1989, saniert, ø WF von ca. 140 m²**
mittlerer Ausstattungsstandard, mit Unterkellerung, Garage bzw. Carport, mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 600 – 1.400 m², in guter bis mittlerer Wohnlage ergaben ein Preisniveau* zwischen 1.050 – 1.300 €/m² Wohnfläche
- **Doppelhaushälften der Baujahre 1995 – 2005, Weiterveräußerungen, ø WF von ca. 115 m²**
mittlerer Ausstattungsstandard, ohne Keller, mit Garage bzw. Carport, mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 200 - 800 m², in guter bis mittlerer Wohnlage ergaben ein Preisniveau* zwischen 700 – 1.200 €/m² Wohnfläche
- **Doppelhaushälften der Baujahre 2009/2010 Erstverkäufe, ø WF von ca. 105 m²**
mittlerer Ausstattungsstandard, ohne Keller, mit Garage, mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 350 – 600 m², in guter bis mittlerer Wohnlage ergaben ein Preisniveau* zwischen 1.300 – 1.450 €/m² Wohnfläche

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

8.3.2 Preisentwicklung

In nachfolgender Tabelle ist die tendenzielle Preisentwicklung ab 2004 gegenüber dem Vorjahr ersichtlich.

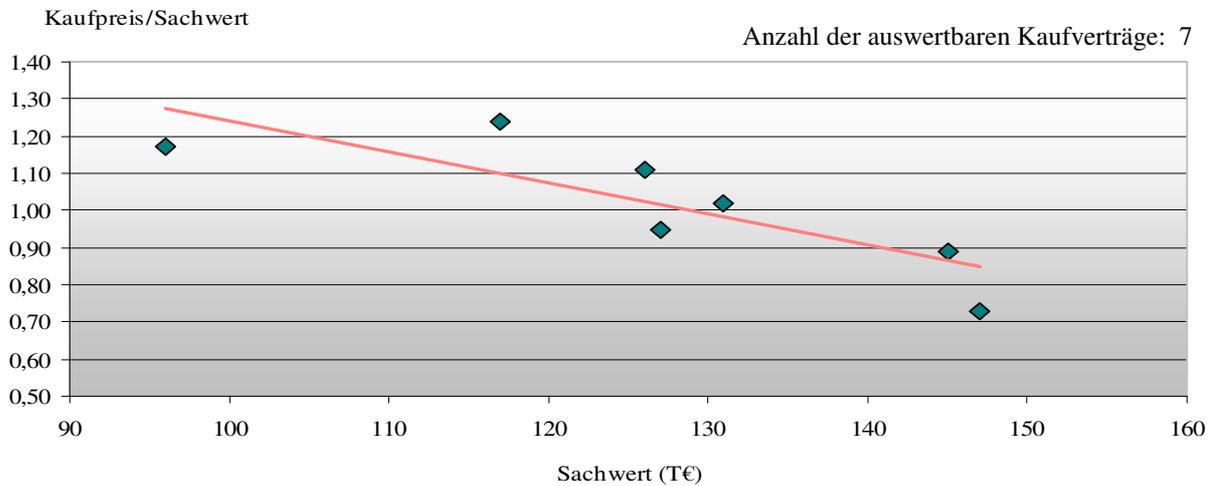
	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
RH saniert Baujahr 1950 – 1970	keine Kaufverträge	•	➡	➡	⬇️⬇️	⬆️⬆️	keine Kaufverträge
RH Weiterveräußerungen ab Baujahr 1990 Wohnparks in Randlage	keine Auswertung	➡	keine Kaufverträge	➡			
RH Weiterveräußerungen ab Baujahr 1990 verstädterte Randlage	keine Auswertung	⬆️⬆️	•	➡	⬇️⬇️	⬇️⬇️	⬆️⬆️
RH Erstverkäufe ab Baujahr 2000	➡	⬆️⬆️	⬇️⬇️	➡	keine Kaufverträge	keine Kaufverträge	keine Kaufverträge
DHH unsaniert Baujahr 1930 – 1949	keine Kaufverträge	keine Kaufverträge	•	⬇️⬇️	➡	➡	•
DHH z. T. saniert Baujahr 1930 – 1949	•	➡	keine Kaufverträge	keine Kaufverträge	•	➡	•
DHH saniert Baujahr 1930 – 1949		•	⬇️⬇️	➡	keine Kaufverträge	•	keine Kaufverträge
DHH Weiterveräußerungen ab Baujahr 1990	➡	➡	⬆️⬆️	⬇️⬇️	⬆️⬆️	⬇️⬇️	➡
DHH Erstverkäufe Baujahr 2008 – 2010	keine Auswertung				•	➡	➡

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

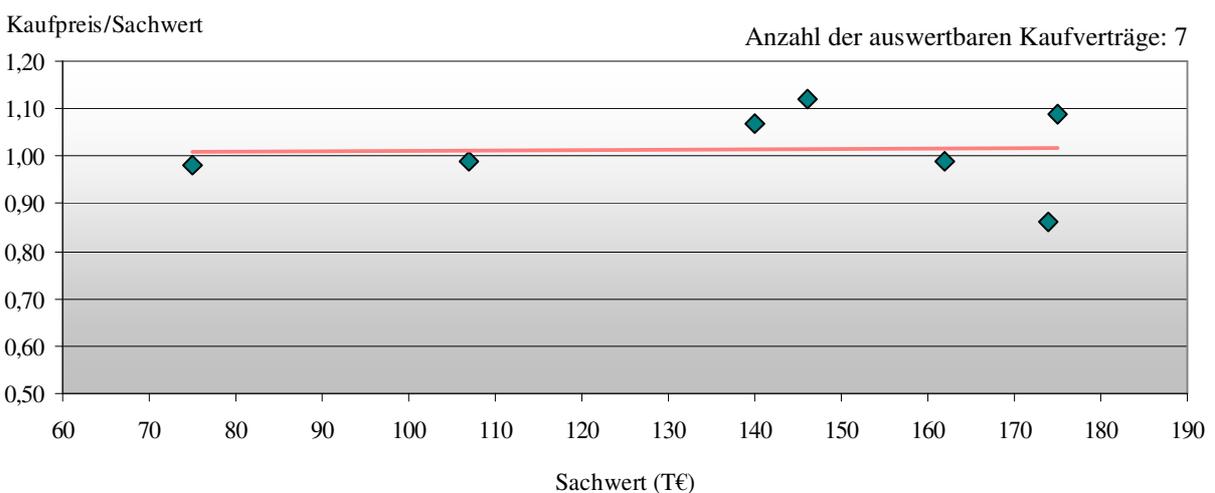
8.3.3 Sachwertfaktoren

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

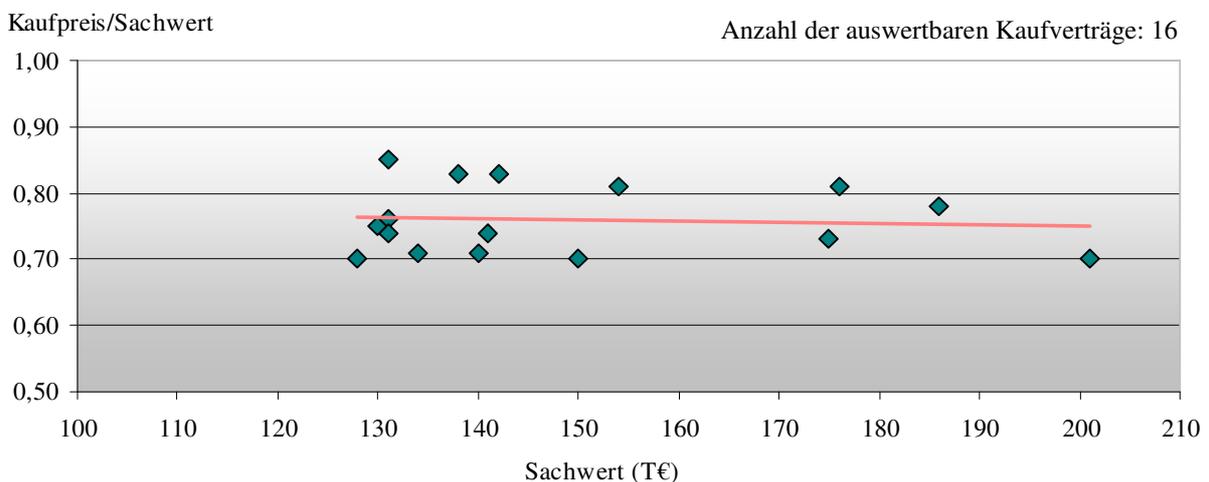
Für **Reihenhäuser und Doppelhaushälften der Baujahre 1900 - 1949** wurde folgender Sachwertfaktor abgeleitet: **1,02 (0,73 – 1,24)**



Für **Reihenhäuser und Doppelhaushälften der Baujahre 1950 - 1989** wurde folgender Sachwertfaktor abgeleitet: **1,01 (0,86 – 1,12)**



Für **Reihenhäuser und Doppelhaushälften ab Baujahr 1990** wurde folgender Sachwertfaktor abgeleitet: **0,76 (0,70 – 0,85)**



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).“

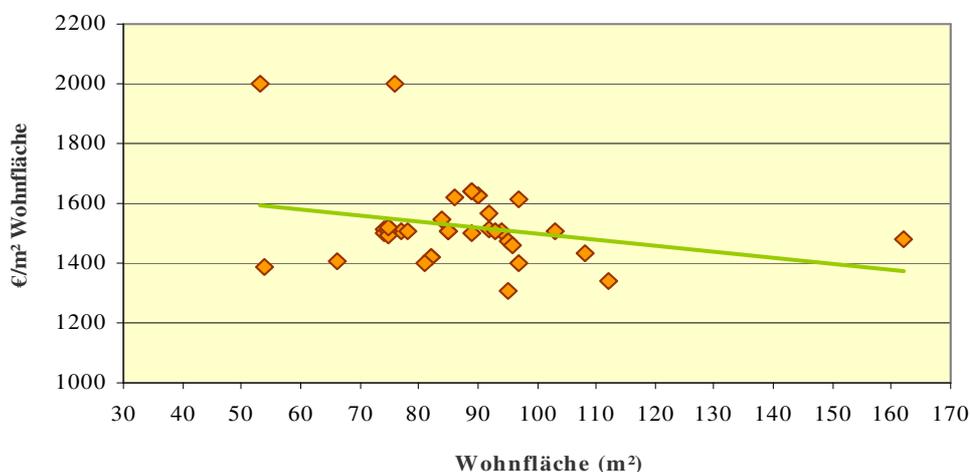
Preisniveau und Preisentwicklung

Bei den **Erstverkäufen** von Eigentumswohnungen handelt es sich um neu errichtete 2- bis 4-Raum-Wohnungen, überwiegend der Baujahre 2009/2010 in guter bis mittlerer Wohnlage mit einem mittleren Ausstattungsgrad, deren Wohnflächen zwischen 53 und 162 m² liegen. Dabei wurden 3-Raum-Wohnungen bevorzugt gekauft. Das durchschnittliche Preisniveau liegt bei ca. 1.525 €/m² Wohnfläche, wobei eine steigende Tendenz von ca. 8 % feststellbar ist, obwohl die Nachfrage gegenüber dem Vorjahr sank.

Überblick über Preisniveau und Preisentwicklung der Erstverkäufe

Erstverkäufe inkl. Stellplatz bzw. Tiefgarage oder Garage								
Jahr		2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Anzahl der Kauffälle		34	93	45	48	33	49	42
Wohnfläche (m ²)*	min:	56	44	71	56	71	66	53
	max:	162	144	138	128	127	128	162
Preis in €/m ² Wohnfläche	ø Preis:	1.400	1.435	1.330	1.432	1.467	1.416	1.525
	min:	820	971	1.131	1.091	1.206	971	1.304
	max:	1.700	1.810	1.786	1.867	1.801	1.589	2.000

Eine Abhängigkeit zwischen Wohnungsgröße und Wohnflächenpreis ist dabei kaum noch feststellbar (siehe Grafik).



Die unter „**Umwandlungen**“ (Teilung von Bestandsobjekten nach dem WoEigG) erfassten Verkäufe beziehen sich in diesem Berichtsjahr auf sanierte geschlossene Wohnquartiere (Baujahre 1958/1974) und auf sanierte Altbauten (Baujahre 1900 – 1920) mit unterschiedlichem Modernisierungsgrad in mittlerer bis guter Wohnlage. Dabei handelt es sich um 2- bis 5-Raum-Wohnungen mit Wohnflächen von 48 bis 158 m².

In diesem Jahr nahm das Erwerbsinteresse auf dem Markt der Umwandlung ab. Besonders deutlich wird dies bei den Eigentumswohnungen in sanierten geschlossenen Wohnquartieren, bei denen die Wohnflächenpreise nur noch ca. 60 % des Preisniveaus vom Vorjahr erreichten. Bei den Wohnungen der sanierten Altbauten gingen die Kauffallzahlen leicht zurück, beim Preisniveau hingegen ist eine Steigerung von ca. 19 % zu verzeichnen.

Überblick über Preisniveau und Preisentwicklung der Umwandlungen in geschlossenen Wohnquartieren

		geschlossene Wohnquartiere inkl. Stellplatz						
Jahr		2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Anzahl der Kauffälle		1	2	1	10	8	8	4
Wohnfläche (m²)*	min:	57	55	59	40	47	51	48
	max:		65		90	60	101	89
Preis in €/m² Wohnfläche	Ø Preis		1.025		949	1.128	1.255	744
	min:	935	915	983	658	582	614	604
	max:		1.136		1.242	1.227	1.424	854

Für die Umwandlungen – geschlossene Wohnquartiere lagen in diesem Berichtsjahr keine Angaben zu Stellplatzpreisen vor.

Überblick über Preisniveau und Preisentwicklung der Umwandlungen sanierter Altbauten

		sanierte Altbauten inkl. Stellplatz						
Jahr		2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Anzahl der Kauffälle		4	17	10	9	5	15	13
Wohnfläche (m²)*	min:	98	67	76	60	79	65	79
	max:	135	174	117	176	112	124	158
Preis in €/m² Wohnfläche	Ø Preis	1.230	1.310	1.360	1.185	1.330	1.224	1.455
	min:	1.090	833	1.149	841	1.219	826	887
	max:	1.250	1.628	1.541	1.454	1.434	1.408	2.025

Bei den Umwandlungen – Altbauten lagen in diesem Berichtsjahr die Preise für die zu den Wohnungen gehörenden Stellplätze bei 2.500,-€ bzw. 5.000,-€.

*Die Berechnung der WF, wenn nicht im Kaufvertrag angegeben, erfolgte nach § 2 und § 4 Wohnflächenverordnung (WoFIV) 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**“, die auf dem Markt des Wohnungseigentums einem Anteil von ca. 48 % einnimmt, blieb die Anzahl der Erwerbsvorgänge unverändert gegenüber dem Vorjahr. Die Weiterverkäufe bezogen sich zu ca. 47 % auf Weiterveräußerungen der Erstverkäufe, zu ca. 21 % auf Verkäufe sanierter Altbauwohnungen und zu ca. 30 % auf Verkäufe in modernisierten geschlossenen Wohnquartieren. Durch Zuschlagbeschlüsse im Zwangsversteigerungsverfahren wurden ca. 12 % der Weiterveräußerungen von Eigentumswohnungen erworben.

Überblick über das Preisniveau und Preisentwicklung der Weiterveräußerungen

Weiterveräußerungen von Eigentumswohnungen												
Jahr	Verkäufe der Baujahre 1993-2009				Altbauten				geschlossene Wohnquartiere			
	Anzahl	Preis in €/m ² WF			Anzahl	Preis in €/m ² WF			Anzahl	Preis in €/m ² WF		
		min.	max.	Ø		min.	max.	Ø		min.	max.	Ø
2008	5	935	1.429	1.208	6	723	1.236	1.003	19	417	1.065	700
2009	15	606	1.380	995	7	393	798	607	3	767	1.408	873
2010	15	516	1.392	954	9	500	1.190	976	12	373	1.296	971

Im Vergleich der Weiterveräußerungen von Eigentumswohnungen zum Ersterwerb erzielten die Erstverkäufe durchschnittlich ca. 71 %, die sanierten Altbauwohnungen ca. 89 % und die Verkäufe in geschlossenen Wohnquartieren ca. 60 % vom Ersterwerbskaufpreis.

Der überwiegende Teil aller Eigentumswohnungen (Erstverkäufe, Umwandlungen und Weiterveräußerungen) verfügt über einen Balkon oder Loggia bzw. teilweise über Dachterrassen oder Terrassen. Zu fast allen Eigentumswohnungen gehören sonstige Nutzflächen (z. B. Keller, Abstellraum, Kammer). Bei den meisten Verkäufen von Eigentumswohnungen werden PKW-Stellplätze bzw. Garagen mitveräußert.

8.5 Teileigentum

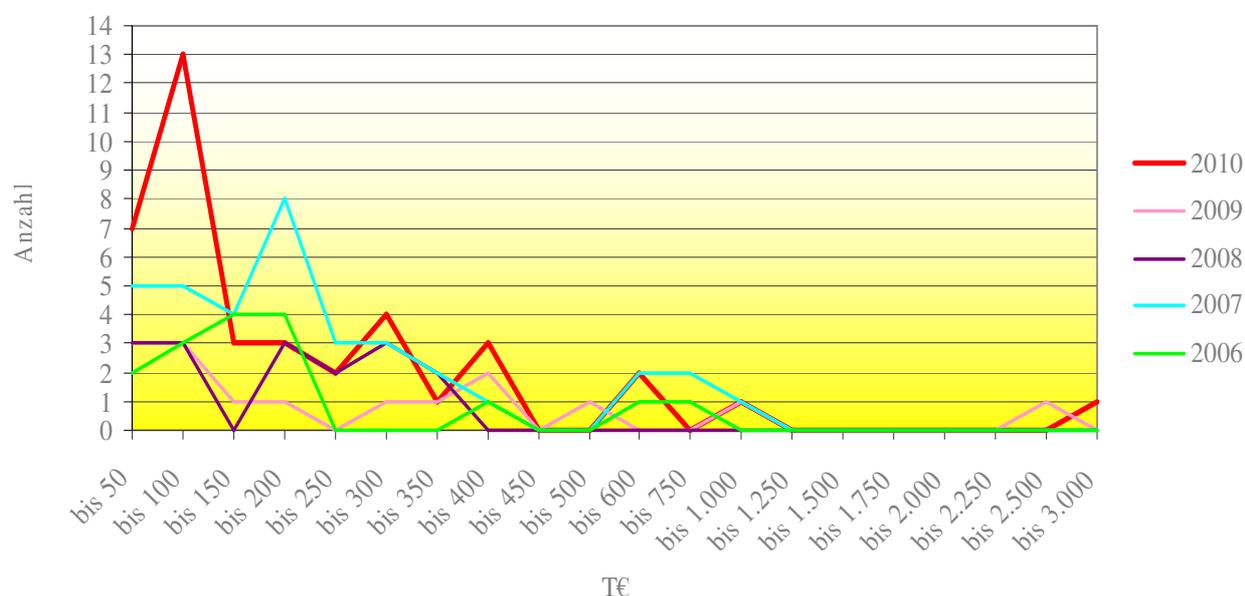
„Teileigentum ist das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört (§ 1 Abs. 3 WoEigG) wie z. B. Laden- und Büroflächen, Praxisräume sowie Garagen und PKW-Stellplätze.“

Im Berichtsjahr 2010 sind insgesamt 2 Kaufverträge für Teileigentum eingegangen. Aufgrund fehlender erforderlicher Daten ist in diesem Teilmarkt keine Auswertung möglich.

8.6 Mehrfamilienhäuser

8.6.1 Preisniveau

Häufigkeitsverteilung der Mehrfamilienhäuser nach Preisklassen



MFH- Kaufpreismittel 2010 Bodenrichtwertniveau 20 – A* 200 €/m ² (erschließungsbeitragsfrei nach BauGB)					
Baujahresgruppe	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere WF (m ²)	mittlerer WF-Preis (€/m ² WF)	mittlerer Gesamtkaufpreis (€)
Bj.1900 – 1929 unsaniert	12	1908	380	184	70.767
Bj.1900 – 1929 z. T. saniert	6	1912	394	412	156.500
Bj.1900 – 1929 saniert	4	1905	547	641	359.500
Bj.1930 – 1949 unsaniert - teilsaniert	2	1932	392	355	152.500
Bj.1950 – 1970 saniert	3	1956	795	737	595.000

* sanierungs- bzw. entwicklungsunbeeinflusster Zustand (Anfangswertqualität)

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

- **Mehrfamilienhäuser der Baujahre 1900 – 1929, unsaniert, WF 150 – 700 m², 3 – 9 WE** mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 250 – 4.900 m² ergaben ein Preisniveau* zwischen 80 – 280 €/m² Wohnfläche

- **Mehrfamilienhäuser der Baujahre 1900 – 1929, z. T. saniert, WF 150 – 600 m², 3 – 8 WE** mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 300 – 1.800 m² ergaben ein Preisniveau* durchschnittlich 250 – 550 €/m² Wohnfläche
- **Mehrfamilienhäuser der Baujahre 1900 – 1929, saniert, WF 300 – 750 m², 4 – 9 WE** mit einer Grundstücksgröße von ca. 300 – ca. 500 m² ergaben ein Preisniveau* zwischen 570 – 750 €/m² Wohnfläche
- **Mehrfamilienhäuser der Baujahre 1950 – 1970, saniert, WF 500 – 1.200 m², 7 – 16 WE** mit einer Grundstücksgröße von ca. 800 – ca. 4.000 m² ergaben ein Preisniveau* zwischen 700 – 800 €/m² Wohnfläche
- **Mehrfamilienhäuser – Plattenbauten der Baujahre ca. 1980, unsaniert, WF 3.500 – 6.300 m²** mit einer Grundstücksgröße von ca. 4.000 – ca. 16.500 m² ergaben ein Preisniveau* von ca. 100 €/m² Wohnfläche

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

8.6.2 Liegenschaftszinssatz

Definition des Liegenschaftszinssatzes siehe Pkt. 8.2.4.

Für die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes wurden Kauffälle für Mehrfamilienhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser sowie Bürogebäude 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 (§§ 17 bis 20 ImmoWertV) seine Anwendung. Durch Umkehrung des Ertragswertverfahrens lassen sich iterativ aus den Kaufpreisen Liegenschaftszinssätze ermitteln. Im Berichtsjahr 2010 wurden insgesamt **113** typische Kauffälle mit gleichartig bebauten und genutzten Objekten, der Baujahre 1900 – 2000 unter Berücksichtigung der tatsächlichen Mieten bzw. der marktüblich 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 des Liegenschaftszinssatzes festgelegt:

Kauffälle	<ul style="list-style-type: none"> - kein Einfluss durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse - Ortsbesichtigung wurde durchgeführt - Fragebögen
Restnutzungsdauer (RND) nach § 6 Abs. 6 ImmoWertV	- durchschnittliche wirtschaftliche RND von ca. 42 Jahren
Gesamtnutzungsdauer	- bis 80 Jahre
Wohneinheiten (WE)	- 3 bis 35 WE

Mieten	- tatsächliche bzw. stichtagsbezogene marktüblich erzielbare Mieten
<u>Bewirtschaftungskosten</u>	
▶ <i>Verwaltungskosten</i>	- für Wohnnutzung entsprechend § 26 der II. BV* ¹ - für gewerbliche Nutzung 240 € pro Einheit und Jahr (Brutto)
▶ <i>Instandhaltungskosten</i>	- für Wohnnutzung entsprechend § 28 der II. BV* ¹ - für gewerbliche Nutzung 2,50 €/m ² bis 9,00 €/m ² Nutzfläche je nach Objektart, Bauausführung und Baualter
▶ <i>Mietausfallwagnis</i>	- für Wohnnutzung 2 % - für gewerbliche Nutzung 4 %
Reparaturstau (ohne durchgreifende Modernisierung)	- unsanierte bis sanierte Objekte 50 bis 600 €/m ² WF/NF
Bodenwert	- jeweiliger Bodenrichtwert - bei übergroßen Grundstücken, Umrechnung mit den Umrechnungskoeffizienten (siehe Pkt. 5.2.3)

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.

Mehrfamilienhäuser*					
Anzahl der Kauffälle 2008/ 2009/ 2010 (51)					
Liegenschaftszinssatz	Merkmale				
	Ø WF (m ²) (Spanne)	Ø monatl. Nettokaltmiete (€/m ²) (Spanne)	Ø Rohertragsfaktor (Spanne)	Ø RND (Jahre) (Spanne)	Ø Bodenwertniveau (€/m ²) (Spanne)
2010					
6,2 %	450 (140 – 1400)	5,60 (4,30 – 8,00)	6,2 (1,5 – 13,2)	42 (40 – 50)	90 (20 – A** 200)

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

*¹ Zweite Berechnungsverordnung (II. BV in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), zuletzt geändert durch Artikel 78 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614, 2628)

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. Auf Grund der speziellen Situation im Land Brandenburg stehen häufig in den jeweiligen Zuständigkeitsbereichen der regionalen Gutachterausschüsse nur wenig geeignete Kauffälle für die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen zur Verfügung. Aus diesem Grund wird eine überregionale Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes durchgeführt. Dazu wurden ein einheitliches Modell zur Erfassung und Auswertung der Kaufpreise sowie einheitliche Ansätze für die Einflussgrößen festgelegt. Alle geeigneten Kauffälle, die durch die örtlichen Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse entsprechend dieser Festlegungen erfasst und ausgewertet wurden, werden in einer Musterdatenbank in der Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses zusammengeführt.

Die Ergebnisse dieser Untersuchung wurden erstmals im Grundstücksmarktbericht 2006 des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte veröffentlicht und in den Folgejahren fortgeschrieben. Die aktuellen Liegenschaftszinssätze im Land Brandenburg wurden durch die Arbeitsgruppe auf der Datengrundlage 2008 – 2010 ermittelt. Die Auswertungen beziehen sich auf die neuen, von der Landesplanung eingeführten Räume „Berliner Umland“ und „Weiterer Metropolitanraum“. Für die Liegenschaftszinsableitung im Land Brandenburg ist weiterhin ein 3-Jahresuntersuchungszeitraum vorgesehen. Die neuen Liegenschaftszinssätze im Land Brandenburg sind im Grundstücksmarktbericht 2010 des Oberen Gutachterausschusses veröffentlicht.

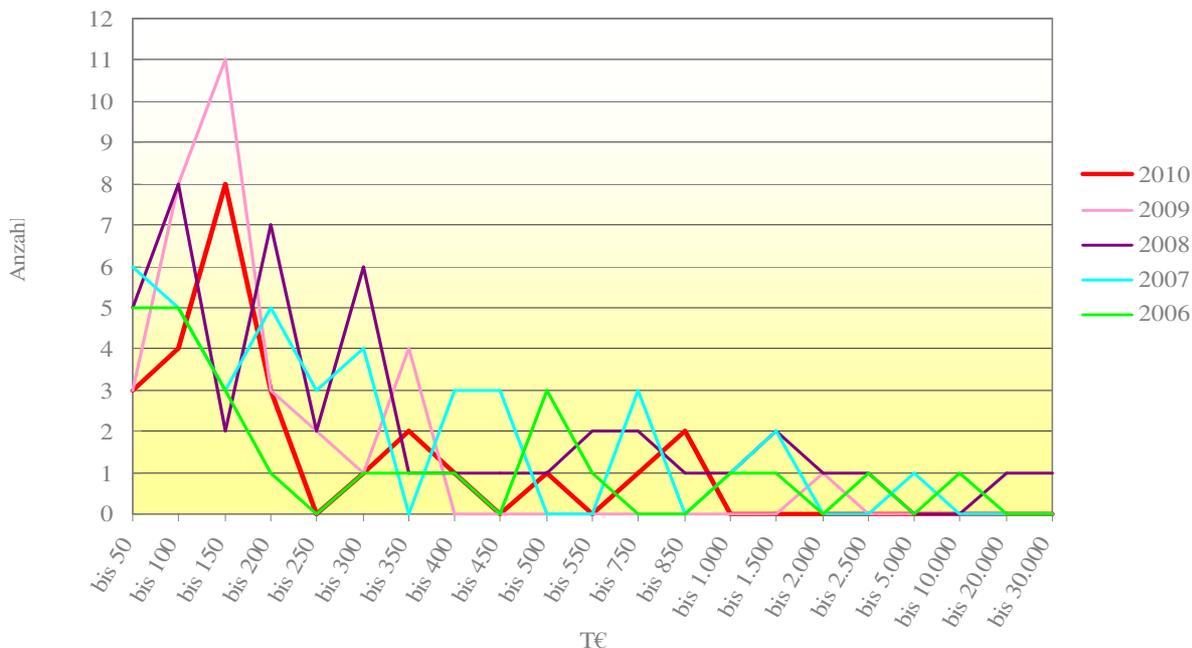
Es kann ein kostenpflichtiger Auszug aus dem Landesgrundstücksmarktbericht zu den Liegenschaftszinssätzen in der Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses beantragt werden.

8.7 Wohn- und Geschäftshäuser

Die in diesem Abschnitt untersuchten Kauffälle beziehen sich ausschließlich auf Wohn- und Geschäftshäuser mit einem gewerblichen Mietanteil von durchschnittlich 36 %.

8.7.1 Preisniveau

Häufigkeitsverteilung der Wohn- und Geschäftshäuser nach Preisklassen



WGH – Kaufpreismittel 2010 Bodenrichtwertniveau 68 – A 280 €/m ² (erschließungsbeitragsfrei nach BauGB)					
Baujahresgruppe	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere WF/NF (m ²)	mittlerer WF/NF-Preis (€/m ² WF)	mittlerer Gesamtkaufpreis (€)
Bj. 1900 – 1929 unsaniert	9	1901	327/129	203	83.245
Bj. 1900 – 1929 z. T. saniert	5	1903	386/151	439	263.500
Bj. 1900 – 1929 saniert	2	1906	454/120	561	320.500

Auf dem Markt der Wohn- und Geschäftshäuser wurde folgendes Preisspektrum beobachtet:

- Wohn- und Geschäftshäuser der Baujahre 1890 – 1929, unsaniert,**
WF ca. 120 – 680 m²/NF ca. 60 – 340 m²,
 mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 150 – 600 m² ergaben ein
 Preisniveau* von durchschnittlich 70 – 390 €/m² Wohn-/Nutzfläche
- Wohn- und Geschäftshäuser der Baujahre 1890 – 1929, z. T. saniert,**
WF ca. 85 – 1.100 m²/NF ca. 60 – 290 m²,
 mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 450 – 1.300 m² ergaben ein
 Preisniveau* zwischen 320 – 560 €/m² Wohn-/Nutzfläche
- Wohn- und Geschäftshäuser der Baujahre 1890 – 1929, saniert,**
WF ca. 440 – 470 m²/NF ca. 120 m²,
 mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 500 – 700 m² ergaben ein
 Preisniveau* zwischen 500 – 600 €/m² Wohn-/Nutzfläche

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

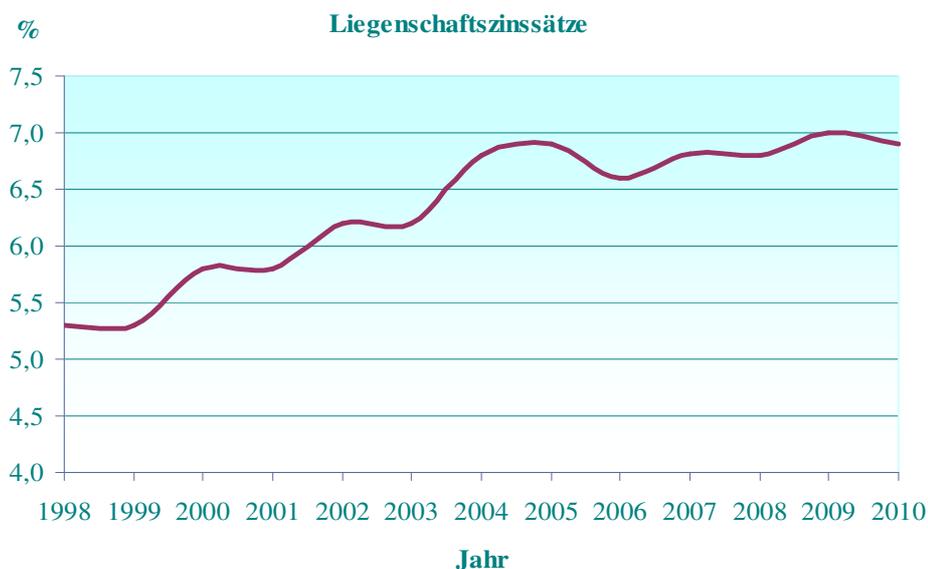
8.7.2 Liegenschaftszinssatz

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

Wohn- und Geschäftshäuser* (gewerblicher Mietanteil von ø 36 %)					
Anzahl der Kauffälle 2008 - 2010 (51)					
Liegenschafts- zinssatz	Merkmale				
	Ø WF (m ²) NF (m ²) (Spanne)	Ø monatl. Nettokaltmiete (€/m ²) (Spanne)	Ø Roher- tragsfaktor (Spanne)	Ø RND (Jahre) (Spanne)	Ø Boden- wertniveau (€/m ²) (Spanne)
2010					
6,9 %	430 (80 – 3200) 150 (60 – 470)	WF 5,30 (4,00 – 6,00) NF 7,00 (4,00 – 12,00)	5,5 (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 – 2010 zusammengefasst und untersucht.

Bürogebäude - Kaufpreismittel 2006 - 2010 Bodenrichtwertniveau 60 – A 200 €/m ² (erschließungsbeitragsfrei nach BauGB)					
Baujahresgruppe	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere NF (m²)	mittlerer NF-Preis (€/m² WF)	mittlerer Gesamtkaufpreis (€)
Bj 1900 – 1929 unsaniert	4	1917	1.338	269	388.750
Bj 1900 – 1929 z. T. saniert	3	1913	635	496	313.251
Bj 1900 – 1929 saniert	4	1903	459	1.133	501.575

Aus dem Datenmaterial konnte nachfolgendes Preisniveau abgeleitet werden:

- **Bürogebäude der Baujahre 1890 – 1929, unsaniert, NF ca. 400 – 3.400 m²,** mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 450 – 7.250 m² ergaben ein Preisniveau* zwischen 160 – 400 €/m² Nutzfläche
- **Bürogebäude der Baujahre 1890 – 1929, z. T. saniert, NF ca. 320 – 1.000 m²,** mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 400 – 4.000 m² ergaben ein Preisniveau* zwischen 400 – 550 €/m² Nutzfläche
- **Bürogebäude der Baujahre 1890 – 1929, saniert, NF ca. 350 – 600 m²,** mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 300 – 4.700 m² ergaben ein Preisniveau* zwischen 900 – 1.500 €/m² Nutzfläche

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

8.8.2 Liegenschaftszinssatz

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

Bürogebäude*					
Anzahl der Kauffälle 2006 - 2010 (11)					
Liegenschafts- zinssatz	Merkmale				
	Ø NF (m ²) (Spanne)	Ø monatl. Nettokaltmiete (€/m ²) (Spanne)	Ø Roher- trags- faktor (Spanne)	Ø RND (Jahre) (Spanne)	Ø Boden- wertniveau (€/m ²) (Spanne)
2010					
7,0 %	835 (320 – 3.380)	6,84 (4,00 – 10,00)	6,22 (2,10 – 10,80)	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 Ferienhäusern, 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 vier Berichtsjahren auf annähernd gleich bleibendem Niveau. Je nach Lage, wurden teilweise Bungalows in Wochenendhaus-siedlungen 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 2010 wechselten 15 Wochenendhäuser bzw. Bungalows und Gartenlauben ihren Eigentümer. Von den 15 registrierten Kauffällen waren 5 Kauffälle auswertbar. In nachstehender Auswertung wurden die auswertbaren Kauffälle der Berichtsjahre 2007 bis 2010 zusammengefasst und in die Kategorien Wochenendhäuser in Wochenendhaussiedlungen und einzelstehend in Wohngebieten unterteilt.

Wochenendhäuser					
Kauffälle von 2007 – 2010					
	Anzahl der Kauffälle	Ø Kaufpreis (€) (Spanne)	Baujahr	Ø Gebäudegrundfläche (m ²) (Spanne)	Ø Grundstücksfläche (m ²) (Spanne)
Wochendhaus-siedlungen	14	9.300 (3.000 – 22.250)	1960 – 1985	44 (25 – 70)	440 (260 – 700)
einzelstehend in Wohngebieten	8	7.250 (3.000 – 12.000)	1950 – 1985	35 (20 – 70)	620 (350 – 1.250)

9 Bodenrichtwerte

9.1 Gesetzlicher Auftrag

Die Bodenrichtwerte (BRW) sind gemäß §§ 193 Abs. 3 und 196 BauGB sowie § 12 BbgGAV 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 sowohl im Innenbereich als auch im Außenbereich 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 Tabelle der Umrechnungskoeffizienten GFZ:GFZ von 1991 (siehe Anhang) 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 102 Bodenrichtwerte für Bauland zum Stichtag 01.01.2011 beschlossen. Die Zonenbildung für die Bodenrichtwerte erfolgte so, dass die bauliche Nutzung im Wesentlichen Berücksichtigung findet.

Beispiele – Bodenrichtwertspannen für ausgewählte Bereiche

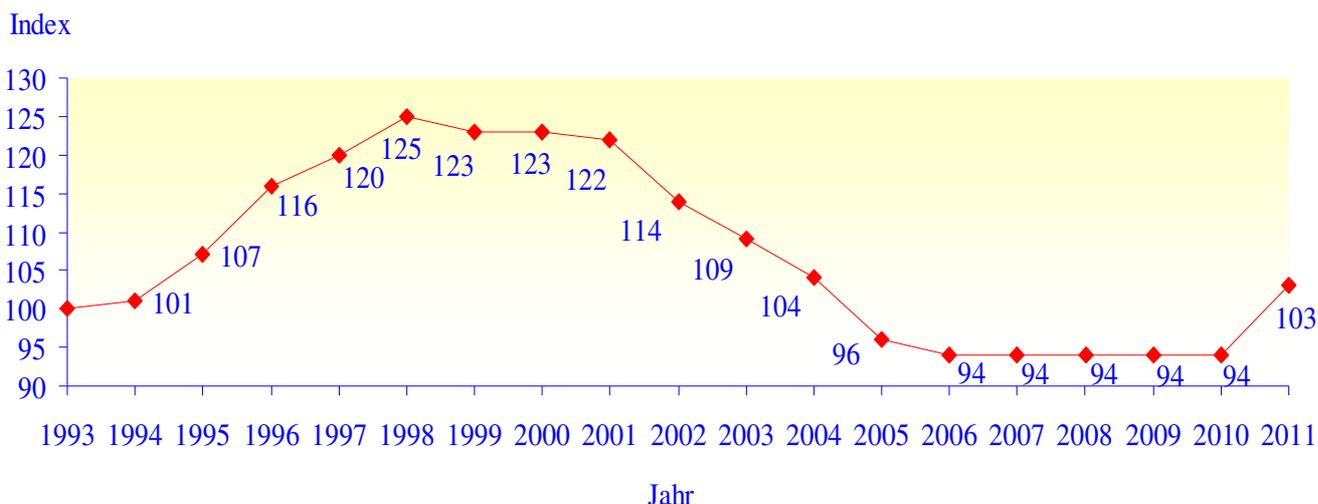
Lage	BRW (€/m ²) min.	BRW (€/m ²) max.
Stadtzentrum - Sanierungsgebiet	E 150	E 315
Zentrumsrandlage	60	190
ortsüblich erschlossene Wohngebiete, erschließungsbeitragsfrei nach BauGB	7	82
neue Wohngebiete, erschließungs- beitragsfrei nach BauGB und KAG	30	100

E = Zustand unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung (Endwertqualität)

9.2.2 Bodenrichtwertentwicklung

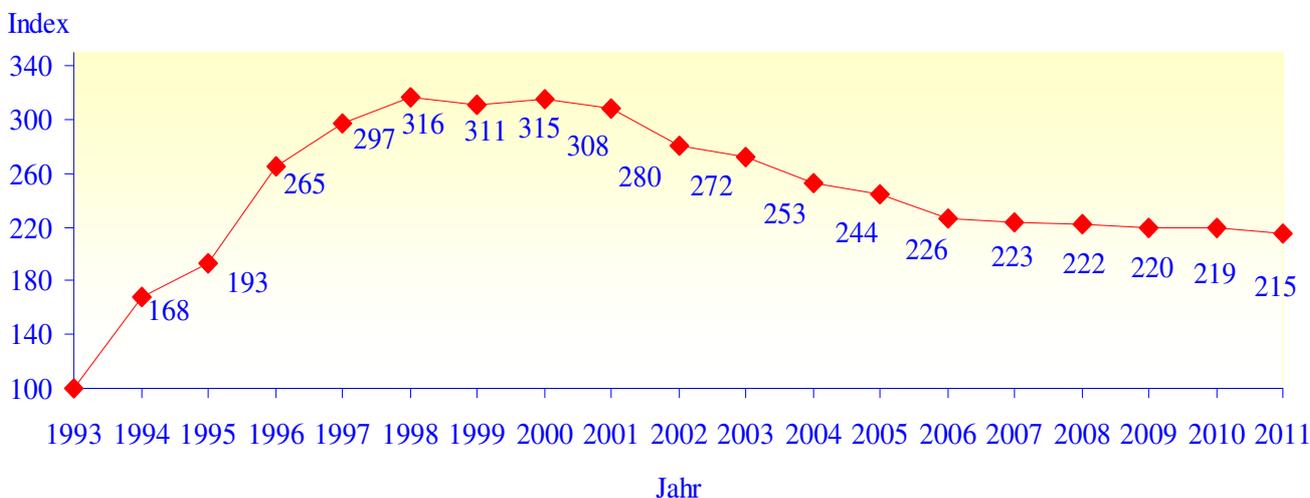
Bodenrichtwertindexreihe Stadtzentrum

Die Indexreihe zeigt die Entwicklung der Bodenrichtwerte vom Jahre 1993 bis 2011. Für diese Auswertung wurden 12 Bodenrichtwerte (Basisjahr 1993) des Stadtzentrums mit gemischten Bauflächen (M), erschließungsbeitragsfrei nach BauGB herangezogen. Davon liegen 7 Bodenrichtwerte (Basisjahr 1993) im Sanierungsgebiet. Der Anstieg des Index basiert auf der veränderten diesjährigen Beschlussfassung der Bodenrichtwerte von Anfangswertqualität auf Endwertqualität (Zustand unter der Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung). Damit ist eine direkte Vergleichbarkeit mit den Vorjahren nicht mehr gegeben.



Bodenrichtwertindexreihe Randlage

Für die Indexreihe Randlagen werden die Bodenrichtwerte der Stadtrandlagen mit dörflichem Charakter, erschließungsbeitragsfrei nach BauGB der Jahre 1993 bis 2011 ausgewertet. Das betrifft die Stadtteile: Branitz, Dissenchen, Döbbrück, 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).

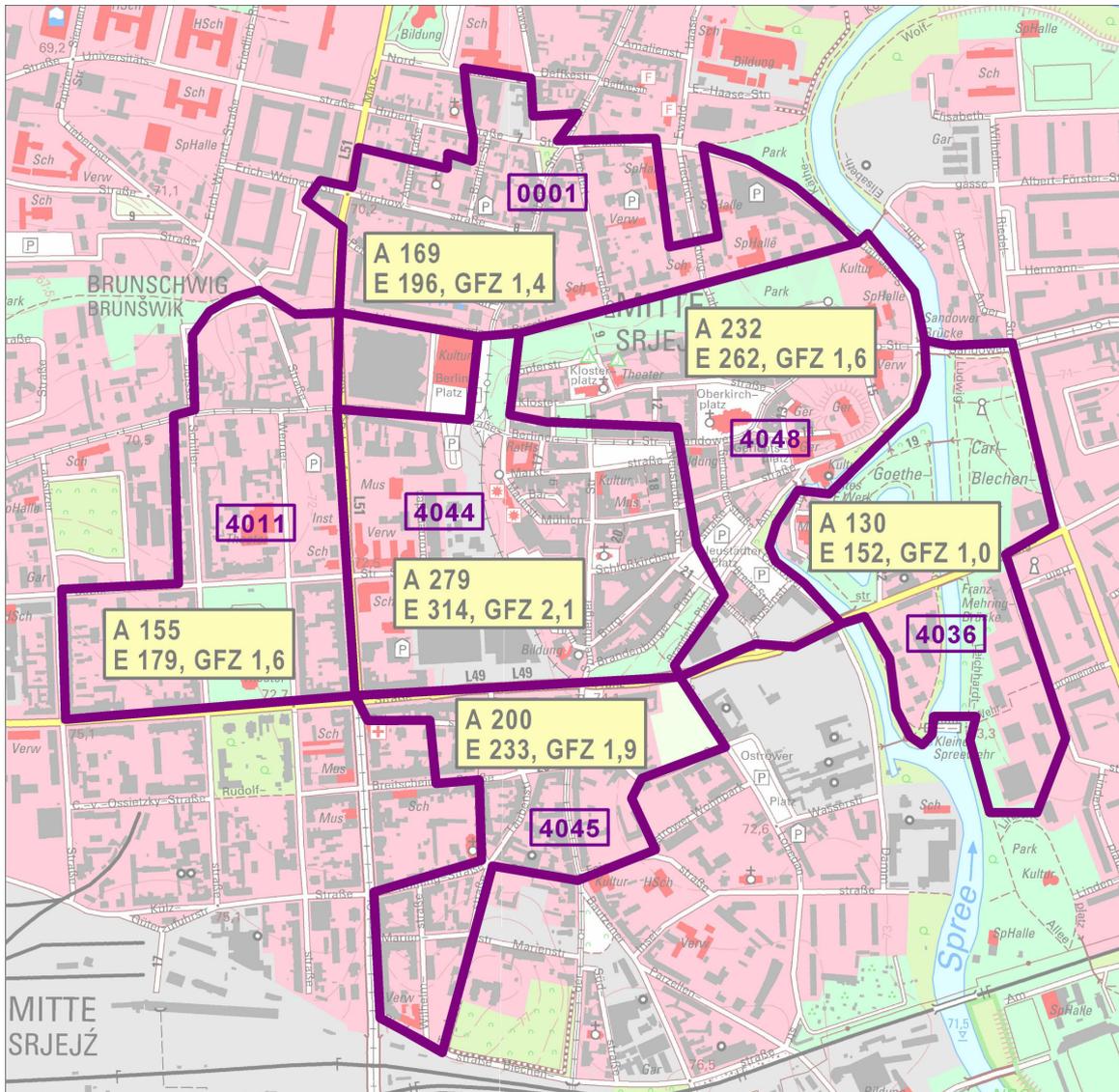
Die Ableitung besonderer Bodenrichtwerte hat für die Vorbereitung und Durchführung städtebaulicher Maßnahmen wie zum Beispiel der Umlegung (§§ 45 ff BauGB), der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme (§§ 136 ff BauGB) oder der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme (§§ 165 ff BauGB) Bedeutung.

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 30.06.2010



Werte sind das 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.

Kartengrundlage: Digitale Topographische Karte M 1:10.000, Stand 2009
 Nutzung mit Genehmigung der Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg, gemäß Verwaltungsvereinbarung Nummer GB-KS I/10

9.3 Bodenrichtwert für bebaute Grundstücke im Außenbereich

Eines der grundlegenden Kriterien für die Zulässigkeit eines baulichen Vorhabens ist die Frage, ob sich ein Grundstück im Innen- oder im Außenbereich befindet. Die Abgrenzung hierüber ist keineswegs so klar, wie oftmals angenommen. Umfassend geregelt ist dies in den §§ 34 und 35 des Baugesetzbuches (BauGB).

Im Stadtgebiet von Cottbus existiert eine Vielzahl von bebauten Grundstücken, welche deutlich außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile liegen. Diese sind zweifelsfrei dem städtebaulichen Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen. Beispielhaft sei hier der „Erlengrund“ genannt.

Im Außenbereich existierende Gebäude genießen grundsätzlich Bestandsschutz. Jegliche bauliche Erweiterung bedarf jedoch einer Einzelfallentscheidung der zuständigen Unteren Bauaufsichtsbehörde. Die Möglichkeit einer baulichen Nutzung eines Grundstücks im städtebaulichen Außenbereich ist also erheblich mehr eingeschränkt als im Innenbereich. Ferner sind Erschließung und Infrastruktur für ein Außenbereichsgrundstück oft in Qualität und Umfang eingeschränkt.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Cottbus hat untersucht, welche Bodenwerte sich für Grundstücke im Außenbereich aus dem Geschehen am Grundstücksmarkt ableiten lassen. Als Ausgangspunkte dienten die Bodenrichtwerte ausgewählter ländlicher Gebiete in und um Cottbus. Die Grundstücke im Außenbereich wurden mit Grundstücken in den dörflichen Lagen verglichen. Der wertrelevante Einfluss vorhandener Unterschiede wurde von mehreren Einzelgutachtern eingeschätzt (intersubjektive Schätzung). Aus der Mittelbildung ergibt sich zum **Stichtag 01.01.2011** folgender **Bodenrichtwert für bebaute Außenbereichsgrundstücke** in der Stadt Cottbus:

10,00 €/m²

Definition des Richtwertgrundstücks:

- 3-Seiten-Hof / Mischnutzung
- 2 Geschosse
- ca. 2000 m² groß
- einfache Wegeerschließung
- Trinkwasser-, Strom-, Telefonanschluss

9.4 Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Flächen

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 43. 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 **01.01.2011** beschlossen und in der Bodenrichtwertkarte wie folgt dargestellt*:

Ackerland	Grünland	Forsten
0,35	0,30	0,30
A-29	GR	F-mA

** Angaben im Zähler = Bodenrichtwert €/m²; 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 39 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 2010 keine Anträge eingegangen.

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

Ortsübliche Nutzungsentgelte für Garagenstellplätze in der Stadt Cottbus

Die NutzEV trifft für Garagengrundstücke nach § 5 NutzEV eine gesonderte Regelung. Auch für Garagengrundstücke ist das ortsübliche Entgelt die Obergrenze der zulässigen Erhöhung. Dabei erlaubt die NutzEV eine **Anhebung der Entgelte** für Garagenflächen auf das ortsübliche Maß **in einem Schritt**. Die NutzEV legt eine **Mindesthöhe von 60,00 DM* je Garagenstellplatz im Jahr** fest.

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

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

* €-Umrechnungsverhältnis: 1,95583 DM/€

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

- Kategorie I:**
- unmittelbar an Wohnungen im Wohngebiet liegend (einsehbar)
 - gute bis sehr gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz
 - sehr gute Zufahrtsmöglichkeit und Beschaffenheit der Straße mit Beleuchtung
 - gute bis sehr gute Qualität der Anlage (allgemeiner Eindruck)
 - guter Sicherheitsaspekt
- Kategorie II:**
- in der Nähe von Wohnungen und Wohngebieten liegend (nicht einsehbar)
 - öffentliches Verkehrsnetz ist erreichbar
 - gute Zufahrtsmöglichkeit und Beschaffenheit der Straße mit Beleuchtung
 - durchschnittliche Qualität der Anlage (allgemeiner Eindruck)
 - mäßiger Sicherheitsaspekt
- Kategorie III:**
- Randlage
 - keine bzw. schlechte Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz
 - Zufahrtsmöglichkeit mit Straßenbeleuchtung ist gegeben
 - schlechte Qualität der Anlage (allgemeiner Eindruck)
 - Sicherheitsrisiko

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

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

10.2 Mieten

10.2.1 Mietwertübersicht für gewerblich genutzte Immobilien

Mieten für gewerbliche Nutzungen unterliegen **keiner Mietpreisbindung** (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 als 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. Maßgeblich für den Mietpreis sind vor allem Lage und Nutzwert. Im Allgemeinen gilt: Je schlechter die Lage und der Nutzwert, umso kleiner der Mietpreis pro m² Gewerbefläche. Eine Abhängigkeit zwischen Größe und Mietpreis kann aus den vorliegenden Daten nicht nachgewiesen werden.

Übersicht Gewerbemieten

Nutzungsart	Nettokaltmieten in €/m ²		
	1 a- Lage/ guter Nutzwert	1 b- Lage/ mittlerer Nutzwert	2er- Lage/ einfacher Nutzwert
Ladenflächen	10,00 - 40,00	7,00 - 14,00	5,00 - 11,00
Büro- und Praxisräume	6,00 - 11,00	3,50 - 8,50	2,00 - 5,50
Gaststätten	7,00 - 10,00	4,50 - 7,50	4,00 - 5,00
Produktionsflächen		1,00 - 2,50	
Lagerflächen		1,00 - 4,00	

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

Vergleicht man die Veröffentlichungen im Grundstücksmarktbericht seit dem Jahr 2004, so kann keine signifikante Veränderung in den Gewerbemieten nachgewiesen werden. Die Auswertung der Mieten, welche dem Gutachterausschuss (GAA) 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 blieben unberücksichtigt.

Weitere Informationen zu gewerblichen Mieten wurden durch die Industrie- und Handelskammer (IHK) Cottbus im Gewerbemietenservice 2010 veröffentlicht und können im Internet unter www.cottbus.ihk.de abgerufen werden.

10.2.2 Mietspiegel der Stadt Cottbus

Die Stadt Cottbus verfügt seit 1998 über einen Mietspiegel für Wohnungsmieten, der im Jahre 2005 zum dritten Mal erstellt und damit der aktuellen Marktentwicklung angepasst wurde. Er bietet eine Übersicht über die ortsüblichen Vergleichsmieten in Cottbus, d. h. über die üblichen Entgelte, die für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung und Beschaffenheit gezahlt werden. Der Cottbuser Mietspiegel 2005 gilt ab 10.12.2007 als einfacher Mietspiegel. Auskünfte zum Mietspiegel erteilt der Fachbereich Bürgerservice der Stadtverwaltung Cottbus bzw. sind über die Internetadresse www.cottbus.de abrufbar.

10.2.3 Mieten für PKW-Garagen und Stellplätze

In Auswertung der vorliegenden Daten wurden für die Mieten von **PKW-Garagen** monatliche Preisspannen von **ca. 20 – 36 €** und für nicht überdachte **Stellplätze** von **ca. 15 – 26 € beobachtet**. Aktuelle Mietwerte für **Tiefgaragenstellplätze** liegen zwischen **35 – 48 € pro PKW-Stellplatz**.

10.3 Pachten

10.3.1 Allgemeines

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

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

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

10.3.2 Ortsübliche Pacht im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau

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

Unter der ortsüblichen Pacht im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau ist ein repräsentativer Querschnitt der Pachten zum Zeitpunkt der Erhebung zu verstehen, die in einer Gemeinde für Flächen mit vergleichbaren wertbestimmenden Merkmalen unter gewöhnlichen Umständen tatsächlich und üblicherweise gezahlt werden. Die ortsübliche Pacht stellt somit auf den Bodenmarkt unter Zugrundlegung von Angebot und Nachfrage ab.

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

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

200 €/ha/Jahr

festgestellt.

* Bundeskleingartengesetz vom 28.02.1983 BGBl. I S. 210, zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 19.09.2006 BGBl. I S. 2146, 2147)

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 BbgGAV 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 von Rechten an Grundstücken.*
- *Der Gutachterausschuss kann auf Antrag sowohl Gutachten über die Höhe der Entschädigung für den Rechtsverlust als 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 folgende Aufgaben:

- *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 BbgGAV wird für den Bereich des Landes Brandenburg ein Oberer Gutachterausschuss gebildet. Dieser hat keine Fachaufsicht oder Weisungsbefugnis gegenüber den regionalen Gutachterausschüssen.

Der Obere Gutachterausschuss bedient sich in seiner Arbeit einer Geschäftsstelle, die beim Landesbetrieb Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg (LGB), Dienstort Frankfurt (Oder) eingerichtet wurde. Die Geschäftsstelle arbeitet nach Weisung des Oberen Gutachterausschusses. Ihr obliegen insbesondere:

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

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

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

Anhang

Dienstleistungsangebote des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle

Erstellung der Bodenrichtwertkarte und des Marktberichtes

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

Verkehrswertgutachten/ Gutachten über ortsübliche Nutzungsentgelte nach NutzEV/ Gutachten über die Pachten im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau nach BKleingG

Der Gutachterausschuss erstattet auf Antrag Gutachten zu Verkehrswerten von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Rechten an Grundstücken, ermittelt ortsübliche Nutzungsentgelte entsprechend der Nutzungsentgeltverordnung (NutzEV) sowie den ortsüblichen Pachten im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau nach Bundeskleingartengesetz (BKleingG). Antragsberechtigt sind neben Gerichten, Behörden, die Eigentümer und Inhaber von Rechten an Grundstücken. Die Gutachten haben keine bindende Wirkung, soweit nichts anderes bestimmt oder vereinbart ist.

Eine Bewertung von Gutachten, die von freien Sachverständigen bzw. ö.b.u.v. Sachverständigen erstellt wurden, kann aus rechtlichen Gründen durch den Gutachterausschuss nicht erfolgen. Eine solche Handlung kommt der Erstellung eines neuen Gutachtens gleich.

Besondere Bodenrichtwerte

Auf Antrag sind, neben den auf den 01.01. des Kalenderjahres bezogenen allgemeinen Bodenrichtwerten, auch besondere Bodenrichtwerte für einzelne Gebiete, bezogen auf einen abweichenden Zeitpunkt, zu ermitteln.

Auskünfte aus der Kaufpreissammlung

Jedermann kann bei Nachweis des berechtigten Interesses Auskünfte aus der Kaufpreissammlung beantragen. Diese Auskünfte werden nach Maßgabe landesrechtlicher Vorschriften erteilt. Dem Antragsteller werden nach dessen Wünschen anonymisierte Angaben aus Vergleichskauffällen, wie

z. B. Datum, Grundstücksfläche, Kaufpreis pro Quadratmeter Grundstücksfläche mitgeteilt. Die Bestimmungen des Datenschutzes werden dabei genau eingehalten.

Auskünfte zu Bodenrichtwerten

Durch den Gutachterausschuss werden jährlich durchschnittliche Lagewerte für Grund und Boden (allgemeine Bodenrichtwerte) beschlossen. Diese Bodenrichtwerte werden in der Bodenrichtwertkarte dargestellt und veröffentlicht. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erteilt mündliche und schriftliche Auskünfte zu den Bodenrichtwerten.

Auskünfte über die im Geschäftsbereich vereinbarten Entgelte gemäß NutzEV

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

Sonstige Auskünfte

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beantwortet Fragen zu Nutzungsentgelten, Gutachtererstattung, Bewertung von Grundstücken und zu den allgemeinen Wertverhältnissen bzw. Marktgepflogenheiten, gibt Auskünfte über sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten, die in diesem Marktbericht definiert sind.

Mitglieder des Gutachterausschusses in der Stadt Cottbus

Vorsitzender	Herr Karsunke, Ralph Vermessungsassessor
Stellv. 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

Rechtsgrundlagen

Die wichtigsten Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585, 2617)

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)

vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S.639)

Brandenburgische Gutachterausschussverordnung (BbgGAV)

vom 12. Mai 2010 (GVBl. II/10, Nr. 27)

Brandenburgische Gutachterausschuss-Gebührenordnung (BbgGAGebO)

vom 30. Juli 2010 (GVBl. II/10, Nr. 51)

Bundeskleingartengesetz (BKleingG)

vom 28. Februar 1983 (BGBl. I S. 210), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 19. September 2006 (BGBl. I S. 2146, 2147)

Nutzungsentgeltverordnung (NutzEV)

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

Die wichtigsten Verwaltungsvorschriften

Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL)

vom 11. Februar 2011 (BAnz. Nr. 24)

Grundstücksmarktbericht-Richtlinie (GMB-RL) zur Erstellung der Grundstücksmarktberichte im Land Brandenburg vom Oktober 2005

Erfassungsrichtlinie – KPSErf-RL zur einheitlichen Erfassung der Kauffälle in der Automatisiert geführte Kaufpreissammlung im Land Brandenburg vom Dezember 2009

Wertermittlungsrichtlinien 2006 (WertR 2006)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2006 (Beilage zum BAnz. Nr.238a)

Tabelle der Umrechnungskoeffizienten GFZ : GFZ

**Umrechnungskoeffizienten (1991)
für das Wertverhältnis von gleichwertigen Grundstücken bei unterschiedlicher
baulicher Nutzung (GFZ : GFZ)**

GFZ	WertR 91 ¹ Anl. 23	Berlin
0,4	0,66	-
0,5	0,72	-
0,6	0,78	-
0,7	0,84	-
0,8	0,90	-
0,9	0,95	-
1,0	1,00	1,00
1,1	1,05	-
1,2	1,10	1,05
1,3	1,14	1,07
1,4	1,19	1,10
1,5	1,24	1,11
1,6	1,28	1,13
1,7	1,32	1,14
1,8	1,36	1,17
1,9	1,41	1,18
2,0	1,45	1,20
2,1	1,49	1,23
2,2	1,53	1,24
2,3	1,57	1,26
2,4	1,61	1,27
2,5	1,65*	1,30
2,6	1,67*	1,32
2,7	1,72*	1,34
2,8	1,76*	1,36
2,9	1,80*	1,38
3,0	1,84*	1,40
3,1	-	1,41
3,2	-	1,43
3,3	-	1,45
3,4	-	1,47
3,5	-	1,49
3,6	-	1,51
3,7	-	1,53
3,8	-	1,54
3,9	-	1,56
4,0	-	1,58
4,1	-	1,60
4,2	-	1,62
4,3	-	1,64
4,4	-	1,66
4,5	-	1,67
4,6	-	-

¹ entspricht den Umrechnungskoeffizienten (UK) in Essen

* UK sind nicht in die WertR91 aufgenommen worden

Quelle: Gutachterausschüsse für Grundstückswerte: Marktberichte 1991 aus Braunschweig, Frankfurt, Hamburg, Köln und München, Bodenrichtwertkarte Berlin.

Abkürzungsverzeichnis

AKS	Automatisierte Kaufpreissammlung
BauGB	Baugesetzbuch
BGF	Brutto-Grundfläche
Bj.	Baujahr
BKleingG	Bundeskleingartengesetz
BNK	Baunebenkosten
B-Plan	Bebauungsplan
BRW	Bodenrichtwert
BVVG	Bodenverwertungs- und verwaltungs GmbH
DHH	Doppelhaushälfte
EFH	Einfamilienhaus
FNP	Flächennutzungsplan
GAA	Gutachterausschuss
BbgGAV	Brandenburgische Gutachterausschussverordnung
GFZ	Geschossflächenzahl
IHK	Industrie- und Handelskammer
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
KAG	Kommunalabgabengesetz
LGB	Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg
NF	Nutzfläche
NHK	Normalherstellungskosten
NN	Normalnull
NutzEV	Nutzungsentgeltverordnung
RH	Reihenhaus
RND	Restnutzungsdauer
San	Sanierungsgebiet
StUb	Stadtumbau - Umstrukturierungsgebiet
VerkFlBerG	Verkehrsflächenbereinigungsgesetz
WE	Wohneinheit
WEG	Wohnungseigentumsgesetz
WF	Wohnfläche
WertR	Wertermittlungsrichtlinie
WoEigG	Wohneigentumsgesetz
WoFlV	Wohnflächenverordnung
ZFH	Zweifamilienhaus