

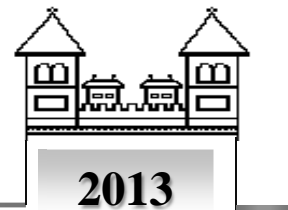
# **Grundstücksmarktbericht 2013 Stadt Cottbus**



Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
in der Stadt Cottbus

# GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT

---



für den Bereich der Stadt Cottbus

**Berichtszeitraum vom 01.01.2013 bis 31.12.2013**



## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Der Grundstücksmarkt in Kürze .....</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes.....</b>	<b>6</b>
<b>3</b>	<b>Rahmendaten zum Grundstücksmarkt .....</b>	<b>8</b>
3.1	Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen .....	8
3.2	Wirtschaftliche Entwicklung, Kaufkraft .....	11
3.3	Zwangsversteigerungen.....	12
3.4	Bauleitplanung .....	13
3.5	Besonderes Städtebaurecht.....	13
3.5.1	Sanierungsgebiete .....	13
3.5.2	Stadtumbau .....	16
3.5.3	Innerstädtische Flächenpotenziale .....	17
<b>4</b>	<b>Übersicht über die Umsätze.....</b>	<b>18</b>
4.1	Vertragsvorgänge .....	19
4.2	Geldumsatz.....	20
4.3	Flächenumsatz.....	21
4.4	Marktteilnehmer .....	22
<b>5</b>	<b>Bauland.....</b>	<b>23</b>
5.1	Allgemeines.....	23
5.2	Individueller Wohnungsbau .....	25
5.2.1	Preisniveau.....	25
5.2.2	Preisentwicklung.....	26
5.2.3	Umrechnungskoeffizienten .....	27
5.3	Geschosswohnungsbau.....	30
5.4	Gewerbliche Bauflächen .....	30
5.5	Bauerwartungsland und Rohbauland .....	31
5.6	Sonstiges Bauland .....	33
5.7	Erbbaurechte.....	36
5.8	Wohnlagenklassifikation .....	37
<b>6</b>	<b>Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke .....</b>	<b>40</b>
6.1	Allgemeines.....	40
6.2	Landwirtschaftliche und forstwirtschaftliche Flächen .....	40
6.2.1	Preisniveau.....	40
6.2.2	Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen.....	41
<b>7</b>	<b>Sonstige unbebaute Grundstücke.....</b>	<b>42</b>
7.1	Teilmarkt „sonstige Flächen“ .....	42
7.2	Gemeinbedarfsflächen.....	43
<b>8</b>	<b>Bebaute Grundstücke.....</b>	<b>44</b>
8.1	Allgemeines.....	44
8.2	Einfamilienhäuser / Zweifamilienhäuser.....	48
8.2.1	Preisniveau.....	48
8.2.2	Preisentwicklung.....	52
8.2.3	Sachwertfaktoren .....	53

8.2.4	Liegenschaftszinssatz.....	56
8.3	Reihenhäuser / Doppelhaushälften .....	57
8.3.1	Preisniveau .....	57
8.3.2	Preisentwicklung.....	61
8.3.3	Sachwertfaktoren .....	62
8.3.4	Liegenschaftszinssatz.....	63
8.4	Wohnungseigentum.....	64
8.5	Teileigentum.....	67
8.6	Mehrfamilienhäuser.....	68
8.6.1	Preisniveau .....	68
8.6.2	Liegenschaftszinssatz.....	69
8.7	Wohn- und Geschäftshäuser.....	73
8.7.1	Preisniveau .....	73
8.7.2	Liegenschaftszinssatz.....	74
8.8	Bürogebäude.....	75
8.8.1	Preisniveau .....	75
8.8.2	Liegenschaftszinssatz.....	76
8.9	Sonstige bebaute Objekte – Wochenendhäuser.....	77
<b>9</b>	<b>Bodenrichtwerte.....</b>	<b>78</b>
9.1	Gesetzlicher Auftrag.....	78
9.2	Bodenrichtwerte für Bauland .....	78
9.2.1	Beispiele.....	78
9.2.2	Bodenrichtwertentwicklung.....	79
9.2.3	Besondere Bodenrichtwerte .....	80
9.3	Bodenrichtwert für bebaute Grundstücke im Außenbereich.....	82
9.4	Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Flächen.....	83
<b>10</b>	<b>Nutzungsentgelte / Mieten / Pachten.....</b>	<b>84</b>
10.1	Nutzungsentgelte .....	84
10.2	Mieten.....	86
10.2.1	Mietwertübersicht für gewerblich genutzte Immobilien.....	86
10.2.2	Mietspiegel der Stadt Cottbus.....	87
10.2.3	Mieten für PKW-Garagen und Stellplätze .....	87
10.3	Pachten .....	88
10.3.1	Allgemeines .....	88
10.3.2	Ortsübliche Pacht im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau.....	88
10.3.3	Ortsübliche Pacht für Kleingartenanlagen (gemäß BKleingG) .....	89
<b>11</b>	<b>Aufgaben des Gutachterausschusses und Oberen Gutachterausschusses .....</b>	<b>90</b>
<b>Anhang .....</b>	<b>92</b>	
Dienstleistungsangebote des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle .....	92	
Mitglieder des Gutachterausschusses in der Stadt Cottbus ab 01.01.2014.....	93	
Rechtsgrundlagen.....	94	
Tabelle der Umrechnungskoeffizienten GFZ : GFZ.....	95	
Abkürzungsverzeichnis.....	96	

## 1 Der Grundstücksmarkt in Kürze

Der Grundstücksmarkt in der kreisfreien Stadt Cottbus ist im Berichtsjahr 2013 im Wesentlichen durch folgende Entwicklungen geprägt, wobei vorrangig die Eckdaten

- Kaufvertragsanzahl
- Bodenrichtwertniveau
- Grundstückspreise
- Wohnflächenpreise

charakterisiert werden.

- ▶ **leichter Rückgang der Kaufvertragsanzahl**
- ▶ **konstante bis leicht steigende Preise der Baugrundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser**
- ▶ **konstante bis leicht sinkende Wohnflächenpreise für neu gebaute Einfamilienhäuser, Einfamilienhäuser der Baujahre > 1990 und für z. T. sanierte und modernisierte Einfamilienhäuser der Baujahre 1930 – 1949 und 1971 - 1989**
- ▶ **steigende Wohnflächenpreise für z. T. sanierte bis sanierte Einfamilienhäuser der Baujahre 1900 – 1929 und unsanierte sowie z. T. sanierte Einfamilienhäuser der Baujahre 1950 - 1970**
- ▶ **steigende Preise der Weiterveräußerungen von Doppelhaushälften der Baujahre ab 1990**
- ▶ **konstantes Preisniveau der Erstverkäufe von Doppelhaushälften der Baujahre ab 2010**
- ▶ **sinkendes Preisniveau der unsanierten und teilsanierten Doppelhaushälften der Baujahre vor 1930**
- ▶ **steigende Preisentwicklung sowohl für sanierte Reihenhäuser älterer Baujahre wie auch bei den Weiterveräußerungen ab Baujahr 1990**
- ▶ **konstantes bis leicht steigendes Preisniveau für Mehrfamilienhäuser und Wohn- und Geschäftshäuser älterer Baujahre**
- ▶ **weiterhin steigende Preise für Erstverkäufe von Eigentumswohnungen**
- ▶ **stabiles Preisniveau von Wohnungseigentum für Umwandlungen – Altbauten**
- ▶ **auffallender Preisanstieg bei Weiterveräußerungen von Altbau – Eigentumswohnungen**
- ▶ **weiterhin deutlich steigende Bodenpreise für land- und forstwirtschaftliche Flächen**
- ▶ **neue Marktanpassungsfaktoren für Einfamilien- und Reihenhäuser sowie Doppelhaushälften**
- ▶ **sinkende Liegenschaftszinssätze für die wesentlichen Teilmärkte**
- ▶ **weiterer 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. Die 22. Ausgabe bietet dem interessierten Leser 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.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Cottbus ist eine Einrichtung des Landes Brandenburg. Dieser kann inzwischen auf ein 23jähriges Bestehen zurückblicken. Während dieser Zeit wurden immer aktuelle und umfangreiche Marktinformationen für die Nutzer bereitgestellt.

Der Gutachterausschuss ist ein selbstständiges, unabhängiges und weisungsfreies Gremium. Er bedient sich zur Erfüllung seiner Aufgaben einer Geschäftsstelle. Die fachliche Weisungsbefugnis für die Geschäftsstelle obliegt gemäß BbgGAV 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 alle dem Gutachterausschuss zugestellten Grundstückserwerbsvorgänge in 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 2013 wurden alle Kaufverträge aus dem Jahr 2013 berücksichtigt, die bis zum 15. Februar 2014 in der Geschäftsstelle eingegangen sind. Diese werden unter Wahrung des Datenschutzes analysiert, die Ergebnisse zusammengefasst und in Form einer digitalen Bodenrichtwertkarte und eines Grundstücksmarktberichtes veröffentlicht.

Neben den schriftlichen und telefonischen Bodenrichtwertauskünften durch die Geschäftsstelle werden darüber hinaus 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, 01.01.2011, 01.01.2012, 31.12.2012 und 31.12.2013 mit den aktuellen Geobasisdaten dargestellt. Dazu 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](http://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 aktuellen Bodenrichtwerte des Stichtages 31.12.2013 besteht weiterhin die Möglichkeit, eine **Bodenrichtwert-DVD als Landesausgabe** zu erwerben.

Kontakt: Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg  
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](http://www.geobasis-bb.de), Geobroker  
E-Mail: [vertrieb@geobasis-bb.de](mailto:vertrieb@geobasis-bb.de)

Die schriftlichen Auskünfte zu Bodenrichtwerten, Auszüge aus der digitalen „Bodenrichtwertkarte kreisfreie Stadt Cottbus“ sowie Marktinformationen aus dem Grundstücksmarktbericht für die 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](http://www.gutachterausschuesse-bb.de)

Der Grundstücksmarktbericht für das Jahr 2013 wurde von der Geschäftsstelle erarbeitet und vom Gutachterausschuss in seiner Sitzung am 07.05.2014 beraten und bestätigt.

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

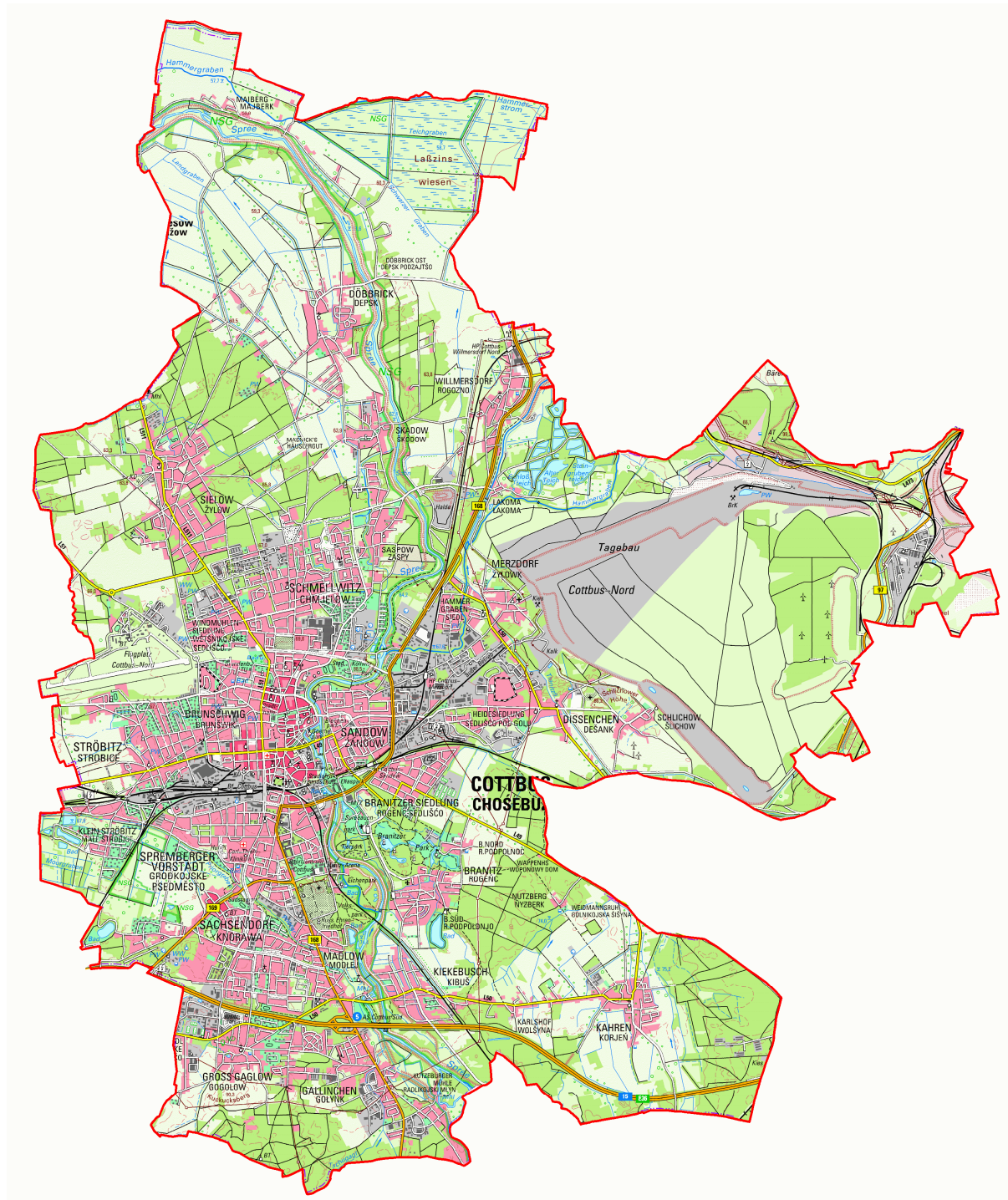
Für eventuelle im Marktbericht fehlerhafte veröffentlichte Daten besteht nur ein Anspruch auf Richtigstellung, soweit dies wirtschaftlich vertretbar und im Einzelfall angemessen ist. Eine Haftung für Schäden jeglicher Art, die als Folge der Verwendung dieser Daten in Gutachten, Verträgen o. ä. eintreten,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

## Kommunale Gebietsgliederung der Stadt Cottbus

Das Stadtgebiet von Cottbus ist seit dem 26.10.2003 in 19 Ortsteile gegliedert.

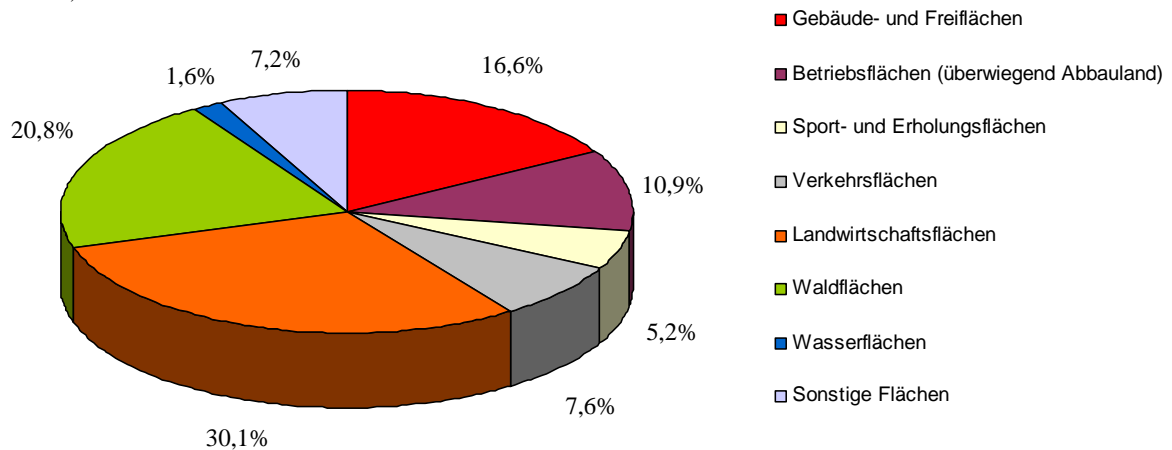


Quelle: Stadtverwaltung Cottbus – Statistikstelle 2010

## Stadtfläche, Einwohner

<b>Geographische Angaben:</b>	Lage	51° nördliche Breite, 14° östliche Länge
	Stadtausdehnung	19,2 km Nord – Südrichtung 15,6 km Ost – Westrichtung
	Höhenlage	75 m über NN

**Stadtfläche:** 164,3 km<sup>2</sup> insgesamt, davon  
(Stand 31.12.2012)



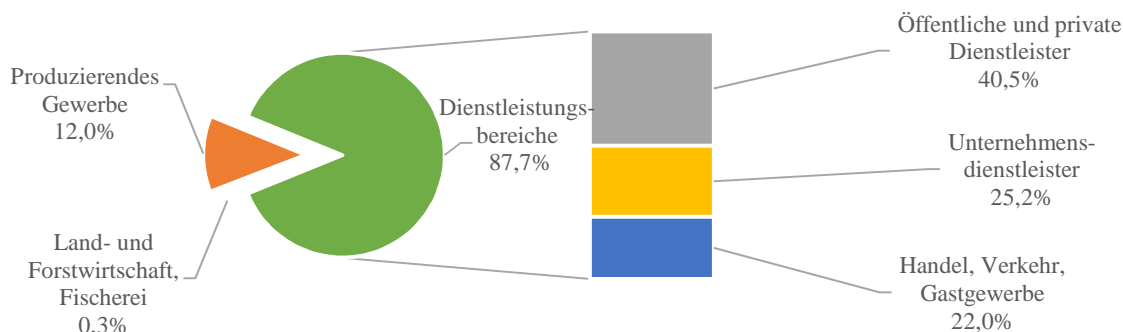
## Bevölkerungsentwicklung: Stand 31.12.2013

Ortsteil	Einwohner nach Ortsteilen				
	2009	2010	2011	2012	2013
Mitte	8.815	9.100	9.193	9.284	9.419
Sadow	16.035	16.181	16.207	16.000	15.823
Merzdorf	1.123	1.107	1.105	1.100	1.105
Dissenchen	1.133	1.135	1.150	1.158	1.132
Branitz	1.396	1.403	1.421	1.397	1.415
Kahren	1.247	1.237	1.243	1.235	1.223
Kiekebusch	1.309	1.310	1.287	1.287	1.288
Spremberger Vorstadt	14.189	14.313	14.283	14.215	14.181
Madlow	1.655	1.640	1.589	1.563	1.521
Sachsendorf	12.948	12.776	12.576	12.269	12.027
Groß Gaglow	1.404	1.384	1.397	1.389	1.379
Gallinchen	2.616	2.578	2.590	2.610	2.596
Ströbitz	14.034	14.171	14.453	14.881	15.086
Schmellwitz	14.425	14.343	14.237	14.220	14.111
Saspow	695	693	672	660	647
Skadow	542	529	522	517	515
Sielow	3.640	3.667	3.630	3.634	3.609
Döbbrick	1.778	1.775	1.757	1.735	1.715
Willmersdorf	713	692	678	664	656
<b>Insgesamt</b>	<b>99.697</b>	<b>100.034</b>	<b>99.990</b>	<b>99.818</b>	<b>99.448</b>

Quelle: Stadtverwaltung Cottbus – Fachbereich Bürgerservice

### 3.2 Wirtschaftliche Entwicklung, Kaufkraft

**Wirtschaftsstruktur** (statistische Erhebung vom 31.03.2013 nach sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort Cottbus nach zusammengefassten Wirtschaftsabschnitten\*)



\* Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

Jahr	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
<b>Arbeitslose</b>	8.057	7.618	6.867	6.594	6.468	6.258	6.099
<b>Arbeitslosenquote</b> (bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen)	14,3%	13,8%	12,6%	12,1%	12,0%	11,6%	11,5%
<b>Baugenehmigungen</b> (Gebäude insgesamt)	207	157	211	190	196	179	204

Quelle: Bundesagentur für Arbeit (Angaben Arbeitsmarkt)  
Stadtverwaltung Cottbus – Fachbereiche Bauordnung und Bürgerservice/Statistikstelle (Angaben Baugenehmigungen)

### Kaufkraft, Kaufkraftindex

Als **Kaufkraft** wird das in privaten Haushalten für Konsumzwecke verfügbare monatliche oder jährliche Einkommen bezeichnet, also derjenige Betrag, der pro Haushalt vom Einkommen verbleibt, nachdem alle regelmäßig wiederkehrenden Zahlungsverpflichtungen (z. B. Wohnungsmieten, Kreditraten, Versicherungsprämien) bedient wurden. Die Kaufkraft kann sich somit entweder auf das monatliche Einkommen oder auch das Jahreseinkommen einer Person oder eines Haushalts beziehen.

Der **Kaufkraftindex** einer Region gibt das Kaufkraftniveau dieser Region pro Einwohner oder Haushalt im Vergleich zum nationalen Durchschnitt an. Der nationale Durchschnitt hat dabei den Normwert 100.

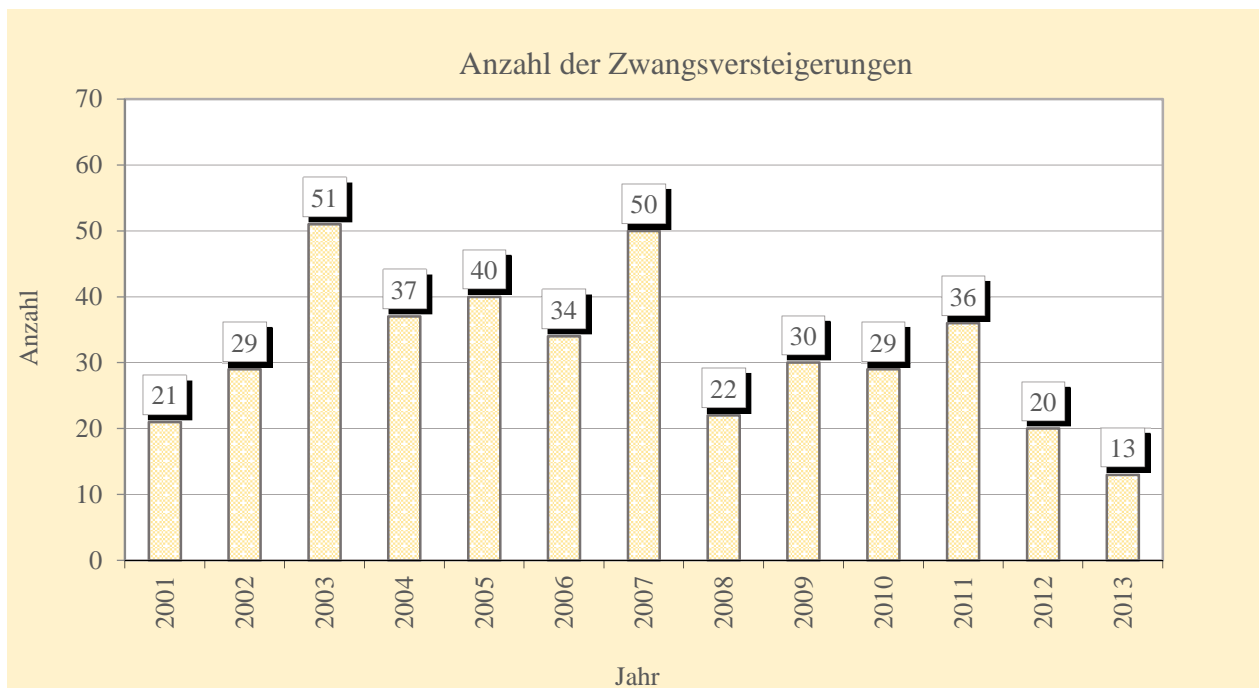
Kaufkraft 2012 Stadt Cottbus	1.792,4 Mio €
Kaufkraft je Einwohner (amtliche Bevölkerungszahl: 102.091, Amt f. Statistik Berlin/ Brandenburg)	17.556 €
Kaufkraft je Haushalt	30.898 €
Kaufkraftindex (Bundesrepublik = 100)	
Kaufkraftindex je Einwohner	87,7
Kaufkraftindex je Haushalt	75,1

Quelle: GfK GeoMarketing

### 3.3 Zwangsversteigerungen

Die Anzahl der Zwangsversteigerungen ist in diesem Berichtsjahr mit 13 Zuschlagsbeschlüssen analog dem Vorjahr weiterhin rückläufig. Bei den bebauten Grundstücken wurden 4 Ein-/ Zweifamilienhäuser und ein Wohn- und Geschäftshaus im Zuge eines Versteigerungsverfahrens erworben. Die unbebauten Grundstücke wurden mit 5 Vorgängen registriert. Auf dem Markt des Wohnungs- und Teileigentums wurden 3 Zwangsversteigerungsverfahren erfasst. Die Angaben zu den Zwangsversteigerungsverfahren enthalten 4 Vorgänge über freiwillige Versteigerungen.

#### Übersicht Anzahl der Zwangsversteigerungen 2001 bis 2013



Auf Grund des geringen Datenmaterials erfolgte keine weitere detailliertere Auswertung.



### 3.4 Bauleitplanung

Der **Flächennutzungsplan (FNP)** ist das Ergebnis der ersten Planungsstufe der gemeindlichen Bauleitplanung. Die gesetzlichen Grundlagen sind im Baugesetzbuch (BauGB) geregelt. Im FNP ist gemäß § 5 BauGB für das gesamte Gemeindegebiet die Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in ihren Grundzügen dargestellt. Er enthält keine rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung.

Der FNP der Stadt Cottbus wurde am 27.11.2002 von der Stadtverordnetenversammlung Cottbus beschlossen. 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 Ortsteile Gallinchen, Groß Gaglow, Kiekebusch:* Für die Ortsteile Gallinchen und Groß Gaglow liegen rechtswirksame Flächennutzungspläne vor. Für den Ortsteil 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. Die Vorgaben zur inhaltlichen Ausgestaltung des B-Planes sind 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.

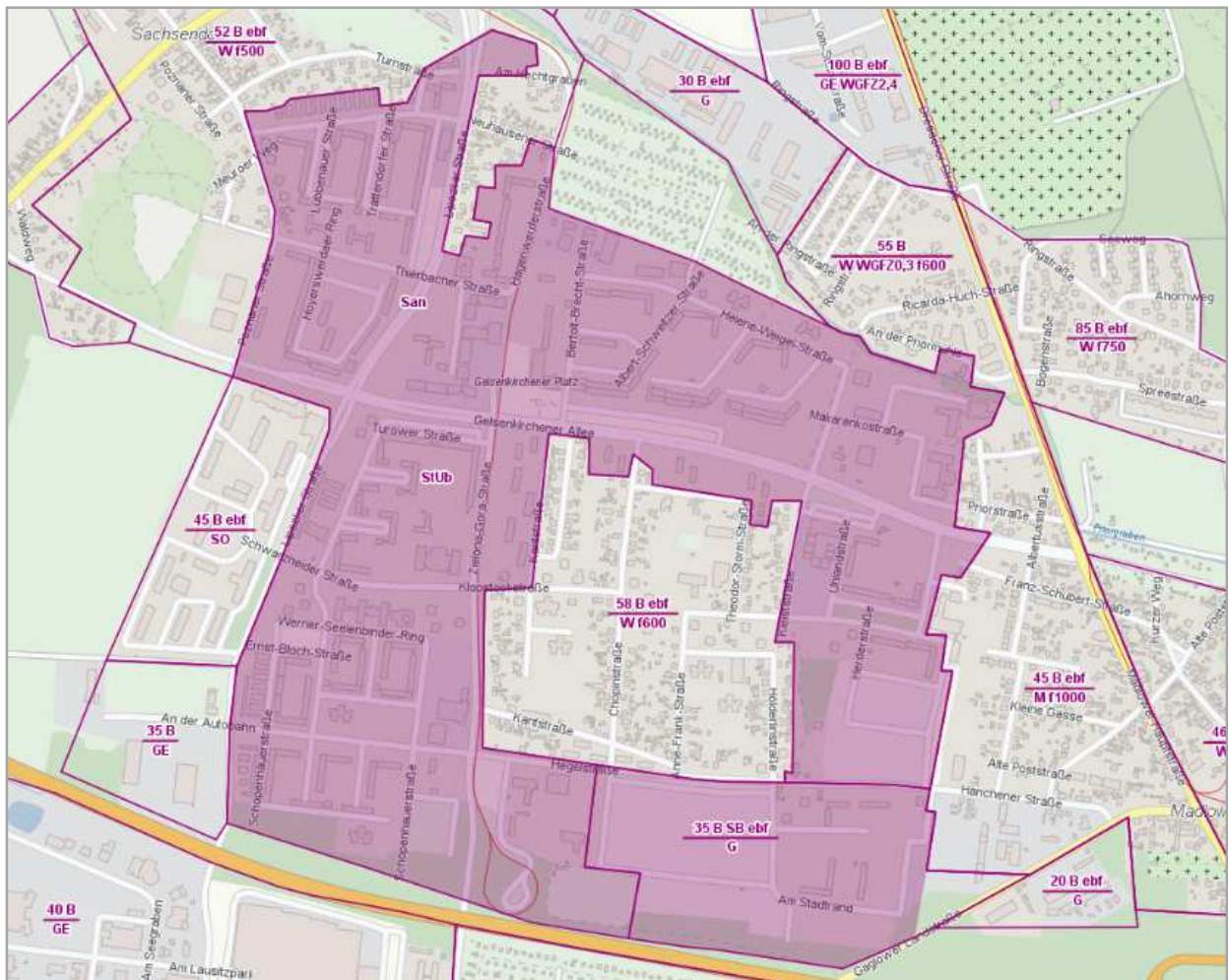
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Cottbus beschloss für das Sanierungsgebiet „Modellstadt Cottbus – Innenstadt“ zum Stichtag 31.12.2013 allgemeine Bodenrichtwerte mit Endwertqualität. Diese werden in der Bodenrichtwertkarte mit einem „SB“ gekennzeichnet. Besondere Bodenrichtwerte (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 Wertermittlungsstichtag ergibt.



## 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 Ortsteil 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 Bebauungsplan 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.



Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (unmaßstäblich) kreisfreie Stadt Cottbus (Stand 31.12.2013)



### 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 Bodenrichtwert-sitzung beschlossen auf eine vollständige 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 gesichert nicht möglich war. Hierbei handelt es sich um 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



Stand: 04/2014

#### Flächenpotenziale für den innerstädtischen Wohnungsbau im Sanierungsgebiet „Modellstadt Cottbus“\*

Der Plan zeigt Flächen im Sanierungsgebiet „Modellstadt Cottbus -Innenstadt“, die für den Wohnungsbau bzw. den Bau von gemischt nutzbaren Gebäuden geeignet sind.

Weitere Informationen können beim Fachbereich Stadtentwicklung der Stadt Cottbus oder bei der Deutschen Stadt- und Entwicklungsgesellschaft Cottbus erfragt werden.

- |                                  |                                     |
|----------------------------------|-------------------------------------|
| 1. Bahnhofstraße 37/38           | 9. Sandower Straße/ Magazinstraße   |
| 2. Bürgerstraße                  | 10. Nordöstliche Neustadt           |
| 3. Sielower Straße/ Karlstraße   | 11. Franz-Mehring-Straße            |
| 4. Petersilienstraße             | 12. Ostrower Straße/ Briesmanstraße |
| 5. Berliner Straße/ Wernerstraße | 13. Taubenstraße                    |
| 6. Wernerstraße/ Bahnhofstraße   | 14. Wilhelmstraße/ Marienstraße     |
| 7. Töpferstraße/ Klosterstraße   | 15. Wilhelmstraße                   |
| 8. Am Spreeufer                  | 16. Wilhelmstraße/ Taubenstraße     |

\* Quelle: Stadtverwaltung Cottbus, Geschäftsbereich Stadtentwicklung und Bauen, Fachbereich Stadtentwicklung

## 4 Übersicht über die Umsätze

### Gesamtüberblick

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

- **unbebaute Bauflächen (ub), siehe Pkt. 5:**  
Grundstücke, die den Entwicklungszustand „Bauerwartungsland“, „Rohbauland“ oder „bau-reifes Land“ aufweisen (gemäß 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 ab-sehbare Zeit nicht anders nutzbar sind (ImmoWertV\* § 5).

*Hinweis: 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

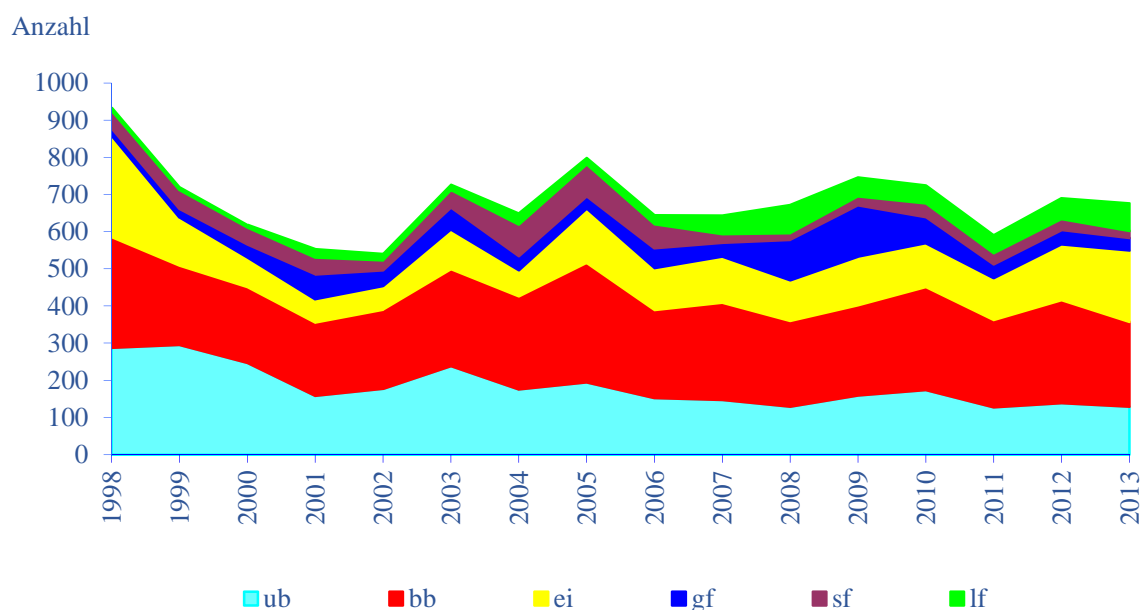
In der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte sind für den Bereich der kreisfreien Stadt Cottbus im Jahr 2013

### 676 Verträge

zum Eigentumswechsel gegen Entgelt inklusive einem Erbbaurechtsvertrag eingegangen. In diesen 676 Erwerbsvorgängen sind Schenkungen und Übertragungen nicht enthalten. Zu den 676 Kaufverträgen gehören 9 Beschlüsse im Verfahren zur Zwangsversteigerung, sowie 4 Verträge über eine freiwillige Versteigerung.

Die Kaufvertragszahlen sind im Berichtsjahr 2013 insgesamt leicht rückläufig, wobei die einzelnen Grundstücksarten z. T. unterschiedliche gegensätzliche Tendenzen erkennen lassen. So ist in den Grundstücksarten Wohn- und Teileigentum sowie den land- und forstwirtschaftlichen Flächen ein deutlicher Anstieg der Kauffallanzahl zu verzeichnen. Dem entgegen zeigt der Trend bei den übrigen Grundstücksarten sinkende Zahlen.

Grundstücksart	Anzahl der Verträge	Anteil in %	Veränderung zum Vorjahr
unbebaute Bauflächen	129	19	- 9%
bebaute Grundstücke	228	34	- 19%
Wohnungs- und Teileigentum	192	28	+ 28%
Gemeinbedarfsflächen	34	5	- 15%
sonstige Flächen	19	3	- 39%
land- u. forstwirtschaftl. Flächen	74	11	+ 28%
<b>insgesamt</b>	<b>676</b>	<b>100</b>	<b>- 4%</b>



## 4.2 Geldumsatz

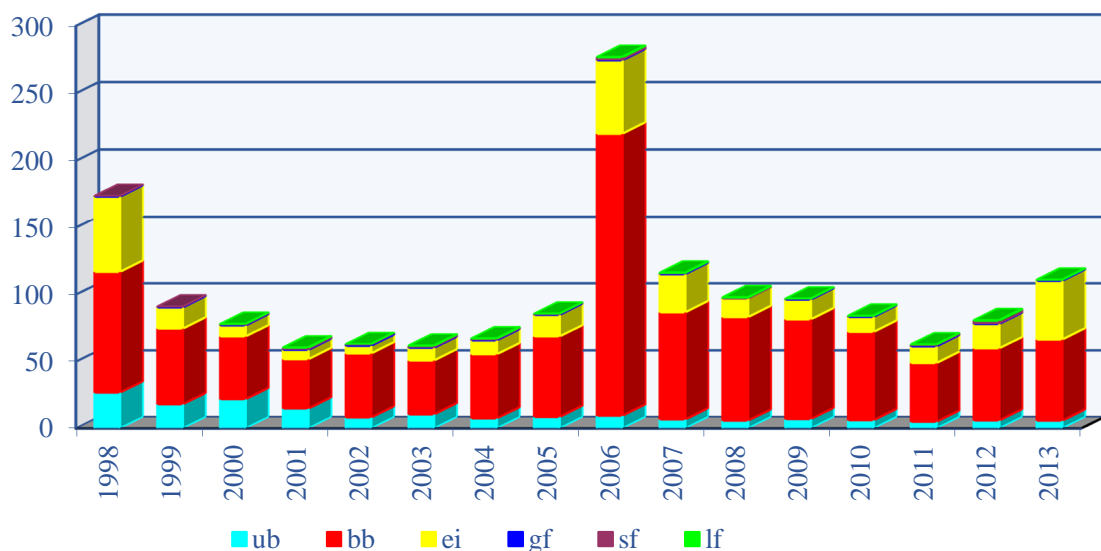
Im Berichtsjahr 2013 betrug der Geldumsatz auf dem Grundstücksmarkt im Bereich der Stadt Cottbus

**111,0 Millionen Euro.**

Analog dem Vorjahr ist beim Geldumsatz insgesamt eine erheblich steigende Tendenz für das Jahr 2013 erkennbar. Paketverkäufe in Millionenhöhe ließen die Umsätze beim Wohn- und Teileigentum deutlich anwachsen. Beim Teilmarkt der sonstigen Flächen ist ein beträchtlicher Rückgang der Umsätze durch sinkende Nachfrage im Vergleich zum Vorjahr zu verzeichnen.

Grundstücksart	Geldumsatz Mio. €	Anteil in %	Veränderung zum Vorjahr
unbebaute Bauflächen	6	5	- 7%
bebaute Grundstücke	61	55	+ 12%
Wohnungs- und Teileigentum	44	39	+ 141%
Gemeinbedarfsflächen	0,1	< 1	+ 10%
sonstige Flächen	0,1	< 1	- 97%
land- u. forstwirtschaftl. Flächen	0,4	< 1	+ 17%
<b>insgesamt</b>	<b>~ 111</b>	<b>100</b>	<b>+ 36%</b>

Mio EUR



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

### 4.3 Flächenumsatz

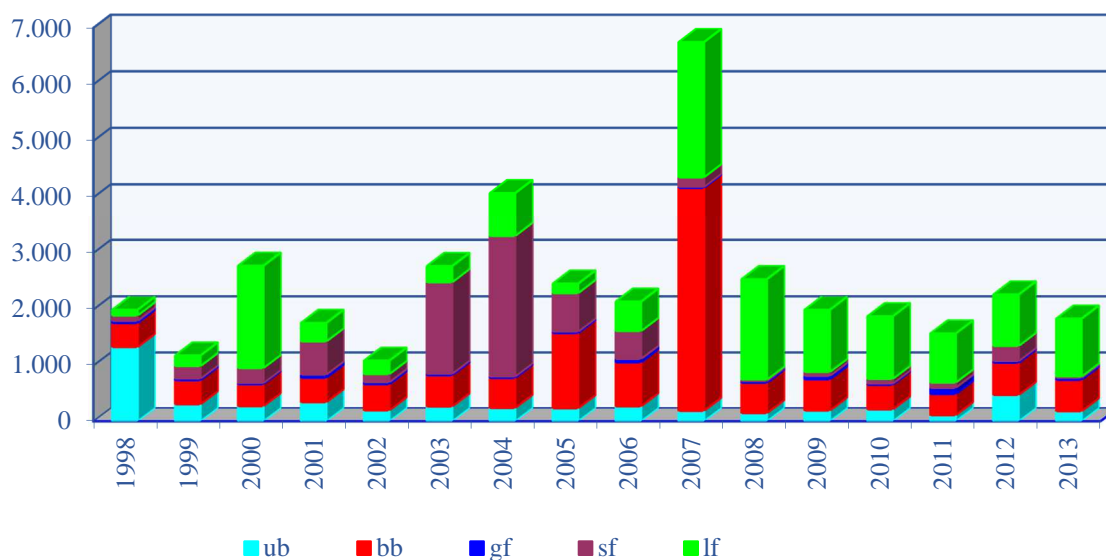
Im Berichtsjahr 2013 wurden in der kreisfreien Stadt Cottbus insgesamt

**1.836.000 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche umgesetzt. Damit ist der Flächenumsatz im Vergleich zum Vorjahr leicht rückläufig. Ursache für den auffälligen Rückgang der sonstigen Flächen sind die Verkäufe von übergroßen Gewerbeflächen im Vorjahr, die in diesem Jahr nicht festzustellen sind.

Grundstücksart	Flächenumsatz 1.000 m <sup>2</sup>	Anteil in %	Veränderung zum Vorjahr
unbebaute Bauflächen	182	10	- 62%
bebaute Grundstücke	563	31	- 1%
Gemeinbedarfsflächen	33	2	+ 22%
sonstige Flächen	24	1	- 91%
land- u. forstwirtschaftl. Flächen	1.034	56	+ 12%
<b>insgesamt</b>	<b>1.836</b>	<b>100</b>	<b>- 19%</b>

je 1.000 m<sup>2</sup>

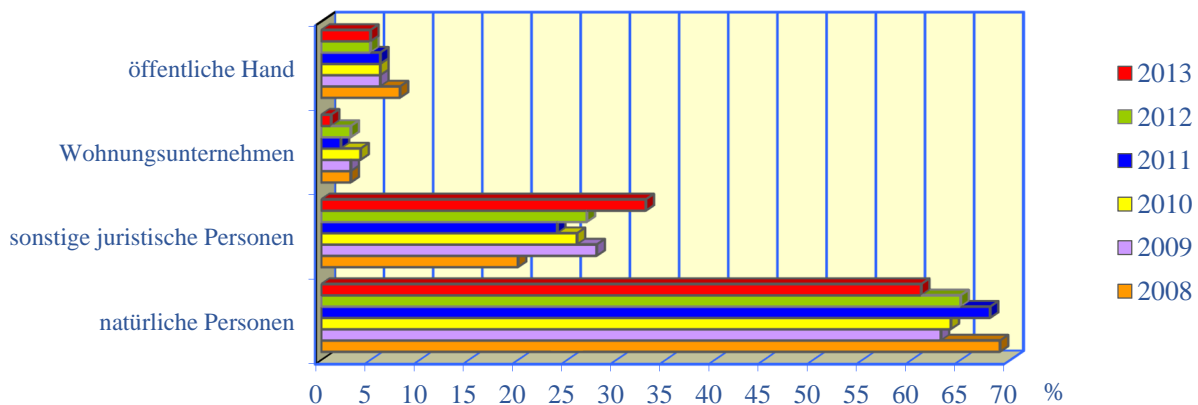




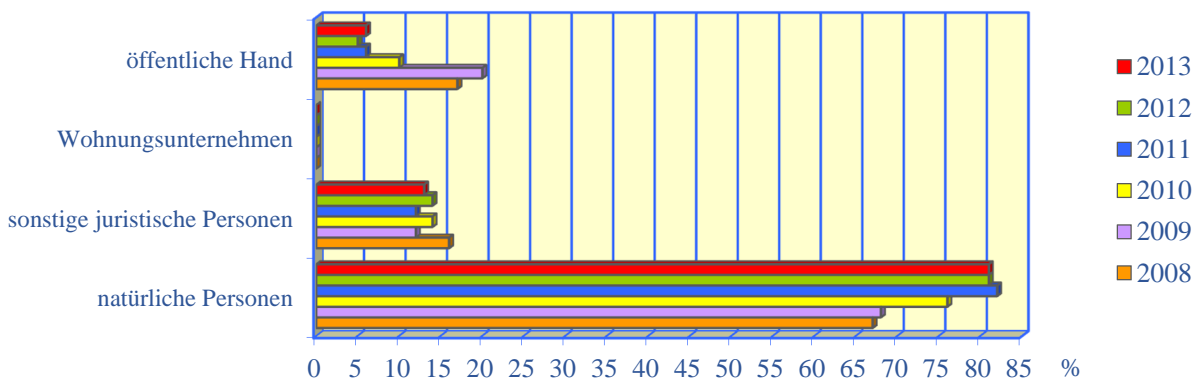
## 4.4 Marktteilnehmer

Die folgenden grafischen Darstellungen geben einen Überblick über den prozentualen Anteil des Veräußerer- bzw. Erwerberkreises am Grundstücksmarkt ab dem Jahr 2008. 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 2013 ca. 81 % aller Erwerbsvorgänge bzw. ca. 61 % der Veräußerungen von natürlichen Personen getätigt wurden. Die sonstigen juristischen Personen sind mit ca. 33 % als Veräußerer und mit ca. 13 % als Erwerber am Grundstücksmarkt beteiligt. In nur ca. 7 % aller Kaufvorgänge agieren die Wohnungsunternehmen als Veräußerer, als Erwerber treten sie nicht in Erscheinung. Die öffentliche Hand handelt in ca. 5 % der Kauffälle als Veräußerer bzw. in 6 % der Erwerbsvorgänge 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*
- *sonstiges Bauland (Zukäufe)*

untersucht.

Dabei sind Flächen für **baureifes Land** (§ 5 Abs. 4 ImmoWertV) solche, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.

Das **Preisniveau** ist abhängig von der Art der baulichen Nutzung für bestimmte Grundstückslagen und ist der Bodenrichtwertkarte zu entnehmen.

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

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

### Begriffsbestimmungen

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

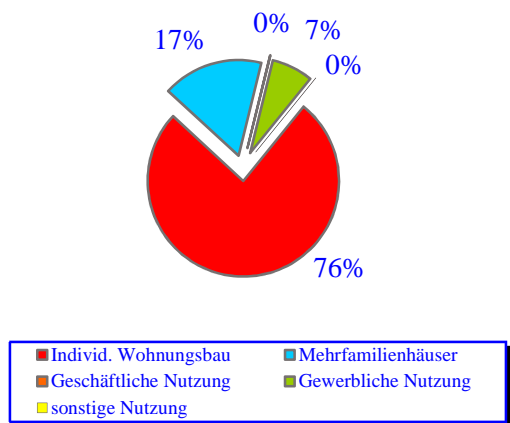
<b><i>Individueller Wohnungsbau</i></b>	Wohngrundstücke, Grundstücke in Eigenheim-, Kleinsiedlungs- und in gehobenen Eigenheimgebieten sowie alle Grundstücke mit einer gemischten Nutzung im Dorfgebiet
<b><i>Mehrfamilienhäuser</i></b>	alle Grundstücke in Mehrfamilienhausgebieten sowie mit einer gemischten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



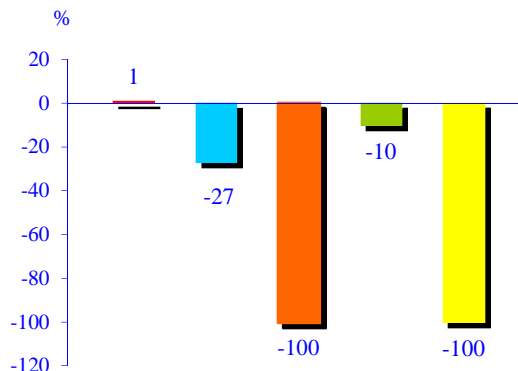
### Umsatzzahlen ausgewählter Teilmärkte

Insgesamt blieben die Umsatzzahlen für baureife Grundstücke überwiegend unter denen vom Vorjahr. Den höchsten Stellenwert nimmt dabei seit Jahren die Gruppe des individuellen Wohnungsbaus bei den baureifen Grundstücken ein. Eine untergeordnete Rolle spielen die baureifen Grundstücke für den Geschosswohnungsbau (Mehrfamilienhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser). In den Rubriken „geschäftliche Nutzung“ und „sonstige Nutzung“ fanden in diesem Jahr keine Veräußerungen statt. Die Grundstücksverkäufe für die „gewerbliche Nutzung“ zeigen ebenfalls einen rückläufigen Trend.

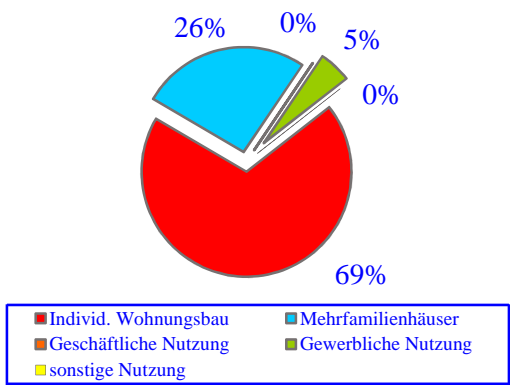
#### Anzahl unbebauter Grundstücke 2013



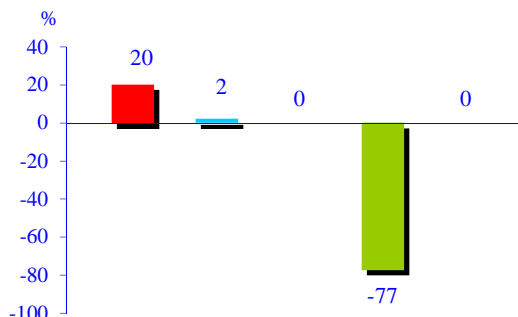
#### Veränderungen zum Vorjahr



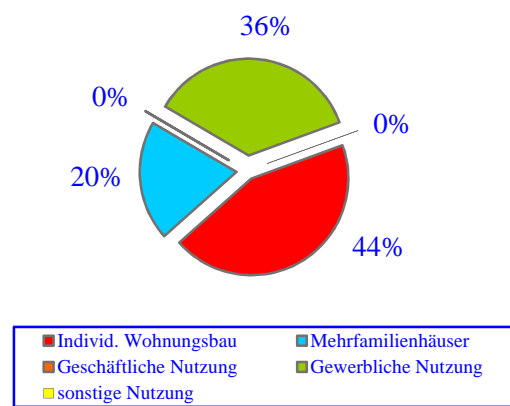
#### Geldumsatz 2013



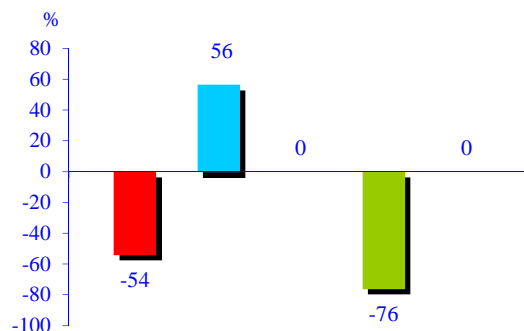
#### Veränderungen zum Vorjahr



#### Flächenumsatz 2013



#### Veränderungen zum Vorjahr



## 5.2 Individueller Wohnungsbau

### 5.2.1 Preisniveau

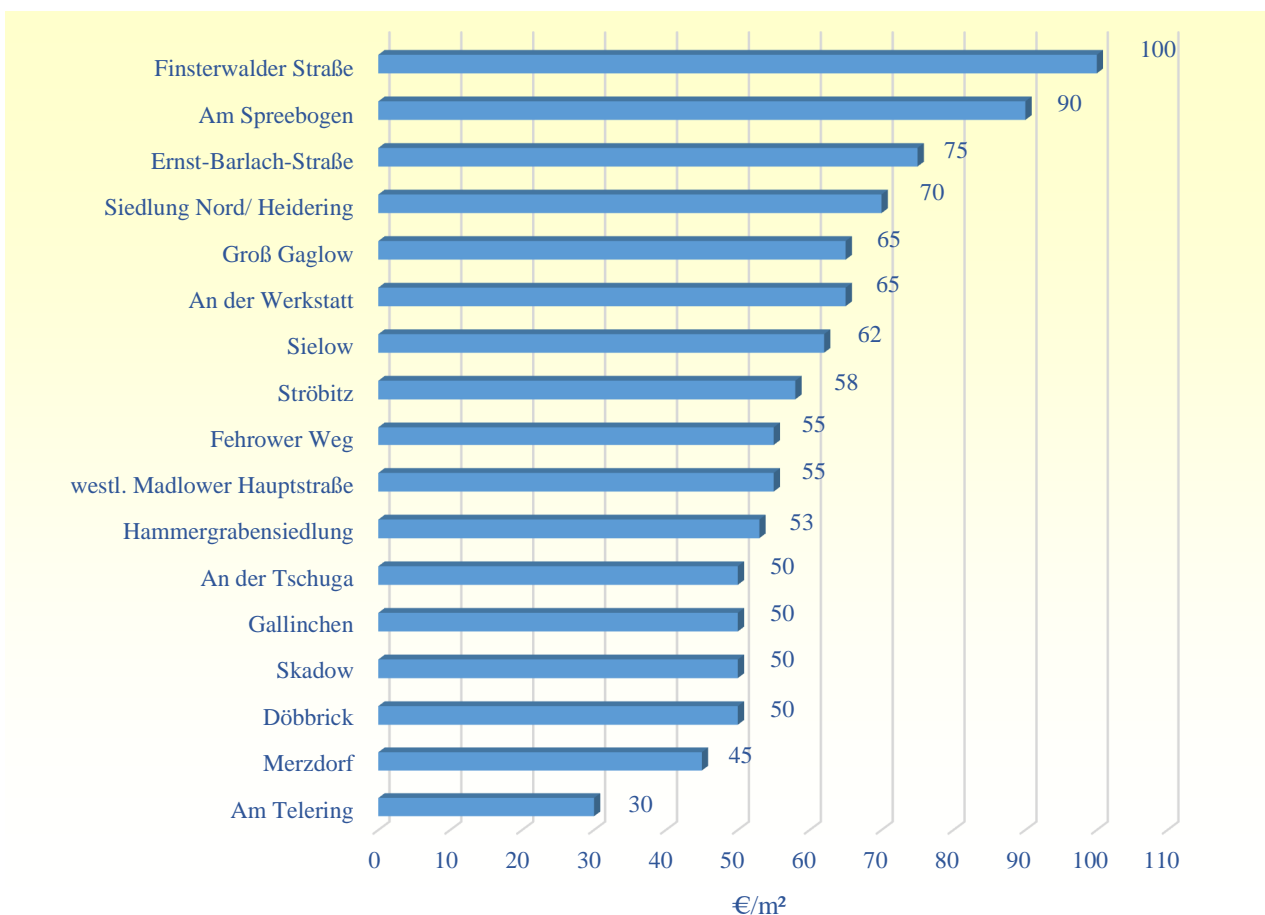
Das nachfolgend angegebene Preisniveau bezieht sich auf unbebaute baureife Grundstücke für Ein-, Zweifamilien-, Reihenhäuser und Doppelhaushälften. Im Berichtsjahr 2013 ist ein geringfügiger Anstieg der Bodenpreise gegenüber dem Vorjahr zu verzeichnen. Für unbebaute Baugrundstücke im erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfreien Zustand und abgabepflichtig nach KAG (ortsüblich erschlossene Gebiete) wurden durchschnittlich 48 €/m<sup>2</sup> (min 7 €/m<sup>2</sup>, max. 85 €/m<sup>2</sup>) gezahlt. Dabei erfuhren 13 Bodenrichtwertzonen einen Anstieg von ca. 2 bis 30 %. Ein Bodenrichtwert (Dorfgebiet Kiekebusch) verminderte sich um ca. 8 %.

In den voll erschlossenen Wohngebieten (neue Wohngebiete) liegt der Durchschnittspreis unverändert gegenüber dem Vorjahr bei 60 €/m<sup>2</sup> (min. 30 €/m<sup>2</sup>, max.100 €/m<sup>2</sup>). Bis auf eine Bodenrichtwertzone (Sielow, neue Wohngebiete) ist hier ein konstantes Preisniveau gegenüber dem Vorjahr zu beobachten. Der durchschnittliche Bodenpreis für Bauland erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei (neue Wohngebiete) liegt um durchschnittlich ca. 12 €/m<sup>2</sup> höher als in den ortsüblich erschlossenen Gebieten.

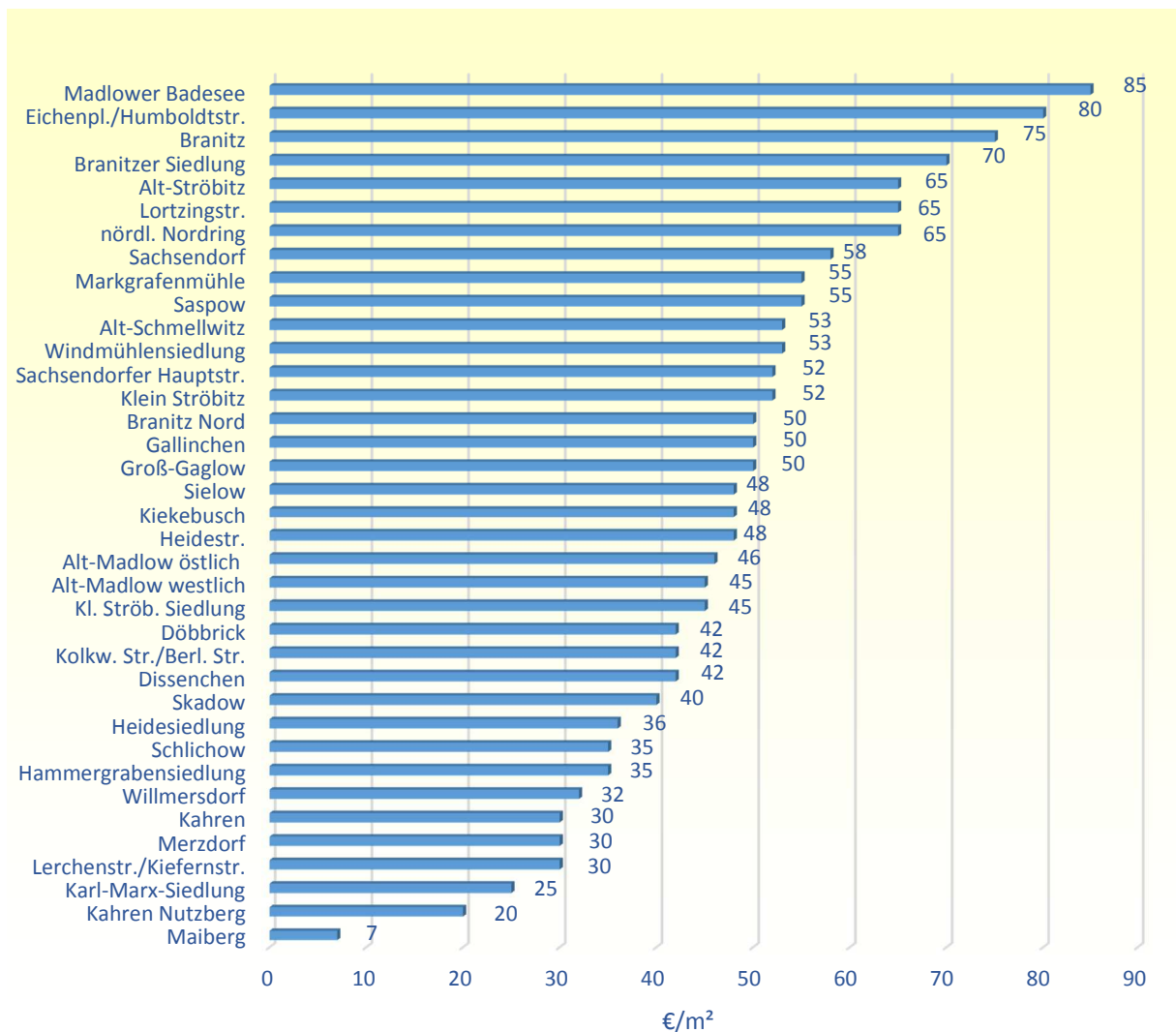
Das Kaufverhalten zeichnet sich analog dem Vorjahr darin aus, dass vorrangig (ca. 84 %) unbebaute Grundstücke erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabepflichtig nach KAG veräußert wurden. Grundstücksverkäufe in den voll erschlossenen Wohngebieten liegen entsprechend dem Vorjahr in geringer Anzahl vor.

In den nachfolgenden Grafiken wird das Preisniveau unbebauter Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau auf der Grundlage der aktuellen Bodenrichtwerte mit Stichtag 31.12.2013, unterschieden nach dem Erschließungsgrad, dargestellt.

#### Preisniveau entsprechend der aktuellen Bodenrichtwerte mit Stichtag 31.12.2013 für neue Wohngebiete erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei



**Preisniveau entsprechend der aktuellen Bodenrichtwerte mit Stichtag 31.12.2013  
für Baugrundstücke erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei  
und abgabepflichtig nach KAG**

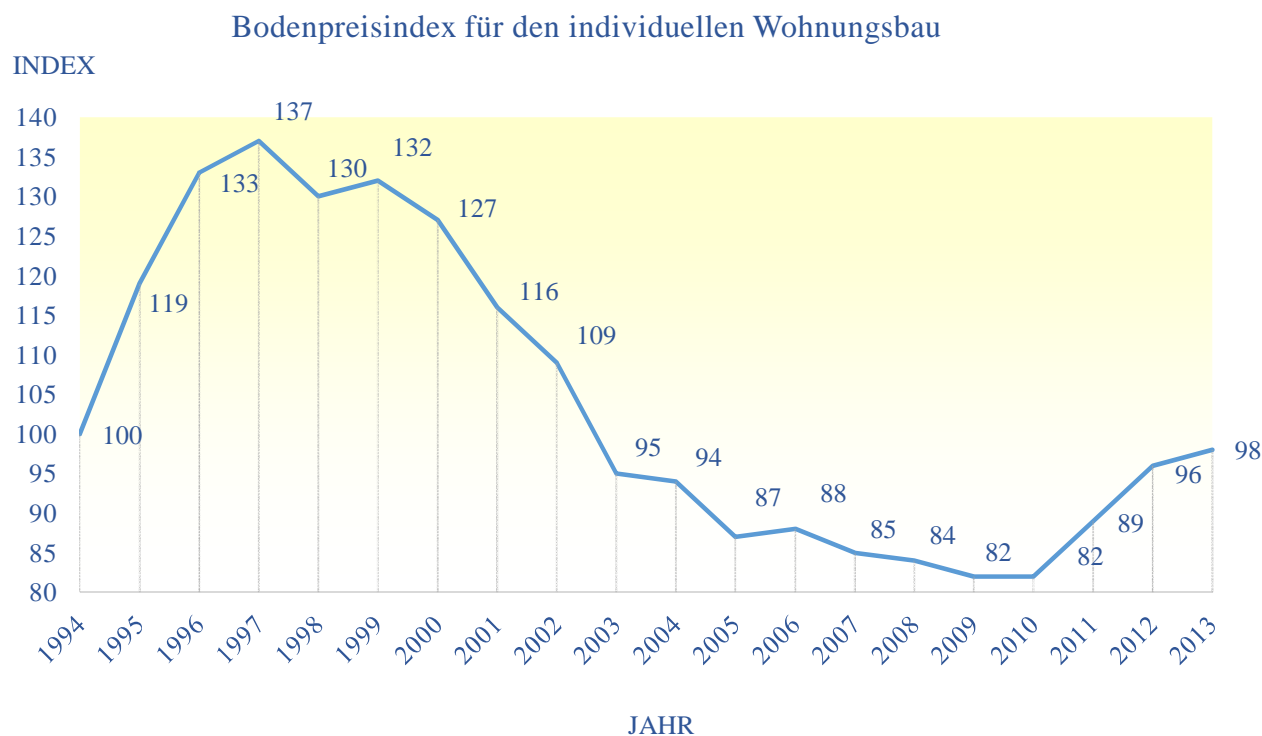


### 5.2.2 Preisentwicklung

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 in 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 Randgebiete einschließlich der eingemeindeten Ortsteile 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.



### 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. Im Geschäftsjahr 2013 wurde diese Analyse aktualisiert. 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 besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (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 613 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	01.01.2006 – 31.12.2013
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	613 Kauffälle zum Beginn der Regression und 502 Kauffälle zum Abschluss der Regression (ausreißerbereinigt)
Kaufpreisspanne der verkauften Grundstücke	10.000 € bis 112.000 €
Flächenspanne	200 m <sup>2</sup> bis 2.200 m <sup>2</sup> (vor der Untersuchung) 300 m <sup>2</sup> bis 1.800 m <sup>2</sup> (nachgewiesener Einfluss)
Bodenrichtwertspanne	20 bis 72 €/m <sup>2</sup> , erschließungsbeitragsfrei nach BauGB

Analog der bisherigen Untersuchungen wurden diese bis 2013 fortgeführt und aktualisiert, wobei an der jeweils vierjährigen Zeitspanne festgehalten wurde. Es wurden fünf Untersuchungen für die Zeitspannen 2006 – 2009, 2007 – 2010, 2008 – 2011, 2009 – 2012 und 2010 – 2013 durchgeführt. Aus dem arithmetischen Mittel der Teilergebnisse ergeben sich die Umrechnungskoeffizienten. Die Auswertung der aktuellen Analyse bestätigt mit nahezu gleichen Ergebnissen die Umrechnungskoeffizienten von 2008. Eine marktwirtschaftliche Betrachtung des Untersuchungsergebnisses belegt die vorhandene Erwartung: „Mit zunehmender Grundstücksgröße sinkt der Bodenpreis je m<sup>2</sup> bzw. je kleiner die Fläche wird desto größer ist der Bodenpreis.“

Entsprechend der tatsächlichen Verteilung der Grundstücksgrößen am örtlichen Grundstücksmarkt werden 700 m<sup>2</sup> als Basisgröße für die Flächenumrechnungskoeffizienten festgelegt. Die nachstehenden Umrechnungskoeffizienten konnten für Grundstücksgrößen von 300 m<sup>2</sup> bis 1.800 m<sup>2</sup> nachgewiesen werden. Eine sachverständige Prüfung, u. a. durch eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses, besonders bei Wertermittlungen mit sehr kleinen oder größeren Grundstücksflächen unbebauter baureifer Grundstücke wird regelmäßig empfohlen.

Umrechnungskoeffizienten für den individuellen Wohnungsbau	
Grundstücksgröße (m <sup>2</sup> )	Umrechnungskoeffizient
300	1,26
350	1,20
400	1,13
450	1,10
500	1,07
550	1,05
600	1,03
<b>700</b>	<b>1,00</b>
750	0,98
800	0,97
900	0,95
1.000	0,92
1.100	0,91
1.200	0,89
1.300	0,88
1.400	0,86
1.500	0,85
1.600	0,84
1.700	0,84
1.800	0,83

**Anwendungsbeispiel**

Bewertungsgrundstück: 800 m<sup>2</sup>

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

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

Grad der Erschließung: erschließungsbeitragsfrei nach BauGB

---

*Umrechnungskoeffizienten*

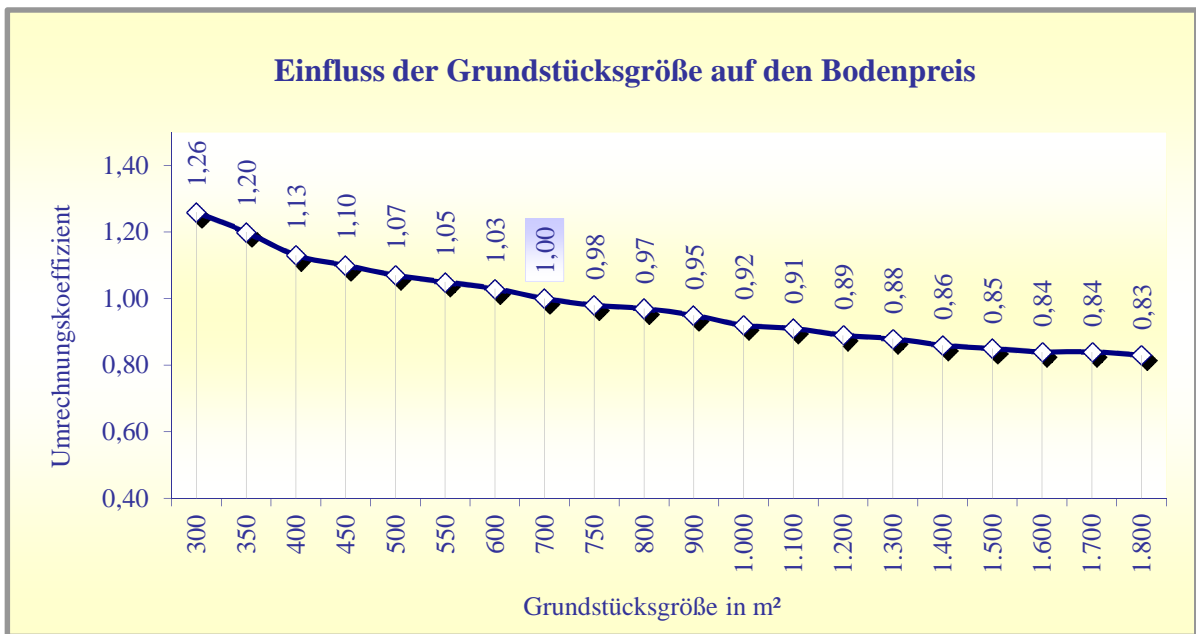
800 m<sup>2</sup> = 0,97  
600 m<sup>2</sup> = 1,03

---

**Bodenpreis** angepasst

$0,97/1,03 \times 53 \text{ €/m}^2 = 49,91 \text{ €/m}^2$   
~ 50,00 €/m<sup>2</sup>

=====



**Hinweis:** Die Anwendung der Umrechnungskoeffizienten stellt ein Hilfsmittel für die Werteinschätzung eines Grundstücks dar. Dabei wird auf eine sachverständige Prüfung der errechneten Werte zwingend hingewiesen. Insbesondere sollte bei der Bewertung von übergroßen Grundstücken die Angemessenheit 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 Nachfrage für gewerbliches Bauland ist weiterhin zurückhaltend. Im Jahr 2013 wurden insgesamt 8 Kaufverträge über gewerbliche bzw. dienstleistungsorientierte Baugrundstücke in den Gewerbegebieten registriert, von denen 4 dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zugeordnet werden konnten.

Anzahl der Kauffälle für Gewerbebauland								
Jahr	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
<b>Kauffälle insgesamt</b>	<b>18</b>	<b>13</b>	<b>11</b>	<b>14</b>	<b>12</b>	<b>10</b>	<b>10</b>	<b>8</b>
<b>gewöhnlicher Geschäftsverkehr</b>	<b>7</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>2</b>	<b>6</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>4</b>
<b>Handelsflächen</b>	<b>6</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Die **Bodenrichtwerte für gewerbliche Bauflächen** liegen zwischen 15 €/m<sup>2</sup> und 35 €/m<sup>2</sup> erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz (KAG) und zwischen 25 €/m<sup>2</sup> und 40 €/m<sup>2</sup> erschließungsbeitrags-/ kostenerstattungsbeitragsfrei.

Unter dem Teilmarkt „gewerbliche Bauflächen“ stellen die „**Handelsflächen**“ einen speziellen Teilmarkt dar. Im Berichtsjahr 2013 wurden keine aktuellen Kauffälle für Handelsflächen registriert. Unter Berücksichtigung des Datenmaterials vorheriger Geschäftsjahre lagen die Preise dieser Baugrundstücke meist über dem jeweiligen Bodenrichtwert (Wohnbaufläche, gemischte bzw. gewerbliche Baufläche). Die Auswertung der Kaufverträge in den Geschäftsjahren 2007 – 2011 ergab eine

**Preisspanne von ca. 25 bis ca. 220 €/m<sup>2</sup> bzw.  
wurden Ø 128 % vom jeweiligen Bodenrichtwert**

für Handelsflächen gezahlt.

## 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.“

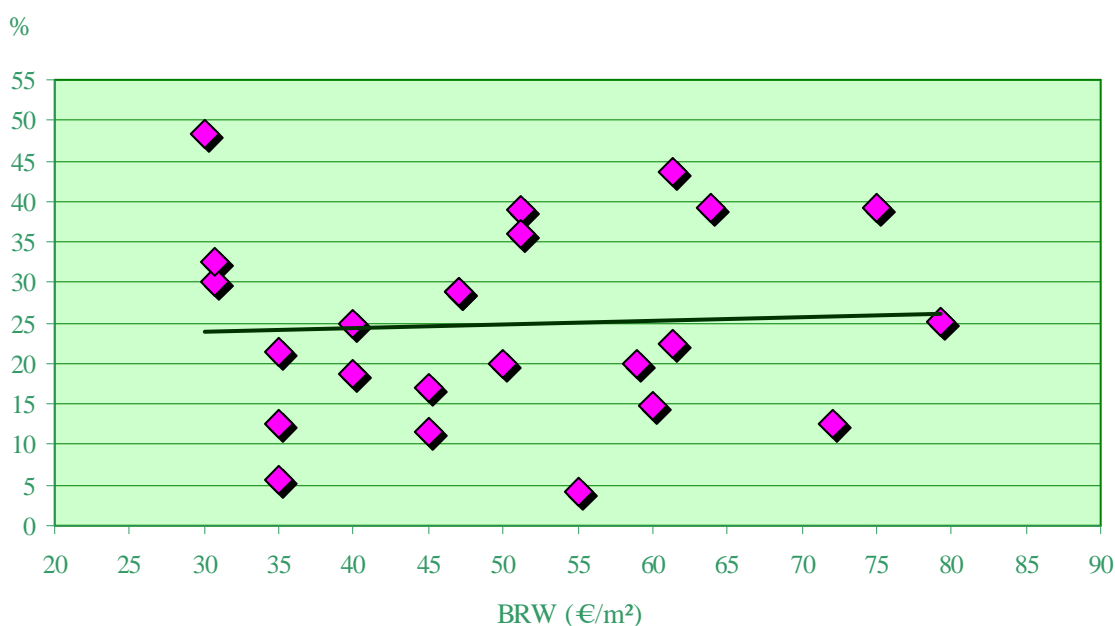
Für Bauerwartungsland wurde im Berichtsjahr kein Kauffall registriert. Deshalb blieb die nachfolgende Analyse der Preisspannen der Kauffälle der Jahre 2000 bis 2012 unverändert zum Vorjahr.

#### Preisspiegel für Bauerwartungsland im Vergleich zum jeweiligen Bodenrichtwert für erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfreies Bauland der Jahre 2000 – 2012

Anzahl der Kaufverträge	Kaufpreis je m <sup>2</sup> Grundstücksfläche (€/m <sup>2</sup> )		Bodenrichtwert (€/m <sup>2</sup> )		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 des 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**

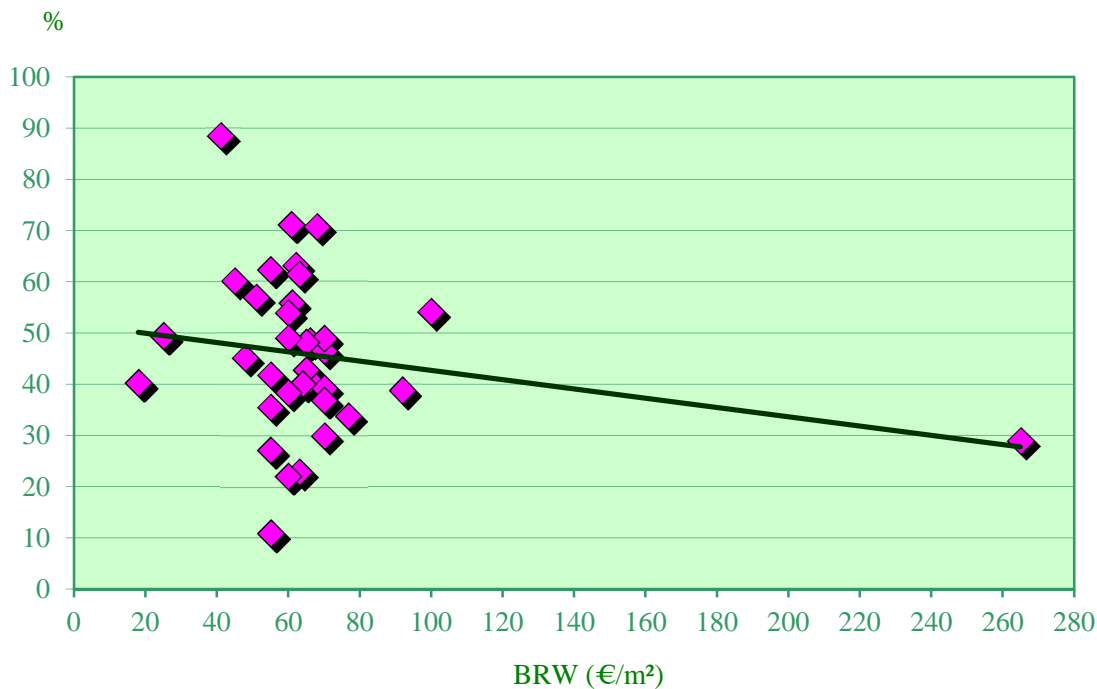
„Rohbauland sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuches für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form und Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.“

In diesem Berichtsjahr wurde ein Grundstück in der Entwicklungsstufe Rohbauland veräußert. Für die folgende analysierte Preisspanne wurden Kauffälle der Geschäftsjahre 2000 bis 2013 herangezogen.

**Preisspiegel für Rohbauland im Vergleich zum jeweiligen Bodenrichtwert für erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfreies Bauland der Jahre 2000 – 2013**

Anzahl der Kaufverträge	Kaufpreis je m <sup>2</sup> Grundstücksfläche (€/m <sup>2</sup> )		Bodenrichtwert (€/m <sup>2</sup> )		Anteil %		arithmetisches Mittel
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	
37	5,00	77,00	18,00	265,00	11	89	46 %

In Auswertung der Kauffälle leitet der Gutachterausschuss eine **Preisspanne für Rohbauland zwischen ca. 11 % 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 „Zukäufe nach Lage der Arrondierungsfläche zur Hauptfläche“.

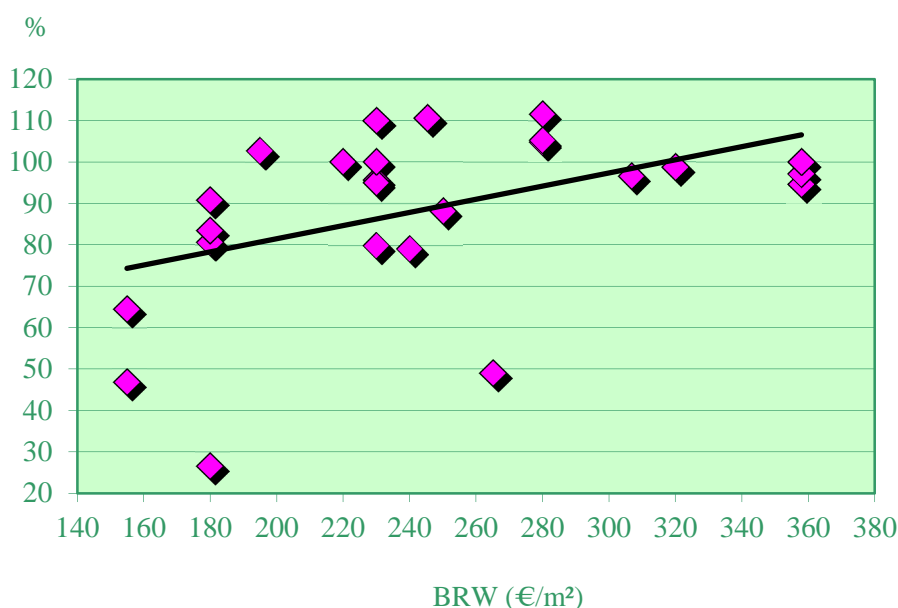
### Zukäufe im Sanierungsgebiet

Im Berichtsjahr 2013 lag ein auswertbarer Kauffall als Zukauf im Sanierungsgebiet vor, so dass auf die nachfolgend analysierte Preisspanne der Jahre 2000 bis 2013 verwiesen wird.

**Preisspiegel für Zukäufe im Sanierungsgebiet „Modellstadt Cottbus – Innenstadt“ im Vergleich zum jeweiligen Bodenrichtwert für erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfreies Bauland der Jahre 2000 – 2013**

Anzahl der Kaufverträge	Kaufpreis je m <sup>2</sup> Grundstücksfläche (€/m <sup>2</sup> )		Bodenrichtwert (€/m <sup>2</sup> )		Anteil %		arithmetisches Mittel
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	
27	48,00	358,00	155,00	358,00	27	112	90 %

Somit ergibt das für **Zukäufe im Sanierungsgebiet „Modellstadt Cottbus – Innenstadt“ eine Preisspanne von ca. 27 % bis ca. 112 % vom jeweiligen Bodenrichtwert.**



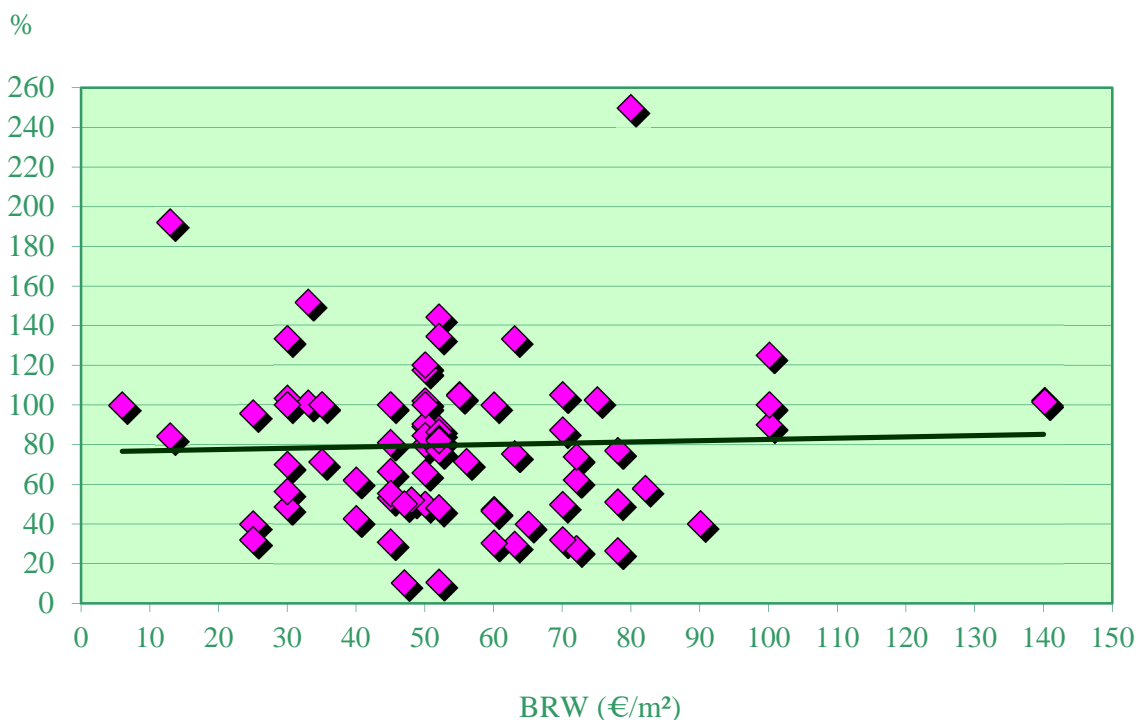
### Zukäufe außerhalb des Sanierungsgebietes

Für das Berichtsjahr 2013 gingen insgesamt 19 Erwerbsvorgänge als Zukäufe außerhalb des Sanierungsgebietes in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ein. Für die Ermittlung des Preisspektrums wurden die Jahre 2009 bis 2013 zusammengefasst und untersucht.

### Preisspiegel für „Zukäufe außerhalb des Sanierungsgebietes“ im Vergleich zum jeweiligen Bodenrichtwert für erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbetragsfreies Bauland der Jahre 2009 – 2013

Anzahl der Kaufverträge	Kaufpreis je m <sup>2</sup> Grundstücksfläche (€/m <sup>2</sup> )		Bodenrichtwert (€/m <sup>2</sup> )		Anteil %		arithmetisches Mittel
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	
83	5,00	200,00	6,00	140,00	11	250	80 %

Der Kaufpreis für „Zukäufe außerhalb des Sanierungsgebietes“ lag bei **ca. 11 % bis ca. 250 % 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 2009 bis 2013 zusammengefasst. Die Kaufpreisuntersuchung erfolgte nach Lage der Zukaufsflächen und nach Größe der erworbenen Flächen im Vergleich zum jeweiligen Bodenrichtwert. Bei der Auswertung wurden Flächen < 1.000 m<sup>2</sup> berücksichtigt. Insgesamt wurden 86 Kauffälle für die nachfolgende Analyse herangezogen.

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

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

Art der unselbstständigen Teilfläche	Anzahl der Kauffälle	Flächen-größe (m <sup>2</sup> )	Ø Kaufpreis (€/m <sup>2</sup> ) (Preisspanne) (€/m <sup>2</sup> )	Ø Wertanteil am BRW (Spanne in %)	Beispiel
Vorderland	9	<= 100	Ø 90 (29 – 200)	Ø 104 (31 – 250)	
	5	101 – 600	Ø 61 (10 – 143)	Ø 87 (40 – 105)	
	1	> 600	Ø 59	Ø 117	
Hinterland	8	<= 100	Ø 71 (25 – 230)	Ø 80 (40 – 152)	
	8	101 – 600	Ø 37 (15 – 60)	Ø 78 (49 – 103)	
	2	> 600	Ø 25 (21 – 30)	Ø 47 (27 – 67)	
seitlich gelegene Flächen	10	<= 100	Ø 29 (5 – 60)	Ø 73 (11 – 133)	
	21	101 – 600	Ø 45 (22 – 100)	Ø 85 (32 – 192)	
	2	> 600	Ø 29 (21 – 37)	Ø 76 (70 – 81)	
Splitterflächen (regel- o. unregelmäßig in unterschiedlichen Lagen)	10	<= 100	Ø 53 (8 – 294)	Ø 67 (28 – 105)	
	8	101 – 600	Ø 124 (17 – 295)	Ø 94 (30 – 125)	
	2	> 600	Ø 21 (19 – 24)	Ø 63 (30 – 96)	

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 2013 ist in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ein Erbbaurechtsvertrag über den Verkauf eines Erbbaurechts eingegangen. Für eine Analyse wurden die Geschäftsjahre 2005 bis 2013 zusammengefasst. Von den insgesamt 35 eingegangenen Erbbaurechtsverträgen seit dem Jahr 2005 wurden 17 in die Auswertung einbezogen und ergaben folgende vereinbarte Erbbauzinssätze verschiedener Nutzungen:

- |                         |                      |                          |
|-------------------------|----------------------|--------------------------|
| ▪ unbebaute Grundstücke | 2 bis 6 % Erbbauzins | Laufzeit 21 bis 99 Jahre |
| ▪ bebaute Grundstücke   | 1 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:*

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

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

**Matrix der Lagewerteinschätzung**

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

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

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

**Beispiele der Lagezonen**

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

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



## 6 Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

### 6.1 Allgemeines

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

Im Bereich der kreisfreien Stadt Cottbus ist der land- und forstwirtschaftliche Grundstücksverkehr für den Gesamtmarkt von geringer Bedeutung, obwohl über 50 % der Gesamtfläche von Cottbus Landwirtschafts- und Waldflächen umfassen. Hinsichtlich der Transaktionszahlen gegenüber dem Vorjahr ist hier ein Zugang von ca. 28 % zu verzeichnen. Der Flächenumsatz erhöhte sich geringfügig (ca. 12 %). Das gesamte Umsatzplus von ca. 17 % gegenüber dem Vergleichszeitraum ist auf die weiter steigenden Bodenpreise bei den land- und forstwirtschaftlichen Flächen zurück zu führen. Von den 74 Kauffällen konnten 48 Erwerbsvorgänge den jeweiligen Nutzungsarten wie Ackerland, Grünland oder Waldflächen zugeordnet werden. Zudem wurden mehrere Verkäufe mit vorher genannten Nutzungsarten in einem Kaufvertrag getätigt, so dass eine differenzierte Aussage nicht möglich ist. 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

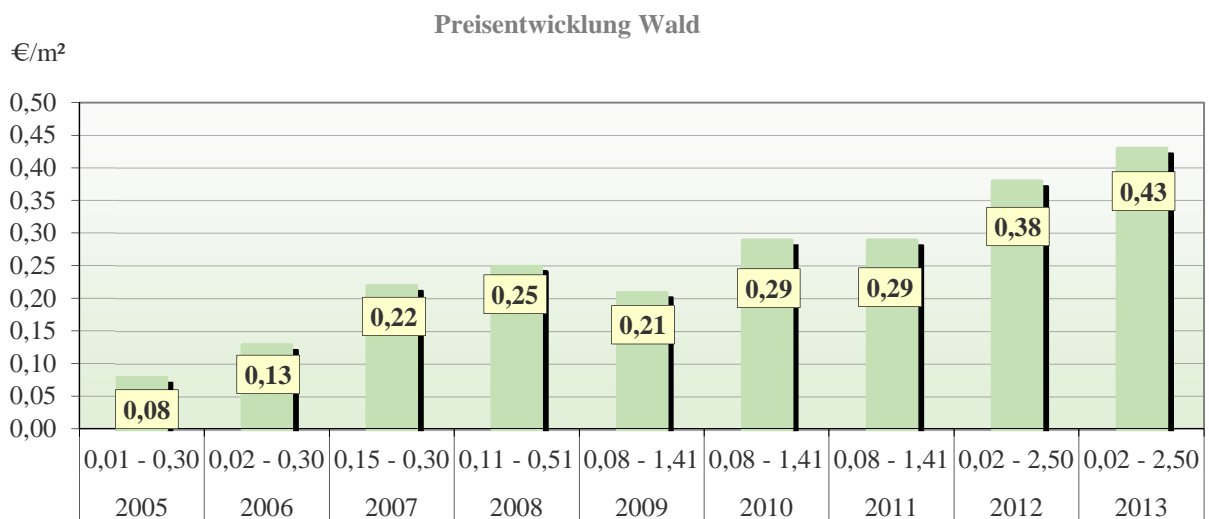
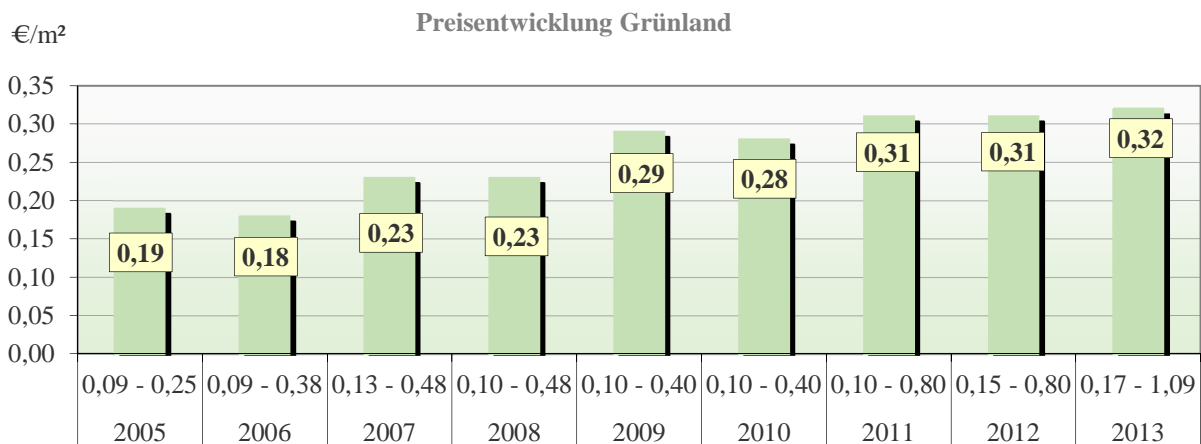
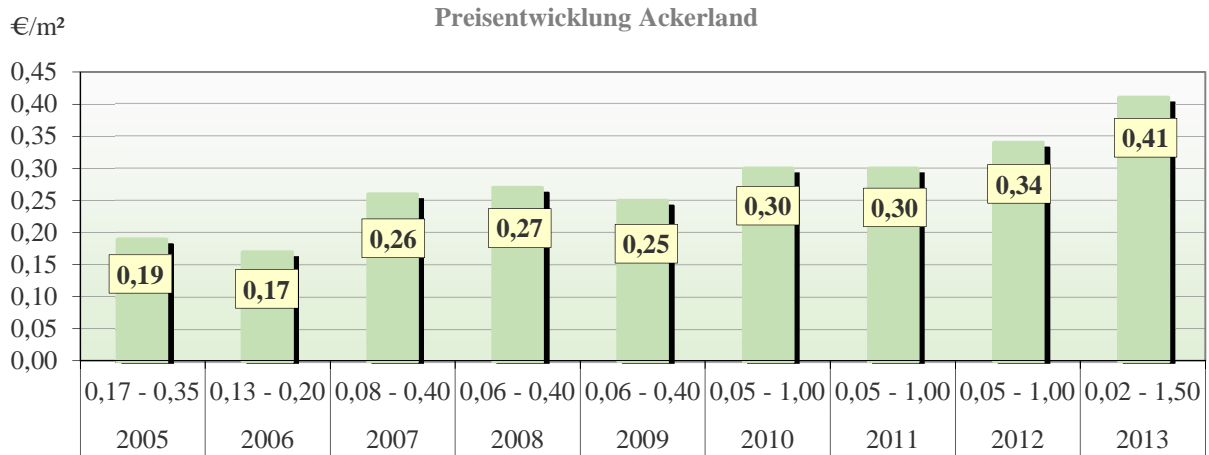
Eine weitere detaillierte Untersuchung der land- und forstwirtschaftlichen Kaufverträge ergab, dass für Flächen in Ortsnähe höhere Preise gezahlt werden als in ortsfernen Lagen. Eine Abhängigkeit nach der Bodengüte konnte nicht abgeleitet werden.

Die auswertbaren Kauffälle inklusive der Kaufverträge der BVVG der Jahre 2010 bis 2013 ergaben nachfolgend aufgeführte Preisspannen und nach Flächen gewichtete Kaufpreismittel.

Nutzungsart	Anzahl der Kaufverträge	Gesamtfläche (m <sup>2</sup> )	Preisspanne (€/m <sup>2</sup> )	gewichtetes Kaufpreismittel (€/m <sup>2</sup> )
<b>Ackerland ortsnah</b>	29	287.827	<b>0,05 – 1,50</b> Ackerzahl: 16 – 37	<b>0,42</b> Ø Ackerzahl: 29
<b>Ackerland ortsfern</b>	23	393.937	<b>0,02 – 0,83</b> Ackerzahl: 26 – 43	<b>0,40</b> Ø Ackerzahl: 31
<b>Grünland ortsnah</b>	42	272.110	<b>0,15 – 1,09</b> Grünlandzahl: 29 – 40	<b>0,35</b> Ø Grünlandzahl: 34
<b>Grünland ortsfern</b>	14	199.980	<b>0,17 – 0,70</b> Grünlandzahl: 28 – 42	<b>0,29</b> Ø Grünlandzahl: 35
<b>Waldflächen inkl. Aufwuchs ortsnah</b>	31	563.554	<b>0,08 – 2,50</b>	<b>0,61</b>
<b>Waldflächen inkl. Aufwuchs ortsfern</b>	20	357.201	<b>0,02 – 0,71</b>	<b>0,31</b>

## 6.2.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

Eine Preisentwicklung durch Bodenpreisindexreihen kann auf Grund der geringen auswertbaren Kaufvertragsanzahl nicht ermittelt werden. Die nachfolgende Grafik zeigt die durchschnittlichen nach Flächen gewichteten Bodenpreise und Preisspannen der Jahre 2005 bis 2013.



## 7 Sonstige unbebaute Grundstücke

### 7.1 Teilmarkt „sonstige Flächen“

Für den Teilmarkt „sonstige Flächen“ sind in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses **19 Kauffälle** eingegangen, ca. 39 % weniger als im Vorjahr. Der **Flächenumsatz** betrug im Jahr 2013 ca. **24.300 m<sup>2</sup>** und der **Geldumsatz ca. 67.000 €**

Der diesjährige drastische Rückgang beim Geld- und Flächenumsatz (97 bzw. 91 %) ist auf 2 Grundstücksverkäufe für Photovoltaik- bzw. Solarparkanlagen des vorjährigen Auswertzeitraums zurück zu führen, die den Umsatz im Berichtsjahr 2012 erheblich steigerten.

Für Hausgärten als Zukäufe wurden 11 Kauffälle registriert, 1 Garten zur Freizeitgestaltung wechselte in diesem Jahr den Besitzer. Private Wege bzw. Zufahrten wurden in 6 Fällen veräußert. Über die Hälfte des Flächenumsatzes erzielte ein Kauffall, der unter der Rubrik „Grundstück mit Wasserfläche“ erfasst wurde.

Auf Grund des geringen Datenmaterials wurden für folgende Analysen die auswertbaren Kauffälle der Berichtsjahre 2008 bis 2013 zusammengefasst.

#### Kaufpreisspiegel für sonstige Flächen der Jahre 2008 – 2013

	Anzahl der Verträge	Grundstücksfläche (m <sup>2</sup> )		Kaufpreis je m <sup>2</sup> (€/m <sup>2</sup> )		Bodenrichtwert (€/m <sup>2</sup> )		Anteil vom BRW in %	
		min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.
<b>Zukauf Hausgärten</b>	72	25	2.500	1,00	31,00	22,00	70,00	3	63
<b>Gärten z. Freizeitgestaltung</b>	15	300	3.600	2,00	11,00	25,00	65,00	5	45
<b>Zufahrten bzw. private Wege</b>	15	4	2.700	1,00	40,00	25,00	75,00	2	133

In den letzten Jahren sind im Bereich des Gemeindegebietes der Stadt Cottbus zunehmend Käufe von **Grundstücken für geplante Anlagen erneuerbarer Energien** zu beobachten, wobei in diesem Jahr keiner dieser Art von Grundstückswechseln stattfand. Die verkauften Flächen hatten teilweise den Entwicklungszustand Rohbauland. In Auswertung der Daten blieb deshalb das **Preisniveau von 0,40 bis 9,34 €/m<sup>2</sup>** unverändert zum Vorjahr.

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

**Dauerkleingärten** nach Bundeskleingartengesetz (BKleingG) wurden in den letzten 6 Berichtsjahren nicht veräußert.

## 7.2 Gemeinbedarfsflächen

### Begriffsbestimmung

„Gemeinbedarfsflächen sind Flächen, die einer dauerhaften öffentlichen Zweckbindung unterworfen sind. Die Grundstücke dienen vor und nach dem Eigentumsübergang der Allgemeinheit (z. B. Grundstücke für örtliche Verkehrseinrichtungen, für öffentliche Grünanlagen, für kulturelle, soziale und sportliche Zwecke, Baugrundstücke für Ver- und Entsorgungseinrichtungen). In diesen sind weiterhin die neu gewidmeten Gemeinbedarfsflächen enthalten. Gemeinbedarfsflächen werden jeglichem privaten Gewinnstreben entzogen und schließen eine privatwirtschaftliche Nutzung aus.“

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 2013 wurden zum o. g. Teilmarkt insgesamt **34 Kauffälle** registriert. Obwohl die Vertragsanzahl im Vergleich zum Vorjahr leicht rückläufig ist, sind für Geld- und Flächenumsatz steigende Tendenzen zu verzeichnen.

Erwerbsvorgänge für **örtliche Verkehrseinrichtungen** wurden bei den Gemeinbedarfsflächen mit 21 Kauffällen registriert, wobei nur 7 davon zur Auswertung herangezogen werden konnten. Die Auswertung der Daten ergab ein **Preisniveau von 1 bis 100% vom jeweiligen Bodenrichtwert.**

Für den Erwerb von **Flächen der Bundesautobahn** wurden im Berichtsjahr keine Verträge erfasst. Daher blieb das folgende Ergebnis der Daten der Jahre 2008 bis 2012 unverändert zum Vorjahr. Die Auswertung von insgesamt 26 Erwerbsvorgängen vorher genannter Flächen ergab eine **Kaufpreisspanne von 0,04 €/m<sup>2</sup> bis 2,25 €/m<sup>2</sup>.**

**Sonstige Verkehrseinrichtungen** (Gleisanlagen, Umgehungs-, Kreis-, Landes-, Bundesstraßen) wurden in der Kaufpreissammlung mit 4 Kauffällen vermerkt. Eine Auswertung dieser Verträge konnte auf Grund des zu geringen Datenmaterials nicht erfolgen.

Vertragsabschlüsse **nach dem VerkFIBerG\*** wurden mit 6 Kauffällen erfasst. Eine Auswertung dieser Verträge erfolgte auf Grund dieses wertbeeinflussenden Umstandes nicht.

Unter den Gemeinbedarfsflächen wurden 2 Kauffälle als **sonstige Grundstücke für den Gemeinbedarf** (Graben, Wasserschutzbereich) erfasst, ein Kauffall wurde für Flächen von Ver- und Entsorgungseinrichtungen registriert. Eine Auswertung dieser Verträge erfolgte auf Grund des zu geringen Datenmaterials nicht.

\* Verkehrsflächenbereinigungsgesetz vom 26.10.2001, BGBl. I S. 2716, zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 23.07.2013 (BGBl. I S. 2586)

## 8 Bebaute Grundstücke

### 8.1 Allgemeines

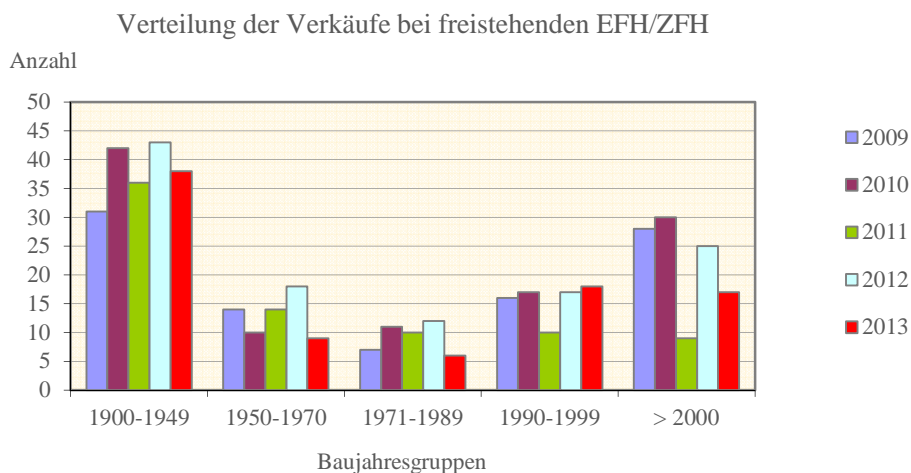
Die Rubrik der bebauten Flächen nimmt in der kreisfreien Stadt Cottbus mit ca. 34 % aller Kauffälle und mit ca. 55 % im Geldumsatz den bedeutendsten Anteil im gesamten Marktgeschehen ein. Bei leicht rückläufigem Flächenumsatz (1 %) erzielen die bebauten Grundstücke mit ca. 31 % dennoch den zweitgrößten Marktanteil nach den land- und forstwirtschaftlichen Flächen. Die Marktentwicklung der Verkaufszahlen zeigt gegenüber dem Vorjahr eine fallende Tendenz von 19 %, dem entgegen stieg der Geldumsatz um 12 %.

#### Aufteilung der Umsätze 2013 nach Gebäudearten

Gebäudeart	Anzahl		Flächenumsatz		Geldumsatz	
	Kauffälle	Anteil	1.000 m <sup>2</sup>	Anteil	100.000 €	Anteil
EFH, ZFH	88	39%	106	19%	133	22%
RH, DHH	40	17%	15	3%	48	8%
MFH	22	9%	26	4%	102	17%
WGH, Bürogebäude	34	15%	101	18%	283	46%
Wochenendhäuser	14	6%	13	2%	1	0%
Bauernhäuser	1	< 1%	3	1%	< 1	0%
Sonstige Gebäude	29	13%	301	53%	41	7%
<b>insgesamt</b>	<b>228</b>	<b>100%</b>	<b>563</b>	<b>100%</b>	<b>608</b>	<b>100%</b>

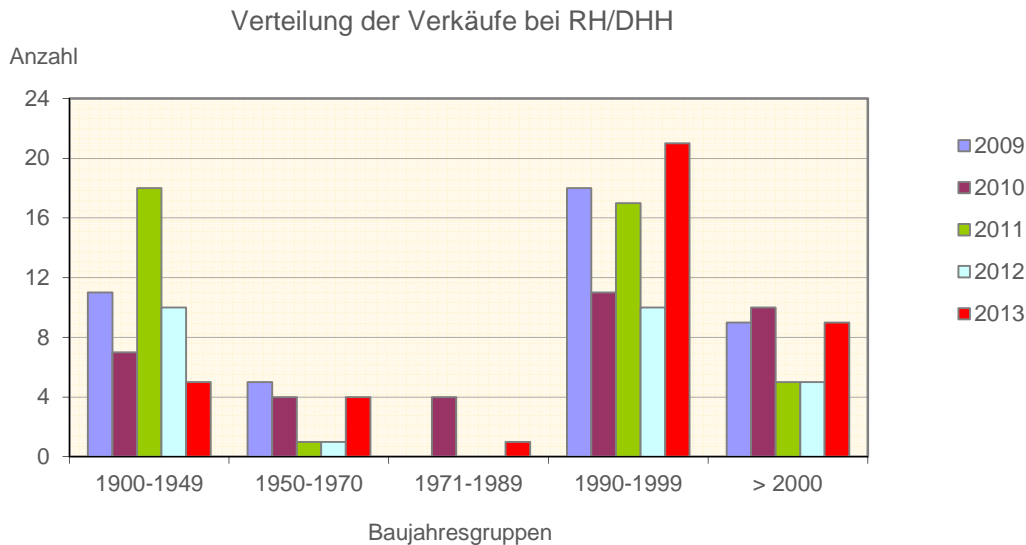
Die „Ein- und Zweifamilienhäuser“ sind die umsatzstärkste Objektgruppe. Die Umsatzzahlen folgen dem allgemeinen Trend des Rückgangs sowohl in der Anzahl (24 %), im Geldumsatz (15 %) als auch im Flächenumsatz (27 %).

Im Berichtsjahr sind bei fast allen Baujahresgruppen rückläufige Tendenzen festzustellen. Die Nachfrage für Gebäude der Baujahre 1950 bis 1989 halbierte sich gegenüber dem Vorjahr. Für die Baujahresgruppe  $\geq 2000$  sind 32 % weniger Kaufinteressenten zu verzeichnen. Bei der anteilsgrößten Gebäudebaujahresgruppe von vor 1950 nahmen die verbuchten Kaufverträge um ca. 12 % ab. Nur die Verkäufe der Gebäude der Baujahresgruppe 1990 – 1999 lassen einen leicht steigenden Trend von 6 % erkennen.



Die „**Bauernhäuser**“ nehmen eine besondere Stellung bei den frei stehenden Ein- und Zweifamilienhäusern ein und wurden seit vergangem Jahr neu in die Auswertung einbezogen. Bei der geringen Markttätigkeit in dieser Kategorie spielen sie mit weniger als 1 % Anteil bei den Umsätzen eine untergeordnete Rolle.

Bei den Erwerbsvorgängen der „**Reihenhäuser/Doppelhaushälften**“ ist in diesem Jahr insgesamt eine beachtliche Steigerung der Kaufverträge von ca. 54 % erkennbar. Dies zeigt sich auch beim Geldumsatz mit einer Erhöhung von ca. 65 %. Der Flächenumsatz stieg gegenüber dem Vorjahr um ca. 9 %. Die Beobachtung des Marktes der letzten Jahre zeigt, dass in dieser Rubrik die Gebäude der Baujahresgruppe 1990 – 1999 vorrangig verkauft wurden.



Mit einem Rückgang von ca. 29 % bewegen sich die Transaktionszahlen auf dem Markt der „**Mehrfamilienhäuser**“ im Vergleich zum Vorjahr auf fallendem Niveau. Auf Grund mehrerer großer Millionenobjekte stiegen jedoch der Flächenumsatz um ca. 24 % und der Geldumsatz um ca. 50 %. Die vorherrschende Objektgruppe sind bei den Mehrfamilienhäusern mit ca. einem  $\frac{3}{4}$  Anteil die Gebäude der Baujahre vor 1950.

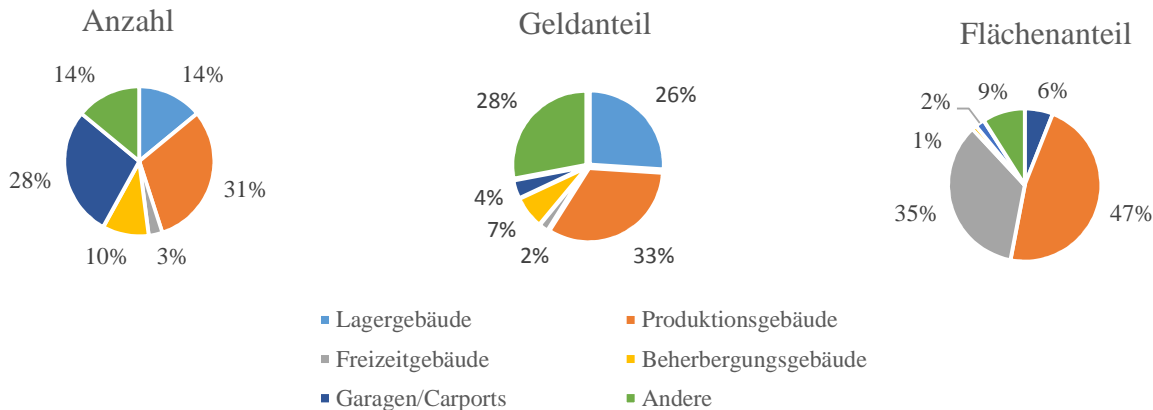
Die Verkaufszahlen der „**Wohn- und Geschäftshäuser**“ (Gebäude mit mehreren Nutzungen, Büro- und Verwaltungsgebäude mit bzw. ohne Läden, Autohäuser) sanken im Vergleich zum Vorjahr um ca. 33 %. Auch in dieser Gebäudegruppe sind mehrere große Millionenobjekte Grund für die deutlichen Zunahmen von ca. 55 % beim Geldumsatz und von ca. 51 % beim Flächenumsatz.

Mit 14 Kauffällen für „**Wochenendhäuser**“ bewegt sich das Marktgeschehen für diese Gebäudegruppe in den letzten Jahren weiter auf gleich bleibendem Niveau. Hierbei änderte sich der Flächenumsatz mit ca. 2 % weniger gegenüber dem Vorjahr kaum, wo hingegen beim Geldumsatz ein merklicher Rückgang von ca. 57 % festzustellen ist.

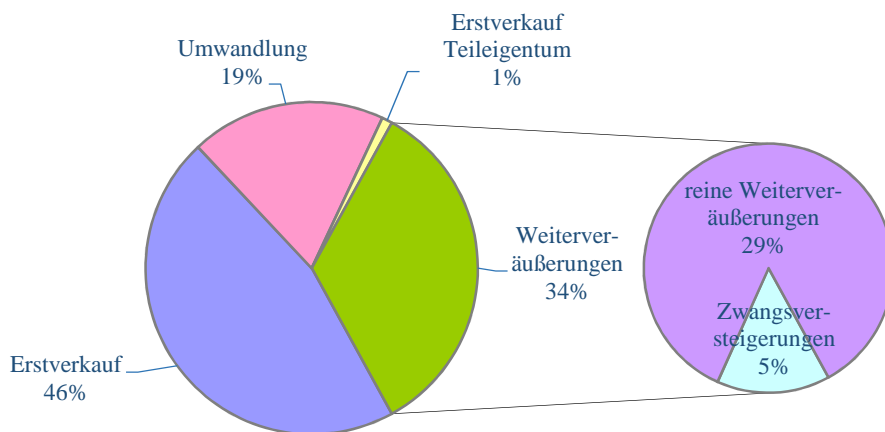
Die Rubrik „**sonstige Gebäude**“ umfasst u. a. folgende Gebäudearten: Lagergebäude, Produktionsgebäude, Gebäude für Freizeitzwecke, Gebäude für Beherbergungen und Garagen. Die Umsatzzahlen des Vorjahres wurden in diesem Jahr für die Objektgruppe der sonstigen Gebäude nicht erreicht. Bei der Anzahl wurden 31 %, beim Geld 60 % und bei den Flächen 2 % weniger Umsatz registriert. Die Umsatzzahlen zeigen, dass die Produktionsgebäude die umsatzstärkste Gruppe unter den sonstigen Gebäuden ist. Die Lagergebäude haben am Geldumsatz einen Anteil von 26 %.

Dafür nehmen die Gebäude zur Freizeitgestaltung beim Flächenumsatz Platz 2 nach den Produktionsgebäuden ein. Unter der Rubrik „Andere“ wurden folgende Gebäude zusammengefasst: Verkaufsstellen und Gebäude für soziale/kulturelle Einrichtungen.

**Umsatzdiagramme der sonstigen Gebäude**



Der Teilmarkt „**Wohnungs- und Teileigentum**“ wird untergliedert in „Erstverkäufe“, „Umwandlungen“, „Weiterveräußerungen“ und „Teileigentum“. In dieser Rubrik ist insgesamt eine weiter steigende Tendenz der Erwerbsvorgänge von ca. 28 % gegenüber dem Vorjahr zu beobachten. Die Kauffallzahlen der „Erstverkäufe“ stiegen um ca. 59 %, die „Umwandlungen“ zeigen eine Zunahme von ca. 3 %. Bei den Weiterveräußerungen von Eigentumswohnungen setzt sich der anwachsende Trend fort. Die Verkäufe für „Teileigentum“ sind in ihrer Anzahl gleichbleibend gering. Das Marktgeschehen bei den Eigentumswohnungen und bei dem Teileigentum verteilt sich hauptsächlich im inneren Stadtgebiet.





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

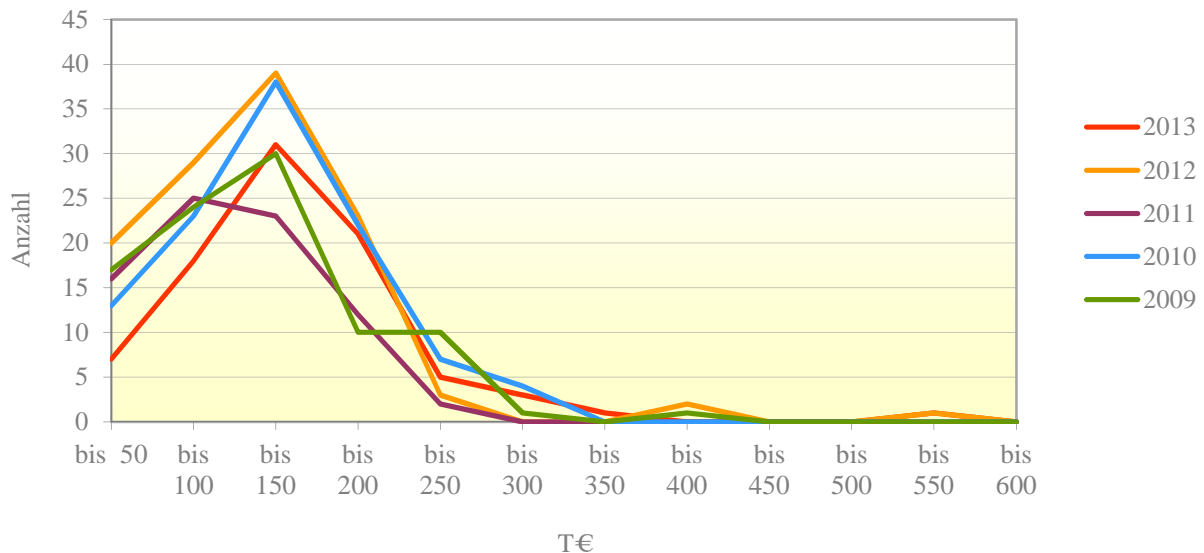
- ▶ freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (EFH, ZFH)
- ▶ Reihenhäuser und Doppelhaushälften (RH, DHH)
- ▶ Wohnungseigentum
- ▶ Teileigentum
- ▶ Mehrfamilienhäuser (MFH)
- ▶ Wohn- und Geschäftshäuser (WGH)
- ▶ Bürogebäude

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 hinreichender 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 tlw. Liegenschaftszinssätze angegeben, wo hingegen für die Mehrfamilien-, Wohn- und Geschäftshäuser sowie Bürogebäude Liegenschaftszinssätze ausgewiesen werden. Zum Teilmarkt Wohnungseigentum werden für dieses Marktsegment Wohnflächenpreise und deren Preisentwicklung bei den Erstverkäufen ab dem Berichtsjahr 2007, bei den Weiterveräußerungen ab dem Berichtsjahr 2008 dargestellt.

## 8.2 Einfamilienhäuser / Zweifamilienhäuser

### 8.2.1 Preisniveau

Häufigkeitsverteilung der Einfamilienhäuser nach Preisklassen



Im Geschäftsjahr 2013 konnten für den Teilmarkt der freistehenden EFH/ ZFH 57 Objekte entsprechend der verschiedenen Baujahresgruppen sowie nach dem Gebäudezustand ausgewertet werden. Tendenziell ist das Preisniveau in der Mehrzahl dieses Marktsegments weitestgehend konstant.

In der folgenden Tabelle werden durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise inklusive Bodenwert veröffentlicht. Die in den Klammern gesetzten Werte beziehen sich auf das Vorjahr. Die daraus ableitbaren Tendenzen gegenüber dem Vorjahr geben nur bedingt die tatsächliche Preisentwicklung wieder. Sie unterliegt durchaus Einflüssen wie z. B. der Lage, dem Ausstattungsstandard, der Objektgröße und dem baulichen Unterhaltungszustand.

<b>EFH/ ZFH Kaufpreismittel 2013 (2012)</b> <b>Bodenrichtwertniveau 25 – 85 €/m<sup>2</sup></b> (erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbetragsfrei und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz sowie erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbetragsfrei)					
<b>Baujahresgruppe</b>	<b>Anzahl</b>	<b>mittleres Baujahr</b>	<b>mittlere WF (m<sup>2</sup>)</b>	<b>mittlerer WF-Preis (€/m<sup>2</sup> WF)</b>	<b>mittlerer Gesamtkaufpreis (€)</b>
Bj. < 1900 – 1929 unsaniert	0 (1)	0 (1910)	0 (125)	0 (280)	0 (35.000)
Bj. < 1900 – 1929 teilsaniert - saniert	3 (3)	1923 (1904)	132 (137)	884 (798)	121.667 (106.047)
Bj. 1930 – 1949 unsaniert	4 (8)	1934 (1932)	180 (111)	439 (530)	74.671 (59.000)
Bj. 1930 – 1949 teilsaniert	8 (12)	1933 (1932)	124 (121)	926 (962)	113.233 (110.167)
Bj. 1930 – 1949 saniert	6 (3)	1936 (1935)	155 (140)	1.296 (1.386)	191.875 (194.000)
Bj. 1950 – 1970 unsaniert	2 (2)	1960 (1951)	118 (104)	640 (542)	75.000 (57.000)
Bj. 1950 – 1970 teilsaniert – saniert	3 (8)	1961 (1956)	122 (138)	1.105 (833)	130.500 (109.725)
Bj. 1971 – 1989 teilsaniert – saniert	6 (14)	1980 (1978)	110 (134)	1.202 (1.186)	130.167 (154.422)
Bj. 1990 – 1999	12 (14)	1996 (1996)	133 (130)	1.197 (1.248)	158.667 (169.586)
Bj. ab 2000 - 2008 Weiterveräußerungen	12 (16)	2004 (2003)	119 (114)	1.388 (1.402)	163.713 (165.532)
Bj. 2010 - 2013 Erstverkäufe	1 (3)	2013 (2011)	101 (98)	1.337 (1.583)	135.000 (154.833)

Die Erwerbsvorgänge 2013 für Ein- und Zweifamilienhäuser zeigen folgende Durchschnittswerte:

- **Einfamilienhäuser der Baujahre 1900 – 1929, unsaniert, ø WF von ca. 130 m<sup>2</sup>**  
(*Kauffälle d. Berichtsjahre 2011/ 2012*)  
z. T. mit Unterkellerung, z. T. mit Garage, z. T. mit Nebengebäuden, mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 1.100 – 2.000 m<sup>2</sup>, in mittlerer Wohnlage ergaben ein Preisniveau\* zwischen 250 – 500 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche
- **Einfamilienhäuser der Baujahre 1900 – 1929, z. T. saniert - saniert, ø WF von ca. 140 m<sup>2</sup>**  
einfacher bis mittlerer Ausstattungsstandard, z. T. mit Unterkellerung, z. T. mit Garage, z. T. mit Doppelgarage, mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 650 – 2.050 m<sup>2</sup>, in mittlerer bis guter Wohnlage ergaben ein Preisniveau\* zwischen 650 – 1.150 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche
- **Einfamilienhäuser der Baujahre 1930 – 1949, unsaniert, ø WF von ca. 180 m<sup>2</sup>**  
mit Unterkellerung, mit Garage, z. T. Doppelgarage, z. T. mit Nebengebäuden, mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 700 – 3.150 m<sup>2</sup>, in guter bis mittlerer Wohnlage ergaben ein Preisniveau\* zwischen 220 – 700 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche
- **Einfamilienhäuser der Baujahre 1930 – 1949, z. T. saniert, ø WF von ca. 125 m<sup>2</sup>**  
einfacher bis mittlerer Ausstattungsstandard, z. T. mit Unterkellerung, z. T. mit Garage, z. T. mit Doppelgarage, z. T. mit Carport, z. T. mit Nebengebäuden, mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 600 – 1.800 m<sup>2</sup>, in mittlerer bis guter Wohnlage ergaben ein Preisniveau\* zwischen 650 – 1.150 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche
- **Einfamilienhäuser der Baujahre 1930 – 1949, saniert, ø WF von ca. 155 m<sup>2</sup>**  
mittlerer Ausstattungsstandard, z. T. mit Unterkellerung, z. T. mit Garage, z. T. mit Doppelgarage, z. T. mit Carport, z. T. mit Nebengebäuden, mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 750 – 2.800 m<sup>2</sup>, in mittlerer bis guter Wohnlage ergaben ein Preisniveau\* zwischen 1.000 – 1.550 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche
- **Einfamilienhäuser der Baujahre 1950 – 1970, unsaniert, ø WF von ca. 110 m<sup>2</sup>**  
(*Kauffälle d. Berichtsjahre 2012/ 2013*)  
einfacher Ausstattungsstandard, z. T. mit Unterkellerung, z. T. mit Garage, z. T. mit Nebengebäuden, mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 1.100 – 1.800 m<sup>2</sup>, in mittlerer Wohnlage ergaben ein Preisniveau\* zwischen 500 – 650 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche
- **Einfamilienhäuser der Baujahre 1950 – 1970, z. T. saniert - saniert, ø WF von ca. 120 m<sup>2</sup>**  
mittlerer Ausstattungsstandard, z. T. mit Unterkellerung, mit Garage, z. T. mit Doppelgarage, z. T. mit Nebengebäuden mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 800 – 1.100 m<sup>2</sup>, in mittlerer bis guter Wohnlage ergaben ein Preisniveau\* zwischen 850 – 1.350 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche
- **Einfamilienhäuser/ Zweifamilienhäuser der Baujahre 1971 – 1989, unsaniert, ø WF von ca. 185 m<sup>2</sup>**  
(*Kauffälle v. Berichtsjahr 2011*)  
einfacher Ausstattungsstandard, mit Unterkellerung, z. T. mit Garage, z. T. mit Nebengebäuden, mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 500 – 1.250 m<sup>2</sup>, in mittlerer Wohnlage ergaben ein Preisniveau\* zwischen 300 – 550 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche

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

- **Einfamilienhäuser der Baujahre 1971 – 1989, z. T. saniert – saniert, ø WF von ca. 110 m<sup>2</sup>**  
mittlerer Ausstattungsstandard, mit Unterkellerung, mit Garage, z. T. mit Doppelgarage, z. T. mit Nebengebäuden, mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 500 – 950 m<sup>2</sup>, in mittlerer bis guter Wohnlage ergaben ein  
Preisniveau\* zwischen 800 – 1.950 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche
- **Einfamilienhäuser der Baujahre 1990 – 1999, ø WF von ca. 130 m<sup>2</sup>**  
mittlerer Ausstattungsstandard, z. T. mit Unterkellerung, mit Garage, z. T. mit Carport, z. T. mit Nebengebäuden, mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 300 – 1.300 m<sup>2</sup>, in mittlerer Wohnlage ergaben ein  
Preisniveau\* zwischen 900 – 1.600 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche
- **Einfamilienhäuser ab Baujahr 2000, Weiterveräußerungen, ø WF von ca. 120 m<sup>2</sup>**  
mittlerer Ausstattungsstandard, ohne Keller, z. T. mit Garage, z. T. mit Carport, mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 250 – 1.250 m<sup>2</sup>, in mittlerer Wohnlage ergaben ein  
Preisniveau\* zwischen 1.150 – 1.800 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche
- **Einfamilienhäuser ab Baujahr 2010 - 2013, Erstverkäufe, ø WF von ca. 100 m<sup>2</sup>**  
(Kauffälle d. Berichtsjahre 2012/ 2013)  
mittlerer Ausstattungsstandard, z. T. mit Garage bzw. Carport, mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 550 – 1.150 m<sup>2</sup>, in mittlerer Wohnlage ergaben ein  
Preisniveau\* zwischen 1.300 – 1.700 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche

Neben den freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser wurden in dieser Kategorie in geringer Anzahl (8 Kauffälle) Grundstücke mit Bauernhäusern der Geschäftsjahre 2010 - 2013 wie folgt ausgewertet.

- **Bauernhäuser (Mehr-Seiten-Hof) der Baujahre 1900 – 1929, unsaniert bis z. T. saniert, ø WF von ca. 100 m<sup>2</sup>**  
mit Nebengebäuden, Stallgebäuden und mindestens einer Scheune, mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 2.000 – 6.800 m<sup>2</sup> ergaben ein  
Preisniveau\* zwischen 30.000 – 120.000 €

\* 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 2007 gegenüber dem Vorjahr ersichtlich.

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
EFH unsaniert Baujahr 1900 – 1929	keine Auswertung	•	↓ ↓	↑ ↑	↓ ↓	↘	keine Kaufverträge
EFH z. T. modernisiert - modernisiert Baujahr 1900 – 1929	keine Auswertung	•	↑ ↑	→	↘	→	↑ ↑
EFH unsaniert Baujahr 1930 – 1949	↓ ↓	↘	→	↓ ↓	↘	↓	↓ ↓
EFH z. T. modernisiert Baujahr 1930 – 1949	→	↓ ↓	↓	↑ ↑	↓ ↓	↑ ↑	↘
EFH modernisiert Baujahr 1930 – 1949	↑ ↑	↑	↑	↓	↓	↑ ↑	↘
EFH unsaniert Baujahr 1950 – 1970	keine Kaufverträge	•	↑ ↑	→	↓ ↓	↘	↑ ↑
EFH z. T. modernisiert Baujahr 1950 – 1970	↓ ↓	↑ ↑	→	→	↓	→	↑ ↑
EFH z. T. modernisiert Baujahr 1971 – 1989	↘	↘	↑ ↑	↓ ↓	↑ ↑	↘	→
EFH ab Baujahr 1990 z. T. mit Unterkellerung bzw. 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 möglich

### 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 **202 Kaufverträge**) der Berichtsjahre 2012 und 2013 herangezogen.

Folgende Ansätze wurden einheitlich für das Sachwertverfahren angewandt:

- ▶ Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000) zuzüglich 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 5.1
- ▶ Regionalfaktor für NHK 2000 Stadt Cottbus = 1,00
- ▶ 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 Bualter unter Berücksichtigung des Modernisierungsgrades (Modell der AGVGA - NRW)
- ▶ Berücksichtigung von Baumängeln/ Bauschäden/ Instandhaltungsrückstau (unsanierte bis sanierte Objekte 50 bis 600 €/m<sup>2</sup> 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), Flächenanpassung durch Umrechnung mit den Umrechnungskoeffizienten (siehe Pkt. 5.2.3)

\* *Beim Sachwertverfahren wendet der Gutachterausschuss für Wertermittlung regelmäßig die NHK für das Jahr 2000 mit dem Baupreisindex Basis 2000 = 100 an. Entsprechend dem Bericht des Statistischen Bundesamtes vom August 2008<sup>1</sup> wurden die Baupreisindizes vom Basisjahr 2000 auf das Basisjahr 2005 umgestellt. Im August 2013<sup>2</sup> erfolgte eine weitere Umbasierung auf das Basisjahr 2010.*

<sup>1</sup> Statistische Bundesamt, Fachserie 17, Reihe 4, 2/2013: Preisindizes für die Bauwirtschaft – Neuberechnung auf Basis 2005 - August 2008, erschienen am 10.10.2008

<sup>2</sup> Statistische Bundesamt, Fachserie 17, Reihe 4, 11/2013: Preisindizes für die Bauwirtschaft – Neuberechnung auf Basis 2010 – November 2013 (4. Vierteljahresausgabe)

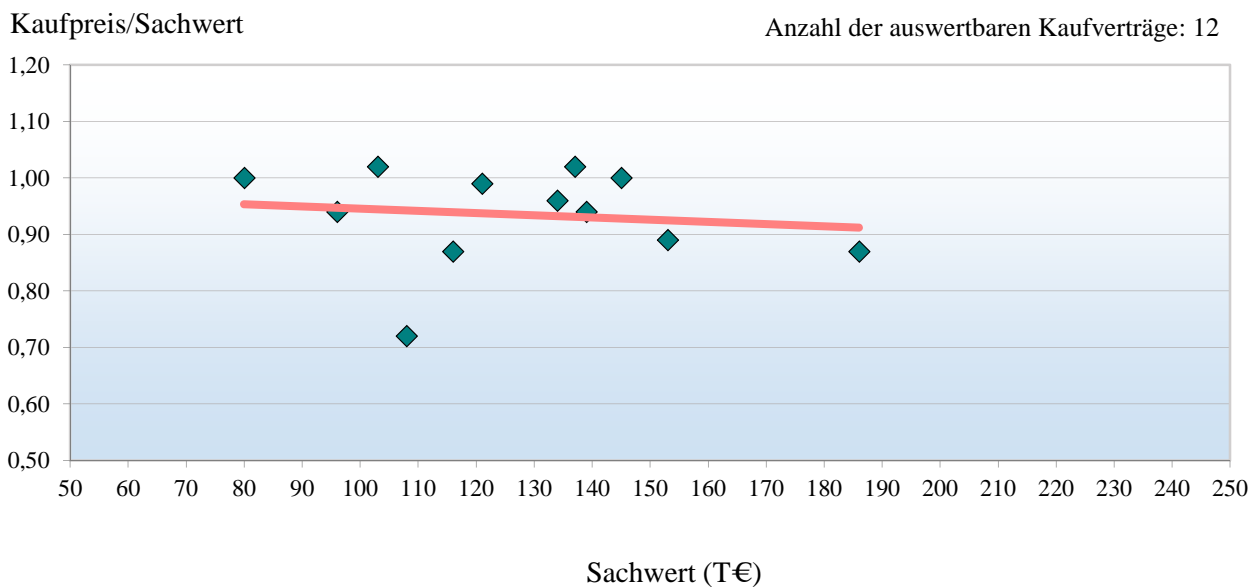


Folgende Umbasierungsformel wurde angewandt:

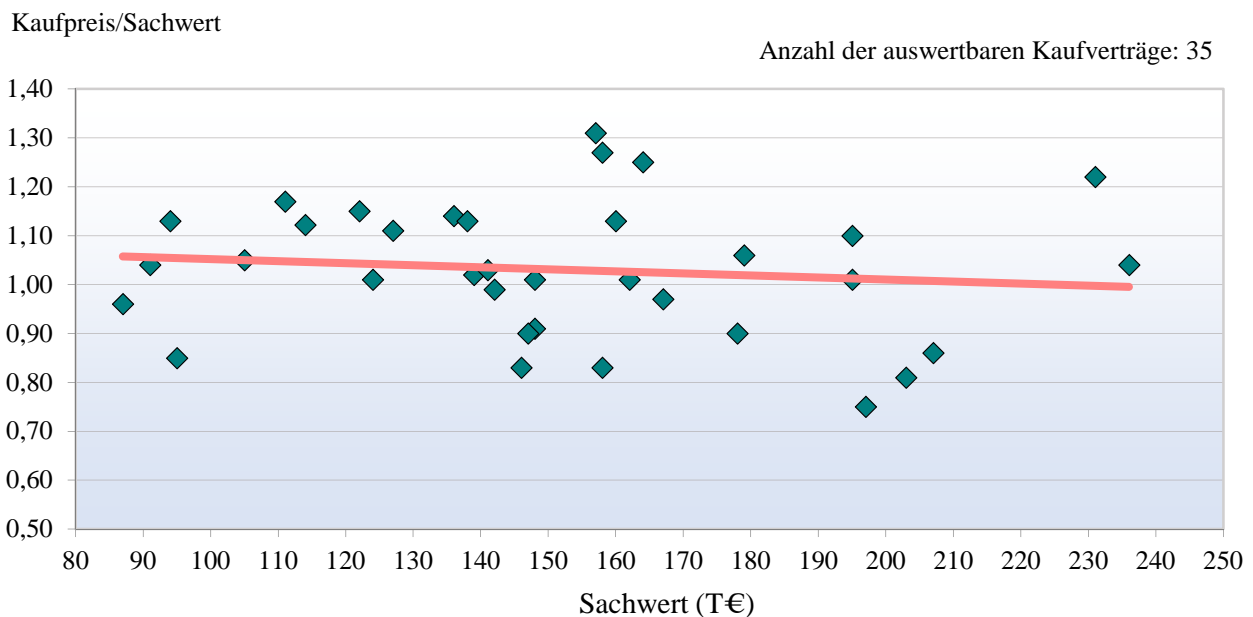
$$\text{Baupreisindex}_{\text{WSfT}} \text{ auf Basis } 2005 = 100 = \frac{\text{Baupreisindex}_{\text{WSfT}} \text{ auf Basis } 2010 = 100}{\text{Baupreisindex für das Jahr } 2005 \text{ (} 2010 = 100)} \times 100$$

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 (0,72 – 1,02)**



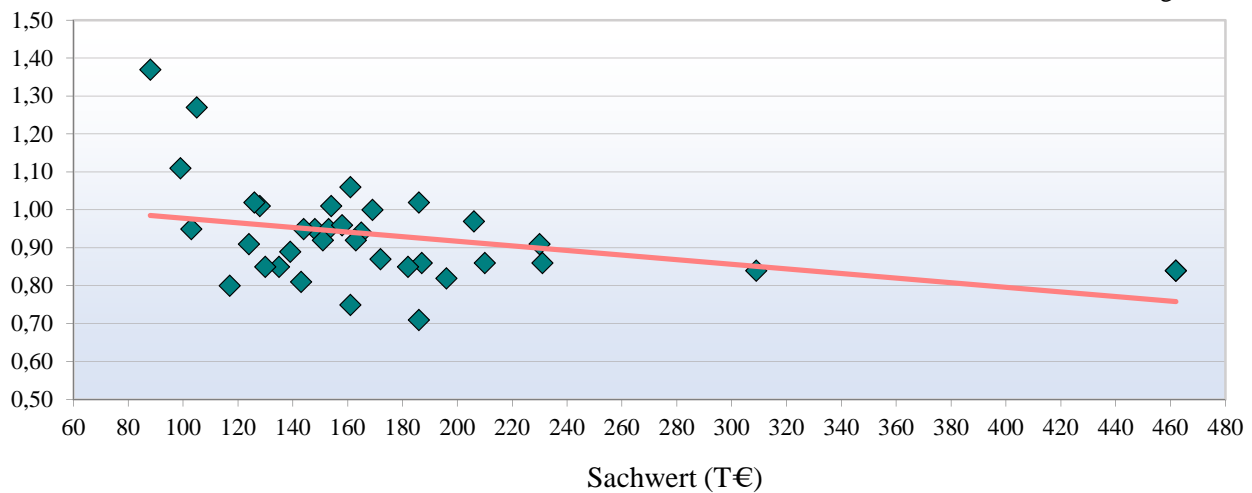
Für **Ein- und Zweifamilienhäuser der Baujahre 1900 – 1949, z. T. saniert bis saniert** wurde folgender Sachwertfaktor abgeleitet: **1,03 (0,75 – 1,31)**



Für **Ein- und Zweifamilienhäuser der Baujahre 1950 – 1989, unsaniert – saniert**, wurde folgender Sachwertfaktor abgeleitet: **0,93 (0,71 – 1,37)**

Kaufpreis/Sachwert

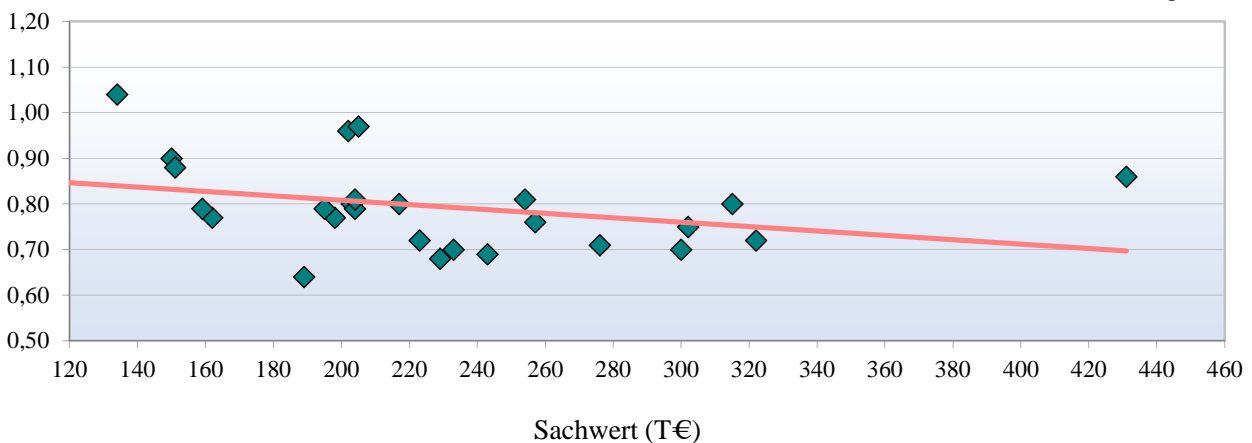
Anzahl der auswertbaren Kaufverträge: 36



Für **Ein- und Zweifamilienhäuser der Baujahre 1990 - 1999** wurde folgender Sachwertfaktor abgeleitet: **0,80 (0,64 – 1,04)**

Kaufpreis/Sachwert

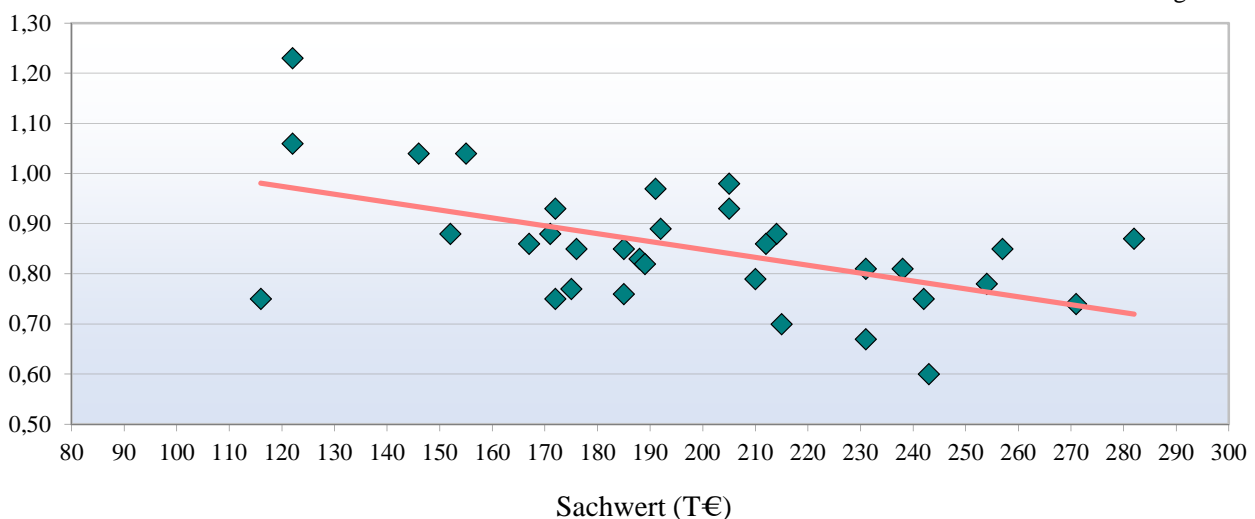
Anzahl der auswertbaren Kaufverträge: 27



Für **Ein- und Zweifamilienhäuser der Baujahre 2000 – 2010** wurde folgender Sachwertfaktor abgeleitet: **0,85 (0,60 – 1,23)**

Kaufpreis/Sachwert

Anzahl der auswertbaren Kaufverträge: 33



### 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, DHH und RH der Baujahre 1992 bis 2013 in der Stadtrandlage (z. B. Branitz, Sielow, Döbbrick, Gallinchen) bzw. um sanierte bis teilsanierte EFH der Baujahre 1930 bis 1980.

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. Für den Auswertungszeitraum wurden insgesamt **68 typische Kauffälle** (EFH, RH und DHH) mit gleichartig bebauten und genutzten Objekten, der Baujahre 1930 – 2013 unter Berücksichtigung der marktüblich erzielbaren Mieten mit dem Programmsystem „Automatisiert geführte Kaufpreissammlung“ des Landes Niedersachsen ausgewertet.

*Folgende Rahmenbedingungen wurden für die einheitliche Auswertung der Kaufpreise für Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser zur Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes festgelegt:*

Kauffälle	<ul style="list-style-type: none"> <li>- kein Einfluss durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse</li> <li>- Ortsbesichtigung wurde durchgeführt</li> <li>- Fragebögen</li> </ul>
Restnutzungsdauer (RND) nach § 6 Abs. 6 ImmoWertV	- durchschnittliche wirtschaftliche RND - siehe jeweilige Tabelle
Gesamtnutzungsdauer	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 80 Jahre für Massivhäuser (mittlerer Ausstattungsstandard)</li> <li>- 60 Jahre für Fertighäuser in Holzbauweise (mittlerer Ausstattungsstandard)</li> </ul>
Mieten	<ul style="list-style-type: none"> <li>- stichtagsbezogene marktüblich erzielbare Mieten</li> <li>- eine Garage pro Objekt ist im Mietansatz berücksichtigt</li> </ul>
<u>Bewirtschaftungskosten</u> ▶ Verwaltungskosten ▶ Instandhaltungskosten ▶ Mietausfallwagnis	<ul style="list-style-type: none"> <li>- für Wohnnutzung entsprechend § 26 der II. BV*</li> <li>- für Wohnnutzung entsprechend § 28 der II. BV*</li> <li>- für Wohnnutzung 2 %</li> </ul> <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"> <li>- jeweiliger Bodenrichtwert</li> <li>- Flächenanpassung durch Umrechnung mit den Umrechnungskoeffizienten (siehe Pkt. 5.2.3 GMB 2012)</li> </ul>

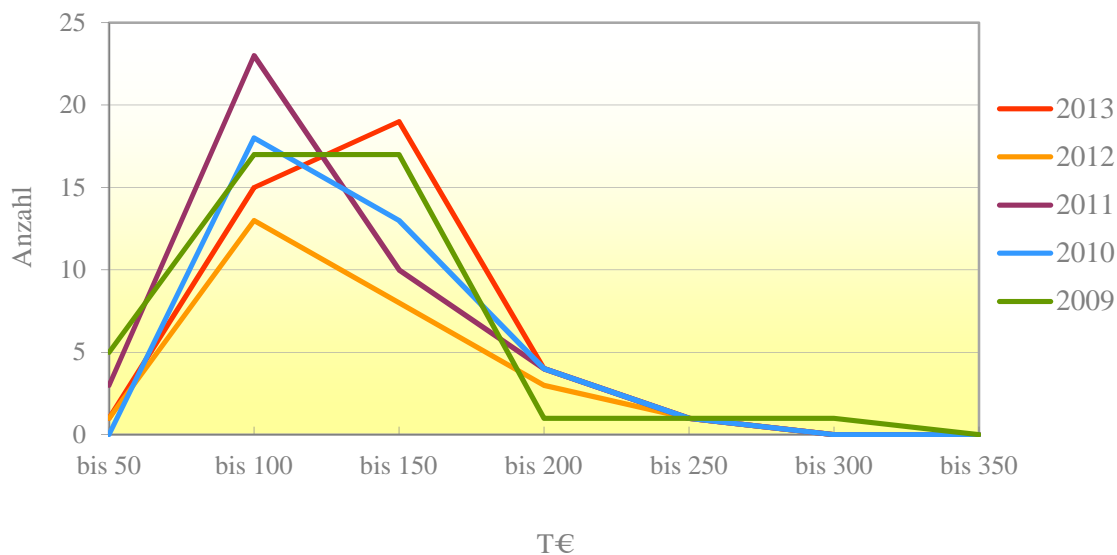
Im Geschäftsjahr 2013 wurden Liegenschaftszinssätze unter vorher genannten Rahmenbedingungen für Einfamilienhäuser mit folgenden Kennzahlen abgeleitet. Der Rohertragsfaktor stellt den Quotienten aus dem normierten Kaufpreis und den Jahresmieteinnahmen dar.

Einfamilienhäuser					
Anzahl der Kauffälle 2012/ 2013 (34)					
Liegenschafts- zinssatz	Merkmale				
	Ø WF (m <sup>2</sup> ) (Spanne)	Ø monatl. Nettokaltmiete (€/m <sup>2</sup> ) (Spanne)	Ø Roher- tragsfaktor (Spanne)	Ø RND (Jahre) (Spanne)	Ø Boden- wertniveau (€/m <sup>2</sup> ) (Spanne)
2013					
<b>3,8 %</b>	124 (65 – 257)	5,80 (5,20 – 6,30)	20,0 (14,6 – 23,9)	63 (35 – 78)	51 (30 – 85)

### 8.3 Reihenhäuser / Doppelhaushälften

#### 8.3.1 Preisniveau

#### Häufigkeitsverteilung der Reihenhäuser und Doppelhaushälften nach Preisklassen



Auf dem Teilmarkt Reihenhäuser/ Doppelhaushälften nehmen ca. 45 % der Erwerbsvorgänge die Verkäufe der Reihenhaushausgrundstücke ein. Im Vergleich zum Vorjahr ist hier ein Anstieg der Kaufvertragszahlen zu verzeichnen. Dabei handelt es sich überwiegend um Weiterveräußerungen der Baujahresgruppe 1990 – 1999 mit steigender Preistendenz. In diesem Teilmarkt ist eine signifikante Lageabhängigkeit feststellbar. Dieser Teilmarkt wird vorrangig bestimmt durch Verkäufe in mittlerer Wohnlage im nördlichen Teil von Cottbus.

<b>RH - Kaufpreismittel 2013 (2012)</b> <b>Bodenrichtwertniveau 45 – 85 €/m<sup>2</sup></b> (erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbetragsfrei und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz sowie erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbetragsfrei)					
Baujahresgruppe	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere WF (m <sup>2</sup> )	mittlerer WF-Preis (€/m <sup>2</sup> WF)	mittlerer Gesamtkaufpreis (€)
Bj. < 1900 – 1949 teilsaniert	1 (1)	1930 (1932)	200 (110)	1.250 (1.000)	250.000 (110.000)
Bj. 1950 – 1970 teilsaniert bis saniert	4 (1)	1960 (1958)	97 (75)	1.333 (1.000)	129.750 (75.000)
Bj. 1971 – 1989 teilsaniert	0 (0)	- -	- -	- -	- -
Bj. 1990 – 1999* Weiterveräußerungen	11 (7)	1994 (1994)	120 (120)	875 (784)	104.909 (93.686)

\* Lageabhängigkeiten feststellbar!

Die Erwerbsvorgänge 2013 für Reihenhäuser zeigen folgende Durchschnittswerte:

- Reihenhäuser der Baujahre 1950 – 1970, z. T. saniert bis saniert ø WF von ca. 100 m<sup>2</sup>**  
 mittlerer Ausstattungsstandard, mit Unterkellerung, mit Garage, z. T. mit Stellplatz, mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 200 – 700 m<sup>2</sup>, in guter bis mittlerer Wohnlage ergaben ein  
 Preisniveau\* zwischen 1.200 – 1.450 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Reihenhäuser der Baujahre 1990 – 1999, ø WF von ca. 120 m<sup>2</sup>**  
 mittlerer Ausstattungsstandard, z. T. mit Unterkellerung, mit Garage und PKW-Stellplatz, mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 170 – 300 m<sup>2</sup>, in mittlerer Wohnlage ergaben ein  
 Preisniveau\* zwischen 600 – 1.170 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche

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

Die Anzahl der übereigneten Doppelhaushälften ist gegenüber dem Vorjahr leicht steigend. Dabei wurden überwiegend Doppelhaushälften der Baujahresgruppe 1990 – 2008 veräußert, wobei eine deutliche steigende Preisentwicklung erkennbar ist. Analog der Vorjahre sind weiterhin in dieser Baujahresgruppe offensichtliche Lageabhängigkeiten feststellbar (siehe Baujahresgruppenbeschreibung unter der Tabelle).

<b>DHH - Kaufpreismittel 2013 (2012)</b> <b>Bodenrichtwertniveau 30 – 72 €/m<sup>2</sup></b> (erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz sowie erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei)					
<b>Baujahresgruppe</b>	<b>Anzahl</b>	<b>mittleres Baujahr</b>	<b>mittlere WF (m<sup>2</sup>)</b>	<b>mittlerer WF-Preis (€/m<sup>2</sup> WF)</b>	<b>mittlerer Gesamtkaufpreis (€)</b>
Bj. 1900 – 1929 unsaniert - teilsaniert	2 (4)	1929 (1926)	105 (91)	679 (854)	71.250 (76.500)
Bj. 1930 – 1949 unsaniert - teilsaniert	0 (4)	- (1933)	- (124)	- (906)	- (117.500)
Bj. 1950 – 1970 teilsaniert - saniert	0 (0)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)
Bj. 1971 – 1989 saniert	0 (0)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)
Bj. 1995 – 2008* Weiterveräußerungen	10 (5)	1999 (1997)	126 (128)	1.076 (986)	133.800 (123.700)
Bj. 2010 - 2012 Erstverkäufe	4 (3)	2014 (2012)	96 (105)	1.455 (1.452)	138.750 (152.333)

\* Lageabhängigkeiten feststellbar!

Die Erwerbsvorgänge 2013 für Doppelhaushälften zeigen folgende Durchschnittswerte:

- Doppelhaushälften der Baujahre 1900 – 1929, unsaniert – z. T. saniert, ø WF von ca. 100 m<sup>2</sup>**  
(Kauffälle 2012 -2013)  
einfacher Ausstattungsstandard, z. T. mit Unterkellerung, z. T. mit Garage, z. T. mit Carport, z. T. mit Nebengebäuden, mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 600 – 1.150 m<sup>2</sup>, in mittlerer Wohnlage ergaben ein  
Preisniveau\* zwischen 450 – 1.250 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Doppelhaushälften der Baujahre 1900 – 1929, saniert, ø WF von ca. 115 m<sup>2</sup>**  
(Kauffälle 2012 -2013)  
mittlerer Ausstattungsstandard, z. T. mit Unterkellerung, z. T. mit Garage bzw. Carport, mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 1.100 – 1.350 m<sup>2</sup>, in mittlerer bis guter Wohnlage ergaben ein  
Preisniveau\* zwischen 1.500 – 1.650 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche

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

- **Doppelhaushälften der Baujahre 1930 – 1949, unsaniert - z. T. saniert, ø WF von ca. 110 m<sup>2</sup>**  
(Kauffälle 2012)  
mittlerer Ausstattungsstandard, z. T. mit Unterkellerung, z. T. mit Garage bzw. Carport, mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 500 – 1.050 m<sup>2</sup>, in mittlerer bis guter Wohnlage ergaben ein  
Preisniveau\* zwischen 700 – 1.150 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche
- **Doppelhaushälften der Baujahre 1950 – 1989, saniert, ø WF von ca. 140 m<sup>2</sup>** (Kauffälle 2010)  
mittlerer Ausstattungsstandard, mit Unterkellerung, Garage bzw. Carport, mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 600 – 1.400 m<sup>2</sup>, in guter bis mittlerer Wohnlage ergaben ein  
Preisniveau\* zwischen 1.050 – 1.300 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche
- **Doppelhaushälften der Baujahre 1997 – 2007, in einzelnen Wohnparks, ø WF von ca. 130 m<sup>2</sup>**  
mittlerer Ausstattungsstandard, ohne Unterkellerung, mit Garage bzw. Carport, mit PKW-Stellplatz, mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 270 - 400 m<sup>2</sup>, in mittlerer Wohnlage ergaben ein  
Preisniveau\* zwischen 900 – 1.200 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche
- **Doppelhaushälften der Baujahre 2000 – 2007, ø WF von ca. 120 m<sup>2</sup>**  
mittlerer Ausstattungsstandard, ohne Unterkellerung, mit Garage bzw. Carport, mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 350 - 500 m<sup>2</sup>, in guter bis mittlerer Wohnlage ergaben ein  
Preisniveau\* zwischen 1.200 – 1.550 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche
- **Doppelhaushälften der Baujahre 2013/ 2014, Erstverkäufe, ø WF von ca. 95 m<sup>2</sup>**  
mittlerer Ausstattungsstandard, ohne Keller, mit Garage, mit PKW-Stellplatz, mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 400 – 500 m<sup>2</sup>, in guter bis mittlerer Wohnlage ergaben ein  
Preisniveau\* zwischen 1.400 – 1.620 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche

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



### 8.3.2 Preisentwicklung

In nachfolgender Tabelle ist die tendenzielle Preisentwicklung ab 2007 gegenüber dem Vorjahr ersichtlich.

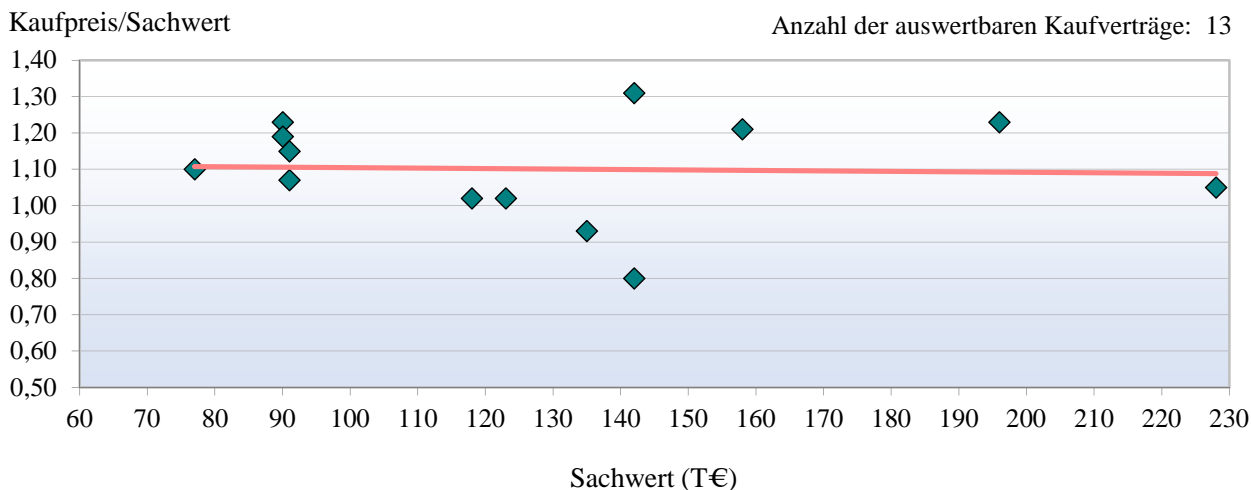
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
RH saniert Baujahr 1950 – 1970	➔	⬇️⬇️	⬆️⬆️	•	⬆️⬆️	⬇️⬇️	⬆️⬆️
RH Weiterveräußerungen ab Baujahr 1990 Wohnparks in Randlage	➔						
RH Weiterveräußerungen ab Baujahr 1990 verstädterte Randlage	➔	⬇️⬇️	⬇️⬇️	⬆️⬆️	⬇️⬇️	➔	⬆️⬆️
RH Erstverkäufe ab Baujahr 2000	➔	keine Kaufverträge	keine Kaufverträge	keine Kaufverträge	keine Kaufverträge	keine Kaufverträge	keine Kaufverträge
DHH unsaniert/teilsaniert Baujahr 1900 – 1929	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	⬆️⬆️	keine Kaufverträge	keine Kaufverträge
DHH Weiterveräußerungen ab Baujahr 1990	⬇️⬇️	⬆️⬆️	⬇️⬇️	➔	⬆️⬆️	⬇️⬇️	⬆️⬆️
DHH Erstverkäufe Baujahr 2010 – 2012	keine Auswertung	•	➔	➔	➔	➔	➔

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

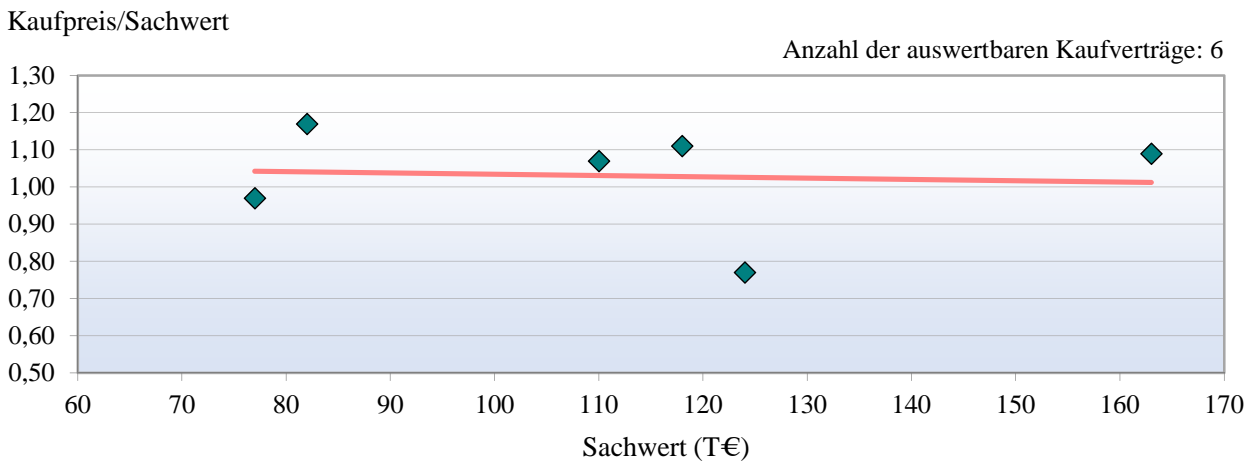
### 8.3.3 Sachwertfaktoren

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

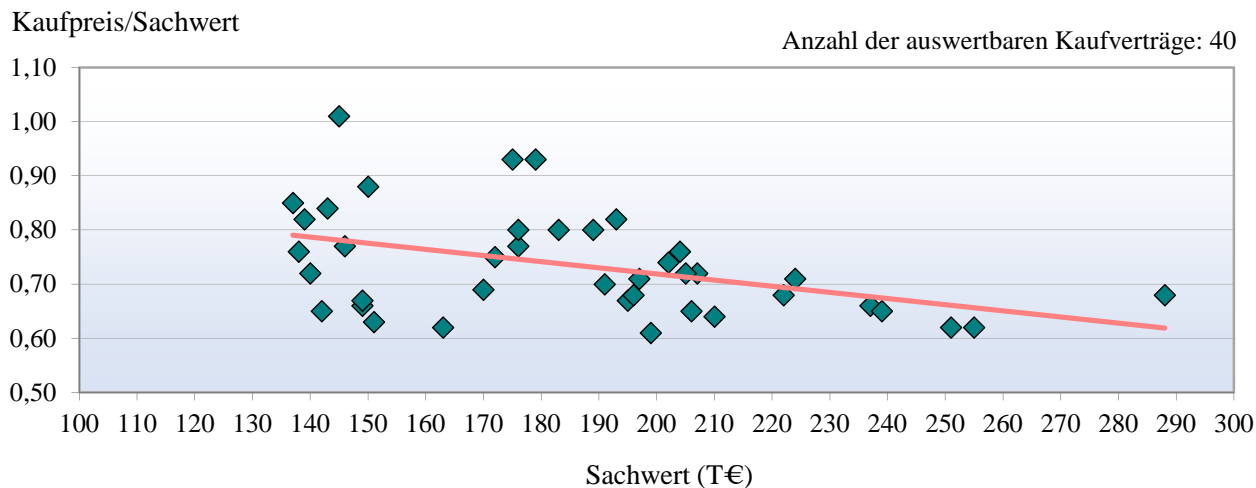
Für **Reihenhäuser und Doppelhaushälften der Baujahre 1900 - 1949** wurde folgender Sachwertfaktor abgeleitet: **1,10 (0,80 – 1,31)**



Für **Reihenhäuser und Doppelhaushälften der Baujahre 1950 - 1989** wurde folgender Sachwertfaktor abgeleitet: **1,03 (0,77 – 1,17)**



Für **Reihenhäuser und Doppelhaushälften ab Baujahr 1990** wurde folgender Sachwertfaktor abgeleitet: **0,73 (0,61 – 1,01)**



### 8.3.4 Liegenschaftszinssatz

Folgende Tabelle umfasst die Auswertung der Liegenschaftszinssätze für Reihenhäuser und Doppelhaushälften insgesamt unter vorher genannten Rahmenbedingungen (siehe Pkt. 8.2.4).

Reihenhäuser und Doppelhaushälften					
Anzahl der Kauffälle 2012/ 2013 (34)					
Liegenschafts- zinssatz	Merkmale				
	Ø WF (m <sup>2</sup> ) (Spanne)	Ø monatl. Nettokaltmiete (€/m <sup>2</sup> ) (Spanne)	Ø Roher- tragsfaktor (Spanne)	Ø RND (Jahre) (Spanne)	Ø Boden- wertniveau (€/m <sup>2</sup> ) (Spanne)
<b>2013</b>					
<b>4,2 %</b>	116 (80 – 200)	5,77 (4,43 – 7,00)	17,9 (13,0 – 23,3)	63 (30 – 80)	58 (30 – 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 01.10.2013 BGBl. I S. 3719).“

### Preisniveau und Preisentwicklung

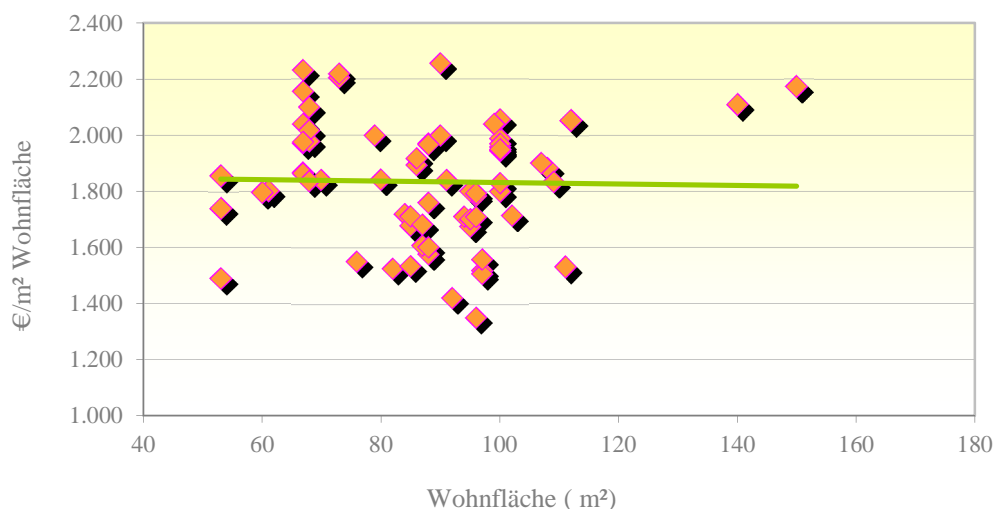
Bei den **Erstverkäufen** von Eigentumswohnungen handelt es sich vorwiegend um 2 bis 3-Raum-Wohnungen, überwiegend der Baujahre 2013 in guter Wohnlage mit einem mittleren Ausstattungsgrad, deren Wohnflächen zwischen 53 und 150 m<sup>2</sup> liegen. Das durchschnittliche Preisniveau liegt bei ca. 1.828 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche und lässt somit im Vergleich zum Vorjahr einen weiteren Preisanstieg erkennen.

### Überblick über Preisniveau und Preisentwicklung der Erstverkäufe

Erstverkäufe inkl. Stellplatz bzw. Tiefgarage oder Garage								
Jahr		2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Anzahl der Kauffälle		48	33	49	42	46	56	89
Wohnfläche (m <sup>2</sup> )*	min.	56	71	66	53	54	55	53
	max.	128	127	128	162	127	164	150
Preis in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche	min.	1.091	1.206	971	1.304	1.545	1.258	1.354
	max.	1.867	1.801	1.589	2.000	2.016	2.129	2.256
Ø Preis		1.432	1.467	1.416	1.525	1.678	1.712	1.828

Die zu den Wohnungen mitveräußerten Stellplätze wurden zu einem Preis von 2.750 € bis 5.000 € verkauft und für Tiefgaragenstellplätze wurden 5.000 € bis 12.000 € gezahlt. Für Garagen als Nebengebäude lagen keine aktuellen Preise vor.

Darstellung der Wohnungsgröße und Wohnflächenpreise (Lage und Ausstattung wurden nicht untersucht)



Die unter „**Umwandlungen**“ (Teilung von Bestandsobjekten nach dem WoEigG) erfassten Verkäufe werden nach Eigentumswohnungen in sanierte Altbauten (Baujahre 1870 – 1929) und Eigentumswohnungen in sanierten geschlossenen Wohnquartieren (Baujahre 1939 – 1989) ausgewertet.

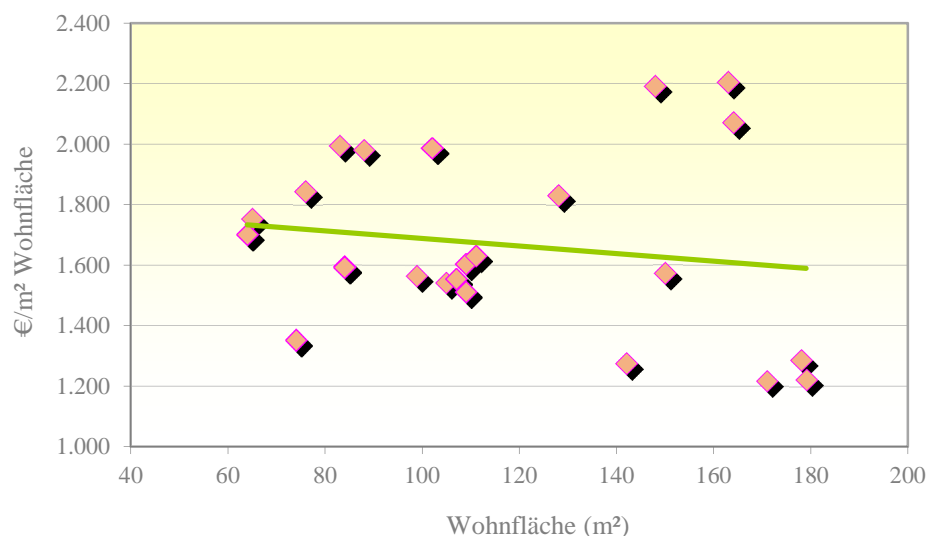
Für Wohnungen in *sanierten Altbauten* wurden im Geschäftsjahr 35 Kauffälle registriert. Das lässt einen Anstieg der Verkaufszahlen erkennen, wobei das Preisniveau annähernd konstant blieb. In dieser Kategorie handelt es sich um 2- bis 5-Raum-Wohnungen mit Wohnflächen von 64 bis 179 m<sup>2</sup>, mit unterschiedlichem Modernisierungsgrad in mittlerer bis guter Wohnlage.

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

		sanierte Altbauten inkl. Stellplatz						
Jahr		2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
<b>Anzahl der Kauffälle</b>		9	5	15	13	11	30	35
<b>Wohnfläche (m<sup>2</sup>)*</b>	<b>min.</b>	60	79	65	79	53	26	64
	<b>max.</b>	176	112	124	158	173	150	179
<b>Preis in €/m<sup>2</sup> Wohnfläche</b>	<b>min.</b>	841	1.219	826	887	1.219	992	1.217
	<b>max.</b>	1.454	1.434	1.408	2.025	1.965	2.162	2.204
	<b>Ø Preis</b>	1.185	1.330	1.224	1.455	1.541	1.677	1.669

Bei den Umwandlungen – Altbauten lag in diesem Berichtsjahr der Preis für die zu den Wohnungen gehörenden Stellplätze bei 2.500 € bis 5.000 €. Für Carports wurden 5.000 € bis 7.500 € gezahlt.

Darstellung der Wohnungsgröße und Wohnflächenpreise (Lage und Ausstattung wurden dabei nicht untersucht)



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

Für Eigentumswohnungen in *sanierten geschlossenen Wohnquartieren* wurden 2 Kauffälle im Berichtsjahr erfasst. Hier ist ein rückläufiges Kaufinteresse mit fallendem Preisniveau zu bemerken.

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

geschlossene Wohnquartiere inkl. Stellplatz								
Jahr		2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Anzahl der Kauffälle		10	8	8	4	1	6	2
Wohnfläche (m²)*	min.	40	47	51	48	77	56	60
	max.	90	60	101	89		72	72
Preis in €/m²	min.	658	582	614	604		759	900
	max.	1.242	1.227	1.424	854		1.233	1.019
Wohnfläche	Ø Preis	949	1.128	1.255	744	883	1.020	960

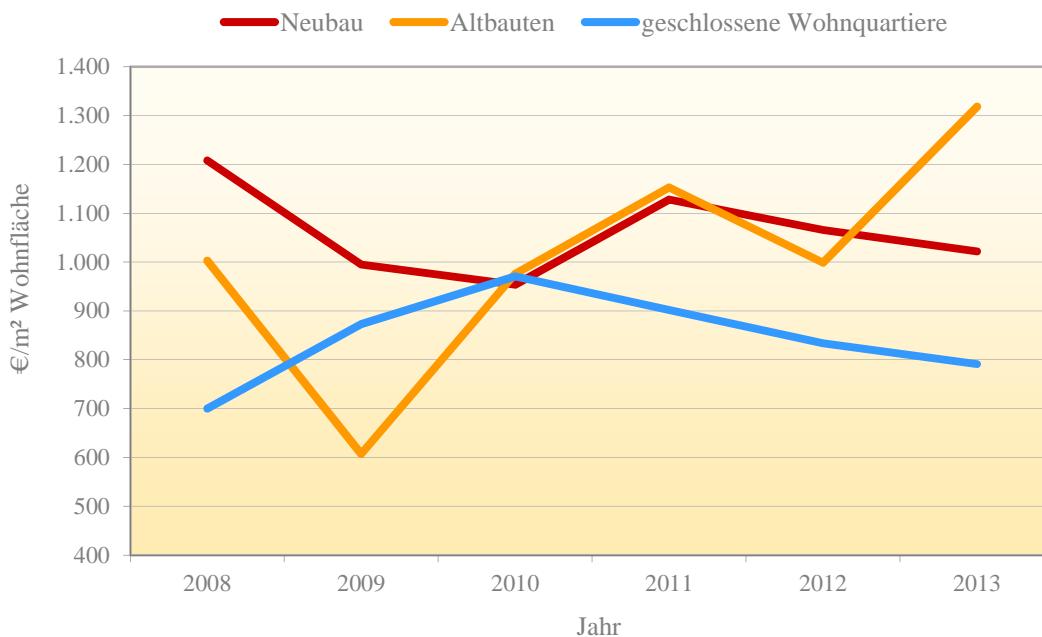
Für die mitverkauften Stellplätze der Umwandlungen in geschlossenen Wohnquartieren wurden im Berichtsjahr keine Kaufpreise registriert.

Bei der Vertragsart „**Weiterveräußerung einer Eigentumswohnung**“, die auf dem Markt des Wohnungseigentums einem Anteil von ca. 34 % einnimmt, setzt sich der steigende Trend (14 %) der Erwerbsvorgänge gegenüber dem Vorjahr fort. Die Weiterverkäufe bezogen sich zu ca. 42 % auf Weiterveräußerungen von Eigentumswohnungen in neu errichteten Gebäuden (Baujahre 1993 – 2009), zu ca. 23 % auf Verkäufe sanierter Altbauwohnungen und zu ca. 32 % auf Verkäufe in modernisierten geschlossenen Wohnquartieren. Im Zuge einer Zwangsversteigerung wurden zwei Objekte bei den Weiterveräußerungen erworben. Die Kaufpreise je m² Wohnfläche lassen für die Gruppen der Neubauten und geschlossenen Wohnquartiere eine leichte rückläufige Tendenz erkennen, wogegen bei den Weiterveräußerungen von Altbauwohnungen eine auffallende Steigerung von 32 % festgestellt wurde.

**Überblick über das Preisniveau und Preisentwicklung der Weiterveräußerungen**  
(ohne Zwangsversteigerungen)

Weiterveräußerungen von Eigentumswohnungen												
Jahr	Verkäufe der Baujahre 1993 – 2009 (Neubauten)				Altbauten				geschlossene Wohnquartiere			
	Anzahl	Preis in €/m² WF			Anzahl	Preis in €/m² WF			Anzahl	Preis in €/m² 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
2011	18	652	1.511	1.128	3	1.060	1.200	1.153	8	690	1.270	902
2012	24	625	1.614	1.066	6	900	1.123	999	7	498	1.458	834
2013	19	545	1.645	1.022	8	1.044	1.616	1.318	17	456	1.148	791

## Preisentwicklung Weiterveräußerungen von Eigentumswohnungen



Im Vergleich der Weiterveräußerungen von Eigentumswohnungen zum damaligen Ersterwerb (vor ca. 5 – 20 Jahren) erzielten die Weiterveräußerungen der Baujahresgruppe 1993 – 2009 durchschnittlich ca. 65 % vom Ersterwerbskaufpreis, die sanierten Altbauwohnungen ca. 92 % und die Verkäufe in geschlossenen Wohnquartieren ca. 74 % vom Ersterwerbskaufpreis.

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

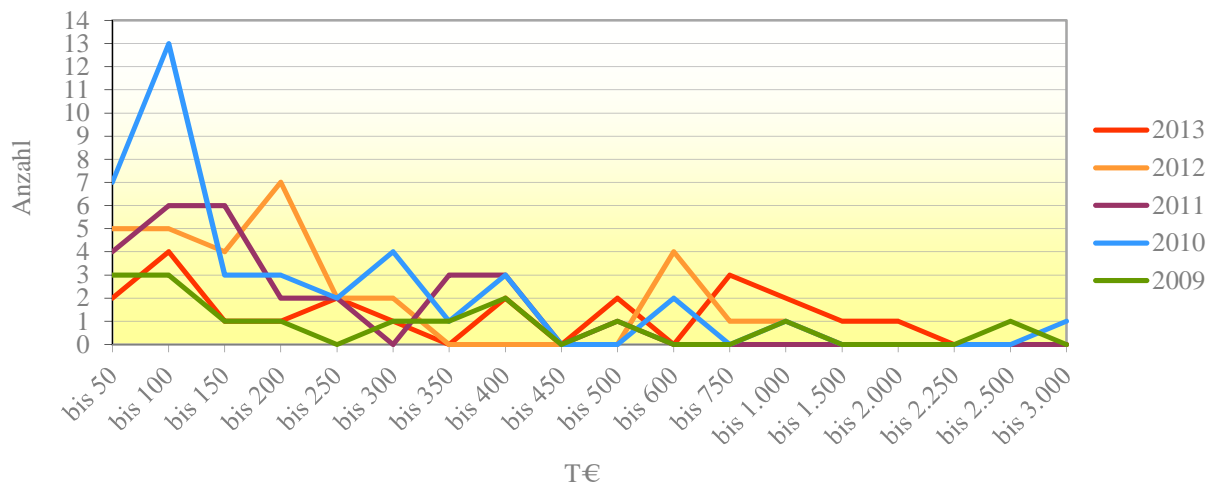
Im Berichtsjahr 2013 sind insgesamt 9 Kaufverträge für Teileigentum eingegangen, von denen 4 Kauffälle dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zugeordnet werden konnten. Aufgrund fehlender erforderlicher Daten mangels Auskunftsbereitschaft der Käufer ist in diesem Teilmarkt keine Auswertung möglich.



## 8.6 Mehrfamilienhäuser

### 8.6.1 Preisniveau

Häufigkeitsverteilung der Mehrfamilienhäuser nach Preisklassen



MFH - Kaufpreismittel 2013 (2012)					
Bodenrichtwertniveau 42 – SB* 240 €/m <sup>2</sup>					
(erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz)					
Baujahresgruppe	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere WF (m <sup>2</sup> )	mittlerer WF-Preis (€/m <sup>2</sup> WF)	mittlerer Gesamtkaufpreis (€)
Bj. 1900 – 1929 unsaniert	4 (10)	1905 (1906)	356 (487)	204 (212)	74.775 (98.158)
Bj. 1900 – 1929 z. T. saniert	3 (7)	1900 (1907)	529 (411)	576 (452)	308.000 (198.471)
Bj. 1900 – 1929 saniert	4 (3)	1900 (1900)	740 (833)	806 (646)	624.750 (562.667)
Bj. 1930 – 1949 unsaniert - saniert	2 (3)	1931 (1932)	699 (718)	633 (528)	256.000 (299.333)
Bj. 1950 – 1970 z. T. saniert - saniert	0 (3)	- (1955)	- (764)	- (673)	- (329.750)
Bj. > 1990	2 (0)	1999 -	1.146 -	859 -	1.000.000 -

\* sanierungsbeeinflusster Bodenrichtwert, unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung (Endwertqualität)

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

- **Mehrfamilienhäuser der Baujahre 1900 – 1929, unsaniert, WF 250 – 450 m<sup>2</sup>, 3 – 6 WE** mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 300 – 1.050 m<sup>2</sup>, ergaben ein Preisniveau\* zwischen 70 – 350 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche

- **Mehrfamilienhäuser der Baujahre 1900 – 1929, z. T. saniert, WF 400 – 600 m<sup>2</sup>, 6 – 9 WE/ 1-2 GE** mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 350 – 500 m<sup>2</sup>, ergaben ein Preisniveau\* durchschnittlich 350 – 770 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche
- **Mehrfamilienhäuser der Baujahre 1900 – 1929, saniert, WF 600 – 1.060 m<sup>2</sup>, 8 – 11 WE/ 1 GE** mit einer Grundstücksgröße von ca. 350 – ca. 600 m<sup>2</sup>, ergaben ein Preisniveau\* zwischen 720 – 920 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche
- **Mehrfamilienhäuser der Baujahre 1930 – 1949, unsaniert – z. T. saniert, WF 200 – 1.200 m<sup>2</sup>, 4 – 14 WE (Kauffälle 2012/ 2013)** mit einer Grundstücksgröße von ca. 400 – ca. 1.050 m<sup>2</sup>, ergaben ein Preisniveau\* zwischen 150 – 600 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche
- **Mehrfamilienhäuser der Baujahre 1930 – 1949, saniert, WF 270 – 650 m<sup>2</sup>, 4 – 8 WE (Kauffälle 2012/ 2013)** mit einer Grundstücksgröße von ca. 700 – ca. 750 m<sup>2</sup>, ergaben ein Preisniveau\* zwischen 820 – 1.000 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche
- **Mehrfamilienhäuser der Baujahre 1950 – 1970, z. T. saniert - saniert, WF 400 – 1.100 m<sup>2</sup>, 8 – 16 WE (Kauffälle 2012)** mit einer Grundstücksgröße von ca. 0 – ca. 2.350 m<sup>2</sup>, ergaben ein Preisniveau\* zwischen 550 – 750 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche
- **Mehrfamilienhäuser – Plattenbauten der Baujahre ca. 1980, unsaniert, WF 3.500 – 8.200 m<sup>2</sup> (Kauffälle 2012)** mit einer Grundstücksgröße von ca. 4.000 – ca. 16.500 m<sup>2</sup>, ergaben ein Preisniveau\* von ca. 100 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche
- **Mehrfamilienhäuser der Baujahre > 1990, WF 850 – 1.400 m<sup>2</sup>, 12 – 14 WE** mit einer Grundstücksgröße von ca. 2.250 – ca. 3.450 m<sup>2</sup>, ergaben ein Preisniveau\* zwischen 800 – 920 €/m<sup>2</sup> 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 marktüblich erzielbaren Erträgen bestimmt wird. Bei der Verkehrswertermittlung dieser Immobilien findet das Ertragswertverfahren (§§ 17 bis 20 ImmoWertV) regelmäßig seine Anwendung. Durch Umkehrung des Ertragswertverfahrens lassen sich iterativ aus den Kaufpreisen Liegenschaftszinssätze ermitteln. Für den Auswertungszeitraum 2011 bis 2013 wurden insgesamt **110 typische Kauffälle** mit gleichartig bebauten und genutzten Objekten, der Baujahre 1900 – 2000 unter Berücksichtigung der tatsächlichen Mieten bzw. der marktüblich erzielbaren Mieten mit dem Programm „PraxWert“, Version 5.1 ausgewertet. Vorrangig wurden Mehrfamilienhäuser und Wohn- und Geschäftshäuser in einem überwiegend schlechten Unterhaltungszustand veräußert. Diese sind z. T. leer stehend bzw. 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"> <li>- kein Einfluss durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse</li> <li>- Ortsbesichtigung wurde durchgeführt</li> <li>- Fragebögen</li> </ul>
Restnutzungsdauer (RND) nach § 6 Abs. 6 ImmoWertV	<ul style="list-style-type: none"> <li>- durchschnittliche wirtschaftliche RND – siehe jeweilige Tabelle</li> </ul>
Gesamtnutzungsdauer	<ul style="list-style-type: none"> <li>- bis 80 Jahre</li> </ul>
Wohneinheiten (WE)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 3 bis 22 WE</li> </ul>
Mieten	<ul style="list-style-type: none"> <li>- stichtagsbezogene marktüblich erzielbare Mieten</li> </ul>
<u>Bewirtschaftungskosten</u>	
▶ <i>Verwaltungskosten</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- für Wohnnutzung entsprechend § 26 der II. BV*<sup>1</sup></li> <li>- für gewerbliche Nutzung 240 € pro Einheit und Jahr</li> </ul>
▶ <i>Instandhaltungskosten</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- für Wohnnutzung entsprechend § 28 der II. BV*<sup>1</sup></li> <li>- für gewerbliche Nutzung 2,50 €/m<sup>2</sup> bis 9,00 €/m<sup>2</sup> Nutzfläche je nach Objektart, Bauausführung und Baualter</li> </ul>
▶ <i>Mietausfallwagnis</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- für Wohnnutzung 2 %</li> <li>- für gewerbliche Nutzung 4 %</li> </ul>
Besondere objekt-spezifische Merkmale	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Reparaturstau                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- unsanierte bis sanierte Objekte 50 bis 600 €/m<sup>2</sup> WFNF</li> </ul> </li> <li>• zum Abbruch vorgesehene Nebengebäude                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- pauschale Abbruchkosten</li> </ul> </li> </ul>
Bodenwert	<ul style="list-style-type: none"> <li>- jeweiliger Bodenrichtwert</li> <li>- bei übergroßen Grundstücken, Umrechnung mit den Umrechnungskoeffizienten (siehe Pkt. 5.2.3 GMB 2012)</li> </ul>

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

Aus dem Datenmaterial für Mehrfamilienhäuser unter vorher genannten Rahmenbedingungen, leitet der Gutachterausschuss für Grundstückswerte folgenden Liegenschaftszinssatz mit nachstehenden Merkmalen ab:

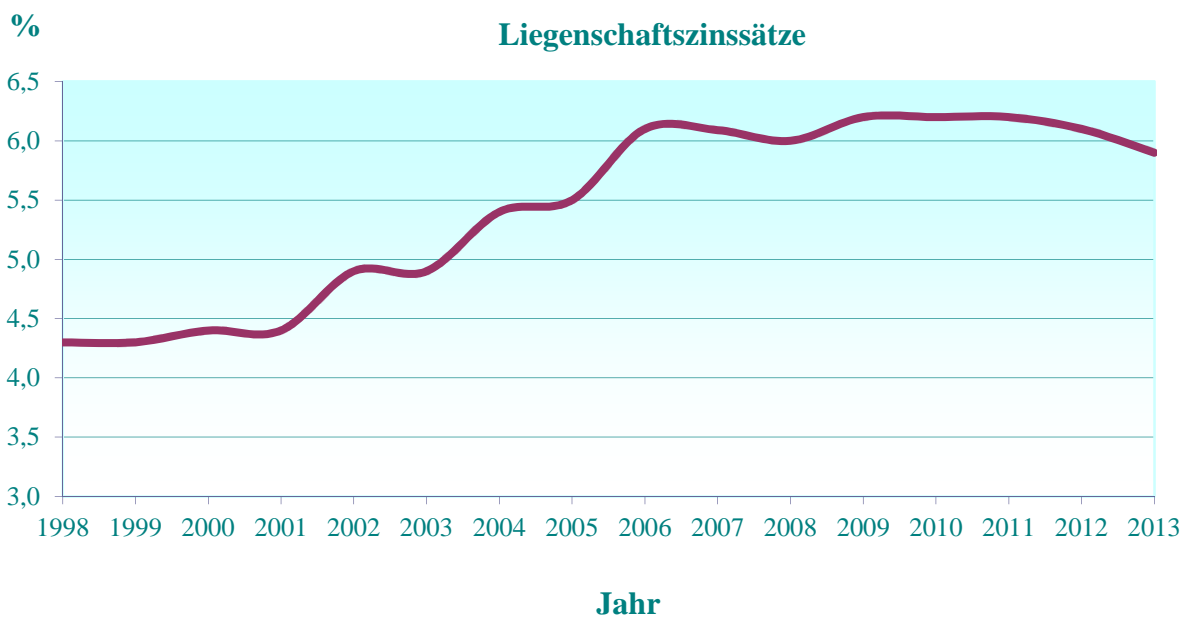
\*<sup>1</sup> Zweite Berechnungsverordnung (II. BV in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), zuletzt geändert durch Artikel 78 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614, 2628)

<b>Mehrfamilienhäuser*</b> (gewerblicher Mietanteil von ≤ 20 %)					
Anzahl der Kauffälle 2011/ 2012/ 2013 (55)					
<b>Liegenschafts- zinssatz</b>	<b>Merkmale</b>				
	Ø WF (m <sup>2</sup> ) (Spanne)	Ø monatl. Nettokaltmiete (€/m <sup>2</sup> ) (Spanne)	Ø Roher- tragsfaktor (Spanne)	Ø RND (Jahre) (Spanne)	Ø Bodenwert- niveau (€/m <sup>2</sup> ) (Spanne)
<b>2013</b>					
<b>5,9 %</b>	553 (160 – 1.415)	5,72 (4,20 – 7,26)	7,32 (1,0 – 13,7)	35 (25 – 68)	104 (42 – SU** 280)

\* 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.

\*\* sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert, ohne Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung (Anfangswertqualität)

### 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 2009 – 2013 mittels Regressionsanalyse mit dem Programmsystem „Automatisiert geführte Kaufpreissammlung“ des Landes Niedersachsen ermittelt. Die Auswertungen beziehen sich auf die Teilräume „Berliner Umland“ und „Weiterer Metropolitanraum“. Für die Liegenschaftszinsableitung im Land Brandenburg wird auf ein 3-Jahresuntersuchungszeitraum abgestellt.

Der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz als Ergebnis der Regressionsanalyse stellt einen Orientierungswert dar und muss entsprechend der Grundstücksmerkmale des jeweiligen Bewertungsobjektes sachverständig angewendet und ggf. angepasst werden.

Die Rahmenbedingungen für die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen im Land Brandenburg sind auf der Homepage der Gutachterausschüsse unter

<http://www.gutachterausschuss-bb.de/OGAA/puahilfen.htm>

(unter Praxis- und Arbeitshilfen) veröffentlicht.

Die neuen Liegenschaftszinssätze im Land Brandenburg sind im Grundstücksmarktbericht 2013 des Oberen Gutachterausschusses veröffentlicht.

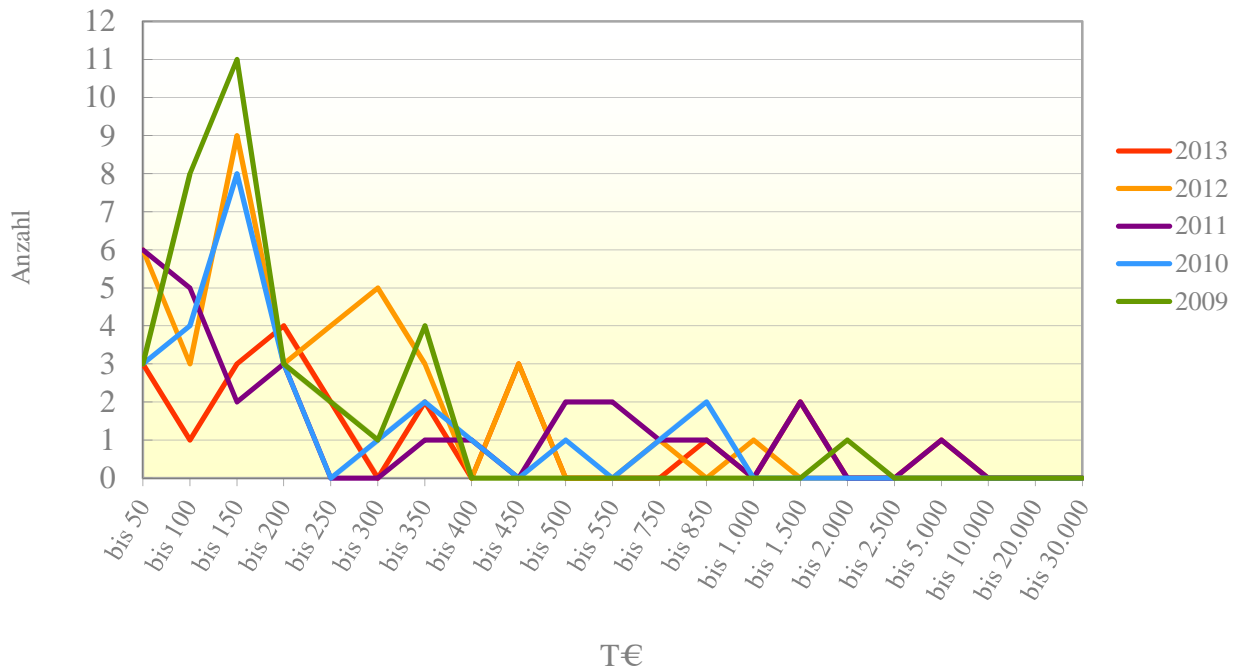
***Es kann eine kostenpflichtige Auskunft aus dem Landesgrundstücksmarktbericht zu den Liegenschaftszinssätzen in der Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses beantragt werden.***

## 8.7 Wohn- und Geschäftshäuser

Die in diesem Abschnitt untersuchten Kauffälle beziehen sich ausschließlich auf Wohn- und Geschäftshäuser mit einem gewerblichen Mietanteil von > 20 % (durchschnittlich 43 %).

### 8.7.1 Preisniveau

Häufigkeitsverteilung der Wohn- und Geschäftshäuser nach Preisklassen



<b>WGH – Kaufpreismittel 2013 (2012)</b> <b>Bodenrichtwertniveau 60 – SB* 320 €/m<sup>2</sup></b> (erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz)					
Baujahresgruppe	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere WF/NF (m <sup>2</sup> )	mittlerer WF/NF-Preis (€/m <sup>2</sup> WF)	mittlerer Gesamtkaufpreis (€)
Bj. 1900 – 1929 unsaniert	4 (8)	1907 (1902)	549/229 (473/126)	117 (195)	94.496 (107.913)
Bj. 1900 – 1929 z. T. saniert	5 (7)	1915 (1910)	412/162 (251/443)	470 (479)	285.200 (286.143)
Bj. 1900 – 1929 saniert	4 (2)	1910 (1900)	222/276 (456/245)	1.049 (772)	527.000 (532.500)

\* sanierungsbeeinflusster Bodenrichtwert, unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung (Endwertqualität)

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

- **Wohn- und Geschäftshäuser der Baujahre 1890 – 1929, unsaniert,**  
WF ca. 400 – 750 m<sup>2</sup>/NF ca. 100 – 340 m<sup>2</sup>  
mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 350 – 650 m<sup>2</sup>, ergaben ein  
Preisniveau\* von durchschnittlich 60 – 160 €/m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche
- **Wohn- und Geschäftshäuser der Baujahre 1890 – 1929, z. T. saniert,**  
WF ca. 130 – 700 m<sup>2</sup>/NF ca. 80 – 400 m<sup>2</sup>  
mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 200 – 800 m<sup>2</sup>, ergaben ein  
Preisniveau\* zwischen 300 – 620 €/m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche
- **Wohn- und Geschäftshäuser der Baujahre 1890 – 1929, saniert,**  
WF ca. 100 - 400 m<sup>2</sup>/NF ca. 140 – 500 m<sup>2</sup>  
mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 350 – 800 m<sup>2</sup>, ergaben ein  
Preisniveau\* zwischen 600 – 1.500 €/m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche

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

### 8.7.2 Liegenschaftszinssatz

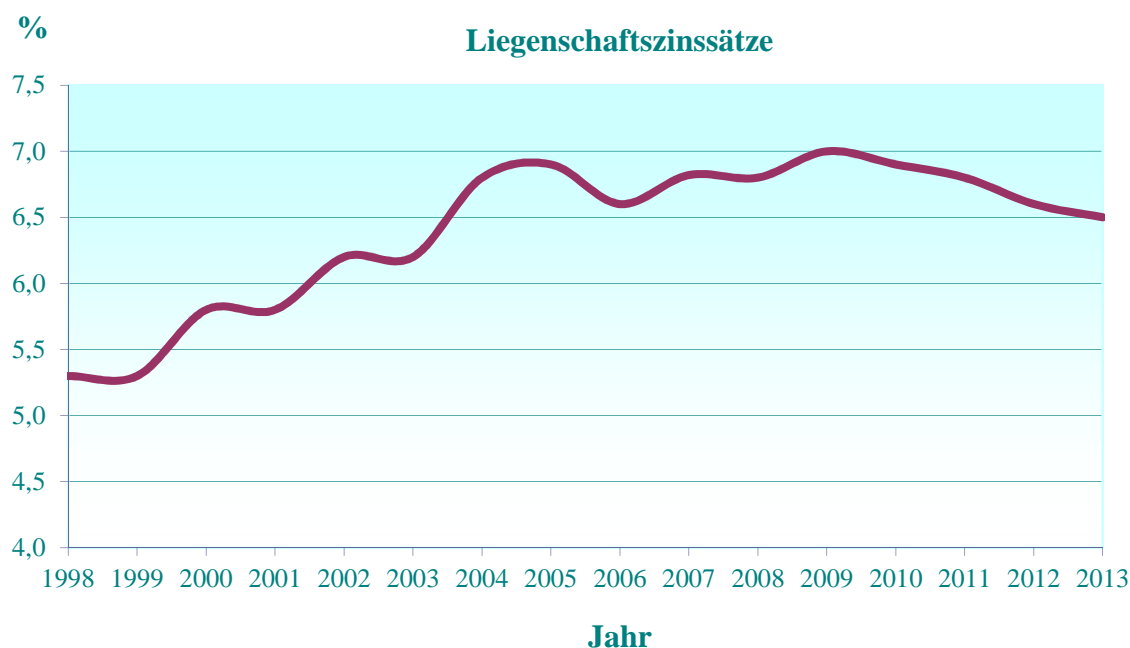
Allgemeines und Berechnungsgrundlagen zur Ermittlung der Liegenschaftszinssätze siehe Pkt. 8.6.2.

<b>Wohn- und Geschäftshäuser*</b> (gewerblicher Mietanteil von ø 41 %)					
Anzahl der Kauffälle 2011 - 2013 (43)					
Liegenschafts- zinssatz	Merkmale				
	Ø WF (m <sup>2</sup> ) NF (m <sup>2</sup> ) (Spanne)	Ø monatl. Nettokaltmiete (€/m <sup>2</sup> ) (Spanne)	Ø Roher- tragsfaktor (Spanne)	Ø RND (Jahre) (Spanne)	Ø Boden- wertniveau (€/m <sup>2</sup> ) (Spanne)
<b>2012</b>					
<b>6,5 %</b>	497 (70 – 3.850) 315 (60 – 1.300)	WF 5,70 (4,50 – 6,80) NF 6,45 (3,35 – 19,20)	7,8 (1,0 – 14,0)	35 (25 – 66)	162 (42 – SB** 320)

\* 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.

\*\* sanierungsbeeinflusster Bodenrichtwert, 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 2008 – 2013 zusammengefasst und untersucht.

<b>Bürogebäude - Kaufpreismittel 2013 (2008 – 2012)</b> Bodenrichtwertniveau 60 – SU* 200 €/m <sup>2</sup> (erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz)					
Baujahresgruppe	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere NF (m <sup>2</sup> )	mittlerer NF-Preis (€/m <sup>2</sup> WF)	mittlerer Gesamtkaufpreis (€)
Bj. 1900 – 1929 unsaniert	2	1938	1.061	262	277.500
Bj. 1950 – 1970 unsaniert	(3)	(1900)	(657)	(261)	(191.667)
Bj. 1900 – 1929 z. T. saniert	0	-	-	-	-
Bj. 1971 – 1989 z. T. saniert	(3)	(1938)	(565)	(528)	(288.000)
Bj. 1900 – 1929 saniert	0	-	-	-	-
	(5)	(1907)	(457)	(1.064)	(502.575)

\* sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert, ohne Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung (Anfangswertqualität)



Aus dem Datenmaterial konnte nachfolgendes Preisniveau abgeleitet werden:

- **Bürogebäude der Baujahre 1890 – 1970, unsaniert, NF ca. 400 – 1.050 m<sup>2</sup>,** mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 450 – 3.700 m<sup>2</sup>, ergaben ein Preisniveau\* zwischen 160 – 450 €/m<sup>2</sup> Nutzfläche
- **Bürogebäude der Baujahre 1890 – 1929 und 1971 – 1989 z. T. saniert, NF ca. 320 – 750 m<sup>2</sup>,** mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 300 – 4.050 m<sup>2</sup>, ergaben ein Preisniveau\* zwischen 300 – 750 €/m<sup>2</sup> Nutzfläche
- **Bürogebäude der Baujahre 1890 – 1929, saniert, NF ca. 350 – 600 m<sup>2</sup>,** mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 300 – 1.800 m<sup>2</sup>, ergaben ein Preisniveau\* zwischen 800 – 1.500 €/m<sup>2</sup> Nutzfläche

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

### 8.8.2 Liegenschaftszinssatz

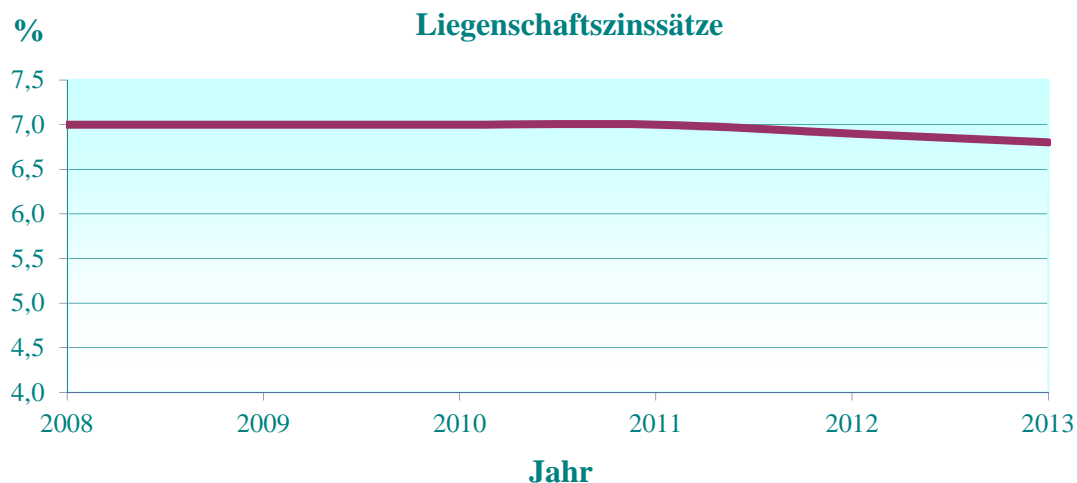
Allgemeines und Berechnungsgrundlagen zur Ermittlung der Liegenschaftszinssätze siehe Pkt. 8.6.2.

<b>Bürogebäude*</b>					
Anzahl der Kauffälle 2009 - 2013 (12)					
<b>Liegenschafts- zinssatz</b>	<b>Merkmale</b>				
	Ø NF (m <sup>2</sup> ) (Spanne)	Ø monatl. Nettokaltmiete (€/m <sup>2</sup> ) (Spanne)	Ø Roher- trags- faktor (Spanne)	Ø RND (Jahre) (Spanne)	Ø Boden- wertniveau (€/m <sup>2</sup> ) (Spanne)
<b>2013</b>					
<b>6,8 %</b>	1.515 (440 – 7.780)	5,95 (4,00 – 10,00)	7,26 (2,10 – 12,60)	38 (30 – 45)	104 (30 – SU** 200)

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

\*\* sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert, ohne Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung (Anfangswertqualität)

#### Entwicklung der Liegenschaftszinssätze für Bürogebäude



## 8.9 Sonstige bebaute Objekte – Wochenendhäuser

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

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

Im Berichtsjahr 2013 wechselten 14 Wochenendhäuser bzw. Bungalows und Gartenlauben ihren Eigentümer. Von den 14 registrierten Kauffällen waren 12 Kauffälle auswertbar. In nachstehender Auswertung wurden die auswertbaren Kauffälle der Berichtsjahre 2008 bis 2013 zusammengefasst und in die Kategorien „Wochenendhäuser in Wochenendhaussiedlungen“ und „einzelstehend in Wohngebieten“ unterteilt.

<b>Wochenendhäuser</b>						
Kauffälle von 2008 – 2013						
	Anzahl der Kauf-fälle	Ø Kaufpreis (€) (Spanne)	Baujahr	Ø Gebäude-grundfläche (m <sup>2</sup> ) (Spanne)	Ø Grundstücks-fläche (m <sup>2</sup> ) (Spanne)	Trend
<b>in Wochenend-haussiedlungen</b>	21	9.100 (1.000 – 22.250)	1960 - 1988	46 (25 – 76)	580 (220 – 1.630)	↑
<b>einzelstehend in Wohngebieten</b>	25	12.000 (2.000 – 40.000)	1950 - 1990	35 (17 – 70)	710 (280 – 1.520)	↓

## 9 Bodenrichtwerte

### 9.1 Gesetzlicher Auftrag

Die Bodenrichtwerte (BRW) sind gemäß §§ 193 Abs. 3 und 196 BauGB durch den Gutachterausschuss mindestens zweijährlich zu beschließen und nach § 12 BbgGAV in geeigneter Form bereit zu stellen.

*Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für Grundstücke eines Gebietes (einer Bodenrichtwertzone), für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Sie werden in Euro bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche angegeben. Der Bodenrichtwert bezieht sich auf ein Grundstück, das für die jeweilige Bodenrichtwertzone typisch ist (Richtwertgrundstück). In bebauten Gebieten werden die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbebaut wären.*

Einzelne Grundstücke weichen z. T. erheblich von den Eigenschaften des definierten Richtwertgrundstückes ab (z. B. im Erschließungszustand, durch die Mikrolage, nach Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit und Grundstücksgestalt). Daraus ergeben sich regelmäßig Abweichungen des Verkehrswertes vom Bodenrichtwert.

Die Bodenrichtwerte in der Stadt Cottbus werden z. T. mit der Geschossflächenzahl definiert. Eigene Umrechnungskoeffizienten GFZ:GFZ stehen nicht zur Verfügung. Der Gutachterausschuss für Cottbus hat beschlossen, in seinem Wirkungsbereich die Tabelle der Umrechnungskoeffizienten GFZ:GFZ von 1991 (siehe Anhang) anzuwenden. Bodenrichtwerte werden in der Regel für erschließungsbeitragsfreies und nach § 135 a BauGB kostenerstattungsbeitragsfreies, baureifes Land ermittelt.

In förmlich festgelegten Sanierungsgebieten und Entwicklungsbereichen sind die Bodenrichtwerte unter Berücksichtigung der Anfangs- und Endwertqualität (siehe § 154 Abs. 2 BauGB) zu ermitteln.

*Rechtsansprüche gegenüber der Bauleitplanung bzw. dem Baurecht können weder aus den Bodenrichtwertangaben, noch aus den Grenzen der Bodenrichtwertzonen hergeleitet werden.*

### 9.2 Bodenrichtwerte für Bauland

#### 9.2.1 Beispiele

Durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte wurden insgesamt 101 Bodenrichtwerte für Bauland zum Stichtag 31.12.2013 beschlossen. Die Zonenbildung für die Bodenrichtwerte erfolgte so, dass die bauliche Nutzung im Wesentlichen Berücksichtigung findet.

#### Beispiele – Bodenrichtwertspannen für ausgewählte Bereiche

Lage	BRW (€/m <sup>2</sup> ) min.	BRW (€/m <sup>2</sup> ) max.
Stadtzentrum - Sanierungsgebiet	SB 155 ebf	SB 325 ebf
Zentrumsrandlage	60 ebf	190 ebf
ortsüblich erschlossene Wohngebiete	7 ebf	85 ebf
neue Wohngebiete, erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei	30	100

SB sanierungsbeeinflusster Bodenrichtwert unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung  
 ebf erschließungsbeitrags-/ kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabenpflichtig nach KAG

## 9.2.2 Bodenrichtwertentwicklung

### Bodenrichtwertindexreihe Stadtzentrum

Die Indexreihe zeigt die Entwicklung der Bodenrichtwerte vom Jahre 1993 bis 31.12.2013 ( $\cong$  2014). 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 im Jahr 2010 nach 2011 basiert auf der veränderten 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.

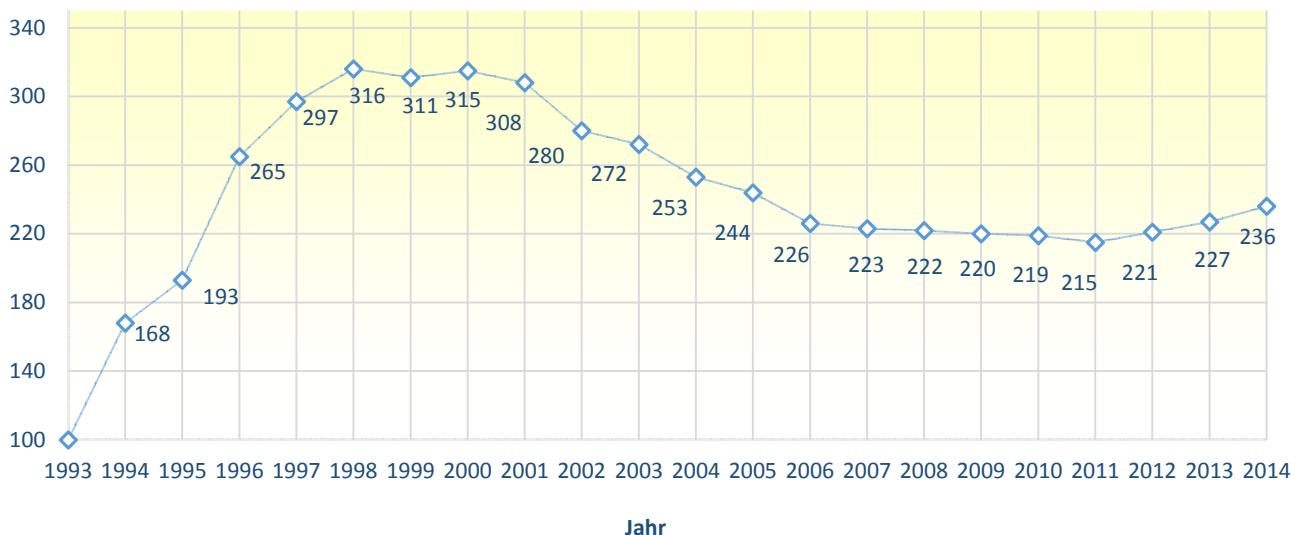
Index



### Bodenrichtwertindexreihe Randlage

Für die Indexreihe Randlagen werden die Bodenrichtwerte der Stadtrandlagen mit dörflichem Charakter, erschließungsbeitragsfrei nach BauGB der Jahre 1993 bis 31.12.2013 ( $\cong$  2014) ausgewertet. Das betrifft die Ortsteile: Branitz, Dissenchen, Döbbrick, Gallinchen, Groß Gaglow, Kahren, Kiekebusch, Saspow, Sielow, Skadow, Ströbitz, Merzdorf, Willmersdorf.

Index



### 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).

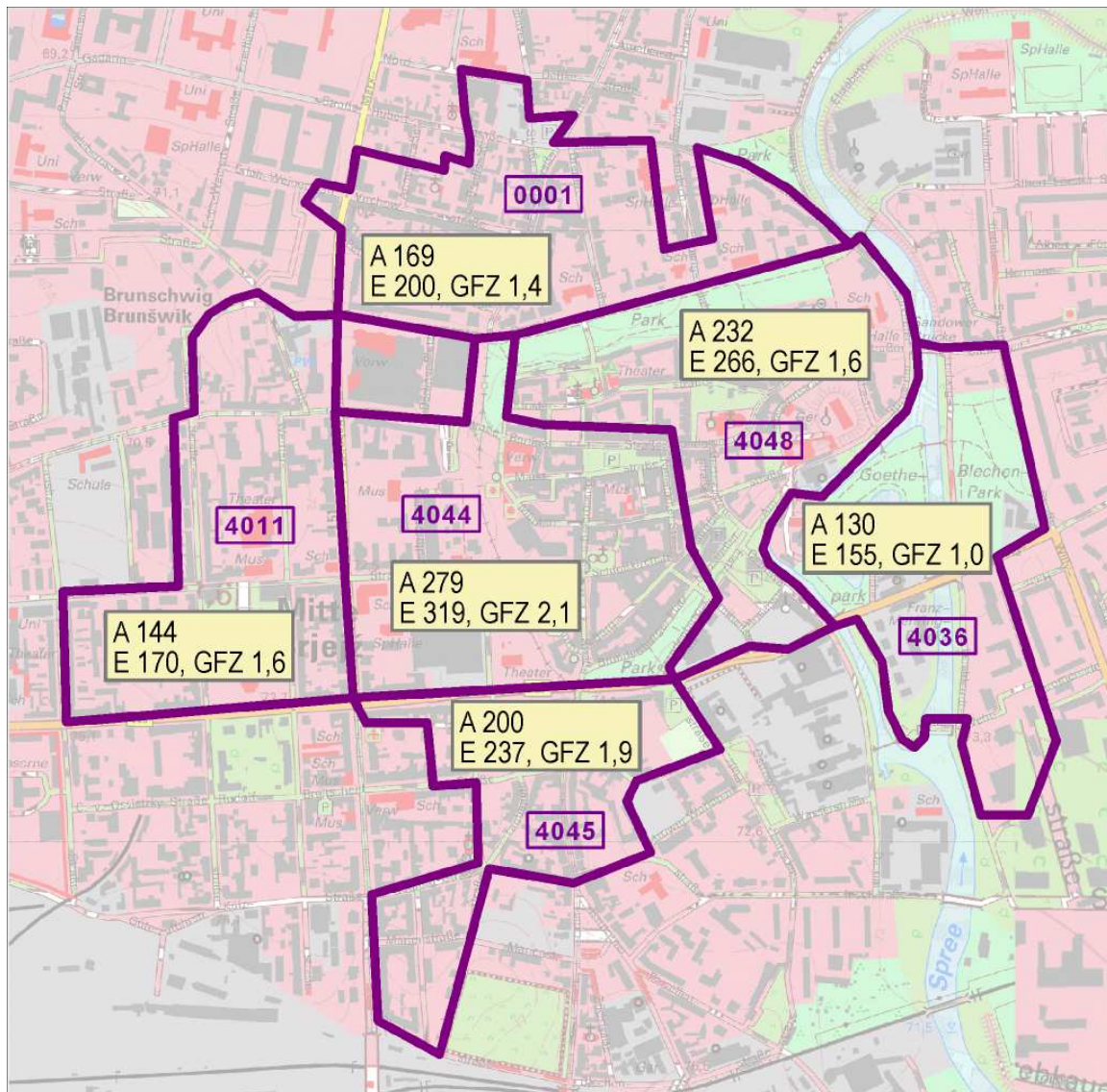
Die besonderen Bodenrichtwerte dienen zum einen der ausführenden Stelle (der Gemeinde) zur finanziellen Planung der städtebaulichen Maßnahmen, zum anderen dienen sie den von den städtebaulichen Maßnahmen betroffenen Grundstückseigentümern. Anhand der Differenz zwischen dem „Bodenrichtwert mit Zuteilungsqualität“ 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 des vom momentanen tatsächlichen Maß der baulichen Nutzung abweichenden Maßes 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 30.06.2012**



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 und genutzte 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 begrenzt 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 31.12.2013** folgender **Bodenrichtwert für bebaute Außenbereichsgrundstücke** in der Stadt Cottbus:

**10,00 €/m<sup>2</sup>**

#### Definition des Richtwertgrundstücks:

- Mehr-Seiten-Hof / Mischnutzung
- 2 Geschosse
- ca. 2.000 m<sup>2</sup> groß
- einfache Wegeerschließung
- Trinkwasser-, Strom-, Telefonanschluss

#### Hinweis:

Der o. g. Bodenrichtwert findet vorrangig Verwendung bei der amtlichen Bodenschätzung durch das Finanzamt im Anwendungsbereich der "Bewertungsrichtlinie". Bei Grundstücken, bei denen auf Grund von deutlich vom Durchschnitt abweichenden Merkmalen zu Lage, Beschaffenheit der Anordnung und Umfang der Aufbauten und der Erschließung vorliegen, ist die Einzelermittlung nach sachverständiger Beurteilung anzuraten; erhebliche Abweichungen zum BRW von 10,00 €/m<sup>2</sup> sind durchaus möglich.

## 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 den Quadratmeter Grundstücksfläche. Bei den Nutzungsarten Acker- und Grünland werden zusätzlich Spannen für Acker- bzw. Grünlandzahlen angegeben. 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 **31.12.2013** beschlossen und in der Bodenrichtwertkarte wie folgt dargestellt\*:

<b>Ackerland</b>	<b>Grünland</b>	<b>Forsten</b>
<b>0,41</b>	<b>0,35</b>	<b>0,40</b>
<hr style="width: 100%;"/>	<hr style="width: 100%;"/>	<hr style="width: 100%;"/>
<b>A (22 – 47)</b>	<b>GR (30 – 42)</b>	<b>F – mA</b>

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

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

#### Nutzungsentgelte für Erholungsgrundstücke (gemäß NutzEV)

In der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der kreisfreien Stadt Cottbus sind im Berichtsjahr 2013 keine Anträge eingegangen.

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

#### Ortsübliche Nutzungsentgelte für Garagenstellplätze in der Stadt Cottbus

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

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

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

---

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

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

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

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

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

## 10.2 Mieten

### 10.2.1 Mietwertübersicht für gewerblich genutzte Immobilien

**Mieten für gewerbliche Nutzungen** unterliegen **keiner Mietpreisbindung**, so dass Gewerbemieten **individuell frei vereinbar** sind und durch Angebot und Nachfrage bestimmt werden. Sie werden lediglich reglementiert durch das Verbot der Mietpreisüberhöhung bzw. des Mietwuchers gemäß den Bestimmungen des § 138 BGB. Für die Untersuchung der Gewerbemieten standen dem Gutachterausschuss aktuelle gewerbliche Mieten sowie Mieten aus den vergangenen Jahren zur Verfügung.

Nach Lage, Ausstattung 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 m<sup>2</sup> Gewerbefläche.

#### Übersicht Gewerbemieten

Nutzungsart		Nettokaltmieten in €/m <sup>2</sup>		
		1 a- Lage/ guter Nutzwert	1 b- Lage/ mittlerer Nutzwert	2er- Lage/ einfacher Nutzwert
<b>Ladenflächen</b>	klein < 80m <sup>2</sup>	15,00 – 60,00	8,00 – 25,00	6,00 – 10,00
	groß > 80m <sup>2</sup>	12,00 – 28,00	6,00 – 13,00	5,00 – 11,00
<b>Büro- und Praxisräume</b>	klein < 80m <sup>2</sup>	6,00 – 10,00	4,00 – 8,00	4,00 – 8,00
	groß > 80m <sup>2</sup>	5,00 – 8,00	4,00 – 8,00	3,00 – 8,00
<b>Gaststätten</b>		8,00 – 15,00	5,00 – 10,00	4,00 – 8,00
<b>Produktionsflächen</b>			1,00 – 4,00	
<b>Lagerflächen</b>			0,50 – 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)

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

## 10.2.2 Mietspiegel der Stadt Cottbus

Die Stadt Cottbus verfügt seit 1998 über einen Mietspiegel für Wohnungsmieten. Im Jahr 2011 wurde im Arbeitskreis Mietspiegel durch Vertreter der Wohnungswirtschaft, der Interessenvertretung für die Mieter und der Stadtverwaltung gemeinsam ein neuer Mietspiegel für die Stadt Cottbus erarbeitet. Der Cottbuser Mietspiegel 2011 wurde als qualifizierter Mietspiegel erstellt. Dieser Mietspiegel weist ortsübliche Vergleichsmieten für verschiedene Wohnungstypen jeweils vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung und Beschaffenheit aus.

Auskünfte zum Mietspiegel erteilen der Fachbereich Bürgerservice der Stadtverwaltung Cottbus bzw. sind über die Internetadresse

[www.cottbus.de/buerger/rathaus/gb\\_II/buergerservice/index.html](http://www.cottbus.de/buerger/rathaus/gb_II/buergerservice/index.html)

abrufbar.

## 10.2.3 Mieten für PKW-Garagen und Stellplätze

In Auswertung der vorliegenden Daten wurden folgende monatliche Preisspannen für die Mieten der jeweiligen Kategorie ermittelt.

Kategorie	monatliche Miete in €
PKW-Garagen	20 bis 60
Tiefgaragenstellplatz	30 bis 75
nicht überdachte Stellplätze	15 bis 40

## 10.3 Pachten

### 10.3.1 Allgemeines

„Die Pacht ist die Gebrauchsüberlassung eines Gegenstandes auf Zeit gegen Entgelt mit der Möglichkeit der Fruchtziehung. Der Pachtvertrag sichert dem Pächter im Gegensatz zur Miete nicht nur den Gebrauch der Pachtsache zu, sondern auch den Ertrag aus dieser, sofern die Nutzung der Pachtsache ordnungsgemäß erfolgt. Der Pächter entrichtet hierfür dem Verpächter den Pachtzins.“ (vgl. §§ 581 – 597 BGB)

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 § 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 Zu- grundlegung 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 grundsätzlich 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 deren Vorsitzende. Ihr obliegen insbesondere folgende Aufgaben:

- *die Einrichtung und Führung der Kaufpreissammlung,*
- *die vorbereitenden Arbeiten für die Ermittlung der Bodenrichtwerte,*
- *die vorbereitenden Arbeiten für die Ermittlung 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.*
- *die Geschäftsstelle kann nach Weisung der Vorsitzenden auf Antrag von Behörden zur Erfüllung von deren Aufgaben fachliche Äußerungen über Grundstückswerte erteilen*

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



## **Anhang**

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

#### **Erstellung der Bodenrichtwertkarte und des Grundstücksmarktberichtes**

Jährlich wird das Immobilienmarktgeschehen in der kreisfreien Stadt Cottbus analysiert und der Öffentlichkeit in anonymisierter, transparenter Form dargestellt. Als Handlungs- bzw. Informationsgrundlage werden eine digitale Bodenrichtwertkarte und ein Grundstücksmarktbericht 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 31.12. 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 digitalen Bodenrichtwertkarte dargestellt und veröffentlicht. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erteilt mündliche und schriftliche Auskünfte zu den Bodenrichtwerten.

#### **Auskünfte über die im Geschäftsbereich vereinbarten Entgelte gemäß NutzEV**

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

#### **Sonstige Auskünfte**

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

## Mitglieder des Gutachterausschusses in der Stadt Cottbus ab 01.01.2014

Vorsitzende	Frau Koslowski, Maria Servicebereichsleiterin Geoinformation und Liegenschaftskataster
Stellv. Vorsitzender und ehrenamtlicher Gutachter	Herr Karsunke, Ralph Vermessungsassessor, Sachverständiger
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	Frau Hendreich, Evelyn Architektin und öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige
	Frau Hofmann, Marlies Sachverständige für Immobilienbewertung
	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 Schöne, Thomas Fachbereichsleiter des Katasteramtes Spree-Neiße
	Herr Ziegler, Mathias Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
	Frau Müller, Silke Finanzamt Cottbus
	Herr Gruzla, Frank 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 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

#### **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/2010 Nr. 51), zuletzt geändert am 18.02.2013 (GVBl. II Nr. 21)

#### **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)

#### **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**

vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

### Die wichtigsten Verwaltungsvorschriften

#### **Brandenburgische Bodenrichtwertrichtlinie – RL BRW-BB**

vom 20. September 2011, geändert durch Erlass vom 21.02.2013

**Grundstücksmarktbericht-Richtlinie (GMB-RL)** zur Erstellung der Grundstücksmarktberichte im Land Brandenburg vom 1. Oktober 2005, *außer Kraft getreten am 30.09.2011*

**Erfassungsrichtlinie – KPSErf-RL** zur einheitlichen Erfassung der Kauffälle in der Automatisiert geführte Kaufpreissammlung im Land Brandenburg vom 18. Dezember 2012, geändert durch Erlass vom 28.02.2014

#### **Wertermittlungsrichtlinien 2006 (WertR 2006)**

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

#### **Richtlinie zur Ermittlung des Sachwertes (Sachwertrichtlinie – SW-RL)**

vom 05. September 2012, bekannt gemacht am 18.10.2012 im Bundesanzeiger

## Tabelle der Umrechnungskoeffizienten GFZ : GFZ

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

GFZ	WertR 91 <sup>1</sup> 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	-	-

<sup>1</sup> 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

AGVGA - NRW	Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der GAA in NRW
AKS	Automatisierte Kaufpreissammlung
BauGB	Baugesetzbuch
BbgGAV	Brandenburgische Gutachterausschussverordnung
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
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
GFZ	Geschossflächenzahl
IHK	Industrie- und Handelskammer
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
KAG	Kommunalabgabengesetz
LGB	Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg
max.	Maximum
MFH	Mehrfamilienhaus
min.	Minimum
Mio.	Million
NF	Nutzfläche
NHK	Normalherstellungskosten
NN	Normalnull
NutzEV	Nutzungsentgeltverordnung
RH	Reihenhaus
RND	Restnutzungsdauer
San	Sanierungsgebiet
StÜb	Stadtumbau - Umstrukturierungsgebiet
VerkFlBerG	Verkehrsflächenbereinigungsgesetz
WE	Wohneinheit
WEG	Wohnungseigentumsgesetz
WertR	Wertermittlungsrichtlinie
WF	Wohnfläche
WGH	Wohn- und Geschäftshaus
WoEigG	Wohneigentumsgesetz
WoFlV	Wohnflächenverordnung
ZFH	Zweifamilienhaus