

Grundstücksmarktbericht 2015 Stadt Cottbus



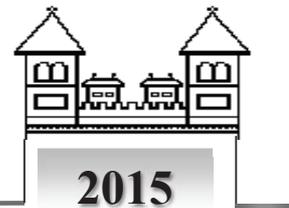
Impressum

Herausgeber	Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Cottbus
Geschäftsstelle	beim Fachbereich Geoinformation und Liegenschaftskataster Karl-Marx-Straße 67 03044 Cottbus
	Telefon: 0355 / 612 4213 - 12 Telefax: 0355 / 612 134203 E-Mail: gutachterausschuss@cottbus.de Internet: www.gutachterausschuss-bb.de/CB/
Berichtszeitraum	01.01.2015 bis 31.12.2015
Datenerhebung	Für den Bericht wurden alle bis zum 31.12.2015 abgeschlossenen Kaufverträge ausgewertet, die bis zum 15. Februar 2016 in der Geschäftsstelle eingegangen sind.
Bezug:	Als PDF-Dokument oder Druckexemplar in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses (Kontaktdaten siehe oben) Als PDF-Dokument auch im Internetshop GEOBROKER http://geobroker.geobasis-bb.de
Gebühr:	30,- €
Titelfotos:	Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
Urheberrechtsschutz:	Vervielfältigung und Verbreitung des Grundstücksmarktberichts ist nur mit Genehmigung des Herausgebers gestattet. Eine auszugsweise Vervielfältigung ist mit Quellenangabe gestattet.

¹ entsprechend der aktuellen Brandenburgischen Gutachterausschuss-Gebührenordnung

Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Cottbus

GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT



für den Bereich der Stadt Cottbus

Berichtszeitraum vom 01.01.2015 bis 31.12.2015

Inhaltsverzeichnis

1	Der Grundstücksmarkt in Kürze	6
2	Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	7
3	Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	8
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
4	Übersicht über die Umsätze	18
4.1	Vertragsvorgänge	19
4.2	Geldumsatz	20
4.3	Flächenumsatz	21
4.4	Marktteilnehmer	22
5	Bauland	23
5.1	Allgemeines	23
5.2	Bauland für den individuellen Wohnungsbau	25
5.2.1	Preisniveau , Preisentwicklung	25
5.2.2	Bodenpreisindexreihen	26
5.2.3	Umrechnungskoeffizienten	27
5.3	Bauland für den Geschosswohnungsbau/Mehrfamilienhausgrundstücke	30
	Preisniveau, Preisentwicklung	30
5.4	Bauland für Gewerbe	30
	Preisniveau, Preisentwicklung	30
5.5	Bauerwartungsland und Rohbauland	31
5.6	Sonstiges Bauland	33
5.7	Erbbaurechte	36
5.8	Wohnlagenklassifikation	37
6	Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	40
6.1	Allgemeines	40
6.2	Landwirtschaftliche und forstwirtschaftliche Flächen	40
6.2.1	Preisniveau	40
6.2.2	Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen	41
7	Sonstige unbebaute Grundstücke	42
7.1	Teilmarkt „sonstige Flächen“	42
7.2	Gemeinbedarfsflächen	43
8	Bebaute Grundstücke	44
8.1	Allgemeines	44
8.2	Einfamilienhäuser / Zweifamilienhäuser	47

8.2.1	Preisniveau, Preisentwicklung	47
8.2.2	Sachwertfaktoren	50
8.2.3	Vergleichsfaktoren	53
8.2.4	Liegenschaftszinssatz	55
8.3	Reihenhäuser / Doppelhaushälften	56
8.3.1	Preisniveau, Preisentwicklung	56
8.3.2	Sachwertfaktoren	59
8.3.3	Vergleichsfaktoren	60
8.3.4	Liegenschaftszinssatz	61
8.4	Mehrfamilienhäuser	61
8.4.1	Preisniveau, Preisentwicklung	61
8.4.2	Liegenschaftszinssatz	62
8.4.3	Vergleichsfaktoren	65
8.5	Wohn- und Geschäftshäuser	66
8.5.1	Preisniveau, Preisentwicklung	66
8.5.2	Liegenschaftszinssatz	67
8.5.3	Vergleichsfaktoren	68
8.6	Bürogebäude	69
8.6.1	Preisniveau , Preisentwicklung	69
8.6.2	Liegenschaftszinssatz	69
8.6.3	Vergleichsfaktoren	70
8.7	Gewerbe- und Industrieobjekte	71
8.7.1	Preisniveau	71
8.7.2	Liegenschaftszinssatz	71
8.8	Sonstige bebaute Objekte	72
9	Wohnungs- und Teileigentum.....	73
9.1	Preisniveau, Preisentwicklung und Vergleichsfaktoren	73
9.2	Liegenschaftszinssatz	79
10	Bodenrichtwerte.....	80
10.1	Allgemeine Informationen	80
10.1.1	Gesetzlicher Auftrag und Definition	80
10.1.2	Veröffentlichung der Bodenrichtwerte	80
10.2	Allgemeine Bodenrichtwerte für Bauland	81
10.2.1	Beispiele	81
10.2.2	Bodenrichtwertentwicklung - Stadtzentrum, Randlage und Gewerbegebiete	82
10.3	Besondere Bodenrichtwerte	84
10.4	Bodenrichtwert für bebaute Grundstücke im Außenbereich	86
10.5	Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Flächen	87
11	Nutzungsentgelte / Mieten / Pachten.....	88
11.1	Nutzungsentgelte	88
11.2	Mieten	90
11.2.1	Mietwertübersicht für gewerblich genutzte Immobilien	90
11.2.2	Mietspiegel der Stadt Cottbus	91
11.2.3	Mieten für PKW-Garagen und Stellplätze	91
11.3	Pachten	92
11.3.1	Allgemeines	92
11.3.2	Ortsübliche Pacht im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau	92
11.3.3	Ortsübliche Pacht für Kleingartenanlagen (gemäß BKleingG)	93

12 Örtlicher Gutachterausschuss und Oberer Gutachterausschuss.....	94
Anhang.....	97
Dienstleistungsangebote des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle	97
Mitglieder des Gutachterausschusses in der Stadt Cottbus ab 01.01.2014	98
Rechtsgrundlagen	99
Tabelle der Umrechnungskoeffizienten GFZ : GFZ	100
Abkürzungsverzeichnis.....	101

1 Der Grundstücksmarkt in Kürze

Der Grundstücksmarkt in der kreisfreien Stadt Cottbus ist im Berichtsjahr 2015 im Wesentlichen durch folgende Entwicklungen geprägt, wobei vorrangig die Eckdaten

- Kaufvertragsanzahl
- Bodenrichtwertniveau
- Grundstückspreise
- Wohnflächenpreise

charakterisiert werden.

- ▶ **gleichbleibende Anzahl der Kaufverträge**
- ▶ **geringer Rückgang des Geldumsatzes**
- ▶ **Anstieg der Baugenehmigungen**
- ▶ **rückläufige Arbeitslosenquote**
- ▶ **konstante bis leicht steigende Preise der Baugrundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser**
- ▶ **überwiegend konstantes Preisniveau für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser der Baujahresgruppe 1949 – 1989 und Weiterveräußerungen ab der Baujahresgruppe 2000 – 2013**
- ▶ **sinkendes Preisniveau der Ein- und Zweifamilienhäuser der Baujahresgruppe vor 1948**
- ▶ **leicht steigende Preise der Weiterveräußerungen von Doppelhaushälften aller Baujahresgruppen**
- ▶ **steigende Zahl der Transaktionen auf dem Teilmarkt der Reihenhäuser der Baujahresgruppe > 1990 mit sinkendem Preisniveau**
- ▶ **überwiegend konstantes Preisniveau für Mehrfamilienhäuser**
- ▶ **weiterhin steigendes Preisniveau für Erstverkäufe von Eigentumswohnungen**
- ▶ **leicht sinkendes Preisniveau von Wohnungseigentum für Umwandlungen – Altbauten**
- ▶ **stabiles Preisniveau bei den Weiterveräußerungen von Eigentumswohnungen**
- ▶ **steigende Bodenpreise für land- und forstwirtschaftliche Flächen**
- ▶ **weiterhin sinkende Liegenschaftszinssätze für die wesentlichen Teilmärkte**
- ▶ **erstmalige Veröffentlichung von Liegenschaftszinssätzen für Erstverkäufe von Eigentumswohnungen und Produktions- und Lagergebäude**
- ▶ **Wiederanstieg 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 24. Fortschreibung bietet dem interessierten Leser einen sachkundigen und neutralen Marktüberblick. Ziel des Grundstücksmarktberichtes ist es, das tatsächliche Geschehen des Grundstücksmarktes widerzuspiegeln und dieses somit für die Öffentlichkeit transparent zu machen. Er ist ein Informationsangebot für Personen, die im Rahmen ihrer Tätigkeit Immobilienbewertungen durchführen, Immobilien erwerben, veräußern oder beleihen wollen bzw. er ist Informationsquelle für Makler, Steuerberater, Banken und andere Institutionen. Der Grundstücksmarktbericht ersetzt jedoch nicht die Verkehrswertermittlung durch den Gutachterausschuss oder die Sachverständigen.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Cottbus ist eine Einrichtung des Landes Brandenburg und kann inzwischen auf ein 25jähriges 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 BbgGAV² 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, Umrechnungskoeffizienten, Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren und andere für die Wertermittlung erforderliche Daten.

Bei der Auswertung für den Grundstücksmarktbericht 2015 wurden alle Kaufverträge aus dem Jahr 2015 berücksichtigt, die bis zum 15. Februar 2016 in der Geschäftsstelle eingegangen sind. Diese wurden unter Wahrung des Datenschutzes analysiert, die Ergebnisse zusammengefasst und in Form einer digitalen Bodenrichtwertkarte und eines Grundstücksmarktberichtes veröffentlicht.

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

Kontakt: www.gutachterausschuss-bb.de

Der Grundstücksmarktbericht für das Jahr 2015 wurde von der Geschäftsstelle erarbeitet und vom Gutachterausschuss in seiner Sitzung am 09.05.2016 beraten und bestätigt.

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

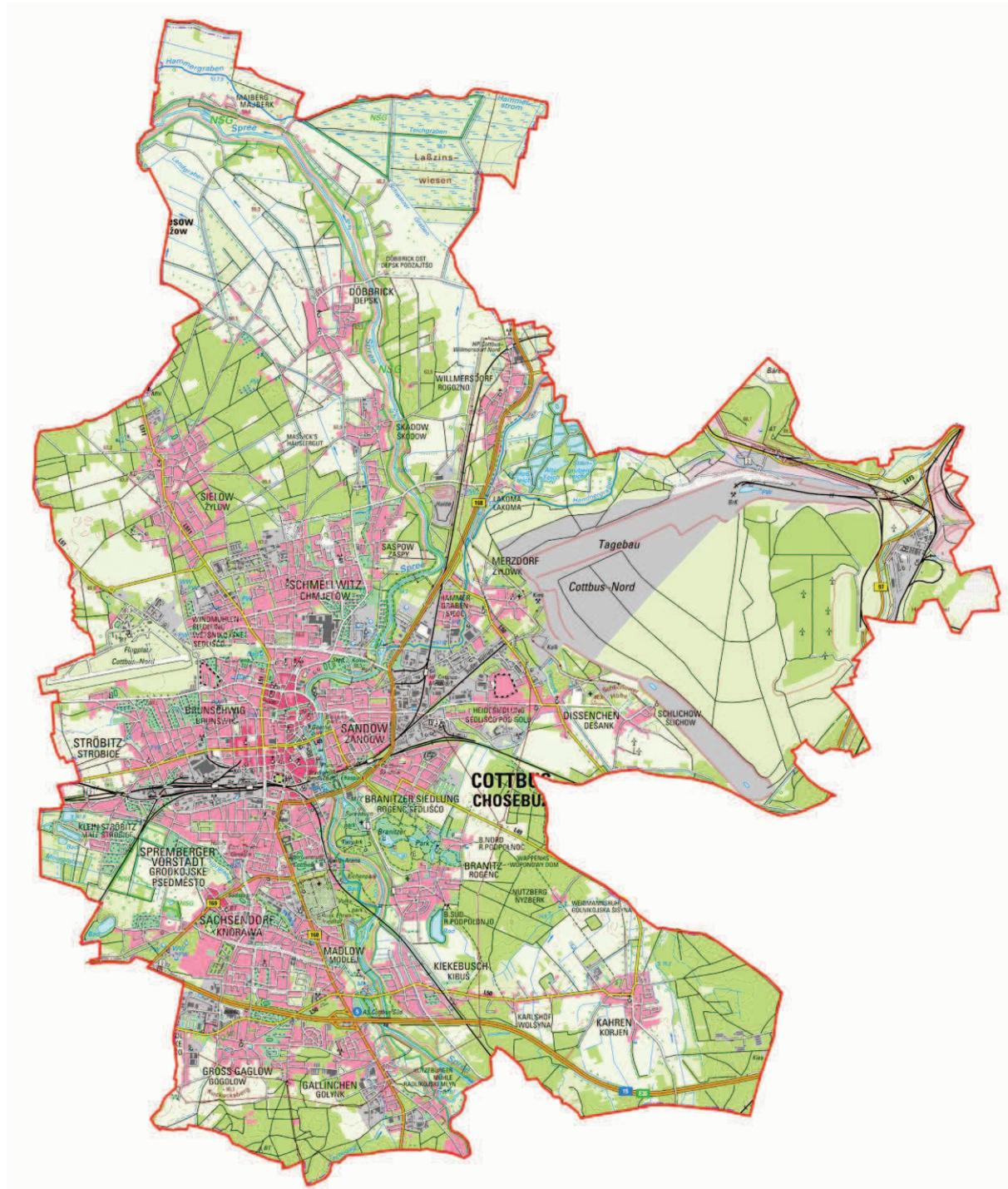
Für eventuelle im Marktbericht fehlerhafte veröffentlichte Daten besteht nur ein Anspruch auf Richtigstellung, soweit dies wirtschaftlich vertretbar und im Einzelfall angemessen ist. Eine Haftung für Schäden jeglicher Art, die als Folge der Verwendung dieser Daten in Gutachten, Verträgen o. ä. eintreten,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

² BbgGAV – Brandenburgische Gutachterausschussverordnung

3 Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

3.1 Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen

Cottbus ist Universitätsstadt, traditionelle Parkstadt und nach der Landeshauptstadt Potsdam zweitgrößte Stadt im Land Brandenburg. Sie liegt etwa mittig 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.

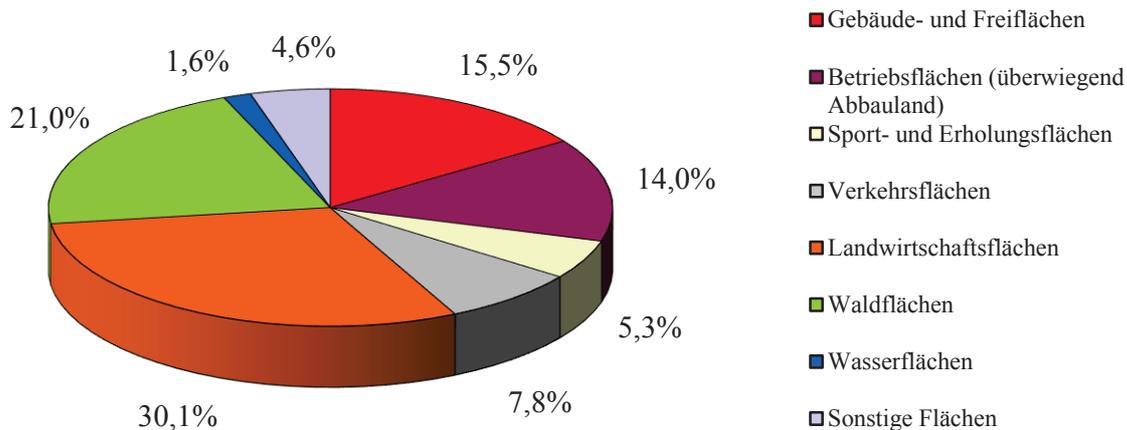


Quelle: Stadtverwaltung Cottbus – Statistikstelle 2010

Stadtfläche, Einwohner

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

Stadtfläche: 164,3 km² insgesamt, davon
 Quelle: Stadtverwaltung Cottbus – FB Geoinformation und Liegenschaftskataster (Stand 31.12.2015)



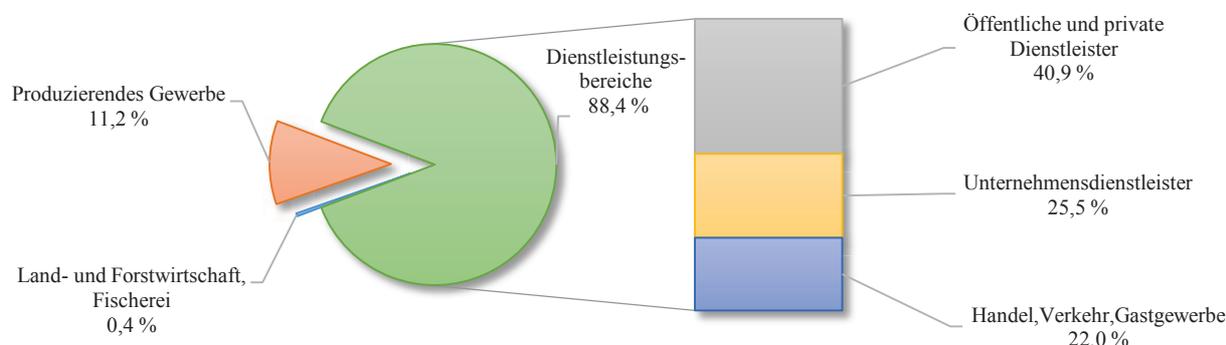
Bevölkerungsentwicklung: Stand 31.12.2015

Ortsteil	Einwohner nach Ortsteilen				
	2011	2012	2013	2014	2015
Mitte	9.193	9.284	9.419	9.699	9.913
Sandow	16.207	16.000	15.823	15.706	15.541
Merzdorf	1.105	1.100	1.105	1.114	1.108
Dissenchen	1.150	1.158	1.132	1.130	1.148
Branitz	1.421	1.397	1.415	1.435	1.443
Kahren	1.243	1.235	1.223	1.241	1.246
Kiekebusch	1.287	1.287	1.288	1.285	1.300
Spremberger Vorstadt	14.283	14.215	14.181	14.122	14.050
Madlow	1.589	1.563	1.521	1.533	1.564
Sachsendorf	12.576	12.269	12.027	11.893	11.745
Groß Gaglow	1.397	1.389	1.379	1.384	1.391
Gallinchen	2.590	2.610	2.596	2.614	2.581
Ströbitz	14.453	14.881	15.086	15.077	15.355
Schmellwitz	14.237	14.220	14.111	13.980	14.042
Saspow	672	660	647	657	693
Skadow	522	517	515	521	515
Sielow	3.630	3.634	3.609	3.551	3.547
Döbbrick	1.757	1.735	1.715	1.689	1.682
Willmersdorf	678	664	656	653	655
Insgesamt	99.990	99.818	99.448	99.284	99.519

Quelle: Stadtverwaltung Cottbus – FB Bürgerservice, Statistik und Wahlen

3.2 Wirtschaftliche Entwicklung, Kaufkraft

Wirtschaftsstruktur (statistische Erhebung vom 31.03.2015 nach sozialversicherungspflichtigen (SvB) und geringfügig (geB) entlohnten Beschäftigten am Arbeitsort Cottbus nach zusammengefassten Wirtschaftsabschnitten*)



* Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit, Arbeitsmarkt in Zahlen, Arbeitsmarktreport Nürnberg, Dezember 2015

Jahr	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Arbeitslose	6.867	6.594	6.468	6.258	6.099	5.511	5.140
Arbeitslosenquote (bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen)	12,6 %	12,1 %	12,0 %	11,6 %	11,5 %	10,4 %	9,7 %
Baugenehmigungen (Gebäude insgesamt)	211	190	196	179	204	225	237

Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit, Arbeitsmarkt in Zahlen, Arbeitsmarktreport Nürnberg, Dezember 2015 (Angaben Arbeitsmarkt) Stadtverwaltung Cottbus – FB Bauordnung und FB Bürgerservice, Statistik und Wahlen (Angaben Baugenehmigungen)

Kaufkraft, Kaufkraftindex

Die Kaufkraft ist ein wichtiger Indikator für die Wirtschaft einer Region. 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 (Bundesrepublik = 100).

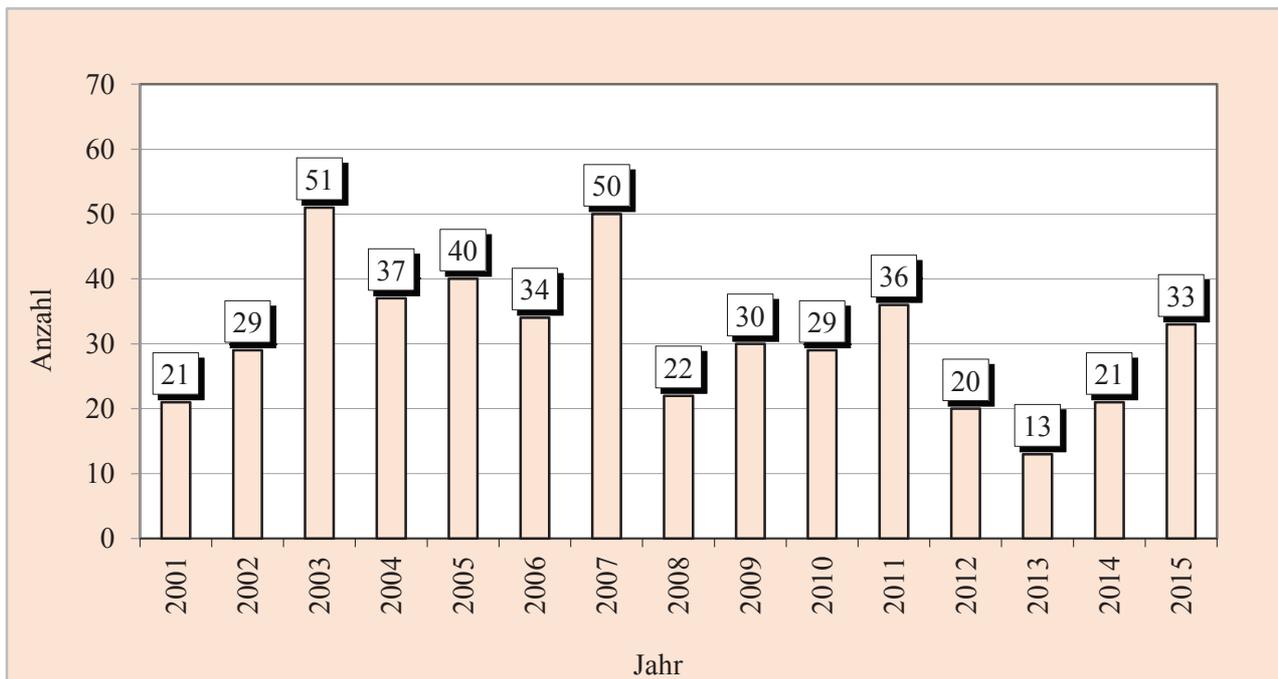
Kaufkraft 01.01.2014 Stadt Cottbus	1.859,1 Mio €
Kaufkraft je Einwohner (amtliche Bevölkerungszahl: 99.595, Amt f. Statistik Berlin/ Brandenburg)	18.666 €
Kaufkraft je Haushalt	32.175 €
Kaufkraftindex je Einwohner	87,0
Kaufkraftindex je Haushalt	73,5

Quelle: GfK GeoMarketing

3.3 Zwangsversteigerungen

Bei den Zwangsversteigerungen ist im Berichtsjahr mit 33 Zuschlagsbeschlüssen eine steigende Tendenz gegenüber den Vorjahren zu verzeichnen. Bezogen auf die Gesamtanzahl der Vertragseingänge spielen die Zwangsversteigerungen und Notverkäufe mit einem Anteil von ca. 5 % eine untergeordnete Rolle auf dem Cottbuser Grundstücksmarkt. Bei den bebauten Grundstücken wurden im Jahr 2015 2 Ein-/Zweifamilien-/Reihenhäuser, 5 Wohn- /Geschäfts- /bzw. Bürohäuser und 1 Mehrfamilienhaus im Zuge eines Versteigerungsverfahrens erworben. Unbebaute Grundstücke bilden mit 20 registrierten Vorgängen den größten Anteil der Zwangsversteigerungen, wobei diese 16 Vorgänge über freiwillige Versteigerungen enthalten. Auf dem Markt des Wohnungs- und Teileigentums wurden 5 Zwangsversteigerungsverfahren erfasst.

Übersicht Anzahl der Zwangsversteigerungen 2001 bis 2015



Übersicht Durchschnittswerte Verhältnis Zuschlagswert/Verkehrswert

Teilmärkte	Anzahl	Verhältnis Zuschlagswert/Verkehrswert
EFH/ZFH/RH	2	Ø 124 % (Spanne 102 – 146 %)
MFH	1	Ø 122 %
WGH/GH/Bürohaus	5	Ø 87 % (Spanne 71 – 105 %)
Wohn- /Teileigentum	5	Ø 58 % (Spanne 47 – 70)
unbebaute Grundstücke	4	Ø 123 % (Spanne 119 – 126 %)

Eine weitere detailliertere Auswertung lässt sich auf Grund des geringen Datenmaterials nicht durchführen.

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.

Die Flächennutzungspläne der Stadt Cottbus sind über folgende Internetadresse abrufbar:

www.cottbus.de/verwaltung/gb_IV/stadtentwicklung/stadtplanung/flaechennutzungsplanung.html

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.

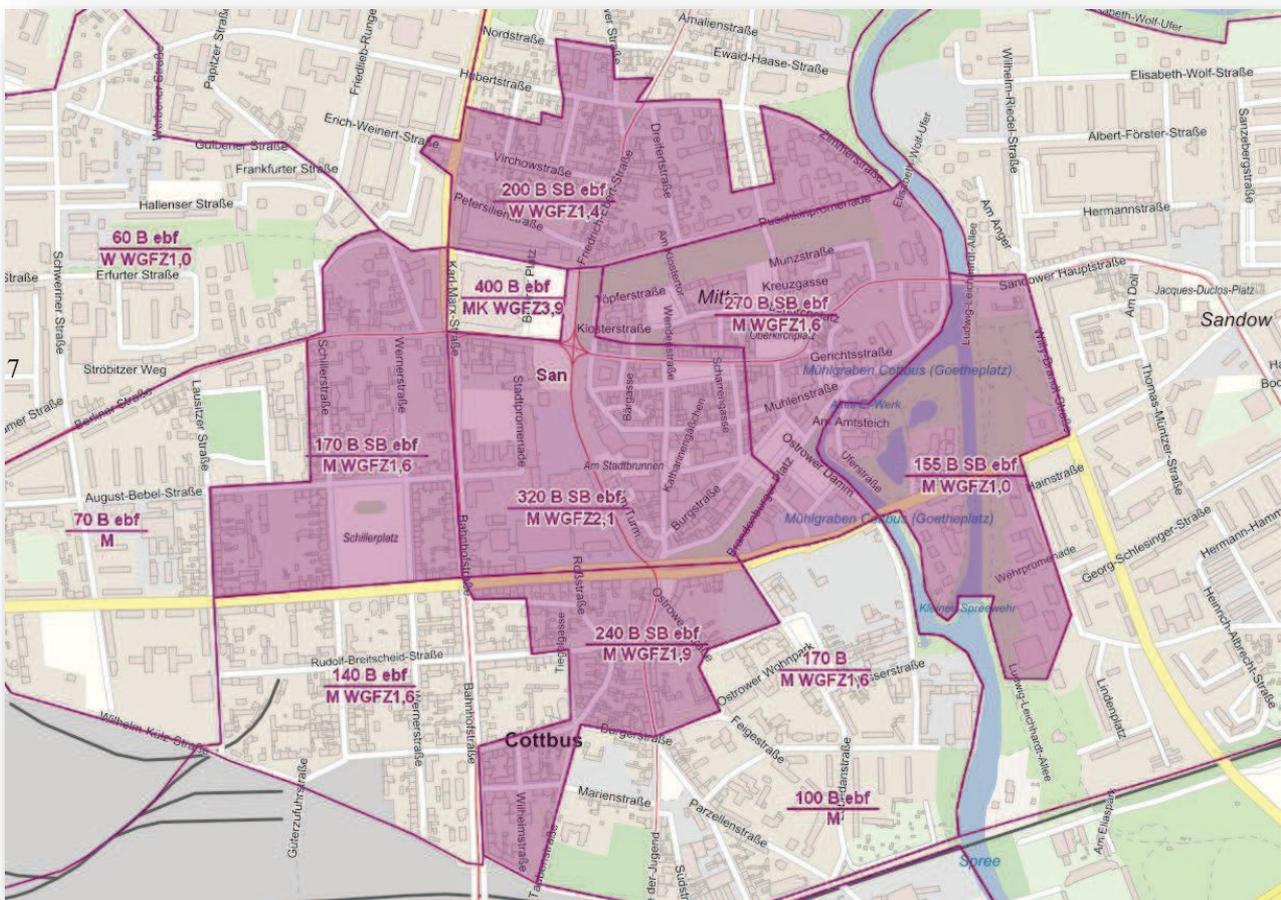
Die Stadt Cottbus wurde im Mai 1991 von der Bundesregierung und den Landesregierungen als eine von elf Modellstädten in den neuen Bundesländern zur städtebaulichen Sanierung ausgewählt. Es wurde das erste Sanierungsgebiet, die „Modellstadt Cottbus – Innenstadt“ beschlossen. Als zweites Sanierungsgebiet 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 31.12.2015 allgemeine Bodenrichtwerte mit Endwertqualität. Diese werden in der Bodenrichtwertkarte mit einem „SB“ gekennzeichnet. Besondere Bodenrichtwerte (Definition siehe Pkt. 10.3) sowie Anfangs- und Endwerte werden auf Antrag durch den Gutachterausschuss ermittelt.

Als **Anfangswert** bezeichnet man den Bodenwert eines Grundstücks, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre (§ 154 Abs. 2 BauGB). Der **Endwert** (§ 154 Abs. 2 BauGB) ist der Bodenwert, der sich aus der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes zum gleichen Wertermittlungstichtag ergibt.

Das Sanierungsgebiet „Modellstadt Cottbus – Innenstadt“

Die Sanierungssatzung für das innerstädtische Sanierungsgebiet „Modellstadt Cottbus – Innenstadt“ ist seit dem 17.12.1992 rechtskräftig. In diesem Rahmen werden öffentliche und private Baumaßnahmen gefördert. Das Sanierungsgebiet „Modellstadt Cottbus – Innenstadt“, welches ca. 125 ha groß ist, erstreckt sich in der Nord-Süd-Ausdehnung von der Nordstraße/Hubertstraße bis zur Blechenstraße, in der Ost-West-Richtung von der Willy-Brandt-Straße bis zur Lausitzer Straße. In diesem Gebiet gelten für Eigentümer und Nutzer die Regelungen des besonderen Städtebaurechtes nach BauGB, II. Kapitel §§ 136 bis 191. Nach den §§ 144 ff BauGB sind entsprechende Genehmigungen bei der Kommune einzuholen. Dieses Städtebaurecht hat den Zweck, Sanierungsverfahren gegen Störungen und Erschwernisse abzusichern und räumt der Gemeinde einen angemessenen Zeitraum für die Verwirklichung ihrer Sanierungsziele ein. Nach den Sanierungszielen soll die Sanierung derzeit voraussichtlich im Dezember 2017 abgeschlossen sein.



Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Maßstab ca. 1:7500) kreisfreie Stadt Cottbus (Stand 31.12.2015)

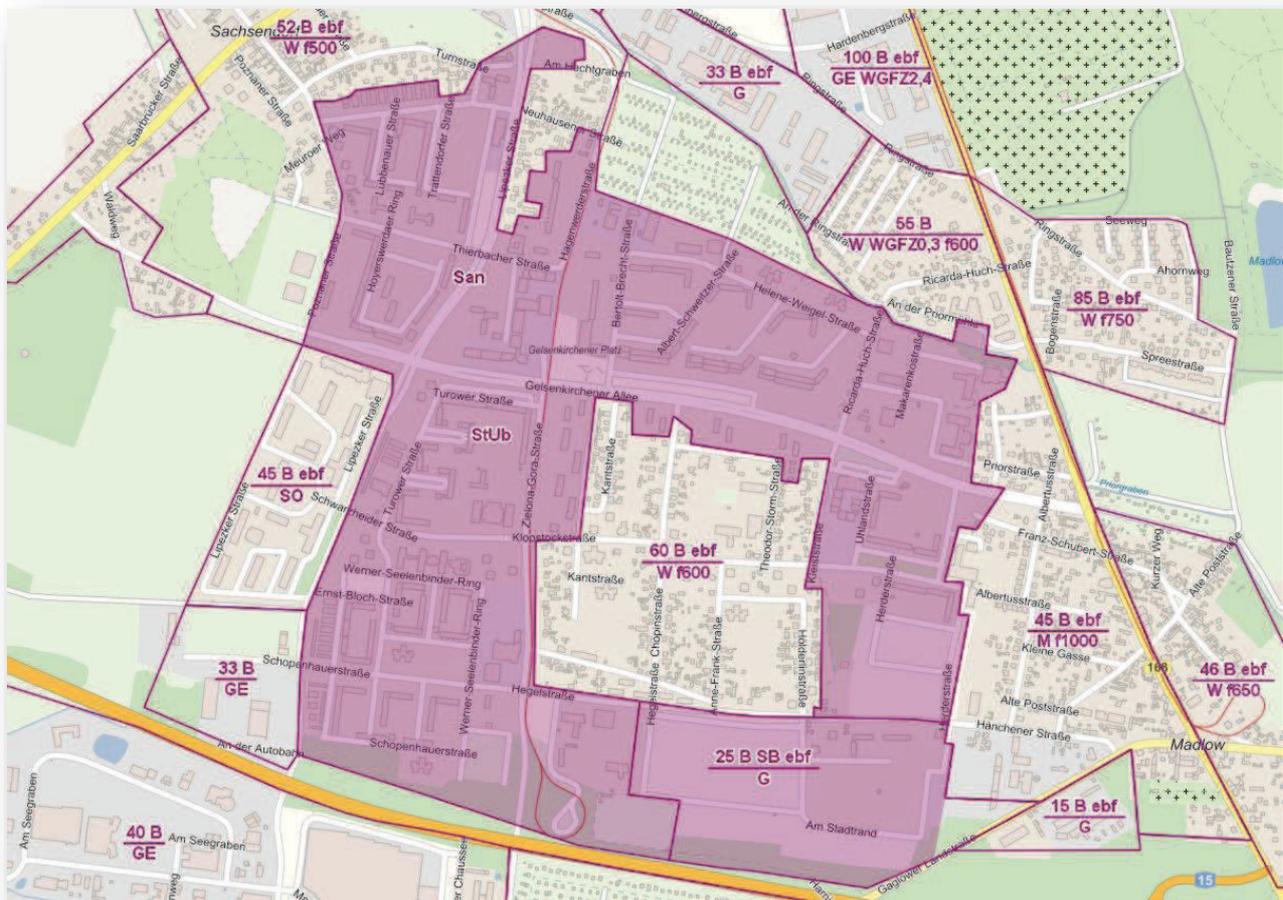
ausgewählte Zeichenerklärung:

SB	sanierungsbeeinflusster Bodenrichtwert unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung
ebf	erschließungsbeitrags-/ kostenersatzungsbeitragsfrei und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz
WGFZ	wertrelevante Geschossflächenzahl

vollständige Legende: siehe **Brandenburgische Bodenrichtwertrichtlinie – RL BRW-BB** vom 20. September 2011, geändert durch Erlass vom 16.03.2016

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 (Maßstab ca. 1:8500) kreisfreie Stadt Cottbus (Stand 31.12.2015)

3.5.2 Stadtumbau

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

Die Ziele des Programms sind:

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

Die Ermittlung von Bodenrichtwerten setzt hinreichend konkrete Aussagen über die wertbeeinflussenden Faktoren, insbesondere die rechtlich zulässige Nutzung voraus. Stadtumbaugebiete zeichnen sich durch tief greifende Veränderungen ihrer Gebietsstruktur aus. Demzufolge sind Aussagen über den Bodenrichtwert in den vom Stadtumbau betroffenen Gebieten nur eingeschränkt möglich. Dabei sind zahlreiche Fragestellungen zu beantworten und gesonderte Untersuchungen erforderlich. Hier sei auf die „Arbeitshilfe zur Bodenwertermittlung in Stadtumbaugebieten“, herausgegeben vom Ministerium des Innern des Landes Brandenburg vom Dezember 2005 und die Ergänzung vom Oktober 2006 verwiesen.

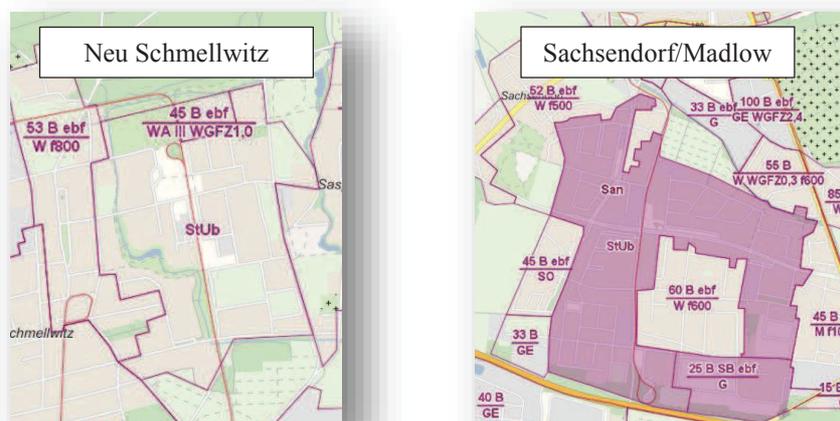
Aus diesem Grund hatte der Gutachterausschuss für Grundstückswerte auf seiner Bodenrichtwertsetzung beschlossen, auf eine vollständige Darstellung aller Stadtumbaugebiete in der Bodenrichtwertkarte zu verzichten und nur die Bodenrichtwertzonen darzustellen. Städtebauliche Aussagen zum Stadtumbau und 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.

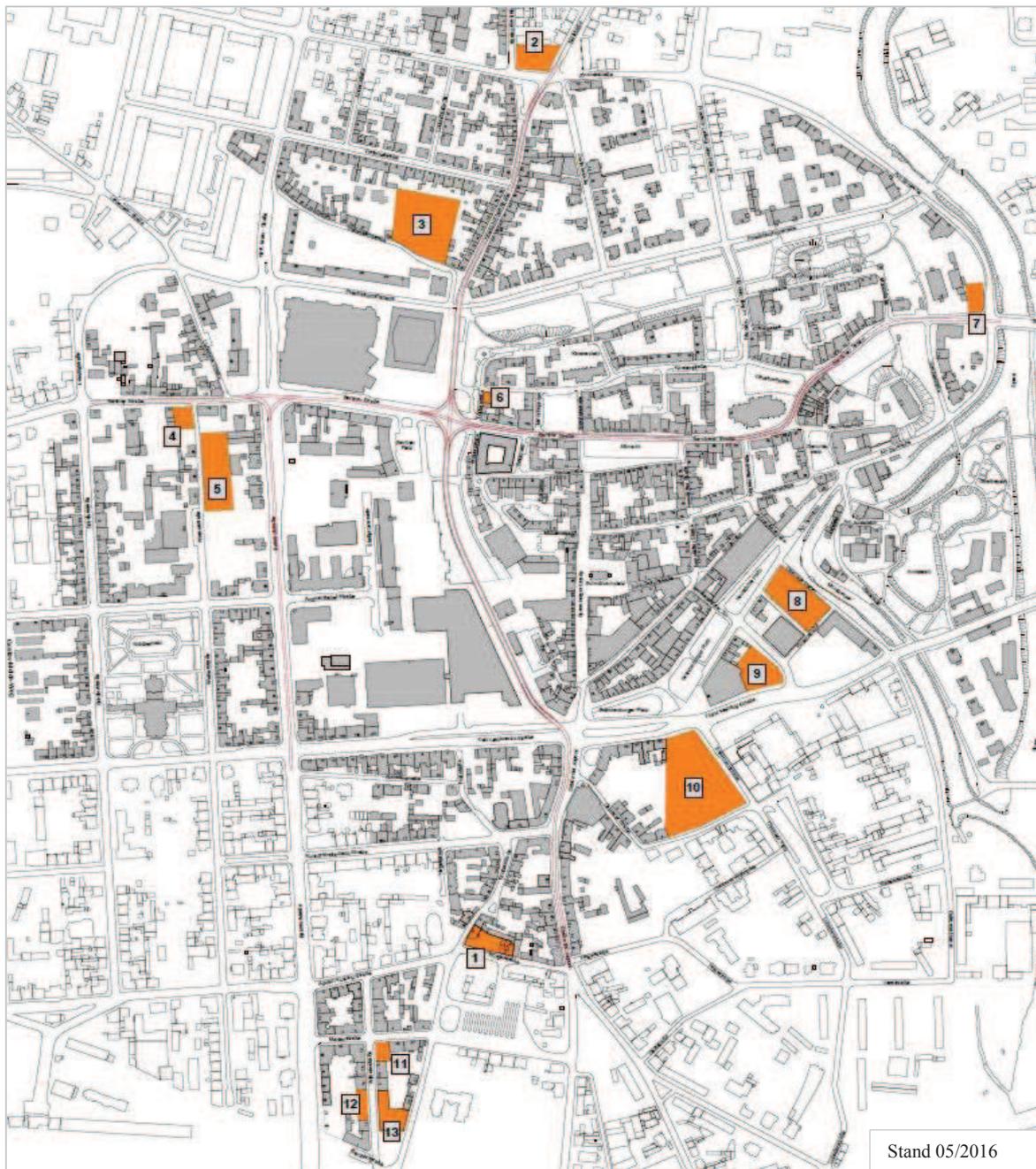
Die Bodenrichtwertzonen dieser Stadtumbaugebiete werden in der Bodenrichtwertkarte mit **StUb** gekennzeichnet und bedeuten:

StUb Stadtumbau – Umstrukturierungsgebiet, derzeit keine gesicherte Ermittlung von Bodenrichtwerten möglich.



Auszüge aus der Bodenrichtwertkarte, Stand 31.12.2015 (unmaßstäblich)

3.5.3 Innerstädtische Flächenpotenziale



Flächenpotenziale für den innerstädtischen Wohnungsbau im Sanierungsgebiet „Modellstadt Cottbus“³

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

Weitere Informationen sind beim Fachbereich Stadtentwicklung der Stadt Cottbus oder bei der DSK GmbH & Co. KG erhältlich.

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

³ Quelle: Stadtverwaltung Cottbus, Geschäftsbereich Stadtentwicklung und Bauen, FB 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 ImmoWertV⁴ § 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. 9:**
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 (ImmoWertV⁴ § 5).

⁴ 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 2015

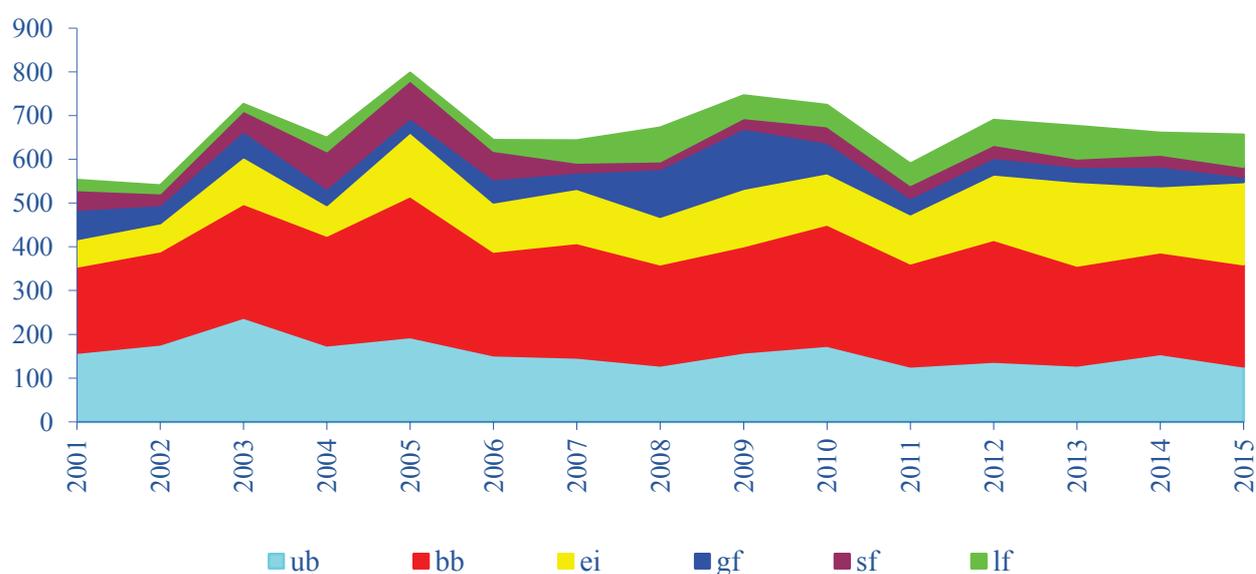
656 Verträge

zum Eigentumswechsel gegen Entgelt inklusive zwei Erbbaurechtsverträgen eingegangen. In diesen 656 Erwerbsvorgängen sind Schenkungen und Übertragungen nicht enthalten. Zu den 656 Verträgen gehören 33 Beschlüsse im Verfahren zur Zwangsversteigerung, welche 16 Verträge über eine freiwillige Versteigerung enthalten.

Die Kaufvertragsanzahl bleibt gegenüber dem Vorjahr auf gleichem Niveau, wobei bei den Gemeinbedarfsflächen ein deutlicher Rückgang zu verzeichnen ist. Auch die sonstigen Flächen sowie unbebaute Grundstücke gingen in ihrer Anzahl zurück. Bei Wohn- und Teileigentum sowie den land- und forstwirtschaftlichen Flächen zeigt der Trend steigende Zahlen. Unwesentlich verändert zum Vorjahr blieben die Verkaufszahlen der bebauten Grundstücke.

Grundstücksart	Anzahl der Verträge	Anteil in %	Veränderung zum Vorjahr
unbebaute Bauflächen	128	20	- 17 %
bebaute Grundstücke	232	35	< 1 %
Wohnungs- und Teileigentum	188	29	25 %
Gemeinbedarfsflächen	13	2	- 72 %
sonstige Flächen	22	3	- 21 %
land- u. forstwirtschaftl. Flächen	73	11	40 %
insgesamt	656	100	- 1 %

Anzahl



4.2 Geldumsatz

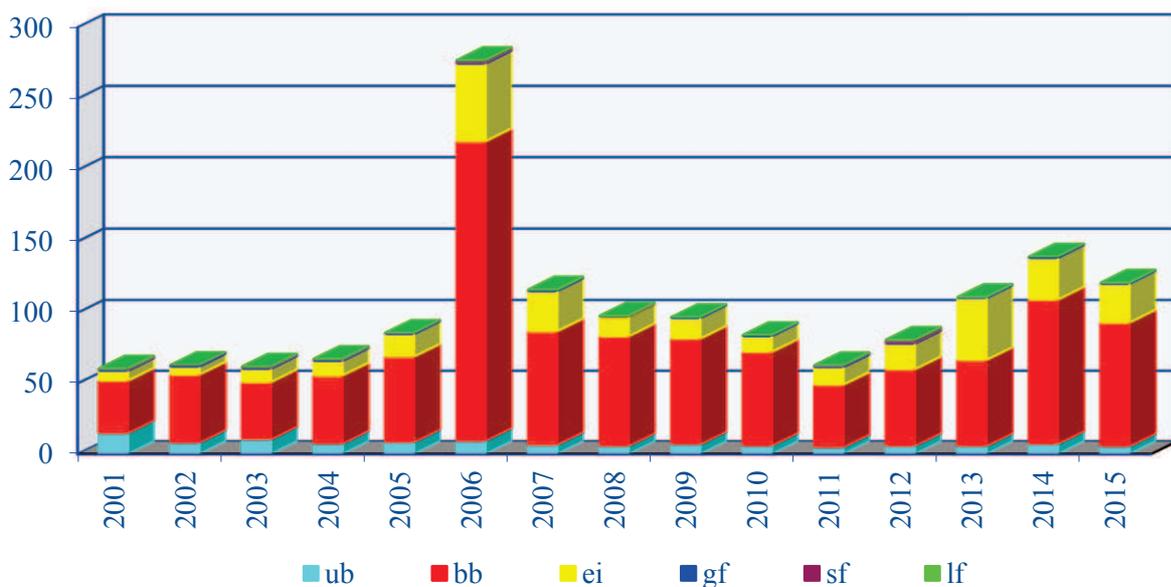
Im Berichtsjahr 2015 betrug der Geldumsatz auf dem Grundstücksmarkt im Bereich der Stadt Cottbus

121,2 Millionen Euro.

War in den letzten 4 Jahren eine stetige Steigerung im Geldumsatz zu verzeichnen, so ist im Jahr 2015 mit 13 % weniger Umsatz ein leicht rückläufiger Trend erkennbar. Nur bei den land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken konnte auf Grund der gestiegenen Preise und der zunehmenden Nachfrage ein Umsatzplus erfasst werden. Der deutliche Rückgang des Geldumsatzes bei den Gemeinbedarfs- und sonstigen Flächen resultiert aus den stark gestiegenen Umsätzen des Vorjahres.

Grundstücksart	Geldumsatz Mio €	Anteil in %	Veränderung zum Vorjahr
unbebaute Bauflächen	5,8	5	- 22 %
bebaute Grundstücke	87,4	72	- 14 %
Wohnungs- und Teileigentum	27,3	22	- 7 %
Gemeinbedarfsflächen	0,1	< 1	- 89 %
sonstige Flächen	0,2	< 1	- 56 %
land- u. forstwirtschaftl. Flächen	0,4	< 1	122 %
insgesamt	121,2	100	- 13 %

Mio EUR



4.3 Flächenumsatz

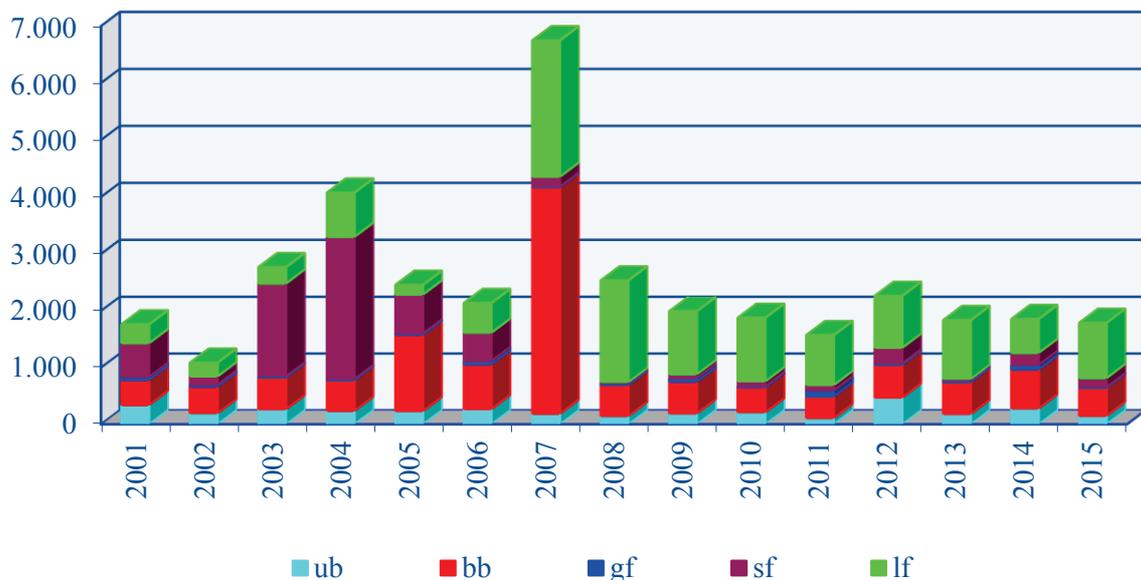
Im Berichtsjahr 2015 wurden in der kreisfreien Stadt Cottbus insgesamt

1.789.000 m²

Grundstücksfläche umgesetzt. Damit ist auch im Flächenumsatz im Vergleich zum Vorjahr ein Rückgang von insgesamt ca. 20 % festzustellen. Ein positiver Trend ist auf Grund der zunehmenden Nachfrage nur bei den land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken feststellbar. Analog dem Geldumsatz sind die beträchtlichen Vorjahresumsätze bei den Gemeinbedarfs- und sonstigen Flächen Grund für die rückläufigen Zahlen dieser Teilmärkte.

Grundstücksart	Flächenumsatz 1.000 m ²	Anteil in %	Veränderung zum Vorjahr
unbebaute Bauflächen	150	8	- 47 %
bebaute Grundstücke	491	28	- 28 %
Gemeinbedarfsflächen	17	1	- 80 %
sonstige Flächen	159	9	- 72 %
land- u. forstwirtschaftl. Flächen	972	54	59 %
insgesamt	1.789	100	- 20 %

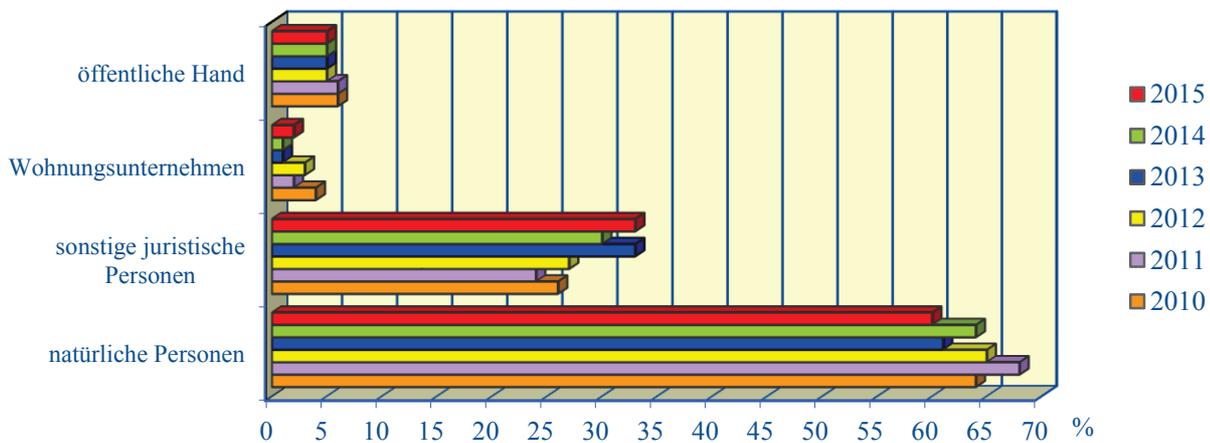
je 1.000m²



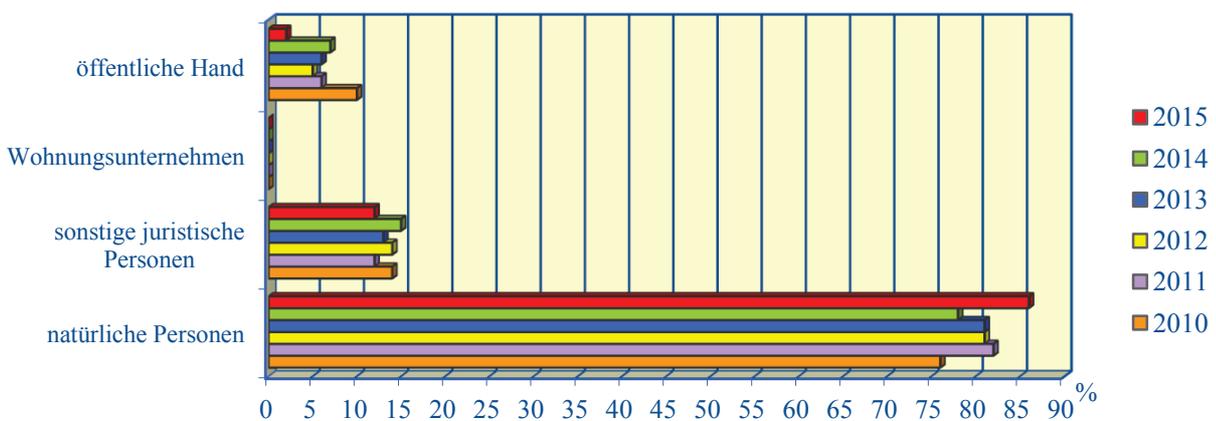
4.4 Marktteilnehmer

Die folgenden grafischen Darstellungen geben einen Überblick über den prozentualen Anteil des Veräußerer- bzw. Erwerberkreises am Grundstücksmarkt ab dem Jahr 2010. 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 2015 ca. 86 % aller Erwerbsvorgänge bzw. ca. 60 % der Veräußerungen von natürlichen Personen getätigt wurden. Die sonstigen juristischen Personen sind mit ca. 33 % als Veräußerer und mit ca. 12 % als Erwerber am Grundstücksmarkt beteiligt. In nur ca. 2 % 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 ca. 2 % 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 und im Geschäftsjahr 2013 aktualisiert (siehe Pkt. 5.2.3).

Begriffsbestimmungen

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

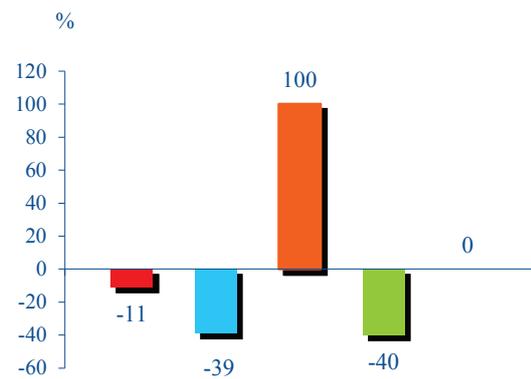
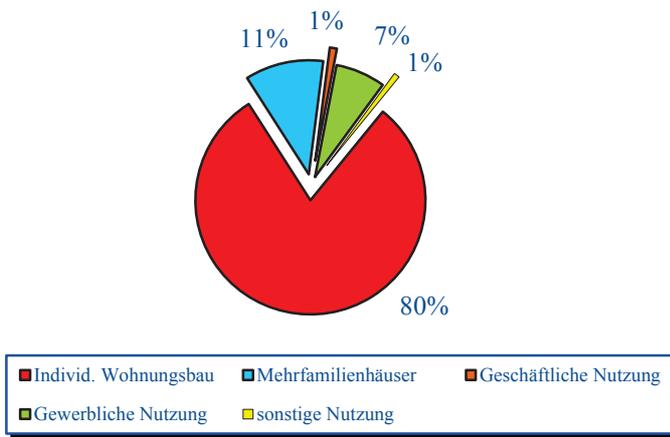
<i>Individueller Wohnungsbau</i>	Wohngrundstücke, Grundstücke in Eigenheim-, Kleinsiedlungs- und in gehobenen Eigenheimgebieten sowie alle Grundstücke mit einer gemischten Nutzung im Dorfgebiet
<i>Mehrfamilienhäuser</i>	alle Grundstücke in Mehrfamilienhausgebieten sowie mit einer gemischten Nutzung in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

Umsatzzahlen ausgewählter Teilmärkte

Insgesamt prägen in diesem Jahr sinkende Umsatzzahlen für baureife Grundstücke den Immobilienmarkt. Mit ca. 80 % Anteil nimmt der individuelle Wohnungsbau den höchsten Stellenwert ein. Eine untergeordnete Rolle spielen die baureifen Grundstücke für den Geschosswohnungsbau mit 11 % Anteil (Mehrfamilienhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser). Die Baugrundstücke für „gewerbliche Nutzung“ sind mit 7 % am Markt beteiligt. Bei diesen Gruppen ist ein Rückgang der Umsatzzahlen zu verzeichnen. Bauland für „sonstige Nutzung“ ist mit einem Kauffall registriert worden und somit unverändert zum Vorjahr. In der Rubrik „geschäftliche Nutzung“ fanden in diesem Berichtsjahr zwei Veräußerungen statt, was eine 100%ige Steigerung bedeutet.

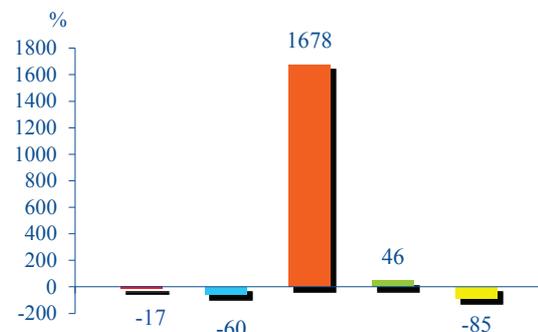
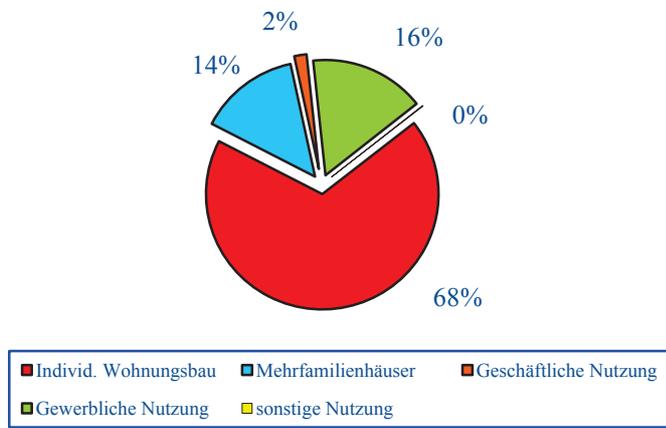
Anzahl unbebauter Grundstücke 2015

Veränderungen zum Vorjahr



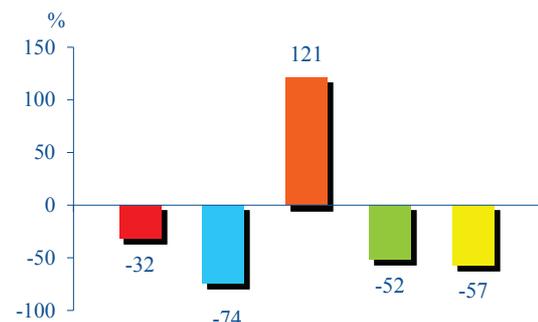
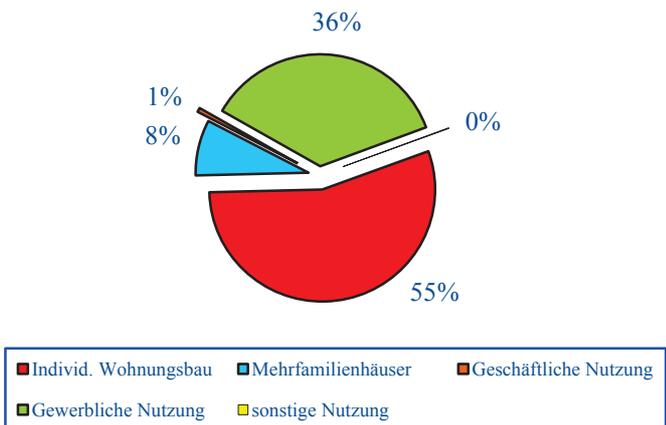
Geldumsatz unbebauter Grundstücke 2015

Veränderungen zum Vorjahr



Flächenumsatz unbebauter Grundstücke 2015

Veränderungen zum Vorjahr



5.2 Bauland für den individuellen Wohnungsbau

5.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

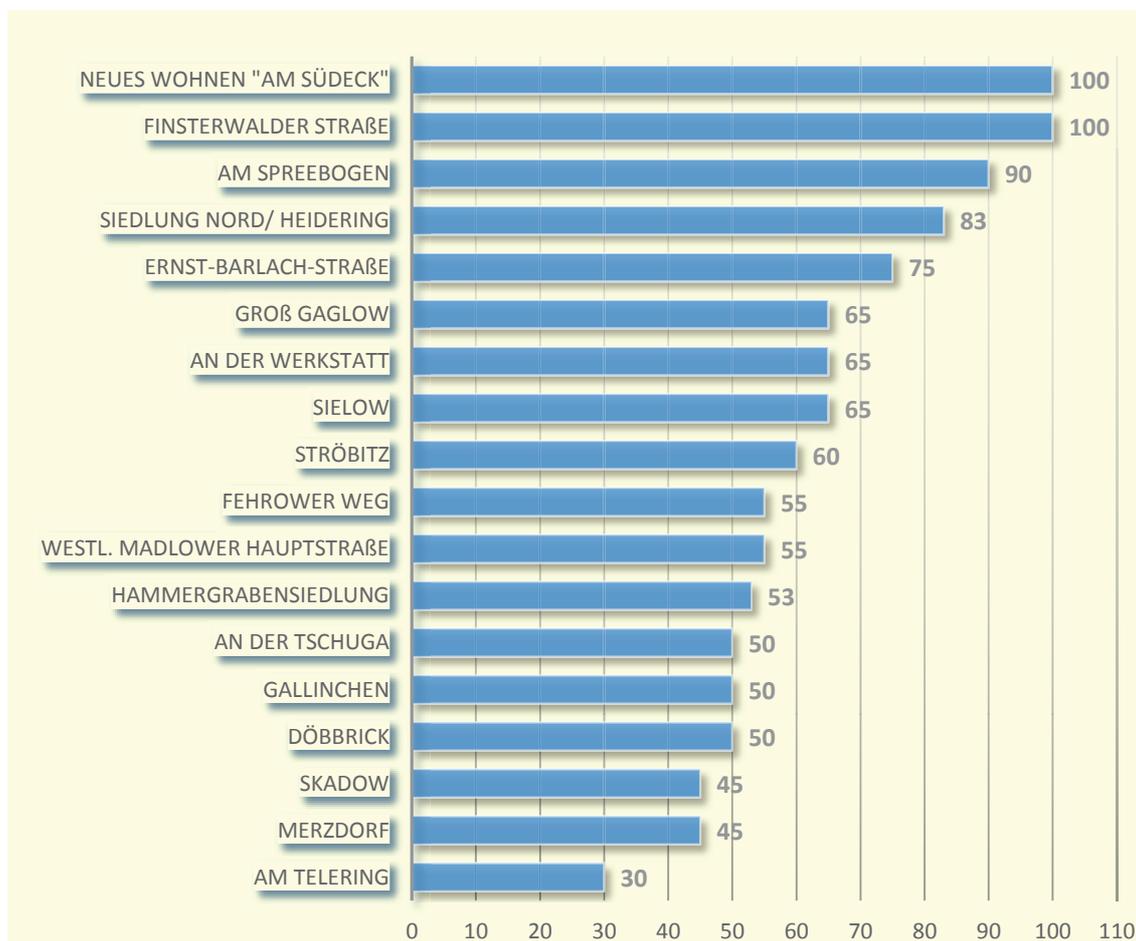
Das nachfolgend angegebene Preisniveau bezieht sich auf unbebaute baureife Grundstücke für Ein-, Zweifamilien-, Reihenhäuser und Doppelhaushälften. Im Berichtsjahr 2015 ist in bestimmten Lagen ein leichter Anstieg der Bodenpreise gegenüber dem Vorjahr zu verzeichnen. Für unbebaute Baugrundstücke im erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfreien Zustand und abgabepflichtig nach KAG (ortsüblich erschlossene Gebiete) wurden ähnlich dem Vorjahr durchschnittlich 49 €/m² (min. 7 €/m², max. 85 €/m²) gezahlt. Bei annähernd gleichbleibenden Transaktionen ist der Teilmarkt des individuellen Wohnungsbaus durch einen Anstieg der Bodenpreise von ca. 3 bis ca. 17 % geprägt. Dabei erfuhren 9 Bodenrichtwertzonen einen Wertanstieg von 2 bis 5 €/m².

In den voll erschlossenen Wohngebieten (neue Wohngebiete) liegt der Durchschnittspreis analog dem Vorjahr bei 63 €/m² (min. 30 €/m², max. 100 €/m²). Hier ist in allen Bodenrichtwertzonen bis auf die Bodenrichtwertzone Siedlung Nord/ Heidering ein konstantes Preisniveau gegenüber dem Vorjahr zu beobachten. In der Bodenrichtwertzone Siedlung Nord/ Heidering ist der Bodenrichtwert um ca. 8 % gestiegen. Insgesamt liegt der durchschnittliche Bodenpreis für Bauland erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei (neue Wohngebiete) um durchschnittlich ca. 14 €/m² höher als in den ortsüblich erschlossenen Gebieten.

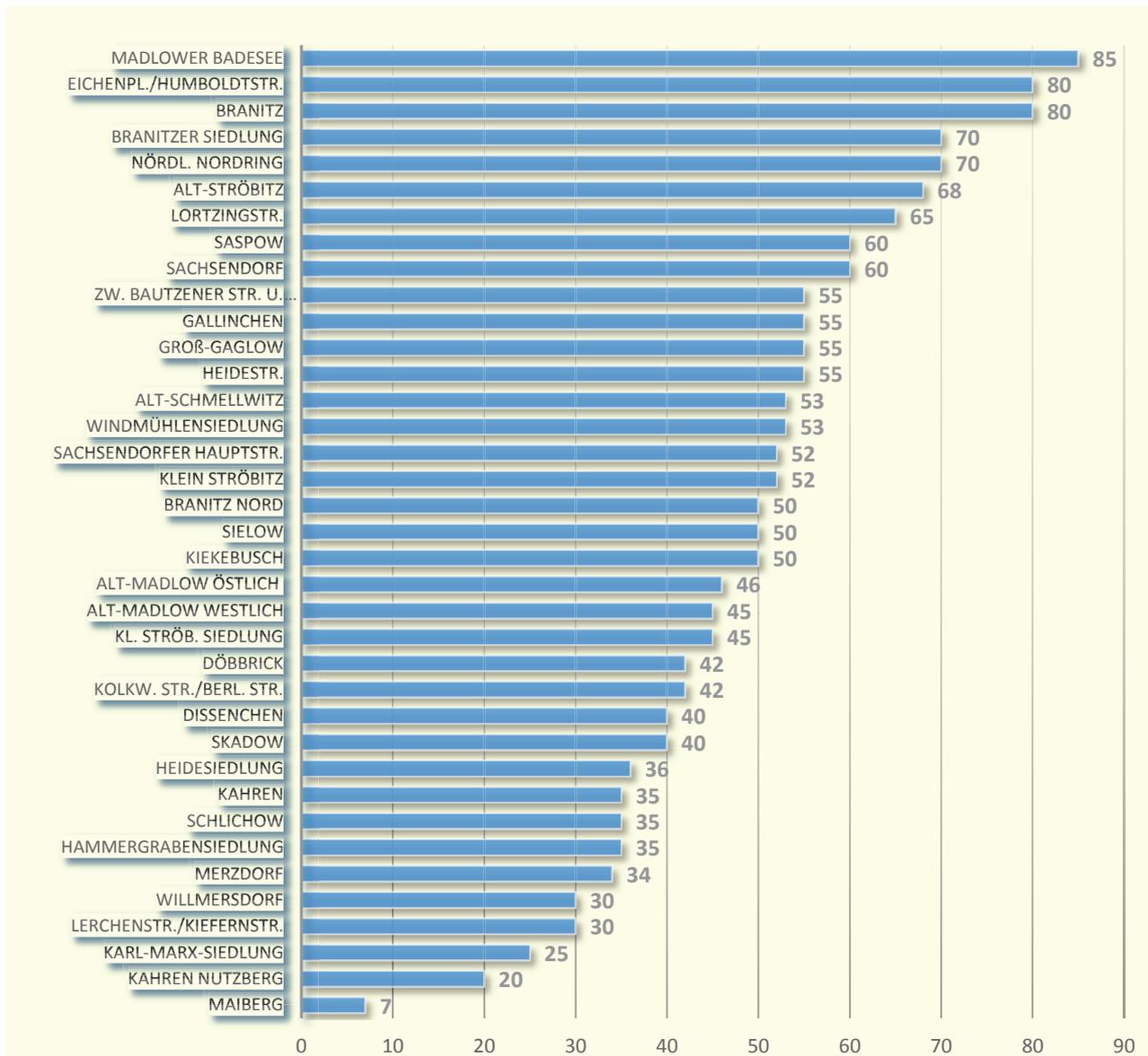
Das Kaufverhalten zeichnet sich entgegen dem Vorjahr darin aus, dass zu annähernd gleichen Anteilen unbebaute Grundstücke sowohl in den ortsüblich erschlossenen Gebieten wie auch in den neuen Wohngebieten veräußert wurden.

In den nachfolgenden Grafiken wird das Preisniveau unbebauter Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau auf der Grundlage der aktuellen Bodenrichtwerte mit Stichtag 31.12.2015, unterschieden nach dem Erschließungsgrad, dargestellt.

Preisniveau entsprechend der aktuellen Bodenrichtwerte mit Stichtag 31.12.2015 für neue Wohngebiete erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei



**Preisniveau entsprechend der aktuellen Bodenrichtwerte mit Stichtag 31.12.2015
für Baugrundstücke erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei
und abgabepflichtig nach KAG**

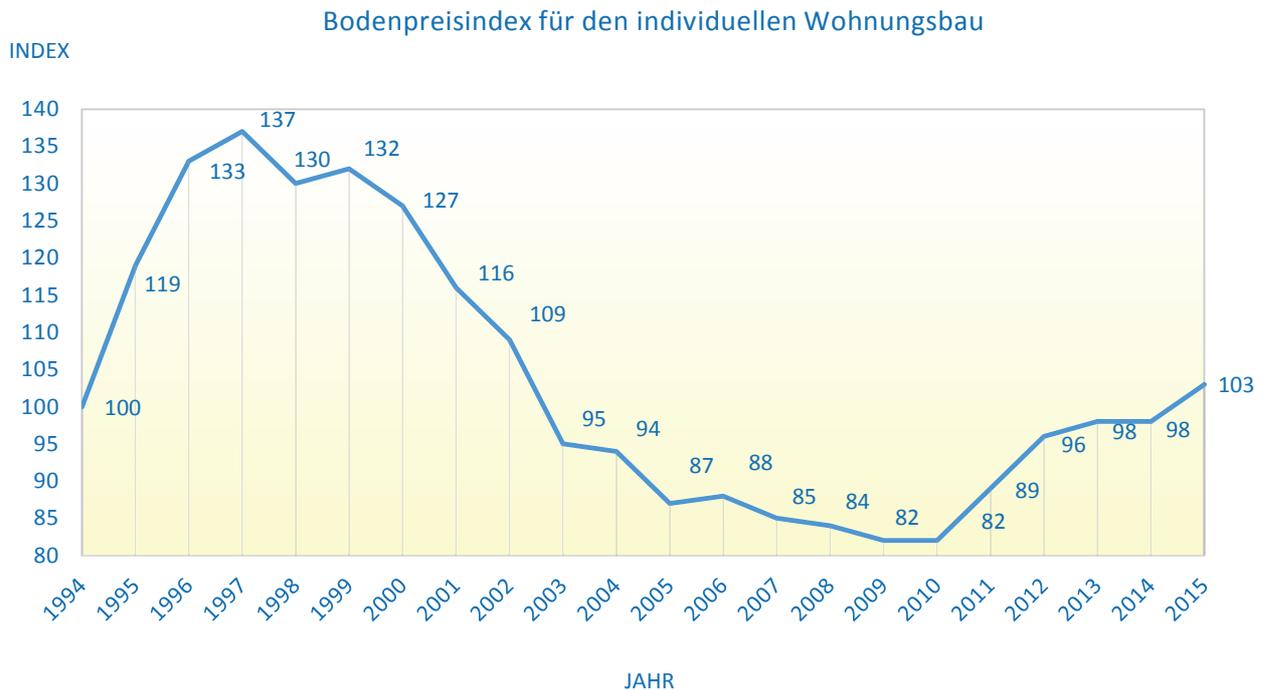


5.2.2 Bodenpreisindexreihen

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.

Die Bodenpreisindexreihe für den individuellen Wohnungsbau dient u. a. als Grundlage für die Ermittlung der Bodenrichtwerte.

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 ² bis 2.200 m ² (vor der Untersuchung) 300 m ² bis 1.800 m ² (nachgewiesener Einfluss)
Bodenrichtwertspanne	20 bis 72 €/m ² , 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 €/m² bzw. je kleiner die Fläche wird desto größer ist der Bodenpreis.“

Entsprechend der tatsächlichen Verteilung der Grundstücksgrößen am örtlichen Grundstücksmarkt werden 700 m² als Basisgröße für die Flächenumrechnungskoeffizienten festgelegt. Die nachstehenden Umrechnungskoeffizienten konnten für Grundstücksgrößen von 300 m² bis 1.800 m² nachgewiesen werden. Eine sachverständige Prüfung, 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 ²)	Umrechnungskoeffizient
300	1,26
350	1,20
400	1,13
450	1,10
500	1,07
550	1,05
600	1,03
700	1,00
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 m²

Bodenrichtwert (BRW): 53 €/m²

BRW-Grundstücksgröße: 600 m²

Grad der Erschließung: erschließungsbeitragsfrei nach BauGB

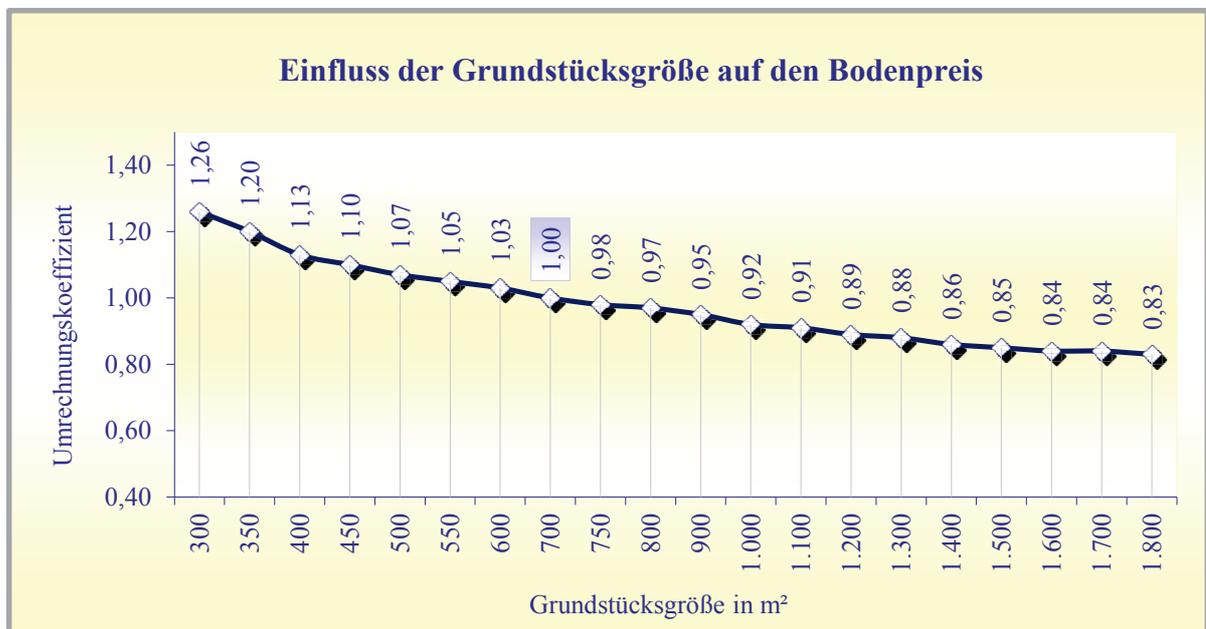
Umrechnungskoeffizienten

800 m² = 0,97
600 m² = 1,03

Bodenpreis angepasst

$0,97/1,03 \times 53 \text{ €/m}^2 = 49,91 \text{ €/m}^2$
~ 50,00 €/m²

=====



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

5.3 Bauland für den Geschosswohnungsbau/Mehrfamilienhausgrundstücke

Preisniveau, Preisentwicklung

In diesem Teilmarkt werden Kauffälle für Baulandflächen mit der zukünftigen Nutzung für den mehrgeschossigen Wohnungsbau registriert. Seit Jahren ist hier eine geringe Markttätigkeit zu verzeichnen. Auf Grund des geringen Datenmaterials wurden die auswertbaren Kauffälle ab dem Geschäftsjahr 2010 herangezogen. Baulandverkäufe für den Geschosswohnungsbau finden hauptsächlich im Stadtzentrum bzw. in der Zentrumsrandlage statt, nur vereinzelt wurden Verkäufe in Stadtrandnähe erfasst.

Eine statistisch gesicherte Preisentwicklung für den Geschosswohnungsbau kann auf Grund der geringen Datenmenge nicht abgeleitet werden.

	Anzahl Kauf-fälle	Grundstücks-fläche (m ²)		Kaufpreis (€/m ²)		Bodenrichtwert (€/m ²)		Anteil vom BRW in %		
		min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	Ø
Geschoss-wohnungs-bau	20	144	2.267	41	165	42	180	63	206	111 %
Zukäufe	14	1	2.106	18	325	50	325	30	256	95 %

5.4 Bauland für Gewerbe

Preisniveau, Preisentwicklung

Anzahl der Kauffälle für Gewerbebauland								
Jahr	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Kauffälle insgesamt	11	14	12	10	10	8	15	9
gewöhnlicher Geschäftsverkehr (ohne Zukäufe)	0	2	6	3	4	4	6	3
Handelsflächen	3	2	0	3	0	0	0	1

Die Nachfrage für gewerbliches Bauland ist weiterhin zurückhaltend. Im Jahr 2015 wurden insgesamt 9 Kaufverträge über gewerbliche bzw. dienstleistungsorientierte Baugrundstücke in den Gewerbegebieten registriert, von denen 3 dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zugeordnet werden konnten. Zukäufe von Gewerbebauland werden nicht ausschließlich in reinen Gewerbegebieten getätigt, die Flächen liegen auch in Gebieten mit gemischter Nutzung bzw. kommen vereinzelt in Gebieten mit reiner Wohnnutzung (nicht störendes Gewerbe) vor.

Die **Bodenrichtwerte für gewerbliche Bauflächen** liegen unverändert gegenüber dem Vorjahr (31.12.2014) zwischen 15 €/m² und 35 €/m² erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz (KAG) und zwischen 25 €/m² und 40 €/m² erschließungsbeitrags-/ kostenerstattungsbeitragsfrei. (Bodenrichtwertindexreihe für Gewerbebauland siehe S. 83).

Unter dem Teilmarkt „gewerbliche Bauflächen“ stellen die „**Handelsflächen**“ einen speziellen Teilmarkt dar. In diesem Berichtsjahr wurde ein Kauffall 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 2010 – 2015 ergab eine

Preisspanne von ca. 25 bis ca. 65 €/m² bzw. wurden Ø 127 % (Spanne 45 bis 236 %) 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.“

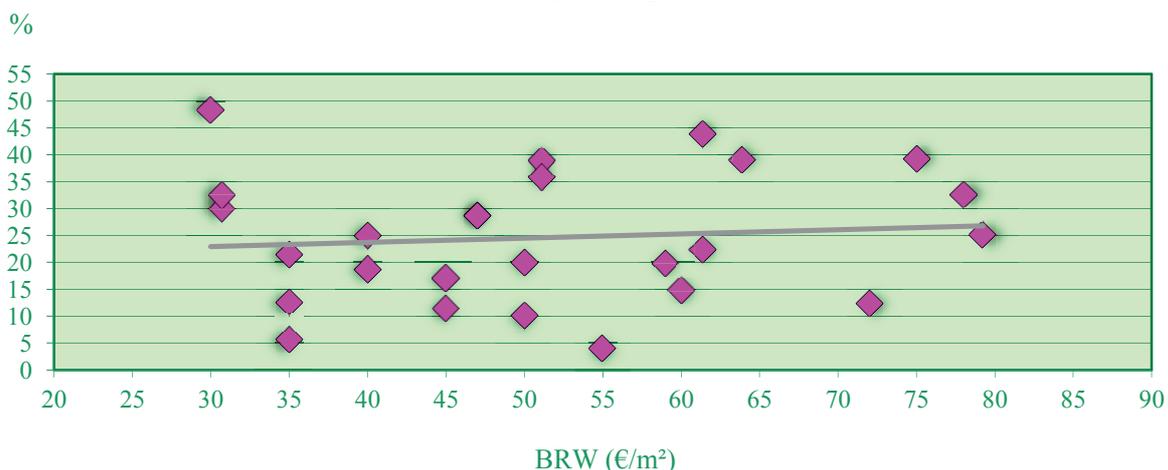
Für Bauerwartungsland wurde im Berichtsjahr ein Kauffall registriert, der zur Auswertung geeignet war. Für die nachfolgende Analyse der Preisspannen wurden dementsprechend die Kauffälle der Jahre 2000 bis 2015 herangezogen.

Preisspiegel für Bauerwartungsland im Vergleich zum jeweiligen Bodenrichtwert für erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfreies Bauland der Jahre 2000 – 2015

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

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

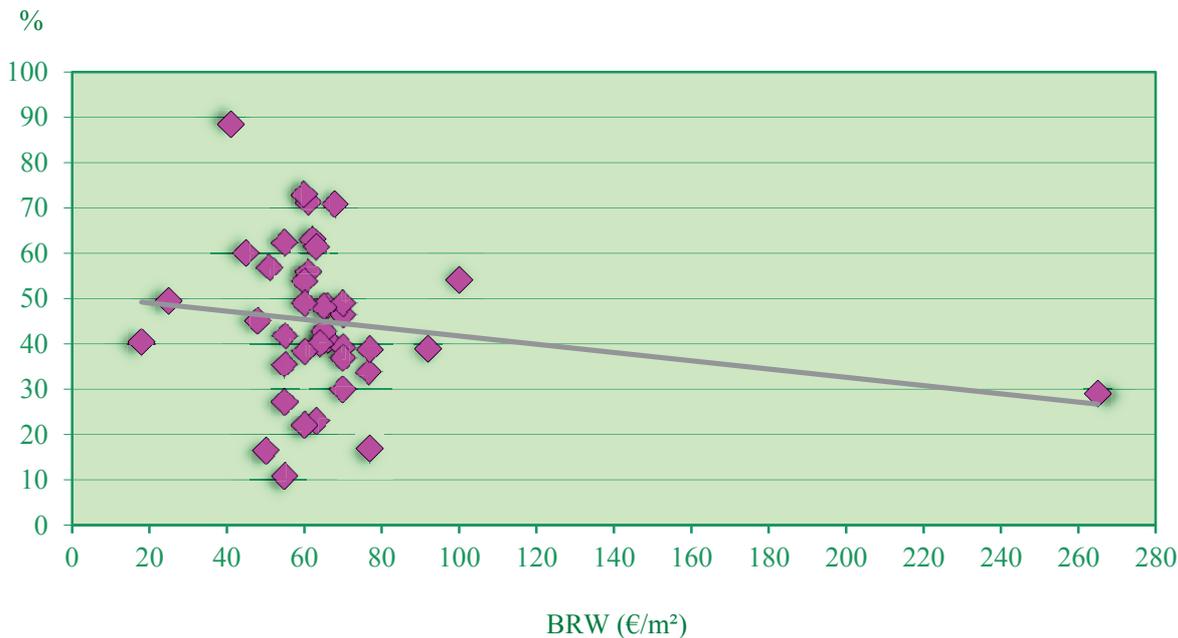
„Rohbauland sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuches für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form und Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.“

In diesem Berichtsjahr wurden drei Grundstücke in der Entwicklungsstufe Rohbauland veräußert. Für die folgende analysierte Preisspanne wurden Kauffälle der Geschäftsjahre 2000 bis 2015 herangezogen.

Preisspiegel für Rohbauland im Vergleich zum jeweiligen Bodenrichtwert für erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfreies Bauland der Jahre 2000 – 2015

Anzahl der Kaufverträge	Kaufpreis je m ² Grundstücksfläche (€/m ²)		Bodenrichtwert (€/m ²)		Anteil %		arithmetisches Mittel
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	
41	5,00	77,00	18,00	265,00	11	89	45 %

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“.

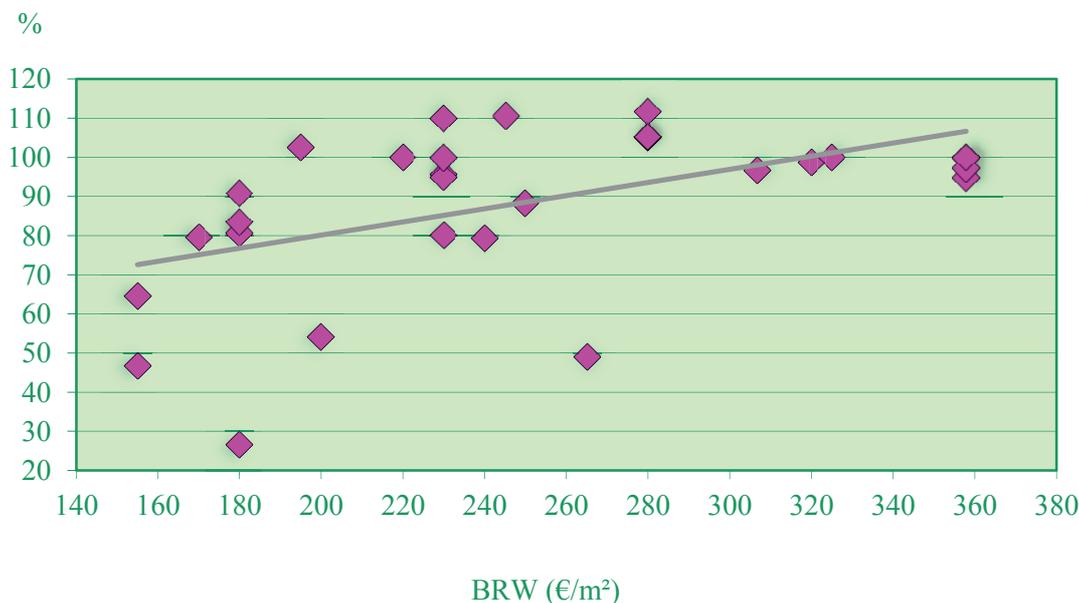
Zukäufe im Sanierungsgebiet

Im Berichtsjahr 2015 lag ein auswertbarer Kauffall als Zukauf im Sanierungsgebiet vor, so dass auf die nachfolgend analysierte Preisspanne der Jahre 2000 bis 2015 verwiesen wird.

Preisspiegel für Zukäufe im Sanierungsgebiet „Modellstadt Cottbus – Innenstadt“ im Vergleich zum jeweiligen Bodenrichtwert für erschließungsbeitrags-/kostenerstattungs-betragsfreies Bauland der Jahre 2000 – 2015

Anzahl der Kaufverträge	Kaufpreis je m ² Grundstücksfläche (€/m ²)		Bodenrichtwert (€/m ²)		Anteil %		arithmetisches Mittel
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	
30	48,00	358,00	155,00	358,00	27	112	88 %

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



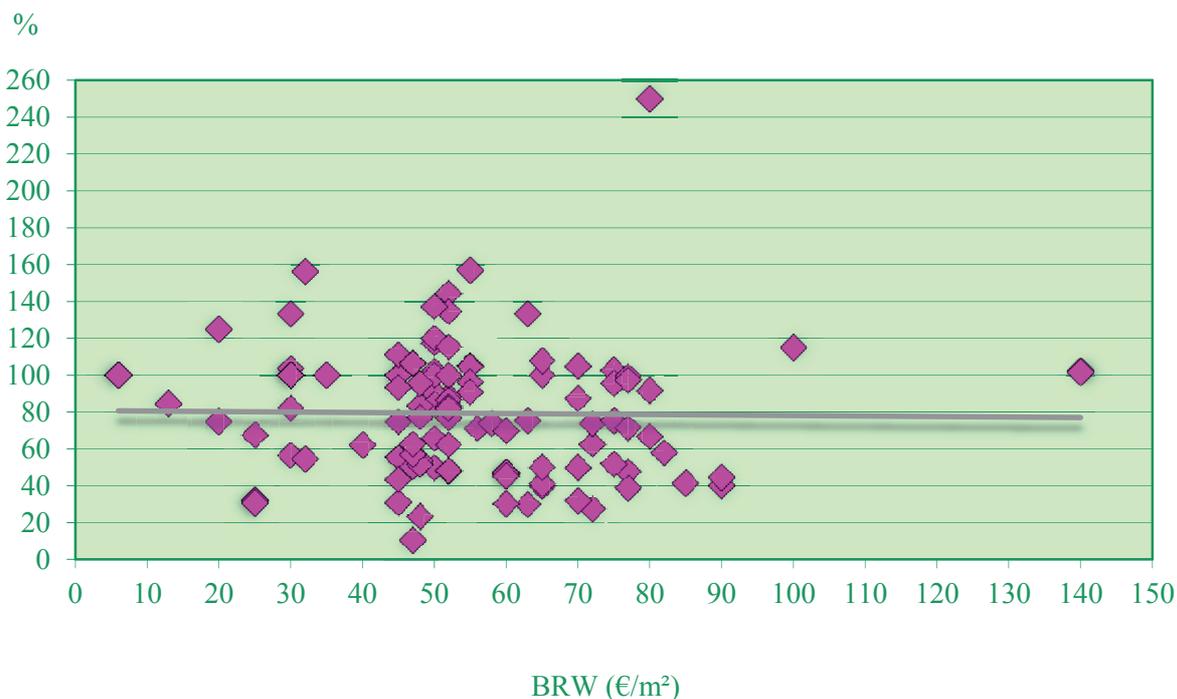
Zukäufe außerhalb des Sanierungsgebietes

Für das Berichtsjahr 2015 gingen insgesamt 25 Erwerbsvorgänge als Zukäufe außerhalb des Sanierungsgebietes in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ein. Für die Ermittlung des Preisspektrums wurden die Jahre 2010 bis 2015 zusammengefasst und untersucht.

Preisspiegel für „Zukäufe außerhalb des Sanierungsgebietes“ im Vergleich zum jeweiligen Bodenrichtwert für erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfreies Bauland der Jahre 2010 bis 2015

Anzahl der Kaufverträge	Kaufpreis je m ² Grundstücksfläche (€/m ²)		Bodenrichtwert (€/m ²)		Anteil %		arithmetisches Mittel
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	
110	5,00	200,00	6,00	140,00	11	250	79 %

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 2010 bis 2015 zusammengefasst. Die Kaufpreisuntersuchung erfolgte nach Lage der Zukaufsf lächen und nach Größe der erworbenen Flächen im Vergleich zum jeweiligen Bodenrichtwert. Bei der Auswertung wurden Flächen < 1.000 m² berücksichtigt. Insgesamt wurden 106 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 ²)	Ø Kaufpreis (€/m ²) (Preisspanne) (€/m ²)	Ø Wertanteil am BRW (%) (Spanne in %)	Beispiel
Vorderland	9	<= 100	Ø 91 (14 – 200)	Ø 106 (31 – 250)	
	5	101 – 600	Ø 57 (8 – 143)	Ø 79 (31 – 105)	
	2	> 600	Ø 56 (53 – 59)	Ø 75 (33 – 117)	
Hinterland	7	<= 100	Ø 42 (25 – 60)	Ø 73 (40 – 115)	
	11	101 – 600	Ø 33 (20 – 48)	Ø 68 (44 – 103)	
	1	> 600	Ø 40	Ø 83	
seitlich gelegene Flächen	18	<= 100	Ø 40 (5 – 76)	Ø 82 (11 – 137)	
	25	101 – 600	Ø 46 (22 – 86)	Ø 83 (32 – 157)	
	3	> 600	Ø 72 (50 – 115)	Ø 127 (111 – 156)	
Splitterflächen (regel- o. unregelmäßig in unterschiedlichen Lagen)	10	<= 100	Ø 60 (8 – 294)	Ø 71 (28 – 105)	
	13	101 – 600	Ø 77 (11 – 295)	Ø 76 (23 – 105)	
	2	> 600	Ø 24 (19 – 30)	Ø 34 (30 – 39)	

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 2015 sind in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zwei Erbbaurechtsverträge eingegangen. In einem Vertrag erfolgte der Verkauf des Erbbaurechts, für ein Grundstück wurde das Erbbaurecht neu begründet. Für die Auswertung wurden die Geschäftsjahre 2005 bis 2015 zusammengefasst. Von den insgesamt 40 eingegangenen Erbbaurechtsverträgen seit dem Jahr 2005 wurden 20 in die Auswertung einbezogen und ergaben folgende vereinbarte Erbbauzinssätze verschiedener Nutzungen:

Übersicht Erbbaurechte verschiedener Nutzungen der Jahre 2005 bis 2015

Nutzung	Anzahl Verträge	Erbbauzinssatz in %	Laufzeit in Jahren
unbebaute Grundstücke Wohnen	7	2 bis 6	74 bis 99
unbebaute Grundstücke Gewerbe/Sonstiges	3	3 bis 6	21 bis 75
bebaute Grundstücke Wohnen	3	1,5 bis 5	75 bis 99
bebaute Grundstücke Gewerbe/Sonstige	7	1 bis 8	30 bis 98

Speziellere Angaben zu vorliegenden Grundstückspreisen können von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses als Auszug aus der Kaufpreissammlung gebührenpflichtig abgefordert werden. Entsprechend § 11 der BbgGAV⁵ können bei Nachweis des berechtigten Interesses zu bestimmten Objekten vergleichbare Kaufpreise in anonymisierter Form aus der Kaufpreissammlung bezogen werden (siehe auch Anhang - Dienstleistungsangebot).

⁵ Brandenburgische Gutachterausschussverordnung vom 12. Mai 2010, GVBl. II Nr. 27/10

5.8 Wohnlagenklassifikation

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

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

- Citylage
- Stadterweiterungsgebiet
- dörfliche Randlage

Die einzelnen Lagezonen werden wie folgt begrenzt:

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

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

Matrix der Lagewerteinschätzung

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

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

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

Beispiele der Lagezonen

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

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

6 Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

6.1 Allgemeines

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

Im Bereich der kreisfreien Stadt Cottbus ist der land- und forstwirtschaftliche Grundstücksverkehr für den Gesamtmarkt von geringer Bedeutung, obwohl über 50 % der Gesamtfläche von Cottbus Landwirtschafts- und Waldflächen umfassen. Nach dem in den letzten Jahren die land- und forstwirtschaftlichen Flächen hinsichtlich der Umsatzzahlen stetigen Schwankungen unterlagen, geht der Trend in diesem Geschäftsjahr deutlich nach oben. Dies zeigen auch im Berichtsjahr die Anzahl der Verträge mit einer Steigerung von ca. 40 %, sowie der Flächenumsatz mit einem Zuwachs von ca. 59 % gegenüber dem Vorjahr. Der Geldumsatz stieg um ca. 122 %. Von 73 Kauffällen des Jahres 2015 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

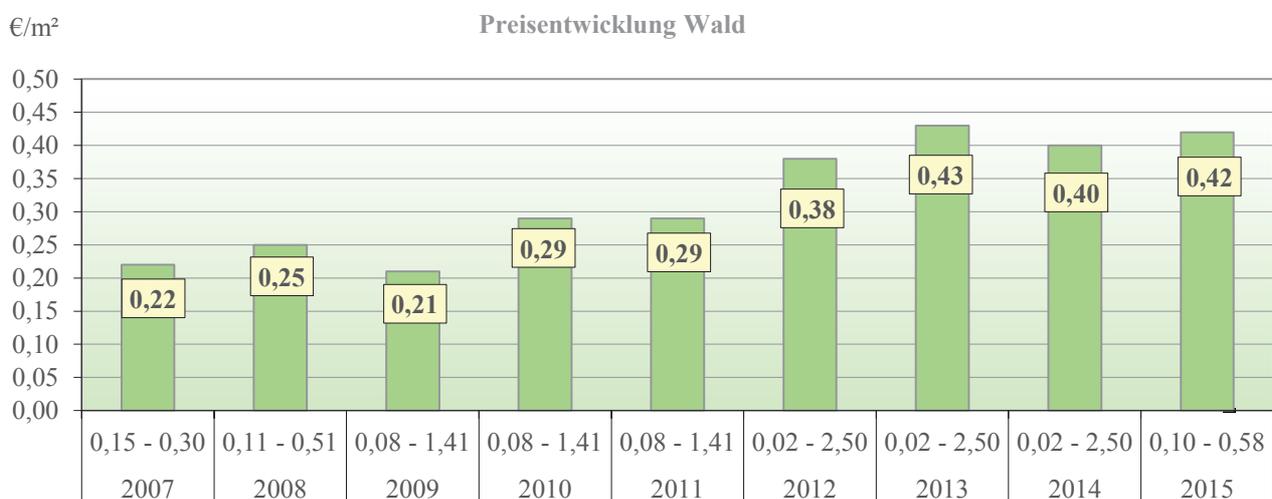
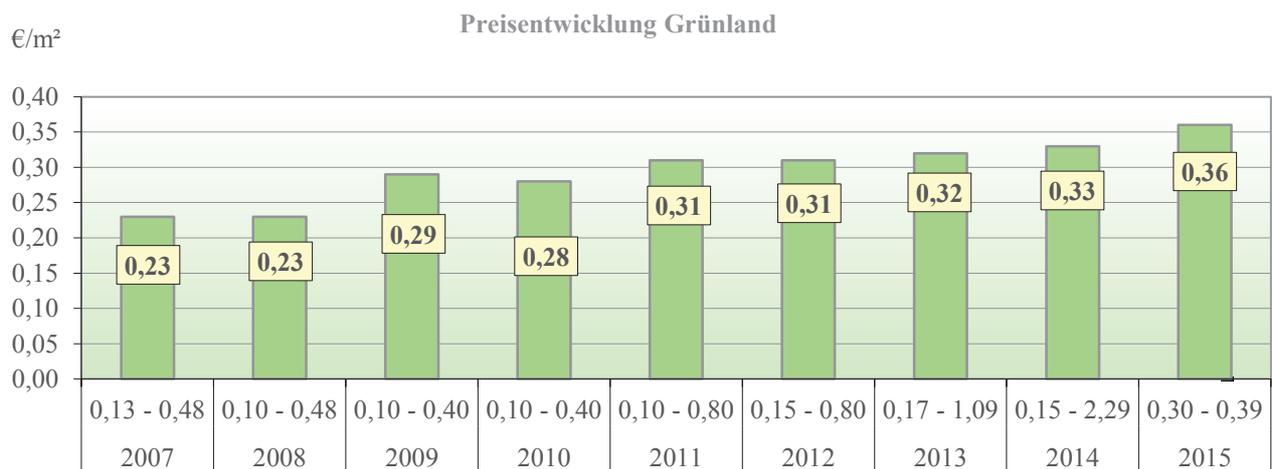
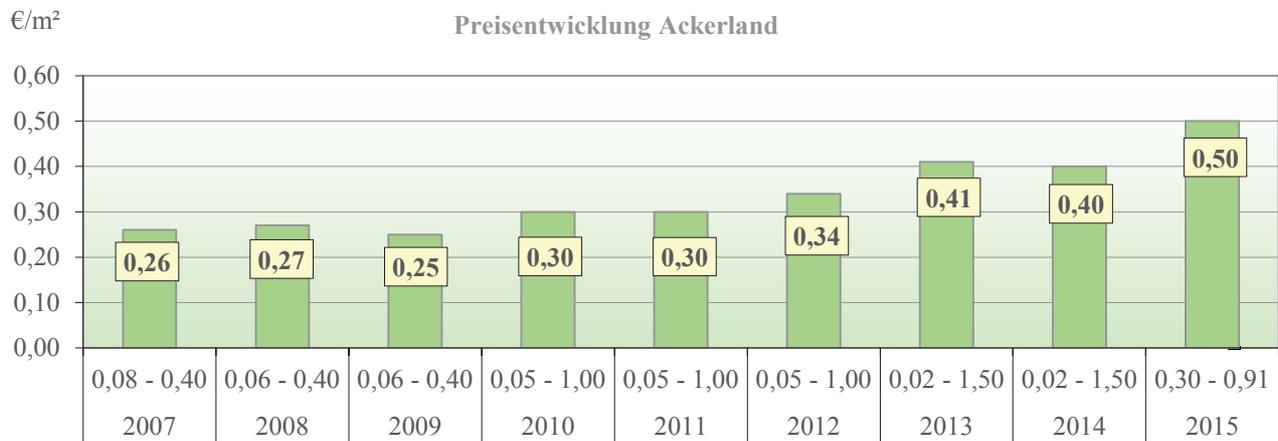
Eine weitere detaillierte Untersuchung der land- und forstwirtschaftlichen Kaufverträge ergab, dass für Flächen in Ortsnähe höhere Preise gezahlt werden als in ortsfernen Lagen. Eine Abhängigkeit nach der Bodengüte konnte nicht abgeleitet werden.

Die auswertbaren Kauffälle inklusive der Kaufverträge der BVVG der Jahre 2012 bis 2015 ergaben nachfolgend aufgeführte Preisspannen und nach Flächen gewichtete Kaufpreismittel.

Nutzungsart	Anzahl der Kaufverträge	Gesamtfläche (m ²)	Preisspanne (€/m ²)	gewichtetes Kaufpreismittel (€/m ²)
Ackerland ortsnah	21	189.222	0,25 – 1,56 Ackerzahl 16 – 41	0,51 Ø Ackerzahl 29
Ackerland ortsfern	37	482.134	0,02 – 0,75 Ackerzahl 22 – 47	0,41 Ø Ackerzahl 32
Grünland ortsnah	38	255.131	0,20 – 2,29 Grünlandzahl 30 – 40	0,39 Ø Grünlandzahl 35
Grünland ortsfern	17	240.353	0,17 – 0,60 Grünlandzahl 28 – 42	0,31 Ø Grünlandzahl 35
Waldflächen inkl. Aufwuchs ortsnah	24	294.127	0,08 – 2,50	0,53
Waldflächen inkl. Aufwuchs ortsfern	41	601.960	0,02 – 0,58	0,38

6.2.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

Die nachfolgenden Grafiken zeigen die durchschnittlichen nach Flächen gewichteten Bodenpreise und Preisspannen der Jahre 2007 bis 2015. Eine Preisentwicklung durch Bodenpreisindexreihen wird unter Pkt. 10.5 dargestellt.



7 Sonstige unbebaute Grundstücke

7.1 Teilmarkt „sonstige Flächen“

Für den Teilmarkt „sonstige Flächen“ sind in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses **22 Kauffälle** eingegangen. Mit einem Anteil von ca. 9 % und einer Fläche von ca. 159.000 m², sind die sonstigen Flächen am Umsatz beteiligt. Der Geldumsatz betrug ca. 227.000 €, was einen Anteil von unter einem Prozent bedeutet. Die Umsatzzahlen blieben insgesamt unter denen des Vorjahres (siehe unter Pkt. 4).

Für Hausgärten als Zukäufe wurden 13 Kauffälle registriert. Private Wege bzw. Zufahrten wurden in 4 Fällen veräußert. Als zukünftige Sportanlage wurde ein Kauffall unter den sonstigen Flächen erfasst. Ein Garten zur Freizeitgestaltung, 2 private Grünanlagen sowie eine Gartenanlage mit mehreren Einzelgärten wechselten in diesem Jahr den Besitzer.

Auf Grund des geringen Datenmaterials wurden für folgende Analysen die auswertbaren Kauffälle der Berichtsjahre 2010 bis 2015 zusammengefasst.

Kaufpreisspiegel für sonstige Flächen der Jahre 2010 – 2015

	Anzahl der Kauffälle	Grundstücksfläche (m ²)		Kaufpreis (€/m ²)		Bodenrichtwert (€/m ²)		Anteil vom BRW in %		
		min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	Ø
Zukauf Hausgärten	77	25	2.500	1,00	31,00	30,00	70,00	2	63	25 %
Gärten zur Freizeitgestaltung	12	300	3.600	3,00	14,00	25,00	53,00	5	45	19 %
Zufahrten bzw. private Wege	19	4	2.700	1,00	40,00	25,00	77,00	2	133	34 %

Grundstücke für geplante Anlagen erneuerbarer Energien wurden seit dem Geschäftsjahr 2013 nicht verkauft. In Auswertung der Daten von 2010 bis 2012 wurde ein **Preisniveau von 0,40 bis 9,34 €/m²** beobachtet. Die verkauften Flächen hatten teilweise den Entwicklungszustand Rohbauland.

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

Dauerkleingärten nach Bundeskleingartengesetz (BKleingG) wurden in den letzten 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 2015 wurden bei den Gemeinbedarfsflächen insgesamt **13 Kauffälle** registriert. Damit sind bedeutend geringere Umsatzzahlen gegenüber den Vorjahren zum o. g. Teilmarkt erfasst worden.

Erwerbsvorgänge für **örtliche Verkehrseinrichtungen** wurden bei den Gemeinbedarfsflächen mit 9 Kauffällen registriert, wobei 5 zur Auswertung herangezogen werden konnten. Die Auswertung der Daten ergab insgesamt ein **Preisniveau von 6 bis 108 %** vom jeweiligen Bodenrichtwert. Dabei lag das Bodenrichtwertniveau zwischen 20 €/m² und 50 €/m².

Eine Differenzierung der Datenanalyse für den Zeitraum 2010 bis 2015 nach „Nutzungsart vorher und nachher“, wobei diese jeweils als örtliche Verkehrsfläche eingestuft werden konnte, ergab ein Bodenpreisniveau von **2,00 €/m² bis 12,36 €/m²** für Flächen von 11 m² bis 1.584 m². Das durchschnittliche nach Fläche gewichtete Kaufpreismittel lag bei ca. 6,40 €/m². Für diese Untersuchung konnten 10 auswertbare Kauffälle herangezogen werden. In Abhängigkeit vom Bodenrichtwert (Bodenrichtwertspanne 25 €/m² – 65 €/m²) ergibt sich ein Mittelwert von **ca. 17 %** (Spanne 9 – 49 %).

Für den Erwerb von **Flächen der Bundesautobahn** lagen im Berichtsjahr keine Verträge vor. Deshalb bleibt das folgende Ergebnis der zusammengefassten Daten der Jahre 2010 bis 2014 unverändert. Die Auswertung von insgesamt 15 Erwerbsvorgängen vorher genannter Flächen ergab eine **Kaufpreisspanne von 0,10 €/m² bis 2,25 €/m²**.

Bei den sonstigen Verkehrseinrichtungen (Gleisanlagen, Umgehungs-, Kreis-, Landes-, Bundesstraßen) wurden in der Kaufpreissammlung 3 Kauffälle für den Ausbau der Umgehungsstraße B 168 vermerkt. Zur Auswertung dieser Kategorie wurden die Jahre 2014/2015 herangezogen, welche ein Preisniveau von **0,12 €/m² bis 7,26 €/m² ergaben**. Ein Grundstückskauf erfolgte zum Ausbau der Straßenbahntrasse.

Vertragsabschlüsse **nach dem VerkFlBerG⁶** wurden nicht erfasst.

⁶ 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

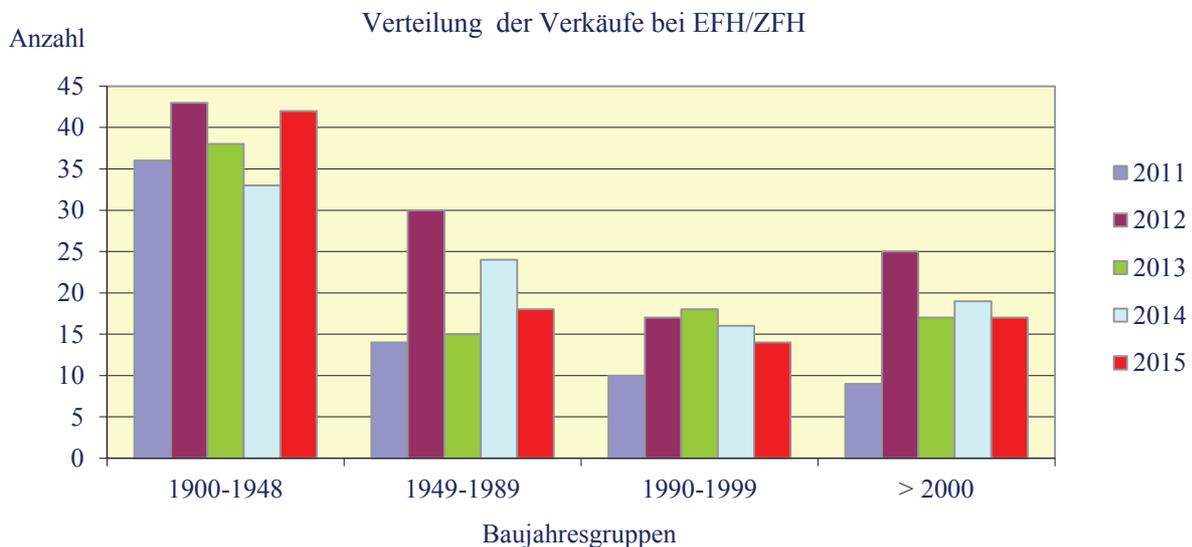
8.1 Allgemeines

Die Rubrik der bebauten Flächen nimmt in der kreisfreien Stadt Cottbus mit ca. 35 % aller Kauffälle und mit ca. 72 % im Geldumsatz den größten Anteil im gesamten Marktgeschehen ein. Bei den Flächen sind die bebauten Grundstücke nach den land- und forstwirtschaftlichen Liegenschaften mit ca. 28 % am Umsatz beteiligt. Dabei ist die Anzahl der Verkäufe gegenüber dem Vorjahr gleichbleibend. Trotz gleicher Vertragszahlen sind Geld- bzw. Flächenumsatz geringfügig um ca. 14 % bzw. ca. 28 % rückläufig.

Aufteilung der Umsätze 2015 nach Gebäudearten

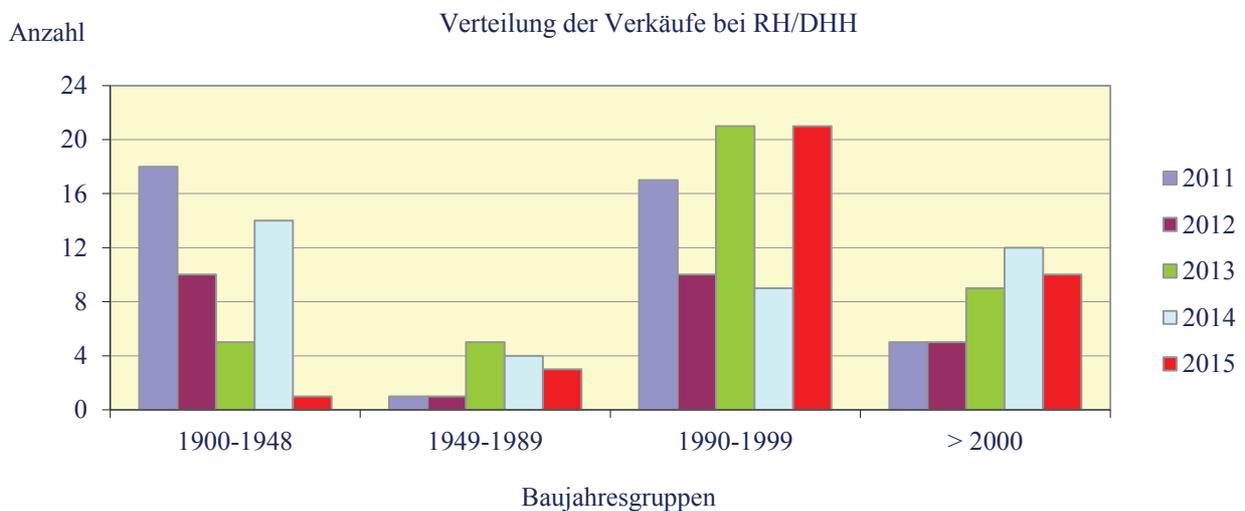
Gebäudeart	Anzahl		Flächenumsatz		Geldumsatz	
	Kauffälle	Anteil	1.000 m ²	Anteil	100.000 €	Anteil
EFH, ZFH	87	37 %	95	20 %	124	14 %
RH, DHH	35	15 %	11	2 %	40	5 %
MFH	22	10 %	41	8 %	143	16 %
WGH, Bürogebäude	38	16 %	196	40 %	490	56 %
Wochenendhäuser	17	7 %	15	3 %	3	0 %
Bauernhäuser	4	2 %	6	1 %	3	< 1 %
Sonstige Gebäude	29	13 %	127	26 %	71	8 %
insgesamt	232	100 %	491	100 %	874	100 %

Die „Ein- und Zweifamilienhäuser“ sind zahlenmäßig die stärkste Objektgruppe unter den bebauten Grundstücken. Die Umsatzzahlen zeigen im Geldumsatz (3 %) sowie im Flächenumsatz (12 %) einen leichten Anstieg. Dabei ist die Nachfrage für Gebäude der Baujahre 1900 – 1948 mit einem Anteil von 46 % wieder am größten und stieg weiter um 27 % an. Die Verkäufe der Baujahresgruppe 1949 – 1989 mit einem Anteil von 20 % weisen gegenüber dem Vorjahr ein rückläufiges Kaufverhalten von ca. 25 % auf. Auch für die Gebäude der Baujahresgruppen 1990 bis 1999 (15 % Marktanteil) und >= 2000 (19 % Marktanteil) ist ein nachlassendes Kaufinteresse von jeweils ca. 12 % zu verzeichnen.



Die „**Bauernhäuser**“ nehmen eine besondere Stellung bei den freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern ein. Im Berichtsjahr wurden vier Kaufverträge registriert. Bei der geringen Markttätigkeit spielen sie bei den Umsätzen nur eine untergeordnete Rolle.

Die Erwerbsvorgänge insgesamt sind bei den „**Reihenhäusern/ Doppelhaushälften**“ mit ca. 13 % auf einem leicht rückläufigen Trend gegenüber dem Vorjahr. Die Baujahresgruppe 1900 – 1948 war im Berichtsjahr kaum gefragt, auch die Verkäufe der Baujahresgruppe 1949 – 1989 mit 25 % weniger Kauffällen blieben gleichbleibend gering. Dafür ist in der Baujahresgruppe 1990 – 1999 mit 133 % mehr Kaufinteressenten in diesem Jahr eine deutliche Zunahme des Kaufgeschehens zu verzeichnen. Gleichzeitig nimmt diese Baujahresgruppe mit 60 % der Verkäufe den größten Anteil bei den RH/DHH ein. Die Baujahresklasse ≥ 2000 folgt mit ca. 29 % Anteil aller Kauffälle dieses Segments, erfährt jedoch mit ca. 17 % weniger Nachfrage einen negativen Trend. Beim Geldumsatz der Reihenhäuser/Doppelhaushälften ist insgesamt ein Rückgang von ca. 21 % festzustellen, der Flächenumsatz sank gegenüber dem Vorjahr um ca. 53 %.



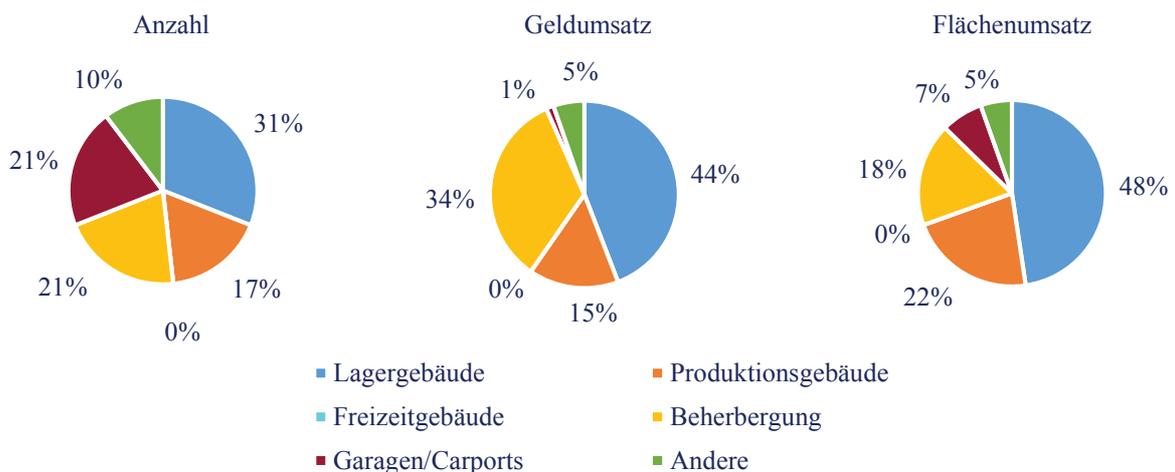
Mit einem Zugang von ca. 5 % bewegen sich die Transaktionszahlen auf dem Markt der „**Mehrfamilienhäuser**“ im Vergleich zum Vorjahr auf leicht steigendem Niveau. Auf Grund der starken Umsatzsteigerungen des Vorjahres wurden beim Geld- bzw. Flächenumsatz ca. 68 % bzw. 57 % weniger Umsätze erfasst. Die vorherrschende Objektgruppe bleiben bei den Mehrfamilienhäusern mit ca. 77 % Anteil weiterhin die Gebäude der Baujahre vor 1948.

Für „**Wohn- und Geschäftshäuser**“ (Gebäude mit mehreren Nutzungen, Büro- und Verwaltungsgebäude mit bzw. ohne Läden, Verkaufshallen, Autohäuser ...) konnten im Berichtsjahr insgesamt weiter steigende Umsatzzahlen registriert werden. An führender Stelle in dieser Kategorie sind mit ca. 45 % die Gebäude mit Wohn- und gewerblicher bzw. geschäftlicher Nutzung. Der Anteil der Bürogebäude beträgt ca. 26 % und ist damit in den letzten Jahren erheblich angestiegen. Mit ca. 16 % folgen die reinen Geschäftshäuser (Handelsobjekte) und die Bürogebäude mit Geschäften sind mit etwa 13 % auf dem Markt vertreten. Der Geldumsatz der Wohn- und Geschäftshäuser erhöhte sich um ca. 55 %, beim Flächenumsatz lag die Steigerung bei ca. 89 %.

Bei den „**Wochenendhäusern**“ zeigt sich im Marktgeschehen mit 18 Kauffällen in dieser Gebäudegruppe erstmals seit den letzten Jahren ein leicht steigender Trend. Der Flächenumsatz erhöhte sich um ca. 39 % gegenüber dem Vorjahr und beim Geldumsatz wurde ein Zuwachs von ca. 91 % ermittelt.

Die Rubrik „**sonstige Gebäude**“ umfasst u. a. folgende Gebäudearten: Produktions-/Werkstattgebäude, Lagergebäude, Gebäude für kulturelle, soziale und Freizeitzwecke, Gebäude für Beherbergungen und Garagen. Die Kauffallzahlen zeigen in diesem Jahr eine rückläufige Tendenz von ca. 3 %. Der Flächenumsatz sank um ca. 64 %. Beim Geldumsatz setzt sich der rückläufige Trend mit ca. 10 % weniger Umsatz fort. Freizeitgebäude wurden in diesem Jahr nicht veräußert. Für nachstehende Übersichten wurden unter der Rubrik „Andere“ die Gebäude für kulturelle/ soziale Zwecke zusammengefasst.

Umsatzzahlen der sonstigen Gebäude 2015



Auf den folgenden Seiten werden bei den bebauten Grundstücken folgende Teilmärkte detailliert nach Preisniveau und zum Teil nach Preisentwicklung untersucht:

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

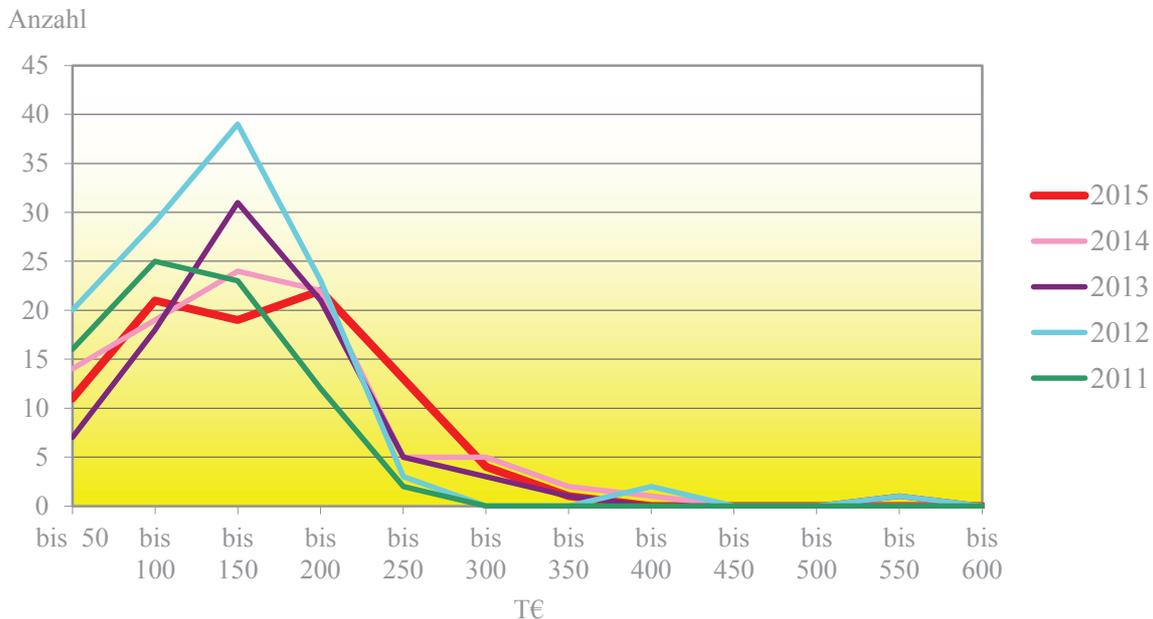
Da die gehandelten Objekte nach ihren Wertmerkmalen, wie z. B. Ausstattung und Beschaffenheit, verschiedenartig ausgeprägt sind, werden für die Ermittlung des Preisniveaus/der Preisentwicklung generell nur ähnliche Objekte in hinreichender Anzahl herangezogen. Das Preisniveau und die Vergleichswertfaktoren werden nach typischen Baujahresgruppen und Modernisierungsgrad anhand der **Normalherstellungskosten (NHK 2010)** ausgewertet und als Quotient aus Kaufpreis/Wohnfläche ausgewiesen.

Für Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften werden Sachwertfaktoren entsprechend der Sachwertrichtlinie – SW-RL des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung vom 05. September 2012 und der Brandenburgischer Sachwertrichtlinie – RL SW-BB veröffentlicht sowie Liegenschaftszinssätze ausgewiesen. In den Teilmärkten der Mehrfamilien-, Wohn- und Geschäftshäuser sowie Bürogebäude werden neben dem Preisniveau/ Preisentwicklung und Vergleichsfaktoren Liegenschaftszinssätze nach den aktuellen Rahmenbedingungen angegeben.

8.2 Einfamilienhäuser / Zweifamilienhäuser

8.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Häufigkeitsverteilung der Einfamilienhäuser nach Preisklassen



Im Geschäftsjahr 2015 konnten für den Teilmarkt der freistehenden EFH/ ZFH **52 Objekte** für typische Baujahresgruppen sowie nach dem Gebäudezustand (Standardstufe) unter Berücksichtigung des Modernisierungsgrades (entsprechend der SW-RL) ausgewertet werden. Die für diese Auswertung zu Grunde gelegten Kauffälle unterliegen keinem Einfluss hinsichtlich ungewöhnlicher und persönlicher Verhältnisse.

Insgesamt zeigt die Untersuchung des Marktsegments der freistehenden EFH/ ZFH ein überwiegend leicht sinkendes **Preisniveau** von durchschnittlich **ca. 2 %**. Dabei wurden gegenüber dem Vorjahr wesentlich größere Objekte mit einer Wohnfläche von ca. 130 bis 170 m² WF veräußert.

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.

EFH/ ZFH Kaufpreismittel 2015 (2014) Bodenrichtwertniveau 30 – 90 €/m² (erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbetragsfrei und abgabenpflichtig nach Kommunalabgabengesetz sowie erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbetragsfrei)					
Baujahresgruppe	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere WF (m ²)	mittlerer WF-Preis (€/m ² WF)	mittlerer Gesamtkaufpreis (€)
Bj. < 1900 – 1948 unsaniert (MODG 1- 4)	10 (9)	1929 (1918)	126 (96)	567 (684)	67.820 (62.166)
Bj. < 1900 – 1948 teilsaniert - saniert (MODG 5 - 18)	14 (14)	1929 (1924)	140 (113)	1.149 (1.262)	159.393 (142.378)
Bj. 1949 – 1989 unsaniert (MODG 1- 4)	2 (11)	1964 (1965)	173 (133)	751 (754)	130.550 (103.500)
Bj. 1949 – 1989 teilsaniert – saniert (MODG 6 – 13)	5 (8)	1971 (1972)	141 (119)	1.325 (1.349)	186.100 (162.406)
Bj. 1990 – 1999	11 (13)	1995 (1995)	163 (130)	1.184 (1.354)	186.909 (174.231)
Bj. ab 2000 - 2013 Weiterveräußerungen	9 (11)	2003 (2005)	118 (126)	1.573 (1.551)	180.944 (195.591)
Bj. ab 2014 Erstverkäufe	3 (1)	2014 (2014)	135 (102)	1.701 (1.373)	237.000 (140.000)

In nachfolgender Tabelle ist die *tendenzielle Preisentwicklung ab 2011* in den typischen Baujahresgruppen gegenüber dem Vorjahr ersichtlich.

	2011	2012	2013	2014	2015
EFH unsaniert Baujahr < 1900 – 1948	↓ ↓	↑ ↑	↑ ↑	↑ ↑	↓ ↓
EFH teilsaniert - saniert Baujahr < 1900 – 1948	↓ ↓	↑ ↑	↑	↑ ↑	↓
EFH unsaniert Baujahr 1949 – 1989	↓ ↓	↗	↑ ↑	↓ ↓	↗
EFH teilsaniert - saniert Baujahr 1949 – 1989	↗	↗	↑ ↑	↑	↗
EFH Baujahr 1990 – 1999	↓ ↓	↑	↘	↑ ↑	↓ ↓
EFH Baujahr 2000 – 2012	↑ ↑	↗	↗	↑	↗
EFH Erstverkäufe ab Baujahr 2013	↗	↑ ↑	↓ ↓	↗	↑ ↑

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

8.2.2 Sachwertfaktoren

Für eine marktkonforme Wertermittlung im Sachwertverfahren sind Sachwertfaktoren 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 Sachwertfaktoren werden gemäß § 14 Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV auf der Grundlage der Sachwertrichtlinie – SW-RL des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung vom 05. September 2012 (BAnz AT 18.10.2012 B1) abgeleitet. Die Anwendung der SW-RL wird im Land Brandenburg durch die Verwaltungsvorschrift zur Ermittlung von Sachwerten und Sachwertfaktoren im Land Brandenburg (Brandenburgische Sachwertrichtlinie – RL SW-BB), vom 31. März 2014, Aktenzeichen: MI 13 – 584-85 geregelt. Entsprechend dieser Verwaltungsvorschrift wurden die Vertragsdaten der vorliegenden Kaufverträge nach einheitlichen Kriterien in dem Programmsystem „Automatisiert geführte Kaufpreissammlung“ des Landes Niedersachsen ausgewertet. In nachfolgender Tabelle werden die für die Ableitung der Sachwertfaktoren verwendete Modellansätze und –parameter näher erläutert. Die Berechnungsvorschrift zur Ermittlung der Sachwertfaktoren lautet wie folgt:

$$\text{Sachwertfaktor} = (\text{Kaufpreis} \pm \text{boG}) / \text{vorläufiger Sachwert}$$

Im Folgenden werden **Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser** sowie für **Reihenhäuser und Doppelhaushälften** veröffentlicht. Als Datengrundlage wurden geeignete Kaufverträge (Gesamtanzahl **171 Kaufverträge**) der Berichtsjahre 2014 und 2015 herangezogen.

Beschreibung der Modellansätze und -parameter für die Ermittlung des Sachwertfaktors nach der SW-RL

Sachwertfaktoren für		
Gebäudeart	freistehende EFH/ ZFH, RH und DHH	
Berechnungsmodell	Sachwertfaktor = $\frac{\text{Kaufpreis} \pm \text{boG}}{\text{vorläufiger Sachwert}}$	
Beschreibung der Stichprobe		
Anzahl der Kauffälle	171 (ohne Erstverkäufe)	
Zeitraum der Stichprobe	2014 bis 2015	
Bereich	kreisfreie Stadt Cottbus	
Bodenrichtwertbereich	30 €/m ² bis 100 €/m ²	
Grundstücksgröße	200 m ² bis 2.300 m ²	
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	Bei Kauffällen mit boG wurde der Kaufpreis um den Werteeinfluss der boG bereinigt.	
weitere Merkmale der Stichprobe	Gebäude der Baujahresgruppe	< 1900 – 1948 unsaniert < 1900 – 1948 teilsaniert – saniert 1949 – 1989 unsaniert – saniert 1990 – 1999 2000 - 2012

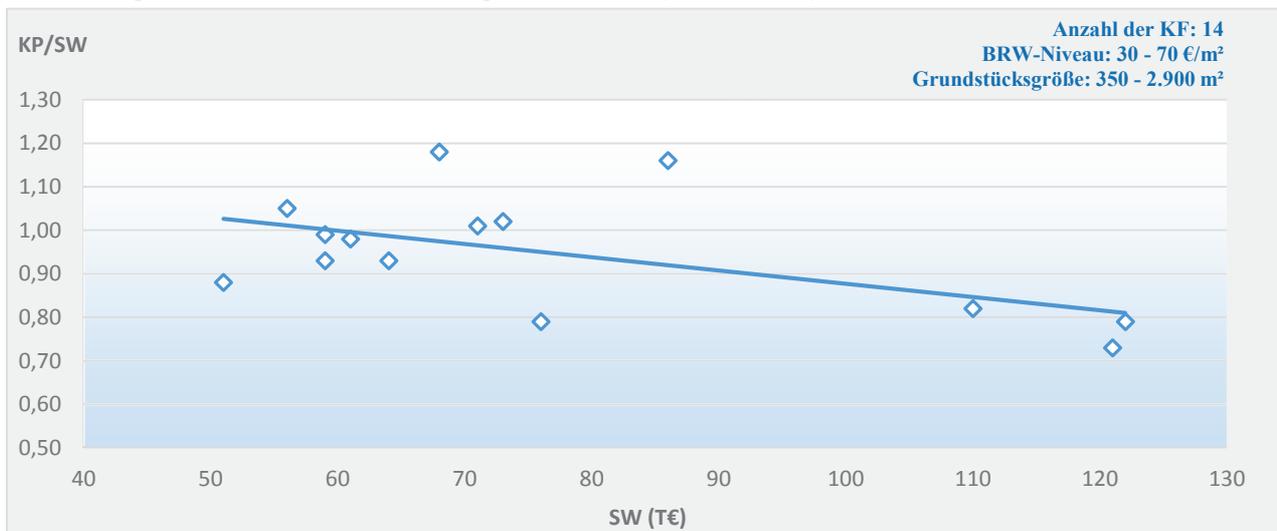
Modellansätze und -parameter	
Normalherstellungskosten	Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) – Anlage 1 der SW-RL ⁷
Gebäudebaujahresklassen	keine
Gebäudestandard	Eingruppierung nach den Gebäudestandards der Anlage 2 SW-RL
Baunebenkosten	keine, in den NHK 2010 enthalten
Regionale Korrekturfaktoren	keine (vgl. Nr. 5 Abs. 1 Satz 1 der SW-RL)
Bezugsmaßstab	Brutto-Grundfläche nach SW-RL
Baupreisindex	Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamts
Gesamtnutzungsdauer (GND)	nach Anlage 3 SW-RL
Restnutzungsdauer (RND)	RND = GND – Gebäudealter; ggf. modifizierte RND bei Modernisierungen (geschätzter Modernisierungsgrad - MODG) nach Anlage 4 SW-RL
Alterswertminderung	linear
Wertansatz für bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen	pauschaler Ansatz in Höhe von 4 % des Gebäudesachwerts (ohne Nebengebäude) für typische Außenanlagen
Wertansatz für Nebengebäude	<u>Garagen:</u> pauschale Wertansätze für Garagen mit einer BGF von 18 – 24 m ² Fertigarage – 6.000 €, massive Garage – 12.000 €, individuelle Garage – 18.000 € <u>Carports:</u> Zeitwert <u>weitere Nebengebäude:</u> Zeitwert
Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile	Für folgende Bauteile erfolgt kein gesonderter Wertansatz: a) Summe der Dachgaubenlänge bis 5 m b) Balkone / Dachterrassen bis 5 m ² Grundfläche c) Vordächer im üblichen Umfang d) Außentreppen bis zu 5 Stufen Zu- / Abschläge zu den NHK 2010 für die Nutzbarkeit von Dachgeschossen und Spitzböden sowie für fehlende bzw. vorhandene Drenpel: (siehe Brandenburgische Sachwertrichtlinie – RL SW-BB)

Hinweis: Die Verwaltungsvorschrift zur Ermittlung von Sachwerten und Sachwertfaktoren im Land Brandenburg (Brandenburgische Sachwertrichtlinie – RL SW-BB) steht auf der Homepage der Gutachterausschüsse zum Download zur Verfügung. (www.gutachterausschuss-bb.de)

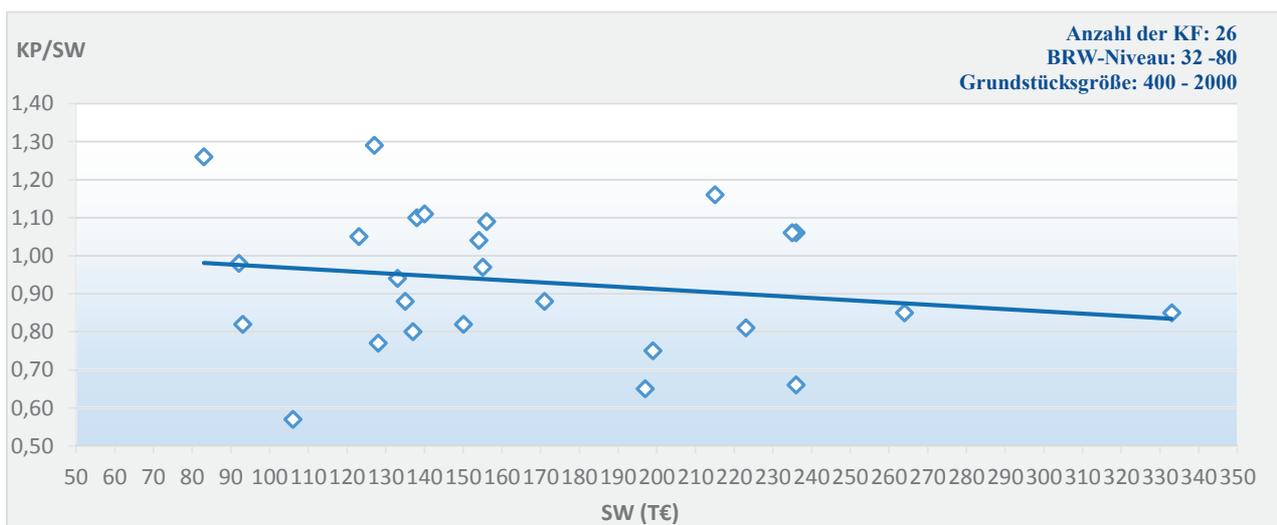
⁷ Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung vom 5. September 2012 (BAnz AT 18.10.2012 B1)

Bei nachfolgenden Darstellungen ist im Einzelfall der Gesamtkaufwert zu beachten.

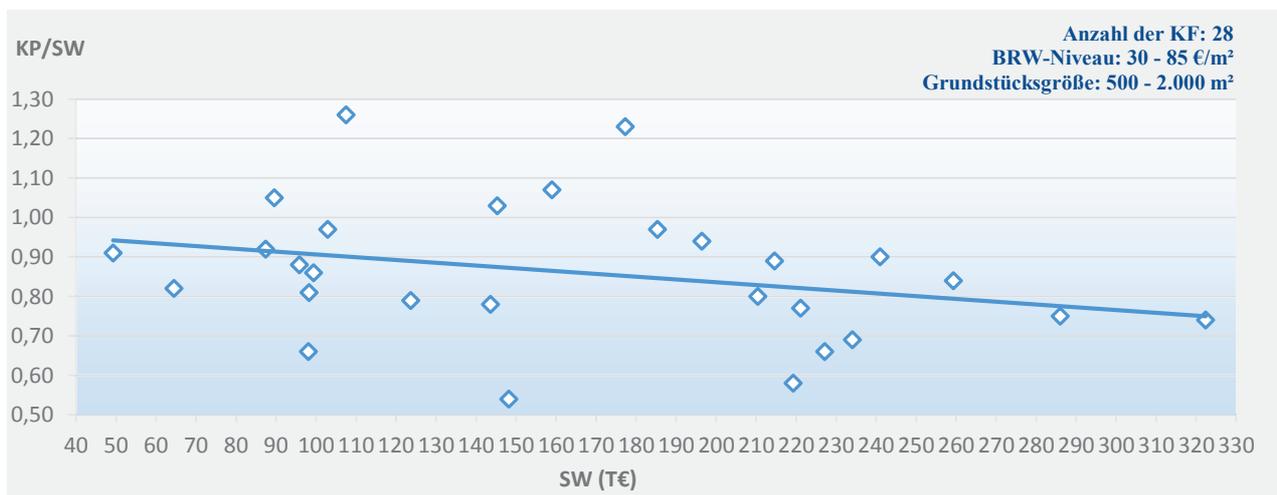
Für **Ein- und Zweifamilienhäuser der Baujahre 1900 – 1948, unsaniert** (Standardstufen 1,0 - 2,0) wurde folgender **Sachwertfaktor** abgeleitet: **0,95 (0,73 – 1,18)**



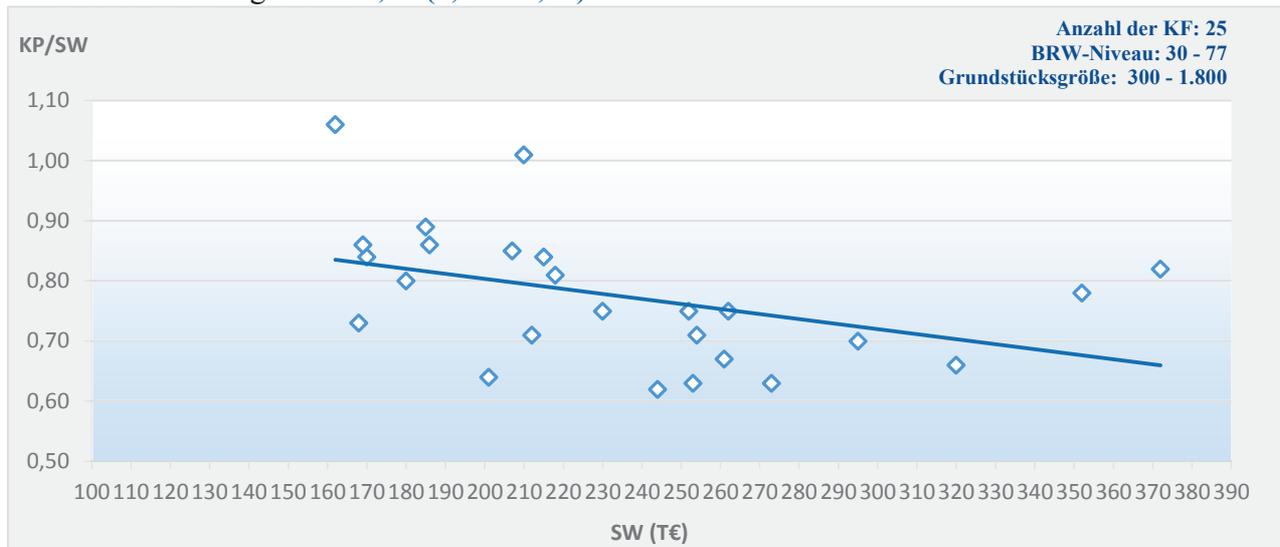
Für **Ein- und Zweifamilienhäuser der Baujahre 1900 – 1948, teilsaniert bis saniert** (Standardstufen 2,0 – 3,5) wurde folgender **Sachwertfaktor** abgeleitet: **0,93 (0,57 – 1,29)**



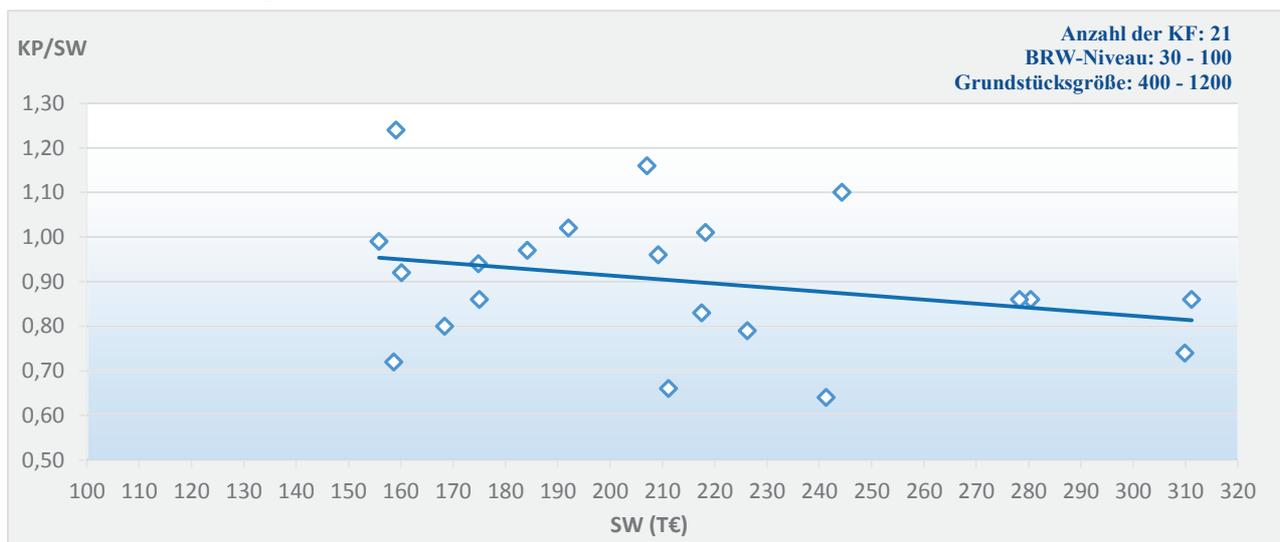
Für **Ein- und Zweifamilienhäuser der Baujahre 1949 – 1989, unsaniert – saniert**, (Standardstufen 1,0 – 3,3) wurde folgender **Sachwertfaktor** abgeleitet: **0,86 (0,54 – 1,26)**



Für **Ein- und Zweifamilienhäuser der Baujahre 1990 - 1999** (Standardstufen 2,0 – 4,0) wurde folgender **Sachwertfaktor** abgeleitet: **0,77 (0,62 – 1,06)**



Für **Ein- und Zweifamilienhäuser der Baujahre 2000 – 2012** (Standardstufen 2,8 – 4,0) wurde folgender **Sachwertfaktor** abgeleitet: **0,90 (0,64 – 1,24)**



8.2.3 Vergleichsfaktoren

Die Erwerbsvorgänge 2015 für Ein- und Zweifamilienhäuser zeigen folgende Durchschnittswerte:

- **Einfamilienhäuser der Baujahre < 1900 – 1948, unsaniert (MODG 1 – 4), ø WF von ca. 125 m²**
 z. T. mit Unterkellerung, z. T. mit Garage, z. T. mit Nebengebäuden, mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 350 – 1.500 m², in mittlerer Wohnlage ergaben ein Preisniveau* zwischen 330 – 950 €/m² Wohnfläche
- **Einfamilienhäuser der Baujahre < 1900 – 1948, teilsaniert – saniert (MODG 5 – 12), ø WF von ca. 140 m²**
 z. T. mit Unterkellerung, z. T. mit Garage, z. T. mit Doppelgarage, mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 550 – 1.900 m², in mittlerer bis guter Wohnlage ergaben ein Preisniveau* zwischen 700 – 1.550 €/m² Wohnfläche

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

- **Einfamilienhäuser der Baujahre 1949 – 1989, unsaniert (MODG 1 – 4), ø WF von ca. 170 m²**
z. T. mit Unterkellerung, z. T. mit Garage, z. T. mit Nebengebäuden, mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 1.700 – 1.900 m², in mittlerer Wohnlage ergaben ein Preisniveau* zwischen 700 – 800 €/m² Wohnfläche
- **Einfamilienhäuser der Baujahre 1949 – 1989, teilsaniert – saniert (MODG 8 – 10), ø WF von ca. 140 m²**
mit Unterkellerung, mit Garage, z. T. mit Doppelgarage, z. T. mit Nebengebäuden mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 600 – 1.700 m², in mittlerer bis guter Wohnlage ergaben ein Preisniveau* zwischen 1.000 – 1.700 €/m² Wohnfläche
- **Einfamilienhäuser der Baujahre 1990 – 1999, ø WF von ca. 160 m²**
z. T. mit Unterkellerung, mit Garage, z. T. mit Carport, z. T. mit Nebengebäuden, mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 450 – 1.300 m², in mittlerer Wohnlage ergaben ein Preisniveau* zwischen 850 – 1.700 €/m² Wohnfläche
- **Einfamilienhäuser ab Baujahr 2000, Weiterveräußerungen, ø WF von ca. 120 m²**
ohne Keller, z. T. mit Garage, z. T. mit Doppelgarage, z. T. mit Carport, mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 400 – 1.200 m², in mittlerer bis guter Wohnlage ergaben ein Preisniveau* zwischen 1.050 – 2.100 €/m² Wohnfläche
- **Einfamilienhäuser ab Baujahr 2010 - 2013, Erstverkäufe, ø WF von ca. 135 m²**
z. T. mit Garage, z. T. mit Doppelgarage, mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 600 – 800 m², in mittlerer Wohnlage ergaben ein Preisniveau* zwischen 1.500 – 1.950 €/m² Wohnfläche

Neben den freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser wurden in dieser Kategorie in geringer Anzahl (14 Kauffälle) Grundstücke mit Bauernhäusern der Geschäftsjahre 2010 - 2015 wie folgt ausgewertet.

- **Bauernhäuser (Mehr-Seiten-Hof) der Baujahre 1900 – 1948, unsaniert, ø WF von ca. 100 m²**
mit Nebengebäuden, Stallgebäuden und mindestens einer Scheune, mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 1.000 – 6.800 m² ergaben ein Preisniveau* zwischen 400 – 870 €/m² Wohnfläche
- **Bauernhäuser (Mehr-Seiten-Hof) der Baujahre 1900 – 1948, teilsaniert, ø WF von ca. 130 m²**
mit Nebengebäuden, Stallgebäuden und mindestens einer Scheune, mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 2.150 – 4.500 m² ergaben ein Preisniveau* zwischen 750 – 1.000 €/m² Wohnfläche

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

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 **70 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. Die abgeleiteten Liegenschaftszinssätze beziehen sich auf den Zeitraum der Geschäftsjahre 2014 und 2015.

Folgende Rahmenbedingungen⁸ wurden für die einheitliche Auswertung der Kaufpreise für Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser zur Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes festgelegt:

Kauffälle	<ul style="list-style-type: none"> - kein Einfluss durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse - Ortsbesichtigung wurde durchgeführt - Fragebögen
Restnutzungsdauer (RND) nach § 6 Abs. 6 ImmoWertV	<ul style="list-style-type: none"> - nur Objekte mit einer RND \geq 20 Jahren - bei Modernisierung erfolgt die Ermittlung der RND nach der Anlage 4 der SW-RL
Gesamtnutzungsdauer	<ul style="list-style-type: none"> - je nach Standardstufe 60 – 80 Jahre (nach Anlage 3 der SW-RL)
Mieten	<ul style="list-style-type: none"> - stichtagsbezogene marktüblich erzielbare Mieten - eine Garage pro Objekt ist im Mietansatz berücksichtigt
<u>Bewirtschaftungskosten</u> ▶ Verwaltungskosten ▶ Instandhaltungskosten ▶ Mietausfallwagnis	<ul style="list-style-type: none"> - für Wohnnutzung entsprechend § 26 der II. BV* - für Wohnnutzung entsprechend § 28 der II. BV* - für Wohnnutzung 2 % <p style="font-size: small; margin-top: 10px;">* Zweite Berechnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (1990 S. 2178), die zuletzt durch Artikel 78 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614) geändert worden ist.</p>
Bodenwert	<ul style="list-style-type: none"> - jeweiliger Bodenrichtwert - Flächenanpassung durch Umrechnung mit den Umrechnungskoeffizienten (siehe Pkt. 5.2.3)

⁸ Die ausführlichen Rahmenbedingungen sind auf der Homepage der Gutachterausschüsse unter „Standardmodelle“ aufgeführt.

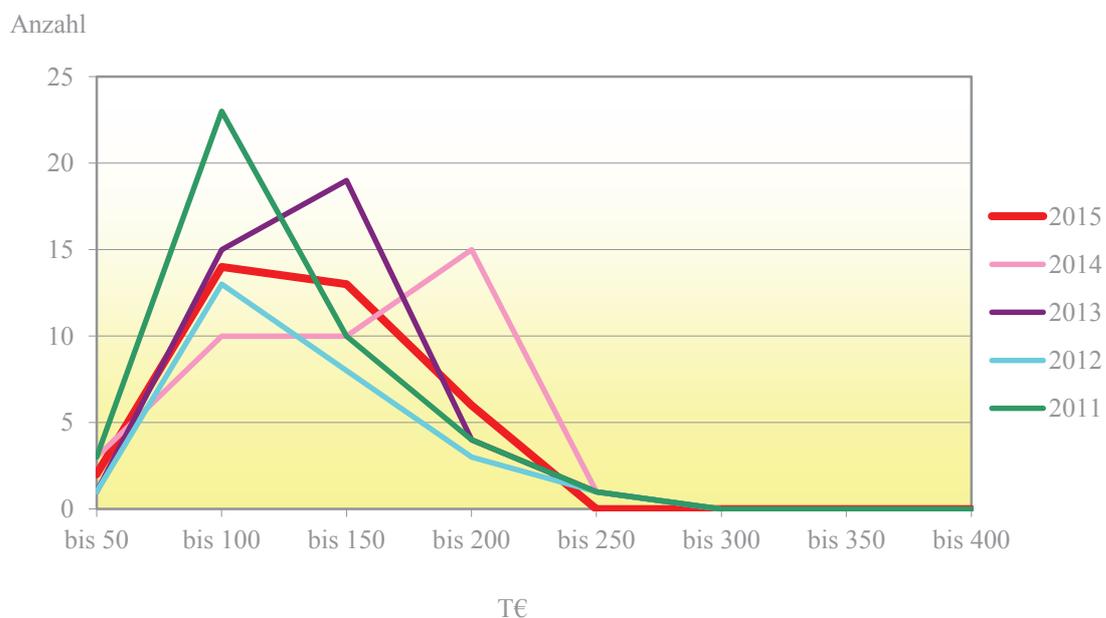
Im Geschäftsjahr 2015 wurden Liegenschaftszinssätze unter vorher genannten Rahmenbedingungen für Einfamilienhäuser mit folgenden Kennzahlen abgeleitet. Der Rohertragsfaktor stellt den Quotienten aus dem normierten Kaufpreis und den Jahresmieteinnahmen dar.

Einfamilienhäuser					
Anzahl der Kauffälle 2014/ 2015 (42)					
Liegenschafts- zinssatz 2015	Merkmale				
	Ø WF (m ²) (Spanne)	Ø monatl. Nettokaltmiete (€/m ²) (Spanne)	Ø Roher- tragsfaktor (Spanne)	Ø RND (Jahre) (Spanne)	Ø Boden- wertniveau (€/m ²) (Spanne)
3,5 %	128 (80 – 200)	5,85 (4,50 – 7,20)	21,0 (13,5 – 28,3)	54 (20 – 73)	58 (30 – 100)

8.3 Reihenhäuser / Doppelhaushälften

8.3.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Häufigkeitsverteilung der Reihenhäuser und Doppelhaushälften nach Preisklassen



Auf dem Teilmarkt der Reihenhäuser/ Doppelhaushälften nehmen entgegen dem Vorjahr ca. 55 % der Erwerbsvorgänge die Verkäufe der Reihenhäuser ein. Im Vergleich zum Vorjahr ist hier ein signifikanter Anstieg der Kaufvertragszahlen von ca. 112 % zu verzeichnen. Dabei handelt es sich überwiegend um Weiterveräußerungen der Baujahresgruppen > 1990 mit rückläufiger Preistendenz von ca. 13 %. Dem gegenüber ist ein auffälliges rückläufiges Kaufinteresse bei den Doppelhaushälften zu verzeichnen jedoch mit leicht steigendem Preisniveau.

RH - Kaufpreismittel 2015 (2014) Bodenrichtwertniveau 45 – 85 €/m² (erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz sowie erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei)					
Baujahresgruppe	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere WF (m ²)	mittlerer WF-Preis (€/m ² WF)	mittlerer Gesamtkaufpreis (€)
Bj. < 1900 – 1948 teilsaniert – saniert (MODG 6 – 18)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)
Bj. 1949 – 1989 teilsaniert bis saniert (MODG 12 – 14)	2 (2)	1955 (1958)	85 (100)	1.418 (1.466)	120.500 (145.000)
Bj. > 1990* Weiterveräußerungen	15 (6)	1994 (1995)	120 (120)	789 (904)	89.560 (107.750)

* Lageabhängigkeiten feststellbar!

DHH - Kaufpreismittel 2015 (2014) Bodenrichtwertniveau 30 – 90 €/m² (erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz sowie erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei)					
Baujahresgruppe	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere WF (m ²)	mittlerer WF-Preis (€/m ² WF)	mittlerer Gesamtkaufpreis (€)
Bj. < 1900 – 1948 unsaniert (MODG 0 – 4)	- (3)	- (1912)	- (102)	- (621)	- (64.667)
Bj. < 1900 – 1948 teilsaniert – saniert (MODG 6 – 11)	2 (9)	1930 (1929)	90 (134)	1.111 (985)	105.000 (129.944)
Bj. 1949 – 1989 teilsaniert (MODG 6 – 8)	- (2)	- (1953)	- (105)	- (1.145)	- (122.500)
Bj. > 1990* Weiterveräußerungen	5 (9)	2003 (2001)	112 (119)	1.397 (1.306)	155.700 (153.500)
Bj. > 2013 Erstverkäufe	7 (3)	2015 (2014)	103 (107)	1.513 (1.468)	155.143 (156.333)

* Lageabhängigkeiten feststellbar!

In nachfolgender Tabelle ist die tendenzielle Preisentwicklung ab 2011 gegenüber dem Vorjahr ersichtlich.

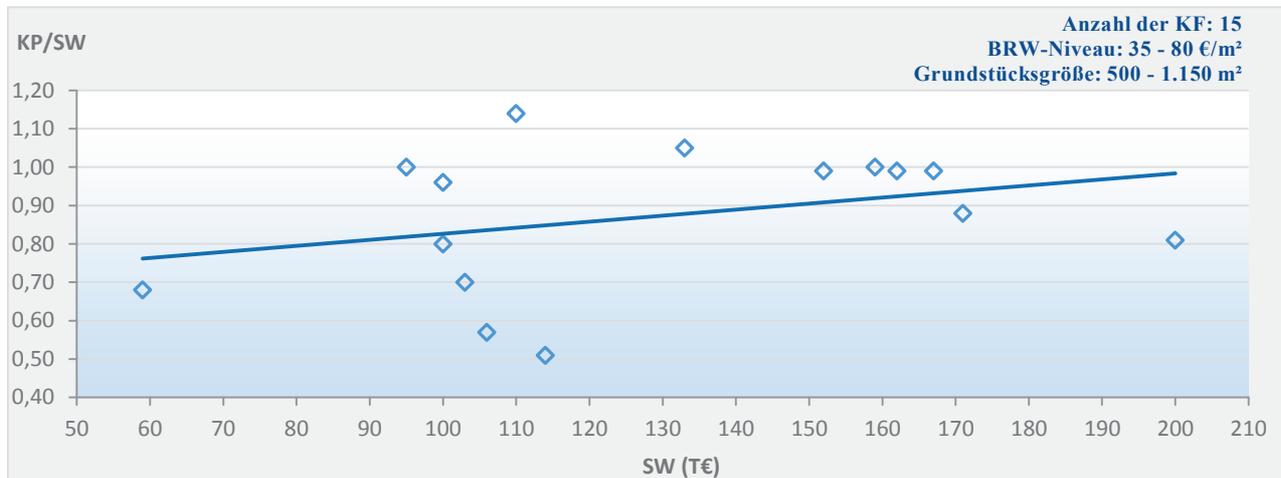
	2011	2012	2013	2014	2015
RH teilsaniert - saniert Baujahr < 1900 – 1948	↗	↑↑	↑↑	↑	•
RH teilsaniert - saniert Baujahr 1949 – 1989	↑↑	↓↓	↑↑	↑	↘
RH Baujahr ab 1990	↓↓	↘	↑↑	↗	↓↓
DHH unsaniert Baujahr < 1900 – 1948	↘	↑↑	↓↓	↓	•
DHH teilsaniert - saniert Baujahr < 1900 – 1948	↓↓	↑↑	↑↑	↓↓	↑↑
DHH teilsaniert - saniert Baujahr 1949 – 1989	➡	➡	•	•	•
DHH Weiterveräußerungen Baujahr ab 1990	↑↑	↓↓	↑	↑↑	↑
DHH Erstverkäufe Baujahr > 2013	➡	↗	↗	↘	↗

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

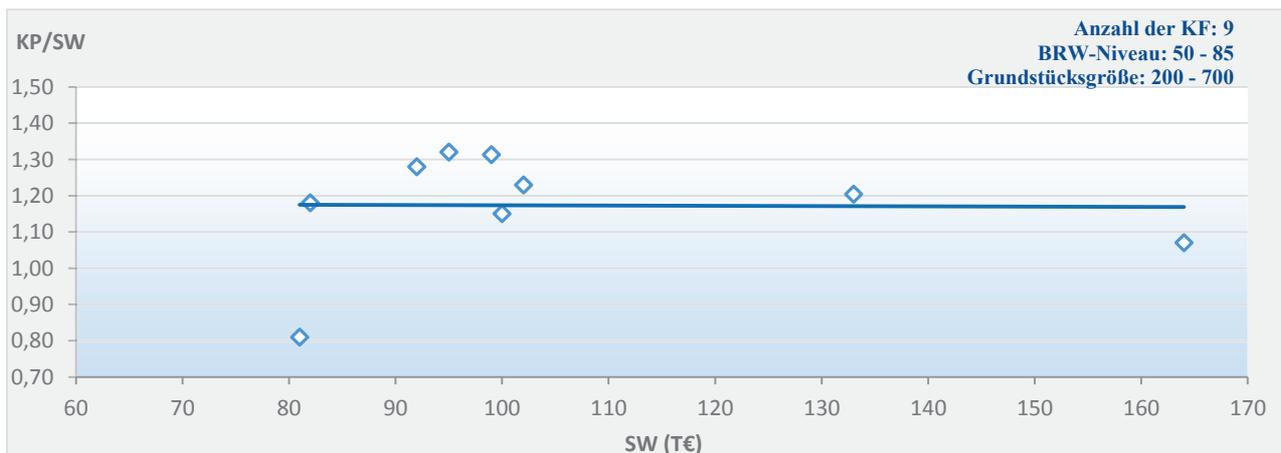
8.3.2 Sachwertfaktoren

Allgemeines und Berechnungsgrundlagen zur Ermittlung der Sachwertfaktoren siehe Pkt. 8.2.2.

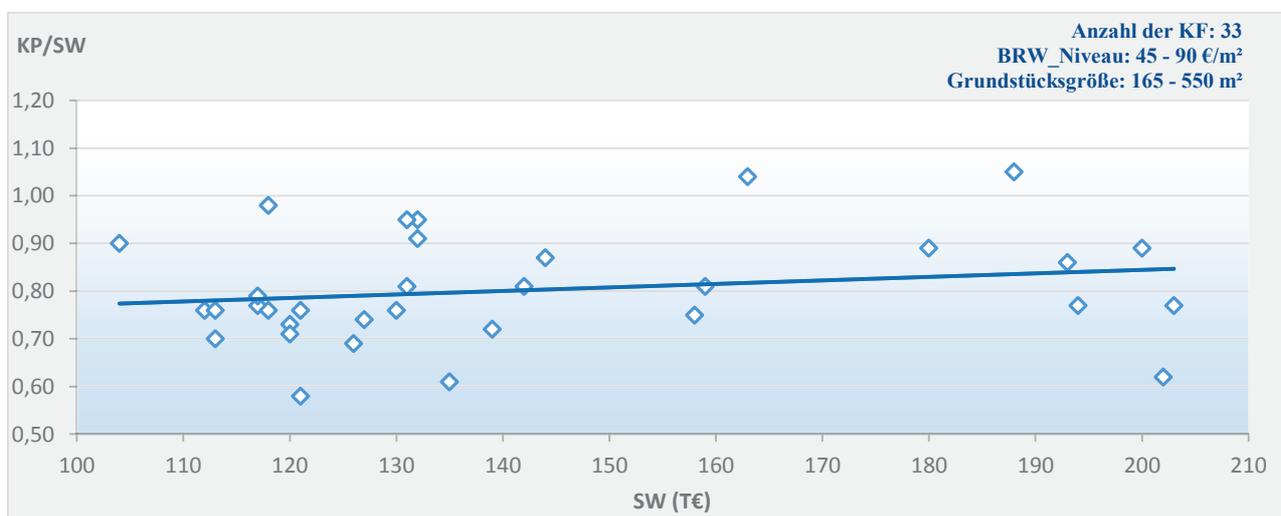
Für **Reihenhäuser und Doppelhaushälften der Baujahre 1900 - 1948** wurde folgender **Sachwertfaktor** abgeleitet: **0,87 (0,51 – 1,14)**



Für **Reihenhäuser und Doppelhaushälften der Baujahre 1949 - 1989** wurde folgender **Sachwertfaktor** abgeleitet: **1,17 (0,81 – 1,32)** (Kauffälle 2013 - 2015)



Für **Reihenhäuser und Doppelhaushälften ab Baujahr 1990** wurde folgender **Sachwertfaktor** abgeleitet: **0,80 (0,58 – 1,05)**



8.3.3 Vergleichsfaktoren

Die Erwerbsvorgänge 2015 für Reihenhäuser zeigen folgende Durchschnittswerte:

- **Reihenhäuser der Baujahre 1949 – 1989, saniert** (MODG 12 – 14), **Ø WF von ca. 85 m²**
mit Unterkellerung, mit PKW-Stellplatz, mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 215 m², in guter bis mittlerer Wohnlage ergaben ein
Preisniveau* zwischen 1.350 – 1.500 €/m² Wohnfläche
- **Reihenhäuser der Baujahre > 1990, Weiterveräußerungen, Ø WF von ca. 120 m²**
ohne Unterkellerung, mit Garage und PKW-Stellplatz, mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 160 – 250 m², in mittlerer Wohnlage ergaben ein
Preisniveau* zwischen 600 – 1.000 €/m² Wohnfläche
Lageabhängigkeiten feststellbar!

Die Erwerbsvorgänge 2015 für Doppelhaushälften zeigen folgende Durchschnittswerte:

- **Doppelhaushälften der Baujahre < 1900 – 1948, unsaniert** (MODG 0 – 4), **Ø WF von ca. 100 m²**
Kauffälle 2014
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 m², in mittlerer Wohnlage ergaben ein
Preisniveau* zwischen 500 – 750 €/m² Wohnfläche
- **Doppelhaushälften der Baujahre < 1900 – 1948, teilsaniert** (MODG 10 – 12), **Ø WF von ca. 90 m²**
z. T. mit Unterkellerung, z. T. mit Garage, z. T. mit Doppelgarage, z. T. mit Nebengebäuden, mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 950 – 1.000 m², in mittlerer Wohnlage ergaben ein
Preisniveau* zwischen 850 – 1.350 €/m² Wohnfläche
- **Doppelhaushälften der Baujahre 1949 – 1989, teilsaniert** (MODG 6 – 8), **Ø WF von ca. 105 m²**
Kauffälle 2014
mit Unterkellerung, Garage bzw. Carport, mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 850 – 1.150 m², in mittlerer Wohnlage ergaben ein
Preisniveau* zwischen 850 – 1.450 €/m² Wohnfläche
- **Doppelhaushälften der Baujahre > 1990, Weiterveräußerungen, Ø WF von ca. 110 m²**
ohne Unterkellerung, mit Garage bzw. Carport, mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 250 - 600 m², in mittlerer Wohnlage ergaben ein
Preisniveau* zwischen 1.000 – 1.800 €/m² Wohnfläche
Lageabhängigkeiten feststellbar!
- **Doppelhaushälften Baujahr 2015, Erstverkäufe, Ø WF von ca. 105 m²**
ohne Unterkellerung, z. T. mit Garage, mit PKW-Stellplatz, mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 400 m², in guter bis mittlerer Wohnlage ergaben ein
Preisniveau* zwischen 1.300 – 1.600 €/m² Wohnfläche

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

8.3.4 Liegenschaftszinssatz

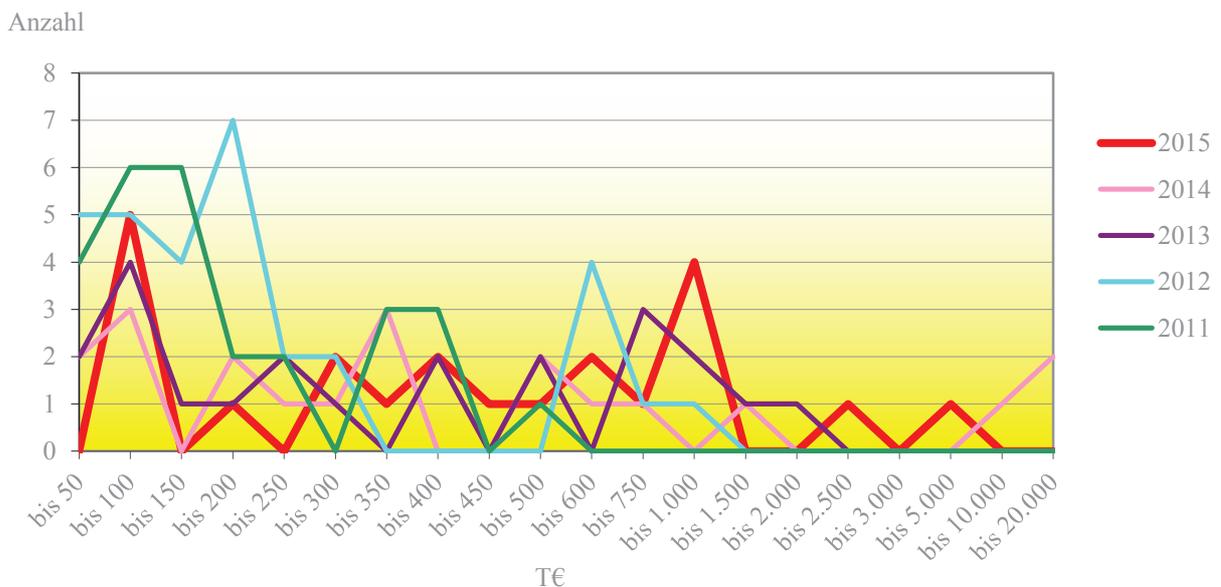
Folgende Tabelle umfasst die Auswertung der Liegenschaftszinssätze für Reihenhäuser und Doppelhaushälften insgesamt unter vorher genannten Rahmenbedingungen (siehe Pkt. 8.2.4).

Reihenhäuser und Doppelhaushälften					
Anzahl der Kauffälle 2014/ 2015 (28)					
Liegenschaftszinssatz	Merkmale				
	Ø WF (m ²) (Spanne)	Ø monatl. Nettokaltmiete (€/m ²) (Spanne)	Ø Rohertragsfaktor (Spanne)	Ø RND (Jahre) (Spanne)	Ø Bodewertniveau (€/m ²) (Spanne)
2015					
3,9 %	120 (85 – 205)	5,92 (4,60 – 7,50)	17,9 (12,6 – 23,7)	50 (25 – 72)	66 (45 – 90)

8.4 Mehrfamilienhäuser

8.4.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Häufigkeitsverteilung der Mehrfamilienhäuser nach Preisklassen



MFH - Kaufpreismittel 2015 (2014) Bodenrichtwertniveau 42 – SB* 240 €/m² (erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbetragsfrei und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz)					
Baujahresgruppe	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere WF (m ²)	mittlerer WF-Preis (€/m ² WF)	mittlerer Gesamtkaufpreis (€)
Bj. 1900 – 1948 unsaniert	4 (4)	1928 (1914)	344 (358)	255 (267)	85.389 (94.375)
Bj. 1900 – 1948 teilsaniert	5 (3)	1926 (1907)	541 (344)	689 (674)	366.000 (234.167)
Bj. 1900 – 1948 saniert	9 (5)	1918 (1918)	1.187 (461)	862 (876)	903.556 (401.000)
Bj. 1971 – 1989 (Plattenbau) unsaniert	1 (1)	1966 (1960)	3.160 (3.643)	25 (165)	80.000 (600.000)
Bj. 1971 – 1989 (Plattenbau) teilsaniert - saniert	1 (3)	1980 (1975)	4.955 (17.500)	505 (502)	2.500.000 (6.963.134)
Bj. 1990 – 2009	1 (2)	2000 (2001)	1.059 (1.192)	897 (795)	950.000 (916.750)

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

8.4.2 Liegenschaftszinssatz

Definition des Liegenschaftszinssatzes siehe Pkt. 8.2.4.

Der Liegenschaftszinssatz ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens abzuleiten (§ 14 Abs. 3 ImmoWertV). 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. Der Liegenschaftszinssatz ist dabei als Marktanpassungsfaktor zu interpretieren und dient darüber hinaus der Darstellung des Marktgeschehens für Renditeobjekte.

Für den **Auswertungszeitraum 2013 bis 2015** wurden insgesamt **103 typische Kauffälle** mit gleichartig bebauten und genutzten Objekten, der Baujahre 1900 – 2003 unter Berücksichtigung der tatsächlichen Mieten bzw. der marktüblich erzielbaren Mieten mit dem Programm „PraxWert“, Version 5.2 sowie mit dem Programmsystem „Automatisiert geführte Kaufpreissammlung“ des Landes Niedersachsen ausgewertet. Entgegen den Vorjahren wurden in diesem Geschäftsjahr überwiegend teilsanierte bis sanierte Mehrfamilienhäuser und Wohn- und Geschäftshäuser verkauft, welche größtenteils vermietet sind. In geringer Anzahl wurden unsanierte Objekte veräußert.

Folgende aktuellen Rahmenbedingungen⁹ wurden für die einheitliche Auswertung der Kaufpreise zur Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes festgelegt:

Kauffälle (Ertragsobjekte)	<ul style="list-style-type: none"> - kein Einfluss durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse - Ortsbesichtigung wurde durchgeführt - Fragebögen
Restnutzungsdauer (RND) nach § 6 Abs. 6 ImmoWertV	<ul style="list-style-type: none"> - nur Objekte mit einer RND \geq 20 Jahren - bei Modernisierung erfolgt die Ermittlung der RND nach der Anlage 4 der SW-RL vom 05.09.2012
Gesamtnutzungsdauer	<ul style="list-style-type: none"> - bei Mehrfamilienhäusern und Wohn- und Geschäftshäusern 80 Jahre - bei reinen Bürogebäuden u. Geschäftshäusern: 60 Jahre
Mieten	<ul style="list-style-type: none"> - stichtagsbezogene marktüblich erzielbare Mieten (z. B. aus dem Mietspiegel) - tatsächliche und auf Marktüblichkeit geprüfte Mieten
Bodenwert	<ul style="list-style-type: none"> - jeweiliger Bodenrichtwert - Flächenanpassung durch Umrechnung mit den Umrechnungskoeffizienten (siehe Pkt. 5.2.3) - separat nutzbare Grundstücksteile wurden abgespalten
Besondere objektspezifische Merkmale (boG)	<ul style="list-style-type: none"> - Reparaturstau <ul style="list-style-type: none"> - unsanierte bis sanierte Objekte 50 bis 600 €/m² WF/NF - zum Abbruch vorgesehene Nebengebäude <ul style="list-style-type: none"> - pauschale Abbruchkosten
Bewirtschaftungskosten	
▶ <i>Verwaltungskosten</i>	<ul style="list-style-type: none"> - für Wohnnutzung entsprechend § 26 der II. BV¹⁰ - bis 31.12.2013 für gewerbliche Nutzung allgemein: <ul style="list-style-type: none"> ▫ 240 € pro Einheit und Jahr (Brutto) - ab 01.01.2014 für gewerbliche Nutzung allgemein: <ul style="list-style-type: none"> ▫ 310 € pro Einheit und Jahr (Brutto) ▫ für Büros/Läden: 350 € pro Einheit und Jahr (Brutto), ▫ für Lager, Industrieeinheiten: 300 € pro Einheit und Jahr (Brutto)
▶ <i>Instandhaltungskosten</i>	<ul style="list-style-type: none"> - für Wohnnutzung entsprechend § 28 der II. BV - bis 31.12.2013 für gewerbliche Nutzung: <ul style="list-style-type: none"> ▫ 2,50 €/m² bis 9,00 €/m² Nutzfläche je nach Objektart, Bauausführung und Baualter - ab 01.01.2014 für gewerbliche Nutzung: <ul style="list-style-type: none"> ▫ 3,60 €/m² bis 12,50 €/m² Nutzfläche je nach Objektart, Bauausführung und Baualter
▶ <i>Mietausfallwagnis</i>	<ul style="list-style-type: none"> - für Wohnnutzung 2 % - für gewerbliche Nutzung 4 %

⁹ Die ausführlichen Rahmenbedingungen sind auf der Homepage der Gutachterausschüsse unter „Standardmodelle“ aufgeführt.

¹⁰ Zweite Berechnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (1990 S. 2178), die zuletzt durch Artikel 78 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614) geändert worden ist.

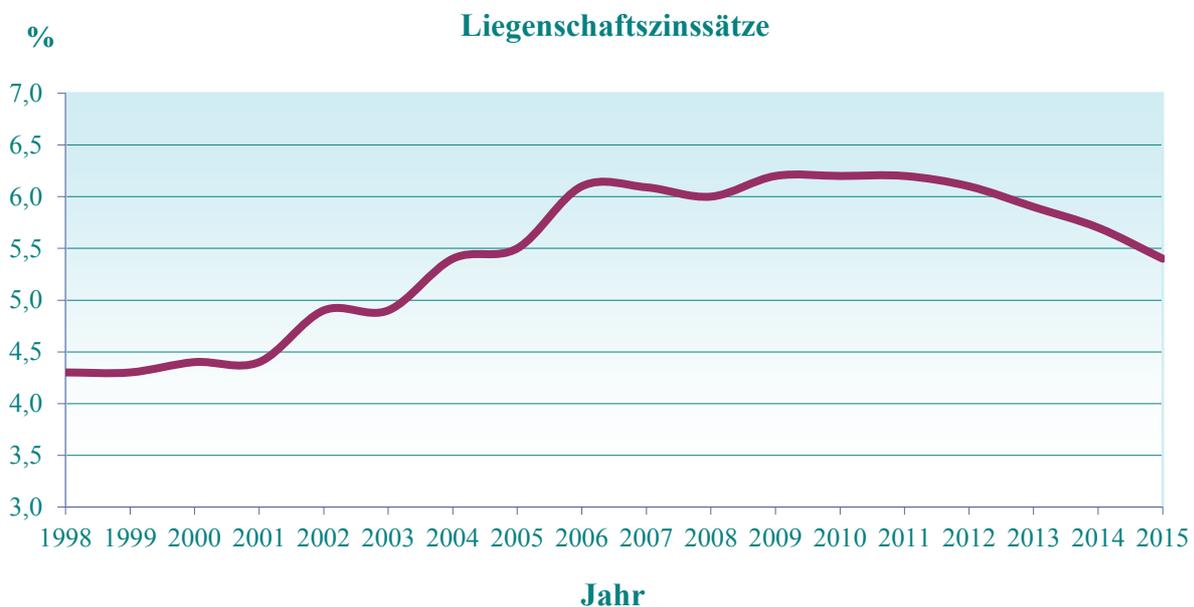
Aus dem Datenmaterial für Mehrfamilienhäuser unter vorher genannten aktuellen Rahmenbedingungen, leitet der Gutachterausschuss für Grundstückswerte folgenden Liegenschaftszinssatz für die Stadt Cottbus mit nachstehenden Merkmalen ab:

Mehrfamilienhäuser* (gewerblicher Mietanteil von ≤ 20 %)					
Anzahl der Kauffälle 2013/ 2014/ 2015 (49)					
Liegenschafts- zinssatz	Merkmale				
	Ø WF (m ²) (Spanne)	Ø monatl. Nettokaltmiete (€/m ²) (Spanne)	Ø Roher- tragsfaktor (Spanne)	Ø RND (Jahre) (Spanne)	Ø Bodenwert- niveau (€/m ²) (Spanne)
2015					
5,4 %	752 (189 – 4.955)	5,75 (4,54 – 7,99)	11,49 (8,3 – 15,7)	36 (25 – 69)	100 (15 – SB** 240)

* 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.

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

Entwicklung der Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser



In Auswertung der Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser lässt sich in den letzten drei Auswertungszeiträumen eine fallende Tendenz feststellen. Einflussgrößen wie Lage, RND und Nutzflächengröße bzw. Anzahl der Wohneinheiten lassen sich nicht statistisch gesichert nachweisen. Tendenziell lässt die Auswertung jedoch erkennen, dass bei Mehrfamilienhäuser mit wenigen Wohneinheiten der Liegenschaftszinssatz niedriger ausfällt.

8.4.3 Vergleichsfaktoren

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

- **Mehrfamilienhäuser der Baujahre 1900 – 1948, unsaniert, WF 280 – 420 m², 3 – 6 WE**
mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 500 – 750 m², ergaben ein Preisniveau* zwischen 170 – 290 €/m² Wohnfläche
- **Mehrfamilienhäuser der Baujahre 1900 – 1948, teilsaniert, WF 400 – 1.050 m², 6 – 13 WE**
mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 450 – 1.950 m², ergaben ein Preisniveau* durchschnittlich 600 – 770 €/m² Wohnfläche
- **Mehrfamilienhäuser der Baujahre 1900 – 1948, saniert, WF 380 – 600 m², 4 - 8 WE**
mit einer Grundstücksgröße von ca. 300 – 800 m², ergaben ein Preisniveau* zwischen 800 – 1.300 €/m² Wohnfläche
- **Mehrfamilienhäuser der Baujahre 1900 – 1948, saniert, WF 1.100 – 4.700 m², 18 - 84 WE**
mit einer Grundstücksgröße von ca. 1.400 – 9.500 m², ergaben ein Preisniveau* zwischen 670 – 800 €/m² Wohnfläche
- **Mehrfamilienhäuser – Plattenbauten der Baujahre 1971 - 1989, unsaniert, WF 3.200 – 3.650 m², 70 – 125 WE (Kauffälle 2014/2015)**
mit einer Grundstücksgröße von ca. 1.450 – ca. 1.800 m², ergaben ein Preisniveau* von ca. 25 - 165 €/m² Wohnfläche
- **Mehrfamilienhäuser – Plattenbauten der Baujahre 1971 - 1989, teilsaniert - saniert, WF ca. 5.000 - 26.000 m², 100 – 450 WE**
mit einer Grundstücksgröße von ca. 12.300 – ca. 28.800 m², ergaben ein Preisniveau* von ca. 300 – 500 €/m² Wohnfläche
- **Mehrfamilienhäuser der Baujahre > 1990, WF 800 – 1.600 m², 12 – 24 WE (Kauffälle 2014/2015)**
mit einer Grundstücksgröße von ca. 400 – ca. 4.000 m², ergaben ein Preisniveau* zwischen 720 – 900 €/m² Wohnfläche

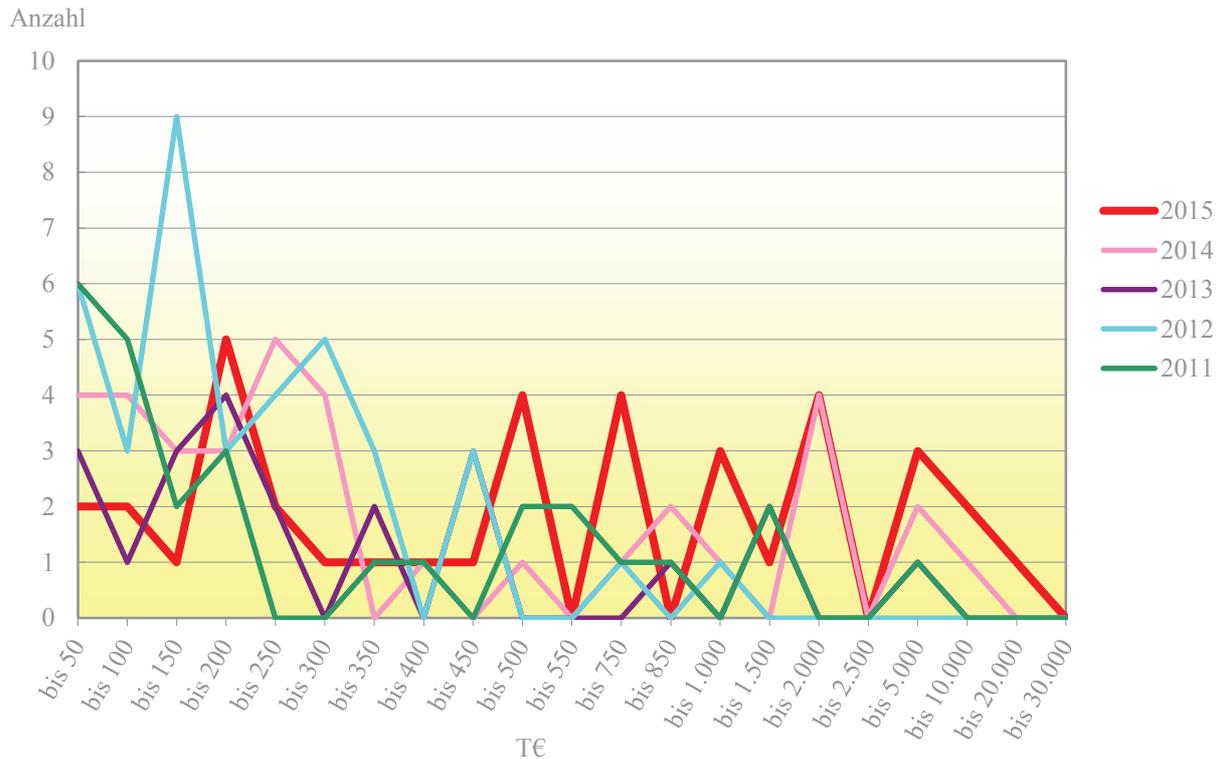
* Die Preisangaben enthalten den Wert der baulichen Anlagen und den Wert des Grund und Bodens.

8.5 Wohn- und Geschäftshäuser

Die in diesem Abschnitt untersuchten Kauffälle beziehen sich ausschließlich auf Wohn- und Geschäftshäuser mit einem gewerblichen Mietanteil von > 20 % (durchschnittlich 44 %).

8.5.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Häufigkeitsverteilung der Wohn- und Geschäftshäuser nach Preisklassen



WGH – Kaufpreismittel 2015 (2014)					
Bodenrichtwertniveau 52 – SB* 325 €/m²					
(erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz)					
Baujahresgruppe	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere WF/NF (m²)	mittlerer WF/NF-Preis (€/m² WF)	mittlerer Gesamtkaufpreis (€)
Bj. 1900 – 1948 unsaniert	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)
Bj. 1900 – 1948 teilsaniert	3 (8)	1904 (1872)	315/308 (337/149)	469 (555)	270.000 (414.413)
Bj. 1900 – 1948 saniert	4 (3)	1904 (1913)	335/208 (488/233)	1.081 (1.625)	560.400 (813.333)

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

8.5.2 Liegenschaftszinssatz

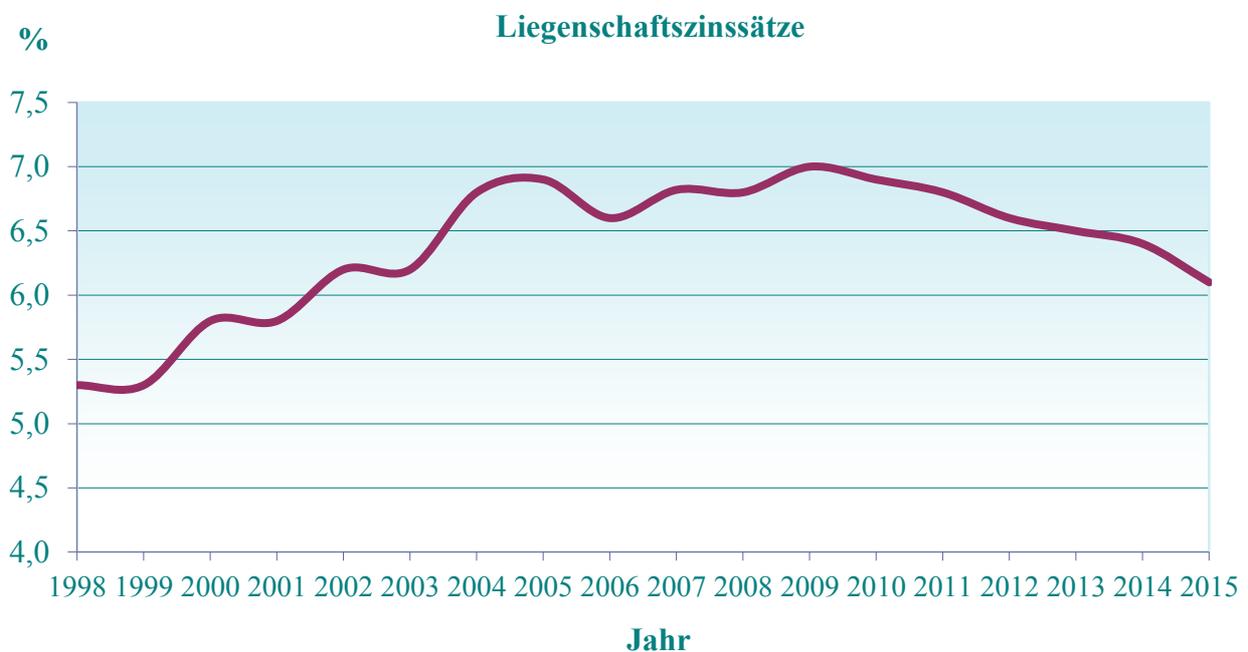
Allgemeines und Berechnungsgrundlagen zur Ermittlung der Liegenschaftszinssätze siehe Pkt. 8.4.2.

Wohn- und Geschäftshäuser* (gewerblicher Mietanteil von ø 44 %)					
Anzahl der Kauffälle 2013 - 2015 (32)					
Liegenschafts- zinssatz	Merkmale				
	Ø WF (m ²) NF (m ²) (Spanne)	Ø monatl. Nettokaltmiete (€/m ²) (Spanne)	Ø Roher- tragsfaktor (Spanne)	Ø RND (Jahre) (Spanne)	Ø Boden- wertniveau (€/m ²) (Spanne)
2015					
6,1 %	482 (110 – 3.850) 319 (80 – 1.370)	WF 5,70 (4,50 – 7,10) NF 8,40 (4,00 – 25,45)	10,9 (8,0 – 14,1)	33 (25 – 62)	192 (42 – SB** 325)

* 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



8.5.3 Vergleichsfaktoren

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

- **Wohn- und Geschäftshäuser der Baujahre 1900 – 1948, unsaniert,**
WF ca. 400 – 750 m²/ NF ca. 100 – 340 m² (Kauffälle 2013)
mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 350 – 650 m², ergaben ein
Preisniveau* von durchschnittlich 60 – 160 €/m² Wohn-/Nutzfläche
- **Wohn- und Geschäftshäuser der Baujahre 1900 – 1948, teilsaniert,**
WF ca. 100 – 610 m²/NF ca. 90 – 250 m² (Kauffälle 2014/ 2015)
mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 100 – 1.800 m², ergaben ein
Preisniveau* zwischen 300 – 740 €/m² Wohn-/Nutzfläche
- **Wohn- und Geschäftshäuser der Baujahre 1900 – 1948, saniert,**
WF ca. 150 - 860 m²/NF ca. 100 – 500 m² (Kauffälle 2014/ 2015)
mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 150 – 550 m², ergaben ein
Preisniveau* zwischen 950 – 1.950 €/m² Wohn-/Nutzfläche

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

8.6 Bürogebäude

8.6.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Auf Grund der geringen Anzahl von Kaufverträgen für Bürogebäude, wurden die auswertbaren Daten der Berichtsjahre 2010 – 2014 zusammengefasst und untersucht.

Bürogebäude - Kaufpreismittel 2015 (2010 – 2014) Bodenrichtwertniveau 15 – SB* 325 €/m ² (erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz)					
Baujahresgruppe	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere NF (m ²)	mittlerer NF-Preis (€/m ² WF)	mittlerer Gesamtkaufpreis (€)
Bj. 1900 – 1989 unsaniert	1 (6)	1938 (1939)	380 (776)	147 (266)	55.795 (219.167)
Bj. 1900 – 1989 teilsaniert	2 (2)	1937 (1943)	833 (687)	592 (521)	556.154 (345.000)
Bj. 1900 – 1989 saniert	- (3)	- (1934)	- (872)	- (1.098)	- (947.291)
Bj. > 1990	6 (4)	1997 (1994)	2.931 (6.321)	1.059 (609)	2.422.893 (4.300.000)

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

8.6.2 Liegenschaftszinssatz

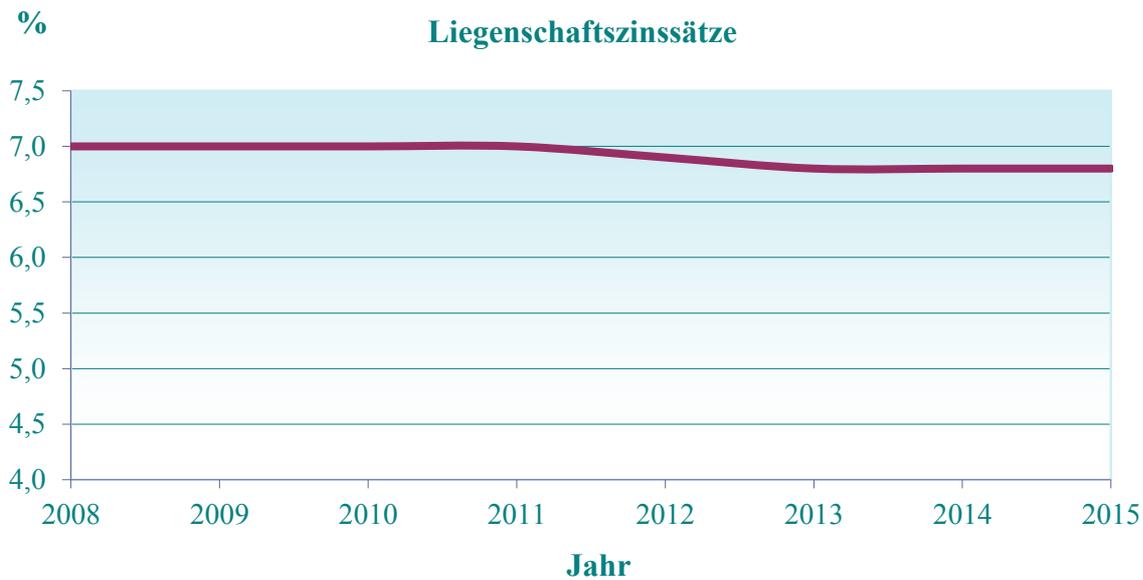
Allgemeines und Berechnungsgrundlagen zur Ermittlung der Liegenschaftszinssätze siehe Pkt. 8.4.2.

Bürogebäude* Anzahl der Kauffälle 2010 - 2015 (22)					
Liegenschafts- zinssatz 2015	Merkmale				
	Ø NF (m ²) (Spanne)	Ø monatl. Nettokaltmiete (€/m ²) (Spanne)	Ø Roher- trags- faktor (Spanne)	Ø RND (Jahre) (Spanne)	Ø Boden- wertniveau (€/m ²) (Spanne)
6,8 %	1.796 (225 – 8.447)	6,72 (3,00 – 16,80)	9,00 (2,10 – 13,80)	37 (20 – 50)	107 (15 – SB** 325)

* 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.

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

Entwicklung der Liegenschaftszinssätze für Bürogebäude



8.6.3 Vergleichsfaktoren

- Bürogebäude der Baujahre 1900 – 1989, unsaniert, NF ca. 370 – 1.060 m², (Kauffälle 2010 – 2015)**
 mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 450 – 3.700 m², ergaben ein Preisniveau* zwischen 135 – 450 €/m² Nutzfläche
- Bürogebäude der Baujahre 1900 – 1989, teilsaniert, NF ca. 500 – 1.150 m², (Kauffälle 2011 - 2015)**
 mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 300 – 4.050 m², ergaben ein Preisniveau* zwischen 300 – 800 €/m² Nutzfläche
- Bürogebäude der Baujahre 1900 – 1989, saniert, NF ca. 450 – 1.600 m², (Kauffälle 2010 – 2014)**
 mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 900 – 3.500 m², ergaben ein Preisniveau* zwischen 800 – 1.500 €/m² Nutzfläche
- Bürogebäude der Baujahre > 1990, NF ca. 225 – 10.000 m², (Kauffälle 2014 – 2015)**
 mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 1.200 – 21.000 m², ergaben ein Preisniveau* zwischen 420 – 1.500 €/m² Nutzfläche

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

8.7 Gewerbe- und Industrieobjekte

8.7.1 Preisniveau

Zu dieser Gebäudegruppe gehören u. a. Werkstätten, Produktions- und Lagergebäude, Lagerhallen, Industriegebäude sowie landwirtschaftliche Produktionsgebäude wie z. B. Ställe, Scheunen oder Gewächshäuser.

Auf dem Teilmarkt der Gewerbe- und Industrieobjekte werden überwiegend Lagergebäude und Produktionsgebäude veräußert. Dabei ist seit Jahren eine geringe Marktaktivität zu beobachten.

In nachfolgender Marktanalyse werden die Verkäufe der Jahre 2013 bis 2015 zusammengefasst, wobei insgesamt 19 auswertbare Objekte (Produktions- und Lagergebäude) zur Untersuchung herangezogen werden konnten. Der überwiegende Anteil der Transaktionen erfolgte sowohl bei den Produktionsgebäuden als auch bei den Lagergebäuden in den Gewerbegebieten. In geringer Anzahl wurden diese Objekte auch innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage verkauft.

Produktions- und Lagergebäude						
Kauffälle von 2013 – 2015						
Bodenrichtwertniveau 15 – 140 €/m ²						
	Anzahl	Ø Grundstücksfläche (m ²) (Spanne)	Ø Kaufpreis (€) (Spanne)	mittleres Baujahr (Spanne)	Nutzfläche (m ²) (Spanne)	Ø Kaufpreis / Nutzfläche (€/m ²) (Spanne)
Lagergebäude	6	7.479 (3.669 - 10.880)	590.762 (195.000 - 982.900)	1995 (1980 - 2000)	2.269 (899 - 4.884)	352 (102 - 962)
Produktionsgebäude	13	2.769 (522 - 6.936)	219.153 (42.000 - 983.184)	1976 (1920 - 2007)	593 (111 - 1.650)	386 (210 - 773)

8.7.2 Liegenschaftszinssatz

Erstmals wurden für das Geschäftsjahr 2015 Liegenschaftszinssätze für Produktions- und Lagergebäude ermittelt. Allgemeines und Berechnungsgrundlagen zur Ermittlung der Liegenschaftszinssätze siehe Pkt. 8.4.2. *Hinweis:* Bei Objekten mit einer Nutzfläche von > 1.000 m² wurden Verwaltungskosten von 1,5 bis max. 3 % des jährlichen Rohertrages (lt. Literatur und Erfahrungswerten der Sachverständigen des Gutachterausschusses) in Ansatz gebracht.

Produktions- und Lagergebäude					
Anzahl der Kauffälle 2013 - 2015 (19)					
Liegenschaftszinssatz 2015	Merkmale				
	Ø NF (m ²) (Spanne)	Ø monatl. Nettokaltmiete (€/m ²) (Spanne)	Ø Rohertragsfaktor (Spanne)	Ø RND (Jahre) (Spanne)	Ø Bodenwertniveau (€/m ²) (Spanne)
7,2 %	1.122 (111 - 4.884)	3,18 (1,26 - 6,88)	9,74 (7,51 - 11,65)	22 (10 - 30)	42 (15 - 140)

8.8 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.

War seit den letzten Berichtsjahren kaum Bewegung am Markt der Wochenendhäuser zu verzeichnen, so ist im Berichtsjahr 2015 ein positiver Trend erkennbar. Besonders deutlich zeigt sich das bei den Bungalows in Wochenendhaussiedlungen, da sich hier der durchschnittliche Kaufpreis mehr als verdoppelt hat. Vereinzelt wurden Bungalowgrundstücke zum daneben liegenden Einfamilienhausgrundstück zugekauft. Auf den veräußerten Wochenendgrundstücken befinden sich neben dem Bungalow teilweise Stellplatzmöglichkeiten für PKWs.

Im Berichtsjahr 2015 wechselten 17 Wochenendhäuser bzw. Bungalows und Gartenlauben ihren Eigentümer. In nachstehender Auswertung wurden die auswertbaren Kauffälle der Berichtsjahre 2013 bis 2015 zusammengefasst und in die Kategorien „Wochenendhäuser in Wochenendhaussiedlungen“ und „einzelstehend in Wohngebieten“ unterteilt.

Wochenendhäuser					
Kauffälle von 2013 – 2015					
	Anzahl	Ø Grundstücksfläche m ² (Spanne)	Baujahr	Ø Gebäudegrundfläche m ² (Spanne)	Ø Kaufpreis € (Spanne)
in Wochenendhaussiedlungen	11	1.030 (240 - 2.680)	1960 - 1988	49 (34 - 79)	22.100 (5.000 - 50.000)
einzelstehend in Wohngebieten	22	740 (340 - 2.600)	1970 - 2000	40 (21 - 73)	9.400 (1.500 - 32.500)

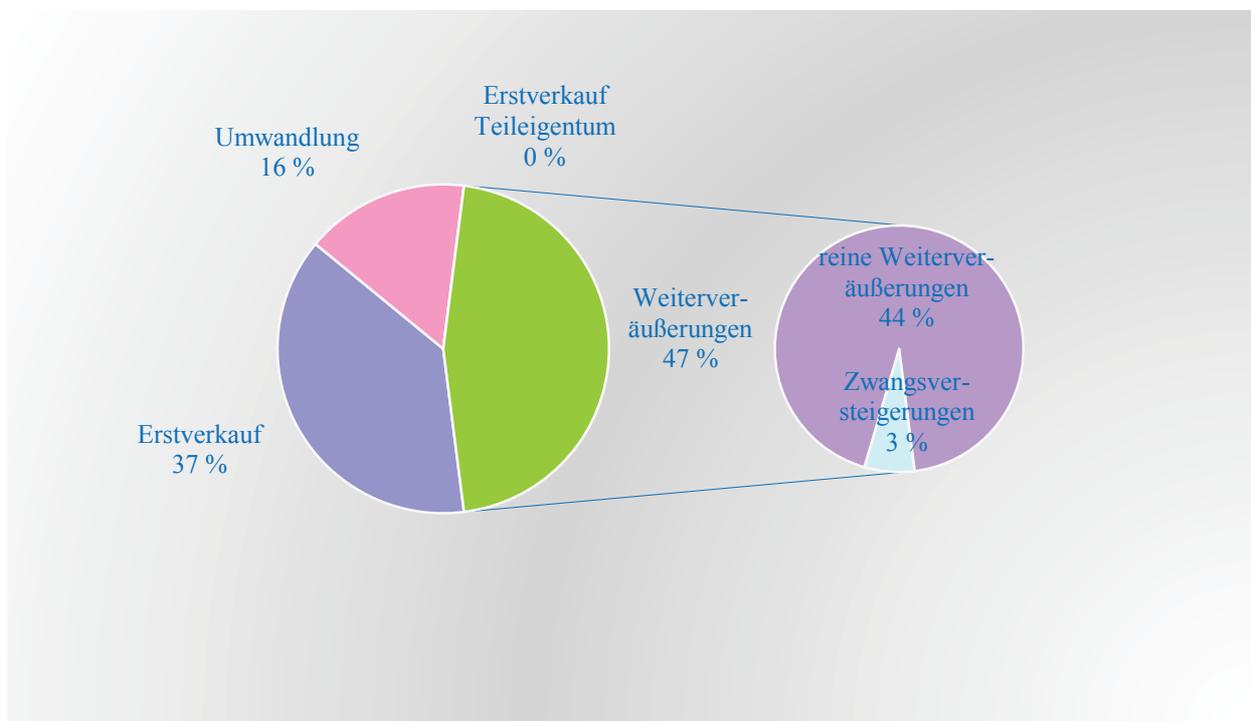
9 Wohnungs- und Teileigentum

9.1 Preisniveau, Preisentwicklung und Vergleichsfaktoren

„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).“

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

Auf diesem Teilmarkt ist insgesamt eine steigende Tendenz der Erwerbsvorgänge um ca. 25 % gegenüber dem Vorjahr zu beobachten. Dabei stieg das Erwerbsinteresse der „Erstverkäufe“ um ca. 11 %, bei den „Umwandlungen“ ist ein Zugang der Kauffallzahlen von ca. 77 % zu beobachten. Bei den Verkäufen der Weiterveräußerungen von Eigentumswohnungen setzt sich der steigende Trend vom Vorjahr fort, jedoch mit 9 % geringerem Geldumsatz. Die Verkäufe für „Teileigentum“ sind in ihrer Anzahl gleichbleibend gering. Das Marktgeschehen bei den Eigentumswohnungen sowie beim Teileigentum verteilt sich hauptsächlich im inneren Stadtgebiet.



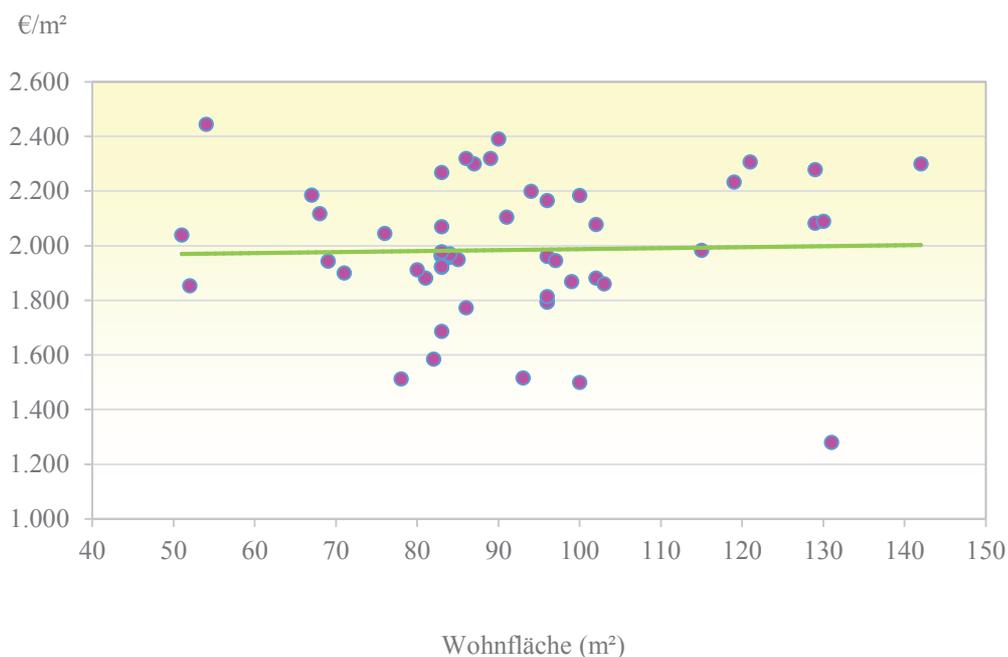
Bei den **Erstverkäufen** von Eigentumswohnungen handelt es sich um 1 bis 5-Raum-Wohnungen, wobei 70 % davon 3-Raum-Wohnungen sind. Sie liegen überwiegend in guter Wohnlage mit einem mittleren Ausstattungsgrad, die Wohnflächen betragen 51 bis 144 m². Der durchschnittliche Kaufpreis beträgt ca. 1.984 €/m² Wohnfläche und lässt somit einen steigenden Trend im Vergleich zum Vorjahr erkennen. Die Baujahre der Gebäude bei den Erstverkäufen liegen zwischen 1997 und 2016.

Überblick über Preisniveau und Preisentwicklung der Erstverkäufe

Erstverkäufe inkl. Stellplatz bzw. Tiefgarage oder Garage								
Jahr		2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Anzahl der Kauffälle		49	42	46	56	89	64	70
Wohnfläche (m ²) ¹¹	min.	66	53	54	55	53	55	51
	max.	128	162	127	164	150	159	144
Preis in €/m ² Wohnfläche	min.	971	1.304	1.545	1.258	1.354	1.008	1.280
	max.	1.589	2.000	2.016	2.129	2.256	2.152	2.444
Ø Preis		1.416	1.525	1.678	1.712	1.828	1.802	1.984

Die zu den Wohnungen mitveräußerten Stellplätze/Carports wurden zu einem Preis von 2.500 € bis 12.000 € verkauft und für Tiefgaragenstellplätze wurden 15.000 € bis 16.900 € gezahlt. Für Garagen als Nebengebäude lagen die Preise zwischen 7.000 € und 11.900 €.

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



¹¹ Die Berechnung der WF, wenn nicht im Kaufvertrag angegeben, erfolgte nach § 2 und § 4 Wohnflächenverordnung (WoFIV) gültig ab 01.01.2004. Dabei wurde die Grundfläche der Balkone, Loggien und Dachterrassen zu einem Viertel angerechnet.

Die unter „**Umwandlungen**“ (Teilung von Bestandsobjekten nach dem WoEigG) erfassten Verkäufe werden nach Eigentumswohnungen in sanierte Altbauten (Baujahre 1896 – 1930) und Eigentumswohnungen in sanierten geschlossenen Wohnquartieren (Baujahre 1939 – 1989) ausgewertet.

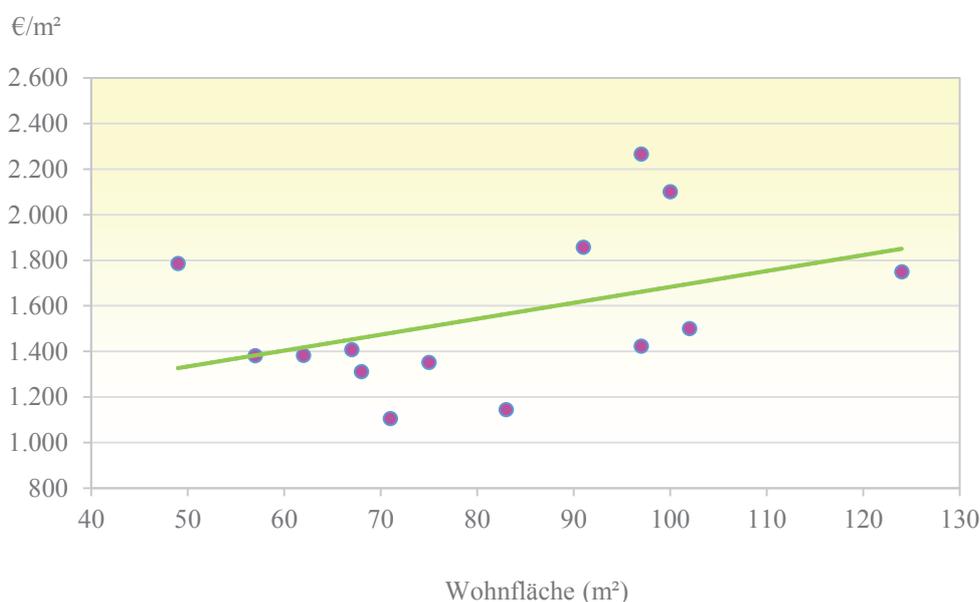
Für Wohnungen in *sanierten Altbauten* wurden im Geschäftsjahr 16 Kauffälle registriert. Damit sind die Verkaufszahlen gleichbleibend, jedoch mit leicht sinkendem Preisniveau. In dieser Kategorie handelt es sich um 2- bis 4-Raum-Wohnungen mit Wohnflächen von 49 bis 124 m², wobei auch hier die 3-Raum-Wohnungen überwiegen. Die Wohnungen befinden sich in mittlerer bis guter Wohnlage mit unterschiedlichem Modernisierungsgrad.

Überblick über Preisniveau und Preisentwicklung der Umwandlungen sanierter Altbauten

sanierte Altbauten inkl. Stellplatz									
Jahr		2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	
Anzahl der Kauffälle		15	13	11	30	35	17	16	
Wohnfläche (m ²)	min.	65	79	53	26	64	70	49	
	max.	124	158	173	150	179	176	124	
Preis in €/m ²	min.	826	887	1.219	992	1.217	1.028	1.106	
	max.	1.408	2.025	1.965	2.162	2.204	2.502	2.266	
Wohnfläche		Ø Preis	1.224	1.455	1.541	1.677	1.669	1.752	1.555

Bei den Umwandlungen – Altbauten lag in diesem Berichtsjahr der Preis für die zu den Wohnungen gehörenden Stellplätze bei 1.000 € bis 2.500 €. Für Carports und Garagen lagen keine aktuellen Preise vor.

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



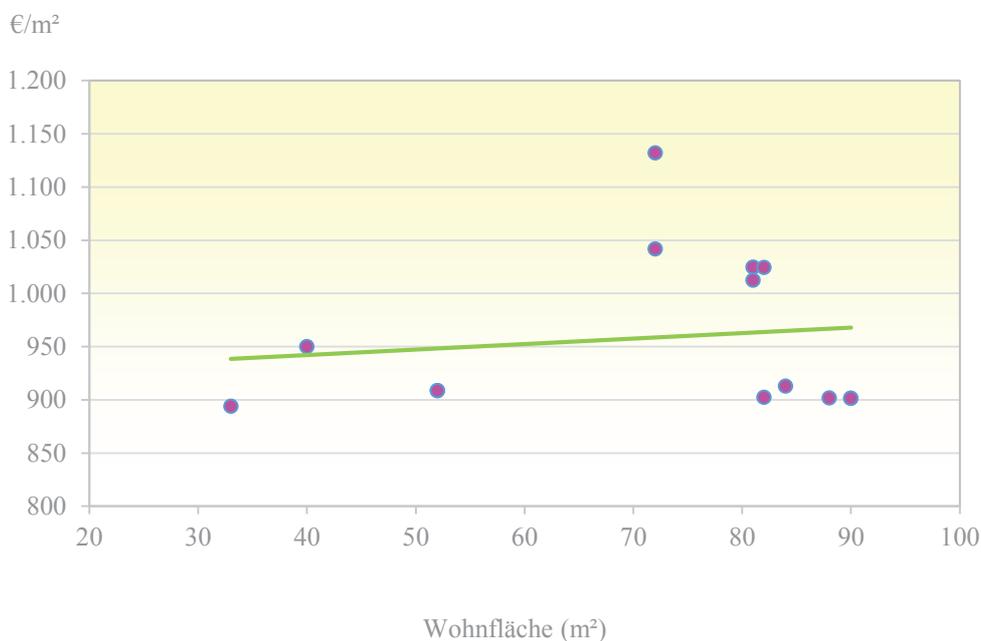
Für Eigentumswohnungen in *sanierten geschlossenen Wohnquartieren* wurden im Berichtsjahr **14 Kauffälle** erfasst. Damit ist ein zunehmendes Kaufinteresse zu vermerken bei gleich bleibendem Preisniveau.

Überblick über Preisniveau und Preisentwicklung der Umwandlungen in geschlossenen Wohnquartieren

geschlossene Wohnquartiere inkl. Stellplatz								
Jahr		2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Anzahl der Kauffälle		8	4	1	6	2	keine Verkäufe	14
Wohnfläche (m ²)	min.	51	48	77	56	60		33
	max.	101	89		72	72		90
Preis in €/m ²	min.	614	604		759	900	894	
	max.	1.424	854		1.233	1.019	1.132	
Wohnfläche	Ø Preis	1.255	744	883	1.020	960	-	959

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

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

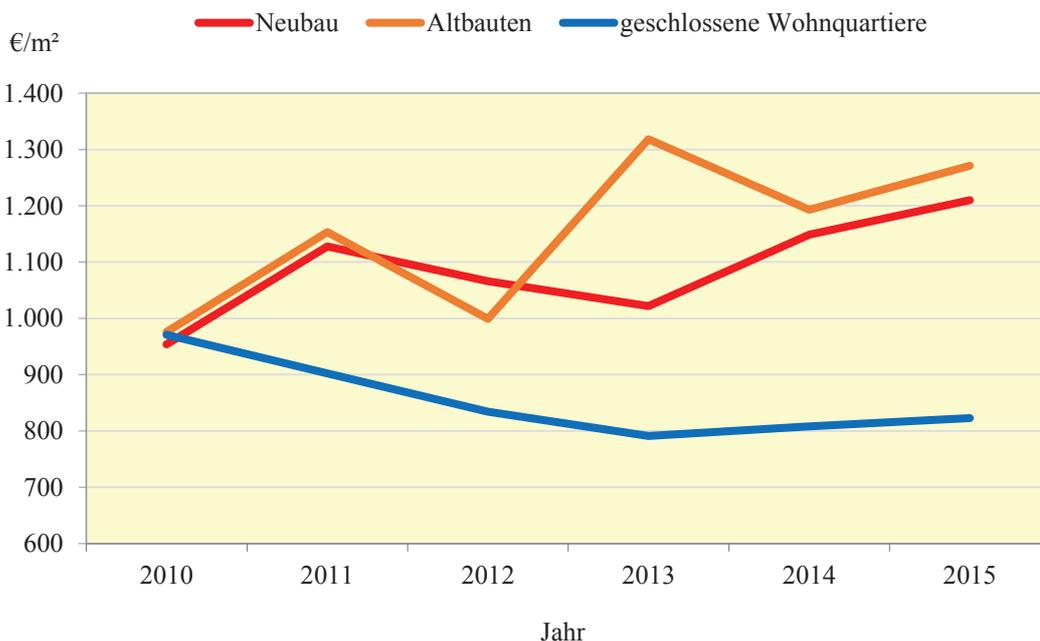


Bei der Vertragsart „**Weiterveräußerung von Eigentumswohnungen**“, die auf dem Markt des Wohnungseigentums einen Anteil von ca. 45 % einnehmen, setzt sich der steigende Trend (37 %) der Erwerbsvorgänge gegenüber dem Vorjahr fort. Die Weiterverkäufe bezogen sich zu ca. 48 % auf Weiterveräußerungen von Eigentumswohnungen in neu errichteten Gebäuden (Baujahre 1994 – 2011), zu ca. 19 % auf Verkäufe sanierter Altbauwohnungen und zu ca. 28 % auf Verkäufe in modernisierten geschlossenen Wohnquartieren. Im Zuge einer Zwangsversteigerung wurden 4 Objekte bei den Weiterveräußerungen erworben. Die Kaufpreise je m² Wohnfläche lassen für alle Gruppen ein leicht steigendes Preisniveau erkennen.

Überblick über Preisniveau und Preisentwicklung der Weiterveräußerungen
(ohne Zwangsversteigerungen)

Weiterveräußerungen von Eigentumswohnungen												
Jahr	Neubauten (Baujahre 1993 – 2011)				Altbauten				geschlossene Wohnquartiere			
	Anzahl	Preis in €/m ² WF			Anzahl	Preis in €/m ² WF			Anzahl	Preis in €/m ² WF		
		min.	max.	Ø		min.	max.	Ø		min.	max.	Ø
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
2014	32	492	1.905	1.149	8	910	1.406	1.193	22	375	1.019	808
2015	41	615	2.081	1.210	16	860	1.938	1.271	24	578	1.220	823

Darstellung der Preisentwicklung bei den Weiterveräußerungen Eigentumswohnungen



Im Vergleich der Weiterveräußerungen von Eigentumswohnungen zum damaligen Ersterwerb (vor ca. 5 – 20 Jahren) erzielten die sanierten Altbauwohnungen Ø 92 % vom Ersterwerbskaufpreis, die Weiterveräußerungen der Baujahresgruppe 1993 – 2011 durchschnittlich 77 % und die Verkäufe in geschlossenen Wohnquartieren Ø 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.

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 2015 sind insgesamt 3 Kaufverträge für Teileigentum eingegangen, von denen 2 Kauffälle dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zugeordnet werden konnten.

Auf Grund des geringen Datenmaterials wurden für die folgenden Analysen die auswertbaren Kauffälle der Jahre 2010 bis 2015 zusammengefasst.

Überblick über das Preisniveau beim Teileigentum verschiedener Nutzungen

Büro- und Ladenflächen	auswertbare Verträge	Nutzfläche (m²)	Kaufpreis pro Nutzfläche (€/m²) (Spanne)
Erstverkauf	4	Ø 188	Ø 1.070 (265 - 1.770)
Weiterverkauf	5	Ø 103	Ø 790 (244 - 1.230)

PKW-Stellplätze	auswertbare Verträge	Kaufpreis – Spanne (€)
Tiefgaragenstellplatz	8	3.000 - 6.000
Garage	2	7.500
PKW-Stellplatz, Carport	2	6.000

9.2 Liegenschaftszinssatz

Im Geschäftsjahr 2015 wurden erstmals Liegenschaftszinssätze aus den Kauffällen von Eigentumswohnungen – *Erstverkäufe der Baujahresgruppe 1997 bis 2015* ermittelt. Analog der freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Reihenhäuser und Doppelhaushälften werden auch Eigentumswohnungen überwiegend zur Eigennutzung gekauft. Nur ein geringer Anteil der veräußerten Eigentumswohnungen wird als Renditeobjekt erworben.

Bei der Verkehrswertermittlung für Eigentumswohnungen werden sowohl das Vergleichswertverfahren als auch das Ertragswertverfahren angewandt. Um die Marktlage bei der Ertragswertermittlung entsprechend zu berücksichtigen, werden für diesen Teilmarkt marktübliche Liegenschaftszinssätze benötigt. Da für die auswertbaren Kauffälle überwiegend zuverlässige und präzise Daten vorliegen (z. B. Aufteilungspläne der Abgeschlossenheitsbescheinigungen, Bauakten, marktübliche Mieten), konnte eine erste Auswertung der Liegenschaftszinssätze durchgeführt werden. Neben dem einheitlichen Modell der Liegenschaftszinswertermittlung im Land Brandenburg (siehe Pkt. 8.4.2) wurden weitere nachstehende Parameter wie folgt berücksichtigt:

- Bodenwert: - der Bodenwert wird entsprechend dem Miteigentumsanteil mit dem aktuellen Bodenrichtwert überschlägig ermittelt
- Gartenflächen: - Gartenflächen sind in der Kaltmiete berücksichtigt
- Mieten: - tlw. aus Fragebögen, lt. Angaben der Sachverständigen und Makler bzw. Angebote aus den Internetportalen
- GND: - entsprechend SW-RL

Eigentumswohnungen - Erstverkäufe					
Anzahl der Kauffälle 2015 (26)					
Liegenschafts- zinssatz	Merkmale				
	Ø WF (m ²) (Spanne)	Ø monatl. Nettokaltmiete (€/m ²) (Spanne)	Ø Roher- trags- faktor (Spanne)	Ø RND (Jahre) (Spanne)	Ø Boden- wertniveau (€/m ²) (Spanne)
2015					
4,0 %	90 (51 - 144)	7,71 (6,20 - 8,50)	20,00 (17,20 - 22,10)	69 (52 - 70)	150 (55 - 270)

10 Bodenrichtwerte

10.1 Allgemeine Informationen

10.1.1 Gesetzlicher Auftrag und Definition

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.

10.1.2 Veröffentlichung der Bodenrichtwerte

Neben den schriftlichen und telefonischen Bodenrichtwertauskünften durch die Geschäftsstelle werden darüber hinaus die Bodenrichtwertinformationen über den Landesbetrieb Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg (LGB) im **BRW-Portal „BORIS Land Brandenburg“** als amtliches Auskunftportal seit dem 18.01.2016 zur Einsichtnahme und zum Abruf für registrierte Nutzer im Internet angeboten. Hier werden digitale Bodenrichtwerte ab dem Stichtag 01.01.2010 mit den aktuellen Geobasisdaten dargestellt. Dazu besteht die Möglichkeit, die Geobasisdaten, wie topografische Karten, automatisierte Liegenschaftskarten und Luftbilder einzeln oder in Kombination mit den Bodenrichtwertinformationen anzeigen zu lassen. Weitere Informationen zum BRW-Portal sind auf der Homepage der Gutachterausschüsse bereitgestellt. (www.gutachterausschuss-bb.de)

Kontakt BRW-Portal: www.boris-brandenburg.de/boris-bb/index.jsp

Hinweis:

Das Angebot der aktuellen Bodenrichtwerte im Brandenburg-Viewer ist als Dienstleistungsangebot der LGB mit informativem Charakter einzuordnen und hat nicht mehr die Funktion einer Plattform der Gutachterausschüsse für die Bereitstellung ihrer Bodenrichtwerte im Internet.

Für die aktuellen Bodenrichtwerte des Stichtages 31.12.2015 besteht voraussichtlich letztmalig 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 23
 Fax (03 31) 88 44 – 16 - 123
www.geobasis-bb.de, Geobroker
 E-Mail: vertrieb@geobasis-bb.de

Die schriftlichen Auskünfte zu Bodenrichtwerten, Auszüge aus der digitalen „Bodenrichtwertkarte 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.gutachterausschuss-bb.de

10.2 Allgemeine Bodenrichtwerte für Bauland

10.2.1 Beispiele

Durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte wurden insgesamt 102 Bodenrichtwerte für Bauland zum Stichtag 31.12.2015 beschlossen. Die Zonenbildung für die Bodenrichtwerte erfolgte so, dass die bauliche Nutzung im Wesentlichen Berücksichtigung findet.

Beispiele – Bodenrichtwertspannen für ausgewählte Bereiche

Lage	BRW (€/m ²) min.	BRW (€/m ²) max.
Stadtzentrum - Sanierungsgebiet	SB 155 ebf	SB 320 ebf
Zentrumsrandlage	60 ebf	190 ebf
ortsüblich erschlossene Wohngebiete	7 ebf	85 ebf
neue Wohngebiete, erschließungsbeitrags- und kostenersatzungsbefrei	30	100

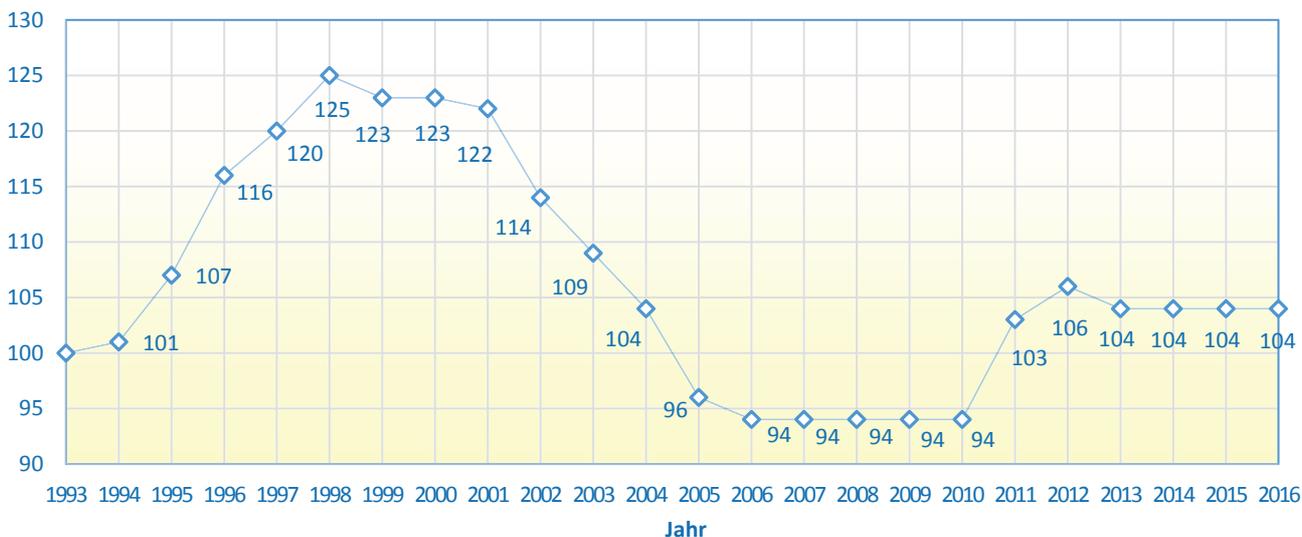
SB sanierungsbeeinflusster Bodenrichtwert unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung
 ebf erschließungsbeitrags-/ kostenersatzungsbefrei und abgabepflichtig nach KAG

10.2.2 Bodenrichtwertentwicklung - Stadtzentrum, Randlage und Gewerbegebiete

Bodenrichtwertindexreihe Stadtzentrum

Die Indexreihe zeigt die Entwicklung der Bodenrichtwerte vom Jahre 1993 bis 31.12.2015 (\cong 2016). 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.

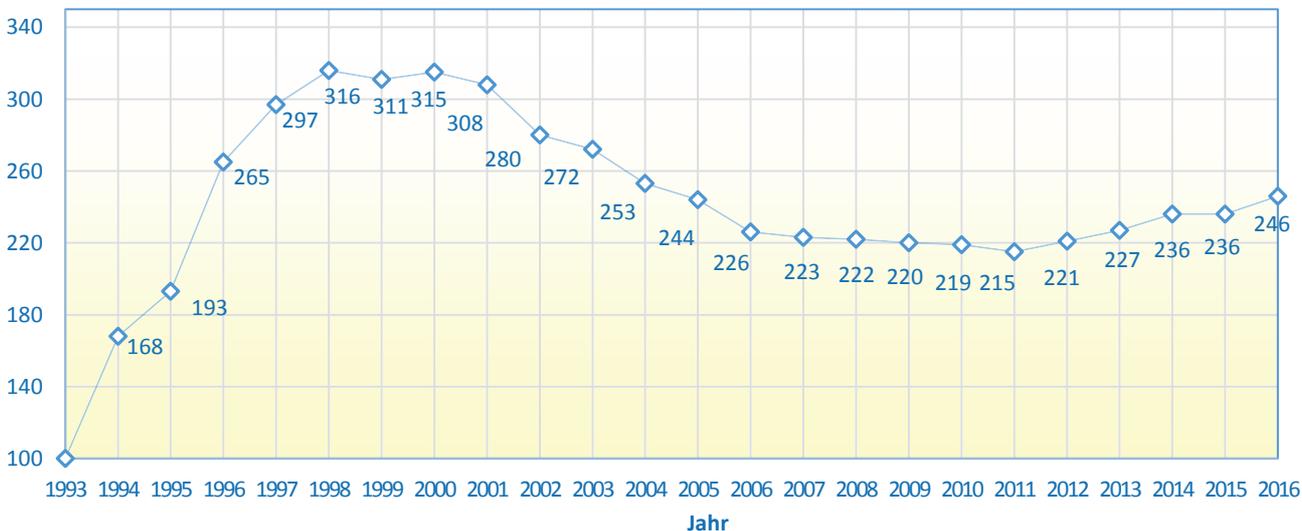
Index



Bodenrichtwertindexreihe Randlage

Für die Indexreihe Randlagen werden die Bodenrichtwerte der Stadtrandlagen mit dörflichem Charakter, erschließungsbeitragsfrei nach BauGB der Jahre 1993 bis 31.12.2015 (\cong 2016) ausgewertet. Das betrifft die Ortsteile: Branitz, Dissenchen, Döbbrick, Gallinchen, Groß Gaglow, Kahren, Kiebusch, Saspow, Sielow, Skadow, Ströbitz, Merzdorf, Willmersdorf.

Index



Bodenrichtwertindexreihe Gewerbegebiete

Die Indexreihe stellt die Preisentwicklung der Bodenrichtwerte von unbebauten Gewerbebauland der Jahre 2005 (= Basisjahr) bis 31.12.2015 (\cong 2016) dar. Derzeit wurden 18 Bodenrichtwerte für Gewerbebauland durch den Gutachterausschuss beschlossen, welche zur Auswertung für nachfolgende Grafik herangezogen wurden. (Bodenrichtwertniveau siehe S. 30)



10.3 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.

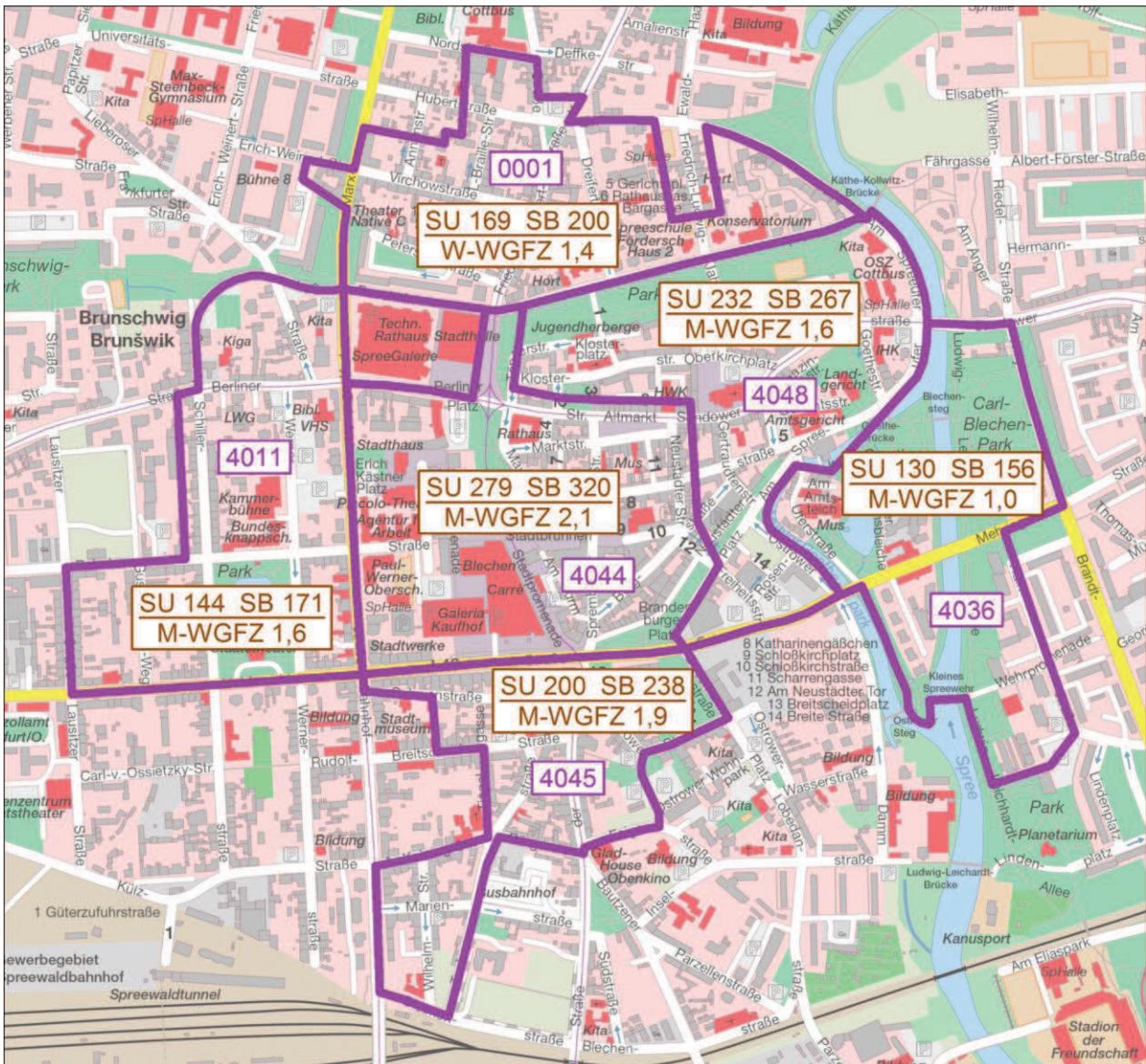
Aufgrund des vom momentanen tatsächlichen Maß der baulichen Nutzung abweichenden Maßes zum Beginn der Sanierungsmaßnahmen bzw. zu dem in den Sanierungszielen niedergeschriebenen Maß der baulichen Nutzung zum Abschluss der Sanierung können die GFZ-Angaben der Richtwertgrundstücke für die besonderen BRW von denen der allgemeinen BRW abweichen.

Durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Cottbus erfolgte die Fortschreibung der besonderen Bodenrichtwerte gemäß § 196 Abs. 1 Satz 7 BauGB (Anfangs- und Endwertqualität) im Sanierungsgebiet "Modellstadt Cottbus- Innenstadt" für die Wertzonen 1 – 32 zum Wertermittlungsstichtag 31.12.2015. Das Gutachten kann im Internet unter

[www.cottbus.de/verwaltung/stadtentwicklung/Modellstadt/besondere Bodenrichtwerte](http://www.cottbus.de/verwaltung/stadtentwicklung/Modellstadt/besondere_Bodenrichtwerte)

eingesehen werden.

Besondere Bodenrichtwerte mit Anfangs- und Endwertqualität für das Sanierungsgebiet „Modellstadt Cottbus – Innenstadt“ zum Wertermittlungsstichtag 31.12.2015



Werte sind das Mittel der detaillierten fortgeschriebenen besonderen Bodenrichtwerte

Qualitätsstichtage: Bodenrichtwerte zu Anfangswertqualität: 30.11.1992
 Bodenrichtwerte zu Endwertqualität: 31.12.2017

W Wohnbauflächen
 M gemischte Bauflächen

SU sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert, ohne Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung
 SB sanierungsbeeinflusster Bodenrichtwert, unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung

WGFZ wertrelevante Geschossflächenzahl

0001 Bodenrichtwertzonen-Nummer

Die Anwendung der besonderen Bodenrichtwerte bedarf einer grundstücksbezogenen Wertermittlung.

Kartengrundlage: Stadtplan Cottbus – Stand März 2016 © Fachbereich Geoinformation und Liegenschaftskataster

10.4 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 31.12.2015** folgender **Bodenrichtwert für bebaute Außenbereichsgrundstücke** in der Stadt Cottbus:

10,00 €/m²

Definition des Richtwertgrundstücks:

- Mehr-Seiten-Hof / Mischnutzung
- 2 Geschosse
- ca. 2.000 m² 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". Für Grundstücke, bei denen deutlich vom Durchschnitt abweichende Merkmale 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 €/m² sind durchaus möglich.

10.5 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 **31.12.2015** beschlossen und in der Bodenrichtwertkarte wie folgt dargestellt*:

Ackerland	Grünland	Forsten
0,50	0,35	0,42
A (22 – 41)	GR (23 – 37)	F – mA

* Angaben im Zähler = Bodenrichtwert €/m²; Angaben im Nenner = Nutzungsart – Acker- / bzw. Grünlandzahl

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

Bodenrichtwertentwicklung

Bodenrichtwertindexreihen der land- und forstwirtschaftlichen Bodenrichtwerte

Die in der Grafik dargestellten Indexreihen zeigen die Entwicklung der Bodenrichtwerte für Ackerland, Grünland und Forsten vom erstmaligen Beschlussjahr 2010 (= Basisjahr) bis 31.12.2015 (≙ 2016).



11 Nutzungsentgelte / Mieten / Pachten

11.1 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 keine Anträge eingegangen.

Die Nutzungsentgelte belaufen sich nach den bisherigen Gutachten (1997/1998) in der kreisfreien Stadt Cottbus in einer Größenordnung zwischen 0,60 - 0,89 DM/m²/Jahr¹².

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 DM¹² 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.

¹² €-Umrechnungsverhältnis: 1,95583 DM/€

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

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

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

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

11.2 Mieten

11.2.1 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 m² Gewerbefläche.

Übersicht Gewerbemieten

Nutzungsart		Nettokaltmieten in €/m ²		
		1 a- Lage/ guter Nutzwert	1 b- Lage/ mittlerer Nutzwert	2er- Lage/ einfacher Nutzwert
Ladenflächen	klein < 80m ²	8,00 – 35,00	6,00 – 13,00	4,00 – 12,00
	groß > 80m ²	6,00 – 27,00	5,00 – 12,00	4,00 – 12,00
Büro- und Praxisräume	klein < 80m ²	4,00 – 11,00	4,00 – 8,00	3,00 – 8,00
	groß > 80m ²	4,00 – 10,00	4,00 – 8,00	3,00 – 8,00
Gaststätten		8,00 – 14,00	5,00 – 11,00	4,00 – 9,00
Produktionsflächen			1,00 – 4,00	
Lagerflächen			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)

Hinweis:

Bei der hier veröffentlichten Gewerbemietenübersicht handelt es sich um eigene Erhebungen aus Daten des Gutachterausschusses in der Stadt Cottbus ohne Anspruch auf Vollständigkeit. Die Übersicht ist keine Mietsammlung im Sinne des BGB und kann somit nicht zur Begründung einer Mieterhöhung herangezogen werden (vgl. § 558a BGB).

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

abgerufen werden.

11.2.2 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 gemäß § 558d BGB erstellt. Eine Fortschreibung bzw. eine Neuerstellung des Mietspiegels ist bis dato nicht erfolgt. Damit wurde die 2- bzw. 4-Jahresfrist zur Qualifikationssicherung überschritten, d. h. der derzeitige Mietspiegel kann nur noch als „einfacher“ Mietspiegel verwendet werden.

Der Mietspiegel weist ortsübliche Vergleichsmieten für verschiedene Wohnungstypen jeweils vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung und Beschaffenheit aus.

Auskünfte zum Mietspiegel erhalten Sie in der Stadtverwaltung Cottbus beim Fachbereich Bürgerservice Servicebereich Wohngeld/Wohnungswesen bzw. sind über die Internetadresse

www.cottbus.de/verwaltung/gb_ii/buergerservice/

abrufbar.

11.2.3 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 60
nicht überdachte Stellplätze	20 bis 60

11.3 Pachten

11.3.1 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. 11.3.2) abgeleitet und daraus folglich die ortsübliche Pacht für Kleingartenanlagen § 5 BKleingG¹³ (siehe Pkt. 11.3.3) ermittelt werden.

11.3.2 Ortsübliche Pacht im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau

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

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

Die Erstattung des Gutachtens über die ortsübliche Pacht im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau ist im § 5 Abs. 2 BKleingG (siehe Pkt. 11.3.3) 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.

¹³ 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)

11.3.3 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 erstellen.“

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

800 €/ha/Jahr

zum Bewertungsstichtag 18.03.2009 ermittelt.

12 Örtlicher Gutachterausschuss und Oberer Gutachterausschuss

Örtlicher Gutachterausschuss

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
Internet: www.gutachterausschuss-bb.de

Hinweis:

Im Jahre 2002 wurde eine Arbeitsgruppe „Liegenschaftszinsermittlung im Land Brandenburg“ 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. Eine ausführliche Darstellung dieser Rahmenbedingungen steht auf der Homepage der Gutachterausschüsse unter der Rubrik „Standardmodelle“ wie folgt zur Verfügung:

<http://www.gutachterausschuss-bb.de/xmain/standardmodelle.htm>

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 2013 – 2015 mittels Regressionsanalyse mit dem Programmsystem „Automatisiert geführte Kaufpreissammlung“ des Landes Niedersachsen ermittelt. Die Auswertungen beziehen sich seit dem Grundstücksmarktbericht 2010 unverändert auf die Teilräume „Berliner Umland“ und „Weiterer Metropolitanraum“. Somit ist ein unmittelbarer Vergleich der Ergebnisse mit den Vorjahren gewährleistet. 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 neuen Liegenschaftszinssätze im Land Brandenburg sind im Grundstücksmarktbericht 2015 des Oberen Gutachterausschusses veröffentlicht.

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

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

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)

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

Brandenburgische Gutachterausschussverordnung (BbgGAV)

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

Brandenburgische Gutachterausschuss-Gebührenordnung (BbgGAGebO)

vom 30. Juli 2010 (GVBl. II/10 Nr. 51), zuletzt geändert am 18.02.2013 (GVBl. II/13 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)

Nutzungsentgeltverordnung (NutzEV)

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

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

Die wichtigsten Verwaltungsvorschriften:

Brandenburgische Bodenrichtwertrichtlinie (RL BRW-BB)

vom 20. September 2011, zuletzt geändert am 16. März 2016

Grundstücksmarktbericht-Richtlinie (GMB-RL)

zur Erstellung der Grundstücksmarktberichte im Land Brandenburg vom 10.02.2015

Erfassungsrichtlinie (KPSErf-RL)

zur einheitlichen Erfassung der Kauffälle in der automatisiert geführten Kaufpreissammlung im Land Brandenburg vom 18. Dezember 2012, zuletzt geändert durch Erlass vom 25.03.2015

Wertermittlungsrichtlinien 2006 (WertR 2006)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2006 (BANz Nr. 108a vom 10. Juni 2006)

Sachwertrichtlinie – SW-RL

des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung vom 05. September 2012 (BANz AT 18.10.2012 B1)

Brandenburgische Sachwertrichtlinie (RL SW-BB)

zur Ermittlung von Sachwerten und Sachwertfaktoren im Land Brandenburg vom 31. März 2014

Vergleichswertrichtlinie – VW-RL

des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit vom 20. März 2014 (BANz AT 11.04.2014 B3)

Ertragswertrichtlinie – EW-RL

des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit vom 12. November 2015 (BANz AT 04.12.2015 B4)

Tabelle der Umrechnungskoeffizienten GFZ : GFZ

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

GFZ	WertR 91¹ Anl. 23	Berlin
0,4	0,66	-
0,5	0,72	-
0,6	0,78	-
0,7	0,84	-
0,8	0,90	-
0,9	0,95	-
1,0	1,00	1,00
1,1	1,05	-
1,2	1,10	1,05
1,3	1,14	1,07
1,4	1,19	1,10
1,5	1,24	1,11
1,6	1,28	1,13
1,7	1,32	1,14
1,8	1,36	1,17
1,9	1,41	1,18
2,0	1,45	1,20
2,1	1,49	1,23
2,2	1,53	1,24
2,3	1,57	1,26
2,4	1,61	1,27
2,5	1,65*	1,30
2,6	1,67*	1,32
2,7	1,72*	1,34
2,8	1,76*	1,36
2,9	1,80*	1,38
3,0	1,84*	1,40
3,1	-	1,41
3,2	-	1,43
3,3	-	1,45
3,4	-	1,47
3,5	-	1,49
3,6	-	1,51
3,7	-	1,53
3,8	-	1,54
3,9	-	1,56
4,0	-	1,58
4,1	-	1,60
4,2	-	1,62
4,3	-	1,64
4,4	-	1,66
4,5	-	1,67
4,6	-	-

¹ entspricht den Umrechnungskoeffizienten (UK) in Essen

* UK sind nicht in die WertR91 aufgenommen worden

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

Abkürzungsverzeichnis

AKS	Automatisierte Kaufpreissammlung
BAnz	Bundesanzeiger
BauGB	Baugesetzbuch
BbgGAV	Brandenburgische Gutachterausschussverordnung
BbgGAGebO	Brandenburgische Gutachterausschuss-Gebührenordnung
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BGBI.	Bundesgesetzblatt
BGF	Brutto-Grundfläche
Bj.	Baujahr
BKleingG	Bundeskleingartengesetz
BNK	Baunebenkosten
boG	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
B-Plan	Bebauungsplan
BRW	Bodenrichtwert
BVVG	Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH
DHH	Doppelhaushälfte
ebf	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabenpflichtig nach Kommunalabgabengesetz
EFH	Einfamilienhaus
FB	Fachbereich
FNP	Flächennutzungsplan
GAA	Gutachterausschuss
GFZ	Geschossflächenzahl
GND	Gesamtnutzungsdauer
GVBl.	Gesetz- und Verordnungsblatt
IHK	Industrie- und Handelskammer
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
KAG	Kommunalabgabengesetz
KP	Kaufpreis
LGB	Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg
MFH	Mehrfamilienhaus
Mio	Million
MODG	Modernisierungsgrad
NF	Nutzfläche
NHK	Normalherstellungskosten
NN	Normalnull
NutzEV	Nutzungsentgeltverordnung
RH	Reihenhaus
RL SW-BB	Brandenburgische Sachwertrichtlinie
RND	Restnutzungsdauer
San	Sanierungsgebiet
SB	sanierungsbeeinflusst
SU	sanierungsunbeeinflusst
SW	Sachwert

SW-RL	Sachwertrichtlinie des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung
StUb	Stadtumbau - Umstrukturierungsgebiet
VerkFlBer	Verkehrsflächenbereinigungsgesetz
WE	Wohneinheit
WEG	Wohnungseigentumsgesetz
WertR	Wertermittlungsrichtlinie
WF	Wohnfläche
WGH	Wohn- und Geschäftshaus
WGFZ	Wertrelevante Geschossflächenzahl
WoEigG	Wohneigentumsgesetz
WoFlV	Wohnflächenverordnung
ZFH	Zweifamilienhaus