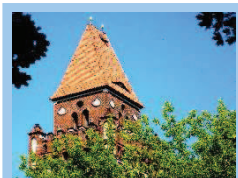


# Grundstücksmarktbericht 2017 Stadt Cottbus



## 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 134213 E-Mail: <a href="mailto:gutachterausschuss@cottbus.de">gutachterausschuss@cottbus.de</a> Internet: <a href="http://www.gutachterausschuss-bb.de/CB/">www.gutachterausschuss-bb.de/CB/</a>
Berichtszeitraum	01.01.2017 bis 31.12.2017
Datenerhebung	Für den Bericht wurden alle bis zum 31.12.2017 abgeschlossenen Kaufverträge ausgewertet, die bis zum 15. Februar 2018 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 <a href="http://geobroker.geobasis-bb.de">http://geobroker.geobasis-bb.de</a>
Gebühr	35,00 € <sup>1</sup>
Titelfotos	Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
Urheberrechtsschutz	Vervielfältigung und Verbreitung des Grundstücksmarktberichts ist nur mit Genehmigung des Herausgebers gestattet. Eine auszugsweise Vervielfältigung ist mit Quellenangabe gestattet.

---

<sup>1</sup> entsprechend der aktuellen Brandenburgischen Gutachterausschuss-Gebührenordnung

Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
in der Stadt Cottbus

# GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT

---



für den Bereich der Stadt Cottbus

**Berichtszeitraum vom 01.01.2017 bis 31.12.2017**



## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Der Grundstücksmarkt in Kürze .....</b>	<b>6</b>
<b>2</b>	<b>Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes.....</b>	<b>7</b>
<b>3</b>	<b>Rahmendaten zum Grundstücksmarkt .....</b>	<b>8</b>
3.1	Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen .....	8
3.2	Wirtschaftliche Entwicklung, Kaufkraft.....	11
3.3	Zwangsversteigerungen .....	12
3.4	Bauleitplanung .....	13
3.5	Stadtentwicklung .....	13
3.5.1	Sanierungsgebiete .....	13
3.5.2	Stadtumbau .....	16
3.5.3	Wohnbauflächenpotenziale Cottbus .....	17
<b>4</b>	<b>Übersicht über die Umsätze.....</b>	<b>18</b>
4.1	Vertragsvorgänge.....	19
4.2	Geldumsatz .....	20
4.3	Flächenumsatz .....	21
4.4	Marktteilnehmer .....	22
<b>5</b>	<b>Bauland.....</b>	<b>23</b>
5.1	Allgemeines .....	23
5.2	Bauland für den individuellen Wohnungsbau .....	25
5.2.1	Preisniveau , Preisentwicklung.....	25
5.2.2	Bodenpreisindexreihen .....	27
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
<b>6</b>	<b>Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke .....</b>	<b>40</b>
6.1	Allgemeines .....	40
6.2	Landwirtschaftliche und forstwirtschaftliche Flächen.....	40
6.2.1	Preisniveau .....	40
6.2.2	Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen .....	41
<b>7</b>	<b>Sonstige unbebaute Grundstücke.....</b>	<b>42</b>
7.1	Teilmarkt „sonstige Flächen“ .....	42
7.2	Gemeinbedarfsflächen .....	43
<b>8</b>	<b>Bebaute Grundstücke.....</b>	<b>44</b>
8.1	Allgemeines .....	44
8.2	Einfamilienhäuser / Zweifamilienhäuser .....	48

8.2.1	Preisniveau, Preisentwicklung.....	48
8.2.2	Sachwertfaktoren .....	51
8.2.3	Vergleichsfaktoren.....	55
8.2.4	Liegenschaftszinssatz .....	57
8.3	Reihenhäuser / Doppelhaushälften .....	59
8.3.1	Preisniveau, Preisentwicklung.....	59
8.3.2	Sachwertfaktoren .....	62
8.3.3	Vergleichsfaktoren.....	63
8.3.4	Liegenschaftszinssatz .....	64
8.4	Mehrfamilienhäuser .....	65
8.4.1	Preisniveau, Preisentwicklung.....	65
8.4.2	Liegenschaftszinssatz .....	66
8.4.3	Vergleichsfaktoren.....	69
8.5	Wohn- und Geschäftshäuser .....	70
8.5.1	Preisniveau, Preisentwicklung.....	70
8.5.2	Liegenschaftszinssatz .....	71
8.5.3	Vergleichsfaktoren.....	72
8.6	Bürogebäude/ Geschäftshäuser und Verbrauchermärkte.....	73
8.6.1	Preisniveau , Preisentwicklung.....	73
8.6.2	Liegenschaftszinssatz .....	74
8.6.3	Vergleichsfaktoren.....	75
8.7	Gewerbe- und Industrieobjekte.....	76
8.7.1	Preisniveau.....	76
8.7.2	Liegenschaftszinssatz .....	76
8.8	Wochenendhäuser .....	77
<b>9</b>	<b>Wohnungs- und Teileigentum.....</b>	<b>78</b>
9.1	Preisniveau, Preisentwicklung .....	78
9.2	Liegenschaftszinssatz.....	86
<b>10</b>	<b>Bodenrichtwerte.....</b>	<b>88</b>
10.1	Allgemeine Informationen .....	88
10.1.1	Gesetzlicher Auftrag und Definition.....	88
10.1.2	Veröffentlichung der Bodenrichtwerte .....	88
10.2	Allgemeine Bodenrichtwerte für Bauland .....	89
10.2.1	Beispiele.....	89
10.2.2	Bodenrichtwertentwicklung - Stadtzentrum, Randlage und Gewerbegebiete.....	90
10.3	Besondere Bodenrichtwerte .....	92
10.4	Bodenrichtwert für bebaute Grundstücke im Außenbereich .....	93
10.5	Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Flächen .....	94
<b>11</b>	<b>Nutzungsentgelte / Mieten / Pachten.....</b>	<b>95</b>
11.1	Nutzungsentgelte .....	95
11.2	Mieten .....	97
11.2.1	Mietwertübersicht für gewerblich genutzte Immobilien .....	97
11.2.2	Mietspiegel der Stadt Cottbus.....	98
11.2.3	Mieten für PKW-Garagen und Stellplätze.....	98
11.3	Pachten.....	99
11.3.1	Allgemeines .....	99
11.3.2	Ortsübliche Pacht im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau.....	99
11.3.3	Ortsübliche Pacht für Kleingartenanlagen (gemäß BKleingG) .....	100

11.3.4	Pacht für landwirtschaftliche Flächen .....	101
<b>12</b>	<b>Örtlicher Gutachterausschuss und Oberer Gutachterausschuss.....</b>	<b>102</b>
<b>Anhang</b>	<b>.....</b>	<b>105</b>
	Dienstleistungsangebote des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle .....	105
	Mitglieder des Gutachterausschusses in der Stadt Cottbus ab 01.01.2014 .....	106
	Rechtsgrundlagen .....	107
	Tabelle der Umrechnungskoeffizienten GFZ : GFZ .....	108
	Abkürzungsverzeichnis.....	109

## 1 Der Grundstücksmarkt in Kürze

Der Grundstücksmarkt in der kreisfreien Stadt Cottbus ist im Berichtsjahr 2017 im Wesentlichen durch folgende Entwicklungen geprägt, wobei vorrangig die Eckdaten

- Kaufvertragsanzahl
- Bodenrichtwertniveau
- Grundstückspreise
- Wohnflächenpreise

charakterisiert werden.

- ▶ **Anstieg der Anzahl der Kaufverträge**
- ▶ **Anstieg des Geld- und Flächenumsatzes**
- ▶ **Anstieg der Baugenehmigungen**
- ▶ **rückläufige Arbeitslosenquote**
- ▶ **steigende Preise der Baugrundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser**
- ▶ **deutlich steigendes Preisniveau für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser älterer Baujahresgruppen unsaniert und der Baujahresgruppe 1990 – 1989**
- ▶ **steigende Preise der Erstverkäufe von Doppelhaushälften**
- ▶ **fallendes Preisniveau auf dem Teilmarkt der Reihenhäuser aller Baujahresgruppen**
- ▶ **gleichbleibende Transaktionen auf dem Teilmarkt der Mehrfamilienhäuser bei überwiegend konstantem Preisniveau**
- ▶ **deutlicher Anstieg der Verkaufszahlen beim Wohnungseigentum mit weiter steigendem Preisniveau für Erstverkäufe von Eigentumswohnungen**
- ▶ **annähernd konstantes Preisniveau von Wohnungseigentum für Umwandlungen – Altbauten**
- ▶ **deutlicher Anstieg der Verkaufszahlen bei den Weiterveräußerungen von Eigentumswohnungen (Neubauten) mit überwiegend konstantem Preisniveau**
- ▶ **weiterer Anstieg der Bodenpreise für land- und forstwirtschaftliche Flächen**
- ▶ **weiterhin sinkende Liegenschaftszinssätze für die wesentlichen Teilmärkte**
- ▶ **Anstieg 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 26. 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 27jähriges Bestehen zurückblicken. Während dieser Zeit wurden immer aktuelle und umfangreiche Marktinformationen für die Nutzer bereitgestellt.

Der Gutachterausschuss ist ein selbstständiges, unabhängiges und weisungsfreies Gremium. Er bedient sich zur Erfüllung seiner Aufgaben einer Geschäftsstelle. Die fachliche Weisungsbefugnis für die Geschäftsstelle obliegt gemäß BbgGAV<sup>2</sup> 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 2017 wurden alle Kaufverträge aus dem Jahr 2017 berücksichtigt, die bis zum 15. Februar 2018 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](http://www.gutachterausschuss-bb.de)

Der Grundstücksmarktbericht für das Jahr 2017 wurde von der Geschäftsstelle erarbeitet und vom Gutachterausschuss in seiner Sitzung am 30.05.2018 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.

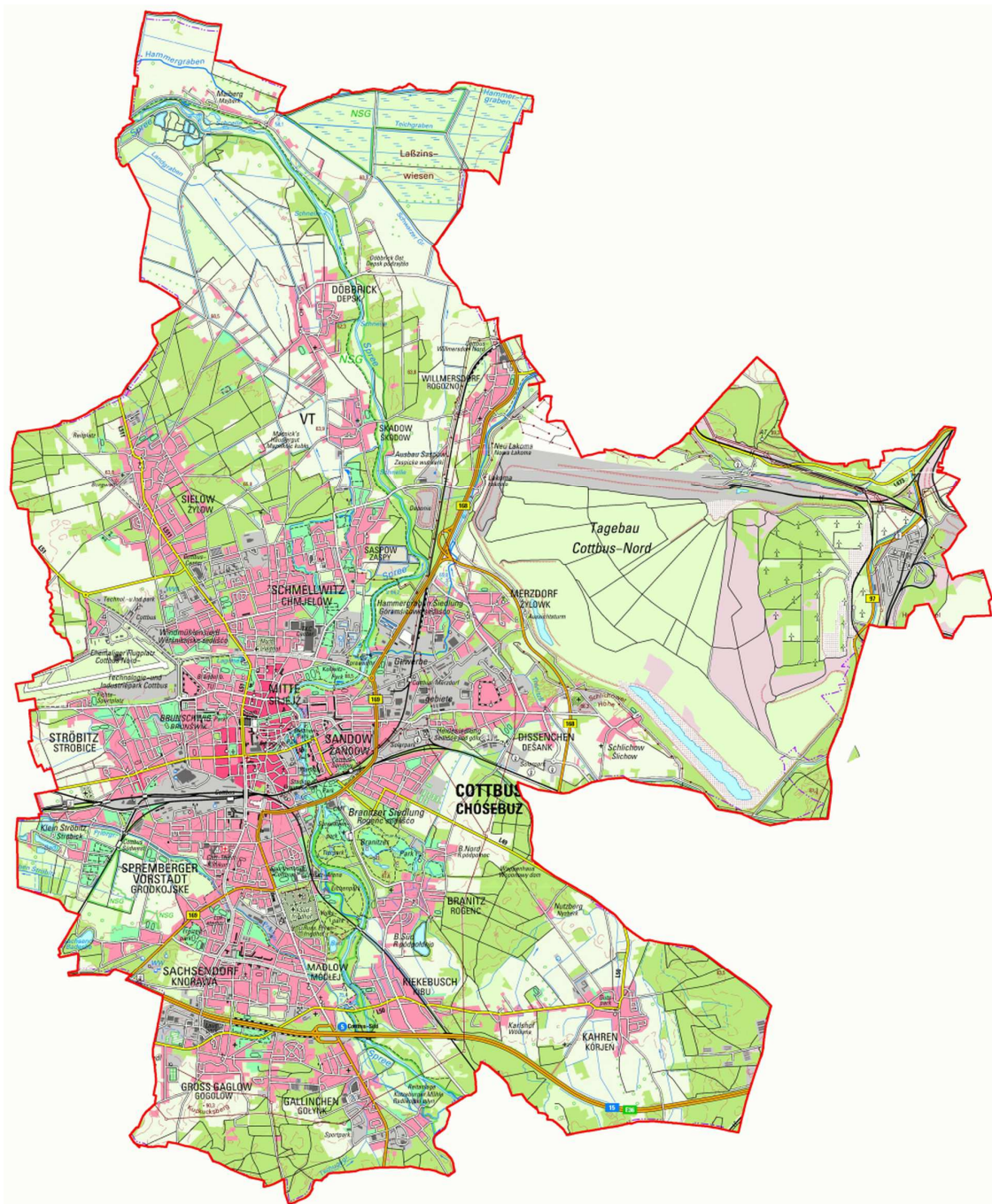
---

<sup>2</sup> 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 im Süden des Landes, etwa mittig zwischen den Ballungszentren Berlin und Dresden, direkt an der Spree, die mit einer Länge von ca. 23 km durch die Stadt fließt. Cottbus wird vollständig vom Landkreis Spree-Neiße umschlossen. 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.

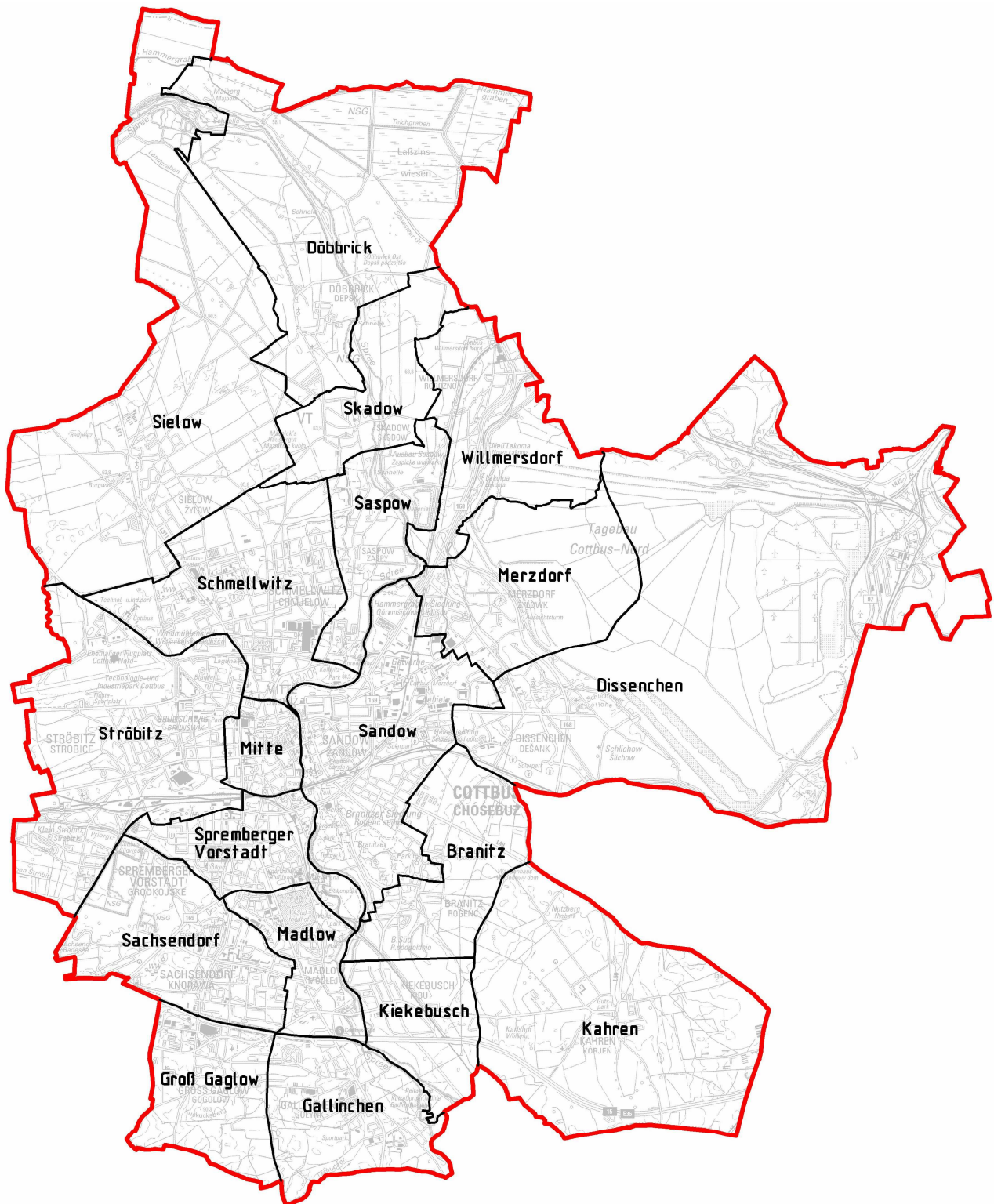


Kartengrundlage: Digitale Topographische Karte 1:50000, Stand: 2013  
 © Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg



## Kommunale Gebietsgliederung der Stadt Cottbus

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



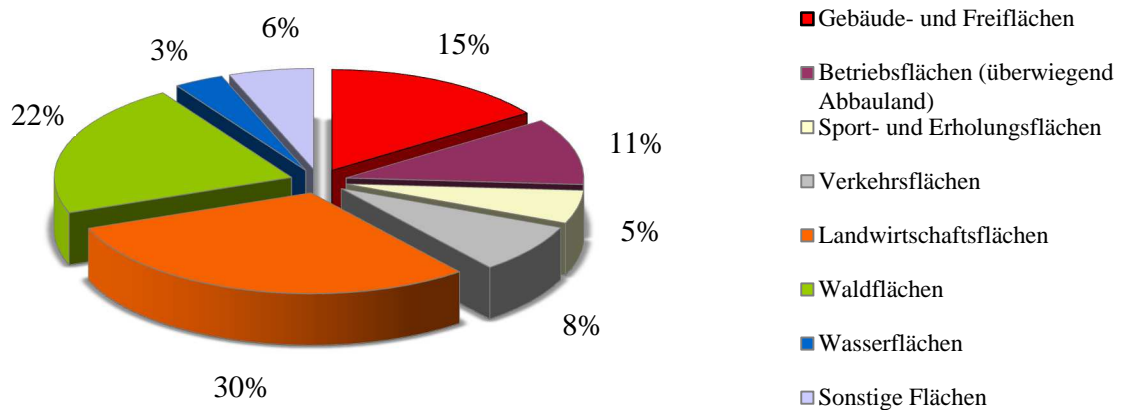
Kartengrundlage: Digitale Topographische Karte 1:50000, Stand: 2013  
 © Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg

Quelle: Stadtverwaltung Cottbus

## Stadtfläche, Einwohner

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

**Stadtfläche:** 165 km<sup>2</sup> insgesamt, davon



Quelle: Stadtverwaltung Cottbus – FB Geoinformation und Liegenschaftskataster (Stand 31.12.2017)

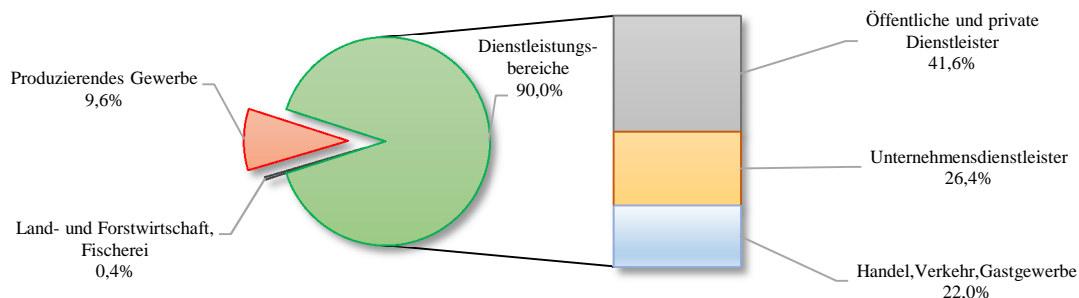
## Bevölkerungsentwicklung: Stand 31.12.2017

Ortsteil	Einwohner nach Ortsteilen				
	2013	2014	2015	2016	2017
Mitte	9.419	9.699	9.913	10.235	10.423
Sadow	15.823	15.706	15.541	15.648	15.837
Merzdorf	1.105	1.114	1.108	1.107	1.090
Dissenchen	1.132	1.130	1.148	1.130	1.140
Branitz	1.415	1.435	1.443	1.448	1.441
Kahren	1.223	1.241	1.246	1.238	1.238
Kiekebusch	1.288	1.285	1.300	1.313	1.300
Spremberger Vorstadt	14.181	14.122	14.050	14.097	14.162
Madlow	1.521	1.533	1.564	1.570	1.578
Sachsendorf	12.027	11.893	11.745	11.792	11.703
Groß Gaglow	1.379	1.384	1.391	1.385	1.417
Gallinchen	2.596	2.614	2.581	2.591	2.624
Ströbitz	15.086	15.077	15.355	15.637	15.737
Schmellwitz	14.111	13.980	14.042	14.028	14.121
Saspow	647	657	693	674	674
Skadow	515	521	515	516	527
Sielow	3.609	3.551	3.547	3.581	3.606
Döbbrick	1.715	1.689	1.682	1.698	1.691
Willmersdorf	656	653	655	644	636
<b>Insgesamt</b>	<b>99.448</b>	<b>99.284</b>	<b>99.519</b>	<b>100.332</b>	<b>100.945</b>

Quelle: Stadtverwaltung Cottbus – FB Bürgerservice/Statistik und Wahlen

### 3.2 Wirtschaftliche Entwicklung, Kaufkraft

**Wirtschaftsstruktur** (statistische Erhebung vom 30.06.2017 nach sozialversicherungspflichtig (SvB) und geringfügig entlohnten Beschäftigten (geB) am Arbeitsort Cottbus nach zusammengefassten Wirtschaftsabschnitten\*)



\* Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, ab 2014 Statistik der Bundesagentur für Arbeit, Arbeitsmarkt in Zahlen

Jahr	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
<b>Arbeitslose</b>	6.468	6.258	6.099	5.511	5.140	4.498	4.410
<b>Arbeitslosenquote</b> (bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen)	12,0 %	11,6 %	11,5 %	10,4 %	9,7 %	8,7 %	8,5 %
<b>Baugenehmigungen</b> (Gebäude insgesamt)	196	179	204	225	237	198	233

Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit, (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).

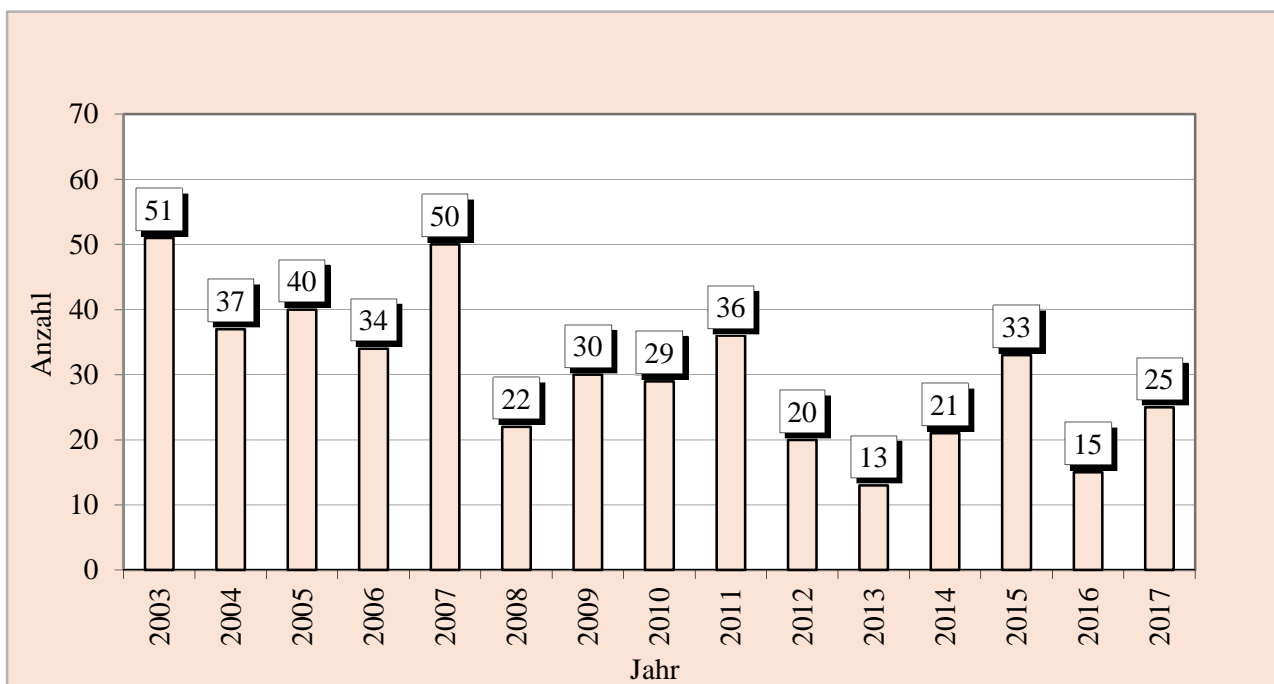
Kaufkraft Stadt Cottbus	1.942,5 Mio €
Kaufkraft je Einwohner (amtliche Bevölkerungszahl: 99.687; Amt für Statistik Berlin/Brandenburg)	19.486 €
Kaufkraft je Haushalt	33.636 €
Kaufkraftindex (Bundesrepublik = 100)	
Kaufkraftindex je Einwohner	87,6
Kaufkraftindex je Haushalt	74,8

Quelle: GfK GeoMarketing

### 3.3 Zwangsversteigerungen

Mit 25 Zuschlagsbeschlüssen ist bei den Zwangsversteigerungen ein Anstieg gegenüber dem Vorjahr zu verzeichnen. Bei den bebauten Grundstücken wurden im Jahr 2017 vier Einfamilienhäuser, 1 Mehrfamilienhaus, 1 Bürogebäude, 2 Produktionsgebäude sowie 1 Freizeitgebäude im Zuge eines Versteigerungsverfahrens erworben. Auf dem Markt des Wohnungs- und Teileigentums wurden 7 Zwangsversteigerungsverfahren erfasst. Für unbebaute Grundstücke wurden 9 Vorgänge registriert. Die Zwangsversteigerungen enthalten 8 Vorgänge, die den freiwilligen Versteigerungen zuzuordnen sind.

#### Übersicht Anzahl der Zwangsversteigerungen 2003 bis 2017



#### Übersicht Durchschnittswerte Verhältnis Zuschlagswert/Verkehrswert

Teilmärkte	Anzahl	Verhältnis Zuschlagwert/Verkehrswert
Einfamilienhäuser	3	Ø 82 % (Spanne 49 – 103 %)
Mehrfamilienhäuser	1	Ø 115 %
Produktionsgebäude	1	Ø 83 %
Freizeitgebäude	1	Ø 125 %
Wohn- /Teileigentum	7	Ø 87 % (Spanne 50 – 100 %)
unbebaute Grundstücke	3	Ø 35 % (Spanne 12 – 70 %)

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 und mit der Bekanntmachung im Amtsblatt am 06.08.2003 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 Gemeinde Cottbus sind über folgende Internetadresse abrufbar:

[www.cottbus.de/verwaltung/gb\\_IV/stadtentwicklung/fnp](http://www.cottbus.de/verwaltung/gb_IV/stadtentwicklung/fnp)

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. Detaillierte Informationen zu einzelnen Plangebieten können auch auf der Webseite der Stadt Cottbus unter [www.geoportal.cottbus.de](http://www.geoportal.cottbus.de) aufgerufen werden.

### 3.5 Stadtentwicklung

#### 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 Modellstadt in den neuen Bundesländern zur städtebaulichen Sanierung ausgewählt. Es wurde das erste Sanierungsgebiet, die „Modellstadt Cottbus – Innenstadt“ beschlossen. Als zweites Sanierungsgebiet in Cottbus kam im Jahre 2001 der Bereich „Sachsendorf – Madlow“ hinzu.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Cottbus beschloss für das Sanierungsgebiet „Modellstadt Cottbus – Innenstadt“ für den Zeitraum von 2001 bis 2010 allgemeine Bodenrichtwerte zu Anfangswertqualität. Die besonderen Bodenrichtwerte zu Anfangswert- und Endwertqualität wurden erstmalig zum 01.08.2005 durch den Gutachterausschuss beschlossen. In den Folgejahren wurden entsprechend der Antragstellung durch die DSK (Deutsche Stadt- u. Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH & Co.KG) zu unterschiedlichen Wertermittlungstichtagen die besonderen Bodenrichtwerte durch den Gutachterausschuss ermittelt und beschlossen. Ab dem Jahr 2011 bis 2017 wurden sowohl besondere Bodenrichtwerte mit Endwertqualität als auch die allgemeinen Bodenrichtwerte mit Endwertqualität ermittelt und bekannt gemacht. Mit Stichtag



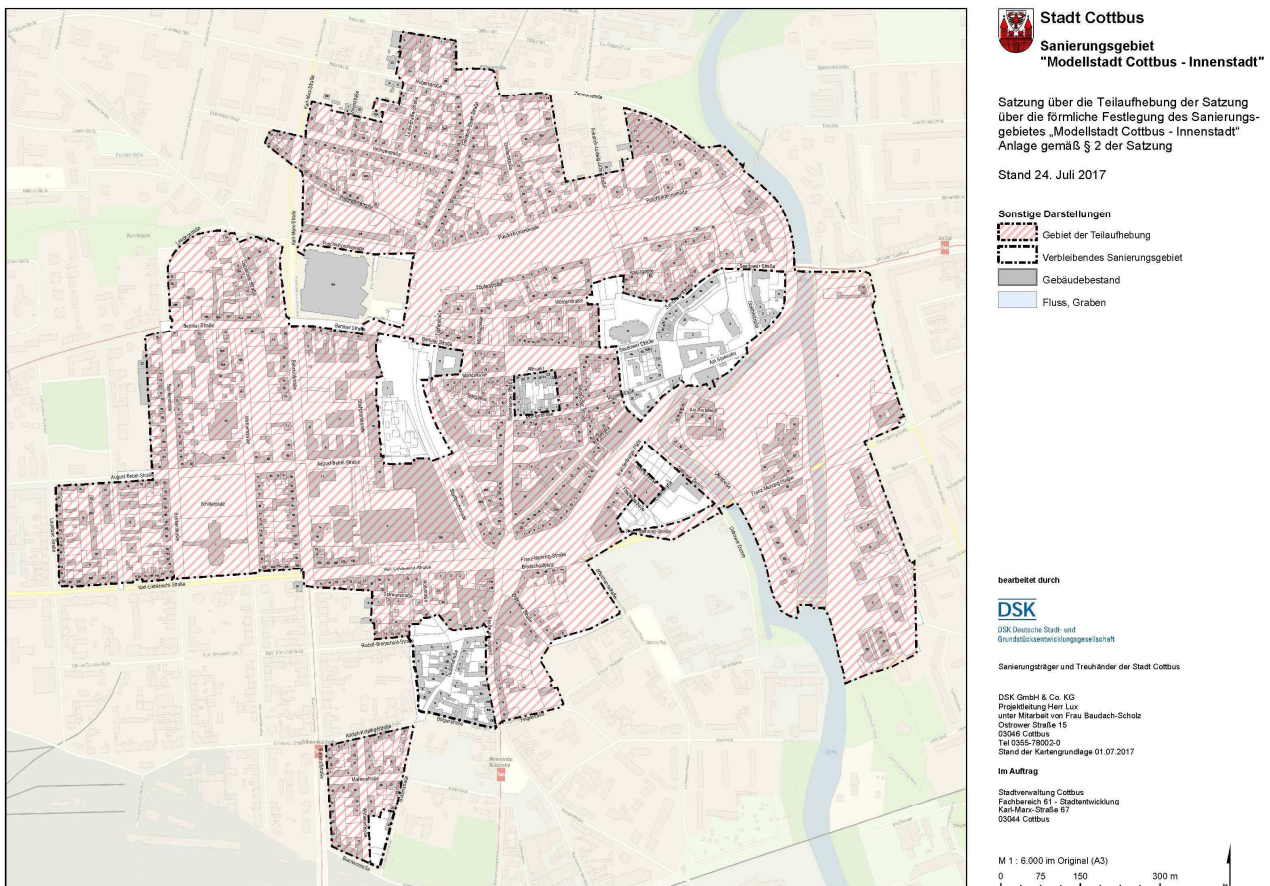
31.12.2016 wurde letztmalig die Ermittlung der Maßnahme bedingten Bodenwerterhöhung durchgeführt, beschlossen und veröffentlicht.

**Besondere Bodenrichtwerte** 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. Der **Endwert** ist der Bodenwert, der sich aus der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes zum gleichen Wertermittlungsstichtag ergibt (§ 154 Abs. 2 BauGB).

## Das Sanierungsgebiet „Modellstadt Cottbus – Innenstadt“

Die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Modellstadt Cottbus -Innenstadt“ fand 1992 statt. Somit wurde die baurechtliche Grundlage für die Innenstadtsanierung geschaffen. Zwischenzeitlich wurde bei der Umsetzung der in 1992 festgelegten Sanierungsziele ein hoher Sanierungsstand erreicht, so dass eine Teilaufhebung der Sanierungssatzung beschlossen und diese im Amtsblatt vom 21.10.2017 ortsüblich bekannt gemacht wurde. Die Teilaufhebung umfasst ca. 90 % der Flächen des einstigen Sanierungsgebietes. D. h., die Sanierungssatzung inklusive der damit verbundenen sanierungsrechtlichen Bestimmungen gilt nur noch für die im Plan nicht schraffierten 6 Bereiche, siehe nachstehender Kartenausschnitt.

Der vollständige Abschluss der Sanierungsmaßnahme ist derzeit voraussichtlich Ende 2019 vorgesehen.



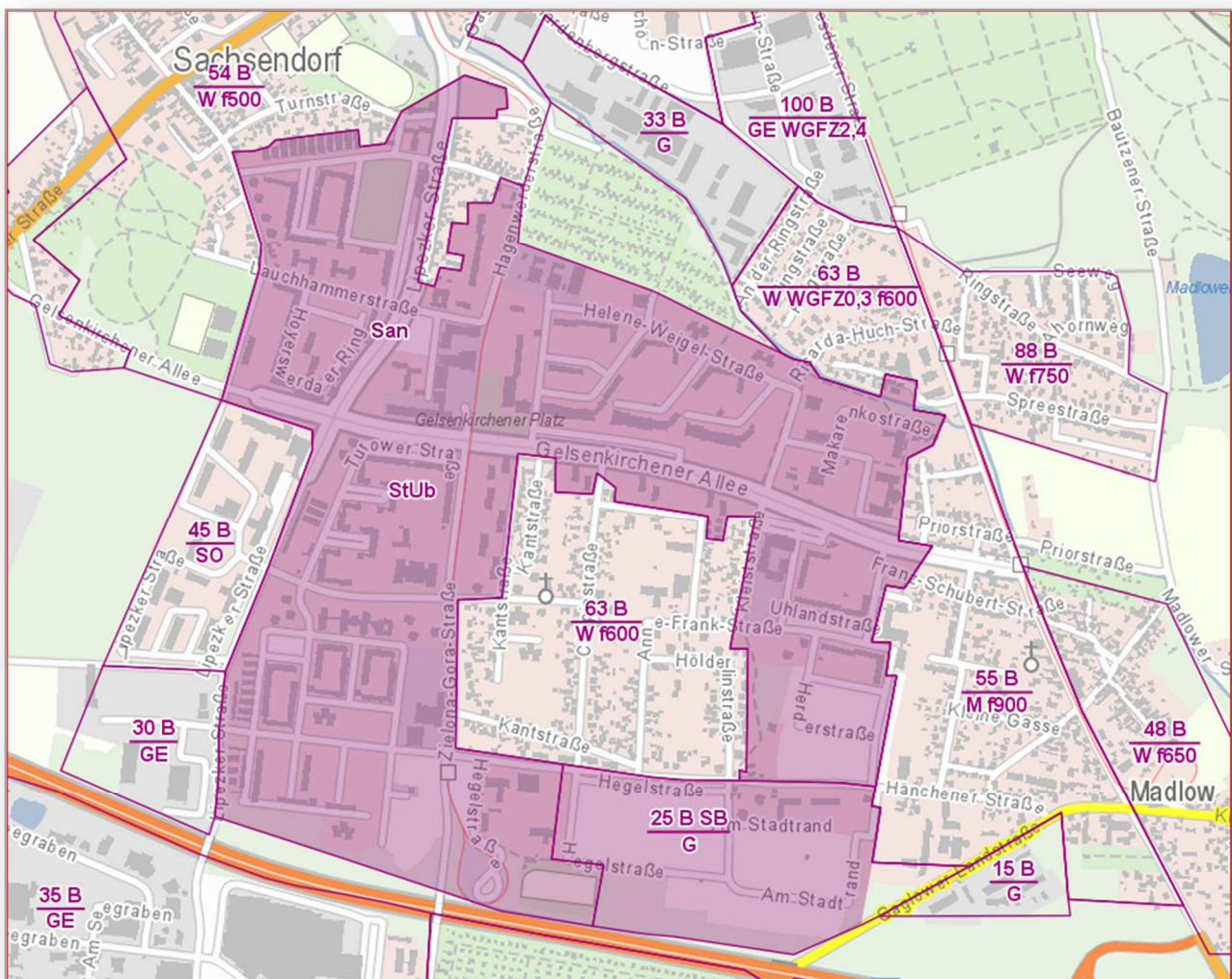
Für die verbleibenden 6 Quartiere gilt weiterhin die Sanierungssatzung inklusive der damit verbundenen sanierungsrechtlichen Bestimmungen. In diesen Bereichen sind die Sanierungsziele noch nicht vollständig erreicht.

Nähere Informationen dazu, siehe: <http://modellstadt-cottbus.de/>



## Das Sanierungsgebiet „Sachsendorf – Madlow – Stadtumbaugebiet“

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Cottbus hat in ihrer Sitzung am 30.05.2001 auf der Grundlage des § 142 Abs. 1 BauGB die Satzung über die förmliche Festlegung des städtebaulichen Sanierungsgebietes „Sachsendorf – Madlow“ beschlossen. Das Ziel der Sanierung im Ortsteil Sachsendorf/Madlow ist es, den Wohnstandort zu sichern. Dabei wird auf einen nachhaltigen Stadtumbau orientiert, der als Doppelstrategie „Erhaltung und Aufwertung“ sowie „Rückbau und Neuordnung“ verfolgt. Das Sanierungsgebiet „Sachsendorf – Madlow“ ist ca. 159 ha groß und wird im Norden durch den Priorgraben, im Süden durch die Bundesautobahn A15 begrenzt, die West-Ost-Ausdehnung erstreckt sich von der Saarbrücker Straße bis zur Leo-Tolstoi-Straße/Am Stadtrand. Ausgenommen ist die „Grüne Mitte“ zwischen Gelsenkirchener Allee, Kleiststraße, Hölderlinstraße, Hegelstraße und Zielona-Gora-Straße. Für den Bereich Hegelstraße/Am Stadtrand liegt ein Bebauungsplan vor. Entsprechend der Festsetzung des B-Planes hat der Gutachterausschuss einen Bodenrichtwert für Gewerbebauland beschlossen. Für das übrige Gebiet liegt keine gesicherte städtebauliche Planung vor, so dass dafür kein Bodenrichtwert ermittelt werden konnte. Das Gebiet wurde mit „StUb“ – Stadtumbau – Umstrukturierungsgebiet in der Bodenrichtwertkarte gekennzeichnet.



Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (unmaßstäblich) kreisfreie Stadt Cottbus (Stand 31.12.2017)

### 3.5.2 Stadtumbau

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

Die Ziele des Programms sind:

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

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

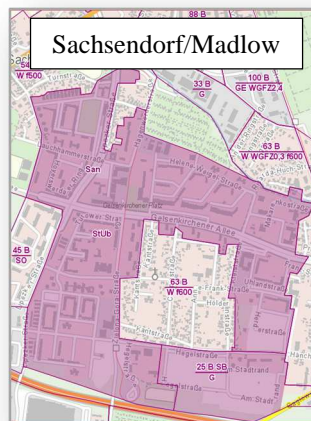
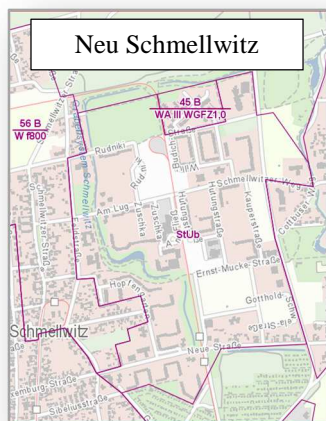
Aus diesem Grund hatte der Gutachterausschuss für Grundstückswerte auf seiner Bodenrichtwert-sitzung beschlossen, auf eine vollständige Darstellung aller Stadtumbaugebiete in der Bodenrichtwertkarte zu verzichten und nur die Bodenrichtwertzonen darzustellen. Städtebauliche Aussagen zum Stadtumbau und zur separaten Förderkulisse in der Stadt Cottbus können beim Fachbereich Stadtentwicklung eingeholt werden.

Der Gutachterausschuss hat für bestimmte Bereiche der Stadtumbaugebiete auf eine Bodenrichtwertermittlung verzichtet, da diese gesichert nicht möglich war. Hierbei handelt es sich um die Gebiete des „Komplexen Wohnungsbaus“ in:

- Neu Schmallwitz
- Sachsendorf
- Madlow.

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

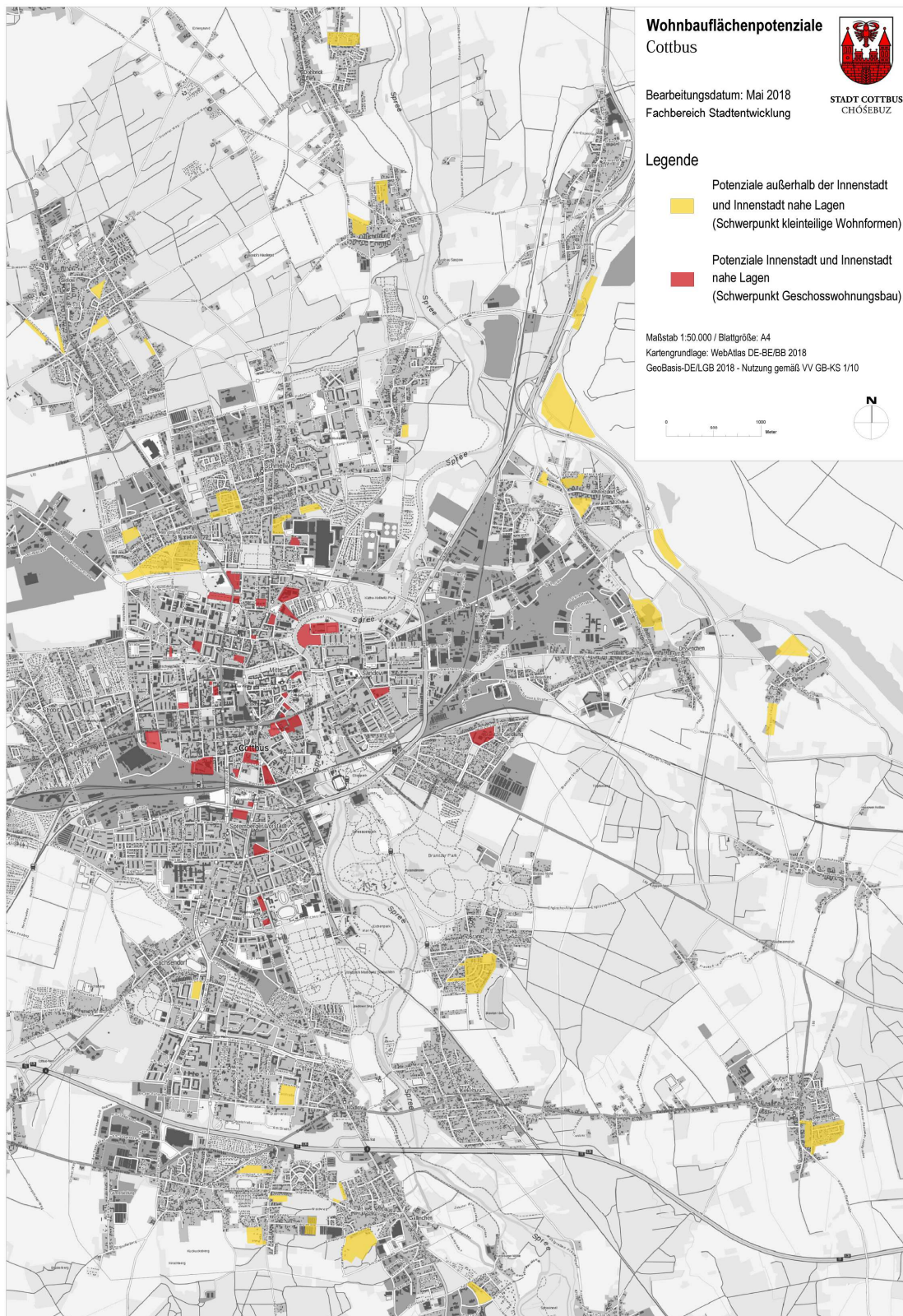
**StUb**            Stadtumbau – Umstrukturierungsgebiet, derzeit keine gesicherte Ermittlung von Bodenrichtwerten möglich.



Auszüge aus der Bodenrichtwertkarte, Stand 31.12.2017 (unmaßstäblich)



### 3.5.3 Wohnbauflächenpotenziale Cottbus



Quelle: Stadtverwaltung Cottbus, Geschäftsbereich Stadtentwicklung und Bauen, FB Stadtentwicklung

Der Plan zeigt Flächen, die teils sofort teils perspektivisch für den Wohnungsneubau bzw. den Bau von gemischt nutzbaren Gebäuden geeignet sind. Weitere Informationen sind im Fachbereich Stadtentwicklung der Stadt Cottbus erhältlich.

## 4 Übersicht über die Umsätze

### Gesamtüberblick

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

- **unbebaute Bauflächen (ub), siehe Pkt. 5:**

Grundstücke, die den Entwicklungszustand „Bauerwartungsland“, „Rohbauland“ oder „bau-reifes Land“ aufweisen (gemäß ImmoWertV<sup>3</sup> § 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 (ImmoWertV<sup>4</sup> § 5).

---

<sup>3</sup> Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 19. Mai 2010 (BGBl. I Nr. 25 S. 639)

## 4.1 Vertragsvorgänge

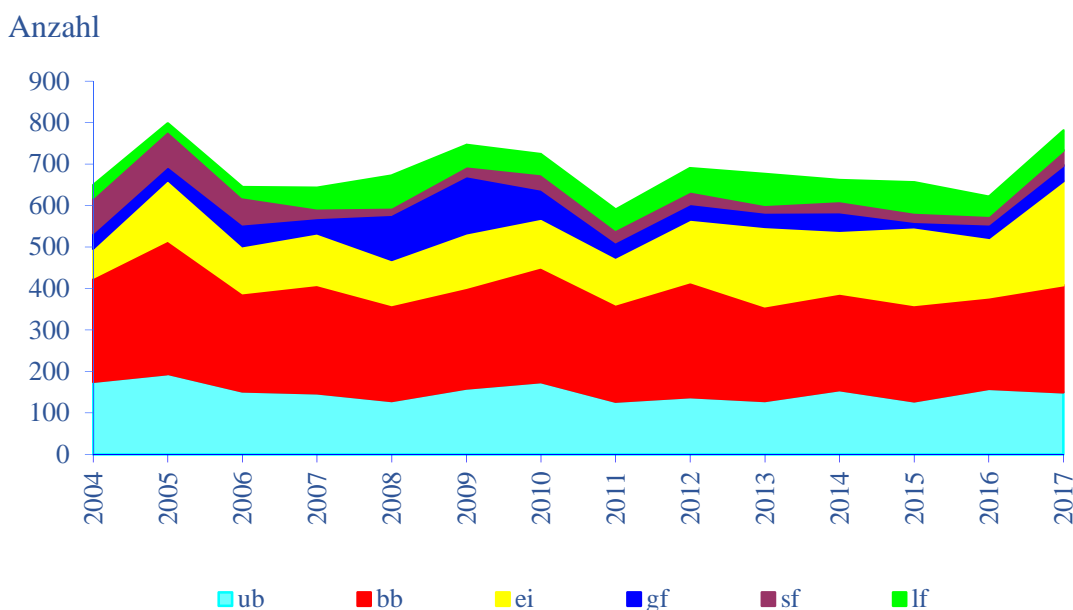
In der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte sind für den Bereich der kreisfreien Stadt Cottbus im Jahr 2017

### 781 Verträge

zum Eigentumswechsel gegen Entgelt eingegangen. In den 781 Erwerbsvorgängen sind Schenkungen und Übertragungen nicht enthalten. Zu diesen Verträgen gehören 25 Beschlüsse im Verfahren zur Zwangsversteigerung, welche 8 Verträge über eine freiwillige Versteigerung enthalten. Erbbauverträge wurden 2017 nicht abgeschlossen.

Bei der Kaufvertragsanzahl ist insgesamt eine Steigerung von 24 % zu verzeichnen. Ein besonders hoher Anstieg ist bei Wohn- und Teileigentum und bei den sonstigen Flächen festzustellen. Auch bei den bebauten Grundstücken ist die Anzahl leicht steigend. Dafür bleiben die Verträge für Gemeinbedarfs- und land- und forstwirtschaftlichen Flächen gegenüber dem Vorjahr auf annähernd gleichem Niveau. Lediglich die Verträge für unbebaute Bauflächen sind in ihrer Anzahl leicht rückläufig.

Grundstücksart	Anzahl der Verträge	Anteil in %	Veränderung zum Vorjahr
unbebaute Bauflächen	150	19	- 6 %
bebaute Grundstücke	258	33	16 %
Wohnungs- und Teileigentum	251	32	76 %
Gemeinbedarfsflächen	38	5	6 %
sonstige Flächen	36	5	71 %
land- u. forstwirtschaftl. Flächen	48	6	4 %
<b>insgesamt</b>	<b>781</b>	<b>100</b>	<b>24 %</b>



## 4.2 Geldumsatz

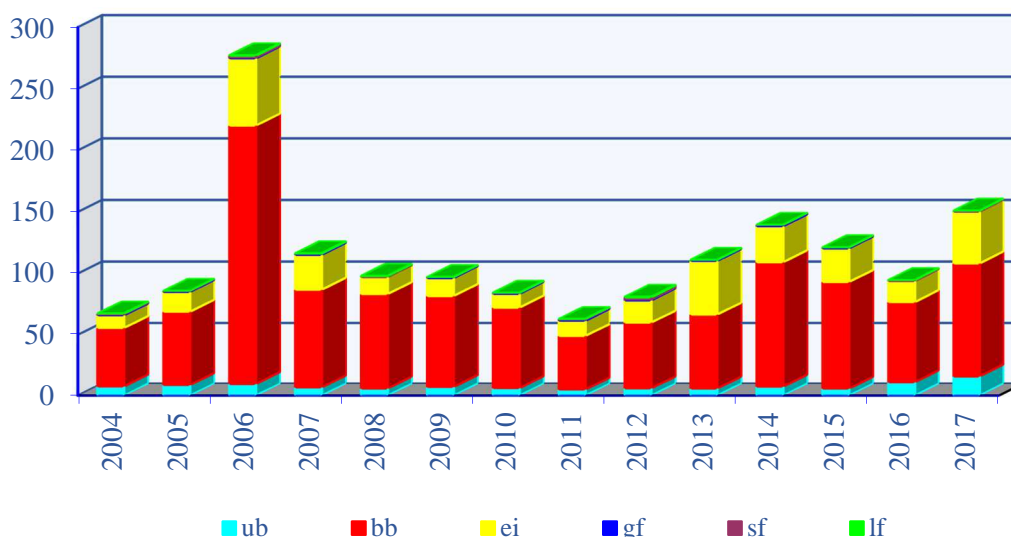
Im Berichtsjahr 2017 betrug der Geldumsatz auf dem Grundstücksmarkt im Bereich der Stadt Cottbus

**150,9 Millionen Euro.**

Damit gab es 2017 einen Geldumsatz, der ca. um die Hälfte höher liegt als der des Vorjahres. Das größte Umsatzplus ist dabei beim Wohn- und Teileigentum zu verzeichnen. Grund dafür sind die gestiegenen Vertragszahlen mit steigenden Quadratmeterpreisen sowie drei Paketverkäufe in diesem Teilmarkt. Den Hauptanteil des Geldumsatzes haben die bebauten Grundstücke. Durch zahlreiche Verkäufe von Wohn- und Geschäftshäusern sowie Handelsobjekten in Millionenhöhe wurden steigende Umsätze erzielt. Die Verkäufe von Flächen für künftige Baugebiete mit einem hohen Bodenpreisniveau sind bei den unbebauten Bauflächen Grund für die hohen Geldumsatzzahlen. Somit hält der steigende Trend des vergangenen Jahres weiter an. Bei den Gemeinbedarfs- und sonstigen Flächen wurden geringere Geldumsätze registriert, obwohl Anzahl und Flächenumsatz steigende Tendenzen aufweisen. Der Geldumsatz bei den land- und forstwirtschaftlichen Flächen ist leicht steigend.

Grundstücksart	Geldumsatz Mio EUR	Anteil in %	Veränderung zum Vorjahr
unbebaute Bauflächen	15,8	11	43 %
bebaute Grundstücke	92,5	61	36 %
Wohnungs- und Teileigentum	42,0	28	145 %
Gemeinbedarfsflächen	0,0	0	- 21 %
sonstige Flächen	0,2	< 1	- 26 %
land- u. forstwirtschaftl. Flächen	0,4	< 1	9 %
<b>insgesamt</b>	<b>150,9</b>	<b>100</b>	<b>56%</b>

Mio EUR



### 4.3 Flächenumsatz

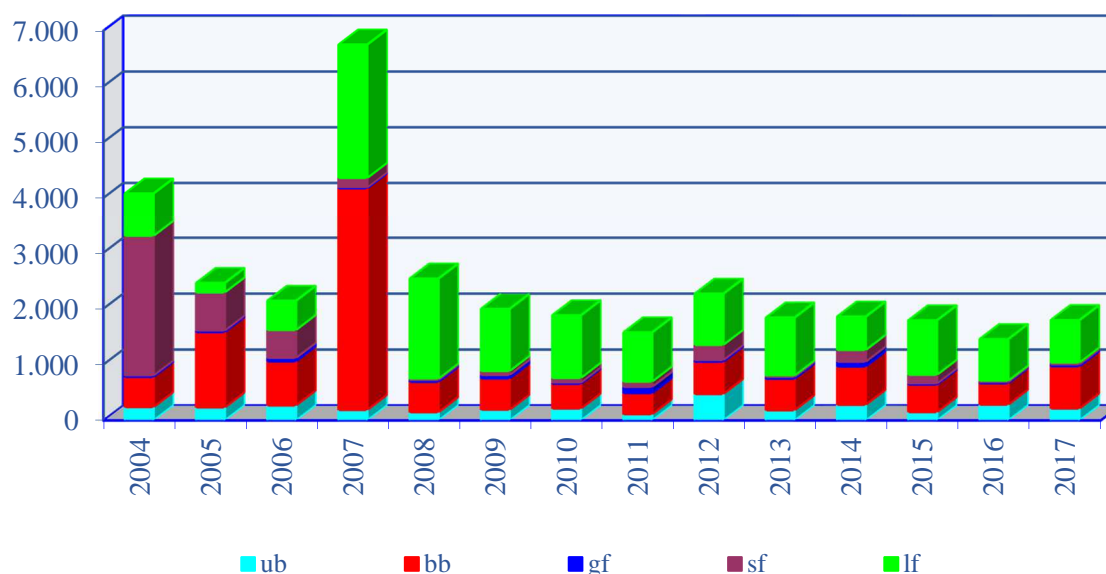
Im Berichtsjahr 2017 wurden in der kreisfreien Stadt Cottbus insgesamt

**1.792.000 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche umgesetzt. Damit ist im Vergleich zum Vorjahr ein erhöhter Flächenumsatz von insgesamt ca. 22 % festzustellen. Ein positiver Trend ist analog dem Geldumsatz bei den bebauten Grundstücken auf Grund der erhöhten Kauffallzahlen sowie den Verkäufen von Handels- und Lagerobjekten mit übergroßen Flächenarealen feststellbar. Bei den Gemeinbedarfsflächen ist der enorme Anstieg des Flächenumsatzes auf den Erwerb von Straßenausbauflächen für den Neubau von örtlichen Verkehrseinrichtungen zurückzuführen.

Grundstücksart	Flächenumsatz 1.000 m <sup>2</sup>	Anteil in %	Veränderung zum Vorjahr
unbebaute Bauflächen	214	12	- 24 %
bebaute Grundstücke	756	42	91 %
Gemeinbedarfsflächen	30	1,7	111 %
sonstige Flächen	35	2	19 %
land- u. forstwirtschaftl. Flächen	757	42	1,8 %
<b>insgesamt</b>	<b>1.792</b>	<b>100</b>	<b>22 %</b>

je 1.000 m<sup>2</sup>

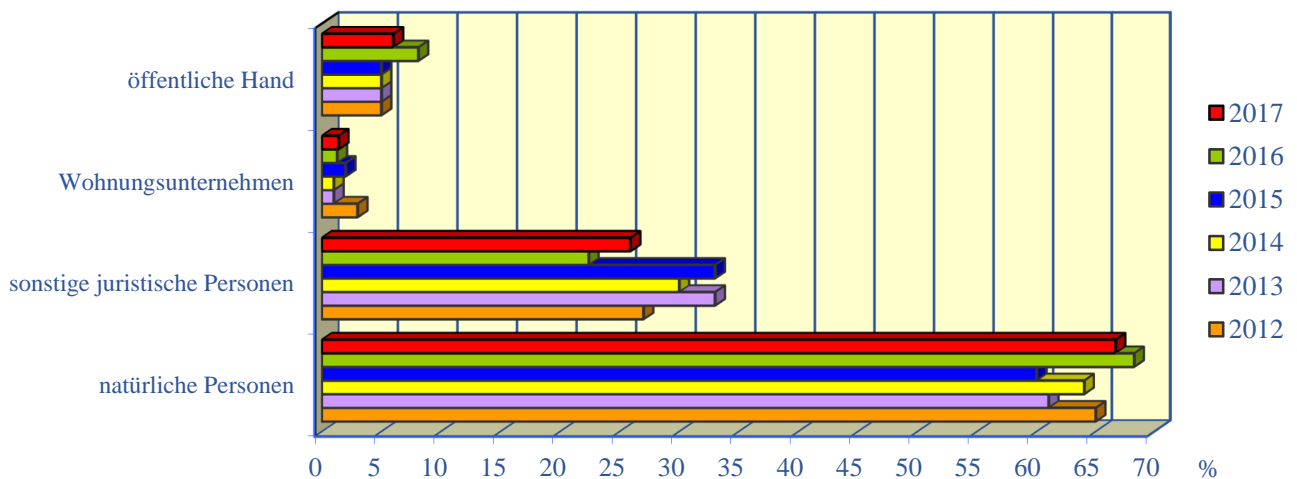




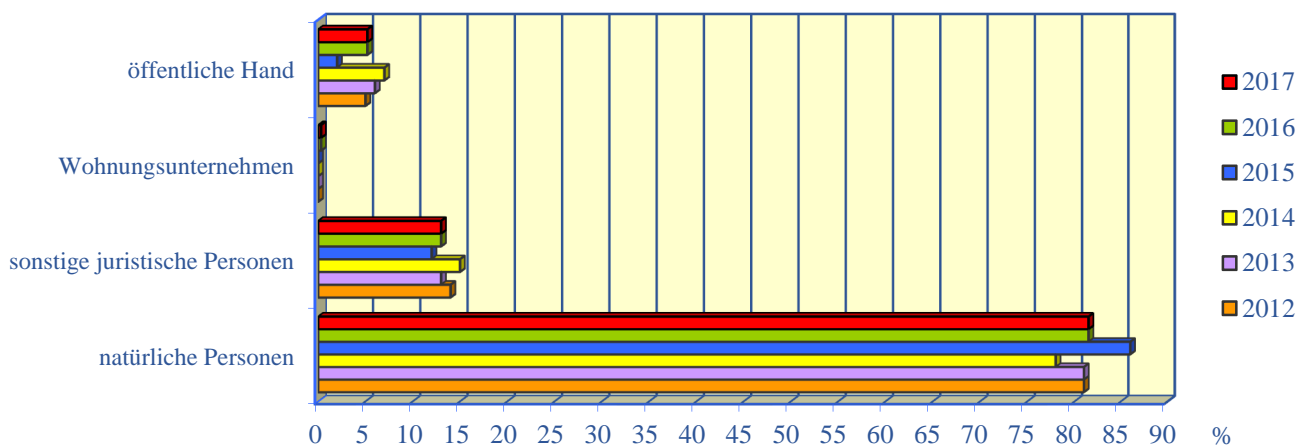
## 4.4 Marktteilnehmer

Die folgenden grafischen Darstellungen geben einen Überblick über den prozentualen Anteil des Veräußerer- bzw. Erwerberkreises am Grundstücksmarkt ab dem Jahr 2012. 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 2017 ca. 81 % aller Erwerbsvorgänge bzw. ca. 67 % der Veräußerungen von natürlichen Personen getätigt wurden. Die sonstigen juristischen Personen sind mit ca. 26 % als Veräußerer und mit ca. 13 % als Erwerber am Grundstücksmarkt beteiligt. Mit kaum einem Prozent aller Kaufvorgänge treten die Wohnungsunternehmen sowohl als Veräußerer, als auch als Erwerber in Erscheinung. Die öffentliche Hand handelt in ca. 6 % der Kauffälle als Veräußerer bzw. in ca. 5 % der Erwerbsvorgänge als Erwerber. Etwa 6 % aller Verkaufsvorgänge wurden über einen Makler bzw. Auktionator abgeschlossen.

### 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

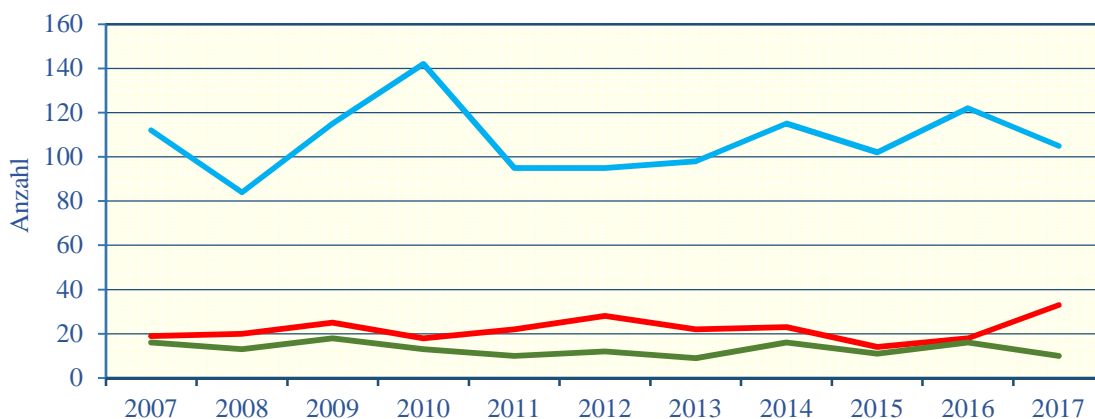
Bei der automatisiert geführten Kaufpreissammlung werden programmtechnisch für den Teilmarkt „unbebaute Grundstücke“ folgende Begriffe verwendet:

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

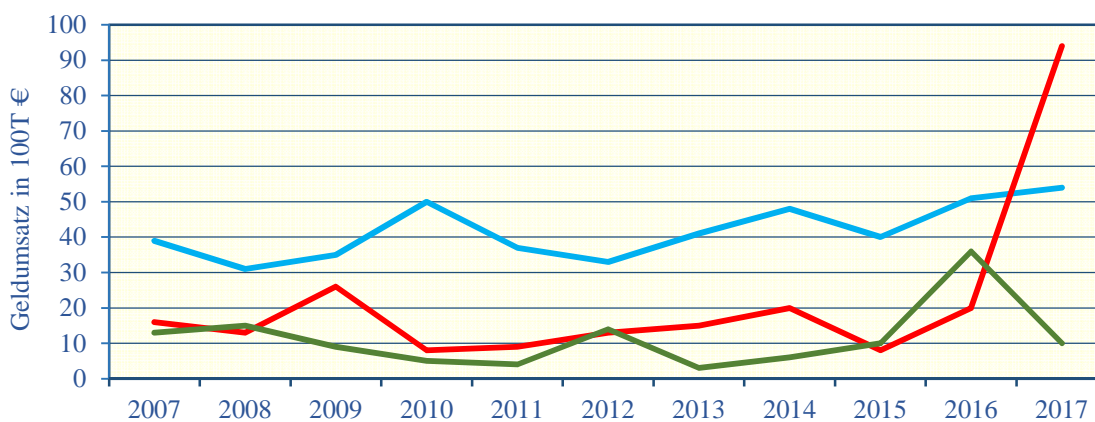
### Umsatzzahlen ausgewählter Teilmärkte

Die Umsatzzahlen auf dem Markt der baureifen Grundstücke lassen im Berichtsjahr insgesamt einen leicht fallenden Trend erkennen. Mit ca. 14 % weniger Kauffällen und einem Marktanteil von ca. 71 % wurden Flächen für den individuellen Wohnungsbau erworben. Für den Geschosswohnungsbau (Mehrfamilienhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser) konnten zunehmende Umsatzzahlen gegenüber dem Vorjahr registriert werden. Die Baugrundstücke für gewerbliche und geschäftliche Nutzung sind mit ca. 7 % am Markt beteiligt. In diesen Gruppen ist ein Rückgang der Umsatzzahlen zu verzeichnen. Eine untergeordnete Rolle spielen Baulandflächen für „sonstige Nutzung“ (keine grafische Darstellung im Diagramm). Hier fanden zwei Veräußerungen statt.

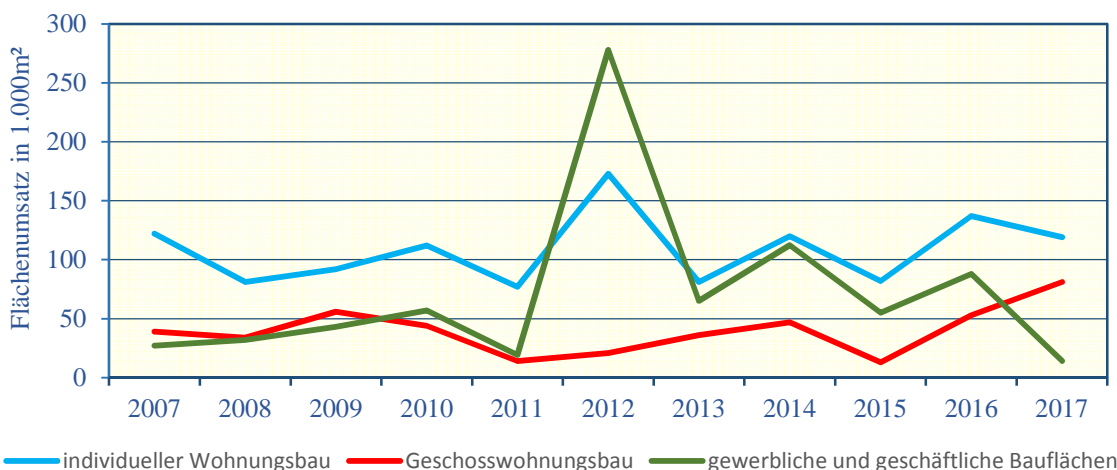
#### Entwicklung der Vertragsvorgänge



#### Entwicklung des Geldumsatzes



#### Entwicklung des Flächenumsatzes



## 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 Geschäftsjahr 2017 sind die Bodenpreise des Teilmarktes individueller Wohnungsbau bei annähernd gleichbleibenden Transaktionen steigend. Der Teilmarkt des individuellen Wohnungsbaus ist durch einen Anstieg der Bodenrichtwerte von durchschnittlich ca. 6 % geprägt, wobei 96 % der Bodenrichtwerte eine steigende Veränderung von 1 bis 13 €/m<sup>2</sup> erfuhr. Kein Bodenrichtwert wurde abgesenkt. Das Kaufinteresse zielt nach wie vor auf bestimmte Lagen ab. In ausgewählten Lagen stiegen die Bodenrichtwerte um ca. 10 bis ca. 17 % gegenüber dem Vorjahr. Dabei beträgt der durchschnittliche Kaufpreis auf dem Teilmarkt des individuellen Wohnungsbaus 64 €/m<sup>2</sup> (siehe folgende Tabelle) und erlangte durchschnittlich ca. 114 % (77 – 211 %) vom jeweiligen Bodenrichtwert des Vorjahres. Bei den 10 BRWZ (Bodenrichtwertzonen) „Neue Wohngebiete“ wurde ein durchschnittlicher Kaufpreis von 86 €/m<sup>2</sup> festgestellt. Hier erzielten die Kaufpreisdurchschnittlich ca. 104 % (70 – 120 %) vom jeweiligen Bodenrichtwert des Vorjahres. Dabei wurde weiterhin ein erhöhtes Kaufinteresse in den B-Plangebiet „Am Nordrand“ mit einem Bodenpreisanstieg von ca. 6 % und in dem B-Plangebiet „Wohngebiet Waldblick“ im Ortsteil Groß Gaglow mit einem Preisanstieg von ca. 10 % festgestellt. Bei den ortsüblichen BRWZ wurden in den Ortsteilen Branitz, Gallinchen, Kiekebusch, Dissenchen und Sielow die häufigsten Transaktionen registriert mit einem durchschnittlichen Bodenpreisanstieg von ca. 12 % gegenüber dem Vorjahresbodenrichtwert. In allen weiteren BRWZ wurden vereinzelte Kauffälle erfasst, wobei in ausgewählten Lagen eine Steigerung der Preise von ca. 2 bis ca. 23 €/m<sup>2</sup> zu verzeichnen ist.

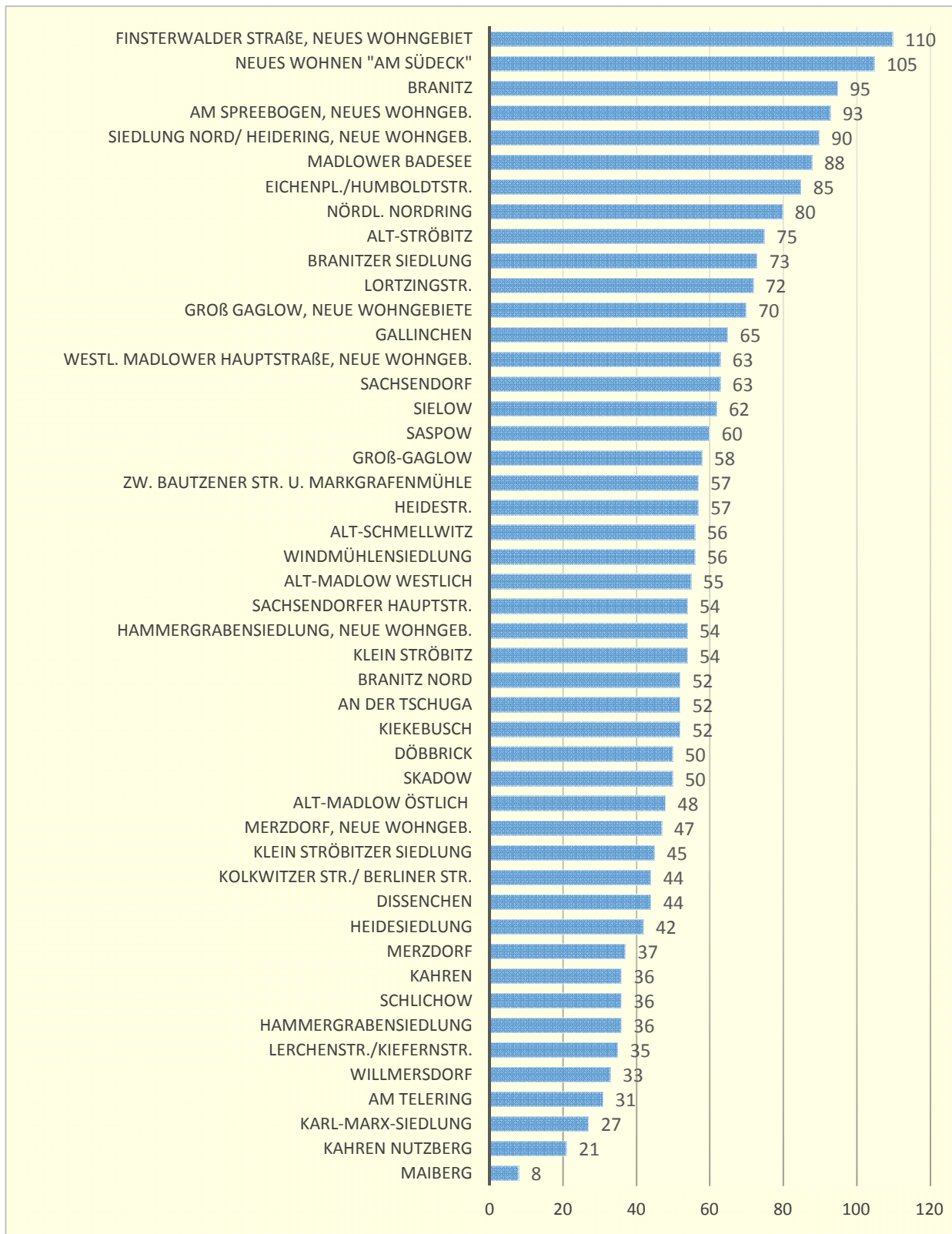
**Preisniveau der auswertbaren Kauffälle für den individuellen Wohnungsbau für erschließungsbeitragsfreie und kostenerstattungsbeitragsfreie baureife Grundstücke**

Lage	Anzahl	Grundstücksgröße	BRW	Bodenpreis*	Bodenpreisentwicklung
Randgemeinden, Stadtrandlage	39	470 ... 1.830 m <sup>2</sup> (Ø 950 m <sup>2</sup> )	30 ... 85 €/m <sup>2</sup> (Ø 57 €/m <sup>2</sup> )	30 ... 106 €/m <sup>2</sup> (Ø 64 €/m <sup>2</sup> )	114 % (77 – 211 %)
„Neue Wohngebiete“	27	550 ... 1.700 m <sup>2</sup> (Ø 800 m <sup>2</sup> )	65 ... 100 €/m <sup>2</sup> (Ø 83 €/m <sup>2</sup> )	63 ... 115 €/m <sup>2</sup> (Ø 86 €/m <sup>2</sup> )	104 % (70 – 120 %)

\* nach Fläche angepasste Bodenpreise

In der nachfolgenden Grafik wird das Preisniveau unbebauter Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau auf der Grundlage der aktuellen Bodenrichtwerte mit Stichtag 31.12.2017 insgesamt dargestellt.

**Preisniveau entsprechend der aktuellen Bodenrichtwerte mit Stichtag 31.12.2017  
für erschließungsbeitragsfreie und kostenerstattungsbeitragsfreie Baugrundstücke**

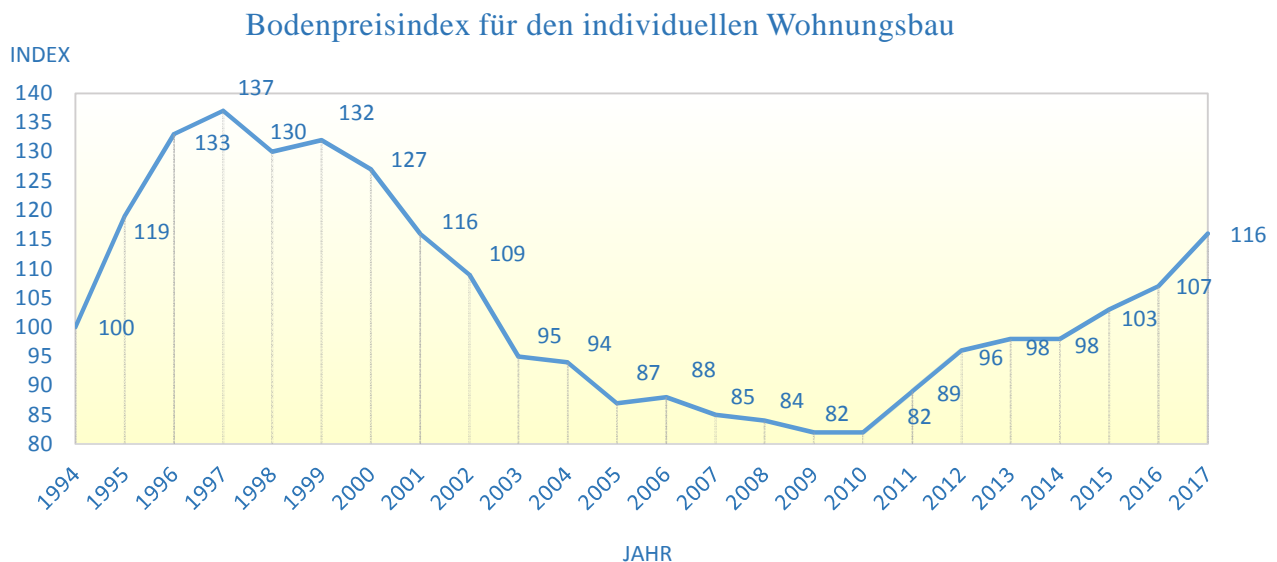


## 5.2.2 Bodenpreisindexreihen

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. Ab dem Geschäftsjahr 2016 erfolgte die Berechnung des Indizes auf einer veränderten Bezugsbasis, d.h. dem Teilmarkt Randgebiete und Stadtrandlage wurden mehrere Bodenrichtwertzonen der „Neuen Wohngebiete“ zugeordnet.

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 Vier-Jahresspannen durchgeführt, bei denen die Kauffälle mittels der zutreffenden Indexreihe auf die Wertverhältnisse eines Stichtages umgerechnet wurden.
Stichprobenumfang	613 Kauffälle zum Beginn der Regression und 502 Kauffälle zum Abschluss der Regression (ausreißerbereinigt)
Kaufpreisspanne der verkauften Grundstücke	10.000 € bis 112.000 €
Flächenspanne	200 m <sup>2</sup> bis 2.200 m <sup>2</sup> (vor der Untersuchung) 300 m <sup>2</sup> bis 1.800 m <sup>2</sup> (nachgewiesener Einfluss)
Bodenrichtwertspanne	20 bis 72 €/m <sup>2</sup> , erschließungsbeitragsfrei nach BauGB

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

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

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

**Anwendungsbeispiel**

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

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

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

Grad der Erschließung: erschließungsbeitragsfrei nach BauGB

---

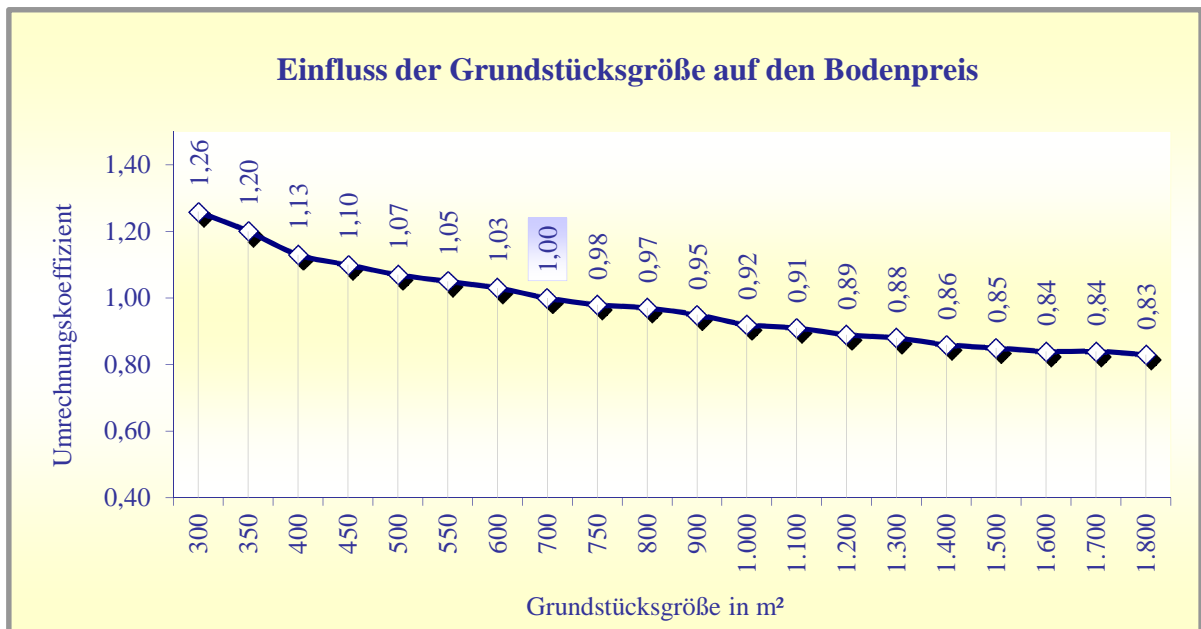
*Umrechnungskoeffizienten*

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

---

**Bodenpreis** angepasst

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



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

### 5.3 Bauland für den Geschosswohnungsbau/ Mehrfamilienhausgrundstücke

#### Preisniveau, Preisentwicklung

In diesem Teilmarkt werden Kauffälle für Baulandflächen mit der zukünftigen Nutzung für den mehrgeschossigen Wohnungsbau registriert. Nach Jahren geringer Marktaktivität ist im Jahr 2017 ein Anstieg der Verkäufe zu verzeichnen. Bauland für den Geschosswohnungsbau ist überwiegend als Baulücke im Stadtzentrum bzw. in der Zentrumsrandlage zu finden. Vereinzelt wurden größere Grundstücksareale für den Bau mehrerer Gebäude veräußert. Auf Grund geringer Daten wurden die auswertbaren Kauffälle ab dem Geschäftsjahr 2011 herangezogen. Eine statistisch gesicherte Preisentwicklung für den Geschosswohnungsbau kann auf Grund der geringen Datenmenge nicht abgeleitet werden.

	Anzahl Kauf-fälle	Grundstücks-fläche (m <sup>2</sup> )		Kaufpreis (€/m <sup>2</sup> )		Bodenricht-wert (€/m <sup>2</sup> )		Anteil vom BRW in %		
		min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	Ø
<b>Geschoss-wohnungs-bau</b>	34	144	11.413	41	437	42	270	63	240	115 %
<b>Zukäufe</b>	32	1	2.614	17	569	42	325	22	256	86 %

### 5.4 Bauland für Gewerbe

#### Preisniveau, Preisentwicklung

Die Nachfrage für gewerbliches Bauland bleibt weiterhin zurückhaltend. Im Jahr 2017 wurden insgesamt 11 Kaufverträge über gewerbliche bzw. dienstleistungsorientierte Baugrundstücke registriert, von denen 2 dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zugeordnet werden konnten. Zukäufe von Gewerbebauland wurden in 8 Fällen erfasst. Diese werden nicht ausschließlich in reinen Gewerbegebieten getätigt, die Flächen liegen auch in Gebieten mit gemischter Nutzung bzw. kommen vereinzelt in Gebieten mit reiner Wohnnutzung vor (nicht störendes Gewerbe).

Anzahl der Kauffälle für Gewerbebauland							
Jahr	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Kauffälle insgesamt	10	10	8	15	9	12	11
gewöhnlicher Geschäftsverkehr (ohne Zukäufe)	3	4	4	6	3	6	1
Handelsflächen (inkl. Zukäufe)	3	0	0	0	1	3	4

Das **Bodenrichtwertniveau blieb für gewerbliche Bauflächen** konstant und liegt zwischen 13 €/m<sup>2</sup> und 35 €/m<sup>2</sup> erschließungsbeitrags-/kostenersatzungsbetragsfrei. (Bodenrichtwertindexreihe für Gewerbebauland siehe S. 91)



Unter dem Teilmarkt „gewerbliche Bauflächen“ stellen die „**Handelsflächen**“ einen speziellen Teilmarkt dar. In diesem Berichtsjahr wurde eine Handelsfläche für den Bau eines Verbrauchermarktes erworben. Außerdem wurden 3 auswertbare Zukäufe 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 2011– 2017 ergab eine

**Preisspanne von ca. 25 bis ca. 264 €/m<sup>2</sup> bzw. wurden Ø 229 % (Spanne 45 bis 485 %) vom jeweiligen Bodenrichtwert**

für Handelsflächen gezahlt.

Hinsichtlich der Zukäufe für Handelsflächen ergab die Auswertung eine Kaufpreisspanne von ca. 17 bis 161 €/m<sup>2</sup> bzw. wurden Ø 132 % (57 bis 221 %) vom jeweiligen Bodenrichtwert 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.“*

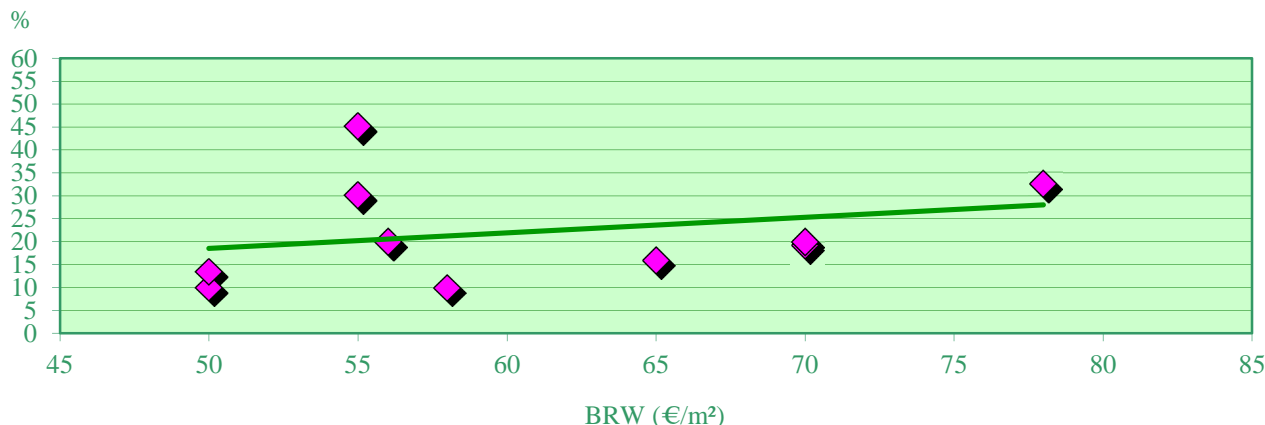
Für Bauerwartungsland wurden im Berichtsjahr 3 Kauffälle registriert, die zur Auswertung geeignet waren. Für die nachfolgende Analyse der Preisspannen wurden dementsprechend die Kauffälle der Jahre 2011 bis 2017 herangezogen.

#### Preisspiegel für Bauerwartungsland im Vergleich zum jeweiligen Bodenrichtwert für erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfreies Bauland der Jahre 2011 – 2017

Anzahl der Kaufverträge	Kaufpreis je m <sup>2</sup> Grundstücksfläche (€/m <sup>2</sup> )		Bodenrichtwert (€/m <sup>2</sup> )		Anteil %		arithmetisches Mittel
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	
11	5,00	25,00	50,00	78,00	10	45	<b>23 %</b>

Hinweis: inkl. der Kaufverträge in den Gewerbegebieten

In Auswertung des o. g. Datenmaterials leitet der Gutachterausschuss für **Bauerwartungsland** ein **Preisniveau von ca. 10 % bis ca. 45 % vom jeweiligen Bodenrichtwert** ab.



## Rohbauland

### § 5 Abs. 3 ImmoWertV

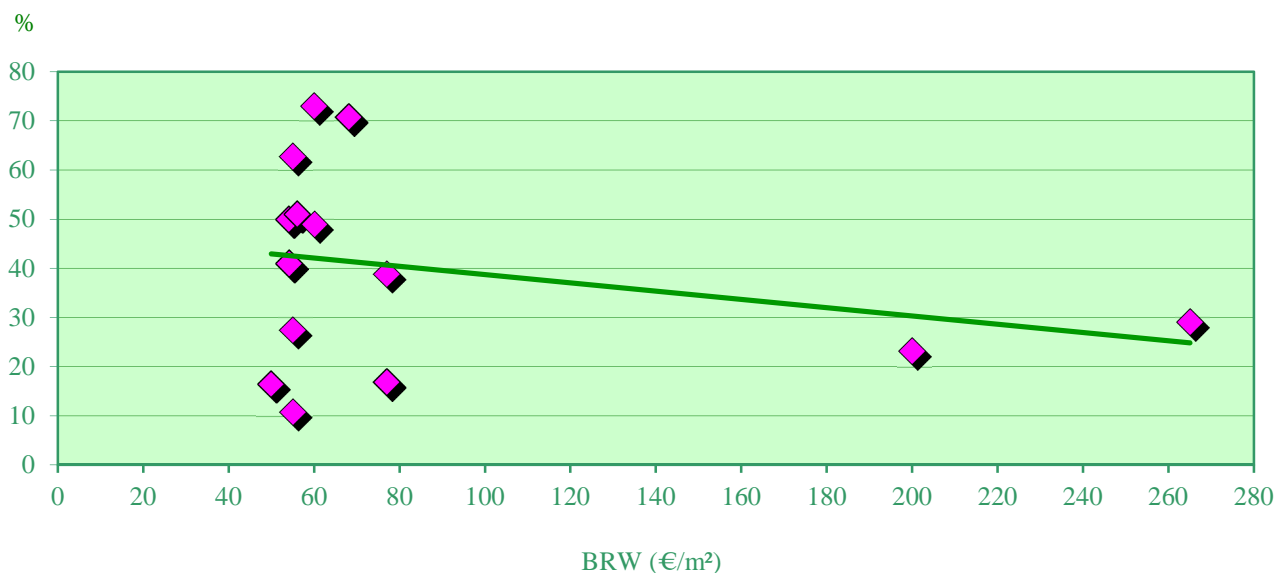
„Rohbauland sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuches für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form und Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.“

In diesem Berichtsjahr wurden 5 Grundstücke in der Entwicklungsstufe Rohbauland veräußert. Zur Auswertung waren 3 geeignet. Für die folgende analysierte Preisspanne wurden Kauffälle der Geschäftsjahre 2011 bis 2017 herangezogen.

### Preisspiegel für Rohbauland im Vergleich zum jeweiligen Bodenrichtwert für erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfreies Bauland der Jahre 2011– 2017

Anzahl der Kaufverträge	Kaufpreis je m <sup>2</sup> Grundstücksfläche (€/m <sup>2</sup> )		Bodenrichtwert (€/m <sup>2</sup> )		Anteil %		arithmetisches Mittel
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	
15	5,00	77,00	50,00	265,00	11	73	40 %

In Auswertung der Kauffälle leitet der Gutachterausschuss eine **Preisspanne für Rohbauland zwischen ca. 11 % bis ca. 73 % 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“.

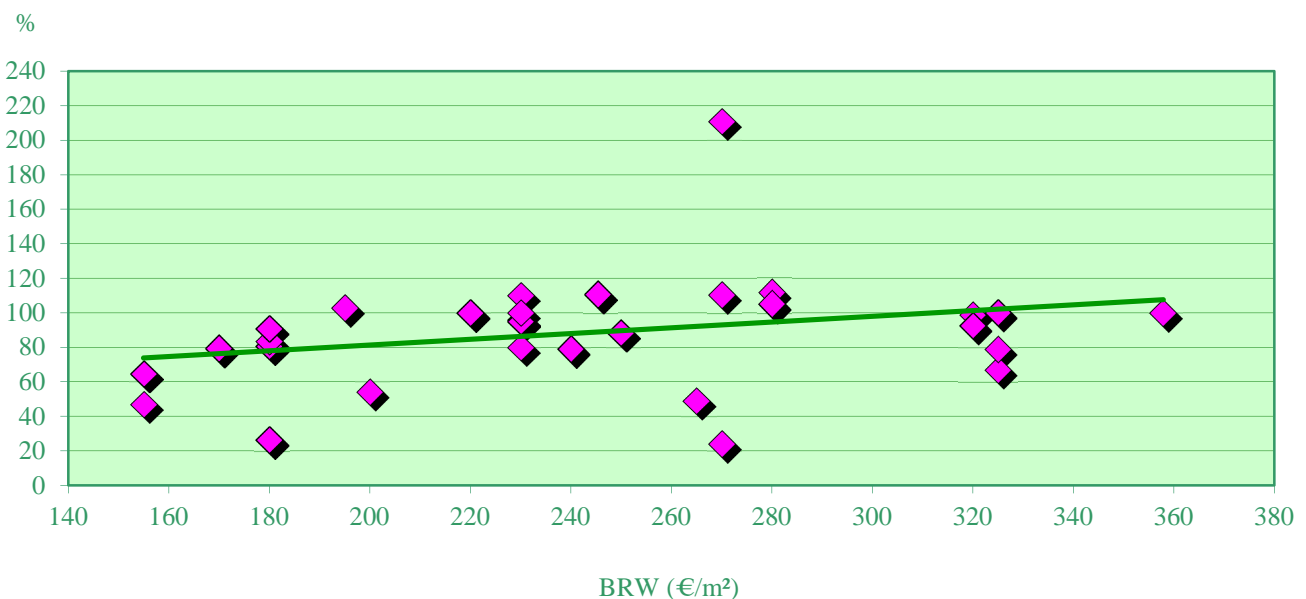
### Zukäufe im Sanierungsgebiet

Im Berichtsjahr 2017 lagen 4 auswertbare Kauffälle als Zukauf im Sanierungsgebiet vor, so dass auf die nachfolgend analysierte Preisspanne der Jahre 2011 bis 2017 verwiesen wird.

**Preisspiegel für Zukäufe im Sanierungsgebiet „Modellstadt Cottbus – Innenstadt“ im Vergleich zum jeweiligen Bodenrichtwert für erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfreies Bauland der Jahre 2011 – 2017**

Anzahl der Kaufverträge	Kaufpreis je m <sup>2</sup> Grundstücksfläche (€/m <sup>2</sup> )		Bodenrichtwert (€/m <sup>2</sup> )		Anteil %		arithmetisches Mittel
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	
18	48,00	570,00	155,00	325,00	24	211	80 %

Somit ergibt das für **Zukäufe im Sanierungsgebiet „Modellstadt Cottbus – Innenstadt“ eine Preisspanne von ca. 24 % bis ca. 211 % vom jeweiligen Bodenrichtwert.**



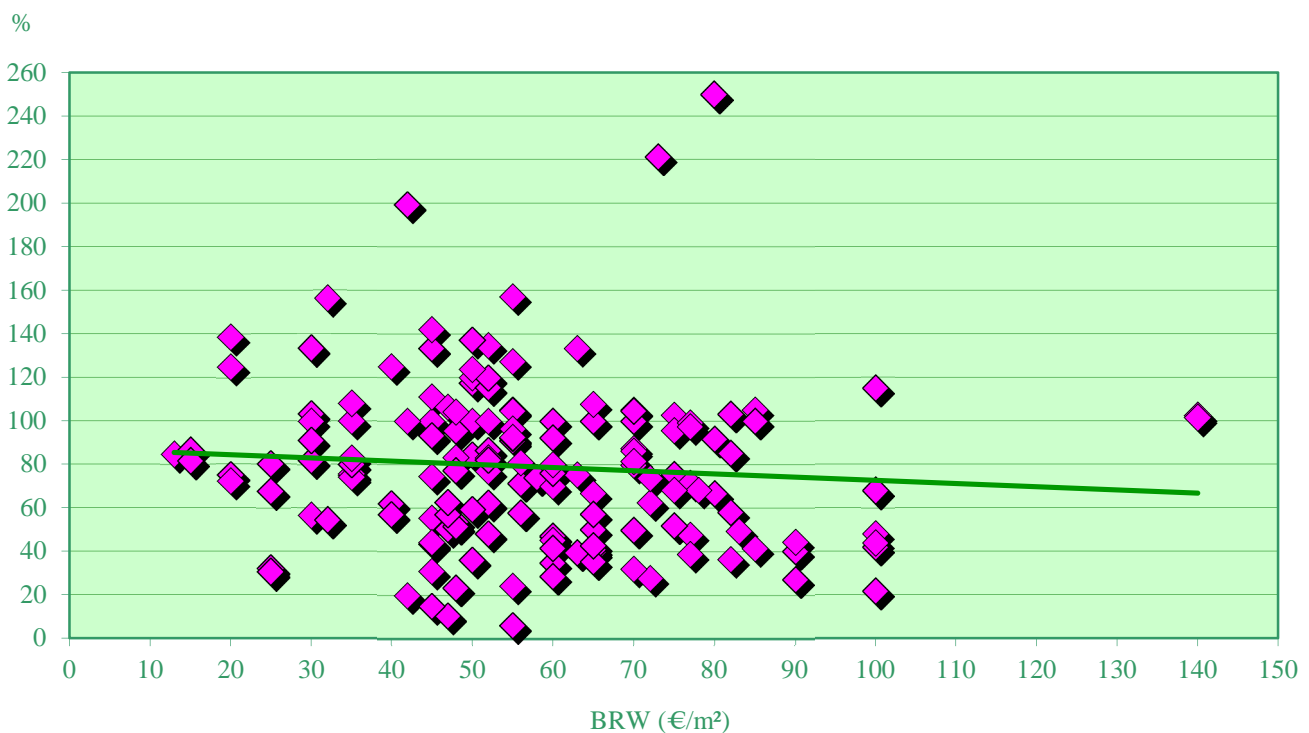
### Zukäufe außerhalb des Sanierungsgebietes

Für das Berichtsjahr 2017 gingen insgesamt 34 Erwerbsvorgänge als Zukäufe außerhalb des Sanierungsgebietes in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ein. Für die Ermittlung des Preisspektrums wurden die Jahre 2011 bis 2017 zusammengefasst und untersucht.

### Preisspiegel für „Zukäufe außerhalb des Sanierungsgebietes“ im Vergleich zum jeweiligen Bodenrichtwert für erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbetragsfreies Bauland der Jahre 2011 bis 2017

Anzahl der Kaufverträge	Kaufpreis je m <sup>2</sup> Grundstücksfläche (€/m <sup>2</sup> )		Bodenrichtwert (€/m <sup>2</sup> )		Anteil %		arithmetisches Mittel
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	
169	3,50	200,00	13,00	140,00	6	250	79 %

Der Kaufpreis für „Zukäufe außerhalb des Sanierungsgebietes“ lag bei ca. 6 % bis ca. 250 % vom jeweiligen Bodenrichtwert.



### Zukäufe außerhalb des Sanierungsgebietes nach Lage der Arrondierungsfläche zur Hauptfläche

Für die Auswertung der Zukäufe nach Lage der Arrondierungsfläche zur Hauptfläche wurden die auswertbaren Zukäufe der Jahre 2011 bis 2017 zusammengefasst. Die Kaufpreisuntersuchung erfolgte nach Lage der Zukaufsfächen und nach Größe der erworbenen Flächen im Vergleich zum jeweiligen Bodenrichtwert. Bei der Auswertung wurden Flächen < 1.000 m<sup>2</sup> berücksichtigt. Insgesamt wurden 154 Kauffälle für die nachfolgende Analyse herangezogen.

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

- ▶ Vorderland z. B. damit Hauptfläche Anschluss an öffentliche Straße hat
- ▶ Hinterland z. B. für höhere bauliche Ausnutzbarkeit
- ▶ seitlich gelegene Flächen z. B. für höhere bauliche Ausnutzbarkeit bzw. Schaffung von Baumöglichkeit, als Stellplatz geeignete Flächen
- ▶ Splitterflächen regelmäßig oder unregelmäßig in unterschiedlichen Lagen; z. B. zur Beseitigung der Überbauung

Art der unselbstständigen Teilfläche	Anzahl der Kauffälle	Flächen-größe (m <sup>2</sup> )	Ø Kaufpreis (€/m <sup>2</sup> ) (Preisspanne) (€/m <sup>2</sup> )	Ø Wertanteil am BRW (%) (Spanne in %)	Beispiel
Vorderland	14	<= 100	Ø 78 (14 – 200)	Ø 102 (31 – 250)	
	12	101 – 600	Ø 44 (8 – 143)	Ø 77 (31 – 105)	
	2	> 600	Ø 56 (53 – 59)	Ø 75 (33 – 117)	
Hinterland	9	<= 100	Ø 40 (18 – 60)	Ø 69 (36 – 115)	
	16	101 – 600	Ø 38 (20 – 85)	Ø 70 (35 – 133)	
	2	> 600	Ø 33 (25 – 40)	Ø 61 (40 – 83)	
seitlich gelegene Flächen	23	<= 100	Ø 49 (5 – 85)	Ø 82 (11 – 137)	
	39	101 – 600	Ø 41 (3 – 86)	Ø 75 (6 – 157)	
	5	> 600	Ø 57 (23 – 115)	Ø 103 (57 – 156)	
Splitterflächen (regel- o. unregelmäßig in unterschiedlichen Lagen)	14	<= 100	Ø 40 (8 – 73)	Ø 69 (20 – 105)	
	16	101 – 600	Ø 43 (11 – 84)	Ø 85 (23 – 199)	
	2	> 600	Ø 29 (28 – 30)	Ø 41 (39 – 43)	

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").“*

In den Berichtsjahren 2016/2017 sind in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses keine Erbbaurechtsverträge eingegangen. Für die folgende Auswertung wurden die Geschäftsjahre 2005 bis 2015 zusammengefasst und blieben somit unverändert. 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 BbgGAV<sup>4</sup> können bei Nachweis des berechtigten Interesses zu bestimmten Objekten vergleichbare Kaufpreise in anonymisierter Form aus der Kaufpreissammlung bezogen werden (siehe auch Anhang - Dienstleistungsangebot).

<sup>4</sup> Brandenburgische Gutachterausschussverordnung vom 12.05.2010 (GVBl. II Nr. 27/10), geänd. durch VO vom 21.09.2017 (GVBl. II/17, Nr. 52)

## 5.8 Wohnlagenklassifikation

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

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

- Citylage
- Stadterweiterungsgebiet
- dörfliche Randlage

*Die einzelnen Lagezonen werden wie folgt begrenzt:*

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

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

**Matrix der Lagewerteinschätzung**

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

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

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



**Beispiele der Lagezonen**

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

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

## 6 Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

### 6.1 Allgemeines

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

Im Bereich der kreisfreien Stadt Cottbus ist der land- und forstwirtschaftliche Grundstücksverkehr für den Gesamtmarkt von geringer Bedeutung, obwohl über 50 % der Gesamtfläche von Cottbus Landwirtschafts- und Waldflächen umfassen. Die Umsatzzahlen für das Jahr 2017 zeigen insgesamt eine leicht steigende Tendenz auf. Von 48 Kauffällen wurden 43 Erwerbsvorgänge den jeweiligen Nutzungsarten wie Ackerland, Grünland oder Waldflächen zugeordnet. In 5 Verträgen kaufte der Erwerber die vorher genannten Nutzungsarten in einem Kaufvertrag, so dass eine differenzierte Aussage nicht möglich ist. Zur Auswertung konnten in den einzelnen Nutzungsarten letztlich 39 Kauffälle herangezogen werden. 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

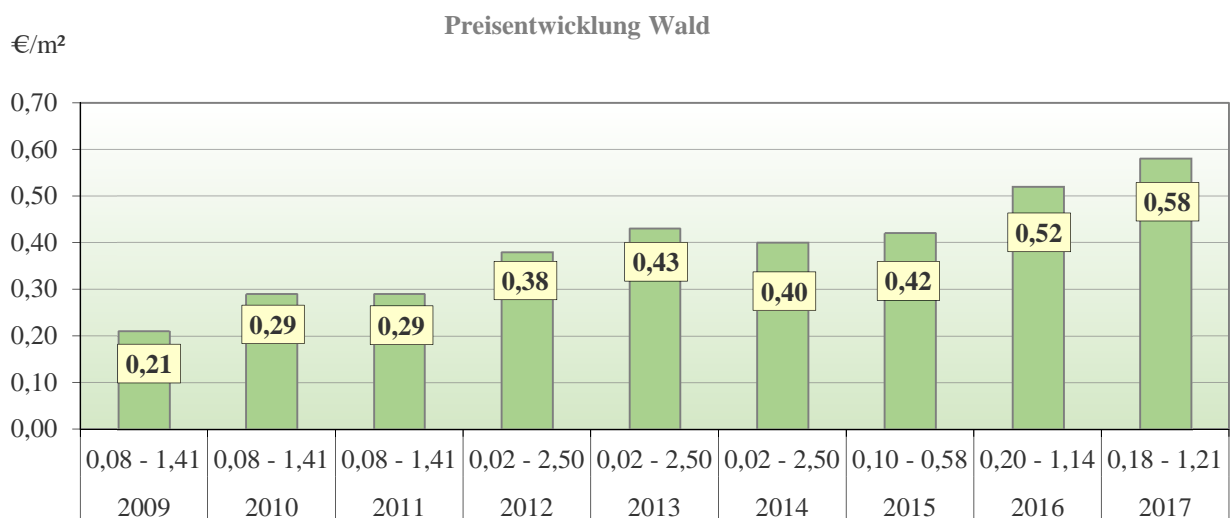
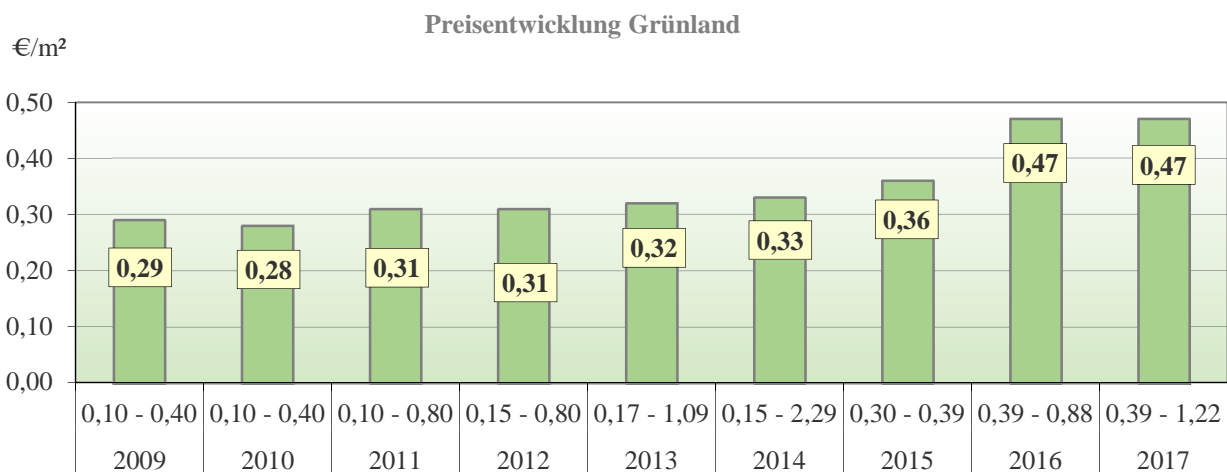
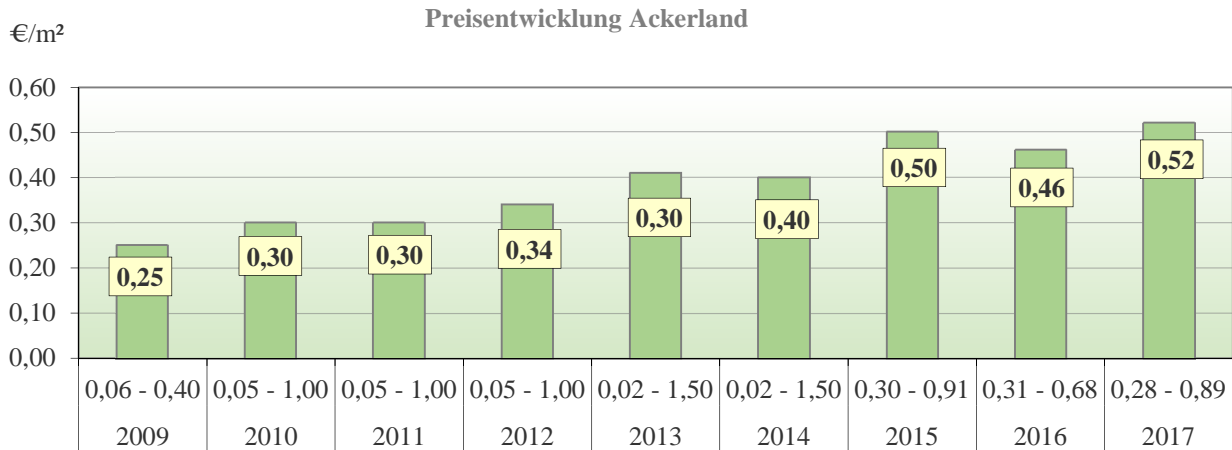
Eine weitere detaillierte Untersuchung der land- und forstwirtschaftlichen Kaufverträge ergab, dass für Flächen in Ortsnähe höhere Preise gezahlt werden als in ortsfernen Lagen. Eine Abhängigkeit nach der Bodengüte konnte nicht abgeleitet werden. Im Allgemeinen setzt sich bei den Preisen für land- und forstwirtschaftlichen Flächen der steigende Trend fort.

Die auswertbaren Kauffälle inklusive der Kaufverträge der BVVG der Jahre 2014 bis 2017 ergaben nachfolgend aufgeführte Preisspannen und nach Flächen gewichtete Kaufpreismittel.

Nutzungsart	Anzahl der Kaufverträge	Fläche (m <sup>2</sup> )	Preisspanne (€/m <sup>2</sup> )	gewichtetes Kaufpreismittel (€/m <sup>2</sup> )
<b>Ackerland ortsnah</b>	17	193.422	<b>0,28 – 1,56</b> Ackerzahl 24 – 33	<b>0,52</b> Ø Ackerzahl 28
<b>Ackerland ortsfern</b>	34	412.802	<b>0,25 – 0,84</b> Ackerzahl 19 – 41	<b>0,48</b> Ø Ackerzahl 31
<b>Grünland ortsnah</b>	22	112.818	<b>0,30 – 2,29</b> Grünlandzahl 32 – 39	<b>0,44</b> Ø Grünlandzahl 35
<b>Grünland ortsfern</b>	12	151.538	<b>0,25 – 0,67</b> Grünlandzahl 32 – 42	<b>0,41</b> Ø Grünlandzahl 33
<b>Waldflächen inkl. Aufwuchs ortsnah</b>	25	247.570	<b>0,15 – 1,21</b>	<b>0,47</b>
<b>Waldflächen inkl. Aufwuchs ortsfern</b>	45	723.063	<b>0,06 – 1,01</b>	<b>0,45</b>

## 6.2.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

Die nachfolgenden Grafiken zeigen die durchschnittlichen nach Flächen gewichteten jährlichen Bodenpreise und Preisspannen der Jahre 2009 bis 2017. Eine Preisentwicklung durch Bodenrichtwertindexreihen wird unter Pkt. 10.5 dargestellt.



## 7 Sonstige unbebaute Grundstücke

### 7.1 Teilmarkt „sonstige Flächen“

Für den Teilmarkt „sonstige Flächen“ sind **36 Kauffälle** eingegangen, was einem Anteil von ca. 5 % entspricht. Der Flächenumsatz betrug ca. 35.000 m<sup>2</sup>, ca. 19 % mehr gegenüber dem Vorjahr. Am Gesamtgeldumsatz sind die sonstigen Flächen mit ca. 202.000 € beteiligt. Dies bedeutet einen Rückgang von ca. 26 % zum Vorjahr.

Für Hausgärten als Zukäufe wurden 24 Kauffälle registriert. Gärten zur Freizeitgestaltung wechselten in diesem Jahr sechsmal den Besitzer. Private Wege bzw. Zufahrten wurden in 2 Fällen veräußert. Jeweils ein Kauffall wurde für den Verkauf einer Kleingartenanlage mit mehreren Einzelparzellen sowie als Zukauf zur Sportanlage unter den sonstigen Flächen erfasst. Ein Pächter erwarb zum bestehenden Wiesengrundstück den angrenzenden Graben.

Auf Grund des geringen Datenmaterials wurden für folgende Analysen die auswertbaren Kauffälle der Berichtsjahre 2012 bis 2017 zusammengefasst.

#### Kaufpreisspiegel für ausgewählte sonstige Flächen der Jahre 2012 – 2017

	Anzahl Kauf-fälle	Ø Fläche (Spanne) m <sup>2</sup>	Ø Kaufpreis (Spanne) €/m <sup>2</sup>	Bodenrichtwert Spanne €/m <sup>2</sup>	Ø Anteil vom BRW (Spanne) in %
Zukauf Hausgärten	78	550 (25 – 2.500)	11 (1 – 51)	30 – 82	<b>24 %</b> (2 – 81)
Gärten zur Freizeitgestaltung	13	900 (150 – 3.600)	9,50 (3 – 30)	25 – 70	<b>23 %</b> (5 – 45)
Zufahrten bzw. private Wege	19	500 (4 – 2.700)	11 (1 – 30)	20 – 80	<b>22 %</b> (2 – 53)

Seit Führung der Kaufpreissammlung wurden 11 Erwerbsvorgänge über **Sportanlagen/Sportflächen** erfasst. Diese umfassten Flächengrößen (inkl. Zukäufen) von Ø ca. 25.000 m<sup>2</sup> (Spanne ca. 1.000 – 130.000 m<sup>2</sup>) mit einem **Preisniveau von 0,69 bis 16,27 €/m<sup>2</sup>**. Die geringe Anzahl und die große Streuung der Kaufpreise lässt derzeit eine statistisch gesicherte Auswertung nicht zu.

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

Für Kaufverträge von **Kleingartenanlagen** liegt nahezu kein Markt vor. Seit Führung der automatisierten Kaufpreissammlung (Geschäftsjahr 1994) wurden 8 Kaufverträge über den Eigentumswechsel derartiger Anlagen registriert. Eine statistisch gesicherte Analyse dieses Marktes ist nicht möglich. Die vorliegende Datenauswertung ergab ein **Preisniveau von 0,15 bis 10,00 €/m<sup>2</sup>** mit Flächen von ca. 3.300 bis 11.500 m<sup>2</sup>.

**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 €/m<sup>2</sup>** beobachtet. Die verkauften Flächen hatten tlw. den Entwicklungszustand Rohbauland.

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

## 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, unmittelbar bevor das Grundstück von jeder konjunkturellen Weiterentwicklung ausgeschlossen wurde.**

Im Berichtszeitraum 2017 wurden bei den Gemeinbedarfsflächen insgesamt **38 Kauffälle** registriert. Damit ist eine leichte Steigerung der Fallzahlen von ca. 6 % gegenüber dem Vorjahr zu verzeichnen, der Flächenumsatz stieg um ca. 111 %, der Geldumsatz ist mit ca. 21 % rückläufig.

Erwerbsvorgänge für **örtliche Verkehrseinrichtungen** wurden bei den Gemeinbedarfsflächen mit 25 Kauffällen registriert. Die Auswertung der Daten ergab insgesamt ein **Preisniveau von 1 bis 18 %** vom jeweiligen Bodenrichtwert, der Mittelwert ergab ca. 13 %. Dabei lag das Bodenrichtwertniveau zwischen 45 €/m<sup>2</sup> und 90 €/m<sup>2</sup>.

Erwerbsvorgänge der Nutzungsart „örtliche Verkehrsflächen“ vorher und nachher liegen 2017 nicht vor. Für den Zeitraum 2010 bis 2016 ergab eine Differenzierung der Datenanalyse nach „Nutzungsart vorher und nachher“, wobei diese jeweils als örtliche Verkehrsfläche eingestuft werden konnte, ein **Bodenpreisniveau von 2,00 €/m<sup>2</sup> bis 12,36 €/m<sup>2</sup>** für Flächen von 6 m<sup>2</sup> bis 1.584 m<sup>2</sup>. Das durchschnittliche nach Fläche gewichtete Kaufpreismittel lag bei ca. 6,41 €/m<sup>2</sup>. Für diese Untersuchung konnten 18 auswertbare Kauffälle herangezogen werden. In Abhängigkeit vom Bodenrichtwert (Bodenrichtwertspanne 25 €/m<sup>2</sup> – 68 €/m<sup>2</sup>) ergibt sich ein **Mittelwert von ca. 14 %** (Spanne 7 – 49 %).

Für den Erwerb von **Flächen der Bundesautobahn** lag im Berichtsjahr ein Vertrag vor. In Auswertung der Daten des Zeitraumes 2012 bis 2017 mit insgesamt 14 Erwerbsvorgängen wurde eine **Kaufpreisspanne von 0,10 €/m<sup>2</sup> bis 2,25 €/m<sup>2</sup>** festgestellt.

**Bei den sonstigen Verkehrseinrichtungen** (Gleisanlagen, Umgehungs-, Kreis-, Landes-, Bundesstraßen) wurden in der Kaufpreissammlung 6 Kauffälle für den Ausbau der Umgehungsstraßen B 97/168 vermerkt. Zur Auswertung dieser Kategorie wurden die Jahre 2014 bis 2017 herangezogen, welche ein **Preisniveau von 0,12 €/m<sup>2</sup> bis 30,00 €/m<sup>2</sup>** ergaben.

Vertragsabschlüsse **nach dem VerkFlBerG<sup>5</sup>** wurden mit 3 Kauffällen erfasst.

<sup>5</sup> 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

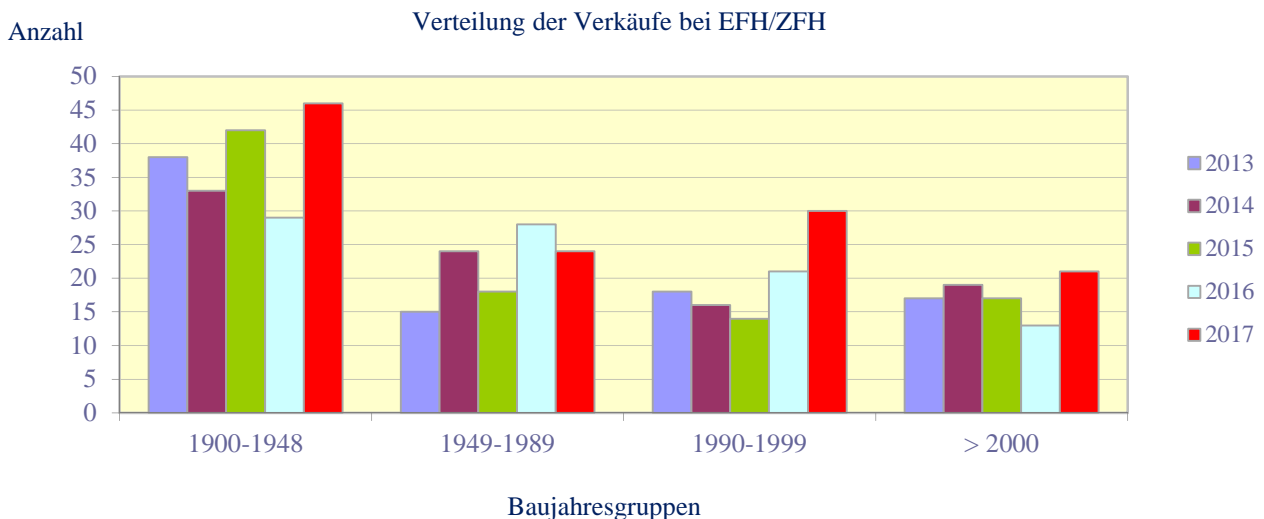
### 8.1 Allgemeines

Die Rubrik der bebauten Flächen nimmt in der kreisfreien Stadt Cottbus mit ca. 33 % aller Kauffälle und mit ca. 61 % im Geldumsatz den größten Anteil im gesamten Marktgeschehen ein. Der Flächenanteil beträgt für die bebauten Grundstücke ca. 42 %, was eine Steigerung von etwa 91 % gegenüber dem Vorjahr bedeutet. Die Anzahl der Verkäufe ist um ca. 16 % und der Geldumsatz um ca. 36 % gestiegen.

#### Aufteilung der Umsätze 2017 nach Gebäudearten

Gebäudeart	Anzahl		Flächenumsatz		Geldumsatz	
	Kauffälle	Anteil	1.000 m <sup>2</sup>	Anteil	100.000 €	Anteil
EFH, ZFH	121	47 %	125	16 %	188	20 %
RH, DHH	31	12 %	13	2 %	40	4 %
MFH	20	8 %	21	3 %	185	20 %
WGH, Bürogebäude	38	15 %	165	22 %	406	44 %
Wochenendhäuser	16	6 %	15	2 %	4	< 1 %
Bauernhäuser	2	< 1 %	4	< 1 %	1	0 %
Sonstige Gebäude	30	12 %	413	55 %	102	11 %
<b>insgesamt</b>	<b>258</b>	<b>100 %</b>	<b>756</b>	<b>100 %</b>	<b>925</b>	<b>100 %</b>

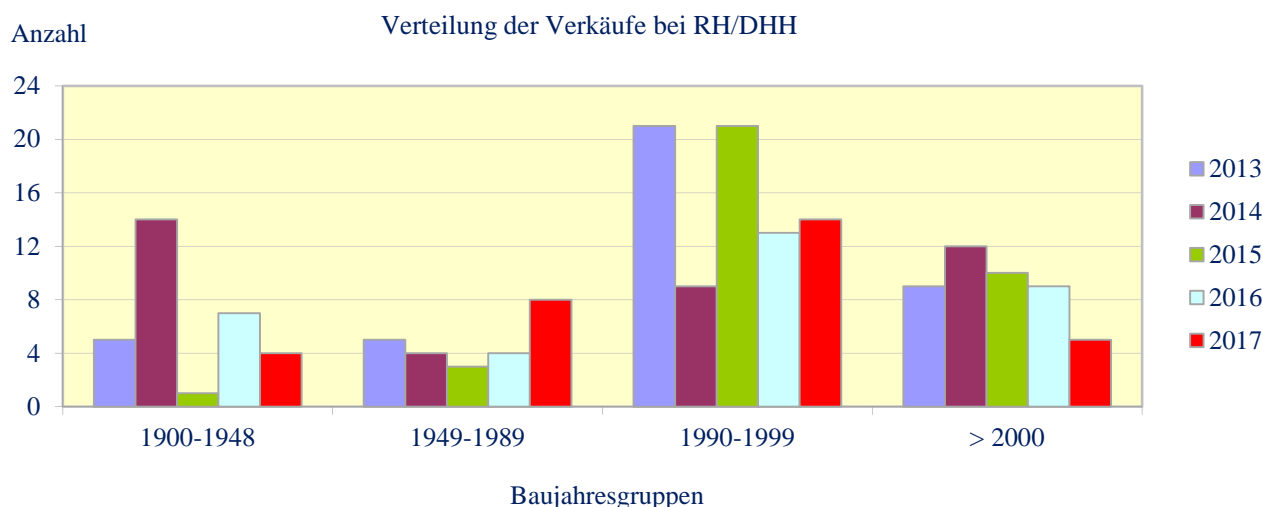
Die „**Ein- und Zweifamilienhäuser**“ sind zahlenmäßig die stärkste Objektgruppe unter den bebauten Grundstücken. Die Verkäufe zeigen in der Anzahl (32 %), im Geldumsatz (46 %) sowie im Flächenumsatz (12 %) eine Umsatzsteigerung. Dabei nehmen die Gebäude der Baujahresgruppe 1900 – 1948 mit ca. 38 % den größten Anteil ein mit einer steigenden Nachfrage von ca. 59 % gegenüber dem Vorjahr. Die Baujahresgruppe 1990 – 1999 folgt mit ca. 25 % Anteil am Marktgeschehen. Zudem weisen die jüngeren Baujahre (> 2000) gegenüber dem Vorjahr ein steigendes Kaufinteresse von ca. 62 % auf. Ebenso ist für die Gebäude der Baujahresgruppen 1990 bis 1999 eine wachsende Nachfrage von ca. 43 % zu verzeichnen. Leicht rückläufige Zahlen wurden lediglich bei der Baujahresgruppe 1949 – 1989 festgestellt.





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

Die Erwerbsvorgänge bei den „**Reihenhäusern/Doppelhaushälften**“ blieben insgesamt nahezu identisch gegenüber dem Vorjahr. Wie bereits in den vergangenen Jahren nimmt die Baujahresgruppe 1990 – 1999 mit ca. 45 % den größten Anteil dieses Marktes ein, mit etwa gleichbleibender Nachfrage. Indessen ist ein steigendes Kaufinteresse für Reihenhäuser/Doppelhaushälften der Baujahresgruppe 1949 – 1989 zu beobachten. In den Baujahresgruppen 1900 – 1948 sowie  $\geq 2000$  sind die Vertragszahlen rückläufig. Der Geld- und Flächenumsatz bei den Reihenhäuser/Doppelhaushälften ist insgesamt mit jeweils ca. 17 % gegenüber dem Vorjahr etwas zurückgegangen.



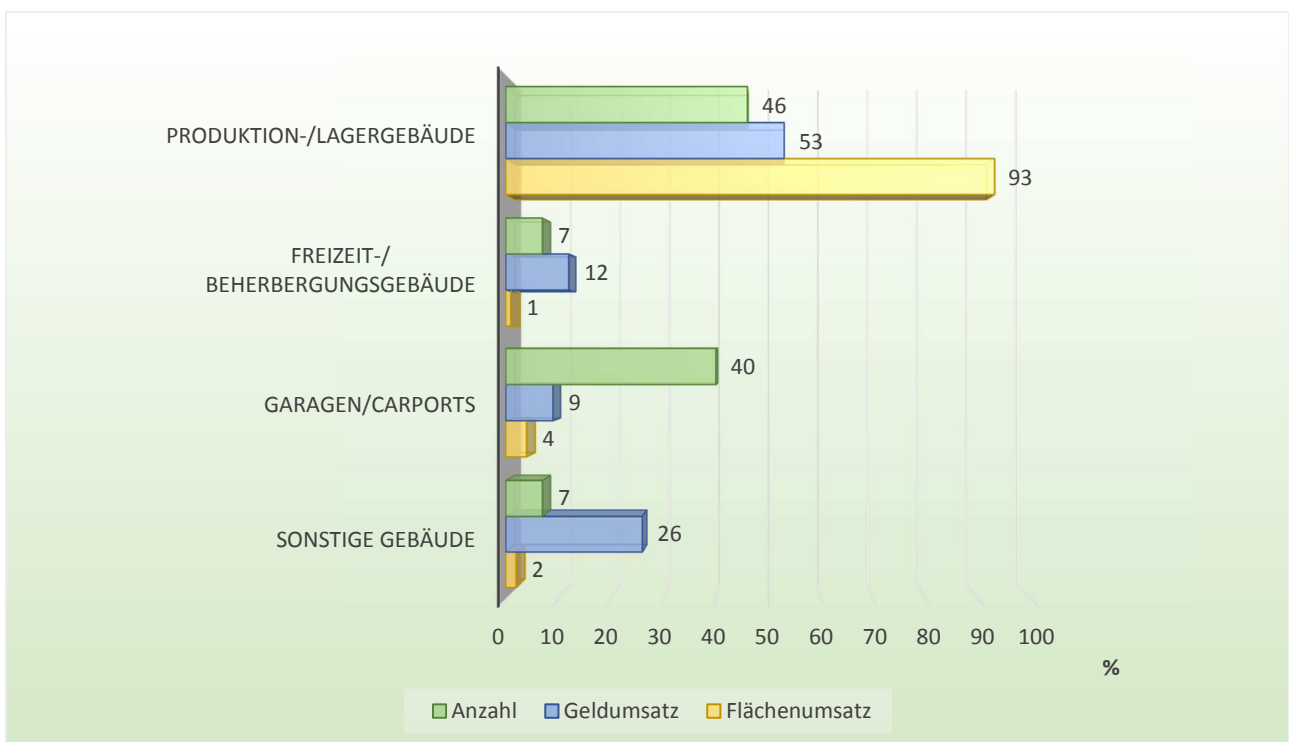
Auf dem Markt der „**Mehrfamilienhäuser**“ bewegen sich die Verkaufszahlen im Vergleich zum Vorjahr auf gleichem Niveau. Der Flächenumsatz bleibt ebenfalls etwa in Höhe des Vorjahres. Ursache für den Anstieg des Geldumsatzes von ca. 82 % sind mehrere Verkäufe von sanierten Mehrfamilienhäusern mit mehr als 10 WE in Millionenhöhe. Die vorherrschende Objektgruppe bleibt mit ca. 75 % Anteil weiterhin die Gebäude der Baujahresgruppe vor 1948 bei gleichbleibenden Kauffallzahlen. Die Gebäude der Baujahresgruppen 1949 – 1970 und 1971 – 1989 sind mit jeweils 10 % am Marktgeschehen beteiligt. Lediglich ein Verkauf konnte der Objektgruppe der Baujahre nach 1990 zugeordnet werden.

Für „**Wohn- und Geschäftshäuser**“ (Gebäude mit mehreren Nutzungen, Bürogebäude mit bzw. ohne Läden, Verkaufshallen, Autohäuser ...) wurden im Berichtsjahr ca. 27 % mehr Verkaufszahlen registriert. Der Geldumsatz der Wohn- und Geschäftshäuser stieg um ca. 36 %, beim Flächenumsatz lag die Steigerung bei ca. 95 %. Unter dieser Rubrik sind die Gebäude mit Wohn- und gewerblicher bzw. geschäftlicher Nutzung mit ca. 66 % am Verkaufsgeschehen beteiligt, das bedeutet ein Verkaufsanstieg von ca. 56 % gegenüber dem Vorjahr. Der Anteil der Bürogebäude (auch mit Geschäft) beträgt ca. 16 % und die Nachfrage ist im Vergleich zum Vorjahr annähernd gleich. Für Verkaufshallen ging die Nachfrage um ca. 43 % zurück, sodass der Marktanteil noch ca. 10 % beträgt. Den geringsten Anteil an den Verkaufszahlen haben mit ca. 8 % die reinen Geschäftshäuser.

Beim Marktgeschehen der „**Wochenendhäuser**“ sind die Verkaufszahlen mit 16 Kauffällen gleichbleibend gering. Die weiteren Umsatzzahlen wurden in diesem Jahr durch einen Ausreißer beeinträchtigt, sodass eine verlässliche Aussage in der Kategorie nicht möglich ist.

Die Rubrik „**sonstige Gebäude**“ umfasst u. a. folgende Gebäudearten: Produktions-/Werkstatt-/Lagergebäude, Gebäude für Freizeitwecke und Beherbergungen, Gebäude für kulturelle/soziale Einrichtungen und für Verkehr, Ver- und Entsorgung sowie Garagengebäude. Die Kauffallzahlen zeigen in diesem Jahr eine zunehmende Tendenz von ca. 11 %. Dabei ist beim Geldumsatz eine geringe Steigerung von ca. 4 % zu verzeichnen. Ursache für den enormen Anstieg von ca. 206 % beim Flächenumsatz sind Verkäufe von Lagergebäuden mit übergroßen Grundstücken und ehemalige landwirtschaftlich genutzte Gebäude mit entsprechend großen Landflächen. Für nachstehende Übersichten wurden die Gruppen Produktion- /Werkstatt-/Lagergebäude, Freizeit-/Beherbergungsgebäude und Garagen/Carports gebildet. Unter der Rubrik „Sonstige Gebäude“ sind alle übrigen Gebäude zusammengefasst, die keiner dieser Gruppen zugeordnet werden konnten (z. B. Verkaufskiosk, Wohnheim ...).

**Umsatzzahlen der sonstigen Gebäude 2017**



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**
- **Gewerbe- und Industrieobjekte**
- **Wochenendhäuser**

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.

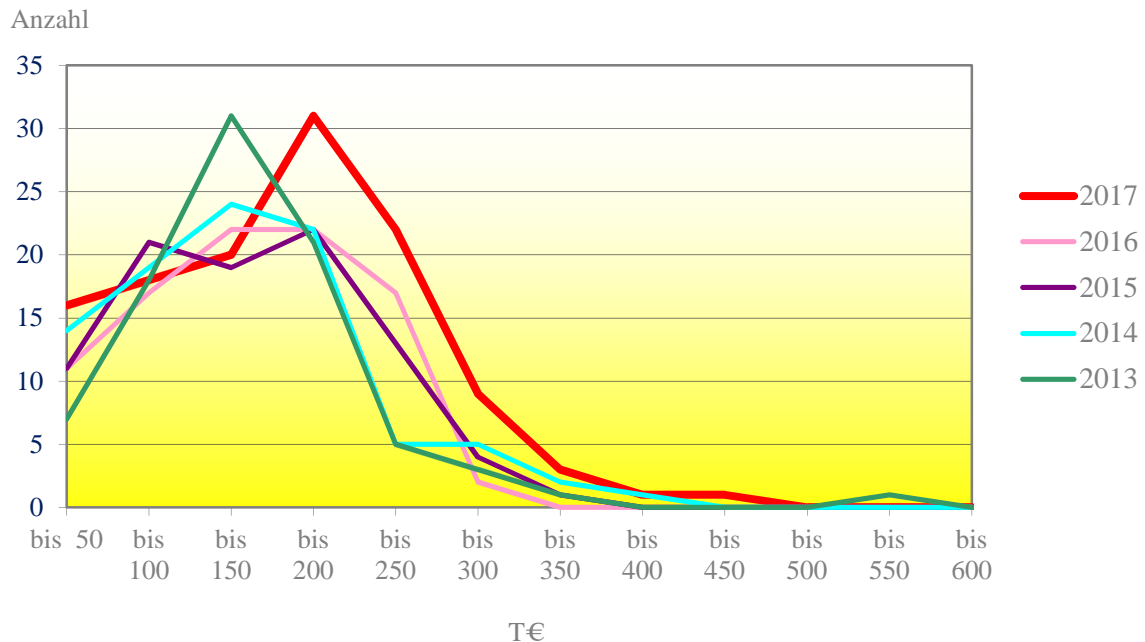
Für Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften werden Sachwertfaktoren entsprechend der Sachwertrichtlinie – SW-RL des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung und der Brandenburgischen Sachwertrichtlinie – RL SW-BB veröffentlicht sowie Liegenschaftszinssätze auf der Grundlage der Verwaltungsvorschrift zur Ermittlung von Ertragswerten und Liegenschaftszinssätzen im Land Brandenburg (Brandenburgische Ertragswertrichtlinie - RL EW-BB) vom 4. August 2017 ausgewiesen.

In den Teilmärkten der Mehrfamilien-, Wohn- und Geschäftshäuser sowie Bürogebäude werden neben dem Preisniveau/ Preisentwicklung, die Vergleichsfaktoren und Liegenschaftszinssätze nach den aktuellen Rahmenbedingungen angegeben.

## 8.2 Einfamilienhäuser / Zweifamilienhäuser

### 8.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

#### Häufigkeitsverteilung der Einfamilienhäuser nach Preisklassen



Im Geschäftsjahr 2017 konnten für den Teilmarkt der freistehenden EFH/ ZFH **85 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.

Die Untersuchung des Marktsegments der freistehenden EFH/ ZFH zeigt, dass ein auffällig **steigendes Preisniveau** von **ca. 10 bis 35 %** in den Baujahresgruppen < 1900 – 1948 unsaniert und 1990 – 1999 Weiterveräußerungen zu beobachten ist.

Die teilweise große Streuung der Wohnflächenpreise unter dem Pkt. 8.2.3 ergibt sich aus den unterschiedlichen Ausstattungsstandards und Sanierungs- bzw. Modernisierungszuständen.

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

<b>EFH/ ZFH Kaufpreismittel 2017 (2016)</b> <b>Bodenrichtwertniveau 30 – 90 €/m<sup>2</sup></b> (erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbetragsfrei)					
Baujahresgruppe	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere WF (m <sup>2</sup> )	mittlerer WF-Preis (€/m <sup>2</sup> WF)	mittlerer Gesamtkaufpreis (€)
Bj. < 1900 – 1948 unsaniert (MODG 1- 4)	7 (11)	1928 (1923)	98 (121)	842 (662)	78.143 (81.335)
Bj. < 1900 – 1948 teilsaniert (MODG 6 - 12)	13 (7)	1929 (1930)	166 (131)	1.099 (1.299)	163.031 (168.786)
Bj. < 1900 – 1948 saniert (MODG 12 - 15)	8 (-)	1935 (-)	128 (-)	1.620 (-)	194.052 (-)
Bj. 1949 – 1989 unsaniert (MODG 1- 4)	2 (3)	1975 (1960)	137 (134)	407 (798)	55.000 (103.700)
Bj. 1949 – 1989 teilsaniert – saniert (MODG 6 – 13)	16 (17)	1966 (1975)	140 (112)	1.254 (1.527)	170.427 (168.031)
Bj. 1990 – 1999	25 (14)	1996 (1996)	135 (140)	1.537 (1.381)	228.781 (190.281)
Bj. ab 2000 - 2013 Weiterveräußerungen	10 (8)	2004 (2005)	134 (121)	1.745 (1.872)	264.582 (223.595)
Bj. ab 2014 Erstverkäufe	4 (4)	2017 (2016)	113 (126)	2.272 (1.629)	284.888 (212.826)

In nachfolgender Tabelle ist die *tendenzielle Preisentwicklung ab 2013* in den typischen Baujahresgruppen gegenüber dem Vorjahr ersichtlich.

	2013	2014	2015	2016	2017
EFH unsaniert Baujahr < 1900 – 1948	↑ ↑	↑ ↑	↓ ↓	↑ ↑	↑ ↑
EFH teilsaniert Baujahr < 1900 – 1948	↑	↑ ↑	↓	↑ ↑	↓ ↓
EFH 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 > + 10 %
  - ↗ um + 5 %
  - ↓ ↓ um > - 10 %
  - ↘ um - 5 %
  - ↓ um - 10 %
  - konstant
  - keine Angaben möglich



## 8.2.2 Sachwertfaktoren

Für eine marktkonforme Wertermittlung im Sachwertverfahren sind Sachwertfaktoren ein unverzichtbarer Bestandteil. Diese 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 **183 Kaufverträge**) der Berichtsjahre 2016 und 2017 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	$\text{Sachwertfaktor} = \frac{\text{Kaufpreis} \pm \text{boG}}{\text{vorläufiger Sachwert}}$		
Beschreibung der Stichprobe			
Anzahl der Kauffälle	183 (ohne Erstverkäufe)		
Zeitraum der Stichprobe	2016 bis 2017		
Bereich	kreisfreie Stadt Cottbus		
Bodenrichtwertbereich	20 €/m <sup>2</sup> bis 90 €/m <sup>2</sup>		
Grundstücksgröße	100 m <sup>2</sup> bis 1.900 m <sup>2</sup>		
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	Bei Kauffällen mit boG wurde der Kaufpreis um den Werteeinfluss der boG bereinigt.		
weitere Merkmale der Stichprobe	<table border="0"> <tr> <td>Gebäude der Baujahresgruppe</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> <li>&lt; 1900 – 1948 unsaniert</li> <li>&lt; 1900 – 1948 teilsaniert – saniert</li> <li>1949 – 1989 unsaniert – saniert</li> <li>1990 – 1999</li> <li>2000 - 2012</li> </ul> </td> </tr> </table>	Gebäude der Baujahresgruppe	<ul style="list-style-type: none"> <li>&lt; 1900 – 1948 unsaniert</li> <li>&lt; 1900 – 1948 teilsaniert – saniert</li> <li>1949 – 1989 unsaniert – saniert</li> <li>1990 – 1999</li> <li>2000 - 2012</li> </ul>
Gebäude der Baujahresgruppe	<ul style="list-style-type: none"> <li>&lt; 1900 – 1948 unsaniert</li> <li>&lt; 1900 – 1948 teilsaniert – saniert</li> <li>1949 – 1989 unsaniert – saniert</li> <li>1990 – 1999</li> <li>2000 - 2012</li> </ul>		

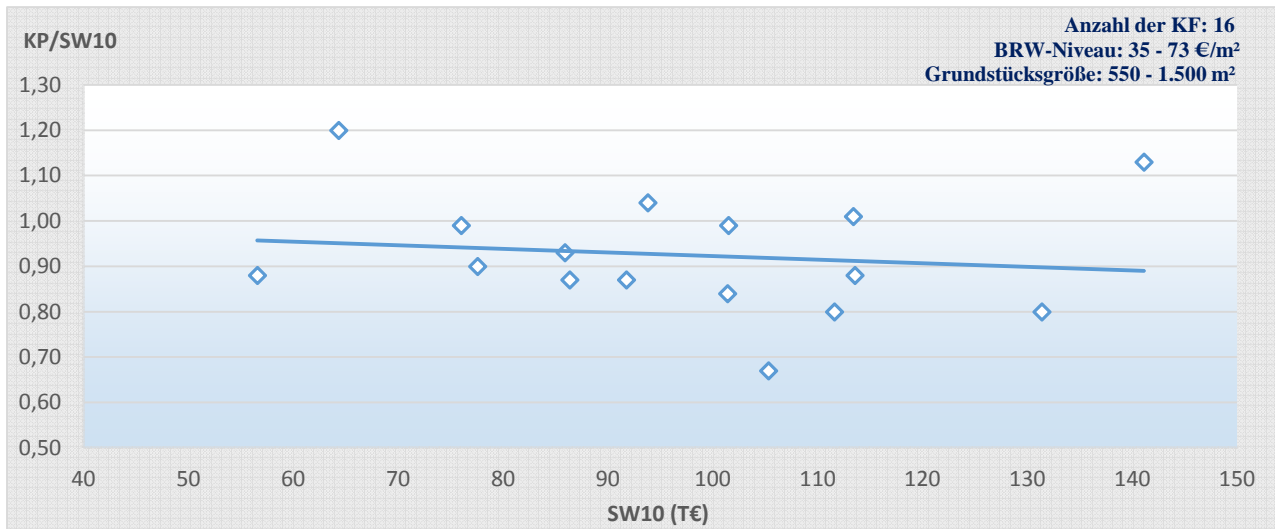
<b>Modellansätze und -parameter</b>	
Normalherstellungskosten	Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) – Anlage 1 der SW-RL <sup>6</sup>
Gebäudebaujahresklassen	keine
Gebäudestandard	Eingruppierung nach den Gebäudestandards der Anlage 2 SW-RL
Baunebenkosten	keine, in den NHK 2010 enthalten
Regionale 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 <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> 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 Drempel: (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](http://www.gutachterausschuss-bb.de))

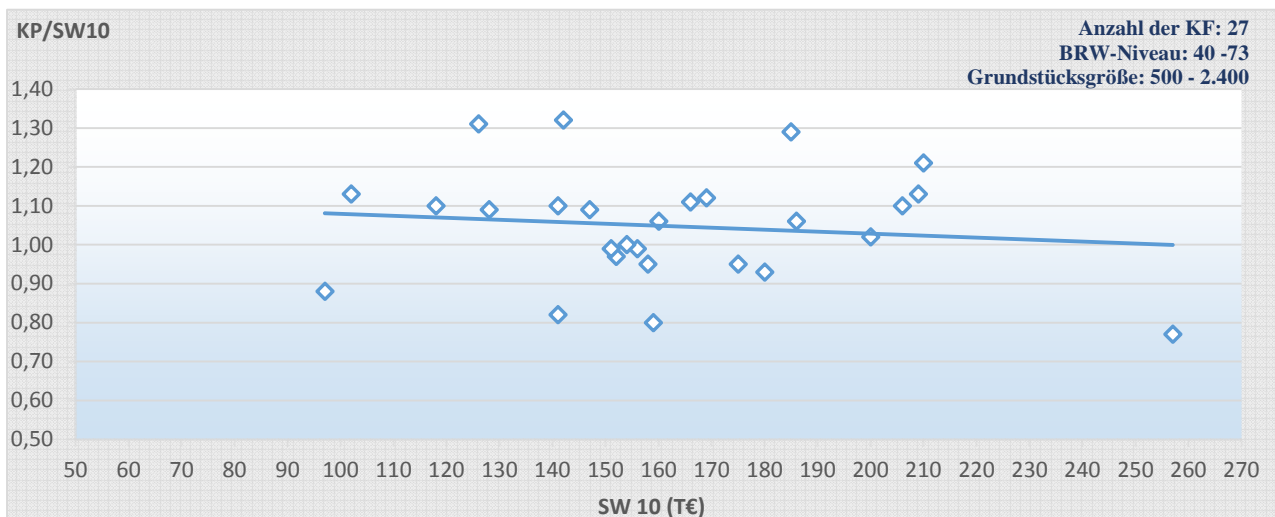
<sup>6</sup> Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung vom 5. September 2012 (BAnz AT 18.10.2012 B1)

Bei nachfolgenden Darstellungen ist im Einzelfall der Gesamtkaufwert zu beachten.

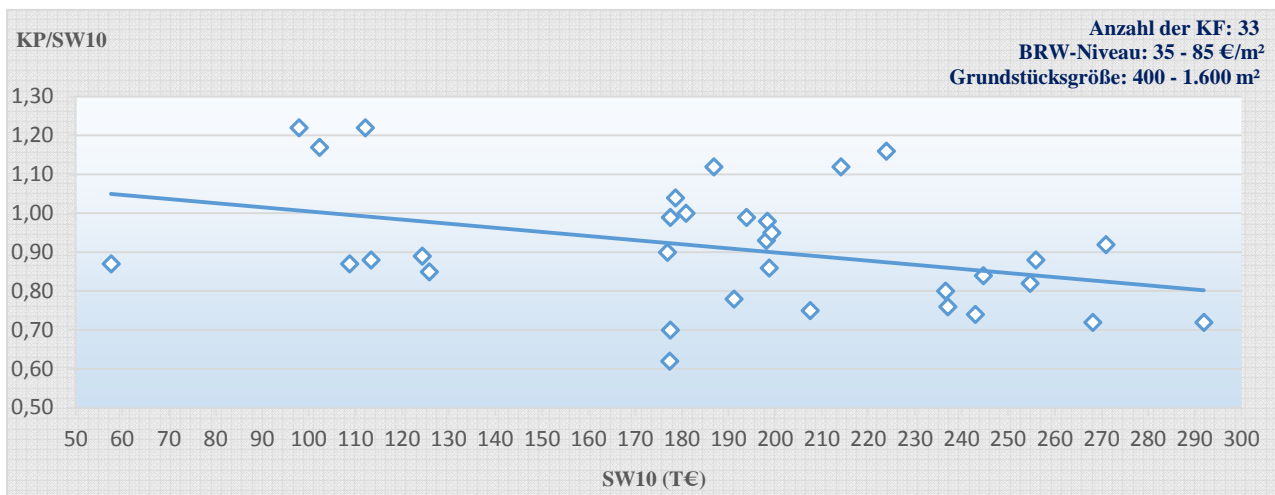
Für **Ein- und Zweifamilienhäuser der Baujahre 1900 – 1948, unsaniert** (Standardstufen 1,0 - 2,0) wurde folgender **Sachwertfaktor** abgeleitet: **0,93 (0,67 – 1,20)**



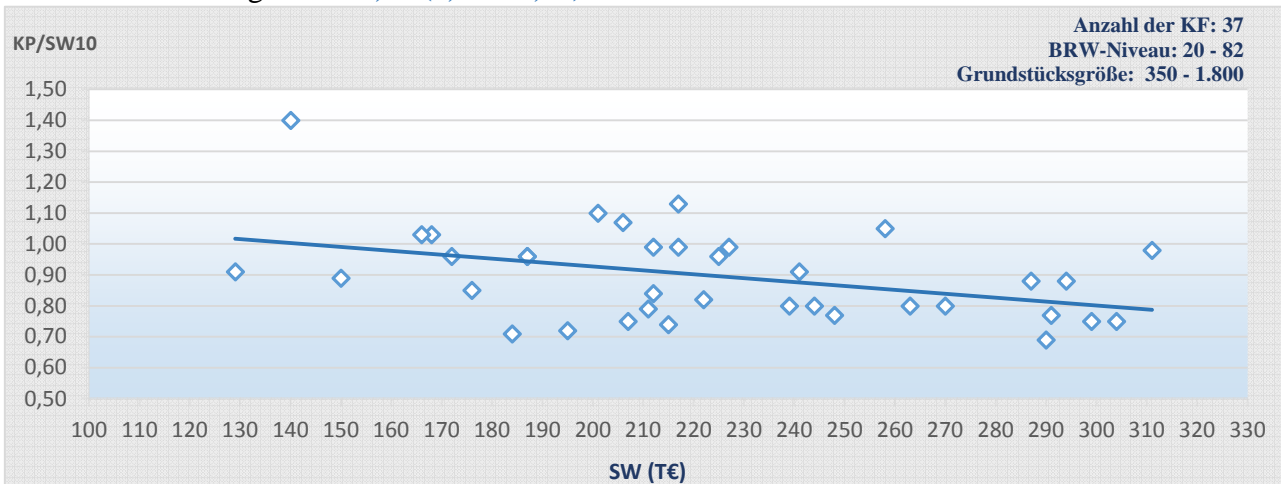
Für **Ein- und Zweifamilienhäuser der Baujahre 1900 – 1948, teilsaniert bis saniert** (Standardstufen 1,3 – 3,1) wurde folgender **Sachwertfaktor** abgeleitet: **1,05 (0,77 – 1,32)**



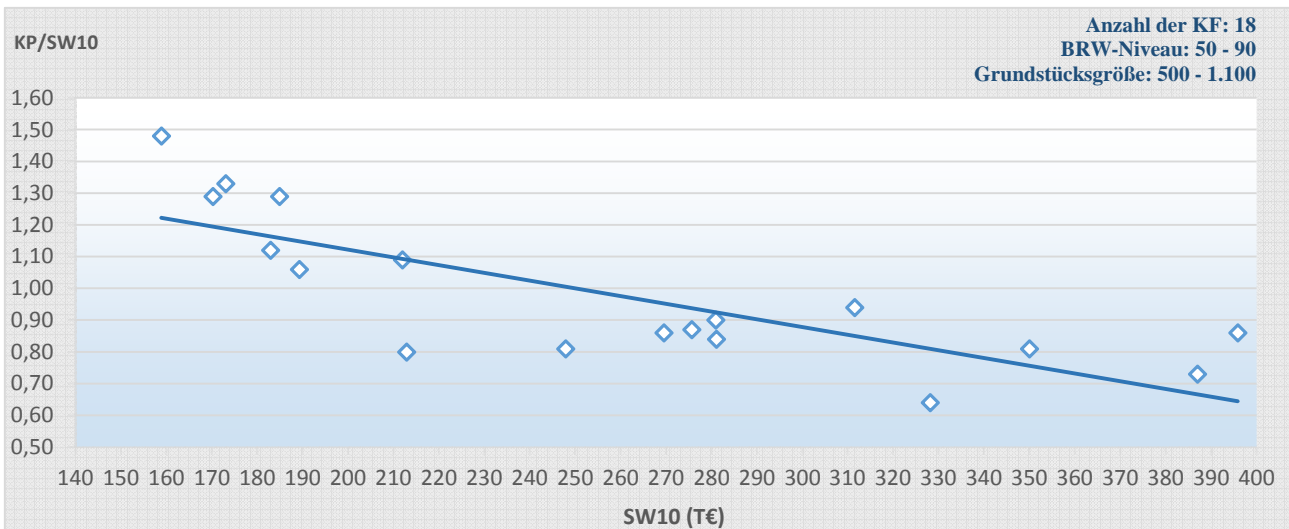
Für **Ein- und Zweifamilienhäuser der Baujahre 1949 – 1989, unsaniert – saniert**, (Standardstufen 1,2 – 3,7) wurde folgender **Sachwertfaktor** abgeleitet: **0,91 (0,62 – 1,22)**



Für **Ein- und Zweifamilienhäuser der Baujahre 1990 - 1999** (Standardstufen 2,5 – 3,8) wurde folgender **Sachwertfaktor** abgeleitet: **0,90 (0,69 – 1,40)**



Für **Ein- und Zweifamilienhäuser der Baujahre 2000 – 2012** (Standardstufen 3,0 – 4,0) wurde folgender **Sachwertfaktor** abgeleitet: **0,98 (0,64 – 1,48)**



### Übersicht der Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser des Cottbuser Immobilienmarktes konnten im Ergebnis empirischer Untersuchungen folgende Sachwertfaktoren abgeleitet werden, siehe nachstehende Tabelle. Diese stellen Orientierungswerte dar und müssen entsprechend des Bewertungsobjektes sachverständig geprüft und ggf. angepasst werden.

Stichprobe EFH / ZFH	Baujahr 1900 – 1948 unsaniert	Baujahr 1900 – 1948 teilsaniert - saniert	Baujahr 1949– 1989 unsaniert - saniert	Baujahr 1990 – 1999	Baujahr 2000 - 2012
Auswertungszeitraum	<b>2016 - 2017</b>				
Stichprobenumfang	16	27	33	37	18
BRW-Niveau (€/m <sup>2</sup> )	35 – 73	40 – 73	35 - 85	20 - 82	50 - 90
Grundstücksfläche (m <sup>2</sup> )	550 – 1.500	500 – 2.400	400 – 1.600	350 – 1.800	500 – 1.100
vorläufiger SW (T€)	57 – 141	97 – 257	58 - 292	130 - 311	159 - 396
Standardstufe	1,0 – 2,0	1,3 – 3,1	1,0 – 3,7	2,5 – 3,8	3,0 – 4,0
<b>Sachwertfaktor</b>	<b>0,93</b> <b>(0,67 – 1,20)</b>	<b>1,05</b> <b>(0,77 – 1,32)</b>	<b>0,91</b> <b>(0,62 – 1,22)</b>	<b>0,90</b> <b>(0,69 – 1,40)</b>	<b>0,98</b> <b>(0,64 – 1,48)</b>

### 8.2.3 Vergleichsfaktoren

Die Erwerbsvorgänge 2017 für Ein- und Zweifamilienhäuser zeigen folgende Durchschnittswerte:

- **Einfamilienhäuser der Baujahre < 1900 – 1948, unsaniert** (MODG 2 – 4), **Ø WF von ca. 100 m<sup>2</sup>**  
z. T. mit Unterkellerung, z. T. mit Garage, z. T. mit Nebengebäuden, mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 550 – 1.500 m<sup>2</sup>, in mittlerer Wohnlage ergaben ein Preisniveau\* zwischen 650 – 1.000 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche
- **Einfamilienhäuser der Baujahre < 1900 – 1948, teilsaniert** (MODG 4 – 8), **Ø WF von ca. 165 m<sup>2</sup>**  
z. T. mit Unterkellerung, z. T. mit Garage, z. T. mit Doppelgarage, z. T. mit Nebengebäuden, mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 1.200 – 2.200 m<sup>2</sup>, in mittlerer bis guter Wohnlage ergaben ein Preisniveau\* zwischen 750 – 1.500 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche
- **Einfamilienhäuser der Baujahre < 1900 – 1948, saniert** (MODG 10 – 15), **Ø WF von ca. 130 m<sup>2</sup>**  
z. T. mit Unterkellerung, mit Garage, z. T. mit Nebengebäuden, mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 600 – 1.900 m<sup>2</sup>, in mittlerer bis guter Wohnlage ergaben ein Preisniveau\* zwischen 1.350 – 1.900 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche
- **Einfamilienhäuser der Baujahre 1949 – 1989, unsaniert** (MODG 2) , **Ø WF von ca. 135 m<sup>2</sup>**  
z. T. mit Unterkellerung, keine Garage, z. T. mit Nebengebäuden, mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von durchschnittlich 1.000 m<sup>2</sup>, in mittlerer Wohnlage ergaben ein Preisniveau\* zwischen 350 – 450 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche
- **Einfamilienhäuser der Baujahre 1949 – 1989, teilsaniert** (MODG 6 – 10), **Ø WF von ca. 140 m<sup>2</sup>**  
mit Unterkellerung, mit Garage, z. T. mit Doppelgarage, z. T. mit Nebengebäuden mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 600 – 1.600 m<sup>2</sup>, in mittlerer bis guter Wohnlage ergaben ein Preisniveau\* zwischen 800 – 1.500 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche
- **Einfamilienhäuser der Baujahre 1949 – 1989, saniert** (MODG 12 – 16), **Ø WF von ca. 130 m<sup>2</sup>**  
mit Unterkellerung, mit Garage, z. T. mit Doppelgarage, z. T. mit Nebengebäuden mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 900 – 1.400 m<sup>2</sup>, in mittlerer bis guter Wohnlage ergaben ein Preisniveau\* zwischen 1.400 – 1.700 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche
- **Einfamilienhäuser der Baujahre 1990 – 1999, Ø WF von ca. 135 m<sup>2</sup>**  
überwiegend ohne Keller, mit Garage, z. T. mit Doppelgarage, z. T. mit Carport, mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 350 – 1.800 m<sup>2</sup>, in mittlerer bis guter Wohnlage ergaben ein Preisniveau\* zwischen 1.050 – 2.250 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche
- **Einfamilienhäuser der Baujahre 2000 – 2010, Ø WF von ca. 135 m<sup>2</sup>**  
überwiegend ohne Keller, z. T. mit Garage, z. T. mit Doppelgarage, z. T. mit Carport, mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 550 – 1.100 m<sup>2</sup>, in mittlerer bis guter Wohnlage ergaben ein Preisniveau\* zwischen 1.250 – 2.300 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche
- **Einfamilienhäuser ab Baujahr 2016 - 2017, Erstverkäufe, Ø WF von ca. 115 m<sup>2</sup>**  
ohne Keller, z. T. mit Garage, mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 650 – 1.050 m<sup>2</sup>, in mittlerer Wohnlage ergaben ein Preisniveau\* zwischen 1.800 – 3.050 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche

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

Neben den freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern wurden in dieser Kategorie in geringer Anzahl (15 Kauffälle) Grundstücke mit Bauernhäusern der Geschäftsjahre 2012 - 2017 wie folgt ausgewertet.

- **Bauernhäuser (Mehr-Seiten-Hof) der Baujahre 1900 – 1948, unsaniert, ø WF von ca. 90 m<sup>2</sup>** mit Nebengebäuden, Stallgebäuden und mindestens einer Scheune, mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 1.000 – 6.800 m<sup>2</sup> ergaben ein Preisniveau\* zwischen 400 – 850 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche
- **Bauernhäuser (Mehr-Seiten-Hof) der Baujahre 1900 – 1948, teilsaniert, ø WF von ca. 135 m<sup>2</sup>** mit Nebengebäuden, Stallgebäuden und mindestens einer Scheune, mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 1.750 – 3.200 m<sup>2</sup> ergaben ein Preisniveau\* zwischen 750 – 1.100 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche

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



## 8.2.4 Liegenschaftszinssatz

Nach § 193 Abs. 5 des Baugesetzbuches gehören zu den sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten insbesondere die Kapitalisierungszinssätze, mit denen die Verkehrswerte von Grundstücken, je nach Grundstücksart marktüblich verzinst werden. Diese Kapitalisierungszinssätze werden als Liegenschaftszinssätze bezeichnet und sind für verschiedene Grundstücksarten, insbesondere für Mietwohngrundstücke, Geschäftsgrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke zu ermitteln.

Bei der Ermittlung von Verkehrswerten wird der Liegenschaftszinssatz im Ertragswertverfahren verwendet; er ist dabei als Marktanpassungsfaktor zu interpretieren. Der Liegenschaftszinssatz dient darüber hinaus der Darstellung des Marktgeschehens für renditeorientierte Immobilien, der sachliche und räumliche Teilmärkte untereinander vergleichbar macht und als Zeitreihe Veränderungen von Renditeerwartungen auf dem Immobilienmarkt verdeutlichen.

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).

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, leitet der Gutachterausschuss seit dem Geschäftsjahr 2010 Liegenschaftszinssätze aus den zur Verfügung stehenden Kauffällen ab. Bei diesen Mietobjekten handelt es sich vorwiegend um EFH, DHH und RH der Baujahre 1992 bis 2012 bzw. um sanierte bis teilsanierte EFH der Baujahre 1930 bis 1980 in der Stadtrandlage (z. B. in den Ortsteilen Branitz, Sielow, Döbbrick, Gallinchen, Ströbitz).

Erstmalig erfolgt die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze auf der Grundlage der Verwaltungsvorschrift zur Ermittlung von Ertragswerten und Liegenschaftszinssätzen im Land Brandenburg (Brandenburgische Ertragswertrichtlinie - RL EW-BB) vom 4. August 2017. Mit der Einführung der Brandenburgischen Ertragswertrichtlinie haben sich die Modellparameter für die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze geändert. Dieses betrifft im Wesentlichen die anzusetzenden Bewirtschaftungskosten. Auch wenn diese Änderungen geringfügig sind, ist ein Vergleich mit den Ergebnissen in den zurückliegenden Grundstücksmarktberichten nur eingeschränkt möglich.

Die abgeleiteten Liegenschaftszinssätze beziehen sich auf den Zeitraum der **Geschäftsjahre 2015 bis 2017**. Für diesen Auswertungszeitraum wurden insgesamt **122 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.

<b>Modellansätze und –parameter für die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen</b>																				
Kauffälle	<ul style="list-style-type: none"> <li>- kein Einfluss durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse</li> <li>- Ortsbesichtigung wurde durchgeführt</li> <li>- Informationen zum Gebäude aus Fragebögen</li> <li>- bei Grundstücken mit boG wurde der Kaufpreis um den Wert-einfluss der boG bereinigt</li> </ul>																			
Gesamtnutzungsdauer	<ul style="list-style-type: none"> <li>- je nach Standardstufe 60 – 80 Jahre (nach Anlage 3 der SW-RL)</li> </ul>																			
Restnutzungsdauer (RND) nach § 6 Abs. 6 ImmoWertV	<ul style="list-style-type: none"> <li>- nur Objekte mit einer RND <math>\geq</math> 20 Jahren</li> <li>- bei Modernisierung erfolgt die Ermittlung der RND nach der Anlage 4 der SW-RL, ggf. geschätzt</li> </ul>																			
Rohertrag	<ul style="list-style-type: none"> <li>- stichtagsbezogene marktüblich erzielbare Mieten</li> <li>- sind die tatsächlichen Mieten nicht bekannt oder nicht marktüblich oder ist ein Teil des Objekts zum Kaufzeitpunkt vorübergehend nicht vermietet, werden die marktüblich erzielbaren Mieten angesetzt (z. B. aus Mietpreissammlungen)</li> <li>- eine Garage pro Objekt ist im Mietansatz berücksichtigt</li> </ul>																			
Wohnflächen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- auf Plausibilität geprüfte Angaben aus den Kaufverträgen oder anderen Quellen (z.B. Befragung der Eigentümer, Bauakten) oder anhand von Gebäudeparametern ermittelt</li> </ul>																			
<b><u>Bewirtschaftungskosten</u></b>	entsprechend Anlage 1 EW-RL und Nr. 3.4 Abs. 3 RL EW-BB:																			
▶ <b>Verwaltungskosten</b>	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Zeitraum</th> <th style="text-align: center;">Wohnnutzung</th> <th style="text-align: center;">Garagen bzw. Stellpl.</th> </tr> <tr> <th style="text-align: center;">jährlich je Wohngebäude bei EFH/ZFH</th> <th style="text-align: center;">jährlich je Garagen- oder Einstellplatz</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ab 01.01.2015</td> <td style="text-align: center;">280 €</td> <td style="text-align: center;">37 €</td> </tr> <tr> <td>ab 01.01.2016</td> <td style="text-align: center;">281 €</td> <td style="text-align: center;">37 €</td> </tr> <tr> <td>ab 01.01.2017</td> <td style="text-align: center;">284 €</td> <td style="text-align: center;">37 €</td> </tr> </tbody> </table>	Zeitraum	Wohnnutzung	Garagen bzw. Stellpl.	jährlich je Wohngebäude bei EFH/ZFH	jährlich je Garagen- oder Einstellplatz	ab 01.01.2015	280 €	37 €	ab 01.01.2016	281 €	37 €	ab 01.01.2017	284 €	37 €					
Zeitraum	Wohnnutzung		Garagen bzw. Stellpl.																	
	jährlich je Wohngebäude bei EFH/ZFH	jährlich je Garagen- oder Einstellplatz																		
ab 01.01.2015	280 €	37 €																		
ab 01.01.2016	281 €	37 €																		
ab 01.01.2017	284 €	37 €																		
▶ <b>Instandhaltungskosten</b>	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Zeitraum</th> <th style="text-align: center;">Wohnnutzung</th> <th colspan="2" style="text-align: center;">Garagen bzw. Stellpl.</th> </tr> <tr> <th style="text-align: center;">jährlich je Wohnfläche</th> <th style="text-align: center;">jährl. je Garagenstellplatz</th> <th style="text-align: center;">jährl. je Außenstellplatz</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ab 01.01.2015</td> <td style="text-align: center;">11,0 €/m<sup>2</sup></td> <td style="text-align: center;">83 €</td> <td style="text-align: center;">25 €</td> </tr> <tr> <td>ab 01.01.2016</td> <td style="text-align: center;">11,0 €/m<sup>2</sup></td> <td style="text-align: center;">83 €</td> <td style="text-align: center;">25 €</td> </tr> <tr> <td>ab 01.01.2017</td> <td style="text-align: center;">11,1 €/m<sup>2</sup></td> <td style="text-align: center;">84 €</td> <td style="text-align: center;">25 €</td> </tr> </tbody> </table>	Zeitraum	Wohnnutzung	Garagen bzw. Stellpl.		jährlich je Wohnfläche	jährl. je Garagenstellplatz	jährl. je Außenstellplatz	ab 01.01.2015	11,0 €/m <sup>2</sup>	83 €	25 €	ab 01.01.2016	11,0 €/m <sup>2</sup>	83 €	25 €	ab 01.01.2017	11,1 €/m <sup>2</sup>	84 €	25 €
Zeitraum	Wohnnutzung		Garagen bzw. Stellpl.																	
	jährlich je Wohnfläche	jährl. je Garagenstellplatz	jährl. je Außenstellplatz																	
ab 01.01.2015	11,0 €/m <sup>2</sup>	83 €	25 €																	
ab 01.01.2016	11,0 €/m <sup>2</sup>	83 €	25 €																	
ab 01.01.2017	11,1 €/m <sup>2</sup>	84 €	25 €																	
	Mietausfallwagnis für Wohnnutzung 2 %																			
Bodenwert	<ul style="list-style-type: none"> <li>- beitrags- und abgabenfreier Bodenwert, aus zutreffenden Bodenrichtwert ermittelt</li> <li>- Flächenanpassung durch Umrechnung mit den Umrechnungskoeffizienten (siehe Pkt. 5.2.3)</li> <li>- dabei wird eine objekttypische Grundstücksgröße (Spanne) zugrunde gelegt; separat nutzbare Grundstücksteile werden nicht berücksichtigt)</li> </ul>																			

Im Geschäftsjahr 2017 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 2015/ 2016/ 2017 (72)					
Liegenschafts- zinssatz  2017	Merkmale				
	Ø WF (m²) (Spanne)	Ø monatl. Nettokaltmiete (€/m²) (Spanne)	Ø Roher- tragsfaktor (Spanne)	Ø RND (Jahre) (Spanne)	Ø Boden- wertniveau (€/m²) (Spanne)
<b>3,1 %</b> (2,4 – 4,3)	129 (76 – 200)	6,24 (4,70 – 8,20)	20,9 (16,4 – 28,3)	49 (25 – 70)	58 (30 – 85)

Der angegebene Liegenschaftszinssatz stellt nur eine Orientierungsgröße dar, da üblicherweise Ein- und Zweifamilienhäuser nicht zu Vermietung gekauft werden.

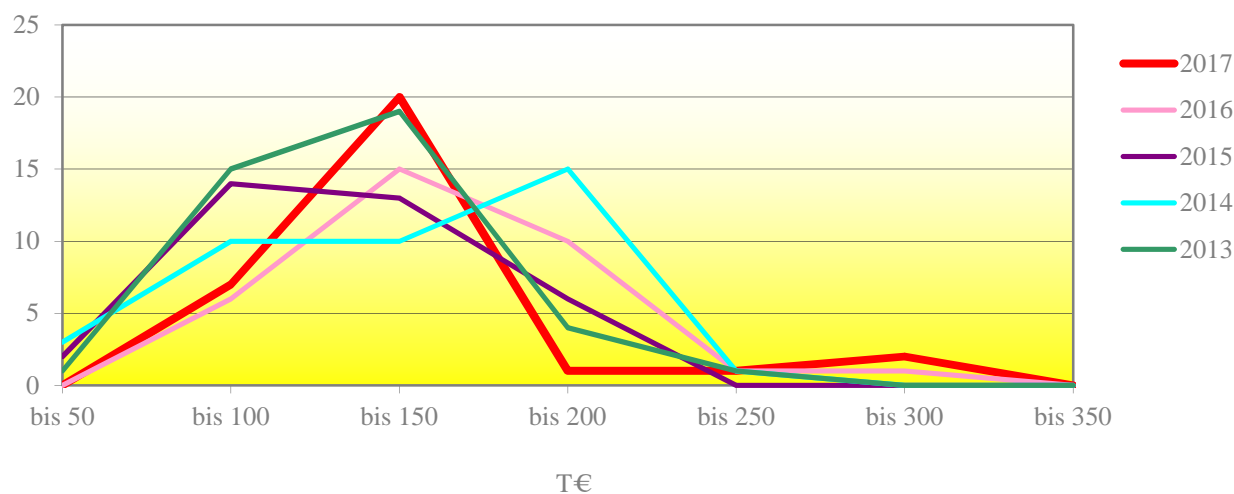
In Auswertung der Liegenschaftszinssätze für Einfamilienhäuser konnte keine zeitliche Abhängigkeit der Jahre 2015 – 2017 festgestellt werden.

### 8.3 Reihenhäuser / Doppelhaushälften

#### 8.3.1 Preisniveau, Preisentwicklung

#### Häufigkeitsverteilung der Reihenhäuser und Doppelhaushälften nach Preisklassen

Anzahl



Auf dem Teilmarkt der Reihenhäuser/ Doppelhaushälften erfolgten die Erwerbsvorgänge zu gleichen Anteilen mit überwiegend rückläufigen Preisniveau. Lediglich bei den Erstverkäufen der Doppelhaushälften ist ein steigendes Preisniveau von ca. 14 % zu beobachten. Das bevorzugte Kaufinteresse lag bei der Baujahresgruppe > 1990.

<b>RH - Kaufpreismittel 2017 (2016)</b> Bodenrichtwertniveau 48 – 70 €/m <sup>2</sup> (erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei)					
Baujahresgruppe	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere WF (m <sup>2</sup> )	mittlerer WF-Preis (€/m <sup>2</sup> WF)	mittlerer Gesamtkaufpreis (€)
Bj. < 1900 – 1948 teilsaniert – saniert (MODG 6 – 18)	- (1)	- (1925)	- (95)	- (1.474)	- (140.000)
Bj. 1949 – 1989 teilsaniert bis saniert (MODG 8 – 18)	6 (3)	1964 (1959)	95 (111)	1.478 (1.806)	138.417 (199.333)
Bj. > 1990* Weiterveräußerungen	9 (9)	1995 (1993)	124 (112)	851 (1.014)	105.778 (111.822)

\* Lageabhängigkeiten feststellbar!

<b>DHH - Kaufpreismittel 2017 (2016)</b> Bodenrichtwertniveau 35 – 90 €/m <sup>2</sup> (erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei)					
Baujahresgruppe	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere WF (m <sup>2</sup> )	mittlerer WF-Preis (€/m <sup>2</sup> WF)	mittlerer Gesamtkaufpreis (€)
Bj. < 1900 – 1948 unsaniert (MODG 0 – 4)	- (2)	- (1927)	- (93)	- (959)	- (82.500)
Bj. < 1900 – 1948 teilsaniert – saniert (MODG 8 – 14)	3 (4)	1932 (1925)	107 (98)	919 (1.592)	98.533 (155.000)
Bj. 1949 – 1989 teilsaniert (MODG (6 – 14)	1 (1)	1956 (1986)	98 (120)	1.225 (1.658)	120.000 (199.000)
Bj. > 1990* Weiterveräußerungen	7 (8)	1998 (2001)	124 (123)	1.034 (1.136)	128.214 (139.438)
Bj. > 2013 Erstverkäufe	3 (4)	2016 (2016)	137 (115)	1.893 (1.664)	259.333 (193.750)

In nachfolgender Tabelle ist die tendenzielle Preisentwicklung ab 2013 in den typischen Baujahresgruppen gegenüber dem Vorjahr ersichtlich.

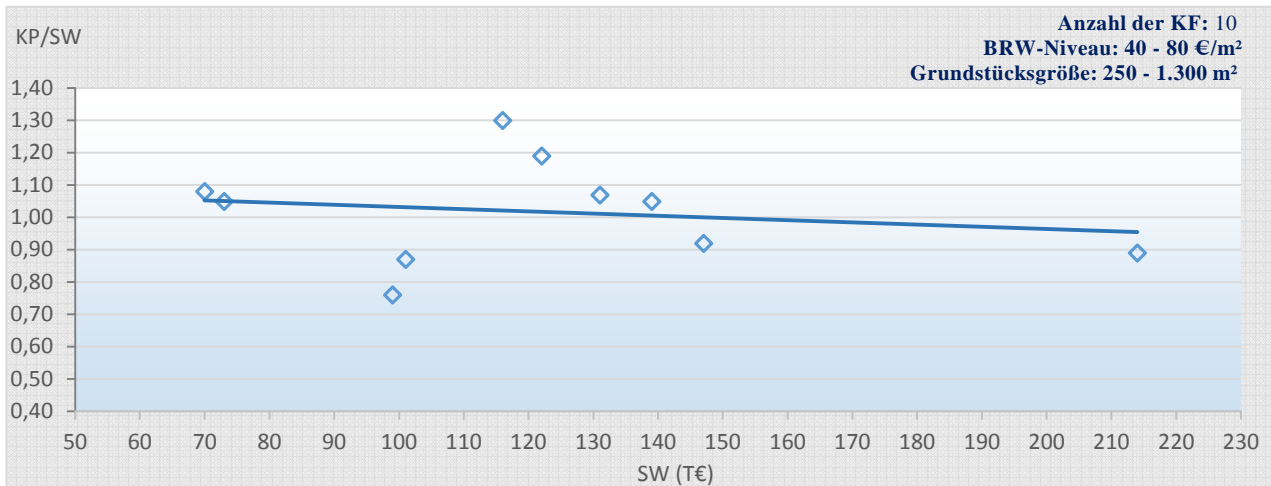
	2013	2014	2015	2016	2017
RH teilsaniert - saniert Baujahr < 1900 – 1948	↑ ↑	↑	•	↑ ↑	•
RH teilsaniert - saniert Baujahr 1949 – 1989	↑ ↑	↑	↘	↑ ↑	↓ ↓
RH Baujahr ab 1990	↑ ↑	↗	↓ ↓	↑ ↑	↓ ↓
DHH unsaniert Baujahr < 1900 – 1948	↓ ↓	↓	•	↑ ↑	•
DHH teilsaniert - saniert Baujahr < 1900 – 1948	↑ ↑	↓ ↓	↑ ↑	↑ ↑	↓ ↓
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 %

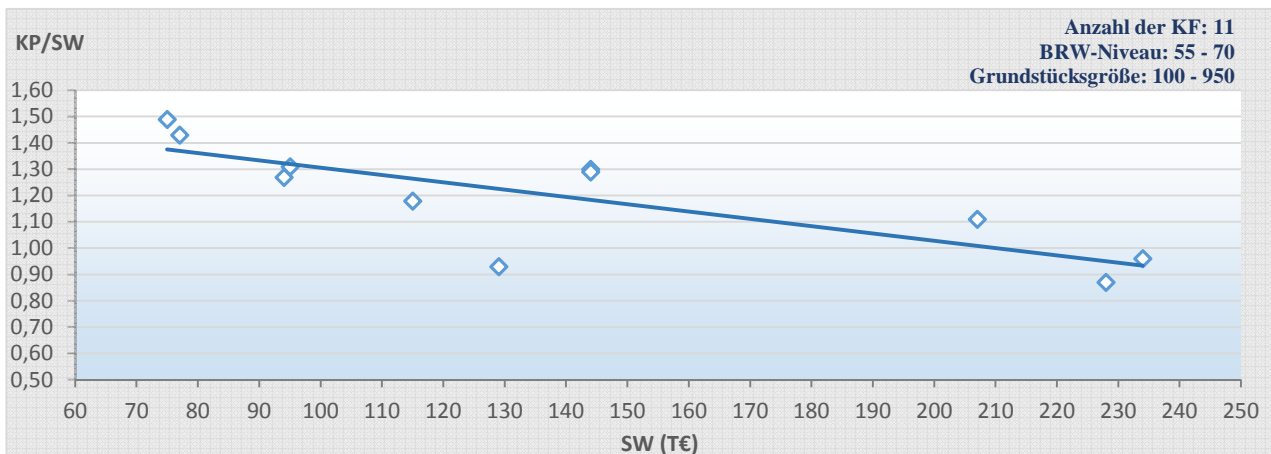
### 8.3.2 Sachwertfaktoren

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

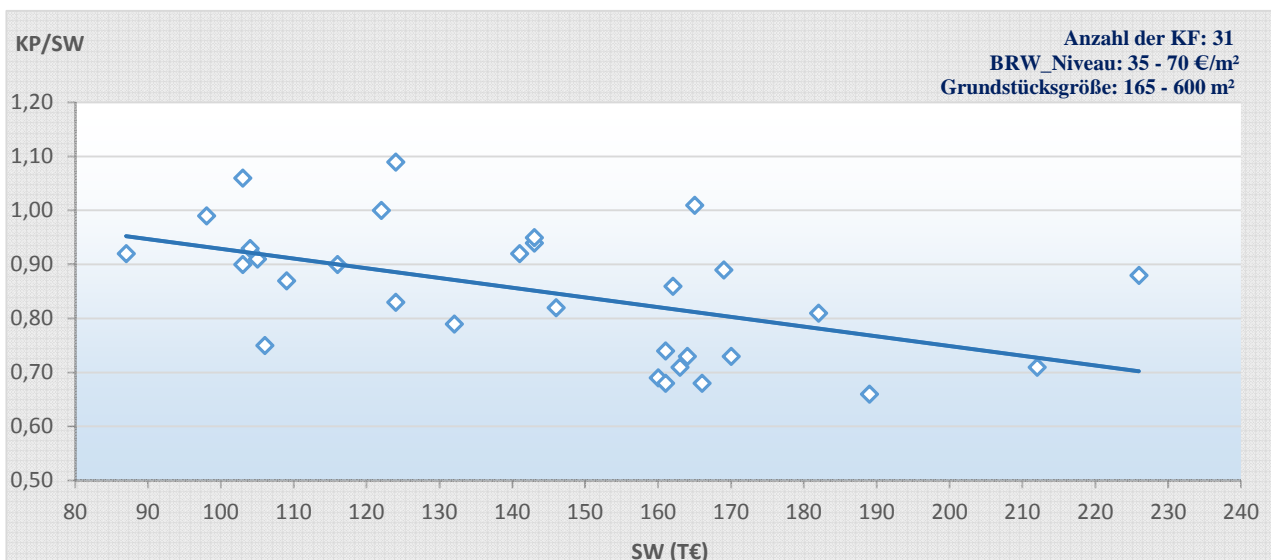
Für **Reihenhäuser und Doppelhaushälften der Baujahre 1900 - 1948** wurde folgender **Sachwertfaktor** abgeleitet: **1,02 (0,76 – 1,30)**



Für **Reihenhäuser und Doppelhaushälften der Baujahre 1949 - 1989** wurde folgender **Sachwertfaktor** abgeleitet: **1,19 (0,87 – 1,49)**



Für **Reihenhäuser und Doppelhaushälften ab Baujahr 1990** wurde folgender **Sachwertfaktor** abgeleitet: **0,87 (0,66 – 1,09)**





## Übersicht der Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Für Reihenhäuser und Doppelhaushälften konnten folgende Sachwertfaktoren abgeleitet werden. Diese stellen Orientierungswerte dar und müssen entsprechend des Bewertungsobjektes sachverständig geprüft und ggf. angepasst werden.

Stichprobe RH / DHH	Baujahr 1900 – 1948	Baujahr 1949– 1989	Baujahr > 1990
Auswertungszeitraum	2016 - 2017		
Stichprobenumfang	10	11	31
BRW-Niveau (€/m <sup>2</sup> )	40 - 80	55 - 70	35 - 70
Grundstücksfläche (m <sup>2</sup> )	250 – 1.300	100 - 950	165 - 615
vorläufiger SW (T€)	70 - 214	75 - 234	87 - 226
Standardstufe	1,3 – 3,5	1,8 – 4,1	2,0 – 3,5
<b>Sachwertfaktor</b>	<b>1,02</b> <b>(0,76 – 1,30)</b>	<b>1,19</b> <b>(0,87 – 1,49)</b>	<b>0,87</b> <b>(0,66 – 1,09)</b>

### 8.3.3 Vergleichsfaktoren

Die Erwerbsvorgänge 2017 für Reihenhäuser zeigen folgende Durchschnittswerte:

- **Reihenhäuser der Baujahre 1949 – 1989, teilsaniert - saniert (MODG 6 – 18), ø WF von ca. 95 m<sup>2</sup>** mit Unterkellerung, z. T. mit Garage, z. T. mit PKW-Stellplatz, mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 170 – 300 m<sup>2</sup>, in mittlerer Wohnlage ergaben ein Preisniveau\* zwischen 1.400 – 1.750 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche
- **Reihenhäuser der Baujahre > 1990, Weiterveräußerungen, ø WF von ca. 125 m<sup>2</sup>** überwiegend ohne Keller, mit Garage und PKW-Stellplatz, mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 160 – 400 m<sup>2</sup>, in mittlerer Wohnlage ergaben ein Preisniveau\* zwischen 650 – 1.020 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche  
Lageabhängigkeiten feststellbar!

Die Erwerbsvorgänge 2017 für Doppelhaushälften zeigen folgende Durchschnittswerte:

- **Doppelhaushälften der Baujahre < 1900 – 1948, unsaniert (MODG 0 – 4), ø WF von ca. 100 m<sup>2</sup>**  
*Kauffälle 2014/2016*  
z. T. mit Unterkellerung, z. T. mit Garage, z. T. mit Doppelgarage, z. T. mit Nebengebäuden, mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 600 – 1.150 m<sup>2</sup>, in mittlerer Wohnlage ergaben ein Preisniveau\* zwischen 550 – 1.200 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche
- **Doppelhaushälften der Baujahre < 1900 – 1948, teilsaniert (MODG 4 – 14), ø WF von ca. 100 m<sup>2</sup>**  
*Kauffälle 2016/2017*  
z. T. mit Unterkellerung, z. T. mit Garage, z. T. mit Doppelgarage, z. T. mit Nebengebäuden, mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 600 – 1.300 m<sup>2</sup>, in mittlerer bis guter Wohnlage ergaben ein Preisniveau\* zwischen 700 – 1.700 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche

- Doppelhaushälften der Baujahre 1949 – 1989, teilsaniert (MODG 6 – 14) , ø WF von ca. 110 m<sup>2</sup> Kauffälle 2016/ 2017**  
 mit Unterkellerung, mit Garage, z. T. mit Doppelgarage, z. T. mit Nebengebäuden, mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 950 m<sup>2</sup>, in mittlerer bis guter Wohnlage ergaben ein Preisniveau\* zwischen 1.200 – 1.650 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Doppelhaushälften der Baujahre > 1990, Weiterveräußerungen, ø WF von ca. 125 m<sup>2</sup>**  
 ohne Unterkellerung, mit Garage bzw. Carport, mit Pkw-Stellplatz, mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 200 - 600 m<sup>2</sup>, in mittlerer Wohnlage ergaben ein Preisniveau\* zwischen 850 – 1.100 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche  
 Lageabhängigkeiten feststellbar!
- Doppelhaushälften Baujahr 2017, Erstverkäufe, ø WF von ca. 115 m<sup>2</sup>**  
 ohne Unterkellerung, z. T. mit Garage, mit PKW-Stellplatz, mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 550 – 750 m<sup>2</sup>, in guter bis mittlerer Wohnlage ergaben ein Preisniveau\* zwischen 1.750 – 2.000 €/m<sup>2</sup> 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).

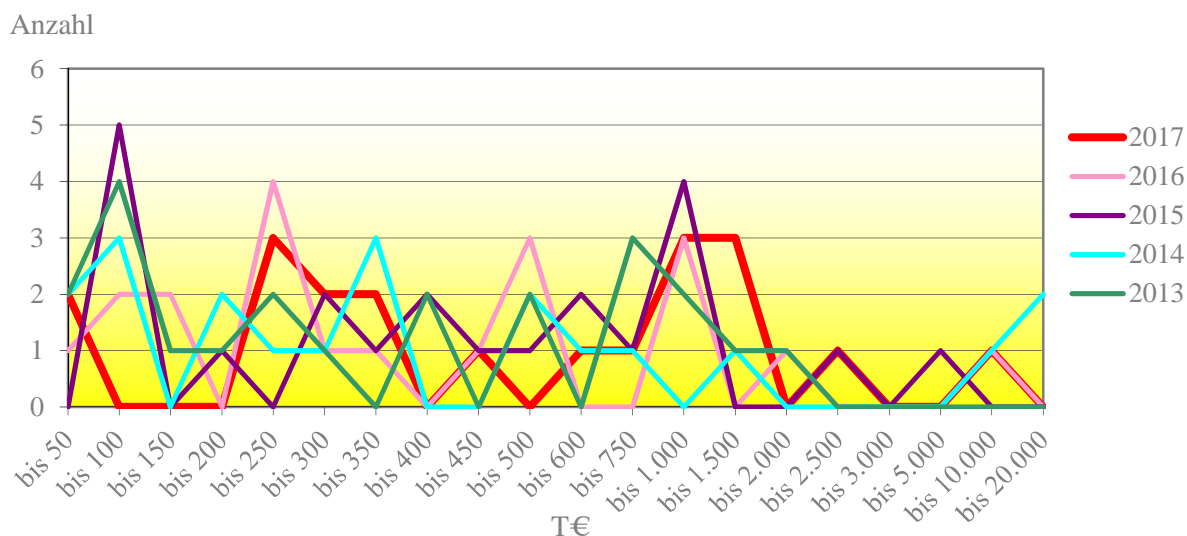
Reihenhäuser und Doppelhaushälften					
Anzahl der Kauffälle 2015/ 2016/ 2017 (50)					
Liegenschaftszinssatz	Merkmale				
	Ø WF (m <sup>2</sup> ) (Spanne)	Ø monatl. Nettokaltmiete (€/m <sup>2</sup> ) (Spanne)	Ø Roher- tragsfaktor (Spanne)	Ø RND (Jahre) (Spanne)	Ø Boden- wertniveau (€/m <sup>2</sup> ) (Spanne)
<b>2017</b>					
<b>4,0 %</b> ( 2,6 – 5,8 %)	113 (77 –163)	5,88 (4,20 – 8,20)	17,0 (12,6 – 23,2)	45 (20 – 72)	58 (35 – 77)

In Auswertung der Liegenschaftszinssätze für Reihenhäuser und Doppelhaushälften konnte keine zeitliche Abhängigkeit der Jahre 2015 – 2017 festgestellt werden.

## 8.4 Mehrfamilienhäuser

### 8.4.1 Preisniveau, Preisentwicklung

#### Häufigkeitsverteilung der Mehrfamilienhäuser nach Preisklassen



<b>MFH - Kaufpreismittel 2017 (2016)</b> <b>Bodenrichtwertniveau 42 – SB* 325 €/m<sup>2</sup></b> (erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei)					
Baujahresgruppe	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere WF (m <sup>2</sup> )	mittlerer WF-Preis (€/m <sup>2</sup> WF)	mittlerer Gesamtkaufpreis (€)
Bj. 1900 – 1948 unsaniert	1 (1)	1880 (1928)	415 (351)	101 (208)	42.000 (73.000)
Bj. 1900 – 1948 teilsaniert	3 (1)	1912 (1900)	485 (1.205)	952 (580)	358.667 (699.200)
Bj. 1900 – 1948 saniert	7 (10)	1916 (1909)	695 (433)	1.191 (955)	833.857 (425.264)
Bj. 1949 – 1989 unsaniert	1 (2)	1958 (1952)	390 (688)	105 (159)	41.000 (97.750)
Bj. 1949 – 1989 teilsaniert - saniert	1 (1)	1953 (1960)	1.421 (722)	763 (686)	800.000 (495.000)
Bj. 1971 – 1989 (Plattenbau) unsaniert	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)
Bj. 1971 – 1989 (Plattenbau) teilsaniert - saniert	1 (1)	1975 (1985)	5.058 (5.068)	1.117 (671)	5.650.000 (3.400.000)
Bj. 1990 – 2010	1 (2)	1996 (1996)	1.415 (513)	817 (817)	2.405.500 (445.000)

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

### 8.4.2 Liegenschaftszinssatz

Wie unter Pkt. 8.2.4 erläutert, erfolgt die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze auf der Grundlage der Verwaltungsvorschrift zur Ermittlung von Ertragswerten und Liegenschaftszinssätzen im Land Brandenburg (Brandenburgische Ertragswertrichtlinie - RL EW-BB) vom 4. August 2017.

Definition des Liegenschaftszinssatzes siehe Pkt. 8.2.4.

Der Liegenschaftszinssatz ist mittels 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/ Geschäftshäuser 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 RL EW-BB 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 2015 bis 2017** wurden insgesamt **84 typische Kauffälle** mit gleichartig bebauten und genutzten Objekten, der Baujahre 1900 – 2002 unter Berücksichtigung der tatsächlichen Mieten bzw. der marktüblich erzielbaren Mieten mit dem Programmsystem „Automatisiert geführte Kaufpreissammlung“ des Landes Niedersachsen bzw. mit dem Programm „PraxWert“, Version 6.1 ausgewertet. Analog dem Vorjahr wurden überwiegend teilsanierte bis sanierte Mehrfamilienhäuser und Wohn- und Geschäftshäuser verkauft, welche größtenteils vermietet sind. In geringer Anzahl wurden unsanierte Objekte veräußert.

<b>Modellansätze und –parameter für die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen</b>	
<b>Kauffälle</b> (Ertragsobjekte)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- kein Einfluss durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse</li> <li>- Ortsbesichtigung wurde durchgeführt</li> <li>- Informationen zum Gebäude aus Fragebögen</li> <li>- Bei Grundstücken mit besonderen objektspezifischen Grundstückseigenschaften (boG) wurde der Kaufpreis um den Werteinfluss der boG bereinigt</li> </ul>
<b>Gesamtnutzungsdauer</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- bei Mehrfamilienhäusern und Wohn- und Geschäftshäusern: 80 Jahre</li> <li>- bei reinen Bürogebäuden und Geschäftshäusern: 60 Jahre</li> <li>- bei Produktions- und Lagergebäuden: 30 – 40 Jahre</li> </ul>
<b>Restnutzungsdauer (RND) nach § 6 Abs. 6 ImmoWertV</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- RND = GND - Gebäudealter</li> <li>- nur Objekte mit einer RND <math>\geq</math> 20 Jahren</li> <li>- bei Modernisierung erfolgt die Ermittlung der RND nach der Anlage 4 der SW-RL vom 05.09.2012, ggf. geschätzt</li> </ul>
<b>Rohertrag</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- stichtagsbezogene marktüblich erzielbare Mieten (z. B. aus Mietsammlungen)</li> <li>- tatsächliche und auf Marktüblichkeit geprüfte Mieten</li> </ul>
<b>Bodenwert</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- beitrags- und abgabefreier Bodenwert, aus zutreffendem Bodenrichtwert ermittelt</li> <li>- Flächenanpassung durch Umrechnung mit den Umrechnungskoeffizienten (siehe Pkt. 5.2.3)</li> <li>- separat nutzbare Grundstücksteile werden nicht berücksichtigt</li> </ul>

<b>Besondere objektspezifische Merkmale (boG)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Reparaturstau geschätzt                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- unsanierte bis sanierte Objekte 50 bis 600 €/m<sup>2</sup> WFNF</li> </ul> </li> <li>- zum Abbruch vorgesehene Nebengebäude                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- pauschale Abbruchkosten geschätzt</li> </ul> </li> </ul>																																																																		
<b>Bewirtschaftungskosten</b>	<p><i>entsprechend Anlage 1 EW-RL und Nr. 3.4 Abs. 3 RL EW-BB</i></p> <p>► <b>Verwaltungskosten*</b></p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Zeitraum</th> <th colspan="2">Wohnnutzung</th> <th>Garagen bzw. Stellplätze</th> <th rowspan="2">gewerbliche Nutzung</th> </tr> <tr> <th>jährlich je Wohnung bzw. Wohngebäude bei EFH/ZFH</th> <th>jährlich je Eigentumswohnung</th> <th>jährlich je Garagen- oder Einstellplatz</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ab 01.01.2015</td> <td>280 €</td> <td>335 €</td> <td>37 €</td> <td rowspan="3">3 % des marktüblich erzielbaren gewerblichen Rohertrages</td> </tr> <tr> <td>ab 01.01.2016</td> <td>281 €</td> <td>336 €</td> <td>37 €</td> </tr> <tr> <td>ab 01.01.2017</td> <td>284 €</td> <td>339 €</td> <td>37 €</td> </tr> </tbody> </table> <p>► <b>Instandhaltungskosten*</b></p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Zeitraum</th> <th>Wohnnutzung</th> <th colspan="2">Garagen bzw. Stellplätze</th> </tr> <tr> <th>jährlich je Wohnfläche</th> <th>jährlich je Garagenstellplatz</th> <th>jährlich je Pkw-Außenstellplatz (Erfahrungswert)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ab 01.01.2015</td> <td>11,0 €/m<sup>2</sup></td> <td>83 €</td> <td>25 €</td> </tr> <tr> <td>ab 01.01.2016</td> <td>11,0 €/m<sup>2</sup></td> <td>83 €</td> <td>25 €</td> </tr> <tr> <td>ab 01.01.2017</td> <td>11,1 €/m<sup>2</sup></td> <td>84 €</td> <td>25 €</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Zeitraum</th> <th colspan="3">Gewerbliche Nutzung (jährlich je gewerbliche Nutzfläche)</th> </tr> <tr> <th>Lager-, Logistik-, Produktionshalle u. ä.</th> <th>SB-Verbraucher-märkte u. ä.</th> <th>Büro, Praxen, Geschäfte u. ä.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Vomhundertsatz der Instandhaltungskosten für Wohnnutzung</td> <td>30%</td> <td>50%</td> <td>100%</td> </tr> <tr> <td>ab 01.01.2015</td> <td>3,3 €/m<sup>2</sup></td> <td>5,5 €/m<sup>2</sup></td> <td>11,0 €/m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>ab 01.01.2016</td> <td>3,3 €/m<sup>2</sup></td> <td>5,5 €/m<sup>2</sup></td> <td>11,0 €/m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>ab 01.01.2017</td> <td>3,3 €/m<sup>2</sup></td> <td>5,6 €/m<sup>2</sup></td> <td>11,1 €/m<sup>2</sup></td> </tr> </tbody> </table> <p>* Die Verwaltungs- und Instandhaltungskosten sind jeweils für die Jahre anzugeben, aus denen Kauffälle in die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes eingeflossen sind.</p> <p><b>Mietausfallwagnis:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- für Wohnnutzung 2 %</li> <li>- für gewerbliche Nutzung 4 %</li> </ul>				Zeitraum	Wohnnutzung		Garagen bzw. Stellplätze	gewerbliche Nutzung	jährlich je Wohnung bzw. Wohngebäude bei EFH/ZFH	jährlich je Eigentumswohnung	jährlich je Garagen- oder Einstellplatz	ab 01.01.2015	280 €	335 €	37 €	3 % des marktüblich erzielbaren gewerblichen Rohertrages	ab 01.01.2016	281 €	336 €	37 €	ab 01.01.2017	284 €	339 €	37 €	Zeitraum	Wohnnutzung	Garagen bzw. Stellplätze		jährlich je Wohnfläche	jährlich je Garagenstellplatz	jährlich je Pkw-Außenstellplatz (Erfahrungswert)	ab 01.01.2015	11,0 €/m <sup>2</sup>	83 €	25 €	ab 01.01.2016	11,0 €/m <sup>2</sup>	83 €	25 €	ab 01.01.2017	11,1 €/m <sup>2</sup>	84 €	25 €	Zeitraum	Gewerbliche Nutzung (jährlich je gewerbliche Nutzfläche)			Lager-, Logistik-, Produktionshalle u. ä.	SB-Verbraucher-märkte u. ä.	Büro, Praxen, Geschäfte u. ä.	Vomhundertsatz der Instandhaltungskosten für Wohnnutzung	30%	50%	100%	ab 01.01.2015	3,3 €/m <sup>2</sup>	5,5 €/m <sup>2</sup>	11,0 €/m <sup>2</sup>	ab 01.01.2016	3,3 €/m <sup>2</sup>	5,5 €/m <sup>2</sup>	11,0 €/m <sup>2</sup>	ab 01.01.2017	3,3 €/m <sup>2</sup>	5,6 €/m <sup>2</sup>	11,1 €/m <sup>2</sup>
Zeitraum	Wohnnutzung		Garagen bzw. Stellplätze	gewerbliche Nutzung																																																															
	jährlich je Wohnung bzw. Wohngebäude bei EFH/ZFH	jährlich je Eigentumswohnung	jährlich je Garagen- oder Einstellplatz																																																																
ab 01.01.2015	280 €	335 €	37 €	3 % des marktüblich erzielbaren gewerblichen Rohertrages																																																															
ab 01.01.2016	281 €	336 €	37 €																																																																
ab 01.01.2017	284 €	339 €	37 €																																																																
Zeitraum	Wohnnutzung	Garagen bzw. Stellplätze																																																																	
	jährlich je Wohnfläche	jährlich je Garagenstellplatz	jährlich je Pkw-Außenstellplatz (Erfahrungswert)																																																																
ab 01.01.2015	11,0 €/m <sup>2</sup>	83 €	25 €																																																																
ab 01.01.2016	11,0 €/m <sup>2</sup>	83 €	25 €																																																																
ab 01.01.2017	11,1 €/m <sup>2</sup>	84 €	25 €																																																																
Zeitraum	Gewerbliche Nutzung (jährlich je gewerbliche Nutzfläche)																																																																		
	Lager-, Logistik-, Produktionshalle u. ä.	SB-Verbraucher-märkte u. ä.	Büro, Praxen, Geschäfte u. ä.																																																																
Vomhundertsatz der Instandhaltungskosten für Wohnnutzung	30%	50%	100%																																																																
ab 01.01.2015	3,3 €/m <sup>2</sup>	5,5 €/m <sup>2</sup>	11,0 €/m <sup>2</sup>																																																																
ab 01.01.2016	3,3 €/m <sup>2</sup>	5,5 €/m <sup>2</sup>	11,0 €/m <sup>2</sup>																																																																
ab 01.01.2017	3,3 €/m <sup>2</sup>	5,6 €/m <sup>2</sup>	11,1 €/m <sup>2</sup>																																																																

Die RL EW-BB ist auf der Homepage der Gutachterausschüsse im Land Brandenburg unter folgendem Link zu finden: [https://www.gutachterausschuss-bb.de/xmain/pdf/2017-08-04\\_Brandenburgische-Ertragswertrichtlinie.pdf](https://www.gutachterausschuss-bb.de/xmain/pdf/2017-08-04_Brandenburgische-Ertragswertrichtlinie.pdf)

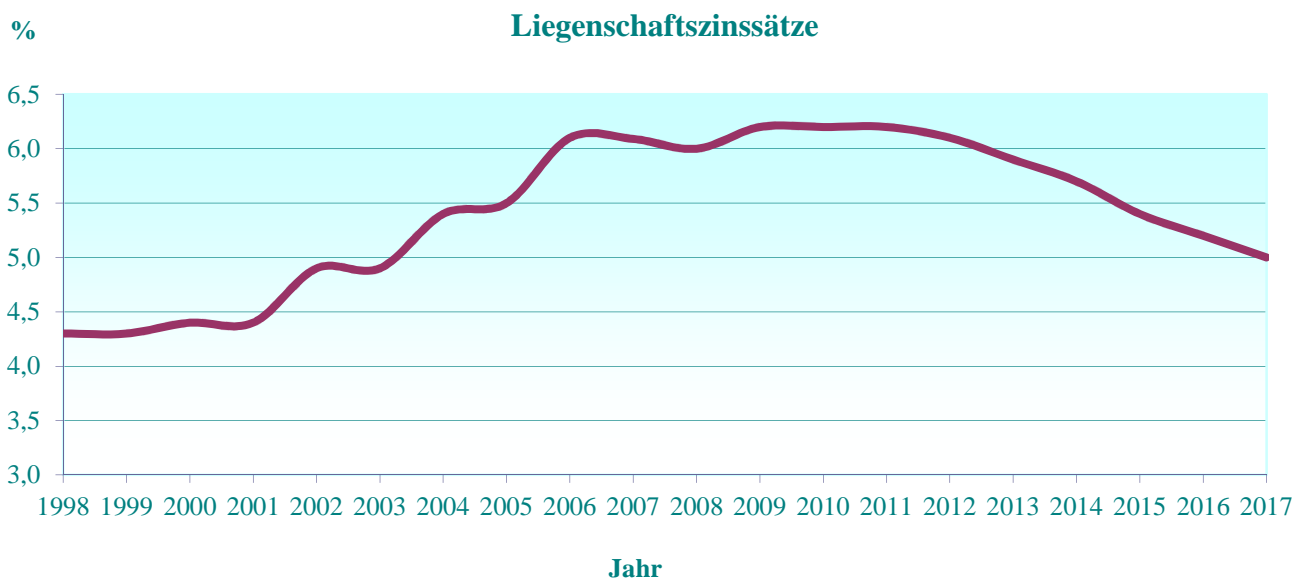
Aus dem Datenmaterial für Mehrfamilienhäuser unter vorher genannten aktuellen Rahmenbedingungen, leitet der Gutachterausschuss für Grundstückswerte folgenden Liegenschaftszinssatz für die Stadt Cottbus mit nachstehenden Merkmalen ab:

<b>Mehrfamilienhäuser*</b> (gewerblicher Mietanteil von ≤ 20 %)					
Anzahl der Kauffälle 2015/ 2016/ 2017 (43)					
Liegenschafts- zinssatz	Merkmale				
	Ø WF (m <sup>2</sup> ) (Spanne)	Ø monatl. Nettokaltmiete (€/m <sup>2</sup> ) (Spanne)	Ø Roher- tragsfaktor (Spanne)	Ø RND (Jahre) (Spanne)	Ø Bodenwert- niveau (€/m <sup>2</sup> ) (Spanne)
<b>2017</b>					
<b>5,0 %</b> (3,0 – 6,6 %)	970 (260 – 5.068)	6,00 (3,90 – 7,43)	13,14 (9,8 – 21,6)	37 (25 – 65)	110 (40 – SB** 320)

\* 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 m<sup>2</sup>, 3 – 6 WE**  
(Kauffälle 2015 - 2017)  
mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 550 – 750 m<sup>2</sup>, ergaben ein Preisniveau\* zwischen 100 – 290 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche
- **Mehrfamilienhäuser der Baujahre 1900 – 1948, teilsaniert, WF 300 – 1.200 m<sup>2</sup>, 5 – 12 WE**  
(Kauffälle 2016/2017)  
mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 800 – 1.150 m<sup>2</sup>, ergaben ein Preisniveau\* durchschnittlich 600 – 1.050 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche
- **Mehrfamilienhäuser der Baujahre 1900 – 1948, saniert, WF 260 – 1.380 m<sup>2</sup>, 3 - 19 WE**  
mit einer Grundstücksgröße von ca. 250 – 1.400 m<sup>2</sup>, ergaben ein Preisniveau\* zwischen 950 – 1.550 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche
- **Mehrfamilienhäuser der Baujahre 1900 – 1948, saniert, WF 1.100 – 4.700 m<sup>2</sup>, 18 - 84 WE**  
(Kauffälle 2015)  
mit einer Grundstücksgröße von ca. 1.400 – 9.500 m<sup>2</sup>, ergaben ein Preisniveau\* zwischen 670 – 800 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche
- **Mehrfamilienhäuser der Baujahre 1949 – 1989, unsaniert, WF 300 – 1.050 m<sup>2</sup>, 6 WE**  
(Kauffälle 2016/2017)  
mit einer Grundstücksgröße von ca. 400 – 1.050 m<sup>2</sup>, ergaben ein Preisniveau\* durchschnittlich 100 – 200 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche
- **Mehrfamilienhäuser der Baujahre 1949 – 1989, teilsaniert, WF 700 – 1.400 m<sup>2</sup>, 7 - 22 WE**  
(Kauffälle 2016/2017)  
mit einer Grundstücksgröße von ca. 500 – 2.050 m<sup>2</sup>, ergaben ein Preisniveau\* durchschnittlich 700 – 800 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche
- **Mehrfamilienhäuser – Plattenbauten der Baujahre 1971 - 1989, unsaniert, WF 3.200 – 3.650 m<sup>2</sup>, 70 – 125 WE** (Kauffälle 2014/2015)  
mit einer Grundstücksgröße von ca. 1.450 – ca. 1.800 m<sup>2</sup>, ergaben ein Preisniveau\* von ca. 25 - 165 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche
- **Mehrfamilienhäuser – Plattenbauten der Baujahre 1971 - 1989, teilsaniert - saniert, WF ca. 5.050 m<sup>2</sup>, 80 – 120 WE** (Kauffälle 2015 - 2017)  
mit einer Grundstücksgröße von ca. 3.600 – ca. 9.700 m<sup>2</sup>, ergaben ein Preisniveau\* von ca. 500 – 1.100 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche
- **Mehrfamilienhäuser der Baujahre > 1990, WF 300 – 1.400 m<sup>2</sup>, 3 – 14 WE**  
(Kauffälle 2015-2017)  
mit einer Grundstücksgröße von ca. 700 – ca. 4.100 m<sup>2</sup>, ergaben ein Preisniveau\* zwischen 700 – 1.700 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche

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

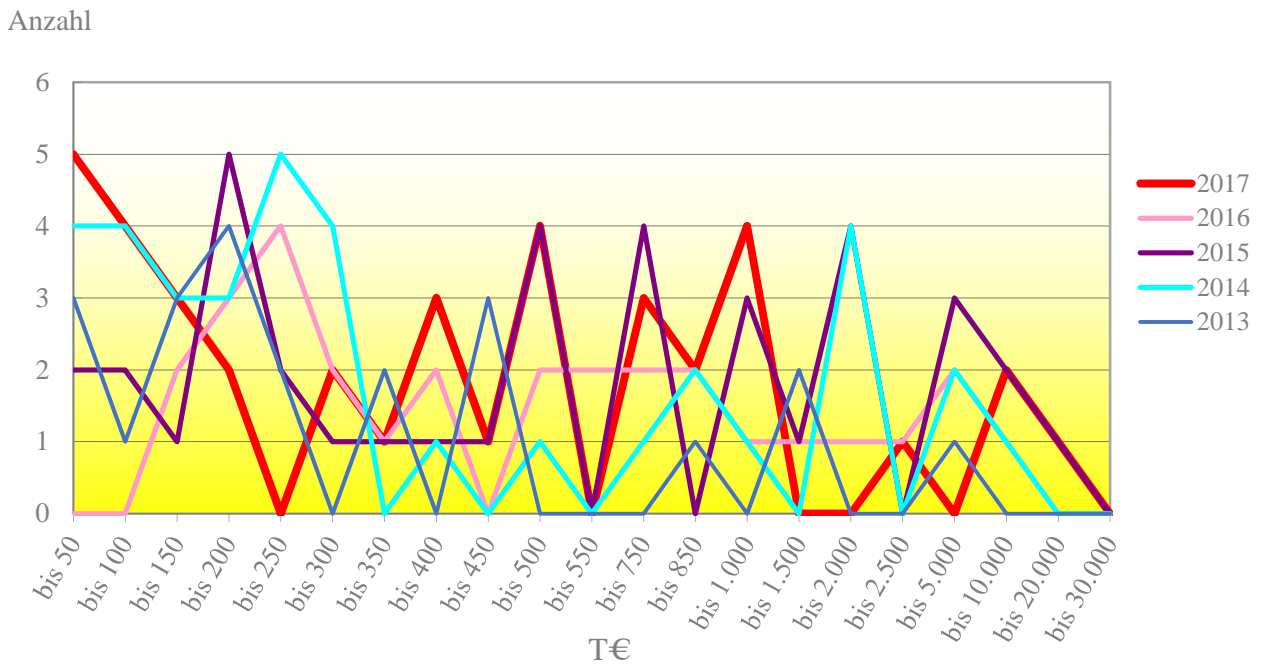


## 8.5 Wohn- und Geschäftshäuser

Die in diesem Abschnitt untersuchten Kauffälle beziehen sich ausschließlich auf Wohn- und Geschäftshäuser mit einem gewerblichen Mietanteil von > 20 % (durchschnittlich 45 %).

### 8.5.1 Preisniveau, Preisentwicklung

#### Häufigkeitsverteilung der Wohn- und Geschäftshäuser nach Preisklassen



<b>WGH – Kaufpreismittel 2017 (2016)</b> Bodenrichtwertniveau 20 – SB* 325 €/m <sup>2</sup> (erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei)					
Baujahresgruppe	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere WF/NF (m <sup>2</sup> )	mittlerer WF/NF-Preis (€/m <sup>2</sup> WF)	mittlerer Gesamtkaufpreis (€)
Bj. 1900 – 1948 unsaniert	3 (3)	1873 (1915)	176/73 (429/275)	587 (293)	147.758 (207.033)
Bj. 1900 – 1948 teilsaniert	7 (8)	1904 (1908)	391/217 (261/250)	821 (669)	436.250 (341.625)
Bj. 1900 – 1948 saniert	6 (-)	1904 (-)	279/208 (-)	1.405 (-)	680.167 (-)

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

### 8.5.2 Liegenschaftszinssatz

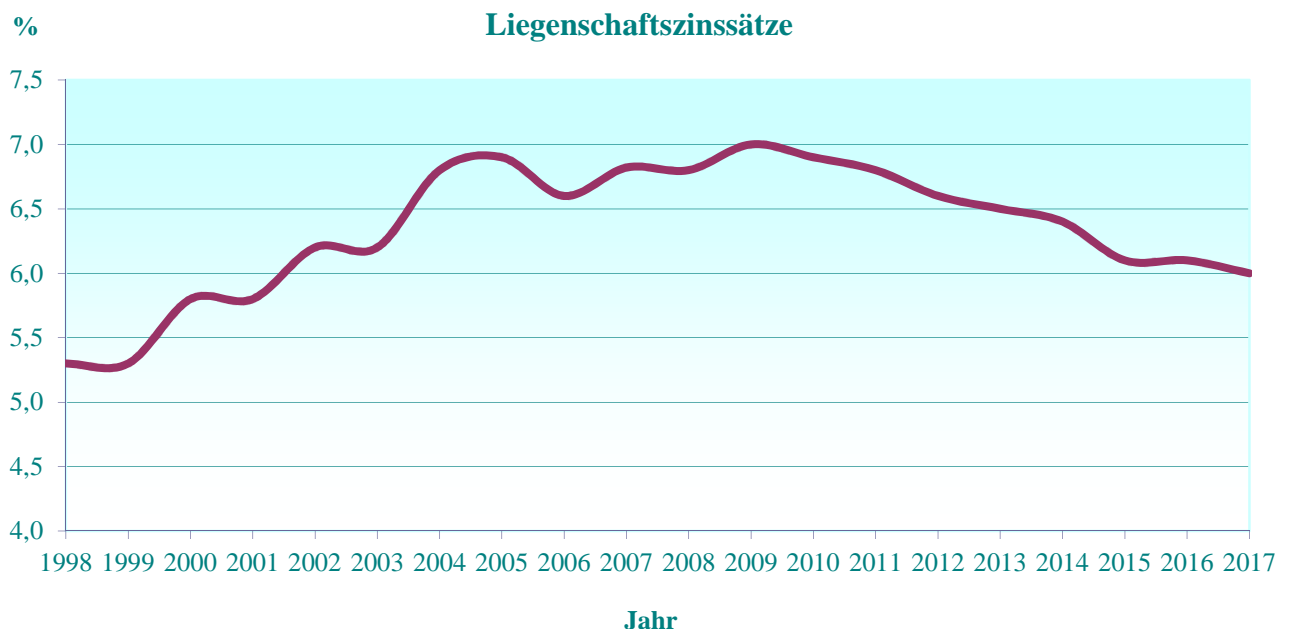
Allgemeines und Berechnungsgrundlagen zur Ermittlung der Liegenschaftszinssätze siehe Pkt. 8.4.2.

<b>Wohn- und Geschäftshäuser*</b> (gewerblicher Mietanteil von ø 45 %)					
Anzahl der Kauffälle 2015 - 2017 (32)					
Liegenschafts- zinssatz	Merkmale				
	Ø WF (m <sup>2</sup> ) NF (m <sup>2</sup> ) (Spanne)	Ø monatl. Nettokaltmiete (€/m <sup>2</sup> ) (Spanne)	Ø Roher- tragsfaktor (Spanne)	Ø RND (Jahre) (Spanne)	Ø Boden- wertniveau (€/m <sup>2</sup> ) (Spanne)
<b>2016</b>					
<b>6,0 %</b> (4,2 – 7,3 %)	323 (100 – 730) 233 (68 – 582)	WF 5,92 (3,17 – 7,60) NF 8,03 (3,50 – 25,45)	11,6 (8,2 – 16,4)	34 (20 – 58)	176 (20 – 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. 150 – 200 m<sup>2</sup>/ NF ca. 60 – 100 m<sup>2</sup>**  
mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 200 – 850 m<sup>2</sup>, ergaben ein  
Preisniveau\* von durchschnittlich 430 – 680 €/m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche
- **Wohn- und Geschäftshäuser der Baujahre 1900 – 1948, teilsaniert,**  
**WF ca. 300 – 600 m<sup>2</sup>/NF ca. 90 – 300 m<sup>2</sup>**  
mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 200 – 500 m<sup>2</sup>, ergaben ein  
Preisniveau\* zwischen 550 – 1.150 €/m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche
- **Wohn- und Geschäftshäuser der Baujahre 1900 – 1948, saniert,**  
**WF ca. 100 - 490 m<sup>2</sup>/NF ca. 120 – 400 m<sup>2</sup>**  
mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 150 – 550 m<sup>2</sup>, ergaben ein  
Preisniveau\* zwischen 1.050 – 2.000 €/m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche

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

## 8.6 Bürogebäude/ Geschäftshäuser und Verbrauchermärkte

### 8.6.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Die Kategorie Bürogebäude/ Geschäftshäuser umfasst im wesentlichen Gebäude mit mehreren gewerblichen Nutzungen bei einem gewerblichen Mietanteil von 81 % bis 100 %.

Auf Grund der geringen Anzahl von Kaufverträgen sowie fehlender Angaben für Bürogebäude und Geschäftshäuser, wurden die auswertbaren Daten der Berichtsjahre 2014 – 2017 zusammengefasst und untersucht.

Erstmals wurden unter o. g. Gebäudekategorie der Teilmarkt „Verbrauchermärkte“ untersucht. Bei den Verbrauchermärkten handelt es sich um eingeschossige Renditeobjekte wie z.B. Supermärkte, Discounter, Getränkecenter, Einkaufszentren.

<b>Bürogebäude/ Geschäftshäuser - Kaufpreismittel 2017 (2014 – 2016)</b>					
<b>Bodenrichtwertniveau 15 – SB* 325 €/m<sup>2</sup></b>					
<b>(erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei)</b>					
<b>Baujahresgruppe</b>	<b>Anzahl</b>	<b>mittleres Baujahr</b>	<b>mittlere NF (m<sup>2</sup>)</b>	<b>mittlerer NF-Preis (€/m<sup>2</sup> NF)</b>	<b>mittlerer Gesamtkaufpreis (€)</b>
Bj. 1900 – 1989 unsaniert	1 (8)	1985 (1952)	285 (2.584)	193 (249)	55.000 (543.912)
Bj. 1900 – 1989 teilsaniert	2 (3)	1910 (1931)	782 (665)	602 (647)	435.000 (454.102)
Bj. 1900 – 1989 saniert	- (4)	- (1925)	- (1.322)	- (986)	- (1.327.875)
Bj. > 1990	1 (7)	1993 (1999)	21.914 (3.206)	575 (978)	12.594.479 (2.619.051)

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

<b>Verbrauchermärkte</b>					
<b>Kauffälle von 2015 – 2017</b>					
<b>Bodenrichtwertniveau 40 – 65 €/m<sup>2</sup></b>					
<b>(erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei)</b>					
<b>Anzahl</b>	<b>Ø Grundstücksfläche (m<sup>2</sup>) (Spanne)</b>	<b>Ø Kaufpreis (€) (Spanne)</b>	<b>mittleres Baujahr (Spanne)</b>	<b>Nutzfläche (m<sup>2</sup>) (Spanne)</b>	<b>Ø Kaufpreis / Nutzfläche (€/m<sup>2</sup>) (Spanne)</b>
13	8.362 (1.102 – 21.868)	3.095.204 (869.869 – 5.520.000)	2001 (1975 - 2018)	2.661 (503 – 7.672)	1.326 (719 – 1.992)

### 8.6.2 Liegenschaftszinssatz

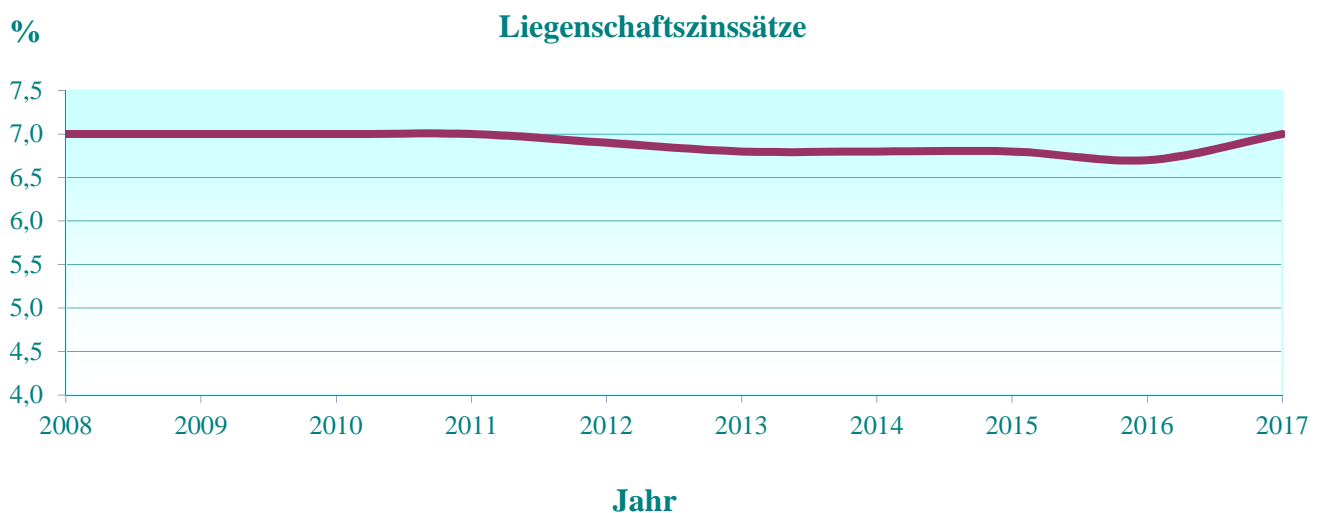
Allgemeines und Berechnungsgrundlagen zur Ermittlung der Liegenschaftszinssätze siehe Pkt. 8.4.2.

<b>Bürogebäude / Geschäftshäuser*</b>					
Anzahl der Kauffälle 2015 - 2017 (9)					
Liegenschafts- zinssatz	Merkmale				
	Ø NF (m <sup>2</sup> ) (Spanne)	Ø monatl. Nettokaltmiete (€/m <sup>2</sup> ) (Spanne)	Ø Roher- trags- faktor (Spanne)	Ø RND (Jahre) (Spanne)	Ø Boden- wertniveau (€/m <sup>2</sup> ) (Spanne)
<b>2017</b>					
<b>7,0 %</b> (6,1 – 7,6 %)	1.457 (390 – 2.671)	8,00 (4,47 – 11,59)	11,00 (8,38 – 11,74)	35 (20 – 50)	134 (45 – SU** 320)

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

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

#### Entwicklung der Liegenschaftszinssätze für Bürogebäude/ Geschäftshäuser



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

<b>Verbrauchermärkte</b>					
Anzahl der Kauffälle 2015 - 2017 (10)					
Liegenschafts- zinssatz	Merkmale				
	Ø NF (m <sup>2</sup> ) (Spanne)	Ø monatl. Nettokaltmiete (€/m <sup>2</sup> ) (Spanne)	Ø Roher- trags- faktor (Spanne)	Ø RND (Jahre) (Spanne)	Ø Boden- wertniveau (€/m <sup>2</sup> ) (Spanne)
<b>2017</b>					
<b>5,5 %</b> (3,1 – 8,1 %)	2.382 (503 – 7.672)	9,00 (4,05 – 13,81)	10,60 (8,40 – 13,83)	19 (10 – 30)	56 (40 – 65)

### 8.6.3 Vergleichsfaktoren

- **Bürogebäude/ Geschäftshäuser der Baujahre 1900 – 1989, unsaniert, NF ca. 285 – 10.500 m<sup>2</sup>, (Kauffälle 2014 – 2017)**  
mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 600 – 8.800 m<sup>2</sup>, ergaben ein Preisniveau\* zwischen 75 – 500 €/m<sup>2</sup> Nutzfläche
- **Bürogebäude/ Geschäftshäuser der Baujahre 1900 – 1989, teilsaniert, NF ca. 330 – 1.170 m<sup>2</sup>, (Kauffälle 2015 - 2017)**  
mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 400 – 1.050 m<sup>2</sup>, ergaben ein Preisniveau\* zwischen 400 – 800 €/m<sup>2</sup> Nutzfläche
- **Bürogebäude/ Geschäftshäuser der Baujahre 1900 – 1989, saniert, NF ca. 800 – 1.800 m<sup>2</sup>, (Kauffälle 2014 – 2016)**  
mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 1.000 – 3.500 m<sup>2</sup>, ergaben ein Preisniveau\* zwischen 800 – 1.130 €/m<sup>2</sup> Nutzfläche
- **Bürogebäude/ Geschäftshäuser der Baujahre > 1990, NF ca. 1.070 – 21.914 m<sup>2</sup>, (Kauffälle 2015 – 2017)**  
mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 800 – 70.500 m<sup>2</sup>, ergaben ein Preisniveau\* zwischen 350 – 1.500 €/m<sup>2</sup> 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 2014 bis 2017 zusammengefasst, wobei insgesamt 17 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.

<b>Produktions- und Lagergebäude</b> Kauffälle von 2014 – 2017 <b>Bodenrichtwertniveau 15 – 77 €/m<sup>2</sup></b> (erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei)						
	Anzahl	Ø Grundstücksfläche (m <sup>2</sup> ) (Spanne)	Ø Kaufpreis (€) (Spanne)	mittleres Baujahr (Spanne)	Nutzfläche (m <sup>2</sup> ) (Spanne)	Ø Kaufpreis / Nutzfläche (€/m <sup>2</sup> ) (Spanne)
Lagergebäude	9	5.667 (1.653 – 9.844)	397.541 (90.300 – 982.900)	1991 (1975 - 2004)	1.587 (520 - 4.884)	301 (102 - 962)
Produktionsgebäude	8	3.682 (522 - 20.114)	162.313 (42.000 - 580.000)	1970 (1920 - 2007)	458 (111 - 1.845)	445 (146 - 822)

### 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

<b>Produktions- und Lagergebäude</b> Anzahl der Kauffälle 2014 - 2017 (17)					
Liegenschaftszinssatz	Merkmale				
	Ø NF (m <sup>2</sup> ) (Spanne)	Ø monatl. Nettokaltmiete (€/m <sup>2</sup> ) (Spanne)	Ø Rohertragsfaktor (Spanne)	Ø RND (Jahre) (Spanne)	Ø Bodenwertniveau (€/m <sup>2</sup> ) (Spanne)
<b>2017</b>					
<b>7,2 %</b> (6,4 – 7,7 %)	1.056 (111 - 4.884)	3,24 (1,20 - 7,19)	9,20 (6,48 - 11,65)	19 (10 - 30)	36 (15 - 77)



## 8.8 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.

In diesem Berichtsjahr blieben die Verkäufe der Wochenendhäuser auf gleich bleibendem Niveau. Vereinzelt wurden Bungalowgrundstücke zum daneben liegenden Einfamilienhausgrundstück zugekauft. Auf den veräußerten Wochenendgrundstücken befinden sich neben dem Bungalow teilweise Stellplatzmöglichkeiten für PKWs.

Im Berichtsjahr 2017 wechselten 16 Wochenendhäuser bzw. Bungalows und Gartenlauben ihren Eigentümer. In nachstehender Auswertung wurden die auswertbaren Kauffälle der Berichtsjahre 2015 bis 2017 zusammengefasst und in die Kategorien „Wochenendhäuser in Wochenendhaussiedlungen“ und „einzelstehend in Wohngebieten“ unterteilt.

<b>Wochenendhäuser</b>					
Kauffälle von 2015 – 2017					
	Anzahl	Ø Grundstücks- fläche m <sup>2</sup> (Spanne)	Baujahr	Ø Gebäude- grundfläche m <sup>2</sup> (Spanne)	Ø Kaufpreis € (Spanne)
<b>in Wochenend- haussiedlungen</b>	18	1.337 (297 – 6.260)	1958 – 1988	44 (27 – 63)	15.750 (3.000 – 50.000)
<b>einzelstehend in Wohngebieten</b>	29	656 (262 – 2.592)	1970 – 2000	43 (25 – 73)	11.408 (500 – 32.500)

## 9 Wohnungs- und Teileigentum

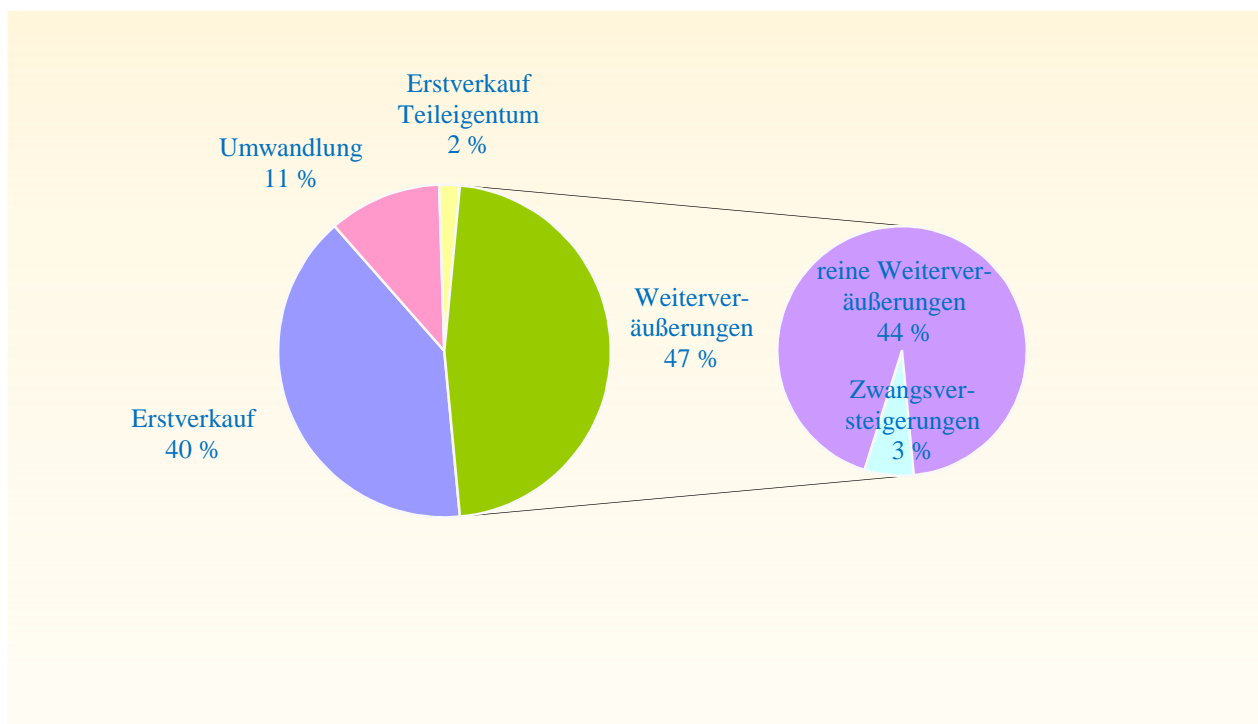
### 9.1 Preisniveau, Preisentwicklung

„Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Mit-eigentumsanteil 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 Artikel 4 des Gesetzes vom 05.12.2014 BGBl. I S. 1962).“

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

Die derzeitige gute Wirtschaftslage lässt den Handel beim Wohnungs- und Teileigentum mit ca. 76 % mehr Erwerbsvorgängen gegenüber dem Vorjahr florieren. Das Geld wird auf Grund niedriger Zinsen gern in Immobilien angelegt. Das zeigt der Gesamtgeldumsatz mit einem Anstieg von ca. 145 %. Besonders gefragt waren dabei die neu errichteten Wohnungen der letzten 20 Jahre in Citylage. Auch bei den Umwandlungen ist der steigende Trend sowohl in Anzahl als auch im Geldumsatz spürbar. Ebenso ist auf dem Markt der Weiterveräußerungen eine Zunahme der Verträge gegenüber dem Vorjahr von ca. 47 % festzustellen und im Geldumsatz wurden ca. 154 % Mehreinnahmen verbucht. Nur die Verkäufe für „Teileigentum“ sind in Anzahl und Geldumsatz gleichbleibend gering.

Das Marktgeschehen bei den Eigentumswohnungen sowie beim Teileigentum verteilt sich hauptsächlich im inneren Stadtgebiet.



## Erstverkäufe

Bei den **Erstverkäufen** handelt es sich um Sondereigentum an Räumen in Objekten, die neu errichtet und danach erstmalig in der Rechtsform des Wohnungs- bzw. Teileigentums veräußert werden. Die Erstverkäufe der Eigentumswohnungen liegen größtenteils in guter Wohnlage mit einem mittleren bis gehobenen Ausstattungsstandard. Erstmals wurde unter der Rubrik Erstverkäufe eine Differenzierung der Verkäufe zwischen *Erstbezug* und bereits *vermieteten Wohnungen* vorgenommen.

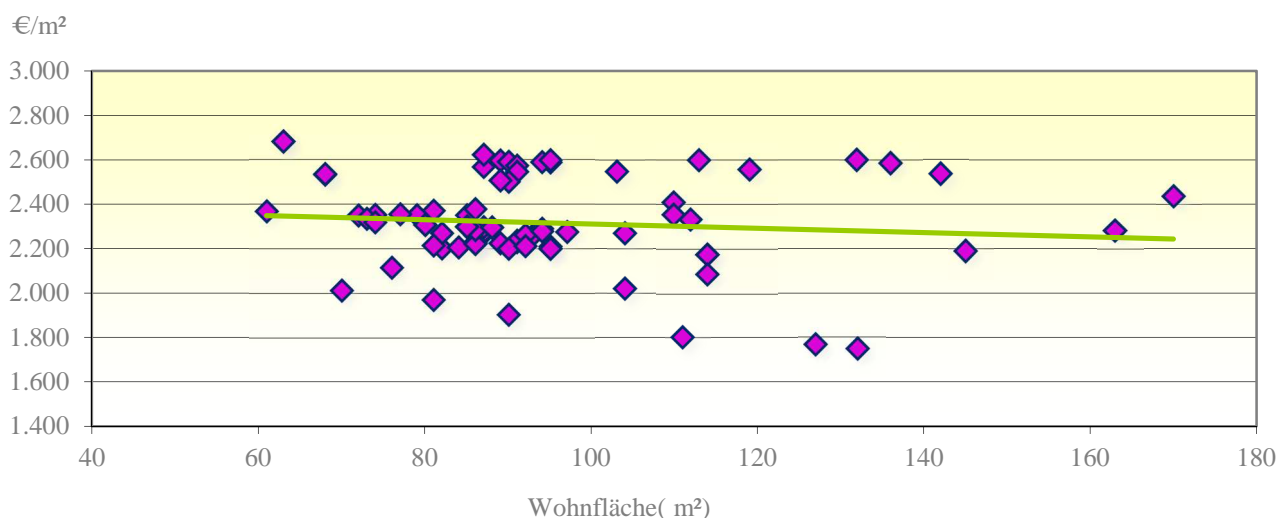
**Beim Erstbezug** handelt es sich vorwiegend um 2 bis 4-Raum-Wohnungen mit Wohnflächen von 61 bis 170 m<sup>2</sup>. Der durchschnittliche Kaufpreis beträgt ca. 2.316 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche und lässt somit eine weiter steigende Tendenz erkennen. Die Baujahre der Gebäude bei den Erstverkäufen liegen zwischen 2016 und 2018.

### Überblick über Preisniveau und Preisentwicklung der Erstverkäufe (Erstbezug)

Erstverkäufe inkl. Stellplatz bzw. Tiefgarage oder Garage									
Jahr		2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	
Anzahl der Kauffälle		46	56	89	64	70	34	87	
Wohnfläche (m <sup>2</sup> ) <sup>7</sup>	min.	54	55	53	55	51	66	61	
	max.	127	164	150	159	144	164	170	
Preis in €/m <sup>2</sup>	min.	1.545	1.258	1.354	1.008	1.280	1.726	1.749	
	max.	2.016	2.129	2.256	2.152	2.444	2.586	2.680	
Wohnfläche		Ø Preis	1.678	1.712	1.828	1.802	1.984	2.107	2.316

Die zu den Wohnungen mitveräußerten Stellplätze/Carports wurden zu Preisen von 3.000 € bis 5.000 € verkauft. Für Garagen als Nebengebäudelag der Preis zwischen 9.800 € bis 10.000 €. Für mitverkaufte Tiefgaragenstellplätze wurden in den Kaufverträgen 18.860 € angegeben.

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

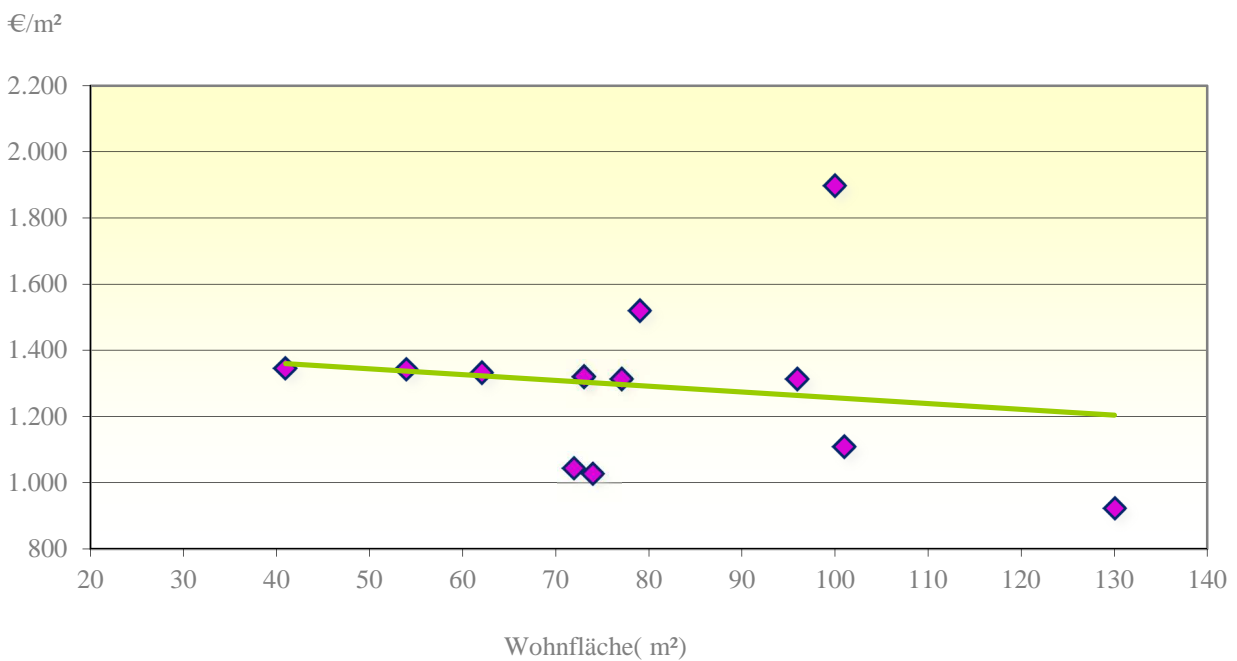


<sup>7</sup> Die Berechnung der WF, wenn nicht im Kaufvertrag angegeben, erfolgte nach § 2 und § 4 Wohnflächenverordnung (WoFlV) gültig ab 01.01.2004. Dabei wurde die Grundfläche der Balkone, Loggien und Dachterrassen zu einem Viertel angerechnet.

Im Jahr 2017 sind 14 Verträge von **Erstverkäufen, die bereits mehrere Jahre vermietet waren** erfasst worden, wovon 13 zur Auswertung herangezogen werden konnten. Die Auswertung zeigt, dass beim Erwerb von bereits vermietetem Wohnraum weniger gezahlt wird, als bei den neu gebauten Erstbezugwohnungen. Der durchschnittliche Kaufpreis liegt für den **vermieteten Wohnraum bei 1.293 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche**, für überwiegend 3 bis 4- Raumwohnungen der Baujahre 1997 bis 2015.

Für die zu den Wohnungen mitveräußerten Stellplätze lagen keine aktuellen Preisangaben vor.

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



## Umwandlungen

Bei **Umwandlungen** handelt es sich um den erstmaligen Verkauf von Gebrauchtimmobilien in der Rechtsform des Wohnungs- bzw. Teileigentums, die ursprünglich als Mehrfamilienhaus oder Wohn- und Geschäftshaus genutzt wurden. Die hier unter den Umwandlungen erfassten Verkäufe wurden nach Eigentumswohnungen in sanierte Altbauten (Baujahre 1896 – 1950) und Eigentumswohnungen in sanierten geschlossenen Wohnquartieren (Baujahre 1930 – 1983) ausgewertet.

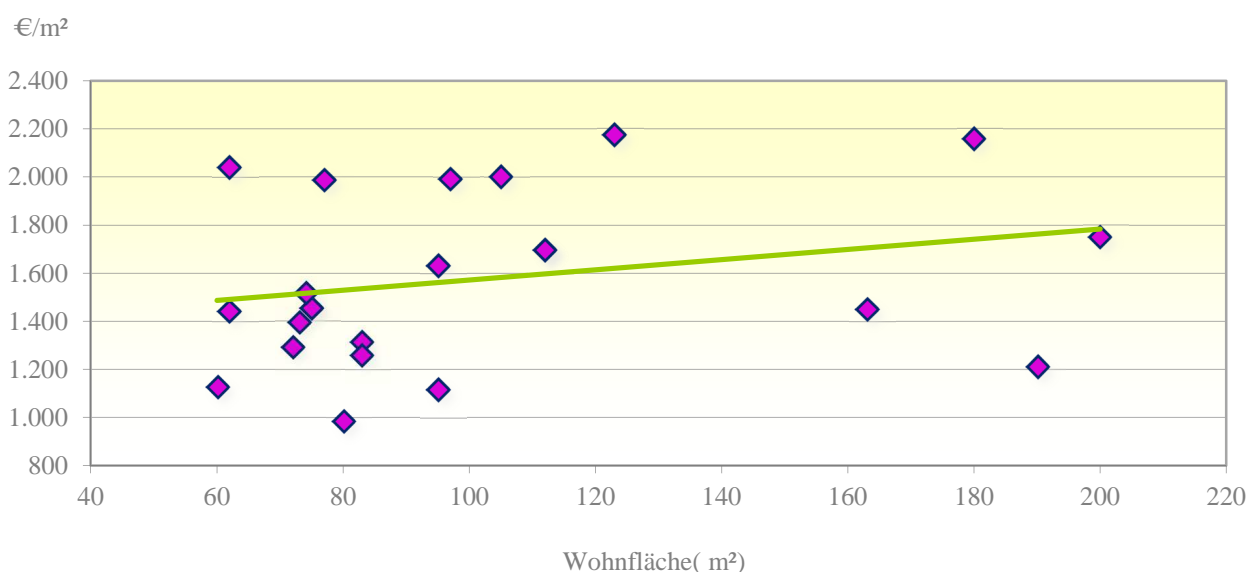
Für Wohnungen in **sanierten Altbauten** wurden im Geschäftsjahr 24 Kauffälle registriert. Damit sind die Verkaufszahlen nahezu gleichbleibend. Das Preisniveau ist seit Jahren annähernd konstant. In dieser Kategorie handelt es sich überwiegend um 2 bis 4-Raum-Wohnungen. Die Wohnungen befinden sich in mittlerer bis guter Wohnlage mit unterschiedlichem Modernisierungsgrad.

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

		sanierte Altbauten inkl. Stellplatz						
Jahr		2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
<b>Anzahl der Kauffälle</b>		11	30	35	17	16	19	24
<b>Wohnfläche (m<sup>2</sup>)</b>	<b>min.</b>	53	26	64	70	49	39	60
	<b>max.</b>	173	150	179	176	124	121	200
<b>Preis in €/m<sup>2</sup></b>	<b>min.</b>	1.219	992	1.217	1.028	1.106	950	984
	<b>max.</b>	1.965	2.162	2.204	2.502	2.266	2.415	2.175
<b>Wohnfläche</b>	<b>Ø Preis</b>	1.541	1.677	1.669	1.752	1.555	1.545	1.577

Bei den Umwandlungen – Altbauten lagen die Preise für die zu den Wohnungen gehörenden Stellplätze bei 5.000 €, für Carports oder Garagen lagen keine aktuellen Preisangaben vor.

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



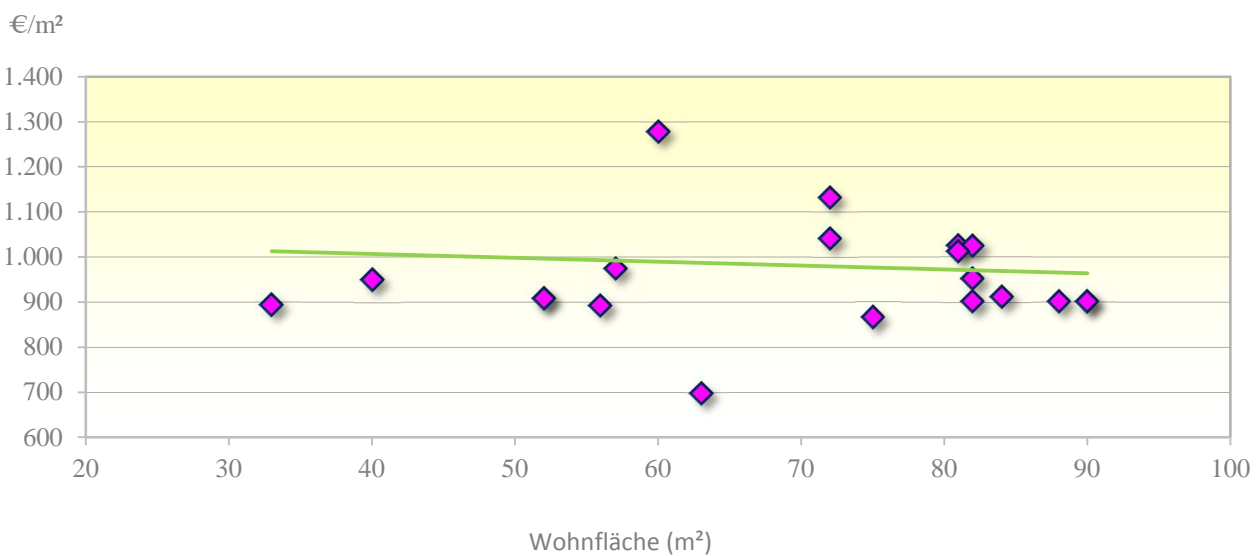
Für Eigentumswohnungen in *sanierten geschlossenen Wohnquartieren* wurden im Berichtsjahr 4 Kauffälle erfasst. Damit ist das Kaufinteresse etwa gleichbleibend dem Vorjahr. Beim Preisniveau ist eine leicht steigende Tendenz feststellbar.

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

geschlossene Wohnquartiere inkl. Stellplatz								
Jahr		2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Anzahl der Kauffälle		1	6	2	keine Verkäufe	14	3	4
Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	min.	77	56	60		33	60	56
	max.		72	72		90	82	75
Preis in €/m <sup>2</sup>	min.		759	900		894	698	867
	max.		1.233	1.019	1.132	1.278	1.542	
Wohnfläche	Ø Preis	883	1.020	960		959	976	1.069

Für die mitverkauften Stellplätze der Umwandlungen in geschlossenen Wohnquartieren liegen die Kaufpreise bei 2.500 €.

**Darstellung der Wohnungsgröße und Wohnflächenpreise der Jahre 2015 – 2017 (Lage und Ausstattung wurden nicht untersucht)**



## Weiterveräußerungen

**Weiterveräußerungen** sind Verkäufe vom Sondereigentum, welche bereits seit längerer Zeit in dieser Rechtsform bestehen und zum wiederholten Male veräußert wurden. Bei der Vertragsart „Weiterveräußerung von Eigentumswohnungen“ wurden die Verkäufe nach Neubauten, Altbauten und geschlossenen Wohnquartieren selektiert und ausgewertet. Im Folgenden sind Preisniveau und Preisentwicklung der Jahre 2011 bis 2017 dargestellt. Die Weiterveräußerungen enthielten im Berichtsjahr 2017 Zwangsversteigerungen, die in der Auswertung unberücksichtigt blieb.

Das durchschnittliche Preisniveau der Weiterveräußerungen von Eigentumswohnungen bei den Neubauten ist seit Jahren annähernd gleichbleibend bei steigenden Spitzenpreisen. Auf dem Teilmarkt der Altbauten und der geschlossenen Wohnquartiere ist gegenüber dem Vorjahr eine steigende Preistendenz zu verzeichnen. Überwiegend werden Stellplatz, Carport, Garage oder Tiefgaragenstellplatz mitverkauft, es wurden jedoch keine separaten Preisangaben registriert.

### Überblick über das Preisniveau der Weiterveräußerungen

Weiterveräußerungen Neubauten (Baujahre 1994 – 2014)								
Jahr		2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Anzahl der Kauffälle		18	24	19	32	41	43	75
Preis in €/m <sup>2</sup>	min.	652	625	545	492	615	608	710
	max.	1.511	1.614	1.645	1.905	2.081	2.022	2.425
Wohnfläche	Ø Preis	1.128	1.066	1.022	1.149	1.210	1.193	1.162

Bei den Weiterveräußerungen der Neubauten handelt es sich um 1 bis 4-Raum-Wohnungen mit Wohnflächen von 26 – 115 m<sup>2</sup>.

Weiterveräußerungen Altbauten								
Jahr		2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Anzahl der Kauffälle		3	6	8	8	16	14	11
Preis in €/m <sup>2</sup>	min.	1.060	900	1.044	910	860	625	1.037
	max.	1.200	1.123	1.616	1.406	1.938	1.765	1.825
Wohnfläche	Ø Preis	1.153	999	1.318	1.193	1.271	1.215	1.461

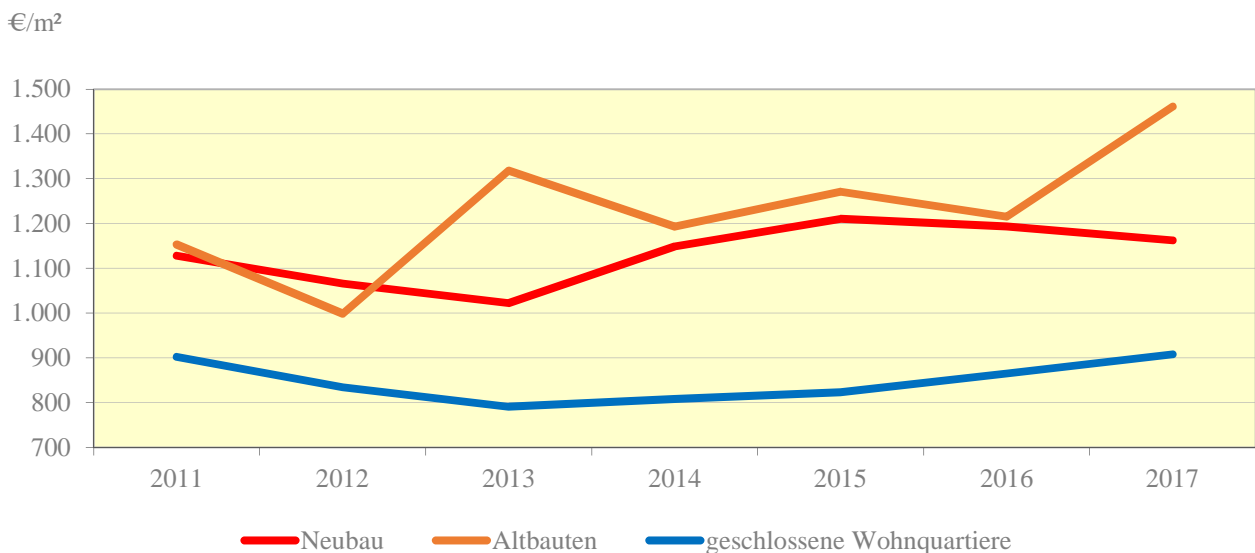
Bei den Weiterveräußerungen der Altbauten (Baujahre 1900 bis 1937) handelt es sich um 3 bis 5-Raum-Wohnungen mit Wohnflächen von 75 – 141 m<sup>2</sup>.



Weiterveräußerungen geschlossene Wohnquartiere								
Jahr		2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Anzahl der Kauffälle		8	7	17	22	24	19	20
Preis in €/m <sup>2</sup>	min.	690	498	456	375	578	557	614
	max.	1.270	1.458	1.148	1.019	1.220	1.417	1.339
Wohnfläche	Ø Preis	902	834	791	808	823	865	908

Bei den Weiterveräußerungen in geschlossenen Wohnquartieren (Baujahre 1930 bis 1983) handelt es sich um 1 bis 5-Raum-Wohnungen mit Wohnflächen von 33 – 116 m<sup>2</sup>.

### Darstellung der Preisentwicklung bei den Weiterveräußerungen



### Übersicht Durchschnittswerte im Verhältnis Weiterveräußerung zum Erstverkauf

Weiterveräußerungen	Verhältnis Weiterveräußerung / Erstverkauf/	Baujahre
Neubauten	Ø 60 % (Spanne 32 – 116 %)	1994 - 2014
Altbauten	Ø 111 % (Spanne 82 – 147 %)	1900 - 1937
geschlossene Wohnquartiere	Ø 79 % (Spanne 49 – 126 %)	1930 - 1983

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 Auswertungsjahr 2017 sind insgesamt 9 Kaufverträge für Teileigentum eingegangen. Damit ist dieser Markt seit Jahren kaum von Bedeutung. Von den Verträgen wurden 6 Kauffälle den Erstverkäufen und 3 den Weiterveräußerungen zugeordnet. Verkäufe von PKW-Stellplätzen als Teileigentum wurden in diesem Jahr nicht registriert.

Auf Grund des geringen Datenmaterials wurden für die folgenden Analysen die auswertbaren Kauffälle der Jahre 2011 bis 2017 zusammengefasst.

### Überblick über das Preisniveau beim Teileigentum verschiedener Nutzungen

Büro- und Ladenflächen	auswertbare Verträge	Nutzfläche (NF) (m <sup>2</sup> )	Kaufpreis in €/m <sup>2</sup> NF (Spanne)
Erstverkauf	11	Ø 148	Ø 1.131 (265 - 1.770)
Weiterverkauf	9	Ø 105	Ø 808 (244 - 1.690)

PKW-Stellplätze	auswertbare Verträge	Kaufpreis – Spanne (€)
Tiefgaragenstellplatz	9	3.000 - 6.000
Garage	2	7.500
PKW-Stellplatz, Carport	3	3.800 - 6.000

## 9.2 Liegenschaftszinssatz

Im Geschäftsjahr 2015 wurden erstmals Liegenschaftszinssätze aus den Kauffällen von Eigentumswohnungen – Erstverkäufe der Baujahresgruppe 1997 bis 2017 ermittelt. Entsprechend der RL EW-BB wurden im Geschäftsjahr 2017 geeignete Kauffälle der Weiterveräußerungen und Umwandlungen für die Auswertung von Liegenschaftszinssätzen untersucht. Insgesamt standen für den Auswertungszeitraum 2015 bis 2017 **164 Kauffälle zur Verfügung**. Bei einzelnen Kauffällen ist die Vermietung der Eigentumswohnungen bekannt.

Analog der freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Reihenhäuser und Doppelhaushälften werden auch Eigentumswohnungen in Cottbus 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), können Auswertungen für Liegenschaftszinssätze durchgeführt werden. Neben dem einheitlichen Modell der Liegenschaftszinssatzermittlung im Land Brandenburg (siehe Pkt. 8.4.2) wurden weitere nachstehende Parameter wie folgt berücksichtigt:

Garagen/ Stellplätze - der Wert der Garagen und Stellplätze wird bei der Ermittlung einbezogen

Bodenwert: - der Bodenwert wird entsprechend dem Miteigentumsanteil mit dem aktuellen Bodenrichtwert überschlägig ermittelt

Gartenflächen: - Gartenflächen sind in der Kaltmiete berücksichtigt

<b>Eigentumswohnungen - Erstverkäufe</b>					
Anzahl der Kauffälle 2015/ 2016/ 2017 (80)					
<b>Liegenschaftszinssatz</b>	<b>Merkmale</b>				
	Ø WF (m <sup>2</sup> ) (Spanne)	Ø monatl. Nettokaltmiete (€/m <sup>2</sup> ) (Spanne)	Ø Rohertragsfaktor (Spanne)	Ø RND (Jahre) (Spanne)	Ø Bodenwertniveau (€/m <sup>2</sup> ) (Spanne)
<b>2017</b>					
<b>3,7 %</b> (2,6 – 4,4 %)	94 (41 - 163)	7,73 (5,20 - 9,20)	21,31 (16,10 - 27,98)	78 (62 - 80)	137 (60 – SB * 270)

<b>Eigentumswohnungen – Erstverkäufe Umwandlungen sanierte Altbauten</b>					
Anzahl der Kauffälle 2015/ 2016/ 2017 (31)					
<b>Liegenschaftszinssatz</b>	<b>Merkmale</b>				
	Ø WF (m <sup>2</sup> ) (Spanne)	Ø monatl. Nettokaltmiete (€/m <sup>2</sup> ) (Spanne)	Ø Rohertragsfaktor (Spanne)	Ø RND (Jahre) (Spanne)	Ø Bodenwertniveau (€/m <sup>2</sup> ) (Spanne)
<b>2017</b>					
<b>3,3 %</b> (2,7 – 4,0 %)	91 (54 - 190)	7,21 (5,70 - 8,70)	17,02 (13,90 - 21,95)	36 (30 - 53)	121 (60 – SB * 270)

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

<b>Eigentumswohnungen – Weiterveräußerungen – Neubauten (Bj 1994 – 2014)</b>					
Anzahl der Kauffälle 2015/ 2016/ 2017 (36)					
<b>Liegenschafts- zinssatz</b>	<b>Merkmale</b>				
	Ø WF (m <sup>2</sup> ) (Spanne)	Ø monatl. Nettokaltmiete (€/m <sup>2</sup> ) (Spanne)	Ø Roher- trags- faktor (Spanne)	Ø RND (Jahre) (Spanne)	Ø Boden- wertniveau (€/m <sup>2</sup> ) (Spanne)
<b>2017</b>					
<b>4,6 %</b> (2,9 – 5,8 %)	73 (29 - 125)	6,59 (5,20 - 8,80)	16,25 (11,69 - 23,78)	62 (57 - 77)	121 (48 – SB * 240)

<b>Eigentumswohnungen – Weiterveräußerungen Umwandlungen sanierte Altbauten</b>					
Anzahl der Kauffälle 2016/ 2017 (17)					
<b>Liegenschafts- zinssatz</b>	<b>Merkmale</b>				
	Ø WF (m <sup>2</sup> ) (Spanne)	Ø monatl. Nettokaltmiete (€/m <sup>2</sup> ) (Spanne)	Ø Roher- trags- faktor (Spanne)	Ø RND (Jahre) (Spanne)	Ø Boden- wertniveau (€/m <sup>2</sup> ) (Spanne)
<b>2017</b>					
<b>3,6 %</b> (2,5 – 5,1 %)	109 (73 - 176)	6,53 (5,80 - 7,20)	17,27 (12,68 - 20,42)	40 (37 - 41)	160 (60 – SB * 320)

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

Die in den Tabellen ausgewiesenen Liegenschaftszinssätze stellen Orientierungswerte dar. Diese müssen entsprechend den Merkmalen des Bewertungsobjektes sachverständig angewendet und ggf. angepasst werden.

## 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](http://www.gutachterausschuss-bb.de)).

Kontakt BRW-Portal: [www.boris-brandenburg.de/boris-bb/index.jsp](http://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.

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

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

Kontakt: siehe Impressum

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

Kontakt: [www.gutachterausschuss-bb.de](http://www.gutachterausschuss-bb.de)

## 10.2 Allgemeine Bodenrichtwerte für Bauland

### 10.2.1 Beispiele

Durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte wurden insgesamt 94 Bodenrichtwerte für Bauland zum Stichtag 31.12.2017 beschlossen. Von den 94 Bodenrichtwerten sind 76 für Wohn- bzw. Mischnutzung und 18 Bodenrichtwerte für gewerbliche Nutzung bestimmt worden. Das Sanierungsgebiet „Modellstadt Cottbus – Innenstadt“ wurde im Oktober 2017 zu ca. 90 % teilaufgehoben (siehe Pkt. 3.5.1, S. 13). Für diesen Bereich wurden allgemeine Bodenrichtwerte beschlossen. Bei der Zonenbildung für die Bodenrichtwerte wurde die bauliche Nutzung im Wesentlichen berücksichtigt.

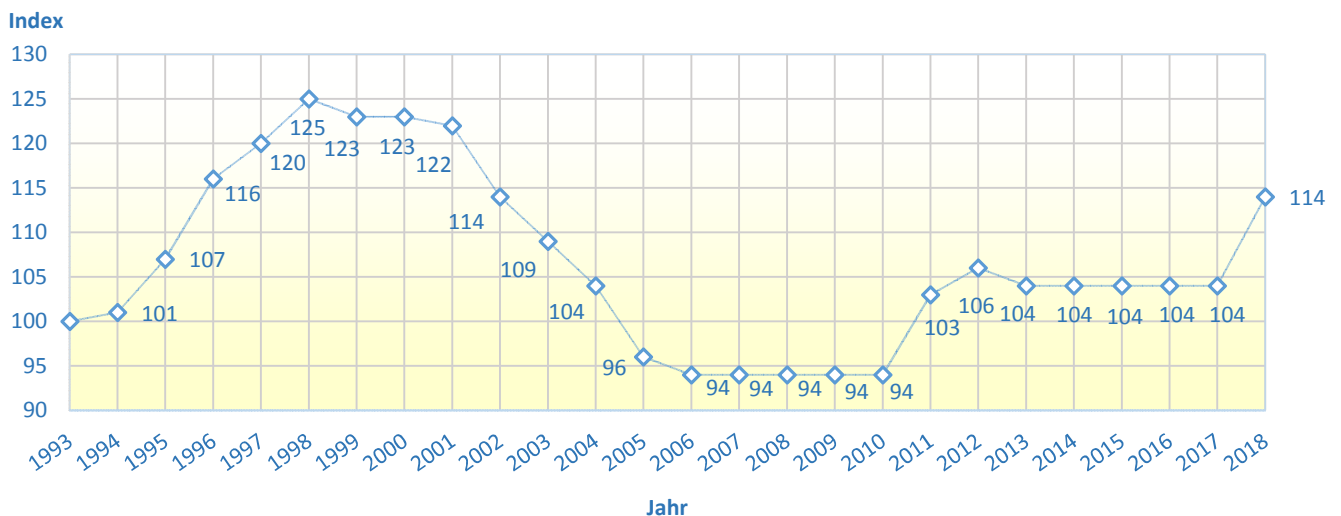
#### Beispiele – Bodenrichtwertspannen (erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei) für ausgewählte Bereiche

Lage	BRW (€/m <sup>2</sup> ) min.	BRW (€/m <sup>2</sup> ) max.
Stadtzentrum	170	410
Zentrumsrandlage	63	200
ortsübliche Wohngebiete	8	95
neue Wohngebiete (Entstehung nach 1990)	31	110

## 10.2.2 Bodenrichtwertentwicklung - Stadtzentrum, Randlage und Gewerbegebiete

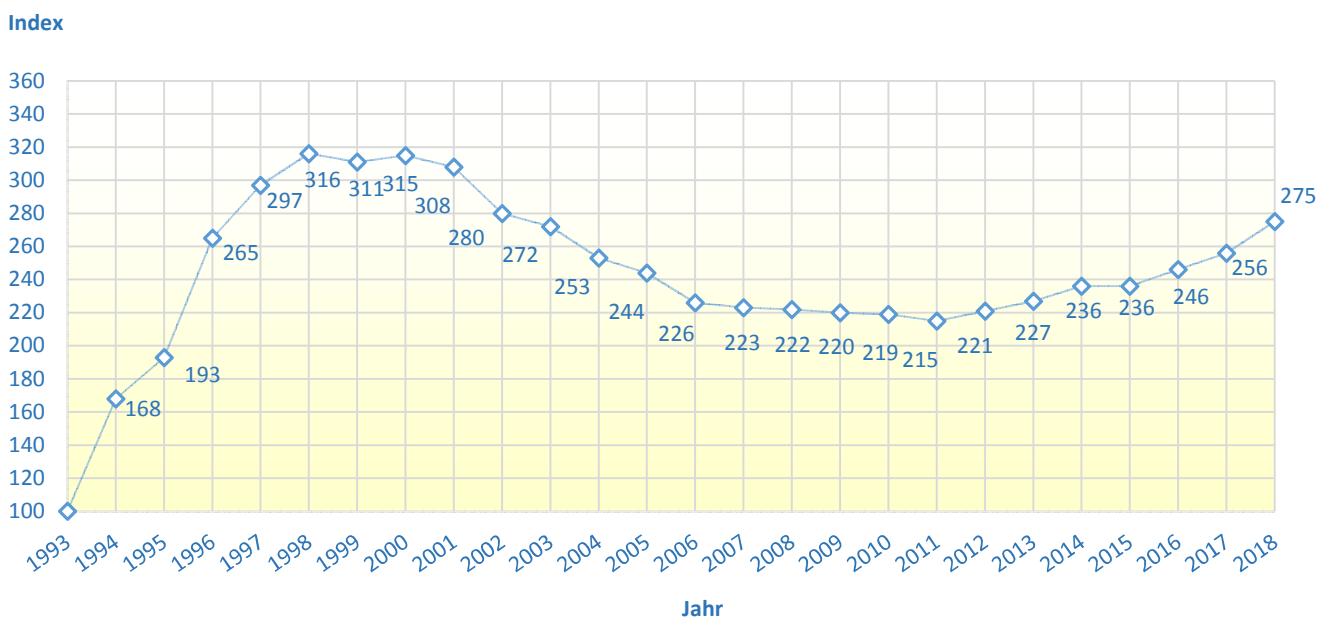
### Bodenrichtwertindexreihe Stadtzentrum

Die Indexreihe zeigt die Entwicklung der Bodenrichtwerte vom Jahre 1993 bis 31.12.2017 ( $\cong$  2018). 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. Mit Stichtag 31.12.2017 wurden auf Grund der Teilaufhebung des Sanierungsgebietes allgemeine Bodenrichtwerte für dieses Gebiet beschlossen.



### Bodenrichtwertindexreihe Randlage

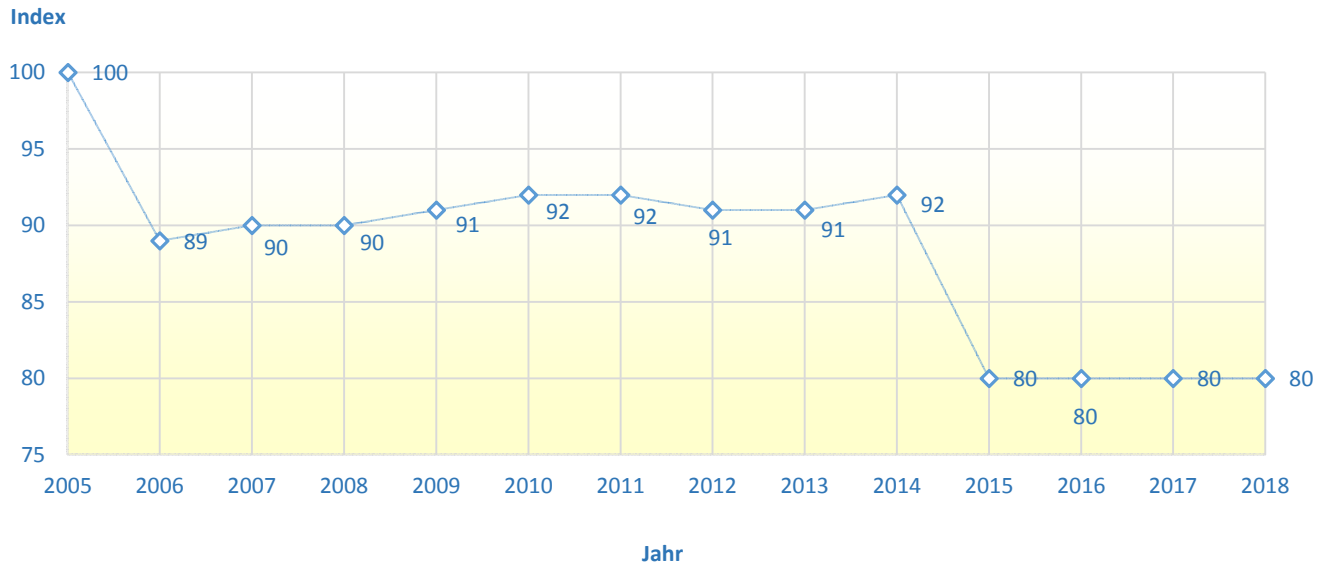
Für die Indexreihe Randlagen werden die Bodenrichtwerte der Stadtrandlagen mit dörflichem Charakter, erschließungsbeitragsfrei nach BauGB der Jahre 1993 bis 31.12.2017 ( $\cong$  2018) ausgewertet. Das betrifft die Ortsteile: Branitz, Dissenchen, Döbbrick, Gallinchen, Groß Gaglow, Kahren, Kiebusch, Saspow, Sielow, Skadow, Ströbitz, Merzdorf, Willmersdorf. *Hinweis: Mit Beschlussfassung der Bodenrichtwerte, Stichtag 31.12.2016, wurden sechs Bodenrichtwertzonen der unmittelbar nächstgelegenen Bodenrichtwertzone zugeordnet. Somit ist eine direkte Vergleichbarkeit mit den Vorjahren nur bedingt möglich.*





### Bodenrichtwertindexreihe Gewerbegebiete

Die Indexreihe stellt die Preisentwicklung der Bodenrichtwerte von unbebautem Gewerbebauland der Jahre 2005 (= Basisjahr) bis 31.12.2017 ( $\hat{=}$  2018) 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 ehemalige städtebauliche Sanierungsgebiet „Modellstadt Cottbus – Innenstadt“ hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte bereits seit mehreren Jahren besondere Bodenrichtwerte (BRW) ermittelt und beschlossen. Mit Stichtag 31.12.2016 wurden letztmalig die besonderen Bodenrichtwerte mit Endwertqualität ermittelt und beschlossen, siehe auch Pkt. 3.5.1, S. 13.

Nähere Informationen zum Sanierungsgebiet „Modellstadt Cottbus – Innenstadt“, siehe: <http://modellstadt-cottbus.de/>

## 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. Beispielfhaft 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 und unter Berücksichtigung der allgemeinen Bodenpreisentwicklung schätzt der Gutachterausschuss zum **Stichtag 31.12.2017 den Bodenrichtwert für bebaute Außenbereichsgrundstücke** in der Stadt Cottbus wie folgt ein:

**11,00 €/m<sup>2</sup>**

### Definition des Richtwertgrundstücks:

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

### Hinweis:

Der o. g. Bodenrichtwert findet vorrangig Verwendung bei der amtlichen Bodenschätzung durch das Finanzamt im Anwendungsbereich der "Bewertungsrichtlinie". 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 11,00 €/m<sup>2</sup> 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 **31.12.2017** beschlossen und in der Bodenrichtwertkarte wie folgt dargestellt\*:

<b>Ackerland</b>	<b>Grünland</b>	<b>Forsten</b>
$\frac{0,50}{A (19 - 41)}$	$\frac{0,47}{GR (30 - 39)}$	$\frac{0,54}{F - mA}$

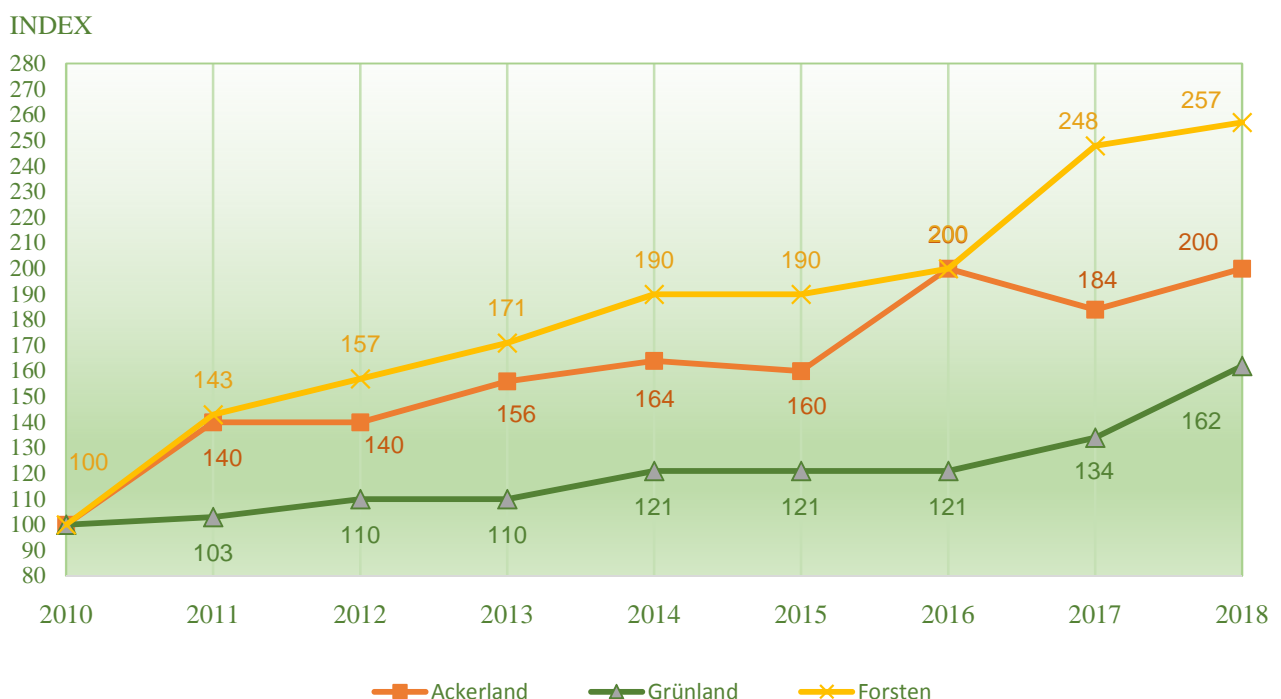
\* Angaben im Zähler = Bodenrichtwert €/m<sup>2</sup>; Angaben im Nenner = Nutzungsart – Acker- / bzw. Grünlandzahl

Weitere Untersuchungsergebnisse zum Teilmarkt land- und forstwirtschaftliche Grundstücke, wie z. B. Anzahl, Flächenumsatz, Kaufpreisspannen wurden unter dem Pkt. 6 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 31.12.2017 (≅ 2018).



## 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/m<sup>2</sup>/Jahr<sup>12</sup>.*

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

Die NutzEV trifft für Garagengrundstücke nach § 5 NutzEV eine gesonderte Regelung. Auch für Garagengrundstücke ist das ortsübliche Entgelt die Obergrenze der zulässigen Erhöhung. Dabei erlaubt die NutzEV eine *Anhebung der Entgelte* für Garagenflächen auf das ortsübliche Maß *in einem Schritt*. Die NutzEV legt eine *Mindesthöhe von 60,00 DM<sup>8</sup> 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.

<sup>8</sup> €-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

**Hinweis:**

*Aktuell wurde jeweils ein Antrag über das durchschnittliche ortsübliche Nutzungsentgelt für Garagengrundstücke sowie über die ortsübliche Miete für Garagenbaulichkeiten im Stadtgebiet Cottbus beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte gestellt.*

*Zum Zeitpunkt der Fertigstellung des vorliegenden Grundstücksmarktberichtes 2017 Stadt Cottbus sind beide vorher genannten Anträge in Bearbeitung.*

## 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 hier erstellte Mietübersicht für 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 Ladenlokalen als auch Büroflächen anhält. Der Kunde wünscht sich einen auf den Standort zugeschnittenen attraktiven Branchen- und Mietermix. Festzustellen ist auch, dass in innerstädtischen Einkaufszentren tlw. höhere Mietpreise gezahlt werden, als in zentralen Einzelanlagen. Leerstände sind insbesondere in Randbereichen der Stadt wie auch in den Stadumbaubereichen sichtbar. Der zunehmende Einfluss des Internethandels begünstigt auch den innerstädtischen Leerstand von Ladenlokalen.

In nachfolgender Mietenübersicht werden **tatsächlich gezahlte monatliche Netto-Kalmmieten 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. Maßgeblich für den Mietpreis sind vor allem Lage und Nutzwert. Im Allgemeinen gilt: Je schlechter die Lage und der Nutzwert, umso kleiner der Mietpreis pro m<sup>2</sup> Gewerbefläche. Spitzenmieten in Einkaufszentren liegen teilweise erheblich höher.

#### Übersicht Gewerbemieten

Nutzungsart		Nettokalmmieten in €/m <sup>2</sup>		
		1 a- Lage/ guter Nutzwert	1 b- Lage/ mittlerer Nutzwert	2er- Lage/ einfacher Nutzwert
<b>Ladenflächen</b>	klein < 80m <sup>2</sup>	8,00 – 35,00	5,00 – 13,00	4,00 – 12,00
	groß > 80m <sup>2</sup>	6,00 – 27,00	4,00 – 10,00	4,00 – 12,00
<b>Büro- und Praxisräume</b>	klein < 80m <sup>2</sup>	4,00 – 11,00	4,00 – 8,00	3,00 – 8,00
	groß > 80m <sup>2</sup>	4,00 – 9,00	4,00 – 8,00	4,00 – 11,00
<b>Gaststätten</b> ohne Nebenflächen		8,00 – 14,00	5,00 – 11,00	4,00 – 9,00
<b>Produktionsflächen</b>		1,00 – 4,00		
<b>Lagerflächen</b>		0,50 – 4,00		

1 a- Lage: z. B. Altmarkt, Spremberger Straße, Berliner Straße von Altmarkt bis Töpfergasse, Platz am Stadtbrunnen;  
1 b- Lage: z. B. Nebenstraßen der 1 a- Lagen wie Mühlenstraße / Burgstraße;  
2 er- 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](http://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 Qualitätssicherung 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](http://www.cottbus.de)

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 80
Tiefgaragenstellplatz	35 bis 75
nicht überdachte Stellplätze	15 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 unter Zugrundelegung der annähernden Vergleichbarkeit 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 BKleingG<sup>9</sup> (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 Zugrundelegung von Angebot und Nachfrage ab. D. h. der Pachtzins unterliegt grundsätzlich der freien Vereinbarung zwischen Pächter und Verpächter. Pachten, die vermuten lassen, dass diese persönlichen Verhältnissen zugrunde liegen, sind außer Acht zu lassen.

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 aktuell im Jahr 2017 zum Bewertungsstichtag 30.08.2017 für die kreisfreie Stadt Cottbus eine **ortsübliche Pacht für den erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau** von

**240 €/ha/Jahr**

festgestellt.

<sup>9</sup> Bundeskleingartengesetz vom 28.02.1983 BGBl. I S. 210, zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 19.09.2006 BGBl. I S. 2146)

***Der Gutachterausschuss weist darauf hin, dass die Ermittlung der ortsüblichen Pacht mit Unsicherheiten auf Grund nachfolgend aufgeführter Sachlage behaftet sein kann:***

- Es liegen eine sehr geringe Anzahl von aussagefähigen Vergleichsfällen vor.
- Die Ergebnisse der schriftlichen und telefonischen Auskünfte von Pächtern, Verpächtern und dem Landwirtschaftsamt konnten nicht verifiziert werden.
- Preisbestimmende Faktoren, welche die Pachthöhe beeinflussen können, waren in den Auskünften nicht angegeben und auch nicht durch den Gutachterausschuss ermittelbar.
- Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass es weitere, derzeit nicht bekannte Pachtverträge gibt, deren Auswirkung ein abweichendes Ergebnis zur Folge haben könnte.

### **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) ist folgendes geregelt:



#### **§ 5 Pacht BKleingG**

**Der Absatz 1 besagt:**

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

**Im Absatz 2 ist folgende Regelung getroffen:**

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

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

**960 €/ha/Jahr**

zum Bewertungsstichtag 30.08.2017 ermittelt.

### 11.3.4 Pacht für landwirtschaftliche Flächen

Die Pachtverträge für landwirtschaftlich genutzte Flächen der kreisfreien Stadt Cottbus werden vom Fachbereich Landwirtschaft, Veterinär- und Lebensmittelüberwachung des Landkreises Spree-Neiße verwaltet und registriert. Aus den vorliegenden auswertbaren Pachtverträgen mit einer Gesamtfläche von ca. 1.866 ha konnte folgender nach Fläche gewichteter durchschnittlicher Pachtpreis für Acker- und Grünland zum Stichtag 31.12.2016 ermittelt werden:

<b>nach Fläche gewichteter durchschnittlicher Pachtpreis</b>	
<b>Acker</b>	<b>44,7 €/ha/Jahr</b>
<b>Grünland</b>	<b>37,4 €/ha/Jahr</b>

Quelle: Landkreis SPN, Fachbereich Landwirtschaft, Veterinär- und Lebensmittelüberwachung

Für das Geschäftsjahr 2017 liegen keine aktuellen Pachten für landwirtschaftliche Flächen vor.

## 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 ist. Die Geschäftsstelle arbeitet nach Weisung des Oberen Gutachterausschusses. Ihr obliegen insbesondere:

- **gesetzlich zugewiesene Aufgaben**
  - jährliche Erarbeitung des Grundstücksmarktberichtes des Landes Brandenburg
  - überregionale Auswertungen und Analysen des Grundstücksmarktgeschehens, auch um hinsichtlich einer bundesweiten Grundstücksmarkttransparenz beizutragen
  - Sammlung, Auswertung und Bereitstellung von Daten von Objekten, die bei den Gutachterausschüssen nur vereinzelt vorhanden sind
  - Erarbeitung von Empfehlungen zu besonderen Problemen der Wertermittlungen
  - Festlegung verbindlicher Standards für die überregionale Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten im Einvernehmen mit den Vorsitzenden der Gutachterausschüsse
  
- **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.

**Hausanschrift:** Geschäftsstelle beim Landesbetrieb  
LGB (Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg)  
Robert-Havemann-Straße 4  
15236 Frankfurt (Oder)

**Postanschrift:** c/o LGB  
Heinrich-Mann-Allee 103  
14473 Potsdam

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

### **Hinweis:**

Durch den Oberen Gutachterausschuss werden überregionale Ermittlungen von lagetypischen Liegenschaftszinssätzen durchgeführt, da in den örtlichen Gutachterausschüssen häufig keine ausreichende Anzahl geeigneter Kauffälle zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen zur Verfügung stehen.

Alle geeigneten Kauffälle, die durch die regionalen Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse entsprechend der Brandenburgischen Ertragswertrichtlinie (RL EW-BB9 und der Kaufpreiserfassungsrichtlinie (KPSErf-RL) erfasst und ausgewertet wurden, werden in einer Musterdatenbank in der Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses zusammengeführt. Für die Auswertungen werden die Kauffälle aus drei Jahren zusammengefasst und mittels Regressionsanalyse mit dem Programmsystem „Automatisiert

geführte Kaufpreissammlung“ des Landes Niedersachsen berechnet. Die Ergebnisse für die vorangegangenen Zeiträume sind in den Grundstücksmarktberichten 2008 bis 2016 enthalten. Aktuell liegen Auswertungen für den Zeitraum 2015 bis 2017 vor, welche im Grundstücksmarktbericht 2017 des Oberen Gutachterausschusses im Land Brandenburg veröffentlicht werden.

Liegenschaftszinssätze wurden für die folgenden Objektarten ermittelt: Mehrfamilienhäuser (gewerblicher Mietanteil  $\leq 20\%$ ), Wohn- und Geschäftshäuser (gewerblicher Mietanteil  $> 20\%$ ), reine Geschäftshäuser (gewerblicher Mietanteil  $\geq 80\%$ ) sowie Einfamilienhäuser (Gewerbemietanteil =  $0\%$ ). Bei der Auswertung für die Jahre 2015 bis 2017 wurde die Objektart der reinen Geschäftshäuser in folgende Objektarten aufgeteilt:

- Geschäftshäuser; hierzu gehören Geschäftshäuser, Bürogebäude, Gebäude mit gemischter Nutzung (Büros, Arztpraxen, Läden) und Kaufhäuser
- Verbrauchermärkte; hierzu gehören eingeschossige Objekte wie Verkaufshallen, Super- und Verbrauchermärkte, Einkaufszentren, Autohäuser und Baumärkte

Die *landesweite Kauffallanzahl* (nach Abschluss der Regressionsanalysen) für die einzelnen Jahre beträgt bei den einzelnen Objektarten:

<b>Kauffallanzahl*</b> (nach Abschluss der Regressionsanalyse)			
<b>Gebäudeart</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>
<b>Mehrfamilienhäuser</b>	166	163	151
<b>Wohn- und Geschäftshäuser</b>	56	37	60
<b>Geschäftshäuser</b>	20	27	12
<b>Verbrauchermärkte</b>	18	12	4
<b>Einfamilienhäuser</b>	194	236	163
<b>Eigentumswohnungen</b>	155	159	217

\*Die Auswertungen wurden mit dem aktualisierten Datenbestand zum 15. Februar 2018 durchgeführt. Durch die veränderten Stichproben stimmen die Zahlen für die Jahre 2015 und 2016 nicht mit den Angaben im Grundstücksmarktbericht 2016 überein.

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. Für die Verkehrswertermittlung mit dem Ertragswertverfahren sind vorrangig die Liegenschaftszinssätze zu verwenden, die durch die örtlichen Gutachterausschüsse ermittelt und veröffentlicht werden.

*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 Fachbereichsleiterin 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 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

### **Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)**

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

### **Brandenburgische Gutachterausschussverordnung (BbgGAV)**

vom 12. Mai 2010 (GVBl. II/10, Nr. 27), geändert durch Verordnung vom 21. September 2017 (GVBl. II/17 Nr. 52)

### **Brandenburgische Gutachterausschuss-Gebührenordnung (BbgGAGebO)**

vom 30. Juli 2010 (GVBl. II/10 Nr. 51), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 20. März 2017 (GVBl. II/17 Nr. 18)

### **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)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

### *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 14.02.2018

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

des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit 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)

### **Brandenburgische Ertragswertrichtlinie (RL EW-BB)**

zur Ermittlung von Ertragswerten und Liegenschaftszinssätzen im Land Brandenburg vom 04. August 2017

**Tabelle der Umrechnungskoeffizienten GFZ : GFZ**

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

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

<sup>1</sup> entspricht den Umrechnungskoeffizienten (UK) in Essen

\* UK sind nicht in die WertR91 aufgenommen worden

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

## Abkürzungsverzeichnis

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 tlw.	Stadtumbau – Umstrukturierungsgebiet teilweise
VerkFlBer	Verkehrsflächenbereinigungsgesetz
WE	Wohneinheit
WEG	Wohnungseigentumsgesetz
WertR	Wertermittlungsrichtlinie
WF	Wohnfläche
WGH	Wohn- und Geschäftshaus
WGFZ	Wertrelevante Geschossflächenzahl
WoEigG	Wohneigentumsgesetz
WoFlV	Wohnflächenverordnung
ZFH	Zweifamilienhaus