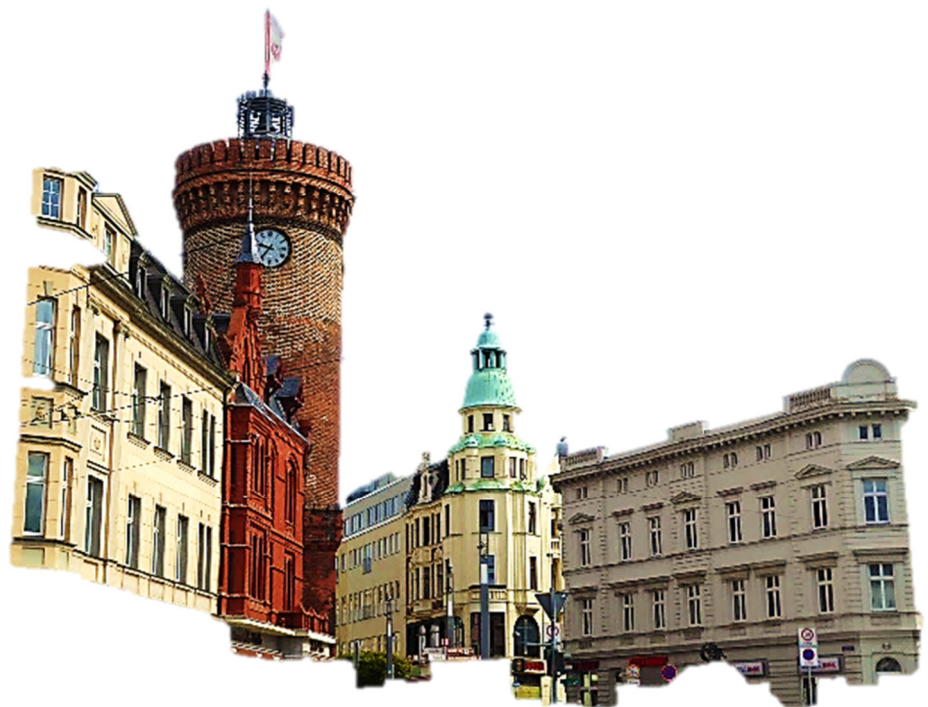


# **Grundstücksmarktbericht 2020 Stadt Cottbus/Chósebuz**



## Impressum

Herausgeber:	Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Cottbus/Chóśebuz
Geschäftsstelle	beim Fachbereich Geoinformation und Liegenschaftskataster Karl-Marx-Straße 67 03044 Cottbus/Chóśebuz
	Telefon: 0355 / 612 4213/ 12 Telefax: 0355 / 612 134213 E-Mail: <a href="mailto:gutachterausschuss@cottbus.de">gutachterausschuss@cottbus.de</a> Internet: <a href="https://www.gutachterausschuss-bb.de">https://www.gutachterausschuss-bb.de</a>
Berichtszeitraum	01.01.2020 bis 31.12.2020
Datenerhebung	Für den Bericht wurden alle bis zum 31.12.2020 abgeschlossenen Kaufverträge ausgewertet, die bis zum 15. Februar 2021 in der Geschäftsstelle eingegangen sind.
Datum der Veröffentlichung	Juni 2021
Bezug:	Als PDF-Dokument auf der Homepage der Gutachterausschüsse ( <a href="https://www.gutachterausschuss-bb.de">https://www.gutachterausschuss-bb.de</a> ) und im Internetshop <b>GEOBROKER</b> <a href="http://geobroker.geobasis-bb.de">http://geobroker.geobasis-bb.de</a> Als Druckexemplar in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses (Kontaktdaten siehe oben)
Gebühr:	kostenfrei im automatisierten Abrufverfahren; Druckexemplar 40,-€ <sup>1</sup>
Titelfotos:	Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
Nutzungsbedingungen	Für den Grundstücksmarktbericht gilt die Lizenz "Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0" (dl-de/by-2-0). Der Lizenztext kann unter <a href="http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0">www.govdata.de/dl-de/by-2-0</a> eingesehen werden. Die Inhalte der Grundstücksmarktberichte können gemäß den Nutzungsbestimmungen unter Angabe der Quelle © Gutachterausschüsse für Grundstückswerte BB [Jahr] und der Lizenz mit Verweis auf den Lizenztext genutzt werden. Zusätzlich ist die Internetadresse <a href="https://www.gutachterausschuss-bb.de">https://www.gutachterausschuss-bb.de</a> anzugeben.  Beispiel für den Quellenvermerk: © Gutachterausschüsse für Grundstückswerte BB 2018, dl-de/by-2-0 <a href="http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0">www.govdata.de/dl-de/by-2-0</a> , <a href="https://www.gutachterausschuss-bb.de">www.gutachterausschuss-bb.de</a>  Die Nichtbeachtung dieser Nutzungsbedingungen wird nach dem Urheberrechtsgesetz verfolgt.

---

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

Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
in der Stadt Cottbus/Chósebuz

# GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT 2020

für den Bereich der Stadt Cottbus/Chósebuz



**Berichtszeitraum vom 01.01.2020 bis 31.12.2020**



## 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 .....	14
3.5.1	Sanierungsgebiete .....	14
3.5.2	Stadtumbau .....	17
3.5.3	Wohnbauflächenpotenziale Cottbus/Chósebuz .....	18
<b>4</b>	<b>Übersicht über die Umsätze .....</b>	<b>19</b>
4.1	Vertragsvorgänge .....	20
4.2	Geldumsatz .....	21
4.3	Flächenumsatz .....	22
4.4	Marktteilnehmer .....	23
<b>5</b>	<b>Bauland .....</b>	<b>24</b>
5.1	Allgemeines .....	24
5.2	Bauland für den individuellen Wohnungsbau .....	26
5.2.1	Preisniveau, Preisentwicklung .....	26
5.2.2	Bodenpreisindexreihen .....	28
5.2.3	Umrechnungskoeffizienten .....	29
5.3	Bauland für den Geschosswohnungsbau/Mehrfamilienhausgrundstücke .....	32
	Preisniveau, Preisentwicklung .....	32
5.4	Bauland für Gewerbe .....	32
	Preisniveau, Preisentwicklung .....	32
5.5	Bauerwartungsland und Rohbauland .....	33
5.6	Sonstiges Bauland .....	35
5.7	Erbbaurechte .....	38
5.8	Wohnlagenklassifikation .....	39
<b>6</b>	<b>Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke .....</b>	<b>42</b>
6.1	Allgemeines .....	42
6.2	Landwirtschaftliche und forstwirtschaftliche Flächen .....	42
6.2.1	Preisniveau .....	42
6.2.2	Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen .....	43
<b>7</b>	<b>Sonstige unbebaute Grundstücke .....</b>	<b>44</b>
7.1	Teilmarkt „sonstige Flächen“ .....	44
7.2	Gemeinbedarfsflächen .....	45
<b>8</b>	<b>Bebaute Grundstücke .....</b>	<b>46</b>
8.1	Allgemeines .....	46
8.2	Einfamilienhäuser / Zweifamilienhäuser .....	50

8.2.1	Preisniveau, Preisentwicklung .....	50
8.2.2	Sachwertfaktoren .....	53
8.2.3	Wohnflächenpreise .....	57
8.2.4	Liegenschaftszinssatz .....	59
8.3	Reihenhäuser / Doppelhaushälften .....	60
8.3.1	Preisniveau, Preisentwicklung .....	60
8.3.2	Sachwertfaktoren .....	63
8.3.3	Wohnflächenpreise .....	64
8.3.4	Liegenschaftszinssatz .....	65
8.4	Mehrfamilienhäuser .....	66
8.4.1	Preisniveau, Preisentwicklung .....	66
8.4.2	Liegenschaftszinssatz .....	67
8.4.3	Wohnflächenpreise .....	69
8.5	Wohn- und Geschäftshäuser .....	70
8.5.1	Preisniveau, Preisentwicklung .....	70
8.5.2	Liegenschaftszinssatz .....	71
8.5.3	Wohn-/ Nutzflächenpreise .....	72
8.6	Bürogebäude / Geschäftshäuser und Verbrauchermärkte .....	73
8.6.1	Preisniveau, Preisentwicklung .....	73
8.6.2	Liegenschaftszinssatz .....	74
8.6.3	Nutzflächenpreise .....	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	Mieten für PKW-Garagen und Stellplätze .....	98
11.2.3	Mietspiegel der Stadt Cottbus .....	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>105</b>
	Dienstleistungsangebote des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle .....	105
	Mitglieder des Gutachterausschusses in der Stadt Cottbus ab 01.01.2019 .....	106
	Rechtsgrundlagen .....	107
	Tabelle der Umrechnungskoeffizienten GFZ : GFZ .....	109
	Modellansätze und –parameter für die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen .....	110
	Abkürzungsverzeichnis.....	112

# 1 Der Grundstücksmarkt in Kürze

## Einleitend sei bemerkt:

Das Jahr 2020 ist geprägt durch die weltweite Corona-Pandemie, welche alle Bereiche des gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Lebens erreicht und mehr oder weniger beeinflusst hat. In wie weit die Corona Pandemie auf dem Immobilien- und Grundstücksmarkt Einfluss nimmt, lässt sich derzeit nicht abschätzen. Dies belegen die vorliegenden Analysenergebnisse des Cottbuser Immobilienmarktes, welche für das Jahr 2020 *keine* nachweisbaren *Auswirkungen* der COVID-19- Pandemie erkennen lassen. Die Entwicklungen am Cottbuser Immobilienmarkt weisen signifikant steigende Bauland- und Immobilienpreise aus, siehe nachfolgende Eckdaten in Kürze und detailliert im vorliegenden Grundstücksmarktbericht 2020.

- **konstante Anzahl der Kaufverträge**
- **Anstieg des Geldumsatzes bei leicht rückläufigem Flächenumsatz**
- **gleichbleibende Anzahl der Baugenehmigungen**
- **steigende Arbeitslosenquote**
- **signifikant steigende Bodenpreise der Baugrundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser**
- **steigende Preise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser aller Baujahresgruppen**
- **anhaltend deutliche Preissteigerung für freistehende unsanierte Ein- und Zweifamilienhäuser älterer Baujahresgruppen < 1948 und 1949 - 1989**
- **anhaltend steigende Preise für Doppelhaushälften der Baujahresgruppen < 1948 und > 1990**
- **Verdoppelung der Transaktionen auf dem Teilmarkt der Mehrfamilienhäuser bei steigendem Preisniveau**
- **rückläufige Transaktionen auf dem Teilmarkt der Wohn- und Geschäftshäuser/ Geschäftshäuser und Bürogebäude**
- **erneuter Rückgang der Vertragszahlen bei bleibendem Preisniveau für Erstverkäufe von Eigentumswohnungen**
- **stagnierende Kauffallzahlen mit sinkendem Preisniveau beim Wohnungseigentum für Umwandlungen – Altbauten**
- **steigende Verkaufszahlen bei den Umwandlungen von sanierten Wohnungen in geschlossenen Wohnquartieren mit fallendem Preisniveau**
- **annähernd konstante Verkaufszahlen bei den Weiterveräußerungen von Eigentumswohnungen - Neubau mit überwiegend gleichem Preisniveau**
- **weiterhin sinkender Trend der Liegenschaftszinssätze für die wesentlichen Teilmärkte**
- **leichter Anstieg der Bodenpreise für Acker- und Grünland**
- **stagnierende Preise für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke (Waldflächen)**
- **gleichbleibende Anzahl 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 29. Fortschreibung bietet dem 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. ist Informationsquelle für Makler, Steuerberater, Banken und andere Institutionen. Auch für interessierte Bürger werden aktuelle und umfangreiche Marktinformationen bereitgestellt. 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 30jähriges Bestehen zurückblicken. Der Ausschuss 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 2020 wurden alle Kaufverträge aus dem Jahr 2020 berücksichtigt, die bis zum 15. Februar 2021 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: <https://www.gutachterausschuss-bb.de>

Der Grundstücksmarktbericht für das Jahr 2020 wurde von der Geschäftsstelle erarbeitet und vom Gutachterausschuss in seiner Sitzung am 27.05.2021 beraten und bestätigt.

---

*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.*

*Speziellere Angaben zu Immobilienpreisen können bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses gebührenpflichtig abgefordert werden. Bei Nachweis eines berechtigten Interesses werden zu bestimmten Objekten Auskünfte aus der Kaufpreissammlung in anonymisierter Form für jedermann entsprechend § 11 der BbgGAV erteilt (siehe auch Anhang – Dienstleistungsangebote des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle).*

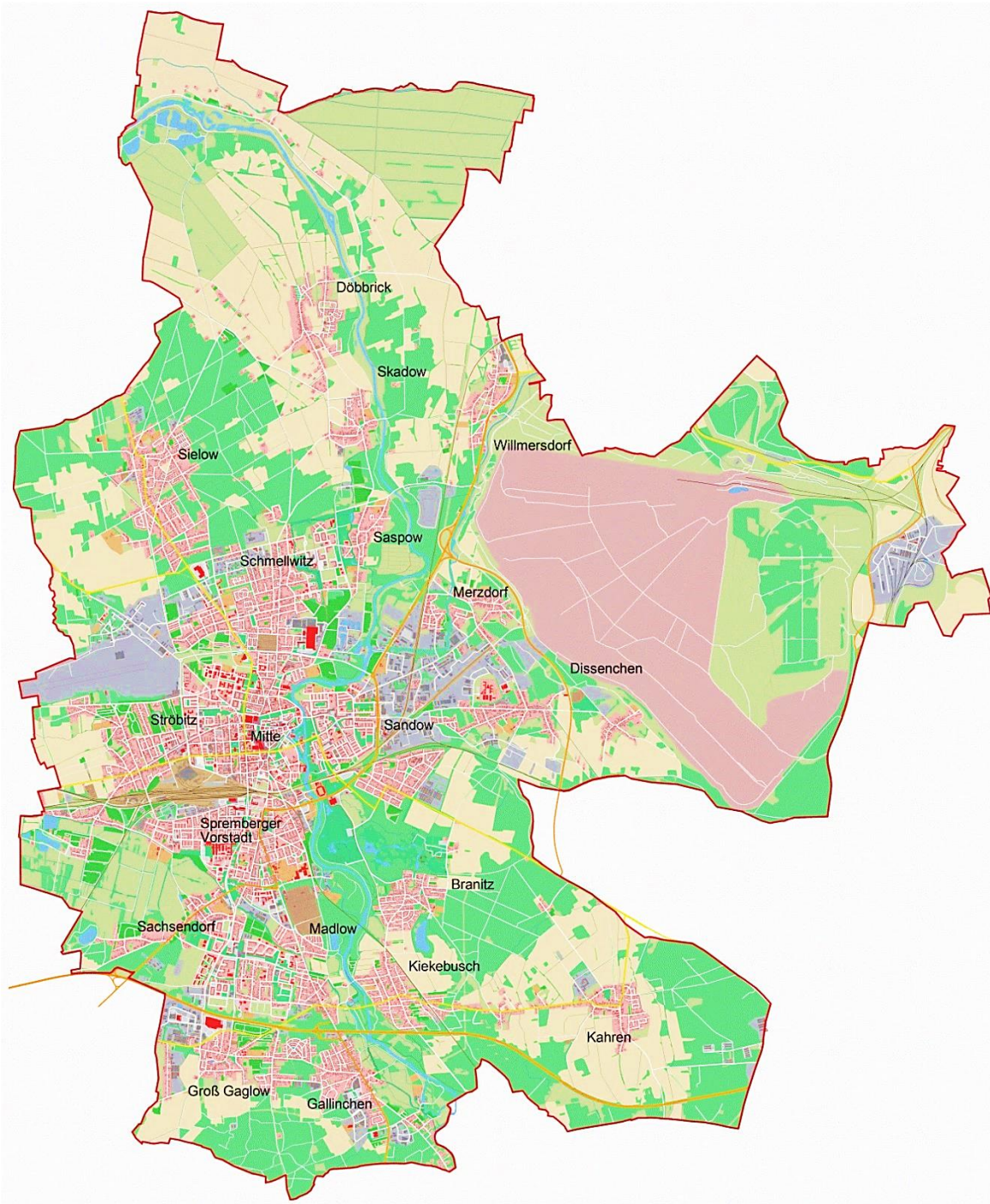
---

<sup>2</sup> 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: Stadtplan Cottbus – Stand November 2019  
© Stadtverwaltung Cottbus, FB Geoinformation und Liegenschaftskataster



## Kommunale Gebietsgliederung der Stadt Cottbus/Chósebuž

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



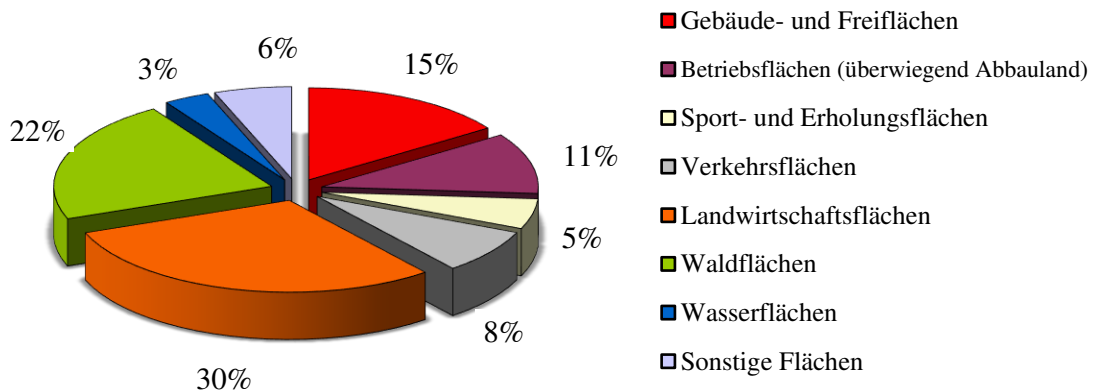
Kartengrundlage: Digitale Topographische Karte 1:50000, Stand: 2013  
 © Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg

Quelle: Stadtverwaltung Cottbus, FB Geoinformation und Liegenschaftskataster

## 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 31.12.2020)

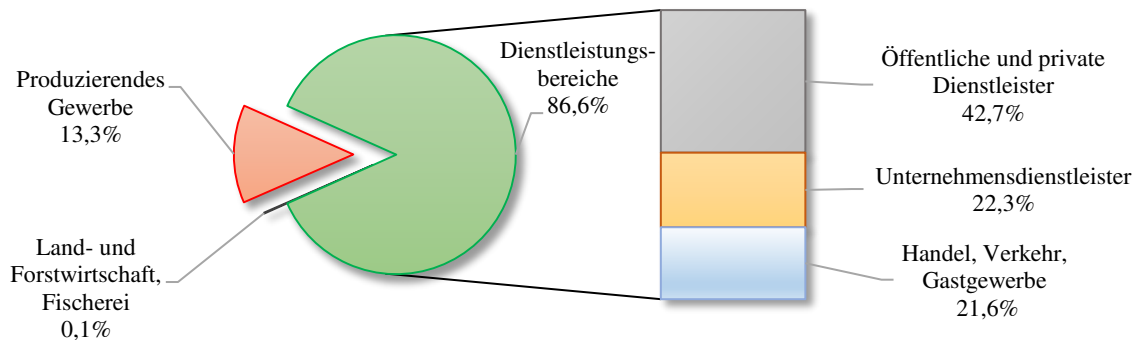
## Bevölkerungsentwicklung: Stand 31.12.2020

Ortsteil	Einwohner nach Ortsteilen				
	2016	2017	2018	2019	2020
Mitte	10.235	10.423	10.511	10.596	10.659
Sandow	15.648	15.837	15.617	15.430	15.088
Merzdorf	1.107	1.090	1.090	1.096	1.089
Dissenchen	1.130	1.140	1.151	1.134	1.117
Branitz	1.448	1.441	1.475	1.456	1.442
Kahren	1.238	1.238	1.235	1.237	1.228
Kiekebusch	1.313	1.300	1.304	1.278	1.293
Spremberger Vorstadt	14.097	14.162	14.055	13.993	13.937
Madlow	1.570	1.578	1.575	1.609	1.631
Sachsendorf	11.792	11.703	11.348	10.899	10.693
Groß Gaglow	1.385	1.417	1.418	1.433	1.465
Gallinchen	2.591	2.624	2.606	2.619	2.713
Ströbitz	15.637	15.737	15.596	15.692	15.385
Schmellwitz	14.028	14.121	14.112	14.079	13.827
Saspow	674	674	671	678	666
Skadow	516	527	531	545	562
Sielow	3.581	3.606	3.554	3.504	3.553
Döbbrick	1.698	1.691	1.673	1.683	1.675
Willmersdorf	644	636	626	653	642
<b>Insgesamt</b>	<b>100.332</b>	<b>100.945</b>	<b>100.148</b>	<b>99.614</b>	<b>98.665</b>

Quelle: Stadtverwaltung Cottbus, FB Bürgerservice/Statistik und Wahlen

### 3.2 Wirtschaftliche Entwicklung, Kaufkraft

**Wirtschaftsstruktur** (statistische Erhebung vom 30.06.2020 nach sozialversicherungspflichtig (SvB) und geringfügig entlohnten Beschäftigten (geB) am Arbeitsort Cottbus nach zusammengefassten Wirtschaftsabschnitten)



Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit, Tabellen, Regionalreport über Beschäftigte, Nürnberg, Dezember 2020

Jahr	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
<b>Arbeitslose</b>	5.511	5.140	4.498	4.410	3.875	3.731	4.176
<b>Arbeitslosenquote</b> (bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen)	10,4 %	9,7 %	8,7 %	8,5 %	7,4 %	7,2 %	8,1%
<b>Baugenehmigungen</b> (Gebäude insgesamt)	225	237	198	233	178	191	193

Quelle Angaben Arbeitsmarkt: Statistik der Bundesagentur für Arbeit, Tabellen, Arbeitsmarktreport Nürnberg jeweils Dezember des Jahres  
 Quelle Angaben Baugenehmigungen: Stadtverwaltung Cottbus, FB Bauordnung und FB Bürgerservice/Statistik und Wahlen

#### Kaufkraft, Kaufkraftindex für das Jahr 2020

(Daten sind nicht mit vorheriger Veröffentlichung vergleichbar (andere Quelle))

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.

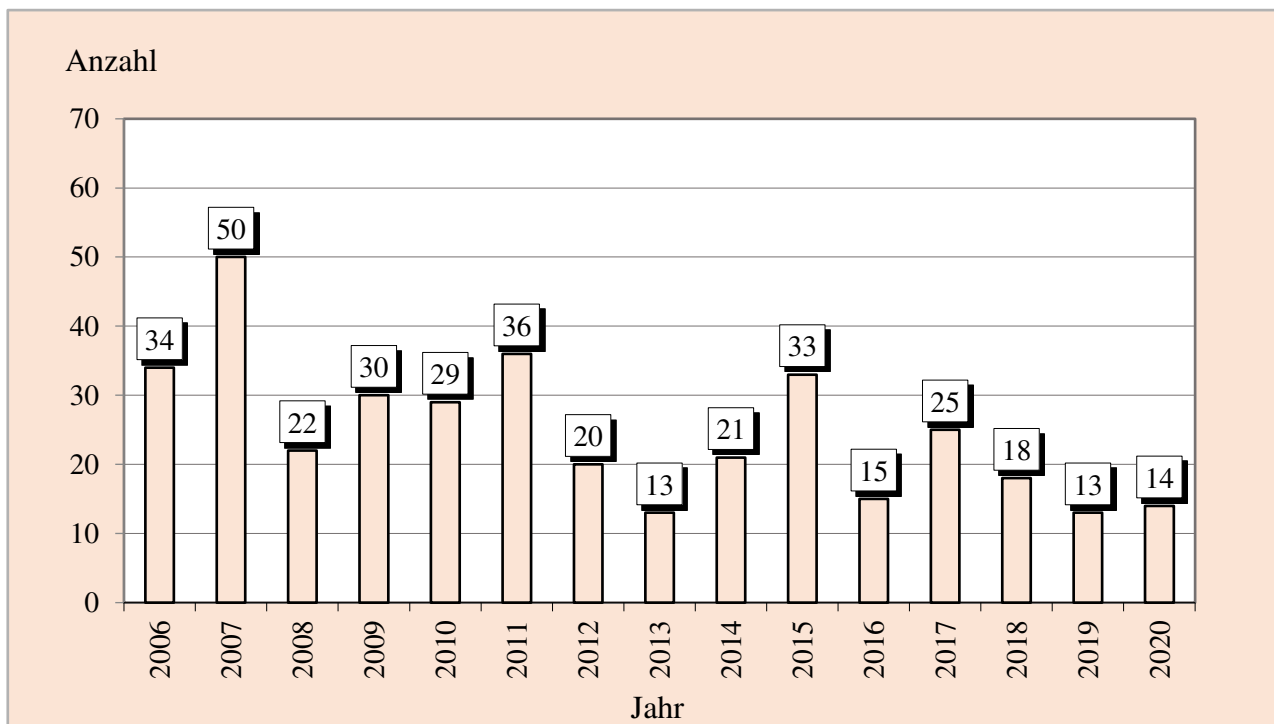
Der **Kaufkraftindex** einer Region gibt das Kaufkraftniveau dieser Region pro Einwohner oder Haushalt im Vergleich zum nationalen Durchschnitt an. Der nationale Durchschnitt hat dabei den Normwert 100 (Bundesrepublik = 100).

Kaufkraft Stadt Cottbus	2.073,69 Mio €
Kaufkraft je Einwohner (amtliche Bevölkerungszahl: 99.783; Amt für Statistik Berlin/Brandenburg)	20.782 €
Kaufkraftindex (Bundesrepublik = 100)	
Kaufkraftindex je Einwohner	89,4
Wachstumsrate bezogen auf Mio €	- 1,3 %
Wachstumsrate bezogen auf € pro Kopf	- 0,9 %

Quelle: © Michael Bauer Research GmbH 2020 basierend auf © Statistisches Bundesamt

### 3.3 Zwangsversteigerungen

Mit 14 Zuschlagsbeschlüssen bleiben die Zwangsversteigerungen in der Anzahl gegenüber dem Vorjahr etwa gleich. Bei den bebauten Grundstücken wurden im Jahr 2020 drei Gebäude im Zuge eines Versteigerungsverfahrens erworben. Auf dem Markt des Wohnungs- und Teileigentums wurden 5 Zwangsversteigerungsverfahren erfasst. Für unbebaute Grundstücke wurden 6 Vorgänge registriert. Freiwillige Versteigerungen lagen im Berichtsjahr nicht vor. In nachstehender Grafik ist die Entwicklung der Anzahl der Zwangsversteigerungen in den Jahren 2006 bis 2020 dargestellt.



Die folgende Tabelle enthält die Übersicht der durchschnittlichen Werte (Zuschlagswert), die beim Erwerb einer Immobilie in einem Zwangsversteigerungsverfahren im Verhältnis zum Verkehrswert in diversen Teilmärkten erzielt wurden.

Teilmärkte	Anzahl	Verhältnis Zuschlagwert/Verkehrswert
Einfamilienhäuser	1	keine Angabe
Bürogebäude	1	keine Angabe
Gewerbeobjekte	1	keine Angabe
Wohn- /Teileigentum	5	Ø 94 % (Spanne 66 – 160 %)
unbebaute Grundstücke	6	Ø 295 % (Spanne 50 – 1015 %)

Weitere detaillierte Auswertungen lassen 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.

Für die eingemeindeten Ortsteile Gallinchen und Groß Gaglow liegen rechtswirksame Teilflächennutzungspläne vor. Für den Ortsteil Kiekebusch liegt kein Teilflächennutzungsplan vor.

Weiterhin ist der **sachliche Teilflächennutzungsplan Windkraftnutzung** aus dem Jahr 2010 rechtswirksam. Mit diesem wird die Planung und Ansiedlung von raumbedeutsamen Windenergieanlagen im Stadtgebiet gesteuert. Informationen und aktueller Ausbaustand der erneuerbaren Energien zeigt der Energie- und Klimaschutzatlas Brandenburg (EKS), welcher unter folgender Internetadresse abrufbar ist:

<https://eks.brandenburg.de/>

Da sich die städtebaulichen Entwicklungsziele im Laufe der Jahre weiterentwickelt haben, hat die Stadtverordnetenversammlung Cottbus am 24.11.2010 die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Damit sollen für das gesamte Gemeindegebiet die geänderten, planerischen Entwicklungsvorstellungen langfristig nachhaltig geregelt werden können. Ein Vorentwurf steht im Internet zum Download zur Verfügung.

Die derzeitigen aktuellen Flächennutzungspläne sowie der Vorentwurf des neuen Flächennutzungsplans sind über folgende Internetadresse abrufbar:

[https://www.cottbus.de/verwaltung/gb\\_iv/stadtentwicklung/fnp](https://www.cottbus.de/verwaltung/gb_iv/stadtentwicklung/fnp)

Der **Bebauungsplan (B-Plan)** ist das Ergebnis der zweiten Planungsstufe der gemeindlichen Bauleitplanung. Gemäß § 8 BauGB enthält der B-Plan die rechtsverbindlichen Regelungen für die städtebauliche Ordnung. Er bildet die Grundlage für weitere erforderliche Maßnahmen zum Vollzug dieses Gesetzbuches.

Bebauungspläne bestimmen unter anderem die Art der zulässigen Nutzung (z.B. Wohnen) und enthalten Angaben zum erlaubten Nutzungsmaß (z.B. die Anzahl der Geschosse oder die Höhe der Gebäude). Zudem enthalten sie in der Regel Vorgaben zur überbaubaren Grundstücksfläche und zu Verkehrsflächen. Weitere inhaltliche Festsetzungen des B-Planes sind im § 9 BauGB geregelt.

Die Verfahren der verbindlichen Bauleitplanung der Stadt Cottbus werden im Planungsatlas dargestellt, der durch die Stadtverwaltung Cottbus – Geschäftsbereich Stadtentwicklung und Bauen erarbeitet, herausgegeben und aktualisiert wird. Die rechtskräftigen Bebauungspläne sowie detaillierte Informationen zu den einzelnen Plangebieten sind auf folgender Webseite der Stadt Cottbus abrufbar:

<https://www.geoportal.cottbus.de>



## 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. Daraufhin wurde 1992 das erste Sanierungsgebiet, die „Modellstadt Cottbus – Innenstadt“ beschlossen. Als zweites Sanierungsgebiet in Cottbus kam im Jahre 2001 der Bereich „Sachsendorf – Madlow“ hinzu.

**Für das Sanierungsgebiet „Modellstadt Cottbus – Innenstadt“** beschloss der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Cottbus 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 die besonderen Bodenrichtwerte entsprechend der Antragstellung durch die DSK (Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH & Co.KG) als Sanierungsträger zu unterschiedlichen Wertermittlungsstichtagen fortgeschrieben. Ab dem Jahr 2011 bis 2017 wurden sowohl besondere Bodenrichtwerte mit Endwertqualität, als auch die allgemeinen Bodenrichtwerte mit Endwertqualität ermittelt und bekannt gemacht. Zum Stichtag 31.12.2016 wurde letztmalig die Ermittlung der maßnahmebedingten Bodenwerterhöhung für das Sanierungsgebiet „Modellstadt Cottbus – Innenstadt“ durchgeführt, beschlossen und veröffentlicht. Seit Bekanntmachung der Teilaufhebung der Sanierungssatzung vom 21.10.2017, werden vom Gutachterausschuss in der Stadt Cottbus jährlich allgemeine Bodenrichtwerte für dieses Gebiet beschlossen.

**Für das Sanierungsgebiet „Sachsendorf – Madlow“** wurde vom Gutachterausschuss in den Jahren 2002 und 2003 ein Bodenrichtwert zu Anfangsqualität ermittelt. Seither liegt für dieses Gebiet bis auf den nicht qualifizierten B-Plan von vor 1990 keine gesicherte städtebauliche Planung vor, so dass kein Bodenrichtwert bestimmt werden konnte. Mit Bekanntmachung des Bebauungsplans Hegelstraße/Am Stadtrand innerhalb des Sanierungsgebietes im Jahr 2009, wird vom Gutachterausschuss für diesen Bereich entsprechend der Festsetzung des B-Planes seit 2010 jährlich ein Bodenrichtwert mit Endwertqualität für Gewerbebauland beschlossen.

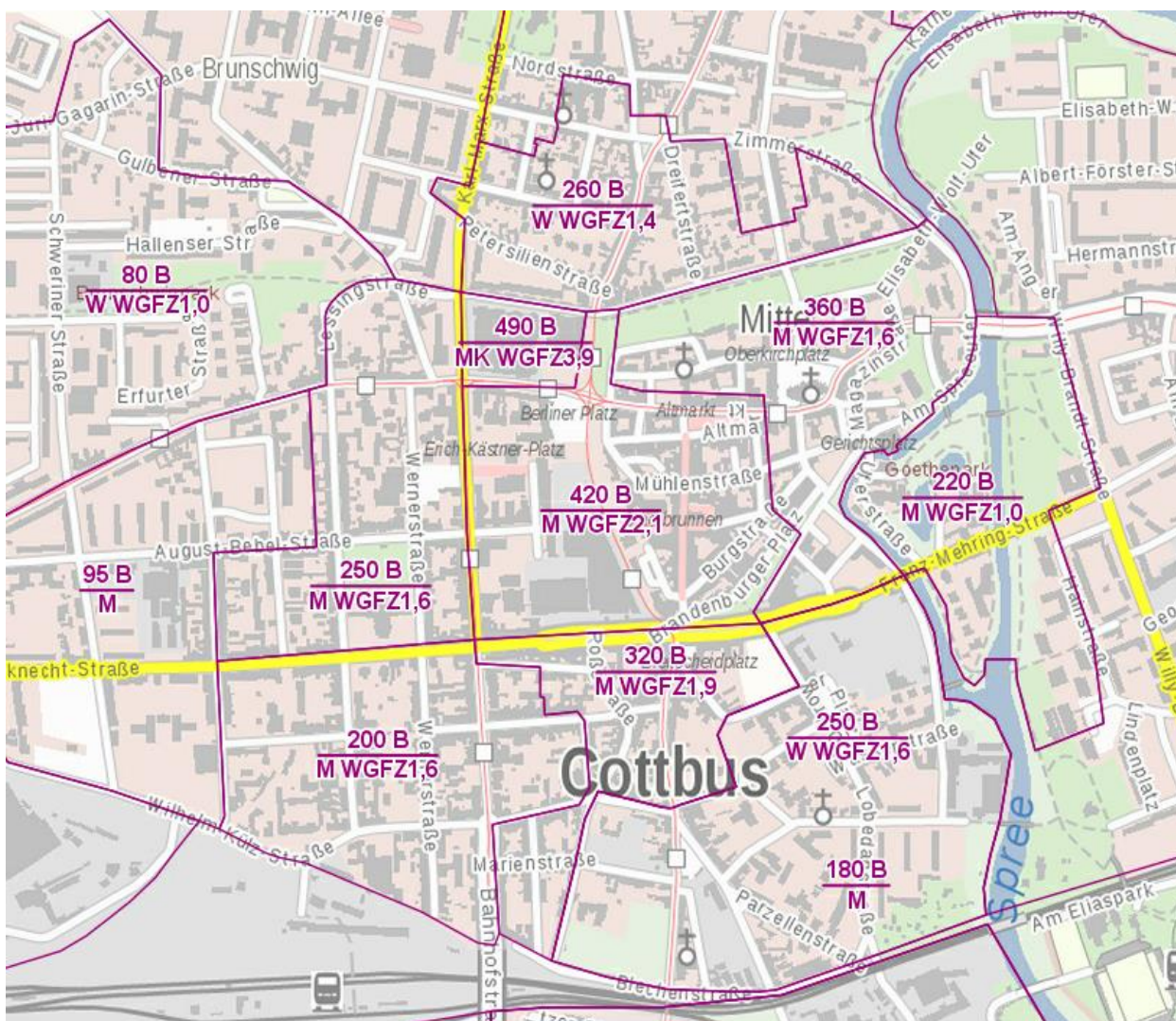
***Besondere Bodenrichtwerte** (siehe Pkt. 10.3) sowie Anfangs- und Endwerte werden auf Antrag durch den zuständigen Gutachterausschuss ermittelt. Als **Anfangswert** bezeichnet man den Bodenwert eines Grundstücks, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre. Der **Endwert** 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 im Oktober 2017 aufgrund eines sehr hohen Sanierungsstandes eine Teilaufhebung der Sanierungssatzung beschlossen. Diese Teilaufhebung umfasste ca. 90 % der Flächen des einstigen Sanierungsgebietes. Nun hat die Stadt Cottbus nach einer fast 30 Jahre dauernden Innenstadterneuerung die vollständige Aufhebung der Sanierungssatzung beschlossen und diese im Amtsblatt vom 23.01.2021 ortsüblich bekanntgegeben. Somit wurden die übrigen betroffenen Areale aus dem Sanierungsgebiet entlassen. Damit kann die Stadt Cottbus auf eine der größten städtebaulichen Erfolgsgeschichten der letzten 30 Jahre zurückblicken.

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

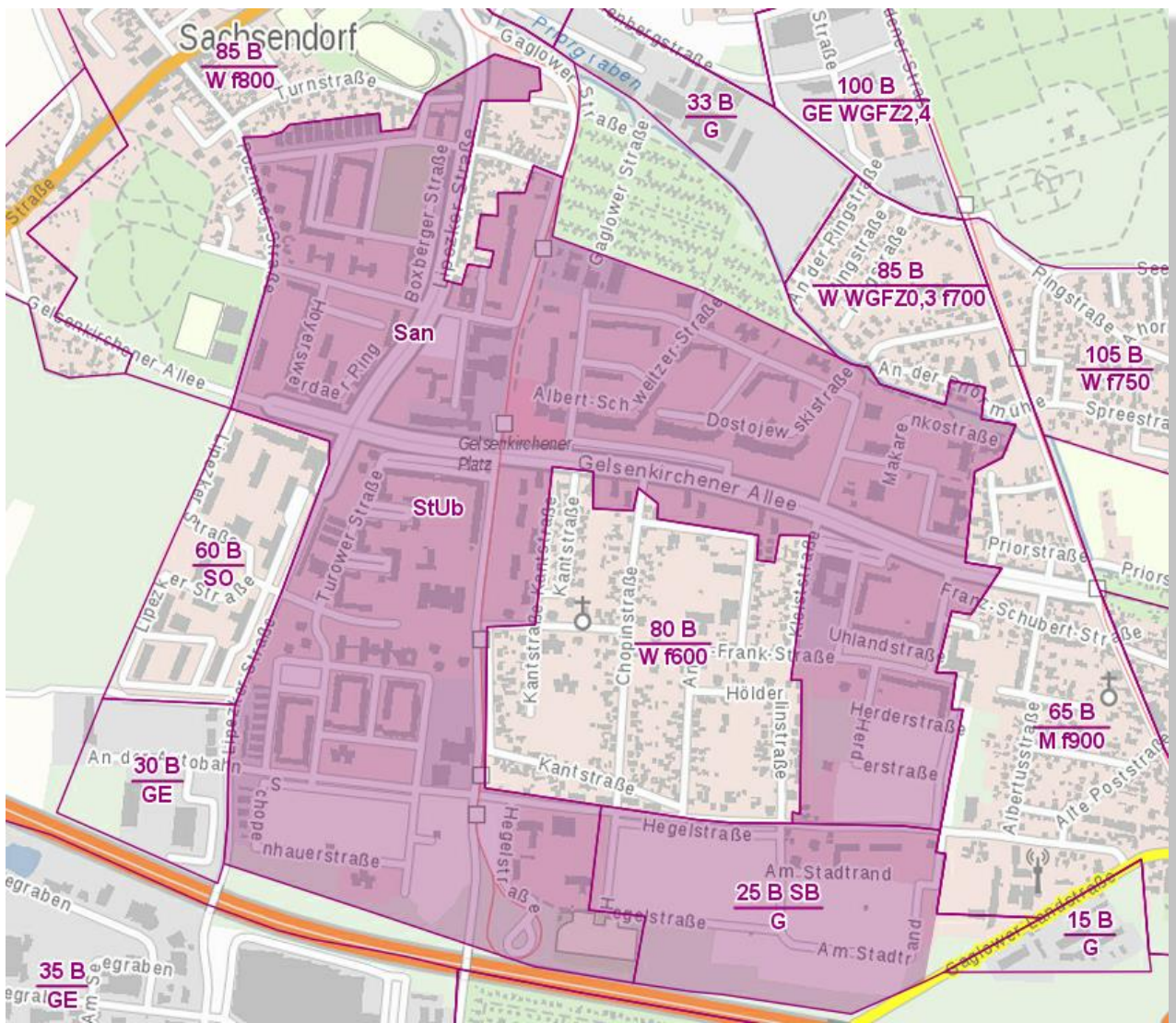


Auszug aus der Bodenrichtwertkarte kreisfreie Stadt Cottbus, Stand 31.12.2020 (unmaßstäblich)



## 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. Für das übrige Gebiet liegt keine ausreichend verbindliche Planung vor, so dass kein Bodenrichtwert ermittelt werden konnte. Das Gebiet wurde mit „San“ – Sanierungsgebiet (farbig hinterlegt) bzw. mit „StUb“ – Stadtumbau – Umstrukturierungsgebiet in der Bodenrichtwertkarte gekennzeichnet.



Auszug aus der Bodenrichtwertkarte kreisfreie Stadt Cottbus, Stand 31.12.2020 (unmaßstäblich)

### 3.5.2 Stadtumbau

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

Die Ziele des Stadtumbaukonzepts der Stadt Cottbus sind:

- die Sicherung und Stärkung der nachgefragten innerstädtischen Lagen und
- die Beseitigung des Wohnungsüberhanges durch den flächenhaften Rückbau von Wohnungen in den Randlagen.

Die Ermittlung von Bodenrichtwerten setzt hinreichend konkrete Aussagen über die wertbeeinflussenden Faktoren, insbesondere die rechtlich zulässige Nutzung voraus. Stadtumbaugebiete zeichnen sich durch tiefgreifende 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.

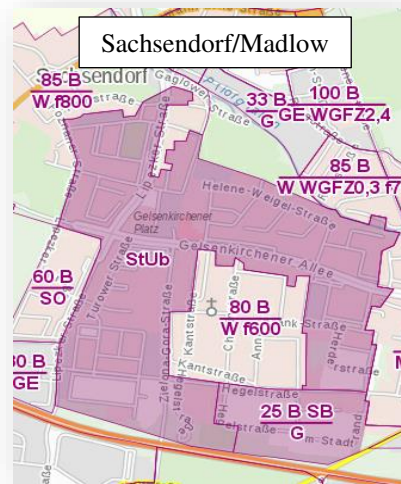
Aus diesem Grund hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte auf seiner Bodenrichtwertsetzung beschlossen, auf eine vollständige Darstellung aller Stadtumbaugebiete in der Bodenrichtwertkarte zu verzichten und nur die Bodenrichtwertzonen darzustellen. Städtebauliche Aussagen zum Stadtumbau und zur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

Der Gutachterausschuss hat für bestimmte Bereiche der Stadtumbaugebiete auf eine Bodenrichtwertermittlung verzichtet, da diese nicht gesichert 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:

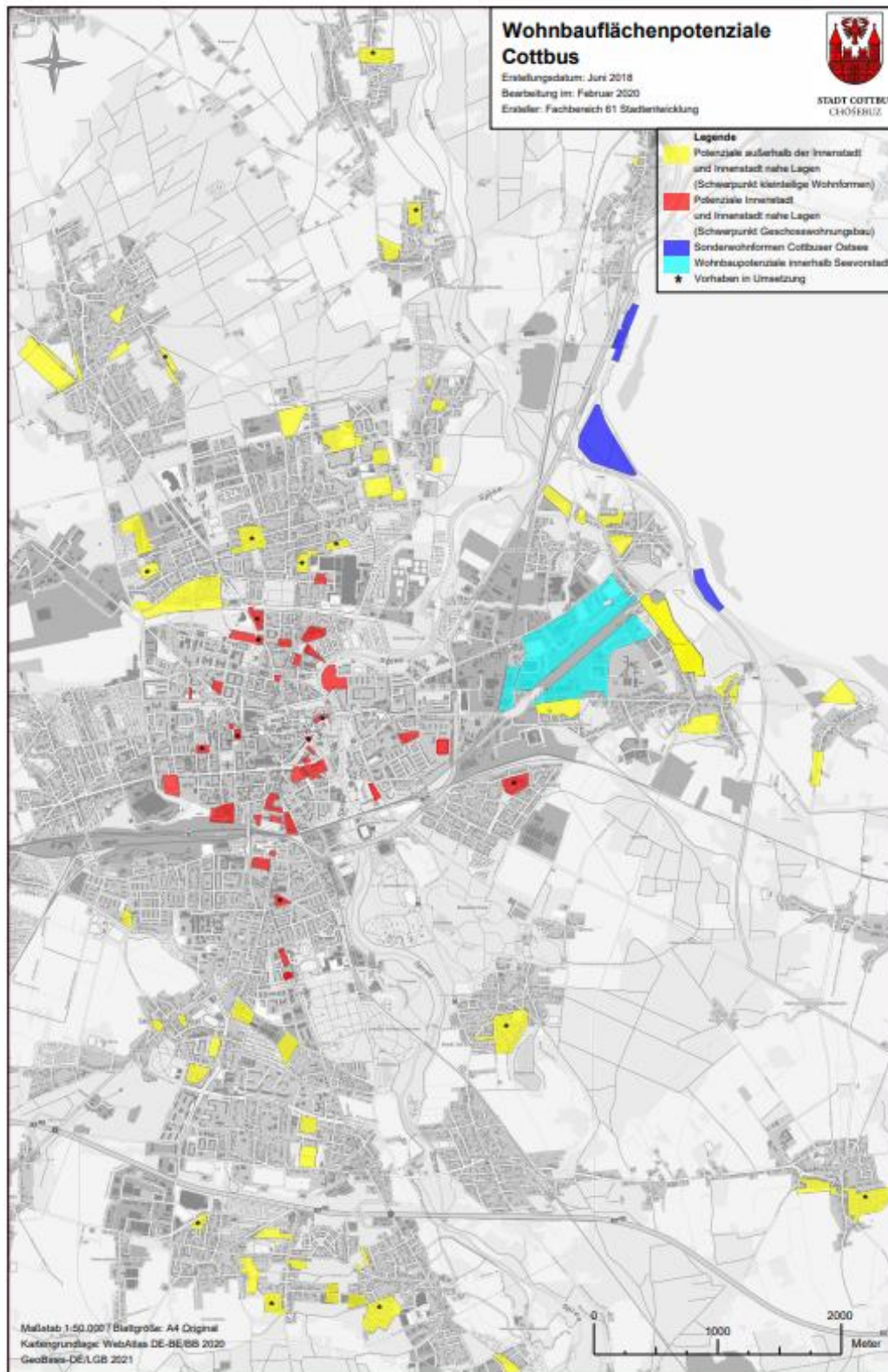
**StUb**            Stadtumbau – Umstrukturierungsgebiet, derzeit keine gesicherte Ermittlung von Bodenrichtwerten möglich.



Auszüge aus der Bodenrichtwertkarte, Stand 31.12.2020 (unmaßstäblich)



### 3.5.3 Wohnbauflächenpotenziale Cottbus/Chósebusz



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 z.B. Zukäufe als Arrondierungsflächen und zusammengesetzte Flächen, hier u.a. 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 – Bauland (ub), siehe Pkt. 5:**  
Grundstücke, die den Entwicklungszustand „Bauerwartungsland“, „Rohbauland“ oder „bau-reifes Land“ aufweisen (gemäß § 5 ImmoWertV<sup>3</sup>), 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.
- **Gemeinbedarfsflächen (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 Flächen (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 Grundstücke (lf), siehe Pkt. 6:**  
Flächen, die nachhaltig land- und forstwirtschaftlich genutzt werden oder die auf absehbare Zeit nicht anders nutzbar sind (§ 5 ImmoWertV).

<sup>3</sup> Immobilienwertermittlungsverordnung

## 4.1 Vertragsvorgänge

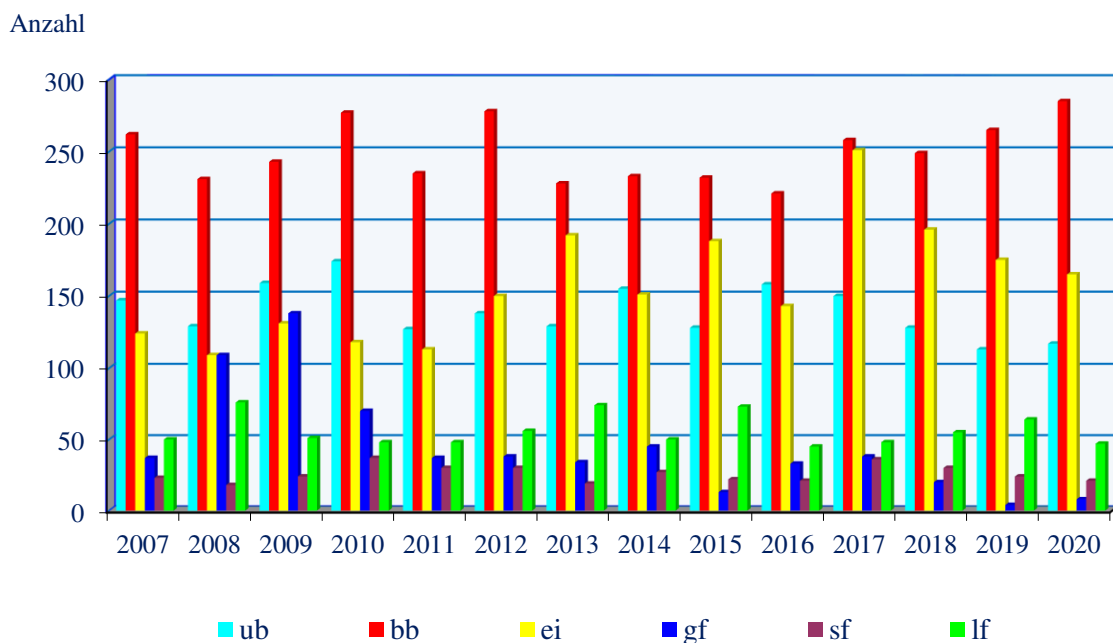
In der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte sind für den Bereich der kreisfreien Stadt Cottbus im Jahr 2020

### 644 Verträge

zum Eigentumswechsel gegen Entgelt eingegangen. In den 644 Erwerbsvorgängen sind 14 Zuschlagsbeschlüsse infolge von Zwangsversteigerungen enthalten.

Die Kaufvertragszahlen bewegen sich im Vergleich zum Vorjahr auf etwa gleichbleibendem Niveau. Bei den bebauten und unbebauten Baugrundstücken sowie beim Wohnungs- und Teileigentum sind nur unwesentliche Veränderungen zum Vorjahr festzustellen. Bei den Gemeinbedarfsflächen wurden wieder mehr Verträge registriert. Die land- und forstwirtschaftlichen sowie die sonstigen Flächen sind in ihrer Anzahl rückläufig.

Grundstücksart	Anzahl der Verträge	Anteil in %	Veränderung zum Vorjahr
unbebaute Bauflächen	117	18	3 %
bebaute Grundstücke	285	44	7 %
Wohnungs- und Teileigentum	165	26	- 6 %
Gemeinbedarfsflächen	8	1	167 %
sonstige Flächen	22	4	- 12 %
land- u. forstwirtschaftl. Flächen	47	7	-27 %
<b>insgesamt</b>	<b>644</b>	<b>100</b>	<b>- 1 %</b>



## 4.2 Geldumsatz

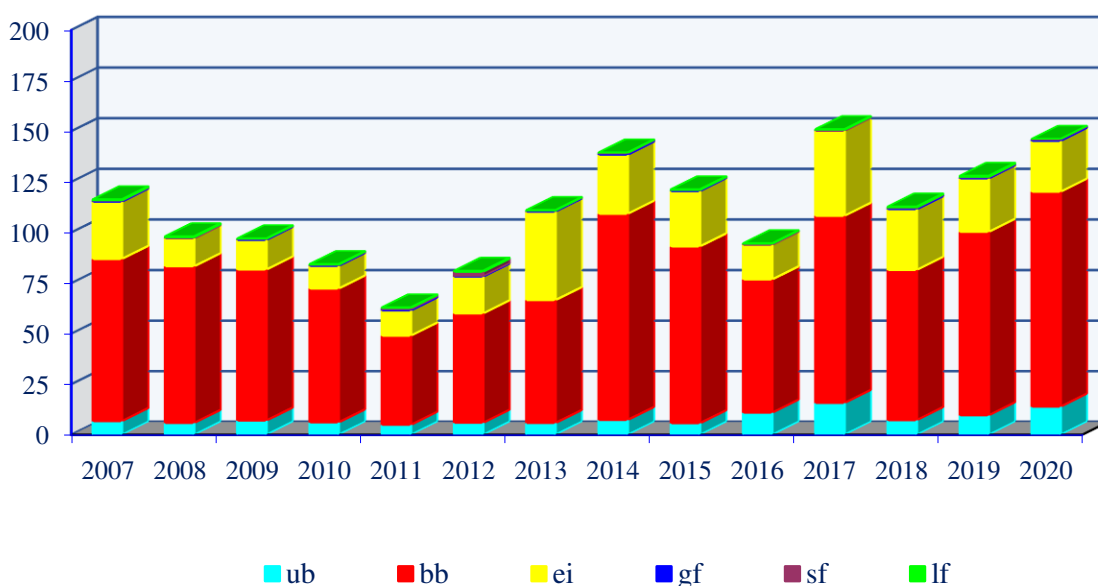
Im Berichtsjahr 2020 betrug der Geldumsatz im Bereich der kreisfreien Stadt Cottbus

**146 Millionen Euro.**

Der Geldumsatz ist insgesamt im Vergleich zum Vorjahr weiterhin ansteigend. Den Hauptanteil haben mit ca. 73 % die bebauten Grundstücke, bei steigendem Umsatz. Bei den unbebauten Bauflächen stieg der Geldumsatz durch den Erwerb von großflächigen Liegenschaften für künftige Baugebiete. Beim Wohnungs- und Teileigentum, bei den sonstigen Flächen sowie bei den land- und forstwirtschaftlichen Flächen sind die Geldumsätze leicht rückläufig. Trotz Umsatzanstieg spielt der Anteil der Gemeinbedarfsflächen im Geldverkehr nur eine unwesentliche Rolle.

Grundstücksart	Geldumsatz Mio EUR	Anteil in %	Veränderung zum Vorjahr
unbebaute Bauflächen	14,0	10	41 %
bebaute Grundstücke	106,2	73	16 %
Wohnungs- und Teileigentum	25,1	17	- 5 %
Gemeinbedarfsflächen	0,0	< 1	217 %
sonstige Flächen	0,3	< 1	- 9 %
land- u. forstwirtschaftl. Flächen	0,5	< 1	- 17 %
<b>insgesamt</b>	<b>146</b>	<b>100</b>	<b>14 %</b>

Mio EUR



### 4.3 Flächenumsatz

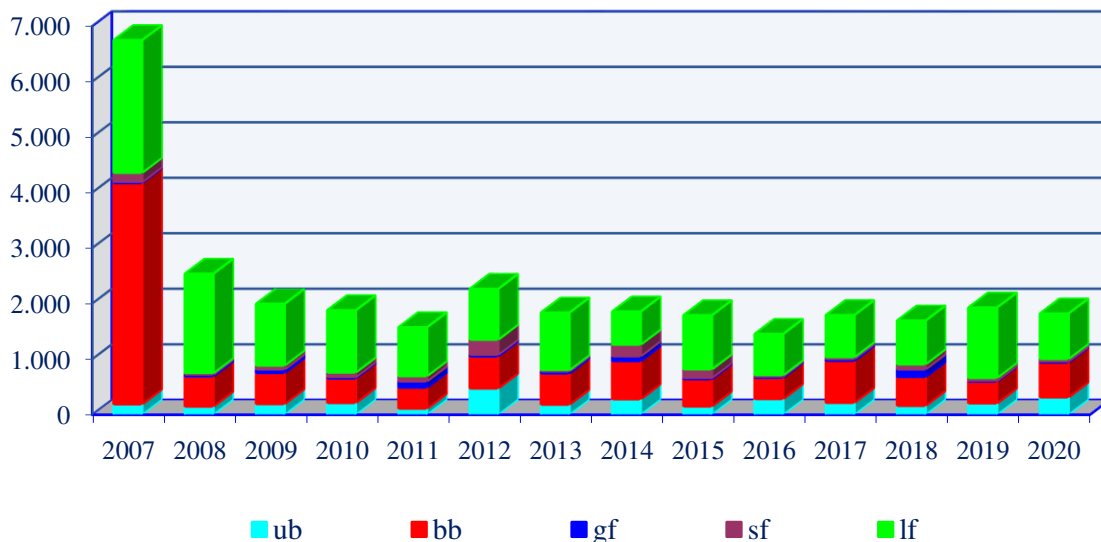
Im Berichtsjahr 2020 wurden in der kreisfreien Stadt Cottbus insgesamt

**1.820.000 m<sup>2</sup> (~ 182 ha)**

Grundstücksfläche umgesetzt. Damit ist insgesamt ein leichter Rückgang des Flächenumsatzes von ca. 6 % festzustellen. Ein Anstieg bei den unbebauten Bauflächen ist auf den Erwerb von künftigen Baugebietsflächen zurückzuführen. Für bebaute Grundstücke und für den Gemeinbedarf wurden mehr Flächen als im Vorjahr erworben. Bei land- und forstwirtschaftlichen und sonstigen Grundstücken sind die rückläufigen Kauffallzahlen Grund für einen geringeren Flächenumsatz.

Grundstücksart	Flächenumsatz 1.000 m <sup>2</sup>	Anteil in %	Veränderung zum Vorjahr
unbebaute Bauflächen	313	17	47 %
bebaute Grundstücke	627	34	59 %
Gemeinbedarfsflächen	11	< 1	360 %
sonstige Flächen	53	3	- 12 %
land- u. forstwirtschaftl. Flächen	816	45	- 36 %
<b>insgesamt</b>	<b>1.820</b>	<b>100</b>	<b>- 6 %</b>

je 1.000m<sup>2</sup>

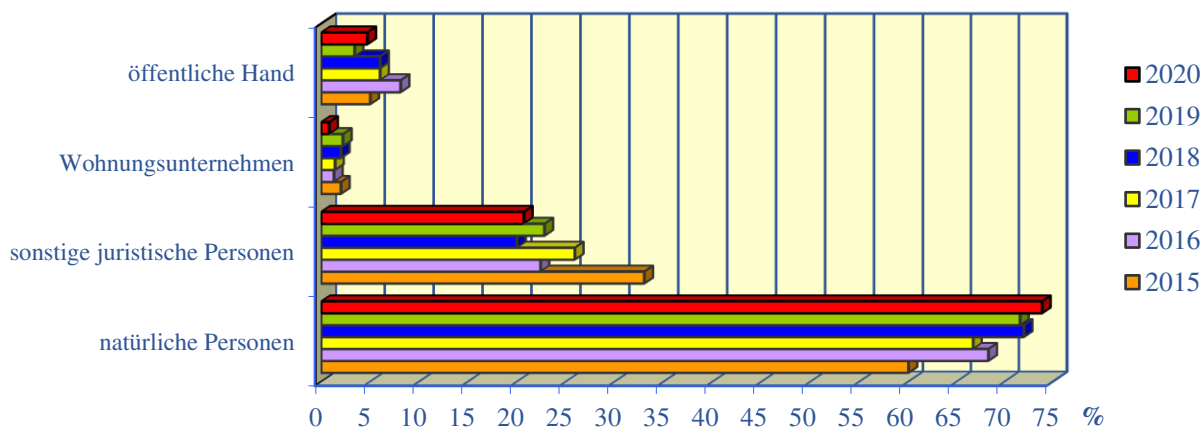




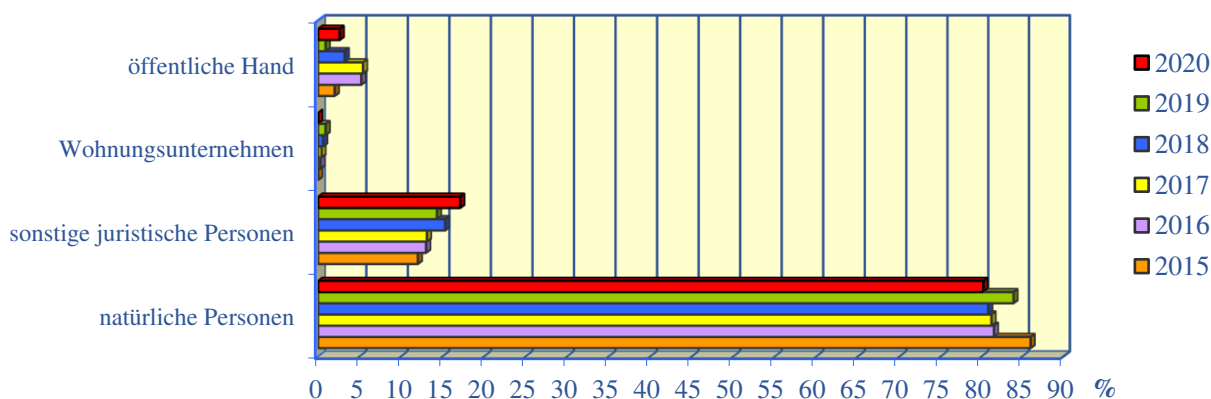
### 4.4 Marktteilnehmer

Die folgenden grafischen Darstellungen geben einen Überblick über den prozentualen Anteil des Veräußerer- bzw. Erwerberkreises am Grundstücksmarkt ab dem Jahr 2015. 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 2020 ca. 80 % aller Erwerbsvorgänge bzw. ca. 74 % der Veräußerungen von natürlichen Personen getätigt wurden. Die sonstigen juristischen Personen sind mit ca. 21 % als Veräußerer und mit ca. 17 % als Erwerber am Grundstücksmarkt beteiligt. Mit weniger als einem Prozent der Kaufvorgänge treten die Wohnungsunternehmen als Veräußerer kaum in Erscheinung, Erwerbsvorgänge wurden nicht getätigt. Die öffentliche Hand handelt in ca. 5 % der Kauffälle als Veräußerer bzw. in ca. 3 % der Erwerbsvorgänge als Erwerber. Durchschnittlich ca. 9 % aller Verkaufsvorgänge wurden über einen Makler bzw. Auktionator abgeschlossen. Eine weitere Untersuchung ergab, dass etwa ca. 3 % aller Transaktionen von Investoren bzw. Privatpersonen mit Sitz im Ausland getätigt werden.

#### 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 wurden Bodenpreisindexreihen 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 und 2018 aktualisiert (siehe Pkt. 5.2.3).

### Begriffsbestimmungen

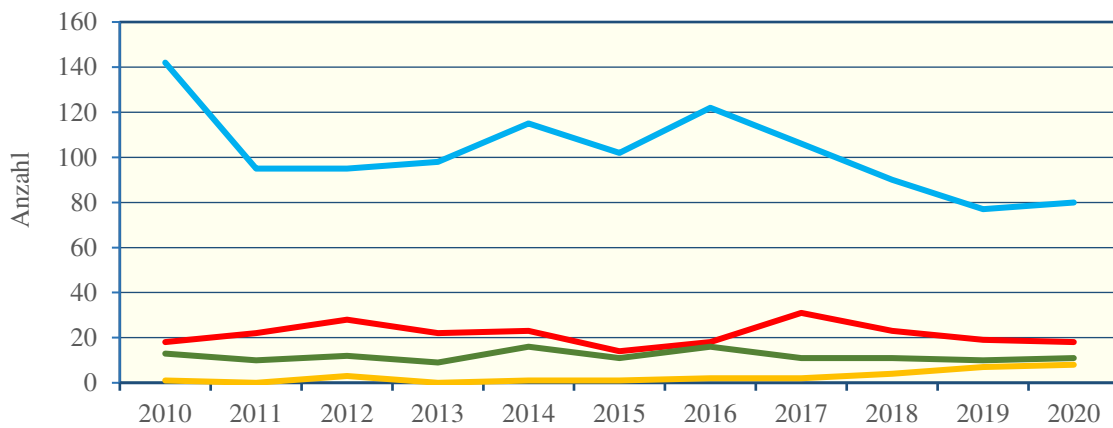
Bei der automatisiert geführten Kaufpreissammlung werden programmtechnisch für den Teilmarkt „unbebaute Grundstücke“ folgende Begriffe verwendet:

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

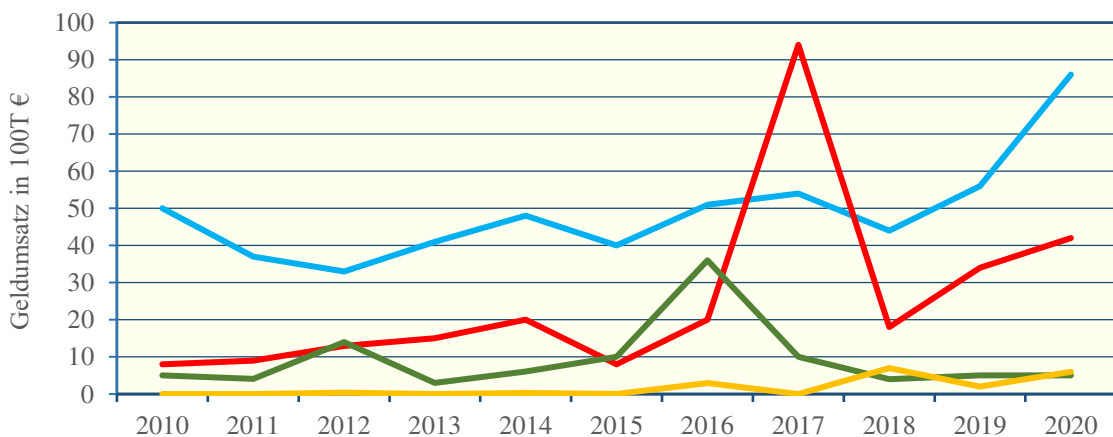
### Umsatzzahlen ausgewählter Baulandteilmärkte

Die Anzahl der Verträge auf dem Markt der baureifen Grundstücke ist 2020 etwa gleichbleibend zum Vorjahr. Mit ca. 5 % mehr Kauffällen und einem Marktanteil von ca. 69 % wurden Flächen für den individuellen Wohnungsbau erworben. Beim Geschosswohnungsbau (MFH, WGH) mit 15 % Marktanteile gingen die Kauffallzahlen leicht zurück. In beiden Teilmärkten ist dabei ein Anstieg des Geld- und Flächenumsatzes zu verzeichnen. Für Baugrundstücke gewerblicher und geschäftlicher Nutzung beträgt der Marktanteil ca. 9 %, der Flächenumsatz ging um ca. 37 % zurück bei leicht steigenden Verkaufszahlen. Der Geldumsatz bei diesen Flächen erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um etwa 16 %. Die Baulandflächen für „sonstige Nutzung“ mit 7 % Marktanteile blieben in ihrer Anzahl gleich, für den Geld- und Flächenumsatz wurden jeweils Anstiege registriert.

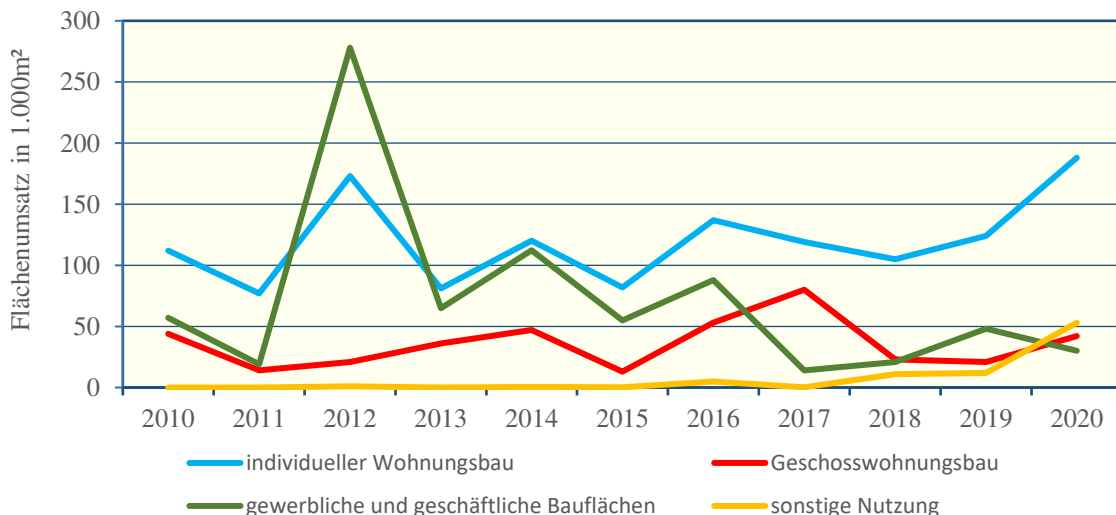
### Entwicklung der Vertragsvorgänge



### 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 eigenständige, unbebaute und baureife Grundstücke für Ein-, Zweifamilien-, Reihenhäuser und Doppelhaushälften.

Im Geschäftsjahr 2020 sind die Transaktionen des Teilmarktes individueller Wohnungsbau annähernd gleichbleibend jedoch mit neuen Preisdimensionen, welche sich in den aktuellen Bodenrichtwerten signifikant widerspiegeln. Alle Bodenrichtwerte des individuellen Wohnungsbaus erfuhren eine steigende Veränderung von durchschnittlich 18 % (min. ca. 7 bis max. 56 %) gegenüber dem Vorjahr. Das ist ein Preisanstieg von ca. 2 bis 25 €/m<sup>2</sup>. Dem entsprechend liegen die aktuellen BRW für den individuellen Wohnungsbau in einer Spanne von 10 €/m<sup>2</sup> bis 170 €/m<sup>2</sup>. Zudem wurde ein BRW von 170 €/m<sup>2</sup> für die neuen Wohngebiete in der Windmühlensiedlung erneut beschlossen. Insgesamt zielt das Kaufinteresse nach wie vor auf bestimmte Lagen ab. Dennoch konnte erstmalig über die gesamte Stadt Cottbus verteilt ein deutlicher Anstieg der Quadratmeterpreise für die Eigenheimbebauung beobachtet werden. Dabei beträgt der durchschnittliche Kaufpreis (nach Fläche angepasster Bodenpreis) für einen Eigenheimbauplatz **89 €/m<sup>2</sup>** und erlangte durchschnittlich ca. 126 % vom jeweiligen Bodenrichtwert des Vorjahres. Die Nachfrage nach Eigenheimbauplätzen konzentrierte sich vor allem auf die Ortsteile Sielow, Gallinchen, Branitz, Döbbrick, Groß Gaglow und Alt Schmellwitz.

Des Weiteren setzen sich analog der Vorjahre die deutlichen Bodenpreissteigerungen in Lagen mit niedrigem Bodenrichtwertniveau (z. B. Ortsteile wie Merzdorf, Willmersdorf und Kahren) fort. Dabei wurden Bodenpreise von ca. 125 bis 178 % vom jeweiligen Bodenrichtwert gezahlt. Diese bedeutsame Bodenpreisentwicklung schlägt sich in der Auswertung der Bodenpreisindexreihe für den individuellen Wohnungsbau nieder, siehe Pkt. 5.2.2.

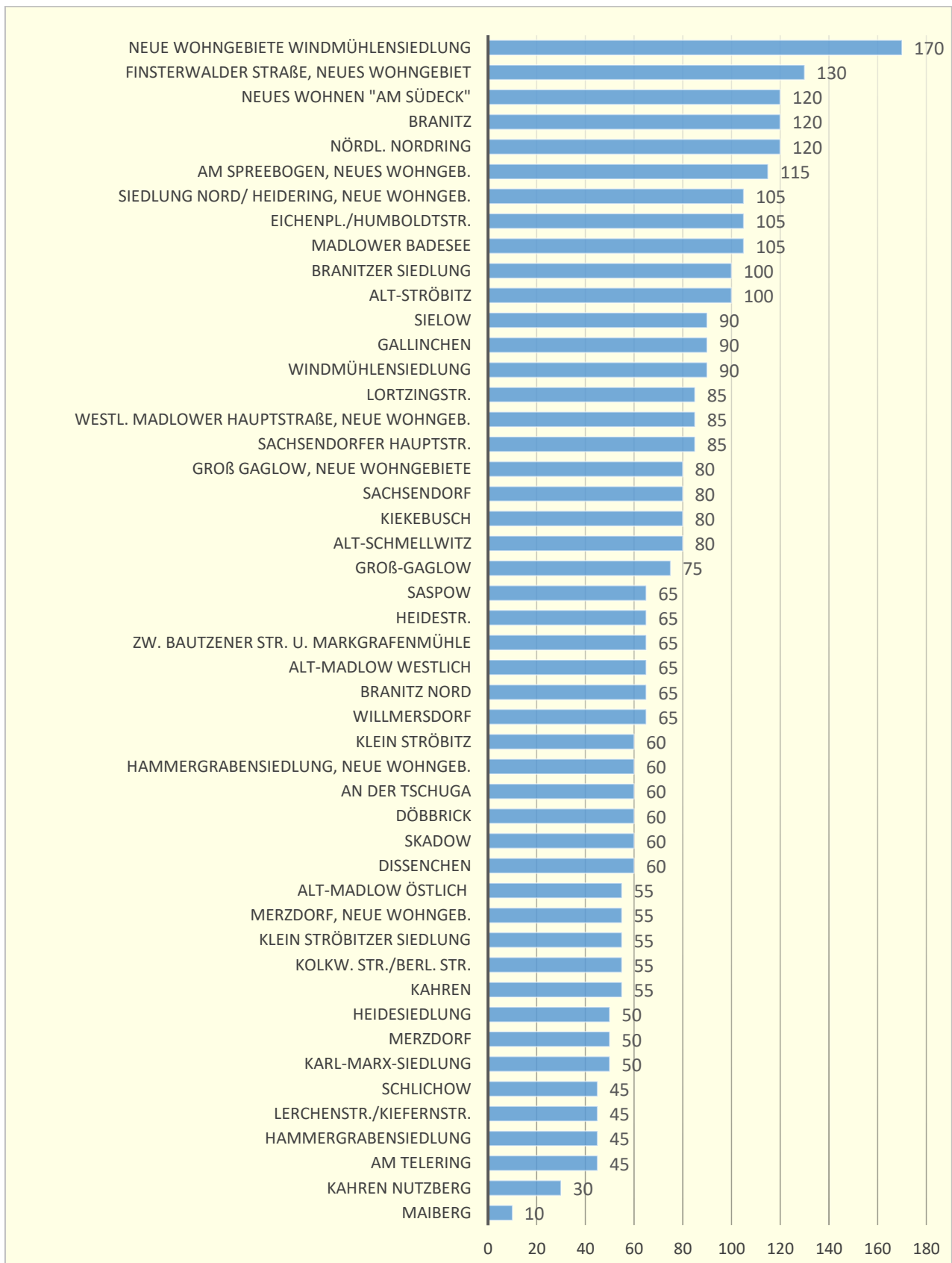
#### *Preisniveau der auswertbaren Kauffälle für den individuellen Wohnungsbau für erschließungsbeitragsfreie und kostenerstattungsbeitragsfreie baureife Grundstücke*

Lage	Anzahl	Grundstücksgröße	BRW	Bodenpreis*	Bodenpreisentwicklung
Stadterweiterungsgebiet einschließlich Randgemeinden, Stadtrandlage	50	430 ... 1.800 m <sup>2</sup> (Ø 950 m <sup>2</sup> )	32 ... 105 €/m <sup>2</sup> (Ø 72 €/m <sup>2</sup> )	40 ... 177 €/m <sup>2</sup> (Ø <b>89 €/m<sup>2</sup></b> )	126 % (63 – 250 %)

\* 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 31.12.2020 insgesamt dargestellt.

**Preisniveau entsprechend der aktuellen Bodenrichtwerte (€/m<sup>2</sup>) mit Stichtag 31.12.2020 für erschließungsbeitragsfreie und kostenerstattungsbeitragsfreie Baugrundstücke**

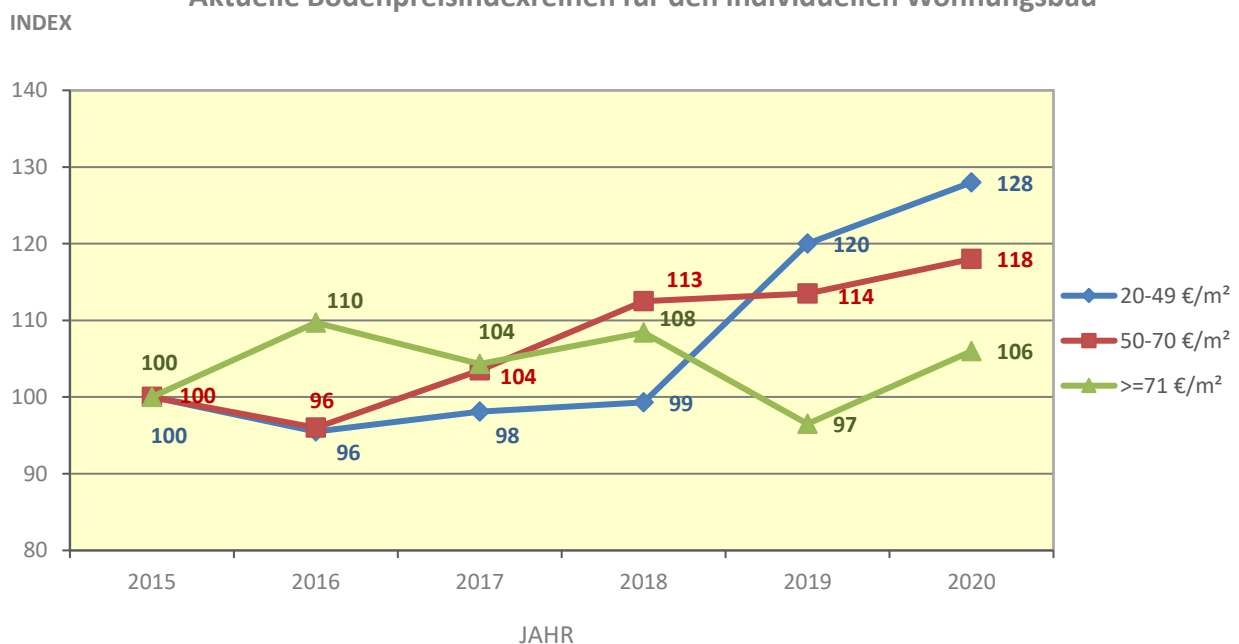


## 5.2.2 Bodenpreisindexreihen

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.

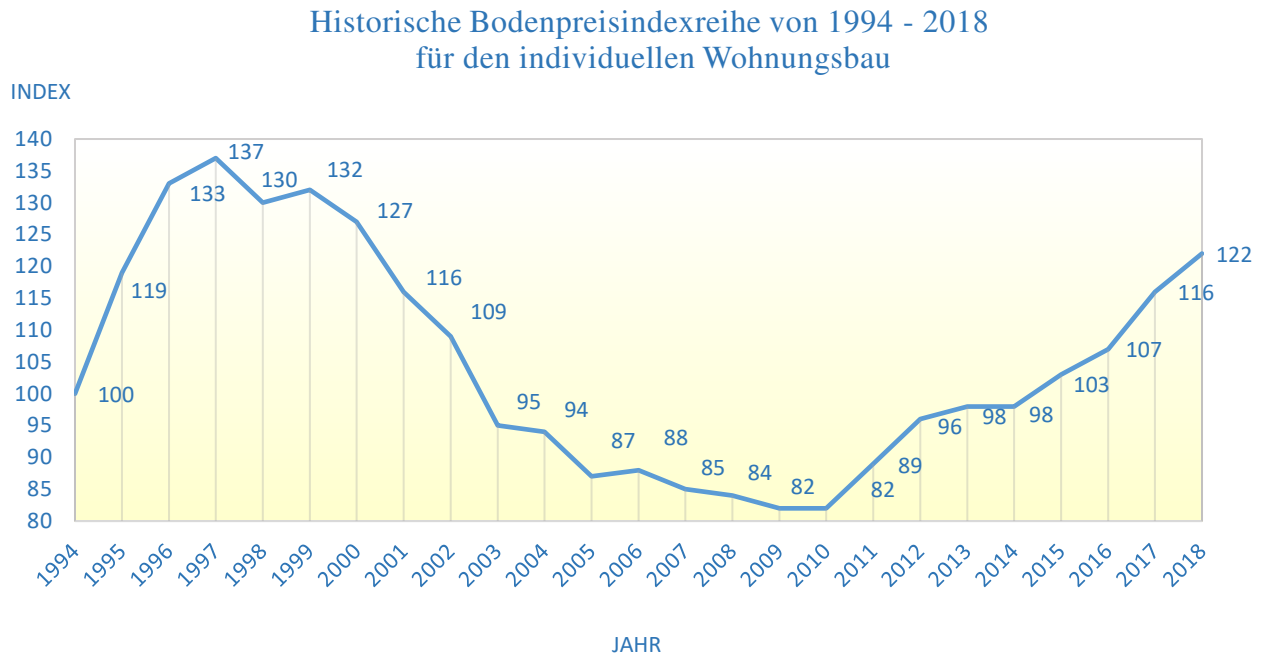
In Folge dessen wurde im Geschäftsjahr 2019 die bisherige Bodenpreisindexreihe mit dem Programmsystem „Automatisierte Kaufpreissammlung“ (AKS) überprüft. Dabei wurden signifikante Bodenpreissteigerungen im niedrigen Bodenrichtwertniveau beobachtet. Im Ergebnis dessen wurden drei neue Bodenpreisindexreihen ab dem Geschäftsjahr 2015 angelegt. Insgesamt standen mit Auswertung des Geschäftsjahres 2020 ca. 393 auswertbare Kaufverträge aus der Kaufpreissammlung zur Verfügung. Dabei handelt es sich in jedem Fall um selbstständig nutzbare Eigenheimgrundstücke im erschließungs- und kostenerstattungsbeitragsfreien Zustand nach BauGB. Aus dem durchschnittlichen Jahresmittel und der Anzahl der Kaufverträge wurde ein Modell ab dem Geschäftsjahr 2015 mit folgenden drei Bodenrichtwert-Niveau-Gruppen gebildet. Das Ergebnis zeigt, dass eine Abhängigkeit zwischen Bodenrichtwertniveau und der Höhe der Bodenpreissteigerung besteht, siehe nachfolgende Grafik.

Aktuelle Bodenpreisindexreihen für den individuellen Wohnungsbau



Mit den Bodenpreisindexreihen wird der Trend der Kaufpreisentwicklungen in bestimmten Lagen mit unterschiedlichem Bodenrichtwertniveau dargestellt. Es besteht jedoch durchaus die Möglichkeit, dass die Preisentwicklung in einzelnen Lagen davon abweichen kann.

Die Bodenpreisindexreihen für den individuellen Wohnungsbau dienen u. a. als Grundlage für die Ermittlung der Bodenrichtwerte.



### 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. Eine weitere Aktualisierung der Umrechnungskoeffizienten erfolgte im Geschäftsjahr 2018. 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 963 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 (siehe Pkt. 5.2.2)
Baugrundstücke für	Ein- und Zweifamilienhäuser
Untersuchungszeitraum	01.01.2011 – 31.12.2018
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	963 Kauffälle zum Beginn der Regression und 754 Kauffälle zum Abschluss der Regression (ausreißerbereinigt)
Kaufpreisspanne der verkauften Grundstücke	11.000 € bis 120.000 €
Flächenspanne	300 m <sup>2</sup> bis 2.600 m <sup>2</sup> (vor der Untersuchung) 350 m <sup>2</sup> bis 1.800 m <sup>2</sup> (nachgewiesener Einfluss)
Bodenrichtwertspanne	20 bis 95 €/m <sup>2</sup> , erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei

Analog der bisherigen Untersuchungen wurden diese bis 2018 fortgeführt und aktualisiert, wobei an der jeweils vierjährigen Zeitspanne festgehalten wurde. Es wurden fünf Untersuchungen für die Zeitspannen 2011 – 2014, 2012 – 2015, 2013 – 2016, 2014 – 2017 und 2015 – 2018 durchgeführt. Aus dem arithmetischen Mittel der Teilergebnisse ergeben sich die Umrechnungskoeffizienten. Die Auswertung der aktuellen Analyse bestätigt mit nahezu gleichen Ergebnissen die Umrechnungskoeffizienten von 2013. Eine marktwirtschaftliche Betrachtung des Untersuchungsergebnisses belegt nach wie vor 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 350 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
350	1,21
400	1,12
450	1,09
500	1,07
550	1,05
600	1,03
<b>700</b>	<b>1,00</b>
750	0,99
800	0,98
900	0,96
1.000	0,94
1.100	0,92
1.200	0,91
1.300	0,90
1.400	0,89
1.500	0,88
1.600	0,87
1.700	0,89
1.800	0,83

**Anwendungsbeispiel**

Bewertungsgrundstück: 1.100 m<sup>2</sup>

Bodenrichtwert (BRW): 80 €/m<sup>2</sup>

BRW-Grundstücksgröße: 800 m<sup>2</sup>

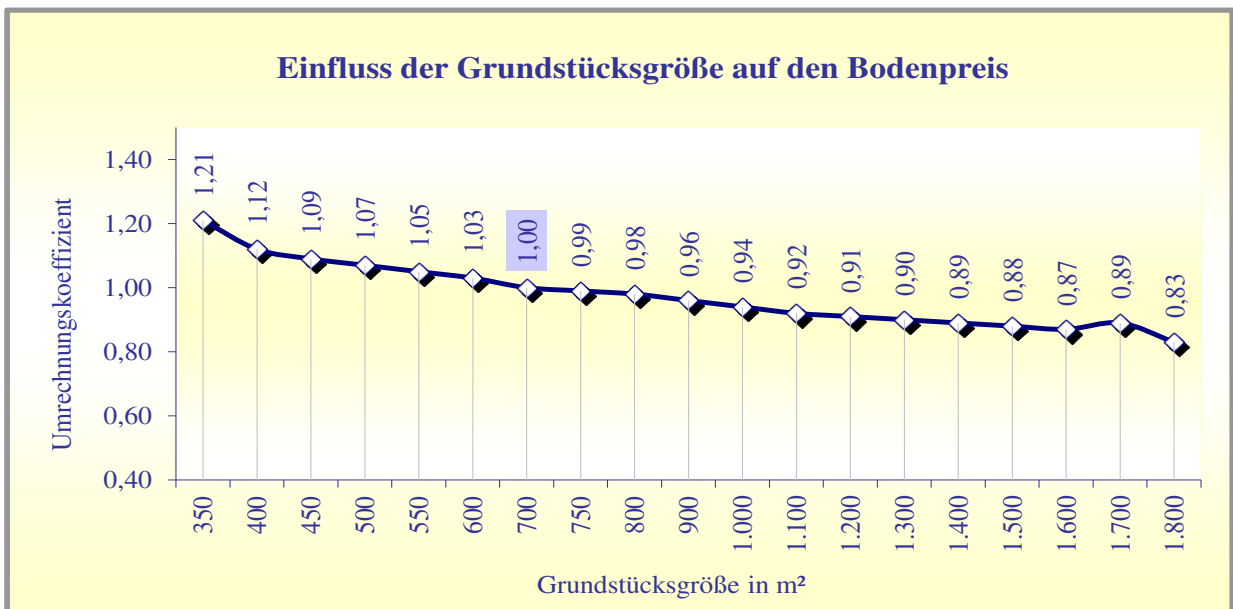
Grad der Erschließung:  
erschließungsbeitrags- u. kostenerstattungsbefrei

*Umrechnungskoeffizienten*

1.100 m<sup>2</sup> = 0,92  
800 m<sup>2</sup> = 0,98

**Bodenpreis** angepasst

$0,92/0,98 \times 80 \text{ €/m}^2 = 75,10 \text{ €/m}^2$   
~ 75,00 €/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. Bauland für den Geschosswohnungsbau ist überwiegend als Baulücke im Stadtzentrum bzw. in der Zentrumsrandlage gelegen. Die Anzahl der Verkäufe ist im Jahr 2020 um ca. 11 % rückläufig. Dabei ist ein Anstieg im Flächenumsatz zu beobachten. Der Geldumsatz ist weiter steigend. Zukäufe zum bereits bestehenden Grundstück wurden getätigt, um z.B. Überbauungen zu bereinigen bzw. Zuwegungen zu sichern. Auf Grund geringer Daten wurden die auswertbaren Kauffälle ab dem Geschäftsjahr 2016 herangezogen. Eine statistisch gesicherte Preisentwicklung für den Geschosswohnungsbau kann auf Grund der geringen Datenmenge nicht abgeleitet werden.

	Anzahl Kauf-fälle	Ø Grundstücks-fläche in m <sup>2</sup> (Spanne)	Ø Kaufpreis in €/m <sup>2</sup> (Spanne)	Boden-richtwert in €/m <sup>2</sup>	Ø Anteil vom BRW in % (Spanne)
<b>Geschoss-wohnungsbau</b>	36	~ 2.950 (136 – 11.413)	~ 123 (42 – 437)	33 – 300	<b>122 %</b> (57 – 297)
<b>Zukäufe</b>	47	~ 259 (4 – 2.614)	~ 101 (17 – 569)	42 – 380	<b>71 %</b> (22 – 211)

### 5.4 Bauland für Gewerbe Preisniveau, Preisentwicklung

Verträge über gewerbliche bzw. dienstleistungsorientierte Baugrundstücke werden nicht ausschließlich in reinen Gewerbegebieten getätigt, die Flächen liegen auch in Gebieten mit gemischter Nutzung bzw. kommen vereinzelt in Gebieten mit Wohnnutzung vor (nicht störendes Gewerbe). Im Jahr 2020 wurden insgesamt 11 Kaufverträge registriert, von denen 9 dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zugeordnet werden konnten. Darin enthalten sind 3 Zukäufe. Für die folgende Auswertung wurden die auswertbaren Kauffälle der Jahre 2016 bis 2020 zusammengefasst. Eine statistisch gesicherte Preisentwicklung für Gewerbebaugrundstücke kann auf Grund der geringen Datenmenge nicht abgeleitet werden.

	Anzahl Kauf-fälle	Ø Grundstücks-fläche in m <sup>2</sup> (Spanne)	Ø Kaufpreis in €/m <sup>2</sup> (Spanne)	Boden-richtwert in €/m <sup>2</sup>	Ø Anteil vom BRW in % (Spanne)
<b>Gewerbe-bauland</b>	21	~ 2.978 (518 – 5.841)	~ 18 (5 – 36)	15 – 50	<b>76 %</b> (15 – 147)
<b>Zukäufe</b>	17	~ 614 (83 – 1.664)	~ 22 (5 – 59)	13 – 110	<b>77 %</b> (15 – 179)

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

Unter dem Teilmarkt „gewerbliche Bauflächen“ stellen die „**Handelsflächen**“ einen speziellen Teilmarkt dar. Unter Berücksichtigung des Datenmaterials vorheriger Geschäftsjahre lagen die Preise der Baugrundstücke für Handel meist über dem jeweiligen Bodenrichtwert (Wohnbaufläche, gemischte bzw. gewerbliche Baufläche). Seit 2018 wurden keine Verkäufe für unbebaute Handelsflächen registriert. Die Auswertung der Kaufverträge blieb für die Geschäftsjahre 2011 – 2017 somit unverändert und ergab eine

**Preisspanne von ca. 25 bis 264 €/m<sup>2</sup> bzw. wurden Ø ca. 229 % (Spanne ca. 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 ca. 132 % (Spanne ca. 57 bis 221 %) vom jeweiligen Bodenrichtwert gezahlt.

## 5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

### Bauerwartungsland

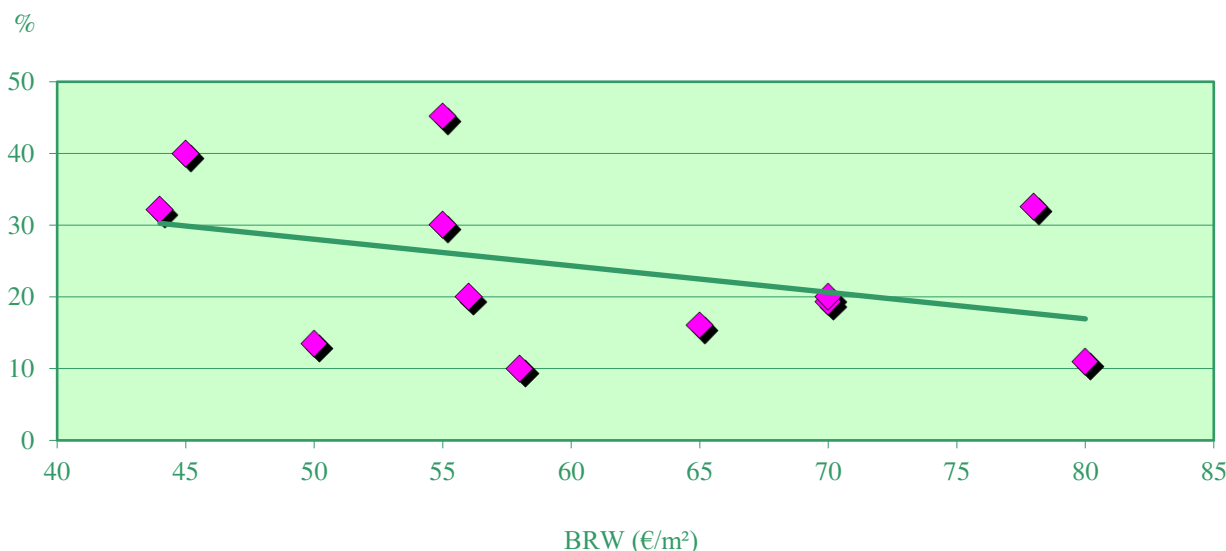
#### § 5 Abs. 2 ImmoWertV

*„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 2 Kauffälle registriert, zur Auswertung war ein Kauffall geeignet. Für die nachfolgende Analyse der Preisspannen wurden dementsprechend die Kauffälle der Jahre 2016 bis 2020 herangezogen.

Anzahl Kauffälle	Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	Kaufpreis je m <sup>2</sup> Grundstücksfläche in €/m <sup>2</sup>	Bodenrichtwert in €/m <sup>2</sup>	Ø Anteil vom BRW in % (Spanne)
12	1.563 – 89.558	6 – 30	44 – 80	<b>24 %</b> (10 – 45)

Hinweis: inkl. der Kaufverträge in den Gewerbegebieten



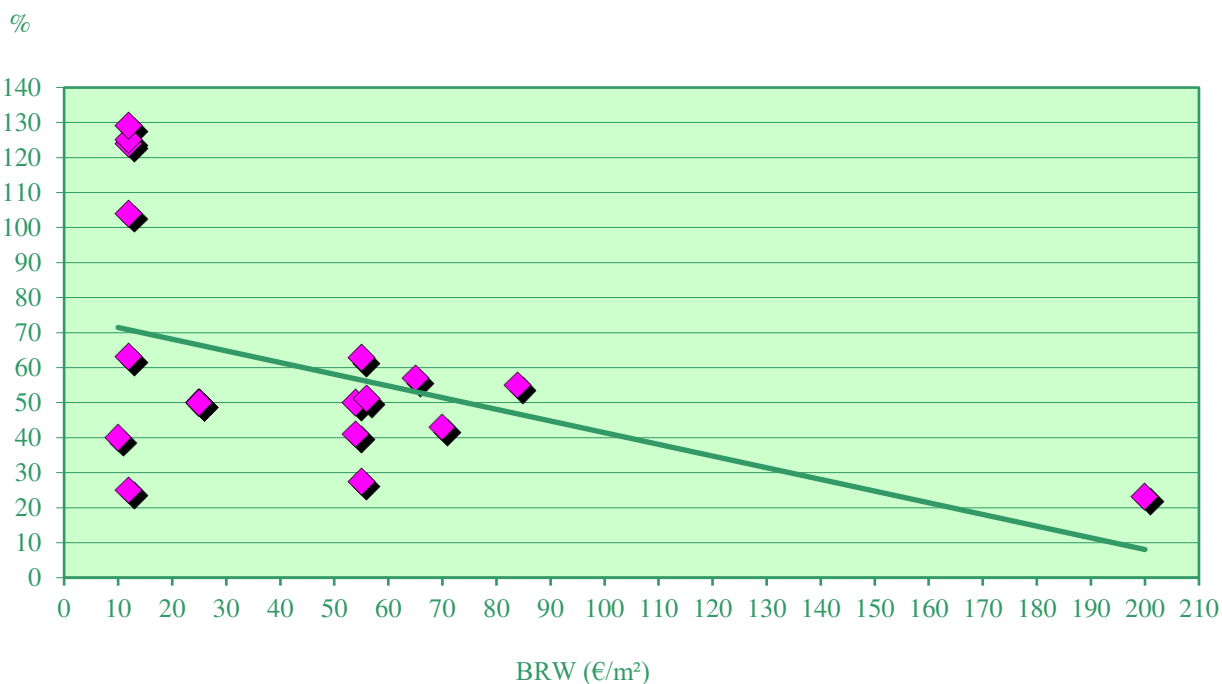
**Rohbauland**

**§ 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.“*

Im Jahr 2020 wurden 8 Verträge in der Entwicklungsstufe Rohbauland registriert. Für die folgenden analysierten Preisspannen wurden Kauffälle der Geschäftsjahre 2016 bis 2020 herangezogen.

Anzahl Kauffälle	Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	Kaufpreis je m <sup>2</sup> Grundstücksfläche in €/m <sup>2</sup>	Bodenrichtwert in €/m <sup>2</sup>	Ø Anteil vom BRW in % (Spanne)
21	645 – 25.750	3 – 46	10 – 200	<b>60 %</b> (23 – 129)



## 5.6 Sonstiges Bauland

In diesem Kapitel werden Kaufverträge über unbebaute Grundstücke als Zukäufe untersucht.

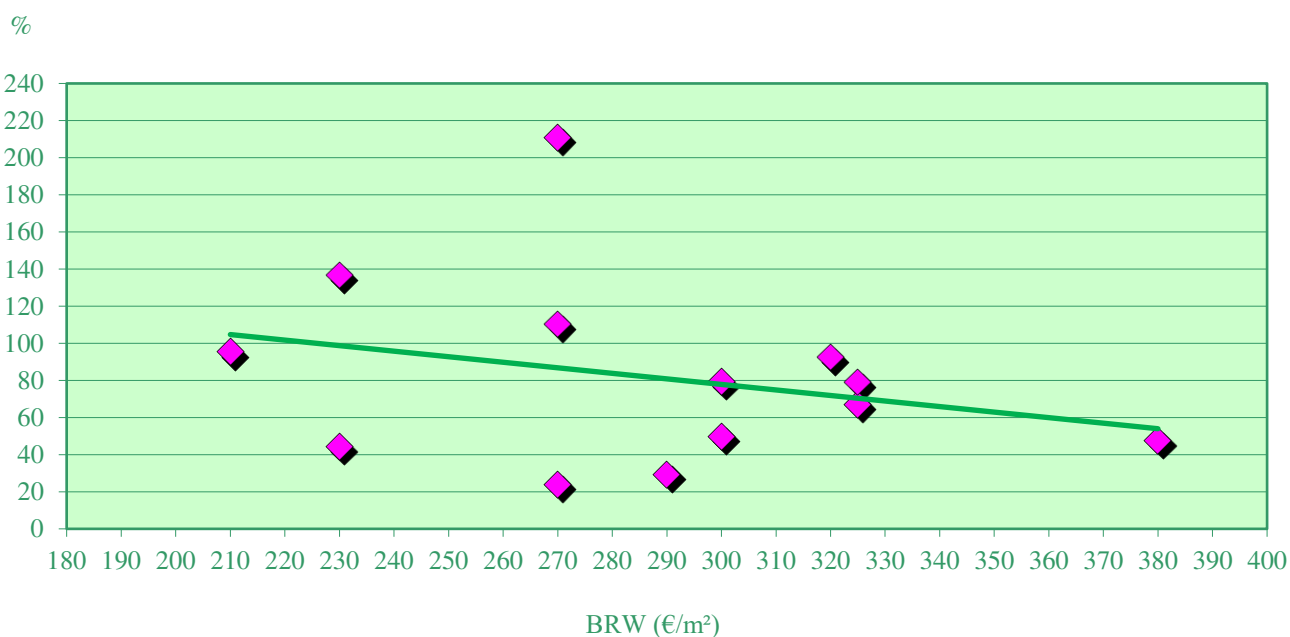
*„Zukäufe bzw. Arrondierungsflächen sind Flächen, die zur Erweiterung des bestehenden Grundstücks dienen. Mit Zukauf der Arrondierungsflächen wird die bauliche Ausnutzbarkeit eines Grundstücks erhöht, Überbauungen beseitigt und der ungünstige Verlauf von Grundstücksgrenzen korrigiert. Der Erwerb dieser 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 Stadtzentrum (ehemaliges Sanierungsgebiet)“, „Zukäufe im Stadterweiterungsgebiet einschließlich dörflicher Randlage“ und „Zukäufe nach Lage der Arrondierungsfläche zur Hauptfläche“.

### Zukäufe im Stadtzentrum (ehemaliges Sanierungsgebiet „Modellstadt Cottbus - Innenstadt“)

Im Berichtsjahr 2020 lag ein auswertbarer Kauffall als Zukauf im Stadtzentrum vor, so dass auf die nachfolgend analysierte Preisspanne der Jahre 2016 bis 2020 verwiesen wird.

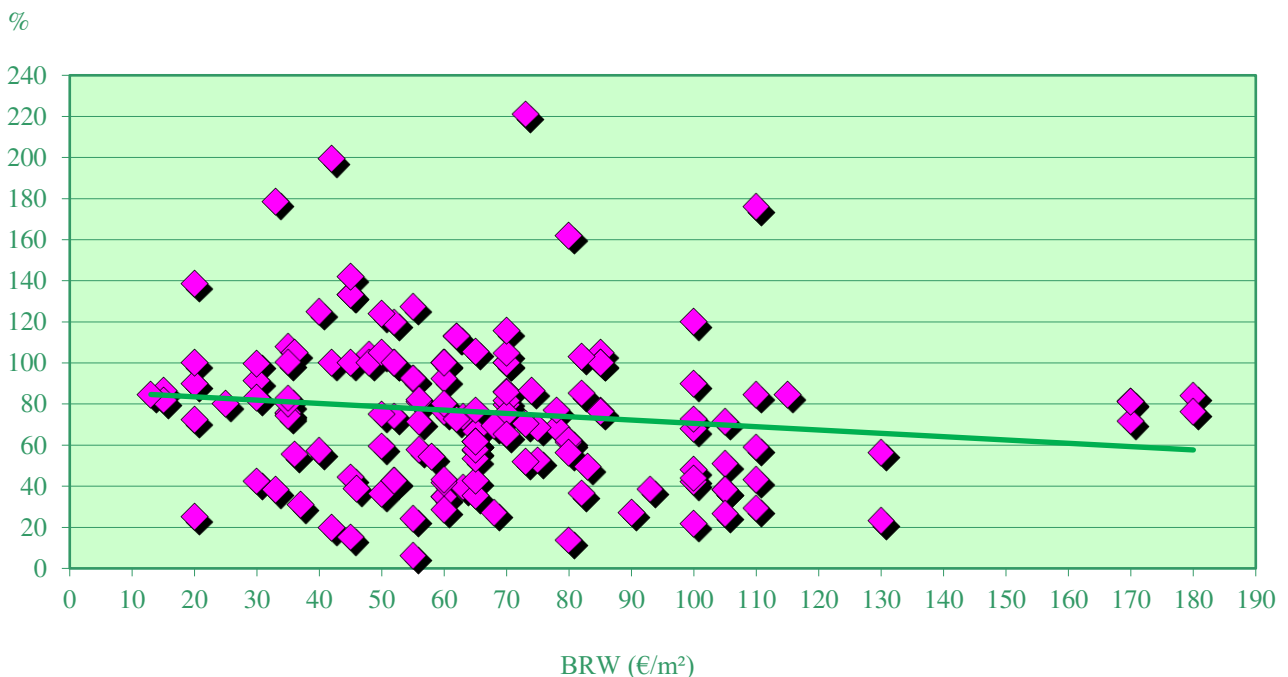
Anzahl Kauffälle	Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	Kaufpreis je m <sup>2</sup> Grundstücksfläche in €/m <sup>2</sup>	Bodenrichtwert in €/m <sup>2</sup>	Ø Anteil vom BRW in % (Spanne)
13	5 – 930	65 – 570	210 – 380	82 % (24 – 211)



### Zukäufe im Stadterweiterungsgebiet einschließlich dörflicher Randlage

Für das Berichtsjahr 2020 gingen 25 Erwerbsvorgänge als Zukäufe außerhalb des Stadtzentrums in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ein. Für die Ermittlung des nachfolgenden Preisspektrums wurden die Jahre 2016 bis 2020 zusammengefasst und untersucht.

Anzahl Kauffälle	Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	Kaufpreis je m <sup>2</sup> Grundstücksfläche in €/m <sup>2</sup>	Bodenrichtwert in €/m <sup>2</sup>	Ø Anteil vom BRW in % (Spanne)
149	2 – 5.035	3 – 194	13 – 180	<b>76 %</b> (6 – 221)



### Zukäufe im Stadterweiterungsgebiet einschließlich dörflicher Randlage nach Lage der Arrondierungsfläche zur Hauptfläche

Für die Auswertung der Zukäufe nach Lage der Arrondierungsfläche zur Hauptfläche wurden die auswertbaren Zukäufe der Jahre 2016 bis 2020 zusammengefasst. Die Kaufpreisuntersuchung erfolgte nach Lage der Zukaufflächen und nach Größe der erworbenen Flächen im Vergleich zum jeweiligen Bodenrichtwert. Bei der Auswertung wurden Flächen  $\leq 1.000$  m<sup>2</sup> berücksichtigt. Insgesamt konnten somit 140 Kauffälle für die nachfolgende Analyse herangezogen werden.

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 Kauf-fälle	Flächen-größe (m <sup>2</sup> )	Ø Kaufpreis in €/m <sup>2</sup> (Spanne)	Ø Wertanteil am BRW in % (Spanne)	Beispiel
Vorderland	18	<= 100	Ø 74 (35 – 138)	Ø 98 (53 – 176)	
	15	101 – 600	Ø 44 (18 – 122)	Ø 67 (38 – 92)	
	0	> 600	-	-	
Hinterland	8	<= 100	Ø 57 (18 – 93)	Ø 69 (36 – 90)	
	11	101 – 600	Ø 58 (21 – 120)	Ø 73 (35 – 133)	
	2	> 600	Ø 22	Ø 33	
seitlich gelegene Flächen	13	<= 100	Ø 50 (11 – 85)	Ø 75 (27 – 120)	
	31	101 – 600	Ø 43 (3 – 81)	Ø 76 (6 – 179)	
	8	> 600	Ø 33 (13 – 60)	Ø 78 (38 – 105)	
Splitterflächen (regel- o. unregelmäßig in unterschiedlichen Lagen)	13	<= 100	Ø 46 (8 – 73)	Ø 65 (20 – 105)	
	19	101 – 600	Ø 49 (5 – 151)	Ø 78 (14 – 199)	
	2	> 600	Ø 33	Ø 47	

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

## 5.7 Erbbaurechte

### Definition

*„Das Erbbaurecht ist aus der Sicht des Erbbauberechtigten das veräußerliche und vererbliche Recht, auf oder unter der Erdoberfläche des belasteten Grundstücks ein Bauwerk zu haben. Aus der Sicht des Eigentümers des Grundstücks ist das Erbbaurecht ein beschränktes dingliches Recht, das auf seinem Grundstück lastet. Das Erbbaurecht wird aber selbst wie ein Grundstück behandelt (so genanntes "grundstücksgleiches Recht").“*

Im Jahr 2020 gingen zwei Verträge über die vorzeitige Aufhebung des Erbbaurechts ein. Verträge über den Neuabschluss eines Erbbaurechts an einem Grundstück wurden nicht registriert. Deshalb blieb die folgende Auswertung unverändert zum Vorjahr. Von insgesamt 41 eingegangenen Erbbaurechtsverträgen seit dem Jahr 2005, konnten 21 in die Auswertung einbezogen werden. Für die folgenden Auswertungen wurden die **Geschäftsjahre 2005 bis 2018** zusammengefasst und ergaben nachstehende vereinbarte Erbbauzinssätze verschiedener Nutzungen.

Nutzung	Anzahl Verträge	Erbbauzinssatz in %	Laufzeit in Jahren
unbebaute Grundstücke Wohnen	7	2 bis 6	74 bis 99
unbebaute Grundstücke Gewerbe/Sonstiges	4	3 bis 8	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



## 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, Kiekebusch, Gallinchen, Groß Gaglow, Klein Ströbitz, Klein Ströbitzer Siedlung, Lerchen- und Kiefernstraße</li> </ul>

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

**Matrix der Lagewerteinschätzung**

<b>Wohnlage-merkmal</b>	<b>einfach</b>	<b>mittel</b>	<b>gut</b>
<b>Nachbarschafts-lage (Image)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ wenig nachgefragt</li> <li>▪ einfache Ausstattung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ entweder keine herausragenden Eigenschaften in allen Kriterien</li> <li style="text-align: center;">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>· Straße der Jugend zwischen Stadtring und Marienstraße</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 Gemeindefläche von Cottbus Landwirtschafts- und Waldflächen umfassen. Die Vertragszahlen für das Jahr 2020 weisen eine leicht fallende Tendenz auf. Von 47 Kauffällen konnten 35 Erwerbsvorgänge in den jeweiligen Nutzungsarten wie Ackerland, Grünland oder Waldflächen zur Auswertung herangezogen werden. Bei den weiteren Verkäufen von Flächen für die landwirtschaftliche Nutzung waren wegen ungenügender Vergleichsdaten keine Auswertungen möglich. Die mehrjährige Analyse des land- und forstwirtschaftlichen Grundstücksverkehrs weist aus, dass Verkäufe dieses Marktsegmentes nicht nur zwischen Landwirten stattfinden.

### 6.2 Landwirtschaftliche und forstwirtschaftliche Flächen

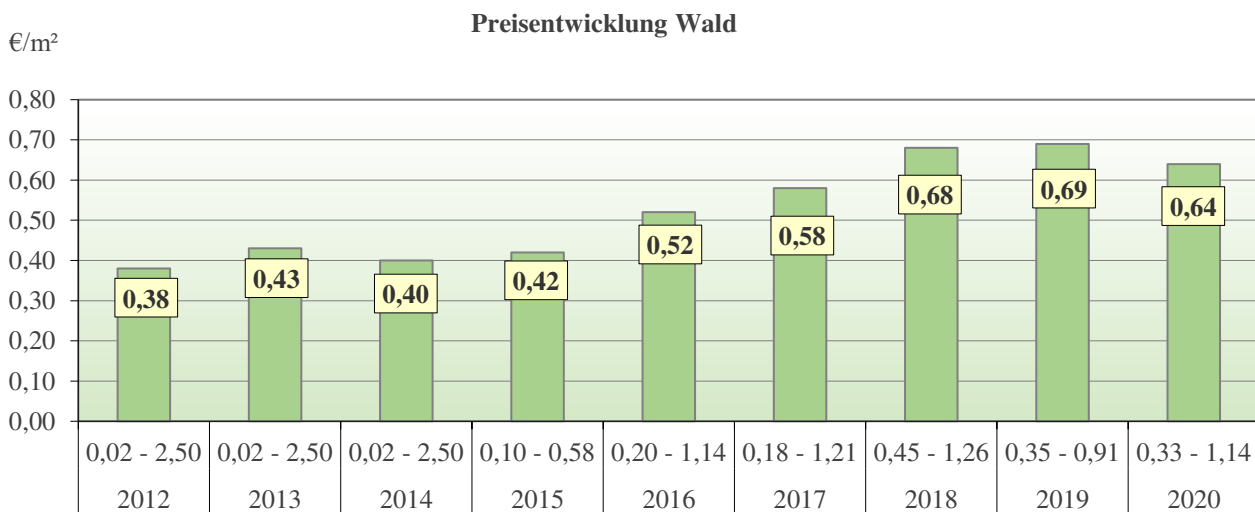
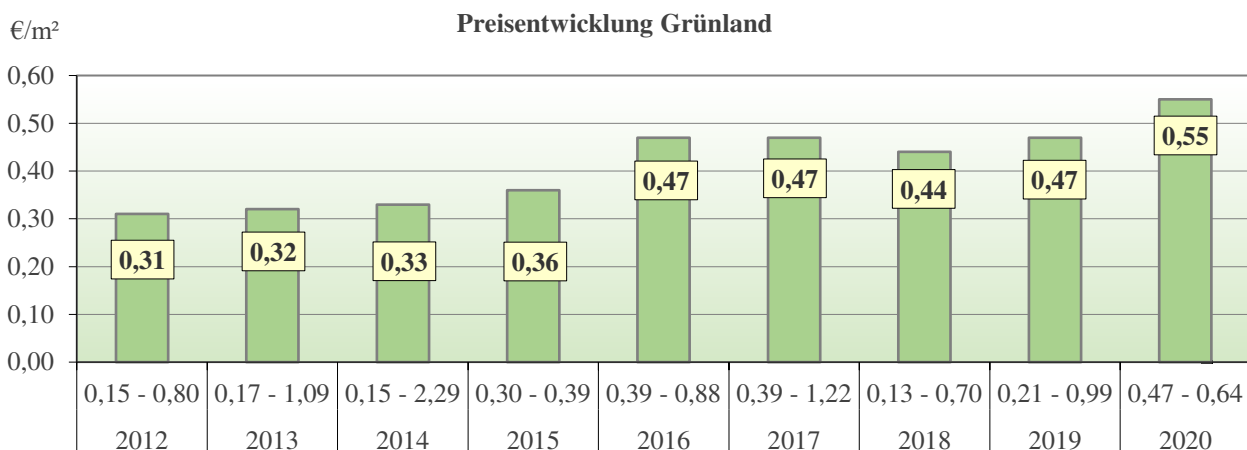
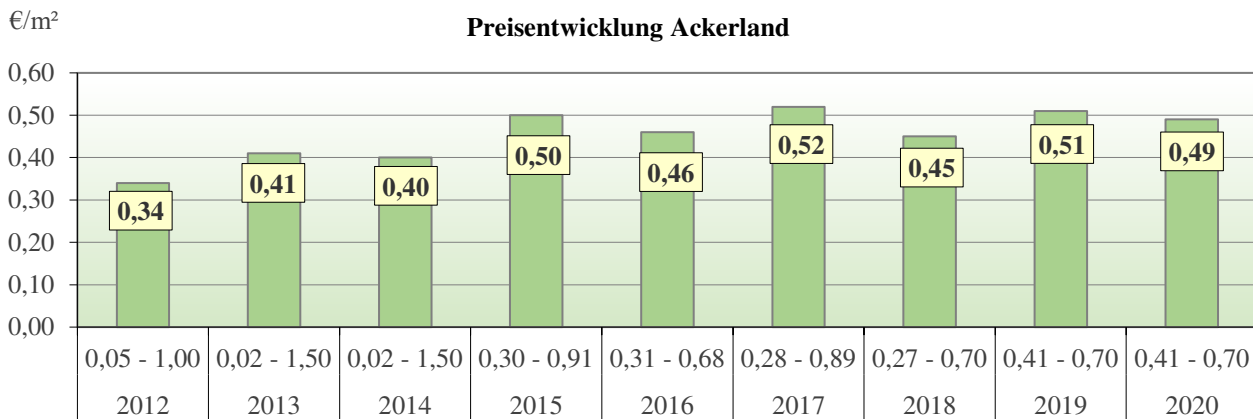
#### 6.2.1 Preisniveau

In den letzten Jahren ist bei den land- und forstwirtschaftlichen Flächen im Allgemeinen eine leicht ansteigende Tendenz der Preise zu beobachten. Eine weitere detaillierte Untersuchung der Kaufverträge ergab, dass 2020 für Wald- und Grünlandflächen in Ortsnähe höhere Preise gezahlt wurden als in ortsfernen Lagen. Eine Abhängigkeit des Kaufpreises von der Bodengüte bei Acker- bzw. Grünlandflächen konnte nicht abgeleitet werden. Die Auswertung der Kauffälle der **Jahre 2017 bis 2020** (inklusive der Kaufverträge der BVVG) ergaben nachfolgend aufgeführte Preisspannen und nach Flächen gewichtete Kaufpreismittel.

Nutzungsart	Anzahl Kauffälle	Fläche (m <sup>2</sup> )	Preisspanne (€/m <sup>2</sup> )	gewichtetes Kaufpreismittel (€/m <sup>2</sup> )
<b>Ackerland ortsnah</b>	23	336.158	<b>0,27 – 0,89</b> Ackerzahl 24 – 42	<b>0,50</b> Ø Ackerzahl 31
<b>Ackerland ortsfern</b>	16	215.672	<b>0,36 – 0,84</b> Ackerzahl 19 – 43	<b>0,50</b> Ø Ackerzahl 31
<b>Grünland ortsnah</b>	17	103.504	<b>0,39 – 1,22</b> Grünlandzahl 20 – 39	<b>0,54</b> Ø Grünlandzahl 33
<b>Grünland ortsfern</b>	22	244.726	<b>0,13 – 0,70</b> Grünlandzahl 21 – 41	<b>0,44</b> Ø Grünlandzahl 33
<b>Waldflächen inkl. Aufwuchs ortsnah</b>	27	271.693	<b>0,33 – 1,26</b>	<b>0,71</b>
<b>Waldflächen inkl. Aufwuchs ortsfern</b>	39	654.762	<b>0,18 – 1,01</b>	<b>0,64</b>

## 6.2.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

Die nachfolgenden Grafiken zeigen die durchschnittlichen nach Flächen gewichteten jährlichen Bodenpreise und Preisspannen der Jahre 2012 bis 2020. Eine Preisentwicklung durch Bodenrichtwertindexreihen wird unter Pkt. 10.5 dargestellt.



## 7 Sonstige unbebaute Grundstücke

### 7.1 Teilmarkt „sonstige Flächen“

*„Unter den sonstigen Flächen werden Grundstücke erfasst, die besondere Grundstücksnutzungen aufweisen und die nicht den anderen Grundstücksarten zuzuordnen sind (z.B. Grundstücke für private Grünanlagen, Hausgärten, Grabeland, Dauerkleingärten, private Wege, Abbauland, Wasserflächen).“*

Für Hausgärten als Zukäufe wurden 13 Kauffälle registriert. Zwei Gärten zur Freizeitgestaltung wechselten den Besitzer. Private Wege bzw. Zufahrten wurden in 2 Fällen als Zukauf veräußert. Auf Grund des geringen Datenmaterials wurden für folgende Analysen die auswertbaren Kauffälle der Berichtsjahre 2016 bis 2020 in nachstehender Tabelle zusammengefasst.

	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 %
<b>Zukauf Hausgärten</b>	69	793 (28 – 3.235)	10,05 (2 – 51)	8 – 84	<b>21 %</b> (3 – 84)
<b>Gärten zur Freizeit-gestaltung</b>	10	1.430 (150 – 4.100)	8,50 (3 – 29)	25 – 75	<b>19 %</b> (5 – 41)
<b>Zufahrten bzw. private Wege</b>	13	741 (4 – 2.044)	16,02 (1 – 61)	20 – 180	<b>36 %</b> (7 – 95)

**Sportanlagen/Sportflächen** wurden im Jahr 2020 nicht veräußert. Zur Auswertung kamen 11 Erwerbsvorgänge, die seit 1994 registriert wurden. 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 lassen derzeit eine statistisch gesicherte Auswertung nicht zu.

Für **Kleingarten- und Erholungsanlagen** mit mehreren Einzelparzellen wurden im Jahr 2020 4 Kaufverträge registriert. Dabei gingen die aufstehenden Gebäude (Gartenlauben, Bungalows...) nicht in das Eigentum des Käufers über. Eine statistisch gesicherte Analyse dieses Marktes ist nicht möglich. Die vorliegende Datenauswertung der Jahre 2016 bis 2020 mit 9 Kauffällen ergab ein **Preisniveau von 1,34 bis 14,57 €/m<sup>2</sup>** mit Flächen von ca. 3.100 bis 26.300 m<sup>2</sup>, das gewichtete Kaufpreismittel liegt bei 4,52 €/m<sup>2</sup>.

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

**Grundstücke für Anlagen erneuerbarer Energien** wurden im Geschäftsjahr nicht verkauft. In Auswertung der registrierten Daten seit 2010, wurde ein **Preisniveau von 0,40 bis 9,34 €/m<sup>2</sup>** beobachtet. Die verkauften Flächen hatten tlw. den Entwicklungszustand Rohbauland. Weitere Auswertungen sind auf Grund mangelnder Kauffallzahlen nicht möglich.

**Abbauland** für den Kohleabbau wurde im Berichtsjahr nicht verkauft.

Unter **Wasserflächen** werden in der Kaufpreissammlung gewerblich bzw. nicht gewerblich genutzte Gewässer und private Gräben geführt. Im Jahr 2020 wurde kein Kauffall erfasst. Eine Auswertung ist auf Grund mangelnder Kauffallzahlen nicht möglich.



## 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 privat-wirtschaftliche 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.**

Für **örtliche Verkehrseinrichtungen** wurden 3 Erwerbsvorgänge registriert. Deshalb wurden die Daten der Jahre 2018 bis 2020 zur Auswertung herangezogen. Diese ergaben ein **Preisniveau von 1 bis 77 %** vom jeweiligen Bodenrichtwert, der Mittelwert beträgt ca. 28 %. Dabei lag das Bodenrichtwertniveau zwischen 20 und 270 €/m<sup>2</sup>.

Eine weitere Untersuchung von Daten für die Grundstücksnutzung vorher und nachher als örtliche Verkehrsfläche ergab ein **Bodenpreisniveau von 4,00 bis 12,36 €/m<sup>2</sup>** für Flächen von 6 bis 1.068 m<sup>2</sup>. Das durchschnittliche nach Fläche gewichtete Kaufpreismittel lag bei ca. 9,78 €/m<sup>2</sup>. In Abhängigkeit vom Bodenrichtwert (Spanne 25 – 72 €/m<sup>2</sup>) ergibt sich ein Mittelwert von ca. 14 % (Spanne 7 – 49 %). Für diese Analyse wurden 18 Kauffälle der Jahre 2011 bis 2020 herangezogen.

Für den Erwerb von **Flächen der Bundesautobahn** lagen im Berichtsjahr 2 Verträge vor. In Auswertung der Daten des Zeitraumes 2014 bis 2020 mit insgesamt 7 Erwerbsvorgängen wurde eine **Kaufpreisspanne von 0,10 bis 1,00 €/m<sup>2</sup>** festgestellt.

Bei den **sonstigen Verkehrseinrichtungen** (Gleisanlagen, Umgehungs-, Kreis-, Landes-, Bundesstraßen) wurden in der Kaufpreissammlung 2 Kauffälle für den Ausbau der Umgehungsstraßen B 97/168 vermerkt. Zur Auswertung dieser Kategorie wurden die Jahre 2016 bis 2020 mit 16 auswertbaren Kauffällen herangezogen, welche ein **Preisniveau von 0,12 bis 30,00 €/m<sup>2</sup>** ergaben. Das durchschnittliche nach Fläche gewichtete Kaufpreismittel lag bei ca. 0,40 €/m<sup>2</sup>.

Nach dem **VerkFlBerG<sup>4</sup>** gab es im Jahr 2020 einen Vertragsabschluss.

<sup>4</sup> Verkehrsflächenbereinigungsgesetz

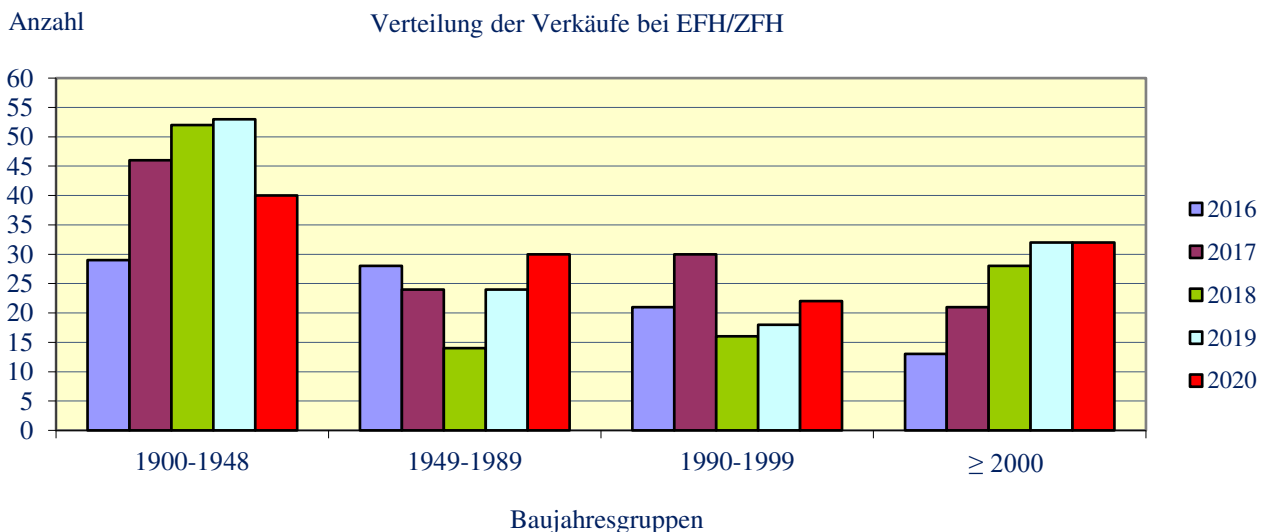
## 8 Bebaute Grundstücke

### 8.1 Allgemeines

Die Rubrik der bebauten Grundstücke nimmt in der kreisfreien Stadt Cottbus mit ca. 44 % aller Kauffälle und mit ca. 73 % im Geldumsatz den größten Anteil am gesamten Marktgeschehen ein. Bei den Flächen haben die bebauten Grundstücke mit ca. 34 % nach den Landwirtschaftsflächen den zweitgrößten Anteil. In folgender Tabelle werden Anzahl und Umsätze 2020 unterteilt nach Gebäudearten dargestellt.

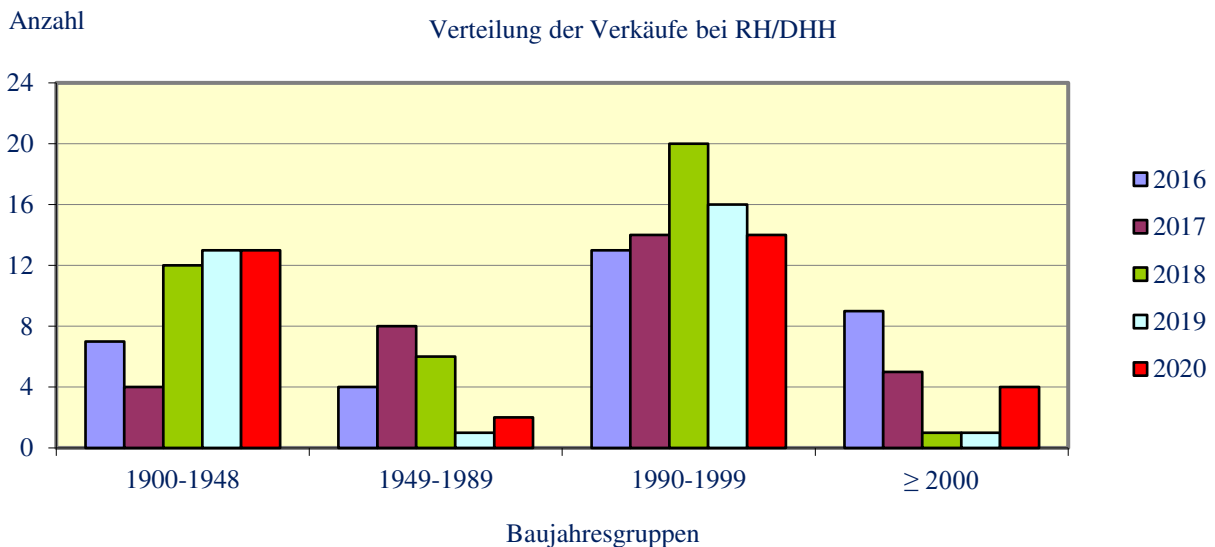
Gebäudeart	Anzahl		Flächenumsatz		Geldumsatz	
	Kauffälle	Anteil	1.000 m <sup>2</sup>	Anteil	100.000 €	Anteil
EFH, ZFH	124	43 %	143	23 %	294	28 %
RH, DHH	33	12 %	17	3 %	47	4 %
MFH	37	13 %	42	7 %	424	40 %
WGH, GH, Bürogebäude	29	10 %	59	10 %	196	19 %
Wochenendhäuser	26	9 %	24	4 %	5	< 1 %
Bauernhäuser	0	-	-	-	-	-
Sonstige Gebäude	36	13 %	341	54 %	96	9 %
<b>insgesamt</b>	<b>285</b>	<b>100 %</b>	<b>627</b>	<b>100 %</b>	<b>907</b>	<b>100 %</b>

Die „**Ein- und Zweifamilienhäuser**“ sind zahlenmäßig die stärkste Objektgruppe unter den bebauten Grundstücken. Die Zahl der verkauften Ein- und Zweifamilienhäuser und der Flächenumsatz sind im Vergleich zum Vorjahr annähernd gleichbleibend. Beim Geldumsatz ist ein weiter steigendes Preisniveau festzustellen. Die Gebäude der Baujahresgruppe 1900 – 1948 haben in der Rubrik einen Anteil von ca. 32 %, die Nachfrage gegenüber dem Vorjahr ist hier leicht rückläufig. Es folgt die Gruppe der jüngeren Baujahre ( $\geq 2000$ ) mit einem Anteil von ca. 26 % bei gleichbleibendem Kaufinteresse. Die Baujahresgruppen 1949 – 1989 sind mit ca. 24 % und die Gruppe der Baujahre 1990 – 1999 mit ca. 18 % am Markt beteiligt mit weiter steigenden Kauffallzahlen.



Die „**Bauernhäuser**“ nehmen eine besondere Stellung bei den freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern ein. Unter dieser Rubrik werden Wohnhäuser mit bäuerlichem Ursprung und landwirtschaftlichen Nebengebäuden wie z.B. Drei- bzw. Vier –Seiten- Höfe erfasst. Im Berichtsjahr 2020 wurden keine Kaufverträge dieser Gebäudeart registriert. Bei der geringen Markttätigkeit spielen die Bauernhäuser bei den Umsätzen nur eine untergeordnete Rolle.

Für die „**Reihenhäuser/Doppelhaushälften**“ sind Vertragsanzahl, Geld- und Flächenumsatz gegenüber dem Vorjahr nahezu unverändert. Die Gebäude der Baujahresgruppe 1990 – 1999 nehmen mit ca. 42 % den größten Anteil dieses Marktes ein, wobei die Nachfrage leicht rückläufig ist. Ein gleichbleibendes Kaufinteresse ist für Reihenhäuser/Doppelhaushälften der Baujahresgruppe 1900 – 1948 zu beobachten, ihr Marktanteil beträgt ca. 39 %. Nur wenige Verkäufe sind für Gebäude der Baujahresgruppen 1949 – 1989 sowie > 2000 zu verzeichnen.

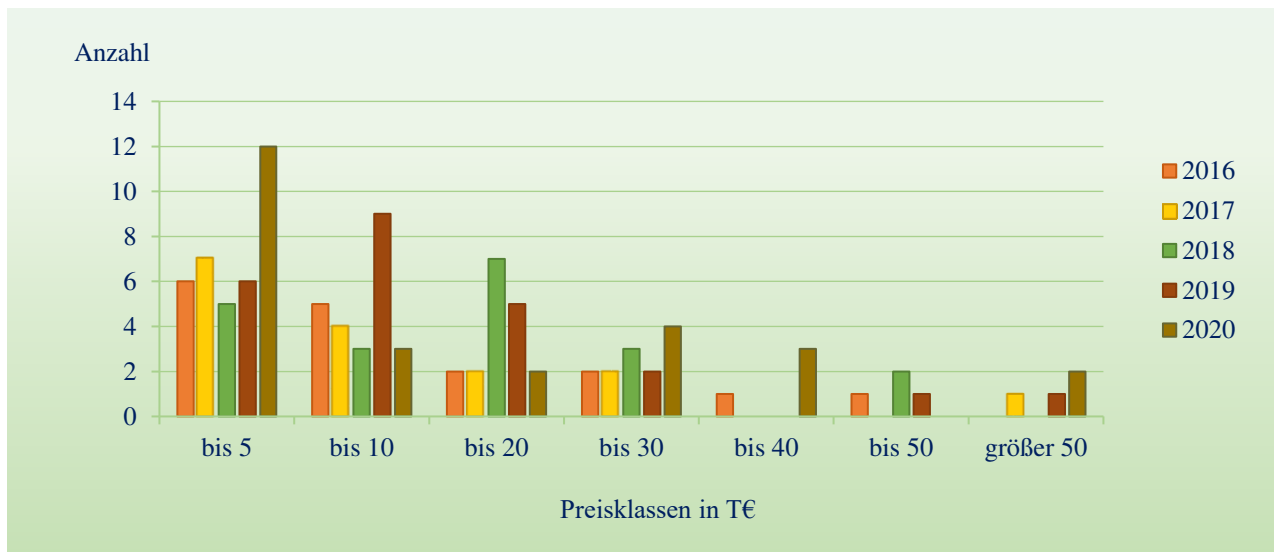


Auf dem Markt der „**Mehrfamilienhäuser**“ haben sich die Verkaufszahlen im Vergleich zum Vorjahr mehr als verdoppelt. Demzufolge ist im Geldumsatz ein Anstieg von ca. 261 % zu verzeichnen. Der Flächenumsatz stieg um ca. 134 %. Die Gebäude der Baujahre vor 1948 bleiben mit ca. 86 % Anteil die vorherrschende Objektgruppe, hier ist ein steigendes Kaufinteresse festzustellen. Bei der Baujahresgruppe 1949 – 1989, einschließlich der Verkäufe des komplexen Wohnungsbaus (Plattenbau), ist kaum eine Markttätigkeit erkennbar. Mehrfamilienhäuser der Baujahre nach 1990 wurden in geringer Anzahl registriert.

Für die Rubrik der „**Wohn- und Geschäftshäuser**“ (Gebäude mit mehreren Nutzungen, Bürogebäude mit bzw. ohne Läden, Handelsobjekte, Autohäuser...) wurden im Berichtsjahr insgesamt ca. 29 % weniger Verkaufszahlen registriert. Der Geldumsatz dieser Immobilien sank um ca. 50 %, der Flächenumsatz ging um ca. 51 % zurück. Die Gruppe der Gebäude mit Wohn- und gewerblicher bzw. geschäftlicher Nutzung sind mit ca. 59 % am Verkaufsgeschehen beteiligt. Für diese Gebäuderubrik (überwiegende Baujahre vor 1948) wurden weniger Verkäufe registriert. Der Anteil der Bürogebäude (auch mit Läden) beträgt ca. 28 % mit steigender Nachfrage im Vergleich zum Vorjahr. Mit einem Marktanteil von ca. 10 % sind bei den Handelsobjekten rückläufige Kauffallzahlen zu verzeichnen. Gehandelt werden hier überwiegend Objekte der Baujahre nach 1993. Reine Geschäftshäuser sind mit ca. 3 % am Cottbuser Immobilienmarkt beteiligt.

Die Verkaufszahlen der „**Wochenendhäuser**“ bleiben mit 26 Kauffällen gleichbleibend gegenüber dem Vorjahr. Der Geldumsatz stieg um ca. 37 %, der Flächenumsatz um ca. 28 %.

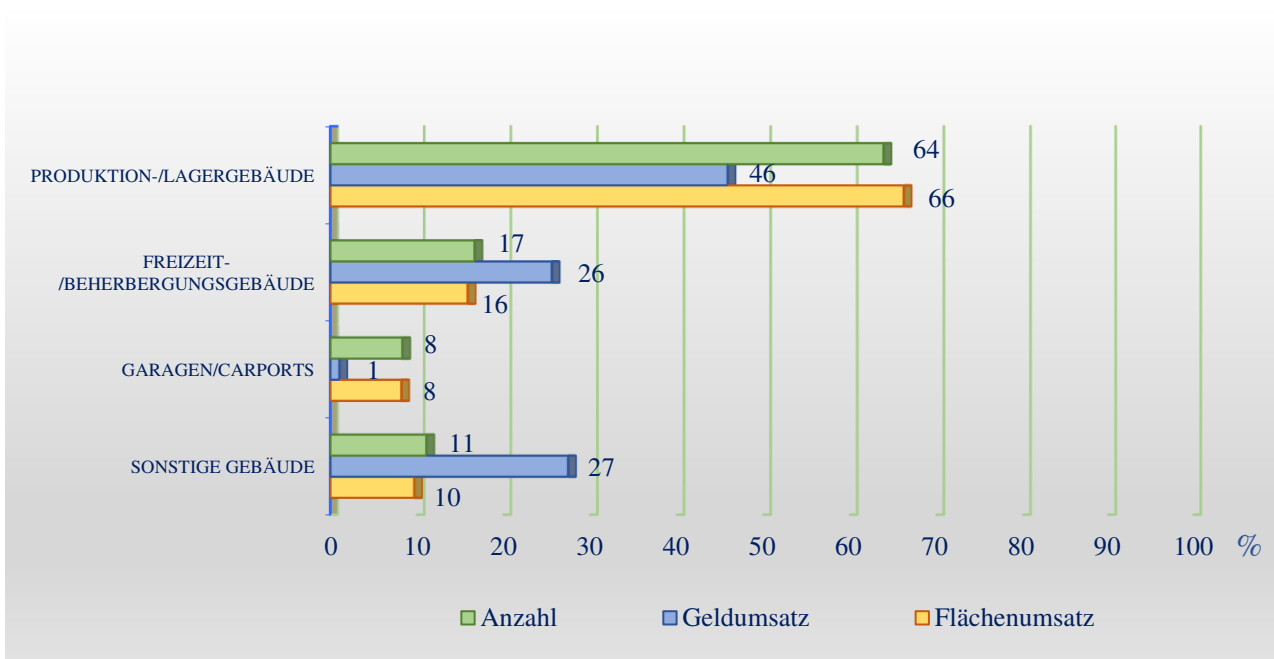
**Verteilung der Wochenendhäuser nach Preisklassen**



Die Rubrik „**sonstige Gebäude**“ umfasst u. a. folgende Gebäudearten: Produktions-/Werkstatt-/Lagergebäude, Gebäude für Freizeit Zwecke und Beherbergungen, Gebäude für kulturelle/soziale Einrichtungen, Gebäude für Verkehrseinrichtungen, Gebäude für Ver- und Entsorgungseinrichtungen sowie Garagegebäude. Mit dem Anstieg der Kauffallzahlen von ca. 64 % zeigt auch der Flächenumsatz im Vergleich zum Vorjahr eine deutliche Steigerung von 384 %. Der Geldumsatz ist hierbei um ca. 11 % rückläufig, was auf den hohen Umsatz des Vorjahres zurück zu führen ist.

Für die folgende Übersicht der Umsatzzahlen wurden die Gruppen „Produktion-/Lagergebäude“, „Freizeit-/Beherbergungsgebäude“ und „Garagen/Carports“ gebildet. Unter „Sonstige Gebäude“ sind die übrigen Gebäude der Rubrik zusammengefasst.

**Umsatzanteile der sonstigen Gebäude 2020 in %**



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/Geschäftshäuser und Verbrauchermärkte**
- **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.

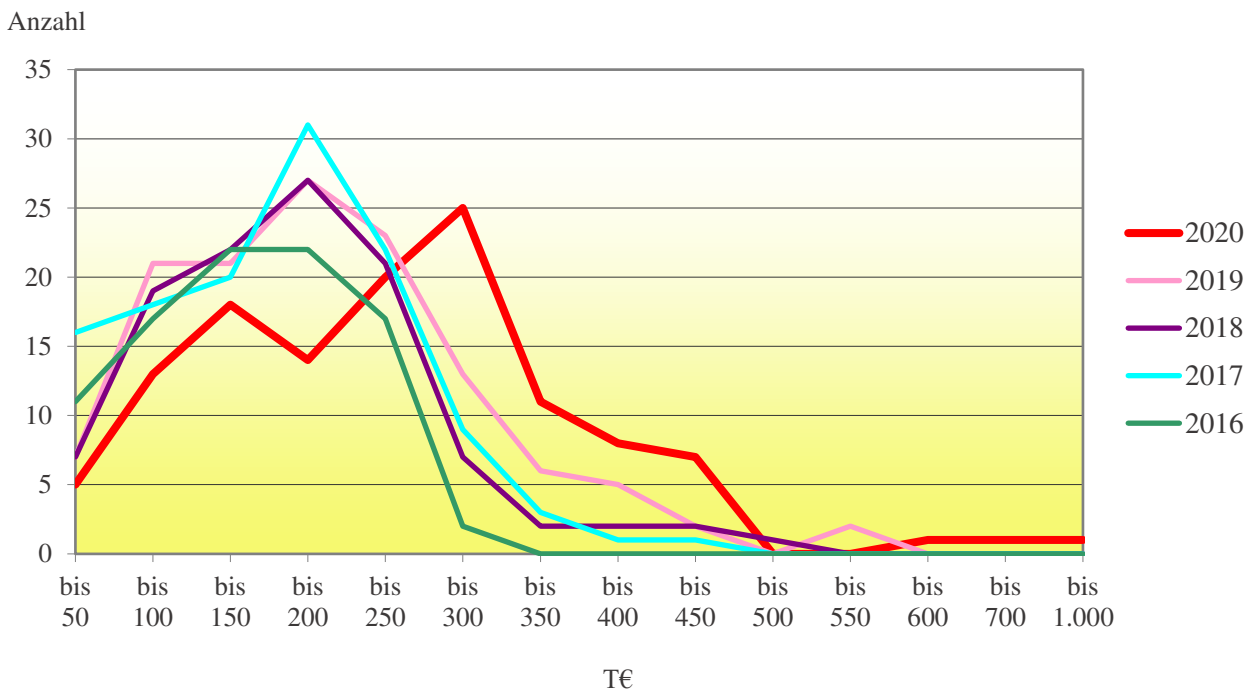
Für Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften werden Sachwertfaktoren entsprechend der Sachwertrichtlinie – SW-RL des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung und der Brandenburgischen Sachwertrichtlinie – RL SW-BB veröffentlicht sowie Liegenschaftszinssätze auf 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/ der Preisentwicklung auch die Wohnflächen-/Nutzflächenpreise und Liegenschaftszinssätze nach den aktuellen Rahmenbedingungen angegeben.

## 8.2 Einfamilienhäuser / Zweifamilienhäuser

### 8.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

#### Häufigkeitsverteilung der Einfamilienhäuser nach Preisklassen



Im Geschäftsjahr 2020 konnten für den Teilmarkt der freistehenden EFH/ ZFH **94 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 über **alle Baujahresgruppen** hinweg einen **Preisanstieg von ca. 5 bis 38 %** gegenüber dem Geschäftsjahr 2019. Damit verteuerten sich die privaten Wohnimmobilien dieses Teilmarktes um durchschnittlich ca. 17 %. Der **stärkste Preisanstieg** ist bei den **unsanierten Eigenheimen der älteren Baujahre < 1948 und 1949 bis 1989** zu beobachten. Hier stiegen die Preise im Schnitt um **ca. 32 bis 38 %** gemessen am Vorjahreszeitraum. Dem folgen die Neubauten – Erstverkäufe mit einer Preissteigerung von ca. 22 %. Weitere überschlägige Preisentwicklungen sind in den folgenden Tabellen, S. 51 und 52 ersichtlich.

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.

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



<b>EFH/ ZFH Kaufpreismittel 2020 (2019)</b> <b>Bodenrichtwertniveau 20 – 115 €/m<sup>2</sup></b> (erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei) (auswertbare Kauffälle)							
Baujahres- gruppe	An- zahl	Anteil Boden- wert am KP (%)	mittlere Grund- stücks- größe (m <sup>2</sup> )	mittleres Baujahr	mittlere WF (m <sup>2</sup> )	mittlerer WF-Preis (€/m <sup>2</sup> )	mittlerer Gesamt- kaufpreis (€)
Bj. < 1948 unsaniert (MODG 1- 4)	10 (17)	54 (65)	1.361 (1.323)	1923 (1923)	109 (120)	1.193 (904)	119.239 (106.346)
Bj. < 1948 teilsaniert (MODG 6 - 10)	13 (18)	45 (35)	1.255 (1.232)	1932 (1926)	127 (127)	1.552 (1.350)	184.203 (169.474)
Bj. < 1948 saniert (MODG 12 - 18)	7 (6)	26 (35)	1.037 (1.322)	1929 (1931)	188 (129)	1.855 (1.768)	332.857 (226.333)
Bj. 1949 – 1989 unsaniert (MODG 1- 6)	9 (4)	43 (66)	1.353 (913)	1971 (1969)	121 (110)	1.308 (950)	157.000 (105.000)
Bj. 1949 – 1989 teilsaniert – saniert (MODG 6 – 15)	12 (14)	35 (37)	1.118 (968)	1966 (1970)	143 (134)	1.653 (1.479)	238.792 (196.869)
Bj. 1990 – 1999	20 (13)	25 (21)	1.010 (1.128)	1995 (1995)	139 (155)	1.992 (1.834)	271.502 (281.492)
Bj. ab 2000 - 2017 Weiterveräußerungen	17 (23)	18 (21)	926 (1.001)	2005 (2004)	157 (132)	2.289 (2.220)	291.930 (291.930)
Bj. ab 2018 Erstverkäufe	6 (2)	23 (24)	867 (1.000)	2021 (219)	134 (147)	2.567 (2.100)	345.089 (308.500)

In nachfolgender Tabelle ist die tendenzielle Preisentwicklung ab 2016 in den typischen Baujahresgruppen gegenüber dem Vorjahr ersichtlich.

	2016	2017	2018	2019	2020
EFH unsaniert Baujahr < 1948	↑↑	↑↑	↑↑	↘	↑↑
EFH teilsaniert Baujahr < 1948	↑↑	↓↓	↑↑	↑	↑↑
EFH saniert Baujahr < 1948	↑↑	↑↑	↑	→	↗
EFH unsaniert Baujahr 1949 – 1989	↗	↓↓	•	↑↑	↑↑
EFH teilsaniert – saniert Baujahr 1949 – 1989	↑↑	↓↓	↑↑	↓	↑↑
EFH Baujahr 1990 – 1999	↑↑	↑↑	↗	↑	↑
EFH Baujahr 2000 – 2015	↑↑	↘	↗	↑↑	↗
EFH Erstverkäufe ab Baujahr 2013	→	↑↑	•	↓	↑↑

- Legende:**
- ↑ um bis + 10 %
  - ↑↑ um > + 10 %
  - ↗ um bis + 5 %
  - ↘ um bis - 5 %
  - ↓ um bis - 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, geändert durch Erlass vom 21.03.2018, 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 verwendeten 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 **232 Kaufverträge**) der Berichtsjahre 2019 und 2020 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	232 (ohne Erstverkäufe)		
Zeitraum der Stichprobe	2019 bis 2020		
Bereich	kreisfreie Stadt Cottbus		
Bodenrichtwertbereich	25 €/m <sup>2</sup> bis 115 €/m <sup>2</sup>		
Grundstücksgröße	200 m <sup>2</sup> bis 2.450 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; 1948 unsaniert</li> <li>&lt; 1948 teilsaniert – saniert</li> <li>1949 – 1989 unsaniert – saniert</li> <li>1990 – 1999</li> <li>2000 – 2017</li> </ul> </td> </tr> </table>	Gebäude der Baujahresgruppe	<ul style="list-style-type: none"> <li>&lt; 1948 unsaniert</li> <li>&lt; 1948 teilsaniert – saniert</li> <li>1949 – 1989 unsaniert – saniert</li> <li>1990 – 1999</li> <li>2000 – 2017</li> </ul>
Gebäude der Baujahresgruppe	<ul style="list-style-type: none"> <li>&lt; 1948 unsaniert</li> <li>&lt; 1948 teilsaniert – saniert</li> <li>1949 – 1989 unsaniert – saniert</li> <li>1990 – 1999</li> <li>2000 – 2017</li> </ul>		

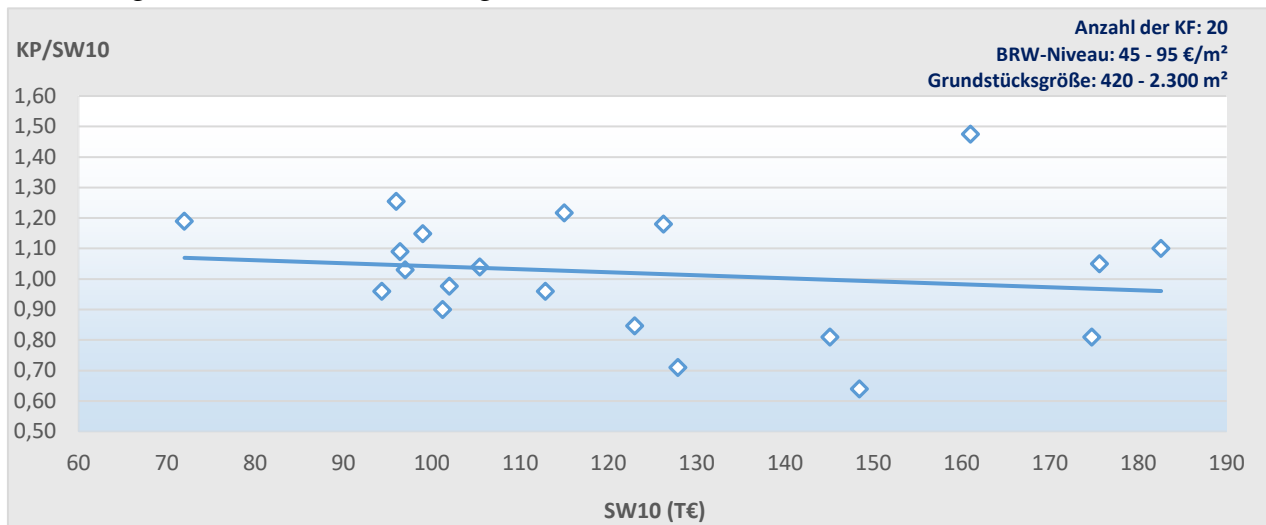
<b>Modellansätze und -parameter</b>	
Normalherstellungskosten	Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) – Anlage 1 der SW-RL <sup>5</sup>
Gebäudebaujahresklassen	keine
Gebäudestandard	Eingruppierung nach den Gebäudestandards der Anlage 2 SW-RL
Baunebenkosten	keine, in den NHK 2010 enthalten
Regionale 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 (<https://www.gutachterausschuss-bb.de>).

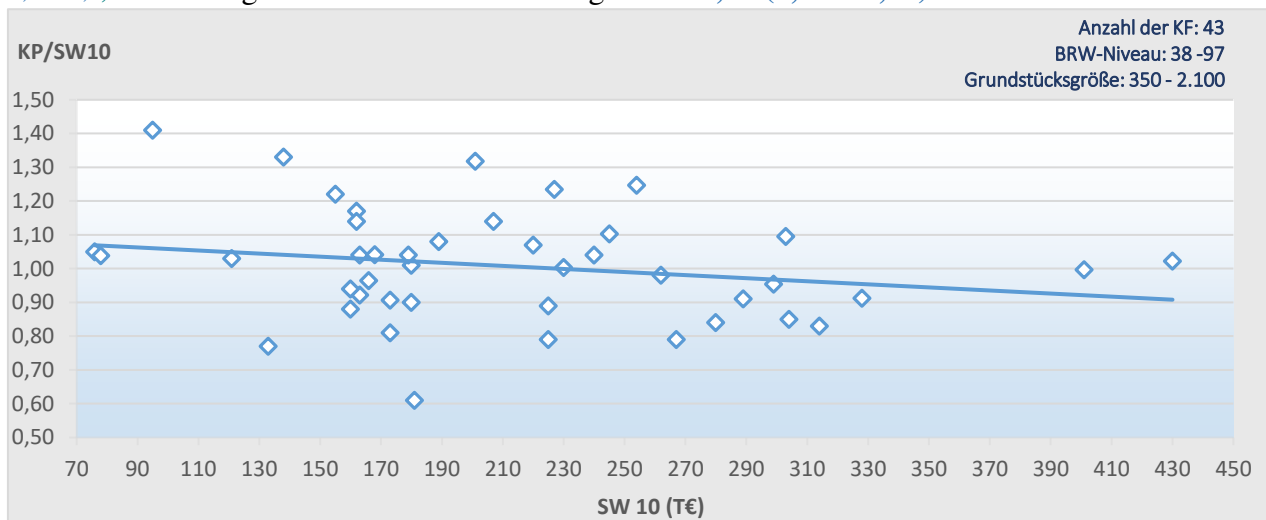
<sup>5</sup> Sachwertrichtlinie des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung

Bei nachfolgenden Darstellungen ist im Einzelfall der Gesamtkaufwert zu beachten.

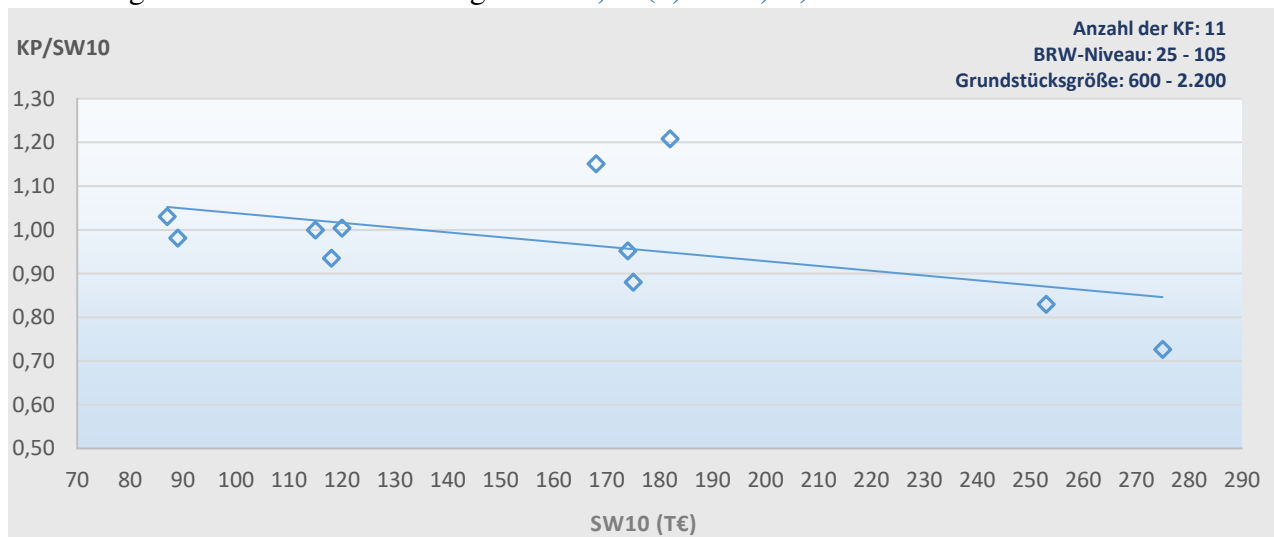
Für **Ein- und Zweifamilienhäuser der Baujahre < 1948, unsaniert** (Standardstufen 1,0 - 2,0) wurde folgender **Sachwertfaktor** abgeleitet: **1,02 (0,64 – 1,48)**



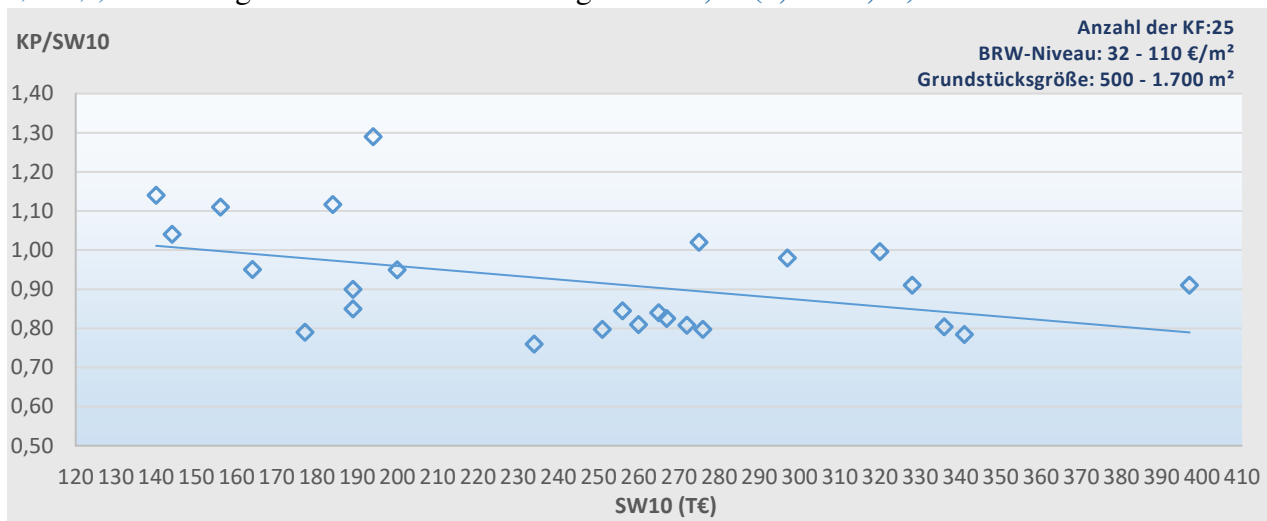
Für **Ein- und Zweifamilienhäuser der Baujahre < 1948, teilsaniert bis saniert** (Standardstufen 1,7 – 3,8) wurde folgender **Sachwertfaktor** abgeleitet: **1,01 (0,61 – 1,41)**



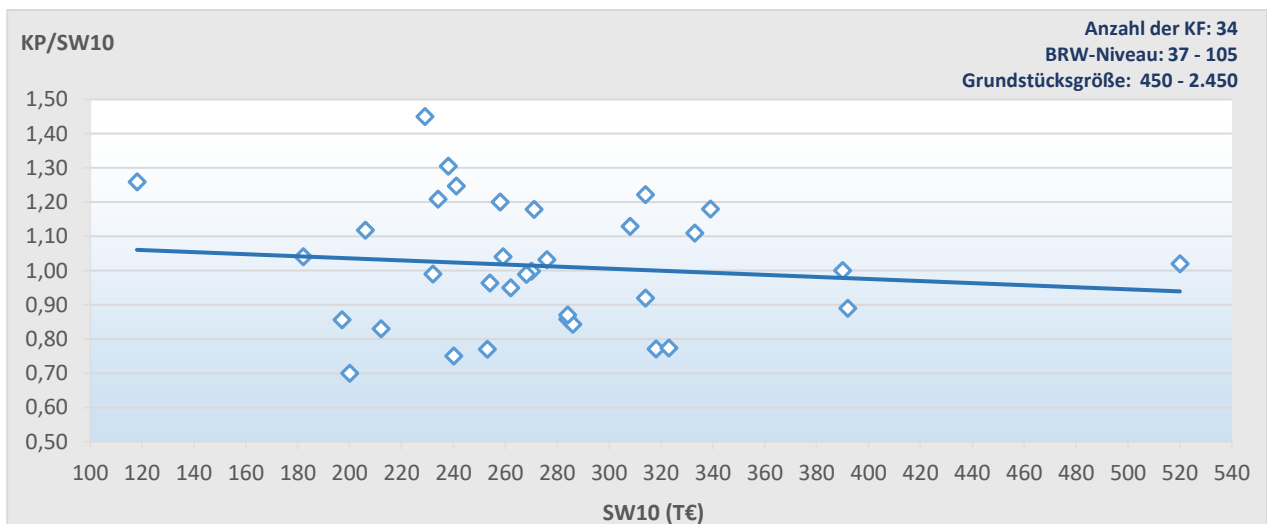
Für **Ein- und Zweifamilienhäuser der Baujahre 1949 – 1989, unsaniert**, (Standardstufen 1,2 – 1,9) wurde folgender **Sachwertfaktor** abgeleitet: **0,97 (0,73 – 1,21)**



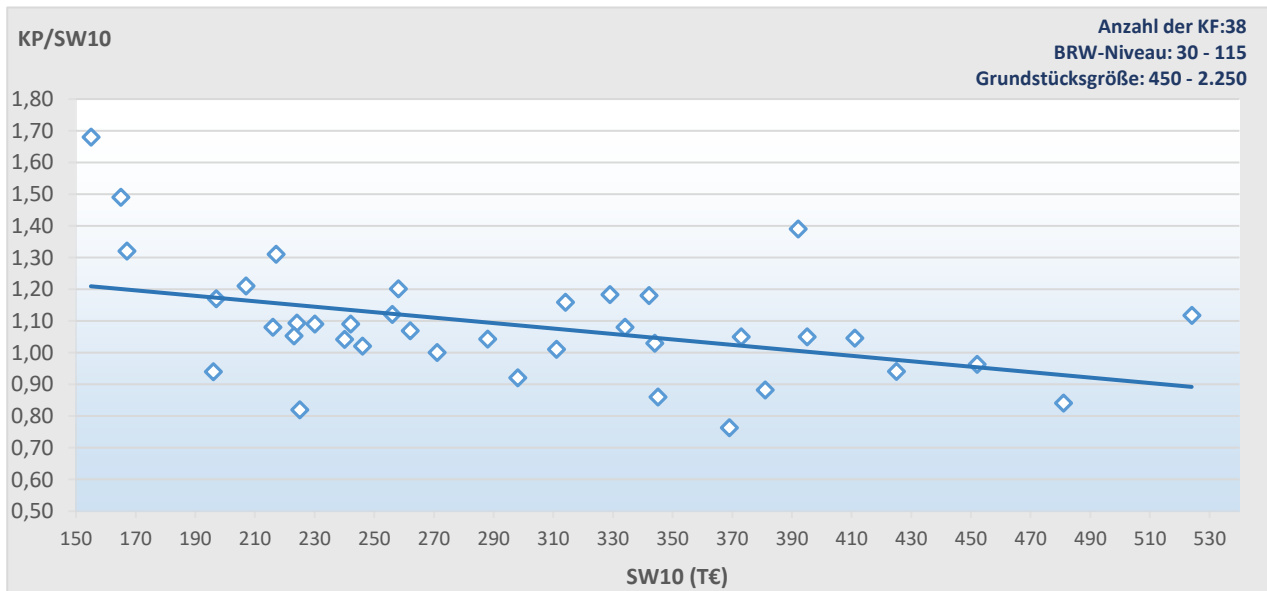
Für **Ein- und Zweifamilienhäuser der Baujahre 1949 – 1989, teilsaniert – saniert**, (Standardstufen 1,8 – 3,8) wurde folgender **Sachwertfaktor** abgeleitet: **0,92 (0,76 – 1,29)**



Für **Ein- und Zweifamilienhäuser der Baujahre 1990 – 1999** (Standardstufen 1,8 – 4,0) wurde folgender **Sachwertfaktor** abgeleitet: **1,01 (0,70 – 1,45)**



Für **Ein- und Zweifamilienhäuser der Baujahre 2000 – 2017** (Standardstufen 2,8 – 4,5) wurde folgender **Sachwertfaktor** abgeleitet: **1,09 (0,76 – 1,68)**





## 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 < 1948 unsaniert	Baujahr < 1948 teilsaniert - saniert	Baujahr 1949 – 1989 unsaniert	Baujahr 1949 – 1989 teilsaniert - saniert	Baujahr 1990 – 1999	Baujahr 2000 - 2017
Auswertungszeitraum	2019 - 2020					
Stichprobenumfang	20	43	11	25	34	38
BRW-Niveau (€/m <sup>2</sup> )	45 – 95	38 – 97	25 – 105	32 - 110	37 - 105	30 - 115
Grundstücksfläche (m <sup>2</sup> )	400 – 2.300	350 – 2.100	600 – 2.200	500 – 1.700	450 – 2.450	450 – 2.250
vorläufiger SW (T€)	72 – 183	76 – 430	87 – 275	140 - 397	118 - 520	155 - 524
Standardstufe	1,0 – 2,0	1,7 – 3,8	1,2 – 1,9	1,8 – 3,8	1,8 – 4,0	2,8 - 4,5
Sachwertfaktor	<b>1,02 ↑</b> (0,64 – 1,48)	<b>1,01 ↑</b> (0,61 – 1,41)	<b>0,97 ↑</b> (0,73 – 1,21)	<b>0,92 ↓</b> (0,76 – 1,29)	<b>1,01 ↑</b> (0,70 – 1,45)	<b>1,09 →</b> (0,76 – 1,68)

### 8.2.3 Wohnflächenpreise

Die Erwerbsvorgänge 2020 für Ein- und Zweifamilienhäuser zeigen folgende Durchschnittswerte:

- Einfamilienhäuser der Baujahre < 1948, unsaniert (MODG 1 – 4), ø WF von ca. 110 m<sup>2</sup>**  
 z. T. mit Unterkellerung, z. T. mit Garage, z. T. mit Nebengebäuden, mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 600 – 2.600 m<sup>2</sup>, in mittlerer Wohnlage ergaben ein Preisniveau\* zwischen 520 – 1.900 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Einfamilienhäuser der Baujahre < 1948, teilsaniert (MODG 6 – 10), ø WF von ca. 125 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. 350 – 2.700 m<sup>2</sup>, in mittlerer bis guter Wohnlage ergaben ein Preisniveau\* zwischen 900 – 2.300 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Einfamilienhäuser der Baujahre < 1948, saniert (MODG 12 – 18), ø WF von ca. 190 m<sup>2</sup>**  
 mit Unterkellerung, mit Garage, z. T. mit Doppelgarage, z. T. mit Nebengebäuden, mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 550 – 1.800 m<sup>2</sup>, in mittlerer bis guter Wohnlage ergaben ein Preisniveau\* zwischen 1.350 – 2.800 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Einfamilienhäuser der Baujahre 1949 – 1989, unsaniert (MODG 2 – 6), ø WF von ca. 120 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. 600 – 2.200 m<sup>2</sup>, in mittlerer bis guter Wohnlage ergaben ein Preisniveau\* zwischen 750 – 2.000 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche

- **Einfamilienhäuser der Baujahre 1949 – 1989, teilsaniert – saniert (MODG 8 – 15), ø WF von ca. 140 m<sup>2</sup>**  
mit Unterkellerung, z. T. mit Garage, z. T. mit Doppelgarage, z. T. mit Nebengebäuden mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 500 – 1.700 m<sup>2</sup>, in mittlerer bis guter Wohnlage ergaben ein  
Preisniveau\* zwischen 1.350 – 2.150 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche
- **Einfamilienhäuser der Baujahre 1990 – 1999, ø WF von ca. 140 m<sup>2</sup>**  
z. T. mit Unterkellerung, z. T. mit Garage, z. T. mit Doppelgarage, z. T. mit Carport, mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 450 – 2.450 m<sup>2</sup>, in mittlerer Wohnlage ergaben ein  
Preisniveau\* zwischen 1.100 – 2.950 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche
- **Einfamilienhäuser der Baujahre 2000 – 2017, ø WF von ca. 160 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. 500 – 2.250 m<sup>2</sup>, in mittlerer bis guter Wohnlage ergaben ein  
Preisniveau\* zwischen 1.650 – 2.950 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche
- **Einfamilienhäuser ab Baujahr 2020/2021, Erstverkäufe, ø WF von ca. 135 m<sup>2</sup>**  
ohne Keller, z. T. mit Garage, z. T. mit Doppelgarage, mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 700 – 1.050 m<sup>2</sup>, in mittlerer Wohnlage ergaben ein  
Preisniveau\* zwischen 2.250 – 2.950 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche

Neben den freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern wurden in dieser Kategorie in geringer Anzahl (19 Kauffälle) Grundstücke mit Bauernhäusern der Geschäftsjahre 2012 - 2019 wie folgt ausgewertet. Im Geschäftsjahr 2020 lagen keine Kauffälle mit Bauernhäusern vor.

- **Bauernhäuser (Mehr-Seiten-Hof) der Baujahre 1900 – 1948, unsaniert, ø WF von ca. 90 m<sup>2</sup> (Kauffälle 2012 bis 2017)**  
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. 130 m<sup>2</sup> (Kauffälle 2014 bis 2019)**  
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 – 1.300 €/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 verdeutlicht.

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 2019 bzw. um sanierte bis teilsanierte EFH der Baujahre 1910 bis 1989 in der Stadtrandlage (z.B. in den Ortsteilen Schmellwitz, Branitz, Sielow, Döbbrick, Ströbitz, Groß Gaglow, Gallinchen, Kahren, Willmersdorf).

Die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze erfolgt auf der Grundlage der Verwaltungsvorschrift zur Ermittlung von Ertragswerten und Liegenschaftszinssätzen im Land Brandenburg (Brandenburgische Ertragswertrichtlinie - RL EW-BB) vom 4. August 2017 mit den vorgegebenen Modellansätzen und -parametern (siehe Anhang, S. 110) Dem entsprechend ist die Erfassung, Kennzeichnung und Auswertung der Kauffälle in der Kaufpreiserfassungsrichtlinie (KPSerf-RL) vom 18.12.2012, zuletzt geändert durch Erlass vom 14.01.2020 geregelt, welche u. a. für die Liegenschaftszinssatzermittlung geeignet sind. Mit der Einführung der Brandenburgischen Ertragswertrichtlinie haben sich die Modellparameter für die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze geändert. Dies betrifft im Wesentlichen die anzusetzenden Bewirtschaftungskosten. Auch wenn diese Änderungen geringfügig sind, ist ein Vergleich mit den Ergebnissen in den zurückliegenden Grundstücksmarktberichten (vor 2017) nur eingeschränkt möglich.

Die folgenden abgeleiteten Liegenschaftszinssätze beziehen sich auf den Zeitraum der **Geschäftsjahre 2018 bis 2020** Für diesen Auswertungszeitraum wurden insgesamt **226 typische Kauffälle** (EFH, RH und DHH) mit gleichartig bebauten und genutzten Objekten der Baujahre 1900 – 2020 unter Berücksichtigung der marktüblich erzielbaren Mieten mit dem Programmsystem „Automatisiert geführte Kaufpreissammlung“ des Landes Niedersachsen ausgewertet.

Im Geschäftsjahr 2020 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.

Ein- und Zweifamilienhäuser					
Anzahl der Kauffälle 2018/ 2019/ 2020 (163)					
Liegenschaftszinssatz	Merkmale				
	Ø WF (m²) (Spanne)	Ø monatliche Nettokaltmiete (€/m²) (Spanne)	Ø Rohertragsfaktor (Spanne)	Ø RND (Jahre) (Spanne)	Ø Bodenwertniveau (€/m²) (Spanne)
<b>2020</b>					
<b>2,7 %</b> ↓ (1,2 – 4,1)	134 (70 – 255)	6,83 (4,80 – 9,00)	22,0 (13,7 – 33,6)	45 (20 – 75)	67 (20 – 115)
<i>KF aus 2020 (Anz.54) 2,0 %</i>	141	6,67	24,3	43	73

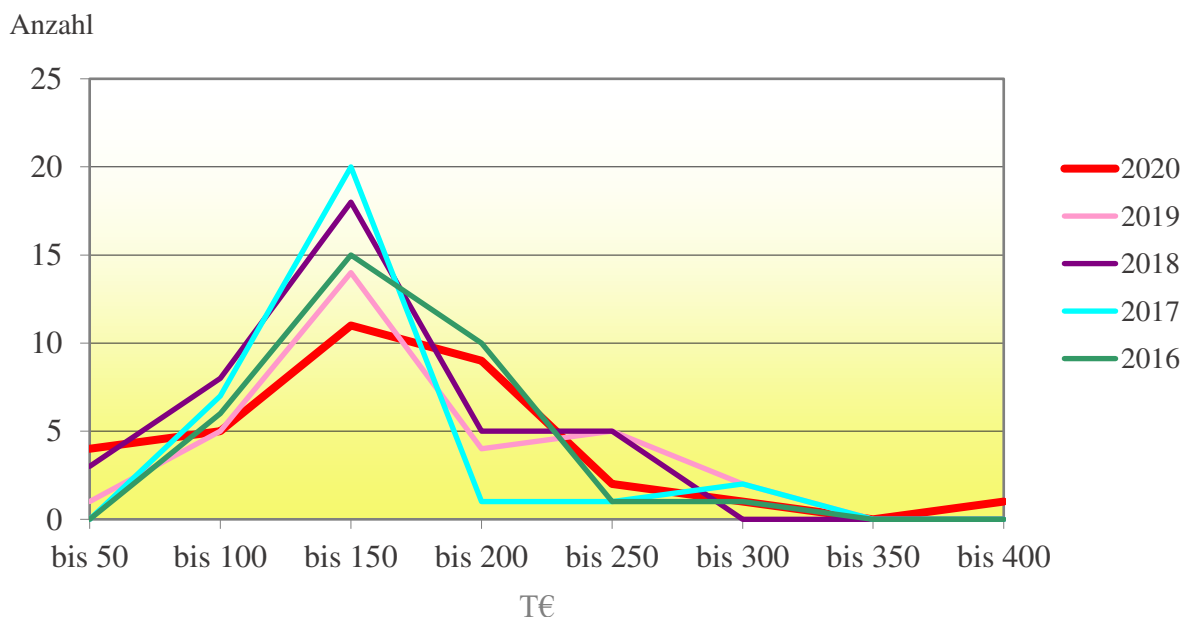
Der angegebene Liegenschaftszinssatz stellt nur eine Orientierungsgröße dar, da üblicherweise Ein- und Zweifamilienhäuser in der Stadt Cottbus überwiegend zur Eigennutzung und nicht zur Vermietung gekauft werden.

In Auswertung der Liegenschaftszinssätze für Einfamilienhäuser ist derzeit keine gesicherte Aussage zu Einflussgrößen möglich.

### 8.3 Reihenhäuser / Doppelhaushälften

#### 8.3.1 Preisniveau, Preisentwicklung

##### Häufigkeitsverteilung der Reihenhäuser und Doppelhaushälften nach Preisklassen



Auf dem Teilmarkt der Reihenhäuser/ Doppelhaushälften erfolgten die Erwerbsvorgänge annähernd zu gleichen Anteilen mit anhaltend steigendem Preisniveau. Das bevorzugte Kaufinteresse lag dabei nach wie vor bei den Reihenhäusern der Baujahresgruppe > 1990 mit leicht steigendem Preisniveau. Die auswertbaren Kauffällen der **Doppelhaushälften** zeigten einen **signifikanten Preisanstieg von ca. 30 %** bei den unsanierten Objekten der Baujahresgruppe < 1948 und bei den Weiterveräußerungen ab dem Baujahr 1990.

<b>RH - Kaufpreismittel 2020 (2019)</b> Bodenrichtwertniveau 56 – 90 €/m <sup>2</sup> (erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei) (auswertbare Kauffälle)							
Baujahresgruppe	Anzahl	Anteil Bodenwert am KP (%)	mittlere Grundstücksgröße (m <sup>2</sup> )	mittleres Baujahr	mittlere WF (m <sup>2</sup> )	mittlerer WF-Preis (€/m <sup>2</sup> )	mittlerer Gesamtkaufpreis (€)
Bj. < 1948 teilsaniert – saniert (MODG 8 – 18)	1 (1)	14 (49)	449 (704)	1925 (1920)	66 (120)	- (-)	- (-)
Bj. 1949 – 1989 teilsaniert - saniert (MODG 6 – 15)	1 (5)	34 (23)	449 (503)	1955 (1968)	78 (101)	- (1.952)	- (200.667)
Bj. > 1990* Weiterveräußerungen	9 (10)	13 (13)	212 (203)	1994 (1994)	120 (124)	1.136 (1.057)	134.111 (132.485)

\* Lageabhängigkeiten feststellbar!

<b>DHH - Kaufpreismittel 2020 (2019)</b> Bodenrichtwertniveau 37 – 97 €/m <sup>2</sup> (erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei) (auswertbare Kauffälle)							
Baujahresgruppe	Anzahl	Anteil Bodenwert am KP (%)	mittlere Grundstücksgröße (m <sup>2</sup> )	mittleres Baujahr	mittlere WF (m <sup>2</sup> )	mittlerer WF-Preis (€/m <sup>2</sup> )	mittlerer Gesamtkaufpreis (€)
Bj. < 1948 unsaniert (MODG 1 – 6)	3 (4)	43 (66)	743 (981)	1921 (1927)	110 (120)	1.430 (1.058)	157.000 (120.000)
Bj. < 1948 teilsaniert – saniert (MODG 8 – 18)	4 (7)	35 (24)	833 (740)	1932 (1930)	128 (136)	1.528 (1.489)	194.625 (194.643)
Bj. 1949 – 1989 teilsaniert (MODG (6 – 14)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)
Bj. > 1990* Weiterveräußerungen	4 (5)	20 (16)	547 (457)	2000 (1999)	117 (126)	1.956 (1.494)	228.750 (186.400)
Bj. > 2018 Erstverkäufe	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)

\* Lageabhängigkeiten feststellbar!

In nachfolgender Tabelle ist die tendenzielle Preisentwicklung ab 2016 in den typischen Baujahresgruppen gegenüber dem Vorjahr ersichtlich.

	2016	2017	2018	2019	2020
RH teilsaniert - saniert Baujahr < 1948	↑↑	•	•	•	•
RH teilsaniert - saniert Baujahr 1949 – 1989	↑↑	↓↓	↑↑	➡	•
RH Baujahr ab 1990	↑↑	↓↓	↑↑	➡	↑
DHH unsaniert Baujahr < 1948	↑↑	•	↓↓	↑↑	↑↑
DHH teilsaniert - saniert Baujahr < 1948	↑↑	↓↓	➡	↑	➡
DHH teilsaniert - saniert Baujahr 1949 – 1989	↑↑	↓↓	•	•	•
DHH Weiterveräußerungen Baujahr ab 1990	↓↓	↓	➡	↑↑	↑↑
DHH Erstverkäufe Baujahr > 2013	↑↑	↑↑	•	•	•

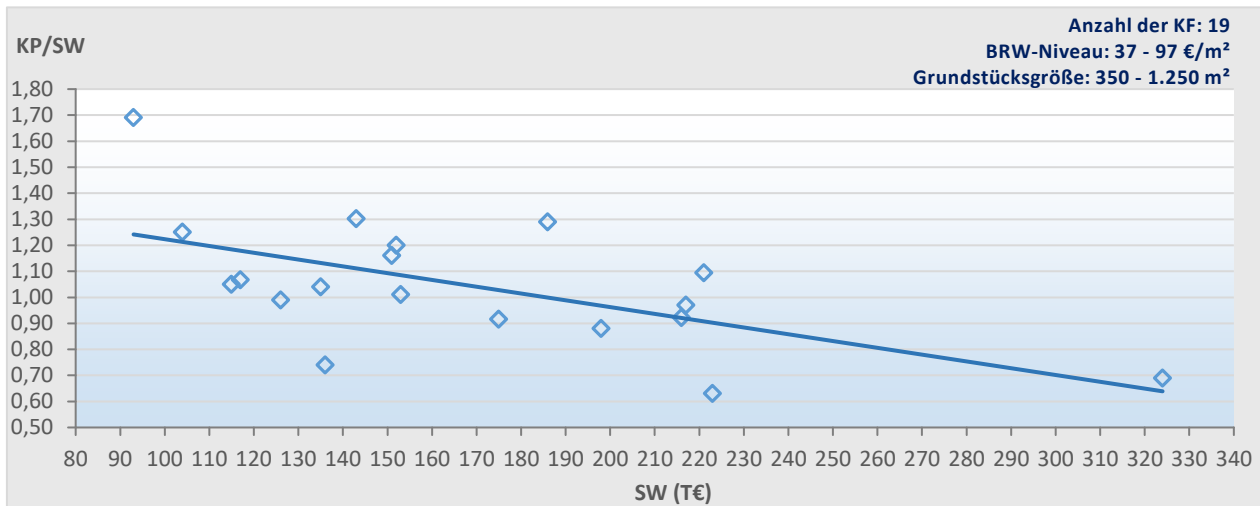
**Legende:** ↑ um bis + 10 %      ↑↑ um > + 10 %      ➡ konstant  
 ➡ um bis + 5 %      ↓↓ um > - 10 %      • keine Angaben möglich  
 ↘ um bis - 5 %  
 ↓ um bis - 10 %



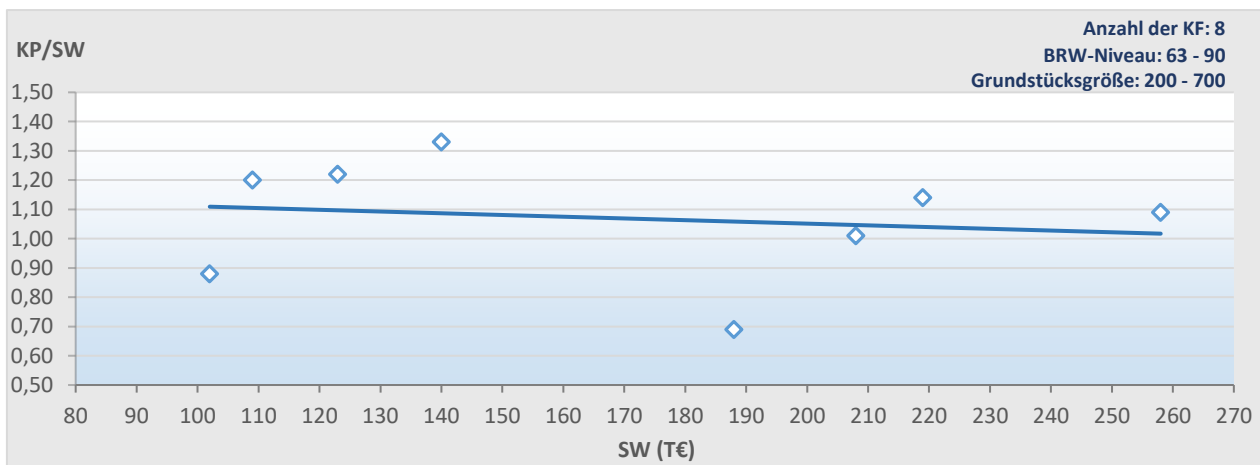
### 8.3.2 Sachwertfaktoren

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

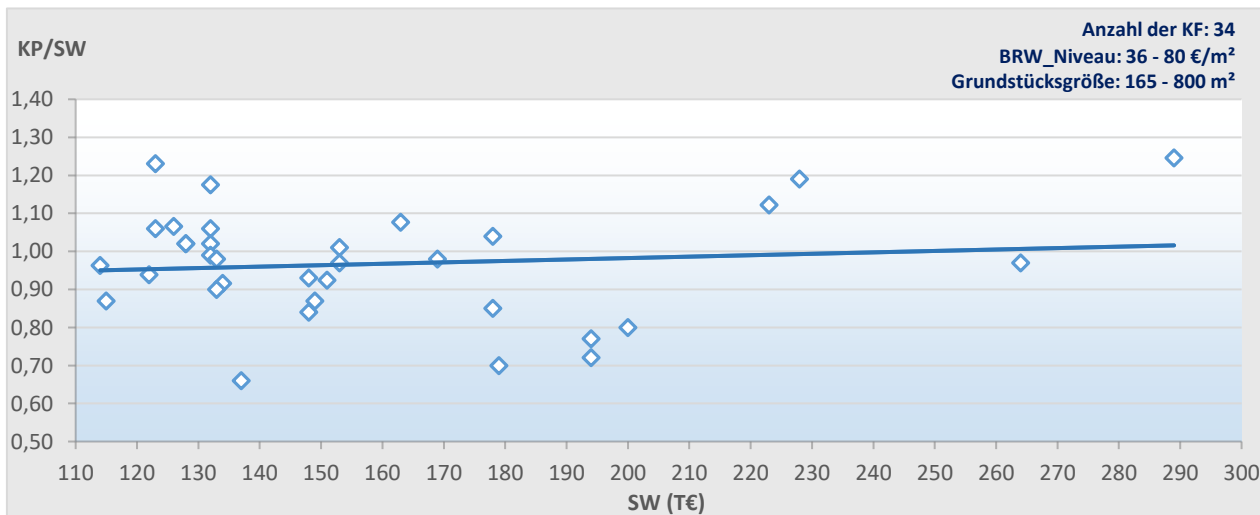
Für **Reihenhäuser und Doppelhaushälften der Baujahre < 1948** (Standardstufe 1,0 – 3,5) wurde folgender **Sachwertfaktor** abgeleitet: **1,05 (0,63 – 1,69)**



Für **Reihenhäuser und Doppelhaushälften der Baujahre 1949 - 1989** (KF der Jahre 2018-2020), (Standardstufe 2,1 – 3,3) wurde folgender **Sachwertfaktor** abgeleitet: **1,07 (0,69 – 1,33)**



Für **Reihenhäuser und Doppelhaushälften ab Baujahr 1990** (Standardstufe 2,0 – 3,7) wurde folgender **Sachwertfaktor** abgeleitet: **0,97 (0,66 – 1,25)**



## 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 < 1948	Baujahr 1949– 1989	Baujahr > 1990
Auswertungszeitraum	2019 - 2020	2018 - 2020	2019 - 2020
Stichprobenumfang	19	8	34
BRW-Niveau (€/m <sup>2</sup> )	37 - 97	63 - 90	36 - 80
Grundstücksfläche (m <sup>2</sup> )	348 – 1.237	202 - 703	163 – 793
vorläufiger SW (T€)	93 - 324	102 - 258	114 - 289
Standardstufe	1,0 – 3,5	2,1 – 3,3	2,0 – 3,7
<b>Sachwertfaktor</b>	<b>1,05 ↑</b> (0,63 – 1,69)	<b>1,07 ↓</b> (0,69 – 1,33)	<b>0,97 →</b> (0,66 – 1,25)

### 8.3.3 Wohnflächenpreise

Die Erwerbsvorgänge 2020 für Reihenhäuser zeigen folgende Durchschnittswerte:

- **Reihenhäuser der Baujahre 1949 – 1989, teilsaniert - saniert (MODG 6 – 15), ø WF von ca. 100 m<sup>2</sup> (Kauffälle 2018 – 2020)**  
mit Unterkellerung, z. T. mit Garage, z. T. mit PKW-Stellplatz, mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 200 – 700 m<sup>2</sup>, in mittlerer bis guter Wohnlage ergaben ein Preisniveau\* zwischen 1.150 – 2.500 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche
- **Reihenhäuser der Baujahre > 1990, Weiterveräußerungen, (MODG 4 – 6) ø WF von ca. 120 m<sup>2</sup>**  
ohne Keller, überwiegend mit Garage und PKW-Stellplatz, mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 165 – 325 m<sup>2</sup>, in mittlerer Wohnlage ergaben ein Preisniveau\* zwischen 950 – 1.350 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche  
Lageabhängigkeiten feststellbar!

Die Erwerbsvorgänge 2020 für Doppelhaushälften zeigen folgende Durchschnittswerte:

- **Doppelhaushälften der Baujahre < 1948, unsaniert (MODG 6), ø WF von ca. 110 m<sup>2</sup>**  
z. T. mit Unterkellerung, mit Garage, mit PKW-Stellplatz, z. T. mit Nebengebäuden, mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 350 – 1.050 m<sup>2</sup>, in mittlerer bis guter Wohnlage ergaben ein Preisniveau\* zwischen 1.350 – 1.500 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche
- **Doppelhaushälften der Baujahre < 1948, teilsaniert – saniert (MODG 8 – 18), ø WF von ca. 130 m<sup>2</sup>**  
mit Unterkellerung, z. T. mit Garage, z. T. mit Doppelgarage, z. T. mit Nebengebäuden, mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 700 – 1.000 m<sup>2</sup>, in guter bis mittlerer Wohnlage ergaben ein Preisniveau\* zwischen 1.450 – 1.650 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche

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

- Doppelhaushälften der Baujahre > 1990, Weiterveräußerungen, (MODG 2 – 12)**  
**Ø WF von ca. 120 m<sup>2</sup>**  
 z. T. Unterkellerung, z. T. mit Doppelgarage bzw. Carport, z. T. mit Pkw-Stellplatz, mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 250 – 750 m<sup>2</sup>, in mittlerer Wohnlage ergaben ein Preisniveau\* zwischen 1.400 – 2.550 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche  
 Lageabhängigkeiten feststellbar!
- Doppelhaushälften Baujahr 2017, Erstverkäufe, Ø WF von ca. 115 m<sup>2</sup>**  
*(Kauffälle 2017)*  
 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).

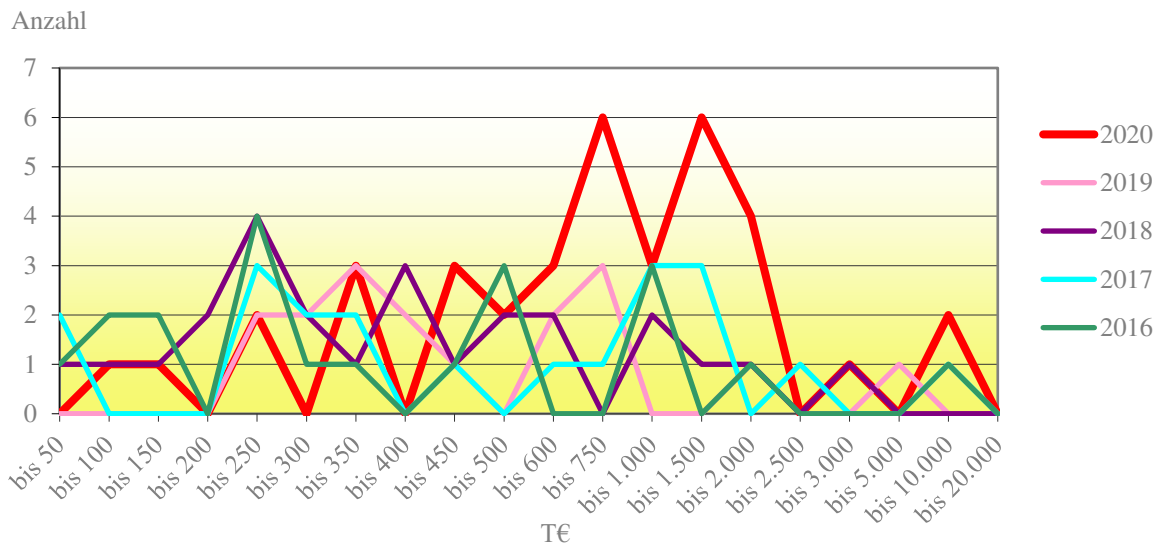
Reihenhäuser und Doppelhaushälften					
Anzahl der Kauffälle 2018/ 2019/ 2020 (63)					
Liegenschafts- zinssatz	Merkmale				
	Ø WF (m <sup>2</sup> ) (Spanne)	Ø monatl. Nettokaltmiete (€/m <sup>2</sup> ) (Spanne)	Ø Roher- tragsfaktor (Spanne)	Ø RND (Jahre) (Spanne)	Ø Boden- wertniveau (€/m <sup>2</sup> ) (Spanne)
<b>2020</b>					
<b>3,1 %</b> ↓ (1,1 – 4,8 %)	121 (78 – 199)	6,03 (4,80 – 9,50)	19,0 (13,3 – 30,8)	41 (20 – 61)	69 (36 – 97)
<i>KF aus 2020 (Anz. 19)</i> 2,9 %	120	6,14	19,5	40	78

In Auswertung der Liegenschaftszinssätze für Reihenhäuser und Doppelhaushälften konnte keine gesicherte zeitliche Abhängigkeit der Jahre 2018 – 2020 festgestellt werden.

## 8.4 Mehrfamilienhäuser

### 8.4.1 Preisniveau, Preisentwicklung

#### Häufigkeitsverteilung der Mehrfamilienhäuser nach Preisklassen



<b>MFH - Kaufpreismittel 2020 (2019)</b> Bodenrichtwertniveau 50 – 300 €/m <sup>2</sup> (erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei) (auswertbare Kaufverträge)					
Baujahresgruppe	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere WF (m <sup>2</sup> )	mittlerer WF-Preis (€/m <sup>2</sup> )	mittlerer Gesamtkaufpreis (€)
Bj. < 1948 unsaniert	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)
Bj. < 1948 teilsaniert	14 (9)	1908 (1904)	543 (375)	1.310 (956)	741.857 (353.333)
Bj. < 1948 saniert	11 (3)	1910 (1928)	630 (465)	1.495 (1.141)	927.636 (537.333)
Bj. 1949 – 1989 unsaniert	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)
Bj. 1949 – 1989 teilsaniert - saniert	1 (1)	1955 (1963)	2.232 (3.858)	- (-)	- (-)
Bj. 1971 – 1989 (Plattenbau) unsaniert	1 (-)	1972 (-)	3.674 (-)	- (-)	- (-)
Bj. 1971 – 1989 (Plattenbau) teilsaniert - saniert	- (1)	- (1989)	- (2.132)	- (-)	- (-)
Bj. 1990 – 2010	2 (1)	1998 (1995)	3.823 (368)	1.200 (-)	4.640.450 (-)

### 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 mit den vorgegebenen Modellansätzen und –parametern (siehe Anhang, S. 110).

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, Bürogebäude/ Geschäftshäuser sowie Verbrauchermärkte 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.

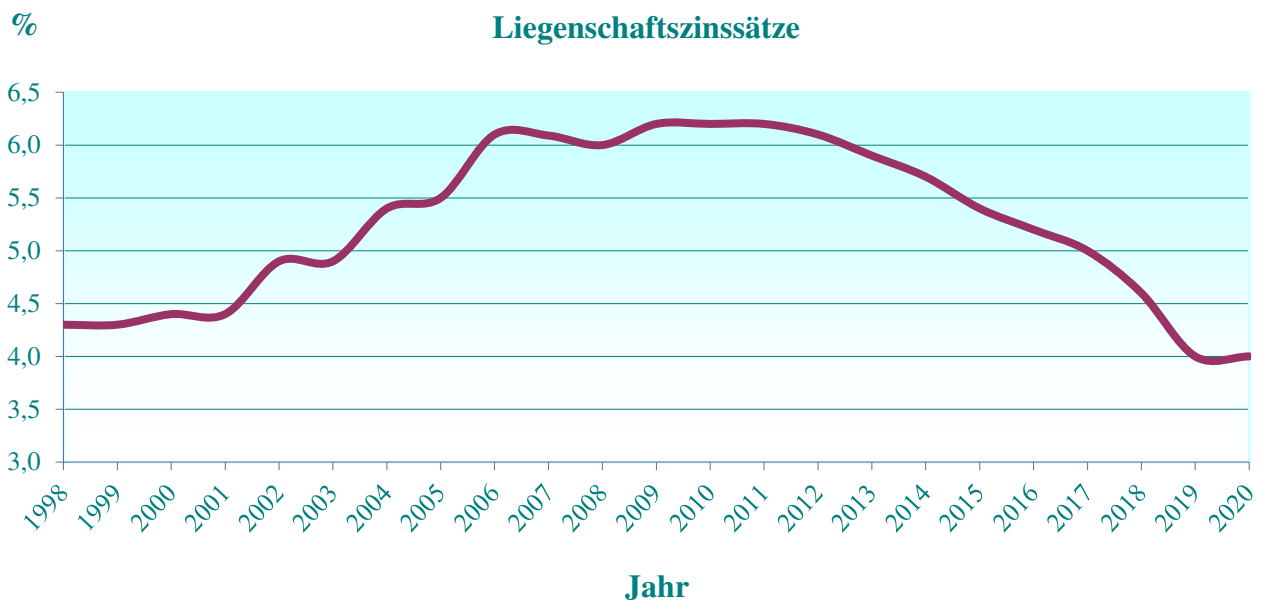
Für den **Auswertungszeitraum 2018 bis 2020** wurden insgesamt **111 typische Kauffälle** mit gleichartig bebauten und genutzten Objekten, der Baujahre 1900 – 2020 unter Berücksichtigung der tatsächlichen Mieten bzw. der marktüblich erzielbaren Mieten mit dem Programmsystem „Automatisiert geführte Kaufpreissammlung“ des Landes Niedersachsen bzw. mit dem Programm „PraxWert“, Version 6.4 ausgewertet. Analog dem Vorjahr wurden überwiegend teilsanierte bis sanierte Mehrfamilienhäuser und Wohn- und Geschäftshäuser verkauft, welche größtenteils vermietet sind. In sehr geringer Anzahl wurden unsanierte Objekte veräußert.

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

<b>Mehrfamilienhäuser* (Baujahr 1889 – 2020)</b> (gewerblicher Mietanteil von ≤ 20 %)					
Anzahl der Kauffälle 2018/ 2019/ 2020 (61)					
<b>Liegenschafts- zinssatz</b>	<b>Merkmale</b>				
	Ø WF (m <sup>2</sup> ) (Spanne)	Ø monatl. Nettokaltmiete (€/m <sup>2</sup> ) (Spanne)	Ø Roher- tragsfaktor (Spanne)	Ø RND (Jahre) (Spanne)	Ø Bodenwert- niveau (€/m <sup>2</sup> ) (Spanne)
<b>2020</b>					
<b>4,0 %</b> → (2,2 – 5,6 %)	792 (190 – 5.479)	6,00 (4,20 – 9,75)	16,0 (11,3 – 21,9)	39 (25 – 80)	121 (25 – 350)
<i>KF aus 2020 (Anz.30)</i> 3,5 %	922	6,53	17,3	43	120

\* 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.

**Entwicklung der Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser**



Der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser ist gegenüber dem Vorjahr unverändert. Einflussgrößen wie Lage, RND und Nutzflächengröße bzw. Anzahl der Wohneinheiten lassen sich nicht statistisch gesichert nachweisen. Tendenziell lässt die Auswertung jedoch erkennen, dass bei Mehrfamilienhäusern mit wenigen Wohneinheiten der Liegenschaftszinssatz niedriger ausfällt.



### 8.4.3 Wohnflächenpreise

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

- **Mehrfamilienhäuser der Baujahre < 1948, unsaniert, WF 290 – 1.160 m<sup>2</sup>, 3 – 10 WE**  
(Kauffälle 2018)  
mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 300 – 650 m<sup>2</sup>, ergaben ein Preisniveau\* zwischen 80 – 250 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche
- **Mehrfamilienhäuser der Baujahre < 1948, teilsaniert, WF 190 – 950 m<sup>2</sup>, 3 – 13 WE**  
mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 250 – 2.100 m<sup>2</sup>, ergaben ein Preisniveau\* durchschnittlich 880 – 1.850 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche
- **Mehrfamilienhäuser der Baujahre < 1948, saniert, WF 300 – 1.380 m<sup>2</sup>, 3 - 19 WE**  
mit einer Grundstücksgröße von ca. 200 – 1.400 m<sup>2</sup>, ergaben ein Preisniveau\* zwischen 1.075 – 1.800 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche
- **Mehrfamilienhäuser der Baujahre 1900 – 1948, saniert, WF 1.100 – 4.700 m<sup>2</sup>, 18 - 84 WE**  
(seit 2016 keine Kauffälle, siehe GMB 2017 Stadt Cottbus)
- **Mehrfamilienhäuser der Baujahre 1949 – 1989, unsaniert, WF 260 – 1.050 m<sup>2</sup>, 3 - 6 WE**  
(Kauffälle 2016 - 2018)  
mit einer Grundstücksgröße von ca. 400 – 1.050 m<sup>2</sup>, ergaben ein Preisniveau\* zwischen 100 – 550 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche
- **Mehrfamilienhäuser der Baujahre 1949 – 1989, teilsaniert, WF 1.400 – 2.400 m<sup>2</sup>, 22 - 64 WE**  
(Kauffälle 2017 - 2020)  
mit einer Grundstücksgröße von ca. 550 – 6.700 m<sup>2</sup>, ergaben ein Preisniveau\* zwischen 600 – 900 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche
- **Mehrfamilienhäuser – Plattenbauten der Baujahre 1971 - 1989, unsaniert, WF 3.200 – 3.650 m<sup>2</sup>, 70 – 125 WE** (seit 2016 keine Kauffälle, siehe GMB 2017) 2020 ein Kauffall
- **Mehrfamilienhäuser – Plattenbauten der Baujahre 1971 - 1989, teilsaniert - saniert, WF 2.100 – 5.050 m<sup>2</sup>, 85 – 120 WE** (Kauffälle 2016 - 2019)  
mit einer Grundstücksgröße von ca. 2.000 – ca. 4.400 m<sup>2</sup>, ergaben ein Preisniveau\* zwischen 670 – 1.100 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche
- **Mehrfamilienhäuser der Baujahre > 1990, WF 370 – 5.500 m<sup>2</sup>, 7 – 80 WE**  
(Kauffälle 2017 - 2020)  
mit einer Grundstücksgröße von ca. 300 – ca. 6.800 m<sup>2</sup>, ergaben ein Preisniveau\* zwischen 1.170 – 1.700 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche

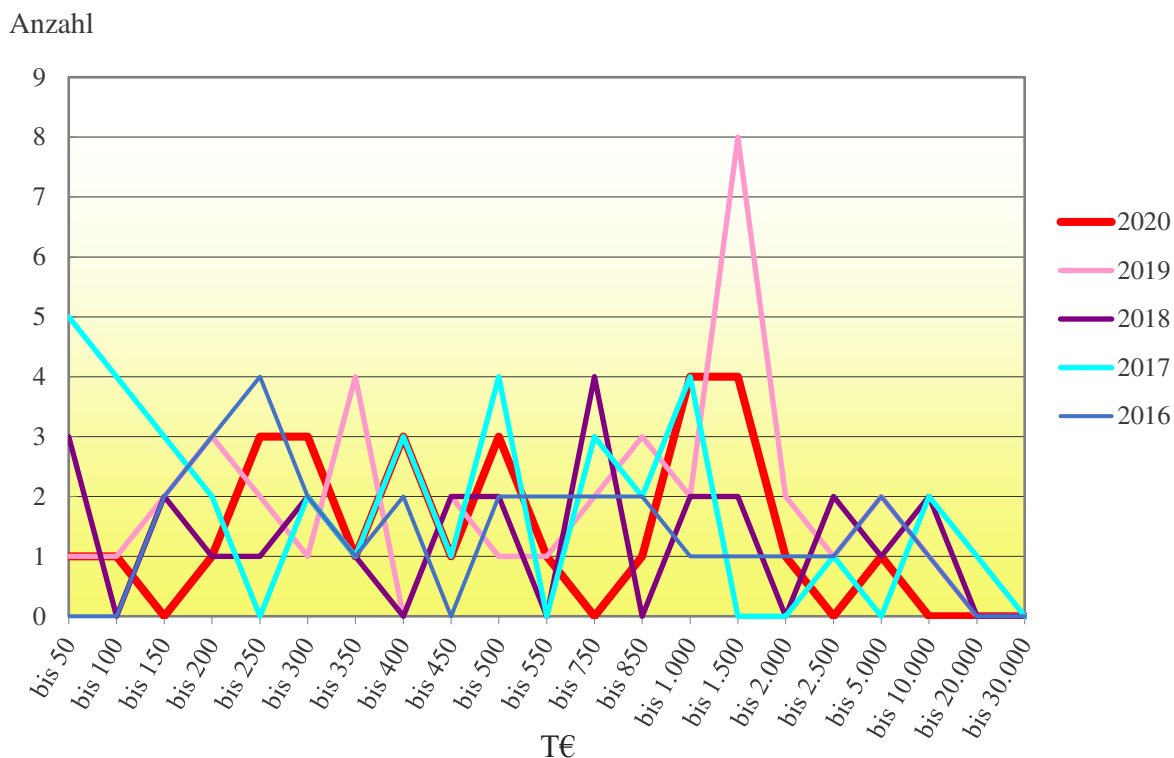
\* Die Preisangaben enthalten den Wert der baulichen Anlagen und den Wert des Grund und Bodens.

## 8.5 Wohn- und Geschäftshäuser

### 8.5.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Die in diesem Abschnitt untersuchten Kauffälle beziehen sich ausschließlich auf Wohn- und Geschäftshäuser mit einem gewerblichen Mietanteil von > 20 % (durchschnittlich ca. 33 %).

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



<b>WGH – Kaufpreismittel 2020 (2019)</b> Bodenrichtwertniveau 56 – 390 €/m <sup>2</sup> (erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei) (auswertbare Kauffälle)					
Baujahresgruppe	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere WF/NF (m <sup>2</sup> )	mittlerer WF/NF-Preis (€/m <sup>2</sup> )	mittlerer Gesamtkaufpreis (€)
Bj. < 1948 unsaniert	1 (3)	1900 (1912)	294/66 (332/200)	- (509)	- (247.750)
Bj. < 1948 teilsaniert	8 (8)	1910 (1907)	500/193 (323/580)	1.322 (1.110)	878.625 (903.600)
Bj. < 1948 saniert	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)

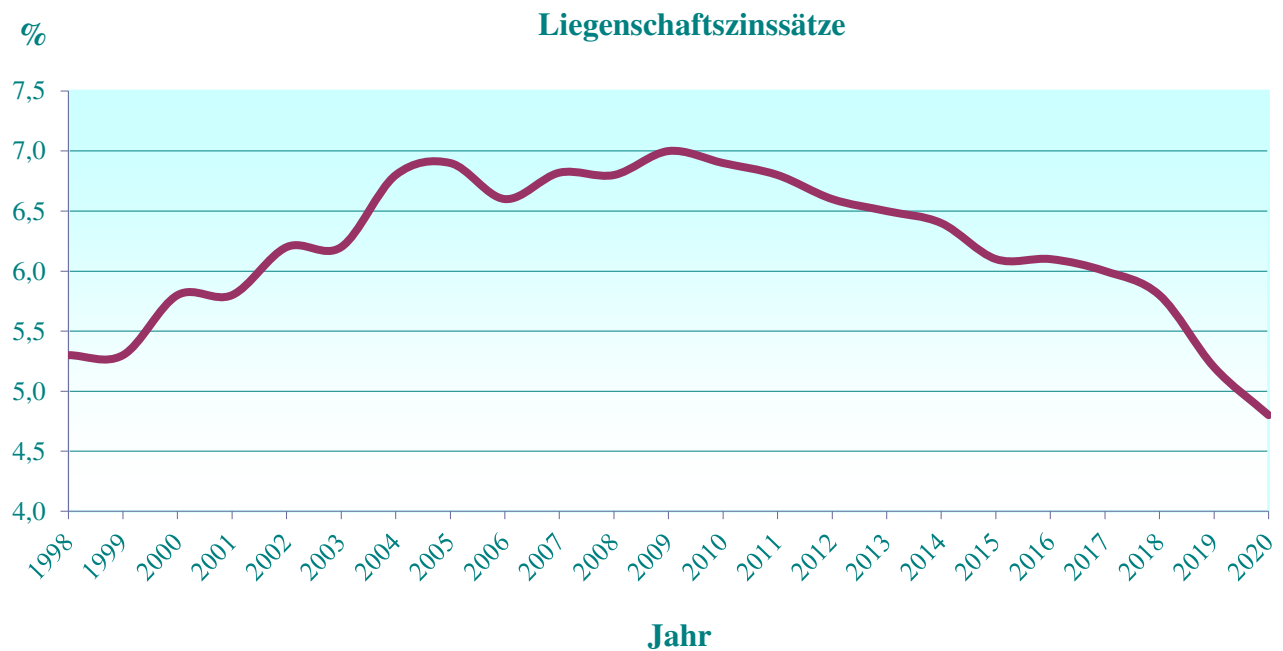
### 8.5.2 Liegenschaftszinssatz

Allgemeines und Berechnungsgrundlagen zur Ermittlung der Liegenschaftszinssätze siehe Pkt. 8.2.4.

Wohn- und Geschäftshäuser* (Baujahr 1887 – 1990) (gewerblicher Mietanteil von ø 42 %)					
Anzahl der Kauffälle 2018 - 2020 (24)					
Liegenschafts- zinssatz  2020	Merkmale				
	Ø WF (m²) NF (m²) (Spanne)	Ø monatl. Nettokaltmiete (€/m²) (Spanne)	Ø Roher- tragsfaktor (Spanne)	Ø RND (Jahre) (Spanne)	Ø Boden- wertniveau (€/m²) (Spanne)
<b>4,8 %</b> ↓ (2,9 – 6,8 %)	411 (123 – 1.007) 312 (50 – 1.868)	WF 6,22 (3,50 – 9,00) NF 8,22 (3,33 – 25,45)	13,5 (9,7 – 18,9)	34 (25 – 50)	194 (56 – 390)
<i>KF aus 2020 (Anz.10)</i> 4,7 %	WF 438 NF 200	WF 6,50 NF 7,18	14,4	40	157

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

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



### 8.5.3 Wohn-/ Nutzflächenpreise

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

- **Wohn- und Geschäftshäuser der Baujahre < 1948, unsaniert, WF ca. 300 – 670 m<sup>2</sup>/ NF ca. 110 – 400 m<sup>2</sup>, (Kauffälle 2018/2019)**  
mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 200 – 1.850 m<sup>2</sup>, ergaben ein Preisniveau\* von durchschnittlich 420 – 670 €/m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche
- **Wohn- und Geschäftshäuser der Baujahre < 1948, teilsaniert, WF ca. 140 – 1.005 m<sup>2</sup>/ NF ca. 50 – 470 m<sup>2</sup>**  
mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 200 – 2.000 m<sup>2</sup>, ergaben ein Preisniveau\* zwischen 900 – 1.750 €/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>, (Kauffälle 2017/2018)**  
mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 200 – 650 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 2018 – 2020 zusammengefasst und analysiert.

Des Weiteren 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 2020 (2019)</b>					
<b>Bodenrichtwertniveau 35 – 300 €/m<sup>2</sup></b>					
<b>(erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei)</b>					
<b>(auswertbare Kauffälle)</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>)</b>	<b>mittlerer Gesamtkaufpreis (€)</b>
Bj. < 1989 unsaniert	- (2)	- (1978)	- 843	- (170)	- (117.500)
Bj. < 1989 teilsaniert	5 (2)	1944 (1920)	1.499 (2.143)	470 (1.097)	674.900 (2.490.000)
Bj. < 1989 saniert	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)
Bj. > 1990	- (3)	- (1995)	- (3.490)	- (723)	- (2.425.000)

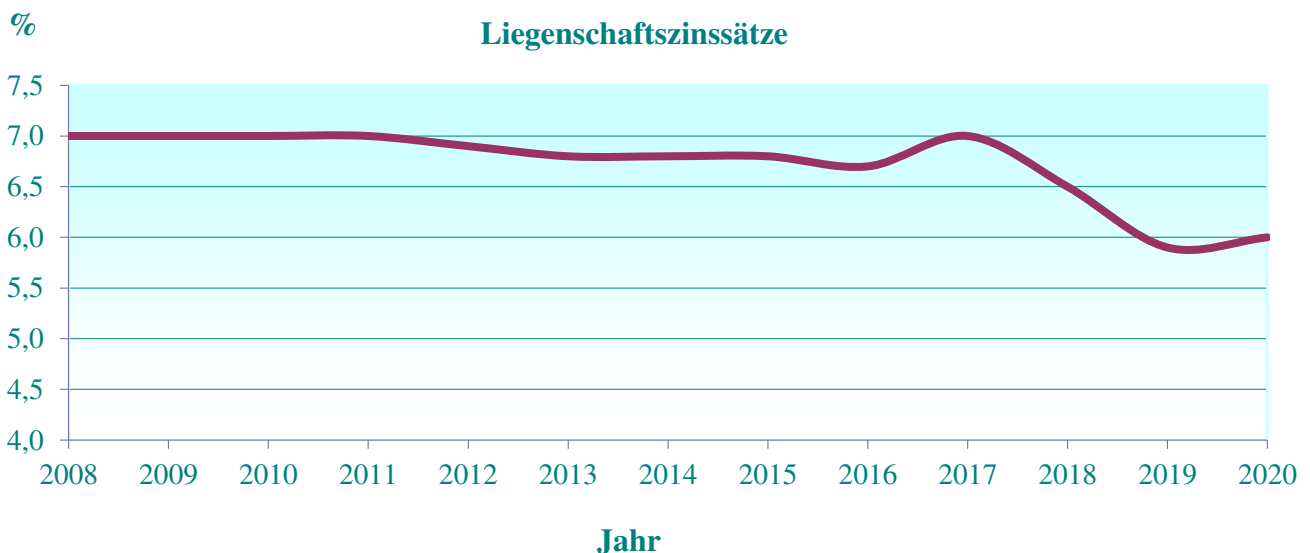
<b>Verbrauchermärkte</b>					
<b>Kauffälle von 2018 – 2020</b>					
<b>Bodenrichtwertniveau 20 – 88 €/m<sup>2</sup></b>					
<b>(erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei)</b>					
<b>(auswertbare Kauffälle)</b>					
<b>Anzahl</b>	<b>Ø Grundstücksfläche (m<sup>2</sup>) (Spanne)</b>	<b>Ø Kaufpreis (€) (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>
9	7.419 (2.604 – 12.899)	3.131.273 (860.000 – 7.690.267)	1996 (1970 - 2005)	2.478 (968 – 4.083)	1.226 (767 – 1.947)

### 8.6.2 Liegenschaftszinssatz

Allgemeines und Berechnungsgrundlagen zur Ermittlung der Liegenschaftszinssätze siehe Pkt. 8.2.4.

Bürogebäude / Geschäftshäuser* (Baujahr 1900 – 1999)					
Anzahl der Kauffälle 2018 - 2020 (13)					
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>2020</b>					
<b>6,0 %</b> ↑ (4,3 – 6,8 %)	1.826 (371 – 7.778)	5,30 (3,59 – 10,00)	10,6 (6,7 – 16,2)	27 (12 – 40)	148 (25 – 340)

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



Allgemeines und Berechnungsgrundlagen zur Ermittlung der Liegenschaftszinssätze siehe Pkt. 8.2.4.

Verbrauchermärkte (Baujahr 1993 – 2005)					
Anzahl der Kauffälle 2018 - 2020 (8)					
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>2020</b>					
<b>3,3 %</b> ↓ (1,3 – 6,7 %)	2.482 (968 – 4.083)	10,17 (5,20 – 35,00)	11,0 (7,9 – 14,7)	13 (10 – 17)	53 (20 – 88)

### 8.6.3 Nutzflächenpreise

- **Bürogebäude/ Geschäftshäuser der Baujahre < 1989, unsaniert, NF ca. 260 – 10.500 m<sup>2</sup>, (Kauffälle 2018/2019)**  
mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 450 – 24.300 m<sup>2</sup>, ergaben ein Preisniveau\* zwischen 60 – 200 €/m<sup>2</sup> Nutzfläche
- **Bürogebäude/ Geschäftshäuser der Baujahre < 1989, teilsaniert, NF ca. 650 – 3.300 m<sup>2</sup>,**  
mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 550 – 12.350 m<sup>2</sup>, ergaben ein Preisniveau\* zwischen 350 – 700 €/m<sup>2</sup> Nutzfläche
- **Bürogebäude/ Geschäftshäuser der Baujahre < 1989, saniert, NF ca. 800 – 1.800 m<sup>2</sup>,**  
*seit 2017 keine Kauffälle, siehe GMB 2017 Stadt Cottbus*
- **Bürogebäude/ Geschäftshäuser der Baujahre > 1990, NF ca. 370 – 7.800 m<sup>2</sup>, (Kauffälle 2018/2019)**  
mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 1.500 – 12.200 m<sup>2</sup>, ergaben ein Preisniveau\* zwischen 300 – 1.000 €/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.

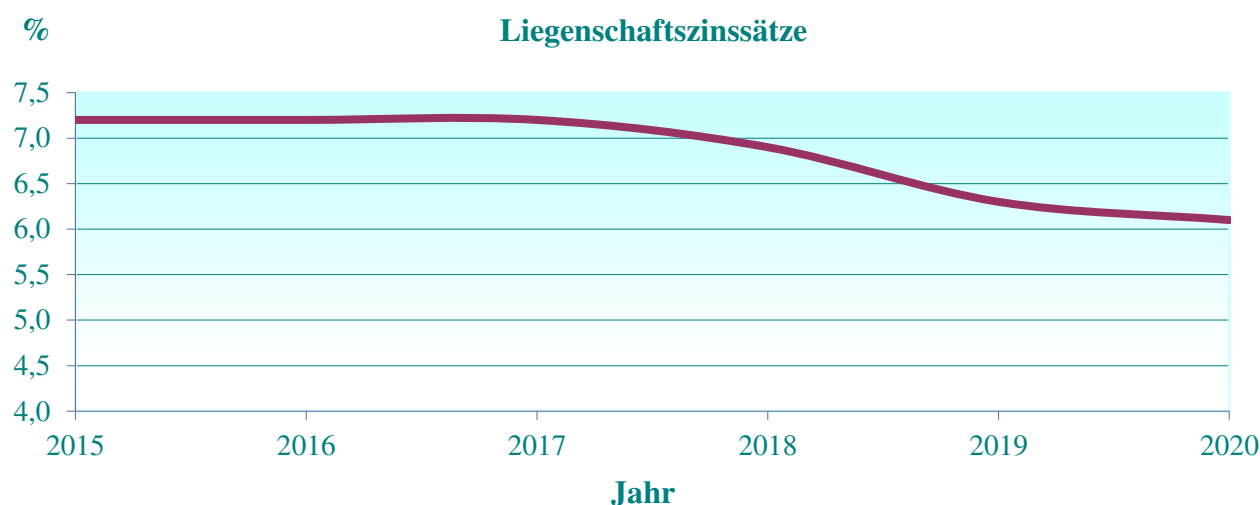
In nachfolgender Marktanalyse werden die Verkäufe der Jahre 2017 bis 2020 zusammengefasst, wobei insgesamt 25 auswertbare Objekte (Produktions- und Lagergebäude) zur Untersuchung herangezogen werden konnten. Die Transaktionen erfolgten sowohl bei den Produktionsgebäuden als auch bei den Lagergebäuden überwiegend in den Gewerbegebieten.

<b>Produktions- und Lagergebäude</b> Kauffälle von 2017 – 2020 <b>Bodenrichtwertniveau 13 – 80 €/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	5.190 (2.043 – 11.154)	255.903 (75.000 – 1.200.000)	1967 (1938 – 1995)	1.282 (360 – 4.328)	214 (73 – 500)
Produktionsgebäude	16	4.462 (840 – 20.114)	260.485 (27.600 – 920.000)	1979 (1938 – 2009)	676 (146 – 2.745)	424 (133 – 1.227)

### 8.7.2 Liegenschaftszinssatz

Im Geschäftsjahr 2015 wurden erstmals Liegenschaftszinssätze für Produktions- und Lagergebäude ermittelt. Allgemeines und Berechnungsgrundlagen zur Ermittlung der Liegenschaftszinssätze siehe Pkt. 8.2.4 und Anhang, S. 110.

<b>Produktions- und Lagergebäude</b> Anzahl der Kauffälle 2017 - 2020 (27)						
Liegenschaftszinssatz  2020	Merkmale					
	mittleres Baujahr (Spanne)	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>6,1 %</b> ↓ (3,3 – 7,7 %)	1976 (1938 - 2009)	911 (146 – 4.328)	2,85 (0,93 – 8,40)	9,8 (6,5 - 16,4)	15 (10 – 29)	26 (13 - 80)

**Entwicklung der Liegenschaftszinssätze für Produktions- u. Lagergebäude****8.8 Wochenendhäuser**

Bei den „Wochenendhäusern“ handelt es sich um Grundstücke, die mit Ferienhäusern, Bungalows oder Gartenlauben bebaut sind. Dabei weisen Bauart (massiv, leicht oder Holz), Ausstattung, Instandhaltungsgrad (Modernisierungsmaßnahmen nach 1990) und Erschließungszustand unterschiedliche Zustände auf. Diese Grundstücke dienen ausschließlich der Freizeitgestaltung und Erholung, eine Wohnnutzung ist unzulässig.

Vereinzelt werden Bungalowgrundstücke zum daneben liegenden Einfamilienhausgrundstück zugekauft. Auf den veräußerten Wochenendgrundstücken befinden sich neben dem Gebäude teilweise Stellplatzmöglichkeiten für PKWs.

In nachstehender Tabelle wurden die auswertbaren Kauffälle der Berichtsjahre 2018 bis 2020 zusammengefasst und in die Kategorien Wochenendhäuser „in Wochenendhaussiedlungen“ und „einzelstehend in Wohngebieten“ unterteilt.

<b>Wochenendhäuser</b>					
Kauffälle von 2018 – 2020					
	Anzahl	Ø Grundstücksfläche in m <sup>2</sup> (Spanne)	Baujahr	Ø Gebäudegrundfläche in m <sup>2</sup> (Spanne)	Ø Kaufpreis in € (Spanne)
<b>in Wochenendhaussiedlungen</b>	20	989 (237 – 6.351)	1970 – 1980	45 (26 – 74)	9.628 (400 – 24.400)
<b>einzelstehend in Wohngebieten</b>	38	629 (173 – 2.619)	1970 – 2010	40 (15 – 128)	15.882 (1.000 – 85.000)

## 9 Wohnungs- und Teileigentum

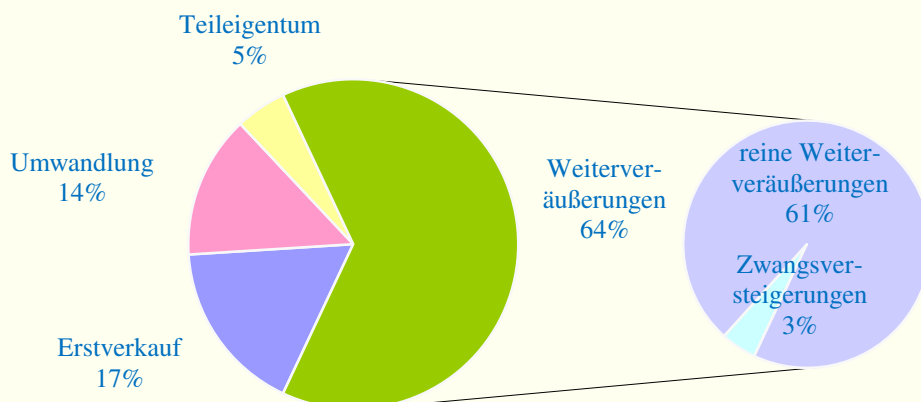
### 9.1 Preisniveau, Preisentwicklung

„**Wohnungseigentum** ist das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.“

„**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. 2 und 3 des WEG<sup>6</sup>).“

Am Gesamtimmobilienmarkt in Cottbus sind Wohn- und Teileigentumsverkäufe mit 26 % beteiligt, dabei ging die Anzahl der Kaufverträge im Geschäftsjahr 2020 gegenüber dem Vorjahr um ca. 6 % zurück. Beim Geldumsatz ist ein Rückgang von ca. 5 % zu verzeichnen. Dennoch ist der Erwerb einer Wohnimmobilie als Kapitalanlage oder zur Eigennutzung nach wie vor attraktiv. Wohnungen in Citylage sind besonders gefragt. Das Wohnungs- und Teileigentum wird für die Auswertungen gruppiert in „Erstverkäufe“, „Umwandlungen“, „Weiterveräußerungen“ und „Teileigentum“.

Bei den Erstverkäufen setzt sich der rückläufige Trend des vergangenen Jahres sowohl in der Anzahl als auch im Geldumsatz fort. Die Weiterveräußerungen sind in ihrer Anzahl etwa gleich geblieben, der Geldumsatz ist dabei steigend. Ein mäßiger Anstieg der Verkäufe wurde bei den Umwandlungen in Wohneigentum registriert, der Geldumsatz ging hier leicht zurück. Die Verkäufe für „Teileigentum“ sind in ihrer Anzahl gleichbleibend gering, das außergewöhnliche Umsatzplus des Vorjahres bewirkt im Berichtsjahr 2020 einen geringeren Geldumsatz.



<sup>6</sup> Wohnungseigentumsgesetz

## Erstverkäufe

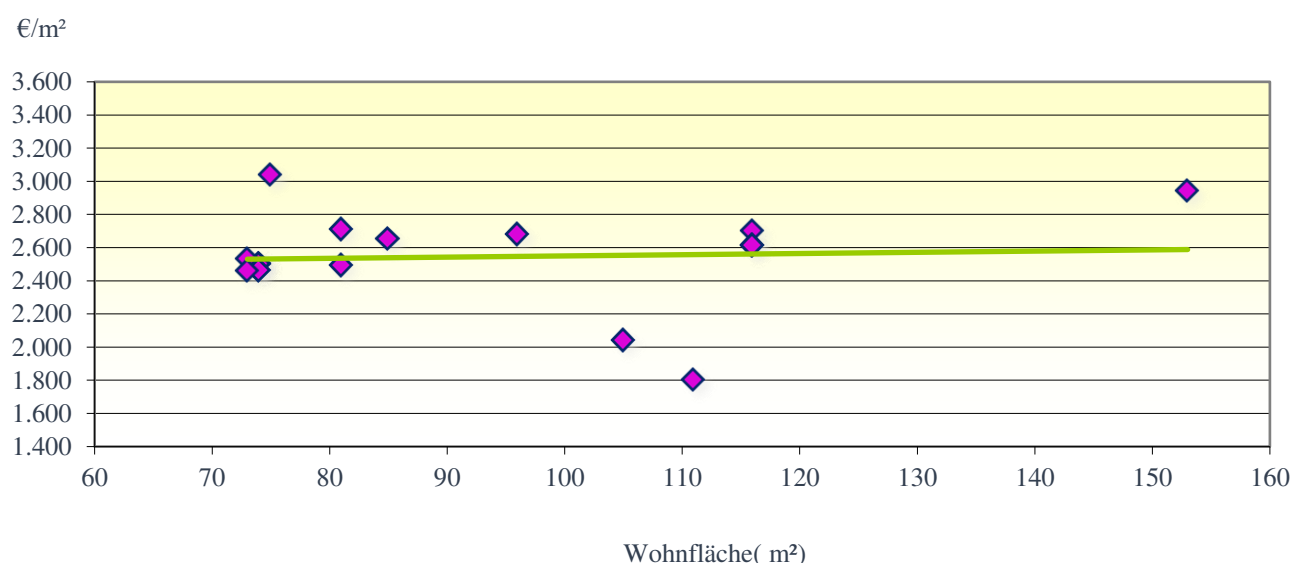
Bei den **Erstverkäufen** handelt es sich um Sondereigentum an Räumen in Objekten, die neu errichtet und danach erstmalig in der Rechtsform des Wohnungs- bzw. Teileigentums veräußert werden. Die Erstverkäufe der Eigentumswohnungen liegen größtenteils in guter Wohnlage mit einem mittleren bis gehobenen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

**Beim Erstbezug 2020** handelt es sich um 2 bis 4-Raum-Wohnungen. Der durchschnittliche Kaufpreis beträgt ca. 2.545 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche und ist somit leicht rückläufig. Die Gebäude wurden ab dem Jahr 2018 errichtet bzw. werden z. T. bis 2021 fertig gestellt. Nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über Preisniveau und Preisentwicklung der Erstverkäufe (Erstbezug) der Jahre 2014 bis 2020.

Erstverkäufe inkl. Stellplatz bzw. Tiefgarage oder Garage								
Jahr		2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Anzahl der Kauffälle		64	70	34	87	72	43	25
Wohnfläche (m <sup>2</sup> ) <sup>7</sup>	min.	55	51	66	61	58	60	73
	max.	159	144	164	170	163	122	153
Preis in €/m <sup>2</sup>	min.	1.008	1.280	1.726	1.749	1.818	1.615	1.801
	max.	2.152	2.444	2.586	2.680	3.327	3.095	3.040
Wohnfläche	ø Preis	1.802	1.984	2.107	2.316	2.636	2.588	2.545

Die zu den Wohnungen mitveräußerten Stellplätze/Carports wurden zu Preisen von 2.750 € bis 20.000 € verkauft. Für mitverkaufte Tiefgaragenstellplätze wurden in den Kaufverträgen 10.000 € bis 17.000 € angegeben. Für Garagen als Nebengebäude lagen keine Preisangaben vor.

**Darstellung der Wohnungsgröße und Wohnflächenpreise 2020** (Lage und Ausstattung wurden nicht untersucht)



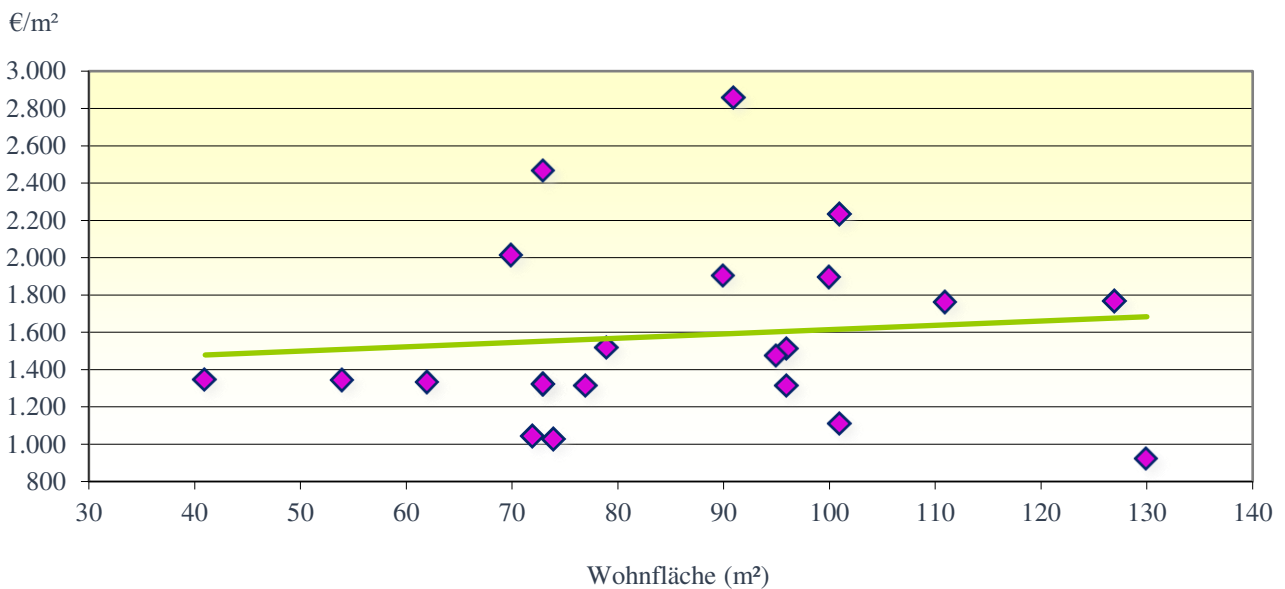
<sup>7</sup> Die Berechnung der WF, wenn nicht im Kaufvertrag angegeben, erfolgte nach § 2 und § 4 Wohnflächenverordnung (WoFlV) gültig ab 01.01.2004. Dabei wurde die Grundfläche der Balkone, Loggien und Dachterrassen zu einem Viertel angerechnet.

Unter den Erstverkäufen wurden für die Rubrik der **bereits mehrere Jahre vermietete Wohnungen** im Berichtsjahr 4 Kauffälle registriert. Die Untersuchung dieser Daten erfolgt seit 2017. Die Analyse zeigt, dass beim Erwerb von bereits vermietetem Wohnraum weniger gezahlt wird, als bei den Erstbezugwohnungen. Dennoch ist eine steigende Tendenz des Wohnflächenpreises erkennbar. Für die folgende Auswertung wurden die auswertbaren Kauffälle der Jahre 2017 bis 2020 herangezogen. Der **durchschnittliche Kaufpreis** für den vermieteten Wohnraum liegt bei **1.587 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche** (Spanne von 923 bis 2.857 €/m<sup>2</sup>), für überwiegend 3 bis 4- Raumwohnungen der Baujahre 1997 bis 2019.

Für die zu den Wohnungen mitveräußerten Stellplätze/Carports lagen die Preise zwischen 4.500 € bis 7.800 €.

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

**Darstellung der Wohnungsgröße und Wohnflächenpreise der Jahre 2017 – 2020 (Lage und Ausstattung wurden nicht untersucht)**



## Umwandlungen

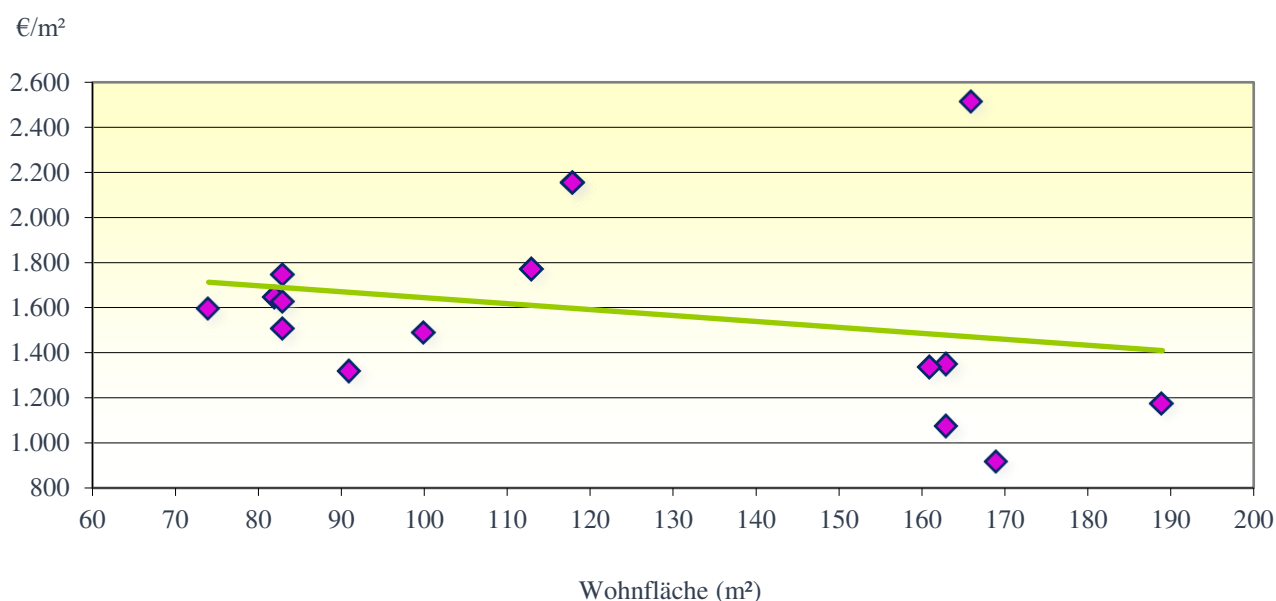
Bei **Umwandlungen** handelt es sich um den erstmaligen Verkauf von Gebrauchtimmobilien in der Rechtsform des Wohnungs- bzw. Teileigentums, die ursprünglich als vermietetes Mehrfamilienhaus oder Wohn- und Geschäftshaus genutzt wurden. Die unter den Umwandlungen erfassten Verkäufe wurden nach Eigentumswohnungen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

Für Wohnungen in **sanierten Altbauten** wurden 9 Kauffälle registriert. Damit bleiben die Verkaufszahlen gleich, jedoch liegt der durchschnittliche Kaufpreis je m<sup>2</sup> Wohnfläche ca. 18 % unter dem des Vorjahres. Die Wohnungen befinden sich in mittlerer bis guter Wohnlage mit unterschiedlichem Modernisierungsgrad. Nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über Preisniveau und Preisentwicklung der Umwandlungen sanierter Altbauten der Jahre 2014 bis 2020.

Sanierte Altbauten inkl. Stellplatz								
Jahr		2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Anzahl der Kauffälle		17	16	19	24	4	9	9
Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	min.	70	49	39	60	100	74	82
	max.	176	124	121	200	189	166	169
Preis in €/m <sup>2</sup>	min.	1.028	1.106	950	984	1.175	1.074	917
	max.	2.502	2.266	2.415	2.175	1.490	2.512	1.747
Ø Preis		1.752	1.555	1.545	1.577	1.337	1.775	1.454

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 der Jahre 2018 – 2020 (Lage und Ausstattung wurden nicht untersucht)

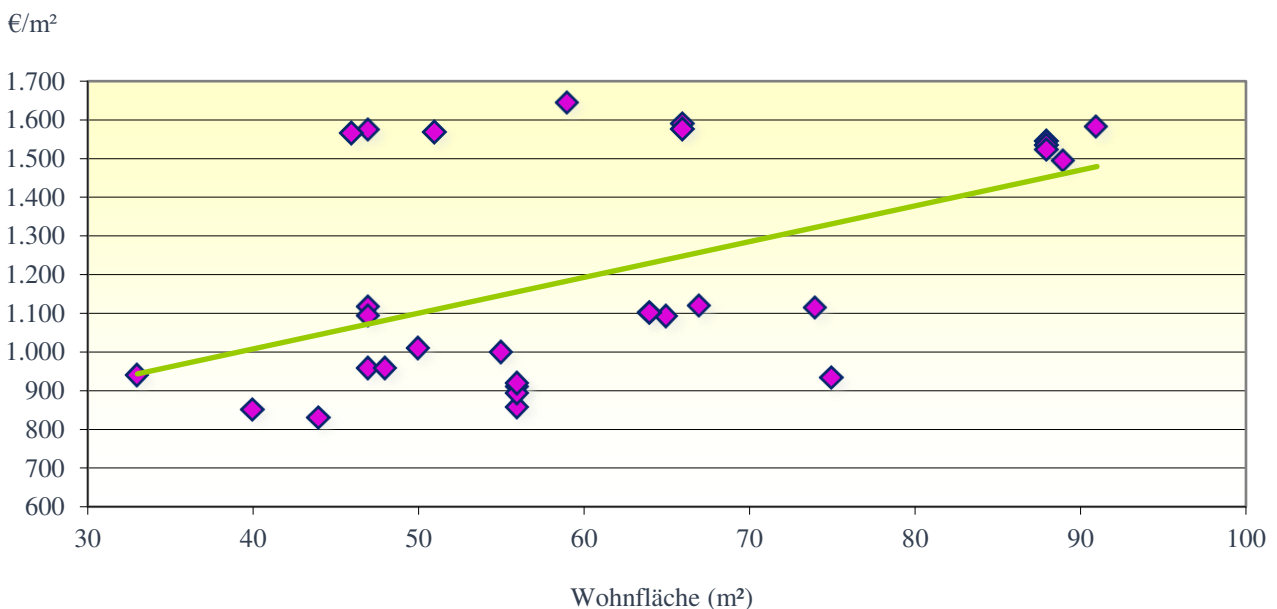


Geschlossene Wohnquartiere sind großflächige Wohnanlagen in randstädtischen oder innerstädtischen Lagen. Bautypisch für diese Gebiete in Cottbus sind größtenteils die Plattenbauweise der 1960er, 1970er und 1980er Jahre. Die Kauffallzahlen für Eigentumswohnungen in **sanieren geschlossenen Wohnquartieren** sind mit 13 erfassten Kauffällen leicht steigend. Das Preisniveau ist im Vergleich zum Vorjahr weiter rückläufig. Nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über Preisniveau und Preisentwicklung der Umwandlungen in geschlossenen Wohnquartieren der Jahre 2014 bis 2020.

geschlossene Wohnquartiere inkl. Stellplatz								
Jahr		2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Anzahl der Kauffälle			14	3	4	8	9	13
Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	min.	keine Verkäufe	33	60	56	47	40	33
	max.		90	82	75	89	91	74
Preis in €/m <sup>2</sup>	min.		894	698	867	1.094	850	831
Wohnfläche	max.		1.132	1.278	1.542	1.644	1.582	1.119
	Ø Preis		959	976	1.069	1.500	1.239	988

Für die mitverkauften Stellplätze der Umwandlungen in geschlossenen Wohnquartieren wurden Preise von 2.000 € angegeben.

**Darstellung der Wohnungsgröße und Wohnflächenpreise der Jahre 2018 – 2020 (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. Die in den Weiterveräußerungen enthaltenen Zwangsversteigerungen blieben in den Auswertungen unberücksichtigt. Überwiegend werden Stellplatz, Carport, Garage oder Tiefgaragenstellplatz mitverkauft. In den folgenden Tabellen sind Preisniveau und Preisentwicklung der jeweiligen Kategorie der Jahre 2014 bis 2020 dargestellt.

Weiterveräußerungen Neubauten (Baujahre > 1994)								
Jahr		2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Anzahl der Kauffälle		32	41	43	75	61	50	54
Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	min.	33	28	29	26	26	26	27
	max.	154	144	114	115	150	127	141
Preis in €/m <sup>2</sup>	min.	492	615	608	710	735	769	862
	max.	1.905	2.081	2.022	2.425	2.360	2.689	2.740
Wohnfläche	ø Preis	1.149	1.210	1.193	1.162	1.380	1.495	1.445

Die Kauffallzahlen bleiben bei den Weiterveräußerungen von Neubauten im Vergleich zum Vorjahr auf etwa gleichem Niveau. Der durchschnittliche Wohnflächenpreis je m<sup>2</sup> ist nur geringfügig rückläufig. Verkauft wurden 1 bis 4-Raum-Wohnungen. Für mitverkaufte Stellplätze/Carports wurden 9.000 € registriert, für Tiefgaragenstellplatz wurden 9.000 € bis 10.000 € angegeben.

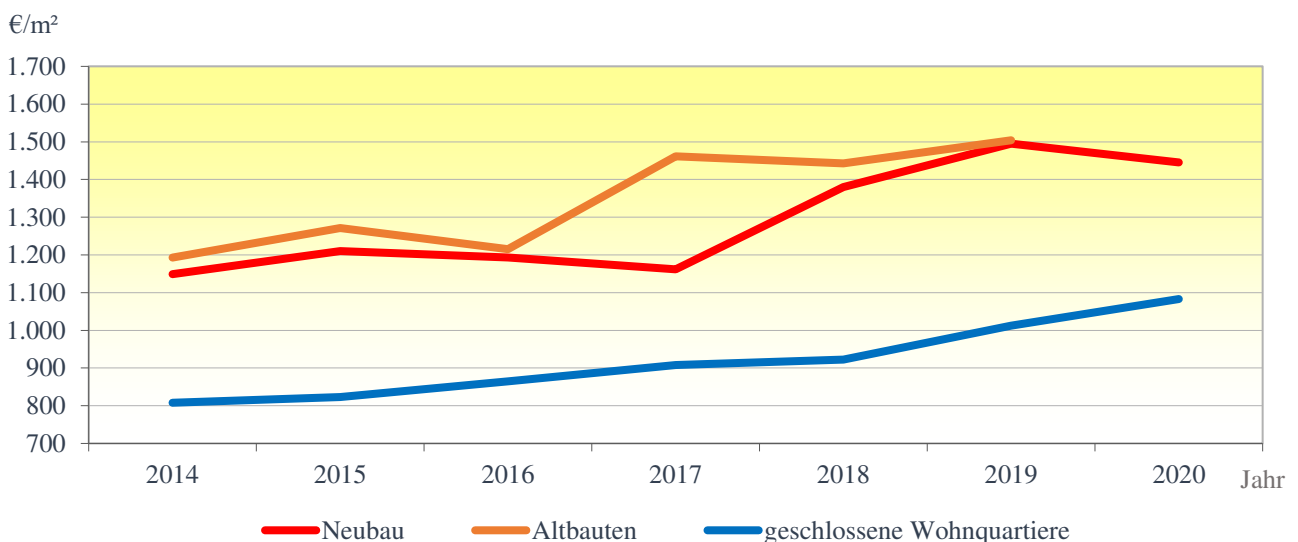
Weiterveräußerungen Altbauten								
Jahr		2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Anzahl der Kauffälle		8	16	14	11	16	23	9
Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	min.	96	30	46	75	35	30	89
	max.	176	130	176	141	185	121	170
Preis in €/m <sup>2</sup>	min.	910	860	625	1.037	815	1.164	-
	max.	1.406	1.938	1.765	1.825	2.412	2.055	-
Wohnfläche	ø Preis	1.193	1.271	1.215	1.461	1.443	1.504	-

Auf dem Teilmarkt der Weiterveräußerungen von Altbauten sind die Kauffallzahlen rückläufig. Durch die wenigen auswertbaren Kauffälle im Berichtsjahr konnten *keine Wohnflächenpreise* ermittelt werden. Eine zuverlässige Trendangabe ist somit nicht möglich. Bei den Altbauten des Berichtsjahres handelt es sich um 2 bis 5-Raum-Wohnungen der Baujahre 1900 bis 1920. Für Stellplätze wurden keine separaten Preisangaben bei den Weiterveräußerungen von Altbauten erfasst.

Weiterveräußerungen geschlossene Wohnquartiere								
Jahr		2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Anzahl der Kauffälle		22	24	19	20	29	28	39
Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	min.	29	44	38	33	33	29	37
	max.	116	77	75	116	100	86	115
Preis in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche	min.	375	578	557	614	513	563	623
	max.	1.019	1.220	1.417	1.339	1.412	1.828	1.557
Ø Preis		808	823	865	908	922	1.012	1.083

Bei den Weiterveräußerungen in geschlossenen Wohnquartieren des Jahres 2020 ist bei steigenden Verkaufszahlen ein weiter leicht steigendes Preisniveau zu verfolgen. Es handelt sich um 1 bis 5-Raum-Wohnungen der Baujahre 1929 bis 1991. Für mitverkaufte Stellplätze wurden 2.000 € angegeben.

### Darstellung der Preisentwicklung bei den Weiterveräußerungen



In der folgenden Tabelle ist eine Übersicht der Durchschnittswerte des Verkaufserlöses bei der Weiterveräußerung von Eigentumswohnungen im Verhältnis zum Erstverkauf in den jeweiligen Untergruppen dargestellt.

Weiterveräußerungen	Anzahl	Verhältnis Weiterveräußerung / Erstverkauf	Trend zum Vorjahr
Neubauten (Bj. 1994 – 2019)	28	Ø 93 % (Spanne 42 – 246 %)	↑
Altbauten	-	keine Angabe	
geschlossene Wohnquartiere (Bj. 1929 – 1991)	32	Ø 96 % (Spanne 56 – 171 %)	↑

Der überwiegende Teil aller Eigentumswohnungen 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

Unter der Kategorie Teileigentum werden in der Kaufpreissammlung Verkäufe von nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes erfasst wie z.B. Büro- und Ladenflächen, Praxisräume sowie Garagen und PKW-Stellplätze.

Der Markt des Teileigentums ist seit Jahren kaum von Bedeutung. Im Auswertungsjahr 2020 sind insgesamt 8 Verträge über den Verkauf von Teileigentum registriert worden.

Auf Grund der wenigen Verkäufe wurden die auswertbaren Kauffälle der Jahre 2013 bis 2020 herangezogen und die Daten in folgenden Übersichten zusammengefasst.

Büro- und Ladenflächen, Praxisräume	auswertbare Verträge	Nutzfläche (NF) in m <sup>2</sup>	Kaufpreis in €/m <sup>2</sup> NF (Spanne)
Erstverkauf	10	Ø 152	Ø 1.174 (265 – 1.770)
Weiterverkauf	13	Ø 106	Ø 934 (244 – 1.690)

PKW-Stellplätze	auswertbare Verträge	Kaufpreis – Spanne in €
Tiefgaragenstellplatz	8	3.000 – 9.250
Garage	2	7.500
PKW-Stellplatz, Carport	1	keine Angabe

## 9.2 Liegenschaftszinssatz

Im Geschäftsjahr 2015 wurden erstmals Liegenschaftszinssätze aus den Kauffällen von Eigentumswohnungen – Erstverkäufe – Neubauten ermittelt. Entsprechend der RL EW-BB wurden seit dem Geschäftsjahr 2017 geeignete Kauffälle der Weiterveräußerungen und Umwandlungen für die Auswertung von Liegenschaftszinssätzen untersucht. In 2018 bis 2020 standen für den Auswertungszeitraum insgesamt **228 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 Liegenschaftszinsermittlung im Land Brandenburg (siehe Pkt. 8.2.4 und Anhang S. 110) wurden weitere nachstehende Parameter wie folgt berücksichtigt:

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

Gartenflächen: - Gartenflächen sind in der Kaltmiete berücksichtigt

<b>Eigentumswohnungen - Erstverkäufe</b>					
Anzahl der Kauffälle 2018/ 2019/ 2020 (91)					
<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>2020</b>					
<b>3,0 %</b> ↓ (1,5 – 4,3 %)	92 (58 - 163)	8,44 (6,15 – 11,25)	25,0 (18,0 – 33,0)	80 (60 - 80)	149 (63 – 340)
<i>KF aus 2020 (Anz.19) 2,6 %</i>	92	8,10	27,4	79	126

<b>Eigentumswohnungen – Erstverkäufe Umwandlungen sanierte Altbauten</b>					
Anzahl der Kauffälle 2018/ 2019/ 2020 (15)					
<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>2020</b>					
<b>2,8 %</b> ↓ (1,3 – 4,4 %)	119 (74 - 189)	6,74 (5,00 - 8,20)	18,6 (13,7 - 23,9)	37 (25 - 51)	158 (68 – 380)

<b>Eigentumswohnungen – Weiterveräußerungen – Neubauten (Bj 1994 – 2019)</b>					
Anzahl der Kauffälle 2018/ 2019/ 2020 (98)					
<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>2020</b>					
<b>4,0 %</b> ↓ (1,9 – 5,9 %)	72 (29 - 141)	6,96 (5,00 - 9,80)	17,8 (11,4 – 30,2)	59 (45 - 80)	133 (50 – 390)
<i>KF aus 2020 (Anz.38)</i> 3,8 %	72	6,86	18,7	60	147

<b>Eigentumswohnungen – Weiterveräußerungen Umwandlungen sanierte Altbauten</b>					
Anzahl der Kauffälle 2018/ 2019/2020 (24)					
<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>2020</b>					
<b>3,2 %</b> ↓ (2,2 – 4,9 %)	93 (35 - 185)	6,70 (4,20 - 8,20)	17,6 (12,5 – 22,0)	37 (30 - 41)	183 (63 – 380)

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 bereitzustellen. Die Gutachterausschüsse im Land Brandenburg ermitteln und beschließen die Bodenrichtwerte flächendeckend für jedes vergangene Kalenderjahr zum Stichtag 31. Dezember.

*„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 oder 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 S. 109) 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 **Bodenrichtwertportal BORIS Land Brandenburg** als amtliches Auskunftsportal seit dem 18.01.2016 zur Einsichtnahme und zum Abruf im Internet angeboten. Seit 01. März 2019 wurde das Portal BORIS Land Brandenburg auf Open Data umgestellt, so dass ein automatisierter Einzelabruf von amtlichen Bodenrichtwertinformationen ab dem Stichtag 01.01.2010 im PDF-Format direkt ohne Anmeldung für jedermann kostenfrei möglich ist. Die digitalen Bodenrichtwerte werden 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.

Kontakt Bodenrichtwertportal: <https://www.boris-brandenburg.de>

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

Ebenfalls können die vom Land Brandenburg bereitgestellten WMS-Dienste (Web Map Service, ein webbasierter Kartendienst) in eigene Programme kostenfrei eingebunden werden.

Internetadresse: <https://bb-viewer.geobasis-bb.de/>

Anschrift: Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg (LGB)  
 Dezernat 42 Geodatenbereitstellung  
 Heinrich-Mann-Allee 103  
 14473 Potsdam  
 Tel. (0331) 88 44 – 123  
 Fax (0331) 88 44 – 16 - 123  
<https://www.geobasis-bb.de>, Geobroker  
 E-Mail: [vertrieb@geobasis-bb.de](mailto:vertrieb@geobasis-bb.de)

Die schriftlichen Auskünfte zu Bodenrichtwerten, Auszügen aus den Bodenrichtwertkarten sowie Marktinformationen aus den Grundstücksmarktberichten für die Stadt Cottbus können in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Stadt Cottbus weiterhin beantragt werden. Diese Dienstleistungen bleiben entsprechend der BbgGAGebO gebührenpflichtig.

Kontakt: siehe Impressum

Auf der Homepage der Gutachterausschüsse für das Land Brandenburg werden weitere Informationen zum Bodenrichtwertportal sowie aktuelle Mitteilungen, Hinweise und Kundenservice kostenfrei bereitgestellt.

Kontakt: <https://www.gutachterausschuss-bb.de>

## 10.2 Allgemeine Bodenrichtwerte für Bauland

### 10.2.1 Beispiele

Durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte wurden insgesamt 95 Bodenrichtwerte für Bauland zum Stichtag 31. Dezember 2020 beschlossen. Von den 95 Bodenrichtwerten sind 77 für Wohn-/Mischnutzung bzw. Sondernutzung bestimmt worden und 18 Bodenrichtwerte wurden für die gewerbliche Nutzung ermittelt. Das Sanierungsgebiet „Modellstadt Cottbus – Innenstadt“ wurde im Januar 2021 vollständig aufgehoben (siehe Pkt. 3.5.1, S. 15). 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

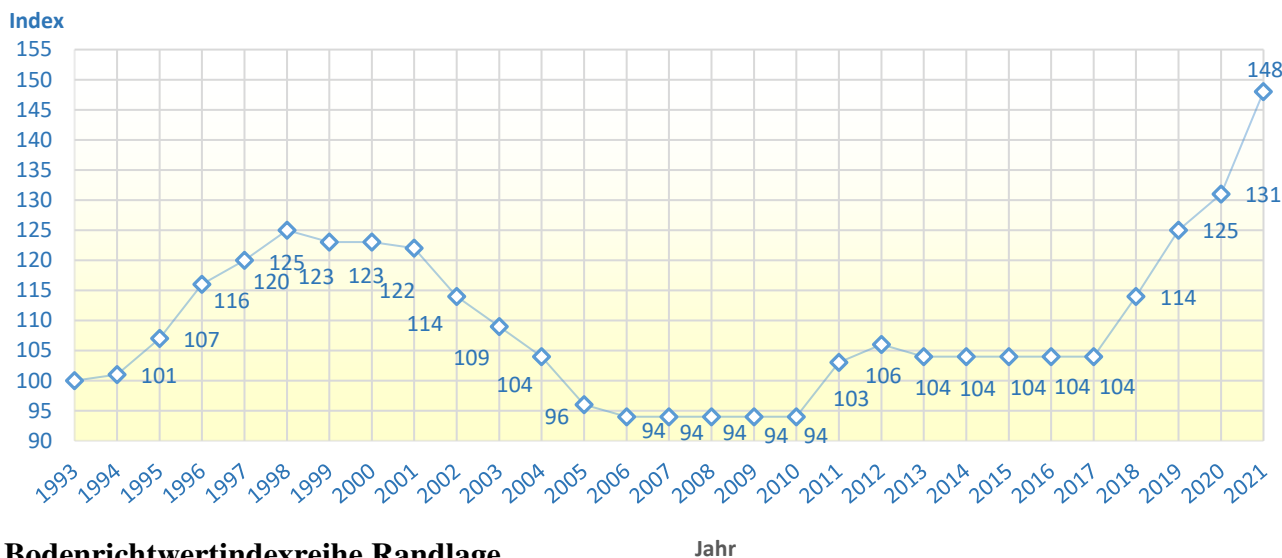
Lage	BRW (€/m <sup>2</sup> ) min.	BRW (€/m <sup>2</sup> ) max.
Stadtzentrum	220	490
Zentrumsrandlage	75	250
Individueller Wohnungsbau	10	170



## 10.2.2 Bodenrichtwertentwicklung - Stadtzentrum, Randlage und Gewerbegebiete

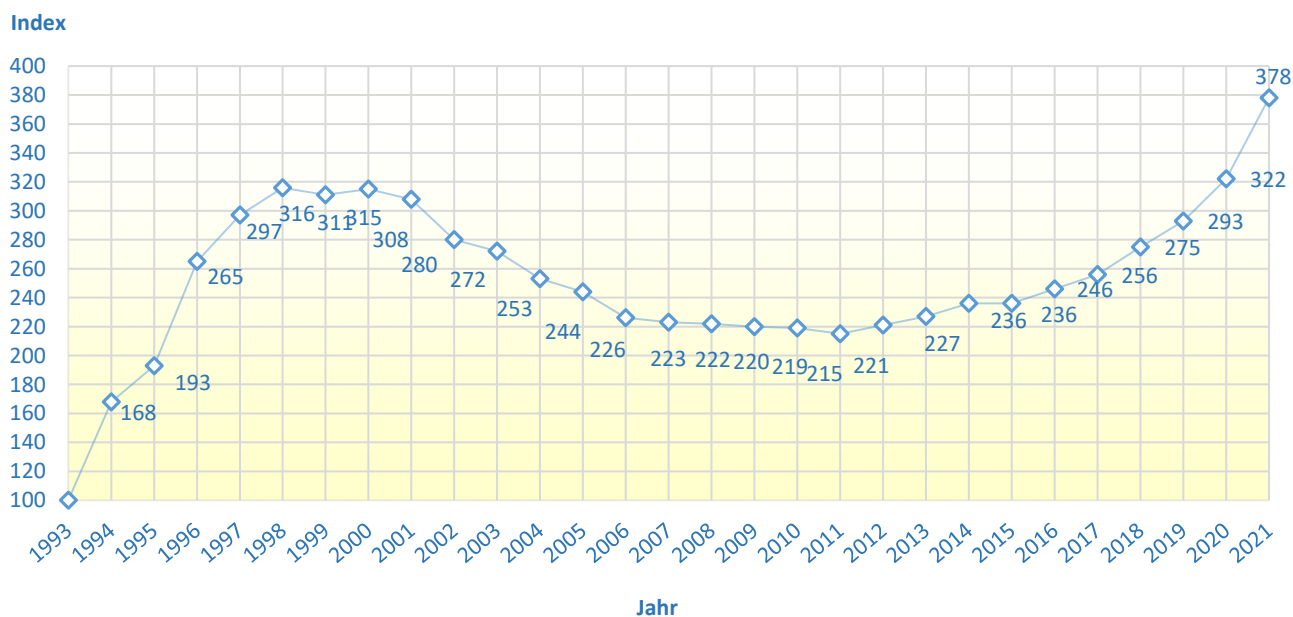
### Bodenrichtwertindexreihe Stadtzentrum

Die Indexreihe zeigt die Entwicklung der Bodenrichtwerte vom Jahre 1993 bis 31.12.2020 ( $\hat{=}$  2021). 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.



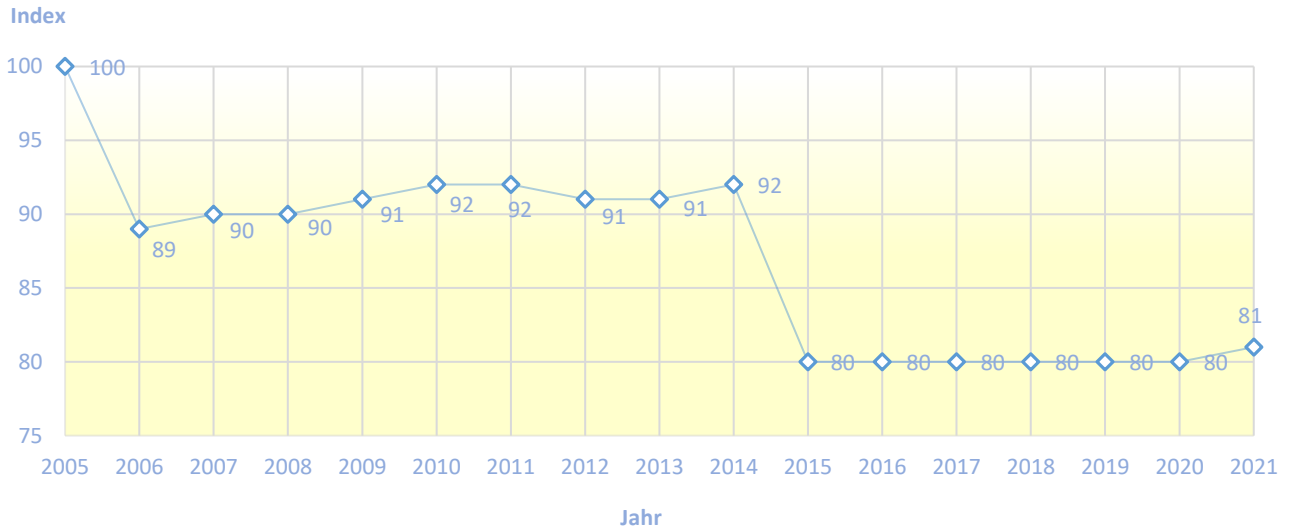
### Bodenrichtwertindexreihe Randlage

Für die Indexreihe Randlagen werden die Bodenrichtwerte der Stadtrandlagen mit dörflichem Charakter, erschließungsbeitragsfrei nach BauGB der Jahre 1993 bis 31.12.2020 ( $\hat{=}$  2021) 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 31.12.2020 ( $\hat{=}$  2021) dar. Derzeit wurden 18 Bodenrichtwerte für Gewerbebauland durch den Gutachterausschuss beschlossen, welche zur Auswertung für nachfolgende Grafik herangezogen wurden. (Bodenrichtwertniveau siehe S. 32)



### 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“ wurden durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte zu verschiedenen Stichtagen besondere Bodenrichtwerte ermittelt und beschlossen. Mit Stichtag 31.12.2016 erfolgte letztmalig der Beschluss über die besonderen Bodenrichtwerte mit Endwertqualität. (siehe auch Pkt. 3.5.1, Seite 14).

Nähere Informationen zum ehemaligen Sanierungsgebiet „Modellstadt Cottbus – Innenstadt“ finden Sie auf der Internetseite der Stadt Cottbus unter:

<https://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. Beispielhaft sei hier der „Erlengrund“ genannt.

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

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Cottbus hat untersucht, welche Bodenwerte sich für Grundstücke im Außenbereich aus dem Geschehen am Grundstücksmarkt ableiten lassen. Als Ausgangspunkte dienten die Bodenrichtwerte ausgewählter ländlicher Gebiete in und um Cottbus. Die Grundstücke im Außenbereich wurden mit Grundstücken in den dörflichen Lagen verglichen. Der wertrelevante Einfluss vorhandener Unterschiede wurde von mehreren Einzelgutachtern eingeschätzt (intersubjektive Schätzung). Aus der Mittelbildung und unter Berücksichtigung der allgemeinen Bodenpreisentwicklung schätzt der Gutachterausschuss zum **Stichtag 31.12.2020 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 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, Anordnung und Umfang der Aufbauten und deren Beschaffenheit sowie der Erschließung vorliegen, ist die Einzelermittlung nach sachverständiger Beurteilung anzuraten; erhebliche Abweichungen zum o. g. Bodenrichtwert 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 **31.12.2020** beschlossen und in der Bodenrichtwertkarte wie folgt dargestellt\*:

Ackerland	Grünland	Forsten
<b>0,50</b>	<b>0,50</b>	<b>0,69</b>
<b>A (19 – 42)</b>	<b>GR (20 – 41)</b>	<b>F – mA</b>

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

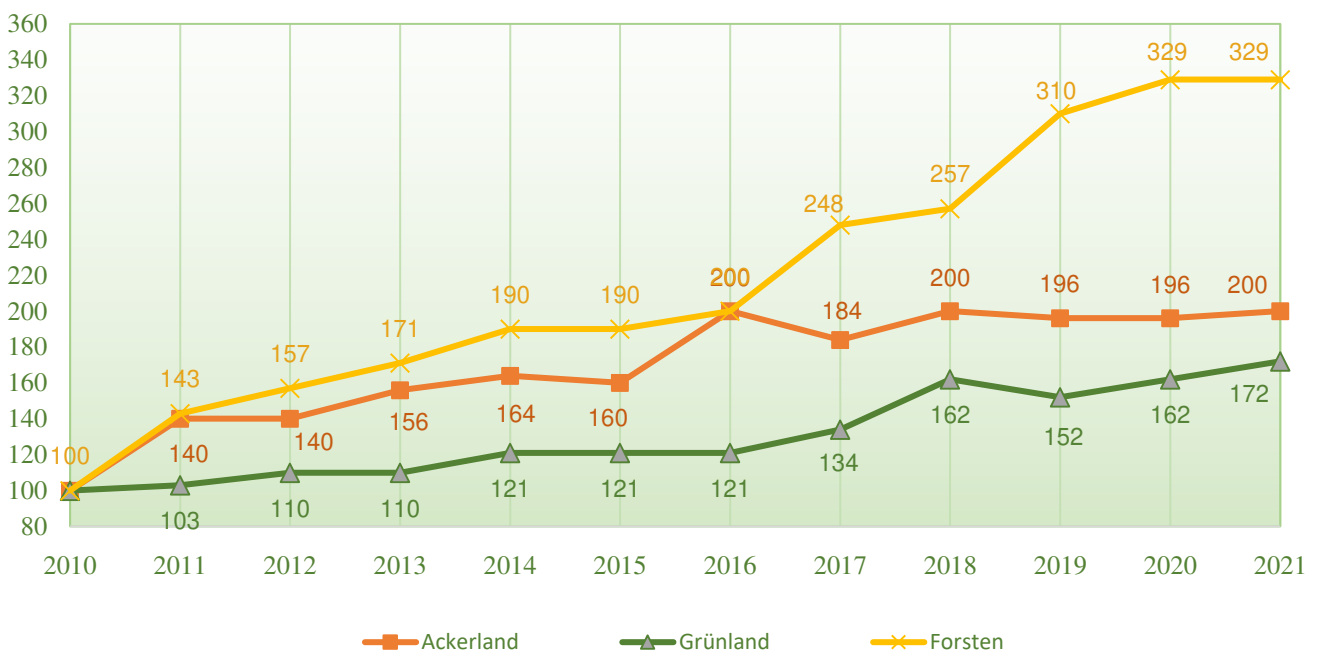
Weitere Untersuchungsergebnisse zum Teilmarkt land- und forstwirtschaftliche Grundstücke, wie z.B. Anzahl, Flächenumsatz, Kaufpreisspannen wurden unter dem Pkt. 6 dargestellt.

## 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 31.12.2020 (≅ 2021).

INDEX




## 11 Nutzungsentgelte/Mieten/Pachten

### 11.1 Nutzungsentgelte

#### Allgemeines

Rechtsgrundlage für die Festsetzung des Nutzungsentgeltes, 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.

 „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 (§ 3 Absatz 2 NutzEV).“

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>8</sup>.*

#### **Ortsübliche Nutzungsentgelte/Pachten für Garagenstellplätze (gemäß NutzEV)**

Im Jahr 2017 wurde ein Antrag zur Feststellung über das durchschnittliche ortsübliche Nutzungsentgelt für Garagenstellplätze an den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Cottbus gestellt und im Geschäftsjahr 2018 ausgefertigt. Nähere Auskünfte sind beim Fachbereich Immobilien der Stadt Cottbus zu erfragen.

<sup>8</sup> €-Umrechnungsverhältnis: 1,95583 DM/€

Aus den vorliegenden Daten wurden im Gutachten folgende überregionale Pachtniveaus für Garagenstellplätze in der entsprechenden Kategorie ermittelt:

Kategorie	Pachtniveau
I	41 bis 982 € im Jahr
II	31 bis 240 € im Jahr
III	31 bis 56 € im Jahr

*Die drei Kategorien weisen nachfolgende Charakteristik auf:*

- 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

*Siehe auch GMB 2017 Stadt Cottbus, S. 95/96.*



## 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.

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 Stadtumbaugebieten sichtbar. Der zunehmende Einfluss des Internethandels begünstigt ebenfalls den innerstädtischen Leerstand von Ladenlokalen.

Für die nachfolgend erstellte Mietwertübersicht für Gewerbemieten standen dem Gutachterausschuss Mietpreise aus den vergangenen Jahren sowie wenige aktuelle Mietangaben zur Verfügung. In der Übersicht werden **tatsächlich gezahlte monatliche Netto-Kaltmieten pro Quadratmeter** für Ladenflächen, Büro- und Praxisräume, Gaststätten, Produktions- und Lagerflächen dargestellt, ohne Beachtung der Vollständigkeit und eines eventuellen vorbereiteten Ausstattungsgrades. Extremwerte bei den Mietpreisen blieben unberücksichtigt. 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		Nettokaltmieten in €/m <sup>2</sup>		
		1a- Lage/ guter Nutzwert	1b- Lage/ mittlerer Nutzwert	2er- Lage/ einfacher Nutzwert
Ladenflächen	klein < 80m <sup>2</sup>	8,00 – 25,00	5,00 – 13,00	4,00 – 9,00
	groß > 80m <sup>2</sup>	6,00 – 20,00	4,00 – 10,00	4,00 – 7,00
Büro- und Praxisräume	klein < 80m <sup>2</sup>	4,00 – 10,00	4,00 – 8,00	3,00 – 7,00
	groß > 80m <sup>2</sup>	4,00 – 9,00	4,00 – 8,00	4,00 – 7,00
Gaststätten ohne Nebenflächen		6,00 – 12,00	4,00 – 9,00	3,00 – 6,00
Produktionsflächen		1,00 – 5,00		
Lagerflächen		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 folgender Adresse abgerufen werden:

<https://www.cottbus.ihk.de>

### 11.2.2 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	30 bis 60
Tiefgaragenstellplatz	40 bis 100
nicht überdachte Stellplätze	20 bis 60

### 11.2.3 Mietspiegel der Stadt Cottbus

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

Auskünfte zum Mietspiegel erhalten Sie in der Stadtverwaltung Cottbus beim Fachbereich Bürgerservice. Der Mietspiegel ist unter der folgenden Internetadresse abrufbar:

<http://www.cottbus.de>

## 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 § 2 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 nach § 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 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

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

- Es liegen nur eine sehr geringe Anzahl von aussagefähigen Vergleichsfällen vor.
- Die Ergebnisse der schriftlichen und telefonischen Auskünfte von Pächtern, Verpächtern und dem Landwirtschaftsamt konnten sehr oft nicht verifiziert werden.
- Preisbestimmende Faktoren, welche die Pachthöhe beeinflussen können, waren in den Auskünften nicht angegeben und auch nicht durch den Gutachterausschuss ermittelbar.
- Es ist mit großer Wahrscheinlichkeit davon auszugehen, 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 § 192 des Baugesetzbuchs eingerichtete 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. 2.728 ha konnte folgender nach Fläche gewichteter durchschnittlicher Pachtpreis für Acker- und Grünland zum Stichtag 31.12.2020 ermittelt werden:

<b>nach Fläche gewichteter durchschnittlicher Pachtpreis</b>		
<b>Nutzungsart</b>	<b>durchschnittliche Pacht</b>	<b>Gesamtfläche</b>
<b>Acker</b>	<b>48,80 €/ha/Jahr</b>	<b>ca. 2.016 ha</b>
<b>Grünland</b>	<b>38,27 €/ha/Jahr</b>	<b>ca. 712 ha</b>

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

Analog der Vorjahre liegen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses in der Stadt Cottbus für das Geschäftsjahr 2020 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: <https://www.gutachterausschuss-bb.de>

### Hinweis zu den überregionalen Liegenschaftszinssätzen:

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-BB) 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 2017 enthalten. Aktuell liegen Auswertungen für den Zeitraum 2018 bis 2020 vor, welche im Grundstücksmarktbericht 2020 des Oberen Gutachterausschusses im Land Brandenburg veröffentlicht wurden.

Liegenschaftszinssätze wurden für die folgenden Objektarten ermittelt:

- Mehrfamilienhäuser (gewerblicher Mietanteil  $\leq 20$  %)
- Wohn- und Geschäftshäuser (gewerblicher Mietanteil  $> 20$  % bis  $< 80$  %)
- Geschäftshäuser (gewerblicher Mietanteil  $\geq 80$  %)
- Verbrauchermärkte (gewerblicher Mietanteil = 100 %)
- Einfamilienhäuser (gewerblicher Mietanteil = 0 %); enthält freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser)
- vermietete Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern und Wohn- und Geschäftshäusern

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>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>
<b>Mehrfamilienhäuser</b>	192	186	228
<b>Wohn- und Geschäftshäuser</b>	41	37	75
<b>Geschäftshäuser</b>	16	16	8
<b>Verbrauchermärkte</b>	22	10	6
<b>Einfamilienhäuser</b>	91	63	82
<b>Eigentumswohnungen</b>	525	319	550

\*Die Auswertungen wurden mit dem aktualisierten Datenbestand zum 15. Februar 2021 durchgeführt. Durch die veränderten Stichproben stimmen die Zahlen für die Jahre 2018 und 2019 nicht mit den Angaben im Grundstücksmarktbericht 2019 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 schriftliche Auskunft (kostenpflichtig) aus dem Landesgrundstücksmarktbericht zu den Liegenschaftszinssätzen in der Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses beantragt werden.*

**Analog der regionalen Grundstücksmarktberichte steht der Grundstücksmarktbericht für das Land Brandenburg online kostenfrei für jedermann zur Einsichtnahme und zum Downloaden zur Verfügung. Dieser basiert auf den Daten und Auswertungen der Kaufpreissammlungen der örtlichen Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und ist als Ergänzung zu deren ortsbezogenen Marktberichten ausgelegt.**

## **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 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, Gutachtererstattung, Bewertung von Grundstücken und zu den allgemeinen Wertverhältnissen bzw. Marktgepflogenheiten, gibt Auskünfte über sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten, die in diesem Marktbericht definiert sind.

## Mitglieder des Gutachterausschusses in der Stadt Cottbus ab 01.01.2019

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
Ehrenamtliche Gutachter	Herr Gelbrich, Andre Sachverständiger, Immobilienmanager
	Frau Hendreich, Evelyn Architektin und öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige
	Frau Hofmann, Marlies Sachverständige für Immobilienbewertung
	Herr Münchow, Karsten Immobilienmakler, Projektleiter und – entwickler
	Herr Schöne, Thomas Fachbereichsleiter des Katasteramtes Spree-Neiße
	Frau Somborn, Lydia Immobilienmaklerin und - wertermittlerin
	Herr Ziegler, Mathias Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
	Frau Müller, Silke Finanzamt Cottbus
	Frau Bretfeld, Simone Finanzamt Cottbus

## Rechtsgrundlagen

### **Baugesetzbuch (BauGB)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)

### **Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)**

vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S.639), geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 26. November 2019 (BGBl. I S. 1794)

### **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 die zweite Verordnung zur Änderung der Brandenburgischen Gutachterausschuss-Gebührenordnung vom 21. Januar 2019 (GVBl. II Nr. 7)

### **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)

### **Verkehrsflächenbereinigungsgesetz (VerkFlBerG)**

vom 26. Oktober 2001 (BGBl. I S. 2716), zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 23.07.2013 (BGBl. I S. 2586)

### **Wohnungseigentumsgesetz (WEG)**

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht vom 15.03.1951, in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Januar 2021 (BGBl. I S. 34)

### **Wohnflächenverordnung (WoFlV)**

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346), gültig ab 1.1.2004

## Wichtige Verwaltungsvorschriften

### **Brandenburgische Bodenrichtwertrichtlinie (RL BRW-BB)**

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

### **Grundstücksmarktbericht-Richtlinie (GMB-RL)**

Verwaltungsvorschrift zur Erstellung der Grundstücksmarktberichte im Land Brandenburg vom 13.05.2020

### **Erfassungsrichtlinie (KPSErf-RL)**

Verwaltungsvorschrift zur einheitlichen Erfassung der Kauffälle in der automatisiert geführten Kaufpreissammlung im Land Brandenburg vom 18.12.2012, zuletzt geändert durch Erlass vom 14.01.2020

### **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)**

Verwaltungsvorschrift zur Ermittlung von Sachwerten und Sachwertfaktoren im Land Brandenburg vom 31. März 2014, geändert durch Erlass vom 21.03.2018

**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)**

Verwaltungsvorschrift 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,

<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 u. ergänzenden Unterlagen</li> <li>- bei Grundstücken mit besonderen objektspezifischen Grundstückseigenschaften (boG) wurde der Kaufpreis um den Werteinfluss der boG bereinigt</li> </ul>
<b>Grundstücksarten</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mehrfamilienhäuser (gewerblicher Mietanteil <math>\leq 20\%</math>)</li> <li>- Wohn- u. Geschäftshäuser (gewerblicher Mietanteil <math>&gt; 20\%</math> bis <math>&lt; 80\%</math>)</li> <li>- Geschäftshäuser (gewerblicher Mietanteil <math>\geq 80\%</math>)</li> <li>- Verbrauchermärkte (gewerblicher Mietanteil = <math>100\%</math>)</li> <li>- Einfamilienhäuser (gewerblicher Mietanteil = <math>0\%</math>; enthält freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser)</li> <li>- Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern und Wohn- u. Geschäftshäusern</li> <li>- Produktions- und Lagergebäude (gewerblicher Mietanteil = <math>100\%</math>)</li> </ul>
<b>Rohertrag</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- tatsächliche und auf Marktüblichkeit geprüfte Nettokaltmieten</li> <li>- sind die tatsächlichen Mieten nicht bekannt oder nicht marktüblich oder ist ein Teil des Objektes zum Kaufzeitpunkt vorübergehend nicht vermietet, werden die stichtagsbezogenen marktüblich erzielbaren Nettokaltmieten angesetzt (z.B. aus Mietsammlungen)</li> </ul>
<b>Wohn- bzw. Nutzfläche</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- auf Plausibilität geprüfte Angaben aus den Kaufverträgen oder Fragebögen bzw. anhand von Gebäudeparametern berechnet</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 Verbrauchermärkten (eingeschossig; Supermarkt, Autohaus, Verkaufshalle, Baumarkt): 30 Jahre</li> <li>- Einfamilienhäuser je nach Standardstufe: 60 – 80 Jahre (nach Anlage 3 der SW-RL)</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>- <math>RND = GND - \text{Gebäudealter}</math></li> <li>- nur Objekte mit einer <math>RND \geq 20</math> Jahre</li> <li>- bei Verbrauchermärkten <math>RND \geq 10</math> Jahre</li> <li>- bei Modernisierung erfolgt die Ermittlung der modifizierten RND nach der Anlage 4 der SW-RL, ggf. geschätzt</li> </ul>
<b>Bodenwert</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- beitrags- und abgabenfreier Bodenwert, aus dem zum Kaufzeitpunkt zutreffenden 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</li> <li>- unsanierte bis sanierte Objekte 50 bis 700 €/m<sup>2</sup> WF/NF</li> <li>- zum Abbruch vorgesehene Nebengebäude</li> <li>- pauschale Abbruchkosten geschätzt</li> </ul>



<b>Bewirtschaftungs- Kosten</b>	<i>entsprechend Anlage 1 EW-RL und Nr. 3.4 Abs. 3 RL EW-BB</i>				
	<b>► Verwaltungskosten*</b>				
	Zeitraum	Wohnnutzung		Garagen bzw. Stellplätze	gewerbliche Nutzung
		jährlich je Wohnung bzw. Wohngebäude bei EFH/ZFH	jährlich je Eigentumswohnung	jährlich je Garagen- oder Einstellplatz	
	ab 01.01.2017	284 €	339 €	37 €	3 % des marktüblich erzielbaren gewerblichen Rohertrages
	ab 01.01.2018	288 €	344 €	38 €	
	ab 01.01.2019	295 €	353 €	39 €	
	ab 01.01.2020	299 €	357 €	39 €	
	<b>► Instandhaltungskosten*</b>				
	Zeitraum	Wohnnutzung	Garagen bzw. Stellplätze		
jährlich je Wohnfläche		jährlich je Garagenstellplatz	jährlich je Pkw-Außenstellplatz (Erfahrungswert)		
ab 01.01.2017	11,1 €/m <sup>2</sup>	84 €	25 €		
ab 01.01.2018	11,3 €/m <sup>2</sup>	85 €	25 €		
ab 01.01.2019	11,6 €/m <sup>2</sup>	87 €	26 €		
ab 01.01.2020	11,7 €/m <sup>2</sup>	89 €	27 €		
Zeitraum	Gewerbliche Nutzung (jährlich je gewerbliche Nutzfläche)				
	Lager-, Logistik-, Produktionshalle u. ä.	SB-Verbraucher-märkte u. ä.	Büro, Praxen, Geschäfte u. ä.		
Vomhundertsatz d. Instandhaltungskosten für Wohnnutzung	30%	50%	100%		
ab 01.01.2017	3,3 €/m <sup>2</sup>	5,6 €/m <sup>2</sup>	11,1 €/m <sup>2</sup>		
ab 01.01.2018	3,4 €/m <sup>2</sup>	5,7 €/m <sup>2</sup>	11,3 €/m <sup>2</sup>		
ab 01.01.2019	3,5 €/m <sup>2</sup>	5,8 €/m <sup>2</sup>	11,6 €/m <sup>2</sup>		
ab 01.01.2020	3,5 €/m <sup>2</sup>	5,9 €/m <sup>2</sup>	11,7 €/m <sup>2</sup>		
* Die Verwaltungs- und Instandhaltungskosten sind jeweils für die Jahre anzugeben, aus denen Kauffälle in die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes eingeflossen sind.					
<b>Mietausfallwagnis:</b>					
- für Wohnnutzung 2 %					
- für gewerbliche Nutzung 4 %					

Die RL EW-BB ist auf der Homepage der Gutachterausschüsse im Land Brandenburg unter folgendem Link zu finden: <https://www.gutachterausschuss-bb.de>

## Abkürzungsverzeichnis

AKS	Automatisierte Kaufpreissammlung
Anz.	Anzahl
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-/kostenerstattungsbetragsfrei
EFH	Einfamilienhaus
EW-RL	Ertragswertrichtlinie Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit
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
ö.b.u.v.	öffentlich bestellt und vereidigt
RH	Reihenhaus
RL SW-BB	Brandenburgische Sachwertrichtlinie
RND	Restnutzungsdauer

San	Sanierungsgebiet
SB	sanierungsbeeinflusst
SPN	Spree-Neiße
SU	sanierungsunbeeinflusst
SW	Sachwert
SW-RL	Sachwertrichtlinie des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung
StUb	Stadtumbau – Umstrukturierungsgebiet
tlw.	teilweise
VerkFlBerG	Verkehrsflächenbereinigungsgesetz
WE	Wohneinheit
WEG	Wohnungseigentumsgesetz
WertR	Wertermittlungsrichtlinie
WF	Wohnfläche
WGH	Wohn- und Geschäftshaus
WGFZ	Wertrelevante Geschossflächenzahl
WoFlV	Wohnflächenverordnung
ZFH	Zweifamilienhaus