

**Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Cottbus/Chóšebuz**



Grundstücksmarktbericht 2024 Stadt Cottbus/Chóšebuz



Impressum

Herausgeber:	Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Cottbus/Chóśebuz
Geschäftsstelle	beim Fachbereich Geoinformation und Liegenschaftskataster Karl-Marx-Straße 67 03044 Cottbus
	Telefon: +49 355 612 4213/12 Telefax: +49 355 612 13 4213 E-Mail: gutachterausschuss@cottbus.de Internet: https://gutachterausschuss.brandenburg.de
Berichtszeitraum	01.01.2024 bis 31.12.2024
Datenerhebung	Für den Bericht wurden alle bis zum 31.12.2024 abgeschlossenen Kaufverträge ausgewertet, die bis zum 15. Februar 2025 in der Geschäftsstelle eingegangen sind.
Datum der Veröffentlichung	August 2025
Bezug:	Als PDF-Dokument auf der Homepage der Gutachterausschüsse (https://gutachterausschuss.brandenburg.de) und im Internetshop GEOBROKER http://geobroker.geobasis-bb.de Als Druckexemplar in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses (Kontaktdaten siehe oben)
Gebühr:	kostenfrei im automatisierten Abrufverfahren; Druckexemplar 46,-€ ¹
Titelfotos:	Drohnenbilder (© Marco Laske)
Nutzungsbedingungen	Für den Grundstücksmarktbericht gilt die Lizenz "Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0" (dl-de/by-2-0). Der Lizenztext kann unter www.govdata.de/dl-de/by-2-0 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 https://gutachterausschuss.brandenburg.de anzugeben. Beispiel für den Quellenvermerk: © Gutachterausschüsse für Grundstückswerte BB 2024, dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0), https://gutachterausschuss.brandenburg.de Die Nichtbeachtung dieser Nutzungsbedingungen wird nach dem Urheberrechtsgesetz verfolgt.

¹ entsprechend der aktuellen Brandenburgischen Gutachterausschuss-Gebührenordnung

Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Cottbus/Chóšebuz

GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT 2024

für den Bereich der Stadt Cottbus/Chóšebuz



Berichtszeitraum vom 01.01.2024 bis 31.12.2024

Dokumentenhistorie

Version	Datum	Seite	Beschreibung
2024-1.0	29.08.2025		Erstveröffentlichung

Inhaltsverzeichnis

1	Der Grundstücksmarkt in Kürze	7
2	Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	8
3	Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	9
3.1	Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen	9
3.2	Wirtschaftliche Entwicklung, Kaufkraft	12
3.3	Zwangsversteigerungen	13
3.4	Bauleitplanung	14
3.5	Stadtentwicklung	17
3.5.1	Sanierungsgebiete	17
3.5.2	Stadtumbau	19
4	Übersicht über die Umsätze	20
4.1	Vertragsvorgänge	21
4.2	Geldumsatz	22
4.3	Flächenumsatz	23
4.4	Marktteilnehmer	24
5	Bauland	25
5.1	Allgemeines	25
5.2	Bauland für den individuellen Wohnungsbau	27
5.2.1	Preisniveau, Preisentwicklung	27
5.2.2	Bodenpreisindexreihen	29
5.2.3	Umrechnungskoeffizienten	30
5.3	Bauland für den Geschosswohnungsbau/Mehrfamilienhausgrundstücke	33
	Preisniveau, Preisentwicklung	33
5.4	Bauland für Gewerbe	33
5.4.1	Preisniveau, Preisentwicklung	33
5.4.2	Bodenrichtwertindexreihe Gewerbegebiete	34
5.5	Bauerwartungsland und Rohbauland	35
5.6	Sonstiges Bauland	37
5.7	Erbbaurechte	40
5.8	Wohnlagenklassifikation	41
6	Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	44
6.1	Allgemeines	44
6.2	Landwirtschaftliche und forstwirtschaftliche Flächen	44
6.2.1	Preisniveau	44
6.2.2	Preisentwicklung	45
6.2.3	Indexreihen der land- und forstwirtschaftlichen Bodenrichtwerte	46
7	Sonstige unbebaute Grundstücke	47
7.1	Teilmarkt „sonstige Flächen“	47
7.2	Gemeinbedarfsflächen	48
8	Bebaute Grundstücke	49
8.1	Allgemeines	49

8.2	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	53
8.2.1	Preisniveau, Preisentwicklung	53
8.2.2	Sachwertfaktoren	56
8.2.3	Wohnflächenpreise	59
8.2.4	Liegenschaftszinssatz	61
8.3	Reihenhäuser, Doppelhaushälften	63
8.3.1	Preisniveau, Preisentwicklung	63
8.3.2	Sachwertfaktoren	66
8.3.3	Wohnflächenpreise	67
8.3.4	Liegenschaftszinssatz	68
8.4	Mehrfamilienhäuser	69
8.4.1	Preisniveau, Preisentwicklung	69
8.4.2	Liegenschaftszinssatz	70
8.4.3	Wohnflächenpreise	72
8.5	Wohn- und Geschäftshäuser	73
8.5.1	Preisniveau, Preisentwicklung	73
8.5.2	Liegenschaftszinssatz	74
8.5.3	Wohn-/ Nutzflächenpreise	75
8.6	Bürogebäude, Geschäftshäuser und Verbrauchermärkte	76
8.6.1	Preisniveau, Preisentwicklung	76
8.6.2	Liegenschaftszinssatz	77
8.6.3	Nutzflächenpreise	78
8.7	Gewerbe- und Industrieobjekte	79
8.7.1	Preisniveau	79
8.7.2	Liegenschaftszinssatz	79
8.8	Sonstige bebaute Objekte	80
8.8.1	Wochenendhäuser	80
8.8.2	Garagen	81
9	Wohnungs- und Teileigentum	82
9.1	Allgemeines	82
9.2	Wohnungseigentum	84
9.2.1	Preisniveau, Preisentwicklung	84
9.2.2	Liegenschaftszinssatz	90
9.3	Teileigentum	92
10	Bodenrichtwerte	93
10.1	Allgemeine Informationen	93
10.1.1	Gesetzlicher Auftrag und Definition	93
10.1.2	Veröffentlichung der Bodenrichtwerte	93
10.2	Allgemeine Bodenrichtwerte für Bauland	94
10.2.1	Beispiele	94
10.2.2	Bodenrichtwertentwicklung – Stadtzentrum und Randlage	95
10.3	Besondere Bodenrichtwerte	96
10.4	Bodenrichtwerte für bebaute Grundstücke im Außenbereich	97
10.5	Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Flächen	98
11	Nutzungsentgelte/Mieten/Pachten	99
11.1	Nutzungsentgelte	99
11.2	Mieten	101
11.2.1	Mietwertübersicht für gewerblich genutzte Immobilien	101

11.2.2	Mieten für PKW-Garagen und Stellplätze.....	101
11.2.3	Mietspiegel der Stadt Cottbus/Chósebus.....	101
11.3	Pachten.....	102
11.3.1	Allgemeines	102
11.3.2	Ortsübliche Pacht im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau	102
11.3.3	Ortsübliche Pacht für Kleingartenanlagen (gemäß BKleingG).....	103
11.3.4	Pacht für landwirtschaftliche Flächen	104
12	Örtlicher Gutachterausschuss und Oberer Gutachterausschuss.....	105
Anhang.....		107
	Dienstleistungsangebote des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle	107
	Mitglieder des Gutachterausschusses in der Stadt Cottbus/Chósebus.....	108
	Rechtsgrundlagen.....	109
	Tabelle der Umrechnungskoeffizienten GFZ : GFZ.....	111
	Modellansätze und –parameter für die Ermittlung von Sachwertfaktoren	112
	Modellansätze und –parameter für die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen.....	115
	Abkürzungsverzeichnis.....	118

Hinweise zur Anwendung der ImmoWertV 2021

Am 1. Januar 2022 ist die Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 14.07.2021, BGBl. I S. 2805) in Kraft getreten. Gleichzeitig trat die ImmoWertV 2010 außer Kraft. Die bisherigen Richtlinien des Bundes wurden durch Bekanntmachung im Bundesanzeiger (BA nz. AT 31.12.2021 B11) für gegenstandslos erklärt. Alle wesentlichen Grundsätze sämtlicher bisheriger Richtlinien (WertR, BRW-RL, SW-RL, VW-RL, EW-RL) wurden in die ImmoWertV 2021 integriert und sind damit seit dem 1. Januar 2022 verbindlich anzuwenden. Mit der ImmoWertV 2021 werden im Gegensatz zur bisherigen ImmoWertV 2010 verbindliche Modellansätze für die Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten, insbesondere für die Ermittlung von Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinssätzen vorgegeben. Der Bund als Verordnungsgeber hat jedoch anerkannt, dass eine kurzfristige Modellumstellung durch die Gutachterausschüsse nicht erfolgen kann. Dafür müssen erst eine gewisse Anzahl von nach diesen neuen Modellvorgaben erfasste und ausgewertete Kaufverträge in den Kaufpreissammlungen enthalten sein. Deshalb wurde in § 53 Abs. 2 ImmoWertV eine Übergangsregelung zur Gesamt- und Restnutzungsdauer getroffen, die bis zum 31. Dezember 2024 gilt. Im Land Brandenburg wurde von dieser Übergangsregelung Gebrauch gemacht.

Die Ermittlung von **Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinssätzen** erfolgt nach der **Verwaltungsvorschrift zur Ermittlung von Ertragswerten und Liegenschaftszinssätzen sowie von Sachwerten und Sachwertfaktoren im Land Brandenburg** (VV EW-SW) vom 03.05.2023. Diese Verwaltungsvorschrift regelt die Anwendung der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805) bei der Ermittlung von Ertragswerten und Liegenschaftszinssätzen sowie von Sachwerten und Sachwertfaktoren durch die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte im Land Brandenburg.

Die ImmoWertV und die VV EW-SW finden Sie auf der Homepage der Gutachterausschüsse im Land Brandenburg unter folgendem Link:

<https://gutachterausschuss.brandenburg.de/gaa/de/service/rechtsgrundlagen/>

Zu den einzelnen sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten werden in diesem Grundstücksmarktbericht die Modellbeschreibungen zur Verfügung gestellt, die bei der modellkonformen Anwendung dieser Daten zu beachten sind, siehe [S. 112 bis 114](#) (für SW) und im Anhang [S. 114 bis 116](#) (für EW).

Die ImmoWertV-Anwendungshinweise (ImmoWertA), welche zur einheitlichen Anwendung der ImmoWertV empfohlen wird, ist von der Fachkommission Städtebau am 20. September 2023 zur Kenntnis genommen worden. Sie steht im Internet für jedermann zum Download unter folgendem Link zur Verfügung:

<https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/downloads/Webs/BMWSB/DE/veroeffentlichungen/wohnen/immowerta.html>

Die Gutachterausschüsse im Land Brandenburg sind nicht formal und zwingend an die ImmoWertA gebunden.

1 Der Grundstücksmarkt in Kürze

Die folgenden Eckdaten geben in Kürze einen Überblick über die wesentlichen Entwicklungen am Cottbuser Immobilienmarkt für das Jahr 2024.

- **Anstieg der Kaufvertragszahlen bei gleichbleibendem Geldumsatz**
- **leicht rückläufiger Flächenumsatz**
- **immer noch anhaltender Rückgang der Baugenehmigungen**
- **Anstieg der Arbeitslosenquote**
- **leichter Anstieg der Umsatzzahlen bei den Baulandflächen**
- **überwiegend konstante Bodenpreise für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke**
- **stabile Preise bis leicht steigender Preistrend für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser der Baujahresgruppen 1990 bis 1999**
- **deutlicher Preisanstieg der freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser der Baujahre 1949 – 1989 unsaniert und teilsaniert – saniert**
- **deutlicher Preisrückgang der freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser der Baujahre 2000 - 2020**
- **leicht steigende Preise für Reihenhäuser der Baujahresgruppe > 1990**
- **gleichbleibende Vertragszahlen auf dem Teilmarkt der Mehrfamilienhäuser bei Rückgang des Geld- und Flächenumsatzes**
- **leicht rückläufige Umsatzzahlen auf dem Teilmarkt der Wohn- und Geschäftshäuser, Geschäftshäuser und Bürogebäude**
- **wiederholter Rückgang der Vertragszahlen bei den Erstverkäufen von Eigentumswohnungen mit weiter steigendem Preisniveau**
- **steigende Transaktionen beim Wohnungseigentum für Umwandlungen sanierter Altbauten mit deutlichem Preisanstieg**
- **sinkende Kauffallzahlen beim Wohnungseigentum für Umwandlungen in geschlossenen Wohnquartieren bei annähernd gleichem Preisniveau**
- **sinkende Verkaufszahlen bei den Weiterveräußerungen von Eigentumswohnungen für Neubauten mit wieder rückläufigem Preisniveau**
- **Anstieg der Verkaufszahlen bei den Weiterveräußerungen von Eigentumswohnungen für Altbauten bei gleichem Preisniveau**
- **Rückgang der Transaktionen bei den Weiterveräußerungen von Eigentumswohnungen in geschlossenen Wohnquartieren mit nahezu gleichbleibenden Preisen**
- **weiter steigende Preise bei Ackerland und Forstflächen**
Achtung: Bodenrichtwert für Forstflächen ab 01.01.2025 ohne Aufwuchs!

2 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Cottbus/Chósebus veröffentlicht jährlich einen Grundstücksmarktbericht für das Gebiet der Stadt Cottbus/Chósebus. Die 33. Ausgabe 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/Chósebus ist eine Einrichtung des Landes Brandenburg und kann inzwischen auf ein mehr als 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 BbgGAV² ausschließlich dem Gutachterausschuss. Damit ist sichergestellt, dass bei der Erfüllung seiner Aufgaben einseitige Interessenlagen ausgeschlossen sind.

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

Bei den Auswertungen für den Grundstücksmarktbericht 2024 wurden alle Kaufverträge aus dem Jahr 2024 berücksichtigt, die bis zum 15. Februar 2025 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 folgender Homepage der Gutachterausschüsse im Land Brandenburg bereitgestellt:

<https://gutachterausschuss.brandenburg.de>

Der Grundstücksmarktbericht für das Jahr 2024 wurde von der Geschäftsstelle erarbeitet und vom Gutachterausschuss in seiner Sitzung am 20.06.2025 beraten und in seiner Sitzung am 26.08.2025 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.

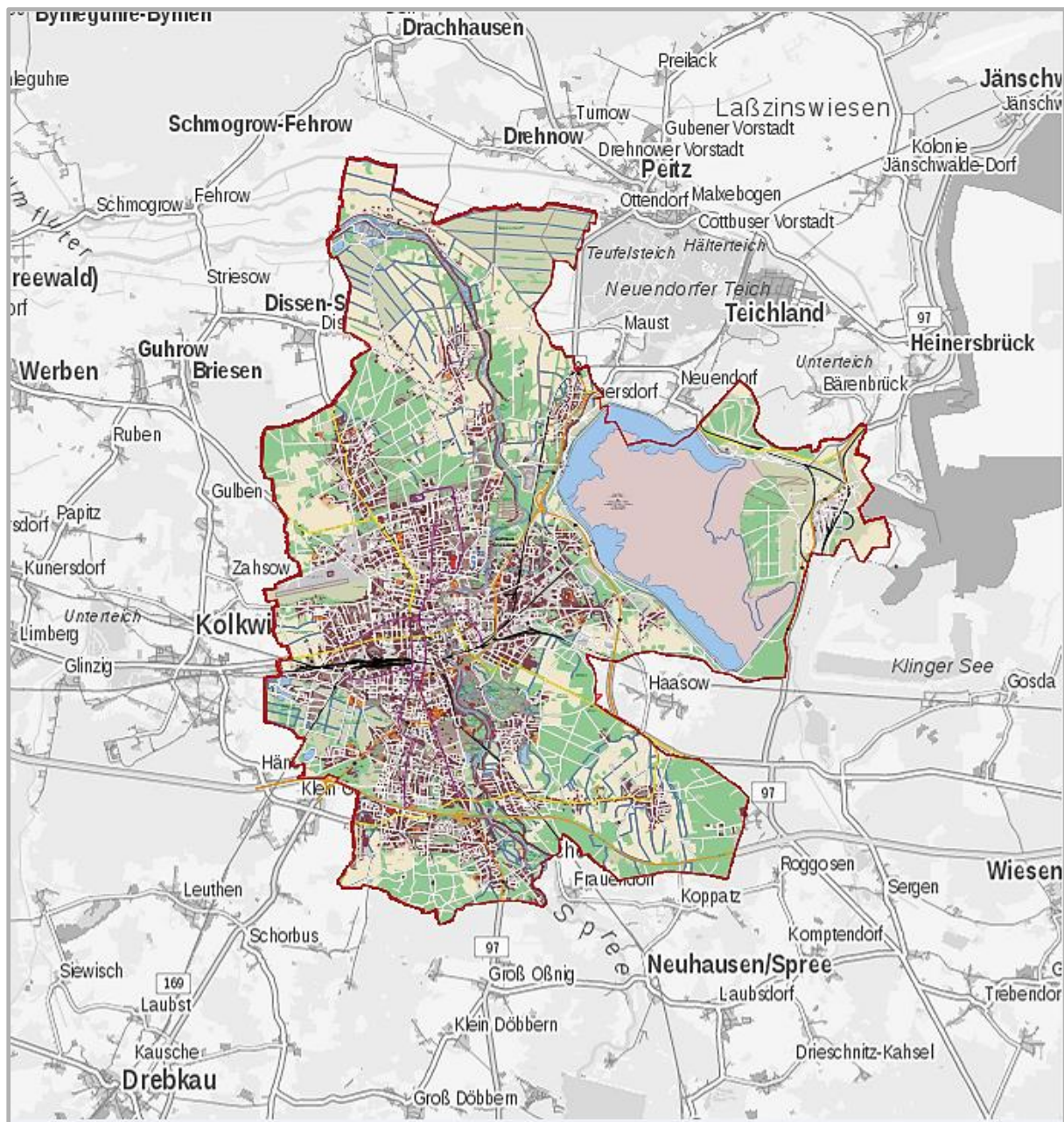
Speziellere Angaben zu Immobilienpreisen können bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses gebührenpflichtig abgefordert werden. Bei Nachweis eines berechtigten Interesses werden zu bestimmten Objekten Auskünfte aus der Kaufpreissammlung in anonymisierter Form für jedermann entsprechend § 11 der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

² Brandenburgische Gutachterausschussverordnung

3 Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

3.1 Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen

Cottbus/Chósebus 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/Chósebus 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/Chósebus die Funktion eines Oberzentrums im Süden Brandenburgs.



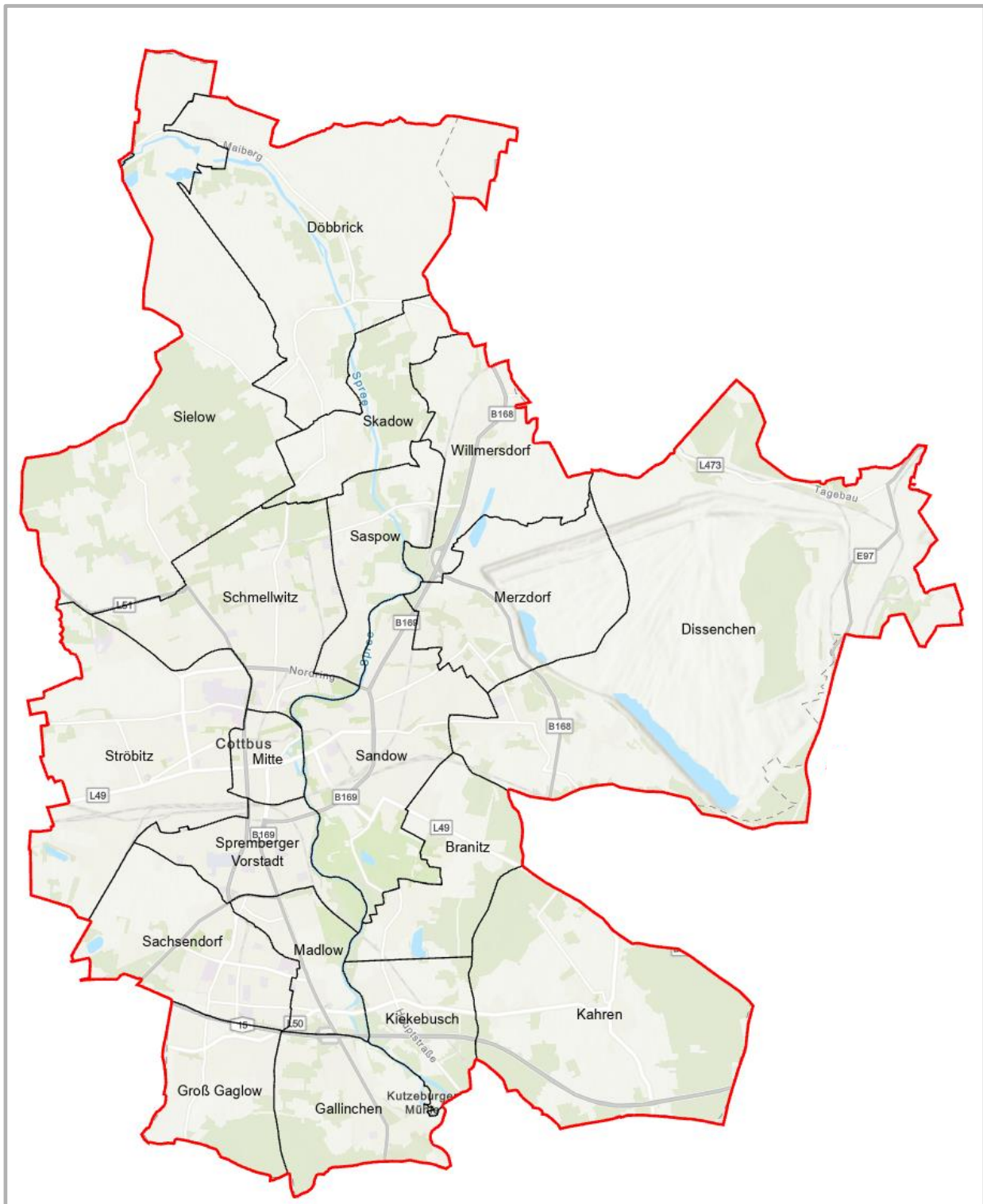
Kartengrundlage: Stadtplan Cottbus/Chósebus – Stand August 2022

Webatlas Berlin/Brandenburg

Quelle: © Stadtverwaltung Cottbus/Chósebus, FB Geoinformation und Liegenschaftskataster GIS-Karte

Kommunale Gebietsgliederung der Stadt Cottbus/Chósebus

Das Stadtgebiet von Cottbus/Chósebus ist in 19 Ortsteile gegliedert.



Copyright: ©Esri, Intermap, NASA, NGA, USGS | GeoBasis-DE / LGB, GUGiK, Esri, TomTom, Garmin, Foursquare, GeoTechnologies, Inc, METI/NASA, USGS

Quelle: Stadtverwaltung Cottbus/Chósebus, FB Geoinformation und Liegenschaftskataster

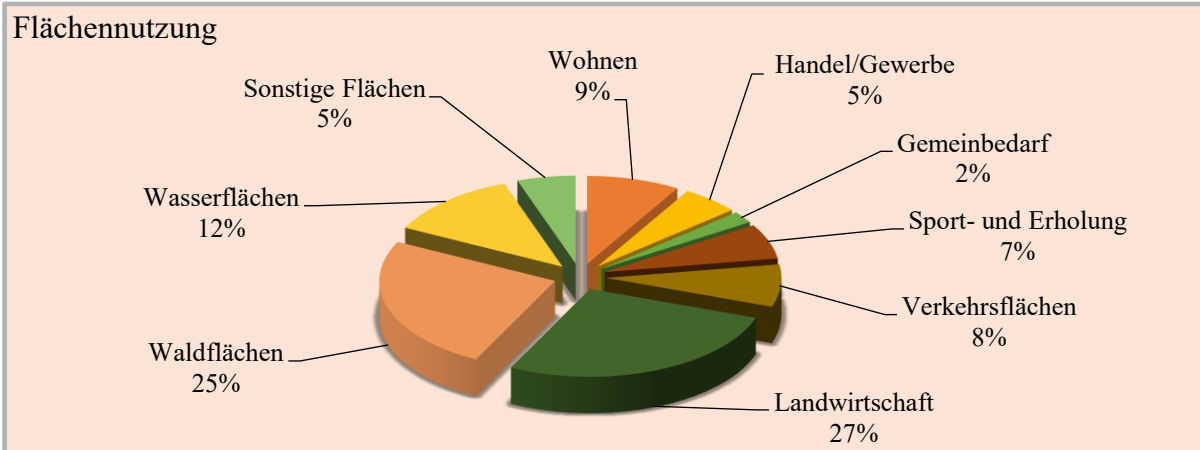
Stadtfläche, Einwohner

Geographische Angaben:

Lage	51° nördliche Breite, 14° östliche Länge
Stadtausdehnung	19,2 km Nord – Süd – Richtung 15,6 km Ost – West – Richtung
Höhenlage	75 m über NN

Stadtfläche:

165 km² insgesamt



Quelle: Stadtverwaltung Cottbus/Chósebus, FB Geoinformation und Liegenschaftskataster (Stand 31.12.2024)

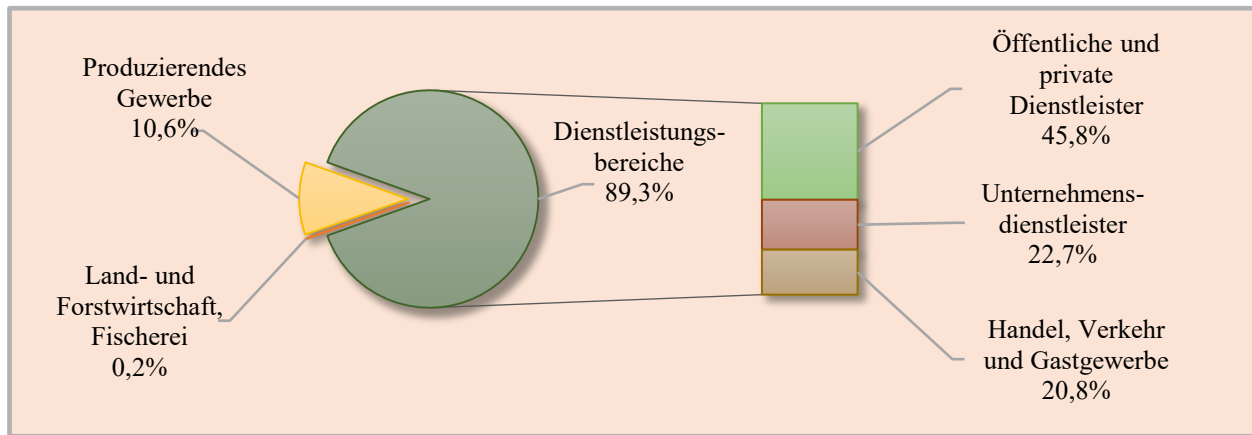
Bevölkerungsentwicklung: Stand 31.12.2024

Ortsteil	Einwohner nach Ortsteilen				
	2020	2021	2022	2023	2024
Branitz	1.442	1.454	1.446	1.451	1.427
Dissenchen	1.117	1.106	1.102	1.101	1.090
Döbbrick	1.675	1.670	1.695	1.671	1.664
Gallinchen	2.713	2.745	2.768	2.767	2.753
Groß Gaglow	1.465	1.483	1.487	1.479	1.458
Kahren	1.228	1.239	1.259	1.251	1.222
Kiekebusch	1.293	1.307	1.292	1.304	1.282
Madlow	1.631	1.651	1.630	1.588	1.597
Merzdorf	1.089	1.083	1.089	1.081	1.069
Mitte	10.659	10.648	10.732	10.821	10.895
Sachsendorf	10.693	10.605	10.584	10.561	10.440
Sadow	15.088	14.942	15.301	15.546	15.603
Saspow	666	662	686	708	728
Schmellwitz	13.827	13.863	14.116	14.272	14.497
Sielow	3.553	3.514	3.510	3.537	3.515
Skadow	562	562	568	572	567
Spremberger Vorstadt	13.937	13.772	13.800	13.860	13.858
Ströbitz	15.385	15.417	15.726	15.775	15.984
Willmersdorf	642	640	633	623	626
insgesamt	98.665	98.363	99.424	99.968	100.275

Quelle: Stadtverwaltung Cottbus/Chósebus, FB Bürgerservice, Statistik und Wahlen

3.2 Wirtschaftliche Entwicklung, Kaufkraft

Wirtschaftsstruktur (statistische Erhebung vom 30.06.2024 nach sozialversicherungspflichtig (SvB) und geringfügig entlohnnten Beschäftigten (geB) am Arbeitsort Cottbus/Chósebus nach zusammengefassten Wirtschaftsabschnitten)



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

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Arbeitslose	3.875	3.731	4.176	3.563	3.576	3.843	3.938
Arbeitslosenquote (bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen)	7,4 %	7,2 %	8,1 %	7,0 %	7,1 %	7,7 %	7,8 %

Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit, Tabellen, Arbeitsmarktreport Nürnberg jeweils Dezember des Jahres

Baugenehmigungen	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Gebäude insgesamt	178	191	193	212	167	147	104
<i>darunter genehmigte neue EFH/ZFH</i>	79	80	91	80	59	38	25
<i>darunter genehmigte neue MFH/WGH, Nichtwohngebäude (NWG)</i>	29	33	39	55	30	37 (20 MFH, 17 NWG)	28 (8 MFH, 20 NWG)
<i>darunter Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden</i>	70	78	63	77	78	72	51

Quelle: Stadtverwaltung Cottbus/Chósebus, FB Bauordnung und FB Bürgerservice, Statistik und Wahlen

Kaufkraft, Kaufkraftindex für das Jahr 2024

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.

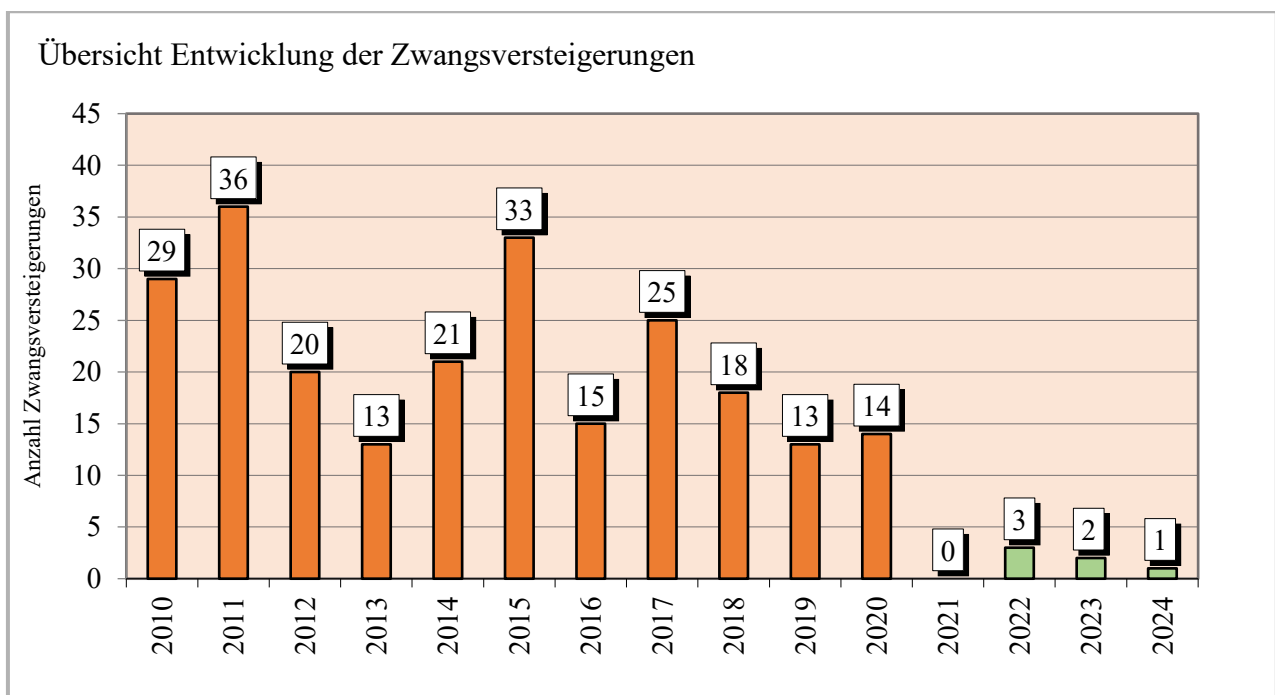
Der **Kaufkraftindex** einer Region gibt das Kaufkraftniveau dieser Region pro Einwohner oder Haushalt im Vergleich zum nationalen Durchschnitt an. Der nationale Durchschnitt hat dabei den Normwert 100 (Bundesrepublik Deutschland = 100).

Kaufkraft Stadt Cottbus/Chósebus 2024	2.529,28 Mio €	↑
Kaufkraft je Einwohner (Bevölkerungszahl [01.01.2023]: 99.515)	25.476 €	↑
Kaufkraftindex (Bundesrepublik Deutschland = 100)		
Kaufkraftindex je Einwohner	91,2	↑
Wachstumsrate bezogen auf Mio €	3,1 %	↓
Wachstumsrate bezogen auf € pro Kopf	3,4 %	↑

Quelle: © Michael Bauer Research GmbH 2024, basierend auf © Statistisches Bundesamt

3.3 Zwangsversteigerungen

Im Jahr 2024 wurde eine Zwangsversteigerung und 5 Auktionen von unbebauten Grundstücken in der automatisiert geführten Kaufpreissammlung registriert. Detaillierte Auswertungen lassen sich aufgrund des geringen Datenmaterials nicht durchführen. Die nachstehende Grafik zeigt die Entwicklung der Anzahl der Zwangsversteigerungen in den Jahren 2010 bis 2024.



Hinweis:

Freiwillige Versteigerungen werden als Auktionen bezeichnet und sind seit 2022 nicht mehr in der Übersicht enthalten.

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 wird gemäß § 5 BauGB für das gesamte Gemeindegebiet die Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in ihren Grundzügen dargestellt. Die Darstellungen beziehen sich nicht auf einzelne Grundstücke, sondern auf größere zusammenhängende Flächen. Grundstückseigentümer können aus dem FNP keine Baurechte ableiten. Der FNP wird durch die Gemeinde als Ausdruck ihrer Planungshoheit aufgestellt und ist durch die höhere Verwaltungsbehörde zu genehmigen. Die Geltungsdauer eines FNP ist gesetzlich nicht fixiert. Sie muss sich an den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde orientieren. Als Zeithorizont des FNP werden ab dessen Rechtswirksamkeit in der Regel 10 - 15 Jahre angesetzt.

Der derzeit rechtswirksame Flächennutzungsplan Cottbus/Chósebus erlangte mit Bekanntmachung der Genehmigung erstmals am 06.08.2003 Rechtswirksamkeit. In Folge einer ersten Änderung wurde bereits am 11.09.2004 eine neue FNP-Planfassung wirksam. Zuletzt wurde 2022 zur Wahrung der Übersichtlichkeit eine aktualisierte Planfassung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes erstellt. Diese Planfassung enthält alle bis dahin wirksamen Änderungen, Berichtigungen und Aktualisierungen für den FNP Cottbus/Chósebus.

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

Des Weiteren ist der **sachliche Teilflächennutzungsplan „Windkraftnutzung“** (sTFNP-W) der Stadt Cottbus/Chósebus seit dem 26.03.2011 rechtswirksam. Mit diesem wird die Planung und Ansiedlung von raumbedeutsamen Windenergieanlagen im Stadtgebiet gesteuert. Im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Cottbus/Chósebus entsprechend die Neuaufstellung des sTFNP am 27.02.2019 beschlossen. Die Neuaufstellung befindet sich derzeit im Verfahren Aufstellungsbeschluss. Die Teilflächennutzungspläne stehen unter folgendem Link zur Verfügung:

https://www.cottbus.de/stadtverwaltung/d21/stadtentwicklung/fnp/fnp_cottbus_chosebus_rechtswirksam.html (Stand: 26.06.2025)

Da sich die städtebaulichen Entwicklungsziele im Laufe der Jahre weiterentwickelt haben, ist das förmliche Verfahren zur Neuaufstellung des FNP für die Stadt Cottbus/Chósebus mit dem Aufstellungsbeschluss vom 24.11.2010 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB eingeleitet worden. Die bestehenden Flächennutzungspläne sind entsprechend zusammen zu führen und fehlende Bereiche zu ergänzen. Aufgrund der Vergrößerung des Stadtgebietes sowie aus Gründen veränderter städtebaulicher Rahmenbedingungen müssen die Zielvorstellungen an die künftig zu erwartende, städtebauliche Entwicklung in den Teilbereichen ganzheitlich angepasst werden und aktuelle Aussagen und Ziele von Fachplänen und Konzepten (z.B. dem Landschaftsplan (LP), dem integrierten Stadtentwicklungskonzept (INSEK), dem Stadtumbaukonzept (STUK) u. a. im FNP Berücksichtigung finden. Damit sollen für das gesamte Gemeindegebiet die geänderten, planerischen Entwicklungsvorstellungen langfristig und nachhaltig geregelt werden. Da nach Auskunft des Fachbereiches Stadtentwicklung ein Zeitablauf nicht konkret planbar ist, wird der neue FNP die relevante Rechtswirksamkeit demnach nicht vor 2027 erlangen.

Die **Entwürfe des Flächennutzungsplanes 2023/24** sowie die derzeit noch rechtswirksamen Flächennutzungspläne stehen zum Download unter folgender Internetadresse zur Verfügung:

<https://www.cottbus.de/stadtverwaltung/d21/stadtentwicklung/fnp/> (Stand: 26.06.2025)

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. Erst mit den Bebauungsplänen wird verbindliches Baurecht geschaffen.

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/Chósebus werden im Planungsatlas dargestellt, der durch die Stadtverwaltung Cottbus/Chósebus – 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/Chósebus abrufbar:

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

Seit Januar 2022 wird in der Stadt Cottbus/Chósebus ein **digitales Baulandkataster** zur Verfügung gestellt. Das Baulandkataster zeigt Flächenpotentiale in allen Ortsteilen auf, die für eine Bebauung prinzipiell geeignet erscheinen und in absehbarer Zeit wohnbaulich genutzt werden könnten. Gewerbeflächen umfasst das Baulandkataster nicht. Das Angebot richtet sich vor allem an Bauwillige, Architekturbüros, Immobilienmakler und Baufirmen. Das Baulandkataster erhebt jedoch keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Aus den Abbildungen können keine planungs- und bauordnungsrechtlichen Ansprüche abgeleitet werden. Eine Aktualisierung wird stetig durch den Fachbereich Stadtentwicklung vorgenommen. Weitere Informationen und Eckdaten zum Baulandkataster der Stadt Cottbus/Chósebus wie z.B.:

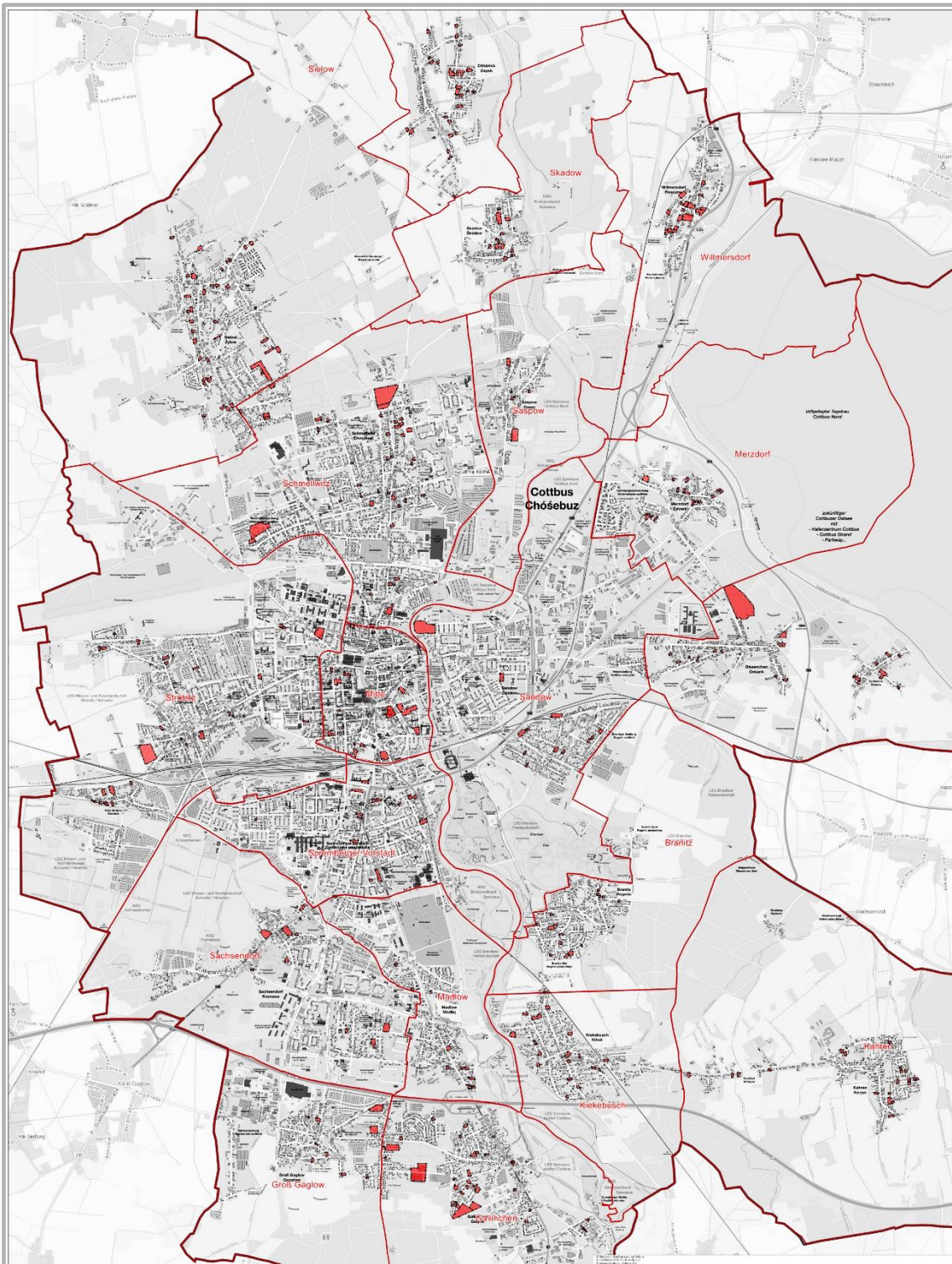
- Was ist ein Baulandkataster?
- Welchen Zweck hat ein Baulandkataster?
- Aktualisierung und Aufnahme in das Baulandkatasters
- Widerspruchsrecht

sind unter folgendem Link abrufbar:

<https://cottbus.de/verwaltungsstruktur/geschaeftsbereich-ii-stadtentwicklung-mobilitaet-und-umwelt/fachbereich-61-stadtentwicklung/baulandkataster/> (Stand: 26.06.2025)

In dem folgenden Kartenauszug wird das Baulandkataster als rot eingefärbte Fläche dargestellt (siehe S. 16).

Kartenauszug aus dem Baulandkataster, Stand Mai 2023



Quelle: Stadtverwaltung Cottbus/Chósebuzz, FB Stadtentwicklung

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.

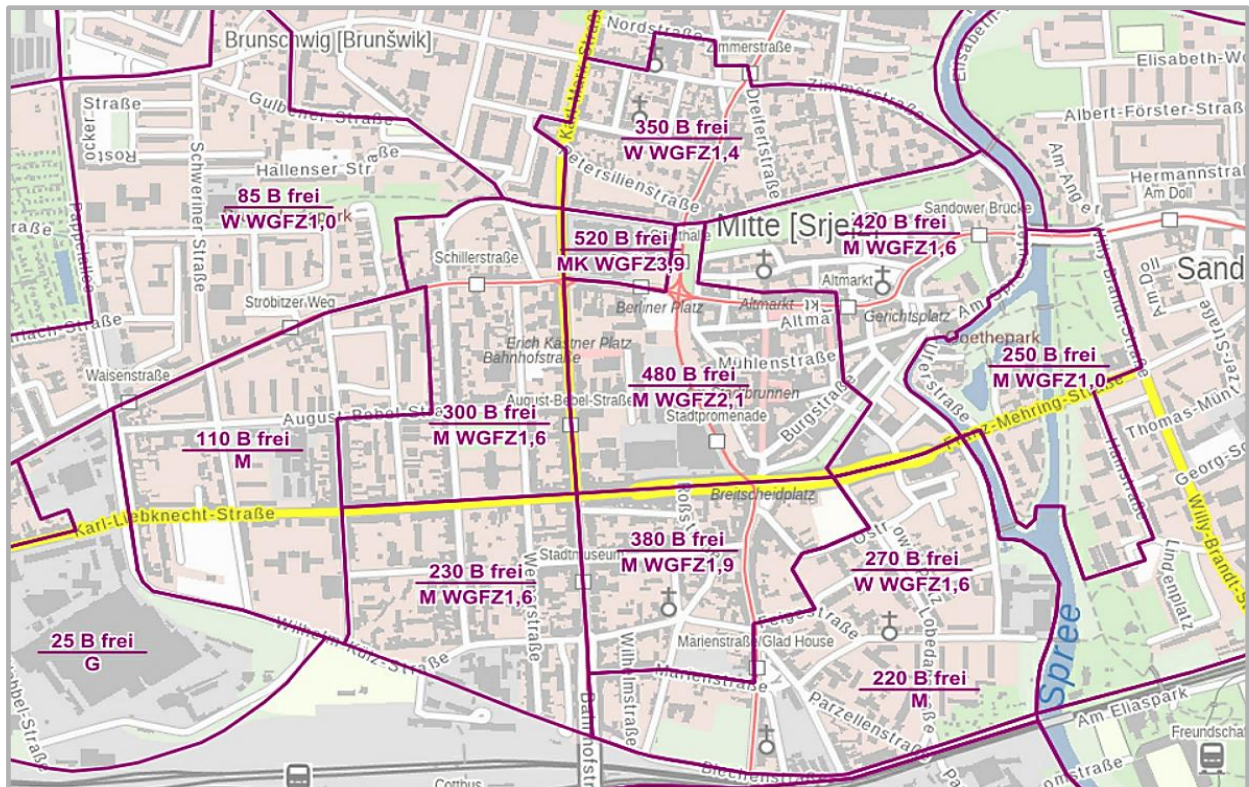
Die Stadt Cottbus/Chósebuz wurde im Mai 1991 von der Bundesregierung und den Landesregierungen als Modellstadt in den neuen Bundesländern zur städtebaulichen Sanierung ausgewählt. Daraufhin wurde 1992 das erste Sanierungsgebiet, die „Modellstadt Cottbus – Innenstadt“ beschlossen. Als zweites Sanierungsgebiet kam im Jahre 2001 der Bereich „Sachsendorf – Madlow“ hinzu.

Das Sanierungsgebiet „Modellstadt Cottbus – Innenstadt“

Für das Sanierungsgebiet „Modellstadt Cottbus – Innenstadt“ wurden in den Jahren der Städtebauförderung vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Cottbus/Chósebuz allgemeine und besondere Bodenrichtwerte (siehe Pkt. 10.3) zu Anfangs- und Endwertqualität für unterschiedliche Wertermittlungstichtage beschlossen und fortgeschrieben. Im Jahr 2021 fand das Sanierungsgebiet „Modellstadt Cottbus – Innenstadt“ seinen Abschluss. Damit kann für die Stadt Cottbus/Chósebuz auf eine der größten städtebaulichen Erfolgsgeschichten der letzten 30 Jahre zurückgeblückt werden.

Detaillierte Informationen zum bisherigen Sanierungsverfahren werden unter folgendem Link bereitgestellt:

<https://modellstadt-cottbus.de/> (Stand: 26.06.2025)

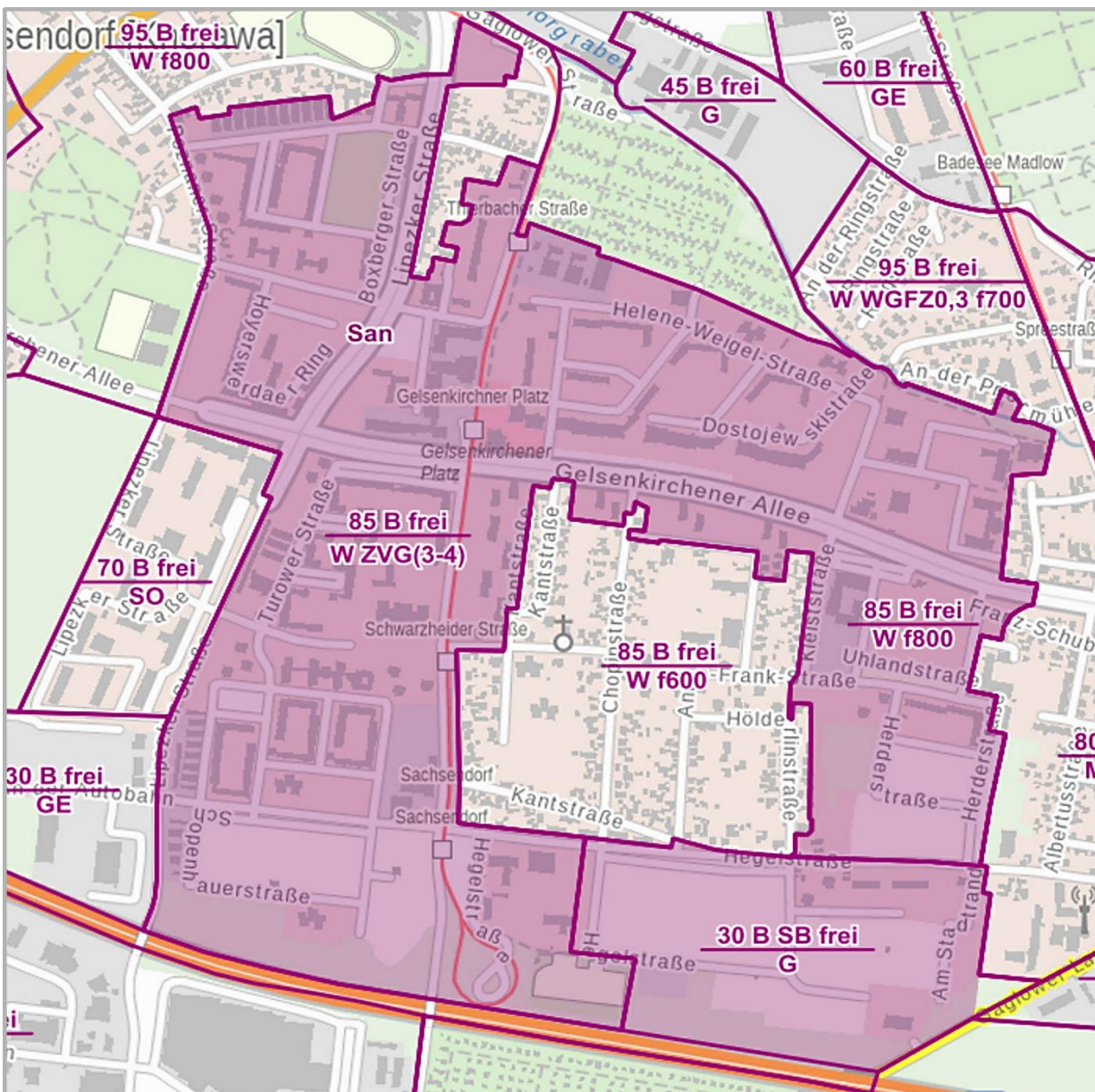


Auszug aus der Bodenrichtwertkarte, Stand 01.01.2025 (unmaßstäblich)

Das Sanierungsgebiet „Sachsendorf – Madlow – Stadtumbaugebiet“

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Cottbus/Chósebusz 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. In der Bodenrichtwertkarte wird das Gebiet mit „San“ für Sanierungsgebiet gekennzeichnet und farbig hinterlegt. Da für den Bereich Hegelstraße/Am Stadtrand ein Bebauungsplan vorliegt, konnte seit 2010 jährlich ein allgemeiner Bodenrichtwert mit Endwertqualität für Gewerbebauland beschlossen werden. Für das übrige Gebiet liegt bis dato keine ausreichend verbindliche Planung vor. Auf Grund dessen wurde von 2004 bis 2021 kein Bodenrichtwert vom Gutachterausschuss beschlossen.

Unter der gesetzlichen Maßgabe, Bodenrichtwerte zu qualifizieren und flächendeckend zu ermitteln, wurden vom Gutachterausschuss seit 2022 zwei allgemeine Bodenrichtwerte mit unterschiedlichen Grundstücksmerkmalen für das Sanierungsgebiet „Sachsendorf – Madlow – Stadtumbaugebiet“ (siehe folgenden Kartenauszug) beschlossen.



Auszug aus der Bodenrichtwertkarte, Stand 01.01.2025 (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.

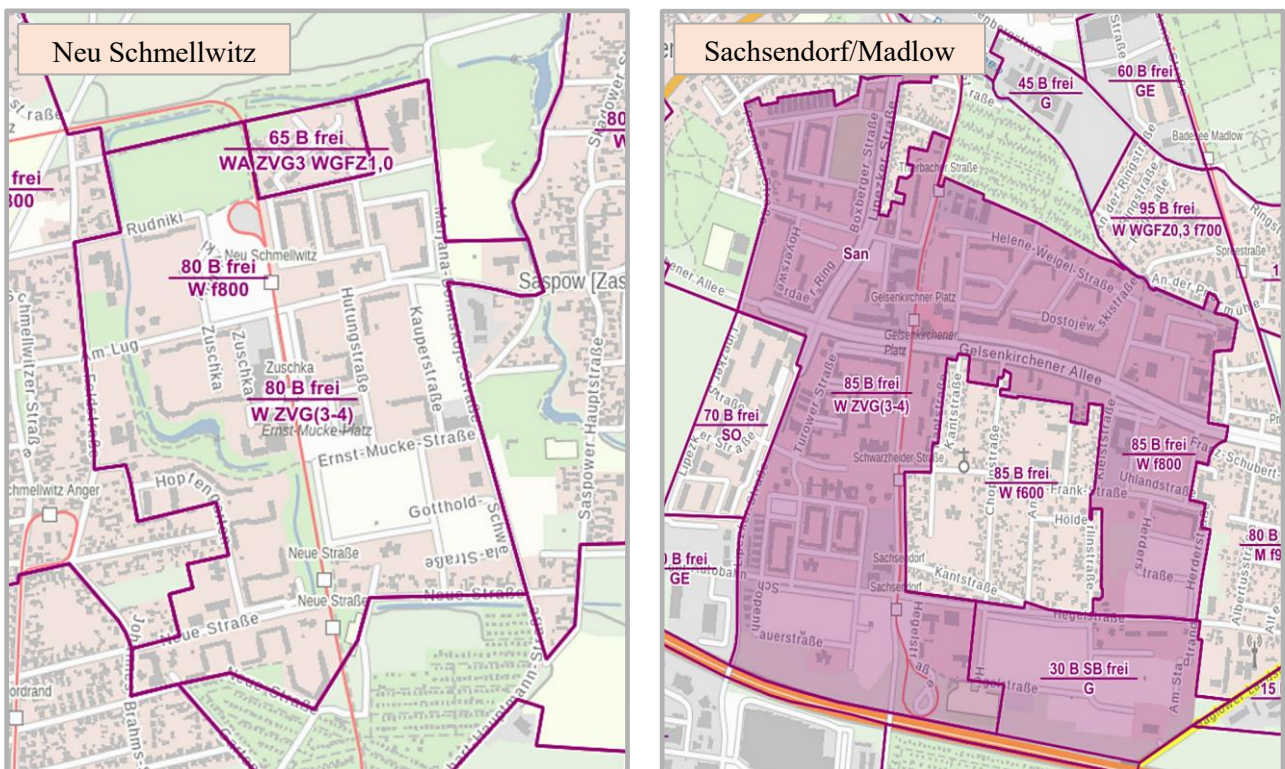
Die Ziele des Stadtumbaukonzepts der Stadt Cottbus/Chósebuz sind:

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

Städtebauliche Aussagen zum Stadtumbau und zur separaten Förderkulisse in der Stadt Cottbus/Chóšebuz können beim Fachbereich Stadtentwicklung eingeholt werden.

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

Unter Berücksichtigung der vom Fachbereich Stadtentwicklung erarbeiteten Entwicklungskonzepte sowie Quartierskonzepte wurden vom Gutachterausschuss in der Stadt Cottbus/Chóśebuz jeweils zwei allgemeine Bodenrichtwerte mit unterschiedlichen Grundstücksmerkmalen zum Stichtag 01.01.2025 beschlossen (siehe folgende Kartenauszüge).



Auszüge aus der Bodenrichtwertkarte, Stand 01.01.2025 (unmaßstäblich)

4 Übersicht über die Umsätze

Gesamtüberblick

Der vorliegende Grundstücksmarktbericht gibt einen 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 „baureifes Land“ aufweisen (gemäß § 3 ImmoWertV³), 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 das Sondereigentum an einer Wohnung oder an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen in Verbindung mit dem 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 Abbau land, 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 (§ 3 ImmoWertV).

³ Immobilienwertermittlungsverordnung 2021

4.1 Vertragsvorgänge

Auf dem Cottbuser Immobilienmarkt hat sich der Rückwärtstrend des Vorjahres nicht weiter fortgesetzt. In der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte sind für den Bereich der kreisfreien Stadt Cottbus/Chósebus im Jahr 2024

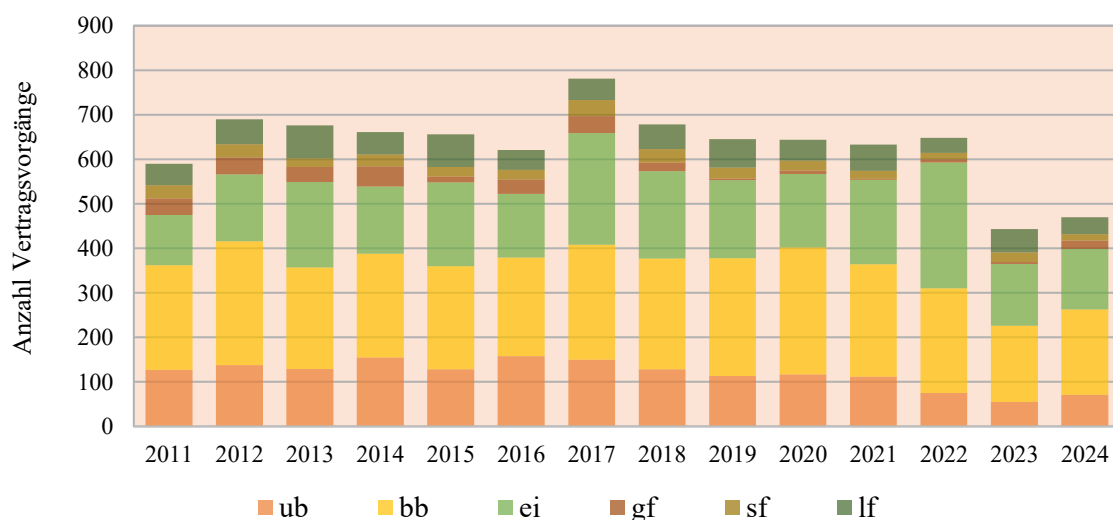
470 Verträge

zum Eigentumswechsel gegen Entgelt eingegangen. In den 470 Erwerbsvorgängen sind 1 Zuschlagsbeschluss infolge einer Zwangsversteigerung und 5 Auktionen enthalten.

Der Ankauf von diversen Grundstücken für das Gemeinwohl, wie z.B. Feuerwehr, Friedhof, Ver- und Entsorgung, führte bei den Gemeinbedarfsflächen im Berichtsjahr zu einem deutlichen Anstieg der Vertragszahlen.

Grundstücksart	Anzahl der Verträge	Anteil in %	Veränderung zum Vorjahr	
unbebaute Bauflächen	71	15	29 %	↑
bebaute Grundstücke	192	41	12 %	↑
Wohnungs- und Teileigentum	136	29	- 2 %	↓
Gemeinbedarfsflächen	18	4	350 %	↑
sonstige Flächen	15	3	- 32 %	↓
land- u. forstwirtschaftl. Flächen	38	8	- 27 %	↓
insgesamt	470	100	6 %	↑

Entwicklung der Vertragsvorgänge



4.2 Geldumsatz

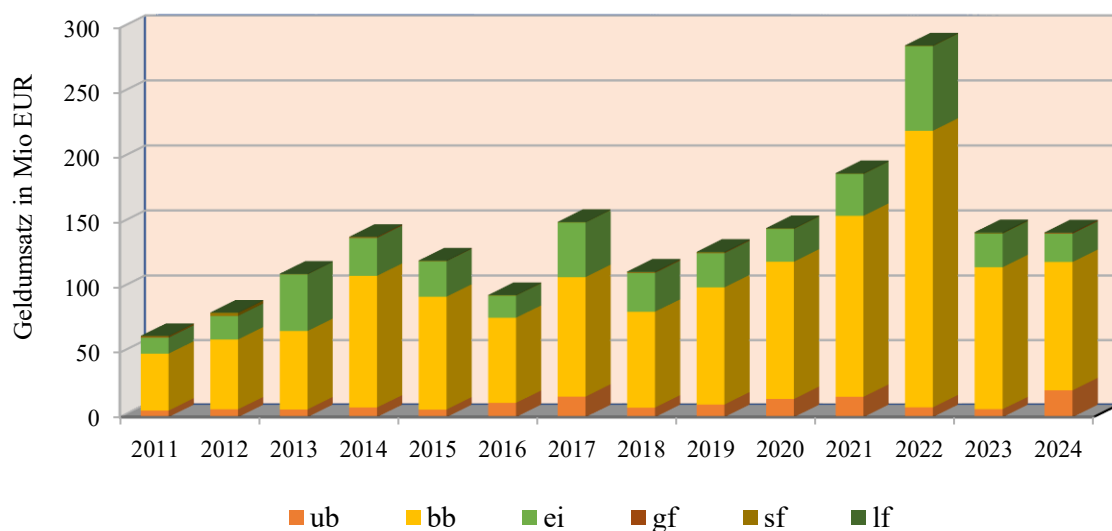
Im Berichtsjahr 2024 betrug der Geldumsatz im Bereich der kreisfreien Stadt Cottbus/Chósebus

142,9 Millionen Euro.

Damit bewegt sich der Geldumsatz auf etwa gleichbleibendem Niveau. Der signifikante Anstieg des Geldumsatzes bei den Gemeinbedarfsflächen ist auf die steigenden Kauffallzahlen zurückzuführen. Der Grund für die Umsatzsteigerung bei den unbebauten Bauflächen liegt im Wesentlichen am Erwerb von gewerblichen Grundstücken bahnwirtschaftlicher Nutzung.

Grundstücksart	Geldumsatz Mio EUR	Anteil in %	Veränderung zum Vorjahr	
unbebaute Bauflächen	20,7	15	242 %	↑
bebaute Grundstücke	99,3	70	- 10 %	↓
Wohnungs- und Teileigentum	21,8	15	- 15 %	↓
Gemeinbedarfsflächen	0,5	< 1	54.901 %	↑
sonstige Flächen	0,1	< 1	- 64 %	↓
land- u. forstwirtschaftl. Flächen	0,4	< 1	- 56 %	↓
insgesamt	142,9	100	- 0,1 %	→

Entwicklung des Geldumsatzes



4.3 Flächenumsatz

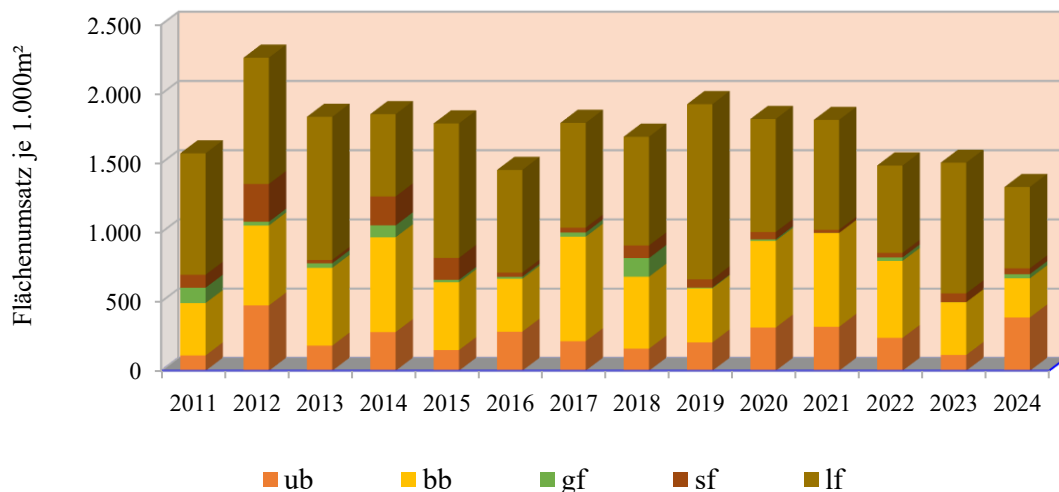
Im Berichtsjahr 2024 wurden in der kreisfreien Stadt Cottbus/Chósebusz insgesamt

~ 1.329.000 m² (~ 133 ha)

Grundstücksfläche umgesetzt. Damit ist insgesamt ein leicht rückläufiger Flächenumsatz gegenüber dem Vorjahr festzustellen. Grund für den auffallenden Anstieg des Flächenumsatzes bei den Gemeinbedarfsflächen ist der Erwerb mehrerer großflächiger Grundstücke (vgl. Vertragsvorgänge). Die Steigerung des Flächenumsatzes bei den unbebauten Grundstücken ist auf den Erwerb von gewerblichen Grundstücken für überwiegend bahnwirtschaftliche Nutzung zurückzuführen.

Grundstücksart	Flächenumsatz 1.000 m ²	Anteil in %	Veränderung zum Vorjahr	
unbebaute Bauflächen	386	29	238 %	↑
bebaute Grundstücke	283	21	- 26 %	↓
Gemeinbedarfsflächen	30	2	3.673 %	↑
sonstige Flächen	42	3	- 33 %	↓
land- u. forstwirtschaftl. Flächen	588	45	- 38 %	↓
insgesamt	1.329	100	- 12 %	↓

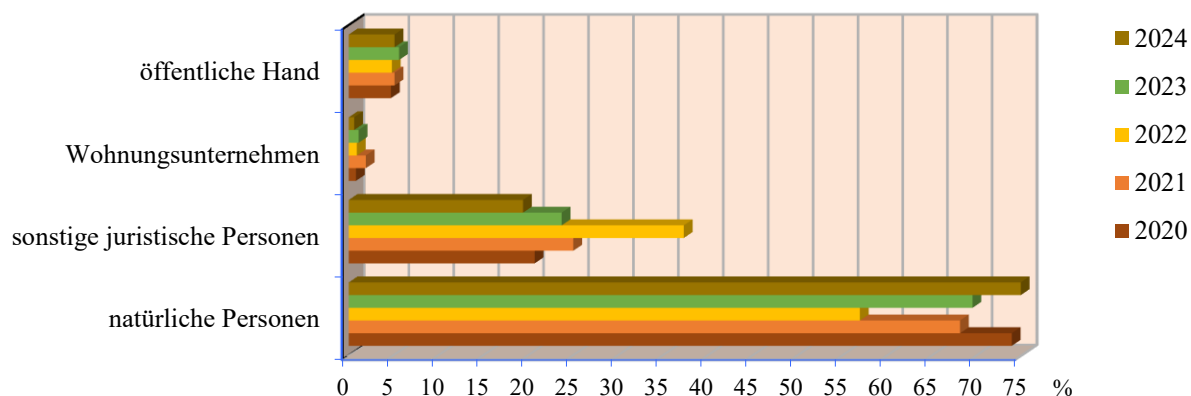
Entwicklung des Flächenumsatzes



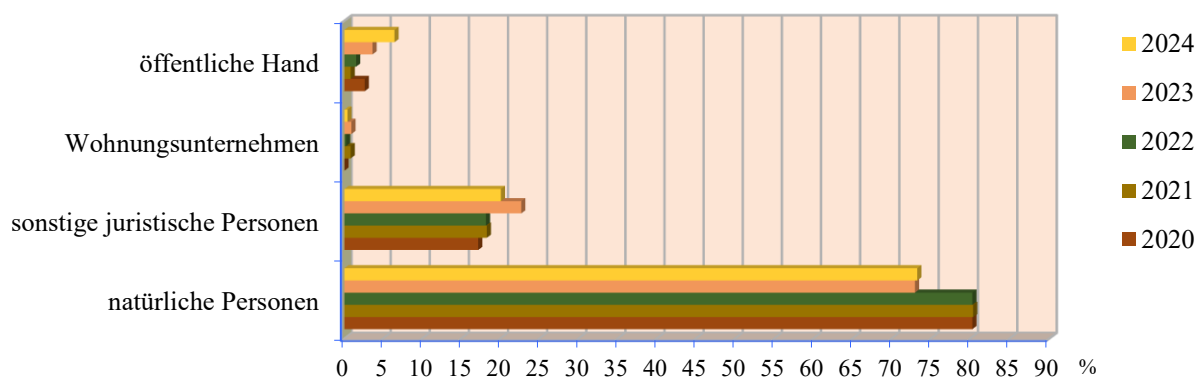
4.4 Marktteilnehmer

Die folgenden grafischen Darstellungen geben einen Überblick über den prozentualen Anteil des Veräußerer- bzw. Erwerberkreises am Grundstücksmarkt ab dem Jahr 2020. 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 ca. 73 % aller Erwerbsvorgänge bzw. ca. 75 % der Veräußerungen von natürlichen Personen getätigt wurden. Die sonstigen juristischen Personen sind mit ca. 19 % als Veräußerer und mit ca. 20 % als Erwerber am Grundstücksmarkt beteiligt. Mit ca. 3 % der Kaufvorgänge treten die Wohnungsunternehmen als Veräußerer kaum in Erscheinung, die Erwerbsvorgänge liegen bei unter einem Prozent. Die öffentliche Hand handelt in ca. 5 % der Kauffälle als Veräußerer bzw. in ca. 6 % als Erwerber. Etwa 14 % aller Verkaufsvorgänge wurden über einen Makler bzw. Auktionator abgeschlossen. Eine weitere Untersuchung ergab, dass rund 10 % aller Transaktionen von ausländischen Investoren bzw. Privatpersonen getätigt wurden.

Veräußerer



Erwerber



5 Bauland

5.1 Allgemeines

„Baureifes Land (Bauland) sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und nach den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind (§ 3 Abs. 4 ImmoWertV).“

In diesem Kapitel werden Preisniveau und Preisentwicklung von Bauland unter Berücksichtigung

- *von Art und Maß der baulichen Nutzung*
- *des Erschließungszustandes und*
- *des Entwicklungszustandes*

für verschiedene Teilmärkte untersucht. Dafür werden in der automatisiert geführten Kaufpreissammlung folgende Nutzungen den entsprechenden Teilmärkten zugeordnet:

Teilmarkt	Nutzung
Bauland für den individuellen Wohnungsbau	Wohngrundstücke, Grundstücke in Eigenheim-, Kleinsiedlungs- und in gehobenen Eigenheimgebieten sowie alle Grundstücke mit einer gemischten Nutzung im Dorfgebiet
Bauland für den Geschosswohnungsbau	alle Grundstücke in Mehrfamilienhausgebieten sowie mit einer gemischten Nutzung in der Stadt
Bauland für Gewerbe	gewerblich nutzbare Baugrundstücke, Gewerbebetriebe allgemeiner Art, kundenorientierte Gewerbebetriebe, Industriegebäude und -anlagen, Einkaufszentren außerhalb des Kerngebietes, Garagen/Stellplatznutzung
Geschäftliche Bauflächen	geschäftlich nutzbare Baugrundstücke, Gebäude mit geschäftlicher Nutzung im Erdgeschoss, Gebäude mit geschäftlicher Nutzung (mehrgeschossig), Büro-/Verwaltungsgebäude, Parkhäuser, Großgarage, Stellplatznutzung
Sonstiges Bauland	alle Baugrundstücke allgemein (ohne weitere Definition), im Wochenendhausgebiet, im Ferienhausgebiet, Garagen/Stellplatznutzung

Des Weiteren werden in diesem Abschnitt Daten zu Bauerwartungsland und Rohbauland ausgewertet sowie Zukäufe von Bauland in verschiedenen Lagen untersucht.

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

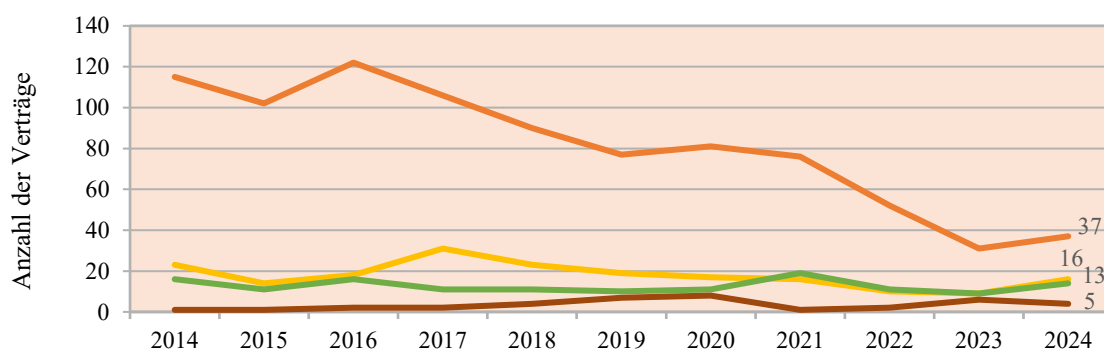
Die **Preisentwicklung** wird aus Daten der Kaufpreissammlung mittels Bodenpreisindexreihen dargestellt. Für die kreisfreie Stadt Cottbus/Chósebus wurden Bodenpreisindexreihen für den individuellen Wohnungsbau bis zum Geschäftsjahr 2021 abgeleitet ([siehe Pkt. 5.2.2](#)). Wegen fehlender auswertbarer 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 baureifer Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau abgeleitet und in den Geschäftsjahren 2013 und 2018 aktualisiert ([siehe Pkt. 5.2.3](#)).

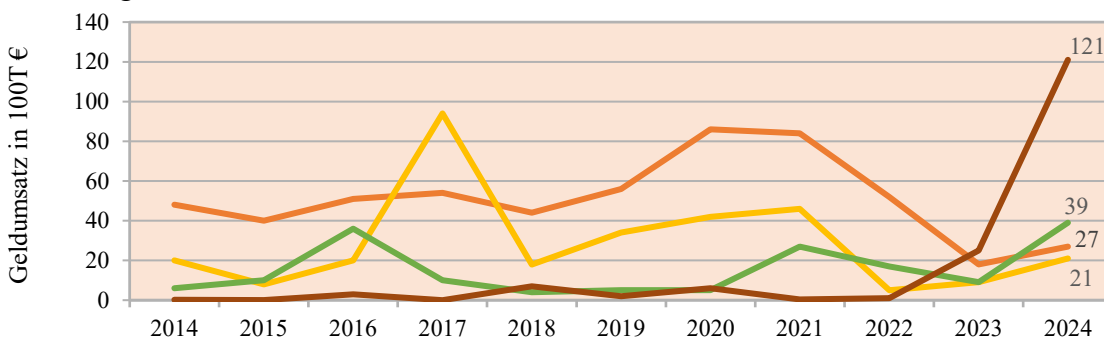
Umsatzzahlen ausgewählter Baulandteilmärkte

Für die baureifen Grundstücke ist 2024 im Vergleich zum Vorjahr insgesamt ein Vertragszugang von ca. 29 % zu verzeichnen. Am Markt beteiligt sind dabei der individuelle Wohnungsbau mit ca. 52 %, der Geschosswohnungsbau mit ca. 23 %, gewerbliche und geschäftliche Baugrundstücke mit etwa 18 % und die sonstigen Baulandflächen mit ca. 7 %. Auch im Gesamtgeldumsatz wurde ein Umsatzplus von ca. 242 % erfasst. Der Flächenumsatz stieg um ca. 238 %. Beim Geschosswohnungsbau (MFH, WGH) mit steigenden Kauffallzahlen, stiegen Geld- und Flächenumsatz ebenfalls an. Steigende Umsatzzahlen sind auch für Baugrundstücke gewerblicher und geschäftlicher Nutzung zu verzeichnen. Bei den Baulandflächen für „sonstige Nutzung“ wurden im Berichtsjahr bei leicht rückläufigen Vertragszahlen steigende Geld- und Flächenumsätze registriert.

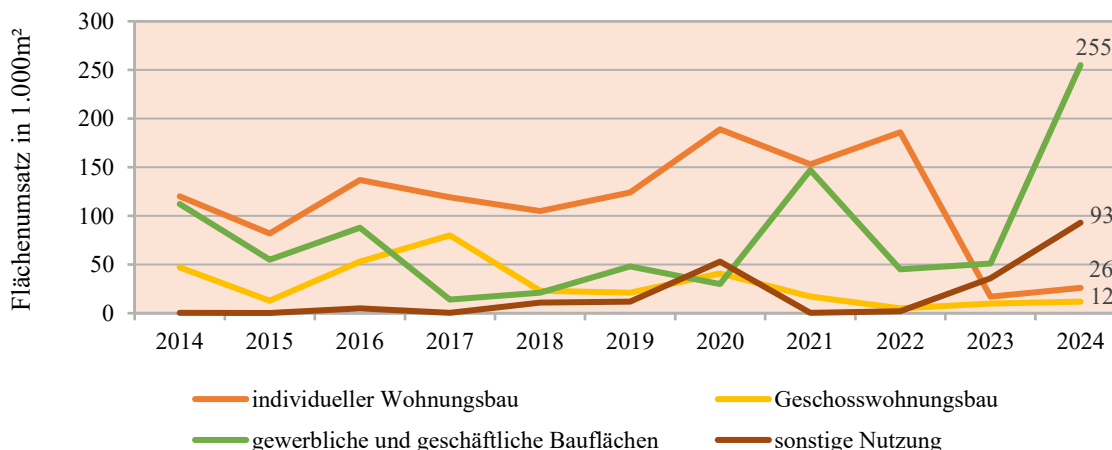
Entwicklung der Vertragsvorgänge



Entwicklung des Geldumsatzes



Entwicklung des Flächenumsatzes



5.2 Bauland für den individuellen Wohnungsbau

5.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Der Cottbuser Immobilienmarkt 2024 bewegt sich insgesamt auf einem gleichbleibend niedrigen Niveau, was die Anzahl der Transaktionen betrifft. Das betrifft sowohl den Teilmarkt der bebauten Grundstücke als auch den der unbebauten Baulandgrundstücke. Obwohl die Anzahl der Grundstücksverkäufe für eine Eigenheimbebauung gegenüber dem Vorjahr leicht gestiegen ist, bleibt dieser Teilmarkt weiter auf einem sehr niedrigen Niveau.

Analog dem Vorjahr wurden in wenigen Einzellagen überdurchschnittlich hohe Grundstückspreise gezahlt. Somit erfahren für den **individuellen Wohnungsbau** sechs BRW-Zonen (BRWZ) eine steigende Veränderung von ca. 8 bis 33 % gegenüber dem Vorjahr. Alle weiteren BRW des individuellen Wohnungsbaus bleiben konstant. Dem entsprechend liegen die aktuellen Bodenrichtwerte für den individuellen Wohnungsbau in einer Spanne von 15 €/m² bis 200 €/m².

Neu beschlossen wurde ein Bodenrichtwert für den individuellen Wohnungsbau in Dissenchen.

Die wenigen Verkäufe fanden in den Ortsteilen Branitz, Gallinchen, Sielow, Döbbrick, Ströbitz, Willmersdorf, Merzdorf, Schmellwitz sowie im neuen Wohngebiet der Windmühlensiedlung und der Branitzer Siedlung statt.

Das nachfolgend angegebene Preisniveau bezieht sich auf eigenständige, unbebaute und baureife Grundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften.

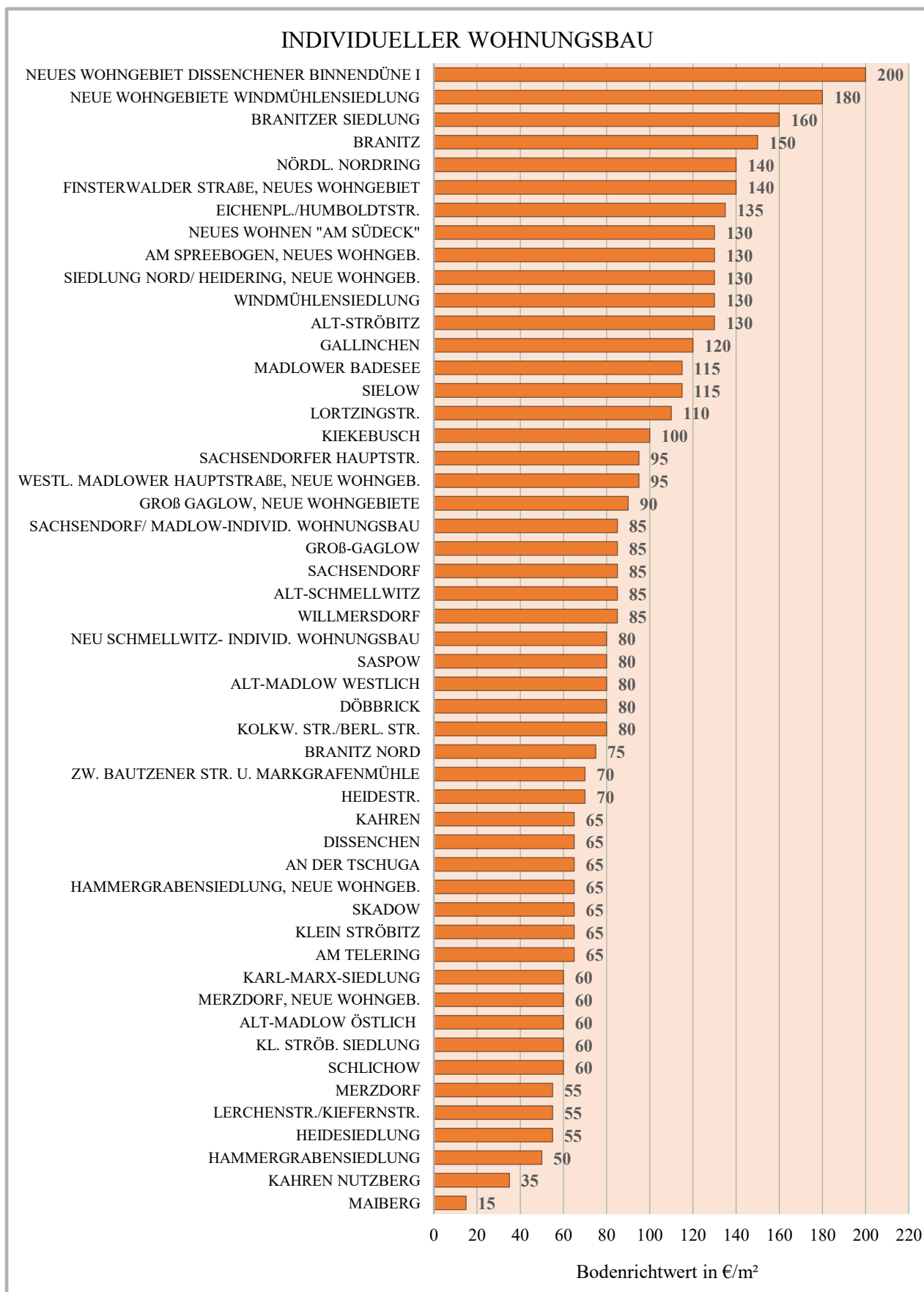
Preisniveau der auswertbaren Kauffälle für den individuellen Wohnungsbau für beitragsfreie baureife Grundstücke

Lage	Anzahl	Grundstücksgröße	BRW (Stand 01.01.2024)	Bodenpreis*	Bodenpreisentwicklung
Stadterweiterungsgebiet einschließlich Randgemeinden, Stadtrandlage	15	392 – 1.568 m ² (Ø 958 m ²)	50 – 150 €/m ² (Ø 105 €/m ²)	44 – 173 €/m ² (Ø 124 €/m ²)	72 – 280 % (Ø 124 %)

* 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 01.01.2025 insgesamt dargestellt.

**Preisniveau entsprechend der aktuellen Bodenrichtwerte in €/m² zum Stichtag 01.01.2025
für beitragsfreie Baugrundstücke**

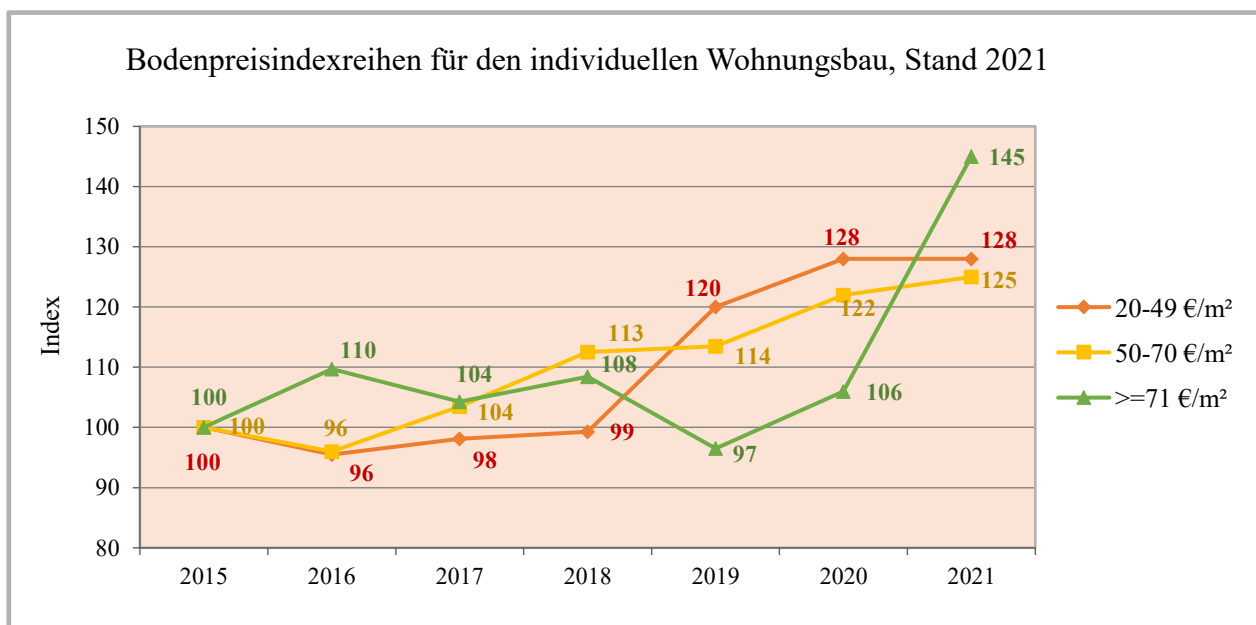


5.2.2 Bodenpreisindexreihen

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 Wertermittlungstichtag umzurechnen. Der Bodenpreisindex für unbebaute Baugrundstücke wird aus Kaufpreisen für baureife Grundstücke abgeleitet. In der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses in der Stadt Cottbus/Chóšebuz 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 2021 ca. 441 auswertbare Kaufverträge aus der Kaufpreissammlung zur Verfügung. Dabei handelt es sich in jedem Fall um selbstständig nutzbare Eigenheimgrundstücke im erschließungs- und kostenerstattungsbetragsfreien 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.

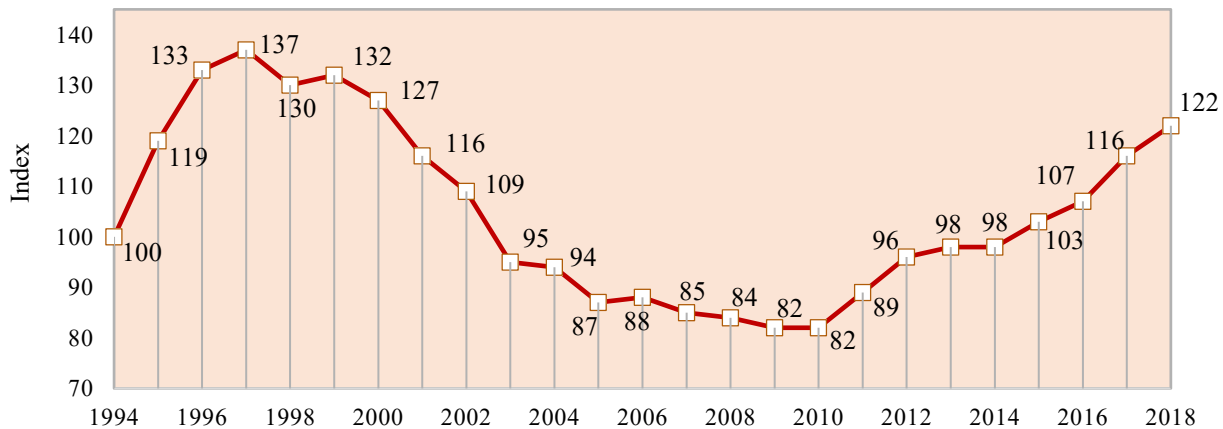
Eine Fortschreibung der bewährten Bodenpreisindexreihe für den individuellen Wohnungsbau ist auf Grund der geringen Kauffallanzahl in den Geschäftsjahren 2022 (19 KF), 2023 (9) und 2024 (16) statistisch nicht vertretbar.



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.

Historische Bodenpreisindexreihe von 1994 - 2018
für den individuellen Wohnungsbau



5.2.3 Umrechnungskoeffizienten

Entsprechend § 19 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 § 12 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 ² bis 2.600 m ² (vor der Untersuchung) 350 m ² bis 1.800 m ² (nachgewiesener Einfluss)
Bodenrichtwertspanne	20 bis 95 €/m ² , erschließungsbeitrags- und kosten- erstattungsbeitragsfrei

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 €/m² bzw. je kleiner die Fläche wird desto größer ist der relative Bodenpreis.“

Entsprechend der tatsächlichen Verteilung der Grundstücksgrößen am örtlichen Grundstücksmarkt werden 700 m² als Basisgröße für die Flächenumrechnungskoeffizienten festgelegt. Die nachstehenden Umrechnungskoeffizienten konnten für Grundstücksgrößen von 350 m² bis 1.800 m² nachgewiesen werden. Eine sachverständige Prüfung, u. a. durch eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses, besonders bei Wertermittlungen mit sehr kleinen oder größeren Grundstücksflächen unbebauter baureifer Grundstücke wird regelmäßig empfohlen.

Umrechnungskoeffizienten für den individuellen Wohnungsbau	
Grundstücksgröße (m²)	Umrechnungskoeffizient
350	1,21
400	1,12
450	1,09
500	1,07
550	1,05
600	1,03
700	1,00
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 m²

Bodenrichtwert (BRW): 80 €/m²

BRW-Grundstücksgröße: 800 m²

Grad der Erschließung: erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbetragsfrei

Umrechnungskoeffizienten:

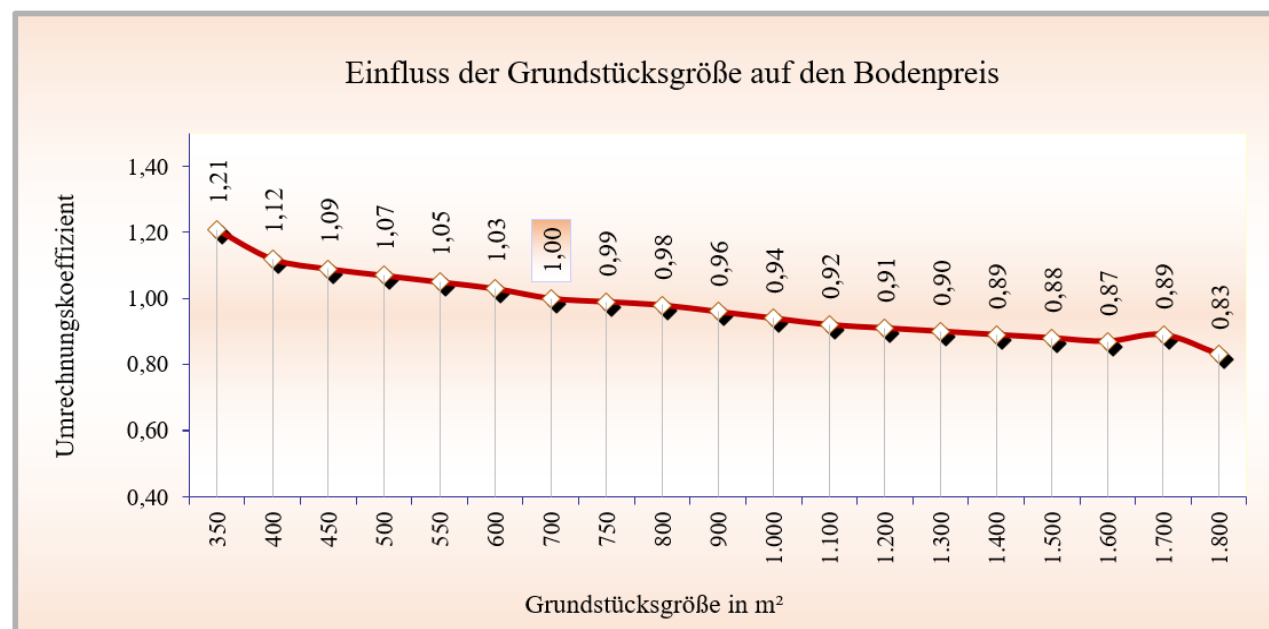
$$1.100 \text{ m}^2 = 0,92$$

$$800 \text{ m}^2 = 0,98$$

Berechnung:

$$0,92/0,98 \times 80 \text{ €/m}^2 = 75,10 \text{ €/m}^2$$

Bodenpreis angepasst ~ 75,00 €/m²



Hinweis:

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

5.3 Bauland für den Geschosswohnungsbau/Mehrfamilienhausgrundstücke

Preisniveau, Preisentwicklung

In diesem Teilmarkt werden Kauffälle für Baulandflächen mit der zukünftigen Nutzung für den mehrgeschossigen Wohnungsbau registriert. Bauland für den Geschosswohnungsbau ist überwiegend als Baulücke im Stadtzentrum bzw. in der Zentrumsrandlage gelegen. Die Anzahl der Verkäufe ist gegenüber dem Vorjahr leicht gestiegen, ebenso der Geld- und Flächenumsatz. Zukäufe zum bereits bestehenden Grundstück wurden getätigt, um z.B. Überbauungen zu bereinigen bzw. Zuwegungen und Stellplätze zu sichern. Auf Grund geringer Daten wurden die auswertbaren Kauffälle ab dem Geschäftsjahr 2020 herangezogen. Eine statistisch gesicherte Preisentwicklung für den Geschosswohnungsbau kann auf Grund der geringen auswertbaren Datenmengen nicht abgeleitet werden.

	Anzahl Kauf-fälle (2020-2024)	Ø Fläche (Spanne) in m ²	Ø Kaufpreis (Spanne) in €/m ²	Bodenricht-wert in €/m ²	Ø Anteil vom BRW (Spanne) in %
Geschoss-wohnungs-bau	21	~ 2.416 (136 – 9.984)	~ 266 (51 – 816)	33 – 420	184 % ↑ (84 – 440)
Zukäufe	28	~ 316 (7 – 1.909)	~ 162 (35 – 632)	56 – 480	77 % ↑ (8 – 186)

5.4 Bauland für Gewerbe

5.4.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Verträge über gewerbliche 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 2024 wurden 11 auswertbare Kauffälle (inkl. 5 Zukäufen) für Gewerbebauflächen registriert. Das bedeutet einen leichten Anstieg der Vertragszahlen gegenüber dem Vorjahr. Beim Geld- und Flächenumsatz ist ebenfalls ein Umsatzplus zu verzeichnen. Für die nachfolgende Auswertung wurden die auswertbaren Kauffälle der Jahre 2020 bis 2024 zusammengefasst. Eine statistisch gesicherte Preisentwicklung für Gewerbebaugrundstücke kann auf Grund der geringen Datenmenge nicht abgeleitet werden.

	Anzahl Kauf-fälle (2020-2024)	Ø Fläche (Spanne) in m ²	Ø Kaufpreis (Spanne) in €/m ²	Bodenricht-wert in €/m ²	Ø Anteil vom BRW (Spanne) in %
Gewerbe-bauland	31	~ 6.824 (518 – 48.049)	~ 34 (9 – 113)	13 – 100	130 % ↑ (34 – 418)
Zukäufe	17	~ 977 (82 – 3.813)	~ 21 (5 – 60)	13 – 100	82 % ↑ (25 – 146)

Das **Bodenrichtwertniveau für gewerbliche Bauflächen** liegt im Berichtsjahr zwischen 15 €/m² und 60 €/m² (erschließungsbeitragsfrei).

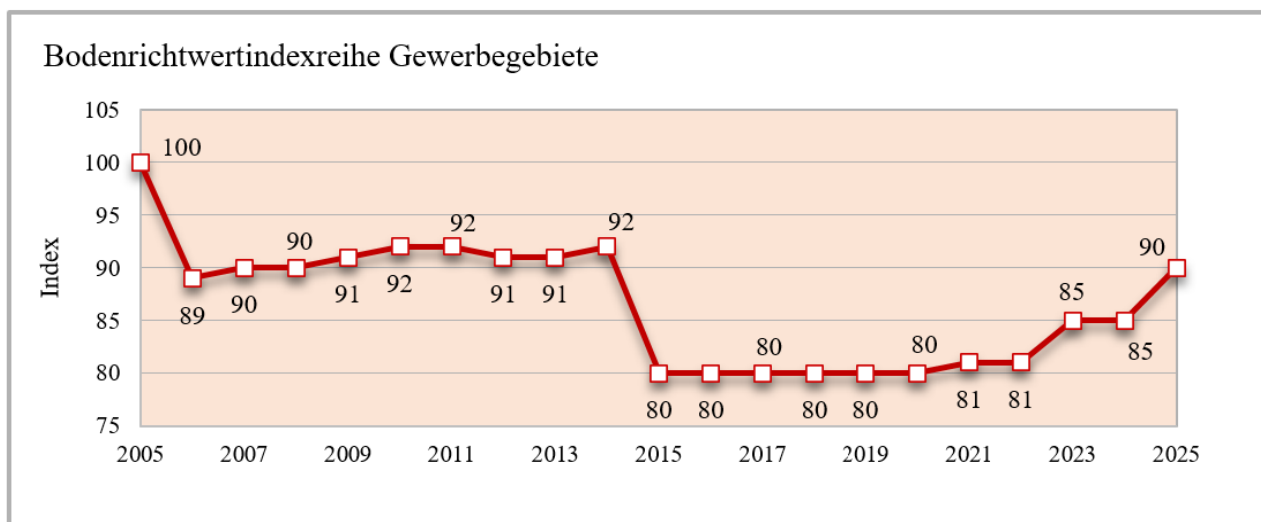
Unter den gewerblichen Bauflächen stellen die **Handelsflächen** einen speziellen Teilmarkt dar. Nach Analyse des Datenmaterials vorheriger Geschäftsjahre lagen die Preise der Baugrundstücke für Handel meist über dem jeweiligen Bodenrichtwert. Seit 2018 wurden keine Verkäufe für unbebaute Handelsflächen registriert. Die Auswertung der Kaufverträge blieb für die Geschäftsjahre 2011 – 2017 somit unverändert und ergab eine

**Preisspanne von ca. 25 bis 264 €/m² bzw.
wurden Ø ca. 229 % (Spanne ca. 45 bis 485 %) vom jeweiligen Bodenrichtwert**

für Handelsflächen gezahlt. Auch **Zukäufe von Handelsflächen** werden selten getätigt. Die Auswertung der wenigen Kauffälle (4) der Jahre 2012 bis 2022 ergab eine Kaufpreisspanne von ca. 20 bis 161 €/m² bzw. wurden durchschnittlich ca. 154 % (Spanne ca. 80 bis 221 %) vom jeweiligen Bodenrichtwert gezahlt.

5.4.2 Bodenrichtwertindexreihe Gewerbegebiete

Die Indexreihe stellt die Entwicklung der Bodenrichtwerte von unbebautem Gewerbebauland dar. Als Basisjahr wird das Jahr 2005 = 100 festgestellt, die Darstellung erfolgt als Indexzahl zum jeweiligen Stichtag bis zum Jahr 2025. Es wurden 18 Bodenrichtwerte für Gewerbebauland zur Auswertung für nachfolgende Grafik herangezogen.



5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Bauerwartungsland

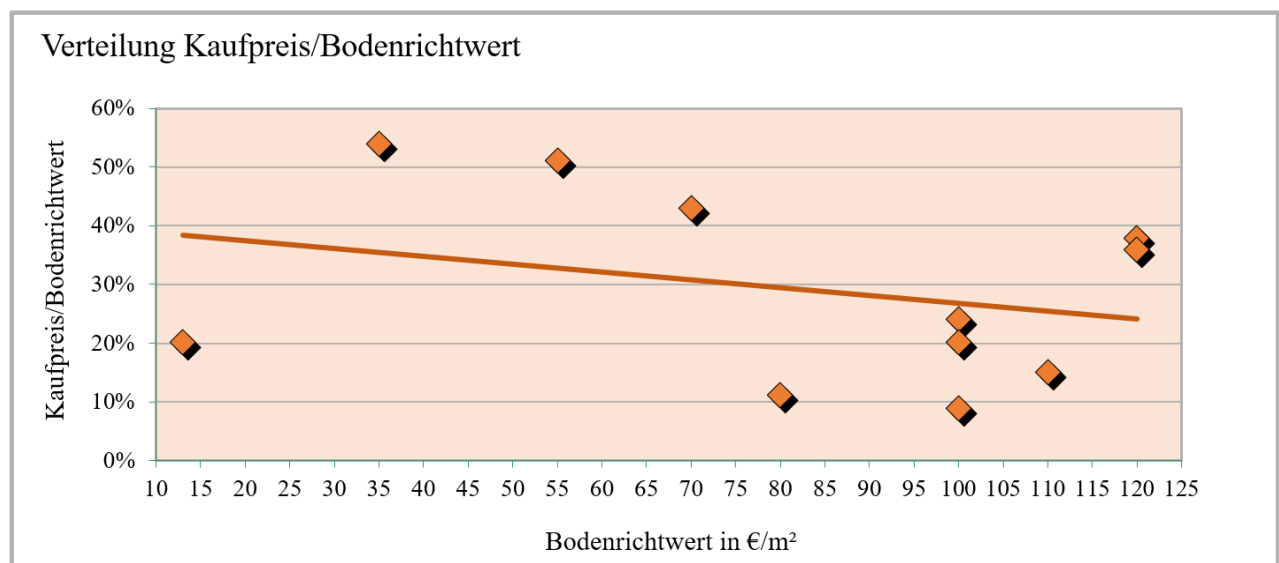
§ 3 Abs. 2 ImmoWertV

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

Für Bauerwartungsland wurden im Berichtsjahr 3, davon 2 auswertbare Kauffälle registriert. Detailliertere Aussagen können zu diesem Teilmarkt auf Grund der geringen Fallzahlen nicht gemacht werden. Für die nachfolgende Analyse der Preisspannen wurden dementsprechend die Kauffälle der Jahre 2020 bis 2024 herangezogen.

Anzahl Kauffälle (2020-2024)	Fläche in m ²	Kaufpreis je m ² Fläche in €/m ²	Bodenrichtwert in €/m ²	Ø Anteil vom BRW (Spanne) in %
11	119 – 89.558	3 – 80	13 – 120	29 % ↑ (9 – 54)

Hinweis: inkl. der Kaufverträge in Gewerbegebieten



Rohbauland

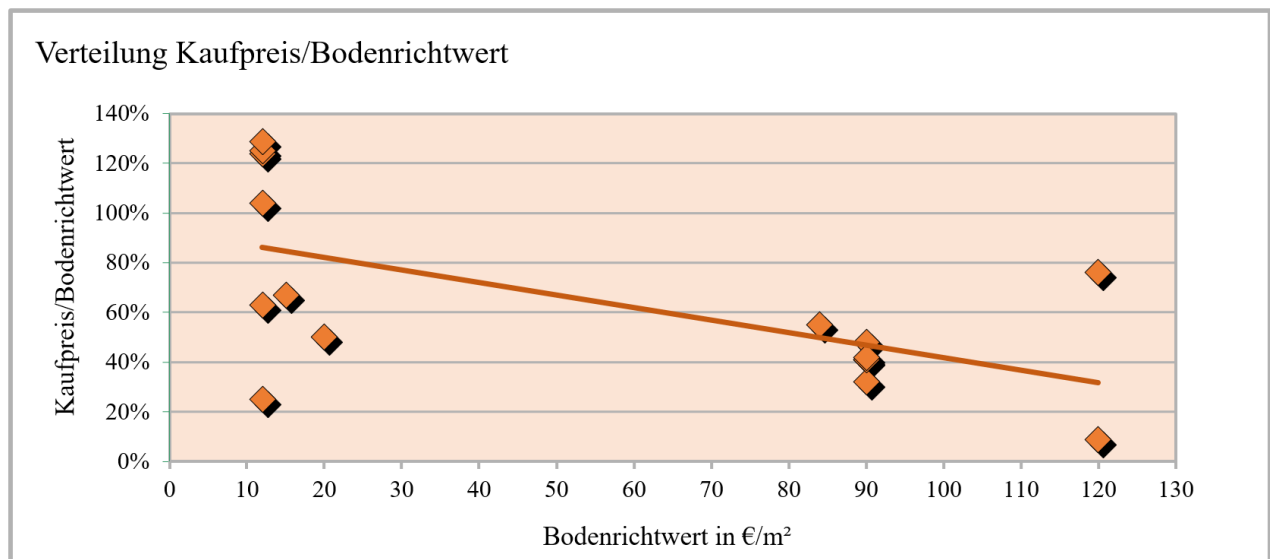
§ 3 Abs. 3 ImmoWertV

„Rohbauland sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 oder 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 2024 wurden zwei Verträge in der Entwicklungsstufe Rohbauland registriert, darunter ein Zukauf. Detailliertere Aussagen können zu diesem Teilmarkt auf Grund der geringen Fallzahlen nicht gemacht werden. Für die nachfolgende Analyse der Preisspannen wurden dementsprechend die auswertbaren Kauffälle der Jahre 2020 bis 2024 herangezogen.

Anzahl Kauffälle (2020-2024)	Fläche in m ²	Kaufpreis je m ² Fläche in €/m ²	Bodenrichtwert in €/m ²	Ø Anteil vom BRW (Spanne) in %
16	265 – 26.188	3 – 91	12 – 120	64 % ↑ (9 – 129)

Hinweis: inkl. der Kaufverträge in Gewerbegebieten



5.6 Sonstiges Bauland

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

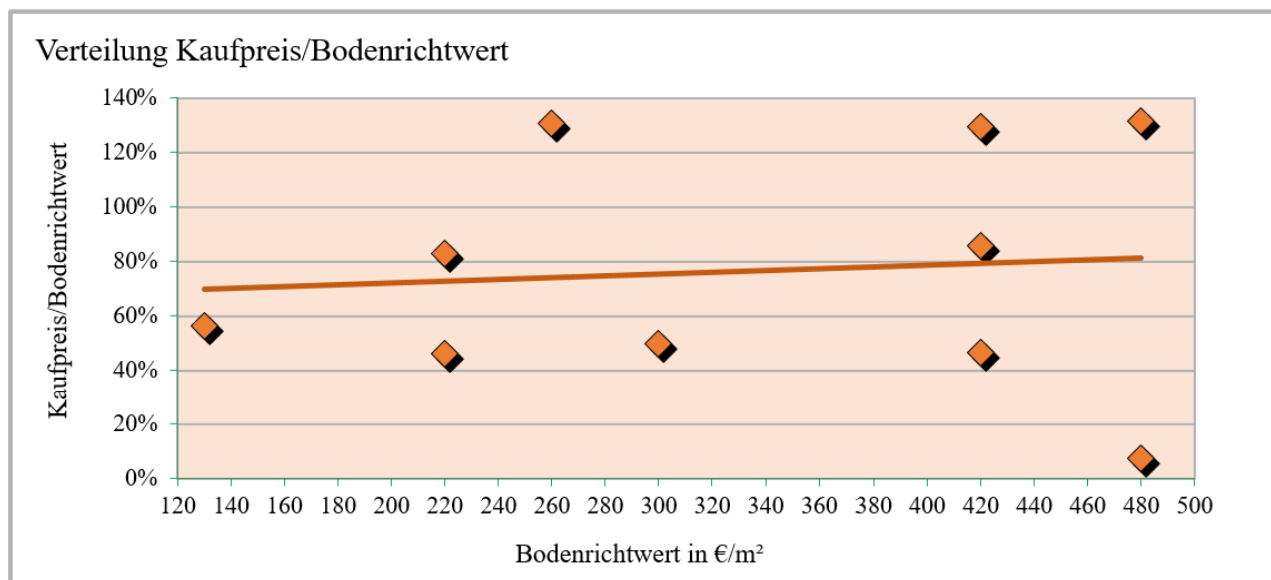
„Zukäufe bzw. Arrondierungsflächen sind Flächen, die zur Erweiterung des bestehenden Grundstücks dienen. Mit Zukauf der Arrondierungsflächen wird die bauliche Ausnutzbarkeit eines Grundstücks erhöht, Überbauungen beseitigt und der ungünstige Verlauf von Grundstücksgrenzen korrigiert. Der Erwerb dieser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

Zukäufe im Stadtzentrum

Im Berichtsjahr 2024 lagen zwei auswertbare Kauffälle als Zukauf im Stadtzentrum vor, so dass auf die nachfolgend analysierten Preisspannen der Verkaufszahlen der Jahre 2020 bis 2024 verwiesen wird.

Anzahl Kauffälle (2020-2024)	Fläche in m ²	Kaufpreis je m ² Fläche in €/m ²	Bodenrichtwert in €/m ²	Ø Anteil vom BRW (Spanne) in %
10	7 – 570	36 – 632	130 – 480	77 % ↑ (8 – 132)



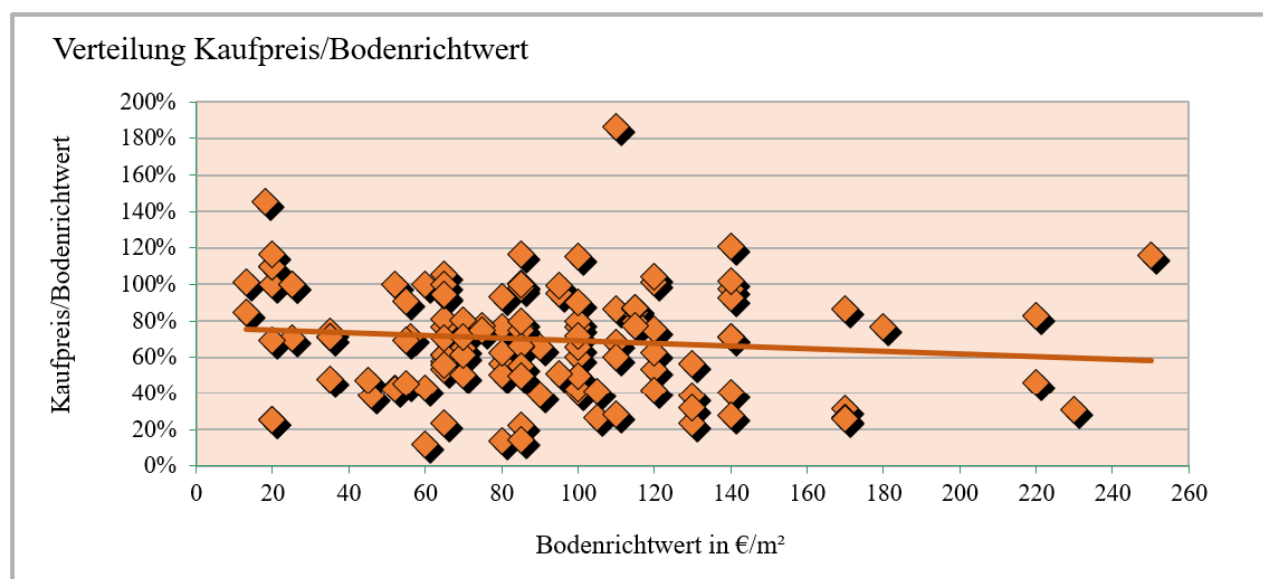
Hinweis:

Da sich mit Beschluss der Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2022 Bodenrichtwertzonengrenzen geringfügig geändert haben, ist das Selektionsgebiet „Zukäufe im Stadtzentrum“ nicht vollumfänglich mit dem ehemaligen Sanierungsgebiet „Modellstadt Cottbus – Innenstadt“ identisch (siehe vorjährige Grundstücksmarktberichte). Deshalb sind die Auswertungen der Zukäufe nicht zu 100% mit den Vorjahren vergleichbar. Das gilt ebenso für die Zukäufe im Stadterweiterungsgebiet einschließlich der dörflichen Randlagen.

Zukäufe im Stadterweiterungsgebiet einschließlich dörflicher Randlage

Für das Berichtsjahr 2024 gingen 22 auswertbare Erwerbsvorgänge als Zukäufe außerhalb des Stadtzentrums in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ein. Für die Ermittlung der nachfolgenden Preisspannen wurden die Kauffälle der Jahre 2020 bis 2024 zusammengefasst und untersucht.

Anzahl Kauffälle (2020-2024)	Fläche in m ²	Kaufpreis je m ² Fläche in €/m ²	Bodenrichtwert in €/m ²	Ø Anteil vom BRW (Spanne) in %
126	6 – 8.897	5 – 290	13 – 250	70 % ↑ (12 – 186)

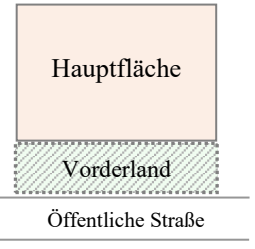
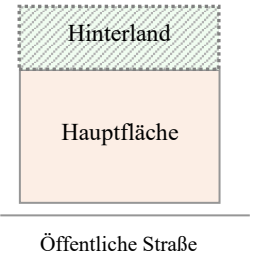
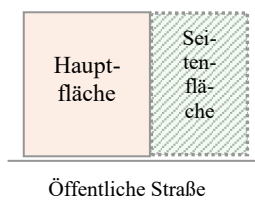
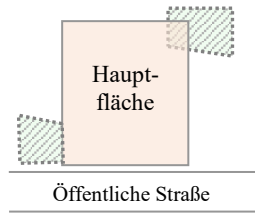


Zukäufe im Stadterweiterungsgebiet einschließlich dörflicher Randlage nach Lage der Arrondierungsfläche zur Hauptfläche

Für die Auswertung der Zukäufe nach Lage der Arrondierungsfläche zur Hauptfläche wurden die zutreffenden Kauffälle der Jahre 2020 bis 2024 zusammengefasst. Die Untersuchung erfolgte nach Lage der Zukauflflächen und nach Größe der erworbenen Flächen im Vergleich zum jeweiligen Bodenrichtwert. In folgender Tabelle konnten für die Analyse 116 Kauffälle herangezogen werden, wobei Flächen größer 1.000 m² unberücksichtigt blieben.

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 Kauffälle (2020-2024)	Flächen- größe in m ²	Ø Kaufpreis (Spanne) in €/m ²	Ø Wertanteil am BRW (Spanne) in %	Beispiel
Vorderland	21	≤ 100	Ø 76 ↓ (38 – 182)	Ø 80 → (38 – 101)	
	7	101 – 600	Ø 41 ↓ (18 – 68)	Ø 62 ↑ (39 – 91)	
	0	> 600	-	-	
Hinterland	5	≤ 100	Ø 51 ↓ (40 – 75)	Ø 56 ↓ (32 – 93)	
	15	101 – 600	Ø 66 ↓ (5 – 205)	Ø 63 ↓ (14 – 186)	
	0	> 600	-	-	
seitlich gelegene Flächen	15	≤ 100	Ø 92 ↑ (21 – 290)	Ø 70 ↑ (28 – 116)	
	25	101 – 600	Ø 62 ↑ (7 – 148)	Ø 66 ↓ (12 – 116)	
	4	> 600	Ø 63 ↑ (22 – 100)	Ø 84 ↓ (67 – 110)	
Splitterflächen (regel- oder unregelmäßig in unterschiedlichen Lagen)	11	≤ 100	Ø 61 ↓ (25 – 137)	Ø 70 → (26 – 100)	
	11	101 – 600	Ø 33 ↑ (5 – 89)	Ø 65 ↑ (14 – 146)	
	2	> 600	Ø 38	Ø 67	

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").“

Ein Erbbaurecht an einem fremden Grundstück abzuschließen, kann eine Alternative sein, um Baukosten zu sparen. Als Erbbaurechtsgeber treten dabei überwiegend Gebietskörperschaften (Bund, Land, Gemeinde...) bzw. die Kirche auf. Dennoch fanden solche Vertragsabschlüsse im Gemeindegebiet der kreisfreien Stadt Cottbus/Chósebus eher selten statt. Im Jahr 2024 wurde ein Vertrag über den Abschluss eines Erbbaurechtes registriert.

Auf Grund der geringen Datenmenge wurden in folgender Tabelle die vereinbarten Erbbauzinssätze und Laufzeiten für verschiedene Nutzungen aus den auswertbaren Kauffällen der Geschäftsjahre 2005 bis 2024 zusammengefasst.

Nutzung	Anzahl Verträge (2005-2024)	Laufzeit in Jahren	Erbbauzinssatz in %
unbebaute Grundstücke Wohnen	7	74 bis 99	2 bis 6
unbebaute Grundstücke Gewerbe/Sonstige	5	21 bis 75	3 bis 8
bebaute Grundstücke Wohnen	3	75 bis 99	1,5 bis 5
bebaute Grundstücke Gewerbe/Sonstige	8	30 bis 98	1 bis 8

5.8 Wohnlagenklassifikation

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Cottbus/Chósebus hat eine Einschätzung zur Klassifikation von Lageunterschieden auf dem Cottbuser Wohnimmobilienmarkt vorgenommen. Zunächst erfolgte eine Einteilung des Cottbuser Grundstücksmarktes in 3 unterschiedliche Lagezonen:

- Citylage
- Stadterweiterungsgebiet
- dörfliche Randlage

Die einzelnen Lagezonen werden wie folgt begrenzt:

Citylage	umfasst im Wesentlichen das Gebiet der Kernlage
Stadterweiterungsgebiet	umfasst sämtliche zwischen der Citylage und der Randlage liegende Stadtgebiete
dörfliche Randlage	umfasst folgende Ortsteile bzw. Gebiete: Saspow, Sielow, Döbbrick, Skadow, Maiberg, Willmersdorf, Merzdorf, Dissenchen, Schlichow, Branitz, Kahren, Kiekebusch, Gallinchen, Groß Gaglow, Klein Ströbitz, Klein Ströbitzer Siedlung, Lerchen- und Kiefernstraße

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

Matrix der Lagewerteinschätzung

Wohnlage-merkmal	einfach	mittel	gut
Nachbarschafts-lage (Image)	▪ wenig nachgefragt ▪ einfache Ausstattung	▪ entweder keine herausragenden Eigenschaften in allen Kriterien - oder ▪ besonders gute und besonders einfache Eigenschaften halten sich die Waage	▪ starke Nachfrage ▪ hoher Ausstattungsgrad
Bebauung	▪ nicht intakte Bebauung ▪ Modernisierungsbedarf ▪ ungepflegtes Straßenbild ▪ in Dorfgebieten hohe Bebauungsdichte		▪ intakte Bebauung ▪ gutes Straßenbild ▪ Durchgrünung ▪ in Dorfgebieten ruhige, aufgelockerte, dorftypische Wohnlage
Lokale Infrastruktur (Versorgung, Bildung, Kultur)	▪ längere Wege ▪ lückenhafte Versorgung		▪ kurze Wege ▪ vollständige Versorgung ▪ in Stadterweiterungsgebiet (Versorgungs-) Zentren noch fußläufig erreichbar
Verkehrslage	▪ ungünstige Verkehrsanbindung ▪ in Dorflagen zeitweise sehr schlechte bis gar keine Anbindung an ÖPNV		▪ günstige Anbindung an ÖPNV ▪ in Stadterweiterungslagen bei geringem Verkehrslärm schnell fußläufig erreichbarer ÖPNV
Immissionen	▪ hoher Einfluss von Lärm, Staub, Geruch ▪ in Stadterweiterungs- und Dorflagen trotz schlechterer Anbindung an ÖPNV hohe Immissionen (z.B. Ausfallstraße)		▪ geringe lagetypische Immissionen

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

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

Beispiele der Lagezonen

	einfach	mittel	gut
Citylage	· Wilhelmstraße, südlicher Teil · Straße der Jugend zwischen Stadtring und Marienstraße	· Ostrower Wohnpark · Klosterstraße (Wendisches Viertel) · Karl-Liebknecht-Straße, westl. Teil	· Dreifertstraße · Bonnaskenstraße · Schwanstraße · Altmarkt bis Puschkinpromenade
Stadterweiterungsgebiet	· Saarbrücker Straße · Dissenchener Straße · Vetschauer Straße	· Drebkauer Straße · Muskauer Straße · Karlstraße	· Eichenplatz · Eigene Scholle · Finsterwalder Straße
dörfliche Randlage	· Gallinchener Hauptstraße · Willmersdorfer Chaussee · Maiberg	· Gallinchen – Parzellenstraße · Branitz · Dissenchener Hauptstraße	· Groß Gaglow – Wilhelm-Pieck-Straße · Kiekebusch – Spreestraße · Sielow – Peter-Rosegger-Straße

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

6 Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

6.1 Allgemeines

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

Für die Umsätze der land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke sind insgesamt gegenüber dem Vorjahr Rückgänge zu verzeichnen. Der Anstieg der Verkaufszahlen bei Ackerlandflächen setzt sich fort, bei Grünlandflächen und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken sind die Verträge rückläufig. Von 38 Kauffällen wurden 20 Erwerbsvorgänge den jeweiligen Nutzungsarten Ackerland, Grünland bzw. Waldflächen zugeordnet und in der Auswertung nach Lage zur Ortschaft betrachtet. Die Übrigen waren ungeeignet bzw. es lagen unzureichende Vergleichsdaten für weitere Auswertungen vor. 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

Für Ackerland und Waldflächen mit Aufwuchs sind weiterhin steigende Preise im Berichtsjahr zu beobachten. Für Grünland wurde 2024 ein auswertbarer Kauffall registriert. Eine Abhängigkeit des Kaufpreises von der Bodengüte bei Acker- bzw. Grünlandflächen konnte nicht abgeleitet werden. Eine weitere Untersuchung zeigt, dass in Ortsnähe meist höhere Preise gezahlt werden als in ortsfernen Lagen. Die Auswertungen der Kauffälle der Jahre 2021 bis 2024 (inklusive der BVVG-Verkäufe) ergaben in nachfolgender Tabelle aufgeführte Preisspannen und nach Flächen gewichtete Kaufpreismittel.

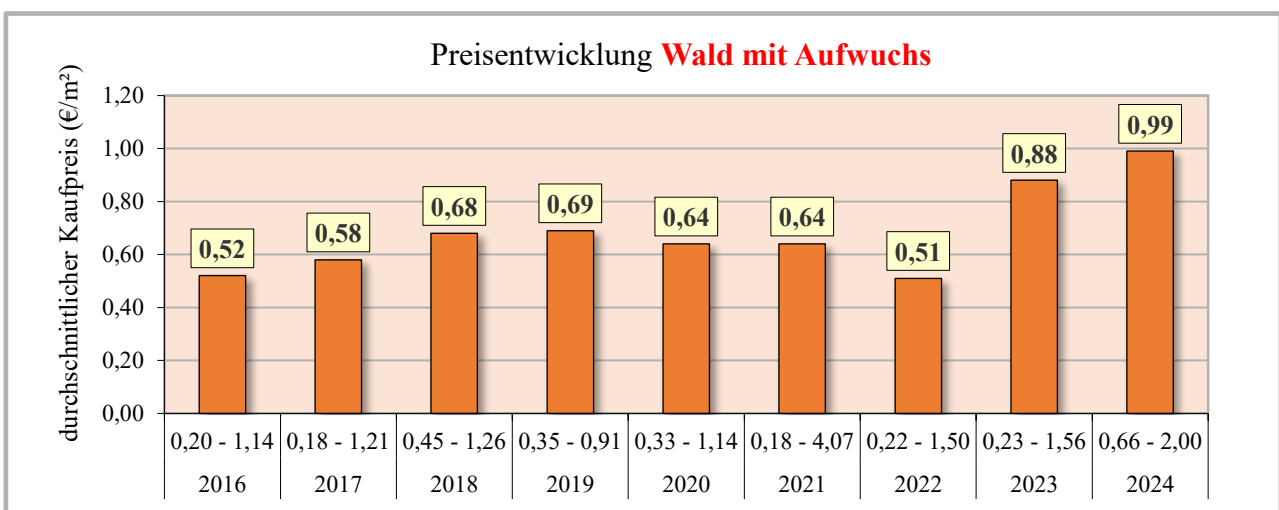
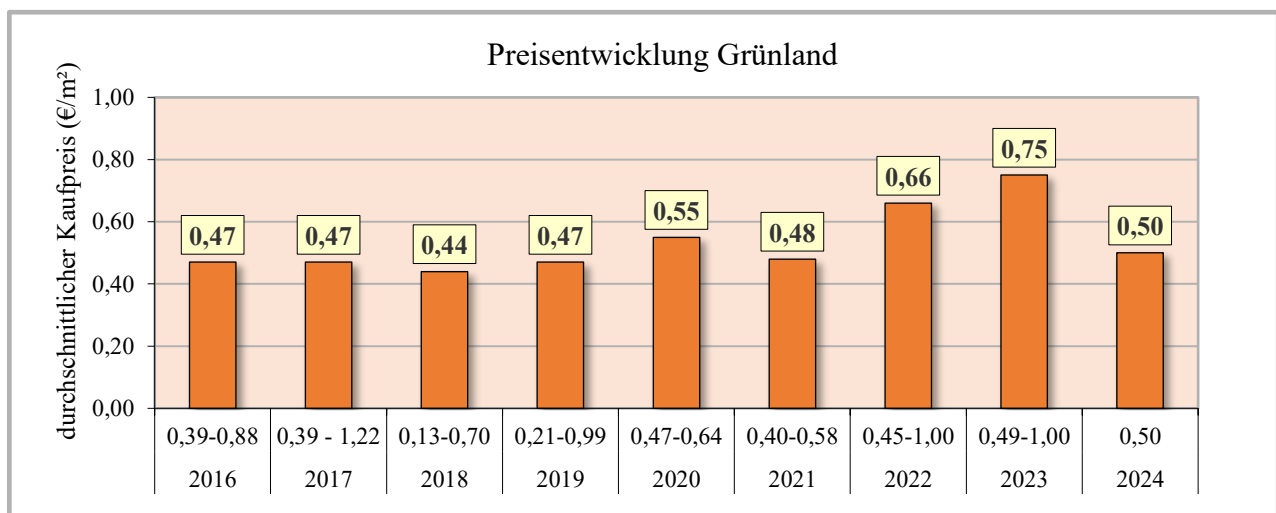
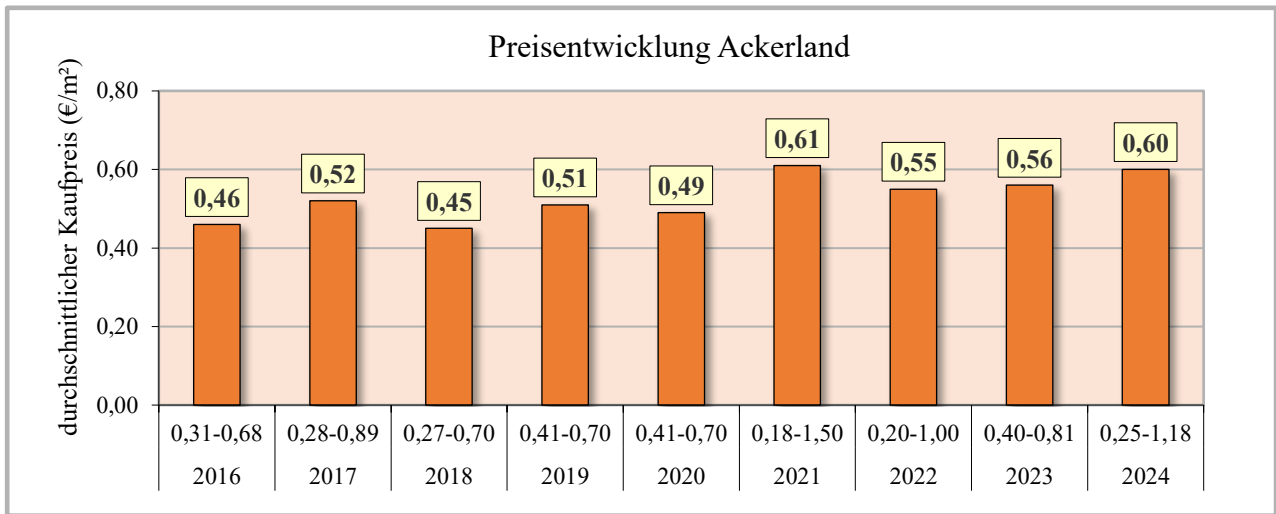
Nutzungsart	Anzahl Kauffälle (2021-2024)	Fläche in m ²	Preisspanne in €/m ²	gewichtetes Kaufpreismittel in €/m ²
Ackerland ortsnah⁴	25	354.521	0,20 – 1,50 Ackerzahl 22 – 46	0,60 ↑ Ø Ackerzahl 32
Ackerland ortsfern	25	280.841	0,18 – 1,00 Ackerzahl 23 – 44	0,61 ↑ Ø Ackerzahl 31
Grünland ortsnah	5	33.319	0,40 – 1,00 Grünlandzahl 34 – 39	0,70 ↑ Ø Grünlandzahl 37
Grünland ortsfern	12	120.619	0,47 – 1,00 Grünlandzahl 28 – 38	0,62 → Ø Grünlandzahl 33
Waldflächen inkl. Aufwuchs ortsnah	26	305.057	0,22 – 4,07	0,82 ↑
Waldflächen inkl. Aufwuchs ortsfern	22	310.728	0,18 – 1,44	0,56 ↑

Achtung: Bodenrichtwert für Forstflächen ab 01.01.2025 ohne Aufwuchs!

⁴ **ortsnah:** Nutzflächen in unmittelbarer Nähe oder mit unmittelbarer Anbindung zur Ortschaft (Hofanschluss). Der entfernteste Punkt der Flurstücke liegt nicht weiter als ca. 500m vom Ortsrand weit weg.

6.2.2 Preisentwicklung

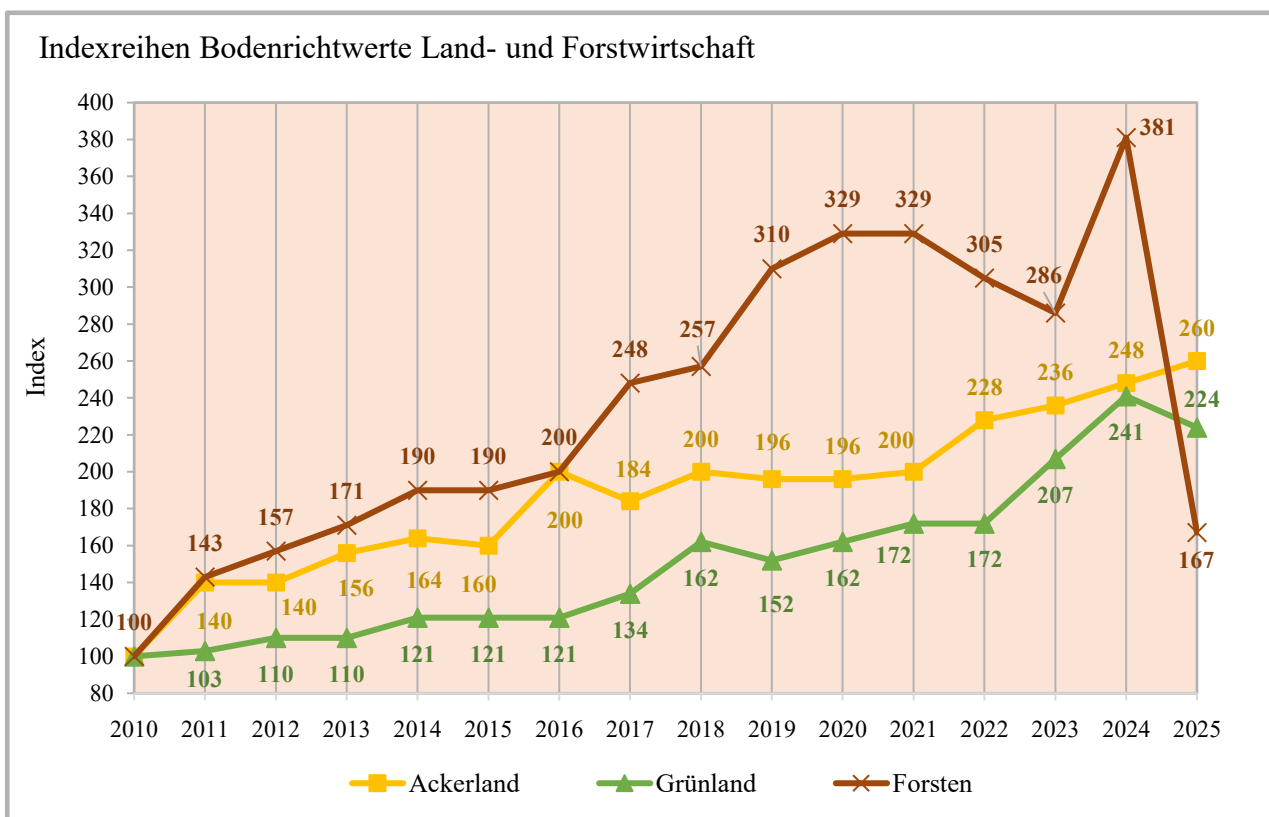
Die folgenden Grafiken zeigen die durchschnittlichen jährlichen nach Flächen gewichteten Bodenpreise und Preisspannen der Jahre 2016 bis 2024.



6.2.3 Indexreihen der land- und forstwirtschaftlichen Bodenrichtwerte

Im Land Brandenburg konnte der Bodenrichtwert für forstwirtschaftlich nutzbare Grundstücke bis zum Stichtag 01.01.2024 abweichend von § 14 Abs. 4 ImmoWertV 2021 auch den Wertanteil für Aufwuchs enthalten. Diese Ausnahmeregelung hat der Gutachterausschuss in der Stadt Cottbus/Chósebus beim Beschluss der forstwirtschaftlichen Bodenrichtwerte bis zum Jahr 2024 angewendet. Zum Stichtag 01.01.2025 wurde der Bodenrichtwert für **forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke erstmalig ohne Aufwuchs** ermittelt und beschlossen.

Die in der Grafik dargestellten Indexreihen zeigen die Entwicklung der Bodenrichtwerte für Ackerland, Grünland und Forsten vom erstmaligen Beschlussjahr 2010 (Basisjahr = 100) bis zum Stichtag 01.01.2025. Der signifikante Rückgang des Index für Forsten von 2024 nach 2025 basiert auf der veränderten Beschlussfassung des Bodenrichtwertes von Forsten mit Aufwuchs zu Forsten ohne Aufwuchs. Damit ist eine direkte Vergleichbarkeit mit den Vorjahren nicht mehr gegeben.



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 im Jahr 2024 vier Kauffälle registriert. Gärten zur Freizeitgestaltung wurden im vergangenen Jahr nicht veräußert. Ein Kauffall für eine Zufahrt wurde im Jahr 2024 erfasst. Auf Grund des geringen Datenmaterials wurden für folgende Analysen die auswertbaren Kauffälle der Berichtsjahre 2020 bis 2024 zusammengefasst. Die angegebenen Daten stellen Orientierungswerte dar und sind sachverständig anzuwenden.

	Anzahl Kauf- fälle (2020-2024)	Ø Fläche (Spanne) in m ²	Ø Kaufpreis (Spanne) in €/m ²	Bodenrichtwert in €/m ²	Ø Anteil vom BRW (Spanne) in %
Zukauf Hausgärten	34	906 (45 – 3.235)	13,81 ↑ (3 – 39)	8 – 120	20 % ↑ (3 – 84)
Gärten zur Freizeitge- staltung	7	651 (147 – 1.400)	7,23 ↑ (4 – 10)	60 – 65	13 % ↓ (10 – 16)
Zufahrten bzw. private Wege	13	620 (4 – 3.055)	35,82 ↑ (1 – 175)	20 – 270	31 % ↓ (1 – 97)

Für **Sportanlagen/Sportflächen** wurde im Jahr 2024 kein Kauffall erfasst. Aufgrund sehr geringer Kauffallzahlen wurden die Erwerbsvorgänge der Jahre 2010 bis 2023 herangezogen. Die Flächengrößen (inkl. der Zukäufe) lagen zwischen ca. 35 bis ca. 130.000 m². Dabei ergaben die Kauffälle ein **Preisniveau von 0,69 bis 10,00 €/m²**. Die geringe Anzahl und die große Streuung der Kaufpreise lassen derzeit eine statistisch gesicherte Auswertung nicht zu.

Für **Kleingartenanlagen** (nach Bundeskleingartengesetz) mit mehreren Einzelparzellen wurden im Jahr 2024 drei 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 2020 bis 2024 mit 10 Kauffällen ergab ein **Preisniveau von 0,61 bis 6,04 €/m²** mit Flächen von ca. 2.700 bis ca. 8.300 m², das gewichtete Kaufpreismittel liegt bei 2,21 €/m² (↓).

Grundstücke für **Energieanlagen** wurden im Geschäftsjahr nicht verkauft. In Auswertung der registrierten Daten seit 2010 bis 2023, wurde ein **Preisniveau von 0,40 bis 14,00 €/m²** ermittelt. Die verkauften Flächen hatten tlw. den Entwicklungszustand Rohbauland. Weitere Auswertungen sind auf Grund mangelnder Kauffallzahlen nicht möglich.

Unter **Wasserflächen** werden in der Kaufpreissammlung gewerblich bzw. nicht gewerblich genutzte Gewässer und private Gräben geführt. Im Jahr 2024 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 im Berichtsjahr 8 Erwerbsvorgänge registriert. Auf Grund geringer Kauffalldaten wurden die Jahre 2020 bis 2024 zur Auswertung herangezogen. Diese ergaben ein **Preisniveau von 1 bis 116 %** vom jeweiligen Bodenrichtwert, der Mittelwert beträgt ca. 22 % (↓). Dabei lag das Bodenrichtwertniveau zwischen 15 und 150 €/m².

Für die weitere Untersuchung von Daten der Grundstücksnutzung vorher und nachher als örtliche Verkehrsfläche wurden keine neuen Kauffälle registriert. Deshalb blieben die Werte unverändert und ergaben ein **Bodenpreisniveau von 4,50 bis 7,60 €/m²** für Flächen von 6 bis 157 m². Das durchschnittliche nach Fläche gewichtete Kaufpreismittel lag bei 5,99 €/m². In Abhängigkeit vom Bodenrichtwert (Spanne 36 – 72 €/m²) ergibt sich ein Mittelwert von ca. 10 % (Spanne 7 – 18 %). Für diese Analyse wurden 11 Kauffälle der Jahre 2015 bis 2020 herangezogen.

Flächen für die Bundesautobahn wurden im Berichtsjahr nicht erworben. Auf Grund der geringen Datenmenge wurde für die Auswertung der Zeitraum von 2014 bis 2023 mit insgesamt 10 Erwerbsvorgängen herangezogen und ergab eine **Kaufpreisspanne von 0,10 bis 1,00 €/m²** für Flächengrößen von 39 bis 3.268 m².

Bei den **sonstigen Verkehrseinrichtungen** (Gleisanlagen, Umgehungs-, Kreis-, Landes-, Bundesstraßen) wurde in der Kaufpreissammlung auch 2024 kein Kauffall vermerkt. Zur Auswertung dieser Kategorie wurden die Jahre 2018 bis 2022 mit 10 auswertbaren Kauffällen herangezogen, welche ein **Preisniveau von 0,12 bis 1,24 €/m²** ergaben. Das durchschnittliche nach Fläche gewichtete Kaufpreismittel lag bei 0,38 €/m².

Unter den Gemeinbedarfsflächen werden auch **Flächen für Ver- und Entsorgungseinrichtungen** erfasst. Im Berichtsjahr ist ein Kauffall registriert worden. Auf Grund der geringen Datenmenge ist eine Preisanalyse nicht möglich.

Nach dem **VerkFIBerG⁵** gab es im Jahr 2024 drei Vertragsabschlüsse.

Im Berichtsjahr wurden für den Gemeinbedarf zudem mehrere großflächige Grundstücke u. a. zum Zwecke der Friedhofsnutzung, Feuerwehrweiterung sowie zur Sport- bzw. Freizeitnutzung erworben.

⁵ Verkehrsflächenbereinigungsgesetz

8 Bebaute Grundstücke

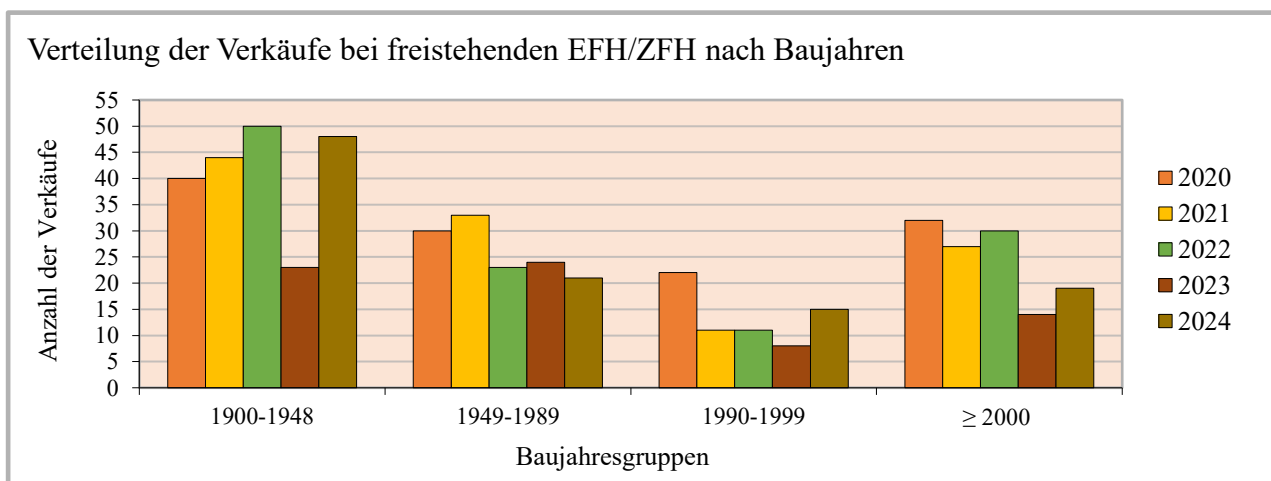
8.1 Allgemeines

Die Rubrik der bebauten Grundstücke nimmt in der kreisfreien Stadt Cottbus/Chósebus mit ca. 41 % aller Kauffälle und mit ca. 70 % im Geldumsatz den größten Anteil am gesamten Marktgeschehen ein. Beim Flächenumsatz haben die bebauten Grundstücke einen Anteil von ca. 21 %. In folgender Tabelle werden Anzahl und Umsätze 2024 und die Veränderung zum Vorjahr unterteilt nach Gebäudearten dargestellt.

Gebäudearten	Verträge		Flächenumsatz		Geldumsatz	
	Anzahl	Anteil %	1.000 m ²	Anteil %	100.000 €	Anteil %
		Veränderung zum Vorjahr %		Veränderung zum Vorjahr %		Veränderung zum Vorjahr %
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	103	<u>53,6</u> 49,3	97	<u>34,4</u> 27,6	269	<u>27,1</u> 66,9
Reihenhäuser und Doppelhaushälften	20	<u>10,4</u> -23,1	10	<u>3,7</u> -7,2	39	<u>3,9</u> -25,1
Mehrfamilienhäuser	17	<u>8,9</u> -1,0	9	<u>3,1</u> -42,5	88	<u>8,9</u> -32,5
Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude	19	<u>9,9</u> -13,6	54	<u>19,0</u> -45,4	267	<u>26,9</u> -23,6
Wochenendhäuser	13	<u>6,8</u> -7,1	7	<u>2,4</u> -45,0	2	<u>0,2</u> -50,1
Bauernhäuser	2	<u>1,0</u> k.KF	14	<u>4,8</u> k.KF	3	<u>0,3</u> k.KF
Sonstige Gebäude	18	<u>9,4</u> -21,7	92	<u>32,6</u> -45,3	325	<u>32,7</u> -19,1
insgesamt	192	<u>100</u> 12,3	283	<u>100</u> -25,9	993	<u>100</u> -9,6

k.KF = keine Kauffälle

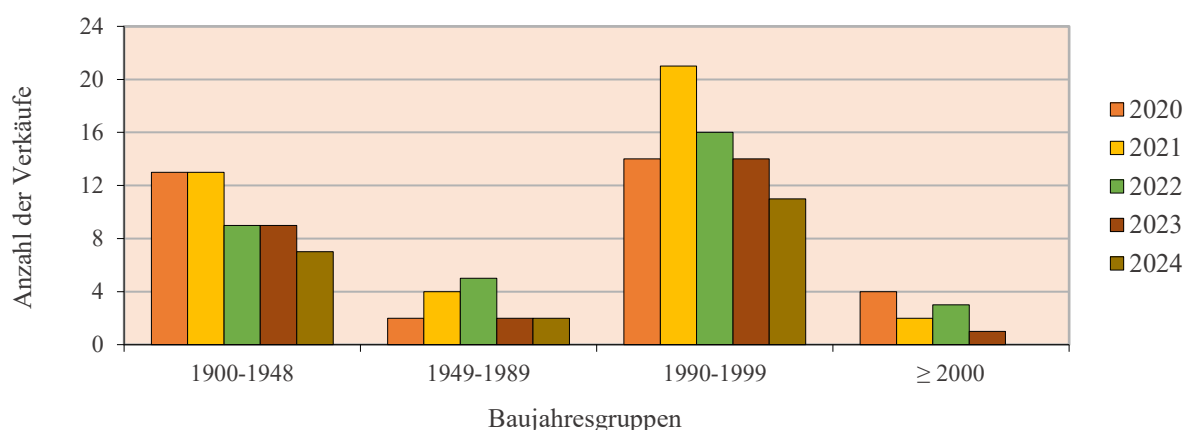
Die freistehenden **Ein- und Zweifamilienhäuser** sind zahlenmäßig weiterhin die stärkste Objektgruppe unter den bebauten Grundstücken. Dabei sind Anzahl, Geld- und Flächenumsatz im Vergleich zum Vorjahr wieder ansteigend. Nur für die Ein- und Zweifamilienhäuser der Baujahresgruppe 1949 – 1989 ist das Kaufinteresse annähernd gleich.



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 2024 wurden zwei Kaufverträge dieser Gebäudeart registriert.

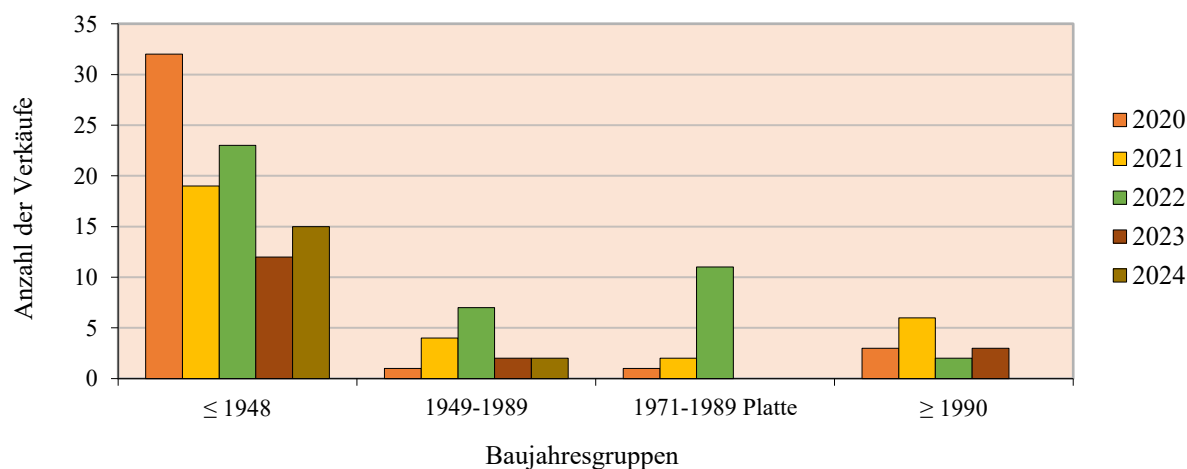
Für die **Reihenhäuser/Doppelhaushälften** sind mit insgesamt rückläufigen Verkäufen auch weiter sinkende Umsatzzahlen gegenüber dem Vorjahr registriert worden. Am häufigsten wurden die Gebäude der Baujahresgruppe 1990 – 1999 verkauft, gefolgt von der Baujahresgruppe 1900 – 1948. Für die Gebäude der Baujahre 1949 – 1989 sowie > 2000 ist das Kaufinteresse bei den Reihenhäusern/Doppelhaushälften weiterhin gering.

Verteilung der Verkäufe bei RH/DHH nach Baujahren



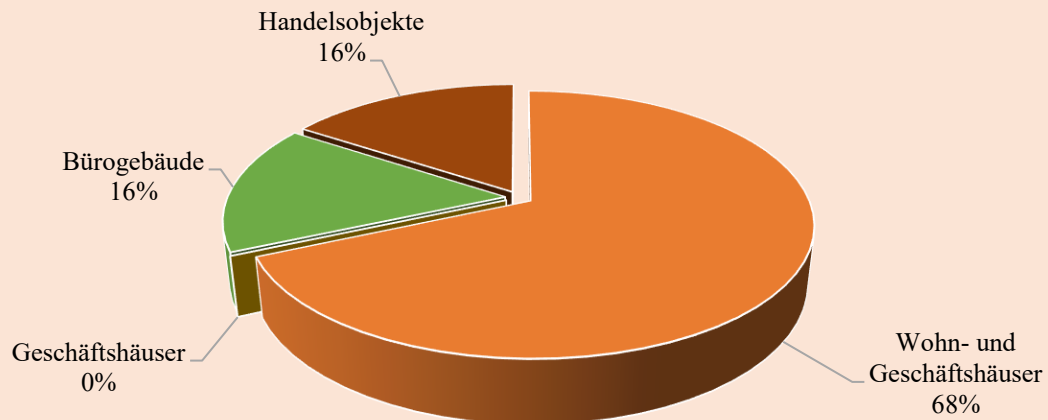
Die **Mehrfamilienhäuser** blieben zwar in ihrer Vertragsanzahl gleich, jedoch setzt sich die negative Entwicklung beim Geld- und Flächenumsatz fort. Fast 90 % der Immobilienverkäufe betreffen im Berichtsjahr Gebäude der Baujahre vor 1948. Die Baujahresgruppen nach 1990 sowie Gebäude des komplexen Wohnungsbaus (Plattenbau) wurden 2024 nicht veräußert.

Verteilung der Verkäufe bei Mehrfamilienhäusern nach Baujahren



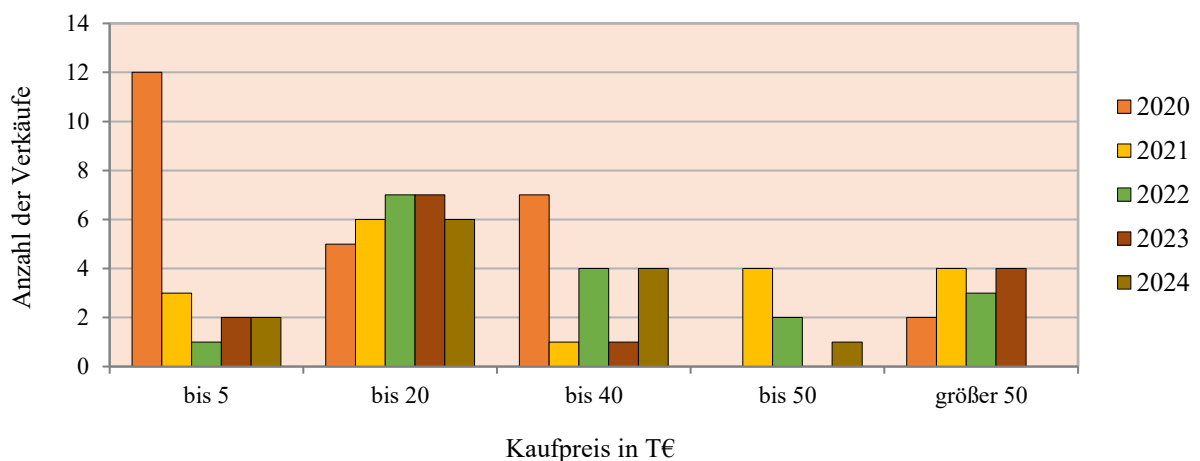
Auch bei den **Wohn- und Geschäftshäusern** (Gebäude mit mehreren Nutzungen, Bürogebäude mit bzw. ohne Läden, Handelsobjekte, Autohäuser...) sind die Umsatzzahlen in 2024 rückläufig. Unverändert blieb die Zahl der Verkäufe für Gebäude mit Wohn- und gewerblicher bzw. geschäftlicher Nutzung und für Handelsobjekte, die Nachfrage für Bürogebäude stieg leicht an. Reine Geschäftshäuser wurden im Berichtsjahr nicht veräußert.

Verteilung der Verkäufe bei Wohn- und Geschäftshäusern nach Nutzung



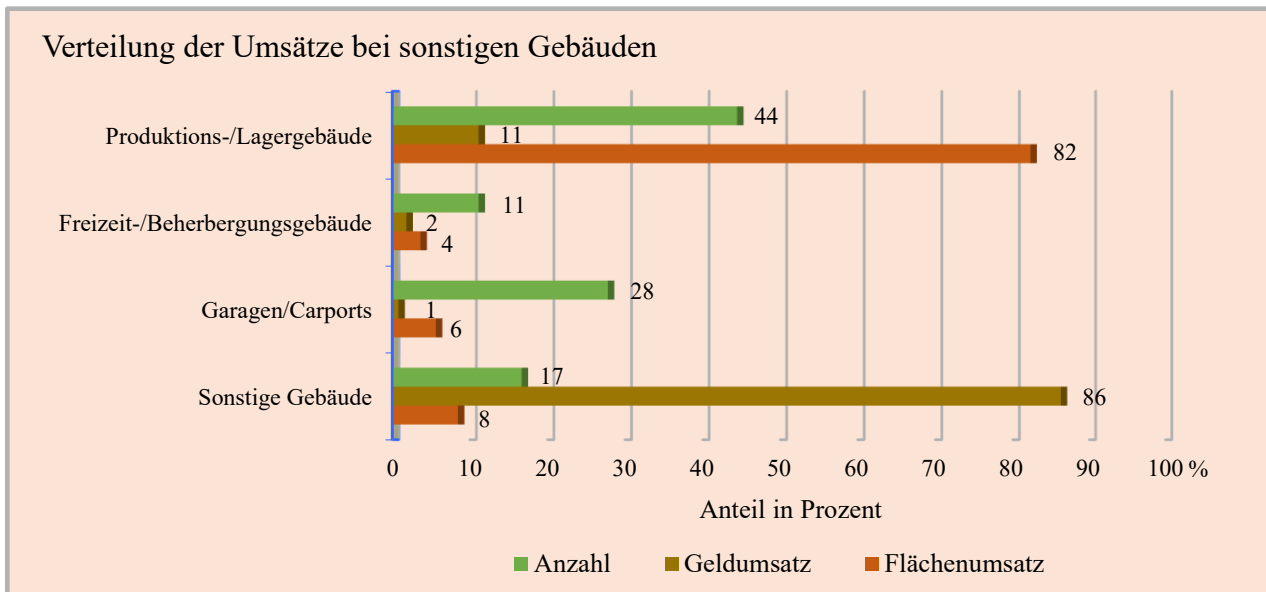
Die Anzahl der Kauffälle von **Wochenendhäusern** bewegt sich mit 13 Kauffällen annähernd konstant, wobei Geld- und Flächenumsatz zurück gingen.

Verteilung der Verkäufe bei Wochenendhäusern 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 Garagengebäude. Im Vorjahresvergleich ist für diese Gebäudekategorie ein Rückgang der Kauffallzahlen von ca. 22 % mit gleichzeitigem Rückgang des Geld- und Flächenumsatzes zu verzeichnen.

Für die folgende Übersicht der prozentualen Umsatzanteile wurden die Gruppen „Produktion-/Lagergebäude“, „Freizeit-/Beherbergungsgebäude“ und „Garagen/Carports“ gebildet. Unter „Sonstige Gebäude“ sind die übrigen Gebäude zusammengefasst, die nicht einer der anderen Rubriken zugeordnet werden konnten.



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, Doppelhaushälften (RH, DHH)**
- **Mehrfamilienhäuser (MFH)**
- **Wohn- und Geschäftshäuser (WGH)**
- **Bürogebäude, Geschäftshäuser und Verbrauchermärkte**
- **Gewerbe- und Industrieobjekte**
- **Sonstige bebaute Objekte**

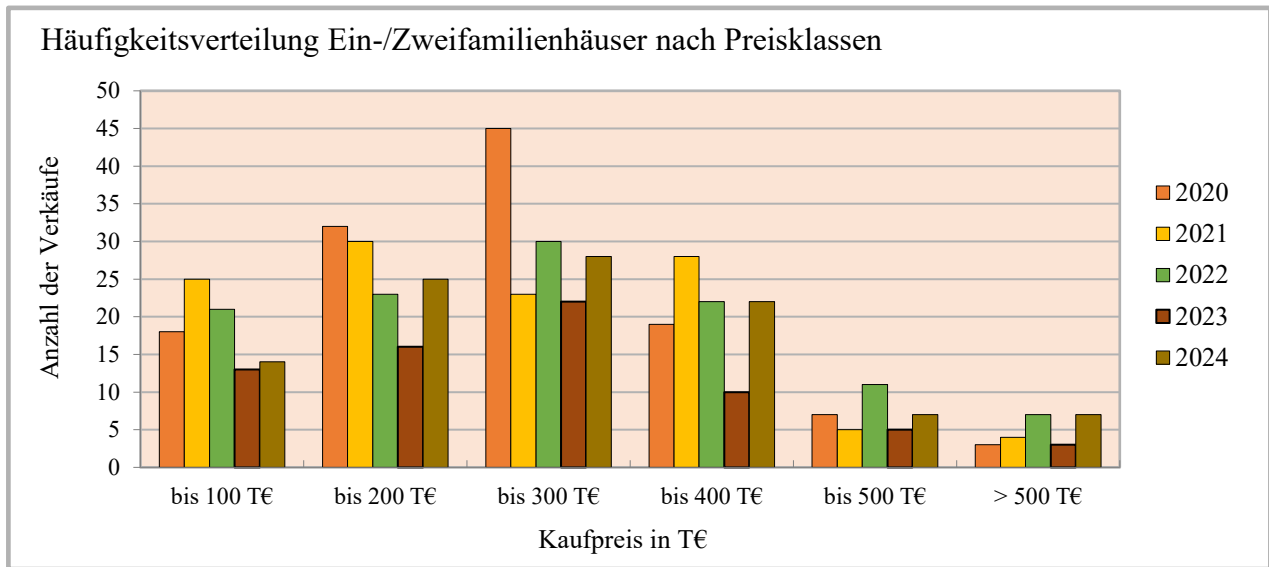
Da die gehandelten Objekte nach ihren Wertmerkmalen, wie z.B. Ausstattung und Beschaffenheit, verschiedenartig ausgeprägt sind, werden für die Ermittlung des Preisniveaus/der Preisentwicklung generell nur ähnliche Objekte in hinreichender Anzahl herangezogen. Das Preisniveau und die Vergleichswertfaktoren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

Für Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften werden Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinssätze entsprechend der Verwaltungsvorschrift zur Ermittlung von Ertragswerten und Liegenschaftszinssätzen sowie von Sachwerten und Sachwertfaktoren im Land Brandenburg (VV EW-SW vom 03.05.2023) ausgewiesen.

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

8.2 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

8.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung



Im Geschäftsjahr 2024 konnten für den Teilmarkt der freistehenden EFH/ZFH **72 Objekte** für typische Baujahresgruppen sowie nach dem Gebäudezustand (Standardstufe) unter Berücksichtigung des Modernisierungsgrades 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 im Vergleich zu den Vorjahren eine leichte steigende Entwicklung hinsichtlich der Transaktionen insgesamt und teilweise der Transaktionspreise einzelner Baujahresgruppen. Dabei weisen einzelne Baujahresgruppen leicht steigende Preise auf, was eine Stabilisierung der Preise vermuten lässt. Die **größten Preisanstiege** sind mit **ca. 9 %** in der **Baujahresgruppe 1949-1989, unsaniert** und **ca. 8 %** in der **Baujahresgruppe 1949-1989, teilsaniert - saniert** zu verzeichnen. Mit einer **Negativtendenz** von **ca. 9 %** fallen die Preise bei **Weiterveräußerungen der Baujahre ab 2000-2020** deutlich. Mit einem **Preisrückgang** von **ca. 5 %** bei den **unsanierten EFH/ZFH der Baujahre < 1948** sinken in dieser Kategorie die Preise erneut. Mit einem **leichten Preisanstieg** von **ca. 3 %** bei den **EFH/ZFH der Baujahre 1990 – 1999** weist diese Baujahresgruppe eine moderate Preistendenz auf.

In der Kategorie Neubauten – Erstverkäufe für EFH/ZFH liegen 2024 zwei Kauffälle vor, wobei ein Objekt erst im Jahr 2025 gebaut wird.

Auswirkungen des Gebäudeenergiegesetzes sind derzeit aus der Datensammlung des Gutachterausschusses nicht ableitbar.

Weitere überschlägige Preisentwicklungen sind in den folgenden Tabellen S. 54 und 55 ersichtlich.

In der folgenden Tabelle werden durchschnittliche normierte Kaufpreise und normierte 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 normierten Wohnflächenpreise unter dem [Pkt. 8.2.3](#) ergibt sich aus den unterschiedlichen Ausstattungsstandards und Sanierungs- bzw. Modernisierungszuständen.

EFH/ZFH normiertes Kaufpreismittel 2024 (2023)Bodenrichtwertniveau 25 – 180 €/m² (beitragsfrei)

(auswertbare Kauffälle)

Baujahresgruppe	Anzahl	BRW-Niveau (Spanne) in €/m ²	Anteil Bodenwert am KP in %	mittlere Grundstücksgröße in m ²	mittleres Baujahr	mittlere WF in m ²	norm. mittlerer WF-Preis in €/m ²	norm. mittlerer Gesamtkaufpreis in €
Bj. < 1948 unsaniert (MODG 1 - 6)	15 (5)	35-140 (55-140)	53 (58)	1.142 (1.344)	1923 (1924)	118 (119)	1.512 (1.583)	175.707 (186.000)
Bj. < 1948 teilsaniert (MODG 8 - 14)	11 (11)	65-140 (35-130)	33 (28)	1.021 (1.030)	1927 (1931)	115 (137)	2.182 (2.144)	245.355 (296.455)
Bj. < 1948 saniert (MODG 12 - 20)	3 (-)	60-85 (-)	18 (-)	1.085 (-)	1939 (-)	140 (-)	2.689 (-)	376.000 (-)
Bj. 1949 – 1989 unsaniert (MODG 1 - 6)	12 (10)	85-130 (55-150)	41 (52)	974 (1.062)	1973 (1969)	126 (106)	2.065 (1.893)	237.768 (201.148)
Bj. 1949 – 1989 teilsaniert – saniert (MODG 8 - 20)	4 (5)	65-140 (85-150)	37 (32)	816 (1.127)	1975 (1962)	108 (165)	2.355 (2.181)	249.000 (346.580)
Bj. 1990 – 1999	13 (5)	65-170 (65-100)	28 (33)	795 (1.028)	1994 (1993)	139 (118)	2.569 (2.490)	352.397 (276.000)
Bj. ab 2000 – 2020 Weiterver- äußerungen	12 (6)	55-150 (25-180)	25 (22)	868 (814)	2006 (2012)	117 (123)	2.856 (3.143)	332.283 (372.271)
Bj. ab 2021 Erstverkäufe	2 (-)	65-120 (-)	20 (-)	841 (-)	2024 (-)	140 (-)	3.591 (-)	490.255 (-)

Hinweis:

Bei der Ableitung der normierten Wohnflächenpreise wurde der Kaufpreis ggf. um den Werteeinfluss der boG bzw. der Abweichung zum typischen Objekt entsprechend § 12 ImmoWertV bereinigt (= normierter Kaufpreis), siehe auch Modellansätze und -parameter [S. 112 bis 114](#).

Zum Beispiel durch Berücksichtigung von:

- dem sonstigen Bodenwertanteil, da die tatsächliche Größe anzusetzen ist, sofern sie für das jeweilige Objekt marktüblich bzw. angemessen ist. Separat nutzbare Grundstücksteile bleiben unberücksichtigt (vgl. § 41 ImmoWertV).
- Kaufpreisannteilen für bestimmte Ausstattungsmerkmale (diverse Einbaumöbel, diverses Inventar, Gerätschaften, etc.), sofern aus den Kaufverträgen bzw. Fragebögen bekannt.

In nachfolgender Tabelle ist die tendenzielle Preisentwicklung ab 2020 in den typischen Baujahresgruppen gegenüber dem Vorjahr ersichtlich.

	2020	2021	2022	2023	2024
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 – 2020	↗	↑↑	↑↑	↘	↓
EFH Erstverkäufe ab Baujahr 2019	↑↑	↑↑	↑↑	•	•

Legende:

- ↑ um bis + 10 % ↑↑ um > + 10 % → konstant
- ↗ um bis + 5 % ↓↓ um > – 10 % • keine Angaben möglich
- ↘ um bis – 5 %
- ↓ um bis – 10 %

8.2.2 Sachwertfaktoren

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Cottbus/Chósebus hat festgelegt, keine Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser für das Jahr 2024 auszuweisen. Es werden die Daten und Auswertungen zu den Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser aus dem Jahr 2023 übernommen.

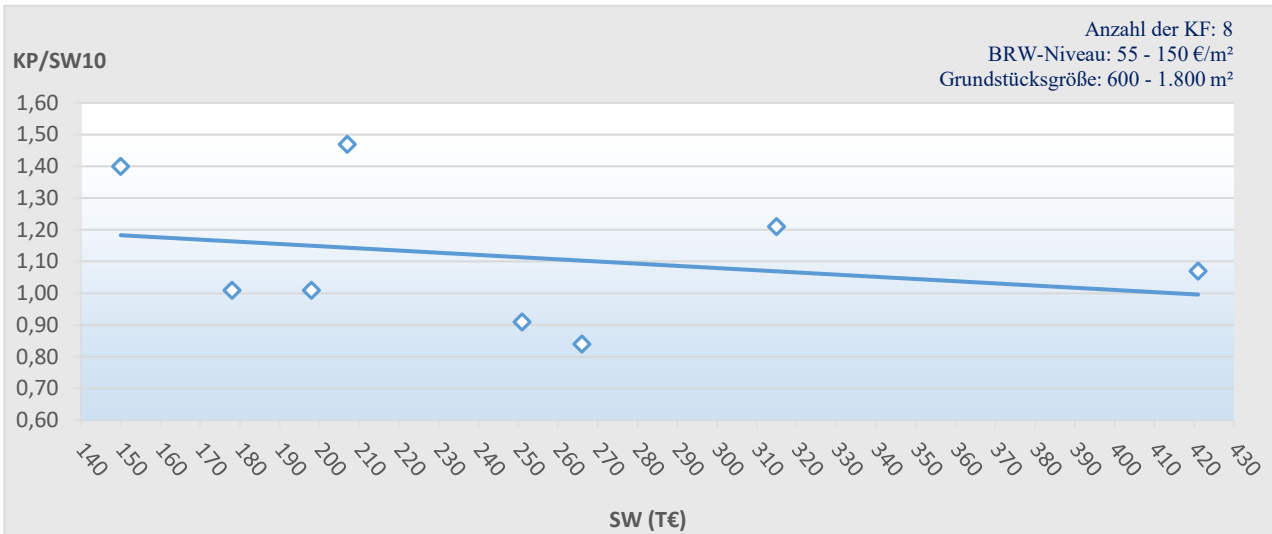
Für eine marktkonforme Wertermittlung im Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV) sind objektspezifisch angepasste Sachwertfaktoren ein unverzichtbarer Bestandteil. Diese Marktanpassungsfaktoren dienen der Anpassung des vorläufigen Sachwertes an den Grundstücksmarkt, d. h. eine Anpassung an den Durchschnitt der für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreise. Somit führt die Marktanpassung des Sachwertes (= marktangepasster vorläufiger Sachwert) unter der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjektes im Ergebnis zum marktkonformen Verkehrswert bzw. Sachwert des Grundstücks.

Die Ermittlung der **Sachwertfaktoren für das Jahr 2023** erfolgte nach der Verwaltungsvorschrift zur Ermittlung von Ertragswerten und Liegenschaftszinssätzen sowie von Sachwerten und Sachwertfaktoren im Land Brandenburg (VV EW-SW) vom 03.05.2023. Diese Verwaltungsvorschrift regelt die Anwendung der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805) bei der Ermittlung von Ertragswerten und Liegenschaftszinssätzen sowie von Sachwerten und Sachwertfaktoren durch die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte im Land Brandenburg. Siehe auch S. 6 „Hinweise zur Anwendung der ImmoWertV 2021“.

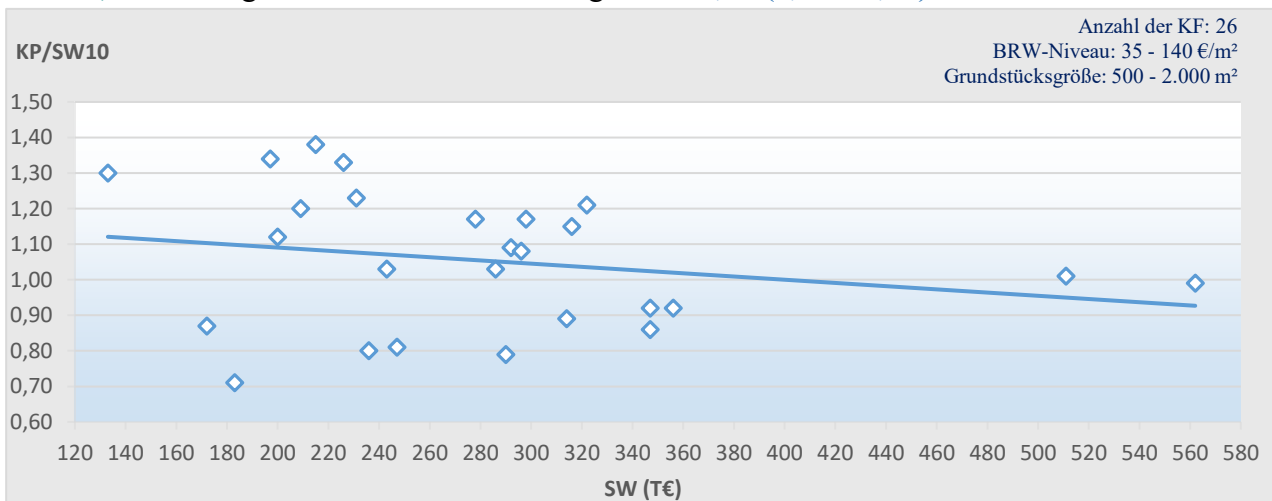
Die für die Ermittlung der Sachwertfaktoren verwendeten Modellansätze und -parameter sind im Anhang, [S. 112 und 114](#) näher erläutert.

Bei nachfolgenden Darstellungen ist im Einzelfall der Gesamtkaufwert zu beachten.

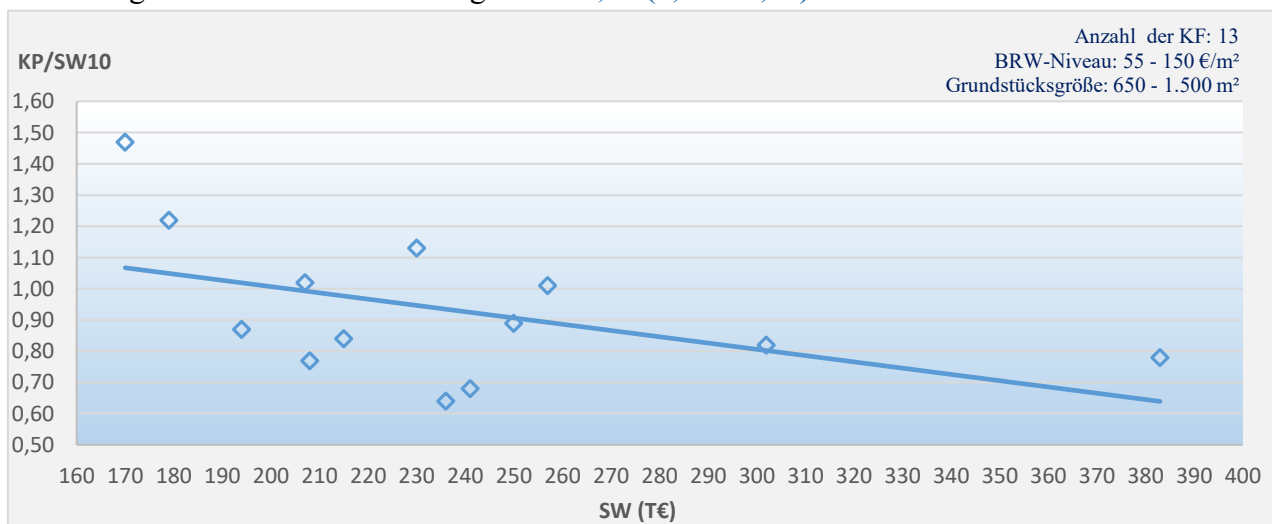
Für **Ein- und Zweifamilienhäuser der Baujahre < 1948, unsaniert** (Standardstufen 1,3 – 2,2) wurde folgender **Sachwertfaktor** abgeleitet: **1,12 (0,84 – 1,47)**



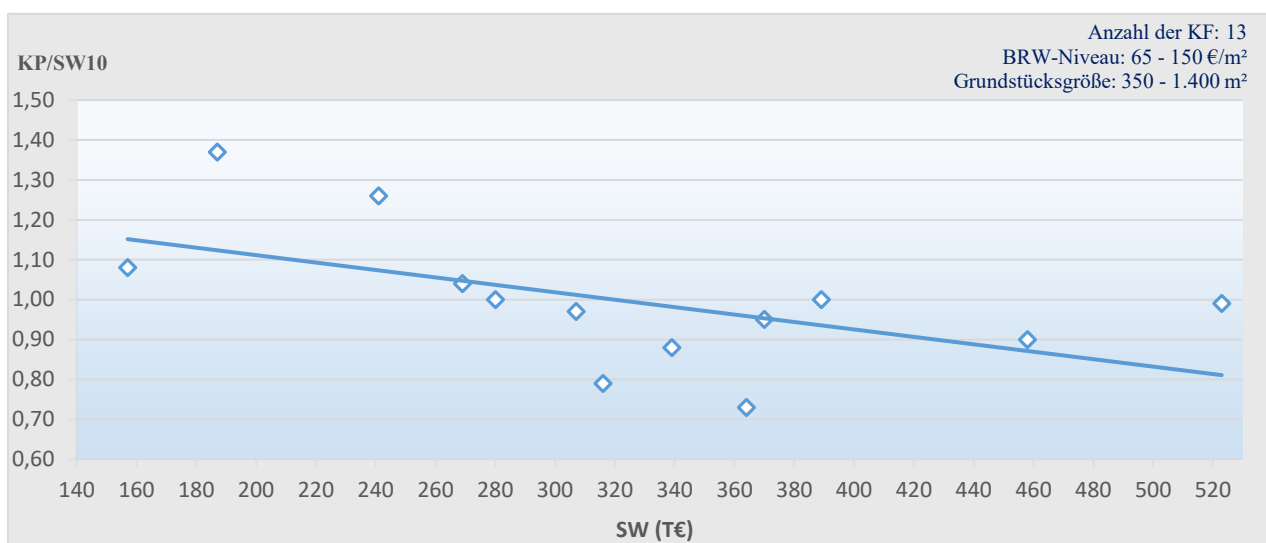
Für **Ein- und Zweifamilienhäuser der Baujahre < 1948, teilsaniert bis saniert** (Standardstufen 1,8 – 3,9) wurde folgender **Sachwertfaktor** abgeleitet: **1,05 (0,71 – 1,38)**



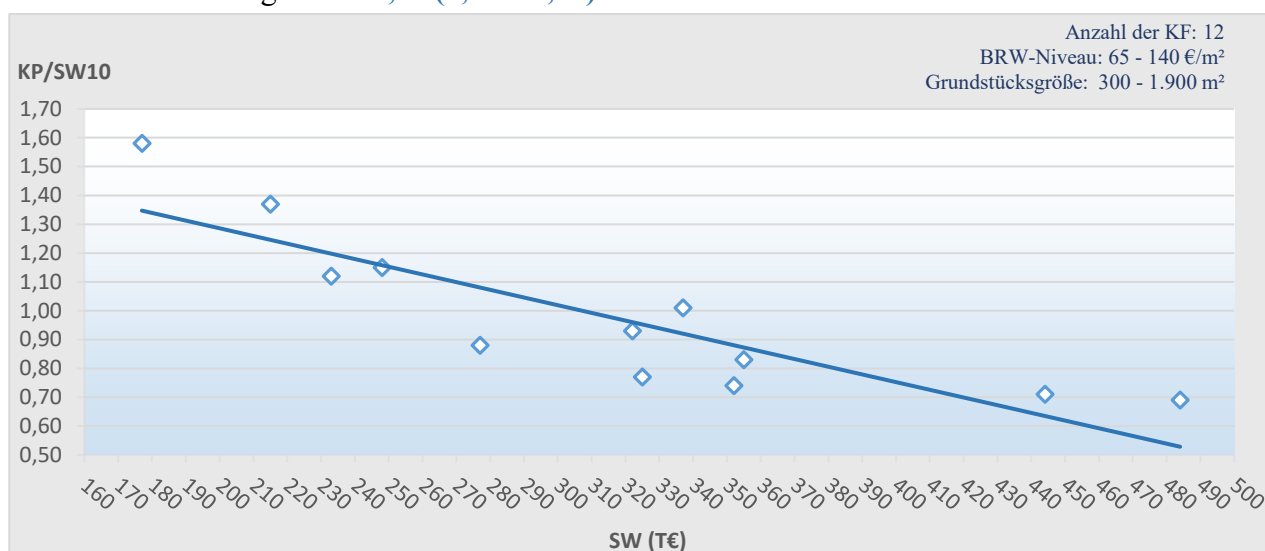
Für **Ein- und Zweifamilienhäuser der Baujahre 1949 – 1989, unsaniert**, (Standardstufen 1,0 – 2,0) wurde folgender **Sachwertfaktor** abgeleitet: **0,93 (0,64 – 1,47)**



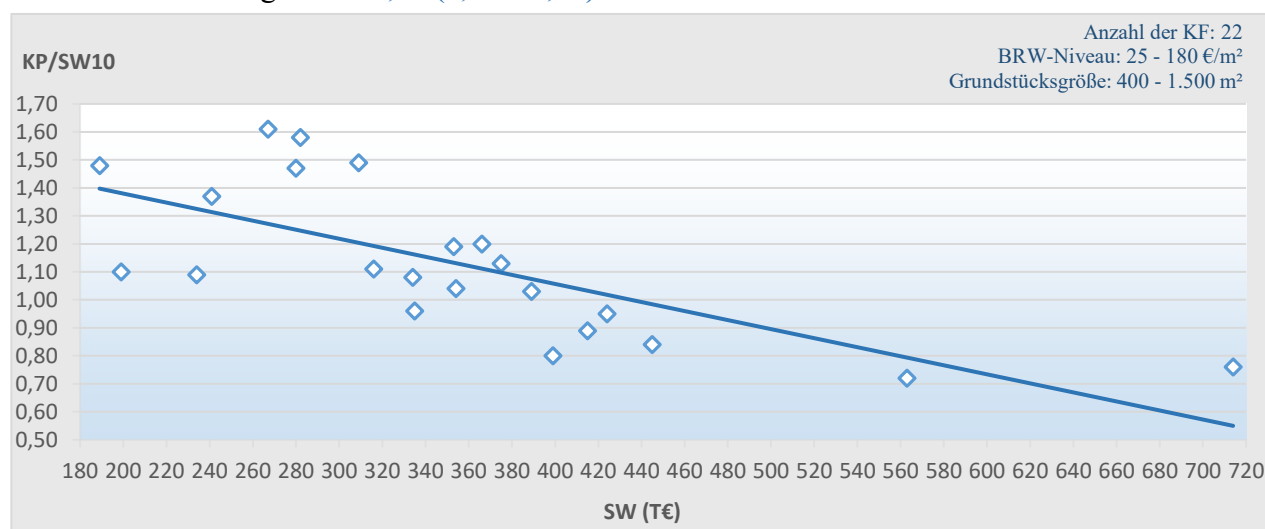
Für **Ein- und Zweifamilienhäuser der Baujahre 1949 – 1989, teilsaniert – saniert**, (Standardstufen 1,9 – 3,2) wurde folgender **Sachwertfaktor** abgeleitet: **1,00 (0,73 – 1,37)**



Für **Ein- und Zweifamilienhäuser der Baujahre 1990 – 1999** (Standardstufen 2,2 – 3,2) wurde folgender **Sachwertfaktor** abgeleitet: **0,98 (0,69 – 1,58)**



Für **Ein- und Zweifamilienhäuser der Baujahre 2000 – 2020** (Standardstufen 2,7 – 4,0) wurde folgender **Sachwertfaktor** abgeleitet: **1,13 (0,72 – 1,61)**



Übersicht der Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (ausschließlich Weiterverkauf) 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. D. h., bei Anwendung der Sachwertfaktoren ist die Modellkonformität nach § 10 ImmoWertV sicherzustellen, siehe Tabelle [S. 112 bis 114](#).

Stichprobe EFH / ZFH	Baujahr < 1948 unsaniert	Baujahr < 1948 teilsaniert - saniert	Baujahr 1949 – 1989 unsaniert	Baujahr 1949 – 1989 teilsaniert - saniert	Baujahr 1990 – 1999	Baujahr 2000 – 2020
Auswertungs-zeitraum	2022 – 2023					
Stichprobenumfang	8	26	13	13	12	22
BRW-Niveau (€/m²)	55 – 150	35 – 140	55 – 150	65 – 150	65 – 140	25 – 180
Grundstücksfläche (m²)	600 – 1.800	500 – 2.000	650 – 1.500	350 – 1.400	300 – 1.900	400 – 1.500
vorläufiger SW (T€)	150 – 421	133 – 562	170 – 383	157 – 523	177 – 484	189 – 714
Standardstufe	1,3 – 2,2	1,8 – 3,9	1,0 – 2,0	1,9 – 3,2	2,2 – 3,2	2,7 – 4,0
Sachwertfaktor	1,12 (0,84 – 1,47)	1,05 (0,71 – 1,38)	0,93 (0,64 – 1,47)	1,00 (0,73 – 1,37)	0,98 (0,69 – 1,58)	1,13 (0,72 – 1,61)

8.2.3 Wohnflächenpreise

Die Erwerbsvorgänge 2024 für Ein- und Zweifamilienhäuser zeigen folgende Durchschnittswerte:

- **Einfamilienhäuser der Baujahre < 1948, unsaniert** (MODG 1 – 6), **ø WF von ca. 120 m²**
überwiegend mit Unterkellerung, mit Garage, z. T. mit Nebengebäuden, mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 650 – 2.800 m², in mittlerer bis guter Wohnlage ergaben ein normiertes Preisniveau* zwischen 1.300 – 2.250 €/m² Wohnfläche
- **Einfamilienhäuser der Baujahre < 1948, teilsaniert** (MODG 7 – 12), **ø WF von ca. 115 m²**
überwiegend mit Unterkellerung, mit Garage, z. T. mit Doppelgarage, z. T. mit Nebengebäuden, mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 350 – 1.950 m², in mittlerer bis guter Wohnlage ergaben ein normiertes Preisniveau* zwischen 1.250 – 2.800 €/m² Wohnfläche
- **Einfamilienhäuser der Baujahre < 1948, saniert** (MODG 15 – 18), **ø WF von ca. 140 m²**
z. T. mit Unterkellerung, ohne Garage, z. T. mit Nebengebäuden, mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 900 – 1.300 m², in mittlerer bis guter Wohnlage ergaben ein normiertes Preisniveau* zwischen 2.550 – 2.850 €/m² Wohnfläche
- **Einfamilienhäuser der Baujahre 1949 – 1989, unsaniert** (MODG 1 – 6), **ø WF von ca. 125 m²**
mit Unterkellerung, mit Garage, z. T. mit Doppelgarage, z. T. mit Nebengebäuden, mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 350 – 2.150 m², in mittlerer bis guter Wohnlage ergaben ein normiertes Preisniveau* zwischen 1.550 – 3.100 €/m² Wohnfläche

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

- **Einfamilienhäuser der Baujahre 1949 – 1989, teilsaniert – saniert (MODG 7 – 13), ø WF von ca. 110 m²**
mit Unterkellerung, mit Garage, z. T. mit Doppelgarage, z. T. mit Nebengebäuden mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 500 – 1.450 m², in mittlerer bis guter Wohnlage ergaben ein normiertes Preisniveau* zwischen 1.450 – 3.050 €/m² Wohnfläche
- **Einfamilienhäuser der Baujahre 1990 – 1999, ø WF von ca. 140 m²**
überwiegend mit Unterkellerung, z.T. mit Garage oder Doppelgarage, mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 500 – 1.100 m², in mittlerer bis guter Wohnlage ergaben ein normiertes Preisniveau* zwischen 1.700 – 3.500 €/m² Wohnfläche
- **Einfamilienhäuser der Baujahre 2000 – 2020, ø WF von ca. 115 m²**
ohne Keller, z. T. mit Garage oder Doppelgarage, z. T. mit Carport, mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 450 – 2.800 m², in mittlerer bis guter Wohnlage ergaben ein normiertes Preisniveau* zwischen 2.000 – 3.700 €/m² Wohnfläche
- **Einfamilienhäuser ab Baujahr 2022 bis 2025, Erstverkäufe, ø WF von ca. 135 m²**
(Kauffälle 2022 und 2024)
ohne Keller, z. T. mit Garage, z. T. mit Doppelgarage, mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 550 – 1.150 m², in überwiegend guter Wohnlage ergaben ein normiertes Preisniveau* zwischen 2.900 – 4.300 €/m² 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. In den Geschäftsjahren 2020 bis 2023 lagen keine Kauffälle mit Bauernhäusern vor. Im Geschäftsjahr 2024 wurden 2 Kauffälle registriert. Diese waren jedoch nicht auswertbar.

- **Bauernhäuser (Mehr-Seiten-Hof) der Baujahre 1900 – 1948, unsaniert, ø WF von ca. 90 m²**
(Kauffälle 2012 bis 2017)
mit Nebengebäuden, Stallgebäuden und mindestens einer Scheune, mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 1.000 – 6.800 m² ergaben ein normiertes Preisniveau* zwischen 400 – 850 €/m² Wohnfläche
- **Bauernhäuser (Mehr-Seiten-Hof) der Baujahre 1900 – 1948, teilsaniert, ø WF von ca. 130 m²**
(Kauffälle 2014 bis 2019)
mit Nebengebäuden, Stallgebäuden und mindestens einer Scheune, mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 1.750 – 3.200 m² ergaben ein normiertes Preisniveau* zwischen 750 – 1.300 €/m² 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 (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV).

Der Begriff „**Liegenschaftszinssatz**“ ist nach § 21 Abs. 2 ImmoWertV wie folgt definiert:

„Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt.“

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 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 2020 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 für das Jahr 2023** erfolgt nach der Verwaltungsvorschrift zur Ermittlung von Ertragswerten und Liegenschaftszinssätzen sowie von Sachwerten und Sachwertfaktoren im Land Brandenburg (Verwaltungsvorschrift Ertrags- und Sachwert - VV EW-SW) vom 03.05.2023. Diese Verwaltungsvorschrift regelt die Anwendung der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805) bei der Ermittlung von Ertragswerten und Liegenschaftszinssätzen sowie von Sachwerten und Sachwertfaktoren durch die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte im Land Brandenburg. Dementsprechend ist die Erfassung, Kennzeichnung und Auswertung der Kauffälle in der Kaufpreiserfassungsrichtlinie (KPSErf-RL) vom 18.12.2012, zuletzt geändert durch den Änderungserlass vom 20.12.2021 geregelt, welche u. a. für die Liegenschaftszinssatzermittlung geeignet sind.

Die für die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze verwendeten Modellansätze und -parameter sind im Anhang, [S. 115 und 117](#) näher erläutert.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Cottbus/Chósebus hat festgelegt, keine Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser für das Jahr 2024 auszuweisen. Es werden die Daten und Auswertungen zu den Liegenschaftszinssätzen für Ein- und Zweifamilienhäuser aus dem Jahr 2023 übernommen.

Die unter Pkt. 8.2 und 8.3 abgeleiteten Liegenschaftszinssätze beziehen sich auf den Zeitraum der **Geschäftsjahre 2021 bis 2023**. Für diesen Auswertungszeitraum wurden insgesamt **203 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 „Automatisierte Kaufpreissammlung“ des Landes Niedersachsen ausgewertet.

Im Geschäftsjahr 2023 wurden Liegenschaftszinssätze unter vorher genannten Rahmenbedingungen für Ein- und Zweifamilienhäuser mit folgenden Kennzahlen abgeleitet. Der Rohertragsfaktor stellt den Quotienten aus dem normierten Kaufpreis und den Jahresmieteinnahmen dar.

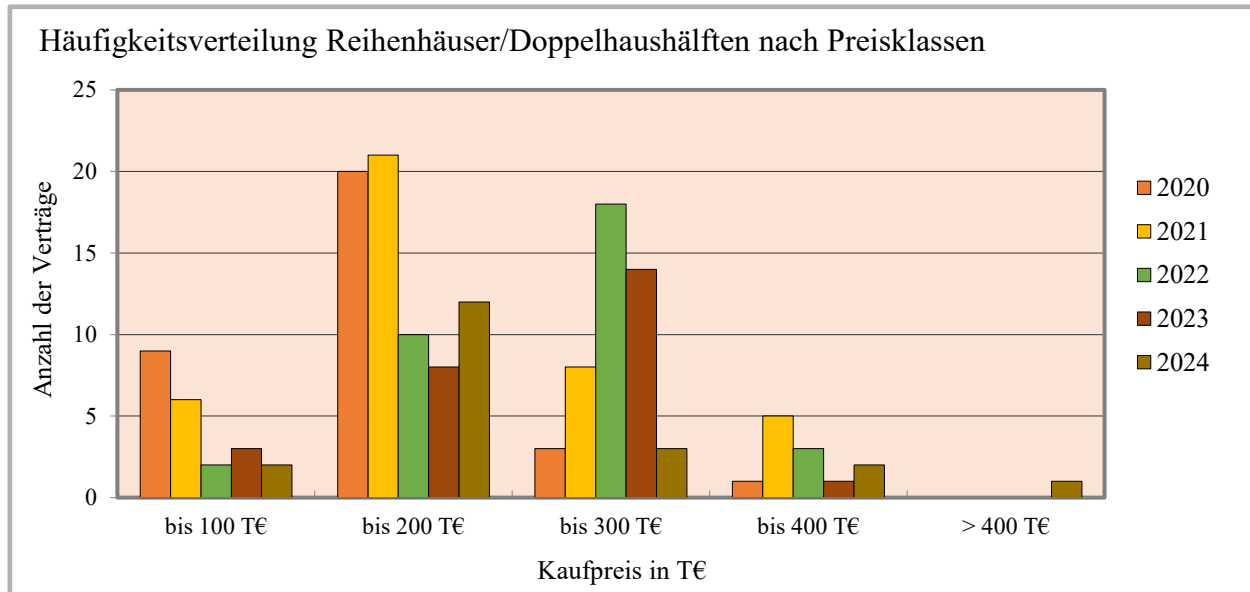
Ein- und Zweifamilienhäuser					
Anzahl der Kauffälle 2021 – 2023 (140)					
Liegenschafts- zinssatz (Spanne) Stichtag 01.01.2024	Merkmale				
	Ø WF (Spanne) in m ²	Ø monatliche Nettokaltmiete (Spanne) in €/m ²	Ø Roher- tragsfaktor (Spanne)	Ø RND (Spanne) Jahre	Ø Boden- wertniveau (Spanne) in €/m ²
1,8 % (0,2 – 3,9)	127 (60 – 310)	7,13 (4,80 – 9,80)	28,1 (16,1 – 41,5)	48 (21 – 78)	90 (14 – 180)
<i>KF aus 2023 (Anz. 34)</i> <i>1,4 %</i>	130	6,66	28,4	44	96

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

In Auswertung der Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser ist derzeit keine gesicherte Aussage zu Einflussgrößen möglich.

8.3 Reihenhäuser, Doppelhaushälften

8.3.1 Preisniveau, Preisentwicklung



Auf dem Teilmarkt der Reihenhäuser/ Doppelhaushälften wurden Doppelhaushälften und Reihenhäuser zu gleichen Anteilen veräußert. Das bevorzugte Kaufinteresse lag bei den Reihenhäusern der Baujahresgruppe >1990 mit einem **leicht steigenden Preistrend von ca. 5 %**. Die geringe Anzahl der auswertbaren Kauffälle von **Doppelhaushälften** lässt keine gesicherte Aussage zur Preisentwicklung zu.

RH – normiertes Kaufpreismittel 2024 (2023) Bodenrichtwertniveau 80 – 150 €/m² (beitragsfrei) (auswertbare Kauffälle)								
Baujahresgruppe	Anzahl	BRW-Niveau (Spanne) in €/m²	Anteil Bodenwert am KP in %	mittlere Grundstücksgröße in m²	mittleres Baujahr	mittlere WF in m²	norm. mittlerer WF-Preis in €/m²	norm. mittlerer Gesamtkaufpreis in €
Bj. < 1948 teilsaniert – saniert (MODG 8 - 18)	- (1)	- (85)	- (5)	- (190)	- (1870)	- (-)	- (-)	- (-)
Bj. 1949 - 1989 teilsaniert - saniert (MODG 6 -15)	- (2)	- (80)	- (12)	- (233)	- (1955)	- (85)	- (2.140)	- (181.000)
Bj. > 1990* Weiterveräußerungen	7 (9)	80 - 150 (80 - 130)	15 (14)	261 (227)	1996 (1995)	129 (125)	1.688 (1.611)	215.014 (197.678)

* Lageabhängigkeiten feststellbar!

DHH – normiertes Kaufpreismittel 2024 (2023) Bodenrichtwertniveau 40 – 170 €/m² (beitragsfrei) (auswertbare Kauffälle)								
Baujahres- gruppe	An- zahl	BRW- Niveau (Spanne) in €/m ²	Anteil Boden- wert am KP in %	mittlere Grund- stücks- größe in m ²	middle- res Bau- jahr	mittlere WF in m ²	norm mittlerer WF-Preis in €/m	norm. mittlerer Gesamt- kaufpreis in €
Bj. < 1948 unsaniert (MODG 1 - 6)	2 (-)	50-140 (-)	29 (-)	823 (-)	1934 (-)	95 (-)	1.907 (-)	179.000 (-)
Bj. < 1948 teilsaniert – saniert (MODG 8 - 15)	2 (6)	14 - 140 (100-130)	31 (38)	917 (759)	1927 (1927)	146 (144)	2.054 (1.745)	191.877 (242.833)
Bj. 1949 – 1989 teilsaniert (MODG (6 - 14))	2 (-)	40 (-)	31 (-)	890 (-)	1979 (-)	78 (-)	1.993 (-)	149.500 (-)
Bj. > 1990* Weiterveräu- ßerungen	1 (4)	120 (65)	29 (14)	685 (447)	1999 (1997)	- (114)	- (2.340)	- (263.750)
Bj. > 2020 Erstverkäufe	- (-)	- (0)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)

* Lageabhängigkeiten feststellbar!

In nachfolgender Tabelle ist die tendenzielle Preisentwicklung ab 2020 in den typischen Baujahresgruppen gegenüber dem Vorjahr ersichtlich.

	2020	2021	2022	2023	2024
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 > 2017	•	•	•	•	•

Legende:

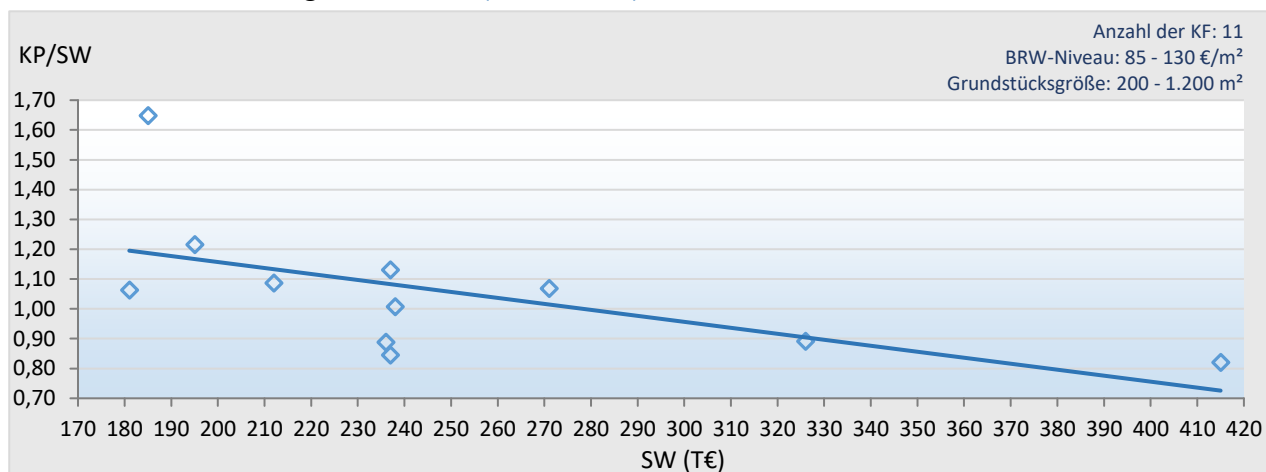
- ↑ um bis + 10 % ↑↑ um > + 10 % ➡ konstant
- ↗ um bis + 5 % ↓↓ um > – 10 % • keine Angaben möglich
- ↘ um bis - 5 %
- ↓ um bis - 10 %

8.3.2 Sachwertfaktoren

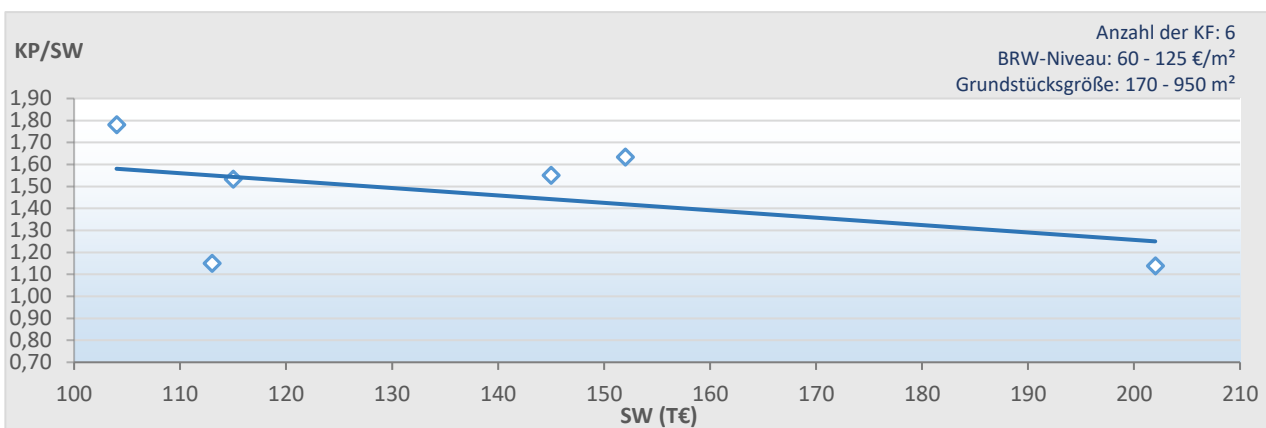
Allgemeines und Berechnungsgrundlagen zur Ermittlung der Sachwertfaktoren siehe Pkt. [8.2.2](#).

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Cottbus/Chósebus hat festgelegt, keine Sachwertfaktoren für Reihen- und Doppelhäuser für das Jahr 2024 auszuweisen. Es werden die Daten und Auswertungen zu den Sachwertfaktoren für Reihen- und Doppelhäuser aus dem Jahr 2023 übernommen.

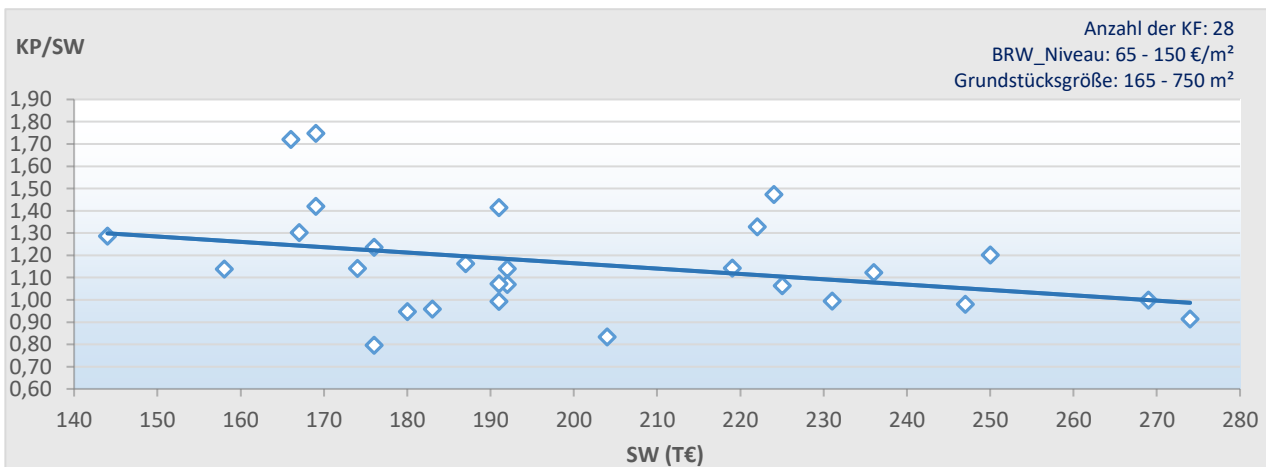
Für **Reihenhäuser und Doppelhaushälften der Baujahre < 1948** (Standardstufe 1,8 – 3,5) wurde folgender **Sachwertfaktor** abgeleitet: **1,06 (0,82 – 1,65)**



Für **Reihenhäuser und Doppelhaushälften der Baujahre 1949 - 1989** (KF der Jahre 2021 - 2023), (Standardstufe 1,7 – 3,2) wurde folgender **Sachwertfaktor** abgeleitet: **1,46 (1,14 – 1,78)**



Für **Reihenhäuser und Doppelhaushälften ab Baujahr 1990** (Standardstufe 2,3 – 3,5) wurde folgender **Sachwertfaktor** abgeleitet: **1,16 (0,80 – 1,75)**



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. D. h., bei Anwendung der Sachwertfaktoren ist die Modellkonformität nach § 10 ImmoWertV sicherzustellen, siehe Tabelle [S. 112 bis 114](#)

Stichprobe RH / DHH	Baujahr < 1948	Baujahr 1949– 1989	Baujahr > 1990
Auswertungszeitraum	2022 - 2023	2021 - 2023	2022 - 2023
Stichprobenumfang	11	6	28
BRW-Niveau (€/m²)	85 - 130	60 - 125	65 - 150
Grundstücksfläche (m²)	190 – 1.212	167 - 940	163 – 762
vorläufiger SW (T€)	181 - 415	104 - 202	144 - 274
Standardstufe	1,8 – 3,5	1,7 – 3,2	2,3 – 3,5
Sachwertfaktor	1,06 (0,82 – 1,65)	1,46 (1,14 – 1,78)	1,16 (0,80 – 1,75)

8.3.3 Wohnflächenpreise

Die Erwerbsvorgänge 2024 für Reihenhäuser zeigen folgende Durchschnittswerte:

- **Reihenhäuser der Baujahre 1949 – 1989, teilsaniert - saniert** (MODG 8 – 14), **Ø WF von ca. 95 m²** (Kauffälle 2021 – 2023, keine Kauffälle 2024)
mit Unterkellerung, z. T. mit Garage, mit PKW-Stellplatz, mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 170 – 450 m², in mittlerer Wohnlage ergaben ein normiertes Preisniveau* zwischen 1.850 – 2.900 €/m² Wohnfläche
- **Reihenhäuser der Baujahre > 1990, Weiterveräußerungen**, (MODG 2 – 8) **Ø WF von ca. 130 m²** tlw. mit Keller, überwiegend mit Garage und PKW-Stellplatz, mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 170 – 450 m², in mittlerer bis guter Wohnlage ergaben ein normiertes Preisniveau* zwischen 1.100 – 2.900 €/m² Wohnfläche
Lageabhängigkeiten feststellbar!

Die Erwerbsvorgänge 2024 für Doppelhaushälften zeigen folgende Durchschnittswerte:

- **Doppelhaushälften der Baujahre < 1948, unsaniert** (MODG 3 - 4), **Ø WF von ca. 95 m²** tlw. mit Unterkellerung, tlw. mit Garage oder PKW-Stellplatz, z. T. mit Nebengebäuden, mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 630 – 1.000 m², in guter bis mittlerer Wohnlage ergaben ein normiertes mittleres Preisniveau* 1.907 €/m² Wohnfläche
- **Doppelhaushälften der Baujahre < 1948, teilsaniert – saniert** (MODG 9 – 12), **Ø WF von ca. 145 m²** überwiegend mit Unterkellerung, mit Garage, z. T. Doppelgarage, z.T. mit Nebengebäuden, mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 250 – 1.000 m², in mittlerer Wohnlage ergaben ein normiertes Preisniveau* zwischen 1.250 – 2.350 €/m² Wohnfläche

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

- **Doppelhaushälften der Baujahre > 1990, Weiterveräußerungen, (MODG 2 – 6)**
Ø WF von ca. 110 m²
Kauffälle 2023/2024)
 ohne Keller, z. T. mit Garage bzw. Carport, mit Pkw-Stellplatz, mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 200 – 750 m², in mittlerer Wohnlage ergaben ein
normiertes Preisniveau* zwischen 2.050 – 2.850 €/m² Wohnfläche
 Lageabhängigkeiten feststellbar!
- **Doppelhaushälften Baujahr 2017, Erstverkäufe, Ø WF von ca. 115 m²**
(Kauffälle 2017)
 ohne Unterkellerung, z. T. mit Garage, mit PKW-Stellplatz, mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 550 – 750 m², in guter bis mittlerer Wohnlage ergaben ein
normiertes Preisniveau* zwischen 1.750 – 2.000 €/m² Wohnfläche

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

8.3.4 Liegenschaftszinssatz

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Cottbus/Chósebus hat festgelegt, keine Liegenschaftszinssätze für Reihen- und Doppelhäuser für das Jahr 2024 auszuweisen. Es werden die Daten und Auswertungen zu den Liegenschaftszinssätzen für Reihen- und Doppelhäuser aus dem Jahr 2023 übernommen.

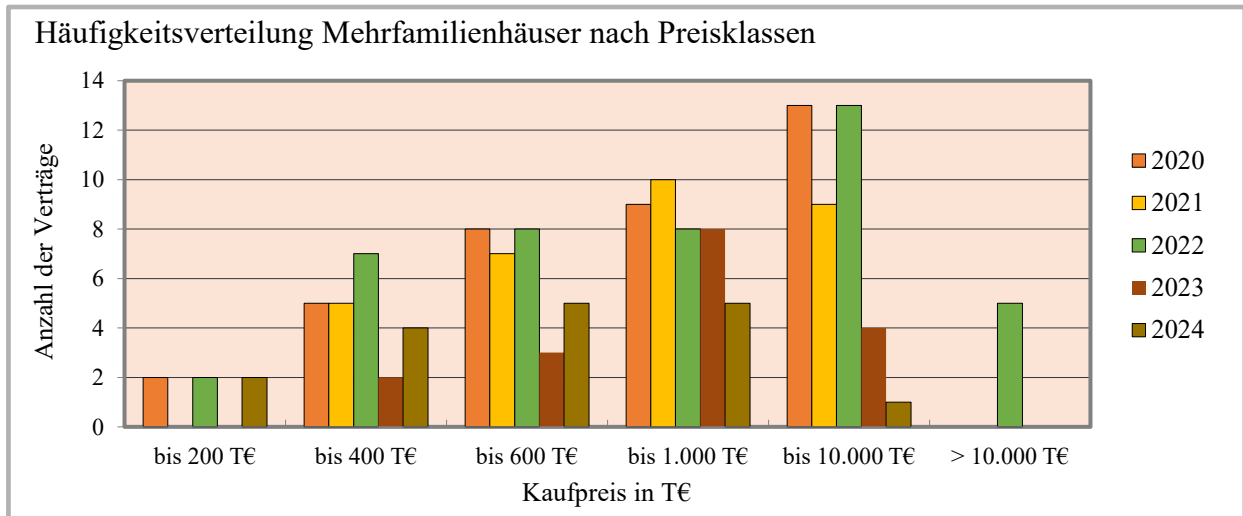
Folgende Tabelle umfasst die Auswertung der Liegenschaftszinssätze für Reihenhäuser und Doppelhaushälften insgesamt unter vorher genannten Rahmenbedingungen (siehe Pkt. [8.2.4](#)).

Reihenhäuser und Doppelhaushälften					
Anzahl der Kauffälle 2021 – 2023 (63)					
Liegenschafts- zinssatz (Spanne) Stichtag 01.01.2024	Merkmale				
	Ø WF (m ²) (Spanne)	Ø monatl. Nettokaltmiete (Spanne) in €/m ²	Ø Roher- tragsfaktor (Spanne)	Ø RND (Spanne) Jahre	Ø Boden- wertniveau (Spanne) in €/m ²
2,6 % (0,5 – 5,3 %)	123 (77 – 270)	6,76 (4,50 – 9,20)	22,8 (13,5 – 34,3)	48 (27 – 67)	97 (45 – 150)
<i>KF aus 2023 (Anz.17)</i> 2,3 %	129	6,51	23,0	46	97

In Auswertung der Liegenschaftszinssätze für Reihenhäuser und Doppelhaushälften konnte keine gesicherte zeitliche Abhängigkeit der Jahre 2021 – 2023 festgestellt werden.

8.4 Mehrfamilienhäuser

8.4.1 Preisniveau, Preisentwicklung



MFH – normiertes Kaufpreismittel 2024 (2023) (gewerblicher Mietanteil von ≤ 20 %) Bodenrichtwertniveau 60 – 320 €/m² (beitragsfrei) (auswertbare Kaufverträge)					
Baujahresgruppe	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere WF in m²	normierter mittlerer WF/NF-Preis in €/m²	normierter mittlerer Gesamtkaufpreis in €
Bj. < 1948 unsaniert	0 (1)	- (1900)	- (256)	- (630)	- (184.884)
Bj. < 1948 teilsaniert	6 (7)	1910 (1910)	425 (481)	1.329 (1.366)	553.053 (708.571)
Bj. < 1948 saniert	2 (-)	1910 (-)	317 (-)	2015 (-)	557.500 (-)
Bj. 1949 – 1989 unsaniert	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)
Bj. 1949 – 1989 teilsaniert - saniert	2 (1)	1957 (1949)	403 (491)	- (-)	- (-)
Bj. 1971 – 1989 (Plattenbau) unsaniert-teilsaniert	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)
Bj. 1971 – 1989 (Plattenbau) teilsaniert - saniert	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)
Bj. 1990 – 2010	- (1)	- (1994)	- (562)	- (-)	- (-)

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 sowie von Sachwerten und Sachwertfaktoren im Land Brandenburg (Verwaltungsvorschrift Ertrags- und Sachwert - VV EW-SW) vom 03.05.2023, mit den vorgegebenen Modellansätzen und -parametern ([siehe Anhang, S. 115 bis 117](#)). 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. 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 allgemeine Ertragswertverfahren 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.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Cottbus/Chósebus hat festgelegt, keine Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser für das Jahr 2024 auszuweisen. Es werden die Daten und Auswertungen zu den Liegenschaftszinssätzen für Mehrfamilienhäuser aus dem Jahr 2023 übernommen.

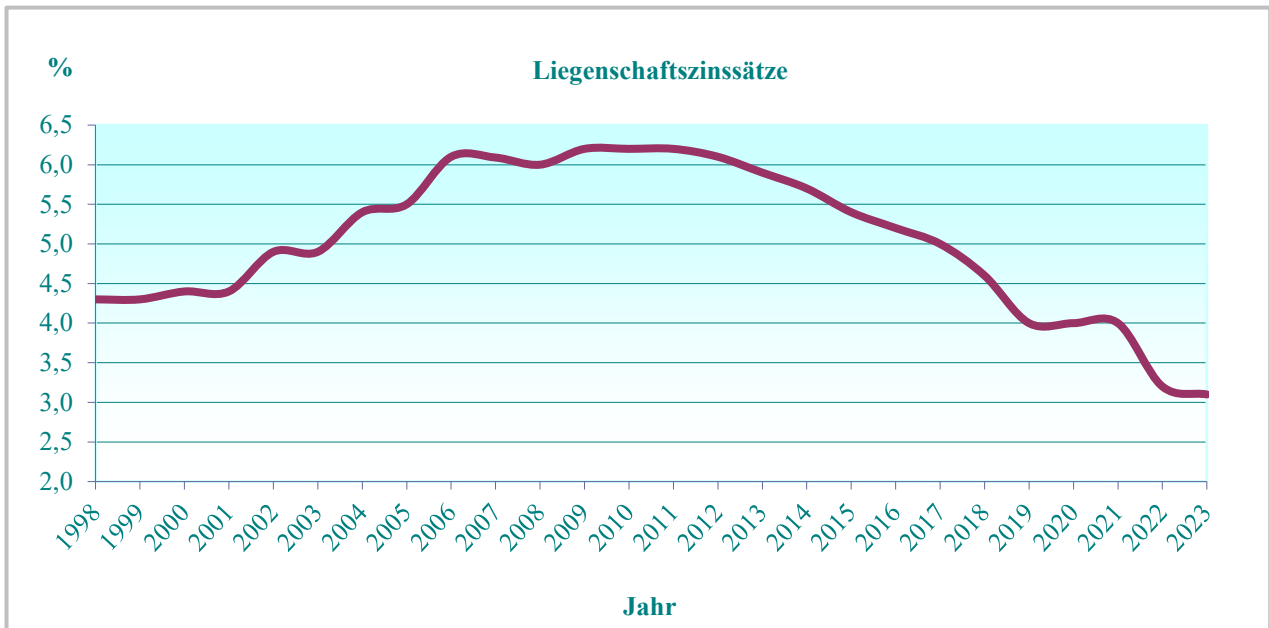
Für den **Auswertungszeitraum 2021 bis 2023** wurden insgesamt **79 typische Kauffälle** mit gleichartig bebauten und genutzten Objekten, der Baujahre 1885 – 2010 unter Berücksichtigung der tatsächlichen Mieten bzw. der marktüblich erzielbaren Mieten mit dem Programmsystem „Automatisierte Kaufpreissammlung“ des Landes Niedersachsen bzw. mit dem Programm „PraxWert“, Version 6.7 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, welche nicht in die Auswertung der Liegenschaftszinssätze eingeflossen sind.

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

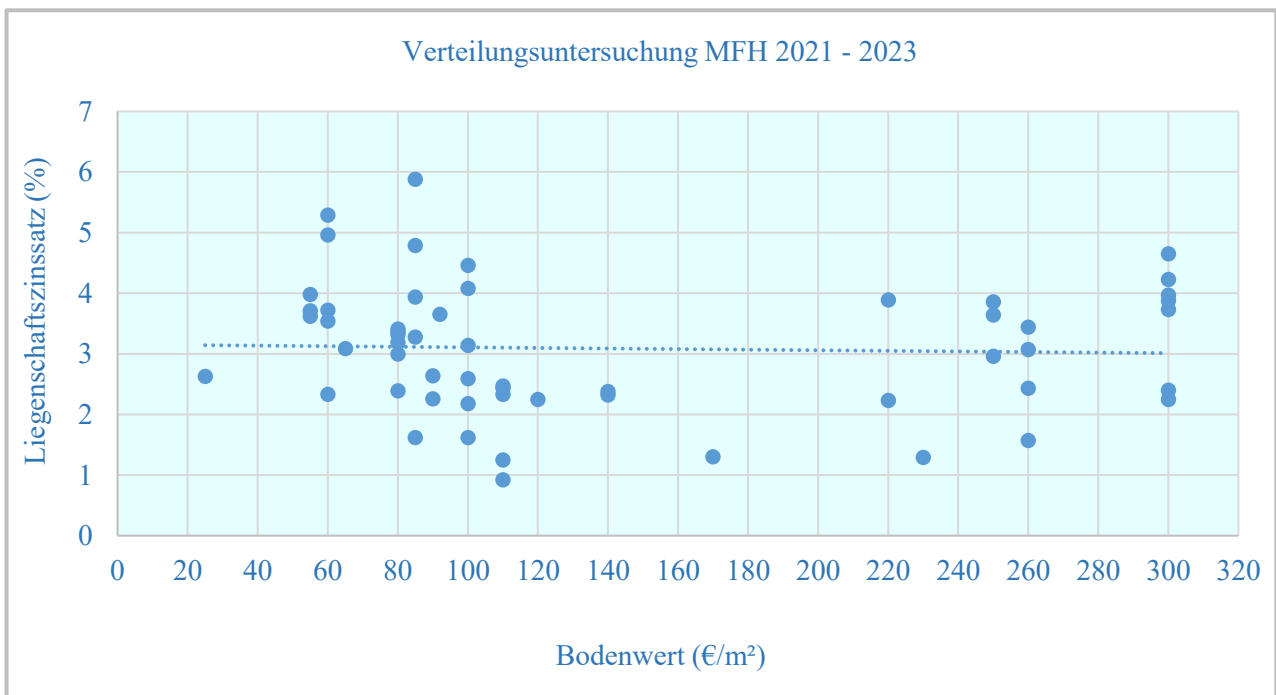
Mehrfamilienhäuser* (Baujahr 1889 – 2010) (gewerblicher Mietanteil von ≤ 20 %)					
Anzahl der Kauffälle 2021/ 2022/ 2023 (56)					
Liegenschafts- zinssatz (Spanne) Stichtag 01.01.2024	Merkmale				
	Ø WF (m ²) (Spanne)	Ø monatl. Nettokaltmiete (€/m ²) (Spanne)	Ø Roher- tragsfaktor (Spanne)	Ø RND (Jahre) (Spanne)	Ø Bodenwert- niveau (€/m ²) (Spanne)
3,1% (0,9 – 5,9 %)	2.008 (134 – 26.029)	6,25 (4,00 – 10,59)	19,0 (11,5 – 28,2)	44 (27 – 69)	143 (25 – 300)
<i>KF aus 2023 (Anz. 9)</i> 3,5 %	491	7,21	16,2	39	200

* Die Datenerhebung basiert überwiegend auf teilsanierten bis sanierten Mehrfamilienhäusern unter Berücksichtigung des Reparaturstatus. Dem zur Folge stehen der niedrige Rohertragsfaktor für die teilsanierten Objekte und der hohe Rohertragsfaktor für die sanierten Objekte.

Entwicklung der Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser



Der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser ist **2023** gegenüber dem Vorjahr **2022** leicht gesunken. Einflussgrößen wie 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. Eine Verteilungsuntersuchung nach Lage ergab, dass mit steigendem Bodenwertniveau der Liegenschaftszinssatz tendenziell leicht steigt, siehe nachfolgendes Streudiagramm. Hier wird die Verteilung der Kauffälle nach dem Bodenwertniveau dargestellt.



8.4.3 Wohnflächenpreise

In Auswertung der Kauffälle 2024 für Mehrfamilienhäuser konnten folgende Durchschnittswerte fest-gestellt werden:

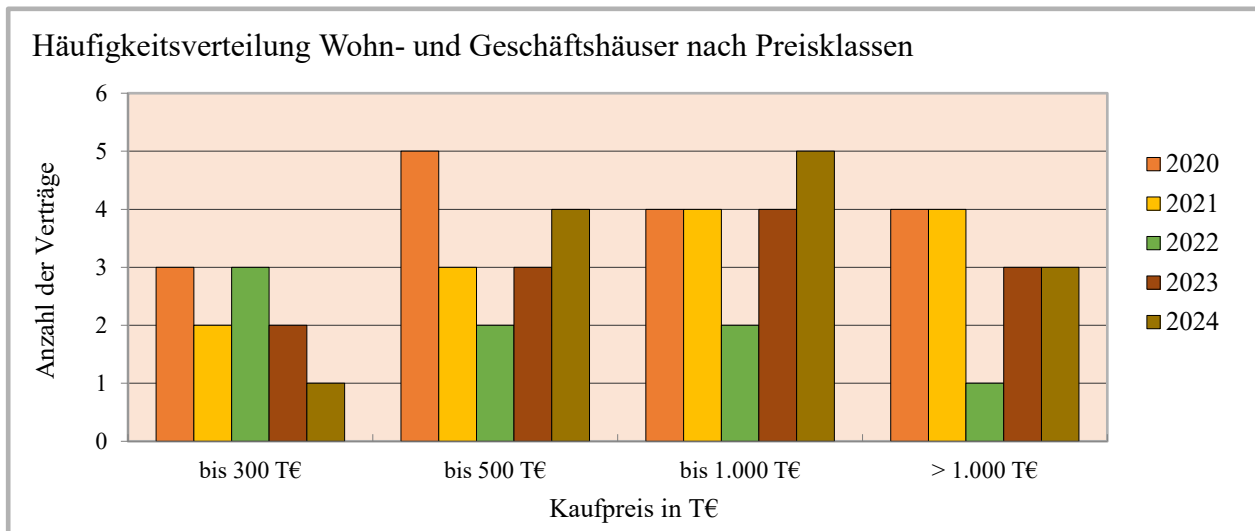
- **Mehrfamilienhäuser der Baujahre < 1948, unsaniert, WF 150 – 350 m², 3 – 6 WE**
(Kauffälle 2020-2023)
mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 200 – 1.100 m², ergaben ein normiertes Preisniveau* zwischen 500 – 700 €/m² Wohnfläche
- **Mehrfamilienhäuser der Baujahre < 1948, teilsaniert, WF 300 – 500 m², 3 – 8 WE**
mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 150 – 700 m², ergaben ein normiertes Preisniveau* durchschnittlich 850 – 1.850 €/m² Wohnfläche
- **Mehrfamilienhäuser der Baujahre < 1948, saniert, WF 200 – 600 m², 3 - 7 WE**
(Kauffälle 2022-2024)
mit einer Grundstücksgröße von ca. 300 – 1.550 m², ergaben ein normiertes Preisniveau* zwischen 1.400 – 2.600 €/m² Wohnfläche
- **Mehrfamilienhäuser der Baujahre < 1948, saniert, WF 1.100 – 4.700 m², 18 - 84 WE**
(Kauffälle 2015)
mit einer Grundstücksgröße von ca. 1.400 – 9.500 m², ergaben ein normiertes Preisniveau* zwischen 670 – 800 €/m² Wohnfläche
- **Mehrfamilienhäuser der Baujahre 1949 – 1989, unsaniert, WF 260 – 1.050 m², 3 - 6 WE**
(Kauffälle 2016 - 2018)
mit einer Grundstücksgröße von ca. 400 – 1.050 m², ergaben ein normiertes Preisniveau* zwischen 100 – 550 €/m² Wohnfläche
- **Mehrfamilienhäuser der Baujahre 1949 – 1989, teilsaniert - saniert, WF 300 – 2.250 m², NF 200 m², 7 - 39 WE** (Kauffälle 2022-2024)
mit einer Grundstücksgröße von ca. 550 – 5.800 m², ergaben ein normiertes Preisniveau* zwischen 1.150 – 1.700 €/m² Wohnfläche
- **Mehrfamilienhäuser – Plattenbauten der Baujahre 1971 - 1989, unsaniert - teilsaniert, WF 1.800 – 26.000 m², 30 - 440 WE** (Kauffälle 2022)
mit einer Grundstücksgröße von ca. 1.150 – 28.800 m², ergaben ein normiertes Preisniveau* zwischen 770 – 900 €/m² Wohnfläche
- **Mehrfamilienhäuser – Plattenbauten der Baujahre 1971 - 1989, teilsaniert - saniert, WF 2.100 – 5.050 m², 85 – 120 WE** (Kauffälle 2016 - 2019)
mit einer Grundstücksgröße von ca. 2.000 – 4.000 m², ergaben ein normiertes Preisniveau* zwischen 670 – 1.100 €/m² Wohnfläche
- **Mehrfamilienhäuser der Baujahre > 1990, WF 200 – 3.200 m², 3 – 42 WE**
(Kauffälle 2021 - 2023)
mit einer Grundstücksgröße von ca. 300 – 9.000 m², ergaben ein normiertes Preisniveau* zwischen 1.250 – 1.800 €/m² 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 (Wohnen mit gewerblicher Nutzung) mit einem gewerblichen Mietanteil von > 20 % bis < 80 %.



WGH – normiertes Kaufpreismittel 2024 (2023) Bodenrichtwertniveau 120 – 380 €/m ² (beitragsfrei) (auswertbare Kauffälle)					
Baujahresgruppe	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere WF/NF in m ²	normierter mittlerer WF/NF-Preis in €/m ²	normierter mittlerer Gesamtkaufpreis in €
Bj. < 1948 unsaniert	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)
Bj. < 1948 teilsaniert	4 (1)	1903 (1900)	533/191 (226/63)	1.022 (-)	827.500 (-)
Bj. < 1948 saniert	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)
Bj. > 1990	1 (2)	1996 (1995)	268/650 (258/310)	- (1.246)	- (679.500)

8.5.2 Liegenschaftszinssatz

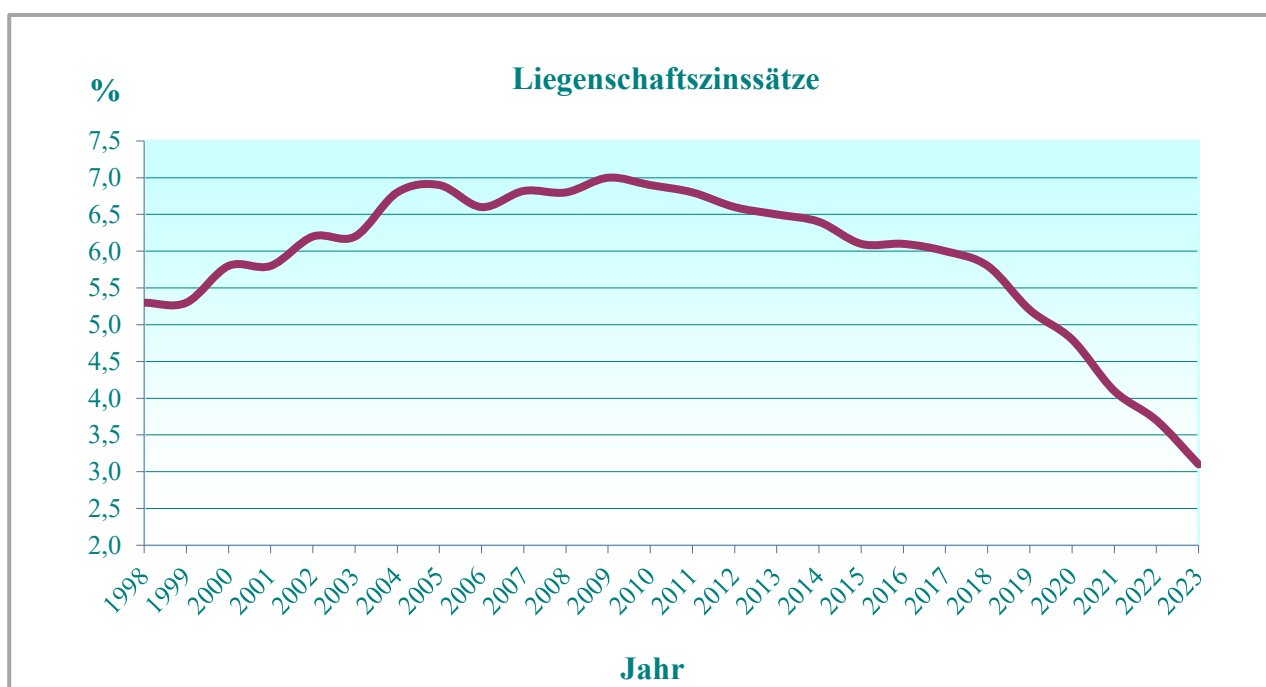
Allgemeines und Berechnungsgrundlagen zur Ermittlung der Liegenschaftszinssätze siehe Pkt. [8.2.4](#).

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Cottbus/Chósebus hat festgelegt, keine Liegenschaftszinssätze für Wohn- und Geschäftshäuser für das Jahr 2024 auszuweisen. Es werden die Daten und Auswertungen zu den Liegenschaftszinssätzen für Wohn- und Geschäftshäuser aus dem Jahr 2023 übernommen.

Wohn- und Geschäftshäuser* (Baujahr 1875 – 2000) (gewerblicher Mietanteil von ø 40 %)					
Anzahl der Kauffälle 2021 - 2023 (14)					
Liegenschafts- zinssatz (Spanne) Stichtag 01.01.2024	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)
3,1 % (0,5 – 4,4 %)	389 (84 – 940) 279 (63 – 1.327)	WF 6,50 (4,11 – 9,24) NF 7,93 (3,50 – 20,39)	17,9 (9,7 – 25,1)	40 (25 – 59)	253 (15 – 480)
<i>KF aus 2023 (Anz.3)</i> 4,0 %	<i>WF 247</i> <i>NF 228</i>	<i>WF 7,29</i> <i>NF 7,01</i>	<i>16,5</i>	<i>47</i>	<i>217</i>

* 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 m²/ NF ca. 100 – 400 m², (Kauffälle 2018/ 2019)**
mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 200 – 1.850 m², ergaben ein normiertes Preisniveau* von durchschnittlich 420 – 670 €/m² Wohn-/Nutzfläche
- **Wohn- und Geschäftshäuser der Baujahre < 1948, teilsaniert, WF ca. 230 – 710 m²/ NF ca. 60 – 400 m² (Kauffälle 2023/ 2024)**
mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 130 – 850 m², ergaben ein normiertes Preisniveau* zwischen 850 – 1.550 €/m² Wohn-/Nutzfläche
- **Wohn- und Geschäftshäuser der Baujahre 1900 – 1948, saniert, WF ca. 100 - 490 m²/NF ca. 120 – 400 m², (Kauffälle 2017/ 2018)**
mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 200 – 650 m², ergaben ein normiertes Preisniveau* zwischen 1.050 – 2.000 €/m² Wohn-/Nutzfläche
- **Wohn- und Geschäftshäuser der Baujahre > 1990, WF ca. 110 - 410 m²/ NF ca. 150 – 450 m², (Kauffälle 2023/2024)**
mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 750 – 2.000 m², ergaben ein normiertes Preisniveau* zwischen 700 – 1.350 €/m² 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 $\geq 80\%$.

Auf Grund der geringen Anzahl von Kaufverträgen sowie fehlender Angaben für Bürogebäude und Geschäftshäuser, wurden die auswertbaren Daten über mehrere Berichtsjahre zusammengefasst und analysiert.

Des Weiteren wurde unter o. g. Gebäudekategorie der Teilmarkt „Verbrauchermärkte“ untersucht. Bei den Verbrauchermärkten handelt es sich um eingeschossige Renditeobjekte wie z.B. Supermärkte, Discounter, Getränkecenter, Einkaufszentren. Auf dem Teilmarkt der „Verbrauchermärkte“ fanden in den Geschäftsjahren 2022 und 2023 keine Transaktionen statt. Im Geschäftsjahr 2024 wurden 2 auswertbare Kauffälle registriert.

Bürogebäude/ Geschäftshäuser – normiertes Kaufpreismittel 2024 (2023) Bodenrichtwertniveau 13 – 220 €/m ² (beitragsfrei) (auswertbare Kauffälle)					
Baujahresgruppe	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere NF in m ²	normierter mittlerer NF-Preis in €/m ²	normierter mittlerer Gesamtkaufpreis in €
Bj. < 1989 unsaniert	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)
Bj. < 1989 teilsaniert	- (1)	- (1924)	- (1.262)	- (-)	- (-)
Bj. < 1989 saniert	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)
Bj. > 1990	1 (-)	1995 (-)	306 (-)	- (-)	- (-)

Verbrauchermärkte Kauffälle von 2018 – 2024 Bodenrichtwertniveau 20 – 360 €/m ² (beitragsfrei) (auswertbare Kauffälle)					
Anzahl	Ø Grundstücksfläche (Spanne) in m ²	Ø Kaufpreis (Spanne) in €	mittleres Baujahr (Spanne)	Nutzfläche (Spanne) in m ²	Ø Kaufpreis / Nutzfläche (Spanne) in €/m ²
12	8.001 (2.604 – 12.899)	3.811.353 (860.000– 7.690.267)	1999 (1970 - 2024)	2.552 (968 – 4.720)	1.733 (831 – 4.625)

8.6.2 Liegenschaftszinssatz

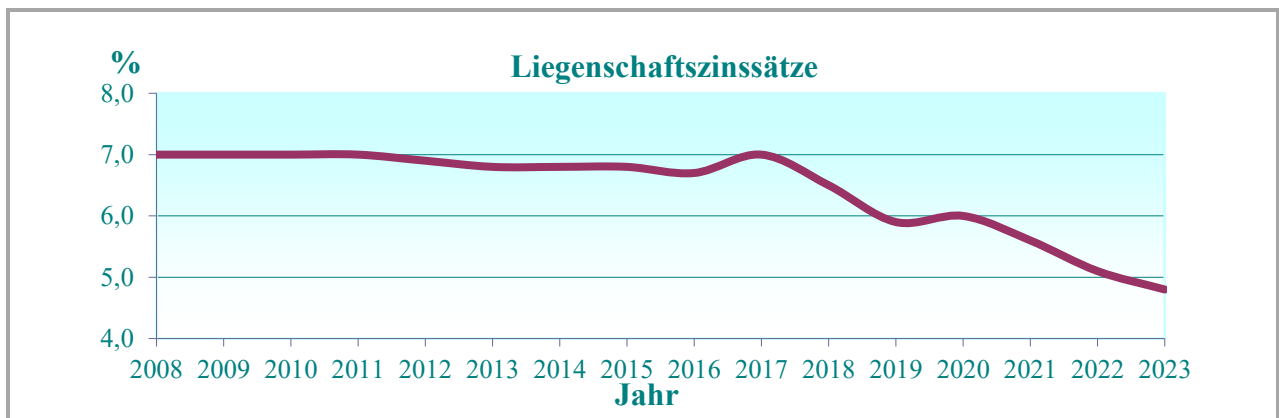
Allgemeines und Berechnungsgrundlagen zur Ermittlung der Liegenschaftszinssätze siehe Pkt. [8.2.4](#).

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Cottbus/Chósebus hat festgelegt, keine Liegenschaftszinssätze für Büro- und Geschäftshäuser und Verbrauchermärkte für das Jahr 2024 auszuweisen. Es werden die Daten und Auswertungen zu den Liegenschaftszinssätzen für Büro- und Geschäftshäuser und Verbrauchermärkte aus dem Jahr 2023 übernommen.

Bürogebäude / Geschäftshäuser* (Baujahr 1900 – 2000)					
Anzahl der Kauffälle 2020 – 2023 (9)					
Liegenschafts- zinssatz (Spanne)	Merkmale				
	Ø NF (m ²) (Spanne)	Ø monatl. Nettokalt- miete (€/m ²) (Spanne)	Ø Roher- trags- faktor (Spanne)	Ø RND (Jahre) (Spanne)	Ø Boden- wertniveau (€/m ²) (Spanne)
Stichtag 01.01.2024					
4,8 % (1,2 – 6,8 %)	1.348 (808 – 3.289)	5,84 (3,59 – 10,19)	13,03 (8,3 – 22,2)	28 (20 – 38)	219 (35 – 420)

* Die Datenerhebung basiert auf unsanierten bis sanierten Bürogebäuden 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 Bürogebäude/ Geschäftshäuser



Allgemeines und Berechnungsgrundlagen zur Ermittlung der Liegenschaftszinssätze siehe Pkt. [8.2.4](#)

Verbrauchermärkte (Baujahr 1993 – 2005)					
Anzahl der Kauffälle 2018 - 2021 (8)					
Liegenschafts- zinssatz (Spanne)	Merkmale				
	Ø NF (m ²) (Spanne)	Ø monatl. Nettokaltmiete (€/m ²) (Spanne)	Ø Roher- trags- faktor (Spanne)	Ø RND (Jahre) (Spanne)	Ø Boden- wertniveau (€/m ²) (Spanne)
2021					
3,2 % (1,3 – 6,7 %)	2.482 (968 – 4.083)	10,17 (6,50 – 35,00)	10,9 (7,9 – 14,7)	13 (10 – 17)	53 (20 – 88)

8.6.3 Nutzflächenpreise

- **Bürogebäude/ Geschäftshäuser der Baujahre < 1989, unsaniert, NF ca. 260 – 1.750 m², (Kauffälle 2019 - 2023)**
mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 450 – 9.700 m², ergaben ein normiertes Preisniveau* zwischen 125 – 685 €/m² Nutzfläche
- **Bürogebäude/ Geschäftshäuser der Baujahre < 1989, teilsaniert, NF ca. 800 – 3.300 m², (Kauffälle 2020 – 2023)**
mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 350 – 12.350 m², ergaben ein normiertes Preisniveau* zwischen 350 – 1.800 €/m² Nutzfläche
- **Bürogebäude/ Geschäftshäuser der Baujahre < 1989, saniert, NF ca. 800 – 1.800 m², (Kauffälle 2014 – 2016)**
mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 1.000 – 3.500 m², ergaben ein normiertes Preisniveau* zwischen 800 – 1.130 €/m² Nutzfläche
- **Bürogebäude/ Geschäftshäuser der Baujahre > 1990, NF ca. 300 – 7.800 m², (Kauffälle 2018 - 2024)**
mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 1.100 – 12.200 m², ergaben ein normiertes Preisniveau* zwischen 280 – 2.460 €/m² Nutzfläche

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

8.7 Gewerbe- und Industrieobjekte

8.7.1 Preisniveau

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

Auf dem Teilmarkt der Gewerbe- und Industrieobjekte werden überwiegend Lagergebäude und Produktionsgebäude veräußert. Dabei ist seit Jahren eine geringe Markttätigkeit zu beobachten. Im Jahr 2024 wurden vier auswertbare Kauffälle registriert.

In nachfolgender Marktanalyse werden die Verkäufe der Jahre 2019 bis 2024 zusammengefasst, wobei insgesamt 26 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.

Produktions- und Lagergebäude Kauffälle von 2019 – 2024 Bodenrichtwertniveau 13 – 120 €/m² (beitragsfrei) (auswertbare Kauffälle)						
	Anzahl	Ø Grundstücksfläche (Spanne) in m²	Ø Kaufpreis (Spanne) in €	mittleres Baujahr (Spanne)	Nutzfläche (Spanne) in m²	Ø Kaufpreis/ Nutzfläche (Spanne) in €/m²
Lagergebäude	9	7.279 (1.850 – 17.000)	291.729 (44.000 – 850.000)	1970 (1938 – 2000)	2.985 (215 – 16.000)	185 (38 – 471)
Produktionsgebäude	17	21.992 (405 – 193.026)	1.441.223 (65.000 – 9.298.785)	1992 (1930 – 2015)	2.286 (200 – 13.437)	621 (246 – 1.478)

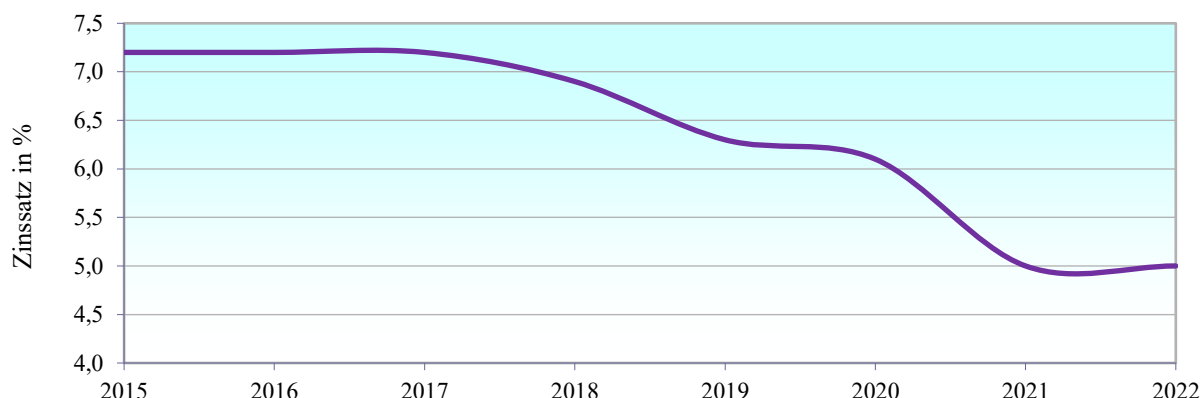
8.7.2 Liegenschaftszinssatz

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. 115 bis 117](#)

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Cottbus/Chósebus hat festgelegt, keine Liegenschaftszinssätze für Produktions- und Lagergebäude für das Jahr 2024 auszuweisen. Es werden die Daten und Auswertungen zu den Liegenschaftszinssätzen für Produktions- und Lagergebäude aus dem Jahr 2023 übernommen.

Produktions- und Lagergebäude Anzahl der Kauffälle 2019 – 2022 (21)						
Liegenschaftszinssatz (Spanne)	Merkmale					
	mittleres Baujahr (Spanne)	Ø NF (Spanne) in m²	Ø monatl. Nettokaltmiete (Spanne) in €/m²	Ø Rohertragsfaktor (Spanne)	Ø RND (Spanne) Jahre	Ø Bodenrichtwertniveau (Spanne) in €/m²
2022						
5,0 % (3,0 – 8,1 %)	1987 (1938 - 2015)	2.653 (200 – 16.000)	3,44 (0,69 – 8,40)	11,6 (4,6 – 18,6)	19 (10 – 35)	26 (13 – 90)

Entwicklung der Liegenschaftszinssätze für Produktions- und Lagergebäude



8.8 Sonstige bebaute Objekte

8.8.1 Wochenendhäuser

Die Rubrik „Wochenendhäuser“ beinhaltet 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. Auf den Grundstücken sind mitunter neben dem Wochenendhaus Stellplatzmöglichkeiten für den PKW vorhanden.

Für folgende Auswertungen wurden die Wochenendhäuser in die Kategorien „in Wochenendhaus-siedlungen“ (hier überwiegend Gartenanlagen) und „einzelnstehend in Wohngebieten“ unterteilt und die auswertbaren Kauffälle der Berichtsjahre 2022 bis 2024 zusammengefasst.

Die Analyse der 13 Kauffälle im Geschäftsjahr 2024 zeigt, dass für Wochenendhäuser, Bungalows bzw. Gartenlauben ein leicht rückläufiger Preistrend erkennbar ist.

Wochenendhäuser					
auswertbare Kauffälle 2022 – 2024					
	Anzahl	Ø Grundstücksfläche (Spanne) in m²	Baujahr	Ø Gebäudegrundfläche (Spanne) in m²	Ø Kaufpreis* (Spanne) in €
in Wochenendhaus-siedlungen	17	732 (223 – 1.900)	1975 – 2006	53 (26 – 93)	27.478 ↓ (1.000 – 100.000)
einzelnstehend in Wohngebieten	19	677 (289 – 3.029)	1970 – 1987	39 (20 – 63)	22.853 ↓ (3.000 – 90.000)

* Kaufpreis inkl. Grund und Boden

8.8.2 Garagen

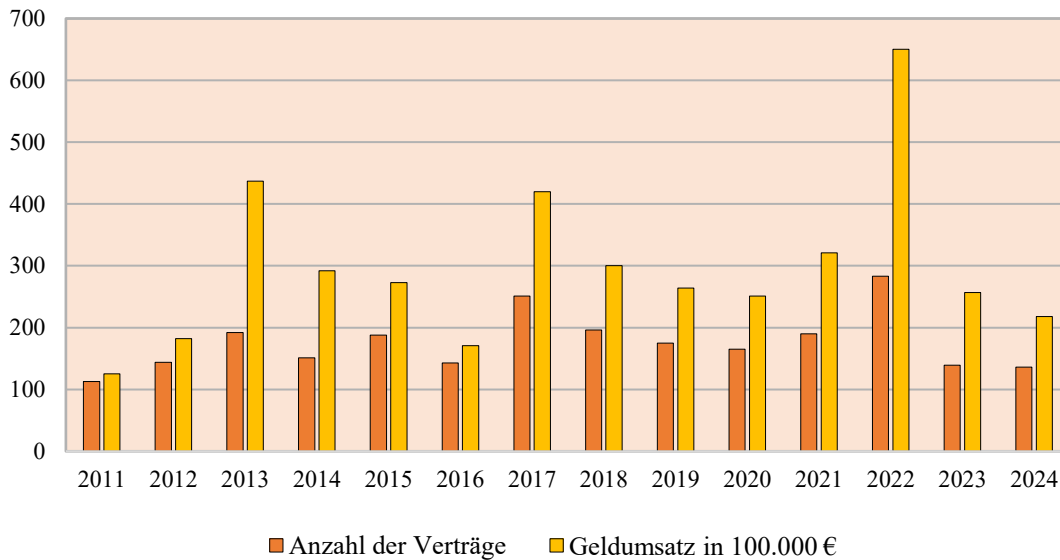
Bebaute Grundstücke mit ausschließlicher Garagennutzung werden im Gemeindegebiet der Stadt Cottbus/Chósebus wenig gehandelt. Im Geschäftsjahr 2024 wurden 5 Kauffälle registriert. Die Grundstücke mit Einzel-/Doppelgaragen wurden teilweise als Gartengrundstück genutzt und oft zu einem danebengelegenen Wohngrundstück dazu gekauft. Auch wurden einzelne Garagen einer Garagenzeile inklusive eines Miteigentumsanteils am Grundstück veräußert. Bei den Einzel-/Doppelgaragen reichen die Gebäudekonstruktionen von leichter Bauweise, über Fertigteilbauweise bis hin zum Massivbau. Bei den Garagenkomplexen überwiegt die Plattenbauweise.

Für die folgende Analyse wurden aufgrund der geringen Falldaten Verkäufe mehrerer Jahre herangezogen.

Einzel-/Doppelgaragen, Garagenkomplexe auswertbare Kauffälle (KF)				
	Anzahl	Ø Grundstücksfläche (Spanne) in m²	Baujahr	Ø Kaufpreis (Spanne) in €
Einzel-/Doppelgaragen (KF 2018 – 2024)	21	~ 770 (22 – 1.377)	1970 – 2017	~ 6.400 ↓ (440 – 40.000)
Garagenkomplexe (KF 2017 – 2024)	10	~ 1.370 (188 – 3.581)	1970 - 2023	~ 107.000 ↑ (8.500 – 570.000)

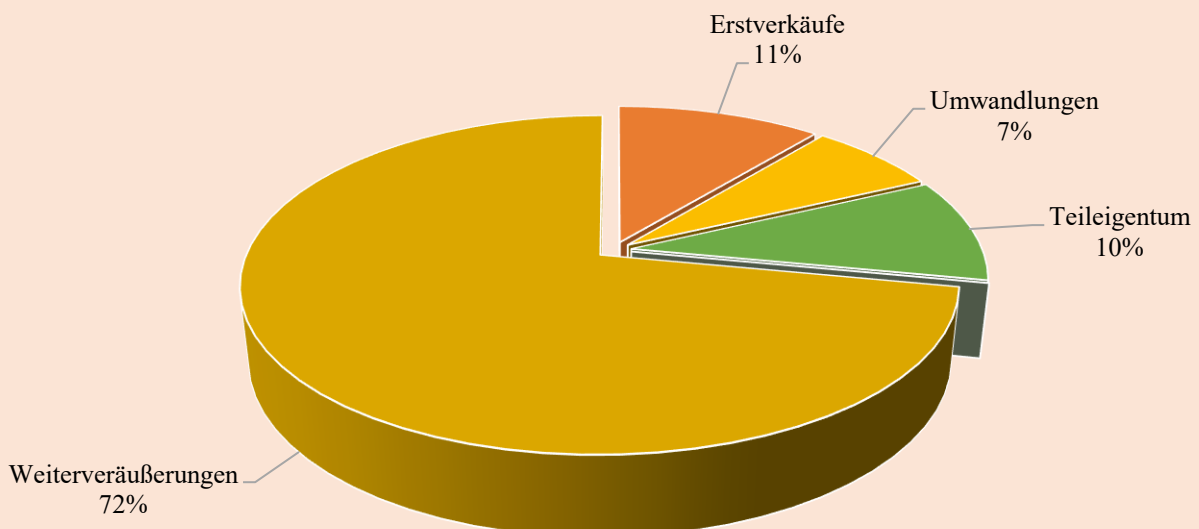
Im Berichtsjahr 2024 wurden insgesamt 136 Verträge zum Erwerb von Wohnungs- bzw. Teileigentum registriert. Im Vorjahresvergleich bedeutet das nahezu gleichbleibende Vertragszahlen bei einem Rückgang des Geldumsatzes von ca. 15 %. In folgender Grafik ist die Umsatzentwicklung der Jahre 2011 bis 2024 dargestellt.

Umsatzentwicklung von Wohnungs- und Teileigentum



Für weitere Auswertungen wird das Wohnungs- und Teileigentum in folgende Gruppen klassifiziert: Erstverkäufe, Umwandlungen, Weiterveräußerungen und Teileigentum.

Verteilung der Kauffälle 2024 nach Gruppen



9.2 Wohnungseigentum

9.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

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. Mit dem Rückgang der Verkaufszahlen bei den Erstverkäufen, ging auch der Geldumsatz um ca. 38 % gegenüber dem Vorjahr zurück. Die Erstverkäufe liegen größtenteils in guter Wohnlage mit einem mittleren bis gehobenen Ausstattungsstandard. In der Rubrik der Erstverkäufe wird bei der Auswertung eine Differenzierung zwischen **Erstbezugswohnungen** und erstmalig verkauften, bereits **mehrere Jahre vermieteten Wohnungen** vorgenommen.

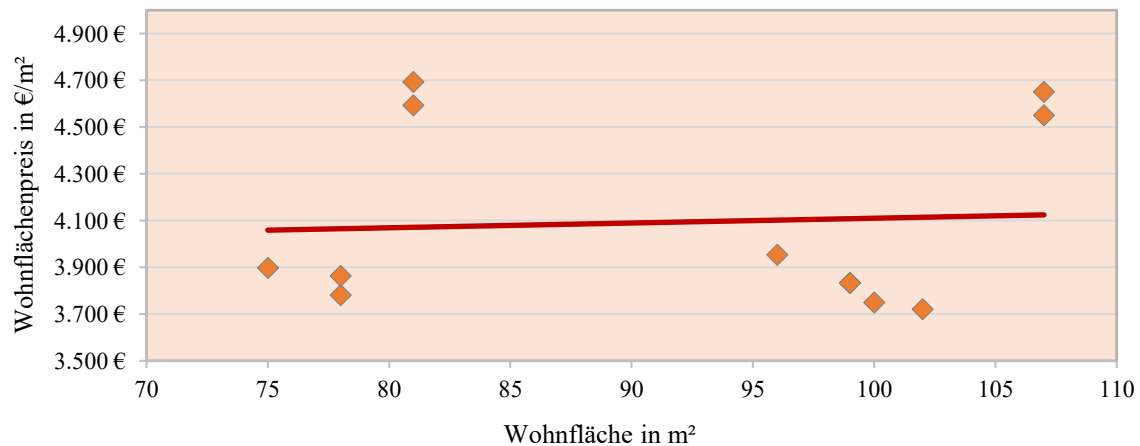
Beim Erstbezug im Berichtsjahr handelt es sich um Gebäude ab dem Baujahr 2023 bzw. werden die Häuser tlw. bis 2026 fertig gestellt. Verkauft wurden 2- bis 3-Raumwohnungen. Nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über Preisniveau und Preisentwicklung der Erstverkäufe (Erstbezug) der Jahre 2018 bis 2024.

Erstverkäufe (Erstbezug) inkl. Stellplatz bzw. Tiefgarage oder Garage								
Jahr		2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Anzahl der Kauffälle insgesamt		72	43	25	21	28	20	15
Wohnfläche (m ²) ⁷	min.	58	60	73	50	54	42	75
	max.	163	122	153	136	137	119	107
Preis in €/m ²	min.	1.818	1.615	1.801	2.152	2.774	3.017	3.721
	max.	3.327	3.095	3.040	4.004	4.134	4.520	4.694
Wohnfläche	ø Preis	2.636	2.588	2.545	3.348	3.389	3.730	4.093

Für mitverkaufte Tiefgaragenstellplätze wurden in den Kaufverträgen 17.850 € angegeben. Für Garagen als Nebengebäude lag die Preisangabe bei 10.000 €. Für Stellplätze im Freien lag der Wert bei 12.800 €.

⁷ Die Berechnung der WF, wenn nicht im Kaufvertrag angegeben, erfolgte nach § 2 und § 4 Wohnflächenverordnung (WoFIV) gültig ab 01.01.2004. Dabei wurde die Grundfläche von Balkonen, Loggien Terrassen bzw. Dachterrassen zu einem Viertel angerechnet.

Darstellung Wohnflächenpreis je m²/WF für Erstverkäufe
12 auswertbare Kauffälle 2024



(Lage und Ausstattung wurden nicht untersucht)

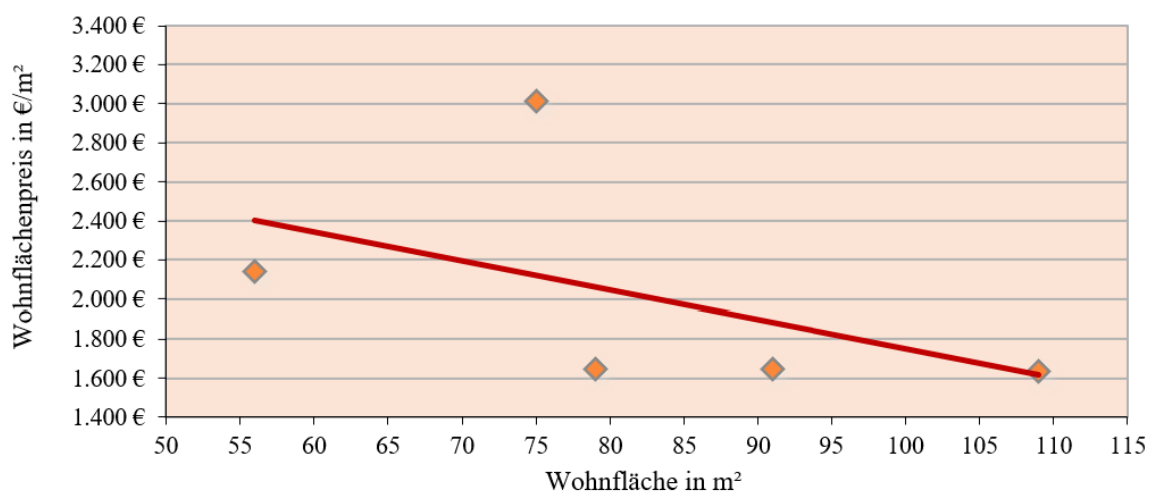
Die Untersuchung von **bereits mehrere Jahre vermieteten Eigentumswohnungen** unter den Erstverkäufen erfolgt seit 2017. Im Berichtsjahr wurden zwei Kauffälle registriert. Die Analyse zeigt, dass beim Erwerb von bereits vermietetem Wohnraum weniger gezahlt wird, als bei den Erstbezugswohnungen. Für die folgenden Angaben wurden auf Grund der geringen Datenmenge die auswertbaren Kauffälle der Jahre 2022 bis 2024 zusammengefasst und ausgewertet.

Demnach liegt der **durchschnittliche Kaufpreis für den vermieteten Wohnraum bei 2.017 €/m² Wohnfläche** (Spanne von 1.633 bis 3.013 €/m²), für 2- bis 5-Raum-Wohnungen mit Wohnflächen von 54 bis 109 m² in Gebäuden der Baujahre 2000 bis 2021.

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

Preisangaben zu ggf. mitverkauften Stellplätzen/Garagen liegen für vermietete Erstverkäufe in dem Auswertzeitraum 2022 bis 2024 nicht vor.

Darstellung Wohnflächenpreis je m²/WF für vermietete Erstverkäufe
5 auswertbare Kauffälle 2022-2024



(Lage und Ausstattung wurden nicht untersucht)

Umwandlungen

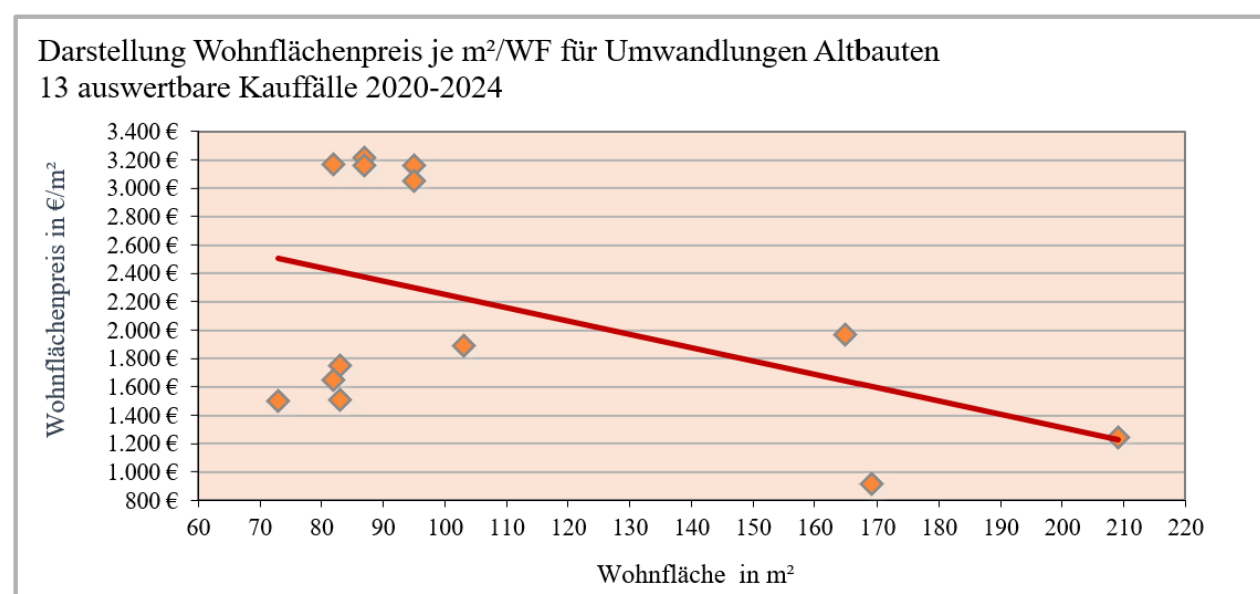
Bei **Umwandlungen** handelt es sich um den erstmaligen Verkauf von Gebrauchtimmobilien in der Rechtsform des Wohnungs- bzw. Teileigentums, die ursprünglich als vermietetes Mehrfamilienhaus oder Wohn- und Geschäftshaus genutzt wurden. Die Umwandlungen in Wohneigentum für das Berichtsjahr 2024 sind in der Anzahl leicht ansteigend, im Geldumsatz ist ein auffälliges Umsatzplus gegenüber dem Vorjahr festzustellen. Die unter den Umwandlungen erfassten Verkäufe wurden nach Eigentumswohnungen in sanierte Altbauten (Baujahre $\leq 1900 - 1950$) und Eigentumswohnungen in sanierten geschlossenen Wohnquartieren (Baujahre 1930 – 1983) unterteilt und ausgewertet.

Für Wohnungen in **sanierten Altbauten** wurden 2024 sieben Kauffälle registriert. Auf Grund unzureichender Daten gibt die nachfolgende Tabelle den Überblick über Preisniveau und Preisentwicklung der Umwandlungen sanierter Altbauten der vergangenen Jahre. Diese ausgewerteten Wohnungen befinden sich in mittlerer bis guter Wohnlage mit unterschiedlichem Modernisierungsgrad.

Sanierte Altbauten inkl. Stellplatz								
Jahr		2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Anzahl der Kauffälle insgesamt		4	9	9	4*	2	0	7
Wohnfläche (m²)	min.	100	74	82				82
	max.	189	166	169		-	-	95
Preis in €/m² Wohnfläche	min.	1.175	1.074	917				3.053
	max.	1.490	2.512	1.747		-	-	3.213
	ø Preis	1.337	1.775	1.454		-	-	3.151

* nicht auswertbare Kauffälle

Bei den Umwandlungen – Altbauten wurden keine aktuellen Preisangaben für Stellplätze erfasst.

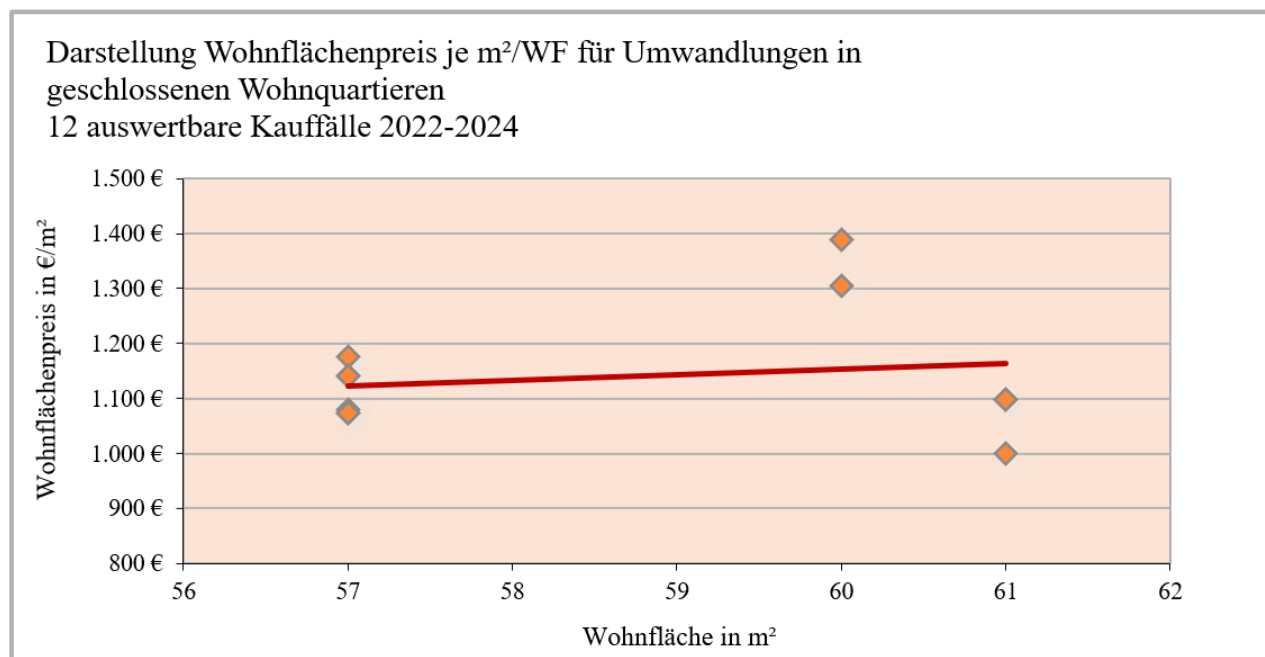


(Lage und Ausstattung wurden nicht untersucht)

Geschlossene Wohnquartiere sind großflächige Wohnanlagen in vorwiegend randstädtischen oder innerstädtischen Lagen. Bautypisch für diese Gebiete in Cottbus/Chósebus sind größtenteils die Plattenbauweise der 1960er, 1970er und 1980er Jahre. Nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über Preisniveau und Preisentwicklung der Umwandlungen in geschlossenen Wohnquartieren der Jahre 2018 bis 2024.

geschlossene Wohnquartiere inkl. Stellplatz								
Jahr		2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Anzahl der Kauffälle insgesamt		8	9	13	14	5	7	2
Wohnfläche (m²)	min.	47	40	33	33	57	57	-
	max.	89	91	74	64	60	61	
Preis in €/m²	min.	1.094	850	831	911	1.075	1.000	-
	max.	1.644	1.582	1.119	1.212	1.389	1.175	
Wohnfläche	ø Preis	1.500	1.239	988	990	1.184	1.104	-

Bei den Umwandlungen in geschlossenen Wohnquartieren wurden keine aktuellen Preise für Stellplätze angegeben.



(Lage und Ausstattung wurden nicht untersucht)

Weiterveräußerungen

Weiterveräußerungen sind Verkäufe von Sondereigentum, welches bereits seit längerer Zeit in dieser Rechtsform besteht und zum wiederholten Male veräußert wurde. Für Weiterveräußerungen von Eigentumswohnungen und Teileigentum wurden im Berichtsjahr insgesamt 97 Kauffälle (ca. +3 %) registriert. Dabei ging der Geldumsatz um ca. 6 % zurück. In der Rubrik Weiterveräußerung wurden die Verkäufe nach Neubauten, Altbauten und geschlossenen Wohnquartieren selektiert und ausgewertet. Die ggf. in den Weiterveräußerungen enthaltenen Zwangsversteigerungen blieben in den Auswertungen unberücksichtigt. Überwiegend werden Stellplatz, Carport, Garage oder Tiefgaragenstellplatz mitverkauft und sind in den Preisangaben enthalten. In den folgenden Tabellen sind Preisniveau und Preisentwicklung der jeweiligen Kategorie der Jahre 2018 bis 2024 dargestellt.

Weiterveräußerungen Neubauten (Baujahre > 1994)								
Jahr		2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Anzahl der Kauffälle insgesamt		61	50	54	59	56	40	41
Wohnfläche (m²)	min.	26	26	27	26	24	26	34
	max.	150	127	141	164	170	128	153
Preis in €/m² Wohnfläche	min.	735	769	862	587	974	989	1.122
	max.	2.360	2.689	2.740	3.643	2.847	3.592	3.385
	Ø Preis	1.380	1.495	1.445	1.578	1.924	2.315	2.144

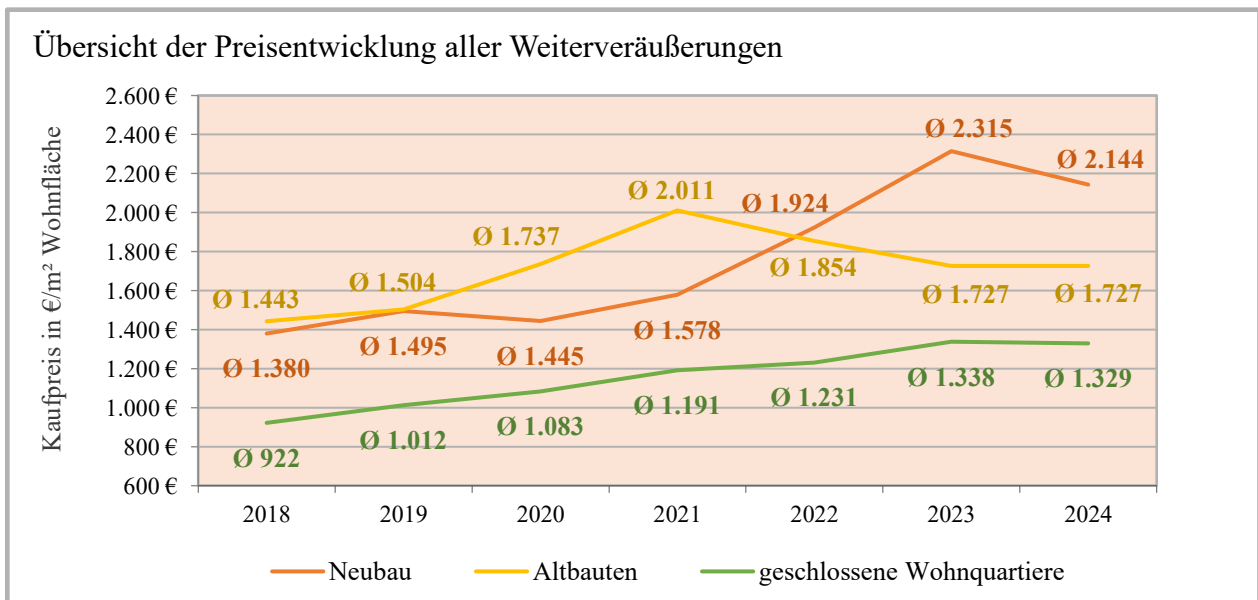
Bei den Neubauten 2024 handelt es sich um 1- bis 4-Raum-Wohnungen in Gebäuden der Baujahre 1994 bis 2021. Für Tiefgaragenstellplätze lagen die angegebenen Preise von 10.000 € bis 15.000 €, für Garagen wurden 15.000,-€ angegeben. Für mitverkaufte Stellplätze im Freien wurden keine aktuellen Preisangaben erfasst.

Weiterveräußerungen Altbauten								
Jahr		2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Anzahl der Kauffälle insgesamt		16	23	9	24	14	10	19
Wohnfläche (m²)	min.	35	30	89	44	54	64	30
	max.	185	121	170	128	183	163	220
Preis in €/m² Wohnfläche	min.	815	1.164	-	1.022	1.241	1.500	978
	max.	2.412	2.055	-	2.945	2.667	2.027	2.893
	Ø Preis	1.443	1.504	-	2.011	1.854	1.727	1.727

Bei den Altbauten des Berichtsjahres handelt es sich um 2- bis 8-Raum-Wohnungen der Baujahre vor 1900 bis 1930. Für Stellplätze wurden keine separaten Preisangaben bei den Weiterveräußerungen von Altbauten erfasst.

Weiterveräußerungen geschlossene Wohnquartiere								
Jahr		2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Anzahl der Kauffälle insgesamt		29	28	39	39	44	43	37
Wohnfläche (m²)	min.	33	29	37	33	33	33	33
	max.	100	86	115	101	116	83	89
Preis in €/m² Wohnfläche	min.	513	563	623	521	702	714	915
	max.	1.412	1.828	1.557	2.333	2.400	2.049	1.850
	ø Preis	922	1.012	1.083	1.191	1.231	1.338	1.329

Bei den Weiterveräußerungen in geschlossenen Wohnquartieren im Berichtsjahr handelt es sich um 1- bis 4-Raum-Wohnungen der Baujahre 1929 bis 1991. Für mitverkaufte Stellplätze/Garagen wurden keine aktuellen Preisangaben erfasst.



In der nachstehenden Auswertung wurde in den jeweiligen Untergruppen untersucht, welche Verkaufserlöse 2024 bei der Weiterveräußerung von Eigentumswohnungen im Vergleich zum Kaufpreis (KP) des Erstverkaufs erzielt wurden. Die in folgender Übersicht angegebenen Durchschnittswerte und Spannen werden dabei in Prozent ausgewiesen.

Weiterveräußerungen	Anzahl	Verhältnis KP Weiterveräußerung/KP Erstverkauf	Trend zum Vorjahr
Neubauten (Bj. 1995 – 2021)	21	Ø 134 % (Spanne 38 – 241 %)	→
Altbauten (Bj. 1900 – 1930)	6	Ø 126 % (Spanne 90 – 200 %)	↑
geschlossene Wohnquartiere (Bj. 1929 – 1991)	15	Ø 119 % (Spanne 54 – 173 %)	↓

Der überwiegende Teil aller Eigentumswohnungen verfügt über einen Balkon oder über eine Loggia bzw. teilweise über eine Terrasse oder Dachterrasse. Zu allen Eigentumswohnungen gehören sonstige Nutzflächen (z.B. Keller, Abstellraum, Kammer). Bei den meisten Verkäufen von Eigentumswohnungen werden PKW-Stellplätze bzw. Garagen inklusive mitveräußert.

9.2.2 Liegenschaftszinssatz

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Cottbus/Chósebus hat festgelegt, keine Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen für das Jahr 2024 auszuweisen. Es werden die Daten und Auswertungen zu den Liegenschaftszinssätzen für Eigentumswohnungen aus dem Jahr 2023 übernommen.

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 **2021 bis 2023** standen für den Auswertungszeitraum insgesamt **183 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/Chósebus 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 Liegenschaftszinwertermittlung im Land Brandenburg (siehe Pkt. 8.2.4 und Anhang S. 114-116) wurden weitere nachstehende Parameter wie folgt berücksichtigt:

- Bodenwert: - Der Bodenwert wird entsprechend dem Miteigentumsanteil mit dem aktuelle Bodenrichtwert überschlägig ermittelt.
- Gartenflächen: - Gartenflächen sind in der Kaltmiete berücksichtigt.

Eigentumswohnungen - Erstverkäufe					
Anzahl der Kauffälle 2021/ 2022/ 2023 (55)					
Liegenschafts- zinssatz (Spanne) Stichtag 01.01.2024	Merkmale				
	Ø WF (m²) (Spanne)	Ø monatl. Nettokaltmiete (€/m²) (Spanne)	Ø Roher- trags- faktor (Spanne)	Ø RND (Jahre) (Spanne)	Ø Boden- wertniveau (€/m²) (Spanne)
3,0 % (2,1 – 3,9 %)	90 (42 - 137)	10,59 (6,00 – 12,50)	25,1 (19,6 – 31,5)	77 (58 - 80)	153 (60 – 360)
<i>KF aus 2023 (Anz16) 3,1 %</i>	92	11,83	25,4	79	100

Eigentumswohnungen – Erstverkäufe Umwandlungen sanierte Altbauten					
Anzahl der Kauffälle 2019/ 2020/ 2021/ 2022 (14)					
Liegenschafts- zinssatz (Spanne) 2022	Merkmale				
	Ø WF (m²) (Spanne)	Ø monatl. Nettokaltmiete (€/m²) (Spanne)	Ø Roher- trags- faktor (Spanne)	Ø RND (Jahre) (Spanne)	Ø Boden- wertniveau (€/m²) (Spanne)
2,7 % (1,3 – 4,4 %)	108 (73 - 169)	7,14 (5,00 - 9,20)	19,1 (13,7 - 23,9)	38 (25 - 51)	167 (68 – 380)

2023 lagen keine auswertbaren Kauffälle vor.

Eigentumswohnungen – Weiterveräußerungen – Neubauten (Bj 1994 – 2018)					
Anzahl der Kauffälle 2021/ 2022/ 2023 (97)					
Liegenschafts- zinssatz (Spanne) Stichtag 01.01.2024	Merkmale				
	Ø WF (m²) (Spanne)	Ø monatl. Nettokaltmiete (€/m²) (Spanne)	Ø Roher- trags- faktor (Spanne)	Ø RND (Jahre) (Spanne)	Ø Boden- wertniveau (€/m²) (Spanne)
3,0 % (0,5 – 5,0 %)	69 (24 - 164)	7,05 (4,97 - 9,80)	21,2 (12,0 – 44,1)	57 (51 - 76)	150 (55 – 480)
KF aus 2023 (Anz.13) 2,5 %	56	6,71	23,2	57	194

Eigentumswohnungen – Weiterveräußerungen Umwandlungen sanierte Altbauten					
Anzahl der Kauffälle 2021/ 2022/ 2023 (31)					
Liegenschafts- zinssatz (Spanne) Stichtag 01.01.2024	Merkmale				
	Ø WF (m²) (Spanne)	Ø monatl. Nettokaltmiete (€/m²) (Spanne)	Ø Roher- trags- faktor (Spanne)	Ø RND (Jahre) (Spanne)	Ø Boden- wertniveau (€/m²) (Spanne)
2,6 % (0,8 – 4,9 %)	100 (44 - 170)	7,28 (4,20 - 9,80)	20,5 (12,5 – 26,7)	39,8 (32 - 56)	176 (40 – 480)

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

9.3 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, Garagen, PKW-Stellplätze.

Im Berichtsjahr 2024 wurden 14 Kauffälle (ca. -18 %) Teileigentumsverträge registriert, was im Geldumsatz einen Rückgang von ca. 68 % zur Folge hatte.

Auf Grund geringer Datenmengen wurden für die folgenden Übersichten die auswertbaren Kauffälle der Jahre 2019 bis 2024 zusammengefasst und ausgewertet.

Büro- und Ladenflächen, Praxisräume	auswertbare Verträge	Ø Nutzfläche (NF) in m ² (Spanne)	Ø Kaufpreis in €/m ² NF (Spanne)
Erstverkauf	3	Ø 105 (40 – 191)	Ø 1.715 ↑ (1.545 – 1.875)
Weiterverkauf	17	Ø 115 (64 – 283)	Ø 1.391 ↑ (318 – 3.418)

PKW-Stellplätze	auswertbare Verträge	Kaufpreise in €
Tiefgaragenstellplatz	10	5.000 – 18.000
Garage	9	11.500 – 32.000
PKW-Stellplatz, Carport	3	750 – 1.500

Die Kauffälle für Pflegeappartements stellen unter der Rubrik des Teileigentums eine Besonderheit dar. Diese haben im Rahmen der Kapitalanlage und Altersvorsorge zunehmend an Bedeutung gewonnen und stellen eine Alternative zum Erwerb der klassischen Eigentumswohnung dar. Die Kaufpreise liegen dabei weit über dem herkömmlichen Preisniveau. In folgender Übersicht sind die Kauffälle der Jahre 2021 bis 2024 für 1-Bett-Pflegeappartements dargestellt.

Erstverkauf 1-Bett Pflege-Appartements			
Jahr	Anzahl der Verträge	Nutzfläche (NF) in m ²	Ø Kaufpreis in €/m ² NF (Spanne)
2021	10	19 – 22	Ø 12.393 (11.304 – 13.088)
2022	118	21 – 28	Ø 8.861 (6.776 – 9.809)
2023	12	21 – 26	Ø 8.955 (7.315 – 9.809)
2024	1	-	-

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. Im Land Brandenburg werden Bodenrichtwerte entsprechend der Brandenburgischen Bodenrichtwertrichtlinie (RL BRW-BB) flächendeckend ermittelt und durch die Gutachterausschüsse jährlich beschlossen.

 „**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/Chósebus werden z. T. mit der Geschossflächenzahl definiert. Eigene Umrechnungskoeffizienten GFZ:GFZ stehen nicht zur Verfügung. Der Gutachterausschuss für Cottbus/Chósebus hat beschlossen, in seinem Wirkungsbereich die Tabelle der Umrechnungskoeffizienten GFZ:GFZ von 1991 ([siehe Anhang S. 111](#)) anzuwenden. Bodenrichtwerte werden in der Regel für erschließungsbeitragsfreies und nach § 135 a BauGB kostenerstattungsbetragsfreies, 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 Auskunftportal zur Einsichtnahme im Internet angeboten. Dort ist ein automatisierter Abruf von amtlichen Bodenrichtwertinformationen ab dem Stichtag 01.01.2010 im PDF-Format direkt ohne Anmeldung für jedermann kostenfrei möglich. Des Weiteren besteht die Möglichkeit, sich Geobasisdaten wie z.B. topografische Karten, Liegenschaftskarten oder Luftbilder einzeln oder in Kombination mit den Bodenrichtwertinformationen anzeigen zu lassen.

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

Der **Brandenburg-Viewer** ist eine weitere Kommunikationsplattform der LGB. Das Angebot der aktuellen Bodenrichtwerte im Brandenburg-Viewer ist als Dienstleistungsangebot 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 und Auftragsmanagement
Heinrich-Mann-Allee 104 B
14473 Potsdam
Tel. + 49 331 8844 – 123
Fax + 49 331 8844 – 16 - 123
<https://geobasis-bb.de>
E-Mail: kundenservice@geobasis-bb.de

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

E-Mail: gutachterausschuss@cottbus.de

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

Kontakt: <https://gutachterausschuss.brandenburg.de>

10.2 Allgemeine Bodenrichtwerte für Bauland

10.2.1 Beispiele

Durch den Gutachterausschuss wurden insgesamt 103 Bodenrichtwerte (BRW) für Bauland zum Stichtag 01.01.2025 beschlossen. Bei der Zonenbildung für die Bodenrichtwerte fand die bauliche Nutzung im Wesentlichen Berücksichtigung.

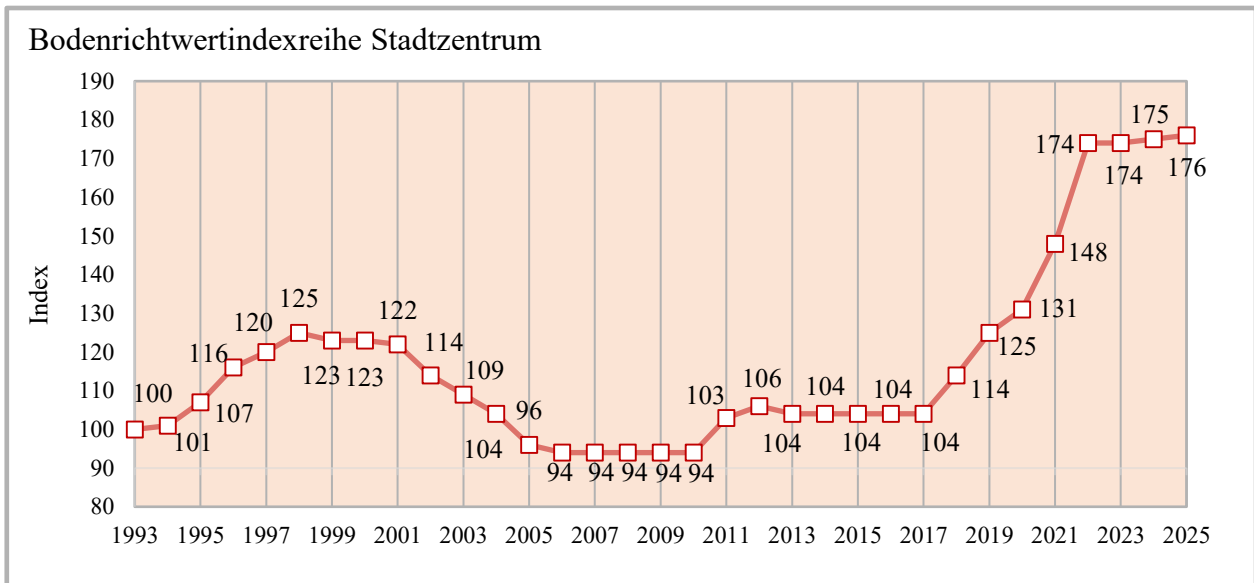
Beispiele – Bodenrichtwertspannen für ausgewählte Bereiche (beitragsfrei)

Lage	BRW in €/m ² min.	BRW in €/m ² max.
Stadtzentrum	250	520
Zentrumsrandlage	85	260
Individueller Wohnungsbau	15	200
Gewerbegebiete	15	60

10.2.2 Bodenrichtwertentwicklung – Stadtzentrum und Randlage

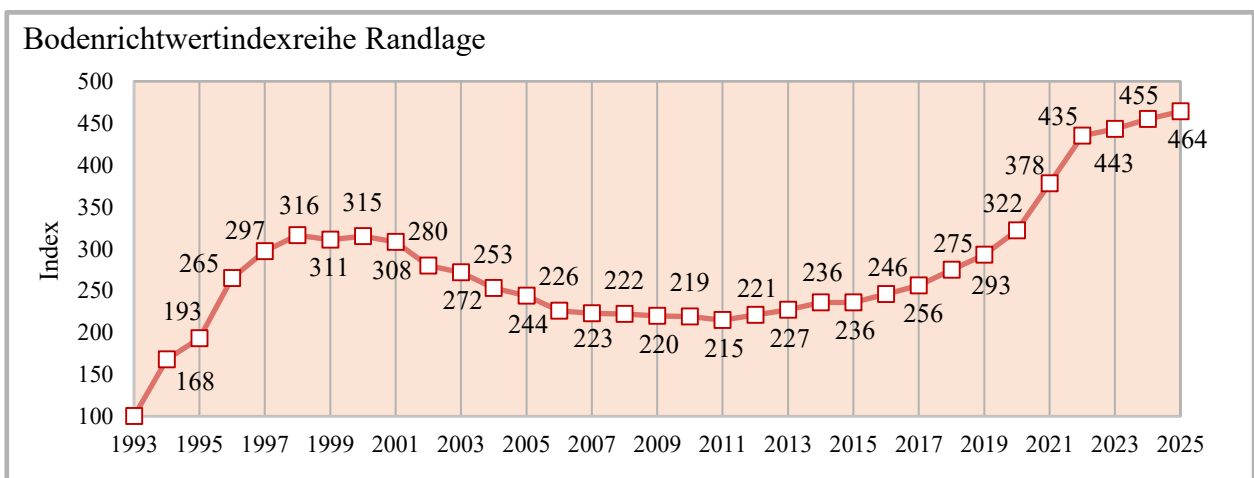
Bodenrichtwertindexreihe Stadtzentrum

Die Indexreihe zeigt die Entwicklung der Bodenrichtwerte zum jeweiligen Stichtag von 1993 bis 2025. Für diese Auswertung wurden 12 Bodenrichtwerte des Stadtzentrums (Basisjahr 1993 = 100), erschließungsbeitragsfrei nach BauGB, mit überwiegend gemischten Bauflächen sowie auch Wohnbauflächen herangezogen. Davon lagen mehrere Bodenrichtwerte von 1993 bis 2017 im Sanierungsgebiet „Modellstadt Cottbus – Innenstadt“. Der Anstieg des Index im Jahr 2010 nach 2011 basiert auf der veränderten Beschlussfassung der Bodenrichtwerte im Sanierungsgebiet von Anfangswertqualität auf Endwertqualität. Damit ist eine direkte Vergleichbarkeit mit den Vorjahren nicht mehr gegeben. Seit dem Jahr 2018 (Stichtag 31.12.2017) werden für dieses Gebiet allgemeine Bodenrichtwerte beschlossen.



Bodenrichtwertindexreihe Randlage

Für die Indexreihe Randlagen werden die Bodenrichtwerte der Stadtrandlagen mit dörflichem Charakter, erschließungsbeitragsfrei nach BauGB zum jeweiligen Stichtag der Jahre 1993 bis 2025 ausgewertet. Das betrifft die Ortsteile Branitz, Dissenchen, Döbbrick, Gallinchen, Groß Gaglow, Kahren, Kiekebusch, 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.

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](#)).

Detaillierte Informationen zum bisherigen Sanierungsverfahren „Modellstadt Cottbus – Innenstadt“ finden Sie auf der Internetseite der Stadt Cottbus/Chósebus unter:

<https://modellstadt-cottbus.de>

10.4 Bodenrichtwerte für bebaute Grundstücke im Außenbereich

In den Außenbereich nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB) fallen alle Grundstücke, die weder im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans liegen noch zu einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil gehören. Da der Außenbereich grundsätzlich von einer Bebauung freigehalten werden soll, stellen bereits existierende und genutzte Wohngrundstücke ein besonderes Baurecht dar. Für diese Gebäude ist im Allgemeinen von einem Bestandsschutz auszugehen. Jegliche bauliche Erweiterung bedarf deshalb einer Einzelfallentscheidung der zuständigen Unteren Bauaufsichtsbehörde. Fest steht auch, dass die Außenbereichsgrundstücke in ihrer Erschließung und Infrastruktur oft in Qualität und Umfang eingeschränkt sind.

Im Stadtgebiet von Cottbus/Chósebus 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.

Gemäß gesetzlichen Vorgaben hat der Gutachterausschuss flächendeckend Bodenrichtwerte zu ermitteln. Im Außenbereich stehen jedoch Kaufpreise für unbebaute Grundstücke regelmäßig nicht zur Verfügung. Deshalb können für den Außenbereich Bodenrichtwertzonen für größere Einheiten (z.B. Gemarkungen) gebildet werden.

Im Gemeindegebiet Stadt Cottbus/Chósebus wurden für die 3 Zonen der Außenbereichslagen (ASB) zum Stichtag 01.01.2025 folgende Bodenrichtwerte vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Cottbus/Chósebus beschlossen:

Bodenrichtwertzone	Bodenrichtwert
ASB Nord/Ost	14,00 €/m ²
ASB West	14,00 €/m ²
ASB Süd	14,00 €/m ²

Hinweis lt. Erläuterungen und Legende zu den Bodenrichtwerten:

„Bebaute Grundstücke im Außenbereich, deren bauliche Anlagen rechtlich und wirtschaftlich weiterhin nutzbar sind, haben in der Regel einen höheren Bodenwert als unbebaute Grundstücke im Außenbereich. Es handelt sich hierbei um sog. faktisches Bauland, sodass eine Zuordnung zur Kategorie „baureifes Land“ erfolgt. Bodenrichtwertzonen mit der Angabe der ergänzenden Art der Nutzung ASB beziehen sich auf bebaute Grundstücke in Einzellagen oder Bebauungszusammenhängen im Außenbereich und Gebiete mit Satzungen nach § 35 Abs. 6 BauGB (Außenbereichssatzung). Vom Gutachterausschuss vorgenommene Abgrenzungen begründen keine planungsrechtliche Wirkung zur Abgrenzung des Innenbereichs vom Außenbereich.“

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.

*Neu: Der Bodenrichtwert für forstwirtschaftlich genutzte Flächen wurde mit Stichtag 01.01.2025 **erstmalig ohne den Baumbestand (Aufwuchs)** ermittelt und vom Gutachterausschuss in der Stadt Cottbus/Chóšebuz beschlossen.*

Folgende Tabelle zeigt die Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Flächen zum jeweiligen Stichtag der Jahre 2023 bis 2025.

Bodenrichtwerte zum Stichtag	Ackerland*	Grünland*	Forstwirtschaftliche Flächen
01.01.2023	0,59 €/m ² (AZ 23-46)	0,60 €/m ² (GZ 28-39)	0,60 €/m ² mit Aufwuchs
01.01.2024	0,62 €/m ² (AZ 25-40)	0,70 €/m ² (GZ 32-39)	0,80 €/m ² mit Aufwuchs
01.01.2025	0,65 €/m ² (AZ 22-40)	0,65 €/m ² (GZ 30-39)	0,35 €/m² ohne Aufwuchs

* AZ = Ackerzahl, GZ = Grünlandzahl

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

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 2. Oktober 1990 in der Gemeinde oder in vergleichbaren Gemeinden für Grundstücke vergleichbarer Art, Größe, Beschaffenheit und Lage 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 Stadt Cottbus/Chósebus sind im Berichtsjahr keine Anträge eingegangen.

Die Nutzungsentgelte belaufen sich nach den bisherigen Gutachten (1997/1998) in der kreisfreien Stadt Cottbus/Chósebus in einer Größenordnung zwischen 0,60 - 0,89 DM/m²/Jahr⁸.

⁸ €-Umrechnungsverhältnis: 1,95583 DM/€

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/Chósebus gestellt und im Geschäftsjahr 2018 ausgefertigt. Nähere Auskünfte sind beim Fachbereich Immobilien der Stadt Cottbus/Chósebus zu erfragen.

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

Weitere Ausführungen zu Nutzungsentgelten/Pachten für Garagenstellplätze können im Grundstücksmarktbericht 2017 Stadt Cottbus, auf den Seiten 95/96 nachgelesen werden.

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.

Dem Gutachterausschuss stehen in sehr begrenztem Maße Vergleichsmieten zur Verfügung. Erkennbar ist, dass pandemiebedingt gewerbliche Unternehmen im Dienstleistungssektor neue Konzepte hinsichtlich alternierender Arbeiten und Homeoffice-Lösungen zunehmend auch nach Pandemieende fortführen. Damit einher geht oft das Bestreben, die vorgehaltenen Büroflächen zu reduzieren. Konsequenzen daraus sind unter anderem, dass bestehende Mietverhältnisse auf den Prüfstand kommen. Z.B. wird zunehmend versucht, angemietete Flächen entweder zu verkleinern oder eine Senkung des Mietzinses wegen der Nichtausnutzung der gemieteten Flächen zu erreichen. Nachhaltige Tendenzen lassen sich hieraus noch nicht ableiten.

Seit dem Jahr 2022 lässt die Datenlage keine fundierte und qualifizierte Aussage zur gewerblichen Mietpreisentwicklung zu, so dass auf die Mietwertübersicht im Grundstücksmarktbericht 2021 verwiesen wird. Weitere Informationen zu gewerblichen Mieten können bei der Industrie- und Handelskammer (IHK) Cottbus im Internet unter folgender Adresse kostenfrei abgerufen werden:

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

Die Gewerbemietenübersicht der IHK Cottbus basiert auf Daten von 2020/2021. Eine Aktualisierung liegt derzeit nicht vor (Stand August 2025).

11.2.2 Mieten für PKW-Garagen und Stellplätze

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

Kategorie	monatliche Miete in €
PKW-Garagen	40 - 100
Tiefgaragen- / Parkhausstellplätze	50 - 120
nicht überdachte Stellplätze	25 - 60
Carports	30 - 100

11.2.3 Mietspiegel der Stadt Cottbus/Chósebus

Der Mietspiegel weist ortsübliche Vergleichsmieten für verschiedene Wohnungstypen jeweils vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage, einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit aus. Die Stadt Cottbus/Chósebus verfügt seit 1998 über einen Mietspiegel für Wohnungsmieten. Im Jahr 2011 wurde der Cottbuser Mietspiegel als qualifizierter Mietspiegel gemäß § 558d BGB verfasst. Im Jahr 2024 erfolgte die Neuerstellung des Cottbuser Mietspiegels nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen. Dieser Mietspiegel gibt eine Übersicht über die in Cottbus/Chósebus üblicherweise gezahlten Nettokaltmieten für nicht preisgebundenen Wohnraum.

Auskünfte zum Mietspiegel erhalten Sie in der Stadtverwaltung Cottbus/Chósebus beim Fachbereich Bürgerservice. Der Mietspiegel 2024 ist unter der folgenden Internetadresse abrufbar:

<https://cottbus.de/verwaltung/gb-3/dz-3-1/fb-33-buergerservice/mietspiegel-2024-der-kreisfreien-stadt-cottbus-chosebus/> (Stand August 2025)

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 BKleingG⁹ (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/Chósebus einen erheblichen Teil (ca. 30 %) der Stadtfläche ein, jedoch spielt die Landwirtschaft in der Stadt Cottbus/Chósebus 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 Landwirtes.

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/Chósebus eine **ortsübliche Pacht für den erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau** von

240 €/ha/Jahr

festgestellt.

⁹ 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 – Auszug)

§ 5 Absatz 1: „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.“

§ 5 Absatz 2: „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

Gemäß § 2 Landpachtverkehrsgesetz sind die Verpächter verpflichtet, den Abschluss von landwirtschaftlichen Pachtverträgen der Unteren Landwirtschaftsbehörde anzuzeigen. Die Pachtverträge für landwirtschaftlich genutzte Flächen der kreisfreien Stadt Cottbus/Chósebus werden vom Fachbereich Landwirtschaft, Veterinär- und Lebensmittelüberwachung des Landkreises Spree-Neiße verwaltet und registriert. Aus den vorliegenden auswertbaren Pachtverträgen mit einer Gesamtfläche von ca. 2.446 ha konnte folgender nach Fläche gewichteter durchschnittlicher Pachtpreis für Acker- und Grünland zum Stichtag 31.12.2024 ermittelt werden:

Nutzungsart	nach Fläche gewichteter durchschnittlicher Pachtpreis	Gesamtfläche
Acker	53,94 €/ha/Jahr ↑	ca. 1.714 ha
Grünland	44,74 €/ha/Jahr ↑	ca. 732 ha

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

Analog der Vorjahre liegen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses in der Stadt Cottbus/Chósebus für das Geschäftsjahr 2024 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/Chósebus 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/Chósebus eingerichtet wurde. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses arbeitet nach Weisung des Gutachterausschusses oder dessen Vorsitzenden. Ihr obliegen insbesondere folgende Aufgaben:

- *die Einrichtung und Führung der Kaufpreissammlung,*
- *die vorbereitenden Arbeiten für die Ermittlung der Bodenrichtwerte,*
- *die vorbereitenden Arbeiten für die 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.

Anschrift: Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Brandenburg
Heinrich-Mann-Allee 104 B
14473 Potsdam

Postanschrift: Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Brandenburg
Geschäftsstelle c/o LGB
Heinrich-Mann-Allee 104 B
14473 Potsdam

Kontakt: Telefon: + 49 331 8844 540
Telefax: + 49 331 8844 126
E-Mail: oberer.gutachterausschuss@geobasis-bb.de
Internet: <https://gutachterausschuss.brandenburg.de>

Anhang

Dienstleistungsangebote des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle

Erstellung der Bodenrichtwertkarte und des Grundstücksmarktberichtes

Jährlich wird das Immobilienmarktgeschehen in der kreisfreien Stadt Cottbus/Chósebus 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. bzw. 01.01. des Kalenderjahres bezogenen allgemeinen Bodenrichtwerten, auch besondere Bodenrichtwerte für einzelne Gebiete, bezogen auf einen abweichenden Zeitpunkt, zu ermitteln.

Auskünfte aus der Kaufpreissammlung

Jedermann kann bei Nachweis des berechtigten Interesses Auskünfte aus der Kaufpreissammlung beantragen. Diese Auskünfte werden nach Maßgabe landesrechtlicher Vorschriften erteilt. Dem Antragsteller werden nach dessen Wünschen anonymisierte Angaben aus Vergleichskauffällen, wie z.B. Datum, Grundstücksfläche, Kaufpreis pro Quadratmeter Grundstücksfläche mitgeteilt. Die Bestimmungen des Datenschutzes werden dabei 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/Chósebus

(Bestellung vom 01.01.2024 bis 31.12.2028)

Vorsitzender	Herr Potschwadek, Martin (seit 15.01.2025) Servicebereichsleiter Liegenschaftskataster
Stellv. Vorsitzende	Frau Koslowski, Maria (seit 15.01.2025) Fachbereichsleiterin Geoinformation und Liegenschaftskataster
Stellv. Vorsitzender und ehrenamtlicher Gutachter	Herr Karsunke, Ralph Vermessungsassessor, Sachverständiger
Stellv. Vorsitzende und ehrenamtliche Gutachterin	Frau Hofmann, Marlies personenzertifizierte Sachverständige nach DIN ISO/IEC 17024
Ehrenamtliche Gutachter	Herr Arlt, Stefan Immobilienfachwirt, Sachverständiger für Immobilienbewertung
	Herr Gelbrich, Andre Sachverständiger, Immobilienmanager
	Dr. Goldschmidt, Jürgen Dipl.-Ing. Bauwesen, Sachverständiger für Immobilienbewertung
	Frau Grawe, Cornelia (seit 01.01.2025) Sachverständige (ehem. Leiterin der Geschäftsstelle)
	Frau Hendreich, Evelyn Architektin und öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige
	Herr Jahnelt, Patrick Sparkassenbetriebswirt, Sachverständiger für Immobilienbewertung (EIPOS)
	Herr Münchow, Karsten Immobilienmakler, Projektleiter und -entwickler
	Herr Schöne, Thomas Fachbereichsleiter Kataster und Vermessung LK Spree-Neiße
	Frau Somborn, Lydia Immobilienfachwirtin, Immobilienwertermittlerin
	Herr Wedler, Bernd Ralf Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
Ehrenamtliche Gutachterinnen des Finanzamtes Cottbus	Frau Rachui, Andrea Frau Espenhahn, Heike (Stellvertreterin)

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)

vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805), ersetzt Verordnung 213-1-7 vom 19.5.2010 I 639

Brandenburgische Gutachterausschussverordnung (BbgGAV)

vom 12. Mai 2010 (GVBl. II/10, Nr. 27), zuletzt geändert durch Verordnung vom 7. Mai 2024 (GVBl. II/24, Nr. 30)

Brandenburgische Gutachterausschuss-Gebührenordnung (BbgGAGebO)

vom 30. Juli 2010 (GVBl. II/10 Nr. 51), zuletzt geändert durch Verordnung vom 29. August 2022 (GVBl. II/22 Nr. 61)

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), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Verkehrsflächenbereinigungsgesetz (VerkFlBerG)

vom 26. Oktober 2001 (BGBl. I S. 2716), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 2 des Gesetzes vom 2. Juni 2021 (BGBl. I S. 1278)

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), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 306)

Wohnflächenverordnung (WoFlV)

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

Wichtige Verwaltungsvorschriften

Brandenburgische Bodenrichtwertvorschrift (VV-BRW)

Verwaltungsvorschrift zur Ermittlung von Bodenrichtwerten im Land Brandenburg vom 31. Januar 2023, zuletzt geändert durch Erlass vom 29. November 2024

Grundstücksmarktbericht-Richtlinie (GMB-RL)

Verwaltungsvorschrift zur Erstellung der Grundstücksmarktberichte im Land Brandenburg vom 13. Juni 2023

Erfassungsrichtlinie (KPSErf-RL)

Verwaltungsvorschrift zur einheitlichen Erfassung der Kauffälle in der automatisiert geführten Kaufpreissammlung im Land Brandenburg vom 18.12.2012, zuletzt geändert durch Änderungserlass vom 10. Juni 2024

Verwaltungsvorschrift zur Auskunft aus der Kaufpreissammlung der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte im Land Brandenburg (AuskunftKPSVV) vom 29. Juni 2018, geändert durch Erlass vom 04. November 2019

Verwaltungsvorschrift Ertrags- und Sachwert (VV EW-SW)

Verwaltungsvorschrift zur Ermittlung von Ertragswerten und Liegenschaftszinssätzen sowie von Sachwerten und Sachwertfaktoren im Land Brandenburg vom 3. Mai 2023, in Kraft getreten am 01. Juli 2023

Die wichtigsten Rechtsnormen und Verwaltungsvorschriften, die für die Tätigkeiten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte im Land Brandenburg von Bedeutung sind, werden unter dem nachfolgenden Link kostenfrei zum Download zur Verfügung gestellt:

<https://gutachterausschuss.brandenburg.de/gaa/de/service/rechtsgrundlagen/>

Tabelle der Umrechnungskoeffizienten GFZ : GFZ

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

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

¹ entspricht den Umrechnungskoeffizienten (UK) in Essen

* UK sind nicht in die WertR91 aufgenommen worden

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

Modellansätze und –parameter für die Ermittlung von Sachwertfaktoren gemäß § 12 Abs. 6 ImmoWertV mit den Inhalten entsprechend Anlage 1 und 2		
Sachwertfaktoren für		
Grundstücksarten (sachlicher Anwendungsbe- reich)	- freistehende EFH/ ZFH, RH und DHH (gewerblicher Anteil 0 %) - keine Villen und Bauerngehöfte	
Stichtag	- 01.01.2024	
räumlicher Anwendungs- bereich	- Stadtrandlage mit dörflichem Charakter - Stadterweiterungsgebiet	
Beschreibung der Stichprobe		
Datengrundlage	Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses in der Stadt Cottbus/Chósebuz	
Kauffälle	- nur Objekte ohne Einfluss von ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen - ausschließlich Weiterveräußerungen - Ortsbesichtigung bzw. Inaugenscheinnahme durchge- führt (keine Innenbesichtigung) - tlw. liegen Exposees u./oder Fragebögen vor	
typische Objekte sind	o. g. Grundstücksarten mit ein bis zwei Garagen oder Car- port, kleines Gartenholzhaus, Geräteschuppen, übliche Außenanlagen, typische Nebengebäude entspr. d. Baujahre	
Anzahl der Kauffälle	139 (ohne Erstverkäufe)	
Zeitraum der Stichprobe	2022 bis 2023	
Bodenrichtwertbereich	25 €/m² bis 180 €/m²	
Grundstücksgröße	160 m² bis 2.000 m²	
weitere Merkmale der Stichprobe	Gebäude der Baujahresgruppe	< 1948 unsaniert < 1948 teilsaniert – saniert 1949 – 1989 unsaniert – saniert 1990 – 1999 2000 – 2020
Modellansätze und -parameter		
Berechnungsmodell	Sachwertfaktor = $\frac{\text{Kaufpreis} \pm \text{boG}}{\text{vorläufiger Sachwert}}$	
Ermittlungsmethodik	- mit dem Programmsystem „Automatisierte Kaufpreis- sammlung“ des Landes Niedersachsen - Ausreißer wurden eliminiert - arithmetisches Mittel	

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	Bei Grundstücken mit boG (entsprechen nicht den typischen Objekten) wurde der Kaufpreis um den Werteinfluss der boG bereinigt (= normierter Kaufpreis). Dabei kommen entsprechende, ggf. pauschalisierte Wertansätze für z.B. besonderes Nebengelass, Swimmingpool, etc. zur Anwendung. Berücksichtigung finden Kaufpreisannteile für bestimmte Ausstattungsmerkmale (diverse Einbaumöbel, diverses Inventar, Gerätschaften, etc.), sofern aus den Kaufverträgen bzw. Fragebögen bekannt.
Bodenwert	Der Bodenwert (beitrags- und abgabefrei) wurde mit dem zum Kaufzeitpunkt zuletzt veröffentlichten objektspezifisch angepassten Bodenrichtwert ermittelt. Flächenanpassung durch Umrechnung mit den Umrechnungskoeffizienten (siehe Pkt. 5.2.3)
Normalherstellungskosten	Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) gem. Anlage 4 ImmoWertV (Bezugsmaßstab = Brutto-Grundfläche (BGF) gem. Anlage 4 ImmoWertV
Standardstufe	Eingruppierung gem. Anlage 4 ImmoWertV bzw. Orientierungshilfe für Gebäudestandards in 5.3.1 VV EW-SW Anlage 4 ImmoWertV
Baunebenkosten	keine (in den NHK 2010 enthalten)
Regionalfaktor	1 (gem. 5.3.7 VV EW-SW)
Bezugsmaßstab	Brutto-Grundfläche (BGF) gem. Anlage 4 ImmoWertV
Baupreisindex	Indexreihen für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamts 2020 –Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden (Umbasierung von 2015 auf 2010 bei Verwendung von NHK 2010) $\text{gesuchter Index (2010)} = \frac{\text{Index zum Wertermittlungstichtag (2015)}}{90,1} \times 100$
Gesamtnutzungsdauer (GND)	nach Anlage 1 ImmoWertV
Restnutzungsdauer (RND)	entsprechend § 4 Abs. 3 bzw. Anlage 2 ImmoWertV
Alterswertminderung	linear
Grundstücksgröße	Es ist die tatsächliche Größe anzusetzen, sofern sie für das jeweilige Objekt marktüblich bzw. angemessen ist. Separat nutzbare Grundstücksteile bleiben unberücksichtigt (vgl. § 41 ImmoWertV).

Wertansatz für Nebengebäude und Pkw-Stellplätze	Garagen: pauschalisierter Ansatz nach 5.3.4 VV EW-SW oder Berechnung nach NHK 2010 Fertigarage – 6.000 €, massive Garage – 12.000 € individuelle Garage – 18.000 € Carports: pauschalisierter Zeitwert (bis max. 2000 €) weitere Nebengebäude: pauschalisierter Zeitwert
Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile	Zu- / Abschläge zu den NHK 2010 für die Nutzbarkeit von Dachgeschossen und Spitzböden sowie für fehlende bzw. vorhandene Drepel nach 5.3.3 VV EW-SW Für folgende Bauteile erfolgt kein gesonderter Wertansatz: a) Summe der Dachgaubenlänge bis 5 m b) Balkone / Dachterrassen bis 5 m² Grundfläche c) Vordächer im üblichen Umfang d) übliche Außentreppen, die aufgrund der Gebäudekonstruktion die Zugänglichkeit gewährleisten Hiervon abweichende Bauteile sind als boG zu berücksichtigen.
Wertansatz für übliche Außenanlagen	pauschaler Ansatz von 4 % des vorläufigen Hauptgebäude-sachwerts

Die Verwaltungsvorschrift Ertrags- und Sachwert vom 03.05.2023 ist auf der Homepage der Gutachterausschüsse im Land Brandenburg unter folgendem Link zu finden:

<https://gutachterausschuss.brandenburg.de/gaa/de/service/rechtsgrundlagen/>

Modellansätze und –parameter für die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen gemäß § 12 Abs. 6 ImmoWertV mit den Inhalten entsprechend Anlage 1 und 2	
Liegenschaftszinssätze für	
Grundstücks- arten (sachlicher An- wendungsbereich)	- Mehrfamilienhäuser (gewerblicher Mietanteil $\leq 20\%$) - Wohn- u. 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) - Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern und Wohn- u. Geschäftshäusern - Produktions- und Lagergebäude (gewerblicher Mietanteil = 100%)
Stichtag	- 01.01.2024
räumlicher Anwendungs- bereich	- Citylage - Stadterweiterungsgebiet - dörfliche Randlage für die Grundstücksarten EFH, DHH, RH - Eigentumswohnungen in MFH und WGH
Beschreibung der Stichprobe	
Datengrundlage	- Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses in der Stadt Cottbus/Chósebus
Kauffälle (Ertragsobjekte)	- nur Objekte ohne Einfluss von ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen - Ortsbesichtigung bzw. Inaugenscheinnahme durchgeführt (keine Innenbesichtigung) - tlw. liegen Exposés u./oder Fragebögen bzw. Auszüge aus Bauakten vor
Zeitraum der Stichprobe	- 2021 – 2023 bzw. siehe jeweilige Grundstücksart
Modellansätze und -parameter	
Ermittlungs- methodik	- mit dem Programmsystem „Automatisierte Kaufpreissammlung (AKS)“ des Landes Niedersachsen - der Liegenschaftszinssatz wird über ein iteratives Verfahren aus den Elementen „Kaufpreis“, „Wertminderung“, „Wertverbesserung“, „Jahresreinertrag“, „Restnutzungsdauer“ und dem Bodenwertanteil berechnet - Ausreißer werden eliminiert - arithmetisches Mittel
Besondere objektspezifische Grundstücks- merkmale (boG)	- bei Grundstücken mit besonderen objektspezifischen Grundstückseigenschaften (boG) wurde der Kaufpreis um den Werteinfluss der boG bereinigt (= normierter Kaufpreis) - dabei kommen ggf. pauschalisierte Wertansätze zur Anwendung - Instandhaltungsrückstau geschätzt - teilsanierte bis sanierte Objekte 50 bis 700 €/m² WF/NF - zum Abbruch vorgesehene Nebengebäude - pauschale Abbruchkosten geschätzt

Rohrertrag	- tatsächliche und auf Marktüblichkeit geprüfte Nettokaltmieten - 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)																																
Wohn- bzw. Nutzfläche	- auf Plausibilität geprüfte Angaben aus den Kaufverträgen oder anderen Quellen (z.B. Befragung der Eigentümer mittels Fragebögen, Bauakten) oder anhand von Gebäudeparametern berechnet																																
Gesamtnutzungsdauer	- entsprechend Anlage 1 ImmoWertV																																
Restnutzungsdauer (RND)	- gem. § 4 Abs. 3 bzw. Anlage 2 ImmoWertV - nur Objekte mit einer RND ≥ 20 Jahre - bei Verbrauchermärkten RND ≥ 10 Jahre																																
Bodenwert	- Der Bodenwert (beitrags- und abgabenfrei) wurde mit dem zum Kaufzeitpunkt zuletzt veröffentlichten objektspezifisch angepassten Bodenrichtwert ermittelt. - Flächenanpassung durch Umrechnung mit den Umrechnungskoeffizienten (siehe Pkt. 5.2.3)																																
Grundstücksgröße	- Es ist die tatsächliche Größe anzusetzen, sofern sie für das jeweilige Objekt marktüblich bzw. angemessen ist. Separat nutzbare Grundstücksteile bleiben unberücksichtigt (vgl. § 41 ImmoWertV).																																
Bewirtschaftungskosten	<i>entsprechend Anlage 3 ImmoWertV</i> Carports gelten als ähnliche Einstellplätze im Sinne der Anlage 3 Nr. 2. Pkw-Außenstellplätze gelten nicht als ähnliche Einstellplätze im Sinne der Anlage 3 Nr. 2 ImmoWertV. Verwaltungskosten* <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Zeitraum</th><th colspan="2">Wohnnutzung</th><th>Garagen, Tiefgaragenstellplatz bzw. Carports</th><th rowspan="2">gewerbliche Nutzung</th></tr> <tr> <th>jährlich je Wohnung bzw. Wohngebäude bei EFH/ZFH</th><th>jährlich je Eigentumswohnung</th><th>jährlich je Parkplatz</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ab 01.01.2021</td><td>298 €</td><td>357 €</td><td>39 €</td><td rowspan="5">3 % des marktüblich erzielbaren gewerblichen Rohertrages</td></tr> <tr> <td>ab 01.01.2022</td><td>312 €</td><td>373 €</td><td>41 €</td></tr> <tr> <td>ab 01.01.2023</td><td>339 €</td><td>405 €</td><td>44 €</td></tr> <tr> <td>ab 01.01.2024</td><td>351 €</td><td>421 €</td><td>46 €</td></tr> <tr> <td>ab 01.01.2025</td><td>359 €</td><td>429 €</td><td>47 €</td></tr> </tbody> </table>				Zeitraum	Wohnnutzung		Garagen, Tiefgaragenstellplatz bzw. Carports	gewerbliche Nutzung	jährlich je Wohnung bzw. Wohngebäude bei EFH/ZFH	jährlich je Eigentumswohnung	jährlich je Parkplatz	ab 01.01.2021	298 €	357 €	39 €	3 % des marktüblich erzielbaren gewerblichen Rohertrages	ab 01.01.2022	312 €	373 €	41 €	ab 01.01.2023	339 €	405 €	44 €	ab 01.01.2024	351 €	421 €	46 €	ab 01.01.2025	359 €	429 €	47 €
Zeitraum	Wohnnutzung		Garagen, Tiefgaragenstellplatz bzw. Carports	gewerbliche Nutzung																													
	jährlich je Wohnung bzw. Wohngebäude bei EFH/ZFH	jährlich je Eigentumswohnung	jährlich je Parkplatz																														
ab 01.01.2021	298 €	357 €	39 €	3 % des marktüblich erzielbaren gewerblichen Rohertrages																													
ab 01.01.2022	312 €	373 €	41 €																														
ab 01.01.2023	339 €	405 €	44 €																														
ab 01.01.2024	351 €	421 €	46 €																														
ab 01.01.2025	359 €	429 €	47 €																														

	Instandhaltungskosten*		
	Zeitraum	Wohnnutzung (jährlich je Wohnfläche)	Garagen, Tiefgaragen- stellplatz, Carports (jährlich je Parkplatz)
	ab 01.01.2021	11,70 €/m ²	88 €
	ab 01.01.2022	12,20 €/m ²	92 €
	ab 01.01.2023	13,20 €/m ²	100 €
	ab 01.01.2024	13,80 €/m ²	104 €
	ab 01.01.2025	14,00 €/m ²	106 €
	Zeitraum	Gewerbliche Nutzung (jährlich je gewerbliche Nutzfläche)	
		Lager-, Logistik-, Produktionshalle u. ä.	SB-Verbraucher- märkte u. ä. Büro, Praxen, Geschäfte u. ä.
	Vomhundertsatz d. Instandhaltungs- kosten für Wohn- nutzung	30%	50% 100%
	ab 01.01.2021	3,50 €/m ²	5,90 €/m ² 11,70 €/m ²
	ab 01.01.2022	3,70 €/m ²	6,10 €/m ² 12,20 €/m ²
	ab 01.01.2023	4,00 €/m ²	6,60 €/m ² 13,20 €/m ²
	ab 01.01.2024	4,10 €/m ²	6,90 €/m ² 13,80 €/m ²
	ab 01.01.2025	4,20 €/m ²	7,00 €/m ² 14,10 €/m ²
	* Die Verwaltungs- und Instandhaltungskosten sind jeweils für die Jahre anzugeben, aus denen Kauffälle in die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes eingeflossen sind. - ggf. pauschale Bewirtschaftungskosten für Außenstellplätze		
	Mietausfallwagnis:		
	- für Wohnnutzung 2 % - für gewerbliche Nutzung 4 %		

Die Verwaltungsvorschrift Ertrags- und Sachwert vom 03.05.2023 ist auf der Homepage der Gutachterausschüsse im Land Brandenburg unter folgendem Link zu finden:

<https://gutachterausschuss.brandenburg.de/gaa/de/service/rechtsgrundlagen/>

Abkürzungsverzeichnis

AKS	Automatisierte Kaufpreis-sammlung	RH	Reihenhaus
Anz.	Anzahl	RL BRW-BB	Brandenburger Bodenricht-wertrichtlinie
Az.	Aktenzeichen	RL SW-BB	Brandenburgische Sach-wertrichtlinie
BAnz.	Bundesanzeiger	RND	Restnutzungsdauer
BauGB	Baugesetzbuch	SPN	Spree-Neiße
BbgGAGebO	Brandenburgische Gutachter-ausschussgebührenordnung	SW	Sachwert
BbgGAV	Brandenburgische Gutachter-ausschussverordnung	SW-RL	Sachwertrichtlinie
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch	tlw.	teilweise
BGBI.	Bundesgesetzblatt	T€	1.000 Euro
BGF	Brutto-Grundfläche	vgl.	vergleiche
Bj.	Baujahr	VV EW-SW	Verwaltungsvorschrift
BKleingG	Bundeskleingartengesetz	VW-RL	Ertrags- und Sachwert
BNK	Baunebenkosten	WE	Vergleichswertrichtlinie
boG	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	WertR	Wohneinheit
BRW	Bodenrichtwert	WF	Wertermittlungsrichtlinie
BVVG	Bodenverwertungs- und -ver-waltungs GmbH	WGH	Wohnfläche
DHH	Doppelhaushälfte	ZFH	Wohn- und Geschäftshaus
EFH	Einfamilienhaus	z. T.	Zweifamilienhaus
EUR	Euro		zum Teil
EW	Ertragswert		
EW-RL	Ertragswertrichtlinie		
FB	Fachbereich		
GFZ	Geschossflächenzahl		
GMB	Grundstücksmarktbericht		
GND	Gesamtnutzungsdauer		
GVBl.	Gesetz- und Verordnungs-blatt		
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungs-verordnung		
inkl.	inklusive		
KP	Kaufpreis		
LGB	Landesvermessung und Geobasisinformation Bran-denburg		
MFH	Mehrfamilienhaus		
Mio	Million		
MODG	Modernisierungsgrad		
NF	Nutzfläche		
NHK	Normalherstellungskosten		
NN	Normalnull		
NutzEV	Nutzungsentgeltverordnung		
ö.b.u.v.	öffentlich bestellt und vereidigt		