

Grundstücksmarktbericht 2023 Stadt Cottbus/Chósebuz



Impressum

Herausgeber: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Cottbus/Chóśebuz

Geschäftsstelle beim Fachbereich Geoinformation und Liegenschaftskataster
Karl-Marx-Straße 67
03044 Cottbus

Telefon: +49 355 612 4213/ 12
Telefax: +49 355 612 134213
E-Mail: gutachterausschuss@cottbus.de
Internet: <https://gutachterausschuss.brandenburg.de>

Berichtszeitraum 01.01.2023 bis 31.12.2023

Datenerhebung Für den Bericht wurden alle bis zum 31.12.2023 abgeschlossenen Kaufverträge ausgewertet, die bis zum 15. Februar 2024 in der Geschäftsstelle eingegangen sind.

Datum der Veröffentlichung Mai 2024

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: Altes Elektrizitätswerk in Cottbus
(erstellt durch Geschäftsstelle des Gutachterausschusses)

Nutzungsbedingungen Für den Grundstücksmarktbericht gilt die Lizenz "Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0" (dl-de/by-2-0). Der Lizenztext kann unter 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 2023, 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 2023

für den Bereich der Stadt Cottbus/Chóšebuz



Berichtszeitraum vom 01.01.2023 bis 31.12.2023

Dokumentenhistorie

Version	Datum	Seite	Beschreibung
2023-1.0	17.05.2024		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
	Preisniveau, Preisentwicklung	33
5.5	Bauerwartungsland und Rohbauland	34
5.6	Sonstiges Bauland	36
5.7	Erbbaurechte	39
5.8	Wohnlagenklassifikation	40
6	Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	43
6.1	Allgemeines	43
6.2	Landwirtschaftliche und forstwirtschaftliche Flächen	43
6.2.1	Preisniveau	43
6.2.2	Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen	44
7	Sonstige unbebaute Grundstücke	45
7.1	Teilmarkt „sonstige Flächen“	45
7.2	Gemeinbedarfsflächen	46
8	Bebaute Grundstücke	47
8.1	Allgemeines	47
8.2	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	51
8.2.1	Preisniveau, Preisentwicklung	51

8.2.2	Sachwertfaktoren	54
8.2.3	Wohnflächenpreise	59
8.2.4	Liegenschaftszinssatz	61
8.3	Reihenhäuser, Doppelhaushälften	62
8.3.1	Preisniveau, Preisentwicklung	62
8.3.2	Sachwertfaktoren	65
8.3.3	Wohnflächenpreise	66
8.3.4	Liegenschaftszinssatz	67
8.4	Mehrfamilienhäuser	68
8.4.1	Preisniveau, Preisentwicklung	68
8.4.2	Liegenschaftszinssatz	69
8.4.3	Wohnflächenpreise	71
8.5	Wohn- und Geschäftshäuser	72
8.5.1	Preisniveau, Preisentwicklung	72
8.5.2	Liegenschaftszinssatz	73
8.5.3	Wohn-/ Nutzflächenpreise	74
8.6	Bürogebäude, Geschäftshäuser und Verbrauchermärkte	75
8.6.1	Preisniveau, Preisentwicklung	75
8.6.2	Liegenschaftszinssatz	76
8.6.3	Nutzflächenpreise	77
8.7	Gewerbe- und Industrieobjekte	78
8.7.1	Preisniveau	78
8.7.2	Liegenschaftszinssatz	78
8.8	Sonstige bebaute Objekte	79
8.8.1	Wochenendhäuser	79
8.8.2	Garagen	80
9	Wohnungs- und Teileigentum	81
9.1	Preisniveau, Preisentwicklung	81
9.2	Liegenschaftszinssatz	89
10	Bodenrichtwerte	91
10.1	Allgemeine Informationen	91
10.1.1	Gesetzlicher Auftrag und Definition	91
10.1.2	Veröffentlichung der Bodenrichtwerte	91
10.2	Allgemeine Bodenrichtwerte für Bauland	92
10.2.1	Beispiele	92
10.2.2	Bodenrichtwertentwicklung - Stadtzentrum, Randlage und Gewerbegebiete	93
10.3	Besondere Bodenrichtwerte	95
10.4	Bodenrichtwerte für bebaute Grundstücke im Außenbereich	96
10.5	Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Flächen	97
11	Nutzungsentgelte/Mieten/Pachten	98
11.1	Nutzungsentgelte	98
11.2	Mieten	100
11.2.1	Mietwertübersicht für gewerblich genutzte Immobilien	100
11.2.2	Mieten für PKW-Garagen und Stellplätze	100
11.2.3	Mietspiegel der Stadt Cottbus	100
11.3	Pachten	101
11.3.1	Allgemeines	101
11.3.2	Ortsübliche Pacht im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau	101
11.3.3	Ortsübliche Pacht für Kleingartenanlagen (gemäß BKleingG)	102

11.3.4	Pacht für landwirtschaftliche Flächen	103
12	Örtlicher Gutachterausschuss und Oberer Gutachterausschuss.....	104
Anhang.....		106
	Dienstleistungsangebote des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle	106
	Mitglieder des Gutachterausschusses in der Stadt Cottbus	107
	Rechtsgrundlagen	108
	Tabelle der Umrechnungskoeffizienten GFZ : GFZ	110
	Modellansätze und –parameter für die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen	111
	Abkürzungsverzeichnis.....	114

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 ist die ImmoWertV 2010 außer Kraft getreten. Alle wesentlichen Grundsätze sämtlicher bisheriger Richtlinien (WertR, BRW-RL, SW-RL, VW-RL, EW-RL) wurden in die ImmoWertV 2021 integriert und sind damit ab dem 1. Januar 2022 verbindlich anzuwenden. Die bisherigen Richtlinien des Bundes wurden durch Bekanntmachung im Bundesanzeiger (BAnz. AT 31.12.2021 B11) für gegenstandslos erklärt. Mit der ImmoWertV 2021 werden daher 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, da erst eine gewisse Anzahl von nach diesen neuen Modellvorgaben erfassten und ausgewerteten Kaufverträgen in den Kaufpreissammlungen enthalten sein muss. Daher wurde in § 53 Abs. 2 ImmoWertV eine Übergangsregelung zur Gesamt- und Restnutzungsdauer getroffen, die bis zum 31. Dezember 2024 gilt. Im Land Brandenburg wird von dieser Übergangsregelung Gebrauch gemacht.

Die Ermittlung von **Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinssätzen 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.

Die ImmoWertV und die VV EW-SW finden Sie auf der Homepage der Gutachterausschüsse im Land Brandenburg unter dem folgenden 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. 54 bis 56 (für SW) und im Anhang S. 111 bis 113 (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 2023.

- deutlicher Rückgang der Kaufvertragszahlen
- deutlicher Rückgang des Geldumsatzes bei gleichbleibendem Flächenumsatz
- Rückgang der Baugenehmigungen, besonders für Einfamilienhäuser
- Anstieg der Arbeitslosenquote
- überwiegend konstante Bodenpreise für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke
- stabile Preise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser der Baujahresgruppen 1990 bis 1999
- deutlicher Preisrückgang der freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser der Baujahre 1949 – 1989 teilsaniert bis saniert
- geringes Preisgefälle für Reihenhäuser und Doppelhaushälften der Baujahresgruppe > 1990 und bei den teilsanierten bis sanierten Doppelhaushälften der Baujahre < 1948
- hohe Umsatzrückgänge auf dem Teilmarkt der Mehrfamilienhäuser mit rückläufiger Preistendenz
- leicht steigende Transaktionen auf dem Teilmarkt der Wohn- und Geschäftshäuser/ Geschäftshäuser und Bürogebäude
- deutlicher Rückgang der Vertragszahlen bei den Erstverkäufen von Eigentumswohnungen mit ansteigendem Preisniveau
- keine Transaktionen beim Wohnungseigentum für Umwandlungen sanierter Altbauten
- leicht sinkendes Preisniveau beim Wohnungseigentum für Umwandlungen in geschlossenen Wohnquartieren bei annähernd gleichbleibenden Kauffallzahlen
- Rückgang der Verkaufszahlen bei den Weiterveräußerungen von Eigentumswohnungen für Neubauten mit weiterhin deutlicher Preissteigerung
- nahezu gleiche Transaktionen bei den Weiterveräußerungen von Eigentumswohnungen in geschlossenen Wohnquartieren mit steigenden Preisen
- deutliche Preissteigerung bei den land- und forstwirtschaftlichen Flächen

2 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Cottbus veröffentlicht jährlich einen Grundstücksmarktbericht für das Gebiet der Stadt Cottbus. Die 32. Fortschreibung bietet dem Leser einen sachkundigen und neutralen Marktüberblick. Ziel des Grundstücksmarktberichtes ist es, das tatsächliche Geschehen des Grundstücksmarktes widerzuspiegeln und dieses somit für die Öffentlichkeit transparent zu machen. Er ist ein Informationsangebot für Personen, die im Rahmen ihrer Tätigkeit Immobilienbewertungen durchführen, Immobilien erwerben, veräußern oder beleihen wollen bzw. ist Informationsquelle für Makler, Steuerberater, Banken und andere Institutionen. Auch für interessierte Bürger werden aktuelle und umfangreiche Marktinformationen bereitgestellt. Der Grundstücksmarktbericht ersetzt jedoch nicht die Verkehrswertermittlung durch den Gutachterausschuss oder die Sachverständigen.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Cottbus ist eine Einrichtung des Landes Brandenburg und kann inzwischen auf ein 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 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 der Auswertung für den Grundstücksmarktbericht 2023 wurden alle Kaufverträge aus dem Jahr 2023 berücksichtigt, die bis zum 15. Februar 2024 in der Geschäftsstelle eingegangen sind. Diese wurden unter Wahrung des Datenschutzes analysiert, die Ergebnisse zusammengefasst und in Form einer digitalen Bodenrichtwertkarte und eines Grundstücksmarktberichtes veröffentlicht. Aktuelle Informationen, Service und Hinweise werden auf der Homepage der Gutachterausschüsse im Land Brandenburg bereitgestellt.

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

Der Grundstücksmarktbericht für das Jahr 2023 wurde von der Geschäftsstelle erarbeitet und vom Gutachterausschuss in seiner Sitzung am 07.05.2024 beraten und bestätigt.

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

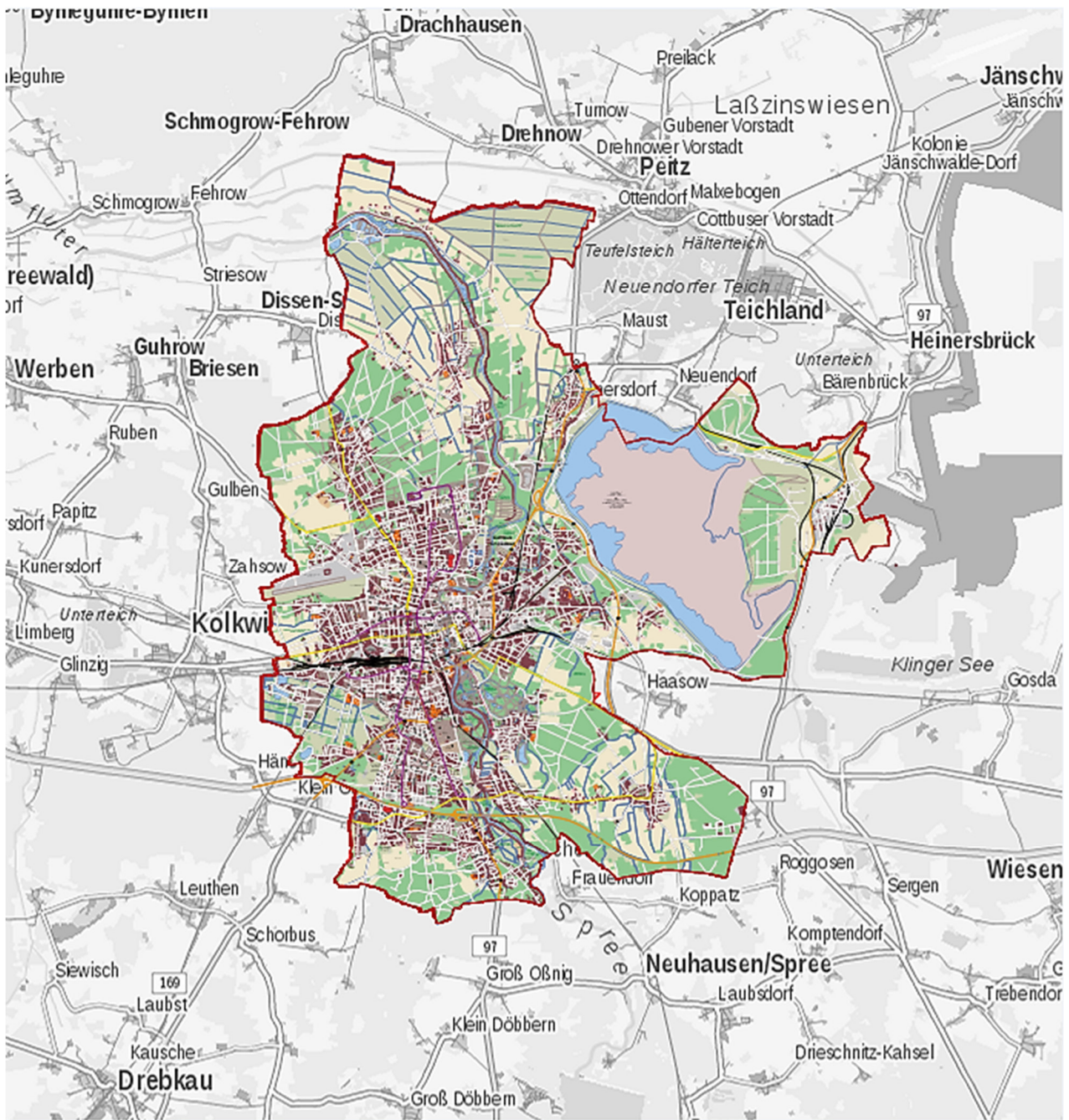
Speziellere Angaben zu Immobilienpreisen können bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses gebührenpflichtig abgefordert werden. Bei Nachweis eines berechtigten Interesses werden zu bestimmten Objekten Auskünfte aus der Kaufpreissammlung in anonymisierter Form für jedermann entsprechend § 11 der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

² Brandenburgische Gutachterausschussverordnung

3 Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

3.1 Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen

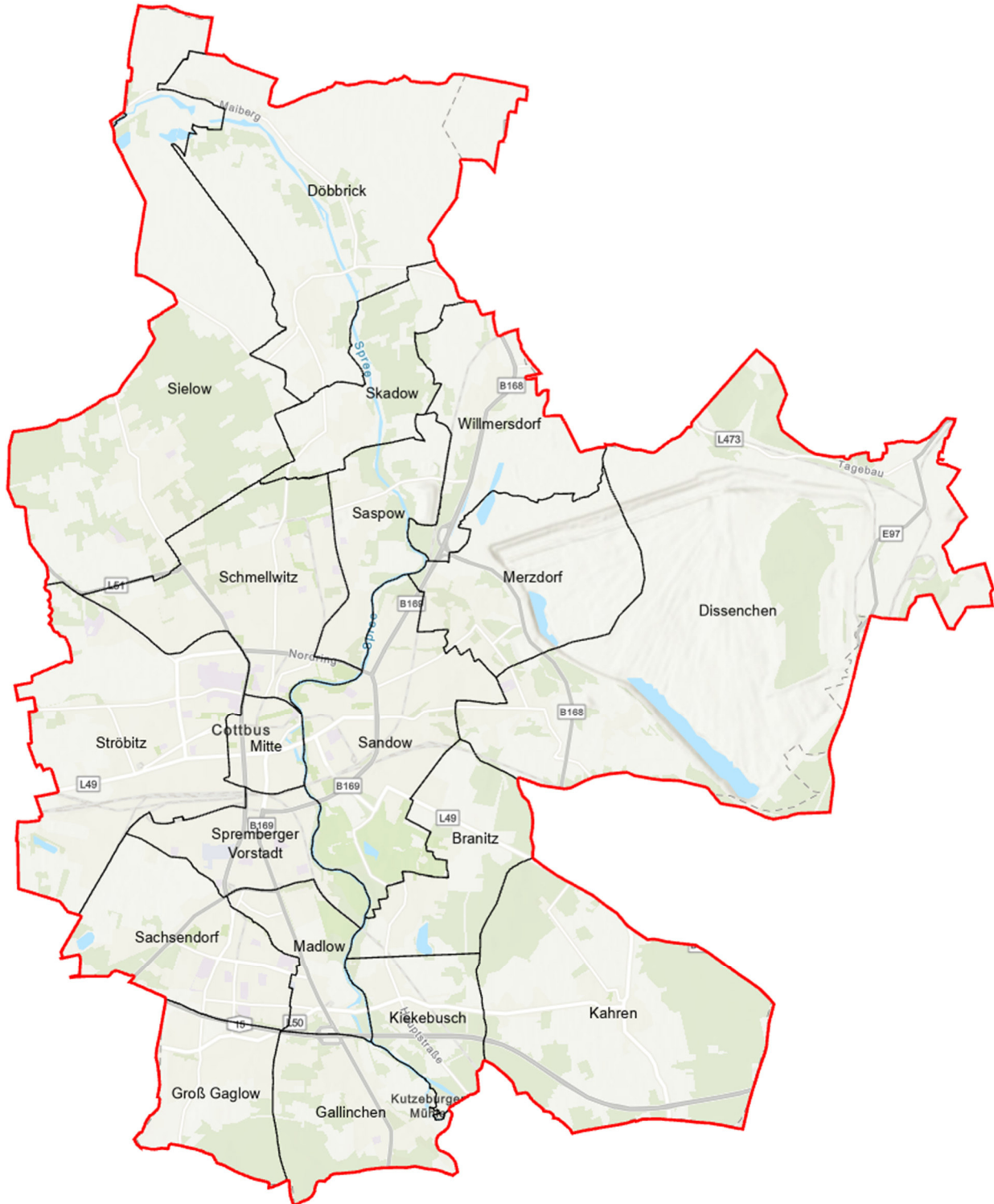
Cottbus ist Universitätsstadt, traditionelle Parkstadt und nach der Landeshauptstadt Potsdam zweitgrößte Stadt im Land Brandenburg. Sie liegt im Süden des Landes, etwa mittig zwischen den Ballungszentren Berlin und Dresden, direkt an der Spree, die mit einer Länge von ca. 23 km durch die Stadt fließt. Cottbus wird vollständig vom Landkreis Spree-Neiße umschlossen. Die Großstadt befindet sich ca. 30 km westlich der deutsch-polnischen Grenze am Südostrand des Spreewalds, einer in Europa einzigartigen Landschaft. Als Dienstleistungs-, Wissenschafts-, Verwaltungs- und Sportzentrum erfüllt Cottbus die Funktion eines Oberzentrums im Süden Brandenburgs.



Kartengrundlage: Stadtplan Cottbus – Stand August 2022
 Webatlas Berlin/Brandenburg
 © Stadtverwaltung Cottbus, FB Geoinformation und Liegenschaftskataster GIS-Karte

Kommunale Gebietsgliederung der Stadt Cottbus/Chósebus

Das Stadtgebiet von Cottbus 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, FB Geoinformation und Liegenschaftskataster

Stadtfläche, Einwohner

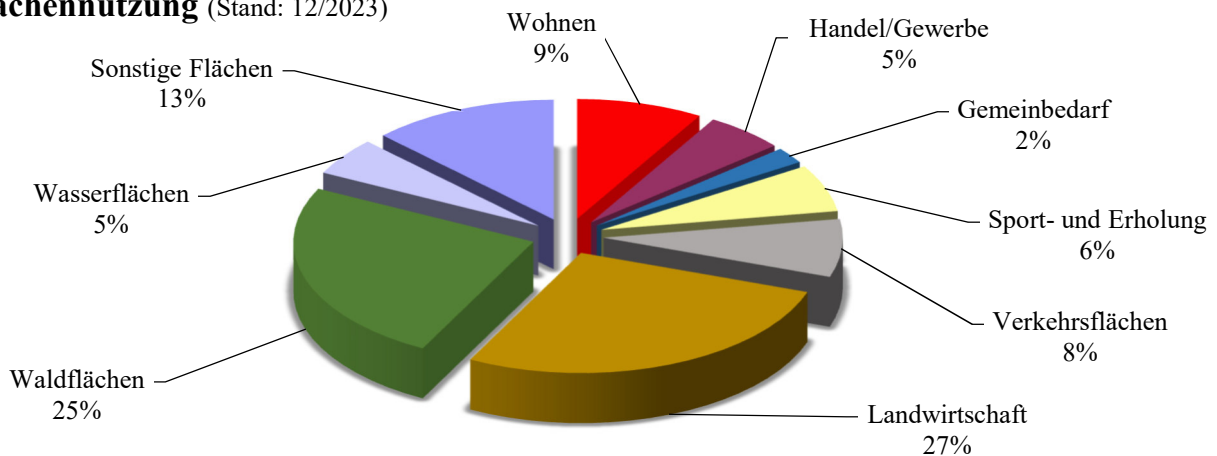
Geographische Angaben:

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

Flächennutzung (Stand: 12/2023)



Quelle: Stadtverwaltung Cottbus, FB Geoinformation und Liegenschaftskataster (Stand 31.12.2023)

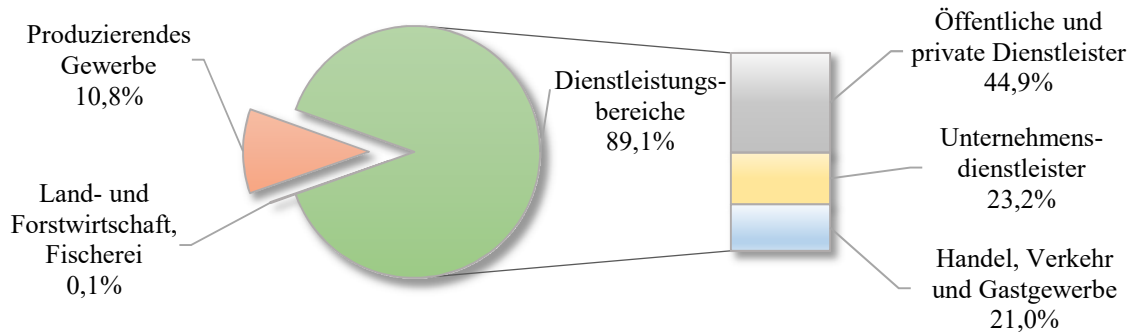
Bevölkerungsentwicklung: Stand 31.12.2023

Ortsteil	Einwohner nach Ortsteilen				
	2019	2020	2021	2022	2023
Branitz	1.456	1.442	1.454	1.446	1.451
Dissenchen	1.134	1.117	1.106	1.102	1.101
Döbbrick	1.683	1.675	1.670	1.695	1.671
Gallinchen	2.619	2.713	2.745	2.768	2.767
Groß Gaglow	1.433	1.465	1.483	1.487	1.479
Kahren	1.237	1.228	1.239	1.259	1.251
Kiekebusch	1.278	1.293	1.307	1.292	1.304
Madlow	1.609	1.631	1.651	1.630	1.588
Merzdorf	1.096	1.089	1.083	1.089	1.081
Mitte	10.596	10.659	10.648	10.732	10.821
Sachsendorf	10.899	10.693	10.605	10.584	10.561
Sadow	15.430	15.088	14.942	15.301	15.546
Saspow	678	666	662	686	708
Schmellwitz	14.079	13.827	13.863	14.116	14.272
Sielow	3.504	3.553	3.514	3.510	3.537
Skadow	545	562	562	568	572
Spremberger Vorstadt	13.993	13.937	13.772	13.800	13.860
Ströbitz	15.692	15.385	15.417	15.726	15.775
Willmersdorf	653	642	640	633	623
Insgesamt	99.614	98.665	98.363	99.424	99.968

Quelle: Stadtverwaltung Cottbus, FB Bürgerservice, Statistik und Wahlen

3.2 Wirtschaftliche Entwicklung, Kaufkraft

Wirtschaftsstruktur (statistische Erhebung vom 30.06.2023 nach sozialversicherungspflichtig (SvB) und geringfügig entlohnten Beschäftigten (geB) am Arbeitsort Cottbus nach zusammengefassten Wirtschaftsabschnitten)



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

Jahr	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Arbeitslose	4.410	3.875	3.731	4.176	3.563	3.576	3.843
Arbeitslosenquote (bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen)	8,5 %	7,4 %	7,2 %	8,1 %	7,0 %	7,1 %	7,7 %

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

Baugenehmigungen	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Gebäude insgesamt	233	178	191	193	212	167	147
darunter genehmigte neue EFH/ZFH	120	79	80	91	80	59	38
darunter genehmigte neue MFH/WGH, Nichtwohngebäude (NWG)	46	29	33	39	55	30	37 (20 MFH, 17 NWG)
darunter Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden	67	70	78	63	77	78	72

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

Kaufkraft, Kaufkraftindex für das Jahr 2023

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.

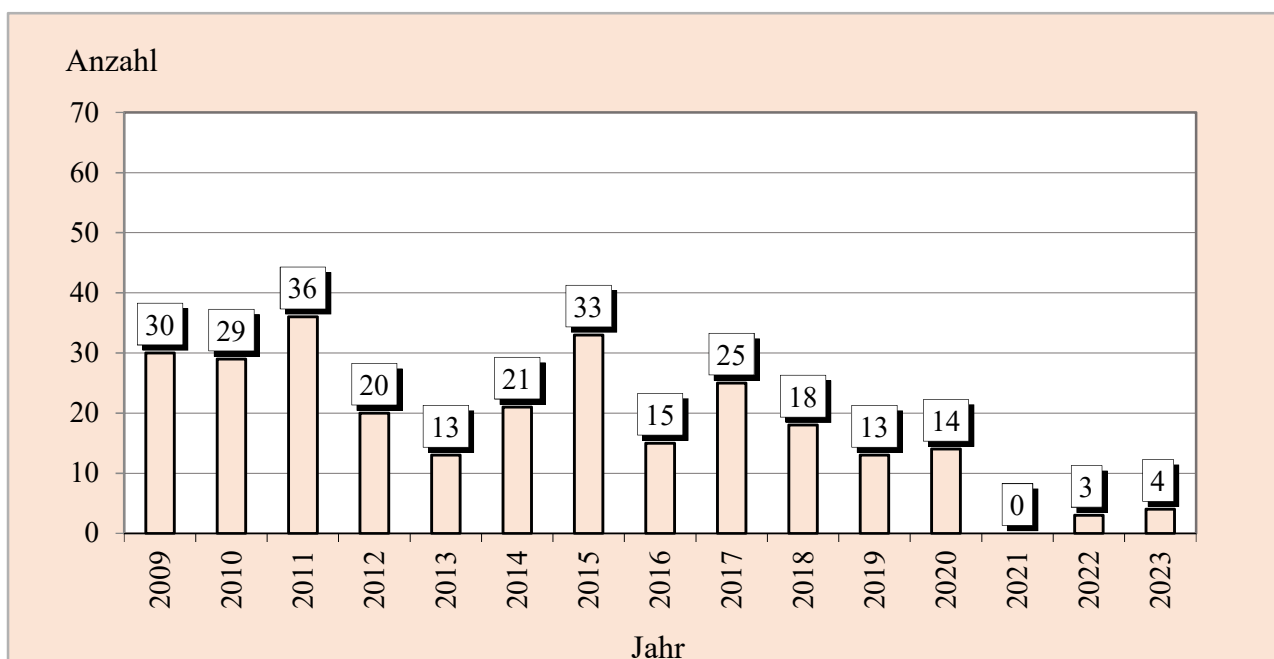
Der **Kaufkraftindex** einer Region gibt das Kaufkraftniveau dieser Region pro Einwohner oder Haushalt im Vergleich zum nationalen Durchschnitt an. Der nationale Durchschnitt hat dabei den Normwert 100 (Bundesrepublik Deutschland = 100).

Kaufkraft Stadt Cottbus 2023	2.418,77 Mio €
Kaufkraft je Einwohner (amtliche Bevölkerungszahl [01.01.2022]: 98.359)	24.354 €
Kaufkraftindex (Bundesrepublik Deutschland = 100)	
Kaufkraftindex je Einwohner	90,6
Wachstumsrate bezogen auf Mio €	4,2 %
Wachstumsrate bezogen auf € pro Kopf	3,2 %

Quelle: © 2023 Michael Bauer Research GmbH, Nürnberg

3.3 Zwangsversteigerungen

Im Jahr 2023 wurden vier Zwangsversteigerungen in der automatisiert geführten Kaufpreissammlung (AKS) registriert, darin enthalten sind 2 freiwillige Versteigerungen von bebauten Objekten. Detaillierte Auswertungen lassen sich auf Grund des geringen Datenmaterials nicht durchführen. Die nachstehende Grafik zeigt die Entwicklung der Anzahl der Zwangsversteigerungen in den Jahren 2009 bis 2023.



3.4 Bauleitplanung

Der **Flächennutzungsplan (FNP)** ist das Ergebnis der ersten Planungsstufe der gemeindlichen Bauleitplanung. Die gesetzlichen Grundlagen sind im Baugesetzbuch (BauGB) geregelt. Im FNP ist gemäß § 5 BauGB für das gesamte Gemeindegebiet die Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in ihren Grundzügen dargestellt. Er wird durch die Gemeinde als Ausdruck ihrer Planungshoheit aufgestellt und ist durch die höhere Verwaltungsbehörde zu genehmigen. In Cottbus wird der FNP von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen und durch das Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung des Landes Brandenburg genehmigt. Erst mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung wird der FNP rechtswirksam. Er enthält jedoch keine rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung.

Der FNP der Stadt Cottbus wurde am 27.11.2002 von der Stadtverordnetenversammlung Cottbus beschlossen und mit der Bekanntmachung im Amtsblatt am 06.08.2003 rechtswirksam. Inzwischen ist ein 1. Änderungsverfahren durchgeführt worden. Diese Änderung wurde mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung am 11.09.2004 rechtswirksam.

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

Weiterhin ist der **sachliche Teilflächennutzungsplan Windkraftnutzung** aus dem Jahr 2010 rechtswirksam. Mit diesem wird die Planung und Ansiedlung von raumbedeutsamen Windenergieanlagen im Stadtgebiet gesteuert. Der Teilflächennutzungsplan steht als PDF-Datei unter folgendem Link zur Verfügung:

https://www.cottbus.de/stadtverwaltung/d21/stadtentwicklung/fnp/teilflaechennutzungsplan_windkraftnutzung.html

Weitere umfassende Informationen zum Thema Energie zeigt das Energieportal Brandenburg, welches unter folgender Internetadresse abrufbar ist:

<https://energieportal-brandenburg.de/cms/inhalte/start>

Da sich die städtebaulichen Entwicklungsziele im Laufe der Jahre weiterentwickelt haben, hat die Stadtverordnetenversammlung Cottbus am 24.11.2010 die Neuauflistung des FNP beschlossen. 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 wie dem Landschaftsplan (LP), dem integrierten Stadtentwicklungskonzept (INSEK), dem Stadtumbaukonzept (STUK) usw. im FNP Berücksichtigung finden. Damit sollen für das gesamte Gemeindegebiet die geänderten, planerischen Entwicklungsvorstellungen langfristig und nachhaltig geregelt werden.

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

<https://www.cottbus.de/stadtverwaltung/d21/stadtentwicklung/fnp/>

Die *Darstellungen im FNP* beziehen sich nicht auf einzelne Grundstücke, sondern auf größere zusammenhängende Flächen. Damit ist der FNP nicht parzellenscharf. Grundstückseigentümer können aus ihm keine Baurechte ableiten.

Die *Geltungsdauer eines FNP* ist gesetzlich nicht fixiert. Sie muss sich an den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde orientieren. Als Zeithorizont des Cottbuser FNP werden ab dessen Rechtswirksamkeit in der Regel 10 - 15 Jahre angesetzt.

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

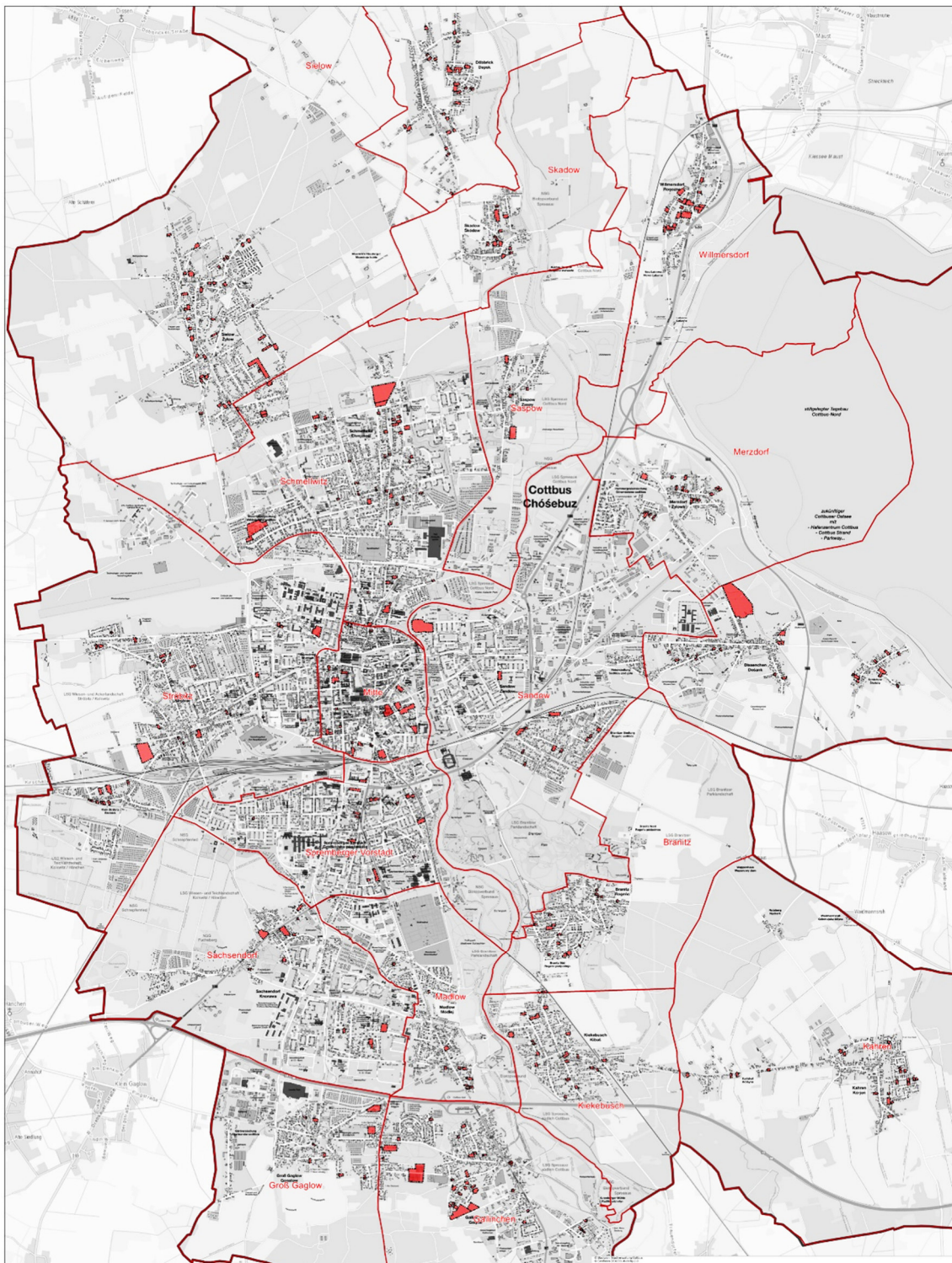
<https://geoportal.cottbus.de/>

Seit Januar 2022 stellt die Stadt Cottbus ein digitales Baulandkataster zur Verfügung. Das Baulandkataster zeigt Flächenpotentiale in allen Ortsteilen auf, die für eine Bebauung prinzipiell geeignet erscheinen und in absehbarer Zeit wohnbaulich genutzt werden könnten (siehe Kartenauszug aus dem Baulandkataster, rot eingefärbte Flächen, S. 16). Das Angebot richtet sich vor allem an Bauwillige, Architekturbüros, Immobilienmakler und Baufirmen. Weitere Informationen zum Baulandkataster der Stadt Cottbus wie z.B.:

- Was ist ein Baulandkataster?
- Welchen Zweck hat ein Baulandkataster?
- Aktualisierung des Baulandkatasters
- Widerspruchsrecht

sind unter folgendem Link abrufbar:

<https://www.cottbus.de/stadtverwaltung/d21/stadtentwicklung/baulandkataster.html>

Kartenauszug aus dem Baulandkataster, Stand Mai 2023

Quelle: Stadtverwaltung Cottbus, FB Stadtentwicklung

Aus diesem Plan können keine planungs- und bauordnungsrechtlichen Ansprüche abgeleitet werden. Des Weiteren erhebt das Baulandkataster keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Die Aktualisierung wird stetig durch den FB Stadtentwicklung vorgenommen. Weitere Eckdaten und Erklärungen zum Baulandkataster werden unter vorher genanntem Link bereitgestellt.

3.5 Stadtentwicklung

3.5.1 Sanierungsgebiete

Allgemeines

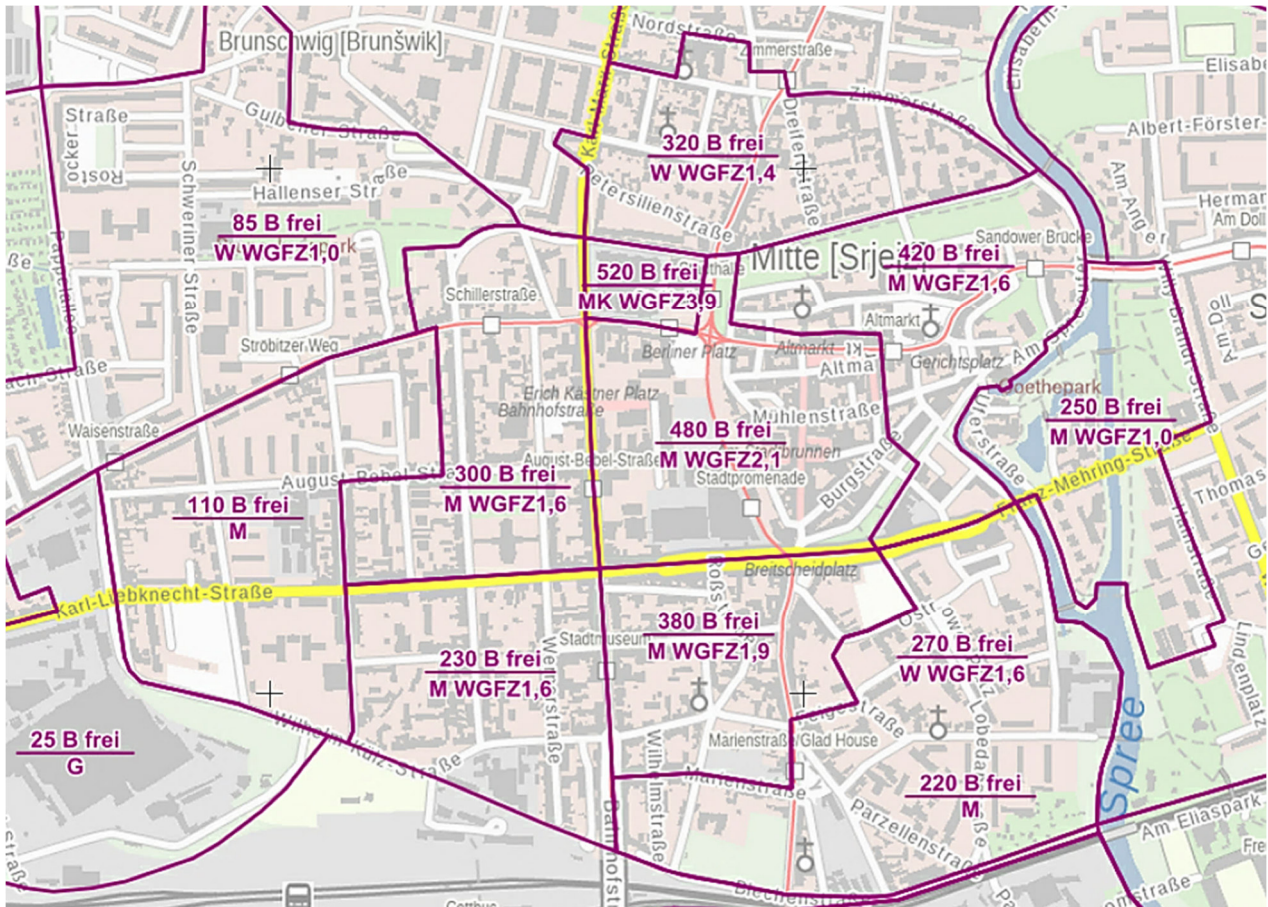
Im BauGB, Zweites Kapitel, Besonderes Städtebaurecht, §§ 136 ff sind die „Städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen“ geregelt. Ziel der Sanierung ist es, die in dem förmlich festgelegten Gebiet bestehenden städtebaulichen Missstände zu beseitigen und somit ganzen Straßenzügen, aber auch einzelnen Gebäuden ein angenehmeres Äußeres zu geben sowie das Wohnen und Arbeiten im Sanierungsgebiet wieder attraktiv zu gestalten.

Die Stadt Cottbus wurde im Mai 1991 von der Bundesregierung und den Landesregierungen als Modellstadt in den neuen Bundesländern zur städtebaulichen Sanierung ausgewählt. Daraufhin wurde 1992 das erste Sanierungsgebiet, die „Modellstadt Cottbus – Innenstadt“ beschlossen. Als zweites Sanierungsgebiet 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 allgemeine und besondere Bodenrichtwerte (siehe Pkt. 10.3) zu Anfangs- und Endwertqualität für unterschiedliche Wertermittlungsstichtage beschlossen und fortgeschrieben. Im Jahr 2021 fand das Sanierungsgebiet „Modellstadt Cottbus – Innenstadt“ seinen Abschluss. Damit kann für die Stadt Cottbus auf eine der größten städtebaulichen Erfolgsgeschichten der letzten 30 Jahre zurückgeblückt werden.

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

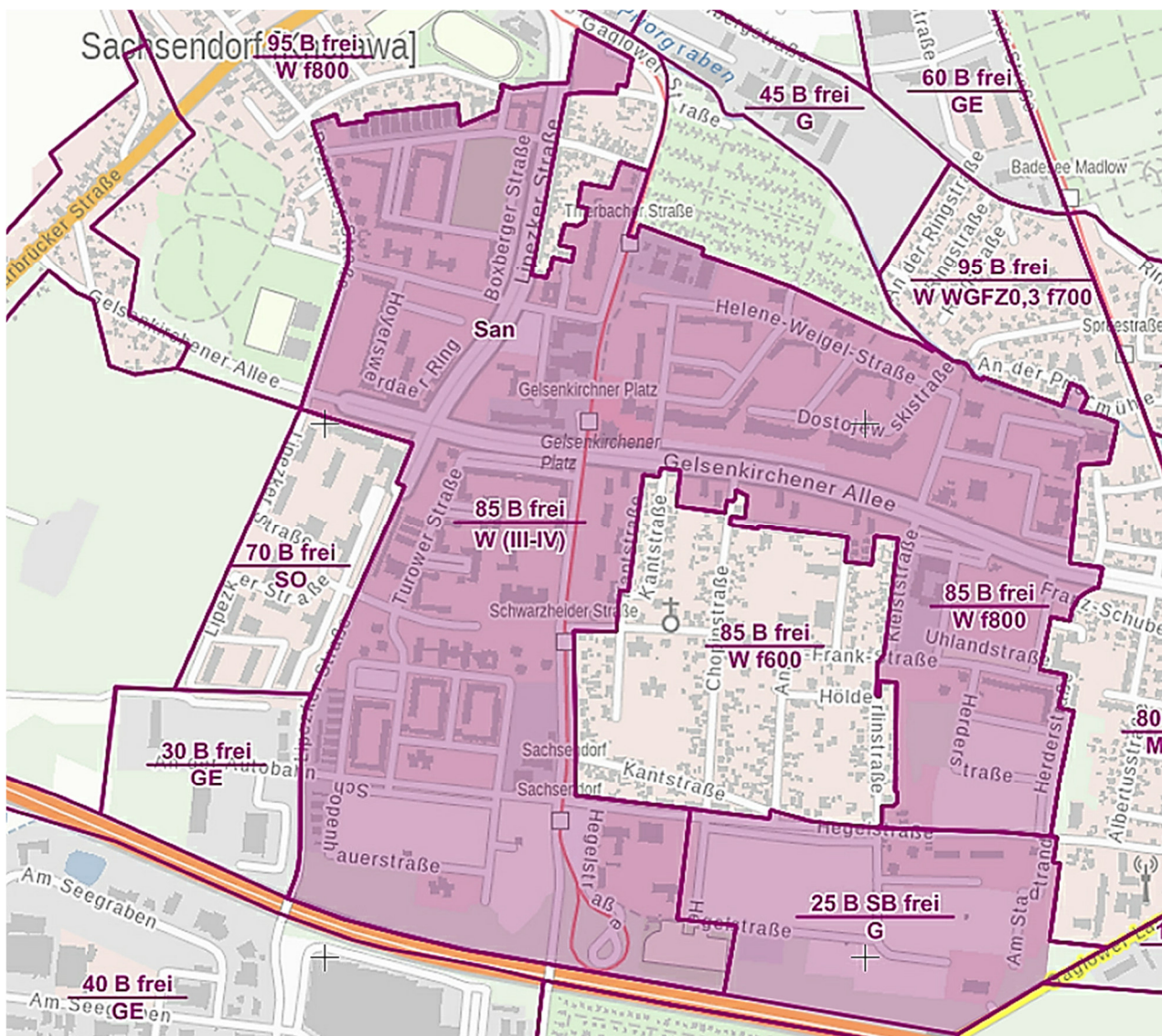


Auszug aus der Bodenrichtwertkarte, Stand 01.01.2024 (unmaßstäblich)

Das Sanierungsgebiet „Sachsendorf – Madlow – Stadtumbaugebiet“

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Cottbus hat in ihrer Sitzung am 30.05.2001 auf der Grundlage des § 142 Abs. 1 BauGB die Satzung über die förmliche Festlegung des städtebaulichen Sanierungsgebietes „Sachsendorf – Madlow“ beschlossen. Das Ziel der Sanierung im Ortsteil Sachsendorf/Madlow ist es, den Wohnstandort zu sichern. Dabei wird auf einen nachhaltigen Stadtumbau orientiert, der als Doppelstrategie „Erhaltung und Aufwertung“ sowie „Rückbau und Neuordnung“ verfolgt. Das Sanierungsgebiet „Sachsendorf – Madlow“ ist ca. 159 ha groß. 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 01.01.2024 (unmaßstäblich)

3.5.2 Stadtumbau

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

Die Ziele des Stadtumbaukonzepts der Stadt Cottbus sind:

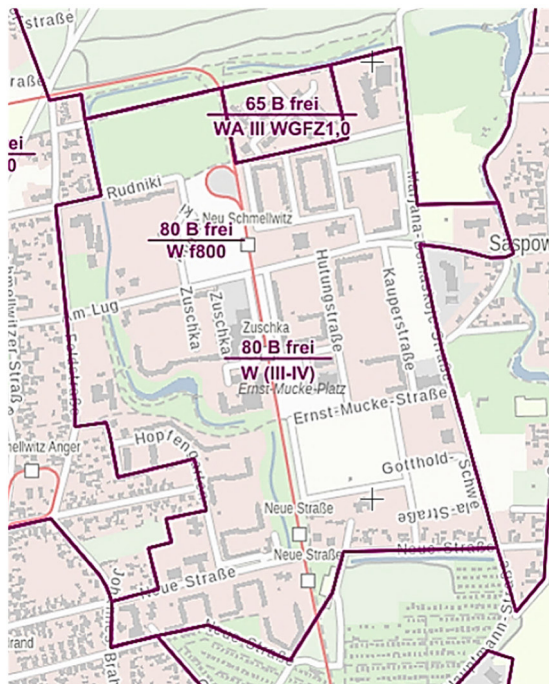
- die Sicherung und Stärkung der nachgefragten innerstädtischen Lagen und
- die Beseitigung des Wohnungsüberhanges durch den flächenhaften Rückbau von Wohnungen in den Randlagen.

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

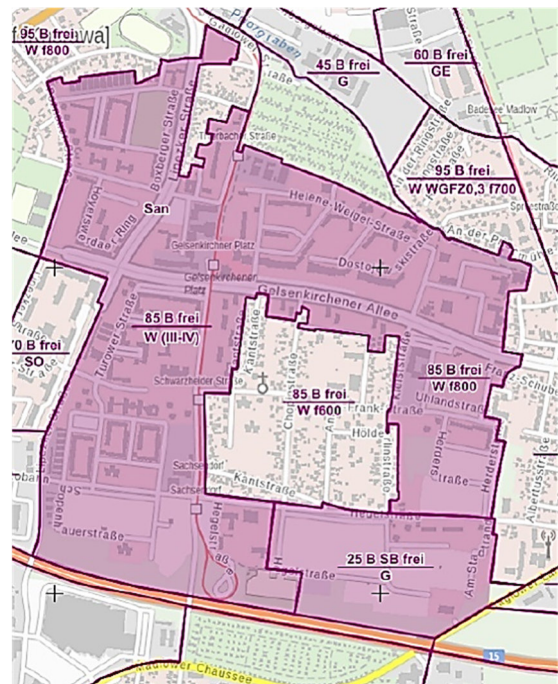
Stadtumbaugebiete zeichnen sich durch tiefgreifende Veränderungen ihrer Gebietsstruktur aus. Die Ermittlung von Bodenrichtwerten setzt hinreichend konkrete Aussagen über die wertbeeinflussenden Faktoren, insbesondere die rechtlich zulässige Nutzung voraus. Folglich sind zahlreiche Fragestellungen zu 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 jeweils zwei allgemeine Bodenrichtwerte mit unterschiedlichen Grundstücksmerkmalen zum Stichtag 01.01.2024 beschlossen (siehe folgende Kartenauszüge).

Neu Schmellwitz



Sachsendorf/Madlow



Auszüge aus der Bodenrichtwertkarte, Stand 01.01.2024 (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 Abbauland, Grundstücke für private Grünanlagen, Hausgärten, Grabeland, Dauerkleingärten, Wasserflächen, private Wege).
- **land- und forstwirtschaftliche Grundstücke (lf), siehe Pkt. 6:**
Flächen, die nachhaltig land- und forstwirtschaftlich genutzt werden oder die auf absehbare Zeit nicht anders nutzbar sind (§ 3 ImmoWertV).

³ Immobilienwertermittlungsverordnung

4.1 Vertragsvorgänge

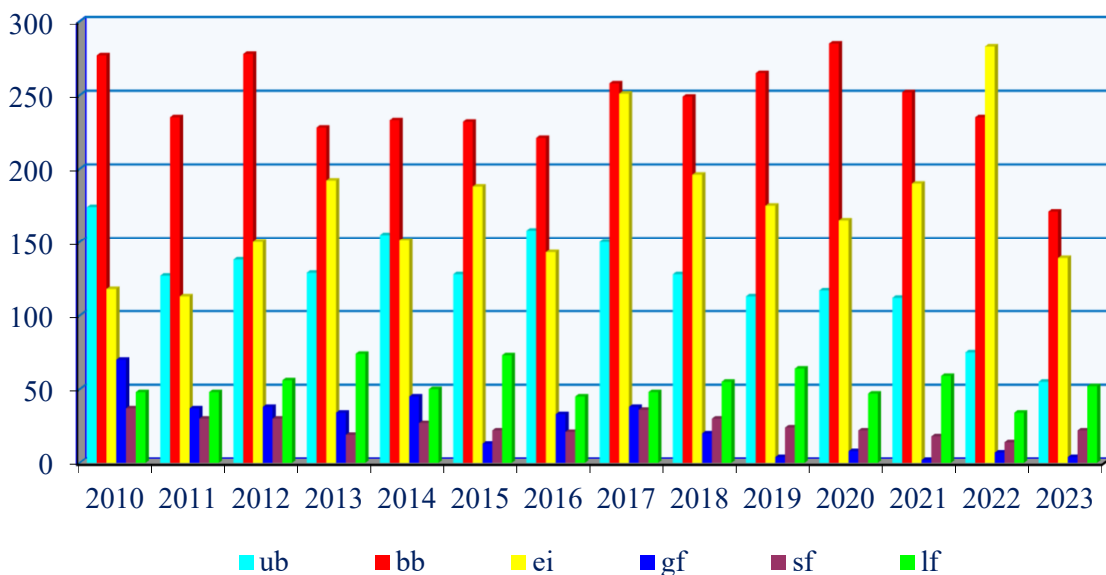
Der Cottbuser Immobilienmarkt 2023 ist geprägt durch einen noch nie dagewesenen signifikanten Rückgang der Marktaktivität von ca. 32 %. In der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte sind für den Bereich der kreisfreien Stadt Cottbus im Jahr 2023

443 Verträge

zum Eigentumswechsel gegen Entgelt eingegangen. In den 443 Erwerbsvorgängen sind vier Zuschlagsbeschlüsse infolge von Zwangsversteigerungen registriert worden. Darin enthalten sind zwei freiwillige Versteigerungen. Lediglich für land- und forstwirtschaftliche sowie sonstige Flächen ist ein Anstieg der Erwerbsvorgänge zu verzeichnen.

Grundstücksart	Anzahl der Verträge	Anteil in %	Veränderung zum Vorjahr	
			Veränderung	Richtung
unbebaute Bauflächen	55	12	- 28 %	↓
bebaute Grundstücke	171	39	- 28 %	↓
Wohnungs- und Teileigentum	139	31	- 52 %	↓
Gemeinbedarfsflächen	4	1	- 43 %	↓
sonstige Flächen	22	5	57 %	↑
land- u. forstwirtschaftl. Flächen	52	12	53 %	↑
insgesamt	443	100	- 32 %	↓

Anzahl



4.2 Geldumsatz

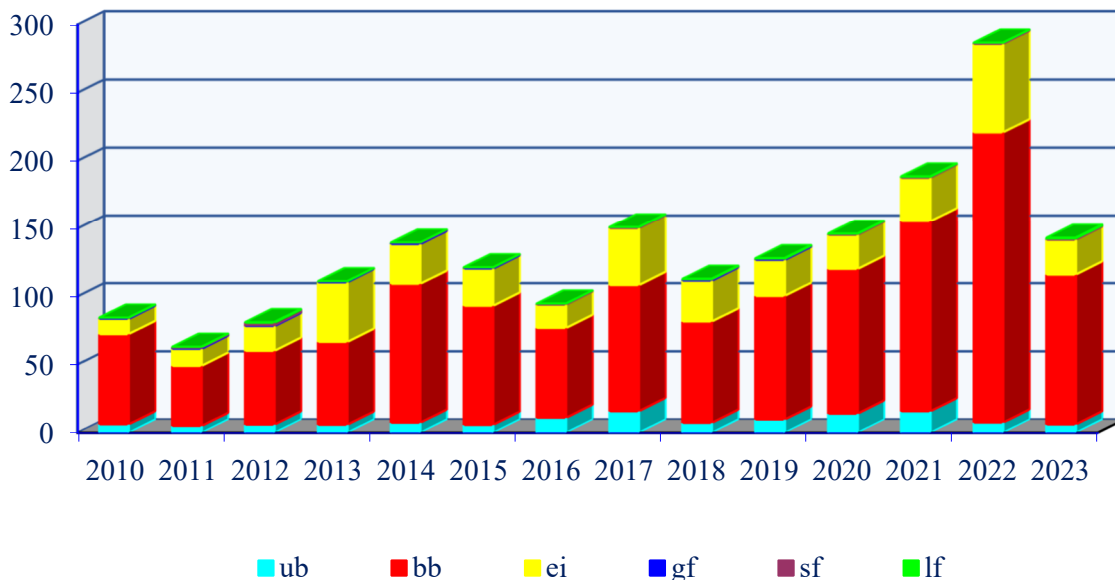
Im Berichtsjahr 2023 betrug der Geldumsatz im Bereich der kreisfreien Stadt Cottbus

143,0 Millionen Euro.

Auch beim Geldumsatz ist insgesamt ein signifikanter Rückgang aufgrund der rückläufigen Kauf-fallzahlen zu verzeichnen. Bei den land- und forstwirtschaftlichen Flächen sowie den sonstigen Flächen hingegen stieg der Geldumsatz gegenüber dem Vorjahr analog den Kauffallzahlen.

Grundstücksart	Geldumsatz Mio EUR	Anteil in %	Veränderung zum Vorjahr	
unbebaute Bauflächen	6,1	4	- 21 %	↓
bebaute Grundstücke	109,9	77	- 49 %	↓
Wohnungs- und Teileigentum	25,7	18	- 61 %	↓
Gemeinbedarfsflächen	0,0	< 1	- 95 %	↓
sonstige Flächen	0,4	< 1	34 %	↑
land- u. forstwirtschaftl. Flächen	0,9	< 1	139 %	↑
insgesamt	143,0	100	- 51 %	↓

Mio EUR



4.3 Flächenumsatz

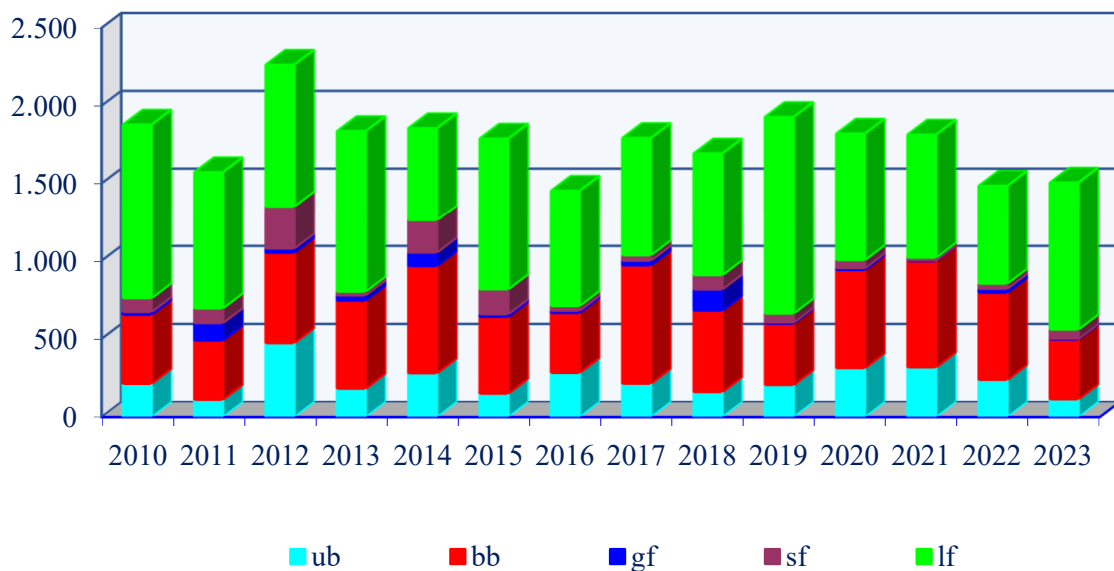
Im Berichtsjahr 2023 wurden in der kreisfreien Stadt Cottbus insgesamt

~ 1.505.000 m² (~ 151 ha)

Grundstücksfläche umgesetzt. Damit ist insgesamt ein etwa gleichbleibender Flächenumsatz gegenüber dem Vorjahr festzustellen. Grund für den auffallenden Anstieg des Flächenumsatzes bei den land- und forstwirtschaftlichen sowie den sonstigen Flächen ist wiederum die Zunahme der Erwerbsvorgänge.

Grundstücksart	Flächenumsatz 1.000 m ²	Anteil in %	Veränderung zum Vorjahr	
unbebaute Bauflächen	114	8	- 52 %	↓
bebaute Grundstücke	382	25	- 33 %	↓
Gemeinbedarfsflächen	< 1	0	- 97 %	↓
sonstige Flächen	63	4	91 %	↑
land- u. forstwirtschaftl. Flächen	946	63	50 %	↑
insgesamt	1.505	100	< 1 %	→

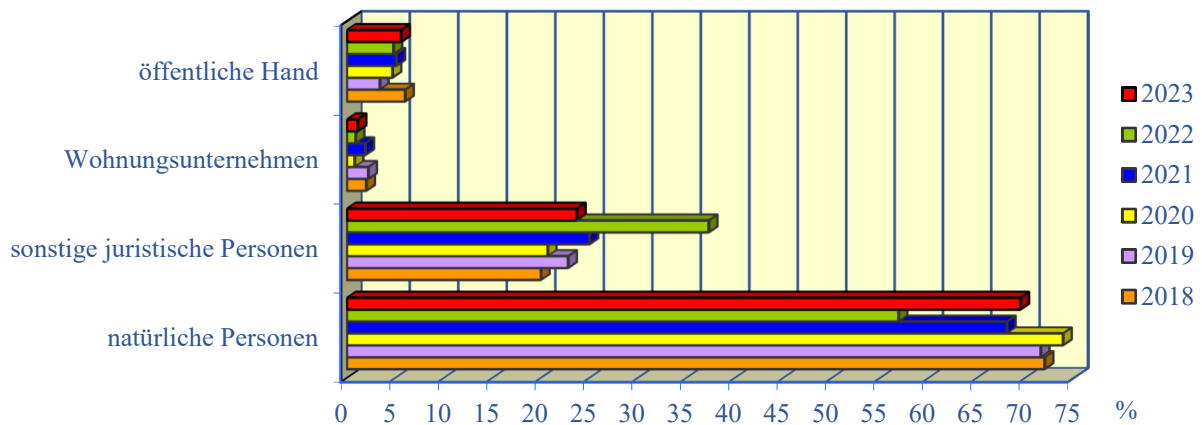
je 1.000m²



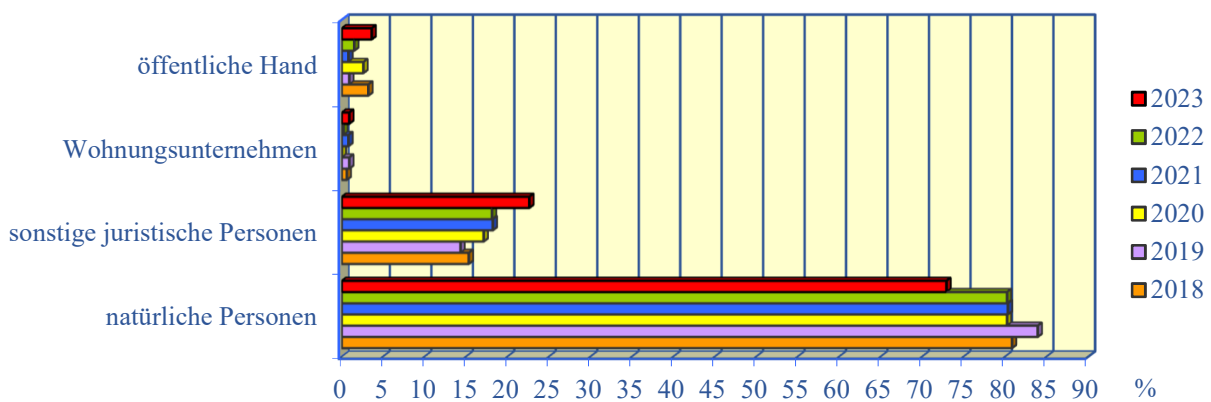
4.4 Marktteilnehmer

Die folgenden grafischen Darstellungen geben einen Überblick über den prozentualen Anteil des Veräußerer- bzw. Erwerberkreises am Grundstücksmarkt ab dem Jahr 2018. 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. 70 % der Veräußerungen von natürlichen Personen getätigt wurden. Die sonstigen juristischen Personen sind mit ca. 24 % als Veräußerer und mit ca. 23 % als Erwerber am Grundstücksmarkt beteiligt. Mit ca. einem Prozent der Kaufvorgänge treten die Wohnungsunternehmen als Veräußerer kaum in Erscheinung, die Erwerbsvorgänge liegen bei ca. 1 % Prozent. Die öffentliche Hand handelt in ca. 6 % der Kauffälle als Veräußerer bzw. in ca. 4 % als Erwerber. Im Durchschnitt wurden ca. 8 % aller Verkaufsvorgänge über einen Makler bzw. Auktionator abgeschlossen. Eine weitere Untersuchung ergab, dass etwa ca. 6 % 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
<i>Bauland für den individuellen Wohnungsbau</i>	Wohngrundstücke, Grundstücke in Eigenheim-, Kleinsiedlungs- und in gehobenen Eigenheimgebieten sowie alle Grundstücke mit einer gemischten Nutzung im Dorfgebiet
<i>Bauland für den Geschosswohnungsbau</i>	alle Grundstücke in Mehrfamilienhausgebieten sowie mit einer gemischten Nutzung in der Stadt
<i>Bauland für Gewerbe</i>	gewerblich nutzbare Baugrundstücke, Gewerbebetriebe allgemeiner Art, kundenorientierte Gewerbebetriebe, Industriegebäude und -anlagen, Einkaufszentren außerhalb des Kerngebietes, Garagen/Stellplatznutzung
<i>Geschäftliche Bauflächen</i>	geschäftlich nutzbare Baugrundstücke, Gebäude mit geschäftlicher Nutzung im Erdgeschoss, Gebäude mit geschäftlicher Nutzung (mehrgeschossig), Büro-/Verwaltungsgebäude, Parkhäuser, Großgarage, Stellplatznutzung
<i>Sonstiges Bauland</i>	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.

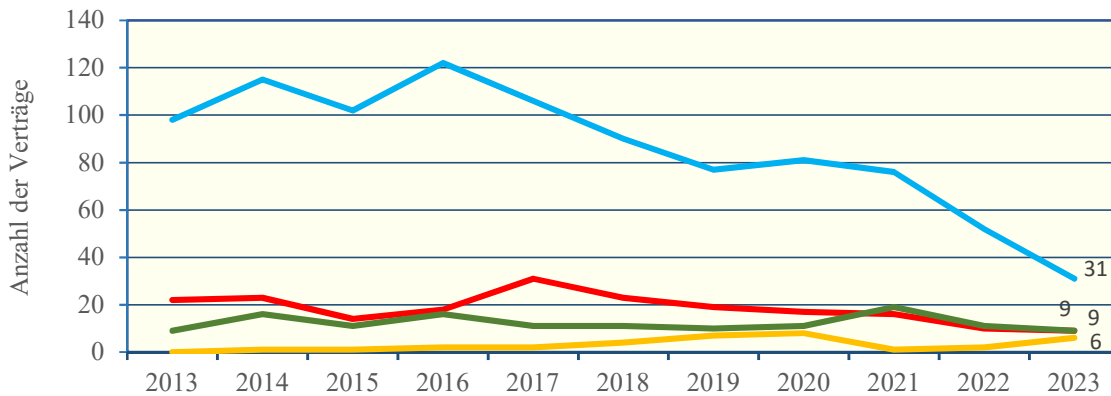
Die **Preisentwicklung** wird aus Daten der Kaufpreissammlung mittels Bodenpreisindexreihen dargestellt. Für die kreisfreie Stadt Cottbus wurden Bodenpreisindexreihen für den individuellen Wohnungsbau bis zum Geschäftsjahr 2021 abgeleitet (siehe Pkt. 5.2.2). Wegen fehlender auswertbarer Kaufverträge 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).

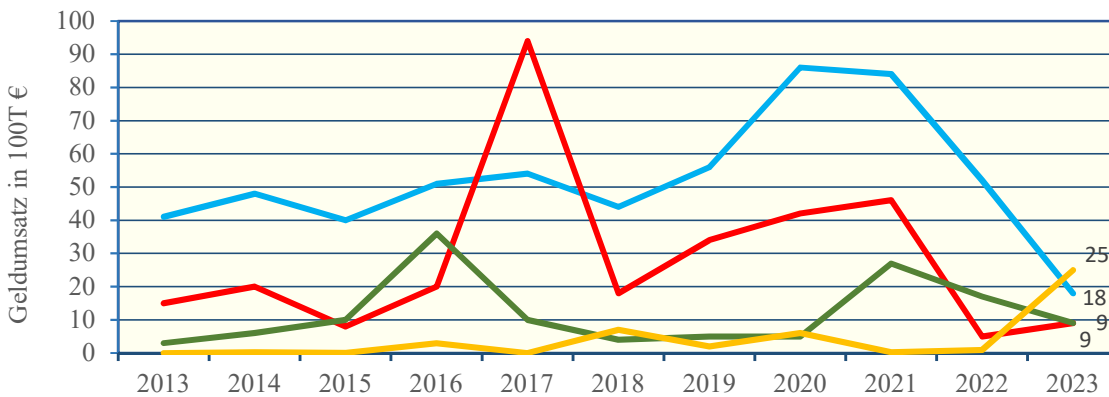
Umsatzzahlen ausgewählter Baulandteilmärkte

Die Anzahl der Verträge der baureifen Grundstücke ist 2023 im Vergleich zum Vorjahr insgesamt erneut rückläufig. Am Markt beteiligt sind dabei der individuelle Wohnungsbau mit ca. 56 %, der Geschosswohnungsbau mit ca. 16 %, gewerbliche und geschäftliche Baugrundstücke mit etwa 16 % und die sonstigen Baulandflächen mit ca. 11 %. Die Kaufvertragszahlen für den individuellen Wohnungsbau fallen weiter um ca. 40 %. Der Geldumsatz sank dabei um ca. 65 % bei ca. 91 % weniger Flächenumsatz. Beim Geschosswohnungsbau (MFH, WGH) mit rückläufigen Kauffallzahlen, stiegen Geld- und Flächenumsatz leicht an. Für Baugrundstücke gewerblicher und geschäftlicher Nutzung ging der Geldumsatz bei etwa gleichbleibenden Verkaufszahlen um ca. 47 % zurück, der Flächenumsatz erhöhte sich um etwa 15 %. Steigende Umsatzzahlen sind im Berichtsjahr bei den Baulandflächen für „sonstige Nutzung“ zu verzeichnen.

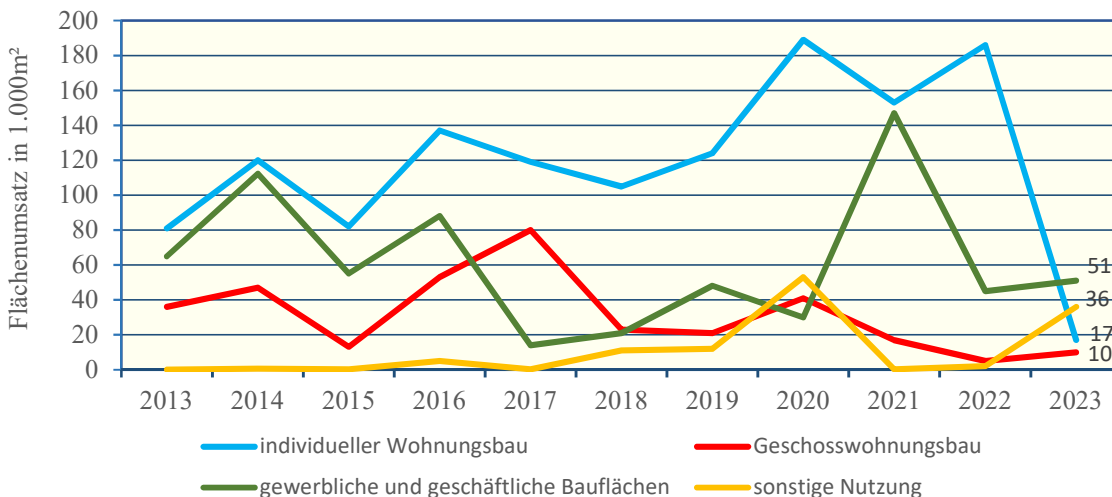
Entwicklung der Vertragsvorgänge



Entwicklung des Geldumsatzes



Entwicklung des Flächenumsatzes



5.2 Bauland für den individuellen Wohnungsbau

5.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

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

Der Cottbuser Immobilienmarkt 2023 ist geprägt durch einen insgesamt auffälligen Rückgang der Transaktionen von ca. 32 %. Das betrifft sowohl den Teilmarkt der bebauten Grundstücke als auch den der unbebauten Baulandgrundstücke. Besonders betroffen ist der weiterhin signifikante Rückgang der Grundstücksverkäufe von ca. 40 % für die Eigenheimbebauung. Die Anzahl der Verkäufe kommen einem historischen Tiefstand gleich seit Registrierung der Kauffälle Anfang der 90iger Jahre. Entgegen der Meinungen einiger Marktbeobachter hat diese geringe Marktaktivität in 2023 keine Trendwende hinsichtlich beginnender Preisrückgänge zur Folge. 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. 5 bis 15 % gegenüber dem Vorjahr. Alle weiteren BRW des individuellen Wohnungsbaus bleiben konstant. Dabei liegt das Bodenrichtwertniveau aktuell unverändert zwischen 15 €/m² bis 180 €/m², siehe nachfolgende Grafik, S. 28.

Die wenigen Verkäufe fanden in den Ortsteilen Kiekebusch, Gallinchen, Sielow, Döbbrick, Ströbitz sowie im neuen Wohngebiet der Windmühlensiedlung statt.

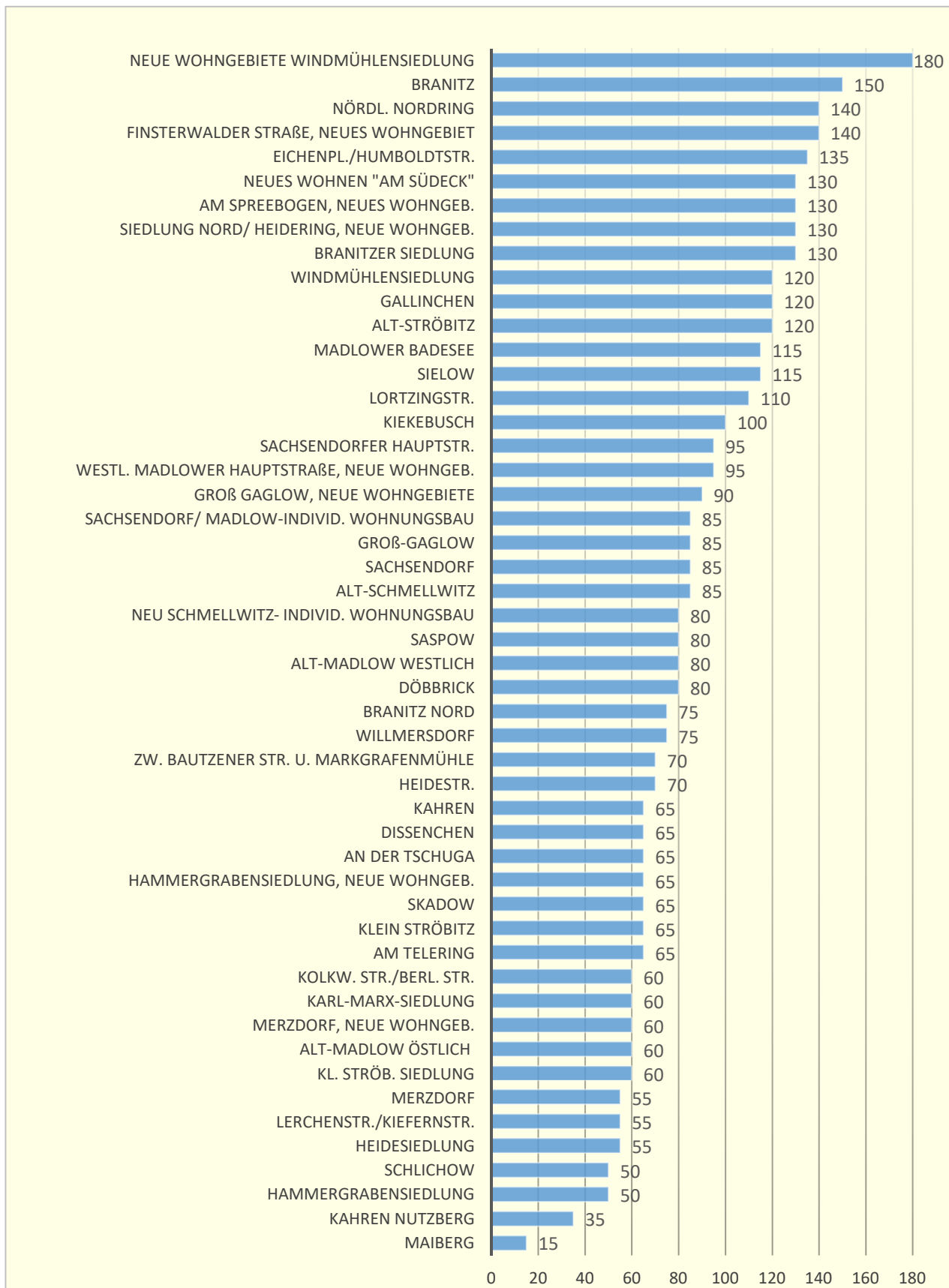
Preisniveau der auswertbaren Kauffälle für den individuellen Wohnungsbau für beitragsfreie baureife Grundstücke

Lage	Anzahl	Grundstücksgröße	BRW (Stand 01.01.2023)	Bodenpreis*	Bodenpreisentwicklung
Stadterweiterungsgebiet einschließlich Randgemeinden, Stadtrandlage	9	470 ... 1.500 m ² (Ø 890 m ²)	95 ... 180 €/m ² (Ø 117 €/m ²)	101 ... 208 €/m ² (Ø 154 €/m²)	84 ... 208 % (Ø 139 %)

* 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 01.01.2024 insgesamt dargestellt.

**Preisniveau entsprechend der aktuellen Bodenrichtwerte (€/m²)
mit Stichtag 01.01.2024
für beitragsfreie Baugrundstücke**

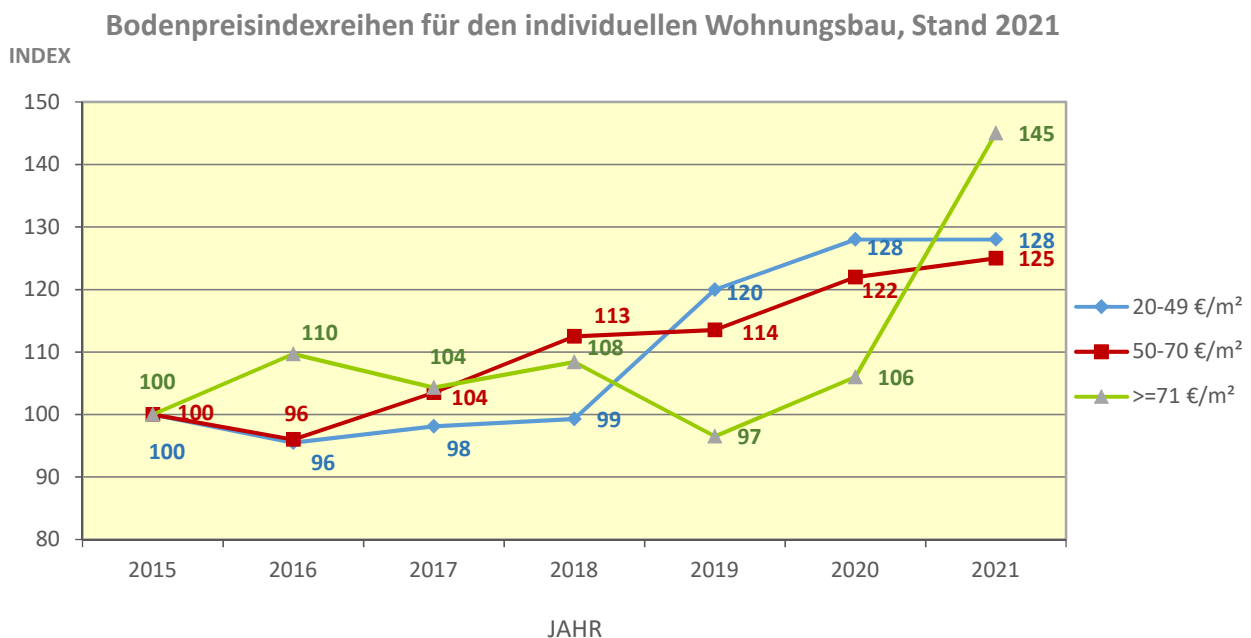


5.2.2 Bodenpreisindexreihen

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 Wertermittlungsstichtag umzurechnen. Der Bodenpreisindex für unbebaute Baugrundstücke wird aus Kaufpreisen für baureife Grundstücke abgeleitet. In der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses in der Stadt Cottbus wurde im Jahr 2001 erstmals eine Bodenpreisindexreihe des individuellen Wohnungsbaus für vergleichbare Bodenrichtwertzonen erstellt. Als Basisjahr für die Indizes wurde das Jahr 1994 festgesetzt. Die Indexreihe umfasst die Bodenrichtwertzonen der Randgebiete einschließlich der eingemeindeten Ortsteile Gallinchen, Groß Gaglow, Kiekebusch sowie die der Stadtrandlage. Ab dem Geschäftsjahr 2016 erfolgte die Berechnung des Indizes auf einer veränderten Bezugsbasis, d. h. dem Teilmarkt Randgebiete und Stadtrandlage wurden mehrere Bodenrichtwertzonen der „Neuen Wohngebiete“ zugeordnet.

In Folge dessen wurde im Geschäftsjahr 2019 die bisherige Bodenpreisindexreihe mit dem Programmsystem „Automatisierte Kaufpreissammlung“ (AKS) überprüft. Dabei wurden signifikante Bodenpreissteigerungen im niedrigen Bodenrichtwertniveau beobachtet. Im Ergebnis dessen wurden drei neue Bodenpreisindexreihen ab dem Geschäftsjahr 2015 angelegt. Insgesamt standen mit Auswertung des Geschäftsjahres 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) und 2023 (9) 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 kostenerstattungsbeitragsfrei

Analog der bisherigen Untersuchungen wurden diese bis 2018 fortgeführt und aktualisiert, wobei an der jeweils vierjährigen Zeitspanne festgehalten wurde. Es wurden fünf Untersuchungen für die Zeitspannen 2011 – 2014, 2012 – 2015, 2013 – 2016, 2014 – 2017 und 2015 – 2018 durchgeführt. Aus dem arithmetischen Mittel der Teilergebnisse ergeben sich die Umrechnungskoeffizienten. Die Auswertung der aktuellen Analyse bestätigt mit nahezu gleichen Ergebnissen die Umrechnungskoeffizienten von 2013. Eine marktwirtschaftliche Betrachtung des Untersuchungsergebnisses belegt nach wie vor die vorhandene Erwartung: „Mit zunehmender Grundstücksgröße sinkt der Bodenpreis je €/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- u. kostenerstattungsbefrei

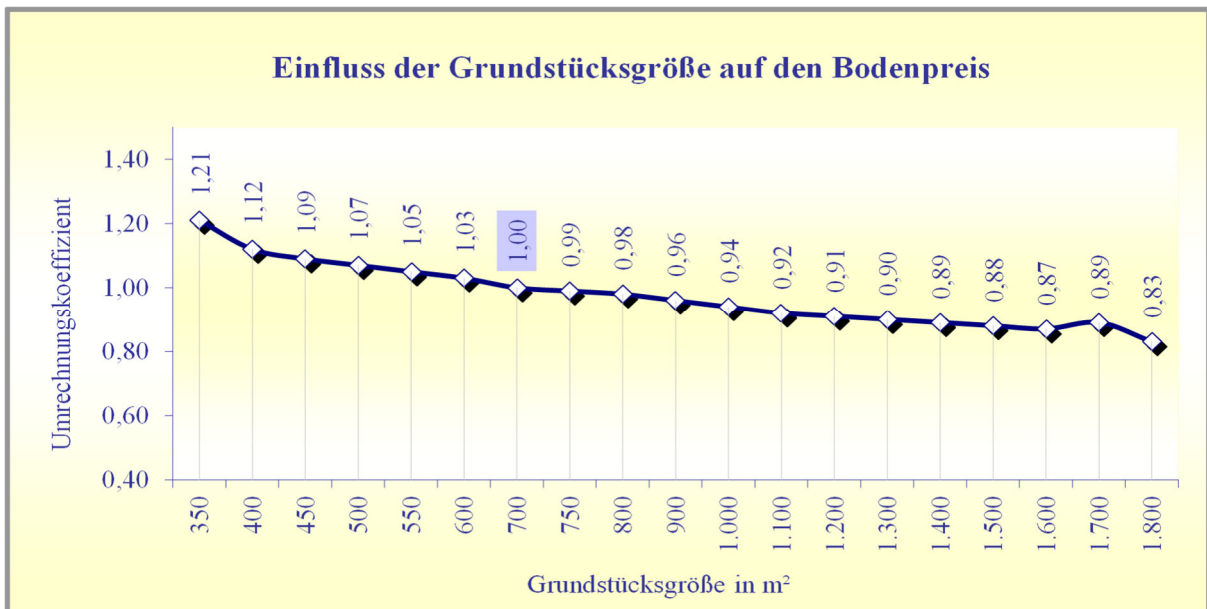
Umrechnungskoeffizienten

1.100 m² = 0,92
800 m² = 0,98

Bodenpreis angepasst

$0,92/0,98 \times 80 \text{ €/m}^2 = 75,10 \text{ €/m}^2$
~ 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 sind rückläufig, dabei sind Geld- und Flächenumsatz leicht ansteigend gegenüber dem Vorjahr. 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 2019 herangezogen. Eine statistisch gesicherte Preisentwicklung für den Geschosswohnungsbau kann auf Grund der geringen Datenmenge nicht abgeleitet werden.

	Anzahl Kauf-fälle (2019-2023)	Ø Grundstücks-fläche in m ² (Spanne)	Ø Kaufpreis in €/m ² (Spanne)	Boden-richtwert in €/m ²	Ø Anteil vom BRW in % (Spanne)
Geschoss-wohnungs-bau	23	~ 2.803 (136 – 9.984)	~ 222 (46 – 816)	33 – 420	162 % ↑ (76 – 333)
Zukäufe	33	~ 260 (5 – 1.909)	~ 145 (19 – 632)	56 – 480	72 % ↑ (27 – 186)

5.4 Bauland für Gewerbe 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 2023 wurden 9 Kauffälle (inkl. 2 Zukäufen) für Gewerbebauflächen registriert. Das bedeutet einen leichten Rückgang der Vertragszahlen gegenüber dem Vorjahr. Der Geldumsatz ist ebenfalls rückläufig, bei den Flächen ist ein Umsatzplus zu verzeichnen. Für die nachfolgende Auswertung wurden die auswertbaren Kauffälle der Jahre 2019 bis 2023 zusammengefasst. Eine statistisch gesicherte Preisentwicklung für Gewerbebaugrundstücke kann auf Grund der geringen Datenmenge nicht abgeleitet werden.

	Anzahl Kauf-fälle (2019-2023)	Ø Grundstücks-fläche in m ² (Spanne)	Ø Kaufpreis in €/m ² (Spanne)	Boden-richtwert in €/m ²	Ø Anteil vom BRW in % (Spanne)
Gewerbe-bauland	29	~ 5.246 (518 – 35.194)	~ 29 (9 – 105)	13 – 100	124 % ↑ (34 – 418)
Zukäufe	13	~ 957 (161 – 3.813)	~ 22 (5 – 60)	13 – 110	77 % ↓ (25 – 146)

Das **Bodenrichtwertniveau für gewerbliche Bauflächen** liegt zwischen 13 €/m² und 60 €/m² erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbetragsfrei (Bodenrichtwertindexreihe für Gewerbebauland siehe S. 94).

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.

5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Bauerwartungsland

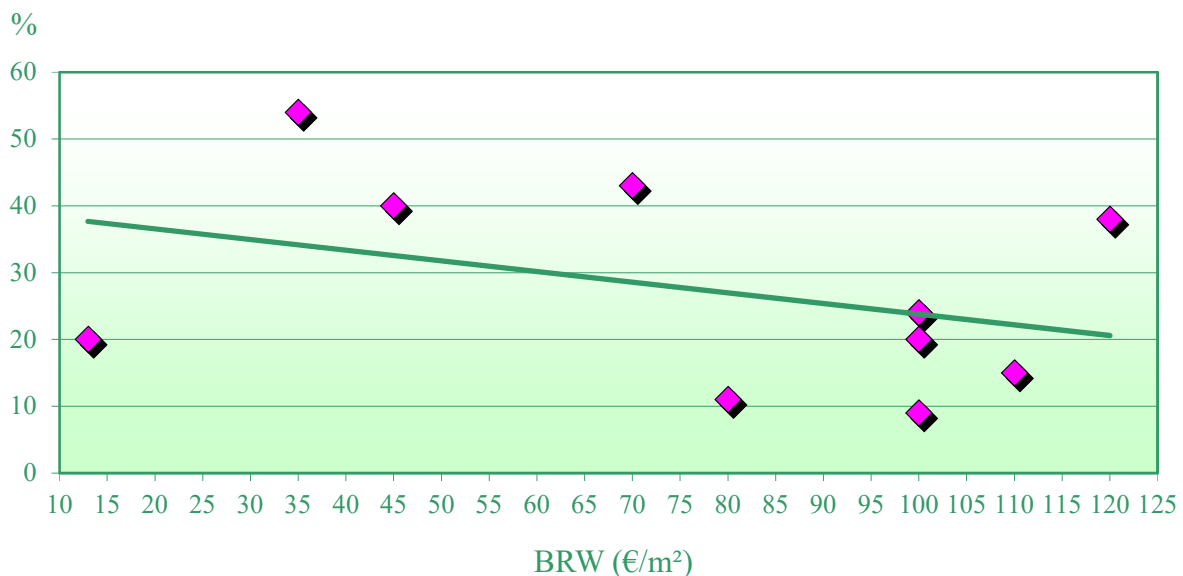
§ 3 Abs. 2 ImmoWertV

„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 5 auswertbare Kauffälle registriert, von denen vier in einem Sonderbauflächengebiet liegen. 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 2019 bis 2023 herangezogen.

Anzahl Kauffälle (2019-2023)	Grundstücksfläche in m ²	Kaufpreis je m ² Grundstücksfläche in €/m ²	Bodenrichtwert in €/m ²	Ø Anteil vom BRW in % (Spanne)
10	119 – 89.558	3 – 80	13 – 120	27 % ↑ (9 – 54)

Hinweis: inkl. der Kaufverträge in den Gewerbegebieten



Rohbauland

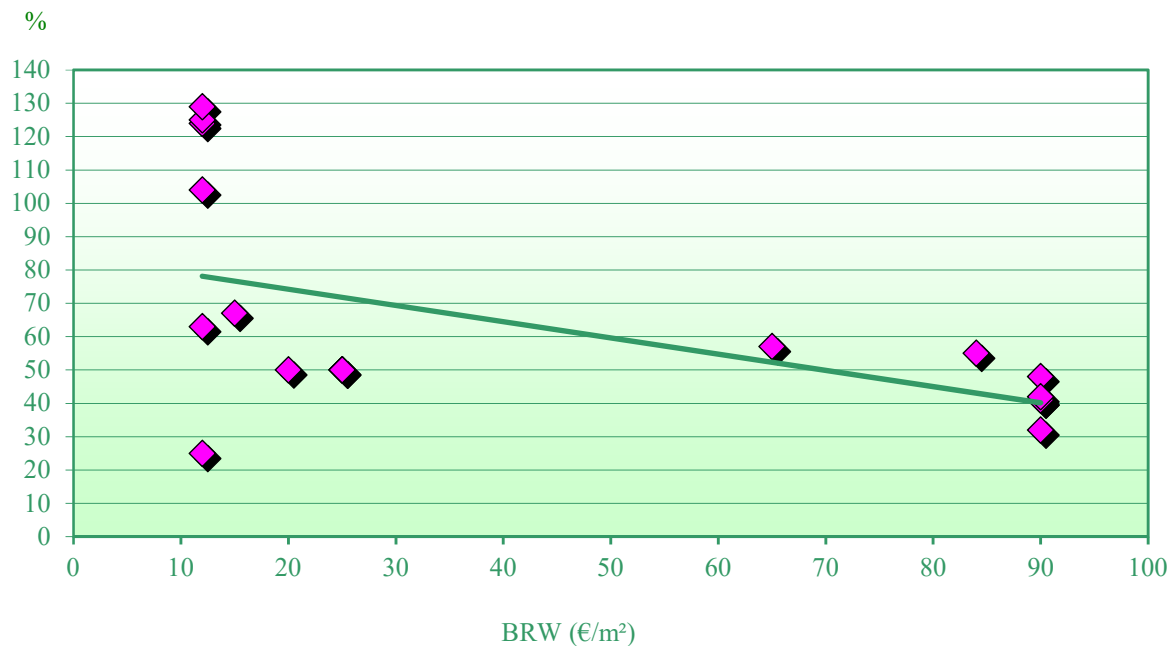
§ 3 Abs. 3 ImmoWertV

„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 2023 wurde ein Vertrag als Zukauf für Gewerbebauflächen in der Entwicklungsstufe Rohbauland 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 2019 bis 2023 herangezogen.

Anzahl Kauffälle (2019-2023)	Grundstücksfläche in m ²	Kaufpreis je m ² Grundstücksfläche in €/m ²	Bodenrichtwert in €/m ²	Ø Anteil vom BRW in % (Spanne)
19	645 – 26.188	3 – 46	12 – 90	63 % ↑ (25 – 129)

Hinweis: inkl. der Kaufverträge in den Gewerbegebieten



5.6 Sonstiges Bauland

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

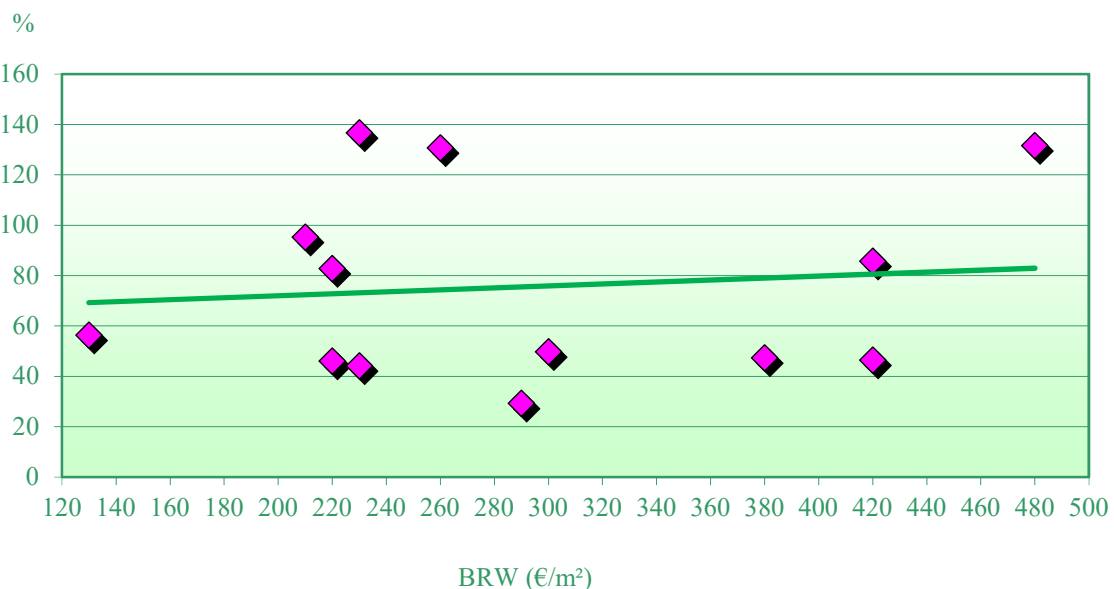
„Zukäufe bzw. Arrondierungsflächen sind Flächen, die zur Erweiterung des bestehenden Grundstücks dienen. Mit Zukauf der Arrondierungsflächen wird die bauliche Ausnutzbarkeit eines Grundstücks erhöht, Überbauungen beseitigt und der ungünstige Verlauf von Grundstücksgrenzen korrigiert. Der Erwerb dieser 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 2023 lagen zwei auswertbare Kauffälle als Zukauf im Stadtzentrum vor, so dass auf die nachfolgend analysierten Preisspannen der Verkaufszahlen der Jahre 2019 bis 2023 verwiesen wird.

Anzahl Kauffälle (2019-2023)	Grundstücksfläche in m ²	Kaufpreis je m ² Grundstücksfläche in €/m ²	Bodenrichtwert in €/m ²	Ø Anteil vom BRW in % (Spanne)
13	5 – 570	73 – 632	130 – 480	76 % ↑ (29 – 137)

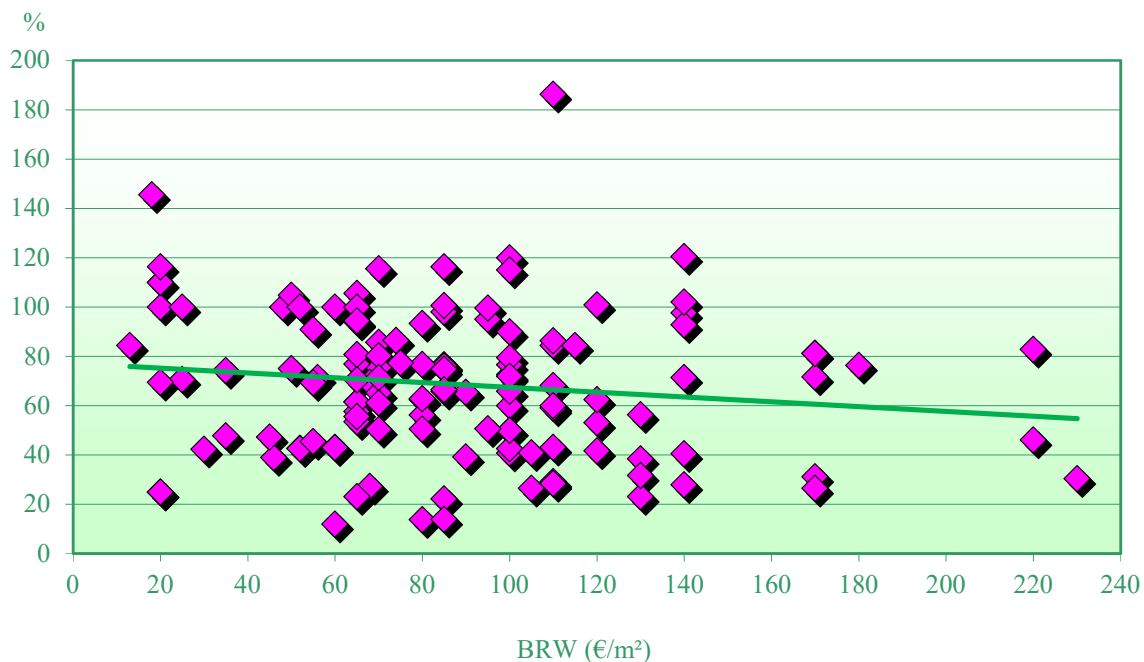


Hinweis: Da sich mit Beschluss der Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2022 Bodenrichtwertzonengrenzen geringfügig geändert haben, ist das Selektionsgebiet „Zukäufe im Stadtzentrum“ nicht voll umfänglich mit dem ehemaligen Sanierungsgebiet „Modellstadt Cottbus – Innenstadt“ identisch (siehe vorjährige 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 2023 gingen 20 Erwerbsvorgänge als Zukäufe außerhalb des Stadtzentrums in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ein. Für die Ermittlung des nachfolgenden Preisspektrums wurden die Kauffälle der Jahre 2019 bis 2023 zusammengefasst und untersucht.

Anzahl Kauffälle (2019-2023)	Grundstücksfläche in m ²	Kaufpreis je m ² Grundstücksfläche in €/m ²	Bodenrichtwert in €/m ²	Ø Anteil vom BRW in % (Spanne)
126	6 – 8.897	5 – 205	13 – 230	69 % ↓ (12 – 186)

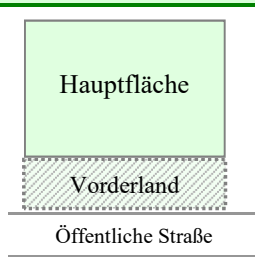
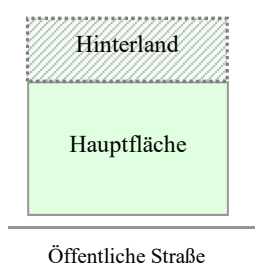
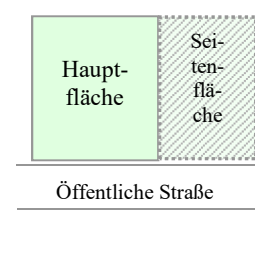
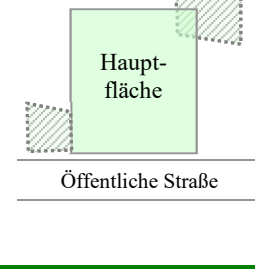


Zukäufe im Stadterweiterungsgebiet einschließlich dörflicher Randlage nach Lage der Arrondierungsfläche zur Hauptfläche

Für die Auswertung der Zukäufe nach Lage der Arrondierungsfläche zur Hauptfläche wurden die auswertbaren Zukäufe der Jahre 2019 bis 2023 zusammengefasst. Die Kaufpreisuntersuchung erfolgte nach Lage der Zukaufsflächen und nach Größe der erworbenen Flächen im Vergleich zum jeweiligen Bodenrichtwert. Für die nachfolgende Analyse konnten 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 (2019-2023)	Flächen-größe in m ²	Ø Kaufpreis in €/m ² (Spanne)	Ø Wertanteil am BRW in % (Spanne)	Beispiel
Vorderland	24	≤ 100	Ø 78 ↓ (38 – 182)	Ø 80 ↓ (38 – 101)	
	7	101 – 600	Ø 49 → (18 – 122)	Ø 61 → (39 – 91)	
	0	> 600	-	-	
Hinterland	8	≤ 100	Ø 63 ↑ (40 – 93)	Ø 64 ↓ (32 – 93)	
	16	101 – 600	Ø 69 ↑ (5 – 205)	Ø 66 ↑ (14 – 186)	
	1	> 600	-	-	
seitlich gelegene Flächen	9	≤ 100	Ø 79 ↑ (21 – 195)	Ø 62 ↑ (28 – 115)	
	27	101 – 600	Ø 53 ↑ (7 – 143)	Ø 67 ↓ (12 – 116)	
	4	> 600	Ø 51 ↑ (22 – 72)	Ø 88 ↑ (67 – 110)	
Splitterflächen (regel- o. unregelmäßig in unterschiedlichen Lagen)	10	≤ 100	Ø 62 ↑ (28 – 137)	Ø 70 ↑ (26 – 100)	
	10	101 – 600	Ø 30 ↓ (5 – 65)	Ø 56 ↓ (14 – 146)	
	0	> 600	-	-	

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 eher selten statt. Im **Jahr 2023** wurden **keine Verträge** über den Verkauf von Erbbaurechten 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 2022 zusammengefasst.

Nutzung	Anzahl Verträge	Laufzeit in Jahren	Erbbauzinssatz in %
unbebaute Grundstücke Wohnen	7	74 bis 99	2 bis 6
unbebaute Grundstücke Gewerbe/Sonstige	4	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 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 <ul style="list-style-type: none"> • 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)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ wenig nachgefragt ▪ einfache Ausstattung 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ entweder keine herausragenden Eigenschaften in allen Kriterien <li style="text-align: center;">oder ▪ besonders gute und besonders einfache Eigenschaften halten sich die Waage 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ starke Nachfrage ▪ hoher Ausstattungsgrad
Bebauung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ nicht intakte Bebauung ▪ Modernisierungsbedarf ▪ ungepflegtes Straßenbild ▪ in Dorfgebieten hohe Bebauungsdichte 		<ul style="list-style-type: none"> ▪ intakte Bebauung ▪ gutes Straßenbild ▪ Durchgrünung ▪ in Dorfgebieten ruhige, aufgelockerte, dorftypische Wohnlage
Lokale Infrastruktur (Versorgung, Bildung, Kultur)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ längere Wege ▪ lückenhafte Versorgung 		<ul style="list-style-type: none"> ▪ kurze Wege ▪ vollständige Versorgung ▪ in Stadterweiterungsgebiet (Versorgungs-) Zentren noch fußläufig erreichbar
Verkehrslage	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ungünstige Verkehrsanbindung ▪ in Dorflagen zeitweise sehr schlechte bis gar keine Anbindung an ÖPNV 		<ul style="list-style-type: none"> ▪ günstige Anbindung an ÖPNV ▪ in Stadterweiterungslagen bei geringem Verkehrslärm schnell fußläufig erreichbarer ÖPNV
Immissionen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ hoher Einfluss von Lärm, Staub, Geruch ▪ in Stadterweiterungs- und Dorflagen trotz schlechterer Anbindung an ÖPNV hohe Immissionen (z.B. Ausfallstraße) 		<ul style="list-style-type: none"> ▪ geringe lagetypische Immissionen

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

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

Beispiele der Lagezonen

	einfach	mittel	gut
Citylage	<ul style="list-style-type: none"> · Wilhelmstraße, südlicher Teil · Straße der Jugend zwischen Stadtring und Marienstraße 	<ul style="list-style-type: none"> · Ostrower Wohnpark · Klosterstraße (Wendisches Viertel) · Karl-Liebknecht-Straße, westl. Teil 	<ul style="list-style-type: none"> · Dreifertstraße · Bonnaskenstraße · Schwanstraße · Altmarkt bis Puschkinpromenade
Stadterweiterungsgebiet	<ul style="list-style-type: none"> · Saarbrücker Straße · Dissenchener Straße · Vetschauer Straße 	<ul style="list-style-type: none"> · Drebkauer Straße · Muskauer Straße · Karlstraße 	<ul style="list-style-type: none"> · Eichenplatz · Eigene Scholle · Finsterwalder Straße
dörfliche Randlage	<ul style="list-style-type: none"> · Gallinchener Hauptstraße · Willmersdorfer Chaussee · Maiberg 	<ul style="list-style-type: none"> · Gallinchen – Parzellenstraße · Branitz · Dissenchener Hauptstraße 	<ul style="list-style-type: none"> · 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.“

Die Umsatzzahlen für die land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke sind insgesamt gegenüber dem Vorjahr deutlich angestiegen. Auffällig ist dabei der Anstieg der Verkaufszahlen bei Ackerlandflächen und bei forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken. Von 52 Kauffällen wurden 27 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

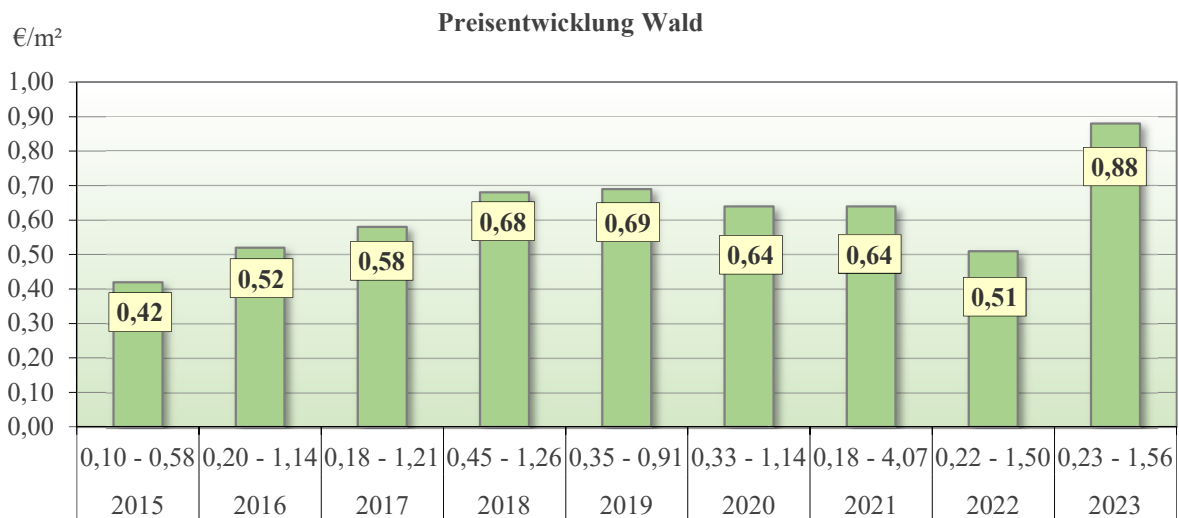
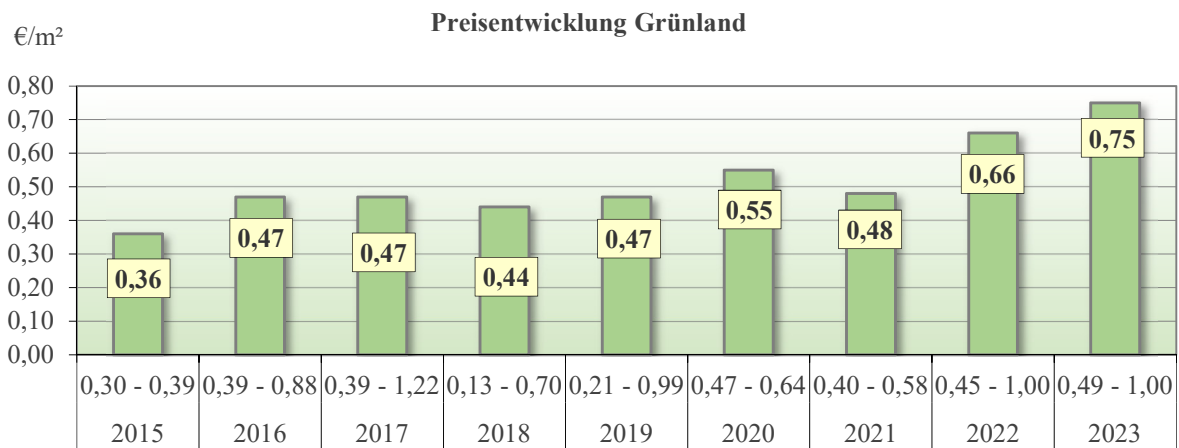
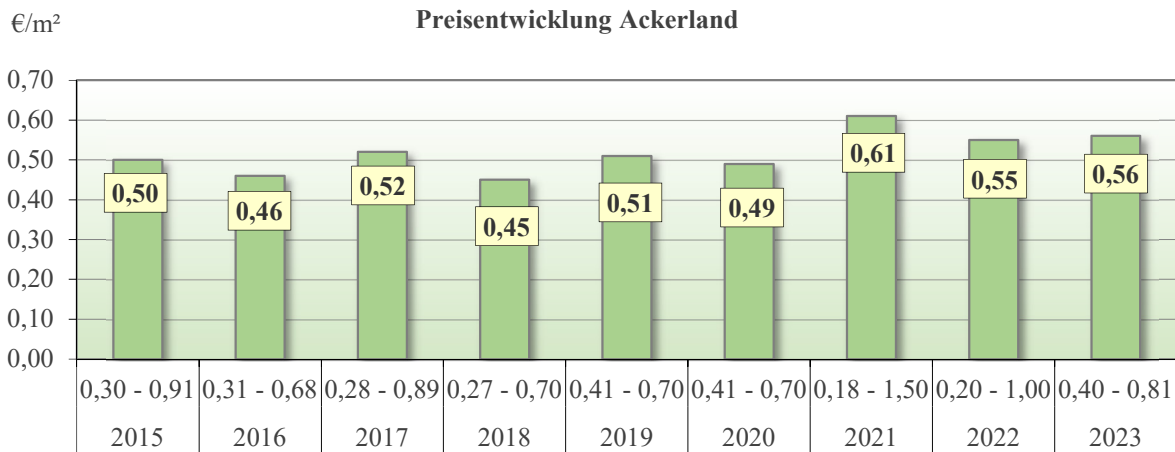
Die steigenden Preise bei Verkäufen von landwirtschaftlich genutzten Flächen sind auch im Berichtsjahr wieder zu beobachten. Eine Abhängigkeit des Kaufpreises von der Bodengüte bei Acker- bzw. Grünlandflächen konnte dabei nicht abgeleitet werden. Auch für die forstwirtschaftlich genutzten Grundstücke ist ein Preisanstieg zu verzeichnen. Weiterhin werden für Wald- und Grünlandflächen in Ortsnähe regelmäßig höhere Preise gezahlt als in ortsfernen Lagen. Die Auswertung der Kauffälle der Jahre 2020 bis 2023 (inklusive der BVVG-Verkäufe) ergaben nachfolgend aufgeführte Preisspannen und nach Flächen gewichtete Kaufpreismittel.

Nutzungsart	Anzahl Kauffälle (2020-2023)	Fläche in m ²	Preisspanne in €/m ²	gewichtetes Kaufpreismittel in €/m ²
Ackerland ortsnah⁴	29	385.971	0,20 – 1,50 Ackerzahl 24 – 46	0,54 ↑ Ø Ackerzahl 32
Ackerland ortsfern	18	206.073	0,18 – 1,00 Ackerzahl 20 – 41	0,60 ↑ Ø Ackerzahl 31
Grünland ortsnah	9	55.635	0,40 – 1,00 Grünlandzahl 20 – 39	0,65 ↑ Ø Grünlandzahl 34
Grünland ortsfern	12	119.919	0,47 – 1,00 Grünlandzahl 28 – 41	0,62 ↑ Ø Grünlandzahl 34
Waldflächen inkl. Aufwuchs ortsnah	31	340.190	0,22 – 4,07	0,78 ↑
Waldflächen inkl. Aufwuchs ortsfern	26	409.311	0,18 – 1,44	0,55 ↓

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, Bodenpreisindexreihen

Die nachfolgenden Grafiken zeigen die durchschnittlichen nach Flächen gewichteten jährlichen Bodenpreise und Preisspannen der Jahre 2015 bis 2023. Eine Preisentwicklung durch Bodenrichtwertindexreihen wird unter Pkt. 10.5 dargestellt.



7 Sonstige unbebaute Grundstücke

7.1 Teilmarkt „sonstige Flächen“

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

Für Hausgärten als Zukäufe wurden 4 Kauffälle registriert. Drei Gärten zur Freizeitgestaltung wechselten den Besitzer. Private Grünflächen wurden dreimal veräußert, private Wege bzw. Zufahrten wurden in 4 Fällen erfasst. Auf Grund des geringen Datenmaterials wurden für folgende Analysen die auswertbaren Kauffälle der Berichtsjahre 2019 bis 2023 in nachstehender Tabelle zusammengefasst.

	Anzahl Kauf- fälle (2019-2023)	Ø Fläche in m ² (Spanne)	Ø Kaufpreis in €/m ² (Spanne)	Bodenrichtwert in €/m ²	Ø Anteil vom BRW in % (Spanne)
Zukauf Hausgärten	41	919 (45 – 3.235)	11,14 ↑ (3 – 39)	8 – 100	17 % ↓ (3 – 84)
Gärten zur Freizeit- gestaltung	10	1.269 (147 – 4.100)	6,41 ↑ (3 – 10)	25 – 75	14 % → (6 – 18)
Zufahrten bzw. private Wege	15	670 (4 – 3.055)	34,31 ↑ (1 – 175)	20 – 270	39 % ↑ (1 – 97)

Für **Sportanlagen/Sportflächen** wurde im Jahr 2023 ein 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 **Kleingarten- und Erholungsanlagen** mit mehreren Einzelparzellen wurden im Jahr 2023 vier 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 2019 bis 2023 mit 12 Kauffällen ergab ein **Preisniveau von 0,61 bis 39,02 €/m²** mit Flächen von ca. 1.600 bis ca. 26.300 m², das gewichtete Kaufpreismittel liegt bei 5,41 €/m².

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

Grundstücke für **Energieanlagen** wurden im Geschäftsjahr einmal verkauft. In Auswertung der registrierten Daten seit 2010, 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 2023 wurde ein 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 2023 zwei Erwerbsvorgänge registriert. Auf Grund geringer Kauffalldaten wurden die Jahre 2019 bis 2023 zur Auswertung herangezogen. Diese ergaben ein **Preisniveau von 1 bis 116 %** vom jeweiligen Bodenrichtwert, der Mittelwert beträgt ca. 38 %. 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.

Für den Erwerb von **Flächen der Bundesautobahn** lag im Berichtsjahr ein Vertrag vor. 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 3.268m².

Bei den **sonstigen Verkehrseinrichtungen** (Gleisanlagen, Umgehungs-, Kreis-, Landes-, Bundesstraßen) wurde in der Kaufpreissammlung 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 der Gemeinbedarfsflächen werden auch **Flächen für Ver- und Entsorgungseinrichtungen** erfasst. Im Berichtsjahr ist kein Kauffall registriert worden. Auf Grund der geringen Datenmenge ist eine Preisanalyse nicht möglich.

Nach dem **VerkFIBerG⁵** gab es im Jahr 2023 einen Vertragsabschluss.

⁵ Verkehrsflächenbereinigungsgesetz

8 Bebaute Grundstücke

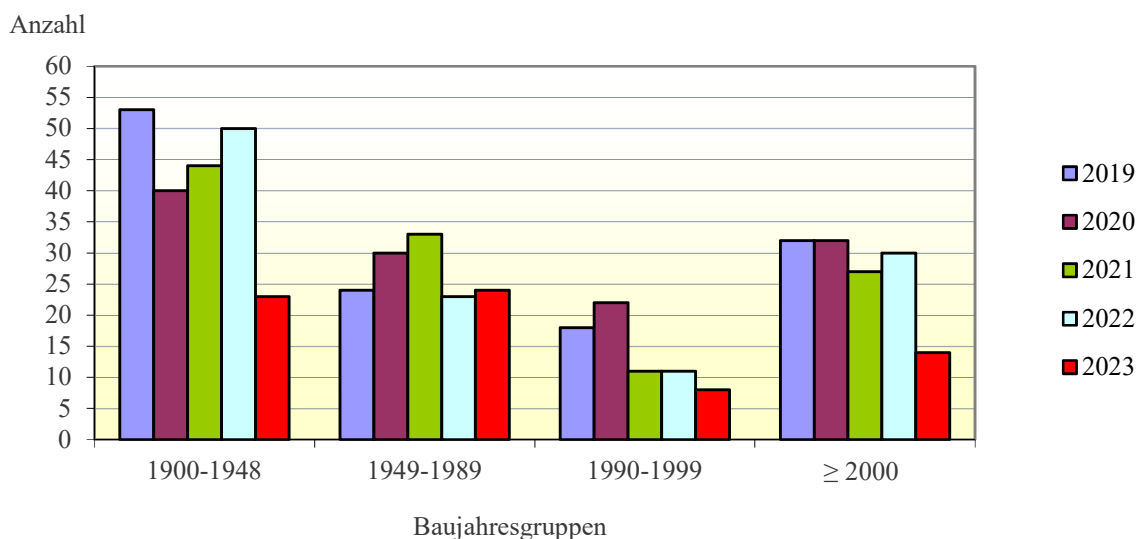
8.1 Allgemeines

Die Rubrik der bebauten Grundstücke nimmt in der kreisfreien Stadt Cottbus mit ca. 39 % aller Kauffälle und mit ca. 77 % im Geldumsatz den größten Anteil am gesamten Marktgeschehen ein. Beim Flächenumsatz haben die bebauten Grundstücke einen Anteil von ca. 25 %. In folgender Tabelle werden Anzahl und Umsätze 2023 unterteilt nach Gebäudearten dargestellt.

Gebäudeart	Anzahl		Flächenumsatz		Geldumsatz	
	Kauffälle	Anteil	1.000 m ²	Anteil	100.000 €	Anteil
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	69	40 %	76	20 %	161	15 %
Reihenhäuser und Doppelhaushälften	26	15 %	11	3 %	52	5 %
Mehrfamilienhäuser	17	10 %	15	4 %	130	12 %
Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude	22	13 %	98	26 %	350	32 %
Wochenendhäuser	14	8 %	12	3 %	5	< 1 %
Bauernhäuser	-	-	-	-	-	-
Sonstige Gebäude	23	14 %	168	44 %	401	36 %
insgesamt	171	100 %	382	100 %	1.099	100 %

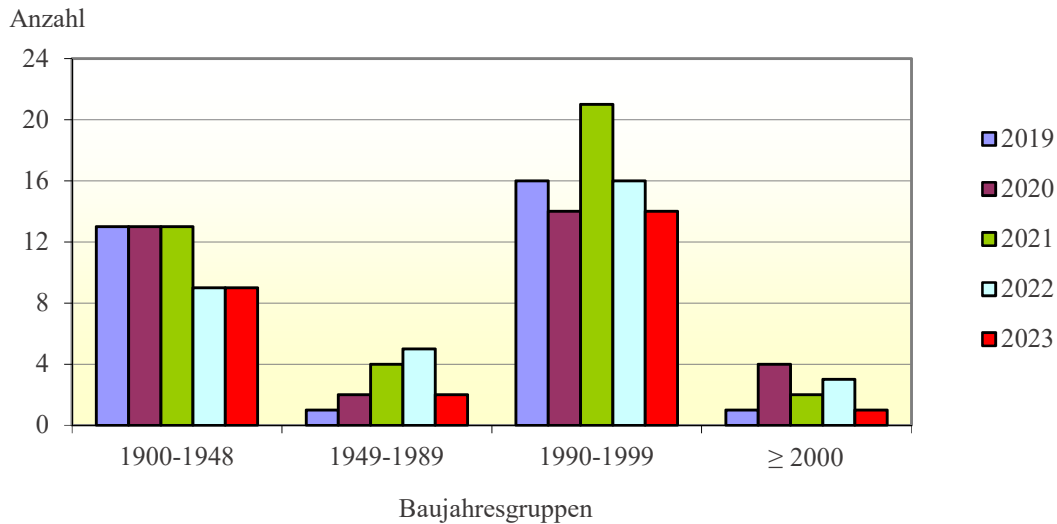
Die freistehenden **Ein- und Zweifamilienhäuser** sind zahlenmäßig weiterhin die stärkste Objektgruppe unter den bebauten Grundstücken. Dabei sind die Gesamtumsätze im Vergleich zum Vorjahr signifikant rückläufig. Nur für die Ein- und Zweifamilienhäuser der Baujahresgruppe 1949 – 1989 blieb das Kaufinteresse annähernd gleich.

Verteilung der Verkäufe bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern



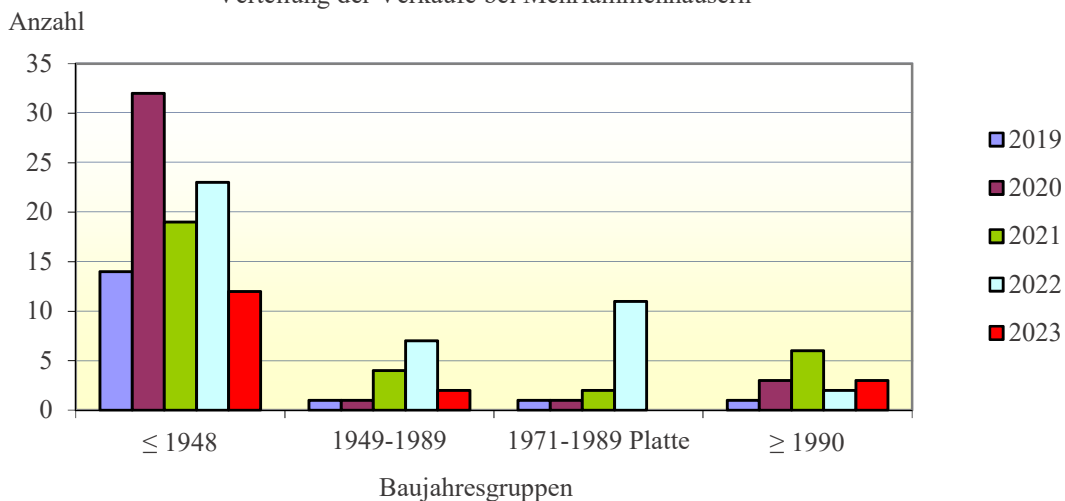
Für die **Reihenhäuser/Doppelhaushälften** sind gegenüber dem Vorjahr insgesamt weiter sinkende Umsatzzahlen registriert worden. Dabei wurden die Gebäude der Baujahresgruppe 1990 – 1999 mit einem Marktanteil von ca. 54 % am häufigsten nachgefragt. Es folgt die Baujahresgruppe 1900 – 1948 mit einem Anteil von ca. 34 %. Für die Baujahresgruppen 1949 – 1989 sowie > 2000 mit Marktanteilen von 8 bzw. 4 % war das Kaufinteresse bei den Reihenhäusern bzw. Doppelhaushälften geringer als im Vorjahr.

Verteilung der Verkäufe bei Reihenhäusern und Doppelhaushälften



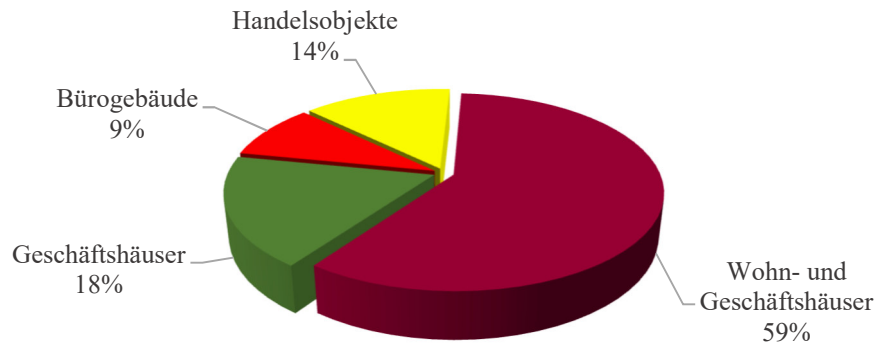
Auch auf dem Markt der **Mehrfamilienhäuser** setzt sich die negative Umsatzentwicklung fort. Die vorherrschende Objektgruppe sind weiterhin die Gebäude der Baujahre vor 1948 mit ca. 71 % Anteil am Marktgeschehen. Für die übrigen Baujahresgruppen wurden kaum Verkäufe registriert. Gebäude des komplexen Wohnungsbaus (Plattenbau) wurden 2023 nicht veräußert.

Verteilung der Verkäufe bei Mehrfamilienhäusern



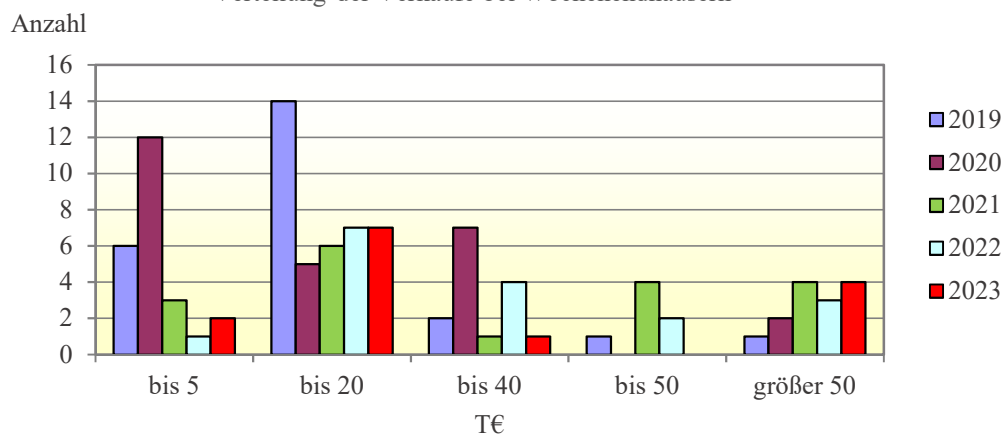
Entgegen dem allgemeinen Trend, sind für die Rubrik **Wohn- und Geschäftshäuser** (Gebäude mit mehreren Nutzungen, Bürogebäude mit bzw. ohne Läden, Handelsobjekte, Autohäuser...) steigende Umsatzzahlen erfasst worden. Sowohl in der Anzahl als auch beim Geld- und Flächenumsatz gingen die Zahlen nach oben. Ein Grund dafür sind Verkäufe von komplexen Wohn- und Geschäftshäusern und Handelsobjekten in Millionenhöhe.

Verteilung der Verkäufe bei Wohn- und Geschäftshäusern



Die Anzahl der **Wochenendhäuser** bewegen sich mit 14 Kauffällen leicht rückläufig, auch Geld- und Flächenumsatz gingen zurück.

Verteilung der Verkäufe bei Wochenendhäusern

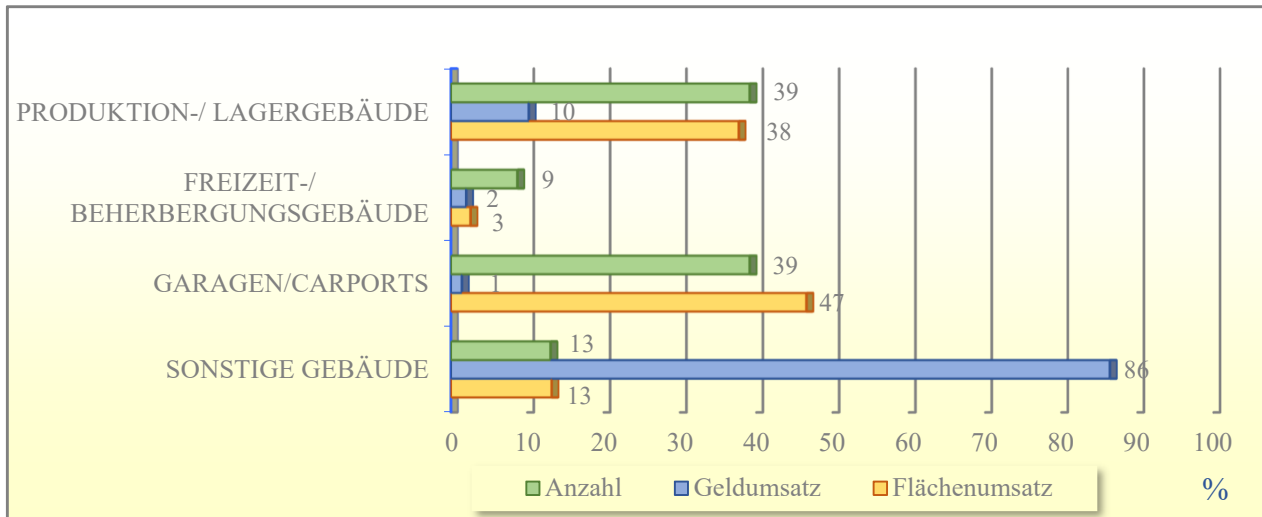


Die **Bauernhäuser** nehmen eine besondere Stellung bei den freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern ein. Unter dieser Rubrik werden Wohnhäuser mit bäuerlichem Ursprung und landwirtschaftlichen Nebengebäuden wie z.B. Drei- bzw. Vier-Seiten-Höfe erfasst. Im Berichtsjahr 2023 wurden keine Kaufverträge dieser Gebäudeart registriert.

Die Rubrik **sonstige Gebäude** umfasst u. a. folgende Gebäudearten: Produktions-/Werkstatt-/Lagergebäude, Gebäude für Freizeitwecke und Beherbergungen, Gebäude für kulturelle/soziale Einrichtungen, Gebäude für Verkehrseinrichtungen, Gebäude für Ver- und Entsorgungseinrichtungen sowie Garagengebäude. Für sonstige Gebäude wurden insgesamt 23 Verträge im Berichtsjahr 2023 erfasst. Im Vorjahresvergleich bedeutet das eine Steigerung der Kauffallzahlen von ca. 21 % mit gleichzeitiger Erhöhung des Geldumsatzes um ca. 10 %. Bei den Flächen wurden weiterhin rückläufige Umsätze gegenüber dem Vorjahr registriert.

Für die folgende Übersicht der 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.

Verteilung der Umsätze bei sonstigen Gebäuden



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 normierten Kaufpreis/Wohnfläche ausgewiesen.

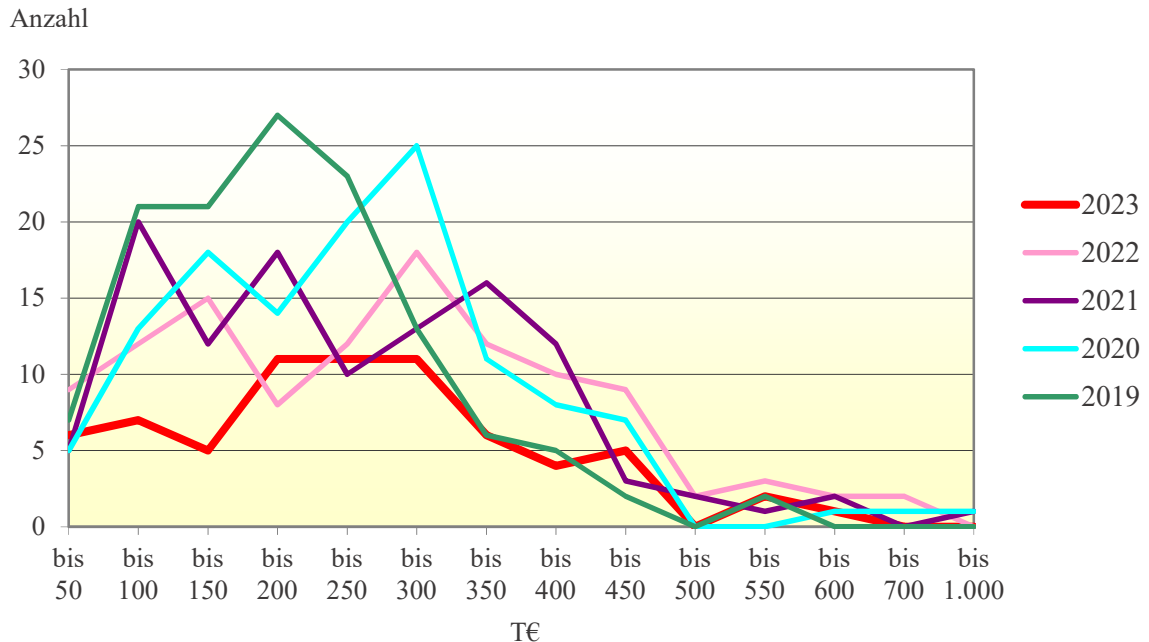
Für Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften werden Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinssätze entsprechend der Verwaltungsvorschrift zur Ermittlung von Ertragswerten und Liegenschaftszinssätzen sowie von Sachwerten und Sachwertfaktoren im Land Brandenburg (Verwaltungsvorschrift Ertrags- und Sachwert - VV EW-SW) vom 03.05.2023 ausgewiesen, siehe S. 6 „Hinweise zur Anwendung der ImmoWertV 2021“.

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

Häufigkeitsverteilung der Ein- und Zweifamilienhäuser nach Preisklassen



Im Geschäftsjahr 2023 konnten für den Teilmarkt der freistehenden EFH/ ZFH **42 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 deutliche Negativentwicklung hinsichtlich der Transaktionen insgesamt und teilweise der Transaktionspreise **einzelner Baujahresgruppen**. Dabei weisen **einzelne Baujahresgruppen stagnierende Preise** auf, welche sich auf relativ hohem Niveau bewegen, was eine Stabilisierung der Preise vermuten lässt. Mit einer **Negativtendenz von ca. 18 % fallen die Preise in der Baujahresgruppe 1949-1989, teilsaniert – saniert** signifikant. Dem folgen die **Weiterveräußerungen der Baujahre ab 2000-2020** mit einem eher **leichten Preisrückgang von ca. 5 %**. Einzige moderate **Preistendenz von ca. + 3 %** weisen die **teilsanierten EFH/ZFH der Baujahre < 1948** auf. In der Kategorie Neubauten – Erstverkäufe für EFH/ZFH liegen 2023 keine Transaktionen vor. Auswirkungen des Gebäudeenergiegesetzes sind derzeit aus der Datensammlung des Gutachterausschusses nicht ableitbar.

Weitere überschlägige Preisentwicklungen sind in den folgenden Tabellen, S. 52 und 53 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 2023 (2022)
Bodenrichtwertniveau 25 – 180 €/m²

(beitragsfrei)

(auswertbare Kauffälle)

Baujahresgruppe	Anzahl	BRW-Niveau (€/m ²) Spanne	Anteil Bodenwert am KP (%)	mittlere Grundstücksgröße (m ²)	mittleres Baujahr	mittlere WF (m ²)	norm. mittlerer WF-Preis (€/m ²)	norm. mittlerer Gesamtkaufpreis (€)
Bj. < 1948 unsaniert (MODG 1 - 6)	5 (8)	55-140 (65-140)	58 (80)	1.344 (1.181)	1924 (1928)	119 (124)	1.583 (1.627)	186.000 (203.213)
Bj. < 1948 teilsaniert (MODG 8 - 14)	11 (19)	35-130 (14-150)	28 (32)	1.030 (1.142)	1931 (1921)	137 (153)	2.144 (2.091)	296.455 (308.076)
Bj. < 1948 saniert (MODG 12 - 20)	- (2)	- (85-110)	- (25)	- (989)	- (1935)	- (135)	- (3.081)	- (417.000)
Bj. 1949 – 1989 unsaniert (MODG 1- 6)	10 (6)	55-150 (70-150)	52 (63)	1.062 (872)	1969 (1972)	106 (102)	1.893 (1.870)	201.148 (184.250)
Bj. 1949 – 1989 teilsaniert – saniert (MODG 8 - 20)	5 (9)	85-150 (65-130)	32 (30)	1.127 (796)	1962 (1970)	165 (116)	2.181 (2.652)	346.580 (294.278)
Bj. 1990 – 1999	5 (8)	65-100 (14-140)	33 (19)	1.028 (989)	1993 (1996)	118 (121)	2.490 (2.469)	276.000 (289.438)
Bj. ab 2000 – 2020 Weiterver- äußerungen	6 (17)	25-180 (65-150)	22 (21)	814 (906)	2012 (2007)	123 (122)	3.143 (3.290)	372.271 (393.935)
Bj. ab 2021 Erstverkäufe	- (5)	- (95-115)	- (24)	- (762)	- (2023)	- (134)	- (3.528)	- (475.065)

Hinweis: Bei der Ableitung der normierten Wohnflächenpreise wurde der Kaufpreis ggf. um den Wert einfluss der boG bzw. der Abweichung zum typischen Objekt bereinigt (= normierter Kaufpreis) entsprechend § 12 ImmoWertV, siehe auch Modellansätze und -parameter S. 54 bis 56.

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)
- Kaufpreisanteile für bestimmte Ausstattungsmerkmale (diverse Einbaumöbel, diverses Inventar, Gerätschaften, etc.), sofern aus den Kaufverträgen bzw. Fragebögen bekannt

In nachfolgender Tabelle ist die tendenzielle Preisentwicklung ab 2019 in den typischen Baujahresgruppen gegenüber dem Vorjahr ersichtlich.

	2019	2020	2021	2022	2023
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

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 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. Siehe auch S. 6 „Hinweise zur Anwendung der ImmoWertV 2021“.

In nachfolgender Tabelle werden die für die Ableitung der Sachwertfaktoren verwendeten Modellansätze und -parameter näher erläutert.

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 Anwendungsbereich)	- freistehende EFH/ ZFH, RH und DHH (gewerblicher Anteil 0 %) - keine Villen und Bauerngehöfte
Stichtag	- 01.01.2024
räumlicher Anwendungsbereich	- Stadtrandlage mit dörflichem Charakter - Stadterweiterungsgebiet
Beschreibung der Stichprobe	
Datengrundlage	Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses in der Stadt Cottbus
Kauffälle	- nur Objekte ohne Einfluss von ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen - ausschließlich Weiterveräußerungen - Ortsbesichtigung bzw. Inaugenscheinnahme durchgeführt (keine Innenbesichtigung) - tlw. liegen Exposees u./oder Fragebögen vor
typische Objekte sind	o. g. Grundstücksarten mit ein bis zwei Garagen oder Carport, kleines Gartenholzhaus, Geräteschuppen, übliche Außenanlagen, typische Nebengebäude entspr. d. Baujahre
Anzahl der Kauffälle	139 (ohne Erstverkäufe)
Zeitraum der Stichprobe	2022 bis 2023
Bodenrichtwertbereich	25 €/m ² bis 180 €/m ²
Grundstücksgröße	160 m ² bis 2.000 m ²

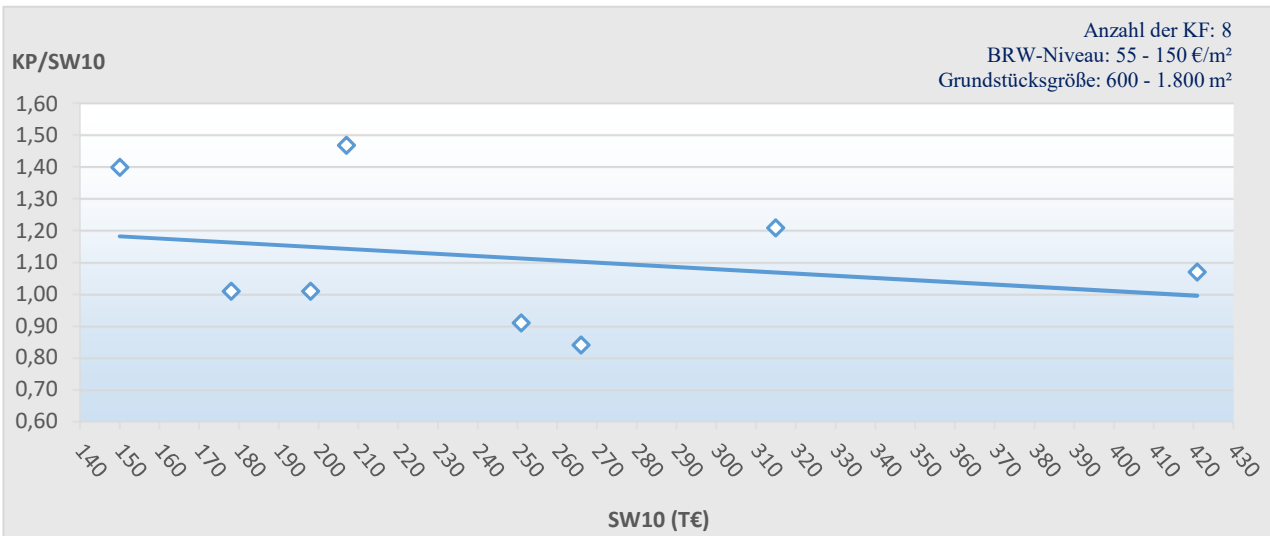
weitere Merkmale der Stichprobe	Gebäude der Baujahresgruppe	< 1948 unsaniert < 1948 teilsaniert – saniert 1949 – 1989 unsaniert – saniert 1990 – 1999 2000 – 2020
Modellansätze und -parameter		
Berechnungsmodell	$\text{Sachwertfaktor} = \frac{\text{Kaufpreis} \pm \text{boG}}{\text{vorläufiger Sachwert}}$	
Ermittlungsmethodik	<ul style="list-style-type: none"> - mit dem Programmsystem „Automatisierte Kaufpreissammlung“ des Landes Niedersachsen - Ausreißer wurden eliminiert - arithmetisches Mittel 	
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	<p>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 Nebenge- lass, Swimmingpool, etc. zur Anwendung.</p> <p>Berücksichtigung finden Kaufpreisanteile für bestimmte Ausstattungsmerkmale (diverse Einbaumöbel, diverses Inventar, Gerätschaften, etc.), sofern aus den Kaufverträgen bzw. Fragebögen bekannt.</p>	
Bodenwert	<p>Der Bodenwert (beitrags- und abgabefrei) wurde mit dem zum Kaufzeitpunkt zuletzt veröffentlichten objektspezifisch angepassten Bodenrichtwert ermittelt.</p> <p>Flächenanpassung durch Umrechnung mit den Umrechnungskoeffizienten (siehe Pkt. 5.2.3)</p>	
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	<p>Indexreihen für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamts 2020 – Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden (Umbasierung von 2015 auf 2010 bei Verwendung von NHK 2010)</p> $\text{gesuchter Index (2010)} = \frac{\text{Index zum Wertermittlungstichtag (2015)}}{90,1} \times 100$	
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	<p><u>Garagen:</u> 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 €</p> <p><u>Carports:</u> pauschalisierter Zeitwert (bis max. 2000 €)</p> <p><u>weitere Nebengebäude:</u> pauschalisierter Zeitwert</p>
Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile	<p>Zu- / Abschläge zu den NHK 2010 für die Nutzbarkeit von Dachgeschossen und Spitzböden sowie für fehlende bzw. vorhandene Drempele nach 5.3.3 VV EW-SW</p> <p>Für folgende Bauteile erfolgt kein gesonderter Wertansatz:</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 <p>Hiervon abweichende Bauteile sind als boG zu berücksichtigen.</p>
Wertansatz für übliche Außenanlagen	pauschaler Ansatz von 4 % des vorläufigen Hauptgebäudesachwerts

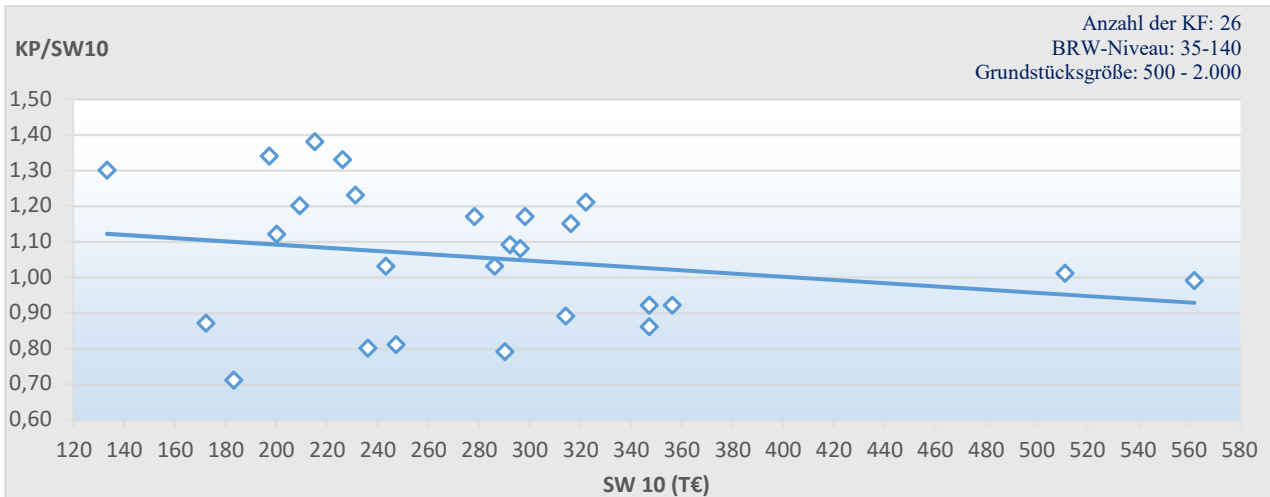
Hinweis: Die Verwaltungsvorschrift zur Ermittlung von Ertragswerten und Liegenschaftszinssätzen sowie von Sachwerten und Sachwertfaktoren im Land Brandenburg (VV EW-SW) steht auf der Homepage der Gutachterausschüsse zum Download zur Verfügung (<https://gutachterausschuss.brandenburg.de/gaa/de/service/rechtsgrundlagen/>).

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)**



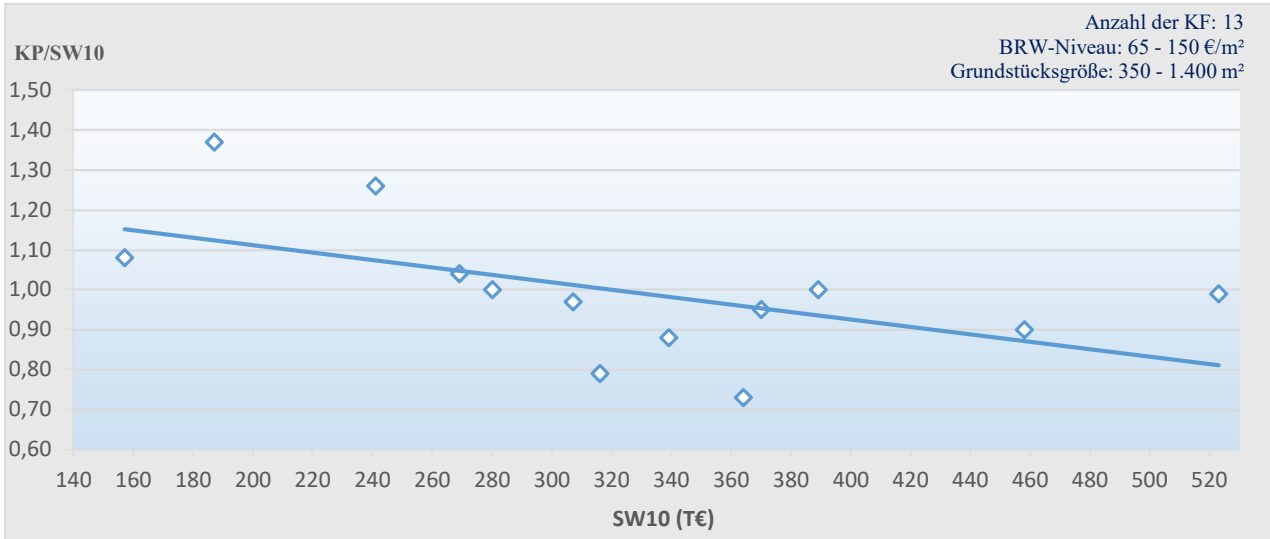
Für **Ein- und Zweifamilienhäuser der Baujahre < 1948, teilsaniert bis saniert** (Standardstufen 1,8 – 3,9) wurde folgender **Sachwertfaktor** abgeleitet: **1,05 (0,71 – 1,38)**



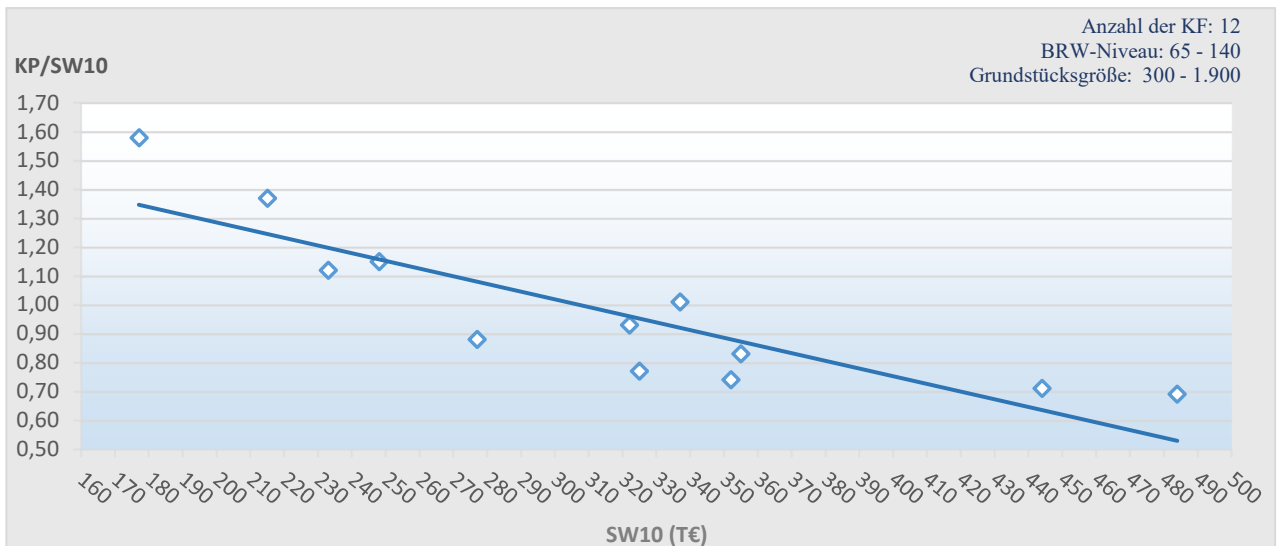
Für **Ein- und Zweifamilienhäuser der Baujahre 1949 – 1989, unsaniert**, (Standardstufen 1,0 – 2,0) wurde folgender **Sachwertfaktor** abgeleitet: **0,93 (0,64 – 1,47)**



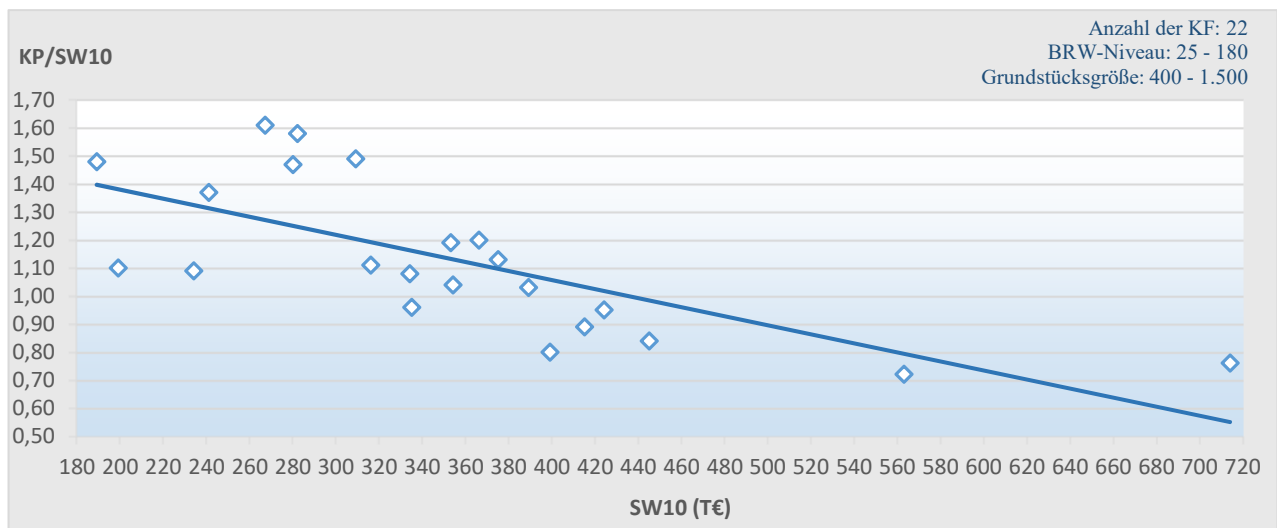
Für **Ein- und Zweifamilienhäuser der Baujahre 1949 – 1989, teilsaniert – saniert**, (Standardstufen 1,9 – 3,2) wurde folgender **Sachwertfaktor** abgeleitet: **1,00 (0,73 – 1,37)**



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. 54 bis 56.

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
Auswertungszeitraum	2022 - 2023					
Stichprobenumfang	8	26	13	13	12	22
BRW-Niveau (€/m ²)	55 – 150	35 – 140	55 – 150	65 - 150	65 - 140	25 - 180
Grundstücksfläche (m ²)	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 2023 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. 750 – 1.900 m², in mittlerer Wohnlage ergaben ein normiertes Preisniveau* zwischen 1.300 – 2.000 €/m² Wohnfläche
- **Einfamilienhäuser der Baujahre < 1948, teilsaniert (MODG 8 – 14), ø WF von ca. 140 m²**
mit Unterkellerung, mit Garage, z. T. mit Doppelgarage, z. T. mit Nebengebäuden, mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 600 – 2.000 m², in mittlerer bis guter Wohnlage ergaben ein normiertes Preisniveau* zwischen 1.450 – 2.550 €/m² Wohnfläche
- **Einfamilienhäuser der Baujahre < 1948, saniert (MODG 14 – 20), ø WF von ca. 130 m²**
(Kauffälle 2021/2022)
z. T. mit Unterkellerung, z. T. mit Garage, z. T. mit Doppelgarage, mit Nebengebäuden, mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 900 – 1.950 m², in mittlerer Wohnlage ergaben ein normiertes Preisniveau* zwischen 2.750 – 3.100 €/m² Wohnfläche
- **Einfamilienhäuser der Baujahre 1949 – 1989, unsaniert (MODG 2 – 6), ø WF von ca. 105 m²**
mit Unterkellerung, mit Garage, z. T. mit Doppelgarage, z. T. mit Nebengebäuden, mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 650 – 1.900 m², in mittlerer Wohnlage ergaben ein normiertes Preisniveau* zwischen 1.350 – 2.400 €/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 8 – 16), ø WF von ca. 165 m²**
mit Unterkellerung, mit Garage, z. T. mit Doppelgarage, z. T. mit Nebengebäuden mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 350 – 2.700 m², in mittlerer bis guter Wohnlage ergaben ein normiertes Preisniveau* zwischen 1.300 – 2.800 €/m² Wohnfläche
- **Einfamilienhäuser der Baujahre 1990 – 1999, ø WF von ca. 120 m²**
überwiegend mit Unterkellerung, mit Garage, z. T. mit Doppelgarage, mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 550 – 1.900 m², in mittlerer Wohnlage ergaben ein normiertes Preisniveau* zwischen 2.050 – 3.400 €/m² Wohnfläche
- **Einfamilienhäuser der Baujahre 2000 – 2020, ø WF von ca. 125 m²**
ohne Keller, z. T. mit Garage, z. T. mit Doppelgarage, z. T. mit Carport, mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 400 – 1.200 m², in mittlerer bis guter Wohnlage ergaben ein normiertes Preisniveau* zwischen 2.550 – 4.250 €/m² Wohnfläche
- **Einfamilienhäuser ab Baujahr 2022/2023, Erstverkäufe, ø WF von ca. 135 m²**
(Kauffälle 2022)
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 3.200 – 4.100 €/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.

- **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. 111 und 113 näher erläutert.

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/ 2022/ 2023 (140)					
Liegenschaftszinssatz (Spanne)	Merkmale				
	Ø WF (m²) (Spanne)	Ø monatliche Nettokaltmiete (€/m²) (Spanne)	Ø Rohertragsfaktor (Spanne)	Ø RND (Jahre) (Spanne)	Ø Bodewertniveau (€/m²) (Spanne)
Stichtag 01.01.2024					
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) 1,4 %</i>	<i>130</i>	<i>6,66</i>	<i>28,4</i>	<i>44</i>	<i>96</i>

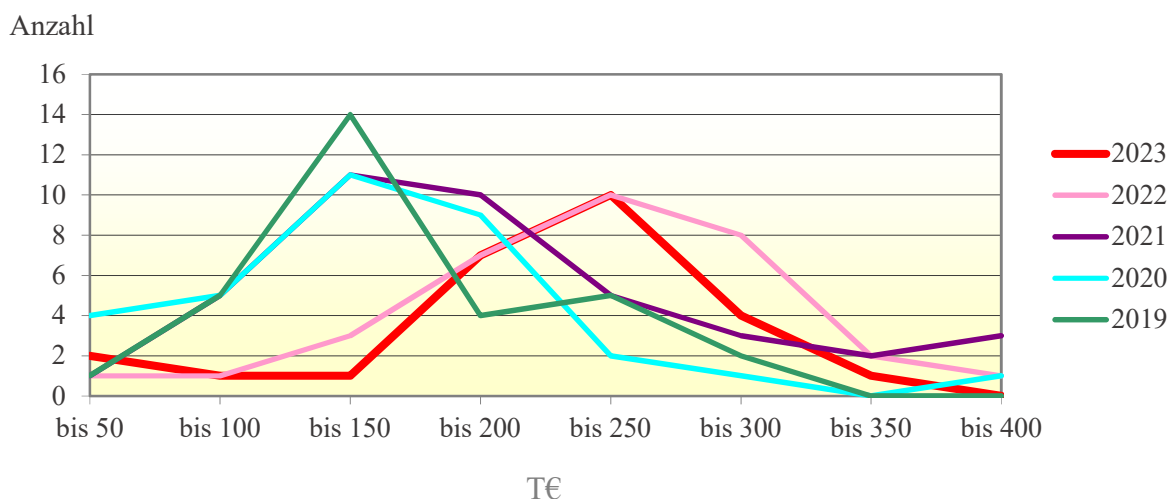
Der angegebene Liegenschaftszinssatz stellt nur eine Orientierungsgröße dar, da üblicherweise Ein- und Zweifamilienhäuser in der Stadt Cottbus überwiegend zur Eigennutzung und nicht zur Vermietung gekauft werden.

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

8.3 Reihenhäuser, Doppelhaushälften

8.3.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Häufigkeitsverteilung der Reihenhäuser und Doppelhaushälften nach Preisklassen



Auf dem Teilmarkt der Reihenhäuser/ Doppelhaushälften wurden Doppelhaushälften und Reihenhäuser zu gleichen Anteilen veräußert. Das bevorzugte Kaufinteresse lag bei den Reihenhäusern der Baujahresgruppe >1990 mit einem **rückläufigen Preistrend von ca. 5 %**. Die auswertbaren Kauffälle der **Doppelhaushälften** zeigen insgesamt ein **leicht fallendes Preisgefüge von ca. 4 %**.

RH – normiertes Kaufpreismittel 2023 (2022) Bodenrichtwertniveau 75 – 140 €/m ² (beitragsfrei) (auswertbare Kauffälle)								
Baujahresgruppe	Anzahl	BRW-Niveau (€/m ²) Spanne	Anteil Bodenwert am KP (%)	mittlere Grundstücksgröße (m ²)	mittleres Baujahr	mittlere WF (m ²)	norm. mittlerer WF-Preis (€/m ²)	norm. mittlerer Gesamtkaufpreis (€)
Bj. < 1948 teilsaniert – saniert (MODG 8 - 18)	1 (-)	85 (-)	5 (-)	190 (-)	1870 (-)	- (-)	- (-)	- (-)
Bj. 1949 - 1989 teilsaniert - saniert (MODG 6 - 15)	2 (2)	80 (80-125)	12 (20)	233 (414)	1955 (1958)	85 (114)	2.140 (2.141)	181.000 (239.500)
Bj. > 1990* Weiterveräußerungen	9 (8)	80 - 130 (75 - 115)	14 (12)	227 (195)	1995 (1995)	125 (122)	1.611 (1.705)	197.678 (207.125)

* Lageabhängigkeiten feststellbar!

DHH – normiertes Kaufpreismittel 2023 (2022) Bodenrichtwertniveau 65 – 150 €/m ² (beitragsfrei) (auswertbare Kauffälle)								
Baujahresgruppe	Anzahl	BRW-Niveau (€/m ²) Spanne	Anteil Bodenwert am KP (%)	mittlere Grundstücksgröße (m ²)	mittleres Baujahr	mittlere WF (m ²)	norm. mittlerer WF-Preis (€/m ²)	norm. mittlerer Gesamtkaufpreis (€)
Bj. < 1948 unsaniert (MODG 1 - 6)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)
Bj. < 1948 teilsaniert – saniert (MODG 8 - 15)	6 (4)	100 - 130 (95 - 120)	38 (36)	759 (850)	1927 (1928)	144 (144)	1.745 (1.821)	242.833 (259.875)
Bj. 1949 – 1989 teilsaniert (MODG (6 - 14)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)
Bj. > 1990* Weiterveräußerungen	4 (7)	65 (65 - 150)	14 (13)	447 (338)	1997 (1997)	114 (113)	2.340 (2.480)	263.750 (278.357)
Bj. > 2020 Erstverkäufe	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)

* Lageabhängigkeiten feststellbar!

In nachfolgender Tabelle ist die tendenzielle Preisentwicklung ab 2019 in den typischen Baujahresgruppen gegenüber dem Vorjahr ersichtlich.

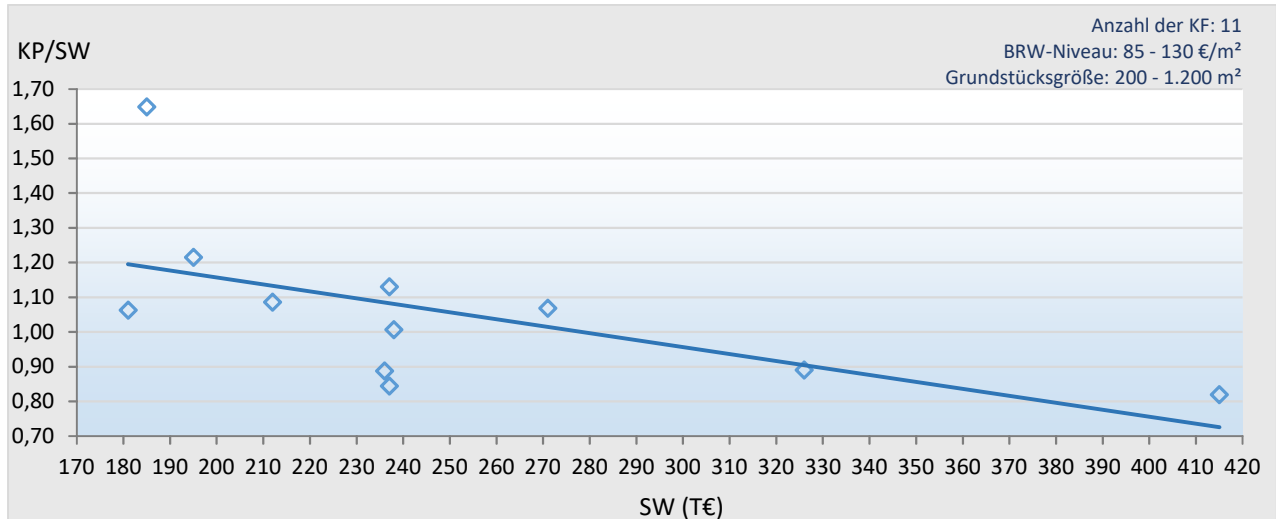
	2019	2020	2021	2022	2023
RH teilsaniert - saniert Baujahr < 1948	•	•	•	•	•
RH teilsaniert - saniert Baujahr 1949 – 1989	➔	•	•	•	➔
RH Baujahr ab 1990	➔	↑	↑	↑↑	➔
DHH unsaniert Baujahr < 1948	↑↑	↑↑	➔	•	•
DHH teilsaniert - saniert Baujahr < 1948	↑	➔	↑↑	↓↓	➔
DHH teilsaniert - saniert Baujahr 1949 – 1989	•	•	•	•	•
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 %

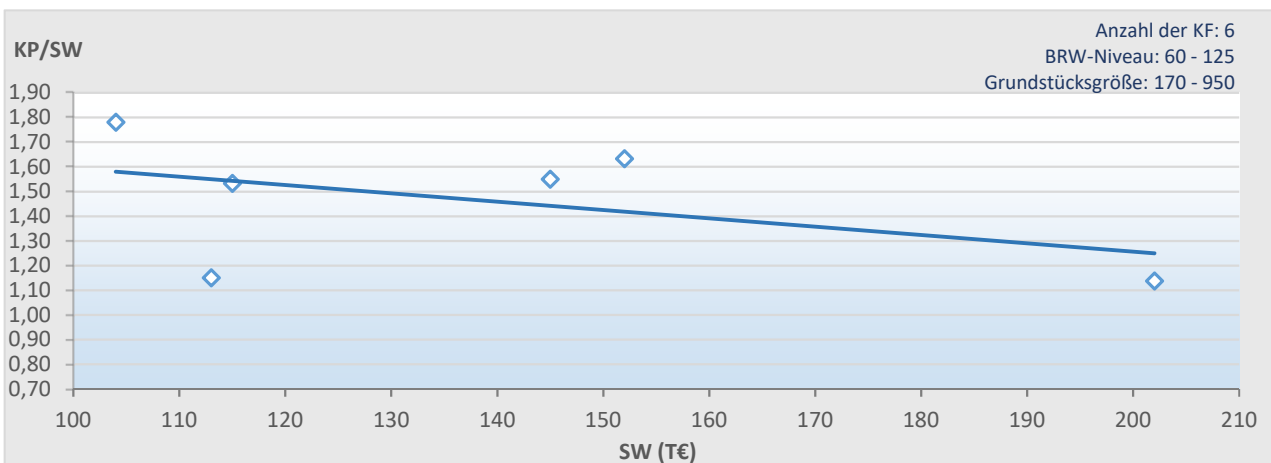
8.3.2 Sachwertfaktoren

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

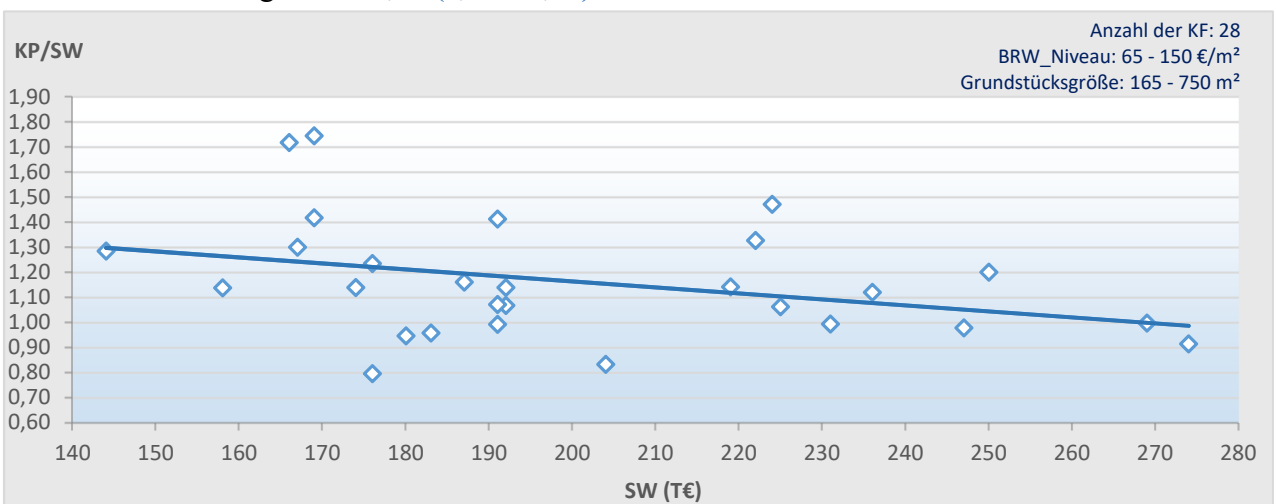
Für **Reihenhäuser und Doppelhaushälften der Baujahre < 1948** (Standardstufe 1,8 – 3,5) wurde folgender **Sachwertfaktor** abgeleitet: **1,06 (0,82 – 1,65)**



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. 54 bis 56.

Stichprobe RH / DHH	Baujahr < 1948	Baujahr 1949– 1989	Baujahr > 1990
Auswertungszeitraum	2022 - 2023	2021 - 2023	2022 - 2023
Stichprobenumfang	11	6	28
BRW-Niveau (€/m ²)	85 - 130	60 - 125	65 - 150
Grundstücksfläche (m ²)	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 2023 für Reihenhäuser zeigen folgende Durchschnittswerte:

- Reihenhäuser der Baujahre 1949 – 1989, teilsaniert - saniert (MODG 8 – 14), ø WF von ca. 95 m² (Kauffälle 2021 – 2023)**
 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. 125 m²**
 ohne Keller, überwiegend mit Garage und PKW-Stellplatz, mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 170 – 400 m², in mittlerer Wohnlage ergaben ein normiertes Preisniveau* zwischen 1.050 – 2.400 €/m² Wohnfläche
 Lageabhängigkeiten feststellbar!

Die Erwerbsvorgänge 2023 für Doppelhaushälften zeigen folgende Durchschnittswerte:

- Doppelhaushälften der Baujahre < 1948, unsaniert (MODG 6), ø WF von ca. 130 m² (Kauffälle 2020/ 2021)**
 mit Unterkellerung, mit Garage, mit PKW-Stellplatz, z. T. mit Nebengebäuden, mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 350 – 1.050 m², in guter bis mittlerer Wohnlage ergaben ein normiertes Preisniveau* zwischen 1.200 – 1.500 €/m² Wohnfläche
- Doppelhaushälften der Baujahre < 1948, teilsaniert – saniert (MODG 6 – 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. 550 – 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 4 – 6)**
Ø WF von ca. 115 m²
 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 – 2.700 €/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

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

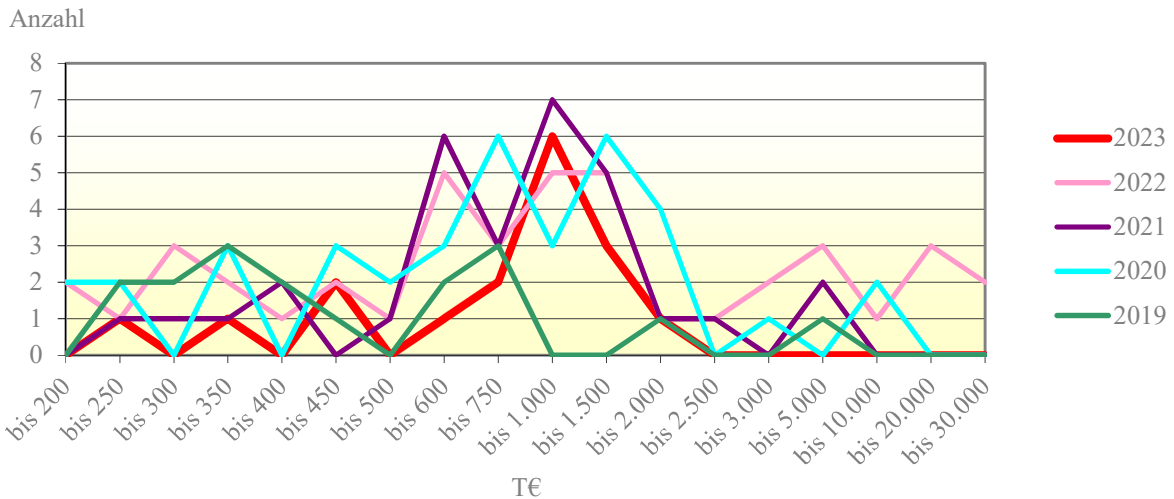
Reihenhäuser und Doppelhaushälften					
Anzahl der Kauffälle 2021/ 2022/ 2023 (63)					
Liegenschafts- zinssatz (Spanne)	Merkmale				
	Ø WF (m ²) (Spanne)	Ø monatl. Nettokaltmiete (€/m ²) (Spanne)	Ø Roher- tragsfaktor (Spanne)	Ø RND (Jahre) (Spanne)	Ø Boden- wertniveau (€/m ²) (Spanne)
Stichtag 01.01.2024					
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

Häufigkeitsverteilung der Mehrfamilienhäuser nach Preisklassen



MFH – normiertes Kaufpreismittel 2023 (2022) (gewerblicher Mietanteil von ≤ 20 %) Bodenrichtwertniveau 25 – 300 €/m² (beitragsfrei) (auswertbare Kaufverträge)					
Baujahresgruppe	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere WF (m ²)	norm. mittlerer WF/NF-Preis (€/m ²)	norm. mittlerer Gesamtkaufpreis (€)
Bj. < 1948 unsaniert	1 (1)	1900 (1915)	340 (134)	- (-)	- (-)
Bj. < 1948 teilsaniert	7 (9)	1910 (1913)	481 (421)	1.366 (1.442)	708.571 (604.169)
Bj. < 1948 saniert	- (4)	- (1911)	- (414)	- (1.897)	- (772.475)
Bj. 1949 – 1989 unsaniert	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)
Bj. 1949 – 1989 teilsaniert - saniert	1 (4)	1949 (1959)	491 (1.175)	- (1.389)	- (1.270.000)
Bj. 1971 – 1989 (Plattenbau) unsaniert-teilsaniert	- (11)	- (1983)	- (9.556)	- (837)	- (9.662.585)
Bj. 1971 – 1989 (Plattenbau) teilsaniert - saniert	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)
Bj. 1990 – 2010	1 (2)	1994 (1993)	562 (283)	- (1.590)	- (499.200)

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. 111 bis 113). 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.

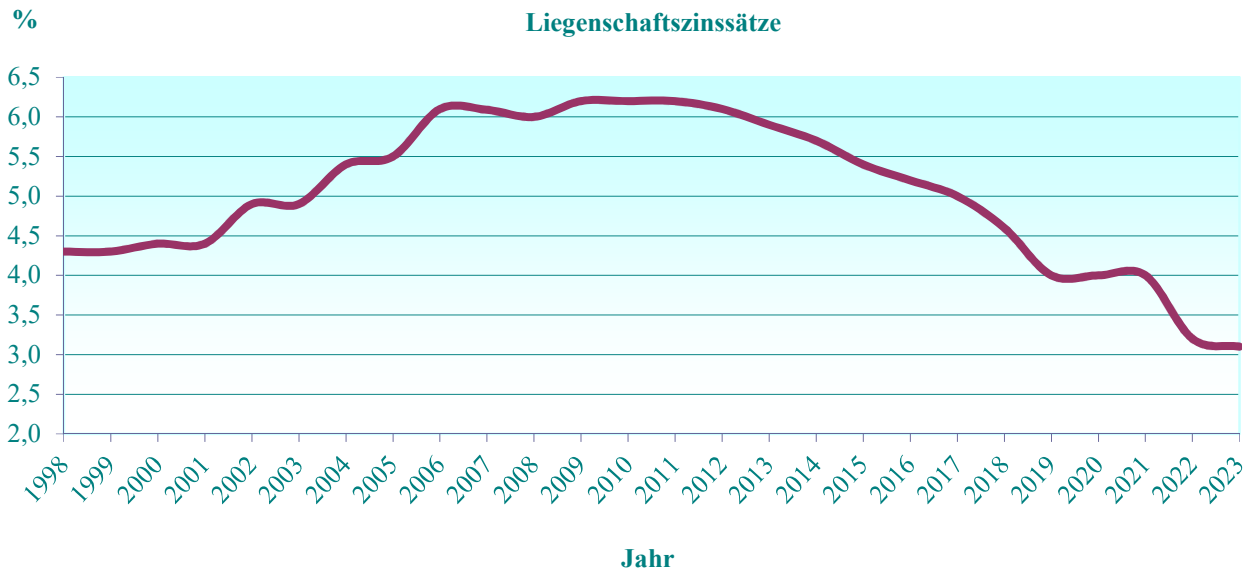
Für den **Auswertungszeitraum 2021 bis 2023** wurden insgesamt **79 typische Kauffälle** mit gleichartig bebauten und genutzten Objekten, der Baujahre 1875 – 2010 unter Berücksichtigung der tatsächlichen Mieten bzw. der marktüblich erzielbaren Mieten mit dem Programmsystem „Automatisierte Kaufpreissammlung“ 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 mit nachstehenden Merkmalen ab:

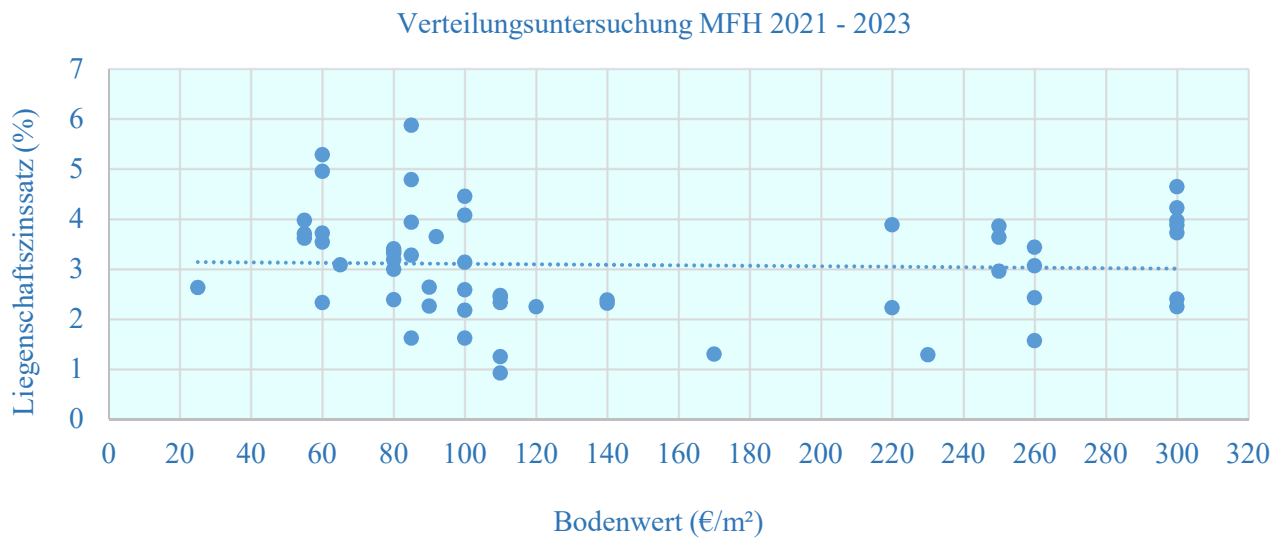
Mehrfamilienhäuser* (Baujahr 1889 – 2010) (gewerblicher Mietanteil von ≤ 20 %)					
Anzahl der Kauffälle 2021/ 2022/ 2023 (56)					
Liegenschafts- zinssatz (Spanne) Stichtag 01.01.2024	Merkmale				
	Ø WF (m ²) (Spanne)	Ø monatl. Nettokaltmiete (€/m ²) (Spanne)	Ø Roher- tragsfaktor (Spanne)	Ø RND (Jahre) (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 Reparaturstaus. 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 gegenüber dem Vorjahr 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 fällt, siehe nachfolgendes Streudiagramm. Hier wird die Verteilung der Kauffälle nach dem Bodenwertniveau dargestellt.



8.4.3 Wohnflächenpreise

In Auswertung der Kauffälle für Mehrfamilienhäuser konnten folgende Durchschnittswerte festgestellt 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 350 – 650 m², 3 – 10 WE**
mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 250 – 750 m², ergaben ein normiertes Preisniveau* durchschnittlich 800 – 2.000 €/m² Wohnfläche
- **Mehrfamilienhäuser der Baujahre < 1948, saniert, WF 300 – 600 m², 5 - 7 WE**
(Kauffälle 2022)
mit einer Grundstücksgröße von ca. 300 – 900 m², ergaben ein normiertes Preisniveau* zwischen 1.650 – 2.150 €/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 500 – 2.250 m², NF 200 m², 7 - 39 WE** (Kauffälle 2022/2023)
mit einer Grundstücksgröße von ca. 600 – 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 – 4.400 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

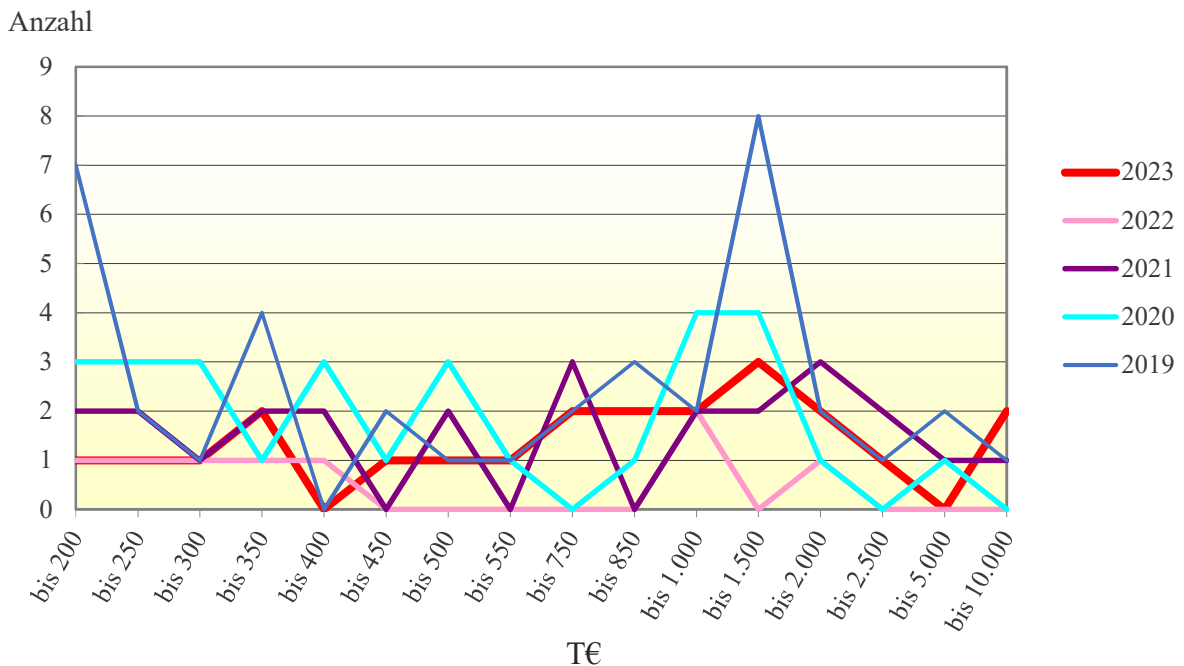
* Die Preisangaben enthalten den Wert der baulichen Anlagen und den Wert des Grund und Bodens.

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 %.

Häufigkeitsverteilung der Wohn- und Geschäftshäuser nach Preisklassen



WGH – normiertes Kaufpreismittel 2023 (2022) Bodenrichtwertniveau 75 – 480 €/m ² (beitragsfrei) (auswertbare Kauffälle)					
Baujahresgruppe	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere WF/NF (m ²)	norm. mittlerer WF/NF-Preis (€/m ²)	norm. mittlerer Gesamtkaufpreis (€)
Bj. < 1948 unsaniert	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)
Bj. < 1948 teilsaniert	1 (6)	1900 (1916)	226/63 (447/149)	- (1.377)	- (780.633)
Bj. < 1948 saniert	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)
Bj. > 1990	2 (-)	1995 (-)	258/310 (-)	1.246 (-)	679.500 (-)

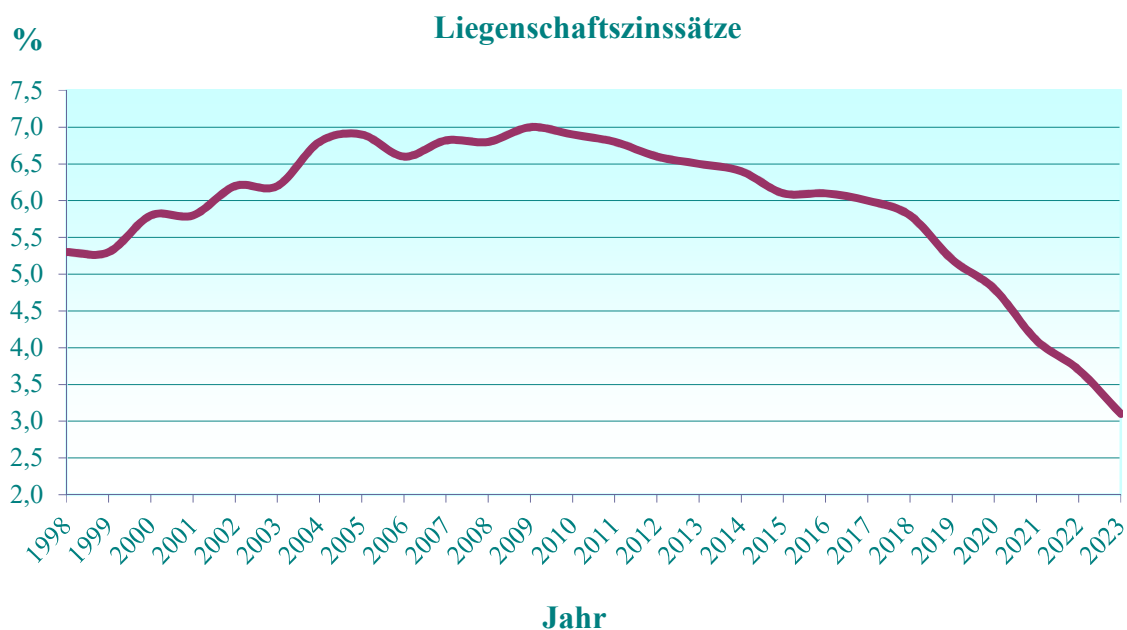
8.5.2 Liegenschaftszinssatz

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

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 (m ²) NF (m ²) (Spanne)	Ø monatl. Nettokaltmiete (€/m ²) (Spanne)	Ø Roher- tragsfaktor (Spanne)	Ø RND (Jahre) (Spanne)	Ø Boden- wertniveau (€/m ²) (Spanne)
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 %	WF 247 NF 228	WF 7,29 NF 7,01	16,5	47	217

* 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. 190 – 900 m²/ NF ca. 60 – 200 m² Kauffälle 2022/ 2023)**
mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 150 – 550 m², ergaben ein normiertes Preisniveau* zwischen 1.100 – 1.850 €/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. 80 - 400 m²/ NF ca. 150 – 450 m², (Kauffälle 2021/ 2023)**
mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 750 – 2.000 m², ergaben ein normiertes Preisniveau* zwischen 1.150 – 1.400 €/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 der Berichtsjahre 2018 – 2023 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.

Bürogebäude/ Geschäftshäuser – normiertes Kaufpreismittel 2023 (2022) Bodenrichtwertniveau 13 – 220 €/m ² (beitragsfrei) (auswertbare Kauffälle)					
Baujahresgruppe	Anzahl	mittleres Baujahr	mittlere NF (m ²)	norm. mittlerer NF-Preis (€/m ²)	norm. mittlerer Gesamtkaufpreis (€)
Bj. < 1989 unsaniert	- (1)	- (1938)	- (505)	- (-)	- (-)
Bj. < 1989 teilsaniert	1 (-)	1924 (-)	1.262 (-)	- (-)	- (-)
Bj. < 1989 saniert	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)
Bj. > 1990	- (1)	- (2000)	- (1.103)	- (-)	- (-)

Verbrauchermärkte Kauffälle von 2018 – 2021 Bodenrichtwertniveau 20 – 88 €/m ² (erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbetragsfrei) (auswertbare Kauffälle)					
Anzahl	Ø Grundstücksfläche (m ²) (Spanne)	Ø Kaufpreis (€) (Spanne)	mittleres Baujahr (Spanne)	Nutzfläche (m ²) (Spanne)	Ø Kaufpreis / Nutzfläche (€/m ²) (Spanne)
10	7.339 (2.604 – 12.899)	3.188.733 (860.000– 7.690.267)	1996 (1970 - 2005)	2.416 (968 – 4.083)	1.303 (767 – 1.992)

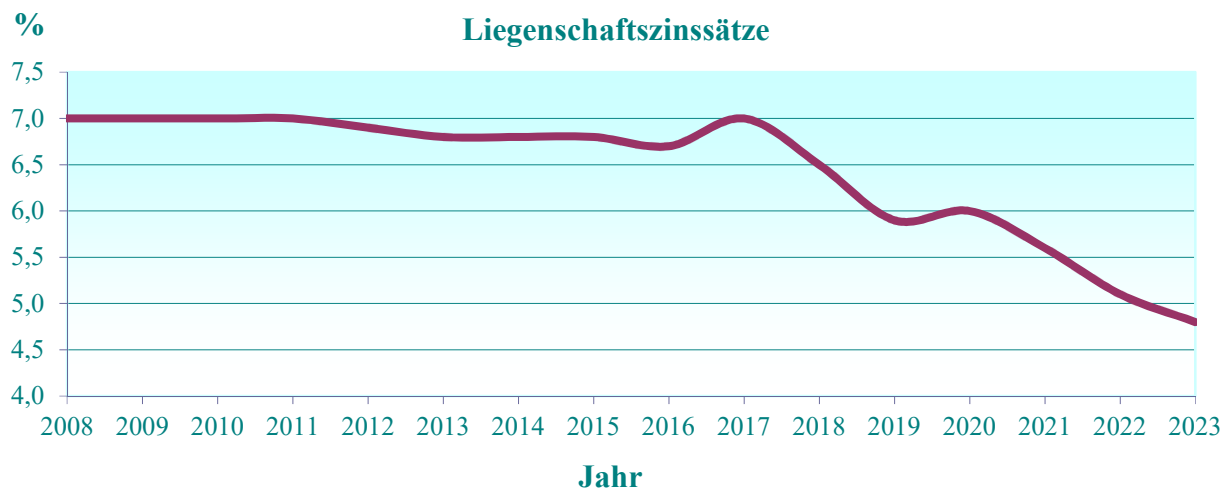
8.6.2 Liegenschaftszinssatz

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

Bürogebäude / Geschäftshäuser* (Baujahr 1900 – 2000)					
Anzahl der Kauffälle 2020 – 2023 (9)					
Liegenschaftszinssatz (Spanne) Stichtag 01.01.2024	Merkmale				
	Ø NF (m ²) (Spanne)	Ø monatl. Nettokaltmiete (€/m ²) (Spanne)	Ø Rohertragsfaktor (Spanne)	Ø RND (Jahre) (Spanne)	Ø Bodenwertniveau (€/m ²) (Spanne)
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)					
Liegenschaftszinssatz (Spanne) 2021	Merkmale				
	Ø NF (m ²) (Spanne)	Ø monatl. Nettokaltmiete (€/m ²) (Spanne)	Ø Rohertragsfaktor (Spanne)	Ø RND (Jahre) (Spanne)	Ø Bodenwertniveau (€/m ²) (Spanne)
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 – 1.400 m², (Kauffälle 2019 - 2022)**
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. 370 – 7.800 m², (Kauffälle 2018/2019)**
mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 1.500 – 12.200 m², ergaben ein normiertes Preisniveau* zwischen 300 – 1.000 €/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, wobei 2023 keine auswertbaren Kauffällen vorlagen.

In nachfolgender Marktanalyse werden die Verkäufe der Jahre 2019 bis 2022 zusammengefasst, wobei insgesamt 22 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.

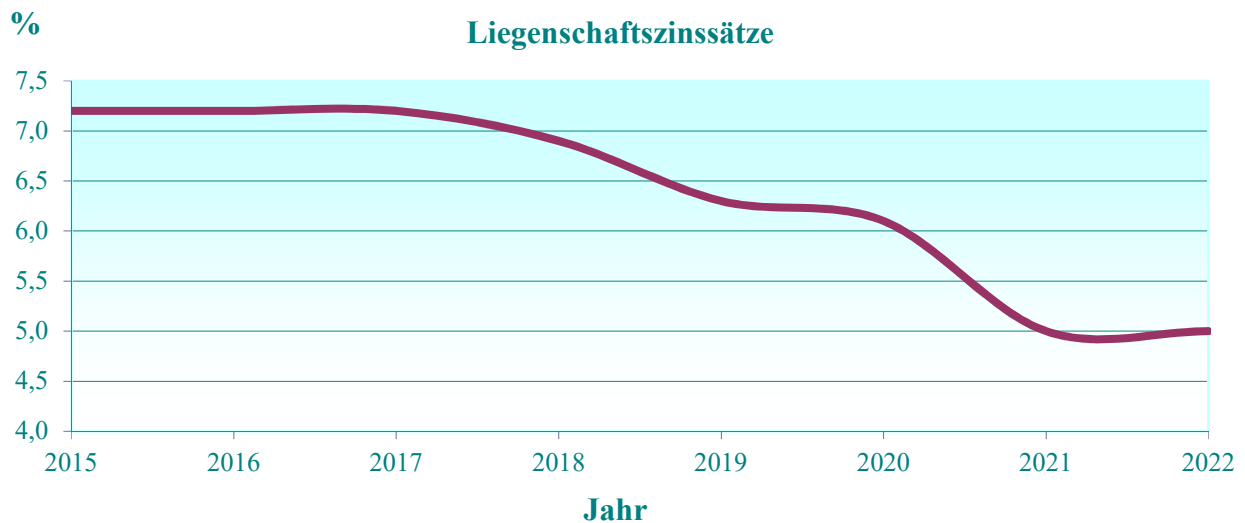
Produktions- und Lagergebäude Kauffälle von 2019 – 2022 Bodenrichtwertniveau 13 – 90 €/m² (erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei) (auswertbare Kauffälle)						
	Anzahl	Ø Grundstücksfläche (m ²) (Spanne)	Ø Kaufpreis (€) (Spanne)	mittleres Baujahr (Spanne)	Nutzfläche (m ²) (Spanne)	Ø Kaufpreis / Nutzfläche (€/m ²) (Spanne)
Lagergebäude	8	7.258 (1.850 – 17.000)	273.195 (44.000 – 850.000)	1969 (1938 – 2000)	3.078 (215 – 16.000)	184 (38 – 471)
Produktionsgebäude	14	24.718 (405 – 193.026)	1.602.913 (65.000 – 9.298.785)	1997 (1970 – 2015)	2.411 (200 – 13.437)	651 (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. 111 bis 113

Produktions- und Lagergebäude Anzahl der Kauffälle 2019 - 2022 (21)						
Liegenschaftszinssatz (Spanne)	Merkmale					
	mittleres Baujahr (Spanne)	Ø NF (m ²) (Spanne)	Ø monatl. Nettokaltmiete (€/m ²) (Spanne)	Ø Rohertragsfaktor (Spanne)	Ø RND (Jahre) (Spanne)	Ø Bodenwertniveau (€/m ²) (Spanne)
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- u. 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 „einzelstehend in Wohngebieten“ unterteilt und die auswertbaren Kauffälle der Berichtsjahre 2021 bis 2023 zusammengefasst.

Die Analyse der Daten zeigt, dass sich die kontinuierliche Preissteigerung für Wochenendhäuser, Bungalows bzw. Gartenlauben in allen Lagen weiter fortsetzt.

Wochenendhäuser					
auswertbare Kauffälle 2021 – 2023					
	Anzahl	Ø Grundstücksfläche in m ² (Spanne)	Baujahr	Ø Gebäudegrundfläche in m ² (Spanne)	Ø Kaufpreis* in € (Spanne)
in Wochenendhaus-siedlungen	14	817 (237 – 1.900)	1975 – 2006	48 (26 – 93)	28.866 ↑ (1.000 – 100.000)
einzelstehend in Wohngebieten	19	822 (289 – 3.029)	1927 – 1987	39 (15 – 63)	28.947 ↑ (5.000 – 95.000)

* Kaufpreis inkl. Grund und Boden

8.8.2 Garagen

Bebaute Grundstücke mit ausschließlicher Garagennutzung werden im Gemeindegebiet der Stadt Cottbus wenig gehandelt. 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 die Verkäufe der Jahre 2017 bis 2023 herangezogen.

Einzel-/Doppelgaragen, Garagenkomplexe auswertbare Kauffälle 2017 – 2023				
	Anzahl	Ø Grundstücksfläche in m² (Spanne)	Baujahr	Ø Kaufpreis in € (Spanne)
Einzel-/Doppelgaragen	22	~ 722 (32 – 1.377)	1970 – 2017	~ 7.000 ↓ (400 – 40.000)
Garagenkomplexe	9	~ 1.500 (188 – 3.581)	1970 - 1999	~ 102.000 ↓ (8.500 – 570.000)

9 Wohnungs- und Teileigentum

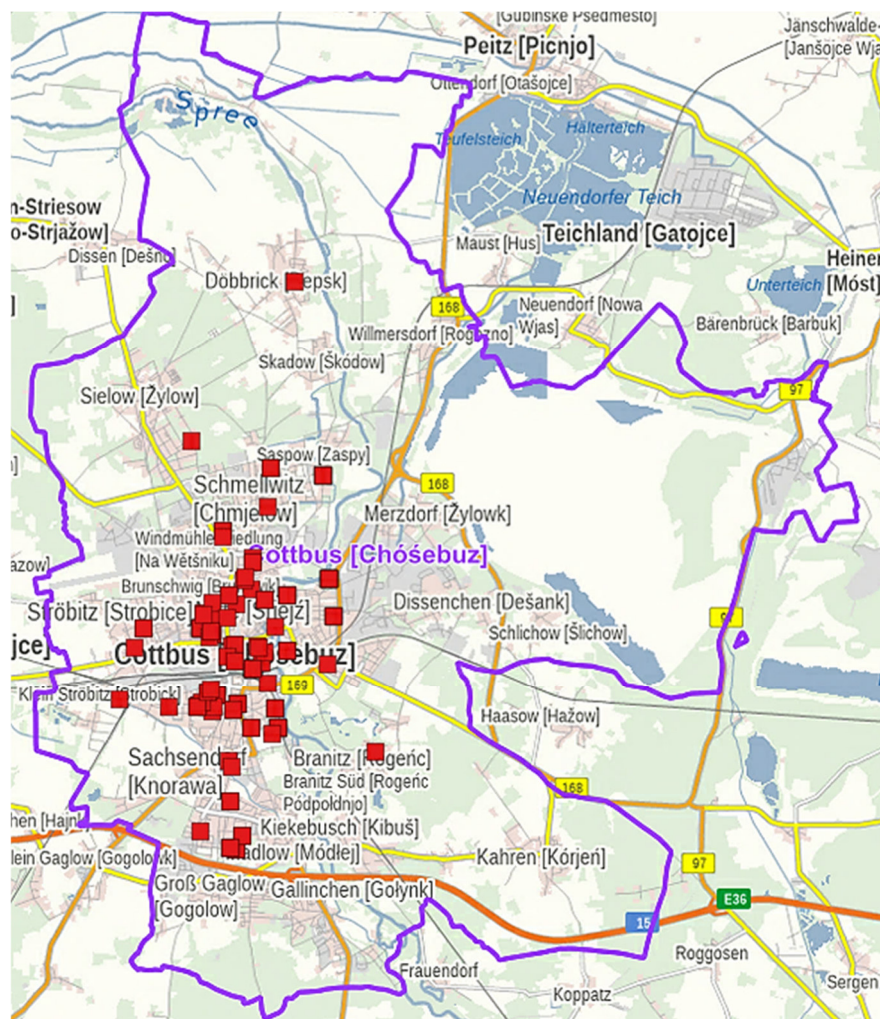
9.1 Preisniveau, Preisentwicklung

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

„**Teileigentum** ist das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört (§ 1 Abs. 2 und 3 des WEG⁶).“

Bei der Gegenüberstellung der Umsatzzahlen im Vergleich zum Vorjahr sind in Cottbus beim Wohn- und Teileigentum ca. 52 % weniger Verkäufe registriert worden. Der signifikante Rückwärtstrend spiegelt sich auch mit ca. 61 % weniger im Geldumsatz wieder. Unter den Kauffällen wurde ein Erwerb von Wohneigentum aufgrund einer angeordneten Zwangsversteigerung erfasst. Die Lage des veräußerten Wohn- und Teileigentums konzentriert sich besonders auf das Stadtzentrum.

Räumliche Verteilung aller Wohnungs- und Teileigentumsverkäufe 2023

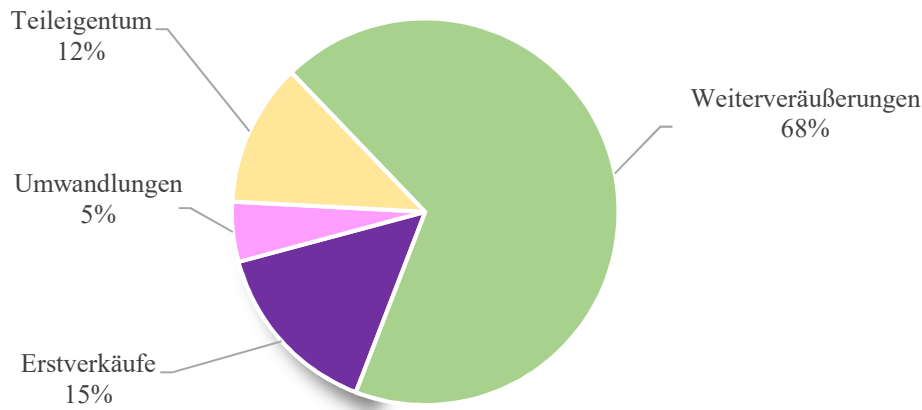


Kartengrundlage: © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0

⁶ Wohnungseigentumsgesetz

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

Verteilung der Kauffälle 2023 nach Gruppen



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. 22 % 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.

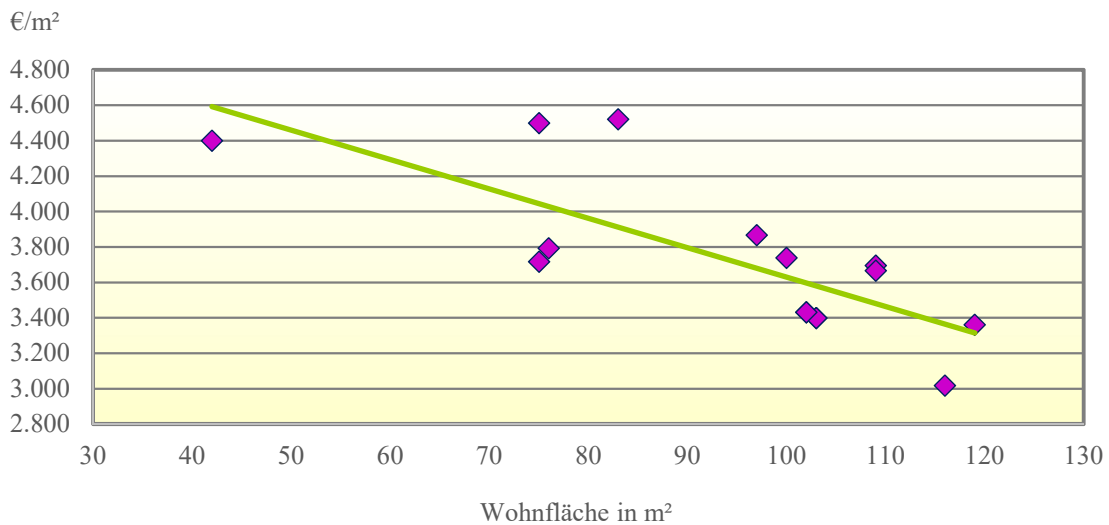
Beim Erstbezug im Berichtsjahr handelt es sich um Gebäude ab dem Baujahr 2023 bzw. werden die Häuser tlw. noch bis 2024 fertig gestellt. Verkauft wurden 2- bis 4-Raumwohnungen. Nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über Preisniveau und Preisentwicklung der Erstverkäufe (Erstbezug) der Jahre 2017 bis 2023.

Erstverkäufe (Erstbezug) inkl. Stellplatz bzw. Tiefgarage oder Garage								
Jahr		2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Anzahl der Kauffälle		87	72	43	25	21	28	20
Wohnfläche (m²)⁷	min.	61	58	60	73	50	54	42
	max.	170	163	122	153	136	137	119
Preis in €/m² Wohnfläche	min.	1.749	1.818	1.615	1.801	2.152	2.774	3.017
	max.	2.680	3.327	3.095	3.040	4.004	4.134	4.520
	Ø Preis	2.316	2.636	2.588	2.545	3.348	3.389	3.730

Für mitverkaufte Tiefgaragenstellplätze wurden in den Kaufverträgen 17.850 € angegeben. Für Garagen als Nebengebäude lag die Preisangabe bei 14.000 €. Für Stellplätze im Freien gab es keine aktuellen Preisangaben.

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

Darstellung der Wohnungsgröße und Wohnflächenpreise 2023 für Erstverkäufe bei Erstbezug (15 auswertbare Kauffälle)
(Lage und Ausstattung wurden nicht untersucht)



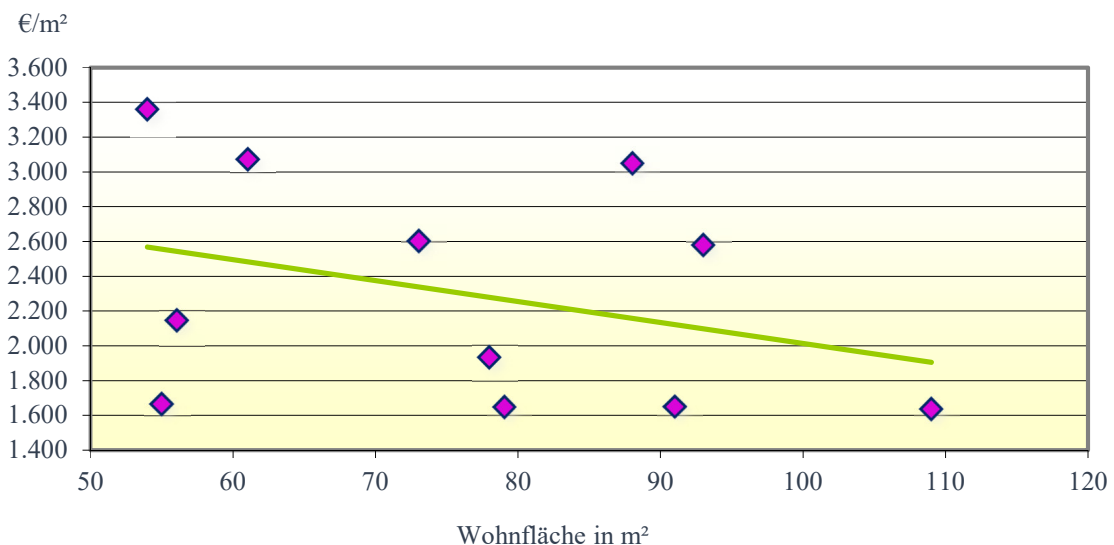
Die Untersuchung von **bereits mehrere Jahre vermieteten Eigentumswohnungen** unter den Erstverkäufen erfolgt seit 2017. Im Berichtsjahr wurde ein Kauffall registriert. Die Analyse zeigt, dass beim Erwerb von bereits vermietetem Wohnraum weniger gezahlt wird, als bei den Erstbezugswohnungen. Für die folgenden Angaben wurden auf Grund der geringen Datenmenge die auswertbaren Kauffälle der Jahre 2021 bis 2023 zusammengefasst und ausgewertet.

Demnach liegt der **durchschnittliche Kaufpreis für den vermieteten Wohnraum bei 2.302 € je m² Wohnfläche** (Spanne von 1.633 bis 3.358 €/m²), für 2- bis 5-Raum-Wohnungen mit Wohnflächen von 54 bis 109 m² in Gebäuden der Baujahre 1999 bis 2019.

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

Die zu den Wohnungen verkauften Stellplätze wurden zu 10.000 € pro Stellplatz veräußert. Für mitverkaufte Tiefgaragenstellplätze wurden 18.000 € pro Stellplatz angegeben.

Darstellung der Wohnungsgröße und Wohnflächenpreise für Erstverkäufe bereits vermieteter Wohneinheiten der Jahre 2021 – 2023 (11 auswertbare Kauffälle)
(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 sind für das Berichtsjahr 2023 insgesamt in der Anzahl gleichgeblieben, der Geldumsatz ging um ca. 42 % gegenüber dem Vorjahr zurück. Die unter den Umwandlungen erfassten Verkäufe wurden nach Eigentumswohnungen in sanierte Altbauten (Baujahre 1896 – 1950) und Eigentumswohnungen in sanierten geschlossenen Wohnquartieren (Baujahre 1930 – 1983) unterteilt und ausgewertet.

Für Wohnungen in **sanierten Altbauten** wurden 2023 keine 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.

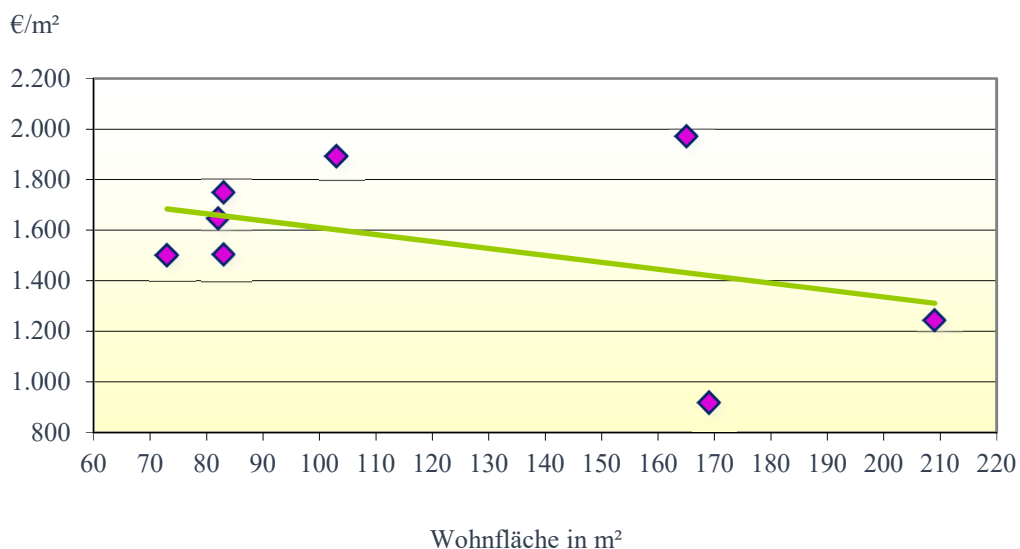
Sanierte Altbauten inkl. Stellplatz									
Jahr		2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Anzahl der Kauffälle		19	24	4	9	9	4*	2	0
Wohnfläche (m ²)	min.	39	60	100	74	82	-	-	-
	max.	121	200	189	166	169	-	-	-
Preis in €/m ² Wohnfläche	min.	950	984	1.175	1.074	917	-	-	-
	max.	2.415	2.175	1.490	2.512	1.747	-	-	-
	ø Preis	1.545	1.577	1.337	1.775	1.454	-	-	-

* nicht auswertbare Kauffälle

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

Darstellung der Wohnungsgröße und Wohnflächenpreise für Umwandlungen in sanierten Altbauten der vergangenen Jahre 2020 – 2022 (8 auswertbare Kauffälle)

(Lage und Ausstattung wurden nicht untersucht)

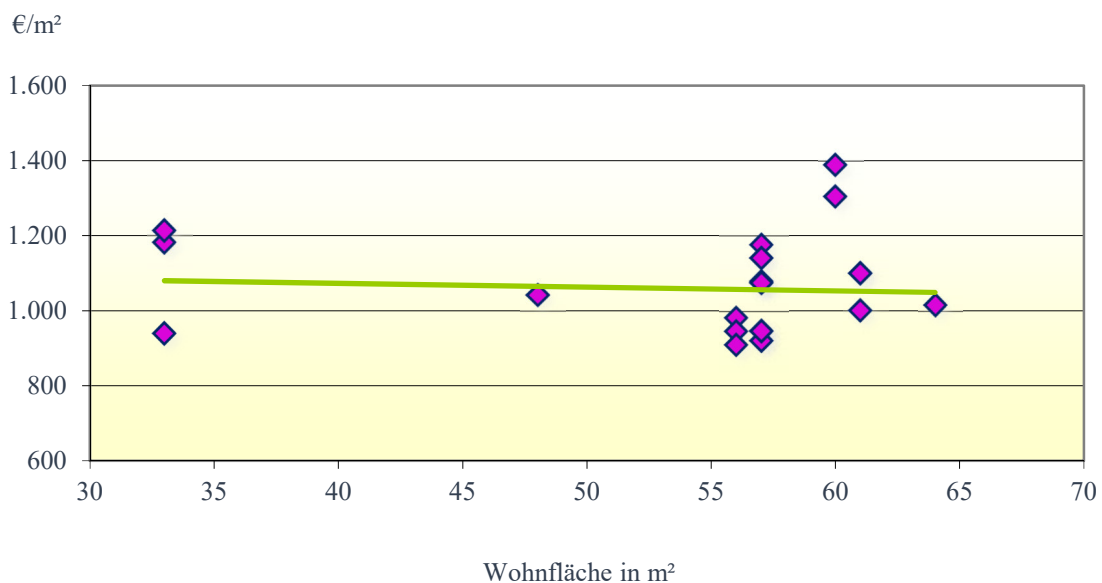


Geschlossene Wohnquartiere sind großflächige Wohnanlagen in vorwiegend randstädtischen oder innerstädtischen Lagen. Bautypisch für diese Gebiete in Cottbus sind größtenteils die Plattenbauweise der 1960er, 1970er und 1980er Jahre. Nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über Preisniveau und Preisentwicklung der Umwandlungen in geschlossenen Wohnquartieren der Jahre 2017 bis 2023.

geschlossene Wohnquartiere inkl. Stellplatz								
Jahr		2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Anzahl der Kauffälle		4	8	9	13	14	5	7
Wohnfläche (m²)	min.	56	47	40	33	33	57	57
	max.	75	89	91	74	64	60	61
Preis in €/m²	min.	867	1.094	850	831	911	1.075	1.000
	max.	1.542	1.644	1.582	1.119	1.212	1.389	1.175
Wohnfläche	ø Preis	1.069	1.500	1.239	988	990	1.184	1.104

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

Darstellung der Wohnungsgröße und Wohnflächenpreise für Umwandlungen in geschlossenen Wohnquartieren der Jahre 2021 – 2023 (26 auswertbare Kauffälle)
(Lage und Ausstattung wurden nicht untersucht)



Weiterveräußerungen

Weiterveräußerungen sind Verkäufe vom Sondereigentum, welche bereits seit längerer Zeit in dieser Rechtsform bestehen und zum wiederholten Male veräußert wurden. Für Weiterveräußerungen von Eigentumswohnungen wurden im Berichtsjahr insgesamt ca. 18 % weniger Verkäufe registriert, bei rückläufigem Geldumsatz von ca. 51 %. 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 2017 bis 2023 dargestellt.

Weiterveräußerungen Neubauten (Baujahre > 1994)									
Jahr		2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	
Anzahl der Kauffälle		75	61	50	54	59	56	40	
Wohnfläche (m ²)	min.	26	26	26	27	26	24	26	
	max.	115	150	127	141	164	170	128	
Preis in €/m ²	min.	710	735	769	862	587	974	989	
	max.	2.425	2.360	2.689	2.740	3.643	2.847	3.592	
Wohnfläche		ø Preis	1.162	1.380	1.495	1.445	1.578	1.924	2.315

Bei den Neubauten 2023 handelt es sich um 1- bis 3-Raum-Wohnungen in Gebäuden der Baujahre 1994 bis 2019. Für Tiefgaragenstellplätze lagen die angegebenen Preise von 2.500 € bis 20.000 €. Für mitverkaufte Stellplätze im Freien wurden keine aktuellen Preisangaben erfasst.

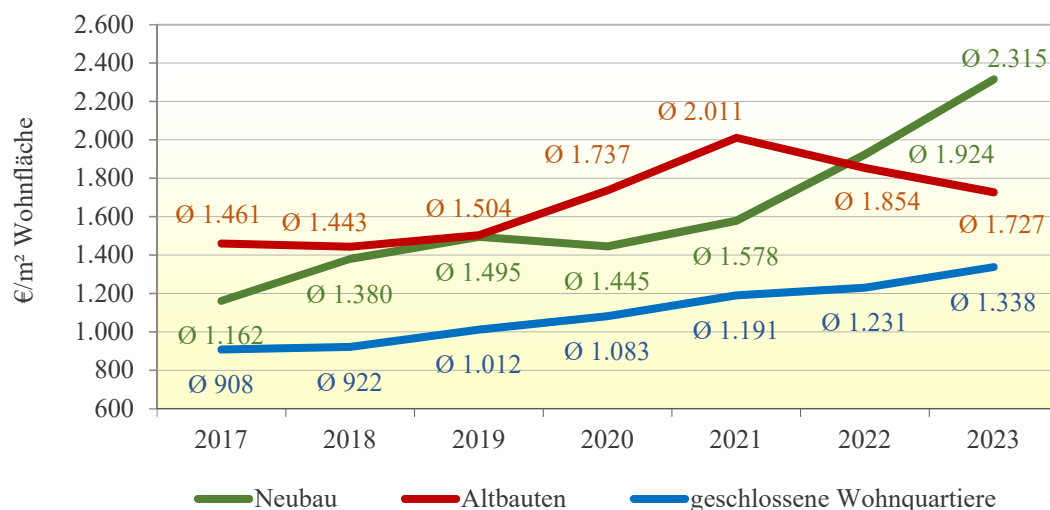
Weiterveräußerungen Altbauten									
Jahr		2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	
Anzahl der Kauffälle		11	16	23	9	24	14	10	
Wohnfläche (m ²)	min.	75	35	30	89	44	54	64	
	max.	141	185	121	170	128	183	163	
Preis in €/m ²	min.	1.037	815	1.164	-	1.022	1.241	1.500	
	max.	1.825	2.412	2.055	-	2.945	2.667	2.027	
Wohnfläche		ø Preis	1.461	1.443	1.504	-	2.011	1.854	1.727

Bei den Altbauten des Berichtsjahres handelt es sich um 2- bis 5-Raum-Wohnungen der Baujahre vor 1900 bis 1937. Für Stellplätze wurden keine separaten Preisangaben bei den Weiterveräußerungen von Altbauten erfasst.

Weiterveräußerungen geschlossene Wohnquartiere								
Jahr		2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Anzahl der Kauffälle		20	29	28	39	39	44	43
Wohnfläche (m ²)	min.	33	33	29	37	33	33	33
	max.	116	100	86	115	101	116	83
Preis in €/m ² Wohnfläche	min.	614	513	563	623	521	702	714
	max.	1.339	1.412	1.828	1.557	2.333	2.400	2.049
Ø Preis		908	922	1.012	1.083	1.191	1.231	1.338

Bei den Weiterveräußerungen in geschlossenen Wohnquartieren im Berichtsjahr handelt es sich um 1- bis 3-Raum-Wohnungen der Baujahre 1927 bis 1991. Für mitverkaufte Stellplätze wurde ein Preis von 6.000 € angegeben.

Übersicht der Preisentwicklung aller Weiterveräußerungen



In der nachstehenden Auswertung wurde in den jeweiligen Untergruppen untersucht, welche Verkaufserlöse 2023 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. 1994 – 2019)	23	Ø 133 % (Spanne 50 – 243 %)	↑
Altbauten (Bj. 1900 – 1937)	2	-	-
geschlossene Wohnquartiere (Bj. 1927 – 1991)	25	Ø 128 % (Spanne 67 – 203 %)	↑

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

Teileigentum

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

Im Berichtsjahr 2023 wurden deutlich weniger Teileigentumsverträge registriert als 2022, was im Geldumsatz ebenfalls einen signifikanten Rückgang von ca. 90 % zur Folge hatte. Den sinkenden Umsatzzahlen ist die Vielzahl an 1-Bett-Pflegeappartements zum Erwerb im Vorjahr vorausgegangen.

Auf Grund geringer Datenmengen wurden für die folgenden Übersichten die auswertbaren Kauffälle der Jahre 2018 bis 2023 zusammengefasst und ausgewertet.

Büro- und Ladenflächen, Praxisräume	auswertbare Verträge	Nutzfläche (NF) in m ² (Spanne)	Kaufpreis in €/m ² NF (Spanne)
Erstverkauf	2	-	-
Weiterverkauf	16	Ø 111 (37 – 283)	Ø 1.342 ↑ (318 – 3.418)

PKW-Stellplätze	auswertbare Verträge	Kaufpreise in €
Tiefgaragenstellplatz	9	5.000 – 18.000
Garage	8	11.500 – 32.000
PKW-Stellplatz, Carport	2	-

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 2023 für 1-Bett-Pflegeappartements dargestellt.

1-Bett Pflege-Appartements (Erstverkauf)			
Jahr	Anzahl der Verträge	Nutzfläche (NF) in m ²	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)

9.2 Liegenschaftszinssatz

Im Geschäftsjahr 2015 wurden erstmals Liegenschaftszinssätze aus den Kauffällen von Eigentumswohnungen – Erstverkäufe – Neubauten ermittelt. Entsprechend der RL EW-BB wurden seit dem Geschäftsjahr 2017 geeignete Kauffälle der Weiterveräußerungen und Umwandlungen für die Auswertung von Liegenschaftszinssätzen untersucht. In 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 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 Liegenschaftszinssatzwertermittlung im Land Brandenburg (siehe Pkt. 8.2.4 und Anhang S. 111-113) wurden weitere nachstehende Parameter wie folgt berücksichtigt:

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

Gartenflächen: - Gartenflächen sind in der Kaltmiete berücksichtigt

Eigentumswohnungen - Erstverkäufe					
Anzahl der Kauffälle 2021/ 2022/ 2023 (55)					
Liegenschafts- zinssatz (Spanne) Stichtag 01.01.2024	Merkmale				
	Ø WF (m ²) (Spanne)	Ø monatl. Nettokaltmiete (€/m ²) (Spanne)	Ø Roher- trags- faktor (Spanne)	Ø RND (Jahre) (Spanne)	Ø Boden- wertniveau (€/m ²) (Spanne)
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)</i> <i>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 (m ²) (Spanne)	Ø monatl. Nettokaltmiete (€/m ²) (Spanne)	Ø Roher- trags- faktor (Spanne)	Ø RND (Jahre) (Spanne)	Ø Boden- wertniveau (€/m ²) (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 (m ²) (Spanne)	Ø monatl. Nettokaltmiete (€/m ²) (Spanne)	Ø Roher- trags- faktor (Spanne)	Ø RND (Jahre) (Spanne)	Ø Boden- wertniveau (€/m ²) (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)
<i>KF aus 2023 (Anz.13) 2,5 %</i>	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 (m ²) (Spanne)	Ø monatl. Nettokaltmiete (€/m ²) (Spanne)	Ø Roher- trags- faktor (Spanne)	Ø RND (Jahre) (Spanne)	Ø Boden- wertniveau (€/m ²) (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.

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 werden z. T. mit der Geschossflächenzahl definiert. Eigene Umrechnungskoeffizienten GFZ:GFZ stehen nicht zur Verfügung. Der Gutachterausschuss für Cottbus hat beschlossen, in seinem Wirkungsbereich die Tabelle der Umrechnungskoeffizienten GFZ:GFZ von 1991 (siehe Anhang S. 110) anzuwenden. Bodenrichtwerte werden in der Regel für erschließungsbeitragsfreies und nach § 135 a BauGB kostenerstattungsbeitragsfreies, baureifes Land ermittelt.

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

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

10.1.2 Veröffentlichung der Bodenrichtwerte

Neben den schriftlichen und telefonischen Bodenrichtwertauskünften durch die Geschäftsstelle, werden darüber hinaus die Bodenrichtwertinformationen über den Landesbetrieb Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg (LGB) im **Bodenrichtwertportal BORIS Land Brandenburg** als amtliches 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. Es besteht weiterhin die Möglichkeit die Geobasisdaten, wie topografische Karten, automatisierte Liegenschaftskarten und Luftbilder einzeln oder in Kombination mit den Bodenrichtwertinformationen anzeigen zu lassen.

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

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 können in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Stadt Cottbus weiterhin beantragt werden. Diese Dienstleistungen bleiben entsprechend der BbgGAGebO gebührenpflichtig.

Kontakt: siehe Impressum

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

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

10.2 Allgemeine Bodenrichtwerte für Bauland

10.2.1 Beispiele

Durch den Gutachterausschuss wurden insgesamt 102 Bodenrichtwerte (BRW) für Bauland zum Stichtag 01.01.2024 beschlossen. Bei der Zonenbildung für die Bodenrichtwerte fand die bauliche Nutzung im Wesentlichen Berücksichtigung.

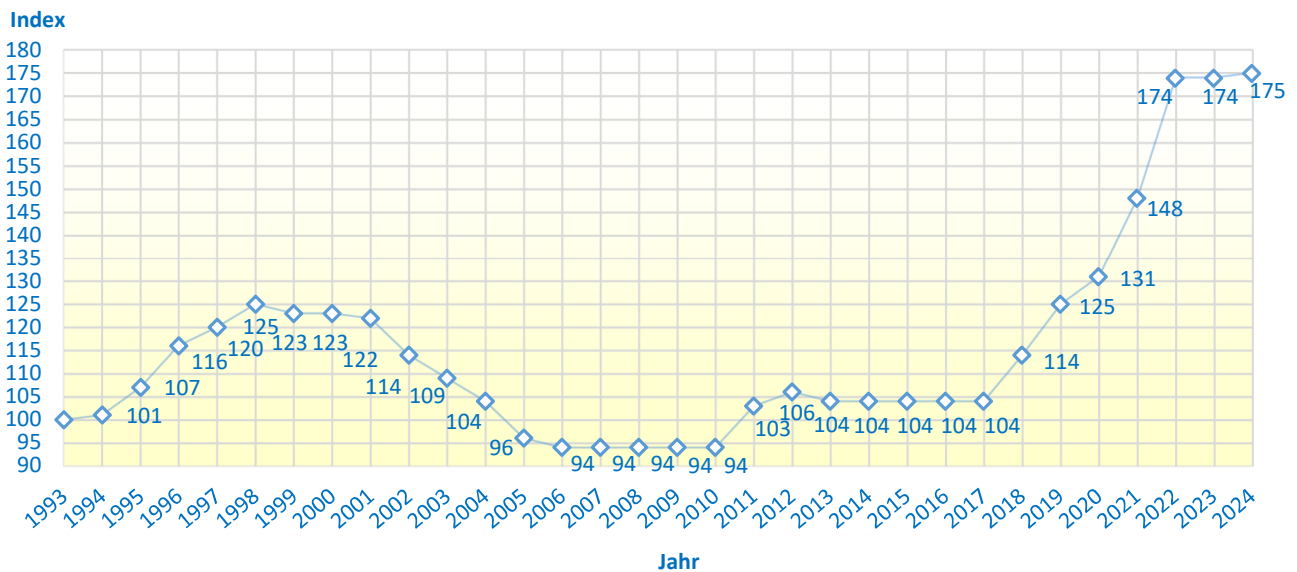
Beispiele – Bodenrichtwertspannen für ausgewählte Bereiche (beitragsfrei)

Lage	BRW (€/m ²) min.	BRW (€/m ²) max.
Stadtzentrum	250	520
Zentrumsrandlage	85	260
Individueller Wohnungsbau	15	180
Gewerbegebiete	13	60

10.2.2 Bodenrichtwertentwicklung - Stadtzentrum, Randlage und Gewerbegebiete

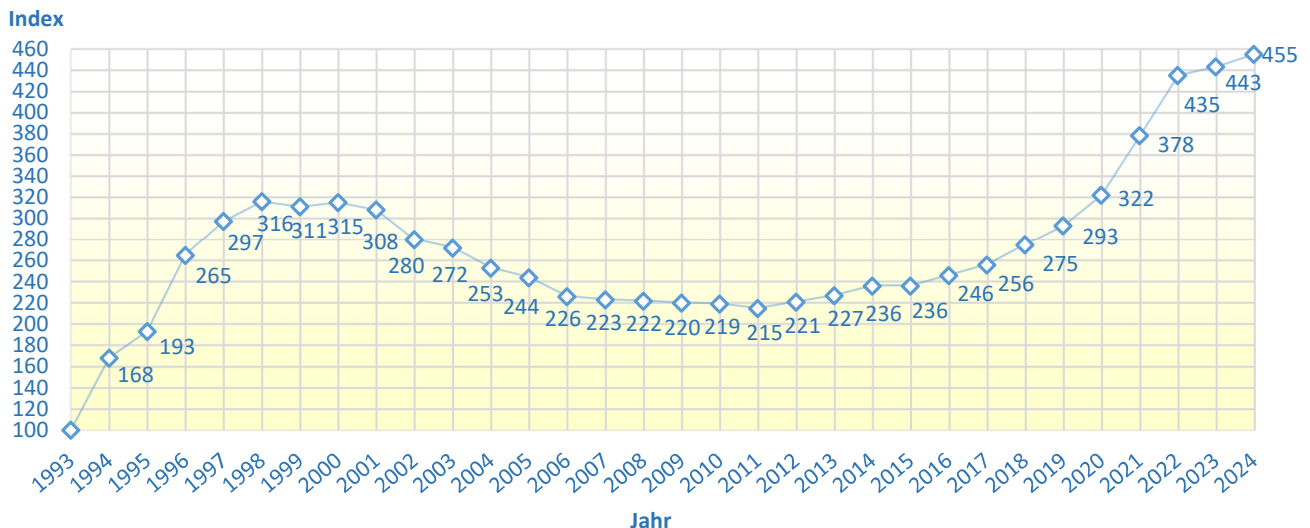
Bodenrichtwertindexreihe Stadtzentrum

Die Indexreihe zeigt die Entwicklung der Bodenrichtwerte vom Jahre 1993 bis 01.01.2024. Für diese Auswertung wurden 12 Bodenrichtwerte (Basisjahr 1993) des Stadtzentrums mit gemischten Bauflächen (M), erschließungsbeitragsfrei nach BauGB herangezogen. Davon liegen 7 Bodenrichtwerte (Basisjahr 1993) im Sanierungsgebiet. Der Anstieg des Index im Jahr 2010 nach 2011 basiert auf der veränderten Beschlussfassung der Bodenrichtwerte von Anfangswertqualität auf Endwertqualität (Zustand unter der Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung). Damit ist eine direkte Vergleichbarkeit mit den Vorjahren nicht mehr gegeben. Mit Stichtag 31.12.2017 wurden auf Grund der Teilaufhebung des Sanierungsgebietes allgemeine Bodenrichtwerte für dieses Gebiet beschlossen.



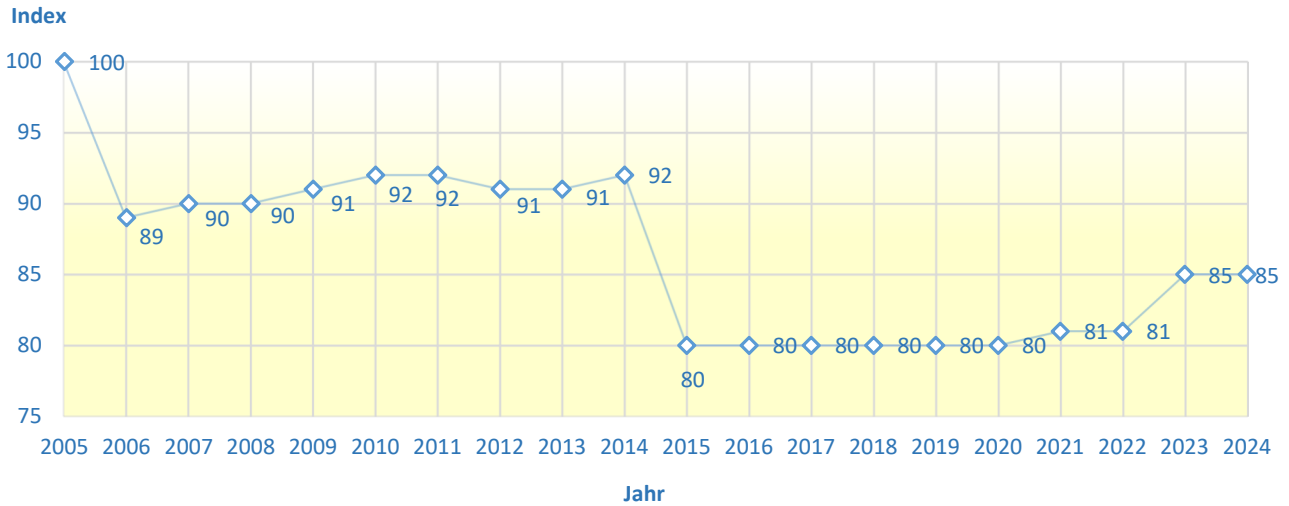
Bodenrichtwertindexreihe Randlage

Für die Indexreihe Randlagen werden die Bodenrichtwerte der Stadtrandlagen mit dörflichem Charakter, erschließungsbeitragsfrei nach BauGB der Jahre 1993 bis 01.01.2024 ausgewertet. Das betrifft die Ortsteile: Branitz, Dissenchen, Döbbrick, Gallinchen, Groß Gaglow, Kahren, Kiekbusch, Saspow, Sielow, Skadow, Ströbitz, Merzdorf, Willmersdorf. *Hinweis: Mit Beschlussfassung der Bodenrichtwerte, Stichtag 31.12.2016, wurden sechs Bodenrichtwertzonen der unmittelbar nächstgelegenen Bodenrichtwertzone zugeordnet. Somit ist eine direkte Vergleichbarkeit mit den Vorjahren nur bedingt möglich.*



Bodenrichtwertindexreihe Gewerbegebiete

Die Indexreihe stellt die Preisentwicklung der Bodenrichtwerte von unbebautem Gewerbebauland der Jahre 2005 (= Basisjahr) bis 01.01.2024 dar. Derzeit wurden 18 Bodenrichtwerte für Gewerbebauland durch den Gutachterausschuss beschlossen, welche zur Auswertung für nachfolgende Grafik herangezogen wurden. (Bodenrichtwertniveau siehe S. 33)



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).

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

<https://modellstadt-cottbus.de>

10.4 Bodenrichtwerte für bebaute Grundstücke im Außenbereich

Eines der grundlegenden Kriterien für die Zulässigkeit eines baulichen Vorhabens ist die Frage, ob sich ein Grundstück im Innen- oder im Außenbereich befindet. Die Abgrenzung hierüber ist keineswegs so klar, wie oftmals angenommen. Umfassend geregelt ist dies in den §§ 34 und 35 des Baugesetzbuches (BauGB).

Im Stadtgebiet von Cottbus existiert eine Vielzahl von bebauten Grundstücken, welche deutlich außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile liegen. Diese sind zweifelsfrei dem städtebaulichen Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen. Beispielhaft sei hier der „Erlengrund“ genannt. Im Außenbereich existierende und genutzte Gebäude genießen grundsätzlich Bestandsschutz. Jegliche bauliche Erweiterung bedarf jedoch einer Einzelfallentscheidung der zuständigen Unteren Bauaufsichtsbehörde. Die Möglichkeit einer baulichen Nutzung eines Grundstücks im städtebaulichen Außenbereich ist also erheblich mehr begrenzt als im Innenbereich. Ferner sind Erschließung und Infrastruktur für ein Außenbereichsgrundstück oft in Qualität und Umfang eingeschränkt.

Gemäß der RL BRW-BB hat der Gutachterausschuss flächendeckend Bodenrichtwerte zu ermitteln, so auch für bebaute Grundstücke im Außenbereich. Mit Stichtag **01.01.2024** hat der Gutachterausschuss **drei BRW-Zonen** für den **Außenbereich (ASB)** mit einem einheitlichen BRW wie folgt beschlossen:

ASB Nord/Ost	14,00 €/m²
ASB West	14,00 €/m²
ASB Süd	14,00 €/m²

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 (vgl. Nr. 9.2.1 VW-RL). Es handelt sich hierbei um sog. faktisches Bauland, so dass 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).“

10.5 Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Flächen

Die Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen wurden aus Kaufpreisen ermittelt und stehen für ein regelmäßig geformtes Grundstück mit gebietstypischer land- oder forstwirtschaftlicher Nutzung. Sie sind bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Bei den Nutzungsarten Acker- und Grünland werden zusätzlich Spannen für Acker- bzw. Grünlandzahlen angegeben. Dabei konnte keine Abhängigkeit zwischen Kaufpreis und Bodenqualität festgestellt werden. Der Bodenrichtwert für forstwirtschaftlich genutzte Flächen enthält den Baumbestand und wird mit „mA“ (mit Aufwuchs) gekennzeichnet.

Folgende **Bodenrichtwerte** wurden für **land- und forstwirtschaftliche Flächen** zum Stichtag **01.01.2024** beschlossen und in der Bodenrichtwertkarte wie folgt dargestellt*:

Ackerland	Grünland	Forsten
<u>0,62</u>	<u>0,70</u>	<u>0,80</u>
A (25 – 40)	GR (32 – 39)	F – mA

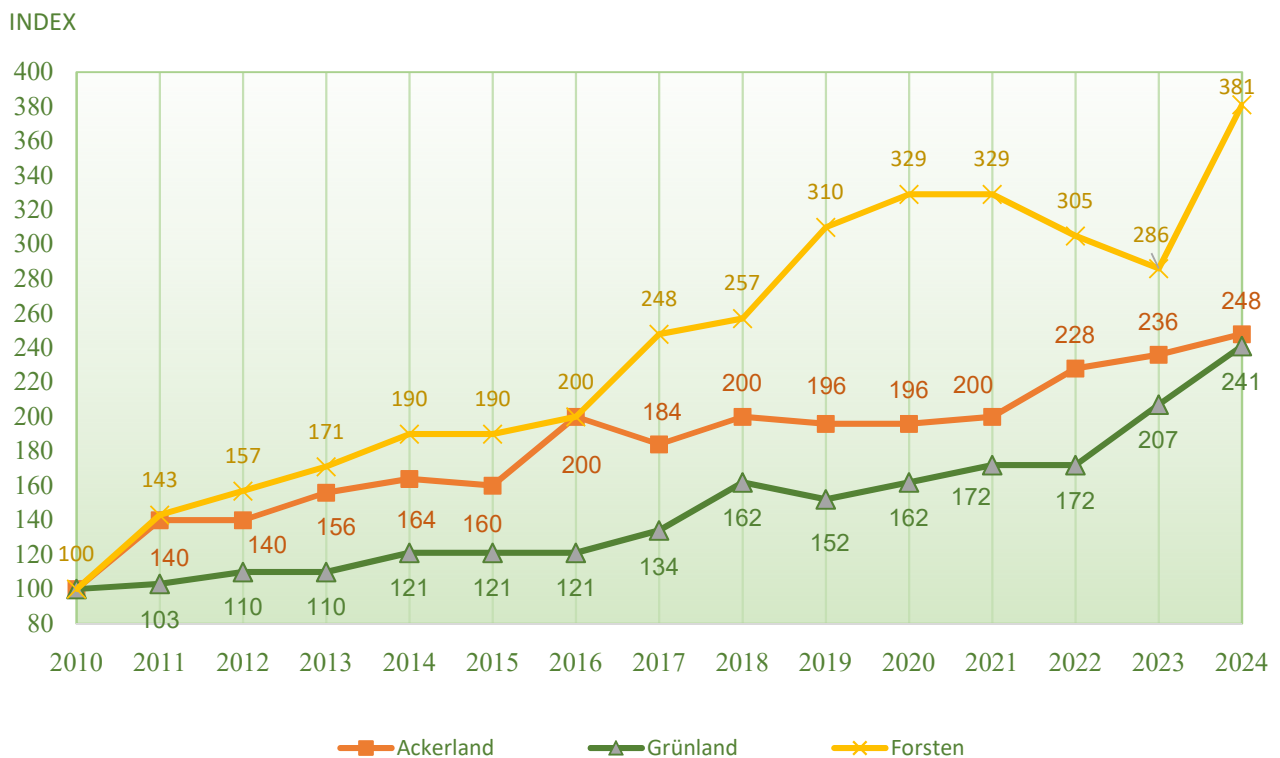
* Angaben im Zähler = Bodenrichtwert €/m²; Angaben im Nenner = Nutzungsart (Acker- / bzw. Grünlandzahl)

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

Bodenrichtwertentwicklung

Bodenrichtwertindexreihen der land- und forstwirtschaftlichen Bodenrichtwerte

Die in der Grafik dargestellten Indexreihen zeigen die Entwicklung der Bodenrichtwerte für Ackerland, Grünland und Forsten vom erstmaligen Beschlussjahr 2010 (= Basisjahr) bis 01.01.2024



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 kreisfreien Stadt Cottbus sind im Berichtsjahr keine Anträge eingegangen.

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

Ortsübliche Nutzungsentgelte/Pachten für Garagenstellplätze (gemäß NutzEV)

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

⁸ €-Umrechnungsverhältnis: 1,95583 DM/€

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

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

Die drei Kategorien weisen nachfolgende Charakteristik auf:

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

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

11.2 Mieten

11.2.1 Mietwertübersicht für gewerblich genutzte Immobilien

Mieten für gewerbliche Nutzungen unterliegen keiner Mietpreisbindung, so dass Gewerbemieten individuell frei vereinbar sind und durch Angebot und Nachfrage bestimmt werden. Sie werden lediglich reglementiert durch das Verbot der Mietpreisüberhöhung bzw. des Mietwuchers gemäß den Bestimmungen des § 138 BGB.

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 werden durch die Industrie- und Handelskammer (IHK) Cottbus im Gewerbemietenservice veröffentlicht und können 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.

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 € 2023
PKW-Garagen, Carports	30 bis 100
Tiefgaragenstellplatz	50 bis 120
nicht überdachte Stellplätze	15 bis 60

11.2.3 Mietspiegel der Stadt Cottbus

Die Stadt Cottbus verfügt seit 1998 über einen Mietspiegel für Wohnungsmieten. Der Mietspiegel weist ortsübliche Vergleichsmieten für verschiedene Wohnungstypen jeweils vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung und Beschaffenheit aus. Im Jahr 2011 wurde im Arbeitskreis Mietspiegel durch Vertreter der Wohnungswirtschaft, der Interessenvertretung für die Mieter und der Stadtverwaltung gemeinsam ein weiterer Mietspiegel für die Stadt Cottbus beschlossen. Der Cottbuser Mietspiegel 2011 wurde als qualifizierter Mietspiegel gemäß § 558d BGB erstellt. Eine Fortschreibung bzw. eine Neuerstellung des Mietspiegels ist bis dato nicht erfolgt. Damit wurde die 2- bzw. 4-Jahresfrist zur Qualitätssicherung überschritten, d. h. der derzeitige Mietspiegel kann nur noch als „einfacher“ Mietspiegel verwendet werden.

Gegenwärtig wird für die Stadt Cottbus durch die Gemeinde in Zusammenarbeit mit den Interessenvertretern der Vermieter und Mieter gemeinsam der **qualifizierte Mietspiegel 2024** erarbeitet. Die Mietspiegelbefragung findet im Jahr 2024 statt. Nach Auswertung der Daten wird der qualifizierte


Mietspiegel erstellt und der Stadtverordnetenversammlung zur Bestätigung vorgelegt. Anschließend erfolgt die Veröffentlichung im Amtsblatt und auf der Homepage der Stadt Cottbus.

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

<https://www.cottbus.de>

11.3 Pachten

11.3.1 Allgemeines

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

Pachtverträge über die Nutzung von landwirtschaftlichen Grundstücken bedürfen keiner notariellen Beurkundung. Somit gelangen derartige Verträge nicht in den Besitz der Gutachterausschüsse und können demzufolge nicht registriert und ausgewertet werden. Landpachtverträge sind entsprechend § 2 des Landpachtverkehrsgesetzes vom 08.11.1985 bei der zuständigen Landwirtschaftsbehörde anzuzeigen. Diese Behörden haben auf Verlangen der Gutachterausschüsse Auskünfte über Pachten im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau zu erteilen. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat unter Zugrundelegung der annähernden Vergleichbarkeit umfangreiche Recherchen im Land Brandenburg geführt. Aus dem vorliegenden Datenmaterial konnte die Pacht für den erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau (siehe Pkt. 11.3.2) abgeleitet und daraus folglich die ortsübliche Pacht für Kleingartenanlagen nach § 5 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 einen erheblichen Teil (ca. 30 %) der Stadtfläche ein, jedoch spielt die Landwirtschaft in der Stadt Cottbus generell eine untergeordnete Rolle. Der erwerbsmäßige Obst- und Gemüseanbau findet in sehr geringem Umfang statt. Die dafür in Anspruch genommenen Flächen stehen vorwiegend im Eigentum des jeweiligen Landwirts.

Unter der ortsüblichen Pacht im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau ist ein repräsentativer Querschnitt der Pachten zum Zeitpunkt der Erhebung zu verstehen, die in einer Gemeinde für Flächen mit vergleichbaren wertbestimmenden Merkmalen unter gewöhnlichen Umständen tatsächlich und üblicherweise gezahlt werden. Die ortsübliche Pacht stellt somit auf den Bodenmarkt unter Zugrundelegung von Angebot und Nachfrage ab. D. h. der Pachtzins unterliegt grundsätzlich der freien Vereinbarung zwischen Pächter und Verpächter. Pachten, die vermuten lassen, dass diese persönlichen Verhältnissen zugrunde liegen, sind außer Acht zu lassen.

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

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

240 €/ha/Jahr

festgestellt.

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

Der Absatz 1 besagt:

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

Im Absatz 2 ist folgende Regelung getroffen:

„Auf Antrag einer Vertragspartei hat der nach § 192 des Baugesetzbuchs eingerichtete Gutachterausschuss ein Gutachten über die ortsübliche Pacht im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau zu erstellen.“

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

960 €/ha/Jahr

zum Bewertungsstichtag 30.08.2017 ermittelt.

11.3.4 Pacht für landwirtschaftliche Flächen

Die Pachtverträge für landwirtschaftlich genutzte Flächen der kreisfreien Stadt Cottbus werden vom Fachbereich Landwirtschaft, Veterinär- und Lebensmittelüberwachung des Landkreises Spree-Neiße verwaltet und registriert. Aus den vorliegenden auswertbaren Pachtverträgen mit einer Gesamtfläche von ca. 2.534 ha konnte folgender nach Fläche gewichteter durchschnittlicher Pachtpreis für Acker- und Grünland zum Stichtag 31.12.2023 ermittelt werden:

nach Fläche gewichteter durchschnittlicher Pachtpreis		
Nutzungsart	durchschnittliche Pacht	Gesamtfläche
Acker	52,41 €/ha/Jahr ↑	ca. 1.828 ha
Grünland	42,79 €/ha/Jahr ↑	ca. 706 ha

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

Analog der Vorjahre liegen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses in der Stadt Cottbus für das Geschäftsjahr 2023 keine aktuellen Pachten für landwirtschaftliche Flächen vor.

12 Örtlicher Gutachterausschuss und Oberer Gutachterausschuss

Örtlicher Gutachterausschuss

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte ist eine Einrichtung des Landes Brandenburg. Er ist ein selbstständiges, unabhängiges Kollegialgremium, dessen Mitglieder grundsätzlich für den Bereich eines Landkreises oder einer kreisfreien Stadt bestellt werden. Er hat sein Werturteil nach bestem Wissen und Gewissen abzugeben und ist nicht an Weisungen gebunden. Die Pflicht zur Unabhängigkeit und Neutralität verbieten es dem Gutachterausschuss, Markt- und Preisbewertungen im Hinblick auf bestimmte öffentliche oder private Interessen vorzunehmen. Zu ehrenamtlichen Gutachtern dürfen nur Personen bestellt werden, die in der Wertermittlung von Grundstücken erfahren sind.

In der kreisfreien Stadt Cottbus wurde 1991 erstmalig ein Gutachterausschuss für Grundstückswerte gebildet. Die Mitglieder des Gutachterausschusses sind gemäß den Ermächtigungsgrundlagen des Baugesetzbuches (BauGB) und der BbgGAV durch das Ministerium des Innern nach Anhörung der Gebietskörperschaft, für deren Bereich der Gutachterausschuss zu bilden ist, bestellt worden.

Dem örtlich zuständigen Gutachterausschuss obliegen im Wesentlichen folgende Aufgaben:

- *Der Gutachterausschuss führt eine Kaufpreissammlung, wertet sie aus und ermittelt Bodenrichtwerte und sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten.*
- *Der Gutachterausschuss leitet Feststellungen über den Grundstücksmarkt aus der Kaufpreissammlung ab und veröffentlicht diese im Grundstücksmarktbericht.*
- *Der Gutachterausschuss erstattet auf Antrag Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie von Rechten an Grundstücken.*
- *Der Gutachterausschuss kann auf Antrag sowohl Gutachten über die Höhe der Entschädigung für den Rechtsverlust als auch Gutachten über die Höhe der Entschädigung für andere Vermögensnachteile erstatten.*
- *Der Gutachterausschuss erstattet Gutachten über ortsübliche Pachten und Nutzungsentgelte (§ 5 BKleingG und § 7 NutzEV).*

Der Gutachterausschuss bedient sich in seiner Arbeit einer Geschäftsstelle, die beim Fachbereich Geoinformation und Liegenschaftskataster der kreisfreien Stadt Cottbus eingerichtet wurde. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses arbeitet nach Weisung des Gutachterausschusses oder deren Vorsitzende. Ihr obliegen insbesondere folgende Aufgaben:

- *die Einrichtung und Führung der Kaufpreissammlung,*
- *die vorbereitenden Arbeiten für die Ermittlung der Bodenrichtwerte,*
- *die vorbereitenden Arbeiten für die Ermittlung und Fortschreibung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten,*
- *die Erarbeitung des Grundstücksmarktberichtes,*
- *die Vorbereitung der Gutachten,*
- *die Erteilung von Auskünften aus der Kaufpreissammlung,*
- *die Erteilung von Auskünften über vereinbarte Nutzungsentgelte,*
- *die Erteilung von Auskünften über Bodenrichtwerte,*
- *die Erledigung der Geschäfte der laufenden Verwaltung des Gutachterausschusses,*
- *die Geschäftsstelle kann nach Weisung der Vorsitzenden auf Antrag von Behörden zur Erfüllung von deren Aufgaben fachliche Äußerungen über Grundstückswerte erteilen.*

Oberer Gutachterausschuss

Entsprechend der BbgGAV wird für den Bereich des Landes Brandenburg ein Oberer Gutachterausschuss gebildet. Dieser hat keine Fachaufsicht oder Weisungsbefugnis gegenüber den regionalen Gutachterausschüssen.

Der Obere Gutachterausschuss bedient sich in seiner Arbeit einer Geschäftsstelle, die beim Landesbetrieb Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg (LGB), Dienstort Frankfurt (Oder) eingerichtet ist. Die Geschäftsstelle arbeitet nach Weisung des Oberen Gutachterausschusses. Ihr obliegen insbesondere:

- **gesetzlich zugewiesene Aufgaben**
 - jährliche Erarbeitung des Grundstücksmarktberichtes des Landes Brandenburg
 - überregionale Auswertungen und Analysen des Grundstücksmarktgeschehens, auch um hinsichtlich einer bundesweiten Grundstücksmarkttransparenz beizutragen
 - Sammlung, Auswertung und Bereitstellung von Daten von Objekten, die bei den Gutachterausschüssen nur vereinzelt vorhanden sind
 - Erarbeitung von Empfehlungen zu besonderen Problemen der Wertermittlungen
 - Festlegung verbindlicher Standards für die überregionale Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten im Einvernehmen mit den Vorsitzenden der Gutachterausschüsse
- **Aufgaben auf Antrag**
 - Erstattung von Obergutachten auf Antrag eines Gerichtes in einem gerichtlichen Verfahren
 - Erstattung von Obergutachten auf Antrag einer Behörde in einem gesetzlichen Verfahren, wobei das Vorliegen eines Gutachtens des zuständigen regionalen Gutachterausschusses zum gleichen Sachverhalt Voraussetzung ist.

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

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 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, Gutachterentstehung, 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)

Vorsitzende	Frau Koslowski, Maria 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 Hendreich, Evelyn Architektin und öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige
	Herr Jahnel, Patrick Bankkaufmann, 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 Immobilienmaklerin und - wertermittlerin
	Herr Wedler, Bernd Ralf Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
	Frau Rachui, Andrea Finanzamt Cottbus
	Frau Schmidt, Heike Finanzamt Cottbus

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), geändert durch Verordnung vom 21. September 2017 (GVBl. II/17, Nr. 52)

Brandenburgische Gutachterausschuss-Gebührenordnung (BbgGAGebO)

vom 30. Juli 2010 (GVBl. II/10 Nr. 51), zuletzt geändert durch 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 (VerkFIBerG)

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 34 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 411)

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 31.01.2023, geändert durch Erlass vom 6. Januar 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 Erlass vom 20. Dezember 2021

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

Brandenburgische Sachwertrichtlinie (RL SW-BB)

Verwaltungsvorschrift zur Ermittlung von Sachwerten und Sachwertfaktoren im Land Brandenburg vom 1. April 2014, verlängert durch Erlass vom 21. März 2018 bis zum 31.03.2023

Brandenburgische Ertragswertrichtlinie (RL EW-BB)

Verwaltungsvorschrift zur Ermittlung von Ertragswerten und Liegenschaftszinssätzen im Land Brandenburg vom 4. August 2017, Az.: 03-13-584-87, verlängert durch Erlass vom 26. Juli 2022 tritt am 14.08.2022 außer Kraft. Die Gültigkeitsdauer der Verwaltungsvorschrift wurde um ein Jahr bis zum 14.08.2023 verlängert.

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

Tabelle der Umrechnungskoeffizienten GFZ : GFZ

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

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

¹ entspricht den Umrechnungskoeffizienten (UK) in Essen

* UK sind nicht in die WertR91 aufgenommen worden

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

Modellansätze und –parameter für die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen gemäß § 12 Abs. 6 ImmoWertV mit den Inhalten entsprechend Anlage 1 und 2	
Liegenschaftszinssätze für	
Grundstücksarten (sachlicher Anwendungsbereich)	<ul style="list-style-type: none"> - Mehrfamilienhäuser (gewerblicher Mietanteil ≤ 20 %) - Wohn- u. Geschäftshäuser (gewerblicher Mietanteil > 20 % bis < 80 %) - Geschäftshäuser (gewerblicher Mietanteil ≥ 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 Anwendungsbereich	<ul style="list-style-type: none"> - Citylage - Stadterweiterungsgebiet - dörfliche Randlage für die Grundstücksarten EFH, DHH, RH und - Eigentumswohnungen in MFH und Wohn- u. Geschäftshäusern
Beschreibung der Stichprobe	
Datengrundlage	- Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses in der Stadt Cottbus
Kauffälle (Ertragsobjekte)	<ul style="list-style-type: none"> - 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	
Ermittlungsmethodik	<ul style="list-style-type: none"> - 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 Grundstücksmerkmale (boG)	<ul style="list-style-type: none"> - bei Grundstücken mit besonderen objektspezifischen Grundstückseigenschaften (boG) wurde der Kaufpreis um den Werteeinfluss der boG bereinigt (= normierter Kaufpreis) - dabei kommen ggf. pauschalisierte Wertansätze zur Anwendung - Instandhaltungsrückstau geschätzt - teilsanierte bis sanierte Objekte 50 bis 700 €/m² WF/NF

	<ul style="list-style-type: none"> - zum Abbruch vorgesehene Nebengebäude - pauschale Abbruchkosten geschätzt 																									
Rohertrag	<ul style="list-style-type: none"> - 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	<ul style="list-style-type: none"> - auf Plausibilität geprüfte Angaben aus den Kaufverträgen oder anderen Quellen (z.B. Befragung der Eigentümer mittels Fragebögen, Bauakten) oder anhand von Gebäudeparametern berechnet 																									
Gesamtnutzungsdauer	<ul style="list-style-type: none"> - entsprechend Anlage 1 ImmoWertV 																									
Restnutzungsdauer (RND)	<ul style="list-style-type: none"> - gem. § 4 Abs. 3 bzw. Anlage 2 ImmoWertV - nur Objekte mit einer RND \geq 20 Jahre - bei Verbrauchermärkten RND \geq 10 Jahre 																									
Bodenwert	<ul style="list-style-type: none"> - 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) 																									
Grundstücksgröße	<ul style="list-style-type: none"> - 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	<p><i>entsprechend Anlage 3 ImmoWertV</i></p> <p>Carports gelten als ähnliche Einstellplätze im Sinne der Anlage 3 Nr. 2 ImmoWertV. Pkw-Außenstellplätze gelten nicht als ähnliche Einstellplätze im Sinne der Anlage 3 Nummer 2 ImmoWertV.</p> <p>► Verwaltungskosten*</p> <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="4">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> </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 €
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 €																							

► Instandhaltungskosten*			
Zeitraum	Wohnnutzung (jährlich je Wohnfläche)	Garagen, Tiefgaragenstellplatz, 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 €	

Zeitraum	Gewerbliche Nutzung (jährlich je gewerbliche Nutzfläche)		
	Lager-, Logistik-, Produktionshalle u. ä.	SB-Verbrauchermärkte u. ä.	Büro, Praxen, Geschäfte u. ä.
Vomhundertsatz d. Instandhaltungskosten für Wohnnutzung	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

* 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 VV EW-SW 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	VW-RL	Vergleichswertrichtlinie
BKleingG	Bundeskleingartengesetz	WE	Wohneinheit
BNK	Baunebenkosten	WertR	Wertermittlungsrichtlinie
boG	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	WF	Wohnfläche
BRW	Bodenrichtwert	WGH	Wohn- und Geschäftshaus
BVVG	Bodenverwertungs- und -ver- waltungs GmbH	ZFH	Zweifamilienhaus
DHH	Doppelhaushälfte	z. T.	zum Teil
EFH	Einfamilienhaus		
EUR	Euro		
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		