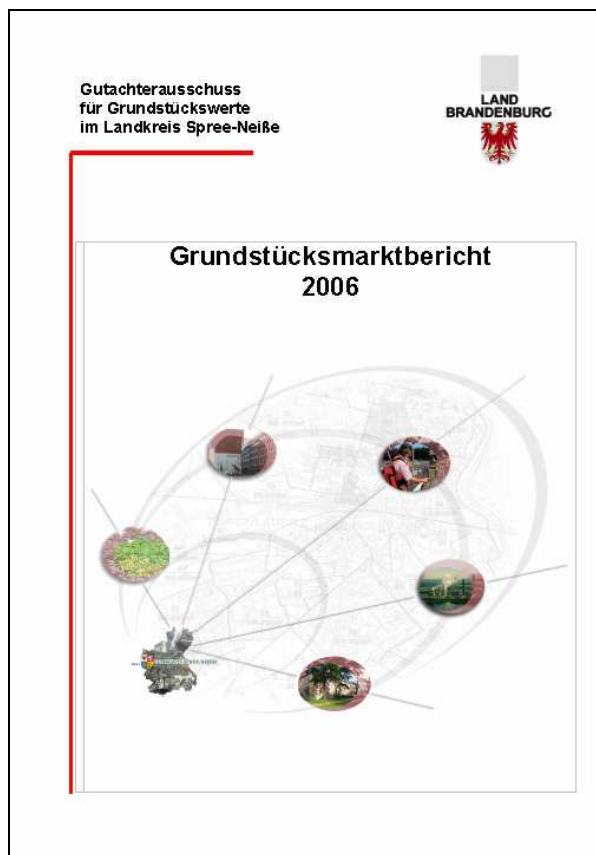


Auszug aus dem Grundstücksmarktbericht 2006 Landkreis Spree-Neiße



Herausgeber: Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Landkreis Spree-Neiße
Vom-Stein-Straße 30
03050 Cottbus

Telefon: 03 55 / 49 91-22 15, -22 16, -22 47
Telefax: 03 55 / 49 91-21 11
E-Mail: katasteramt@lkspn.de
Internet: www.gutachterausschuesse-bb.de/SPN/Index.htm

Bezug: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
(Anschrift usw. siehe oben)

Gebühr: nach Gutachterausschuss-Gebührenordnung

Vervielfältigung und Verbreitung des Grundstücksmarktberichts ist nur mit Genehmigung des Herausgebers gestattet. Eine auszugsweise Vervielfältigung ist mit Quellenangabe gestattet.

Gliederung des Grundstücksmarktberichts

	Seite
1 Der Grundstücksmarkt in Kürze	5
2 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichts	7
3 Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	8
3.1 Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen	8
3.2 Wirtschaftliche Entwicklung	10
4 Übersicht über die Umsätze	13
4.1 Vertragsvorgänge	16
4.2 Geldumsatz	16
4.3 Flächenumsatz	17
4.4 Zwangsversteigerungen	18
5 Bauland	19
5.1 Allgemeines	19
5.2 Individueller Wohnungsbau	21
5.2.1 Preisniveau	21
5.2.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen	22
5.2.3 Umrechnungskoeffizienten	25
5.3 Geschosswohnungsbau – Preisniveau	27
5.4 Gewerbliche Bauflächen	27
5.4.1 Preisniveau	27
5.4.2 Preisentwicklung	27
5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland	28
5.6 Arrondierungsflächen	28
5.7 Erbbaurechte	29
6 Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	30
6.1 Allgemeines	30
6.2 Landwirtschaftliche Flächen	31
6.2.1 Preisniveau	31
6.2.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen	31
6.2.3 Umrechnungskoeffizienten	32
6.3 Forstwirtschaftliche Flächen	33
6.4 Höfe	34
7 Sonstige unbebaute Grundstücke	35
7.1 Grundstücke für den Gemeinbedarf	35
7.2 Grundstücke sonstiger Nutzungsarten	35
7.2.1 Gartenland	35
7.2.2 Grünanlagen	36
7.2.3 Private Wege	36
7.2.4 Lagerplätze	36
7.2.5 Freizeiteinrichtungen	37
7.2.6 Wasserflächen	37
7.2.7 Abbauland	37

7.2.8 Weitere Teilmärkte	37
8 Bebaute Grundstücke	38
8.1 Allgemeines	38
8.2 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser	38
8.2.1 Preisniveau	39
8.2.2 Preisentwicklung	40
8.2.3 Marktanpassungsfaktoren	40
8.2.4 Vergleichsfaktoren	44
8.2.5 Liegenschaftszinssätze	44
8.3 Reihenhäuser / Doppelhaushälften	47
8.3.1 Preisniveau	47
8.3.2 Preisentwicklung	48
8.4 Wohnungseigentum – Preisniveau	48
8.5 Teileigentum	49
8.6 Mehrfamilienhäuser	49
8.6.1 Preisniveau	49
8.6.2 Liegenschaftszinssätze	50
8.7 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	51
8.7.1 Preisniveau	51
8.7.2 Liegenschaftszinssätze	51
8.8 Wochenendhäuser	52
9 Bodenrichtwerte	54
9.1 Gesetzlicher Auftrag	54
9.2 Bodenrichtwerte für Bauland (Beispiele)	55
9.3 Übersichten über die Bodenrichtwerte	58
9.4 Stadtсанierung und Stadtumbau	60
9.5 Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Grundstücke	62
10 Nutzungsentgelte / Mieten / Pachten	63
10.1 Nutzungsentgelte	63
10.1.1 Nutzungsentgelte für Wochenendgrundstücke	63
10.1.2 Nutzungsentgelte für Garagengrundstücke	63
10.2 Mieten	64
10.2.1 Gewerbemieten	64
10.2.2 Wohnungsmieten	66
10.3 Pacht für landwirtschaftliche Flächen	68
11 Aufgaben des Gutachterausschusses und des Oberen Gutachterausschusses	69

Anhang

- Anhang 1 Anschrift der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Landkreis Spree-Neiße
- Anhang 2 Anschriften der Gutachterausschüsse im Land Brandenburg und benachbarter Gutachterausschüsse
- Anhang 3 Anschriften der kreisangehörigen Kommunen

1 Der Grundstücksmarkt in Kürze

Der Landkreis Spree-Neiße befindet sich im äußeren Entwicklungsraum des Landes Brandenburg an der Grenze zur Republik Polen und zum Freistaat Sachsen.

Im Land Brandenburg zählt der Landkreis Spree-Neiße zu den industriellen Verdichtungsräumen, obwohl auch hier – wie in allen Gegenden Ostdeutschlands – die zu Beginn der 90er Jahre einsetzende Strukturkrise nicht Halt machte. Traditionelle Branchen wie die Energiewirtschaft sowie die Textil- und die Glasindustrie gingen stark zurück, sodass damit verbunden bis heute ein drastischer Bevölkerungsverlust einhergeht. Seit der Bildung des Landkreises 1993 verringerte sich die Bevölkerung der Region um 43.000 Einwohner.

Entwicklung der Einwohnerzahlen (in Tsd. Einwohner)

(Quelle: Grundstücksmarktberichte der Gutachterausschüsse)

	1992	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Spree-Neiße	159	156	155	154	152	149	142	139	138	136
Cottbus	123	113	111	108	105	103	107	105	104	103
Region, gesamt	282	269	266	262	257	252	249	244	242	239

Tab. 1.1

Entsprechend verhalten reagiert seit 1998/99 der Grundstücksmarkt. Im Jahr 2006 wurde die bisher geringste Anzahl an Grundstückskaufverträgen registriert, obwohl der Geldumsatz die Größenordnung des Vorjahres erreichte.

Besonderes zum Jahr 2006

- Das *Kaufverhalten* auf dem Grundstücksmarkt für *unbebaute Bauflächen* hatte gegenüber dem Vorjahr eine fallende Tendenz. Auch in Betrachtung der Jahre zuvor war der *Nachfragetrend fallend*.
- Im *individuellen Wohnungsbau* betrug für 4 Gemeinden bzw. Ämter des Landkreises das charakteristische *Bodenrichtwertniveau* bis 15,- €/m², in den übrigen Kommunen von 15,- €/m² bis 30,- €/m². Nur in den Innenstadtlagen der Mittelzentren wurden höhere Werte erzielt (Quelle: *Übersichtsdarstellung zum Bodenrichtwertniveau für das Land Brandenburg*). Der *Trend* der Nachfrage ist auch hier *fallend*.
- Die *Bodenpreis-Indexreihen für Wohnbauland* sowie *für Acker- und Grünland* wurden *fortgeführt* und sind Bestandteil des Grundstücksmarktberichts.
- Für den Spreewald und engeren Verflechtungsraum zu Cottbus wurde ein signifikanter *Zusammenhang aus Bodenwert und Grundstücksgröße* festgestellt. Mit zunehmender Fläche sinkt der Preis. *Umrechnungskoeffizienten* sind in Ziffer 5.2.3 enthalten.
- Der Grundstücksteilmarkt „*Wohnungs- und Teileigentum*“ bewegt sich seit Jahren auf so niedrigem Niveau, sodass er auf dem Gesamtmarkt eine *untergeordnete Rolle* spielt. Vorrangig erfolgte dabei die Erstveräußerung von Wohneigentum im Neubau oder sanierten Altbau in den Mittelzentren des Landkreises. Vergleichswerte sind in Ziffer 8.4 dargestellt.
- Die Anzahl der Mitteilungen in *Zwangsversteigerungsverfahren* hatte gegenüber dem Vorjahr einen leichten Rückgang. Insbesondere sind hiervon Einfamilienhaus-Grundstücke betroffen.

- Die Anzahl der Verkäufe in den neu entwickelten *Wohngebieten der 90er Jahre* hielt sich wie in den letzten Jahren *auf niedrigem Niveau*. Der durchschnittliche *Kaufpreis* in diesen Baugebieten ist in dieser Zeit gefallen, sodass auch die Bodenrichtwerte mehrheitlich gesenkt wurden und oft *unter 40,-- €/m²* liegen.
- *Gewerbeflächen* werden seit Jahren im Landkreis sehr *wenig nachgefragt*, obwohl Flächen in genügender Anzahl vorhanden sind und die *Kaufpreise* trotz voller Erschließung der Grundstücke *auf sehr niedrigem Niveau* verhandelbar sind. Eine Konzentration von Kauffällen ergab sich im Industriegebiet Schwarze Pumpe.
- Beim Erwerb *bebauter Grundstücke* wurde ein Rückgang von etwa 15% gegenüber dem Vorjahr registriert. Die *Kaufpreise* selbst waren *hoch*, der Geldumsatz stieg um 9%. Den bedeutendsten Anteil hatten seit Jahren Grundstücke mit Ein- und Zweifamilienhäusern, hiervon besonders bis zu einem Preisniveau von 75.000 €. *Marktanpassungsfaktoren* sind unter Ziffer 8.2.3 zu finden.
- Auch im Jahr 2006 war eine *Zunahme* des Umsatzes an *Land- und Forstwirtschaftsflächen* zu verzeichnen. Die *Bodenrichtwerte* wurden *zum Stand 01.01.2007* fortgeführt und in der Bodenrichtwertkarte veröffentlicht. Sie bewegen sich bei Ackerflächen von 0,22 ... 0,26 €/m², bei Grünland von 0,18 ... 0,22 €/m². Der Trend der *Kaufpreise* war leicht *fallend*.
- Bei den *Waldflächen* ist wiederum ein *leichter Anstieg der Kaufpreise* zu verzeichnen, was offenbar auf die spürbar gestiegene Nachfrage auf dem Holzmarkt zurückzuführen ist. Der durchschnittlich erzielte Kaufpreis einschließlich des Bestandes lag bei 0,13 €/m².
- Auf Grund der Umsetzung der EU-Agrarpolitik gewann der *Pachtmarkt von Landwirtschaftsflächen* an *Bedeutung*. Ein klares, langfristiges Pachtverhältnis ist ausschlaggebend für die Bewilligung von Zahlungsansprüchen aus Fördermitteln.
- Die *Mietpreise für Gewerbeimmobilien* wiesen in den letzten Jahren zunehmend eine *starke Streuung* auf. Sie waren in starkem Maße von der Lage, Größe und Attraktivität des Standortes abhängig. Erheblicher Leerstand führte zu einer fallenden Preistendenz, insbesondere in den städtischen Randlagen. Ein nachhaltig erzielbarer ortsüblicher Mietpreis lässt sich mangels Datenmaterials nicht ableiten. Dennoch sind die Mietspannen in Ziffer 10.2 angegeben.
- Auf Grund des Wegzugs von Familienmitgliedern bevorzugten Mieter oft kleinere Wohnungen. Tendenziell ist von einer ansteigenden *Nachfrage bei den unsanierten und sanierten Altbauten* auszugehen. Parallel dazu entwickelte sich die *Nachfrage nach Einfamilienhäusern und Doppelhaushälften* auf der Basis des gegenwärtigen Mietpreisniveaus.
- Die *Netto-Kaltmieten für Wohnräume* festigten sich in der gegenwärtigen Situation auf dem Wohnungsmarkt. Auch hier erfolgt die Darstellung der gegenwärtigen Mietspannen in Ziffer 10.2 .

Im Land Brandenburg stehen in der Regel in den jeweiligen Landkreisen nur wenig geeignete Kauffälle zur Ermittlung von *Liegenschaftszinssätzen* zur Verfügung. Aus diesem Grund erfolgte *landesweit* die *Auswertung des* vorhandenen *Datenmaterials* für einzelne Teilräume. Für das Gebiet, in dem der Landkreis Spree-Neiße liegt, sind die Ergebnisse der Liegenschaftszins-Ermittlung für Ein- und Zweifamilienhäuser, für Mehrfamilienhäuser sowie für Wohn- und Geschäftshäuser laut Beschluss des Oberen Gutachterausschusses für den Grundstücksmarktbericht des Landes Brandenburg in diesen Marktbericht aufgenommen worden.

2 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichts

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte berichtet regelmäßig über den Grundstücksmarkt im Landkreis Spree-Neiße. Diese *Veröffentlichungen* sind zur *allgemeinen Marktorientierung* gedacht und sollen entsprechend dem Willen des Gesetzgebers den Immobilienmarkt transparent machen. Der Bericht wendet sich daher insbesondere an die Personen, die im Rahmen ihrer beruflichen Tätigkeit mit dem Grundstücksmarkt verbunden sind, und an diejenigen, die Grundeigentum veräußern, erwerben oder beleihen wollen. Nicht zuletzt sind die Rahmendaten für die öffentliche Hand mit den Aufgabenbereichen Städtebau, Bodenordnung und Wirtschaftsförderung von Bedeutung.

Die Lage auf dem Grundstücksmarkt wird im Wesentlichen von Angebot und Nachfrage bestimmt, wobei die Entwicklung der Bau- und Bodenpreise, die gesetzlichen Rahmenbedingungen und das örtliche Mietniveau Einfluss nehmen. Eine solche Darstellung der Entwicklung des Grundstücksmarktes, die mit Hilfe statistischer Methoden gewonnen wird, kann daher nur verallgemeinern und das Marktverhalten nur in generalisierter Weise widerspiegeln. Spezielle Lageverhältnisse und die tatsächliche Situation im Einzelfall sowie die vertraglichen Rahmenbedingungen können nicht gebührend gewürdigt werden. Der Benutzer des Grundstücksmarktberichts muss sich daher bewusst sein, dass die angegebenen Preise und Werte auf ein zu beurteilendes Grundstück nur übertragen werden können, wenn es mit den wertbestimmenden Eigenschaften der Objekte des Teilmarktes übereinstimmt. Ansonsten sind Zu- oder Abschläge vorzunehmen. In der Regel wird nur der Bewertungsfachmann in der Lage sein, aus den Daten auf den Wert eines speziellen Grundstücks zu schließen.

Zur besseren und breiteren Nutzung der Marktinformationen aus den Grundstücksmarktberichten und Bodenrichtwertkarten werden über das Internet die Daten über folgende Adressen bereit gestellt und vertrieben:

www.gutachterausschuesse-bb.de

www.geobasis-bb.de

Auszüge aus den Bodenrichtwertkarten werden derzeit durch das Land Brandenburg nicht über das Internet abgegeben. Es bestehen jedoch vertragliche Regelungen mit Firmen, die auf der Basis der Bodenrichtwertdaten der Gutachterausschüsse objektbezogene Bodenrichtwertinformationen in Kartenform über das Internet verkaufen. Informationen und Bestellmöglichkeiten finden Sie unter:

www.on-geo.de/eShops/ga-brandenburg.htm (direkte Bestellung möglich)

www.geoport.de (Bestellung nach Registrierung möglich)

Um den Marktbericht optimal dem Informationsbedarf der verschiedenen Nutzer anpassen zu können, ist der Gutachterausschuss an Anregungen interessiert, die gegebenenfalls in zukünftige Berichterstattungen aufgenommen werden könnten. Die Übermittlung von Daten zu Mieten, Pachten und Erschließungskosten nimmt der Gutachterausschuss sehr dankbar entgegen.

3 Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

3.1 Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen

Der Landkreis Spree-Neiße liegt im südöstlichsten Teil des Bundeslandes Brandenburg (siehe Abbildung 3.1). Er grenzt im Norden und Westen an drei weitere Landkreise, im Süden an den Freistaat Sachsen und im Osten an die Republik Polen.

Der Landkreis Spree-Neiße umfasst eine **Fläche** von **1.648 km²** mit **ca. 135.900 Einwohnern** (Stand: 30.09.2006). Auf jedem Quadratkilometer leben somit ca. 82 Einwohner, so dass diese Region als dünn besiedelt gilt. Das am 16. März 2001 in Kraft getretene Gemeindereformgesetz bewirkte in seiner Umsetzung eine Reduzierung der Zahl der selbstständigen Gemeinden im Landkreis von 89 auf 30 (siehe **Seiten 9 und 10**).



Abb. 3.1

Die Kreisstadt des Landkreises ist Forst (Lausitz) mit rund 22.200 Einwohnern. Inmitten des Landkreises liegt die kreisfreie Stadt Cottbus, sie ist eine eigenständige Gebietskörperschaft und als Oberzentrum ausgewiesen.

Flächennutzung

Die Ermittlung der Nutzungsarten erfolgte gemäß Nutzungsartenerlass ¹ mit Hilfe des Programmsystems „Automatisiertes Liegenschaftsbuch (ALB)“ zum Stand 31.12.2006 (siehe Abbildung 3.2, **Seite 9**).

¹ Runderlass III Nr. 7/1996 des Ministeriums des Innern vom 22.04.1996

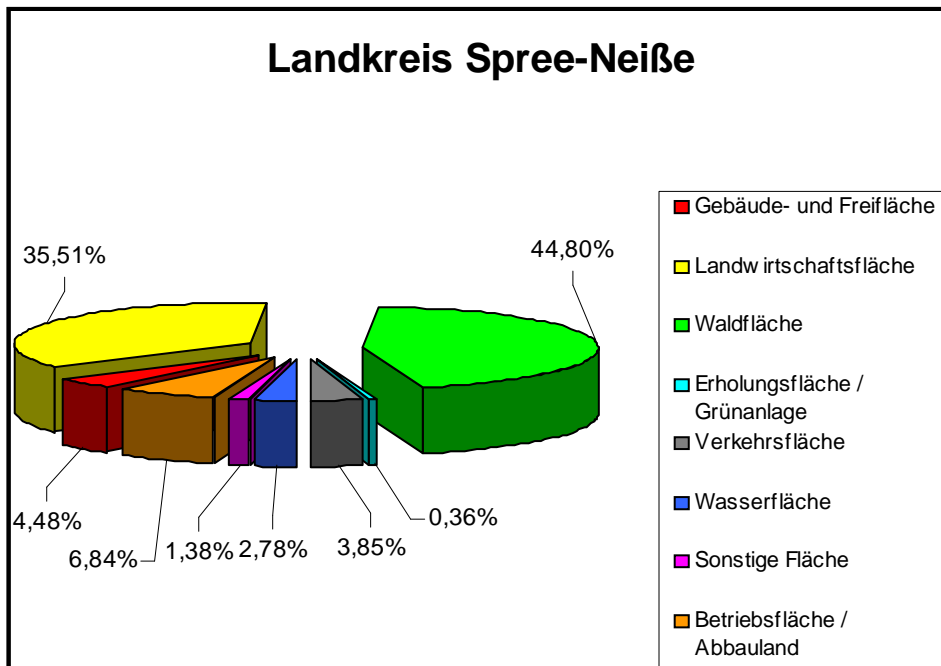


Abb. 3.2

Verwaltungsgliederung

Der Landkreis besteht aus drei Ämtern und acht amtfreien Städten und Gemeinden. Darunter befinden sich sieben Orte mit Stadtrecht (Döbern, Drebkau, Forst (Lausitz), Guben, Peitz, Spremberg und Welzow).

Amtfreie Städte:

- Drebkau
- Forst (Lausitz)
- Guben
- Spremberg
- Welzow

Ämter:

- Burg (Spreewald)
- Döbern-Land
- Peitz

Amtfreie Gemeinden:

- Kolkwitz
- Neuhausen/Spree
- Schenkendöbern

Übersicht der Städte, Gemeinden und Ämter:

mit Einwohnerzahlen zum Stand 30.09.2006 (Veränderung gegenüber Vorjahr)
(Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg)

	Einwohner		Einwohner
<u>Amtfreie Stadt Drebkau</u>	6.265 (-1,0%)		
<u>Amtfreie Stadt Forst (Lausitz)</u>	22.222 (-1,5%)	<u>Amtfreie Gemeinde Kolkwitz</u>	9.963 (-0,8%)
<u>Amtfreie Stadt Guben</u>	20.987 (-2,3%)	<u>Amtfreie Gemeinde Neuhausen/Spree</u>	
<u>Amtfreie Stadt Spremberg</u>	26.038 (-0,9%)		5.618 (-2,1%)
<u>Amtfreie Stadt Welzow</u>	4.120 (-8,6%)	<u>Amtfreie Gemeinde Schenkendöbern</u>	
			4.207 (-1,6%)
<u>Amt Burg (Spreewald)</u>	9.881 (-0,3%)		
Zugehörige Gemeinden:			
Briesen	820 (-0,4%)	Guhrow	595 (+0,3%)
Burg (Spreewald)	4.579 (+0,6%)	Schmogrow-Fehrow	972 (-1,1%)
Dissen-Striesow	1.079 (-1,6%)	Werben	1.836 (-1,2%)
<u>Amt Döbern-Land</u>	13.697 (-1,0%)		
Zugehörige Stadt und Gemeinden:			
Döbern	3.868 (-2,0%)	Jämlitz-Klein Döben	505 (-2,5%)
Felixsee	2.346 (-1,9%)	Neiße-Malxetal	1.870 (-0,7%)
Groß Schacksdorf-Simmersdorf	1.213 (+7,9%)	Tschernitz	1.584 (-2,0%)
Hornow-Wadelsdorf	655 (-2,5%)	Wiesengrund	1.656 (+1,7%)
<u>Amt Peitz</u>	12.480 (-1,4%)		
Zugehörige Stadt und Gemeinden:			
Drachhausen	856 (+0,7%)	Peitz	4.980 (-2,2%)
Drehnow	618 (-1,0%)	Tauer	805 (-0,4%)
Heinersbrück	682 (+0,1%)	Teichland	1.257 (-1,5%)
Jänschwalde	2.003 (-2,0%)	Turnow-Preilack	1.279 (-0,9%)

3.2 Wirtschaftliche Entwicklung

(Quelle: Stabsstelle Wirtschafts- und Strukturförderung des Landkreises Spree-Neiße)

Vor dem Hintergrund des regionalen Strukturwandels sowie der landesweiten Neuausrichtung der Wirtschaftsförderung und der Wirtschaftspolitik ist Schwerpunktaufgabe des Landkreises, die Mittelzentren und gleichzeitigen Wirtschaftsstandorte Forst (Lausitz), Guben und Spremberg wirtschaftlich und strukturell den vorhandenen und neuen Gegebenheiten anzupassen.

Kern der Neuausrichtung des Landes Brandenburg ist: **Stärken stärken!**

Die Neuausrichtung der Investitionsförderung besteht aus zwei Säulen:

- Säule 1: Wachstumsprogramm für den Mittelstand
- Säule 2: Konzentration auf Branchen-Kompetenzfelder

Das bedeutet für den Landkreis, dass sich die Konzentration auf Wachstumsbranchen orientiert, die besondere Kompetenzen aufweisen. Unter den 15 im Land Brandenburg festgelegten regionalen Wachstumskernen (RWK) wurde für den Landkreis Spree-Neiße die Stadt Spremberg ausgewiesen.

Branchen-Kompetenzfelder sind Standorte, an denen sich räumliche Schwerpunkte der jeweiligen Branche vorrangig konzentrieren. In den ermittelten Branchen-Schwerpunktorten werden künftig branchenspezifische Infrastrukturen besonders gefördert. Die Förderschwerpunktsetzung des Landes Brandenburg ist prioritär auf die regionalen Wachstumskerne und Branchenschwerpunktorte gerichtet. Das bedeutet, dass die Förderung von Branchen in den Vordergrund gestellt wird, wobei die mittelständische Prägung der Wirtschaft besonders berücksichtigt wird.

Branchenschwerpunktorte im Landkreis Spree-Neiße sind:

- | | |
|-----------|---|
| Guben | <ul style="list-style-type: none"> ➤ Ernährungswirtschaft ➤ Kunststoffe / Chemie ➤ Metallerzeugung, Metallbe- und -verarbeitung, Mechatronik |
| Peitz | <ul style="list-style-type: none"> ➤ Energiewirtschaft, -technologie ➤ Metallerzeugung, Metallbe- und -verarbeitung, Mechatronik ➤ Papier |
| Spremberg | <ul style="list-style-type: none"> ➤ Energiewirtschaft, -technologie ➤ Kunststoffe / Chemie ➤ Papier |

Der Landkreis wird im Rahmen seiner Möglichkeiten den regionalen Wachstumskern und die Branchenschwerpunktorte in ihrer Entwicklung unterstützen. Darüber hinaus besteht für den Landkreis Spree-Neiße das Ziel, außerhalb der Schwerpunktsetzung, auf der Grundlage des Wachstumsprogramms für den Mittelstand (Säule 1) dafür Sorge zu tragen, auch den anderen Gebieten eine Entwicklung zu ermöglichen, z.B. an den Standorten:

- | | |
|---|---|
| Döbern, Tschernitz, Drebkau | Glasindustrie, Holzverarbeitende Wirtschaft |
| Forst (Lausitz), Welzow, Kolkwitz, Burg (Spreewald) | Logistik, Bauwirtschaft, Ernährung, Tourismus |
| Welzow | Maschinenbau |

Die genannten Branchen widerspiegeln die Wirtschaftsstruktur des Landkreises. Zugleich sind auch hier die Struktur bestimmenden Unternehmen unseres Landkreises angesiedelt.

Die drei aktiven Tagebaue des Landes Brandenburg – Cottbus-Nord, Jänschwalde und Welzow-Süd – befinden sich im Landkreis Spree-Neiße. Darüber hinaus existieren noch zwei Sanierungstagebaue – Gräbendorf (Förderungsende 1992) und Greifenhain (Förderungsende 1994). Daher wird die Braunkohle auch künftig ein wesentlicher Wirtschaftsfaktor und Arbeitgeber im Landkreis sein.

Besonderes zur Entwicklung in 2006 in Südbrandenburg

Industrie und Handel

Die von der Industrie- und Handelskammer durchgeführte Konjunkturumfrage für den Herbst 2006 verdeutlicht, dass besonders für die Industrie der Aufwärtstrend des Vorjahres weiter

anhält. Sowohl eine steigende Nachfrage aus dem Ausland als auch die Belebung des Binnenmarktes sind zu verzeichnen, die Umsätze sind gestiegen. Mehr als die Hälfte der befragten Industrieunternehmen schätzt ihre Geschäftslage als gut ein, das beste Ergebnis seit Beginn der Konjunkturumfrage im Jahre 1995.

Auch im Handel kann zum Jahresende 2006 von einer Stimmungsaufhellung ausgegangen werden, denn auch hier wurden in den letzten Monaten des Jahres höhere Umsätze erzielt. Trotzdem leiden gerade im Handel die Unternehmen unter den Strukturproblemen der Region: Immer noch hohe Arbeitslosigkeit, sinkende Bevölkerungszahlen, geringe Kaufkraft.

Baugewerbe

Die Auftragslage hat sich spürbar erholt. Gegenüber dem Vorjahr haben sich die Einschätzungen der befragten Unternehmen verbessert, d.h. zum Jahresende haben sich die Umsätze im Baugewerbe etwas stabilisiert. Dennoch konnten die Verluste zu Jahresbeginn nicht ausgeglichen werden. Wenn man auch auf eine wirtschaftliche Erholung der Branche hoffen kann, ist doch kurzfristig das Ende der Strukturanpassung nicht abzusehen.

Handwerk

Auch hier zeigen die Konjunkturumfragen eine wesentliche verbesserte wirtschaftliche Lage auf. Die derzeitige Geschäftslage ist mit gut einzuschätzen. Die Hoffnungen auf ein Ende der konjunkturellen Talfahrt werden durch positive Umfragewerte erhärtet.

Dienstleistungsgewerbe

Aufgrund des anhaltenden Aufwärtstrends der Industrie sowie der etwas besseren Auftragslage im Baugewerbe hat die Branche eine steigende Nachfrage zu verzeichnen. Jedoch gibt es auch hier Unternehmen, die Auftragsverluste hinnehmen mussten, besonders bei den Dienstleistungsanbietern im privaten Sektor wird der Wettbewerb immer härter.

Landwirtschaft

Die extremen Witterungsbedingungen des Jahres 2006 versetzten gerade die Landwirte im Süden Brandenburgs in eine sehr schwierige Lage. Hier kam es auf Grund dessen zu Ertragsausfällen, die das 3 ... 5-Fache des Bundesdurchschnitts betragen, bei einigen Kulturen kam es zu Totalausfällen.

Diese Naturalausfälle in der Pflanzenproduktion bedeuteten hohe Finanzeinbußen, was beispielsweise zu hohen Folgekosten durch Ausfälle in der Tierproduktion führte.

Vergleichbar zum Dürrejahr 2003 wurden kurzfristige Hilfsprogramme eingeleitet, um dieser schwierigen Situation entgegenzuwirken.

Situation auf dem Arbeitsmarkt

Die positive Entwicklung in der Wirtschaft unserer Region hatte entsprechende Auswirkungen auf den Arbeitsmarkt. Die Agentur für Arbeit Cottbus meldete zum Jahresende 2006 die niedrigste Arbeitslosenquote seit 2001. Sie liegt auf der Basis aller zivilen Erwerbspersonen bei ca. 18%, wobei der niedrigste Wert mit etwa 11% im Raum Luckau und der höchste mit 22% in der Gegend um Senftenberg zu verzeichnen ist.

Aufgrund der milden Witterung besteht anhaltende Nachfrage im Baugewerbe. Fortwährende Arbeitskräftenachfrage besteht auch im Dienstleistungssektor, insbesondere von Zeitarbeitsfirmen und Call-Centern.

4 Übersicht über die Umsätze

Das Grundstücksmarkt-Geschehen wird durch

- **die Anzahl der Verkäufe**
- **den Geldumsatz**
- **den Flächenumsatz**
- **die Marktteilnehmer**

in den jeweiligen Territorien gekennzeichnet.

Die in den Folgeabschnitten dargestellten statistischen Daten dienen allein der Marktübersicht, sie sollen Entwicklungen aufzeigen, die sich in den einzelnen Gebieten vollzogen haben. *Auf Grund der komplexen Materie sollten Wertermittlungen nur durch berufene Fachleute ausgeführt werden.*

Grundstücksarten für die Erfassung in der Kaufpreissammlung (AKS) ²

- *Unbebaute Bauflächen (Kürzel: ub):*

Grundstücke, die den Entwicklungszustand „Bauerwartungsland“, „Rohbauland“ oder „Baureifes Land“ aufweisen (WertV ³), bei denen eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit tatsächlich zu erwarten ist und die nicht der Grundstücksart „Gemeinbedarfsfläche“ zuzuordnen sind.

- *Bebaute Grundstücke (Kürzel: bb):*

Grundstücke, die mit einem oder mehreren Gebäuden, die den Preis bestimmen, bebaut sind und die nicht der Grundstücksart „Eigentumswohnung“ zuzuordnen sind.

- *Eigentumswohnungen (Kürzel: ei):*

Bebaute Grundstücke, die nach dem Wohnungseigentumsgesetz aufgeteilt sind. Der Eigentumsübergang bezieht sich auf einen Grundstücksteil (Wohnung) und den Anteil an einem gemeinschaftlichen Eigentum.

- *Land- und forstwirtschaftliche Flächen (Kürzel: lf):*

Grundstücke, die nachhaltig land- und forstwirtschaftlich genutzt werden oder die auf absehbare Zeit nicht anders nutzbar sind (WertV).

- *Gemeinbedarfsflächen (Kürzel: gf):*

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.

- *Sonstige Flächen (Kürzel: sf):*

Grundstücke, die besondere Ausprägungen des Grundstücksmarktes aufweisen und die nicht den anderen Grundstücksarten zuzuordnen sind.

² AKS ... Automatisiert geführte Kaufpreissammlung

³ WertV ... Wertermittlungsverordnung

Für die Länder Berlin und Brandenburg übernimmt der **Landesplanungsvertrag** zwischen beiden Ländern die Funktion des Landesplanungsgesetzes. Der Landesplanungsvertrag benennt in den Artikeln 7 und 8 das *gemeinsame Landesentwicklungsprogramm* und *gemeinsame Landesentwicklungspläne* als Instrumente zur Festlegung von Grundsätzen und Zielen der Raumordnung. Wenn auch, wie in Ziffer 3.2 erläutert, die Förderschwerpunkte des Landes Brandenburg bereits auf die neuen Planungen ausgerichtet sind, behalten die bisherigen Planungsdokumente einschließlich des „LEP I – Zentralörtliche Gliederung“ zurzeit ihre Gültigkeit. Die weiteren statistischen Auswertungen werden deshalb wie bisher nach den Regionstypen entsprechend LEP I gegliedert.

Regionstypen

gemäß Landesentwicklungsplan Brandenburg LEP I:

- *Großstadtrandlagen:*
Gebiete in Randlagen zur Großstadt, die durch die Großstadt geprägt sind, aber eine gewisse Eigenständigkeit aufweisen.
- *Mittelzentren:*
Stadtgebiet eines Mittelzentrums mit Bedeutung für das weitere Umland.
- *Grundzentren / Kleinstädte:*
Städte und Gemeinden mit Bedeutung für das nähere Umland, Angebote an Wirtschafts- und Dienstleistungen.
- *Kleinzentren:*
Sitz der Amtsverwaltung, damit verbunden ist ein höheres Maß im Angebot an Dienstleistungen, Anschluss an öffentlichen Personennahverkehr.
- *Dörfer:*
Ländliches Umland – Orte und Ortsteile – mit Eigenentwicklung, kaum Ausstrahlung.

Hinweis: Die hier vorgenommene Einteilung gemäß des Landesentwicklungsplanes Brandenburg besitzt gegenüber der Regionalplanung des Landkreises Spree-Neiße wesentliche Unterschiede. Die großzügig zugeordneten **Umlandgemeinden des Stadt-Umland-Verflechtungsraumes Cottbus** (Regionalplan) sind **nicht identisch mit der Großstadtrandlage** des LEP I. Entsprechend dieser Charakteristik sind die **Gemarkungen** wie folgt zugeordnet:

- Großstadtrandlagen: Briesen, Dissen, Frauendorf, Guhrow, Haasow, Hänchen, Klein Gaglow, Kolkwitz, Peitz, Striesow
- Mittelzentren:
gen), Forst (Lausitz) (ohne eingemeindete Gemarkungen),
Guben (ohne eingemeindete Gemarkungen),
Spremberg (ohne eingemeindete Gemarkungen)
- Grundzentren / Kleinstädte: Döbern, Drebkau (ohne eingemeindete Gemarkungen), Welzow
- Kleinzentren:
Burg (Spreewald), Neuhausen, Schenkendöbern
- Dörfer: alle übrigen Gemarkungen, die keiner der o.g. Kategorie zugeordnet wurden

Marktteilnehmer

Veräußerer	ub	bb	ei	lf	gf	sf	Summe
<i>Natürliche Personen</i>	117	352	12	319	32	114	946
<i>Bund, Land, Landkreis</i>	8	12	0	107	4	11	142
<i>Gemeinden, Städte</i>	52	8	0	13	0	16	89
<i>Sonstige</i>	50	83	10	29	9	18	199

Tab. 4.1

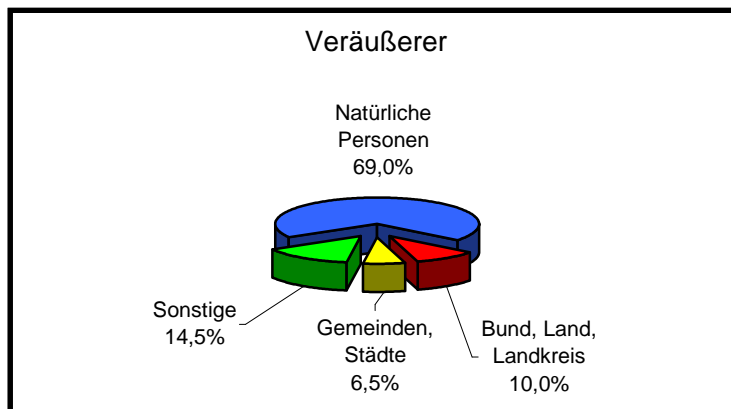


Abb. 4.1

Erwerber	ub	bb	ei	lf	gf	sf	Summe
<i>Natürliche Personen</i>	156	378	17	261	0	56	868
<i>Bund, Land, Landkreis</i>	4	0	0	84	11	4	103
<i>Gemeinden, Städte</i>	36	4	0	46	27	9	122
<i>Sonstige</i>	31	73	5	77	7	90	283

Tab. 4.2

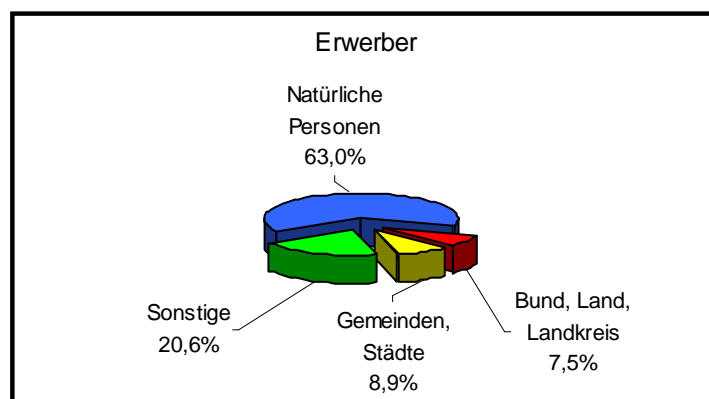


Abb. 4.2

4.1 Vertragsvorgänge

Region	Anzahl der Kauffälle						Gesamt
	<i>ub</i>	<i>bb</i>	<i>ei</i>	<i>lf</i>	<i>gf</i>	<i>sf</i>	
<i>Großstadtrandlagen</i>	37	32	1	35	5	31	141
<i>Mittelzentren</i>	73	176	17	49	10	21	346
<i>Grundzentren</i>	13	35	0	17	0	7	72
<i>Kleinzentren</i>	27	35	2	30	5	8	107
<i>Dörfer</i>	77	177	2	337	25	92	710
<i>Summe</i>	227	455	22	468	45	159	1.376

Tab. 4.3

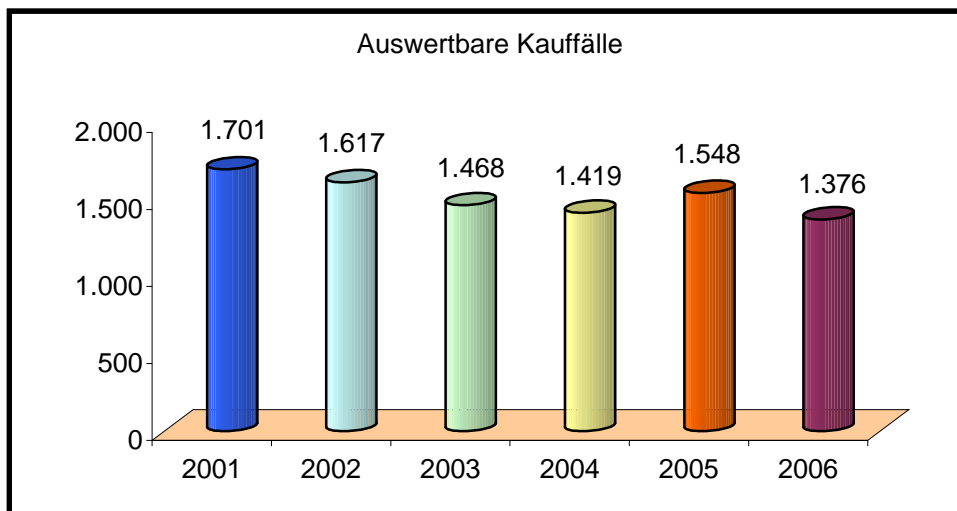


Abb. 4.3

4.2 Geldumsatz

Region	Umsatz in Mill. €						Gesamt
	<i>ub</i>	<i>bb</i>	<i>ei</i>	<i>lf</i>	<i>gf</i>	<i>sf</i>	
<i>Großstadtrandlagen</i>	0,6	5,3	0,1	0,4	0	0,3	6,7
<i>Mittelzentren</i>	1,9	28,3	1,7	0,1	0	0,2	32,2
<i>Grundzentren</i>	0,3	4,0	0	0,2	0	0	4,5
<i>Kleinzentren</i>	0,7	4,7	0,2	0,2	0	0	5,8
<i>Dörfer</i>	1,0	21,6	0,1	2,7	0,1	1,8	27,3
<i>Summe</i>	4,5	63,9	2,1	3,6	0,1	2,3	76,5

Tab. 4.4

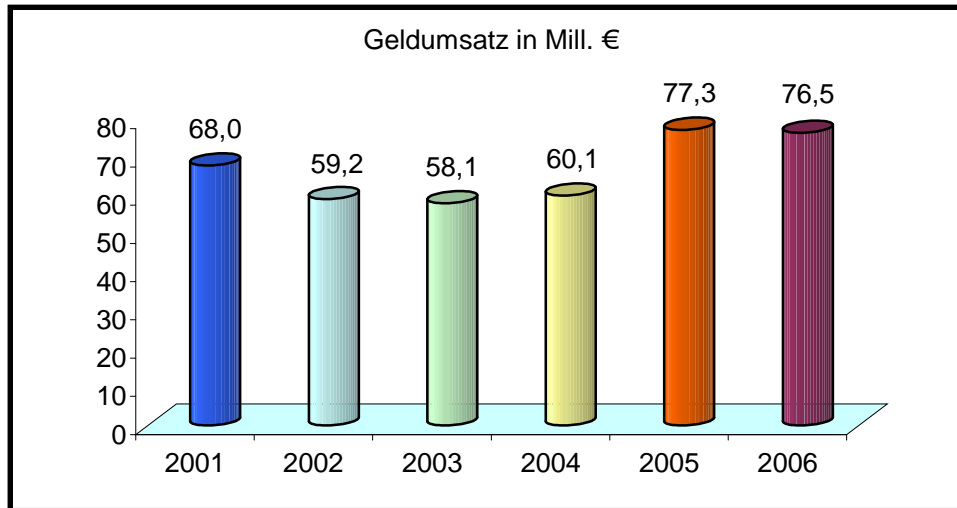


Abb. 4.4

4.3 Flächenumsatz

Region	Umsatz in ha						Gesamt
	ub	bb	ei	lf	gf	sf	
Großstadtrandlagen	4,2	9,0	--	329,5	0,3	37,4	380,4
Mittelzentren	17,5	69,4	--	93,9	2,4	3,1	186,3
Grundzentren	2,2	14,4	--	121,6	0	0,4	138,6
Kleinzentren	6,8	34,9	--	162,4	0,4	2,2	206,7
Dörfer	9,4	104,0	--	1.527,6	11,0	312,0	1.964,0
Summe	40,1	231,7	--	2.235,0	14,1	355,1	2.876,0

Tab. 4.5

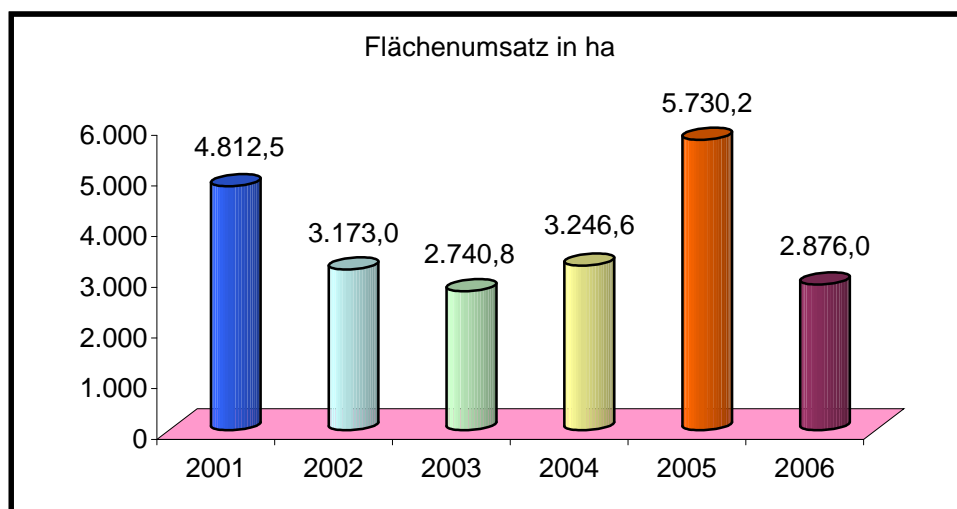


Abb. 4.5

4.4 Zwangsversteigerungen

Die Anzahl der **Mitteilungen in abgeschlossenen Zwangsversteigerungsverfahren** seitens der Amtsgerichte Cottbus und Guben lag im Jahr 2006 bei 50. Die häufigsten Immobilien, die in diese Verfahren gelangten, sind Grundstücke mit Ein- und Mehrfamilienhäusern, weniger Gewerbeimmobilien. Je nach Vermarktungschancen erzielten unter Anderem

- **Einfamilienhäuser** einen Erlös von 30% bis 70% vom Verkehrswert
- **Mehrfamilienhäuser** einen Erlös von 20% bis 50% vom Verkehrswert
- **Wohn- und Geschäftshäusern** einen Erlös von ca. 40% vom Verkehrswert
- **Gewerbeimmobilien** einen Erlös von ca. 50% vom Verkehrswert
- **Eigentumswohnungen** einen Erlös von 30% bis 65% vom Verkehrswert.

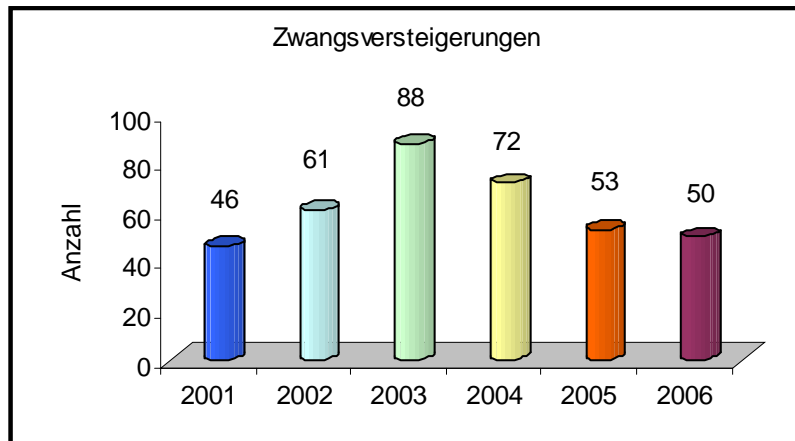


Abb. 4.6