

# Auszug aus dem Grundstücksmarktbericht 2008 Landkreis Spree-Neiße



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

Telefon: 0355 4991-2215, -2216, -2247  
Telefax: 0355 4991-2111  
E-Mail: [gaa@lkspn.de](mailto:gaa@lkspn.de)  
Internet: [www.gutachterausschuesse-bb.de/SPN/Index.htm](http://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
<b>1 Der Grundstücksmarkt in Kürze</b> .....	5
<b>2 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichts</b> .....	7
<b>3 Rahmendaten zum Grundstücksmarkt</b> .....	8
3.1 Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen .....	8
3.2 Wirtschaftliche Entwicklung .....	13
<b>4 Übersicht über die Umsätze</b> .....	15
4.1 Vertragsvorgänge .....	18
4.2 Geldumsatz .....	18
4.3 Flächenumsatz .....	19
4.4 Zwangsversteigerungen .....	20
<b>5 Bauland</b> .....	21
5.1 Allgemeines .....	21
5.2 Individueller Wohnungsbau .....	23
5.2.1 Preisniveau .....	23
5.2.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen .....	24
5.2.3 Umrechnungskoeffizienten .....	30
5.3 Geschosswohnungsbau – Preisniveau .....	32
5.4 Gewerbliche Bauflächen .....	32
5.4.1 Preisniveau .....	32
5.4.2 Preisentwicklung .....	33
5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland .....	33
5.6 Arrondierungsflächen .....	34
5.7 Erbbaurechte .....	34
<b>6 Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke</b> .....	36
6.1 Allgemeines .....	36
6.2 Landwirtschaftliche Flächen .....	36
6.2.1 Preisniveau .....	37
6.2.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen .....	37
6.2.3 Umrechnungskoeffizienten .....	39
6.3 Forstwirtschaftliche Flächen .....	40
6.4 Höfe .....	40
<b>7 Sonstige unbebaute Grundstücke</b> .....	41
7.1 Grundstücke für den Gemeinbedarf .....	41
7.2 Grundstücke sonstiger Nutzungsarten .....	42
7.2.1 Gartenland .....	42
7.2.2 Grünanlagen .....	43
7.2.3 Private Wege .....	43
7.2.4 Lagerplätze .....	43
7.2.5 Deponien .....	43
7.2.6 Sportanlagen und Freizeitobjekte .....	44
7.2.7 Wasserflächen .....	44
7.2.8 Abbauland .....	44
7.2.9 Weitere Teilmärkte .....	44

<b>8 Bebaute Grundstücke</b>	45
8.1 Allgemeines	45
8.2 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser	46
8.2.1 Preisniveau	46
8.2.2 Preisentwicklung	47
8.2.3 Marktanpassungsfaktoren	47
8.2.4 Wohnflächenpreise	49
8.2.5 Liegenschaftszinssätze	49
8.3 Reihenhäuser / Doppelhaushälften	52
8.3.1 Preisniveau	52
8.3.2 Preisentwicklung	52
8.4 Wohnungseigentum – Preisniveau	53
8.5 Teileigentum	54
8.6 Mehrfamilienhäuser	54
8.6.1 Preisniveau	54
8.6.2 Liegenschaftszinssätze	54
8.6.3 Marktanpassungsfaktoren	55
8.7 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	55
8.7.1 Preisniveau	55
8.7.2 Liegenschaftszinssätze	56
8.8 Wochenendhäuser	57
<b>9 Bodenrichtwerte</b>	59
9.1 Gesetzlicher Auftrag	59
9.2 Bodenrichtwerte für Bauland (Beispiele)	60
9.3 Übersichten über ausgewählte Bodenrichtwerte	63
9.4 Stadtsanierung und Stadtumbau	65
9.5 Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Grundstücke	67
<b>10 Nutzungsentgelte / Mieten / Pachten</b>	68
10.1 Nutzungsentgelte	68
10.1.1 Nutzungsentgelte für Wochenendgrundstücke	68
10.1.2 Nutzungsentgelte für Garagengrundstücke	68
10.2 Mieten	69
10.2.1 Gewerbemieten	69
10.2.2 Wohnungsmieten	71
10.3 Pacht für landwirtschaftliche Flächen	72
10.4 Weitere Pachtangaben	73
10.4.1 Ortsübliche Pacht im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau	73
10.4.2 Pacht für Kleingärten	73
<b>11 Aufgaben des Gutachterausschusses und des Oberen Gutachterausschusses</b>	75
<b>Anhang</b>	
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Landkreis Spree-Neiße	78
Weitere Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse	79
Anschriften der kreisangehörigen Kommunen	80
Quellenverzeichnis	81
Verzeichnis über verwendete Abkürzungen	82

# 1 Der Grundstücksmarkt in Kürze

- Das *Kaufverhalten* auf dem Grundstücksmarkt für *unbebaute Bauflächen* für den individuellen Wohnungsbau hatte gegenüber dem Vorjahr eine fallende Tendenz. Auch in Betrachtung der Jahre zuvor war der *Nachfragetrend* weiterhin *fallend*.
- Im *individuellen Wohnungsbau* betrug nur noch für die Gemeinde Kolkwitz und das Amt Burg (Spreewald) das charakteristische *Bodenrichtwertniveau* 15,-- €/m<sup>2</sup> bis 30,-- €/m<sup>2</sup>, in den übrigen Kommunen bis 15,-- €/m<sup>2</sup>. Nur in den Innenstadtlagen der Mittelzentren wurden höhere Werte erzielt {1}. Der *Trend* der Nachfrage ist auch hier *fallend*.
- Die *Bodenpreis-Indexreihen für Wohnbauland* zeigen für den gesamten Landkreis einen fallenden Trend, die *für Acker- und Grünland* eine größere Nachfrage und steigende Preise.
- Nur für den Spreewald, und hier speziell im Amt Burg (Spreewald), wurde schon ein signifikanter *Zusammenhang aus Bodenwert und Grundstücksgröße* festgestellt. Mit zunehmender Fläche sinkt der Quadratmeterpreis. *Umrechnungskoeffizienten* sind in Ziffer 5.2.3 dargestellt.
- 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 angegeben.
- Die Anzahl der Mitteilungen in *Zwangsversteigerungsverfahren* war gegenüber dem Vorjahr leicht rückläufig. Insbesondere sind hiervon seit Jahren Ein- und Mehrfamilienhaus-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,-- €/m<sup>2</sup>* liegen. Eine Übersicht aller Wohngebiete ist in Ziffer 5.2.2 enthalten.
- *Gewerbeflächen* werden 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. Diese liegen hier *zwischen 5,-- €/m<sup>2</sup> und 12,-- €/m<sup>2</sup>*(siehe Ziffer 5.4.2, *Seite 33*).
- Beim Erwerb *bebauter Grundstücke* wurde ein Rückgang von etwa 2% gegenüber dem Vorjahr registriert. Den bedeutendsten Anteil hatten seit Jahren Grundstücke mit Ein- und Zweifamilienhäusern, hiervon besonders bis zu einem Preisniveau von 50.000 €. *Marktanpassungsfaktoren* sind unter Ziffer 8.2.3 zu finden.
- 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 entsprechend dem Beschluss des Oberen Gutachterausschusses für den Grundstücksmarktbericht des Landes Brandenburg in diesen Marktbericht aufgenommen worden.

- Auch im Jahr 2008 war eine große *Nachfrage an Land- und Forstwirtschaftsflächen* zu verzeichnen. Die *Bodenrichtwerte* wurden zum Stand 01.01.2009 fortgeführt und in der Bodenrichtwertkarte veröffentlicht. Sie bewegen sich bei *Ackerflächen* von 0,24 ... 0,26 €/m<sup>2</sup>, bei *Grünland* von 0,23 ... 0,26 €/m<sup>2</sup>. Der *Trend der Kaufpreise* war *steigend*.
- Bei den *Waldflächen* ist ein leichter *Rückgang der Kaufpreise* zu verzeichnen. Der *durchschnittlich erzielte Kaufpreis* einschließlich des Bestandes lag bei 0,21 €/m<sup>2</sup>.
- 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. Aktuelle Pachtpreise sind in Ziffer 10.3 dargestellt.
- 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. Steigende Nachfrage ist teilweise bei kleinen Geschäften bis 30 m<sup>2</sup> in Citylagen zu verzeichnen (siehe Ziffer 10.2).
- 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 .

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

[www.geobasis-bb.de](http://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](http://www.on-geo.de/eShops/ga-brandenburg.htm) (direkte Bestellung möglich)

[www.geoport.de](http://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 an die Landkreise Dahme-Spreewald und Oder-Spree, im Westen an den Landkreis Oberspreewald-Lausitz, im Süden an den Freistaat Sachsen und im Osten an die Republik Polen.

Der Landkreis Spree-Neiße umfasst eine **Fläche** von **1.648 km<sup>2</sup>** mit **ca. 128.900 Einwohnern** (Stand: 31.12.2008). Auf jedem Quadratkilometer leben somit ca. 78 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 bis 13) {2}.



Abb. 3.1

Die Kreisstadt des Landkreises ist Forst (Lausitz) mit rund 20.900 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 <sup>1</sup> mit Hilfe des Programmsystems „Automatisiertes Liegenschaftsbuch (ALB)“ zum Stand 31.12.2008 (siehe Abbildung 3.2, Seite 9).

<sup>1</sup> Runderlass Nr. 2 / 2008 in Vermessungsangelegenheiten vom 25. Januar 2008

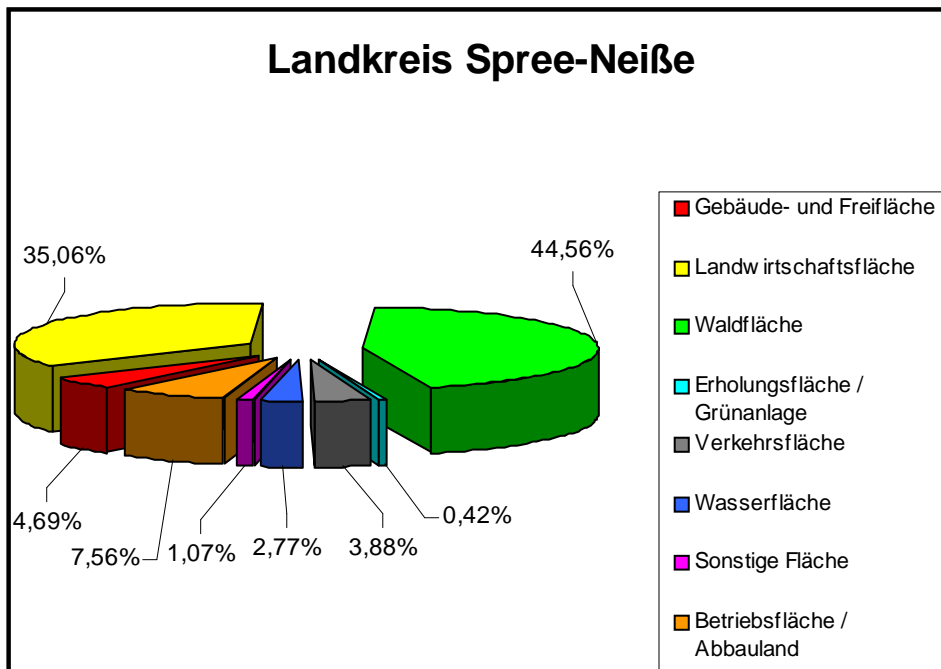


Abb. 3.2

### 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).

### Übersicht der Städte, Gemeinden und Ämter:

mit Einwohnerzahlen zum Stand 31.12.2008 {3}

<u>Amtfreie Stadt Drebkau</u>	mit Ortsteilen	Casel (343 EW) und Gemeindeteil Illmersdorf Domsdorf (189 EW) und Gemeindeteil Steinitz Drebkau (2.289 EW) und Gemeindeteil Golschow Greifenhain (291 EW) und Gemeindeteil Radensdorf Jehserig (475 EW) und Gemeindeteilen Merkur, Papproth und Rehnsdorf Kausche (353 EW) Laubst (286 EW) und Gemeindeteil Löschen Leuthen (904 EW) Schorbus (712 EW) und Gemeindeteilen Auras und Klein Oßnig Siewisch (259 EW) und Gemeindeteil Koschendorf
<u>Gesamt:</u>		6.101 Einwohner

<u>Amtfreie Stadt Forst (Lausitz)</u>	mit Stadtgebiet (19.051 EW) mit Ortsteilen	Bohrau (99 EW) Briesnig (263 EW) Groß Bademeusel (181 EW) Groß Jamno (280 EW) Horno (218 EW)
---------------------------------------	---	--



Klein Bademeusel (75 EW)  
Klein Jamno (169 EW)  
Mulknitz (90 EW)  
Naundorf (170 EW)  
Sacro (346 EW)

Gesamt: 20.942 Einwohner

Amtfreie Stadt Guben

mit Stadtteil Reichenbach (715 EW)  
und übrigen Stadtgebiet (16.948 EW)  
mit Ortsteilen Bresinchen (139 EW)  
Deulowitz (297 EW)  
Groß Breesen (915 EW)  
Kaltenborn (467 EW)  
Schlagsdorf (220 EW)

Gesamt: 19.701 Einwohner

Amtfreie Stadt Spremberg

mit Stadtgebiet (15.982 EW)  
mit Ortsteilen Graustein (366 EW)  
Groß Luja (291 EW)  
Haidemühl (598 EW)  
Lieskau (235 EW)  
Schönheide (118 EW)  
Schwarze Pumpe (1.946 Einwohner)  
Sellessen (923 EW)  
Terpe (317 EW)  
Trattendorf (2.435 EW)  
Türkendorf (136 EW)  
Weskow (881 EW)

Gesamt: 24.228 Einwohner

Amtfreie Stadt Welzow

mit Stadtgebiet (3.962 EW)  
mit Ortsteil Proschim (343 EW)

Gesamt: 4.305 Einwohner

Amtfreie Gemeinde Kolkwitz

mit Ortsteilen Babow (240 EW)  
Brodtkowitz (40 EW)  
Dahlitz (155 EW)  
Eichow (457 EW)  
Glinzig (602 EW)  
Gulben (414 EW)  
Hänchen (728 EW)  
Kackrow (75 EW)  
Klein Gaglow (404 EW)  
Kolkwitz (3.851 EW)  
Krieschow (554 EW)  
Kunersdorf (428 EW)  
Limberg (724 EW)  
Milkersdorf (219 EW)  
Papitz (449 EW)  
Wiesendorf (48 EW)

Zahsow (274 EW)

Gesamt: 9.662 Einwohner

Amtfreie Gemeinde Neuhausen/Spree

mit Ortsteilen Bagenz (298 EW) und Gemeindeteil Kaminka

Drieschnitz-Kahsel (360 EW) und Gemein-  
 teilen Drieschnitz, Kahsel und  
 Drieschnitz-Vorwerk

Frauendorf (293 EW)  
 Gablenz (181 EW)  
 Groß Döbbern (516 EW)  
 Groß Oßnig und Gemeindeteilen Harnischdorf  
 und Roschitz

Haasow (453 EW)  
 Kathlow (141 EW)  
 Klein Döbbern (327 EW) und Gemeindeteilen  
 Grenze und Schäferberg

Komptendorf (467 EW)  
 Koppatz (253 EW)  
 Laubsdorf (509 EW) und Gemeindeteil  
 Heideschenke

Neuhausen (368 EW) und Gemeindeteil  
 Bräsinchen

Roggosen (276 EW)  
 Sergen (396 EW) und Gemeindeteil Grüntal

Gesamt: 5.420 Einwohner

Amtfreie Gemeinde Schenkendöbern

mit Ortsteilen

Atterwasch (209 EW)  
 Bärenklau (352 EW)  
 Grabko (147 EW)  
 Grano (269 EW)  
 Groß Drewitz (389 EW)  
 Groß Gastrose (450 EW)  
 Kerkwitz (501 EW)  
 Krayne (168 EW)  
 Lauschütz (129 EW)  
 Lübbinchen (186 EW)  
 Pinnow (402 EW)  
 Reicherskreuz (54 EW)  
 Schenkendöbern (404 EW)  
 Sembten (289 EW)  
 Staakow (58 EW)  
 Taubendorf (140 EW)

Gesamt: 4.147 Einwohner

Amt Burg (Spreewald)

Gemeinde Briesen (828 EW)

Gemeinde Burg (Spreewald) (4.118 EW)

mit Gemeindeteilen Burg-Dorf, Burg-Kauper und Burg-Kolonie  
 mit Ortsteil Müschen (381 EW)

Gemeinde Dissen-Striesow

mit Ortsteilen Dissen (656 EW) und Gemeindeteilen Am  
 Ende, Herrenhof, Im  
 Dorfe, Vorort,  
 Weißbuchenhain

Striesow (389 EW)

Gemeinde Guhrow (575 EW)  
 Gemeinde Schmogrow-Fehrow  
     mit Ortsteilen Fehrow (379 EW)  
                             Schmogrow (504 EW) und Gemeindeteil  
   Saccasne

Gemeinde Werben (1.796 EW)  
     mit Gemeindeteilen Brahmow und Ruben

Gesamt: 9.626 Einwohner

Amt Döbern-Land

Stadt Döbern (3.662 EW) mit Gemeindeteil Eichwege  
 Gemeinde Felixsee mit Ortsteilen Bloisdorf (177 EW)  
   Bohsdorf (613 EW)  
   Friedrichshain (745 EW)  
   Klein Loitz (405 EW)  
   Reuthen (247 EW)

Gemeinde Groß Schacksdorf-Simmersdorf  
     mit Ortsteilen Groß Schacksdorf (877 EW) und Gemeindeteil  
   Waldsiedlung  
   Simmersdorf (311 EW)

Gemeinde Hornow-Wadelsdorf  
     mit Ortsteilen Hornow (431 EW)  
                             Wadelsdorf (220 EW)

Gemeinde Jämlitz-Klein Düben  
     mit Ortsteilen Jämlitz (367 EW)  
                             Klein Düben (133 EW)

Gemeinde Neiße-Malxetal  
     mit Ortsteilen Groß Kölzig (844 EW)  
                             Jerischke (172 EW)  
                             Jocksdorf (163 EW)  
                             Klein Kölzig (304 EW)  
                             Preschen (286 EW)

Gemeinde Tschernitz mit Ortsteilen Tschernitz (1.046 EW)  
   Wolfshain (400 EW)

Gemeinde Wiesengrund mit Ortsteilen Gahry (294 EW)  
   Gosda (437 EW) und Gemeindeteilen Dubrau  
   und Klinge  
   Jethe (166 EW) und Gemeindeteil Smarso  
   Mattendorf (235 EW)  
   Trebendorf (417 EW)

Gesamt: 12.952 Einwohner

Amt Peitz

Stadt Peitz (4.715 EW)  
 Gemeinde Drachhausen (867 EW) mit Gemeindeteilen Aue, Dorf, Heide und Sand  
 Gemeinde Drehnow (581 EW)  
 Gemeinde Heinersbrück (647 EW) mit Gemeindeteilen Radewiese und Sawoda  
     mit Ortsteil Grötsch (80 EW)

Gemeinde Jänschwalde mit Ortsteilen Drewitz (467 EW)  
   Grießen (206 EW)

  Jänschwalde/Dorf (752 EW)  
   Jänschwalde/Ost (309 EW)

Gemeinde Tauer (790 EW)  
     mit Ortsteil Schönhöhe (60 EW)

Gemeinde Teichland mit Ortsteilen Bärenbrück (250 EW)

Gemeinde Turnow-Preilack  
mit Ortsteilen Maust (511 EW)  
Neuendorf (486 EW)  
Preilack (387 EW)  
Turnow (859 EW)

Gesamt: 11.827 Einwohner

Entwicklung der Einwohnerzahlen (in Tsd. Einwohner) {4}

	1992	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Spree-Neiße	159	154	152	149	142	139	138	136	133	129
Cottbus	123	108	105	103	107	105	104	103	101	100
<b>Region, gesamt</b>	<b>282</b>	<b>262</b>	<b>257</b>	<b>252</b>	<b>249</b>	<b>244</b>	<b>242</b>	<b>239</b>	<b>234</b>	<b>229</b>

Tab. 3.1

**3.2 Wirtschaftliche Entwicklung**  
{5}

Es ist einzuschätzen, dass die Auswirkungen der derzeitigen weltweiten wirtschaftlichen Entwicklung auch frühzeitig direkte Auswirkungen auf die lokale Wirtschaftsregion hatten. Erste Signale deuteten sich bereits im Frühsommer 2008 an (z.B. Glashütte Döbern, Nichtzahlung des Kaufpreises für Flugplatz Drewitz, PRECISION Coating; Verschiebung Biogasanlage Nawaro AG, diverse Existenz bedrohende Zahlungsausfälle bei regionalen Klein- und Kleinstunternehmen).

Die Entwicklung von Rohstoffpreisen (z.B. Kupfer) hat auch zu vorläufigen strategischen Entscheidungen der Verschiebung der Ausbeutung der vorhandenen Lagerstätten um Spremberg und der damit ausbleibenden sofortigen Nachfrage nach baureifen Grundstücken für Verarbeitungsstufen geführt. Abzuwarten ist die zukünftig verstärkte Nutzung / Nachfrage nach Flächen für regenerative Energieerzeugung (Fotovoltaik, Wind, Geothermie bzw. Anbau nachwachsender Rohstoffe ...).

Die erforderlichen Kraftanstrengungen, um geeignete Investoren für die Region anzuwerben, haben sich bereits jetzt erheblich entwickelt. Die Chancen der Region im Wettbewerb zu den gleichfalls betroffenen deutschen und europäischen Standorten verbessern sich damit nicht. Die Förderbedingungen für gewerbliche Ansiedlungen werden sich ab 2012 deutlich verändern. Im Rahmen von Investorenakquisitionen wird verstärkt auf die abzuwartende weitere wirtschaftliche Entwicklung im Zeitraum 2010 / 2011 Bezug genommen werden müssen.

Der Wegzug von Fachkräften oder die Migration von Jugendlichen aus dem Landkreis hat sich tendenziell verstärkt und wird entsprechend dem Land und Kreis vorliegender Gutachten weiter zunehmen. Eine Trendumkehr ist darin demoskopisch nicht abzusehen.

Derzeitig ist neben einer zu erwartenden tendenziell wieder ansteigenden Arbeitslosigkeit sowie der verstärkten Freisetzung von Zeitarbeitskräften aus Bestandsunternehmen, auch die massive Verschiebung bzw. Rücknahme von Investitionszusagen oder Interessenanfragen an hiesigen Standorten zu verzeichnen.

Obwohl die Gewerbesteuereinnahmen in den vergangenen Jahren bis 2007 stetig anstiegen, ist davon auszugehen, dass sich nach der Absenkung im Jahr 2008 auf 92,5% des Vorjahresniveaus weitere erhebliche Rückgänge im Jahr 2009, welche sich auf die Gesamteinnahmesituation der Kommunen auswirken werden, bereits heute abzeichnen. Durch den Städte- und Gemeindetag wird ein Ausfall der Gewerbesteuereinnahmen um weitere 10% bis 11% für das Jahr 2009 prognostiziert. Der Einzelhandelsumsatz wird von den Verbänden und Kammern ab Jahresmitte als rückläufig eingeschätzt.

Die traditionell schweren Voraussetzungen (Berlin fern, ungünstiger Einzugsbereich für Fachkräfte) der Vermarktung von regionalen gewerblichen Flächen im Landkreis Spree-Neiße wird sich durch die derzeitigen wirtschaftlichen Entwicklungen in den Wirtschafts- und Finanzierungseinheiten keinesfalls verbessern. Darüber hinaus muss auch die negative wirtschaftliche Entwicklung bzw. Stagnation im benachbarten Polen betrachtet werden.

#### Fazit:

Verkehrswerte sind Nachfrage orientiert. Gleichfalls wirken sich die Ausgleichsmaßnahmen der Tagebaue auf die Angebotsstrukturen aus. Nach Aussagen der regional zuständigen Forstbehörde fehlen in der Region geeignete Ausgleichsflächen für Ausgleichsmaßnahmen.

Eine spürbare Erhöhung der Nachfrage nach gewerblichen Grundstücken ist aus gegenwärtiger Sicht bis 2011 nicht abzusehen. Vielmehr ist von einer tendenziell verschlechternden Wirtschaftssituation und der daraus resultierenden schlechteren Vermarktungssituation von gewerblichen Flächen auszugehen. Das begründet sich auf Flächennachfragen der Zulieferer, Vorstufenlieferanten oder Verarbeitungsmaschinenbauer.

Nachfrage erhöhend könnten sich zukünftige Tendenzen auswirken, die der Flucht von Investoren (sowohl gewerblich als auch privat) in Grundwerte (Boden; baureife unbebaute Grundstücke; Wohneigentum oder junge, unbelastete sowie attraktive gewerbliche Insolvenzmassen) zur Kompensation der Abkehr von spekulativen monetären Anlageformen repräsentieren (Kapitalsicherung, Risikobegrenzung, Vorratsinvestition). Dabei sind auch ausländische Investoren oder spekulative Absichten nicht auszuschließen.

## 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)

- *Unbebaute Bauflächen (Kürzel: ub):*

Grundstücke, die den Entwicklungszustand „Bauerwartungsland“, „Rohbauland“ oder „Baureifes Land“ aufweisen (Wertermittlungsverordnung – WertV), 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.

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. Die bisherigen Planungsdokumente einschließlich des „LEP I – Zentralörtliche Gliederung“ behalten zurzeit ihre Gültigkeit. Die Planungen der Landesregierung werden mit dem In-Kraft-Treten des **Landesentwicklungsplans Berlin-Brandenburg** (LEP B-B) am 15.05.2009 neu geregelt. Dem entsprechend wird laut Kreisentwicklungskonzeption 2013 das Netz der zentralen Orte im Landkreis Spree-Neiße noch durch die Verknüpfung vom Oberzentrum Cottbus, 3 Mittel-, 5 Grund- und ein Kleinzentrum getragen.

### **Regionstypenbeschreibung**

gemäß Landesentwicklungsplan Brandenburg LEP I:

- ***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.

Entsprechend dieser Charakteristik sind laut Kreisentwicklungskonzeption die Gemeinden wie folgt zugeordnet:

- Mittelzentren: Forst (Lausitz) (inklusive Eingemeindungen), Guben (inklusive Eingemeindungen), Spremberg (inklusive Eingemeindungen)
- Grundzentren / Kleinstädte: Burg (Spreewald), Döbern, Drebkau (inklusive Eingemeindungen), Peitz, Welzow (inklusive Eingemeindung)
- Kleinzentrum: Kolkwitz (inklusive Eingemeindungen)
- Dörfer: alle übrigen Gemeinden, die keiner der o.g. Kategorien zugeordnet wurden

## Marktteilnehmer

<b>Veräußerer</b>	<b>ub</b>	<b>bb</b>	<b>ei</b>	<b>lf</b>	<b>gf</b>	<b>sf</b>	<b>Summe</b>
<i>Natürliche Personen</i>	129	371	27	348	22	76	973
<i>Bund, Land, Landkreis</i>	13	8	0	54	5	13	93
<i>Kommunen</i>	48	8	0	14	1	36	107
<i>Wohnungsunternehmen</i>	3	8	0	1	0	1	13
<i>Sonstige Institutionen</i>	37	76	14	39	10	12	188

Tab. 4.1

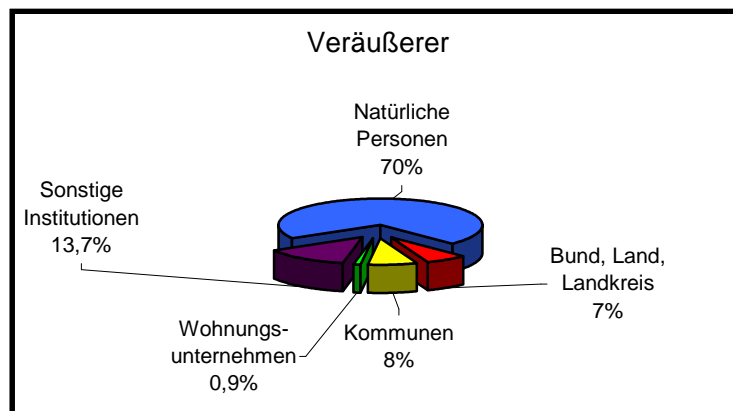


Abb. 4.1

<b>Erwerber</b>	<b>ub</b>	<b>bb</b>	<b>ei</b>	<b>lf</b>	<b>gf</b>	<b>sf</b>	<b>Summe</b>
<i>Natürliche Personen</i>	145	389	34	215	3	75	861
<i>Bund, Land, Landkreis</i>	7	0	0	47	8	10	72
<i>Kommunen</i>	46	4	0	60	25	9	144
<i>Wohnungsunternehmen</i>	1	1	0	0	0	0	2
<i>Sonstige Institutionen</i>	31	77	7	134	2	44	295

Tab. 4.2

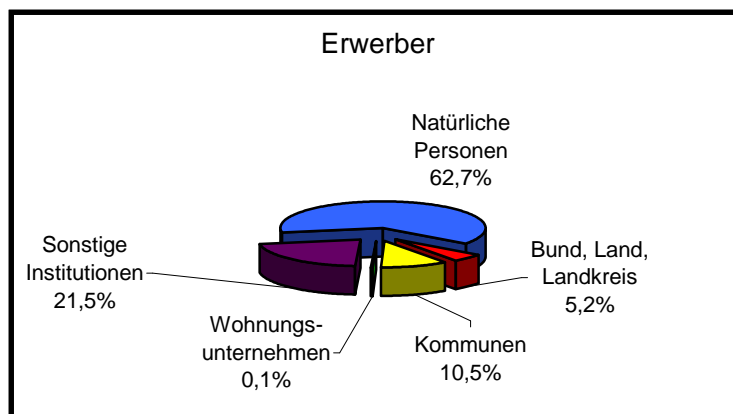


Abb. 4.2



## 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>	
Mittelzentren	101	210	21	80	19	50	471
Grundzentren	50	85	15	96	10	24	280
Kleinzentrum	17	45	2	69	1	6	140
Dörfer	62	131	3	211	18	58	483
Summe	230	471	41	456	38	138	1.374

Tab. 4.3

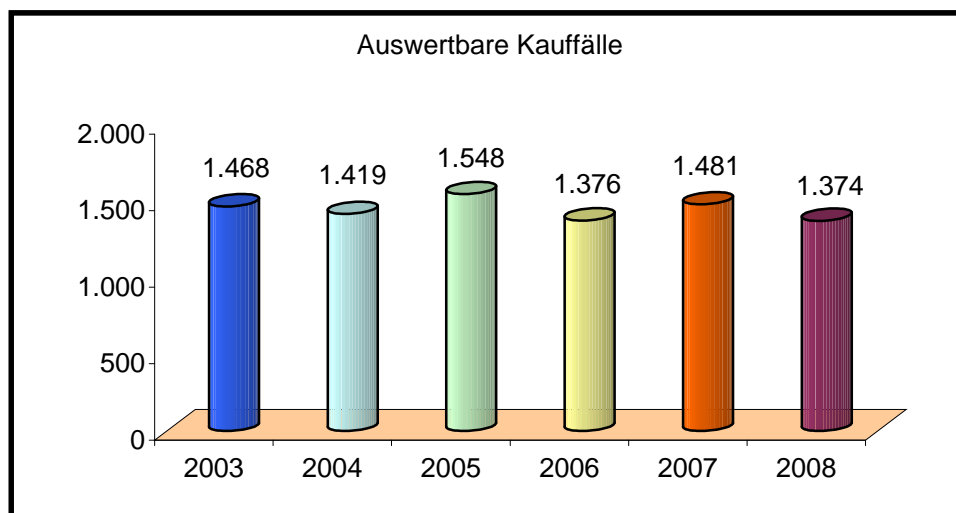


Abb. 4.3

## 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>	
Mittelzentren	3,5	24,1	1,5	0,7	0,0	0,1	29,9
Grundzentren	0,9	12,8	1,4	1,0	0,0	0,4	16,5
Kleinzentrum	0,3	6,4	0,1	0,4	0,0	0,0	7,2
Dörfer	0,4	7,3	0,2	1,8	0,0	0,8	10,5
Summe	5,1	50,6	3,2	3,9	0,0	1,3	64,1

Tab. 4.4

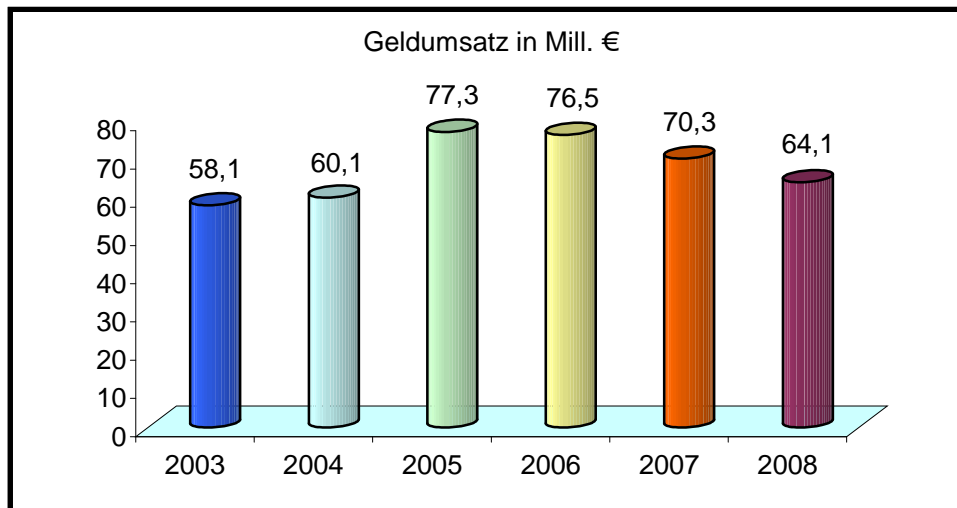


Abb. 4.4

### 4.3 Flächenumsatz

Region	Umsatz in ha						Gesamt
	ub	bb	ei	lf	gf	sf	
Mittelzentren	31,5	86,6	--	340,1	1,7	16,0	475,9
Grundzentren	6,3	80,6	--	333,1	1,9	65,3	487,2
Kleinzentrum	3,6	35,0	--	153,1	0,3	0,7	192,7
Dörfer	3,4	63,4	--	729,9	3,0	89,3	889,0
Summe	44,8	256,6	--	1.556,2	6,9	171,3	2.044,8

Tab. 4.5

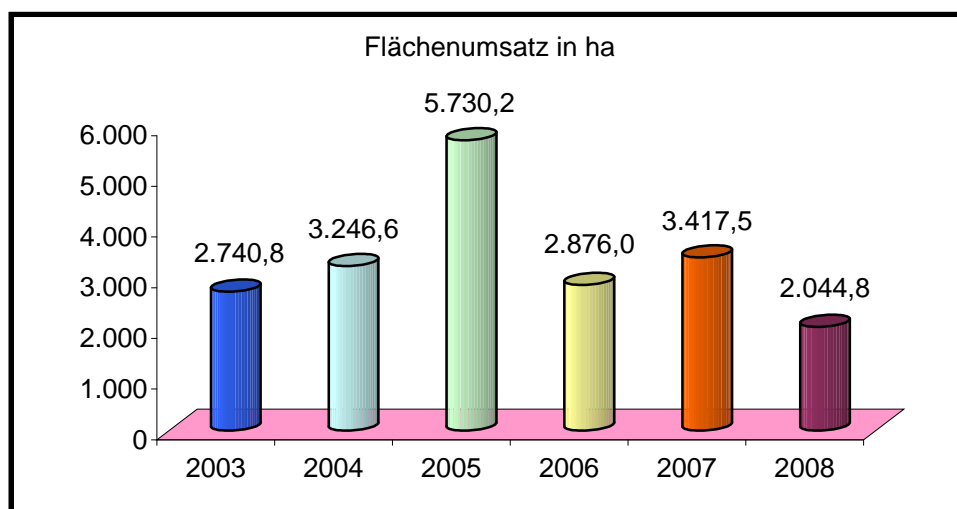


Abb. 4.5

#### 4.4 Zwangsversteigerungen

Die Anzahl der **Mitteilungen in abgeschlossenen Zwangsversteigerungsverfahren** seitens der Amtsgerichte Cottbus und Guben lag im Jahr 2008 bei 46.

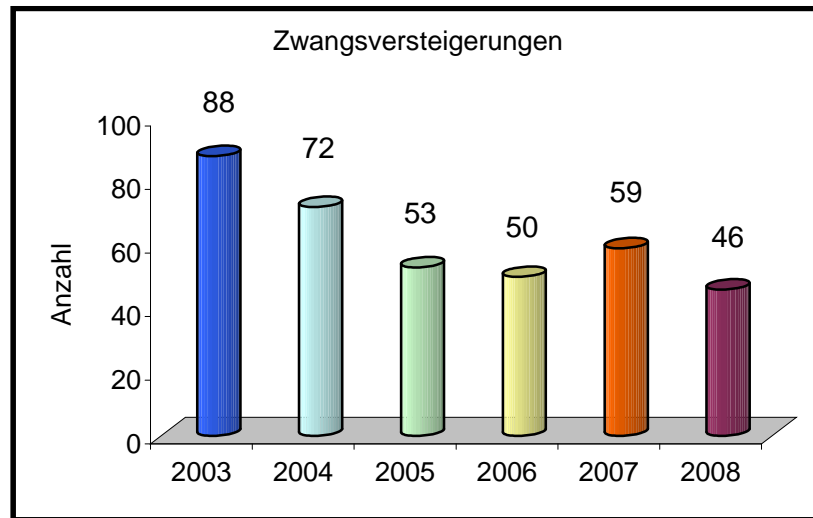


Abb. 4.6

Weitere Zwangsversteigerungsverfahren sind noch offen und können hier nicht berücksichtigt werden.

Aus abgeschlossenen Zwangsversteigerungsverfahren wurden unter Anderem 2008 erzielt:

Grundstücksart		Anzahl	Verhältnis	
			Zuschlag / Verkehrswert Spanne	Durchschnitt
Unbebaute Bauflächen	Individueller Wohnungsbau	0		
Bebaute Grundstücke	Einfamilienhäuser	23	3% ... 150%	≈ 50%
	Mehrfamilienhäuser	11	29% ... 80%	≈ 53%
	Wohn- und Geschäftshäuser	1	27%	
	Wochenendhäuser	0		
	Gewerbeobjekte	4	2% ... 50%	33%
Wohnungseigentum		1	66%	

Tab. 4.6