

Grundstücksmarktbericht 2003

Herausgeber: Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Prignitz

Sitz der Geschäftsstelle: Landkreis Prignitz
beim Kataster- und Vermessungsamt
Industriestraße 1
19348 Perleberg

Auskünfte: Tel. : 0 38 76 / 71 37 91 bis 71 37 93
Fax : 0 38 76 / 71 37 94
E-Mail: gutachterausschuss@lkprignitz.de

Gebühr: laut Gutachterausschuss-Gebührenordnung
(GAGebO)

Nachdruck, Vervielfältigung oder Wiedergabe jeder Art
nur mit Quellenangabe gestattet.
Ein Belegexemplar wird erbeten.

1	Allgemeines	3
1.1	Vorbemerkungen	3
1.2	Rechtsgrundlagen	3
1.3	Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Prignitz	3
1.3.1	Aufgaben des Gutachterausschusses	4
1.3.2	Aufgaben der Geschäftsstelle	5
1.3.3	Kaufpreissammlung	5
1.4	Kreisübersicht	6
2	Umsatzzahlen	14
2.1	Anzahl der Kauffälle	14
2.1.1	Kauffälle nach Grundstücksarten	14
2.2	Flächenumsatz	15
2.2.1	Flächenumsatz nach Grundstücksarten	15
2.3	Geldumsatz	16
2.3.1	Geldumsatz nach Grundstücksarten	16
3	Preisniveau und Preisentwicklung der Teilmärkte	16
3.1	Unbebaute Grundstücke	16
3.1.1	Wohnbaugrundstücke	17
3.1.2	Gewerbliche Baugrundstücke	17
3.2	Bebaute Grundstücke	18
3.2.1	Wohnbebauung	18
3.3	Eigentumswohnungen	19
3.4	Land- und Forstwirtschaft	20
3.4.1	Acker- und Grünland	20
3.4.2	Forstwirtschaft	21
3.4.3	Flächen für Windkraftanlagen	22
3.4.4	Flächen für Deichbau	22
3.4.5	Abbauflächen	22
3.4.6	Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	22
3.5	Erbbaurecht	22
4	Gesonderte Auswertungen	23
4.1	Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser	23
4.2	Bodenpreisindexreihen	24
4.2.1	Individueller Wohnungsbau	24
4.2.2	Acker und Grünland	25
4.3	Umrechnungsfaktoren	25
4.4	Liegenschaftszinssätze	25
4.5	Mieten und Pachten	26
4.5.1	Mietübersicht	26
4.5.2	Pachtübersicht	27
4.6	Gemeinbedarfsflächen	27
4.6.1	Verkehrsflächen	27
4.7	Sonstige Flächen	28
4.7.1	Hausgärten	28
4.7.2	Kleingärten	28
5	Bodenrichtwerte	28
5.1	Definition	28
5.2	Bodenrichtwerte (Stichtag: 01. Januar 2004)	28
5.3	Übersicht über Bodenrichtwerte lagetypischer Orte in Euro/m ²	29
5.4	Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Stichtag: 01. Januar 2004)	29
5.5	Information in eigener Sache	30
5.6	Quellenangaben	31

1 Allgemeines

1.1 Vorbemerkungen

Aufbauend auf der Grundlage der in der Kaufpreissammlung erfassten und ausgewerteten Kaufverträge wurde der Grundstücksmarktbericht für 2003 erstellt und vom Gutachterausschuss beschlossen.

Dieser Bericht hat die Aufgabe, den häufig undurchsichtigen Grundstücksmarkt der Region transparenter und auch für den Nichtfachmann verständlicher zu machen.

Er ist für diejenigen gedacht, die die Entwicklung des Grundstücksmarktes mit Interesse verfolgen oder im Rahmen ihrer beruflichen Tätigkeit damit zu tun haben.

In der freien Marktwirtschaft bildet sich der Markt nach den Gesetzmäßigkeiten von Angebot und Nachfrage im freien Wettbewerb.

Zuverlässige Marktaussagen und Angaben über das jeweilige Preisniveau einer bestimmten Region im Landkreis Prignitz können aus dem vorliegenden Grundstücksmarktbericht und im Zusammenhang mit der aktuellen Bodenrichtwertkarte abgeleitet werden.

1.2 Rechtsgrundlagen

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte im Land Brandenburg sind auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23. Juli 2002 (BGBl. I S. 2850, 2852), gebildet worden.

Weitere Rechtsgrundlagen für die Gutachterausschüsse sind die Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachterausschussverordnung-GAV) vom 29. Februar 2000 (GVBl. II S. 61), geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 06. Dezember 2001 (GVBl. I S. 244, 248), und die Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wertermittlungsverordnung-WertV) vom 06. Dezember 1988 (BGBl. I S. 2209), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081, 2110).

1.3 Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Prignitz

Zur Ermittlung von Grundstückswerten und für sonstige Wertermittlungen wurden Gutachterausschüsse gebildet.

Die Gutachterausschüsse sind unabhängige und an Weisungen nicht gebundene Gremien, deren Organisation und Aufgaben durch Baugesetzbuch (BauGB) und Gutachterausschussverordnung (GAV) geregelt sind.

Gutachterausschüsse sind nicht in den allgemeinen Verwaltungsaufbau eingegliedert. Sie stehen außerhalb der Hierarchie des Staatsaufbaus.

Die Gutachterausschüsse sind nur an die formellen und materiellen Regelungen des Baugesetzbuches (BauGB) und an die diese Vorschriften ergänzenden bundesrechtlichen Verordnungen, wie z.B. die Gutachterausschussverordnung und die Wertermittlungsverordnung (WertV), gebunden.

Die Tätigkeit der Gutachterausschüsse ist „hoheitliche Tätigkeit“. Sie sind eine Behörde und nehmen Aufgaben der öffentlichen Verwaltung wahr.

Gemäß § 2 Absatz 1 der Gutachterausschussverordnung bestellt das Ministerium des Innern als Bestellungsbehörde nach Anhörung der Gebietskörperschaft, für deren Bereich der Gutachterausschuss zu bilden ist, den Vorsitzenden, seine Stellvertreter und die ehrenamtlichen weiteren Gutachter zu Mitgliedern des Gutachterausschusses.

Die Amtszeit der Gutachter beträgt fünf Jahre.

Entsprechend § 3 der Gutachterausschussverordnung müssen die Gutachter, die verschiedenen Berufsgruppen aus der freien Wirtschaft und der Verwaltung angehören, die für die Wertermittlung von Grundstücken entsprechende Sachkunde besitzen.

Die Gutachter haben nach größtmöglicher Objektivität zu entscheiden. Sie sind verpflichtet, die ihnen durch ihre Tätigkeit zur Kenntnis gelangenden persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse der Beteiligten geheim zu halten. Diese Verpflichtung bleibt auch nach Beendigung ihrer Tätigkeit bestehen.

Als Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Prignitz sind bestellt:

Vorsitzender:	Dipl.-Ing. Hermann Fiedler
stellvertretende Vorsitzende:	Dipl.- Ing. (FH) Karin Arndt Dipl.- Ing. Ulrich Schmidt
ehrenamtliche Gutachter:	Dipl.- Ing. Lutz Däbel ÖbVI Dipl.- Ing. Axel Galonska ÖbVI Dipl.- Ing. Peter Hartmann Dr. Iris Homuth Dipl.- Betriebswirtin (FH) Dorothea Jaap Dipl.- Ing. (FH) Heiko Jaap Finanzkaufmann Dietmar Joesten Dr. Jürgen Lehner Dipl.- Ing. (FH) Cathrin Paatsch Dipl.- Ing. Detlef Richter
ehrenamtliche Gutachter: (Finanzamt)	Steueramtsrätin Elke Lüders Verwaltungsangestellte Gudrun Raatz

1.3.1 Aufgaben des Gutachterausschusses

Die Aufgaben des Gutachterausschusses lassen sich in zwei Bereiche gliedern:

- **die Gutachtenerstattung**, die von Bürgern und Behörden gleichermaßen in Anspruch genommen wird
- **die Ermittlung von Bodenrichtwerten sowie die Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten.**

Beide Aufgabenbereiche stehen in einem unmittelbaren Zusammenhang. Das eine ist nicht ohne das andere möglich, denn nur auf der Grundlage von gesammelten Erfahrungen an konkreten Bewertungsobjekten und dem entwickelten Gespür für Besonderheiten des Marktes und seinen Veränderungen können die Gutachterausschüsse ihrer Pflicht zur Ableitung der wesentlichen Daten für die Wertermittlung nachkommen.

Durch den § 5 des Bundeskleingartengesetzes (BKleingG) vom 28. Dezember 1983 hat der Gutachterausschuss auf Antrag einer Vertragspartei Gutachten über den „ortsüblichen Pachtzins im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau“ zu erstatten. Seit dem 01. August 1993 hat der Gutachterausschuss entsprechend der Nutzungsentgeltverordnung (NutzEV) vom 22. Juli 1993 (BGBl. I S. 1339), geändert durch Verordnung vom 24. Juli 1997 (BGBl. I S. 1920), auf Antrag Gutachten über ortsübliche Nutzungsentgelte vergleichbar genutzter Grundstücke zu erstellen und Auskünfte zu Nutzungsentgelten zu erteilen.

Bei der Erarbeitung von Verkehrswertgutachten arbeitet der Gutachterausschuss in der Besetzung mit dem Vorsitzenden oder dem stellvertretenden Vorsitzenden und zwei ehrenamtlichen Gutachtern, je nach Auftrag.

Es hat sich gezeigt, dass die Funktionsfähigkeit und Effizienz des Gutachterausschusses sowohl von der ausgewogenen Besetzung als auch von einer abgestimmten Aufgabenverteilung zwischen Gutachterausschuss, Vorsitzendem und einer personell und sachlich optimal ausgestatteten Geschäftsstelle abhängen.

1.3.2 Aufgaben der Geschäftsstelle

Für jeden Gutachterausschuss ist eine Geschäftsstelle eingerichtet, die die vorgenannten Aufgaben vorbereitet. Im Landkreis Prignitz befindet sich die Geschäftsstelle beim Kataster- und Vermessungsamt.

Die Geschäftsstelle hat hauptsächlich folgende Aufgaben:

- die Einrichtung und Führung der Kaufpreissammlung und weiterer Datensammlungen,
- die vorbereitenden Arbeiten für die Ermittlung der Bodenrichtwerte und des Grundstücksmarktberichtes,
- die vorbereitenden Arbeiten für die Ableitung und Fortschreibung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten,
- die Vorbereitung der Gutachten,
- die Erteilung von mündlichen und schriftlichen Auskünften über Bodenrichtwerte, aus der Kaufpreissammlung und über vereinbarte Nutzungsentgelte,
- die Erledigung der Geschäfte der laufenden Verwaltung des Gutachterausschusses.

Durch den Gutachterausschuss wurde die Geschäftsstelle mit der selbständigen Erledigung der Anträge von Sozial- und Arbeitsämtern auf Wertgutachten bzw. Zuarbeiten zu Entscheidungsfindungen im Zusammenhang mit der Beantragung, Erbringung oder Erstattung von Sozialleistungen beauftragt.

Der Gutachterausschuss muss sich auf eine aktuelle und nach bewertungserheblichen Merkmalen vollständig ausgewertete Kaufpreissammlung, auf das für die einzelnen Beratungen vorgelegte Material und auf die von ihr abgeleiteten sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten verlassen können.

1.3.3 Kaufpreissammlung

Die Kaufpreissammlung enthält die wesentlichen Basisdaten für die Wertermittlung.

Der § 195 Baugesetzbuch (BauGB) besagt, dass alle beurkundenden Stellen dem zuständigen Gutachterausschuss eine Abschrift eines jeden Vertrages, durch den sich jemand verpflichtet Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt zu übertragen oder ein Erbbaurecht zu begründen, zu übersenden haben.

Die notwendigen Daten der Verträge werden erfasst, durch zusätzliches Einholen von Angaben erweitert bzw. vervollständigt und entsprechend ausgewertet.

Gemäß § 9 der Gutachterausschussverordnung (GAV) unterliegt die Kaufpreissammlung strengen Datenschutzbestimmungen.

Sie darf nur von Mitgliedern des Gutachterausschusses und von den Bediensteten der Geschäftsstelle zur Erfüllung ihrer Aufgaben eingesehen werden.

Die Auskunft aus der Kaufpreissammlung erfolgt ausschließlich in anonymisierter Form. Das erfordert eine ausführliche Auswertung der Kaufverträge, damit die Vergleichbarkeit zwischen Wertermittlungsobjekt und Vergleichsgrundstücken über die genaue Beschreibung von rechtlichen Gegebenheiten, tatsächlichen Eigenschaften, sonstiger Beschaffenheit und (allgemeiner) Lage gewährleistet ist.

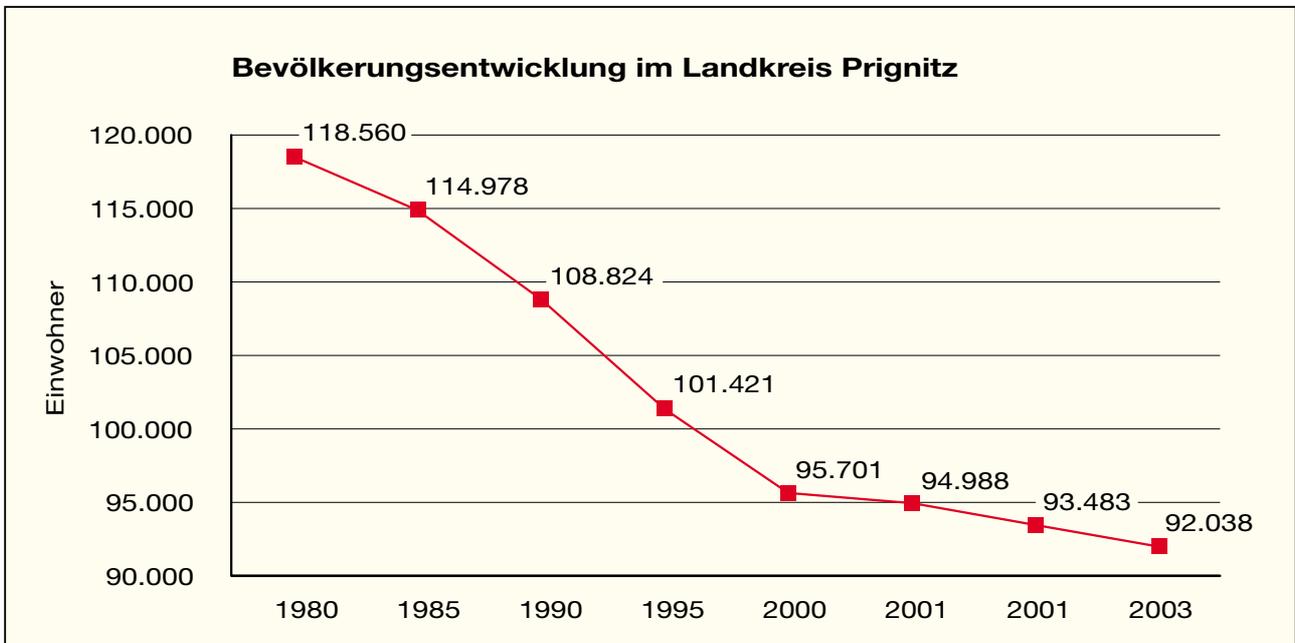
In Auswertung der Kaufpreissammlung werden bis zum 15. Februar jeden Jahres Bodenrichtwerte für baureifes Land, Acker und Grünland zum Stichtag 01. Januar des gleichen Jahres ermittelt, vom Gutachterausschuss beschlossen, in Bodenrichtwertkarten eingetragen und, nach Fertigstellung der Karte durch den Landesbetrieb der Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg, für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt.

1.4 Kreisübersicht

Auf halbem Weg zwischen Hamburg und Berlin liegt im Nordwesten des Landes Brandenburg der Landkreis Prignitz. Er grenzt innerhalb des Landes an den Landkreis Ostprignitz-Ruppin, im Norden an das Land Mecklenburg-Vorpommern und westlich an die Länder Niedersachsen und Sachsen-Anhalt.

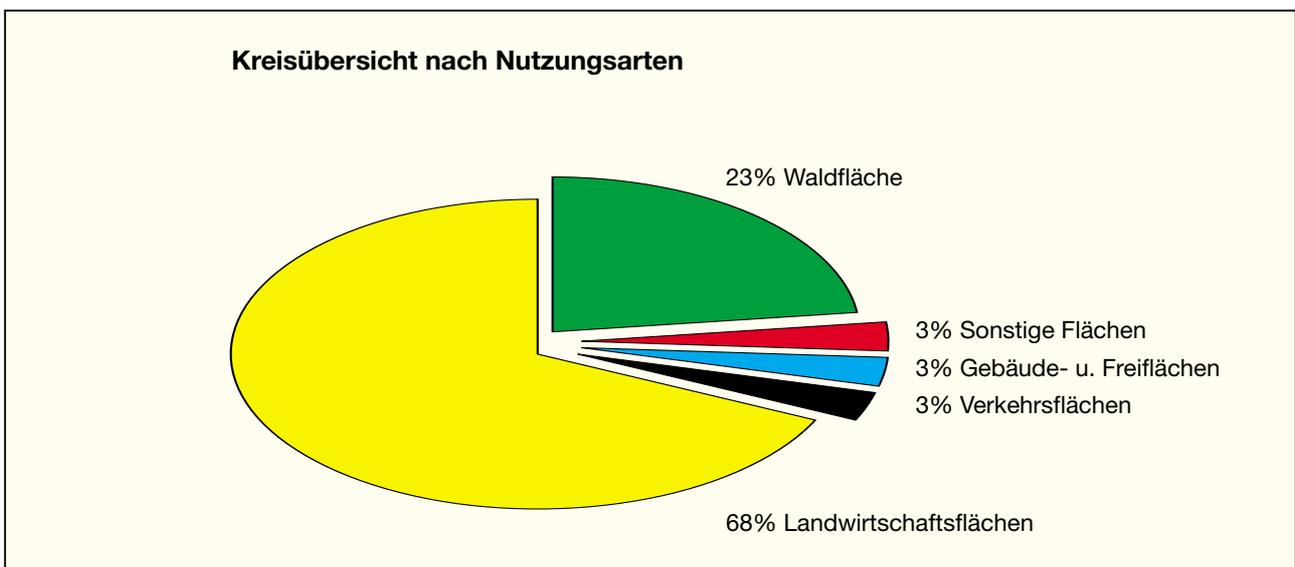


Im Landkreis Prignitz leben auf einer Gesamtfläche von 2.123 km² 92.038 Einwohner (Stichtag: 30.06.2003, Quelle 1). Den Landkreis bilden drei amtsfreie Städte, vier Ämter und vier amtsfreie Gemeinden.



Quelle 1

Das entspricht einer Bevölkerungsdichte von 43 Einwohnern pro km². Der Landkreis Prignitz ist als sehr dünn besiedelt anzusehen.



Quelle 2.3

Die weiträumige Landschaft der Prignitz mit ihrem natürlichen Tier- und Pflanzenreichtum wird von zahlreichen Flüssen und Bächen durchzogen. Einzelne kleine Seen, Wälder und Felder, Streuobstwiesen und bunte Bauerngärten machen den besonderen landschaftlichen Reiz der Prignitz aus.

Mittelalterliche Städte, verwinkelte Straßen und Gassen, markante Kunstdenkmäler aller Stilepochen sowie erhaltenswerte Bauern- und Fachwerkhäuser bieten eine reichhaltige Kulturlandschaft.

Die Kleinstädte Bad Wilsnack, Karstädt, Lenzen (Elbe), Meyenburg und Putlitz, die Kreisstadt Perleberg sowie Pritzwalk und Wittenberge, die größte Stadt der Prignitz, prägen das Bild des Kreises und üben zugleich wichtige Umlandfunktionen aus.

Der Landkreis Prignitz liegt im Schnittpunkt wichtiger Verkehrsachsen. Das sind neben dem Schienenverkehr mit seinen Hauptstrecken Berlin-Hamburg und Leipzig-Rostock die Bundesautobahn A 24 sowie die Bundesstraßen B 5, B 195, B 189, B 103, B 107 und die B 321. Außerdem durchzieht ein dichtes Netz von Landes- und Kreisstraßen die Prignitz.

Wirtschaftliche Situation im Landkreis Prignitz *

Der Prozess der Umstrukturierung der Wirtschaft nach der Wende hat zu wesentlichen Veränderungen geführt.

Mit der Produktionseinstellung in den größten Industriebetrieben der Stadt Wittenberge haben etwa 6.000 Menschen in der Region ihren Arbeitsplatz verloren. Die Reduzierung der Produktion im Fahrradwerk Pritzwalk, dem größten Unternehmen der Stadt, hat auch hier zu einer veränderten Arbeitsmarktsituation geführt.

Viele kleine und mittlere Unternehmen im Landkreis konnten sich nach den neuen Bedingungen am Markt nicht behaupten. Weitere Arbeitsplätze gingen verloren.

Die systematische Schaffung ökonomischer und infrastruktureller Voraussetzungen und entsprechendes Standortmarketing haben dazu beigetragen, mit der Ansiedlung von Unternehmen neue Arbeitsplätze zu schaffen. An traditionellen Industriestandorten, die für eine Neubesiedlung aufbereitet wurden und in neu erschlossenen Gewerbegebieten haben sich eine Vielzahl von Unternehmen des produzierenden Gewerbes, der Dienstleistungen sowie des Groß- und Einzelhandels angesiedelt.

Im Landkreis Prignitz sind Gewerbeflächen von etwa 680 ha vorhanden. Mehr als 50 % davon wurden bisher veräußert. Die Nachbarschaft zu den Ballungsgebieten von Berlin und Hamburg, Potsdam, Magdeburg, Schwerin und Rostock erschließt große Märkte und günstige Voraussetzungen für expandierende Unternehmen und für wirtschaftliche Kooperation.

Mit dem Gewerbegebiet in Falkenhagen, das eine Größe von 371 ha hat, verfügt der Landkreis Prignitz über eines der größten Gewerbegebiete in Brandenburg. Seine Lage direkt an der A 24, der vorhandene Gleisanschluss sowie die möglichen Flächenzuschnitte bieten gute Voraussetzungen für die Ansiedlung von Unternehmen.

Die Stadt Wittenberge, als ehemalige Industriestadt in der Prignitz, hat durch die vorhandenen Industrieflächen mit ihrer günstigen Verkehrsanbindung und dem neu erschlossenen Gewerbegebiet an der B 189 vielfältige Möglichkeiten.

Für industrielle und gewerbliche Entwicklungen, sowie für Ansiedlungen weiterer Betriebe bieten sowohl die Zentren Perleberg und Pritzwalk, die Kleinstädte Karstädt und Lenzen und weitere Orte des Landkreises gute Chancen.

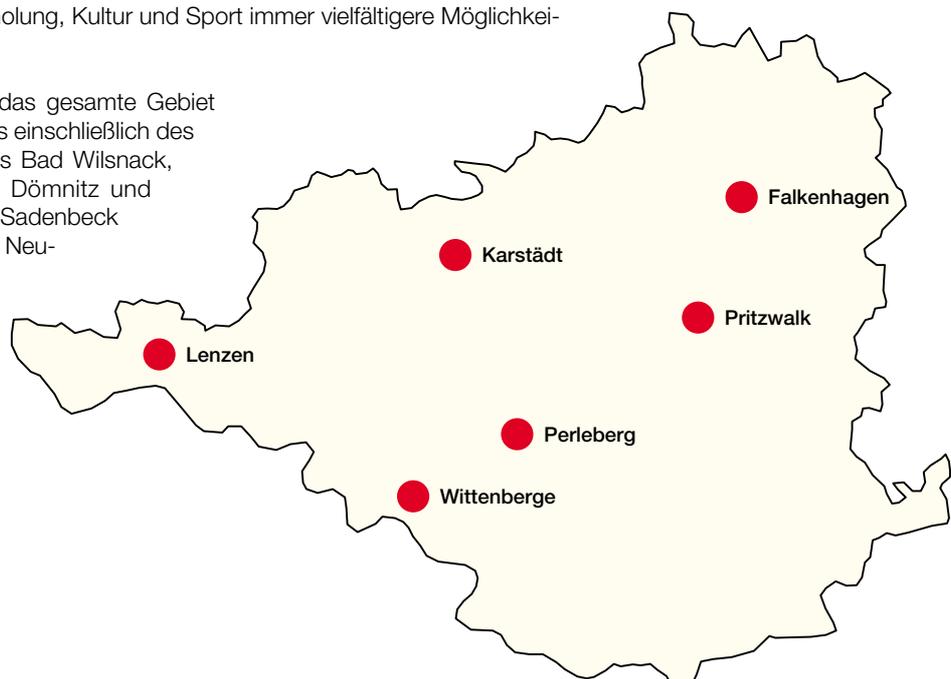
Zu den prägenden Wirtschaftszweigen im Landkreis Prignitz gehört die Landwirtschaft. Sie trägt wesentlich zur Erhaltung der Funktionsfähigkeit der ländlichen Räume als Siedlungs-, Wirtschafts- und Erholungsraum bei. Gegenwärtig sind über 1.800 Beschäftigte im Haupt- und Nebenerwerb in der Landwirtschaft tätig.

Mit einem Anteil der Ackerfläche von 70 % und des Grünlandes von 30 % an der landwirtschaftlichen Nutzfläche ist eine gute Grundlage für den Marktfrucht- und Futteranbau gegeben.

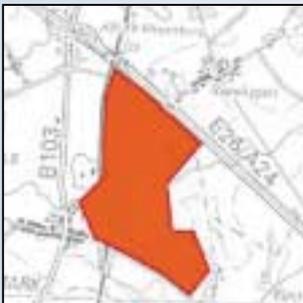
Der Landkreis bietet auch für Erholung, Kultur und Sport immer vielfältigere Möglichkeiten.

Besondere Schwerpunkte sind das gesamte Gebiet des Brandenburgischen Elbetales einschließlich des Rudower Sees und des Kurortes Bad Wilsnack, die Flüsse Stepenitz, Löcknitz, Dömnitz und Karthane, die Flachspeicher von Sadenbeck und Preddöhl sowie der Speicher Neusilmersdorf, das Hainholz bei Pritzwalk und als Gebiet von landesübergreifender Bedeutung die Jännersdorfer Heide.

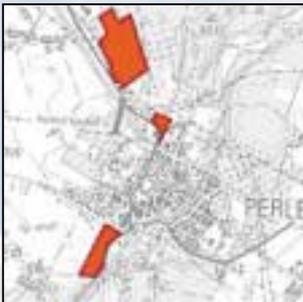
* Quelle 2.1



Gewerbegebiete im Landkreis Prignitz



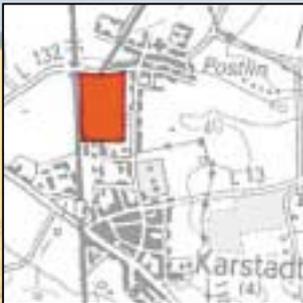
Falkenhagen



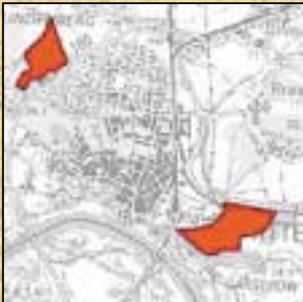
Perleberg



Pritzwalk



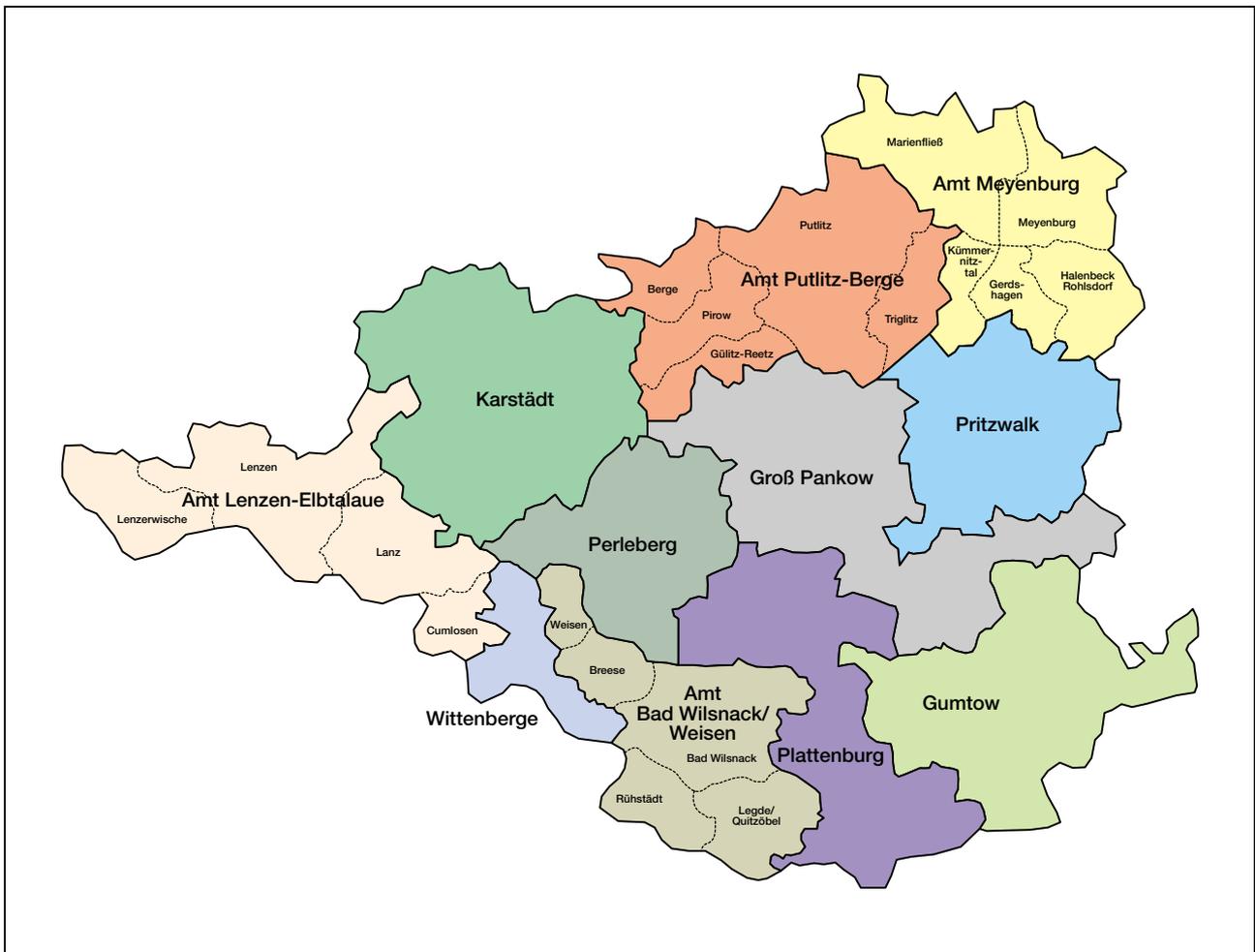
Karstädt



Wittenberge



Lenzen



Flächen und Einwohnerzahlen der Städte, Ämter und amtsfreien Gemeinden

(Stichtag der Angaben zu Gemeinden, Ortsteilen und Gemeindeteilen: 30.06.2003)

Kreisstadt Perleberg

Einwohner:	13.545
Fläche:	137,80 km ²
Ortsteile:	Dergenthin, Düpow, Gramzow, Groß Buchholz, Groß Linde, Lübzow, Quitzow, Rosenhagen, Schönfeld, Spiegelhagen, Sükow, Wüsten Buchholz
Anschrift:	Großer Markt (Rathaus) 19348 Perleberg
Nebenstellen:	Karl-Liebknecht-Straße 13 19348 Perleberg (Sozialamt) Karl-Liebknecht-Straße 33 19348 Perleberg (Bauamt, Liegenschaften, Ordnungsamt, Schule und Kultur, Wirtschafts- und Gewerbeförderung)
Telefon:	(0 38 76) 7 81-0
Fax:	(0 38 76) 7 81-1 80
E-Mail:	buergermeister@stadt-perleberg.de
Internet:	www.stadt-perleberg.de

Stadt Pritzwalk

Einwohner:	13.810
Fläche:	165,57 km ²
Ortsteile/Gemeindeteile:	Alt Krüssow, Beveringen (Streckenthin), Birkenfelde, Buchholz (Sarnow), Falkenhagen, Hasenwinkel, Giesensdorf, Kammermark, Kemnitz (Bölzke), Mesendorf (Eggersdorf), Neuhausen, Neuhof, Sadenbeck (Kuckuk), Schönhagen, Seefeld, Steffenshagen, Wilmersdorf (Könkendorf, Neu Krüssow)
Anschrift:	Marktstraße 39 16928 Pritzwalk
Nebestellen:	Gartenstraße 12 16928 Pritzwalk (Beigeordneter, Gewerbe, Hoch- und Tiefbauamt, Ordnung, Sozial- und Jugendverwaltung, Wohnungswesen)
Telefon:	(0 33 95) 76 08-0
Fax:	(0 33 95) 76 08-14
E-Mail:	pritzwalk@t-online.de
Internet:	www.pritzwalk.de

Stadt Wittenberge

Einwohner:	20.876
Fläche:	50,44 km ²
Ortsteile:	Bentwisch, Garsedow, Hinzdorf, Lindenberg, Lütjenheide, Schadebeuster, Zwischendeich
Anschrift:	August-Bebel-Straße 10 19322 Wittenberge
Telefon:	(0 38 77) 9 51-0
Fax:	(0 38 77) 40 35 06
E-Mail:	Wittenberge.stadt@t-online.de
Internet:	www.wittenberge.de

Amt Bad Wilsnack/Weisen

Einwohner:	7.148
Fläche:	188,62 km ²
Gemeinden, Ortsteile/Gemeindeteile:	Bad Wilsnack (Groß Lüben, Grube, Sigrön, Haaren, Karthan, Klein Lüben), Breese (Groß Breese, Kuhblank), Legde/Quitzebel (Legde, Lennowitz, Roddan, Quitzebel), Rühstädt (Abbondorf, Bälów, Gnevsdorf), Weisen (Schilde)
Anschrift:	Am Markt 1 19336 Bad Wilsnack
Telefon:	(03 87 91) 9 99-0
Fax:	(03 87 91) 9 99-1 99
E-Mail:	Amt_Bad_Wilsnack_Weisen@t-online.de
Internet:	www.staedtenetz-prignitz.com

Gemeinde Groß Pankow (Prignitz)

Einwohner:	4.710
Fläche:	248,80 km ²
Ortsteile/Gemeindeteile:	Baek, Strigleben, Boddin, Heidelberg, Langnow, Groß Pankow (Luggendorf), Groß Woltersdorf (Brünkendorf), Klein Woltersdorf, Gulow, Steinberg, Helle, Groß Langerwisch, Neudorf, Kehrberg, Klein Gottschow, Guhlsdorf, Simonshagen, Kuhbier, Kuhsdorf (Bullendorf), Lindenberg, Retzin, Klein Linde, Kreuzburg, Rohlsdorf, Tacken, Tangendorf, Hohenvier, Tüchen (Klenzenhof), Reckenthin, Seddin, Vettin, Wolfshagen, Dannhof, Hellburg, Horst

Anschrift: Steindamm 21
16928 Groß Pankow
Telefon: (03 39 83) 7 89-0
Fax: (03 39 83) 7 89-25
E-Mail: mail@amtgrosspankow-prignitz.de
Internet: www.grosspankow.de

Gemeinde Gumtow

Einwohner: 4.138
Fläche: 211,66 km²
Ortsteile/Gemeindeteile: Barenthin, Dannenwalde, Bärensprung, Friedheim, Demerthin, Döllen, Zarenthin, Görike, Granzow, Groß Welle, Gumtow, Kolrep, Kunow, Beckenthin, Krams, Schönebeck, Breitenfeld, Schönhagen (Klein Schönhagen), Schrepkow (Neu Schrepkow), Vehlin, Vehlow, Brüsenhagen, Wutike
Anschrift: Karpatenweg 2
16866 Gumtow
Telefon: (03 39 77) 8 79-0
Fax: (03 39 77) 8 06 13
E-Mail: mail@gemeindegumtow.de
Internet:

Gemeinde Karstädt

Einwohner: 7.388
Fläche: 252,18 km²
Gemeinden,
Ortsteile/Gemeindeteile: Blüten, Klockow, Strehlen, Waterloo, Boberow, Dallmin, Garlin, Bootz, Dargardt, Sargleben, Seetz, Groß Warnow, Klein Warnow, Karstädt, Postlin, Stavenow, Kribbe, Karwe, Neuhof, Wittmoor, Laaslich, Lenzersilge, Mankmuß, Birkholz, Mesekow, Nebelin, Premslin, Glövizin, Neu Premslin, Pröttlin, Pinnow, Zapel, Reckenzin, Streesow
Anschrift: Mühlenstraße 1
19357 Karstädt
Telefon: (03 87 97) 77-0
Fax: (03 87 97) 77-2 99
E-Mail: gemeinde-karstaedt@t-online.de
Internet:

Amt Lenzen-Elbtalaue

Einwohner: 5.060
Fläche: 219,53 km²
Gemeinden/Ortsteile: Cumlosen, Motrich, Müggendorf, Wentdorf, Lanz, Bernheide, Ferbitz, Jagel, Lütkenwisch, Wustrow, Lenzen, Bäckern, Breetz, Eldenburg, Gandow, Mellen, Moor, Nausdorf, Rambow, Seedorf, Lenzerwische, Baarz, Besandten, Gaarz, Kietz, Mödlich, Unbesandten, Wootz
Anschrift: Kellerstraße 4
19309 Lenzen (Elbe)
Telefon: (03 87 92) 9 88-0
Fax: (03 87 92) 9 88-60
E-Mail: mail@amtlenzen.de
Internet: www.lenzener-elbtalaue.de

Amt Meyenburg

Einwohner: 5.348
Fläche: 209,72 km²
Gemeinden,
Ortsteile/Gemeindeteile: Marienfließ (Krependorf, Frehne, Jännersdorf, Neu Redlin, Stepenitz),
Gerdshagen (Giesenhagen, Rapshagen, Struck),
Halenbeck-Rohlsdorf (Halenbeck, Brügge, Warnsdorf, Rohlsdorf, Ellershagen),
Kümmernitztal (Buckow, Grabow, Preddöhl, Felsenhagen),
Meyenburg (Bergsoll, Buddenhagen, Griffenhagen, Schabernack, Schmolde, Penzlin)

Anschrift: Freyensteiner Straße 42
16945 Meyenburg

Telefon: (03 39 68) 8 25-0
Fax: (03 39 68) 8 25-40
E-Mail: mail@amtmeenburg.de
Internet: www.amtmeyenburg.de

Gemeinde Plattenburg

Einwohner: 4.152
Fläche: 200,76 km²
Ortsteile/Gemeindeteile: Bendelin, Zichtow, Glöwen, Groß Leppin, Zernikow,
Hoppenrade, Garz, Kleinow, Burghagen, Ponitz, Uenze,
Kletzke, Plattenburg, Krampfer, Groß Gottschow,
Netzow, Klein Leppin, Söllenthin, Viesecke, Groß Werzin, Rambow

Anschrift: Dorfstraße 52
19336 Kletzke

Telefon: (03 87 96) 5 99-0
Fax: (03 87 96) 5 99-33
E-Mail: amtplattenburg@addcom.de
Internet: www.plattenburg.de

Amt Putlitz-Berge

Einwohner: 5.863
Fläche: 238,18 km²
Gemeinden,
Ortsteile/Gemeindeteile: Berge (Grenzheim, Kleeste, Muggerkuhl, Neuhausen),
Gülitz-Reetz (Gülitz, Reetz, Schönholz, Wüsten Vahrnow),
Pirow (Hülsebeck, Bresch, Burow, Mollnitz, Waldhof),
Stadt Putlitz (Lockstädt, Lütkendorf, Mansfeld, Nettelbeck, Krumbeck, Porep,
Sagast, Telschow, Weitgendorf),
Triglitz (Mertensdorf, Silmersdorf, Triglitz)

Anschrift: Zur Burghofwiese 2
16949 Putlitz

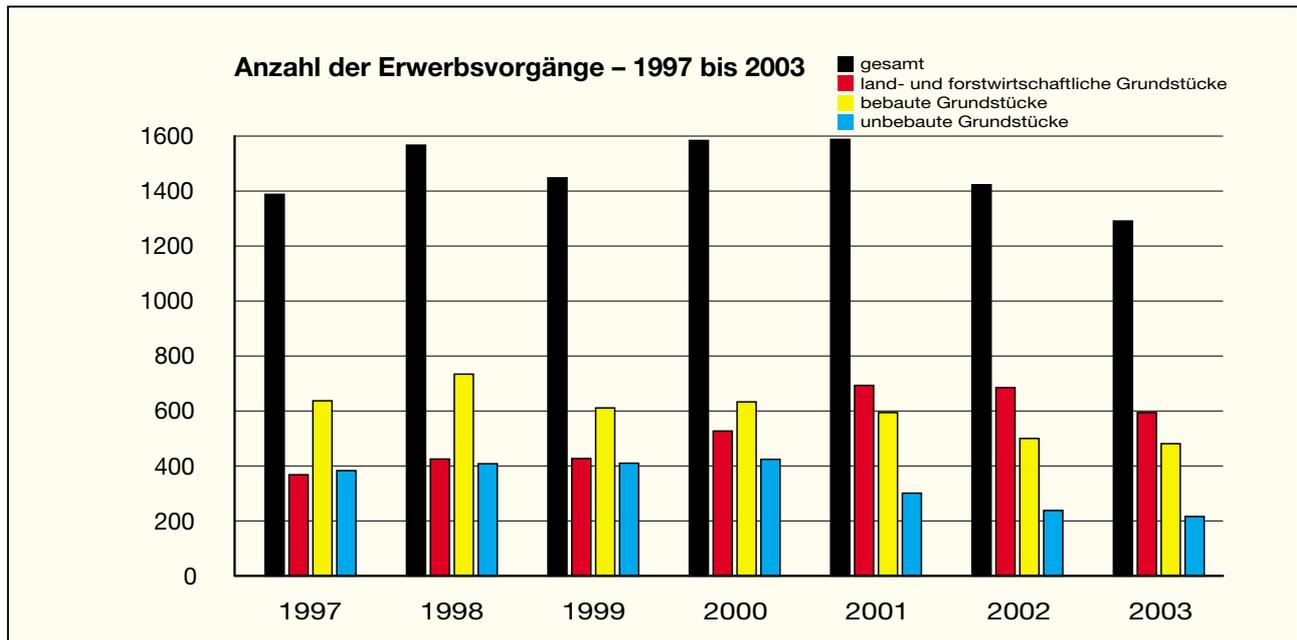
Telefon: (03 39 81) 8 37-0
Fax: (03 39 81) 8 06 71
E-Mail: mail@amtputlitz-berge.de
Internet: www.amtputlitz-berge.de

2 Umsatzzahlen

2.1 Anzahl der Kauffälle

Im Berichtsjahr 2003 sind beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte **1.591** Erwerbsvorgänge (**Kauffälle**) eingegangen, registriert und ausgewertet worden. Das zeigt gegenüber 2002 einen **Rückgang von 4,9 %**.

Verträge, die unter dem Aspekt des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes und der Flächenerwerbsverordnung getätigt wurden, sind aufgrund der besonderen Situation nur mengenstatistisch erfasst. Sie wurden bei der Auswertung nicht mit herangezogen.



2.1.1 Kauffälle nach Grundstücksarten

Aufteilung der Anzahl der Kauffälle nach den wichtigsten Grundstücksarten

	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003
A unbebaute Grundstücke	383	408	410	424	301	238	216
B bebaute Grundstücke	637	734	611	633	594	500	481
C land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	368	425	427	527	693	685	594

Insgesamt ist das Kaufverhalten im Landkreis Prignitz leicht rückläufig. Nennenswerte Rückgänge sind bei Eigentumswohnungen (-35 %), bei land- und forstwirtschaftlichen Verkäufen (-13,4 %) und bei unbebauten Grundstücken erkennbar.

In der nachstehenden Tabelle ist festzustellen, dass in Amtsgemeinden mit geringen Verkäufen unbebauter Grundstücke durchaus ein Grundstücksmarkt bei anderen Grundstücksarten vorhanden ist, was jedoch im Vergleich zu vorangegangenen Berichtsjahren ein anderes Bild ergeben kann.

Im Bereich Pritzwalk bricht der Grundstücksmarkt bei unbebauten Grundstücken gegenüber 2003 mit einem Minus von 15,6 % ein, bei Verkäufen bebauter Grundstücke findet man dagegen einen Anstieg von 19,7 %.

In Wittenberge wurden im Berichtsjahr 2003 5,9 % mehr unbebaute Grundstücke und demgegenüber 31,2 % weniger bebaute Grundstücke veräußert.

In einigen Dörfern des Landkreises wird der Grundstücksmarkt auch von Zuzüglern aus anderen Regionen Deutschlands beeinflusst, was jedoch erheblich von der Attraktivität der Gemeinde und des Umfeldes, der Nähe zu Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen abhängig ist.

Anzahl der Kauffälle nach den wichtigsten Grundstücksarten – Vergleich nach Ämtern und amtsfreien Gemeinden im Berichtsjahr 2003:

	unbebaute Grundstücke	bebaute Grundstücke	land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke
Amt Bad Wilsnack/Weisen	20	51	50
Gemeinde Groß Pankow	9	22	69
Gemeinde Gumtow	8	35	84
Gemeinde Karstädt	9	34	63
Amt Lenzen-Elbtalau	18	29	86
Amt Meyenburg	6	28	34
Gemeinde Plattenburg	18	32	57
Amt Putlitz/Berge	14	51	58
Stadt Perleberg	40	67	34
Stadt Wittenberge	36	53	9
Stadt Pritzwalk	38	79	50

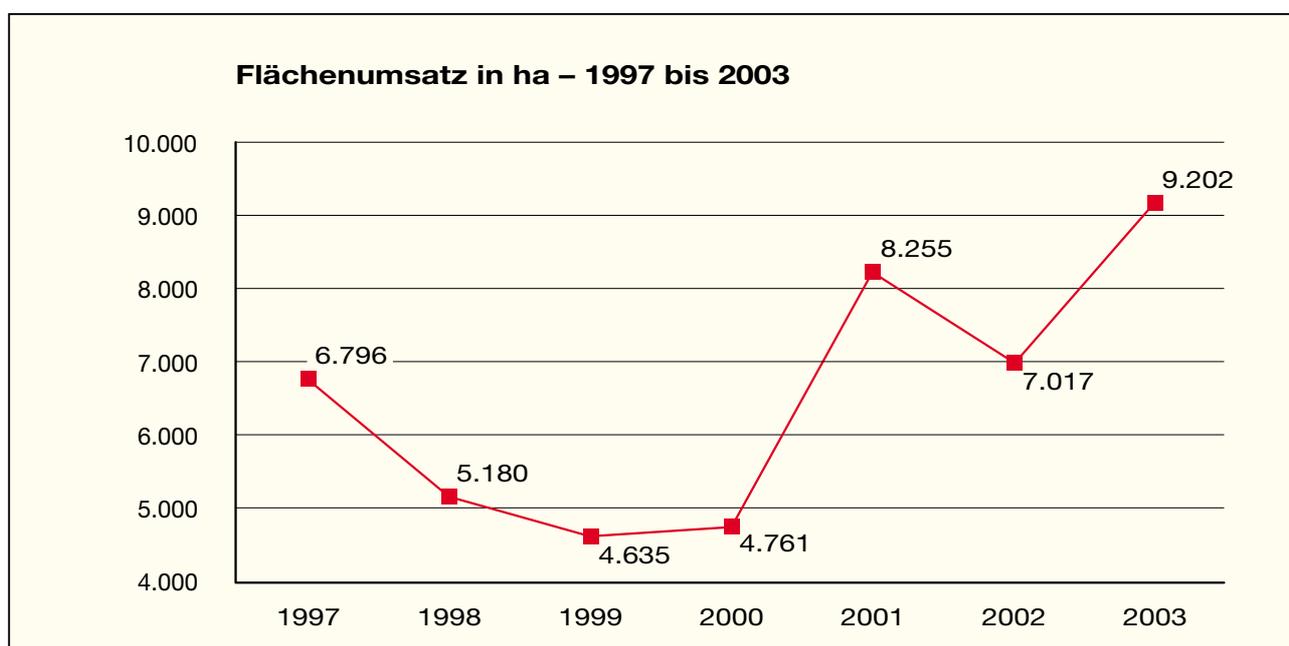
2.2 Flächenumsatz

2.2.1 Flächenumsatz nach Grundstücksarten

Gegenüber 2002 ist der **Flächenumsatz** im Landkreis Prignitz **um 31,1 % gestiegen**. Die größten Veränderungen treten bei Gemeinbedarfsflächen mit einem Anstieg von 60,3 % und bei Verkäufen der Land- und Forstwirtschaft von 31,9 % auf. Bei unbebauten Grundstücken verringerte sich der Flächenumsatz um 11,9 % gegenüber 2002.

Flächenumsatz nach den wichtigsten Grundstücksarten im Vergleich in ha:

	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003
unbebaute Grundstücke	53	65	81	86	65	34	30
bebaute Grundstücke	256	251	338	217	210	143	151
land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke	6.455	4.769	3.999	4.420	7.912	6.730	8.880



2.3 Geldumsatz

2.3.1 Geldumsatz nach Grundstücksarten

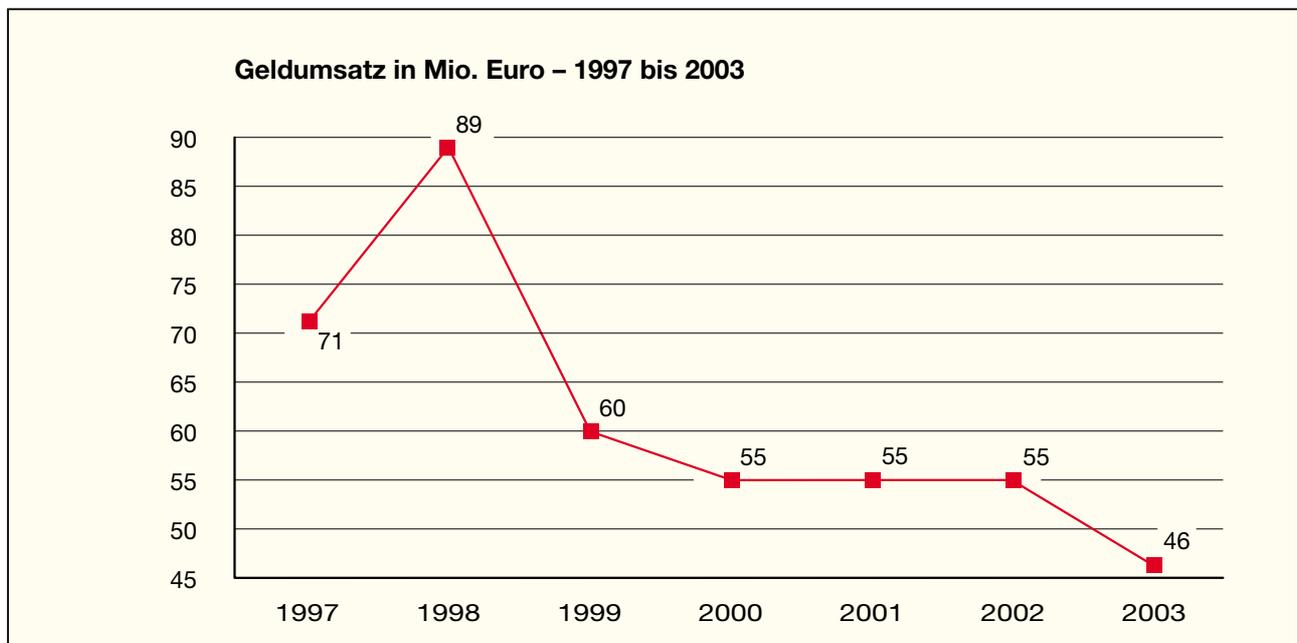
Der Geldumsatz ist gegenüber 2003, bezogen auf alle Grundstücksarten, **von 55,3 Mio. Euro auf 46,4 Mio. Euro** gefallen. Ein Umsatzanstieg ist lediglich bei Verkäufen von land- und forstwirtschaftlichen Flächen und bei Gemeinbedarfsflächen erkennbar.

Der Einbruch der Geldumsätze ist bei Eigentumswohnungen (-48,8 %), bei bebauten Grundstücken (-32 %) und bei unbebauten Grundstücken (-17,3 %) zu finden und ist im unmittelbaren Zusammenhang mit der geringen Anzahl der Verkäufe dieser Grundstücksarten zu sehen.

Die größten Geldumsätze sind in den Städten Perleberg, Wittenberge und Pritzwalk zu verzeichnen. Ein Grund dafür können die gegenüber den Dörfern und Kleinstädten relativ hohen Bodenpreise sein.

Geldumsatz nach den wichtigsten Grundstücksarten im Vergleich in Mio. Euro:

	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003
unbebaute Grundstücke	7	7	7	5	5	4	3
bebaute Grundstücke	50	58	40	34	30	37	25
land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke	10	8	8	12	16	11	16



3 Preisniveau und Preisentwicklung der Teilmärkte

3.1 Unbebaute Grundstücke

Im Berichtszeitraum 2003 wurden **216 Kaufverträge über unbebaute Grundstücke** im Landkreis Prignitz abgeschlossen. Das bedeutet gegenüber 2002 einen **Rückgang um 2,9 %**.

Es wechselten 208 Grundstücke als Kauf, 1 als Tausch und 7 aus sonstigen Anlässen den Eigentümer.

Von den insgesamt 216 Kaufverträgen entfallen allein 169 Verträge auf den individuellen Wohnungsbau. Der Geldumsatz unbebauter Bauflächen ist gegenüber dem Jahr 2002 um ca. 17,3 % geringer ausgefallen.

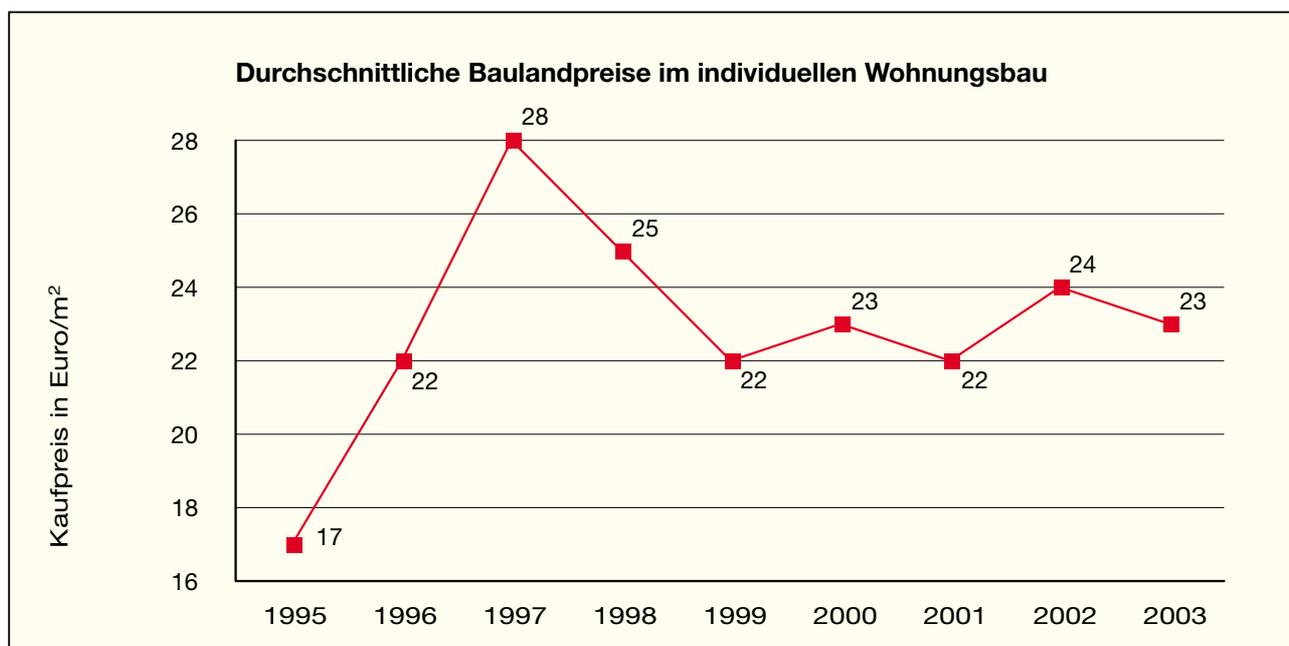
Als Veräußerer und Erwerber treten vorwiegend natürliche bzw. sonstige juristische Personen auf.

3.1.1 Wohnbaugrundstücke

Die Auswertung der Kaufpreissammlung ergab, dass für selbständige baureife Grundstücke im individuellen Wohnungsbau im Landkreis Prignitz 2003 folgende Kaufpreise gezahlt wurden:

Lage	Euro/m ²	im Durchschnitt Euro/m ²	Anzahl der Verkäufe
Perleberg	von 19 bis 52	32	16
Pritzwalk	von 35 bis 45	41	13
Wittenberge	von 11 bis 46	27	18
Kleinstädte [Bad Wilsnack, Karstädt, Lenzen (Elbe), Meyenburg und Putlitz]	von 16 bis 25	19	4
Dörfer	von 4 bis 35	12	39
gesamter Landkreis	von 4 bis 52	23	90

Bezogen auf den gesamten Landkreis veränderte sich der durchschnittliche Preis für **erschließungsbeitragsfreies Wohnbauland** im individuellen Wohnungsbau nur geringfügig **von 24 Euro/m² auf 23 Euro/m²** bei einer **durchschnittlichen Grundstücksgröße von 817 m²**.



3.1.2 Gewerbliche Baugrundstücke

Die Anzahl der Verkäufe von gewerblich genutzten Baugrundstücken ist gegenüber 2002 rückläufig. Die gezahlten Preise liegen **im Durchschnitt bei 17 Euro/m²** mit einer mittleren **Grundstücksgröße von 2.213 m²**. Im Berichtszeitraum 2002 betrug die durchschnittliche Grundstücksgröße 4.948 m².

Vergleich der Verkäufe von erschließungsbeitragsfreiem bzw. ortsüblich erschlossenem Bauland für gewerblich genutzte Grundstücke:

	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003
im Durchschnitt Euro/m ²	8	8	9	12	8	9	11	17
Anzahl der Verkäufe	12	6	7	20	13	15	14	7

3.2 Bebaute Grundstücke

Insgesamt wurden im Berichtsjahr 2003 **481 bebaute Grundstücke** im Landkreis Prignitz veräußert. Das bedeutet gegenüber 2002 einen **Rückgang von 3,8 %**.

Davon entfallen

216	auf freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser
119	auf Reihenhäuser und Doppelhaushälften
18	auf Mehrfamilienhäuser
39	auf Geschäfts- und Verwaltungsgebäude
85	auf sonstige Gebäude und
4	auf Wochenendhäuser.

Regional gesehen sind die Veränderungen gegenüber 2002 eher unerheblich. Es wurden 19 Gebäude weniger verkauft.

Art des Erwerbs:

	alle Gebäudearten	Einfamilien- häuser	Mehrfamilien- häuser	Geschäfts-/ Verwaltungs- gebäude
Kauf	451	313	16	35
Auseinandersetzung	2	2	–	–
Zwangsversteigerung	26	18	2	4
Sonstige	2	2	–	–
Gesamtsumme	481	335	18	39

3.2.1 Wohnbebauung

Durchschnittliche Wohnflächenpreise im gesamten Landkreis (ohne Berücksichtigung des baulichen Zustandes):

	Euro/m ² - Wohnfläche	mittlere Wohn- fläche in m ²	Anzahl der auswertbaren Verträge
Ein - und Zweifamilienhäuser	656	110	58
Reihenhäuser und Doppelhaushälften	796	96	44
Mehrfamilienhäuser	291	35	75

Durchschnittliche Wohnflächenpreise – regional (ohne Berücksichtigung des baulichen Zustandes):

Lage	Ein- und Zweifamilienhäuser		Reihenhäuser und Doppelhaushälften		Mehrfamilienhäuser	
	Euro/m ² Wohnfläche	m ² Wohnfläche	Euro/m ² Wohnfläche	m ² Wohnfläche	Euro/m ² Wohnfläche	m ² Wohnfläche
Perleberg	1.172	145 (1)	929	114 (5)	424	402 (2)
Pritzwalk	1.151	117 (7)	900	104 (7)	260	318 (2)
Wittenberge	1.088	84 (5)	831	89 (12)	–	–
Kleinstädte	429	121 (7)	616	110 (8)	–	–
Dörfer	531	107 (38)	714	74 (12)	87	345 (1)

Die Klammerwerte geben die Anzahl der auswertbaren Verkäufe an.

Übersicht der Wohnflächen und Wohnflächenpreise auswertbarer Verträge 2003, gruppiert nach Baujahren (ohne Berücksichtigung des baulichen Zustandes):

Gebäudeart	Baujahr	Anzahl der auswertbaren Kauffälle	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche (m ²)	mittlerer Wohnflächenpreis (Euro/m ²)
EFH u. ZFH, freistehend	<=1948	40	1908	106	549
EFH u. ZFH, freistehend	1949–1970	3	1957	120	861
EFH u. ZFH, freistehend	1971–1990	6	1982	115	694
EFH u. ZFH, freistehend	>1990	8	1997	121	1.145
RH u. DHH	<=1948	29	1915	97	761
RH u. DHH	1949–1970	9	1955	74	803
RH u. DHH	1971–1990	5	1983	129	874
RH u. DHH	>1990	1	1992	83	1.386
MFH	<=1948	4	1912	360	342
MFH	1949–1990	1	1972	345	87
MFH	>1990	–	–	–	–

EFH Einfamilienhaus DHH Doppelhaushälfte
 ZFH Zweifamilienhaus MFH Mehrfamilienhaus
 RH Reihenhäuser

3.3 Eigentumswohnungen

Der **Verkauf von Eigentumswohnungen** ist gegenüber 2002 **um 35 % rückläufig**. Die Kaufpreise liegen bei einem mittleren Wohnflächenpreis von 1.085 Euro/m². Dabei handelt es sich vorrangig um Erstverkäufe.

Laut Fachzeitschrift GuG vom Mai 2003 sind von den 50-iger Jahren bis heute ca. 10 % des gesamten Wohnungsbestandes Eigentumswohnungen, die sich vorwiegend in neu errichteten Eigentums-Wohnanlagen befinden. In den neuen Bundesländern geht man derzeit von 3 % des gesamten Wohnungsbestandes als Eigentumswohnungen aus.

In dicht bevölkerten Bereichen ist die Bildung von Wohneigentum weiterhin auf dem Vormarsch, wogegen im ländlichen Raum das Einfamilienhaus Vorrang bei der Schaffung von Wohneigentum hat. Das trifft auch für den Landkreis Prignitz, mit seinen relativ niedrigen Preisen für Bauland, zu. Weniger als früher wird der Markt für Eigentumswohnungen von Kapitalanlegern beherrscht. Selbstnutzer spielen eine immer größere Rolle.

Mittlere Kaufpreise im Vergleich:

Jahr	Anzahl	mittlerer Kaufpreis (Euro)	mittlere Wohnfläche (m ²)
1997	32	95.612	68
1998	154	87.942	61
1999	28	82.318	72
2000	24	101.236	69
2001	30	83.000	74
2002	40	91.000	82
2003	26	72.000	69

Verkäufe 2003	Anzahl der auswertbaren Verträge	mittlerer Kaufpreis (Euro)	mittlerer Wohnflächenpreis (Euro/m ²)	mittlere Wohnfläche (m ²)
Baujahr bis 1989 (modernisiert)	11	56.000	935	55
Baujahr ab 1990 (Neubau)	10	90.500	1.175	83

3.4 Land- und Forstwirtschaft

Im Berichtszeitraum 2003 wurden im Landkreis Prignitz **594 Verträge über land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen** mit einem Geldumsatz von **15,6 Mio. Euro** und einem Flächenumsatz von **8.880 ha** geschlossen. Davon entfallen 62 Verträge auf Flächen, die zukünftig für eine Nutzung außerhalb von Land- und Forstwirtschaft geplant sind. Dabei handelt es sich vorwiegend um Flächen, die im Zusammenhang mit Straßenbaumaßnahmen veräußert wurden.

Anzahl der Verträge nach Nutzungsarten:

	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003
Acker	33	58	63	105	103	129	60
Grünland	38	42	45	84	81	88	34
Wechselland	53	73	67	73	101	77	48
Dauerkulturen	–	–	1	1	3	–	–
Forstwirtschaft	73	90	63	53	152	166	108
landwirtschaftliche Betriebe (Höfe)	59	39	44	42	49	23	8
sonstige Nutzungen	87	106	131	138	138	115	80

Marktbeteiligung bei land- und forstwirtschaftlichen Verkäufen:

	Veräußerer (%)	Erwerber (%)
Landwirte	8,6	31,1
Nichtlandwirte	69,7	32,2
Sonstige	21,7	36,7

3.4.1 Acker- und Grünland

Im Jahr 2003 sind nach Aussage des Sachbereichs Landwirtschaft des Landkreises Prignitz laut Agrarförderantrag 675 Betriebe mit 139.338 ha landwirtschaftlicher Nutzfläche registriert worden. Die durchschnittliche Betriebsgröße liegt damit bei 206 ha.

Die Preise für Acker- und Grünlandflächen haben sich gegenüber 2002 nur wenig geändert.

In die nachfolgende Auswertung gingen alle Verkäufe von reinen Acker- und Grünlandflächen ab einer Fläche von 1,0 ha aus dem Jahr 2003 ein.

Kaufverträge mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen sowie von Flächen in unmittelbarer Ortsnähe oder für außerlandwirtschaftliche Nutzungen blieben unberücksichtigt.

Landwirtschaftliche Verkäufe nach Nutzungsarten zum Zeitpunkt der Bodenrichtwertsitzung (14.01.2004):

	Anzahl der auswertbaren Verträge	Ø-Bodenwertzahl	mittlerer Kaufpreis Euro/m ²	Kaufpreisspanne	
				Minimum Euro/m ²	Maximum Euro/m ²
Acker	43	33	0,24	0,14	0,41
Grünland	19	40	0,21	0,11	0,32

Als Bodenrichtwerte wurden der Wert von **0,24 Euro/m² Acker** bei 6,0 ha Grundstücksgröße und 33 Bodenpunkten sowie der Wert von **0,21 Euro/m² Grünland** bei 8,0 ha Grundstücksgröße und 40 Bodenpunkten beschlossen.

Die Darstellung des Bodenpreises in Abhängigkeit von der Bodenqualität, dargestellt durch die Bodenwertzahlen, ergab einen Faktor von 74 für Acker und 54 für Grünland.

Die Bodenrichtwerte sind als durchschnittliche Lagewerte für den Grund und Boden nicht identisch mit dem Verkehrswert. Bei deren Ermittlung sind alle wertbestimmenden Merkmale des Grundstücks, wie z.B. Nutzungseinschränkungen (Wasserschutz-, Naturschutzgebiete), langfristige Pachtverträge, die allgemeine Nachfrage im „innerlandwirtschaftlichen Grundstücksverkehr“ sowie für außerlandwirtschaftliche Nutzungen, die Aussicht auf eine Flurneueordnung u.a. zu berücksichtigen.

3.4.2 Forstwirtschaft *

Die Flächenbilanz des Landkreises Prignitz zeigt, dass 22 %, das heißt 47.728 ha, als Waldfläche ausgewiesen sind. Der Waldanteil pro Einwohner liegt somit bei 0,49 ha, im gesamten Land Brandenburg bei 0,43 ha/Einwohner. Die Waldflächen der Prignitz bestehen zum gegenwärtigen Zeitpunkt zu 80,1 % aus Nadelholzbeständen und zu 19,9 % aus Laubholzbeständen, wobei die Kiefer bei den Nadelholzbaumarten mit ca. 32.156 ha und die Eiche/Buche bei den Laubholzbaumarten mit 3.631 ha die dominierenden Baumarten darstellen. Der langfristige Umbau vieler Kiefernreinbestände in stabile und standortgerechte Mischbestände ist das Ziel der Waldbewirtschaftung in den kommenden Jahren.

* Quelle 3

Übersicht und Vergleich der Verkäufe von Waldflächen:

Jahr	Anzahl der auswertbaren Verkäufe	mittlerer Kaufpreis Euro/m ²	Kaufpreisspanne	
			Minimum Euro/m ²	Maximum Euro/m ²
1996	27	0,09	0,01	0,20
1997	68	0,07	0,01	0,20
1998	84	0,06	0,01	0,27
1999	59	0,09	0,02	0,47
2000	50	0,12	0,02	0,51
2001	113	0,09	0,03	0,30
2002	74	0,11	0,01	0,37
2003	91	0,10	0,02	0,26

Der Aufwuchs bleibt bei den Ermittlungen unberücksichtigt, da Aussagen darüber aus den Verträgen nicht hervorgehen.

Die nachstehende Übersicht zeigt eine Analyse der Kaufverträge von Waldflächen in Zusammenarbeit mit dem zuständigen Forstamt:

Art	Alter des Bestandes in in Jahren	Ø-Kaufpreis Euro/m ²	Anzahl der Verträge
keine Aussage	keine Aussage	0,10	76
Nadelwald	20 bis 39	0,11	5
Nadelwald	40 bis 59	0,09	3
Nadelwald	60 bis 79	0,10	3
Nadelwald	80 bis 99	0,05	2
Nadelwald	100 bis 119	0,13	2
Laubwald	40 bis 59	0,12	2
Laubwald	60 bis 79	0,24	1
Laubwald	80 bis 99	0,09	2
Laubwald	120 bis 139	0,10	1
Laubwald	150	0,10	1
Mischwald	40 bis 59	0,08	3
Mischwald	60 bis 79	0,04	3
Mischwald	80 bis 99	0,14	2
ohne Bestand	–	–	keine

3.4.3 Flächen für Windkraftanlagen

Landwirtschaftliche Flächen im Zusammenhang mit dem **Bau von Windkraftanlagen** wurden im Berichtszeitraum 2003 mit durchschnittlich **1,06 Euro/m² bei 8 Verkäufen** veräußert. Die Preisspanne liegt zwischen 0,19 Euro/m² und 2,73 Euro/m².

Die Verkäufe der Vorjahre zeigten folgende Durchschnittspreise:

Jahr	Kaufpreis in Euro/m ²	Anzahl der Verkäufe
1996	1,91	7
1997	2,84	9
1998	1,02	1
1999	0,77	1
2000	0,61	3
2001	1,37	12
2002	1,94	11

3.4.4 Flächen für Deichbau

Für die **Sanierung von Deichen** entlang der Elbe wurden im Berichtszeitraum 2003 **39 Verkäufe** mit durchschnittlich **0,66 Euro/m²** abgeschlossen. Die Verkäufe lagen zwischen 0,21 Euro/m² und 4,60 Euro/m².

2002 wurden 26 Verträge mit durchschnittlich 0,54 Euro/m² geschlossen.

3.4.5 Abbauflächen

Im Zusammenhang mit **Kiesabbau** wurden 2003 im Landkreis Prignitz 7 Verkäufe mit durchschnittlich **0,46 Euro/m²** getätigt. Die Kaufpreisspanne lag hier bei 0,09 bis 1,00 Euro/m².

Für Grundstücke im Zusammenhang mit **Tonabbau** wurden 2003 durchschnittlich **0,99 Euro/m²** gezahlt. Hier lag die Preisspanne bei 0,61 bis 1,50 Euro/m². In der Geschäftsstelle sind im Berichtsjahr 6 Verkäufe in diesem Zusammenhang eingegangen.

3.4.6 Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Im Berichtszeitraum 2003 wurden für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen **30 Verkäufe** mit einem durchschnittlichen Preis von **0,34 Euro/m²** bei einer Preisspanne von 0,12 Euro/m² bis 1,14 Euro/m² getätigt. Es handelt sich hier um ehemals landwirtschaftlich genutzte Flächen, für die in den vorliegenden Fällen Ø 150 % des örtlichen landwirtschaftlichen Bodenrichtwertes gezahlt wurden.

3.5 Erbbaurecht

2003 wurden im Landkreis Prignitz **3 Erbbaurechtsverträge** geschlossen. Die Laufzeiten der Verträge liegen zwischen 95 und 99 Jahren. Es handelt sich dabei um unbebaute Grundstücke für den Bau von Einfamilienhäusern. Der Erbbauzins liegt zwischen 1 % und 5 %.

4 Gesonderte Auswertungen

4.1 Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

Bei der Erstellung von Wertgutachten sind die Sachwerte beim Übergang auf den Verkehrswert an die Marktlage anzupassen. Entsprechende Zu- und Abschläge müssen marktgerecht angesetzt werden. Dafür werden durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Untersuchungen durchgeführt, wobei die Kaufpreise von Ein- und Zweifamilienhäusern ins Verhältnis zu den ermittelten Sachwerten gesetzt werden. Der Sachwert der Objekte wurde dabei auf folgender Grundlage ermittelt:

- Brutto- Grundfläche (BGF) nach DIN 277
- Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000) entsprechend der Wertermittlungsrichtlinie WERTR 2002
- Baupreisindex zum Zeitpunkt des Kaufvertrages
- Bodenrichtwerte als Grundlage zur Bodenwertermittlung.

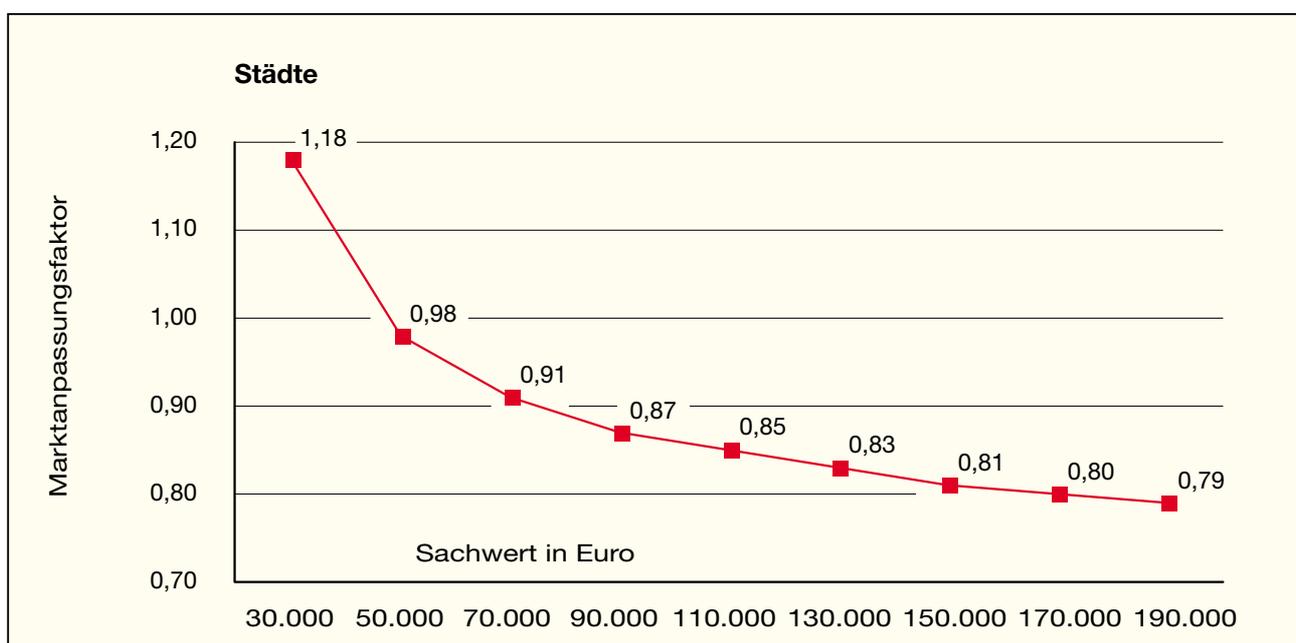
In die Auswertung gehen alle Verkäufe von Ein- und Zweifamilienhäusern ab einem Kaufpreis von 25.000 Euro aus dem Jahr 2003 ein. Ausgeschlossen davon wurden Verkäufe mit ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen, übergroßen Grundstücken sowie individuell gestalteten Gebäuden.

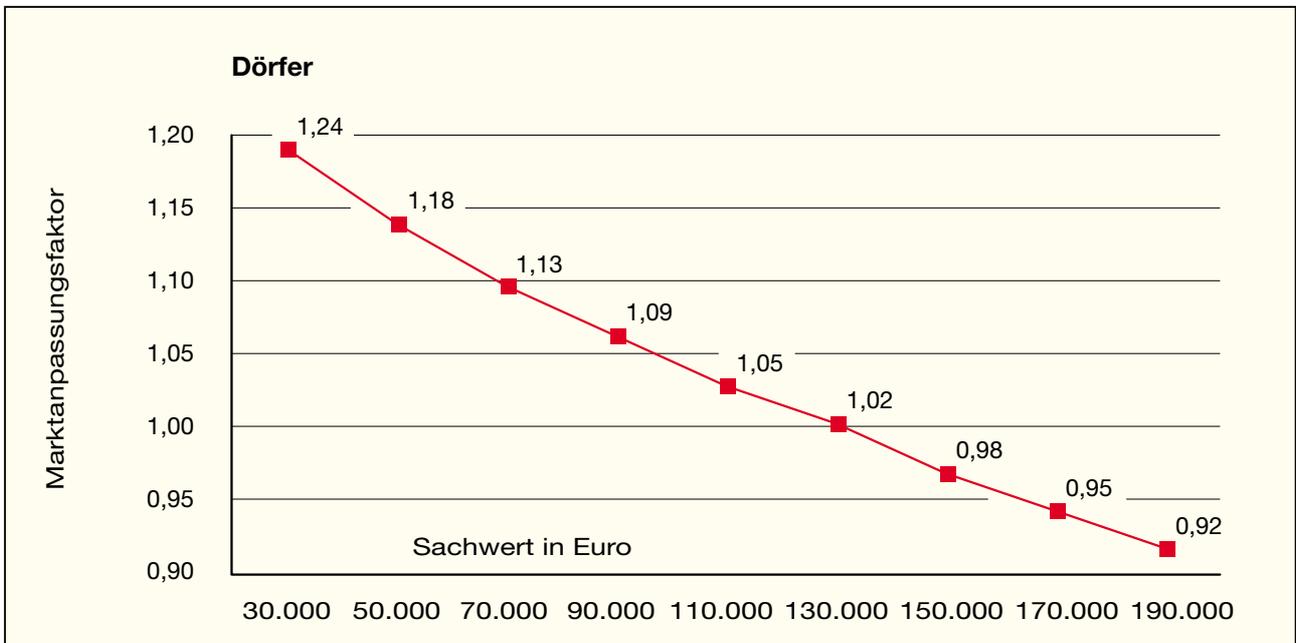
Um den Einfluss der Lage innerhalb des Kreisgebietes zu verdeutlichen, erfolgt die Auswertung gesondert für folgende Regionen:

Städte [Bad Wilsnack, Karstädt, Lenzen (Elbe), Meyenburg, Putlitz, Perleberg, Pritzwalk und Wittenberge] und **Dörfer**

Die Untersuchungen zeigen ein regional unterschiedliches Marktverhalten. So ist bei den Städten bereits ab einem errechneten Sachwert von 45.000 Euro und bei Dörfern erst ab 150.000 Euro ein Abschlag zur Anpassung an die Marktlage erkennbar.

Sachwert in Euro	Marktanpassungsfaktor	
	Städte	Dörfer
30.000	1,18	1,24
50.000	0,98	1,18
70.000	0,91	1,13
90.000	0,87	1,09
110.000	0,85	1,05
130.000	0,83	1,02
150.000	0,81	0,98
170.000	0,80	0,95
190.000	0,79	0,92



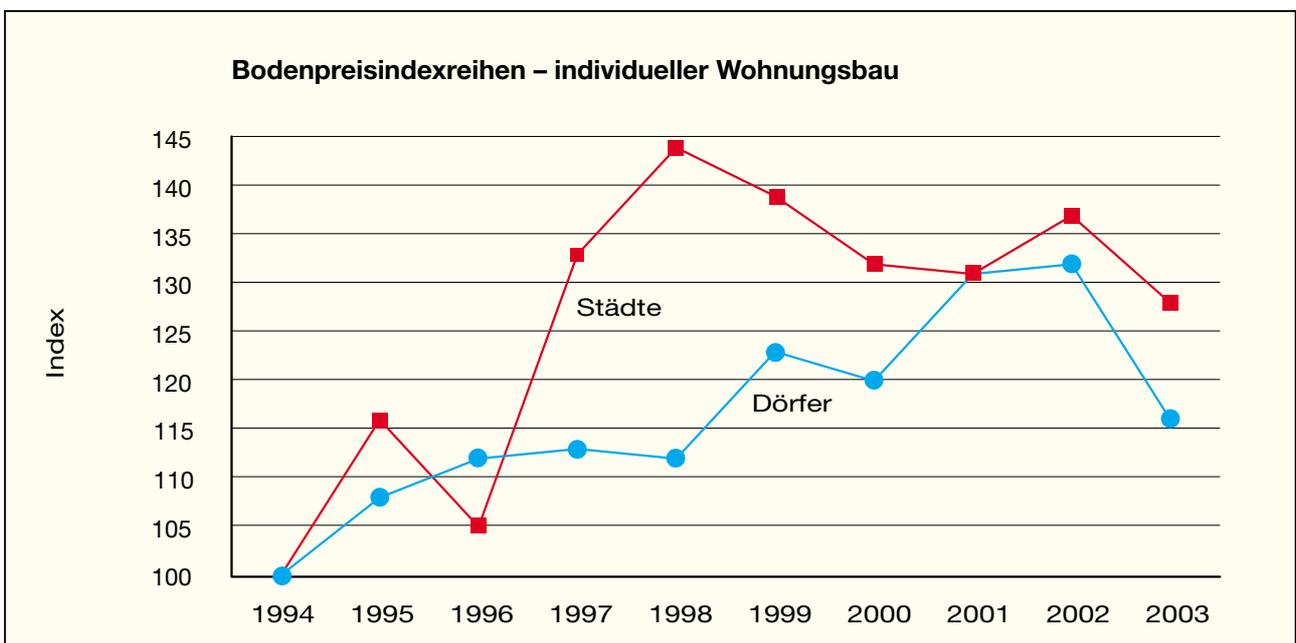


4.2 Bodenpreisindexreihen

Zu den gesetzlichen Pflichtaufgaben der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte gehört die Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten. Darunter sind auch Indexreihen zu verstehen, die eine konjunkturelle Entwicklung der Veränderungen der Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt anzeigen. Hierfür werden geeignete, ausgewertete Kaufpreise von Grundstücken vergleichbarer Lage und Nutzungsverhältnisse für einen bestimmten Erhebungszeitraum herangezogen. Nach § 9 WertV werden Bodenpreisindexreihen als Zeitreihen definiert.

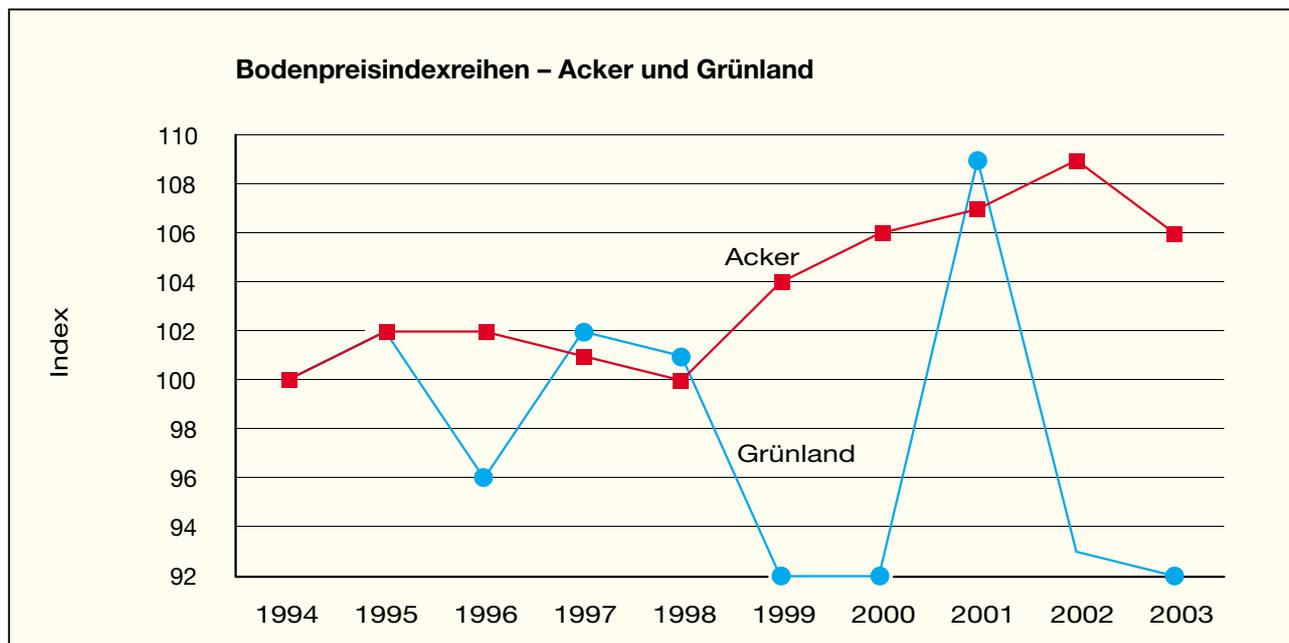
4.2.1 Individueller Wohnungsbau

	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003
Städte	100	116	105	133	144	139	132	131	137	128
Dörfer	100	108	112	113	112	123	120	131	132	116



4.2.2 Acker und Grünland

	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003
Acker	100	102	102	101	100	104	106	107	109	106
Grünland	100	102	96	102	101	92	92	109	93	92



4.3 Umrechnungsfaktoren

Die nachstehenden Tabellen zeigen die aus Kaufpreisen durch einfache Regression ermittelte Abhängigkeit des m² – Preises von der Flächengröße. Für die Städte wurde eine Fläche von 700 m² gleich 1,0 gesetzt, für die Dörfer eine Fläche von 1.000 m². Bei den Städten wurden 301 Kauffälle und bei den Dörfern 223 Kauffälle von selbständigen, erschlossenen, baureifen Grundstücken aus den Jahren 1994 bis 1999 untersucht und in die Regression einbezogen.

Dörfer					Städte				
100	1,16	1.000	0,98	2.100	0,80	100	1,21	1.100	0,91
200	1,14	1.200	0,96	2.200	0,79	200	1,16	1.200	0,90
300	1,12	1.300	0,95	2.300	0,77	300	1,12	1.300	0,88
400	1,11	1.400	0,93	2.400	0,75	400	1,08	1.400	0,86
500	1,09	1.500	0,91	2.500	0,73	500	1,05	1.500	0,84
600	1,07	1.600	0,89	2.600	0,72	600	1,02	1.600	0,83
700	1,05	1.700	0,88	2.700	0,70	700	1,00	1.700	0,81
800	1,04	1.800	0,85	2.800	0,68	800	0,98	1.800	0,79
900	1,02	1.900	0,84	2.900	0,66	900	0,95	1.900	0,78
1.000	1,00	2.000	0,82	3.000	0,64	1.000	0,93	2.000	0,77

4.4 Liegenschaftszinssätze

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt im Rahmen der Prämissen des Ertragswertverfahrens marktüblich verzinst wird. Es handelt sich um einen zentralen Faktor der Wertermittlung einer Immobilie im Ertragswertverfahren. Er ist nicht zu verwechseln mit einem normalen Anlagezinssatz. Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes bestimmt sich nach der Art, Lage und Restnutzungsdauer des Objektes.

Der Liegenschaftszinssatz wird 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 ermittelt.

Aus den Verträgen des Jahres 2002 und 2003 wurden durch die Geschäftsstelle Liegenschaftszinssätze abgeleitet. Es stehen im Landkreis Prignitz nur sehr wenig verwertbare Kauffälle zur Verfügung.

Für **Wohn- und Geschäftshäuser** konnte aus sechs geeigneten Verkäufen ein **Liegenschaftszinssatz von 4,8 %** ermittelt werden. Der Liegenschaftszinssatz für **Mehrfamilienhäuser** liegt bei **6 %** (aus drei Kauffällen).

4.5 Mieten und Pachten

4.5.1 Mietübersicht

Mietspiegel können von Gemeinden oder von Interessenvertretern der Vermieter und Mieter gemeinsam erstellt werden. Nach Kenntnis des Gutachterausschusses gibt es im Landkreis Prignitz keine Mietspiegel. Deshalb mehren sich die Anfragen von Bürgern, Sachverständigen und Institutionen an den Gutachterausschuss zu Angaben über Mieten im Landkreis Prignitz. Der Gutachterausschuss hat sich das Ziel gesetzt, im Bereich der Mieten, einschließlich der gewerblichen Mieten, Markttransparenz herzustellen, d.h. im Rahmen der Möglichkeiten eine **Mietübersicht** zu erstellen, die jedoch nicht den Anforderungen eines Mietspiegels entspricht.

Auch im Berichtsjahr 2003 wurden wieder große Anstrengungen unternommen, die erstmalig im Marktbericht 2002 veröffentlichte Mietübersicht zu erweitern bzw. zu verbessern, um für Mieter und Vermieter gleichermaßen Informationen geben zu können.

Nicht überall ist der Gutachterausschuss mit seinem Vorhaben auf offene Ohren gestoßen. So liegen zum Beispiel der Geschäftsstelle für den Raum Wittenberge kaum neue Angaben vor. Für den Bereich Pritzwalk und Perleberg konnten dagegen zahlreiche Mietangaben in die Übersicht aufgenommen werden.

Die nachfolgenden Tabellen enthalten die üblichen Entgelte für Wohnraum, die im Landkreis Prignitz im Zeitraum von 1990 bis 2003 vereinbart und derzeit noch gezahlt werden. Da die vorliegenden Mietangaben zum Teil keine Aussagen über den Zeitpunkt des Vertragsabschlusses enthalten, ist es dem Gutachterausschuss nicht möglich, Neuvertragsmieten (Mieten, die in den letzten vier Jahren neu vereinbart wurden) auszuweisen.

Bei den Angaben, die der Gutachterausschuss von Großvermietern erhalten hat, handelt es sich vorwiegend um Mieten in Plattenbauten, die zum größten Teil saniert wurden. Diese Übersicht erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Auswertung für den gesamten Landkreis:

Wohnfläche (m ²)	Dörfer		Kleinstädte (Bad Wilsnack, Karstädt, Lenzen, Meyenburg, Putlitz)		Perleberg		Städte Pritzwalk		Wittenberge	
	Euro/m ²	Anzahl	Euro/m ²	Anzahl	Euro/m ²	Anzahl	Euro/m ²	Anzahl	Euro/m ²	Anzahl
bis 40 m ²	– *	1	4,40	4	–	0	3,50	55	5,10	9
41–60 m ²	3,40	11	4,10	27	4,90	5	3,60	361	4,90	18
60–90 m ²	3,50	15	4,00	11	5,10	14	3,50	211	4,30	13
>90 m ²	3,80	10	3,70	5	4,60	9	4,00	7	4,40	9

* Eine Mittelbildung erfolgt erst ab 3 Werten.

Detaillierte Auswertung von Wohnraum für die Stadt Pritzwalk bezogen auf die Anzahl der Räume_

Anzahl Räume	Wohnfläche in m ²		Anzahl Wohnungen	Euro/m ²
	von	bis		
1	27,00	35,43	47	3,30
2	40,89	69,92	153	3,50
3	54,68	87,98	335	3,60
4	64,10	82,36	71	3,60
über 4	120,00	120,00	1	4,40

Die von der Geschäftsstelle in Erfahrung gebrachten Mieten für Räume mit gewerblichen Nutzungen werden in der nachstehenden Tabelle dargestellt.

Nutzung	Dörfer		Kleinstädte (Bad Wilsnack, Karstädt, Lenzen, Meyenburg, Putlitz)		Städte (Perleberg, Pritzwalk, Wittenberge)	
	von	bis	von	bis	von	bis
	Euro/m ²	Euro/m ²	Euro/m ²	Euro/m ²	Euro/m ²	Euro/m ²
Geschäft	6,10	9,50	1,60	4,30	4,30	12,80
Büro	7,80		4,10	10,40	4,00	15,60
Lager	0,10		2,10	3,60		–
Praxis	–			–	2,00	6,20
Gewerbe	4,40			–	4,10	7,60
Gaststätte	2,00			–		–
Werkstatt	1,80			–		–
gemischte Nutzung	0,20	1,10		3,00	0,50	5,10

4.5.2 Pachtübersicht

Im Berichtszeitraum 2003 wurden erstmalig Pachtverträge, die im Sachbereich Landwirtschaft des Landkreises Prignitz eingegangen sind, in der Geschäftsstelle erfasst, zum Teil um die Bodenpunkte ergänzt und ausgewertet.

Die Auswertung ist, auch für die in den nachfolgenden Tabellen aufgeführten Jahre, noch nicht abgeschlossen. Sie wird in den kommenden Jahren ergänzt und weitergeführt.

Acker

Jahr des Abschlusses	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003
Pacht pro ha in Euro	68	40	49	60	61	67	77	64	74	66	56	97	120
Pacht pro BP und ha in Euro	1,90	1,16	1,64	1,69	1,68	1,87	2,39	2,16	2,30	1,98	1,96	2,48	3,00
Anzahl ausgewerteter Verträge	11	231	82	66	120	32	198	58	120	64	37	46	2

Grünland

Jahr des Abschlusses	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003
Pacht pro ha in Euro	61	41	61	59	64	69	72	67	75	75	62	86	67
Pacht pro BP und ha in Euro	1,55	1,12	1,69	1,62	1,77	1,78	2,13	2,09	1,98	2,03	1,89	2,03	1,85
Anzahl ausgewerteter Verträge	7	160	90	52	136	31	100	73	109	52	22	43	2

4.6 Gemeinbedarfsflächen

4.6.1 Verkehrsflächen

Die Auswertung der Verkäufe von Verkehrsflächen im Berichtszeitraum, bezogen auf den angrenzenden bzw. örtlichen Bodenrichtwert, wurde zum Stichtag 01.01.2004 durchgeführt.

	Anzahl der auswertbaren Verkäufe	% vom örtlichen Bodenrichtwert
in den Ortslagen	86	40
Im Außenbereich	52	150

Im Außenbereich bezieht sich die Angabe auf den **landwirtschaftlichen Bodenrichtwert**.

4.7 Sonstige Flächen

4.7.1 Hausgärten

Die Auswertung der Kaufverträge von Hausgärten und Hinterlandflächen erfolgte in Abhängigkeit vom jeweiligen Bodenrichtwert des Vorderlandes (baureif) zum Stichtag 01.01.2004 für den Auswertzeitraum von einem Jahr.

	Anzahl der auswertbaren Verkäufe	% vom örtlichen Bodenrichtwert
Bad Wilsnack, Karstädt, Lenzen (Elbe)		
Meyenburg, Perleberg, Pritzwalk	21	40
Putlitz und Wittenberge		
Dörfer	77	35

4.7.2 Kleingärten

Im Berichtszeitraum 2003 wurden im Landkreis Prignitz 25 Kleingärten veräußert. Dabei blieben Kaufverträge von Kleingärten mit Baulichkeiten (Lauben, Gartenhäuser u.ä.) unberücksichtigt.

	Anzahl der auswertbaren Verkäufe	mittlerer Kaufpreis (Euro/m ²)
Perleberg, Pritzwalk, Wittenberge	10	2,00
Bad Wilsnack, Karstädt, Lenzen (Elbe)	8	1,50
Meyenburg, Putlitz		
Dörfer	7	1,10

5 Bodenrichtwerte

5.1 Definition

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück).

Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen und Umständen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Grundstücksgestalt – bewirken Abweichungen des Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert.

5.2 Bodenrichtwerte (Stichtag: 01. Januar 2004)

Gemäß § 193 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Prignitz die Bodenrichtwerte nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches und der Gutachterausschussverordnung (GAV) zum Stichtag 01. Januar 2004 ermittelt.

Die Bodenrichtwerte wurden für erschließungsbeitragsfreies baureifes Land ermittelt.

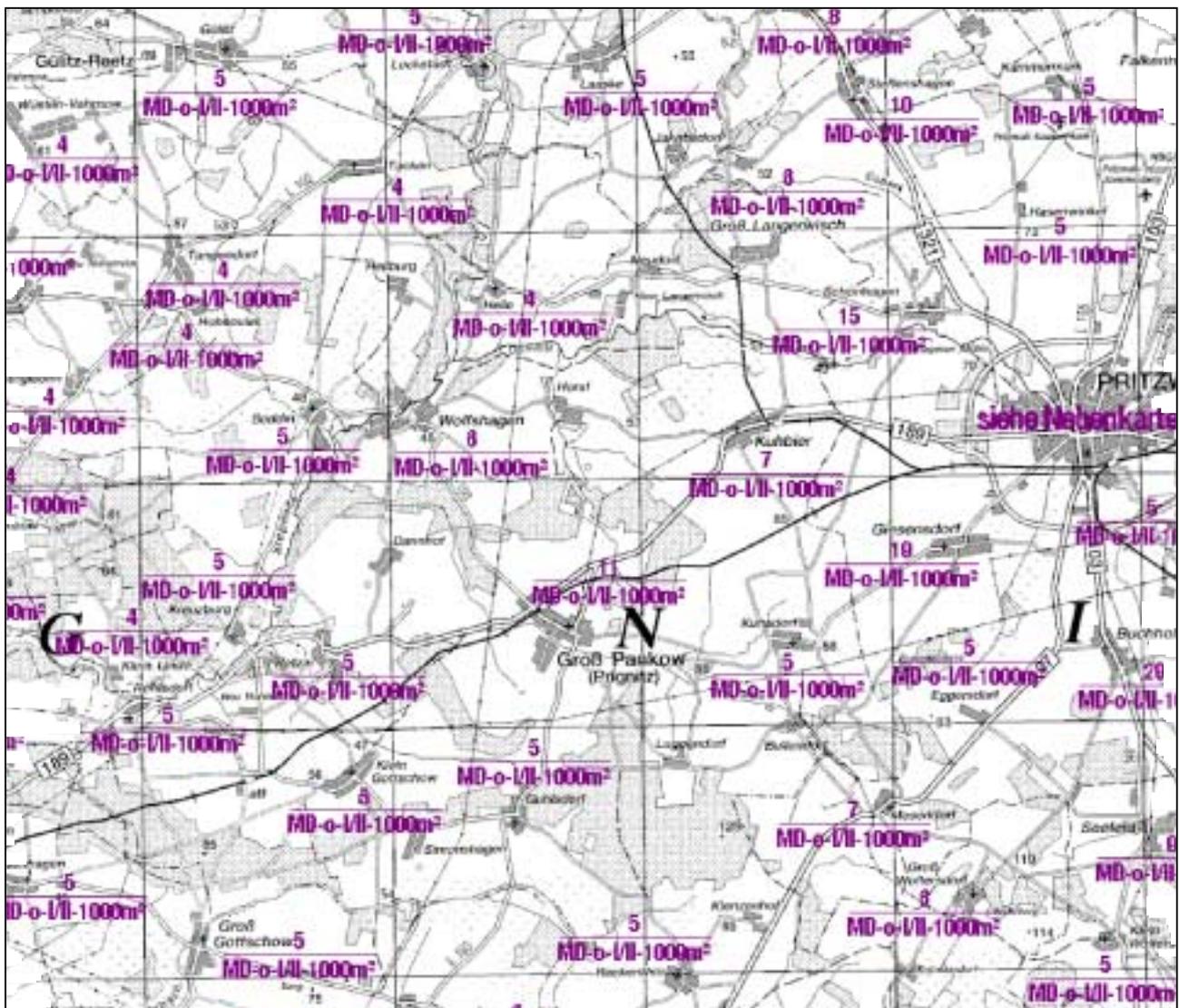
In förmlich festgelegten Sanierungsgebieten sind die Bodenrichtwerte unter Berücksichtigung der Anfangsqualität (siehe § 154 Abs. 2 BauGB) ermittelt worden.

5.3 Übersicht über Bodenrichtwerte lagetypischer Orte in Euro/m²

Stichtag: 01. Januar 2004

	Wohnbauflächen			Gewerbliche Bauflächen		
	gut	Lage mittel	mäßig	gut	Lage mittel	mäßig
Gerdshagen	14					
Meyenburg	21					
Pritzwalk	44	35	15		11	
Putlitz	17				5	
Bad Wilsnack	25					
Breese	23					
Glöwen		13				
Karstädt	25				7	
Kleinow	8					
Perleberg	48	30	27		11	
Weisen		25				
Wittenberge	45	23	15		9	

5.4 Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Stichtag: 01. Januar 2004)



5.5 Information in eigener Sache

Geschäftszeiten der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses:

Montag, Mittwoch und Donnerstag	9.00 Uhr bis 15.00 Uhr
Dienstag	9.00 Uhr bis 18.00 Uhr
Freitag	9.00 Uhr bis 12.00 Uhr

Außer dem vorliegenden Grundstücksmarktbericht sind folgende Informationen über den Grundstücksmarkt im Landkreis Prignitz in der Geschäftsstelle erhältlich:

- die Bodenrichtwertkarte
- schriftliche und mündliche Auskünfte über Bodenrichtwerte
- schriftliche Auskünfte aus der Kaufpreissammlung
- schriftliche und mündliche Auskünfte über weitere Auswertungen (Hausgarten- und Hinterlandflächen, Kleingärten, Wald- und Verkehrsflächen)
- Wertgutachten gemäß § 193 BauGB.

Für die vorgenannten Leistungen werden entsprechend der Gebührenordnung für die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und deren Geschäftsstellen (Gutachterausschuss-Gebührenordnung – GAGebO) vom 19. November 2003 Gebühren erhoben.

Für schriftliche Auskünfte und Wertgutachten sind schriftliche Anträge zu stellen. Vordrucke hierfür sind in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses und unter www.gutachterausschuss-bb.de erhältlich.

Anschriften benachbarter Gutachterausschüsse:

Gutachterausschuss für den Bereich des Landkreises	Anschrift der Geschäftsstelle	Telefon	Telefax
Lüchow-Dannenberg	VKB Südostheide Katasteramt Uelzen Schillerstraße 30a 29525 Uelzen	05 81/8 85 23 12 und 621	05 81/8 85 21 60
Ostprignitz-Ruppin	Landkreis Ostprignitz-Ruppin Perleberger Str. 21 16866 Kyritz	03 39 71/6 24 90	03 39 71/6 24 09
Stendal	Regionalbereich Altmark Buchenallee 1a 29410 Salzwedel	0 39 01/84 70	
Parchim	Landkreis Parchim Putlitzer Str. 25 19370 Parchim	0 38 71/72 24 36	0 38 71/72 23 97
Ludwigslust	Landkreis Ludwigslust Garnisonsstr. 1 19288 Ludwigslust	0 38 74/6 24 25 81 bis 25 85	0 38 74/6 24 20 62

5.6 Quellenangaben

- 1 Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik (Gebietsstand 30.09.2002)
- 2 Zuarbeit durch den Fachbereich 2 – Wirtschaft und den Fachbereich 6 – Landwirtschaft des Landkreises Prignitz
- 2.1 Fb 2 – Wirtschaft
- 2.2 Fb 6 – Landwirtschaft
- 2.3 Fb 7 – Kataster
- 3 Amt für Forstwirtschaft

Impressum:

Redaktion:

Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Landkreis Prignitz

Layout:

© 2004 Döring & Waesch – Perleberg
www.doeringwaesch.de

Foto:

Thomas Wolf – Gotha