

# Grundstücksmarktbericht 2004



1.	Der Grundstücksmarkt in Kürze .....	4
2.	Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes .....	4
3.	Rahmendaten zum Grundstücksmarkt .....	4
3.1.	Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen .....	4
3.2.	Wirtschaftliche Entwicklung .....	7
4.	Übersicht über die Umsätze .....	9
4.1.	Vertragsvorgänge .....	9
4.2.	Geldumsatz .....	10
4.3.	Flächenumsatz .....	11
5.	Bauland .....	11
5.1.	Allgemeines .....	11
5.2.	Individueller Wohnungsbau .....	11
5.2.1.	Preisniveau .....	11
5.2.2.	Bodenpreisindexreihen .....	12
5.2.3.	Umrechnungskoeffizienten .....	13
5.3.	Geschosswohnungsbau .....	13
5.3.1.	Preisniveau .....	13
5.4.	Gewerbliche Bauflächen .....	13
5.4.1.	Preisniveau .....	13
6.	Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke .....	13
6.1.	Allgemeines .....	13
6.2.	Landwirtschaftliche Flächen .....	14
6.2.1.	Preisniveau .....	14
6.2.2.	Bodenpreisindexreihe .....	14
6.3.	Forstwirtschaftliche Flächen .....	15
7.	Sonstige unbebaute Grundstücke .....	16
7.1.	Flächen für Windkraftanlagen .....	16
7.2.	Flächen für Deichbau .....	16
7.3.	Abbauflächen .....	17
7.4.	Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen .....	17
7.5.	Verkehrsflächen .....	17
7.6.	Hausgärten .....	17
7.7.	Kleingärten .....	17
8.	Bodenrichtwerte .....	18
8.1.	Gesetzlicher Auftrag .....	18
8.2.	Bodenrichtwerte für Bauland .....	18
8.3.	Übersichten über die Bodenrichtwerte .....	19
9.	Bebaute Grundstücke .....	19
9.1.	Allgemeines .....	19
9.2.	Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser .....	19
9.2.1.	Preisniveau .....	19
9.2.2.	Preisentwicklung .....	20
9.2.3.	Marktanpassungsfaktoren .....	20
9.3.	Reihenhäuser, Doppelhaushälften .....	22
9.3.1.	Preisniveau .....	22
9.3.2.	Preisentwicklung .....	22
9.3.3.	Marktanpassungsfaktoren .....	22
9.4.	Wohnungseigentum .....	23
9.4.1.	Preisniveau .....	23
9.4.2.	Preisentwicklung .....	23
9.5.	Teileigentum .....	24

9.6.	Mehrfamilienhäuser .....	24
9.6.1.	Preisniveau .....	24
9.6.2.	Liegenschaftszinssätze .....	24
9.7.	Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser .....	25
9.7.1.	Preisniveau .....	25
9.7.2.	Liegenschaftszinssätze .....	25
10.	Nutzungsentgelte/Mieten/Pachten .....	25
10.1.	Nutzungsentgelte .....	25
10.2.	Mieten .....	25
10.3.	Pachten .....	26
11.	Aufgaben des Gutachterausschusses .....	27
11.1.	Gutachterausschuss .....	27
11.2.	Geschäftsstelle .....	28
11.3.	Kaufpreissammlung .....	28
	Anhang .....	29

## 1. Der Grundstücksmarkt in Kürze

Die Auswirkungen der gesamtwirtschaftlichen Situation beeinflussen auch den Grundstücksmarkt im Landkreis Prignitz. Die leicht rückläufige Tendenz der vergangenen Jahre hält im Berichtszeitraum 2004 an. Die **Anzahl der Kaufverträge** hat sich, bezogen auf alle Grundstücksarten, um 4,3 % verringert.

Die rege Umsatztätigkeit bei land- und forstwirtschaftlichen Flächen mit einer Steigerung gegenüber 2003 von 24,2 %, auf die der nach wie vor hohe Anteil der durch die BVVG privatisierten Flächen Einfluss hat, konnte diese Tendenz nicht aufhalten. Auch die Kaufvertragszahlen bei bebauten und unbebauten Grundstücken sind wie im vergangenen Jahr weiter zurückgegangen.

Bei der Schaffung von Wohneigentum hat im Landkreis Prignitz, wie in den vergangenen Jahren, das Einfamilienhaus Vorrang vor der Eigentumswohnung, so dass auch dieser Teilmarkt rückläufig ist. Diese Situation wird zusätzlich durch die niedrigen Baulandpreise im Landkreis Prignitz unterstrichen.

Der **Flächenumsatz** ist gegenüber dem vergangenen Jahr um 31,9 % rückläufig, wobei hier auch die Verkäufe von land- und forstwirtschaftlichen Flächen mit 33,5 % den Ausschlag gegeben haben. Eine Steigerung von 39,2 % ist dagegen bei bebauten Grundstücken zu verzeichnen.

Der **Geldumsatz** zeigt gegenüber dem Vorjahr eine Steigerung von 16,7 %, woran der Grundstücksteilmarkt bebaute Grundstücke mit einem Plus von 39,2 % großen Einfluss hat.

## 2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Gemäß § 195 Baugesetzbuch (BauGB) werden dem Gutachterausschuss durch die beurkundenden Stellen Abschriften eines jeden Vertrages, durch den sich jemand verpflichtet Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt zu übertragen oder ein Erbbaurecht zu begründen, übersandt.

Aufbauend auf der Grundlage dieser Verträge, die durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses in die Kaufpreissammlung aufgenommen, vervollständigt und ausgewertet werden, erstellt der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Prignitz jährlich den Grundstücksmarktbericht.

Dieser Bericht enthält umfangreiche und übersichtliche Informationen über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt des Landkreises. Er fasst die Auswertungen der Kaufpreissammlung zusammen, vergleicht, dokumentiert die zeitliche Entwicklung und gibt wertvolle Informationen zu den Grundstücksteilmärkten:

- unbebaute Bauflächen
- bebaute Grundstücke
- Wohnungs- und Teileigentum
- land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen
- Gemeinbedarfsflächen, wie z.B. Verkehrsflächen
- sonstige Flächen, wie u.a. Kleingärten und Hausgärten.

Dieser Bericht hat die Aufgabe, den Grundstücksmarkt in der Region transparenter und auch für den Nichtfachmann verständlicher zu machen. Es können, im Zusammenhang mit der aktuellen Bodenrichtwertkarte, zuverlässige Marktaussagen und Angaben über das Preisniveau einer bestimmten Region im Landkreis abgeleitet werden.

Der Grundstücksmarktbericht ist für diejenigen gedacht, die die Entwicklung im Landkreis mit Interesse verfolgen oder im Rahmen ihrer beruflichen Tätigkeit damit zu tun haben.

## 3. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

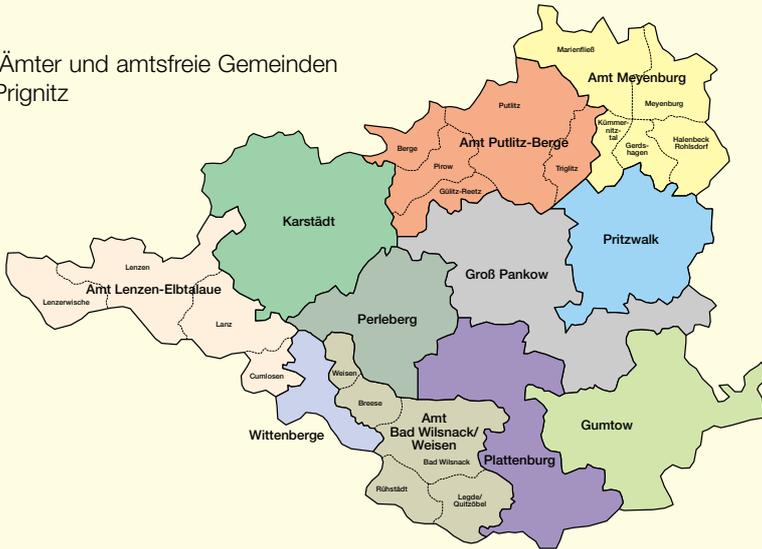
### 3.1. Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen

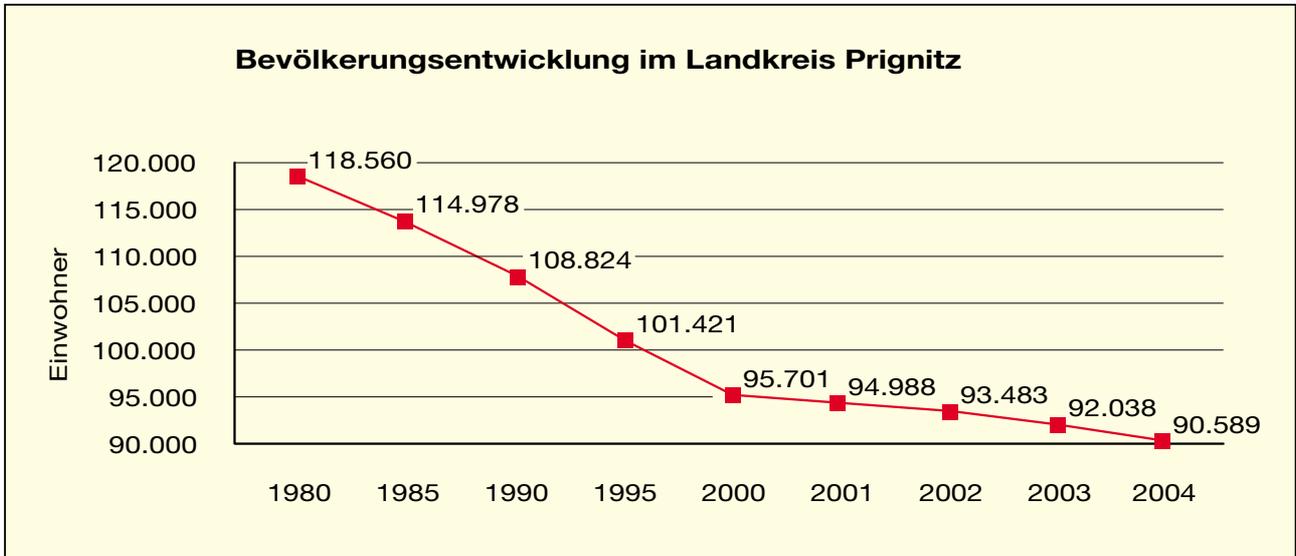
Der Landkreis Prignitz liegt im Nordwesten des Landes Brandenburg, auf halbem Weg zwischen Hamburg und Berlin im Vierländereck Mecklenburg-Vorpommern – Niedersachsen – Sachsen-Anhalt – Brandenburg. Im Landkreis Prignitz leben auf einer Gesamtfläche von 2.123 km<sup>2</sup> 90.589 Einwohner (Stichtag: 30.06.2004, Quelle 1). Den Landkreis bilden drei amtsfreie Städte, vier Ämter und vier amtsfreie Gemeinden.

Lage des Landkreises Prignitz im Bundesland Brandenburg



amtsfreie Städte, Ämter und amtsfreie Gemeinden des Landkreises Prignitz





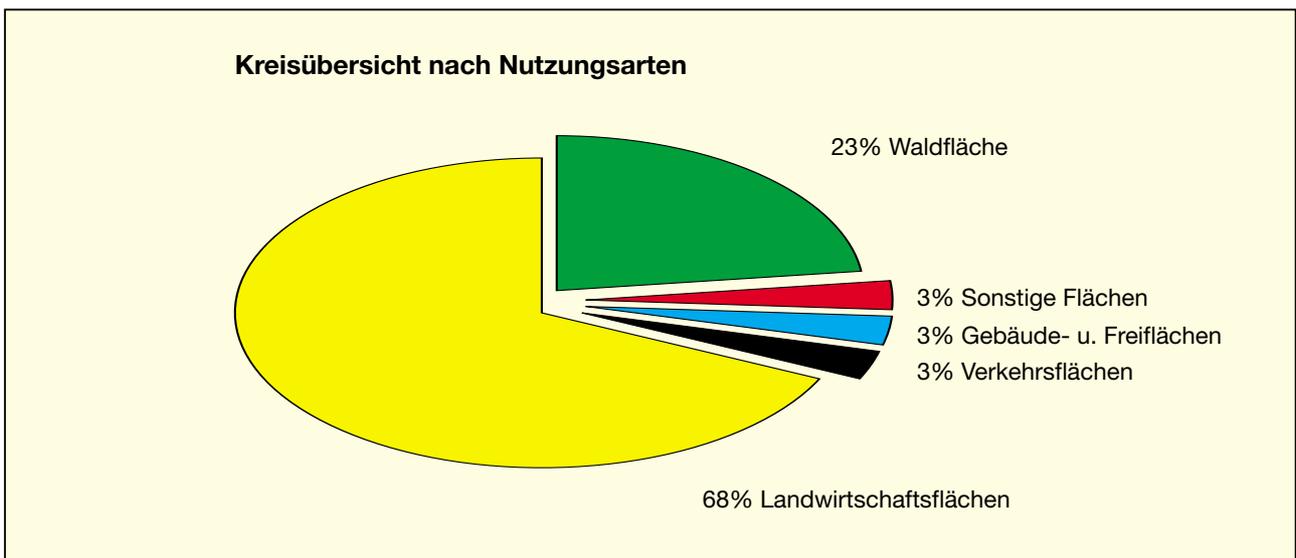
Quelle 1

Der Landkreis Prignitz ist ein Flächenkreis und zählt mit seiner Einwohnerdichte von 43 Einwohnern pro km<sup>2</sup> zu den am dünnsten besiedelten Landkreisen Deutschlands.

Ein natürliches Gefüge aus Flüssen und Seen mit ihrem Tier- und Pflanzenreichtum sowie weiten Wiesen, Wäldern und Feldern kennzeichnet die Prignitz und macht ihren besonderen landschaftlichen Reiz aus. Mittelalterliche Städte, verwinkelte Straßen und Gassen, Kunstdenkmäler aller Stilepochen sowie erhaltenswerte Bauern- und Fachwerkhäuser bieten auch 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.

Besonders erhaltenswerte Landschaftsteile wie die Elbtalau oder das Stepenitztal sind unter Schutz gestellt. Das größte zusammenhängende Schutzgebiet ist mit 53.000 ha der brandenburgische Teil des länderübergreifenden Biosphärenreservates „Flusslandschaft Elbe“. Außerhalb dieses Reservates sind weitere 612 ha Landschaftsschutzgebiet und 3.145 ha Naturschutzgebiet ausgewiesen.



Quelle 2.3

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 ist der Landkreis Prignitz durch ein gut ausgebautes Landes- und Kreisstraßennetz erschlossen.

### 3.2. Wirtschaftliche Entwicklung

Die Prignitz ist auf Grund der natürlichen Bedingungen traditionell durch landwirtschaftliche Produktion und Verarbeitung landwirtschaftlicher Produkte geprägt.

Neben dieser Funktion trägt die Landwirtschaft wesentlich zur Erhaltung der ländlichen Räume als Siedlungs-, Wirtschafts- und Erholungsraum bei.

Es bestimmen leistungsfähige Handwerksfirmen, Gewerbe und Industrie in einem vielseitigen Branchenmix die wirtschaftliche Struktur des Landkreises. Schwerpunkte liegen dabei in der Metall- und Holzverarbeitung und der Verarbeitung und Veredlung nachwachsender Rohstoffe. Daneben hat sich ein breiter Dienstleistungssektor entwickelt, in dem heute etwa ein Drittel aller Beschäftigten tätig sind.

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

Ähnlich sieht es in Wittenberge aus. Die Stadt hat durch die vorhandenen Industrieflächen mit ihren günstigen Verkehrsverbindungen und dem vollerschlossenen Gewerbegebiet an der B 189 vielfältige Möglichkeiten. Auch für technologieorientierte Unternehmen sind mit dem Technologiezentrum und einer Außenstelle der TU Cottbus günstige Bedingungen gegeben.

So ist mit dem „Gewerbegebiet Süd“ ein Altindustriestandort verfügbar, der, sowohl von den zur Verfügung stehenden Flächen, als auch von der Erschließung her, für die verschiedensten Ansiedlungserfordernisse günstige Voraussetzungen hat. Dort ist zusätzlich zu der guten Straßenanbindung, die weiter ausgebaut werden soll, ein Gleisanschluss möglich. Die vorhandenen Hafenanlagen ermöglichen auch den Anschluss an die Binnenwasserstraße Elbe.

Auch im Bereich Perleberg/Quitow sind größere zusammenhängende Flächen wie die Gewerbegebiete „Schwarzer Weg“ und „Ackerstraße“ für eine Gewerbeansiedlung vorhanden.

In Pritzwalk steht im Altindustriestandort des ehemaligen Zahnradwerkes mit dem „Gewerbegebiet Ost“ eine größere Gewerbefläche für die Ansiedlung von Unternehmen zur Verfügung. Ein weiteres Gewerbegebiet befindet sich südlich von Pritzwalk zwischen der B 107 und der B 103.

Die Gemeinde Karstädt, in der langjährige industrielle Traditionen vorhanden sind, hat mit dem „Gewerbegebiet Karstädt/Postlin“ einen etwa 12 ha großen Gewerbebestandort erschlossen.

Darüber hinaus sind Reserven für weitere wirtschaftliche Entwicklungen in Lenzen (Elbe) und Putlitz sowie in anderen zentralen Orten des Landkreise vorhanden.

Quelle 2.1

Trotz dieser umfangreichen Möglichkeiten ist die Bautätigkeit im Landkreis Prignitz rückläufig. So wurden noch im Jahr 2000 1.067 Baugenehmigungen erteilt, demgegenüber im Jahr 2004 nur noch 562. Das ist ein Rückgang von 48 %, wobei im Auswertzeitraum 2003 zu 2004 allein ein Rückgang von 38 % festgestellt werden kann.

Quelle 2.4

### Gewerbegebiete im Landkreis Prignitz



Falkenhagen



Pritzwalk



Perleberg



Wittenberge



Karstädt



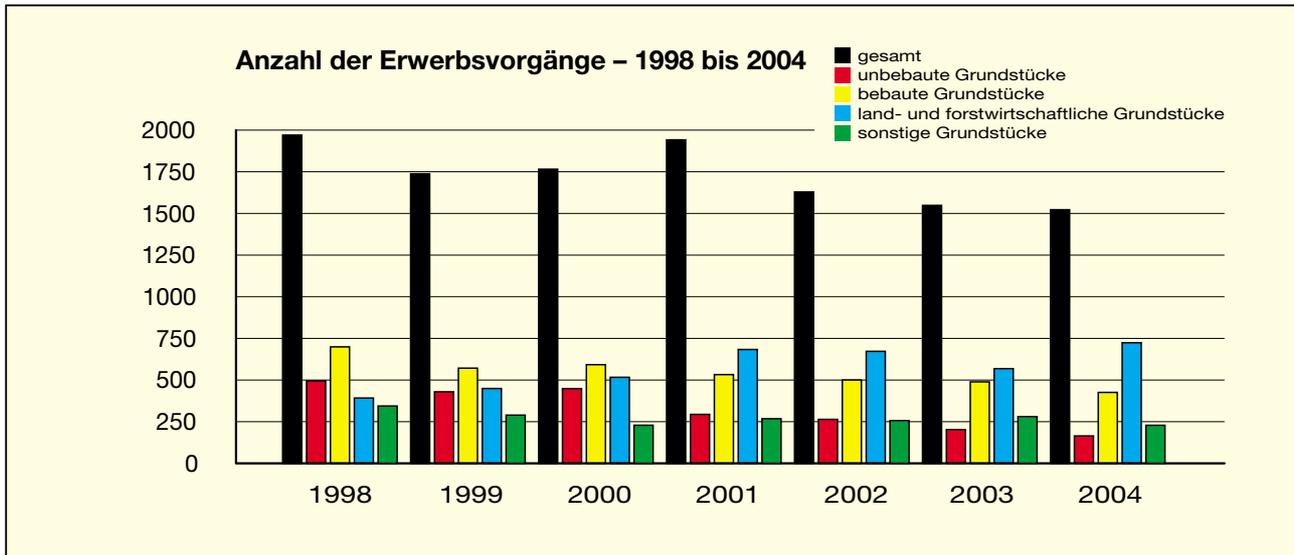
Lenzen



## 4. Übersicht über die Umsätze

### 4.1. Vertragsvorgänge

Im Berichtsjahr 2004 sind beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte 1.531 Erwerbsvorgänge (Kauffälle) eingegangen, registriert und ausgewertet worden. Das zeigt gegenüber 2003 einen Rückgang von 4,3 %. Die Anzahl der land- und forstwirtschaftlichen Verkäufe hat sich dagegen um 24,2 % gegenüber dem Vorjahr erhöht.



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

Aufteilung der Anzahl der Kauffälle nach den wichtigsten Grundstücksarten

	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
unbebaute Grundstücke	408	410	424	301	238	216	159
bebaute Grundstücke	734	611	633	594	500	481	406
land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	425	427	527	693	685	594	740

Wie die Tabelle zeigt, ist das Kaufverhalten im Landkreis Prignitz leicht rückläufig. Ein nennenswerter Rückgang ist bei unbebauten Grundstücken mit 26,7 % erkennbar.

Anzahl der Kauffälle nach den wichtigsten Grundstücksarten – Vergleich nach Ämtern und amtsfreien Gemeinden im Berichtsjahr 2004

	unbebaute Grundstücke	bebaute Grundstücke	land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke
Amt Bad Wilsnack/Weisen	19	30	69
Gemeinde Groß Pankow (Prignitz)	7	29	89
Gemeinde Gumtow	6	29	88
Gemeinde Karstädt	14	33	140
Amt Lenzen-Elbtalaue	11	23	48
Amt Meyenburg	17	27	51
Gemeinde Plattenburg	2	30	68
Amt Putlitz / Berge	10	27	71
Stadt Perleberg	22	62	33
Stadt Wittenberge	25	62	18
Stadt Pritzwalk	26	54	65

In der vorstehenden Tabelle ist zu erkennen, dass in Amtsgemeinden mit geringen Verkäufen unbebauter Grundstücke durchaus ein Grundstücksmarkt bei anderen Grundstücksarten vorhanden ist.

In der Gemeinde Plattenburg ist der Grundstücksmarkt bei unbebauten Grundstücken gegenüber 2004 mit einem Minus von 88,9% am auffälligsten, bei Verkäufen von land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken findet man dagegen einen Anstieg von 19,3%.

In Perleberg (- 45%), Wittenberge (- 32,4%) und Pritzwalk (- 31,6%) sind die Verkäufe von unbebauten Grundstücken gegenüber dem Vorjahr ebenfalls erheblich zurückgegangen.

Bei Verkäufen bebauter Grundstücke ergibt sich ein Plus gegenüber dem Vorjahr nur in der Gemeinde Groß Pankow (Prignitz) mit 31,8% und in der Stadt Wittenberge mit 14,8%. In einigen Dörfern des Landkreises wird der Grundstücksmarkt auch von Zuzüglern aus anderen Regionen Deutschlands deutlich beeinflusst. Das ist jedoch erheblich von der Attraktivität der Gemeinde, der Ver- und Entsorgung, dem Straßenausbau und der Anbindung an Fernstraßen sowie der Nähe von Windenergieanlagen abhängig.

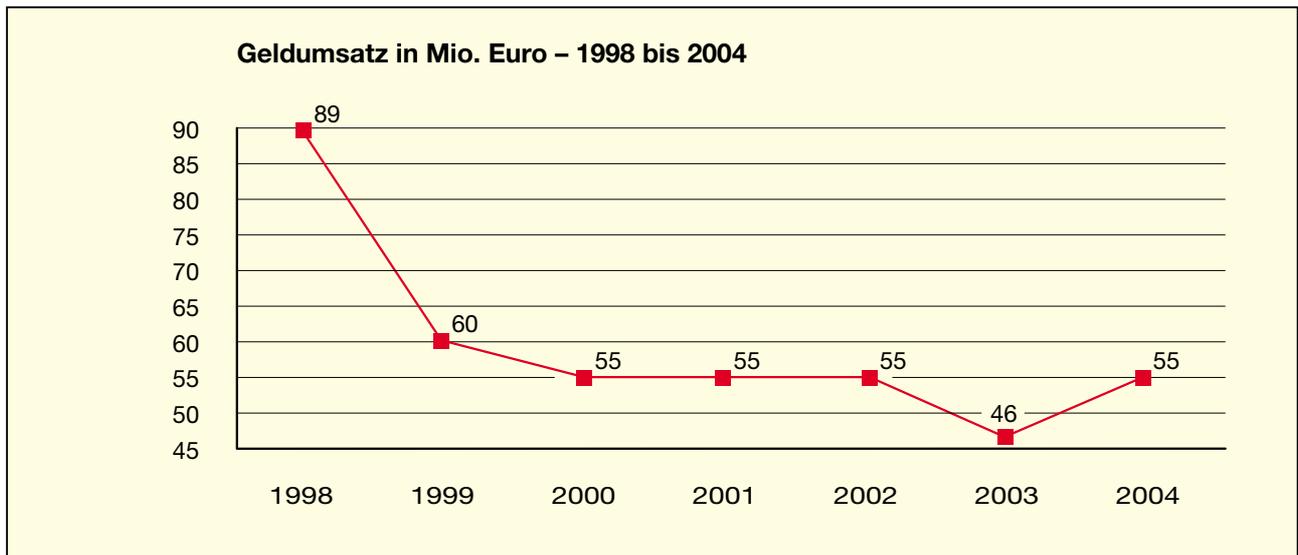
#### 4.2. Geldumsatz

Gegenüber 2004 ist der Geldumsatz, bezogen auf alle Grundstücksarten, von 46,4 Mio. Euro auf 54,5 Mio. Euro gestiegen.

Der Umsatzanstieg ist bei Verkäufen der Grundstücksart sonstige Flächen (268,1%) und bei bebauten Grundstücken (39,2%) erkennbar. Unter der Grundstücksart sonstige Flächen sind u.a. Grundstücke für Abbauland und für private Grünanlagen zu verstehen.

Ein Einbruch der Geldumsätze zeigt sich bei Eigentumswohnungen (- 64,5%), bei unbebauten Grundstücken (- 9,9%) und bei Verkäufen von land- und forstwirtschaftlichen Flächen (- 18,4%).

Die größten Geldumsätze sind bei 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

	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
unbebaute Grundstücke	7	7	5	5	4	3	3
bebaute Grundstücke	58	40	34	30	37	25	35
land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke	8	8	12	16	11	16	13

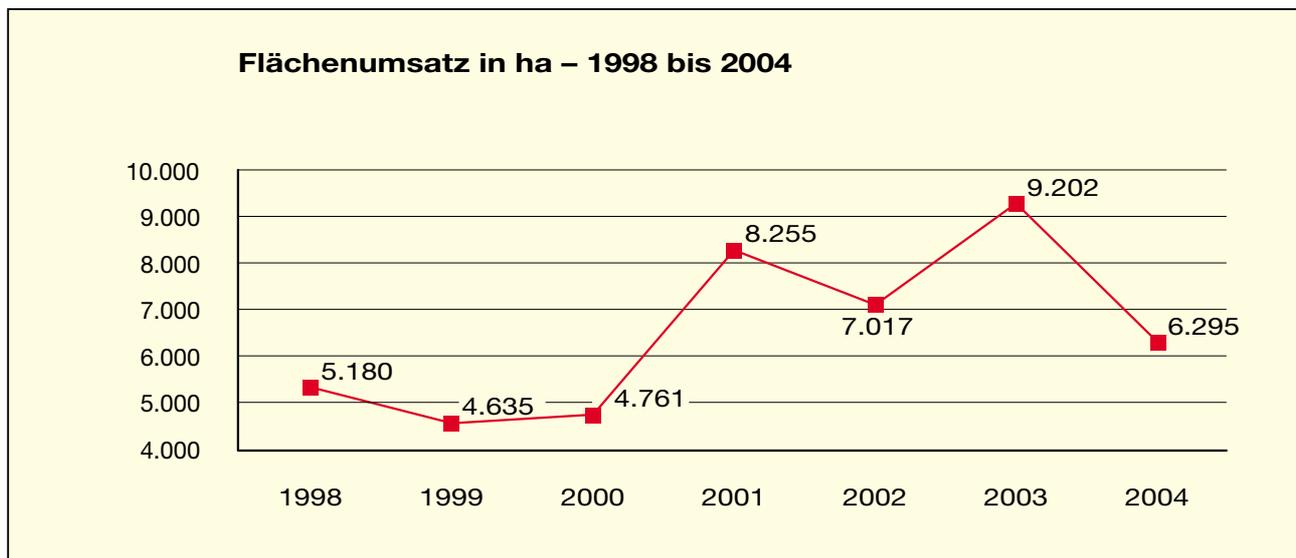
### 4.3. Flächenumsatz

Gegenüber 2003 ist der Flächenumsatz im Landkreis Prignitz um 31,9% rückläufig. Bei Verkäufen der Land- und Forstwirtschaft beträgt der Rückgang 33,5%, bei unbebauten Grundstücken 15,9%.

Ein Anstieg ist hingegen bei Gemeinbedarfsflächen von 59,0% und bei bebauten Grundstücken von 39,2% festzustellen.

Flächenumsatz nach den wichtigsten Grundstücksarten im Vergleich in ha

	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
unbebaute Grundstücke	65	81	86	65	34	30	25
bebaute Grundstücke	251	338	217	210	143	151	210
land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke	4.769	3.999	4.420	7.912	6.730	8.880	5.909



## 5. Bauland

### 5.1. Allgemeines

Als Bauland (baureifes Land) werden Grundstücksflächen bezeichnet, die in einem gültigen Bebauungsplan für eine bauliche Nutzung ausgewiesen sind oder nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar sind.

Im Berichtszeitraum 2004 wurden 159 Kaufverträge über unbebaute Grundstücke im Landkreis Prignitz abgeschlossen. Das bedeutet gegenüber 2003 einen Rückgang von - 26,7%.

Es wechselten 135 Grundstücke durch Kauf, 1 durch Zwangsversteigerung, 1 im Zusammenhang mit einer Auseinandersetzung und 22 aus sonstigen Anlässen den Eigentümer.

Der Geldumsatz unbebauter Bauflächen ist gegenüber dem Jahr 2003 um 9,9% geringer ausgefallen.

Als Veräußerer und Erwerber treten vorwiegend natürliche Personen auf.

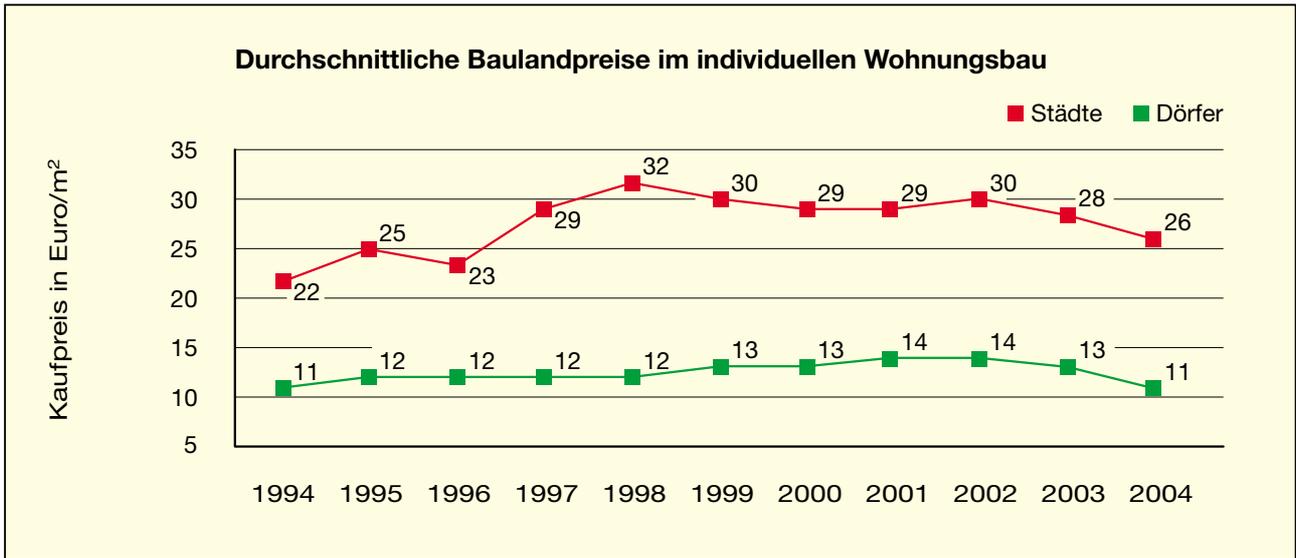
### 5.2. Individueller Wohnungsbau

Von den insgesamt 159 Kaufverträgen unbebauter Grundstücke entfallen 128 Verträge auf den individuellen Wohnungsbau.

#### 5.2.1. Preisniveau

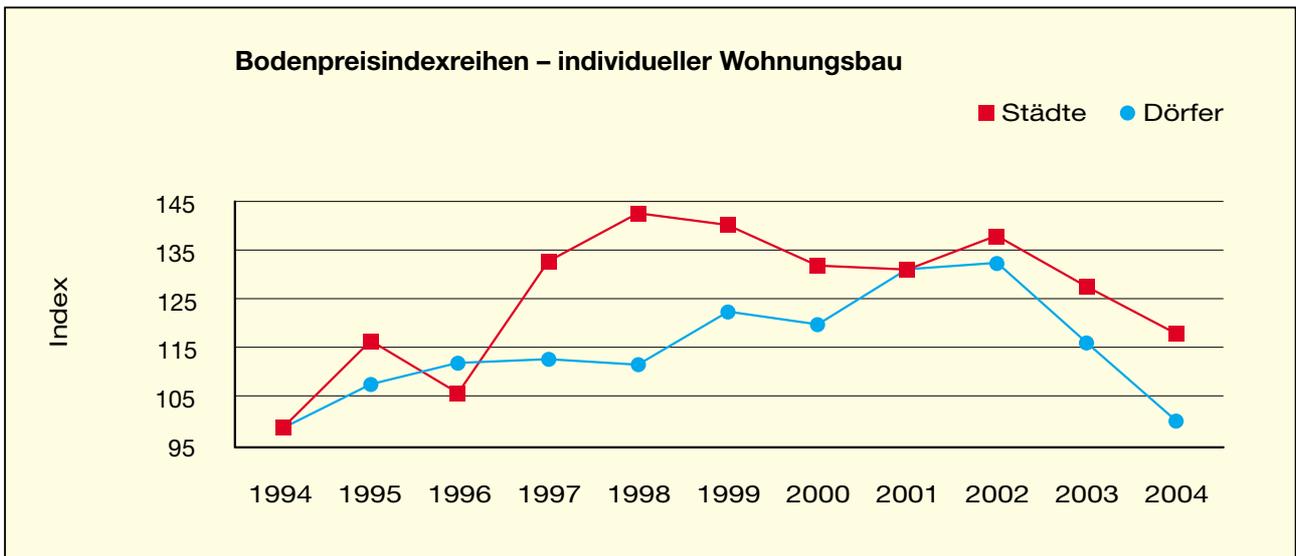
Bezogen auf den gesamten Landkreis veränderte sich der durchschnittliche Preis für erschließungsbeitragsfreies Wohnbauland im individuellen Wohnungsbau gering. Bei einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 873 m<sup>2</sup> betrug der durchschnittliche Kaufpreis, bezogen auf den gesamten Landkreis, 21,00 Euro/m<sup>2</sup>.

Werden die Städte [Bad Wilsnack, Karstädt, Lenzen (Elbe), Meyenburg, Perleberg, Pritzwalk, Putlitz, Wittenberge] getrennt von den Dörfern betrachtet, ergibt sich im Landkreis das nachstehende Bild:



### 5.2.2. Bodenpreisindexreihen

Jahr	Städte	Dörfer
1994	100	100
1995	116	108
1996	105	112
1997	133	113
1998	144	112
1999	139	123
2000	132	120
2001	131	131
2002	137	132
2003	128	116
2004	117	99



### 5.2.3. Umrechnungskoeffizienten

Die nachstehenden Tabellen zeigen die aus Kaufpreisen durch einfache Regression ermittelte Abhängigkeit des m<sup>2</sup>-Preises von der Flächengröße.

Für die Städte wurde eine Fläche von 700 m<sup>2</sup> gleich 1,0 gesetzt, für die Dörfer eine Fläche von 1.000 m<sup>2</sup>. 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	1.100	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

### 5.3. Geschosswohnungsbau

#### 5.3.1. Preisniveau

Im Landkreis Prignitz wurden im Berichtszeitraum 4 Grundstücke für Geschosswohnungsbau veräußert. Es handelt sich hier um Flächen für den Bau von Mehrfamilienhäusern mit einer mittleren Grundstücksgröße von 1.234 m<sup>2</sup> und einem durchschnittlichen Preis von 36,00 Euro/m<sup>2</sup>.

### 5.4. Gewerbliche Bauflächen

#### 5.4.1. Preisniveau

Für gewerbliche Nutzung wurden 2004 12 Grundstücke mit einer durchschnittlichen Fläche von 5.843 m<sup>2</sup> und einem Durchschnittspreis von 17,00 Euro/m<sup>2</sup> verkauft.

Im Berichtszeitraum 2003 betrug die durchschnittliche Grundstücksgröße 2.213 m<sup>2</sup>.

Der Durchschnittspreis liegt, wie im vergangenen Jahr, bei 17,00 Euro/m<sup>2</sup>. Die Spanne der Kaufpreise reicht von 3,00 Euro/m<sup>2</sup> bis 45,00 Euro/m<sup>2</sup>.

Vergleich der Verkäufe von Bauland für gewerblich genutzte Grundstücke

	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
im Durchschnitt Euro/m <sup>2</sup>	9	12	8	9	11	17	17
Anzahl der Verkäufe	7	20	13	15	14	7	12

## 6. Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

### 6.1. Allgemeines

Im Berichtszeitraum 2004 wurden im Landkreis Prignitz **740 Verträge über land- und forstwirtschaftliche Flächen** geschlossen. Das bedeutet eine Steigerung von 24,2% gegenüber dem Vorjahr. Der **Geldumsatz** beträgt **12,8 Mio. Euro**, gegenüber 2004 ein Rückgang von 18,4%.

Der **Flächenumsatz** ist mit **5.909 ha** um 33,5% gegenüber dem Vorjahr gesunken. Von den genannten 740 Verträgen entfallen 140 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

	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Acker	58	63	105	103	129	81	137
Grünland	42	45	84	81	88	97	101
Wechselland	73	67	73	101	77	55	65
Dauerkulturen	–	1	1	3	–	–	3
Forstwirtschaft	90	63	53	152	166	168	184
landwirtschaftliche Betriebe (Höfe)	39	44	42	49	23	32	28
sonstige Nutzungen	106	131	138	138	115	99	82

## 6.2. Landwirtschaftliche Flächen

Die landwirtschaftliche Nutzfläche hat einen Anteil von 68 % an der Gesamtfläche des Landkreises. Damit gehört die Landwirtschaft zu den prägenden Wirtschaftszweigen der Region. Mit einem Anteil der Ackerfläche von 70 % und des Grünlandes von 30 % ist eine gute Grundlage für den Marktfrucht- und Futteranbau gegeben.

Im Jahr 2004 sind nach Aussage des Sachbereichs Landwirtschaft des Landkreises Prignitz entsprechend Agrarförderantrag 577 Betriebe mit 139.857 ha landwirtschaftlicher Nutzfläche registriert worden. Die durchschnittliche Betriebsgröße liegt damit bei 242 ha.

Quelle 2.2

### 6.2.1. Preisniveau

Die Preise für Acker- und Grünlandflächen haben sich gegenüber 2003 nur unwesentlich geändert. In die nachfolgende Auswertung gingen alle Verkäufe von reinen Acker- und Grünlandflächen ab einer Flächengröße von 1,0 ha aus dem Jahr 2004 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 (11.01.2005)

	Anzahl der auswertbaren Verträge	Ø-Bodenwertzahl	mittlerer Kaufpreis Euro/m <sup>2</sup>	Kaufpreisspanne	
				Minimum Euro/m <sup>2</sup>	Maximum Euro/m <sup>2</sup>
Acker	51	35	0,25	0,10	0,42
Grünland	31	37	0,20	0,11	0,35

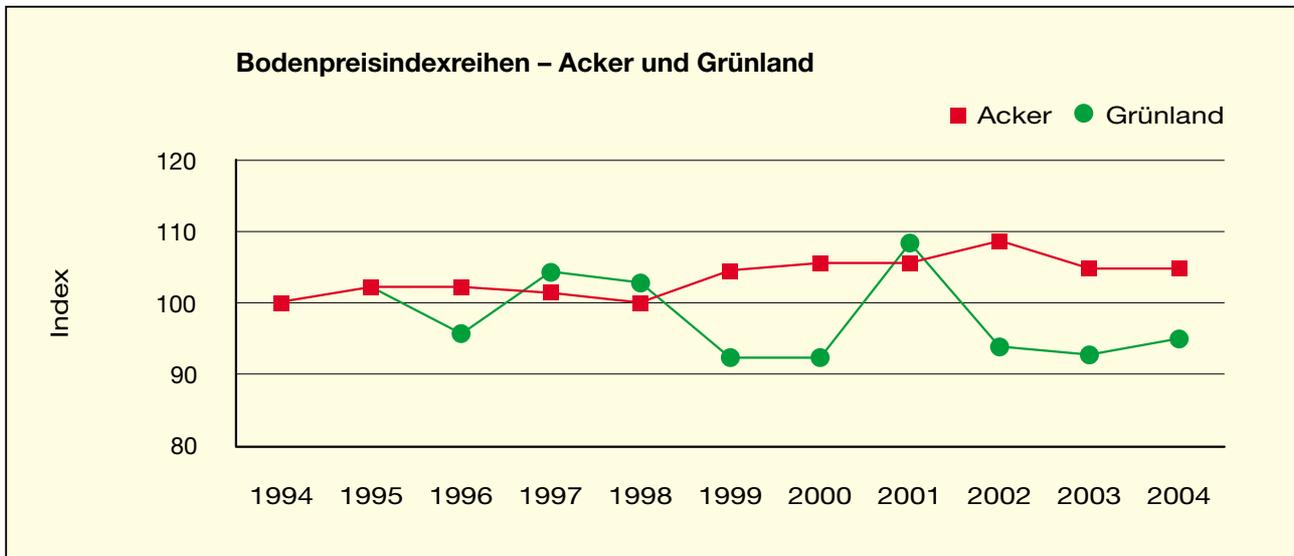
Als Bodenrichtwerte wurden der Wert von **0,25 Euro/m<sup>2</sup> für Acker** bei 6,0 ha Grundstücksgröße und 35 Bodenpunkten sowie der Wert von **0,20 Euro/m<sup>2</sup> für Grünland** bei 6,0 ha Grundstücksgröße und 37 Bodenpunkten beschlossen.

Die Darstellung des Bodenpreises in Abhängigkeit von der Bodenqualität, dargestellt durch die Bodenwertzahlen, ergibt einen Wert von 72 Euro/Ackerzahl und ha für Acker und 55 Euro/Grünlandzahl und ha für Grünland.

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

### 6.2.2. Bodenpreisindexreihe

	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Acker	100	102	102	101	100	104	106	107	109	106	106
Grünland	100	102	96	102	101	92	92	109	93	92	95



### 6.3. Forstwirtschaftliche Flächen

Die Waldfläche der Prignitz beträgt 48.267 ha, das sind 22,7 % Anteil an der Gesamtfläche, wobei der Waldanteil pro Kopf bei 0,51 ha liegt (Land Brandenburg 0,43 ha).

In den Wäldern wachsen zu 80 % Nadelbäume (hauptsächlich Kiefern) und ca. 20 % Laubbäume, wobei der Anteil an Laubbäumen im Zuge des Waldumbauprogramms stetig zunimmt. Aus Kiefernreinbeständen werden langfristig stabile, standortgerechte Mischbestände.

Forststrukturmäßig gehört die Prignitz zum Amt für Forstwirtschaft Kyritz, mit den Oberförstereien Bad Wilsnack, Pritzwalk und Gadow. Die Besitzverhältnisse sind historisch bedingt. Sowohl in der Prignitz als auch im gesamten Amtsbereich Kyritz liegt der Anteil von Privat- und Körperschaftswald bei ca. 78 %.

Zum Zweck einer besseren Bewirtschaftung des kleinstrukturierten Privatwaldes, insbesondere zur Überwindung der Nachteile einer geringen Flächengröße, ungünstiger Flächengestalt, der Besitzersplitterung, der Gemengelage, des unzureichenden Waldaufschlusses aber auch zum Erreichen besserer Holzabsatzmöglichkeiten, haben sich ca. 1.500 Waldbesitzer mit einer Fläche von 14.500 ha in 18 Forstbetriebgemeinschaften zusammengeschlossen.

Die Forstbehörden haben unter anderem die Aufgabe, Waldbesitzer durch Rat und Anleitung bei der Bewirtschaftung des Waldes und bei der Erfüllung der ihnen nach dem Waldgesetz obliegenden Pflichten zu unterstützen.

Quelle 3

Übersicht und Vergleich der Verkäufe von Waldflächen

	Anzahl der auswertbaren Verkäufe	mittlerer Kaufpreis	Kaufpreisspanne	
			Minimum Euro/m <sup>2</sup>	Maximum Euro/m <sup>2</sup>
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
2004	125	0,10	0,00	0,34

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:

Grundstücksart	Alter des Bestandes in Jahren	Ø Bonität	Ø Kaufpreis in Euro/m <sup>2</sup>	Anzahl der Verträge
keine Aussage	keine Aussage	keine Aussage	0,10	58
Nadelwald	0 bis 19	1,6	0,04	4
Nadelwald	20 bis 39	1,2	0,09	7
Nadelwald	40 bis 59	1,3	0,07	8
Nadelwald	60 bis 79	1,4	0,09	7
Nadelwald	80 bis 99	1,9	0,18	2
Laubwald	40 bis 59	1,3	0,05	2
Laubwald	60 bis 79	1,3	0,06	3
Laubwald	100 bis 119	0,5	0,25	1
Mischwald	0 bis 19	1,0	0,11	1
Mischwald	20 bis 39	1,3	0,10	4
Mischwald	40 bis 59	1,4	0,11	14
Mischwald	60 bis 79	1,8	0,09	8
Mischwald	80 bis 99	1,6	0,10	5
ohne Bestand			0,18	1

Die in der vorstehenden Tabelle dargestellten erzielten Kaufpreise sind tendenziell sowohl der Altersstruktur der Bestände als auch der Baumartenzusammensetzung angepasst. Die durchschnittliche Bonität der Flächen lag bei 1,35 Wertungsziffer, was einer guten bis sehr guten Wuchsleistung, bezogen auf den Standort, entspricht. Die Bonität bezeichnet die Wuchsleistungsstufe der jeweiligen Baumart, bezogen auf den Ertragstafelrahmen. Sie wird über Alters-Höhenbeziehungen hergeleitet.

## 7. Sonstige unbebaute Grundstücke

### 7.1. Flächen für Windkraftanlagen

In der Kaufpreissammlung wurden im Berichtszeitraum 6 Kauffälle im Zusammenhang mit dem Bau von Windkraftanlagen registriert. Der durchschnittliche Kaufpreis lag bei 0,87 Euro/m<sup>2</sup>.

Die Verkäufe der Vorjahre zeigten folgende Durchschnittspreise:

Jahr	Kaufpreis in Euro/m <sup>2</sup>	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
2003	1,06	8

	Kaufpreis in Euro/m <sup>2</sup>	Fläche in m <sup>2</sup>	Anzahl der Verkäufe
Standortflächen	1,54	384	2
Wegeflächen	0,89	10.868	2
Sonstige Flächen	0,22	21.141	2

### 7.2. Flächen für Deichbau

Für die **Sanierung von Deichen** entlang der Elbe und der Stepenitz wurden im Berichtszeitraum 2004 **18 Verkäufe** mit durchschnittlich **0,62 Euro/m<sup>2</sup>** abgeschlossen. Die Verkäufe lagen zwischen 0,08 Euro/m<sup>2</sup> und 1,00 Euro/m<sup>2</sup>. 2003 wurden 39 Verkäufe mit durchschnittlich 0,66 Euro/m<sup>2</sup> geschlossen.

### 7.3. Abbauf Flächen

Insgesamt wurden 2004 im Landkreis Prignitz 11 Verkäufe von Grundstücken für Abbau land mit durchschnittlich 0,47 Euro/m<sup>2</sup> getätigt. Davon standen 9 Kauffälle im Zusammenhang mit **Kiesabbau**, bei einem durchschnittlichen Kaufpreis von 0,35 Euro/m<sup>2</sup> und einer Kaufpreisspanne von 0,15 bis 0,70 Euro/m<sup>2</sup>.

Ein Kauffall liegt vor für **Tonabbau** mit 1,50 Euro/m<sup>2</sup> und ein Kauffall für **Torfgewinnung** mit 0,47 Euro/m<sup>2</sup>.

### 7.4. Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wurden 2004 im Landkreis keine Verkäufe getätigt. Im Berichtszeitraum 2003 wurden 30 Verkäufe mit einem durchschnittlichen Preis von 0,34 Euro/m<sup>2</sup> bei einer Preisspanne von 0,12 Euro/m<sup>2</sup> bis 1,14 Euro/m<sup>2</sup> getätigt. Es handelt sich hier um ehemals landwirtschaftlich genutzte Flächen, für die in den vorliegenden Fällen durchschnittlich 150 % des örtlichen landwirtschaftlichen Bodenrichtwertes gezahlt wurden.

### 7.5. Verkehrsflächen

Die Auswertung der Verkäufe von Verkehrsflächen im Berichtszeitraum 2004, bezogen auf den angrenzenden bzw. örtlichen Bodenrichtwert, wurde zum Stichtag 01. Januar 2005 durchgeführt.

	Anzahl der auswertbaren Verkäufe	% vom örtlichen Bodenrichtwert
in den Ortslagen	34	40
im Außenbereich	123	170

Im Außenbereich bezieht sich die Angabe auf den landwirtschaftlichen Bodenrichtwert der angrenzenden Flächen.

### 7.6. Hausgärten

Die Auswertung der Kaufverträge von Hausgärten und Hinterlandflächen erfolgte in Abhängigkeit vom jeweiligen Bodenrichtwert des Vorderlandes (baureif) zum Stichtag 01. Januar 2005 für den Auswertzeitraum von einem Jahr.

	Anzahl der auswertbaren Verkäufe	% vom örtlichen Bodenrichtwert
Bad Wilsnack, Karstädt, Lenzen (Elbe), Meyenburg, Perleberg, Pritzwalk, Putlitz und Wittenberge	25	40
Dörfer	22	30

### 7.7. Kleingärten

Im Berichtszeitraum 2004 wurden im Landkreis Prignitz 17 Kleingärten veräußert. Bei der Auswertung blieben Kaufverträge von Kleingärten mit Baulichkeiten (Lauben, Gartenhäuser u.ä.) unberücksichtigt.

	auswertbaren Verkäufe Anzahl der auswertbaren Verkäufe	Bodenrichtwert mittlerer Kaufpreis (Euro/m <sup>2</sup> )
Perleberg, Pritzwalk, Wittenberge	10	1,30
Bad Wilsnack, Karstädt, Lenzen (Elbe), Meyenburg, Putlitz	4	1,00
Dörfer	3	1,10

## 8. Bodenrichtwerte

### 8.1. Gesetzlicher Auftrag

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 2005 ermittelt.

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 werden für baureifes und bebautes Land sowie für landwirtschaftlich genutzte Flächen abgeleitet. Sie 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 vom Bodenrichtwert.

Die Bodenrichtwerte werden für erschließungsbeitragsfreies baureifes Land ermittelt. Erschließungsbeitragsfrei sind nach § 242 Abs. 9 BauGB auch Erschließungsanlagen oder Teile von Erschließungsanlagen, die bereits vor dem 3. Oktober 1990 hergestellt worden sind. Für diese können keine Erschließungsbeiträge nach dem BauGB erhoben werden.

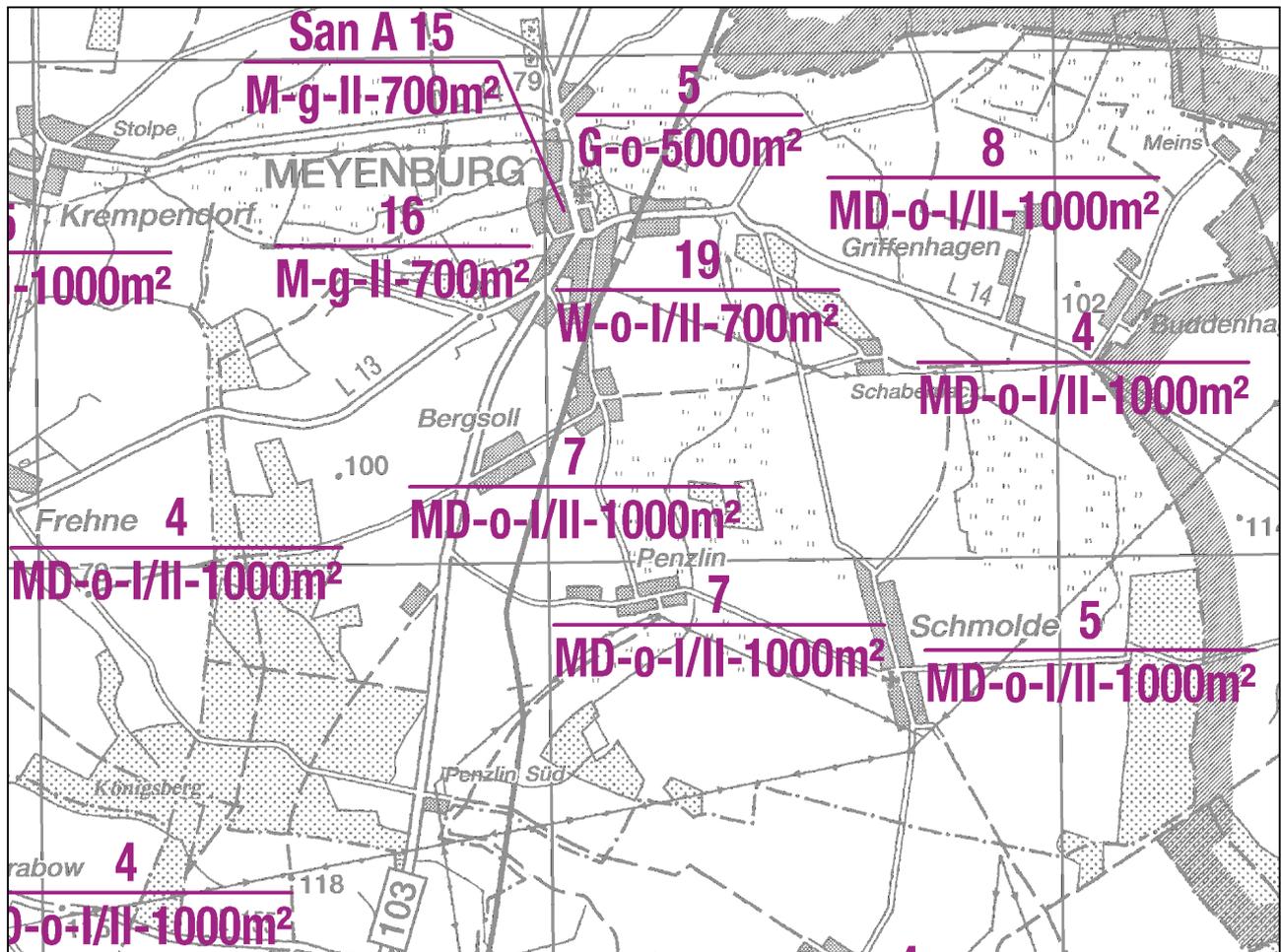
Für weitere Ausbaumaßnahmen an diesen Erschließungsanlagen oder Teilen von ihnen kommt die Erhebung von Beiträgen nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) in Betracht. Die Höhe ist im Einzelfall bei der Gemeinde zu erfragen.

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

Die Bodenrichtwerte werden grundsätzlich altlastenfrei ausgewiesen. Sie berücksichtigen die flächenhaften Auswirkungen des Denkmalschutzes (z. B. Ensembles in historischen Altstädten), nicht aber das Merkmal Denkmalschutz eines Einzelgrundstücks.

### 8.2. Bodenrichtwerte für Bauland

Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte (Stichtag 01. Januar 2005)



### 8.3. Übersichten über die Bodenrichtwerte

Die Bodenrichtwerte in den Dörfern des Landkreises liegen zwischen 4,00 Euro/m<sup>2</sup> und 29,00 Euro/m<sup>2</sup>, dabei sind die höheren Werte in neu erschlossenen Bebauungsgebieten bzw. in der Nähe von Städten zu finden. In den Kleinstädten Bad Wilsnack, Karstädt, Lenzen (Elbe), Meyenburg und Putlitz wurden Bodenrichtwerte in den Misch- und Wohngebieten zwischen 16,00 Euro/m<sup>2</sup> und 24,00 Euro/m<sup>2</sup> beschlossen. In den Städten Perleberg, Pritzwalk und Wittenberge liegen die Bodenrichtwerte zwischen 13,00 Euro/m<sup>2</sup> und 65,00 Euro/m<sup>2</sup>. In den Sanierungsgebieten gelten besondere sanierungsrechtliche Vorschriften gemäß § 152 bis 156 a BauGB. Hier wurden allgemeine Bodenrichtwerte mit Anfangswertqualität beschlossen.

## 9. Bebaute Grundstücke

### 9.1. Allgemeines

Insgesamt wurden im Berichtsjahr 2004 **406 bebaute Grundstücke** im Landkreis Prignitz veräußert. Das bedeutet gegenüber 2003 einen **Rückgang von 15,9 %**. Davon entfallen:

- 190 auf freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser
- 99 auf Reihenhäuser und Doppelhaushälften
- 17 auf Mehrfamilienhäuser
- 32 auf Geschäfts- und Verwaltungsgebäude
- 65 auf sonstige Gebäude
- 3 auf Wochenendhäuser.

Obwohl die Anzahl der Verkäufe von bebauten Grundstücken gesunken ist, sind Flächen- und Geldumsatz um jeweils 39,2 % gestiegen.

Art des Erwerbs (insgesamt und wichtigste Gebäudearten)

	alle Gebäudearten	Ein- u. Zwei- familienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenhäuser	Mehrfamilien- häuser	Geschäfts-/ Verwaltungs- gebäude
Kauf	373	269	14	26
Auseinandersetzung	4	3	1	–
Zwangsversteigerung	29	17	2	6
Gesamtsumme	406	289	17	32

### 9.2. Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser

#### 9.2.1. Preisniveau

**Gesamtkaufpreise** von selbstständigen, mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern bebauten Grundstücken

insgesamt

mittlerer Gesamtkaufpreis in Euro	58.000
Minimum / Maximum in Euro	11.000 / 170.000
Anzahl der auswertbaren Verträge	79

gruppiert nach Baujahren

Baujahr	mittleres Baujahr	mittlerer Gesamt- kaufpreis in Euro	Anzahl der auswertbaren Kauffälle
<=1948	1907	45.000	32
1949–1970	1953	47.000	9
1971–1990	1981	78.000	12
>1990	1997	136.000	8

**Durchschnittliche Wohnflächenpreise** von selbstständigen, mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern bebauten Grundstücken (ohne Berücksichtigung des baulichen Zustandes)

im gesamten Landkreis

Euro/m <sup>2</sup> -Wohnfläche	642
mittlere Wohnfläche in m <sup>2</sup>	109
Anzahl der auswertbaren Verträge	55

regional

Lage	Euro/m <sup>2</sup> -Wohnfläche	mittlere Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Anzahl der auswertbaren Verträge
Perleberg	1.143	107	7
Pritzwalk	690	124	5
Wittenberge	712	106	9
Kleinstädte	560	127	7
Dörfer	551	102	28

gruppiert nach Baujahren

Baujahr	Anzahl der auswertbaren Kauffälle	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	mittlerer Wohnflächenpreis (Euro/m <sup>2</sup> )
<=1948	25	1908	110	475
1949–1970	8	1954	101	482
1971–1990	11	1981	89	902
>1990	8	1997	133	1.052

### 9.2.2. Preisentwicklung

Anzahl, Flächenumsatz und Geldumsatz bei Ein- und Zweifamilienhäusern sind im Berichtszeitraum 2004 rückläufig.

### 9.2.3. Marktanpassungsfaktoren

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.

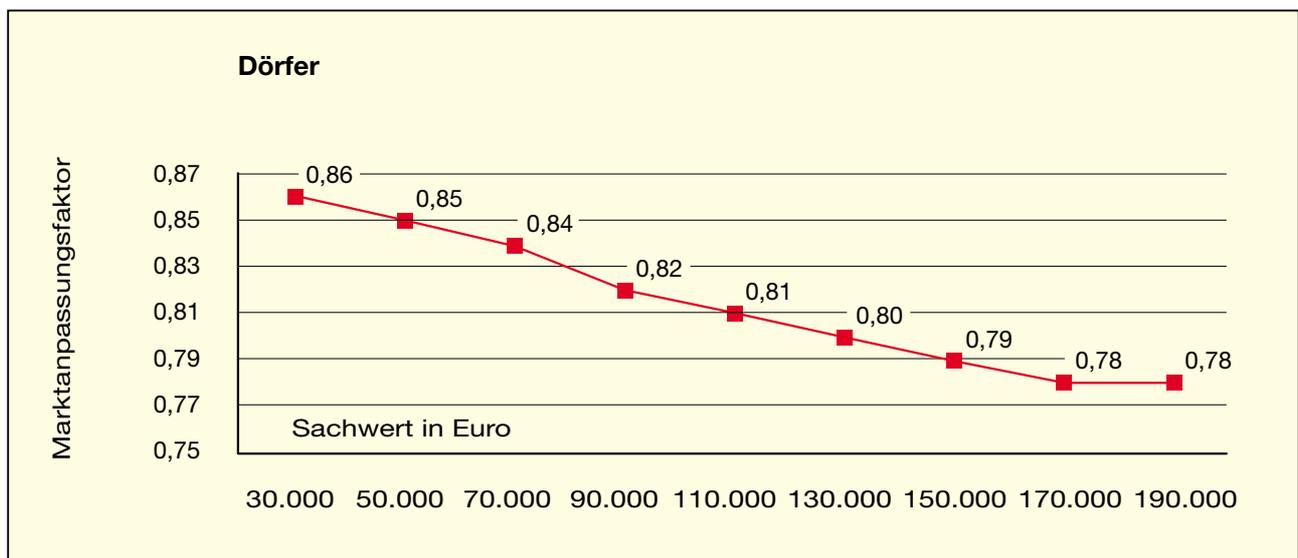
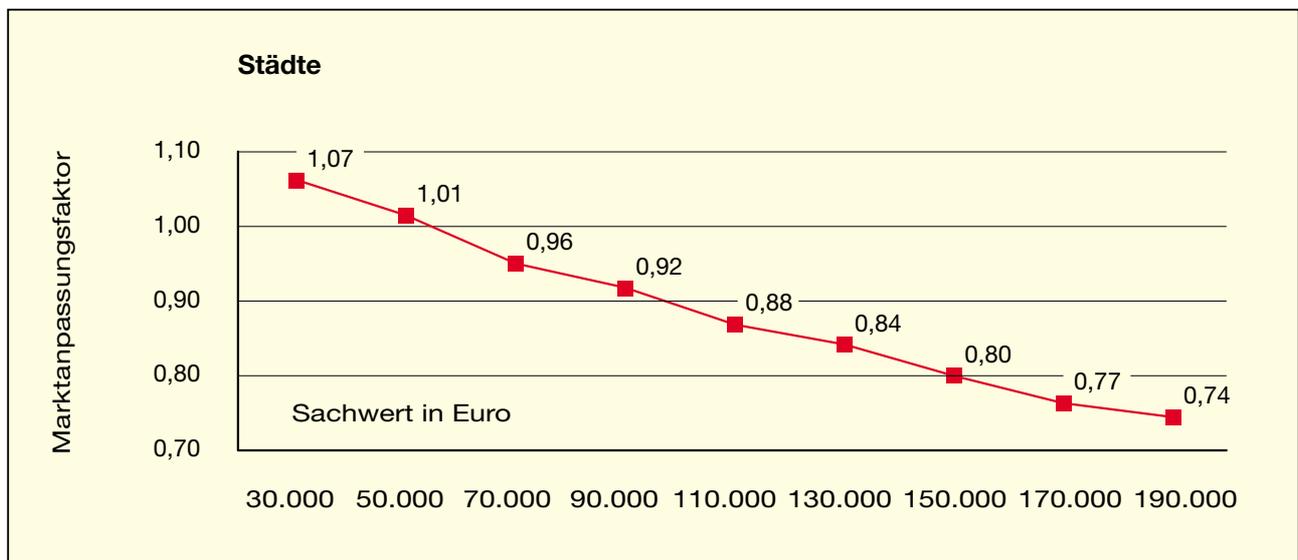
In die Auswertung gehen alle Verkäufe von Ein- und Zweifamilienhäusern ab einem Kaufpreis von 25.000 Euro aus dem Jahr 2004 ein. Ausgeschlossen davon wurden Verkäufe mit ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen, übergroßen Grundstücken sowie individuell gestalteten Gebäuden.

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. Während in den Städten bei niedrigen Sachwerten (unter 50.000 Euro) ein Zuschlag gezahlt wird, liegt in der ländlichen Region in allen Preiskategorien der Kaufpreis unter dem Sachwert.

Sachwert in Euro	Marktanpassungsfaktor	
	Städte	Dörfer
30.000	1,07	0,86
50.000	1,01	0,85
70.000	0,96	0,84
90.000	0,92	0,82
110.000	0,88	0,81
130.000	0,84	0,80
150.000	0,80	0,79
170.000	0,77	0,78
190.000	0,74	0,78



### 9.3. Reihenhäuser, Doppelhaushälften

#### 9.3.1. Preisniveau

Gesamtkaufpreise von selbstständigen mit Reihenhäusern und Doppelhaushälften bebauten Grundstücken

mittlerer Gesamtkaufpreis in Euro	52.000
Minimum/Maximum in Euro	10.000/200.000
Anzahl der auswertbaren Verträge	61

gruppiert nach Baujahren

Baujahr	mittleres Baujahr	mittlerer Gesamtkaufpreis in Euro	Anzahl der auswertbaren Kauffälle
<=1948	1911	49.000	40
1949–1970	1957	37.000	5
1971–1990	1984	78.000	3
>1990	–	–	0

Durchschnittliche Wohnflächenpreise von selbstständigen mit Reihenhäusern und Doppelhaushälften bebauten Grundstücken (ohne Berücksichtigung des baulichen Zustandes)

im gesamten Landkreis

Euro/m <sup>2</sup> - Wohnfläche	605
mittlere Wohnfläche in m <sup>2</sup>	104
Anzahl der auswertbaren Verträge	42

regional

Lage	Euro/m <sup>2</sup> -Wohnfläche	mittlere Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Anzahl der auswertbaren Verträge
Perleberg	873	86	6
Pritzwalk	447	116	2
Wittenberge	631	123	14
Kleinstädte	364	79	2
Dörfer	622	86	18

gruppiert nach Baujahren

Baujahr	Anzahl der auswertbaren Kauffälle	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	mittlerer Wohnflächenpreis (Euro/m <sup>2</sup> )
<=1948	33	1912	108	590
1949–1970	4	1956	78	506
1971–1990	3	1984	95	876
>1990	0	–	–	–

#### 9.3.2. Preisentwicklung

Siehe Pkt. 9.2.2

#### 9.3.3. Marktanpassungsfaktoren

Siehe Punkt 9.2.3

In die Untersuchungen zu den Marktanpassungsfaktoren unter Punkt 9.2.2 wurden sowohl freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser als auch Reihenhäuser und Doppelhaushälften einbezogen. Eine getrennte Auswertung ist auf Grund der geringen Anzahl der Kaufverträge nicht möglich.

## 9.4. Wohnungseigentum

### 9.4.1. Preisniveau

Der Verkauf von Eigentumswohnungen ist gegenüber 2003 um 69,2 % rückläufig. Es wurden im Jahr 2004 nur **8 Eigentumswohnungen** verkauft. Davon wechselten 2 innerhalb der Verwandtschaft den Besitzer. Diese werden wegen der ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnisse nicht in die weitere Auswertung einbezogen.

Die Kaufpreise liegen bei einem **mittleren Wohnflächenpreis von 1.101 Euro/m<sup>2</sup>**. Dabei handelt es sich sowohl um Erstverkäufe als auch Weiterveräußerungen.

Laut Fachzeitschrift GuG (Grundstücksmarkt und Grundstückswert) 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 beträgt derzeit der Anteil von Eigentumswohnungen am gesamten Wohnungsbestand ca. 3 %.

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.

Erstverkäufe 2004	mittlerer Kaufpreis (Euro)	mittlerer Wohnflächenpreis (Euro/m <sup>2</sup> )	mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl der auswertbaren Verträge
Baujahr bis 1989 (modernisiert)	85.000	1.090	78	1
Baujahr ab 1990 (Neubau)	98.000	1.192	78	3
Weiterveräußerungen 2004	mittlerer Kaufpreis (Euro)	mittlerer Wohnflächenpreis (Euro/m <sup>2</sup> )	mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl der auswertbaren Verträge
Baujahr bis 1989 (modernisiert)	71.000	617	115	1
Baujahr ab 1990 (Neubau)	92.000	1.192	79	1

#### Regionale Übersicht

Ort	mittlerer Kaufpreis (Euro)	mittlerer Wohnflächenpreis (Euro/m <sup>2</sup> )	mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl der auswertbaren Verträge
Perleberg	94.000	1.232	78	4
Pritzwalk	93.000	1.192	78	1
Lenzen (Elbe)	71.000	617	115	1

### 9.4.2. Preisentwicklung

Jahr	mittlerer Kaufpreis (Euro)	mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl
1997	95.612	68	32
1998	87.942	61	154
1999	82.318	72	28
2000	101.236	69	24
2001	83.000	74	30
2002	91.000	82	40
2003	72.000	69	26
2004	83.000	79	8

## 9.5. Teileigentum

Verkäufe von Teileigentum sind im Landkreis nicht erfolgt.

## 9.6. Mehrfamilienhäuser

### 9.6.1. Preisniveau

Gesamtkaufpreise von selbstständigen mit Mehrfamilienhäusern bebauten Grundstücken

mittlerer Gesamtkaufpreis in Euro	70.000
Minimum/Maximum in Euro	27.000/96.000
Anzahl der auswertbaren Verträge	5

Durchschnittliche Wohnflächenpreise von selbstständigen mit Mehrfamilienhäusern bebauten Grundstücken (ohne Berücksichtigung des baulichen Zustandes)

im gesamten Landkreis

Euro/m <sup>2</sup> -Wohnfläche	241
mittlere Wohnfläche in m <sup>2</sup>	301
Anzahl der auswertbaren Verträge	4

Regionale Übersicht

Lage	Euro/m <sup>2</sup> -Wohnfläche	mittlere Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Anzahl der auswertbaren Verträge
Perleberg	–	–	0
Pritzwalk	–	–	0
Wittenberge	337	313	2
Kleinstädte	205	268	1
Dörfer	87	312	1

gruppiert nach Baujahren

Baujahr	Anzahl der auswertbaren Kauffälle	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	mittlerer Wohnflächenpreis (Euro/m <sup>2</sup> )
<=1948	4	1926	301	241
1949–1990	0	–	–	–
>1990	0	–	–	–

### 9.6.2. 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. 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.

Im Jahr 2004 wurden keine Mehrfamilienhäuser verkauft, die für die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen geeignet sind. Aus den Verträgen der Jahre 2002 und 2003 wurden durch die Geschäftsstelle Liegenschaftszinssätze abgeleitet.

**Dieser Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser liegt bei 6 % (aus drei Kauffällen).**

## 9.7. Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser

### 9.7.1. Preisniveau

Im Berichtszeitraum 2004 wurden 32 Geschäfts- und Verwaltungsgebäude mit einem Flächenumsatz von 202.000 m<sup>2</sup> und einem Geldumsatz von 10,9 Mio Euro im Landkreis Prignitz veräußert. Während sich die Anzahl um 16 % verringerte, ist der Geldumsatz um 467 % gestiegen.

Die durchschnittliche Grundstücksgröße liegt bei ca. 6.000 m<sup>2</sup>.

### 9.7.2. Liegenschaftszinssätze

Siehe Punkt 9.6.2.

Für **Wohn- und Geschäftshäuser** wurde ein **Liegenschaftszinssatz von 4,9 %** ermittelt. Es waren nur acht geeignete Verkäufe aus dem Zeitraum 2002 bis 2004 vorhanden.

## 10. Nutzungsentgelte/Mieten/Pachten

### 10.1. Nutzungsentgelte

Im Berichtszeitraum sind der Geschäftsstelle keine Nutzungsentgelte bekannt geworden.

### 10.2. Mieten

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 mehrten 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 2004 wurden wieder große Anstrengungen unternommen, die erstmalig im Marktbericht 2002 veröffentlichte Mietübersicht zu erweitern bzw. zu verbessern, um für Mieter und Vermieter gleichermaßen Informationen bereit zu halten.

Die nachfolgenden Übersichten enthalten Entgelte für Wohnraum, die im Landkreis Prignitz im Zeitraum von 1998 bis 2004 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.

Die nachfolgenden Übersichten erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Sie spiegeln die derzeitige Kenntnislage wider.

Mietpreisauswertung für Wohnungen in Ein-/Zwei- und Mehrfamilienhäusern für den Auswertez Zeitraum 1998–2004 (ausgenommen Plattenbauten)

Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Dörfer		Kleinstädte		Städte					
	Euro/m <sup>2</sup>	Anz.	Euro/m <sup>2</sup>	Anz.	Perleberg	Anz.	Pritzwalk	Anz.	Wittenberge	Anz.
bis 60	4,10	05	4,50	12	4,90	17	4,80	29	4,60	60
61–100	3,20	18	4,00	11	4,50	39	4,80	16	4,30	50
ab 100	4,10	05	3,50	03	4,00	10	3,90	04	3,60	21

Vielfach ist in den Städten der Mietpreis im Geschosswohnungsbau in den jeweiligen Wohngebieten unterschiedlich. Die Spanne reicht von 2,40 Euro/m<sup>2</sup> in teilsanierten Plattenbauten bis 5,10 Euro/m<sup>2</sup> in neugebauten Mehrfamilienhäusern.

Gewerbemieten ( Euro/m<sup>2</sup>) in den Städten für den Auswertzeitraum 2003/2004

	Perleberg von bis		Pritzwalk von bis		Wittenberge von bis	
Gaststätte	3,58	4,00	5,98	10,43	3,00	6,00
Einzelhandel (abhängig von der Lage)	3,50	4,00	3,19	12,74	3,00	9,00
Büro	4,45	6,00	2,05	10,23	3,50	8,00

### 10.3. Pachten

Auch im Berichtszeitraum 2004 wurden Pachtverträge, die im Sachbereich Landwirtschaft des Landkreises Prignitz eingegangen sind, in der Geschäftsstelle erfasst, zum Teil um die Bodenwertzahlen 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.

Grünland

Jahr des Abschlusses	Pacht pro ha in Euro	Pacht pro BP und ha in Euro	Anzahl der ausgewerteten Verträge
1991	65	1,75	6
1992	44	1,30	50
1993	60	1,70	116
1994	58	1,60	74
1995	62	1,75	160
1996	64	1,70	45
1997	76	2,10	142
1998	67	2,10	79
1999	74	2,00	118
2000	78	2,10	106
2001	70	2,10	74
2002	87	2,20	56
2003	82	2,40	19
2004	77	2,30	5

Acker

1991	57	2,00	6
1992	42	1,30	91
1993	53	1,80	115
1994	68	2,00	108
1995	60	1,70	171
1996	67	1,90	40
1997	80	2,40	242
1998	70	2,20	74
1999	76	2,30	141
2000	84	2,40	133
2001	82	2,70	92
2002	91	2,50	76
2003	98	2,90	16
2004	79	2,60	5

## 11. Aufgaben des Gutachterausschusses

### 11.1. Gutachterausschuss

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 Inneren 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. Im Landkreis Prignitz besteht der Gutachterausschuss aus 15 Mitgliedern, davon einem Vorsitzenden, 2 Stellvertretern, einem Bediensteten des Finanzamtes sowie dessen Stellvertreter.

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.

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.

## 11.2. 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.



## 11.3. 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.

## Anhang

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](http://www.gutachterausschuss-bb.de) erhältlich.

### Anschriften benachbarter Gutachterausschüsse

<b>Gutachterausschuss für den Bereich des Landkreises</b>	<b>Anschrift der Geschäftsstelle</b>	<b>Telefon</b>	<b>Telefax</b>
Lüchow-Dannenberg	VKB Südostheide Katasteramt Uelzen Schillerstraße 30a 29525 Uelzen	05 81 / 8 85 23 12 und 6 21	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	03 90 1 / 84 70	
Parchim	Landkreis Parchim Putlitzer Str. 25 19370 Parchim	03 8 71 / 72 24 36	03 8 71 / 72 23 97
Ludwigslust	Landkreis Ludwigslust Garnisonsstr. 1 19288 Ludwigslust	03 8 74 / 6 24 25 81 bis 25 85	03 8 74 / 6 24 20 62

## Informationen zu Städten, Ämtern und amtsfreien Gemeinden des Landkreises

## Kreisstadt Perleberg

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) 78 10  
 Fax: (0 38 76) 78 11 80  
 E-Mail: buergermeister@stadt-perleberg.de  
 Internet: www.stadt-perleberg.de

## Stadt Pritzwalk

Anschrift: Marktstraße 39  
 16928 Pritzwalk  
 Nebenstellen: Gartenstraße 12  
 16928 Pritzwalk  
 (Beigeordneter, Gewerbe, Hoch- und Tiefbauamt, Ordnung, Sozial- und  
 Jugendverwaltung, Wohnungswesen)  
 Telefon: (0 33 95) 7 60 80  
 Fax: (0 33 95) 76 08 14  
 E-Mail: pritzwalk@t-online.de  
 Internet: www.pritzwalk.de

## Stadt Wittenberge

Anschrift: August-Bebel-Straße 10  
 19322 Wittenberge  
 Telefon: (0 38 77) 95 10  
 Fax: (0 38 77) 40 35 06  
 E-Mail: Wittenberge.stadt@t-online.de  
 Internet: www.wittenberge.de

## Amt Bad Wilsnack/Weisen

Anschrift: Am Markt 1  
 19336 Bad Wilsnack  
 Telefon: (03 87 91) 99 90  
 Fax: (03 87 91) 99 91 99  
 E-Mail: Amt\_Bad\_Wilsnack\_Weisen@t-online.de  
 Internet: www.amt-badwilsnack-weisen.de

## Gemeinde Groß Pankow (Prignitz)

Anschrift: Steindamm 21  
 16928 Groß Pankow  
 Telefon: (03 39 83) 78 90  
 Fax: (03 39 83) 7 89 25  
 E-Mail: mail@grosspankow.de  
 Internet: www.grosspankow.de

## Gemeinde Gumtow

Anschrift: Karpatenweg 2  
 16866 Gumtow  
 Telefon: (03 39 77) 87 90  
 Fax: (03 39 77) 8 06 13  
 E-Mail: amtgumtow@aol.com  
 Internet: –

## Gemeinde Karstädt

Anschrift: Mühlenstraße 1  
 19357 Karstädt  
 Telefon: (03 87 97) 7 70  
 Fax: (03 87 97) 7 72 99  
 E-Mail: gemeinde-karstaedt@t-online.de  
 Internet: –

## Amt Lenzen-Elbtalaue

Anschrift: Kellerstraße 4  
 19309 Lenzen (Elbe)  
 Telefon: (03 87 92) 98 80  
 Fax: (03 87 92) 9 88 60  
 E-Mail: mail@amtlenzen.de  
 Internet: www.lenzener-elbtalaue.de

## Amt Meyenburg

Anschrift: Freyensteiner Straße 42  
 16945 Meyenburg  
 Telefon: (03 39 68) 82 50  
 Fax: (03 39 68) 8 25 40  
 E-Mail: mail@amtmeynenburg.de  
 Internet: www.amtmeynenburg.de



Gemeinde Plattenburg

Anschrift: Dorfstraße 52a  
19336 Plattenburg OT Kletzke  
Telefon: (03 87 96) 59 90  
Fax: (03 87 96) 5 99 33  
E-Mail: prignitz@gemeinde-plattenburg.de  
Internet: www.plattenburg.de

Amt Putlitz-Berge

Anschrift: Zur Burghofwiese 2  
16949 Putlitz  
Telefon: (03 39 81) 83 70  
Fax: (03 39 81) 8 06 71  
E-Mail: mail@amtputlitz-berge.de  
Internet: www.amtputlitz-berge.de

## Quellenangaben

- 1 Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik (Gebietsstand 30.06.2004)
- 2.1 Landkreis Prignitz, Geschäftsbereich II, Fachbereich 2 – Wirtschaft, Sachbereich Planung / Unternehmensbetreuung
- 2.2 Landkreis Prignitz, Geschäftsbereich IV, Fachbereich 6 – Landwirtschaft und Veterinärdienste
- 2.3 Landkreis Prignitz, Geschäftsbereich II, Fachbereich 7 – Kataster
- 2.4 Landkreis Prignitz, Geschäftsbereich II, Fachbereich 2 – Bauordnung
- 3 Amt für Forstwirtschaft