

**Gutachterausschuss  
für Grundstückswerte  
im Landkreis Prignitz**



**Grundstücksmarktbericht  
Prignitz**

**2005**

## Impressum

Herausgeber: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Prignitz  
Industriestraße 1  
19348 Perleberg

Telefon: 03876 713-792  
Telefax: 03876 713-794  
E-Mail: [gutachterausschuss@lkprignitz.de](mailto:gutachterausschuss@lkprignitz.de)  
Internet: [www.gutachterausschuss-bb.de](http://www.gutachterausschuss-bb.de)

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

Gebühr: nach Gutachterausschuss-Gebührenordnung

Fotos: Gst. GAA · Perleberg | Thomas Wolf · Gotha

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

# Grundstücksmarktbericht 2005



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 .....	12
5.2.1	Preisniveau .....	12
5.2.2	Bodenpreisindexreihen .....	12
5.2.3	Umrechnungskoeffizienten .....	13
5.3	Geschosswohnungsbau .....	13
5.3.1	Preisniveau .....	13
5.4	Gewerbliche Bauflächen .....	14
5.4.1	Preisniveau .....	14
6.	Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke .....	14
6.1	Allgemeines .....	14
6.2	Landwirtschaftliche Flächen .....	14
6.2.1	Preisniveau .....	15
6.2.2	Bodenpreisindexreihe .....	15
6.2.3	Umrechnungskoeffizienten .....	16
6.3	Forstwirtschaftliche Flächen .....	16
7.	Sonstige unbebaute Grundstücke .....	18
7.1	Flächen für Windkraftanlagen .....	18
7.2	Flächen für Deichbau .....	18
7.3	Abbauflächen .....	18
7.4	Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen .....	18
7.5	Verkehrsflächen .....	19
7.6	Hausgärten .....	19
7.7	Kleingärten .....	19
8.	Bebaute Grundstücke .....	19
8.1	Allgemeines .....	19
8.2	Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser .....	20
8.2.1	Preisniveau .....	20
8.2.2	Preisentwicklung .....	21
8.2.3	Marktanpassungsfaktoren .....	21
8.3	Reihenhäuser, Doppelhaushälften .....	23
8.3.1	Preisniveau .....	23
8.3.2	Preisentwicklung .....	23
8.3.3	Marktanpassungsfaktoren .....	24
8.4	Wohnungseigentum .....	24
8.4.1	Preisniveau .....	24
8.4.2	Preisentwicklung .....	25
8.5	Teileigentum .....	25
8.6	Mehrfamilienhäuser .....	25
8.6.1	Preisniveau .....	25
8.6.2	Preisentwicklung .....	26
8.6.3	Liegenschaftszinssätze .....	26
8.7	Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser .....	26
8.7.1	Preisniveau .....	26
8.7.2	Liegenschaftszinssätze .....	26

9.	Bodenrichtwerte .....	27
9.1	Gesetzlicher Auftrag .....	27
9.2	Bodenrichtwerte für Bauland .....	27
9.3	Übersichten über die Bodenrichtwerte .....	28
10.	Nutzungsentgelte/Mieten/Pachten .....	28
10.1	Nutzungsentgelte .....	28
10.2	Mieten .....	28
10.3	Pachten .....	29
11.	Aufgaben des Gutachterausschusses .....	30
11.1	Gutachterausschuss .....	30
11.2	Geschäftsstelle .....	31
11.3	Kaufpreissammlung .....	31
11.4	Überregionaler Grundstücksmarktbericht .....	31
	Anhang .....	32

## 1. Der Grundstücksmarkt in Kürze

Wie in den vergangenen Jahren beeinflussen die Auswirkungen der gesamtwirtschaftlichen Situation auch den Grundstücksmarkt im Landkreis Prignitz. Das Preisniveau in den Städten und Kleinstädten sank im vergangenen Jahr leicht ab. In den Dörfern ist dagegen ein geringer Aufwärtstrend erkennbar. Die rückläufige Tendenz auf dem Grundstücksmarkt im Landkreis Prignitz der vergangenen Jahre scheint etwas gestoppt.

Die **Anzahl der Kaufverträge** ist im Berichtsjahr 2005, bezogen auf alle Grundstücksarten, um 3,5 % gestiegen. Im Jahr 2004 wurde noch ein Rückgang von 4,3 % festgestellt. Die rege Umsatztätigkeit bei land- und forstwirtschaftlichen Flächen der vergangenen Jahre, wo Steigerungen von mehr als 20 % zu verzeichnen waren, ist jedoch 2005 um 19,1 % zurückgegangen. Dagegen sind die Kaufvertragszahlen bei bebauten Grundstücken im Berichtsjahr um 16,7 % gestiegen. Im Zusammenhang mit der Schaffung von Wohneigentum hat im Landkreis Prignitz, wie in den vergangenen Jahren, das Einfamilienhaus Vorrang vor der Eigentumswohnung, so dass auch in diesem Teilmarkt die Vertragszahlen rückläufig sind. Diese Situation wird zusätzlich durch die niedrigen Baulandpreise im Landkreis Prignitz unterstrichen.

Der **Flächenumsatz**, der im vergangenen Jahr noch um 31,9 % zurückging, hat 2005 nur noch ein Minus von 17 %. Das ist hauptsächlich auf die Steigerung bei unbebauten Grundstücken zurückzuführen, da bei allen übrigen Grundstücksarten ein Rückgang des Flächenumsatzes zu verzeichnen ist.

Der **Geldumsatz** zeigt gegenüber dem Vorjahr eine Steigerung von 25,5 %, woran die Grundstücksteilmärkte bebaute Grundstücke mit 42,4 % und unbebaute Grundstücke mit 48,8 % einen großen Anteil haben.

## 2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Alle beurkundenden Stellen, wie zum Beispiel die Notare, geben nach § 195 Baugesetzbuch (BauGB) Abschriften von allen Verträgen an den Gutachterausschuss weiter, mit denen das Eigentum an Grundstücken gegen Entgelt übertragen wird oder mit denen Erbbaurechte begründet werden.

Von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses werden diese Verträge ausgewertet und fehlende Informationen entsprechend den Möglichkeiten ergänzt. Danach werden die Verträge in die Kaufpreissammlung aufgenommen. Auf der Basis der Marktdaten, die aus den Verträgen gewonnen werden, erarbeitet der Gutachterausschuss für Grundstückswerte jährlich den Grundstücksmarktbericht.

Dieser Bericht hat das Ziel, den Grundstücksmarkt im Landkreis Prignitz transparent und auch für Laien verständlich zu machen. Für alle, die im Rahmen ihrer beruflichen Tätigkeit mit dem Grundstücksmarkt verbunden sind, enthält der Bericht wertvolle Informationen für die tägliche Arbeit.

Auf der Grundlage von tatsächlich gezahlten Kaufpreisen zeichnet der Bericht ein detailliertes und objektives Bild der örtlichen Marktsituation und der Marktentwicklung.

Zusammen mit der ebenfalls vom Gutachterausschuss jährlich herausgegebenen Bodenrichtwertkarte können aus diesem Bericht zuverlässige Aussagen über das Geschehen am Grundstücksmarkt sowie über den Stand und die Entwicklung des Preisniveaus für alle Städte und Gemeinden im Landkreis abgeleitet werden.

Der Gutachterausschuss stellt in diesem Bericht die Informationen über folgende Grundstücksteilmärkte zusammen:

- unbebaute Grundstücke
- bebaute Grundstücke
- Wohnungs- und Teileigentum
- land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen
- Gemeinbedarfsflächen
- sonstige Flächen, wie Kleingärten, Hausgärten usw.

## 3. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

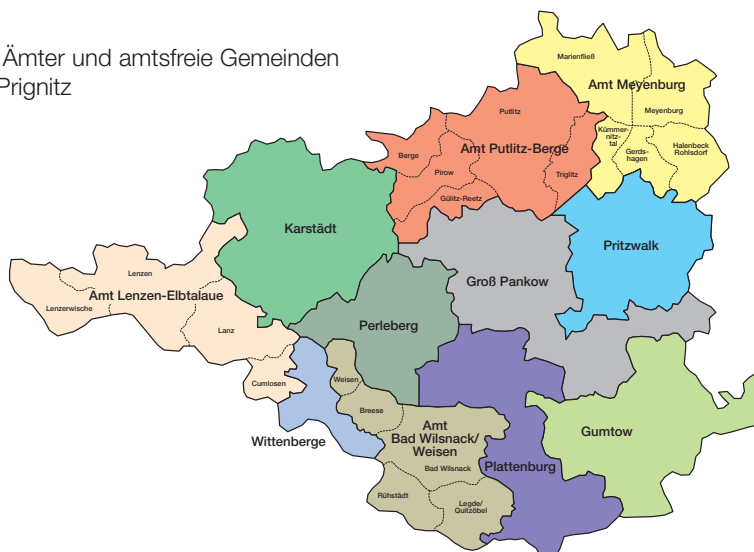
### 3.1 Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen

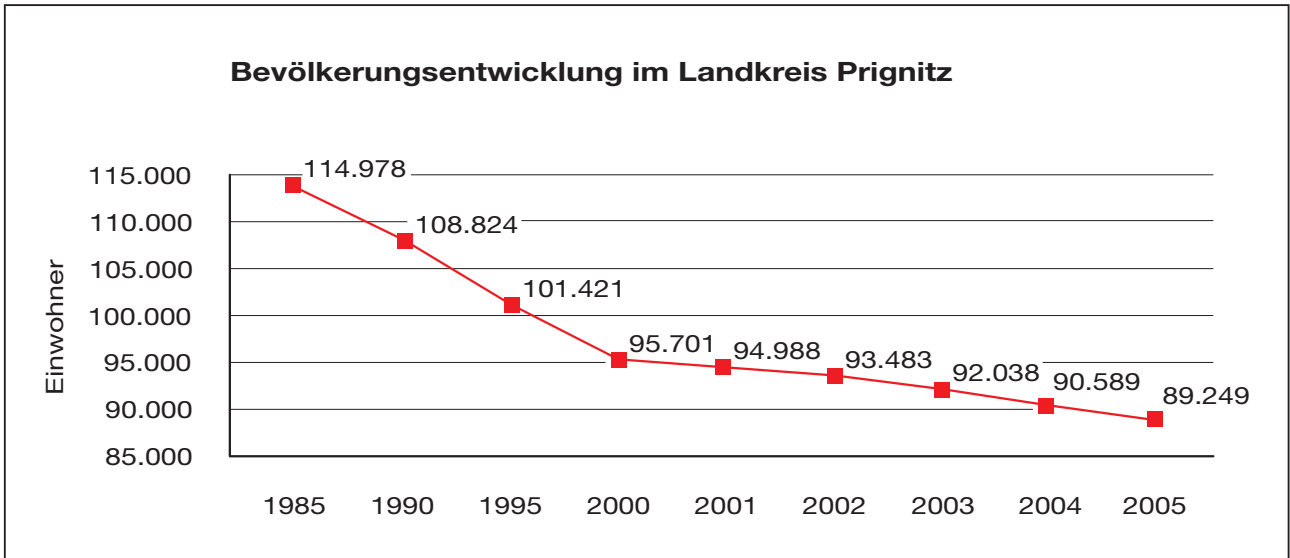
Der Landkreis Prignitz liegt im Nordwesten des Landes Brandenburg, auf halbem Weg zwischen Hamburg und Berlin im Vierländereck Mecklenburg-Vorpommern – Niedersachsen – Sachsen-Anhalt – Brandenburg. Im Landkreis Prignitz leben auf einer Gesamtfläche von 2.123 km<sup>2</sup> 89.249 Einwohner (Stichtag: 30.06.2005, Quelle 1).

Lage des Landkreises Prignitz im Bundesland Brandenburg



amtsfreie Städte, Ämter und amtsfreie Gemeinden des Landkreises Prignitz

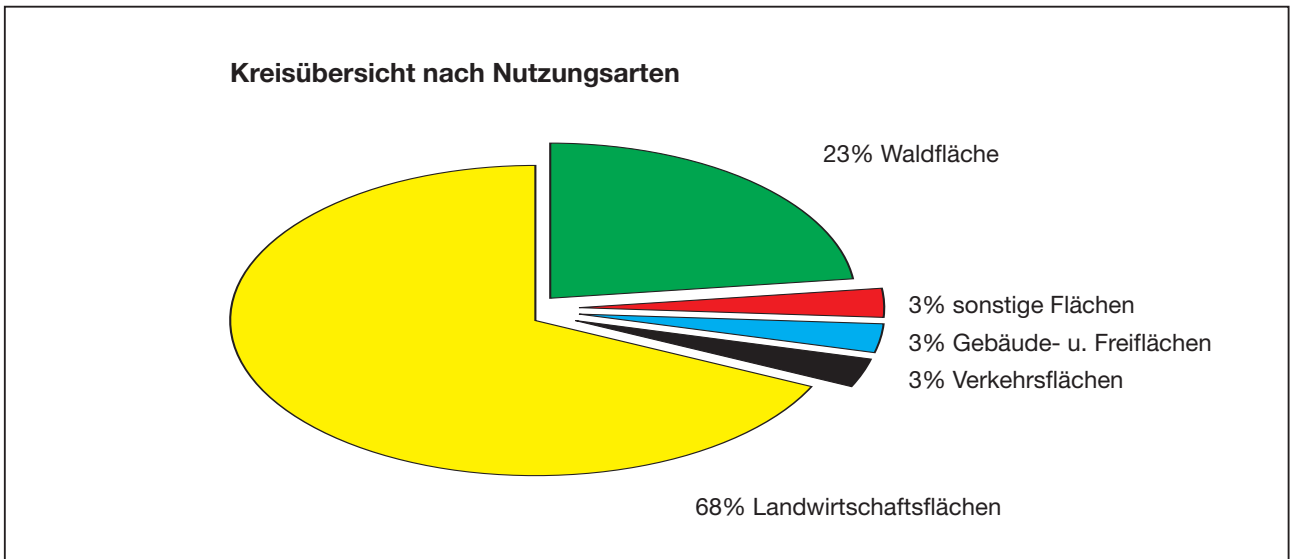




Quelle 1

Den Landkreis bilden drei amtsfreie Städte, vier Ämter und vier amtsfreie Gemeinden.

Er ist ein Flächenkreis und zählt mit seiner Einwohnerdichte von 42 Einwohnern pro km<sup>2</sup> zu den am dünnsten besiedelten Landkreisen Deutschlands.



Quelle 2.3

Die über Jahrhunderte durch menschliches Tun gewachsene Kulturlandschaft der Prignitz ist von großem landschaftlichem Reiz und bietet optimale Voraussetzungen für eine hohe Lebensqualität in Stadt und Land. Allein 859 Baudenkmale und die denkmalgeschützten Altstadtbereiche von Lenzen (Elbe), Perleberg und Wittenberge, geschützte Park-, Industrie- und Verkehrsanlagen sowie als Bodendenkmal geschützte Ortskerne und eine hohe Anzahl von Fundplätzen sind anschauliche Zeitzeugen für die Entwicklung.

Von den ca. 2.000 registrierten Bodendenkmalen der Prignitz (Altstadtkerne, mittelalterlich-frühneuzeitliche Ortskerne und Einzelfundplätze) wurden bisher 360 in die Denkmalliste des Landes Brandenburg eingetragen.

Ausgehend von den flachen Wischegebieten an der Elbe bis hin zu den hügligen Endmoränenlandschaften im Ostteil der Prignitz ist die Region voller Abwechslung.

Ein natürliches Gefüge aus Wiesen, Wäldern, Feldern sowie Flüssen und Bächen kennzeichnet die Landschaft der Prignitz, macht ihren besonderen Reiz aus und bietet eine reizvolle Kulisse für die Städte und Dörfer.



Die geringe Bevölkerungsdichte in der Prignitz begünstigt, dass sich der Naturraum abseits der Siedlungen und Ortslagen weitgehend unbeeinflusst von raumbedeutsamen, wirtschaftlichen bzw. infrastrukturellen Vorhaben entwickeln konnte und seine Ursprünglichkeit bis heute bewahrt hat.

So konnten sich in der reich strukturierten, teils wenig genutzten Landschaft zahlreiche Tier- und Pflanzenarten erhalten, die hier eine Nische für den Erhalt ihrer Art gefunden haben und die anderenorts kaum oder gar nicht mehr anzutreffen sind. Darüber hinaus besitzt die Prignitz eine herausragende Bedeutung als Rastgebiet für Vogelarten, die jährlich zwischen den Tundren der nördlichen Halbkugel und Südwesteuropa bzw. Afrika pendeln.

Diese Umstände haben dazu geführt, dass vom Land Brandenburg mittlerweile 4,7 % der Fläche des Landkreises Prignitz als Naturschutzgebiet (NSG) ausgewiesen wurden, dazu zählen unter anderem das Stepenitztal und die Elbniederung zwischen Rühstädt und Wittenberge. 25,4 % der Kreisfläche sind als Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Brandenburgische Elbtalaue“ ausgewiesen.

Diese Schutzgebiete und auch andere Teilbereiche erfüllen zudem die EU-Norm „NATURA 2000“, so dass etwa 8,4 % der Kreisfläche als „Flora-Fauna-Habitat-Gebiet“ (FFH) vorgeschlagen worden ist und etwa 42,5 % das Prädikat „EU-Vogelschutzgebiet“ (SPA =Special Protektion Area) trägt.

Quelle 2.4

### 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.

Kern der Neuausrichtung der Wirtschaftspolitik im Land Brandenburg ist es, vorhandene Stärken weiter zu entwickeln und zu unterstützen.

Anstelle der bisherigen regionalen Betrachtung in der wirtschaftlichen Entwicklung tritt die Förderung von Branchen in den Vordergrund.

Da der Landkreis Prignitz vorwiegend von kleinen und mittelständischen Betrieben geprägt ist, werden diese durch ein gezieltes Förderprogramm besonders berücksichtigt.

Als wirtschaftliche Schwerpunkte werden vor allem die Standorte Wittenberge, Karstädt, Perleberg, Pritzwalk, Meyenburg und Lenzen (Elbe) mit insgesamt 12 Branchen-Kompetenzfeldern in ihrer Entwicklung gefördert.

Wittenberge: Schienenverkehrstechnik, Mineralöl, Biokraftstoffe, Medien, Metallerzeugung, Metallbe- und -verarbeitung, Umweltwirtschaft, Energiewirtschaft

Perleberg/Karstädt: Ernährung, Metallerzeugung, Metallbe- und -verarbeitung, Energiewirtschaft, Logistik

Lenzen (Elbe): Automotive (umfasst mehrere Zulieferbetriebe für die Fahrzeugindustrie)

Meyenburg: holzverarbeitende Wirtschaft

Pritzwalk: Papier, holzverarbeitende Wirtschaft, Ernährung, Metallerzeugung, Metallbe- und -verarbeitung, Schienenverkehrstechnik, Logistik, Energietechnik, Kunststoffe, Mineralöle

In der Konzentration ihrer Potenziale bilden Perleberg, Wittenberge und Karstädt einen regionalen Wachstumskern. Als weiterer bedeutender wirtschaftlicher Standort in der Prignitz ist das Autobahndreieck Wittstock anzusehen, in den die Bereiche Pritzwalk und Meyenburg mit eingebunden sind.

Das vorhandene Verkehrsnetz der Prignitz sichert die Erreichbarkeit der zentralen Orte und die Einbindung in die überregionalen Netze.

Der Landkreis verfügt über ein Bundes-, Landes-, Kreis- und Gemeindestraßennetz, das von seiner Netzdichte im Wesentlichen der Netzdichte vergleichbarer Regionen entspricht und in der Lage ist, nach einer qualitativen Anpassung die wachsenden Transportbelastungen zu bewältigen.

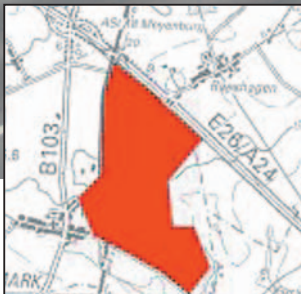
Das überörtliche Straßennetz verteilt sich auf 27 km Autobahn, 232 km Bundesstraßen, 414 km Landesstraßen und 314 km Kreisstraßen.

Mit dem weiteren Ausbau der B 189 und dem geplanten Bau der A 14 wird sich die überregionale Anbindung in den nächsten Jahren weiter verbessern.

Gewerbegebiete im Landkreis Prignitz



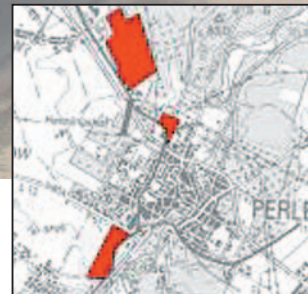
Falkenhagen



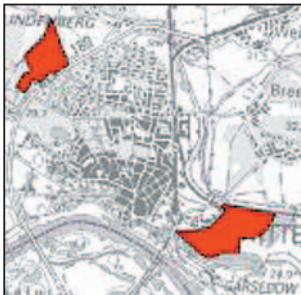
Pritzwalk



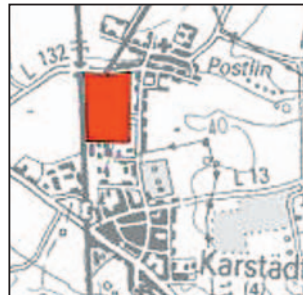
Perleberg



Wittenberge



Karstädt



Lenzen



Einen weiteren wichtigen Teil des Verkehrsnetzes in der Prignitz bilden die Eisenbahnverbindungen. Als wichtigste Strecke ist die Verbindung Berlin-Hamburg anzusehen, die als ICE-Strecke ausgebaut wurde und eine schnelle Verbindung zu den Metropolregionen sichert. Auf der Strecke Wittenberge-Magdeburg-Leipzig ist die Anbindung zu den Metropolen im Süden gesichert.

Des Weiteren hat der „Prignitz-Express“, eine Privatbahn im Landkreis, für die Flächenerschließung der Prignitz durch die Eisenbahn mit einer schnellen Anbindung nach Neuruppin und Berlin eine wichtige Bedeutung. Mit dem weiteren Ausbau dieser Strecke auf den Abschnitten Pritzwalk-Wittstock und Perleberg-Pritzwalk wird dieser Bedeutung Rechnung getragen.

Mit dem Hafen Wittenberge ist über die Elbe als bedeutende Binnenwasserstraße die Anbindung der Region auch an das europäische Binnenwasserstraßennetz gesichert.

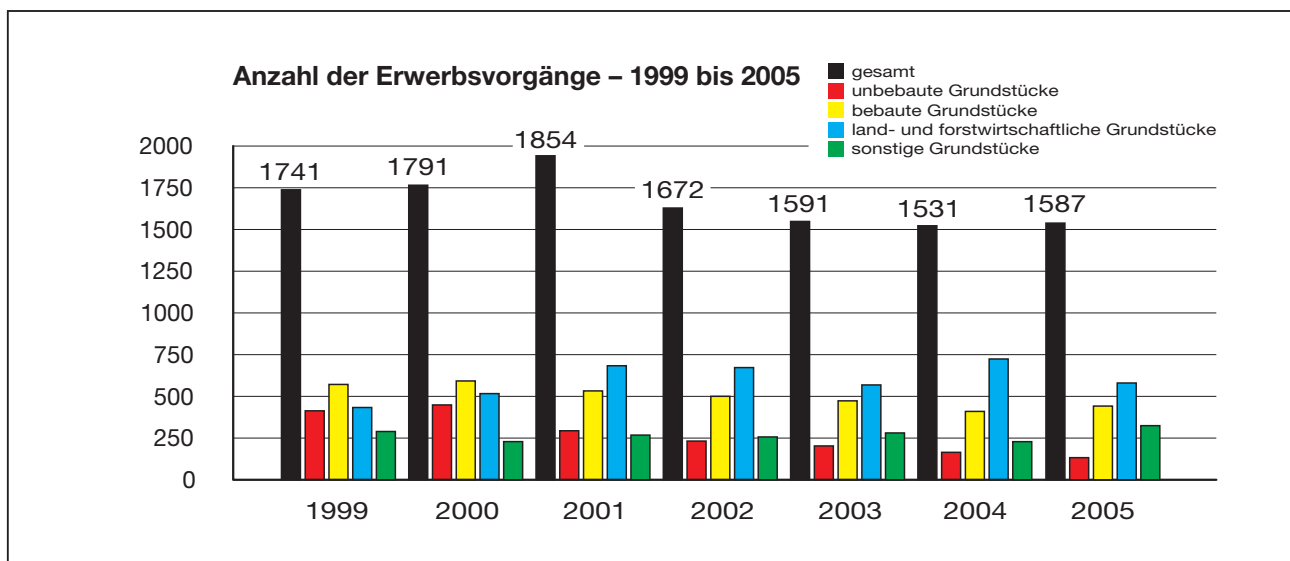
Quelle 2.1

## 4. Übersicht über die Umsätze

### 4.1 Vertragsvorgänge

Im Berichtsjahr 2005 sind beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte 1.587 Erwerbsvorgänge (Kauffälle) eingegangen, registriert und ausgewertet worden. Das zeigt gegenüber 2004 eine Steigerung von 3,5 %.

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

	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
unbebaute Grundstücke	410	424	301	238	216	159	155
bebaute Grundstücke	611	633	594	500	481	406	474
land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	427	527	693	685	594	740	599

Anzahl der Kauffälle nach den wichtigsten Grundstücksarten - Vergleich nach Ämtern und amtsfreien Gemeinden im Berichtsjahr 2005

	unbebaute Grundstücke	bebaute Grundstücke	land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke
Amt Bad Wilsnack/Weisen	17	43	78
Gemeinde Groß Pankow (Prignitz)	8	25	92
Gemeinde Gumtow	4	36	62
Gemeinde Karstädt	7	31	53
Amt Lenzen-Elbtalaue	5	35	41
Amt Meyenburg	22	30	58
Gemeinde Plattenburg	7	25	56
Amt Putlitz / Berge	13	50	72
Stadt Perleberg	19	76	36
Stadt Wittenberge	34	57	10
Stadt Pritzwalk	19	66	41

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

In der Stadt Pritzwalk (-29,6 %), in der Gemeinde Karstädt (-50 %) und im Amt Lenzen-Elbtalaue (-54,5 %) ist der Rückgang der Verkäufe unbebauter Grundstücke gegenüber 2004 am auffälligsten.

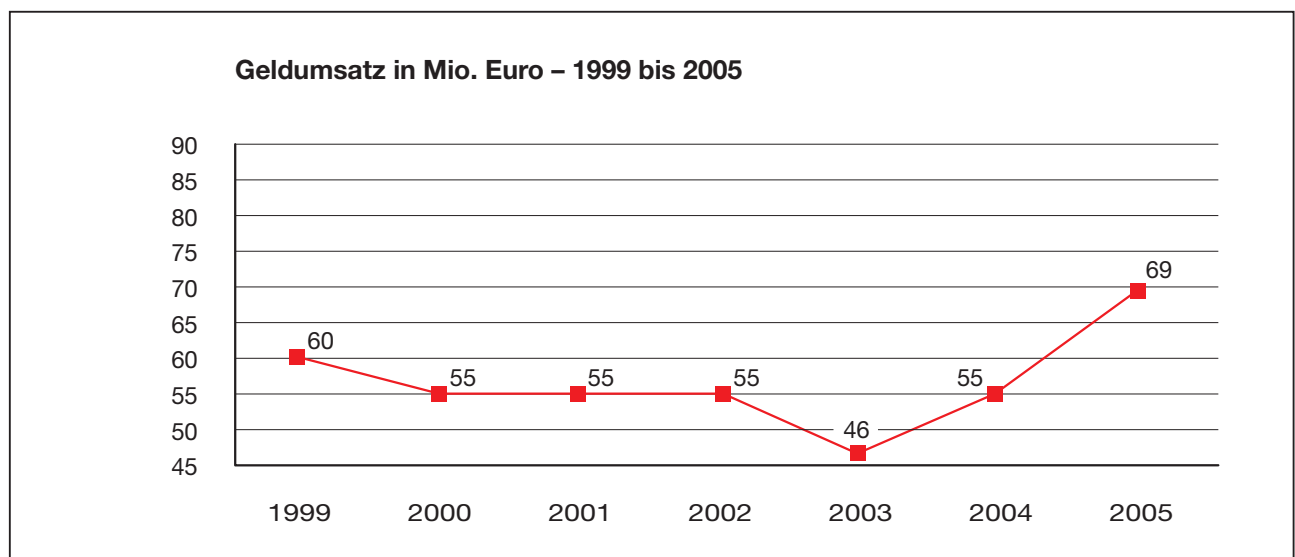
Bei Verkäufen von land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken, bezogen auf den ganzen Landkreis, findet man gegenüber 2004 einen Rückgang von 19,1 %.

In Wittenberge sind die Verkäufe von unbebauten Grundstücken gegenüber dem Vorjahr um 36 % gestiegen.

In den Ämtern Putlitz-Berge und Meyenburg ist die Anzahl der Kauffälle, bezogen auf alle Grundstücksarten, gestiegen.

#### 4.2 Geldumsatz

Gegenüber 2004 ist der Geldumsatz, bezogen auf alle Grundstücksarten, von 54,5 Mio. Euro auf 68,5 Mio. Euro gestiegen. Das bedeutet einen Umsatzanstieg von 25,5 %.



Bei der Betrachtung der einzelnen Grundstücksarten ist ein deutlicher Umsatzanstieg bei Verkäufen bebauter Grundstücke mit 48,8 % erkennbar.

Die größten Geldumsätze sind bei den Städten Wittenberge mit 27,2 Mio. Euro, Perleberg mit 8,5 Mio. Euro und in Pritzwalk mit 8,4 Mio. Euro zu verzeichnen, wobei in Perleberg gegenüber 2004 ca. 27 % weniger Geld auf dem Grundstücksmarkt umgesetzt wurde als im Berichtszeitraum 2005.

Ein Grund dafür, dass in den Dörfern und Kleinstädten die Geldumsätze geringer ausfallen, sind die niedrigen Bodenpreise.

Geldumsatz nach den wichtigsten Grundstücksarten im Vergleich in Mio. Euro

	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
unbebaute Grundstücke	7	5	5	4	3	3	4
bebaute Grundstücke	40	34	30	37	25	35	52
land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke	8	12	16	11	16	13	9

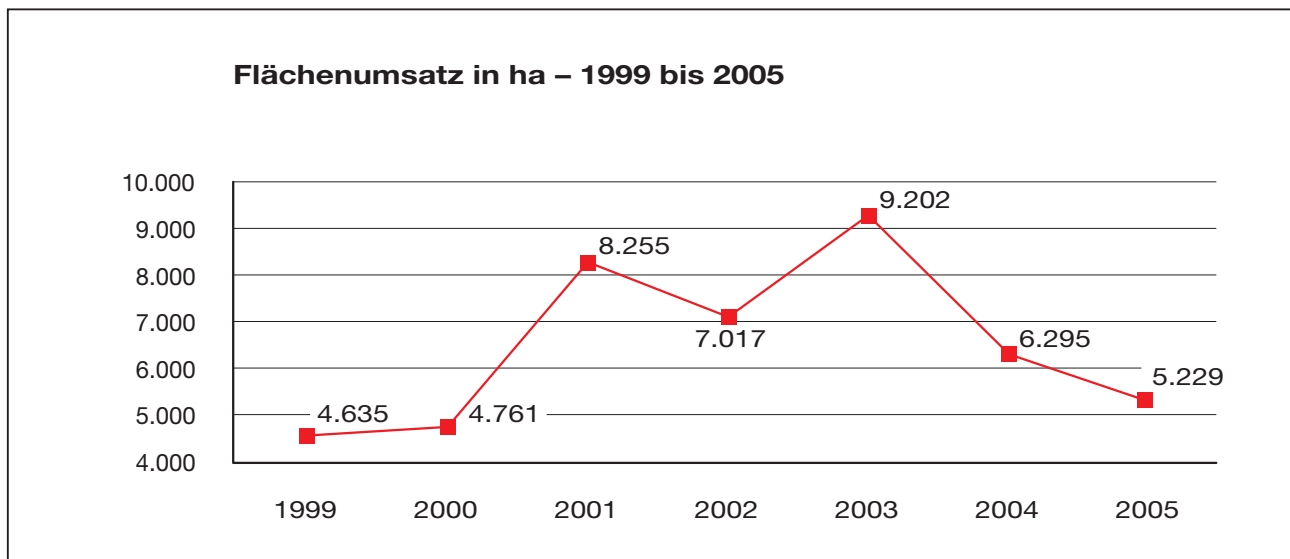
### 4.3 Flächenumsatz

Gegenüber 2004 ist der Flächenumsatz mit 5.229 ha im Landkreis Prignitz um 17 % rückläufig. Der Hauptanteil des Flächenumsatzes liegt weiterhin bei land- und forstwirtschaftlichen Verkäufen mit 4.958 ha, obwohl es einen Rückgang bei Verkäufen dieser Grundstücksart gegenüber dem Vorjahr von 16,1 % gibt.

Bei der Grundstücksart unbebaute Grundstücke ist dagegen ein Anstieg des Flächenumsatzes von 26,5 % erkennbar.

Flächenumsatz nach den wichtigsten Grundstücksarten im Vergleich in ha

	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
unbebaute Grundstücke	81	86	65	34	30	25	33
bebaute Grundstücke	338	217	210	143	151	210	161
land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke	3.999	4.420	7.912	6.730	8.880	5.909	4.958



## 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 2005 wurden 155 Kaufverträge über unbebaute Grundstücke (Bauland) im Landkreis Prignitz abgeschlossen. Das bedeutet gegenüber 2004 einen Rückgang von -3,1 %. Der Flächenumsatz stieg mit 32,6 ha um 26,5 % und der Geldumsatz mit 3,8 Mio. Euro um 42,4 % an.

Es wechselten 139 Grundstücke durch Kauf, 1 durch Zwangsversteigerung und 15 aus sonstigen Anlässen den Eigentümer. Als Veräußerer und Erwerber treten, wie in den vergangenen Jahren, vorwiegend natürliche Personen auf.

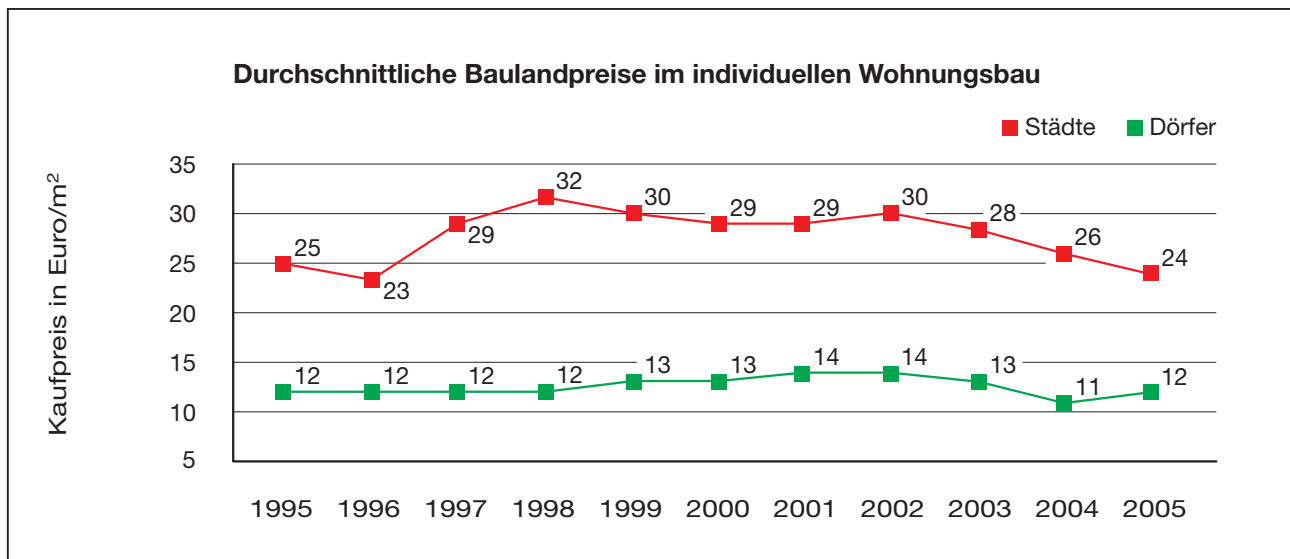
## 5.2 Individueller Wohnungsbau

Von den insgesamt 155 Kaufverträgen unbebauter Grundstücke entfallen 113 Verträge mit einem Flächenumsatz von 10,9 ha und einem Geldumsatz von 1,1 Mio. Euro auf den individuellen Wohnungsbau.

### 5.2.1 Preisniveau

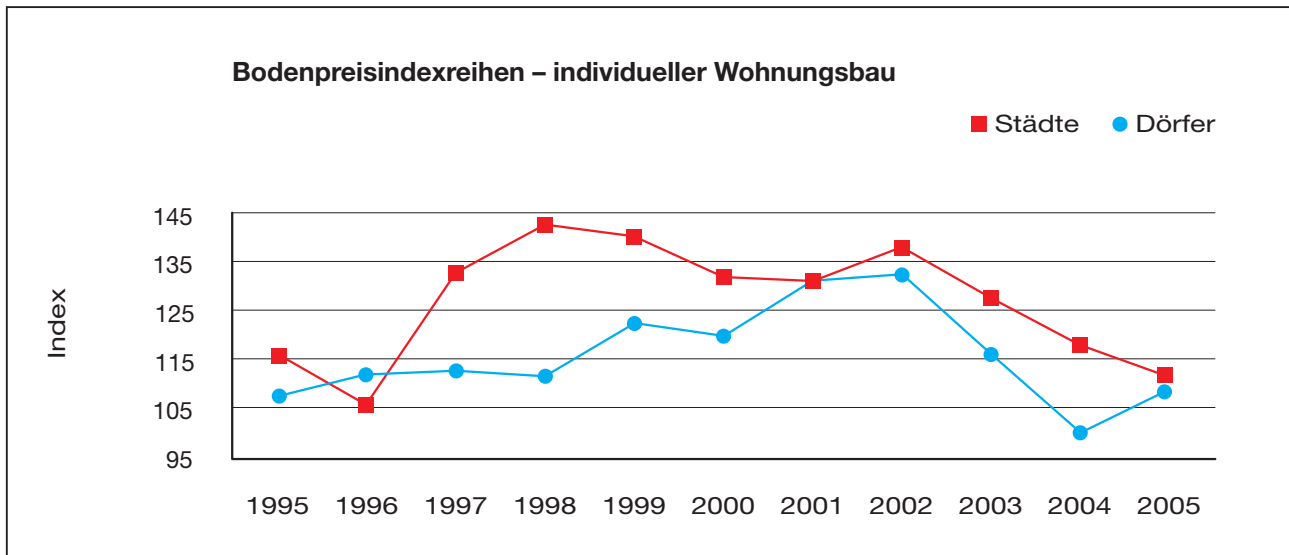
Bezogen auf den gesamten Landkreis veränderte sich der durchschnittliche Preis für erschließungsbeitragsfreies Wohnbauland im individuellen Wohnungsbau gering. Bei 57 auswertbaren Verträgen und einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 889 m<sup>2</sup> beträgt der durchschnittliche Kaufpreis, bezogen auf den gesamten Landkreis, 22,00 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
2005	111	109



### 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 106 Kauffälle und bei den Dörfern 179 Kauffälle von selbständigen, erschlossenen, baureifen Grundstücken aus den Jahren 2000 bis 2005 untersucht, in die Regression einbezogen und Umrechnungskoeffizienten (UK) ermittelt.

Für Flächengrößen außerhalb der Tabelle liegen keine gesicherten Erkenntnisse vor.

Dörfer				Städte			
m <sup>2</sup>	UK	m <sup>2</sup>	UK	m <sup>2</sup>	UK	m <sup>2</sup>	UK
200	1,15	1.100	0,99	200	1,04	1.100	0,94
300	1,11	1.200	0,98	300	1,05	1.200	0,92
400	1,09	1.300	0,97	400	1,04		
500	1,07	1.400	0,97	500	1,03		
600	1,05	1.500	0,96	600	1,01		
700	1,04	1.600	0,95	<b>700</b>	<b>1,00</b>		
800	1,02	1.700	0,94	800	0,99		
900	1,01	1.800	0,94	900	0,97		
<b>1.000</b>	<b>1,00</b>	1.900	0,93	1.000	0,95		
		2.000	0,93				

## 5.3 Geschosswohnungsbau

Der Geschosswohnungsbau spielt mit einem Anteil von 5,8 % am Gesamtumsatz unbebauter Flächen im Landkreis Prignitz nur eine untergeordnete Rolle.

### 5.3.1 Preisniveau

Im Landkreis Prignitz wurden im Berichtszeitraum 3 auswertbare Grundstücke für Geschosswohnungsbau veräußert. Es handelt sich hier um Flächen für den Bau von Mehrfamilienhäusern mit einer mittleren Grundstücksgröße von 355 m<sup>2</sup> und einem durchschnittlichen Preis von 24,00 Euro/m<sup>2</sup>.

## 5.4 Gewerbliche Bauflächen

Im Berichtszeitraum 2005 wurden insgesamt 20 Verträge unbebauter Grundstücke für gewerbliche Nutzung mit einem Flächenumsatz von 16,8 ha und einem Geldumsatz von 2,1 Mio. Euro geschlossen. Das sind 12,9 % der Kauffälle des Teilmarktes der unbebauten Baugrundstücke.

### 5.4.1 Preisniveau

Von den insgesamt 20 Verträgen betrafen 13 Verträge selbstständig nutzbare Grundstücke. Die durchschnittliche Fläche betrug 11.356 m<sup>2</sup> bei einem Durchschnittspreis von 9,00 Euro/m<sup>2</sup> und einer Preisspanne von 1,00 Euro/m<sup>2</sup> bis 42,00 Euro/m<sup>2</sup>.

Im Berichtszeitraum 2004 betrug die durchschnittliche Grundstücksgröße 5.843 m<sup>2</sup> bei einem Durchschnittspreis von 17,00 Euro/m<sup>2</sup>. Die Spanne der Kaufpreise reichte 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

	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
im Durchschnitt Euro/m <sup>2</sup>	12	8	9	11	17	17	9
Anzahl der Verkäufe	20	13	15	14	7	12	13

## 6. Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

### 6.1 Allgemeines

Im Berichtszeitraum 2005 wurden im Landkreis Prignitz 599 Verträge über land- und forstwirtschaftliche Flächen geschlossen. Das bedeutet einen Rückgang von 19,1 % gegenüber dem Vorjahr. Der Geldumsatz beträgt 8,9 Mio. Euro. Das ist gegenüber 2004 ein Rückgang von 30,1 %.

Der Flächenumsatz ist mit 4.958 ha im Vergleich zum Vorjahr um 16,1 % gesunken. Von den genannten 599 Verträgen entfallen 53 Verträge auf Flächen, die zukünftig außerhalb von Land- und Forstwirtschaft genutzt werden sollen. Dabei handelt es sich vorwiegend um Flächen, die im Zusammenhang mit Straßenbaumaßnahmen veräußert wurden.

Anzahl der Verträge nach Nutzungsarten

	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Acker	63	105	103	129	81	137	104
Grünland	45	84	81	88	97	101	80
Wechselland	67	73	101	77	55	65	69
Dauerkulturen	1	1	3	–	–	3	1
Forstwirtschaft	63	53	152	166	168	184	170
landwirtschaftliche Betriebe (Höfe)	44	42	49	23	32	28	26
sonstige Nutzungen	131	138	138	115	99	82	96

### 6.2 Landwirtschaftliche Flächen

Die landwirtschaftliche Nutzfläche hat einen Anteil von 68 % an der Gesamtfläche des Landkreises. Damit gehört sie zu den prägenden Wirtschaftszweigen der Region. 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.

Im Jahr 2005 sind nach Aussage des Sachbereichs Landwirtschaft des Landkreises Prignitz entsprechend Agrarförderantrag 643 Betriebe mit 141.255 ha landwirtschaftlicher Nutzfläche registriert worden. Die durchschnittliche Betriebsgröße liegt damit bei 220 ha.

Quelle 2.2



## 6.2.1 Preisniveau

Die Preise für Acker- und Grünlandflächen haben sich gegenüber 2004 nur unwesentlich geändert. In die nachfolgende Auswertung gingen alle Verkäufe von reinen Acker- und Grünlandflächen ab einer Flächengröße von 0,25 ha aus dem Jahr 2005 ein. Kaufverträge mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen sowie von Flächen in unmittelbarer Ortsnähe oder für außerlandwirtschaftliche Nutzungen blieben unberücksichtigt.

Als landwirtschaftliche Bodenrichtwerte für den Landkreis Prignitz wurden die nachfolgenden Werte beschlossen:

**Ackerland: 0,26 Euro/m<sup>2</sup>** bei 33 Bodenpunkten      **Grünland: 0,20 Euro/m<sup>2</sup>** bei 37 Bodenpunkten

Die Bodenpunkte spiegeln die durchschnittliche Bodenqualität im Landkreis wieder. 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 Flurneuordnung u. a. zu berücksichtigen.

Landwirtschaftliche Verkäufe nach Nutzungsarten zum Zeitpunkt der Bodenrichtwertermittlung (11. Januar 2006)

	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	75	31	0,25	0,11	0,44
Grünland	52	36	0,20	0,07	0,32

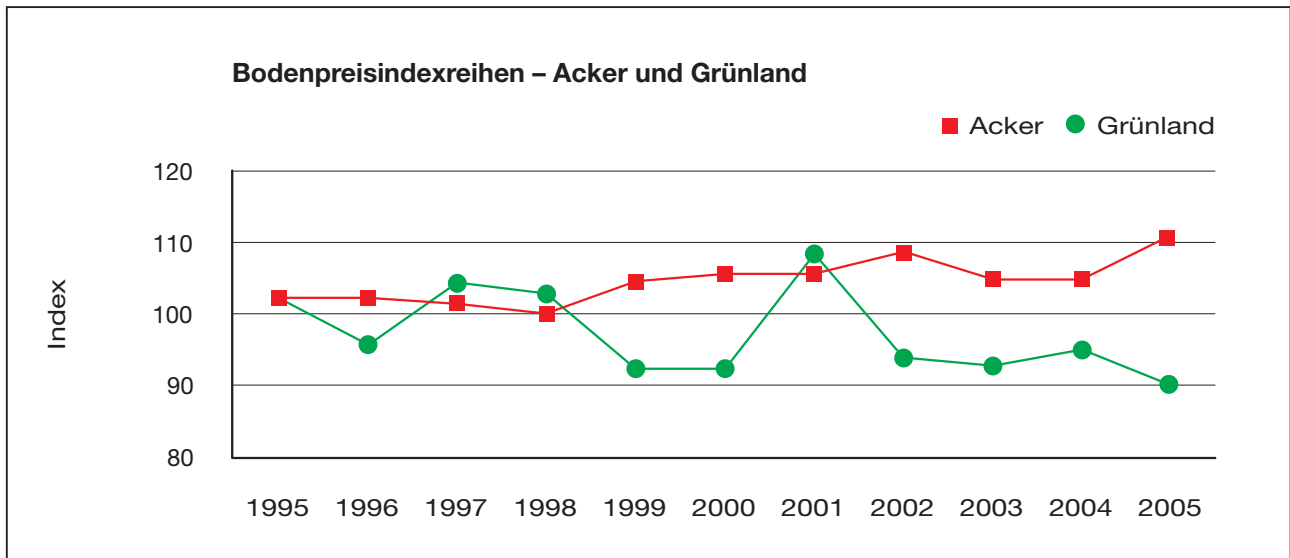
Ackerzahl	Anzahl der auswertbaren Verträge	mittlerer Kaufpreis Euro/m <sup>2</sup>
<= 30	37	0,22
31 bis 40	28	0,28
41 bis 50	10	0,33

Grünlandzahl	Anzahl der auswertbaren Verträge	mittlerer Kaufpreis Euro/m <sup>2</sup>
<= 30	8	0,15
31 bis 40	35	0,20
41 bis 50	7	0,24

## 6.2.2 Bodenpreisindexreihe

	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Acker	102	102	101	100	104	106	107	109	106	106	111
Grünland	102	96	102	101	92	92	109	93	92	95	90





### 6.2.3 Umrechnungskoeffizienten

Mit Hilfe der Regressionsanalyse hat die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses die Abhängigkeit des Kaufpreises von der Bodenqualität untersucht. In die Analyse wurden jeweils die auswertbaren 75 Ackerland- und 52 Grünlandverkäufe aus dem Jahr 2005 einbezogen.

Die Bodenwerte für Acker- und Grünlandflächen, deren Bodenqualität vom landwirtschaftlichen Richtwert abweichen, können der nachfolgenden Übersicht entnommen werden. Außerhalb der Tabellenwerte liegen keine gesicherten Erkenntnisse vor.

Ackerzahl	Euro/m <sup>2</sup>	Grünlandzahl	Euro/m <sup>2</sup>
17	0,15		
19	0,17		
21	0,18	21	0,14
23	0,20	23	0,15
25	0,21	25	0,16
27	0,22	27	0,17
29	0,24	29	0,18
31	0,25	31	0,19
33	0,26	33	0,19
35	0,28	35	0,20
37	0,28	37	0,20
39	0,30	39	0,21
41	0,31	41	0,21
43	0,32	43	0,22
45	0,33	45	0,22
47	0,34	47	0,22
49	0,35	49	0,22
		51	0,22
		53	0,22
		55	0,22

Eine Abhängigkeit des Kaufpreises von der Flächengröße konnte durch die Untersuchungen nicht nachgewiesen werden.

### 6.3 Forstwirtschaftliche Flächen

Die Waldfläche der Prignitz beträgt 49.066 ha, das sind ca. 23 % Anteil an der Gesamtfläche des Landkreises. Der Waldanteil pro Kopf liegt im Landkreis bei 0,55 ha (Land Brandenburg 0,43 ha).

In den Wäldern wachsen ca. 80 % Nadelbäume (hauptsächlich Kiefern) und ca. 20 % Laubbäume, wobei der Anteil an Laub-

bäumen 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. 87 %.

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. 1.824 Waldbesitzer mit einer Fläche von 16.923 ha in 19 Forstbetriebsgemeinschaften 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

Jahr	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
2005	126	0,10	0,01	0,27

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
<b>Grundstück für Forstwirtschaft</b>				
	keine Aussage	keine Aussage	0,11	65
<b>Waldgrundstück mit Laubholzbestand</b>				
	keine Aussage	keine Aussage	0,11	8
<b>Waldgrundstück mit Nadelholzbestand</b>				
	keine Aussage	keine Aussage	0,08	5
	20 bis 39	2,0	0,04	1
	40 bis 59	2,7	0,07	4
	60 bis 79	1,5	0,13	6
	80 bis 99	2,0	0,10	6
	100 bis 119	2,4	0,14	2
<b>Waldgrundstück mit Mischwald</b>				
	20 bis 39	1,6	0,10	6
	40 bis 59	1,3	0,07	6
	60 bis 79	1,8	0,15	6
	80 bis 99	2,2	0,11	3
<b>ohne Bestand</b>				
	keine Kauffälle			

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 2005 insgesamt 5 Kauffälle im Zusammenhang mit dem **Bau von Windkraftanlagen** registriert. Der durchschnittliche Kaufpreis lag bei 1,44 Euro/m<sup>2</sup> bei einer Preisspanne von 0,28 Euro/m<sup>2</sup> bis 2,73 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
2004	0,87	6

Eine Kaufpreisaufteilung in Standort-, Wege- und sonstige Flächen erfolgt nur in den wenigsten Kaufverträgen. Die nachfolgende Übersicht zeigt Kaufpreise aus den Jahren 2004 und 2005:

	Kaufpreis in Euro/m <sup>2</sup>	Fläche in m <sup>2</sup>	Anzahl der Verkäufe
Standortflächen	1,68	1.815	3
Wegeflächen	0,96	12.733	3
Sonstige Flächen	0,24	38.331	3

### 7.2 Flächen für Deichbau

Für die **Sanierung von Deichen** entlang der Elbe wurden im Berichtszeitraum 2005 **5 Verkäufe** mit durchschnittlich **0,26 Euro/m<sup>2</sup>** abgeschlossen. Die Verkäufe lagen zwischen 0,04 Euro/m<sup>2</sup> und 0,64 Euro/m<sup>2</sup>. 2004 wurden 18 Verträge mit durchschnittlich 0,62 Euro/m<sup>2</sup> geschlossen.

### 7.3 Abbauflächen

Insgesamt wurden 2005 im Landkreis Prignitz 8 Verkäufe von Grundstücken für Abbauland mit durchschnittlich 0,73 Euro/m<sup>2</sup> getätigt.

Davon standen 5 Kauffälle im Zusammenhang mit **Kiesabbau**, bei einem durchschnittlichen Kaufpreis von 0,58 Euro/m<sup>2</sup> und einer Kaufpreisspanne von 0,17 bis 2,01 Euro/m<sup>2</sup>.

Für **Tonabbau** wurden 3 Kauffälle mit durchschnittlich 0,98 Euro/m<sup>2</sup> und einer Kaufpreisspanne von 0,61 bis 1,50 Euro/m<sup>2</sup> getätigt.

### 7.4 Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wurden 2005 im Landkreis 2 Verkäufe mit durchschnittlich 0,24 Euro/m<sup>2</sup> getätigt. Seit 2003 wurden 32 Verkäufe mit einem durchschnittlichen Preis von 0,24 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 140 % des örtlichen landwirtschaftlichen Bodenrichtwertes gezahlt wurden.

## 7.5 Verkehrsflächen

Die Auswertung der Verkäufe von Verkehrsflächen im Berichtszeitraum 2005, bezogen auf den angrenzenden bzw. örtlichen Bodenrichtwert, wurde zum Stichtag 01. Januar 2006 durchgeführt.

	Anzahl der auswertbaren Verkäufe	% vom örtlichen Bodenrichtwert
in den Ortslagen	78	50
Im Außenbereich	49	240

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 2006 für den Auswertzeitraum von einem Jahr.

	Anzahl der auswertbaren Verkäufe	% vom örtlichen Bodenrichtwert
Bad Wilsnack, Karstädt, Lenzen (Elbe), Meyenburg, Perleberg, Pritzwalk, Putlitz und Wittenberge	14	45
Dörfer	41	40

## 7.7 Kleingärten

Im Berichtszeitraum 2005 wurden im Landkreis Prignitz 23 Kleingärten veräußert. Bei der Auswertung blieben Kaufverträge von Kleingärten mit Baulichkeiten (Lauben, Gartenhäusern u.ä.) unberücksichtigt.

	Anzahl der auswertbaren Verkäufe	mittlerer Kaufpreis (Euro/m <sup>2</sup> )
Perleberg, Pritzwalk, Wittenberge	10	1,60
Bad Wilsnack, Karstädt, Lenzen (Elbe), Meyenburg, Putlitz	4	1,80
Dörfer	9	1,30

## 8. Bebaute Grundstücke

### 8.1 Allgemeines

Im Berichtsjahr 2005 wurden insgesamt **474 bebaute Grundstücke** im Landkreis Prignitz veräußert. Das bedeutet gegenüber 2004 eine **Steigerung von 16,7 %**.

Die veräußerten bebauten Grundstücke entfallen auf folgende Gebäudearten:

213	freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser
98	Reihenhäuser und Doppelhaushälften
36	Mehrfamilienhäuser
39	Geschäfts- und Verwaltungsgebäude
81	sonstige Gebäude und
7	Wochenendhäuser

Die Anzahl der Verkäufe von bebauten Grundstücken ist gegenüber 2004 um 16,7 % gestiegen. Der Flächenumsatz ist um 23,4 % rückläufig, jedoch der Geldumsatz um 48,8 % auf 52,1 Mio. Euro gestiegen. 2004 betrug der Geldumsatz noch 35 Mio. Euro.

Verteilung der Verkäufe bebauter Grundstücke auf den Landkreis

	Anzahl	Flächensumme (1.000 m <sup>2</sup> )	Geldsumme (100T-Euro)
Amt Bad Wilsnack/Weisen	43	65	22
Gemeinde Groß Pankow (Prignitz)	25	127	8
Gemeinde Gumtow	36	109	17
Gemeinde Karstädt	31	198	14
Amt Lenzen-Elbtalaue	35	77	20
Amt Meyenburg	30	106	8
Gemeinde Plattenburg	25	106	7
Amt Putlitz-Berge	50	174	32
Stadt Perleberg	76	182	73
Stadt Wittenberge	57	204	265
Stadt Pritzwalk	66	263	55
Gesamtsumme	474	1.609	521

Art des Erwerbs (insgesamt und wichtigste Gebäudearten)

	alle Gebäudearten	Ein- u. Zweifamilien- häuser, Doppel- haushälften, Reihenhäuser	Mehrfamilien- häuser	Geschäfts-/ Verwaltungs- gebäude
Kauf	420	278	28	33
Auseinandersetzung	1	–	1	–
Zwangsversteigerung	53	33	7	6
Gesamtsumme	474	311	36	39

## 8.2 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser

### 8.2.1 Preisniveau

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

**insgesamt**

	mittlerer Gesamtkaufpreis in Euro	Minimum/Maximum in Euro	Anzahl der auswertbaren Verträge
	60.000	5.000/195.000	91

**gruppiert nach Baujahren**

Baujahr	mittleres Baujahr	mittlerer Gesamtkaufpreis in Euro	Anzahl der auswertbaren Kauffälle
<= 1948	1905	44.000	45
1949 – 1970	1955	63.000	15
1971 – 1990	1982	74.000	8
> 1990	1997	117.000	14

**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	mittlere Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Anzahl der auswertbaren Verträge
	594	121	79
<b>regional</b>	<b>Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche</b>	<b>mittlere Wohnfläche in m<sup>2</sup></b>	<b>Anzahl der auswertbaren Verträge</b>
Perleberg	1.033	85	4
Pritzwalk	746	139	3
Wittenberge	764	93	8
Kleinstädte	437	141	12
Dörfer	585	116	49

#### gruppiert nach Baujahren

Baujahr	Anzahl der auswertbaren Kauffälle	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	mittlerer Wohnflächenpreis (Euro/m <sup>2</sup> )
<= 1948	40	1904	118	462
1949 – 1970	15	1955	109	634
1971 – 1990	7	1981	111	698
> 1990	14	1997	134	946

## 8.2.2 Preisentwicklung

Mit 213 verkauften freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern ist die Anzahl gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 12,7 % gestiegen. Dabei wurden 78,2 ha (-4,2 %) Fläche und 11,1 Mio. Euro (+16,1 %) umgesetzt.

## 8.2.3 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
- Alterswertminderung nach Ross
- Baupreisindex zum Zeitpunkt des Kaufvertrages
- Bodenrichtwerte als Grundlage zur Bodenwertermittlung

In die nachstehende Auswertung gehen alle Verkäufe von Ein- und Zweifamilienhäusern ab einem Kaufpreis von 25.000 Euro aus dem Jahr 2005 ein. Ausgeschlossen davon wurden Verkäufe mit ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen, über- großen Grundstücken sowie individuell gestalteten Gebäuden und Grundstücke im Außenbereich.

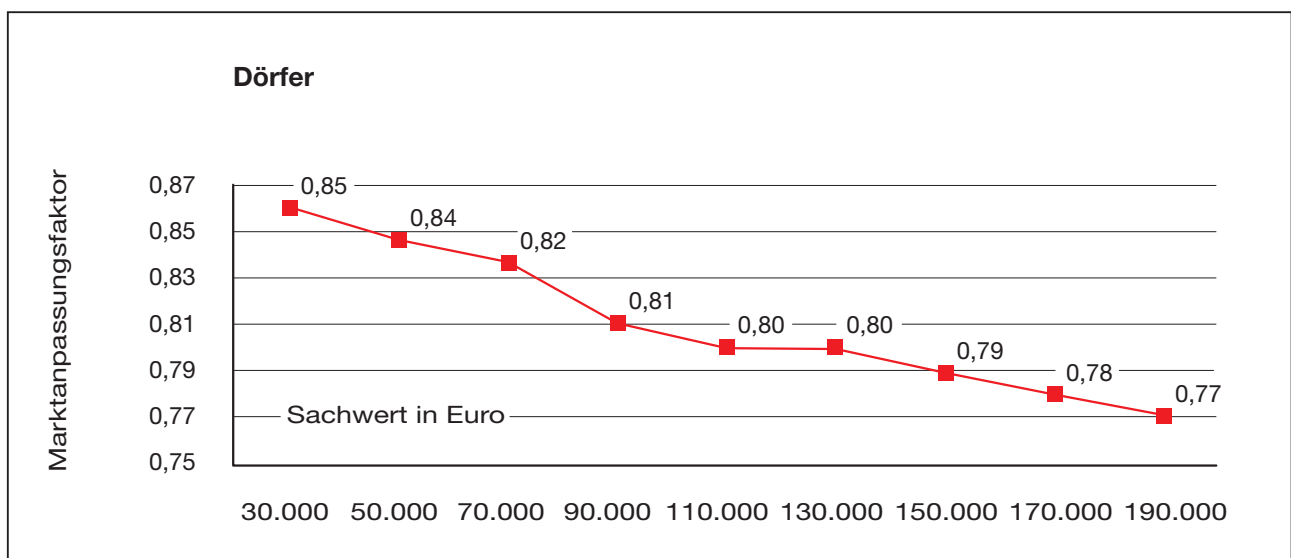
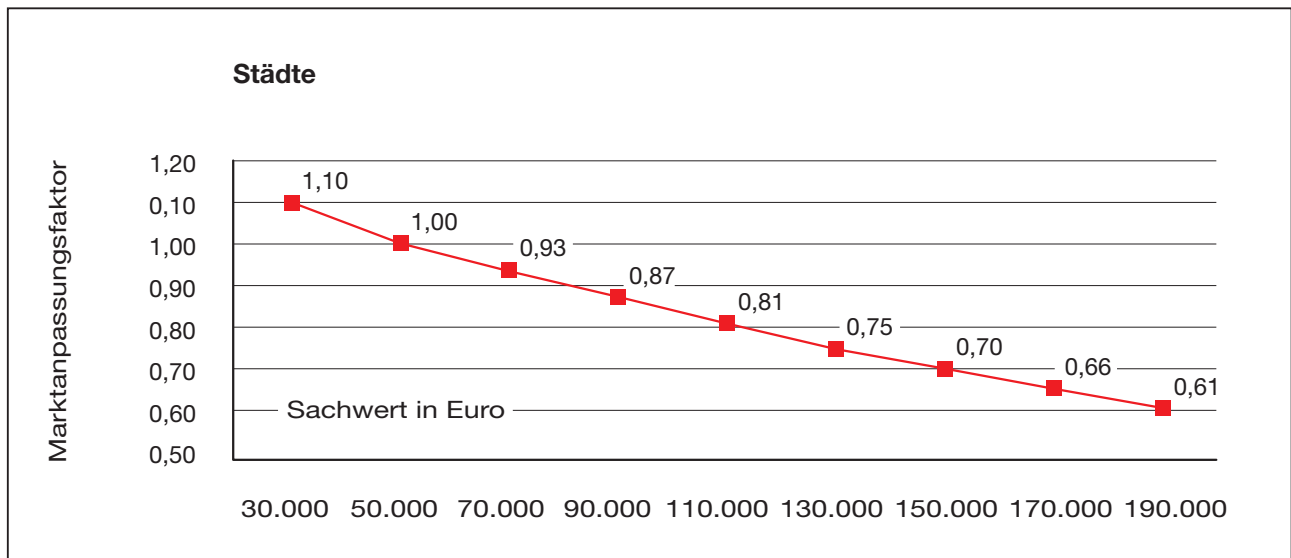
Um den Einfluss der Lage innerhalb des Kreisgebietes zu verdeutlichen, erfolgt die Auswertung gesondert für folgende Regionen:

- 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 geringer Zuschlag gezahlt wird, wurden in der ländlichen Region in allen Preiskategorien die Ein- und Zweifamilienhäuser nur noch mit Abschlägen vom Sachwert veräußert.

Außerhalb der in der Tabelle angegebenen Sachwerte liegt kein ausreichendes Datenmaterial vor.

Sachwert in Euro	Städte	- Marktanpassungsfaktor -	Dörfer
30.000	1,10		0,85
50.000	1,00		0,84
70.000	0,93		0,82
90.000	0,87		0,81
110.000	0,81		0,80
130.000	0,75		0,80
150.000	0,70		0,79
170.000	0,66		0,78
190.000	0,61		0,77





## 8.3 Reihenhäuser, Doppelhaushälften

### 8.3.1 Preisniveau

Gesamtkaufpreise von selbstständigen mit Reihenhäusern und Doppelhaushälften bebauten Grundstücken

	mittlerer Gesamtkaufpreis in Euro	Minimum/Maximum in Euro	Anzahl der auswertbaren Verträge
	55.000	8.000/165.000	48

#### gruppiert nach Baujahren

Baujahr	mittleres Baujahr	mittlerer Gesamtkaufpreis in Euro	Anzahl der auswertbaren Kauffälle
<= 1948	1919	52.000	34
1949 – 1970	1957	64.000	7
1971 – 1990	1988	80.000	1
> 1990	2000	110.000	1

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

im gesamten Landkreis	Euro/m <sup>2</sup> -Wohnfläche	mittlere Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Anzahl der auswertbaren Verträge
	604	102	43

regional	Euro/m <sup>2</sup> -Wohnfläche	mittlere Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Anzahl der auswertbaren Verträge
Perleberg	641	109	9
Pritzwalk	655	102	2
Wittenberge	748	109	8
Kleinstädte	359	95	2
Dörfer	542	96	21

#### gruppiert nach Baujahren

Baujahr	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	mittlerer Wohnflächenpreis (Euro/m <sup>2</sup> )	Anzahl der auswertbaren Kauffälle
<= 1948	1919	104	561	33
1949 – 1970	1957	91	727	7
1971 – 1990	1988	126	635	1
> 1990	2000	69	1.594	1

### 8.3.2 Preisentwicklung

Im Auswertzeitraum wurden 98 Kauffälle von Reihenhäusern und Doppelhaushälften registriert. Das entspricht gegenüber 2004 einem minimalen Rückgang von 2,0 %. Dabei wurden 10,7 ha (-29,3 %) Fläche und 4,3 Mio. Euro (-2,2 %) umgesetzt.

### 8.3.3 Marktanpassungsfaktoren

Siehe Punkt 9.2.2

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 geeigneter Kaufverträge nicht möglich.

## 8.4 Wohnungseigentum

### 8.4.1 Preisniveau

Der Teilmarkt des Wohnungseigentums spielt in der Prignitz, aufgrund der relativ niedrigen Bodenpreise eine untergeordnete Rolle. Hier hat das Einfamilienhaus Vorrang bei der Schaffung von Wohneigentum. So pegelte sich die Anzahl der Verkäufe mit 8 Kauffällen genau wie im Jahr zuvor auf einem niedrigen Niveau ein.

2 Verträge sind geprägt durch ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse. Durch Zwangsversteigerung wechselten 2 weitere Eigentumswohnungen den Besitzer. Diese werden nicht in die weitere Auswertung einbezogen.

Die auswertbaren Kaufpreise liegen bei einem mittleren Wohnflächenpreis von 935 Euro/m<sup>2</sup>. Dabei handelt es sich sowohl um Erstverkäufe als auch um 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 Eigentumswohnanlagen befinden. In den neuen Bundesländern beträgt derzeit der Anteil von Eigentumswohnungen am gesamten Wohnungsbestand ca. 3 %.

Weniger als früher wird der Markt für Eigentumswohnungen von Kapitalanlegern beherrscht. Selbstnutzer spielen eine immer größere Rolle.

<b>Erstverkäufe 2005</b>	<b>mittlerer Kaufpreis (Euro)</b>	<b>mittlerer Wohnflächen- preis (Euro/m<sup>2</sup>)</b>	<b>mittlere Wohnfläche (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Anzahl der auswertbaren Verträge</b>
Baujahr bis 1989 (modernisiert)	–	–	–	0
Baujahr ab 1990 (Neubau)	97.000	1.008	98	3
<b>Weiterveräußerungen 2005</b>	<b>mittlerer Kaufpreis (Euro)</b>	<b>mittlerer Wohnflächen- preis (Euro/m<sup>2</sup>)</b>	<b>mittlere Wohnfläche (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Anzahl der auswertbaren Verträge</b>
Baujahr bis 1989 (modernisiert)	–	–	–	0
Baujahr ab 1990 (Neubau)	38.000	717	53	1
<b>regional</b>				
<b>Ort</b>	<b>mittlerer Kaufpreis (Euro)</b>	<b>mittlerer Wohnflächen- preis (Euro/m<sup>2</sup>)</b>	<b>mittlere Wohnfläche (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Anzahl der auswertbaren Verträge</b>
Perleberg	83.000	935	87	4

## 8.4.2 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
2005	83.000	90	8

## 8.5 Teileigentum

Im Landkreis wurde ein Verkauf von Teileigentum getätigt. Dieser wird wegen seiner ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnisse nicht ausgewertet.

## 8.6 Mehrfamilienhäuser

### 8.6.1 Preisniveau

Gesamtkaufpreise von selbstständigen mit Mehrfamilienhäusern bebauten Grundstücken

mittlerer Gesamtkaufpreis in Euro	Minimum/Maximum in Euro	Anzahl der auswertbaren Verträge
47.000	8.000/105.000	11

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

im gesamten Landkreis	Euro/m <sup>2</sup> -Wohnfläche	mittlere Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Anzahl der auswertbaren Verträge
	166	392	9

regional	Euro/m <sup>2</sup> -Wohnfläche	mittlere Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Anzahl der auswertbaren Verträge
Perleberg	120	398	4
Pritzwalk	301	354	2
Wittenberge	137	411	3
Kleinstädte	–	–	0
Dörfer	–	–	0

### gruppiert nach Baujahren

Baujahr	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	mittlerer Wohnflächenpreis (Euro/m <sup>2</sup> )	Anzahl der auswertbaren Kauffälle
<= 1948	1912	392	166	9
1949 – 1990	–	–	–	0
> 1990	–	–	–	0

## 8.6.2 Preisentwicklung

Im Berichtszeitraum 2005 wurden 36 Mehrfamilienhäuser mit einem Flächenumsatz von 5,9 ha und einem Geldumsatz von 2,1 Mio. Euro veräußert. Sowohl Anzahl als auch Flächen- und Geldumsatz sind gegenüber 2004 gestiegen.

## 8.6.3 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 Landkreis Prignitz als einer ländlich geprägten Region sowie auch in anderen Bereichen des Landes Brandenburg stehen nur sehr wenig geeignete Kauffälle zur Verfügung. Um dieses Problem zu kompensieren, arbeiten die Gutachterausschüsse im Arbeitskreis „Liegenschaftszinssätze im Land Brandenburg“ zusammen.

Im Jahr 2005 wurde im Landkreis Prignitz nur ein Mehrfamilienhaus verkauft, das für die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen brauchbar ist. Deshalb wurde der Liegenschaftszinssatz aus den Verträgen der Jahre 2002 bis 2005 abgeleitet.

Der Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser liegt nach dieser Ermittlung bei 6,4 % (aus 4 Kauffällen).

## 8.7 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser

### 8.7.1 Preisniveau

Im Berichtszeitraum 2005 wurden 39 Geschäfts- und Verwaltungsgebäude mit einem Flächenumsatz von 14,8 ha und einem Geldumsatz von 27,2 Mio. Euro im Landkreis Prignitz veräußert. Während sich der Flächenumsatz um 26,8 % verringerte, ist der Geldumsatz gegenüber dem Vorjahr um 148,8 % gestiegen.

### 8.7.2 Liegenschaftszinssätze

Siehe Punkt 8.6.3 Abs. 1 bis 3

Für Wohn- und Geschäftshäuser wurde ein Liegenschaftszinssatz von 4,9 % ermittelt.

Für die Bestimmung des Zinssatzes wurden 8 geeignete Verkäufe aus dem Zeitraum 2002 bis 2004 herangezogen, die im Landkreis Prignitz getätigt wurden. Im Jahr 2005 wurde kein geeigneter Verkauf registriert.



## 9. Bodenrichtwerte

### 9.1 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 2006 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 land- und forstwirtschaftlich 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.

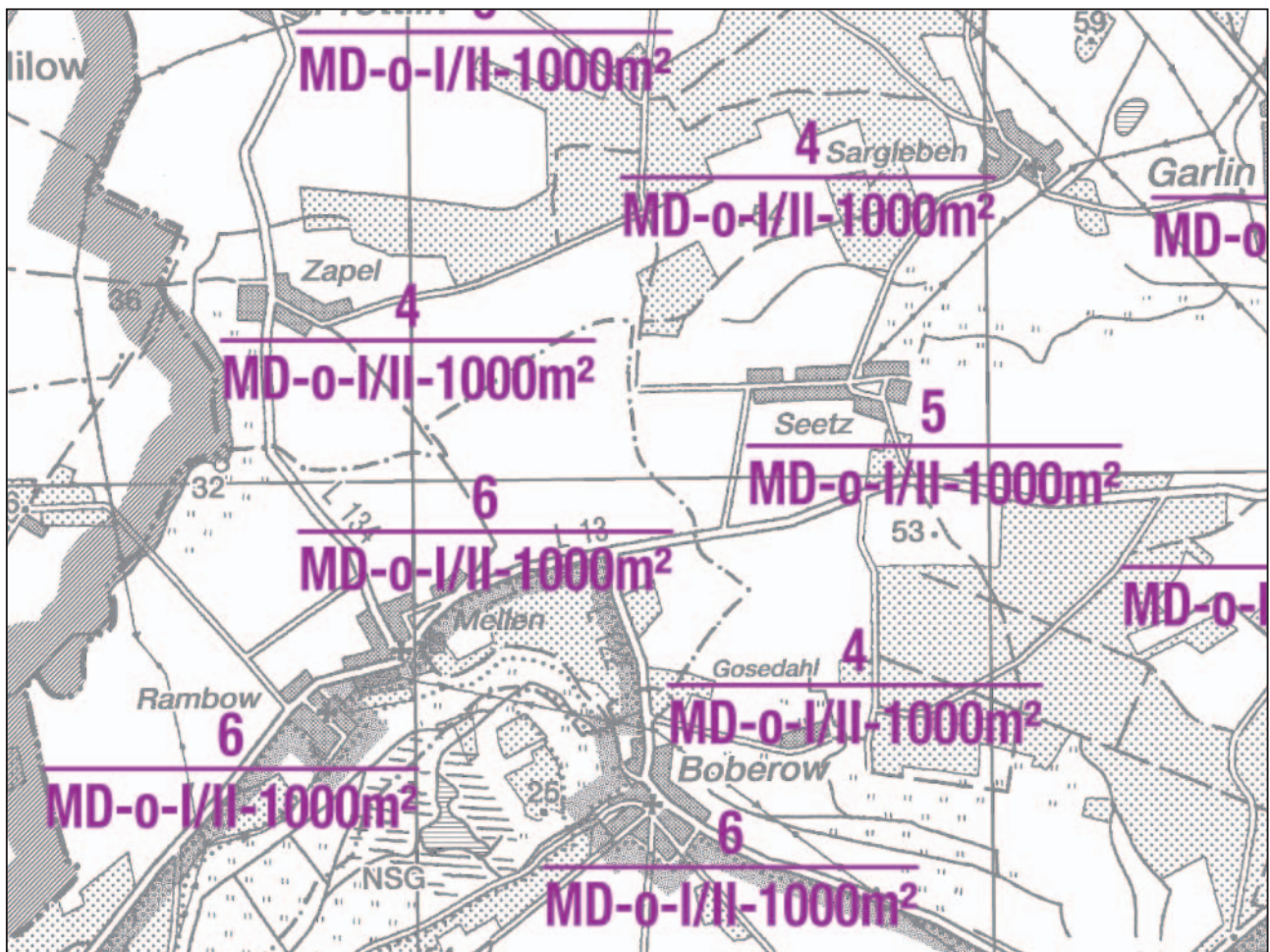
Für weitere Ausbaumaßnahmen an diesen Erschließungsanlagen oder Teilen von ihnen kommt die Erhebung von Beiträgen nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) in Betracht. Die Höhe ist im Einzelfall bei der Gemeinde zu erfragen.

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.

### 9.2 Bodenrichtwerte für Bauland

Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte (Stichtag 01. Januar 2006)



### 9.3 Übersichten über die Bodenrichtwerte

Die Bodenrichtwerte in den Dörfern des Landkreises liegen zwischen 4,00 Euro/m<sup>2</sup> und 24,00 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 12,00 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 9,00 Euro/m<sup>2</sup> und 62,00 Euro/m<sup>2</sup>. In den Sanierungsgebieten Bad Wilsnack „Stadtkern“, Lenzen (Elbe) „Alter Stadtkern“, Perleberg „Historischer Stadtkern“, Putlitz „Innenstadt“, Wittenberge „Altstadt“ und „Packhofviertel“ gelten besondere sanierungsrechtliche Vorschriften gemäß § 152 bis 156 a BauGB. Hier wurden allgemeine Bodenrichtwerte mit Anfangswertqualität beschlossen.

## 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 der Problematik der Mieten seit 2002 angenommen und ist stets bestrebt, die gesammelten Daten der aktuellen Marktentwicklung anzupassen.

In Zusammenarbeit mit einer Vielzahl von Vermietern im gesamten Landkreis hat der Gutachterausschuss im Berichtsjahr 491 neu geschlossene Mietverträge über Wohneinheiten und 36 Verträge über Gewerbeeinheiten gesammelt und ausgewertet.

Für die Aktualisierung und Ergänzung der Mietübersichten wurden Mietverträge der letzten 4 Jahre (2002 bis 2005) untersucht, wobei der Anteil der im Jahr 2005 geschlossenen Verträge stark überwiegt (79 % aller Gewerbemieten, 80 % aller Wohnungsmieten).

Die folgenden Übersichten erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Eine Veröffentlichung der Ergebnisse erfolgt nur bei mehr als 3 Mietangaben. Die Angabe Euro/m<sup>2</sup> bezieht sich auf die Nettokaltmiete.

Bei der Auswertung der Entgelte für Wohnungen wurden Dörfer, Kleinstädte (Bad Wilsnack, Karstädt, Lenzen (Elbe), Meyenburg, Putlitz) und die Städte Perleberg, Pritzwalk und Wittenberge gesondert betrachtet.

Mietpreisübersicht für Wohnungen im Auswertzeitraum 2002 bis 2005

Wohnfläche m <sup>2</sup>	Dörfer		Kleinstädte		Städte					
	Euro/m <sup>2</sup>	Anzahl	Euro/m <sup>2</sup>	Anzahl	Perleberg		Pritzwalk		Wittenberge	
					Euro/m <sup>2</sup>	Anzahl	Euro/m <sup>2</sup>	Anzahl	Euro/m <sup>2</sup>	Anzahl
bis 60	3,70	48	3,70	60	3,50	148	3,70	99	4,20	67
von 60 bis 100	3,50	15	3,70	27	3,60	50	3,80	33	4,20	49
ab 100	3,30	5	3,50	4	–	1	4,40	3	3,50	17

Eine Abhängigkeit der Nettokaltmiete vom Gebäudetyp (Einfamilienhaus, Mehrfamilienhaus, Wohn- und Geschäftshaus) kann mangels ausreichender Daten derzeit nicht festgestellt werden.

Auch die Aussage, Wohnungen in Plattenbauten seien günstiger als andere Wohnungen in Mehrfamilien- oder Wohn- und Geschäftshäusern, konnte nicht bestätigt werden. Lediglich in Pritzwalk ist ein deutlicher Preisunterunterschied von bis zu 1,20 Euro/m<sup>2</sup> zu verzeichnen, wie nachstehende Tabelle zeigt.

Wohnfläche m <sup>2</sup>	Pritzwalk			
	MFH/WGH		Platte	
	Euro/m <sup>2</sup>	Anzahl	Euro/m <sup>2</sup>	Anzahl
bis 60	4,50	35	3,30	64
von 60 bis 100	4,30	14	3,20	16
ab 100	–	0	–	0

Bei der Auswertung der Entgelte für Gewerbeeinheiten konnte aufgrund zu geringer Datenmengen nicht nach Dörfern, Kleinstädten und Städten unterschieden werden. Die folgenden Übersichten sollen einen groben Überblick geben.

	Anzahl	Euro/m <sup>2</sup>	min	max
Büro	14	4,50	1,70	6,90
Einzelhandel	14	5,30	2,50	10,00
Gastronomie	2	–	–	–
Lager	1	–	–	–
Medizinische Einrichtungen	12	5,10	3,10	8,00
Sportstätten	1	–	–	–

	Perleberg		Pritzwalk		Wittenberge	
	Anzahl	Euro/m <sup>2</sup>	Anzahl	Euro/m <sup>2</sup>	Anzahl	Euro/m <sup>2</sup>
Büro	4	5,10	8	4,60	2	–
Einzelhandel	5	4,80	3	6,60	5	4,20
Medizinische Einrichtungen	1	–	2	–	5	4,90

### 10.3 Pachten

Im Berichtszeitraum 2005 konnten durch den Sachbereich Landwirtschaft keine Pachtverträge zur Verfügung gestellt werden. Die Auswertung der bestehenden Pachtensammlung wurde insoweit aktualisiert, dass sie nur Verträge enthält deren Laufzeit nicht beendet ist.

Es wird weiter daran gearbeitet, die Pachtverträge in den kommenden Jahren zu erfassen und auszuwerten.

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	61	1,60	2
1993	59	1,70	21
1994	58	1,60	74
1995	63	1,75	156
1996	64	1,70	44
1997	76	2,10	138
1998	67	2,10	79
1999	74	2,00	113
2000	78	2,10	104
2001	70	2,10	74
2002	87	2,20	56
2003	84	2,40	15
2004	77	2,30	5

Acker

Jahr des Abschlusses	Pacht pro ha in Euro	Pacht pro BP und ha in Euro	Anzahl der ausgewerteten Verträge
1991	57	2,00	5
1992	75	2,00	1
1993	69	2,00	29
1994	70	2,00	103
1995	60	1,70	169
1996	67	2,00	39
1997	81	2,40	228
1998	70	2,20	73
1999	75	2,30	138
2000	84	2,40	131
2001	82	2,70	92
2002	90	2,50	75
2003	101	2,90	15
2004	79	2,60	5

## 11. Aufgaben des Gutachterausschusses

### 11.1 Gutachterausschuss

Auf der Grundlage des Baugesetzbuches sind in der Bundesrepublik Deutschland flächendeckend Gutachterausschüsse für Grundstückswerte eingerichtet. Organisation und Aufgaben dieser unabhängigen und an keine Weisung gebundenen sachverständigen Kollegialgremien sind im Baugesetzbuch und in der Gutachterausschussverordnungen der Länder geregelt.

Die Gutachterausschüsse sind nicht in den allgemeinen Verwaltungsaufbau eingegliedert. Sie stehen außerhalb der Hierarchie des Staatsaufbaus. Die Gutachterausschüsse sind Behörden und erfüllen Aufgaben der öffentlichen Verwaltung. Ihre Tätigkeit ist „hoheitlich“.

Der Vorsitzende, seine Stellvertreter und die Mitglieder des Gutachterausschusses werden im Land Brandenburg durch das Ministerium des Innern nach Anhörung der jeweiligen Gebietskörperschaft für eine Amtszeit von 5 Jahren bestellt. Die Gutachter verfügen aufgrund ihrer beruflichen Tätigkeit über besondere Sachkunde und Erfahrung auf dem Gebiet der Grundstückswertermittlung. Sie arbeiten ehrenamtlich.

Die Gutachter haben bei ihren Entscheidungen größtmögliche Objektivität zu wahren. Persönliche und wirtschaftliche Verhältnisse von Beteiligten, die ihnen durch ihre Tätigkeit bekannt werden, sind von ihnen auch nach dem Ende ihre Berufung geheim zu halten.

Im Landkreis Prignitz besteht der Gutachterausschuss für Grundstückswerte aus 15 Mitgliedern. Hauptberuflich arbeiten die Mitglieder des Gutachterausschusses in den Bereichen Architektur, Bauwirtschaft, Immobilienwirtschaft, Vermessungswesen, in der Land- und Forstwirtschaft und im Steuerrecht.

Die Gutachterausschüsse nehmen folgende Aufgaben wahr:

- gesetzlich zugewiesene Aufgaben
  - Führen und Auswerten der Kaufpreissammlung
  - Ermitteln von Bodenrichtwerten und sonstiger für die Wertermittlung erforderlicher Daten
- Aufgaben auf Antrag
  - Erstellen von Verkehrswertgutachten für bebaute und unbebaute Grundstücke sowie von Rechten an Grundstücken
  - Erstellen von Gutachten über die Höhe der Entschädigung für den Rechtsverlust (Enteignung) und andere Vermögensnachteile
  - Erstellen von Gutachten über ortsübliche Pachtzinsen (§ 5 Bundeskleingartengesetz) und Nutzungsentgelte (§ 7 Nutzungsentgeltverordnung)
  - Erstellen von Gutachten nach § 5 der Flächenerwerbsverordnung

Gutachten werden vom Gutachterausschuss in der Besetzung mit dem Vorsitzenden oder seinem Stellvertreter und zwei ehrenamtlichen Gutachtern erarbeitet.



## 11.2 Geschäftsstelle

Die Gutachterausschüsse bedienen sich zur Erledigung ihrer Arbeit einer Geschäftsstelle. Diese ist im Land Brandenburg bei den Kataster- und Vermessungsämtern der jeweiligen Gebietskörperschaft eingerichtet.

Nach Weisung des Gutachterausschusses oder dessen Vorsitzenden nehmen die Geschäftsstellen folgende Aufgaben wahr:

- Führen und Auswerten der Kaufpreissammlung und weiterer Datensammlungen
- Ableiten und Fortschreiben der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten
- Vorbereiten und Ausfertigen von Gutachten
- Vorbereiten der Bodenrichtwertermittlung, Darstellen und Veröffentlichen der Bodenrichtwerte in Karten
- Beobachten und Analysieren des Grundstücksmarktes und Vorbereiten des Grundstücksmarktberichtes
- Erteilen von mündlichen und schriftlichen Auskünften über Bodenrichtwerte, aus der Kaufpreissammlung und über vereinbarte Nutzungsentgelte
- Erledigen der laufenden Verwaltung des Gutachterausschusses

Der Gutachterausschuss im Landkreis Prignitz hat seine Geschäftsstelle mit der selbständigen Bearbeitung von Wertgutachten bzw. Zuarbeiten zur Entscheidungsfindung im Zusammenhang mit dem Beantragen, Erbringen oder Erstellen von Sozialleistungen beauftragt, die von den zuständigen Sozialämtern oder den Agenturen für Arbeit beantragt werden.

## 11.3 Kaufpreissammlung

Im Land Brandenburg wird die Kaufpreissammlung automatisiert geführt. Für die automatisierte Führung setzen die Gutachterausschüsse das Programm „Automatisiert geführte Kaufpreissammlung (AKS) der Landesvermessung und Geobasisinformation Niedersachsen in der Version 3.29 ein. Das Programm läuft unter dem Betriebssystem LINUX. Im Landkreis Prignitz sind bis zum 01. Januar 2006 insgesamt 20.605 Kauffälle in der Datenbank erfasst.

In der Kaufpreissammlung mit ihren ergänzenden Datensammlungen werden neben dem Kaufpreis für ein Grundstück alle preisbestimmenden Merkmale, wie z. B. Lage, Größe, Erschließungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung erfasst. Angaben, die aus den Kaufverträgen nicht ersichtlich sind, ermittelt die Geschäftsstelle. Personenbezogene Informationen zum Käufer oder zum Verkäufer werden in die Kaufpreissammlung nicht aufgenommen. Die Kaufpreissammlung verwendet der Gutachterausschuss in erster Linie um den Grundstücksmarktbericht zu erstellen, Bodenrichtwerte und die zur Wertermittlung erforderlichen Daten abzuleiten, sowie Wertgutachten zu erarbeiten.

Die Kaufpreissammlung unterliegt nach § 9 Gutachterausschussverordnung strengen Datenschutzbestimmungen. Sie darf nur von den Mitgliedern des Gutachterausschusses und den Mitarbeitern in der Geschäftsstelle zur Erfüllung ihrer Aufgaben eingesehen werden.

Auskünfte aus der Kaufpreissammlung in anonymisierter Form erhalten nur Personen, die ein berechtigtes Interesse nachweisen können. Hierzu zählen u. a. öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige. Diese Auskünfte sind gebührenpflichtig.

Zusammengefasste Auswertungen der Kaufpreissammlung in anonymisierter Form können darüber hinaus durch jedermann gegen Gebühr angefordert werden.

## 11.4 Überregionaler Grundstücksmarktbericht

Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Brandenburg erarbeitet jährlich eine Übersicht über den Grundstücksmarkt für das ganze Land Brandenburg. Der Bericht basiert auf den Daten und Auswertungen der regionalen Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und dient der überregionalen Markttransparenz. Er stellt die Umsatz- und Preisentwicklung in ihrer regional unterschiedlichen Ausprägung zusammen und berücksichtigt dabei insbesondere die unterschiedlichen Entwicklungen im engeren Verflechtungsraum um Berlin und im äußeren Entwicklungsraum des Landes Brandenburg. Er enthält auch ergänzende Einzeluntersuchungen, die nur durch eine landesweite Auswertung der Kaufpreissammlung möglich sind.

Der Marktbericht des Oberen Gutachterausschusses ist beim Landesbetrieb Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg, Postfach 16 74, 15206 Frankfurt (Oder), gegen eine Gebühr von 30 Euro erhältlich.

## 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, Mieten und Pachten)
- 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

Bereich des Landkreises	Anschrift	Telefon Telefax	E-Mail
Lüchow-Dannenberg	GLL Lüneburg Katasteramt Uelzen Schillerstraße 30a 29525 Uelzen	0581 8852-312 0581 8852-160	<a href="mailto:gag@gll-ig.niedersachsen.de">gag@gll-ig.niedersachsen.de</a>
Ostprignitz-Ruppin	Landkreis Ostprignitz-Ruppin Perleberger Str. 21 16866 Kyritz	033971 62-490 033971 62-409	<a href="mailto:gutachter@kva-opr.de">gutachter@kva-opr.de</a>
Regionalbereich Altmark	Regionalbereich Altmark Scharnhorststraße 89 39576 Stendal	03931 252422 03931 252499	<a href="mailto:gaa.altmark@lvermgeo.lsa-net.de">gaa.altmark@lvermgeo.lsa-net.de</a>
Parchim	Landkreis Parchim Putlitzer Str. 25 19370 Parchim	03871 722463 03871 722397	<a href="mailto:kva@lkparchim.de">kva@lkparchim.de</a>
Ludwigslust	Landkreis Ludwigslust Garnisonsstr. 1 19288 Ludwigslust	03874 624-2581 03874 722397	<a href="mailto:gutachterausschuss@ludwigslust.de">gutachterausschuss@ludwigslust.de</a>
Oberer Gutachterausschuss im Land Brandenburg	LGB Robert-Havemann-Str. 4 15236 Frankfurt (Oder)	0335 5582-520 0335 5582-503	<a href="mailto:oberer.gutachterausschuss@geobasis-bb.de">oberer.gutachterausschuss@geobasis-bb.de</a>

## Quellenangaben

- Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik (Gebietsstand 30.06.2004)
- Landkreis Prignitz, Geschäftsbereich II, Sachbereich Planung/Unternehmensbetreuung
- Landkreis Prignitz, Geschäftsbereich IV, Sachbereich Landwirtschaft und Veterinärdienste
- Landkreis Prignitz, Geschäftsbereich II, Fachbereich 7 - Kataster
- Landkreis Prignitz, Geschäftsbereich IV, Sachbereich Natur- und Gewässerschutz
- Amt für Forstwirtschaft