



**Grundstücksmarktbericht
Prignitz**

2006

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
Internet: 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 2006



1.	Der Grundstücksmarkt in Kürze	4
2.	Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	4
3.	Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	6
3.1	Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen	6
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	12
5.1	Allgemeines	12
5.2	Individueller Wohnungsbau	12
5.2.1	Preisniveau	12
5.2.2	Bodenpreisindexreihen	13
5.2.3	Umrechnungskoeffizienten	13
5.3	Geschosswohnungsbau	14
5.3.1	Preisniveau	14
5.4	Gewerbliche Bauflächen	14
5.4.1	Preisniveau	14
5.5	Bauerwartungsland und Rohbauland	14
5.6	Sonstiges Bauland	14
5.7	Erbbaurechte	14
6.	Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	15
6.1	Allgemeines	15
6.2	Landwirtschaftliche Flächen	15
6.2.1	Preisniveau	15
6.2.2	Bodenpreisindexreihe	16
6.2.3	Umrechnungskoeffizienten	17
6.3	Forstwirtschaftliche Flächen	17
7.	Sonstige unbebaute Grundstücke	19
7.1	Flächen für Windkraftanlagen	19
7.2	Flächen für Deichbau	19
7.3	Abbauflächen	19
7.4	Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	19
7.5	Verkehrsflächen	20
7.6	Hausgärten	20
7.7	Kleingärten	20
8.	Bebaute Grundstücke	21
8.1	Allgemeines	21
8.2	Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser	21
8.2.1	Preisniveau	21
8.2.2	Preisentwicklung	22
8.2.3	Marktanpassungsfaktoren	22
8.3	Reihenhäuser, Doppelhaushälften	24
8.3.1	Preisniveau	24
8.3.2	Preisentwicklung	25
8.3.3	Marktanpassungsfaktoren	25
8.4	Wohnungseigentum	25
8.4.1	Preisniveau	25
8.4.2	Preisentwicklung	26
8.5	Teileigentum	27
8.6	Mehrfamilienhäuser	27
8.6.1	Preisniveau	27
8.6.2	Preisentwicklung	27
8.6.3	Liegenschaftszinssätze	28

8.7	Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	28
8.7.1	Preisniveau	28
8.7.2	Preisentwicklung	28
8.7.3	Liegenschaftszinssätze	28
8.8	Gewerbe- und Industrieobjekte	28
8.9	Sonstige bebaute Objekte	28
9.	Bodenrichtwerte	29
9.1	Gesetzlicher Auftrag	29
9.2	Bodenrichtwert für Bauland	29
9.3	Besondere Bodenrichtwerte	30
9.4	Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Grundstücke	30
10.	Nutzungsentgelte / Mieten / Pachten	30
10.1	Nutzungsentgelte	30
10.2	Mieten	30
10.2.1	Mieten nach Wohnflächen	30
10.2.2	Mieten nach Gebäudeart	31
10.2.3	Mieten nach Baujahren	31
10.2.4	Mieten in Plattenbauten	31
10.2.5	Gewerbemieten	31
10.3	Pachten	32
11.	Aufgaben des Gutachterausschusses	33
11.1	Gutachterausschuss	33
11.2	Geschäftsstelle	33
11.3	Kaufpreissammlung	34
11.4	Überregionaler Grundstücksmarktbericht	34
	Anhang	35
	Quellenangaben	36

1. Der Grundstücksmarkt in Kürze

Das Preisniveau in den Städten und Kleinstädten stieg im vergangenen Jahr an. In den Dörfern sind keine signifikanten Änderungen erkennbar.

Der Grundstücksmarkt im Landkreis Prignitz blieb im vergangenen Jahr auf dem Niveau des Vorjahres.

Die **Anzahl der Kaufverträge** ist im Berichtsjahr 2006, bezogen auf alle Grundstücksarten, um 4 % gesunken. Die im Jahr 2005 festgestellte Steigerung um 3,5 % setzt sich nicht fort. Wie in den Vorjahren ist ein reger Umsatz bei land- und forstwirtschaftlichen Flächen zu verzeichnen. Im Jahr 2006 stieg die Anzahl der Kaufverträge um 10,5 % an. Die Kaufvertragszahlen bei bebauten Grundstücken sind im Berichtsjahr um 8,2 % gesunken. Die Anzahl der Kaufverträge über Eigentumswohnungen im Landkreis Prignitz ist im Jahr 2006 erneut gesunken. Die vorliegenden Zahlen unterstreichen, dass Einfamilienhäuser bei der Bildung von Wohneigentum bevorzugt werden, auch wenn auf diesem Teilmarkt ein Rückgang der Verkaufszahlen um 8,2 % zu verzeichnen ist.

Der **Flächenumsatz** ist im Jahr 2006 im Vergleich zum Vorjahr nahezu unverändert. Der starke Rückgang bei Gemeinbedarfsflächen wird ausgeglichen durch einen angestiegenen Flächenumsatz bei unbebauten Grundstücken um 28,8 % und bei bebauten Grundstücken um 21,2 %.

Der **Geldumsatz** ist gegenüber dem Vorjahr um 14 % gestiegen, was allein auf den Anstieg der Grundstücksteilmärkte für bebaute Grundstücke mit 24,2 % und für landwirtschaftlich genutzte Flächen mit 9,8 % zurückzuführen ist.

Weiter enthält dieser Bericht die Informationen über folgende Grundstücksteilmärkte:

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

2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Mit dem Grundstücksmarktbericht 2006 veröffentlicht der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Prignitz zum vierzehnten Mal eine Übersicht über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt im Landkreis Prignitz. Jährlich wurden Umsatz und Preisentwicklung dargestellt.

Die im Grundstücksmarktbericht veröffentlichten Daten bilden das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt in generalisierter Form ab. Bei einem konkreten Bewertungsfall können durchaus Abweichungen von den allgemein gültigen Marktdaten auftreten. Der Grundstücksmarktbericht kann deshalb für einen konkreten Verkaufsfall die Ermittlung des Verkehrswertes durch einen Bewertungssachverständigen nicht ersetzen.

Der Grundstücksmarktbericht wendet sich an die interessierte Öffentlichkeit, die freiberuflich tätigen Bewertungssachverständigen, an Banken, Versicherungen und sonstige Stellen der freien Wirtschaft sowie der öffentlichen Verwaltung. Er enthält wertvolle Informationen, die Bewertungssachverständige für die tägliche Arbeit benötigen.

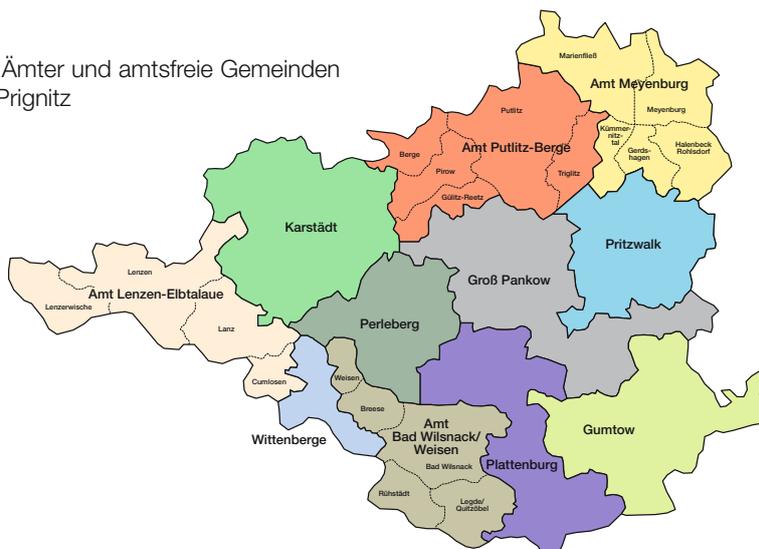
Der Gutachterausschuss hat die Kaufverträge über Grundstücke im Landkreis Prignitz ausgewertet, die im vergangenen Jahr abgeschlossen wurden. Die Ergebnisse der Auswertung werden im Grundstücksmarktbericht veröffentlicht. Der Bericht dient der allgemeinen Markttransparenz. Er hat außerdem das Ziel, über die Daten zu informieren, die im Gutachterausschuss vorliegen und für Auswertungen zu speziellen Fragestellungen Dritter genutzt werden können. Der Grundstücksmarktbericht kann den Leser vor einer groben Fehleinschätzung des Preisniveaus von Immobilien bewahren und gibt eine Orientierung über die Entwicklung des Marktes.

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.

Lage des Landkreises Prignitz im Bundesland Brandenburg



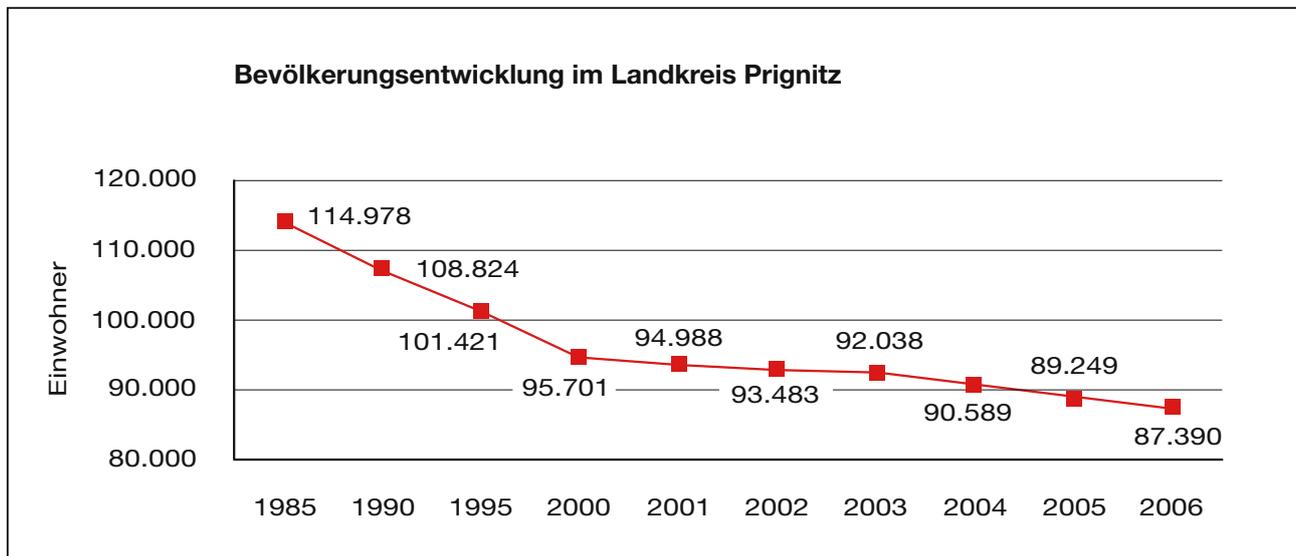
amtsfreie Städte, Ämter und amtsfreie Gemeinden des Landkreises Prignitz



3. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

3.1 Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen

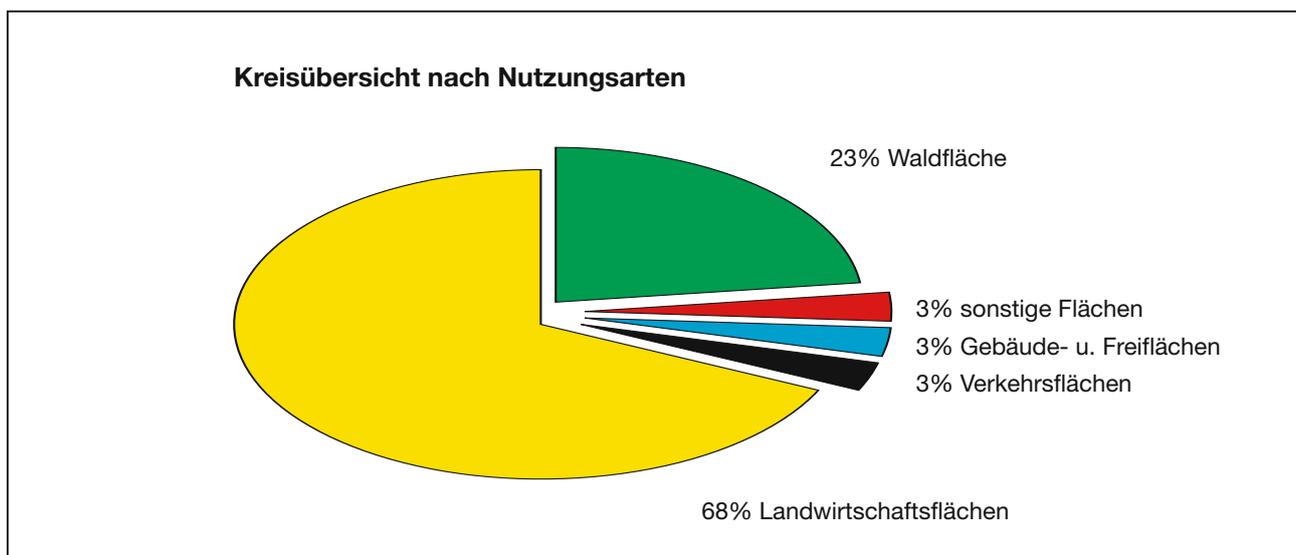
Der Landkreis Prignitz liegt im Nordwesten des Landes Brandenburg an der Elbe, auf halbem Weg zwischen Hamburg und Berlin im Vierländereck Mecklenburg-Vorpommern – Niedersachsen – Sachsen-Anhalt – Brandenburg. Im Landkreis Prignitz leben auf einer Gesamtfläche von 2.123 km² 87.390 Einwohner (Stichtag: 31.10.2006, Quelle 1).



Quelle 1

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

Er ist ein Flächenkreis und zählt mit seiner Einwohnerdichte von 41 Einwohnern pro km² 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 relativ hohe Lebensqualität in Stadt und Land. Über 800 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 497 in die Denkmalliste des Landes Brandenburg eingetragen.

Ausgehend von den flachen Wischegebieten an der Elbe bis hin zu den hügeligen 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 Charme 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 4,8 % 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 Elbtalau“ ausgewiesen.

Diese Schutzgebiete und auch andere Teilbereiche erfüllen zudem die EU-Norm „NATURA 2000“, so dass etwa 8,4 % der Kreisfläche als „Fauna-Flora-Habitat-Gebiet“ (FFH) vorgeschlagen worden ist und etwa 42,5 % das Prädikat „EU-Vogel-schutzgebiet“ (SPA - Special Protected 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 regionale Wirtschaftskerne werden vor allem die Standorte Wittenberge, Karstädt, Perleberg, Pritzwalk, Meyenburg, Lenzen (Elbe) mit insgesamt 12 Branchen-Kompetenzfeldern in ihrer Entwicklung gefördert.

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

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

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

Meyenburg: Holzverarbeitende Wirtschaft

Pritzwalk: Papier, Holzverarbeitende Wirtschaft, Ernährung, Metallherzeugung, 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.

Gewerbegebiete im Landkreis Prignitz



Falkenhagen



Pritzwalk



Perleberg



Wittenberge



Karstädt



Lenzen



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.

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

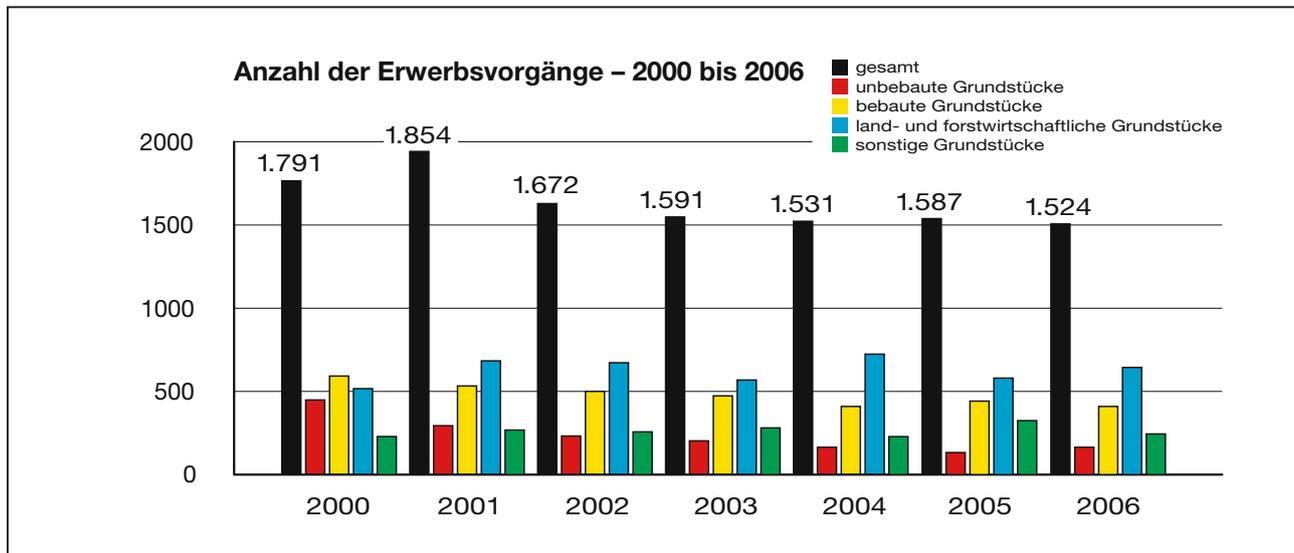
4. Übersicht über die Umsätze

4.1 Vertragsvorgänge

Im Berichtsjahr 2006 sind beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte 1.524 Erwerbsvorgänge (Kauffälle) eingegangen, registriert und ausgewertet worden. Die Anzahl der registrierten Kaufverträge sank um 4 % gegenüber dem Vorjahr.

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



	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
unbebaute Grundstücke	424	301	238	216	159	155	187
bebaute Grundstücke	633	594	500	481	406	474	436
land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	527	693	685	594	740	599	662

Anzahl der Kauffälle nach den wichtigsten Grundstücksarten - Vergleich nach Ämtern und amtsfreien Gemeinden im Berichtsjahr 2006

	unbebaute Grundstücke	bebaute Grundstücke	land- und forst- wirtschaftlich genutzte Grundstücke
Amt Bad Wilsnack/Weisen	23	38	56
Gemeinde Groß Pankow (Prignitz)	11	32	78
Gemeinde Gumtow	14	26	55
Gemeinde Karstädt	14	32	78
Amt Lenzen-Elbtalau	4	28	80
Amt Meyenburg	17	34	52
Gemeinde Plattenburg	16	30	61
Amt Putlitz-Berge	8	45	89
Stadt Perleberg	16	62	55
Stadt Wittenberge	30	60	7
Stadt Pritzwalk	34	49	51

In der Stadt Pritzwalk (+78,9 %), in der Gemeinde Gumtow (+250,0 %), in der Gemeinde Plattenburg (+128,0 %), in der Gemeinde Karstädt (+100,0 %) und im Amt Lenzen-Elbtalau (-20 %) sind auffällige Änderungen bei den Verkäufen unbebauter Grundstücke zu verzeichnen.

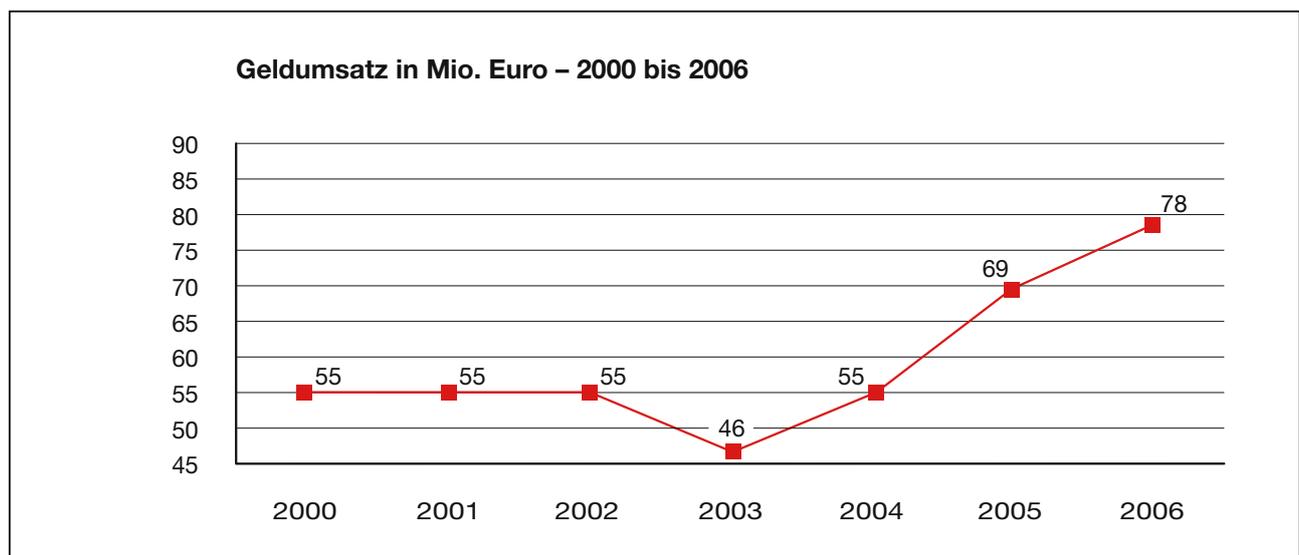
Bei bebauten Grundstücken sind in der Gemeinde Gumtow (-27,8 %) und in der Stadt Pritzwalk (-25,8 %) die stärksten Rückgänge festzustellen während in den Gemeinden Groß Pankow (+28,0 %) und Plattenburg (+20,0 %) die Verkaufszahlen angestiegen sind.

Die Verkäufe von land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken haben im Vergleich zum Vorjahr im Landkreis Prignitz um 10,5 % zugenommen.

Unter Berücksichtigung der Verkäufe aller Grundstücksarten sind die Veränderungen zum Jahr 2005 im Amt Meyenburg (-35,1 %), in der Stadt Wittenberge (-34,9 %) und im Amt Lenzen-Elbtalau (+33,0 %) am deutlichsten.

4.2 Geldumsatz

Gegenüber 2005 ist der Geldumsatz, bezogen auf alle Grundstücksarten, von 68,5 Mio. Euro auf 78,1 Mio. Euro gestiegen. Das bedeutet einen Umsatzanstieg von 14,0 %.



Der bereits im Vorjahr festgestellte Umsatzanstieg bei bebauten Grundstücken setzt sich im Jahr 2006 mit einem weiteren Anstieg um 24,2 % fort. Auf bebaute Grundstücke entfällt dabei ein Anteil von 82,8 % des gesamten Geldumsatzes. Es folgen die Teilmärkte für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen mit 12,5 % und für unbebaute Grundstücke mit 3,5 % Anteil am Geldumsatz.

Der Geldumsatz für Eigentumswohnungen ist trotz seines geringen Anteils am gesamten Geldumsatz um 85,6 % gegenüber dem Jahr 2005 gesunken.

In den Ämtern Bad Wilsnack/Weisen (17,7 Mio. Euro) und Meyenburg (16,1 Mio. Euro) sind insgesamt die größten Geldumsätze festzustellen. In der Stadt Wittenberge ging der Geldumsatz auf 14,0 Mio. Euro zurück. Auch in den Städten Perleberg mit 7,6 Mio. Euro und Pritzwalk mit 7,3 Mio. Euro ist der gesamte Geldumsatz im Vergleich zum Jahr 2005 gesunken.

Geldumsatz nach den wichtigsten Grundstücksarten im Vergleich in Mio. Euro

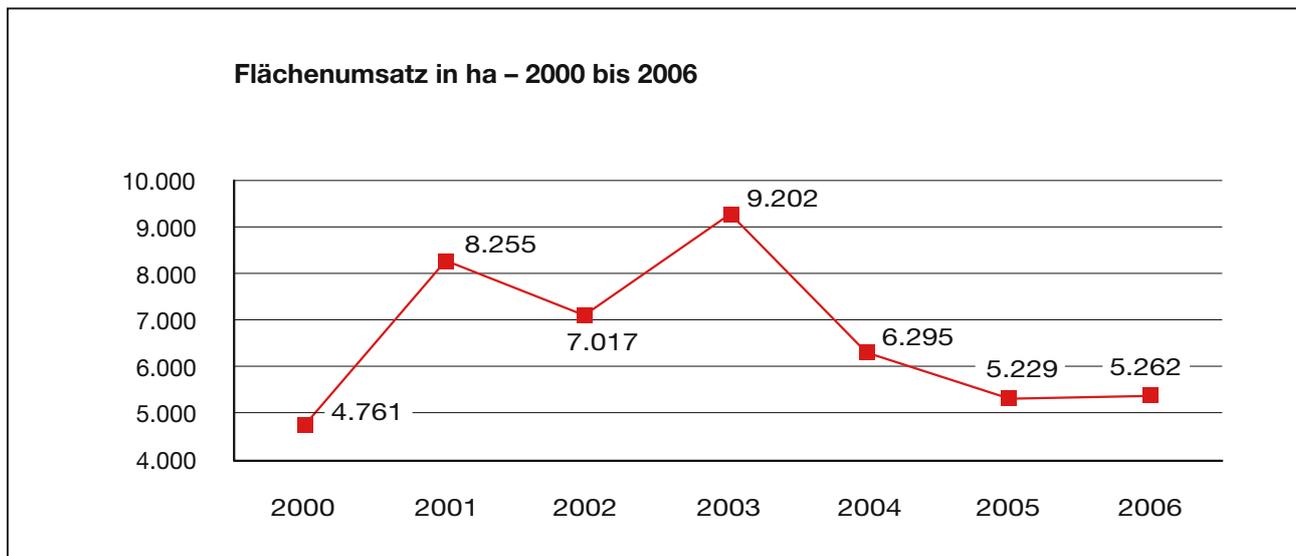
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
unbebaute Grundstücke	5	5	4	3	3	4	3
bebaute Grundstücke	34	30	37	25	35	52	65
land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke	12	16	11	16	13	9	10

4.3 Flächenumsatz

Im Landkreis Prignitz hat sich der Flächenumsatz mit 5.262 ha gegenüber dem Vorjahr kaum verändert. Land- und forstwirtschaftliche Verkäufe stellen mit 4.959 ha mit 94,3 % den Hauptanteil am Flächenumsatz. Bei unbebauten Grundstücken (+28,8 %) und bei bebauten Grundstücken (+21,2 %) ist ein Anstieg des Flächenumsatzes festzustellen.

Flächenumsatz nach den wichtigsten Grundstücksarten im Vergleich in ha

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
unbebaute Grundstücke	86	65	34	30	25	33	42
bebaute Grundstücke	217	210	143	151	210	161	195
land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke	4.420	7.912	6.730	8.880	5.909	4.958	4.959



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 2006 wurden 187 Kaufverträge über unbebaute Grundstücke (Bauland) im Landkreis Prignitz abgeschlossen. Das bedeutet gegenüber 2005 einen Anstieg von 20,6 %. Der Flächenumsatz stieg mit 41,9 ha um 28,8 % an während der Geldumsatz mit 2,7 Mio. Euro um 29,6 % sank.

Es wechselten 161 Grundstücke durch Kauf, 3 durch Tausch und 23 aus sonstigen Anlässen den Eigentümer.

Als Veräußerer oder Erwerber traten zu 54 % natürliche Personen auf, in 25 % der Kauffälle war die öffentliche Hand beteiligt und weitere 21 % der Kauffälle wurden unter der Beteiligung anderer juristischer Personen geschlossen.

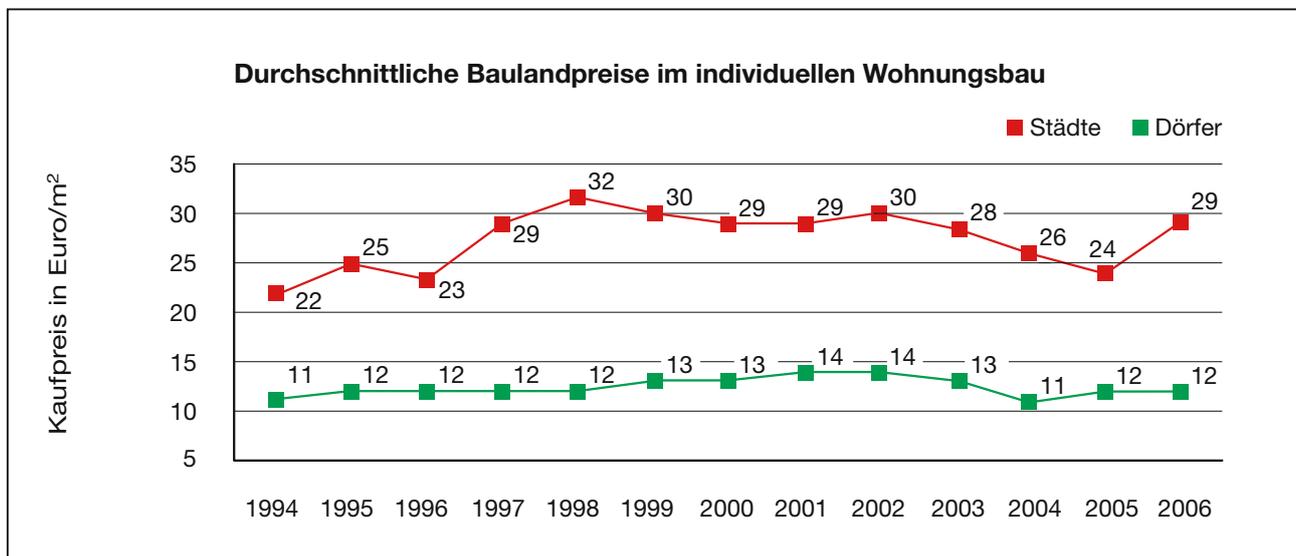
5.2 Individueller Wohnungsbau

Von den insgesamt 187 Kaufverträgen unbebauter Grundstücke entfallen 138 Verträge mit einem Flächenumsatz von 16,2 ha und einem Geldumsatz von 1,1 Mio. Euro auf den individuellen Wohnungsbau.

5.2.1 Preisniveau

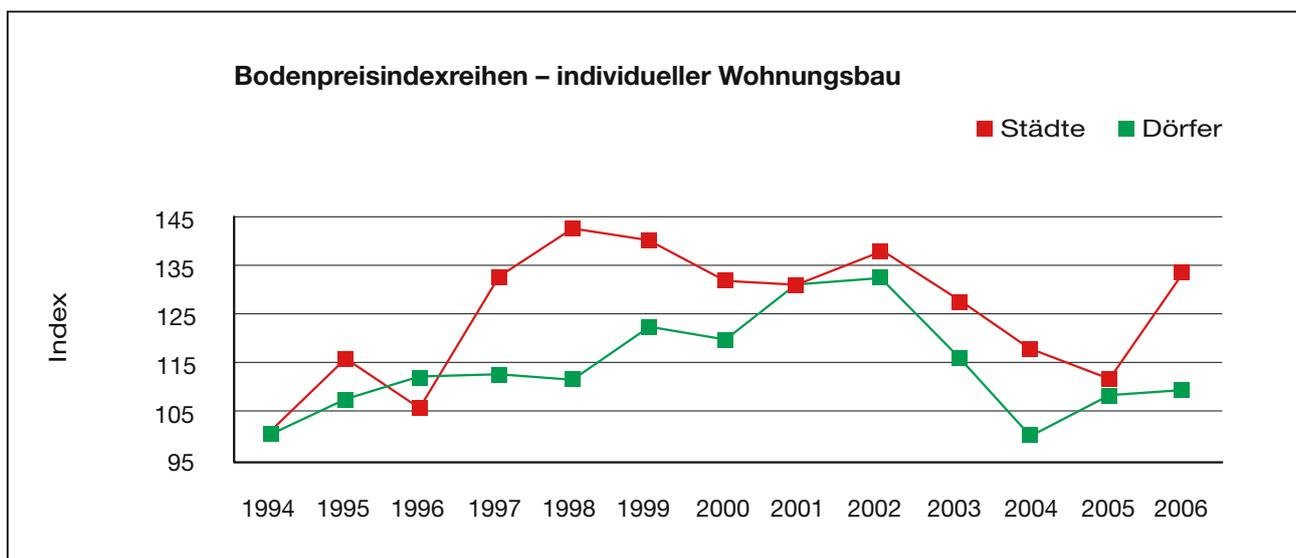
Bezogen auf den gesamten Landkreis veränderte sich der durchschnittliche Preis für erschließungsbeitragsfreies Wohnbauland im individuellen Wohnungsbau gering. Bei 47 auswertbaren Verträgen und einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 918 m² beträgt der durchschnittliche Kaufpreis, bezogen auf den gesamten Landkreis, 18,00 Euro/m².

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
2006	134	110



5.2.3 Umrechnungskoeffizienten (UK)

Die nachstehenden Tabellen zeigen die aus Kaufpreisen durch einfache Regression ermittelte Abhängigkeit des m²-Preises von der Flächengröße.

Für die Städte wurde eine Fläche von 700 m² gleich 1,0 gesetzt, für die Dörfer eine Fläche von 1.000 m².

Bei den Städten wurden 106 Kauffälle und bei den Dörfern 179 Kauffälle von selbständigen, erschlossenen, baureifen Grundstücken aus den Jahren 2000 bis 2005 untersucht und in die Regression einbezogen.

Für Flächengrößen außerhalb der Tabelle liegen keine gesicherten Erkenntnisse vor.

Dörfer				Städte			
m ²	UK	m ²	UK	m ²	UK	m ²	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	700	1,00		
800	1,02	1.700	0,94	800	0,99		
900	1,01	1.800	0,94	900	0,97		
1.000	1,00	1.900	0,93	1.000	0,95		
		2.000	0,93				

5.3 Geschosswohnungsbau

Der Geschosswohnungsbau spielt mit einem Anteil von 6,4 % am Gesamtumsatz unbebauter Flächen im Landkreis Prignitz nur eine untergeordnete Rolle. Im Jahr 2006 wurden 12 Verträge mit einem Flächenumsatz von 0,3 ha und einem Geldumsatz von 0,3 Mio. Euro geschlossen.

5.3.1 Preisniveau

Im Landkreis Prignitz wurden im Berichtszeitraum 4 auswertbare Grundstücke für Geschosswohnungsbau veräußert. Es handelt sich hier um Flächen für den Bau von Mehrfamilienhäusern mit einer mittleren Grundstücksgröße von 602 m² und einem durchschnittlichen Preis von 11,00 Euro/m².

5.4 Gewerbliche Bauflächen

Im Berichtszeitraum 2006 wurden insgesamt 17 Verträge unbebauter Grundstücke für gewerbliche Nutzung mit einem Flächenumsatz von 16,0 ha und einem Geldumsatz von 1,1 Mio. Euro geschlossen. Das sind 9,1 % der Kauffälle des Teilmarktes der unbebauten Baugrundstücke.

5.4.1 Preisniveau

Von den insgesamt 24 Verträgen waren 10 selbstständig nutzbar. Die durchschnittliche Fläche betrug 12.403 m² bei einem Durchschnittspreis von 10,00 Euro/m² und einer Preisspanne von 4,00 Euro/m² bis 25,00 Euro/m².

Vergleich der Verkäufe von Bauland für gewerblich genutzte Grundstücke

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
im Durchschnitt Euro/m ²	8	9	11	17	17	9	10
Anzahl der Verkäufe	13	15	14	7	12	13	10

5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Für diesen Teilmarkt liegen keine auswertbaren Kauffälle vor.

5.6 Sonstiges Bauland

Für diesen Teilmarkt liegen keine auswertbaren Kauffälle vor.

5.7 Erbbaurechte

Im Jahr 2006 wurden 4 Kauffälle erfasst, die aufgrund des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes abgeschlossen wurden und mit dem Einfamilienhaus der Käufer bebaut waren. Aus den Kaufverträgen wurde ein Erbbauzinssatz für die unbebauten Grundstücke von 2 % ermittelt.

6. Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

6.1 Allgemeines

Im Berichtszeitraum 2006 wurden im Landkreis Prignitz 662 Verträge über land- und forstwirtschaftliche Flächen geschlossen. Das bedeutet einen Anstieg von 10,5 % gegenüber dem Vorjahr. Der Geldumsatz beträgt 9,8 Mio. Euro. Das ist gegenüber 2005 ein Anstieg von 9,8 %.

Es wechselten 612 Grundstücke durch Kauf, 11 durch Zwangsversteigerung, 20 durch Flurbereinigungsverfahren und 19 aus sonstigen Anlässen den Eigentümer.

Als Veräußerer traten zu 66,9 % Nichtlandwirte auf. Erwerber landwirtschaftlich genutzter Grundstücke waren zu 49,5 % Landwirte. Weitere 45,5 % wurden von sonstigen Erwerbern gekauft.

Der Flächenumsatz ist mit 4.959 ha im Vergleich zum Vorjahr nahezu unverändert. Von den genannten 662 Verträgen entfallen 78 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

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Acker	105	103	129	81	137	104	95
Grünland	84	81	88	97	101	80	107
Wechselland	73	101	77	55	65	69	67
Dauerkulturen	1	3	–	–	3	1	1
Forstwirtschaft	53	152	166	168	184	170	186
landwirtschaftliche Betriebe (Höfe)	42	49	23	32	28	26	22
sonstige Nutzungen	138	138	115	99	82	96	106

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 2006 sind nach Aussage des Sachbereichs Landwirtschaft des Landkreises Prignitz entsprechend Agrarförderantrag 623 Betriebe mit 139.463 ha landwirtschaftlicher Nutzfläche registriert worden. Die Antragsflächen liegen zum Teil außerhalb des Landkreises Prignitz. Die durchschnittliche Betriebsgröße liegt damit bei 224 ha.

Quelle 2.2

6.2.1 Preisniveau

Die Preise für Acker- und Grünlandflächen haben sich gegenüber 2005 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 2006 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: 0,24 Euro/m² bei 33 Bodenpunkten

Grünland: 0,21 Euro/m² bei 37 Bodenpunkten

Die Bodenpunkte spiegeln die durchschnittliche Bodenqualität im Landkreis wider.

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 Bodenrichtwertsitzung (16. Januar 2007)

	Anzahl der auswertbaren Verträge	Ø Bodenwertzahl	mittlerer Kaufpreis Euro/m ²	Kaufpreisspanne	
				Minimum Euro/m ²	Maximum Euro/m ²
Acker	50	33	0,24	0,10	0,45
Grünland	31	37	0,21	0,12	0,29

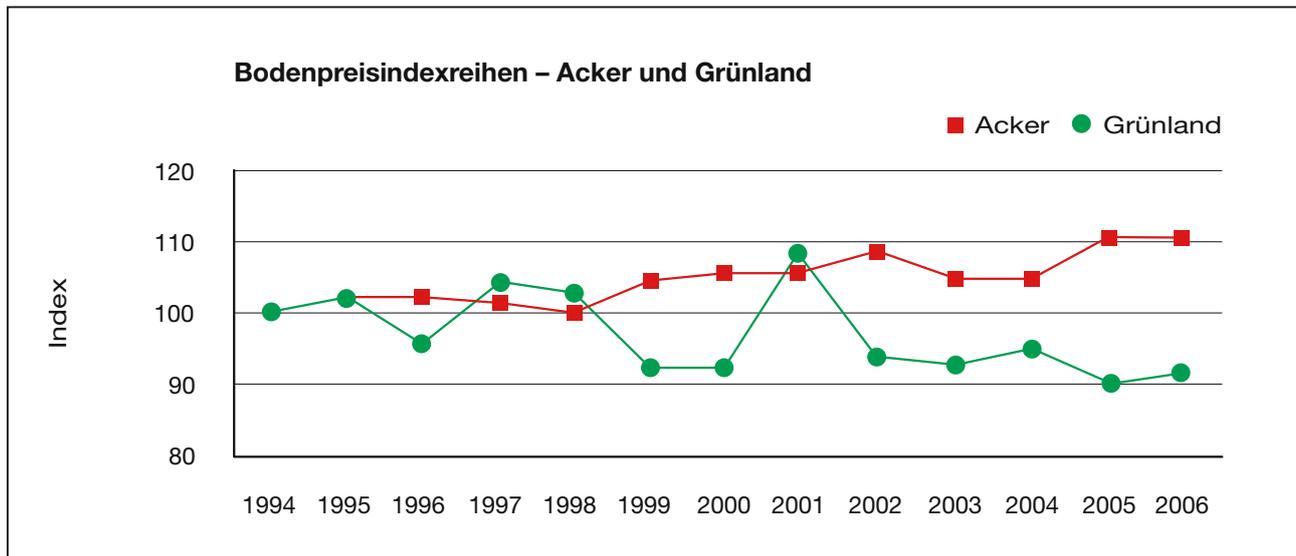
Die nachfolgenden Übersichten zeigen die durchschnittlich gezahlten Kaufpreise gegliedert nach Bodenwertzahlen:

Ackerzahl	Anzahl der auswertbaren Verträge	mittlerer Kaufpreis Euro/m ²
bis 30	16	0,18
31 bis 40	24	0,25
41 bis 50	9	0,32
51 bis 60	1	0,39

Grünlandzahl	Anzahl der auswertbaren Verträge	mittlerer Kaufpreis Euro/m ²
bis 30	2	0,14
31 bis 40	23	0,21
41 bis 50	6	0,25
51 bis 60	–	–

6.2.2 Bodenpreisindexreihe

	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Acker	100	102	102	101	100	104	106	107	109	106	106	111	111
Grünland	100	102	96	102	101	92	92	109	93	92	95	90	92



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 50 Ackerland- und 31 Grünlandverkäufe aus dem Jahr 2006 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. Die vom Gutachterausschuss beschlossenen Bodenrichtwerte sind in der Tabelle hervorgehoben dargestellt.

Ackerzahl	Euro/m ²	Grünlandzahl	Euro/m ²
20	0,14		
21	0,15		
22	0,16		
23	0,17		
24	0,17		
25	0,18		
26	0,19		
27	0,19		
28	0,20	28	0,17
29	0,21	29	0,17
30	0,22	30	0,17
31	0,22	31	0,18
32	0,23	32	0,19
33	0,24	33	0,19
34	0,24	34	0,20
35	0,25	35	0,20
36	0,26	36	0,21
37	0,27	37	0,21
38	0,28	38	0,22
39	0,28	39	0,22
40	0,29	40	0,23
41	0,30	41	0,23
42	0,31	42	0,24
43	0,31	43	0,25
44	0,32	44	0,25
45	0,33	45	0,26
46	0,34	46	0,26
47	0,34	47	0,27
48	0,35	48	0,27
49	0,36	49	0,27
50	0,37		
51	0,37		

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 zu 80 % Nadelbäume (hauptsächlich Kiefern) und ca. 20 % Laubbäume, wobei der Anteil an Laubbäumen im Zuge des Waldumbauprogramms stetig zunimmt. So wurden im Jahr 2006 54 Hektar Nadelholzreinbestände mit Laubholz, meist Eichen und Buchen, unterbaut und so in stabile, standortgerechte Mischbestände überführt.

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 unzureichen-

den Waldaufschlusses aber auch zum Erreichen besserer Holzabsatzmöglichkeiten, haben sich ca. 1.935 Waldbesitzer mit einer Fläche von 21.200 ha in 19 Forstbetriebsgemeinschaften zusammengeschlossen.

Die Privatisierung der BVVG-Flächen wurde 2006 weiter vorangetrieben, so dass in der Prignitz nur noch wenige kleine Restflächen (ca. 2.000 ha) zum Verkauf anstehen.

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 ²	Maximum Euro/m ²
1996	27	0,09	0,01	0,20
1997	68	0,07	0,01	0,20
1998	84	0,06	0,01	0,27
1999	59	0,09	0,02	0,47
2000	50	0,12	0,02	0,51
2001	113	0,09	0,03	0,30
2002	74	0,11	0,01	0,37
2003	91	0,10	0,02	0,26
2004	125	0,10	0,00	0,34
2005	126	0,10	0,01	0,27
2006	142	0,12	0,01	0,35

13 Kaufverträge enthielten Aussagen über den Preisanteil des Bestandes am Gesamtkaufpreis. Für diese Verträge betrug der Anteil durchschnittlich 39 %.

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 ²	Anzahl der Verträge
Grundstück für Forstwirtschaft				
	keine Aussage	keine Aussage	0,11	76
Waldgrundstück mit Laubholzbestand				
	bis 40	2,2	0,05	1
	40 bis 79	2,0	0,12	4
	ab 80	2,3	0,14	7
Waldgrundstück mit Nadelholzbestand				
	bis 40	2,1	0,12	6
	40 bis 79	1,6	0,11	12
	ab 80	2,4	0,08	7
Waldgrundstück mit Mischwald				
	bis 40	1,3	0,10	2
	40 bis 79	1,6	0,13	21
	ab 80	1,8	0,11	7
ohne Bestand	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 Jahr 2006 insgesamt 8 Kauffälle im Zusammenhang mit dem Bau von Windkraftanlagen registriert. Der durchschnittliche Kaufpreis lag bei 1,32 Euro/m² bei einer Preisspanne von 0,26 Euro/m² bis 3,11 Euro/m².

Eine Kaufpreisaufteilung in Standort-, Wege- und sonstige Flächen erfolgt nur in 5 Kaufverträgen. Die nachfolgende Übersicht zeigt Kaufpreise aus den Jahren 2004 bis 2006:

	Kaufpreis in Euro/m ²	Fläche in m ²
Standortflächen	1,74	755
Wegeflächen	0,99	8.278
Sonstige Flächen	0,31	24.563

7.2 Flächen für Deichbau

Aus Anlass des Deichbauprogramms an der Elbe und ihren Nebenflüssen wurden für die Sanierung von Deichen im Jahr 2006 52 Verkäufe mit durchschnittlich 1,28 Euro/m² abgeschlossen. Die Verkäufe lagen zwischen 0,35 Euro/m² und 12,00 Euro/m².

7.3 Abbauflächen

Insgesamt wurden 2006 im Landkreis Prignitz 3 Verkäufe von Grundstücken für Kiesabbau mit durchschnittlich 0,10 Euro/m² getätigt, bei einer Kaufpreisspanne von 0,05 bis 0,16 Euro/m².

7.4 Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wurden 2006 im Landkreis 7 Verkäufe mit durchschnittlich 0,24 Euro/m² getätigt. Es handelt sich dabei um ehemals landwirtschaftlich genutzte Flächen, für die in den vorliegenden Fällen durchschnittlich 120 % des örtlichen landwirtschaftlichen Bodenrichtwertes gezahlt wurden.



7.5 Verkehrsflächen

Die Auswertung der Verkäufe von Verkehrsflächen im Berichtszeitraum 2006, bezogen auf den angrenzenden bzw. örtlichen Bodenrichtwert, wurde zum Stichtag 01. Januar 2007 durchgeführt.

	Anzahl der auswertbaren Verkäufe	% vom örtlichen Bodenrichtwert
in den Ortslagen	29	35
Im Außenbereich	61	170

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

Bei Ankäufen von Verkehrsflächen nach dem Verkehrsflächenbereinigungsgesetz oder dem Flurbereinigungsgesetz richten sich die Kaufpreise der Grundstücke nach den in diesen Gesetzen enthaltenen Regelungen.

7.6 Hausgärten

Die Auswertung der Kaufverträge von Hausgärten und Hinterlandflächen erfolgte in Abhängigkeit vom jeweiligen Bodenrichtwert des Vorderlandes (baureif) zum Stichtag 01. Januar 2007 für den Auswertzeitraum von einem Jahr. Die Kaufverträge aus den Städten Perleberg, Pritzwalk und Wittenberge wurden mit den Kaufverträgen aus den Kleinstädten Bad Wilsnack, Karstädt, Lenzen (Elbe), Meyenburg und Putlitz zusammengefasst.

Jahr	Städte und Kleinstädte		Dörfer	
	Anzahl der auswertbaren Verträge	% vom örtlichen Bodenrichtwert	Anzahl der auswertbaren Verträge	% vom örtlichen Bodenrichtwert
2000	19	45	49	35
2001	31	25	47	35
2002	20	30	50	35
2003	21	40	77	35
2004	25	40	22	30
2005	14	45	41	40
2006	7	35	31	30

7.7 Kleingärten

Im Berichtszeitraum 2006 wurden im Landkreis Prignitz 37 Kleingärten veräußert. Bei der Auswertung blieben Kaufverträge von Kleingärten mit Baulichkeiten (Lauben, Gartenhäusern u.ä.) unberücksichtigt.

	Anzahl der auswertbaren Verkäufe	mittlerer Kaufpreis Euro/m ²
Perleberg, Pritzwalk, Wittenberge	16	1,20
Bad Wilsnack, Karstädt, Lenzen (Elbe), Meyenburg, Putlitz	5	0,70
Dörfer	11	1,10

8. Bebaute Grundstücke

8.1 Allgemeines

Im Berichtsjahr 2006 wurden insgesamt 436 bebaute Grundstücke im Landkreis Prignitz veräußert. Das bedeutet gegenüber 2005 eine Rückgang von 8,2 %.

Die veräußerten bebauten Grundstücke entfallen auf folgende Gebäudearten:

- 182 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser
- 101 Reihenhäuser und Doppelhaushälften
- 31 Mehrfamilienhäuser
- 46 Geschäfts- und Verwaltungsgebäude
- 73 sonstige Gebäude und
- 3 Wochenendhäuser

Der Flächenumsatz ist um 21,2 % und der Geldumsatz um 24,2 % auf 64,7 Mio. Euro gestiegen.

Verteilung der Verkäufe bebauter Grundstücke auf den Landkreis:

	Anzahl	Flächensumme (1.000 m ²)	Geldsumme (100T-Euro)
Amt Bad Wilsnack/Weisen	38	113	167
Gemeinde Groß Pankow (Prignitz)	32	290	10
Gemeinde Gumtow	26	125	13
Gemeinde Karstädt	32	264	21
Amt Lenzen-Elbtalaue	28	70	12
Amt Meyenburg	34	203	143
Gemeinde Plattenburg	30	109	13
Amt Putlitz-Berge	45	356	11
Stadt Perleberg	62	115	67
Stadt Wittenberge	60	133	127
Stadt Pritzwalk	49	171	62
Gesamtsumme	436	1.950	647

Art des Erwerbs (insgesamt und wichtigste Gebäudearten)

	alle Gebäude- arten	Ein- u. Zweifamilien- häuser, Doppel- haushälften, Reihenhäuser	Mehrfamilien- häuser	Geschäfts-/ Verwaltungs- gebäude
Kauf	399	262	23	41
Zwangsversteigerung	37	21	8	5
Gesamtsumme	436	283	31	46

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
	70.000	10.000 / 210.000	66

gruppiert nach Baujahren

Baujahr	mittleres Baujahr	mittlerer Gesamtkaufpreis in Euro	Anzahl der auswertbaren Kauffälle
bis 1948	1913	56.000	24
1949 – 1970	1952	69.000	11
1971 – 1990	1981	91.000	9
nach 1990	1998	127.000	10

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

im gesamten Landkreis

Wohnfläche Euro/m ²	mittlere Wohnfläche in m ²	Anzahl der auswertbaren Verträge
643	124	60

regional

Lage	Wohnfläche Euro/m ²	mittlere Wohnfläche in m ²	Anzahl der auswertbaren Verträge
Perleberg	917	140	6
Pritzwalk	1.377	115	3
Wittenberge	1.127	94	6
Kleinstädte	792	114	7
Dörfer	488	112	30

gruppiert nach Baujahren

Baujahr	Anzahl der auswertbaren Kauffälle	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche in m ²	mittlerer Wohnflächenpreis Euro/m ²
bis 1948	22	1914	109	517
1949 – 1970	11	1952	114	644
1971 – 1990	9	1981	112	853
nach 1990	10	1998	124	1045

8.2.2 Preisentwicklung

Mit 182 verkauften freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern ist die Anzahl gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 14,2 % gesunken. Dabei wurden 98,5 ha (+26,0 %) Fläche und 9,6 Mio. Euro (-13,3 %) 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 2006
- 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 2006 ein. Ausgeschlossen davon wurden Verkäufe mit ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen, übergroßen Grundstücken sowie individuell gestalteten Gebäuden und Grundstücke im Außenbereich.

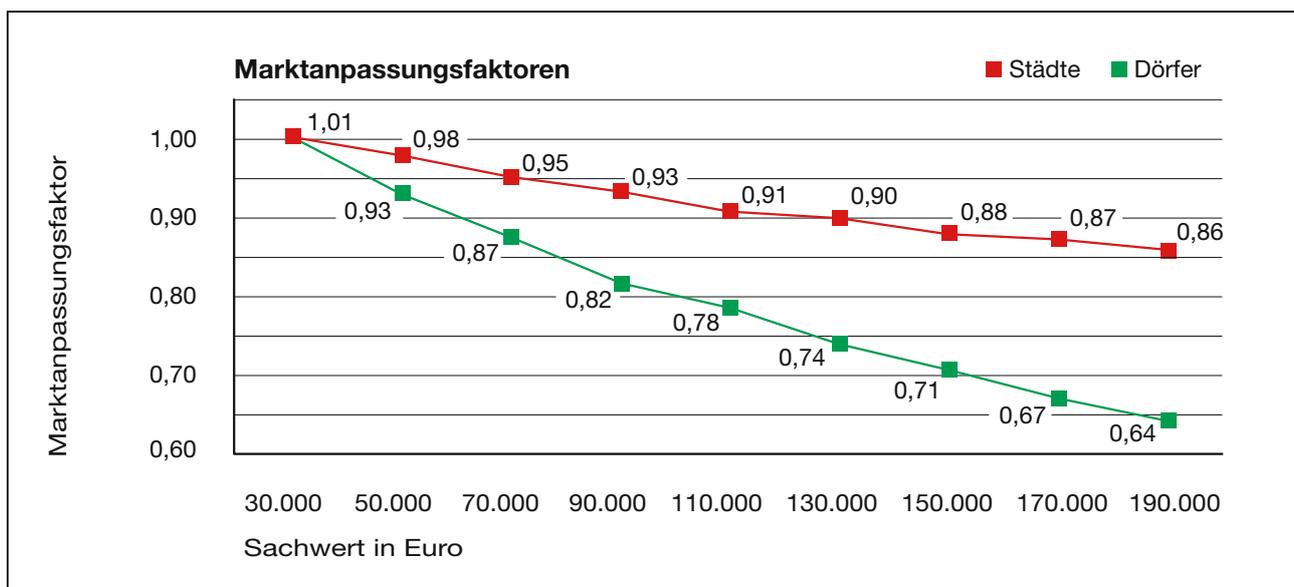
Um den Einfluss der Lage innerhalb des Kreisgebietes zu verdeutlichen, erfolgt die Auswertung gesondert für folgende Regionen:

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

Die Untersuchungen zeigen ein regional unterschiedliches Marktverhalten. Bei Sachwerten unter 30.000 Euro wird ein geringer Zuschlag gezahlt. In allen anderen Preiskategorien werden Ein- und Zweifamilienhäuser nur mit Abschlägen vom Sachwert veräußert. Für Sachwerte, die außerhalb der Tabelle liegen, verfügt der Gutachterausschuss über kein ausreichendes Datenmaterial, um Marktanpassungsfaktoren zu berechnen.

Der Tabelle liegen 31 Kauffälle in den Städten und 25 Kauffälle in den Dörfern aus dem Jahr 2006 zugrunde.

Sachwert in Euro	Städte	– Marktanpassungsfaktor –	Dörfer
30.000	1,01		1,01
50.000	0,98		0,93
70.000	0,95		0,87
90.000	0,93		0,82
110.000	0,91		0,78
130.000	0,90		0,74
150.000	0,88		0,71
170.000	0,87		0,67
190.000	0,86		0,64



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
	45.000	10.000 / 120.000	54

gruppiert nach Baujahren

Baujahr	mittleres Baujahr	mittlerer Gesamtkaufpreis in Euro	Anzahl der auswertbaren Kauffälle
bis 1948	1919	48.000	36
1949 – 1970	1954	47.000	7
1971 – 1990	1981	89.000	3
nach 1990	–	–	0

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

im gesamten Landkreis

	Wohnfläche Euro/m ²	mittlere Wohnfläche in m ²	Anzahl der auswertbaren Verträge
	547	97	44

regional

Lage	Wohnfläche Euro/m ²	mittlere Wohnfläche in m ²	Anzahl der auswertbaren Verträge
Perleberg	567	98	12
Pritzwalk	1.024	112	2
Wittenberge	590	103	7
Kleinstädte	403	115	8
Dörfer	605	83	15

gruppiert nach Baujahren

Baujahr	Anzahl der auswertbaren Kauffälle	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche in m ²	mittlerer Wohnflächenpreis Euro/m ²
bis 1948	34	1920	96	562
1949 – 1970	7	1954	102	475
1971 – 1990	3	1981	95	948
nach 1990	0	–	–	–

8.3.2 Preisentwicklung

Im Auswertzeitraum wurden 101 Kauffälle von Reihenhäusern und Doppelhaushälften registriert. Das entspricht gegenüber 2005 einem Anstieg von 2,0 %. Dabei wurden 12,0 ha (+11,3 %) Fläche und 3,6 Mio. Euro (-16,5 %) umgesetzt.

8.3.3 Marktanpassungsfaktoren

Siehe Punkt 8.2.3

In die Untersuchungen zu den Marktanpassungsfaktoren unter Punkt 8.2.3 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. Das Einfamilienhaus hat Vorrang bei der Schaffung von Wohneigentum. Die Anzahl der Verkäufe sank auf 6 Kauffälle im Jahr.

Die auswertbaren Kaufpreise liegen bei einem mittleren Wohnflächenpreis von 1.037 Euro/m². Dabei handelt es sich sowohl um Erstverkäufe als auch um Weiterveräußerungen.

Laut einer älteren Aussage aus der Fachzeitschrift GuG (Grundstücksmarkt und Grundstückswert) sind von den 50er Jahren bis 2003 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.

Erstverkäufe 2006	mittlerer Kaufpreis in Euro	mittlerer Wohnflächenpreis Euro/m ²	mittlere Wohnfläche in m ²	Anzahl der auswertbaren Verträge
Baujahr bis 1989 (modernisiert)	60.000	845	71	1
Baujahr ab 1990 (Neubau)	56.000	988	56	2

Weiterveräußerungen 2006	mittlerer Kaufpreis in Euro	mittlerer Wohnflächenpreis Euro/m ²	mittlere Wohnfläche in m ²	Anzahl der auswertbaren Verträge
Baujahr bis 1989 (modernisiert)	34.000	339	100	1
Baujahr ab 1990 (Neubau)	78.000	1.529	51	2

Regionale Übersicht

Ort	mittlerer Kaufpreis in Euro	mittlerer Wohnflächenpreis Euro/m ²	mittlere Wohnfläche in m ²	Anzahl der auswertbaren Verträge
Pritzwalk	72.000	1.301	58	3

8.4.2 Preisentwicklung

Jahr	mittlerer Kaufpreis in Euro	mittlere Wohnfläche in m ²	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
2006	60.000	64	6



8.5 Teileigentum

Im Landkreis wurde im Jahr 2006 kein Teileigentum verkauft.

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
	64.000	10.000 / 185.000	11

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

im gesamten Landkreis

	Wohnfläche Euro/m ²	mittlere Wohnfläche in m ²	Anzahl der auswertbaren Verträge
	207	352	9

Regionale Übersicht

Lage	Wohnfläche Euro/m ²	mittlere Wohnfläche in m ²	Anzahl der auswertbaren Verträge
Perleberg	340	485	1
Pritzwalk	111	295	2
Wittenberge	215	374	5
Kleinstädte	–	–	0
Dörfer	80	373	1

gruppiert nach Baujahren

Baujahr	Anzahl der auswertbaren Kauffälle	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche in m ²	mittlerer Wohnflächenpreis Euro/m ²
bis 1948	9	1907	352	207
nach 1948	keine Kauffälle			

8.6.2 Preisentwicklung

Im Berichtszeitraum 2006 wurden 31 Mehrfamilienhäuser mit einem Flächenumsatz von 7,0 ha (+18,1 %) und einem Geldumsatz von 2,0 Mio. Euro (-6,0 %) veräußert.

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. Erste Ergebnisse werden im Grundstücksmarktbericht 2006 des Oberen Gutachterausschusses veröffentlicht.

Von 2004 bis 2006 wurden im Landkreis Prignitz 4 Mehrfamilienhäuser verkauft, die für die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen brauchbar waren. Aus den Verträgen wurde ein Liegenschaftszinssatz von 8,0 % abgeleitet.

Modell der Berechnung siehe Punkt 8.7.3

8.7 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser

8.7.1 Preisniveau

Für eine Analyse dieses Teilmarktes liegt keine ausreichende Anzahl auswertbarer Kauffälle vor.

8.7.2 Preisentwicklung

Im Berichtszeitraum 2006 wurden 46 Geschäfts- und Verwaltungsgebäude mit einem Flächenumsatz von 16,0 ha und einem Geldumsatz von 16,4 Mio. Euro im Landkreis Prignitz veräußert. Der Flächenumsatz stieg um 7,7 %, der Geldumsatz verringerte sich gegenüber dem Vorjahr um 39,7 %.

8.7.3 Liegenschaftszinssätze

Siehe Punkt 8.6.3 Abs. 1 bis 4

Für Wohn- und Geschäftshäuser wurde bei 9 auswertbaren Kauffällen aus den Jahren 2004 bis 2006 ein Liegenschaftszinssatz von 7,9 % ermittelt.

Der Berechnung des Liegenschaftszinssatzes liegt folgendes Modell zugrunde:

Restnutzungsdauer:	mindestens 20 Jahre
Rohertrag:	tatsächliche auf Nachhaltigkeit geprüfte Nettokaltmiete
Verwaltungskosten:	in Anlehnung an II. Berechnungsverordnung
Instandhaltungskosten:	in Anlehnung an II. Berechnungsverordnung
Mietausfallwagnis:	2 % für Wohnnutzung 4 % für gewerbliche Nutzung

8.8 Gewerbe- und Industrieobjekte

Für eine Analyse dieses Teilmarktes liegen keine auswertbaren Kauffälle vor.

8.9 Sonstige bebaute Objekte

Im Jahr 2006 wurden 4 Kauffälle 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 2007 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.

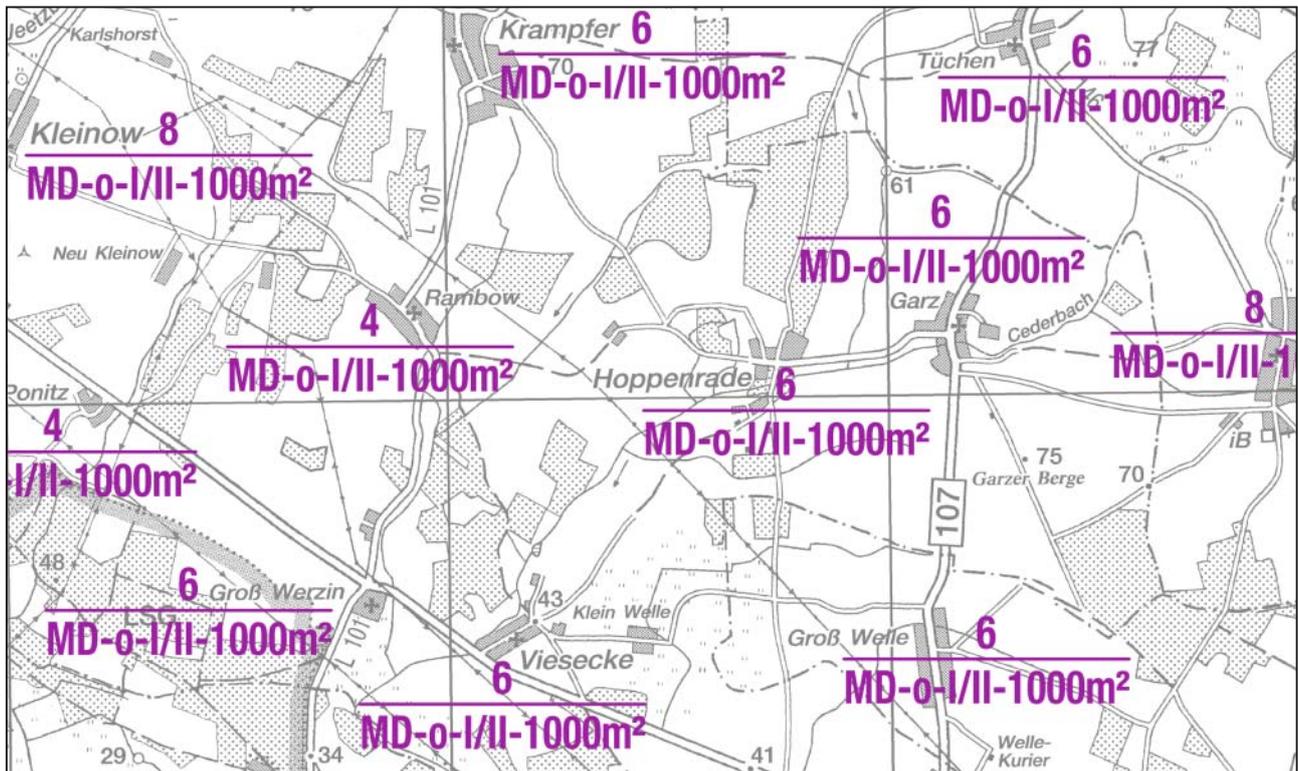
9.2 Bodenrichtwert für Bauland

Die Bodenrichtwerte für Bauland liegen in den Dörfern des Landkreises Prignitz zwischen 4,00 Euro/m² und 26,00 Euro/m². Die höheren Werte sind in neu erschlossenen Baugebieten bzw. in der Nähe von Städten zu finden.

Die Bodenrichtwerte für Misch- und Wohngebiete in den Kleinstädten Bad Wilsnack, Karstädt, Lenzen (Elbe), Meyenburg und Putlitz betragen zwischen 12,00 Euro/m² und 24,00 Euro/m².

In den Städten Perleberg, Pritzwalk und Wittenberge wurden Bodenrichtwerte zwischen 10,00 Euro/m² und 65,00 Euro/m² beschlossen.

Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte (Stichtag 01. Januar 2007)



9.3 Besondere Bodenrichtwerte

Für die Sanierungsgebiete Bad Wilsnack „Stadtkern“, Lenzen (Elbe) „Alter Stadtkern“, Perleberg „Historischer Stadtkern“, Putlitz „Innenstadt“, Wittenberge „Altstadt“ und „Packhofviertel“ wurden allgemeine Bodenrichtwerte mit Anfangswertqualität beschlossen. Für das Sanierungs- und Stadumbauegebiet in Wittenberge „Jahnschulviertel“ wurde kein Bodenrichtwert beschlossen.

9.4 Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Grundstücke

Der Gutachterausschuss hat für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke Bodenrichtwerte beschlossen, die für den ganzen Landkreis gelten. Für Grundstücke, deren Bodenqualitäten vom Richtwertgrundstück abweichen, werden im Grundstücksmarktbericht Bodenwertreihen veröffentlicht (siehe Punkt 6.2.3).

Der Bodenrichtwert für Ackerland bei einer Ackerzahl von 33 beträgt 0,24 Euro/m².

Der Bodenrichtwert für Grünland bei einer Grünlandzahl von 37 beträgt 0,21 Euro/m².

Der Bodenrichtwert für Forsten einschließlich Bestand beträgt 0,12 Euro/m².

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 sammelt Mieten seit 2002 und passt die gesammelten Daten der aktuellen Marktentwicklung an.

In Zusammenarbeit mit einer Vielzahl von Vermietern im gesamten Landkreis hat der Gutachterausschuss im Berichtsjahr 240 neu geschlossene Mietverträge über Wohneinheiten und 21 Verträge über Gewerbeeinheiten gesammelt und ausgewertet.

Für die Aktualisierung und Ergänzung der Mietübersichten wurden Mietverträge der letzten 4 Jahre (2003 bis 2006) untersucht, wobei der Anteil der im Jahr 2005 geschlossenen Verträge überwiegt (57% aller Mieten).

Die folgenden Übersichten erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Eine Veröffentlichung der Ergebnisse erfolgt nur bei mehr als 3 Mietangaben.

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

10.2.1 Mieten nach Wohnflächen

Übersicht ohne Berücksichtigung von Gebäudeart und Baujahr

Wohnfläche m ²	Dörfer		Kleinstädte		Städte					
	Euro/m ²	Anzahl	Euro/m ²	Anzahl	Perleberg		Pritzwalk		Wittenberge	
					Euro/m ²	Anzahl	Euro/m ²	Anzahl	Euro/m ²	Anzahl
bis 30	–	2	–	3	3,64–4,04	9	–	3	–	1
31 bis 60	3,00–4,63	46	2,40–5,97	32	3,00–4,52	35	3,60–5,83	48	3,00–5,63	83
61 bis 90	2,60–4,57	17	3,00–4,94	21	3,00–5,07	34	3,80–4,56	15	3,38–5,51	54
ab 91	2,12–3,99	8	2,70–5,10	9	3,57–5,50	4	3,60–5,00	6	2,55–4,91	21

10.2.2 Mieten nach Gebäudeart

Übersicht ohne Berücksichtigung von Wohnungsgröße und Baujahr

Gebäudeart	Dörfer		Kleinstädte		Städte					
	Euro/m ²	Anzahl	Euro/m ²	Anzahl	Perleberg		Pritzwalk		Wittenberge	
					Euro/m ²	Anzahl	Euro/m ²	Anzahl	Euro/m ²	Anzahl
Einfamilienhaus	2,75 – 5,11	6	3,00 – 5,10	5	–	2	4,30 – 5,00	4	–	2
Zweifamilienhaus	–	3	2,40 – 4,61	5	–	1	–	1	–	2
Mehrfamilienhaus	2,60 – 4,58	72	2,62 – 5,20	48	2,65 – 5,07	72	2,45 – 5,83	63	2,55 – 6,42	111
Wohn- und Geschäftshaus	2,67 – 4,00	4	3,07 – 7,65	9	3,00 – 5,00	15	3,60 – 5,83	10	2,97 – 6,00	50

10.2.3 Mieten nach Baujahren

Übersicht ohne Berücksichtigung von Wohnungsgröße und Gebäudeart

Baujahr	Dörfer		Kleinstädte		Städte					
	Euro/m ²	Anzahl	Euro/m ²	Anzahl	Perleberg		Pritzwalk		Wittenberge	
					Euro/m ²	Anzahl	Euro/m ²	Anzahl	Euro/m ²	Anzahl
bis 1948	2,12 – 4,63	45	2,40 – 5,97	36	2,83 – 5,07	43	2,67 – 5,50	22	2,55 – 6,00	138
1949 bis 1970	2,00 – 4,38	30	2,62 – 5,20	22	3,62 – 4,04	16	4,26 – 4,79	16	4,31 – 5,50	7
1971 bis 1990	3,33 – 4,58	4	3,36 – 3,82	5	2,87 – 4,52	17	4,00 – 4,16	5	–	0
nach 1990	–	3	–	3	4,04 – 5,50	8	4,00 – 5,83	17	4,18 – 6,42	21

10.2.4 Mieten in Plattenbauten

Wohnfläche	Dörfer		Kleinstädte		Städte					
	Euro/m ²	Anzahl	Euro/m ²	Anzahl	Perleberg		Pritzwalk		Wittenberge	
m ²					Euro/m ²	Anzahl	Euro/m ²	Anzahl	Euro/m ²	Anzahl
bis 30	–	1	3,30 – 4,80	12	–	1	3,38 – 3,44	7	–	0
31 bis 60	3,00 – 4,58	18	3,09 – 4,41	27	2,89 – 4,03	109	2,56 – 4,82	97	3,04 – 4,60	14
61 bis 90	–	2	3,08 – 4,53	7	2,99 – 3,84	19	2,55 – 4,09	27	–	1

10.2.5 Gewerbmieten

Bei der Auswertung der Entgelte für Gewerbeeinheiten aus dem Jahr 2006 konnte aufgrund zu geringer Datenmengen nicht nach Dörfern, Kleinstädten und Städten unterschieden werden. Die folgende Übersicht soll einen groben Überblick geben.

	Anzahl	Nettokaltmiete		
		Euro/m ²	min.	max.
Büro	13	4,91	3,00	7,00
Einzelhandel	28	5,66	2,50	12,00
Gastronomie	3	–	–	–
Gewerbe/Werkstätten	4	2,00	1,00	3,50
Medizinische Einrichtungen	10	4,93	3,11	8,00

10.3 Pachten

Im Berichtszeitraum 2006 konnten durch den Sachbereich Landwirtschaft keine Pachtverträge zur Verfügung gestellt werden. Die Auswertung der bestehenden Pachtsammlung wurde insoweit aktualisiert, dass sie nur Verträge enthält deren Laufzeit nicht beendet ist.

Im Agrarbericht des Landes Brandenburg vom 31.05.2006 werden für das Land Brandenburg für Ackerland als durchschnittlicher Pachtzins 89 Euro/ha und für Grünland 82 Euro/ha angegeben.

Es wird weiter daran gearbeitet, die Pachtverträge im Landkreis Prignitz 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	63	1,80	17
1994	62	1,75	31
1995	63	1,75	154
1996	64	1,70	44
1997	75	2,05	112
1998	67	2,10	79
1999	75	2,00	111
2000	81	2,20	89
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	78	2,35	13
1994	80	2,25	67
1995	60	1,65	168
1996	67	2,00	35
1997	84	2,40	195
1998	70	2,20	72
1999	75	2,30	138
2000	85	2,40	125
2001	82	2,70	92
2002	91	2,50	74
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 den 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 ihrer Berufung geheim zu halten.

Im Landkreis Prignitz besteht der Gutachterausschuss für Grundstückswerte aus 13 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

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, fehlende Informationen soweit möglich ergänzt und danach in die Kaufpreissammlung aufgenommen.

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 31.12.2006 insgesamt 27.919 Kauffälle einschließlich Mieten und Pachten 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 von 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 1674, 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 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	gag@gll-ig.niedersachsen.de
Ostprignitz-Ruppin	Landkreis Ostprignitz-Ruppin Perleberger Str. 21 16866 Kyritz	033971 62-492 033971 62-409	gutachter@kva-opr.de
Regionalbereich Altmark	Regionalbereich Altmark Scharnhorststraße 89 39576 Stendal	03931 252-422 03931 252-499	gaa.altmark@lvermgeo.lsa-net.de
Parchim	Landkreis Parchim Putlitzer Str. 25 19370 Parchim	03871 722-463 03871 722-397	kva@lkparchim.de
Ludwigslust	Landkreis Ludwigslust Garnisonsstr. 1 19288 Ludwigslust	03874 624-2581 03874 624-2062	gutachterausschuss@ludwigslust.de
Oberer Gutachterausschuss im Land Brandenburg	LGB Robert-Havemann-Str. 4 15236 Frankfurt (Oder)	0335 5582-520 0335 5582-503	oberer.gutachterausschuss@geobasis-bb.de

Quellenangaben

- 1 Amt für Statistik Berlin-Brandenburg
- 2.1 Landkreis Prignitz, Geschäftsbereich II, Sachbereich Planung/Unternehmensbetreuung
- 2.2 Landkreis Prignitz, Geschäftsbereich IV, Sachbereich Landwirtschaft und Veterinärdienste
- 2.3 Landkreis Prignitz, Geschäftsbereich II, Sachbereich Kataster und Geoinformation
- 2.4 Landkreis Prignitz, Geschäftsbereich IV, Sachbereich Natur- und Gewässerschutz
- 3 Amt für Forstwirtschaft

