



**Grundstücksmarktbericht
Prignitz**

2007

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

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

Grundstücksmarktbericht 2007



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
3.3	Statistische Angaben	9
3.3.1	Verbraucherpreisindex	9
3.3.2	Bruttomonatsverdienst	10
4.	Übersicht über die Umsätze	10
4.1	Vertragsvorgänge	10
4.1.1	Regionale Verteilung	11
4.2	Geldumsatz	12
4.3	Flächenumsatz	13
5.	Bauland	14
5.1	Allgemeines	14
5.1.1	Art des Erwerbs	14
5.1.2	Beteiligte am Grundstücksmarkt	14
5.1.3	Baugenehmigungen	14
5.1.4	Preisindex für Wohngebäude	15
5.2	Individueller Wohnungsbau	15
5.2.1	Preisniveau	15
5.2.2	Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen	16
5.2.3	Umrechnungskoeffizienten	17
5.3	Geschosswohnungsbau	17
5.3.1	Preisniveau	17
5.4	Gewerbliche Bauflächen	18
5.4.1	Preisniveau	18
5.5	Bauerwartungsland und Rohbauland	18
5.6	Sonstiges Bauland	18
5.7	Erbbaurechte	18
6.	Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	19
6.1	Allgemeines	19
6.1.1	Regionale Verteilung	19
6.1.2	Art des Erwerbs	19
6.1.3	Beteiligte am Grundstücksmarkt	19
6.1.4	Langjähriger Vergleich der Umsatzzahlen	20
6.1.5	Anzahl der Verträge nach Gesamtkaufpreisen	20
6.1.6	Anzahl der Verträge nach Nutzungsarten	21
6.2	Landwirtschaftliche Flächen	21
6.2.1	Preisniveau	21
6.2.2	Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihe	22
6.2.3	Umrechnungskoeffizienten	23
6.3	Forstwirtschaftliche Flächen	24
6.3.1	Preisniveau	24
6.3.2	Preisentwicklung	25
6.3.3	Flächen nach Bonität und Alter des Bestandes	25
6.4	Verkäufe nach Flächenerwerbsverordnung	25
6.4.1	Preisniveau	26
7.	Sonstige unbebaute Grundstücke	27
7.1	Flächen für Windkraftanlagen	27
7.2	Flächen für Deichbau	27
7.3	Abbauflächen	27
7.4	Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	27
7.5	Zukünftige Verkehrsflächen	27
7.6	Hausgärten	28
7.7	Kleingärten	28

8.	Bebaute Grundstücke	29
8.1	Allgemeines	29
8.1.1	Regionale Verteilung	29
8.1.2	Art des Erwerbs	29
8.1.3	Beteiligte am Grundstücksmark	30
8.1.4	Langjähriger Vergleich der Umsatzzahlen	30
8.1.5	Anzahl der Verträge nach Gesamtkaufpreisen	30
8.2	Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser	31
8.2.1	Preisniveau	31
8.2.2	Preisentwicklung	32
8.2.3	Marktanpassungsfaktoren	32
8.3	Reihenhäuser, Doppelhaushälften	33
8.3.1	Preisniveau	33
8.3.2	Preisentwicklung	34
8.3.3	Marktanpassungsfaktoren	34
8.4	Wohnungseigentum	34
8.4.1	Preisniveau	34
8.4.2	Preisentwicklung	35
8.5	Teileigentum	35
8.6	Mehrfamilienhäuser	35
8.6.1	Preisniveau	35
8.6.2	Preisentwicklung	36
8.6.3	Liegenschaftszinssätze	36
8.7	Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	36
8.7.1	Preisniveau	36
8.7.2	Preisentwicklung	36
8.7.3	Liegenschaftszinssätze	36
8.8	Gewerbe- und Industrieobjekte	37
8.9	Sonstige bebaute Objekte	37
9.	Bodenrichtwerte	37
9.1	Gesetzlicher Auftrag	37
9.2	Bodenrichtwert für Bauland	38
9.3	Besondere Bodenrichtwerte	38
9.4	Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Grundstücke	39
10.	Nutzungsentgelte / Mieten / Pachten	39
10.1	Nutzungsentgelte	39
10.2	Mieten	39
10.2.1	Mieten nach Wohnflächen	39
10.2.2	Mieten nach Gebäudeart	40
10.2.3	Mieten nach Baujahren	40
10.2.4	Mieten in Plattenbauten	40
10.2.5	Gewerbemieten	40
10.3	Pachten	41
10.3.1	Ackerland	41
10.3.2	Grünland	41
11.	Aufgaben des Gutachterausschusses	41
11.1	Gutachterausschuss	41
11.2	Geschäftsstelle	42
11.3	Kaufpreissammlung	42
11.4	Bodenrichtwerte Online	43
11.5	Oberer Gutachterausschuss	43
	Anhang	44
	Quellenangaben	44

1. Der Grundstücksmarkt in Kürze

Der Grundstücksmarkt im Landkreis Prignitz war im Jahr 2007 im wesentlichen durch folgende Entwicklungen geprägt:

- stabile Baulandpreise in Dorflagen
- steigende Preise für land- und forstwirtschaftliche Flächen
- sinkende Baulandpreise in den Städten und Kleinstädten

Kaufverträge

Für das Berichtsjahr 2007 wurden von den beurkundenden Stellen 1.606 Verträge über bebaute und unbebaute Grundstücke beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte zur Führung der Kaufpreissammlung eingereicht. Die Anzahl der Kaufverträge stieg im Vergleich zum Vorjahr um rund 5 % an.

Flächenumsatz

Der Flächenumsatz blieb im Jahr 2007 im Vergleich zum Vorjahr nahezu unverändert und betrug 5.176 ha.

Geldumsatz

Der Geldumsatz ist gegenüber dem Vorjahr um rund 8 % gestiegen und betrug im Jahr 2007 rund 84 Mio. Euro.

Unbebaute Grundstücke

In den Dörfern sind keine signifikanten Änderungen erkennbar. Der Preis für unbebaute Grundstücke verharrt in den Dorflagen auf dem niedrigen Niveau der Vorjahre. Das Preisniveau in den Städten und Kleinstädten ist im vergangenen Jahr gesunken und setzte den seit dem Jahr 2002 andauernden Abwärtstrend der Bodenpreise fort, der im Vorjahr unterbrochen wurde.

Bebaute Grundstücke

Im Berichtsjahr nahm die Anzahl der Verträge um 22 % zu. Der Geldumsatz stieg um rund 3 % und der Flächenumsatz um rund 7 %. Auf das Gebiet der Stadt Wittenberge entfallen rund 60 % des Geldumsatzes bei einem Anteil von rund 19 % an den Kaufverträgen über bebaute Grundstücke.

Eigentumswohnungen

Wie in den Vorjahren spielen Eigentumswohnungen auf dem Grundstücksmarkt im Landkreis Prignitz weiterhin keine bedeutende Rolle. Es wurden 11 Eigentumswohnungen im Gesamtwert von rund 800.000 Euro veräußert.

Landwirtschaftlich genutzte Grundstücke

Für Ackerland, Grünland und Forsten sind die Preise im Jahr 2007 angestiegen. Auf die Gemeinden Groß Pankow (Prignitz) und Karstädt entfielen dabei zusammen rund 32 % aller land- und forstwirtschaftlichen Kaufverträge. Rund ein Drittel der gehandelten Fläche wurde aufgrund von Verträgen nach der Flächenerwerbsverordnung veräußert.

2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Die im vorliegenden Grundstücksmarktbericht veröffentlichten Daten und Aussagen zur Umsatz und Preisentwicklung im Jahr 2007 beruhen auf der Auswertung aller Kaufverträge des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs, die für das Berichtsjahr bis zum 15.02.2008 in die Kaufpreissammlung aufgenommen wurden. Der Grundstücksmarktbericht kann bei Angaben zu Vorjahren von älteren Veröffentlichungen geringfügig abweichen. Die Abweichungen im aktuellen Bericht beruhen auf Kauffällen, die in der Geschäftsstelle erst nach früheren Veröffentlichungen erfasst oder durch spätere Beurkundungen nachträglich geändert wurden.

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.

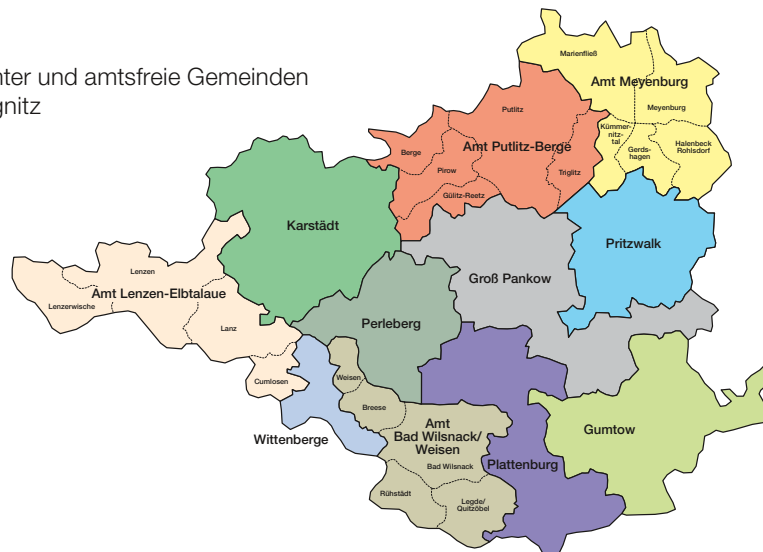
Der Gutachterausschuss hat die Kaufverträge über Grundstücke im Landkreis Prignitz ausgewertet, die im vergangenen Jahr abgeschlossen wurden. Die Ergebnisse der Auswertung werden im Grundstücksmarktbericht veröffentlicht. Der Bericht dient der allgemeinen Markttransparenz. Er hat außerdem das Ziel, über 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



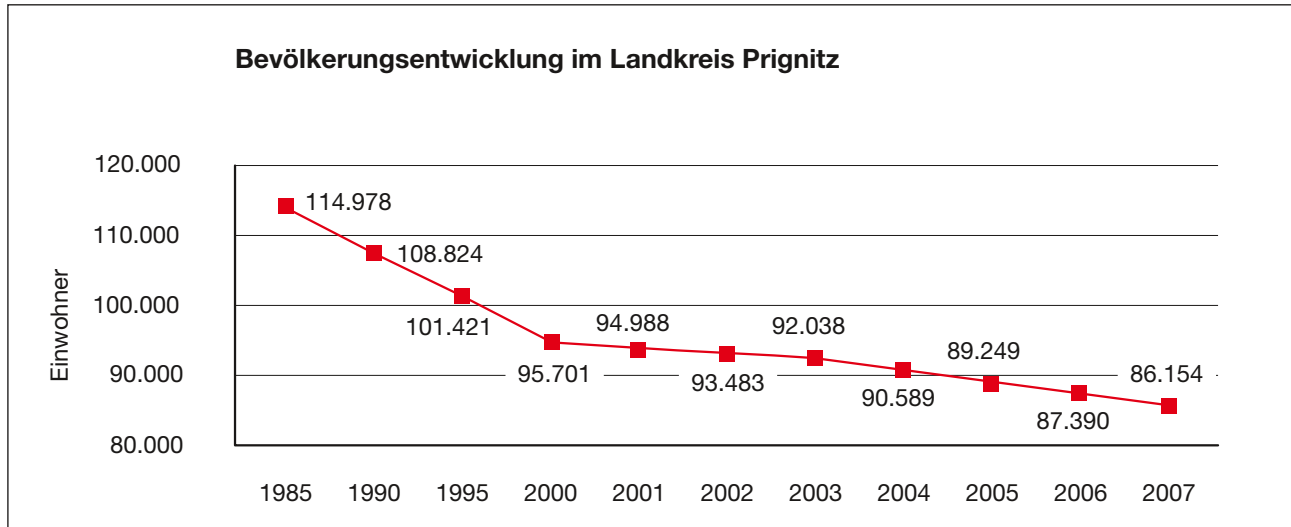
amtsfreie Städte, Ämter und amtsfreie Gemeinden des Landkreises Prignitz



3. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

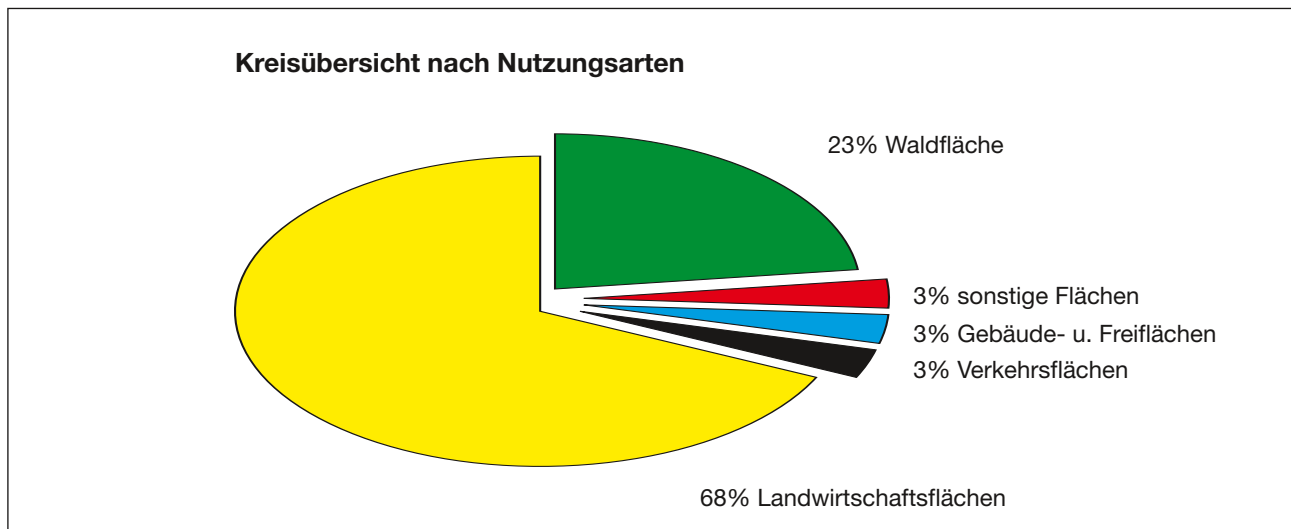
3.1 Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen

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 86.154 Einwohner (Stichtag: 31.10.2007, 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 gute Lebensqualität in Stadt und Land. Über 883 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 602 in die Denkmalliste des Landes Brandenburg eingetragen. (Quelle 2.5)

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 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 41,2 % das Prädikat „EU-Vogelschutzgebiet“ (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, Metallerzeugung, 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, 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.

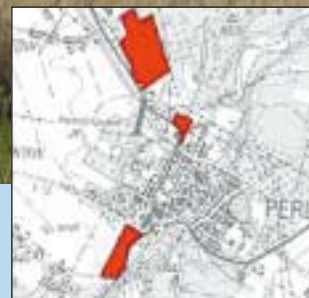
Gewerbegebiete im Landkreis Prignitz



Falkenhagen



Pritzwalk



Perleberg



Wittenberge



Karstädt



Lenzen

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.

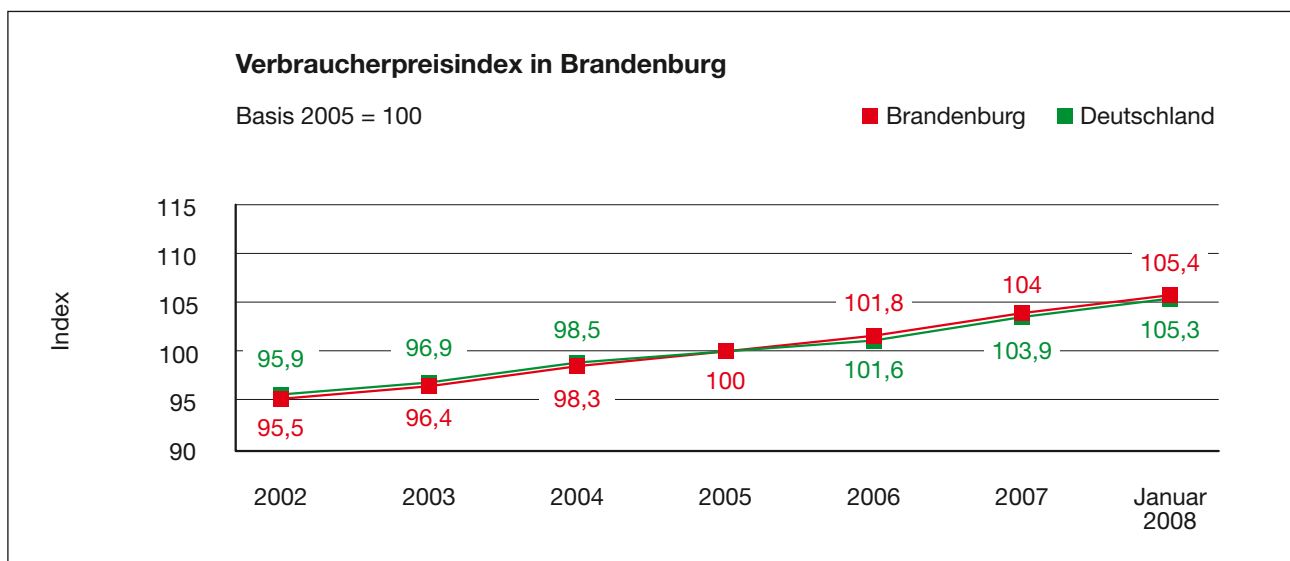
Mit dem Hafen Wittenberge ist über die Elbe als bedeutende Binnenwasserstraße die Anbindung der Region auch an das europäische Binnenwasserstraßennetz gesichert.

Quelle 2.1

3.3 Statistische Angaben

3.3.1 Verbraucherpreisindex

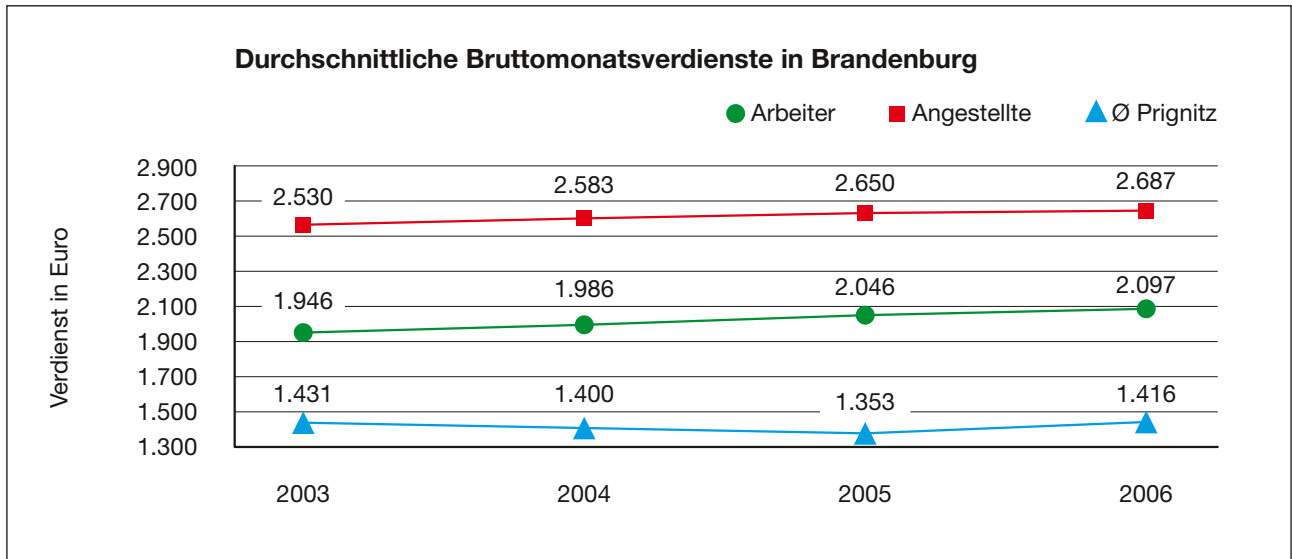
Mit den Verbraucherpreisindizes Deutschland und Brandenburg wird für das jeweilige Erfassungsgebiet die durchschnittliche Preisentwicklung aller Waren und Dienstleistungen gemessen, die von privaten Haushalten für Konsumzwecke gekauft werden. Sie bilden umfassend die Veränderungen der Preise für Güter des täglichen Bedarfs, für Mieten, langlebige Wirtschaftsgüter und für Dienstleistungen ab. Alle fünf Jahre nehmen die Ämter für Statistik eine Umstellung auf einen aktuelleren Warenkorb vor. Diese Umstellung beeinflusst die Ergebnisse nach Aussage des statistischen Bundesamtes jedoch nur geringfügig. (Basis 2005 = 100)



Quellen 1 und 4

3.3.2 Bruttomonatsverdienst

Der Bruttomonatsverdienst enthält alle vom Arbeitgeber laufend gezahlten Beträge an den Arbeitnehmer vor Abzug der Lohnsteuer, der Arbeitnehmerbeiträge zur Sozialversicherung, zu anderen Versicherungen sowie sonstiger Verpflichtungen. Fehler! Keine gültige Verknüpfung.

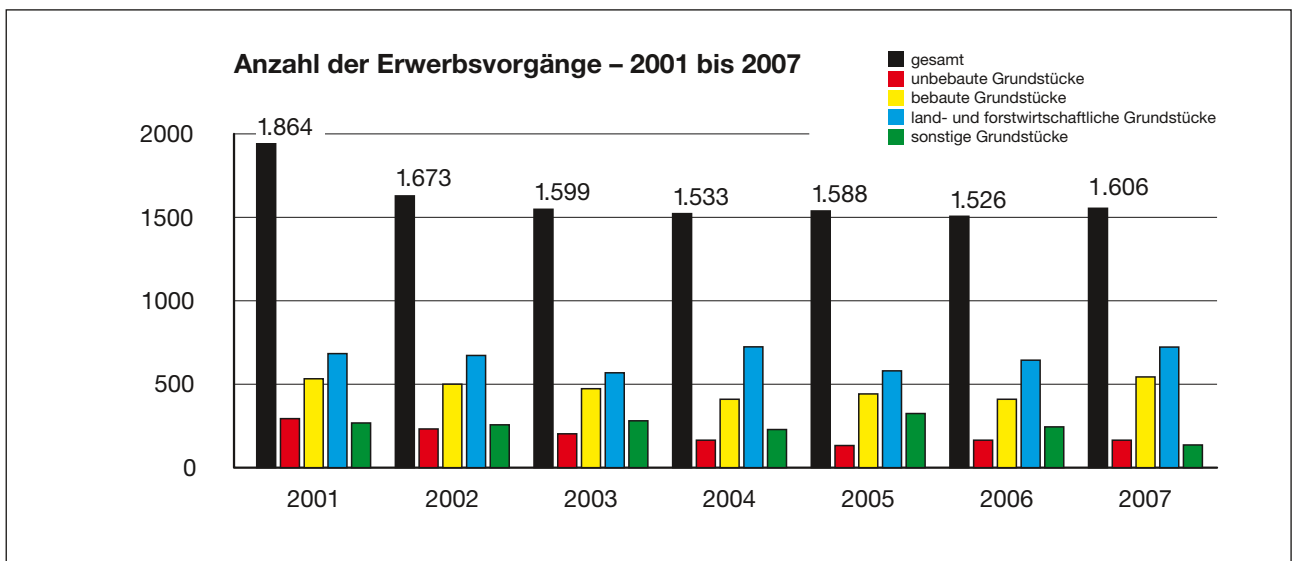


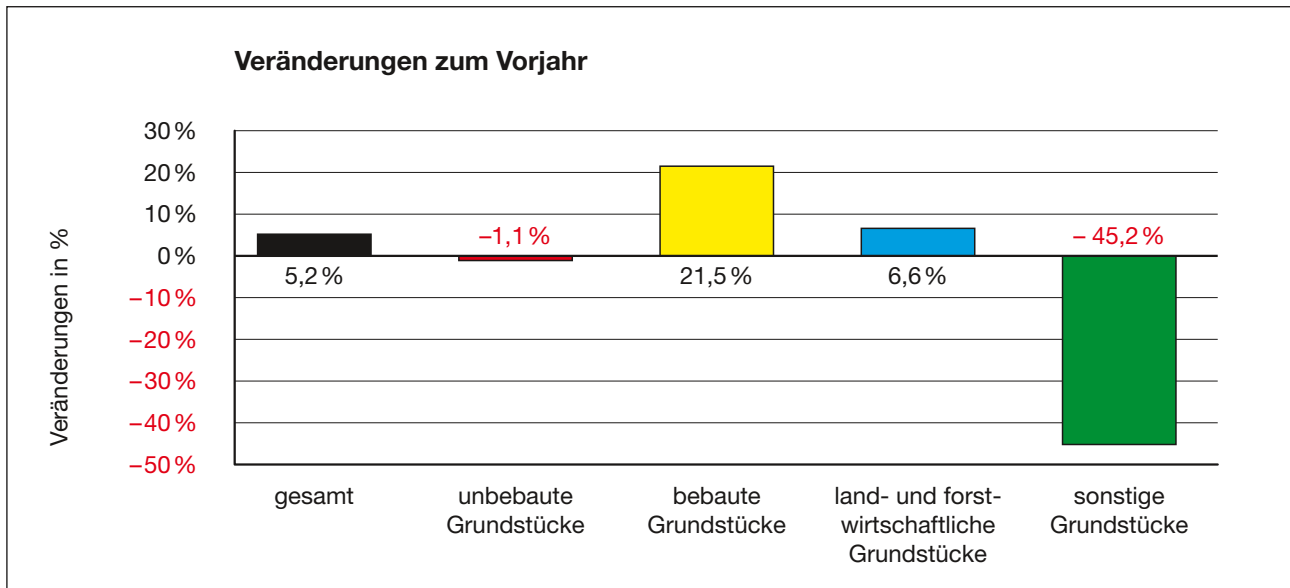
Quelle 1

4. Übersicht über die Umsätze

4.1 Vertragsvorgänge

Im Berichtsjahr 2007 sind beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte 1.606 Erwerbsvorgänge (Kauffälle) eingegangen, registriert und ausgewertet worden. Die Anzahl der registrierten Kaufverträge stieg um 5,2 % gegenüber dem Vorjahr. Verträge, die unter dem Aspekt des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes (18), der Flächenerwerbsverordnung (98) und anderer ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse getätigt wurden, sind aufgrund der besonderen Situation nur mengenstatistisch erfasst. Sie wurden bei der Auswertung nicht mit herangezogen.





Auszug der wichtigsten Grundstücksarten

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
unbebaute Grundstücke	301	238	217	160	155	187	185
bebaute Grundstücke	598	500	483	406	475	438	532
land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	698	686	596	740	599	662	706

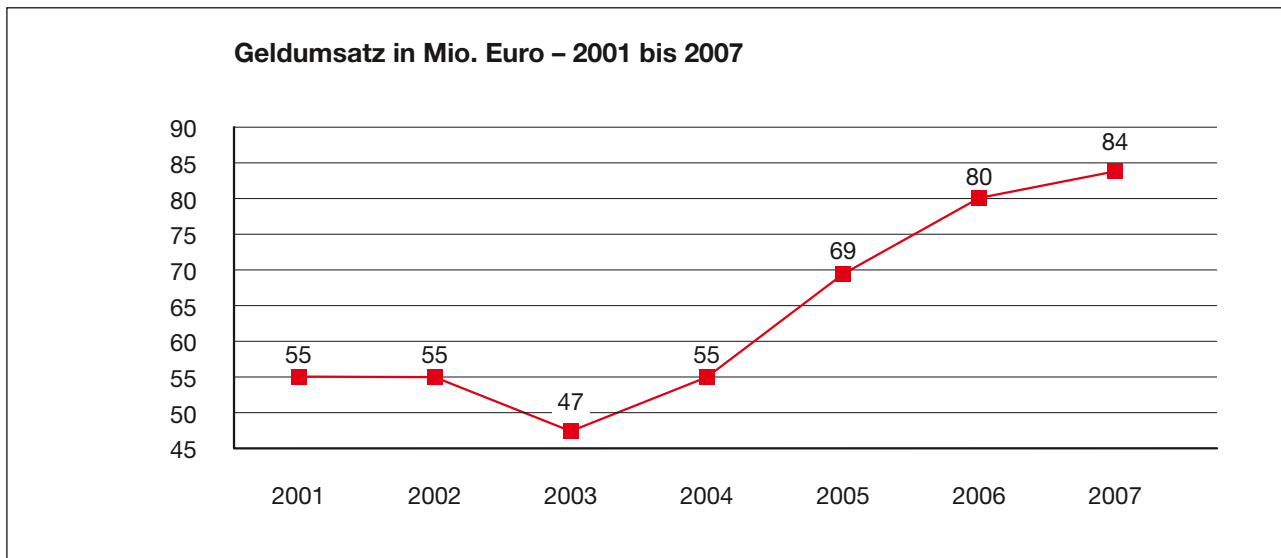
4.1.1 Regionale Verteilung

Anzahl Kauffälle nach den wichtigsten Grundstücksarten (Veränderung zum Vorjahr in %)

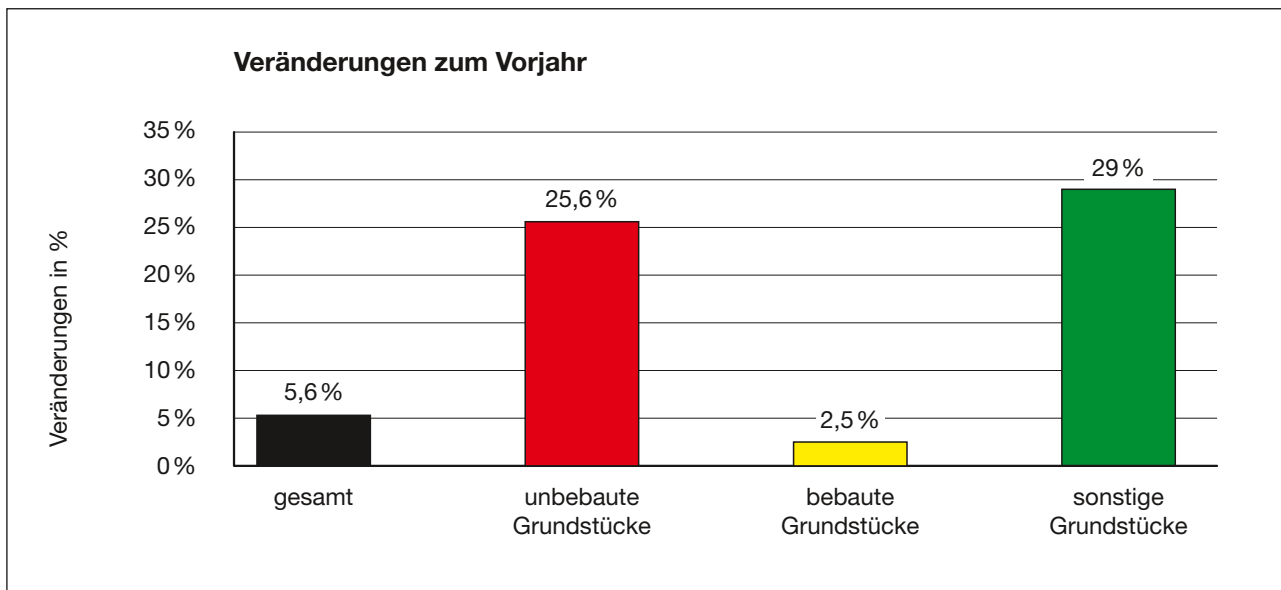
	unbebaute Grundstücke	bebaute Grundstücke	land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke
Amt Bad Wilsnack/Weisen	26 13,0%	43 13,2%	61 8,9%
Gemeinde Groß Pankow (Prignitz)	7 -36,4%	33 3,1%	109 39,7%
Gemeinde Gumtow	5 -64,3%	34 30,8%	77 40,0%
Gemeinde Karstädt	9 -35,7%	50 56,3%	118 51,3%
Amt Lenzen-Elbtalau	25 525,0%	49 75,0%	55 -31,3%
Amt Meyenburg	9 -47,1%	27 -20,6%	60 15,4%
Gemeinde Plattenburg	5 -68,8%	33 10,0%	52 -14,8%
Amt Putlitz-Berge	8 0,0%	36 -20,0%	58 -34,8%
Stadt Perleberg	27 68,8%	68 9,7%	39 -29,1%
Stadt Wittenberge	27 -10,0%	101 68,3%	21 200,0%
Stadt Pritzwalk	37 8,8%	58 13,7%	56 9,8%
Gesamtsumme	185 -1,1%	532 21,5%	706 6,6%

4.2 Geldumsatz

Gegenüber 2006 ist der Geldumsatz, bezogen auf alle Grundstücksarten, von 80 Mio. Euro auf 84,1 Mio. Euro gestiegen. Das bedeutet einen weiteren Umsatzanstieg von 5 %. Seit dem Tiefpunkt im Jahr 2003 nahm der Geldumsatz stetig zu und ist seitdem auf 182,6 % gewachsen.



Die Hälfte des Geldumsatzes (42,1 Mio. Euro) wurde in der Stadt Wittenberge erzielt. Es folgen die Teilmärkte in Pritzwalk (10,5 Mio. Euro) und Perleberg (4,7 Mio. Euro) mit den nächsthöheren Umsätzen.

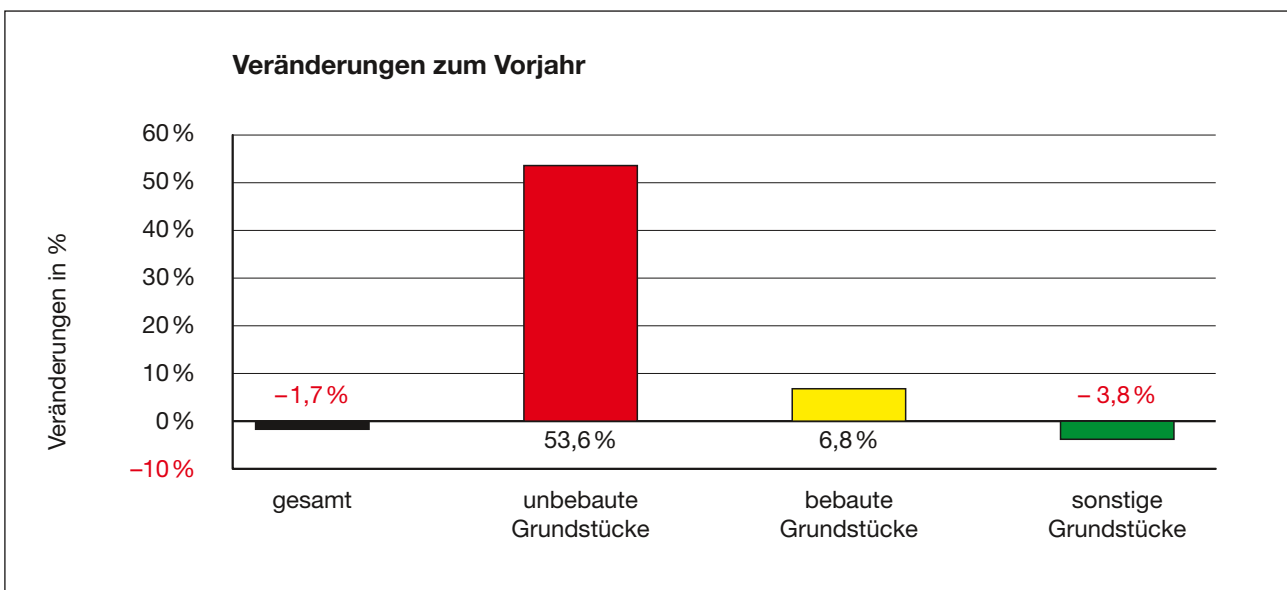
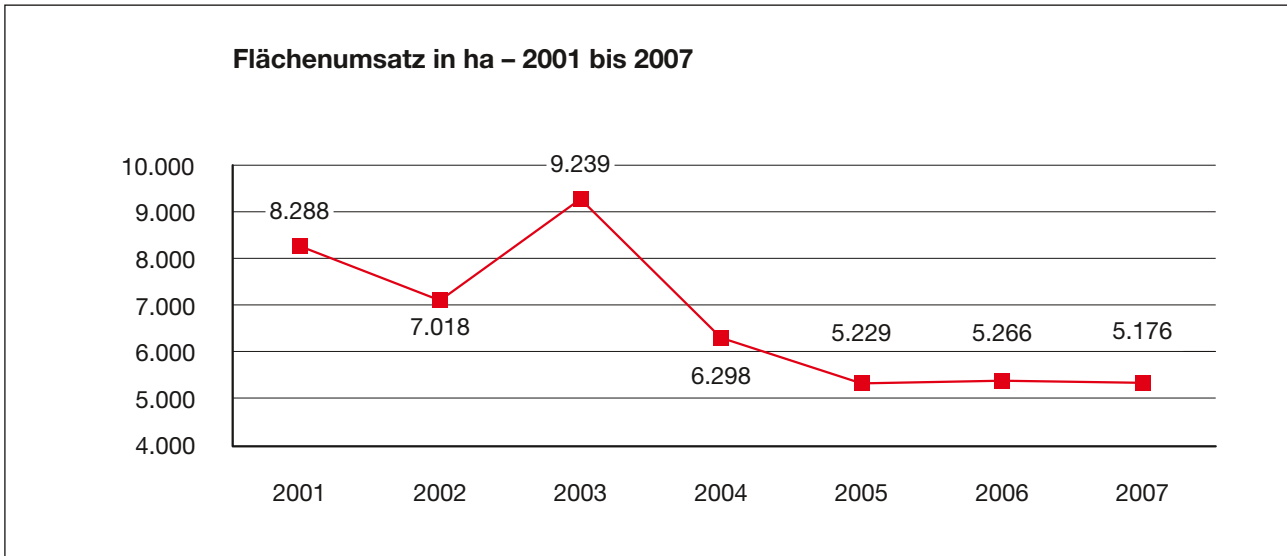


Geldumsatz nach den wichtigsten Grundstücksarten im Vergleich in Mio. Euro

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
gesamt	55	55	47	55	69	80	84
unbebaute Grundstücke	5	4	3	3	4	3	2
bebaute Grundstücke	30	37	25	35	52	67	68
land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke	16	11	16	13	9	10	13

4.3 Flächenumsatz

Im Landkreis Prignitz hat sich der Flächenumsatz mit 5.176 ha gegenüber dem Vorjahr kaum verändert. Land- und forstwirtschaftliche Verkäufe bilden mit 4.770 ha und 92,2 % den Hauptanteil am Flächenumsatz. Bei unbebauten Grundstücken (+ 53,6 %) und bei bebauten Grundstücken (+ 6,8 %) ist ein Anstieg des Flächenumsatzes festzustellen, der den leichten Rückgang bei land- und forstwirtschaftlichen Verkäufen nahezu ausgleicht.



Flächenumsatz nach den wichtigsten Grundstücksarten im Vergleich in ha

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
gesamt	8288	7018	9239	6298	5229	5266	5176
unbebaute Grundstücke	65	34	30	26	33	42	64
bebaute Grundstücke	211	143	151	210	161	199	213
land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke	7.943	6.731	8.881	5.909	4.958	4.959	4770



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.

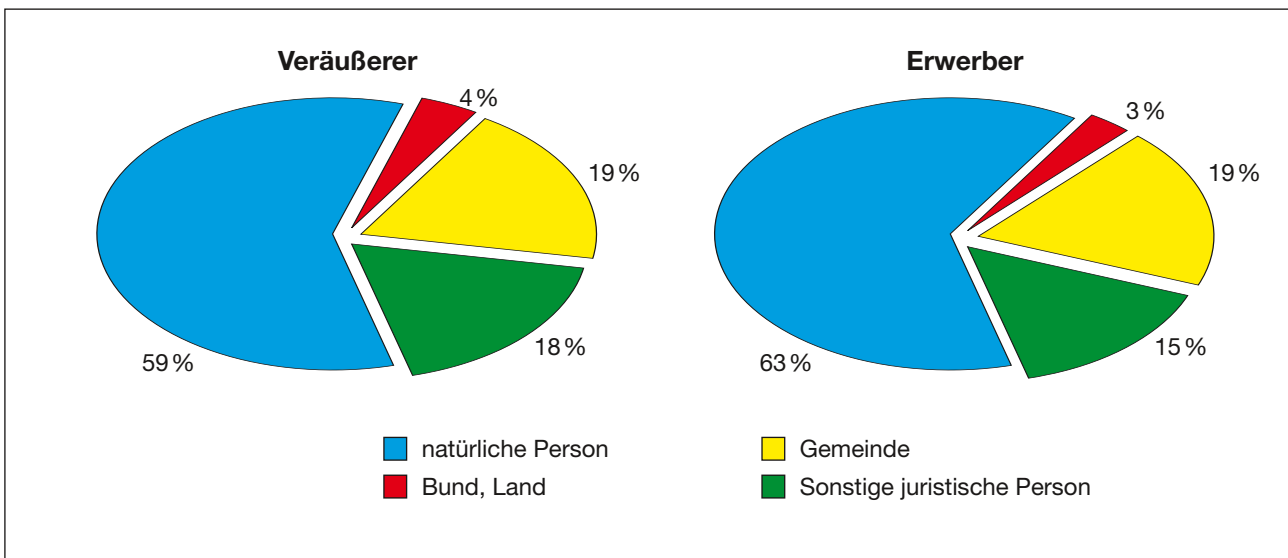
Im Berichtszeitraum 2007 wurden 185 Kaufverträge über unbebaute Grundstücke (Bauland) im Landkreis Prignitz abgeschlossen. Das bedeutet gegenüber 2006 einen Rückgang um 1,1 %. Der Flächenumsatz stieg mit 64,4 ha um 52,4 % an während der Geldumsatz mit 2,0 Mio. Euro um 33,3 % sank. Die Stadt Wittenberge hat am Flächenumsatz des Jahres 2007 einen Anteil von 64,3 %.

5.1.1 Art des Erwerbs

Es wechselten 176 Grundstücke durch Kauf, 2 durch Tausch und 7 aus sonstigen Anlässen den Eigentümer.

5.1.2 Beteiligte am Grundstücksmarkt

In der folgenden Grafik werden die Beteiligten am Grundstücksmarkt prozentual nach der Anzahl der Verträge dargestellt.



5.1.3 Baugenehmigungen

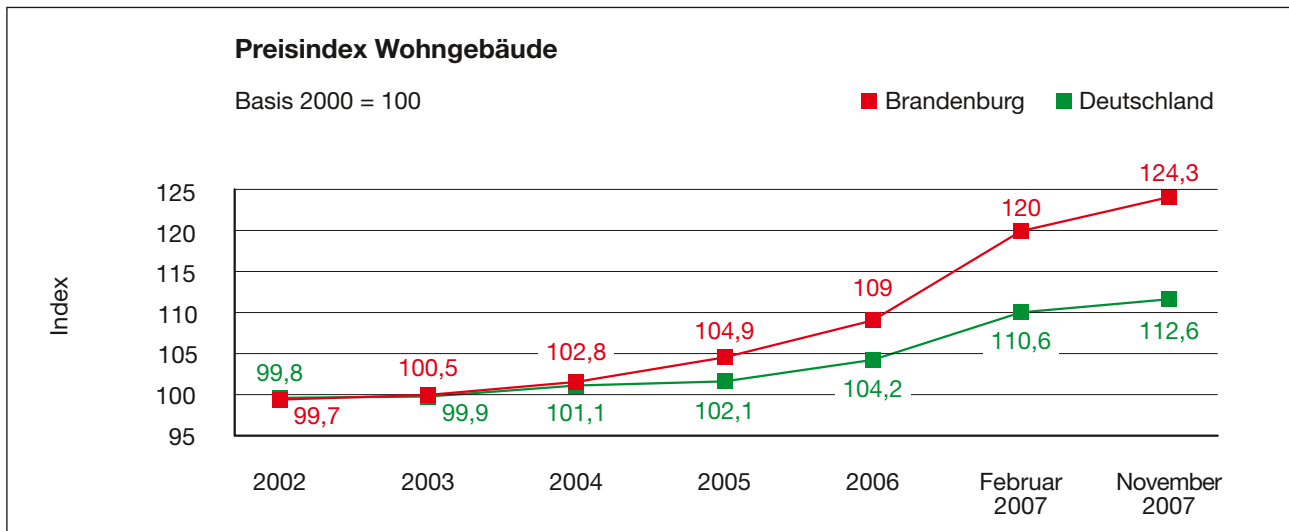
Baugenehmigungen für die Errichtung Wohn- und Nichtwohnbauten im Landkreis Prignitz

	2003	2004	2005	2006	2007
Anzahl	164	145	88	117	84

Quelle 1

5.1.4 Preisindex für Wohngebäude

Auf der Basis des Jahres 2000 gibt die nachstehende Grafik die Entwicklung der durchschnittlichen Preisindizes für den Neubau von Wohngebäuden in konventioneller Bauart wieder.



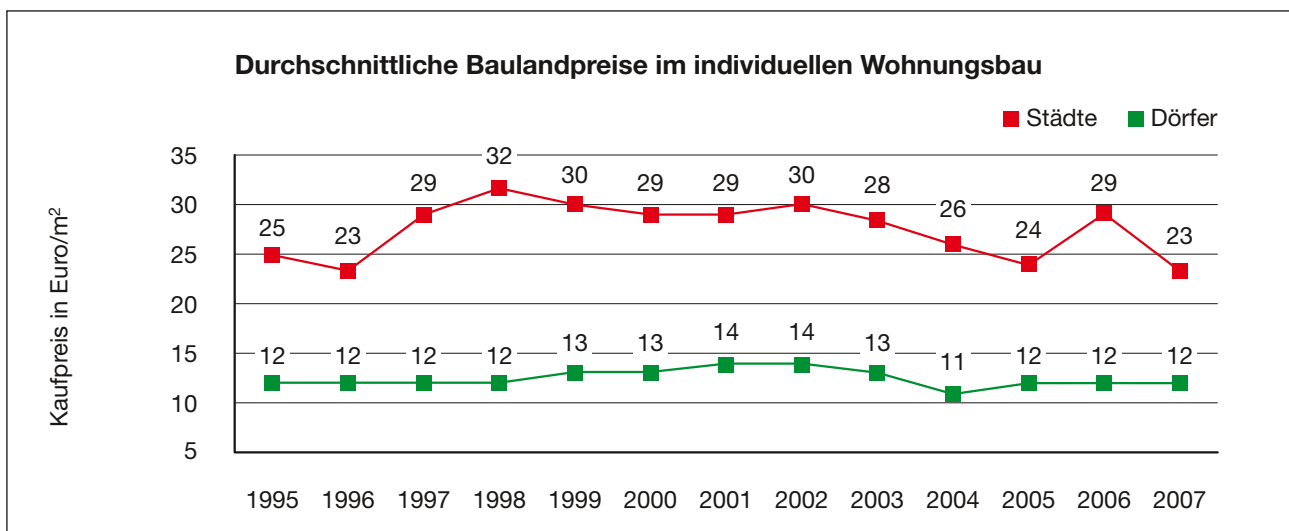
Quellen 1 und 4

5.2 Individueller Wohnungsbau

Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben nach den individuellen Vorstellungen des Bauherren bebaut werden können, werden als individueller Wohnungsbau bezeichnet. Zumeist sind dies Ein- oder Zweifamilienhäuser in ein- oder zweigeschossiger Bauweise. Von den insgesamt 185 Kaufverträgen unbebauter Grundstücke entfallen 119 Verträge mit einem Flächenumsatz von 13,5 ha und einem Geldumsatz von 1,1 Mio. Euro auf den individuellen Wohnungsbau.

5.2.1 Preisniveau

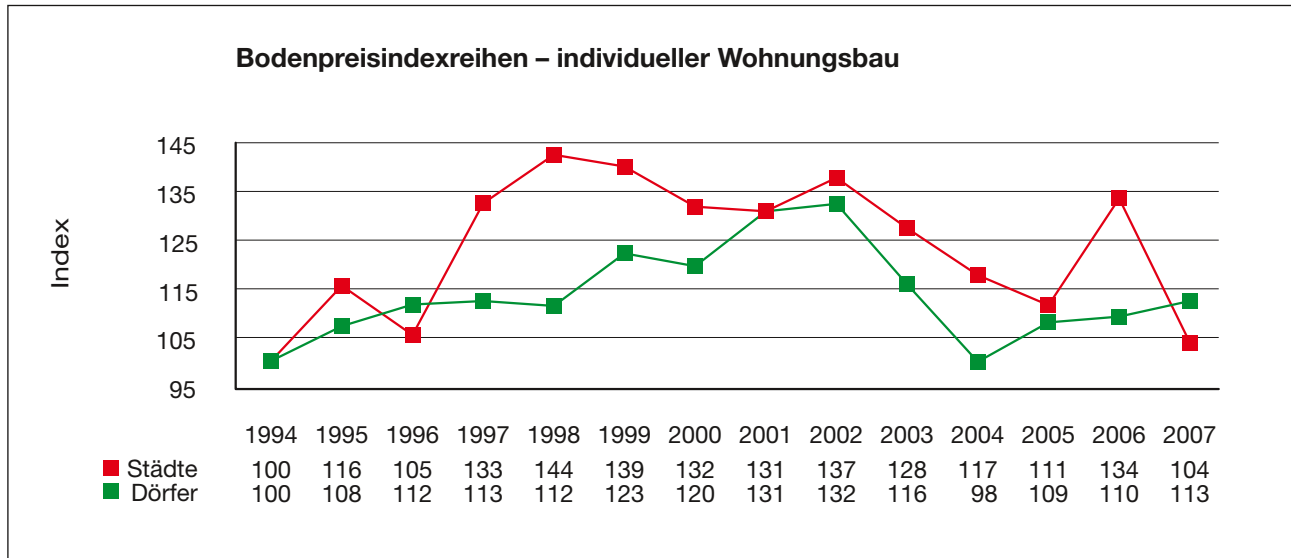
Bezogen auf den gesamten Landkreis sank der durchschnittliche Preis für erschließungsbeitragsfreies Wohnbauland im individuellen Wohnungsbau um 11,1 %. Bei 84 auswertbaren Verträgen und einer leicht gestiegenen durchschnittlichen Grundstücksgröße von 1.102 m² (+ 184 m²) beträgt der durchschnittliche Kaufpreis, bezogen auf den gesamten Landkreis, 16,00 Euro/m². Der Preisrückgang ist allein auf die Preisentwicklung für Baugrundstücke in Stadtlagen zurückzuführen. 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 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

Die zeitliche Entwicklung eines Marktes wird mit Indexreihen dargestellt. Kaufpreise, die zu unterschiedlichen Zeitpunkten gezahlt wurden, können mit Hilfe von Indexreihen auf einen Stichtag umgerechnet werden.

Die Indexreihen sind jeweils zum 01.01. des jeweiligen Jahres ermittelt und beziehen sich auf erschließungsbeitragsfreie, baunutzungsreife Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau.



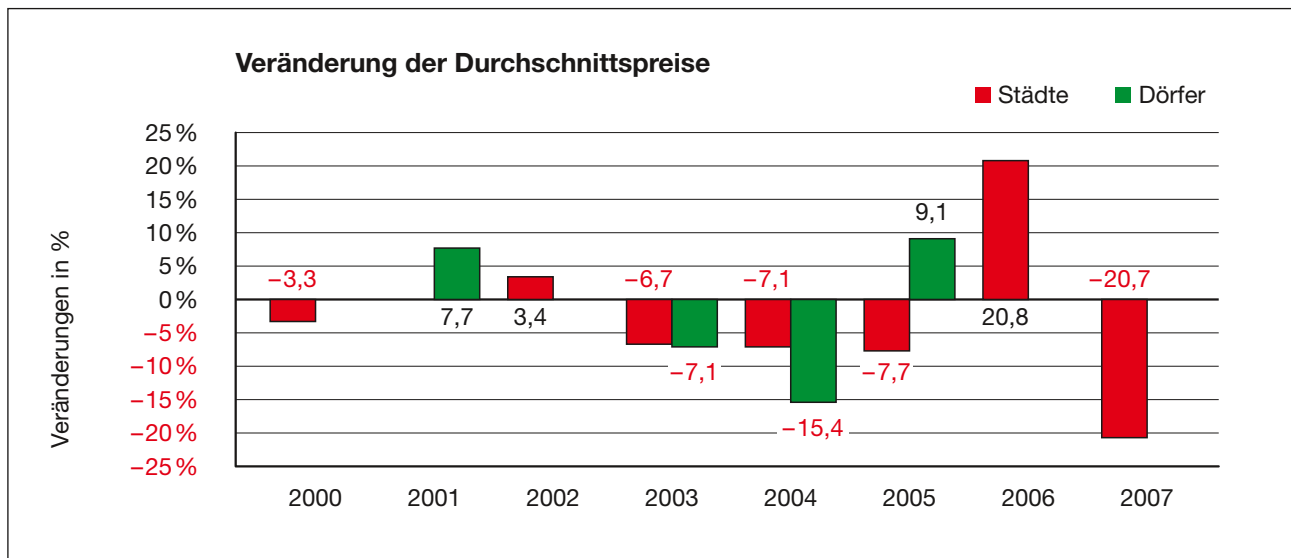
Beispiel:

Im Jahr 2007 beträgt der Bodenwert für ein Baugrundstück in der Stadt Perleberg 25 Euro/m².
Wie hoch war der Bodenpreis im Jahr 1997?

Index für Städte im Jahr 2007: 104
Index für Städte im Jahr 1997: 133

Umrechnung: $25 \text{ Euro/m}^2 \times \frac{133}{104} = 32 \text{ Euro/m}^2$

Bodenwert 1997: ca. 32 Euro/m²



5.2.3 Umrechnungskoeffizienten

Die nachstehenden Tabellen zeigen die aus Kaufpreisen durch einfache Regression ermittelte Abhängigkeit des Quadratmeterpreises (Euro/m²) von der Flächengröße des verkauften Grundstücks.

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 selbstständigen, 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	
Fläche in m ²	Umrechnungskoeffizient	Fläche in m ²	Umrechnungskoeffizient
200	1,15	200	1,05
300	1,11	300	1,05
400	1,09	400	1,04
500	1,07	500	1,03
600	1,05	600	1,01
700	1,04	700	1,00
800	1,02	800	0,99
900	1,01	900	0,97
1.000	1,00	1.000	0,95
1.100	0,99	1.100	0,94
1.200	0,98	1.200	0,92
1.300	0,97		
1.400	0,97		
1.500	0,96		
1.600	0,95		
1.700	0,94		
1.800	0,94		
1.900	0,93		
2.000	0,93		

Beispiel:

Größe des Baugrundstücks in Dorflage: 1200 m²

Bodenrichtwert: $\frac{5}{\text{MD-o- I/II 1000 m}^2}$

(Das Bodenrichtwertgrundstück ist 1.000 m² groß)

Umrechnungskoeffizient für Dörfer: 0,92

Umrechnung: 5 Euro/m² x 0,92 = 4,60 Euro/m²

Bodenwert: ca. 4,60 Euro/m²

5.3 Geschosswohnungsbau

Der Geschosswohnungsbau hat einen Anteil von 2,6 % am Flächenumsatz unbebauter Flächen im Landkreis Prignitz. Im Jahr 2007 wurden 14 Verträge mit einem Flächenumsatz von 1,7 ha und einem Geldumsatz von 0,1 Mio. Euro geschlossen.

5.3.1 Preisniveau

Im Landkreis Prignitz wurde im Berichtszeitraum nur 1 auswertbares Grundstück für Geschosswohnungsbau veräußert.

5.4 Gewerbliche Bauflächen

Im Berichtszeitraum 2007 wurden insgesamt 29 Verträge über unbebaute Grundstücke für gewerbliche Nutzung mit einem Flächenumsatz von 45,4 ha und einem Geldumsatz von 0,4 Mio. Euro geschlossen. Das sind 15,7 % der Kauffälle des Teilmarktes der unbebauten Baugrundstücke.

5.4.1 Preisniveau

Von den insgesamt 29 Verträgen waren 11 selbstständig nutzbar. Die durchschnittliche Fläche betrug 0,4 ha bei einem Durchschnittspreis von 9,00 Euro/m² und einer Preisspanne von 5,00 Euro/m² bis 14,00 Euro/m².

Vergleich der Verkäufe von Bauland für gewerblich genutzte Grundstücke

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
im Durchschnitt Euro/m ²	8	9	11	17	17	9	10	9
Anzahl der Verkäufe	13	15	14	7	12	13	10	11

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 2007 wurden 3 Kauffälle erfasst. Die Kauffälle konnten nicht weiter ausgewertet werden, da zumeist nur symbolische Kaufpreise vereinbart wurden.



6. Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

6.1 Allgemeines

Im Berichtszeitraum 2007 wurden im Landkreis Prignitz 706 Verträge über land- und forstwirtschaftliche Flächen geschlossen. Das bedeutet einen Anstieg von 6,6 % gegenüber dem Vorjahr. Der **Geldumsatz** betrug **12,6 Mio. Euro**. Das ist gegenüber 2006 ein Anstieg von 29,0 %.

Der **Flächenumsatz** ist mit **4.770 ha** im Vergleich zum Vorjahr nahezu unverändert. Von den genannten 706 Verträgen entfallen 99 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.

6.1.1 Regionale Verteilung

Die Umsatzzahlen des Jahres 2007 werden in der folgenden Tabelle amts- bzw. gemeindeweise aufgeschlüsselt dargestellt.

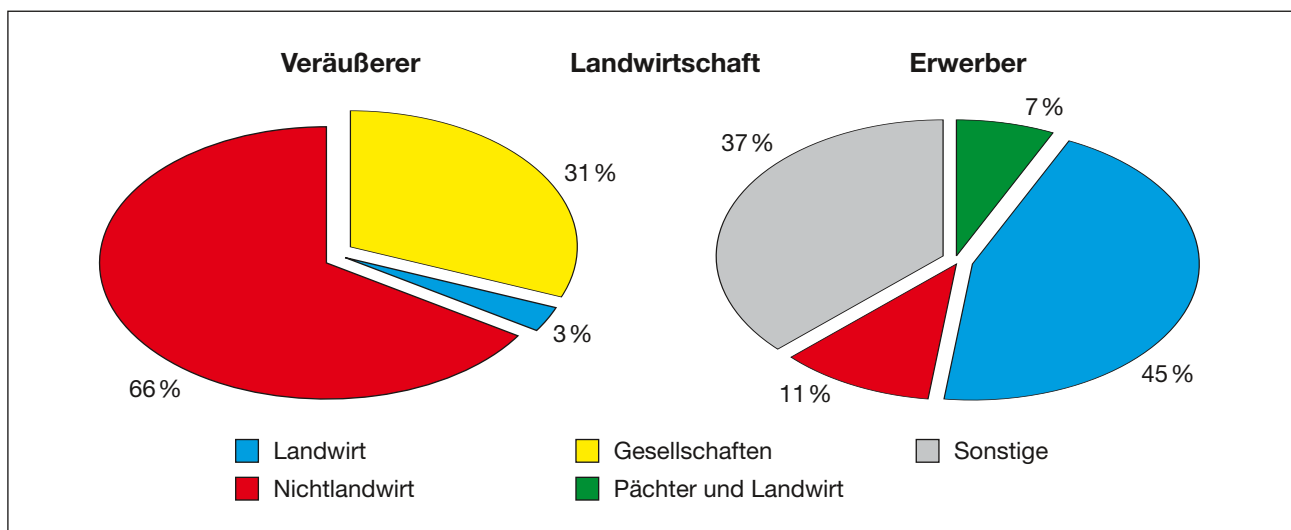
Gemeinde	Anzahl	Fläche in ha	Geldumsatz in Mio. Euro
Amt Bad Wilsnack/Weisen	61	159,9	0,3
Gemeinde Groß Pankow (Prignitz)	109	910,2	2,9
Gemeinde Gumtow	77	431,3	1,1
Gemeinde Karstädt	118	983,2	2,0
Amt Lenzen-Elbtalaue	55	184,3	0,5
Amt Meyenburg	60	472,0	1,6
Gemeinde Plattenburg	52	411,1	1,0
Amt Putlitz-Berge	58	601,9	1,4
Stadt Perleberg	39	189,7	0,5
Stadt Wittenberge	21	108,1	0,2
Stadt Pritzwalk	56	318,4	1,0

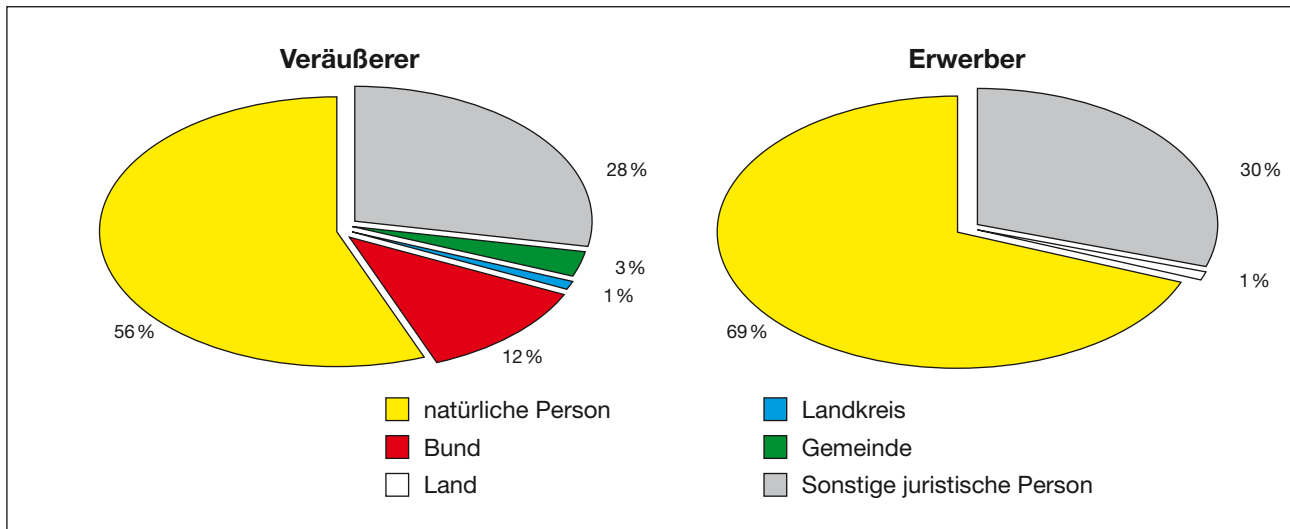
6.1.2 Art des Erwerbs

Es wechselten 661 Grundstücke durch Kauf, 25 durch Tausch, 12 durch Zwangsversteigerung, 7 durch Flurbereinigungsverfahren und 1 aus sonstigen Anlässen den Eigentümer.

6.1.3 Beteiligte am Grundstücksmarkt

In der folgenden Grafik werden die Beteiligten am Grundstücksmarkt prozentual nach der Anzahl der Verträge dargestellt.





6.1.4 Langjähriger Vergleich der Umsatzzahlen

Die folgende Tabelle stellt im langjährigen Vergleich die Umsatzzahlen landwirtschaftlicher Nutzflächen dar.

Jahr	Anzahl	Fläche in ha	Geldumsatz in Mio. Euro
2000	531	4.425	12
2001	698	7.943	16
2002	686	6.731	11
2003	596	8.881	16
2004	740	5.909	13
2005	599	4.958	9
2006	662	4.959	10
2007	706	4.770	13

6.1.5 Anzahl der Verträge nach Gesamtkaufpreisen

In der nachstehenden Tabelle werden die landwirtschaftlichen Kaufverträge differenziert nach Gesamtkaufpreisen im langjährigen Vergleich dargestellt.

Preis in Euro	2002	2003	2004	2005	2006	2007
bis 20.000	550	455	596	485	547	571
bis 40.000	71	58	72	68	56	67
bis 60.000	25	28	23	13	24	27
bis 80.000	13	17	17	10	4	10
bis 100.000	8	12	5	1	6	5
bis 200.000	14	15	16	17	21	17
bis 500.000	5	6	9	5	3	7
> 500.000	0	5	2	0	1	2

6.1.6 Anzahl der Verträge nach Nutzungsarten

In der folgenden Tabelle sind die Verkäufe landwirtschaftlicher Nutzflächen im langjährigen Vergleich gegliedert nach Nutzungsarten aufgeführt.

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Ackerland	105	103	129	81	137	104	95	151
Grünland	84	81	88	97	101	80	107	130
Wechselland	73	101	77	55	65	69	67	47
Dauerkulturen	1	3	---	---	3	1	1	2
Forstwirtschaft	53	152	166	168	184	170	186	123
landwirtschaftliche Betriebe (Höfe)	42	49	23	32	28	26	22	16
sonstige Nutzungen	138	138	115	99	82	96	106	138

6.2 Landwirtschaftliche Flächen

Die landwirtschaftlichen Nutzflächen haben einen Anteil von 68 % an der Gesamtfläche des Landkreises. Damit gehört die Landwirtschaft zu den prägenden Wirtschaftszweigen der Region. Mit einem Anteil der Ackerfläche von 70 % und des Grünlandes von 30 % (Grünlandanteil im Land Brandenburg im Jahr 2006 21,6 %, Quelle Agrarbericht 2007) an der landwirtschaftlichen Nutzfläche ist eine gute Grundlage für den Marktfrucht- und Futteranbau gegeben. Eine Untersuchung auf regionale Unterschiede bei Bodenpreisen für landwirtschaftliche Grundstücke zeigte keine signifikanten Abweichungen. Im Landkreis Prignitz hängen die Verkaufspreise für landwirtschaftliche Nutzflächen nach Untersuchungen des Gutachterausschusses signifikant von der Bodenqualität ab.

Im Jahr 2007 sind nach Aussage des Sachbereichs Landwirtschaft des Landkreises Prignitz entsprechend Agrarförderantrag 617 Betriebe mit 140.700 ha landwirtschaftlicher Nutzfläche (Bruttofläche) registriert worden. Die Antragsflächen liegen zum Teil außerhalb des Landkreises Prignitz. Die durchschnittliche Betriebsgröße liegt damit bei 228 ha. In Brandenburg haben laut Agrarbericht 2007 Personengesellschaften eine durchschnittliche Betriebsgröße von 533 ha und juristische Personen eine durchschnittliche Betriebsgröße von 1.441 ha.

Quelle 2.2

6.2.1 Preisniveau

Die Preise für Acker- und Grünlandflächen sind gegenüber 2006 leicht angestiegen. In die nachfolgende Auswertung gingen alle Verkäufe von reinen Acker- und Grünlandflächen ab einer Flächengröße von 0,25 ha aus dem Jahr 2007 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 0,27 Euro/m² bei 33 Bodenpunkten
Grünland 0,23 Euro/m² bei 37 Bodenpunkten.

Die Bodenpunkte der landwirtschaftlichen Bodenrichtwerte geben die durchschnittliche Bodenqualität im Landkreis wieder. Bodenpunkte sind ein Maß für die natürliche Ertragsfähigkeit des Bodens.

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

Landwirtschaftliche Verkäufe nach Nutzungsarten zum Zeitpunkt der Bodenrichtwertsitzung (15. Januar 2008)

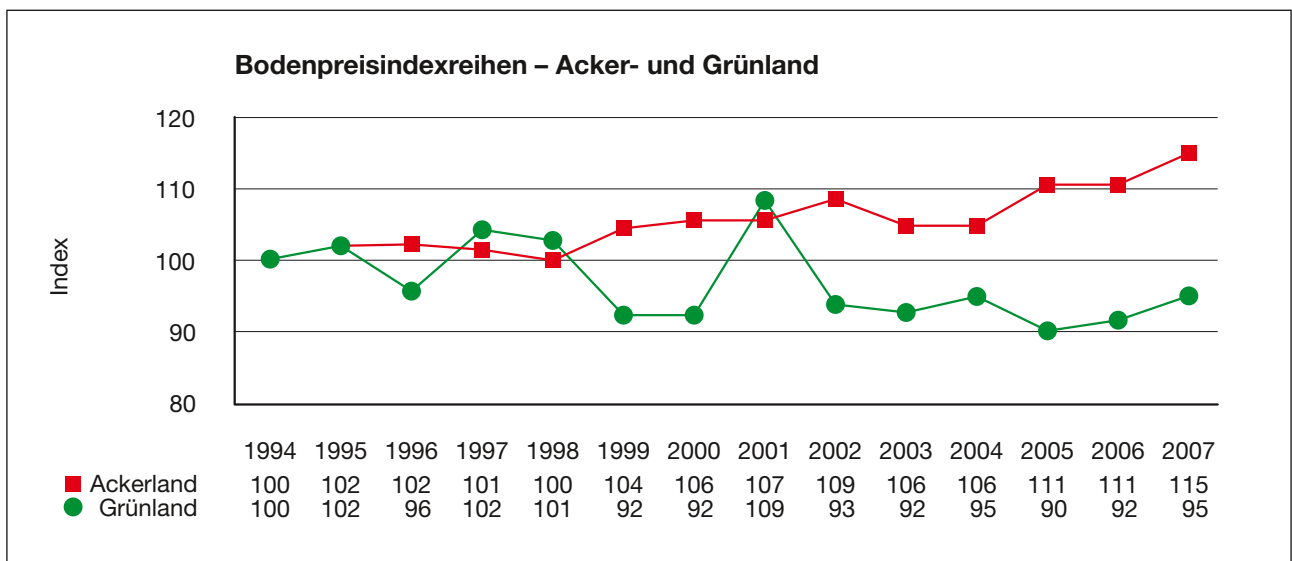
	Anzahl der auswertbaren Verträge	Ø Bodenwertzahl	mittlerer Kaufpreis in Euro/m ²	Kaufpreisspanne Minimum Euro/m ²	Maximum Euro/m ²
Ackerland	62	32	0,26	0,10	0,47
Grünland	38	36	0,23	0,07	0,36

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

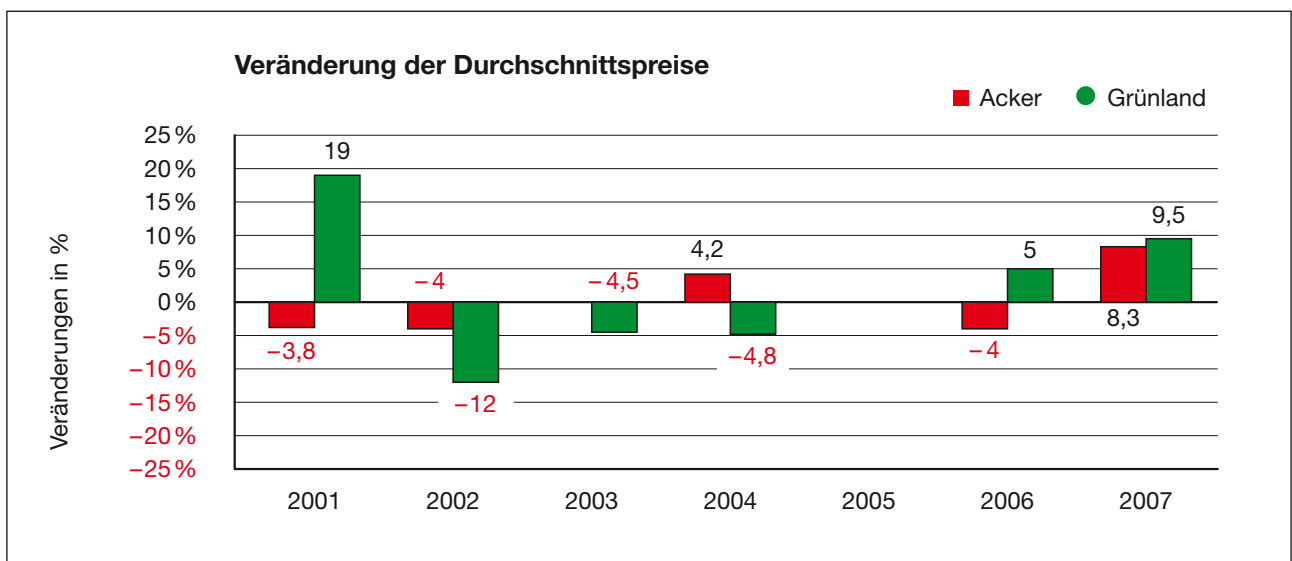
Ackerzahl	Anzahl der auswertbaren Verträge	mittlerer Kaufpreis in Euro/m ²
bis 30	27	0,22
31 bis 40	27	0,28
41 bis 50	6	0,35
51 bis 60	2	--

Grünlandzahl	Anzahl der auswertbaren Verträge	mittlerer Kaufpreis in Euro/m ²
bis 30	4	0,23
31 bis 40	30	0,23
41 bis 50	4	0,27
51 bis 60	--	--

6.2.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihe



In der folgenden Tabelle werden die Veränderungen der Durchschnittspreise für Verkäufe von Acker- und Grünland im Vergleich zum jeweiligen Vorjahr angegeben.



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 62 Ackerland- und 38 Grünlandverkäufe aus dem Jahr 2007 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	Umrechnungskoeffizient	Grünlandzahl	Umrechnungskoeffizient
20	0,68		
21	0,71		
22	0,74		
23	0,77		
24	0,79	24	0,74
25	0,82	25	0,76
26	0,84	26	0,79
27	0,87	27	0,81
28	0,89	28	0,84
29	0,91	29	0,86
30	0,94	30	0,88
31	0,96	31	0,90
32	0,98	32	0,92
33	1,00	33	0,94
34	1,02	34	0,96
35	1,04	35	0,97
36	1,06	36	0,99
37	1,08	37	1,00
38	1,10	38	1,01
39	1,11	39	1,02
40	1,13	40	1,03
41	1,15	41	1,03
42	1,16	42	1,04
43	1,18	43	1,04
44	1,20	44	1,04
45	1,21	45	1,04
46	1,22		
47	1,24		
48	1,25		
49	1,27		
50	1,28		
51	1,29		

Beispiel:

Bewertungsobjekt Ackerland
 Qualität des Bewertungsobjekts 40 Bodenpunkte

Umrechnungskoeffizient: 1,13
 Bodenrichtwert Acker: 0,27 Euro/m²

Umrechnung: 0,27 Euro/m² x 1,13 = 0,31 Euro/m²

Bodenwert: ca. 0,31 Euro/m²

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

6.3 Forstwirtschaftliche Flächen

Die Waldfläche der Prignitz beträgt 49.540 ha, das sind ca. 23,3 % Anteil an der Gesamtfläche des Landkreises. Der Waldanteil pro Kopf liegt im Landkreis bei 0,57 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 2007 41 ha Nadelholzbestände mit Laubholz, meist Eichen und Buchen, unterbaut und so in stabile, standortgerechte Mischbestände überführt.

Forststrukturmäßig gehört die Prignitz zum Amt für Forstwirtschaft Kyritz. Standorte der Oberförstereien sind in 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. 96 %.

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. 2.000 Waldbesitzer mit einer Fläche von 21.200 ha in 19 Forstbetriebsgemeinschaften zusammengeschlossen.

2007 wurden in den Wäldern der Prignitz rund 150.000 Festmeter Holz eingeschlagen und in der Holzverarbeitenden Industrie weiter verarbeitet. Durch die steigenden Öl- und Gaspreise nimmt die Bedeutung des Holzes als Energiequelle stetig zu.

Die Privatisierung der BVVG-Flächen wurde 2007 weiter vorangetrieben, so dass in der Prignitz nur noch wenige kleine Restflächen 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. Rat und Anleitung sind kostenfrei.

Quelle 3



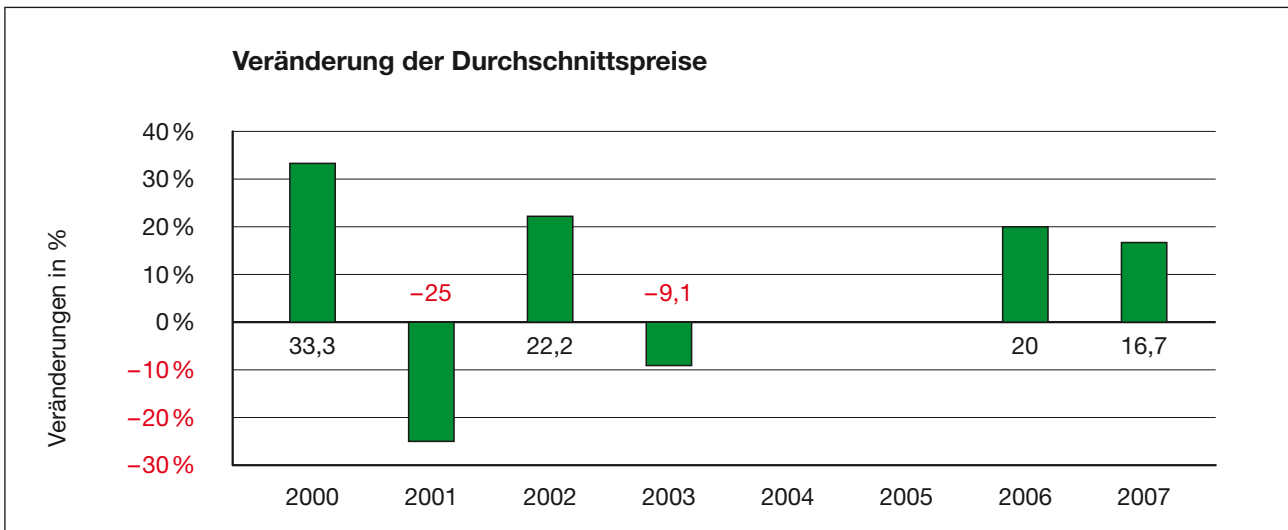
6.3.1 Preisniveau

Die folgende Tabelle enthält einen Vergleich der Verkäufe von Waldflächen.

Jahr	Anzahl der auswertbaren Verkäufe	mittlerer Kaufpreis	Kaufpreisspanne	
			Minimum Euro/m ²	Maximum Euro/m ²
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
2007	91	0,14	0,01	0,37

14 Kaufverträge enthielten Aussagen über den Preisanteil des Bestandes am Gesamtkaufpreis. Für diese Verträge betrug der Anteil durchschnittlich 44 %.

6.3.2 Preisentwicklung



6.3.3 Flächen nach Bonität und Alter des Bestandes

Die Bonität bezeichnet die Wuchsleistungsstufe der jeweiligen Baumart, bezogen auf den Ertragstafelrahmen. Sie wird über Alters-Höhenbeziehungen hergeleitet.

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	0,13	40
Waldgrundstück mit Laubholzbestand				
	< 40	--	--	keine Kauffälle
	40 bis 79	1,6	0,12	5
	>= 80	--	--	2
Waldgrundstück mit Nadelholzbestand				
	< 40	1,8	0,10	5
	40 bis 79	1,8	0,16	15
	>= 80	--	--	2
Waldgrundstück mit Mischwald				
	< 40	--	--	1
	40 bis 79	1,8	0,14	18
	>= 80	2	0,16	3
ohne Bestand		keine Kauffälle		

6.4 Verkäufe nach Flächenerwerbsverordnung

Nach der Flächenerwerbsverordnung können Berechtigte land- und forstwirtschaftliche Flächen erwerben, die der Treuhandanstalt bzw. ihren Rechtsnachfolgern zugewiesen wurden. Dies betrifft ehemals volkseigene Flächen. Berechtigte sind die ortsansässigen Pächter der zu erwerbenden landwirtschaftlichen Flächen, sowie Wiedereinrichter und Neueinrichter landwirtschaftlicher Betriebe, sofern sie die Ansprüche an eine Berechtigung erfüllen.

Dem Verkauf der Flächen wird der Verkehrswert zugrunde gelegt, an dem laut § 3 Absatz 7 Ausgleichsleistungsgesetz ein Abschlag von 35 % vorzunehmen ist. Für Waldflächen mit hiebreifem Bestand gelten gesonderte gesetzliche Bestimmungen zur Ermittlung des Kaufpreises.

Die Verkäufe nach Flächenerwerbsverordnung haben einen Anteil von 13,8 % an den Kaufverträgen über land- und forstwirtschaftliche Flächen. Geld- und Flächenumsatz sind in der folgenden Tabelle dargestellt. Im Berichtsjahr wurden ein Flächenanteil von 33,7 % und ein Geldanteil von 21,5 % an den Verkäufen land- und forstwirtschaftlicher Flächen umgesetzt.

Jahr	Anzahl der Verträge	Fläche in ha	Geldumsatz in Mio. Euro
2007	98	1.519	2,8

6.4.1 Preisniveau

	Anzahl der Verträge	Ø Bodenwertzahl	mittlerer Kaufpreis in Euro/m ²	Kaufpreisspanne Minimum Euro/m ²	Kaufpreisspanne Maximum Euro/m ²
Ackerland	38	38	0,22	0,15	0,46
Grünland	40	40	0,17	0,12	0,33



7. Sonstige unbebaute Grundstücke

7.1 Flächen für Windkraftanlagen

In der Kaufpreissammlung wurden im Jahr 2007 insgesamt 3 Kauffälle im Zusammenhang mit dem **Bau von Windkraftanlagen** registriert. Der durchschnittliche Kaufpreis lag bei 1,44 Euro/m².

Eine Kaufpreisaufteilung in Standort-, Wege- und sonstige Flächen erfolgte nur in 6 Kaufverträgen. Die nachfolgende Übersicht zeigt Kaufpreise aus den Jahren 2004 bis 2007:

	Kaufpreis in Euro/m ²	Fläche in m ²
Standortflächen	1,75	662
Wegeflächen	1,00	7.487
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 2007 **19 Verkäufe** mit durchschnittlich **0,60 Euro/m²** abgeschlossen. Die Verkäufe lagen zwischen 0,34 Euro/m² und 0,76 Euro/m².

7.3 Abbauflächen

Insgesamt wurden 2007 im Landkreis Prignitz 2 Verkäufe von Grundstücken für **Kiesabbau** getätigt. Im Auswertungszeitraum 2006 bis 2007 wurden **4 Kauffälle** – bergfrei mit einem Durchschnittswert von **0,20 Euro/m²** und einer Kaufpreisspanne von 0,05 bis 0,50 Euro/m² registriert.

7.4 Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Ausgleichsflächen

Flächen innerhalb eines Bebauungsplangebietes, die künftig für Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs bereitgestellt werden, werden als Ausgleichsflächen bezeichnet.

Ersatzflächen

Flächen außerhalb eines Bebauungsplangebietes, die künftig für Maßnahmen zum ökologischen Ausgleich eines Eingriffs (z.B. für ein Gewerbegebiet, den Abbau von Bodenschätzen, für Straßenbaumaßnahmen) bereitgestellt werden, werden als Ersatzflächen bezeichnet.

Für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wurden 2007 im Landkreis **9 Verkäufe** mit durchschnittlich **0,41 Euro/m²** getätigt. Die Kaufpreisspanne reichte von 0,12 Euro/m² bis 1,00 Euro/m².

Es handelt sich dabei um ehemals landwirtschaftlich genutzte Flächen, für die in den vorliegenden Fällen durchschnittlich 190 % des örtlichen landwirtschaftlichen Bodenrichtwertes gezahlt wurden.

7.5 Zukünftige Verkehrsflächen

Die Auswertung der Verkäufe von zukünftig als Verkehrsflächen genutzten Grundstücken im Berichtszeitraum 2007, bezogen auf den angrenzenden bzw. örtlichen Bodenrichtwert, wurde zum Stichtag 01. Januar 2008 durchgeführt.

	Anzahl der auswertbaren Verkäufe	% vom örtlichen Bodenrichtwert
in den Ortslagen	15	75
Im Außenbereich	64	120

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 2008 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
2007	7	35	31	25

7.7 Kleingärten

Im Berichtsjahr 2007 wurden im Landkreis Prignitz 18 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	7	1,90
Bad Wilsnack, Karstädt, Lenzen (Elbe), Meyenburg, Putlitz	3	0,30
Dörfer	8	0,50

8. Bebaute Grundstücke

8.1 Allgemeines

Mit ca. 33,1 % der Verträge und 81,0 % des Geldumsatzes haben die bebauten Grundstücke eine herausragende Bedeutung für das gesamte Marktgeschehen.

Für den Landkreis Prignitz wird im Jahr 2006 ein Bestand von 24.444 Wohngebäuden ausgewiesen (Quelle 1). Im Berichtsjahr 2007 wurden insgesamt 532 bebaute Grundstücke im Landkreis Prignitz veräußert. Das bedeutet gegenüber 2006 eine Steigerung von 22,0 %.

Die veräußerten bebauten Grundstücke entfallen auf folgende Gebäudearten:

207	freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser
116	Reihenhäuser und Doppelhaushälften
47	Mehrfamilienhäuser
51	Geschäfts- und Verwaltungsgebäude
101	sonstige Gebäude und
10	Wochenendhäuser

Der Flächenumsatz ist um 6,8 % auf 213 ha und der Geldumsatz um 2,5 % auf 68,2 Mio. Euro gestiegen.

8.1.1 Regionale Verteilung

Die Umsatzzahlen des Jahres 2007 für bebaute Grundstücke werden in der folgenden Tabelle amts- bzw. gemeindeweise aufgeschlüsselt dargestellt.

	Anzahl	Flächensumme (1.000 m ²)	Geldsumme (100T Euro)
Amt Bad Wilsnack/Weisen	43	139	28
Gemeinde Groß Pankow (Prignitz)	33	223	12
Gemeinde Gumtow	34	174	15
Gemeinde Karstädt	50	238	21
Amt Lenzen-Elbtalau	49	240	22
Amt Meyenburg	27	224	19
Gemeinde Plattenburg	33	136	18
Amt Putlitz-Berge	36	188	15
Stadt Perleberg	68	167	36
Stadt Wittenberge	101	195	410
Stadt Pritzwalk	58	204	86
Gesamtsumme	532	2.128	682

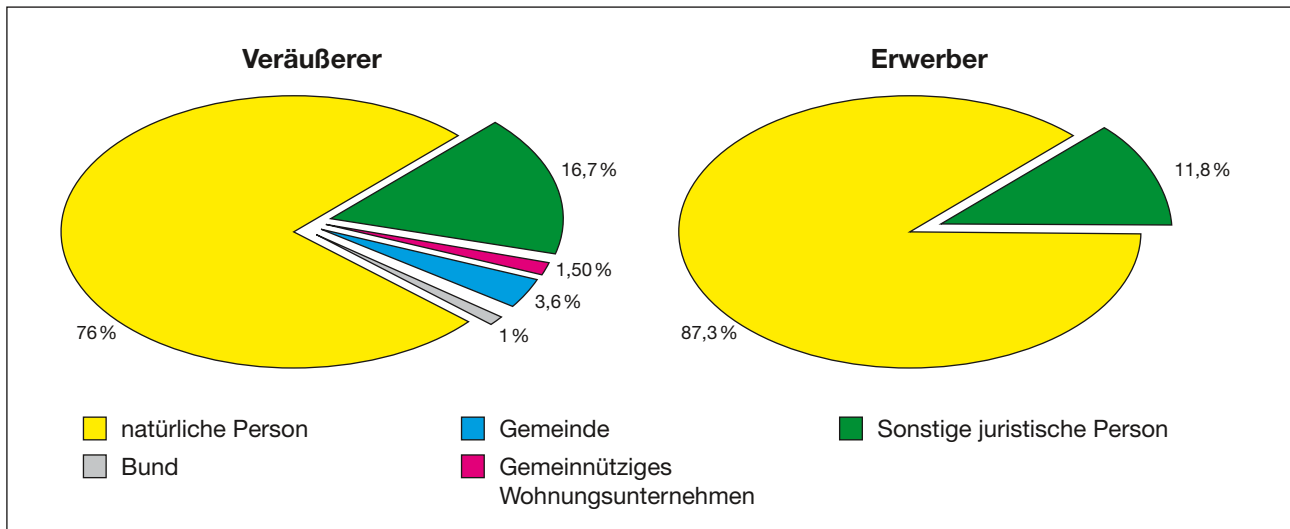
8.1.2 Art des Erwerbs

Die Tabelle schlüsselt die Verkäufe bebauter Grundstücke nach der Art des Erwerbes für die wichtigsten Gebäudearten im Berichtsjahr 2007 auf.

	alle Gebäudearten	Ein-/ Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenhäuser	Mehrfamilien- häuser	Geschäfts-/ Verwaltungs- gebäude
Kauf	483	296	41	43
Zwangsversteigerung	42	22	6	8
Tausch	3	2	0	0
Sonstige	4	3	0	0
Gesamtsumme	532	323	47	51

8.1.3 Beteiligte am Grundstücksmarkt

In der folgenden Grafik werden die Beteiligten am Grundstücksmarkt prozentual nach der Anzahl der Verträge dargestellt.



8.1.4 Langjähriger Vergleich der Umsatzzahlen

Die folgende Tabelle stellt im langjährigen Vergleich die Umsatzzahlen für Verkäufe bebauter Grundstücke dar.

Jahr	Anzahl	Fläche in ha	Geldumsatz in Mio. Euro
2000	217	217	34
2001	210	210	30
2002	143	143	37
2003	151	151	25
2004	210	210	35
2005	161	161	52
2006	195	195	65
2007	185	472	68

8.1.5 Anzahl der Verträge nach Gesamtkaufpreisen

In der nachstehenden Tabelle werden alle Kaufverträge über bebaute Grundstücke differenziert nach Gesamtkaufpreisen im langjährigen Vergleich dargestellt.

Preis in Euro	2002	2003	2004	2005	2006	2007
bis 20.000	146	172	141	166	160	172
bis 40.000	99	88	68	84	77	109
bis 60.000	66	77	57	65	62	84
bis 80.000	54	55	45	50	35	54
bis 100.000	34	25	35	37	23	33
bis 120.000	36	25	13	28	15	21
bis 160.000	30	22	12	12	24	18
bis 200.000	9	11	9	15	15	15
bis 1.000.000	24	9	20	15	20	25
> 1.000.000	2	1	7	5	11	5

8.2 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser

8.2.1 Preisniveau

Gesamtkaufpreise von selbstständigen, mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern bebauten Grundstücken. Eine Trennung zwischen diesen Hausarten ist nicht erforderlich, da keine wertbeeinflussenden Preisunterschiede festgestellt werden können.

insgesamt

Jahr	mittlerer Gesamtkaufpreis in Euro	Minimum / Maximum in Euro	Anzahl der auswertbaren Verträge
2005	60.000	5.000 / 195.000	91
2006	70.000	10.000 / 210.000	66
2007	65.000	12.000 / 180.000	75

Kaufpreis gruppiert nach Baujahren

Baujahr	mittleres Baujahr	mittlerer Gesamtkaufpreis in Euro	Anzahl der auswertbaren Verträge
bis 1948	1911	50.000	41
1949 – 1970	1956	63.000	11
1971 – 1990	1986	92.000	3
nach 1990	1997	115.000	14

Wohnflächen und Wohnflächenpreise gruppiert nach Baujahren

Baujahr	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche in m ²	mittlerer Wohnflächen- preis in Euro/m ²	Anzahl der auswertbaren Verträge
bis 1948	1912	119	436	40
1949 – 1970	1956	118	551	11
1971 – 1990	1986	88	1.071	3
nach 1990	1997	123	928	14

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

im gesamten Landkreis

Jahr	mittlerer Wohnflächenpreis in Euro/m ²	mittlere Wohnfläche in m ²	Anzahl der auswertbaren Verträge
2005	594	121	79
2006	643	124	60
2007	570	121	71

Regionale Übersicht

Lage	mittlerer Wohnflächenpreis in Euro/m ²	mittlere Wohnfläche in m ²	Anzahl der auswertbaren Verträge
Perleberg	531	171	4
Pritzwalk	1.082	129	5
Wittenberge	606	155	8
Kleinstädte	771	112	12
Dörfer	450	132	42

8.2.2 Preisentwicklung

Mit 207 verkauften freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern ist die Anzahl gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 13,7 % gestiegen. Dabei wurden 83,8 ha (- 14,9 %) Fläche und 10,7 Mio. Euro (+ 11,3 %) umgesetzt.

8.2.3 Marktanpassungsfaktoren

Sachverständige für Grundstückswerte ermitteln den Verkehrswert von Ein- und Zweifamilienhäusern im Normalfall nach dem Sachwertverfahren. Der auf dem Grundstücksmarkt gezahlte Preis entspricht jedoch oft nicht dem Sachwert. Bei der Erstellung von Wertgutachten sind die Sachwerte daher 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 (Nutzungsdauer 80 Jahre)
- Baupreisindex (Deutschland) zum Zeitpunkt des Kaufvertrages
- Baunebenkosten nach Gebäudetypen laut NHK 2000
- Regionalfaktor 0,95
- Bodenrichtwerte als Grundlage zur Bodenwertermittlung
- Nebengebäude und Außenanlagen nach pauschalem Wertansatz

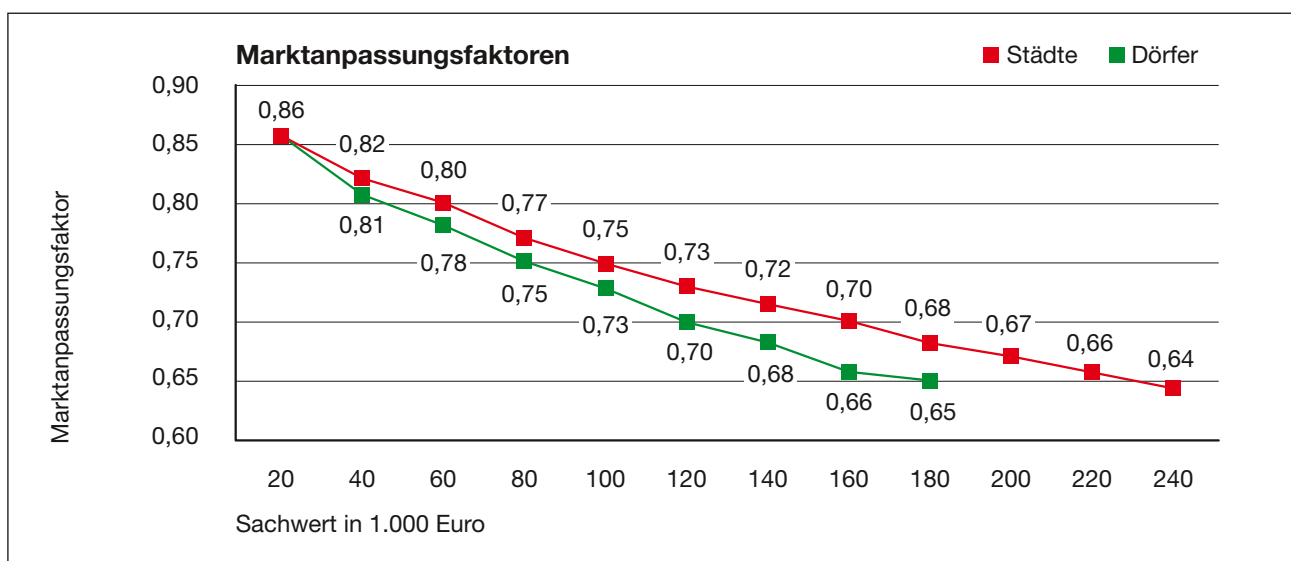
In die nachstehende Auswertung gehen alle Verkäufe von Ein- und Zweifamilienhäusern ab einem Kaufpreis von 20.000 Euro aus dem Jahr 2007 ein. Ausgeschlossen davon wurden Verkäufe mit ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen, über- großen Grundstücken sowie individuell gestalteten Gebäuden und Grundstücke 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.**

In allen 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 Auswertung liegen 54 Kauffälle in den Städten und 57 Kauffälle in den Dörfern aus dem Jahr 2007 zugrunde.



8.3 Reihenhäuser, Doppelhaushälften

8.3.1 Preisniveau

Gesamtkaufpreise von selbstständigen mit Reihenhäusern und Doppelhaushälften bebauten Grundstücken

insgesamt

Jahr	mittlerer Gesamtkaufpreis in Euro	Minimum / Maximum in Euro	Anzahl der auswertbaren Verträge
2005	60.000	5.000 / 195.000	91
2006	45.000	10.000 / 120.000	54
2007	54.000	13.000 / 125.000	65

Kaufpreise gruppiert nach Baujahren

Baujahr	mittleres Baujahr	mittlerer Gesamtkaufpreis in Euro	Anzahl der auswertbaren Verträge
bis 1948	1915	53.000	54
1949 – 1970	1953	50.000	4
1971 – 1990	1979	70.000	3
nach 1990	1993	64.000	3

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

im gesamten Landkreis

Jahr	mittlerer Wohnflächenpreis in Euro/m ²	mittlere Wohnfläche in m ²	Anzahl der auswertbaren Verträge
2005	604	102	43
2006	547	97	44
2007	532	104	65

Regionale Übersicht

Lage	mittlere Wohnfläche in m ²	mittlerer Wohnflächenpreis in Euro/m ²	Anzahl der auswertbaren Verträge
Perleberg	109	569	13
Pritzwalk	--	--	1
Wittenberge	104	639	24
Kleinstädte	93	454	6
Dörfer	104	399	20

Wohnflächen und Wohnflächenpreise gruppiert nach Baujahren

Baujahr	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche in m ²	mittlerer Wohnflächen- preis in Euro/m ²	Anzahl der auswertbaren Verträge
bis 1948	1915	105	514	54
1949 – 1970	1953	95	535	4
1971 – 1990	1979	107	661	3
nach 1990	1993	103	664	3

8.3.2 Preisentwicklung

Im Auswertzeitraum wurden 116 Kauffälle von Reihenhäusern und Doppelhaushälften registriert. Das entspricht gegenüber 2006 einem Anstieg von 14,9 %. Dabei wurden 14,9 ha (+ 24,1 %) Fläche und 4,9 Mio. Euro (+ 35,2 %) 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 stieg auf 11 Kauffälle im Jahr.

Die auswertbaren Kaufpreise liegen bei einem **mittleren Wohnflächenpreis von 981 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.

Aufgrund der wenigen Kauffälle im Berichtsjahr ist eine gesonderte Auswertung dieser Kauffälle nicht möglich.

Erstverkäufe

Erstverkäufe 2003 bis 2007	mittlerer Kaufpreis	mittlere Wohnfläche in m ²	mittlerer Wohnflächen- preis in Euro/m ²	Anzahl der auswertbaren Verträge
Baujahr bis 1989 (modernisiert)	58.000	62	922	11
Baujahr ab 1990 (Neubau)	93.000	82	1.154	13

Weiterveräußerungen

Weiterveräußerungen 2003 bis 2007	mittlerer Kaufpreis	mittlere Wohnfläche in m ²	mittlerer Wohnflächen- preis in Euro/m ²	Anzahl der auswertbaren Verträge
Baujahr bis 1989 (modernisiert)	52.000	91	601	3
Baujahr ab 1990 (Neubau)	69.000	60	1.164	7

Regionale Übersicht 2003 bis 2007

Ort	mittlerer Kaufpreis	mittlere Wohnfläche in m ²	mittlerer Wohnflächen- preis in Euro/m ²	Anzahl der auswertbaren Verträge
Perleberg	89.000	81	1.110	12
Pritzwalk	75.000	72	1.079	10
Wittenberge	55.000	53	1.011	8
Kleinstädte	64.000	79	853	3

8.4.2 Preisentwicklung

Jahr	mittlerer Kaufpreis in Euro	mittlere Wohnfläche in m ²	Anzahl
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
2007	69.000	68	11

8.5 Teileigentum

Im Landkreis wurde im Jahr 2007 kein Teileigentum verkauft.

8.6 Mehrfamilienhäuser

8.6.1 Preisniveau

Gesamtkaufpreise von selbstständigen mit Mehrfamilienhäusern bebauten Grundstücken

Jahr	mittlerer Gesamtkaufpreis in Euro	Minimum / Maximum in Euro	Anzahl der auswertbaren Verträge
2005	47.000	8.000 / 105.000	11
2006	64.000	10.000 / 185.000	11
2007	73.000	5.000 / 380.000	31

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

im gesamten Landkreis

Jahr	mittlere Wohnfläche in m ²	mittlerer Wohnflächenpreis in Euro/m ²	Anzahl der auswertbaren Verträge
2005	392	166	9
2006	352	207	9
2007	377	160	30

Regionaler Vergleich

Lage	mittlere Wohnfläche in m ²	mittlerer Wohnflächenpreis in Euro/m ²	Anzahl der auswertbaren Verträge
Perleberg	373	52	5
Pritzwalk	442	392	3
Wittenberge	381	165	20
Kleinstädte	---	---	0
Dörfer	---	---	1

gruppiert nach Baujahren

Baujahr	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche in m ²	mittlerer Wohnflächenpreis in Euro/m ²	Anzahl der auswertbaren Verträge
bis 1948	1904	378	165	29
nach 1948	1985	---	---	1

8.6.2 Preisentwicklung

Im Berichtszeitraum 2007 wurden 47 Mehrfamilienhäuser mit einem Flächenumsatz von 6,0 ha (- 14,6 %) und einem Geldumsatz von 5 Mio. Euro (+ 151,2 %) 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. Ergebnisse einer landesweiten Auswertung zu Liegenschaftszinssätzen wurden im Grundstücksmarktbericht 2006 des Oberen Gutachterausschusses veröffentlicht.

Von 2004 bis 2007 wurden im Landkreis Prignitz 14 Mehrfamilienhäuser verkauft, die für die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen brauchbar waren. Aus den Verträgen wurde ein **Liegenschaftszinssatz von 9,7 %** abgeleitet.

Modell der Berechnung siehe Punkt 8.7.3

8.7 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser

8.7.1 Preisniveau

Gesamtkaufpreise von selbstständigen mit Geschäfts- und Verwaltungsgebäuden bebauten Grundstücken

Jahr	mittlerer Gesamtkaufpreis in Euro	Minimum / Maximum in Euro	Anzahl der auswertbaren Verträge
2007	312.000	5.000 / 3.360.000	28

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

8.7.2 Preisentwicklung

Im Berichtszeitraum 2007 wurden 51 Geschäfts- und Verwaltungsgebäude mit einem Flächenumsatz von 17,8 ha und einem Geldumsatz von 40,7 Mio. Euro im Landkreis Prignitz veräußert. Der Flächenumsatz sank um 11,3 %, der Geldumsatz erhöhte sich um 122,8 % gegenüber dem Vorjahr.

8.7.3 Liegenschaftszinssätze

Siehe Punkt 8.6.3 Abs. 1 bis 4

Für **Wohn- und Geschäftshäuser** wurde bei 15 auswertbaren Kauffällen aus den Jahren 2004 bis 2007 ein **Liegenschaftszinssatz von 10,4 %** 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 2007 wurden 101 Kauffälle registriert. Unter sonstigen Gebäuden wurden folgende Kauffälle erfasst:

- 29 Lagergebäude, Scheunen und Schuppen
- 21 landwirtschaftliche Produktionsgebäude
- 21 Produktionsgebäude, Werkstätten
- 7 Hotels, Gaststätten, Pensionen
- 1 Schule
- 1 Flugzeughalle
- 1 Bunker
- 1 Wasserwerk



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 2008 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.

Die Bodenrichtwerte werden auf der Grundlage der Topographischen Übersichtskarte 1 : 100.000, die Nebenkarten auf der Grundlage des Basis-DLM dargestellt. In den Nebenkarten sind die Bodenrichtwerte der Städte Perleberg, Pritzwalk und Wittenberge dargestellt. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ist nach § 196 Abs. 3 BauGB verpflichtet, jedermann Auskunft über Bodenrichtwerte zu geben.

9.2 Bodenrichtwert für Bauland

Der Bodenrichtwert für Bauland wird als durchschnittlicher Lagewert des Bodens definiert. Bodenrichtwerte werden für Zonen mit einer festen Abgrenzung ermittelt. Grundstücke, die in ihren wertbeeinflussenden Merkmalen sowie ihrer Erschließungsqualität weitgehend übereinstimmen und die ein annähernd gleiches Preisniveau aufweisen, werden in einer Zone zusammengefasst.

Die wertbeeinflussenden Merkmale werden zusammen mit dem Bodenrichtwert in der Bodenrichtwertkarte angegeben. Diese sind:

- Art der baulichen Nutzung
- Bauweise
- Entwicklungszustand
- Maß der baulichen Nutzung
- Angaben zum Bodenrichtwertgrundstück

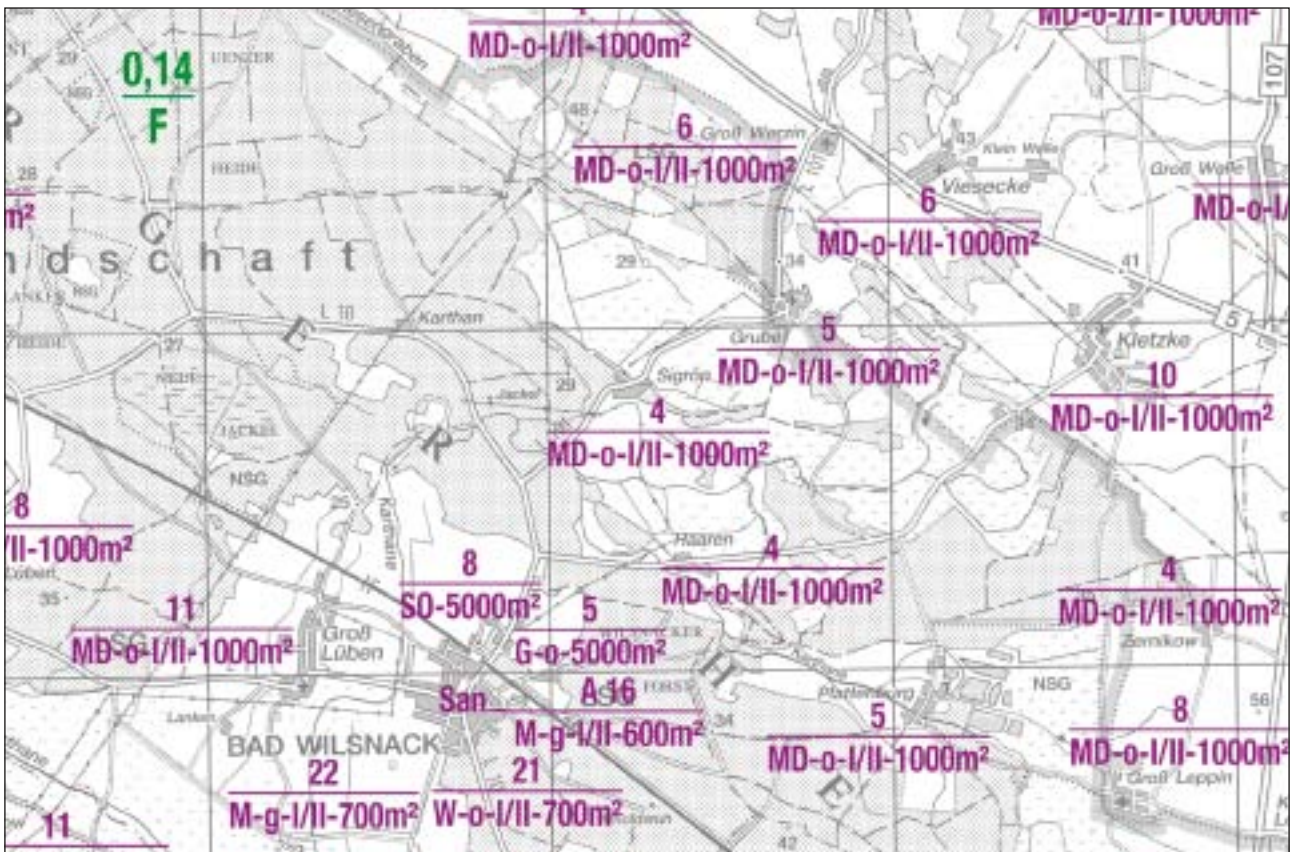
Weitere Erläuterungen enthält die Legende der Bodenrichtwertkarte.

Die Bodenrichtwerte für Bauland liegen in den Dörfern des Landkreises Prignitz zwischen 4,00 Euro/m² und 25,00 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 11,00 Euro/m² und 22,00 Euro/m².

In den Städten Perleberg, Pritzwalk und Wittenberge wurden für Misch- und Wohngebiete Bodenrichtwerte zwischen 9,00 Euro/m² und 60,00 Euro/m² beschlossen. Die höchsten Werte sind dabei in den Stadtzentren zu finden.

Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte (Stichtag 01. Januar 2008)



9.3 Besondere Bodenrichtwerte

Für die Sanierungsgebiete Bad Wilsnack „Stadtkern“, Lenzen (Elbe) „Alter Stadtkern, Perleberg „Historischer Altstadt kern“, Putlitz „Innenstadt“, Wittenberge „Altstadt“ und „Packhofviertel“ wurden allgemeine Bodenrichtwerte mit Anfangswertqualität beschlossen. Für das Sanierungs- und Stadtumbaugebiet 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 Bodenqualität vom Richtwertgrundstück abweicht, werden im Grundstücksmarktbericht Umrechnungskoeffizienten veröffentlicht (siehe Punkt 6.2.3).

Der Bodenrichtwert für Ackerland bei einer Ackerzahl von 33 beträgt 0,27 Euro/m².

Der Bodenrichtwert für Grünland bei einer Grünlandzahl von 37 beträgt 0,23 Euro/m².

Der Bodenrichtwert für Forsten einschließlich Bestand beträgt 0,14 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 mehren sich die Anfragen von Bürgern, Sachverständigen und Institutionen an den Gutachterausschuss zu Angaben über Mieten im Landkreis Prignitz.

Im Jahr 2007 wurden keine neuen Mietverträge erfasst. Die nachfolgenden Tabellen beruhen auf einer Auswertung der Verträge aus den Jahren 2003 bis 2006.

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

Wohn- fläche m ²	Dörfer		Kleinstädte		Perleberg		Städte Pritzwalk		Wittenberge	
	Euro/m ²	Anzahl	Euro/m ²	Anzahl	Euro/m ²	Anzahl	Euro/m ²	Anzahl	Euro/m ²	Anzahl
bis 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		Perleberg		Städte Pritzwalk		Wittenberge	
	Euro/m ²	Anzahl	Euro/m ²	Anzahl	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		Perleberg		Städte Pritzwalk		Wittenberge	
	Euro/m ²	Anzahl	Euro/m ²	Anzahl	Euro/m ²	Anzahl	Euro/m ²	Anzahl	Euro/m ²	Anzahl
bis 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 – 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 – 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		Perleberg		Städte Pritzwalk		Wittenberge	
	Euro/m ²	Anzahl	Euro/m ²	Anzahl	Euro/m ²	Anzahl	Euro/m ²	Anzahl	Euro/m ²	Anzahl
bis 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 Gewerbemieten

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	Euro/m ²	Nettokaltmiete	
			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 2007 wurden ca. 300 Pachtverträge (Neuverpachtung) erfasst. Die Auswertung der bestehenden Pachtsammlung wurde aktualisiert, so dass sie nur Verträge enthält deren Laufzeit nicht beendet ist.

Im Agrarbericht des Landes Brandenburg vom Mai 2007 werden für das Land Brandenburg für das Jahr 2005/06 als durchschnittlicher Pachtzins für Einzelunternehmen im Haupterwerb 89 Euro/ha und für juristische Personen 84 Euro/ha angegeben.

10.3.1 Ackerland

Jahr des Abschlusses	Pacht pro ha in Euro	Pacht pro BP und ha in Euro	Anzahl der ausgewerteten Verträge
2000	85	2,40	124
2001	81	2,65	90
2002	91	2,50	74
2003	100	2,90	16
2004	105	3,00	96
2005	101	3,25	28
2006	110	3,30	17

10.3.2 Grünland

Jahr des Abschlusses	Pacht pro ha in Euro	Pacht pro BP und ha in Euro	Anzahl der ausgewerteten Verträge
2000	81	2,15	84
2001	70	2,10	69
2002	88	2,20	55
2003	83	2,40	19
2004	102	2,85	78
2005	71	2,10	58
2006	107	3,00	17

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 ihre 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
- Ermitteln von sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten (z.B. Bodenpreisindexreihen, Liegenschaftszinssätze, Marktanpassungsfaktoren)

Aufgaben auf Antrag:

- Erstellen von Verkehrswertgutachten für bebaute und unbebaute Grundstücke sowie über Rechte an Grundstücken
- Erstellen von Gutachten über die Höhe der Entschädigung für den Rechtsverlust (Enteignung) und andere Vermögensnachteile
- Ermitteln von besonderen Bodenrichtwerten und Grundstückswerten in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten und Entwicklungsbereichen
- 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. Weitere Gutachter und Sachverständige können in besonderen Fällen hinzugezogen werden.

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 selbstständigen 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.

Kaufverträge, die nach Annahme der Geschäftsstelle durch persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse beeinflusst sind, werden in die Kaufpreissammlung aufgenommen, bleiben jedoch bei der Auswertung der Daten unberücksichtigt

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 31.12.2007 insgesamt 30.142 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 um Wertgutachten zu erarbeiten.

Der Inhalt der Kaufverträge und die Kaufpreissammlung unterliegt nach § 9 Gutachterausschussverordnung strengen Datenschutzbestimmungen. Die Kaufpreissammlung 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 Bodenrichtwerte Online

Mitte des Jahres 2008 sollen im Land Brandenburg die aktuellen Bodenrichtwerte im Internet von jedermann eingesehen werden können. Gegen Gebühr können dann auch schriftliche Richtwertauskünfte aus dem Internet bezogen werden.

www.gutachterausschuss-bb.de

Bis zur Veröffentlichung auf der Internet-Seite der Gutachterausschüsse im Land Brandenburg können objektbezogene Bodenrichtwertauskünfte über Firmen bezogen werden. Die Internet-Adressen dieser Firmen und weitere Informationen sind der oben angegebenen Internet-Seite der Gutachterausschüsse zu entnehmen.

11.5 Oberer Gutachterausschuss

Im Land Brandenburg wurde ein Oberer Gutachterausschuss eingerichtet. Seine Mitglieder werden vom Ministerium des Innern berufen und arbeiten ehrenamtlich. Der Obere Gutachterausschuss nimmt folgende Aufgaben wahr:

- Bearbeitung und Herausgabe eines Grundstücksmarktberichtes für das Land Brandenburg
- Erstellen von Obergutachten auf Antrag eines Gerichtes oder von Behörden in gesetzlichen Verfahren
- Erarbeiten landesweiter Analysen und Übersichten

Der Obere Gutachterausschuss erstattet auf Antrag Obergutachten, wenn ein Gutachten eines örtlichen Gutachterausschusses vorliegt

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 und Donnerstag	9:00 Uhr bis 15:00 Uhr
Dienstag	9:00 Uhr bis 18:00 Uhr
Mittwoch und 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 der Geschäftsstelle	Telefon Telefax	Email
Lüchow-Dannenberg	GLL Lüneburg Katasteramt Uelzen Schillerstraße 30a 29525 Uelzen	0581 88 52-312 0581 88 52-160	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 II, Sachbereich - Landwirtschaft und Veterinärdienste
- 2.3 Landkreis Prignitz, Geschäftsbereich II, Sachbereich Kataster und Geoinformation
- 2.4 Landkreis Prignitz, Geschäftsbereich IV, Sachbereich Natur- und Gewässerschutz
- 2.5 Landkreis Prignitz, Geschäftsbereich II, Sachbereich Denkmalschutz
- 2.6 Landkreis Prignitz, Geschäftsbereich II, Sachbereich Bauordnung
- 3 Amt für Forstwirtschaft, Kyritz
- 4 Statistisches Bundesamt

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Prignitz

Vorsitzender	Dipl.-Ing Hermann Fiedler Vermessungsassessor
Stellv. Vorsitzender und ehrenamtlicher Gutachter	Dipl.-Ing. Peter Hartmann Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Stellv. Vorsitzender und ehrenamtlicher Gutachter	Dipl.-Ing. Ulrich Schmidt Zertifizierter Sachverständiger
Ehrenamtlicher Gutachter	Dipl.-Ing. Lutz Däbel Beratender Ingenieur
Ehrenamtlicher Gutachter	Dipl.-Ing. Axel Galonska Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Ehrenamtliche Gutachterin	Dr.-Ing. Iris Homuth Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige
Ehrenamtliche Gutachterin	Dorothea Jaap Dipl. Betriebswirtin (FH)
Ehrenamtlicher Gutachter	Dipl.- Ing. (FH) Heiko Jaap Bauingenieur
Ehrenamtlicher Gutachter	Dietmar Joesten Makler
Ehrenamtlicher Gutachter	Dr. Jürgen Lehner Makler
Ehrenamtliche Gutachterin	Dipl.-Ing. (FH) Cathrin Paatsch Techn. Angestellte eines Sanierungsträgers
Ehrenamtlicher Gutachter	Detlef Richter Oberforstrat beim Amt für Forstwirtschaft
Ehrenamtliche Gutachterin	Gudrun Raatz Sachbearbeiterin Einheitsbewertung beim Finanzamt

