

**Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im Landkreis Prignitz**



**GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT
PRIGNITZ 2009**

Impressum

Herausgeber: Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Landkreis Prignitz

Bergstraße 1
19348 Perleberg

Telefon 03876 713792
Fax 03876 713794
E-Mail gutachterausschuss@lkprignitz.de
Internet www.gutachterausschuss-bb.de

Bezug Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
(Adresse wie oben)

Gebühr nach Gutachterausschuss-Gebührenordnung

Fotos Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

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

Grundstücksmarktbericht 2009



1.	Der Grundstücksmarkt in Kürze	4
2.	Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes.....	5
3.	Rahmendaten zum Grundstücksmarkt.....	6
3.1	Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen.....	6
3.2	Wirtschaftliche Entwicklung.....	7
3.3	Statistische Angaben.....	8
3.3.1	Verbraucherpreisindex.....	8
4.	Übersicht über die Umsätze	9
4.1	Vertragsvorgänge.....	9
4.1.1	Regionale Verteilung	11
4.2	Geldumsatz	11
4.3	Flächenumsatz	12
4.4	Herkunft der Beteiligten	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	15
5.2.3	Umrechnungskoeffizienten	16
5.3	Geschosswohnungsbau.....	16
5.3.1	Preisniveau	17
5.4	Gewerbliche Bauflächen.....	17
5.4.1	Preisniveau.....	17
5.5	Bauerwartungsland und Rohbauland.....	17
5.6	Sonstiges Bauland.....	17
5.7	Erbbaurechte.....	17
6.	Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke.....	18
6.1	Allgemeines	18
6.1.1	Regionale Verteilung	18
6.1.2	Art des Erwerbs.....	18
6.1.3	Beteiligte am Grundstücksmarkt.....	19
6.1.4	Langjähriger Vergleich der Umsatzzahlen	19
6.1.5	Anzahl der Verträge nach Gesamtkaufpreisen.....	19
6.1.6	Anzahl der Verträge nach Nutzungsarten.....	20
6.2	Landwirtschaftliche Flächen.....	20
6.2.1	Preisniveau	20
6.2.2	Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihe	21
6.2.3	Umrechnungskoeffizienten	22
6.3	Forstwirtschaftliche Flächen.....	23
6.3.1	Preisniveau	24
6.3.2	Preisentwicklung.....	24
6.3.3	Verkaufspreise nach Alter des Bestandes	25
6.4	Verkäufe nach Flächenerwerbsverordnung.....	25
6.4.1	Preisniveau	25
7.	Sonstige unbebaute Grundstücke.....	26
7.1	Flächen für Windkraftanlagen.....	26
7.2	Flächen für Deichbau.....	26
7.3	Abbauflächen.....	26
7.4	Ausgleichsflächen und Ersatzflächen.....	26
7.5	Zukünftige Verkehrsflächen	26
7.6	Hausgärten	27
7.7	Kleingärten	27
7.8	Wasserflächen.....	27
7.9	Private Wege	28
7.10	Lagerplätze	28

8.	Bebaute Grundstücke	29
8.1	Allgemeines	29
8.1.1	Regionale Verteilung	29
8.1.2	Art des Erwerbs	30
8.1.3	Beteiligte am Grundstücksmarkt.....	30
8.1.4	Langjähriger Vergleich der Umsatzzahlen	30
8.1.5	Anzahl der Verträge nach Gesamtkaufpreisen	31
8.2	Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser	31
8.2.1	Preisniveau	31
8.2.1.1	Gesamtkaufpreise.....	31
8.2.1.2	Kaufpreis nach Baujahren.....	32
8.2.1.3	Durchschnittliche Wohnflächenpreise.....	32
8.2.2	Preisentwicklung.....	32
8.2.3	Marktanpassungsfaktoren.....	33
8.3	Reihenhäuser, Doppelhaushälften	34
8.3.1	Preisniveau	34
8.3.1.1	Gesamtkaufpreise.....	34
8.3.1.2	Kaufpreis nach Baujahren.....	34
8.3.1.3	Durchschnittliche Wohnflächenpreise.....	34
8.3.2	Preisentwicklung.....	35
8.3.3	Marktanpassungsfaktoren.....	35
8.4	Wohnungseigentum	35
8.4.1	Preisniveau	35
8.4.1.1	Kaufpreis nach Baujahren.....	35
8.4.1.2	Regionale Übersicht.....	36
8.4.2	Preisentwicklung.....	36
8.5	Teileigentum	36
8.6	Mehrfamilienhäuser	37
8.6.1	Preisniveau	37
8.6.1.1	Gesamtkaufpreise.....	37
8.6.1.2	Kaufpreis nach Baujahren.....	37
8.6.1.3	Durchschnittliche Wohnflächenpreise.....	37
8.6.2	Preisentwicklung.....	37
8.6.3	Liegenschaftszinssätze	38
8.7	Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser.....	38
8.7.1	Preisniveau	38
8.7.2	Preisentwicklung.....	38
8.7.3	Liegenschaftszinssätze.....	38
8.8	Gewerbe- und Industrieobjekte.....	39
8.9	Sonstige bebaute Objekte	39
9.	Bodenrichtwerte	40
9.1	Gesetzlicher Auftrag	40
9.2	Bodenrichtwert für Bauland.....	40
9.3	Besondere Bodenrichtwerte.....	41
9.4	Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Grundstücke	41
10.	Nutzungsentgelte / Mieten / Pachten.....	42
10.1	Nutzungsentgelte	42
10.2	Mieten.....	42
10.2.1	Mieten nach Wohnflächen und Baujahren.....	42
10.2.2	Gewerbemieten	43
10.3	Pachten	43
10.3.1	Ackerland	43
10.3.2	Grünland	43
11.	Aufgaben des Gutachterausschusses.....	44
11.1	Gutachterausschuss.....	44
11.2	Geschäftsstelle.....	44
11.3	Kaufpreissammlung.....	45
11.4	Bodenrichtwerte Online.....	45
11.5	Oberer Gutachterausschuss.....	46
	Anhang	47
	Quellenangaben	48

1. Der Grundstücksmarkt in Kürze

Der Grundstücksmarkt im Landkreis Prignitz war im Jahr 2009 im Wesentlichen durch folgende Entwicklungen geprägt:

- stabile Baulandpreise in Dorflagen des unteren Preissegmentes
- sinkende Baulandpreise in Dorflagen des oberen Preissegmentes
- weiter steigende Preise für land- und forstwirtschaftliche Flächen
- leicht sinkende Baulandpreise in den Städten und Kleinstädten

Kaufverträge

Für das Berichtsjahr 2009 wurden von den beurkundenden Stellen 1.303 Verträge über bebaute und unbebaute Grundstücke beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte zur Führung der Kaufpreissammlung eingereicht. Die Anzahl der Kaufverträge sank im Vergleich zum Vorjahr um rund 37 %.



Flächenumsatz

Der Flächenumsatz ist im Jahr 2009 im Vergleich zum Vorjahr stark gefallen und betrug 4.279 ha. Dieser Rückgang ist vor allem auf den starken Rückgang beim Handel mit landwirtschaftlichen Nutzflächen zurückzuführen.



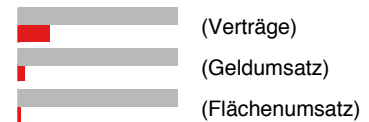
Geldumsatz

Der Geldumsatz ist gegenüber dem Vorjahr um 6,5 % gesunken und betrug im Jahr 2009 rund 56 Mio. Euro.



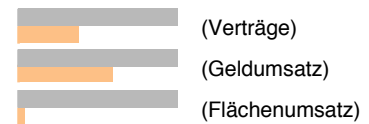
Unbebaute Grundstücke

In den Dörfern sind keine signifikanten Änderungen erkennbar. Der Preis für unbebaute Grundstücke verharrt in den Dorflagen auf dem niedrigen Niveau der Vorjahre. In Dorflagen mit höheren Bodenwerten ist ein Absinken der Preise zu verzeichnen. Das Preisniveau in den Städten und Kleinstädten ist im vergangenen Jahr nur leicht gesunken.



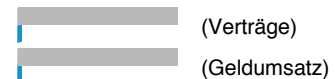
Bebaute Grundstücke

Im Berichtsjahr nahm die Anzahl der Verträge um rund 8 % ab. Der Geldumsatz sank um rund 7 %, der Flächenumsatz ging um rund 19 % zurück. Rund 64 % der Erwerbsvorgänge dienen der Beschaffung von privatem Wohnraum in einem eigenen Gebäude. Bebaute Grundstücke sind bezogen auf den Geldumsatz der wichtigste Teilmarkt. Für den Verkauf von Ein- und Zweifamilienhäusern gilt weiterhin ein Marktanpassungsfaktor kleiner Eins. In den Dorflagen liegt der Marktanpassungsfaktor stets unter dem vergleichbarer Objekte in den Städten und Kleinstädten.



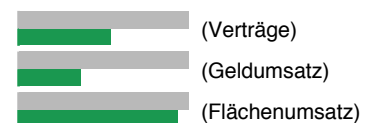
Eigentumswohnungen

Wie in den Vorjahren spielen Eigentumswohnungen auf dem Grundstücksmarkt im Landkreis Prignitz weiterhin keine bedeutende Rolle. Es wurden 29 Eigentumswohnungen im Gesamtwert von rund 1,4 Mio. Euro veräußert. Die Mehrzahl der Marktteilnehmer hat ihren Wohnsitz außerhalb des Landkreises Prignitz.



Landwirtschaftlich genutzte Grundstücke

Für Ackerland, Grünland und Forsten sind die Preise im Jahr 2009 angestiegen. Die Anzahl der Erwerbsvorgänge und der Flächenumsatz gingen erheblich zurück. Auf die Gemeinde Groß Pankow (Prignitz) und das Amt Putlitz-Berge entfielen dabei zusammen rund 33 % aller land- und forstwirtschaftlichen Kaufverträge. Rund 7 % der gehandelten Fläche wurde aufgrund von Verträgen nach der Flächenerwerbsverordnung veräußert.



2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

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 liefert Hintergrundinformationen und Daten für die Wertermittlung, die Bewertungssachverständige für die tägliche Arbeit benötigen. 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.

Die im aktuellen Grundstücksmarktbericht veröffentlichten Daten und Aussagen zur Umsatz- und Preisentwicklung im Jahr 2009 beruhen auf der Auswertung aller Kaufverträge des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs, die für das Berichtsjahr bis zum 15.02.2010 in die Kaufpreissammlung aufgenommen wurden. Alle verwendeten Daten sind aus tatsächlich gezahlten Kaufpreisen mit Hilfe statistischer Methoden und Verfahren abgeleitet worden. Der Bericht gibt eine Übersicht über den Grundstücksmarkt im Landkreis Prignitz.

Die im Grundstücksmarktbericht veröffentlichten Daten bilden das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt in generalisierter Form ab. Zusammen mit der ebenfalls vom Gutachterausschuss jährlich herausgegebenen Bodenrichtwertkarte können aus diesem Bericht zuverlässige Aussagen über das Geschehen am Grundstücksmarkt sowie über den Stand und die Entwicklung des Preisniveaus für alle Städte und Gemeinden im Landkreis abgeleitet werden.

Der Grundstücksmarktbericht kann für einen konkreten Verkaufsfall die Ermittlung des Verkehrswertes durch einen Bewertungssachverständigen nicht ersetzen, da der Fall von den allgemein gültigen Marktdaten abweichen kann. In der Regel ist nur ein Sachverständiger in der Lage, aus den Daten dieses Berichtes auf den Wert eines konkreten Objektes zu schließen.

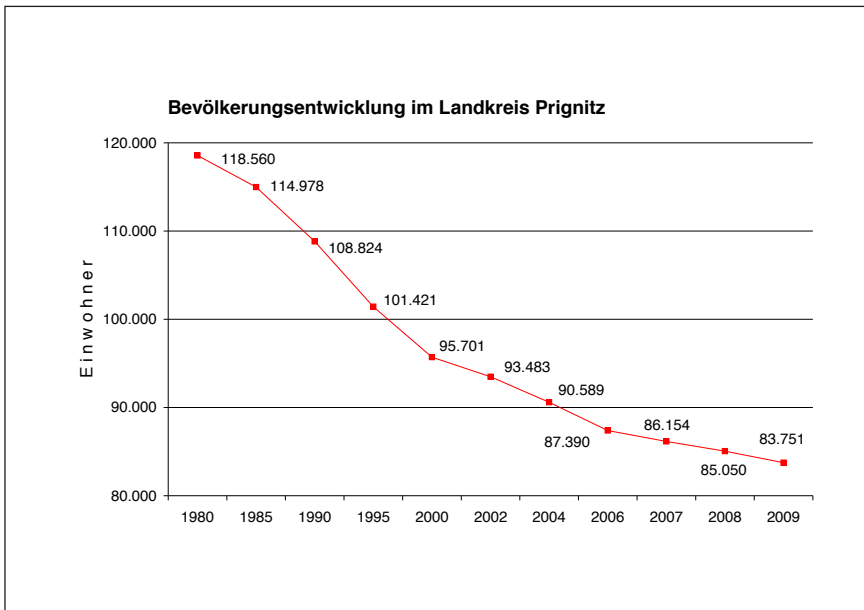
Der Grundstücksmarktbericht kann bei Angaben zu Vorjahren von älteren Veröffentlichungen geringfügig abweichen. Die Abweichungen im aktuellen Bericht beruhen auf Kauffällen, die in der Geschäftsstelle erst nach früheren Veröffentlichungen erfasst oder durch spätere Beurkundungen nachträglich geändert wurden.

Karte des Landkreises



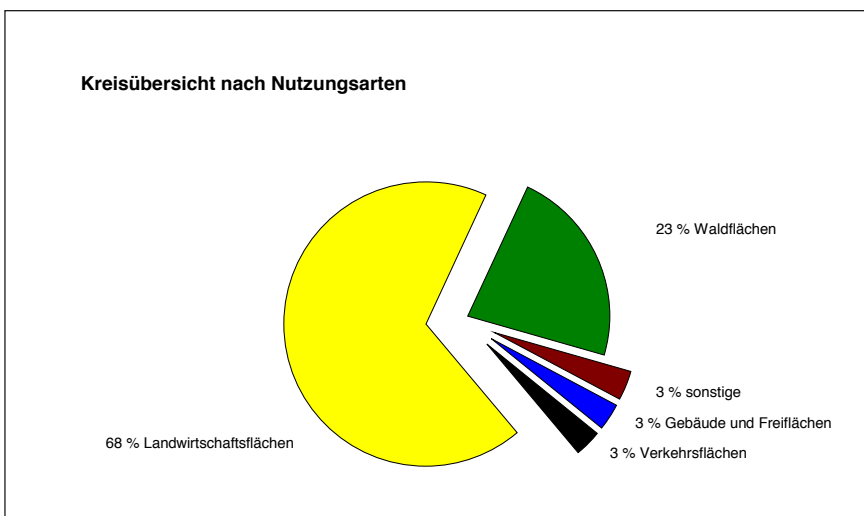
3. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

3.1 Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen



Quelle 1

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 qkm 83.751 Einwohner (Stichtag: 31. Juli 2009).



Quelle 2.3

Den Landkreis bilden drei amtsfreie Städte, vier Ämter und vier amtsfreie Gemeinden. Er ist ein Flächenkreis und zählt mit seiner Einwohnerdichte von 40 Einwohnern pro qkm zu den am dünnsten besiedelten Landkreisen Deutschlands.

Das Gesicht des Landes Brandenburg wird entscheidend durch Denkmale geprägt. Hierzu zählen nicht allein die bekannten und anerkannten Denkmale wie Schlösser und Herrenhäuser, Kirchenbauten, Burganlagen oder Hügelgräber. Denkmale können auch Ausdruck der allgemeinen Lebensweise sein. Der Denkmalschutz ist eine Gemeinwohlaufgabe von hohem Rang. Der Brandenburgische Gesetzgeber hat mit der am 01. August 2004 in Kraft getretenen Novelle des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. I S. 215) beschlossen. Damit sind alle Denkmale in Brandenburg, deren Erhaltung im Interesse der Allgemeinheit liegt, weil sie geschichtliche, wissenschaftliche, technische, künstlerische, städtebauliche oder volkskundliche Bedeutung besitzen, kraft Gesetzes geschützt. So sind per 31.12.2009 in der Denkmalliste des Landes Brandenburg für den Landkreis Prignitz 905 Denkmalpositionen verzeichnet. Diese Positionen umfassen Baudenkmale, Gartendenkmale, technische Denkmale und Denkmale mit Gebietscharakter.

Von den ca. 2.000 registrierten Bodendenkmalen der Prignitz (Altstadtkerne, mittelalterlich-frühneuzeitliche Ortskerne und Einzelfundplätze) wurden bisher für 747 Objekte der Schutzstatus den Nutzungsberechtigten mitgeteilt. (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 5,0 % der Fläche des Landkreises Prignitz als Naturschutzgebiet (NSG) ausgewiesen wurden, dazu zählen unter anderem das Stepenitztal und die Elbniederung zwischen Rühstädt und Wittenberge. 40,9 % der Kreisfläche sind als Landschaftsschutzgebiet (LSG) ausgewiesen.

Diese Schutzgebiete und auch andere Teilbereiche erfüllen zudem die EU-Norm „NATURA 2000“, so dass etwa 8,5 % der Kreisfläche als „Fauna-Flora-Habitat-Gebiet“ (FFH) registriert ist und etwa 41,2 % das Prädikat „EU-Vogelschutzgebiet“ (SPA - Special Protected Area) trägt.

Quelle 2.4

3.2 Wirtschaftliche Entwicklung

Die Wirtschaft im Landkreis Prignitz ist geprägt durch landwirtschaftliche Produktion und Verarbeitung landwirtschaftlicher Produkte, klein- und mittelständische Industrie, Handwerk und Gewerbe in den verschiedensten Bereichen sowie einen breiten Dienstleistungssektor.

Die Nachbarschaft zu den Ballungsgebieten von Berlin und Hamburg, Hannover und Braunschweig, Potsdam, Magdeburg, Schwerin und Rostock erschließt große Märkte und bietet expandierenden Unternehmen gute Voraussetzungen für eine wirtschaftliche Kooperation.

Der Landkreis Prignitz sieht seine wirtschaftliche Zukunft in der Ansiedlung und Entwicklung von Industrieunternehmen sowie dem Ausbau eines gesunden Mittelstandes. Er kann sich dabei auf ein gutes Potential an erschlossenen Gewerbeflächen sowie höchste Fördersätze für die gewerbliche Wirtschaft und den Ausbau der wirtschaftsnahen Infrastruktur stützen.

In der Konzentration ihrer Potenziale bilden Perleberg, Wittenberge und Karstädt einen regionalen Wachstumskern.

Die sechs Branchenkompetenzfelder des Regionalen Wachstumskerns spiegeln die vielfältige Wirtschaftsstruktur der Region wider.

- Metallerzeugung, -be- und -verarbeitung / Mechatronik
- Ernährungswirtschaft
- Medien / Informations- und Kommunikationstechnik
- Kunststoffe / Chemie
- Schienenverkehrstechnik
- Mineralölwirtschaft / Biokraftstoffe

In jedem Branchenkompetenzfeld finden sich innovative Unternehmen mit kontinuierlicher Forschung und Entwicklung sowie Unternehmen, die an der Schwelle zu innovativen Unternehmen stehen. Die Vernetzung der Unternehmen ist sehr unterschiedlich ausgeprägt. Eine Profilierung der Branchenkompetenzen und die Einbindung in überregionale Clusterstrukturen bestehen bereits. Zusätzlich zu den Branchenkompetenzfeldern besitzt die Region eine hohe Kompetenz im Bereich der Nutzung nachwachsender Rohstoffe.

Als weiterer bedeutender wirtschaftlicher Standort in der Prignitz ist das Autobahndreieck Wittstock anzusehen, in den die Bereiche Pritzwalk und Meyenburg mit eingebunden sind.

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

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

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

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

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.

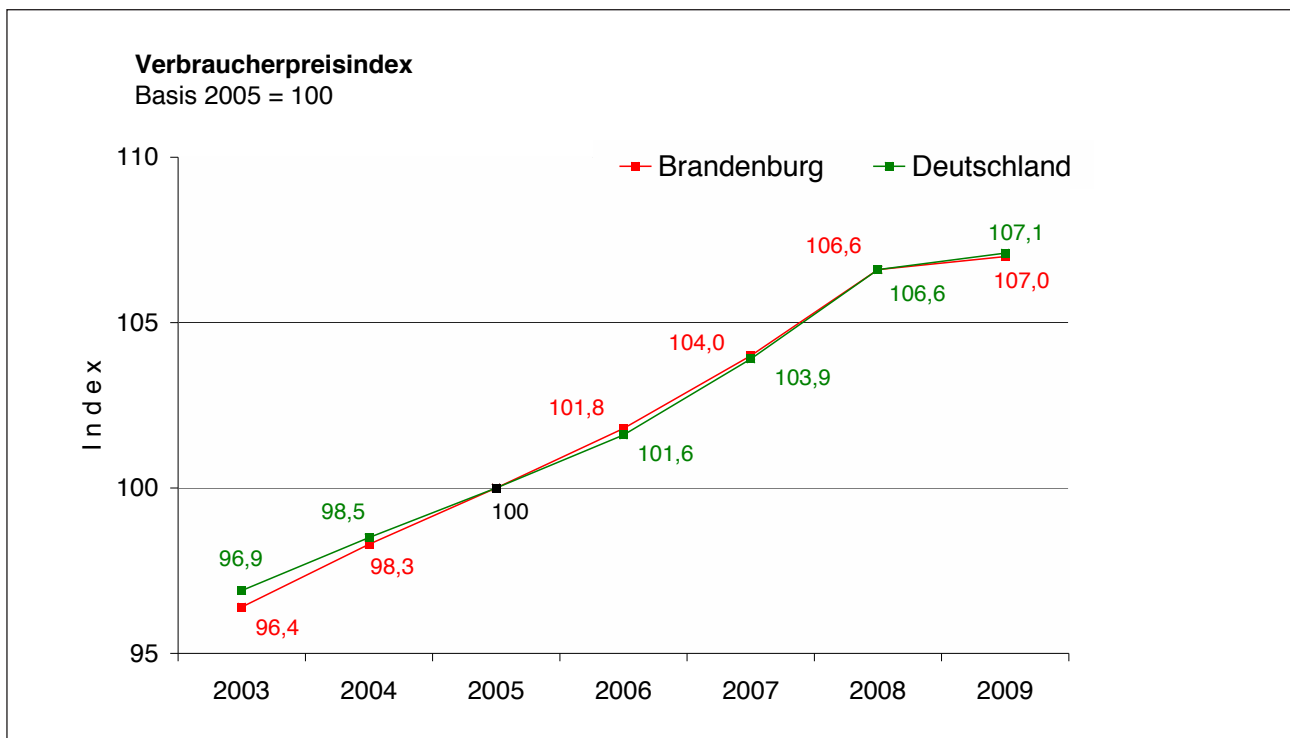
Mit dem Hafen Wittenberge ist über die Elbe als bedeutende Binnenwasserstraße die Anbindung der Region auch an das europäische Binnenwasserstraßennetz gesichert.

Quelle 2.1

3.3 Statistische Angaben

3.3.1 Verbraucherpreisindex

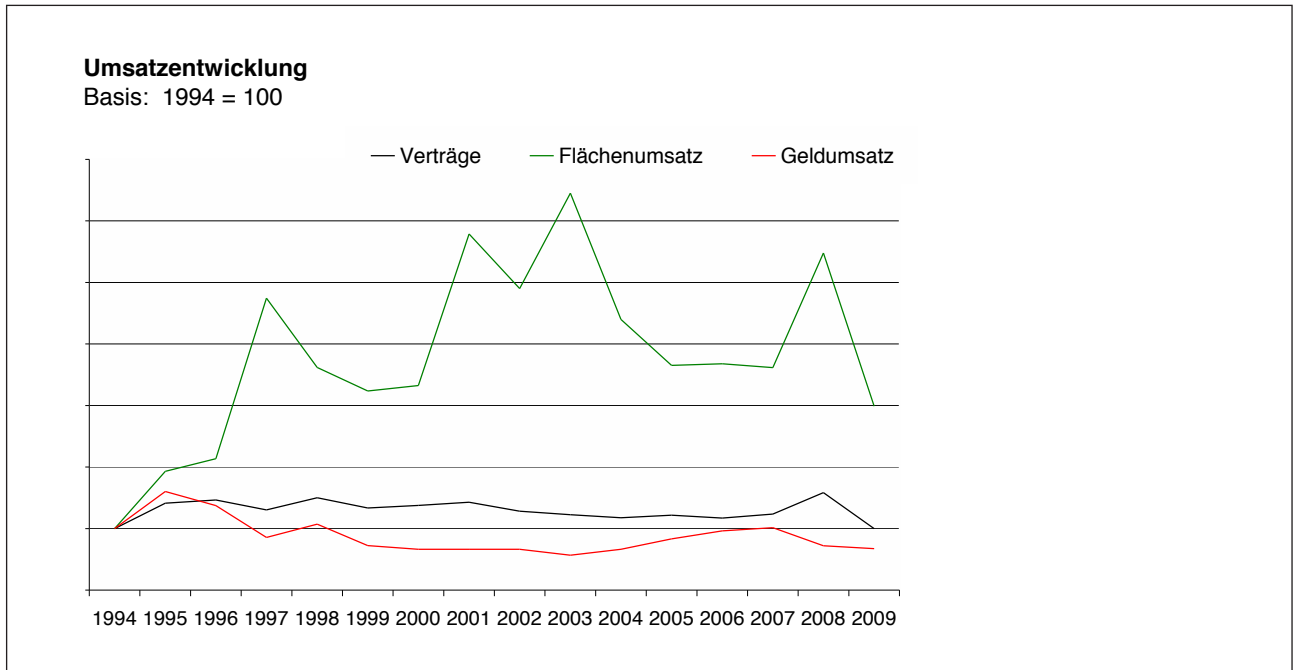
Mit den Verbraucherpreisindizes Deutschland und Brandenburg wird für das jeweilige Erfassungsgebiet die durchschnittliche Preisentwicklung aller Waren und Dienstleistungen gemessen, die von privaten Haushalten für Konsumzwecke gekauft werden. Sie bilden umfassend die Veränderungen der Preise für Güter des täglichen Bedarfs, für Mieten, langlebige Wirtschaftsgüter und für Dienstleistungen ab.



Quellen 1 und 4

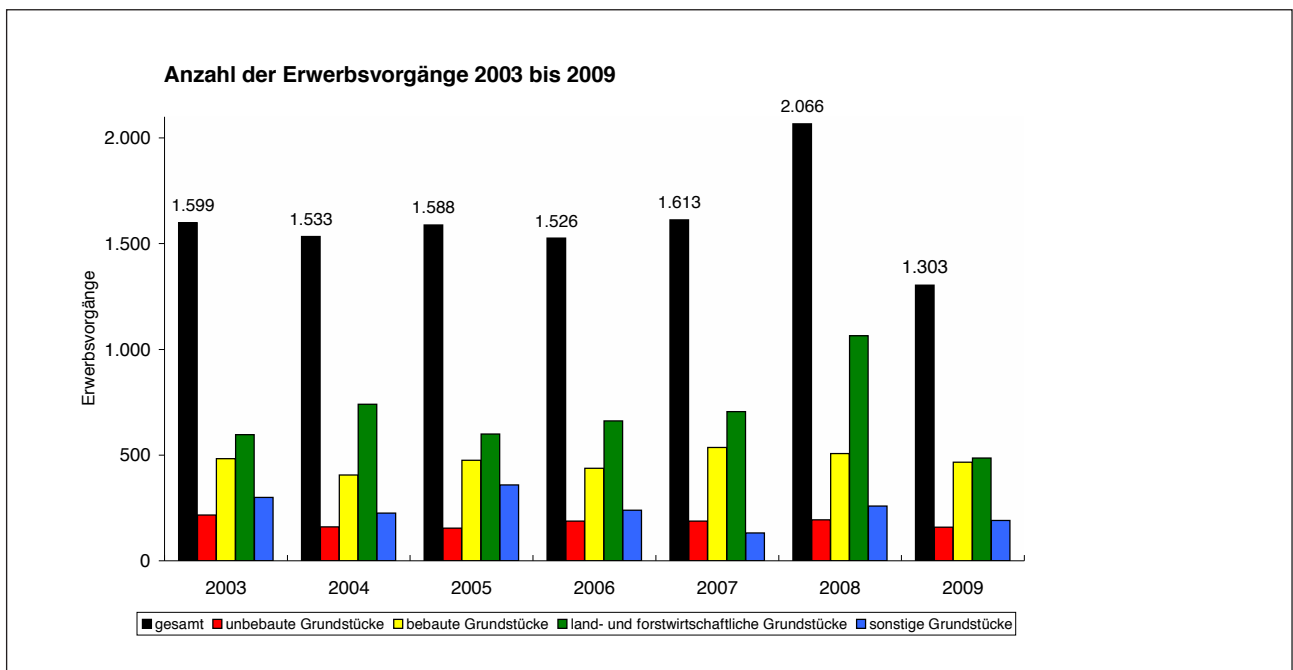
4. Übersicht über die Umsätze

Die folgende Grafik stellt die Entwicklung Erwerbsvorgänge, des Flächen- und des Geldumsatzes seit dem Jahr 1994 dar.

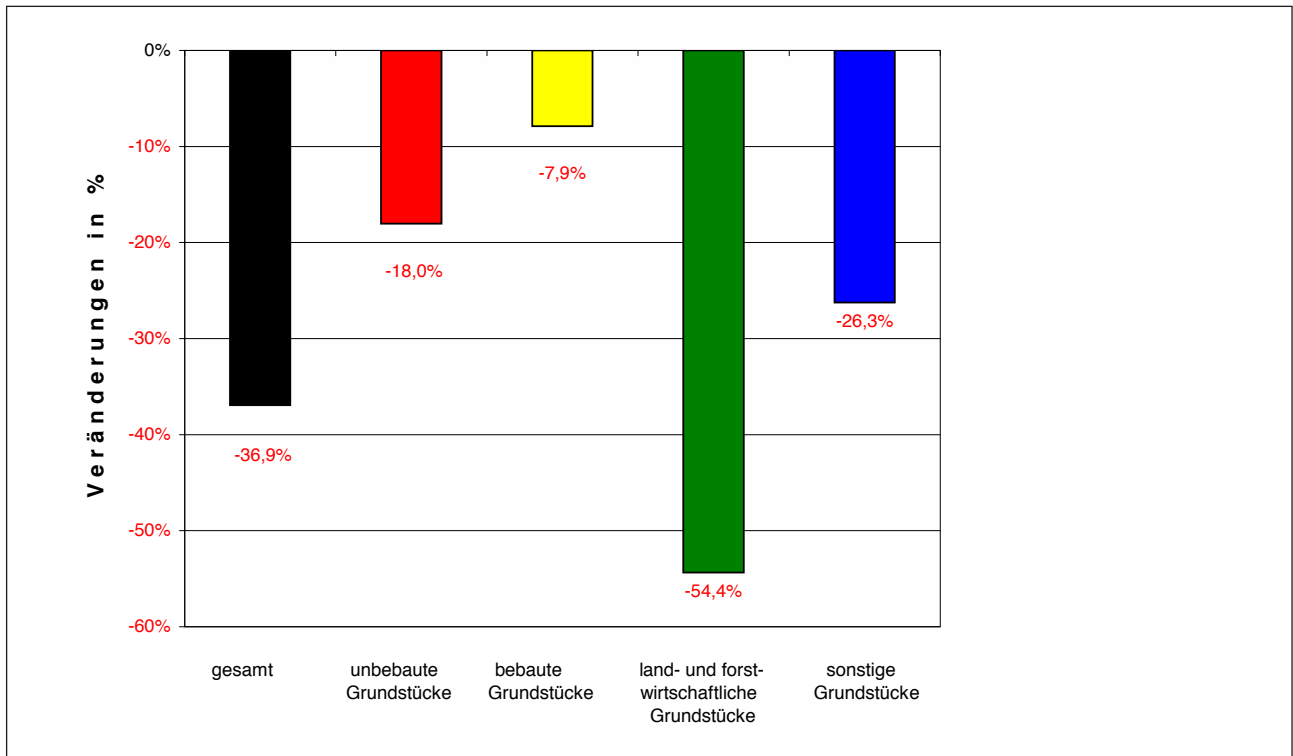


4.1 Vertragsvorgänge

Im Berichtsjahr 2009 sind beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte 1.303 Erwerbsvorgänge (Kauffälle) eingegangen, registriert und ausgewertet worden. Die Anzahl der registrierten Kaufverträge sank um 37 % gegenüber dem Vorjahr. Verträge, die nach der Flächenerwerbsverordnung (13) oder unter anderen ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen getätigt wurden, sind aufgrund der besonderen Situation nur mengenstatistisch erfasst. Sie wurden bei der Auswertung nicht mit herangezogen.



Veränderungen zum Vorjahr



Auszug der wichtigsten Grundstücksarten

	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
unbebaute Grundstücke	217	160	155	187	187	194	159
bebaute Grundstücke	483	406	475	438	536	507	467
land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	596	740	599	662	706	1065	486



4.1.1 Regionale Verteilung

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

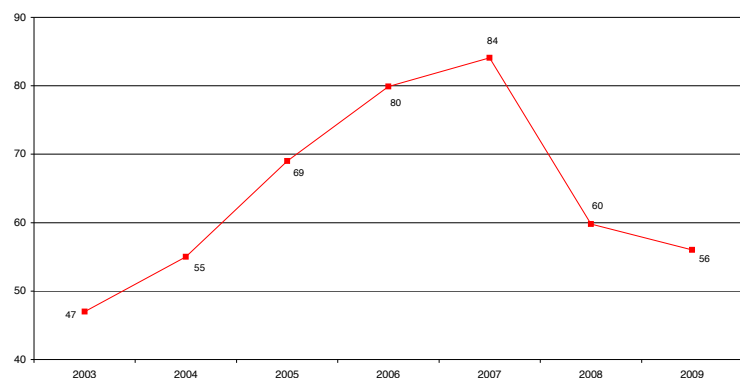
Amt/Gemeinde	unbebaute Grundstücke		bebaute Grundstücke		land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke	
	Anzahl	Veränderung	Anzahl	Veränderung	Anzahl	Veränderung
Amt Bad Wilsnack/Weisen	15	-6,3%	46	7,0%	56	-64,8%
Gemeinde Groß Pankow (Prignitz)	15	66,7%	28	-15,2%	51	-55,3%
Gemeinde Gumtow	10	66,7%	32	10,3%	47	-39,7%
Gemeinde Karstädt	12	50,0%	39	-15,2%	55	-67,1%
Amt Lenzen-Elbtalaue	13	-43,5%	29	-21,6%	46	-56,6%
Amt Meyenburg	9	-18,2%	35	25,0%	39	-61,4%
Gemeinde Plattenburg	4	-71,4%	19	-57,8%	31	-62,2%
Amt Putlitz-Berge	12	20,0%	39	-25,0%	55	-50,9%
Stadt Perleberg	20	-47,4%	47	-25,4%	36	-53,8%
Stadt Wittenberge	24	-7,7%	84	7,7%	8	-52,9%
Stadt Pritzwalk	25	-24,2%	69	30,2%	62	21,6%
Gesamtsumme	159	-18,0%	467	-7,9%	486	-54,4%

4.2 Geldumsatz

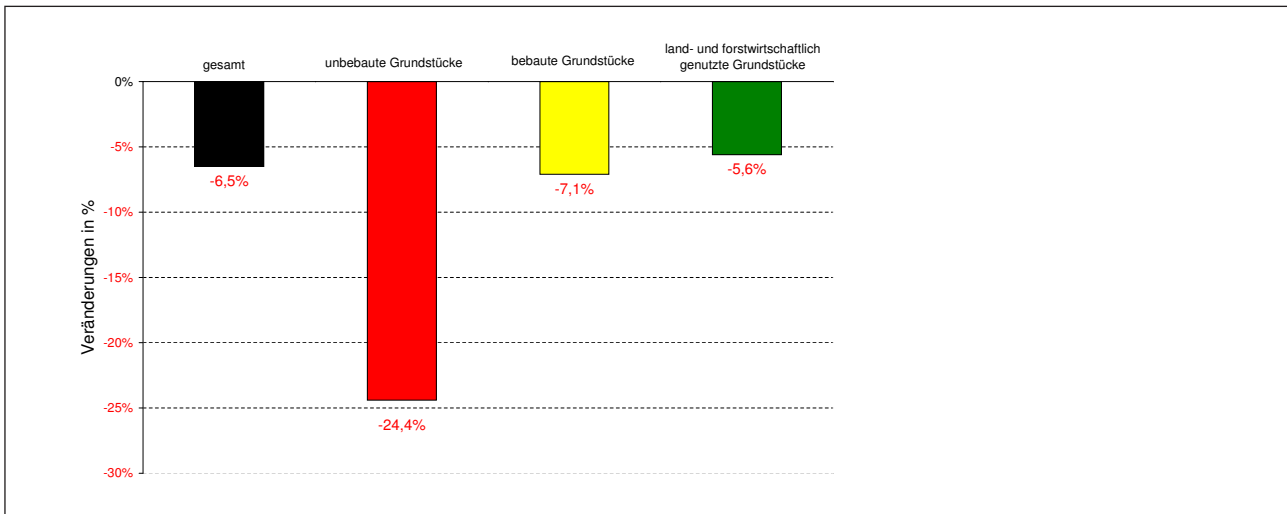
Der Geldumsatz, bezogen auf alle Grundstücksarten, ist im Jahr 2009 von 59,8 Mio. Euro auf 56,0 Mio. Euro gesunken.

Der Geldumsatz in der Stadt Pritzwalk betrug (8,2 Mio. Euro). Es folgen die Teilmärkte in Wittenberge (8,0 Mio. Euro) und der Gemeinde Karstädt (5,6 Mio. Euro) mit den nächsthöheren Umsätzen.

Geldumsatz in Mio. Euro von 2003 bis 2009



Veränderungen zum Vorjahr

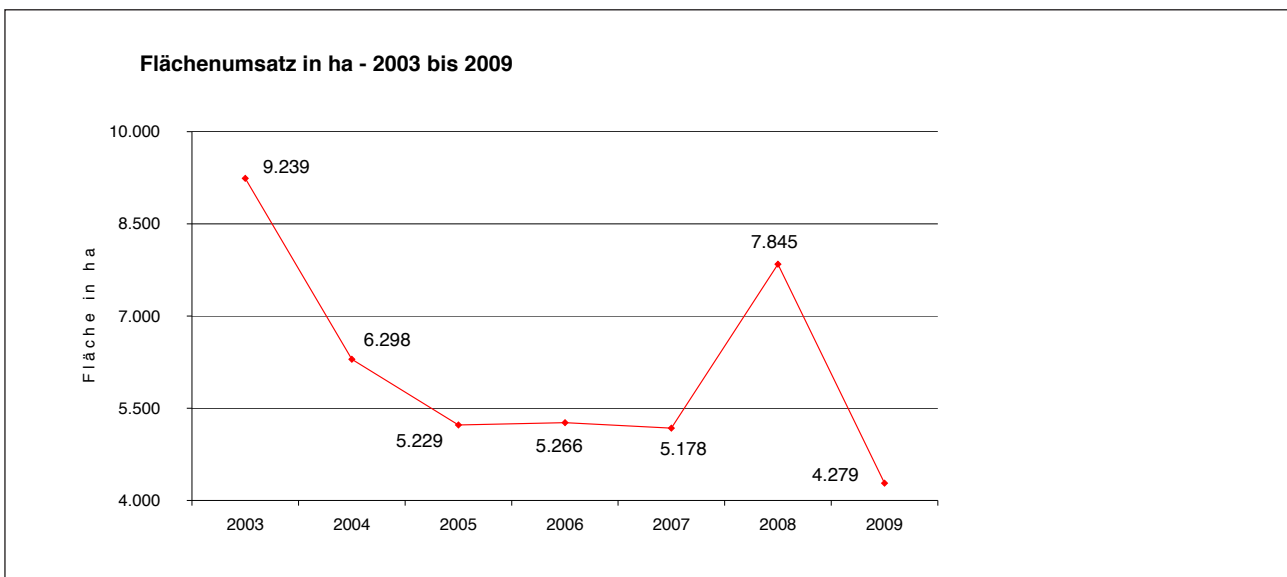


Geldumsatz nach den wichtigsten Grundstücksarten im Vergleich in Mio. Euro

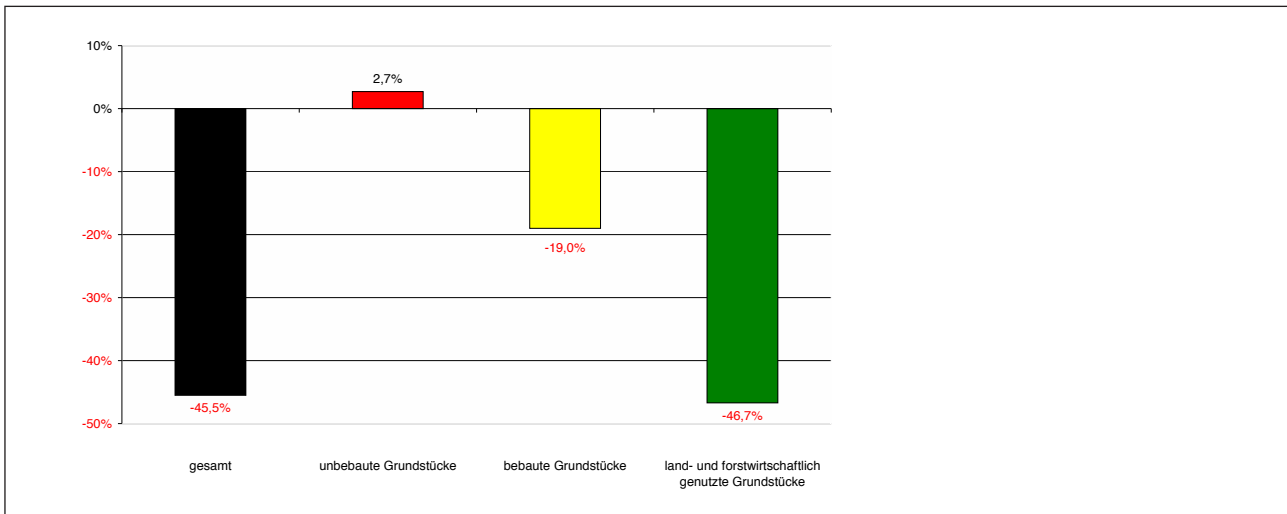
Grundstücksart	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
gesamt	47	55	69	80	84	60	56
unbeaute Grundstücke	3	3	4	3	2	3	2
bebaute Grundstücke	25	35	52	67	68	33	31
land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke	16	13	9	10	13	22	21

4.3 Flächenumsatz

Im Landkreis Prignitz ist der Flächenumsatz mit 4.279 ha gegenüber dem Vorjahr stark gefallen. Land- und forstwirtschaftliche Verkäufe bilden mit 4.021 ha und 94 % den Hauptanteil am Flächenumsatz. Bei unbebauten Grundstücken (2,7 %) stieg und bei bebauten Grundstücken (-19,0 %) sank der Flächenumsatz.



Veränderungen zum Vorjahr

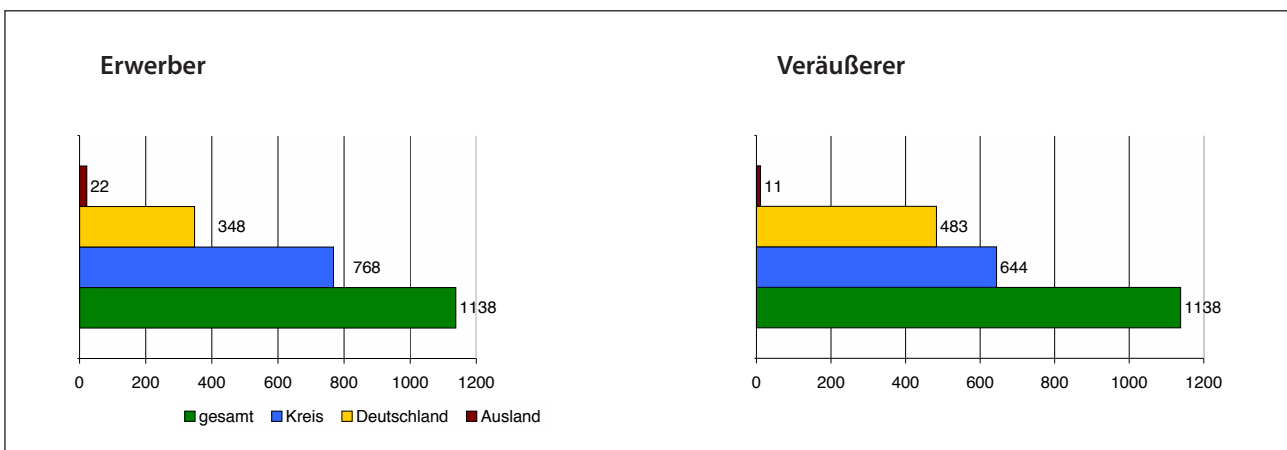


Flächenumsatz nach den wichtigsten Grundstücksarten im Vergleich in ha

Grundstücksart	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
gesamt	9.239	6.298	5.229	5.266	5.178	7.845	4.279
unbeaute Grundstücke	30	26	33	42	65	40	41
bebaute Grundstücke	151	210	161	199	214	197	159
land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke	8.881	5.909	4.958	4.959	4.770	7.539	4.021

4.4 Herkunft der Beteiligten

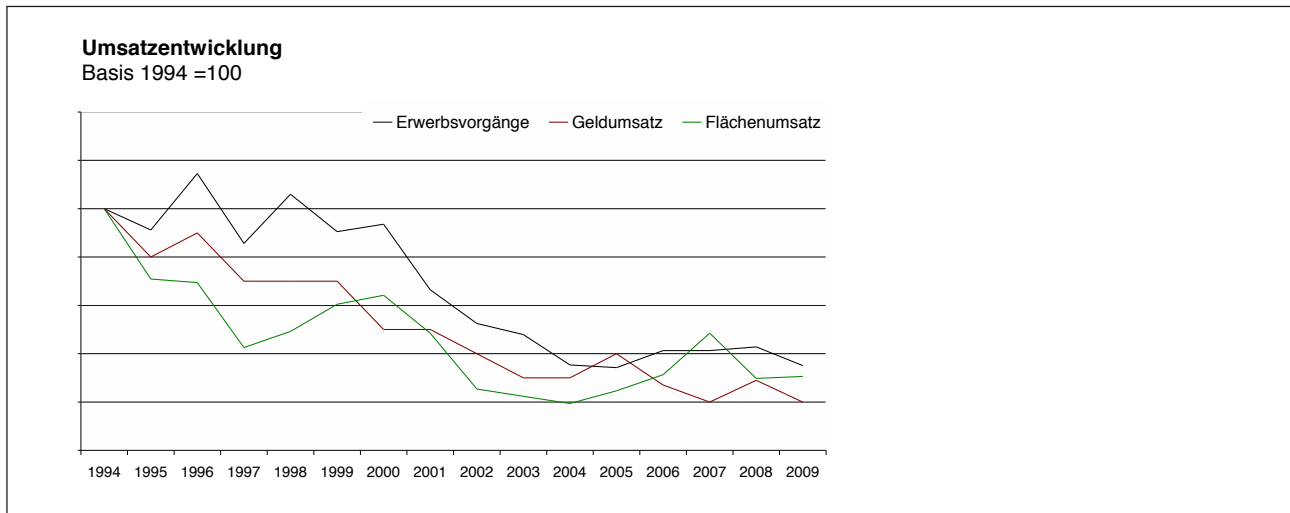
An den meisten Verkaufsvorgängen sind nur natürliche oder juristische Personen aus dem Landkreis Prignitz beteiligt. Die Auswertung erfolgte anhand der Anschriften, die in den Kaufverträgen von den Beteiligten angegeben wurden.



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 2009 wurden 159 Kaufverträge über unbebaute Grundstücke (Bauland) im Landkreis Prignitz abgeschlossen. Das bedeutet gegenüber 2008 einen Rückgang um 18 %. Der Flächenumsatz stieg mit 40,9 ha um 2,7 % an während der Geldumsatz mit 2,2 Mio. Euro um 24,4 % sank. Für die Städte Perleberg und Wittenberge betrug der Flächenumsatz 10,7 ha bzw. 5,9 ha.

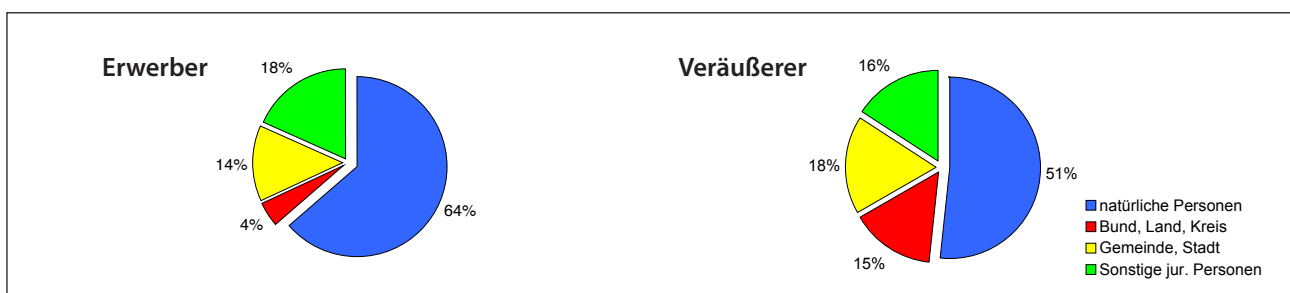


5.1.1 Art des Erwerbs

Es wechselten 155 Grundstücke durch Kauf, 1 durch Tausch, 1 durch Zwangsversteigerung und 2 aus sonstigen Anlässen den Eigentümer.

5.1.2 Beteiligte am Grundstücksmarkt

75 % der Erwerber und 64 % der Verkäufer unbebauter Grundstücke stammen aus dem eigenen Landkreis. 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	2008
Anzahl	164	139	88	117	84	86

Quelle 1

5.1.4 Preisindex für Wohngebäude

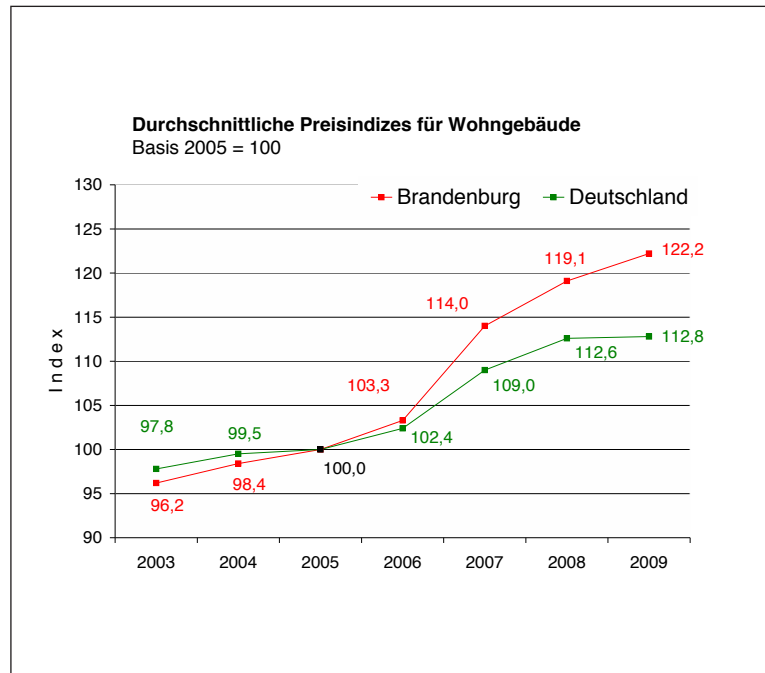
Auf der Basis des Jahres 2005 gibt die nachstehende Grafik die Entwicklung der durchschnittlichen Preisindizes für den Neubau von Wohngebäuden in konventioneller Bauart wieder.

Quellen 1 und 4

5.2 Individueller Wohnungsbau

Als Flächen für den individuellen Wohnungsbau werden Grundstücke bezeichnet, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben nach den individuellen Vorstellungen der Bauherren bebaut werden können.

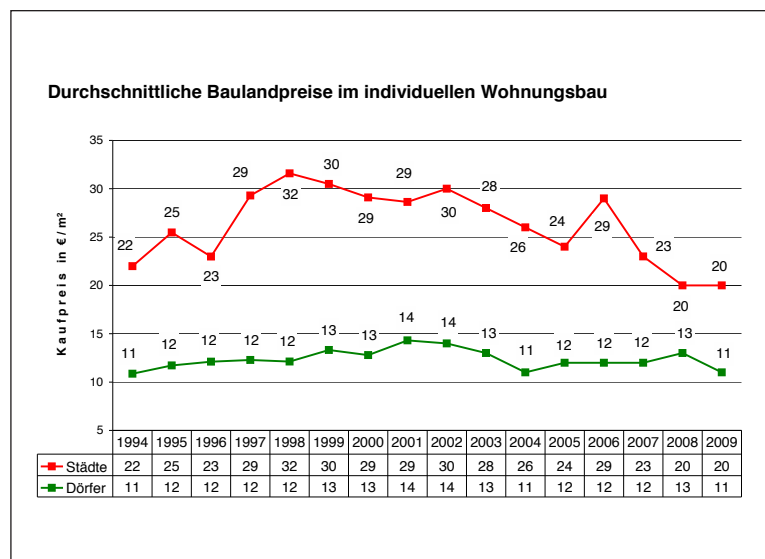
Zumeist sind dies Ein- oder Zweifamilienhäuser in ein- oder zweigeschossiger Bauweise. Von den insgesamt 159 Kaufverträgen unbebauter Grundstücke entfallen 101 Verträge mit einem Flächenumsatz von 11,0 ha und einem Geldumsatz von 0,6 Mio. Euro auf den individuellen Wohnungsbau.



5.2.1 Preisniveau

Bezogen auf den gesamten Landkreis sank der durchschnittliche Preis für erschließungsbeitragsfreies Wohnbauland im individuellen Wohnungsbau um 6 %. Bei 31 auswertbaren Verträgen und durchschnittlichen Grundstücksgröße von 957 qm (+ 75 qm) beträgt der durchschnittliche Kaufpreis, bezogen auf den gesamten Landkreis 17,00 Euro/qm.

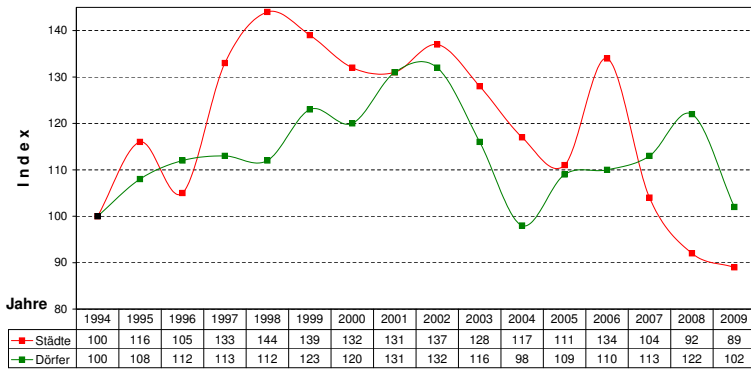
Werden die Städte [Bad Wilsnack, Karstädt, Lenzen (Elbe), Meyenburg, Perleberg, Pritzwalk, Putlitz, Wittenberge] getrennt von den Dörfern betrachtet, ergibt sich im Landkreis das nebenstehende Bild.



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. Januar des jeweiligen Jahres ermittelt und beziehen sich auf erschließungsbeitragsfreie, baunutzungsreife Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau.

Bodenpreisindexreihen - Individueller Wohnungsbau



Beispiel:

Im Jahr 2009 beträgt der Bodenwert für ein Baugrundstück in der Stadt Perleberg 25 Euro/m².
Wie hoch war der Bodenpreis im Jahr 1997?

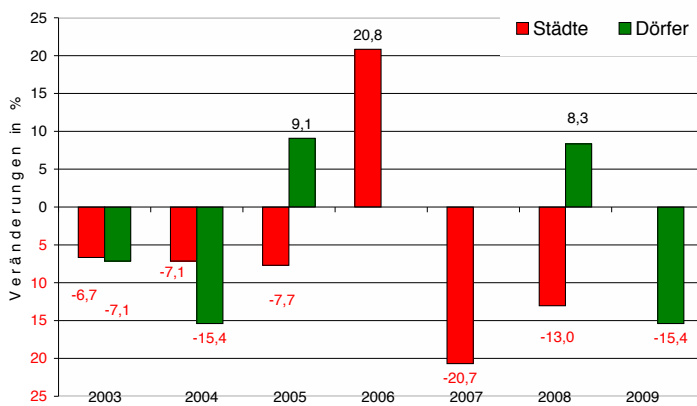
Index für Städte im Jahr 2009: 89

Index für Städte im Jahr 1997: 133

Umrechnung: $25 \text{ Euro/m}^2 \times \frac{133}{89} = 37,36 \text{ Euro/m}^2$

Bodenwert 1997: ca. 37 Euro/m²

Veränderung der Durchschnittspreise



5.2.3 Umrechnungskoeffizienten

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hat die Abhängigkeit der Bodenpreise von der Grundstückgröße mit Hilfe einer Regressionsanalyse untersucht. Für unbebautes Bauland konnte weder in den Städten noch in den Dörfern eine Abhängigkeit festgestellt werden. Die Auswertung erfolgte für selbständiges baureifes Land in Dorflage mit einer Grundstückgröße von 400 bis 2.000 qm und in Stadtlage für Grundstücksgößen zwischen 400 und 900 qm.

5.3 Geschosswohnungsbau

Der Geschosswohnungsbau hat im Jahr 2009 einen Anteil von 2,0 % am Flächenumsatz unbebauter Flächen im Landkreis Prignitz. Im Jahr 2009 wurden 8 Verträge mit einem Flächenumsatz von 0,8 ha und einem Geldumsatz von 0,1 Mio. Euro geschlossen.

5.3.1 Preisniveau

Im Landkreis Prignitz wurden im Berichtszeitraum keine auswertbaren Verträge für Geschosswohnungsbau registriert.

5.4 Gewerbliche Bauflächen

Im Berichtszeitraum 2009 wurden insgesamt 27 Verträge über unbebaute Grundstücke für gewerbliche Nutzung mit einem Flächenumsatz von 11,4 ha und einem Geldumsatz von 0,4 Mio. Euro geschlossen. Das sind 17 % der Kauffälle des Teilmarktes der unbebauten Baugrundstücke.

5.4.1 Preisniveau

Von den insgesamt 27 Verträgen betrafen 8 selbstständig nutzbare Grundstücke. Die Preise lagen zwischen 4 und 20 Euro/qm mit einem durchschnittlichen Preis von 8 Euro/qm.

5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Als werdendes Bauland werden Flächen bezeichnet, die nach § 4 der Wertermittlungsverordnung als Bauerwartungs- oder Rohbauland einzustufen sind. Da im Landkreis Prignitz für diesen Teilmarkt nur wenige Kauffälle vorliegen, kann eine getrennte Untersuchung dieses Marktsegmentes nicht erfolgen. Wegen der unterschiedlichen Dauer bis zur Bebaubarkeit der Grundstücke bewegen sich die Kaufpreise in größeren Preisspannen. Die Grenzen zwischen Bauerwartungsland und Rohbauland sind unscharf. Daher erfolgt die Auswertung der Erwerbsvorgänge aus den Jahren 2006 bis 2009 für beide Teilmärkte gemeinsam.

Lage	Anzahl der auswertbaren Verträge	werdendes Bauland	
		Ø % Preis in Euro/m ²	Ø % vom örtlichen Bodenrichtwert
Städte und Kleinstädte	19	6,00	30
Dörfer	31	2,70	28

5.6 Sonstiges Bauland

Für diesen Teilmarkt liegen keine auswertbaren Kauffälle vor.

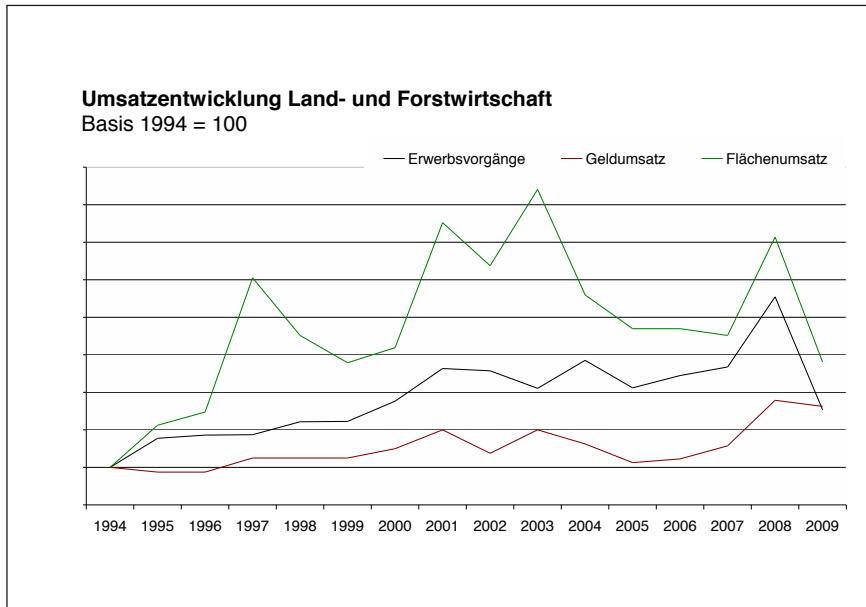
5.7 Erbbaurechte

Im Jahr 2009 wurden 4 Kauffälle erfasst. Dabei betrafen 2 Kauffälle unbebaute und 2 bebaute Flächen. Die Kauffälle konnten nicht weiter ausgewertet werden, da zumeist nur symbolische Kaufpreise vereinbart wurden.

6. Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

6.1 Allgemeines

Im Berichtszeitraum 2009 wurden im Landkreis Prignitz 486 Verträge über land- und forstwirtschaftliche Flächen geschlossen. Der Rückgang gegenüber dem Vorjahr beträgt 54 %. Der Geldumsatz betrug 21 Mio. Euro. Im Vergleich zum Vorjahr sank der Geldumsatz um 5,6 %



Der Flächenumsatz hat sich mit 4.021 ha im Vergleich zum Vorjahr nahezu halbiert. Von den genannten 486 Verträgen entfallen 58 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, der Deichsanierung und dem Ausbau von Bahnstrecken veräußert wurden.

6.1.1 Regionale Verteilung

Die Umsatzzahlen des Jahres 2009 für Flächen, die weiter landwirtschaftlich genutzt werden, sind in der folgenden Tabelle amts- bzw. gemeindeweise aufgeschlüsselt dargestellt.

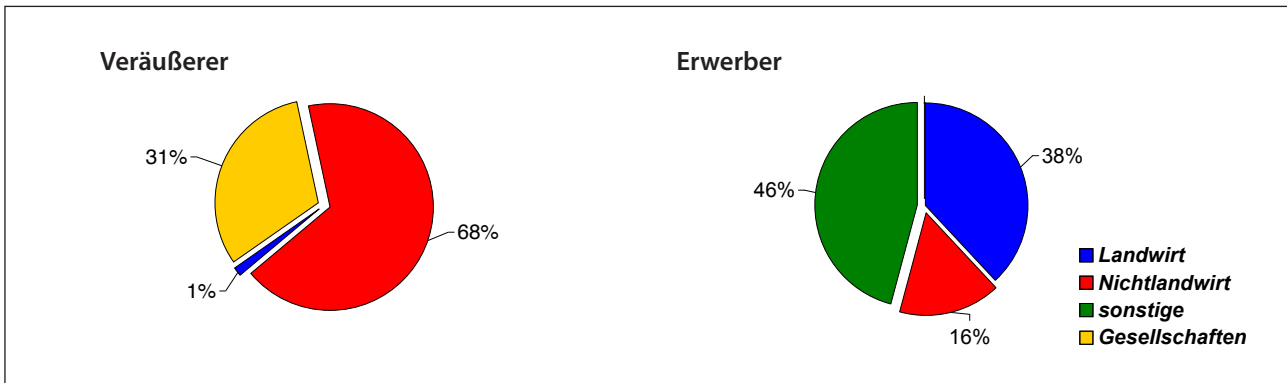
Amt/Gemeinde	Anzahl	Fläche in ha	Geldumsatz in Mio. Euro
Amt Bad Wilsnack/Weisen	39	370,8	1,5
Gemeinde Groß Pankow (Prignitz)	51	763,3	3,9
Gemeinde Gumtow	44	540,7	2,1
Gemeinde Karstädt	55	452,6	1,7
Amt Lenzen-Elbtalaue	45	291,4	1,2
Amt Meyenburg	39	319,4	1,9
Gemeinde Plattenburg	30	178,4	0,6
Amt Putlitz-Berge	54	578,2	4,9
Stadt Perleberg	32	161,2	0,6
Stadt Wittenberge	6	14,7	0,1
Stadt Pritzwalk	33	338,5	2,4

6.1.2 Art des Erwerbs

Es wechselten 466 Grundstücke durch Kauf, 15 durch Tausch, 2 durch Zwangsversteigerung und 3 durch Flurbereinigungsverfahren den Eigentümer.

6.1.3 Beteiligte am Grundstücksmarkt

73 % der Erwerber und 52 % der Verkäufer stammen aus dem eigenen Landkreis. 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
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
2008	1.064	7.538	22
2009	486	4.021	21

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	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
bis 20.000	455	596	485	547	571	834	305
bis 40.000	58	72	68	56	67	99	56
bis 60.000	28	23	13	24	27	50	21
bis 80.000	17	17	10	4	10	29	8
bis 100.000	12	5	1	6	5	13	9
bis 200.000	15	16	17	21	17	23	13
bis 500.000	6	9	5	3	7	13	11
> 500.000	5	2	0	1	2	3	10

6.1.6 Anzahl der Verträge nach Nutzungsarten

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

Nutzungsart	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Ackerland	81	137	104	95	151	378	129
Grünland	97	101	80	107	130	175	54
Wechselland	55	65	69	67	47	27	0
Dauerkulturen	---	3	1	1	2	2	1
Forstwirtschaft	168	184	170	186	123	128	78
landwirtschaftliche Betriebe (Höfe)	32	28	26	22	16	29	10
sonstige Nutzungen	99	82	96	106	138	229	156

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 2008 21,3 %, Quelle Agrarbericht 2009, Seite 50) 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 (Ackerland) nach Untersuchungen des Gutachterausschusses signifikant von der Bodenqualität ab.

Im Jahr 2009 sind nach Aussage des Sachbereichs Landwirtschaft des Landkreises Prignitz entsprechend Agrarförderantrag 609 Betriebe mit 139.791 ha landwirtschaftlicher Nutzfläche (Bruttofläche) registriert worden. Die Antragsflächen liegen zum Teil außerhalb des Landkreises Prignitz. Die durchschnittliche Betriebsgröße liegt damit bei 229 ha. Quelle 2.2

6.2.1 Preisniveau

Die Preise für Acker- und Grünlandflächen sind gegenüber 2008 weiter angestiegen. In die nachfolgende Auswertung gingen alle Verkäufe von reinen Acker- und Grünlandflächen ab einer Flächengröße von 0,25 ha aus dem Jahr 2009 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 **0,41 Euro/qm** bei 33 Bodenpunkten
Grünland **0,35 Euro/qm** zwischen 24 und 53 Bodenpunkten.

Die Bodenpunkte des Bodenrichtwertes für Ackerland 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 Flurneuordnung u.a. zu berücksichtigen.

Landwirtschaftliche Verkäufe nach Nutzungsarten zum Zeitpunkt der Bodenrichtwertsitzung (19. Januar 2009)

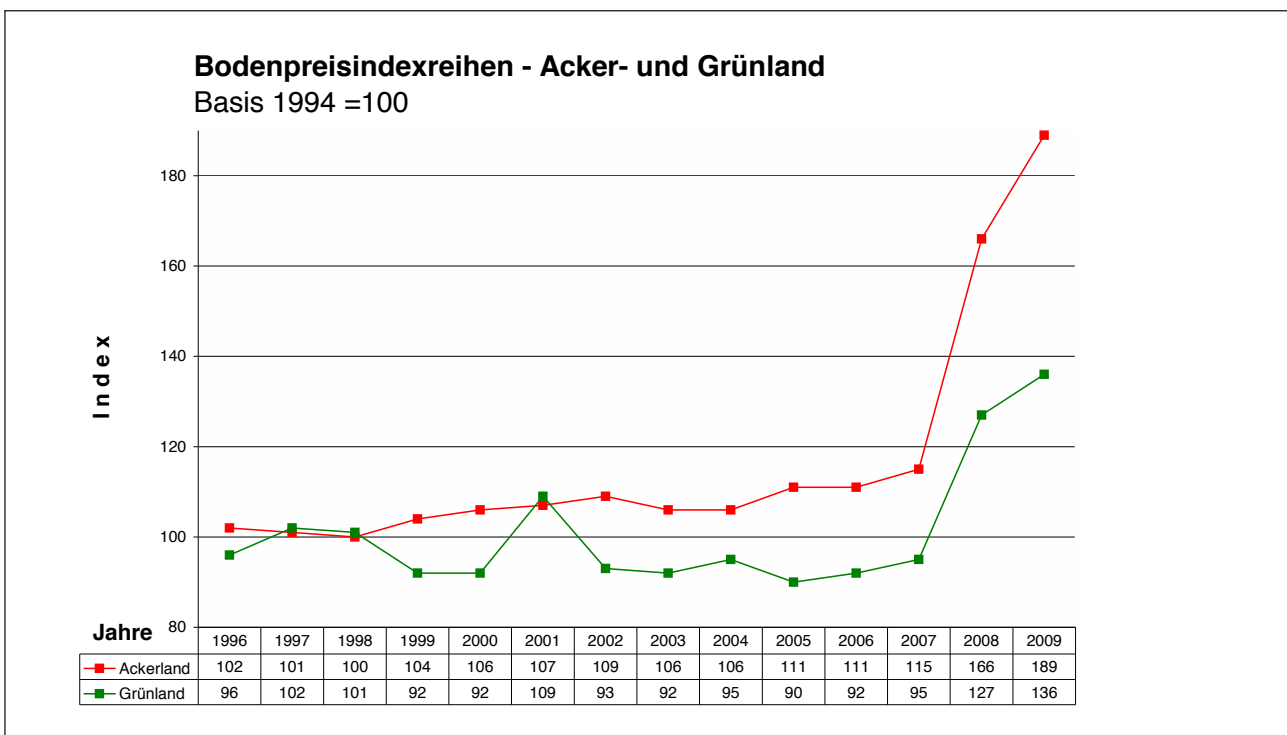
Nutzungsart	Anzahl der auswertbaren Verträge	Ø Bodenwertzahl	mittlerer Kaufpreis in Euro/m ²	Kaufpreisspanne	
				Minimum Euro/m ²	Maximum Euro/m ²
Ackerland	81	33	0,41	0,18	1,24
Grünland	33	37	0,34	0,14	0,60

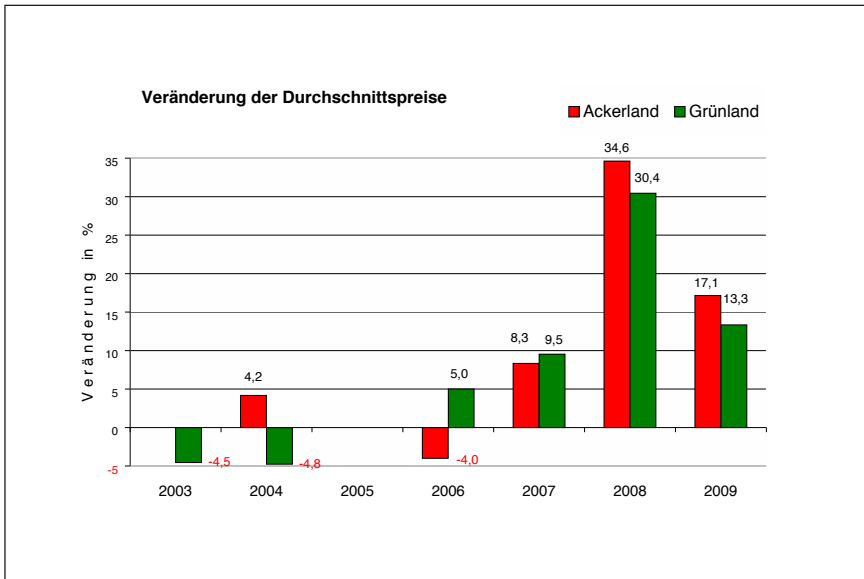
Die nachfolgenden Übersichten zeigen die durchschnittlich gezahlten Kaufpreise gegliedert nach Bodenwertzahlen:

Ackerzahl	Anzahl der auswertbaren Verträge	mittlerer Kaufpreis in Euro/m ²
bis 30	34	0,39
31 bis 40	29	0,42
41 bis 50	17	0,42
51 bis 60	1	-

Grünlandzahl	Anzahl der auswertbaren Verträge	mittlerer Kaufpreis in Euro/m ²
bis 30	5	0,31
31 bis 40	20	0,34
41 bis 50	7	0,40
51 bis 60	1	-

6.2.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihe





In der nebenstehenden Grafik 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 die auswertbaren 81 Ackerlandflächen aus dem Jahr 2009 einbezogen.

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

Ackerzahl	Umrechnungskoeffizient	Ackerzahl	Umrechnungskoeffizient	Ackerzahl	Umrechnungskoeffizient	Ackerzahl	Umrechnungskoeffizient
13	0,62	24	0,87	35	1,02	46	1,11
14	0,65	25	0,89	36	1,03	47	1,13
15	0,68	26	0,91	37	1,04	48	1,13
16	0,71	27	0,92	38	1,05	49	1,14
17	0,73	28	0,94	39	1,06	50	1,14
18	0,75	29	0,95	40	1,07	51	1,15
19	0,78	30	0,96	41	1,08	52	1,16
20	0,80	31	0,98	42	1,09	53	1,16
21	0,82	32	0,99	43	1,10	54	1,17
22	0,84	33	1,00	44	1,10	55	1,17
23	0,86	34	1,01	45	1,11		

Beispiel:

Bewertungsobjekt: Ackerland
 Qualität des Bewertungsobjekts: Ø 40 Bodenpunkte

Umrechnungskoeffizient: 1,07
 Bodenrichtwert Acker: 0,41 Euro/m

Umrechnung: $0,41 \text{ Euro / m}^2 \times 1,07 = 0,44 \text{ Euro / m}^2$
Bodenwert: ca. 0,44 Euro/m²

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

Für Grünlandflächen konnte die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses mit einer Regressionsanalyse keine Abhängigkeiten von der Lage, der Größe oder der Bodenqualität feststellen. Für Grünlandflächen können daher keine Umrechnungsfaktoren abgeleitet 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. Aus Kiefernreinbeständen werden langfristig stabile und standortgerechte Mischbestände. So wurden in den letzten 5 Jahren, meist unter Inanspruchnahme von Fördermitteln, ca. 350 ha Nadelholzreinbestände mit Laubholz, meist Eichen und Buchen, unterbaut und so in stabile, standortgerechte Mischbestände überführt.

Forststrukturmäßig gehört die Prignitz seit dem 01.01.2009 zum Landesbetrieb Forst Brandenburg mit den Oberförstereien Bad Wilsnack, Pritzwalk und Gadow. 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.

Die Besitzverhältnisse sind historisch bedingt. Der Anteil von Privat- und Körperschaftswald in der Prignitz liegt 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 22.000 ha in 19 Forstbetriebsgemeinschaften zusammengeschlossen.

2009 wurden in den Wäldern der Prignitz rund 100.000 Festmeter Holz eingeschlagen und in der Holzverarbeitenden Industrie weiter verarbeitet. Gegenüber 2008 ist dies ein geringfügiger Rückgang. Ursache dafür war die allgemein schlechte wirtschaftliche Lage im Jahr 2009. Die Bedeutung des nachwachsenden Rohstoffes Holz als Energiequelle nimmt weiterhin zu.

Die Privatisierung der BVVG-Flächen wurde 2009 weiter vorangetrieben, so dass in der Prignitz nur noch wenige kleine Restflächen zum Verkauf anstehen.

Quelle 3

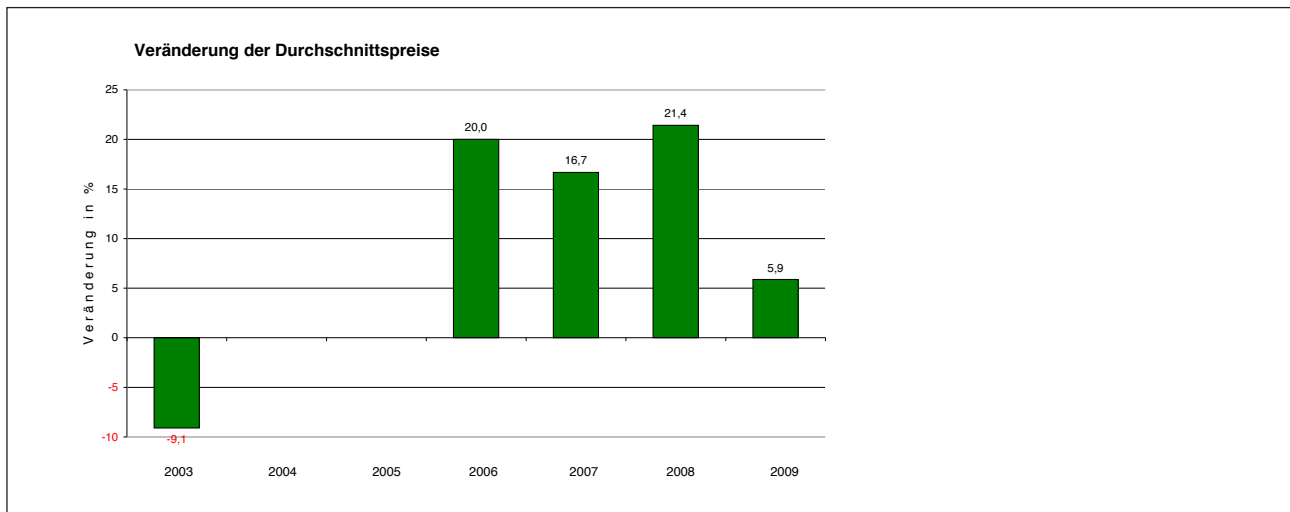


6.3.1 Preisniveau

Die folgende Tabelle enthält einen Vergleich der Verkäufe von Waldflächen.

Jahr	Anzahl der auswertbaren Verkäufe	mittlerer Kaufpreis in Euro/m ²	Kaufpreisspanne in Euro/m ²	
			Minimum	Maximum
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
2008	79	0,17	0,01	0,38
2009	64	0,18	0,03	0,55

6.3.2 Preisentwicklung



6.3.3 Verkaufspreise nach Alter des Bestandes

Die nachstehende Übersicht zeigt eine Analyse der Kaufverträge von Waldflächen in Zusammenarbeit mit dem zuständigen Forstamt aus den Jahren 2008 und 2009.

Grundstücksart	Alter des Bestandes in Jahren	Ø Kaufpreis in Euro/m ²	Anzahl der Verträge
Grundstück für Forstwirtschaft			
	keine Aussage	0,17	140
Waldgrundstück mit Laubholzbestand			
	< 40		1
	40 bis 79		1
	>= 80	0,16	4
Waldgrundstück mit Nadelholzbestand			
	< 40	0,12	6
	40 bis 79	0,17	28
	>= 80	0,16	14
Waldgrundstück mit Mischwald			
	< 40		2
	40 bis 79	0,23	8
	>= 80	0,15	4
ohne Bestand			
	---	---	0

7 Kaufverträge enthielten Aussagen über den Preisanteil des Bestandes am Gesamtkaufpreis. Für diese Verträge betrug der Anteil durchschnittlich 38 %.

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 2,7 % an den Kaufverträgen über land- und forstwirtschaftliche Flächen. Geld- und Flächenumsatz sind in der folgenden Tabelle dargestellt. Im Berichtsjahr hatten Kaufverträge nach dieser Verordnung ein Flächenanteil von 7,3 % und ein Geldanteil von 4,7 % an den Verkäufen land- und forstwirtschaftlicher Flächen.

Jahr	Anzahl der Verträge	Fläche in ha	Geldumsatz in Mio. Euro
2009	17	295	1,0

6.4.1 Preisniveau

Nutzungsart	Anzahl der Verträge	mittlerer Kaufpreis in Euro/m ²	Ø Bodenwertzahl	Kaufpreisspanne	
				Minimum Euro/m ²	Maximum Euro/m ²
Ackerland	6	0,37	37	0,31	0,48
Grünland	7	0,28	33	0,25	0,34

7. Sonstige unbebaute Grundstücke

7.1 Flächen für Windkraftanlagen

In der Kaufpreissammlung wurden im Jahr 2009 insgesamt **2 Kauffälle** im Zusammenhang mit dem Bau von Windkraftanlagen erfasst.

Von 2006 bis 2009 wurden 16 Verträge mit einem Durchschnittspreis von 1,62 €/qm registriert. Die Kaufpreisspanne lag in diesen Verträgen zwischen 0,26 €/qm und 6,00 €/qm.

Eine Kaufpreisaufteilung in Standort-, Wege- und sonstige Flächen erfolgte in 13 Kaufverträgen. Die nachfolgende Übersicht zeigt durchschnittliche Kaufpreise aus den Jahren 2006 bis 2009:

	Anzahl	Ø Kaufpreis in Euro/m ²	Fläche in m ²
Standortflächen	5	1,98	753
Wegeflächen	5	1,04	2.369
Sonstige Flächen	3	0,38	11.479

7.2 Flächen für Deichbau

Aus Anlass des Deichbauprogramms an der Elbe und ihren Nebenflüssen wurden für die Sanierung von Deichen im Jahr 2009 **12 Verkäufe** mit durchschnittlich **0,60 Euro/qm** abgeschlossen.

7.3 Abbauflächen

Im Jahr 2009 wurden 3 Verkaufsfälle für Abbauflächen registriert. Im Auswertungszeitraum 2006 bis 2009 wurden **8 Kauffälle** - bergfrei - mit einem Durchschnittswert von **1,26 Euro/qm** und einer Kaufpreisspanne von 0,05 bis 10,12 Euro/qm registriert.

7.4 Ausgleichsflächen und Ersatzflächen

Ausgleichsflächen

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

Ersatzflächen

Flächen außerhalb eines Baugebietes, 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 2009 im Landkreis **3 Verkäufe** getätigt. Im Auswertungszeitraum 2006 bis 2009 wurden **29 Kauffälle** mit einem Durchschnittswert von **0,39 Euro/qm** erfasst. Die Kaufpreisspanne reichte von 0,08 Euro/qm bis 1,00 Euro/qm.

Es handelt sich dabei um ehemals landwirtschaftlich genutzte Flächen, für die in den vorliegenden Fällen durchschnittlich 150 % des örtlichen landwirtschaftlichen Bodenrichtwertes gezahlt wurden.

7.5 Zukünftige Verkehrsflächen

Die Auswertung der Verkäufe von zukünftig als Verkehrsflächen genutzten Grundstücken im Berichtszeitraum 2009, bezogen auf den angrenzenden bzw. örtlichen Bodenrichtwert, wurde zum Stichtag 01. Januar 2010 durchgeführt. Der Tabelle ist der durchschnittliche Kaufpreis künftiger Verkehrsflächen in Bezug zum jeweiligen örtlichen Bodenrichtwert zu entnehmen. Im Außenbereich bezieht sich die Angabe auf den landwirtschaftlichen Bodenrichtwert der angrenzenden Flächen.

Lage	Anzahl der auswertbaren Verkäufe	Ø % vom örtlichen Bodenrichtwert
Ortslage	15	55
Außenbereich	41	100

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 2010 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	Ø % vom örtlichen Bodenrichtwert	Anzahl der auswertbaren Verträge	Ø % vom örtlichen Bodenrichtwert
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
2008	11	30	25	30
2009	10	30	34	30

7.7 Kleingärten

Im Berichtsjahr 2009 wurden im Landkreis Prignitz 23 Kleingärten veräußert. Bei der Auswertung blieben Kaufverträge von Kleingärten mit Baulichkeiten (Lauben, Gartenhäusern u.ä.) unberücksichtigt.

Lage	Anzahl der auswertbaren Verkäufe	mittlerer Kaufpreis in Euro/m ²
Perleberg, Pritzwalk, Wittenberge	5	1,30
Bad Wilsnack, Karstädt, Lenzen (Elbe), Meyenburg, Putlitz	5	1,00
Dörfer	13	0,40

7.8 Wasserflächen

Im Jahr 2009 wurden 6 private Gräben und 1 Teich veräußert. Die Auswertung der Kaufpreissammlung mit Vertragsvorgängen aus den Jahren 2006 bis 2009 stellt die nachfolgende Tabelle dar.

Art	Anzahl der Verträge	Kaufpreisspanne in Euro/m ²		
		Mittel	Minimum	Maximum
Gräben	90	0,09	0,04	0,36
Teiche	5	0,19	0,06	0,34

7.9 Private Wege

Im Berichtsjahr wurden 14 private Wege verkauft. Davon entfielen 8 Verträge auf Wege in Ortslagen und 6 auf Wege im Außenbereich. Die Kaufpreissammlung wurde zum Stichtag 15. Februar 2010 für die Jahre 2006 bis 2009 ausgewertet.

Lage	Anzahl der Verträge	Kaufpreisspanne in Euro/m ²		
		Mittel	Minimum	Maximum
Ortslagen	63	3,56	0,71	8,70
Außenbereich	13	0,17	0,05	1,00

7.10 Lagerplätze

Im Berichtsjahr wurde 1 Lagerplatz verkauft. Die Auswertung der Kaufpreissammlung für die Jahre 2006 bis 2009 ergab:

	Anzahl der Verträge	Kaufpreisspanne in Euro/m ²		
		Mittel	Minimum	Maximum
Lagerplatz	4	0,40	0,08	0,85



8. Bebaute Grundstücke

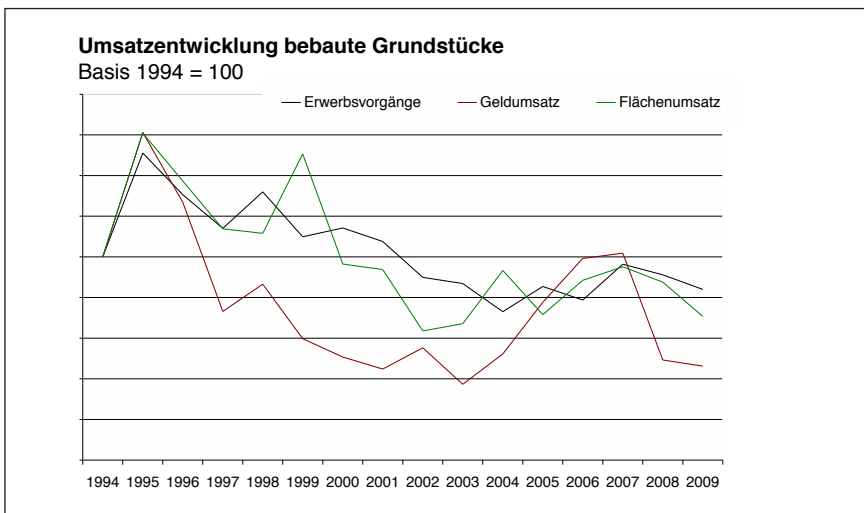
8.1 Allgemeines

Mit ca. 35,8 % der Verträge und 54,8 % des Geldumsatzes haben die bebauten Grundstücke eine große Bedeutung für das gesamte Marktgeschehen.

Für den Landkreis Prignitz wird im Jahr 2008 ein Bestand von 24.518 Wohngebäuden ausgewiesen (Quelle 1). Im Berichtsjahr 2009 wurden insgesamt 467 bebaute Grundstücke im Landkreis Prignitz veräußert. Ein Rückgang von 7,9 % zum Vorjahr ist festzustellen.

Die veräußerten bebauten Grundstücke entfallen auf folgende Gebäudearten:

- 197 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser
- 102 Reihenhäuser und Doppelhaushälften
- 40 Mehrfamilienhäuser
- 49 Geschäfts- und Verwaltungsgebäude
- 72 sonstige Gebäude und
- 7 Wochenendhäuser



Der Flächenumsatz ist um 19,0 % auf 159 ha und der Geldumsatz um 7,1 % auf 31,0 Mio. Euro zurückgegangen.

8.1.1 Regionale Verteilung

Die Umsatzzahlen des Jahres 2009 für bebaute Grundstücke werden in der folgenden Tabelle amts- bzw. gemeindeweise aufgeschlüsselt dargestellt.

Lage	Anzahl	Flächensumme (1.000 m ²)	Geldsumme (100T Euro)
Amt Bad Wilsnack/Weisen	46	142	27
Gemeinde Groß Pankow (Prignitz)	28	111	10
Gemeinde Gumtow	32	162	15
Gemeinde Karstädt	39	155	38
Amt Lenzen-Elbtalaue	29	60	9
Amt Meyenburg	35	265	25
Gemeinde Plattenburg	19	90	16
Amt Putlitz-Berge	39	272	18
Stadt Perleberg	47	95	37
Stadt Wittenberge	84	89	62
Stadt Pritzwalk	69	153	49
Gesamtsumme	467	1.593	307

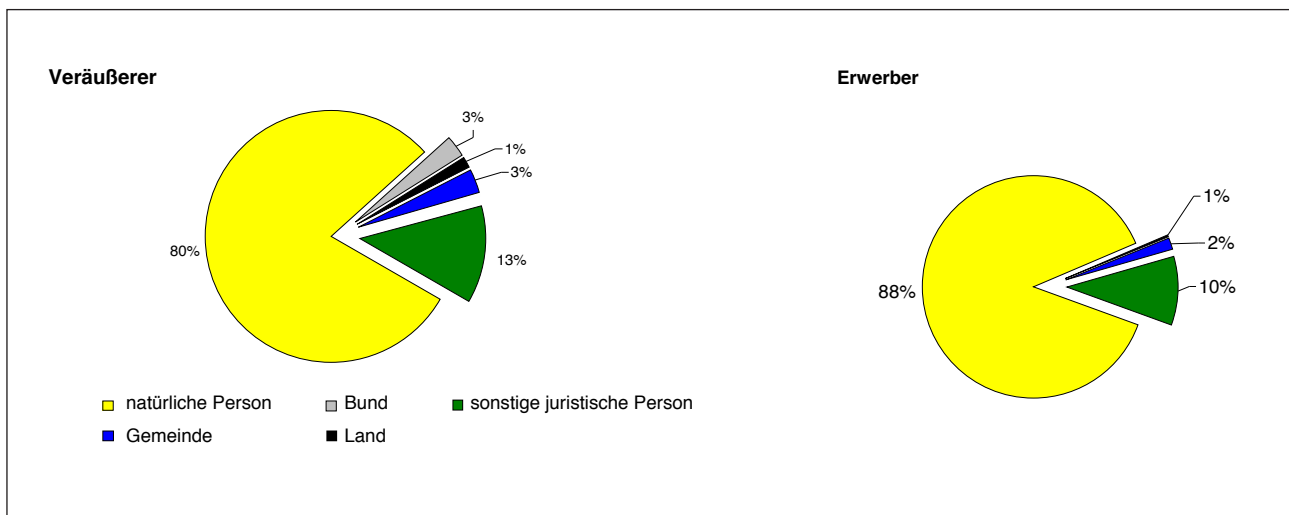
8.1.2 Art des Erwerbs

Die Tabelle schlüsselt die Verkäufe bebauter Grundstücke nach der Art des Erwerbes für die wichtigsten Gebäudearten im Berichtsjahr 2009 auf.

Erwerbsart	alle Gebäudearten	Ein- u. Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenhäuser	Mehrfamilienhäuser
Kauf	424	279	31
Zwangsversteigerung	39	18	9
Sonstige	4	2	0
Gesamtsumme	467	299	40

8.1.3 Beteiligte am Grundstücksmarkt

62 % der Erwerber und 61 % der Verkäufer stammen aus dem eigenen Landkreis. 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.

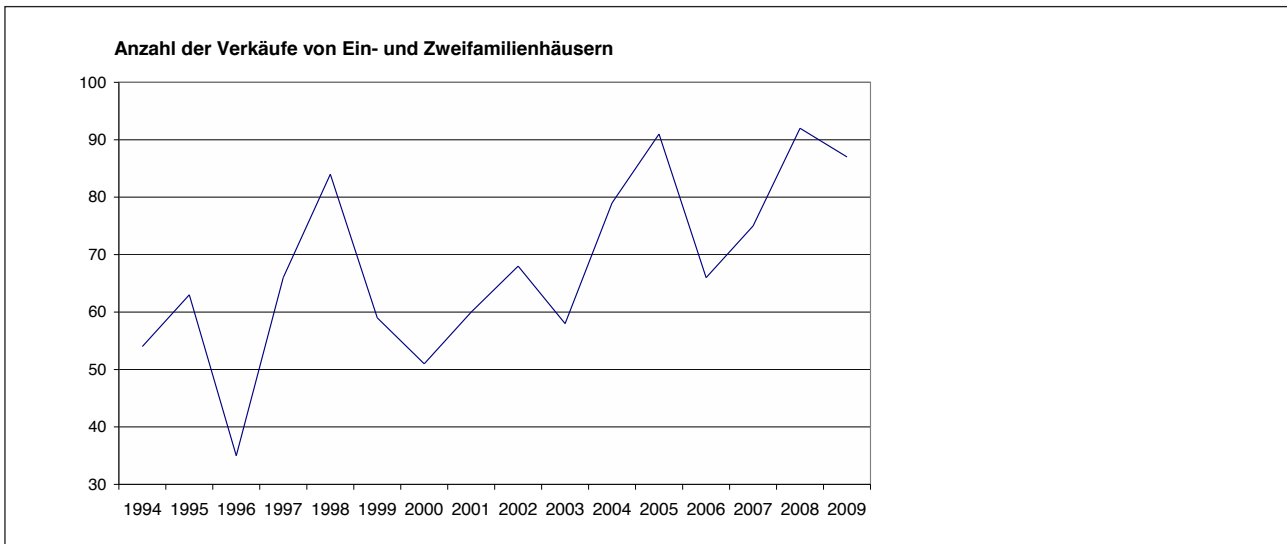
Jahr	Anzahl	Fläche in ha	Geldumsatz in Mio. Euro
2003	483	151	25
2004	406	210	35
2005	475	161	52
2006	438	199	67
2007	536	214	68
2008	506	196	33
2009	467	159	31

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	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
bis 20.000	172	141	166	160	172	185	151
bis 40.000	88	68	84	77	109	96	103
bis 60.000	77	57	65	62	84	77	57
bis 80.000	55	45	50	35	54	44	43
bis 100.000	25	35	37	23	33	32	33
bis 120.000	25	13	28	15	21	20	20
bis 160.000	22	12	12	24	18	20	32
bis 200.000	11	9	15	15	15	8	9
bis 1.000.000	9	20	15	20	25	22	19
> 1.000.000	1	7	5	11	5	2	0

8.2 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser



8.2.1 Preisniveau

8.2.1.1 Gesamtkaufpreise

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.

Jahr	mittlerer Gesamtkaufpreis in Euro	Minimum / Maximum in Euro	Anzahl der auswertbaren Verträge
2007	65.000	12.000 / 180.000	75
2008	57.000	6.000 / 189.000	92
2009	70.000	6.000 / 232.000	87

8.2.1.2 Kaufpreis nach Baujahren

Baujahr	mittleres Baujahr	mittlerer Gesamtkaufpreis in Euro	mittlere Wohnfläche in m ²	mittlerer Wohnflächenpreis in Euro/m ²	Anzahl der auswertbaren Verträge
bis 1948	1917	47.000	107	438	49
1949 – 1970	1958	67.000	106	636	6
1971 – 1990	1981	68.000	105	663	11
nach 1990	1998	128.000	116	1.117	20

8.2.1.3 Durchschnittliche Wohnflächenpreise

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

Jahr	mittlerer Wohnflächenpreis in Euro/m ²	mittlere Wohnfläche in m ²	Anzahl der auswertbaren Verträge
2007	570	121	71
2008	516	113	85
2009	637	109	83

Lage	mittlerer Wohnflächenpreis in Euro/m ²	mittlere Wohnfläche in m ²	Anzahl der auswertbaren Verträge
Perleberg	980	120	8
Pritzwalk	949	108	5
Wittenberge	698	112	9
Kleinstädte	932	110	8
Dörfer	495	107	54

8.2.2 Preisentwicklung

Mit 197 verkauften freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern ist die Anzahl gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 8,4 % gesunken. Dabei wurden 63,2 ha (- 39,2 %) Fläche und 11,3 Mio. Euro (+ 1,8 %) 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:

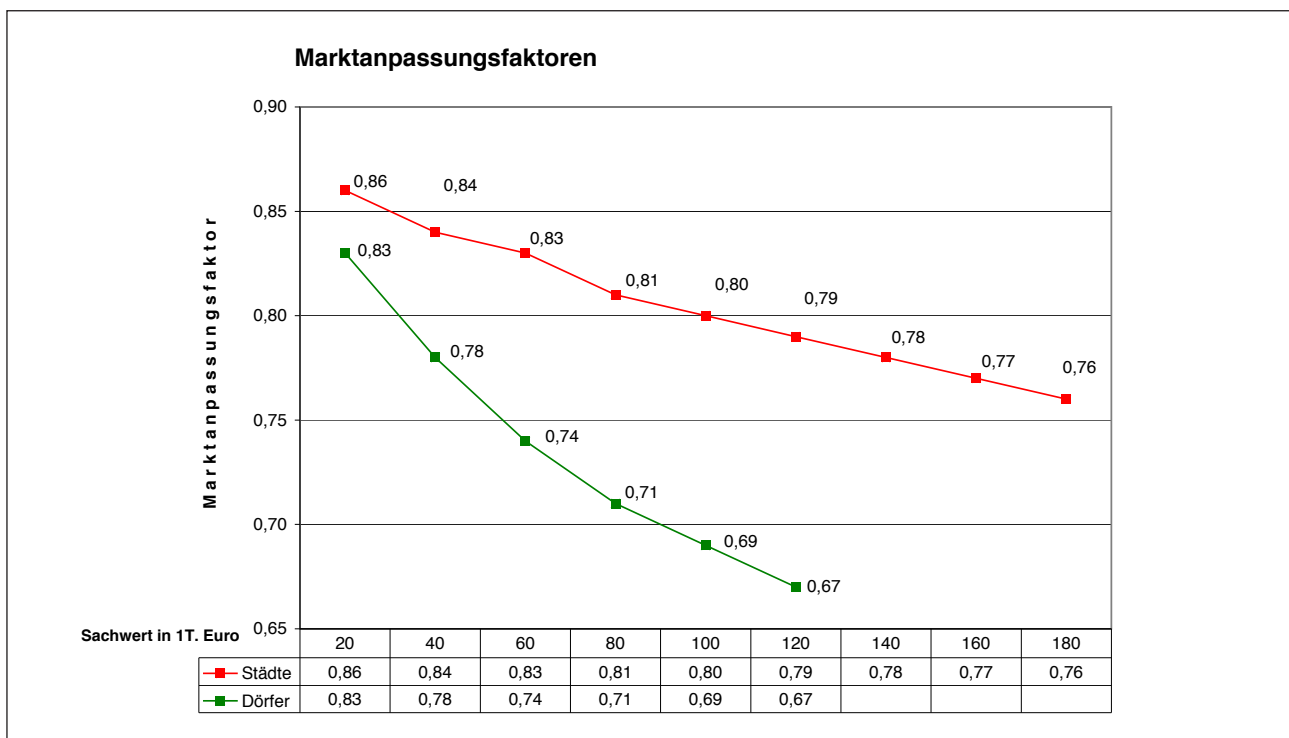
- Brutto- Grundfläche (BGF) nach DIN 277
- Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000) entsprechend der Wertermittlungsrichtlinie WertR 2006
- Alterswertminderung nach Ross (Nutzungsdauer 80 Jahre)
- Baupreisindex (Deutschland) zum Zeitpunkt des Kaufvertrages
- Baunebenkosten nach Gebäudetypen laut NHK 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 15.000 Euro aus dem Jahr 2009 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.

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 65 Kauffälle in den Städten und 55 Kauffälle in den Dörfern aus dem Jahr 2009 zugrunde.



8.3 Reihenhäuser, Doppelhaushälften

8.3.1 Preisniveau

8.3.1.1 Gesamtkaufpreise

Gesamtkaufpreise von selbstständigen mit Reihenhäusern und Doppelhaushälften bebauten Grundstücken

Jahr	mittlerer Gesamtkaufpreis in Euro	Minimum / Maximum in Euro	Anzahl der auswertbaren Verträge
2007	54.000	13.000 / 125.000	65
2008	55.000	6.000 / 155.000	53
2009	51.000	6.000 / 130.000	67

8.3.1.2 Kaufpreise nach Baujahren

Baujahr	mittleres Baujahr	mittlerer Gesamtkaufpreis in Euro	mittlere Wohnfläche in m ²	mittlerer Wohnflächenpreis in Euro/m ²	Anzahl der auswertbaren Verträge
bis 1948	1919	49.000	95	531	57
1949 – 1970	1956	60.000	92	684	5
1971 – 1990	1976	49.000	100	456	2
nach 1990	1993	73.000	108	669	3

8.3.1.3 Durchschnittliche Wohnflächenpreise

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

Jahr	mittlerer Wohnflächenpreis in Euro/m ²	mittlere Wohnfläche in m ²	Anzahl der auswertbaren Verträge
2007	532	104	65
2008	563	98	53
2009	547	96	67

Regionale Übersicht

Lage	mittlere Wohnfläche in m ²	mittlerer Wohnflächenpreis in Euro/m ²	Anzahl der auswertbaren Verträge
Perleberg	91	793	8
Pritzwalk	116	716	10
Wittenberge	88	648	19
Kleinstädte	96	547	67
Dörfer	86	354	21

8.3.2 Preisentwicklung

Im Auswertzeitraum wurden 102 Kauffälle von Reihenhäusern und Doppelhaushälften registriert. Das entspricht gegenüber 2008 einem Rückgang um 9,7 %. Dabei wurden 13,2 ha (- 34,1 %) Fläche und 4,3 Mio. Euro (- 5,9 %) 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

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. 28 % der Erwerber und der Verkäufer von Eigentumswohnungen stammen aus dem eigenen Landkreis.

Laut einer älteren Aussage aus der Fachzeitschrift GuG (Grundstücksmarkt und Grundstückswert) sind von den 50-iger 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 %.

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

8.4.1 Preisniveau

8.4.1.1 Kaufpreise nach Baujahren

Die Auswertung erfolgte für Verträge aus den Jahren 2006 bis 2009

Erstverkäufer				
Baujahr	mittlerer Kaufpreis in Euro	mittlere Wohnfläche in m²	mittlerer Wohnflächenpreis in Euro/m²	Anzahl der auswertbaren Verträge
bis 1989	65.000	71	892	16
ab 1990	48.000	59	992	4

Weiterveräußerer				
Baujahr	mittlerer Kaufpreis in Euro	mittlere Wohnfläche in m²	mittlerer Wohnflächenpreis in Euro/m²	Anzahl der auswertbaren Verträge
bis 1989	47.000	56	839	6
ab 1990	75.000	77	1.028	12

8.4.1.2 Regionale Übersicht

Die Auswertung erfolgte für Verträge aus den Jahren 2006 bis 2009

Erstverkäufe

Lage	mittlerer Kaufpreis in Euro	mittlere Wohnfläche in m ²	mittlerer Wohnflächenpreis in Euro/m ²	Anzahl der auswertbaren Verträge
Perleberg	-	-	-	2
Pritzwalk	49.000	84	683	5
Wittenberge	75.000	58	1.100	10
Kleinstädte	50.000	65	1.054	3
Dörfer	-	-	-	0

Weiterveräußerungen

Lage	mittlerer Kaufpreis in Euro	mittlere Wohnfläche in m ²	mittlerer Wohnflächenpreis in Euro/m ²	Anzahl der auswertbaren Verträge
Perleberg	76.000	91	836	6
Pritzwalk	69.000	63	1.128	7
Wittenberge	47.000	53	896	7
Kleinstädte	-	-	-	2
Dörfer	-	-	-	2

8.4.2 Preisentwicklung

Die Anzahl der Verkäufe stieg auf 29 Kauffälle im Jahr. Bei 11 auswertbaren Kaufpreisen beträgt der mittlere Wohnflächenpreis für Wohn- und Teileigentum 933 Euro/qm. Dabei handelt es sich sowohl um Erstverkäufe als auch um Weiterveräußerungen.

Im Jahr 2009 wurden 10 Zwangsversteigerungen von Wohneigentum registriert. Mit einem durchschnittlichen Kaufpreis von 39.000 € und einem Wohnflächenpreis von 553 €/qm wurde in der Zwangsversteigerung ein Erlös von durchschnittlich 52 % des Wertansatzes in der Zwangsversteigerung erzielt.

8.5 Teileigentum

Im Landkreis wurden 5 Zwangsversteigerungen von Teileigentum im Jahr 2009 registriert. Dabei handelte es sich um Garagen. Der Zuschlag erfolgte bei durchschnittlich 50 % des Wertansatzes in der Zwangsversteigerung.

Weiterveräußerung

Lage	mittlerer Kaufpreis in Euro	mittlerer gewerblicher Nutzflächenpreis in Euro/m ²	mittlere gewerbliche Nutzfläche in m ²	Anzahl der auswertbaren Verträge
Pritzwalk	92.000	998	92	3

8.6 Mehrfamilienhäuser

8.6.1 Preisniveau

8.6.1.1 Gesamtkaufpreise

Gesamtkaufpreise von selbstständigen mit Mehrfamilienhäusern bebauten Grundstücken

Jahr	mittlerer Gesamtkaufpreis in Euro	Minimum / Maximum in Euro	Anzahl der auswertbaren Verträge
2007	73.000	5.000 / 380.000	31
2008	158.000	10.000 / 1.100.000	23
2009	140.000	25.000 / 505.000	15

8.6.1.2 Kaufpreis nach Baujahren

Baujahr	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche in m ²	mittlerer Wohnflächen- preis in Euro/m ²	Anzahl der auswertbaren Verträge
bis 1948	1908	360	387	14
nach 1948	---	---	---	0

8.6.1.3 Durchschnittliche Wohnflächenpreise

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
2007	377	160	30
2008	448	291	23
2009	360	387	14

Regionale Übersicht

Lage	mittlere Wohnfläche in m ²	mittlerer Wohnflächenpreis in Euro/m ²	Anzahl der auswertbaren Verträge
Perleberg	265	397	3
Pritzwalk	417	96	3
Wittenberge	393	535	7
Kleinstädte	---	---	1
Dörfer	---	---	0

8.6.2 Preisentwicklung

Im Berichtszeitraum 2009 wurden 40 Mehrfamilienhäuser mit einem Flächenumsatz von 6,0 ha (- 66,2 %) und einem Geldumsatz von 3,9 Mio. Euro (- 40,5 %) 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 wie 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 werden im Grundstücksmarktbericht des Oberen Gutachterausschusses veröffentlicht. Der Arbeitskreis hat ein Modell zur Berechnung von Liegenschaftszinssätzen im Land Brandenburg erarbeitet. Die Auswahl der Kauffälle für die Berechnung von Liegenschaftszinssätzen im Landkreis Prignitz erfolgt nach den vom Arbeitskreis erarbeiteten Kriterien.

Von 2005 bis 2009 wurden im Landkreis Prignitz 39 Mehrfamilienhäuser verkauft, die für die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen brauchbar sind. Wird ein Ausreißertest mit dem 2,5 fachen der Standardabweichung angewandt, kann aus 29 Kauffälle ein Liegenschaftszinssatz errechnet werden. Unter den genannten Bedingungen wurde ein **Liegenschaftszinssatz** von **7,6 %** mit einer Spanne von 4,9 % bis 10,7 % 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	94.000	20.000 / 265.000	21
2008	94.000	20.000 / 265.000	21
2009	165.000	10.000 / 800.000	19

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

8.7.2 Preisentwicklung

Im Berichtszeitraum 2009 wurden 49 Geschäfts- und Verwaltungsgebäude mit einem Geldumsatz von 5,4 Mio. Euro (- 10,6 %) und einem Flächenumsatz von 11,2 ha (+45,2 %) veräußert

8.7.3 Liegenschaftszinssätze

Siehe Punkt 8.6.3 Abs. 1 bis 4

Für Wohn- und Geschäftshäuser liegen 22 auswertbare Kauffälle aus den Jahren 2005 bis 2009 vor. Wird ein Ausreißertest mit dem 2,5fachen der Standardabweichung angewandt, kann aus 19 Kauffälle ein Liegenschaftszinssatz errechnet werden. Unter den genannten Bedingungen wurde ein **Liegenschaftszinssatz** von **8,4 %** einer Spanne von 4,5 % bis 13,9 % ermittelt.

Für Bürogebäude wurde bei 4 auswertbaren Kauffällen aus den Jahren 2005 bis 2009 ein **Liegenschaftszinssatz** von **10,2 %** ermittelt. Hierbei handelt es sich um den reinen Mittelwert.

Der Berechnung des Liegenschaftszinssatzes liegt folgendes Modell zugrunde:

- nur nachhaltig vermietete Objekte
- kein Einfluss durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse
- Restnutzungsdauer: mindestens 20 Jahre
- Rohertrag: tatsächliche auf Nachhaltigkeit geprüfte Nettokaltmiete oder angenommene vergleichbare 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 auswertbareren Kauffälle vor.

8.9 Sonstige bebaute Objekte

Im Jahr 2009 wurden 72 Kauffälle registriert. Unter sonstigen Gebäuden wurden folgende Kauffälle erfasst:

- 26 Produktionsgebäude, Werkstätten, Industriebauten
- 16 Lagergebäude, Speicher, Scheunen, Schuppen
- 10 Gaststätten, Hotels
- 6 Landwirtschaftliche Produktionsgebäude
- 4 Garagen
- 3 Gutshäuser
- 2 Verkaufsstellen
- 1 ehemaliger Kindergarten
- 1 Senioreneinrichtung
- 1 Reithalle
- 1 Kegelhalle
- 1 Gebäude für Ver- und Entsorgungseinrichtungen



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 2010 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.

Als Kartengrundlage für die Bodenrichtwerte wurde in Vorbereitung auf deren Veröffentlichung im Internet die digitale Karte eines Navigationsmodells ausgewählt. Für die amtliche Darstellung der Bodenrichtwerte gelten folgende Darstellungsmaßstäbe:

- für zonale Bodenrichtwerte in den Städten und Kleinstädten 1 : 10.000
- für lagetypische Bodenrichtwerte 1 : 50.000
- für landwirtschaftliche Bodenrichtwerte 1 : 200.000.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses gibt nach § 196 Abs. 3 BauGB jedermann Auskunft über Bodenrichtwerte.

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 Bodenrichtwertkarte wird im Jahr 2010 nicht mehr in gedruckter Form erstellt. Die amtliche Ausgabe der Bodenrichtwertkarte wird in Form einer DVD veröffentlicht. Die Bodenrichtwerte für Bauland liegen in den Dörfern des Landkreises Prignitz zwischen 4,00 Euro/qm und 23,00 Euro/qm. 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 10,00 Euro/qm und 19,00 Euro/qm.

In den Städten Perleberg, Pritzwalk und Wittenberge wurden für Misch- und Wohngebiete Bodenrichtwerte zwischen 8,00 Euro/qm und 60,00 Euro/qm beschlossen. Die höchsten Werte sind dabei in den Stadtzentren zu finden.



Ausschnitt aus der DVD mit den Bodenrichtwerten (Stichtag 01. Januar 2010)

9.3 Besondere Bodenrichtwerte

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

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 0,41 Euro/qm.

Der Bodenrichtwert für Grünland bei einer Grünlandzahl zwischen 24 und 53 beträgt 0,34 Euro/qm.

Der Bodenrichtwert für Forsten einschließlich Bestand beträgt 0,18 Euro/qm.

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. Da sich die Anfragen von Bürgern, Sachverständigen und Institutionen an den Gutachterausschuss zu Angaben über Mieten im Landkreis Prignitz mehren und für Bewertungen Mietangaben erforderlich sind, erfasst der Gutachterausschuss Mieten, soweit sie ihm bekannt werden.

Die nachfolgenden Tabellen beruhen auf einer Auswertung der Verträge von 359 Verträgen aus den Jahren 2006 bis 2009.

Die folgenden Übersichten erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und sind kein Ersatz für einen Mietspiegel. Eine Veröffentlichung der Ergebnisse erfolgt ab 3 Mietangaben. Die Mietübersicht kann nur einen Anhalt zur Ermittlung eines Mietniveaus im Landkreis Prignitz liefern. Die Mietangaben sind nicht dazu geeignet, um sie als Vergleichsmieten zur Bestimmung einer angemessenen Miete eines konkreten Mietobjektes heranzuziehen.

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 und Baujahren

Übersicht nach gestaffelten Baujahren ohne Berücksichtigung von Gebäudeart und Gebäudezustand

Baujahr	Wohnfläche in m ²	Städte			Kleinstädte			Dörfer		
		Spanne in Euro	Mittel in Euro	Anzahl	Spanne in Euro	Mittel in Euro	Anzahl	Spanne in Euro	Mittel in Euro	Anzahl
bis	bis 39	4,00 - 6,00	4,95	8	---	---	2	3,95 - 4,00	4,00	3
1948	40 - 80	2,75 - 6,00	4,40	114	2,40 - 6,00	4,55	17	1,70 - 4,10	3,55	10
	ab 81	2,45 - 5,00	3,85	26	2,30 - 4,95	3,85	4	1,90 - 4,00	2,85	7
1949	bis 39	---	---	0	4,00 - 4,40	4,30	3	2,80 - 4,30	3,75	11
bis	40 - 80	4,35 - 5,50	4,90	8	3,00 - 4,90	4,00	7	3,00 - 4,60	4,00	39
1970	ab 81	---	---	0	---	---	0	---	---	1
1971	bis 39	2,60 - 4,10	3,40	14	---	---	0	---	---	1
bis	40 - 80	2,55 - 4,35	3,65	44	---	---	0	3,80 - 5,65	4,20	15
1990	ab 81	---	---	0	---	---	0	---	---	0
nach	bis 39	---	---	2	---	---	0	---	---	0
1990	40 - 80	4,50 - 5,80	4,90	17	---	---	1	---	---	0
	ab 81	3,60 - 5,50	4,60	5	---	---	0	---	---	0

10.2.2 Gewerbemieten

Bei der Auswertung der Entgelte für Gewerbeeinheiten aus dem Jahr 2006 - 2009 konnte aufgrund zu geringer Datenmengen nicht nach Dörfern, Kleinstädten und Städten unterschieden werden. Die folgende Übersicht soll einen groben Überblick geben.

Gewerbeart	Nettokaltmiete in Euro/m ²			Anzahl
	Spanne		Mittel	
	min.	max.		
Geschäft (Laden, Verkaufsstelle)	1,00	12,00	5,30	22
Büro / Praxis	2,50	10,00	5,40	7
Gastronomie	---	---	---	1
Gewerbe / Werkstatt	1,50	3,50	2,30	3

10.3 Pachten

Landwirtschaftliche Pachtverträge werden mit Hilfe des Sachbereichs Landwirtschaft des Landkreises Prignitz ausgewertet. Im Berichtszeitraum 2009 wurden 252 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 Juni 2009 werden für das Land Brandenburg für das Jahr 2007/08 als durchschnittlicher Pachtzins 89 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
2006	91	2,95	45
2007	67	2,15	24
2008	78	2,95	113
2009	145	5,00	4

10.3.2 Grünland

Jahr des Abschlusses	Pacht pro ha in Euro	Pacht pro BP und ha in Euro	Anzahl der ausgewerteten Verträge
2006	88	2,40	51
2007	69	1,70	28
2008	91	2,20	82
2009	118	3,40	3

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 örtlichen Gutachterausschüsse und der Obere Gutachterausschuss sind Einrichtungen des Landes Brandenburg. Sie sind nicht in den allgemeinen Verwaltungsaufbau eingegliedert und 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 11 Mitgliedern. Hauptberuflich arbeiten die Mitglieder des Gutachterausschusses in den Bereichen Architektur, Bauwirtschaft, Immobilienwirtschaft, Vermessungswesen, in der 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 Erstaten 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 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 3.30 ein. Das Programm läuft unter dem Betriebssystem LINUX. Im Landkreis Prignitz sind bis zum 31.12.2009 insgesamt 34.345 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. Alle Daten über persönliche oder wirtschaftliche Verhältnisse, die dem Gutachterausschuss zur Kenntnis gelangen, werden streng vertraulich behandelt und nur in anonymisierter Form für Zwecke der Wertermittlung verwendet.

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

Die aktuellen Bodenrichtwerte können im Internet zurzeit noch nicht eingesehen werden. Das Land Brandenburg beabsichtigt im Jahr 2010, eine Online-Darstellung der Bodenrichtwerte auf der Basis eines digitalen Navigationsmodells ins Internet zu stellen.

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 Internet-Seite der Gutachterausschüsse zu entnehmen.

www.gutachterausschuss-bb.de

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 bis 12:00 Uhr und 13:00 bis 15:00 Uhr
Dienstag	9:00 bis 12:00 Uhr und 13:00 bis 17:00 Uhr
Mittwoch und Freitag	9:00 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	05 81/88 52 - 3 12 05 81/88 52 - 1 60	gag@gll-ig.niedersachsen.de
Ostprignitz-Ruppin	Landkreis Ostprignitz-Ruppin Perleberger Str. 21 16866 Kyritz	03 39 71/62 - 4 92 03 39 71/62 - 4 09	gutachter@kva-opr.de
Regionalbereich Altmark	Regionalbereich Altmark Scharnhorststraße 89 39576 Stendal	0 39 31/2 52 - 4 22 0 39 31/2 52 - 4 99	gaa.altmark@lvermgeo.lsa-net.de
Parchim	Landkreis Parchim Putlitzer Str. 25 19370 Parchim	0 38 71/7 22 - 4 63 0 38 71/7 22 - 3 97	kva@lkparchim.de
Ludwigslust	Landkreis Ludwigslust Garnisonsstr. 1 19288 Ludwigslust	0 38 74/6 24 - 25 81 0 38 74/6 24 - 20 62	gutachterausschuss@ludwigslust.de
Oberer Gutachterausschuss im Land Brandenburg	LGB Robert-Havemann-Str. 4 15236 Frankfurt (Oder)	03 35/55 82 - 5 20 03 35/55 82 - 5 03	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
- 2.5 Landkreis Prignitz, Geschäftsbereich II, Sachbereich Denkmalschutz
- 2.6 Landkreis Prignitz, Geschäftsbereich II, Sachbereich Bauordnung
- 3 Landesbetrieb Forst Brandenburg, Betriebsteil 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
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 Technische Angestellte eines Sanierungsträgers
Ehrenamtlicher Gutachter	Detlef Richter Oberforstrat beim Landesbetrieb Forst Brandenburg
Ehrenamtliche Gutachterin	Cornelia Arlt Sachbearbeiterin Einheitsbewertung beim Finanzamt