

**Gutachterausschuss  
für Grundstückswerte  
im Landkreis Prignitz**

**LAND  
BRANDENBURG**



**Grundstücksmarktbericht  
Prignitz 2010**

## **Impressum**

Herausgeber: Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
im Landkreis Prignitz

Bergstraße 1  
19348 Perleberg

Telefon: (0 38 76) 7 13 - 7 92  
Fax: (0 38 76) 7 13 - 7 94  
E-Mail: [gutachterausschuss@lkprignitz.de](mailto:gutachterausschuss@lkprignitz.de)  
Internet: [www.gutachterausschuss-bb.de](http://www.gutachterausschuss-bb.de)

Satz: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Druck: Druckerei Albert Koch e.K., Pritzwalk

Vertrieb: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses  
(Anschrift siehe 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 2010





1.	Der Grundstücksmarkt in Kürze.....	4
2.	Zielsetzung des Grundstücksmarktberichts.....	5
3.	Rahmendaten zum Grundstücksmarkt.....	6
3.1	Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen.....	6
3.2	Wirtschaftliche Entwicklung.....	6
3.3	Statistische Angaben.....	7
3.3.1	Verbraucherpreisindex.....	7
4.	Übersicht über die Umsätze.....	8
4.1	Vertragsvorgänge.....	8
4.1.1	Regionale Verteilung.....	9
4.2	Geldumsatz.....	10
4.3	Flächenumsatz.....	10
4.4	Herkunft der Beteiligten.....	11
5.	Bauland.....	12
5.1	Allgemeines.....	12
5.1.1	Art des Erwerbs.....	12
5.1.2	Beteiligte am Grundstücksmarkt.....	12
5.1.3	Baugenehmigungen.....	12
5.1.4	Preisindex für Wohngebäude.....	12
5.2	Individueller Wohnungsbau.....	13
5.2.1	Preisniveau.....	13
5.2.2	Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen.....	13
5.2.3	Umrechnungskoeffizienten.....	13
5.3	Geschosswohnungsbau.....	14
5.3.1	Preisniveau.....	14
5.4	Gewerbliche Bauflächen.....	14
5.4.1	Preisniveau.....	14
5.5	Bauerwartungsland und Rohbauland.....	14
5.6	Sonstiges Bauland.....	14
5.7	Erbbaurechte.....	14
6.	Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke.....	15
6.1	Allgemeines.....	15
6.1.1	Regionale Verteilung.....	15
6.1.2	Art des Erwerbs.....	16
6.1.3	Beteiligte am Grundstücksmarkt.....	16
6.1.4	Langjähriger Vergleich der Umsatzzahlen.....	16
6.1.5	Anzahl der Verträge nach Gesamtkaufpreisen.....	16
6.1.6	Anzahl der Verträge nach Nutzungsarten.....	16
6.2	Landwirtschaftliche Flächen.....	16
6.2.1	Preisniveau.....	17
6.2.2	Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihe.....	17
6.2.3	Umrechnungskoeffizienten.....	18
6.3	Forstwirtschaftliche Flächen.....	18
6.3.1	Preisniveau.....	19
6.3.2	Preisentwicklung.....	19
6.3.3	Verkaufspreise nach Alter des Bestandes.....	19
6.4	Verkäufe nach Flächenerwerbsverordnung.....	19
6.4.1	Preisniveau.....	20
7.	Sonstige unbebaute Grundstücke.....	21
7.1	Flächen für Windkraftanlagen.....	21
7.2	Flächen für Deichbau.....	21
7.3	Abbauflächen.....	21
7.4	Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.....	21
7.5	Zukünftige Verkehrsflächen.....	21
7.6	Hausgärten.....	21
7.7	Kleingärten.....	22



7.8	Wasserflächen.....	22
7.9	Private Wege.....	22
7.10	Lagerplätze.....	22
8.	<b>Bebaute Grundstücke.....</b>	<b>23</b>
8.1	Allgemeines.....	23
8.1.1	Regionale Verteilung.....	23
8.1.2	Art des Erwerbs.....	23
8.1.3	Beteiligte am Grundstücksmarkt.....	24
8.1.4	Langjähriger Vergleich der Umsatzzahlen.....	24
8.1.5	Anzahl der Verträge nach Gesamtkaufpreisen.....	24
8.2	Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser.....	24
8.2.1	Preisniveau.....	25
8.2.2	Preisentwicklung.....	25
8.2.3	Marktanpassungsfaktoren.....	25
8.3	Reihenhäuser, Doppelhaushälften.....	26
8.3.1	Preisniveau.....	26
8.3.2	Preisentwicklung.....	27
8.3.3	Marktanpassungsfaktoren.....	27
8.4	Wohnungseigentum.....	27
8.4.1	Preisniveau.....	27
8.4.2	Preisentwicklung.....	28
8.5	Teileigentum.....	28
8.6	Mehrfamilienhäuser.....	28
8.6.1	Preisniveau.....	28
8.6.2	Preisentwicklung.....	29
8.6.3	Liegenschaftszinssätze.....	29
8.7	Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser.....	29
8.7.1	Preisniveau.....	29
8.7.2	Preisentwicklung.....	30
8.7.3	Liegenschaftszinssätze.....	30
8.8	Gewerbe- und Industrieobjekte.....	30
8.9	Sonstige bebaute Objekte.....	30
9.	<b>Bodenrichtwerte.....</b>	<b>31</b>
9.1	Gesetzlicher Auftrag.....	31
9.2	Bodenrichtwert für Bauland.....	31
9.3	Besondere Bodenrichtwerte.....	32
9.4	Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Grundstücke.....	32
10.	<b>Nutzungsentgelte / Mieten / Pachten.....</b>	<b>33</b>
10.1	Nutzungsentgelte.....	33
10.2	Mieten.....	33
10.2.1	Mieten nach Wohnflächen.....	33
10.2.2	Gewerbemieten.....	33
10.3	Pachten.....	34
10.3.1	Ackerland.....	34
10.3.2	Grünland.....	34
11.	<b>Aufgaben des Gutachterausschusses.....</b>	<b>35</b>
11.1	Gutachterausschuss.....	35
11.2	Geschäftsstelle.....	35
11.3	Kaufpreissammlung.....	35
11.4	Bodenrichtwerte Online.....	36
11.5	Oberer Gutachterausschuss.....	36
	<b>Anhang.....</b>	<b>37</b>
	<b>Quellenangaben.....</b>	<b>38</b>

## 1. Der Grundstücksmarkt in Kürze

Der Grundstücksmarkt im Landkreis Prignitz war im Jahr 2010 im Wesentlichen durch folgende Entwicklungen geprägt:

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

### Kaufverträge

Für das Berichtsjahr 2010 wurden von den beurkundenden Stellen 1.385 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 6 %.



### Flächenumsatz

Der Flächenumsatz ist im Jahr 2010 im Vergleich zum Vorjahr gefallen und betrug 3.826 ha. Dieser Rückgang ist vor allem auf den weiteren Rückgang beim Handel mit landwirtschaftlichen Nutzflächen zurückzuführen.



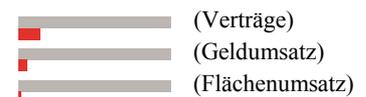
### Geldumsatz

Der Geldumsatz ist gegenüber dem Vorjahr um 5,3 % gestiegen und betrug im Jahr 2010 rund 59 Mio. Euro.



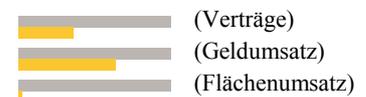
### Unbebaute Grundstücke

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 teilweise ein Absinken der Preise zu verzeichnen; vereinzelt steigen in diesen Lagen die Bodenrichtwerte leicht an. In den Städten und Kleinstädten hat sich im vergangenen Jahr das Preisniveau kaum verändert.



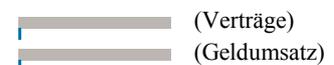
### Bebaute Grundstücke

Im Berichtsjahr nahm die Anzahl der Kaufverträge über bebaute Grundstücke um rund 6 % zu. Der Geldumsatz und der Flächenumsatz stiegen um rund 23 % bzw. um rund 2 % an. Rund 66 % der Erwerbsvorgänge dienten 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 wurden die Marktanpassungsfaktoren auf der Grundlage der geänderten gesetzlichen Bestimmungen berechnet. In den Dorflagen liegt der Marktanpassungsfaktor stets unter dem vergleichbarer Objekte in den Städten und Kleinstädten. Für Mehrfamilienhäuser, Geschäftsimmobilen und Gewerbeobjekte konnten keine Marktanpassungsfaktoren berechnet werden.



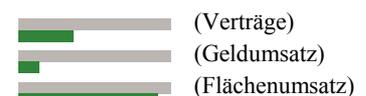
### Eigentumswohnungen

Wie in den Vorjahren spielen Eigentumswohnungen auf dem Grundstücksmarkt im Landkreis Prignitz keine bedeutende Rolle. Es wurden 22 Eigentumswohnungen im Gesamtwert von rund 0,9 Mio. Euro veräußert. Die Mehrzahl der Marktteilnehmer hatte ihren Wohnsitz außerhalb des Landkreises Prignitz.



### Landwirtschaftlich genutzte Grundstücke

Für Ackerland, Grünland und Forsten sind die Preise im Jahr 2010 weiter angestiegen. Der Flächenumsatz und der Geldumsatz gingen erneut zurück. Auf die Ämter Gumtow und Karstädt entfielen dabei zusammen rund 32 % aller land- und forstwirtschaftlichen Kaufverträge. Rund 1 % der gehandelten Fläche wurde aufgrund von Verträgen nach der Flächenerwerbsverordnung veräußert. Für Ackerflächen besteht weiterhin eine Abhängigkeit des Kaufpreises von der Bodenqualität. Der Gutachterausschuss veröffentlicht die Umrechnungsfaktoren im Grundstücksmarktbericht.





## 2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichts

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.

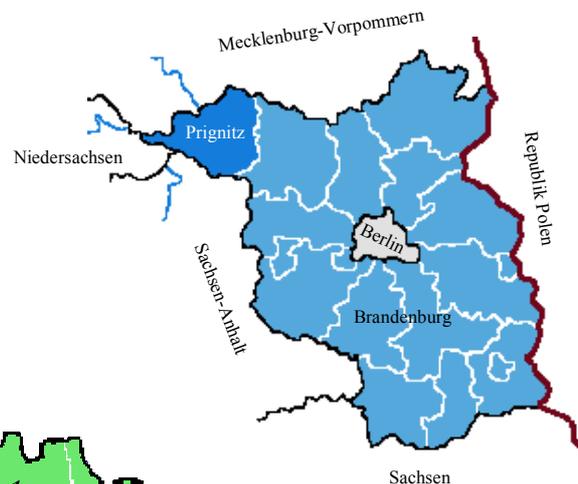
Die im aktuellen Grundstücksmarktbericht veröffentlichten Daten und Aussagen zur Umsatz- und Preisentwicklung im Jahr 2010 beruhen auf der Auswertung aller Kaufverträge des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs, die für das Berichtsjahr bis zum 15.02.2011 in die Kaufpreissammlung aufgenommen wurden. Alle verwendeten 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.

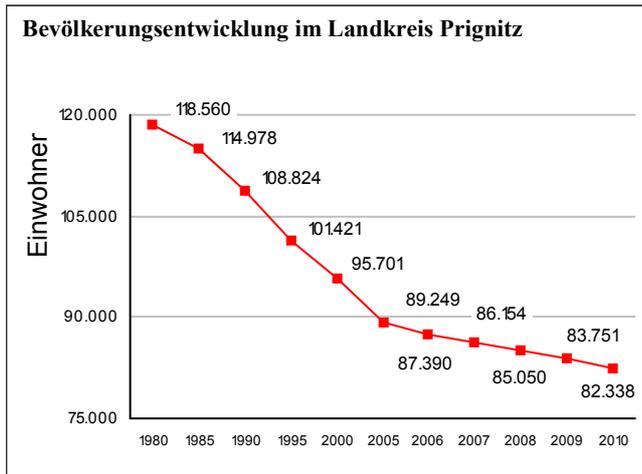
Karte des Landkreises Prignitz



### 3. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

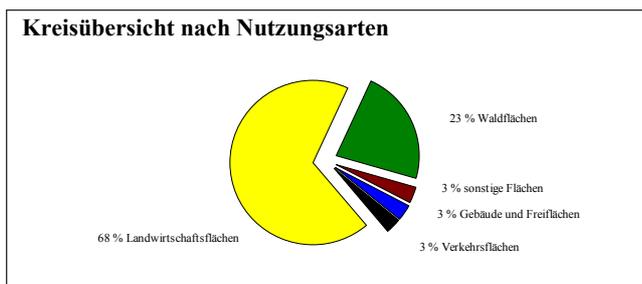
#### 3.1 Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen

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 km<sup>2</sup> 82.338 Einwohner (Stichtag: 30. September 2010).



Quelle 1

Den Landkreis bilden drei amtsfreie Städte, vier Ämter und vier amtsfreie Gemeinden. Er ist ein Flächenkreis und zählt mit seiner Einwohnerdichte von 39 Einwohnern pro km<sup>2</sup> zu den am dünnsten besiedelten Landkreisen Deutschlands.



Quelle 2.3

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 31.12.2010 in der Denkmalliste des Landes Brandenburg für den Landkreis Prignitz 911 Denkmalpositionen verzeichnet. Diese Positionen umfassen Baudenkmale, Gartendenkmale, technische Denkmale und Denkmale mit Gebietscharakter. Des Weiteren umfasst die Liste Denkmalbereiche, wie die per Satzung geschützten Altstadtbereiche von Perleberg, Lenzen, den Denkmalbereich „Heisterbusch“ in Wittenberge sowie die Satzung zum Schutz der Denkmalbereiche „Straßendorf Groß Breese“ und „Runddorf Kuhblank“.

Von den ca. 2.500 registrierten Bodendenkmalen der Prignitz (Altstadtkerne, mittelalterlich-frühneuzeitliche Ortskerne und Einzelfundplätze) wurden bisher für 825 Objekte der Schutzstatus den Nutzungsberechtigten mitgeteilt. (Quelle 2.5)

Ausgehend von den flachen Wischegebieten an der Elbe bis hin zu den hügeligen Endmoränenlandschaften im Ostteil der Prignitz ist die Region voller Abwechslung. Ein natürliches Gefüge aus Wiesen, Wäldern, Feldern sowie Flüssen und Bächen kennzeichnet die Landschaft der Prignitz, macht ihren besonderen Charme aus und bietet eine reizvolle Kulisse für die Städte und Dörfer.

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

So konnten sich in der reich strukturierten, teils wenig genutzten Landschaft zahlreiche Tier- und Pflanzenarten erhalten, die hier eine Nische für den Erhalt ihrer Art gefunden haben und die andernorts 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.

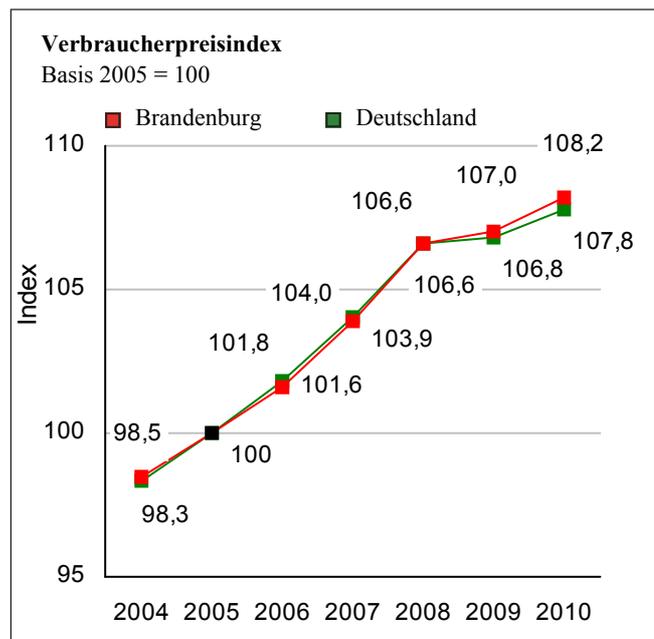
Mit dem Hafen Wittenberge ist über die Elbe als bedeutende Binnenwasserstraße die Anbindung der Region auch an das europäische Binnenwasserstraßennetz gesichert.

Quelle 2.1

### 3.3 Statistische Angaben

#### 3.3.1 Verbraucherpreisindex

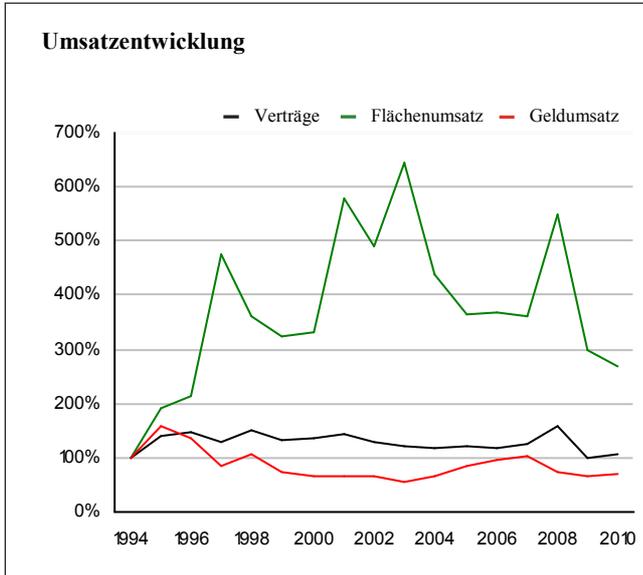
Mit den Verbraucherpreisindizes Deutschland und Brandenburg wird für das jeweilige Erfassungsgebiet die durchschnittliche Preisentwicklung aller Waren und Dienstleistungen gemessen, die von privaten Haushalten für Konsumzwecke gekauft werden. Sie bilden umfassend die Veränderungen der Preise für Güter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



Quellen 1 und 4

#### 4. Übersicht über die Umsätze

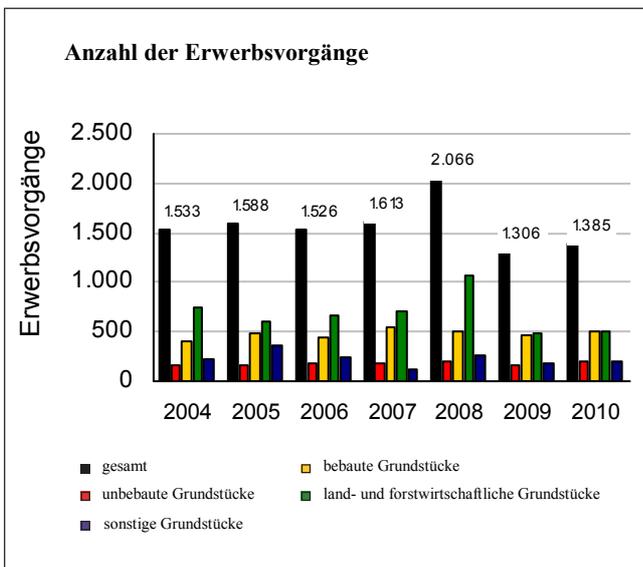
Die folgende Grafik stellt die Entwicklung der Erwerbsvorgänge, der Flächen- und der Geldumsätze seit dem Jahr 1994 dar.



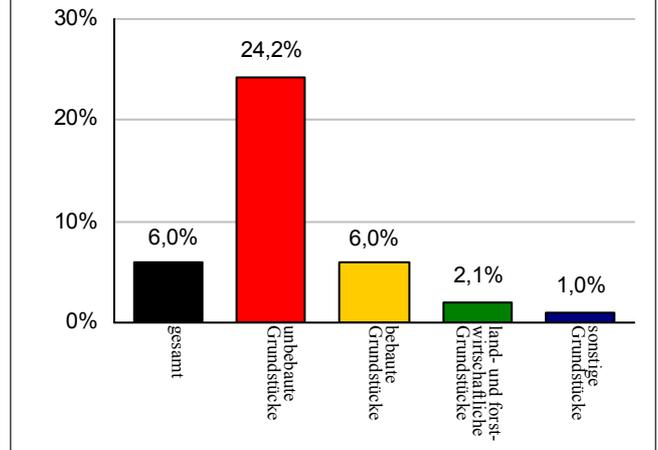
#### 4.1 Vertragsvorgänge

Im Berichtsjahr 2010 sind beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte 1.385 Erwerbsvorgänge (Kauffälle) eingegangen, registriert und ausgewertet worden. Die Anzahl der registrierten Kaufverträge stieg um 6 % gegenüber dem Vorjahr.

Verträge, die nach der Flächenerwerbsverordnung (6), dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz (2), dem Verkehrsflächenbereinigungsgesetz (5) 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

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
unbebaute Grundstücke	160	155	187	187	194	161	200
bebaute Grundstücke	406	475	438	536	507	467	495
land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	740	599	662	706	1.065	487	497





#### 4.1.1 Regionale Verteilung

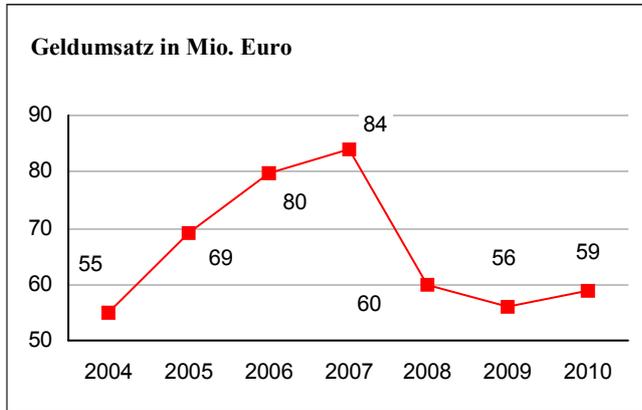
Amt/Gemeinde	unbebaute Grundstücke		bebaute Grundstücke		land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke	
	Anzahl	Veränderung	Anzahl	Veränderung	Anzahl	Veränderung
Amt Bad Wilsnack/Weisen	25	66,7%	40	-13,0%	27	-51,8%
Gemeinde Groß Pankow (Prignitz)	8	-46,7%	31	10,7%	42	-17,6%
Gemeinde Gumtow	7	-30,0%	28	-12,5%	71	51,1%
Gemeinde Karstädt	15	25,0%	33	-15,4%	86	56,4%
Amt Lenzen-Elbtalaue	15	15,4%	37	27,6%	35	-23,9%
Amt Meyenburg	6	-45,5%	38	8,6%	60	50,0%
Gemeinde Plattenburg	9	125,0%	35	84,2%	31	0,0%
Amt Putlitz-Berge	12	0,0%	53	35,9%	48	-12,7%
Stadt Perleberg	34	70,0%	57	21,3%	24	-33,3%
Stadt Wittenberge	42	75,0%	90	7,1%	7	-12,5%
Stadt Pritzwalk	27	8,0%	53	-23,2%	66	6,5%
<b>Gesamtsumme</b>	<b>200</b>	<b>24,2%</b>	<b>495</b>	<b>6,0%</b>	<b>497</b>	<b>2,1%</b>



## 4.2 Geldumsatz

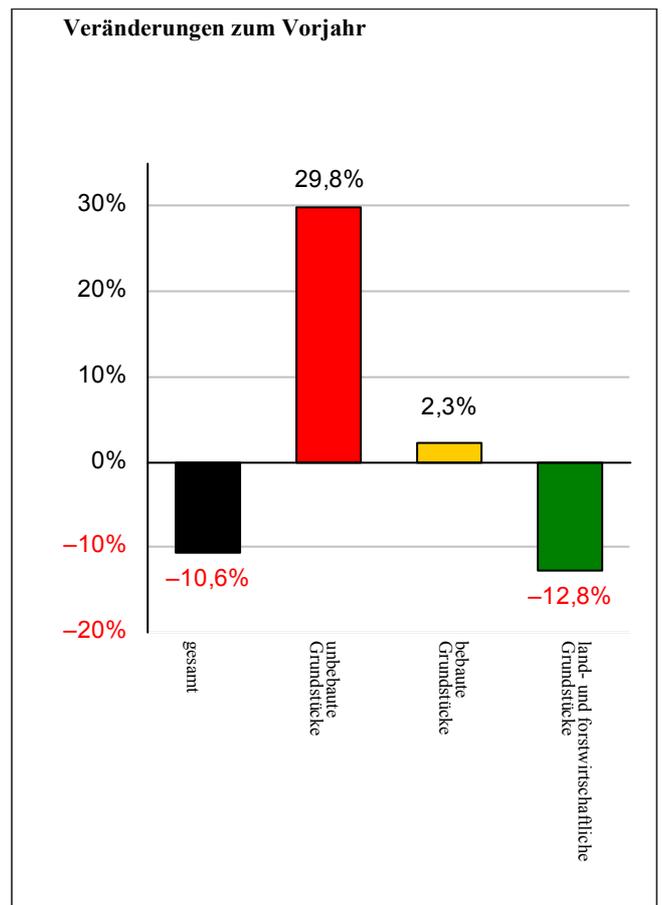
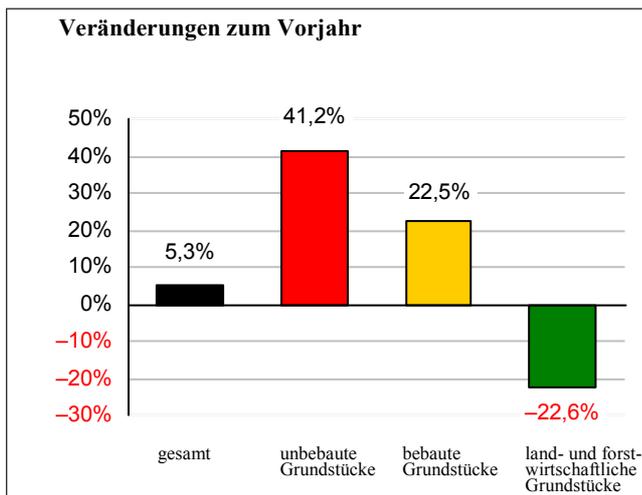
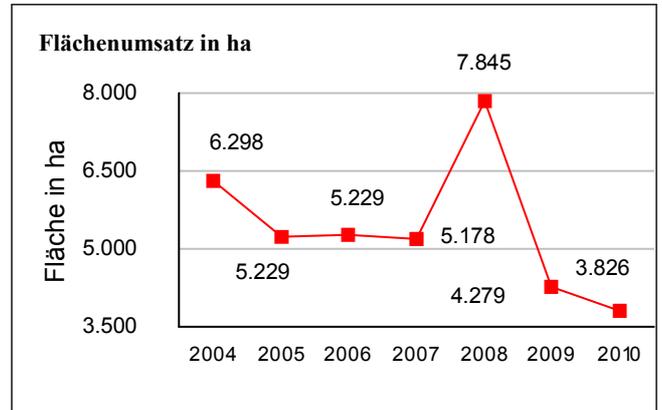
Der Geldumsatz, bezogen auf alle Grundstücksarten, ist im Jahr 2010 von 56,0 Mio. Euro auf 59,0 Mio. Euro gestiegen.

Der Geldumsatz in der Stadt Wittenberge betrug 13,0 Mio. Euro. Es folgen die Teilmärkte in Perleberg (8,3 Mio. Euro) und der Gemeinde Gumtow (6,3 Mio. Euro) mit den nächsthöheren Umsätzen.



## 4.3 Flächenumsatz

Im Landkreis Prignitz ist der Flächenumsatz mit 3.826 ha gegenüber dem Vorjahr nochmals gefallen. Land- und forstwirtschaftliche Verkäufe bilden mit 3.507 ha und 92 % den Hauptanteil am Flächenumsatz. Bei unbebauten Grundstücken (29,8 %) und bei bebauten Grundstücken (2,3 %) stieg der Flächenumsatz.



**Geldumsatz nach den wichtigsten Grundstücksarten im Vergleich in Mio. Euro**

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
gesamt	55	69	80	84	60	56	59
unbebaute Grundstücke	3	4	3	2	3	2	3
bebaute Grundstücke	35	52	67	68	33	31	38
land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	13	9	10	13	22	21	16

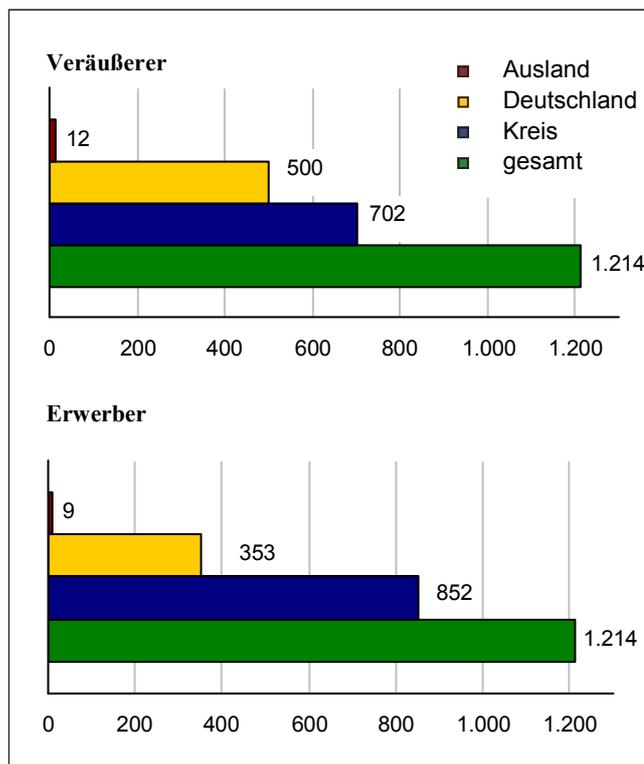


#### Flächenumsatz nach den wichtigsten Grundstücksarten im Vergleich in ha

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
gesamt	6.298	5.229	5.266	5.178	7.845	4.279	3.826
unbebaute Grundstücke	26	33	42	65	40	41	55
bebaute Grundstücke	210	161	199	214	197	159	163
land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	5.909	4.958	4.959	4.770	7.539	4.021	3.507

#### 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.

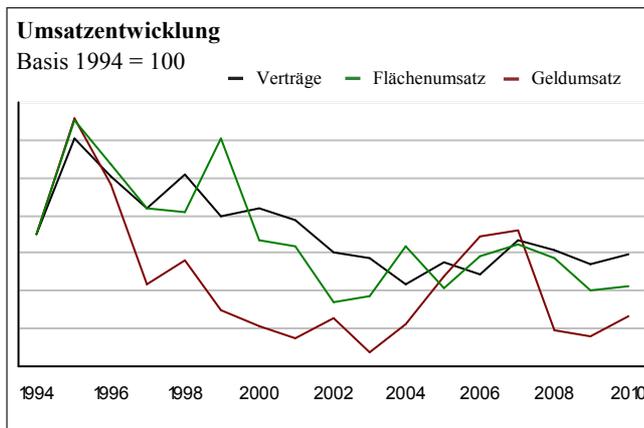


## 5. Bauland

### 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 2010 wurden 200 Kaufverträge über unbebaute Grundstücke (Bauland) im Landkreis Prignitz abgeschlossen. Das bedeutet gegenüber 2009 einen Anstieg um 24 %. Der Flächenumsatz mit 55,3 ha stieg um 29,8 % und der Geldumsatz mit 3,1 Mio. Euro um 41,2 % an. Für die Städte Pritzwalk und Perleberg betrug der Flächenumsatz 10,4 ha bzw. 8,8 ha.

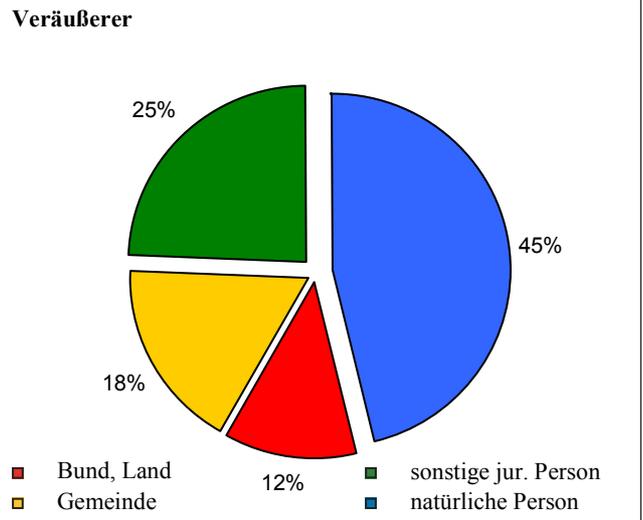
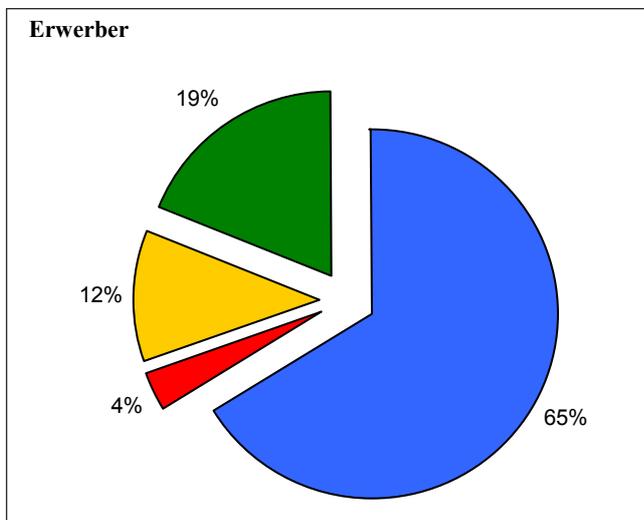


#### 5.1.1 Art des Erwerbs

Es wechselten 194 Grundstücke durch Kauf und 6 Grundstücke durch Tausch den Eigentümer.

#### 5.1.2 Beteiligte am Grundstücksmarkt

78 % der Erwerber und 71 % 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

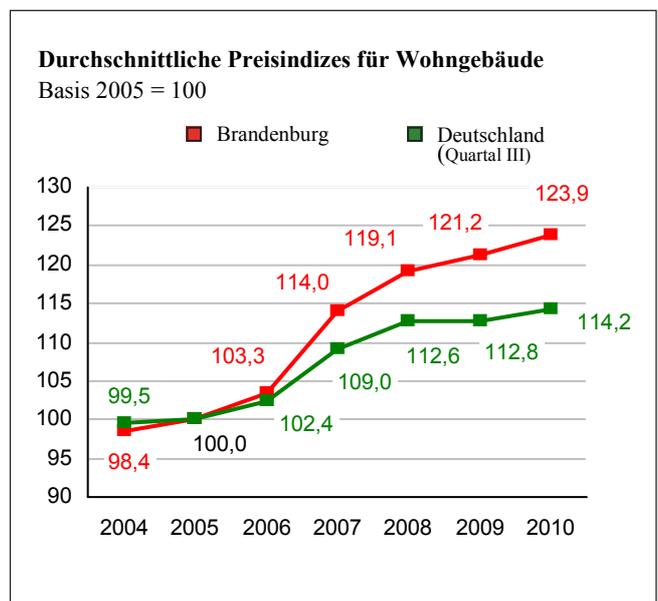
Baugenehmigungen für die Errichtung von Wohn- und Nichtwohnbauten im Landkreis Prignitz

	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Anzahl	88	117	84	86	106	31

Quelle 1 (Stand 31.10.2010)

#### 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.





## 5.2 Individueller Wohnungsbau

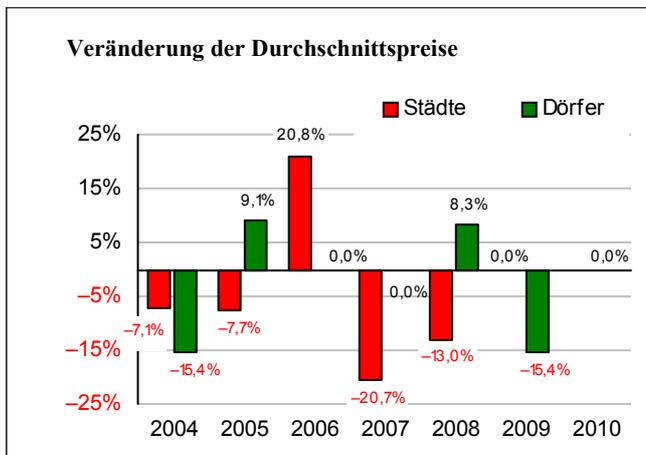
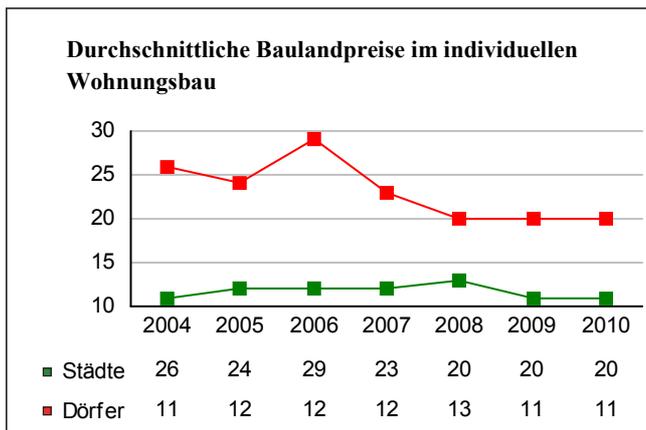


Als Flächen für den individuellen Wohnungsbau werden Grundstücke bezeichnet, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben nach den individuellen Vorstellungen der Bauherren bebaut werden können. Zumeist sind dies Ein- oder Zweifamilienhäuser in ein- oder zweigeschossiger Bauweise. Von den insgesamt 200 Kaufverträgen unbebauter Grundstücke entfallen 135 Verträge mit einem Flächenumsatz von 18,5 ha und einem Geldumsatz von 1,6 Mio. Euro auf den individuellen Wohnungsbau.

### 5.2.1 Preisniveau

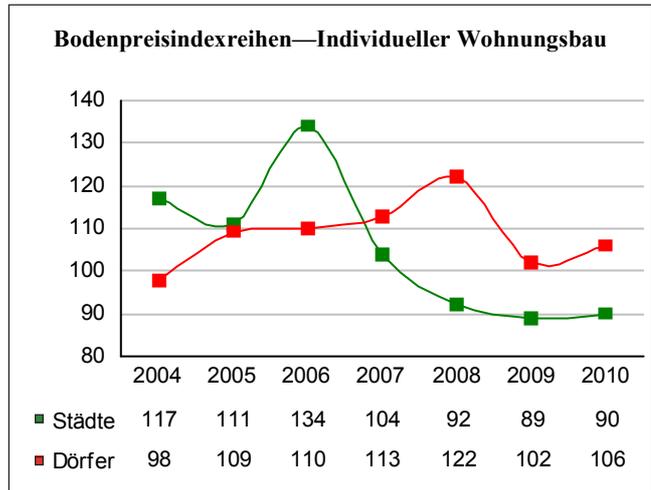
Bezogen auf den gesamten Landkreis sank der durchschnittliche Preis für erschließungsbeitragsfreies Wohnbauland im individuellen Wohnungsbau um 6 %. Bei 100 auswertbaren Verträgen und einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 1.014 m<sup>2</sup> (+ 57 m<sup>2</sup>) beträgt der durchschnittliche Kaufpreis, bezogen auf den gesamten Landkreis 17,00 Euro/m<sup>2</sup>.

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



### 5.2.2 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.



**Beispiel:**

Im Jahr 2010 beträgt der Bodenwert für ein Baugrundstück in der Stadt Perleberg 25 Euro/m<sup>2</sup>.  
Wie hoch war der Bodenpreis im Jahr 2004?

Index für Städte im Jahr 2010: 90  
Index für Städte im Jahr 2004: 117

Umrechnung:

$$25 \text{ Euro} / \text{m}^2 \times \frac{117}{90} = 32,50 \text{ Euro} / \text{m}^2$$

Bodenwert 2004: ca. 33 Euro/m<sup>2</sup>

### 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 Grundstücksgröße von 400 bis 2.000 m<sup>2</sup> und in Stadtlage für Grundstücksgrößen zwischen 400 und 900 m<sup>2</sup>.

### 5.3 Geschosswohnungsbau

Der Geschosswohnungsbau hat im Jahr 2010 einen Anteil von 8,5 % an den Kaufverträgen über unbebaute Flächen im Landkreis Prignitz. Im Jahr 2010 wurden 17 Verträge mit einem Flächenumsatz von 0,9 ha und einem Geldumsatz von 0,2 Mio. Euro geschlossen.

#### 5.3.1 Preisniveau

Im Landkreis Prignitz konnten im vergangenen Jahr 11 Verträge für Geschosswohnungsbau ausgewertet werden. Die mittlere Grundstücksgröße betrug 535 m<sup>2</sup>. Die Grundstückspreise lagen zwischen 14 und 33 Euro/m<sup>2</sup>.

### 5.4 Gewerbliche Bauflächen

Im Berichtszeitraum 2010 wurden insgesamt 33 Verträge über unbebaute Grundstücke für gewerbliche Nutzung mit einem Flächenumsatz von 23,4 ha und einem Geldumsatz von 0,9 Mio. Euro geschlossen. Das sind 17 % der Kauffälle des Teilmarktes der unbebauten Baugrundstücke.

#### 5.4.1 Preisniveau

Von den insgesamt 33 Verträgen betrafen 14 selbstständig nutzbare Grundstücke. Die Preise lagen zwischen 3 und 12 Euro/m<sup>2</sup> mit einem durchschnittlichen Preis von 7 Euro/m<sup>2</sup>. Die mittlere Grundstücksgröße betrug 6.727 m<sup>2</sup>.

### 5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Als werdendes Bauland werden Flächen bezeichnet, die nach § 4 der Wertermittlungsverordnung als Bauerwartungs- oder Rohbau-

land 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 2007 bis 2010 für beide Teilmärkte gemeinsam.

Lage	Anzahl der auswertbaren Verträge	werdendes Bauland	
		Ø % Preis in Euro/m <sup>2</sup>	Ø % vom örtlichen Bodenrichtwert
Städte und Kleinstädte	18	5,40	25
Dörfer	30	2,20	25

### 5.6 Sonstiges Bauland

Im Jahr 2010 wurden 4 Kaufverträge mit einem Flächenumsatz von 0,3 ha registriert. Die durchschnittliche Grundstücksgröße betrug 768 m<sup>2</sup>.

### 5.7 Erbbaurechte

Im Jahr 2010 wurden 2 Kauffälle erfasst. Die Kauffälle konnten nicht weiter ausgewertet werden.

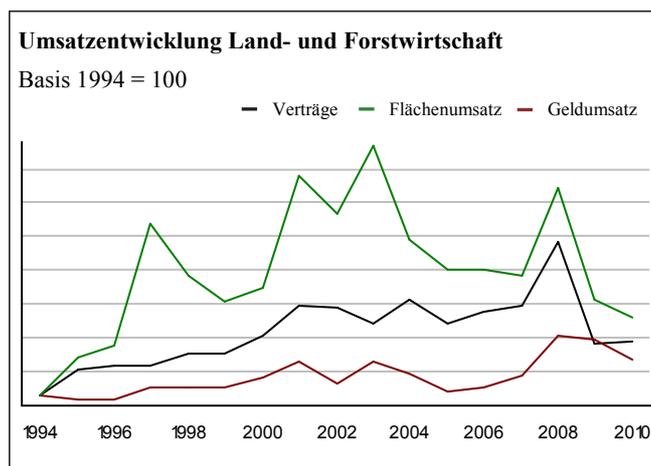




## 6. Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

### 6.1 Allgemeines

Im Berichtszeitraum 2010 wurden im Landkreis Prignitz 497 Verträge über land- und forstwirtschaftliche Flächen geschlossen. Die Anzahl der Kauffälle lag um 2,1 % über dem Jahr 2009. Der **Geldumsatz** betrug **16 Mio. Euro**. Im Vergleich zum Vorjahr sank der Geldumsatz um 22,6 %.



Der **Flächenumsatz** ging um 12,8 % auf **3.507 ha** zurück. Von den genannten 497 Verträgen entfallen 53 Verträge auf Flächen, die zukünftig außerhalb von Land- und Forstwirtschaft genutzt werden sollen. Dabei handelt es sich vorwiegend um Flächen, die im Zusammenhang mit Straßenbaumaßnahmen, der Deichsanierung und dem Ausbau von Bahnstrecken veräußert wurden.



### 6.1.1 Regionale Verteilung

Die Umsatzzahlen des Jahres 2010 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	25	101,8	0,3
Gemeinde Groß Pankow (Prignitz)	40	250,1	1,1
Gemeinde Gumtow	71	1.169,6	4,7
Gemeinde Karstädt	80	494,2	2,4
Amt Lenzen-Elbtalaue	32	73,3	0,2
Amt Meyenburg	60	526,7	3,4
Gemeinde Plattenburg	30	291,9	1,6
Amt Putlitz-Berge	43	173,6	0,8
Stadt Perleberg	23	100,6	0,4
Stadt Wittenberge	7	56,9	0,4
Stadt Pritzwalk	33	251,6	0,9

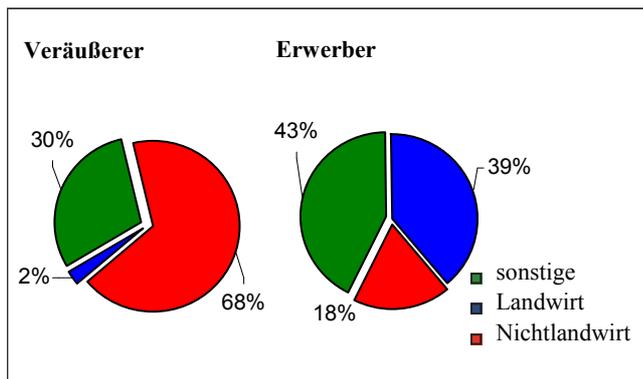


### 6.1.2 Art des Erwerbs

Es wechselten 473 Grundstücke durch Kauf, 19 durch Tausch, 4 durch Zwangsversteigerung und 1 durch Flurbereinigungsverfahren den Eigentümer.

### 6.1.3 Beteiligte am Grundstücksmarkt

71 % 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
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	487	4.021	21
2010	497	3.507	16

### 6.1.5 Anzahl der Verträge nach Gesamtkaufpreisen

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

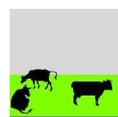
Preis in Euro	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
bis 20.000	596	485	547	571	834	305	351
bis 40.000	72	68	56	67	99	56	52
bis 60.000	23	13	24	27	50	21	28
bis 80.000	17	10	4	10	29	8	25
bis 100.000	5	1	6	5	13	9	9
bis 200.000	16	17	21	17	23	13	20
bis 500.000	9	5	3	7	13	11	7
> 500.000	2	0	1	2	3	10	5

### 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	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Ackerland	137	104	95	151	378	129	135
Grünland	101	80	107	130	175	54	75
Wechselland	65	69	67	47	27	0	0
Dauerkulturen	3	1	1	2	2	1	0
Forstwirtschaft	184	170	186	123	128	78	84
landwirtschaftliche Betriebe	28	26	22	16	29	10	19
sonstige Nutzungen	82	96	106	138	229	156	131

## 6.2 Landwirtschaftliche Flächen



Die landwirtschaftlichen Nutzflächen haben einen Anteil von 66 % an der Gesamtfläche des Landkreises. Damit gehört die Landwirtschaft zu den prägenden Wirtschaftszweigen der Region. Mit einem Anteil der Ackerfläche von 75 % und des Grünlandes von 25 % (Grünlandanteil im Land Brandenburg im Jahr 2009 21,5 %, Quelle Agrarbericht 2010, Seite 41) an der landwirtschaftlichen Nutzfläche ist eine gute Grundlage für den Markterfolg und Futteranbau gegeben. Im Landkreis Prignitz hängen die Verkaufspreise für landwirtschaftliche Nutzflächen (Ackerland) nach Untersuchungen des Gutachterausschusses signifikant von der Bodenqualität ab.



Im Jahr 2010 sind nach Aussage des Sachbereichs Landwirtschaft des Landkreises Prignitz entsprechend Agrarförderantrag 596 Betriebe mit 139.841 ha landwirtschaftlicher Nutzfläche (Bruttofläche) registriert worden. Die Antragsflächen liegen zum Teil außerhalb des Landkreises Prignitz. Die durchschnittliche Betriebsgröße liegt damit bei 235 ha.

Quelle 2.2

### 6.2.1 Preisniveau

Die Preise für Acker- und Grünlandflächen sind gegenüber 2009 weiter angestiegen. In die nachfolgende Auswertung gingen alle Verkäufe von reinen Acker- und Grünlandflächen ab einer Flächengröße von 0,5 ha aus dem Jahr 2010 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** 0,47 Euro/m<sup>2</sup> bei 33 Bodenpunkten

**Grünland** 0,38 Euro/m<sup>2</sup> zwischen 24 und 53 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 2011)

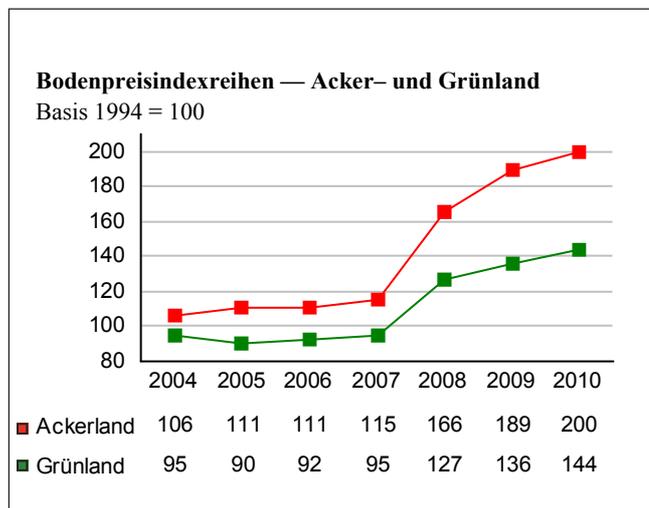
Nutzungsart	Anzahl der auswertbaren Verträge	Ø Bodenwertzahl	mittlerer Kaufpreis in Euro/m <sup>2</sup>	Kaufpreisspanne	
				Minimum Euro/m <sup>2</sup>	Maximum Euro/m <sup>2</sup>
Ackerland	76	33	0,47	0,17	1,50
Grünland	40	37	0,38	0,15	0,60

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

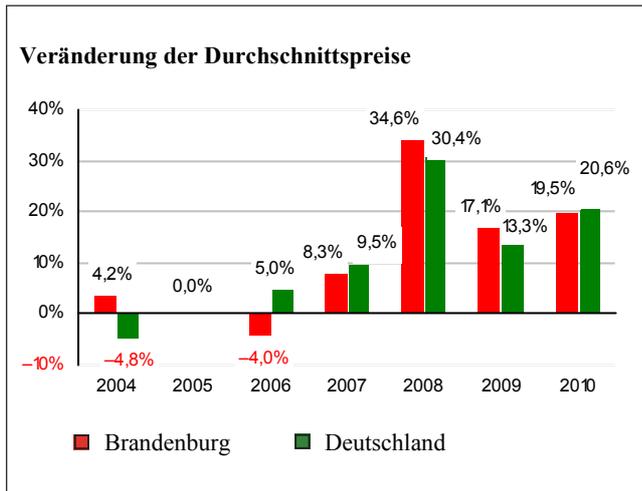
Ackerzahl	Anzahl der auswertbaren Verträge	mittlerer Kaufpreis in Euro/m <sup>2</sup>
bis 30	28	0,46
31 bis 40	30	0,46
41 bis 50	16	0,55
51 bis 60	2	--

Grünlandzahl	Anzahl der auswertbaren Verträge	mittlerer Kaufpreis in Euro/m <sup>2</sup>
bis 30	7	0,46
31 bis 40	23	0,38
41 bis 50	8	0,35
51 bis 60	2	--

### 6.2.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihe



In der folgenden 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 76 Ackerlandflächen aus dem Jahr 2010 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
13	0,70	35	1,02
14	0,72	36	1,03
15	0,75	37	1,03
16	0,77	38	1,04
17	0,79	39	1,05
18	0,81	40	1,05
19	0,83	41	1,06
20	0,84	42	1,07
21	0,86	43	1,07
22	0,87	44	1,08
23	0,89	45	1,08
24	0,90	46	1,09
25	0,91	47	1,09
26	0,93	48	1,10
27	0,94	49	1,10
28	0,95	50	1,11
29	0,96	51	1,11
30	0,97	52	1,12
31	0,98	53	1,12
32	0,99	54	1,13
33	1,00	55	1,13
34	1,01		

#### Beispiele:

Bewertungsobjekt: Ackerland  
 Qualität des Bewertungsobjekts: Ø 40 Bodenpunkte

Umrechnungskoeffizient: 1,05  
 Bodenrichtwert Acker: 0,47 Euro/m<sup>2</sup>

Umrechnung:  $0,47 \text{ Euro/m}^2 \times 1,05 \text{ Euro/m}^2 = 0,49 \text{ Euro/m}^2$

**Bodenwert: 0,49 Euro/m<sup>2</sup>**

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. 23,9 % 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 der Prignitz wachsen zu ca. 80 % Nadelbäume (hauptsächlich die Baumart Kiefer) 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 im zurückliegenden Jahrzehnt, meist unter Inanspruchnahme von Fördermitteln, ca. 1.000 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. 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 ca. 23.000 ha in 18 Forstbetriebsgemeinschaften zusammengeschlossen.

Die Nachfrage nach Holz ist gegenüber 2009 wieder angestiegen, so dass in den Wäldern der Prignitz rund 120.000 Festmeter Holz



eingeschlagen und der Holzverarbeitenden Industrie bereitgestellt wurden. Der dabei erzielte Holzpreis hat sich 2010 auf einem hohen Niveau stabilisiert.

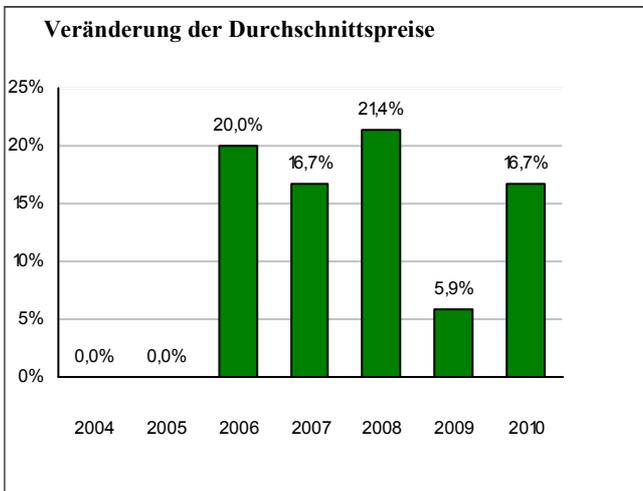
### 6.3.1 Preisniveau

Die folgende Tabelle enthält einen Vergleich der Verkäufe von Waldflächen.

Jahr	Anzahl der auswertbaren Verkäufe	mittlerer Kaufpreis in Euro/m <sup>2</sup>	Kaufpreisspanne in Euro/m <sup>2</sup>	
			Minimum	Maximum
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
2010	69	0,21	0,02	0,64

Grundstücksart	Alter des Bestandes in Jahren	Ø Kaufpreis in Euro/m <sup>2</sup>	Anzahl der Verträge
Grundstück für Forstwirtschaft	keine Aussage	0,20	131
Waldgrundstück mit Laubholzbestand	< 40	--	2
	40 bis 79	--	2
	>= 80	0,15	7
Waldgrundstück mit Nadelholzbestand	< 40	0,14	9
	40 bis 79	0,18	48
	>= 80	0,24	27
Waldgrundstück mit Mischwald	< 40	0,26	3
	40 bis 79	0,23	8
	>= 80	0,20	6
ohne Bestand	--	--	0

### 6.3.2 Preisentwicklung



9 Kaufverträge enthielten Aussagen über den Preisanteil des Bestandes am Gesamtkaufpreis. Der Anteil für diese Verträge betrug durchschnittlich 35 %.

### 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

### 6.3.3 Verkaufspreise nach Alter des Bestandes

Die nachstehende Übersicht zeigt eine Analyse der Kaufverträge von Waldflächen in Zusammenarbeit mit der zuständigen Forstbehörde aus den Jahren 2008 bis 2010.



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 1,0 % 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 1,3 % und ein Geldanteil von 2,1 % an den Verkäufen land- und forstwirtschaftlicher Flächen.

#### 6.4.1 Preisniveau

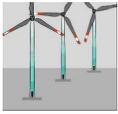
Nutzungsart	Anzahl der Verträge	mittlerer Kaufpreis in Euro/m <sup>2</sup>	Ø Bodenzwertzahl	Kaufpreisspanne	
				Minimum Euro/m <sup>2</sup>	Maximum Euro/m <sup>2</sup>
Ackerland	1	--	-	--	--
Grünland	0	--	-	--	--
Forsten	4	0,08	-	0,05	0,13





## 7. Sonstige unbebaute Grundstücke

### 7.1 Flächen für Windkraftanlagen



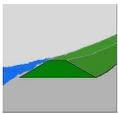
In der Kaufpreissammlung wurden im Jahr 2010 insgesamt 7 Kauffälle im Zusammenhang mit dem **Bau von Windkraftanlagen** erfasst.

Von 2007 bis 2010 wurden 16 Verträge mit einem Durchschnittspreis von 2,28 Euro/m<sup>2</sup> registriert. Die Kaufpreisspanne lag in diesen Verträgen zwischen 0,36 Euro/m<sup>2</sup> und 6,72 Euro/m<sup>2</sup>.

Eine Kaufpreisaufteilung in Standort-, Wege- und sonstige Flächen erfolgte in 10 Kaufverträgen. Die nachfolgende Übersicht zeigt durchschnittliche Kaufpreise aus den Jahren 2007 bis 2010:

	Anzahl	Ø Kaufpreis in Euro/m <sup>2</sup>	Ø Fläche in m <sup>2</sup>
Standortflächen	4	3,25	788
Wegeflächen	4	1,74	2.664
sonstige Flächen	2	--	--

### 7.2 Flächen für Deichbau



Aus Anlass des Deichbauprogramms an der Elbe und ihren Nebenflüssen wurden für die Sanierung von Deichen im Jahr 2010 **14 Verkäufe** mit durchschnittlich **1,19 Euro/m<sup>2</sup>** abgeschlossen. Die Kaufpreisspanne lag bei Flächen für den Deichbau zwischen 0,75 Euro/m<sup>2</sup> und 1,26 Euro/m<sup>2</sup>.

### 7.3 Abbauflächen



Nach einem Urteil des Bundesgerichtshofes vom 19. Dezember 2002 (III ZR 41/02) bemisst sich der Verkehrswert für Grundstücke über bergfreien Bodenschätze nach dem Verkehrswert der angrenzenden land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücke, unter denen keine bergfreien Bodenschätze ausgewiesen sind. Diese Grundsatzentscheidung betrifft alle Grundstücke, bei denen Grundeigentum und Bergwerkseigentum unterschiedlichen Eigentümern zustehen.

Im Jahr 2010 wurde 1 Verkaufsfall für Abbauflächen registriert. Im Auswertungszeitraum 2007 bis 2010 wurden 6 Kauffälle – bergfrei – mit einem Durchschnittswert von 2,45 Euro/m<sup>2</sup> und einer Kaufpreisspanne von 0,29 bis 10,12 Euro/m<sup>2</sup> registriert. Die Flächen wurden zum Abbau von Kies oder Sand erworben. Der Gutachterausschuss geht nach dem oben angeführten Urteil davon aus, dass die gezahlten Kaufpreisen teilweise auf ungewöhnliche persönliche Umstände zurückzuführen sind.

### 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 2010 im Landkreis 2 Verkäufe getätigt. Im Auswertungszeitraum 2007 bis 2010 wurden 24 Kauffälle mit einem Durchschnittswert von 0,32 Euro/m<sup>2</sup> erfasst. Die Kaufpreisspanne reichte von 0,08 Euro/m<sup>2</sup> bis 1,00 Euro/m<sup>2</sup>.

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 2010, bezogen auf den angrenzenden bzw. örtlichen Bodenrichtwert, wurde zum Stichtag 01. Januar 2011 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	12	75
Außenbereich	30	80

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 2011 für den Auswertungszeitraum 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
2008	11	30	25	30
2009	10	30	34	30
2010	20	30	32	35



## 7.7 Kleingärten



Im Berichtsjahr 2010 wurden im Landkreis Prignitz 24 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 <sup>2</sup>
Perleberg, Pritzwalk, Wittenberge	16	1,10
Bad Wilsnack, Karstädt, Lenzen (Elbe), Meyenburg, Putlitz	4	0,70
Dörfer	4	0,40

## 7.8 Wasserflächen

Im Jahr 2010 wurden 15 private Gräben und 1 Teich veräußert. Die Auswertung der Kaufpreissammlung mit Vertragsvorgängen aus den Jahren 2007 bis 2010 stellt die nachfolgende Tabelle dar.

Art	Anzahl der Verträge	Kaufpreisspanne in Euro/m <sup>2</sup>		
		Mittel	Minimum	Maximum
Gräben	103	0,09	0,04	0,38
Teiche	5	0,22	0,06	0,34

## 7.9 Private Wege

Im Berichtsjahr wurden 26 private Wege verkauft. Davon entfielen 2 Verträge auf Wege in Ortslagen und 24 auf Wege im Außenbereich. Die Kaufpreissammlung wurde zum Stichtag 01. Januar 2011 für die Jahre 2007 bis 2010 ausgewertet.

Lage	Anzahl der Verträge	Kaufpreisspanne in Euro/m <sup>2</sup>		
		Mittel	Minimum	Maximum
Ortslagen	7	2,42	0,71	5,59
Außenbereich	82	0,20	0,05	1,07

## 7.10 Lagerplätze



Im Berichtsjahr wurde kein Lagerplatz verkauft. Die Auswertung der Kaufpreissammlung für die Jahre 2007 bis 2010 ergab:

Lagerplatz	Anzahl der Verträge	Kaufpreisspanne in Euro/m <sup>2</sup>		
		Mittel	Minimum	Maximum
	3	0,37	0,08	0,85



## 8. Bebaute Grundstücke

### 8.1 Allgemeines

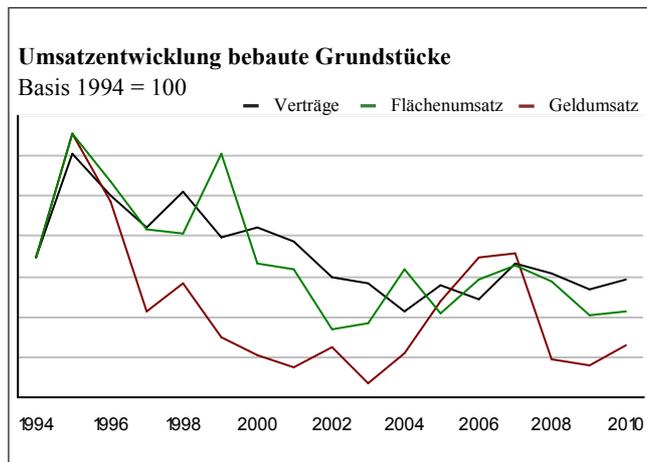
Mit ca. 35,7 % der Verträge und 63,4 % des Geldumsatzes haben die bebauten Grundstücke eine große Bedeutung für das gesamte Marktgeschehen.

Für den Landkreis Prignitz wird im Jahr 2009 ein Bestand von 24.566 Wohngebäuden ausgewiesen (Quelle 1). Im Berichtsjahr 2010 wurden insgesamt 495 bebaute Grundstücke im Landkreis Prignitz veräußert. Die Verkaufszahlen lagen damit um 6 % über dem Jahr 2009.

Die veräußerten bebauten Grundstücke entfallen auf folgende Gebäudearten:

- 208 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser
- 120 Reihenhäuser und Doppelhaushälften
- 48 Mehrfamilienhäuser
- 41 Geschäfts- und Verwaltungsgebäude
- 71 sonstige Gebäude und
- 7 Wochenendhäuser

Der Flächenumsatz ist um 2,3 % auf 163 ha und der Geldumsatz um 22,5 % auf 37,6 Mio. Euro gestiegen.



### 8.1.1 Regionale Verteilung

Die Umsatzzahlen des Jahres 2010 für bebaute Grundstücke werden in der folgenden Tabelle amts- bzw. gemeindeweise aufgeschlüsselt dargestellt.

Lage	Anzahl	Flächen- summe (1.000 m <sup>2</sup> )	Geldsumme (T Euro)
Amt Bad Wilsnack/ Weisen	40	88	2.200
Gemeinde Groß Pankow (Prignitz)	31	136	1.200
Gemeinde Gumtow	28	91	1.200
Gemeinde Karstädt	33	109	1.600
Amt Lenzen-Elbtalaue	37	83	1.800
Amt Meyenburg	38	112	1.700
Gemeinde Plattenburg	35	153	2.700
Amt Putlitz-Berge	53	179	2.100
Stadt Perleberg	57	145	6.800
Stadt Wittenberge	90	363	11.800
Stadt Pritzwalk	53	173	4.600
<b>Gesamtsumme</b>	<b>495</b>	<b>1.632</b>	<b>37.700</b>

### 8.1.2 Art des Erwerbs

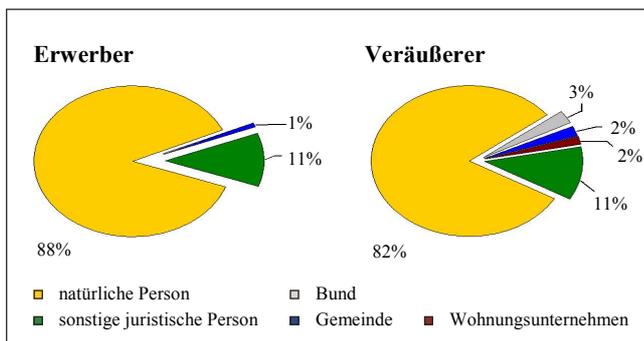
Die Tabelle schlüsselt die Verkäufe bebauter Grundstücke nach der Art des Erwerbes für die wichtigsten Gebäudearten im Berichtsjahr 2010 auf.

Erwerbsart	alle Gebäude- arten	Ein- u. Zwei- familien- häuser, Doppelhaus- hälften, Reihenhäuser	Mehr- familien- häuser	Geschäfts- / Verwaltungs- gebäude
Kauf	460	309	40	37
Zwangs- versteigerung	35	19	8	4
Sonstige	0	0	0	0
<b>Gesamt- summe</b>	<b>495</b>	<b>328</b>	<b>48</b>	<b>41</b>



### 8.1.3 Beteiligte am Grundstücksmarkt

65 % der Erwerber und 60 % 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.

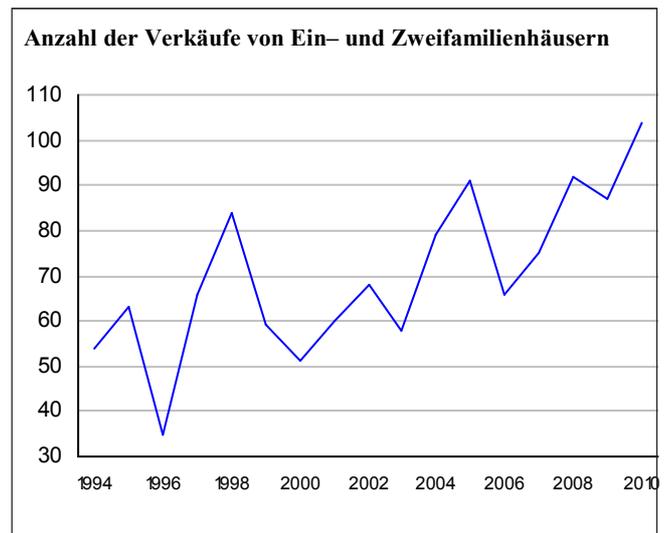
Jahr	Anzahl	Fläche in ha	Geldumsatz in Mio. Euro
2004	406	210	35
2005	475	161	52
2006	438	199	67
2007	536	214	68
2008	506	196	33
2009	467	159	31
2010	495	163	38

### 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	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
bis 20.000	141	166	160	172	185	151	162
bis 40.000	68	84	77	109	96	103	92
bis 60.000	57	65	62	84	77	57	60
bis 80.000	45	50	35	54	44	43	60
bis 100.000	35	37	23	33	32	33	37
bis 120.000	13	28	15	21	20	20	30
bis 160.000	12	12	24	18	20	32	22
bis 200.000	9	15	15	15	8	9	5
bis 1.000.000	20	15	20	25	22	19	25
über 1.000.000	7	5	11	5	2	0	2

### 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
2008	57.000	6.000 / 189.000	92
2009	70.000	6.000 / 232.000	87
2010	73.000	10.000 / 230.000	104

### 8.2.1.2 Kaufpreis nach Baujahren

Baujahr	mittleres Baujahr	mittlerer Gesamtkaufpreis in Euro	mittlere Wohnfläche in m <sup>2</sup>	mittlerer Wohnflächenpreis in Euro/m <sup>2</sup>	Anzahl der auswertbaren Verträge
bis 1948	1914	44.000	102	454	47
1949 bis 1970	1956	68.000	111	601	14
1971 bis 1990	1983	109.000	112	997	15
nach 1990	1998	124.000	123	1.011	20

### 8.2.1.3 Durchschnittliche Wohnflächenpreise

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

Jahr	mittlere Wohnfläche in m <sup>2</sup>	mittlerer Wohnflächenpreis in Euro/m <sup>2</sup>	Anzahl der auswertbaren Verträge
2008	113	516	85
2009	109	637	83
2010	101	659	112

Lage	mittleres Baujahr	mittlerer Gesamtkaufpreis in Euro	mittlere Wohnfläche in m <sup>2</sup>	mittlerer Wohnflächenpreis in Euro/m <sup>2</sup>	Anzahl der auswertbaren Verträge
Perleberg	1970	105.000	116	917	12
Pritzwalk	1971	139.000	128	1.122	13
Wittenberge	1939	67.000	112	622	7
Klein- städte	1962	86.000	112	759	8
Dörfer	1937	59.000	110	534	54

## 8.2.2 Preisentwicklung

Mit 208 verkauften freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern ist die Anzahl gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 5,6 % gestiegen. Dabei wurden 63,1 ha (- 0,1 %) Fläche und 11,7 Mio. Euro (+ 3,4 %) 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 Gutachterausschuss hat die Marktanpassungsfaktoren entsprechend den neuen gesetzlichen Bestimmungen auf der Grundlage einer linearen Alterswertminderung ermittelt.

Der Sachwert der Objekte wurde dabei auf folgender Grundlage ermittelt:

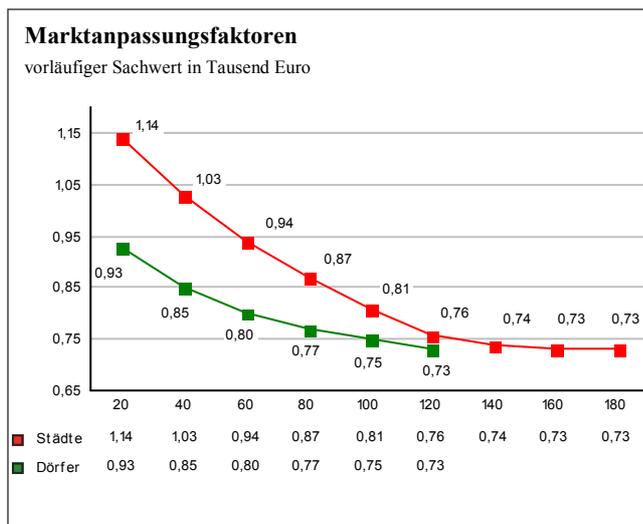
- Brutto- Grundfläche (BGF) nach DIN 277
- Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000) entsprechend der Wertermittlungsrichtlinie WertR 2006
- Alterswertminderung linear (Nutzungsdauer 80 Jahre)
- Baupreisindex (Deutschland) zum Zeitpunkt des Kaufvertrages
- Baunebenkosten nach Gebäudetypen laut NHK 2000
- 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 2010 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 in Dorflagen nur mit Abschlägen vom Sachwert veräußert. In den Städten werden für Wohngebäude bis ca. 47.000 Euro Zuschläge zum Sachwert gezahlt. Für städtische Wohngebäude mit höherem Sachwert hat der Gutachterausschuss Marktanpassungsfaktoren unter 1 ermittelt. Für Sachwerte, die außerhalb der Tabelle liegen, verfügt der Gutachterausschuss über kein ausreichendes Datenmaterial, um Marktanpassungsfaktoren zu berechnen. Der Auswertung liegen 60 Kauffälle in den Städten und 55 Kauffälle in den Dörfern aus dem Jahr 2010 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
2008	55.000	6.000 / 155.000	53
2009	51.000	6.000 / 130.000	67
2010	49.000	10.000 / 140.000	70

### 8.3.1.2 Kaufpreise nach Baujahren

Baujahr	mittleres Baujahr	mittlerer Gesamtkaufpreis in Euro	mittlere Wohnfläche in m <sup>2</sup>	mittlerer Wohnflächenpreis in Euro/m <sup>2</sup>	Anzahl der auswertbaren Verträge
bis 1948	1912	48.000	102	473	57
1949 bis 1970	1958	43.000	81	524	7
1971 bis 1990	1983	65.000	110	586	3
nach 1990	--	--	--	--	2

### 8.3.1.3 Durchschnittliche Wohnflächenpreise

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

### 8.3.2 Preisentwicklung

Jahr	mittlere Wohnfläche in m <sup>2</sup>	mittlerer Wohnflächenpreis in Euro/m <sup>2</sup>	Anzahl der auswertbaren Verträge
2008	98	563	53
2009	96	547	67
2010	100	493	67



Regionale Übersicht					
Lage	mittleres Baujahr	mittlerer Gesamtkaufpreis in Euro	mittlere Wohnfläche in m <sup>2</sup>	mittlerer Wohnflächenpreis in Euro/m <sup>2</sup>	Anzahl der auswertbaren Verträge
Perleberg	1915	54.000	98	526	8
Pritzwalk	1911	55.000	97	559	5
Wittenberge	1936	61.000	108	604	21
Klein- städte	1881	20.000	103	210	7
Dörfer	1927	41.000	94	455	26

### 8.3.2 Preisentwicklung

Im Auswertzeitraum wurden 120 Kauffälle von Reihenhäusern und Doppelhaushälften registriert. Das entspricht gegenüber 2009 einem Anstieg um 17,6 %. Dabei wurden 14,3 ha (+ 7,9 %) Fläche und 4,8 Mio. Euro (+ 11,5 %) umgesetzt.

### 8.3.3 Marktanpassungsfaktoren

Siehe Punkt 8.2.3

In die Untersuchungen zu den Marktanpassungsfaktoren unter Punkt 8.2.3 wurden sowohl freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser als auch Reihenhäuser und Doppelhaushälften einbezogen. Eine getrennte Auswertung ist auf Grund der geringen Anzahl geeigneter Kaufverträge nicht möglich.

### 8.4 Wohnungseigentum



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.

91 % der Erwerber und 32 % 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

Erstverkäufe				
Baujahr	mittlerer Kaufpreis in Euro	mittlere Wohnfläche in m <sup>2</sup>	mittlerer Wohnflächenpreis in Euro/m <sup>2</sup>	Anzahl der auswertbaren Verträge
bis 1989	44.000	71	898	16
ab 1990	54.000	71	767	4

Weiterveräußerungen				
Baujahr	mittlerer Kaufpreis in Euro	mittlere Wohnfläche in m <sup>2</sup>	mittlerer Wohnflächenpreis in Euro/m <sup>2</sup>	Anzahl der auswertbaren Verträge
bis 1989	47.000	58	831	9
ab 1990	69.000	82	850	15

### 8.4.1.2 Regionale Übersicht

Die Auswertung erfolgte für Verträge aus den Jahren 2007 bis 2010.

Erstverkäufe				
Lage	mittlerer Kaufpreis in Euro	mittlere Wohnfläche in m <sup>2</sup>	mittlerer Wohnflächenpreis in Euro/m <sup>2</sup>	Anzahl der auswertbaren Verträge
Perleberg	31.000	--	--	7
Pritzwalk	56.000	89	629	3
Wittenberge	54.000	58	1.100	6
Klein- städte	54.000	71	767	4
Dörfer	--	--	--	0

Weiterveräußerungen				
Lage	mittlerer Kaufpreis in Euro	mittlere Wohnfläche in m <sup>2</sup>	mittlerer Wohnflächenpreis in Euro/m <sup>2</sup>	Anzahl der auswertbaren Verträge
Perleberg	90.000	96	947	6
Pritzwalk	52.000	66	804	8
Wittenberge	46.000	53	896	5
Kleinstädte	47.000	65	726	3
Dörfer	--	--	--	2

### 8.4.2 Preisentwicklung

Die Anzahl der Verkäufe stieg auf 22 Kauffälle im Jahr. Bei 9 auswertbaren Kaufpreisen beträgt der **mittlere Wohnflächenpreis für Wohneigentum 693 Euro/m<sup>2</sup>**. Dabei handelt es sich sowohl um Erstverkäufe als auch um Weiterveräußerungen.

Im Jahr 2010 wurden 5 Zwangsversteigerungen von Wohneigentum registriert. Mit einem durchschnittlichen Kaufpreis von 33.000 € und einem Wohnflächenpreis von 306 Euro/m<sup>2</sup> wurde in der Zwangsversteigerung ein Erlös von durchschnittlich 47 % des Wertansatzes in der Zwangsversteigerung erzielt.

### 8.5 Teileigentum

Im Landkreis Prignitz wurden für Teileigentum im Jahr 2010 keine Kauffälle registriert.



## 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
2008	158.000	10.000 / 1.100.000	23
2009	140.000	25.000 / 505.000	15
2010	99.000	20.000 / 250.000	16

#### 8.6.1.2 Kaufpreis nach Baujahren

Baujahr	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche in m <sup>2</sup>	mittlerer Gesamtkaufpreis in Euro	mittlerer Wohnflächenpreis in Euro/m <sup>2</sup>	Anzahl der auswertbaren Verträge
bis 1948	1913	359	97.000	267	15
nach 1948	--	--	--	--	1

#### 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 <sup>2</sup>	mittlerer Wohnflächenpreis in Euro/m <sup>2</sup>	Anzahl der auswertbaren Verträge
2008	448	291	23
2009	360	387	14
2010	359	273	16



regionale Übersicht					
Lage	mittleres Baujahr	mittlerer Gesamtkaufpreis in Euro	mittlere Wohnfläche in m <sup>2</sup>	mittlerer Wohnflächenpreis in Euro/m <sup>2</sup>	Anzahl der auswertbaren Verträge
Perleberg	--	--	--	--	2
Pritzwalk	--	--	--	--	1
Wittenberge	1917	114.000	411	285	10
Kleinstädte	--	--	--	--	0
Dörfer	1937	93.000	301	304	3

Mehrfamilienhäuser			
Datenbasis 2007 bis 2010 (43 Kauffälle)			
	Spanne	Durchschnitt	Ø Liegenschaftszinssatz
Bodenwert	4 €/m <sup>2</sup> – 66 €/m <sup>2</sup>	23 €/m <sup>2</sup>	6,80%
Wohnfläche	125 m <sup>2</sup> – 1.817 m <sup>2</sup>	662 m <sup>2</sup>	
Restnutzungsdauer	20 Jahre – 67 Jahre	30 Jahre	
Rohertragsfaktor	3,8 – 10,9	8,1	

## 8.7 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser

### 8.7.1 Preisniveau



**Gesamtkaufpreise** von selbstständigen mit Geschäfts- und Verwaltungsgebäuden bebauten Grundstücken

### 8.6.2 Preisentwicklung

Im Berichtszeitraum 2010 wurden 48 Mehrfamilienhäuser mit einem Flächenumsatz von 11,0 ha (+ 82,6 %) und einem Geldumsatz von 5,0 Mio. Euro (+ 28,0 %) veräußert.

### 8.6.3 Liegenschaftszinssätze



Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt im Rahmen der Prämissen des Ertragswertverfahrens marktüblich verzinst wird. Es handelt sich um einen zentralen Faktor der Wertermittlung einer Immobilie. Er ist nicht zu verwechseln mit einem normalen Anlagezinssatz. Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes bestimmt sich nach der Art, Lage und Restnutzungsdauer des Objektes.

Der Liegenschaftszinssatz wird auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens ermittelt.

Im Landkreis Prignitz als einer ländlich geprägten Region 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.

Modell der Berechnung siehe Punkt 8.7.3



Jahr	mittlerer Gesamkaufpreis in Euro	Minimum / Maximum in Euro	Anzahl der auswertbaren Verträge
2008	94.000	20.000 / 265.000	21
2009	165.000	10.000 / 800.000	19
2010	160.000	20.000 / 1.050.000	23

### 8.7.2 Preisentwicklung

Im Berichtszeitraum 2010 wurden 41 Geschäfts- und Verwaltungsgebäude mit einem Geldumsatz von 7,0 Mio. Euro (+ 29,5 %) und einem Flächenumsatz von 13,1 ha (+ 16,6 %) veräußert.

### 8.7.3 Liegenschaftszinssätze

Siehe Kapitel 8.6.3 Absatz 1 bis 4

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

Wohn- und Geschäftshäuser			
Datenbasis 2007 bis 2010 (16 Kauffälle)			
	Spanne	Durchschnitt	Ø Liegenschafts-
Bodenwert	12 €/m <sup>2</sup> – 66 €/m <sup>2</sup>	34 €/m <sup>2</sup>	8,10%
Wohnfläche	152 m <sup>2</sup> – 3.580 m <sup>2</sup>	853 m <sup>2</sup>	
Restnutzungsdauer	20 Jahre – 68 Jahre	35 Jahre	
Rohertragsfaktor	5,4 – 13,1	8,3	

### 8.8 Gewerbe- und Industrieobjekte

Für eine Analyse dieses Teilmarktes liegen keine auswertbaren Kauffälle vor.

### 8.9 Sonstige bebaute Objekte

Im Jahr 2010 wurden 71 sonstige Kauffälle registriert. Unter sonstigen Gebäuden wurden folgende Kauffälle erfasst:

- 19 Produktionsgebäude, Werkstätten, Industriebauten
- 11 Lagergebäude, Speicher, Scheunen, Schuppen
- 10 Gaststätten, Hotels
- 8 Fort- und Ausbildungsstätten
- 8 Garagen
- 8 Landwirtschaftliche Produktionsgebäude
- 7 Wochenendhäuser
- 2 ehemalige Kasernengebäude
- 2 Altenheim, Kinderheim
- 1 ehemaliges Empfangsgebäude der Bahn
- 1 Verkaufsstelle
- 1 Gutshaus





## 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 Immobilienwertermittlungsverordnung zum Stichtag 01. Januar 2011 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 Bodenrichtwerte in verdichteten Innenbereichen 1 : 5.000
- für Bodenrichtwerte in Siedlungsbereichen 1 : 10.000
- für land- und forstwirtschaftliche Bodenrichtwerte 1 : 100.000.

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/m<sup>2</sup> und 23,00 Euro/m<sup>2</sup>. 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/m<sup>2</sup> und 18,00 Euro/m<sup>2</sup>.

In den Städten Perleberg, Pritzwalk und Wittenberge wurden für Misch- und Wohngebiete Bodenrichtwerte zwischen 10,00 Euro/m<sup>2</sup> und 57,00 Euro/m<sup>2</sup> beschlossen. Die höchsten Werte sind dabei in den Stadtzentren zu finden.

### 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.

Ausschnitt aus der digitalen Bodenrichtwertkarte mit Bodenrichtwerten (Stichtag 01. Januar 2011)



### 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 0,47 Euro/m<sup>2</sup>.
- Der Bodenrichtwert für Grünland bei einer Grünlandzahl zwischen 24 und 53 beträgt 0,38 Euro/m<sup>2</sup>.
- Der Bodenrichtwert für Forsten einschließlich Bestand beträgt 0,21 Euro/m<sup>2</sup>.



## 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 mehrten und für Bewertungen Mietangaben erforderlich sind, erfasst der Gutachterausschuss Mieten, soweit sie ihm bekannt werden.

Die nachfolgenden Tabellen beruhen auf einer Auswertung von 160 Verträgen aus den Jahren 2007 bis 2010.

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

Übersicht nach Wohnfläche ohne Berücksichtigung von Gebäudeart und Gebäudezustand



Städte			
Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Spanne in Euro	Mittel in Euro	Anzahl
bis 39	4,60 – 6,00	4,95	14
40 – 80	2,60 – 5,45	4,50	87
ab 81	2,50 – 5,00	3,85	18

Kleinstädte			
Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Spanne in Euro	Mittel in Euro	Anzahl
bis 39	--	--	0
40 – 80	4,50 – 6,00	4,90	5
ab 81	--	--	2

Dörfer			
Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Spanne in Euro	Mittel in Euro	Anzahl
bis 39	3,00 – 4,30	3,95	7
40 – 80	2,85 – 4,50	3,95	24
ab 81	1,80 – 4,00	3,25	3

#### 10.2.2 Gewerbemieten



Bei der Auswertung der Entgelte für Gewerbeeinheiten aus dem Jahr 2007 bis 2010 konnte aufgrund zu geringer Datenmengen nicht nach Dörfern, Kleinstädten und Städten unterschieden werden. Die folgende Übersicht soll einen groben Überblick geben.

Gewerbeart	Nettokaltniete in Euro/m <sup>2</sup>		Anzahl	
	min.	max.		
Geschäft (Laden, Verkaufsstelle)	1,80 –	8,70	5,20	11
Büro / Praxis	2,50 –	10,00	5,20	6

### 10.3 Pachten



Landwirtschaftliche Pachtverträge werden in Zusammenarbeit mit dem Sachbereich Landwirtschaft des Landkreises Prignitz ausgewertet. Im Berichtszeitraum 2010 wurden 155 Pachtverträge erfasst. Die Auswertung der bestehenden Pachtsammlung wurde aktualisiert, so dass sie nur Verträge enthält, deren Pachtende nach dem 31.12.2010 liegt.

Im Agrarbericht des Landes Brandenburg 2010 werden für das Land Brandenburg für das Jahr 2008/09 als durchschnittlicher Pachtzins 118 Euro/ha für Ackerland und 71 Euro/ha für Grünland angegeben.

#### 10.3.1 Ackerland

Jahr des Abschlusses	Pacht pro ha in Euro	Pacht pro BP und ha in Euro	Anzahl der ausgewerteten Verträge
2007 bis 2010	91	3,15	244

#### 10.3.2 Grünland

Jahr des Abschlusses	Pacht pro ha in Euro	Pacht pro BP und ha in Euro	Anzahl der ausgewerteten Verträge
2007 bis 2010	96	2,55	158





## 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 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 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 Kaufpreissamm-

lung (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 31.12.2010 insgesamt 35.982 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.

Soweit es zur Wertermittlung erforderlich ist, erhält ein gesetzlich bestimmter Personenkreis grundstücksbezogene Auskünfte aus der Kaufpreissammlung. Hierzu zählen u.a. öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige. Diese Auskünfte sind gebührenpflichtig.

Anonymisierte Auswertungen der Kaufpreissammlung können darüber hinaus von jedermann gegen Gebühr angefordert werden.

#### 11.4 Bodenrichtwerte Online

Das Land Brandenburg hat im Jahr 2010, eine Online-Darstellung der Bodenrichtwerte auf der Basis eines digitalen Navigationsmodells ins Internet gestellt. Aktuelle und historische Bodenrichtwerte können im Internet auf folgender Seite eingesehen werden:

[www.geobasis-bb.de/bb-viewer.htm](http://www.geobasis-bb.de/bb-viewer.htm)



Um zur Ansicht der Bodenrichtwerte zu gelangen, muss der Benutzer die Schaltfläche Menü anklicken und in dem dann aufklappenden Auswahlménú den gewünschten Bodenrichtwert markieren.

Weitere Informationen zu den Gutachterausschüssen und ihren Produkten sind auf der Internetseite der Gutachterausschüsse in Brandenburg zu finden:

[www.gutachterausschuss-bb.de](http://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 40,- Euro erhältlich.





## Anhang

### Geschäftszeiten der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses:

Montag und Donnerstag Uhr	9:00 – 12:00 Uhr und 13:00 – 15:00 Uhr
Dienstag Uhr	9:00 – 12:00 Uhr und 13:00 – 17:00 Uhr
Mittwoch und Freitag	9:00 – 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 (Brandenburgische Gutachterausschuss-Gebührenordnung – BbgGAGebO) vom 30. Juli 2010 Gebühren erhoben.

Für schriftliche Auskünfte und Wertgutachten sind schriftliche Anträge zu stellen. Vordrucke hierfür sind in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses und unter

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

erhältlich.

### Anschriften benachbarter Gutachterausschüsse

Bereich des Landkreises	Anschrift der Geschäftsstelle	Telefon Telefax	E-Mail
Lüchow-Dannenberg	GLL Lüneburg Katasteramt Uelzen Schillerstraße 30a 29525 Uelzen	05 81/88 52 - 3 12 05 81/88 52 - 1 60	<a href="mailto:gag@gll-ig.niedersachsen.de">gag@gll-ig.niedersachsen.de</a>
Ostprignitz-Ruppin	Landkreis Ostprignitz-Ruppin Perleberger Str. 21 16866 Kyritz	03 39 71/62 - 4 92 03 39 71/62 - 4 09	<a href="mailto:gutachter@kva-opr.de">gutachter@kva-opr.de</a>
Regionalbereich Altmark	Regionalbereich Altmark Scharnhorststraße 89 39576 Stendal	0 39 31/2 52 - 4 22 0 39 31/2 52 - 4 99	<a href="mailto:gaa.altmark@lvermgeo.lsa-net.de">gaa.altmark@lvermgeo.lsa-net.de</a>
Parchim	Landkreis Parchim Putlitzer Str. 25 19370 Parchim	0 38 71/7 22 - 4 63 0 38 71/7 22 - 3 97	<a href="mailto:kva@lkparchim.de">kva@lkparchim.de</a>
Ludwigslust	Landkreis Ludwigslust Garnisonsstr. 1 19288 Ludwigslust	0 38 74/6 24 - 25 81 0 38 74/6 24 - 20 62	<a href="mailto:gutachterausschuss@ludwigslust.de">gutachterausschuss@ludwigslust.de</a>
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	<a href="mailto:oberer.gutachterausschuss@geobasis-bb.de">oberer.gutachterausschuss@geobasis-bb.de</a>



## 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







