

**Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im Landkreis Prignitz**

**LAND
BRANDENBURG**



**Grundstücksmarktbericht
2012**

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
Internet: 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
Landkreis Prignitz — Katasteramt

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



Grundstücksmarktbericht 2012





Inhaltsverzeichnis

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	7
3.3	Statistische Angaben	7
3.3.1	Verbraucherpreisindex	7
4.	Übersicht über die Umsätze	8
4.1	Vertragsvorgänge	8
4.2	Geldumsatz	9
4.3	Flächenumsatz	9
4.4	Herkunft der Beteiligten	10
4.5	Zwangsversteigerung	10
5.	Bauland	11
5.1	Allgemeines	11
5.1.1	Regionale Verteilung	11
5.1.2	Art des Erwerbs	11
5.1.3	Beteiligte am Grundstücksmarkt	11
5.1.4	Langjähriger Vergleich der Umsatzzahlen	11
5.1.5	Baugenehmigungen	11
5.1.6	Preisindex für Wohngebäude	12
5.2	Individueller Wohnungsbau	12
5.2.1	Preisniveau	12
5.2.2	Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen	12
5.2.3	Umrechnungskoeffizienten	13
5.3	Geschosswohnungsbau	13
5.3.1	Preisniveau	13
5.4	Gewerbliche Bauflächen	13
5.4.1	Preisniveau	13
5.5	Bauerwartungsland und Rohbauland	13
5.6	Sonstiges Bauland	13
5.7	Erbbaurechte	13
5.8	Unselbstständige Grundstücksteilflächen	14
5.9	Grundstücke mit Abrissgebäude	14
6.	Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	15
6.1	Allgemeines	15
6.1.1	Regionale Verteilung	15
6.1.2	Art des Erwerbs	15
6.1.3	Beteiligte am Grundstücksmarkt	15
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	16
6.2.2	Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihe	17
6.2.3	Umrechnungskoeffizienten	18
6.3	Forstwirtschaftliche Flächen	18
6.3.1	Preisniveau	18
6.3.2	Preisentwicklung	18
6.3.3	Verkaufspreise nach Alter des Bestandes	19
6.4	Verkäufe nach Flächenerwerbsverordnung	19
6.4.1	Preisniveau	19
6.5	Unland, Ödland	19
6.6	Betriebsflächen der Landwirtschaft im Außenbereich	19
7.	Sonstige unbebaute Grundstücke	20
7.1	Flächen für Energieanlagen	20
7.1.1	Windkraftanlagen	20
7.1.2	Solaranlagen	20



7.1.3	Biogasanlagen	20
7.2	Flächen für Deichbau	20
7.3	Abbauflächen	20
7.4	Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	21
7.5	Zukünftige Verkehrsflächen	21
7.6	Hausgärten	21
7.7	Kleingärten und Eigentumsгärten	21
7.8	Wasserflächen	21
7.9	Private Wege	21
7.10	Lagerplätze	21
8.	Bebaute Grundstücke	22
8.1	Allgemeines	22
8.1.1	Regionale Verteilung	22
8.1.2	Art des Erwerbs	22
8.1.3	Beteiligte am Grundstücksmarkt	22
8.1.4	Langjähriger Vergleich der Umsatzzahlen	23
8.1.5	Anzahl der Verträge nach Gesamtkaufpreisen	23
8.2	Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser	23
8.2.1	Preisniveau	23
8.2.2	Preisentwicklung	24
8.2.3	Sachwertfaktoren	24
8.3	Reihenhäuser, Doppelhaushälften	25
8.3.1	Preisniveau	25
8.3.2	Preisentwicklung	26
8.3.3	Sachwertfaktoren	26
8.4	Wohnungseigentum	26
8.4.1	Preisniveau	26
8.4.2	Preisentwicklung	27
8.5	Teileigentum	27
8.6	Mehrfamilienhäuser	27
8.6.1	Preisniveau	27
8.6.2	Preisentwicklung	28
8.6.3	Liegenschaftszinssätze	28
8.7	Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	28
8.7.1	Preisniveau	28
8.7.2	Preisentwicklung	29
8.7.3	Liegenschaftszinssätze	29
8.8	Gewerbe- und Industrieobjekte	29
8.9	Sonstige bebaute Objekte	29
9.	Bodenrichtwerte	30
9.1	Gesetzlicher Auftrag	30
9.2	Bodenrichtwert für Bauland	30
9.3	Besondere Bodenrichtwerte	30
9.4	Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Grundstücke	30
10.	Nutzungsentgelte / Mieten / Pachten	31
10.1	Nutzungsentgelte	31
10.2	Mieten	31
10.2.1	Mieten nach Wohnflächen und Baujahren	31
10.2.2	Gewerbemieten	32
10.3	Pachten	32
10.3.1	Ackerland	32
10.3.2	Grünland	32
11.	Aufgaben des Gutachterausschusses	33
11.1	Gutachterausschuss	33
11.2	Geschäftsstelle	33
11.3	Kaufpreissammlung	33
11.4	Bodenrichtwerte Online	34
11.5	Oberer Gutachterausschuss	34
	Anhang	35
	Quellenangaben	36

1. Der Grundstücksmarkt in Kürze

Der Grundstücksmarkt im Landkreis Prignitz war im Jahr 2012 im Wesentlichen durch folgende Entwicklungen geprägt:

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

Kaufverträge

Für das Berichtsjahr 2012 wurden von den beurkundenden Stellen 1.329 Verträge über bebaute und unbebaute Grundstücke beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte zur Führung der Kaufpreissammlung eingereicht. Die Anzahl der Kaufverträge sank im Vergleich zum Vorjahr um rund 6 %.



Flächenumsatz

Der Flächenumsatz ist im Jahr 2012 im Vergleich zum Vorjahr gestiegen und betrug 4.226 ha. Gegenüber den Vergleichszahlen des vorigen Berichtsjahres ist bei landwirtschaftlichen Nutzflächen und bei unbebauten Flächen (58 %) ein gestiegener Umsatz festzustellen.



Geldumsatz

Der Geldumsatz ist gegenüber dem Vorjahr um 34 % gesunken und betrug im Jahr 2012 rund 63 Mio. Euro. Der Rückgang ist auf geringere Geldumsätze bei bebauten Grundstücken und bei landwirtschaftlichen Flächen zurückzuführen.



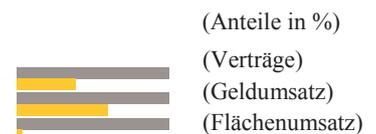
Unbebaute Grundstücke

In den Städten und Kleinstädten blieben die Preise für unbebaute Bauflächen für den individuellen Wohnungsbau stabil. Die Preise für gewerblich zu nutzendes Bauland hat sich im Vergleich zum Vorjahr nur in wenigen Richtwertzonen verändert. In den Dorflagen sind die Preise für Bauland leicht zurückgegangen. Bei einer Zunahme der eingereichten Verträge stiegen der Flächenumsatz um 58 % und der Geldumsatz um rund 84 %.



Bebaute Grundstücke

Der Geldumsatz für bebaute Grundstücke ist im Vergleich zum vorigen Berichtsjahr um rund 37 % gesunken. Die Anzahl der Verträge stieg um rund 9 % an und der Flächenumsatz ging um rund 9 % zurück. Rund 71 % 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 Sachwertfaktoren auf der Grundlage der geänderten gesetzlichen Bestimmungen berechnet. In den Dorflagen liegt der Sachwertfaktor stets unter dem vergleichbarer Objekte in den Städten und Kleinstädten. Für Mehrfamilienhäuser, Geschäftsimmobilien und Gewerbeobjekte konnten keine Sachwertfaktoren berechnet werden.



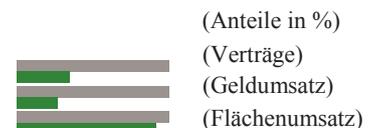
Eigentumswohnungen

Wie in den Vorjahren spielen Eigentumswohnungen auf dem Grundstücksmarkt im Landkreis Prignitz keine bedeutende Rolle. Es wurden 11 Eigentumswohnungen im Gesamtwert von rund 0,6 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 auch im Jahr 2012 angestiegen. Der Flächenumsatz stieg um rund 14 % an, der Geldumsatz ging um rund 30 % zurück. Auf die Gemeinde Gumtow entfielen dabei rund 21 % aller land- und forstwirtschaftlichen Kaufverträge. Rund 22 % der gehandelten Fläche wurde aufgrund von Verträgen nach der Flächenerwerbsverordnung veräußert. Weder für Ackerflächen noch für Grünland konnte eine statistisch gesicherte Abhängigkeit der Kaufpreise von der Bodenqualität und der gehandelten Flächengröße nachgewiesen werden. Für Acker- und Grünland wurden regionale Bodenrichtwerte beschlossen, da eine Abhängigkeit der Kaufpreise von der Lage festzustellen ist.



2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichts

Der Grundstücksmarktbericht wendet sich an die interessierte Öffentlichkeit, an freiberuflich tätigen Bewertungssachverständige, an Banken, Versicherungen und sonstige Stellen der freien Wirtschaft sowie an die öffentliche 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.

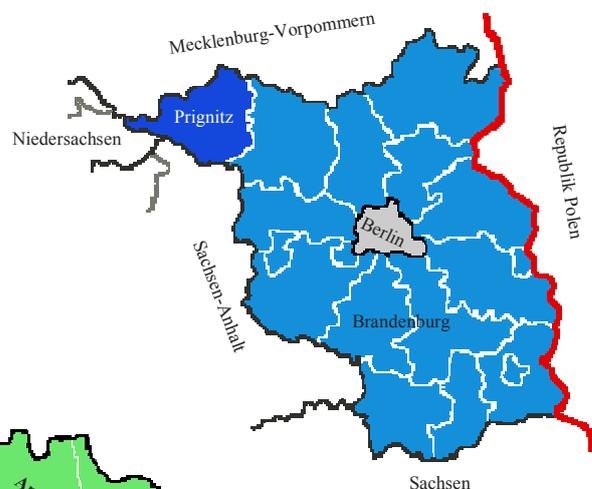
Die im aktuellen Grundstücksmarktbericht veröffentlichten Daten und Aussagen zur Umsatz- und Preisentwicklung im Jahr 2012 beruhen auf der Auswertung aller Kaufverträge des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs, die für das Berichtsjahr bis zum 15.02.2013 in die Kaufpreissammlung aufgenommen wurden. Alle verwendeten 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 digitalen 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.

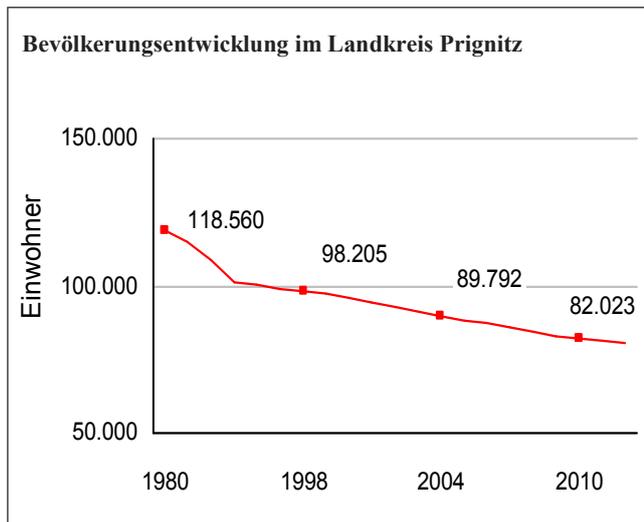
Karte des Landkreises Prignitz



3. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

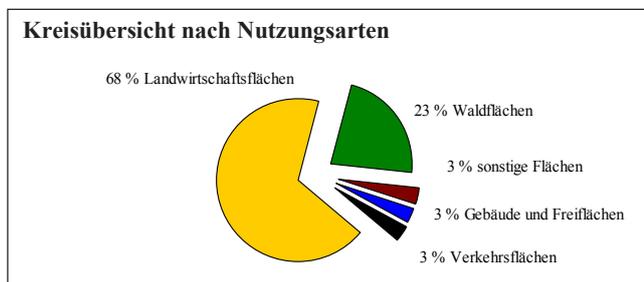
3.1 Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen

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 2.124 km² 80.383 Einwohner (Stichtag: 30. September 2012).



Quelle 4

Den Landkreis bilden drei amtsfreie Städte, vier Ämter und vier amtsfreie Gemeinden. Er ist ein Flächenkreis und zählt mit seiner Einwohnerdichte von 38 Einwohnern pro km² zu den am dünnsten besiedelten Landkreisen Deutschlands.



Quelle 2.3

Das Gesicht des Landes Brandenburg wird durch Denkmale stark 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 Gemeinwohlauflage 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 Denkmal-

schutzgesetz (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 31.12.2012 in der Denkmalliste des Landes Brandenburg für den Landkreis Prignitz 925 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 3.142 Bodendenkmalen der Prignitz (Altstadtkerne, mittelalterlich-frühneuzeitliche Ortskerne und Einzelfundplätze) sind 1.046 Objekte in der Denkmalliste verzeichnet. (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 5,1 % der Fläche des Landkreises Prignitz als Naturschutzgebiet (NSG) ausgewiesen wurden, dazu zählen unter anderem das Stepenitztal und die Elbniederung zwischen Rühstädt und Wittenberge. 40,7 % 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

Der Landkreis Prignitz bietet als Wirtschaftsregion zwischen den Metropolen Berlin und Hamburg einen breitgefächerten Mix unterschiedlicher Branchen und Wirtschaftszweige, die vor allem durch eine mittelständische Unternehmensstruktur gekennzeichnet ist.



Die unmittelbare Nachbarschaft zu den Metropolregionen Berlin/Brandenburg, Hamburg und Hannover-Braunschweig erschließt große Märkte und bietet expandierenden Unternehmen gute Voraussetzungen für wirtschaftliche Kooperationen.

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

Mit ihren bedeutenden wirtschaftlichen Potenzialen bilden die Städte Perleberg und Wittenberge und die Gemeinde Karstädt den regionalen Wachstumskern (RWK) Prignitz. Der Zulieferstandort RWK Prignitz bietet Kostenvorteile, höchste Qualität und kurze Lieferzeiten. Neben diesem ist das Autobahndreieck Wittstock/Dosse, in das die Städte Pritzwalk und Meyenburg mit eingebunden sind, ein weiterer bedeutender wirtschaftlicher Schwerpunkt in der Prignitz. Mit dem „Gewerbepark Prignitz“ bei Pritzwalk besitzt der Landkreis sein größtes Gewerbegebiet mit einer Fläche von 371 Hektar. Regionale und international tätige Unternehmen haben sich hier aufgrund der guten Standortbedingungen, bezogen auf die Lage, die Bodenpreise und die Verfügbarkeit von Fachkräften angesiedelt. Sie beschäftigen an diesem Standort ca. 1.400 Arbeitnehmer.

Erneuerbare Energien spielen im Landkreis Prignitz eine bedeutende Rolle. Zum Jahresende 2011 wurden im Landkreis 1,44 Millionen Megawatt Energie erzeugt. Bei einem Eigenverbrauch von 0,54 Millionen Megawatt wurde ein Überschuss von 266 % an erneuerbaren Energien erzeugt.

Für die Prignitz ist der Tourismus zu einem sehr wichtigen Image- und Standortfaktor geworden. Die weiten Bereiche der unberührten und noch funktionsfähigen Natur- und Kulturlandschaft, insbesondere der Elbtalau, laden ein, sich in der Prignitz wohlzufühlen, sich zu erholen und Energie zu tanken. Ein breites Angebot an kulturellen Traditionen und Aktivitäten sowie die Möglichkeiten aktiver Erholung durch Wandern, Radwandern, Reiten, Wassersport und anderer sportlicher Betätigung runden einen erholsamen Urlaub ab.

Die Prignitz bietet Radlerfahrern zwischen Elbe und Müritz qualitativ hochwertige Angebote für ihre Touren. Mit der Eröffnung des Elbe-Müritz-Radweges im Mai 2009 wurde das überregionale Radwegenetz weiter ausgebaut und eine wichtige Verbindung zur Mecklenburger Seenplatte geschaffen. Der Entwicklungsschwerpunkt ist jetzt die Vernetzung verschiedener Radwandertouren. Zur Zeit wird das Projekt „Knotenpunkt-Wegweisung“ umgesetzt. 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.

Die hervorragende verkehrstechnische Erschließung der Region, die mit dem Bau der A 14 eine weitere Aufwertung erfahren soll, bildet die Grundlage für die weitere Entwicklung zu einem bedeutenden Standort für logistische Dienstleistungen. Dabei wird der Hafen Wittenberge mit seiner trimodalen Anbindung zu einem

wesentlichen logistischen Zentrum, insbesondere für die Hinterlandanbindung des Hamburger Hafens, ausgebaut.

Das überörtliche Straßennetz verteilt sich auf 27 km Autobahn, 232 km Bundesstraßen, 414 km Landesstraßen und 313 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.

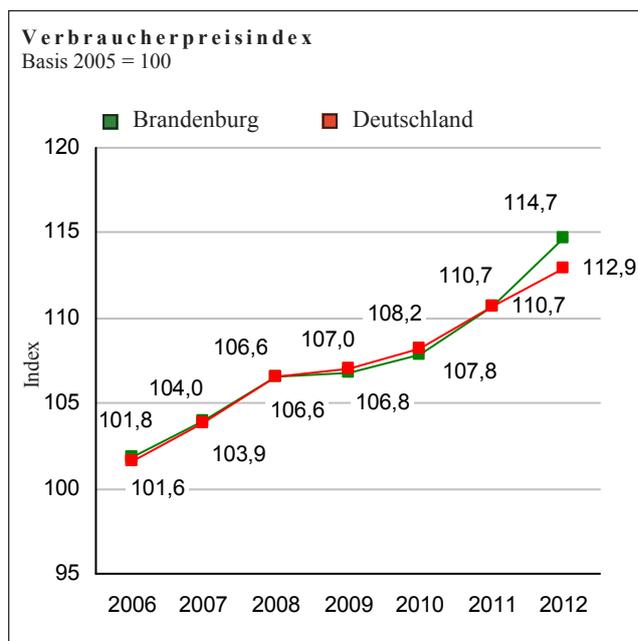
Einen weiteren wichtigen Teil des Verkehrsnetzes in der Prignitz bilden die Eisenbahnverbindungen. Als wichtigste Strecke ist die Verbindung Berlin–Hamburg anzusehen, die als ICE-Strecke ausgebaut wurde und eine schnelle Verbindung zu den Metropolregionen sichert. Auf der Strecke Wittenberge–Magdeburg–Leipzig ist die Anbindung zu den Metropolen im Süden gesichert. Des Weiteren haben der Regionalexpress und der „Prignitz-Express“, eine Privatbahn im Landkreis, für die Flächenschließung der Prignitz durch die Eisenbahn mit einer Anbindung über Spandau bzw. Neuruppin und Berlin eine wichtige Bedeutung.

Quelle 2.1

3.3 Statistische Angaben

3.3.1 Verbraucherpreisindex

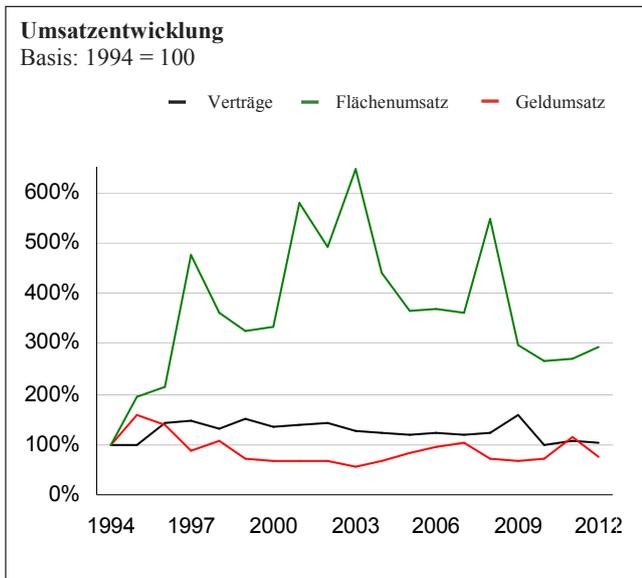
Mit den Verbraucherpreisindizes Deutschland und Brandenburg wird für das jeweilige Erfassungsgebiet die durchschnittliche Preisentwicklung aller Waren und Dienstleistungen gemessen, die von privaten Haushalten für Konsumzwecke gekauft werden. Sie bilden umfassend die Veränderungen der Preise für Güter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



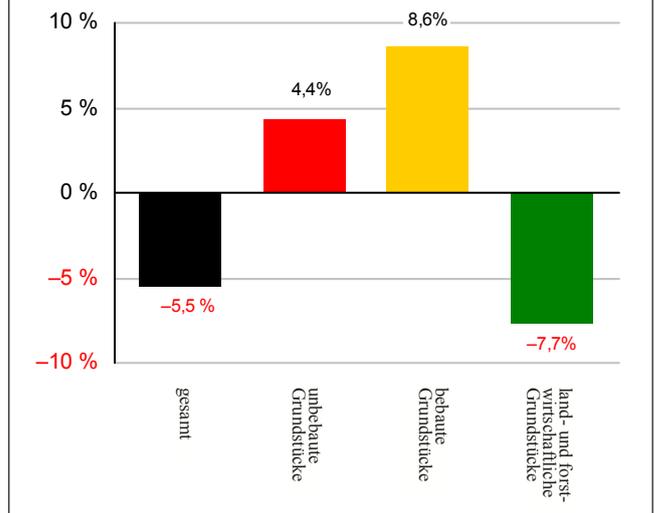
Quellen 1 und 4

4. Übersicht über die Umsätze

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



Veränderungen zum Vorjahr



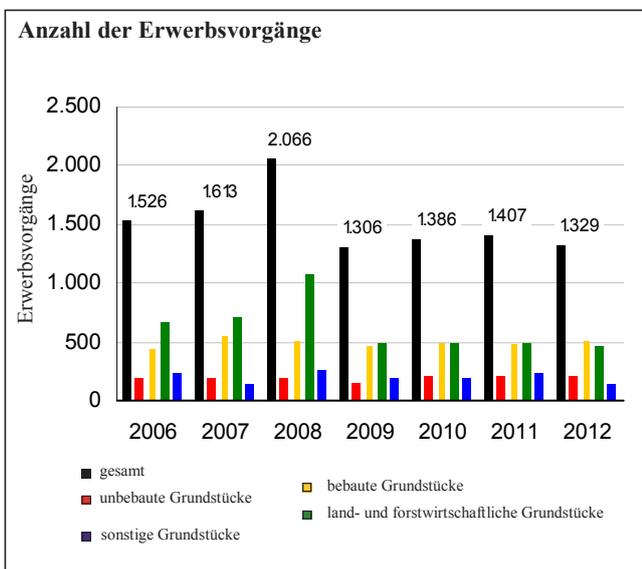
Auszug der wichtigsten Grundstücksarten

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
gesamt	1.526	1.613	2.066	1.306	1.386	1.407	1.329
unbebaute Grundstücke	187	187	194	161	196	203	212
bebaute Grundstücke	438	536	507	467	495	477	518
land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	662	706	1.065	487	497	496	458

4.1 Vertragsvorgänge

Im Berichtsjahr 2012 sind beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte 1.329 Erwerbsvorgänge (Kauffälle) eingegangen, registriert und ausgewertet worden. Die Anzahl der registrierten Kaufverträge sank gegenüber dem Vorjahr um 5,5 %.

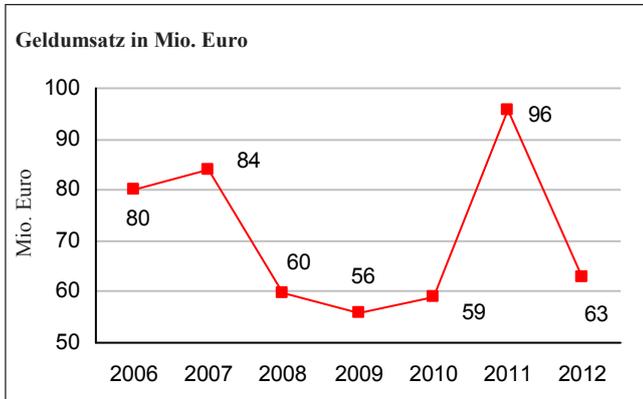
Verträge, die nach der Flächenerwerbsverordnung (21 Verträge) oder unter anderen ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen getätigt wurden, sind aufgrund der besonderen Situation nur mengenstatistisch erfasst. Sie wurden bei der Auswertung nicht mit herangezogen.





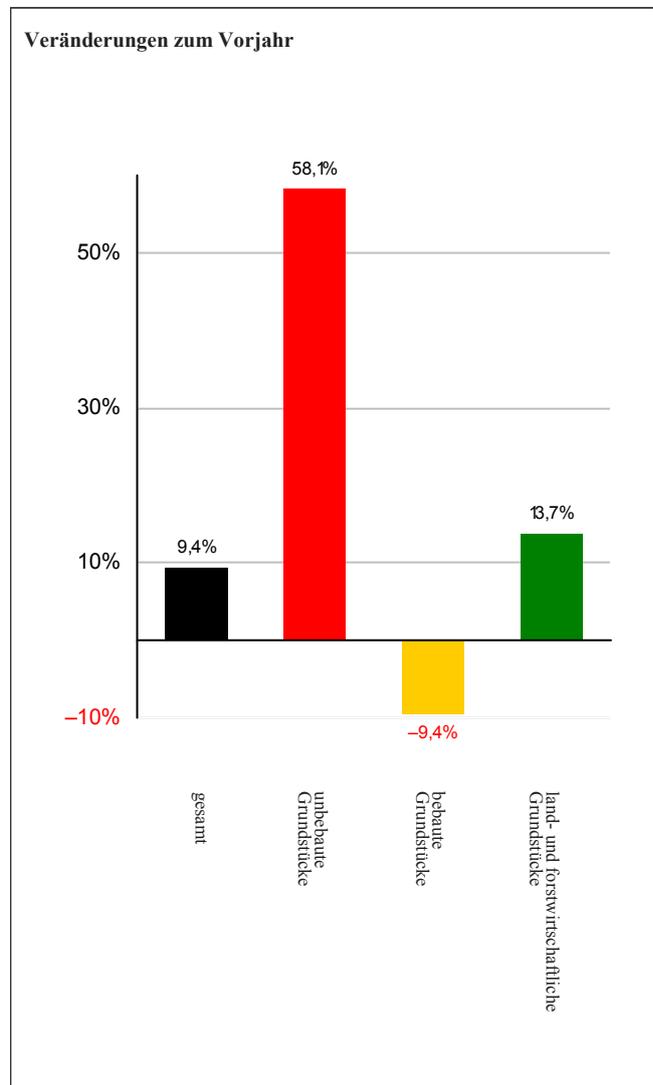
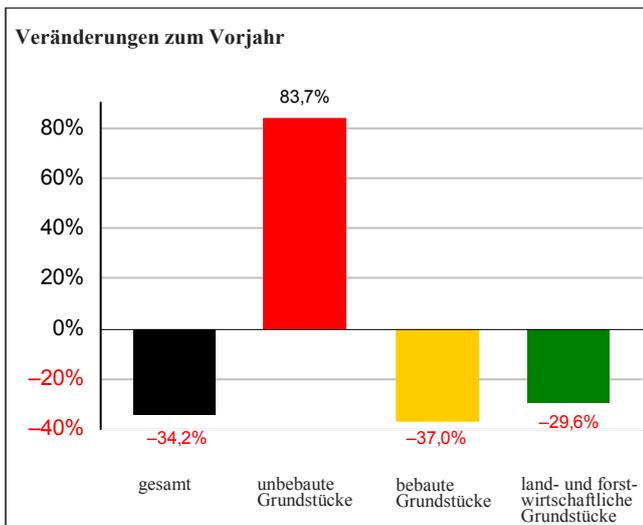
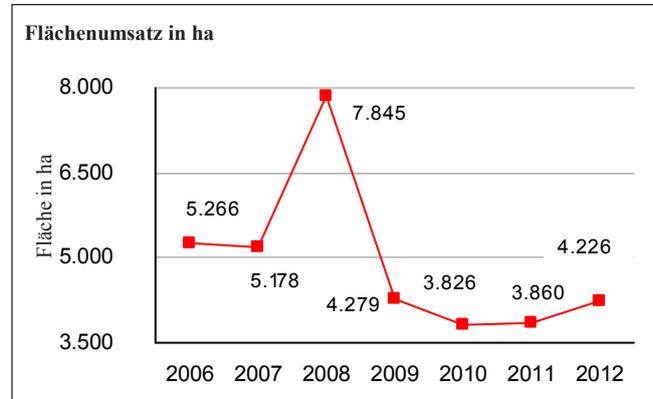
4.2 Geldumsatz

Der Geldumsatz, bezogen auf alle Grundstücksarten, ist im Jahr 2012 von 96,0 Mio. Euro auf 63,0 Mio. Euro zurückgegangen. Der Geldumsatz in der Stadt Wittenberge betrug 13,6 Mio. Euro. Es folgten die Teilmärkte in Pritzwalk (9,5 Mio. Euro) und Perleberg (7,8 Mio. Euro) mit den nächsthöheren Umsätzen.



4.3 Flächenumsatz

Im Landkreis Prignitz ist der Flächenumsatz mit 4.226 ha im Jahr 2012 um 9,4 % gestiegen. Land- und forstwirtschaftliche Verkäufe bilden mit 3.910 ha und 93 % den Hauptanteil am Flächenumsatz. Bei unbebauten Grundstücken stieg der Flächenumsatz um 58,1%.



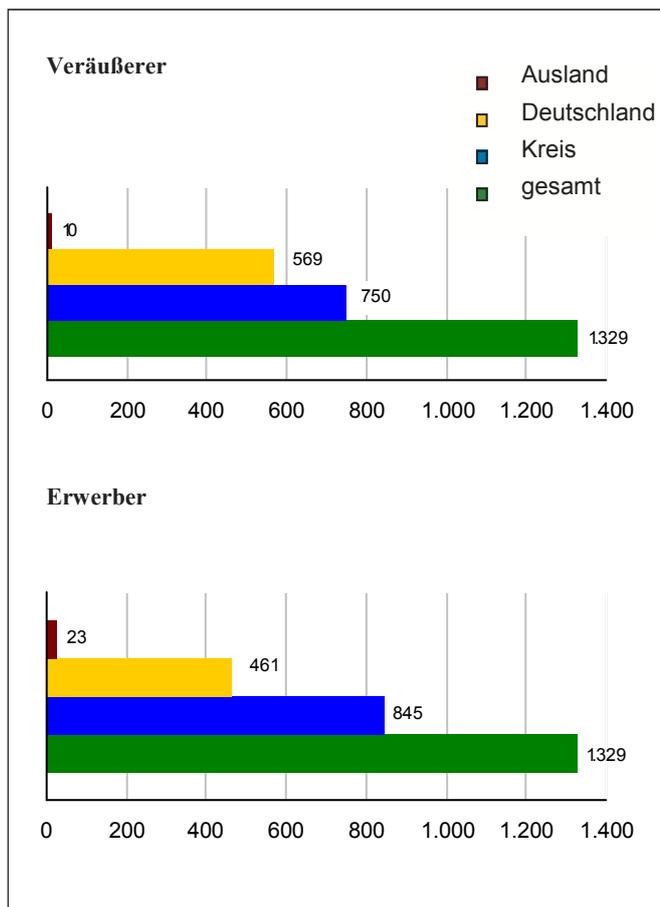
	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
gesamt	80	84	60	56	59	96	63
unbebaute Grundstücke	3	2	3	2	3	2	4
bebaute Grundstücke	67	68	33	31	38	60	38
land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	10	13	22	21	16	24	17

Flächenumsatz gesamt und nach den wichtigsten Grundstücksarten im Vergleich in ha

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
gesamt	5.266	5.178	7.845	4.279	3.826	3.865	4.226
unbebaute Grundstücke	42	65	40	41	55	34	53
bebaute Grundstücke	199	214	197	159	163	156	142
land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	4.959	4.770	7.539	4.021	3.507	3.439	3.910

4.4 Herkunft der Beteiligten

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


4.5 Zwangsversteigerungen


Der Gutachterausschuss hat in den Jahren 2011 und 2012 in der Kaufpreissammlung 74 Zwangsversteigerungsverfahren erfasst und ausgewertet. Die Dauer der erfassten Zwangsversteigerungsverfahren wurde bei der Auswertung nicht berücksichtigt. In der nachfolgenden Tabelle wird das Verhältnis des Zuschlagspreises zum Verkehrswert der Immobilie im Zwangsversteigerungsverfahren dargestellt. Als Verkehrswert im Verfahren wurde in der Kaufpreissammlung der Wert erfasst, der vom Gericht mit Hilfe eines Wertgutachtens von einem Grundstückssachverständigen ermittelt wurde.

Grundstücksart	Anzahl	Zuschlagspreis/Verkehrswert in Prozent		
		Spanne	Mittelwert	
unbebaute Bauflächen	1	–	--	
bebaute Grundstücke	Einfamilienhäuser	34	7 – 100	46
	Reihenhäuser und Doppelhaushälften	20	10 – 70	45
	Mehrfamilienhäuser	4	26 – 61	46
	Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	5	7 – 70	36
Eigentumswohnungen	3	35 – 51	45	
Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	Forsten (mit Aufwuchs)	3	100 – 216	160
	ganzer Hof	4	99 – 163	140
	Ackerland	1	–	--



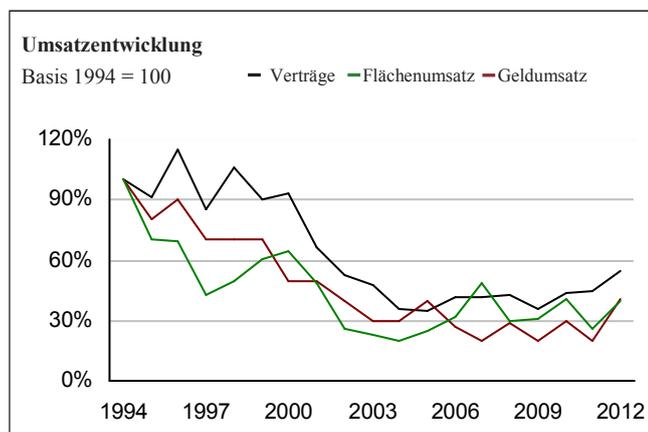


5. Bauland

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 2012 wurden 212 Kaufverträge über unbebaute Grundstücke (Bauland) im Landkreis Prignitz abgeschlossen. Der Umsatz steigt gegenüber dem Vorjahr um 4,4 %. Der Flächenumsatz mit 53,0 ha stieg um 58,1 % und der Geldumsatz mit 4,1 Mio. Euro um 83,7 %.



5.1.1 Regionale Verteilung

Die Umsatzzahlen des Jahres 2012 für Flächen, die als Bauland verkauft werden, sind in der folgenden Tabelle amts- bzw. gemeindegewise aufgeschlüsselt dargestellt.

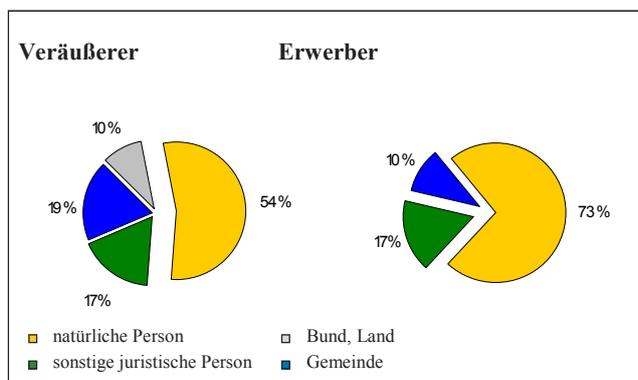
Amt/Gemeinde	Anzahl	Fläche in 1.000 m ²	Geldumsatz Mio. Euro
Amt Bad Wilsnack/Weisen	17	17	0,2
Gemeinde Groß Pankow (Prignitz)	8	18	0,1
Gemeinde Gumtow	13	24	0,1
Gemeinde Karstädt	15	19	0,1
Amt Lenzen-Elbtalaue	13	20	0,1
Amt Meyenburg	9	24	0,0
Gemeinde Plattenburg	14	33	0,1
Amt Putlitz-Berge	13	20	0,1
Stadt Perleberg	44	79	0,9
Stadt Pritzwalk	25	55	0,7
Stadt Wittenberge	41	221	1,9

5.1.2 Art des Erwerbs

Es wechselten 195 Grundstücke durch Kauf, 14 Grundstücke durch Tausch und 3 Grundstücke durch sonstige Transaktionen den Eigentümer.

5.1.3 Beteiligte am Grundstücksmarkt

75 % der Erwerber und 68 % 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.



5.1.4 Langjähriger Vergleich der Umsatzzahlen

Die folgende Tabelle geben im langjährigen Vergleich die Umsatzzahlen für Bauland wieder.

Jahr	Anzahl	Flächenumsatz in 1.000 m ²	Geldumsatz in Mio. Euro
2006	187	420	2,7
2007	187	640	2,0
2008	194	400	2,9
2009	161	410	2,2
2010	200	550	3,1
2011	203	340	2,2
2012	212	530	4,1

5.1.5 Baugenehmigungen

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

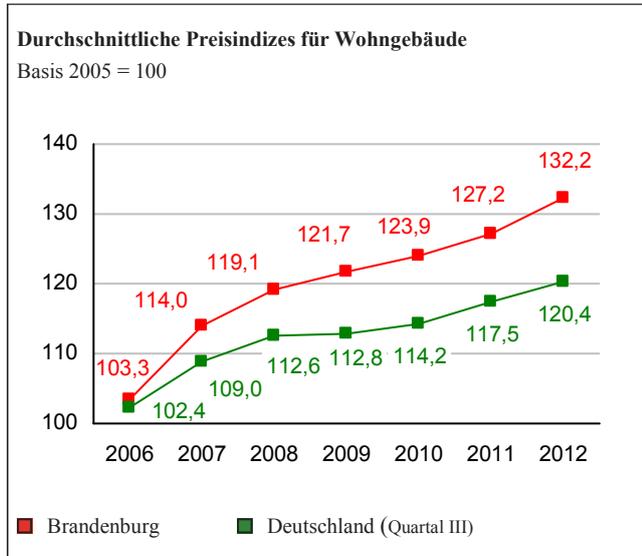
	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Anzahl	84	86	106	75	112	87

Quelle 1
(Stand 31.12.2012)

5.1.6 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.



Quelle 1 und 4

5.2 Individueller Wohnungsbau



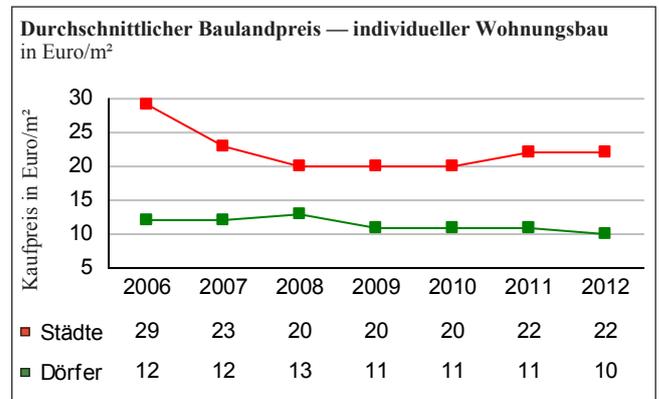
Als Flächen für den individuellen Wohnungsbau werden Grundstücke bezeichnet, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben nach den individuellen Vorstellungen der Bauherren bebaut werden können. Zumeist sind dies Ein- oder Zweifamilienhäuser in ein- oder zweigeschossiger Bauweise. Von den insgesamt 212 Kaufverträgen unbebauter Grundstücke entfallen 164 Verträge mit einem Flächenumsatz von 20,9 ha und einem Geldumsatz von 1,6 Mio. Euro auf den individuellen Wohnungsbau.



5.2.1 Preisniveau

Bezogen auf den gesamten Landkreis stieg der durchschnittliche Preis für erschließungsbeitragsfreies Wohnbauland im individuellen Wohnungsbau um 8,9 %. Bei 86 auswertbaren Verträgen und einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 905 m² (- 30 m²) beträgt der durchschnittliche Kaufpreis, bezogen auf den gesamten Landkreis rund 18,00 Euro/m².

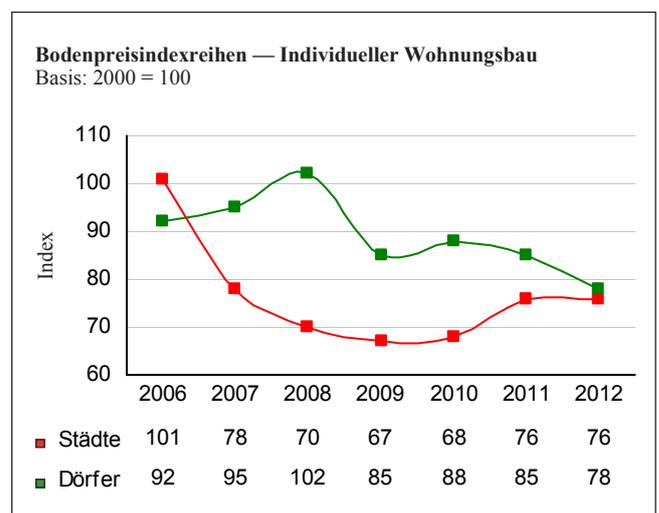
Werden die Städte [Bad Wilsnack, Karstädt, Lenzen (Elbe), Meyenburg, Perleberg, Pritzwalk, Putlitz, Wittenberge] getrennt von den Dörfern betrachtet, ergibt sich im Landkreis das nachstehende Bild:



5.2.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

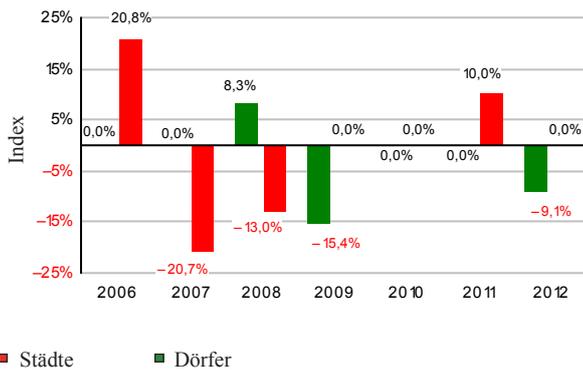
Die zeitliche Entwicklung eines Marktes wird mit Indexreihen dargestellt. Kaufpreise, die zu unterschiedlichen Zeitpunkten gezahlt wurden, können mit Hilfe von Indexreihen auf einen Stichtag umgerechnet werden. Die Indexreihen sind jeweils zum 01. Januar des jeweiligen Jahres ermittelt und beziehen sich auf erschließungsbeitragsfreie, baunutzungsreife Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau.

Indices für weiter zurückliegende Jahre und Indices für vergangene Jahre nach der alten Berechnungsmethode liegen in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses vor.





Veränderung der Durchschnittspreise zum Vorjahr



Beispiel:

Im 2012 beträgt der Bodenwert für ein Baugrundstück in der Stadt Perleberg 26 Euro/m².

Wie hoch war der Bodenwert im Jahr 2006?

Index für Städte im Jahr 2012: 76

Index für Städte im Jahr 2006: 101

Umrechnung: $26 \text{ Euro/m}^2 \times \frac{101}{76} = 34,55 \text{ Euro/m}^2$

Bodenwert 2006: ca. 35 Euro/m²

5.2.3 Umrechnungskoeffizienten

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hat die Abhängigkeit der Bodenpreise von der Grundstücksgröße mit Hilfe einer Regressionsanalyse untersucht. Für unbebautes Bauland konnte weder in den Städten noch in den Dörfern eine statistisch ausreichend gesicherte Abhängigkeit festgestellt werden. Die Auswertung erfolgte für selbständiges baureifes Land in Dorf- und Stadtlage mit einer Grundstücksgröße von 400 bis 2.000 m² und in Stadtlage für Grundstücksgrößen zwischen 400 und 900 m².

5.3 Geschosswohnungsbau

Der Geschosswohnungsbau hat im Jahr 2012 einen Anteil von 3,3 % an den Kaufverträgen über unbebaute Flächen im Landkreis Prignitz. Im Jahr 2012 wurden 7 Verträge mit einem Flächenumsatz von 0,2 ha und einem Geldumsatz von 0,03 Mio. Euro geschlossen.

5.3.1 Preisniveau

Im Landkreis Prignitz konnten im vergangenen Jahr 3 Verträge für Geschosswohnungsbau ausgewertet werden. Die mittlere Grundstücksgröße betrug 380 m². Der Preis lag im Mittel bei 16 Euro/m².

5.4 Gewerbliche Bauflächen

Im Berichtszeitraum 2012 wurden insgesamt 27 Verträge über unbebaute Grundstücke für gewerbliche Nutzung mit einem Flächenumsatz von 27,6 ha und einem Geldumsatz von 2,4 Mio. Euro geschlossen. Das sind 12,7 % der Kauffälle des Teilmarktes der unbebauten Baugrundstücke.

5.4.1 Preisniveau

Die Geschäftsstelle konnte 16 selbstständig nutzbare Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr auswerten. Bei einer mittleren Grundstücksgröße von 14.095 m² betrug der durchschnittliche Preis 11 Euro/m².

5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Als werdendes Bauland werden Flächen bezeichnet, die nach § 5 der Immobilienwertermittlungsverordnung als Bauerwartungs- oder Rohbauland einzustufen sind. Da im Landkreis Prignitz für diesen Teilmarkt nur wenige Kauffälle vorliegen, kann eine getrennte Untersuchung dieses Marktsegmentes nicht erfolgen. Wegen der unterschiedlichen Dauer bis zur Bebaubarkeit der Grundstücke bewegen sich die Kaufpreise in größeren Preisspannen. Die Grenzen zwischen Bauerwartungsland und Rohbauland sind unscharf. Daher erfolgt die Auswertung der Erwerbsvorgänge aus den Jahren 2009 bis 2012 für beide Teilmärkte gemeinsam.

Lage	Anzahl der auswertbaren Verträge	werdendes Bauland	
		Ø % Preis in Euro/m ²	Ø % vom örtlichen Bodenrichtwert
Städte und Kleinstädte	33	6,70	35
Dörfer	59	2,55	30

5.6 Sonstiges Bauland

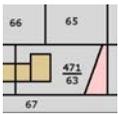
Im Jahr 2012 wurden 12 Kaufverträge mit einem Flächenumsatz von 3,9 ha registriert. Die durchschnittliche Grundstücksgröße betrug 3.250 m². Diese Kaufverträge betrafen Wochenend- und Ferienhausgebiete, Garagengrundstücke, Sondergebiete und Betriebsgrundstücke der Land- und Forstwirtschaft.

5.7 Erbbaurechte



Im Jahr 2012 wurden 2 Kauffälle für bebaute und 1 Kauffall für unbebaute Grundstücke erfasst. In einem der Kauffälle wurde ein Erbbaurecht begründet. Der andere Kauffall betraf die Veräußerung eines Wohn- und eines Produktionsgebäudes, für das ein Erbbaurecht besteht. Die Kauffälle konnten nicht weiter ausgewertet werden.

5.8 Unselbstständige Grundstücksteilflächen



Der Erwerb von unselbstständigen Grundstücksteilflächen dient der Erweiterung oder Abrundung eines unmittelbar angrenzenden Grundstücks. Durch den Kauf soll die bauliche Ausnutzbarkeit des Grundstücks erhöht, eine bestehende Überbauung legalisiert, ein ungünstiger Grenzverlauf verbessert oder bereits vorhandene Infrastruktur (Wege, Leitungen, Erschließung usw.) besser genutzt werden. Dabei handelt es sich um zumeist kleinere Flächen, die nicht selbständig bebaubar sind. Unselbstständige Grundstücksteilflächen gehören zu einem Teilmarkt mit eingeschränktem Käuferkreis.

Die Auswertung der Kauffälle für unselbstständige Teilflächen, die in der Kaufpreissammlung für die Jahre 2011 und 2012 registriert wurden, stellt die nachfolgende Tabelle dar:

Lage	Anzahl der auswertbaren Verträge	Flächen in m ²		Ø % vom örtlichen Bodenrichtwert	
		Spanne	Mittel	Spanne	Mittel
Städte und Kleinstädte	16	6 – 377	119	4 – 100	58
Dörfer	12	6 – 200	94	26 – 370	111

5.9 Grundstücke mit Abrissgebäude



Ist ein Grundstück, mit einem unbewohnbaren oder stark sanierungsbedürftigen Gebäude bebaut, werden bei der Ermittlung des Verkehrswertes die Abrisskosten vom Wert der Immobilie abgezogen. Alle Freilegungskosten, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr berücksichtigt werden, mindern den Verkehrswert des Grundstücks. Eine Untersuchung der Kaufpreise von selbstständigen Grundstücken aus den Jahren 2011 und 2012, die mit Abrissgebäuden bebaut waren, zeigt, dass die Freilegungskosten nicht im vollen Umfang auf den Kaufpreis angerechnet werden.

Jahr	Fläche in m ²	Ø % vom örtlichen Bodenrichtwert	Anzahl der auswertbaren Verträge
Städte	369	58	12
Kleinstädte	702	43	11
Dörfer	1.713	76	24

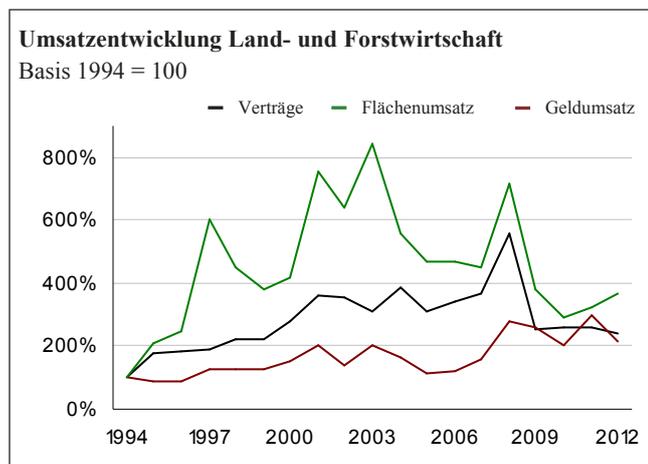




6. Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

6.1 Allgemeines

Im Berichtszeitraum 2012 wurden im Landkreis Prignitz 458 Verträge über land- und forstwirtschaftliche Flächen geschlossen. Die Anzahl der Kauffälle lag um 7,7 % unter den Verkäufen des Jahres 2011. Der **Geldumsatz** betrug **17 Mio. Euro**. Im Vergleich zum Vorjahr sank der Geldumsatz um 29,6 %.



Der **Flächenumsatz** stieg um 13,7 % auf **3.910** ha. Von den genannten 458 Verträgen entfallen 17 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 und der Deichsanierung veräußert wurden.



6.1.1 Regionale Verteilung

Die Umsatzzahlen des Jahres 2012 für Flächen, die weiter landwirtschaftlich genutzt werden, sind in der folgenden Tabelle amts- bzw. gemeindeweise aufgeschlüsselt dargestellt.

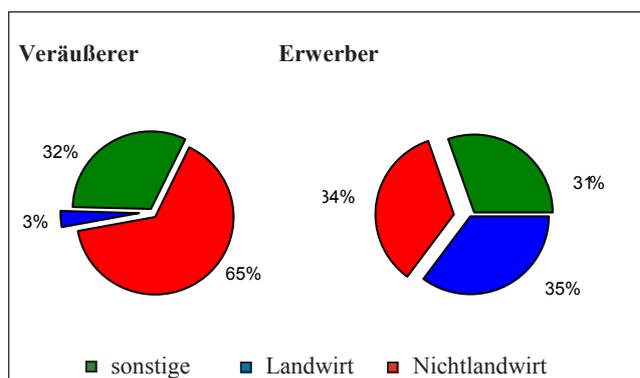
Amt/Gemeinde	Anzahl	Fläche in ha	Geldumsatz in Mio. Euro
Amt Bad Wilsnack/Weisen	42	247,9	0,7
Gemeinde Groß Pankow (Prignitz)	77	467,2	1,6
Gemeinde Gumtow	51	455,2	3,6
Gemeinde Karstädt	50	461,7	1,2
Amt Lenzen-Elbtalaue	31	103,0	0,5
Amt Meyenburg	50	390,0	2,0
Gemeinde Plattenburg	26	748,3	0,9
Amt Putlitz-Berge	53	540,0	2,9
Stadt Perleberg	24	137,4	0,7
Stadt Pritzwalk	42	303,9	2,4
Stadt Wittenberge	12	55,4	0,6

6.1.2 Art des Erwerbs

Es wechselten 425 Grundstücke durch Kauf, 13 durch Tausch und 3 durch Zwangsversteigerung den Eigentümer.

6.1.3 Beteiligte am Grundstücksmarkt

63 % der Erwerber und 47 % der Verkäufer stammen aus dem eigenen Landkreis. In der folgenden Grafik werden die Beteiligten am Grundstücksmarkt prozentual nach der Anzahl der Verträge dargestellt. Die Rubrik „sonstige“ bezeichnet Erwerber oder Verkäufer, die keine natürliche Person sind.



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
2006	662	4.959	10
2007	706	4.770	13
2008	1.065	7.539	22
2009	487	4.021	121
2010	497	3.057	16
2011	495	3.435	24
2012	458	3.910	17

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	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
bis 20.000	547	571	834	305	351	333	326
bis 40.000	56	67	99	56	52	51	75
bis 60.000	24	27	50	21	28	27	40
bis 80.000	4	10	29	8	25	27	27
bis 100.000	6	5	13	9	9	11	24
bis 200.000	21	17	23	13	20	26	56
bis 500.000	3	7	13	11	7	9	26
> 500.000	1	2	3	10	5	11	8

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	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Ackerland	95	151	378	129	135	155	152
Grünland	107	130	175	54	75	110	69
Wechselland	67	47	27	0	0	0	0
Dauerkulturen	1	2	2	1	0	1	0
Forstwirtschaft	186	123	128	78	84	92	102
landwirtschaftliche Betriebe (Höfe)	22	16	29	10	19	19	27
sonstige Nutzungen	106	138	229	156	131	118	108

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 21,6 %, Quelle Agrarbericht 2011/2012, Seite 35) an der landwirtschaftlichen Nutzfläche ist eine gute Grundlage für den Marktfucht- und Futteranbau gegeben. Die Geschäftsstelle hat die Abhängigkeit der Kaufpreise für Ackerland und Grünland im Verhältnis zur Bodenqualität (Acker- bzw. Grünlandzahl) statistisch untersucht. Eine signifikante Abhängigkeit der Bodenpreise von der Bodenqualität wurde nicht festgestellt. Ebenso wenig konnte eine statistisch gesicherte Abhängigkeit der Kaufpreise für landwirtschaftliche Nutzflächen von der Flächengröße ermittelt werden.

Im Jahr 2012 wurde nach Angaben des Sachbereichs Landwirtschaft des Landkreises Prignitz für 588 Betriebe mit 138.571 ha landwirtschaftlicher Nutzfläche (Bruttofläche) ein Agrarförderantrag gestellt. Die Antragsflächen liegen zum Teil außerhalb des Landkreises Prignitz. Die durchschnittliche Betriebsgröße liegt damit bei 236 ha.

6.2.1 Preisniveau

Die Preise für Acker- und Grünlandflächen sind gegenüber 2011 weiter angestiegen. In die nachfolgende Auswertung gingen alle Verkäufe von reinen Acker- und Grünlandflächen ab einer Flächengröße von 0,5 ha aus den Jahren 2011 und 2012 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

Zone	Bodenrichtwert in Euro/m ²
Amt Bad Wilsnack / Weisen	0,36
Gemeinde Groß Pankow (Prignitz)	0,65
Gemeinde Gumtow	0,70
Karstädt / Perleberg	0,53
Lenzen / Wittenberge	0,70
Amt Meyenburg	0,98
Gemeinde Plattenburg	0,66
Amt Putlitz-Berge	0,81
Stadt Pritzwalk	0,74

Grünland

Zone	Bodenrichtwert in Euro/m ²
Amt Bad Wilsnack / Weisen	0,42
Gemeinde Groß Pankow (Prignitz)	0,64
Gemeinde Gumtow	0,56
Karstädt / Perleberg	0,46
Lenzen / Wittenberge	0,57
Amt Meyenburg	0,73
Gemeinde Plattenburg	0,81
Amt Putlitz-Berge	0,83
Stadt Pritzwalk	0,57

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 (31. Januar 2013) aus den Verträgen der Jahre 2011 und 2012

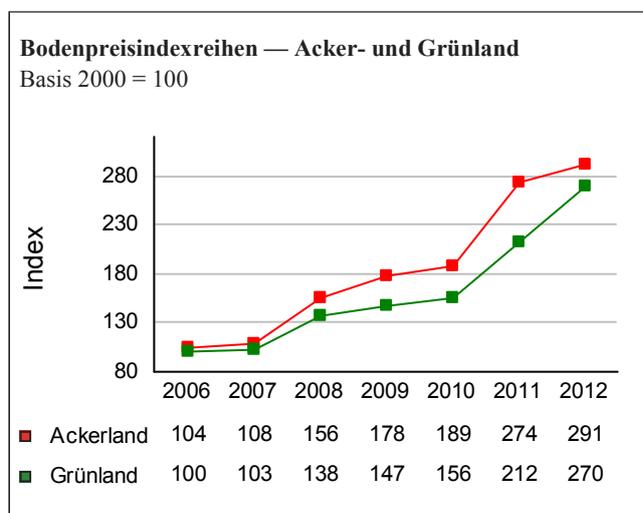
Nutzungsart	Anzahl der auswertbaren Verträge	Ø Bodenwertzahl	mittlerer Kaufpreis in Euro/m ²	Kaufpreisspanne	
				Minimum Euro/m ²	Maximum Euro/m ²
Ackerland	164	32	0,69	0,18	1,65
Grünland	75	37	0,59	0,21	1,36

Die nachfolgenden Übersichten zeigen die durchschnittlich gezahlten Kaufpreise gegliedert nach Bodenwertzahlen mit Verkäufen aus den Jahren 2011 und 2012:

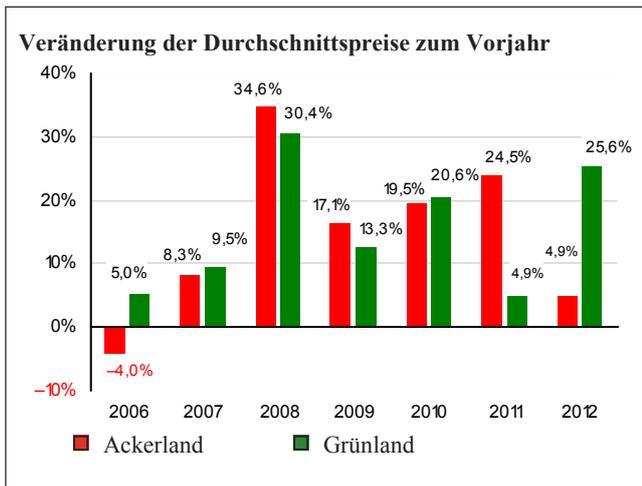
Ackerzahl	Anzahl der auswertbaren Verträge	mittlerer Kaufpreis in Euro/m ²
bis 30	81	0,63
31 bis 40	54	0,71
41 bis 50	22	0,83
51 bis 60	7	0,93

Grünlandzahl	Anzahl der auswertbaren Verträge	mittlerer Kaufpreis in Euro/m ²
bis 30	8	0,64
31 bis 40	44	0,56
ab 41	23	0,63

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 und der Flächengröße untersucht. In die Analyse wurden die auswertbaren 76 Ackerlandflächen aus den Jahren 2011 und 2012 einbezogen.

Eine Abhängigkeit des Kaufpreises von der Flächengröße oder der Bodenqualität konnte durch die Untersuchungen nicht nachgewiesen werden, bestätigen aber den Trend, dass für gute Böden höhere Preise gezahlt werden. Für Acker- und Grünlandflächen können daher im Jahr 2012 keine Umrechnungsfaktoren abgeleitet werden.

Für beide Nutzungsarten wurde eine Abhängigkeit von der Lage festgestellt. Die Bodenrichtwerte werden daher im Jahr 2012 in der Bodenrichtwertkarte nach Gemeinden bzw. Ämtern ausgewiesen.

6.3 Forstwirtschaftliche Flächen



Die Waldfläche der Prignitz beträgt 49.500 ha, das sind ca. 23 % 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 mit der Oberförsterei Bad Wilsnack und der Oberförsterei Gadow 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 in gemeindeübergreifenden Forstbetriebsgemeinschaften zusammengeschlossen. Die Nachfrage der Industrie nach Holz war in den zurückliegenden Jahren sehr hoch. Etwa 150.000 Festmeter Holz werden jährlich im Landkreis eingeschlagen, wobei sich der erzielte Holzpreis auf einem hohen Niveau stabilisiert hat.

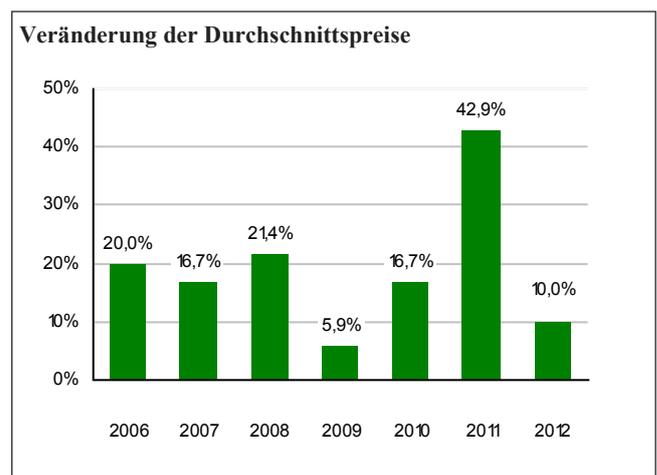
6.3.1 Preisniveau

Die folgende Tabelle enthält einen Vergleich der Verkäufe von Waldflächen.

Jahr	Anzahl der auswertbaren Verkäufe	mittlerer Kaufpreis in Euro/m ²	Kaufpreisspanne in Euro/m ²	
			Minimum	Maximum
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
2011	72	0,30	0,05	0,81
2012	82	0,33	0,04	0,89

6.3.2 Preisentwicklung

In der nachfolgenden Tabelle werden die Veränderungen der durchschnittlichen Verkaufspreise zum jeweiligen Vorjahr dargestellt.





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 2011 bis 2012.

Grundstücksart	Alter des Bestandes in Jahren	Ø Kaufpreis in Euro/m ²	Anzahl der Verträge
Grundstück für Forstwirtschaft	keine Aussage	0,29	93
Waldgrundstück mit Laubholzbestand			
	< 40	--	0
	40 bis 79	0,33	10
	>= 80	0,28	8
Waldgrundstück mit Nadelholzbestand			
	< 40	0,22	14
	40 bis 79	0,24	47
	>= 80	0,35	38
Waldgrundstück mit Mischwald			
	< 40	0,23	4
	40 bis 79	0,46	5
	>= 80	0,41	6
ohne Bestand			
	ohne	--	0

14 Kaufverträge enthielten Aussagen über den Preisanteil des Bestandes am Gesamtkaufpreis. Der Anteil für den Bestand betrug bei diesen Verträgen durchschnittlich 51 %.

6.4 Verkäufe nach Flächenerwerbsverordnung

Nach der Flächenerwerbsverordnung können Berechtigte land- und forstwirtschaftliche Flächen erwerben, die der Treuhandanstalt bzw. ihren Rechtsnachfolgern zugewiesen wurden. Dies betrifft ehemals volkseigene Flächen. Berechtigte sind die ortsansässigen Pächter der zu erwerbenden landwirtschaftlichen Flächen, sowie Wiedereinrichter und Neueinrichter landwirtschaftlicher Betriebe, sofern sie die Ansprüche an eine Berechtigung erfüllen. Dem Verkauf der Flächen wird der Verkehrswert zugrunde gelegt, an dem laut § 3 Absatz 7 Ausgleichsleistungsgesetz ein Abschlag von 35 % vorzunehmen ist. Für Waldflächen mit hiebreifem Bestand gelten gesonderte gesetzliche Bestimmungen zur Ermittlung des Kaufpreises.

Der Geldumsatz betrug im Jahr 2012 1,2 Mio. Euro und Flächenumsatz 882 ha.

6.4.1 Preisniveau

Nutzungsart	Anzahl der Verträge	mittlerer Kaufpreis in Euro/m ²	Kaufpreisspanne	
			Minimum Euro/m ²	Maximum Euro/m ²
Ackerland	15	0,15	0,12	0,17
Grünland	1	--	--	--
Acker- und Grünland	3	0,12	0,12	0,13
Forsten	2	--	--	--

6.5 Unland, Ödland

Die Ergebnisse einer Auswertung der Datenbank für die Jahre 2011 und 2012 zeigt die nachfolgende Tabelle.

Anzahl	Fläche in ha		Kaufpreis in Euro / m ²		
	Minimum	Maximum	Minimum	Maximum	Mittel
25	0,02	– 11,64	0,10	– 0,45	0,18

6.6 Betriebsflächen der Landwirtschaft im Außenbereich

Die Auswertung der Datenbank von unbebauten Betriebsflächen der Landwirtschaft im Außenbereich aus den Jahren 2011 und 2012 zeigt die nachfolgende Tabelle.

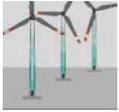
Anzahl	Fläche in ha		Kaufpreis in Euro / m ²		
	Minimum	Maximum	Minimum	Maximum	Mittel
5	0,27	– 1,45	1,00	– 5,61	3,17



7. Sonstige unbebaute Grundstücke

7.1 Flächen für Energieanlagen

7.1.1 Windkraftanlagen



In der Kaufpreissammlung wurden im Jahr 2012 insgesamt 5 Kauffälle im Zusammenhang mit dem Bau von Windkraftanlagen erfasst.

Von 2009 bis 2012 wurden 23 Verträge mit einem Durchschnittspreis von 3,30 Euro/m² registriert. Die

Kaufpreisspanne lag in diesen Verträgen zwischen 0,50 Euro/m² und 7,40 Euro/m².

Eine Kaufpreisaufteilung in Standort-, Wege- und sonstige Flächen erfolgte in 10 Kaufverträgen. Die nachfolgende Übersicht zeigt durchschnittliche Kaufpreise aus den Jahren 2009 bis 2012:

	Anzahl	Ø Kaufpreis in Euro/m ²	Ø Fläche in m ²
Standortflächen	4	5,80	1.000
Wegeflächen	3	4,00	5.300
sonstige Flächen	3	1,00	26.400

7.1.2 Solaranlagen



Im Jahr 2012 wurden 5 Kauffälle im Zusammenhang mit dem Bau von Solaranlagen erfasst. Die nachstehend abgebildete Tabelle gibt einen Überblick über Kaufverträge, die in der Kaufpreissammlung registriert wurden.

Jahre	Anzahl	Kaufpreis in Euro/m ²		
		Mittel	Minimum	Maximum
2012	5	2,47	1,00	7,05
2009-2012	10	3,78	1,00	9,00

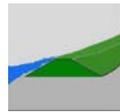
7.1.3 Biogasanlagen



Im Zusammenhang mit dem Bau von Biogasanlagen wurden in der Kaufpreissammlung im Jahr 2012 insgesamt 5 Kauffälle erfasst.

Jahre	Anzahl	Kaufpreis in Euro/m ²		
		Mittel	Minimum	Maximum
2012	5	7,59	2,00	17,93
2009-2012	20	5,71	0,46	17,93

7.2 Flächen für Deichbau



Aus Anlass des Deichbauprogramms an der Elbe und ihren Nebenflüssen wurden für die Sanierung von Deichen im Jahr 2012 **5 Verkäufe** mit durchschnittlich **1,45 Euro/m²** abgeschlossen. Die Kaufpreisspanne lag bei Flächen für den Deichbau zwischen 0,64 Euro/m² und 1,85 Euro/m².

7.3 Abbauf Flächen



Nach einem Urteil des Bundesgerichtshofes vom 19. Dezember 2002 (III ZR 41/02) bemisst sich der Verkehrswert für Grundstücke über bergfreien Bodenschätzen 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 2012 wurde ein Verkaufsfall für Abbauf Flächen registriert. Im Auswertungszeitraum 2009 bis 2012 wurden 5 Kauffälle – bergfrei – mit einem Durchschnittswert von 0,60 Euro/m² und einer Kaufpreisspanne von 0,24 bis 1,80 Euro/m² 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. Sie wurden daher nicht weiter ausgewertet.

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 2012 im Landkreis 3 Verkäufe getätigt. Im Auswertungszeitraum 2009 bis 2012 wurden 15 Kauffälle mit einem Durchschnittswert von 0,50 Euro/m² erfasst. Die Kaufpreisspanne reichte von 0,20 Euro/m² bis 1,20 Euro/m².

Es handelt sich dabei um ehemals landwirtschaftlich genutzte Flächen, für die in den vorliegenden Fällen durchschnittlich 130 % des örtlichen landwirtschaftlichen Bodenrichtwertes gezahlt wurde.



7.5 Zukünftige Verkehrsflächen



Die Auswertung der Verkäufe von zukünftig als Verkehrsflächen genutzten Grundstücken im Berichtszeitraum 2012, bezogen auf den angrenzenden bzw. örtlichen Bodenrichtwert, wurde zum Stichtag 31. Dezember 2012 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.

Bei Ankäufen von Verkehrsflächen nach dem Verkehrsflächenbereinigungsgesetz oder dem Flurbereinigungsgesetz richten sich die Kaufpreise der Grundstücke nach den in diesen Gesetzen enthaltenen Regelungen. Diese Kauffälle sind in der nachstehenden Auswertung nicht enthalten.

Lage	Anzahl der auswertbaren Verkäufe	Ø % vom örtlichen Bodenrichtwert
Ortslage	8	55
Außenbereich	12	110

7.6 Hausgärten



Die Auswertung der Kaufverträge von Hausgärten und Hinterlandflächen erfolgte in Abhängigkeit vom jeweiligen Bodenrichtwert des Vorderlandes (baureif) zum Stichtag 31. Dezember 2012 für den Auswertzeitraum von einem Jahr. Die Kaufverträge aus den Städten Perleberg, Pritzwalk und Wittenberge wurden mit den Kaufverträgen aus den Kleinstädten Bad Wilsnack, Karstädt, Lenzen (Elbe), Meyenburg und Putlitz zusammengefasst.

Jahr	Städte und Kleinstädte		Dörfer	
	Anzahl der auswertbaren Verträge	Ø % vom örtlichen Bodenrichtwert	Anzahl der auswertbaren Verträge	Ø % vom örtlichen Bodenrichtwert
2010	20	30	32	35
2011	15	35	36	30
2012	8	35	14	35

7.7 Kleingärten und Eigentumsgärten

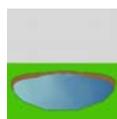


Im Berichtsjahr 2012 wurden im Landkreis Prignitz 19 Kleingärten veräußert. Bei der Auswertung blieben Kaufverträge von Kleingärten mit Baulichkeiten (Lauben, Gartenhäusern u.ä.) unberücksichtigt.

Die folgende Auswertung der Datenbank beruht auf Daten der Jahre 2011 und 2012.

Lage	Anzahl der auswertbaren Verkäufe	mittlerer Kaufpreis in Euro/m ²
Perleberg, Pritzwalk, Wittenberge	19	1,35
Bad Wilsnack, Karstädt, Lenzen (Elbe), Meyenburg, Putlitz	20	0,75
Dörfer	15	0,45

7.8 Wasserflächen



Im Jahr 2012 wurden 10 private Gräben und 4 Teiche veräußert. Die Auswertung der Kaufpreissammlung mit Vertragsvorgängen aus den Jahren 2009 bis 2012 stellt die nachfolgende Tabelle dar.

Art	Anzahl der Verträge	Kaufpreisspanne in Euro/m ²		
		Mittel	Minimum	Maximum
Gräben	55	0,16	0,01	0,51
Teiche	7	0,24	0,10	0,38

7.9 Private Wege



Im Berichtsjahr wurden 15 private Wege verkauft. Davon entfielen 3 Verträge auf Wege in Ortslagen und 12 auf Wege im Außenbereich. Die Kaufpreissammlung wurde zum Stichtag 31. Dezember 2012 für die Jahre 2009 bis 2012 ausgewertet.

Lage	Anzahl der Verträge	Kaufpreisspanne in Euro/m ²		
		Mittel	Minimum	Maximum
Ortslage	18	2,33	0,35	5,00
Außenbereich	60	0,34	0,05	1,15

7.10 Lagerplätze



Im Berichtsjahr wurde ein Lagerplatz verkauft. Die Auswertung der Kaufpreissammlung für die Jahre 2009 bis 2012 ergab:

Lagerplatz	Anzahl der Verträge	Kaufpreisspanne in Euro/m ²		
		Mittel	Minimum	Maximum
Lagerplatz	3	2,44	0,85	3,48

8. Bebaute Grundstücke

8.1 Allgemeines

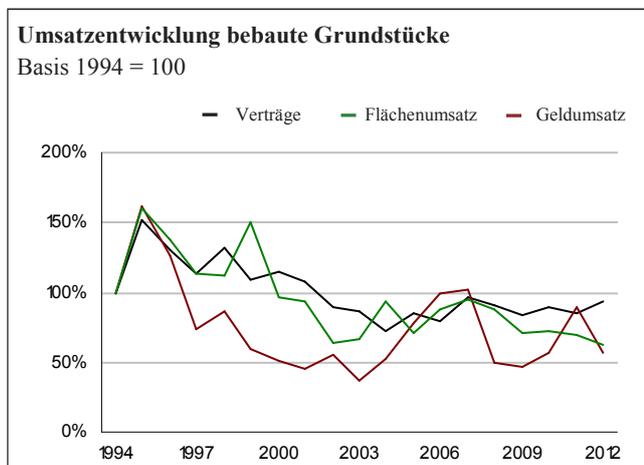
Mit einem Anteil von ca. 39 % aller Kaufverträge und 60 % des Geldumsatzes haben die bebauten Grundstücke eine große Bedeutung für das gesamte Marktgeschehen.

Für den Landkreis Prignitz wird im Jahr 2011 ein Bestand von 24.673 Wohngebäuden ausgewiesen (Quelle 1). Im Berichtsjahr 2012 wurden insgesamt 518 bebaute Grundstücke im Landkreis Prignitz veräußert. Die Verkaufszahlen lagen um 8,6 % über denen des Jahres 2011.

Die veräußerten bebauten Grundstücke entfallen auf folgende Gebäudearten:

- 185 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser
- 135 Reihenhäuser und Doppelhaushälften
- 56 Mehrfamilienhäuser
- 48 Bauernhäuser
- 47 sonstige Gebäude
- 37 Geschäfts- und Verwaltungsgebäude und
- 10 Wochenendhäuser

Der Flächenumsatz ist um 9,4 % auf 142 ha, der Geldumsatz um 37 % auf 37,8 Mio. Euro gesunken.



8.1.1 Regionale Verteilung

Die Umsatzzahlen des Jahres 2012 für bebaute Grundstücke werden in der folgenden Tabelle amts- bzw. gemeindeweise aufgeschlüsselt dargestellt.



Lage	Anzahl	Flächenumsatz in 1.000 m ²	Geldumsatz in Mio. Euro
Amt Bad Wilsnack/Weisen	49	104	1,7
Gemeinde Groß Pankow (Prignitz)	22	64	0,8
Gemeinde Gumtow	37	142	1,9
Gemeinde Karstädt	47	278	2,6
Amt Lenzen-Elbtalaue	30	76	2,8
Amt Meyenburg	36	229	1,8
Gemeinde Plattenburg	33	122	1,3
Amt Putlitz-Berge	39	115	1,3
Stadt Perleberg	56	70	5,6
Stadt Pritzwalk	63	111	6,3
Stadt Wittenberge	106	106	10,8

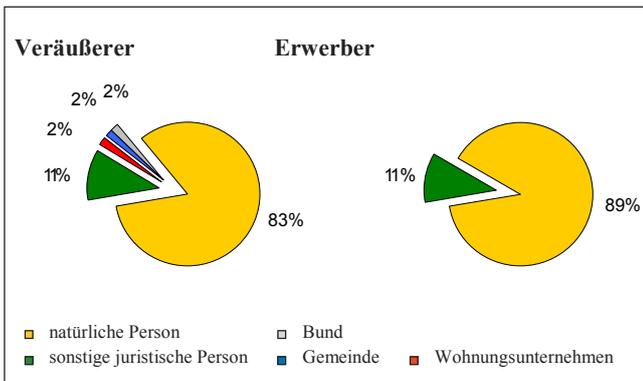
8.1.2 Art des Erwerbs

Die Tabelle schlüsselt die Verkäufe bebauter Grundstücke nach der Art des Erwerbes für die wichtigsten Gebäudearten im Berichtsjahr 2012 auf.

Erwerbsart	alle Gebäudearten	Ein- u. Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenhäuser	Mehrfamilienhäuser	Geschäfts-/Verwaltungsgebäude
Kauf	488	294	55	36
Zwangsversteigerung	29	26	1	1
Sonstige	1	0	0	0
Gesamtsumme	518	320	56	37

8.1.3 Beteiligte am Grundstücksmarkt

59 % 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 (siehe auch 4.2).

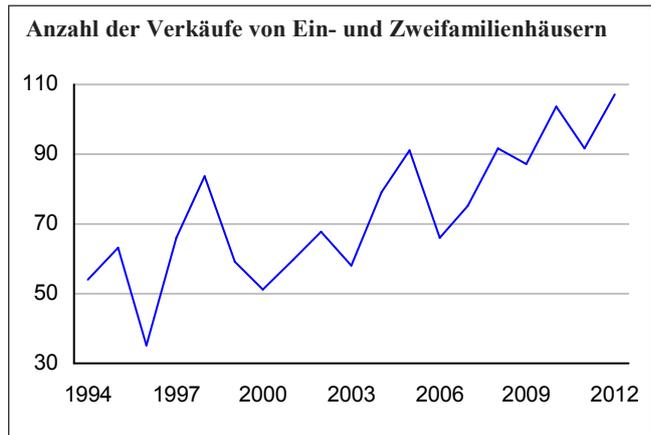
Jahr	Anzahl	Fläche in ha	Geldumsatz in Mio. Euro
2006	438	199	67
2007	536	214	68
2008	506	196	33
2009	467	159	31
2010	495	163	38
2011	477	156	60
2012	518	142	38

8.1.5 Anzahl der Verträge nach Gesamtkaufpreisen

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

Preis in Euro	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
bis 20.000	160	172	185	151	162	162	143
bis 40.000	77	109	96	103	92	98	104
bis 60.000	62	84	77	57	60	62	66
bis 80.000	35	54	44	43	60	42	55
bis 100.000	23	33	32	33	37	29	42
bis 120.000	15	21	20	20	30	27	21
bis 160.000	24	18	20	32	22	22	30
bis 200.000	15	15	8	9	5	11	10
bis 1.000.000	20	25	22	19	25	21	23
über 1.000.000	11	5	2	0	2	3	4

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
2010	73.000	10.000 / 230.000	104
2011	70.000	10.000 / 172.000	92
2012	71.000	15.000 / 265.000	107



8.2.1.2 Kaufpreis nach Baujahren

Baujahr	mittleres Baujahr	mittlerer Gesamtkaufpreis in Euro	mittlere Wohnfläche in m ²	mittlerer Wohnflächenpreis in Euro/m ²	Anzahl der auswertbaren Verträge
bis 1948	1914	57.000	118	469	59
1949 bis 1970	1957	63.000	113	549	15
1971 bis 1990	1981	84.000	113	724	15
nach 1990	1999	116.000	124	905	18

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 ²	mittlerer Wohnflächenpreis in Euro/m ²	Anzahl der auswertbaren Verträge
2010	101	659	112
2011	115	601	92
2012	117	589	107

8.2.1.4 Regionale Übersicht

Lage	mittleres Baujahr	mittlerer Gesamtkaufpreis in Euro	mittlere Wohnfläche in m ²	mittlerer Wohnflächenpreis in Euro/m ²	Anzahl der auswertbaren Verträge
Perleberg	1960	143.000	141	1.025	4
Pritzwalk	1972	76.000	113	674	7
Wittenberge	1939	74.000	120	582	10
Kleinstädte	1971	94.000	117	746	14
Dörfer	1935	62.000	116	527	72

8.2.2 Preisentwicklung

Mit 185 verkauften freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern ist die Anzahl gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 4, % gestiegen. Dabei wurden 41,5 ha (+ 3,5 %) Fläche und 10,8 Mio. Euro (+ 12,0%) umgesetzt.

8.2.3 Sachwertfaktoren



Sachverständige für Grundstückswerte ermitteln den Verkehrswert von Ein- und Zweifamilienhäusern im Normalfall nach dem Sachwertverfahren. Dieses Verfahren ist in der Sachwertrichtlinie des Bundes geregelt. 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 Sachwertfaktoren 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 (Gesamtnutzungsdauer 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.



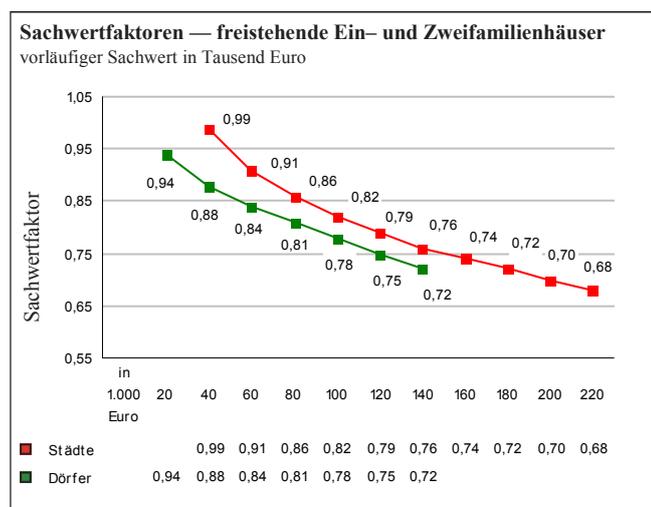


In die nachstehende Auswertung gehen alle Verkäufe von Ein- und Zweifamilienhäusern ab einem Kaufpreis von 20.000 Euro aus dem Jahr 2012 ein. Ausgeschlossen davon wurden Verkäufe mit ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen, übergroßen Grundstücken oder individuell gestalteten Gebäuden und Grundstücke 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.

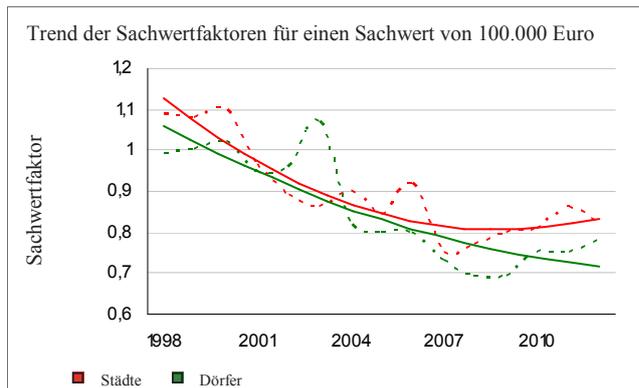
In allen Preiskategorien werden Ein- und Zweifamilienhäuser mit Abschlägen vom Sachwert veräußert. Für Sachwerte, die außerhalb der Tabelle liegen, verfügt der Gutachterausschuss über kein ausreichendes Datenmaterial, um Sachwertfaktoren zu berechnen. Der Auswertung liegen 45 Kauffälle in den Städten und 120 Kauffälle in den Dörfern aus den Jahren 2011 und 2012 zugrunde.



8.2.3.1 Trend der Sachwertfaktoren freistehender Einfamilienhäuser

Die Graphik stellt den Trend der Sachwertfaktoren von freistehenden Einfamilienhäusern im Landkreis Prignitz dar. Dargestellt

wird der Faktor für ein Einfamilienhaus in den Städten und Dörfern des Landkreises (gestrichelte Linien) mit einem Sachwert von 100.000 Euro und der daraus abgeleitete Trend.



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
2010	49.000	10.000 / 140.000	70
2011	56.000	15.000 / 129.000	56
2012	66.000	10.000 / 240.000	82

8.3.1.2 Kaufpreis nach Baujahren

Baujahr	mittleres Baujahr	mittlerer Gesamtkaufpreis in Euro	mittlere Wohnfläche in m²	mittlerer Wohnflächenpreis in Euro/m²	Anzahl der auswertbaren Verträge
bis 1948	1916	60.000	108	535	67
1949 bis 1970	1953	56.000	97	564	6
1971 bis 1990	1986	102.000	110	915	3
nach 1990	1996	114.000	115	1.017	7

8.3.1.3 Durchschnittliche Wohnflächenpreise

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

Jahr	mittlere Wohnfläche in m ²	mittlerer Wohnflächenpreis in Euro/m ²	Anzahl der auswertbaren Verträge
2010	100	493	67
2011	100	558	54
2012	108	592	83

8.3.1.4 Regionale Übersicht

Lage	mittleres Baujahr	mittlerer Gesamtkaufpreis in Euro	mittlere Wohnfläche in m ²	mittlerer Wohnflächenpreis in Euro/m ²	Anzahl der auswertbaren Verträge
Perleberg	1946	89.000	117	708	11
Pritzwalk	1931	75.000	135	579	8
Wittenberge	1932	70.000	112	623	30
Kleinstädte	1898	43.000	109	398	8
Dörfer	1923	55.000	91	570	26

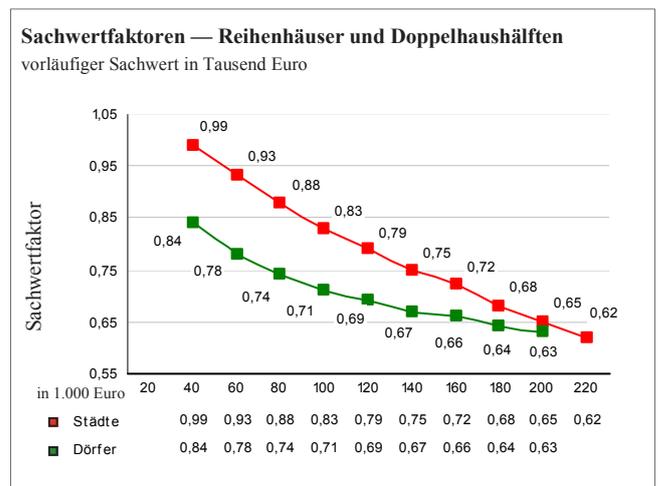
8.3.2 Preisentwicklung

Im Auswertzeitraum wurden 135 Kauffälle von Reihenhäusern und Doppelhaushälften registriert. Das entspricht gegenüber dem vorhergehenden Berichtsjahr einem Anstieg um 19,5 %. Dabei wurden 15,7 ha (+ 11,4 %) Fläche und 7,1 Mio. Euro (+ 59,5 %) umgesetzt.



8.3.3 Sachwertfaktoren

Erläuterungen und Modell siehe Punkt 8.2.3
Der Auswertung liegen 65 Kauffälle in den Städten und 43 Kauffälle in den Dörfern aus den Jahren 2011 und 2012 zugrunde.



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. 64 % der Erwerber und 27 % der Verkäufer von Eigentumswohnungen stammten aus dem eigenen Landkreis. Wohneigentum wechselte im Jahr 2012 neunmal durch Kauf und zweimal durch Zwangsversteigerung den Besitzer.

8.4.1 Preisniveau

8.4.1.1 Kaufpreis nach Baujahren

Für Erstverkäufe von Wohneigentum in Neubauten liegen für die Jahre 2009 bis 2012 keine auswertbaren Daten vor.

Baujahr	mittlerer Kaufpreis in Euro	mittlere Wohnfläche in m ²	mittlerer Wohnflächenpreis in Euro/m ²	Anzahl der auswertbaren Verträge
bis 1989	36.000	70	468	19
ab 1990	64.000	80	788	29



8.4.1.2 Regionale Übersicht

Für Erstverkäufe von Wohneigentum in Neubauten liegen für die Jahre 2009 bis 2012 keine auswertbaren Daten vor.

In der folgenden Tabelle werden Auswertungen der Kaufpreissammlung zu Weiterveräußerungen von Wohneigentum dargestellt. Die betrachteten Wohnungen waren zuvor bereits mindestens einmal Gegenstand eines Kaufvertrages oder vor dem Verkauf vermietet.

Weiterveräußerungen				
Lage	mittlerer Kaufpreis in Euro	mittlere Wohnfläche in m ²	mittlerer Wohnflächenpreis in Euro/m ²	Anzahl der auswertbaren Verträge
Perleberg	63.000	83	733	19
Pritzwalk	47.000	66	768	10
Wittenberge	30.000	65	406	8
Kleinstädte	52.000	76	685	9
Dörfer	--	--	--	2

8.4.2 Preisentwicklung

Die Anzahl der Verkäufe blieb mit 11 Kauffällen im Jahr 2012 auf dem niedrigen Niveau der Vorjahre. Bei 8 auswertbaren Kaufpreisen beträgt der **mittlere Wohnflächenpreis für Wohneigentum 693 Euro/m²**. Dabei handelt es sich sowohl um Erstverkäufe als auch um Weiterveräußerungen.



8.5 Teileigentum

Im Landkreis Prignitz wurden für Teileigentum im Jahr 2012 keine Kauffälle registriert. Eine Auswertung der Kaufpreissammlung für die Jahre 2009 bis 2012 ergab für Sondereigentum an Räumen, die nicht zu Wohnzwecken dienen, in Verbindung mit Miteigentumsanteilen am gemeinschaftlichen Eigentum folgendes:

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

8.6 Mehrfamilienhäuser

8.6.1 Preisniveau

8.6.1.1 Gesamtkaufpreise



Gesamtkaufpreise von selbstständigen mit Mehrfamilienhäusern bebauten Grundstücken

Jahr	mittlerer Gesamtkaufpreis in Euro	Minimum / Maximum in Euro	Anzahl der auswertbaren Verträge
2010	99.000	20.000 / 250.000	16
2011	90.000	39.000 / 295.000	19
2012	245.000	30.000 / 1.168.000	26

8.6.1.2 Kaufpreis nach Baujahren

Baujahr	mittleres Baujahr	mittlerer Gesamtkaufpreis in Euro	mittlere Wohnfläche in m ²	mittlerer Wohnflächenpreis in Euro/m ²	Anzahl der auswertbaren Verträge
bis 1948	1918	165.000	438	386	22
1949 bis 1970	--	--	--	--	1
1971 bis 1990	--	--	--	--	1
nach 1990	--	--	--	--	2

8.6.1.3 Durchschnittliche Wohnflächenpreise

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

im gesamten Landkreis			
Jahr	mittlere Wohnfläche in m ²	mittlerer Wohnflächenpreis in Euro/m ²	Anzahl der auswertbaren Verträge
2010	359	273	16
2011	432	305	19
2012	609	411	26

8.6.1.4 Regionale Übersicht

Lage	mittleres Baujahr	mittlerer Gesamtkaufpreis in Euro	mittlere Wohnfläche in m ²	mittlerer Wohnflächenpreis in Euro/m ²	Anzahl der auswertbaren Verträge
Perleberg	1958	426.000	989	604	4
Pritzwalk	1922	184.000	524	382	3
Wittenberge	1921	235.000	578	383	17
Kleinstädte	--	--	--	--	2
Dörfer	--	--	--	--	0

8.6.2 Preisentwicklung

Im Berichtszeitraum 2012 wurden 56 Mehrfamilienhäuser mit einem Flächenumsatz von 8,1 ha (- 46,0 %) und einem Geldumsatz von 7,5 Mio. Euro (+ 67,1 %) 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, einer ländlich geprägten Region, und auch in anderen Teilen 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.

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

Mehrfamilienhäuser			
Datenbasis 2009 bis 2012 (66 Kauffälle) gewerblicher Mietanteil < 20%			
	Spanne	Durchschnitt	Ø Liegenschaftszinssatz
Bodenwert	6 €/m ² – 66 €/m ²	22 €/m ²	6,7
Wohnfläche	125 m ² – 2.983 m ²	546 m ²	
Restnutzungsdauer	20 Jahre – 66 Jahre	31 Jahre	
Rohertragsfaktor	3,2 – 14,3	8,1	

8.7 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser

8.7.1 Preisniveau



Gesamtkaufpreise von selbstständigen mit Geschäfts- und Verwaltungsgebäuden bebauten Grundstücken



Jahr	mittlerer Gesamtkaufpreis in Euro	Minimum / Maximum in Euro	Anzahl der auswertbaren Verträge
2010	160.000	20.000 / 1.050.000	23
2011	165.000	13.000 / 990.000	29
2012	290.000	10.000 / 2.330.000	24

8.7.2 Preisentwicklung

Im Berichtszeitraum 2012 wurden 37 Geschäfts- und Verwaltungsgebäude mit einem Geldumsatz von 7,5 Mio. Euro (- 66,5 %) und einem Flächenumsatz von 7,4 ha (- 60,0 %) veräußert.

8.7.3 Liegenschaftszinssätze

Modell und Erläuterung siehe Kapitel 8.6.3 Absatz 1 bis 4

Wohn- und Geschäftshäuser Datenbasis 2009 bis 2012 (23 Kauffälle) gewerblicher Mietanteil > 20%			
	Spanne	Durchschnitt	Ø Liegenschaftszinssatz
Bodenwert	10 €/m ² – 66 €/m ²	32 €/m ²	8,2%
Wohnfläche	144 m ² – 3.327 m ²	571 m ²	
Restnutzungsdauer	20 Jahre – 63 Jahre	30 Jahre	
Rohertragsfaktor	4,5 – 14,5	8,0	

Reine Geschäftshäuser Datenbasis 2009 bis 2012 (4 Kauffälle)

	Spanne	Durchschnitt	Ø Liegenschaftszinssatz
Bodenwert	11 €/m ² – 28 €/m ²	20 €/m ²	7,2%
Nutzfläche	1.000 m ² – 12.005 m ²	4.726 m ²	
Restnutzungsdauer	25 Jahre – 47 Jahre	36 Jahre	
Rohertragsfaktor	5,1 – 10,5	7,2	

8.8 Gewerbe- und Industrieobjekte



Für eine Analyse dieses Teilmarktes liegen keine auswertbaren Kauffälle vor. Ein Liegenschaftszinssatz für rein gewerblich genutzte Objekte konnte nicht ermittelt werden.

8.9 Sonstige bebaute Objekte

Im Jahr 2012 wurden 53 sonstige Kauffälle registriert. Unter sonstigen Gebäuden wurden folgende Kauffälle erfasst:

- 18 Lagergebäude, Speicher, Scheunen, Schuppen
- 10 Landwirtschaftliche Produktionsgebäude
- 10 Wochenendhäuser
- 8 Produktionsgebäude, Werkstätten
- 4 Garagen
- 1 ehemaliger Bahnhof
- 1 Gaststätte
- 1 Verkaufsstelle



9. Bodenrichtwerte

9.1 Gesetzlicher Auftrag



Gemäß § 193 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Prignitz die Bodenrichtwerte nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches und der Immobilienwertermittlungsverordnung zum Stichtag 31. Dezember 2012 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 atlastenfrei 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 seit dem Jahr 2010 nicht mehr in gedruckter Form erstellt. Die amtliche Ausgabe der Bodenrichtwertkarte wird in Form einer DVD und im Internet veröffentlicht.

Die Bodenrichtwerte für Bauland liegen in den Dörfern des Landkreises Prignitz zwischen 4,00 Euro/m² und 21,00 Euro/m². Die höheren Werte sind in neu erschlossenen Baugebieten bzw. in der Nähe von Städten zu finden.

Die Bodenrichtwerte für Misch- und Wohngebiete in den Kleinstädten Bad Wilsnack, Karstädt, Lenzen (Elbe), Meyenburg und Putlitz betragen zwischen 10,00 Euro/m² und 19,00 Euro/m².

In den Städten Perleberg, Pritzwalk und Wittenberge wurden für Misch- und Wohngebiete Bodenrichtwerte zwischen 8,00 Euro/m² und 60,00 Euro/m² 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 Stadumbauegebiet „Jahnschulviertel“ in Wittenberge wurden allgemeine Bodenrichtwerte mit Anfangswertqualität fortgeschrieben.

9.4 Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Grundstücke

Der Gutachterausschuss hat für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke Bodenrichtwerte beschlossen. Für die landwirtschaftliche Nutzung als Forst gelten die Bodenrichtwerte für den ganzen Landkreis. Für Acker- und Grünland wurden lageabhängige regionale Bodenrichtwerte beschlossen.

- Der Bodenrichtwert für Ackerland je nach regionaler Lage zwischen 0,36 Euro/m² und 0,98 Euro/m².
- Der Bodenrichtwert für Grünland je nach regionaler Lage zwischen 0,42 Euro/m² und 0,83 Euro/m².
- Der Bodenrichtwert für Forsten einschließlich Bestand beträgt 0,33 Euro/m².



Ausschnitt aus der digitalen Bodenrichtwertkarte mit Bodenrichtwerten (Stichtag 31. Dezember 2012)

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 240 Verträgen aus den Jahren 2009 bis 2012.

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. Die Mieten wurden bei der Erfassung von Kauffällen erhoben. Daher liegen teilweise nur wenige Mieten vor.

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 ²	Spanne in Euro	Mittel in Euro	Anzahl
bis 39	4,30 – 5,80	4,80	11
40 – 80	2,40 – 5,90	4,45	117
ab 81	2,50 – 5,35	3,90	47

Kleinstädte			
Wohnfläche in m ²	Spanne in Euro	Mittel in Euro	Anzahl
bis 39	--	--	2
40 – 80	2,60 – 4,80	3,65	14
ab 81	2,55 – 5,00	4,10	9

Dörfer			
Wohnfläche in m ²	Spanne in Euro	Mittel in Euro	Anzahl
bis 39	4,05 – 4,30	4,15	4
40 – 80	2,00 – 4,45	3,65	26
ab 81	2,50 – 5,45	3,75	11

10.2.2 Gewerbemieten



Bei der Auswertung der Entgelte für Gewerbeeinheiten aus dem Jahr 2009 bis 2012 konnte aufgrund zu geringer Datenmengen nicht nach Dörfern, Kleinstädten und Städten unterschieden werden. Die folgende Übersicht soll einen groben Überblick geben.

Gewerbeart	Nettokaltmiete in Euro/m ²		Mittel	Anzahl
	min.	max.		
Geschäft (Laden, Verkaufsstelle)	1,50 –	8,80	4,85	17
Büro / Praxis	2,80 –	6,70	4,70	14
Gewerbe/Werkstatt	–	–	–	2

10.3 Pachten



Landwirtschaftliche Pachtverträge werden in Zusammenarbeit mit dem Sachbereich Landwirtschaft des Landkreises Prignitz ausgewertet. Im Berichtszeitraum 2012 wurden 189 Pachtverträge erfasst. Die Auswertung der bestehenden Pachtsammlung wurde aktualisiert, so dass sie nur Verträge enthält, deren Pachtende nach dem 31.12.2012 liegt.

Im Agrarbericht des Landes Brandenburg 2011/12 werden für das Land Brandenburg für das Jahr 2010/11 als durchschnittlicher Pachtzins 121 Euro/ha für Ackerland und 77 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
2009 bis 2012	147	4,45	235
2012	189	5,45	17

10.3.2 Grünland

Jahr des Abschlusses	Pacht pro ha in Euro	Pacht pro BP und ha in Euro	Anzahl der ausgewerteten Verträge
2009 bis 2012	134	4,15	143
2012	138	3,70	17

Beispiel:

Ackerfläche: 238.791 m² m²
 Bodenpunkte: 34
 Pacht pro BP und ha: 4,45 Euro/ha

Wie hoch ist die durchschnittliche Pacht?

Berechnung: 4,45 Euro/ha × 23,879 ha × 34 = 3.612,91 Euro

Die durchschnittliche Pacht beträgt: ca. 3.613 Euro





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 12 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, Sachwertfaktoren)

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 Kaufpreissammlung (AKS) der Landesvermessung und Geobasisinformation Nie-

dersachsen in der Version 4.1.11 ein. Das Programm läuft unter dem Betriebssystem LINUX. Im Landkreis Prignitz sind bis zum 31.12.2012 insgesamt 39.458 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

Um zur Ansicht der Bodenrichtwerte zu gelangen, muss der Benutzer die Schaltfläche Menü anklicken und in dem dann aufklappenden Auswahlmü 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

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 9:00 – 12:00 Uhr und 13:00 – 15:00 Uhr
 Dienstag 9:00 – 12:00 Uhr und 13:00 – 17:00 Uhr

Außer dem vorliegenden Grundstücksmarktbericht sind folgende Informationen über den Grundstücksmarkt im Landkreis Prignitz in der Geschäftsstelle erhältlich:

- die Bodenrichtwertkarte (Auszug auf Papier oder als PDF-Datei)
- 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

erhältlich.

Anschriften benachbarter Gutachterausschüsse

Bereich des Landkreises	Anschrift der Geschäftsstelle	Telefon Telefax	E-Mail
Lüchow-Dannenberg	LGLN Lüneburg	0 41 31/88 52 - 3 04	gag-lg@lgl.niedersachsen.de
	Katasteramt Uelzen Schillerstraße 30a 29525 Uelzen	05 81/88 52 - 1 60	
Ostprignitz-Ruppin	Landkreis Ostprignitz-Ruppin	03 39 71/62 - 4 92	gutachter@o-p-r.de
	Perleberger Str. 21 16866 Kyritz	03 39 71/7 10 47	
Bereich Altmark	Bereich Altmark	0 39 31/2 52 - 1 06	gaa.altmark@lvermgeo.Sachsen-Anhalt.de
	Scharnhorststraße 89 39576 Stendal	0 39 31/2 52 - 4 99	
Ludwigslust - Parchim	Landkreis Ludwigslust-Parchim	0 38 74/6 24 - 25 81	gutachterausschuss@ludwigslust.de
	Garnisonsstr. 1 19288 Ludwigslust	0 38 74/6 24 - 39 25 82	
Oberer Gutachterausschuss im Land Brandenburg	LGB	03 35/55 82 - 5 20	oberer.gutachterausschuss@geobasis-bb.de
	Robert-Havemann-Str. 4 15236 Frankfurt (Oder)	03 35/55 82 - 5 03	



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
4. Statistisches Bundesamt

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Prignitz

Vorsitzender	Dipl.-Ing. Hermann Fiedler Vermessungsassessor
Stellv. Vorsitzender	Dipl.-Ing. Christoph Richard 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. Axel Galonska Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Ehrenamtlicher Gutachter	Dipl.-Ing. (FH) Heiko Jaap Bauingenieur
Ehrenamtlicher Gutachter	Dietmar Joesten Makler
Ehrenamtliche Gutachterin	Dipl.-Ing. (FH) Solveig Korff Öffentlich bestellte Sachverständige
Ehrenamtlicher Gutachter	Dr. Jürgen Lehner Makler
Ehrenamtliche Gutachterin	Dipl.-Ing. (FH) Cathrin Paatsch Angestellte
Ehrenamtlicher Gutachter	Detlef Richter Oberforstrat i.R.
Ehrenamtliche Gutachterin	Cornelia Arlt Steueroberinspektorin beim Finanzamt

