

Grundstücksmarktbericht
Prignitz 2011

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.

Nutzungsbedingungen für Grundstücksmarktberichte im automatisierten Abrufverfahren

Sehr geehrte Kundinnen und Kunden,

die Grundstücksmarktberichte der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte im Land Brandenburg stehen Ihnen seit dem 1. März 2019 kostenfrei im automatisierten Abrufverfahren in digitaler Form (PDF) zur Verfügung. Damit gelten die in den Grundstücksmarktberichten bis 2017 angegebenen Nutzungsbedingungen für die Weiterverwendung und Vervielfältigung nicht mehr.

Für die Grundstücksmarktberichte im automatisierten Abrufverfahren gilt daher auch die Lizenz "Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0" (dl-de/by-2-0). Sie können den Lizenztext unter www.govdata.de/dl-de/by-2-0 einsehen. Die Inhalte der Grundstücksmarktberichte können gemäß dieser Nutzungsbestimmungen unter Angabe der Quelle © Gutachterausschüsse für Grundstückswerte BB [Jahr] und der Lizenz mit Verweis auf den Lizenztext genutzt werden. Zusätzlich ist die Internetadresse www.gutachterausschuss-bb.de mit anzugeben.

Beispiel für den Quellenvermerk:

© Gutachterausschüsse für Grundstückswerte BB 2012, dl-de/by-2-0
(www.govdata.de/dl-de/by-2-0), www.gutachterausschuss-bb.de

Die Nichtbeachtung dieser Nutzungsbedingungen wird nach dem Urheberrechtsgesetz verfolgt.



Grundstücksmarktbericht 2011





1.	Der Grundstücksmarkt in Kürze	4
2.	Zielsetzung des Grundstücksmarktberichts	5
3.	Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	6
3.1	Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen	6
3.2	Wirtschaftliche Entwicklung	6
3.3	Statistische Angaben	7
3.3.1	Verbraucherpreisindex	7
4.	Übersicht über die Umsätze	8
4.1	Vertragsvorgänge	8
4.1.1	Regionale Verteilung	9
4.2	Geldumsatz	10
4.3	Flächenumsatz	10
4.4	Herkunft der Beteiligten	11
5.	Bauland	12
5.1	Allgemeines	12
5.1.1	Art des Erwerbs	12
5.1.2	Beteiligte am Grundstücksmarkt	12
5.1.3	Baugenehmigungen	12
5.1.4	Preisindex für Wohngebäude	12
5.2	Individueller Wohnungsbau	13
5.2.1	Preisniveau	13
5.2.2	Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen	13
5.2.3	Umrechnungskoeffizienten	13
5.3	Geschosswohnungsbau	14
5.3.1	Preisniveau	14
5.4	Gewerbliche Bauflächen	14
5.4.1	Preisniveau	14
5.5	Bauerwartungsland und Rohbauland	14
5.6	Sonstiges Bauland	14
5.7	Erbbaurechte	14
5.8	Unselbständige Teilflächen	14
6.	Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	15
6.1	Allgemeines	15
6.1.1	Regionale Verteilung	15
6.1.2	Art des Erwerbs	16
6.1.3	Beteiligte am Grundstücksmarkt	16
6.1.4	Langjähriger Vergleich der Umsatzzahlen	16
6.1.5	Anzahl der Verträge nach Gesamtkaufpreisen	16
6.1.6	Anzahl der Verträge nach Nutzungsarten	16
6.2	Landwirtschaftliche Flächen	16
6.2.1	Preisniveau	17
6.2.2	Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihe	17
6.2.3	Umrechnungskoeffizienten	18
6.3	Forstwirtschaftliche Flächen	18
6.3.1	Preisniveau	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
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	20



7.5	Zukünftige Verkehrsflächen.....	21
7.6	Hausgärten	21
7.7	Kleingärten.....	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.....	23
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	24
8.2.2	Preisentwicklung.....	24
8.2.3	Sachwertfaktoren.....	24
8.3	Reihenhäuser, Doppelhaushälften	25
8.3.1	Preisniveau	25
8.3.2	Preisentwicklung.....	25
8.3.3	Sachwertfaktoren.....	26
8.4	Wohnungseigentum.....	26
8.4.1	Preisniveau	26
8.4.2	Preisentwicklung.....	26
8.5	Teileigentum	26
8.6	Mehrfamilienhäuser	27
8.6.1	Preisniveau	27
8.6.2	Preisentwicklung.....	27
8.6.3	Liegenschaftszinssätze	27
8.7	Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser.....	28
8.7.1	Preisniveau	28
8.7.2	Preisentwicklung.....	28
8.7.3	Liegenschaftszinssätze	28
8.8	Gewerbe- und Industrieobjekte	28
8.9	Sonstige bebaute Objekte.....	28
9.	Bodenrichtwerte	29
9.1	Gesetzlicher Auftrag	29
9.2	Bodenrichtwert für Bauland.....	29
9.3	Besondere Bodenrichtwerte	29
9.4	Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Grundstücke	29
10.	Nutzungsentgelte / Mieten / Pachten.....	30
10.1	Nutzungsentgelte.....	30
10.2	Mieten.....	30
10.2.1	Mieten nach Wohnflächen und Baujahren	30
10.2.2	Gewerbemieten	31
10.3	Pachten.....	31
10.3.1	Ackerland.....	31
10.3.2	Grünland	31
11.	Aufgaben des Gutachterausschusses	32
11.1	Gutachterausschuss	32
11.2	Geschäftsstelle.....	32
11.3	Kaufpreissammlung	32
11.4	Bodenrichtwerte Online	33
11.5	Oberer Gutachterausschuss	33
	Anhang	34
	Quellenangaben.....	35



1. Der Grundstücksmarkt in Kürze

Der Grundstücksmarkt im Landkreis Prignitz war im Jahr 2011 im Wesentlichen durch folgende Entwicklungen geprägt:

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

Kaufverträge

Für das Berichtsjahr 2011 wurden von den beurkundenden Stellen 1.406 Verträge über bebaute und unbebaute Grundstücke beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte zur Führung der Kaufpreissammlung eingereicht. Die Anzahl der Kaufverträge stieg im Vergleich zum Vorjahr um rund 1%.



Flächenumsatz

Der Flächenumsatz ist im Jahr 2011 im Vergleich zum Vorjahr leicht gestiegen und betrug 3.860 ha. Der Handel mit landwirtschaftlichen Nutzflächen ist leicht zurückgegangen. Der Umsatz von unbebauten Flächen ging im Vergleich zum Jahr 2010 um rund 39 % zurück



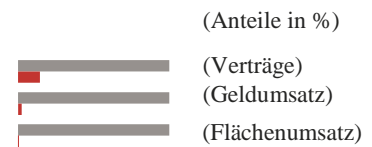
Geldumsatz

Der Geldumsatz ist gegenüber dem Vorjahr um 62 % gestiegen und betrug im Jahr 2011 rund 96 Mio. Euro. Der Anstieg ist auf höhere Geldumsätze bei bebauten Grundstücken und bei landwirtschaftlichen Flächen zurückzuführen.



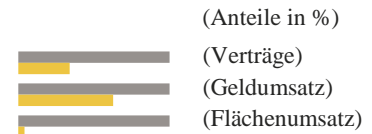
Unbebaute Grundstücke

In den Städten und Kleinstädten sind die Preise für unbebaute Bauflächen für den individuellen Wohnungsbau leicht angestiegen. Die Preise für gewerblich zu nutzendes Bauland hat sich im Vergleich zum Vorjahr nur in wenigen Richtwertzonen verändert. In den Dorflagen blieben die Preise für Bauland auf dem Preisniveau des Vorjahres. Der Flächen- und der Geldumsatz sind gesunken.



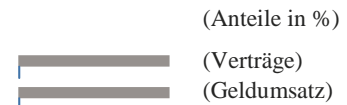
Bebaute Grundstücke

Der Geldumsatz für bebaute Grundstücke stieg im Vergleich zum Vorjahr um rund 59 %. Die Anzahl der Verträge und der Flächenumsatz sind um rund 4 % gesunken. Rund 70 % 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.



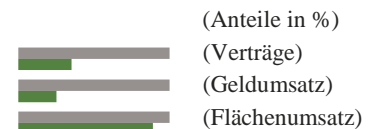
Eigentumswohnungen

Wie in den Vorjahren spielen Eigentumswohnungen auf dem Grundstücksmarkt im Landkreis Prignitz keine bedeutende Rolle. Es wurden 19 Eigentumswohnungen im Gesamtwert von rund 1,3 Mio. Euro veräußert. Die Mehrzahl der Marktteilnehmer hatte ihren Wohnsitz innerhalb des Landkreises Prignitz.



Landwirtschaftlich genutzte Grundstücke

Für Ackerland, Grünland und Forsten sind die Preise im Jahr 2011 weiter angestiegen. Der Flächenumsatz ging um rund 2% zurück der Geldumsatz stieg um rund 48 %. Auf die Gemeinde Groß Pankow entfielen dabei rund 16 % aller land- und forstwirtschaftlichen Kaufverträge. Rund 3 % der gehandelten Fläche wurde aufgrund von Verträgen nach der Flächenerwerbsverordnung veräußert. Für Ackerflächen konnte keine statistisch gesicherte Abhängigkeit der Kaufpreise von der Bodenqualität und der gehandelten Flächengröße nachgewiesen werden. Eine Abhängigkeit der Kaufpreise von der regionalen Lage veranlasste den Gutachterausschuss im Jahr 2012 für Ackerflächen regionale Bodenrichtwerte zu beschließen.



2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichts

Der Grundstücksmarktbericht wendet sich an die interessierte Öffentlichkeit, die freiberuflich tätigen Bewertungssachverständigen, an Banken, Versicherungen und sonstige Stellen der freien Wirtschaft sowie der öffentlichen Verwaltung. Er liefert Hintergrundinformationen und Daten für die Wertermittlung, die Bewertungssachverständige für die tägliche Arbeit benötigen. Der Bericht dient der allgemeinen Markttransparenz.

Er hat außerdem das Ziel, über die Daten zu informieren, die im Gutachterausschuss vorliegen und für Auswertungen zu speziellen Fragestellungen Dritter genutzt werden können. Der Grundstücksmarktbericht kann den Leser vor einer groben Fehleinschätzung des Preisniveaus von Immobilien bewahren und gibt eine Orientierung über die Entwicklung des Marktes.

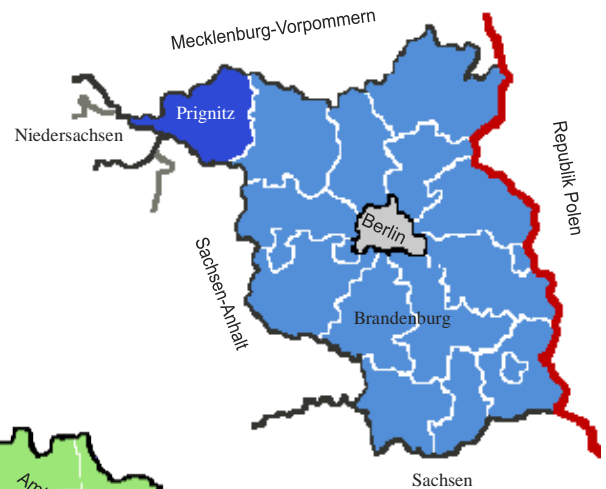
Die im aktuellen Grundstücksmarktbericht veröffentlichten Daten und Aussagen zur Umsatz- und Preisentwicklung im Jahr 2011 beruhen auf der Auswertung aller Kaufverträge des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs, die für das Berichtsjahr bis zum 15.02.2012 in die Kaufpreissammlung aufgenommen wurden. Alle verwendeten 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.

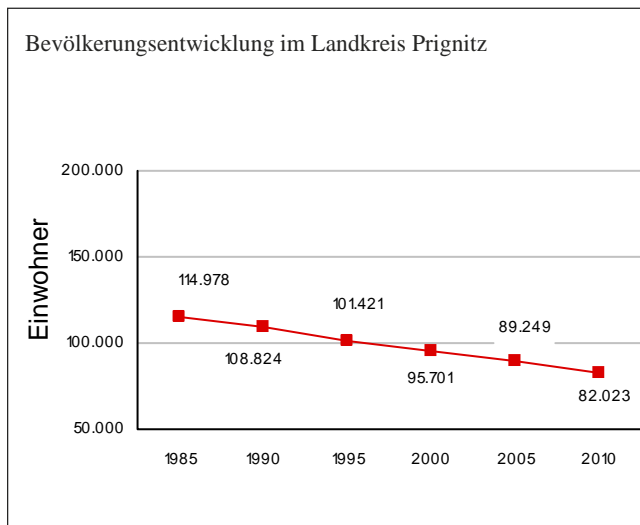
Karte des Landkreises Prignitz



3. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

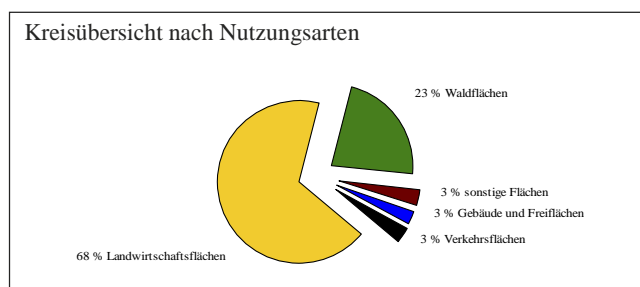
3.1 Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen

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 2.123 km² 81.215 Einwohner (Stichtag: 30. September 2011).



Quelle 1

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 entscheidend durch Denkmale geprägt. Hierzu zählen nicht allein die bekannten und anerkannten Denkmale wie Schlösser und Herrenhäuser, Kirchenbauten, Burganlagen oder Hügelgräber. Denkmale können auch Ausdruck der allgemeinen Lebensweise sein. Der Denkmalschutz ist eine Gemeinwohlaufgabe von hohem Rang. Der Brandenburgische Gesetzgeber hat mit der am 01. August 2004 in Kraft getretenen Novelle des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches 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 31.12.2011 in der Denkmalliste des Landes Brandenburg für den Landkreis Prignitz 921 Denkmalpositionen verzeichnet. Diese Positionen umfassen Baudenkmale, Gartendenkmale, technische Denkmale und Denkmale mit Gebietscharakter. Des Weiteren umfasst die Liste Denkmalbereiche, wie die per Satzung geschützten Altstadtbereiche von Perleberg, Lenzen, den Denkmalbereich „Heisterbusch“ in Wittenberge sowie die Satzung zum Schutz der Denkmalbereiche „Straßendorf Groß Breese“ und „Runddorf Kuhblank“.

Von den ca. 2.500 registrierten Bodendenkmalen der Prignitz (Altstadtkerne, mittelalterlich-frühneuzeitliche Ortskerne und Einzelfundplätze) wurden bisher für 874 Objekte der Schutzstatus den Nutzungsberechtigten mitgeteilt. (Quelle 2.5)

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

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

So konnten sich in der reich strukturierten, teils wenig genutzten Landschaft zahlreiche Tier- und Pflanzenarten erhalten, die hier eine Nische für den Erhalt ihrer Art gefunden haben und die anderenorts kaum oder gar nicht mehr anzutreffen sind. Darüber hinaus besitzt die Prignitz eine herausragende Bedeutung als Rastgebiet für Vogelarten, die jährlich zwischen den Tundren der nördlichen Halbkugel und Südwesteuropa bzw. Afrika pendeln.

Diese Umstände haben dazu geführt, dass vom Land Brandenburg mittlerweile 5,1 % der Fläche des Landkreises Prignitz als Naturschutzgebiet (NSG) ausgewiesen wurden, dazu zählen unter anderem das Stepenitztal und die Elbniederung zwischen Rühstädt und Wittenberge. 41,2 % 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 seinen bedeutenden wirtschaftlichen Potenzialen bilden die Städte Perleberg und Wittenberge und die Gemeinde Karstädt den regionalen Wachstumskern Prignitz. Neben diesem ist das Autobahndreieck Wittstock/Dosse, in dem die Städte Pritzwalk und Meyenburg mit eingebunden sind, ein weiterer bedeutender wirtschaftlicher Schwerpunkt in der Prignitz.

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 Elbtalaue, laden ein, sich in der Prignitz wohlfühlen, 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.

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 wird, 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 314 km Kreisstraßen. Mit dem weiteren Ausbau der B 189 und dem geplanten Bau der A 14 wird sich die überregionale Anbindung in den nächsten Jahren weiter verbessern.

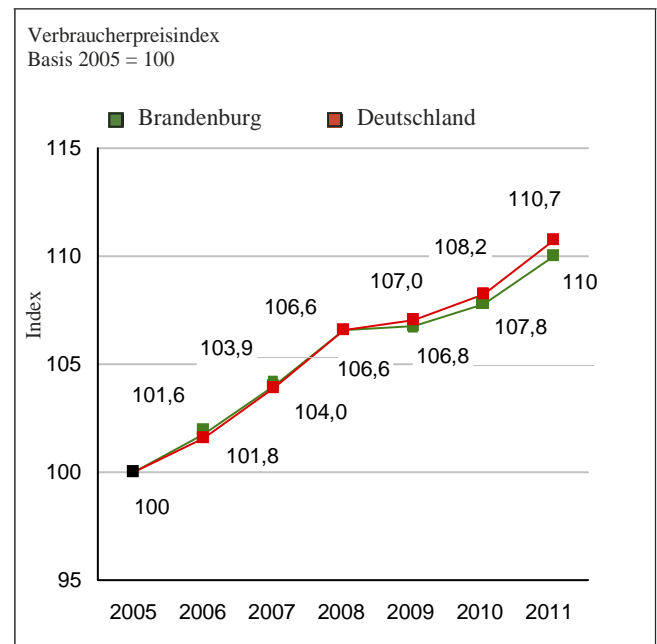
Einen weiteren wichtigen Teil des Verkehrsnetzes in der Prignitz bilden die Eisenbahnverbindungen. Als wichtigste Strecke ist die Verbindung Berlin–Hamburg anzusehen, die als ICE-Strecke ausgebaut wurde und eine schnelle Verbindung zu den Metropolregionen sichert. Auf der Strecke Wittenberge–Magdeburg–Leipzig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

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.

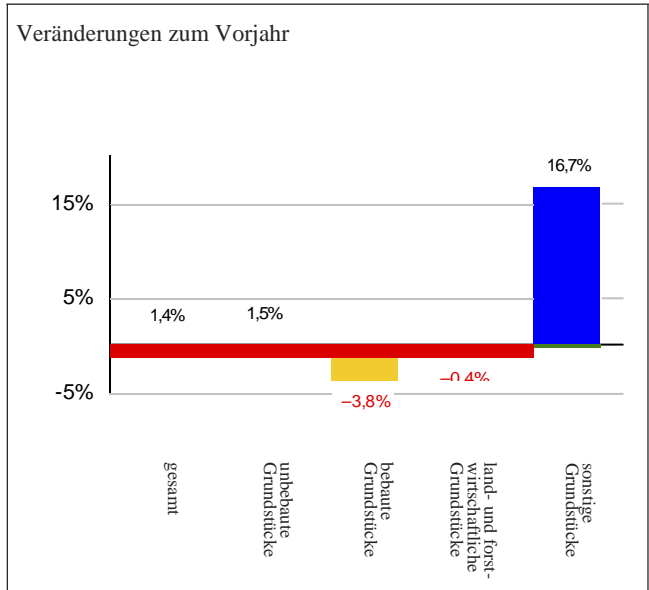
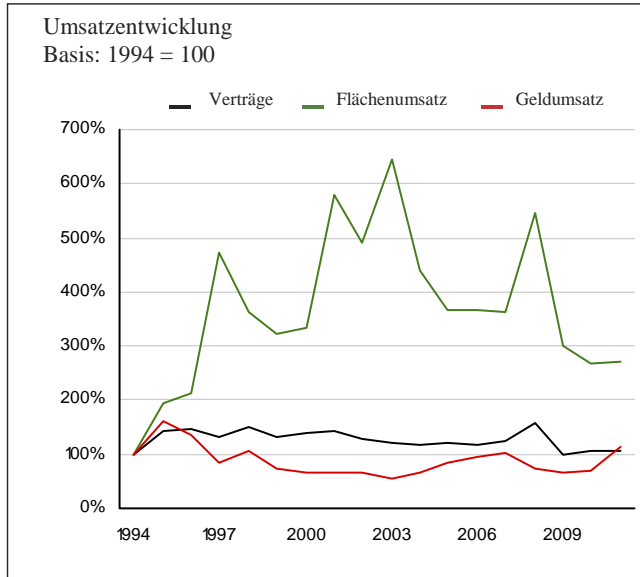


Quellen 1 und 4



4. Übersicht über die Umsätze

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



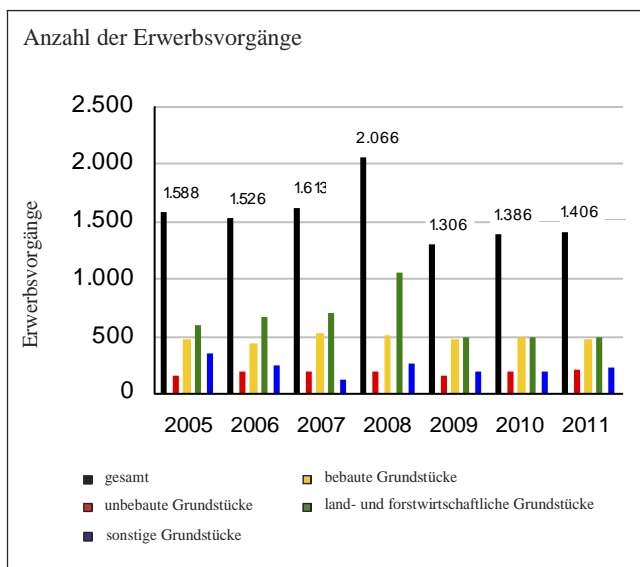
Auszug der wichtigsten Grundstücksarten

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
unbebaute Grundstücke	155	187	187	194	161	196	203
bebaute Grundstücke	475	438	536	507	467	495	477
land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	599	662	706	1.065	487	497	495

4.1 Vertragsvorgänge

Im Berichtsjahr 2011 sind beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte 1.406 Erwerbsvorgänge (Kauffälle) eingegangen, registriert und ausgewertet worden. Die Anzahl der registrierten Kaufverträge stieg um 1 % gegenüber dem Vorjahr.

Verträge, die nach der Flächenerwerbsverordnung (3 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.





4.1.1 Regionale Verteilung

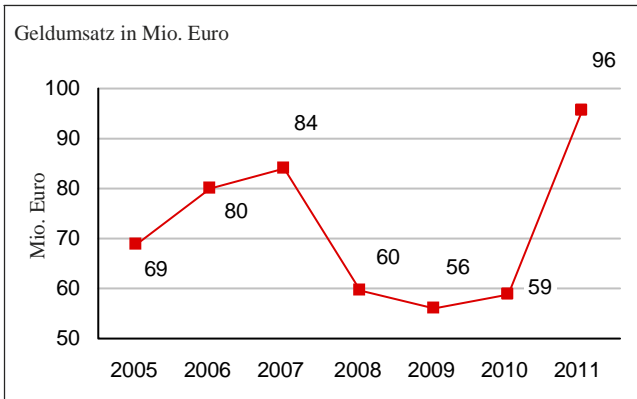
Anzahl der Kauffälle nach den wichtigsten Grundstücksarten (Veränderungen zum Vorjahr in %)						
Amt/Gemeinde	unbebaute Grundstücke		bebaute Grundstücke		land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke	
	Anzahl	Veränderung	Anzahl	Veränderung	Anzahl	Veränderung
Amt Bad Wilsnack/Weisen	23	-8,0%	36	-10,0%	53	96,0%
Gemeinde Groß Pankow (Prignitz)	14	133,0%	32	3,2%	78	85,7%
Gemeinde Gumtow	18	157,1%	38	35,7%	55	-22,5%
Gemeinde Karstädt	15	0,0%	51	54,5%	53	-38,0%
Amt Lenzen-Elbtalaue	11	-21,0%	32	-14,0%	52	49,0%
Amt Meyenburg	8	33,0%	43	13,0%	54	-10,0%
Gemeinde Plattenburg	5	-44,4%	32	-8,6%	34	9,7%
Amt Putlitz-Berge	16	45,0%	49	-9,0%	33	-31,0%
Stadt Perleberg	27	-20,6%	51	-10,5%	14	-41,7%
Stadt Wittenberge	33	-21,4%	66	-26,7%	13	85,7%
Stadt Pritzwalk	33	22,2%	47	-11,3%	56	-15,2%
Gesamtsumme	203	1,5%	477	-3,8%	495	-0,4%





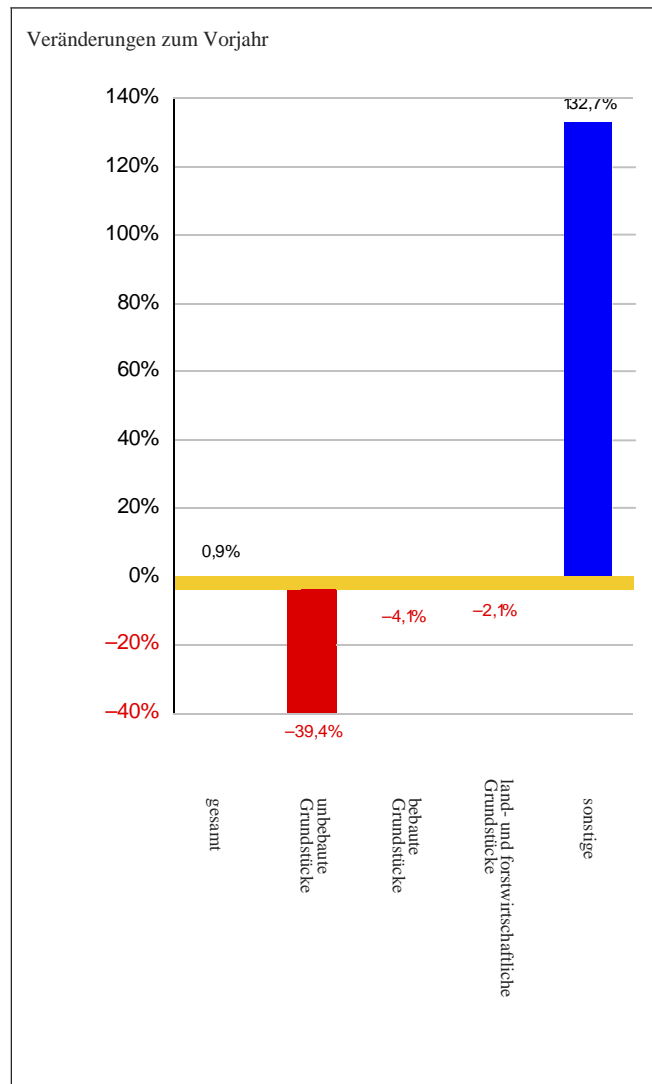
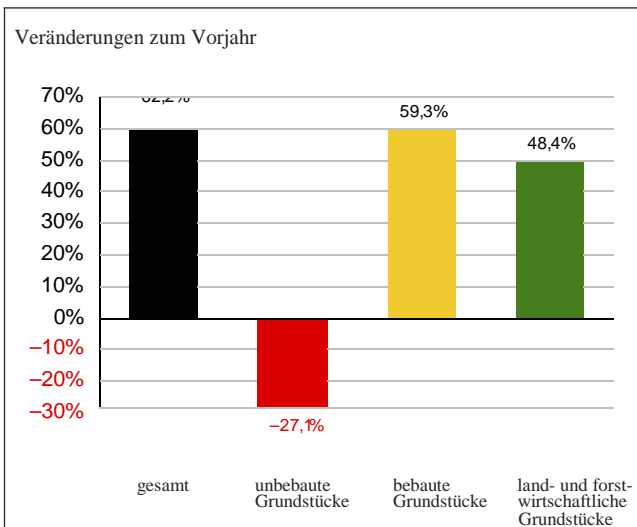
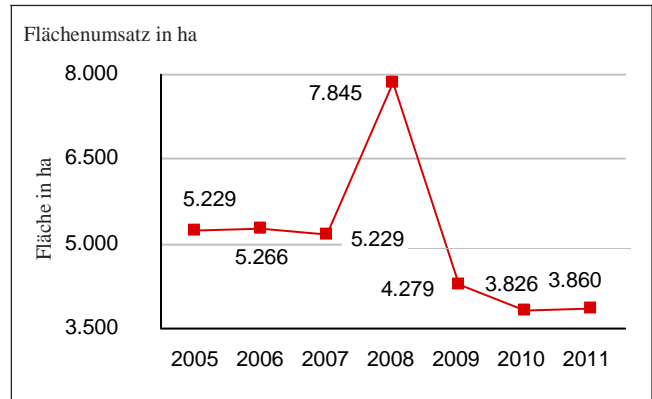
4.2 Geldumsatz

Der Geldumsatz, bezogen auf alle Grundstücksarten, ist im Jahr 2011 von 59,0 Mio. Euro auf 96,0 Mio. Euro gestiegen. Der Geldumsatz in der Stadt Wittenberge betrug 25,0 Mio. Euro. Es folgen die Teilmärkte in Pritzwalk (19,5 Mio. Euro) und der Perleberg (10 Mio. Euro) mit den nächsthöheren Umsätzen. Der ungewöhnlich stark angestiegene Geldumsatz ist im wesentlichen auf den Paketverkauf eines Gewerbebetriebes zurückzuführen.



4.3 Flächenumsatz

Im Landkreis Prignitz ist der Flächenumsatz mit 3.860 ha gegenüber dem Vorjahr nahezu konstant geblieben. Land- und forstwirtschaftliche Verkäufe bildeten mit 3.435 ha und 89 % den Hauptanteil am Flächenumsatz. Bei bebauten und bei landwirtschaftlich genutzten Grundstücken blieb der Flächenumsatz nahezu unverändert.

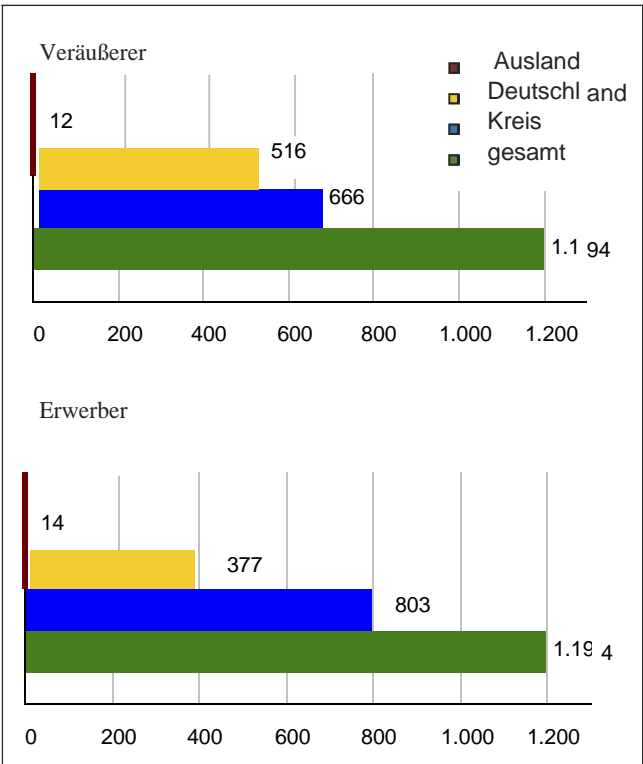


	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
gesamt	69	80	84	60	56	59	96
unbebaute Grundstücke	4	3	2	3	2	3	2
bebaute Grundstücke	52	67	68	33	31	38	60
land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	9	10	13	22	21	16	24



Flächenumsatz gesamt und nach den wichtigsten Grundstücksarten im Vergleich in ha

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
gesamt	5.229	5.266	5.178	7.845	4.279	3.826	3.860
unbebaute Grundstücke	33	42	65	40	41	55	34
bebaute Grundstücke	161	199	214	197	159	163	156
land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	4.958	4.959	4.770	7.539	4.021	3.507	3.435



4.4 Herkunft der Beteiligten

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

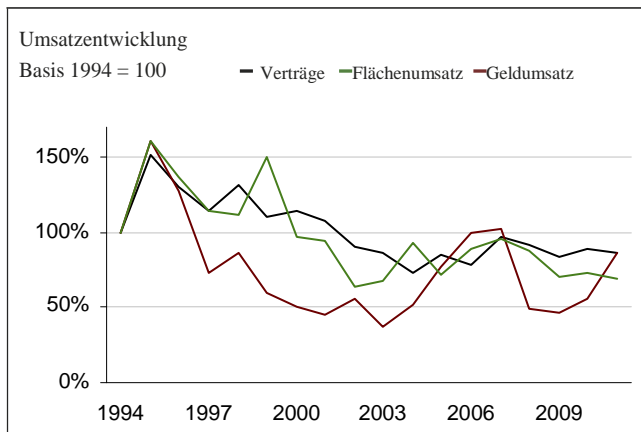


5. Bauland

5.1 Allgemeines

Als Bauland (baureifes Land) werden Grundstücksflächen bezeichnet, die in einem gültigen Bebauungsplan für eine bauliche Nutzung ausgewiesen sind oder nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar sind.

Im Berichtszeitraum 2011 wurden 203 Kaufverträge über unbebaute Grundstücke (Bauland) im Landkreis Prignitz abgeschlossen. Das bedeutet gegenüber 2010 einen Anstieg um 1 %. Der Flächenumsatz mit 33,5 ha sank um 39,4 % und der Geldumsatz mit 2,2 Mio. Euro um 27,1 %. Für die Städte Pritzwalk und Perleberg betrug der Flächenumsatz 4,8 ha bzw. 6,6 ha.

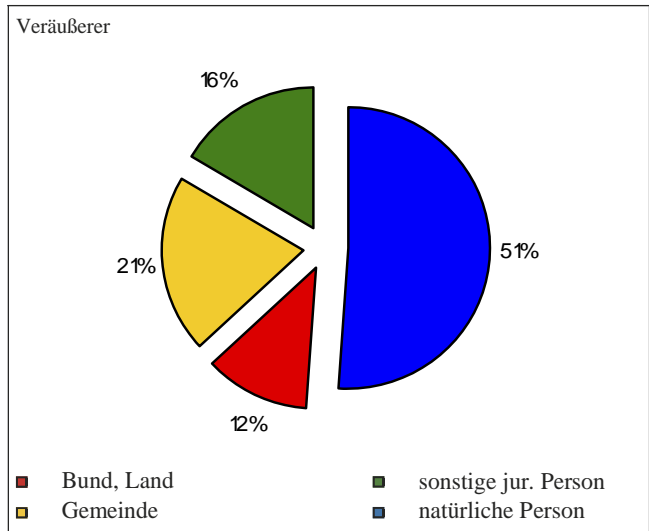
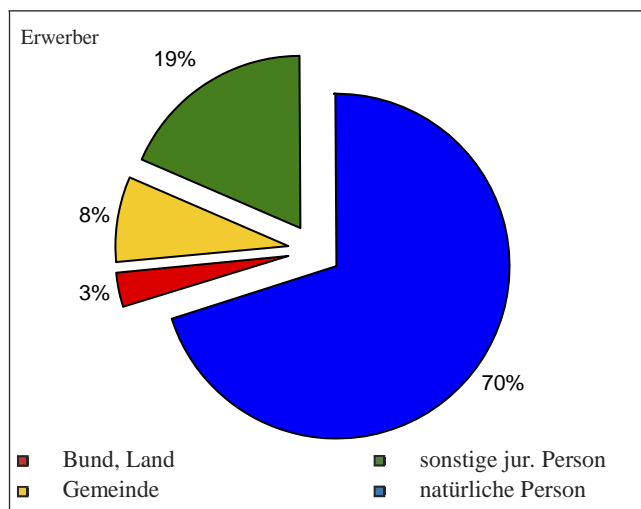


5.1.1 Art des Erwerbs

Es wechselten 199 Grundstücke durch Kauf, 3 Grundstücke durch Tausch und 1 Grundstück durch Zwangsversteigerung den Eigentümer.

5.1.2 Beteiligte am Grundstücksmarkt

79 % der Erwerber und 73 % der Verkäufer unbebauter Grundstücke stammen aus dem eigenen Landkreis. In der folgenden Grafik werden die Beteiligten am Grundstücksmarkt prozentual nach der Anzahl der Verträge dargestellt.



5.1.3 Baugenehmigungen

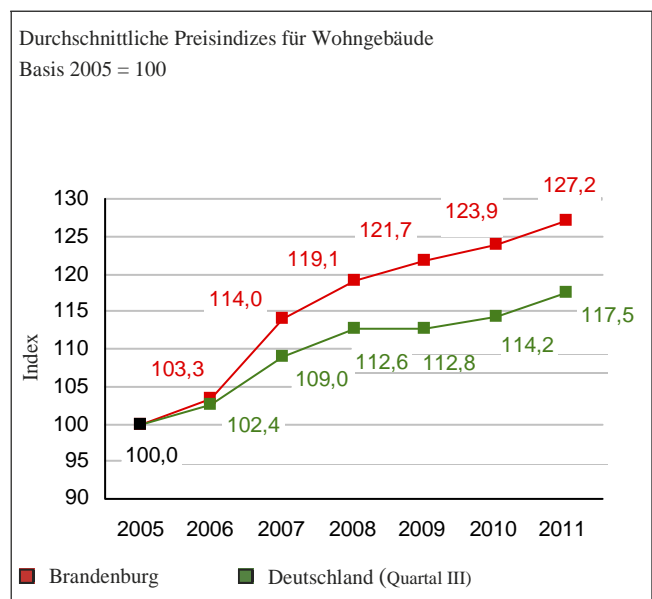
Baugenehmigungen für die Errichtung von Wohn- und Nichtwohnbauten im Landkreis Prignitz

	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Anzahl	117	84	86	106	75	95

Quelle 1 (Stand 30.09.2011)

5.1.4 Preisindex für Wohngebäude

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





5.2 Individueller Wohnungsbau

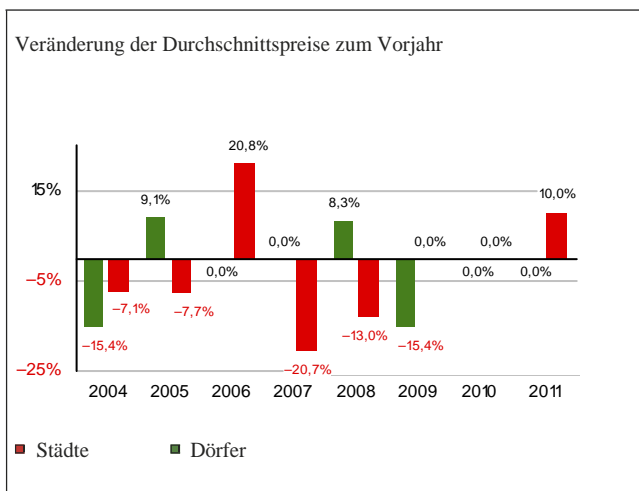
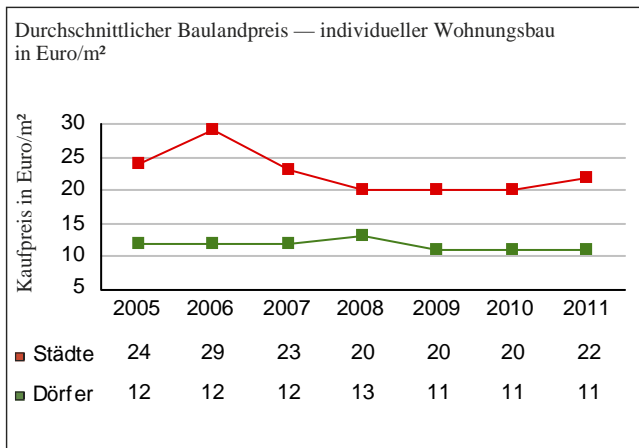


Als Flächen für den individuellen Wohnungsbau werden Grundstücke bezeichnet, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben nach den individuellen Vorstellungen der Bauherren bebaut werden können. Zumeist sind dies Ein- oder Zweifamilienhäuser in ein- oder zweigeschossiger Bauweise. Von den insgesamt 203 Kaufverträgen unbebauter Grundstücke entfallen 144 Verträge mit einem Flächenumsatz von 13,6 ha und einem Geldumsatz von 1,3 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 3,7 %. Bei 79 auswertbaren Verträgen und einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 935 m² (+ 17 m²) beträgt der durchschnittliche Kaufpreis, bezogen auf den gesamten Landkreis rund 19,00 Euro/m².

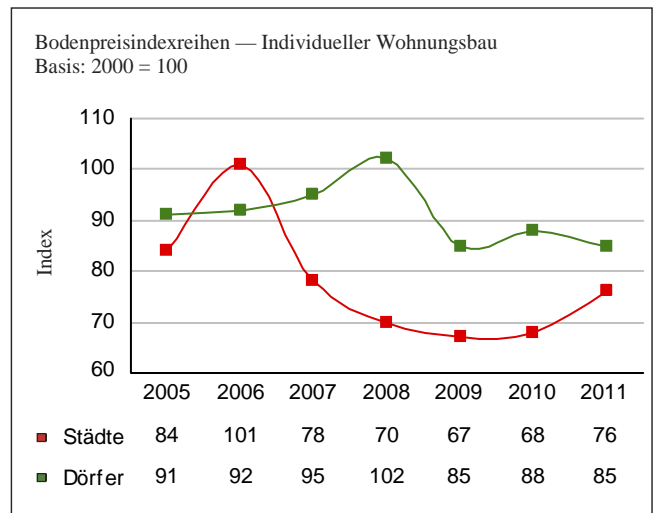
Werden die Städte [Bad Wilsnack, Karstädt, Lenzen (Elbe), Meyenburg, Perleberg, Pritzwalk, Putlitz, Wittenberge] getrennt von den Dörfern betrachtet, ergibt sich im Landkreis das nachstehende Bild:



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.

Die Indexreihen wurden aufgrund der geänderten gesetzlichen Bestimmungen umgestellt und neu berechnet. Indices für weiter zurückliegende Jahre und Indices für vergangene Jahre nach der alten Berechnungsmethode liegen in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses vor.



Beispiel:

Im Jahr 2011 beträgt der Bodenwert für ein Baugrundstück in der Stadt Perleberg 25 Euro/m².

Wie hoch war der Bodenpreis im Jahr 2005?

Index für Städte im Jahr 2011: 76

Index für Städte im Jahr 2005: 84

$$\text{Umrechnung: } 25 \text{ Euro / m}^2 \times \frac{84}{76} = 27,63 \text{ Euro / m}^2$$

Bodenwert 2005: ca. 28 Euro/m²

5.2.3 Umrechnungskoeffizienten

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hat die Abhängigkeit der Bodenpreise von der Grundstückgröße mit Hilfe einer Regressionsanalyse untersucht. Für unbebautes Bauland konnte weder in den Städten noch in den Dörfern eine statistisch gesicherte Abhängigkeit festgestellt werden. Die Auswertung erfolgte

für selbständiges baureifes Land in Dorflage 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 2011 einen Anteil von 6,4 % an den Kaufverträgen über unbebaute Flächen im Landkreis Prignitz. Im Jahr 2011 wurden 13 Verträge mit einem Flächenumsatz von 1,5 ha und einem Geldumsatz von 0,1 Mio. Euro geschlossen.

5.3.1 Preisniveau

Im Landkreis Prignitz konnten im vergangenen Jahr 7 Verträge für Geschosswohnungsbau ausgewertet werden. Die mittlere Grundstücksgröße betrug 711 m². Die Preise lagen zwischen 16 und 33 Euro/m² und betragen im Mittel 24 Euro/m².

5.4 Gewerbliche Bauflächen

Im Berichtszeitraum 2011 wurden insgesamt 31 Verträge über unbebaute Grundstücke für gewerbliche Nutzung mit einem Flächenumsatz von 13,9 ha und einem Geldumsatz von 0,8 Mio. Euro geschlossen. Das sind 15,3 % der Kauffälle des Teilmarktes der unbebauten Baugrundstücke.

5.4.1 Preisniveau

Von den insgesamt 31 Verträgen betrafen 14 selbstständig nutzbare Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr. Die mittlere Grundstücksgröße betrug 5.109 m². Die Preise lagen zwischen 4 und 30 Euro/m² mit einem durchschnittlichen Preis von 13 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 2008 bis 2011 für beide Teilmärkte gemeinsam.

Lage	Anzahl der auswertbaren Verträge	werdendes Bauland	
		Ø % Preis in Euro/m ²	Ø % vom örtlichen Bodenrichtwert
Städte und Kleinstädte	24	7,35	35
Dörfer	44	2,67	30

5.6 Sonstiges Bauland

Im Jahr 2011 wurden 22 Kaufverträge mit einem Flächenumsatz von 4,5 ha registriert. Die durchschnittliche Grundstücksgröße betrug 2.045 m². Diese Kaufverträge betrafen Wochenend- und Ferienhausgebiete, Garagengrundstücke und Sondergebiete.

5.7 Erbbaurechte

Im Jahr 2011 wurden 2 Kauffälle für bebaute und kein Kauffall für unbebaute Grundstücke erfasst. In einem der Kauffälle wurde ein Erbbaurecht begründet, der andere Kauffall betraf die Veräußerung eines Gebäudes, 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 Grundstückes, an das sie unmittelbar angrenzen. Durch den Kauf soll die bauliche Ausnutzbarkeit des Grundstückes 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 selbstständig bebaubar sind. Unselbstständige Grundstücksteilflächen gehören zu einem Teilmarkt mit eingeschränktem Käuferkreis.

(Datenbasis der Tabelle 2010-2011)

Lage	Anzahl der auswertbaren Verträge	Flächen in m ²		Ø % vom örtlichen Bodenrichtwert	
		Spanne	Mittel	Spanne	Mittel
Städte und Kleinstädte	20	11 – 377	111	27 – 115	79
Dörfer	12	1 – 194	90	50 – 370	123



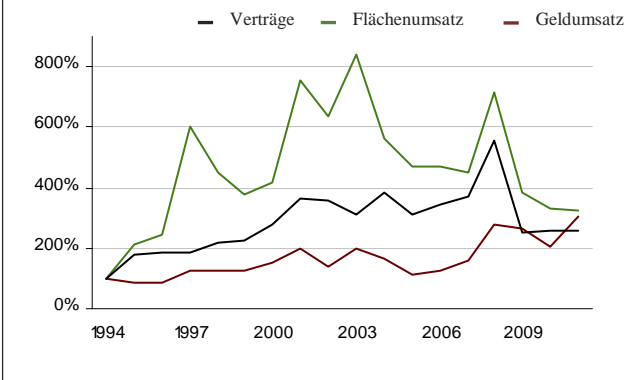


6. Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

6.1 Allgemeines

Im Berichtszeitraum 2011 wurden im Landkreis Prignitz 495 Verträge über land- und forstwirtschaftliche Flächen geschlossen. Die Anzahl der Kauffälle lag um 0,4 % unter den Verkäufen des Jahres 2010. Der Geldumsatz betrug 24 Mio. Euro. Im Vergleich zum Vorjahr stieg der Geldumsatz um 48,4 %.

Umsatzentwicklung Land- und Forstwirtschaft
Basis 1994 = 100



Der Flächenumsatz ging um 2,1 % auf 3.435 ha zurück. Von den genannten 495 Verträgen entfallen 48 Verträge auf Flächen, die zukünftig außerhalb von Land- und Forstwirtschaft genutzt werden sollen. Dabei handelt es sich vorwiegend um Flächen, die im Zusammenhang mit Straßenbaumaßnahmen, der Deichsanierung und dem Ausbau von Bahnstrecken veräußert wurden.



6.1.1 Regionale Verteilung

Die Umsatzzahlen des Jahres 2011 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	53	162,3	0,6
Gemeinde Groß Pankow (Prignitz)	78	482,5	3,1
Gemeinde Gumtow	55	358,7	2,7
Gemeinde Karstädt	53	229,9	1,0
Amt Lenzen-Elbtalaue	52	703,5	4,3
Amt Meyenburg	54	498,5	5,8
Gemeinde Plattenburg	34	182,2	1,4
Amt Putlitz-Berge	33	383,1	3,1
Stadt Perleberg	14	72,7	0,5
Stadt Wittenberge	13	69,4	0,4
Stadt Pritzwalk	56	286,7	1,7

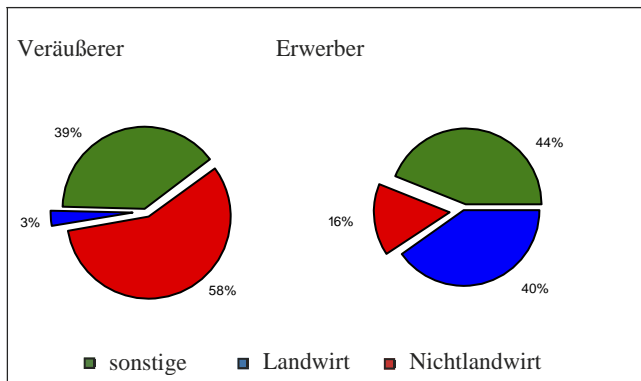


6.1.2 Art des Erwerbs

Es wechselten 464 Grundstücke durch Kauf, 17 durch Tausch und 4 durch Zwangsversteigerung den Eigentümer.

6.1.3 Beteiligte am Grundstücksmarkt

66 % der Erwerber und 44 % der Verkäufer stammen aus dem eigenen Landkreis. In der folgenden Grafik werden die Beteiligten am Grundstücksmarkt prozentual nach der Anzahl der Verträge dargestellt. In der nachfolgenden Graphik bezeichnet die Rubrik „sonstige“ Erwerber und Veräußerer, 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
2005	599	4.958	9
2006	662	4.959	10
2007	706	4.770	13
2008	1.064	7.538	22
2009	487	4.021	21
2010	497	3.507	16
2011	495	3.435	24

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	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
bis 20.000	485	547	571	834	305	351	333
bis 40.000	68	56	67	99	56	52	51
bis 60.000	13	24	27	50	21	28	27
bis 80.000	10	4	10	29	8	25	28
bis 100.000	1	6	5	13	9	9	11
bis 200.000	17	21	17	23	13	20	26
bis 500.000	5	3	7	13	11	7	9
> 500.000	0	1	2	3	10	5	11

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	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Ackerland	104	95	151	378	129	135	155
Grünland	80	107	130	175	54	75	110
Wechselland	69	67	47	27	0	0	0
Dauerkulturen	1	1	2	2	1	0	1
Forstwirtschaft	170	186	123	128	78	84	92
landwirtschaftliche Betriebe (Höfe)	26	22	16	29	10	19	19
sonstige Nutzungen	96	106	138	229	156	131	118

6.2 Landwirtschaftliche Flächen



Die landwirtschaftlichen Nutzflächen haben einen Anteil von 66 % an der Gesamtfläche des Landkreises. Damit gehört die Landwirtschaft zu den prägenden Wirtschaftszweigen der Region. Mit einem Anteil der Ackerfläche von 75 % und des Grünlandes von 25 % (Grünlandanteil im Land Brandenburg im Jahr 2009 21,5 %, Quelle Agrarbericht 2010, Seite 41) an der landwirtschaftlichen Nutzfläche ist eine gute Grundlage für den 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 gesichert Abhängigkeit der Kaufpreise für landwirtschaftliche Nutzflächen von der Flächengröße ermittelt werden.



6.2.1 Preisniveau

Die Preise für Acker- und Grünlandflächen sind gegenüber 2010 stark angestiegen. In die nachfolgende Auswertung gingen alle Verkäufe von reinen Acker- und Grünlandflächen ab einer Flächengröße von 0,5 ha aus den Jahren 2010 und 2011 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	0,35
Gemeinde Groß Pankow (Prignitz)	0,63
Gemeinde Gumtow	0,58
Karstädt / Perleberg	0,55
Lenzen / Wittenberge	0,53
Amt Meyenburg	0,72
Gemeinde Plattenburg	0,71
Amt Putlitz-Berge	0,78
Stadt Pritzwalk	0,59

Grünland

Zone	Bodenrichtwert in Euro/m ²
Landkreis Prignitz	0,47

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 (14. Februar 2012) aus den Verträgen der Jahre 2010 und 2011

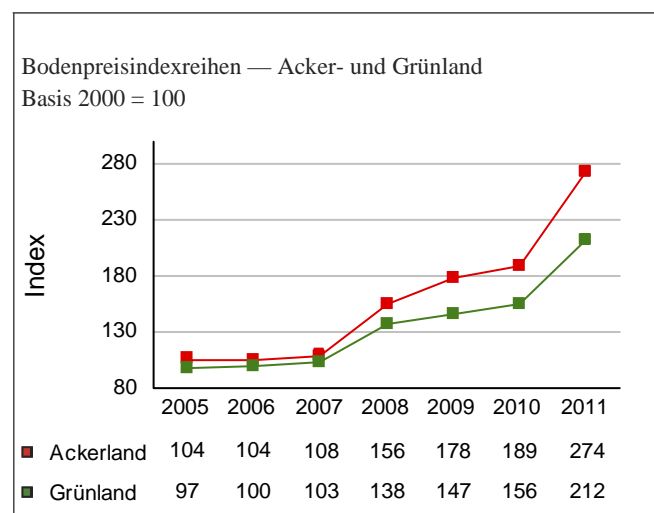
Nutzungsart	Anzahl der auswertbaren Verträge	Ø Bodenwertzahl	Ø mittlerer Kaufpreis in Euro/m ²	Kaufpreisspanne	
				Minimum Euro/m ²	Maximum Euro/m ²
Ackerland	140	32	0,61	0,17	1,20
Grünland	72	37	0,43	0,18	0,78

Die nachfolgenden Übersichten zeigen die durchschnittlich gezahlten Kaufpreise gegliedert nach Bodenwertzahlen mit Verkäufen aus den Jahren 2010 und 2011:

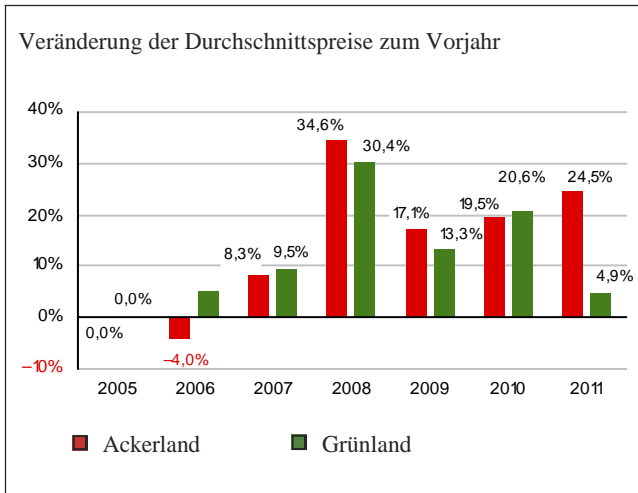
Ackerzahl	Anzahl der auswertbaren Verträge	mittlerer Kaufpreis in Euro/m ²
bis 30	65	0,58
31 bis 40	50	0,58
41 bis 50	21	0,75
51 bis 60	4	0,73

Grünlandzahl	Anzahl der auswertbaren Verträge	mittlerer Kaufpreis in Euro/m ²
bis 30	8	0,56
31 bis 40	46	0,45
41 bis 50	18	0,47
51 bis 60	0	--

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 2010 und 2011 einbezogen.

Eine Abhängigkeit des Kaufpreises von der Flächengröße oder der Bodenqualität konnte durch die Untersuchungen nicht nachgewiesen werden. Für Ackerflächen können daher im Jahr 2012 keine Umrechnungsfaktoren abgeleitet werden.

Für Ackerflächen wurde eine Abhängigkeit von der Lage festgestellt. Die Bodenrichtwerte werden daher im Jahr 2012 in der Bodenrichtwertkarte nach Gemeinden bzw. Ämtern ausgewiesen. Für Grünlandflächen konnte die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses mit einer Regressionsanalyse keine Abhängigkeiten von der Lage, der Größe oder der Bodenqualität feststellen. Für Grünlandflächen können daher keine Umrechnungsfaktoren abgeleitet werden.

6.3 Forstwirtschaftliche Flächen



Die Waldfläche der Prignitz beträgt 49.500 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 Bewirtschaf-

tung 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.

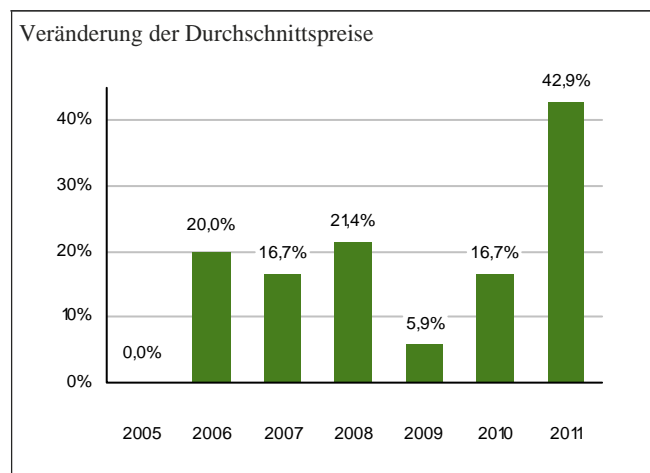
6.3.1 Preisniveau

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
2005	126	0,10	0,01	0,27
2006	142	0,12	0,01	0,35
2007	91	0,14	0,01	0,37
2008	79	0,17	0,01	0,38
2009	64	0,18	0,03	0,55
2010	69	0,21	0,02	0,64
2011	72	0,30	0,05	0,81

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 2009 bis 2011.

Grundstücksart	Alter des Bestandes in Jahren	Ø Kaufpreis in Euro/m ²	Anzahl der Verträge
Grundstück für Forstwirtschaft	keine Aussage	0,24	89
Waldgrundstück mit Laubholzbestand	< 40	--	0
	40 bis 79	0,22	6
	>= 80	0,22	4
Waldgrundstück mit Nadelholzbestand	< 40	0,17	10
	40 bis 79	0,20	50
	>= 80	0,22	36
Waldgrundstück mit Mischwald	< 40	0,24	3
	40 bis 79	0,26	6
	>= 80	0,24	4
ohne Bestand	--	--	0

7 Kaufverträge enthielten Aussagen über den Preisanteil des Bestandes am Gesamtkaufpreis. Der Anteil für diese Verträge betrug durchschnittlich 44 %.



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.

Nach der Flächenerwerbsverordnung wurden 3 Kaufverträge über land- und forstwirtschaftliche Flächen abgeschlossen. Der Geldumsatz betrug im Jahr 2011 122.000 Euro und Flächenumsatz 92 ha.

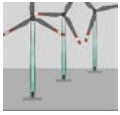
6.4.1 Preisniveau

Zum Preisniveau kann für das Jahr 2011 keine Aussage gemacht werden, da für eine Auswertung keine ausreichende Anzahl an Kaufverträgen vorliegt.

7. Sonstige unbebaute Grundstücke

7.1 Flächen für Energieanlagen

7.1.1 Windkraftanlagen



In der Kaufpreissammlung wurden im Jahr 2011 insgesamt 10 Kauffälle im Zusammenhang mit dem Bau von Windkraftanlagen erfasst.

Von 2008 bis 2011 wurden 19 Verträge mit einem Durchschnittspreis von 3,20 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 2008 bis 2011:

	Anzahl	Ø Kaufpreis in Euro/m ²	Ø Fläche in m ²
Standortflächen	4	5,80	905
Wegeflächen	3	4,00	5.300
sonstige Flächen	3	1,00	26.400

7.1.2 Solaranlagen



Im Jahr 2011 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
2011	5	3,57	1,47	6,00
2008-2011	6	4,48	1,47	9,00

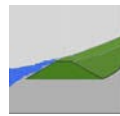
7.1.3 Biogasanlagen



Im Zusammenhang mit dem Bau von Biogasanlagen wurden in der Kaufpreissammlung im Jahr 2011 insgesamt 5 Kauffälle erfasst.

Jahre	Anzahl	Kaufpreis in Euro/m ²		
		Mittel	Minimum	Maximum
2011	5	8,19	5,00	14,16
2008-2011	15	5,52	1,00	14,16

7.2 Flächen für Deichbau



Aus Anlass des Deichbauprogramms an der Elbe und ihren Nebenflüssen wurden für die Sanierung von Deichen im Jahr 2011 14 Verkäufe mit durchschnittlich 1,10 Euro/m² abgeschlossen. Die Kaufpreisspanne lag bei Flächen für den Deichbau zwischen 0,64 Euro/m² und 1,85 Euro/m².

7.3 Abbauflächen

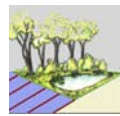


Nach einem Urteil des Bundesgerichtshofes vom 19. Dezember 2002 (III ZR 41/02) bemisst sich der Verkehrswert für Grundstücke über bergfreien Bodenschätze nach dem Verkehrswert der angrenzenden land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücke, unter denen keine bergfreien Bodenschätze ausgewiesen sind. Diese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

Im Jahr 2011 wurden 2 Verkaufsfälle für Abbauflächen registriert. Im Auswertungszeitraum 2008 bis 2011 wurden 6 Kauffälle – bergfrei – mit einem Durchschnittswert von 0,79 Euro/m² und einer Kaufpreisspanne von 0,24 bis 2,00 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 Kaufpreise 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 2011 im Landkreis 6 Verkäufe getätigt. Im Auswertungszeitraum 2008 bis 2011 wurden 22 Kauffälle mit einem Durchschnittswert von 0,34 Euro/m² erfasst. Die Kaufpreisspanne reichte von 0,08 Euro/m² bis 1,17 Euro/m².

Es handelt sich dabei um ehemals landwirtschaftlich genutzte Flächen, für die in den vorliegenden Fällen durchschnittlich 125 % des örtlichen landwirtschaftlichen Bodenrichtwertes gezahlt wurden.



7.5 Zukünftige Verkehrsflächen



Die Auswertung der Verkäufe von zukünftig als Verkehrsflächen genutzten Grundstücken im Berichtszeitraum 2011, bezogen auf den angrenzenden bzw. örtlichen Bodenrichtwert, wurde zum Stichtag 01. Januar 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	18	75
Außenbereich	35	130

7.6 Hausgärten



Die Auswertung der Kaufverträge von Hausgärten und Hinterlandflächen erfolgte in Abhängigkeit vom jeweiligen Bodenrichtwert des Vorderlandes (baureif) zum Stichtag 01. Januar 2011 für den 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
2009	10	30	34	30
2010	20	30	32	35
2011	15	35	36	30

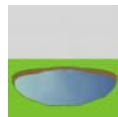
7.7 Kleingärten



Im Berichtsjahr 2011 wurden im Landkreis Prignitz 24 Kleingärten veräußert. Bei der Auswertung blieben Kaufverträge von Kleingärten mit Baulichkeiten (Lauben, Gartenhäusern u.ä.) unberücksichtigt.

Lage	Anzahl der auswertbaren Verkäufe	mittlerer Kaufpreis in Euro/m ²
Perleberg, Pritzwalk, Wittenberge	9	0,95
Bad Wilsnack, Karstädt, Lenzen (Elbe), Meyenburg, Putlitz	7	1,20
Dörfer	8	0,45

7.8 Wasserflächen



Im Jahr 2011 wurden 25 private Gräben und 1 Teich veräußert. Die Auswertung der Kaufpreissammlung mit Vertragsvorgängen aus den Jahren 2008 bis 2011 stellt die nachfolgende Tabelle dar.

Art	Anzahl der Verträge	Kaufpreisspanne in Euro/m ²		
		Mittel	Minimum	Maximum
Gräben	123	0,10	0,01	0,51
Teiche	4	0,24	0,17	0,31

7.9 Private Wege



Im Berichtsjahr wurden 22 private Wege verkauft. Davon entfielen 4 Verträge auf Wege in Ortslagen und 18 auf Wege im Außenbereich. Die Kaufpreissammlung wurde zum Stichtag 01. Januar 2012 für die Jahre 2008 bis 2011 ausgewertet.

Lage	Anzahl der Verträge	Kaufpreisspanne in Euro/m ²		
		Mittel	Minimum	Maximum
Ortslage	18	2,84	0,35	8,70
Außenbereich	94	0,22	0,05	1,07

7.10 Lagerplätze



Im Berichtsjahr wurde kein Lagerplatz verkauft. Die Auswertung der Kaufpreissammlung für die Jahre 2008 bis 2011 ergab:

Lagerplatz	Anzahl der Verträge	Kaufpreisspanne in Euro/m ²		
		Mittel	Minimum	Maximum
Lagerplatz	3	1,31	0,08	3,00

8. Bebaute Grundstücke

8.1 Allgemeines

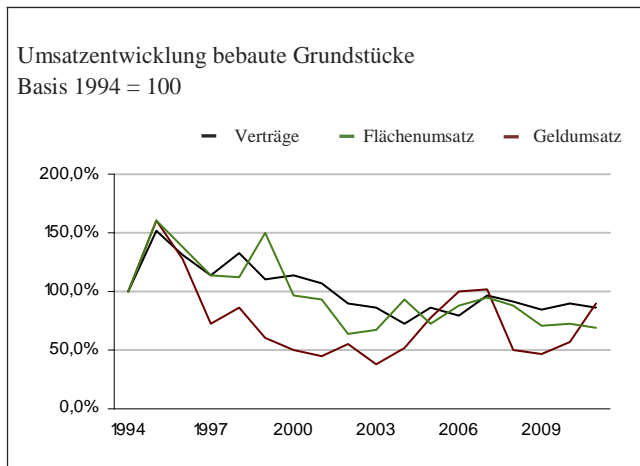
Mit einem Anteil von ca. 33,9 % aller Kaufverträge und 62,7 % des Geldumsatzes haben die bebauten Grundstücke eine große Bedeutung für das gesamte Marktgeschehen.

Für den Landkreis Prignitz wird im Jahr 2010 ein Bestand von 24.609 Wohngebäuden ausgewiesen (Quelle 1). Im Berichtsjahr 2011 wurden insgesamt 477 bebaute Grundstücke im Landkreis Prignitz veräußert. Die Verkaufszahlen lagen um 3,6 % unter denen des Jahres 2010.

Die veräußerten bebauten Grundstücke entfallen auf folgende Gebäudearten:

- 177 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser
- 113 Reihenhäuser und Doppelhaushälften
- 46 Mehrfamilienhäuser
- 45 Bauernhäuser
- 43 Geschäfts- und Verwaltungsgebäude
- 47 sonstige Gebäude und
- 6 Wochenendhäuser

Der Flächenumsatz ist um 4,1 % auf 165 ha gesunken. Der Geldumsatz stieg um 59,3 % auf 60,1 Mio. Euro.



8.1.1 Regionale Verteilung

Die Umsatzzahlen des Jahres 2011 für bebaute Grundstücke werden in der folgenden Tabelle amts- bzw. gemeindeweise aufgeschlüsselt dargestellt.

Lage	Anzahl	Flächen- summe (1.000 m ²)	Geldsumme (T Euro)
Amt Bad Wilsnack/ Weisen	36	69	1.800
Gemeinde Groß Pankow (Prignitz)	32	121	1.300
Gemeinde Gumtow	38	113	1.400
Gemeinde Karstädt	51	171	3.500
Amt Lenzen-Elbtalaue	32	85	1.800
Amt Meyenburg	43	107	2.400
Gemeinde Plattenburg	32	133	1.900
Amt Putlitz-Berge	49	169	2.100
Stadt Perleberg	51	57	2.700
Stadt Wittenberge	66	164	23.900
Stadt Pritzwalk	47	372	17.300
Gesamtsumme	477	1.564	60.100

8.1.2 Art des Erwerbs

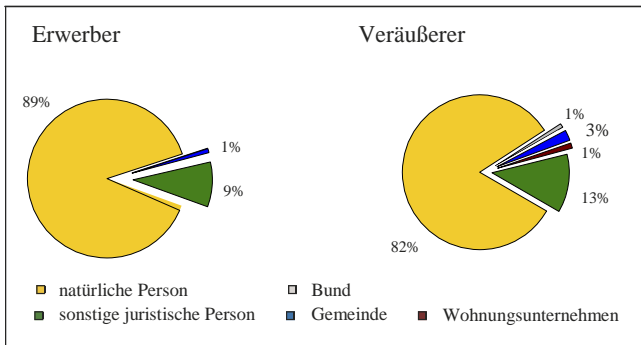
Die Tabelle schlüsselt die Verkäufe bebauter Grundstücke nach der Art des Erwerbes für die wichtigsten Gebäudearten im Berichtsjahr 2011 auf.

Erwerbsart	alle Gebäude- arten	Ein- u. Zwei- familien- häuser, Doppelhaus- hälften, Reihenhäuser	Mehr- familien- häuser	Geschäfts- / Verwal- tungs- gebäude
Kauf	439	268	43	38
Zwangs- versteigerung	36	22	2	5
Sonstige	2	0	1	0
Gesamt- summe	477	290	46	43



8.1.3 Beteiligte am Grundstücksmarkt

63 % 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).

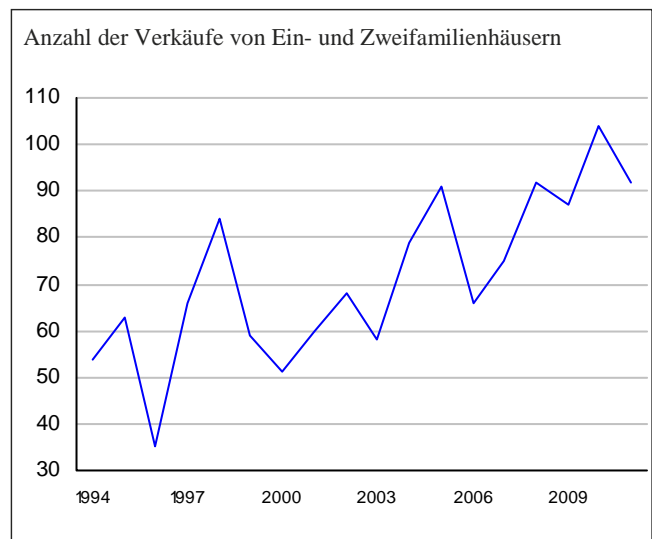
Jahr	Anzahl	Fläche in ha	Geldumsatz in Mio. Euro
2005	475	161	52
2006	438	199	67
2007	536	214	68
2008	506	196	33
2009	467	159	31
2010	495	163	38
2011	477	156	60

8.1.5 Anzahl der Verträge nach Gesamtkaufpreisen

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

Preis in Euro	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
bis 20.000	166	160	172	185	151	162	162
bis 40.000	84	77	109	96	103	92	98
bis 60.000	65	62	84	77	57	60	62
bis 80.000	50	35	54	44	43	60	42
bis 100.000	37	23	33	32	33	37	29
bis 120.000	28	15	21	20	20	30	27
bis 160.000	12	24	18	20	32	22	22
bis 200.000	15	15	15	8	9	5	11
bis 1.000.000	15	20	25	22	19	25	21
über 1.000.000	5	11	5	2	0	2	3

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
2009	70.000	6.000 / 232.000	87
2010	73.000	10.000 / 230.000	104
2011	70.000	10.000 / 172.000	92

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	1910	54.000	114	481	47
1949 bis 1970	1954	46.000	103	453	12
1971 bis 1990	1982	71.000	110	663	10
nach 1990	1997	109.000	128	873	23

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
2009	109	637	83
2010	101	659	112
2011	115	601	92

Lage	mittleres Baujahr	mittlerer Gesamtkaufpreis in Euro	mittlere Wohnfläche in m ²	mittlerer Wohnflächenpreis in Euro/m ²	Anzahl der auswertbaren Verträge
Perleberg	1971	108.000	127	839	4
Pritzwalk	--	--	--	--	2
Wittenberge	1958	102.000	106	937	9
Kleinstädte	1975	81.000	130	616	13
Dörfer	1936	59.000	112	530	64

8.2.2 Preisentwicklung

Mit 177 verkauften freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern ist die Anzahl gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 14,9 % gesunken. Dabei wurden 40,1 ha (- 36,5 %) Fläche und 9,7 Mio. Euro (- 7,1 %) umgesetzt.

8.2.3 Sachwertfaktoren



Sachverständige für Grundstückswerte ermitteln den Verkehrswert von Ein- und Zweifamilienhäusern im Normalfall nach dem Sachwertverfahren. Der auf dem Grundstücksmarkt gezahlte Preis entspricht jedoch oft nicht dem Sachwert. Bei der Erstellung von Wertgutachten sind die Sachwerte daher beim Übergang auf den Verkehrswert an die Marktlage anzupassen. Entsprechende Zu- und Abschläge müssen marktgerecht angesetzt werden. Dafür werden durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Untersuchungen durchgeführt, wobei die Kaufpreise von Ein- und Zweifamilienhäusern ins Verhältnis zu den ermittelten Sachwerten gesetzt werden. Der Gutachterausschuss hat die 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 2011 ein. Ausgeschlossen davon wurden Verkäufe mit ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen, übergroßen Grundstücken sowie individuell gestalteten Gebäuden und Grund-



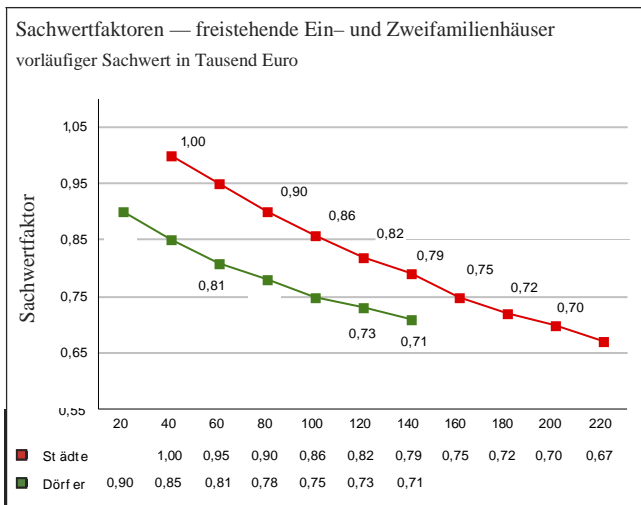
Grundstücken sowie individuell gestalteten Gebäuden und Grundstücke im Außenbereich.

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

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

In allen Preiskategorien werden Ein- und Zweifamilienhäuser in Dorflagen nur mit Abschlägen vom Sachwert veräußert. In den Städten werden für Wohngebäude bis ca. 47.000 Euro Zuschläge zum Sachwert gezahlt. Für städtische Wohngebäude mit höherem Sachwert hat der Gutachterausschuss Sachwertfaktoren unter 1 ermittelt. Für Sachwerte, die außerhalb der Tabelle liegen, verfügt der Gutachterausschuss über kein ausreichendes Datenmaterial, um Sachwertfaktoren zu berechnen.

Der Auswertung liegen 61 Kauffälle in den Städten und 102 Kauffälle in den Dörfern aus den Jahren 2010 und 2011 zugrunde.



8.3 Reihenhäuser, Doppelhaushälften

8.3.1 Preisniveau

8.3.1.1 Gesamtkaufpreise



Gesamtkaufpreise von selbstständigen mit Reihenhäusern und Doppelhaushälften bebauten Grundstücken

Jahr	mittlerer Gesamtkaufpreis in Euro	Minimum / Maximum in Euro	Anzahl der auswertbaren Verträge
2009	51.000	6.000 / 130.000	67
2010	49.000	10.000 / 140.000	70
2011	56.000	15.000 / 129.000	56

8.3.1.2 Kaufpreise nach Baujahren

Baujahr	mittleres Baujahr	mittlerer Gesamtkaufpreis in Euro	mittlere Wohnfläche in m ²	mittlerer Wohnflächenpreis in Euro/m ²	Anzahl der auswertbaren Verträge
bis 1948	1912	52.000	97	535	38
1949 bis 1970	1958	61.000	96	607	8
1971 bis 1990	1983	71.000	123	596	6
nach 1990	--	--	--	--	2

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
2009	96	547	67
2010	100	493	67
2011	100	558	54

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	1937	89.000	121	733	8
Pritzwalk	--	--	--	--	2
Wittenberge	1937	53.000	96	566	14
Kleinstädte	1944	57.000	98	613	7
Dörfer	1926	46.000	96	470	23

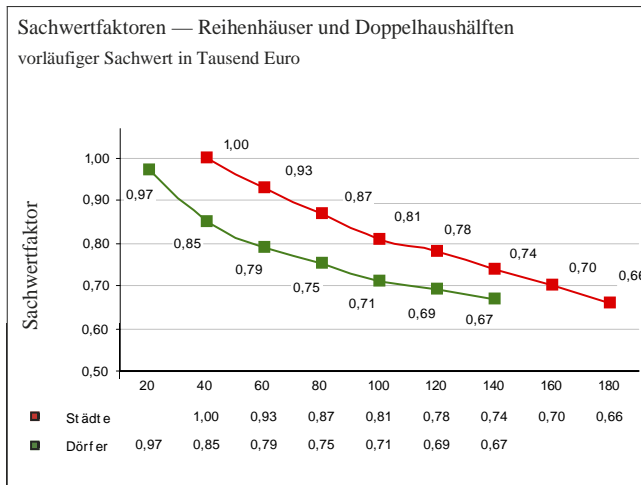
8.3.2 Preisentwicklung

Im Auswertzeitraum wurden 113 Kauffälle von Reihenhäusern und Doppelhaushälften registriert. Das entspricht gegenüber 2010 einem Rückgang um 5,8 %. Dabei wurden 14,1 ha (- 1,4 %) Fläche und 4,4 Mio. Euro (- 8,3 %) umgesetzt.

8.3.3 Sachwertfaktoren

Erläuterungen und Modell siehe Punkt 8.2.3

Der Auswertung liegen 52 Kauffälle in den Städten und 44 Kauf-fälle in den Dörfern aus den Jahren 2010 und 2011 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. 91 % der Erwerber und 32 % der Verkäufer von

Eigentumswohnungen stammen aus dem eigenen Landkreis.

Wohneigentum wechselte im Jahr 2011 17mal durch Kauf und einmal durch Zwangsversteigerung den Besitzer.

Laut einer älteren Aussage aus der Fachzeitschrift GuG (Grundstücksmarkt und Grundstückswert) sind von den 50-er Jahren bis 2003 ca. 10 % des gesamten Wohnungsbestandes Eigentumswohnungen, die sich vorwiegend in neu errichteten Eigentumswohnanlagen befinden. In den neuen Bundesländern beträgt derzeit der Anteil von Eigentumswohnungen am gesamten Wohnungsbestand ca. 3 %.

8.4.1 Preisniveau

8.4.1.1 Kaufpreise nach Baujahren

Für Erstverkäufe von Wohneigentum in Neubauten liegen für die Jahre 2008 bis 2011 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	45.000	60	793	17
ab 1990	49.000	61	873	16

8.4.1.2 Regionale Übersicht

Für Erstverkäufe von Wohneigentum in Neubauten liegen für die Jahre 2008 bis 2011 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.

Lage	mittlerer Kaufpreis in Euro	mittlere Wohnfläche in m ²	mittlerer Wohnflächenpreis in Euro/m ²	Anzahl der auswertbaren Verträge
Perleberg	92.000	99	945	10
Pritzwalk	54.000	65	823	9
Wittenberge	40.000	60	719	15
Kleinstädte	47.000	72	662	9
Dörfer	--	--	--	2

Die folgende Tabelle enthält Auswertungen der Kaufpreissammlung zu Verkäufen von Wohnungen, die erstmalig von Normaleigentum in Wohneigentum umgewandelt wurden.

Lage	mittlerer Kaufpreis in Euro	mittlere Wohnfläche in m ²	mittlerer Wohnflächenpreis in Euro/m ²	Anzahl der auswertbaren Verträge
Perleberg	38.000	75	367	8
Pritzwalk	43.000	81	529	3
Wittenberge	--	--	--	0
Kleinstädte	--	--	--	0
Dörfer	--	--	--	0

8.4.2 Preisentwicklung

Die Anzahl der Verkäufe blieb mit 17 Kauffällen im Jahr 2011 auf dem niedrigen Niveau der Vorjahre. Bei 15 auswertbaren Kaufpreisen beträgt der mittlere Wohnflächenpreis für Wohneigentum 637 Euro/m². Dabei handelt es sich sowohl um Erstverkäufe als auch um Weiterveräußerungen.

8.5 Teileigentum

Im Landkreis Prignitz wurden für Teileigentum im Jahr 2011 zwei Kauffälle registriert. Eine Auswertung der Kaufpreissamm-



lung für die Jahre 2008 bis 2011 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
2009	140.000	25.000	505.000	15
2010	99.000	20.000	250.000	16
2011	90.000	39.000	295.000	19

8.6.1.2 Kaufpreis nach Baujahren

Bau-	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche in m ²	mittlerer Gesamtkaufpreis in Euro	mittlerer Wohnflächenpreis in Euro/m ²	Anzahl der jahr auswertbaren Verträge
bis 1948	1916	391	111.000	315	15
1949 bis 1970	--	--	--	--	2
1971 bis 1990	--	--	--	--	2
nach 1990	--	--	--	--	2

8.6.1.3 Durchschnittliche Wohnflächenpreise

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

Jahr	mittlere Wohnfläche in m ²	mittlerer Wohnflächenpreis in Euro/m ²	Anzahl der auswertbaren Verträge
2009	360	387	14
2010	359	273	16
2011	432	305	19

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	--	--	--	--	2
Pritzwalk	--	--	--	--	1
Wittenberge	1924	157.000	510	340	9
Kleinstädte	1921	107.000	306	366	4
Dörfer	1952	130.000	494	235	5

8.6.2 Preisentwicklung

Im Berichtszeitraum 2011 wurden 46 Mehrfamilienhäuser mit einem Flächenumsatz von 14,9 ha (+ 35,5 %) und einem Geldumsatz von 4,0 Mio. Euro (- 20,0 %) veräußert.

8.6.3 Liegenschaftszinssätze



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

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

Im Landkreis Prignitz als einer ländlich geprägten Region wie auch in anderen Bereichen des Landes Brandenburg stehen nur sehr wenig geeignete Kauffälle zur Verfügung. Um dieses Problem zu kompensieren, arbeiten die Gutachterausschüsse im Arbeitskreis „Liegenschaftszinssätze im Land Brandenburg“ zusam-

men. 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 2008 bis 2011 (60 Kauffälle) gewerblicher Mietanteil < 20 %			
	Spanne	Durchschnitt	Ø Liegenschaftszinssatz
Bodenwert	6 €/m ² – 66 €/m ²	23 €/m ²	7,1%
Wohnfläche	125 m ² – 1.817 m ²	522 m ²	
Restnutzungsdauer	20 Jahre – 67 Jahre	31 Jahre	
Rohertragsfaktor	3,2 – 13,5	7,9	

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
2009	165.000	10.000 / 800.000	19
2010	160.000	20.000 / 1.050.000	23
2011	165.000	13.000 / 990.000	29

8.7.2 Preisentwicklung

Im Berichtszeitraum 2011 wurden 43 Geschäfts- und Verwaltungsgebäude mit einem Geldumsatz von 22,8 Mio. Euro (+ 325,7 %) und einem Flächenumsatz von 18,6 ha (+ 14,2 %) veräußert.

8.7.3 Liegenschaftszinssätze

Modell und Erläuterung siehe Kapitel 8.6.3 Absatz 1 bis 4

Wohn- und Geschäftshäuser			
Datenbasis 2008 bis 2011 (21 Kauffälle) gewerblicher Mietanteil > 20%			
	Spanne	Durchschnitt	Ø Liegenschaftszinssatz
Bodenwert	10 €/m ² – 66 €/m ²	32 €/m ²	8,3%
Wohnfläche	144 m ² – 3.327 m ²	540 m ²	
Restnutzungsdauer	20 Jahre – 63 Jahre	30 Jahre	
Rohertragsfaktor	4,5 – 14,5	8,3	

8.8 Gewerbe- und Industrieobjekte

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

8.9 Sonstige bebaute Objekte

Im Jahr 2011 wurden 52 sonstige Kauffälle registriert. Untersonstigen Gebäuden wurden folgende Kauffälle erfasst:

- 15 Produktionsgebäude, Werkstätten
- 14 Lagergebäude, Speicher, Scheunen, Schuppen
- 3 Gaststätten, Hotels
- 6 Garagen
- 2 Landwirtschaftliche Produktionsgebäude
- 6 Wochenendhäuser
- 3 Gebäude für Freizeitzwecke
- 1 ehemalige Kasernengebäude
- 1 Kindergarten
- 1 ehemaliges Ferienlager



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 01. Januar 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 altlastenfrei ausgewiesen. Sie berücksichtigen die flächenhaften Auswirkungen des Denkmalschutzes (z.B. Ensembles in historischen Altstädten), nicht aber das Merkmal Denkmalschutz eines Einzelgrundstücks. Als Kartengrundlage für die Bodenrichtwerte wurde in Vorbereitung auf deren Veröffentlichung im Internet die digitale Karte eines Navigationsmodells ausgewählt. Für die amtliche Darstellung der Bodenrichtwerte gelten folgende Darstellungsmaßstäbe:

- für Bodenrichtwerte in verdichteten Innenbereichen 1 : 5.000
- für Bodenrichtwerte in Siedlungsbereichen 1 : 10.000
- für land- und forstwirtschaftliche Bodenrichtwerte 1 : 100.000.

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

9.2 Bodenrichtwert für Bauland

Der Bodenrichtwert für Bauland wird als durchschnittlicher Lagewert des Bodens definiert. Bodenrichtwerte werden für Zonen mit einer festen Abgrenzung ermittelt. Grundstücke, die in ihren wert-

beeinflussenden 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 23,00 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 20,00 Euro/m².

In den Städten Perleberg, Pritzwalk und Wittenberge wurden für Misch- und Wohngebiete Bodenrichtwerte zwischen 10,00 Euro/m² und 57,00 Euro/m² beschlossen. Die höchsten Werte sind dabei in den Stadtzentren zu finden.

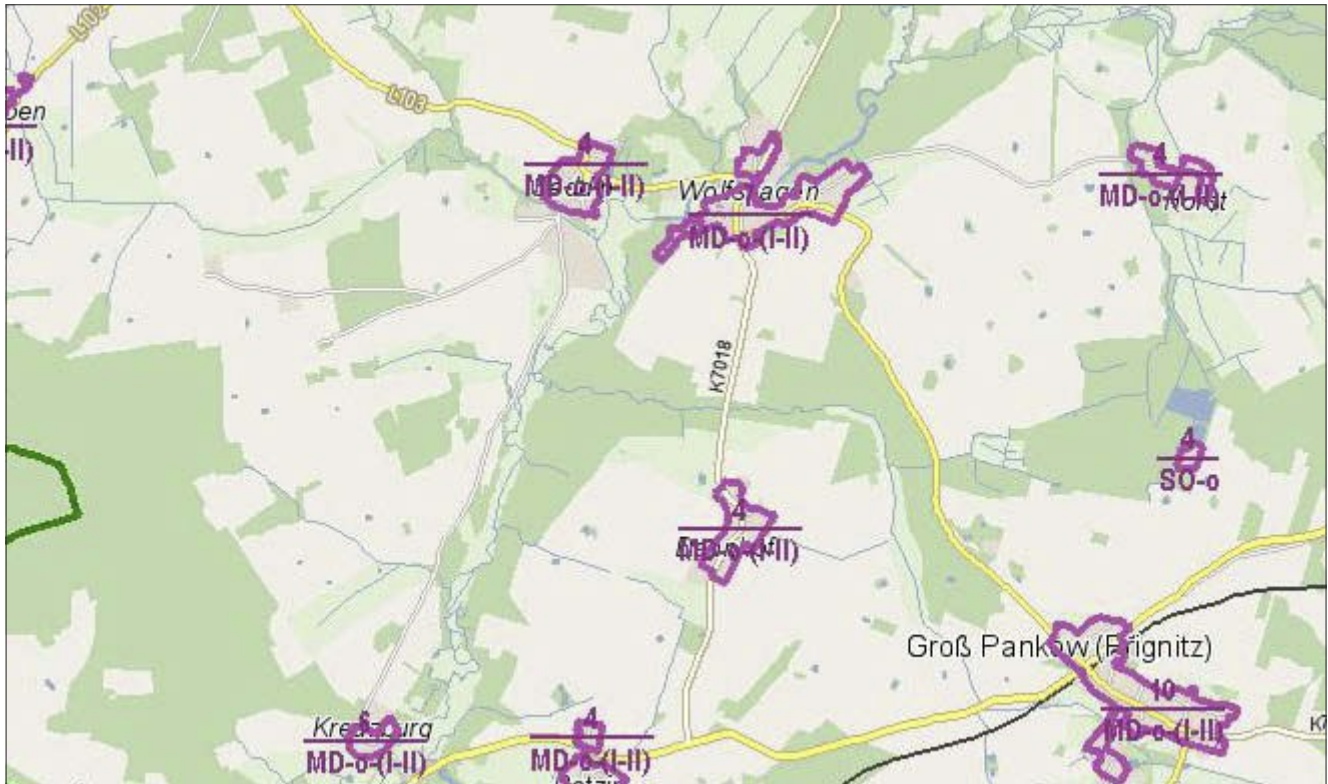
9.3 Besondere Bodenrichtwerte

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

9.4 Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Grundstücke

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

- Der Bodenrichtwert für Ackerland je nach regionaler Lage zwischen 0,35 Euro/m² und 0,78 Euro/m².
- Der Bodenrichtwert für Grünland beträgt 0,47 Euro/m².
- Der Bodenrichtwert für Forsten einschließlich Bestand beträgt 0,30 Euro/m².



Ausschnitt aus der digitalen Bodenrichtwertkarte mit Bodenrichtwerten (Stichtag 01. Januar 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 205 Verträgen aus den Jahren 2008 bis 2011.

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	4,40 – 6,00	5,00	12
40 – 80	2,40 – 5,90	4,50	111
ab 81	2,50 – 5,00	3,81	20

Kleinstädte			
Wohnfläche in m ²	Spanne in Euro	Mittel in Euro	Anzahl
bis 39	--	--	0
40 – 80	2,60 – 4,75	3,55	9
ab 81	2,55 – 4,90	4,25	6



Dörfer	Wohnfläche in m ²	Spanne in Euro	Mittel in Euro	Anzahl
bis 39		4,05 – 4,30	4,15	3
40 – 80		2,00 – 5,65	3,90	34
ab 81		1,80 – 4,50	3,35	9

10.2.2 Gewerbemieten



Bei der Auswertung der Entgelte für Gewerbeinheiten aus dem Jahr 2008 bis 2011 konnte aufgrund zu geringer Datenmengen nicht nach Dörfern, Kleinstädten und Städten unterschieden werden. Die folgende Übersicht soll einen groben Überblick geben.

Gewerbeart	Nettokaltmiete in Euro/m ²		Anzahl
	Spanne min. max.	Mittel	
Geschäft (Laden, Verkaufsstelle)	1,80 – 8,70	5,35	11
Büro / Praxis	4,00 – 6,65	5,20	8
Schulungsräume	3,00 – 3,00	3,00	4

10.3 Pachten



Landwirtschaftliche Pachtverträge werden in Zusammenarbeit mit dem Sachbereich Landwirtschaft des Landkreises Prignitz ausgewertet. Im Berichtszeitraum 2011 wurden 262 Pachtverträge erfasst. Die Auswertung der bestehenden Pachtsammlung wurde aktualisiert, so dass sie nur Verträge enthält, deren Pachtende nach dem 31.12.2011 liegt.

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

10.3.1 Ackerland

Jahr des Abschlusses	Pacht pro ha in Euro	Pacht pro BP und ha in Euro	Anzahl der ausgewerteten Verträge
2008 bis 2011	113	3,60	369
2011	194	5,40	15

10.3.2 Grünland

Jahr des Abschlusses	Pacht pro ha in Euro	Pacht pro BP und ha in Euro	Anzahl der ausgewerteten Verträge
2008 bis 2011	117	3,30	237
2011	196	5,30	9

Beispiel:

Ackerfläche: 153.280 m²
 Bodenpunkte: 37
 Pacht pro BP und ha: 3,60 Euro/ha

Wie hoch ist die durchschnittliche Pacht ?

Berechnung: 3,60 Euro/ha × 15,328 ha × 37 = 2.041,69 Euro

Die durchschnittliche Pacht beträgt: ca. 2.042 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

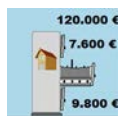
Die Gutachterausschüsse bedienen sich zur Erledigung ihrer Arbeit einer Geschäftsstelle. Diese ist im Land Brandenburg bei den Kataster- und Vermessungsämtern der jeweiligen Gebietskörperschaft eingerichtet.

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 4.1.05 ein. Das Programm läuft unter dem Betriebssystem LINUX. Im Landkreis Prignitz sind bis zum 31.12.2011 insgesamt 37.762 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
Mittwoch und Freitag 9:00 – 12:00 Uhr

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

- die Bodenrichtwertkarte (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	GLL Lüneburg	05 81/88 52 - 3 12	gag@gll-lg.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@kva-opr.de
	Perleberger Str. 21 16866 Kyritz	03 39 71/62 - 4 09	
Regionalbereich Altmark	Regionalbereich Altmark	0 39 31/2 52 - 4 22	gaa.altmark@lvermgeo.lsa-net.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 - 20 62	
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. Lutz Däbel Beratender Ingenieur
Ehrenamtlicher Gutachter	Dipl.-Ing. Axel Galonska Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Ehrenamtlicher Gutachter	Dipl.-Ing. (FH) Heiko Jaap Bauingenieur
Ehrenamtlicher Gutachter	Dietmar Joesten Makler
Ehrenamtliche Gutachterin	Dipl.-Ing. (FH) Solveig Korff Öffentlich bestellte Sachverständige
Ehrenamtlicher Gutachter	Dr. Jürgen Lehner Makler
Ehrenamtliche Gutachterin	Dipl.-Ing. (FH) Cathrin Paatsch Projektleiterin eines Sanierungsträgers
Ehrenamtlicher Gutachter	Detlef Richter Oberforstrat i.R.
Ehrenamtliche Gutachterin	Cornelia Arlt Steueroberinspektorin beim Finanzamt

