

Neue Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2023 für den Landkreis Prignitz

Am 01.02.2023 hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Prignitz über die neuen Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2023 beraten. Im Ergebnis wurden durch die ehrenamtlichen Mitglieder 662 Bodenrichtwerte für baureifes Land und 13 für land- und forstwirtschaftliche Flächen beschlossen.

Bei den Bodenrichtwerten handelt es sich nicht um Bodenwerte realer Grundstücke, sondern um durchschnittliche Werte für Gebiete mit gleichen Lage-, Nutzungs- und Wertverhältnissen, den so genannten Bodenrichtwertzonen. Sie beziehen sich auf unbebaute Grundstücke und werden als Quadratmeterpreise angegeben. Bodenrichtwerte sind unverbindlich und geben nicht den Bodenwert aller Grundstücke in der Bodenrichtwertzone wieder.

Es sind gute Ausgangswerte zur Marktorientierung und zur Ermittlung von individuellen Grundstückswerten. Im Land Brandenburg werden die Bodenrichtwerte jährlich neu ermittelt.

Basis der Bodenrichtwertermittlung ist die, bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses geführte, Kaufpreissammlung. Alle Notare und Behörden sind verpflichtet, Urkunden zum Eigentumswechsel an Grundstücken zu übersenden.

In der Kaufpreissammlung wurden im vergangenen Jahr 184 Verträge über Bauland mit einer Fläche von insgesamt ca. 35 ha und einem Umsatz von rund 7 Mio. € registriert. Bei um 14 % sinkendem Flächenumsatz gegenüber 2021, stieg der Geldumsatz um 9 %.

Gestiegene Bauzinsen und höhere Baukosten entfalteten ihre Wirkung auf den Markt der Eigenheim-Bauplätze erst zum Ende des vergangenen Jahres. Der um 2012/2013 einsetzende Anstieg der Kaufpreise für Bauland setzte sich im Laufe des vergangenen Jahres ungehemmt weiter fort. Auch in den bisher preiswerten, kleineren Ortschaften gab es eine teils deutliche Preissteigerung.

Für einen Bauplatz zur Errichtung eines Eigenheimes zahlte man in den Städten durchschnittlich 63 €/m² und im ländlichen Raum im Mittel 23 €/m². Der durchschnittlichen Kaufpreisentwicklung folgend, wurden 59 % der Bodenrichtwerte für baureifes Land gegenüber dem Vorjahr erhöht. Der Anstieg erfolgte in den Zonen mit unterschiedlichem Bodenrichtwertniveau differenziert:

Bodenrichtwert 01.01.2022	Ø Bodenrichtwert 01.01.2022	Ø Bodenrichtwert 01.01.2023	Ø Erhöhung
<= 10 €/m ²	8 €/m ²	14 €/m ²	70 %
11 €/m ² bis 20 €/m ²	14 €/m ²	20 €/m ²	40 %
> 20 €/m ²	37 €/m ²	45 €/m ²	20 %

In Zonen ohne Grundstücksverkehr erfolgte die Fortschreibung der Bodenrichtwerte an Hand der allgemeinen Marktentwicklung und dem Vergleich mit dem Niveau ähnlicher Lagen.

Der land- und forstwirtschaftliche Bodenmarkt nimmt nach der Stagnation der letzten Jahre zahlenmäßig wieder an Fahrt auf. 1.578 ha wechselten den Besitzer, das sind etwa 17 % mehr als im Jahr zuvor. Dabei sind die durchschnittlichen Kaufpreise landwirtschaftlicher Flächen in ihrer Höhe nicht signifikant gestiegen.

Die regional unterschiedliche Ausprägung zeigt sich in der Spanne der Ackerland-Bodenrichtwerte von 1,10 €/m² in der Elbtalau bis 1,90 €/m² im östlichsten Zipfel des Landkreises. Durch die Anwendung von Umrechnungsfaktoren können abweichende Bonitäten oder Flächengrößen bei der Ermittlung individueller Grundstückswerte berücksichtigt werden.

Für Grünland wurden Bodenrichtwerte in einem Bereich von 0,86 €/m² bis 1,00 €/m² beschlossen.

Bei den forstwirtschaftlich genutzten Flächen ist ein steigendes Kaufpreisniveau zu verzeichnen. Der Richtwert wurde mit 0,76 €/m² beschlossen. Er enthält neben dem Wert des Grund und Bodens auch den Wertanteil des Baumbestandes.

Die aktuellen Bodenrichtwerte mit dem Stichtag 01.01.2023 können demnächst online und kostenfrei im Bodenrichtwertportal „BORIS Land Brandenburg“ <https://www.boris-brandenburg.de/boris-bb/> eingesehen und ausgedruckt werden.

Informationen zu Bodenpreisen für besondere Nutzungen oder Lagen (z. B. Haus- und Eigentumsgärten, zukünftige Verkehrsflächen, Gräben, ortsnahes Acker- bzw. Grünland) stehen in Abhängigkeit von den örtlichen Marktverhältnissen im Grundstücksmarktbericht zur Verfügung.

Auskünfte über die Bodenrichtwerte erhalten Sie ab sofort von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses telefonisch unter 03876 - 713 791, 792.