

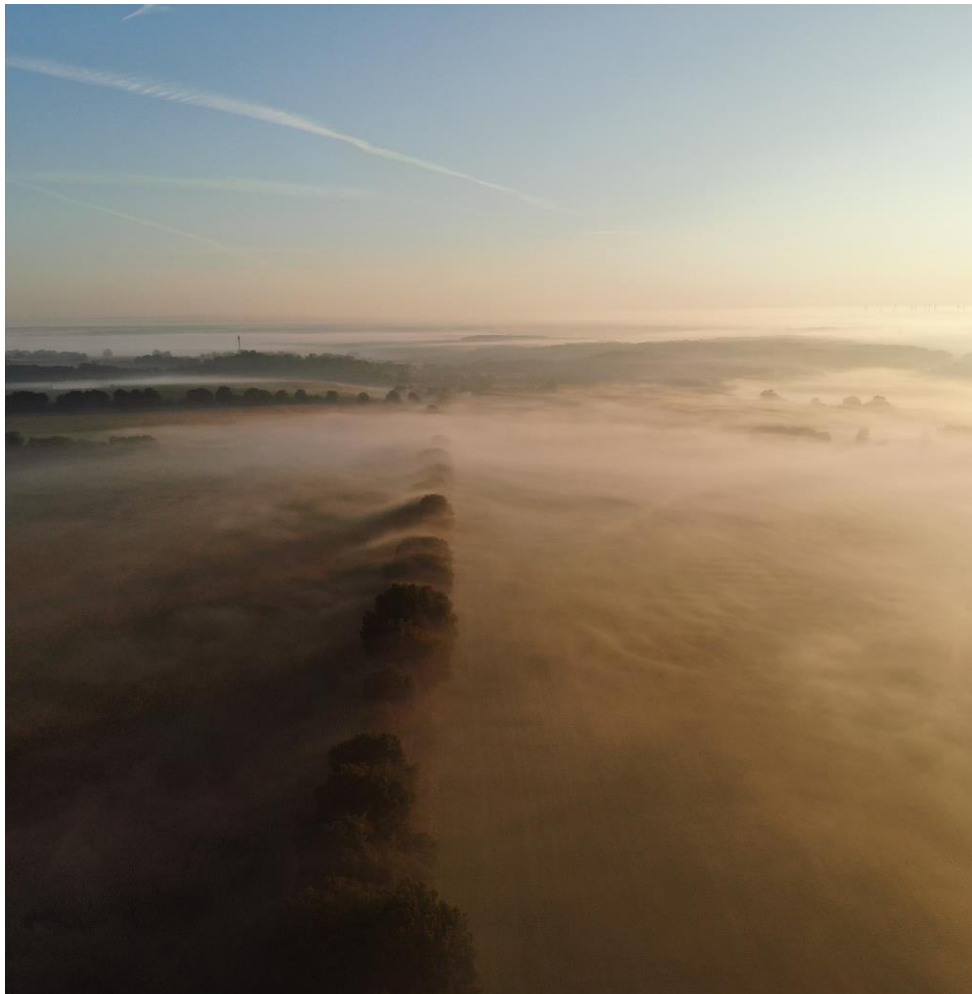
**Gutachterausschuss  
für Grundstückswerte  
im Landkreis Prignitz**



# **Grundstücksmarktbericht 2023**



**Landkreis Prignitz**



## Impressum

Herausgeber	Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Prignitz
Geschäftsstelle	Landkreis Prignitz Gb II, Sachbereich Kataster/Geoinformation Bergstraße 1 19348 Perleberg  Telefon: 03876 713-791 Telefax: 03876 713-794 E-Mail: <a href="mailto:gutachterausschuss@lkprignitz.de">gutachterausschuss@lkprignitz.de</a> Internet: <a href="https://gutachterausschuss.brandenburg.de/gaa/de/">https://gutachterausschuss.brandenburg.de/gaa/de/</a>
Berichtszeitraum	01.01.2023 bis 31.12.2023
Datenerhebung	Für den Bericht wurden alle bis zum 31.12.2023 abgeschlossenen Kauffälle ausgewertet, die bis zum 15.02.2024 in der Geschäftsstelle eingegangen sind.
Datum der Veröffentlichung	Mai 2024
Bezug	als PDF-Dokument auf der Homepage der Gutachterausschüsse ( <a href="https://gutachterausschuss.brandenburg.de">https://gutachterausschuss.brandenburg.de</a> ) und im Internetshop <b>GEOBROKER</b> <a href="https://geobroker.geobasis-bb.de">https://geobroker.geobasis-bb.de</a> als Druckexemplar in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses (Kontaktdaten siehe oben)
Gebühr	kostenfrei im automatisierten Abrufverfahren, Druckexemplar 46 € <sup>1</sup>
Titelfoto	Allee bei Lütkendorf [Sb Kataster/Geoinformation, Landkreis Prignitz]
Nutzungsbedingungen	Für den Grundstücksmarktbericht gilt die Lizenz "Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0" (dl-de/by2-0). Der Lizenztext kann unter <a href="https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0">https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0</a> eingesehen werden. Die Inhalte der Grundstücksmarktberichte können gemäß den Nutzungsbestimmungen von Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0 unter Angabe der Quelle © Gutachterausschüsse für Grundstückswerte BB [Jahr] und der Lizenz mit Verweis auf den Lizenztext genutzt werden. Zusätzlich ist die Internetadresse <a href="https://gutachterausschuss.brandenburg.de">https://gutachterausschuss.brandenburg.de</a> anzugeben.  Beispiel für den Quellenvermerk: © Gutachterausschüsse für Grundstückswerte BB 2023, dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0), <a href="https://gutachterausschuss.brandenburg.de">https://gutachterausschuss.brandenburg.de</a>  Die Nichtbeachtung dieser Nutzungsbedingungen wird nach dem Urheberrechtsgesetz verfolgt.

---

<sup>1</sup> entsprechend der aktuellen Brandenburgischen Gutachterausschuss-Gebührenordnung

## Dokumentenhistorie

Version	Datum	Seite	Beschreibung
2023 – 1.0	30.04.2024		Erstveröffentlichung

## Gliederung des Grundstücksmarktberichtes

1.	Der Grundstücksmarkt in Kürze .....	7
2.	Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes .....	7
3.	Rahmendaten zum Grundstücksmarkt .....	8
3.1	Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen .....	8
3.2	Wirtschaftliche Strukturdaten, Kultur, Bildung und Forschung .....	10
4.	Übersicht über die Umsätze .....	14
4.1	Vertragsvorgänge .....	14
4.2	Geldumsatz .....	16
4.3	Flächenumsatz .....	17
4.4	Zwangsversteigerungen .....	18
4.5	Herkunft der Marktteilnehmer .....	20
5.	Bauland .....	20
5.1	Allgemeines .....	20
5.2	Bauland für den individuellen Wohnungsbau / Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke .....	22
5.2.1	Preisniveau, Preisentwicklung .....	22
5.2.2	Bodenpreisindexreihen .....	23
5.2.3	Umrechnungskoeffizienten .....	24
5.3	Bauland für den Geschosswohnungsbau / Mehrfamilienhausgrundstücke .....	24
5.4	Bauland für Gewerbe .....	25
5.5	Bauerwartungsland und Rohbauland .....	25
5.6	Sonstiges Bauland .....	26
5.7	Erbaurechte .....	26
5.8	Sonderauswertungen .....	27
5.8.1	Arrondierungsflächen .....	27
5.8.2	Wohngrundstücke mit abbruchwürdiger bzw. kernsanierungsbedürftiger Bausubstanz .....	28
6.	Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke .....	29
6.1	Allgemeines .....	29
6.2	Landwirtschaftliche Flächen .....	31
6.2.1	Preisniveau, Preisentwicklung .....	31
6.2.2	Bodenpreisindexreihen .....	33
6.2.3	Umrechnungskoeffizienten .....	34
6.2.4	Ortsnahes Acker- bzw. Grünland .....	36
6.3	Forstwirtschaftliche Flächen .....	37
6.4	Landwirtschaftliche Betriebe (Höfe) .....	41
6.5	Unland, Ödland .....	41
6.6	Lage im Naturschutzgebiet .....	42
7.	Sonstige unbebaute Grundstücke .....	43
7.1	Flächen für die Erzeugung erneuerbarer Energien .....	43
7.1.1	Windkraftanlagen .....	43
7.1.2	Solaranlagen .....	44
7.1.3	Biogasanlagen .....	44
7.2	Flächen für Deichneubau und -sanierung .....	44
7.3	Abbauflächen .....	44
7.4	Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen .....	44

7.5	Zukünftige Verkehrsflächen .....	45
7.6	Hausgärten .....	45
7.7	Eigentumsgärten.....	46
7.8	Wasserflächen.....	46
7.9	Private Wege .....	46
7.10	Lagerplätze.....	47
8.	Bebaute Grundstücke .....	47
8.1	Allgemeines .....	47
8.2	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser.....	49
8.2.1	Preisniveau, Preisentwicklung .....	49
8.2.2	Sachwertfaktoren.....	52
8.2.3	Vergleichsfaktoren .....	53
8.2.4	Liegenschaftszinssätze.....	56
8.3	Reihenhäuser, Doppelhaushälften.....	57
8.3.1	Preisniveau, Preisentwicklung .....	57
8.3.2	Sachwertfaktoren.....	59
8.4	Mehrfamilienhäuser .....	60
8.4.1	Preisniveau, Preisentwicklung .....	60
8.4.2	Liegenschaftszinssätze.....	62
8.5	Bürogebäude, Geschäftshäuser, Wohn- und Geschäftshäuser.....	63
8.5.1	Preisniveau, Preisentwicklung .....	63
8.5.2	Liegenschaftszinssätze.....	65
8.6	Gewerbe- und Industrieobjekte.....	65
8.7	Bauernhäuser .....	66
8.8	Sonstige bebaute Objekte .....	66
9.	Wohnungs- und Teileigentum .....	67
9.1	Preisniveau, Preisentwicklung .....	67
9.2	Wohnflächenpreise .....	68
9.3	Liegenschaftszinssätze.....	69
10.	Bodenrichtwerte.....	70
10.1	Allgemeine Informationen .....	70
10.2	Allgemeine Bodenrichtwerte .....	71
10.3	Besondere Bodenrichtwerte .....	73
11.	Nutzungsentgelte, Mieten, Pachten .....	74
11.1	Nutzungsentgelte.....	74
11.2	Mieten.....	74
11.3	Pachten .....	75
12.	Örtlicher Gutachterausschuss und Oberer Gutachterausschuss .....	75
13.	Anhang .....	78
13.1	Anschriften der Gutachterausschüsse .....	78
13.2	Liste der Ämter und Gemeinden.....	80
13.3	Stichwortverzeichnis .....	84
13.4	Abbildungsverzeichnis .....	85
13.5	Modellbeschreibung für Sachwertfaktoren.....	86
13.6	Modellbeschreibung für Liegenschaftszinssätze.....	88



## 1. Der Grundstücksmarkt in Kürze

Insgesamt wechselte bei 1.093 Verträgen eine Fläche von 2.172 ha für rund 107 Mio. € den Besitzer. Bei einem Rückgang der Transaktionen um 13,6 % sowie des Geldumsatzes um 9,4 %, stieg der Flächenumsatz gegenüber dem Vorjahr um 18,5 %.

Der Prignitzer Grundstücksmarkt ist stark durch den Handel mit bebauten Grundstücken geprägt. 70,3 % des gesamten Geldumsatzes sind durch den Verkauf dieser Immobilien erzielt worden.

Im Jahr 2023 wurden insgesamt 438 Verträge über bebaute Grundstücke erfasst. Darunter sind 156 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, 118 Reihenhäuser und Doppelhaushälften, 30 Mehrfamilienhäuser, 25 Wohn- und Geschäftshäuser sowie Bürogebäude. Die übrigen 109 bebauten Objekte verteilen sich auf die Gebäudearten: Wochenend- und Bauernhäuser sowie Gewerbe- und Industrieobjekte, Gebäude für Beherbergungen und kulturelle bzw. soziale Einrichtungen.

Im Segment der selbstgenutzten Wohnimmobilien führte die Zurückhaltung der Kaufinteressenten (unsichere Rahmenbedingungen) nicht zu sinkenden Preisen. Für ein freistehendes Einfamilienhaus - ohne Differenzierung nach Lage, Baujahr, Bauzustand und Ausstattung - wurden durchschnittlich 183.000 € gezahlt, während der Kaufpreis für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Mittel bei 120.000 € lag.

Gestiegene Bauzinsen und höhere Baukosten führten zu einer verminderten Nachfrage an Eigenheimbauplätzen. Mit 96 Verträgen über Bauland hat sich die Anzahl der in der Kaufpreissammlung registrierten Verträge gegenüber dem Vorjahr nahezu halbiert. Trotz sinkender Kauffallzahlen zeigten die Quadratmeterpreise keinen signifikanten Auf- oder Abwärtstrend. Dieser Seitwärtsbewegung der Baulandpreise folgend, blieben die Bodenrichtwerte für baureifes Land gegenüber dem Vorjahr größtenteils unverändert.

Für ein Baugrundstück zur Errichtung eines Eigenheimes zahlte man im ländlichen Raum durchschnittlich 21 €/m<sup>2</sup> und in den Städten im Mittel 58 €/m<sup>2</sup>. Dabei wurden in der Stadt Wittenberge mit 15 Kauffällen die meisten Verkäufe unbebauter Grundstücke registriert.

Der land- und forstwirtschaftliche Bodenmarkt zeigt sich tendenziell stabil. 1.936 ha wechselten den Besitzer, das sind etwa 23 % mehr als im Jahr zuvor. Dabei sind die durchschnittlichen Kaufpreise landwirtschaftlicher Flächen in ihrer Höhe nicht signifikant gestiegen. Der Geldumsatz beträgt rund 24,7 Mio. €.

## 2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Im Grundstücksmarktbericht werden Feststellungen über den Grundstücksmarkt, insbesondere über Umsatz- und Preisentwicklungen und die sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zusammengefasst. Er dient gemeinsam mit den Bodenrichtwerten als Werkzeug zur Realisierung der allgemeinen Markttransparenz.

Die Untersuchungen basieren auf der von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses geführten Kaufpreissammlung, in die alle Grundstückskaufverträge aufgenommen werden. Die beurkundenden Notare sind gesetzlich verpflichtet, dem Gutachterausschuss Kopien der abgeschlossenen Kaufverträge zur Auswertung zu übersenden. So ist per se auch nur der Gutachterausschuss in der Lage, das tatsächliche Marktgeschehen mit belastbaren Daten transparent darzustellen.

Für einen konkreten Fall kann der Grundstücksmarktbericht die Ermittlung des Marktwertes durch einen Bewertungssachverständigen nicht ersetzen. Die Verkehrswertermittlung ist für jede Immobilie oder jedes Grundstück gesondert zu betrachten, da der Einzelfall von den allgemeingültigen Marktdaten abweichen kann.

Die Dokumentation wendet sich an die interessierte Öffentlichkeit, Banken, Sachverständige für Grundstückswertermittlung, Versicherungen und sonstige Stellen der freien Wirtschaft bzw. der Verwaltung. Der Gutachterausschuss arbeitet fortlaufend an der Verbesserung der Auswertungen und bittet daher ausdrücklich um Hinweise und Anregungen der Nutzer.

Für das Berichtsjahr 2023 sind alle Transaktionen, die bis einschließlich 15.02.2024 in der Geschäftsstelle vorgelegen haben, berücksichtigt worden. Nach dem Stichtag eingehende Verträge werden zwar Bestandteil der Automatisierten Kaufpreissammlung (AKS) im jeweils zugehörigen Vertragsjahr, stehen aber für die vorliegende Analyse nicht zur Verfügung. Der Grundstücksmarktbericht kann daher bei Angaben zu den Vorjahren von älteren Veröffentlichungen geringfügig abweichen.

Die Ermittlung der verwerteten Daten erfolgte aus den tatsächlich gezahlten Kaufpreisen unter Verwendung statistischer Verfahren. Werte in Tabellen und Grafiken werden in der Regel gerundet, daher kann es, z. B. bei Summenbildungen, zu Abweichungen kommen.

### **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. Die Prignitz grenzt im Osten nur an einen anderen brandenburgischen Landkreis, Ostprignitz-Ruppin. Zwei Drittel der Kreisgrenze sind zugleich brandenburgische Landesgrenze zu Mecklenburg-Vorpommern im Norden, Niedersachsen im Westen und Sachsen-Anhalt im Süden. Der Landkreis wird gebildet aus drei amtsfreien Städten, vier Ämtern und vier amtsfreien Gemeinden.





Abbildung 1: Landkreis Prignitz [eigene Darstellung]

Im Landkreis Prignitz leben 75.958 Einwohner [Stand: 30.11.2023 Amt für Statistik Berlin-Brandenburg] auf einer Gesamtfläche von 2.139 km<sup>2</sup>

[<https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/a-i-7-a-ii-3-a-iii-3-m>, Zugriff am 29.04.2024].

Er ist ein Flächenkreis und zählt mit einer Einwohnerdichte von 35 Einwohnern je km<sup>2</sup> zu den am dünnsten besiedelten Landkreisen Deutschlands. Mehr als die Hälfte aller Einwohner lebt in den drei Städten Perleberg, Pritzwalk und Wittenberge.

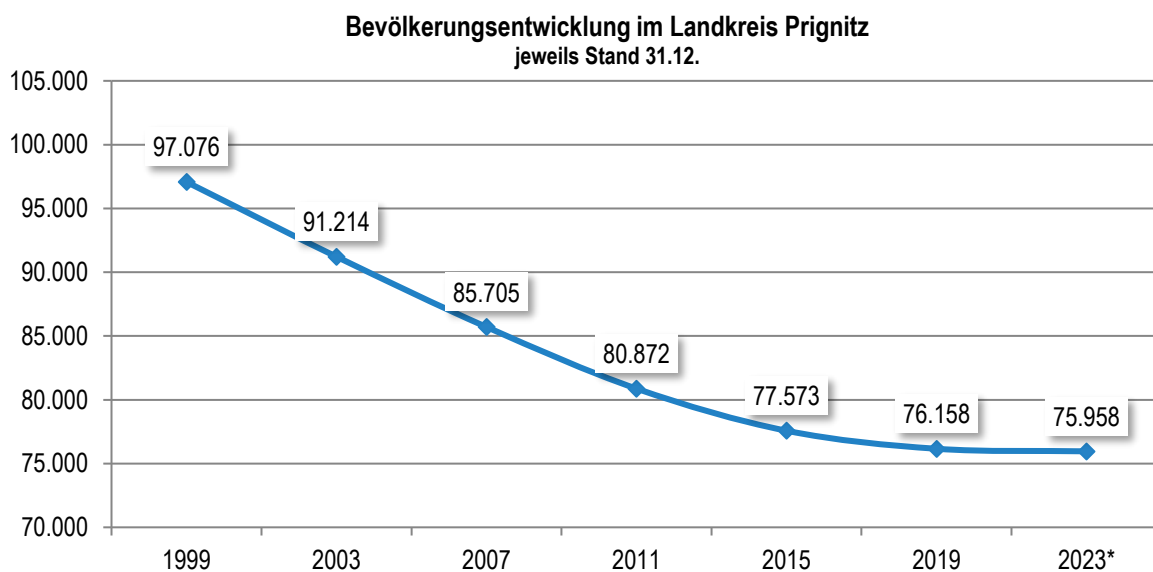


Abbildung 2: Bevölkerungsentwicklung [Amt für Statistik Berlin-Brandenburg]

\* Stand 30.11.2023

Durch den demografischen Wandel bestehen bei der Bevölkerungsprognose anhaltend negative Entwicklungen. Für den Landkreis Prignitz wird im Zeitraum 2020 bis 2040 ein Bevölkerungsrückgang von 11,6 % prognostiziert. Das Durchschnittsalter könnte im selben Zeitraum von 49,7 auf 51,2 Jahre steigen. [<https://www.wegweiser-kommune.de>, Zugriff am 27.02.2024].

Der Prignitzer Naturraum ist geprägt durch die ackerbaulich genutzte flachwellige Prignitzer Platte und im Südwesten durch die Elbniederung mit zwei kleineren Auwaldresten. Die folgende Abbildung zeigt die prozentuale Verteilung der Nutzungsarten.

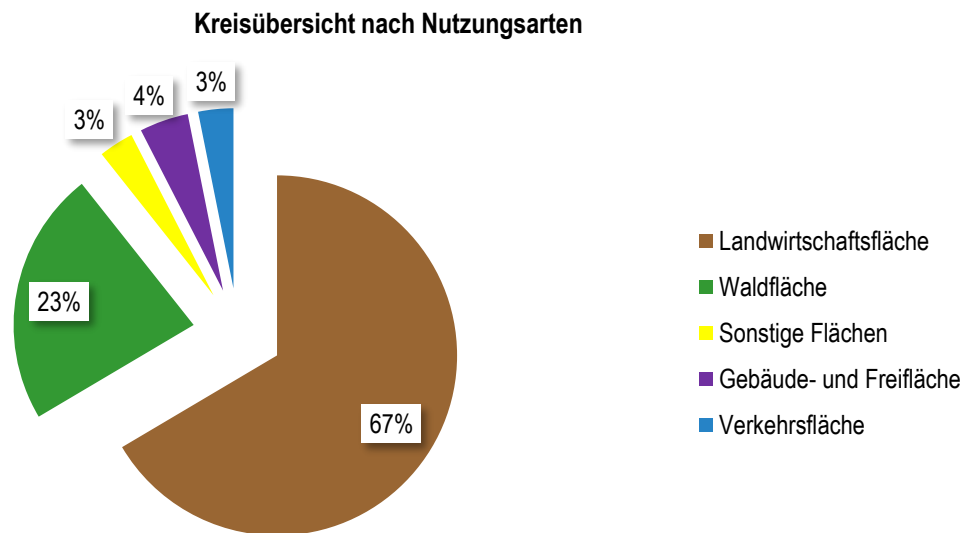


Abbildung 3: Nutzungsarten im Landkreis [Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Stand 31.12.2022]

### 3.2 Wirtschaftliche Strukturdaten, Kultur, Bildung und Forschung

„Die Prignitz ist eine ländliche Region, in der die Landwirtschaft wesentlich zur Erhaltung der Funktionsfähigkeit der ländlichen Räume als Siedlungs-, Wirtschafts- und Erholungsraum beiträgt. Auf 140.000 ha landwirtschaftlicher Nutzfläche wirtschaften ca. 600 Unternehmen in unterschiedlichen Rechtsformen, konventionell oder ökologisch, mit oder ohne Tierhaltung.

Ca. 1.700 Arbeitskräfte sind in den landwirtschaftlichen Unternehmen tätig. Dazu werden weitere Arbeitsplätze in den vor- und nachgelagerten Bereichen sowie im Dienstleistungssektor erhalten und gesichert. Bei einem Grünlandanteil von etwa einem Viertel spielt die Tierhaltung und -zucht traditionell eine bedeutende Rolle. Der Tierbestand mit 59 Großvieheinheiten (GV) / 100 ha liegt über dem Landesdurchschnitt und ist in den letzten Jahren relativ konstant. Bei den einzelnen Tierarten ist die Entwicklung unterschiedlich. Die Hauptaufgabe bleibt weiterhin die Versorgung mit hochwertigen Nahrungs- und Futtermitteln. In den letzten Jahren sind die landwirtschaftlichen Unternehmen zunehmend auf dem Sektor erneuerbare Energien und nachwachsende Rohstoffe tätig, insbesondere Biogas und Photovoltaik.“

[<https://www.landkreis-prignitz.de>, Zugriff am 26.02.2024]

Wirtschaftsregion zwischen den Metropolen Berlin und Hamburg - viele Global Player setzen schon länger auf den Standort Prignitz.

Die Prignitz ist Heimat vieler traditionsreicher und international agierender Unternehmen. Austrotherm Dämmstoffe GmbH, AVENA Cerealien GmbH, DB Fahrzeuginstandhaltung GmbH (Eisenbahninstandhaltungswerk), Glatfelter Falkenhagen GmbH (Airlaid-Produkte), IOI GmbH (oleochemische Produkte), Meyenburger Möbel GmbH (Wohnraummöbel), Schorsch Magis GmbH (Stahl- und Anlagenbau), WDM Wolfshagener Draht- und Metallverarbeitung GmbH und ZWP Zahnradwerk Pritzwalk GmbH - um nur einige Beispiele zu nennen - sind gleichzeitig wichtige Arbeitgeber der Region.

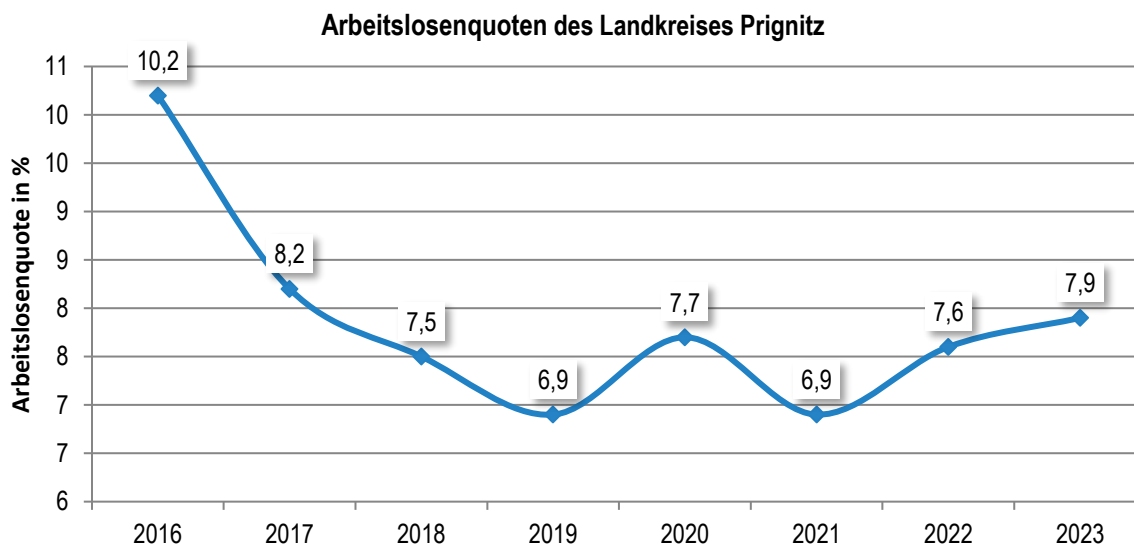


Abbildung 4: Arbeitslosenquote jeweils Dezember des Jahres [Bundesagentur für Arbeit]

Die Prignitz kann unzweifelhaft auf eine solide Entwicklung, insbesondere auch auf dem Arbeitsmarkt verweisen. Die Arbeitslosigkeit lag im Dezember 2023 bei 7,9 %.

Geprägt von hoher Branchenvielfalt bietet sie viel Raum für Neuansiedlungen und wirtschaftliches Engagement. Die Nachbarschaft zu den Wirtschaftszentren Berlin, Hamburg, Hannover, Potsdam, Schwerin, Rostock und Wismar gewährt expandierenden Unternehmen zudem hervorragende Chancen zur Erschließung größerer Märkte und die Anbahnung wirtschaftlicher Kooperationen.

Vollständig erschlossene Gewerbegebiete zu vergleichsweise günstigen Grundstückspreisen sowie höchste Fördersätze und somit großzügige Landesmittel für die gewerbliche Wirtschaft machen die Prignitz zu einem Wirtschaftsstandort mit Zukunft.

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.

Das überörtliche Straßennetz verteilt sich auf rund 39 km Bundesautobahn, 223 km Bundesfernstraßen, 398 km Landesstraßen und 322 km Kreisstraßen (Quelle: Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg, Stand: 06.04.2023). Die verkehrstechnische Erschließung der Region, die mit dem Lückenschluss der Bundesautobahn (BAB) 14 von Karstädt Richtung Magdeburg eine Aufwertung erfahren wird, schafft die Voraussetzungen für die wirtschaftliche und touristische Entfaltung unserer Region und ergänzt die bereits seit Ende 2017 bestehende durchgehende Verbindung von der Prignitz (Anschlussstelle Karstädt) bis Hamburg (weiter auf der A 24).

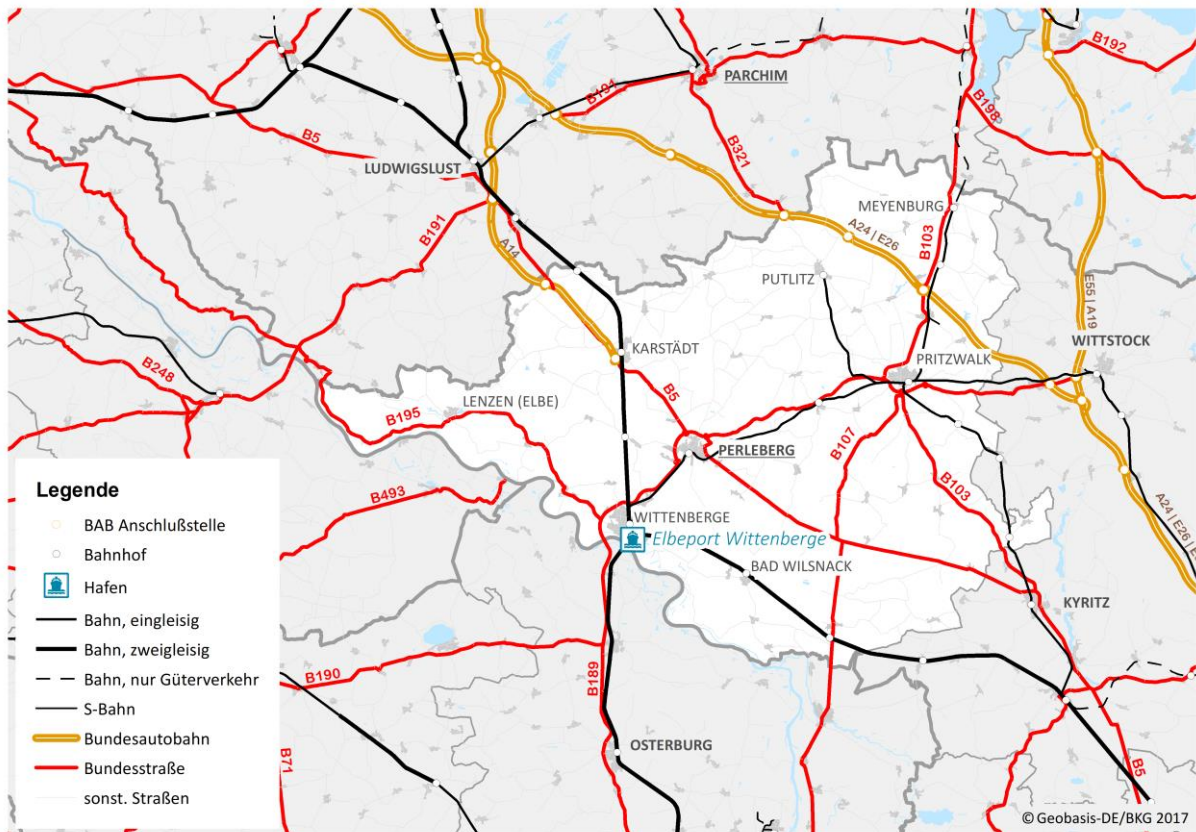


Abbildung 5: Landkreis Prignitz Verkehr [eigene Darstellung]

Einen wichtigen Teil des Verkehrsnetzes in der Prignitz bilden die Eisenbahnverbindungen. Wesentlichste Strecke ist die Verbindung Berlin–Hamburg; als ICE-Strecke ausgebaut sichert sie eine schnelle Verbindung zu den Metropolregionen.

Auf der Strecke Wittenberge–Magdeburg wird die Anbindung zu den Metropolen im Süden gesichert. Von immenser Bedeutung ist, dass Wittenberge über einen regulären ICE-Halt verfügt. Zu jeder vollen Stunde bestehen Anschlüsse zwischen allen dort haltenden Linien; sowohl im Regional- als auch im Fernverkehr (ICE, IC, EC).

Darüber hinaus ist im Rahmen der Initiative zum „Deutschland-Takt“ – Zielfahrplan 2030 - bundesweit eine Verbesserung des Angebotes im Schienenpersonennah- und Fernverkehr auf Grundlage eines Taktfahrplanes vorgesehen und bedeutet eine weitere Aufwertung der Region als Wohn- und Arbeitsstandort.

Zieht man die Statistik zum 31.12.2023 heran, so ist Stabilität erkennbar in der Wirtschaft der Prignitz; mit 1.146 HWK- und 5.157 IHK-Unternehmen sind nur geringe Abweichungen zum Vorjahr zu verzeichnen.

In Sachen Energie gerät das Stromnetz der Region zunehmend unter Druck. Grund ist der massive Ausbau von Windkraft und Photovoltaik – die Prignitz blickt auf ein „Rekordjahr beim Zubau Erneuerbarer Energien.“

Laut den Daten des Marktstammdatenregisters (Stand 31.01.2024) wurden 2023 im Landkreis Prignitz Erneuerbare Energieanlagen mit einer Nettoleistung von 260 MW neu errichtet und in Betrieb genommen. Davon entfielen 85 MW auf Windkraftanlagen und 175 MW auf Photovoltaik-Anlagen. In den 10 Jahren zuvor (2013 bis 2022) betrug die jährlich zugebaute Nettoleistung im Durchschnitt 54 MW.

Ein wichtiger Faktor zur Sicherung der Zukunftsfähigkeit der Region ist die Versorgung mit einem modernen Breitbandzugang. Die Haushalte der Prignitz sind zu 90 % mit Breitbandgeschwindigkeiten bis zu 30 Mbit/s erschlossen. 83 % weisen eine Versorgung von bis zu 100 Mbit/s auf. Der Ausbau der Breitbandinfrastruktur wird auch perspektivisch vorangetrieben.

So sind im Rahmen der „Weißen Flecken“-Förderung ca. 460 km von ca. 600 km benötigtem Tiefbau realisiert.

Der Tourismus in der Reiseregion Prignitz weist eine positive Entwicklung auf. In den vergangenen Jahren sind die Übernachtungszahlen kontinuierlich angestiegen. Es konnte ein Anstieg der Übernachtungszahlen um knapp 2 % im Vergleich zum Vorjahr auf 490.759 Übernachtungen verzeichnet werden (Vergleichszeitraum Januar bis November 2022/23). Die Anzahl der Gäste stieg im gleichen Vergleichszeitraum um über 7 % auf 190.009 Gäste (Stand: November 2023). Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer der Gäste bleibt stabil bei 2,6 Tagen. Die Auslastung unterliegt saisonalen Schwankungen und beträgt in der Saison von Mai bis Oktober zwischen 35 % und 45 %, in der Nebensaison zwischen 23 % und 31 %.

Der positive Trend ist eng mit dem gesellschaftlichen Wertewandel verbunden. Das Marketing der Reiseregion zielt insbesondere auf die Metropolregionen Hamburg und Berlin ab, wo Menschen auf der Suche nach einer Gegenwelt zu ihrem urbanen Alltag sind. Erfüllung findet die Zielgruppe in der Prignitz in ihrem Wunsch nach Ruhe und intakter Natur, resultierend in einer hohen Nachfrage nach Outdoor- und Naturthemen. Diese finden zur Berücksichtigung aufgrund der naturräumlichen Gegebenheiten der Reiseregion. Themen wie Gesundheit, Nachhaltigkeit und Regionalität stehen weiterhin im Vordergrund. Die Vermarktung regionaler Produkte und Erzeuger trägt zu einer positiven Synergie zwischen Tourismus und Kulinarik bei und steigert das Interesse an der Prignitz als Reiseziel, was letztendlich zu einer erhöhten Wertschöpfung führt. [Zuarbeit Landkreis Prignitz, Gb II, Sb Planung/Unternehmensbetreuung]

„Im Landkreis Prignitz werden heute an mehreren Standorten alle Schulformen angeboten. Damit können nahezu alle nach dem Brandenburgischen Schulgesetz möglichen Bildungsgänge mit den entsprechenden Abschlüssen und Berechtigungen absolviert werden.

An den Grundschulen werden derzeit durchschnittlich 530 Kinder pro Schuljahr eingeschult. Neben den reinen Grundschulen ist in die Oberschule Glöwen ein Grundschulteil integriert. Weitere Oberschulen gibt es in den Städten Perleberg, Pritzwalk und Wittenberge. Dort sind auch die Gymnasien und Schulen mit sonderpädagogischem Förderbedarf (Förderschulen) angesiedelt. Eine Förderschule in freier Trägerschaft gibt es in Hoppenrade. Mit dem Oberstufenzentrum (OSZ) verfügt der Landkreis über ein modernes Zentrum der beruflichen Bildung an den Standorten Pritzwalk und Wittenberge. In Trägerschaft des Kreises befinden sich die Oberschulen, Gymnasien und Förderschulen sowie das OSZ.“ [[https://www.landkreis-prignitz.de/de/bildung-jugend/Schulen-Bildung/bildung\\_schulen\\_index.php](https://www.landkreis-prignitz.de/de/bildung-jugend/Schulen-Bildung/bildung_schulen_index.php)]

## 4. Übersicht über die Umsätze

### 4.1 Vertragsvorgänge

In die Kaufpreissammlung werden folgende Rechtsvorgänge (§ 195 (1) BauGB) aufgenommen:

- jeder Vertrag, durch den sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt, auch im Wege des Tausches zu übertragen oder ein Erbbaurecht zu begründen,
- Einigungen vor der Enteignungsbehörde oder Enteignungsbeschlüsse,
- Beschlüsse über die Aufstellung von Umlegungsplänen bzw. über die Vorwegnahme einer Entscheidung im Umlegungsverfahren,
- Beschlüsse über vereinfachte Umlegungsverfahren,
- Zuschläge in einem Zwangsversteigerungsverfahren.

Nicht erfasst werden Verträge, bei denen im Rahmen von Unternehmensverkäufen Immobilien als Vermögensanteil übereignet werden (Share Deal). Hier besteht keine Übersendungspflicht.

Die Rechtsvorgänge werden den Grundstücksarten: unbebaute Baufläche (ub), land- und forstwirtschaftliche Fläche (lf), Gemeinbedarfsfläche (gf), sonstige Fläche (sf), bebautes Grundstück (bb) und Eigentumswohnung (ei) zugeordnet.

Im Berichtsjahr 2023 sind beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte mit 1.093 Transaktionen 13,6 % weniger registriert worden, als im Vorjahreszeitraum. Dabei hat die Stadt Wittenberge mit 13,5 % den höchsten Anteil an den insgesamt geschlossenen Verträgen.

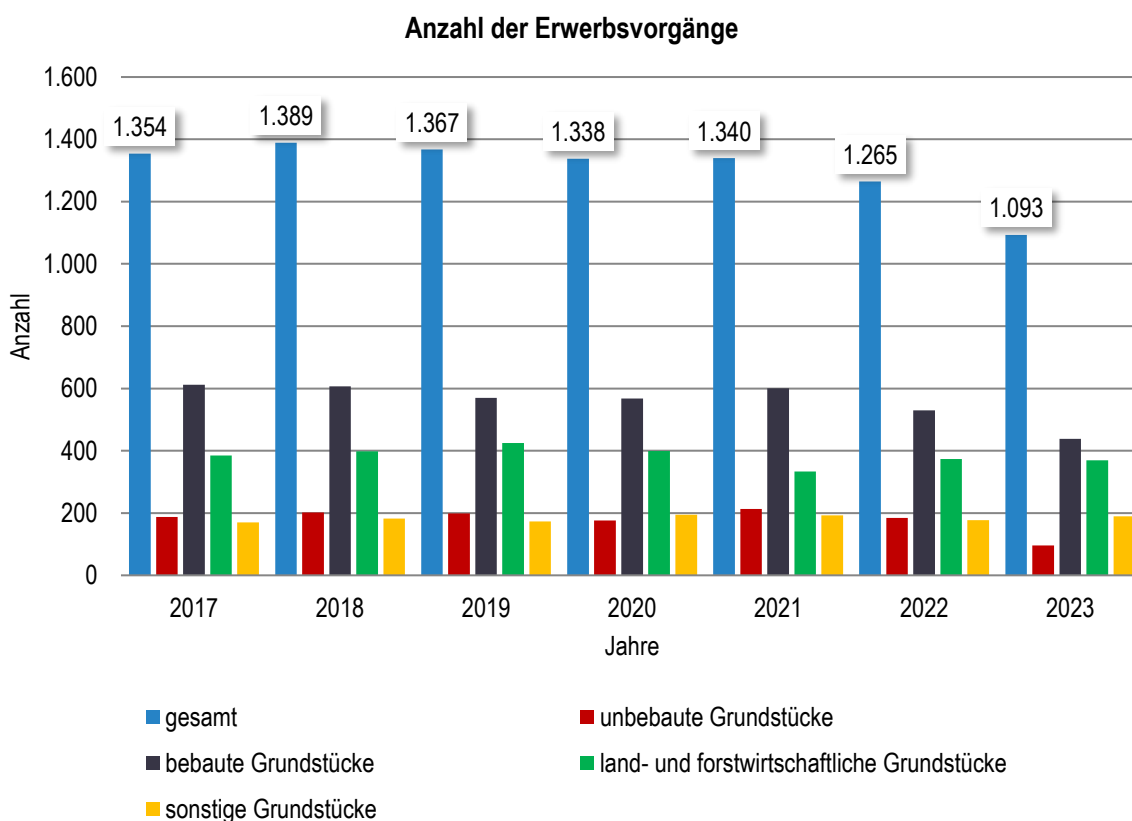


Abbildung 6: Anzahl der Erwerbsvorgänge [AKS]

Vorstehende Grafik zeigt die Entwicklung der Transaktionen bei den wichtigsten Grundstücksarten innerhalb der letzten sieben Jahre.

Erwerbsvorgänge mit Beeinflussung durch persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse werden im Marktbericht nur mengenstatistisch erfasst. Sie wurden bei der weiteren Auswertung nicht mit einbezogen.

Die folgende Tabelle zeigt die Verteilung der Kaufverträge auf die Grundstücksarten im langjährigen Vergleich.

Jahr	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
gesamt	1.354	1.389	1.367	1.338	1.340	1.265	1.093
unbebaute Grundstücke	187	202	199	176	213	184	96
bebaute Grundstücke	612	607	570	568	601	530	438
land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	385	398	425	399	333	374	369
Wohnungs-/Teileigentum	14	22	26	52	30	32	45
Gemeinbedarfsflächen	12	13	19	11	20	14	20
sonstige Flächen	144	147	128	132	143	131	125

Tabelle 1: Verteilung der Kaufverträge auf Grundstücksarten [AKS]

Die gesunkene Anzahl der Verkäufe beruht vor allem auf dem Rückgang der gehandelten bebauten und unbebauten Grundstücke. Während bei den land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken nahezu gleichbleibende und beim Wohneigentum steigende Fallzahlen zu verzeichnen sind.

Die 369 Verträge über land- und forstwirtschaftliche Grundstücke haben an der Anzahl der insgesamt registrierten Verträge einen Anteil von 33,8 %, während die 45 Verträge über Wohneigentum nur 4,1 % der Gesamtanzahl ausmachen.

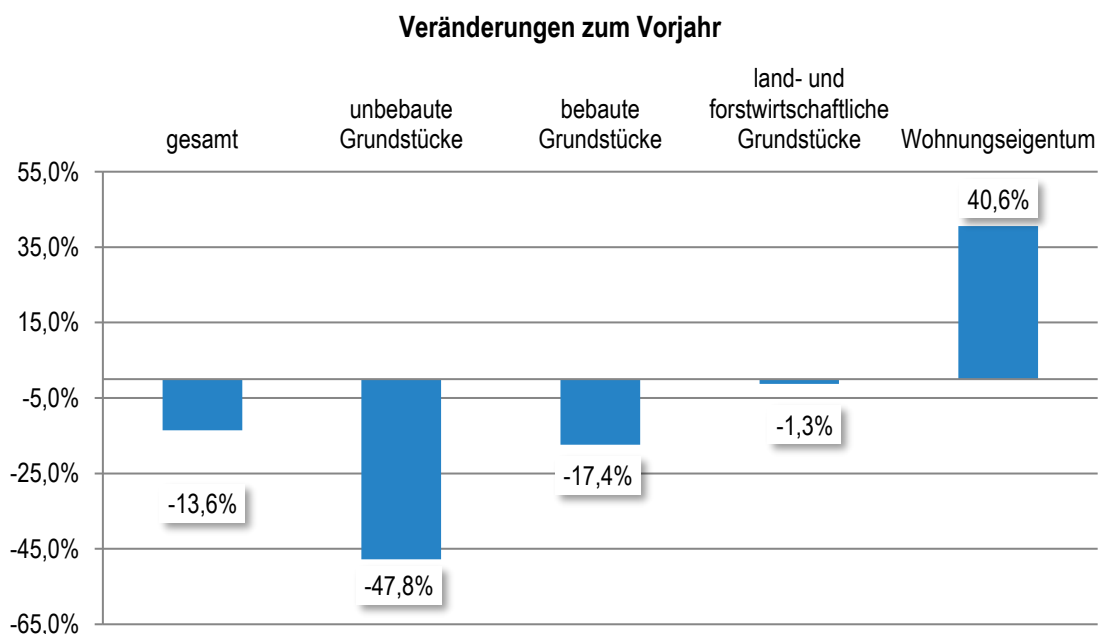


Abbildung 7: Entwicklung zum Vorjahr [AKS]

## 4.2 Geldumsatz

Der Geldumsatz ist im Jahr 2023 im Vergleich zum Vorjahr um 9,4 % (ca. 11 Mio. €) gesunken. Im Auswertzeitraum wechselten somit Immobilien in einem Gesamtwert von 107,4 Mio. € ihren Besitzer.

In der Stadt Wittenberge wurden die größten Umsätze festgestellt. Mit 22,3 Mio. € liegt der Anteil am Gesamtmarkt bei 20,7 %.

Mit 70,3 %, das entspricht 75,5 Mio. €, entfällt der größte Anteil auf den Teilmarkt der bebauten Grundstücke. In der folgenden Abbildung ist die zeitliche Entwicklung des Geldumsatzes dargestellt.

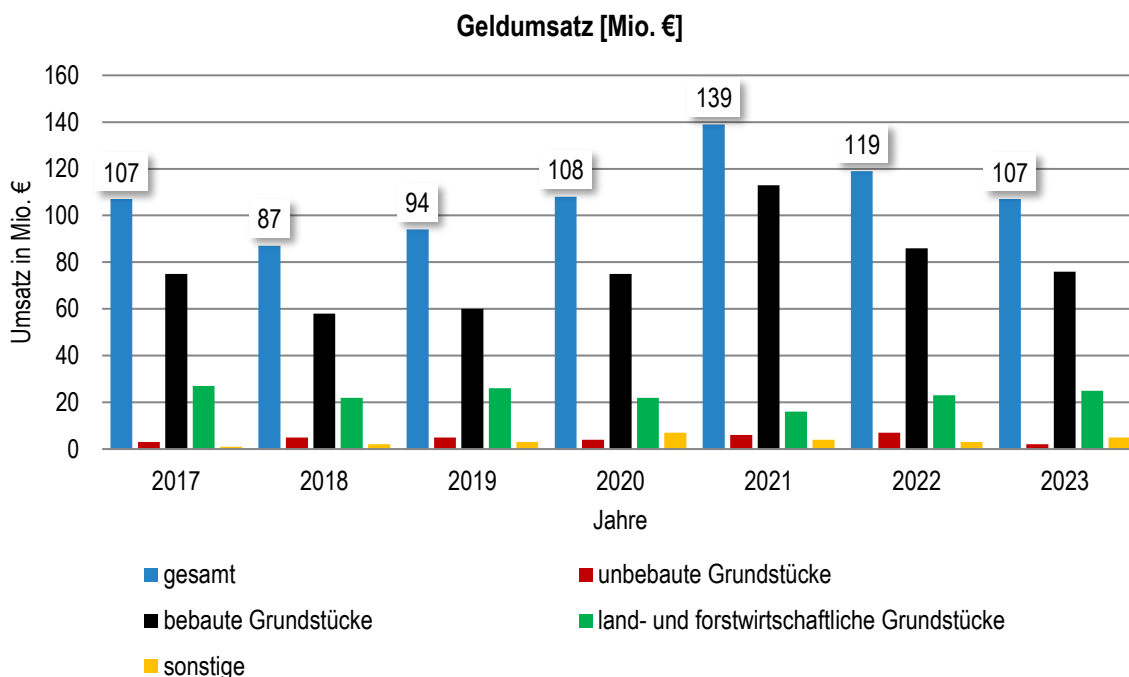


Abbildung 8: Entwicklung des Geldumsatzes [AKS]

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick der Verteilung des Geldumsatzes in Mio. € auf die Grundstücksarten im langjährigen Vergleich.

Jahr	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
gesamt	107,2	87,1	94,0	107,8	139,0	118,5	107,4
unbebaute Grundstücke	2,8	5,1	5,1	4,2	6,3	6,9	2,1
bebaute Grundstücke	75,4	57,9	59,9	74,9	113,2	85,8	75,5
land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	27,0	21,9	26,2	22,2	15,9	22,5	24,7
Wohnungs-/Teileigentum	0,7	1,3	1,4	2,6	2,8	2,7	3,8
Gemeinbedarfsflächen	0,0	0,1	0,1	0,0	0,0	0,1	0,3
sonstige Flächen	1,2	0,8	1,2	3,9	0,9	0,6	0,9

Tabelle 2: Verteilung des Geldumsatzes auf Grundstücksarten [AKS]

Die nächste Grafik stellt die Umsatzentwicklung im Vergleich zum Vorjahr dar. Der Rückgang der gehandelten bebauten und unbebauten Objekte ist ursächlich für den gesunkenen Geldumsatz.



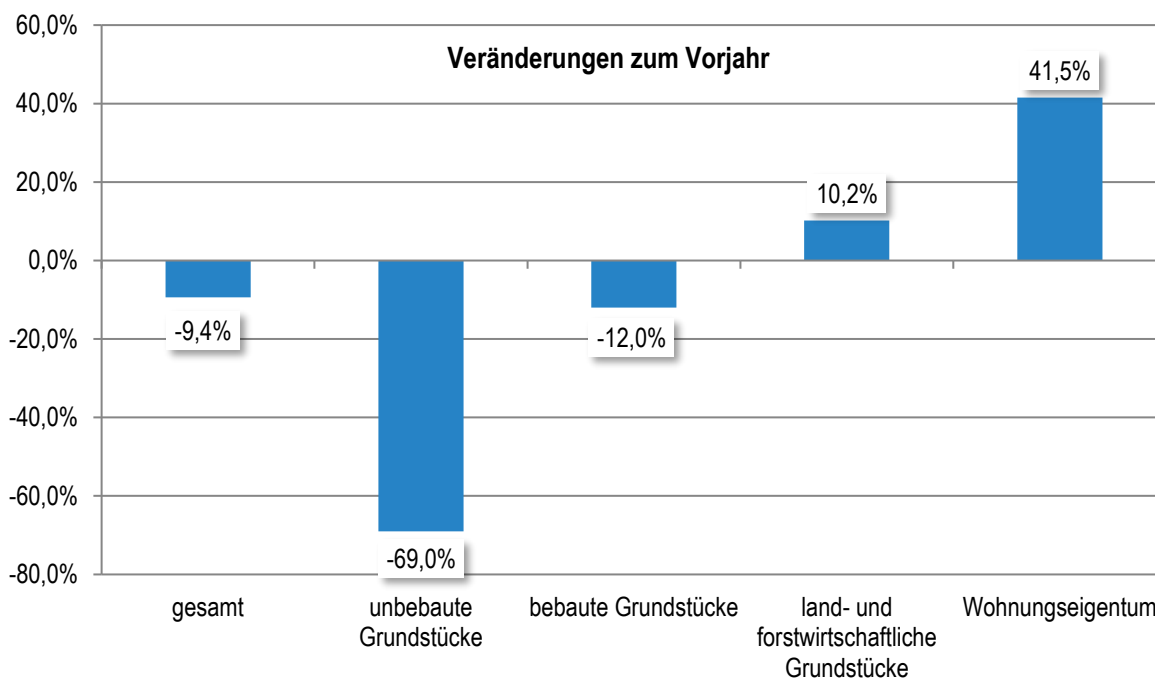


Abbildung 9: Entwicklung zum Vorjahr [AKS]

### 4.3 Flächenumsatz

Ähnlich wie im Jahr 2022 zeigt der Flächenumsatz aller am Grundstücksmarkt beteiligten Immobilien mit 2.172 ha eine steigende Tendenz gegenüber dem Niveau des Vorjahres (18,5 %). Den bedeutendsten Anteil haben hier naturgemäß mit 89,1% die land- und forstwirtschaftlichen Flächen, deren Umsatz im Vergleich zum Vorjahr um 22,7 % stieg. Die nachstehende Grafik zeigt die Entwicklung des Flächenumsatzes seit 2017.

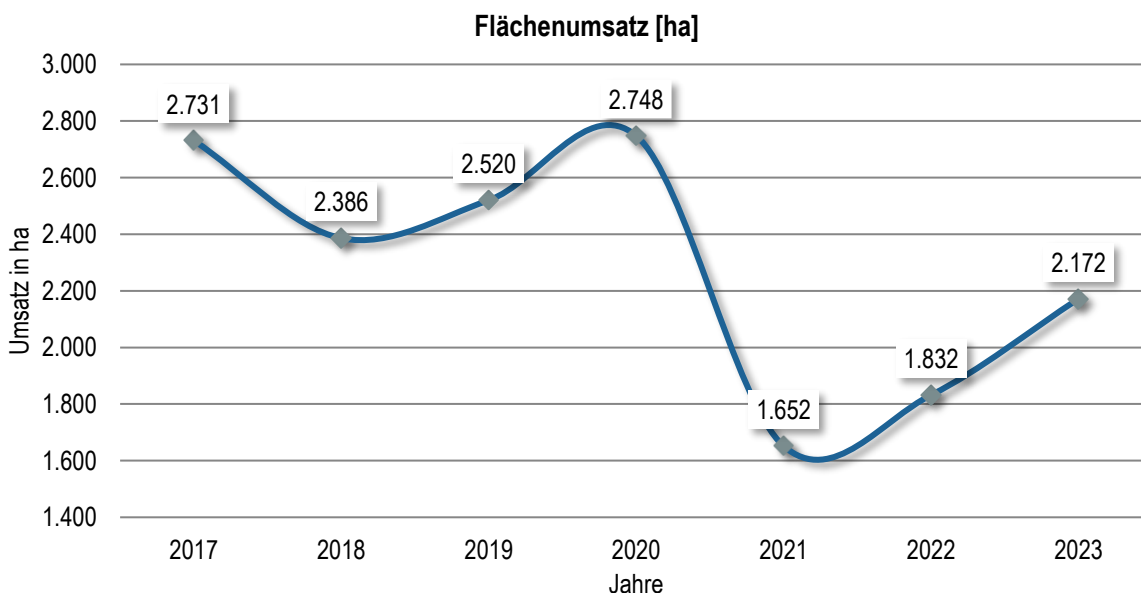


Abbildung 10: Entwicklung des Flächenumsatzes [AKS]

Im Bereich der Gemeinde Gumtow wurden mit 316 ha die meisten Flächen gehandelt. Das entspricht einem Anteil am gesamten Flächenumsatz von 14,6 %. Insgesamt wechselte 2023 ca. ein Prozent der Gesamtfläche des Landkreises Prignitz den Besitzer.

Nachfolgende Tabelle zeigt die Verteilung des Flächenumsatzes in ha auf die Grundstücksarten im lang-jährigen Vergleich.

Jahr	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
gesamt	2.731	2.386	2.520	2.748	1.652	1.832	2.172
unbebaute Grundstücke	22	62	47	35	41	35	17
bebaute Grundstücke	215	202	186	205	231	178	151
land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	2.410	2.082	2.235	2.474	1.350	1.578	1.936
Gemeinbedarfsflächen	1	5	4	0	2	5	4
sonstige Flächen	83	35	48	33	29	37	65

Tabelle 3: Verteilung des Flächenumsatzes auf Grundstücksarten [AKS]

In der nachfolgenden Abbildung wird die Entwicklung des Flächenumsatzes im Vergleich zum Vorjahr visualisiert.

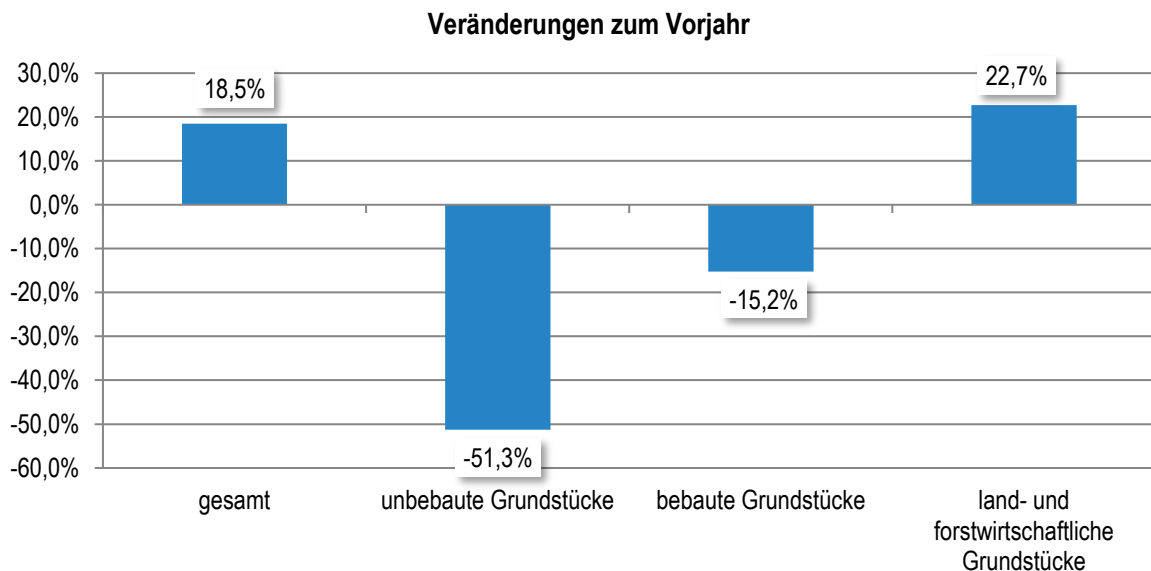


Abbildung 11: Entwicklung zum Vorjahr [AKS]

#### 4.4 Zwangsversteigerungen

Der Gutachterausschuss erhielt vom zuständigen Amtsgericht Neuruppin insgesamt 5 Mitteilungen über Zuschläge in Zwangsversteigerungsverfahren. Damit liegt die Anzahl noch unter dem niedrigen Niveau der Vorjahre.

## Anzahl der Zwangsversteigerungen

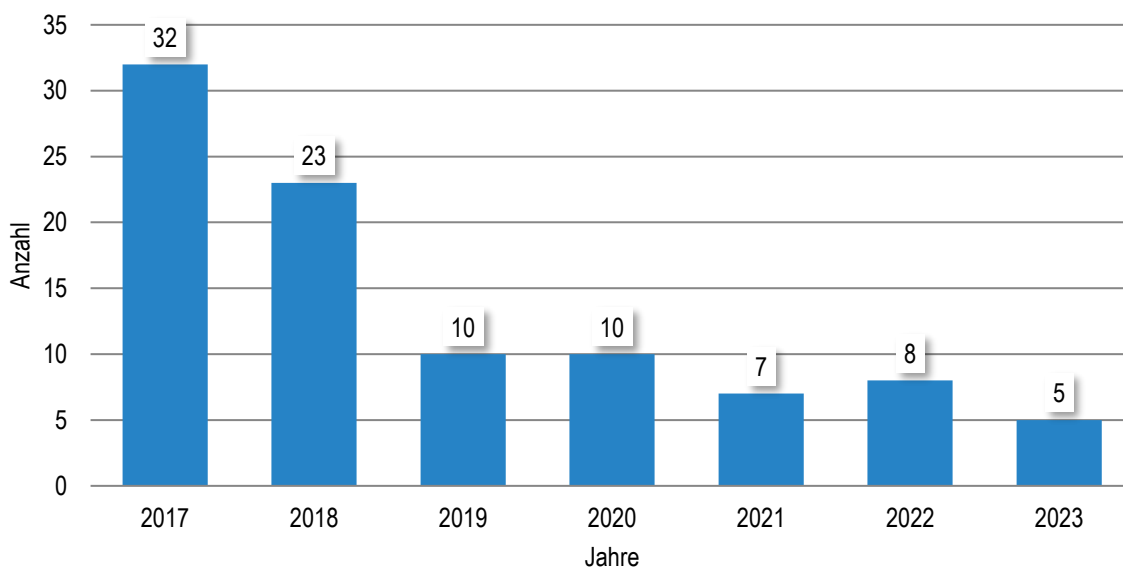


Abbildung 12: Zwangsversteigerungen [AKS]

Somit sind in den Jahren 2022 und 2023 in der Kaufpreissammlung 13 Zwangsversteigerungsverfahren erfasst und ausgewertet worden.

In der nachfolgenden Tabelle ist das Verhältnis der Zuschlagspreise zu den festgesetzten Verkehrswerten dargestellt. Die Dauer der Verfahren fand bei der Auswertung keine Berücksichtigung.

Abgeschlossene Zwangsversteigerungsverfahren				
Grundstücksart		Anzahl	Zuschlagspreis/Verkehrswert	
			Spanne	Durchschnitt
unbebaute Bauflächen		-	-	-
bebaute Grundstücke	freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	2*	-	-
	Reihenhäuser und Doppelhaushälften	1*	-	-
	Mehrfamilienhäuser	-	-	-
	Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	-	-	-
	Bauernhäuser	4	63 % - 118 %	90 %
	sonstige Gebäude	2*	-	-
Eigentumswohnungen		-	-	-
land- und forstwirtschaftliche Grundstücke		4	59 % - 227 %	141 %

\* Bei weniger als drei auswertbaren Kaufverträgen erfolgt keine Angabe.

Tabelle 4: Abgeschlossene Zwangsversteigerungsverfahren [AKS]

## 4.5 Herkunft der Marktteilnehmer

An den überwiegenden Transaktionen sind nur Veräußerer und Erwerber aus dem Landkreis Prignitz beteiligt. Ausländische Kapitalanleger spielen de facto keine Rolle. Die Auswertung erfolgte anhand der Angaben in den Kaufverträgen. Die anschließende Grafik zeigt die prozentuale Verteilung.

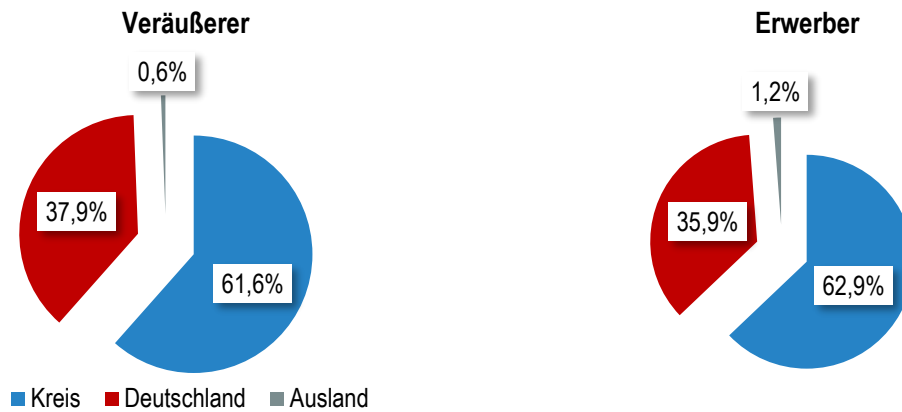


Abbildung 13: Herkunft der Marktteilnehmer [AKS]

## 5. Bauland

### 5.1 Allgemeines

Unter dem Oberbegriff Bauland werden unbebaute Bauflächen mit den Entwicklungszuständen Bauerwartungsland, Rohbauland und baureifes Land (§ 3 ImmoWertV) erfasst und ausgewertet.

Im Berichtszeitraum 2023 wurden im Landkreis Prignitz 96 Kaufverträge über unbebaute Grundstücke geschlossen. Damit sank die Anzahl der Verträge gegenüber dem Vorjahr um 47,8 %.

Mit 17 ha verringerte sich der Flächenumsatz gegenüber 2022 um 51,3 %, sowie der Geldumsatz mit 2,1 Mio. € um 69 %.

Die folgende Grafik stellt die drei Umsatzarten (Anzahl der Verträge, Flächenumsatz, Geldumsatz) in den vergangenen Jahren gegenüber. Dabei wurden die Umsätze des Jahres 2017 = 100 gesetzt. Die absolute Anzahl an Baulandverkäufen betrug im Bezugsjahr 2017 – 187 Kauffälle, mit einem Flächenumsatz von 21,7 ha sowie einem Geldumsatz von 2,8 Mio. €.

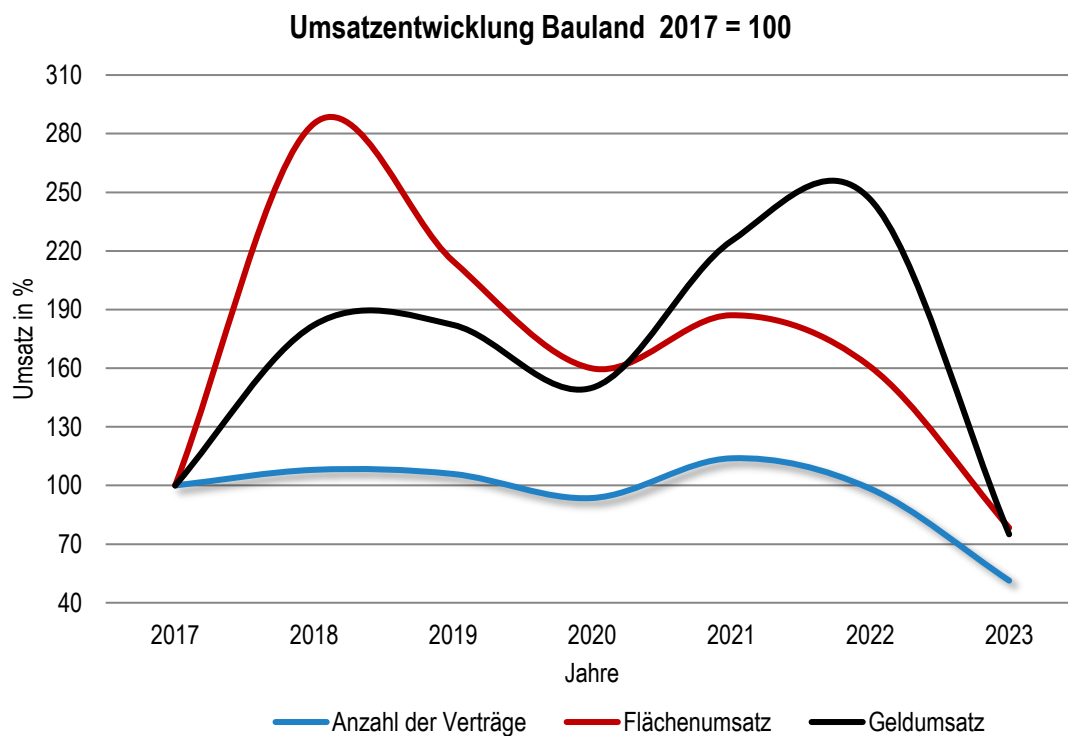


Abbildung 14: Umsatzentwicklung Bauland [AKS]

Es wechselten 93 Grundstücke durch Kauf und 3 durch Tausch den Besitzer.

75 % der Erwerber und 82 % der Veräußerer haben ihren Wohnsitz im Landkreis Prignitz.

### Regionale Verteilung

Amt/Gemeinde	Anzahl der Transaktionen	Fläche in 1.000 m <sup>2</sup>	Geldumsatz in 100.000 €
Amt Bad Wilsnack/Weisen	8	3,25	0,93
Gemeinde Groß Pankow (Prignitz)	5	5,00	0,38
Gemeinde Gumtow	3	2,00	0,52
Gemeinde Karstädt	11	40,00	3,00
Amt Lenzen-Elbtalaue	10	7,01	1,36
Amt Meyenburg	7	12,80	0,80
Gemeinde Plattenburg	2	3,00	0,50
Amt Putlitz-Berge	11	47,10	2,84
Stadt Perleberg	12	28,00	4,00
Stadt Pritzwalk	12	6,00	3,00
Stadt Wittenberge	15	16,00	4,00

Tabelle 5: Regionale Verteilung der Kauffälle

In der folgenden Grafik werden die Beteiligten am Grundstücksmarkt prozentual nach der Anzahl der Verträge dargestellt.

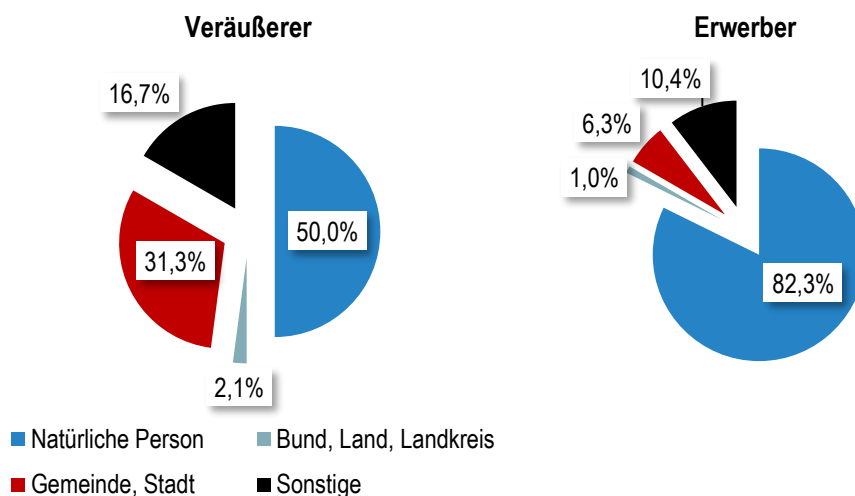


Abbildung 15: Veräußerer und Erwerber [AKS]

## 5.2 Bauland für den individuellen Wohnungsbau / Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke

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.

Bei den Baugrundstücken dominieren Transaktionen für den individuellen Wohnungsbau. Von den insgesamt 96 Verträgen über unbebautes Bauland entfallen 79 mit einem Flächenumsatz von 7 ha und einem Geldumsatz von 1,4 Mio. € auf individuelles Wohnbauland. Neben einem 49,7%igen Rückgang der Verträge sanken ebenfalls der Geldumsatz um 66,9 % und der Flächenumsatz um 63 %.

### 5.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Bezogen auf den gesamten Landkreis zeigte der durchschnittliche Preis für baureifes Land im individuellen Wohnungsbau keine signifikante Veränderung zum Vorjahr. Bei 32 auswertbaren Verträgen und einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 1.070 m<sup>2</sup> betrug der mittlere Kaufpreis rund 40 €/m<sup>2</sup>.

In städtischen Lagen wurde im Durchschnitt 58 €/m<sup>2</sup> und in der ländlichen Region 21 €/m<sup>2</sup> gezahlt. Die Verkäufe von selbständigen baureifen Wohngrundstücken konzentrieren sich auf Wittenberge und Pritzwalk sowie auf die ländlichen Regionen.

### 5.2.2 Bodenpreisindexreihen

Indexreihen dienen der Berücksichtigung von im Zeitverlauf eintretenden Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (§ 18 ImmoWertV). Mit Bodenpreisindexreihen können Vergleichspreise und Bodenrichtwerte vom Kaufzeitpunkt oder Stichtag der Bodenrichtwertermittlung auf den Wertermittlungsstichtag umgerechnet werden. Gleichzeitig können sie in der Marktberichterstattung ein Indikator für mittlere Preisentwicklungen sein.

Die nachfolgenden Indexreihen für den ländlichen und städtischen Raum beziehen sich auf unbebaute, baureife sowie erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfreie Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau. Die Stichprobe enthält keine durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflussten Kauffälle. Sie umfasst nur selbständig nutzbare Bauplätze mit einer Flächengröße zwischen 400 m<sup>2</sup> und 900 m<sup>2</sup> im städtischen und 400 m<sup>2</sup> bis 2.000 m<sup>2</sup> im ländlichen Raum.

Da die Indexreihen auf schwankenden Kauffallzahlen beruhen, wurden sie mit einem gleitenden Mittelwert berechnet. Der jeweilige Wert berücksichtigt auch die Daten des zurückliegenden und des folgenden Jahres, so dass die letztjährigen Werte sich jeweils rückwirkend ändern können. Daten früherer Jahre können in der Geschäftsstelle erfragt werden.

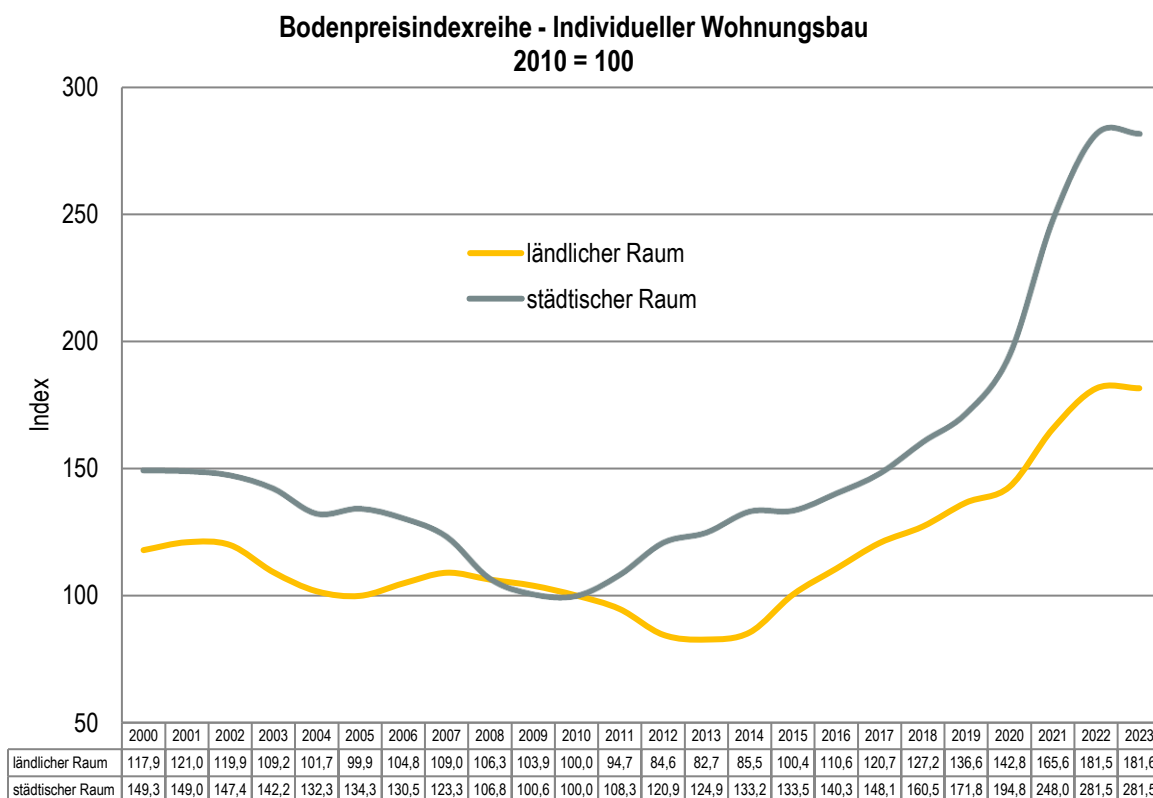


Abbildung 16: Bodenpreisindexreihe – Individueller Wohnungsbau [AKS]

### 5.2.3 Umrechnungskoeffizienten

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hat mit Hilfe von Regressionsanalysen die Flächenabhängigkeit der regionalen Bodenpreise im individuellen Wohnungsbau untersucht. Die Stichprobe umfasst insgesamt 259 Kauffälle aus den Jahren 2020 bis 2023. Dabei wurden städtische und ländliche Lagen getrennt betrachtet. Die Kaufpreise wurden auf die Wertverhältnisse am Stichtag der Bodenrichtwertermittlung (01.01.2024) umgerechnet.

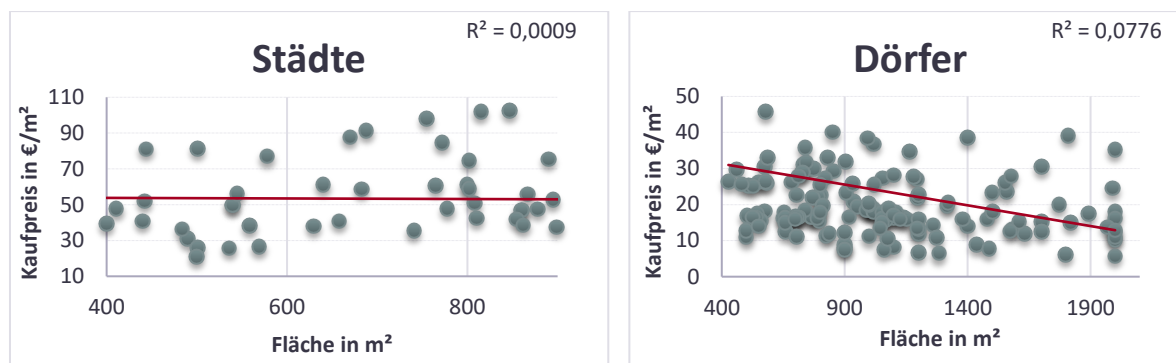


Abbildung 17: Kaufpreis/Fläche [AKS]

Die obenstehende Abbildung zeigt die beiden Stichproben als Punkt-Diagramm. Jeder Punkt stellt einen Kauffall dar, wobei diese sich auch überlagern können.

Die Annahme, dass der Kaufpreis pro m<sup>2</sup> mit sinkender Flächengröße steigt, lässt sich für den Prignitzer Grundstücksmarkt abermals nicht bestätigen. Das Bestimmtheitsmaß R<sup>2</sup>, als Gütemaß zum Beschreiben eines linearen Zusammenhangs, bewegt sich in beiden Betrachtungen nahe Null, somit konnten keine statistisch gesicherten Umrechnungskoeffizienten abgeleitet werden.

### 5.3 Bauland für den Geschosswohnungsbau / Mehrfamilienhausgrundstücke

Mit einem Anteil von 6,2 % an den Transaktionen unbebauter Flächen, spielt der Handel mit Bauland für den Geschosswohnungsbau in der Prignitz eine untergeordnete Rolle. Es wurden sechs Verträge mit einem Flächenumsatz von 9,2 a und einem Geldumsatz von etwa 42.000 € geschlossen.

Von den sechs Kauffällen im Jahr 2023 konnten zwei für die weitere Auswertung herangezogen werden. Das bedeutet, sie sind selbstständig und ohne Beeinflussung durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse. Die auswertbaren Verträge haben bei einem durchschnittlichen Kaufpreis von 54 €/m<sup>2</sup> eine mittlere Grundstücksgröße von 382 m<sup>2</sup>.

Jahr	Kauffälle	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in Mio. €	Ø Fläche* in m <sup>2</sup>	Ø Kaufpreis* in €/m <sup>2</sup>
2020	6	0,5	0,2	1.242	36
2021	12	0,9	0,7	1.118	67
2022	8	1,4	0,7	1.999	39
2023	6	0,092	0,042	382	54

\* Die durchschnittlichen Werte wurden aus selbstständigen Verkäufen ermittelt. Fälle mit Beeinflussung durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse wurden ausgeschlossen.

Tabelle 6: Umsatz Geschosswohnungsbau/ Mehrfamilienhäuser [AKS]



Auf Grund zu geringer Kauffallzahlen sind die Ableitung einer Bodenpreisindexreihe und die Ermittlung von Umrechnungskoeffizienten nicht sinnvoll und unterbleiben daher.

## 5.4 Bauland für Gewerbe

Unter dem Oberbegriff „Bauland für Gewerbe“ werden Verkäufe sowohl für gewerbliche als auch geschäftliche Nutzung ausgewertet. Im Berichtszeitraum 2023 wurden insgesamt 9 Verträge mit einem Flächenumsatz von 9,4 ha und einem Geldumsatz von 0,6 Mio. € geschlossen. Das sind 9,4 % der Anzahl der Kauffälle des Teilmarktes der unbebauten Baugrundstücke.

Jahr	Kauffälle	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in Mio. €	Ø Fläche* in m <sup>2</sup>	Ø Kaufpreis* in €/m <sup>2</sup>
2020	12	12,2	1,2	9.800	24
2021	13	6,3	1,0	5.100	31
2022	16	11,4	1,2	8.090	16
2023	9	9,4	0,6	8.600	10

\* Die durchschnittlichen Werte wurden aus selbstständigen Verkäufen ermittelt. Fälle mit Beeinflussung durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse wurden ausgeschlossen.

Tabelle 7: Umsatz Gewerbebauland [AKS]

Die Geschäftsstelle konnte 7 der 9 Kauffälle für die weitere Auswertung verwenden. Es sind selbständig nutzbare Grundstücke, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr gehandelt wurden. Bei einer mittleren Grundstücksgröße von 8.600 m<sup>2</sup> betrug der durchschnittliche Kaufpreis 10 €/m<sup>2</sup>. Die Fläche ist von 654 m<sup>2</sup> bis 17.883 m<sup>2</sup> groß, die Spanne der Quadratmeterpreise ist im Niveau von 7 €/m<sup>2</sup> bis 15 €/m<sup>2</sup>. Die Ableitung einer Indexreihe ist wegen zu geringer Kauffallzahlen nicht sinnvoll und unterbleibt daher.

## 5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Der Begriff "werdendes Bauland" umfasst die in § 3 ImmoWertV beschriebenen Entwicklungszustände Bauerwartungs- oder Rohbauland. Auch wegen der unterschiedlichen Dauer bis zur Bebaubarkeit der Grundstücke bewegen sich die Kaufpreise in größeren Spannen. Dabei sind die Grenzen zwischen Bauerwartungs- und Rohbauland unscharf.

Da im Landkreis Prignitz für diesen Teilmarkt nur wenige Kauffälle vorliegen, erfolgt keine getrennte Untersuchung der einzelnen Marktsegmente. Die Auswertung der Transaktionen aus den Jahren 2020 bis 2023 erfolgt für beide Teilmärkte gemeinsam. Sie ergab folgende um Ausreißer bereinigte Mittelwerte und Preisspannen im Verhältnis zum maßgeblichen Bodenrichtwert für baureifes Land (erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei):

### Werdendes Wohnbauland

Grundstücksart	Grundstücke für werdendes Wohnbauland			
Stichprobe	Kauffälle aus den Jahren 2020 bis 2023			
Auswerteverfahren	Mittelbildung (ausreißerbereinigt)			
Entwicklungszustand	Bauerwartungsland, Rohbauland			
Lage	Städte		Dörfer	
	Spanne	Durchschnitt	Spanne	Durchschnitt
Anzahl Kauffälle	23		14	
Kaufpreis (€/m <sup>2</sup> ) <sup>2</sup>	2,50 – 18,40	7,80	1,30 – 16,30	7,70
Kaufpreis/Bodenrichtwert (%)	5 – 38	20	6 – 54	34

Tabelle 8: Werdendes Wohnbauland [AKS]

### Werdendes Gewerbebauland

Grundstücksart	Grundstücke für werdendes Gewerbebauland	
Stichprobe	Kauffälle aus den Jahren 2019 bis 2023	
Auswerteverfahren	Mittelbildung (ausreißerbereinigt)	
Entwicklungszustand	Bauerwartungsland, Rohbauland	
Lage	Landkreis Prignitz	
	Spanne	Durchschnitt
Anzahl Kauffälle	6	
Kaufpreis (€/m <sup>2</sup> ) <sup>2</sup>	0,80 – 4,85	3,15
Kaufpreis/Bodenrichtwert (%)	11 – 80	39

Tabelle 9: Werdendes Gewerbebauland [AKS]

Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Brandenburg publiziert die Ergebnisse der überregionalen Auswertungen im jährlich erscheinenden Landesgrundstücksmarktbericht.

[<https://gutachterausschuss.brandenburg.de/gaa/de/marktinformationen/grundstuecksmarktberichte>]

## 5.6 Sonstiges Bauland

Unter dem Punkt „Sonstiges Bauland“ werden Verträge über Betriebsgrundstücke der Land- und Forstwirtschaft, Wochenend- und Ferienhausgrundstücke, für Stellplatznutzung sowie Grundstücke für soziale Einrichtungen ausgewertet.

Im Jahr 2023 wurden zwei Kaufverträge mit einem Flächenumsatz von 0,5 ha und einem Geldumsatz von ca. 23.000 € registriert. Diese Kaufverträge betrafen Betriebsgrundstücke der Land- und Forstwirtschaft.

## 5.7 Erbbaurechte

Erbbaurecht ist das veräußerliche und vererbliche Recht, auf einem fremden Grundstück ein Bauwerk zu errichten oder zu unterhalten. Rechtsgrundlage hierfür ist das Erbbaurechtsgesetz (Erbbaurechtsgesetz (Erbbaurechtsgesetz (Erbbaurechtsgesetz). Dabei verbleibt das Grundstück im Eigentum des Erbbaurechtsgebers. Der Erbbauberechtigte zahlt dem Grundstückseigentümer in der Regel einen Zins auf der Basis des Grundstückswertes.

Im Erbbaurechtsvertrag können neben Höhe und Zahlungsmodus des Erbbauzinses, Vertragslaufzeit und Regelungen zum sogenannten Heimfall unter anderem auch Wertsicherungsklauseln vereinbart werden.

<sup>2</sup> Auf den Stichtag 01.01.2024 mit den Indexreihen für den individuellen Wohnungsbau (siehe Punkt [5.2.2](#)) umgerechnet.

Mit Hilfe statistischer Werte besteht die Möglichkeit, die Erbbauzinsen an die allgemeine Wertentwicklung anzupassen.

Alternativ zum klassischen Grundstückskauf entscheiden sich in der Prignitz wenige Marktteilnehmer für die Variante des Erbbaurechts. Im Berichtszeitraum wurden eine erstmalige Begründung sowie zwei Verkäufe eines Erbbaurechts registriert. Außerdem kam es in einem Fall zum Verkauf des Grundstückes samt Wohngebäude vom Erbbaurechtsgeber an den Erbbauberechtigten.

Auf Grund der geringen Anzahl und der unterschiedlichen Konstellationen in den zurückliegenden Jahren ist eine weitere Auswertung für den Bereich des Landkreises Prignitz nicht sinnvoll. Die Resultate landesweiter Analysen werden durch den Oberen Gutachterausschuss für Grundstückswerte im jährlich erscheinenden Landesgrundstücksmarktbericht veröffentlicht.

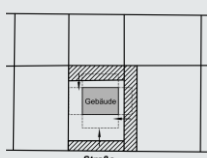
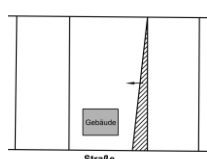
[\[https://gutachterausschuss.brandenburg.de/gaa/de/marktinformationen/grundstuecksmarktberichte\]](https://gutachterausschuss.brandenburg.de/gaa/de/marktinformationen/grundstuecksmarktberichte)

## 5.8 Sonderauswertungen

### 5.8.1 Arrondierungsflächen

In der Regel sind Arrondierungsflächen nicht selbständig bebaubare oder sonst wirtschaftlich nutzbare Teilflächen. Zusammen mit einem angrenzenden Grundstück erhöhen sie jedoch dessen bauliche oder sonstige wirtschaftliche Nutzbarkeit oder verbessern einen ungünstigen Grenzverlauf.

Zur weiteren Auswertung wurden die Transaktionen der Jahre 2020 bis 2023 zusammengefasst.

Fläche in m <sup>2</sup>	Anzahl der Kauffälle	Kaufpreis in % vom Bodenrichtwert	Beispiel
Teilfläche, die baurechtlich notwendig ist			
≤ 100	26	25 - 149	
		Ø 93	
101 - 1.500	45	3 - 139	
		Ø 79	
Teilfläche, die als Funktionsfläche oder der Verbesserung des Grenzverlaufs dient			
11 - 404	3	33 - 167	
		Ø 88	
Ø 167			
Teilfläche, die baurechtlich <u>nicht</u> notwendig, aber rechtlich Bauland ist			
≤ 100	15	7 - 171	Fläche, die die bauliche Ausnutzbarkeit erhöht (z.B. für Anbauten an bestehende Gebäude, Nebengebäude, Wintergarten)
		Ø 63	
101 - 1.500	41	8 - 150	
		Ø 75	

\* Bei weniger als drei auswertbaren Kaufverträgen erfolgt keine Angabe.

Tabelle 10: Arrondierung [AKS]

### 5.8.2 Wohngrundstücke mit abbruchwürdiger bzw. kernsanierungsbedürftiger Bausubstanz

Durch die anhaltend negative demografische Entwicklung erhöht sich die Anzahl leerstehender Immobilien. Diese befinden sich durch fehlende Instandhaltung schnell in einem Zustand zwischen Totalsanierung und Freilegung. Hinzu kommen oft fehlende wirtschaftlich rentable Nutzungsmöglichkeiten. Unterlassene Instandsetzungen verkürzen die Restnutzungsdauer. Sind die Missstände und Mängel so groß, dass diese nicht mehr behebbare sind und eine Nutzbarkeit nicht mehr gegeben ist, kann die Restnutzungsdauer auch gegen Null gehen. [zfv Heft 2/2015 S. 119 ff.]

Durch die geringen Bodenwerte in der Region übersteigen die Abbruchkosten derartiger Objekte oft den Bodenwert. Am Prignitzer Markt zeigt sich jedoch, dass auch für diese Immobilien durchaus noch positive Kaufpreise erzielt werden. Häufig werden Kaufpreise in Höhe des Bodenwertes gezahlt.

Die Analyse umfasst die Verkäufe selbständiger, unbewohnbarer Grundstücke mit abbruchwürdiger oder kernsanierungsbedürftiger Bausubstanz. Übliche Nebengebäude sind im Kaufpreis enthalten.

Zur Auswertung wurde der Gesamtkaufpreis durch den unbelasteten objektbezogenen Bodenwert dividiert. Zusätzlich wurde der Kaufpreis pro Brutto-Grundfläche (BGF) des Hauptgebäudes untersucht.

Beschreibung der Stichproben		
Bodenrichtwertniveau:	Dorflage	Stadtlage
Anzahl der Kauffälle:	75	37
Zeitraum der Stichprobe:	2021 bis 2023	
Grundstücksgröße:	230 m <sup>2</sup> - 2.735 m <sup>2</sup>	219 m <sup>2</sup> - 1.400 m <sup>2</sup>
Gesamtkaufpreis:	500 € - 114.315 €	5.000 € - 55.500 €
BGF:	87 m <sup>2</sup> - 1.140 m <sup>2</sup>	80 m <sup>2</sup> - 1.100 m <sup>2</sup>

Tabelle 11: Stichprobe Grundstücke mit abbruchwürdiger bzw. kernsanierungsbedürftiger Bausubstanz [AKS]

Die nachstehende Tabelle zeigt die durchschnittlichen Ergebnisse. Sie sind nicht statistisch gesichert, können jedoch eine Grundlage zur Einschätzung des Wertniveaus in diesem Marktsegment liefern.

	Bodenrichtwertniveau	
	Dorflage €/m <sup>2</sup>	Stadtlage €/m <sup>2</sup>
% des unbelasteten Bodenwertes	173	181
€/BGF	73	60

Tabelle 12: Ergebnis Grundstücke mit abbruchwürdiger bzw. kernsanierungsbedürftiger Bausubstanz [AKS]

Für Verkehrswertermittlungen ist eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung empfehlenswert.

## 6. Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

### 6.1 Allgemeines

Im Berichtszeitraum 2023 sind im Landkreis Prignitz 369 Verträge über land- und forstwirtschaftliche Flächen geschlossen worden. Die Anzahl lag damit 1,3 % unter der des Jahres 2022.

Dabei stieg der Geldumsatz um 10,2 % auf 24,7 Mio. €. Mit 1.936 ha wechselten 22,7 % mehr Flächen den Besitzer als im Vorjahr.

Es wurden 352 Kaufverträge und 14 Tauschverträge über land- und forstwirtschaftliche Flächen notariell beurkundet. Zwei Flächen wurden zwangsversteigert und es erfolgte ein freiwilliger Landtausch.

44 Verträge entfallen auf Flächen, die zukünftig außerhalb der Land- und Forstwirtschaft genutzt werden sollen. Dabei handelt es sich um Flächen, die im Zusammenhang mit dem Straßenneubau und -ausbau (z.B. Radwegbau, Baumaßnahmen an Bundes- Landes- und Kreisstraßen, Neubau der A14, Wildschutzzaun an der A24) sowie für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen veräußert wurden.

Mit ca. 6.000 € Gesamtumsatz (und einer Fläche von 1,5 ha) ist der Marktanteil der BVVG als Verkäufer bedeutungslos.

Die nachfolgende Grafik visualisiert die Entwicklung der Umsatzarten (Anzahl, Fläche, Geld). Den Bezugsrahmen stellen die Umsätze im Jahr 2017 (Anzahl 378, Flächenumsatz 2.409 ha, Geldumsatz 26,9 Mio. €) dar.

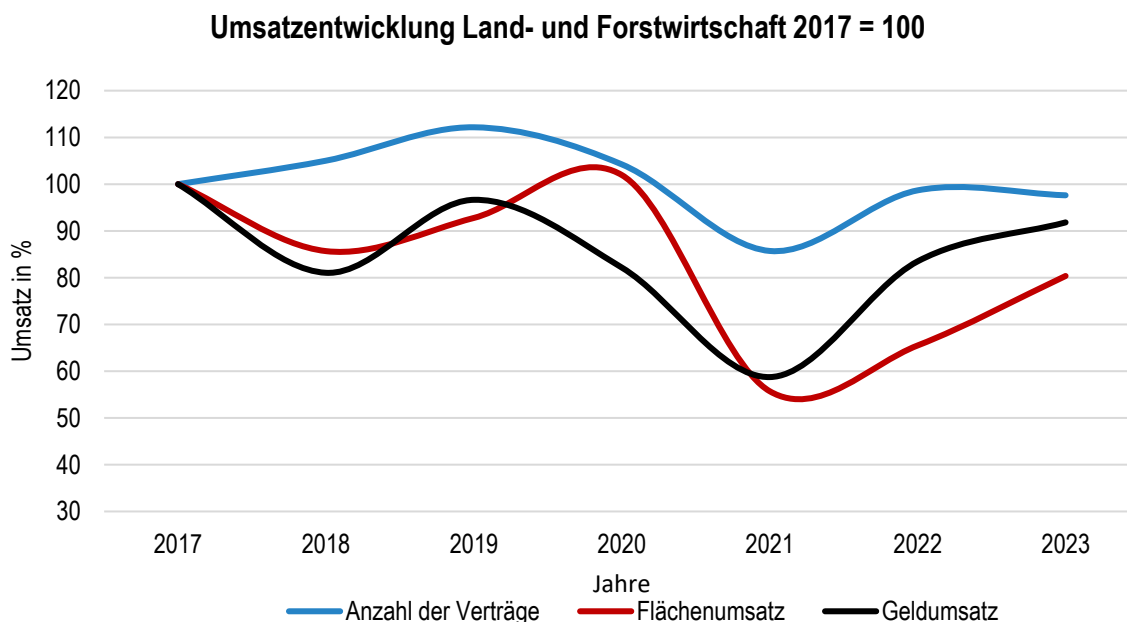


Abbildung 18: Umsatzentwicklung Land- und Forstwirtschaft [AKS]

Die Marktintensität der land- und forstwirtschaftlichen Verträge gestaltet sich in den Städten, Ämtern und Gemeinden durchaus unterschiedlich.

### Regionale Verteilung

Amt/Gemeinde/Stadt	Anzahl der Transaktionen	Fläche in ha	Geld in Mio. €
Amt Bad Wilsnack/Weisen	23	131,1	1,33
Gemeinde Groß Pankow (Prignitz)	46	191,0	2,55
Gemeinde Gumtow	52	305,7	3,91
Gemeinde Karstädt	43	218,2	2,95
Amt Lenzen-Elbtalaue	25	56,2	0,64
Amt Meyenburg	25	147,6	2,80
Gemeinde Plattenburg	35	186,6	2,11
Amt Putlitz-Berge	30	301,9	3,17
Stadt Perleberg	24	19,6	0,22
Stadt Pritzwalk	51	232	3,55
Stadt Wittenberge	15	145,7	1,51

Tabelle 13: Regionale Verteilung der Kauffälle [AKS]

Gegliedert nach der Art der Nutzung ergibt sich das folgende Bild:

### Anzahl der Verträge nach Nutzungsarten

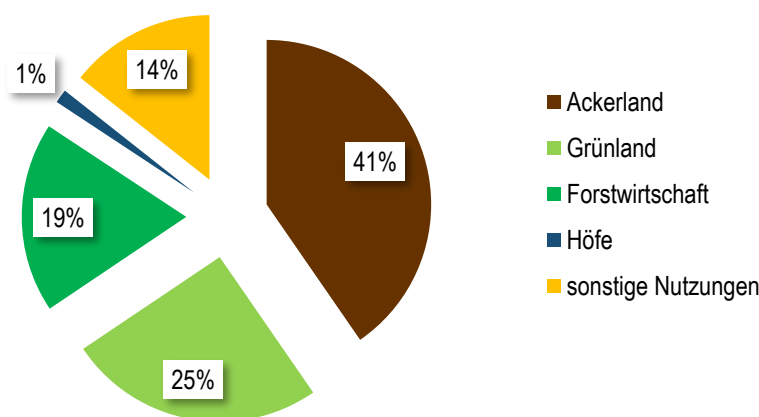


Abbildung 19: Anzahl der Verträge nach Nutzungsarten [AKS]

31 % aller Käufe von land- und forstwirtschaftlichen Flächen wurden von nicht Ortsansässigen getätigt. Der Flächenanteil lag hierbei mit 583 ha (2022: 592 ha) bei 30 % (2022: 38 %). Nicht Ortsansässige zahlten 7,8 Mio. € (2022: 10,1 Mio. €), was einem Anteil am gesamten Geldumsatz von 32 % (2022: 45 %) entspricht. Als nicht ortsansässig werden auch die Verträge des Landes Brandenburg und des Bundes gezählt. Diese erwarben ca. 25 ha für 240.150 €.

Das nachstehende Diagramm zeigt die Verteilung der land- und forstwirtschaftlichen Kaufverträge in den letzten vier Jahren differenziert nach Gesamtkaufpreisen.

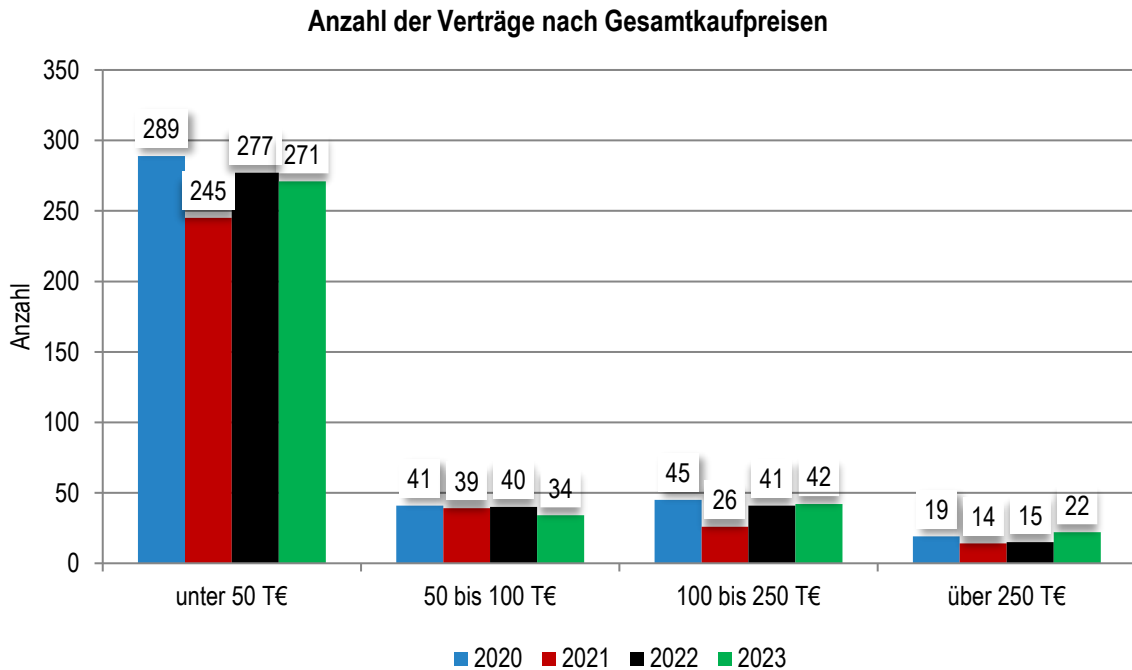


Abbildung 20: Anzahl der Verträge nach Gesamtkaufpreisen [AKS]

## 6.2 Landwirtschaftliche Flächen

In der folgenden Abbildung werden die Beteiligten am landwirtschaftlichen Grundstücksmarkt prozentual nach der Anzahl der Verträge dargestellt. Die Eingruppierung erfolgte an Hand der Vertragsangaben bzw. durch den Rücklauf, der an die Käufer versandten Fragebögen.

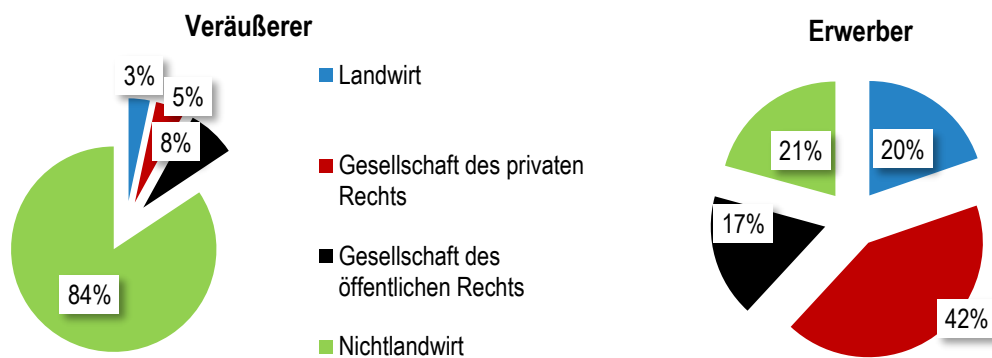


Abbildung 21: Veräußerer und Erwerber [AKS]

### 6.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Bei den landwirtschaftlichen Flächen zeigt sich eine regional unterschiedliche Preisentwicklung. Dabei haben sich die durchschnittlichen Kaufpreise nicht signifikant verändert.

Im Berichtsjahr sind 149 Kauffälle für Ackernutzung und 93 Kauffälle für Grünlandnutzung erfasst worden.

Die auswertbaren Kaufpreise (nicht durch ungewöhnliche oder persönlichen Verhältnisse beeinflusst, keine Ortsnähe, zukünftig keine außerlandwirtschaftliche Nutzung) aus dem Jahr 2023 sind in den nachstehenden Tabellen aufgeführt.

Nutzungsart	Anzahl der auswertbaren Verträge	Ø Bodenwertzahl	Kaufpreis in €/m <sup>2</sup>		
			Durchschnitt	Minimum	Maximum
Ackerland	90	33	1,49	0,32	2,44
Grünland	51	36	0,97	0,26	2,36

Tabelle 14: Landwirtschaftliche Verkäufe nach Nutzungsarten [AKS]

In den nachfolgenden Übersichten werden die durchschnittlich gezahlten Kaufpreise gegliedert nach der Bonität aufgelistet. Weiterführende Untersuchungen zum Werteinfluss der Bodengüte erfolgen unter [6.2.3.](#)

### Ackerland

Ø Ackerzahl	Anzahl der auswertbaren Verträge	Kaufpreis in €/m <sup>2</sup>		
		Durchschnitt	Minimum	Maximum
≤ 30	36	1,33	0,91	1,83
31 bis 40	35	1,62	0,74	2,44
41 bis 50	10	1,56	0,95	2,39
> 50	6	1,58	0,92	1,36

Tabelle 15: Landwirtschaftliche Verkäufe nach Ackerzahl [AKS]

### Grünland

Ø Grünlandzahl	Anzahl der auswertbaren Verträge	Kaufpreis in €/m <sup>2</sup>		
		Durchschnitt	Minimum	Maximum
≤ 30	9	0,87	0,47	1,37
31 bis 40	31	0,89	0,26	1,33
41 bis 50	8	1,17	0,74	2,36
> 50	1*			

\* Bei weniger als drei auswertbaren Kauffällen erfolgen keine näheren Angaben.

Tabelle 16: Landwirtschaftliche Verkäufe nach Grünlandzahl [AKS]

Zur Bodenrichtwertermittlung wurden alle Verkäufe der letzten vier Jahre von reinen Acker- bzw. Grünlandflächen ab einer Flächengröße von 0,5 ha herangezogen, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zustande kamen. Die Kaufpreise wurden mit der Bodenpreisindexreihe für Acker- bzw. Grünland auf die Wertverhältnisse am Stichtag 01.01.2024 umgerechnet.

Kaufverträge mit Beeinflussung durch ungewöhnliche oder persönlichen Verhältnisse sowie von Flächen in unmittelbarer Ortsnähe oder von Flächen mit zukünftiger außerlandwirtschaftlicher Nutzung blieben unberücksichtigt.



Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelte zum Stichtag 01.01.2024 die folgenden zonalen Bodenrichtwerte (jeweils bezogen auf 6 ha):

Lage	Ackerland	Ø Ackerzahl
Gemeinde Groß Pankow (Prignitz), Gemeinde Gültitz-Reetz, Gemeinde Pirow, Gemeinde Berge, Stadt Pritzwalk	1,50 €/m <sup>2</sup>	34
Gemeinde Karstädt, Stadt Perleberg	1,60 €/m <sup>2</sup>	33
Amt Meyenburg, Stadt Putlitz, Gemeinde Triglitz	1,50 €/m <sup>2</sup>	34
Elbtalau (Amt Lenzen-Elbtalau, Stadt Wittenberge, Amt Bad Wilsnack/Weisen)	1,20 €/m <sup>2</sup>	30
Gemeinde Gumtow, Gemeinde Plattenburg	1,40 €/m <sup>2</sup>	34
Gemeinde Gumtow-Ost	2,00 €/m <sup>2</sup>	34

Tabella 17: Landwirtschaftliche Bodenrichtwerte – Ackerland

Alle Bodenrichtwerte für Ackerland beziehen sich auf eine Fläche von 6 ha und auf eine durchschnittliche, gebietstypische Bodengüte, die als Ackerzahl definiert ist. Diese, auch als Bodenpunkte bezeichneten Werte, sind nach dem Bodenschätzungsgesetz ermittelte Verhältniszahlen über die natürliche Ertragsfähigkeit landwirtschaftlicher Grundstücke.

Zur Berücksichtigung abweichender Bonitäten und Flächengrößen wurden Umrechnungskoeffizienten für Ackerland abgeleitet (siehe [6.2.3](#)).

Lage	Grünland
Gemeinde Groß Pankow (Prignitz), Gemeinde Gültitz-Reetz, Gemeinde Pirow, Gemeinde Berge, Stadt Pritzwalk	0,88 €/m <sup>2</sup>
Gemeinde Karstädt, Stadt Perleberg	0,86 €/m <sup>2</sup>
Amt Meyenburg, Stadt Putlitz, Gemeinde Triglitz	0,88 €/m <sup>2</sup>
Elbtalau (Amt Lenzen-Elbtalau, Stadt Wittenberge, Amt Bad Wilsnack/Weisen)	0,95 €/m <sup>2</sup>
Gemeinde Gumtow, Gemeinde Plattenburg	0,90 €/m <sup>2</sup>
Gemeinde Gumtow-Ost	1,00 €/m <sup>2</sup>

Tabella 18: Landwirtschaftliche Bodenrichtwerte – Grünland

Bei den zonalen Bodenrichtwerten für Grünland wurde auf eine Angabe der Grünlandzahlen verzichtet, da durchgeführte Untersuchungen keinen Werteeinfluss der Bodengüte ergaben (siehe [6.2.3](#)).

## 6.2.2 Bodenpreisindexreihen

Die nachfolgenden Indexreihen für Acker- und Grünland zeigen die durchschnittliche Preisentwicklung im Landkreis. Die Reihen sind aus selbständigen Acker- und Grünlandverkäufen ab 0,5 ha aus dem Zeitraum 1994 (Abbildung 22 ab 2000) bis 2023 mit dem Basisjahr 2010 = 100 ermittelt worden. Daten früherer Jahre können in der Geschäftsstelle erfragt werden.

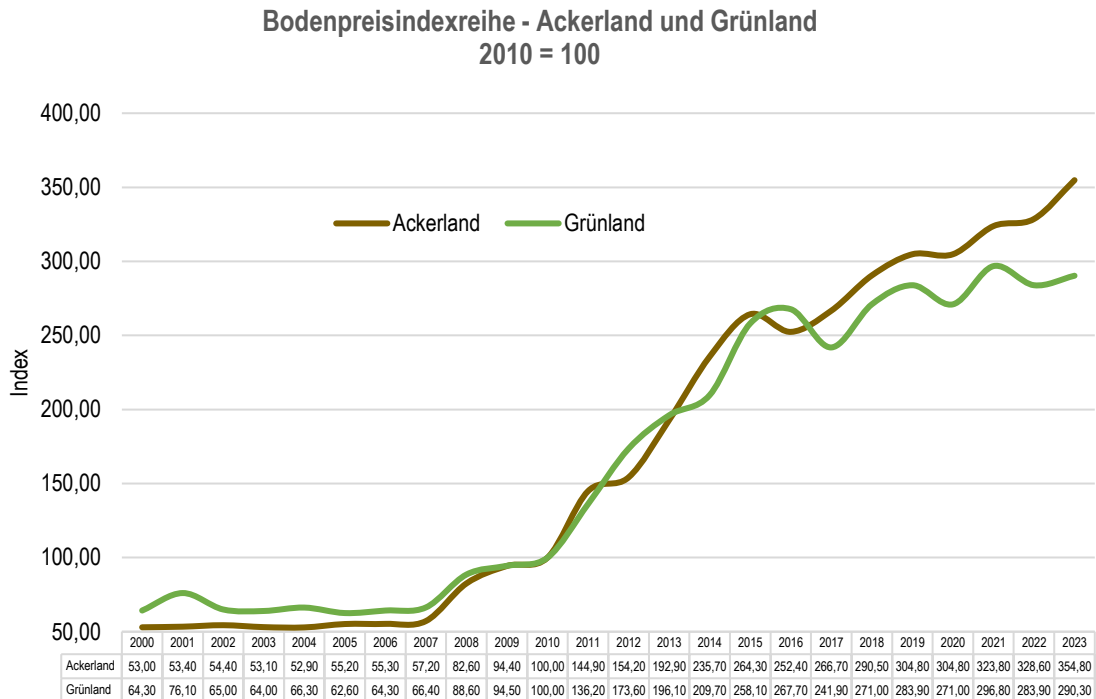


Abbildung 22: Bodenpreisindexreihe – Ackerland und Grünland [AKS]

### 6.2.3 Umrechnungskoeffizienten

#### Ackerland

Mit Hilfe der multiplen Regressionsanalyse wurden die Beziehungen der Kaufpreise zur Bodengüte sowie zur Flächengröße analysiert. In die Untersuchung konnten 294 Kauffälle von reinen Ackerlandflächen aus den Jahren 2020 bis 2023 einbezogen werden.

Es wurden nur Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs selektiert. Ausgeschlossen wurden ortsnahe Flächen und Flächen mit Größen unter 0,5 ha. Zur Berücksichtigung der Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem landwirtschaftlichen Grundstücksmarkt wurden die Kaufpreise mit der Bodenpreisindexreihe für Ackerland (siehe [6.2.2](#)) auf einen einheitlichen Stichtag umgerechnet. Die Anfangsuntersuchungen bestätigten den Trend, dass für gute Ackerböden und größere Flächen tendenziell höhere Preise gezahlt werden. Im weiteren Verlauf wurden Kauffälle mit Ackerzahlen über 56 und Flächen über 30 ha aus der weiteren Untersuchung eliminiert.

Die nachfolgende Grafik zeigt die bereinigte Stichprobe als Punkt-Diagramm. Jeder Punkt stellt einen Kauffall dar, wobei diese sich überlagern können.

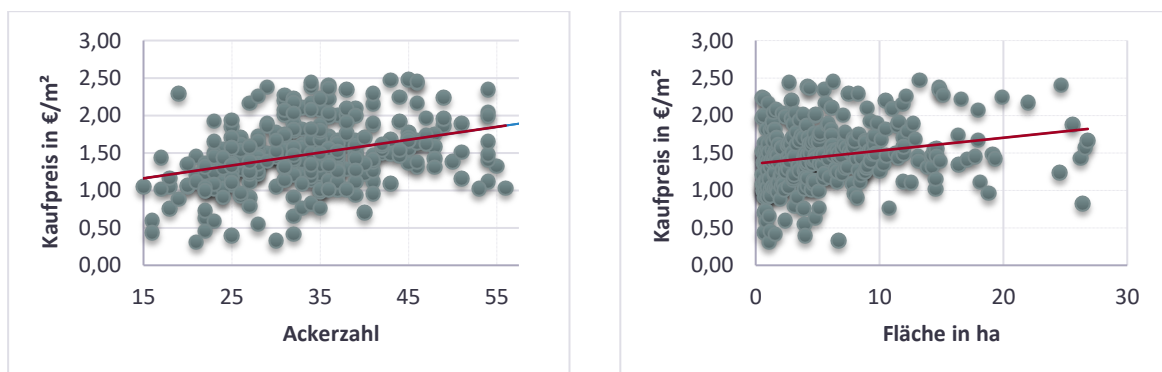


Abbildung 23: Stichprobe Ackerland [AKS]

Für die Abhängigkeit der Kaufpreise von der Bonität und Flächengröße wurde eine Regressionsfunktion mit einem multiplen Bestimmtheitsmaß  $R^2 = 0,21$  und einem Variationskoeffizienten  $v = 0,25$  abgeleitet.

Gegenüber der Vorjahresauswertung zeigt sich ein abnehmender Einfluss der Bodengüte auf den Kaufpreis. Mit Hilfe der Regressionsfunktion wurden Umrechnungskoeffizienten abgeleitet, welche in der nachfolgenden Tabelle dargestellt werden.

### Umrechnungskoeffizienten (UMK) für Ackerland-Bodenrichtwerte (Stichtag 01.01.2024)

Ackerzahl	UMK
15	0,81
20	0,87
25	0,92
30	0,97
33	1,00
34	1,01
35	1,02
40	1,06
45	1,10
50	1,14
55	1,17
60	1,21
Ackerzahl	UMK

Fläche in ha	UMK
0,5	0,85
3,5	0,96
6,0	1,00
6,5	1,01
9,5	1,04
12,5	1,06
15,5	1,08
18,5	1,10
21,5	1,11
24,5	1,12
27,5	1,14
30,5	1,15
Fläche in ha	UMK

Durch die Anwendung der Umrechnungskoeffizienten können Abweichungen, die sich aus abweichenden Bodenbonitäten und Flächengrößen ergeben, berücksichtigt werden.

#### Anwendungsbeispiel:

gesucht: Bodenwert für Ackerzahl 25 und 24,5 ha

gegeben: Bodenrichtwert: 1,50 €/m<sup>2</sup>  
 Ackerzahl: 33  
 Fläche: 6 ha

Lösung: UMK für Ackerzahl 25 = 0,92  
 UMK für Ackerzahl 33 = 1,00

UMK für Fläche 24,5 ha = 1,12  
 UMK für Fläche 6 ha = 1,00

$$\text{Bodenwert} = 1,50 \text{ €/m}^2 \times \frac{0,92}{1,00} \times \frac{1,12}{1,00} = 1,55 \text{ €/m}^2$$

Hinweis: Die Umrechnungskoeffizienten beziehen sich ausschließlich auf die angegebenen Spannen. Fortschreibungen oder Extrapolationen darüber hinaus sind nicht sachgerecht. Ihre Anwendung kann nur mit beiden Einflussfaktoren (Bonität, Fläche) sinnvoll erfolgen.

## Grünland

Die vorstehenden Untersuchungen zur Abhängigkeit der Kaufpreise von Bodengüte und Flächengröße wurden auch für reine Grünlandflächen durchgeführt. Es standen 178 Kauffälle aus den Jahren 2020 bis 2023 zur Verfügung. Dabei wurden nur Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs selektiert.

Ausgeschlossen wurden ortsnahe Flächen und Flächen mit Größen unter 0,5 ha. Zur Berücksichtigung der Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem landwirtschaftlichen Grundstücksmarkt wurden die Kaufpreise mit der Bodenpreisindexreihe für Grünland (siehe [6.2.2](#)) auf einen einheitlichen Stichtag umgerechnet.

Die nachfolgende Grafik zeigt die bereinigte Stichprobe als Punkt-Diagramm. Jeder Punkt stellt einen Kauffall dar, wobei diese sich überlagern können.

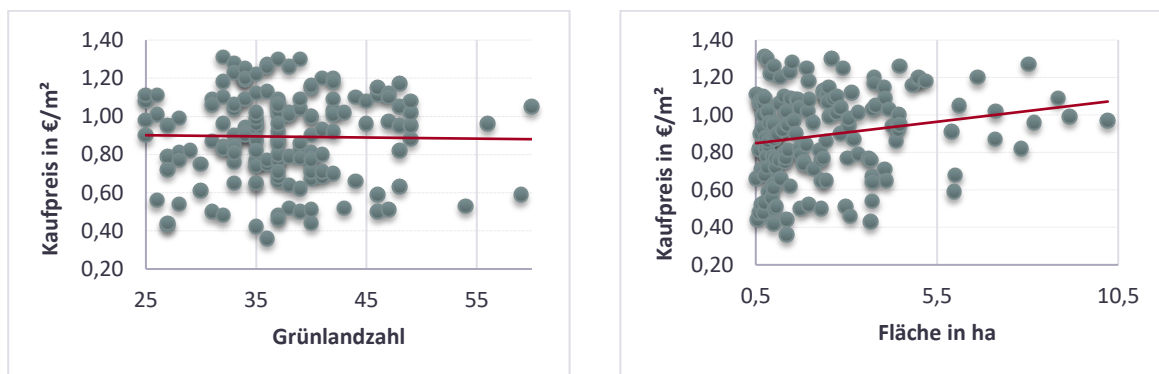


Abbildung 24: Stichprobe Grünland [AKS]

Durch die untersuchte Stichprobe ist eine statistisch gesicherte Abhängigkeit des Kaufpreises von der Bonität und der Flächengröße nicht nachweisbar. Für Grünlandflächen konnten daher im Jahr 2023 erneut keine Umrechnungsfaktoren beschlossen werden. Der Gutachterausschuss wird den landwirtschaftlichen Grundstücksmarkt weiter intensiv beobachten und analysieren.

Für die Bewertung landwirtschaftlicher Flächen wird eine regionale Auskunft aus der Kaufpreissammlung empfohlen.

### 6.2.4 Ortsnahes Acker- bzw. Grünland

Als ortsnah werden Nutzflächen in unmittelbarer Nähe und mit unmittelbarer Anbindung zur Ortschaft (Hofanschluss) erfasst. Der entfernteste Punkt der Flurstücke liegt nicht weiter als ca. 500 m vom Ortsrand weg.

Die untenstehende Auswertung umfasst Verkäufe aus den Jahren 2020 bis 2023, wobei die Kaufpreise mit den entsprechenden Indexreihen auf die Wertverhältnisse im Berichtsjahr umgerechnet wurden.

Nutzungsart	Anzahl	Kaufpreis in €/m <sup>2</sup>			Ø % vom örtlichen Bodenrichtwert für Acker- bzw. Grünland
		Durchschnitt	Minimum	Maximum	
Ackerland	27	1,57	0,92	2,55	108
Grünland	42	0,86	0,71	1,10	134

Tabelle 19: Ortsnahes Acker- bzw. Grünland [AKS]

### 6.3 Forstwirtschaftliche Flächen

Die Waldfläche der Prignitz beträgt 48.705 ha, das sind ca. 22,9 % der Gesamtfläche des Landkreises oder 4,7 % der Gesamtwaldfläche Brandenburgs. [\[Daten zu Wald und Forstwirtschaft Brandenburg, Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft\]](#)

Mit der Strukturänderung des Landesbetriebes Forst Brandenburg zum 01.01.2024 wurden die bisherigen Oberförstereien in Forstämter umstrukturiert. Sie erledigen die nach dem Landeswaldgesetz zugewiesenen Aufgaben, sind als Ordnungsbehörde zuständig für Genehmigungen, für die Sicherung der Interessen für den Wald als Träger öffentlicher Belange und unterstützen die Waldbesitzer bei der Bewirtschaftung ihres Waldes durch Rat und Anleitung. [\[Landesbetrieb Forst Brandenburg\]](#)

Im Auswertzeitraum wurden 376 ha forstwirtschaftliche Flächen verkauft. Das entspricht einer Steigerung zum Vorjahr von 64 %. Zeitgleich ist auch der Geldumsatz mit 2,95 Mio. € um 51 % gestiegen. Dabei ist der Anteil der BVVG-Verkäufe mit etwa 1,5 ha unbedeutend. Der kontinuierliche Anstieg der forstwirtschaftlichen Kaufpreise setzt sich weiter fort. Die folgende Tabelle zeigt die auswertbaren Kaufpreise inklusive Aufwuchs.

Jahr	Anzahl	Kaufpreis in €/m <sup>2</sup>		
		Durchschnitt	Minimum	Maximum
2020	90	0,65	0,07	1,29
2021	68	0,67	0,15	1,33
2022	68	0,74	0,13	2,00
2023	43	0,83	0,15	2,08

Tabelle 20: Kaufpreise Wald [AKS]

Die folgende Tabelle enthält die durchschnittlichen Gesamtkaufpreise (Grund und Boden und Wertanteil des Baumbestandes) je Nutzung aus dem Jahr 2023. Alle ausgewerteten Verträge wurden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr gehandelt.

Grundstücksart	Anzahl	Ø Kaufpreis in €/m <sup>2</sup>
Waldgrundstück mit Laubholzbestand	6	1,11
Waldgrundstück mit Nadelholzbestand	28	0,76
Waldgrundstück mit Mischwald	9	0,87

Tabelle 21: Kaufpreise nach Grundstücksart [AKS]

Die nachfolgende Indexreihe für Forsten zeigt die durchschnittliche Preisentwicklung ab 2000 im Landkreis. Sie ist aus selbständigen Waldverkäufen ab 0,25 ha aus dem Zeitraum 1994 bis 2023 mit dem Basisjahr 2010 = 100 ermittelt worden. Daten früherer Jahre können in der Geschäftsstelle erfragt werden.

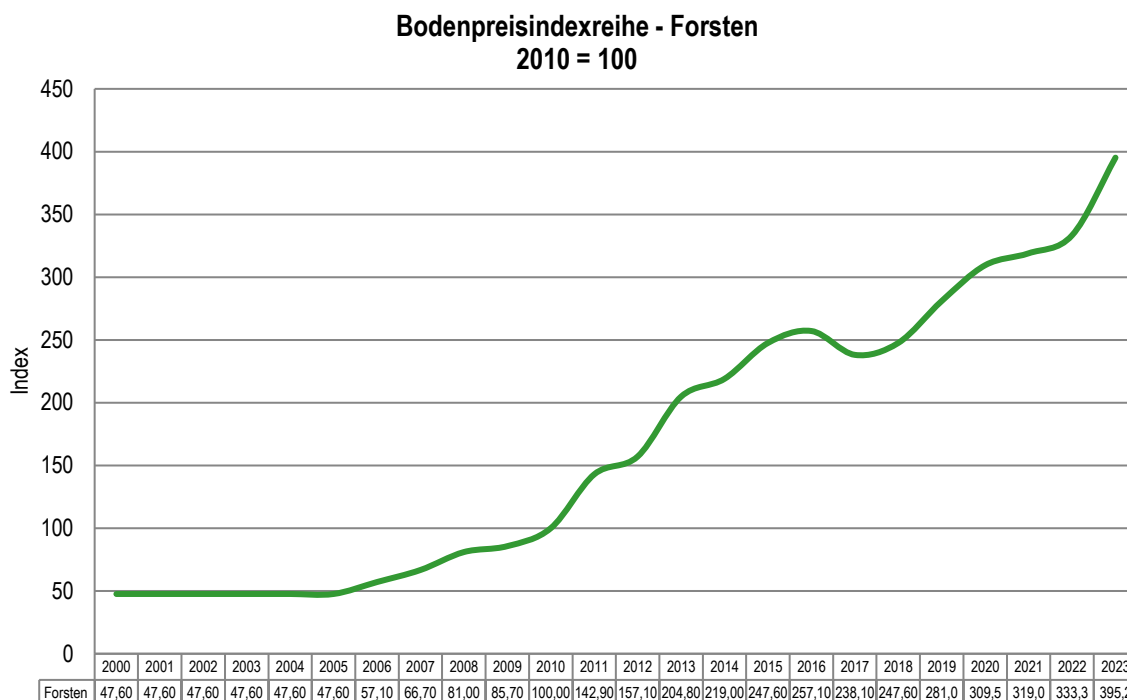


Abbildung 25: Bodenpreisindexreihe Wald [AKS]

Für Zwecke der steuerlichen Bewertung wird ein Wertansatz für den Bodenwert ohne Aufwuchs benötigt. Seit 2020 konnten 73 Verträge über Waldflächen (26 %) mit getrennter Ausweisung der Werte für Boden und Bestand durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ausgewertet werden. Die Käufer wurden in Fragebögen um die Aufteilung des Kaufpreises in den Anteil des Grund und Bodens und den Anteil des Bestandes gebeten. Anhand dieser auswertbaren Verkäufe wurde ein durchschnittlicher Anteil des Bodenwertes am Gesamtkaufpreis von 49 % ( $\pm 0,40$  €/m<sup>2</sup>) ermittelt.

<b>Verhältnis Bodenwert / Kaufpreis bei Verkäufen forstwirtschaftlicher Grundstücke</b>		
<b>Grundstücksart</b>	Grundstücke für Forstwirtschaft mit Aufwuchs	
<b>Zielgröße</b>	Faktor = Bodenwert / Kaufpreis	
<b>Stichprobe</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kauffälle aus den Jahren 2020 bis 2023 mit getrennter Ausweisung der Werte für Boden und Bestand</li> <li>- Region: Landkreis Prignitz</li> <li>- Flächengröße: <math>\geq 0,25</math> ha</li> </ul>	
<b>Auswerteverfahren</b>	Mittelbildung (ausreißerbereinigt)	
<b>Ergebnis</b>	<b>0,49</b> Standardabweichung <sup>3</sup> = 0,21	
<b>Kennzahlen der Stichprobe</b>	Spanne	Durchschnitt
Anzahl der Kauffälle	73	
Kaufpreis je m <sup>2</sup>	0,21 €/m <sup>2</sup> – 2,00 €/m <sup>2</sup>	0,82 €/m <sup>2</sup>
Bodenwert	0,09 €/m <sup>2</sup> – 1,30 €/m <sup>2</sup>	0,40 €/m <sup>2</sup>
Bodenwert / Kaufpreis	0,11 – 0,90	0,49
Flächengröße	0,29 ha – 144,80 ha	6,21 ha

Tabelle 22: Verhältnis Bodenwert / Kaufpreis [AKS]

<sup>3</sup> Die Standardabweichung gibt an, wie weit die einzelnen Werte im Durchschnitt von dem Erwartungswert (Mittelwert) entfernt sind.

In einer weiteren Analyse wurde der Bodenwert ins Verhältnis zum Bodenrichtwert für Ackerland gesetzt; dabei wird dem Bodenwert der Bodenrichtwert für Ackerland zum Stichtag 31.12. des Vorjahres bzw. zum 01.01. des Jahres des Kaufzeitpunktes gegenübergestellt.

<b>Verhältnis Bodenwert Forstfläche / Bodenrichtwert für Ackerland</b>		
<b>Grundstücksart</b>	Grundstücke für Forstwirtschaft mit Aufwuchs	
<b>Zielgröße</b>	Faktor = Bodenwert / Bodenrichtwert für Ackerland	
<b>Stichprobe</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kauffälle aus den Jahren 2020 bis 2023 mit getrennter Ausweisung der Werte für Boden und Bestand</li> <li>- Region: Landkreis Prignitz</li> <li>- Flächengröße: <math>\geq 0,25</math> ha</li> </ul>	
<b>Auswerteverfahren</b>	Mittelbildung (ausreißerbereinigt)	
<b>Ergebnis</b>	<b>0,30</b> Standardabweichung <sup>4</sup> = 0,19	
<b>Kennzahlen der Stichprobe</b>	Spanne	Durchschnitt
Anzahl der Kauffälle	70	
Kaufpreis je m <sup>2</sup>	0,21 €/m <sup>2</sup> – 1,75 €/m <sup>2</sup>	0,78 €/m <sup>2</sup>
Bodenwert	0,09 €/m <sup>2</sup> – 1,13 €/m <sup>2</sup>	0,38 €/m <sup>2</sup>
Bodenwert / Bodenrichtwert Ackerland	0,06 – 0,75	0,30
Flächengröße	0,29 ha – 144,80 ha	6,34 ha

Tabelle 23: Verhältnis Bodenwert / Bodenrichtwert Ackerland [AKS]

Die Ergebnisse brandenburgweiter Auswertungen werden durch den Oberen Gutachterausschuss im Land Brandenburg im Landesgrundstücksmarktbericht veröffentlicht.

[\[https://gutachterausschuss.brandenburg.de/gaa/de/marktinformationen/grundstuecksmarktberichte\]](https://gutachterausschuss.brandenburg.de/gaa/de/marktinformationen/grundstuecksmarktberichte)

In der Regel sind Angaben über den Aufwuchs in Kaufverträgen nicht enthalten. Durch den Rücklauf der an die Käufer versandten Fragebögen, ist der Gutachterausschuss in der Lage, die Kaufverträge von Waldflächen nach Art und Alter des Bestandes weiter zu analysieren. Die Übersicht zeigt die Ergebnisse der Kaufpreisauswertung der Jahre 2020 bis 2023. Die Kaufpreise wurden auf die Wertverhältnisse am Stichtag 01.01.2024 umgerechnet.

<sup>4</sup> Die Standardabweichung gibt an, wie weit die einzelnen Werte im Durchschnitt von dem Erwartungswert (Mittelwert) entfernt sind.

Grundstücksart	Alter des Bestandes in Jahren	Ø Kaufpreis in €/m <sup>2</sup>	% vom Bodenrichtwert Forsten	Anzahl
<b>Grundstück für Forstwirtschaft</b>				
	keine Aussage	0,86	109	131
<b>Waldgrundstück mit Laubholzbestand</b>				
	< 40	0,98	127	4
	40 bis 79	1,15	149	8
	>= 80			1*
<b>Waldgrundstück mit Nadelholzbestand</b>				
	< 40	0,85	108	20
	40 bis 79	0,90	116	49
	>= 80	0,94	119	9
<b>Waldgrundstück mit Mischwald</b>				
	< 40	0,55	72	9
	40 bis 79	0,96	123	15
	>= 80	1,04	128	9
<b>ohne Bestand</b>		0,43	56	5
<b>kein Nutzwald (Wildwuchs)</b>		0,49	63	22

\* Bei weniger als drei auswertbaren Kauffällen erfolgen keine näheren Angaben.

Tabelle 24: Kaufpreise nach Alter des Bestandes [AKS]

Der Teilmarkt der forstwirtschaftlichen Flächen ist aufgrund der inhomogenen Interessenlagen von Käufern und Verkäufern nicht sehr transparent. Neben forstwirtschaftlichen Gesichtspunkten (wie Größe, Lage, Bestockungsgrad) spielen auch andere Kriterien bei der Kaufpreisbildung eine Rolle. Das können sein: Selbstversorgung mit Brennholz, Eröffnung oder Erweiterung einer Eigenjagd, Familientradition, langfristige Geldanlage usw.

Eine Abhängigkeit der Kaufpreise forstwirtschaftlicher Flächen von der Flächengröße kann für den Prignitzer Markt zurzeit nicht bestätigt werden. Eine detaillierte Auswertung ist nicht zielführend, da die Anzahl der Kauffälle über 5 ha deutlich unter der Anzahl in anderen Größengruppen liegt.

Das folgende Diagramm analysiert die Verkäufe der letzten vier Jahre, wobei die Kaufpreise auf die Wertverhältnisse am Stichtag 01.01.2024 umgerechnet wurden.



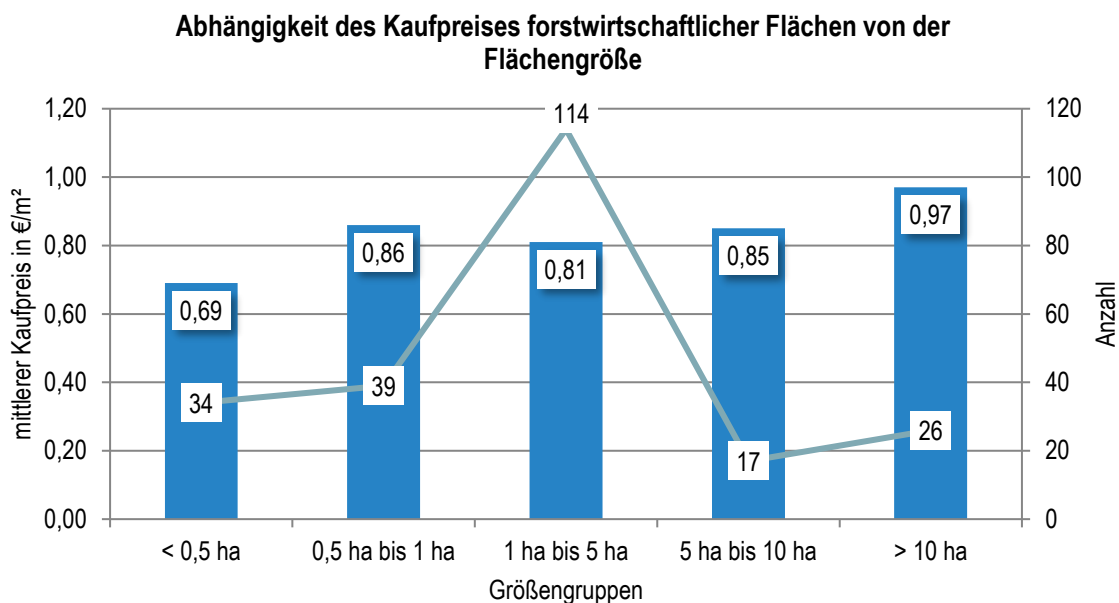


Abbildung 26: Abhängigkeit der Kaufpreise forstwirtschaftlicher Flächen von der Flächengröße [AKS]

## 6.4 Landwirtschaftliche Betriebe (Höfe)

Im Berichtszeitraum wurden vier Verkäufe eines Hofes mit Wohn- und Betriebsgebäuden registriert. Überwiegend wertbestimmend sind hier die landwirtschaftlichen Flächen, nicht das bebaute Grundstück.

Eine Aufteilung in den Boden- und den Gebäudewert ist nicht möglich, so dass der Kaufpreis in €/m<sup>2</sup> auch den Gebäudebestand enthalten kann. Die Tabelle enthält nur die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr gehandelte Objekte.

Jahre	Anzahl	Fläche in ha			Kaufpreis in €/m <sup>2</sup>		
		Minimum	Maximum	Durchschnitt	Minimum	Maximum	Durchschnitt
2023	4	7,14	15,21	13,07	1,47	3,71	2,06
2020 - 2023	8	3,22	27,29	15,46	0,88	3,71	1,97

Tabelle 25: Landwirtschaftliche Betriebe (Höfe) [AKS]

## 6.5 Unland, Ödland

Diese un bebauten Flächen sind nicht für die land- oder forstwirtschaftliche Nutzung geeignet. Es sind Flächen ohne nennenswerten Bewuchs, die nicht geordnet genutzt werden können und keinen Ertrag abwerfen. Die ausgewerteten Flächen wurden überwiegend im Zusammenhang mit anderen landwirtschaftlichen Grundstücken veräußert.

Jahre	Anzahl	Fläche in ha			Kaufpreis in €/m <sup>2</sup>		
		Minimum	Maximum	Durchschnitt	Minimum	Maximum	Durchschnitt
2023	8	0,01	0,7	0,30	0,18	1,60	0,79
2020-2023	35	0,01	3,7	0,52	0,03	1,09	0,51

Tabelle 26: Unland [AKS]

## 6.6 Lage im Naturschutzgebiet

Naturschutzgebiete (NSG) sind rechtsverbindlich festgesetzte Gebiete, die der Erhaltung von Lebensgemeinschaften oder Lebensstätten wildlebender Tier- und Pflanzenarten dienen.

Vom Land Brandenburg wurden ca. 5 % der Fläche des Landkreises Prignitz als Naturschutzgebiet (NSG) ausgewiesen. Für Einschränkungen der landwirtschaftlichen Nutzung bietet das Land Brandenburg Ausgleichszahlungen an.

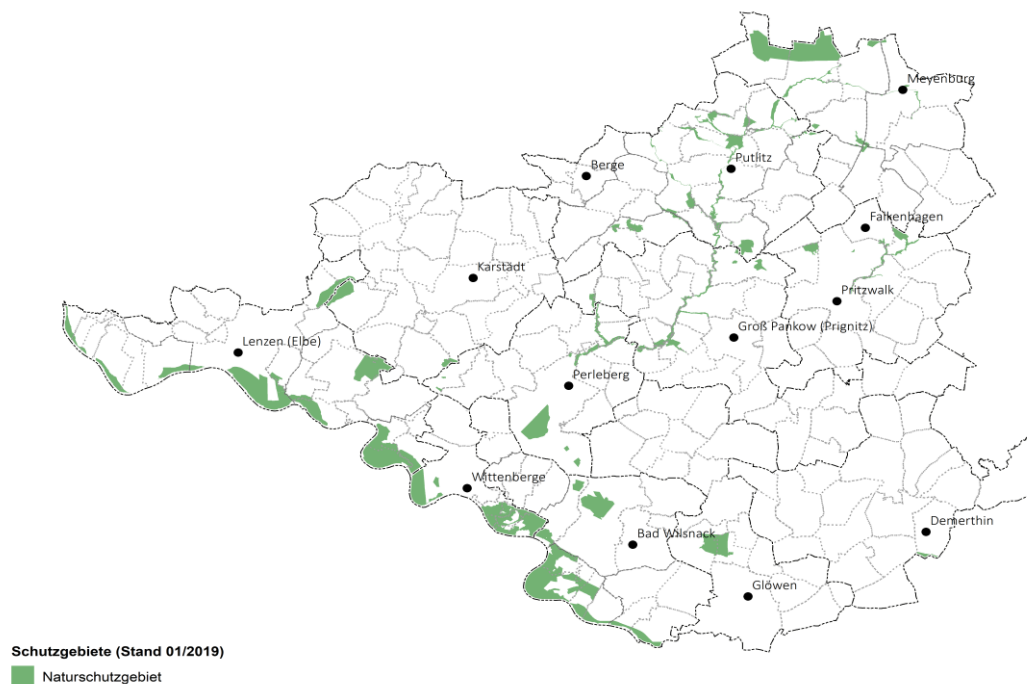


Abbildung 27: Naturschutzgebiete Landkreis Prignitz [eigene Darstellung]

Der Gutachterausschuss hat die Verkäufe der letzten vier Jahre in diesen ausgewiesenen Naturschutzgebieten untersucht. Insgesamt wurden in 55 Verträgen ca. 272 ha land- und forstwirtschaftliche Flächen verkauft. Als Erwerber wurden sowohl Natürliche Personen (51 %) als auch das Land Brandenburg (20 %) und Sonstige juristische Personen (29 %) erfasst.

Für die nachfolgende Übersicht wurden reine Grünland- und Waldkauffälle ausgewertet. Sie wurden mit den entsprechenden Indexreihen auf die Wertverhältnisse am 01.01.2024 umgerechnet.

Nutzungsart	Anzahl	Kaufpreis in €/m <sup>2</sup>			Ø % vom Bodenrichtwert
		Durchschnitt	Minimum	Maximum	
Grünland	20	0,97	0,34	1,46	106
Forsten	13	0,73	0,30	1,58	113

Tabelle 27: Lage im Naturschutzgebiet [AKS]

## 7. Sonstige unbebaute Grundstücke

### 7.1 Flächen für die Erzeugung erneuerbarer Energien

Als erneuerbare Energien (auch regenerative Energien) werden Energieformen bezeichnet, die nicht auf endliche Ressourcen zurückgreifen. Es sind Energieträger, die entweder praktisch unbegrenzt zur Verfügung stehen oder sich schnell auf natürliche Weise erneuern können.

Da im Landkreis Prignitz in den letzten Jahren nur wenige oder keine Verkäufe in diesem Marktsegment stattfanden, verweisen wir auf die Einzeluntersuchungen im Landesgrundstücksmarktbericht des Oberen Gutachterausschusses.

[\[https://gutachterausschuss.brandenburg.de/gaa/de/marktinformationen/grundstuecksmarktberichte\]](https://gutachterausschuss.brandenburg.de/gaa/de/marktinformationen/grundstuecksmarktberichte)

#### 7.1.1 Windkraftanlagen

Am 25.01.2023 hat die Regionalversammlung die Neuaufstellung des sachlichen Teilplans „Windenergienutzung (2024)“ beschlossen. Es sollen insgesamt mindestens 1,8 % der Regionsfläche für die Windenergienutzung zur Verfügung gestellt werden.

„Außerhalb der Vorranggebiete werden Windenergieanlagen nicht mehr privilegiert, sondern nur noch als sonstige Vorhaben im Außenbereich zulässig sein, wenn die Flächenziele erreicht werden. Repowering-Vorhaben bleiben jedoch bis zum 31. Dezember 2030 auch außerhalb der Vorranggebiete privilegiert zulässig. Darüber hinaus können Städte und Gemeinden zusätzliche Flächen für die Windenergienutzung ausweisen. Auch dort sind Windenergieanlagen weiterhin privilegiert zulässig. Der Vorentwurf des Regionalplans soll der Regionalversammlung auf der nächsten Sitzung im Juni 2024 vorgelegt werden. Nach Billigung durch die Regionalversammlung werden Behörden und Öffentlichkeit die Möglichkeit haben, Stellungnahmen abzugeben. Die Beteiligung wird voraussichtlich im dritten Quartal 2024 stattfinden. Detaillierte Informationen werden mindestens eine Woche vorher im Amtsblatt für Brandenburg bekannt gemacht.“ [\[https://www.prignitz-oberhavel.de/regionalplaene.html\]](https://www.prignitz-oberhavel.de/regionalplaene.html)

Da Anlagen zur Windenergienutzung häufig auf Pachtflächen errichtet werden, steht nur eine geringe Anzahl an Kauffällen zur Auswertung zur Verfügung. Im Jahr 2023 wurde ein Kauffall im Zusammenhang mit dem Betrieb von Windkraftanlagen in der Kaufpreissammlung erfasst (genau wie im Vorjahr).

Jahre	Anzahl	Kaufpreis in €/m <sup>2</sup>		
		Durchschnitt	Minimum	Maximum
2023	1*			
2019-2023	4	4,35	2,49	9,09

\* Bei weniger als drei auswertbaren Kaufverträgen erfolgt keine Angabe.

Tabelle 28: Flächen für Windkraftanlagen [AKS]

### 7.1.2 Solaranlagen

Auch Solar- bzw. Photovoltaik-Freiflächen-Anlagen werden häufig auf Flächen errichtet, die über die Dauer des Betriebes gepachtet werden. Im Jahr 2023 sind zwei Kaufverträge mit dieser Nutzung erfasst worden.

Jahre	Anzahl	Kaufpreis in €/m <sup>2</sup>		
		Durchschnitt	Minimum	Maximum
2023	2*			
2020-2023	4	5,08	0,82	12,50

\* Bei weniger als drei auswertbaren Kaufverträgen erfolgt keine Angabe.

Tabelle 29: Flächen für Windkraftanlagen [AKS]

### 7.1.3 Biogasanlagen

In Verbindung mit dem Bau von Biogasanlagen ist im Berichtszeitraum kein Vertrag registriert worden.

## 7.2 Flächen für Deichneubau und -sanierung

Für die Sanierung des Elbdeiches sind im Auswertzeitraum zwei Kaufverträge in der Kaufpreissammlung erfasst worden.

Jahre	Anzahl	Kaufpreis in €/m <sup>2</sup>		
		Durchschnitt	Minimum	Maximum
2023	2*			
2020-2023	27	3,24	1,03	8,00

\* Bei weniger als drei auswertbaren Kaufverträgen erfolgt keine Angabe.

Tabelle 30: Flächen für Deichneubau und -sanierung [AKS]

### 7.3 Abbauflächen

Nach einem Urteil des Bundesgerichtshofes (BGH) vom 19.12.2002 (III ZR 41/02) bemisst sich der Verkehrswert für Grundstücke über bergfreien Bodenschätzen nach dem Verkehrswert der angrenzenden land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücke, unter denen keine bergfreien Bodenschätze ausgewiesen sind. Diese Grundsatzentscheidung betrifft alle Grundstücke, bei denen Grundeigentum und Bergwerkseigentum unterschiedlichen Eigentümern zustehen.

Im Landkreis Prignitz sind im Zeitraum von 2022 bis 2023 lediglich zwei Verkäufe von Flächen zum Abbau von Kies bzw. Ton registriert worden.

### 7.4 Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Laut Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) hat der Verursacher von Eingriffen in Natur und Landschaft unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen).

Im Jahr 2023 sind zwei Verkäufe für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen mit einer Gesamtgröße von ca. 600 m<sup>2</sup> in die Kaufpreissammlung aufgenommen worden. Für die folgende Tabelle wurden zusätzlich die Transaktionen der letzten vier Jahre ausgewertet.

Jahre	Anzahl	Kaufpreis in €/m <sup>2</sup>		
		Durchschnitt	Minimum	Maximum
2023	2*			
2020-2023	18	1,40	0,55	3,00

\* Bei weniger als drei auswertbaren Kaufverträgen erfolgt keine Angabe.

Tabelle 31: Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen [AKS]

Die Höhe des Preises wird maßgeblich von der vorherigen Nutzung beeinflusst. Für ehemals land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen wurde durchschnittlich 105 % des örtlichen land- bzw. forstwirtschaftlich Bodenrichtwertes gezahlt.

## 7.5 Zukünftige Verkehrsflächen

Hier handelt es sich um künftig öffentlich genutzte Flächen, wie beispielsweise für Straßen und Radwege. Der Tabelle ist der durchschnittliche Kaufpreis künftiger Verkehrsflächen in Bezug zum jeweiligen örtlichen Bodenrichtwert zu entnehmen. Der Gesamtkaufpreis kann neben der Entschädigung für den Rechtsverlust auch einen Betrag für Nebenentschädigungen (z.B. An- und Durchschneidung, Pachtaufhebung usw.) enthalten.

In der Ortslage bezieht sich die Angabe auf den örtlichen Bodenrichtwert für baureifes Land, im Außenbereich auf den entsprechenden land- bzw. forstwirtschaftlichen Bodenrichtwert. Betrachtet wurde der Zeitraum der letzten vier Jahre.

Lage	Anzahl	Ø vom örtlichen Bodenrichtwert in %
Ortslage	22	71
Außenbereich	112	110

Tabelle 32: Zukünftige Verkehrsflächen [AKS]

Bei Ankäufen von Flächen nach dem Verkehrsflächenbereinigungsgesetz richten sich die Kaufpreise der Grundstücke nach den in diesem Gesetz enthaltenen Regelungen. Diese Erwerbsvorgänge werden nur mengenstatistisch erfasst. Sie sind in der obenstehenden Auswertung nicht enthalten.

## 7.6 Hausgärten

Ein Hausgarten ist ein Garten, der in räumlichem Zusammenhang zum Wohngrundstück erworben wird. Die Auswertung der Kaufverträge erfolgt in Abhängigkeit vom örtlichen Bodenrichtwert für baureifes Land für den Auswertzeitraum von zwei Jahren. Die Grundstücksfläche von Hausgärten beträgt i. d. R. nicht mehr als 1.000 m<sup>2</sup>. Sie sind baurechtlich nicht notwendig und rechtlich kein Bauland.

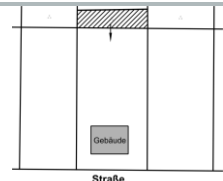
Lage	Anzahl der Kauffälle	Ø Kaufpreis in % vom Bodenrichtwert	Beispiel
Städtische Lage	18	30 %	
Ländliche Lage	41	25 %	

Tabelle 33: Hausgärten [AKS]

## 7.7 Eigentumsгärten

Die Eigentumsгärten sind Privatгärten ohne räumlichen Bezug zur Wohnnutzung. Sie liegen sowohl in Gartenkolonien als auch in Alleinlage im Ort oder am Ortsrand. Es sind keine Kleingärten nach BKleingG. Im Berichtsjahr 2023 wurden 37 Гärten dieser Art veräußert. Verträge mit Baulichkeiten (Lauben und Gartenhäuser) fanden bei der weiteren Auswertung keine Berücksichtigung. Die folgende Tabelle beruht auf Daten der letzten beiden Jahre.

Bei der Auswertung der Kauffälle wurden Städte (Perleberg, Pritzwalk, Wittenberge), Kleinstädte (Bad Wilsnack, Karstädt, Lenzen (Elbe), Meyenburg, Putlitz) und Dörfer gesondert betrachtet.

Lage	Anzahl	Ø Kaufpreis in €/m <sup>2</sup>
Städte	14	2,35
Kleinstädte	15	1,55
Dörfer	9	1,30

Tabelle 34: Eigentumsгärten [AKS]

## 7.8 Wasserflächen

Im Zusammenhang mit landwirtschaftlichen Flächen wurden im Berichtszeitraum acht private Gräben und drei Tümpel (Wasserflächen ohne Nutzung) verkauft. Für die Gräben wurden durchschnittlich 0,55 €/m<sup>2</sup> gezahlt und für die Tümpel 0,66 €/m<sup>2</sup>. Die nachfolgende Tabelle zeigt die Auswertung der Vertragsvorgänge aus den Jahren 2020 bis 2023.

Nutzungsart	Anzahl	Kaufpreis in €/m <sup>2</sup>		
		Durchschnitt	Minimum	Maximum
Gräben	19	0,48	0,10	1,03
Tümpel	7	0,63	0,31	1,30

Tabelle 35: Wasserflächen [AKS]

## 7.9 Private Wege

Im Jahr 2023 sind acht private Wege außerhalb von Ortslagen veräußert worden. Die Feldwege im Außenbereich wurden im Zusammenhang mit land- und forstwirtschaftlichen Flächen verkauft. In den Ortslagen wurden drei Kauffälle für durchschnittlich 25 €/m<sup>2</sup> registriert. Die nachstehende Tabelle beinhaltet die Analyse der Verträge des Zeitraums 2020 bis 2023.

Lage	Anzahl	Kaufpreis in €/m <sup>2</sup>		
		Durchschnitt	Minimum	Maximum
Ortslage	14	10,46	0,90	70,00
Außenbereich	26	0,89	0,05	2,22

Tabelle 36: Private Wege [AKS]

Für die privaten Wege in den Ortslagen wurden durchschnittlich 52 % des örtlichen Bodenrichtwertes für baureifes Land gezahlt.

## 7.10 Lagerplätze

Im Berichtszeitraum wurde ein Lagerplatz verkauft. Die Transaktionen des Zeitraumes 2020 bis 2023 sind in der folgenden Tabelle dargestellt. Die gehandelten Lagerplätze werden sowohl landwirtschaftlich als auch gewerblich genutzt.

Anzahl	Kaufpreis in €/m <sup>2</sup>		
	Durchschnitt	Minimum	Maximum
4	9,16	0,64	28,79

Tabelle 37: Lagerplätze [AKS]

## 8. Bebaute Grundstücke

### 8.1 Allgemeines

Mit 75,5 % entfällt der größte Anteil des gesamten Geldumsatzes auf den Erwerb von bebauten Grundstücken. Das sind 40,1 % aller registrierten Grundstücksverkäufe. Damit hat dieser Teilmarkt eine entscheidende Bedeutung für das gesamte Marktgeschehen.

- Für den Landkreis Prignitz wird zum Stichtag 31.12.2022 ein Bestand von 24.573 Wohngebäuden mit 45.429 Wohnungen ausgewiesen [[Amt für Statistik Berlin-Brandenburg](#)]. Mit 438 bebauten Grundstücken lag im Jahr 2023 die Anzahl der Transaktionen 17,4 % unter der des Vorjahres.
- Der Flächenumsatz im Jahr 2023 sank gegenüber dem des Vorjahres um 15,2 % auf 150,6 ha.

Die Marktteilnehmer haben ihren Wohnsitz überwiegend im Landkreis Prignitz (56 % der Erwerber und 61 % der Veräußerer).

Die veräußerten bebauten Grundstücke verteilen sich auf folgende Gebäudearten:

- 156 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser
- 118 Reihenhäuser und Doppelhaushälften
- 56 sonstige Gebäude
- 47 Bauernhäuser
- 30 Mehrfamilienhäuser
- 25 Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude
- 6 Wochenendhäuser.

Die folgende Grafik visualisiert die Entwicklung der drei Umsatzarten (Anzahl, Fläche, Geld) des Teilmarktes der bebauten Grundstücke. Den Bezugsrahmen stellen die Umsätze im Jahr 2017 dar (Anzahl 609, Fläche 214,7 ha, Geldumsatz 74,8 Mio. €).

Umsatzentwicklung bebaute Grundstücke 2017 = 100

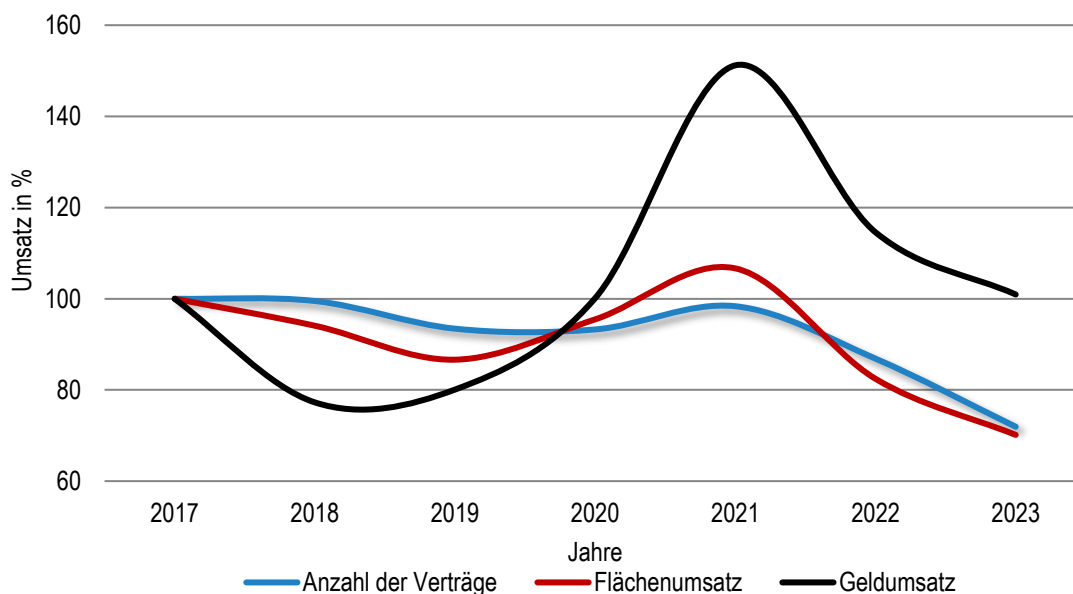


Abbildung 28: Umsatzentwicklung bebaute Grundstücke [AKS]

Die Umsatzzahlen des Jahres 2023 für bebaute Grundstücke werden in der folgenden Tabelle amts- bzw. gemeindeweise aufgeschlüsselt dargestellt.

Amt/Gemeinde	Anzahl der Transaktionen	Fläche in 1.000 m <sup>2</sup>	Geldumsatz in Mio. €
Amt Bad Wilsnack/Weisen	29	65	4,7
Gemeinde Groß Pankow (Prignitz)	31	170	3,1
Gemeinde Gumtow	31	93	2,8
Gemeinde Karstädt	38	180	5,6
Amt Lenzen-Elbtalaue	28	84	3,8
Amt Meyenburg	28	211	4,9
Gemeinde Plattenburg	34	113	3,1
Amt Putlitz-Berge	50	231	7,1
Stadt Perleberg	46	106	13,6
Stadt Pritzwalk	56	170	9,3
Stadt Wittenberge	67	83	17,5

Tabelle 38: Regionale Verteilung der Kauffälle [AKS]



Die nachstehende Tabelle zeigt die Anzahl der Übereignungen bebauter Grundstücke nach der Art des Erwerbs für die wichtigsten Gebäudearten im Berichtsjahr 2023.

Anlass	Gesamt	freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften	Mehrfamilienhäuser	Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude	übrige bebaute Objekte
Kauf	429	272	30	25	102
Tausch	5	0	0	0	5
Zwangsversteigerung	4	2	0	0	2

Tabelle 39: Art des Erwerbs [AKS]

Das folgende Diagramm stellt die Verteilung der Transaktionen über bebaute Grundstücke differenziert nach Gesamtkaufpreisen dar.

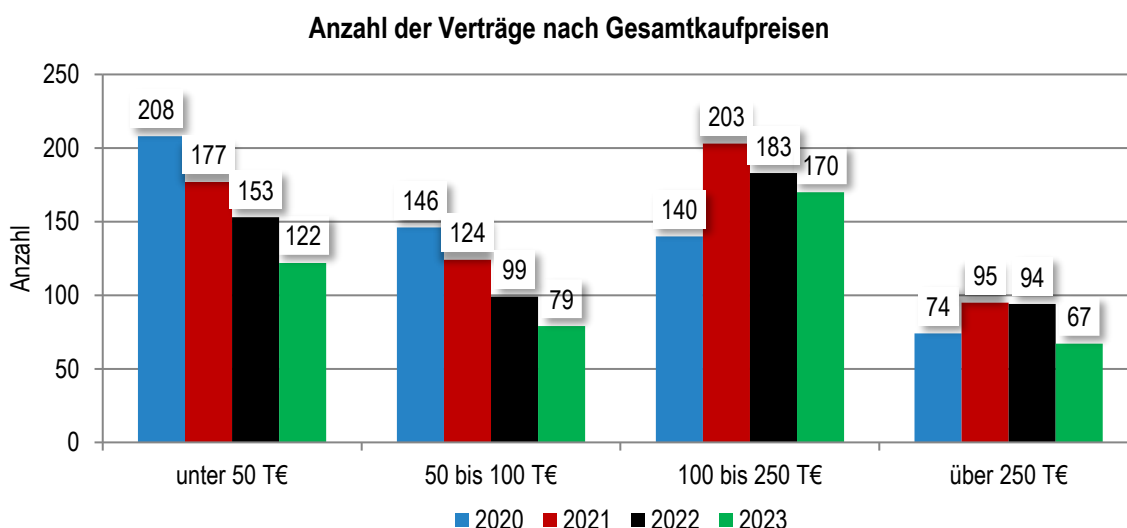


Abbildung 29: Anzahl der Verträge nach Gesamtkaufpreisen [AKS]

## 8.2 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

### 8.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Mit insgesamt 156 gehandelten freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern ist die Anzahl gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 18,3 % gesunken. Dabei wurden 40,8 ha (- 14,5 %) und 22,3 Mio. € (- 14,1 %) umgesetzt.

Bei der Anzahl der Transaktionen bebauter Grundstücke stellen die freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser mit einem Anteil von 35,7 % die bedeutendste Kategorie dar.

In der nachstehenden Tabelle sind die Gesamtkaufpreise von selbständigen, mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern bebauten Grundstücken aufgeführt. Verkäufe mit Beeinflussung durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse wurden ausgeschlossen.

Jahr	Anzahl	Gesamtkaufpreis in €		
		Durchschnitt	Minimum	Maximum
2020	91	118.000	24.000	355.000
2021	108	154.000	26.000	555.000
2022	96	178.000	30.000	550.000
2023	87	182.000	25.000	435.000

Tabelle 40: Gesamtkaufpreise freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser [AKS]

Die durchschnittlichen Wohnflächenpreise von selbständigen, mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern bebauten Grundstücken weist die folgende Tabelle aus. Der bauliche Zustand und das Baujahr blieben hier unberücksichtigt.

Jahr	Ø Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Ø Wohnflächenpreis in €/m <sup>2</sup>
2020	126	926
2021	127	1.208
2022	121	1.423
2023	126	1.460

Tabelle 41: Mittlere Wohnflächenpreise freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser [AKS]

Die folgenden Tabellen enthalten Informationen über durchschnittliche Wohnflächenpreise ermittelt aus Verträgen im Jahr 2023. Sie dienen vorrangig der Markttransparenz und sind nicht unmittelbar für eine Verkehrswertermittlung (z.B. zur Stützung von Sach- oder Ertragswerten) geeignet. Es sind keine Vergleichsfaktoren im Sinne von § 20 ImmoWertV.

Kauffälle mit Beeinflussung durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, mit übergroßen Grundstücken, mit individuell gestalteten Gebäuden und Grundstücke im Außenbereich, wurden nicht berücksichtigt. Die Wohnflächenpreise enthalten den Wert des Gebäudes und des Bodens.

Baualtersklasse < 1949					
Bodenrichtwert in €/m <sup>2</sup>	Anzahl	Ø Fläche in m <sup>2</sup>	Ø Kaufpreis in €	Ø Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Ø Wohnflächenpreis in €/m <sup>2</sup>
			von - bis	von - bis	von - bis
< 10	0				
10 bis 19	16	1.253	105.000	107	962
			25.000 - 175.000	82 - 150	294 - 1563
20 bis 29	7	1.515	145.000	129	1.185
			55.000 - 220.000	93 - 200	727 - 1.620
>= 30	11	1.703	174.000	144	1.406
			60.000 - 355.000	52 - 340	338 - 2.498

Tabelle 42: Wohnflächenpreise EFH/ZFH &lt; 1949 [AKS]

Baualtersklasse 1949 - 1990					
Bodenrichtwert in €/m <sup>2</sup>	Anzahl	Ø Fläche in m <sup>2</sup>	Ø Kaufpreis in €	Ø Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Ø Wohnflächenpreis in €/m <sup>2</sup>
			von - bis	von - bis	von - bis
< 10	0				
10 bis 19	6	1.795	125.000	148	914
			60.000 - 195.000	126 - 212	283 - 1.548
20 bis 29	4	1.126	166.000	124	1.323
			32.000 - 250.000	100 - 148	278 - 1.800
>= 30	20	1.059	201.000	118	1.677
			75.000 - 270.000	80 - 160	875 - 2.381

Tabelle 43: Wohnflächenpreise EFH/ZFH 1949 – 1990 [AKS]

Baualtersklasse ≥ 1991					
Bodenrichtwert in €/m <sup>2</sup>	Anzahl	Ø Fläche in m <sup>2</sup>	Ø Kaufpreis in €	Ø Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Ø Wohnflächenpreis in €/m <sup>2</sup>
			von - bis	von - bis	von - bis
< 10	0				
10 bis 19	5	1.372	242.000	131	1.851
			160.000- 310.000	108 - 168	1.476 - 2.160
20 bis 29	2*				
>= 30	13	852	275.000	140	1.935
			129.000 - 427.000	90 - 218	1.433 - 2.449

\* Bei weniger als drei auswertbaren Kauffällen erfolgen keine näheren Angaben.

Tabelle 44: Wohnflächenpreise EFH/ZFH ≥ 1991 [AKS]

### 8.2.2 Sachwertfaktoren

Die Sachwertfaktoren gehören zu den in § 193 (5) Baugesetzbuch (BauGB) definierten sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten. Sie werden aus der Kaufpreissammlung abgeleitet, indem geeignete Kaufpreise zu errechneten Sachwerten ins Verhältnis gesetzt werden.

Da aus dem Kaufvertrag nicht alle preisbestimmenden Eigenschaften des Grundstückes und des Gebäudes hervorgehen, wurden die Käufer, unter Bezugnahme auf § 197 BauGB, gebeten, die für die Kaufpreissammlung zusätzlich benötigten Angaben in einen Fragebogen einzutragen. Die Gebäude wurden von außen fotografiert. Eine Innenbesichtigung der Objekte erfolgte nicht. Die Stichproben enthalten nur gebrauchte Immobilien, keine Neubauten.

Gemäß § 35 ImmoWertV dienen Sachwertfaktoren dazu, den aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen Anlagen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert ermittelten vorläufigen Sachwert an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt anzupassen.

Die Sachwertfaktoren wurden nach den Bestimmungen der ImmoWertV vom 14.07.2021 in Verbindung mit der Verwaltungsvorschrift zur Ermittlung von Ertragswerten und Liegenschaftszinssätzen sowie von Sachwerten und Sachwertfaktoren im Land Brandenburg (Verwaltungsvorschrift Ertrags - und Sachwert – VV EW-SW) vom 03.05.2023 ermittelt. Die Modellansätze und -parameter sind im Anhang unter 13.5 aufgeführt, und dann zwingend auch bei der Verkehrswertermittlung nach dem Sachwertverfahren anzuwenden („im gleichen Modell bleiben“).

In die nachstehenden Auswertungen gehen alle Verkäufe von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern aus dem Jahr 2023 ein, die dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zugeordnet wurden. Ausgeschlossen wurden übergroße Grundstücke, Erstverkäufe und Grundstücke im Außenbereich.

Insgesamt wurden 78 vorläufige Sachwerte berechnet. Neben der Untersuchung zur Abhängigkeit des Sachwertfaktors vom vorläufigen Sachwert wurden mit Hilfe der multiplen Regressionsanalyse auch die Einflüsse der Standardstufe, der Restnutzungsdauer und des Bodenrichtwertniveaus sowie des Baujahres und der Grundstücksgröße geprüft.

Im Ergebnis wurde der Sachwertfaktor für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser iterativ unter Berücksichtigung des vorläufigen Sachwertes und der Standardstufe abgeleitet. Die weiteren vermuteten Einflussgrößen wurden im Laufe der Regression ausgeschlossen.

<b>Beschreibung der Stichprobe - freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser</b>	
Anzahl der Kauffälle:	73 (nach Ausreißer Bereinigung)
Zeitraum der Stichprobe:	01.01.2023 bis 31.12.2023
Räumlicher Anwendungsbereich:	Landkreis Prignitz
Bodenrichtwertbereich:	9 €/m <sup>2</sup> bis 80 €/m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße:	458 m <sup>2</sup> bis 2.943 m <sup>2</sup>
Baujahr:	1830 bis 2020
Statistische Kenngrößen:	Bestimmtheitsmaß R <sup>2</sup> = 0,26

Tabelle 45: Beschreibung der Stichprobe EFH/ZFH

Zur Überprüfung der Stichproben wird das Bestimmtheitsmaß R<sup>2</sup> mit angegeben. Es ist ein Maß dafür, wie gut die Einflussgröße die Unterschiede in den Realisierungen der Zielgröße erklärt. Das Bestimmtheitsmaß nimmt Werte zwischen 0 und 1 an.

Für vorläufige Sachwerte, die außerhalb der Tabelle liegen, verfügt der Gutachterausschuss über kein ausreichendes Datenmaterial. Hier empfehlen wir im Bewertungsfall einen Abgleich mit tatsächlich gezahlten Kaufpreisen oder andere geeignete Plausibilitätsprüfungen.

Die in der nachfolgenden Tabelle enthaltenen Sachwertfaktoren beziehen sich auf ein Ein- oder Zweifamilienhaus mit einer Standardstufe von 2,5 (Normobjekt). Abweichende Standardstufen können durch Anpassungsfaktoren berücksichtigt werden.

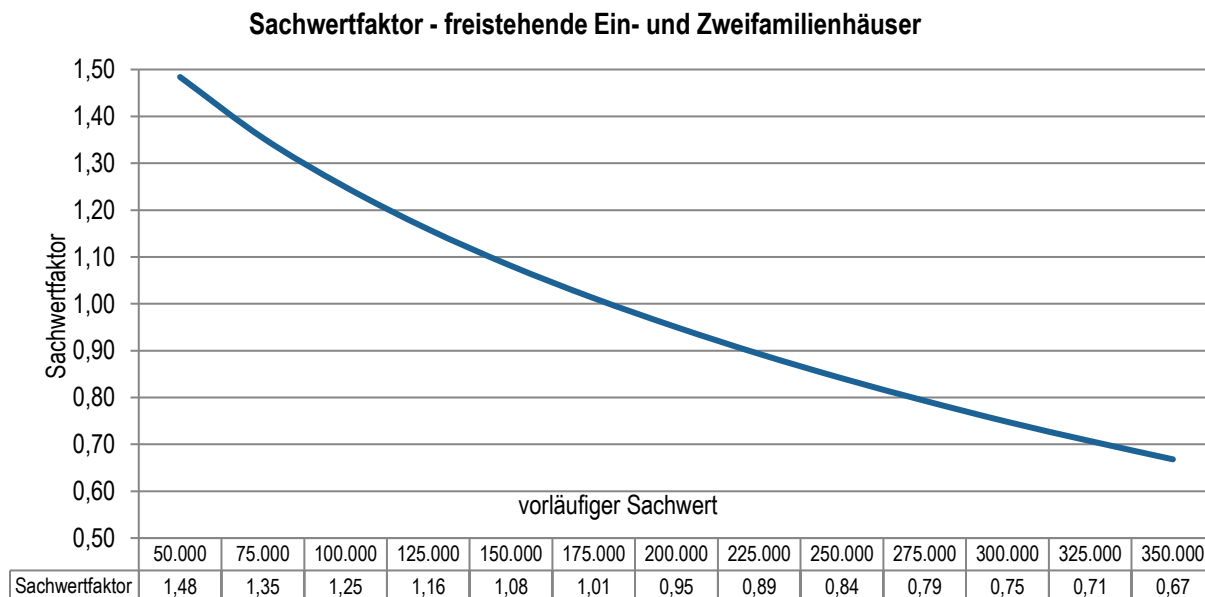


Abbildung 30: Sachwertfaktor EFH/ZFH [AKS]

Weicht die Standardstufe des Bewertungsobjekts vom Normobjekt ab, sind nachfolgende Anpassungsfaktoren anzuwenden.

Standardstufe	1,5	1,7	1,9	2,1	2,3	2,5	2,7	2,9	3,1	3,3	3,5
Anpassungsfaktor	0,72	0,77	0,83	0,99	0,94	1,00	1,06	1,12	1,19	1,25	1,32

Tabelle 46: Sachwertfaktor EFH/ZFH

<b>Anwendungsbeispiel – Sachwertfaktor</b>	
Gebäudetyp	freistehendes Einfamilienhaus
vorläufiger Sachwert	150.000 € (ermittelt nach ImmoWertV i. V. mit der VV EW-SW)
Sachwertfaktor	1,08 (Abbildung 30)
Anpassungsfaktor (AP)	Standardstufe 1,9: AP = 0,83 (Tabelle 46)
marktangepasster vorläufiger Sachwert:	150.000 € x 1,08 x 0,83 = 134.460 €

Tabelle 47: Anwendungsbeispiel – Sachwertfaktor EFH/ZFH

### 8.2.3 Vergleichsfaktoren

Vergleichsfaktoren sollen gemäß § 20 ImmoWertV der Ermittlung von Vergleichswerten für bebaute Grundstücke dienen. Sie haben nach § 24 ImmoWertV das Ziel, bei der Wertermittlung vergleichbare Kaufpreise zu ersetzen oder zu ergänzen. Dies wird in der Regel dann der Fall sein, wenn für bestimmte Gebiete nicht genügend Vergleichspreise vorhanden sind oder die Wertermittlung durch die Heranziehung von Vergleichsfaktoren gestützt werden soll.

In den nachfolgenden Auswertungen wurden die ermittelten Gebädefaktoren auf den Quadratmeter Wohnfläche bezogen. Sie enthalten den Wert des Gebäudes und des Bodens.

<b>Gebädefaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (gebrauchte Immobilien)</b>	
Berechnungsmodell:	Gebädefaktor = normierter Kaufpreis / m <sup>2</sup> Wohnfläche
Stichprobenbegrenzung:	nur gewöhnlicher Geschäftsverkehr, keine Beeinflussung durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse
Definition zu Modellkomponenten:	normierter Kaufpreis ohne Inventar, normale Nebengebäude, keine übergroßen Grundstücke, mit Garage, Stellplatz oder Carport, Bodenwert ist enthalten, Restnutzungsdauer mindestens 11 Jahre, keine Innenbesichtigung
Ableitungsmethode:	multiple Regressionsanalyse

Tabelle 48: Modellansatz – Gebädefaktoren

<b>Beschreibung der Stichprobe - freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser</b>	
Anzahl der Kauffälle:	59 (nach Ausreißerbereinigung)
Zeitraum der Stichprobe:	01.01.2023 bis 31.12.2023
Räumlicher Anwendungsbereich:	Landkreis Prignitz
Bodenrichtwertbereich:	9 €/m <sup>2</sup> bis 65 €/m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße:	458 m <sup>2</sup> bis 1.908 m <sup>2</sup>
Wohnfläche:	80 m <sup>2</sup> bis 218 m <sup>2</sup>
Baujahr:	1830 bis 2020
Statistische Kenngrößen:	Bestimmtheitsmaß R <sup>2</sup> = 0,49

Tabelle 49: Beschreibung der Stichprobe EFH/ZFH

Zur Zuordnung des Bewertungsobjekts zu einer Standardstufe ist folgende Tabelle anzuwenden, sofern nicht eine Einordnung nach der Anlage 4 der ImmoWertV erfolgt:

<b>Orientierungshilfe für Gebäudestandards zur Eingruppierung in die Standardstufen für freistehende EFH, ZFH, für DHH und RH (in Anlehnung an Anlage 4 ImmoWertV)</b>	
Standardstufe 1: (sehr einfach, veraltet)	normale Bauausführungen bis vor ca. 1980, keine oder minimale Modernisierung
Standardstufe 2: (einfach)	normale Bauausführungen und / oder Modernisierungen bis vor ca. 1995
Standardstufe 3: (durchschnittlich, zeitgemäß)	normale Bauausführungen und / oder durchschnittliche Modernisierungen ab ca. 1995
Standardstufe 4: (gehoben)	überdurchschnittliche Bauausführungen und / oder Modernisierungen ab ca. 2005
Standardstufe 5: (stark gehoben)	hochwertige Bauausführung

Tabelle 50: Orientierungshilfe für Gebäudestandards

Die in der nachfolgenden Tabelle enthaltenen Vergleichsfaktoren beziehen sich auf ein Ein- oder Zweifamilienhaus mit der Kategorie der Standardstufe = 2 (Normobjekt). Sie werden in Abhängigkeit von der Lage (Bodenrichtwertniveau) und der Wohnfläche angegeben.

		Bodenrichtwert in €/m <sup>2</sup>									
m <sup>2</sup>		10	15	20	25	30	35	40	45	50	55
<b>Wohnfläche</b>	60	1.308	1.353	1.391	1.424	1.455	1.482	1.508	1.533	1.556	1.578
	70	1.259	1.304	1.342	1.376	1.406	1.434	1.460	1.484	1.507	1.529
	80	1.222	1.268	1.306	1.339	1.369	1.397	1.423	1.447	1.471	1.492
	90	1.194	1.239	1.277	1.311	1.341	1.369	1.395	1.419	1.442	1.464
	100	1.171	1.216	1.254	1.288	1.318	1.346	1.372	1.396	1.419	1.441
	110	1.153	1.198	1.236	1.269	1.300	1.327	1.353	1.378	1.401	1.423
	120	1.137	1.182	1.220	1.254	1.284	1.299	1.338	1.362	1.385	1.407
	130	1.124	1.169	1.207	1.241	1.271	1.299	1.325	1.349	1.372	1.394
	140	1.113	1.158	1.196	1.229	1.260	1.288	1.314	1.338	1.361	1.383
	150	1.103	1.148	1.186	1.220	1.250	1.278	1.304	1.328	1.351	1.373
	160	1.095	1.140	1.178	1.211	1.241	1.269	1.295	1.320	1.343	1.365
	170	1.087	1.132	1.170	1.204	1.234	1.262	1.288	1.312	1.335	1.357
	180	1.080	1.125	1.163	1.197	1.227	1.255	1.281	1.305	1.328	1.350
	190	1.074	1.119	1.157	1.191	1.221	1.249	1.275	1.299	1.322	1.344
	200	1.069	1.114	1.152	1.186	1.216	1.244	1.270	1.294	1.317	1.339

Tabelle 51: Gebäudefaktoren EFH/ZFH

Weicht die Kategorie der Standardstufe des Bewertungsobjekts vom Normobjekt ab, ist nachfolgender Anpassungsfaktor anzuwenden.

Kategorie der Standardstufe	2	3
Wertebereich der Standardstufe	1,6 bis 2,5	2,6 bis 3,5
Faktor	1,00	1,50

Tabelle 52: Anpassungsfaktor Standardstufe EFH/ZFH

Anwendungsbeispiel - Gebäudefaktor	
Gebäudetyp	freistehendes Einfamilienhaus
Wohnfläche	120 m <sup>2</sup>
Bodenrichtwert (BRW)	20 €/m <sup>2</sup>
Gebäudefaktor	1.220 €/m <sup>2</sup> Wohnfläche (aus Tabelle 51)
Standardstufe	3
Anpassungsfaktor Standardstufe	1,50 (aus Tabelle 52)
Vergleichswert	120 m <sup>2</sup> x 1.220 €/m <sup>2</sup> x 1,5 = 219.600 €

Tabelle 53: Anwendungsbeispiel - Gebäudefaktor EFH/ZFH

### 8.2.4 Liegenschaftszinssätze

Das Modell und die Rahmenbedingungen der Ermittlung sind unter Punkt 13.6 im Anhang dargestellt. Bei der Anwendung ist die eingeschränkte Aussagekraft wegen der geringen Größe der Stichprobe zu beachten. Die ausgewerteten Ein- und Zweifamilienhäuser verteilen sich zu 56 % auf die Stadt Wittenberge und zu 44 % auf die Kleinstädte Meyenburg und Putlitz sowie ein Dorf. **In die Analyse wurden sowohl freistehende Gebäude als auch Reihenhäuser und Doppelhaushälften einbezogen.**

Da die ländliche Prignitz keinen typischen Markt für vermietete Ein- und Zweifamilienhäuser darstellt, ist die Anzahl geeigneter Verkäufe für eine qualifizierte statistische Auswertung zu gering. Mit Hilfe der AKS wurden die Liegenschaftszinssätze in eine symmetrische Verteilung mit der Schiefe 0,00 transformiert. Im Anschluss erfolgte die Rücktransformation der Mittelwerte mit dem reziproken Exponenten. Dieser Wert ist aus Sicht der mathematischen Statistik der exaktere.

Die nachstehende Übersicht kann lediglich der Orientierung dienen. Im Bewertungsfall empfiehlt sich ein Abgleich mit den Auswertungen des Oberen Gutachterausschusses im Land Brandenburg.

Durchschnittliche Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser (Kauffallanzahl)	
Zeitraum	Landkreis Prignitz
2018 - 2020	3,9 % (10)
2019 - 2021	3,6 % (9)
2020 - 2022	2,8 % (12)
2021 - 2023	2,7 % (9)

Tabelle 54: Entwicklung Liegenschaftszinssätze – Ein- und Zweifamilienhäuser [AKS]

Ein- und Zweifamilienhäuser Datenbasis 2021 bis 2023, 9 Kauffälle			
Merkmal	Spanne	Durchschnitt	Ø Liegenschaftszinssatz (Spanne)
Bodenrichtwert	10 €/m <sup>2</sup> - 55 €/m <sup>2</sup>	24 €/m <sup>2</sup>	2,7 % (1,2 % - 7,0 %)
Wohnfläche	85 m <sup>2</sup> - 200 m <sup>2</sup>	111 m <sup>2</sup>	
Restnutzungsdauer	26 Jahre - 51 Jahre	37 Jahre	
Rohertragsfaktor	8,3 - 23,8	18,0	
Netto-Kaltmiete	4,00 €/m <sup>2</sup> - 12,50 €/m <sup>2</sup>	5,64 €/m <sup>2</sup>	

Tabelle 55: Liegenschaftszinssätze – Ein- und Zweifamilienhäuser [AKS]



## 8.3 Reihenhäuser, Doppelhaushälften

### 8.3.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Im Berichtszeitraum wechselten 118 Reihenhäuser und Doppelhaushälften den Besitzer. Das sind 7,8 % weniger als im Jahr zuvor. Dabei wurde eine Fläche von 12,8 ha (- 10 %) für zusammen 10,8 Mio. € (- 7,5 %) umgesetzt. An der Anzahl der Transaktionen bebauter Grundstücke haben die Reihenhäuser und Doppelhaushälften einen Anteil von 29,6 %.

Die nachstehende Tabelle zeigt die Gesamtkaufpreise von selbständigen, mit Reihenhäusern und Doppelhaushälften bebauten Grundstücken der letzten Jahre. Verkäufe mit Beeinflussung durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse wurden ausgeschlossen.

Jahr	Anzahl	Gesamtkaufpreis in €		
		Durchschnitt	Minimum	Maximum
2020	73	91.000	18.000	265.000
2021	72	114.000	30.000	345.000
2022	72	118.000	25.000	300.000
2023	66	120.000	30.000	265.000

Tabelle 56: Gesamtkaufpreise RH/DHH [AKS]

Die anschließende Übersicht enthält die durchschnittlichen Wohnflächenpreise von selbständigen, mit Reihenhäusern und Doppelhaushälften bebauten Grundstücken. Der bauliche Zustand oder das Baujahr blieben unberücksichtigt.

Jahr	Ø Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Ø Wohnflächenpreis in €/m <sup>2</sup>
2020	106	837
2021	113	1.003
2022	106	1.090
2023	106	1.133

Tabelle 57: Mittlere Wohnflächenpreise RH/DHH [AKS]

Die folgenden Tabellen enthalten Informationen über durchschnittliche Wohnflächenpreise ermittelt aus Verträgen im Jahr 2023. Sie dienen vorrangig der Markttransparenz und sind nicht unmittelbar für eine Verkehrswertermittlung (z.B. zur Stützung von Sach- oder Ertragswerten) geeignet. Es sind keine Vergleichsfaktoren im Sinne von § 20 ImmoWertV.

Die durchschnittlichen Wohnflächenpreise wurden nach dem Baualter und dem Bodenrichtwertniveau weiter analysiert. Sie enthalten sowohl den Wert des Gebäudes als auch den Bodenwert.

Kauffälle mit Beeinflussung durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, mit übergroßen Grundstücken, mit individuell gestalteten Gebäuden und Grundstücke im Außenbereich, wurden nicht berücksichtigt.

Baualtersklasse < 1949					
Bodenrichtwert in €/m <sup>2</sup>	Anzahl	Ø Fläche in m <sup>2</sup>	Ø Kaufpreis in €	Ø Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Ø Wohnflächenpreis in €/m <sup>2</sup>
			von - bis	von - bis	von - bis
< 10	1*				
10 bis 19	8	1.161	88.000	100	890
			45.000 - 133.000	63 - 135	500 - 1.429
20 bis 29	5	671	125.000	96	1.288
			71.000 - 155.000	69 - 110	1.029 - 1.453
>= 30	33	688	133.000	108	1.246
			50.000 - 265.000	95 - 195	423 - 2.000

\* Bei weniger als drei auswertbaren Kauffällen erfolgen keine näheren Angaben.

Tabelle 58: Wohnflächenpreise RH/DHH < 1949 [AKS]

Baualtersklasse 1949 - 1990					
Bodenrichtwert in €/m <sup>2</sup>	Anzahl	Ø Fläche in m <sup>2</sup>	Ø Kaufpreis in €	Ø Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Ø Wohnflächenpreis in €/m <sup>2</sup>
			von - bis	von - bis	von - bis
< 10	0				
10 bis 19	8	942	110.000	101	1.117
			45.000 - 319.000	70 - 201	474 - 1.853
20 bis 29	1*				
>= 30	9	468	95.000	114	915
			45.000 - 160.000	75 - 200	309 - 1.488

\* Bei weniger als drei auswertbaren Kauffällen erfolgen keine näheren Angaben.

Tabelle 59: Wohnflächenpreise RH/DHH 1949 – 1990 [AKS]

Baualtersklasse ≥ 1991					
Bodenrichtwert in €/m <sup>2</sup>	Anzahl	Ø Fläche in m <sup>2</sup>	Ø Kaufpreis in €	Ø Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Ø Wohnflächenpreis in €/m <sup>2</sup>
			von - bis	von - bis	von - bis
<= 19	0				
20 bis 29	0				
>= 30	1*				

\* Bei weniger als drei auswertbaren Kauffällen erfolgen keine näheren Angaben.

Tabelle 60: Wohnflächenpreise RH/DHH ≥ 1991 [AKS]

In der Kaufpreissammlung wurde kein auswertbarer Verkauf einer Doppelhaushälfte oder eines Reihenhauses mit einem jüngeren Baujahr als 1995 registriert.

### 8.3.2 Sachwertfaktoren

Die Beschreibung des Modells der Ermittlung nach den Bestimmungen der ImmoWertV vom 14.07.2021 in Verbindung mit der Verwaltungsvorschrift Ertrags - und Sachwert – VV EW-SW vom 03.05.2023 erfolgt im Anhang unter 13.5.

Als Grundlage der Analyse wurden 61 vorläufige Sachwerte aus den Kauffällen des Jahres 2023 berechnet. Neben der Untersuchung zur Abhängigkeit des Sachwertfaktors vom vorläufigen Sachwert wurden mit Hilfe der multiplen Regressionsanalyse auch die Einflüsse der Standardstufe, der Restnutzungsdauer und des Bodenrichtwertniveaus sowie des Baujahres, der Grundstücksgröße und das Vorhandensein von Stellplätzen geprüft.

Der Markt für Reihenhäuser und Doppelhaushälften zeigte sich im vergangenen Jahr im Landkreis Prignitz sehr differenziert. Für die untersuchten Merkmale konnte mit Hilfe der multiplen Regressionsanalyse kein statistisch gesicherter Zusammenhang zum Sachwertfaktor quantifiziert werden. Die vermuteten Einflussgrößen wurden im Laufe der Regression ausgeschlossen.

<b>Beschreibung der Stichprobe - Reihenhäuser und Doppelhaushälften</b>	
Anzahl der Kauffälle:	61
Zeitraum der Stichprobe:	01.01.2023 bis 31.12.2023
Bereich:	Landkreis Prignitz
Bodenrichtwertbereich:	12 €/m <sup>2</sup> bis 65 €/m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße:	168 m <sup>2</sup> bis 2.495 m <sup>2</sup>
Baujahr:	1850 bis 1995

Tabelle 61: Beschreibung der Stichprobe RH/DHH

Es wurde ein mittlerer Sachwertfaktor von **0,97** ermittelt.

Hilfsweise und zur Orientierung enthält die nachfolgende Tabelle nach dem vorläufigen Sachwert gestaffelte Durchschnittswerte.

<b>Merkmal</b>	<b>Spanne</b>	<b>Durchschnitt</b>	<b>Ø Sachwertfaktor (Spanne)</b>
Vorläufiger Sachwert ≤ 100.000 € (23 Kauffälle)			
Bodenrichtwert in €/m <sup>2</sup> :	12 bis 65	35	1,00
Standardstufe:	1,3 bis 2,5	1,8	(0,51 bis 1,54)
Vorläufiger Sachwert 100.001 € bis 150.000 € (19 Kauffälle)			
Bodenrichtwert in €/m <sup>2</sup> :	12 bis 65	39	1,06
Standardstufe:	1,5 bis 3,0	2,2	(0,41 bis 1,47)
Vorläufiger Sachwert >150.000 € (15 Kauffälle)			
Bodenrichtwert in €/m <sup>2</sup> :	12 bis 60	38	0,76
Standardstufe:	1,8 bis 3,2	2,5	(0,40 bis 1,04)

Tabelle 62: Sachwertfaktor RH/DHH

Im Bewertungsfall empfiehlt sich ein Abgleich mit tatsächlich gezahlten Kaufpreisen durch eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung oder andere geeignete Plausibilitätsprüfungen.

## 8.4 Mehrfamilienhäuser

### 8.4.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Mit 30 verkauften Mehrfamilienhäusern ist die Anzahl gegenüber dem Vorjahreszeitraum erneut gesunken (um 43,4 %). Der Anteil am Gesamtumsatz der bebauten Grundstücke beträgt 6,8 %. Dabei wurden auf 3,0 ha (- 66,7 %) etwa 8,0 Mio. € (- 65,6 %) investiert.

Die nachstehende Tabelle zeigt die Gesamtkaufpreise von selbständigen, mit Mehrfamilienhäusern bebauten Grundstücken der letzten Jahre, welche im gewöhnlichen Geschäftsverkehr gehandelt wurden.

Jahr	Anzahl	Gesamtkaufpreis in €		
		Durchschnitt	Minimum	Maximum
2020	42	324.000	70.000	1.200.000
2021	41	337.000	70.000	1.500.000
2022	35	614.000	140.000	3.000.000
2023	21	323.000	80.000	778.000

*Tabelle 63: Gesamtkaufpreise Mehrfamilienhäuser [AKS]*

Aus der folgenden Übersicht sind die durchschnittlichen Wohnflächenpreise von selbständigen, mit Mehrfamilienhäusern bebauten Grundstücken, ersichtlich. Sie enthalten sowohl den Wert des Gebäudes als auch den Bodenwert. Der bauliche Zustand oder das Baujahr blieben unberücksichtigt.

Jahr	Ø Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Ø Wohnflächenpreis in €/m <sup>2</sup>
2020	614	532
2021	565	722
2022	794	819
2023	442	719

*Tabelle 64: Mittlere Wohnflächenpreise Mehrfamilienhäuser [AKS]*

In der anschließenden Übersicht wurden die Wohnflächenpreise nach dem Baualter und dem Bodenrichtwertniveau weiter analysiert. Die Auswertung der Wohnflächenpreise beinhaltet die Verträge der bewohnbaren Mehrfamilienhäuser aus dem Jahr 2023. Sie dienen vorrangig der Markttransparenz und sind nicht unmittelbar für eine Verkehrswertermittlung (z.B. zur Stützung von Sach- oder Ertragswerten) geeignet. Es sind keine Vergleichsfaktoren im Sinne von § 20 ImmoWertV.

Kauffälle mit Beeinflussung durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, mit übergroßen Grundstücken, mit individuell gestalteten Gebäuden und Grundstücke im Außenbereich, wurden nicht berücksichtigt.

Baualtersklasse < 1949					
Bodenrichtwert in €/m <sup>2</sup>	Anzahl	Ø Fläche in m <sup>2</sup>	Ø Kaufpreis in €	Ø Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Ø Wohnflächenpreis in €/m <sup>2</sup>
			von - bis	von - bis	von - bis
<= 19	0				
20 bis 29	1*				
>= 30	15	704	306.000	435	697
			80.000 - 735.000	203 - 930	263 - 1.132

\* Bei weniger als drei auswertbaren Kauffällen erfolgen keine näheren Angaben.

Tabelle 65: Wohnflächenpreise MFH < 1949 [AKS]

Baualtersklasse 1949 - 1990					
Bodenrichtwert in €/m <sup>2</sup>	Anzahl	Ø Fläche in m <sup>2</sup>	Ø Kaufpreis in €	Ø Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Ø Wohnflächenpreis in €/m <sup>2</sup>
			von - bis	von - bis	von - bis
<= 19	0				
>=20	4	562	296.000	448	673
			150.000 - 490.000	185 - 711	499 - 811

Tabelle 66: Wohnflächenpreise MFH 1949 - 1990 [AKS]

Baualtersklasse > 1990					
Bodenrichtwert in €/m <sup>2</sup>	Anzahl	Ø Fläche in m <sup>2</sup>	Ø Kaufpreis in €	Ø Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Ø Wohnflächenpreis in €/m <sup>2</sup>
			von - bis	von - bis	von - bis
<= 19	0				
>=20	1*				

\* Bei weniger als drei auswertbaren Kauffällen erfolgen keine näheren Angaben.

Tabelle 67: Wohnflächenpreise MFH > 1990 [AKS]

In der Kaufpreissammlung wurde kein auswertbarer Verkauf eines Mehrfamilienhauses mit einem jüngeren Baujahr als 1997 registriert.

### 8.4.2 Liegenschaftszinssätze

Der Liegenschaftszinssatz (§ 14 (2) ImmoWertV) 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.

Dabei wird der Liegenschaftszinssatz dem Kapitalisierungszinssatz im BauGB § 193 (5) gleichgesetzt. Dieser beschreibt treffend die finanzmathematische Funktion des Liegenschaftszinssatzes als Verzinsung von in Immobilien eingesetztem Kapital. Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes bestimmt sich nach der Art, der Lage und der Restnutzungsdauer des Objektes.

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

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

Ergebnisse der landesweiten Auswertungen zu Liegenschaftszinssätzen werden im jährlichen Landesgrundstücksmarktbericht des Oberen Gutachterausschusses veröffentlicht.

[\[https://gutachterausschuss.brandenburg.de/gaa/de/marktinformationen/grundstuecksmarktberichte\]](https://gutachterausschuss.brandenburg.de/gaa/de/marktinformationen/grundstuecksmarktberichte)

Mit Hilfe der AKS wurden die Liegenschaftszinssätze in eine symmetrische Verteilung mit der Schiefe 0,00 transformiert. Im Anschluss erfolgte die Rücktransformation der Mittelwerte mit dem reziproken Exponenten. Dieser Wert ist aus Sicht der mathematischen Statistik der exaktere.

Durchschnittliche Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser (Kauffallanzahl)	
Zeitraum	Landkreis Prignitz
2016 - 2018	6,2 % (52)
2017 - 2019	6,2 % (51)
2018 - 2020	6,1 % (59)
2019 - 2021	5,7 % (69)
2020 - 2022	4,9 % (80)
2021 – 2023	4,1 % (62)

Tabelle 68: Entwicklung Liegenschaftszinssätze – Mehrfamilienhäuser [AKS]

<b>Mehrfamilienhäuser</b> (mit einem Gewerbemietanteil ≤ 20 %) Datenbasis 2021 bis 2023, 62 Kauffälle			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Ø Liegenschaftszinssatz (Spanne)
Bodenrichtwert	10 €/m <sup>2</sup> - 70 €/m <sup>2</sup>	36 €/m <sup>2</sup>	4,1% (1,24 % - 13,62 %)
Wohnfläche	125 m <sup>2</sup> - 1.671 m <sup>2</sup>	467 m <sup>2</sup>	
Restnutzungsdauer	21 Jahre - 55 Jahre	34 Jahre	
Rohertragsfaktor	6,41 - 19,45	13,16	
Netto-Kaltmiete	3,60 €/m <sup>2</sup> - 8,85 €/m <sup>2</sup>	5,16 €/m <sup>2</sup>	

Tabelle 69: Liegenschaftszinssätze – Mehrfamilienhäuser [AKS]

Von den ausgewerteten Mehrfamilienhäusern wurden 81 % in den Städten Wittenberge (60 %), Perleberg (10 %) und Pritzwalk (11 %) gehandelt.

Der Liegenschaftszinssatz stellt einen Durchschnittswert dar und muss entsprechend der Grundstücksmerkmale des jeweiligen Bewertungsobjektes sachverständig angewendet und ggf. angepasst werden.

## 8.5 Bürogebäude, Geschäftshäuser, Wohn- und Geschäftshäuser

### 8.5.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Die Anzahl der in diesem Teilmarkt gehandelten Objekte ist mit 25 Verträgen im Vergleich zum Vorjahr unverändert. Gleichzeitig stiegen der Flächenumsatz mit 9,5 ha um 149,9 % und der Geldumsatz mit 17,5 Mio. € um 128,3 %.

Die nachstehende Tabelle gibt eine Übersicht der Entwicklung der Gesamtkaufpreise von selbständigen, mit Bürogebäuden, Geschäftshäusern und Wohn- und Geschäftshäusern bebauten Grundstücken. Verkäufe mit Beeinflussung durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse wurden ausgeschlossen.

Jahr	Anzahl	Gesamtkaufpreis in €		
		Durchschnitt	Minimum	Maximum
2020	22	441.000	35.000	3.050.000
2021	30	999.000	23.000	10.630.000
2022	19	377.000	15.000	1.350.000
2023	17	973.000	62.000	6.469.000

Tabelle 70: Gesamtkaufpreise Bürogebäude, Geschäftshäuser und Wohn- und Geschäftshäuser [AKS]

Die Auswertung der Verträge bewohnbarer Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude und Geschäftshäuser aus dem Jahr 2023 wurde nach Baualtersklassen und Bodenrichtwertniveau weiter differenziert. Die Kaufpreise je Wohn- und Nutzfläche enthalten den Wert des Gebäudes und des Bodens.

Kauffälle mit Beeinflussung durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, mit übergroßen Grundstücken, mit individuell gestalteten Gebäuden und Grundstücke im Außenbereich, wurden nicht berücksichtigt.

Baualtersklasse < 1949				
Bodenrichtwert in €/m <sup>2</sup>	Anzahl	Ø Fläche in m <sup>2</sup>	Ø Kaufpreis in €	Ø Kaufpreis je Wohn- und Nutzfläche in €/m <sup>2</sup>
			von - bis	von - bis
<= 19	1*			
20 bis 29	0			
>= 30	8	696	421.000	957
			62.000 - 1.150.000	283 - 2.429

\* Bei weniger als drei auswertbaren Kaufverträgen erfolgt keine Angabe.

Tabelle 71: Wohn- und Nutzflächenpreise Wohn- und Geschäftshäuser < 1949 [AKS]

Baualtersklasse 1949 bis 1990				
Bodenrichtwert in €/m <sup>2</sup>	Anzahl	Ø Fläche in m <sup>2</sup>	Ø Kaufpreis in €	Ø Kaufpreis je Wohn- und Nutzfläche in €/m <sup>2</sup>
			von - bis	von - bis
<= 19	1*			
>= 20	2*			

\* Bei weniger als drei auswertbaren Kaufverträgen erfolgt keine Angabe.

Tabelle 72: Wohn- und Nutzflächenpreise Wohn- und Geschäftshäuser 1949 - 1990 [AKS]

Baualtersklasse ≥ 1991				
Bodenrichtwert in €/m <sup>2</sup>	Anzahl	Ø Fläche in m <sup>2</sup>	Ø Kaufpreis in €	Ø Kaufpreis je Wohn- und Nutzfläche in €/m <sup>2</sup>
			von - bis	von - bis
<= 19	1*			
>= 20	4	15.194	2.923.000	968
			185.000 - 6.469.000	148 - 2.605

\* Bei weniger als drei auswertbaren Kaufverträgen erfolgt keine Angabe.

Tabelle 73: Wohn- und Nutzflächenpreise Wohn- und Geschäftshäuser ≥ 1991 [AKS]

In der Kaufpreissammlung wurde kein auswertbarer Verkauf mit einem jüngeren Baujahr als 2021 registriert.



## 8.5.2 Liegenschaftszinssätze

Das Modell und die Rahmenbedingungen der Ermittlung sind im Anhang unter Punkt 13.6 dargestellt. Bei der Anwendung ist die eingeschränkte Aussagekraft wegen der geringen Größe der Stichproben zu beachten. Die ausgewerteten Wohn- und Geschäftshäuser wurden, bis auf eine Ausnahme, in den Städten Perleberg (25 %), Pritzwalk (25 %) und Wittenberge (44 %) gehandelt.

Durchschnittliche Liegenschaftszinssätze für Wohn- und Geschäftshäuser (Kauffallanzahl)	
Zeitraum	Landkreis Prignitz
2016 - 2018	8,6 % (18)
2017 - 2019	8,4 % (14)
2018 - 2020	6,7 % (11)
2019 - 2021	5,2 % (14)
2020 - 2022	4,5 % (16)
2021 - 2023	3,8 % (16)

Tabelle 74: Entwicklung Liegenschaftszinssätze – Wohn- und Geschäftshäuser [AKS]

Wohn- und Geschäftshäuser (mit einem Gewerbemietanteil > 20 % und < 80 %) Datenbasis 2021 bis 2023, 16 Kauffälle			
Merkmal	Spanne	Durchschnitt	Ø Liegenschaftszinssatz (Spanne)
Bodenrichtwert	20 €/m <sup>2</sup> - 70 €/m <sup>2</sup>	55 €/m <sup>2</sup>	3,8 % (2,2 % - 11,96 %)
Wohn- und Nutzfläche	183 m <sup>2</sup> - 2.349 m <sup>2</sup>	666 m <sup>2</sup>	
Restnutzungsdauer	21 Jahre - 55 Jahre	35 Jahre	
Rohertragsfaktor	7,6 - 18,4	13,2	
Netto-Kaltmiete	4,19 €/m <sup>2</sup> - 8,62 €/m <sup>2</sup>	5,26 €/m <sup>2</sup>	

Tabelle 75: Liegenschaftszinssätze – Wohn- und Geschäftshäuser [AKS]

Für reine Geschäftshäuser (Bürogebäude, Ärztehaus ...) kann kein regionaler Liegenschaftszinssatz ermittelt werden, da in der Zeit von 2021 bis 2023 kein auswertbarer Kauffall registriert worden ist.

Auch die Anzahl geeigneter Verkäufe eingeschossiger Verbrauchermärkte ist mit einem auswertbaren Objekt zu klein für eine weitere Analyse. Der ermittelte Liegenschaftszinssatz fließt jedoch in die Auswertungen des Oberen Gutachterausschusses im Land Brandenburg ein.

## 8.6 Gewerbe- und Industrieobjekte

Landkreisweit wurden 36 Gewerbe- und Industrieobjekte (Produktionsgebäude, Industriebauten, Werkstätten, Lagergebäude und Scheunen) gehandelt. Dabei wurden 15,7 ha und 3,40 Mio. € umgesetzt. Die nachstehende Tabelle enthält die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr gehandelten Objekte.

Gebäudeart	Anzahl	Gesamtkaufpreis in €		
		Durchschnitt	Minimum	Maximum
Lagergebäude, Scheunen	16	66.000	2.000	420.000
Produktionsgebäude, Werkstätten, Fabrikgebäude	9	232.000	40.000	935.000

Tabelle 76: Gewerbe- und Industrieobjekte [AKS]

## 8.7 Bauernhäuser

Bauernhäuser sind Wohnhäuser bäuerlichen Ursprunges mit landwirtschaftlichen Nebengebäuden. Im Vordergrund steht im Allgemeinen die Wohnnutzung. Mit insgesamt 47 gehandelten Bauernhäusern ist die Anzahl gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 32,9 % gesunken. Es wurden 43,9 ha (- 33,3 %) und 8,9 Mio. € (- 21,5 %) umgesetzt.

Die nachstehende Tabelle enthält die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr gehandelten Bauernhäuser.

Jahr	Anzahl	Gesamtkaufpreis in €		Fläche in ha	
		Durchschnitt	Minimum - Maximum	Durchschnitt	Minimum - Maximum
2020	38	193.000	32.000 - 500.000	1,03	0,10 - 5,64
2021	54	211.000	51.000 - 920.000	0,71	0,10 - 3,04
2022	49	189.000	20.000 - 505.000	0,87	0,10 - 9,25
2023	39	209.000	55.000 - 575.000	0,92	0,04 - 6,77

Tabelle 77: Bauernhäuser [AKS]

## 8.8 Sonstige bebaute Objekte

In der Kaufpreissammlung wurden die nachfolgenden sonstigen bebauten Objekte registriert:

Gebäudeart	Anzahl	Gesamtkaufpreis in €		
		Durchschnitt	Minimum	Maximum
Landwirtschaftliche Produktionsgebäude	8	388.000	3.000	1.600.000
Wochenendhäuser	6	31.000	4.000	45.000
Einzelgaragen/Garagenhof	4	6.000	2.000	14.000
Hotel, Gaststätte, Pension	3	258.000	40.000	600.000
Gebäude für Ver- und Entsorgung	2*			
Gebäude für soziale Einrichtungen	1*			
Feuerwachturm	1*			

\* Bei weniger als drei auswertbaren Kauffällen erfolgen keine näheren Angaben.

Tabelle 78: Sonstige bebaute Objekte [AKS]

## 9. Wohnungs- und Teileigentum

### 9.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Der Teilmarkt des Wohnungseigentums spielt in der ländlichen Prignitz eine untergeordnete Rolle. Die 45 Verkäufe im Jahr 2023 stellen lediglich einen Anteil von 3,5 % am Gesamtumsatz dar. Insgesamt wurden 3,8 Mio. € erzielt.

Bei den registrierten Transaktionen handelt es sich ausschließlich um Weiterverkäufe. Das bedeutet, das Wohnungs- bzw. Teileigentum war bereits zuvor mindestens einmal Gegenstand eines Kaufvertrages oder vermietet.

Die überwiegende Mehrheit der Marktteilnehmer hat ihren Wohnsitz außerhalb des Landkreises Prignitz (84 % der Veräußerer, 84 % der Erwerber).

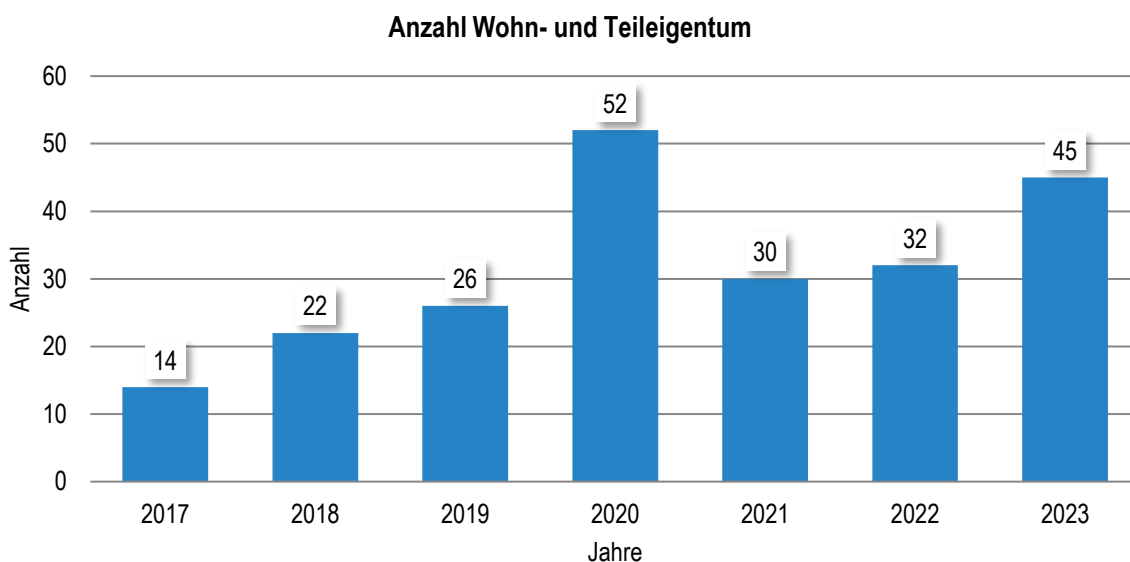


Abbildung 31: Anzahl Wohnungs- und Teileigentum [AKS]

In der nachstehenden Tabelle sind die durchschnittlichen Gesamt- und Wohnflächenpreise in der zeitlichen Entwicklung der letzten vier Jahre aufgeführt. Verkäufe mit Beeinflussung durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse wurden ausgeschlossen.

Jahr	Anzahl	Ø Gesamtkaufpreis in €	Ø Wohnflächenpreis in €/m <sup>2</sup>
2020	43	56.000	844
2021	26	75.000	1.475
2022	27	86.000	1.489
2023	45	84.000	1.512

Tabelle 79: Wohnungseigentum – mittlere Gesamt- und Wohnflächenpreise [AKS]

Nachfolgend werden die durchschnittlichen Preise der Weiterverkäufe im Auswertzeitraum 2021 bis 2023 dargestellt. Kaufpreise, bei denen anzunehmen ist, dass sie nicht im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zustande gekommen sind, oder durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst worden sind, sind in der Übersicht nicht enthalten.

Baujahr	Anzahl	Ø Kaufpreis in €	Ø Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Ø Wohnflächenpreis in €/m <sup>2</sup>
≤ 1948	67	79.000	53	1.637
1949 bis 1990	9	64.000	69	977
≥1991	22	100.000	75	1.320

Tabelle 80: Wohnungseigentum – mittlere Wohnflächenpreise [AKS]

In der Kaufpreissammlung wurde kein Weiterverkauf einer Eigentumswohnung mit einem Baujahr nach 2004 registriert.

Die folgende Tabelle zeigt die regionale Verteilung der Weiterverkäufe im Auswertzeitraum 2021 bis 2023. Es sind nur solche Kaufpreise enthalten, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr entstanden sind.

Lage	Anzahl	Ø Kaufpreis in €	Ø Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Ø Wohnflächenpreis in €/m <sup>2</sup>
Perleberg	9	93.000	67	1.324
		45.000 - 120.000	46 - 93	803 - 1.934
Pritzwalk	17	82.000	80	1.188
		23.000 - 160.000	57 - 103	870 - 1.633
Wittenberge	65	82.000	54	1.617
		28.000 - 180.000	30 - 90	436 - 3.171
Kleinstädte	5	72.000	75	1.011
		33.000 - 127.000	37 - 115	435 - 1.649
Dörfer	2*			

\* Bei weniger als drei auswertbaren Kauffällen erfolgen keine näheren Angaben.

Tabelle 81: Wohnungseigentum – regionale Verteilung [AKS]

Unter Teileigentum versteht man das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum.

Im Berichtsjahr ist kein Vertrag über Teileigentum registriert worden.

## 9.2 Wohnflächenpreise

Zur Ermittlung der nach Baujahresklasse und Bodenrichtwertniveau (BRW) gestaffelten Wohnflächenpreise wurden die gehandelten Eigentumswohnungen in der Zeit von 2021 bis 2023 analysiert. Sie dienen vorrangig der Markttransparenz und sind nicht unmittelbar für eine Verkehrswertermittlung (z.B. zur Stützung von Sach- oder Ertragswerten) geeignet. Es sind keine Vergleichsfaktoren im Sinne von § 20 ImmoWertV.

Kauffälle mit Beeinflussung durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse wurden nicht berücksichtigt. Die Auswertung wurde um Ausreißer bereinigt. Die Wohnflächenpreise enthalten sowohl den Wertanteil des Gebäudes als auch den Bodenwertanteil.

Baualter- klasse	BRW in €/m <sup>2</sup>	Anzahl	Ø Kaufpreis in €	Ø Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Ø Wohnflächen- preis in €/m <sup>2</sup>
			von - bis	von - bis	von - bis
≤ 1948	< 30	3	60.000	66	1.009
			50.000 - 70.000	58 - 74	811 - 1.207
	≥ 30	64	80.000	52	1.659
			23.000 - 161.000	30 - 90	436 - 3.171
1949 - 1990	< 30	4	59.000	60	965
			33.000 - 80.000	37 - 72	803 - 1.111
	≥ 30	5	68.000	75	987
			45.000 - 95.000	46 - 115	434 - 1.418
≥ 1991	< 30	0			
	≥ 30	22	100.000	75	1.320
			50.000 - 180.000	55 - 103	907 - 2.222

Tabelle 82: Wohnflächenpreise Wohnungseigentum [AKS]

In der Kaufpreissammlung wurde kein auswertbarer Verkauf für Eigentumswohnungen mit einem jüngeren Baujahr als 2004 registriert.

### 9.3 Liegenschaftszinssätze

Mehr als die Hälfte (etwa 70 %) der im Jahr 2023 veräußerten Eigentumswohnungen ist vermietet. Der Gutachterausschuss hat daher erneut eine Ableitung von Liegenschaftszinssätzen für diesen Teilmarkt durchgeführt. In die Analyse wurden nur tatsächlich vermietete Eigentumswohnungen einbezogen.

Die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze richtet sich nach der ImmoWertV in Verbindung mit der Verwaltungsvorschrift Ertrags- und Sachwert - VV EW-SW. Im Anhang 13.6 sind die Modellansätze und -parameter dargestellt.

Durchschnittliche Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen (Kauffallanzahl)	
Zeitraum	Landkreis Prignitz
2016 - 2018	5,4 % (24)
2017 - 2019	5,2 % (26)
2018 - 2020	4,3 % (61)
2019 - 2021	4,2 % (58)
2020 - 2022	3,7 % (63)
2021 - 2023	3,2 % (41)

Tabelle 83: Entwicklung Liegenschaftszinssätze – Eigentumswohnungen [AKS]

Alle auswertbaren Eigentumswohnungen wurden in den Städten Wittenberge (75 %), Perleberg (19 %) und Pritzwalk (6 %) gehandelt.

Eigentumswohnungen Datenbasis 2021 bis 2023 (41 Käuffälle)			
Merkmal	Spanne	Durchschnitt	Ø Liegenschaftszinssatz (Spanne)
Bodenrichtwert	27 €/m <sup>2</sup> - 70 €/m <sup>2</sup>	46 €/m <sup>2</sup>	3,2 % (0,1 % - 10,1 %)
Wohnfläche	38 m <sup>2</sup> - 103 m <sup>2</sup>	61 m <sup>2</sup>	
Restnutzungsdauer	27 Jahre - 56 Jahre	35 Jahre	
Rohertragsfaktor	7,2 - 27,4	15,3	
Netto-Kaltmiete	3,93 €/m <sup>2</sup> - 7,35 €/m <sup>2</sup>	5,95 €/m <sup>2</sup>	

Tabelle 84: Liegenschaftszinssätze – Eigentumswohnungen [AKS]

## 10. Bodenrichtwerte

### 10.1 Allgemeine Informationen

Gemäß § 193 (5) Baugesetzbuch (BauGB) hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Prignitz die Bodenrichtwerte (Stichtag 01.01.2024) nach den Bestimmungen des BauGB, der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) sowie der Brandenburgischen Bodenrichtwertrichtlinie (RL BRW-BB) ermittelt. In Brandenburg werden die Bodenrichtwerte jährlich neu beschlossen. Sie dienen gemeinsam mit dem Grundstücksmarktbericht der Herstellung einer allgemeinen Markttransparenz.

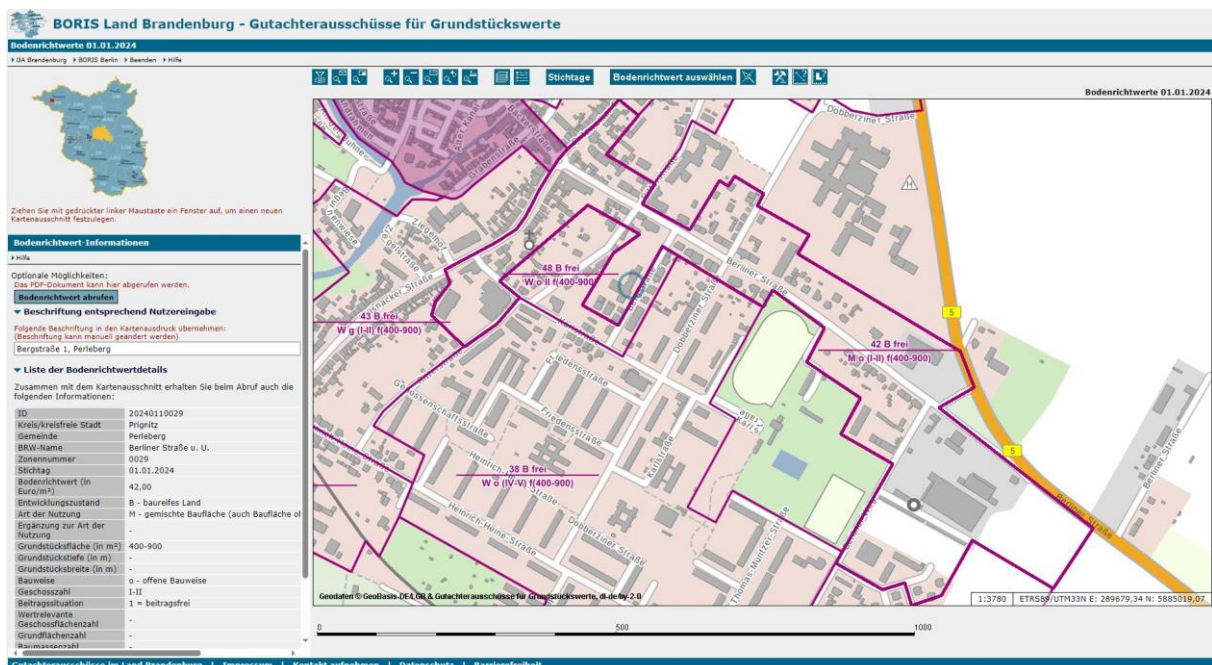


Abbildung 32: Bodenrichtwert-Portal BORIS Land Brandenburg

Die aktuellen und auch historische Bodenrichtwertinformationen (ab 01.01.2010) werden durch die Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg (LGB) in Zusammenarbeit mit den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte im Bodenrichtwert-Portal (<https://www.boris-brandenburg.de>) angeboten.

BORIS (**BO**den**R**ichtwert**I**nformations**S**ystem) Land Brandenburg ermöglicht jedermann, sich eine amtliche Bodenrichtwertauskunft direkt aus dem Bodenrichtwertportal zu erzeugen. Diese besteht aus einem beschreibenden Teil mit den Angaben zum Bodenrichtwert und einer grafischen Ansicht der Bodenrichtwertzone auf der dazugehörigen Kartengrundlage.

Das Portal bietet neben der vollständigen Darstellung stichtagsbezogener Bodenrichtwerte in Kombination mit Geobasisdaten, auch eine Selektion nach Adresse oder Katasterangaben sowie die Auswahl nach Merkmalen oder unterschiedlichen Beträgen zum Bodenrichtwert über einen Sachdatenfilter. Neben der Kartendarstellung ist eine Erläuterung der ausgewählten Bodenrichtwerte in Form einer tabellarischen Übersicht zu sehen.

## 10.2 Allgemeine Bodenrichtwerte

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit weitgehend übereinstimmen.

Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit einem bestimmten Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV) und den dargestellten wertbeeinflussenden Merkmalen (Bodenrichtwertgrundstück).

Beispielhafter Auszug aus der digitalen Bodenrichtwertkarte (Stichtag 01.01.2024) für den Bereich nördlich der Stadt Pritzwalk:

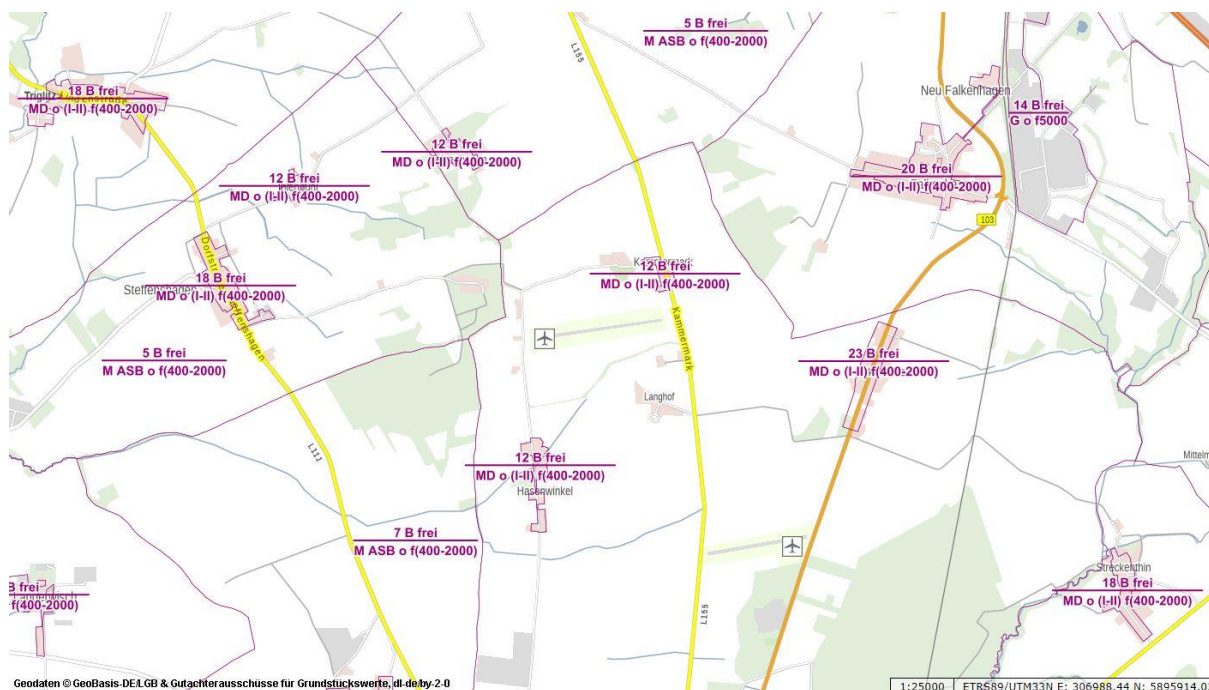


Abbildung 33: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

Bodenrichtwerte werden für baureifes und bebauten Land sowie für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen zonal 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 in der Regel Abweichungen des Verkehrswertes vom Bodenrichtwert.

Die Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen stehen für ein regelmäßig geformtes Grundstück mit gebietstypischer land- oder forstwirtschaftlicher Nutzung.

Bodenrichtwerte für baureifes Land sind, wenn nicht anders angegeben, abgabefrei ermittelt. Sie enthalten damit die üblichen Erschließungsbeiträge und naturschutzrechtlichen Ausgleichsbeträge im Sinne von §§ 127 und 135a BauGB sowie die Anschlussbeiträge für die Grundstücksentwässerung nach dem Kommunalabgabengesetz für das Land Brandenburg (KAG) in Verbindung mit den örtlichen Beitragsatzungen.

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.

Nach § 196 (3) BauGB kann jedermann in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Auskunft über die Bodenrichtwerte erhalten.

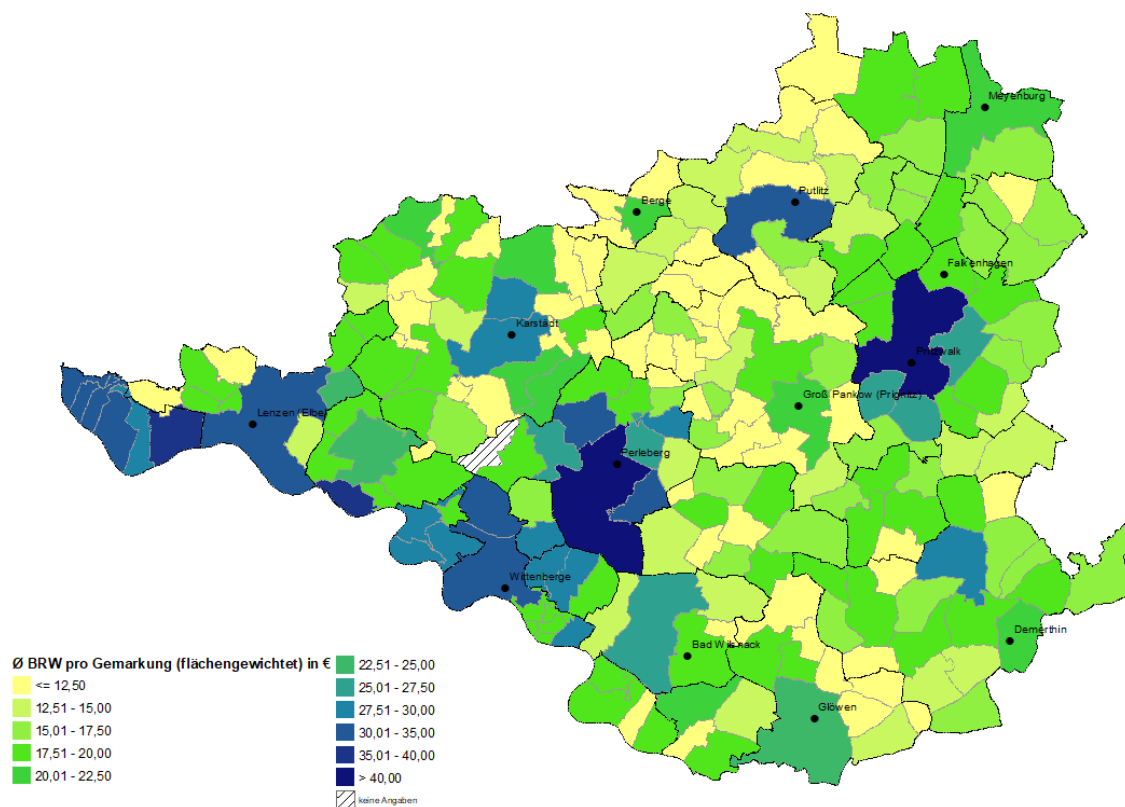


Abbildung 34: Bodenrichtwertniveau [eigene Darstellung]

Die oben stehende Abbildung enthält die durchschnittlichen (flächengewichteten) Bodenrichtwerte (Stichtag 01.01.2024) für erschließungsbeitragsfreie Wohn- und gemischte Bauflächen je Gemarkung.



### 10.3 Besondere Bodenrichtwerte

Neben den allgemeinen Bodenrichtwerten ermittelt der Gutachterausschuss auf Antrag der für den Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB) zuständigen Behörde (im Allgemeinen die Gemeinden, Städte oder Sanierungsträger) nach § 196 (1) S. 7 BauGB besondere Bodenrichtwerte in Sanierungsgebieten und Entwicklungsbereichen.

Diese unterscheiden sich von den allgemeinen Bodenrichtwerten im Verfahrensgebiet vor allem durch eine größere Dichte, in der Regel jedoch auch im Wertermittlungsstichtag.

Förmlich festgelegte Sanierungsgebiete in denen der Gutachterausschuss auf Antrag besondere Bodenrichtwerte beschlossen hat:

Sanierungsgebiet	Bemerkungen
Bad Wilsnack „Stadtkern“	vier zonale besondere Bodenrichtwerte ermittelt und auf Stichtag 31.12.2016 fortgeschrieben
Lenzen (Elbe) „Alter Stadtkern“	zwei zonale besondere Bodenrichtwerte ermittelt und auf Stichtag 31.12.2025 fortgeschrieben
Perleberg „Historischer Altstadtkern“	fünf zonale besondere Bodenrichtwerte ermittelt und auf Qualitätsstichtag 31.12.2030 fortgeschrieben
Putlitz „Innenstadt“	einen zonalen besonderen Bodenrichtwert ermittelt und auf Stichtag 22.04.2015 fortgeschrieben, Sanierungsgebiet aufgehoben
Wittenberge „Altstadt“	drei zonale besondere Bodenrichtwerte ermittelt und auf Stichtag 31.12.2012 fortgeschrieben, Sanierungsgebiet in großen Teilen aufgehoben, zwei Restgebiete
Wittenberge „Packhofviertel“	vierundzwanzig zonale besondere Bodenrichtwerte ermittelt und auf Stichtag 31.12.2013 fortgeschrieben, Teilaufhebung der Satzung zum 01.01.2022
Wittenberge „Jahnschulviertel“	fünf zonale besondere Bodenrichtwerte ermittelt und auf Stichtag 01.06.2018 fortgeschrieben, Teilaufhebung der Satzung zum 01.01.2022

Tabelle 85: Besondere Bodenrichtwerte

Die besonderen Bodenrichtwerte können in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses, bei den Städten und Gemeinden oder dem Sanierungsträger BIG-Städtebau GmbH, Regionalbüro Perleberg erfragt werden.

## 11. Nutzungsentgelte, Mieten, Pachten

### 11.1 Nutzungsentgelte

Im Berichtszeitraum sind dem Gutachterausschuss keine Nutzungsentgelte bekannt geworden.

### 11.2 Mieten

Mietspiegel können von Gemeinden oder von Interessenvertretern der Vermieter und Mieter gemeinsam erstellt werden. Nach Kenntnis des Gutachterausschusses existieren im Landkreis Prignitz derzeit keine Mietspiegel. Da sich die Abfragen von Bürgern, Sachverständigen und Institutionen zu Angaben mehrern und für Bewertungen Mietangaben erforderlich sind, erfasst der Gutachterausschuss Mieten, soweit sie ihm während der Auswertung der Kaufverträge bekannt werden. Flächendeckende Abfragen können aus Kapazitätsgründen nicht erfolgen. Für die aktuelle Analyse konnten insgesamt 782 Mietverträge aus den Jahren 2020 bis 2023 ausgewertet werden. Die Übersichten erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und sind kein Ersatz für einen Mietspiegel. Sie können nur einen Anhalt zur Ermittlung des Mietniveaus im Landkreis Prignitz liefern.

Es handelt sich nicht um eine Mietsammlung im Sinne des BGB, die zur Begründung einer Mieterhöhung herangezogen werden kann (vgl. § 558 a BGB).

#### Wohnungsmieten

Städte				
Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Netto-Kaltmiete in €/m <sup>2</sup>			Anzahl
	Durchschnitt	Minimum	Maximum	
< 40	5,70	4,40	7,95	48
40 : 80	5,20	3,00	7,70	398
> 80	4,90	3,10	7,75	106

Tabelle 86: Wohnungsmieten – Städte [AKS]

Dörfer				
Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Netto-Kaltmiete in €/m <sup>2</sup>			Anzahl
	Durchschnitt	Minimum	Maximum	
< 40	4,80	4,50	5,00	11
40 : 80	4,25	2,80	5,80	158
> 80	4,15	2,10	6,00	22

Tabelle 87: Wohnungsmieten – Dörfer [AKS]

#### Gewerbemieten

Die Entgelte für Gewerbeeinheiten aus dem Zeitraum 2020 bis 2023 wurden auf Grund der geringen Anzahl nicht regionalisiert ausgewertet.

Art des Gewerbes	Netto-Kaltmiete in €/m <sup>2</sup>			Anzahl
	Durchschnitt	Minimum	Maximum	
Geschäft (Laden, Verkaufsstelle)	5,75	2,55	11,45	14
Büro, Praxis	5,40	2,55	8,00	21
Werkstatt, Lager	-	-	-	1*

\* Bei weniger als drei auswertbaren Fällen erfolgen keine näheren Angaben.

Tabelle 88: Gewerbemieten [AKS]

Die IHK Potsdam erhebt Daten zu Marktmieten für Ladenflächen, Büro- und Praxisräume, Gaststätten, Lagerhallen und Freilagerflächen. Dieser Gewerbemieten-Service ist eine Orientierungshilfe für Mieter und Vermieter. Das Verzeichnis kann kostenlos auf der Internet-Seite der IHK Potsdam heruntergeladen werden. [mieten-prignitz-data.pdf \(ihk.de\)](https://www.ihk.de/mieten-prignitz-data.pdf)

### 11.3 Pachten

Verpächter landwirtschaftlicher Flächen müssen die Verträge gemäß dem Gesetz über die Anzeige und Beanstandung von Landpachtverträgen (Landpachtverkehrsgesetz - LPachtVG) binnen eines Monats nach Abschluss der [zuständigen Behörde](#) anzeigen. Der Pächter ist zur Anzeige des Pachtvertrages gegenüber der zuständigen Behörde jedoch ebenso berechtigt.

Der Sachbereich Landwirtschaft hat die angezeigten Pachtverträge (Neuabschlüsse und Veränderungen), die im Jahr 2023 nach § 4 LPachtVG geprüft und entschieden wurden, ausgewertet. Bei der Auswertung der Pachtpreise wurden insgesamt 378 Pachtverträge berücksichtigt.

Die Übersicht erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Trotz der gesetzlichen Regelung werden die Pachtverträge oft nicht zeitnah oder nicht vollständig angezeigt. Die angegebenen Werte können nur einen Anhalt zur Ermittlung des Pachtniveaus im Landkreis Prignitz liefern. Der Einfluss der Lage und Größe der Pachtfläche, als auch die Pächterstruktur beeinflussen den Pachtpreis erheblich.

Bodenpunkte	Ackerland	Grünland
1 - 20	162 €/ha	94 €/ha
21 - 30	212 €/ha	153 €/ha
31 - 40	239 €/ha	192 €/ha
41 - 50	284 €/ha	267 €/ha
51 - 60	340 €/ha	269 €/ha

Tabelle 89: Landwirtschaftliche Pachten [AKS]

Für die Jahre 2022/2023 weist der Agrarbericht des Landes Brandenburg die vorläufigen mittleren Pachtzinsen für Bestandspachten für Ackerland mit 223 €/ha und für Grünland mit 101 €/ha aus. <https://agrarbericht.brandenburg.de/abo/de/start/agrarstruktur/pacht/>, Zugriff am 21.03.2024]

Weitere Informationen über Pachtpreise stehen in der Broschüre „Wirtschaftsergebnisse landwirtschaftlicher Unternehmen Brandenburgs Wirtschaftsjahr 2021/2022“ des Landesamtes für Ländliche Entwicklung, Landwirtschaft und Flurneuordnung (LELF) unter folgendem Link zur Verfügung: <https://lelf.brandenburg.de/sixcms/media.php/9/Wirtschaftsergebnisse-2021-22.pdf>, Zugriff am 21.03.2024]

## 12. Örtlicher Gutachterausschuss und Oberer Gutachterausschuss

Auf der Grundlage des Baugesetzbuches sind in der Bundesrepublik Deutschland flächendeckend Gutachterausschüsse für Grundstückswerte eingerichtet: im Land Brandenburg die regionalen Gutachterausschüsse der Landkreise und kreisfreien Städte, sowie der Obere Gutachterausschuss auf Landesebene. Organisation und Aufgaben dieser unabhängigen und an keine Weisung gebundenen sachverständigen Kollegialgremien sind im Baugesetzbuch und in den Gutachterausschussverordnungen der Länder geregelt.

Im Land Brandenburg sind derzeit elf Gutachterausschüsse in den Landkreisen, drei Gutachterausschüsse in den kreisfreien Städten und zwei Gutachterausschüsse für benachbarte Gebietskörperschaften tätig. 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 und für Kommunales nach Anhörung der jeweiligen Gebietskörperschaft für eine Amtszeit von fünf 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 ihrer Berufung geheim zu halten.

Im Landkreis Prignitz besteht der Gutachterausschuss für Grundstückswerte neben dem Vorsitzenden aus zwölf Mitgliedern. Hauptberuflich arbeiten die Mitglieder des Gutachterausschusses in den Bereichen Bauwirtschaft, Immobilienwirtschaft, Vermessungswesen 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 - BKleingG) und Nutzungsentgelte (§ 7 Nutzungsentgeltverordnung - NutzEV)
- Erstellen von Gutachten nach § 5 der Flächenerwerbsverordnung - FlErwV

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.

## Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Prignitz

Vorsitzender:	Dipl.-Ing. Christoph Richard, Kreisvermessungsrat
Stellvertretende Vorsitzende:	Dipl.-Ing. Christiane Reichelt, Hauptsachbearbeiterin Vermessung des Sachbereiches Kataster/Geoinformation
stellvertretender Vorsitzender u. ehrenamtlicher Gutachter:	Dipl.-Ing. Peter Hartmann, Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
ehrenamtliche Gutachter/in:	<p>Bau-Ing. Heinz-Dieter Diehn, Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken</p> <p>Dietmar Joesten, Immobilienmakler</p> <p>Anne Koplín, Immobilienmaklerin</p> <p>Dipl.-Agraring. (FH) Solveig Korff, Sachverständige für die Landwirtschaft und die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken</p> <p>Dipl.-Ing. (FH) Hagen Krietsch, Sachbearbeiter in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Stendal</p> <p>Thomas Meyer, Forstassessor, Forstsachverständiger</p> <p>Dipl.-Ing. (FH) Kirsten Meyn, Stellvertretende Vorsitzende des Gutachterausschusses in der Stadt Wesel</p> <p>Henry Wienke, Betriebswirt (VWA), Immobilienmakler</p>
ehrenamtliche Gutachter/in (Finanzamt):	<p>Jessica Jethon, Diplom-Finanzwirtin</p> <p>Jana Peters, Sachbearbeiterin Bewertungsstelle</p>

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

## 13. Anhang

### 13.1 Anschriften der Gutachterausschüsse

#### Gutachterausschüsse und Geschäftsstellen im Land Brandenburg

Gutachterausschuss für Grundstückswerte Landkreis/kreisfreie Stadt	Sitz der Geschäftsstelle	Postanschrift	Telefon	Telefax
Barnim	Am Markt 1 16225 Eberswalde	Postfach 10 04 46 16204 Eberswalde	(0 33 34) 2 14 19 46	(0 33 34) 2 14 29 46
Dahme-Spreewald	Reutergasse 12 15907 Lübben (Spreewald)	Postfach 14 41 15904 Lübben (Spreewald)	(0 35 46) 20 27 58	(0 35 46) 20 12 64
Elbe-Elster	Nordpromenade 4a 04916 Herzberg (Elster)	Postfach 47 04912 Herzberg (Elster)	(0 35 35) 46 27 06	(0 35 35) 46 27 30
Havelland	Waldemardamm 3 14641 Nauen	Postfach 13 52 14703 Rathenow	(0 33 21) 4 03 61 81	(0 33 21) 40 33 61 81
Märkisch-Oderland	Klosterstraße 14 15344 Strausberg	Klosterstraße 14 15344 Strausberg	(0 33 46) 8 50 74 61	(0 33 46) 8 50 74 69
Oberhavel	Rungestraße 20 16515 Oranienburg	Rungestraße 20 16515 Oranienburg	(0 33 01) 6 01 55 81	(0 33 01) 6 0 18 05 10
Oder-Spree/Stadt Frankfurt (Oder)	Spreeinsel 1, Haus L 15848 Beeskow	Spreeinsel 1 15848 Beeskow	(0 33 66) 35 17 10	(0 33 66) 35 17 18
Ostprignitz-Ruppin	Neustädter Straße 14 16816 Neuruppin	Neustädter Straße 14 16816 Neuruppin	(0 33 91) 6 88 62 11	(0 33 91) 6 88 62 09
Potsdam-Mittelmark	Potsdamer Straße 18 A 14513 Teltow	Postfach 11 38 14801 Bad Belzig	(0 33 28) 31 83 11	(0 33 28) 31 83 15
Spree-Neiße/Oberspreewald-Lausitz	Vom-Stein-Straße 30 03050 Cottbus	Vom-Stein-Straße 30 03050 Cottbus	(03 55) 49 91 22 47	(03 55) 49 91 21 11
Teltow-Fläming	Am Nuthefieß 2 14943 Luckenwalde	Am Nuthefieß 2 14943 Luckenwalde	(0 33 71) 6 08 42 99	(0 33 71) 6 08 92 21
Uckermark	Dammweg 11 16303 Schwedt/Oder	Karl-Marx-Straße 1 17291 Prenzlau	(0 33 32) 580 2313	(0 33 32) 580 2350
Brandenburg an der Havel	Klosterstraße 14 14770 Brandenburg an der Havel	Stadtverwaltung Brandenburg a.d.Havel 14767 Brandenburg an der Havel	(0 33 81) 58 62 03	(0 33 81) 58 62 04
Cottbus	Karl-Marx-Straße 67 03044 Cottbus	Postfach 10 12 35 03012 Cottbus	(03 55) 6 12 42 13	(03 55) 6 12 13 42 03
Potsdam	Hegelallee 6-10, Haus 1 14467 Potsdam	Landeshauptstadt Potsdam Friedrich-Ebert-Straße 79/81 14469 Potsdam	(03 31) 2 89 31 82	(03 31) 2 89 84 31 83
Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Brandenburg – Geschäftsstelle beim Landesbetrieb LGB (Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg)	Robert-Havemann-Straße 4 15236 Frankfurt (Oder)	Heinrich-Mann-Allee 104 B 14473 Potsdam	(03 35) 5 58 25 20	(03 35) 5 58 25 03

## Benachbarte Gutachterausschüsse

Gutachterausschuss für Grundstückswerte Landkreis/kreisfreie Stadt	Sitz der Geschäfts- stelle	Postanschrift	Telefon	Telefax
Lüchow-Dannenberg	Schillerstraße 30a 29525 Uelzen	Schillerstraße 30a 29525 Uelzen	(0581) 8852 304	(0581) 8852 160
Altmarkkreis Salzwedel und Landkreis Stendal	Scharnhorststraße 89 39576 Stendal	Scharnhorststraße 89 39576 Stendal	(03931) 252-106	(03931) 252-499
Ludwigslust-Parchim	Garnisonsstraße 1 19288 Ludwigslust	Fachdienst 61 Postfach 12 63 19362 Parchim	(0 38 71) 722 6100	(0 38 71) 722 77 6102

## 13.2 Liste der Ämter und Gemeinden

### Amt Bad Wilsnack/Weisen

Einwohner 6.138

Fläche 189,74 km<sup>2</sup>

**Gemeinden, Ortsteile und Gemein-  
detaile** **Bad Wilsnack** (Groß Lüben, *Grube* – Sigrön –, Haaren, Jakel, Karthan, Klein Lüben, Scharleuk), **Breese** (*Groß Breese* – Kuhblank), **Legde/Quitzebel** Legde, Lennewitz, Rodan, Quitzebel), **Rühstädt** (Abbendorf, Bälów, Gnevsdorf), **Weisen** (Schilde)

Amtsdirktor Torsten Jacob

Anschrift Am Markt 1  
19336 Bad Wilsnack

Telefon 038791 999-0

Fax 038791 999-199

E-Mail [Amt\\_Bad\\_Wilsnack\\_Weisen@t-online.de](mailto:Amt_Bad_Wilsnack_Weisen@t-online.de)

Internet [www.amt-badwilsnack-weisen.de](http://www.amt-badwilsnack-weisen.de)

### Amt Lenzen-Elbtalaue

Einwohner 3.946

Fläche 220,84 km<sup>2</sup>

**Gemeinden, Ortsteile und Gemein-  
detaile** **Cumlosen** (Motrich, Müggendorf, Wentdorf), **Lanz** (Bernheide, Ferbitz, Gadow, Jagel, Lütkenwisch, Wustrow), **Lenzen** (Bäckern, Breetz, Eldenburg, Gandow, Mellen, Moor, Nausdorf, Rambow, Seedorf), **Lenzerwische** (Baarz, Besandten, Gaarz, Kietz, Mödlich, Unbesandten, Wootz)

Amtsdirktor Harald Ziegeler

Anschrift Kellerstraße 4  
19309 Lenzen (Elbe)

Telefon 038792 988-0

Fax 038792 988-60

E-Mail [mail@amtlenzen.de](mailto:mail@amtlenzen.de)

Internet [www.amtlenzen-elbtalaue.de](http://www.amtlenzen-elbtalaue.de)

### Amt Meyenburg

Einwohner 4.155

Fläche 211,49 km<sup>2</sup>

**Gemeinden, Ortsteile und Gemein-  
detaile** **Mariefleiß** (*Krependorf, Frehne, Jännersdorf* – Kuwalk, Neu Redlin – *Stepenitz*), **Gerdshagen** (Giesenhagen, Rapshagen, Struck), **Halenbeck-Rohlsdorf** (Halenbeck, Brügge, Warnsdorf, Rohlsdorf, Ellershagen), **Kümmernitztal** (*Buckow, Grabow, Preddöhl* – Felsenhagen), **Meyenburg** (Bergsoll, Buddenhagen, Griffenhagen, Schabernack, *Schmolde* – Penzlin, Penzlin Süd)

Amtsdirktor Matthias Habermann

Anschrift Freyensteiner Straße 42  
16945 Meyenburg

Telefon 033968 825-0

Fax 033968 825-40

E-Mail [mail@amtmeeyenburg.de](mailto:mail@amtmeeyenburg.de)

Internet [www.amtmeeyenburg.de](http://www.amtmeeyenburg.de)



**Amt Putlitz-Berge**

Einwohner	4.751
Fläche	240,26 km <sup>2</sup>
<b>Gemeinden, Ortsteile und Gemeindeteile</b>	<b>Berge</b> (Grenzheim, Kleeste, Muggerkuhl, Neuhausen), <b>Gülitz-Reetz</b> (Gülitz, Reetz, Schönholz, Wüsten Vahrnaw), <b>Pirow</b> ( <i>Hülsebeck</i> , Bresch, Burow, Mollnitz, Waldhof), <b>Putlitz</b> (Karls- hof, Krumbek, <i>Laaske – Jakobsdorf – Lockstädt, Lütkendorf, Mansfeld, Nettelbeck, Porep, Stadt Putlitz, Sagast – Neu Sagast – Telschow-Weitgendorf – Telschow, Weitgendorf</i> ), <b>Triglitz</b> ( <i>Mertensdorf – Schmarsow – Silmersdorf – Neu Silmersdorf – Triglitz – Klein Triglitz</i> )
Amtsdirktor	Hergen Reker
Anschrift	Zur Burghofwiese 2 16949 Putlitz
Telefon	033981 837-0
Fax	033981 8 06 71
E-Mail	<a href="mailto:mail@amtputlitz-berge.de">mail@amtputlitz-berge.de</a>
Internet	<a href="http://www.amtputlitz-berge.de">www.amtputlitz-berge.de</a>

**Gemeinde Groß Pankow (Prignitz)**

Einwohner	3.811
Fläche	250,76 km <sup>2</sup>
<b>Ortsteile und Gemeindeteile</b>	<i>Baek</i> (Strigleben), <i>Boddin-Langnow</i> (Boddin, Heidelberg, Langnow), <i>Groß Pankow</i> (Luggendorf), <i>Groß Woltersdorf</i> (Brünkendorf, Klein Woltersdorf), <i>Gulow-Steinberg</i> (Gulow, Steinberg), <i>Helle</i> (Groß Langerwisch, Neudorf), <i>Kehrberg</i> , <i>Klein Gottschow</i> (Guhlsdorf, Simonshagen), <i>Kuhbier</i> , <i>Kuhsdorf</i> (Bullendorf), <i>Lindenberg</i> , <i>Retzin</i> (Klein Linde, Kreuzburg, Rohlsdorf), <i>Tacken</i> , <i>Tangendorf-Hohenvier</i> (Tangendorf, Hohenvier), <i>Tüchen</i> (Klenzenhof, Reckenthin), <i>Seddin</i> , <i>Vettin</i> , <i>Wolfshagen</i> (Dannhof, Hellburg, Horst)
Bürgermeister	Marcus Radloff
Anschrift	Steindamm 21 16928 Groß Pankow (Prignitz)
Telefon	033983 789-0
Fax	033983 789-25
E-Mail	<a href="mailto:mail@grosspankow.de">mail@grosspankow.de</a>
Internet	<a href="http://www.grosspankow.de">www.grosspankow.de</a>

**Gemeinde Gumtow**

Einwohner	3.313
Fläche	213,15 km <sup>2</sup>
<b>Ortsteile und Gemeindeteile</b>	<i>Barenthin</i> , <i>Dannenwalde</i> (Bärensprung, Friedheim), <i>Demerthin</i> , <i>Döllen</i> (Zarenthin), <i>Görike</i> , <i>Granzow</i> , <i>Groß Welle</i> , <i>Gumtow</i> , <i>Kolrep</i> , <i>Kunow</i> (Beckenthin, Krams), <i>Schönebeck</i> (Breiten- feld), <i>Schönhagen</i> (Klein Schönhagen), <i>Schrepkow</i> (Neu Schrepkow), <i>Vehlin</i> , <i>Vehlow</i> (Brü- senhagen), <i>Wutike</i>
Bürgermeister	Stefan Freimark
Anschrift	Karpatenweg 2 16866 Gumtow
Telefon	033977 879-0
Fax	033977 8 06 13
E-Mail	<a href="mailto:mail@gemeindegumtow.de">mail@gemeindegumtow.de</a>
Internet	<a href="http://www.gemeindegumtow.de">www.gemeindegumtow.de</a>

### Gemeinde Karstädt

Einwohner	6.019
Fläche	253,55 km <sup>2</sup>
Ortsteile und Gemeindeteile	<i>Blüthen</i> (Klockow, Strehlen, Waterloo), <i>Boberow</i> , <i>Dallmin</i> , <i>Garlin</i> (Bootz, Dargardt, Sargleben, Seetz), <i>Groß Warnow</i> (Klein Warnow), <i>Karstädt</i> (Postlin, Stavenow), <i>Kribbe</i> (Karwe, Neuhoof, Wittmoor), <i>Laaslich</i> (Lenzersilge), <i>Markmuß</i> (Birkholz, Mesekow), <i>Nebelin</i> , <i>Premslin</i> (Glövzin, Kaltenhof, Neu Premslin), <i>Pröttlin</i> (Pinnow, Zapel), <i>Reckenzin</i> (Streesow)
Bürgermeister	Udo Staeck
Anschrift	Mühlenstraße 1 19357 Karstädt
Telefon	038797 77-0
Fax	038797 77-299
E-Mail	<a href="mailto:verwaltung@gemeinde-karstaedt.de">verwaltung@gemeinde-karstaedt.de</a>
Internet	<a href="http://www.gemeinde-karstaedt.de">www.gemeinde-karstaedt.de</a>

### Gemeinde Plattenburg

Einwohner	3.307
Fläche	202,02 km <sup>2</sup>
Ortsteile und Gemeindeteile	<i>Bendelin</i> (Zichtow), <i>Glöwen</i> (Groß Leppin, Storbeckshof, Zernikow), <i>Hoppenrade</i> (Garz), <i>Kleinow</i> (Burghagen, Ponitz, Uenze), <i>Kletzke</i> (Plattenburg), <i>Krampfer</i> (Groß Gottschow), <i>Netzow</i> (Klein Leppin, Söllenthin), <i>Viesecke</i> (Groß Werzin, Rambow)
Bürgermeisterin	Anja Kramer
Anschrift	OT Kletzke Dorfstraße 52a 19339 Plattenburg
Telefon	038796 599-0
Fax	038796 599-33
E-Mail	<a href="mailto:prignitz@gemeinde-plattenburg.de">prignitz@gemeinde-plattenburg.de</a>
Internet	<a href="http://www.plattenburg.verwaltung-brandenburg.de">www.plattenburg.verwaltung-brandenburg.de</a>

### Perleberg

Einwohner	12.126
Fläche	138,69 km <sup>2</sup>
Ortsteile	Dergenthin, Düpow, Gramzow, Groß Buchholz, Groß Linde, Lübzow, Quitzow, Rosenhagen, Schönfeld, Spiegelhagen, Sükow, Wüsten Buchholz
Bürgermeister	Axel Schmidt
Anschrift	Großer Markt (Rathaus) 19348 Perleberg
Telefon	03876 781-0
Fax	03876 781-180
E-Mail	<a href="mailto:buergermeister@stadt-perleberg.de">buergermeister@stadt-perleberg.de</a>
Internet	<a href="http://www.stadt-perleberg.de">www.stadt-perleberg.de</a>

**Pritzwalk**

Einwohner	11.823
Fläche	167,47 km <sup>2</sup>
Ortsteile und Gemeindeteile	<i>Alt Krüssow, Beveringen (Streckenthin), Birkenfelde, Buchholz (Sarnow), Falkenhagen, Hasenwinkel, Giesensdorf, Kammermark, Kemnitz (Bölzke), Mesendorf (Eggersdorf), Neuhausen, Neuhof, Sadenbeck (Kuckuck), Schönhagen, Seefeld, Steffenshagen, Wilmersdorf (Könkendorf, Neu Krüssow)</i>
Bürgermeister	Dr. Ronald Thiel
Anschrift	Marktstraße 39 16928 Pritzwalk
Telefon	03395 7608-0
Fax	03395 7608-14
E-Mail	<a href="mailto:pritzwalk@t-online.de">pritzwalk@t-online.de</a>
Internet	<a href="http://www.pritzwalk.de">www.pritzwalk.de</a>

**Wittenberge**

Einwohner	16.881
Fläche	50,63 km <sup>2</sup>
Ortsteile	Bentwisch, Garsedow, Hinzdorf, Lindenberg, Lütjenheide, Schadebeuster, Zwischendeich
Bürgermeister	Dr. Oliver Hermann
Anschrift	August-Bebel-Straße 10 19322 Wittenberge
Telefon	03877 951-0
Fax	03877 951-123
E-Mail	<a href="mailto:stadt@wittenberge.de">stadt@wittenberge.de</a>
Internet	<a href="http://www.wittenberge.de">www.wittenberge.de</a>

[<https://www.landkreis-prignitz.de>, Zugriff am 05.04.2024]

### 13.3 Stichwortverzeichnisverzeichnis

Abbauflächen .....	44
Abbruchobjekte .....	28
Arrondierungsflächen .....	27
Bauernhäuser .....	66
Bauland.....	20
Besondere Bodenrichtwerte .....	73
Bodenpreisindexreihen Ackerland und Grünland .....	33
Bodenpreisindexreihen Bauland .....	23
Bodenrichtwerte .....	70
Deichbau und -sanierung .....	44
Eigentumsgärten .....	46
Erneuerbarer Energien.....	43
Forstwirtschaftliche Flächen.....	37
Hausgärten .....	45
Lagerplätze .....	47
Landwirtschaftliche Flächen .....	31
Liegenschaftszinssätze Eigentumswohnungen.....	69
Liegenschaftszinssätze Ein- und Zweifamilienhäuser .....	56
Liegenschaftszinssätze Mehrfamilienhäuser.....	62
Liegenschaftszinssätze Wohn- und Geschäftshäuser.....	65
Mehrfamilienhäuser - Preisniveau, Preisentwicklung .....	60
Mieten .....	74
Naturschutzgebiet .....	42
Pachten.....	75
Private Wege .....	46
Sachwertfaktoren Ein- und Zweifamilienhäuser .....	52
Sachwertfaktoren Reihenhäuser und Doppelhaushälften .....	59
Solaranlagen.....	44
Umrechnungskoeffizienten Ackerland.....	35
Unland, Ödland .....	41
Vergleichsfaktoren Ein- und Zweifamilienhäuser .....	53
Wasserflächen .....	46
Windkraftanlagen .....	43
Wohn- und Geschäftshäuser Preisniveau, Preisentwicklung .....	63
Wohnungs- und Teileigentum .....	67
Zukünftige Verkehrsflächen .....	45
Zwangsversteigerungen.....	18

## 13.4 Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Landkreis Prignitz [eigene Darstellung] .....	9
Abbildung 2: Bevölkerungsentwicklung [Amt für Statistik Berlin-Brandenburg] .....	9
Abbildung 3: Nutzungsarten im Landkreis [Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Stand 31.12.2022]....	10
Abbildung 4: Arbeitslosenquote jeweils Dezember des Jahres [Bundesagentur für Arbeit] .....	11
Abbildung 5: Landkreis Prignitz Verkehr [eigene Darstellung].....	12
Abbildung 6: Anzahl der Erwerbsvorgänge [AKS] .....	14
Abbildung 7: Entwicklung zum Vorjahr [AKS].....	15
Abbildung 8: Entwicklung des Geldumsatzes [AKS] .....	16
Abbildung 9: Entwicklung zum Vorjahr [AKS].....	17
Abbildung 10: Entwicklung des Flächenumsatzes [AKS] .....	17
Abbildung 11: Entwicklung zum Vorjahr [AKS].....	18
Abbildung 12: Zwangsversteigerungen [AKS].....	19
Abbildung 13: Herkunft der Marktteilnehmer [AKS].....	20
Abbildung 14: Umsatzentwicklung Bauland [AKS] .....	21
Abbildung 15: Veräußerer und Erwerber [AKS].....	22
Abbildung 16: Bodenpreisindexreihe – Individueller Wohnungsbau [AKS].....	23
Abbildung 17: Kaufpreis/Fläche [AKS] .....	24
Abbildung 18: Umsatzentwicklung Land- und Forstwirtschaft [AKS] .....	29
Abbildung 19: Anzahl der Verträge nach Nutzungsarten [AKS] .....	30
Abbildung 20: Anzahl der Verträge nach Gesamtkaufpreisen [AKS].....	31
Abbildung 21: Veräußerer und Erwerber [AKS].....	31
Abbildung 22: Bodenpreisindexreihe – Ackerland und Grünland [AKS] .....	34
Abbildung 23: Stichprobe Ackerland [AKS] .....	34
Abbildung 24: Stichprobe Grünland [AKS] .....	36
Abbildung 25: Bodenpreisindexreihe Wald [AKS] .....	38
Abbildung 26: Abhängigkeit der Kaufpreise forstwirtschaftlicher Flächen von der Flächengröße [AKS]	41
Abbildung 27: Naturschutzgebiete Landkreis Prignitz [eigene Darstellung] .....	42
Abbildung 28: Umsatzentwicklung bebaute Grundstücke [AKS] .....	48
Abbildung 29: Anzahl der Verträge nach Gesamtkaufpreisen [AKS].....	49
Abbildung 30: Sachwertfaktor EFH/ZFH [AKS] .....	53
Abbildung 31: Anzahl Wohnungs- und Teileigentum [AKS].....	67
Abbildung 32: Bodenrichtwert-Portal BORIS Land Brandenburg .....	70
Abbildung 33: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte.....	71
Abbildung 34: Bodenrichtwertniveau [eigene Darstellung] .....	72

### 13.5 Modellbeschreibung für Sachwertfaktoren

Modellansätze und -parameter für die Ermittlung von Sachwertfaktoren gemäß § 12 Abs. 6 ImmoWertV	
Grundstücksarten: (sachlicher Anwendungsbe- reich)	1) freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser 2) Reihenhäuser und Doppelhaushälften
Alterswertminderung:	linear
Baunebenkosten:	keine (in den NHK 2010 enthalten)
Baupreisindex:	Indexreihen für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundes- amts 2020 – Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden (Umbasierung auf 2010)
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG):	Kaufpreise wurden um den Werteeinfluss der boG bereinigt.
Bodenwert:	Der Bodenwert (beitrags- und abgabefrei) wurde mit dem zum Kaufzeitpunkt zuletzt veröffentlichten objektspezifisch angepassten Bodenrichtwert ermittelt.
Datengrundlage:	Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grund- stückswerte im Landkreis Prignitz
Ermittlungsmethodik:	1) Regressionsanalyse 2) arithmetischer Mittelwert
Gesamtnutzungsdauer (GND):	entsprechend Anlage 1 ImmoWertV
Grundstücksgröße:	Es ist die tatsächliche Größe anzusetzen, sofern sie für das jeweilige Objekt marktüblich bzw. angemessen ist. Separat nutzbare Grundstücksteile bleiben unberücksichtigt (vgl. § 41 ImmoWertV).
Normalherstellungskosten:	NHK 2010 gem. Anlage 4 ImmoWertV; Bezugsmaßstab Brutto-Grundfläche (BGF) gem. Anlage 4 ImmoWertV
Regionalfaktor:	1 (gem. 5.3.7 VV EW-SW)
Restnutzungsdauer:	entsprechend § 4 Abs. 3 bzw. Anlage 2 ImmoWertV
räumlicher Anwendungsbe- reich:	Landkreis Prignitz
Standardstufe:	Eingruppierung gem. Anlage 4 ImmoWertV bzw. 5.3.1 VV EW-SW
Stichtag:	01.01.2024

Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zu-/Abschläge zu den NHK 2010 für die Nutzbarkeit von Dachgeschossen und Spitzböden sowie für fehlende bzw. vorhandene Drempel nach 5.3.3 VV EW-SW</li> <li>- Für folgende Bauteile erfolgt kein gesonderter Wertansatz:               <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Dachgauben, wenn die Summe der Dachgaubenlänge nicht mehr als ca. 5 m beträgt</li> <li>b) Balkone / Dachterrassen bis 5 m<sup>2</sup> Grundfläche</li> <li>c) Vordächer im üblichen Umfang</li> <li>d) übliche Außentreppen, die aufgrund der Gebäudekonstruktion die Zugänglichkeit gewährleisten</li> </ul> </li> </ul>
Wertansatz für Nebengebäude und Pkw-Stellplätze:	Garagen: pauschalisierter Ansatz nach 5.3.4 VV EW-SW oder Berechnung nach NHK 2010 Carport: Zeitwert ggf. weitere typische Nebengebäude: Zeitwert
Wertansatz für übliche Außenanlagen:	pauschaler Ansatz von 4 % des vorläufigen Hauptgebäudesachwerts

Tabelle 90: Modellansatz – Sachwertfaktoren

### 13.6 Modellbeschreibung für Liegenschaftszinssätze

Modellansätze und -parameter für die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen gemäß § 12 Abs. 6 ImmoWertV																									
Formel:	$p = \left( \frac{RE}{(KP \pm boG)} - \frac{q - 1}{q^n - 1} \times \frac{(KP \pm boG) - BW}{(KP \pm boG)} \right) \times 100$ <p>                     p = Liegenschaftszins in %                      RE = Reinertrag des Grundstücks                      KP = Kaufpreis (um selbstständig verwertbaren Bodenwertanteil reduziert)                      boG = besondere objektspezifische Bodenmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)                      BW = Bodenwert des (unbebaut angenommenen) Grundstückes                      q = 1 + 0,01 × p                      n = wirtschaftliche Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen                 </p>																								
Grundstücksarten: (sachlicher Anwendungsbe- reich)	1) Mietwohngrundstücke (gewerblicher Mietanteil ≤ 20 %) 2) gemischt genutzte Grundstücke (gewerblicher Mietanteil > 20 % und < 80 %) 3) Einfamilienhausgrundstücke 4) Wohnungseigentum																								
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG):	Kaufpreise wurden um den Werteeinfluss der boG bereinigt.																								
Bewirtschaftungskosten:	entsprechend Anlage 3 ImmoWertV Carports gelten als ähnliche Einstellplätze im Sinne der Anlage 3 Nr. 2 ImmoWertV. Pkw-Außenstellplätze gelten nicht als ähnliche Einstellplätze im Sinne der Anlage 3 Nr. 2 ImmoWertV. Somit entfällt ein Kostenansatz. <b>Verwaltungskosten*:</b> <table border="1" data-bbox="427 1442 1315 1845"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Zeitraum</th> <th colspan="2">Wohnnutzung</th> <th>Garagen, Tiefgaragenstellplatz bzw. Carports</th> <th rowspan="2">gewerbliche Nutzung</th> </tr> <tr> <th>jährlich je Wohnung bzw. Wohngebäude bei EFH/ZFH</th> <th>jährlich je Eigentumswohnung</th> <th>jährlich je Stellplatz</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ab 01.01.2021</td> <td>298 €</td> <td>357 €</td> <td>39 €</td> <td rowspan="3">3 % des marktüblich erzielbaren gewerblichen Rohertrages</td> </tr> <tr> <td>ab 01.01.2022</td> <td>312 €</td> <td>373 €</td> <td>41 €</td> </tr> <tr> <td>ab 01.01.2023</td> <td>339 €</td> <td>405 €</td> <td>44 €</td> </tr> </tbody> </table>				Zeitraum	Wohnnutzung		Garagen, Tiefgaragenstellplatz bzw. Carports	gewerbliche Nutzung	jährlich je Wohnung bzw. Wohngebäude bei EFH/ZFH	jährlich je Eigentumswohnung	jährlich je Stellplatz	ab 01.01.2021	298 €	357 €	39 €	3 % des marktüblich erzielbaren gewerblichen Rohertrages	ab 01.01.2022	312 €	373 €	41 €	ab 01.01.2023	339 €	405 €	44 €
Zeitraum	Wohnnutzung		Garagen, Tiefgaragenstellplatz bzw. Carports	gewerbliche Nutzung																					
	jährlich je Wohnung bzw. Wohngebäude bei EFH/ZFH	jährlich je Eigentumswohnung	jährlich je Stellplatz																						
ab 01.01.2021	298 €	357 €	39 €	3 % des marktüblich erzielbaren gewerblichen Rohertrages																					
ab 01.01.2022	312 €	373 €	41 €																						
ab 01.01.2023	339 €	405 €	44 €																						



<b>Instandhaltungskosten*:</b>			
Zeitraum	Wohnnutzung (jährlich je Wohnfläche)	Garagen, Tiefgaragenstellplatz, Carports (jährlich je Stellplatz)	
ab 01.01.2021	11,70 €/m <sup>2</sup>	88 €	
ab 01.01.2022	12,20 €/m <sup>2</sup>	92 €	
ab 01.01.2023	13,20 €/m <sup>2</sup>	100 €	

Zeitraum	Gewerbliche Nutzung (jährlich je gewerbliche Nutzfläche)		
	Lager-, Logistik-, Produktionshalle u.ä.	SB-Verbraucher- märkte u.ä.	Büro, Praxen, Geschäfte u.ä.
Vomhundertsatz der Instandhaltungskosten für Wohnnutzung	30 %	50 %	100 %
ab 01.01.2021	3,50 €/m <sup>2</sup>	5,90 €/m <sup>2</sup>	11,70 €/m <sup>2</sup>
ab 01.01.2022	3,07 €/m <sup>2</sup>	6,10 €/m <sup>2</sup>	12,20 €/m <sup>2</sup>
ab 01.01.2023	4,00 €/m <sup>2</sup>	6,60 €/m <sup>2</sup>	13,20 €/m <sup>2</sup>

*\*Die Verwaltungs- und Instandhaltungskosten sind jeweils für die Jahre anzugeben, aus denen Kauffälle in die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes eingeflossen sind.*

**Mietausfallwagnis:**

- für Wohnnutzung 2 %
- für gewerbliche Nutzung 4 %

Bodenwert:	Der Bodenwert (beitrags- und abgabefrei) wurde aus dem zum Kaufzeitpunkt gültigen objektspezifisch angepassten Bodenrichtwert ermittelt.
Datengrundlage:	Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Prignitz
Ermittlungsmethodik:	arithmetischer Mittelwert
Gesamtnutzungsdauer:	entsprechend Anlage 1 ImmoWertV
Grundstücksgröße:	Es ist die tatsächliche Größe anzusetzen, sofern sie für das jeweilige Objekt typisch bzw. angemessen ist. Separat nutzbare Grundstücksteile bleiben unberücksichtigt (vgl. § 41 ImmoWertV).
Kauffälle:	<ul style="list-style-type: none"> <li>– nur nachhaltig vermietete Objekte ohne Einfluss von ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen</li> <li>– Ortsbesichtigung bzw. Inaugenscheinnahme durchgeführt (keine Innenbesichtigung)</li> </ul>
Restnutzungsdauer (RND):	entsprechend § 4 Abs. 3 bzw. Anlage 2 ImmoWertV

Rohertrag:	<ul style="list-style-type: none"> <li>– tatsächliche Nettokaltmieten bzw. Erträge, sofern diese mit den marktüblich erzielbaren Mieten hinreichend übereinstimmen</li> <li>– sind die Mieten unbekannt werden marktüblich erzielbare Mieten angesetzt (z. B. aus Mietpreissammlung)</li> </ul>
räumlicher Anwendungsbe- reich:	Landkreis Prignitz
sonstige Se- lektionspara- meter:	<ul style="list-style-type: none"> <li>– nur Objekte mit einer Restnutzungsdauer <math>\geq 20</math> Jahren</li> <li>– keine Außenbereichslagen</li> </ul>
Stichtag:	01.01.2024
Wohn- und Nutzfläche	auf Plausibilität geprüfte Angaben aus den Kaufverträgen oder anderen Quellen (z.B. Befragung der Eigentümer, Bauakten) oder anhand von Gebäudeparametern berechnet

*Tabelle 91: Modellansätze und -parameter für die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen*



