

Grundstücksmarktbericht 2015



Landkreis Prignitz



Impressum

Herausgeber	Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Prignitz
Geschäftsstelle	Landkreis Prignitz Sachbereich Kataster/Geoinformation Bergstraße 1 19348 Perleberg Telefon: 03876 713-791, -792 Telefax: 03876 713-794 E-Mail: gutachterausschuss@lkprignitz.de Internet: http://www.gutachterausschuss-bb.de/PR/index.php
Berichtszeitraum	01.01.2015 bis 31.12.2015
Datenerhebung	Für den Bericht wurden alle bis zum 31.12.2015 abgeschlossene Kauffälle ausgewertet, die bis zum 15.02.2016 in der Geschäftsstelle eingegangen sind.
Datum der Veröffentlichung	Mai 2016
Bezug	Als PDF-Dokument oder Druckexemplar in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses (Kontaktdaten siehe oben) Als PDF-Dokument auch im Internetshop GEOBROKER http://geobroker.geobasis-bb.de
Gebühr	30 € ¹
Titelfoto	Blick auf Perleberg [Aufnahme Sb Kataster/Geoinformation, 2014]
Urheberrechtsschutz	Die Vervielfältigung und Verbreitung des Grundstücksmarktberichts ist nur mit der Genehmigung des Herausgebers gestattet. Eine auszugsweise Vervielfältigung ist mit einer Quellenangabe gestattet.

¹ entsprechend der aktuellen Brandenburgischen Gutachterausschuss-Gebührenordnung

Vorwort

25 Jahre Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Prignitz



Seit nunmehr 25 Jahren leistet der Gutachterausschuss für Grundstückswerte einen wichtigen Beitrag für die Entwicklung des Landkreises Prignitz. Er sorgt durch die Führung der Kaufpreissammlung, die Ermittlung von Bodenrichtwerten und anderer für die Wertermittlung erforderlicher Daten sowie durch Erstellung von Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) von Grundstücken für Transparenz auf dem Prignitzer Grundstücksmarkt.

Während die Kernaufgabe - Erfassung und fachliche Analyse aller notariell beurkundeten Immobilienkaufverträge - nahezu unverändert geblieben ist, haben sich Art und Umfang der daraus abgeleiteten und veröffentlichten Informationen in den letzten 25 Jahren kontinuierlich erweitert.

Mit Inkrafttreten der Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachterausschussverordnung B-GAVOB) am 18.06.1991 wurden unter Federführung des Landesvermessungsamtes die Gutachterausschüsse - damals noch für die Kreise Perleberg und Pritzwalk - bestellt und die Geschäftsstellen bei den Kataster- und Vermessungsämtern eingerichtet.

Die erstmalige Bestellung der Mitglieder der Gutachterausschüsse erfolgte durch das Landesvermessungsamt ab Februar 1992. Die ersten landesweiten Bodenrichtwerte auf gesetzlicher Basis wurden mit Stichtag 31.12.1991 beschlossen. Die Bodenrichtwertkarten sind bis 2010 landeseinheitlich durch das Landesvermessungsamt hergestellt worden.



Der erste Grundstücksmarktbericht erschien für das Jahr 1993. Er enthielt auf zwanzig Schreibmaschinenseiten überwiegend Mengenstatistiken. Die Diagramme waren handgezeichnet.

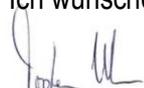
1994 erhielt die Geschäftsstelle das einheitliche Programmsystem zur automatisierten Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung – AKS Niedersachsen. Damit erhöhte sich die Qualität der Auswertungen erheblich.

Der Gutachterausschuss selbst ist ehrenamtlich und unabhängig besetzt. Aufgrund der unterschiedlichen Berufszweige der Mitglieder als Kollegialgremium und der besonderen Sachkunde in der Wertermittlung können die Entwicklungen auf dem Grundstücksmarkt hervorragend abgebildet werden. Die Mitglieder haben ihre Aufgabe im wahrsten Sinne des Wortes als Ehrenamt begriffen und es stets als Anerkennung empfunden, in den Ausschuss berufen worden zu sein. Für dieses außerordentliche Engagement möchte ich mich bei den Mitgliedern sowie bei den ehemaligen Mitgliedern des Ausschusses herzlich bedanken.

Da bei der Erfüllung der gesetzlichen Aufgaben umfassende Arbeiten und Untersuchungen erforderlich sind, bedient sich der Gutachterausschuss seit seiner Einrichtung vor 25 Jahren einer Geschäftsstelle. Damit kommt ihr eine in besonderem Maße verantwortliche Aufgabe und Position zu, die kompetent nur mit adäquater personeller und finanzieller Ausstattung wahrgenommen werden kann. Mit den ihr zur Verfügung stehenden Mitteln hat die Geschäftsstelle über den gesamten Zeitraum sehr gute Arbeit geleistet und ist ein zuverlässiger Partner des Ausschusses.

Vielen Dank für die großartige Zusammenarbeit zwischen Geschäftsstelle und Ausschuss.

Ich wünsche dem Gutachterausschuss eine erfolgreiche Zukunft und rege Inanspruchnahme.



Torsten Uhe

Landrat des Landkreises Prignitz

Gliederung des Grundstücksmarktberichts

1.	Der Grundstücksmarkt in Kürze.....	6
2.	Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	6
3.	Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	7
3.1	Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen	7
3.2	Wirtschaftliche Strukturdaten, Kultur, Bildung und Forschung	9
4.	Übersicht über die Umsätze	11
4.1	Vertragsvorgänge	11
4.2	Geldumsatz	13
4.3	Flächenumsatz	14
4.4	Zwangsversteigerungen	15
4.5	Herkunft der Marktteilnehmer	16
5.	Bauland	17
5.1	Allgemeines	17
5.2	Bauland für den individuellen Wohnungsbau / Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke	18
5.2.1	Preisniveau, Preisentwicklung	19
5.2.2	Bodenpreisindexreihen	19
5.2.3	Umrechnungskoeffizienten	20
5.3	Bauland für den Geschosswohnungsbau / Mehrfamilienhausgrundstücke	20
5.3.1	Preisniveau, Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihe	20
5.4	Bauland für Gewerbe	21
5.4.1	Preisniveau, Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen	21
5.5	Bauerwartungsland und Rohbauland	21
5.6	Sonstiges Bauland	22
5.7	Erbbaurechte	22
5.8	Sonderauswertungen	22
5.8.1	Unselbständige Grundstücksteilflächen	22
5.8.2	Grundstücke mit abrisswürdiger Bausubstanz	22
6.	Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	23
6.1	Allgemeines	23
6.2	Landwirtschaftliche Flächen	25
6.2.1	Preisniveau, Preisentwicklung	25
6.2.2	Bodenpreisindexreihen	27
6.2.3	Umrechnungskoeffizienten	27
6.2.4	Ortsnahes Acker- bzw. Grünland	28
6.3	Forstwirtschaftliche Flächen	29
6.4	Landwirtschaftliche Betriebe	31
6.5	Unland, Ödland	31
7.	Sonstige unbebaute Grundstücke	31
7.1	Flächen für die Erzeugung erneuerbarer Energien	31
7.1.1	Windkraftanlagen	31
7.1.2	Solaranlagen	32
7.1.3	Biogasanlagen	32
7.1.4	Flächen für Deichbau und -sanierung	32
7.1.5	Abbauflächen	32
7.1.6	Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	33
7.1.7	Zukünftige Verkehrsflächen	33
7.1.8	Hausgärten	33
7.1.9	Klein- und Eigentumsgärten	34
7.1.10	Wasserflächen	34

7.1.11	Private Wege	34
7.1.12	Lagerplätze	34
8.	Bebaute Grundstücke	35
8.1	Allgemeines	35
8.2	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	37
8.2.1	Preisniveau, Preisentwicklung	37
8.2.2	Sachwertfaktoren	39
8.2.3	Vergleichsfaktoren	42
8.3	Reihenhäuser, Doppelhaushälften	45
8.3.1	Preisniveau, Preisentwicklung	45
8.3.2	Sachwertfaktoren	47
8.3.4	Vergleichsfaktoren	50
8.4	Mehrfamilienhäuser	51
8.4.1	Preisniveau, Preisentwicklung	51
8.4.2	Liegenschaftszinssätze	52
8.5	Bürogebäude, Geschäftshäuser, Wohn- und Geschäftshäuser	54
8.5.1	Preisniveau, Preisentwicklung	54
8.5.2	Liegenschaftszinssätze	55
8.6	Gewerbe- und Industrieobjekte	56
8.7	Sonstige bebaute Objekte	56
9.	Wohnungs- und Teileigentum	57
9.1	Preisniveau, Preisentwicklung	57
9.3	Liegenschaftszinssätze	58
10.	Bodenrichtwerte	59
10.1	Allgemeine Informationen	59
10.2	Allgemeine Bodenrichtwerte	59
10.3	Besondere Bodenrichtwerte	63
11.	Nutzungsentgelte, Mieten, Pachten	63
11.1	Nutzungsentgelte	63
11.2	Mieten	63
11.3	Pachten	65
12.	Örtlicher Gutachterausschuss und Oberer Gutachterausschuss	66

1. Der Grundstücksmarkt in Kürze

Im Jahr 2015 stiegen sowohl die Anzahl der Kaufverträge als auch der Flächen- und Geldumsatz im Vergleich zum Vorjahr. Bei 1.362 Verträgen wechselte eine Fläche von insgesamt 3.668 ha für zusammen fast 85 Mio. € den Besitzer.

Starke Bewegung herrscht unverändert auf dem Markt der land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke. Hier sind die Preise weiter angestiegen. Allein in der Gemeinde Pirow wurden 8,2 Mio. € umgesetzt.

Die Baulandpreise für den individuellen Wohnungsbau zeigten eine steigende Tendenz. In den Städten wurden im Durchschnitt 27 €/m² und in den Dörfern 11 €/m² gezahlt. In der Stadt Wittenberge wurden die meisten Verkäufe unbebauter Grundstücke registriert.

Wie in den Vorjahren spielen Eigentumswohnungen auf dem Grundstückmarkt im Landkreis Prignitz weiterhin keine bedeutende Rolle. Es wurden 24 Eigentumswohnungen im Gesamtwert von einer Million € veräußert.

Mit einem Anteil von 37,4 % aller Kaufverträge und 50,3 % des Geldumsatzes haben die bebauten Grundstücke eine große Bedeutung für das gesamte Marktgeschehen. Es wurden im Jahr 2015 insgesamt 509 bebauten Grundstücke verkauft, darunter waren 214 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, 122 Reihenhäuser und Doppelhaushälften und 41 Mehrfamilienhäuser sowie 33 Wohn- und Geschäftshäuser.

Der Preis für ein freistehendes Einfamilienhaus - ohne Differenzierung nach Lage, Baujahr, Bauzustand und Ausstattung - lag bei durchschnittlich 83.000 €, während für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Mittel 68.000 € gezahlt werden mussten.

2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Der Grundstücksmarktbericht gibt einen aktuellen Überblick über die Entwicklung der Grundstückswerte im Landkreis Prignitz. Insbesondere die zusammengefasste Darstellung der Grundstücksdaten zeigt die regionalen Umsatz- und Preisentwicklungen mit den jährlichen Veränderungen. Dieser Bericht dient im Wesentlichen der allgemeinen Marktorientierung und der Realisierung der Markttransparenz. Zusammen mit den Bodenrichtwerten können zuverlässige Aussagen über das Geschehen am Grundstücksmarkt sowie über den Stand und die Entwicklung des Preisniveaus im Landkreis abgeleitet werden. Somit wird die Gefahr einer groben Fehleinschätzung des Preisniveaus von Immobilien minimiert. Eine Vorhersage über die zukünftige Entwicklung des Grundstücksmarktes wird nicht getroffen.

Der Grundstücksmarktbericht wendet sich an die interessierte Öffentlichkeit, an Sachverständige für Grundstückswertermittlung, an Banken, Versicherungen und an sonstige Stellen der freien Wirtschaft sowie der Verwaltung.

Für das Berichtsjahr 2015 wurden alle vorhandenen Daten berücksichtigt, die der Geschäftsstelle bis einschließlich 15.02.2016 vorgelegen haben. Die verwerteten Daten sind aus tatsächlich gezahlten Kaufpreisen unter Zuhilfenahme von statistischen Verfahren ermittelt worden.

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

Der Grundstücksmarktbericht kann bei Angaben zu den Vorjahren von älteren Veröffentlichungen geringfügig abweichen. Die Abweichungen im aktuellen Bericht beruhen auf Kauffällen, die in der Geschäftsstelle erst nach früheren Veröffentlichungen erfasst oder durch spätere Beurkundungen nachträglich geändert wurden.

3. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

3.1 Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen

Der Landkreis Prignitz liegt im äußersten Nordwesten des Landes Brandenburg an der Elbe, auf halbem Weg zwischen Hamburg und Berlin. Die Prignitz grenzt im Osten an den Landkreis Ostprignitz-Ruppin; zwei Drittel der Kreisgrenzen sind zugleich Landesgrenzen zu Sachsen-Anhalt, Niedersachsen und Mecklenburg-Vorpommern. Den Landkreis bilden drei amtsfreie Städte, vier Ämter und vier amtsfreie Gemeinden.

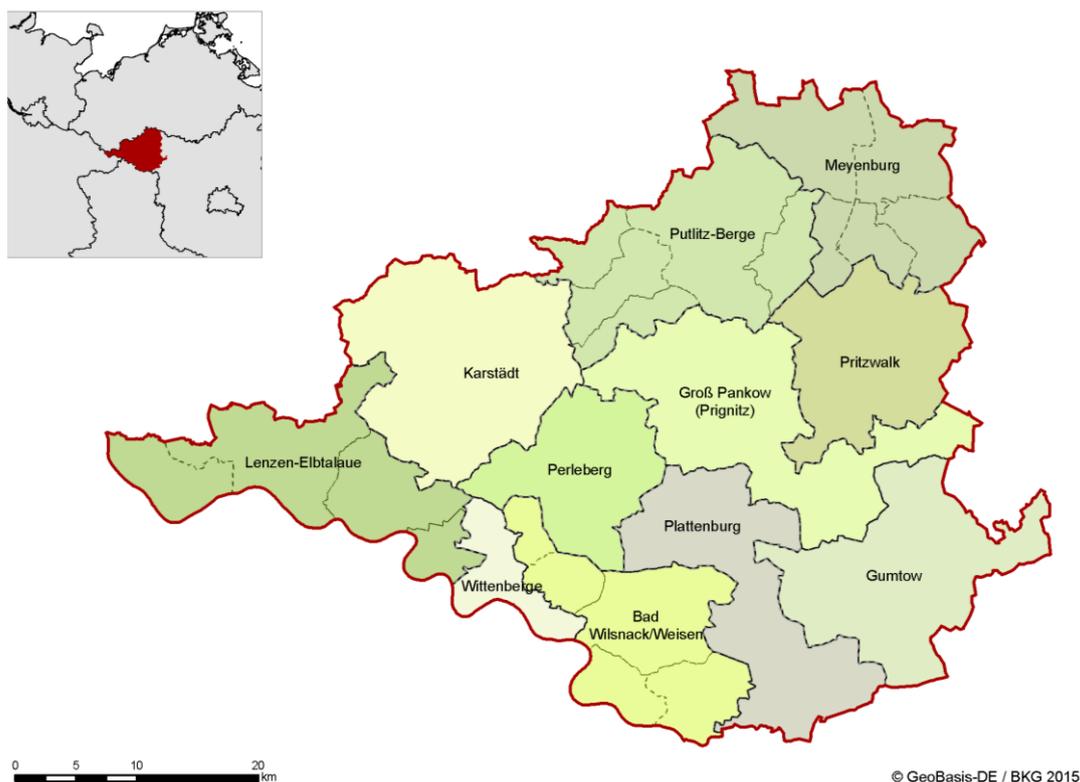


Abbildung 1: Landkreis Prignitz [eigene Darstellung]

Im Landkreis Prignitz leben 77.602 Einwohner [Stichtag: 31. August 2015; Amt für Statistik Berlin-Brandenburg] auf einer Gesamtfläche von 2.124 km². Er ist ein Flächenkreis und zählt mit einer Einwohnerdichte von 36 Einwohnern je km² zu den am dünnsten besiedelten Landkreisen Deutschlands. Mehr als die Hälfte aller Einwohner lebt in den drei Städten Perleberg, Pritzwalk und Wittenberge.

Bevölkerungsentwicklung im Landkreis Prignitz

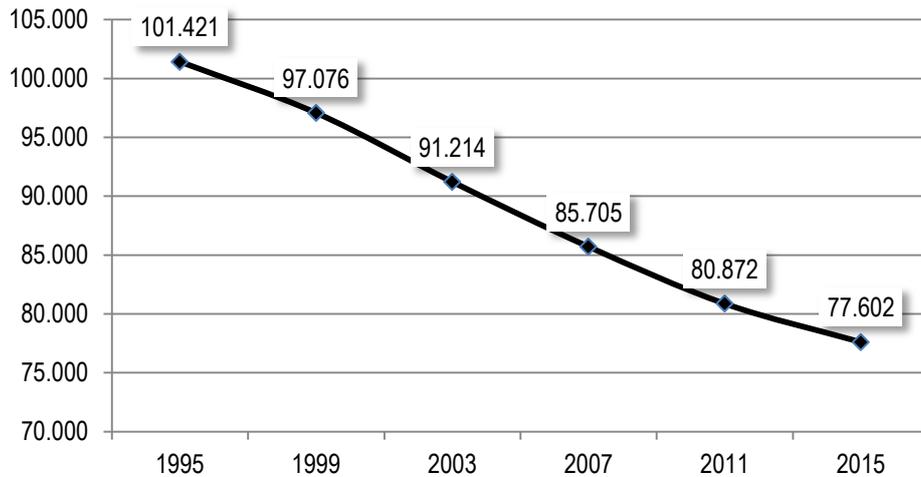


Abbildung 2: Bevölkerungsentwicklung [Amt für Statistik Berlin-Brandenburg]

Durch den demografischen Wandel bestehen bei der Bevölkerungsprognose anhaltend negative Entwicklungen. Der Landkreis Prignitz könnte bis 2030 gegenüber 2014 nochmals ca. 20 % seiner Einwohner verlieren. Das derzeitige Durchschnittsalter von 49,7 Jahren würde dann bis 2030 auf 57 Jahre steigen. [Landesamt für Bauen und Verkehr, Kreisprofil Prignitz 2013].

Das Landschaftsbild ist geprägt durch die ackerbaulich genutzte flachwellige Prignitzer Platte und im Südwesten durch die Elbniederung. Die nachfolgende Abbildung stellt die prozentuale Verteilung der unterschiedlichen Nutzungsarten gegenüber.

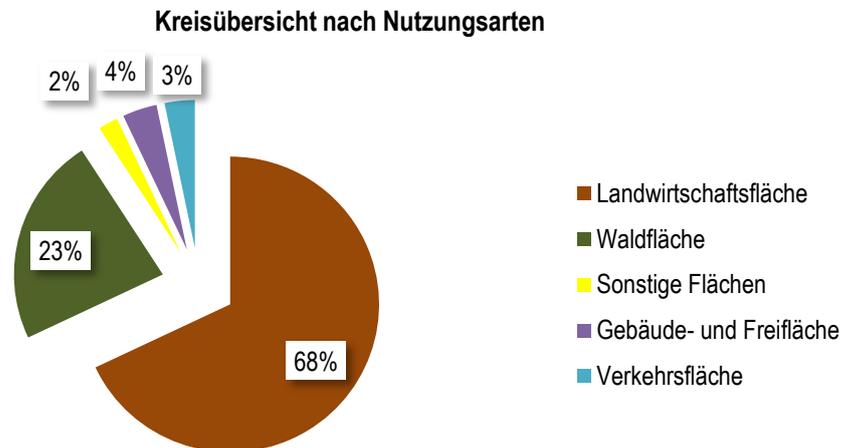


Abbildung 3: Nutzungsarten im Landkreis, Kataster / Geoinformation, 2015 [eigene Darstellung]

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 landwirtschaftliche 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 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. [Landkreis Prignitz, Gb IV]

Der Landkreis Prignitz bietet als Wirtschaftsregion zwischen den Metropolen Berlin und Hamburg einen breitgefächerten Mix unterschiedlicher Branchen und Wirtschaftszweige, der vor allem durch eine mittelständische Unternehmensstruktur gekennzeichnet ist. Die unmittelbare Nachbarschaft zu den Metropolregionen Berlin/Brandenburg, Hamburg und Hannover-Braunschweig erschließt große Märkte und bietet expandierenden Unternehmen gute Voraussetzungen für wirtschaftliche Kooperationen.

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

Mit ihren bedeutenden wirtschaftlichen Potenzialen bilden die Städte Perleberg und Wittenberge sowie die Gemeinde Karstädt den regionalen Wachstumskern (RWK) Prignitz. Der Zuliefererstandort RWK Prignitz bietet Kostenvorteile, höchste Qualität und kurze Lieferzeiten. Neben diesem ist das Autobahndreieck Wittstock (Dosse), in dem die Städte Pritzwalk und Meyenburg mit eingebunden sind, ein weiterer bedeutender wirtschaftlicher Schwerpunkt in der Prignitz. Mit dem „Gewerbepark Prignitz“ bei Pritzwalk besitzt der Landkreis sein größtes Gewerbegebiet auf einer Fläche von insgesamt 371 ha. Nicht nur regionale, sondern auch international agierende Unternehmen produzieren hier - aufgrund der guten Standortbedingungen bezüglich Lage, Bodenpreise und Fachkräfte. Insgesamt sind dort ca. 1.400 Arbeitskräfte beschäftigt.

Im Bereich der Erneuerbaren Energien leistet speziell die Prignitz einen großen Anteil zur Umsetzung der Energiewende. Einer erzeugten Leistung aus Erneuerbaren Energien von 1,62 Mio. MW (Stand: 2014) stand ein Eigenverbrauch von ca. 530.000 MW (Stand: 2014) gegenüber (Quelle: www.50hertz-transmission.net). Somit wird in der Prignitz 271 % mehr Erneuerbare Energie erzeugt, als selbst verbraucht wird.

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

Die Prignitz hat sich zunehmend als Radlerparadies zwischen Elbe und Mützig mit qualitativ hochwertigen Angeboten etabliert. Der Internationale Elberadweg ist Deutschlands beliebtester Radfernweg. In der Prignitz verlaufen fast 90 km von insgesamt über 1.000 km - größtenteils auf dem Deich. Der Elbe-Mützig-Radweg stellt eine wichtige Verknüpfung zur Mecklenburger Seenplatte dar. Das Projekt der „Knotenpunktwegweisung“ ist umgesetzt. Rund 120 Knotenpunkte verbinden nun ein Routennetz von 1.100 km Länge. Die Knotenpunktwegweisung wurde durch so genannte „Leistungsträgertafeln“ ergänzt. Damit soll der Pedalritter an den jeweiligen Knotenpunkten in einem Umkreis bis maximal sieben Kilometern Informationen, auch mittels QR-Code, zu Sehenswürdigkeiten, Radreparaturservice, Gastronomen und Übernachtungsanbietern erhalten. Der zukünftige Focus liegt auf der Vernetzung verschiedener Radwandertouren.

Das vorhandene Verkehrsnetz der Prignitz sichert die Erreichbarkeit der zentralen Orte und die Einbindung in die überregionalen Netze. Der Landkreis verfügt über ein Bundes-, Landes-, Kreis- und Gemeindestraßennetz, das von seiner Netzdichte im Wesentlichen der Netzdichte vergleichbarer Regionen entspricht und in der Lage ist nach einer qualitativen Anpassung die wachsenden Transportbelastungen zu bewältigen.

Die verkehrstechnische Erschließung der Region, die mit dem Lückenschluss der Bundesautobahn (BAB) 14 Magdeburg - Schwerin eine weitere Aufwertung erfahren wird, bildet die Grundlage für die weitere Entwicklung zu einem bedeutenden Standort für logistische Dienstleistungen. Im Dezember 2015 erfolgte die Verkehrsfreigabe für den Abschnitt Karstädt bis Landesgrenze Mecklenburg-Vorpommern – als einer von drei Abschnitten im Land Brandenburg. Bis Ende 2017 wird eine durchgehende Verbindung von der Prignitz (Anschlussstelle Karstädt) bis Hamburg (weiter auf der A 24) bestehen. Mit Anschluss an das Autobahnnetz entwickelt sich auch der ElbePort Wittenberge weiter. Als Trimodaler Knotenpunkt dient er als Hinterland-Terminal für den Hamburger Hafen.

Das überörtliche Straßennetz verteilt sich auf rund 38 km Bundesautobahn, 225 km Bundesfernstraßen, 415 km Landesstraßen und 317 km Kreisstraßen (Quelle: Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg, Landkreis Prignitz). Mit dem Ausbau der Bundesfernstraße 189 und dem Bau der BAB 14 Richtung Sachsen-Anhalt wird sich die überregionale Anbindung in den nächsten Jahren weiter verbessern.

Einen wichtigen Teil des Verkehrsnetzes in der Prignitz bilden die Eisenbahnverbindungen. Als bedeutendste Strecke ist die Verbindung Berlin–Hamburg anzusehen, die als ICE-Strecke ausgebaut wurde und eine schnelle Verbindung zu den Metropolregionen sichert. Auf der Strecke Wittenberge–Magdeburg–Leipzig wird die Anbindung zu den Metropolen im Süden gesichert. In diesem Zusammenhang ist von großer Bedeutung, dass Wittenberge über den einzigen regulären ICE-Halt im Land Brandenburg verfügt. Mit der Fahrplanumstellung 2016 wurde Wittenberge zum Nullknoten. Das heißt, zu jeder vollen Stunde bestehen Anschlüsse zwischen allen dort haltenden Linien; sowohl im Regional- als auch im Fernverkehr (ICE, IC, EC).

Der Landkreis Prignitz ist bestrebt, dass Zugverbindungen zu den Metropolen Hamburg und Berlin und zurück auch gegen Mitternacht für die Bevölkerung bestehen. Durch den „Theaterzug“ soll eine bessere Verbindung für „Kulturliebhaber“ geschaffen werden. Ein testweises Angebot im Sommer 2015, den Regionalexpress (RE) 2 von Berlin nach Wittenberge als „Theaterzug“ gegen Mitternacht einzusetzen stieß auf Akzeptanz. Die Testphase gilt aufgrund der erreichten Fahrgastzahlen, die seitens der Landesregierung definiert wurden, als Erfolg. Die Aufnahme eines Nachtzuges in den Fahrplan findet von April bis September 2016 statt. Die Nachtzugverbindungen werden regelmäßig an den Wochenenden in der Sommersaison eingerichtet. Somit besteht die Möglichkeit, nach dem Besuch von Kultur- und Sportveranstaltungen mit dem Zug von Berlin nach Hause zu fahren.

Die folgende Grafik verdeutlicht die positive Kauffallentwicklung im Vergleich zum Vorjahr. Lediglich beim Wohn- und Teileigentum ist die Anzahl der Kauffälle rückläufig.

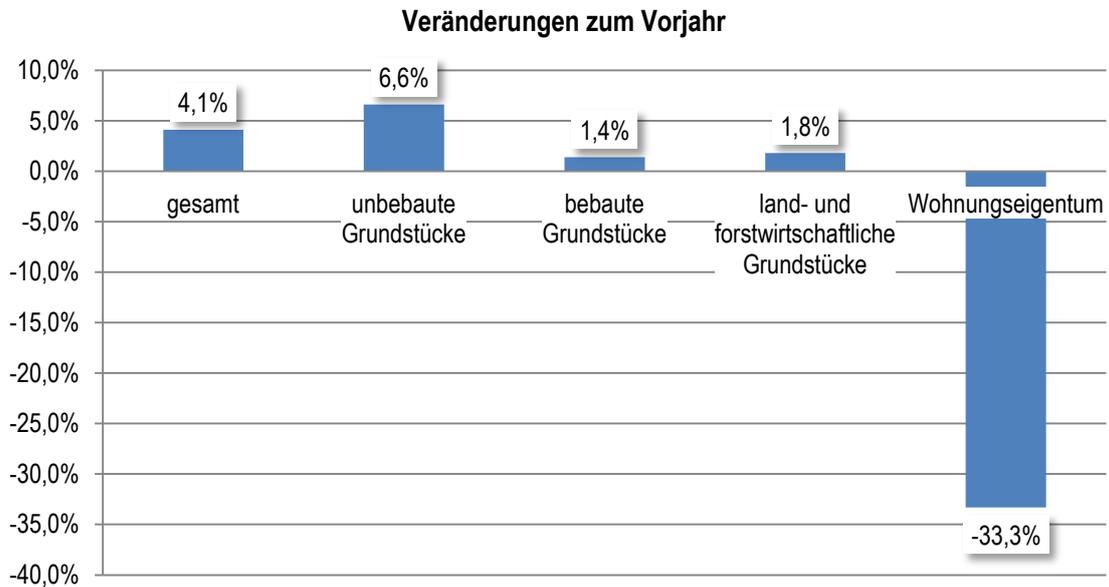


Abbildung 5: Entwicklung zum Vorjahr [AKS]

Die Verteilung der Kaufverträge auf die wichtigsten Grundstücksarten im langjährigen Vergleich bietet die nachfolgende Tabelle.

Jahr	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
gesamt	1.306	1.386	1.407	1.339	1.221	1.308	1.362
unbebaute Grundstücke	161	196	203	213	165	182	194
bebaute Grundstücke	467	495	477	523	465	502	509
land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	487	497	496	461	436	453	461
Wohnungs-/Teileigentum	29	22	19	11	39	36	24

Tabelle 1: Verteilung der Kaufverträge auf Grundstücksarten [AKS]

4.2 Geldumsatz

Verglichen mit dem Vorjahr ist der Geldumsatz um 3,8 % für alle Grundstücksarten gestiegen, somit wechselten Immobilien im Wert von 84,8 Mio. € im Auswertezeitraum ihren Besitzer. Die größten Anteile entfallen auf die bebauten Grundstücke mit 50,3 % sowie 44,1 % für die Land- und Forstwirtschaft. Die Entwicklung des Geldumsatzes der vergangenen Jahre zeigt die nachfolgende Grafik.

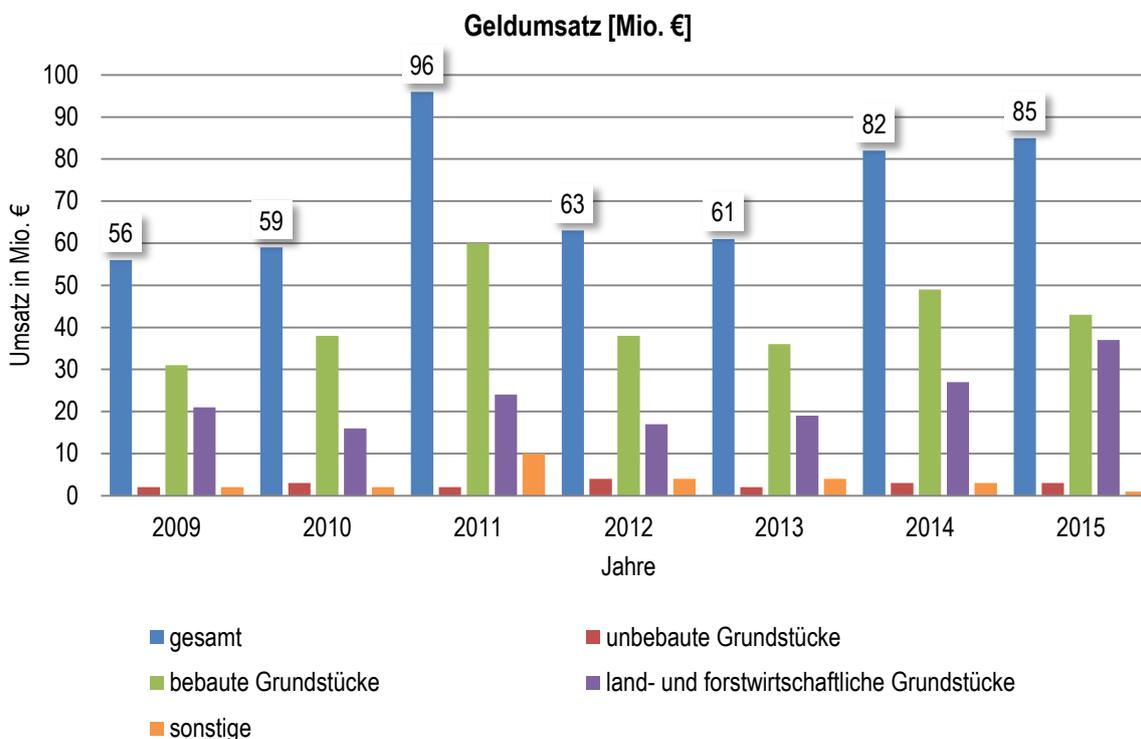


Abbildung 6: Entwicklung des Geldumsatzes [AKS]

Die Entwicklung beim Geldumsatz zum Vorjahr lässt sich wie folgt darstellen.

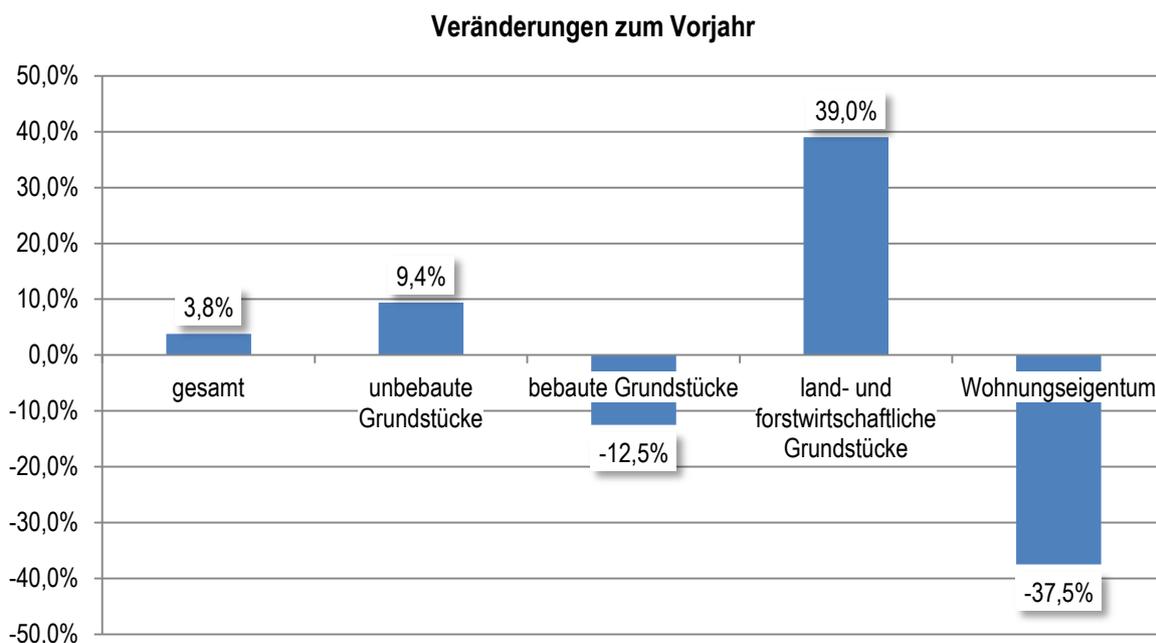


Abbildung 7: Entwicklung zum Vorjahr [AKS]

Einen Überblick über die langjährige Entwicklung des Geldumsatzes in Mio. € bei den wesentlichsten Grundstücksarten liefert die nachfolgende Tabelle.

Jahr	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
gesamt	56	59	96	63	61	82	85
unbebaute Grundstücke	2	3	2	4	2	3	3
bebaute Grundstücke	31	38	60	38	36	49	43
land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	21	16	24	17	19	27	37
Wohnungs-/Teileigentum	1	1	1	1	2	2	1

Tabelle 2: Verteilung des Geldumsatzes auf Grundstücksarten [AKS, 02.2016]

4.3 Flächenumsatz

Der Flächenumsatz stieg im Vergleich zum Vorjahr um 14,7 % auf 3.668 ha. Mit einem Anteil von 88,6 % tragen die landwirtschaftlichen Flächen den überwiegenden Teil des Flächenumsatzes. Sie stiegen im Vergleich zum Vorjahr um 10,3 % an. Damit setzt sich die Aufwärtsbewegung der letzten Jahre weiter fort.

Diese Grafik zeigt die Entwicklung des Flächenumsatzes seit 2009.

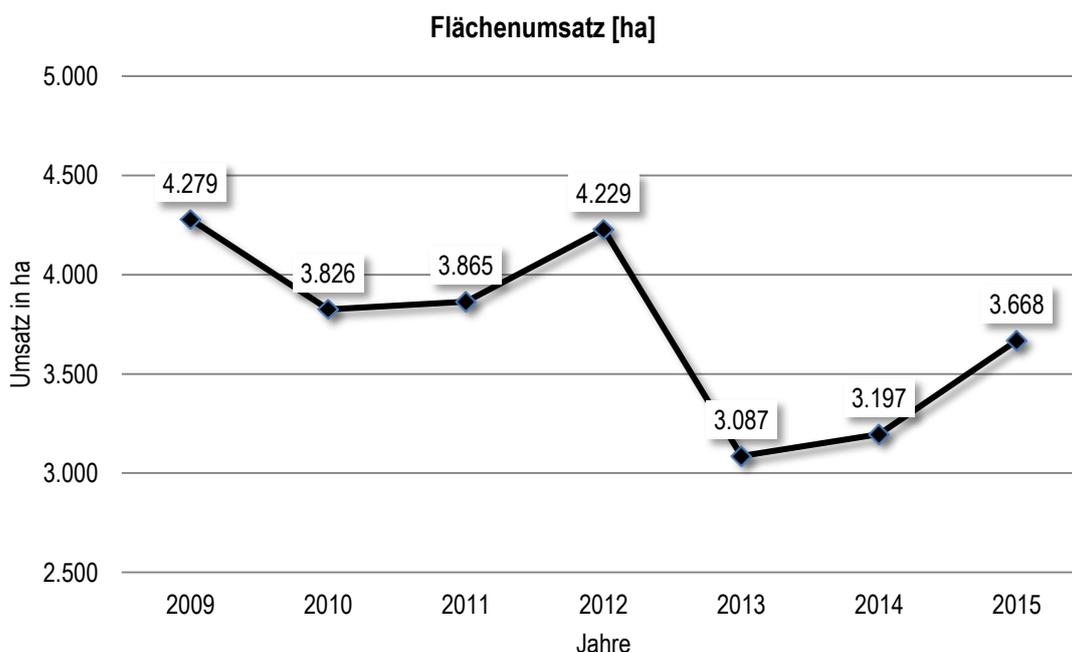


Abbildung 8: Entwicklung des Flächenumsatzes [AKS]

Der Flächenumsatz entwickelte sich bei allen wichtigen Grundstücksarten positiv.

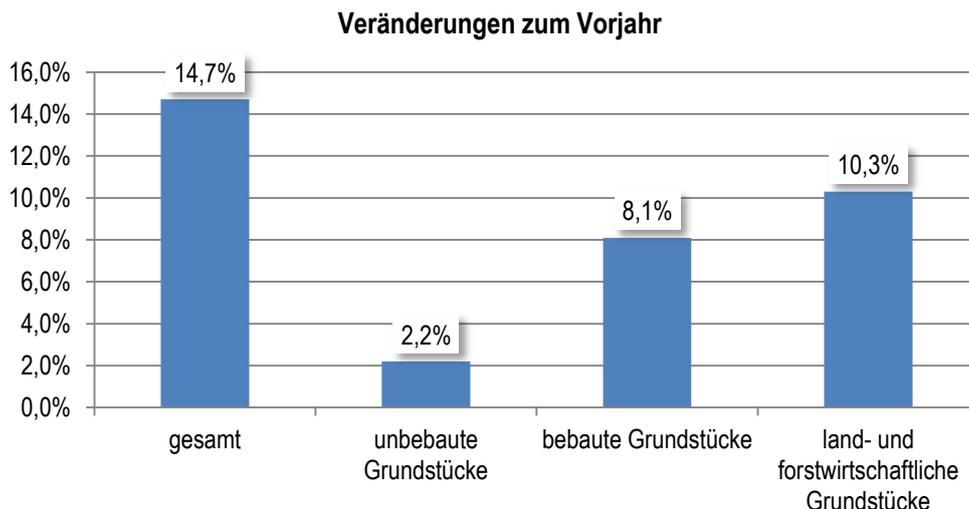


Abbildung 9: Entwicklung zum Vorjahr [AKS]

Einen Überblick über die langjährige Verteilung des Flächenumsatzes in ha bei den wesentlichsten Grundstücksarten liefert die nachfolgende Tabelle.

Jahr	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
gesamt	4.279	3.826	3.865	4.229	3.087	3.197	3.668
unbebaute Grundstücke	41	55	34	54	25	37	38
bebaute Grundstücke	159	163	156	142	126	144	156
land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	4.021	3.507	3.439	3.910	2.802	2.948	3.250

Tabelle 3: Verteilung des Flächenumsatzes auf Grundstücksarten [AKS, 02.2016]

4.4 Zwangsversteigerungen

Insgesamt 38 Urkunden erhielt der Gutachterausschuss vom zuständigen Amtsgericht Neuruppin über die abgeschlossenen Zwangsversteigerungen. Damit wurde das Niveau von 2013 wieder erreicht.

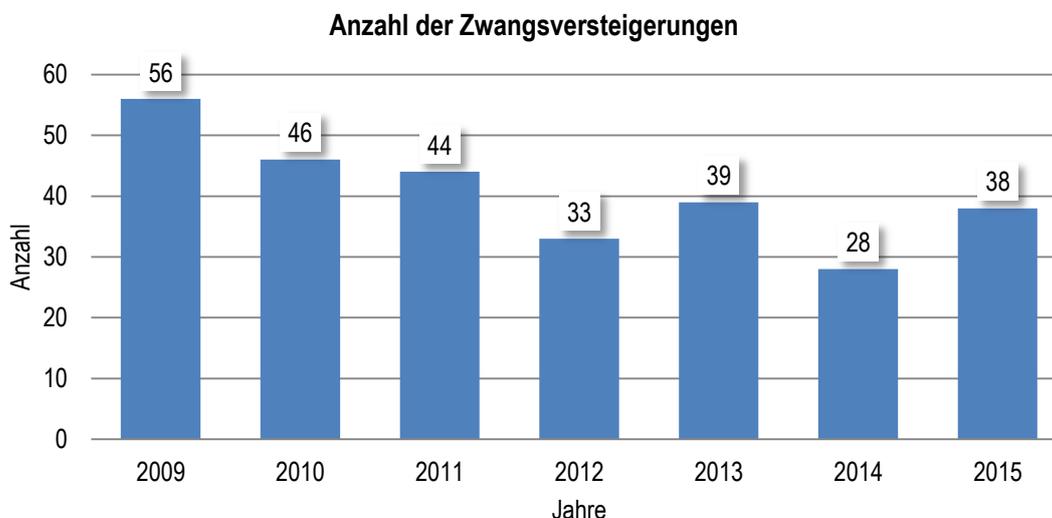


Abbildung 10: Zwangsversteigerungen [AKS]

In der Kaufpreissammlung sind im Zeitraum 2014 und 2015 insgesamt 66 Zwangsversteigerungsverfahren erfasst und ausgewertet worden. Bei der Auswertung fand die Verfahrensdauer keine Berücksichtigung.

Das Verhältnis der Zuschlagspreise zu den festgesetzten Verkehrswerten zeigt die nachfolgende Tabelle.

Abgeschlossene Zwangsversteigerungsverfahren				
Grundstücksart		Anzahl	Zuschlagspreis/ Verkehrswert	
			Spanne	Mittelwert
unbebaute Bauflächen		0	-	-
bebaute Grundstücke	freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	22	17 % - 100 %	55 %
	Reihenhäuser und Doppelhaushälften	9	29 % - 106 %	53 %
	Mehrfamilienhäuser	5	20 % - 70 %	55 %
	Wohn- und Geschäftshäuser	7	28 % - 171 %	79 %
	Bauernhäuser	9	5 % - 73 %	32 %
	sonstige Gebäude	4	20 % - 192 %	116 %
Eigentumswohnungen		3	41 % - 43 %	42 %
Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	Forsten (mit Aufwuchs)	2	-	-
	Ackerland	2	-	-
	Grünland	3	71 % - 124 %	98 %

Tabelle 3: Abgeschlossene Zwangsversteigerungsverfahren [AKS, 02.2016]

4.5 Herkunft der Marktteilnehmer

Bei den Erwerbsvorgängen handeln vorrangig Veräußerer bzw. Erwerber aus dem Landkreis Prignitz. Die angegebenen Wohnortdaten der Vertragspartner wurden den Kaufverträgen entnommen. Ausländische Kapitalanleger sind nur in geringen Maßen beteiligt. Die Grafik zeigt die prozentuale Beteiligung bei den Erwerbsvorgängen.

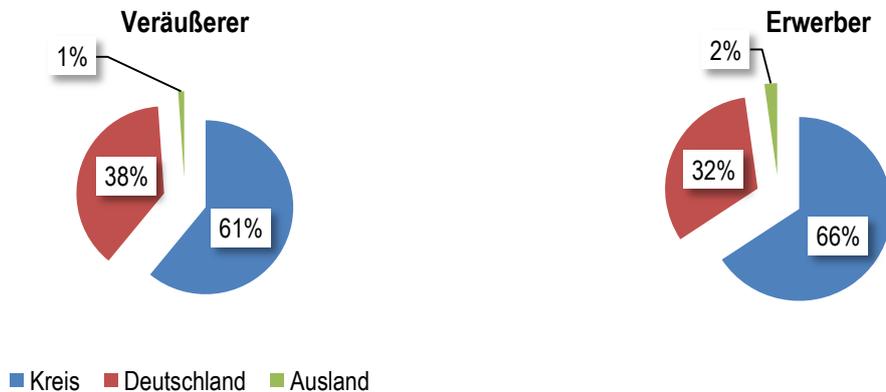


Abbildung 11: Herkunft der Marktteilnehmer [AKS]

5. Bauland

5.1 Allgemeines

Bauland (baureifes Land) sind Grundstücksflächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind [ImmoWertV]. In dem Berichtszeitraum 2015 sind insgesamt 194 Kaufverträge über unbebaute Grundstücke abgeschlossen worden. Der Anstieg zum Vorjahr beträgt 6,6 %. Der Flächenanteil steigt um 2,2 % auf 37,9 ha. Rund 3 Mio. € sind für Bauland gezahlt worden, das bedeutet einen Anstieg von 9,4 % zum Vorjahr. Die Gegenüberstellung bei den Umsatzarten mit den langjährigen Veränderungen ist der Abbildung 12 zu entnehmen. Dabei wurden die Umsätze des Jahres 2010 = 100 gesetzt. Die absolute Anzahl an Baulandverkäufen betrug 2010 – 200 Kauffälle, mit einem Flächenumsatz von 553 ha sowie einem Geldumsatz von über 3,1 Mio. €.

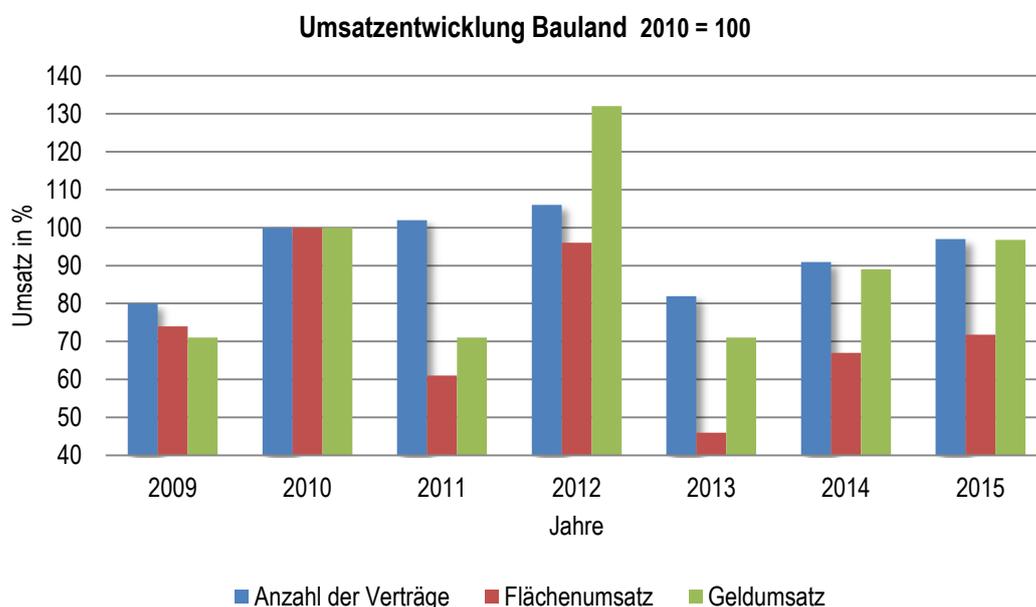


Abbildung 12: Umsatzentwicklung Bauland

Regionale Verteilung

Amt / Gemeinde	Anzahl der Kaufverträge	Fläche in 1.000 m ²	Geldumsatz in Mio. €
Amt Bad Wilsnack / Weisen	27	32,00	0,3
Gemeinde Groß Pankow (Prignitz)	3	3,00	0,0
Gemeinde Gumtow	5	6,00	0,0
Gemeinde Karstädt	14	60,00	0,3
Amt Lenzen-Elbtalaue	12	7,42	0,0
Amt Meyenburg	12	18,16	0,0
Gemeinde Plattenburg	16	78,00	0,1
Amt Putlitz-Berge	16	14,32	0,0
Stadt Perleberg	31	85,00	0,9
Stadt Pritzwalk	22	29,00	0,4
Stadt Wittenberge	36	46,00	0,7

Tabelle 4: Regionale Verteilung der Kauffälle 2015

187 Grundstücke wechselten durch Kauf, 4 durch Tausch und 3 durch sonstige Transaktionen den Eigentümer. Davon sind 77 % der Erwerber und 69 % der Verkäufer aus dem Landkreis Prignitz. In der folgenden Grafik werden die Beteiligten am Grundstücksmarkt prozentual nach der Anzahl der Verträge dargestellt.

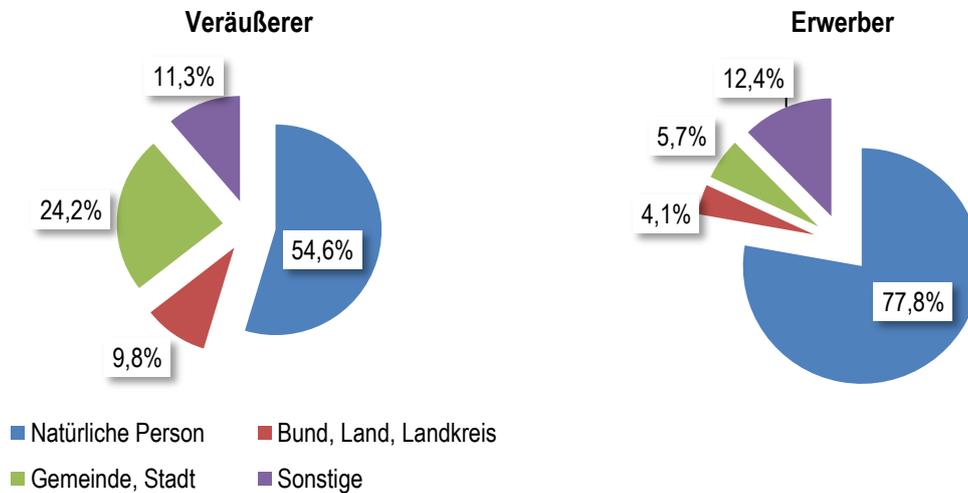


Abbildung 13: Veräußerer und Erwerber [AKS]

Eine Übersicht der Baugenehmigungen für die Errichtung von Wohn- und Nichtwohnbauten im Landkreis Prignitz zeigt folgende Zusammenstellung. Für das Jahr 2015 liegen noch keine Angaben vor.

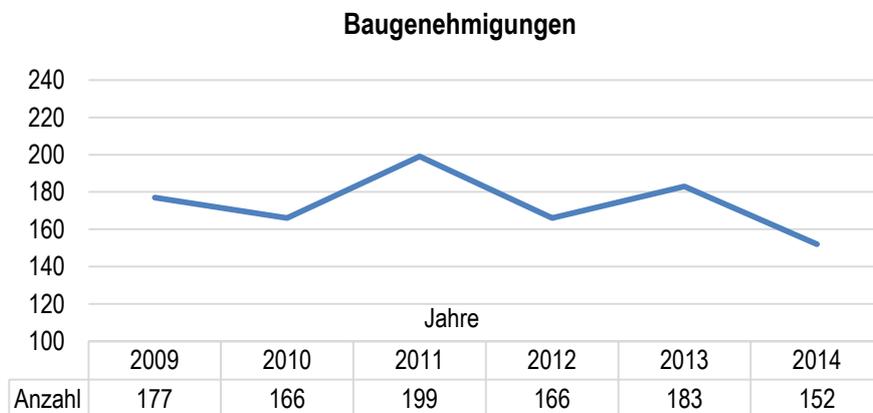


Abbildung 14: Baugenehmigungen [Amt für Statistik Berlin-Brandenburg]

5.2 Bauland für den individuellen Wohnungsbau / Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke

Diese Flächen können im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben nach den individuellen Vorstellungen der Bauherren bebaut werden. Hierbei handelt es sich hauptsächlich um Ein- oder Zweifamilienhäuser in ein- oder zweigeschossiger Bauweise. 142 Verträge entfallen von den insgesamt 194 Kaufverträgen auf den individuellen Wohnungsbau. Der Flächenumsatz beträgt 15,1 ha und der Geldumsatz 1,6 Mio. €.

5.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Im Landkreis Prignitz stieg der durchschnittliche Preis für erschließungsbeitragsfreies Wohnbauland im individuellen Wohnungsbau leicht an. In diesem Berichtsjahr wurden 97 Verträge ausgewertet. Die durchschnittliche Grundstücksgröße liegt derzeit bei 912 m² (- 94 m² zu 2014). Der durchschnittliche Kaufpreis für die Region beträgt rund 18 €/m².

In den Städten [Bad Wilsnack, Karstädt, Lenzen (Elbe), Meyenburg, Perleberg, Pritzwalk, Putlitz, Wittenberge] wurden im Durchschnitt für erschließungsbeitragsfreies Wohnbauland 27 €/m² und in den Dörfern 11 €/m² gezahlt. Die Verkäufe von selbständigen, baureifen Wohngrundstücken konzentrieren sich zunehmend auf die größeren Städte und die naheliegenden Dörfer.

5.2.2 Bodenpreisindexreihen

Indexreihen bilden die zeitliche Entwicklung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt ab (§ 11 ImmoWertV). Mit Bodenpreisindexreihen können Vergleichspreise und Bodenrichtwerte vom Kaufzeitpunkt oder Stichtag der Bodenrichtwertermittlung auf den Wertermittlungsstichtag umgerechnet werden.

Die nachfolgenden Indexreihen für den ländlichen und städtischen Raum beziehen sich auf unbebaute, erschließungsbeitragsfreie, baureife Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau. Die Stichprobe enthält keine Kauffälle mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen. Sie umfasst selbständig nutzbare Bauplätze mit einer Flächengröße zwischen 400 m² und 900 m² im städtischen und 400 m² bis 2.000 m² im ländlichen Raum. Daten früherer Jahre können in der Geschäftsstelle erfragt werden.

Da die Indexreihen auf einer rückläufigen Kauffallanzahl beruhen, wurden sie mit einem gleitenden Mittelwert ermittelt.

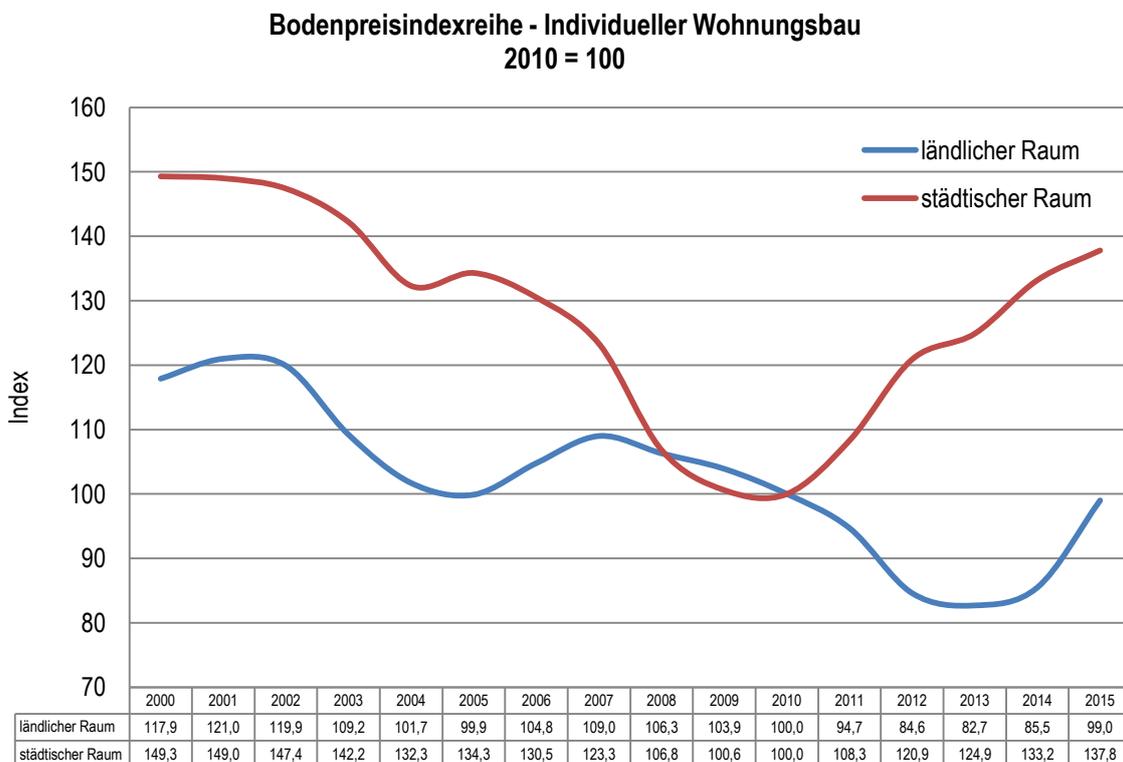


Abbildung 15: Bodenpreisindexreihe – Individueller Wohnungsbau [AKS]

5.2.3 Umrechnungskoeffizienten

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hat mit Hilfe von Regressionsanalysen die Abhängigkeit der Bodenpreise von der Grundstücksgröße im individuellen Wohnungsbau untersucht. Um eine ausreichend große Stichprobe zur Verfügung zu haben, wurden insgesamt 153 Kauffälle aus den Jahren 2012 bis 2015 herangezogen. Städte und dörfliche Lagen wurden getrennt betrachtet. Die Annahme, dass der Kaufpreis pro m² mit sinkender Flächengröße steigt, lässt sich für den Prignitzer Grundstücksmarkt nicht bestätigen.

Für selbständige, baureife Grundstücke mit einer Grundstücksgröße von 400 m² bis 900 m² in den städtischen- und 400 m² bis 2.000 m² in den ländlichen Lagen konnte keine statistisch gesicherte Abhängigkeit ermittelt werden. Das Bestimmtheitsmaß R², als Gütemaß zum Beschreiben eines linearen Zusammenhangs zwischen der Stichprobe und der Grundstücksfläche, bewegt sich in beiden Betrachtungen nahe 0.

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

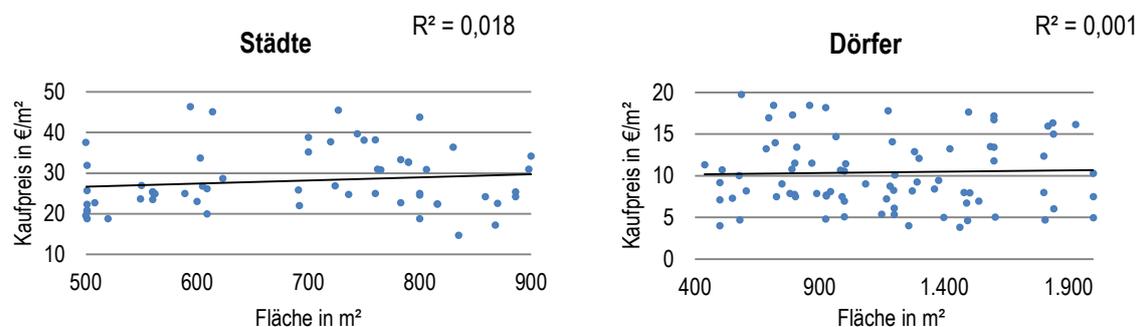


Abbildung 16: Kaufpreis / Fläche [AKS]

5.3 Bauland für den Geschosswohnungsbau / Mehrfamilienhausgrundstücke

Mit einem Anteil von 10,3 % an den Kaufverträgen über unbebaute Flächen, spielt der Handel mit Bauland für den Geschosswohnungsbau in der Prignitz eine untergeordnete Rolle. Es wurden 20 Verträge mit einem Flächenumsatz von 2,9 ha und einem Geldumsatz von 0,5 Mio. € geschlossen.

5.3.1 Preisniveau, Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihe

Die 11 auswertbaren Verträge haben bei einem durchschnittlichen Kaufpreis von 35 €/m² eine mittlere Grundstücksgröße von 820 m². Sie bewegten sich in einer Spanne von 12 €/m² bis 50 €/m² und wurden überwiegend für Grundstücke in Wittenberge und Perleberg geschlossen.

Auf Grund zu geringer Kauffallzahlen kann keine Bodenpreisindexreihe abgeleitet werden. Auch für die Ermittlung von Umrechnungskoeffizienten liegt keine ausreichend große Stichprobe vor.

5.4 Bauland für Gewerbe

Im Berichtszeitraum 2015 wurden insgesamt 17 Verträge über unbebaute Grundstücke für gewerbliche Nutzung mit einem Flächenumsatz von 17,8 ha und einem Geldumsatz von 0,8 Mio. € geschlossen. Das sind 8,8 % der Kauffälle des Teilmarktes der unbebauten Baugrundstücke.

5.4.1 Preisniveau, Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

Die Geschäftsstelle konnte 9 selbständig nutzbare Grundstücke, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr gehandelt wurden, auswerten. Bei einer mittleren Grundstücksgröße von 9.700 m² betrug der durchschnittliche Preis 8 €/m². Die Kaufpreise lagen in einer Spanne von 6 €/m² bis 10 €/m².

Jahr	Kauffälle	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in €	mittlere Fläche in m ²	mittlerer Kaufpreis in €/m ²
2012	27	27,6	2,4	14.100	11
2013	19	7,4	0,4	3.000	9
2014	15	13,4	0,9	12.300	8
2015	17	17,8	0,8	9.700	8

Tabelle 5: Umsatz Gewerbebauland [AKS]

Die Ableitung einer Indexreihe ist wegen zu geringer Kauffallzahlen nicht sinnvoll und unterbleibt daher.

5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Als werdendes Bauland werden Flächen bezeichnet, die nach § 5 der ImmoWertV als Bauerwartungs- oder Rohbauland einzustufen sind. Da im Landkreis Prignitz für diesen Teilmarkt nur wenige Kauffälle vorliegen, erfolgt keine getrennte Untersuchung dieses Marktsegmentes. Wegen der unterschiedlichen Dauer bis zur Bebaubarkeit der Grundstücke bewegen sich die Kaufpreise in größeren Preisspannen. Die Grenzen zwischen Bauerwartungsland und Rohbauland sind unscharf. Daher erfolgt die Auswertung der Erwerbsvorgänge aus den Jahren 2012 bis 2015 für beide Teilmärkte gemeinsam.

Werdendes Wohnbauland

Bodenrichtwertniv eau	Anzahl	Ø Kaufpreis in €/m ²	% vom örtlichen Bodenrichtwert	% Spanne vom Bodenrichtwert
< 20 €/m ²	49	2,50	28	3 - 76
>= 20 €/m ²	16	6,40	27	4 - 61

Tabelle 6: werdendes Wohnbauland [AKS]

Werdendes Gewerbebauland

	Anzahl	Ø Kaufpreis in €/m ²	% vom örtlichen Bodenrichtwert	% Spanne vom Bodenrichtwert
gesamter Landkreis	12	3,60	45	6 - 200

Tabelle 7: werdendes Gewerbebauland [AKS]

5.6 Sonstiges Bauland

Im Jahr 2015 wurden 7 Kaufverträge mit einem Flächenumsatz von 1,7 ha und einem Geldumsatz von ca. 100.000 € registriert. Diese Kaufverträge betrafen Garagen- und Wochenendgrundstücke, Betriebsgrundstücke der Land- und Forstwirtschaft und Grundstücke für soziale Einrichtungen. Der durchschnittliche Kaufpreis betrug 10 €/m² bei einer mittleren Fläche von 1.900 m².

5.7 Erbbaurechte

Im Berichtszeitraum wurde ein Kauffall für Wohnzwecke registriert.

5.8 Sonderauswertungen

5.8.1 Unselbständige Grundstücksteilflächen

Der Erwerb von unselbständigen Grundstücksteilflächen dient der Arrondierung eines unmittelbar angrenzenden Grundstücks. Durch den Kauf wird die bauliche Ausnutzung des Grundstücks erhöht, eine bestehende Überbauung beseitigt, ein ungünstiger Grenzverlauf verbessert oder bereits vorhandene Infrastruktur (Wege, Leitungen, Erschließung usw.) besser genutzt. Ausgewertet wurden Flächen mit einer Größe unter 200 m², die nicht selbständig bebaubar sind.

Unselbständige Grundstücksteilflächen gehören zu einem Teilmarkt mit eingeschränktem Käuferkreis. Die Tabelle bezieht sich auf Kauffälle aus den Jahren 2014 und 2015.

Bodenrichtwertniveau	Anzahl	Fläche in m ²		% vom örtlichen Bodenrichtwert	
		Spanne	Mittel	Spanne	Mittel
< 20 €/m ²	34	6 - 186	96	8 – 140	74
>= 20 €/m ²	13	22 - 179	122	21 – 160	79

Tabelle 8: unselbständige Grundstücksteilflächen [AKS]

5.8.2 Grundstücke mit abrisswürdiger Bausubstanz

Durch die anhaltend negative demografische Entwicklung erhöht sich die Anzahl leer stehender 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.]

Gemäß § 16 (3) ImmoWertV ist der Bodenwert um die Freilegungskosten zu vermindern, soweit sie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr berücksichtigt werden. Durch die geringen Bodenwerte in der Region übersteigen die Abbruchkosten derartiger Objekte oft den Bodenwert. Am Prignitzer Markt zeigt sich, 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 Grundstücke mit abrissswürdiger Bausubstanz aus den Jahren 2012 bis 2015. Übliche Nebengebäude sind enthalten. Dabei wurde der Gesamtkaufpreis durch den unbelasteten Bodenwert dividiert.

Bodenrichtwertniveau	Anzahl der auswertbaren Verträge	% vom örtlichen Bodenrichtwert
< 20 €/m ²	105	110
>= 20 €/m ²	64	153

Tabelle 9: Grundstücke mit abrissswürdiger Bausubstanz [AKS]

6. Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

6.1 Allgemeines

Bei den land- und forstwirtschaftlichen Flächen sind im Berichtszeitraum 461 Verträge geschlossen worden. Gegenüber dem Vorjahr stieg die Anzahl der Kauffälle um 1,8 %. Der Geldumsatz beträgt 37,4 Mio. €. Daraus ergibt sich ein gleichbleibender Anstieg in Höhe von 39,0 %. Der Flächenumsatz stieg um 10,3 % mit einer Gesamtfläche von 3.250 ha.

Zukünftig werden 50 von den 461 Verträgen nicht mehr für die Land- und Forstwirtschaft genutzt. Dabei handelt es sich vorwiegend um Flächen, die im Zusammenhang mit dem Straßenneubau und -ausbau sowie für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen veräußert wurden. Der Straßenneubau- und Ausbau beinhaltet den Radwegebau (B 5, B 103, B 107 und B 195), die Ortsumgehung Pritzwalk B 103/L 15, den Neubau der BAB 14 und der B 189 bei Groß Pankow-Kuhbier sowie den Ausbau von Kreisstraßen.

In der nachfolgenden Grafik wird die Entwicklung der Umsatzarten (Anzahl, Fläche, Geld) deutlich. Den Bezugsrahmen stellen die Umsätze im Jahr 2010 dar. Diese betragen 2010: Anzahl 497, Flächenumsatz: 3.507 ha, Geldumsatz 16,3 Mio. €.

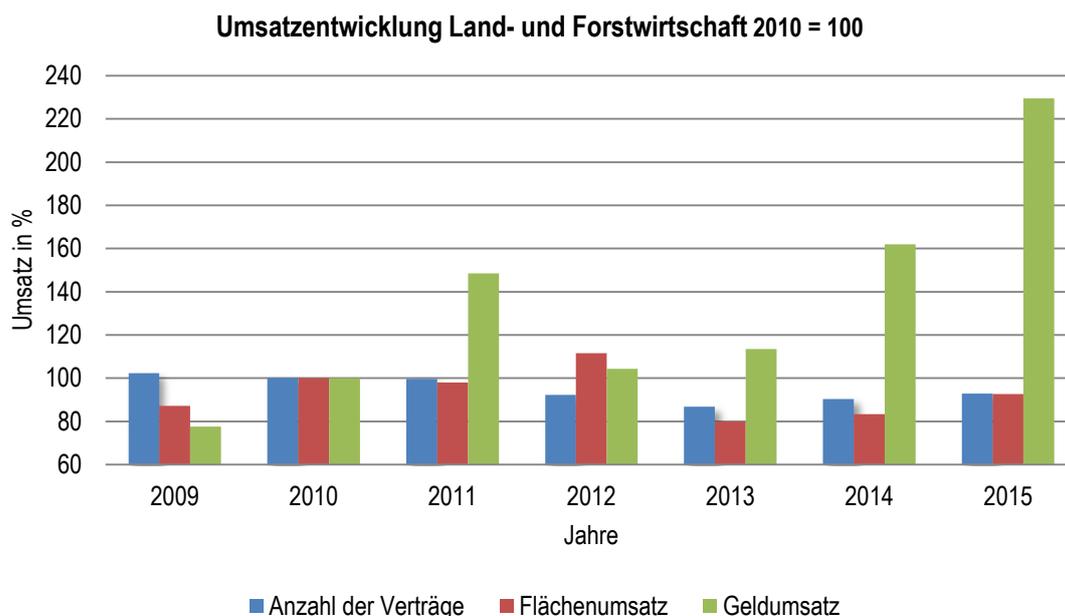


Abbildung 17: Umsatzentwicklung Land- und Forstwirtschaft [AKS]

Regionale Verteilung

Amt / Gemeinde	Anzahl der Kaufverträge	Fläche in ha	Geld in Mio. €
Amt Bad Wilsnack / Weisen	38	205,0	1,1
Gemeinde Groß Pankow (Prignitz)	63	443,5	5,2
Gemeinde Gumtow	44	242,7	1,3
Gemeinde Karstädt	49	131,8	1,1
Amt Lenzen-Elbtalaue	54	245,9	2,1
Amt Meyenburg	44	571,4	7,7
Gemeinde Plattenburg	48	155,0	2,1
Amt Putlitz-Berge	47	908,1	11,5
Stadt Perleberg	17	85,0	1,2
Stadt Pritzwalk	44	242,8	3,8
Stadt Wittenberge	13	21,9	0,1

Tabelle 10: Regionale Verteilung der Kauffälle [AKS]

429 Kaufverträge wurden im Berichtszeitraum erfasst. 21 Grundstücke wechselten durch Tausch den Eigentümer sowie 4 Grundstücke durch sonstige Anlässe (Flurbereinigung) und 7 durch Zwangsversteigerungen.

Anzahl der Verträge nach Nutzungsarten

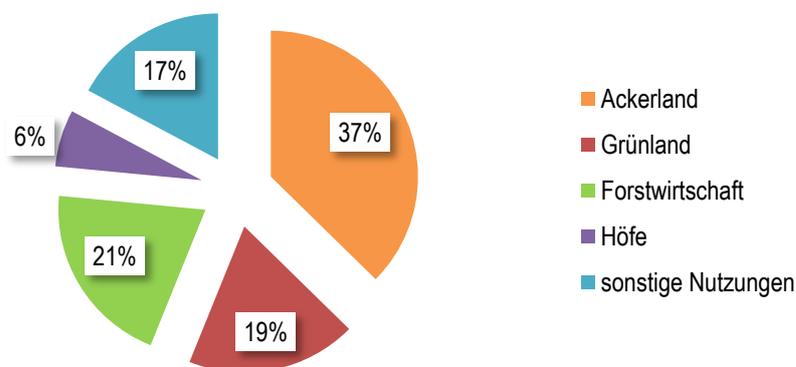


Abbildung 18: Anzahl der Verträge nach Nutzungsarten [AKS]

30,0 % aller Käufe von landwirtschaftlichen Flächen wurden von nicht Ortsansässigen getätigt. Der Flächenanteil lag hierbei mit 1.866 ha (2014: 1.231 ha) bei 57,4 % (2014: 43 %). Nicht Ortsansässige zahlten 24 Mio. € (2014: 10 Mio. €), was einem Anteil am gesamten Geldumsatz von 63,9 % (2014: 37,0 %) entspricht.

Nach der Anzahl der Verträge ergibt sich folgende prozentuale Beteiligung am land- und forstwirtschaftlichen Grundstücksmarkt.



Abbildung 19: Veräußerer und Erwerber [AKS]

In dem nachstehenden Diagramm wird die Verteilung der land- und forstwirtschaftlichen Kaufverträge in den letzten beiden Jahren differenziert nach Gesamtkaufpreisen dargestellt.

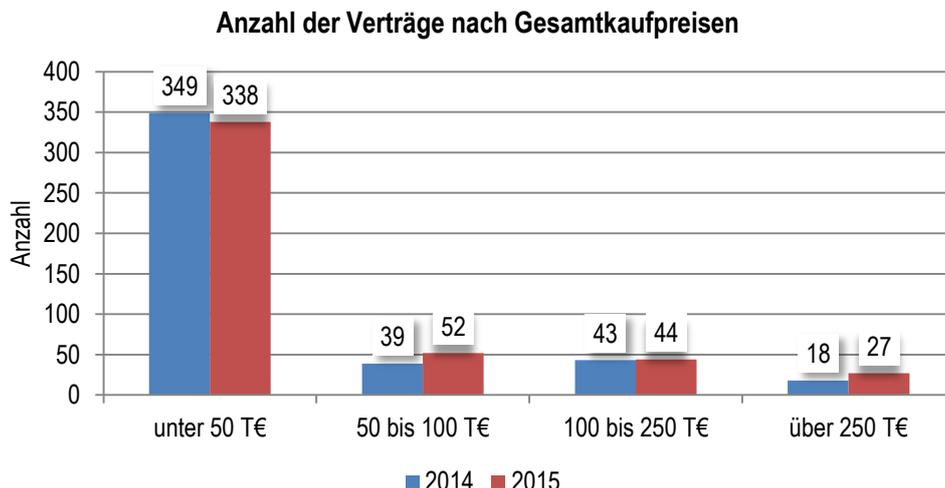


Abbildung 20: Anzahl der Verträge nach Gesamtkaufpreisen [AKS]

6.2 Landwirtschaftliche Flächen

6.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Bei den landwirtschaftlichen Flächen ist seit 2007 ein kontinuierlicher Preisanstieg zu verzeichnen. Die durchschnittlichen im Landkreis gezahlten Kaufpreise aus dem Jahr 2015 sind in der nachstehenden Tabelle aufgeführt.

Nutzungsart	Anzahl der auswertbaren Verträge	Ø Bodenwertzahl	Kaufpreis in €/m ²		
			Mittel	Minimum	Maximum
Ackerland	84	31	1,15	0,31	2,50
Grünland	45	36	0,81	0,21	1,62

Tabelle 11: Landwirtschaftliche Verkäufe nach Nutzungsarten [AKS]

Gegliedert nach der Bodenqualität ergibt sich folgende Übersicht.

Ackerland

Ø Ackerzahl	Anzahl der auswertbaren Verträge	Kaufpreis in €/m ²		
		Mittel	Minimum	Maximum
bis 30	38	1,03	0,31	1,92
31 bis 40	35	1,25	0,33	2,50
41 bis 50	9	1,25	0,88	1,88
51 bis 60	2	-	-	-

Tabelle 12: Landwirtschaftliche Verkäufe nach Ackerzahl [AKS]

Grünland

Ø Grünlandzahl	Anzahl der auswertbaren Verträge	Kaufpreis in €/m ²		
		Mittel	Minimum	Maximum
bis 30	6	0,62	0,27	1,01
31 bis 40	31	0,83	0,21	1,62
41 bis 50	8	0,90	0,52	1,52

Tabelle 13: Landwirtschaftliche Verkäufe nach Grünlandzahl [AKS]

Die bisherige Zonierung der landwirtschaftlichen Bodenrichtwerte wurde beibehalten. Um die Stichprobe zu vergrößern gingen in die Untersuchungen zur Bodenrichtwertermittlung alle Verkäufe von reinen Acker- und Grünlandflächen ab einer Flächengröße von 0,5 ha aus den Jahren 2014 und 2015 ein. Kaufverträge mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen sowie von Flächen in unmittelbarer Ortsnähe oder für außerlandwirtschaftliche Nutzungen blieben unberücksichtigt.

Lage	Ackerland €/m ²	Grünland €/m ²
Amt Bad Wilsnack / Weisen, Stadt Wittenberge, Gemeinde Plattenburg	0,76	0,69
Gemeinde Groß Pankow (Prignitz), Gemeinde Gültitz-Reetz, Gemeinde Pirow, Gemeinde Berge, Stadt Pritzwalk	1,30	0,94
Gemeinde Gumtow	1,10	0,88
Gemeinde Karstädt, Stadt Perleberg	1,20	0,66
Amt Lenzen-Elbtalaue	0,91	0,87
Amt Meyenburg, Stadt Putlitz, Gemeinde Triglitz	1,40	0,98

Tabelle 14: Landwirtschaftliche Bodenrichtwerte [AKS]

6.2.2 Bodenpreisindexreihen

Der nachfolgende Indexreihen-Auszug für Acker- und Grünland zeigt die durchschnittliche Preisentwicklung im Landkreis. Daten früherer Jahre können in der Geschäftsstelle erfragt werden. Die Reihen sind aus selbständigen Acker- und Grünlandverkäufen ab 0,5 ha aus dem Zeitraum 1994 bis 2015 mit dem Basisjahr 2010 = 100 ermittelt worden.

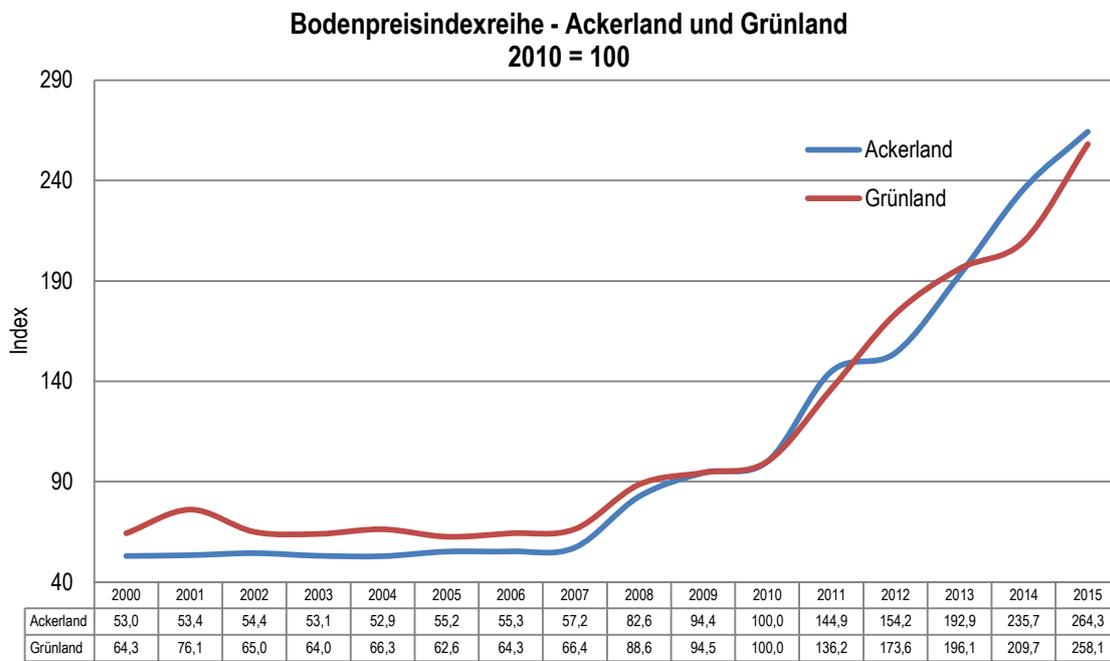


Abbildung 21: Bodenpreisindexreihe – Ackerland und Grünland [AKS]

6.2.3 Umrechnungskoeffizienten

Die Abhängigkeiten der Kaufpreise von der Bodenqualität sowie der Flächengröße wurden mit Hilfe der Regressionsanalyse untersucht. In die Analyse wurden die auswertbaren 158 Ackerland-Kauffälle und 83 Grünland-Kauffälle aus den Jahren 2014 und 2015 einbezogen.

Eine statistisch gesicherte Abhängigkeit des Kaufpreises von der Bodenqualität konnte durch die Untersuchungen auch für diesen Berichtszeitraum nicht nachgewiesen werden, bestätigen aber den Trend, dass für gute Ackerböden tendenziell höhere Preise gezahlt werden. Die nachfolgende Abbildung zeigt die beiden Stichproben als Punkt-Diagramm. Jeder Punkt stellt einen Kauffall dar. Sie können sich überlagern. Auf der x-Achse ist Kaufpreis in €/m² und auf der y-Achse die mittlere Ackerzahl bzw. Grünlandzahl dargestellt.

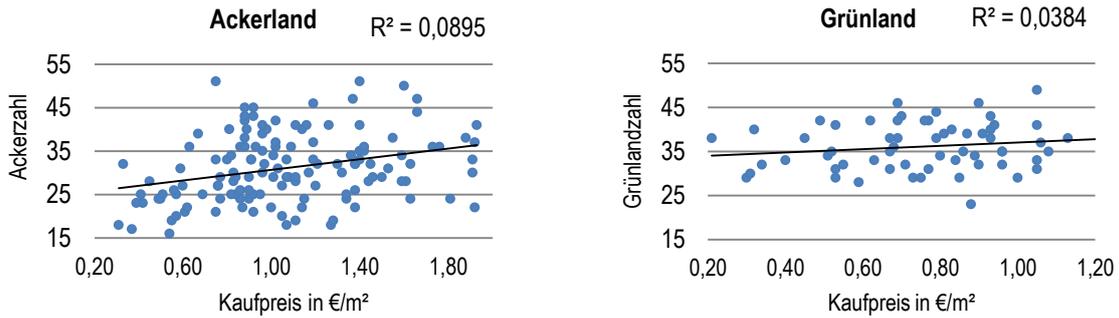


Abbildung 22: Verhältnis Kaufpreis zur Bodenqualität [AKS]

Die Analysen der Flächenabhängigkeit bringen ähnliche Ergebnisse. Insgesamt ist eine statistisch gesicherte Abhängigkeit des Kaufpreises von der Fläche nicht nachweisbar. Es ist jedoch die Tendenz erkennbar, dass große Fläche zu höheren Preisen gehandelt wurden. In den nachfolgenden Punkt-Diagrammen ist auf der x-Achse der Kaufpreis in €/m² und auf der y-Achse die Fläche in ha dargestellt.

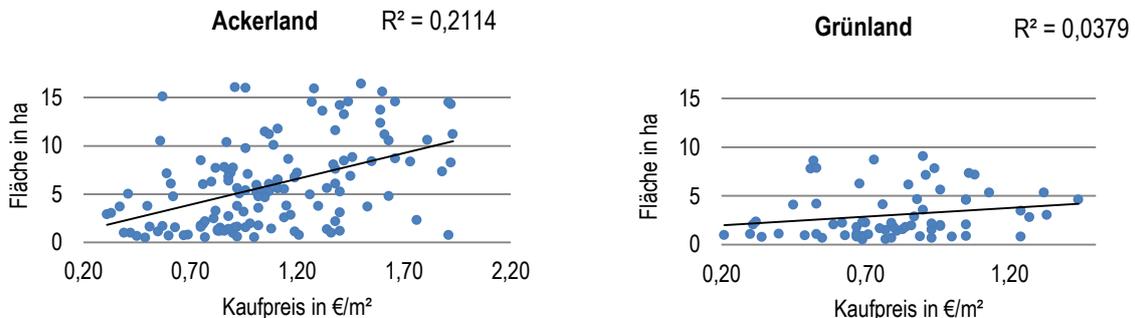


Abbildung 23: Verhältnis Kaufpreis zur Flächengröße [AKS]

Für Acker- und Grünlandflächen können daher im Jahr 2015 erneut keine Umrechnungsfaktoren abgeleitet werden. Der Gutachterausschuss wird den landwirtschaftlichen Grundstücksmarkt weiter beobachten. 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 erfasst. Der entfernteste Punkt der Flurstücke liegt nicht weiter als ca. 500 m vom Ortsrand weg. In die untenstehende Auswertung wurden Verkäufe aus den Jahren 2012 bis 2015 einbezogen.

	Anzahl	Kaufpreis in €/m ²			% vom Bodenrichtwert
		Durchschnitt	Minimum	Maximum	
Ackerland	34	0,98	0,14	2,02	133
Grünland	24	0,76	0,30	1,51	126

Tabelle 15: Ortsnahes Acker- bzw. Grünland [AKS]

6.3 Forstwirtschaftliche Flächen

Die Prignitz hat insgesamt 48.705 ha Waldfläche, 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]

Forststrukturmäßig gehört die Prignitz mit den Oberförstereien Bad Wilsnack und Gadow zum Landesbetrieb Forst Brandenburg. Die Forstbehörden haben unter anderem die Aufgabe, Waldbesitzer durch Rat und Anleitung bei der Bewirtschaftung des Waldes und bei der Erfüllung der ihnen nach dem Waldgesetz obliegenden Pflichten zu unterstützen.

Der in den Jahren 2006/ 2007 begonnene kontinuierliche Anstieg der forstwirtschaftlichen Kaufpreise setzt sich weiter fort. Die folgende Tabelle zeigt die Kaufpreise inklusive Aufwuchs.

Jahr	Anzahl	Kaufpreis in €/m ²		
		Durchschnitt	Minimum	Maximum
2012	82	0,33	0,04	0,89
2013	52	0,43	0,06	1,14
2014	55	0,46	0,09	0,80
2015	68	0,52	0,15	1,08

Tabelle 16: Kaufpreise Wald [AKS]

Kaufpreisentwicklung

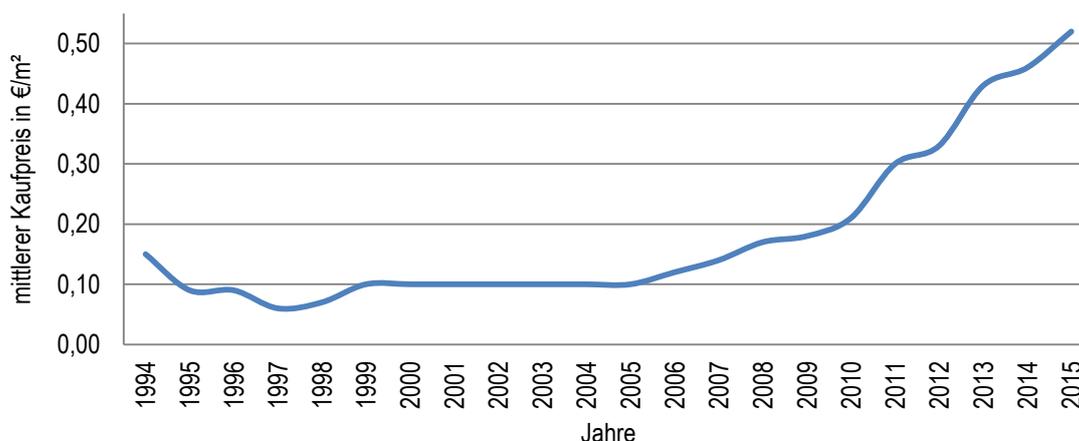


Abbildung 24: Kaufpreisentwicklung Wald [AKS]

Der Gutachterausschuss analysiert die Kaufverträge von Waldflächen nach Art und Alter des Bestandes in Zusammenarbeit mit dem Landesbetrieb Forst, Serviceeinheit Kyritz. Zusätzlich wurde damit begonnen, die Käufer um nähere Informationen zum Bestand und zum Bodenwertanteil zu bitten. Die Übersicht zeigt die Ergebnisse der Kaufpreisauswertung der Jahre 2012 bis 2015.

Grundstücksart	Alter des Bestandes in Jahren	Ø Kaufpreis in €/m ²	Anzahl
Grundstück für Forstwirtschaft			
	keine Aussage	0,41	119
Waldgrundstück mit Laubholzbestand			
	< 40		1
	40 bis 79	0,50	15
	>= 80	0,44	12
Waldgrundstück mit Nadelholzbestand			
	< 40	0,33	18
	40 bis 79	0,52	42
	>= 80	0,47	39
Waldgrundstück mit Mischwald			
	< 40	0,41	5
	40 bis 79	0,58	11
	>= 80	0,39	9
ohne Bestand	---	---	1
kein Nutzwald (Wildwuchs)	---	0,30	6

Tabelle 17: Kaufpreise nach Alter des Bestandes [AKS]

Seit 2012 sind 24 Kauffälle (9 %) über Waldflächen mit getrennter Ausweisung der Werte für Boden und Bestand bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eingegangen. Zum Teil wurde der Anteil des Bodenwertes nachträglich bei den Käufern erfragt. Anhand dieser auswertbaren Kauffälle wurde ein durchschnittlicher Bodenwertanteil von 58 % ermittelt.

Eine Abhängigkeit der Kaufpreise forstwirtschaftlicher Flächen von der Flächengröße kann für den Prignitzer Markt zurzeit nicht bestätigt werden. Die Anzahl der Kauffälle über 5 ha liegt deutlich unter der Anzahl in anderen Größengruppen. Das untenstehende Diagramm zeigt Verkäufe der letzten beiden Jahre.

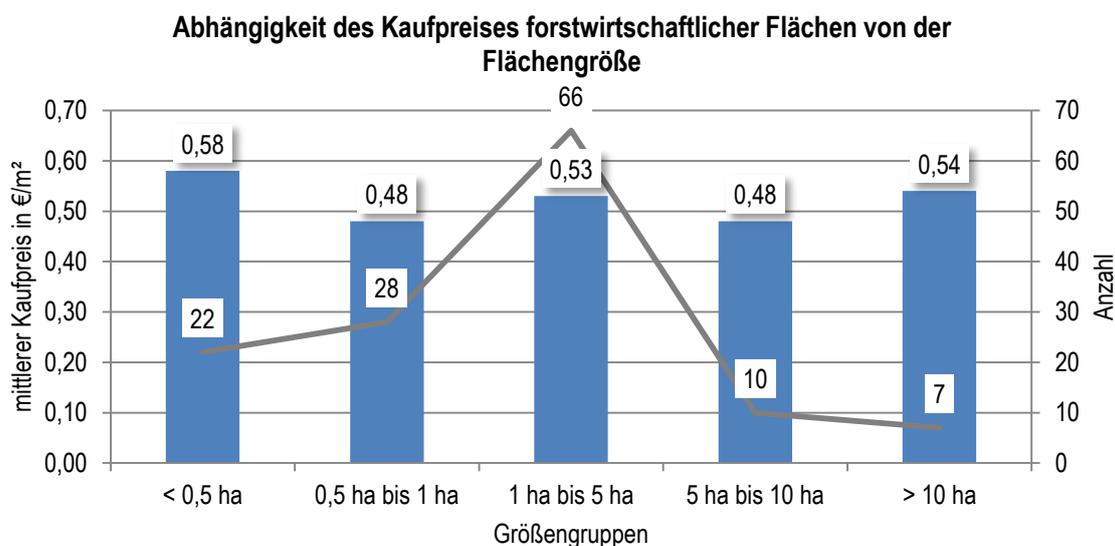


Abbildung 25: Abhängigkeit der Kaufpreise forstwirtschaftlicher Flächen von der Flächengröße [AKS]

6.4 Landwirtschaftliche Betriebe

Landwirtschaftliche Betriebe (Höfe) mit und ohne Wohn- und Betriebsgebäuden wurden 29-mal veräußert. Es handelt sich um Kauffälle mit mehr als 1 ha Grundstücksfläche. Überwiegend wertbestimmend ist hier die landwirtschaftliche Fläche, nicht das bebaute Grundstück. Die Ausweisung des Kaufpreises für den Boden- und den Gebäudewert ist nicht möglich, dementsprechend kann bei dem Kaufpreis in €/m² auch der Gebäudebestand enthalten sein.

Anzahl	Fläche in ha		Kaufpreis in €/m ²		
	Minimum	Maximum	Minimum	Maximum	im Mittel
29	0,97	124,06	0,35	14,75	3,40

Tabelle 18: Landwirtschaftliche Betriebe (Höfe) [AKS]

6.5 Unland, Ödland

Diese unbebauten Flächen sind nicht für die forst- oder landwirtschaftliche Nutzung geeignet. Sie wurden überwiegend im Zusammenhang mit anderen landwirtschaftlichen Flächen veräußert. Es sind Flächen ohne nennenswerten Bewuchs, die nicht geordnet genutzt werden können. Sie werfen keinen Ertrag ab. In die Auswertung dieser Grundstücksart sind die eingegangenen Kaufverträge aus den Jahren 2014 und 2015 einbezogen worden.

Anzahl	Fläche in ha		Kaufpreis in €/m ²		
	Minimum	Maximum	Minimum	Maximum	im Mittel
24	0,03	12,01	0,02	0,92	0,33

Tabelle 19: Unland [AKS]

7. Sonstige unbebaute Grundstücke

7.1 Flächen für die Erzeugung erneuerbarer Energien

7.1.1 Windkraftanlagen

2014 sowie 2015 sind keine Kauffälle im Zusammenhang mit dem Bau von Windkraftanlagen in der Kaufpreissammlung erfasst worden. Im Zeitraum 2010 bis 2013 wurden insgesamt 23 Verträge mit einem Durchschnittspreis von 3,40 €/m² registriert. Die Kaufpreisspanne bewegte sich von 0,50 €/m² bis 7,40 €/m².

Eine Kaufpreisaufteilung in Standort-, Wege- und sonstige Flächen erfolgte nur in wenigen Kaufverträgen. Die nachfolgende Übersicht zeigt durchschnittliche Kaufpreise aus dem Auswertzeitraum 2010 bis 2013:

	Anzahl	Ø Kaufpreis in €/m ²	Ø Fläche in m ²
Standortflächen	3	7,05	700
Wegeflächen	3	4,00	5.300
Sonstige Flächen	3	1,00	26.400

Tabelle 20: Windkraftanlagen [AKS]

7.1.2 Solaranlagen

Ein Kaufvertrag ist in 2015 erfasst worden. Hier handelt es sich um einen Grundstückszukauf, so dass dieser Geschäftsfall nicht zur Auswertung herangezogen werden kann. Auch in den beiden Jahren zuvor sind keine Flächen für den Bau von Solaranlagen verkauft worden. Somit berücksichtigt die nachfolgende Tabelle die Verträge von 2010 bis 2012.

Anzahl	Kaufpreis in €/m ²		
	Durchschnitt	Minimum	Maximum
10	3,80	1,00	9,00

Tabelle 21: Solaranlagen [AKS]

7.1.3 Biogasanlagen

In Verbindung mit dem Bau von Biogasanlagen sind im Berichtsjahr keine Kaufverträge geschlossen worden. Im vorangegangenen Jahr waren lediglich zwei Kauffälle zu verzeichnen. Wegen der geringen Kaufanzahl sind für die Auswertung die abgeschlossenen Kaufverträge aus den Jahren 2011 bis 2014 herangezogen worden.

Jahre	Anzahl	Kaufpreis in €/m ²		
		Durchschnitt	Minimum	Maximum
2011 - 2014	14	7,60	0,50	17,90

Tabelle 22: Biogasanlagen [AKS]

7.1.4 Flächen für Deichbau und -sanierung

Für den Deichbau und die Deichsanierung nach dem Hochwasser der Elbe und der Stepenitz sind in diesem Jahr 3 Kauffälle bei Breese und Wittenberge abgeschlossen worden. Der mittlere Kaufpreis beträgt 2,05 €/m².

Jahre	Anzahl	Kaufpreis in €/m ²		
		Durchschnitt	Minimum	Maximum
2015	3	2,05	0,70	4,20
2012 - 2015	22	1,45	0,65	4,20

Tabelle 23: Flächen für Deichbau- und -sanierung [AKS]

7.1.5 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 diese Flächen zum Abbau von Kies oder Sand erworben worden. 2015 wurde nur ein Verkaufsfall bei den Abbauflächen registriert. Rückblickend bis einschließlich 2012 waren es insgesamt 8 Kauffälle – bergfrei. Von diesen auswertbaren Verträgen wurde ein Durchschnittswert von 0,56 €/m² und einer Kaufpreisspanne von 0,15 €/m² bis 1,80 €/m² ermittelt.

Im Hinblick auf das genannte Urteil vom BGH sind die gezahlten Kaufpreise teilweise auf ungewöhnliche persönliche Umstände zurückzuführen, insofern unterblieben weitere Auswertungen.

7.1.6 Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Ausgleichsflächen befinden sich innerhalb eines B-Plan Gebietes, diese Flächen werden künftig für Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs bereitgestellt. Die Ersatzflächen hingegen liegen außerhalb eines B-Plan Gebietes. Diese Flächen dienen künftig Maßnahmen zum ökologischen Ausgleich eines Eingriffs (z. B. für ein Gewerbegebiet, den Abbau von Bodenschätzen, für Straßenbaumaßnahmen).

2015 sind 3 Verkäufe für diese Ausgleichs- und Ersatzflächen getätigt worden. Der Durchschnittswert beträgt 0,80 €/m² bei einer Kaufpreisspanne von 0,45 €/m² bis 1,00 €/m².

Jahre	Anzahl	Kaufpreis in €/m ²		
		Durchschnitt	Minimum	Maximum
2012 bis 2015	30	0,80	0,15	2,90

Tabelle 24: Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen [AKS]

Es handelt sich dabei um ehemals landwirtschaftlich genutzte Flächen, für die in den vorliegenden Fällen durchschnittlich 135 % des örtlichen landwirtschaftlichen Bodenrichtwertes gezahlt wurden.

7.1.7 Zukünftige Verkehrsflächen

Hier handelt es sich um zukünftig öffentlich genutzte Flächen, wie beispielsweise Straßen und Wege. Der durchschnittliche Kaufpreis künftiger Verkehrsflächen orientiert sich an den jeweiligen örtlichen Bodenrichtwerten. Bei den Flächen im Außenbereich bezieht sich die Angabe auf den landwirtschaftlichen Bodenrichtwert der angrenzenden Flächen.

Lage	Anzahl	Ø vom örtlichen Bodenrichtwert in %
Ortslage	7	100
Außenbereich	47	120

Tabelle 25: Zukünftige Verkehrsflächen [AKS]

Bei Verkäufen von Flächen nach dem Verkehrsflächenbereinigungsgesetz oder dem Flurbereinigungsgesetz unterliegen die Kaufpreise nicht dem freien Marktgeschehen, sondern ergeben sich aus besonderen rechtlichen Bestimmungen. Diese Erwerbsvorgänge sind in der oben stehenden Auswertung nicht enthalten.

7.1.8 Hausgärten

Diese Auswertung erfolgt über einen Zeitraum von zwei Jahren in Abhängigkeit der jeweiligen Bodenrichtwerte für baureifes Land.

Städtische Lage		Ländliche Lage	
Anzahl	% vom örtlichen Bodenrichtwert	Anzahl	% vom örtlichen Bodenrichtwert
15	30	42	35

Tabelle 26: Hausgärten [AKS]

7.1.9 Klein- und Eigentumsgärten

56 Gärten dieser Art wurden im Berichtsjahr 2015 veräußert. Kaufverträge mit Baulichkeiten (Lauben und Gartenhäusern) sind bei der Auswertung nicht berücksichtigt worden. Die Datenerhebung erfolgte nach den Kauffällen aus 2014 und 2015.

Lage	Anzahl	Ø Kaufpreis in €/m ²
Städte	44	1,10
Kleinstädte	22	0,90
Dörfer	9	0,80

Tabelle 27: Klein- und Eigentumsgärten [AKS]

7.1.10 Wasserflächen

21 private Gräben und ein Teich sind 2015 verkauft worden. Die nachfolgende Tabelle veranschaulicht die Auswertung der Vertragsvorgänge aus den Jahren 2012 bis 2015.

	Anzahl	Kaufpreis in €/m ²		
		Durchschnitt	Minimum	Maximum
Gräben	58	0,40	0,05	1,95
Teiche	9	0,65	0,10	2,60

Tabelle 28: Wasserflächen [AKS]

7.1.11 Private Wege

Veräußert wurden 6 Wege in Ortslagen sowie 16 in den Außenbereichen. Durchschnittlich zahlten die Erwerber im Jahr 2015 in den Ortslagen 3,10 €/m² und im Außenbereich 0,90 €/m². Die Feldwege im Außenbereich wurden im Zusammenhang mit land- und forstwirtschaftlichen Flächen verkauft. In der nachstehenden Übersicht werden die Verkäufe des Zeitraums 2012 bis 2015 dargestellt.

Lage	Anzahl	Kaufpreis in €/m ²		
		Durchschnitt	Minimum	Maximum
Ortslage	12	2,90	0,60	5,25
Außenbereich	49	0,70	0,10	2,10

Tabelle 29: Private Wege [AKS]

7.1.12 Lagerplätze

Die gehandelten Lagerplätze werden sowohl landwirtschaftlich als auch gewerblich genutzt. Im Berichtsjahr wurden 4 Lagerplätze für durchschnittliche 1,35 €/m² verkauft. Die nachstehende Übersicht stellt die Verkäufe des Zeitraums 2012 bis 2015 dar.

Anzahl	Kaufpreis in €/m ²		
	Durchschnitt	Minimum	Maximum
10	2,65	0,15	6,80

Tabelle 30: Lagerplätze [AKS]

8. Bebaute Grundstücke

8.1 Allgemeines

37,4 % aller Kaufverträge sind bei den bebauten Grundstücken zu verzeichnen. Der Anteil am Geldumsatz beträgt 50,3 %. Infolgedessen wird dieser Teilmarkt in Hinsicht auf das Marktgeschehen als sehr wichtig angesehen.

Für den Landkreis Prignitz wird im Jahr 2013 ein Bestand von 23.964 Wohngebäuden ausgewiesen [Amt für Statistik Berlin-Brandenburg]. Insgesamt 509 bebaute Grundstücke wechselten 2015 den Eigentümer. Das entspricht einer Steigerung um 1,4 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Mit einem Flächenumsatz von 155,7 ha ist ebenfalls ein Anstieg von 8,1 % zu verzeichnen. Lediglich der Geldumsatz verringerte sich um 12,5 % auf 42,6 Mio. €.

Bei diesen Kauffällen stammen 61,8 % der Erwerber und 64,6 % der Veräußerer aus dem Landkreis Prignitz. Die veräußerten bebauten Grundstücke verteilen sich auf folgende Gebäudearten:

- 214 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser
- 122 Reihenhäuser und Doppelhaushälften
- 52 sonstige Gebäude
- 42 Bauernhäuser
- 41 Mehrfamilienhäuser
- 33 Wohn- und Geschäftshäuser und Bürogebäude
- 5 Wochenendhäuser.

Die prozentuale Entwicklung der drei Umsatzarten (Anzahl, Fläche, Geld) wird durch die nachfolgende Grafik deutlich. Dabei wurden die Umsätze des Jahres 2010 = 100 gesetzt. Diese betragen 2010: Anzahl 495, Fläche: 163,1 ha, Geldumsatz 37,6 Mio. €.

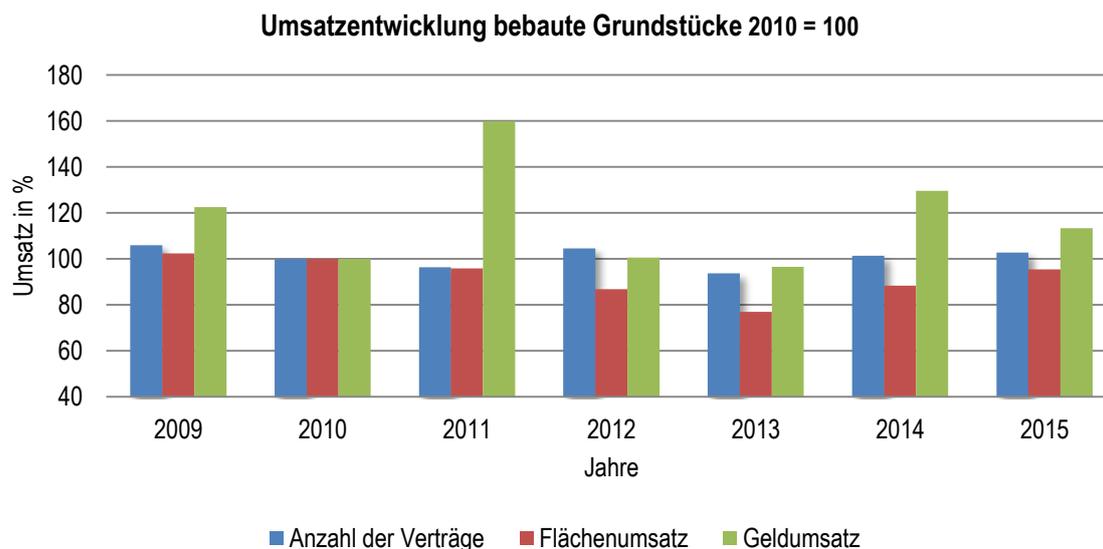


Abbildung 26: Umsatzentwicklung bebaute Grundstücke [AKS]

Geordnet nach Ämtern und Gemeinden im Landkreis Prignitz ergibt sich für die Umsatzzahlen des Jahres 2015 die nachfolgende Übersicht.

Amt / Gemeinde	Anzahl der Kaufverträge	Fläche in ha	Geldumsatz in Mio. €
Amt Bad Wilsnack / Weisen	49	10,6	3,50
Gemeinde Groß Pankow (Prignitz)	28	9,6	1,20
Gemeinde Gumtow	35	9,7	2,10
Gemeinde Karstädt	34	12,1	1,50
Amt Lenzen-Elbtaube	30	6,3	1,80
Amt Meyenburg	34	12,8	2,30
Gemeinde Plattenburg	39	19,1	3,20
Amt Putlitz-Berge	44	27,0	2,70
Stadt Perleberg	80	16,7	9,60
Stadt Pritzwalk	62	18,0	4,70
Stadt Wittenberge	74	13,8	10,00

Tabelle 31: Regionale Verteilung der Kauffälle [AKS]

Eine Übersicht zu den Verkäufen bebauter Grundstücke nach der Art des Erwerbes für die wichtigsten Gebäudearten im Berichtsjahr 2015 präsentiert die nachkommende Zusammenstellung.

Anlass	Gesamt	freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften	Mehrfamilienhäuser	Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude	übrige bebaute Objekte
Kauf	477	317	39	30	91
Zwangsversteigerung	29	19	2	3	5
Tausch	3	0	0	0	3

Tabelle 32: Art des Erwerbs [AKS]

Die Verteilung hinsichtlich des Gesamtkaufpreises bei den Kaufverträgen über bebaute Grundstücke im Berichtsjahr 2015 und dem Jahr zuvor weist das nachstehende Diagramm aus.

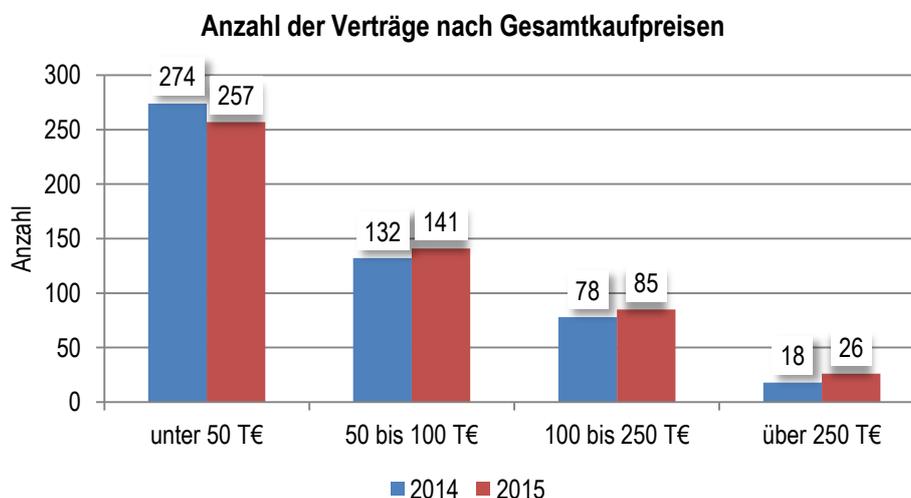


Abbildung 27: Anzahl der Verträge nach Gesamtkaufpreisen [AKS]

8.2 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

8.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Gegenüber dem Vorjahr sind diese Verkäufe mit einer Anzahl von 214 um 24,0 % gestiegen. Die dabei gehandelte Fläche stieg auf 54 ha (+ 45,3 %) und der Geldumsatz erhöhte sich auf 12,9 Mio. € (+ 12,6 %).

Eine Übersicht zur Entwicklung der Gesamtkaufpreise von selbständigen, mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern bebauten Grundstücken gibt folgende Tabelle.

Jahr	Anzahl	Gesamtkaufpreis in €		
		Durchschnitt	Minimum	Maximum
2012	107	71.000	15.000	265.000
2013	85	85.000	16.000	200.000
2014	97	85.000	15.000	276.000
2015	99	83.000	15.000	300.000

Tabelle 33: Gesamtkaufpreise freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser [AKS]

Die durchschnittlichen Wohnflächenpreise von selbständigen, mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern bebauten Grundstücken werden in der nun aufgeführten Tabelle ausgewiesen. Unberücksichtigt blieben das Baujahr und der bauliche Zustand der Gebäude.

Jahr	mittlere Wohnfläche in m ²	mittlerer Wohnflächenpreis in €/m ²
2012	117	589
2013	117	705
2014	122	682
2015	122	683

Tabelle 34: Mittlere Wohnflächenpreise freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser [AKS]

Die Auswertung der Verträge bewohnbarer Ein- und Zweifamilienhäuser mit einem Kaufpreis von über 20.000 € aus den Jahren 2012 bis 2015 wurde nach Baualtersklasse und Bodenrichtwertniveau weiter differenziert. Kauffälle mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen, übergroßen Grundstücken, mit individuell gestalteten Gebäuden und Grundstücke im Außenbereich wurden nicht berücksichtigt.

Baualtersklasse < 1949					
BRW in €/m ²	Anzahl	Ø Fläche in m ²	Ø Kaufpreis in €	Ø Wohnfläche in m ²	Ø Kaufpreis je Wohnfläche in €/m ²
			von - bis	von - bis	von - bis
< 10	85	1.691	51.000	116	452
			20.000 - 125.000	50 - 181	167 - 1.016
10 bis 19	50	1.456	62.000	123	516
			20.000 - 180.000	65 - 200	138 - 1.125
20 bis 29	24	893	80.000	135	596
			20.000 - 240.000	75 - 250	222 - 1.000
≥ 30	14	890	90.000	132	660
			37.000 - 218.000	64 - 224	253 - 1.136

Tabelle 35: Wohnflächenpreise EFH / ZFH < 1949 [AKS]

Baualtersklasse 1949 - 1990					
BRW in €/m ²	Anzahl	Ø Fläche in m ²	Ø Kaufpreis in €	Ø Wohnfläche in m ²	Ø Kaufpreis je Wohnfläche in €/m ²
			von - bis	von - bis	von - bis
< 10	35	1.404	56.000	106	552
			20.000 - 115.000	60 - 160	172 - 1.180
10 bis 19	40	1.101	76.000	113	679
			25.000 - 146.000	60 - 170	250 - 1.123
20 bis 29	16	898	92.000	115	783
			20.000 - 169.000	70 - 150	171 - 1.217
≥ 30	15	1.204	113.000	113	992
			28.000 - 199.000	85 - 145	283 - 1.481

Tabelle 36: Wohnflächenpreise EFH / ZFH 1949 - 1990 [AKS]

Baualtersklasse 1991 - 2011					
BRW in €/m ²	Anzahl	Ø Fläche in m ²	Ø Kaufpreis in €	Ø Wohnfläche in m ²	Ø Kaufpreis je Wohnfläche in €/m ²
			von - bis	von - bis	von - bis
< 10	18	1.359	119.000	124	953
			60.000 - 268.000	98 - 175	514 - 1.507
10 bis 19	26	679	100.000	108	909
			60.000 - 165.000	73 - 170	632 - 1.324
20 bis 29	19	732	133.000	124	1.080
			83.000 - 165.000	95 - 150	638 - 1.495
≥ 30	15	946	167.000	134	1.209
			105.000 - 300.000	106 - 200	780 - 1.532

Tabelle 37: Wohnflächenpreise EFH / ZFH 1991 - 2011 [AKS]

Freistehende Ein- oder Zweifamilienhäuser mit jüngeren Baujahren wurden nicht gehandelt.

8.2.2 Sachwertfaktoren

Die Sachwertfaktoren werden für die Wertermittlung von bebauten Grundstücken benötigt. Sie sind nach § 193 (5) Baugesetzbuch (BauGB) als sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten definiert. Gemäß § 14 ImmoWertV sind sie für die Anpassung der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen an die jeweilige Lage auf dem regionalen Grundstücksmarkt nötig. Abgeleitet werden diese Faktoren aus der geführten Kaufpreissammlung, indem geeignete Kaufpreise zu errechneten Sachwerten ins Verhältnis gesetzt werden. Eine Innenbesichtigung der Objekte erfolgte nicht. Die Stichproben erhalten nur gebrauchte Immobilien, keine Neubauten.

Die in dem Modell zur Ableitung der Sachwertfaktoren verwendeten Parameter des Sachwertverfahrens sind zwingend auch bei der Verkehrswertermittlung nach dem Sachwertverfahren anzusetzen (-> „Im gleichen Modell bleiben“).

Sachwert - Schema § 21-23 ImmoWertV

Normalherstellungskosten / lineare Abschreibung / Bodenwert mit dem Zwischenergebnis vorläufiger Sachwert
Sachwertfaktor § 14 (2)
vorläufiger (marktangepasster) Sachwert
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) § 8 (3)
Sachwert

Tabelle 38: Sachwert-Schema [Arbeitskreis der GAA und OGA in der BRD]

Die Sachwertfaktoren wurden nach den Bestimmungen der Sachwertrichtlinie – SW-RL vom 05.09.2012 in Verbindung mit der Brandenburgischen Sachwertrichtlinie RL SW-BB) vom 31.03.2014 ermittelt. Sie sind nach folgendem Modell abgeleitet worden:

Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (gebrauchte Immobilien)	
Gebäudeart:	freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser
Berechnungsmodell:	Sachwertfaktor = (Kaufpreis ± boG) / vorläufiger Sachwert
	Modellansätze und -parameter
Normalherstellungskosten:	Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) - Anl. 1 der SW-RL
Gebäudebaujahrsklassen:	keine
Gebäudestandard:	Eingruppierung nach den Gebäudestandards der Anl. 2 der SW-RL
Baunebenkosten:	keine, in den NHK 2010 enthalten
Regionale Korrekturfaktoren:	keine (vergl. Nr. 5 Abs. 1 Satz 1 der SW-RL)
Bezugsmaßstab:	Brutto-Grundfläche nach SW-RL
Baupreisindex:	Indexreihen für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes 2010 - Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden
Gesamtnutzungsdauer (GND):	nach Anlage 3 der SW-RL
Restnutzungsdauer (RND):	RND = GND - Gebäudealter; ggf. modifizierte RND bei Modernisierungen (geschätzter Modernisierungsgrad) nach Anlage 4 SW-RL
Alterswertminderung:	linear
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG):	Bei Grundstücken mit boG wurde der Kaufpreis um den Werteeinfluss der boG bereinigt.
Wertansatz für bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen:	pauschaler Ansatz in Höhe von 4 % des Gebäudesachwertes für typische Außenanlagen
Wertansatz für Nebengebäude:	Garagen: pauschalierter Ansatz (6.000 € bis 18.000 €) oder Berechnung nach NHK 2010 Carports: Zeitwert weitere Nebengebäude: Zeitwert
Wertansatz bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile:	Für folgende Bauteile erfolgt kein gesonderter Wertansatz: a) Dachgauben, wenn die Summe der Dachgauben nicht mehr als ca. 5 m beträgt b) Balkone/ Dachterrassen bis 5 m ² Grundfläche c) Vordächer im üblichen Umfang d) übliche Außentreppen, die aufgrund der Gebäudekonstruktion die Zugänglichkeit gewährleisten Zu-/ Abschläge zu den NHK 2010 für die Nutzbarkeit von Dachgeschossen und Spitzböden sowie für fehlende bzw. vorhandene Drepel nach Nummer 3.4 Abs. 3 RL SW-BB
Bodenwert:	mit dem zutreffenden Bodenrichtwert ggf. angepasst an die Merkmale des Bewertungsobjektes ermittelt
Grundstücksfläche:	marktübliche, objektbezogene Grundstücksgröße

Tabelle 39: Modellansatz - Sachwertfaktoren

In die nachstehenden Auswertungen gehen alle Verkäufe von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern ab einem Kaufpreis von 50.000 € aus den Jahren 2013 bis 2015 ein. Insgesamt wurden 188 vorläufige Sachwerte berechnet. Ausgeschlossen wurden Verkäufe mit ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen, übergroßen Grundstücken, Erstverkäufe sowie individuell gestalteten Gebäuden und Grundstücke im Außenbereich. Um den Einfluss der Lage zu verdeutlichen, erfolgt die Regressionsanalyse unter Berücksichtigung des Bodenrichtwertniveaus. Das Baujahr wurde im Laufe der Untersuchungen als Einflussgröße ausgeschlossen.

Zur Überprüfung der Stichproben wird das jeweilige Bestimmtheitsmaß R^2 mit angegeben. Es zeigt, wie gut die Einflussgröße die Unterschiede in den Realisierungen der Zielgröße erklärt. Das Bestimmtheitsmaß nimmt Werte zwischen 0 und 1 an.

Für Sachwerte, die außerhalb der Tabellen liegen, verfügt der Gutachterausschuss über kein ausreichendes Datenmaterial. Hier empfehlen wir im Bewertungsfall eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung.

Beschreibung der Stichprobe – freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	
Anzahl der Kauffälle:	188
Zeitraum der Stichprobe:	2013 bis 2015
Bereich:	Landkreis Prignitz
Bodenrichtwertbereich:	4 €/m ² bis 38 €/m ²
Grundstücksgröße:	208 m ² bis 3.095 m ²
weitere Merkmale der Stichprobe:	Bestimmtheitsmaß: 0,14 Sachwertfaktor = $(1,32959450 - (0,09232949 \times \text{vorl. Sachwert}^{0,15}) + (0,01231586 \times \text{BRW}^{0,5}))^2$

Tabelle 40: Beschreibung der Stichprobe EFH / ZFH

Stichprobe - freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

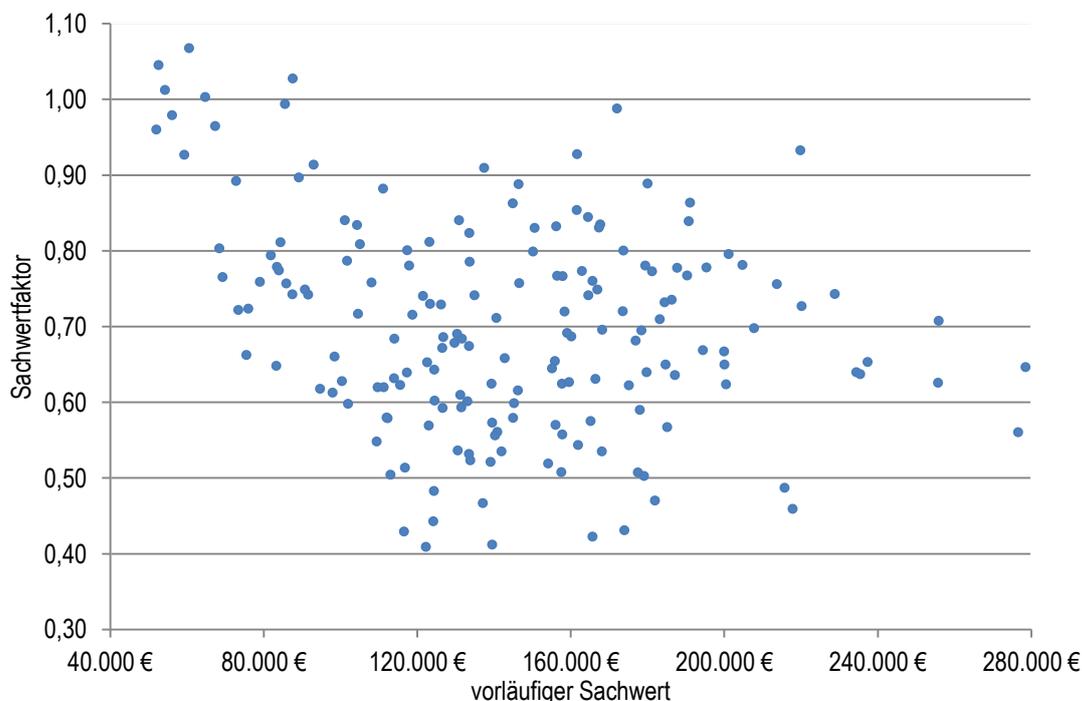


Abbildung 28: Stichprobe EFH / ZFH [AKS]

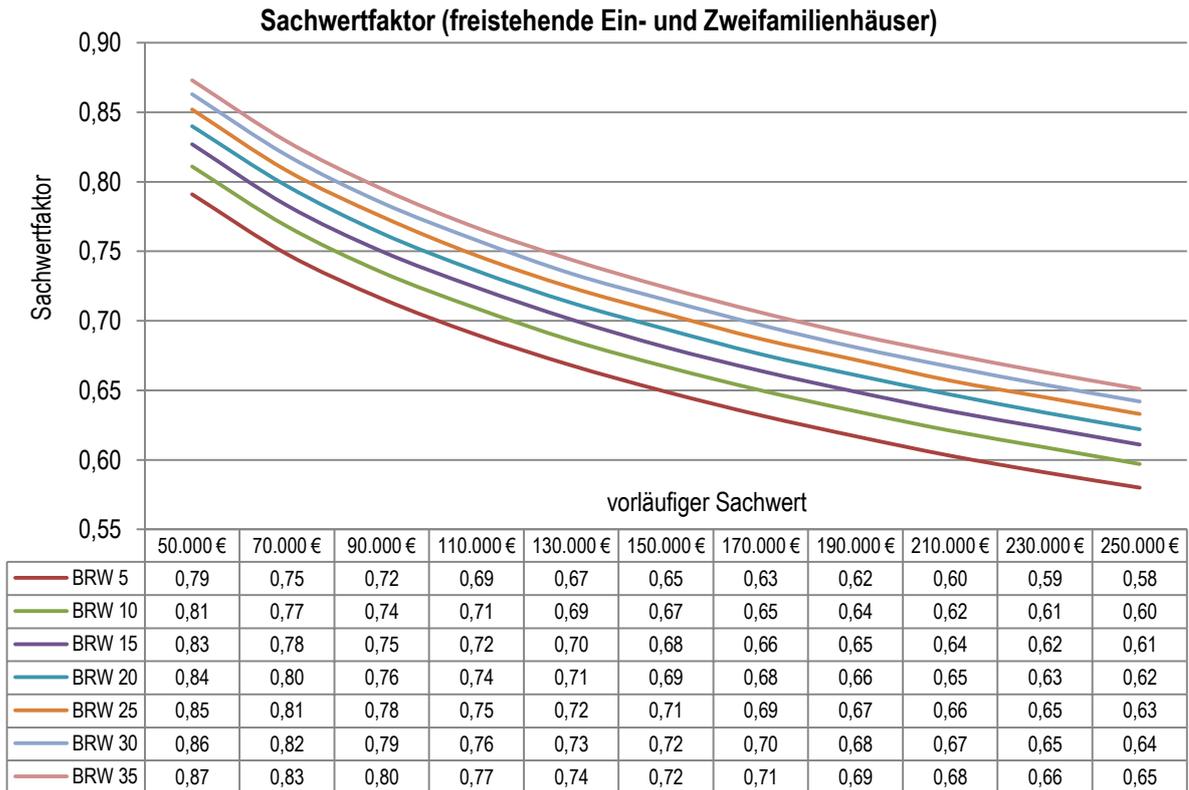


Abbildung 29: Sachwertfaktor EFH / ZFH [AKS]

Bei der Anwendung ist die geringe Abhängigkeit ($R^2 = 0,14$) der ermittelten Sachwertfaktoren vom vorläufigen Sachwert und der Lage zu beachten. Im Bewertungsfall empfiehlt der Gutachterausschuss einen Abgleich mit tatsächlich gezahlten Kaufpreisen oder andere geeignete Plausibilitätsprüfungen.

Anwendungsbeispiel - Sachwertfaktor	
Gebäudetyp	freistehendes Einfamilienhaus
vorläufiger Sachwert	130.000 € (ermittelt nach Sachwertrichtlinie – SW-RL i. V. mit der Brandenburgischen Sachwertrichtlinie RL SW-BB)
Bodenrichtwert	15 €/m ²
Sachwertfaktor	0,70 (aus Abbildung 29)
marktangepasster Sachwert:	130.000 € x 0,70 = 91.000 €

Tabelle 41: Anwendungsbeispiel – Sachwertfaktor

8.2.3 Vergleichsfaktoren

Gemäß § 13 ImmoWertV dienen die Vergleichsfaktoren der Ermittlung von Vergleichswerten für bebaute Grundstücke. Sie haben nach § 15 (2) ImmoWertV das Ziel, bei der Wertermittlung vergleichbare Kaufpreise zu ersetzen oder zu ergänzen. Dies wird i. d. R. dann der Fall sein, wenn für bestimmte Gebiete nicht genügend Vergleichspreise vorhanden sind oder die Wertermittlung durch die Heranziehung von Vergleichsfaktoren gestützt werden soll.

Gebäundefaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (gebrauchte Immobilien)	
Rechenvorschrift:	Gebäundefaktor (GF) = normierter Kaufpreis (KP) pro Wohnfläche (WF)
Stichprobenbegrenzung:	keine ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnisse
Definition zu Modellkomponenten	Normierter Kaufpreis ohne Inventar normale Nebengebäude keine übergroßen Grundstücke mit Garage, Stellplatz oder Carport Bodenwert ist enthalten keine Innenbesichtigung
Ableitungsmethode:	Regressionsanalyse

Tabelle 42: Modellansatz – Gebäundefaktoren

Beschreibung der Stichprobe – freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	
Anzahl der Kauffälle:	217
Zeitraum der Stichprobe:	2012 bis 2015
Bereich:	Landkreis Prignitz
Bodenrichtwertbereich:	4 €/m ² bis 40 €/m ²
Grundstücksgröße:	208 m ² bis 3.095 m ²
Wohnfläche:	64 m ² bis 176 m ²
weitere Merkmale der Stichprobe:	Bestimmtheitsmaß R ² = 0,31

Tabelle 43: Beschreibung der Stichprobe EFH / ZFH

**Gebäudedefaktor in €/m² Wohnfläche (freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser),
Baujahr bis 1948**

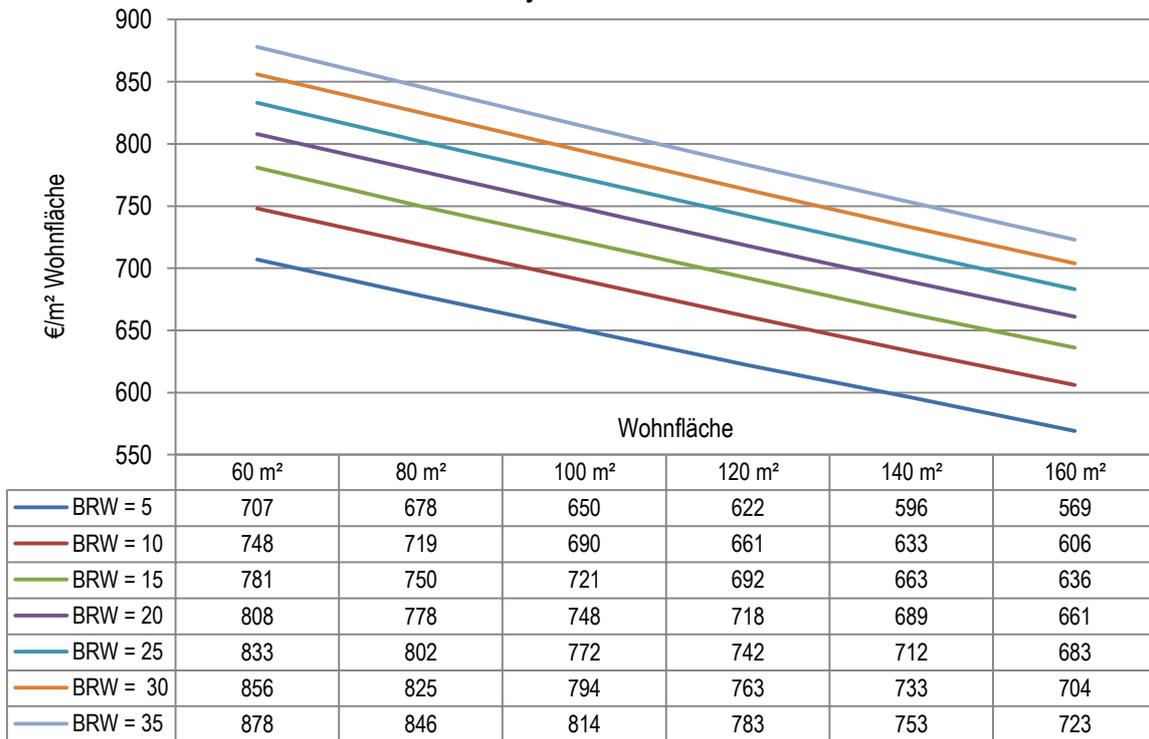


Abbildung 30: Gebäudedefaktor EFH/ ZFH - bis Baujahr 1948

**Gebäudedefaktor in €/m² Wohnfläche (freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser),
Baujahr 1949 : 1990**

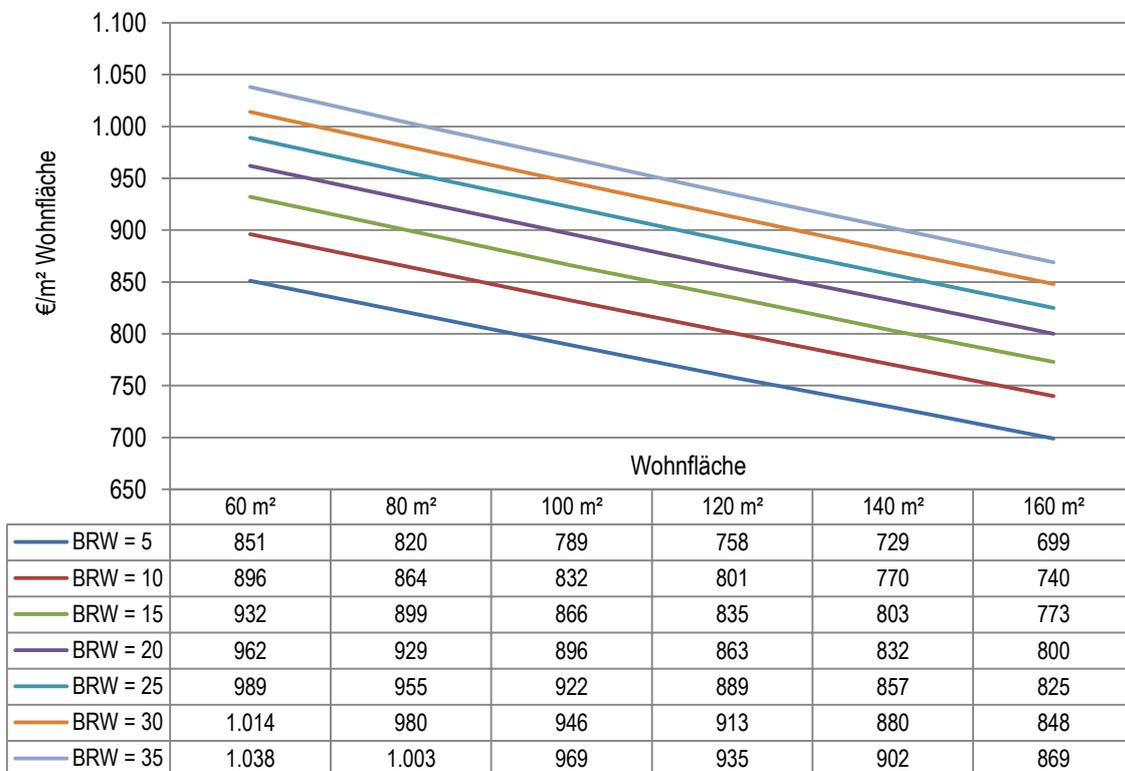


Abbildung 31: Gebäudedefaktor EFH/ ZFH - 1949 bis 1990

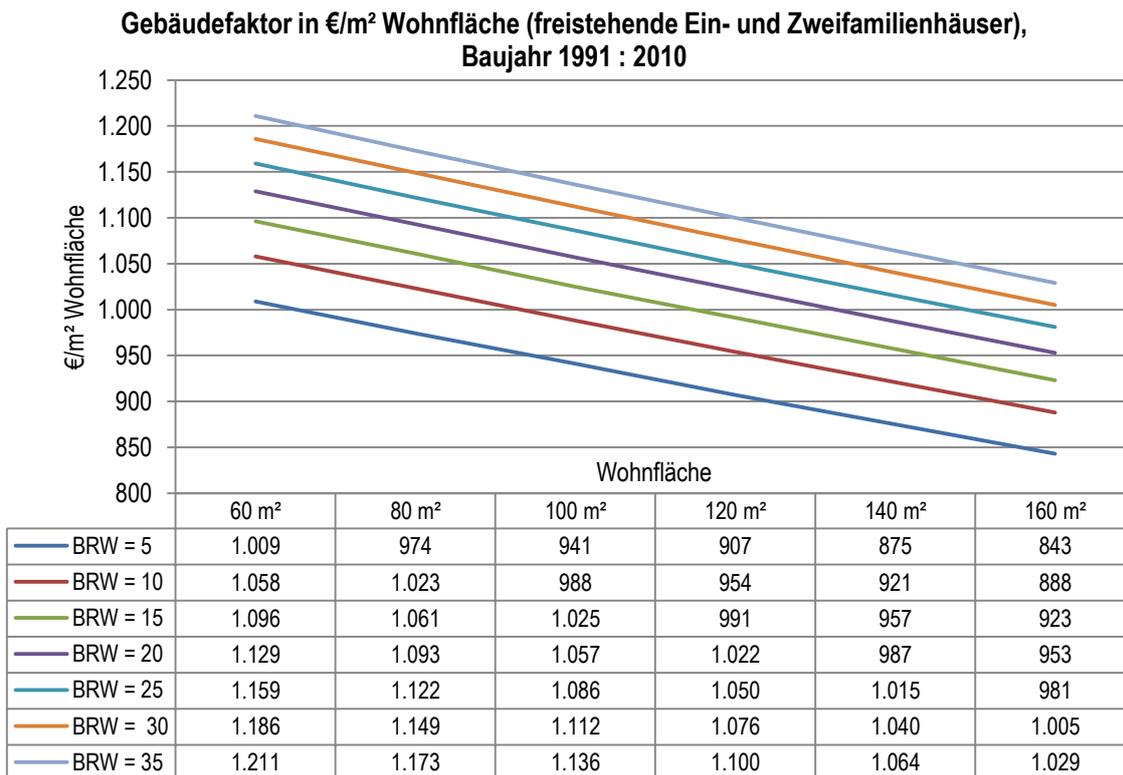


Abbildung 32: Gebäundefaktor EFH/ ZFH - 1991 bis 2010

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser mit jüngeren Baujahren werden in der Prignitz nur selten gehandelt. Die Stichprobe ist für eine qualifizierte Aussage zu klein.

Anwendungsbeispiel - Gebäundefaktor	
Gebäudetyp	freistehendes Einfamilienhaus
Baujahr	1995
Bodenrichtwert	15 €/m ²
Wohnfläche	120 m ²
Gebäundefaktor	1.025 €/m ² -Wohnfläche (aus Abbildung 32)
Vergleichswert	120 m ² x 1.025 €/m ² = 123.000 €

Tabelle 44: Anwendungsbeispiel – Gebäundefaktor

8.3 Reihenhäuser, Doppelhaushälften

8.3.1 Preisniveau, Preisentwicklung

122 Reihenhäuser- und Doppelhaushälften (zu 2014: - 0,8 %) wechselten in 2015 den Eigentümer. Der Flächenanteil beträgt insgesamt 13,4 ha (zu 2014: + 0,1 %) und der Geldanteil 6,4 Mio. € (zu 2014: + 8,6 %). Die Gesamtkaufpreise von selbständigen, mit Reihenhäusern und Doppelhaushälften bebauten Grundstücken entwickelte sich wie folgt:

Jahr	Anzahl	Gesamtkaufpreis in €		
		Durchschnitt	Minimum	Maximum
2012	82	66.000	10.000	240.000
2013	69	66.000	20.000	138.000
2014	74	63.000	9.000	165.000
2015	73	68.000	10.000	169.000

Tabelle 45: Gesamtkaufpreise RH / DHH [AKS]

Die durchschnittlichen Wohnflächenpreise von selbständigen, mit Reihenhäusern und Doppelhaushälften bebauten Grundstücken werden in der nun aufgeführten Tabelle ausgewiesen, ohne Berücksichtigung des Baujahres und des baulichen Zustandes der Gebäude.

Jahr	mittlere Wohnfläche in m ²	mittlerer Wohnflächenpreis in €/m ²
2012	108	592
2013	106	619
2014	122	681
2015	110	651

Tabelle 46: Mittlere Wohnflächenpreise RH / DHH [AKS]

Diese Auswertung der Wohnflächenpreise beinhaltet die Verträge der bewohnbaren Reihenhäuser und Doppelhaushälften mit einem Kaufpreis über 20.000 € aus den Jahren 2012 bis 2015. Kauffälle mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen, übergroßen Grundstücken, mit individuell gestalteten Gebäuden und Grundstücken im Außenbereich wurden nicht berücksichtigt.

Baualtersklasse < 1949					
BRW in €/m ²	Anzahl	Ø Fläche in m ²	Ø Kaufpreis in €	Ø Wohnfläche in m ²	Ø Kaufpreis je Wohnfläche in €/m ²
			von - bis	von - bis	von - bis
< 10	42	1.612	44.000	106	518
			20.000 - 110.000	50 - 194	173 - 1.071
10 bis 19	65	944	57.000	110	543
			20.000 - 169.000	60 - 165	188 - 1.100
20 bis 29	85	710	67.000	108	630
			20.000 - 130.000	64 - 190	200 - 1.271
≥ 30	11	587	74.000	115	620
			20.000 - 240.000	73 - 190	190 - 1.153

Tabelle 47: Wohnflächenpreise Reihenhäuser und Doppelhaushälften < 1949 [AKS]

Baualtersklasse 1949 - 1990					
BRW in €/m ²	Anzahl	Ø Fläche in m ²	Ø Kaufpreis in €	Ø Wohnfläche in m ²	Ø Kaufpreis je Wohnfläche in €/m ²
			von - bis	von - bis	von - bis
< 10	11	922	54.000	97	571
			24.000 - 85.000	70 - 140	276 - 1.090
10 bis 19	12	718	57.000	105	561
			24.000 - 95.000	70 - 155	345 - 753
20 bis 29	26	430	79.000	103	774
			40.000 - 130.000	70 - 140	301 - 1.142
>= 30	4	646	77.000	116	717
			51.000 - 92.000	90 - 140	545 - 1.022

Tabelle 48: Wohnflächenpreise Reihenhäuser und Doppelhaushälften 1949 – 1990 [AKS]

Baualtersklasse 1991 - 2011					
BRW in €/m ²	Anzahl	Ø Fläche in m ²	Ø Kaufpreis in €	Ø Wohnfläche in m ²	Ø Kaufpreis je Wohnfläche in €/m ²
			von - bis	von - bis	von - bis
< 10	2*				
10 bis 19	5	761	114.000	103	1.104
			77.000 - 149.000	87 - 116	681 - 1.379
20 bis 29	15	396	107.000	120	911
			80.000 - 165.000	84 - 174	571 - 1.357
>= 30	5	342	116.000	113	1.004
			110.000 - 141.000	110 - 115	909 - 1.284

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

Tabelle 49: Wohnflächenpreise Reihenhäuser und Doppelhaushälften 1991 – 2011 [AKS]

Der Geschäftsstelle liegt kein auswertbarer Verkauf einer Doppelhaushälfte mit einem Baujahr nach 2011 vor.

8.3.2 Sachwertfaktoren

Die Ermittlung der Sachwertfaktoren erfolgte getrennt sowohl für Reihenhäuser und Doppelhaushälften, als auch für Reihemittelhäuser. Die Beschreibung der Modellansätze und -parameter für die Ermittlung von Sachwertfaktoren nach der Brandenburgischen Sachwertrichtlinie und allgemeine Erläuterungen siehe 8.2.2 Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser.

Beschreibung der Stichprobe - Reihenhäuser und Doppelhaushälften	
Anzahl der Kauffälle:	98
Zeitraum der Stichprobe:	2013 bis 2015
Bereich:	Landkreis Prignitz
Bodenrichtwertbereich:	4 €/m ² bis 35 €/m ²
Grundstücksgröße:	97 m ² bis 2.990 m ²
weitere Merkmale der Stichprobe:	Bestimmtheitsmaß: 0,27 Sachwertfaktor = $(-0,08336681 + (5,29053907 \times \text{vorläufiger Sachwert}^{-0,15}) + (0,00007458 \times \text{BRW}^{1,96}))^2$

Tabelle 50: Beschreibung der Stichprobe REH / DHH

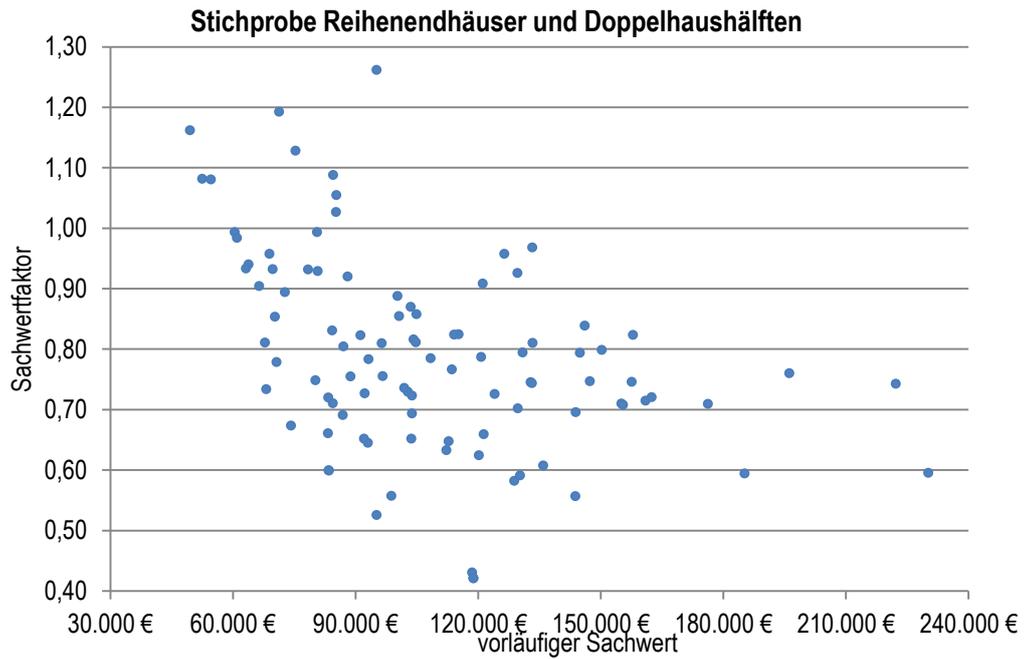


Abbildung 33: Stichprobe REH / DHH [AKS]

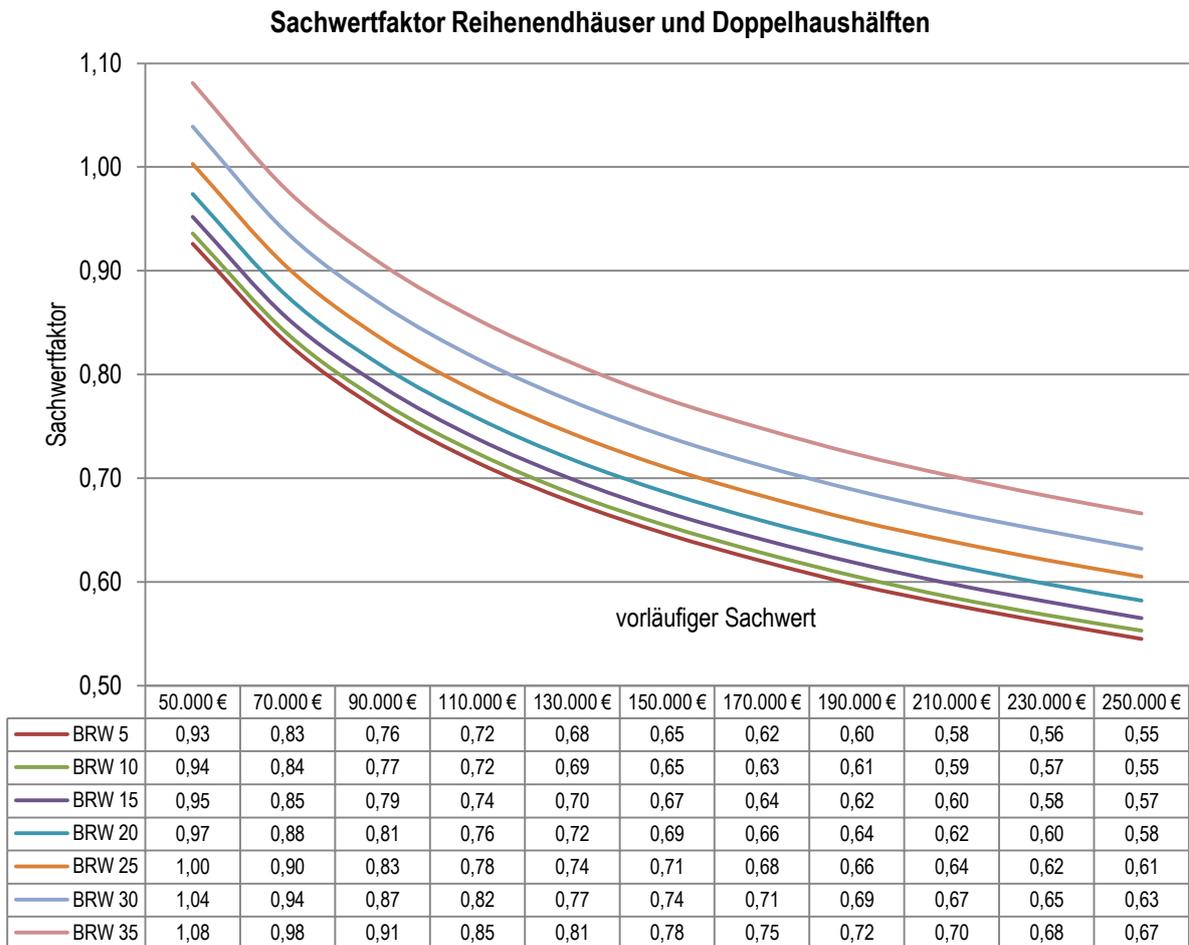


Abbildung 34: SW-Faktoren REH / DHH

Beschreibung der Stichprobe - Reihenmittelhäuser	
Anzahl der Kauffälle:	24
Zeitraum der Stichprobe:	2013 bis 2015
Bereich:	Landkreis Prignitz
Bodenrichtwertbereich:	11 €/m ² bis 38 €/m ²
Grundstücksgröße:	158 m ² bis 818 m ²
weitere Merkmale der Stichprobe:	Bestimmtheitsmaß: 0,30 Sachwert= 1,13752104-(0,00000298 x vorläufiger Sachwert)

Tabelle 51: Beschreibung der Stichprobe RMH

Bei der Auswertung der Reihenmittelhäuser konnten keine Abhängigkeiten der Sachwertfaktoren von der Lage oder dem Baualter der Objekte nachgewiesen werden.

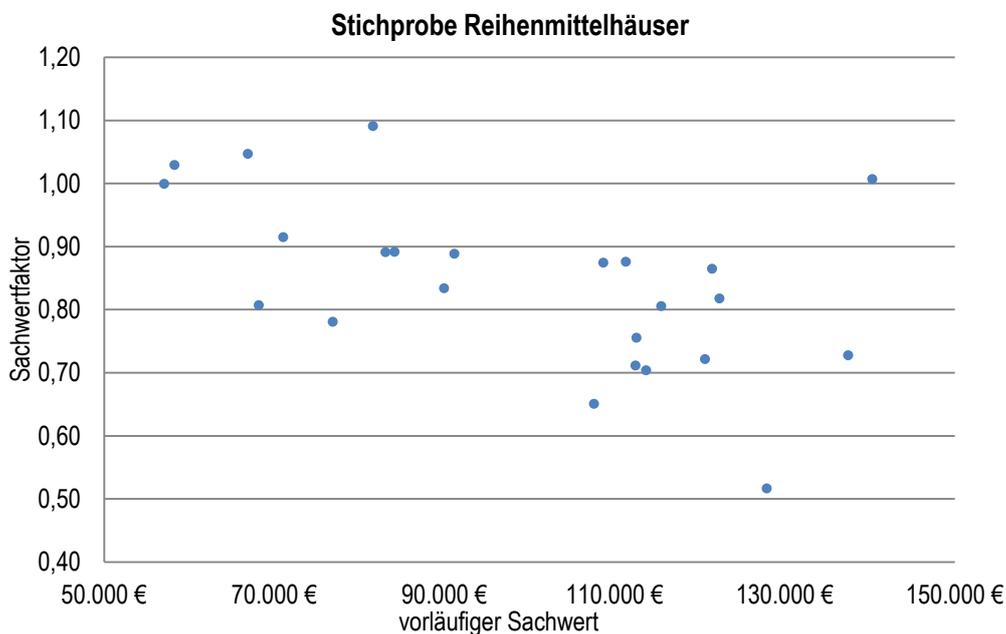


Abbildung 35: Stichprobe RMH [AKS]

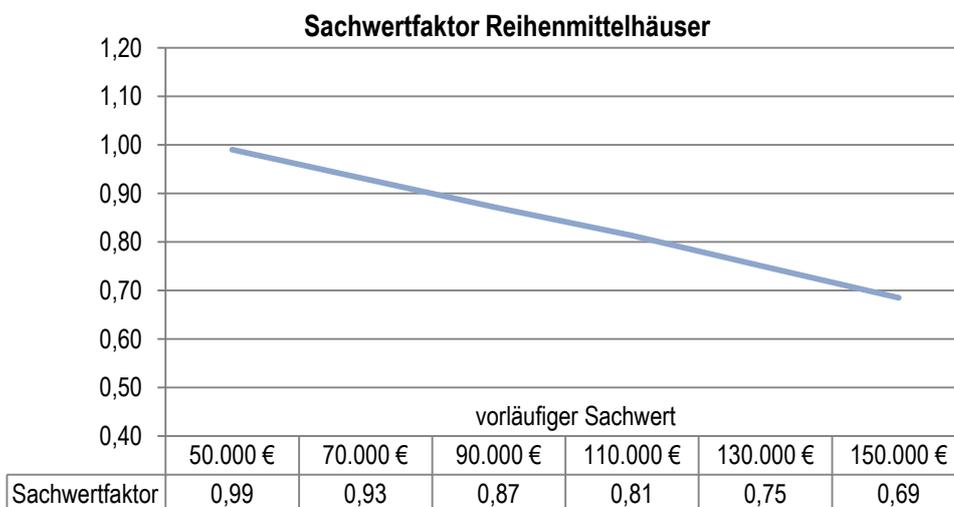


Abbildung 36: SW-Faktoren RMH

Die Anwendung erfolgt analog dem Beispiel in Tabelle 41 im Abschnitt 8.2.2 Sachwertfaktoren.

8.3.4 Vergleichsfaktoren

Die Beschreibung der Modellansätze und -parameter für die Ermittlung der Vergleichsfaktoren ist dem Punkt 8.2.3 Vergleichsfaktoren zu entnehmen. Das Bodenrichtwertniveau wurde während der Regression als Einflussmerkmal eliminiert.

Beschreibung der Stichprobe - Reihenhäuser	
Anzahl der Kauffälle:	149
Zeitraum der Stichprobe:	2012 bis 2015
Bereich:	Landkreis Prignitz
Bodenrichtwertbereich:	4 €/m ² bis 38 €/m ²
Grundstücksgröße:	97 m ² bis 3.031 m ²
Wohnfläche:	65 m ² bis 160 m ²
weitere Merkmale der Stichprobe:	Bestimmtheitsmaß R ² = 0,25

Tabelle 52: Beschreibung der Stichprobe RH

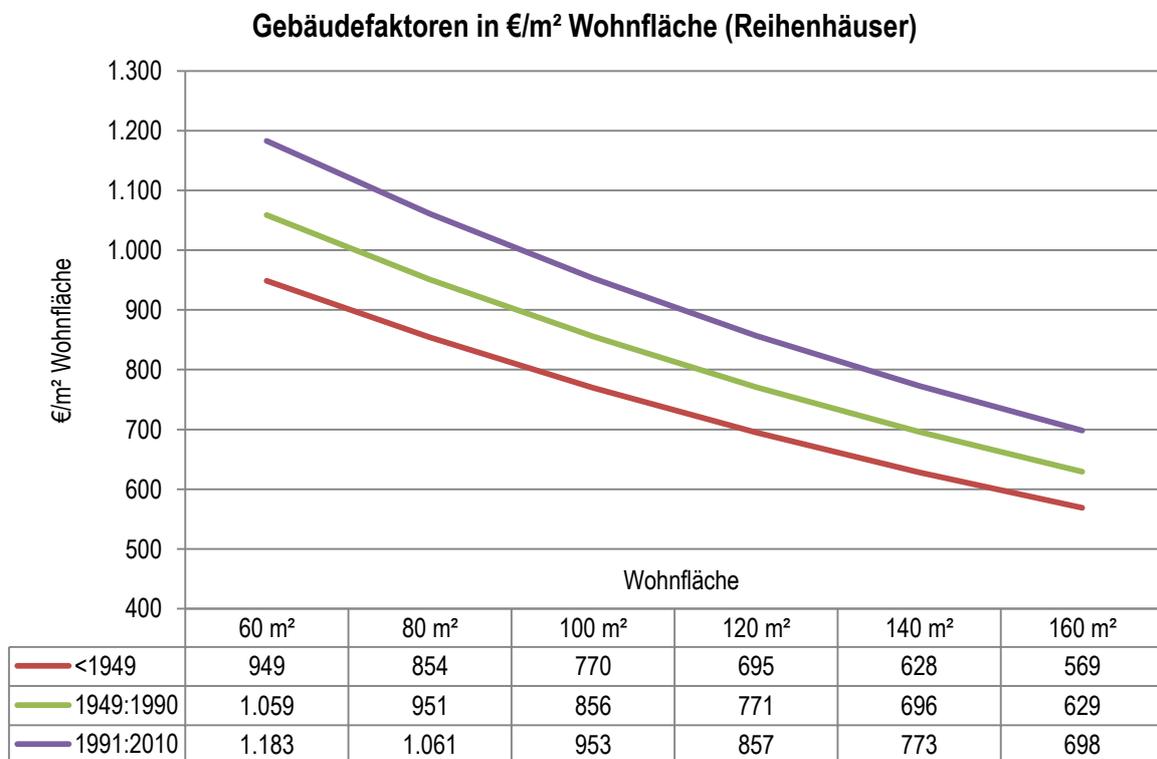


Abbildung 37: Gebädefaktoren RH

Die Anwendung erfolgt analog dem Beispiel in Tabelle 44 im Abschnitt 8.2.3 Vergleichsfaktoren.

8.4 Mehrfamilienhäuser

8.4.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Die Anzahl der verkauften Mehrfamilienhäuser ist mit 41 Kaufverträgen im Vergleich zum Vorjahr um 21,2 % gefallen. Der Gesamtumsatz betrug 8,4 Mio. € (+ 35,4 %) und der Flächenumsatz 12,7 ha (+ 43,9 %).

Die Entwicklung der Kaufpreise von selbständigen, mit Mehrfamilienhäusern bebauten Grundstücken innerhalb der letzten Jahre stellt sich tabellarisch wie folgt dar.

Jahr	Anzahl	Gesamtkaufpreis in €		
		Durchschnitt	Minimum	Maximum
2012	26	245.000	30.000	1.168.000
2013	22	173.000	20.000	700.000
2014	25	159.000	25.000	985.000
2015	14	246.000	45.000	515.000

Tabelle 53: Gesamtkaufpreise Mehrfamilienhäuser [AKS]

Unbeachtet des Baujahres sowie des baulichen Zustandes ergeben sich die nachfolgenden durchschnittlichen Wohnflächenpreise der Mehrfamilienhäuser.

Jahr	mittlere Wohnfläche in m ²	mittlerer Wohnflächenpreis in €/m ²
2012	609	411
2013	417	364
2014	446	324
2015	650	466

Tabelle 54: Wohnflächenpreise Mehrfamilienhäuser [AKS]

Diese Auswertung der Wohnflächenpreise beinhaltet die Verträge der bewohnbaren Mehrfamilienhäuser mit einem Kaufpreis über 20.000 € aus den Jahren 2012 bis 2015. Kauffälle mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen, übergroßen Grundstücken, mit individuell gestalteten Gebäuden und Grundstücken im Außenbereich wurden nicht berücksichtigt.

Baualtersklasse < 1949					
BRW in €/m ²	Anzahl	Ø Fläche in m ²	Ø Kaufpreis in €	Ø Wohnfläche in m ²	Ø Kaufpreis je Wohnfläche in €/m ²
			von - bis	von - bis	von - bis
< 10	3	3.688	48.000	254	187
			33.000 - 70.000	186 - 345	140 - 217
10 bis 19	9	1.114	124.000	364	336
			30.000 - 345.000	169 - 800	97 - 533
20 bis 29	29	649	154.000	395	389
			29.000 - 355.000	175 - 800	135 - 826
≥ 30	25	788	151.000	486	298
			25.000 - 433.000	157 - 1.060	77 - 597

Tabelle 55: Wohnflächenpreise Mehrfamilienhäuser < 1949 [AKS]

Baualtersklasse 1949 - 1990					
BRW in €/m ²	Anzahl	Ø Fläche in m ²	Ø Kaufpreis in €	Ø Wohnfläche in m ²	Ø Kaufpreis je Wohnfläche in €/m ²
			von - bis	von - bis	von - bis
< 10	4	2.821	158.000	356	452
			45.000 - 280.000	250 - 550	173 - 920
10 bis 19	8	2.618	309.000	859	394
			101.000 - 700.000	264 - 1.496	114 - 744
20 bis 29	3	1.721	381.000	1.212	349
			77.000 - 900.000	202 - 2.983	302 - 381
≥ 30	3	763	113.000	652	221
			98.000 - 140.000	380 - 1.089	92 - 368

Tabelle 56: Wohnflächenpreise Mehrfamilienhäuser 1949 – 1990 [AKS]

Baualtersklasse 1991 - 2011					
BRW in €/m ²	Anzahl	Ø Fläche in m ²	Ø Kaufpreis in €	Ø Wohnfläche in m ²	Ø Kaufpreis je Wohnfläche in €/m ²
			von - bis	von - bis	von - bis
10 bis 19	3	1.104	575.000	860	604
			158.000 - 1.168.000	378 - 1.597	418 - 731
20 bis 29	3	1.588	637.000	917	756
			355.000 - 985.000	530 - 1.608	579 - 1.075

Tabelle 57: Wohnflächenpreise Mehrfamilienhäuser 1991 – 2011 [AKS]

Der Geschäftsstelle liegt kein auswertbarer Verkauf eines Mehrfamilienhauses mit einem Baujahr nach 2011 vor.

8.4.2 Liegenschaftszinssätze

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt im Rahmen der Prämissen des Ertragswertverfahrens marktüblich verzinst wird. Es handelt sich um einen zentralen Faktor der Wertermittlung einer Immobilie. Er ist nicht zu verwechseln mit einem normalen Anlagezinssatz. Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes bestimmt sich nach der Art, 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 einer landesweiten Auswertung zu Liegenschaftszinssätzen werden im Grundstücksmarktbericht des Oberen Gutachterausschusses veröffentlicht. Der Arbeitskreis hat ein Modell zur Berechnung von Liegenschaftszinssätzen im Land Brandenburg erarbeitet. Die Auswahl der Kauffälle für die Berechnung von Liegenschaftszinssätzen im Landkreis Prignitz erfolgt nach den vom Arbeitskreis erarbeiteten Kriterien.

Die ausführlichen Rahmenbedingungen sind auf der Homepage der Gutachterausschüsse unter der Rubrik „Standardmodelle“ zu finden: <http://www.gutachterausschuss-bb.de/xmain/standardmodelle.htm>

Rahmenbedingungen für die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen			
Formel:	$p = \left(\frac{RE}{KP} - \frac{q-1}{q^n-1} * \frac{KP-BW}{KP} \right) * 100$ <p> p = Liegenschaftszins in % RE = Reinertrag des Grundstücks KP = normierter und um boG bereinigter Kaufpreis BW = Bodenwert des (unbebaut angenommenen) Grundstückes q = 1 + 0,01 x p n = Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen </p>		
Ortsbesichtigung:	ja		
Objekt / Datengrundlage:	nachhaltig vermietete Objekte; kein Einfluss durch persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse, Gebrauchtimmobilien		
Restnutzungsdauer (RND):	mindestens 20 Jahre; bei Modernisierung – Ermittlung der modifizierten RND nach Anlage 4 der SW-RL-Bund vom 05.09.2012		
Übliche Gesamtnutzungsdauer(GND):	Mehrfamilienhäuser	80 Jahre	
	Wohn- und Geschäftshäuser	80 Jahre	
	reine Geschäftshäuser	40 - 60 Jahre	
Bodenwert:	objekttypischer Bodenwert		
Rohertrag:	marktüblich erzielbare Erträge Priorität: tatsächliche und auf Marktüblichkeit geprüfte Netto-Kaltmieten Ausnahme: angenommene marktüblich erzielbare Netto-Kaltmieten (z.B. aus Mietspiegel)		
Verwaltungskosten:	Wohnen: entsprechend § 26 der II. Berechnungsverordnung (BV)		
	Gewerbe: wurden durch eine landesweite Erhebung ermittelt		
	Gewerbe allgemein	Büro/Läden	Lager, Industrie
	310 €/Jahr	350 €/Jahr	300 €/Jahr
Jährliche Instandhaltungskosten:	Wohnen: entsprechend § 28 der II. Berechnungsverordnung (BV)		
	Gewerbe:		
		Lager, Gewerbe, Industrie	Büro, Laden
	Bauausführung	einfach	einfach hochwertig
	Baualter	gering	hoch
	ab 3,60 €/m ² Nutzfläche	bis 12,50 €/m ² Nutzfläche	
Mietausfallwagnis:	Wohnen	2 % (entsprechend II. BV)	
	Gewerbe	4 % (entsprechend Fachliteratur)	

Tabelle 58: Rahmenbedingungen für die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen

Mehrfamilienhäuser (mit einem gewerblichen Mietanteil bis zu 20 %) Datenbasis 2012 bis 2015, 66 Kauffälle			
	Spanne	Durchschnitt	Durchschnittlicher Liegenchaftszinssatz (Spanne)
Bodenrichtwert	6 €/m ² - 36 €/m ²	22 €/m ²	7,4 % (3,2 % – 13,3 %)
Wohnfläche	156 m ² - 2.983 m ²	592 m ²	
Restnutzungsdauer	20 Jahre - 64 Jahre	37 Jahre	
Rohertragsfaktor	4,3 – 13,5	8,1	
Netto-Kaltmiete	2,70 €/m ² - 5,80 €/m ²	4,20 €/m ²	

Tabelle 59: Liegenchaftszinssätze – Mehrfamilienhäuser [AKS]

69 % aller ausgewerteten Mehrfamilienhäuser wurden in den Städten Wittenberge (43 %), Perleberg (17 %) und Pritzwalk (9 %) verkauft.

8.5 Bürogebäude, Geschäftshäuser, Wohn- und Geschäftshäuser

8.5.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Auch in diesem Jahr sind die Grundstücksverkäufe bei den Bürogebäuden, Geschäftshäusern und Wohn- und Geschäftshäusern rückläufig. 33 Kauffälle wurden in der Geschäftsstelle erfasst. Der Flächenanteil betrug 4,6 ha (zu 2014:- 13,9 %) und der Geldanteil 5,6 Mio. € (zu 2014:- 44,4 %).

Eine Übersicht der Entwicklung der Gesamtkaufpreise von selbständigen, mit Bürogebäuden, Geschäftshäusern und Wohn- und Geschäftshäusern bebauten Grundstücken veranschaulicht folgende Tabelle.

Jahr	Anzahl	Gesamtkaufpreis in €		
		Durchschnitt	Minimum	Maximum
2012	24	290.000	10.000	2.330.000
2013	26	386.000	14.000	1.977.000
2014	22	230.000	10.000	1.500.000
2015	23	217.000	16.000	1.500.000

Tabelle 60: Gesamtkaufpreise Bürogebäuden, Geschäftshäusern und Wohn- und Geschäftshäusern [AKS]

Die Auswertung der Verträge bewohnbarer Wohn- und Geschäftshäuser (Tabelle 59) und Bürogebäude und Geschäftshäuser (Tabelle 60) mit einem Kaufpreis von über 20.000 € aus den Jahren 2012 bis 2015 wurde nach Baualtersklassen und Bodenrichtwertniveau weiter differenziert. Kauffälle mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen, übergroßen Grundstücken, mit individuell gestalteten Gebäuden und Grundstücke im Außenbereich wurden nicht berücksichtigt.

Baualtersklasse < 1949				
BRW in €/m ²	Anzahl	Ø Fläche in m ²	Ø Kaufpreis in €	Ø Kaufpreis je Wohn- und Nutzfläche in €/m ²
			von - bis	von - bis
10 bis 19	6	1.146	121.000	423
			30.000 - 250.000	197 - 700
20 bis 29	9	642	153.000	386
			61.000 - 250.000	170 - 595
>= 30	8	300	146.000	392
			44.000 - 310.000	220 - 556

Tabelle 61: Wohn- und Nutzflächenpreise Wohn- und Geschäftshäuser < 1949 [AKS]

Für jüngere Baujahre liegen nicht genügend auswertbare Kauffälle von Wohn- und Geschäftshäusern vor.

Baualtersklasse 1991 bis 2011				
BRW in €/m ²	Anzahl	Ø Fläche in m ²	Ø Kaufpreis in €	Ø Kaufpreis je Nutzfläche in €/m ²
			von - bis	von - bis
10 bis 19	3	2.499	500.000	669
			50.000 – 1.300.000	273 – 1.300
20 bis 29	7	8.593	1.283.000	872
			200.000 – 2.330.000	95 – 1.500

Tabelle 62: Nutzflächenpreise Bürogebäude, Geschäftshäuser 1991 - 2011 [AKS]

8.5.2 Liegenschaftszinssätze

Das Modell der Ermittlung ist unter Punkt 8.4.2 abgebildet.

Bei den Wohn- und Geschäftshäusern überwiegen die Kauffälle aus den Städten Perleberg, Pritzwalk und Wittenberge mit 75 %.

Wohn- und Geschäftshäuser (mit einem gewerblichen Mietanteil > 20 % bis < 100 %) Datenbasis 2012 bis 2015, 24 Kauffälle			
	Spanne	Durchschnitt	Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz (Spanne)
Bodenrichtwert	9 €/m ² - 66 €/m ²	32 €/m ²	9,4 % (5,1 % - 16,6 %)
Wohn- und Nutzfläche	193 m ² - 660 m ²	375 m ²	
Restnutzungsdauer	20 Jahre - 59 Jahre	36 Jahre	
Rohetragsfaktor	4,1 – 10,0	7,3	
Netto-Kaltmiete	2,50 €/m ² - 6,00 €/m ²	4,60 €/m ²	

Tabelle 63: Liegenschaftszinssätze – Wohn- und Geschäftshäuser [AKS]

70 % der nachfolgend ausgewerteten Kauffälle waren Verkäufe von eingeschossigen Verbraucher- bzw. Supermärkten. Sie befinden sich überwiegend in den Städten Perleberg, Pritzwalk und Wittenberge.

Reine Geschäftshäuser			
Datenbasis 2012 bis 2015, 11 Kauffälle			
	Spanne	Durchschnitt	Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz (Spanne)
Bodenrichtwert	14 €/m ² - 28 €/m ²	24 €/m ²	7,6 % (4,4 % – 11,2 %)
Wohn- und Nutzfläche	115 m ² - 12.005 m ²	2.311 m ²	
Restnutzungsdauer	25 Jahre - 58 Jahre	43 Jahre	
Rohertragsfaktor	5,1 – 14,0	9,1	
Netto-Kaltmiete	2,00 €/m ² – 10,40 €/m ²	6,8	

Tabelle 64: Liegenschaftszinssätze – Reine Geschäftshäuser [AKS]

8.6 Gewerbe- und Industrieobjekte

Im gesamten Landkreis wurden im Berichtszeitraum 23 Objekte (Produktionsgebäude, Industriebauten, Werkstätten, Lagergebäude und Scheunen) gehandelt. Dabei wurden 31,9 ha und 1,8 Mio. € umgesetzt. In der folgenden Tabelle sind die Kauffälle mit ihren Gesamtkaufpreisen dargestellt:

Gebäudeart	Anzahl	Gesamtkaufpreis in €		
		Durchschnitt	Minimum	Maximum
Lagergebäude	1*			
Scheunen	12	14.000	900	44.000
Produktionsgebäude, Werkstätten	10	159.000	7.000	520.000

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

Tabelle 65: Gewerbe- und Industrieobjekte [AKS]

8.7 Sonstige bebaute Objekte

Nachfolgende Objekte wurden 2015 gehandelt:

Gebäudeart	Anzahl	Gesamtkaufpreis in €		
		Durchschnitt	Minimum	Maximum
Wochenendhäuser	5	18.000	4.000	44.000
Einzelgaragen / Garagenhof	7	8.000	500	25.000
Landwirtschaftliche Produktionsgebäude	2*			
Hotel, Gaststätte	2*			

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

Tabelle 66: Sonstige bebaute Objekte [AKS]

9. Wohnungs- und Teileigentum

9.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Der Teilmarkt des Wohnungs- und Teileigentums hat in der ländlichen Prignitz nur nachrangige Bedeutung. Bei den 24 Kaufverträgen handelt es sich überwiegend um Weiterverkäufe. Hier werden Wohnungen verkauft, welche bereits zuvor mindestens einmal Gegenstand eines Kaufvertrages bzw. vermietet waren. Im Jahr 2015 wechselte bei dem Wohnungs- und Teileigentum insgesamt 24-mal den Besitzer. 2 Erstverkäufe (Neubau – Erstbezug) wurden registriert.

Während 46 % der Veräußerer ihren Wohnsitz außerhalb des Landkreises Prignitz haben, wohnt die Mehrheit der Erwerber (67 %) im Landkreis Prignitz.

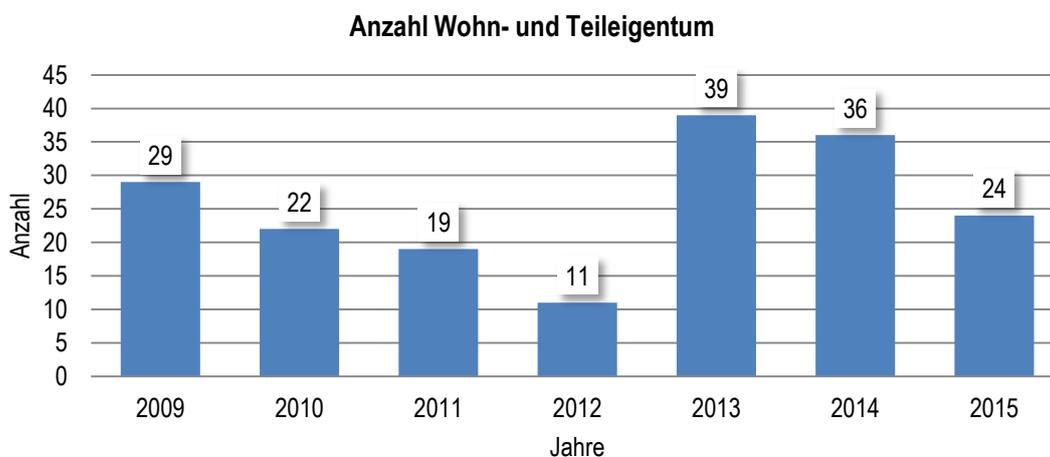


Abbildung 38: Anzahl Wohn- und Teileigentum [AKS]

Weiterverkäufe, Auswertzeitraum 2012 bis 2015

Baujahr	mittlerer Kaufpreis in €	mittlerer Wohnflächenpreis in €/m ²	mittlere Wohnfläche in m ²	Anzahl
≤ 1948	27.000	470	60	25
1949 : 1990	27.000	486	55	24
1991 : 2011	62.000	506	77	34
> 2011				0

Tabelle 67: Wohneigentum – mittlere Wohnflächenpreise [AKS]

Regionale Verteilung der Weiterverkäufe, Auswertzeitraum 2012 bis 2015

Lage	mittlerer Kaufpreis in €	mittlerer Wohnflächenpreis in €/m ²	mittlere Wohnfläche in m ²	Anzahl
Perleberg	38.000	589	61	38
Pritzwalk	67.000	874	78	10
Wittenberge	35.000	562	61	28
Kleinstädte	-	-	-	2*
Dörfer	36.000	398	94	5

* Bei weniger als drei auswertbaren Kaufverträgen erfolgt keine Angabe.

Tabelle 68: Wohneigentum – regionale Verteilung [AKS]

Die nachstehende Tabelle ist eine Gesamtauswertung der Verkäufe von Eigentumswohnungen in der Zeit von 2012 bis 2015. Die Kauffälle mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen wurden nicht berücksichtigt.

Baualter- klasse	BRW in €/m ²	Anzahl	Ø Kaufpreis in €	Ø Wohnfläche in m ²	Ø Kaufpreis je Wohnfläche in €/m ²
			von - bis	von - bis	von - bis
< 1949	< 20	4	28.000	91	365
			18.000 - 35.000	60 - 119	151 - 500
	≥ 20	21	26.000	56	416
			13.000 - 40.000	32 - 79	344 - 634
1949 - 1990	< 20	0			
	≥ 20	24	26.000	54	480
			21.000 - 35.000	44 - 67	332 - 593
1991 - 2011	< 20	3	74.000	95	804
			66.000 - 80.000	72 - 108	629 - 1.042
	≥ 20	29	59.000	75	774
			28.000 - 90.000	52 - 103	476 - 1.286

Tabelle 69: Wohnflächenpreise Eigentumswohnungen [AKS]

Unter Teileigentum versteht man das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum. Ein Kauffall wurde in diesem Jahr registriert. Durch das Vorliegen ungewöhnlicher Verhältnisse konnte dieser jedoch nicht bei der Auswertung berücksichtigt werden.

Die 4 erfassten Verträge über Teileigentum in den Jahren 2012 bis 2015 liefern aufgrund der geringen Anzahl sowie die unterschiedlichen Nutzungen keine repräsentative Auswertung. Eine weitere Analyse unterbleibt daher.

9.3 Liegenschaftszinssätze

Ein Teilmarkt des Prignitzer Grundstücksmarktes wird geprägt durch vermietete Eigentumswohnungen. Der Gutachterausschuss hat daher wieder eine Ableitung von Liegenschaftszinssätzen für diesen Teilmarkt durchgeführt. Brandenburg weite Auswertungen liegen noch nicht vor. Die Auswertung orientiert sich an den unter Punkt 8.4.2 erläuterten Rahmenbedingungen. In die Analyse wurden nur tatsächlich vermietete Eigentumswohnungen mit bekannter Netto-Kaltmiete einbezogen.

Die Ergebnisse der Auswertung sowie die Eingangsparameter sind der folgenden Übersicht zu entnehmen.

Wohnungseigentum			
Datenbasis 2012 bis 2015 (49 Kauffälle)			
	Spanne	Durchschnitt	Durchschnittlicher Liegenchaftszinssatz (Spanne)
Bodenwert	21 €/m ² - 33 €/m ²	26 €/m ²	7,1 % (5,0 % - 9,6 %)
Wohnfläche	32 m ² - 67 m ²	53 m ²	
Restnutzungsdauer	30 Jahre - 64 Jahre	48 Jahre	
Rohertragsfaktor	6,5 - 10,7	8,5	
Netto-Kaltmiete	3,70 €/m ² - 5,60 €/m ²	4,50 €/m ²	

Tabelle 70: Liegenchaftszinssätze – Wohneigentum [AKS]

10. Bodenrichtwerte

10.1 Allgemeine Informationen

Gemäß § 193 (5) Baugesetzbuch (BauGB) hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Prignitz die Bodenrichtwerte (Stichtag 31.12.2015) 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 bilden das wichtigste Element zur Herstellung einer allgemeinen Markttransparenz.

Die aktuellen Bodenrichtwertinformationen (Stichtag 31.12.2015) werden durch die Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg (LGB) in Zusammenarbeit mit den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte im Bodenrichtwertportal (www.boris-brandenburg.de) zur kostenlosen Ansicht angeboten.

Das Bodenrichtwert-Portal bietet neben der vollständigen Darstellung stichtagsbezogener Bodenrichtwerte auf der dazugehörigen Basiskarte mit Verwaltungsgrenzen, 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 ein durchschnittlicher Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück).

Bodenrichtwerte werden für baureifes und bebautes Land sowie für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen 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.

Bodenrichtwerte für baureifes Land sind, wenn nicht anders angegeben, abgabenfrei ermittelt. Sie enthalten danach 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 Beitragssatzungen.

Die Bodenrichtwerte werden grundsätzlich alllastenfrei 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.

Beispielhafter Auszug aus der digitalen Bodenrichtwertkarte für den Bereich der Stadt Perleberg (Stichtag 31.12.2015).

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Prignitz

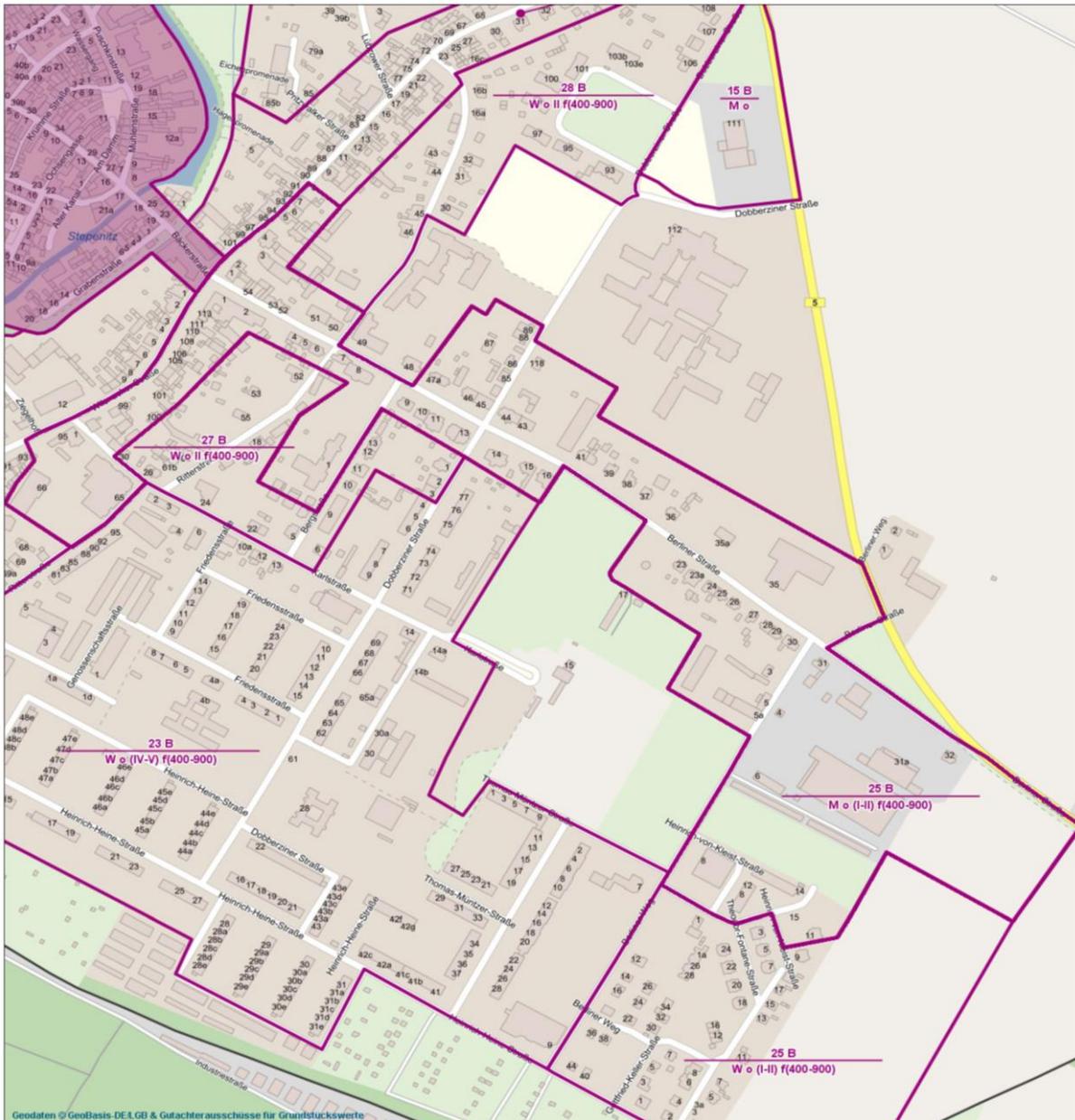
Bergstraße 1
19348 Perleberg

+49 3876 713 791
gutachterausschuss@lkprignitz.de



Bodenrichtwerte 31.12.2015

Maßstab: 1:2965



Dieser Auszug wurde am 10.05.2016 über BORIS Land Brandenburg gefertigt.

Seite 2

Abbildung 39: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

Neben der Kartendarstellung erhält man auch einen beschreibenden Teil.

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Landkreis Prignitz**

Bergstraße 1
19348 Perleberg

+49 3876 713 791
gutachterausschuss@lkprignitz.de



Bodenrichtwerte 31.12.2015

gewählte Adresse: Bergstraße 1, Perleberg

Angaben zum Bodenrichtwert

Kreis/kreisfreie Stadt	Prignitz
Gemeinde	Perleberg
BRW-Name	Berliner Straße u. U.
Zonennummer	0029
Stichtag	31.12.2015
Bodenrichtwert (in Euro/m²)	25,00
Entwicklungszustand	B - baureifes Land
Art der Nutzung	M - gemischte Baufläche (auch Baufläche ohne nähere Spezifizierung)
Ergänzung zur Art der Nutzung	
Grundstücksfläche (in m²)	400-900
Grundstückstiefe (in m)	
Grundstücksbreite (in m)	
Bauweise	o - offene Bauweise
Geschosszahl	I-II
Beitragssituation	1 - erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei
Wertrelevante Geschossflächenzahl	
Grundflächenzahl	
Baumassenzahl	
Entwicklungs- /Sanierungszusatz	
Liste der Umrechnungskoeffizienten	

Folgendes ist zu beachten:

Der Bodenrichtwert (§ 196 Absatz 1 BauGB) 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 und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den oben genannten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück). In bebauten Gebieten sind die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Bodenrichtwertgrundstück in den wertbestimmenden Grundstücksmerkmalen – wie Art und Maß der Nutzung, Erschließungszustand, spezielle Lage, Bodenbeschaffenheit und Grundstücksgestalt – bewirken Abweichungen seines Verkehrswerts (§ 194 BauGB) vom Bodenrichtwert. Mit dieser Bodenrichtwertinformation ist daher keine Aussage über den Wert eines einzelnen Grundstücks oder die Brauchbarkeit des Bodenrichtwerts im Einzelfall verbunden.

Dieser Auszug wurde am 10.05.2016 über BORIS Land Brandenburg gefertigt.

Seite 1

Abbildung 40: Auszug aus der Bodenrichtwertbeschreibung

10.3 Besondere Bodenrichtwerte

Neben den allgemeinen Bodenrichtwerten ermittelt der Gutachterausschuss auf Antrag der für den Vollzug des Gesetzbuches (BauGB) zuständigen Behörde (im Allgemeinen die Gemeinden, Städte oder Sanierungsträger) auch 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 in 2013 ermittelt und auf Stichtag 31.12.2016 fortgeschrieben
Lenzen (Elbe) „Alter Stadtkern“	zwei zonale besondere Bodenrichtwerte in 2010 ermittelt und auf Stichtag 01.07.2008 fortgeschrieben
Perleberg „Historischer Altstadt kern“	fünf zonale besondere Bodenrichtwerte in 2006 ermittelt und auf Stichtag 31.12.2016 fortgeschrieben
Putlitz „Innenstadt“	einen zonalen besondere Bodenrichtwert in 2006 ermittelt und auf Stichtag 31.12.2016 fortgeschrieben
Wittenberge „Altstadt“	drei zonale besondere Bodenrichtwerte in 2012 ermittelt und auf Stichtag 31.12.2012 fortgeschrieben, Sanierung größtenteils beendet, zwei Restgebiete
Wittenberge „Packhofviertel“	vierundzwanzig zonale besondere Bodenrichtwerte in 2013 ermittelt und auf Stichtag 31.12.2013 fortgeschrieben
Wittenberge „Jahnschulviertel“	drei zonale besondere Bodenrichtwerte in 2009 ermittelt und auf Stichtag 11.02.2009 fortgeschrieben

Tabelle 71: Besondere Bodenrichtwerte

Die besonderen Bodenrichtwerte können in der Geschäftsstelle, bei den Städten und Gemeinden oder dem Sanierungsträger erfragt werden.

11. Nutzungsentgelte, Mieten, Pachten

11.1 Nutzungsentgelte

Der Geschäftsstelle liegt für den Berichtszeitraum keine Meldung für Nutzungsentgelte vor.

11.2 Mieten

Die Erstellung von Mietspiegeln obliegt beispielsweise den Gemeinden oder den Interessenvertretern der Vermieter und Mieter. Nach Kenntnis des Gutachterausschusses liegen bisher keine Mietspiegel im Landkreis Prignitz vor. Um der steigenden Nachfrage von Bürgern, Sachverständigen und Institutionen gerecht zu werden, erfasst der Gutachterausschuss Mieten, soweit sie ihm während der Auswertung der Kaufverträge bekannt werden.

Für die aktuelle Analyse konnten insgesamt 211 Verträge aus den Jahren 2012 bis 2015 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).

Im Hinblick auf die Ortsgröße und der damit verbundenen Einwohnerzahl bietet sich die gesonderte Gliederung in Dörfer, Kleinstädte (Bad Wilsnack, Karstädt, Lenzen (Elbe), Meyenburg, Putlitz) und Städte (Perleberg, Pritzwalk, Wittenberge) an.

Wohnungsmieten

Städte				
Wohnfläche in m ²	Netto-Kaltmiete in €/m ²			Anzahl
	Min	Max	Mittel	
< 40	3,85	5,15	4,45	8
40 : 80	3,20	7,15	4,65	109
> 80	2,65	5,50	4,30	47

Tabelle 72: Wohnungsmieten – Städte [AKS]

Kleinstädte				
Wohnfläche in m ²	Netto-Kaltmiete in €/m ²			Anzahl
	Min	Max	Mittel	
< 40	-	-	-	1
40 : 80	4,00	5,75	4,60	4
> 80	2,35	5,00	3,60	4

Tabelle 73: Wohnungsmieten – Kleinstädte [AKS]

Dörfer				
Wohnfläche in m ²	Netto-Kaltmiete in €/m ²			Anzahl
	Min	Max	Mittel	
< 40	-	-	-	1
40 : 80	2,20	6,00	3,85	23
> 80	1,55	5,45	3,55	14

Tabelle 74: Wohnungsmieten – Dörfer [AKS]

Gewerbemieten

Eine gesonderte Betrachtung ist wegen der geringen Anzahl unangemessen. Enthalten sind die vorliegenden Entgelte für Gewerbeeinheiten aus dem Zeitraum 2012 bis 2015.

Art des Gewerbes	Netto-Kaltmiete in €/m ²			Anzahl
	Min	Max	Mittel	
Geschäft (Laden, Verkaufsstelle)	1,75	10,00	5,55	12
Büro, Praxis	3,35	17,40	7,20	6
Werkstatt	0,50	2,00	1,35	5

Tabelle 75: Gewerbemieten [AKS]

Die IHK Potsdam erhebt Daten zu Marktmieten für Einzelhandel, Gastronomie, Lagerräume und Büroflächen. Dieser Gewerbemieten-Service stellt eine Orientierungshilfe für Mieter und Vermieter dar. Die Broschüre kann kostenlos auf der Internet-Seite www.potsdam.ihk24.de heruntergeladen werden.

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 Gutachterausschuss wertet diese Pachtverträge in Zusammenarbeit mit dem Sachbereich Landwirtschaft des Landkreises Prignitz aus. Die Übersicht erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Trotz der gesetzlichen Regelung werden die Pachtverträge oft nicht zeitnah und nicht vollständig angezeigt. Die Analyse kann nur einen Anhalt zur Ermittlung des Pachtniveaus im Landkreis Prignitz liefern.

Die Auswertung der bestehenden Pachtsammlung wurde aktualisiert, so dass sie nur Verträge enthält, deren Pachtende nach dem 31.12.2015 liegt.

Jahr	Ackerland			Grünland		
	Pacht pro ha in €	Pacht pro BP und ha in €	Anzahl	Pacht pro ha in €	Pacht pro BP und ha in €	Anzahl
2012	150	4,40	58	130	3,25	106
2013	192	5,65	189	177	5,25	122
2014	217	5,90	104	225	5,55	87
2015	208	6,85	49	155	4,30	31
2012-2015	196	5,75	400	173	4,60	346

Tabelle 76: Landwirtschaftliche Pachten [AKS]

Für das Jahr 2014/15 weist der Agrarbericht des Landes Brandenburg die vorläufigen Bestandspachten für Ackerland mit 153 €/ha und für Grünland mit 99 €/ha aus. [Landesamt für Ländliche Entwicklung, Landwirtschaft und Flurneuordnung (LELF) / Testbetriebs- und Auflagenbuchführung]

12. Örtlicher Gutachterausschuss und Oberer Gutachterausschuss

Auf der Grundlage des Baugesetzbuches sind in der Bundesrepublik Deutschland flächendeckend Gutachterausschüsse für Grundstückswerte eingerichtet. Organisation und Aufgaben dieser unabhängigen und an keine Weisung gebundenen sachverständigen Kollegialgremien sind im Baugesetzbuch und in den Gutachterausschussverordnungen der Länder geregelt.

Im Land Brandenburg sind derzeit 11 Gutachterausschüsse in den Landkreisen, 3 Gutachterausschüsse in den kreisfreien Städten und 2 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 nach Anhörung der jeweiligen Gebietskörperschaft für eine Amtszeit von 5 Jahren bestellt. Die Gutachter verfügen aufgrund ihrer beruflichen Tätigkeit über besondere Sachkunde und Erfahrung auf dem Gebiet der Grundstückswertermittlung. Sie arbeiten ehrenamtlich.

Die Gutachter haben bei ihren Entscheidungen größtmögliche Objektivität zu wahren. Persönliche und wirtschaftliche Verhältnisse von Beteiligten, die ihnen durch ihre Tätigkeit bekannt werden, sind von ihnen auch nach dem Ende ihre Berufung geheim zu halten.

Im Landkreis Prignitz besteht der Gutachterausschuss für Grundstückswerte aus 13 Mitgliedern. Hauptberuflich arbeiten die Mitglieder des Gutachterausschusses in den Bereichen Architektur, 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.

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

Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Prignitz

Vorsitzender:	Dipl.-Ing. Christoph Richard, Kreisvermessungsrat
stellvertretender Vorsitzender u. ehrenamtlicher Gutachter:	Dipl.-Ing. Peter Hartmann, Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
ehrenamtliche Gutachter/in:	Dipl.-Ing. Axel Galonska, Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
	Dipl.- Ing. (FH) Heiko Jaap, Bauingenieur
	Dietmar Joesten, Immobilienmakler
	Dipl.-Agraring. (FH) Solveig Korff, Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Landwirtschaft (Bewertung von Einzelgrundstücken sowie von Aufwuchs und Aufwuchsschäden)
	Dipl.-Ing. Markus Krause, Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
	Ingo Kühl, Sachverständiger für Grundstücksbewertung
	Dr. Jürgen Lehner, Immobilienmakler
	Dipl.- Hochbauing. Hardo Schwarz, Sachverständiger für Grundstücksbewertung
	Henry Wienke, Betriebswirt (VWA), Immobilienmakler
ehrenamtliche Gutachter/in (Finanzamt):	Ute Schwermer, Steueroberinspektorin Carola Hänicke, Verwaltungsangestellte

Anhang

*Anschriften der Gutachterausschüsse in Brandenburg und benachbarte Gutachterausschüsse
Verwaltungsgliederung*

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 60	(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 11 51 14631 Nauen	(0 33 21) 4 03 61 81	(0 33 21) 40 33 61 81
Märkisch-Oderland	Am Flugplatz 11 A 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	Postfach 10 01 45 16501 Oranienburg	(0 33 01) 6 01 55 81	(0 33 01) 6 01 55 80
Oder-Spree/ Stadt Frankfurt (Oder)	Spreeinsel 1 15848 Beeskow	Spreeinsel 1 15848 Beeskow	(0 33 66) 35 17 10	(0 33 66) 35 17 18
Ostprignitz-Ruppin	Neustädter Str. 14 16816 Neuruppin	Neustädter Str. 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	Postfach 10 01 36 03141 Forst (Lausitz)	(03 55) 49 91 22 47	(03 55) 49 91 21 11
Teltow-Fläming	Am Nuthefließ 2 14943 Luckenwalde	Am Nuthefließ 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) 44 18 16	(0 33 32) 44 18 50
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	Friedrich-Ebert-Straße 79/ 81 14467 Potsdam	Landeshauptstadt Potsdam FB Kataster und Vermessung 14461 Potsdam	(03 31) 2 89 31 82	(03 31) 2 89 84 31 83
Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Brandenburg – Geschäftsstelle beim Landesbetrieb Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg	Robert-Havemann- Straße 4 15236 Frankfurt (Oder)	Postfach 16 74 15206 Frankfurt (Oder)	(03 35) 5 58 25 20	(03 35) 5 58 25 03

Benachbarte Gutachterausschüsse

Gutachterausschuss für Grundstückswerte Landkreis / kreisfreie Stadt	Sitz der Geschäftsstelle	Postanschrift	Telefon	Telefax
Lüchow-Dannenberg	Schillerstraße 30a 29525 Uelzen	Schillerstraße 30a 29525 Uelzen	(0581) 8852 304	(0581) 8852 160
Altmarkkreis Salzwedel	Scharnhorststraße 89 39576 Stendal	Scharnhorststraße 89 39576 Stendal	(03931) 252-106	(03931) 252-106
Ludwigslust-Parchim	Garnisonsstraße 1 19288 Ludwigslust	Fachdienst 61 Postfach 12 63 19362 Parchim	(0 38 71) 722 6101	(0 38 71) 722 77 6101

Liste der Ämter und Gemeinden

Amt Bad Wilsnack/Weisen

Einwohner	6.079
Fläche	189,74 km ²
Gemeinden, Ortsteile und Gemeindeteile:	Bad Wilsnack (Groß Lüben, <i>Grube</i> – Sigrön –, Haaren, Jakel, Karthan, Klein Lüben, Scharleuk), Breese (Groß Breese – Kuhblank), Legde/Quitzebel (Legde, Lennewitz, Roddan , Quitzebel), Rühstädt (Abenddorf, Bälow, Gnevsdorf), Weisen (Schild)
Amtsleiter	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
Internet	www.amt-badwilsnack-weisen.de

-

Amt Lenzen-Elbtalaue

Einwohner	4.186
Fläche	220,84 km ²
Gemeinden, Ortsteile und Gemeindeteile:	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)
Amtsleiter	Harald Ziegeler
Anschrift	Kellerstraße 4 19309 Lenzen
Telefon	038792 988-0
Fax	038792 988-60
E-Mail	mail@amtlenzen.de
Internet	www.amtlenzen-elbtalaue.de

-

Amt Meyenburg

Einwohner	4.296
Fläche	211,49 km ²
Gemeinden, Ortsteile und Gemeindeteile:	Marienfließ (<i>Krependorf, Fehne, Jännersdorf</i> – Kuwalk, Neu Redlin –, <i>Stepenitz</i>) 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)
Amtsleiter	Matthias Habermann
Anschrift	Freyensteiner Straße 42 16945 Meyenburg
Telefon	033968 825-0
Fax	033968 825-40
E-Mail	mail@amtmeiyenburg.de
Internet	www.amtmeiyenburg.de

Amt Putlitz-Berge

Einwohner	4.904
Fläche	240,26 km ²
Gemeinden, Ortsteile und Gemeindeteile:	Berge (Grenzheim, Kleeste, Muggerkuhl, Neuhausen), Gölitz-Reetz (Gölitz, Reetz, Schönholz, Wüsten Vahrow), Pirow (Hülsebeck, Bresch, Burow, Mollnitz, Waldhof), Putlitz (Karlishof, Krumbeck, Laaske – Jakobsdorf –, Lockstädt, Lütkendorf, Mansfeld, Nettelbeck, Porep, Stadt Putlitz, Sagast – Neu Sagast –, Telschow-Weitgendorf – Telschow, Weitgendorf), Triglitz (Mertensdorf – Schmarsow –, Silmersdorf – Neu Silmersdorf –, Triglitz – Klein Triglitz)
Amtsdirektor	Hergen Reker
Anschrift	Zur Burghofwiese 2 16949 Putlitz
Telefon	033981 837-0
Fax	033981 8 06 71
E-Mail	mail@amtputlitz-berge.de
Internet	www.amtputlitz-berge.de

-

Gemeinde Groß Pankow (Prignitz)

Einwohner	3.931
Fläche	250,76 km ²
Ortsteile und Gemeindeteile:	<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	Thomas Brandt (bis 30.07.2016)
Anschrift	Steindamm 21 16928 Groß Pankow (Prignitz)
Telefon	033983 789-0
Fax	033983 789-25
E-Mail	mail@grosspankow.de
Internet	www.grosspankow.de

-

Gemeinde Gumtow

Einwohner	3.418
Fläche	213,15 km ²
Ortsteile und Gemeindeteile:	<i>Barenthin</i> , <i>Dannenwalde</i> (Bärensprung, Friedheim), <i>Demerthin</i> , <i>Döllen</i> , (<i>Zarenthin</i>), <i>Görike</i> , <i>Granzow</i> , <i>Groß Welle</i> , <i>Gumtow</i> , <i>Kolrep</i> , <i>Kunow</i> (Beckenthin, Krams), <i>Schönebeck</i> (Breitenfeld), <i>Schönhagen</i> (Klein Schönhagen), <i>Schrepkow</i> (Neu Schrepkow), <i>Vehlin</i> , <i>Vehlow</i> (Brüsenhagen), <i>Wutike</i>
Bürgermeister	Stefan Freimark
Anschrift	Karpatenweg 2 16866 Gumtow 033977 879-0 033977 8 06 13
E-Mail	mail@gemeindegumtow.de
Internet	www.gemeindegumtow.de

Gemeinde Karstädt

Einwohner 6.012
 Fläche 253,55 km²
 Ortsteile und Gemeindeteile: *Blüthen* (Klockow, Strehlen, Waterloo), *Boberow*, *Dallmin*, *Garlin* (Bootz, Dargardt, Sargleben, Seetz), *Groß Warnow* (Klein Warnow), *Karstädt* (Postlin, Stavenow), *Kribbe* (Karwe, Neuhof, Wittmoor), *Laaslich* (Lenzersilge), *Mankmuß* (Birkholz, Mesekow), *Nebelin*, *Premslin* (Glövizin, Kaltenhof, Neu Premslin), *Pröttlin* (Pinnow, Zapel), *Reckenzin* (Streesow)
 Bürgermeister Udo Staeck
 Anschrift Mühlenstraße 1
 19357 Karstädt
 Telefon 038797 77-0
 Fax 038797 77-299
 E-Mail verwaltung@gemeinde-karstaedt.de
 Internet www.gemeinde-karstaedt.de

-

Gemeinde Plattenburg

Einwohner 3.436
 Fläche 202,02 km²
 Ortsteile und Gemeindeteile: *Bendelin* (Zichtow), *Glöwen* (Groß Leppin, Storbeckshof, Zernikow), *Hoppenrade* (Garz), *Kleinow* (Burghagen, Ponitz, Uenze), *Kletzke*, (Plattenburg), *Krampfer* (Groß Gottschow), *Netzow* (Klein Leppin, Söllenthin), *Viesecke* (Groß Werzin, Rambow)
 Bürgermeisterin Anja Kramer
 Anschrift OT Kletzke
 Dorfstraße 52a
 19339 Plattenburg
 Telefon 038796 599-0
 Fax 038796 599-33
 E-Mail prignitz@gemeinde-plattenburg.de
 Internet www.plattenburg.verwaltung-brandenburg.de

-

Perleberg

Einwohner 12.105
 Fläche 138,69 km²
 Ortsteile Dergenthin, Düpow, Gramzow, Groß Buchholz, Groß Linde, Lübzow, Quitzow, Rosenhagen, Schönfeld, Spiegelhagen, Sükow, Wüsten Buchholz
 Bürgermeisterin Annett Jura
 Anschrift Großer Markt (Rathaus)
 19348 Perleberg
 Telefon 03876 781-0
 Fax 03876 781-180
 E-Mail buergermeisterin@stadt-perleberg.de
 Internet www.stadt-perleberg.de

Pritzwalk	
Einwohner	11.922
Fläche	167,47 km ²
Ortsteile und Gemeindeteile:	<i>Alt Krüssow, Beveringen (Streckenthin), Birkenfelde, Buchholz (Sarnow), Falkenhagen, Hasenwinkel, Giesendorf, Kammermark, Kemnitz (Bölzke), Mesendorf (Eggersdorf), Neuhausen, Neuhof, Sadenbeck (Kuckuck), Schönhagen, Seefeld, Steffenshagen, Wilmersdorf (Könkendorf, Neu Krüssow)</i>
Bürgermeister	Wolfgang Brockmann
Anschrift	Marktstraße 39 16928 Pritzwalk
Telefon	03395 7608-0
Fax	03395 7608-14
E-Mail	pritzwalk@t-online.de
Internet	www.pritzwalk.de
	-
Wittenberge	
Einwohner	17.145
Fläche	50,63 km ²
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	stadt@wittenberge.de
Internet	www.wittenberge.de

