

Grundstücksmarktbericht 2016



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	01.01.2016 bis 31.12.2016
Datenerhebung	Für den Bericht wurden alle bis zum 31.12.2016 abgeschlossene Kauffälle ausgewertet, die bis zum 15.02.2017 in der Geschäftsstelle eingegangen sind.
Datum der Veröffentlichung	April 2017
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	entsprechend der aktuellen Brandenburgischen Gutachterausschuss-Gebührenordnung
Titelfoto	Burg Lenzen (Elbe) [Aufnahme Sb Kataster/Geoinformation, 2016]
Urheberrechtsschutz	Die Vervielfältigung und Verbreitung des Grundstücksmarktberichts ist nur mit der Genehmigung des Herausgebers gestattet. Eine auszugsweise Vervielfältigung ist mit einer Quellenangabe gestattet.

Gliederung des Grundstücksmarktberichts

1.	Der Grundstücksmarkt in Kürze.....	5
2.	Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	5
3.	Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	6
3.1	Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen	6
3.2	Wirtschaftliche Strukturdaten, Kultur, Bildung und Forschung	8
4.	Übersicht über die Umsätze	11
4.1	Vertragsvorgänge	11
4.2	Geldumsatz	13
4.3	Flächenumsatz	15
4.4	Zwangsversteigerungen	16
4.5	Herkunft der Marktteilnehmer	17
5.	Bauland	18
5.1	Allgemeines	18
5.2	Bauland für den individuellen Wohnungsbau/ Ein- und Zweifamilienhaus-grundstücke	19
5.2.1	Preisniveau, Preisentwicklung	19
5.2.2	Bodenpreisindexreihen	20
5.2.3	Umrechnungskoeffizienten	21
5.3	Bauland für den Geschosswohnungsbau / Mehrfamilienhausgrundstücke	21
5.3.1	Preisniveau, Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihe.....	21
5.4	Bauland für Gewerbe.....	22
5.4.1	Preisniveau, Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen.....	22
5.5	Bauerwartungsland und Rohbauland.....	22
5.6	Sonstiges Bauland.....	23
5.7	Erbbaurechte	23
5.8	Sonderauswertungen.....	23
5.8.1	Arrondierungsflächen.....	23
5.8.2	Grundstücke mit abrisswürdiger Bausubstanz.....	24
6.	Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	24
6.1	Allgemeines	24
6.2	Landwirtschaftliche Flächen	27
6.2.1	Preisniveau, Preisentwicklung	27
6.2.2	Bodenpreisindexreihen	28
6.2.3	Umrechnungskoeffizienten	29
6.2.4	Ortsnahes Acker- bzw. Grünland.....	30
6.3	Forstwirtschaftliche Flächen	31
6.4	Landwirtschaftliche Betriebe	33
6.5	Unland, Ödland.....	33
7.	Sonstige unbebaute Grundstücke.....	33
7.1	Flächen für die Erzeugung erneuerbarer Energien.....	33
7.1.1	Windkraftanlagen.....	33
7.1.2	Solaranlagen	34
7.1.3	Biogasanlagen.....	34
7.1.4	Flächen für Deichbau und -sanierung	34
7.1.5	Abbauflächen.....	35
7.1.6	Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	35
7.1.7	Zukünftige Verkehrsflächen	35
7.1.8	Hausgärten	36
7.1.9	Eigentumsgärten.....	36

7.1.10	Wasserflächen.....	36
7.1.11	Private Wege.....	37
7.1.12	Lagerplätze.....	37
8.	Bebaute Grundstücke.....	37
8.1	Allgemeines.....	37
8.2	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser.....	39
8.2.1	Preisniveau, Preisentwicklung.....	39
8.2.2	Sachwertfaktoren.....	41
8.2.3	Vergleichsfaktoren.....	45
8.3	Reihenhäuser, Doppelhaushälften.....	48
8.3.1	Preisniveau, Preisentwicklung.....	48
8.3.2	Sachwertfaktoren.....	49
8.3.4	Vergleichsfaktoren.....	53
8.4	Mehrfamilienhäuser.....	55
8.4.1	Preisniveau, Preisentwicklung.....	55
8.4.2	Liegenschaftszinssätze.....	57
8.5	Bürogebäude, Geschäftshäuser, Wohn- und Geschäftshäuser.....	59
8.5.1	Preisniveau, Preisentwicklung.....	59
8.5.2	Liegenschaftszinssätze.....	61
8.6	Gewerbe- und Industrieobjekte.....	62
8.7	Sonstige bebaute Objekte.....	62
9.	Wohnungs- und Teileigentum.....	62
9.1	Preisniveau, Preisentwicklung.....	62
9.2	Wohnflächenpreise.....	64
9.3	Liegenschaftszinssätze.....	64
10.	Bodenrichtwerte.....	65
10.1	Allgemeine Informationen.....	65
10.2	Allgemeine Bodenrichtwerte.....	65
10.3	Besondere Bodenrichtwerte.....	67
11.	Nutzungsentgelte, Mieten, Pachten.....	68
11.1	Nutzungsentgelte.....	68
11.2	Mieten.....	68
11.3	Pachten.....	70
12.	Örtlicher Gutachterausschuss und Oberer Gutachterausschuss.....	71

1. Der Grundstücksmarkt in Kürze

Der Grundstücksmarkt im Jahr 2016 war im Vergleich zum Vorjahr geprägt durch einen massiven Rückgang des Flächenumsatzes (- 40,3 %) bei leichtem Rückgang der Anzahl der Verträge (- 6,8 %) und gestiegenem Geldumsatz (+ 4,8 %). Insgesamt wechselte bei 1.279 Verträgen eine Fläche von 2.195 ha für 89 Mio. € den Besitzer.

Der rege Grundstücksverkehr der letzten Jahre auf dem Markt für land- und forstwirtschaftliche Flächen setzte sich im Jahr 2016 nicht weiter fort. Im Vergleich zum Vorjahr wurden mit 1.893 ha etwa 41,8 % weniger Flächen verkauft. Dabei halbierte sich der Geldumsatz auf 18,7 Mio. €.

Bebaute Grundstücke haben mit einem Anteil von 42,7 % aller Kaufverträge und 71,8 % des Geldumsatzes eine große Bedeutung für das gesamte Marktgeschehen. Im Jahr 2016 gab es insgesamt 546 Kaufverträge für bebaute Grundstücke, darunter waren 193 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, 128 Reihenhäuser und Doppelhaushälften und 40 Mehrfamilienhäuser sowie 45 Wohn- und Geschäftshäuser.

Mit 278 % die höchste Steigerung des Geldumsatzes im Vergleich zum Vorjahr gab es auf dem Teilmarkt der Bürogebäude, Geschäftshäusern sowie Wohn- und Geschäftshäusern. Hier wurden Immobilien mit einem Geldumsatz von 20,7 Mio. € auf einer Fläche von 14,9 ha verkauft.

Der Preis für ein freistehendes Einfamilienhaus - ohne Differenzierung nach Lage, Baujahr, Bauzustand und Ausstattung - lag bei durchschnittlich 77.000 €, während für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Mittel 69.000 € gezahlt wurden.

Die Baulandpreise für den individuellen Wohnungsbau zeigen eine weiter steigende Tendenz. In den urbanen Lagen wurden im Durchschnitt 27 €/m² und in der ländlichen Region 13 €/m² gezahlt. In der Stadt Wittenberge wurden mit 45 Kauffällen die meisten Verkäufe unbebauter Grundstücke registriert.

2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Im Grundstücksmarktbericht werden Feststellungen über den Grundstücksmarkt, insbesondere über Umsatz- und Preisentwicklungen und die sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zusammengefasst.

In erster Linie dient dieser Bericht als Werkzeug zur Realisierung der allgemeinen 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. Das führt zu einer Minimierung der Gefahren von Fehleinschätzungen des Preisniveaus von Immobilien. Eine Prognose über zukünftige Entwicklungen des Grundstücksmarktes erfolgt nicht.

Zielgruppe des Grundstücksmarktberichtes sind neben der interessierten Öffentlichkeit und den Sachverständigen für Grundstückswertermittlung auch Banken, Versicherungen sowie sonstige Stellen der freien Wirtschaft und Verwaltung.

Für das Berichtsjahr 2016 sind alle Transaktionen, die bis einschließlich 15.02.2017 in der Geschäftsstelle vorgelegen haben, berücksichtigt worden. Die Ermittlung der verwerteten Daten erfolgte aus den tatsächlich gezahlten Kaufpreisen unter Zuhilfenahme von statistischen Verfahren.

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

Der Grundstücksmarktbericht kann bei Angaben zu den Vorjahren von älteren Veröffentlichungen geringfügig abweichen. Die Unterschiede im aktuellen Bericht beruhen auf Transaktionen, 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

Auf halbem Weg zwischen Berlin und Hamburg, direkt an der Elbe, liegt im äußersten Nordwesten des Landes Brandenburg der Landkreis Prignitz. Die Prignitz grenzt im Osten nur an einen anderen brandenburgischen Landkreis, Ostprignitz-Ruppin. Zwei Drittel der Kreisgrenze sind zugleich brandenburgische Landesgrenze zu Mecklenburg-Vorpommern im Norden, Niedersachsen im Westen und Sachsen-Anhalt im Süden. Der Landkreis wird gebildet aus drei amtsfreien Städten, vier Ämtern und vier amtsfreien Gemeinden.

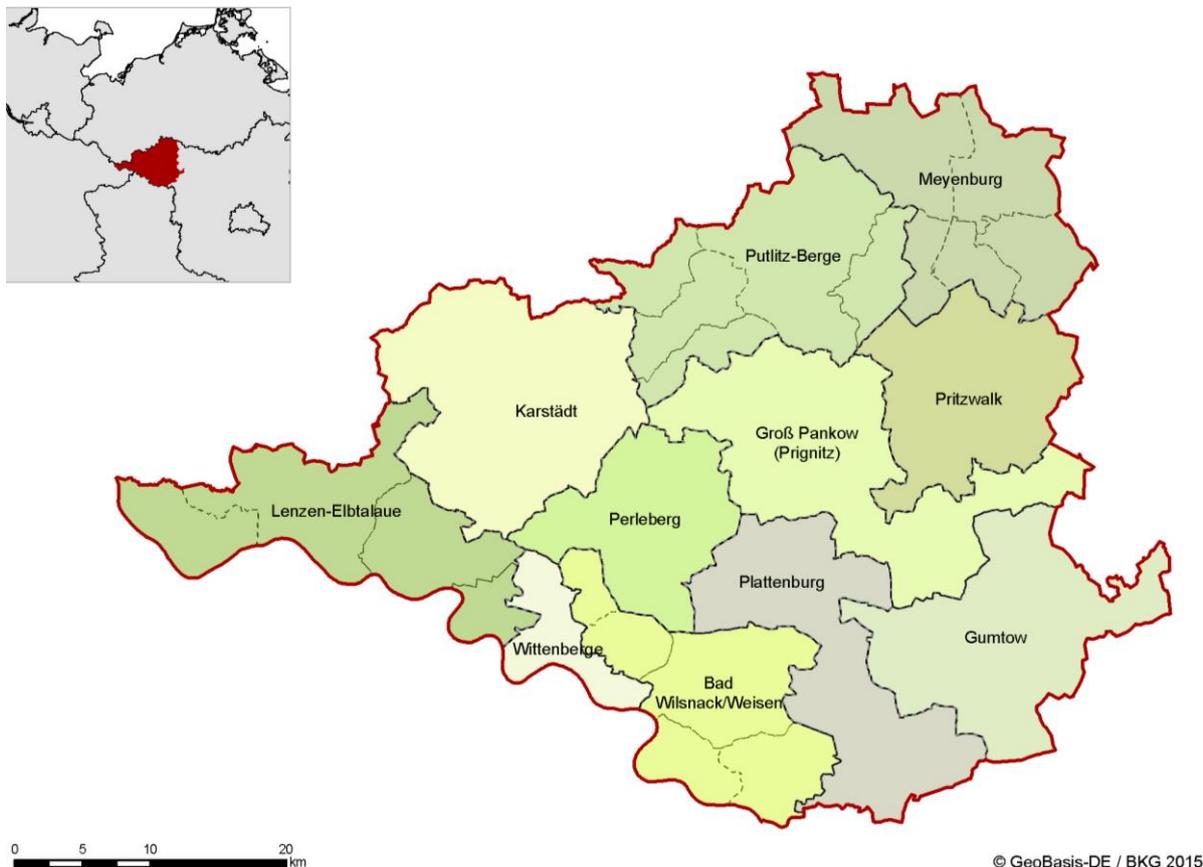


Abbildung 1: Landkreis Prignitz [eigene Darstellung]

Im Landkreis Prignitz leben 77.573 Einwohner [Stand: 31. Dezember 2015; Amt für Statistik Berlin-Brandenburg] auf einer Gesamtfläche von 2.139 km² [www.landkreis-prignitz.de, Stand 09.03.2017].

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

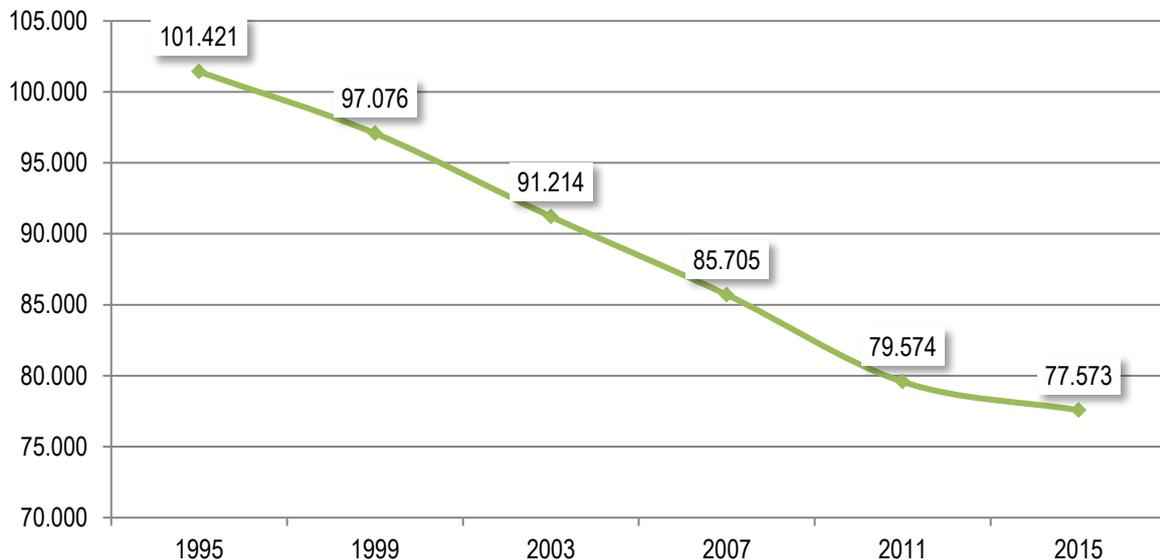


Abbildung 2: Bevölkerungsentwicklung [Amt für Statistik Berlin-Brandenburg]

Durch den demografischen Wandel bestehen bei der Bevölkerungsprognose anhaltend negative Entwicklungen. Für den Landkreis Prignitz wird im Zeitraum 2012 bis 2030 ein Bevölkerungsrückgang von 16 % prognostiziert. Das derzeitige Durchschnittsalter von 49 Jahren könnte unter diesen Umständen bis 2030 auf 52 Jahre steigen. [www.wegweiser-kommune.de, Stand 17.02.2017].

Das Prignitzer Landschaftsbild ist im Südwesten durch die Elbniederung mit zwei kleineren Auwaldresten und im Übrigen durch die ackerbaulich genutzte flachwellige Platte geprägt. Nachfolgend wird die prozentuale Verteilung der unterschiedlichen Nutzungsarten aufgezeigt.

Kreisübersicht nach Nutzungsarten

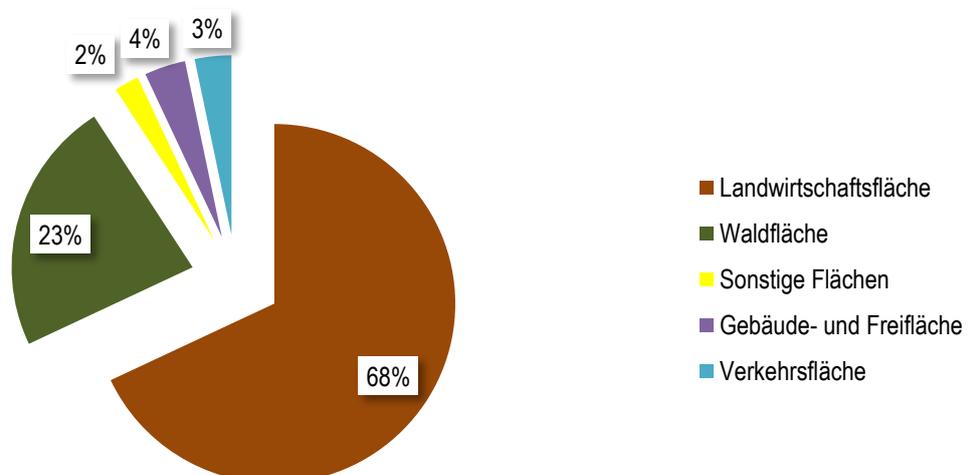


Abbildung 3: Nutzungsarten im Landkreis [Kataster / Geoinformation, 2016]

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 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 ca. 1.400 Arbeitskräfte sind dort beschäftigt.

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 Elbtalau, 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.

Der Landkreis Prignitz konnte bis Dezember 2016 ca. 113.000 statistisch erfasste Gäste begrüßen, die ca. 250.000 Übernachtungen erzielten. Im Durchschnitt verbringen somit die Gäste einen Kurzurlaub von 2,2 Tagen in der Prignitz.

Hauptthema stellt nach wie vor - mit über 1.000 km ausgeschilderten Radwegen - der Radtourismus dar. Speziell für den Gästenutzen und die qualitative Entwicklung des Radwegenetzes wurde die Knotenpunktwegweisung in der Prignitz eingeführt. Darauf aufbauend entwickelte der Tourismusverband Prignitz e.V. acht Premiumrouten, die dem Gast als besondere Empfehlung dienen und Orientierung geben. Weitere Premiumrouten sind in Arbeit. Darüber hinaus verlaufen sechs Radfernwege durch die Reiseregion Prignitz. Einer von diesen ist der Elberadweg, Deutschlands beliebtester Radfernweg. An der Zählstelle in Wittenberge wurden im Zeitraum vom 01.01.-31.10. 2016 ca. 50.000 Radler gezählt. Die Urlaubsradler auf diesem Weg gaben in diesem Zeitraum durchschnittlich ca. 74 Euro pro Person/Tag aus. Der Radtourismus übt eine wertschöpfende Stellung für die gesamte Region und alle Branchen aus.

2016 wurde die touristische Marke „Zeitschätze Prignitz/Zentrale Archäologische Orte“ entwickelt. Ziel ist nicht nur die schrittweise archäologische, touristische und museale Erschließung und Nutzung der Bodendenkmale, sondern ein Leitprodukt im Rahmen der Markenstrategie des Landes Brandenburg zu schaffen.

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 Hinterlandterminal 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).

Des Weiteren haben der Regionalexpress 2 und der „Prignitz-Express“ (RE 6) für die Flächenerschließung der Prignitz durch die Eisenbahn mit einer Anbindung über Spandau bzw. Neuruppin nach Berlin eine wichtige Bedeutung. Der Betrieb der Regionalbahnstrecken zwischen Neustadt (Dosse) und Pritzwalk (RB 73) sowie von Pritzwalk nach Meyenburg (RB 74) ist bis zum Dezember 2018 vertraglich gesichert.

Die Bedeutung einer flächendeckenden Breitbandversorgung steht außer Zweifel. Breitband-Internet erschließt neue Märkte und Angebote. Es sorgt für wirtschaftliches Wachstum sowie neue Arbeitsplätze. Schnelles Internet ist zum einen ein Standort- und Ansiedlungsfaktor für Unternehmen, ebenso bedeutet es für den Verbraucher generell mehr Komfort, größere Vielfalt und Qualität. Deshalb müssen die Lücken in der Breitbandversorgung möglichst bald geschlossen werden. Das Landesprojekt „Glasfaser 2020“ wurde am 30.06.2016 in der Prignitz abgeschlossen.

Darüber hinaus verfolgt der Landkreis Prignitz im Rahmen der Richtlinie des Bundesministeriums für Verkehr und digitale Infrastruktur „Förderung zur Unterstützung des Breitbandausbaus in der Bundesrepublik Deutschland“ das Ziel einer flächendeckenden Verfügbarkeit breitbandiger Netze bis zum Jahr 2018. Seit März 2016 beteiligt sich der Landkreis Prignitz an diesem Projekt und hat bereits 50.000 € Fördermittel für Beratungsleistungen zur Umsetzung des weiteren Breitbandausbaus erhalten. [Landkreis Prignitz Gb II, Sb Planung / Unternehmensbetreuung]

Gegenüber den Vorjahren hat sich die Beschäftigungslage im Landkreis verbessert. Die Arbeitslosenquote (berechnet auf der Basis aller zivilen Erwerbspersonen) lag im Dezember 2016 bei 10,2 %.

Arbeitslosenquoten des Landkreises Prignitz

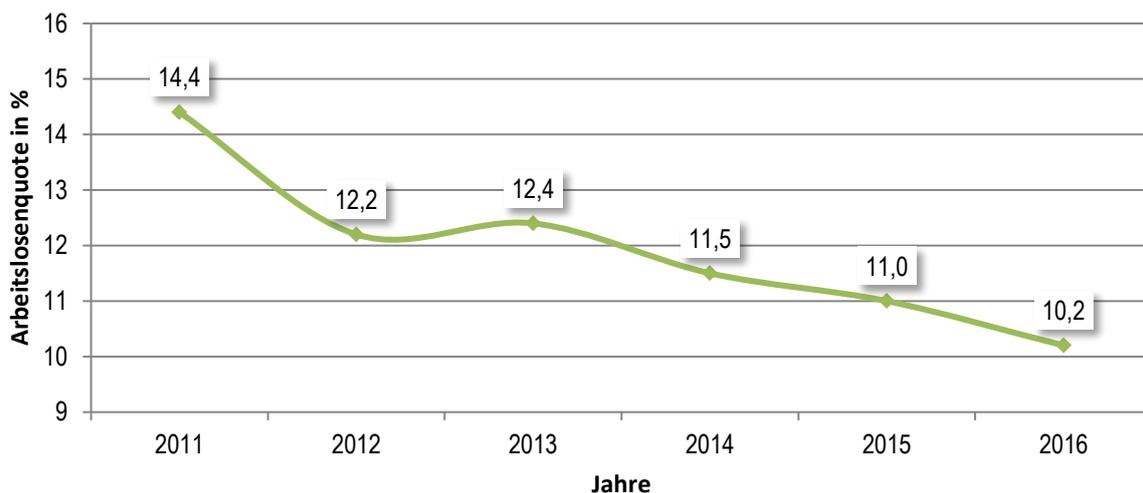


Abbildung 4: Arbeitslosenquote jeweils Dezember des Jahres [Bundesagentur für Arbeit]

Im Landkreis Prignitz können nahezu alle nach dem Brandenburgischen Schulgesetz möglichen Bildungsgänge mit den entsprechenden Abschlüssen und Berechtigungen absolviert werden. An den Grundschulen werden derzeit durchschnittlich 530 Kinder pro Schuljahr eingeschult.

Neben den reinen Grundschulen ist in der Oberschule Glöwen ein Grundschulteil integriert. Weitere Oberschulen gibt es in den Städten Perleberg, Pritzwalk und Wittenberge. Dort sind auch die Gymnasien und Schulen mit sonderpädagogischem Förderbedarf (Förderschulen) angesiedelt. Eine Förderschule in freier Trägerschaft gibt es in Hoppenrade. Mit dem Oberstufenzentrum verfügt der Landkreis über ein modernes Zentrum der beruflichen Bildung an den Standorten Pritzwalk und Wittenberge. [www.landkreis-prignitz.de]

4. Übersicht über die Umsätze

4.1 Vertragsvorgänge

Im Berichtsjahr 2016 sind beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte 1.279 Erwerbsvorgänge (Kauffälle) eingegangen, registriert und ausgewertet worden. Die Anzahl sank zum Vorjahr um 6,8 %.

Kauffälle mit persönlichen oder ungewöhnlichen Verhältnissen werden im Marktbericht nur mengenstatistisch erfasst. Sie finden bei der weiteren Datenauswertung wegen der besonderen Situation keine Berücksichtigung. Darunter fallen auch die zwei Kaufverträge nach der Flächenerwerbsverordnung mit einer Fläche von ca. 92 ha.

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

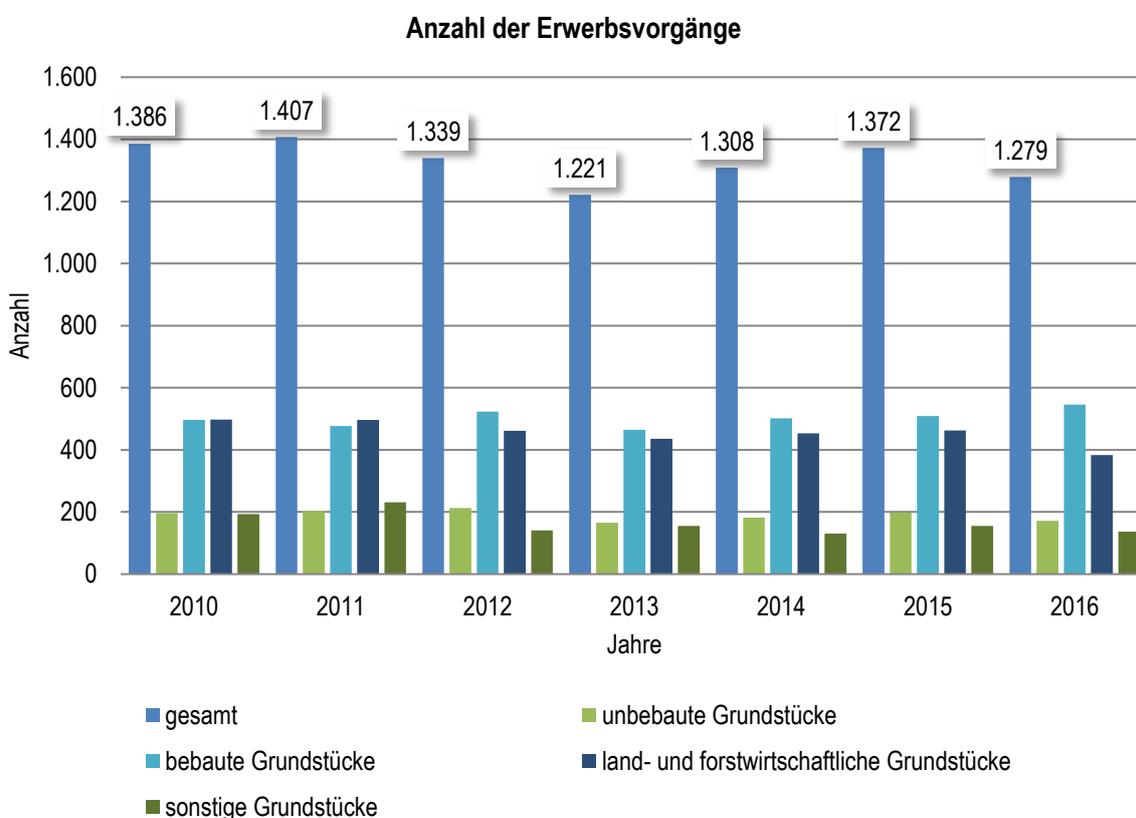


Abbildung 5: Anzahl der Erwerbsvorgänge [AKS]

Beim Wohnungseigentum und den bebauten Grundstücken ist die Anzahl der Erwerbsvorgänge im Vergleich zum Vorjahr gestiegen.

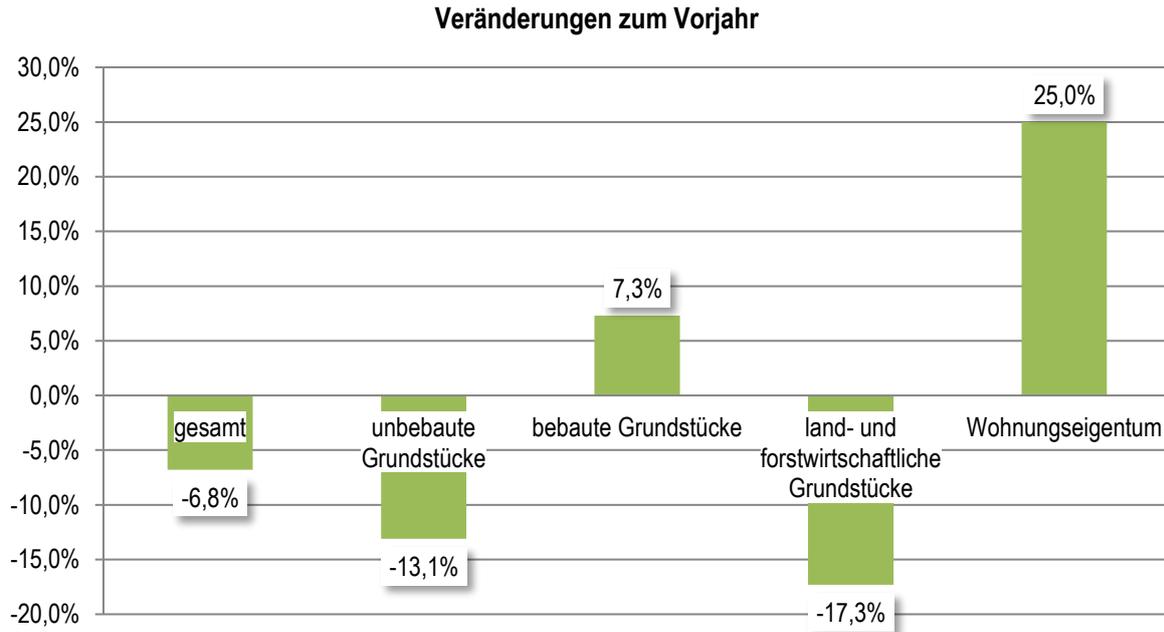


Abbildung 6: Entwicklung zum Vorjahr [AKS]

Die nachfolgende Grafik zeigt die regional unterschiedliche Marktintensität. Die Anzahl der Verträge wurde in Bezug zu den Bevölkerungszahlen gesetzt.

Deutschlandweit lag der mittlere Umsatz (Medianwert) bei ca. 12,4 Verträgen je 1.000 Einwohner [Immobilienmarktbericht Deutschland 2013].

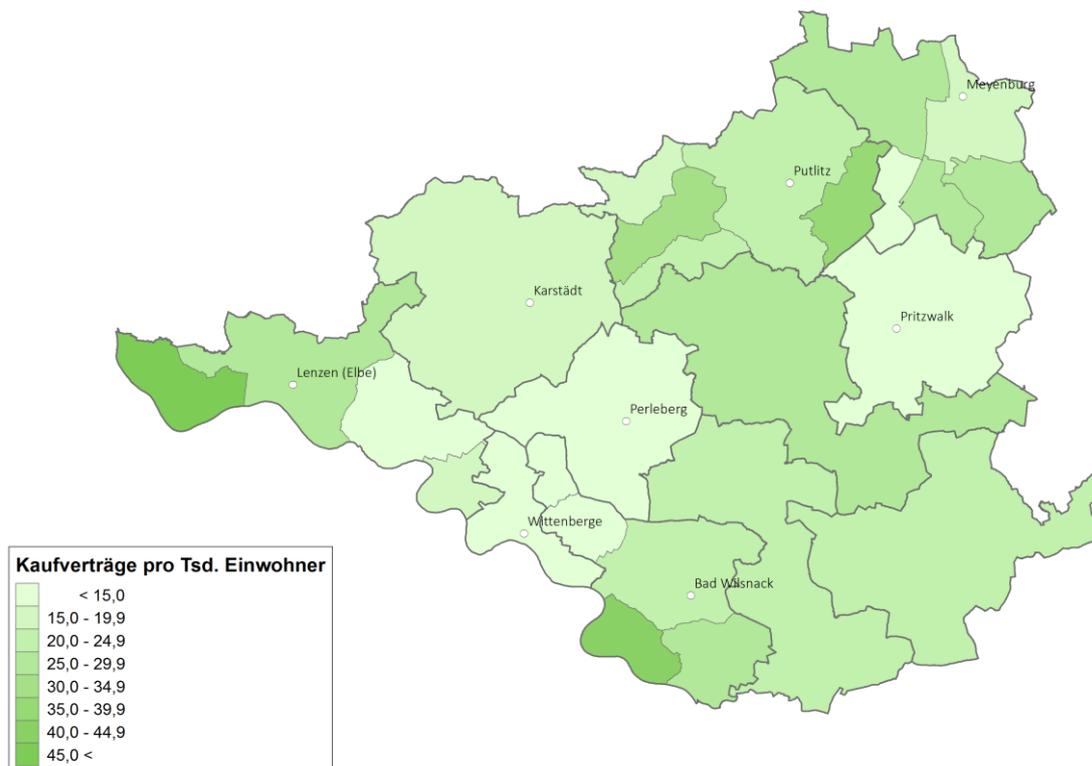


Abbildung 7: Kaufverträge pro Tsd. Einwohner [AKS]

Nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick der Verteilung der Kaufverträge auf die wichtigsten Grundstücksarten im langjährigen Vergleich.

Jahr	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
gesamt	1.386	1.407	1.339	1.221	1.308	1.372	1.279
unbebaute Grundstücke	196	203	213	165	182	198	172
bebaute Grundstücke	495	477	523	465	502	509	546
land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	497	496	461	436	453	463	383
Wohnungs-/Teileigentum	22	19	11	39	36	24	30

Tabelle 1: Verteilung der Kaufverträge auf Grundstücksarten [AKS]

4.2 Geldumsatz

Der Geldumsatz ist, bezogen auf alle Grundstücksarten, im Vergleich zum Vorjahr um 4,8 % gestiegen. Im Auswertez Zeitraum wechselten somit Immobilien in einem Gesamtwert von 89,2 Mio. € ihren Besitzer. Mit 71,8 % entfällt der größte Anteil auf die bebauten Grundstücke. In der folgenden Abbildung ist die Entwicklung des Geldumsatzes der vergangenen Jahre dargestellt.

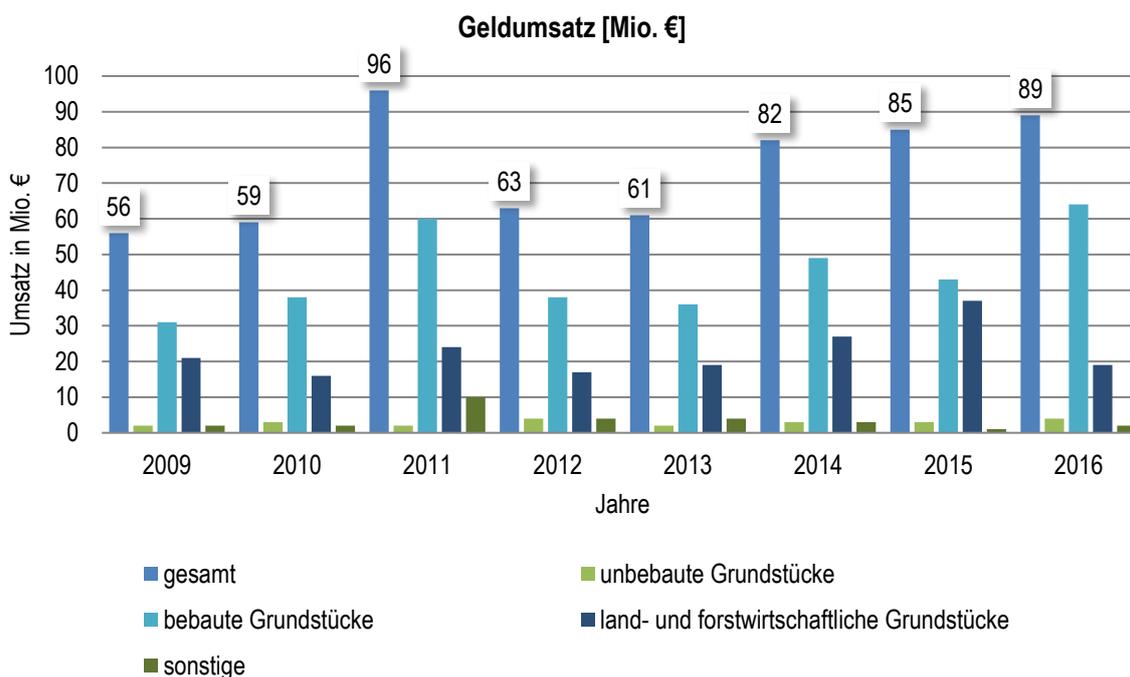


Abbildung 8: Entwicklung des Geldumsatzes [AKS]

Die Entwicklung des Geldumsatzes im Vergleich zum Vorjahr hat sich in allen Grundstücksarten wesentlich erhöht. Ausgeschlossen sind die land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke. Hier brach der Geldumsatz um 50,1 % ein.

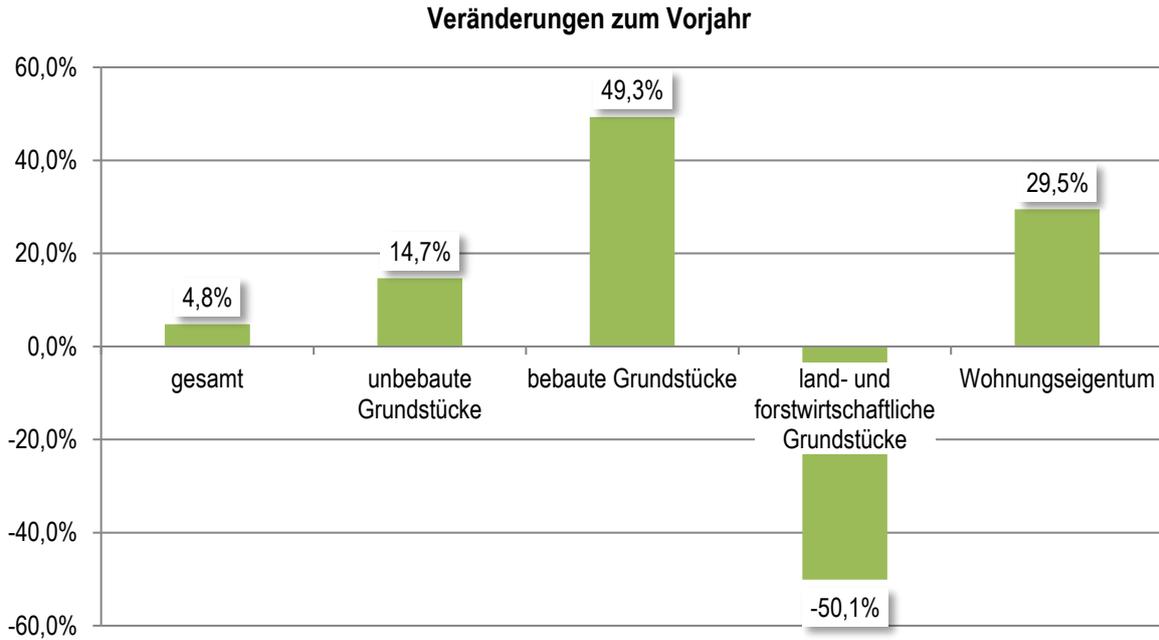


Abbildung 9: Entwicklung zum Vorjahr [AKS]

Der Geldumsatz lag im bundesweiten Mittel (Medianwert) bei 2.120 € je Einwohner und ist regional unregelmäßig ausgeprägt [Immobilienmarktbericht Deutschland 2013]. Auch in der Prignitz zeigt sich ein regional unterschiedliches Bild. Hier lag der durchschnittliche Geldumsatz bei 1.150 € pro Einwohner.

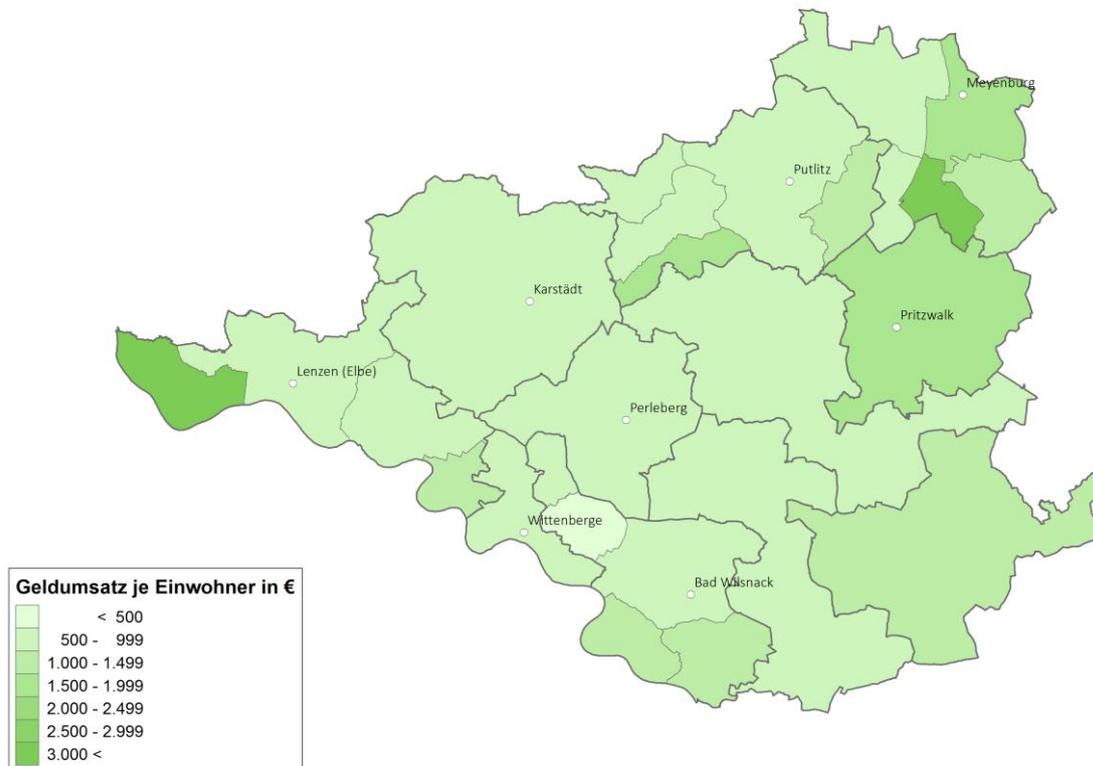


Abbildung 10: Geldumsatz je Einwohner [AKS]

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die langjährige Entwicklung des Geldumsatzes (in Mio. €) bei den wesentlichen Grundstücksarten.

Jahr	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
gesamt	59	96	63	61	82	85	89
unbebaute Grundstücke	3	2	4	2	3	3	4
bebaute Grundstücke	38	60	38	36	49	43	64
land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	16	24	17	19	27	37	19
Wohnungs-/Teileigentum	1	1	1	2	2	1	1

Tabelle 2: Verteilung des Geldumsatzes auf Grundstücksarten [AKS]

4.3 Flächenumsatz

Der Flächenumsatz aller am Grundstücksmarkt beteiligten Immobilien liegt mit 2.195 ha 40,3 % unter dem Niveau des Vorjahres. Den größten Anteil haben hier mit 86,2 % die land- und forstwirtschaftlichen Flächen. Sie sanken im Vergleich zum Vorjahr um 41,8 %.

Somit wechselte 2016 ca. 1 % der Gesamtfläche des Landkreises Prignitz den Besitzer. Der Rückgang des Flächenumsatzes zieht sich durch alle Grundstücksarten.

Die nachstehende Grafik zeigt die Entwicklung des Flächenumsatzes seit 2010.

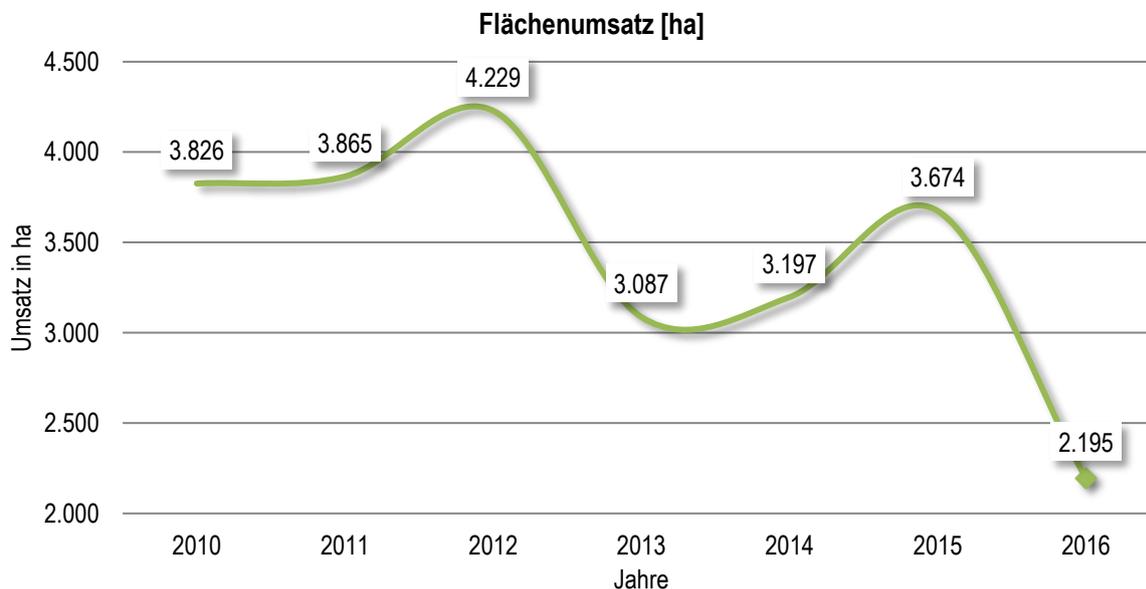


Abbildung 11: Entwicklung des Flächenumsatzes [AKS]

In der folgenden Grafik wird die Entwicklung des Flächenumsatzes zum Vorjahr dargestellt. Er sank bei allen wichtigen Grundstücksarten.

Veränderungen zum Vorjahr

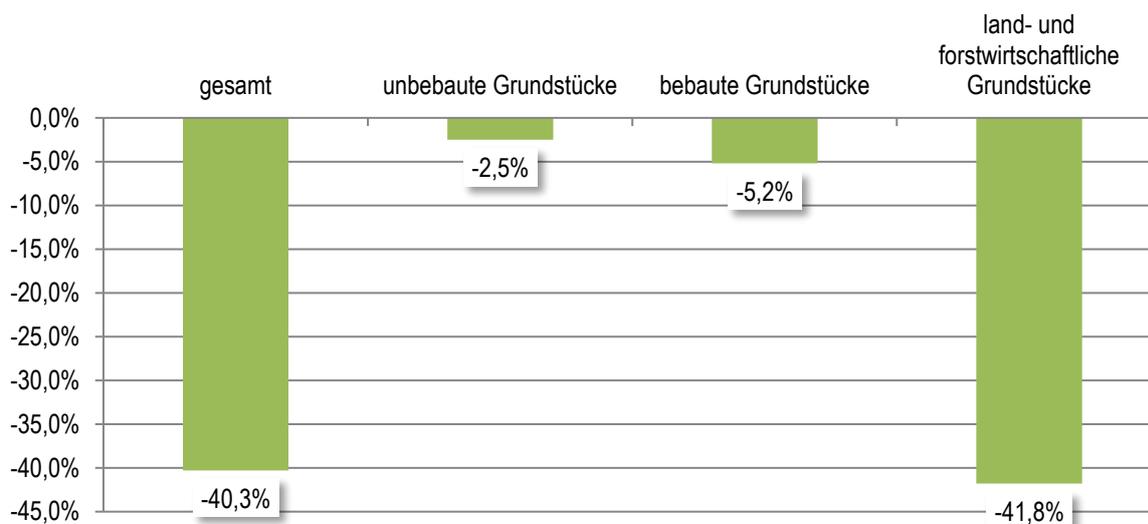


Abbildung 12: Entwicklung zum Vorjahr [AKS]

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

Jahr	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
gesamt	3.826	3.865	4.229	3.087	3.197	3.674	2.195
unbeaute Grundstücke	55	34	54	25	37	39	38
beaute Grundstücke	163	156	142	126	144	158	150
land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	3.507	3.439	3.910	2.802	2.948	3.252	1.893

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

4.4 Zwangsversteigerungen

Der Gutachterausschuss erhielt vom zuständigen Amtsgericht Neuruppin insgesamt 31 Urkunden über abgeschlossene Zwangsversteigerungen. Die Anzahl ist rückläufig gegenüber dem Vorjahreszeitraum.

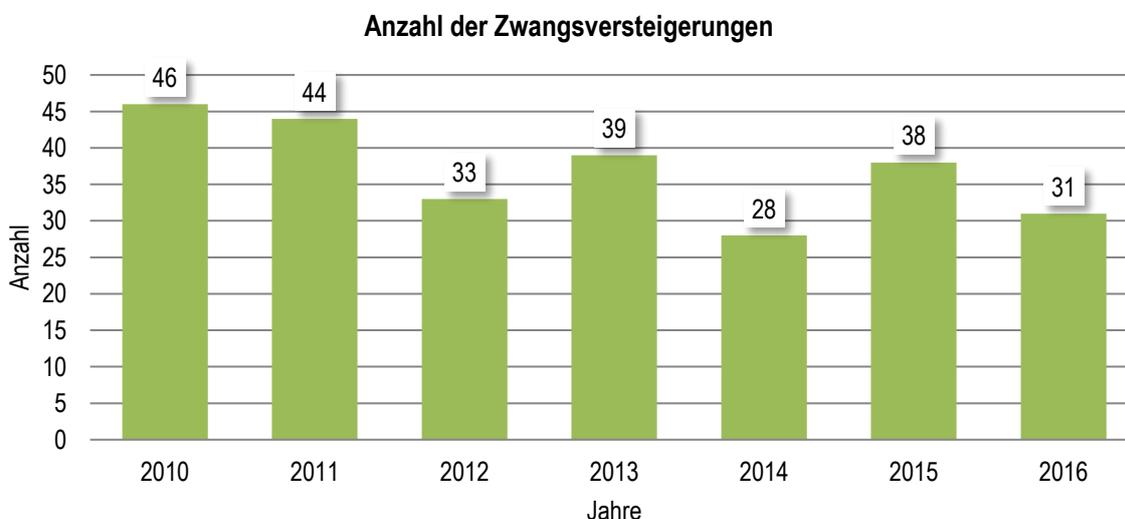


Abbildung 13: Zwangsversteigerungen [AKS]

Insgesamt wurden im Zeitraum 2015 und 2016 in der Kaufpreissammlung 69 Zwangsversteigerungsverfahren erfasst und ausgewertet. Die Verfahrensdauer blieb bei der weiteren Auswertung unberücksichtigt. In der nachfolgenden Tabelle ist das Verhältnis der Zuschlagspreise zu den festgesetzten Verkehrswerten dargestellt.

Abgeschlossene Zwangsversteigerungsverfahren				
Grundstücksart		Anzahl	Zuschlagspreis/ Verkehrswert	
			Spanne	Mittelwert
unbebaute Bauflächen		2*	-	-
bebaute Grundstücke	freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	26	12 % - 132 %	60 %
	Reihenhäuser und Doppelhaushälften	7	13 % - 69 %	35 %
	Mehrfamilienhäuser	3	20 % - 70 %	52 %
	Wohn- und Geschäftshäuser	9	16 % - 171 %	67 %
	Bauernhäuser	7	5 % - 93 %	60 %
	sonstige Gebäude	4	50 % - 192 %	88 %
Eigentumswohnungen		1*	-	-
Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	Forsten (mit Aufwuchs)	1*	-	-
	Ackerland	2*	-	-
	Grünland	3	71 % - 124 %	98 %
	Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	4	27 % - 146 %	88 %

* Bei weniger als drei auswertbaren Kaufverträgen erfolgt keine Angabe.

Tabelle 4: Abgeschlossene Zwangsversteigerungsverfahren [AKS]

4.5 Herkunft der Marktteilnehmer

An den Grundstücksgeschäften sind vorrangig Veräußerer bzw. Erwerber aus dem Landkreis Prignitz beteiligt. Ausländische Kapitalanleger spielen nur eine untergeordnete Rolle. Die Auswertung erfolgte anhand der Anschriften, die in den Kaufverträgen von den Beteiligten angegeben wurden. In der Grafik sind die prozentualen Anteile zu sehen.

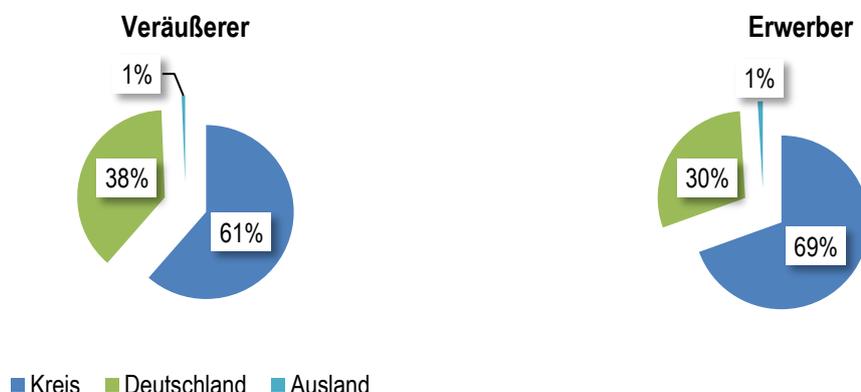


Abbildung 14: Herkunft der Marktteilnehmer [AKS]

5. Bauland

5.1 Allgemeines

Bauland (baureifes Land) sind Grundstücksflächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind [ImmoWertV]. Über unbebaute Grundstücke wurden im Berichtszeitraum 2016 insgesamt 172 Kaufverträge abgeschlossen. Der Rückgang zum Vorjahr beträgt 13,1 %. Der Flächenanteil fiel um 2,5 % auf 37,5 ha. Für Bauland sind 3,5 Mio. € gezahlt worden, was einen Anstieg zum Vorjahr von 14,7 % ausmacht.

Die folgende Grafik stellt die drei Umsatzarten in den vergangenen Jahren gegenüber. 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. €.

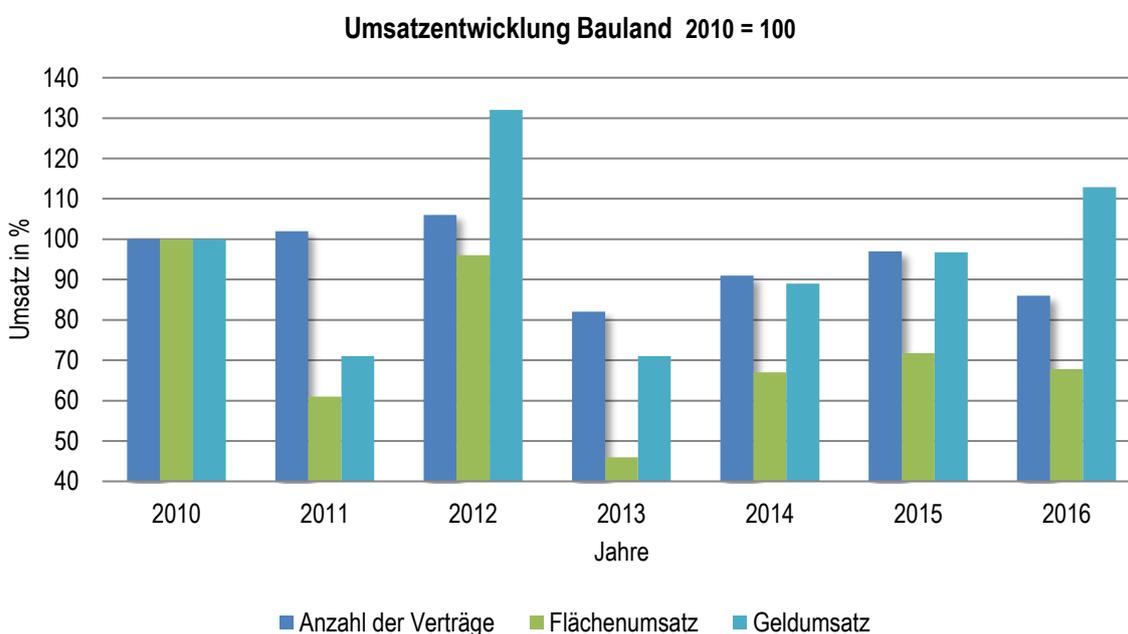


Abbildung 15: Umsatzentwicklung Bauland

Regionale Verteilung

Amt / Gemeinde	Anzahl der Kaufverträge	Fläche in 1.000 m ²	Geldumsatz in Mio. €
Amt Bad Wilsnack / Weisen	23	22	0,3
Gemeinde Groß Pankow (Prignitz)	2	4	0,0
Gemeinde Gumtow	9	21	0,1
Gemeinde Karstädt	10	61	0,1
Amt Lenzen-Elbtalau	16	39	0,2
Amt Meyenburg	9	17	0,0
Gemeinde Plattenburg	9	38	0,1
Amt Putlitz-Berge	11	10	0,0
Stadt Perleberg	17	70	0,9
Stadt Pritzwalk	21	36	0,5
Stadt Wittenberge	45	57	0,9

Tabelle 5: Regionale Verteilung der Kauffälle 2016

Es wechselten 163 Grundstücke durch Kauf, drei durch Tausch, zwei durch Zwangsversteigerungen und vier durch sonstige Transaktionen den Besitzer. 81 % der Erwerber und 71 % der Verkäufer haben ihren Wohnsitz im Landkreis Prignitz.

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

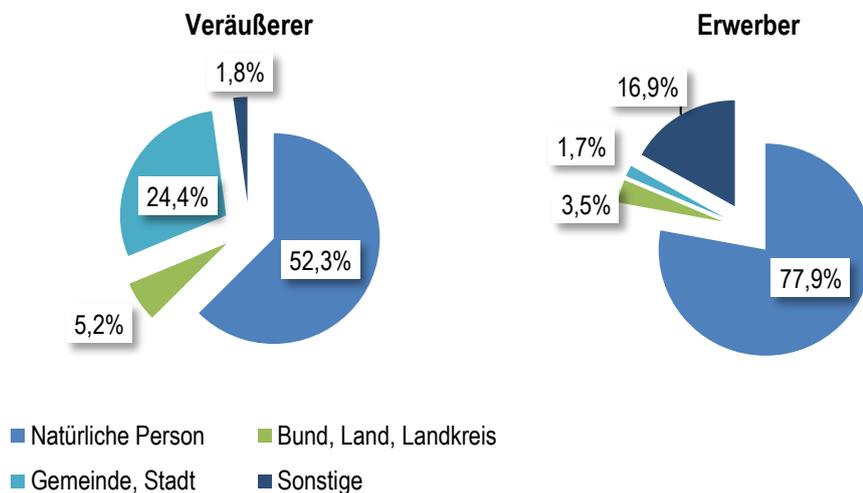


Abbildung 16: Veräußerer und Erwerber [AKS]

5.2 Bauland für den individuellen Wohnungsbau/ Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke

Als Flächen für den individuellen Wohnungsbau werden Grundstücke bezeichnet, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben nach den individuellen Vorstellungen der Bauherren bebaut werden können. Zumeist sind dies Ein- oder Zweifamilienhäuser in ein- oder zweigeschossiger Bauweise.

Von den insgesamt 172 Kaufverträgen fielen 131 Verträge mit einem Flächenumsatz von 17,7 ha und einem Geldumsatz von 2 Mio. € auf den individuellen Wohnungsbau. Trotz sinkender Anzahl der Vertragsabschlüsse stiegen sowohl Geld- als auch Flächenumsatz.

5.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Im Landkreis Prignitz stieg der durchschnittliche Preis für erschließungsbeitragsfreies Wohnbauland im individuellen Wohnungsbau weiter an. Bei 88 auswertbaren Verträgen und einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 1.046 m² (+ 134 m² zu 2015) beträgt der durchschnittliche Kaufpreis, bezogen auf den gesamten Landkreis rund 19 €/m².

In städtischen Lagen wurde im Durchschnitt für erschließungsbeitragsfreies Wohnbauland 27 €/m² und in der ländlichen Region 13 €/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 berechnet. Der jeweilige Wert berücksichtigt auch die Daten des zurückliegenden und des folgenden Jahres, so dass die letztjährigen Werte sich jeweils rückwirkend ändern können.

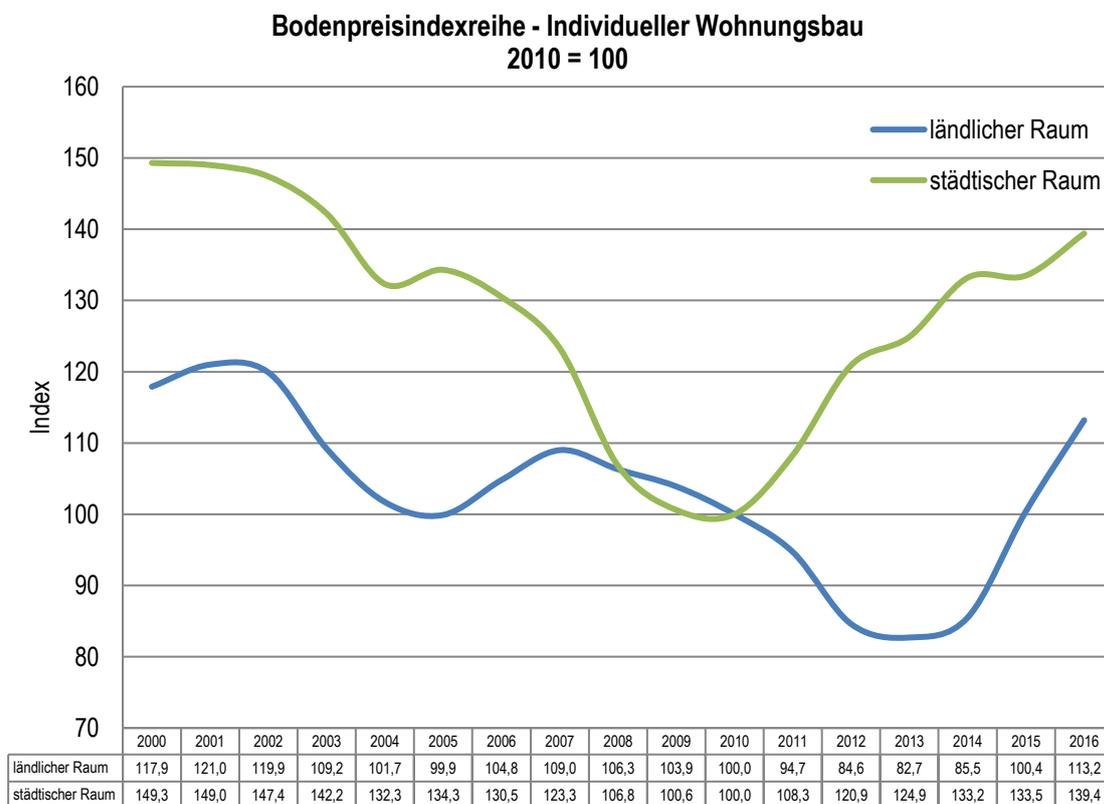


Abbildung 17: Bodenpreisindexreihe – Individueller Wohnungsbau [AKS]

5.2.3 Umrechnungskoeffizienten

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hat mit Hilfe von Regressionsanalysen die Abhängigkeit der Bodenpreise im individuellen Wohnungsbau von der Grundstücksgröße untersucht. Um eine ausreichend große Stichprobe zur Verfügung zu haben, wurden insgesamt 215 Kauffälle aus den Jahren 2013 bis 2016 herangezogen. Städtische und dörfliche Lagen wurden getrennt betrachtet.

Die Annahme, dass der Kaufpreis pro m² mit sinkender Flächengröße steigt, lässt sich für den Prignitzer Grundstücksmarkt derzeit nicht bestätigen. Für selbständige, baureife Grundstücke 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 19 zeigt die beiden Stichproben als Punkt-Diagramm. Jeder Punkt stellt einen Kauffall dar, wobei diese sich auch überlagern können.

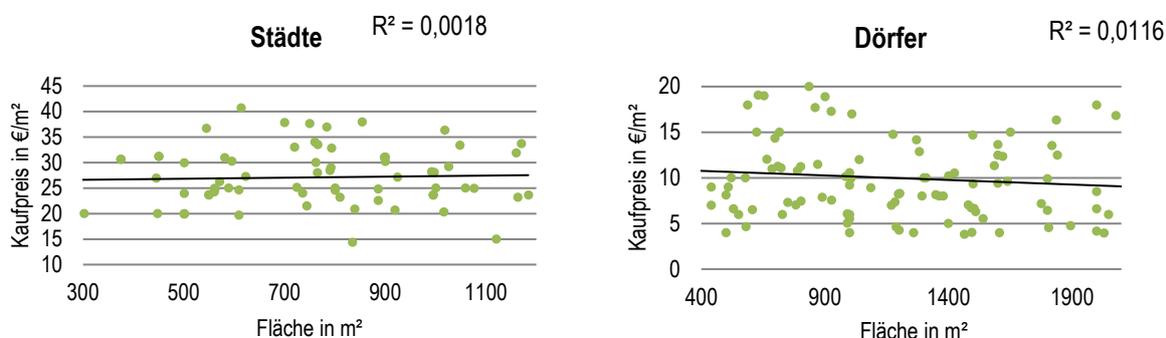


Abbildung 18: Kaufpreis / Fläche [AKS]

5.3 Bauland für den Geschosswohnungsbau / Mehrfamilienhausgrundstücke

Mit einem Anteil von 7 % an den Kaufverträgen über unbebaute Flächen, spielt der Handel mit Bauland für den Geschosswohnungsbau in der Prignitz eine Nebenrolle. Es wurden 12 Verträge mit einem Flächenumsatz von 2,4 ha und einem Geldumsatz von 0,7 Mio. € geschlossen.

5.3.1 Preisniveau, Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihe

Die sechs auswertbaren Verträge haben bei einem durchschnittlichen Kaufpreis von 38 €/m² eine mittlere Grundstücksgröße von 1.440 m². Sie bewegten sich in einer Spanne von 16 €/m² bis 50 €/m² und wurden 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 2016 wurden insgesamt 18 Verträge über unbebaute Grundstücke für gewerbliche Nutzung mit einem Flächenumsatz von 15,5 ha und einem Geldumsatz von 0,8 Mio. € geschlossen. Das sind 10,5 % der Kauffälle des Teilmarktes der unbebauten Baugrundstücke.

5.4.1 Preisniveau, Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

Die Geschäftsstelle konnte 12 selbständig nutzbare Grundstücke, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr gehandelt wurden, auswerten und für die Ermittlung der mittleren Grundstücksgröße sowie des durchschnittlichen Preises verwenden. Die Kaufpreise bewegten sich zwischen 3 €/m² bis 30 €/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
2016	18	15,5	0,8	6.700	12

Tabelle 6: 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 Bauerwartungs- und Rohbauland sind unscharf. Daher erfolgt die Auswertung der Transaktionen aus den Jahren 2013 bis 2016 für beide Teilmärkte zusammen.

Werdendes Wohnbauland

Bodenrichtwertniveau	Anzahl	Ø Kaufpreis in €/m ²	% vom örtlichen Bodenrichtwert	% Spanne vom Bodenrichtwert
< 20 €/m ²	34	3,30	30	3 - 74
>= 20 €/m ²	16	6,85	26	4 - 63

Tabelle 7: werdendes Wohnbauland [AKS]

Werdendes Gewerbebauland

	Anzahl	Ø Kaufpreis in €/m ²	% vom örtlichen Bodenrichtwert	% Spanne vom Bodenrichtwert
gesamter Landkreis	10	3,25	43	5 - 200

Tabelle 8: werdendes Gewerbebauland [AKS]

5.6 Sonstiges Bauland

Im Jahr 2016 wurden 7 Kaufverträge mit einem Flächenumsatz von 1,9 ha und einem Geldumsatz von ca. 0,6 Mio. € registriert. Diese Kaufverträge betrafen Garagen- und Wochenendgrundstücke sowie Betriebsgrundstücke der Land- und Forstwirtschaft. Der durchschnittliche Kaufpreis betrug 12 €/m² bei einer mittleren Fläche von 908 m².

5.7 Erbbaurechte

Erbbaurecht ist das veräußerliche und vererbliche Recht, auf einem fremden Grundstück ein Bauwerk zu errichten oder zu unterhalten. Rechtsgrundlage hierfür ist das Erbbaurechtsgesetz (Erbbaurechtsgesetz (Erbbaurechtsgesetz (Erbbaurechtsgesetz). Dabei verbleibt das Grundstück im Eigentum des Erbbaurechtsgebers. Der Erbbauberechtigte zahlt dem Grundstückseigentümer in der Regel einen Zins auf der Basis des Grundstückswertes. Im Erbbaurechtsvertrag können neben Höhe und Zahlungsmodus des Erbbauzinses, Vertragslaufzeit und Regelungen zum sogenannten Heimfall unter anderem auch Wertsicherungsklauseln vereinbart werden. Mit Hilfe statistischer Werte besteht die Möglichkeit, die Erbbauzinsen an die allgemeine Wertentwicklung anzupassen.

Alternativ zum klassischen Grundstückskauf entscheiden sich in der Prignitz wenige Marktteilnehmer für die Variante des Erbbaurechts. Im Berichtszeitraum wurde ein Kauffall für gewerbliche Zwecke registriert. Da in den letzten vier Jahren bei den Erbbaurechtsverträgen nur Verträge unterschiedlicher Nutzungsarten vorlagen, ist eine weitere Auswertung nicht sinnvoll.

5.8 Sonderauswertungen

5.8.1 Arrondierungsflächen

Unter so genannten Arrondierungsflächen versteht man in der Regel selbständig nicht bebaubare oder sonst wirtschaftlich nutzbare Teilflächen, die jedoch zusammen mit einem angrenzenden Grundstück dessen bauliche oder sonstige wirtschaftliche Nutzbarkeit erhöhen oder einen ungünstigen Grenzverlauf verbessern. Zur weiteren Auswertung wurden die Transaktionen der Jahre 2014 bis 2016 zusammengefasst.

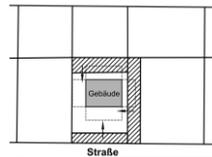
Fläche in m ²	Anzahl der Kauffälle	Kaufpreis in % vom Bodenrichtwert Mittelwert	Beispiel
Teilfläche, die baurechtlich notwendig ist			
≤ 100	21	17 - 140 Ø 93	
101 - 1.500	43	8 - 164 Ø 77	
Teilfläche, die baurechtlich <u>nicht</u> notwendig, aber rechtlich Bauland ist			
≤ 100	13	18 - 118 Ø 55	Fläche, die die bauliche Ausnutzbarkeit erhöht (z.B. für Anbauten an bestehende Gebäude, Nebengebäude, Wintergarten)
101 - 1.500	50	6 - 138 Ø 57	

Tabelle 9: Arrondierung [AKS]

5.8.2 Grundstücke mit abrissswürdiger 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, unbewohnbarer Grundstücke mit abrissswürdiger oder kernsanierungsbedürftiger Bausubstanz aus den Jahren 2013 bis 2016. Übliche Nebengebäude sind enthalten. Zur Auswertung wurde der Gesamtkaufpreis durch den unbelasteten Bodenwert dividiert.

Bodenrichtwertniveau	Anzahl der auswertbaren Verträge	% des unbelasteten Bodenwertes
< 20 €/m ²	114	110
>= 20 €/m ²	67	130

Tabelle 10: Grundstücke mit abrissswürdiger Bausubstanz [AKS]

6. Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

6.1 Allgemeines

Im Berichtszeitraum 2016 wurden im Landkreis Prignitz 383 Verträge über land- und forstwirtschaftliche Flächen geschlossen. Die Anzahl lag damit um 17,3 % unter denen des Jahres 2015. Der Geldumsatz betrug 18,7 Mio. €. Daraus ergibt sich ein enormer Rückgang um 50,1 %. Mit 1.893 ha wechselten 41,8 % weniger den Besitzer als im Vorjahr.

Die BVVG verkaufte 206 ha land- und forstwirtschaftlich genutzte Fläche. Sie hat damit einen Anteil von ca. 11 % am gesamten Flächenumsatz.

Von den genannten 383 Verträgen entfallen 25 Verträge auf Flächen, die zukünftig außerhalb von Land- und Forstwirtschaft genutzt werden sollen. Dabei handelt es sich vorwiegend um Flächen, die im Zusammenhang mit dem Straßenneubau und -ausbau (Radwegbau an der B5, B103, B107, B195, Neu- und Ausbau B189, Ausbau von Kreisstraßen) sowie für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und die Pflanzung eines Schulwaldes veräußert wurden.

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

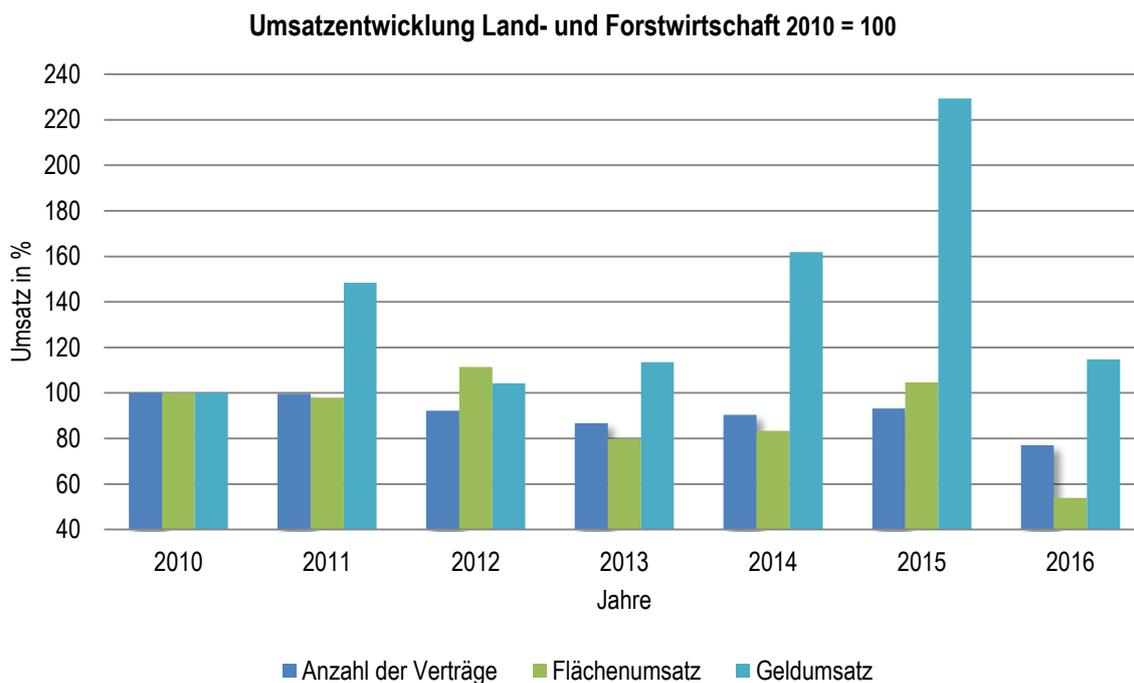


Abbildung 19: Umsatzentwicklung Land- und Forstwirtschaft [AKS]

Die Marktintensität der Land- und Forstwirtschaft gestaltet sich in den Städten, Ämtern und Gemeinden durchaus verschieden.

Regionale Verteilung

Amt / Gemeinde	Anzahl der Kaufverträge	Fläche in ha	Geld in Mio. €
Amt Bad Wilsnack / Weisen	29	161,0	0,9
Gemeinde Groß Pankow (Prignitz)	51	215,7	2,0
Gemeinde Gumtow	38	203,3	2,7
Gemeinde Karstädt	37	153,3	1,2
Amt Lenzen-Elbtalau	40	232,2	2,1
Amt Meyenburg	36	203,9	3,7
Gemeinde Plattenburg	31	117,4	0,9
Amt Putlitz-Berge	63	269,1	2,7
Stadt Perleberg	16	79,0	0,8
Stadt Pritzwalk	30	191,6	1,2
Stadt Wittenberge	12	66,4	0,5

Tabelle 11: Regionale Verteilung der Kauffälle [AKS]

Im Berichtszeitraum wurden im Landkreis Prignitz 370 Kaufverträge über land- und forstwirtschaftliche Flächen geschlossen. Acht Grundstücke wechselten durch Tausch den Eigentümer sowie drei Grundstücke durch sonstige Anlässe (Flurbereinigung) und zwei durch Zwangsversteigerungen.

Die Verträge der land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke gliedern sich nach der Nutzungsart wie folgt:

Anzahl der Verträge nach Nutzungsarten

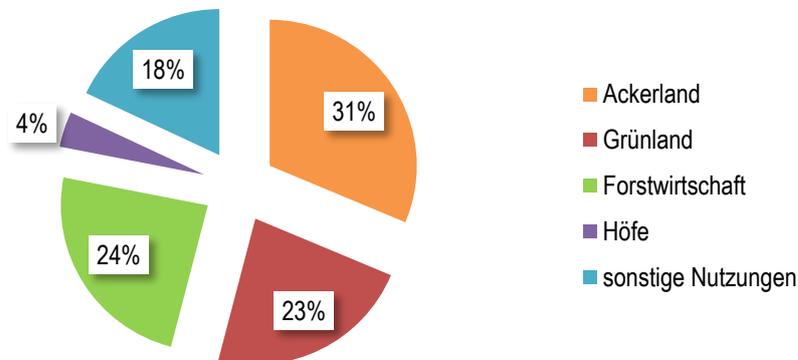


Abbildung 20: Anzahl der Verträge nach Nutzungsarten [AKS]

27 % aller Käufe von land- und forstwirtschaftlichen Flächen wurden von nicht Ortsansässigen getätigt. Der Flächenanteil lag hierbei mit 650 ha (2015: 1.866 ha) bei 34 % (2015: 57 %). Nicht Ortsansässige zahlten 7 Mio. € (2015: 24 Mio. €), was einem Anteil am gesamten Geldumsatz von 38 % (2015: 63,9 %) entspricht.

In der folgenden Abbildung werden die Beteiligten am land- und forstwirtschaftlichen Grundstücksmarkt prozentual nach der Anzahl der Verträge dargestellt.

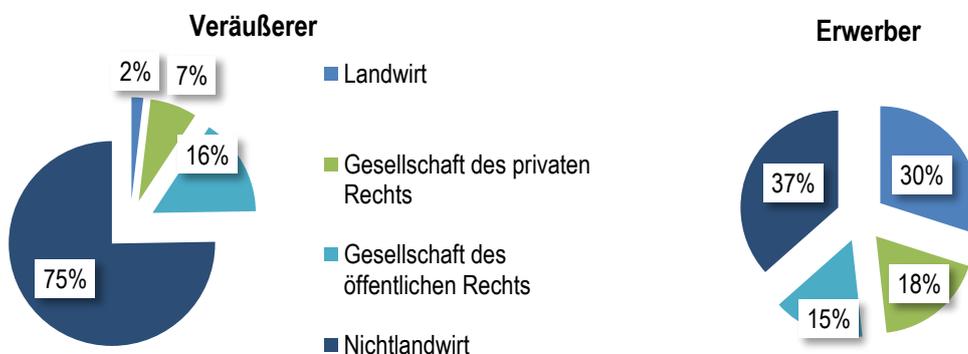


Abbildung 21: Veräußerer und Erwerber [AKS]

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

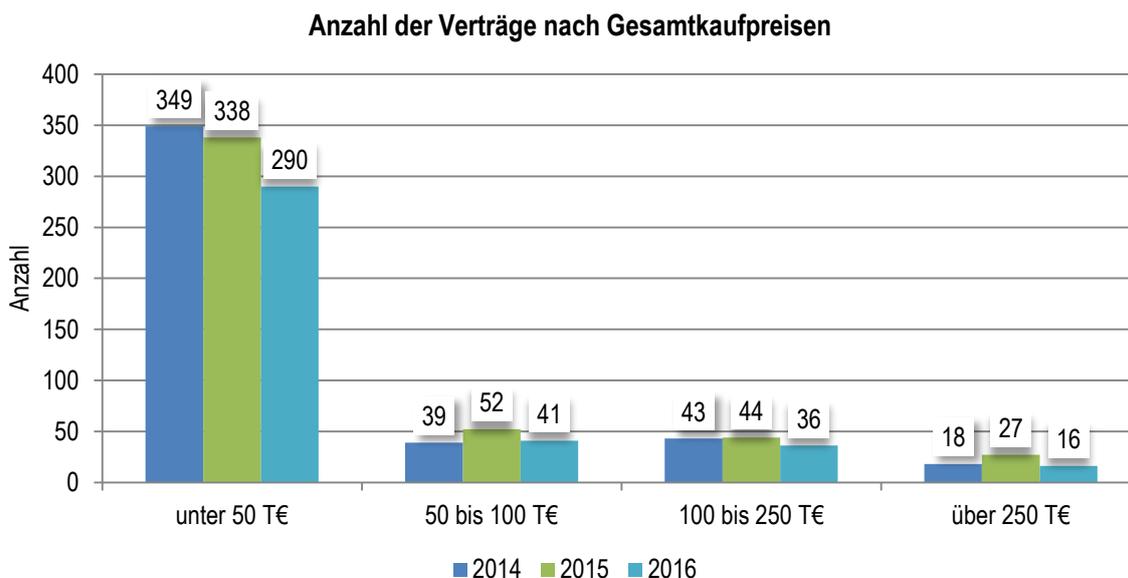


Abbildung 22: Anzahl der Verträge nach Gesamtkaufpreisen [AKS]

6.2 Landwirtschaftliche Flächen

6.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Bei den landwirtschaftlichen Flächen setzt sich der seit 2007 anhaltende kontinuierliche Preisanstieg nicht weiter fort. Die durchschnittlichen im Landkreis gezahlten Kaufpreise aus dem Jahr 2016 sind nachstehend aufgeführt.

Nutzungsart	Anzahl der auswertbaren Verträge	Ø Bodenwertzahl	Kaufpreis in €/m ²		
			Mittel	Minimum	Maximum
Ackerland	68	31	1,08	0,24	2,31
Grünland	46	38	0,85	0,36	1,52

Tabelle 12: Landwirtschaftliche Verkäufe nach Nutzungsarten [AKS]

In den nachfolgenden Übersichten werden die durchschnittlich gezahlten Kaufpreise gegliedert nach der Bodenqualität aufgelistet.

Ackerland

Ø Ackerzahl	Anzahl der auswertbaren Verträge	Kaufpreis in €/m ²		
		Mittel	Minimum	Maximum
bis 30	33	0,97	0,42	1,81
31 bis 40	25	1,20	0,61	2,00
41 bis 50	8	1,22	0,30	2,31
51 bis 60	2*	-	-	-

* Bei weniger als drei auswertbaren Kaufverträgen erfolgt keine Angabe.

Tabelle 13: Landwirtschaftliche Verkäufe nach Ackerzahl [AKS]

Grünland

Ø Grünlandzahl	Anzahl der auswertbaren Verträge	Kaufpreis in €/m ²		
		Mittel	Minimum	Maximum
bis 30	6	0,89	0,50	1,31
31 bis 40	27	0,92	0,58	1,52
41 bis 50	10	0,63	0,36	0,84

Tabelle 14: Landwirtschaftliche Verkäufe nach Grünlandzahl [AKS]

Die bisherige Zonierung der landwirtschaftlichen Bodenrichtwerte wurde verändert. Sie berücksichtigt nicht nur das Preisniveau sondern auch die dort herrschenden naturräumlichen Gegebenheiten. Der Bereich der Elbtalaue wurde in einer Zone vereint. Für die Gemeinden Gumtow und Plattenburg beschloss der Gutachterausschuss einen gemeinsamen Bodenrichtwert.

Die Stichprobe zur Bodenrichtwertermittlung enthält alle Verkäufe von reinen Acker- und Grünlandflächen ab einer Flächengröße von 0,5 ha. 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
Gemeinde Groß Pankow (Prignitz), Gemeinde Gültz-Reetz, Gemeinde Pirow, Gemeinde Berge, Stadt Pritzwalk	1,10	0,85
Gemeinde Gumtow, Gemeinde Plattenburg	1,10	0,93
Gemeinde Karstädt, Stadt Perleberg	1,00	0,66
Elbtalaue (Amt Lenzen-Elbtalaue, Stadt Wittenberge, Amt Bad Wilsnack / Weisen)	0,78	0,77
Amt Meyenburg, Stadt Putlitz, Gemeinde Triglitz	1,40	1,00

Tabelle 15: Landwirtschaftliche Bodenrichtwerte [AKS]

6.2.2 Bodenpreisindexreihen

Der nachfolgende Indexreihen-Auszug für Acker- und Grünland zeigt die durchschnittliche Preisentwicklung im Landkreis. Die Reihen sind aus selbständigen Acker- und Grünlandverkäufen ab 0,5 ha aus dem Zeitraum 1994 bis 2016 mit dem Basisjahr 2010 = 100 ermittelt worden. Daten früherer Jahre können in der Geschäftsstelle erfragt werden.

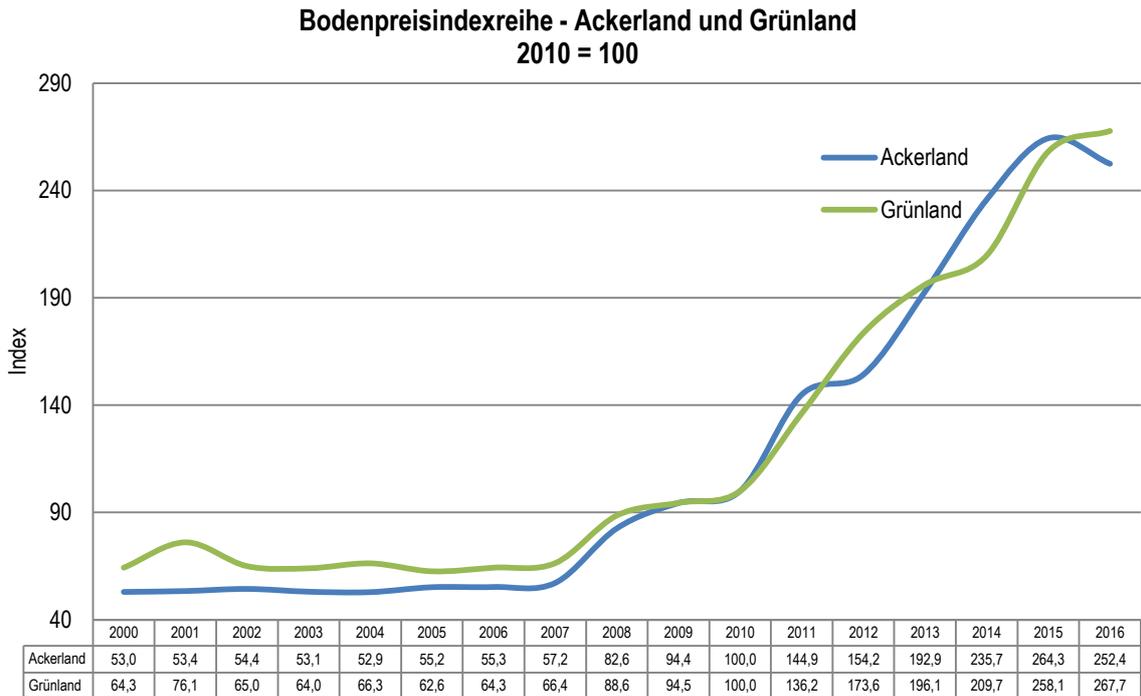


Abbildung 23: Bodenpreisindexreihe – Ackerland und Grünland [AKS]

6.2.3 Umrechnungskoeffizienten

Mit Hilfe der Regressionsanalyse wurden die Beziehungen der Kaufpreise zur Bodenqualität sowie zur Flächengröße analysiert. In die Untersuchung wurden 311 auswertbare Kauffälle für Ackerland und 163 für Grünland aus den Jahren 2013 bis 2016 einbezogen.

Eine statistisch gesicherte Abhängigkeit des Kaufpreises von der Bodenqualität konnte durch die Untersuchungen auch für diesen Zeitraum nicht nachgewiesen werden. Sie bestätigen aber den Trend, dass für gute Ackerböden tendenziell höhere Preise gezahlt werden. Dagegen korreliert der Kaufpreis für Grünland gegenwärtig nicht mit der Bodengüte.

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

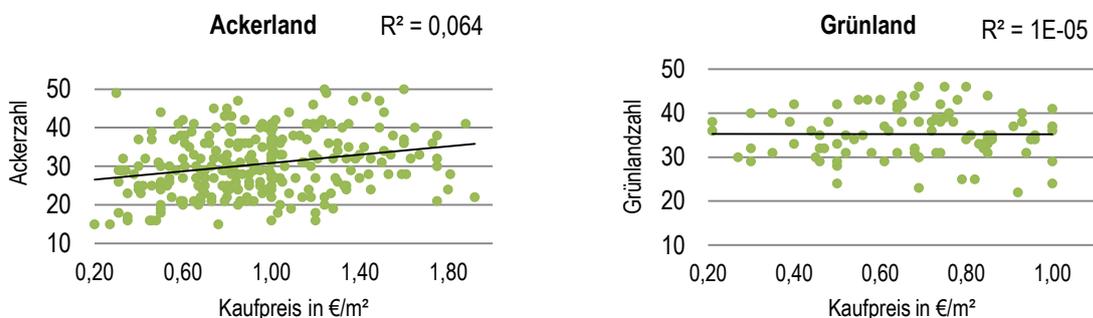


Abbildung 24: Verhältnis Kaufpreis zur Bodenqualität [AKS]

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 Flächen zu höheren Preisen gehandelt wurden. In den nachfolgenden Punkt-Diagrammen sind die um Ausreißer bereinigten Stichproben dargestellt.

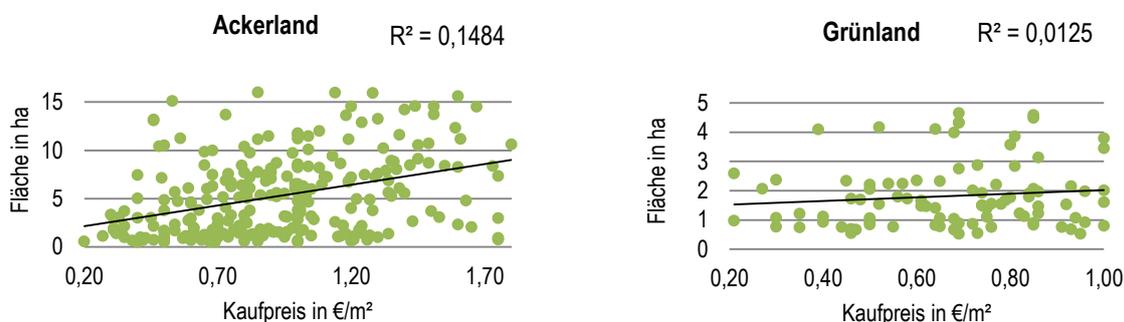


Abbildung 25: Verhältnis Kaufpreis zur Flächengröße [AKS]

Für Acker- und Grünlandflächen können daher im Jahr 2016 erneut keine Umrechnungsfaktoren beschlossen werden. Der Gutachterausschuss wird den landwirtschaftlichen Grundstücksmarkt weiter intensiv beobachten und analysieren.

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

6.2.4 Ortsnahes Acker- bzw. Grünland

Als ortsnah werden Nutzflächen in unmittelbarer Nähe und mit unmittelbarer Anbindung zur Ortschaft 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 2013 bis 2016 einbezogen.

	Anzahl	Kaufpreis in €/m ²			% vom Bodenrichtwert
		Durchschnitt	Minimum	Maximum	
Ackerland	60	1,16	0,14	2,40	137
Grünland	59	0,88	0,16	2,13	126

Tabelle 16: Ortsnahes Acker- bzw. Grünland [AKS]

6.3 Forstwirtschaftliche Flächen

Die Waldfläche der Prignitz beträgt 48.705 ha, das sind ca. 22,9 % der Gesamtfläche des Landkreises oder 4,7 % der Gesamtwaldfläche Brandenburgs [Daten zu Wald und Forstwirtschaft Brandenburg, Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft]. Im Auswertzeitraum wurden 347 ha forstwirtschaftliche Flächen verkauft. Der Anteil der BVVG-Verkäufe ist mit unter einem ha unbedeutend.

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 setzte sich weiter fort. Die Kaufpreise inklusive dem Aufwuchs werden nachfolgend dargestellt.

Jahr	Anzahl	Kaufpreis in €/m ²		
		Durchschnitt	Minimum	Maximum
2013	52	0,43	0,06	1,14
2014	55	0,46	0,09	0,80
2015	68	0,52	0,15	1,08
2016	68	0,56	0,09	1,87

Tabelle 17: Kaufpreise Wald [AKS]

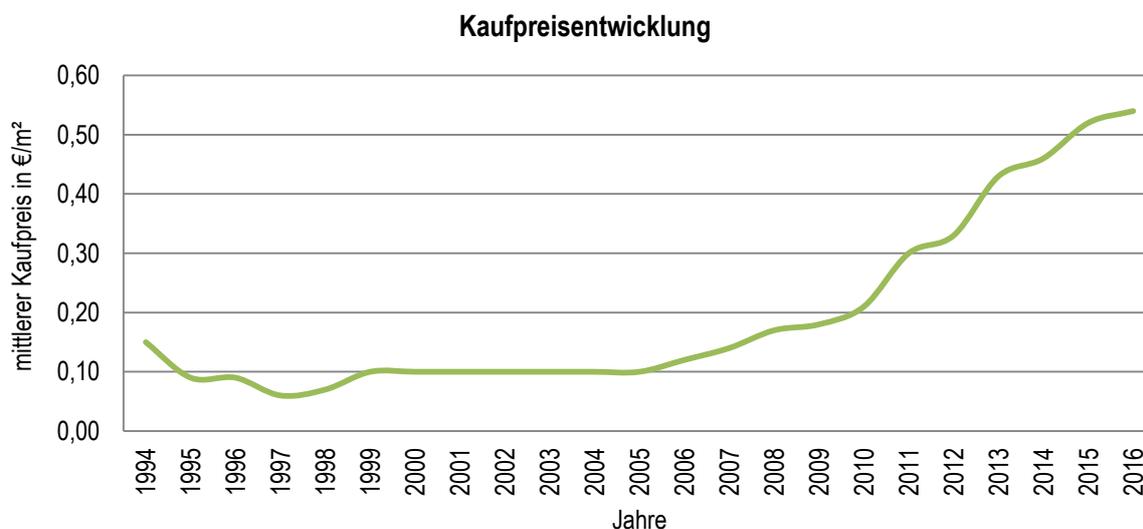


Abbildung 26: Kaufpreisentwicklung Wald [AKS]

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 2013 bis 2016.

Grundstücksart	Alter des Bestandes in Jahren	Ø Kaufpreis in €/m ²	Anzahl
Grundstück für Forstwirtschaft			
	keine Aussage	0,46	120
Waldgrundstück mit Laubholzbestand			
	< 40		2*
	40 bis 79	0,53	10
	>= 80	0,49	8
Waldgrundstück mit Nadelholzbestand			
	< 40	0,39	19
	40 bis 79	0,55	42
	>= 80	0,58	27
Waldgrundstück mit Mischwald			
	< 40	0,46	6
	40 bis 79	0,59	13
	>= 80	0,43	6
ohne Bestand			
	---	---	1*
kein Nutzwald (Wildwuchs)			
	---	0,36	7

* Bei weniger als drei auswertbaren Kaufverträgen erfolgt keine Angabe.

Tabelle 18: Kaufpreise nach Alter des Bestandes [AKS]

Seit 2013 sind 25 Kauffälle über Waldflächen (10 %) 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 57 % 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 vier Jahre.

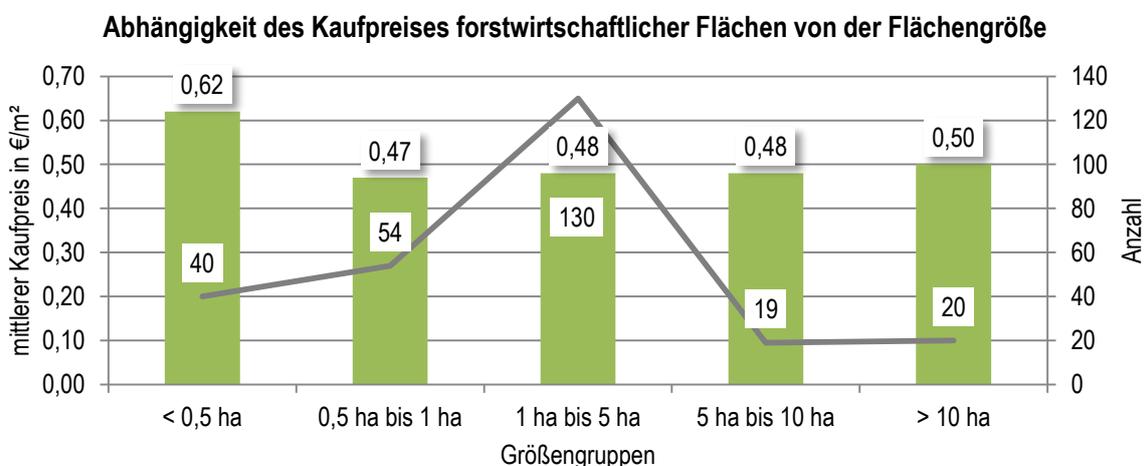


Abbildung 27: Abhängigkeit der Kaufpreise forstwirtschaftlicher Flächen von der Flächengröße [AKS]

6.4 Landwirtschaftliche Betriebe

Im Berichtszeitraum wurden 15 Verkäufe von Höfen mit und ohne Wohn- und Betriebsgebäuden registriert. Überwiegend wertbestimmend ist hier die landwirtschaftliche Fläche, nicht das bebaute Grundstück. Der Kaufpreis in €/m² kann auch den Gebäudebestand enthalten. Eine Aufteilung in den Boden- und den Gebäudewert ist nicht möglich.

Jahre	Anzahl	Fläche in ha		Kaufpreis in €/m ²		
		Minimum	Maximum	Minimum	Maximum	im Mittel
2016	15	0,87	6,17	0,42	6,60	1,98
2013 - 2016	85	0,87	124,06	0,24	9,23	2,44

Tabelle 19: Landwirtschaftliche Betriebe (Höfe) [AKS]

6.5 Unland, Ödland

Diese un bebauten 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 wurden Kaufverträge aus den Jahren 2015 und 2016 einbezogen.

Anzahl	Fläche in ha		Kaufpreis in €/m ²		
	Minimum	Maximum	Minimum	Maximum	im Mittel
20	0,03	12,01	0,02	0,92	0,33

Tabelle 20: Unland [AKS]

7. Sonstige unbebaute Grundstücke

7.1 Flächen für die Erzeugung erneuerbarer Energien

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

Im Brandenburg weiten Vergleich verfügt der Landkreis Prignitz mit über 1.000 MW über die höchste installierte Leistung erneuerbarer Energien. Windenergieanlagen haben im Landkreis einen Anteil von 75 % der installierten Leistung. [Landkreis Prignitz, Kreisprofil 2015]

7.1.1 Windkraftanlagen

Der Regionalplan "Freiraum und Windenergie" (ReP FW) soll in den Landkreisen Oberhavel, Ostprignitz-Ruppin und Prignitz die Planung und Errichtung von raumbedeutsamen Windenergieanlagen durch die Ausweisung von Eignungsgebieten steuern. Bis zu seinem Inkrafttreten ist weiterhin der Regionalplan "Windenergienutzung" aus dem Jahr 2003 die maßgebliche Beurteilungsgrundlage für die Planung und Genehmigung von raumbedeutsamen Windenergieanlagen. [<http://www.prignitz-oberhavel.de/plaenwerke/regionalplan-freiraum-und-windenergie.html>]

Seit 2014 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 21: Windkraftanlagen [AKS]

7.1.2 Solaranlagen

Seit 2013 ist kein Kaufvertrag eines unbebauten Grundstücks für eine künftige Nutzung mit Solar- und Photovoltaikanlagen erfasst worden. Die nachstehende Tabelle gibt einen Überblick der im Zeitraum von 2010 bis 2012 geschlossenen Verträge.

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

Tabelle 22: Solaranlagen [AKS]

7.1.3 Biogasanlagen

In Verbindung mit dem Bau von Biogasanlagen sind sowohl im Berichtsjahr als auch im vorhergehenden Jahr keine Kaufverträge geschlossen worden. Die unten stehende Auswertung analysiert die Transaktionen aus den Jahren 2011 bis 2014.

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

Tabelle 23: Biogasanlagen [AKS]

7.1.4 Flächen für Deichbau und -sanierung

Für die Sanierung des Elbdeiches sind in diesem Jahr vier Kaufverträge in den Gemarkungen Zwischen-deich, Schadebeuster und Hinzdorf abgeschlossen worden. Der mittlere Kaufpreis lag bei 1,75 €/m².

Jahre	Anzahl	Kaufpreis in €/m ²		
		Durchschnitt	Minimum	Maximum
2016	4	1,75	1,50	2,05
2013 - 2016	21	1,50	0,70	4,20

Tabelle 24: 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 im Berichtszeitraum in vier Kaufverträgen 49 ha zum Abbau von Kies, Sand oder Ton erworben worden. Rückblickend bis einschließlich 2013 waren es insgesamt 11 Kauffälle – bergfrei.

Jahre	Anzahl	Kaufpreis in €/m ²		
		Durchschnitt	Minimum	Maximum
2016	4	1,80	1,30	2,35
2013 - 2016	11	0,90	0,15	2,35

Tabelle 25: Abbauflächen [AKS]

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).

2016 sind drei Verkäufe für Ausgleichs- und Ersatzflächen getätigt worden. Der Durchschnittswert beträgt 0,65 €/m² bei einer Kaufpreisspanne von 0,25 €/m² bis 0,95 €/m². Für die folgende Tabelle wurden die letzten vier Jahre ausgewertet.

Jahre	Anzahl	Kaufpreis in €/m ²		
		Durchschnitt	Minimum	Maximum
2013 bis 2016	24	0,70	0,15	2,90

Tabelle 26: Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen [AKS]

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

7.1.7 Zukünftige Verkehrsflächen

Hier handelt es sich um künftig öffentlich genutzte Flächen, wie beispielsweise für Straßen und Wege. Der Tabelle ist der durchschnittliche Kaufpreis künftiger Verkehrsflächen in Bezug zum jeweiligen örtlichen Bodenrichtwert zu entnehmen. Im Außenbereich bezieht sich die Angabe auf den landwirtschaftlichen Bodenrichtwert der angrenzenden Flächen. Betrachtet wurde der Zeitraum der letzten vier Jahre.

Lage	Anzahl	Ø vom örtlichen Bodenrichtwert in %
Ortslage	31	100
Außenbereich	119	115

Tabelle 27: Zukünftige Verkehrsflächen [AKS]

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

7.1.8 Hausgärten

Hier handelt es sich um die Auswertung der Zukäufe von Flächen, die baurechtlich nicht notwendig und rechtlich kein Bauland sind. Die Analyse erfolgt über einen Zeitraum von zwei Jahren in Abhängigkeit der örtlichen Bodenrichtwerte für baureifes Land.

Lage	Anzahl der Kauffälle	Ø Kaufpreis in % vom Bodenrichtwert	Beispiel
Städtische Lage	22	30 %	
Ländliche Lage	50	30 %	

Tabelle 28: Hausgärten [AKS]

7.1.9 Eigentumsgärten

Im Berichtsjahr 2016 wurden 30 Gärten dieser Art veräußert. Die Eigentumsgärten sind Privatgärten ohne räumlichen Bezug zur Wohnnutzung. Kaufverträge mit Baulichkeiten (Lauben und Gartenhäuser) sind bei der weiteren Auswertung nicht berücksichtigt worden. Die folgende Tabelle beruht auf Daten der Jahre 2015 und 2016.

Lage	Anzahl	Ø Kaufpreis in €/m ²
Städte	39	1,20
Kleinstädte	16	1,10
Dörfer	9	1,00

Tabelle 29: Eigentumsgärten [AKS]

7.1.10 Wasserflächen

Im Zusammenhang mit landwirtschaftlichen Flächen wurden im Berichtszeitraum neun private Gräben verkauft. Dafür wurden durchschnittlich 0,70 €/m² gezahlt. Die nachfolgende Tabelle veranschaulicht die Auswertung der Vertragsvorgänge aus den Jahren 2013 bis 2016.

	Anzahl	Kaufpreis in €/m ²		
		Durchschnitt	Minimum	Maximum
Gräben	57	0,45	0,05	1,95
Teiche	5	1,00	0,15	2,60

Tabelle 30: Wasserflächen [AKS]

7.1.11 Private Wege

Im Jahr 2016 sind 14 private Wege außerhalb von Ortslagen für durchschnittlich 0,65 €/m² veräußert worden. Feldwege im Außenbereich wurden im Zusammenhang mit land- und forstwirtschaftlichen Flächen verkauft. In den Ortslagen wurde kein Kauffall registriert. In der nachstehenden Übersicht werden die Verkäufe des Zeitraums 2013 bis 2016 dargestellt.

Lage	Anzahl	Kaufpreis in €/m ²		
		Durchschnitt	Minimum	Maximum
Ortslage	8	5,35	1,50	21,10
Außenbereich	51	0,80	0,05	2,60

Tabelle 31: Private Wege [AKS]

7.1.12 Lagerplätze

Die gehandelten Lagerplätze werden sowohl landwirtschaftlich als auch gewerblich genutzt. Im Berichtsjahr wurden drei Lagerplätze für durchschnittliche 1,60 €/m² verkauft. Nachstehend werden die Verkäufe des Zeitraums 2013 bis 2016 dargestellt.

Jahre	Anzahl	Kaufpreis in €/m ²		
		Durchschnitt	Minimum	Maximum
2016	3	1,60	1,00	2,85
2013 - 2016	12	2,30	0,15	6,75

Tabelle 32: Lagerplätze [AKS]

8. Bebaute Grundstücke

8.1 Allgemeines

71,8 % des Geldumsatzes entfallen auf den Verkauf bebauter Grundstücke. Das sind 42,7 % aller Kaufverträge. Damit hat dieser Teilmarkt eine zunehmende Bedeutung für das gesamte Marktgeschehen.

Für den Landkreis Prignitz wird im Jahr 2015 ein Bestand von 24.078 Wohngebäuden ausgewiesen [Amt für Statistik Berlin-Brandenburg]. Im Berichtsjahr 2016 wurden insgesamt 546 bebaute Grundstücke veräußert. Das sind 7,3 % mehr als im Vorjahreszeitraum. Bei um 5,2 % auf 149,7 ha gesunkenem Flächenumsatz, erhöhte sich der Geldumsatz um 49,3 % auf 64 Mio. €. Ursache hierfür ist der Verkauf mehrerer Handelsimmobilien.

63,9 % der Erwerber und 62,6 % der Veräußerer stammen aus dem Landkreis Prignitz. Die veräußerten bebauten Grundstücke verteilen sich auf folgende Gebäudearten:

- 193 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser
- 128 Reihenhäuser und Doppelhaushälften
- 67 sonstige Gebäude
- 62 Bauernhäuser
- 45 Wohn- und Geschäftshäuser und Bürogebäude
- 40 Mehrfamilienhäuser
- 11 Wochenendhäuser.

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

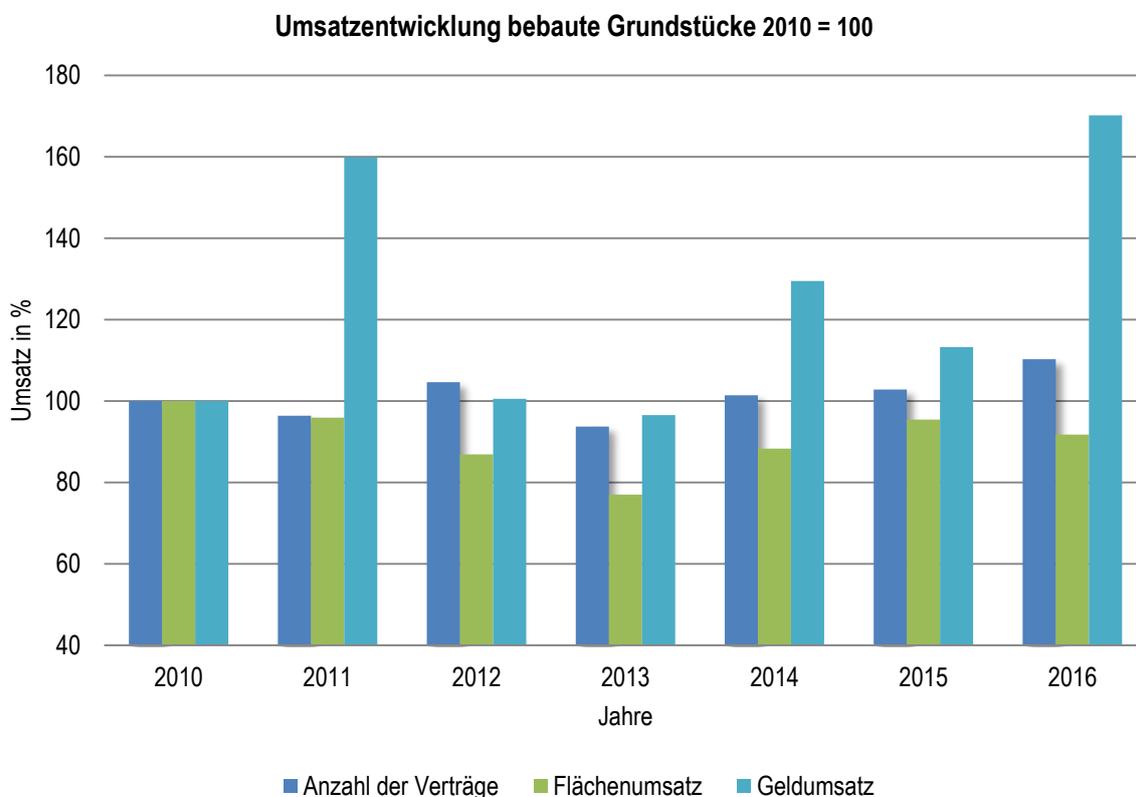


Abbildung 28: Umsatzentwicklung bebaute Grundstücke [AKS]

Geordnet nach Ämtern und Gemeinden im Landkreis Prignitz ergibt sich für die Umsatzzahlen des Jahres 2016 folgende Übersicht.

Amt / Gemeinde	Anzahl der Kaufverträge	Fläche in ha	Geldumsatz in Mio. €
Amt Bad Wilsnack / Weisen	46	14,4	3,0
Gemeinde Groß Pankow (Prignitz)	39	13,0	1,7
Gemeinde Gumtow	22	7,6	1,4
Gemeinde Karstädt	56	14,5	2,7
Amt Lenzen-Elbtalau	44	13,7	3,2
Amt Meyenburg	33	12,1	9,3
Gemeinde Plattenburg	37	11,0	1,8
Amt Putlitz-Berge	35	10,7	2,1
Stadt Perleberg	65	12,9	8,7
Stadt Pritzwalk	83	26,2	20,4
Stadt Wittenberge	86	13,8	9,9

Tabelle 33: Regionale Verteilung der Kauffälle [AKS]

Die Tabelle zeigt die Verkäufe bebauter Grundstücke nach der Art des Erwerbes für die wichtigsten Gebäudearten im Berichtsjahr 2016 auf.

Anlass	Gesamt	freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften	Mehrfamilienhäuser	Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude	übrige bebaute Objekte
Kauf	520	308	39	39	134
Zwangsversteigerung	26	13	1	6	6

Tabelle 34: Art des Erwerbs [AKS]

In dem nachstehenden Diagramm wird die Verteilung der Kaufverträge über bebaute Grundstücke differenziert nach Gesamtkaufpreisen dargestellt.

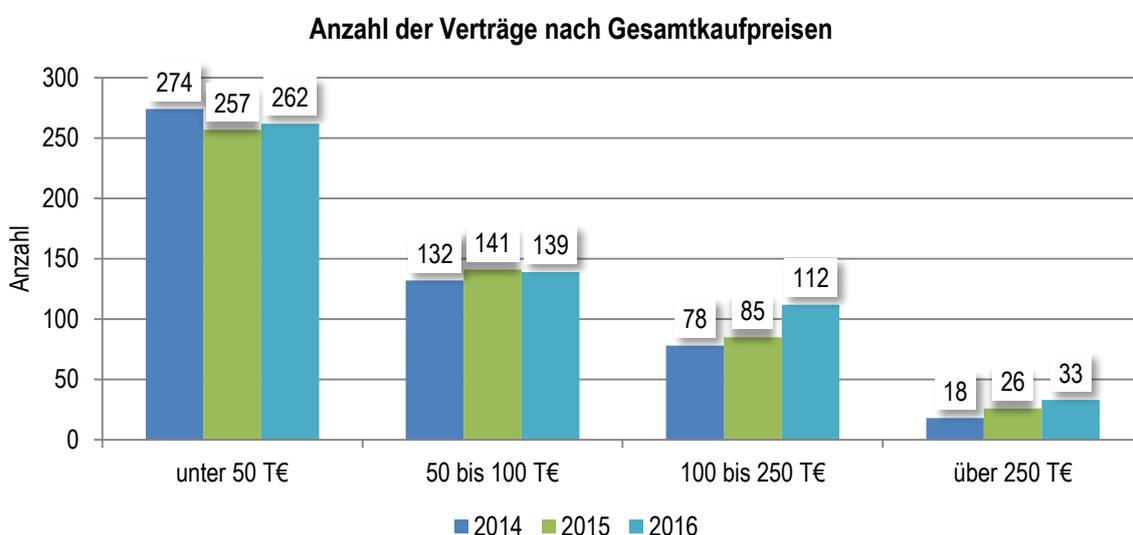


Abbildung 29: Anzahl der Verträge nach Gesamtkaufpreisen [AKS]

8.2 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

8.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Gegenüber dem Vorjahr sind diese Verkäufe mit einer Anzahl von 193 um 9,8 % gesunken. Die dabei gehandelte Fläche sank auf 42,8 ha (- 20,7 %) und der Geldumsatz erhöhte sich auf 13,4 Mio. € (+ 4 %). Die Gesamtkaufpreise von selbständigen, mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern bebauten Grundstücken entwickelte sich wie folgt:

Jahr	Anzahl	Gesamtkaufpreis in €		
		Durchschnitt	Minimum	Maximum
2013	85	85.000	16.000	200.000
2014	97	85.000	15.000	276.000
2015	99	83.000	15.000	300.000
2016	113	77.000	15.000	285.000

Tabelle 35: Gesamtkaufpreise freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser [AKS]

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

Jahr	mittlere Wohnfläche in m ²	mittlerer Wohnflächenpreis in €/m ²
2013	117	705
2014	122	682
2015	122	683
2016	118	630

Tabelle 36: 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 2013 bis 2016 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	89	1.654	49.000	116	426
			20.000 - 208.000	52 - 212	167 - 1.000
10 bis 19	57	1.408	69.000	125	538
			20.000 - 205.000	55 - 230	172 - 1.242
20 bis 29	24	818	74.000	124	607
			22.000 - 150.000	68 - 230	227 - 1.000
≥ 30	13	757	100.000	139	698
			37.000 - 218.000	64 - 224	253 - 1.136

Tabelle 37: 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	36	1.361	58.000	105	562
			20.000 - 122.000	60 - 200	172 - 1.180
10 bis 19	40	1.151	81.000	120	690
			25.000 - 146.000	60 - 222	250 - 1.123
20 bis 29	16	888	91.000	122	762
			25.000 - 140.000	84 - 200	292 - 1.217
≥ 30	14	1.269	117.000	121	1.017
			50.000 - 165.000	69 - 315	406 - 1.481

Tabelle 38: Wohnflächenpreise EFH / ZFH 1949 - 1990 [AKS]

Baualtersklasse 1991 – 2013					
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	1.173	123.000	131	952
			60.000 - 268.000	90 - 187	541 - 1.584
10 bis 19	29	844	112.000	121	930
			60.000 - 205.000	73 - 250	600 - 1.381
20 bis 29	16	656	135.000	130	1.064
			85.000 - 165.000	101 - 175	567 - 1.495
≥ 30	20	911	166.000	134	1.198
			75.000 - 300.000	106 - 200	658 - 1.748

Tabelle 39: Wohnflächenpreise EFH / ZFH 1991 – 2013 [AKS]

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

8.2.2 Sachwertfaktoren

Die Sachwertfaktoren gehören zu den in § 193 (5) Baugesetzbuch (BauGB) definierten sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten. Es sind Faktoren zur Anpassung der vorläufigen Sachwerte an die jeweilige Lage auf dem regionalen Grundstücksmarkt. Sie werden aus der Kaufpreissammlung abgeleitet, indem geeignete Kaufpreise zu errechneten Sachwerten ins Verhältnis gesetzt werden. Eine Innenbeachtung der Objekte erfolgte nicht. Die Stichproben enthalten nur gebrauchte Immobilien, keine Neubauten.

Gemäß § 14 ImmoWertV dienen Sachwertfaktoren dazu, den aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert ermittelten vorläufigen Sachwert an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt anzupassen.

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 40: 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 Wert einfluss 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 Außentreppe, 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 41: Modellansatz - Sachwertfaktoren

In die nachstehenden Auswertungen gehen alle Verkäufe von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern ab einem Kaufpreis von 50.000 € aus den Jahren 2014 bis 2016 ein.

Insgesamt wurden 172 vorläufige Sachwerte berechnet. Die ausgewerteten bewegten sich in folgenden Die meisten ausgewerteten Gebäude wurden einer Standardstufe zwischen 2 und 2,9 zugeordnet. Ausgeschlossen wurden Verkäufe mit ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen, übergroßen Grundstücken, Erstverkäufe sowie mit individuell gestalteten Gebäuden sowie Grundstücke im Außenbereich.

Neben der Untersuchung der Abhängigkeit des Sachwertfaktors vom vorläufigen Sachwert wurden mit Hilfe der Regressionsanalyse auch die Einflüsse des modifizierten Baujahres, des Bodenrichtwertniveaus und der Standardstufe untersucht. Es zeigte sich, dass diese Merkmale miteinander korrelieren und daher kein getrennt linearer Zusammenhang zum Sachwert hergestellt werden kann. Bodenrichtwert und Standardstufe haben einen ähnlichen Einfluss auf den Sachwertfaktor, wie der vorläufige Sachwert. Das modifizierte Baujahr wurde im Laufe der Untersuchungen als Einflussgröße ausgeschlossen.

Daher ergibt die Stichprobe einen alleinigen linearen Zusammenhang zwischen vorläufigem Sachwert und Sachwertfaktor.

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:	172
Zeitraum der Stichprobe:	2014 bis 2016
Bereich:	Landkreis Prignitz
Bodenrichtwertbereich:	4 €/m ² bis 41 €/m ²
Grundstücksgröße:	208 m ² bis 3.074 m ²
weitere Merkmale der Stichprobe:	Bestimmtheitsmaß: 0,15 Sachwertfaktor = 0,92493022 - 0,00000135 x vorl. Sachwert

Tabelle 42: Beschreibung der Stichprobe EFH / ZFH

Stichprobe - freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

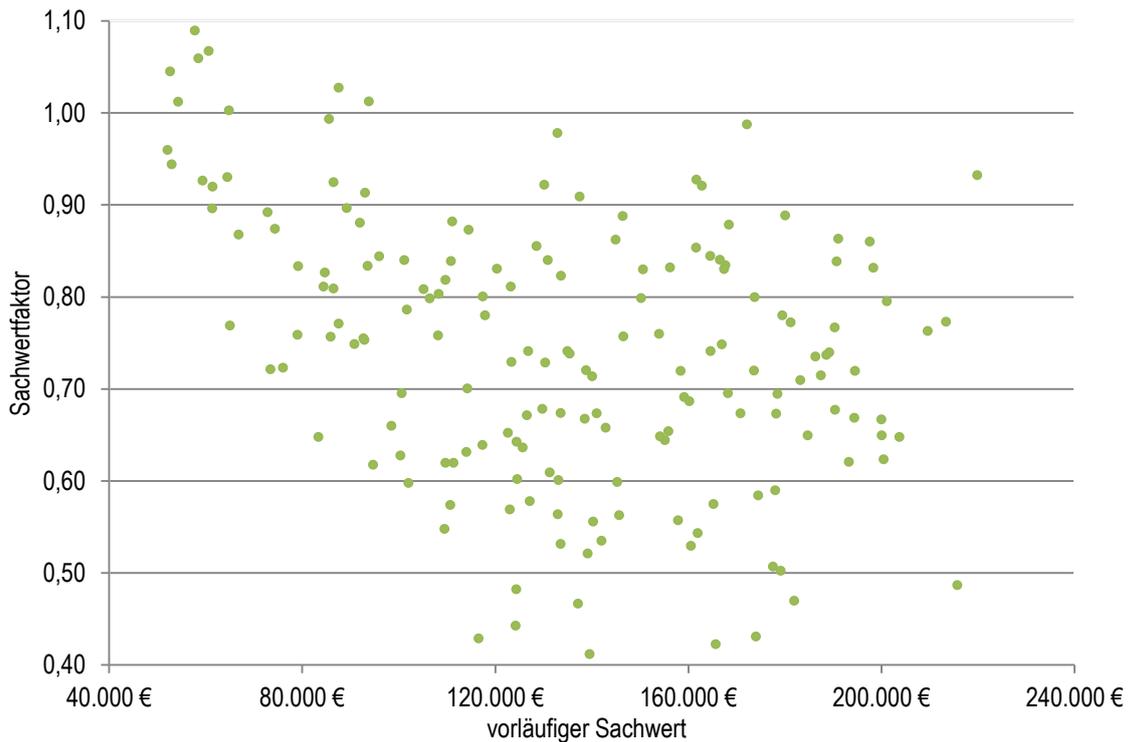


Abbildung 30: Stichprobe EFH / ZFH [AKS]

Sachwertfaktor (freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser)

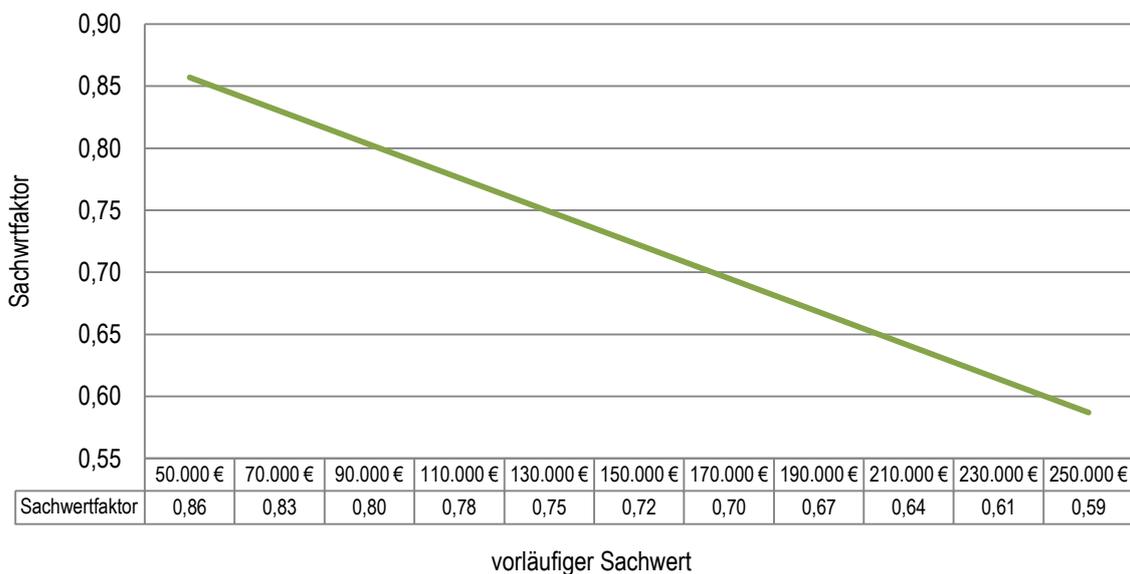


Abbildung 31: Sachwertfaktor EFH / ZFH [AKS]

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. Bei der Anwendung ist die geringe Abhängigkeit ($R^2 = 0,15$) der ermittelten Sachwertfaktoren vom vorläufigen Sachwert zu beachten. Im Bewertungsfall empfiehlt der Gutachterausschuss einen Abgleich mit tatsächlich gezahlten Kaufpreisen oder andere geeignete Plausibilitätsprüfungen.

Anwendungsbeispiel - Sachwertfaktor	
Gebäudetyp	freistehendes Einfamilienhaus
vorläufiger Sachwert	90.000 € (ermittelt nach Sachwertrichtlinie – SW-RL i. V. mit der Brandenburgischen Sachwertrichtlinie RL SW-BB)
Sachwertfaktor	0,80 (aus Abbildung 32)
marktangepasster Sachwert:	90.000 € x 0,80 = 72.000 €

Tabelle 43: Anwendungsbeispiel – Sachwertfaktor EFH

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.

Gebäudefaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (gebrauchte Immobilien)	
Rechenvorschrift:	Gebäudefaktor (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:	multiple Regressionsanalyse

Tabelle 44: Modellansatz – Gebäudefaktoren

Beschreibung der Stichprobe – freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	
Anzahl der Kauffälle:	186 (nach Ausreißer-Bereinigung)
Zeitraum der Stichprobe:	2013 bis 2016
Bereich:	Landkreis Prignitz
Bodenrichtwertbereich:	4 €/m ² bis 41 €/m ²
Grundstücksgröße:	208 m ² bis 1.630 m ²
Wohnfläche:	55 m ² bis 175 m ²
weitere Merkmale der Stichprobe:	Bestimmtheitsmaß R ² = 0,30

Tabelle 45: Beschreibung der Stichprobe EFH / ZFH

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

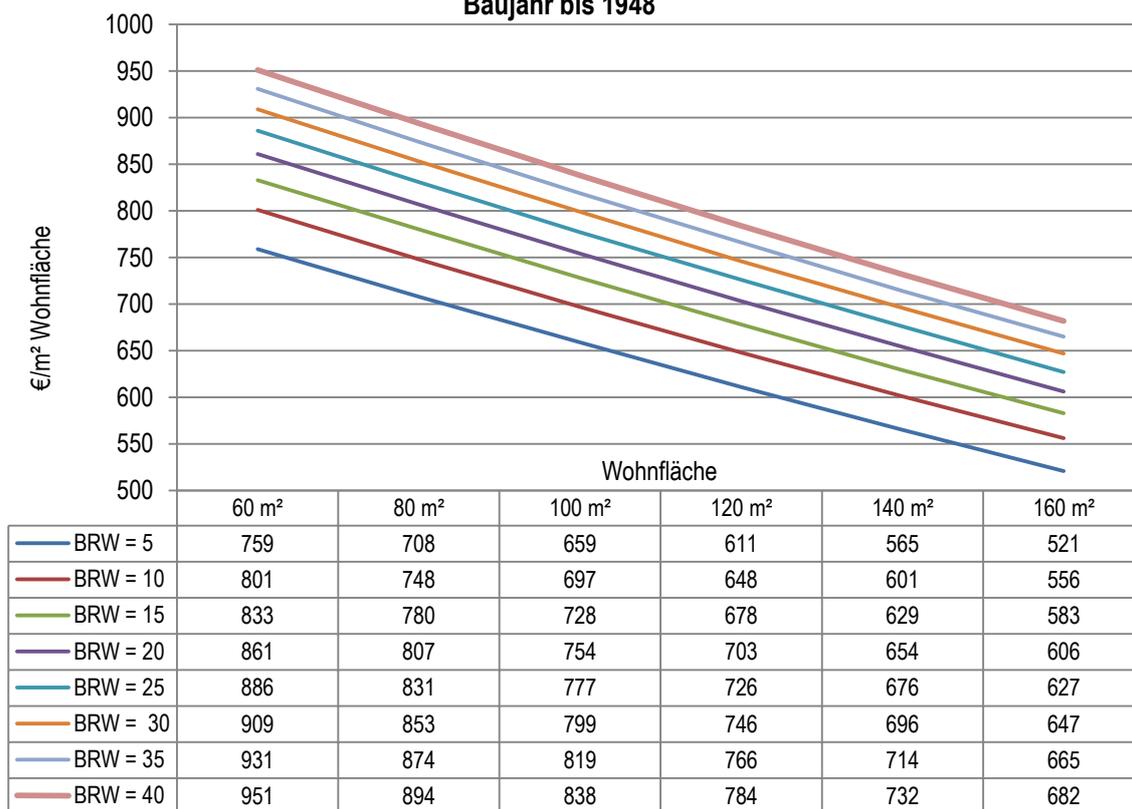


Abbildung 32: Gebäudedefaktor EFH/ ZFH - bis Baujahr 1948

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

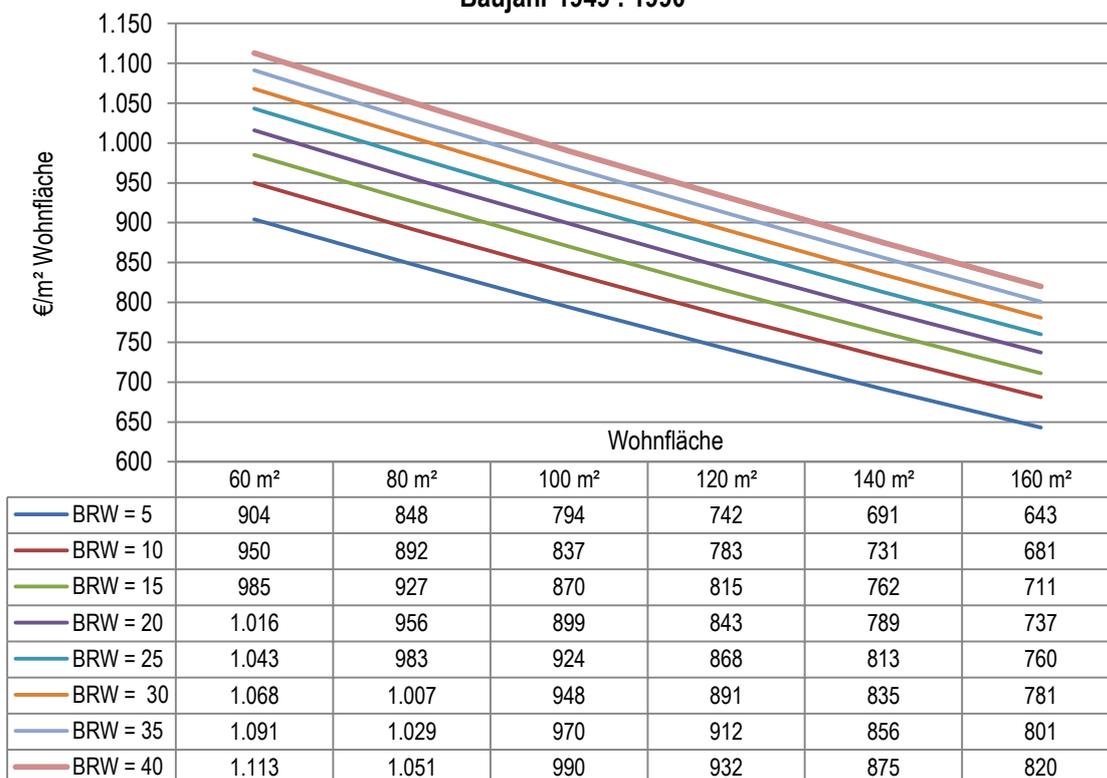


Abbildung 33: Gebäudedefaktor EFH/ ZFH - 1949 bis 1990

**Gebäudefaktor in €/m² Wohnfläche (freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser),
Baujahr 1991 : 2010**

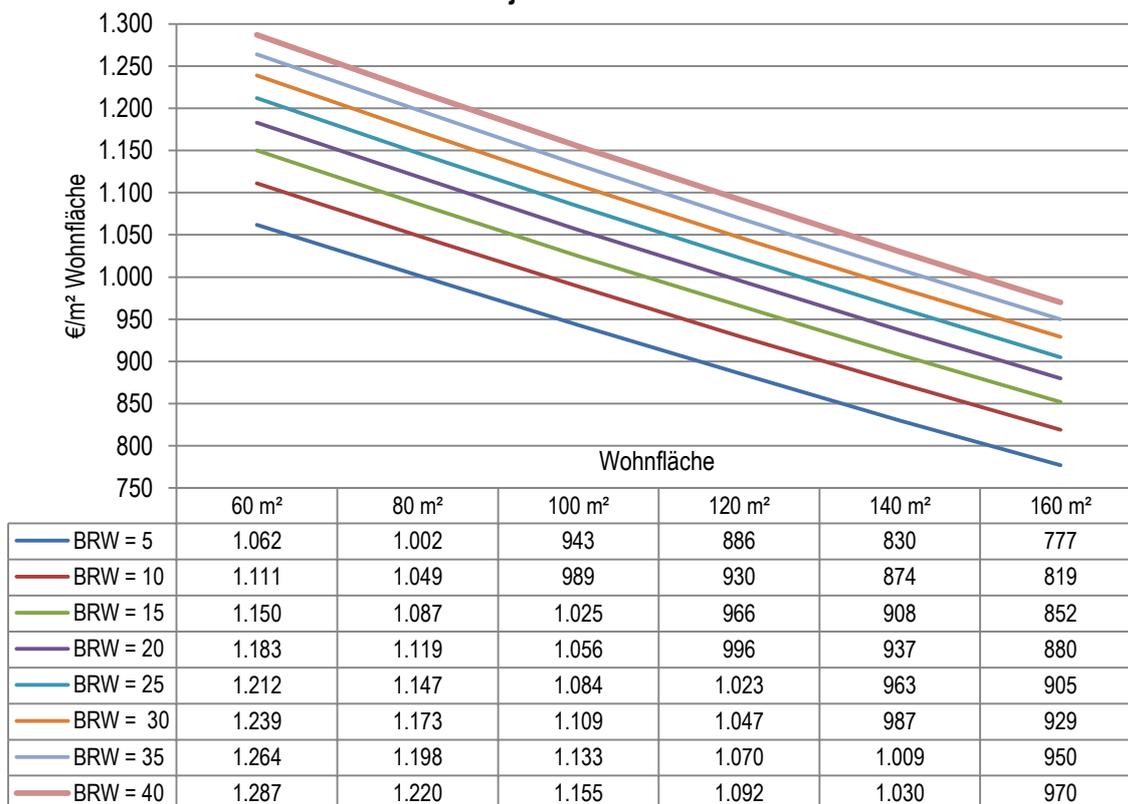


Abbildung 34: Gebäudefaktor EFH/ ZFH - 1991 bis 2010

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

Anwendungsbeispiel - Gebäudefaktor	
Gebäudetyp	freistehendes Einfamilienhaus
Baujahr	1995
Bodenrichtwert	15 €/m ²
Wohnfläche	120 m ²
Gebäudefaktor	966 €/m ² Wohnfläche (aus Abbildung 35)
Vergleichswert	120 m ² x 966 €/m ² = 115.920 €

Tabelle 46: Anwendungsbeispiel – Gebäudefaktor

8.3 Reihenhäuser, Doppelhaushälften

8.3.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Im Berichtsjahr sind 128 Reihenhäuser- und Doppelhaushälften (+ 5,8 % gegenüber 2015) veräußert worden. Der Flächenanteil beträgt insgesamt 11,2 ha (- 16,6 % gegenüber 2015) und der Geldanteil 6,8 Mio. € (+ 7,8 % gegenüber 2015). Die Gesamtkaufpreise von selbständigen, mit Reihenhäusern und Doppelhaushälften bebauten Grundstücken entwickelte sich wie folgt.

Jahr	Anzahl	Gesamtkaufpreis in €		
		Durchschnitt	Minimum	Maximum
2013	69	66.000	20.000	138.000
2014	74	63.000	9.000	165.000
2015	73	68.000	10.000	169.000
2016	83	69.000	12.000	229.000

Tabelle 47: 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
2013	106	619
2014	122	681
2015	110	651
2016	111	628

Tabelle 48: 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 2013 bis 2016. 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	37	1.644	46.000	114	404
			20.000 - 118.000	56 - 265	154 - 761
10 bis 19	58	1.028	58.000	111	536
			20.000 - 169.000	60 - 194	173 - 1.071
20 bis 29	96	679	69.000	113	632
			20.000 - 150.000	55 - 280	171 - 1.271
≥ 30	19	636	81.000	120	675
			29.000 - 229.000	73 - 280	397 - 977

Tabelle 49: 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	15	941	50.000	95	547
			24.000 - 85.000	65 - 140	208 - 1.090
10 bis 19	11	628	53.000	103	517
			20.000 - 95.000	70 - 155	253 - 753
20 bis 29	22	409	80.000	101	796
			40.000 - 129.000	70 - 140	301 - 1.333
≥ 30	10	650	92.000	118	825
			51.000 - 122.000	85 - 157	545 - 1.435

Tabelle 50: Wohnflächenpreise Reihenhäuser und Doppelhaushälften 1949 – 1990 [AKS]

Baualtersklasse 1991 - 2013					
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	4	426	105.000	99	1.089
			77.000 - 120.000	87 - 113	681 - 1.379
20 bis 29	11	337	106.000	123	871
			80.000 - 165.000	92 - 174	571 - 1.187
≥ 30	6	342	120.000	109	1.078
			100.000 - 150.000	91 - 115	909 - 1.304

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

Tabelle 51: Wohnflächenpreise Reihenhäuser und Doppelhaushälften 1991 – 2013 [AKS]

Der Geschäftsstelle liegt kein auswertbarer Verkauf einer Doppelhaushälfte oder eines Reihenhauses mit einem jüngeren Baujahr vor.

8.3.2 Sachwertfaktoren

Die Ermittlung der Sachwertfaktoren erfolgte getrennt sowohl für Reihenendhäuser 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.

Für die Reihenendhäuser und Doppelhaushälften konnte mit Hilfe der multiplen Regressionsanalyse neben dem Einfluss des vorläufigen Sachwertes auch ein Einfluss des Bodenwertniveaus und damit der Lage nachgewiesen werden. Das modifizierte Baujahr beeinflusst die Höhe des Sachwertfaktors dieser Stichprobe nicht. Die Standardstufe korreliert mit dem vorläufigen Sachwert. Bei 60 % der Kauffälle wurde die Standardstufe mit größer als 2 ermittelt.

Beschreibung der Stichprobe - Reihenendhäuser und Doppelhaushälften	
Anzahl der Kauffälle:	100
Zeitraum der Stichprobe:	2014 bis 2016
Bereich:	Landkreis Prignitz
Bodenrichtwertbereich:	4 €/m ² bis 41 €/m ²
Grundstücksgröße:	196 m ² bis 2.370 m ²
weitere Merkmale der Stichprobe:	Bestimmtheitsmaß: 0,22 Sachwertfaktor = $1,18106640 + (-0,00140224 \times \text{vorläufiger Sachwert}^{0,5}) + (0,00072384 \times \text{BRW}^{1,50})$

Tabelle 52: Beschreibung der Stichprobe REH / DHH

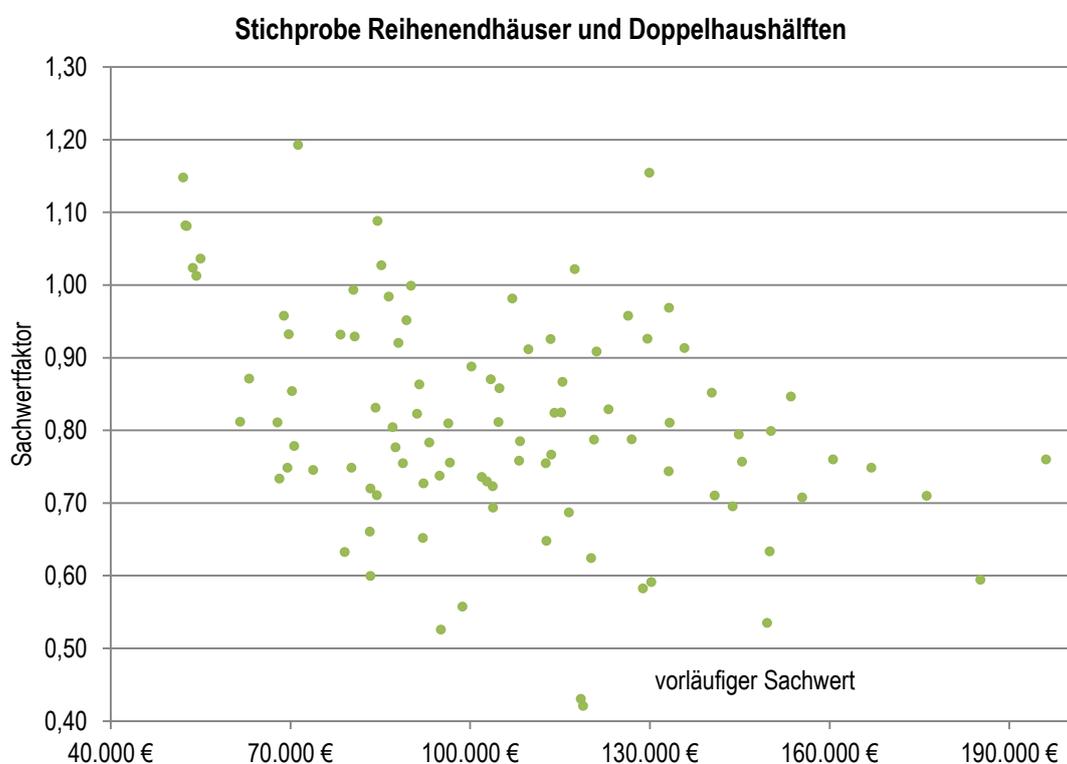


Abbildung 35: Stichprobe REH / DHH [AKS]

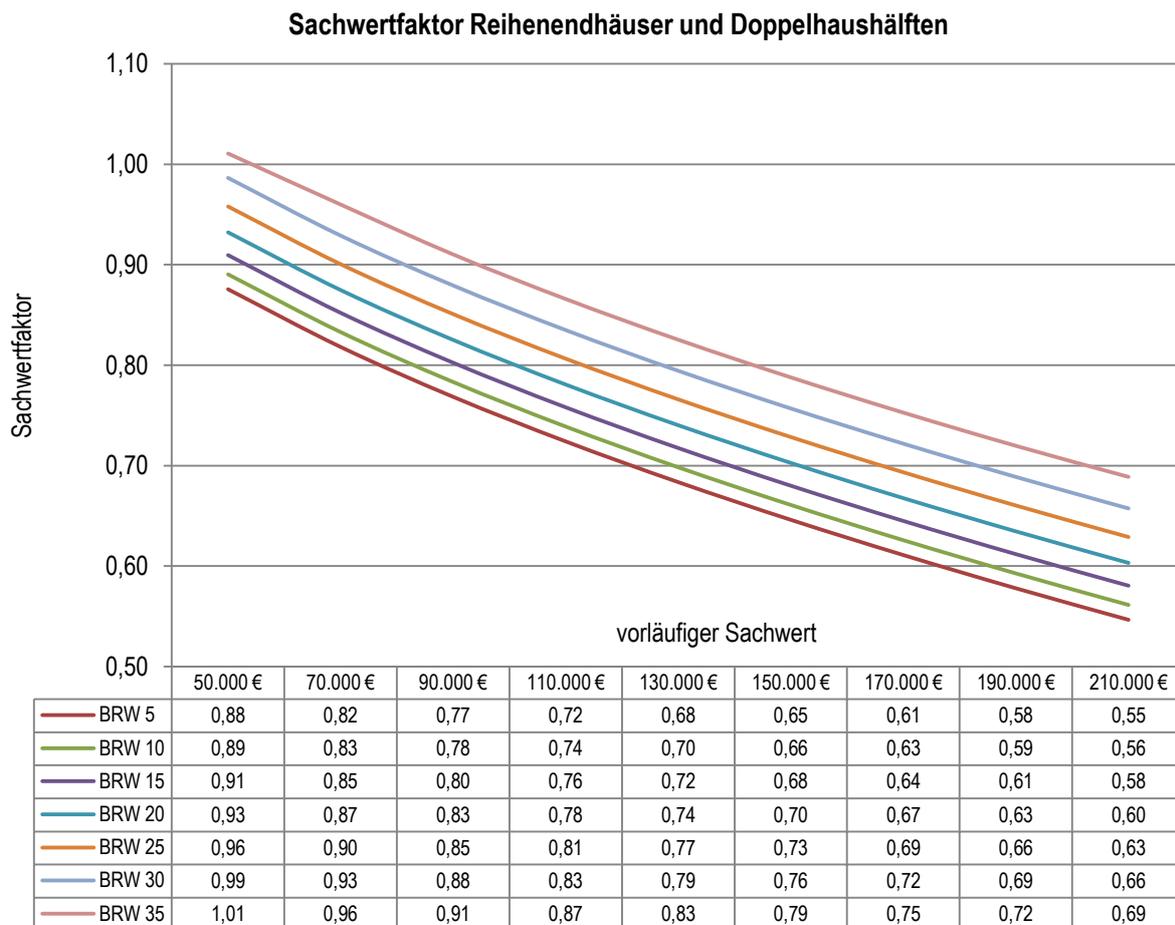


Abbildung 36: SW-Faktoren REH / DHH

Anwendungsbeispiel - Sachwertfaktor	
Gebäudetyp	Doppelhaushälfte
vorläufiger Sachwert	90.000 € (ermittelt nach Sachwertrichtlinie – SW-RL i. V. mit der Brandenburgischen Sachwertrichtlinie RL SW-BB)
Bodenrichtwert	20 €/m ²
Sachwertfaktor	0,83 (aus Abbildung 37)
marktangepasster Sachwert:	90.000 € x 0,83 = 74.700 €

Tabelle 53: Anwendungsbeispiel – Sachwertfaktor REH / DHH

Bei der Auswertung der Reihemittelhäuser konnten keine Abhängigkeiten der Sachwertfaktoren von der Lage oder dem Baualter der Objekte nachgewiesen werden. Aufgrund der geringen Stichprobe von 24 Kauffällen ist eine Auswertung nach Standardstufen nicht möglich. Bei 46 % der ausgewerteten Kauffälle ist die Standardstufe größer als 2.

Beschreibung der Stichprobe - Reihenmittelhäuser	
Anzahl der Kauffälle:	24
Zeitraum der Stichprobe:	2014 bis 2016
Bereich:	Landkreis Prignitz
Bodenrichtwertbereich:	11 €/m ² bis 41 €/m ²
Grundstücksgröße:	192 m ² bis 818 m ²
weitere Merkmale der Stichprobe:	Bestimmtheitsmaß: 0,35 Sachwert= 2,22677763 - (0,25045506 x vorläufiger Sachwert ^{0,15})

Tabelle 54: Beschreibung der Stichprobe RMH

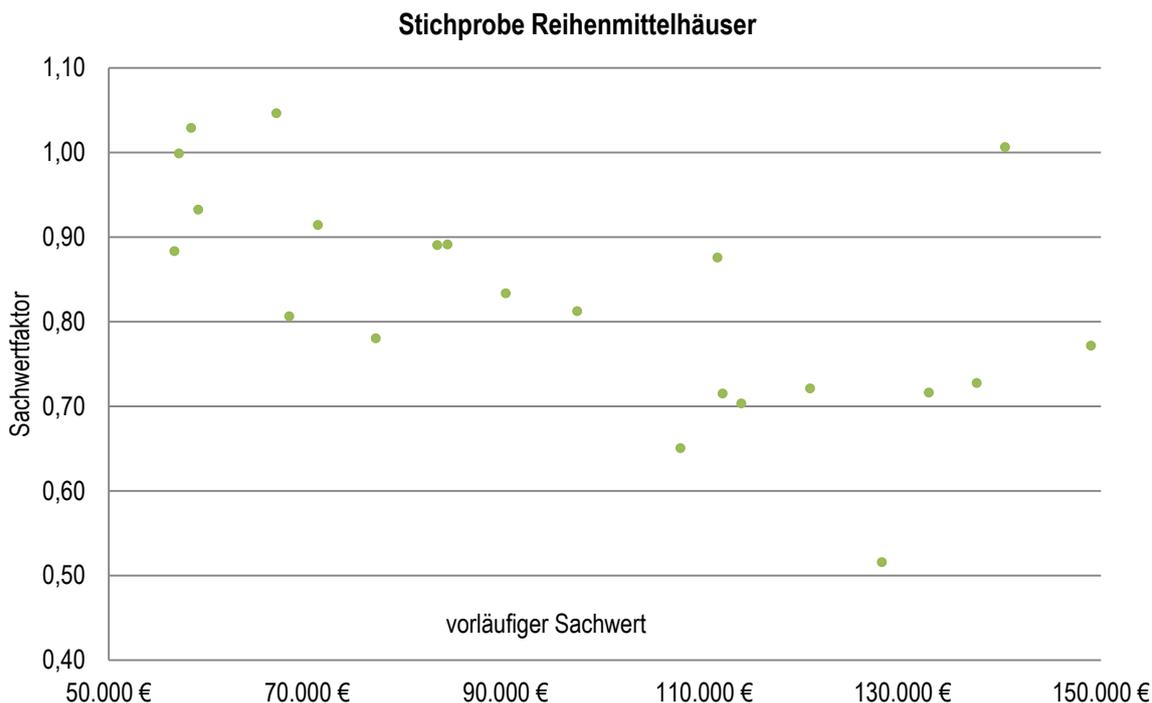


Abbildung 37: Stichprobe RMH [AKS]

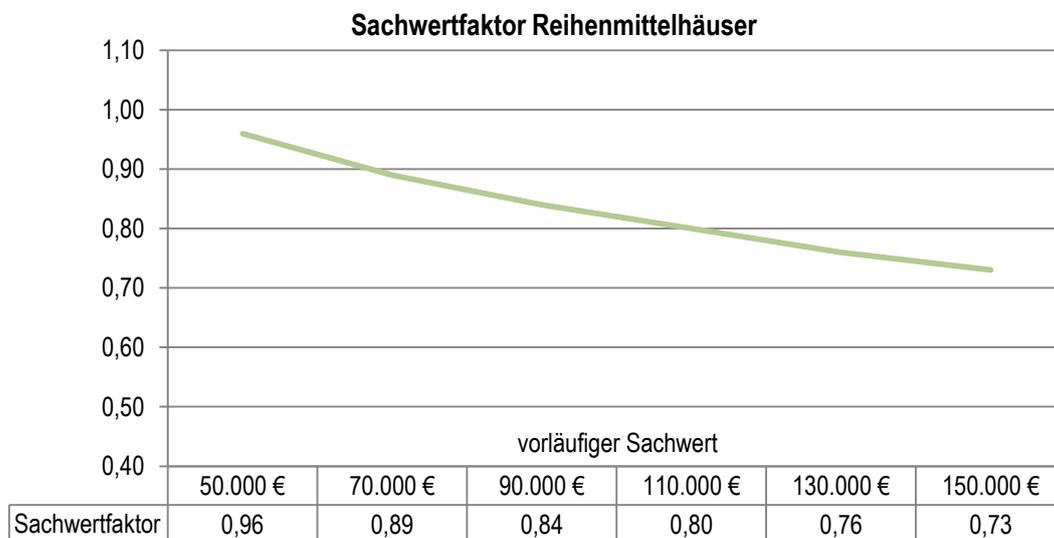


Abbildung 38: SW-Faktoren RMH

Anwendungsbeispiel - Sachwertfaktor	
Gebäudetyp	Reihenmittelhaus
vorläufiger Sachwert	90.000 € (ermittelt nach Sachwertrichtlinie – SW-RL i. V. mit der Brandenburgischen Sachwertrichtlinie RL SW-BB)
Sachwertfaktor	0,84 (aus Abbildung 39)
marktangepasster Sachwert:	90.000 € x 0,84 = 75.600 €

Tabelle 55: Anwendungsbeispiel – Sachwertfaktor RMH

8.3.4 Vergleichsfaktoren

Die Beschreibung der Modellansätze und -parameter für die Ermittlung der Vergleichsfaktoren ist dem Punkt 8.2.3 Vergleichsfaktoren zu entnehmen.

Beschreibung der Stichprobe – Reihenhäuser / Doppelhaushälften	
Anzahl der Kauffälle:	143
Zeitraum der Stichprobe:	2013 bis 2016
Bereich:	Landkreis Prignitz
Bodenrichtwertbereich:	4 €/m ² bis 41 €/m ²
Grundstücksgröße:	158 m ² bis 1.470 m ²
Wohnfläche:	65 m ² bis 160 m ²
weitere Merkmale der Stichprobe:	Bestimmtheitsmaß R ² = 0,28

Tabelle 56: Beschreibung der Stichprobe RH / DHH

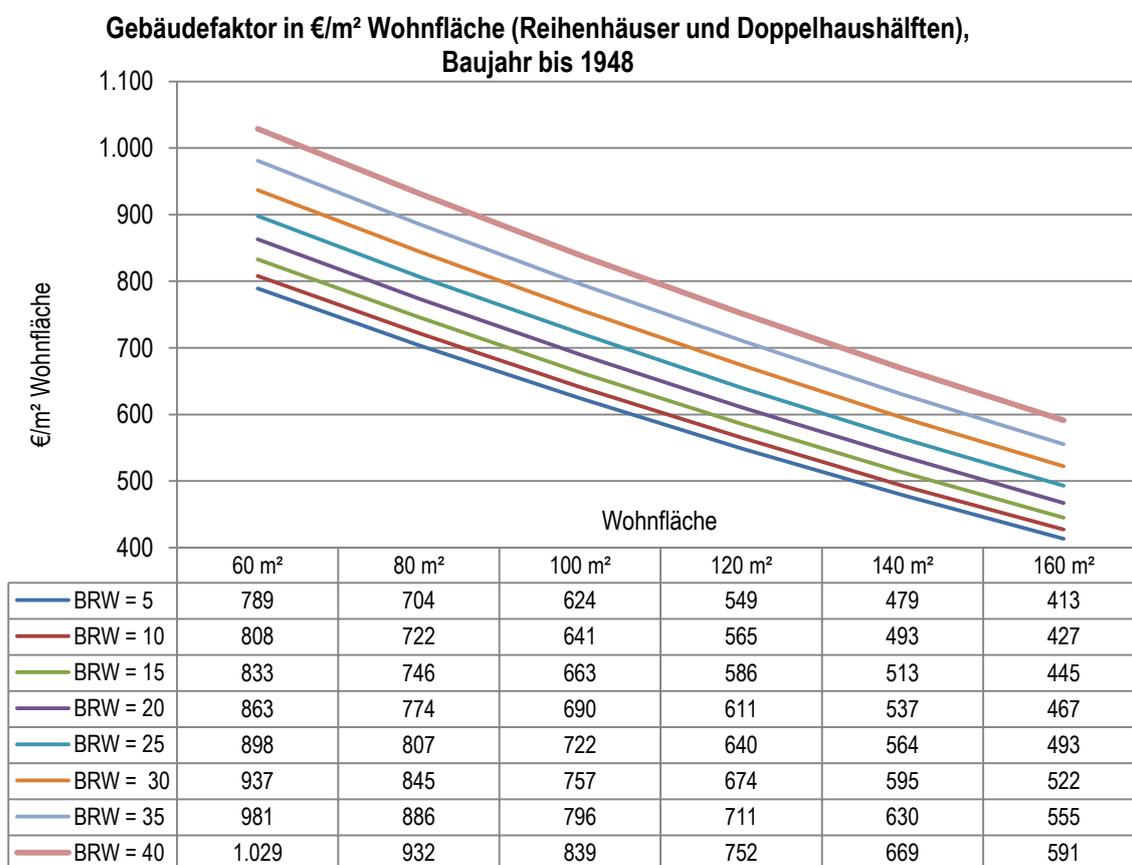


Abbildung 39: Gebäudefaktor RH/ DHH - bis Baujahr 1948

**Gebädefaktor in €/m² Wohnfläche (Reihenhäuser und Doppelhaushälften),
Baujahr 1949 : 1990**

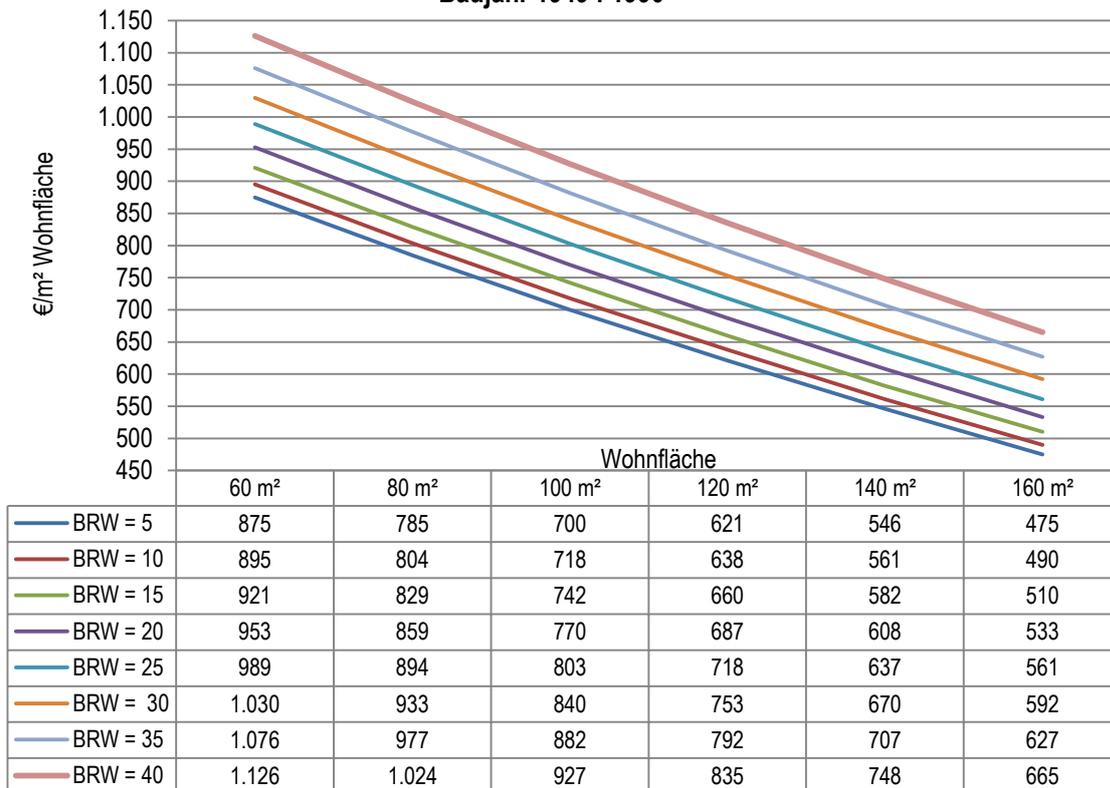


Abbildung 40: Gebädefaktor RH/ DHH - Baujahr 1948 bis 1990

**Gebädefaktor in €/m² Wohnfläche (Reihenhäuser und Doppelhaushälften),
Baujahr 1991 : 2013**

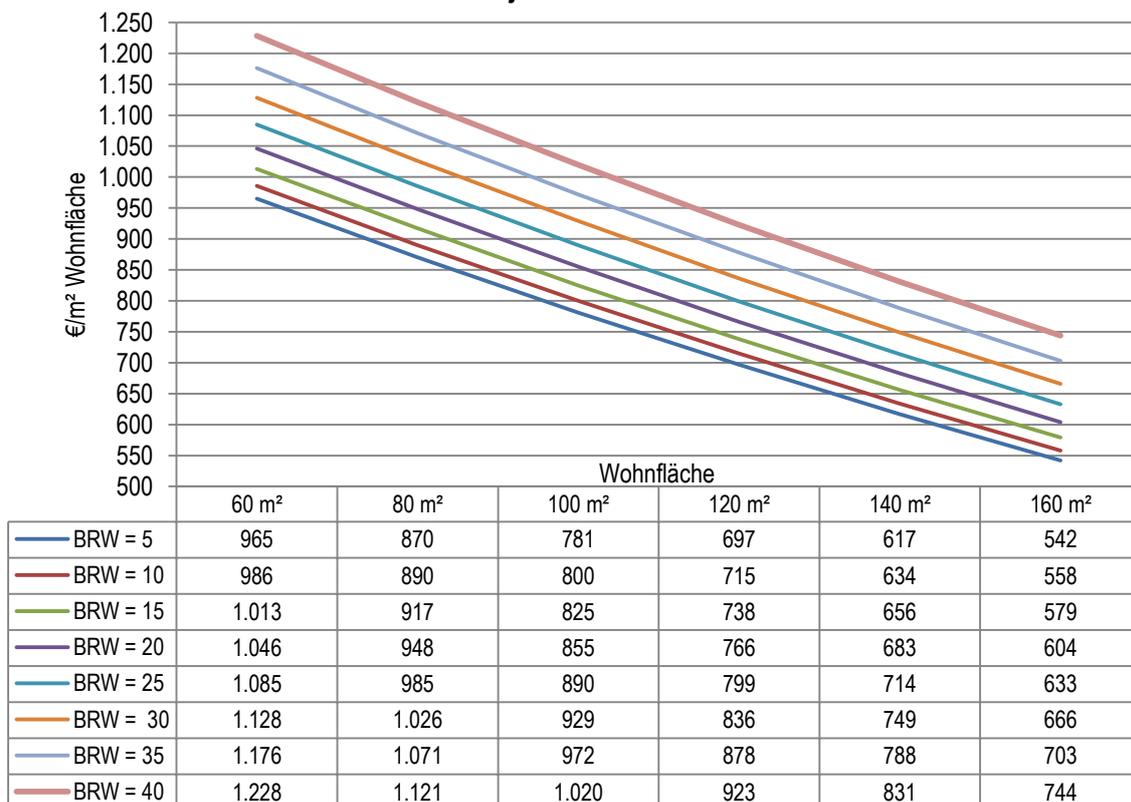


Abbildung 41: Gebädefaktor RH/ DHH - Baujahr 1991 bis 2013

Anwendungsbeispiel - Gebädefaktor	
Gebäudetyp	Doppelhaushälfte
Baujahr	1964
Bodenrichtwert	25 €/m ²
Wohnfläche	80 m ²
Gebädefaktor	894 €/m ² Wohnfläche (aus Abbildung 41)
Vergleichswert	80 m ² x 894 €/m ² = 71.520 €

Tabelle 57: Anwendungsbeispiel – Gebädefaktor

8.4 Mehrfamilienhäuser

8.4.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Mit 40 verkauften Mehrfamilienhäusern ist die Anzahl gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 2,4 % gefallen. Der Anteil am Gesamtumsatz der bebauten Grundstücke beträgt 7,3 %. Dabei wurden 3,1 ha (- 74,9 %) und 4 Mio. € (- 52,9 %) umgesetzt.

Die nachstehende Tabelle gibt eine Übersicht der Gesamtkaufpreise von selbständigen, mit Mehrfamilienhäusern bebauten Grundstücken der letzten Jahre.

Jahr	Anzahl	Gesamtkaufpreis in €		
		Durchschnitt	Minimum	Maximum
2013	22	173.000	20.000	700.000
2014	25	159.000	25.000	985.000
2015	14	246.000	45.000	515.000
2016	15	167.000	50.000	368.000

Tabelle 58: Gesamtkaufpreise Mehrfamilienhäuser [AKS]

Aus der folgenden Übersicht sind die durchschnittlichen Wohnflächenpreise von selbständigen, mit Mehrfamilienhäusern bebauten Grundstücken ersichtlich. Der bauliche Zustand oder das Baujahr blieben unberücksichtigt.

Jahr	mittlere Wohnfläche in m ²	mittlerer Wohnflächenpreis in €/m ²
2013	417	364
2014	446	324
2015	650	466
2016	369	459

Tabelle 59: Wohnflächenpreise Mehrfamilienhäuser [AKS]

Die Auswertung der Wohnflächenpreise beinhaltet die Verträge der bewohnbaren Mehrfamilienhäuser mit einem Kaufpreis über 20.000 € aus den Jahren 2013 bis 2016. 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	5	1.035	155.000	454	313
			59.000 - 345.000	255 - 800	190 - 431
20 bis 29	23	754	164.000	426	377
			45.000 - 355.000	160 - 800	231 - 666
≥ 30	24	702	146.000	379	387
			35.000 - 368.000	150 - 862	168 - 902

Tabelle 60: 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	2.723	321.000	790	453
			119.000 - 700.000	264 - 1.496	254 - 744
20 bis 29	4	903	138.000	539	345
			77.000 - 350.000	202 - 1.020	290 - 381
≥ 30	2*				

* Bei weniger als drei auswertbaren Kaufverträgen erfolgt keine Angabe.

Tabelle 61: Wohnflächenpreise Mehrfamilienhäuser 1949 – 1990 [AKS]

Baualtersklasse 1991 - 2013					
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 29	4	1.190	475.000	801	568
			158.000 - 985.000	378 - 1.608	418 - 662

Tabelle 62: Wohnflächenpreise Mehrfamilienhäuser 1991 – 2013 [AKS]

Der Geschäftsstelle liegt kein auswertbarer Verkauf eines Mehrfamilienhauses mit einem Baujahr nach 2013 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:	$p = \left(\frac{RE}{KP} - \frac{q-1}{q^n-1} \cdot \frac{KP-BW}{KP} \right) \cdot 100$ <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 63: Rahmenbedingungen für die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen

Mehrfamilienhäuser (mit einem gewerblichen Mietanteil bis zu 20 %) Datenbasis 2013 bis 2016, 61 Kauffälle			
	Spanne	Durchschnitt	Durchschnittlicher Liegenchaftszinssatz (Spanne)
Bodenrichtwert	6 €/m ² - 41 €/m ²	23 €/m ²	7,3 % (2,6 % – 13,3 %)
Wohnfläche	156 m ² - 1.608 m ²	536 m ²	
Restnutzungsdauer	20 Jahre - 64 Jahre	38 Jahre	
Rohertragsfaktor	4,3 – 14,5	8,4	
Netto-Kaltniete	2,80 €/m ² - 6,00 €/m ²	4,20 €/m ²	

Tabelle 64: Liegenchaftszinssätze – Mehrfamilienhäuser [AKS]

Von den ausgewerteten Mehrfamilienhäusern wurden 69 % in den Städten Wittenberge (46 %), Perleberg (13 %) und Pritzwalk (10 %) gehandelt.

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

8.5 Bürogebäude, Geschäftshäuser, Wohn- und Geschäftshäuser

8.5.1 Preisniveau, Preisentwicklung

In diesem Jahr sind die Grundstücksverkäufe bei den Bürogebäuden, Geschäftshäusern und Wohn- und Geschäftshäusern stark angestiegen. 45 Kauffälle (+ 32,4 %) wurden in der Geschäftsstelle erfasst. Der Flächenanteil betrug 14,9 ha (+ 208 %) und der Geldanteil 20,7 Mio. € (+ 277,7 %). Der Anstieg resultiert aus dem Verkauf mehrerer Großmärkte.

Nachfolgend veranschaulicht eine Übersicht die Entwicklung der Gesamtkaufpreise von selbständigen, mit Bürogebäuden, Geschäftshäusern und Wohn- und Geschäftshäusern bebauten Grundstücken.

Jahr	Anzahl	Gesamtkaufpreis in €		
		Durchschnitt	Minimum	Maximum
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
2016	32	188.000	20.000	1.675.000

Tabelle 65: Gesamtkaufpreise Bürogebäuden, Geschäftshäusern und Wohn- und Geschäftshäusern [AKS]

Die Auswertung der Verträge bewohnbarer Wohn- und Geschäftshäuser und Bürogebäude und Geschäftshäuser mit einem Kaufpreis von über 20.000 € aus den Jahren 2013 bis 2016 wurde nach Baualterklassen 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	7	1.407	117.000	392
			35.000 - 250.000	215 - 700
20 bis 29	20	921	109.000	386
			24.000 - 250.000	108 - 595
>= 30	17	794	171.000	325
			30.000 - 524.000	150 - 571

Tabelle 66: Wohn- und Nutzflächenpreise Wohn- und Geschäftshäuser < 1949 [AKS]

Baualtersklasse 1949 bis 1990				
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	7	3.433	180.000	265
			40.000 - 575.000	120 - 663
20 bis 29	4	2.001	111.000	214
			40.000 - 200.000	190 - 257

Tabelle 67: Wohn- und Nutzflächenpreise Wohn- und Geschäftshäuser 1949 – 1990 [AKS]

Baualtersklasse 1991 bis 2013				
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	6	6.214	507.000	508
			50.000 – 1.977.000	75 – 1.333
20 bis 29	12	4.333	810.000	664
			100.000 – 1.660.000	103 – 1.500

Tabelle 68: Nutzflächenpreise Bürogebäude, Geschäftshäuser 1991 - 2011 [AKS]

Es wurde ein Kauffall mit einem Baujahr nach 2013 registriert.

8.5.2 Liegenschaftszinssätze

Das Modell der Ermittlung ist unter Punkt 8.4.2 dargestellt. Bei den auswertbaren Wohn- und Geschäftshäusern überwiegen die Kauffälle aus den Städten Perleberg, Pritzwalk und Wittenberge mit 68 %.

Wohn- und Geschäftshäuser (mit einem gewerblichen Mietanteil > 20 % bis < 100 %) Datenbasis 2013 bis 2016, 25 Kauffälle			
	Spanne	Durchschnitt	Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz (Spanne)
Bodenrichtwert	9 €/m ² - 66 €/m ²	32 €/m ²	9,2 % (4,4 % - 16,6 %)
Wohn- und Nutzfläche	142 m ² - 643 m ²	338 m ²	
Restnutzungsdauer	20 Jahre - 59 Jahre	37 Jahre	
Rohertragsfaktor	4,1 - 12,4	7,5	
Netto-Kaltmiete	2,50 €/m ² - 7,30 €/m ²	5,10 €/m ²	

Tabelle 69: Liegenschaftszinssätze – Wohn- und Geschäftshäuser [AKS]

62 % der nachfolgend ausgewerteten Kauffälle waren Verkäufe von eingeschossigen Verbraucher- bzw. Supermärkten. Sie befinden sich überwiegend in den Städten Perleberg, Pritzwalk und Wittenberge.

In diesem Teilmarkt wurden ebenfalls Bürogebäude erfasst. Bei der Anwendung ist die eingeschränkte Aussagekraft auf Grund der kleinen Stichprobe zu beachten.

Reine Geschäftshäuser Datenbasis 2013 bis 2016, 13 Kauffälle			
	Spanne	Durchschnitt	Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz (Spanne)
Bodenrichtwert	14 €/m ² - 33 €/m ²	22 €/m ²	7,8 % (5,6 % - 11,1 %)
Wohn- und Nutzfläche	115 m ² - 11.975 m ²	2.294 m ²	
Restnutzungsdauer	27 Jahre - 58 Jahre	41 Jahre	
Rohertragsfaktor	5,1 - 14,0	9,2	
Netto-Kaltmiete	2,00 €/m ² - 15,00 €/m ²	7,40 €/m ²	

Tabelle 70: Liegenschaftszinssätze – Reine Geschäftshäuser [AKS]

8.6 Gewerbe- und Industrieobjekte

Im gesamten Landkreis wurden im Berichtszeitraum 37 Objekte (Produktionsgebäude, Industriebauten, Werkstätten, Lagergebäude und Scheunen) gehandelt. Dabei wurden 25,3 ha und 4,9 Mio. € umgesetzt.

Gebäudeart	Anzahl	Gesamtkaufpreis in €		
		Durchschnitt	Minimum	Maximum
Lagergebäude	3	15.000	6.000	20.000
Scheunen	13	20.000	1	60.000
Produktionsgebäude, Werkstätten	21	212.000	5.000	2.000.000

Tabelle 71: Gewerbe- und Industrieobjekte [AKS]

8.7 Sonstige bebaute Objekte

Nachfolgende sonstige Objekte wurden 2016 gehandelt:

Gebäudeart	Anzahl	Gesamtkaufpreis in €		
		Durchschnitt	Minimum	Maximum
Wochenendhäuser	10	12.000	1.000	37.000
Einzelgaragen / Garagenhof	2*	-	-	-
Landwirtschaftliche Produktionsgebäude	4	154.000	13.000	543.000
Hotel, Gaststätte	7	132.000	15.000	345.000
Sport- und Freizeitanlagen	3	170.000	60.000	350.000
Biogasanlagen	5	1.353.000	1.330.000	1.445.000
ehemalige Kaserne	1*	-	-	-

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

Tabelle 72: 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 Kaufverträgen handelt es sich um Weiterverkäufe von 29 Wohnungen und einem Teileigentum. Sie waren bereits zuvor mindestens einmal Gegenstand eines Kaufvertrages bzw. vermietet.

Während 77 % der Veräußerer ihren Wohnsitz außerhalb des Landkreises Prignitz haben, wohnt die Mehrheit der Erwerber (83 %) im Landkreis Prignitz.

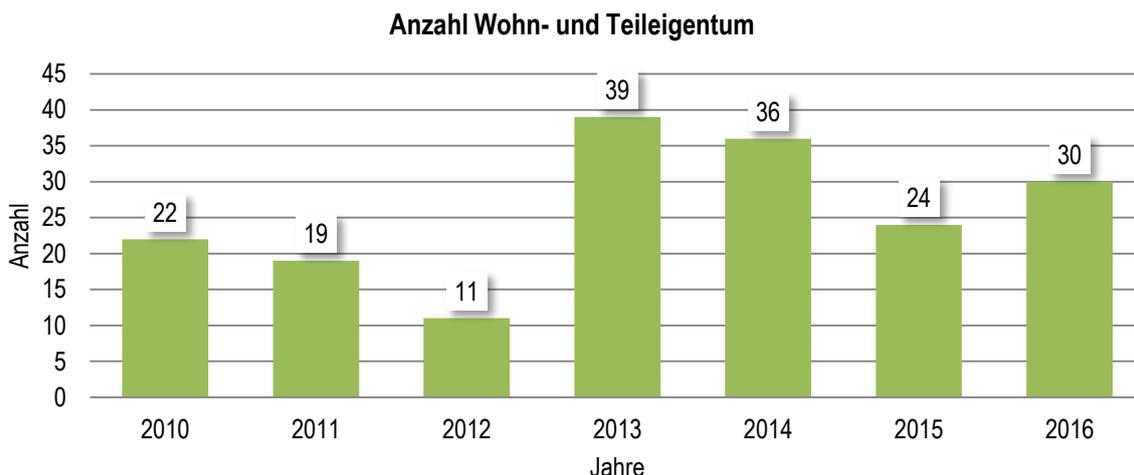


Abbildung 42: Anzahl Wohn- und Teileigentum [AKS]

Nachfolgend werden die Weiterverkäufe im Auswertzeitraum 2013 bis 2016 dargestellt:

Baujahr	mittlerer Kaufpreis in €	mittlerer Wohnflächenpreis in €/m ²	mittlere Wohnfläche in m ²	Anzahl
≤ 1948	28.000	508	60	40
1949 : 1990	28.000	497	56	35
1991 : 2011	63.000	789	76	41
> 2011				0

Tabelle 73: Wohneigentum – mittlere Wohnflächenpreise [AKS]

Die untere Tabelle zeigt die regionale Verteilung der Weiterverkäufe im Auswertzeitraum 2013 bis 2016.

Lage	mittlerer Kaufpreis in €	mittlerer Wohnflächenpreis in €/m ²	mittlere Wohnfläche in m ²	Anzahl
Perleberg	38.000	576	60	43
Pritzwalk	58.000	787	74	17
Wittenberge	33.000	568	62	45
Kleinstädte	54.000	801	72	7
Dörfer	36.000	395	96	4

Tabelle 74: Wohneigentum – regionale Verteilung [AKS]

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

Die vier erfassten Verträge über Teileigentum in den Jahren 2013 bis 2016 liefern aufgrund der geringen Anzahl sowie der unterschiedlichen Nutzungen keine repräsentative Auswertung. Eine weitere Analyse unterbleibt daher.

9.2 Wohnflächenpreise

Zur Ermittlung der nach Baujahresklasse und Bodenrichtwertniveau gestaffelten Wohnflächenpreise wurden die gehandelten Eigentumswohnungen in der Zeit von 2013 bis 2016 analysiert. Kauffälle mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen wurden nicht berücksichtigt. Die Auswertung wurde um Ausreißer bereinigt.

Baujahres- 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	3	26.000	93	317
			18.000 - 30.000	60 - 119	151 - 500
	≥ 20	29	28.000	57	490
			13.000 - 60.000	32 - 79	344 - 843
1949 - 1990	< 20	0			
	≥ 20	28	27.000	56	486
			18.000 - 50.000	44 - 82	332 - 662
1991 - 2011	< 20	3	74.000	95	804
			66.000 - 80.000	72 - 108	629 - 1.042
	≥ 20	31	60.000	76	777
			28.000 - 121.000	52 - 127	476 - 1.286

Tabelle 75: Wohnflächenpreise Eigentumswohnungen [AKS]

9.3 Liegenschaftszinssätze

Etwa die Hälfte der im Jahr 2016 veräußerten Eigentumswohnungen war vermietet. Der Gutachterausschuss hat daher wieder eine Ableitung von Liegenschaftszinssätzen für diesen Teilmarkt durchgeführt. Brandenburg weite Auswertungen sind in Vorbereitung. 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.

Wohnungseigentum			
Datenbasis 2013 bis 2016 (56 Kauffälle)			
	Spanne	Durchschnitt	Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz (Spanne)
Bodenwert	21 €/m ² - 33 €/m ²	25 €/m ²	7,1 % (5,0 % - 10,0 %)
Wohnfläche	32 m ² - 81 m ²	56 m ²	
Restnutzungsdauer	30 Jahre - 64 Jahre	49 Jahre	
Rohertragsfaktor	6,2 - 11,7	8,9	
Netto-Kaltmiete	3,70 €/m ² - 5,60 €/m ²	4,50 €/m ²	

Tabelle 76: Liegenschaftszinssätze – Wohneigentum [AKS]

10. Bodenrichtwerte

10.1 Allgemeine Informationen

Gemäß § 193 (5) Baugesetzbuch (BauGB) hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Prignitz die Bodenrichtwerte (Stichtag 31.12.2016) 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 31.12.2016) 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.

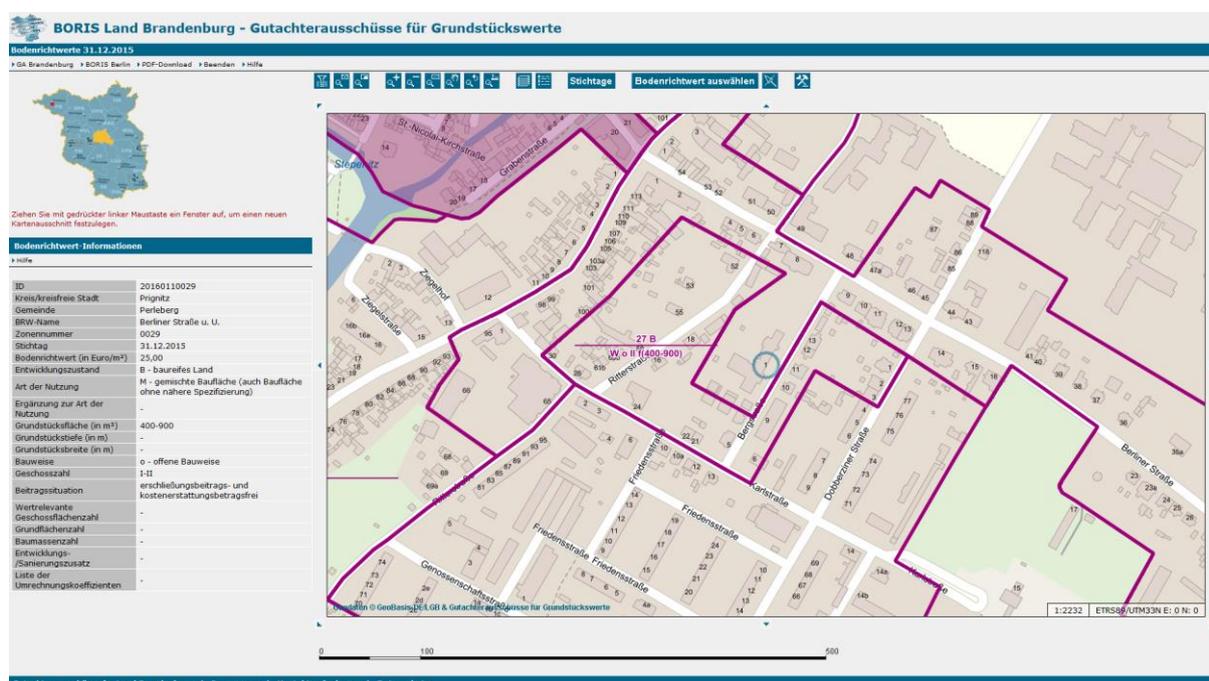


Abbildung 43: Bodenrichtwertportal

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, abgabefrei 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 Beitragsatzungen.

Die Bodenrichtwerte werden grundsätzlich altlastenfrei ausgewiesen. Sie berücksichtigen die flächenhaften Auswirkungen des Denkmalschutzes (z.B. Ensembles in historischen Altstädten), nicht aber das Merkmal Denkmalschutz eines Einzelgrundstücks. Nach § 196 (3) BauGB kann jedermann in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Auskunft über die Bodenrichtwerte erhalten.

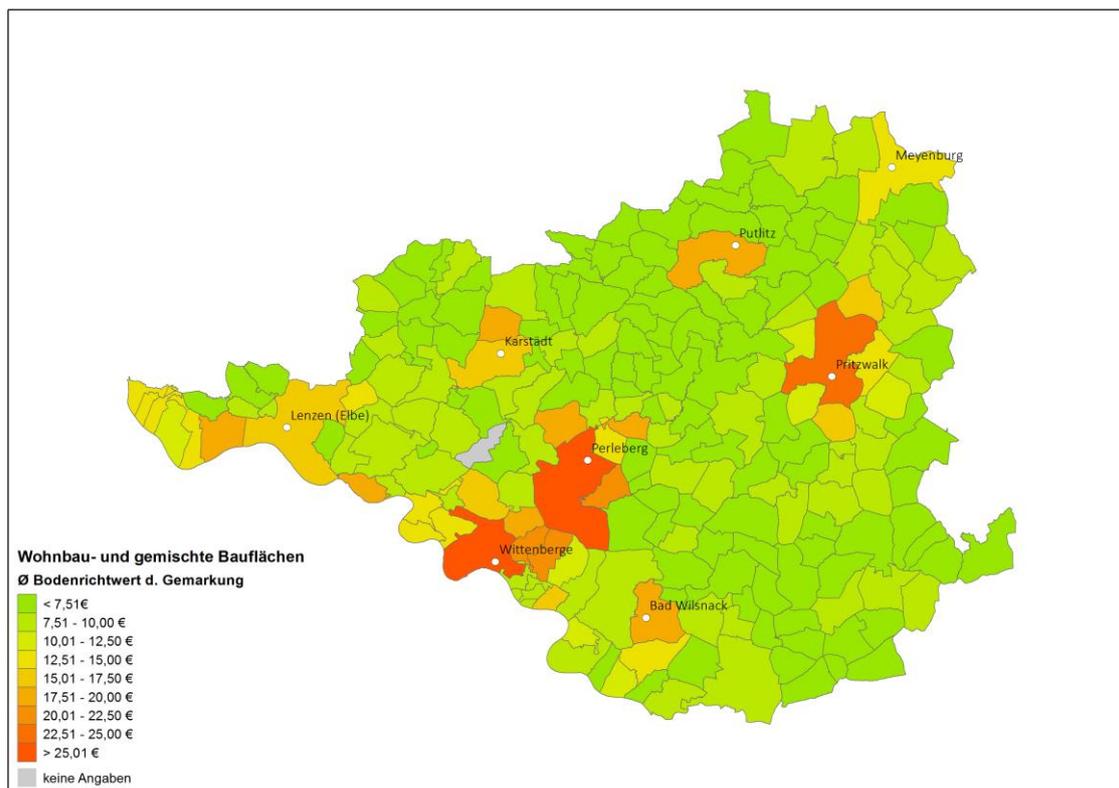


Abbildung 44: Bodenrichtwertniveau [eigene Darstellung]

Für oben stehende Abbildung wurden die Bodenrichtwerte (Stichtag 31.12.2016) für erschließungsbeitragsfreie Wohn- und gemischte Bauflächen gemarkungsweise gemittelt.

Beispielhafter Auszug aus der digitalen Bodenrichtwertkarte für den Bereich der Stadt Pritzwalk (Stichtag 31.12.2016).

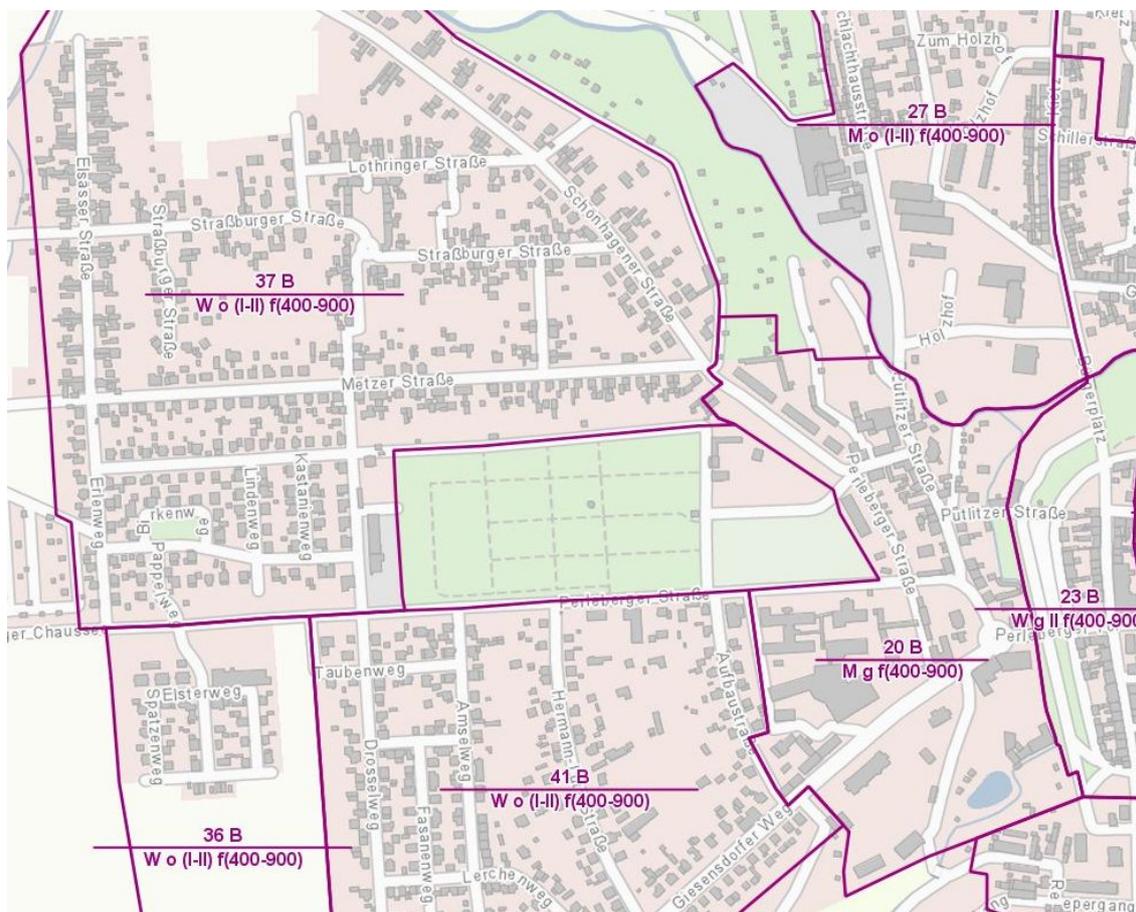


Abbildung 45: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

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.

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

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

Sanierungsgebiet	Bemerkungen
Bad Wilsnack „Stadtkern“	vier zonale besondere Bodenrichtwerte ermittelt und auf Stichtag 31.12.2016 fortgeschrieben
Lenzen (Elbe) „Alter Stadtkern“	zwei zonale besondere Bodenrichtwerte ermittelt und auf Stichtag 01.07.2008 fortgeschrieben
Perleberg „Historischer Altstadtkern“	fünf zonale besondere Bodenrichtwerte ermittelt und auf Stichtag 31.12.2016 fortgeschrieben
Putlitz „Innenstadt“	einen zonalen besondere Bodenrichtwert ermittelt und auf Stichtag 22.04.2015 fortgeschrieben, Sanierungsgebiet in Teilen aufgehoben
Wittenberge „Altstadt“	drei zonale besondere Bodenrichtwerte ermittelt und auf Stichtag 31.12.2012 fortgeschrieben, Sanierungsgebiet in großen Teilen aufgehoben, zwei Restgebiete
Wittenberge „Packhofviertel“	vierundzwanzig zonale besondere Bodenrichtwerte ermittelt und auf Stichtag 31.12.2013 fortgeschrieben
Wittenberge „Jahnschulviertel“	vier zonale besondere Bodenrichtwerte ermittelt und auf Stichtag 09.11.2016 fortgeschrieben

Tabelle 77: Besondere Bodenrichtwerte

11. Nutzungsentgelte, Mieten, Pachten

11.1 Nutzungsentgelte

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

11.2 Mieten

Mietspiegel können von Gemeinden oder von Interessenvertretern der Vermieter und Mieter gemeinsam erstellt werden. Nach Kenntnis des Gutachterausschusses existieren im Landkreis Prignitz keine Mietspiegel. Da sich die Abfragen von Bürgern, Sachverständigen und Institutionen zu Angaben mehrern und für Bewertungen Mietangaben erforderlich sind, erfasst der Gutachterausschuss Mieten, soweit sie ihm während der Auswertung der Kaufverträge bekannt werden.

Für die aktuelle Analyse konnten insgesamt 192 Verträge aus den Jahren 2013 bis 2016 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).

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

Wohnungsmieten

Städte				
Wohnfläche in m ²	Netto-Kaltmiete in €/m ²			Anzahl
	Min	Max	Mittel	
< 40	3,85	5,15	4,40	8
40 : 80	3,20	7,15	4,60	92
> 80	2,50	6,50	4,45	34

Tabelle 78: Wohnungsmieten – Städte [AKS]

Kleinstädte				
Wohnfläche in m ²	Netto-Kaltmiete in €/m ²			Anzahl
	Min	Max	Mittel	
< 40	-	-	-	1*
40 : 80	3,40	5,75	4,40	19
> 80	2,35	4,95	3,70	4

* Bei weniger als drei auswertbaren Kaufverträgen erfolgt keine Angabe.

Tabelle 79: Wohnungsmieten – Kleinstädte [AKS]

Dörfer				
Wohnfläche in m ²	Netto-Kaltmiete in €/m ²			Anzahl
	Min	Max	Mittel	
< 40	-	-	-	0
40 : 80	2,20	6,00	3,90	22
> 80	2,25	5,25	3,65	12

* Bei weniger als drei auswertbaren Kaufverträgen erfolgt keine Angabe.

Tabelle 80: Wohnungsmieten – Dörfer [AKS]

Gewerbemieten

Bei der Auswertung der Entgelte für Gewerbeeinheiten aus dem Zeitraum 2013 bis 2016 erfolgte auf Grund einer zu kleinen Stichprobe keine Regionalisierung.

Art des Gewerbes	Netto-Kaltmiete in €/m ²			Anzahl
	Min	Max	Mittel	
Geschäft (Laden, Verkaufsstelle)	1,50	10,00	5,20	11
Büro, Praxis	3,00	17,40	6,65	8
Werkstatt	0,50	3,75	1,55	12

Tabelle 81: Gewerbemieten [AKS]

Die IHK Potsdam erhebt Daten zu Marktmieten für Ladenflächen, Büro- und Praxisräume, Gaststätten, Lagerhallen und Freilagerflächen. Dieser Gewerbemieten-Service ist eine Orientierungshilfe für Mieter und Vermieter. 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 daher 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 31.12.2016 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
2013	192	5,65	189	177	5,20	124
2014	218	5,80	117	222	5,45	97
2015	210	6,75	66	159	4,20	49
2016	251	7,85	35	195	5,15	23
2013-2016	208	6,05	407	190	5,10	293

Tabelle 82: Landwirtschaftliche Pachten [AKS]

Für das Jahr 2015/2016 weist der Agrarbericht des Landes Brandenburg die vorläufigen Bestandspachten für Ackerland mit 154 €/ha und für Grünland mit 114 €/ha aus. [www.agrarbericht.brandenburg.de, Zugriff am 22.03.2017]

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 ihrer 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.

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, Sachverständige für die Landwirtschaft und Grundstücksbewertung Dipl.-Ing. Markus Krause, Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Ingo Kühl, Sachverständiger für Grundstücksbewertung Dr. Jürgen Lehner, Immobilienmakler Henry Wienke, Betriebswirt (VWA), Immobilienmakler
ehrenamtliche Gutachter/in (Finanzamt):	Ute Schwermer, Steueroberinspektorin Carola Hänicke, Verwaltungsangestellte

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

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		(03 55) 49 91 22 47	(03 55) 49 91 21 11
Teltow-Fläming	Am Nuthefieß 2 14943 Luckenwalde	Am Nuthefieß 2 14943 Luckenwalde	(0 33 71) 6 08 42 99	(0 33 71) 6 08 92 21
Uckermark	Dammweg 11 16303 Schwedt/ Oder	Karl-Marx-Straße 1 17291 Prenzlau	(0 33 32) 580 2313	(0 33 32) 580 2350
Brandenburg an der Havel	Klosterstraße 14 14770 Brandenburg an der Havel	Stadtverwaltung Brandenburg a.d.Havel 14767 Brandenburg an der Havel	(0 33 81) 58 62 03	(0 33 81) 58 62 04
Cottbus	Karl-Marx-Straße 67 03044 Cottbus	Postfach 10 12 35 03012 Cottbus	(03 55) 6 12 42 13	(03 55) 6 12 13 42 03
Potsdam	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 bei der LGB Landesbetrieb Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg	Robert-Havemann-Straße 4 15236 Frankfurt (Oder)	Heinrich-Mann-Allee 103 14473 Potsdam	(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	6.098
Fläche	189,74 km ²
Gemeinden, Ortsteile und Gemeindeteile:	Bad Wilsnack (Groß Lüben, <i>Grube – Sigrön –</i> , Haaren, Jakel, Karthan, Klein Lüben, Scharleuk), Breese (Groß Breese – Kuhblank), Legde/Quitzebel (Legde, Lennewitz, Roddan, Quitzebel), Rühstädt (Abbendorf, Bälów, Gnevsdorf), Weisen (Schilde)
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	4.164
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 (Elbe)
Telefon	038792 988-0
Fax	038792 988-60
E-Mail	mail@amtlenzen.de
Internet	www.amtlenzen-elbtalaue.de

-

Amt Meyenburg

Einwohner	4.258
Fläche	211,49 km ²
Gemeinden, Ortsteile und Gemeindeteile:	Marienfließ (<i>Krempendorf, Frehne, Jännersdorf – Kuwalk, Neu Redlin –, Stepenitz</i>) Gerdshagen (Giesenhagen, Rapshagen, Struck), Halenbeck-Rohlsdorf (Halenbeck, Brügge, Warnsdorf, Rohlsdorf, Eilershagen), Kummernitztal (Buckow, Grabow, Preddöhl – Felsenhagen), Meyenburg (Bergsoll, Budenhagen, 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	4.932
Fläche	240,26 km ²
Gemeinden, Ortsteile und Gemeindeteile:	Berge (Grenzheim, Kleeste, Muggerkuhl, Neuhausen), Gülitz-Reetz (Gülitz, Reetz, Schönholz, Wüsten Vahnow), Pirow (Hülsebeck, Bresch, Burow, Mollnitz, Waldhof), Putlitz (Karlshof, 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	3.955
Fläche	250,76 km ²
Ortsteile und Ge- meindeteile	<i>Baek (Strigleben), Boddin-Langnow (Boddin, Heidelberg, Langnow), Groß Pankow (Luggendorf), Groß Woltersdorf (Brünkendorf, Klein Woltersdorf), Gulow-Steinberg (Gulow, Steinberg), Helle (Groß Langenwisch, Neudorf), Kehrberg, Klein Gottschow (Guhlsdorf, Simonshagen), Kuhbier, Kuhsdorf (Bulldorf), Lindenberg, Retzin (Klein Linde, Kreuzburg, Rohlsdorf), Tacken, Tangendorf-Hohenvier (Tangendorf, Hohenvier), Tüchen (Klzenhof, Reckenthin), Seddin, Vettin, Wolfshagen (Dannhof, Hellburg, Horst)</i>
Bürgermeister	Marcus Radloff
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	3.438
Fläche	213,15 km ²
Ortsteile und Ge- meindeteile:	<i>Barenthin, Dannenwalde (Bärensprung, Friedheim), Demerthin, Döllen, (Zarenthin), Görike, Granzow, Groß Welle, Gumtow, Kolrep, Kunow (Beckenthin, Krams), Schönebeck (Breitenfeld), Schönhagen (Klein Schönhagen), Schrepkow (Neu Schrepkow), Vehlin, Vehlowlow (Brüsenhagen), 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	5.983
Fläche	253,55 km ²
Ortsteile und Gemeindeteile:	<i>Blüthen</i> (Klockow, Strehlen, Waterloo), <i>Boberow</i> , <i>Dallmin</i> , <i>Garlin</i> (Bootz, Dargardt, Sargleben, Seetz), <i>Groß Warnow</i> (Klein Warnow), <i>Karstädt</i> (Postlin, Stavenow), <i>Kribbe</i> (Karwe, Neuhof, Wittmoor), <i>Laaslich</i> (Lenzersilge), <i>Mankmuß</i> (Birkholz, Mesekow), <i>Nebelin</i> , <i>Premslin</i> (Glövizin, Kaltenhof, Neu Premslin), <i>Pröttlin</i> (Pinnow, Zapel), <i>Reckenzin</i> (Streesow)
Bürgermeister	Udo Staeck
Anschrift	Mühlenstraße 1 19357 Karstädt
Telefon	038797 77-0
Fax	038797 77-299
E-Mail	verwaltung@gemeinde-karstaedt.de
Internet	www.gemeinde-karstaedt.de
-	
Gemeinde Plattenburg	
Einwohner	3.413
Fläche	202,02 km ²
Ortsteile und Gemeindeteile:	<i>Bendelin</i> (Zichtow), <i>Glöwen</i> (Groß Leppin, Storbeckshof, Zernikow), <i>Hoppenrade</i> (Garz), <i>Kleinow</i> (Burghagen, Ponitz, Uenze), <i>Kletzke</i> , (Plattenburg), <i>Krampfer</i> (Groß Gottschow), <i>Netzow</i> (Klein Lepin, Söllenthin), <i>Viesecke</i> (Groß Werzin, Rambow)
Bürgermeisterin	Anja Kramer
Anschrift	OT Kletzke Dorfstraße 52a 19339 Plattenburg
Telefon	038796 599-0
Fax	038796 599-33
E-Mail	prignitz@gemeinde-plattenburg.de
Internet	www.plattenburg.verwaltung-brandenburg.de
-	
Perleberg	
Einwohner	12.204
Fläche	138,69 km ²
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, Giesensdorf, 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	17.206
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

[www.landkreis-prignitz.de, Zugriff am 22.03.2017]

