

Grundstücksmarktbericht 2017



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	01.01.2017 bis 31.12.2017
Datenerhebung	Für den Bericht wurden alle bis zum 31.12.2017 abgeschlossene Kauffälle ausgewertet, die bis zum 15.02.2018 in der Geschäftsstelle eingegangen sind.
Datum der Veröffentlichung	April 2018
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	35 €
Titelfoto	Rathaus Lenzen (Elbe) [eigene Aufnahme, 2018]
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	12
4.1	Vertragsvorgänge	12
4.2	Geldumsatz	15
4.3	Flächenumsatz	17
4.4	Zwangsversteigerungen	18
4.5	Herkunft der Marktteilnehmer	19
5.	Bauland	20
5.1	Allgemeines	20
5.2	Bauland für den individuellen Wohnungsbau/ Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke	22
5.2.1	Preisniveau, Preisentwicklung	22
5.2.2	Bodenpreisindexreihen	22
5.2.3	Umrechnungskoeffizienten	23
5.3	Bauland für den Geschosswohnungsbau / Mehrfamilienhausgrundstücke	24
5.3.1	Preisniveau, Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihe	24
5.4	Bauland für Gewerbe	24
5.4.1	Preisniveau, Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen	24
5.5	Bauerwartungsland und Rohbauland	25
5.6	Sonstiges Bauland	25
5.7	Erbbaurechte	25
5.8	Sonderauswertungen	26
5.8.1	Arrondierungsflächen	26
5.8.2	Grundstücke mit abbruchwürdiger bzw. kernsanierungsbedürftiger Bausubstanz	27
6.	Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	28
6.1	Allgemeines	28
6.2	Landwirtschaftliche Flächen	31
6.2.1	Preisniveau, Preisentwicklung	31
6.2.2	Bodenpreisindexreihen	33
6.2.3	Umrechnungskoeffizienten	34
6.2.4	Ortsnahes Acker- bzw. Grünland	36
6.2.5	Grünland im Naturschutzgebiet	37
6.3	Forstwirtschaftliche Flächen	38
6.4	Landwirtschaftliche Betriebe	40
6.5	Unland, Ödland	41
7.	Sonstige unbebaute Grundstücke	41
7.1	Flächen für die Erzeugung erneuerbarer Energien	41
7.1.1	Windkraftanlagen	41
7.1.2	Solaranlagen	42
7.1.3	Biogasanlagen	42
7.2	Flächen für Deichbau und -sanierung	42
7.3	Abbauflächen	43

7.4	Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	43
7.5	Zukünftige Verkehrsflächen	43
7.6	Hausgärten	44
7.7	Eigentumsgärten.....	44
7.8	Wasserflächen.....	45
7.9	Private Wege	45
7.10	Lagerplätze	45
8.	Bebaute Grundstücke	46
8.1	Allgemeines	46
8.2	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser.....	48
8.2.1	Preisniveau, Preisentwicklung	48
8.2.2	Sachwertfaktoren.....	50
8.2.3	Vergleichsfaktoren	54
8.3	Reihenhäuser, Doppelhaushälften.....	57
8.3.1	Preisniveau, Preisentwicklung	57
8.3.2	Sachwertfaktoren.....	59
8.3.4	Vergleichsfaktoren	62
8.4	Mehrfamilienhäuser	64
8.4.1	Preisniveau, Preisentwicklung	64
8.4.2	Liegenschaftszinssätze.....	66
8.5	Bürogebäude, Geschäftshäuser, Wohn- und Geschäftshäuser.....	68
8.5.1	Preisniveau, Preisentwicklung	68
8.5.2	Liegenschaftszinssätze.....	70
8.6	Gewerbe- und Industrieobjekte.....	71
8.7	Sonstige bebaute Objekte	71
9.	Wohnungs- und Teileigentum	72
9.1	Preisniveau, Preisentwicklung	72
9.2	Wohnflächenpreise	73
9.3	Liegenschaftszinssätze.....	74
10.	Bodenrichtwerte	74
10.1	Allgemeine Informationen	74
10.2	Allgemeine Bodenrichtwerte	75
10.3	Besondere Bodenrichtwerte	77
11.	Nutzungsentgelte, Mieten, Pachten.....	78
11.1	Nutzungsentgelte.....	78
11.2	Mieten.....	78
11.3	Pachten	80
12.	Örtlicher Gutachterausschuss und Oberer Gutachterausschuss	80

1. Der Grundstücksmarkt in Kürze

Nach dem kontinuierlichen Anstieg in den letzten fünf Jahren ist 2017 der höchste Geldumsatz im Landkreis Prignitz seit 20 Jahren registriert worden. Insgesamt wechselte bei 1.339 Verträgen eine Fläche von 2.728 ha für 107 Mio. € den Besitzer. Dabei bewegten sich der Flächenumsatz und die Anzahl der Transaktionen im Rahmen der üblichen jährlichen Schwankungen.

Der Prignitzer Grundstücksmarkt ist stark durch den Handel mit bebauten Grundstücken geprägt. 70,2 % des gesamten Geldumsatzes sind durch den Verkauf dieser Immobilien erzielt worden.

Im Jahr 2017 wurden insgesamt 609 Verträge über bebaute Grundstücke erfasst, darunter sind 218 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, 145 Reihenhäuser und Doppelhaushälften, 64 Mehrfamilienhäuser sowie 47 Wohn- und Geschäftshäuser und Bürogebäude.

Der Preis für ein freistehendes Einfamilienhaus - ohne Differenzierung nach Lage, Baujahr, Bauzustand und Ausstattung - lag bei durchschnittlich 98.000 €, während für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Mittel 74.000 € gezahlt wurden.

Die Baulandpreise für den individuellen Wohnungsbau blieben stabil bis leicht steigend. In den urbanen Lagen wurden im Durchschnitt 29 €/m² und in der ländlichen Region 14 €/m² gezahlt. Dabei wurden in der Stadt Wittenberge mit 48 Kauffällen die meisten Verkäufe unbebauter Grundstücke registriert.

Nach dem Rückgang im Jahr 2016 nahm der Grundstücksverkehr auf dem Markt für land- und forstwirtschaftliche Flächen wieder zu. Im Vergleich zum Vorjahr wurden mit 2.409 ha etwa 26 % mehr Flächen verkauft. Dabei erhöhte sich der Geldumsatz auf ca. 27 Mio. €.

2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Im Grundstücksmarktbericht werden Feststellungen über den Grundstücksmarkt, insbesondere über Umsatz- und Preisentwicklungen und die sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zusammengefasst. Er dient gemeinsam mit den Bodenrichtwerten als Werkzeug zur Realisierung der allgemeinen Markttransparenz. Somit wird der Leser vor einer groben Fehleinschätzung des Preisniveaus von Immobilien bewahrt. Prognosen über die zukünftige Entwicklung des Grundstücksmarkts werden im Marktbericht nicht getroffen.

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

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

Für das Berichtsjahr 2017 sind alle Transaktionen, die bis einschließlich 15.02.2018 in der Geschäftsstelle vorgelegen haben, berücksichtigt worden. Der Grundstücksmarktbericht kann bei Angaben zu den Vorjahren von älteren Veröffentlichungen geringfügig abweichen.

Die Unterschiede zum aktuellen Bericht beruhen auf Transaktionen, die in der Geschäftsstelle erst nach früheren Veröffentlichungen erfasst oder durch spätere Beurkundungen nachträglich geändert wurden.

Die Ermittlung der verwerteten Daten erfolgte aus den tatsächlich gezahlten Kaufpreisen unter Verwendung von statistischen Verfahren.

3. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

3.1 Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen

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

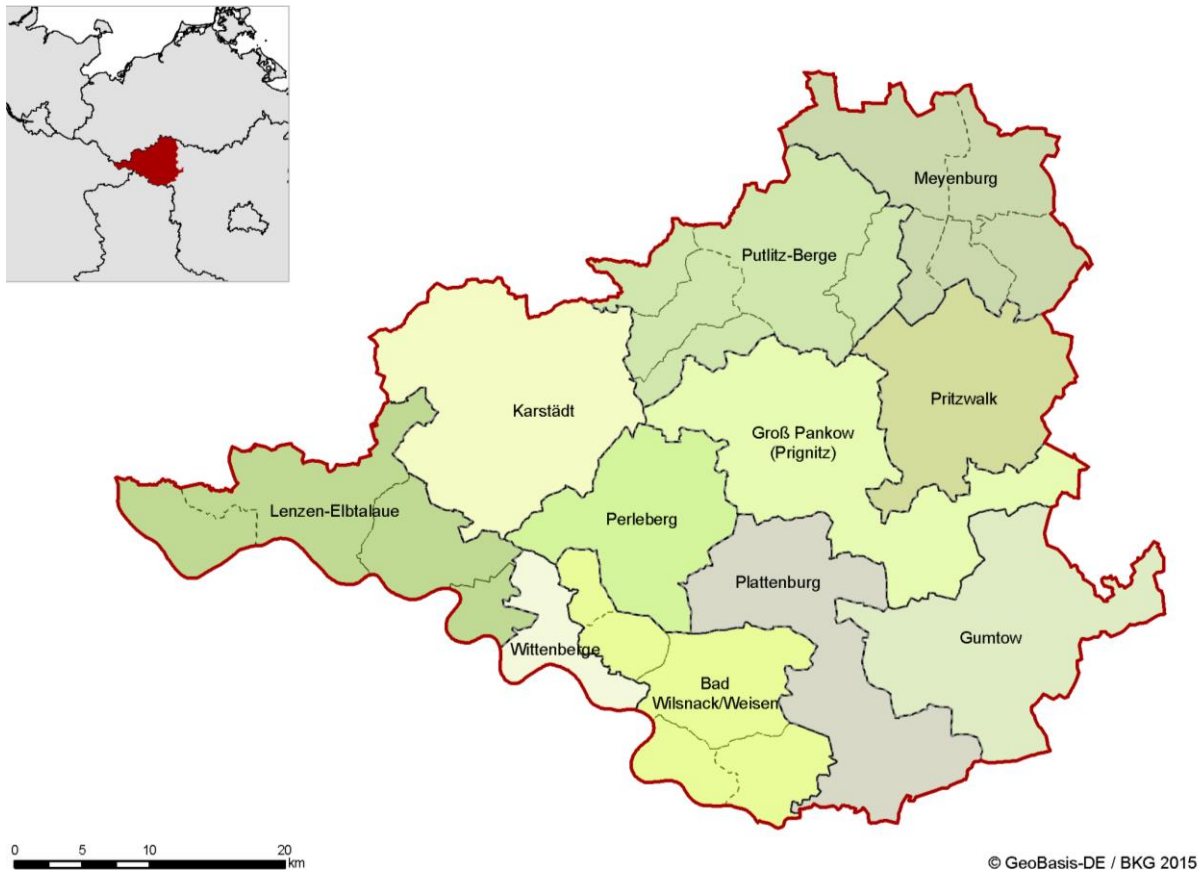


Abbildung 1: Landkreis Prignitz [eigene Darstellung]

Im Landkreis Prignitz leben 77.813 Einwohner [Stand: 31.12.2016; Amt für Statistik Berlin-Brandenburg] auf einer Gesamtfläche von 2.139 km² [www.landkreis-prignitz.de, Zugriff am 27.02.2018].

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

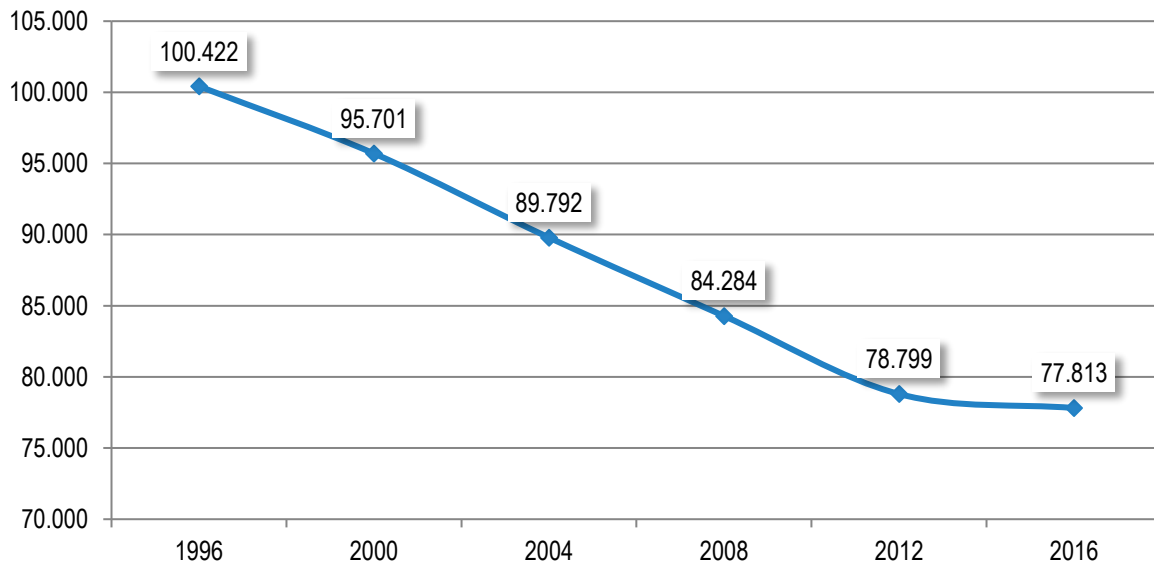


Abbildung 2: Bevölkerungsentwicklung [Amt für Statistik Berlin-Brandenburg]

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 Durchschnittsalter könnte unter diesen Umständen bis 2030 auf 52 Jahre steigen. [www.wegweiser-kommune.de, Zugriff am 22.02.2018].

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

Kreisübersicht nach Nutzungsarten

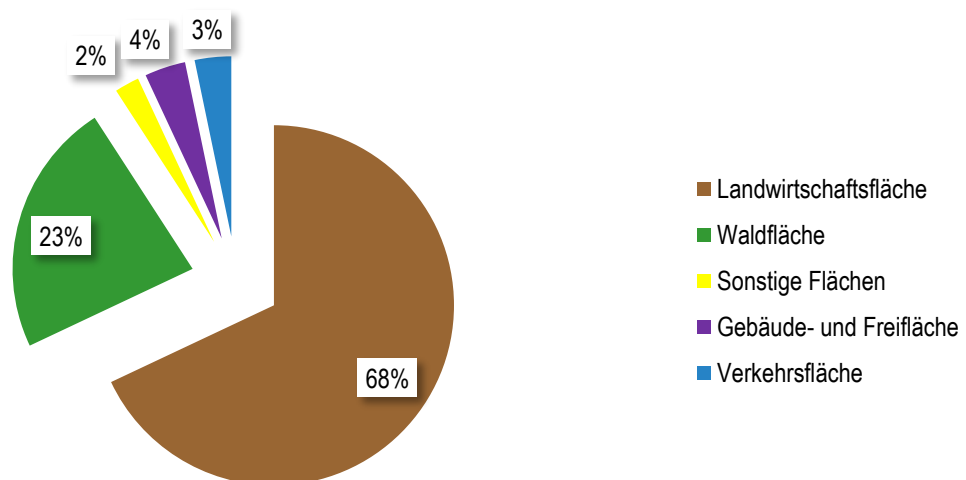


Abbildung 3: Nutzungsarten im Landkreis [Kataster / Geoinformation, 2017]

3.2 Wirtschaftliche Strukturdaten, Kultur, Bildung und Forschung

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

Ca. 1.700 Arbeitskräfte sind in den landwirtschaftlichen Unternehmen tätig. Dazu werden weitere Arbeitsplätze in den vor- und nachgelagerten Bereichen sowie im Dienstleistungssektor erhalten und gesichert. Bei einem Grünlandanteil von etwa einem Viertel spielt die Tierhaltung und -zucht traditionell eine bedeutende Rolle. Der Tierbestand mit 59 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 ca. 371 ha. Nicht nur regionale, sondern auch international agierende Unternehmen produzieren hier – aufgrund der guten Standortbedingungen bezüglich Lage, Bodenpreise und Fachkräfte. Insgesamt sind dort ca. 1.400 Arbeitskräfte beschäftigt.

Ein weiterer wichtiger Wirtschaftszweig der Prignitz, der Tourismus, gewinnt mit nach wie vor positiver Entwicklung ständig an Bedeutung und bietet zudem Chancen für überregionale Zusammenarbeit.

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

Der Tourismusverband Prignitz e.V. arbeitet bereits seit vielen Jahren landkreisübergreifend mit Wittstock/Dosse und auch länderübergreifend mit der Hansestadt Havelberg zusammen. Die neugeschaffenen Grenzen im Sinne der Reiseregion Prignitz durch die Erweiterung des Reisegebietes Prignitz um das Dosse-Seen-Land (Neustadt, Kyritz, Wusterhausen) entsprechen dem über Jahrhunderte gewachsenen identitären geografischen Raum der Prignitz und zeugen von der guten Zusammenarbeit der Prignitz mit der Ostprignitz-Ruppin.

Die Steigerungen der Übernachtungszahlen im Jahr 2017 von knapp 4 % im Vergleich zum Vorjahr sowie eine Erhöhung der Gästezahlen im Vergleich zum Vorjahr um 3,6 % zeigen das hohe Potential, welche die Reiseregion Prignitz aufweist. Der Elberadweg wurde auch im Jahr 2017 wieder zum beliebtesten Radfernweg der Deutschen gewählt. Hauptthema stellt nach wie vor - mit über 1.000 km ausgeschilderten Radwegen - der Radtourismus dar. Der Radtourismus übt eine wertschöpfende Stellung für die gesamte Region und alle Branchen aus. Neben dem Knotenpunktradeln gilt es künftig, auch das Thema Elektromobilität und Digitalisierung im Radtourismus anzugehen, um die Weichen für die Zukunft zu stellen.

Auch die touristische Marke „Zeitschätze Prignitz/Zentrale Archäologische Orte“ wird weiter 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.

Seit Ende 2017 besteht eine durchgehende Verbindung von der Prignitz (Anschlussstelle Karstädt) bis Hamburg (weiter auf der A 24). Dieser Lückenschluss stellt einen Fortschritt für die weitere wirtschaftliche und touristische Entwicklung unserer Region dar. Am 15.12.2017 wurde der Planfeststellungsbeschluss für den VKE 1153 der A 14 erlassen. Sofern sich aus einem möglichen Klageverfahren keine Planänderungen ergeben, kann voraussichtlich innerhalb von drei Jahren nach Urteil Baubeginn sein. Die Bauzeit wird ca. drei Jahre (Brückenbauwerk) betragen.

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 [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).

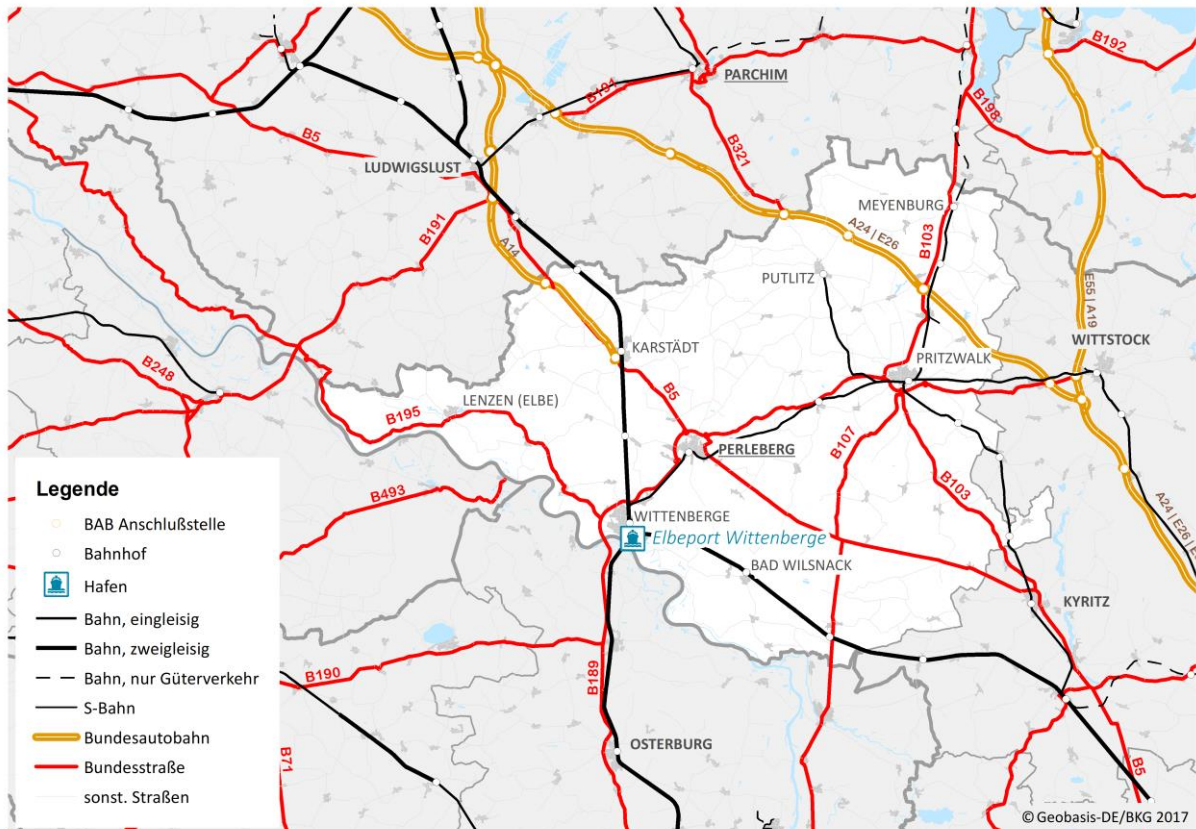


Abbildung 4: Landkreis Prignitz Verkehr [eigene Darstellung]

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 gesichert.

„Potenzialregion Prignitz“ – vorhandenes Potenzial auszuschöpfen bedeutet zunächst, den Erhalt von Beschäftigung und wirtschaftlichen Entwicklungschancen im ländlichen Raum. Voraussetzung hierfür ist neben vielen Faktoren unter anderem eine flächenmäßige Verfügbarkeit von leistungsfähigen Internetanschlüssen, somit ein zeitgemäßer Breitbandausbau.

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. Der Umsetzung des weiteren Breitbandausbaus ging eine Abstimmung mit den Kommunen voraus.

Der von Landkreis, Bund und Land finanzierte Ausbau ist in Höhe von insgesamt ca. 23,3 Mio. € vorgesehen, die Finanzierung mit Bescheid vom Oktober 2017 gesichert. Vorbereitende Maßnahmen zur Realisierung des Ausbaus wurden eingeleitet. [Landkreis Prignitz Gb II, Sb Planung / Unternehmensbetreuung]

Gegenüber den Vorjahren hat sich die Beschäftigungslage im Landkreis weiter verbessert. Die Arbeitslosenquote (berechnet auf der Basis aller zivilen Erwerbspersonen) lag im Dezember 2017 bei 8,2 %.

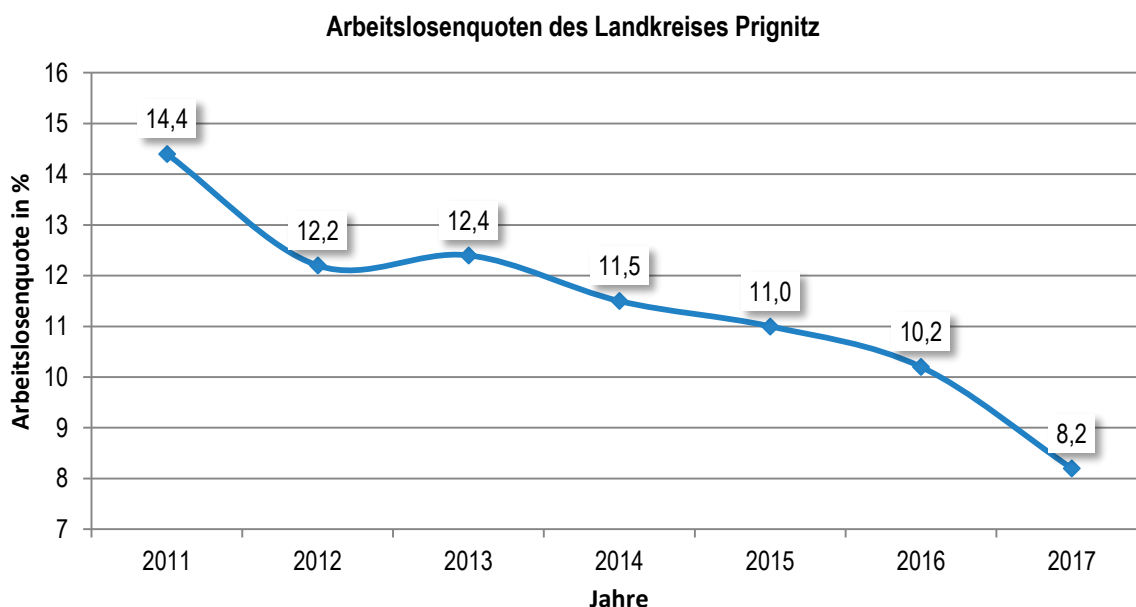


Abbildung 5: Arbeitslosenquote jeweils Dezember des Jahres [Bundesagentur für Arbeit]

Im Landkreis Prignitz können nahezu alle nach dem Brandenburgischen Schulgesetz möglichen Bildungsgänge mit den entsprechenden Abschlüssen und Berechtigungen absolviert werden.

Aktuell stehen in 16 Orten 19 Grundschulen einschließlich einer Filiale zur Verfügung, davon zwei in freier und der Rest in kommunaler Trägerschaft. In der Oberschule Glöwen ist ein Grundschulteil integriert. Neben Glöwen gibt es Oberschulen in den Städten Perleberg, Pritzwalk und Wittenberge. Dort sind auch die Gymnasien und Schulen mit sonderpädagogischem Förderbedarf (Förderschulen) angesiedelt. Eine Förderschule in freier Trägerschaft hat ihren Sitz in Hoppenrade.

Mit dem Oberstufenzentrum (OSZ) verfügt der Landkreis über ein modernes Zentrum der beruflichen Bildung an den Standorten Pritzwalk und Wittenberge. In Trägerschaft des Kreises befinden sich die Oberschulen, Gymnasien und Förderschulen sowie das OSZ. [Informationsbroschüre des Landkreises Prignitz unter www.landkreis-prignitz.de/de/buergerservice/broschueren.php]

4. Übersicht über die Umsätze

4.1 Vertragsvorgänge

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

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

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

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

Im Berichtsjahr 2017 sind beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte 1.339 Transaktionen eingegangen, registriert und ausgewertet worden. Die Anzahl stieg im Vergleich zum Vorjahr um 4,1 %. Dabei hat die Stadt Wittenberge mit 15,3 % den höchsten Anteil an den insgesamt geschlossenen Verträgen.

Erwerbsvorgänge mit persönlichen oder ungewöhnlichen Verhältnissen werden im Marktbericht nur mengenstatistisch erfasst. Sie wurden in die weiteren Auswertungen nicht mit einbezogen.

Darunter fallen auch die drei Kaufverträge nach der „Verordnung über den Erwerb land- und forstwirtschaftlicher Flächen und das Verfahren nach dem Ausgleichleistungsgesetz“ (Flächenerwerbsverordnung - FlErwV) mit einer Fläche von ca. 68 ha.

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

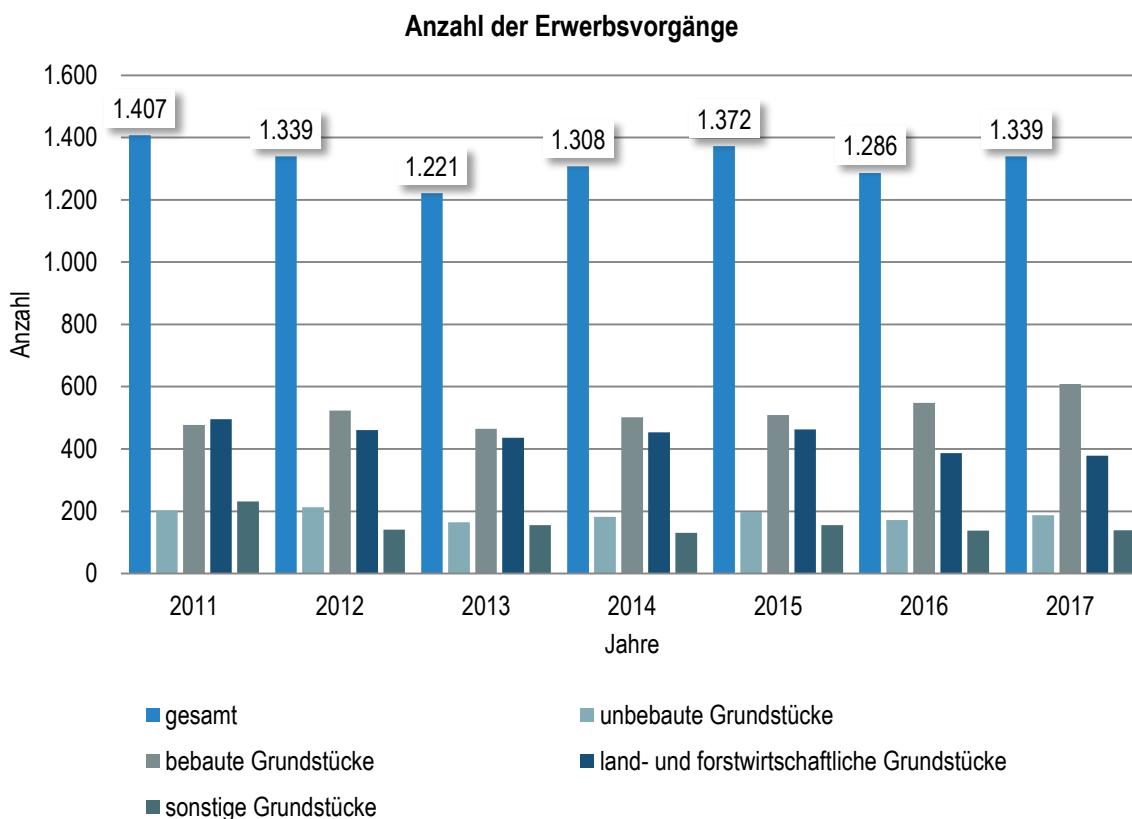


Abbildung 6: Anzahl der Erwerbsvorgänge [AKS]

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

Jahr	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
gesamt	1.407	1.339	1.221	1.308	1.372	1.286	1.339
unbebaute Grundstücke	203	213	165	182	198	172	187
bebaute Grundstücke	477	523	465	502	509	548	609
land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	496	461	436	453	463	387	378
Wohnungs-/Teileigentum	19	11	39	36	24	30	14

Tabelle 1: Verteilung der Kaufverträge auf Grundstücksarten [AKS]

Die Steigerung beruht vor allem auf dem Verkauf von bebauten und unbebauten Grundstücken, während das Wohnungseigentum kaum nachgefragt wurde.

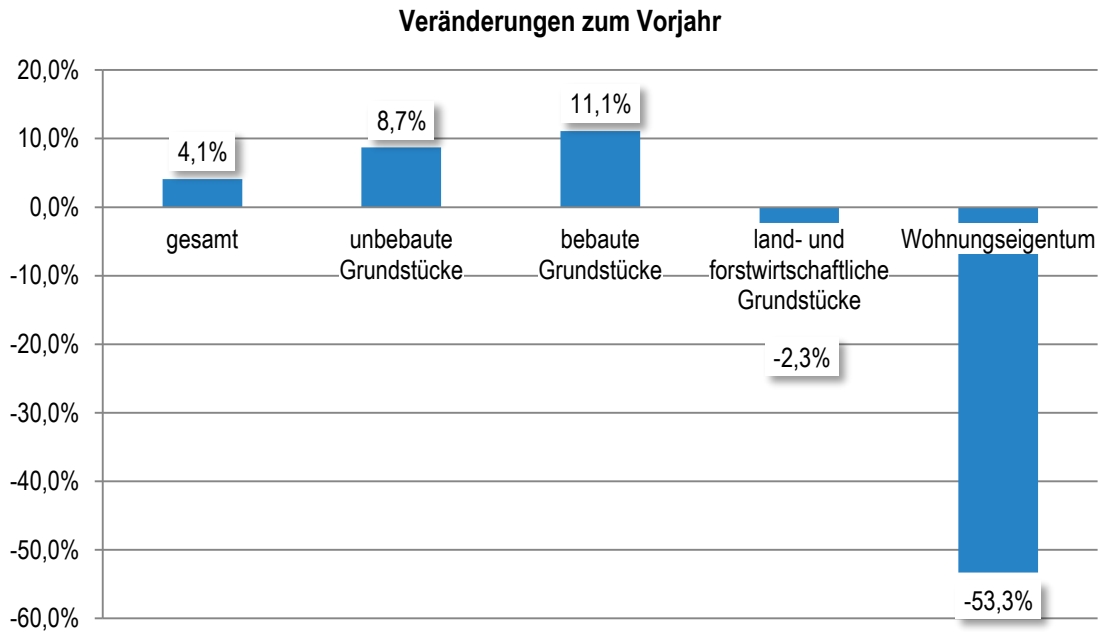


Abbildung 7: Entwicklung zum Vorjahr [AKS]

Deutschlandweit lag der mittlere Umsatz (Medianwert) bei ca. 12,4 Verträgen je 1.000 Einwohner [Immobilienmarktbericht Deutschland 2013]. Die nachfolgende Grafik zeigt die regional unterschiedliche Marktintensität im Landkreis Prignitz. Die Anzahl der Verträge wurde in Bezug zu den Bevölkerungszahlen gesetzt.

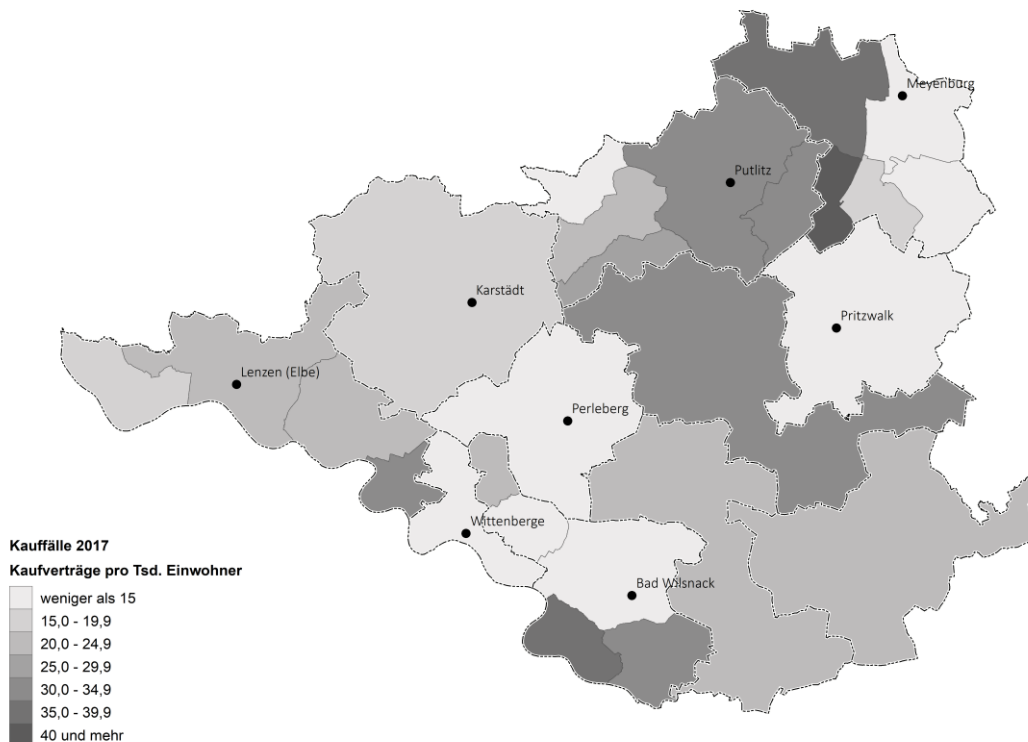


Abbildung 8: Kaufverträge pro Tsd. Einwohner [AKS]

4.2 Geldumsatz

Der Geldumsatz ist, bezogen auf alle Grundstücksarten, im Vergleich zum Vorjahr um 19,2 % gestiegen. Im Auswertzeitraum wechselten somit Immobilien und Grundstücke in einem Gesamtwert von 106,5 Mio. € ihren Besitzer.

Dabei wurden in der Stadt Wittenberge die größten Umsätze festgestellt. Mit 30,5 Mio. € liegt der Anteil am Gesamtmarkt bei 28,6 %.

Mit 70,2 %, das entspricht 74,8 Mio. €, entfällt der größte Anteil auf die bebauten Grundstücke. In der folgenden Abbildung ist die Entwicklung des Geldumsatzes der vergangenen Jahre dargestellt.

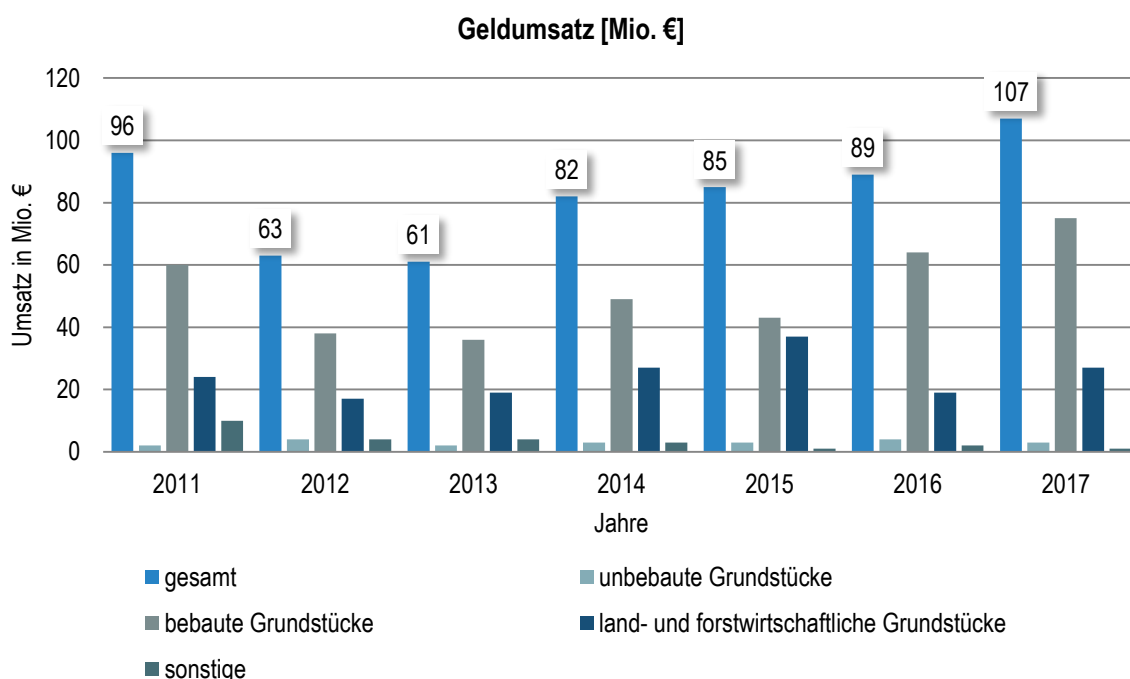


Abbildung 9: Entwicklung des Geldumsatzes [AKS]

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

Jahr	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
gesamt	96	63	61	82	85	89	107
unbebaute Grundstücke	2	4	2	3	3	4	3
bebaute Grundstücke	60	38	36	49	43	64	75
land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	24	17	19	27	37	19	27
Wohnungs-/Teileigentum	1	1	2	2	1	1	1

Tabelle 2: Verteilung des Geldumsatzes auf Grundstücksarten [AKS]

Die folgende Grafik stellt die Umsatzentwicklung im Vergleich zum Vorjahr da.

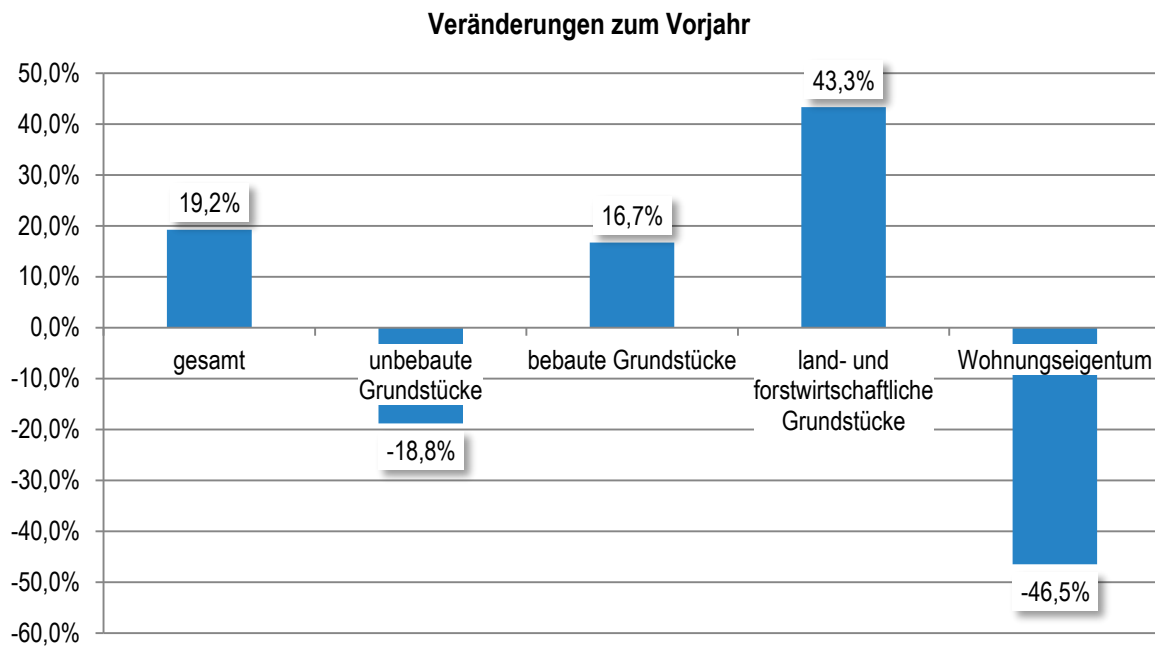


Abbildung 10: Entwicklung zum Vorjahr [AKS]

Bezogen auf die Bevölkerungszahl wurden im Jahr 2016 bundesweit etwa 2.890 € je Einwohner in den Kauf von Immobilien investiert [Immobilienmarktbericht Deutschland 2017].

In der Prignitz zeigt sich ein regional unterschiedliches Bild. Der durchschnittliche Geldumsatz lag im Jahr 2017 bei 1.369 € pro Einwohner.

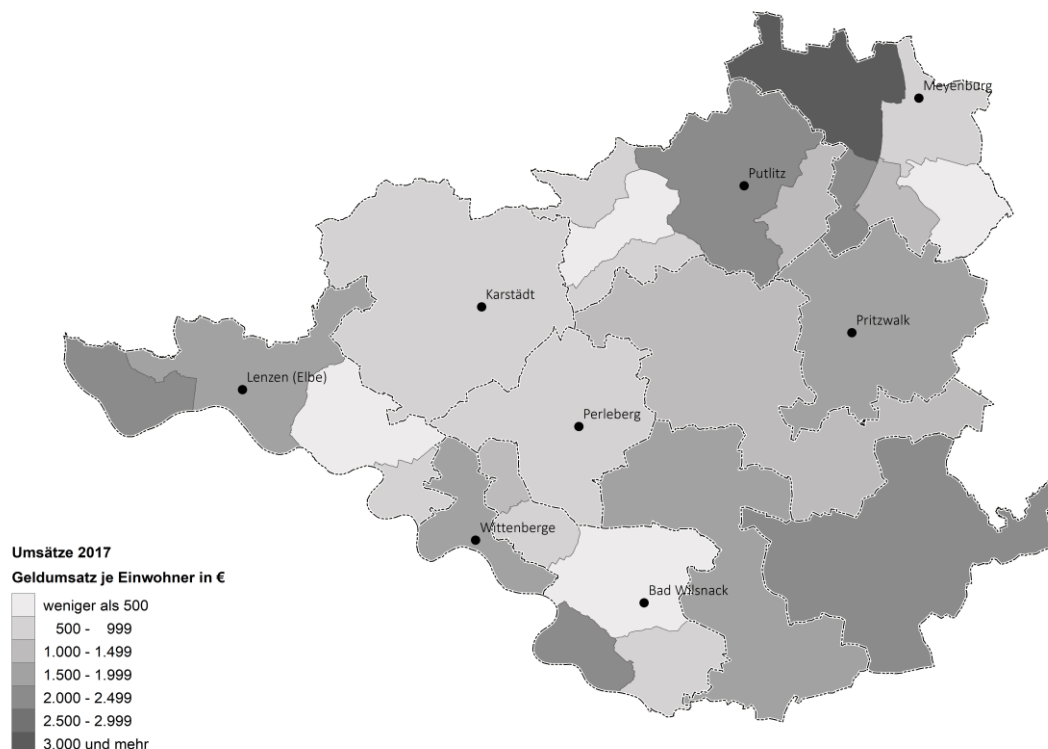


Abbildung 11: Geldumsatz je Einwohner [AKS]

4.3 Flächenumsatz

Der Flächenumsatz aller am Grundstücksmarkt beteiligten Immobilien liegt mit 2.728 ha 23,2 % über dem Niveau des Vorjahres. Den bedeutendsten Anteil haben hier naturgemäß mit 88,3 % die land- und forstwirtschaftlichen Flächen, deren Umsatz im Vergleich zum Vorjahr um 26 % stieg.

Im Bereich der Stadt Pritzwalk wurden mit 426,5 ha die meisten Flächen gehandelt.

Somit wechselte 2017 ca. 1 % der Gesamtfläche des Landkreises Prignitz den Besitzer. Die nachstehende Grafik zeigt die Entwicklung des Flächenumsatzes seit 2011.

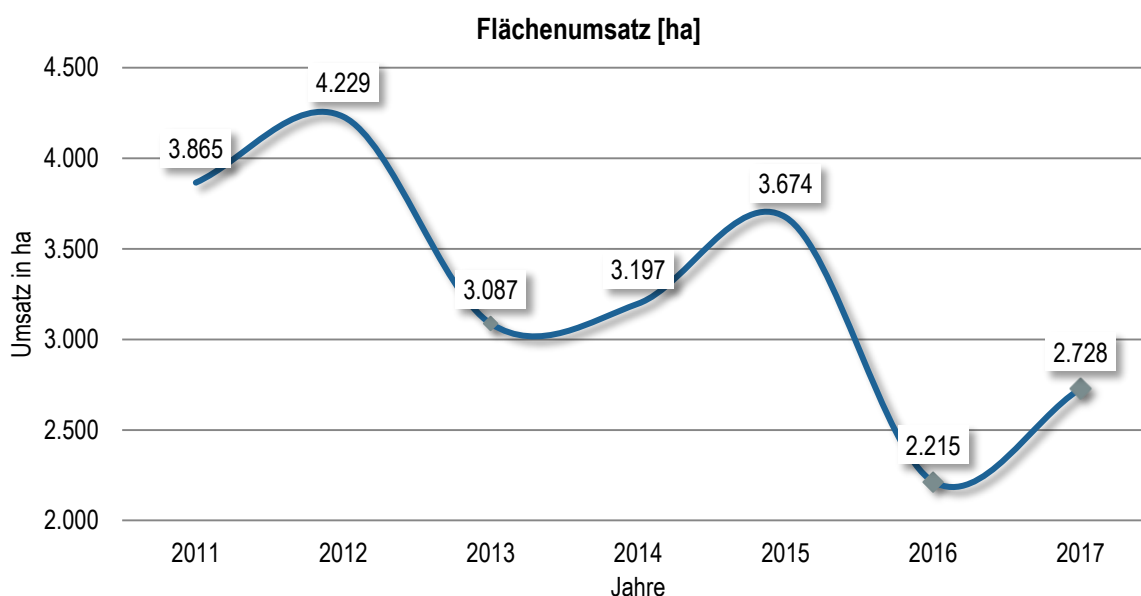


Abbildung 12: Entwicklung des Flächenumsatzes [AKS]

Nachfolgende Tabelle zeigt die Verteilung des Flächenumsatzes in ha auf die wichtigsten Grundstücksarten im langjährigen Vergleich.

Jahr	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
gesamt	3.865	4.229	3.087	3.197	3.674	2.195	2.728
unbebaute Grundstücke	34	54	25	37	39	38	22
bebaute Grundstücke	156	142	126	144	158	150	215
land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	3.439	3.910	2.802	2.948	3.252	1.893	2.409

Tabelle 3: Verteilung des Flächenumsatzes auf Grundstücksarten [AKS]

In der folgenden Grafik wird die Entwicklung des Flächenumsatzes im Vergleich zum Vorjahr visualisiert.

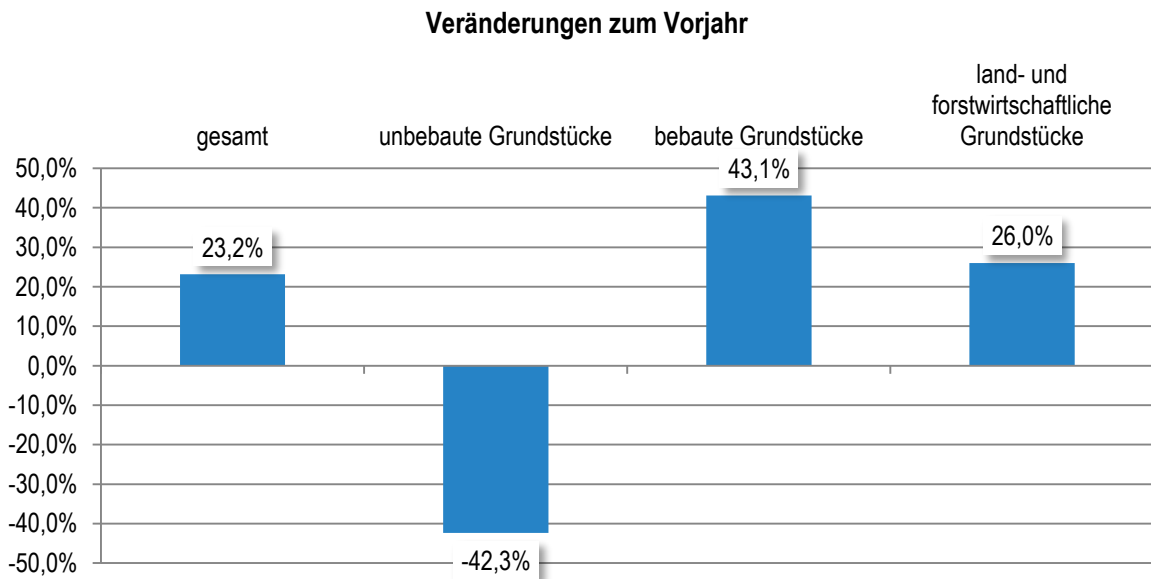


Abbildung 13: Entwicklung zum Vorjahr [AKS]

4.4 Zwangsversteigerungen

Vom zuständigen Amtsgericht Neuruppin wurden dem Gutachterausschuss 32 Mitteilungen über Zuschläge in Zwangsversteigerungsverfahren übersandt. Damit liegt die Anzahl auf dem Niveau des Vorjahres.

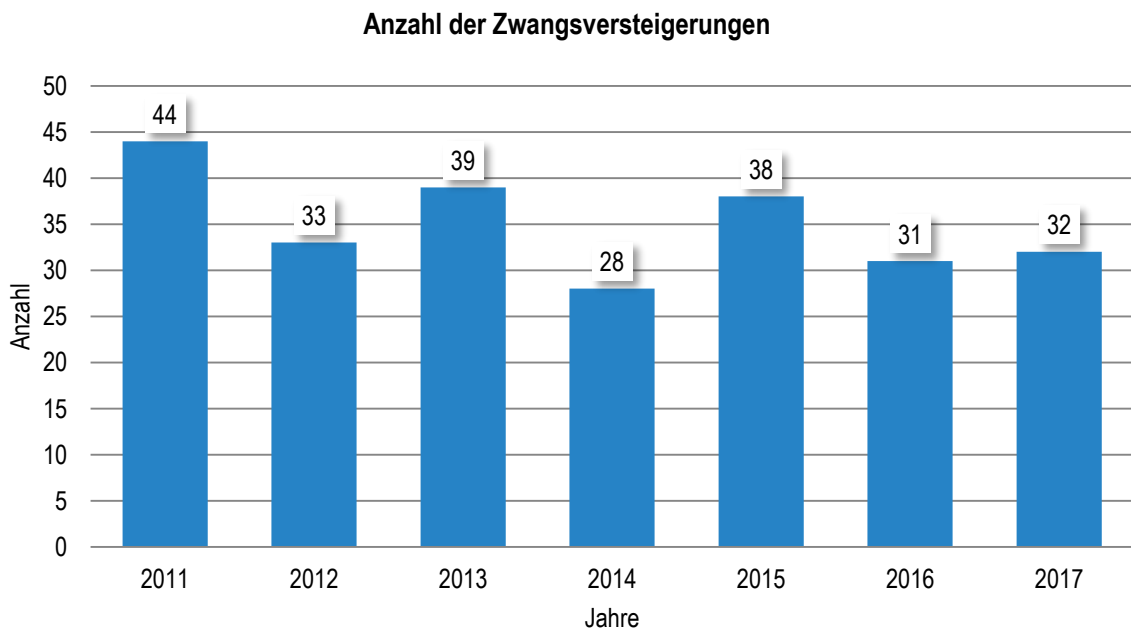


Abbildung 14: Zwangsversteigerungen [AKS]

Insgesamt sind in den Jahren 2016 und 2017 in der Kaufpreissammlung 63 Zwangsversteigerungsverfahren erfasst und ausgewertet worden.

In der nachfolgenden Tabelle ist das Verhältnis der Zuschlagspreise zu den festgesetzten Verkehrswerten dargestellt. Die Auswertung erfolgte unabhängig von der Dauer der durchgeführten Verfahren.

Abgeschlossene Zwangsversteigerungsverfahren				
Grundstücksart		Anzahl	Zuschlagspreis/ Verkehrswert	
			Spanne	Durchschnitt
unbebaute Bauflächen		2*	-	-
bebaute Grundstücke	freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	17	12 % - 188 %	78 %
	Reihenhäuser und Doppelhaushälften	13	13 % - 399 %	88 %
	Mehrfamilienhäuser	2*		
	Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	11	6 % - 115 %	56 %
	Bauernhäuser	6	51 % - 93 %	74 %
	sonstige Gebäude	5	50 % - 696 %	216 %
Eigentumswohnungen		1*	-	-
Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke		6	27 % - 130 %	81 %

* Bei weniger als drei auswertbaren Kaufverträgen erfolgt keine Angabe.

Tabelle 4: Abgeschlossene Zwangsversteigerungsverfahren [AKS]

4.5 Herkunft der Marktteilnehmer

An den überwiegenden Transaktionen 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 Verträgen von den Beteiligten angegeben wurden. Die Grafik zeigt die prozentuale Verteilung.

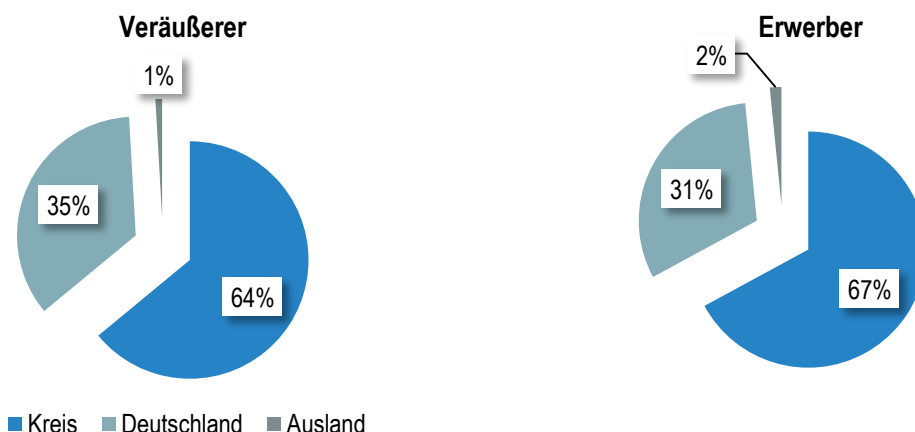


Abbildung 15: Herkunft der Marktteilnehmer [AKS]

5. Bauland

5.1 Allgemeines

Unter dem Oberbegriff Bauland werden unbebaute Bauflächen mit den Entwicklungszuständen Bauerwartungsland, Rohbauland und baureifes Land (§ 5 ImmoWertV) erfasst und ausgewertet.

Mit 187 im Berichtszeitraum registrierten Verträgen über unbebaute Bauflächen ist die Anzahl um 8,7 % gegenüber dem Vorjahr gestiegen.

Dabei sank der Flächenumsatz um - 42,3 % auf 21,7 ha. Für Bauland sind 2,8 Mio. € gezahlt worden, was einem Rückgang zum Vorjahr von - 18,8 % ausmacht.

Die folgende Grafik stellt die drei Umsatzarten in den vergangenen Jahren gegenüber. Dabei wurden die Umsätze des Jahres 2011 = 100 gesetzt. Die absolute Anzahl an Baulandverkäufen betrug im Bezugsjahr 2011 – 203 Kauffälle, mit einem Flächenumsatz von 33,5 ha sowie einem Geldumsatz von 2,2 Mio. €.

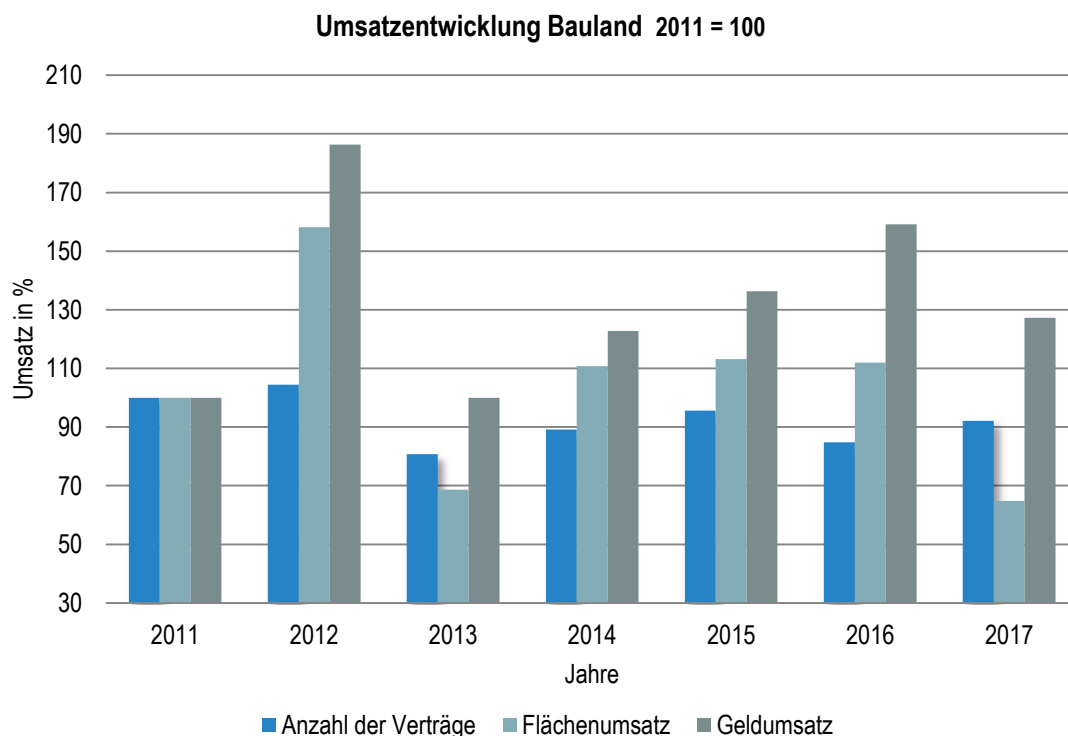


Abbildung 16: Umsatzentwicklung Bauland

Es wechselten 182 Grundstücke durch Kauf, drei durch Tausch und zwei durch sonstige Transaktionen den Besitzer. 80 % der Erwerber und 78 % der Verkäufer haben ihren Wohnsitz im Landkreis Prignitz.

Regionale Verteilung

Amt / Gemeinde	Anzahl der Kaufverträge	Fläche in 1.000 m ²	Geldumsatz in Mio. €
Amt Bad Wilsnack / Weisen	26	22	0,2
Gemeinde Groß Pankow (Prignitz)	12	10	0,1
Gemeinde Gumtow	8	13	0,1
Gemeinde Karstädt	10	9	0,1
Amt Lenzen-Elbtalau	20	15	0,3
Amt Meyenburg	6	12	0,1
Gemeinde Plattenburg	7	8	0,1
Amt Putlitz-Berge	17	23	0,1
Stadt Perleberg	20	27	0,5
Stadt Pritzwalk	13	9	0,2
Stadt Wittenberge	48	69	1,1

Tabelle 5: Regionale Verteilung der Kauffälle 2016

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

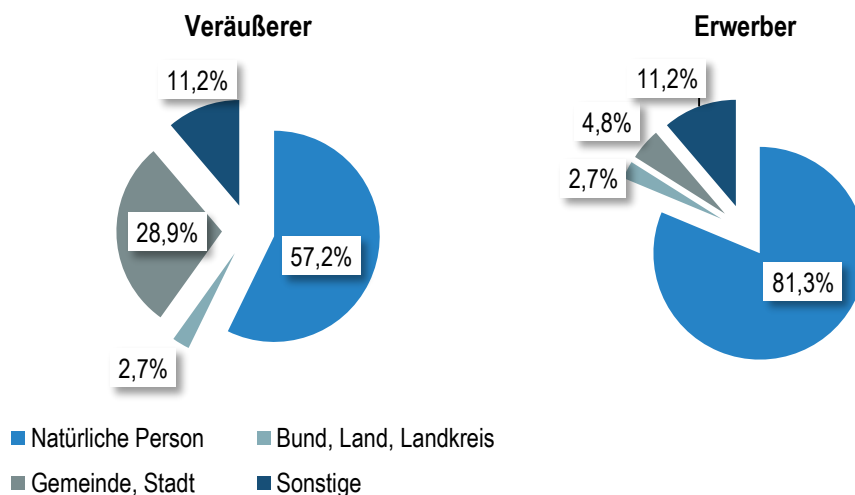


Abbildung 17: Veräußerer und Erwerber [AKS]

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 187 Kaufverträgen über unbebautes Bauland fielen 152 Verträge mit einem Flächenumsatz von 13,7 ha und einem Geldumsatz von 1,8 Mio. € auf individuelles Wohnbauland. Trotz steigender Anzahl der Vertragsabschlüsse sanken sowohl Geld- als auch Flächenumsatz gegenüber dem Vorjahr.

5.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Bezogen auf den gesamten Landkreis blieb der durchschnittliche Preis für erschließungsbeitragsfreies Wohnbauland im individuellen Wohnungsbau relativ stabil. Bei 111 auswertbaren Verträgen und einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 1.026 m² (- 20 m² zu 2016) betrug der mittlere Kaufpreis, bezogen auf den gesamten Landkreis rund 17 €/m².

In städtischen Lagen wurde im Durchschnitt 29 €/m² und in der ländlichen Region 14 €/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 nur selbständig nutzbare Bauplätze mit einer Flächengröße zwischen 400 m² und 900 m² im städtischen und 400 m² bis 2.000 m² im ländlichen Raum.

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. Daten früherer Jahre können in der Geschäftsstelle erfragt werden.

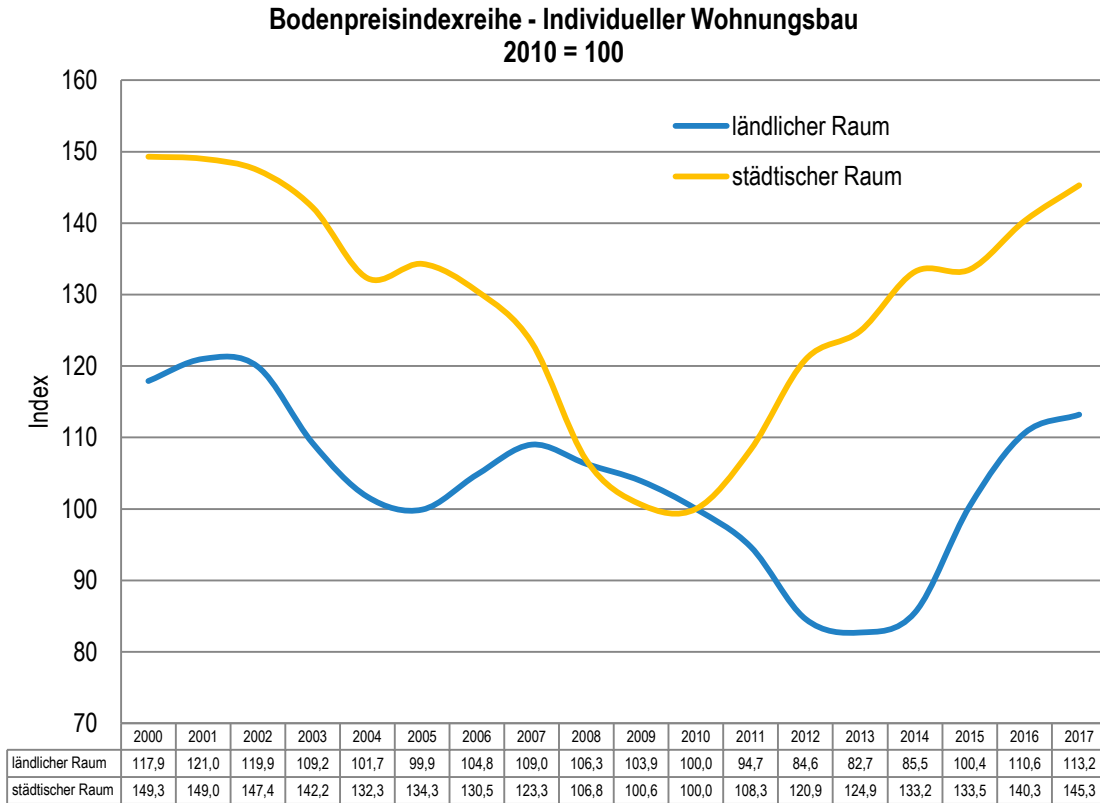


Abbildung 18: Bodenpreisindexreihe – Individueller Wohnungsbau [AKS]

5.2.3 Umrechnungskoeffizienten

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hat mit Hilfe von Regressionsanalysen die Flächenabhängigkeit der regionalen Bodenpreise im individuellen Wohnungsbau untersucht. Die Stichprobe umfasst insgesamt 249 Kauffälle aus den Jahren 2014 bis 2017. Dabei wurden städtische und dörfliche Lagen getrennt betrachtet.

Die Annahme, dass der Kaufpreis pro m² mit sinkender Flächengröße steigt, lässt sich für den Prignitzer Grundstücksmarkt erneut nicht bestätigen. Für selbständige, baureife Grundstücke konnte keine statistisch gesicherte Abhängigkeit ermittelt werden. Das Bestimmtheitsmaß R², als Gütemaß zum Beschreiben eines linearen Zusammenhangs, 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.

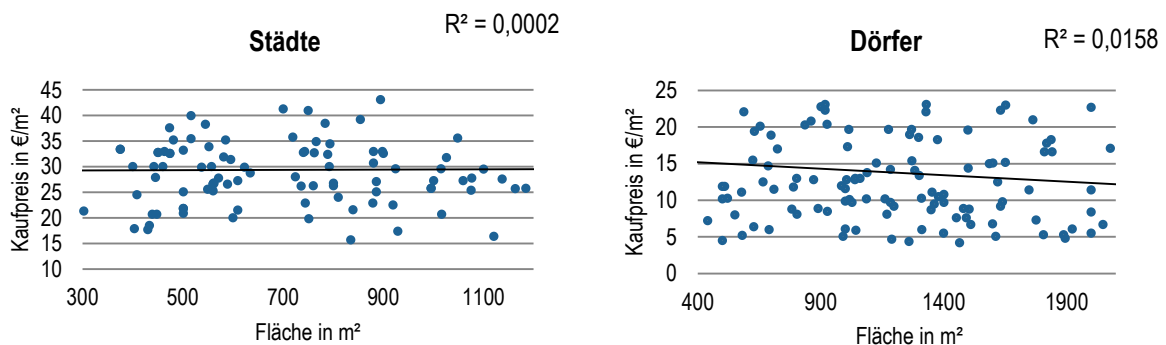


Abbildung 19: Kaufpreis / Fläche [AKS]

5.3 Bauland für den Geschosswohnungsbau / Mehrfamilienhausgrundstücke

Mit einem Anteil von 8 % an den Transaktionen unbebauter Flächen, spielt der Handel mit Bauland für den Geschosswohnungsbau in der Prignitz eine Nebenrolle. Es wurden 14 Verträge mit einem Flächenumsatz von 0,8 ha und einem Geldumsatz von 0,2 Mio. € geschlossen.

5.3.1 Preisniveau, Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihe

Die 11 auswertbaren Verträge haben bei einem durchschnittlichen Kaufpreis von 20 €/m² eine mittlere Grundstücksgröße von 704 m². Sie bewegten sich in einer Spanne von 7 €/m² bis 38 €/m² und wurden überwiegend für Grundstücke in Wittenberge geschlossen.

Jahr	Kauffälle	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in €	Ø Fläche in m ²	Ø Kaufpreis in €/m ²
2014	14	0,6	0,2	573	37
2015	20	2,9	0,5	820	35
2016	12	2,4	0,7	1.440	38
2017	14	0,8	0,2	704	20

Tabelle 6: Umsatz Geschosswohnungsbau/Mehrfamilienhäuser [AKS]

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

5.4 Bauland für Gewerbe

Im Berichtszeitraum 2017 wurden insgesamt 18 Verträge über unbebaute Grundstücke für gewerbliche Nutzung mit einem Flächenumsatz von 5,8 ha und einem Geldumsatz von 0,8 Mio. € geschlossen. Das sind 9,6 % der Kauffälle des Teilmarktes der unbebauten Baugrundstücke.

5.4.1 Preisniveau, Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

Die Geschäftsstelle konnte 13 selbständig nutzbare Grundstücke, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr gehandelt wurden, auswerten. Bei einer mittleren Grundstücksgröße von 4.400 m² betrug der durchschnittliche Kaufpreis 15 €/m². Die Preise bewegten sich in einer Spanne zwischen 6 €/m² bis 33 €/m².

Jahr	Kauffälle	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in €	Ø Fläche in m ²	Ø Kaufpreis in €/m ²
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
2017	18	5,8	0,8	4.400	15

Tabelle 7: Umsatz Gewerbebauland [AKS]

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

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 wurden sieben Transaktionen für gewerbliche- und Wohnzwecke registriert. Es handelte sich sowohl um Begründungen von Erbbaurechten als auch den Verkauf von Erbbaurechten an Dritte oder an den Erbbauberechtigten.

Auf Grund der unterschiedlichen Konstellationen ist eine weitere Auswertung für den Bereich des Landkreises Prignitz nicht sinnvoll. Die Resultate landesweiter Analysen werden durch den Oberen Gutachterausschuss im jährlich erscheinenden Grundstücksmarktbericht veröffentlicht.

5.8 Sonderauswertungen

5.8.1 Arrondierungsflächen

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

Zur weiteren Auswertung wurden die Transaktionen der Jahre 2015 bis 2017 zusammengefasst.

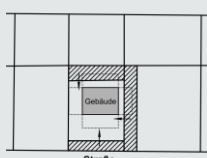
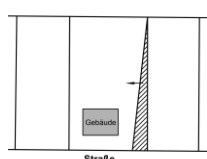
Fläche in m ²	Anzahl der Kauf-fälle	Kaufpreis in % vom Bo-denrichtwert	Beispiel
Teilfläche, die baurechtlich notwendig ist			
≤ 100	25	18 - 140	
		Ø 87	
101 - 1.500	34	8 - 177	
		Ø 73	
Teilfläche, die als Funktionsfläche oder der Verbesserung des Grenzverlaufs dient			
5 - 240	5	32 - 133	
Ø 177		Ø 87	
Teilfläche, die baurechtlich <u>nicht</u> notwendig, aber rechtlich Bauland ist			
≤ 100	14	18 - 118	Fläche, die die bauliche Aus-nutzbarkeit erhöht (z.B. für Anbauten an bestehende Ge-bäude, Nebengebäude, Wint-ergarten)
		Ø 55	
101 - 1.500	50	7 - 138	
		Ø 63	

Tabelle 10: Arrondierung [AKS]

5.8.2 Grundstücke mit abbruchwürdiger bzw. kernsanierungsbedürftiger 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 jedoch, dass auch für diese Immobilien durchaus noch positive Kaufpreise erzielt werden. Häufig werden Kaufpreise in Höhe des Bodenwertes gezahlt.

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

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

Beschreibung der Stichproben		
Bodenrichtwertniveau:	< 20 €/m ²	≥ 20 €/m ²
Anzahl der Kauffälle:	125	85
Zeitraum der Stichprobe:	2014 bis 2017	
Grundstücksgröße:	200 m ² bis 2.800 m ²	190 m ² bis 800 m ²
Gesamtkaufpreis:	bis 15.000 €	bis 30.000 €
BGF:	bis 420 m ²	bis 690 m ²

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

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

Im Bewertungsfall empfehlen wir eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung.

	Bodenrichtwertniveau	
	< 20 €/m ²	≥ 20 €/m ²
% des unbelasteten Bodenwertes	100	115
€/BGF	28	24

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

6. Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

6.1 Allgemeines

Im Berichtszeitraum 2017 sind im Landkreis Prignitz 378 Verträge über land- und forstwirtschaftliche Flächen geschlossen worden. Die Anzahl lag damit 2,3 % unter denen des Jahres 2016.

Gleichzeitig erhöhte sich der Geldumsatz um 43,3 % auf 26,9 Mio. €. Mit 2.409 ha wechselten 26 % mehr Flächen den Besitzer als im Vorjahr.

Es wurden 362 Kaufverträge über land- und forstwirtschaftliche Flächen notariell beurkundet. Zwölf Grundstücke wechselten durch Tausch den Eigentümer, vier wurden zwangsversteigert.

39 Verträge entfallen auf Flächen, die zukünftig außerhalb von Land- und Forstwirtschaft genutzt werden sollen. Dabei handelt es sich um Flächen, die im Zusammenhang mit dem Straßenneubau und -ausbau (z.B. Radwegebau an B5, B107 und B103, Neubau der Ortsumfahrung Pritzwalk B189/ B103, Lückenschließung der Allee an der L103, Neu- und Ausbau B189 und B107, Neubau von Brücken an B195 und L111 und Ausbau von Kreisstraßen) sowie für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen veräußert wurden.

Die BVVG verkaufte 199 ha land- und forstwirtschaftlich genutzte Fläche. Sie hat damit einen Anteil von ca. 8 % am gesamten Flächenumsatz dieses Teilmarktes.

Die nachfolgende Grafik visualisiert die Entwicklung der Umsatzarten (Anzahl, Fläche, Geld). Den Bezugsrahmen stellen die Umsätze im Jahr 2011 (Anzahl 495, Flächenumsatz: 3.435 ha, Geldumsatz 24,2 Mio. €) dar.

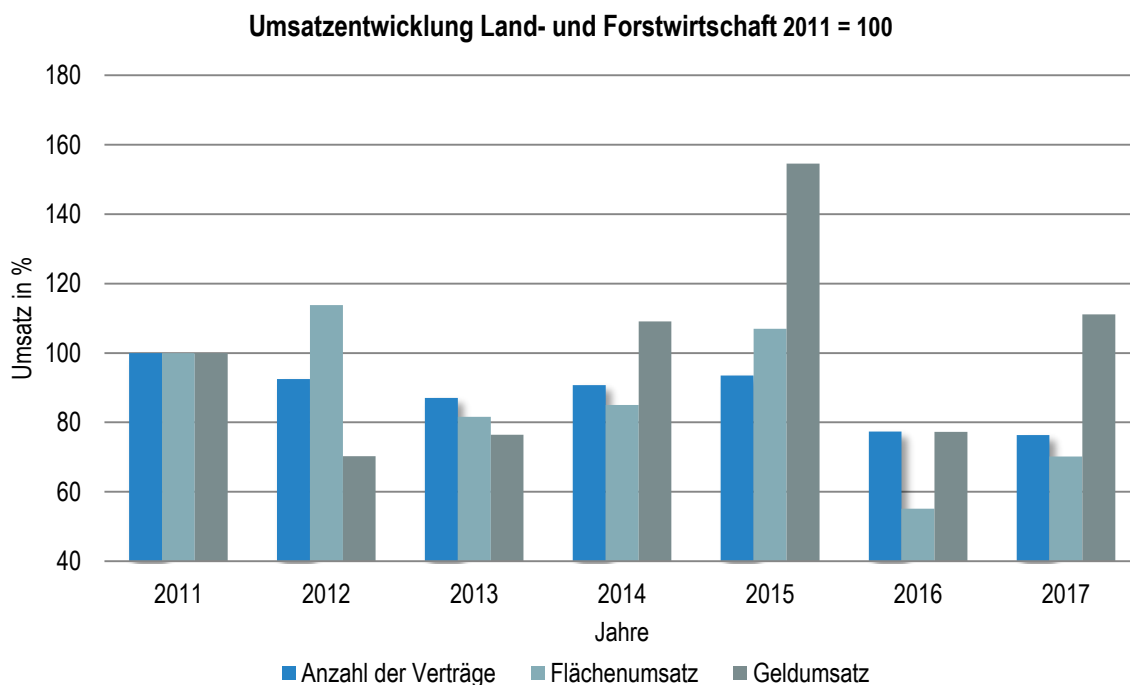


Abbildung 20: Umsatzentwicklung Land- und Forstwirtschaft [AKS]

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

Regionale Verteilung

Amt / Gemeinde	Anzahl der Kaufverträge	Fläche in ha	Geld in Mio. €
Amt Bad Wilsnack / Weisen	32	113,6	1,0
Gemeinde Groß Pankow (Prignitz)	57	200,0	2,0
Gemeinde Gumtow	36	358,6	4,5
Gemeinde Karstädt	37	145,0	1,2
Amt Lenzen-Elbtalaue	32	208,1	1,6
Amt Meyenburg	32	303,8	4,3
Gemeinde Plattenburg	24	279,6	2,2
Amt Putlitz-Berge	51	337,3	3,8
Stadt Perleberg	17	64,4	0,7
Stadt Pritzwalk	48	381,3	5,6
Stadt Wittenberge	5	17,4	0,1

Tabelle 13: Regionale Verteilung der Kauffälle [AKS]

Gegliedert nach der Nutzung ergibt sich das folgende Bild:

Anzahl der Verträge nach Nutzungsarten

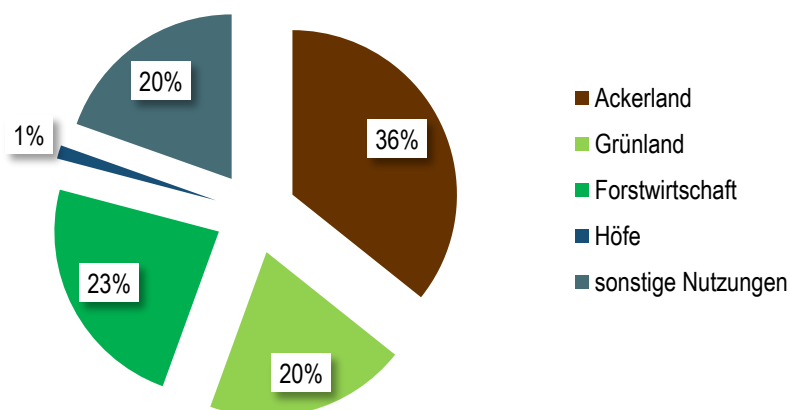


Abbildung 21: Anzahl der Verträge nach Nutzungsarten [AKS]

26 % aller Käufe von land- und forstwirtschaftlichen Flächen wurden von nicht Ortsansässigen getätigt. Der Flächenanteil lag hierbei mit 1.081 ha (2016: 650 ha) bei 45 % (2016: 34 %). Nicht Ortsansässige zahlten 12,9 Mio. € (2016: 7 Mio. €), was einem Anteil am gesamten Geldumsatz von 48 % (2016: 38 %) entspricht. Als nicht ortsansässig werden auch die Verträge des Landes gezählt. Das Land Brandenburg erwarb ca. 37 ha.

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

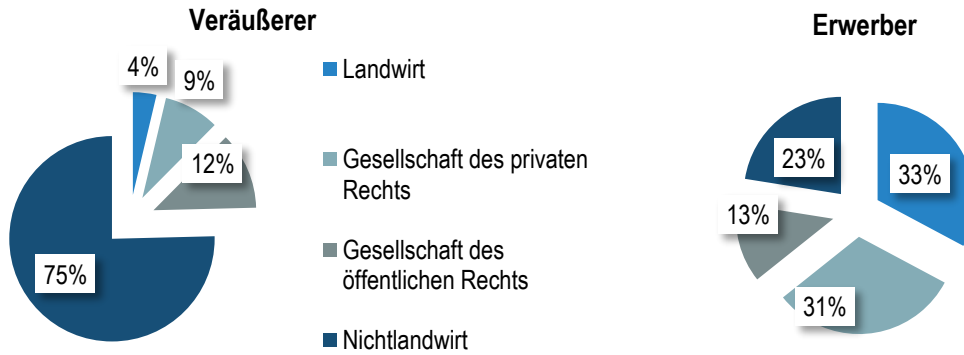


Abbildung 22: Veräußerer und Erwerber [AKS]

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

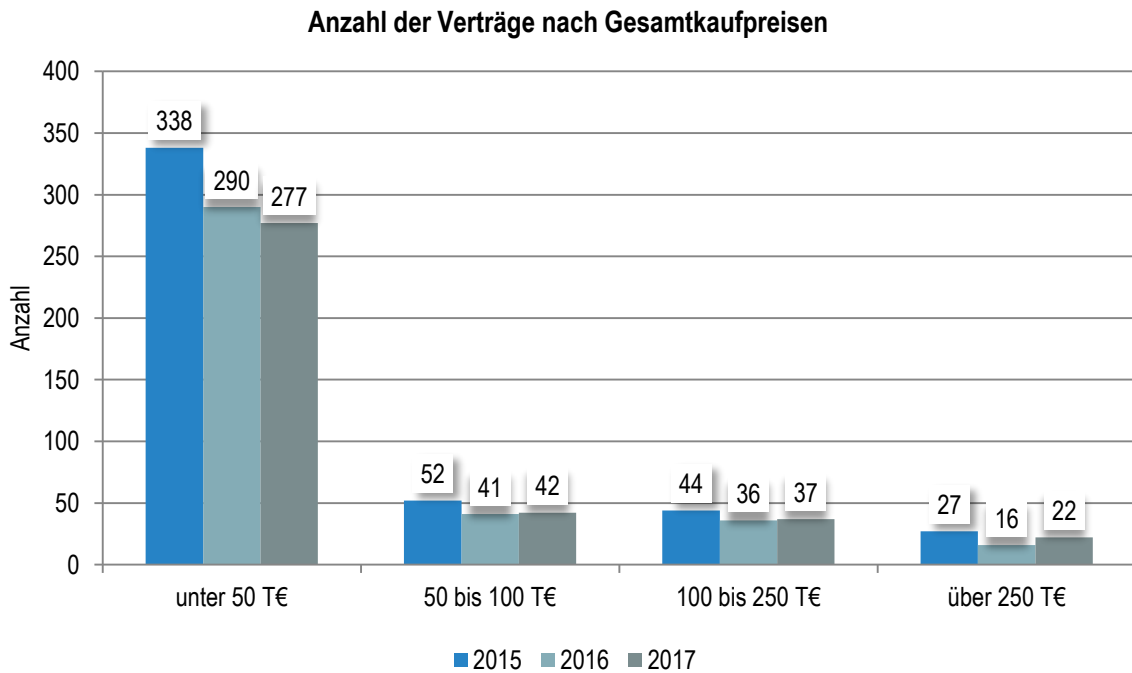


Abbildung 23: Anzahl der Verträge nach Gesamtkaufpreisen [AKS]

6.2 Landwirtschaftliche Flächen

6.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Bei den landwirtschaftlichen Flächen zeigt sich eine unterschiedliche Preisentwicklung, sowohl zwischen Acker- und Grünland als auch in den Regionen. Während die Ackerlandpreise wieder auf das Niveau von 2015 steigen, sinken die Grünlandpreise um 26 %.

Die im Landkreis gezahlten Kaufpreise aus dem Jahr 2017 sind in der nachstehenden Tabelle aufgeführt.

Nutzungsart	Anzahl der auswertbaren Verträge	Ø Bodenwertzahl	Kaufpreis in €/m ²		
			Durchschnitt	Minimum	Maximum
Ackerland	76	31	1,17	0,20	2,53
Grünland	43	37	0,75	0,24	1,30

Tabelle 14: Landwirtschaftliche Verkäufe nach Nutzungsarten [AKS]

In den nachfolgenden Übersichten werden die durchschnittlich gezahlten Kaufpreise gegliedert nach der Bonität aufgelistet. Weiterführende Untersuchungen zum Werteeinfluss der Bodengüte erfolgen unter 6.2.3.

Ackerland

Ø Ackerzahl	Anzahl der auswertbaren Verträge	Kaufpreis in €/m ²		
		Durchschnitt	Minimum	Maximum
≤ 30	35	1,05	0,35	1,80
31 bis 40	23	1,22	0,20	2,53
41 bis 50	14	1,36	0,76	2,40
> 50	4	1,36	0,90	2,47

Tabelle 15: Landwirtschaftliche Verkäufe nach Ackerzahl [AKS]

Grünland

Ø Grünlandzahl	Anzahl der auswertbaren Verträge	Kaufpreis in €/m ²		
		Durchschnitt	Minimum	Maximum
≤ 30	6	0,73	0,47	0,94
31 bis 40	26	0,74	0,24	1,30
41 bis 50	10	0,75	0,25	1,05
> 50	1*	-	-	-

* Bei weniger als drei auswertbaren Kaufverträgen erfolgt keine Angabe.

Tabelle 16: Landwirtschaftliche Verkäufe nach Grünlandzahl [AKS]

Die Stichprobe zur Bodenrichtwertermittlung enthält alle Verkäufe von reinen Acker- bzw. Grünlandflächen ab einer Flächengröße von 0,5 ha der letzten vier Jahre. Die Werte wurden mit der Bodenpreisindexreihe für Acker- bzw. Grünland auf den einheitlichen Stichtag 31.12.2017 umgerechnet.

Kaufverträge mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen sowie von Flächen in unmittelbarer Ortsnähe oder für eine zukünftig außerlandwirtschaftliche Nutzung blieben unberücksichtigt.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelte zum Stichtag 31.12.2017 die folgenden zonalen Bodenrichtwerte:

Lage	Ackerland	Ø Ackerzahl
Gemeinde Groß Pankow (Prignitz), Gemeinde Gültitz-Reetz, Gemeinde Pirow, Gemeinde Berge, Stadt Pritzwalk	1,20 €/m ²	34
Gemeinde Gumtow, Gemeinde Plattenburg	1,00 €/m ²	34
Gemeinde Karstädt, Stadt Perleberg	1,20 €/m ²	33
Elbtalaue (Amt Lenzen-Elbtalaue, Stadt Wittenberge, Amt Bad Wilsnack / Weisen)	0,90 €/m ²	30
Amt Meyenburg, Stadt Putlitz, Gemeinde Triglitz	1,40 €/m ²	34

Tabelle 17: Landwirtschaftliche Bodenrichtwerte – Ackerland [AKS]

Alle Bodenrichtwerte für Ackerland beziehen sich auf eine Fläche von 4 ha und auf eine durchschnittliche, gebietstypische Bodengüte, die als Ackerzahl definiert ist. Diese, auch als Bodenpunkte bezeichneten Werte, sind nach dem Bodenschätzungsgesetz ermittelte Verhältniszahlen über die natürliche Ertragsfähigkeit landwirtschaftlicher Grundstücke.

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

Lage	Grünland	Grünlandzahl
Gemeinde Groß Pankow (Prignitz), Gemeinde Gültitz-Reetz, Gemeinde Pirow, Gemeinde Berge, Stadt Pritzwalk	0,80 €/m ²	22-53
Gemeinde Gumtow, Gemeinde Plattenburg	0,86 €/m ²	30-56
Gemeinde Karstädt, Stadt Perleberg	0,66 €/m ²	29-48
Elbtalaue (Amt Lenzen-Elbtalaue, Stadt Wittenberge, Amt Bad Wilsnack / Weisen)	0,75 €/m ²	17-61
Amt Meyenburg, Stadt Putlitz, Gemeinde Triglitz	0,90 €/m ²	12-57

Tabelle 18: Landwirtschaftliche Bodenrichtwerte – Grünland [AKS]

Bei den zonalen Bodenrichtwerten für Grünland wurde eine Spanne der Grünlandzahlen angegeben, da durchgeführte Untersuchungen keinen Werteeinfluss der Bodengüte ergeben. (siehe 6.2.3)

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 2017 mit dem Basisjahr 2010 = 100 ermittelt worden.

Daten früherer Jahre können in der Geschäftsstelle erfragt werden.

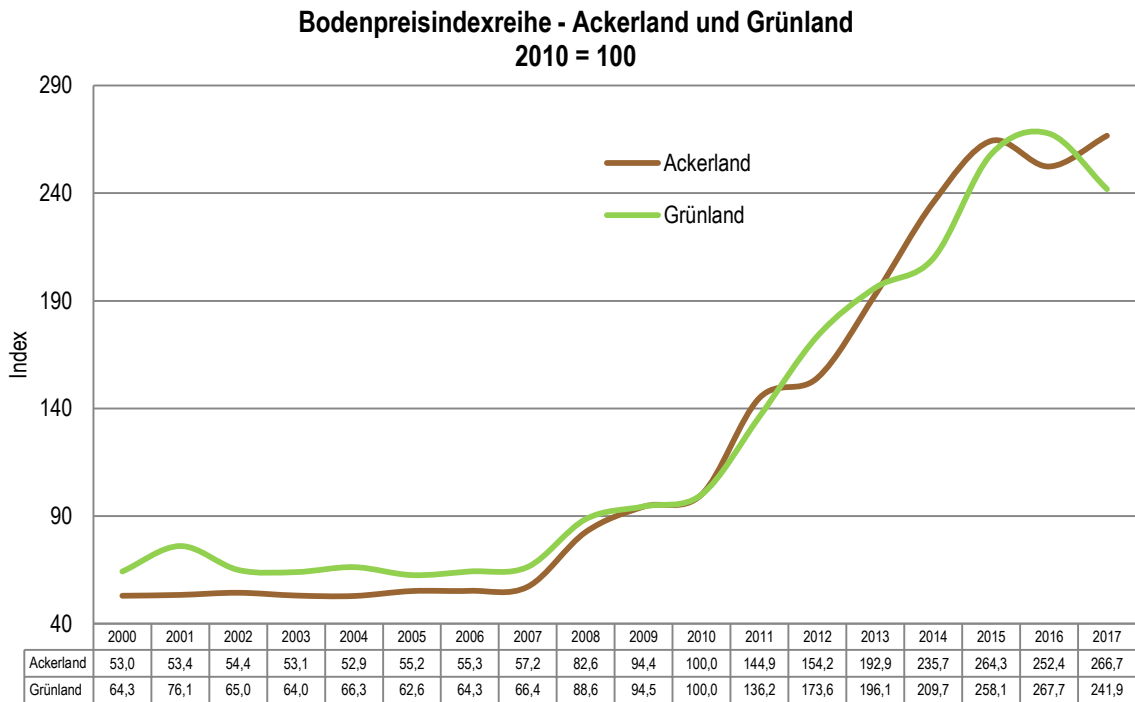


Abbildung 24: Bodenpreisindexreihe – Ackerland und Grünland [AKS]

6.2.3 Umrechnungskoeffizienten

Ackerland

Mit Hilfe der multiplen Regressionsanalyse wurden die Beziehungen der Kaufpreise zur Bodengüte sowie zur Flächengröße analysiert. In die Untersuchung konnten 306 Kauffälle von reinen Ackerlandflächen aus den Jahren 2014 bis 2017 einbezogen werden.

Es wurden nur Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs selektiert. Ausgeschlossen wurden ortsnahe Flächen und mit Größen unter 0,5 ha. Zur Berücksichtigung der Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem landwirtschaftlichen Grundstücksmarkt wurden die Kaufpreise mit der Bodenpreisindexreihe für Ackerland (siehe 6.2.2) auf einen einheitlichen Stichtag umgerechnet.

Die Anfangsuntersuchungen bestätigen den Trend, dass für gute Ackerböden und größere Flächen tendenziell höhere Preise gezahlt werden. Im weiteren Verlauf wurden Kauffälle mit Ackerzahlen über 60 und Flächen über 25 ha aus der Untersuchung eliminiert.

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

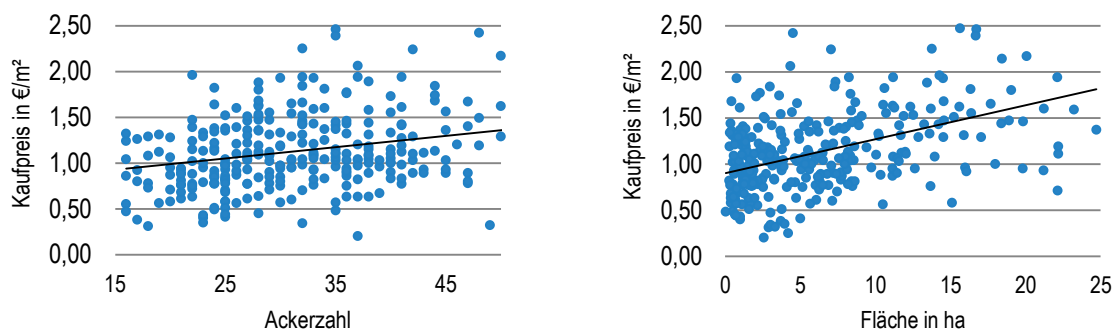


Abbildung 25: Stichprobe Ackerland [AKS]

Für die Abhängigkeit der Kaufpreise von der Bonität und Flächengröße wurde eine Regressionsfunktion mit einem Bestimmtheitsmaß $R^2 = 0,24$ abgeleitet. Die partiellen Korrelationskoeffizienten, als Maß für die gegenseitige Abhängigkeit von zwei Einflussgrößen betragen zwischen Kaufpreis und Ackerzahl $r = 0,26$ und zwischen Kaufpreis und Flächengröße $r = 0,42$.

Anschließend wurden Umrechnungskoeffizienten abgeleitet, welche in der nachfolgenden Tabelle dargestellt werden.

Umrechnungskoeffizienten (UMK) für Ackerland-Bodenrichtwerte (Stichtag 31.12.2017)

Ackerzahl	UMK	Fläche in ha	UMK
15	0,80	0,5	0,77
20	0,87	3,5	0,98
25	0,94	4,0	1,00
30	0,99	6,5	1,08
31	1,00	9,5	1,15
33	1,02	12,5	1,21
34	1,03	15,5	1,26
35	1,04	18,5	1,30
40	1,08	21,5	1,34
45	1,12	24,5	1,38
50	1,16		
55	1,20		
60	1,23		

Tabelle 19: Umrechnungskoeffizienten Ackerland

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

Anwendungsbeispiel:

gegeben: Bodenrichtwert: 1,20 €/m²
 Ackerzahl: 34
 Fläche: 4 ha

gesucht: Bodenwert für Ackerzahl 25 und 9,5 ha

Lösung: UMK für Ackerzahl 25 = 0,94
 UMK für Ackerzahl 34 = 1,03

UMK für Fläche 9,5 ha = 1,15
 UMK für Fläche 4 ha = 1,00

$$\text{Bodenwert} = 1,20 \text{ €/m}^2 \times \frac{0,94}{1,03} \times \frac{1,15}{1,00} = 1,26 \text{ €/m}^2$$

Hinweis: Die Umrechnungskoeffizienten beziehen sich ausschließlich auf die angegebenen Spannen. Fortschreibungen oder Extrapolationen darüber hinaus sind nicht sachgerecht.

Grünland

Vorstehende Untersuchungen wurden auch mit Kaufpreisen für reine Grünlandflächen durchgeführt. Es standen 192 Kauffälle aus den Jahren 2014 bis 2017 zur Verfügung. Dabei wurden nur Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs selektiert.

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

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

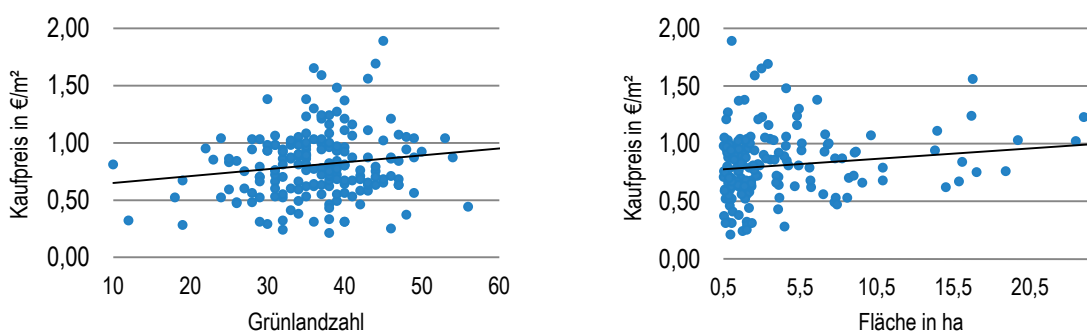


Abbildung 26: Stichprobe Grünland [AKS]

Durch die untersuchte Stichprobe ist eine statistisch gesicherte Abhängigkeit des Kaufpreises von der Bonität und der Flächengröße nicht nachweisbar. Es ist jedoch der Trend erkennbar, dass bessere Böden und große Flächen zu höheren Preisen gehandelt werden.

Für Grünlandflächen konnten daher im Jahr 2017 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. Die untenstehende Auswertung umfasst Verkäufe aus den Jahren 2014 bis 2017.

	Anzahl	Kaufpreis in €/m ²			% vom Bodenrichtwert
		Durchschnitt	Minimum	Maximum	
Ackerland	56	1,29	0,48	2,40	130
Grünland	55	0,87	0,16	2,13	115

Tabelle 20: Ortsnahes Acker- bzw. Grünland [AKS]

6.2.5 Grünland im Naturschutzgebiet

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

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

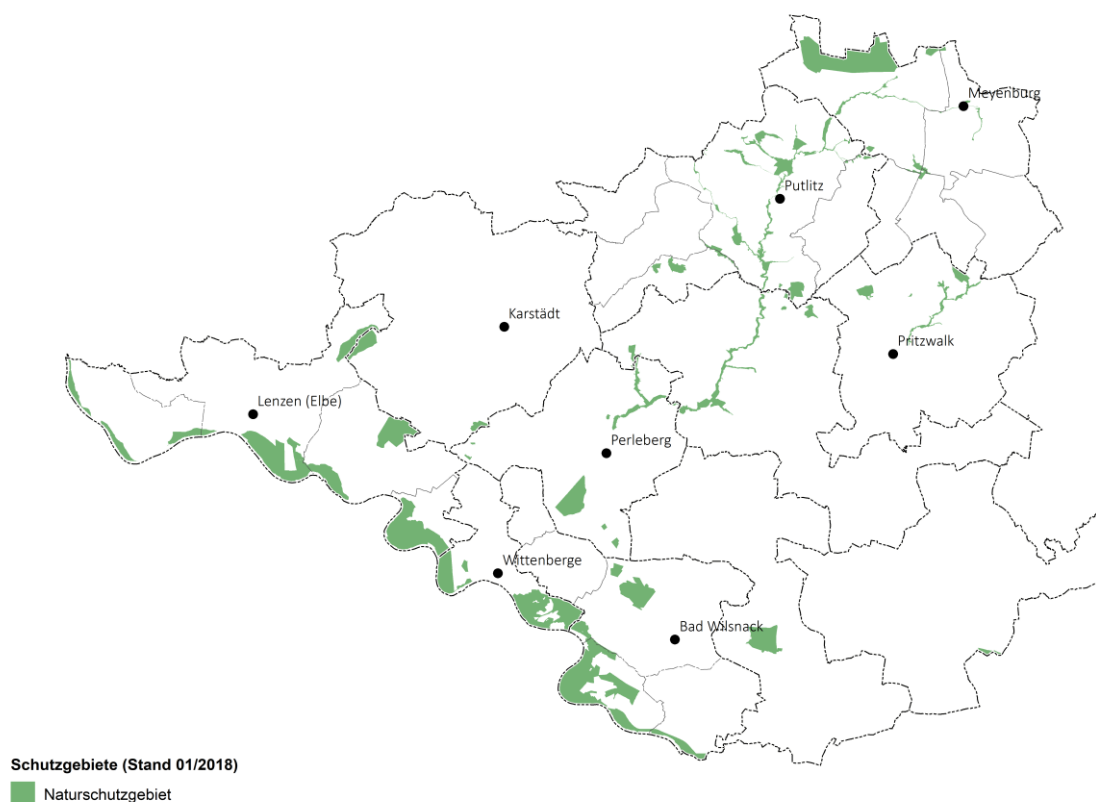


Abbildung 27: Naturschutzgebiete Landkreis Prignitz [AKS]

Der Gutachterausschuss hat die Grünland-Verkäufe der letzten vier Jahre in diesen ausgewiesenen Naturschutzgebieten untersucht. Insgesamt wurden 25 Verträge registriert.

Als Erwerber wurden sowohl Landwirtschaftsbetriebe (44 %) als auch das Land Brandenburg (32 %) und Natürliche Personen (24 %) erfasst. Die ausgewerteten Kaufpreise wurden auf den einheitlichen Stichtag 31.12.2017 indiziert.

Kaufpreis in €/m ²		
Durchschnitt	Minimum	Maximum
0,73	0,42	1,19

Tabelle 21: Grünland im Naturschutzgebiet [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].

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.

Im Auswertzeitraum wurden 360 ha forstwirtschaftliche Flächen verkauft. Der Anteil der BVVG-Verkäufe ist mit etwa einem Hektar unbedeutend.

Der im Jahr 2006 begonnene kontinuierliche Anstieg der forstwirtschaftlichen Kaufpreise scheint seinen vorläufigen Höhepunkt erreicht zu haben. Die folgende Tabelle zeigt die auswertbaren Kaufpreise inklusive Aufwuchs.

Jahr	Anzahl	Kaufpreis in €/m ²		
		Durchschnitt	Minimum	Maximum
2014	55	0,46	0,09	0,80
2015	68	0,52	0,15	1,08
2016	68	0,56	0,09	1,87
2017	74	0,53	0,08	1,60

Tabelle 22: Kaufpreise Wald [AKS]

Bodenpreisindexreihe - Forsten 2010 = 100

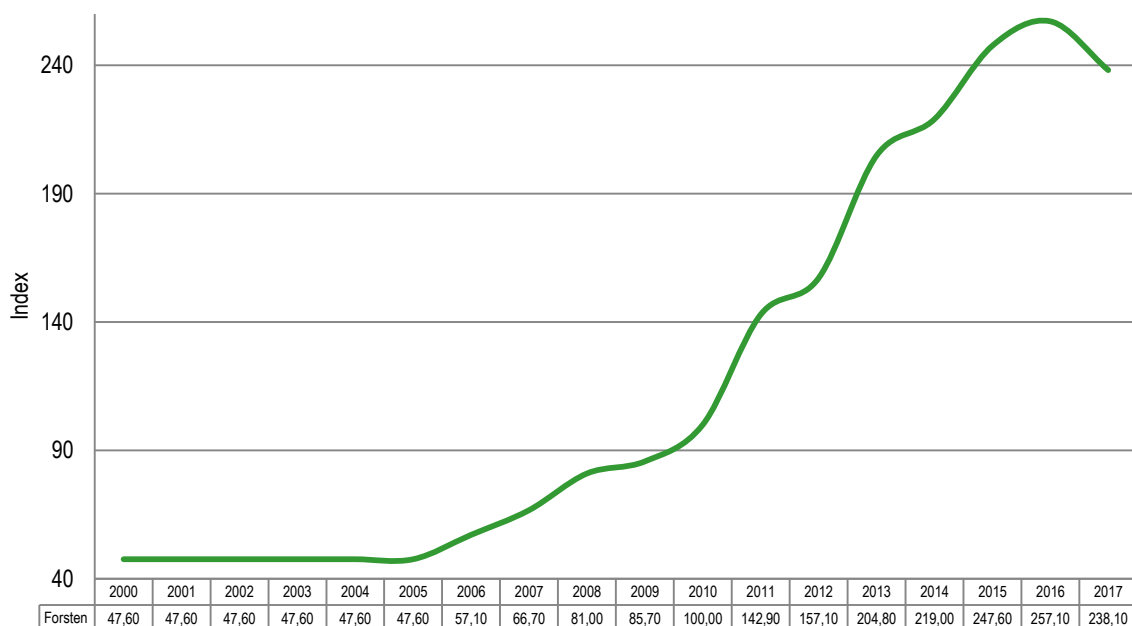


Abbildung 28: Bodenpreisindexreihe Wald [AKS]

Seit 2014 konnten 34 Verträge über Waldflächen (12 %) mit getrennter Ausweisung der Werte für Boden und Bestand durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ausgewertet werden. Überwiegend wurde der Anteil des Bodenwertes nachträglich bei den Käufern erfragt.

Anhand dieser auswertbaren Verkäufe wurde ein durchschnittlicher Anteil des Bodenwertes am Gesamtkaufpreis von 57 % ermittelt.

Der Gutachterausschuss analysiert die Kaufverträge von Waldflächen nach Art und Alter des Bestandes in Zusammenarbeit mit dem Landesbetrieb Forst, Serviceeinheit Kyritz. Zusätzlich wurden die Käufer um nähere Informationen zum Bestand und zum Anteil des Bodenwertes am Gesamtkaufpreis gebeten.

Die Übersicht zeigt die Ergebnisse der Kaufpreisauswertung der Jahre 2014 bis 2017.

Grundstücksart	Alter des Bestandes in Jahren	Ø Kaufpreis in €/m ²	Anzahl
Grundstück für Forstwirtschaft			
	keine Aussage	0,53	126
Waldgrundstück mit Laubholzbestand			
	< 40		1*
	40 bis 79	0,56	6
	>= 80	0,44	8
Waldgrundstück mit Nadelholzbestand			
	< 40	0,47	27
	40 bis 79	0,61	42
	>= 80	0,61	21
Waldgrundstück mit Mischwald			
	< 40	0,54	14
	40 bis 79	0,64	14
	>= 80	0,43	6
ohne Bestand	---	---	2*
kein Nutzwald (Wildwuchs)	---	0,36	9

* Bei weniger als drei auswertbaren Kaufverträgen erfolgt keine Angabe.

Tabelle 23: Kaufpreise nach Alter des Bestandes [AKS]

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 folgende Diagramm analysiert die Verkäufe der letzten vier Jahre.

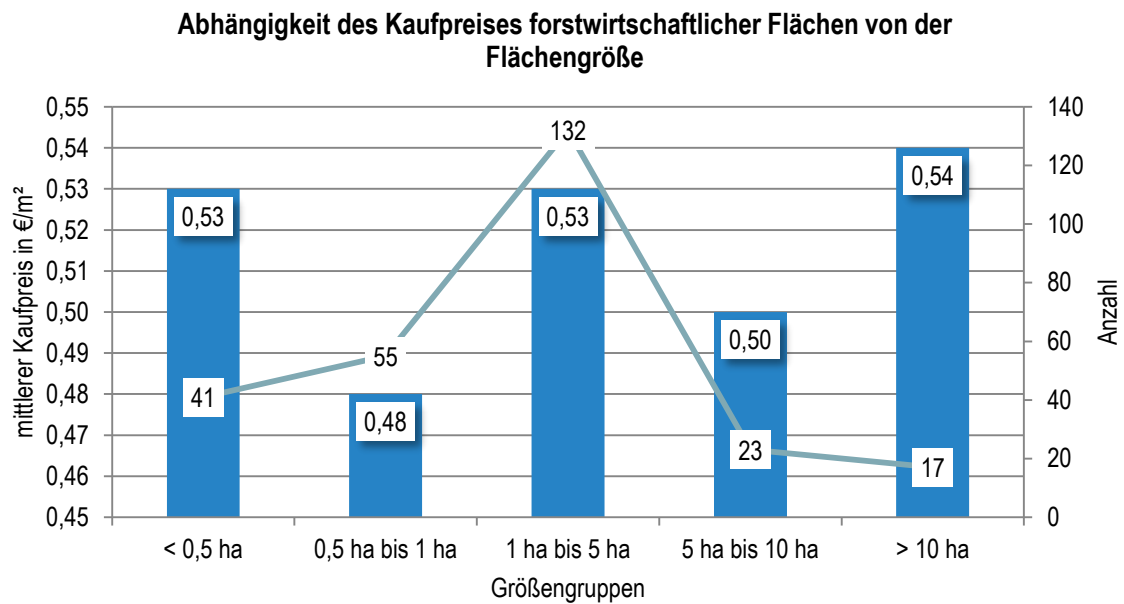


Abbildung 29: Abhängigkeit der Kaufpreise forstwirtschaftlicher Flächen von der Flächengröße [AKS]

6.4 Landwirtschaftliche Betriebe

Im Berichtszeitraum wurden 5 Verkäufe von Höfen mit und ohne Wohn- und Betriebsgebäuden registriert. Es wurden 172 ha für 2,87 Mio. € verkauft. Überwiegend wertbestimmend ist hier die landwirtschaftliche Fläche, nicht das bebaute Grundstück.

Eine Aufteilung in den Boden- und den Gebäudewert ist nicht möglich, so dass der Kaufpreis in €/m² auch den Gebäudebestand enthalten kann.

Jahre	Anzahl	Fläche in ha		Kaufpreis in €/m ²		
		Minimum	Maximum	Minimum	Maximum	Durchschnitt
2017	5	2,09	140,43	0,53	1,81	1,16
2014 - 2017	66	0,87	140,43	0,34	9,23	2,57

Tabelle 24: Landwirtschaftliche Betriebe (Höfe) [AKS]

6.5 Unland, Ödland

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

Jahre	Anzahl	Fläche in ha		Kaufpreis in €/m ²		
		Minimum	Maximum	Minimum	Maximum	Durchschnitt
2017	8	0,07	2,04	0,25	0,77	0,48
2014- 2017	41	0,03	12,01	0,02	0,92	0,36

Tabelle 25: 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 landesweiten Vergleich verfügt der Landkreis Prignitz mit mehr als 1.000 MW über die höchste installierte Leistung erneuerbarer Energien. Die Windenergieanlagen haben daran einen Anteil von 75 %. [Landkreis Prignitz, Kreisprofil 2015]

Am 31.12.2014 existierten im Landkreis Prignitz 2.166 Anlagen die EEG-Strom produzierten, davon 1.552 Dach- und Freiflächensolaranlagen, 540 Windkraftanlagen und 69 Anlagen die Energie aus Biomasse beziehen. Weiterhin gehören vier Wasserkraftanlagen und eine Deponiegasanlage dazu. [www.landkreis-prignitz.de]

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

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. Die Regionalversammlung hat am 26.04.2017 den 2. Entwurf des ReP FW gebilligt und seine Auslegung beschlossen.

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/planwerke/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 26: Windkraftanlagen [AKS]

7.1.2 Solaranlagen

Seit 2013 ist kein Kaufvertrag eines unbebauten Grundstücks für eine künftige Nutzung mit Solar- bzw. Photovoltaik-Freiflächen-Anlagen erfasst worden. Die nachstehend abgebildete Tabelle gibt einen Überblick über Verträge, die im Zeitraum von 2010 bis 2012 in der Kaufpreissammlung registriert wurden.

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

Tabelle 27: Solaranlagen [AKS]

7.1.3 Biogasanlagen

In Verbindung mit dem Bau von Biogasanlagen ist seit 2015 kein Vertrag registriert 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 28: Biogasanlagen [AKS]

7.2 Flächen für Deichbau und -sanierung

Für die Sanierung der Deiche an der Elbe und der Stepenitz sind im Auswertzeitraum vier Kaufverträge in den Gemarkungen Schadebeuster, Weisen und Wittenberge in der Kaufpreissammlung erfasst worden.

Jahre	Anzahl	Kaufpreis in €/m ²		
		Durchschnitt	Minimum	Maximum
2017	4	2,75	1,50	5,20
2014 - 2017	23	1,70	0,70	5,20

Tabelle 29: Flächen für Deichbau- und -sanierung [AKS]

7.3 Abbauflächen

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

Im Landkreis Prignitz sind im Berichtszeitraum in zwei Verträgen 34 ha zum Abbau von Kies erworben worden. Rückblickend bis einschließlich 2014 waren es insgesamt neun Kauffälle.

Jahre	Anzahl	Kaufpreis in €/m ²		
		Durchschnitt	Minimum	Maximum
2017	2*	-	-	-
2014 - 2017	9	1,25	0,15	2,35

* Bei weniger als drei auswertbaren Kaufverträgen erfolgt keine Angabe.

Tabelle 30: Abbauflächen [AKS]

7.4 Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

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

Im Jahr 2017 sind zwei Verkäufe für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen mit einer Größe von ca. 1,7 ha registriert worden. Für die folgende Tabelle wurden die Transaktionen der letzten vier Jahre ausgewertet.

Jahre	Anzahl	Kaufpreis in €/m ²		
		Durchschnitt	Minimum	Maximum
2014 bis 2017	12	0,85	0,25	1,35

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

Die Höhe des Preises wird maßgeblich von der vorherigen Nutzung beeinflusst. Für ehemals landwirtschaftlich genutzte Flächen wurde durchschnittlich 135 % des örtlichen landwirtschaftlichen Bodenrichtwertes gezahlt.

7.5 Zukünftige Verkehrsflächen

Hier handelt es sich um künftig öffentlich genutzte Flächen, wie beispielsweise für Straßen und Radwege. Der Tabelle ist der durchschnittliche Kaufpreis künftiger Verkehrsflächen in Bezug zum jeweiligen örtlichen Bodenrichtwert zu entnehmen.

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	29	90
Außenbereich	129	120

Tabelle 32: 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 werden nur mengenstatistisch erfasst. Sie sind in der oben stehenden Auswertung nicht enthalten.

7.6 Hausgärten

Die Auswertung der Kaufverträge von Hausgärten erfolgt in Abhängigkeit vom örtlichen Bodenrichtwert für baureifes Land für den Auswertzeitraum von zwei Jahren. Es sind Zukäufe von Flächen, die baurechtlich nicht notwendig und rechtlich kein Bauland sind.

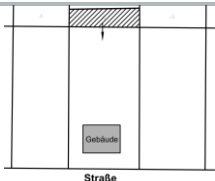
Lage	Anzahl der Kauffälle	Ø Kaufpreis in % vom Bodenrichtwert	Beispiel
Städtische Lage	33	30 %	
Ländliche Lage	64	30 %	

Tabelle 33: Hausgärten [AKS]

7.7 Eigentumsgärten

Im Berichtsjahr 2017 wurden 28 Gärten dieser Art veräußert. Die Eigentumsgärten sind Privatgärten ohne räumlichen Bezug zur Wohnnutzung. Verträge mit Baulichkeiten (Lauben und Gartenhäuser) fanden bei der weiteren Auswertung keine Berücksichtigung. Die folgende Tabelle beruht auf Daten der letzten beiden Jahre.

Lage	Anzahl	Ø Kaufpreis in €/m ²
Städte	36	1,30
Kleinstädte	6	1,25
Dörfer	7	0,75

Tabelle 34: Eigentumsgärten [AKS]

7.8 Wasserflächen

Im Zusammenhang mit landwirtschaftlichen Flächen wurden im Berichtszeitraum acht private Gräben und ein Teich verkauft. Für die Gräben wurden durchschnittlich 0,50 €/m² gezahlt. Die nachfolgende Tabelle zeigt die Auswertung der Vertragsvorgänge aus den Jahren 2014 bis 2017.

	Anzahl	Kaufpreis in €/m ²		
		Durchschnitt	Minimum	Maximum
Gräben	55	0,45	0,10	1,50
Teiche	3	0,55	0,30	0,75

Tabelle 35: Wasserflächen [AKS]

7.9 Private Wege

Im Jahr 2017 sind acht private Wege außerhalb von Ortslagen für durchschnittlich 0,65 €/m² veräußert worden. Die Feldwege im Außenbereich wurden im Zusammenhang mit land- und forstwirtschaftlichen Flächen verkauft. In den Ortslagen wurden vier Kauffälle registriert. Die nachstehende Tabelle beinhaltet die Analyse der Verträge des Zeitraums 2014 bis 2017.

Lage	Anzahl	Kaufpreis in €/m ²		
		Durchschnitt	Minimum	Maximum
Ortslage	11	6,60	1,50	23,50
Außenbereich	47	0,80	0,02	1,95

Tabelle 36: Private Wege [AKS]

7.10 Lagerplätze

Im Berichtsjahr wurde kein Verkauf eines Lagerplatzes registriert. Die Transaktionen des Zeitraums 2014 bis 2016 sind in der folgenden Tabelle dargestellt. Die gehandelten Lagerplätze werden sowohl landwirtschaftlich als auch gewerblich genutzt.

Anzahl	Kaufpreis in €/m ²		
	Durchschnitt	Minimum	Maximum
11	2,05	0,15	6,75

Tabelle 37: Lagerplätze [AKS]

8. Bebaute Grundstücke

8.1 Allgemeines

70,2 % des gesamten Geldumsatzes entfallen auf den Handel mit bebauten Grundstücken. Das sind 45,5 % aller registrierten Grundstücksverkäufe. Damit hat dieser Teilmarkt eine zunehmende Bedeutung für das gesamte Marktgeschehen.

Für den Landkreis Prignitz wird zum Stichtag 31.12.2016 ein Bestand von 24.148 Wohngebäuden ausgewiesen [Amt für Statistik Berlin-Brandenburg]. Im Berichtsjahr 2017 wurden insgesamt 609 bebaute Grundstücke veräußert. Das sind 11,1 % mehr als im Vorjahreszeitraum.

Um 43,1 % auf 214,7 ha stieg der Flächenumsatz gegenüber 2016, der Geldumsatz erhöhte sich um 16,7 % auf 74,8 Mio. €. Ursache hierfür ist der Verkauf mehrerer Handels- und Gewerbeimmobilien.

Die Marktteilnehmer haben ihren Wohnsitz überwiegend im Landkreis Prignitz (63 % der Erwerber und 62 % der Veräußerer). Die veräußerten bebauten Grundstücke verteilen sich auf folgende Gebäudearten:

- 218 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser
- 145 Reihenhäuser und Doppelhaushälften
- 67 sonstige Gebäude
- 64 Mehrfamilienhäuser
- 57 Bauernhäuser
- 47 Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude
- 11 Wochenendhäuser.

Die folgende Grafik visualisiert die Entwicklung der drei Umsatzarten (Anzahl, Fläche, Geld) des Teilmarktes der bebauten Grundstücke. Den Bezugsrahmen stellen die Umsätze im Jahr 2011 dar. (Anzahl 477, Fläche 156,4 ha, Geldumsatz 60,1 Mio. €)

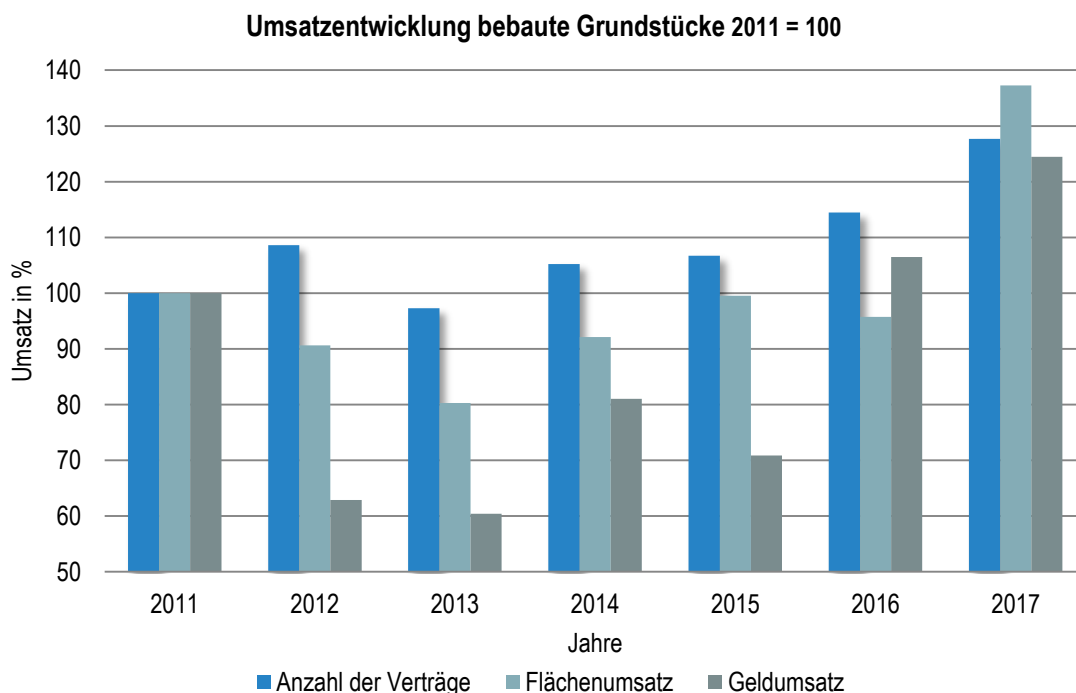


Abbildung 30: Umsatzentwicklung bebaute Grundstücke [AKS]

Die Umsatzzahlen des Jahres 2017 für bebaute Grundstücke werden in der folgenden Tabelle amts- bzw. gemeindeweise aufgeschlüsselt dargestellt.

Amt / Gemeinde	Anzahl der Kaufverträge	Fläche in ha	Geldumsatz in Mio. €
Amt Bad Wilsnack / Weisen	40	10,9	2,0
Gemeinde Groß Pankow (Prignitz)	46	21,6	2,1
Gemeinde Gumtow	32	13,6	2,5
Gemeinde Karstädt	50	14,3	2,7
Amt Lenzen-Elbtalau	33	11,3	3,8
Amt Meyenburg	46	20,2	2,3
Gemeinde Plattenburg	39	14,0	2,8
Amt Putlitz-Berge	53	17,0	3,7
Stadt Perleberg	86	16,3	9,4
Stadt Pritzwalk	110	42,2	13,5
Stadt Wittenberge	74	33,2	29,0

Tabelle 38: Regionale Verteilung der Kauffälle [AKS]

Die nachstehende Tabelle zeigt die Verkäufe bebauter Grundstücke nach der Art des Erwerbes für die wichtigsten Gebäudearten im Berichtsjahr 2017.

Anlass	Gesamt	freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften	Mehrfamilienhäuser	Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude	übrige bebaute Objekte
Kauf	580	346	63	42	129
Zwangsversteigerung	28	17	1	5	5
Tausch	1				1

Tabelle 39: Art des Erwerbs [AKS]

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

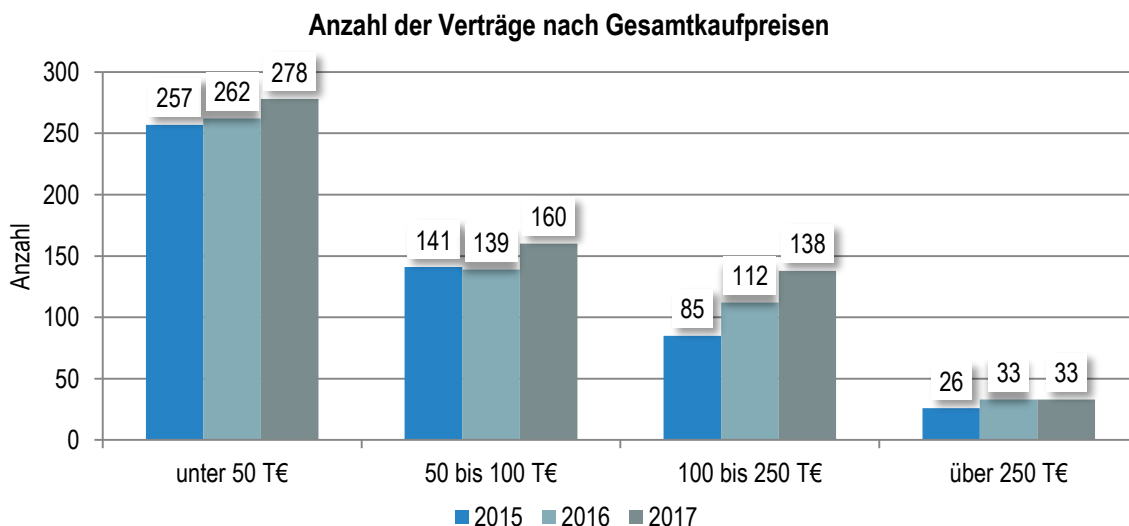


Abbildung 31: Anzahl der Verträge nach Gesamtkaufpreisen [AKS]

8.2 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

8.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Mit 128 gehandelten freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern ist die Anzahl gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 11,2 % gestiegen. Dabei wurden 59,3 ha (+ 37,9 %) und 17,1 Mio. € (+ 27,7 %) umgesetzt.

Bei der Anzahl der Transaktionen stellen die freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser mit einem Anteil von 35,8 % die bedeutendste Kategorie dar.

In der nachstehenden Tabelle sind die Gesamtkaufpreise von selbständigen, mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern bebauten Grundstücke aufgeführt. Verkäufe mit ungewöhnlichen Verhältnissen wurden ausgeschlossen.

Jahr	Anzahl	Gesamtkaufpreis in €		
		Durchschnitt	Minimum	Maximum
2014	97	85.000	15.000	276.000
2015	99	83.000	15.000	300.000
2016	113	77.000	15.000	285.000
2017	119	98.000	15.000	305.000

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

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

Jahr	Ø Wohnfläche in m ²	Ø Wohnflächenpreis in €/m ²
2014	122	682
2015	122	683
2016	118	630
2017	124	769

Tabelle 41: 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 2014 bis 2017 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	96	1.661	54.000	118	460
			20.000 - 220.000	52 - 212	167 - 1.098
10 bis 19	57	1.377	72.000	128	556
			20.000 - 205.000	55 - 230	172 - 1259
20 bis 29	34	839	82.000	127	659
			22.000 - 166.000	68 - 240	227 - 1.202
≥ 30	18	1026	107.000	143	742
			40.000 - 218.000	80 - 224	253 - 1.136

Tabelle 42: 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	38	1.633	52.000	110	485
			20.000 - 122.000	60 - 217	172 - 885
10 bis 19	43	1.071	82.000	122	680
			25.000 - 150.000	60 - 222	248 - 1.259
20 bis 29	21	873	91.000	119	746
			20.000 - 160.000	73 - 200	274 - 1.318
≥ 30	18	1.233	117.000	127	962
			50.000 - 160.000	69 - 315	406 - 1.368

Tabelle 43: 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	21	1.327	127.000	125	999
			30.000 - 268.000	50 - 187	541 - 1.584
10 bis 19	25	1031	124.000	127	977
			50.000 - 205.000	73 - 250	600 - 1.381
20 bis 29	19	843	134.000	127	1.047
			29.000 - 300.000	85 - 175	335 - 1.825
≥ 30	20	901	176.000	137	1.260
			75.000 - 305.000	103 - 200	658 - 1.932

Tabelle 44: 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. Sie werden aus der Kaufpreissammlung abgeleitet, indem geeignete Kaufpreise zu errechneten Sachwerten ins Verhältnis gesetzt werden.

Eine Innenbesichtigung 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.

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 45: 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) - Anlage 1 SW-RL
Gebäudebaujahrsklassen:	keine
Gebäudestandard:	Eingruppierung nach den Gebäudestandards der Anlage 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 (BGF) 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 Außentreppen, die aufgrund der Gebäudekonstruktion die Zugänglichkeit gewährleisten Zu-/ Abschläge zu den NHK 2010 für die Nutzbarkeit von Dachgeschossen und Spitzböden sowie für fehlende bzw. vorhandene Drepel nach Nummer 3.4 Abs. 3 RL SW-BB
Bodenwert:	mit dem zutreffenden Bodenrichtwert ggf. angepasst an die Merkmale des Bewertungsobjektes ermittelt
Grundstücksfläche:	marktübliche, objektbezogene Grundstücksgröße

Tabelle 46: Modellansatz - Sachwertfaktoren

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“).

In die nachstehenden Auswertungen gehen alle Verkäufe von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern aus den Jahren 2015 bis 2017 ein, die dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zugeordnet wurden. Ausgeschlossen wurden übergroße Grundstücke, Erstverkäufe und Grundstücke im Außenbereich.

Insgesamt wurden 216 vorläufige Sachwerte berechnet. Etwa 85 % der ausgewerteten Wohnhäuser entsprechen einer Standardstufe ≥ 2 .

Neben der Untersuchung zur Abhängigkeit des Sachwertfaktors vom vorläufigen Sachwert wurden mit Hilfe der multiplen Regressionsanalyse auch die Einflüsse des modifizierten Baujahres, der Standardstufe und des Bodenrichtwertniveaus untersucht. Es zeigte sich, dass die Merkmale modifiziertes Baujahr und Standardstufe miteinander korrelieren und daher kein getrennt linearer Zusammenhang zum Sachwertfaktor hergestellt werden kann.

Die Annahme, dass die Höhe des Bodenrichtwertes als Lagemerkmale einen Einfluss auf den Sachwertfaktor hat, konnte durch die Untersuchungen nicht bestätigt werden. Er wurde im Laufe der Regression als Einflussgröße ausgeschlossen.

Daher wurde der Sachwertfaktor iterativ mit dem vorläufigen Sachwert als alleinigem Einflussmerkmal ermittelt.

Beschreibung der Stichprobe – freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	
Anzahl der Kauffälle:	210 (nach Ausreißer Bereinigung)
Zeitraum der Stichprobe:	2015 bis 2017
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 R ² : 0,26

Tabelle 47: Beschreibung der Stichprobe EFH / ZFH

Zur Überprüfung der Stichproben wird das Bestimmtheitsmaß R² mit angegeben. Es zeigt, wie gut die Einflussgröße die Unterschiede in den Realisierungen der Zielgröße erklärt. Das Bestimmtheitsmaß nimmt Werte zwischen 0 und 1 an.

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

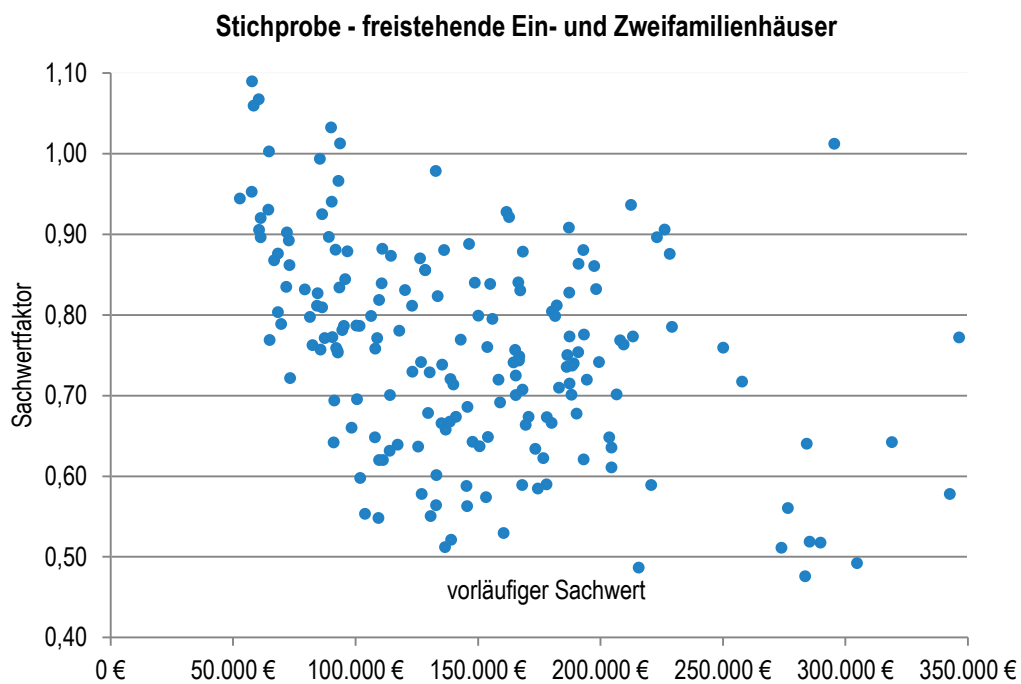


Abbildung 32: Stichprobe EFH / ZFH [AKS]

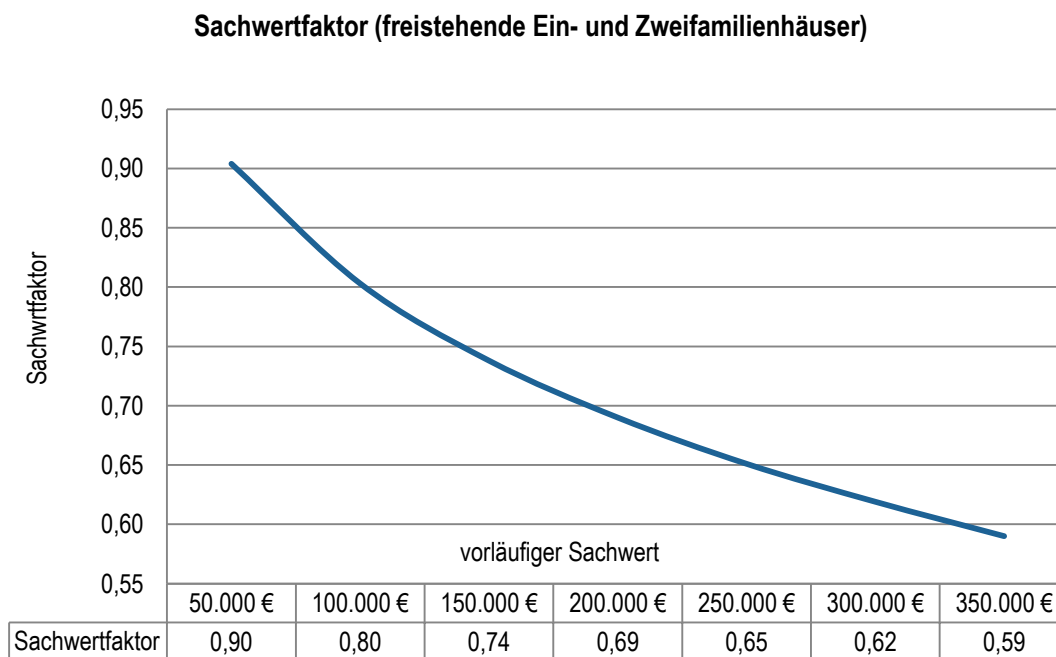


Abbildung 33: Sachwertfaktor EFH / ZFH [AKS]

Anwendungsbeispiel - Sachwertfaktor	
Gebäudetyp	freistehendes Einfamilienhaus
vorläufiger Sachwert	150.000 € (ermittelt nach Sachwertrichtlinie – SW-RL i. V. mit der Brandenburgischen Sachwertrichtlinie RL SW-BB)
Sachwertfaktor	0,74 (aus Abbildung 33)
marktangepasster Sachwert:	150.000 € x 0,74 = 111.000 €

Tabelle 48: Anwendungsbeispiel – Sachwertfaktor EFH

8.2.3 Vergleichsfaktoren

Vergleichsfaktoren sollen gemäß § 13 ImmoWertV der Ermittlung von Vergleichswerten für bebaute Grundstücke dienen. Sie haben nach § 15 (2) ImmoWertV das Ziel, bei der Wertermittlung vergleichbare Kaufpreise zu ersetzen oder zu ergänzen.

Dies wird in der Regel dann der Fall sein, wenn für bestimmte Gebiete nicht genügend Vergleichspreise vorhanden sind oder die Wertermittlung durch die Heranziehung von Vergleichsfaktoren gestützt werden soll.

In den nachfolgenden Auswertungen wurden die ermittelten Gebädefaktoren auf den Quadratmeter Wohnfläche bezogen.

Gebädefaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (gebrauchte Immobilien)	
Rechenvorschrift:	Gebädefaktor (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 49: Modellansatz – Gebädefaktoren

Beschreibung der Stichprobe – freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	
Anzahl der Kauffälle:	207 (nach Ausreißer Bereinigung)
Zeitraum der Stichprobe:	2015 bis 2017
Bereich:	Landkreis Prignitz
Bodenrichtwertbereich:	4 €/m ² bis 41 €/m ²
Grundstücksgröße:	208 m ² bis 3.074 m ²
Wohnfläche:	55 m ² bis 160 m ²
weitere Merkmale der Stichprobe:	Bestimmtheitsmaß R ² = 0,36

Tabelle 50: Beschreibung der Stichprobe EFH / ZFH

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

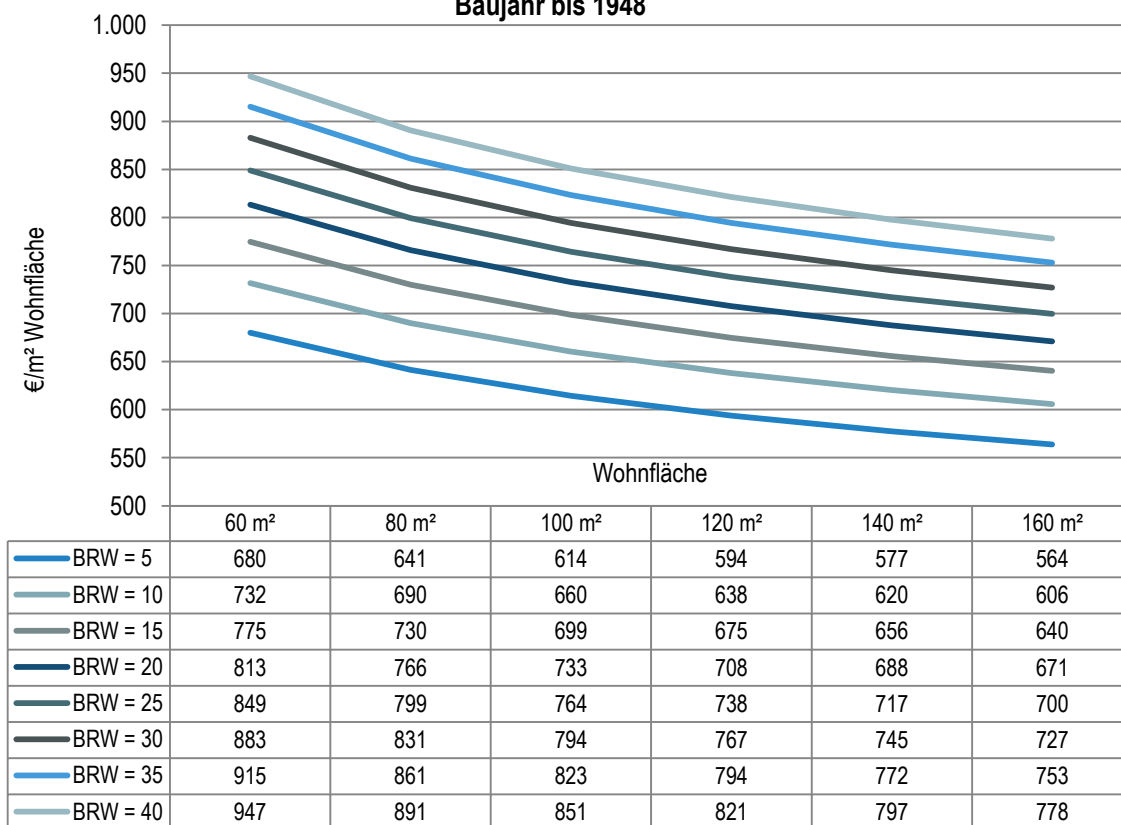


Abbildung 34: Gebäudefaktor EFH/ ZFH - bis Baujahr 1948

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

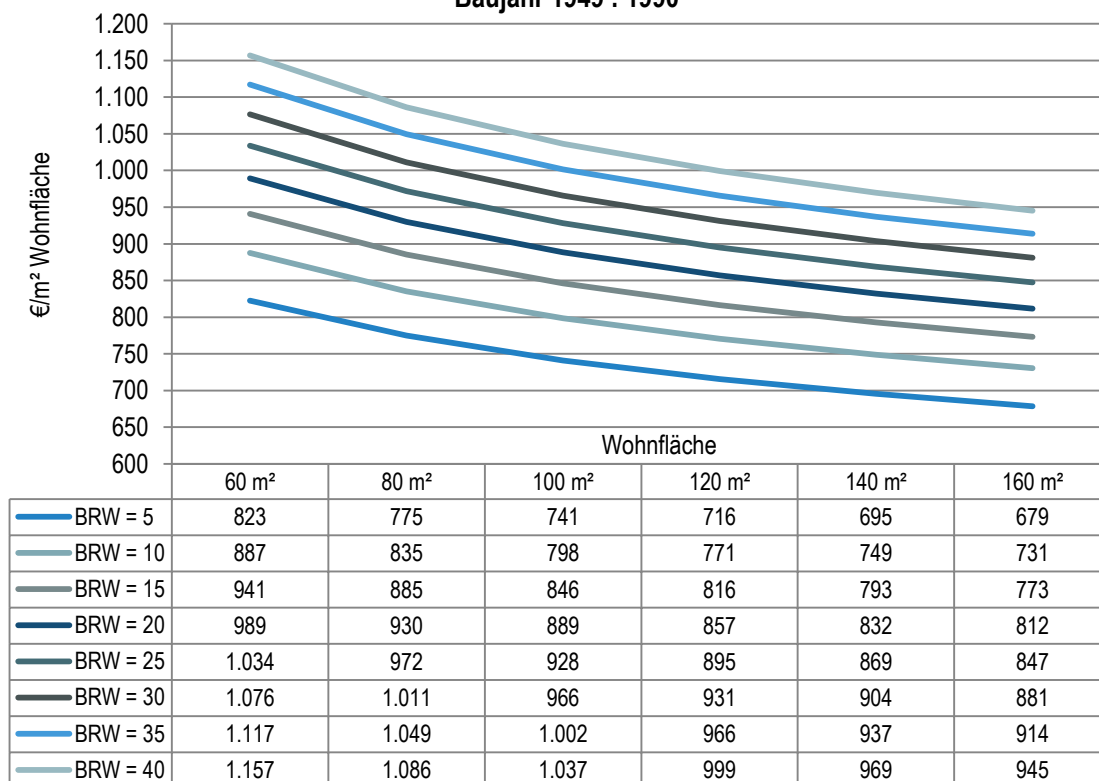


Abbildung 35: Gebäudefaktor EFH/ ZFH - 1949 bis 1990

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

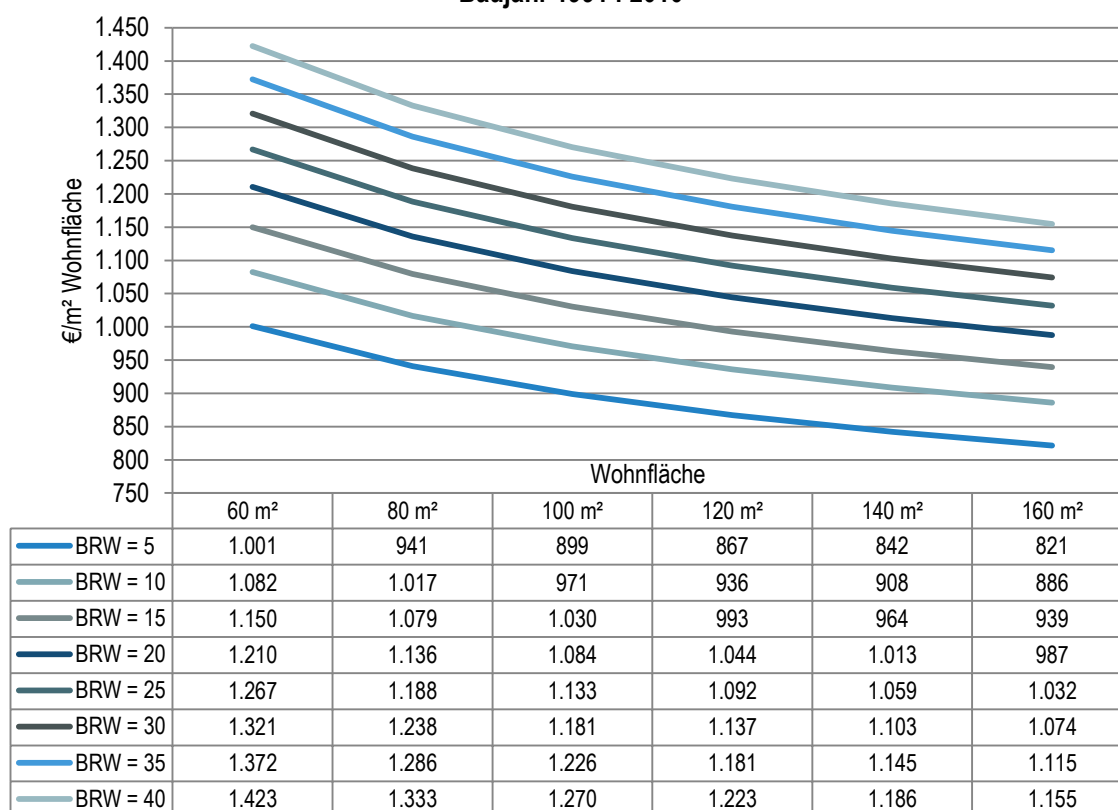


Abbildung 36: Gebäudedefaktor EFH/ ZFH - 1991 bis 2010

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

Anwendungsbeispiel - Gebäudedefaktor	
Gebäudetyp	freistehendes Einfamilienhaus
Baujahr	1995
Bodenrichtwert (BRW)	15 €/m ²
Wohnfläche	120 m ²
Gebäudedefaktor	993 €/m ² Wohnfläche (aus Abbildung 36)
Vergleichswert	120 m ² x 993 €/m ² = 119.160 €

Tabelle 51: Anwendungsbeispiel – Gebäudedefaktor

8.3 Reihenhäuser, Doppelhaushälften

8.3.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Im Berichtszeitraum wechselten 145 Reihenhäuser und Doppelhaushälften den Besitzer. Das sind 12,4 % mehr als im Jahr zuvor. Dabei wurde eine Fläche von 14,3 ha (+ 26,2 %) für zusammen 7,8 Mio. € (+ 14,7 %) umgesetzt. An der Anzahl der Transaktionen haben die Reihenhäuser und Doppelhaushälften einen Anteil von 23,8 %.

Die nachstehende Tabelle zeigt die Gesamtkaufpreise von selbständigen, mit Reihenhäusern und Doppelhaushälften bebauten Grundstücken der letzten Jahre. Verkäufe mit ungewöhnlichen Verhältnissen wurden ausgeschlossen.

Jahr	Anzahl	Gesamtkaufpreis in €		
		Durchschnitt	Minimum	Maximum
2014	74	63.000	9.000	165.000
2015	73	68.000	10.000	169.000
2016	83	69.000	12.000	229.000
2017	78	74.000	20.000	215.000

Tabelle 52: Gesamtkaufpreise RH / DHH [AKS]

In der folgenden Dokumentation sind die durchschnittlichen Wohnflächenpreise von selbständigen, mit Reihenhäusern und Doppelhaushälften bebauten Grundstücken aufgeführt. Der bauliche Zustand oder das Baujahr blieben unberücksichtigt.

Jahr	Ø Wohnfläche in m ²	Ø Wohnflächenpreis in €/m ²
2014	122	681
2015	110	651
2016	111	628
2017	114	643

Tabelle 53: Mittlere Wohnflächenpreise RH / DHH [AKS]

Diese Auswertung der Wohnflächenpreise wurde nach Baualter und Bodenrichtwertniveau weiter differenziert. Sie beinhaltet die Verträge der bewohnbaren Reihenhäuser und Doppelhaushälften mit einem Kaufpreis über 20.000 € aus den Jahren 2014 bis 2017.

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	36	1.614	52.000	114	457
			20.000 - 118.000	56 - 265	154 - 917
10 bis 19	51	1.050	53.000	111	490
			20.000 - 169.000	60 - 194	173 - 1.036
20 bis 29	92	618	70.000	114	638
			20.000 - 150.000	55 - 280	171 - 1.290
≥ 30	34	656	82.000	119	680
			29.000 - 229.000	60 - 280	321 - 1208

Tabelle 54: 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	17	910	52.000	94	574
			20.000 - 85.000	65 - 140	208 - 1.090
10 bis 19	11	722	70.000	111	638
			20.000 - 140.000	79 - 155	253 - 1556
20 bis 29	23	392	75.000	102	757
			27.000 - 129.000	70 - 215	301 - 1.333
≥ 30	13	616	94.000	123	774
			51.000 - 145.000	90 - 157	545 - 1.022

Tabelle 55: 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	3	373	94.000	100	964
			77.000 - 120.000	87 - 113	681 - 1.379
20 bis 29	9	342	110.000	126	882
			85.000 - 165.000	92 - 174	718 - 1.187
≥ 30	7	430	117.000	113	1.034
			70.000 - 155.000	91 - 130	636 - 1.304

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

Tabelle 56: Wohnflächenpreise Reihenhäuser und Doppelhaushälften 1991 – 2013 [AKS]

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

8.3.2 Sachwertfaktoren

Die Ermittlung der Sachwertfaktoren erfolgte getrennt sowohl für Reihenendhäuser und Doppelhaushälften, als auch für Reihenmittelhäuser.

Die Beschreibung des Modells nach den Bestimmungen der Sachwertrichtlinie – SW-RL vom 05.09.2012 in Verbindung mit der Brandenburgischen Sachwertrichtlinie (RL SW-BB) vom 31.03.2014 erfolgte unter 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, wobei für 88 % der Wohnhäuser eine Standardstufe ≥ 2 ermittelt wurde.

Die Sachwertfaktoren wurden iterativ mit den Einflussmerkmalen vorläufiger Sachwert und Bodenrichtwert ermittelt.

Beschreibung der Stichprobe - Reihenendhäuser und Doppelhaushälften	
Anzahl der Kauffälle:	115 (nach Ausreißer Bereinigung)
Zeitraum der Stichprobe:	2015 bis 2017
Bereich:	Landkreis Prignitz
Bodenrichtwertbereich:	4 €/m ² bis 41 €/m ²
Grundstücksgröße:	137 m ² bis 2.665 m ²
weitere Merkmale der Stichprobe:	Bestimmtheitsmaß: 0,27

Tabelle 57: Beschreibung der Stichprobe REH / DHH

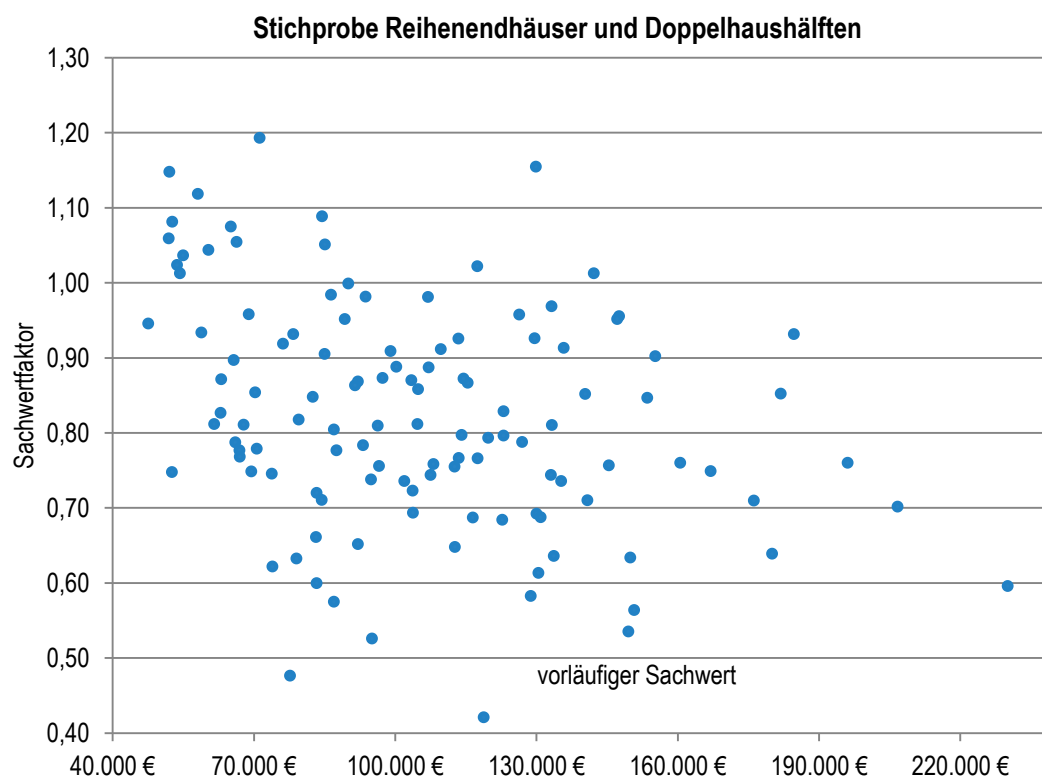


Abbildung 37: Stichprobe REH / DHH [AKS]

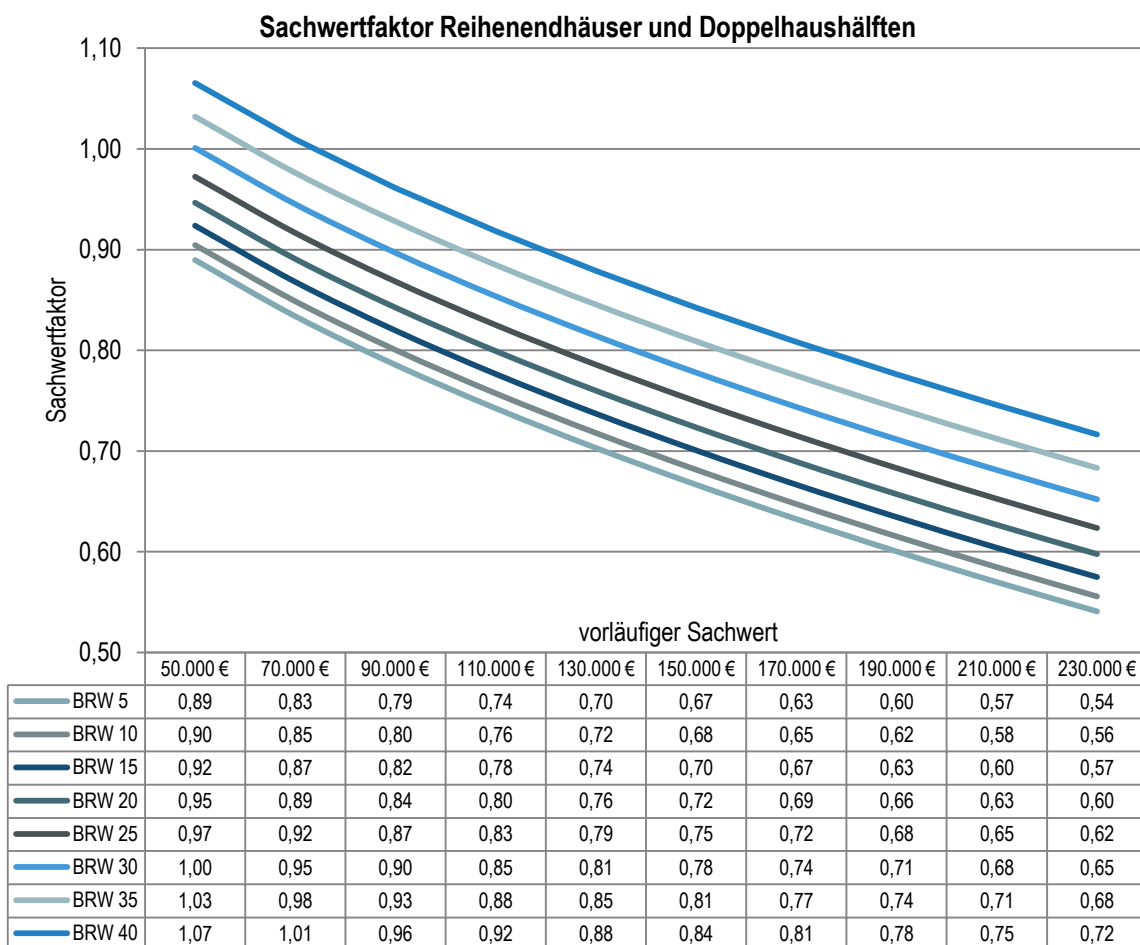


Abbildung 38: SW-Faktoren REH / DHH

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	0,84 (aus Abbildung 38)
marktangepasster Sachwert:	90.000 € x 0,84 = 75.600 €

Tabelle 58: Anwendungsbeispiel – Sachwertfaktor REH / DHH

Für die Ermittlung der Sachwertfaktoren der Gebäudeart Reihemittelhäuser standen nur 35 Kauffälle aus dem Zeitraum 2015 bis 2017 zur Verfügung. Statistische Untersuchungen erfordern mindestens 15 Kauffälle je Einflussgröße.

Die Regressionsanalyse wurde auf die Prüfung der signifikanten Abhängigkeit des Sachwertfaktors vom vorläufigen Sachwert beschränkt.

Die überwiegende Mehrheit der Gebäude (83 %) dieser Stichprobe entspricht einer Standardstufe ≥ 2 .

Beschreibung der Stichprobe - Reihemittelhäuser	
Anzahl der Kauffälle:	33 (nach Ausreißer Bereinigung)
Zeitraum der Stichprobe:	2015 bis 2017
Bereich:	Landkreis Prignitz
Bodenrichtwertbereich:	11 €/m ² bis 41 €/m ²
Grundstücksgröße:	186 m ² bis 986 m ²
weitere Merkmale der Stichprobe:	Bestimmtheitsmaß R ² : 0,31

Tabelle 59: Beschreibung der Stichprobe RMH

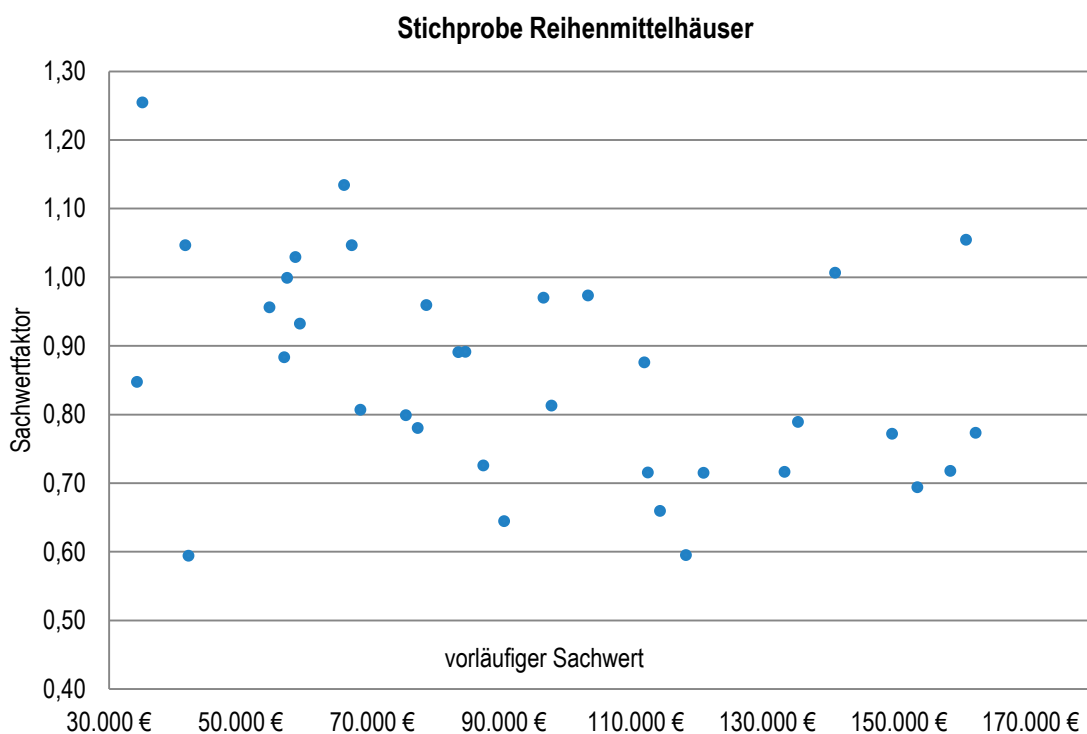


Abbildung 39: Stichprobe RMH [AKS]

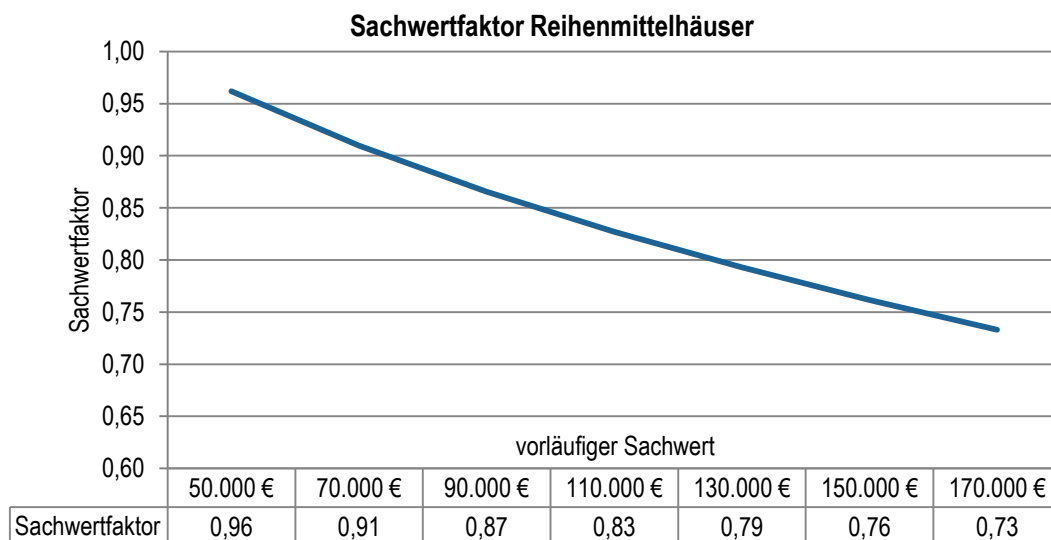


Abbildung 40: SW-Faktoren RMH

Anwendungsbeispiel - Sachwertfaktor	
Gebäudetyp	Reihemittelhaus
vorläufiger Sachwert	90.000 € (ermittelt nach Sachwertrichtlinie – SW-RL i. V. mit der Brandenburgischen Sachwertrichtlinie RL SW-BB)
Sachwertfaktor	0,87 (aus Abbildung 40)
marktangepasster Sachwert:	90.000 € x 0,87 = 78.300 €

Tabelle 60: 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:	134 (nach Ausreißer Bereinigung)
Zeitraum der Stichprobe:	2015 bis 2017
Bereich:	Landkreis Prignitz
Bodenrichtwertbereich:	4 €/m ² bis 41 €/m ²
Grundstücksgröße:	137 m ² bis 2.665 m ²
Wohnfläche:	60 m ² bis 160 m ²
weitere Merkmale der Stichprobe:	Bestimmtheitsmaß R ² = 0,31

Tabelle 61: Beschreibung der Stichprobe RH / DHH

**Gebäudedefaktor in €/m² Wohnfläche (Reihenhäuser und Doppelhaushälften),
Baujahr bis 1948**

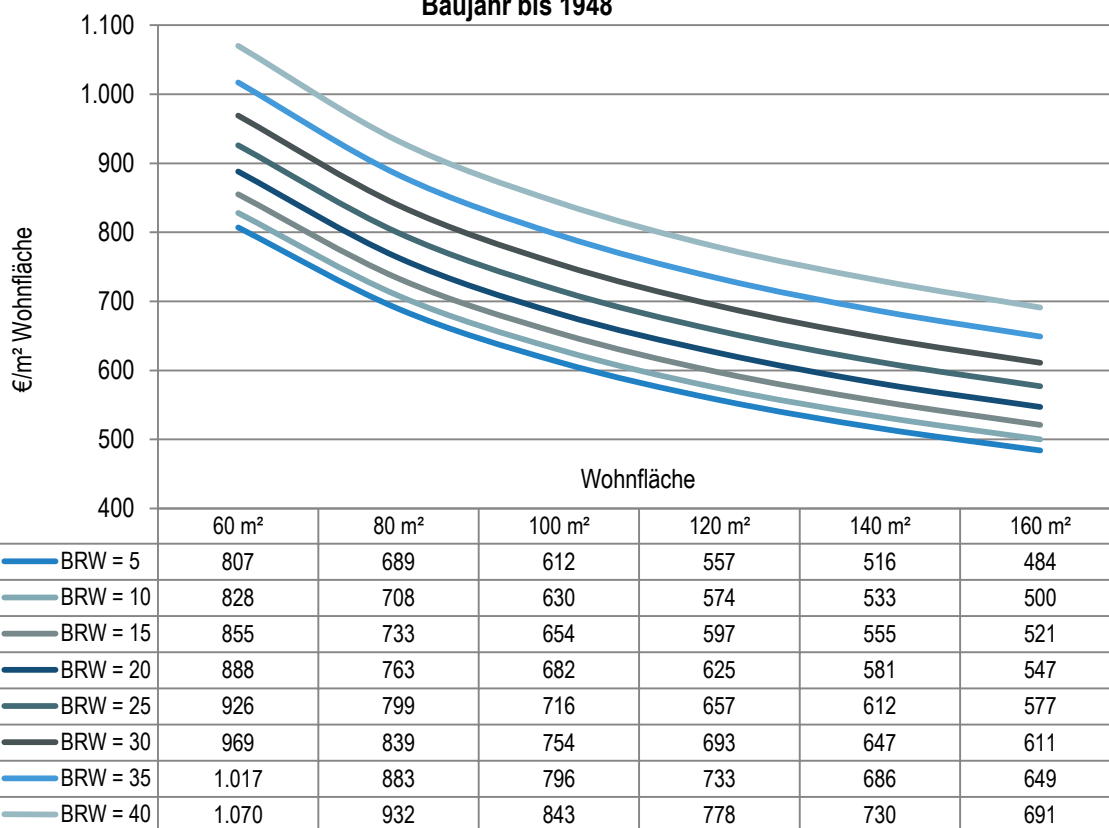


Abbildung 41: Gebäudedefaktor RH/ DHH - bis Baujahr 1948

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

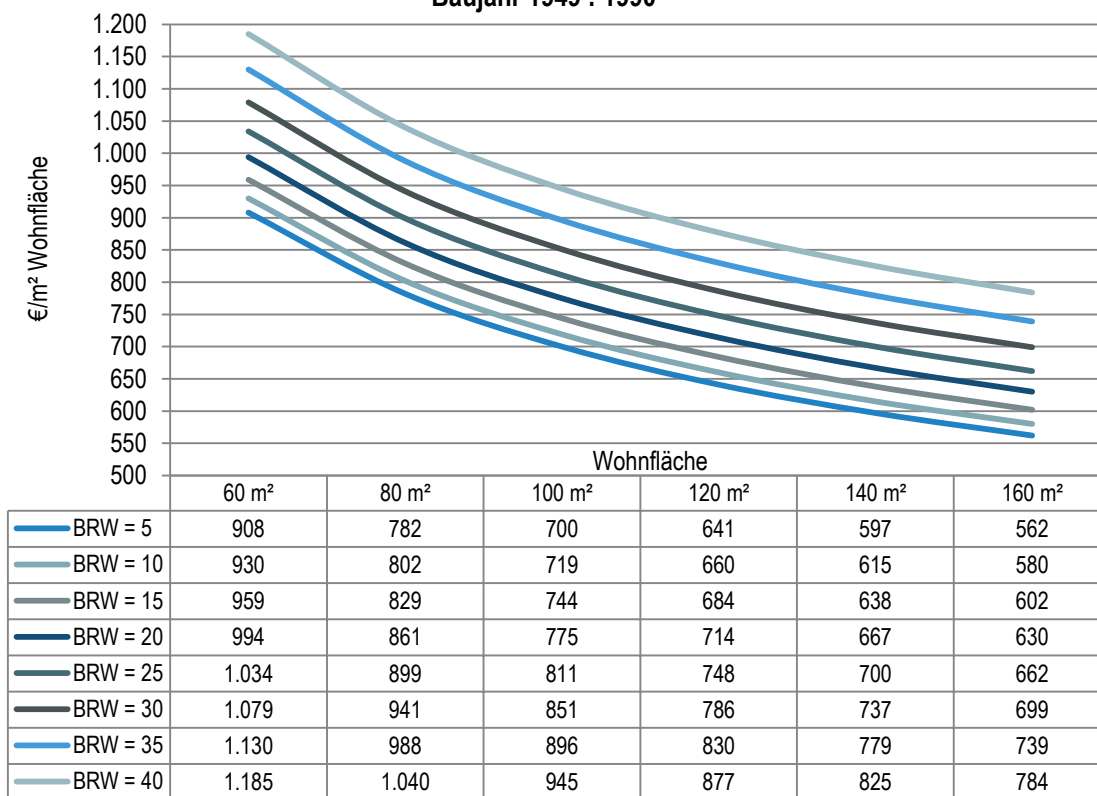


Abbildung 42: Gebäudedefaktor RH/ DHH - Baujahr 1948 bis 1990

Auswertbare Reihenhäuser und Doppelhaushälften mit jüngeren Baujahren wurden im Auswertzeitraum nicht gehandelt.

Anwendungsbeispiel - Gebäudefaktor	
Gebäudetyp	Doppelhaushälfte
Baujahr	1964
Bodenrichtwert (BRW)	25 €/m ²
Wohnfläche	80 m ²
Gebäudefaktor	899 €/m ² Wohnfläche (aus Abbildung 42)
Vergleichswert	80 m ² x 899 €/m ² = 71.920 €

Tabelle 62: Anwendungsbeispiel – Gebäudefaktor

8.4 Mehrfamilienhäuser

8.4.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Mit 64 verkauften Mehrfamilienhäusern ist die Anzahl gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 60 % gestiegen. Der Anteil am Gesamtumsatz der bebauten Grundstücke beträgt 10,5 %. Dabei wurden auf 9,6 ha (+ 204,1 % gegenüber 2016) etwa 10,5 Mio. € (+ 161,5 %) investiert.

Die nachstehende Tabelle zeigt die Gesamtkaufpreise von selbständigen, mit Mehrfamilienhäusern bebauten Grundstücken der letzten Jahre. Verkäufe mit ungewöhnlichen Verhältnissen wurden ausgeschlossen.

Jahr	Anzahl	Gesamtkaufpreis in €		
		Durchschnitt	Minimum	Maximum
2014	25	159.000	25.000	985.000
2015	14	246.000	45.000	515.000
2016	15	167.000	50.000	368.000
2017	35	193.000	60.000	620.000

Tabelle 63: 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
2014	446	324
2015	650	466
2016	369	459
2017	397	497

Tabelle 64: Wohnflächenpreise Mehrfamilienhäuser [AKS]

Die Auswertung der Wohnflächenpreise beinhaltet die Verträge der bewohnbaren Mehrfamilienhäuser mit einem Kaufpreis über 20.000 € aus den Jahren 2014 bis 2017.

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	3	1.248	122.000	289	415
			95.000 - 170.000	240 - 326	317 - 521
20 bis 29	23	908	167.000	408	415
			45.000 - 495.000	160 - 808	245 - 826
≥ 30	34	792	173.000	397	454
			35.000 - 500.000	150 - 1146	168 - 902

Tabelle 65: 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	10	2.589	240.000	656	411
			69.000 - 500.000	259 - 1.496	254 - 601
20 bis 29	5	1.047	190.000	564	336
			120.000 - 350.000	428 - 1.020	280 - 400
≥ 30	5	1184	238.000	473	485
			80.000 - 620.000	213 - 993	201 - 856

Tabelle 66: 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	3	1.104	514.000	863	564
			158.000 - 985.000	378 - 1.608	418 - 662

Tabelle 67: Wohnflächenpreise Mehrfamilienhäuser 1991 – 2013 [AKS]

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

8.4.2 Liegenschaftszinssätze

Der Liegenschaftszinssatz (§ 14 (2) ImmoWertV) ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt im Rahmen der Prämissen des Ertragswertverfahrens marktüblich verzinst wird. Es handelt sich um einen zentralen Faktor der Wertermittlung einer Immobilie.

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

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

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

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

Seit 2017 wird die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen im Land Brandenburg durch die Brandenburgische Ertragswertrichtlinie (RL EW-BB) geregelt, die wiederum auf die Ertragswertrichtlinie des Bundes aufsetzt. Die Selektion der Kauffälle für die Berechnung von Liegenschaftszinssätzen im Landkreis Prignitz erfolgt nach landesweit einheitlichen Rahmenbedingungen.

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

Die nachfolgende Übersicht enthält die wichtigsten Eckdaten.

Rahmenbedingungen für die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen		
Formel:	$p = \left(\frac{RE}{KP} - \frac{q-1}{q^n - 1} * \frac{KP - BW}{KP} \right) * 100$ <p> p = Liegenschaftszins in % RE = Reinertrag des Grundstücks KP = normierter und um boG bereinigter Kaufpreis BW = Bodenwert des (unbebaut angenommenen) Grundstückes q = 1 + 0,01 x p n = Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen </p>	
Ortsbesichtigung:	ja, nur äußerliche Inaugenscheinnahme	
Objekt / Datengrundlage:	nur nachhaltig vermietete Objekte; kein Einfluss durch persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse, Gebrauchtimmobilien	
Restnutzungsdauer (RND):	RND = GND – Gebäudealter, oder modifizierte RND bei Modernisierung (Ermittlung der modifizierten RND nach Anlage 4 SW-RL, ggf. geschätzt) Mindestrestnutzungsdauer: - nur Objekte mit einer RND ≥ 20 Jahren - bei eingeschossigen Verkaufshallen (Supermarkt, Verbrauchermarkt, Einkaufszentrum, Autohaus, Baumarkt) RND ≥ 10 Jahren	
Übliche Gesamtnutzungsdauer (GND):	Mehrfamilienhäuser und Wohn- und Geschäftshäuser	80 Jahre
	reine Geschäftshäuser	60 Jahre
	Verkaufshallen	30 Jahre
Bodenwert:	beitrags- und abgabefreier Bodenwert, aus zutreffendem Bodenrichtwert ermittelt (es wird eine objekttypische Grundstücksgröße (Spanne) zugrunde gelegt; separat nutzbare Grundstücksteile werden nicht berücksichtigt)	
Rohertrag:	tatsächliche und auf Marktüblichkeit geprüfte Netto-Kaltmieten bzw. Erträge; sind die tatsächlichen Mieten nicht bekannt oder nicht marktüblich oder ist ein Teil des Objekts zum Kaufzeitpunkt vorübergehend nicht vermietet, werden die marktüblich erzielbaren Mieten angesetzt	
Bewirtschaftungskosten:	entsprechend Anlage 1 EW-RL und Nr. 3.4 Abs. 3 RL EW-BB	

Tabelle 68: Rahmenbedingungen für die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen

Hinweis:

Bei umfassend modernisierten Gebäuden wird die Liegenschaftszinsermittlung im Land Brandenburg mit modifizierter Restnutzungsdauer gerechnet und somit der jeweilige Zustand des Gebäudes und damit die Höhe der angesetzten Bewirtschaftungskosten in der Auswertung berücksichtigt. Für die Ermittlung der Instandhaltungskosten wird auf das ursprüngliche Baujahr (= Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit) zurückgegriffen.

Mehrfamilienhäuser (mit einem Gewerbemietanteil ≤ 20 %) Datenbasis 2015 bis 2017, 51 Kauffälle			
	Spanne	Durchschnitt	Ø Liegenschaftszinssatz (Spanne)
Bodenrichtwert	6 €/m ² - 65 €/m ²	25 €/m ²	6,4 % (2,6 % – 13,5 %)
Wohnfläche	156 m ² - 1.496 m ²	336 m ²	
Restnutzungsdauer	21 Jahre - 62 Jahre	35 Jahre	
Rohertragsfaktor	4,6 - 14,9	9,8	
Netto-Kaltmiete	3,30 €/m ² - 6,40 €/m ²	4,40 €/m ²	

Tabelle 69: Liegenschaftszinssätze – Mehrfamilienhäuser [AKS]

Von den ausgewerteten Mehrfamilienhäusern wurden 70 % in den Städten Wittenberge (38 %), Perleberg (22 %) und Pritzwalk (10 %) gehandelt.

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

8.5 Bürogebäude, Geschäftshäuser, Wohn- und Geschäftshäuser

8.5.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Die Anzahl der in diesem Teilmarkt gehandelten Objekte unterscheidet sich mit 47 Verträgen nur unwesentlich vom Vorjahr. Gestiegen sind dagegen der Flächenumsatz mit 17,9 ha ein Plus von 22,1 % und der Geldumsatz um 20,8 % auf 25 Mio. €.

Die nachstehende Tabelle gibt eine Übersicht der Entwicklung der Gesamtkaufpreise von selbständigen, mit Bürogebäuden, Geschäftshäusern und Wohn- und Geschäftshäusern bebauten Grundstücken. Verkäufe mit ungewöhnlichen Verhältnissen wurden ausgeschlossen.

Jahr	Anzahl	Gesamtkaufpreis in €		
		Durchschnitt	Minimum	Maximum
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
2017	22	405.000	28.000	5.230.000

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

Die Auswertung der Verträge bewohnbarer Wohn- und Geschäftshäuser und Bürogebäude und Geschäftshäuser mit einem Kaufpreis von über 20.000 € aus den Jahren 2014 bis 2017 wurde nach Baualtersklassen und Bodenrichtwertniveau weiter differenziert.

Kauffälle mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen, übergroßen Grundstücken, mit individuell gestalteten Gebäuden und Grundstücke im Außenbereich, wurden nicht berücksichtigt.

Baualtersklasse < 1949				
BRW in €/m ²	Anzahl	Ø Fläche in m ²	Ø Kaufpreis in €	Ø Kaufpreis je Wohn- und Nutzfläche in €/m ²
			von - bis	von - bis
< 10	1*			
10 bis 19	7	1.346	137.000	392
			35.000 - 250.000	184 - 700
20 bis 29	15	753	113.000	324
			24.000 - 250.000	147 - 541
>= 30	17	519	157.000	373
			30.000 - 442.000	99 - 913

* Bei weniger als drei auswertbaren Kaufverträgen erfolgt keine Angabe.

Tabelle 71: 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	1*			
10 bis 19	3	2.043	114.000	385
			50.000 - 220.000	192 - 663
>= 20	2*			

* Bei weniger als drei auswertbaren Kaufverträgen erfolgt keine Angabe.

Tabelle 72: 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
< 20	2*			
20 bis 29	3	1.309	167.000	575
			100.000 – 200.000	364 – 943

* Bei weniger als drei auswertbaren Kaufverträgen erfolgt keine Angabe.

Tabelle 73: Nutzflächenpreise Bürogebäude, Geschäftshäuser 1991 - 2011 [AKS]

Es wurde kein Kauffall mit einem Baujahr nach 2013 registriert.

8.5.2 Liegenschaftszinssätze

Das Modell und die Rahmenbedingungen der Ermittlung sind unter Punkt 8.4.2 dargestellt.

Im Gegensatz zu früheren Auswertungen liegt der Gewerbemietanteil der selektierten Wohn- und Geschäftshäuser in einem Bereich zwischen > 20 % und < 80 %. Ein Drittel der ausgewerteten Immobilien wurde in Perleberg gehandelt.

Bei der Anwendung ist die eingeschränkte Aussagekraft wegen der geringen Größe der Stichproben zu beachten.

Wohn- und Geschäftshäuser (mit einem Gewerbemietanteil > 20 % und < 80 %) Datenbasis 2015 bis 2017, 19 Kauffälle			
	Spanne	Durchschnitt	Ø Liegenschaftszinssatz (Spanne)
Bodenrichtwert	9 €/m ² - 65 €/m ²	24 €/m ²	9,4 % (5,0 % - 13,5 %)
Wohn- und Nutzfläche	142 m ² - 525 m ²	317 m ²	
Restnutzungsdauer	21 Jahre - 59 Jahre	37 Jahre	
Rohetragsfaktor	4,8 – 12,4	7,2	
Netto-Kaltmiete	3,30 €/m ² - 7,30 €/m ²	4,70 €/m ²	

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

Für reine Geschäftshäuser (Bürogebäude, Ärztehaus ...) kann kein regionaler Liegenschaftszinssatz ermittelt werden. Es stehen aus dem Zeitraum 2015 bis 2017 lediglich zwei auswertbare Kauffälle zur Verfügung.

Auch die Anzahl geeigneter Verkäufe von eingeschossigen Verbraucher- bzw. Supermärkten, nachfolgend Verkaufshallen genannt, ist äußerst klein.

Verkaufshallen Datenbasis 2015 bis 2017, 5 Kauffälle			
	Spanne	Durchschnitt	Ø Liegenschaftszinssatz (Spanne)
Bodenrichtwert	14 €/m ² - 33 €/m ²	20 €/m ²	6,9 % (4,2 % – 10,2 %)
Wohn- und Nutzfläche	1.082 m ² - 11.975 m ²	1.692 m ²	
Restnutzungsdauer	10 Jahre - 29 Jahre	13 Jahre	
Rohetragsfaktor	5,1 – 12,3	8,3	
Netto-Kaltmiete	2,00 €/m ² – 10,50 €/m ²	6,00 €/m ²	

Tabelle 75: Liegenschaftszinssätze – Verkaufshallen [AKS]

8.6 Gewerbe- und Industrieobjekte

Landkreisweit wurden 39 Objekte (Produktionsgebäude, Industriebauten, Werkstätten, Lagergebäude und Scheunen) gehandelt. Dabei wurden 57,4 ha und 5,2 Mio. € umgesetzt.

Gebäudeart	Anzahl	Gesamtkaufpreis in €		
		Durchschnitt	Minimum	Maximum
Lagergebäude	1*	-	-	-
Scheunen	16	7.500	1.300	27.000
Produktionsgebäude, Werkstätten, Fabrikge- bäude	22	243.000	5.000	1.600.000

* Bei weniger als drei auswertbaren Kaufverträgen erfolgt keine Angabe.

Table 76: Gewerbe- und Industrieobjekte [AKS]

8.7 Sonstige bebaute Objekte

In der Kaufpreissammlung wurden die nachfolgenden sonstigen bebauten Objekte registriert:

Gebäudeart	Anzahl	Gesamtkaufpreis in €		
		Durchschnitt	Minimum	Maximum
Wochenendhäuser	11	26.000	5.000	63.000
Einzelgaragen / Gara- genhof	7	7.400	1.100	16.500
Landwirtschaftliche Produktionsgebäude	6	82.000	3.000	200.000
Hotel, Gaststätte	3	99.000	5.500	260.000
Kindertagesstätte	2*			
Wohnheim	2*			
Bahnhof	2*			
Wasserwerk	2*			
Biogasanlage	1*			

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

Table 77: Sonstige bebaute Objekte [AKS]

9. Wohnungs- und Teileigentum

9.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Der Teilmarkt des Wohnungseigentums spielt in der ländlichen Prignitz weiterhin eine untergeordnete Rolle. Die 14 Verkäufe im Jahr 2017 stellen lediglich einen Anteil von einem Prozent am Gesamtumsatz dar. Insgesamt wurden 700.000 € erzielt.

Bei den registrierten Transaktionen handelt es sich ausschließlich um Weiterverkäufe. Das bedeutet, sie waren bereits zuvor mindestens einmal Gegenstand eines Kaufvertrages oder vermietet.

Während 50 % der Veräußerer ihren Wohnsitz außerhalb des Landkreises Prignitz haben, wohnt die Mehrheit der Erwerber (64 %) im Landkreis Prignitz.

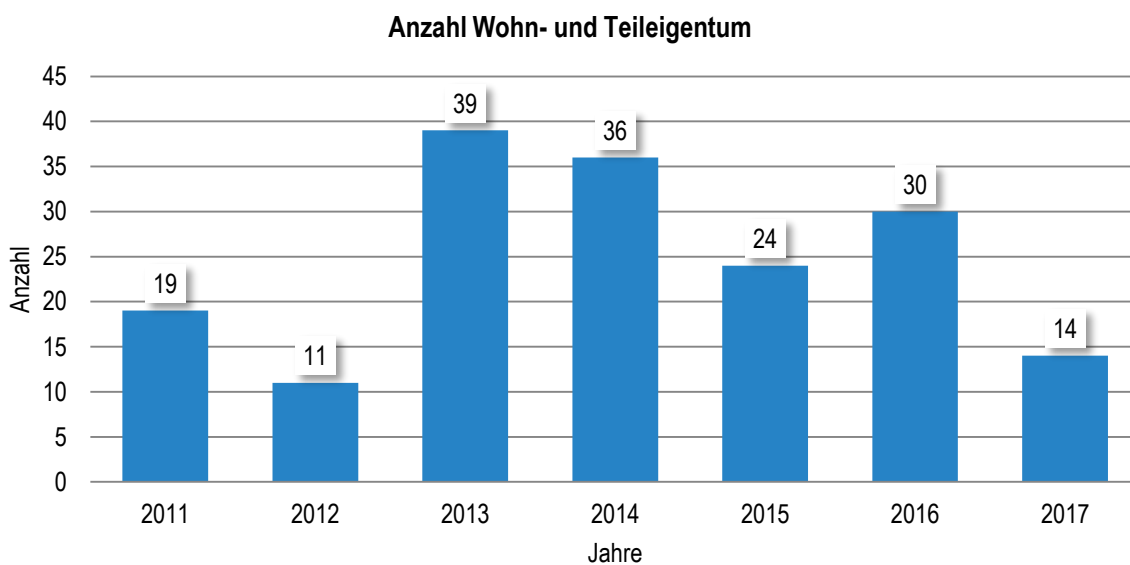


Abbildung 43: Anzahl Wohn- und Teileigentum [AKS]

Nachfolgend werden die Weiterverkäufe im Auswertzeitraum 2014 bis 2017 dargestellt:

Baujahr	Anzahl	Ø Kaufpreis in €	Ø Wohnfläche in m ²	Ø Wohnflächenpreis in €/m ²
≤ 1948	27	37.000	68	532
1949 : 1990	25	29.000	57	494
1991 : 2011	27	53.000	74	720
> 2011	-			

Tabelle 78: Wohneigentum – mittlere Wohnflächenpreise [AKS]

Die folgende Tabelle zeigt die regionale Verteilung der Weiterverkäufe im Auswertzeitraum 2014 bis 2017.

Lage	Anzahl	Ø Kaufpreis in €	Ø Wohnfläche in m ²	Ø Wohnflächen- preis in €/m ²
Perleberg	27	36.000	58	590
Pritzwalk	10	45.000	69	635
Wittenberge	29	37.000	62	579
Kleinstädte	8	48.000	78	587
Dörfer	6	56.000	103	530

Tabelle 79: 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 drei erfassten Verträge über Teileigentum in den Jahren 2014 bis 2016 liefern aufgrund der geringen Anzahl sowie der unterschiedlichen Nutzungen keine repräsentative Aussage zum Preisniveau. Im Berichtsjahr ist kein Vertrag über Teileigentum registriert worden. 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 2014 bis 2017 analysiert. Kauffälle mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen blieben unberücksichtigt. Die Auswertung wurde um Ausreißer bereinigt.

Baujahrs- 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	52.000	103	484
			18.000 - 130.000	60 - 132	151 - 985
	≥ 20	22	31.000	57	535
			19.000 - 60.000	41 - 77	369 - 824
1949 - 1990	< 20	2*	-	-	-
			-	-	-
	≥ 20	23	28.000	56	497
			18.000 - 50.000	44 - 82	344 - 766
1991 - 2011	< 20	2*	-	-	-
			-	-	-
	≥ 20	26	53.000	71	741
			20.000 - 95.000	40 - 103	490 - 1.203

* Bei weniger als drei auswertbaren Kaufverträgen erfolgt keine Angabe.

Tabelle 80: Wohnflächenpreise Eigentumswohnungen [AKS]

9.3 Liegenschaftszinssätze

Die Hälfte der im Jahr 2017 veräußerten Eigentumswohnungen ist vermietet. Der Gutachterausschuss hat daher wieder eine Ableitung von Liegenschaftszinssätzen für diesen Teilmarkt durchgeführt, auch wenn die Datenbasis immer dünner wird.

Der Obere Gutachterausschuss wird demnächst überregionale Auswertungen veröffentlichen. Die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze richtet sich nach der Brandenburgischen Ertragswertrichtlinie – RL EW-BB. Auf der Homepage der Gutachterausschüsse unter der Rubrik „Standardmodelle“ sind die einheitlichen Rahmenbedingungen zu finden:

<http://www.gutachterausschuss-bb.de/xmain/standardmodelle.htm>

In die Analyse wurden nur tatsächlich vermietete Eigentumswohnungen aus den Jahren 2014 bis 2017 einbezogen.

Wohnungseigentum Datenbasis 2014 bis 2017 (24 Kauffälle)			
	Spanne	Durchschnitt	Ø Liegenschaftszinssatz (Spanne)
Bodenwert	14 €/m ² - 40 €/m ²	27 €/m ²	6,2 % (3,7 % - 11,89 %)
Wohnfläche	40 m ² - 100 m ²	57 m ²	
Restnutzungsdauer	27 Jahre - 61 Jahre	46 Jahre	
Rohertragsfaktor	5,9 - 16,5	9,8	
Netto-Kaltmiete	3,90 €/m ² - 5,45 €/m ²	4,60 €/m ²	

Tabelle 81: 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 31.12.2017) nach den Bestimmungen des BauGB, der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) sowie der Brandenburgischen Bodenrichtwertrichtlinie (RL BRW-BB) ermittelt. In Brandenburg werden die Bodenrichtwerte jährlich neu beschlossen. Sie dienen gemeinsam mit dem Grundstücksmarktbericht der Herstellung einer allgemeinen Markttransparenz.

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

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

Eine Übersicht zu allen Formen der Bereitstellung von Bodenrichtwerten, der Leistungsmerkmale, der Kosten und der Kontaktmöglichkeiten wird in dem folgenden Link bereitgestellt:

https://www.gutachterausschuss-bb.de/xmain/pdf/Informationsblatt_BRW.pdf

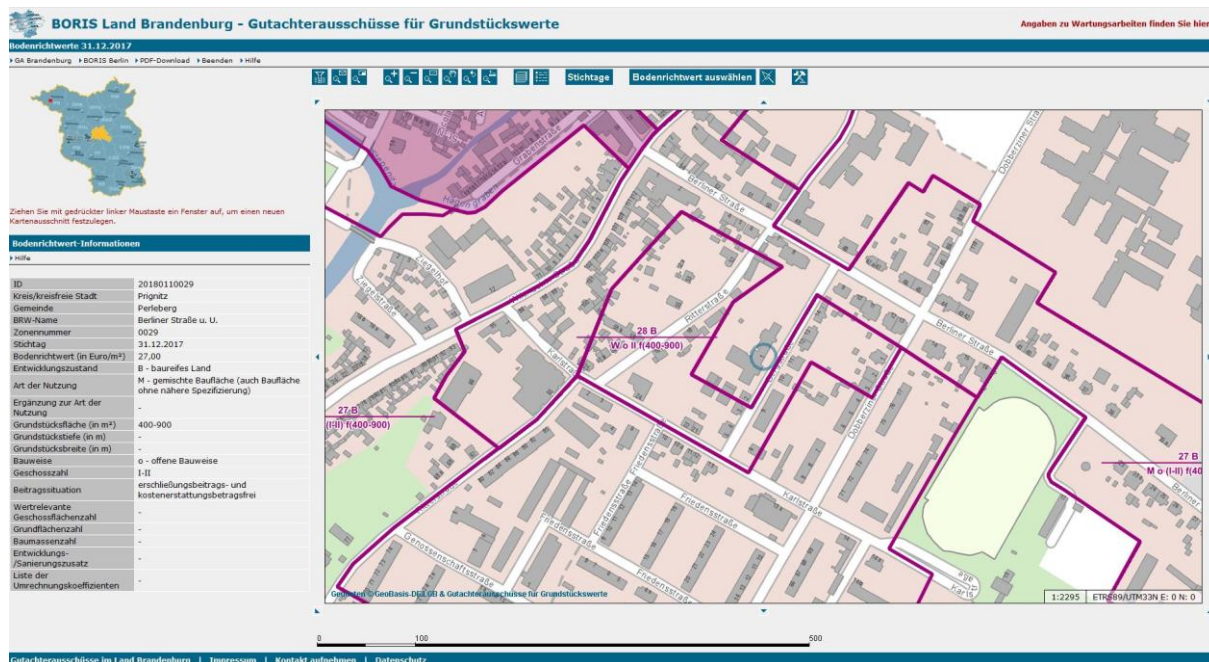


Abbildung 44: Bodenrichtwert-Portal BORIS Land Brandenburg

10.2 Allgemeine Bodenrichtwerte

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

Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit einem bestimmten Entwicklungszustand (§ 5 ImmoWertV) und den dargestellten wertbeeinflussenden Merkmalen (Bodenrichtwertgrundstück).

Bodenrichtwerte werden für baureifes und bebauten Land sowie für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen zonal abgeleitet. Sie haben keine bindende Wirkung. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen und Umständen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Grundstücksgestalt – bewirken in der Regel Abweichungen des Verkehrswertes vom Bodenrichtwert.

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

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

Die Bodenrichtwerte werden grundsätzlich 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.

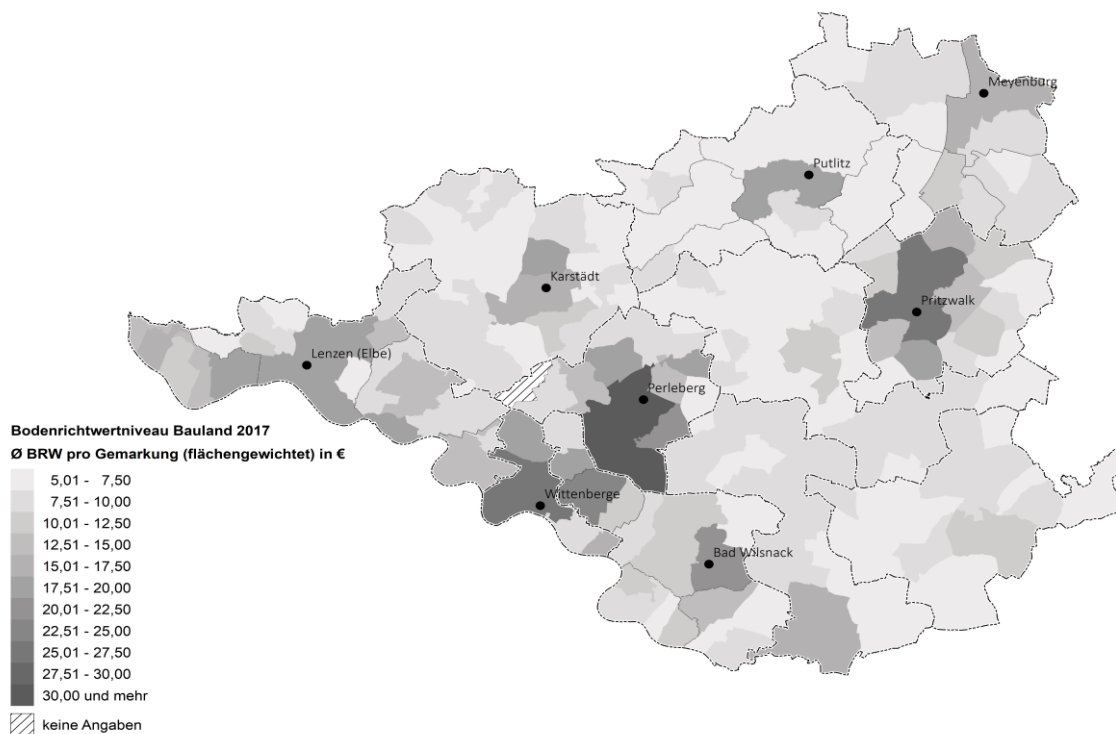


Abbildung 45: Bodenrichtwertniveau [eigene Darstellung]

Die oben stehende Abbildung enthält die durchschnittlichen (flächengewichteten) Bodenrichtwerte (Stichtag 31.12.2017) für erschließungsbeitragsfreie Wohn- und gemischte Bauflächen je Gemarkung.

Beispielhafter Auszug aus der digitalen Bodenrichtwertkarte für den Bereich der Stadt Putlitz (Stichtag 31.12.2017).

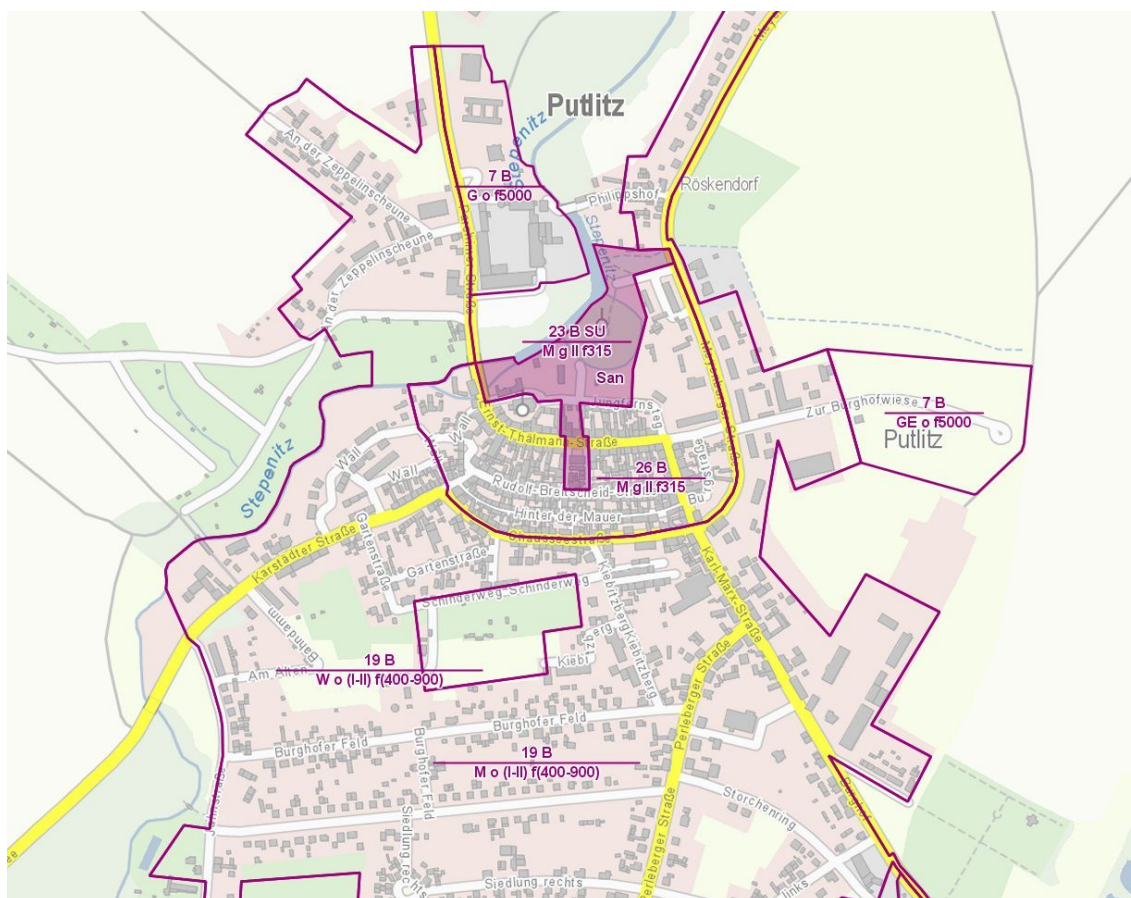


Abbildung 46: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

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.

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 besonderen 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 82: Besondere Bodenrichtwerte

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

11. Nutzungsentgelte, Mieten, Pachten

11.1 Nutzungsentgelte

Im Berichtszeitraum sind dem Gutachterausschuss keine Nutzungsentgelte bekannt geworden.

11.2 Mieten

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

Für die aktuelle Analyse konnten insgesamt 348 Verträge aus den Jahren 2014 bis 2017 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	2,80	5,45	4,25	6
40 : 80	2,80	6,00	4,45	124
> 80	3,80	5,60	4,60	39

Tabelle 83: Wohnungsmieten – Städte [AKS]

Kleinstädte				
Wohnfläche in m ²	Netto-Kaltmiete in €/m ²			Anzahl
	Min	Max	Mittel	
< 40	4,30	5,60	4,80	7
40 : 80	3,40	5,20	4,35	75
> 80	2,35	4,95	3,90	5

Tabelle 84: Wohnungsmieten – Kleinstädte [AKS]

Dörfer				
Wohnfläche in m ²	Netto-Kaltmiete in €/m ²			Anzahl
	Min	Max	Mittel	
< 40	-	-	-	-
40 : 80	2,50	6,00	4,25	39
> 80	2,25	4,65	3,45	13

Tabelle 85: Wohnungsmieten – Dörfer [AKS]

Gewerbemieten

Die Auswertung der Entgelte für Gewerbeeinheiten aus dem Zeitraum 2014 bis 2017 wurde auf Grund der geringen Anzahl nicht regionalisiert.

Art des Gewerbes	Netto-Kaltmiete in €/m ²			Anzahl
	Min	Max	Mittel	
Geschäft (Laden, Verkaufsstelle)	1,50	11,25	5,20	12
Büro, Praxis	3,00	7,15	5,25	9
Werkstatt, Lager	1,00	2,50	1,60	19

Tabelle 86: Gewerbemieten [AKS]

Die IHK Potsdam erhebt Daten zu Marktmieten für Ladenflächen, Büro- und Praxisräume, Gaststätten, Lagerhallen und Freilagerflächen. Dieser Gewerbemieten-Service ist eine Orientierungshilfe für Mieter und Vermieter. Das Verzeichnis kann kostenlos auf der Internet-Seite 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 über Neuverpachtungen enthält, deren Pachtende nach dem 31.12.2017 liegt.

Jahr	Ackerland			Grünland			
	Beginn der Pacht	Pacht pro ha in €	Pacht pro BP und ha in €	Anzahl	Pacht pro ha in €	Pacht pro BP und ha in €	Anzahl
2014		198	5,70	116	207	5,40	102
2015		205	6,60	65	168	4,35	50
2016		214	6,60	47	180	4,90	37
2017		165	5,60	29	163	4,80	23
2014-2017		199	6,00	257	188	5,00	212

Tabelle 87: Landwirtschaftliche Pachten [AKS]

Für das Jahr 2016 weist der Agrarbericht des Landes Brandenburg die Pachtentgelte für Ackerland mit 157 €/ha und für Grünland mit 105 €/ha aus. [www.agrarbericht.brandenburg.de, Zugriff am 07.03.2018]

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 elf Gutachterausschüsse in den Landkreisen, drei Gutachterausschüsse in den kreisfreien Städten und zwei Gutachterausschüsse für benachbarte Gebietskörperschaften tätig. Die örtlichen Gutachterausschüsse und der obere Gutachterausschuss sind Einrichtungen des Landes Brandenburg. Sie sind nicht in den allgemeinen Verwaltungsaufbau eingegliedert und stehen außerhalb der Hierarchie des Staatsaufbaus.

Die Gutachterausschüsse sind Behörden und erfüllen Aufgaben der öffentlichen Verwaltung. Ihre Tätigkeit ist „hoheitlich“.

Der Vorsitzende, seine Stellvertreter und die Mitglieder des Gutachterausschusses werden im Land Brandenburg durch das Ministerium des Innern nach Anhörung der jeweiligen Gebietskörperschaft für eine Amtszeit von fünf Jahren bestellt. Die Gutachter verfügen aufgrund ihrer beruflichen Tätigkeit über besondere Sachkunde und Erfahrung auf dem Gebiet der Grundstückswertermittlung. Sie arbeiten ehrenamtlich.

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

Im Landkreis Prignitz besteht der Gutachterausschuss für Grundstückswerte aus 13 Mitgliedern. Hauptberuflich arbeiten die Mitglieder des Gutachterausschusses in den Bereichen Bauwirtschaft, Immobilienwirtschaft, Vermessungswesen und im Steuerrecht.

Die Gutachterausschüsse nehmen folgende Aufgaben wahr:

gesetzlich zugewiesene Aufgaben:

- Führen und Auswerten der Kaufpreissammlung
- Ermitteln von Bodenrichtwerten
- Ermitteln von sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten (z.B. Bodenpreisindexreihen, Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren)

Aufgaben auf Antrag:

- Erstellen von Verkehrswertgutachten für bebaute und unbebaute Grundstücke sowie über Rechte an Grundstücken
- Erstellen von Gutachten über die Höhe der Entschädigung für den Rechtsverlust (Enteignung) und andere Vermögensnachteile
- Ermitteln von besonderen Bodenrichtwerten und Grundstückswerten in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten und Entwicklungsbereichen
- Erstellen von Gutachten über ortsübliche Pachtzinsen (§ 5 Bundeskleingartengesetz - BKleingG) und Nutzungsentgelte (§ 7 Nutzungsentgeltverordnung - NutzEV)
- Erstellen von Gutachten nach § 5 der Flächenerwerbsverordnung – FlErwV

Gutachten werden vom Gutachterausschuss in der Besetzung mit dem Vorsitzenden oder seinem Stellvertreter und zwei ehrenamtlichen Gutachtern erarbeitet. Weitere Gutachter und Sachverständige können in besonderen Fällen hinzugezogen werden.

Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Prignitz

Vorsitzender:	Dipl.-Ing. Christoph Richard, Kreisvermessungsrat
stellvertretender Vorsitzender u. ehrenamtlicher Gutachter:	Dipl.-Ing. Peter Hartmann, Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
ehrenamtliche Gutachter/in:	Bau-Ing. Heinz-Dieter Diehn, Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken 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
Liste der Ämter und Gemeinden
Stichwortverzeichnis*

Gutachterausschüsse und Geschäftsstellen im Land Brandenburg

Gutachterausschuss für Grundstückswerte Landkreis / kreisfreie Stadt	Sitz der Geschäftsstelle	Postanschrift	Telefon	Telefax
Barnim	Am Markt 1 16225 Eberswalde	Postfach 10 04 46 16204 Eberswalde	(0 33 34) 2 14 19 46	(0 33 34) 2 14 29 46
Dahme-Spreewald	Reutergasse 12 15907 Lübben (Spreewald)	Postfach 14 41 15904 Lübben (Spreewald)	(0 35 46) 20 27 58	(0 35 46) 20 12 64
Elbe-Elster	Nordpromenade 4a 04916 Herzberg (Elster)	Postfach 47 04912 Herzberg (Elster)	(0 35 35) 46 27 06	(0 35 35) 46 27 30
Havelland	Waldemardamm 3 14641 Nauen	Postfach 11 51 14631 Nauen	(0 33 21) 4 03 61 81	(0 33 21) 40 33 61 81
Märkisch-Oderland	Klosterstraße 14 15344 Strausberg	Klosterstraße 14 15344 Strausberg	(0 33 46) 8 50 74 61	(0 33 46) 8 50 74 69
Oberhavel	Rungestraße 20 16515 Oranienburg	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 14469 Potsdam	Landeshauptstadt Potsdam FB Kataster und Vermessung 14461 Potsdam	(03 31) 2 89 31 82	(03 31) 2 89 84 31 83
Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Brandenburg – Geschäftsstelle beim Landesbetrieb LGB (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- 499
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	6.082
Fläche	189,74 km ²
Gemeinden, Ortsteile (OT) und Gemeindeteile (GT):	Bad Wilsnack (GT Groß Lüben, <i>OT Grube</i> mit GT Sigrön, GT Haaren, GT Jackel, GT Karthan, GT Klein Lüben, GT Scharleuk), Breese (<i>OT Groß Breese</i> mit GT Kuhblank), Legde/Quitzebel (mit den GT Legde, Lennowitz, Roddan, Quitzebel), Rühstädt (mit den GT Abbendorf, Bälow, Gnevsdorf), Weisen (GT 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	4.075
Fläche	220,84 km ²
Gemeinden, Ortsteile (OT) und Gemeindeteile (GT):	Cumlosen (mit den GT Motrich, Müggendorf, Wentdorf), Lanz (mit den GT Bernheide, Ferbitz, Gadow, Jagel, Lütkenwisch, Wustrow), Lenzen (mit den GT Baekern, Breetz, Eldenburg, Gandow, Mellen, Moor, Nausdorf, Rambow, Seedorf), Lenzerwische (mit den GT 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	4.226
Fläche	211,49 km ²
Gemeinden, Ortsteile (OT) und Gemeindeteile (GT):	Marienfließ (<i>OT Krependorf, OT Frehne, OT Jännersdorf</i> mit den GT Kuwalk und GT Neu Redlin, <i>OT Stepenitz</i>), Gerdshagen (mit den GT Giesenhagen, Rapshagen, Struck), Halenbeck-Rohlsdorf (mit den GT Halenbeck, Brügge, Warnsdorf, Rohlsdorf, Ellershagen), Kümmernitztal (<i>OT Buckow, OT Grabow, OT Preddöhl</i> mit GT Felsenhagen), Meyenburg (GT Bergsoll, GT Buddenhagen, GT Griffenhagen, GT Schabernack, <i>OT Schmolde</i> mit GT Penzlin, GT Penzlin Süd)
Amtsleiter	Matthias Habermann
Anschrift	Freyensteiner Straße 42 16945 Meyenburg
Telefon	033968 825-0
Fax	033968 825-40
E-Mail	mail@amtmeeyenburg.de
Internet	www.amtmeeyenburg.de

Amt Putlitz-Berge

Einwohner	4.904
Fläche	240,26 km ²
Gemeinden, Ortsteile (OT) und Gemeindeteile (GT):	Berge (mit den GT Grenzheim, Kleeste, Muggerkuhl, Neuhausen), Gülitz-Reetz (mit den GT Gülitz, Reetz, Schönholz, Wüsten Vahrow), Pirow (OT Hülsebeck, GT Bresch, GT Burow, GT Mollnitz, GT Waldhof), Putlitz (GT Karlshof, GT Krumbek, OT Laaske mit GT Jakobsdorf, OT Lockstädt, OT Lütendorf, OT Mansfeld, OT Nettelbeck, OT Porep, Stadt Putlitz, OT Sagast mit GT Neu Sagast, OT Telschow-Weitendorf mit GT Telschow, GT Weitendorf), Triglitz (OT Mertensdorf mit GT Schmarsow, OT Silmersdorf mit GT Neu Silmersdorf, OT Triglitz mit GT Klein Triglitz)
Amtsleiter	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	3.962
Fläche	250,76 km ²
Ortsteile (OT) und Gemeindeteile (GT):	<i>OT Baek</i> (GT Strigleben), <i>OT Boddin-Langnow</i> (mit den GT Boddin, Heidelberg, Langnow), <i>OT Groß Pankow</i> (GT Luggendorf), <i>OT Groß Woltersdorf</i> (mit den GT Brünkendorf, Klein Woltersdorf), <i>OT Gulow-Steinberg</i> (mit den GT Gulow, Steinberg), <i>OT Helle</i> (mit den GT Groß Langerwisch, Neudorf), <i>OT Kehrberg</i> , <i>OT Klein Gottschow</i> (mit den GT Guhlsdorf, Simonshagen), <i>OT Kuhbier</i> , <i>OT Kuhsdorf</i> (GT Bullendorf), <i>OT Lindenberg</i> , <i>OT Retzin</i> (mit den GT Klein Linde, Kreuzburg, Rohlsdorf), <i>OT Tacken</i> , <i>OT Tangendorf-Hohenvier</i> (mit den GT Tangendorf, Hohenvier), <i>OT Tüchen</i> (mit den GT Klenzenhof, Reckenthin), <i>OT Seddin</i> , <i>OT Vettin</i> , <i>OT Wolfshagen</i> (mit den GT Dannhof, Hellburg, Horst)
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	3.404
Fläche	213,15 km ²
Ortsteile (OT) und Gemeindeteile (GT):	<i>OT Barenthin</i> , <i>OT Dannenwalde</i> (mit den GT Bärensprung, Friedheim), <i>OT Demerthin</i> , <i>OT Döllen</i> (GT Zarenthin), <i>OT Görike</i> , <i>OT Granzow</i> , <i>OT Groß Welle</i> , <i>OT Gumtow</i> , <i>OT Kolrep</i> , <i>OT Kunow</i> (mit den GT Beckenthin, Krams), <i>OT Schönebeck</i> (GT Breitenfeld), <i>OT Schönhagen</i> (GT Klein Schönhagen), <i>OT Schrepkow</i> (GT Neu Schrepkow), <i>OT Vehlin</i> , <i>OT Vehlow</i> (GT Brüsenhagen), <i>OT Wutike</i>
Bürgermeister	Stefan Freimark
Anschrift	Karpatenweg 2 16866 Gumtow 033977 879-0 033977 8 06 13
E-Mail	mail@gemeindegumtow.de
Internet	www.gemeindegumtow.de

Gemeinde Karstädt

Einwohner 6.013
 Fläche 253,55 km²
 Ortsteile (OT) und Gemeindeteile (GT): *OT Blüthen* (mit den GT Klockow, Strehlen, Waterloo), *OT Boberow*, *OT Dallmin*, *OT Garlin* (mit den GT Bootz, Dargardt, Sargleben, Seetz), *OT Groß Warnow* (GT Klein Warnow), *OT Karstädt* (mit den GT Postlin, Stavenow), *OT Kribbe* (mit den GT Karwe, Neuhof, Wittmoor), *OT Laaslich* (GT Lenzer-silge), *OT Mankmuß* (mit den GT Birkholz, Mesekow), *OT Nebelin*, *OT Premslin* (mit den GT Glövizin, Kaltenhof, Neu Premslin), *OT Pröttlin* (mit den GT Pinnow, Zapel), *OT Reckenzin* (GT 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 3.412
 Fläche 202,02 km²
 Ortsteile (OT) und Gemeindeteile (GT): *OT Bendelin* (GT Zichtow), *OT Glöwen* (mit den GT Groß Leppin, Storbeckshof, Zernikow), *OT Hop-penrade* (GT Garz), *OT Kleinow* (mit den GT Burghagen, Ponitz, Uenze), *OT Kletzke* (GT Plattenburg), *OT Krampfer* (GT Groß Gottschow), *OT Netzow* (mit den GT Klein Leppin, Söllenthin), *OT Viesecke* (mit den GT 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 12.367
 Fläche 138,69 km²
 Ortsteile Dergenthin, Düpow, Gramzow, Groß Buchholz, Groß Linde, Lübzow, Quitzow, Rosenhagen, Schönfeld, Spiegelhagen, Sükow, Wüsten Buchholz
 Bürgermeisterin Annett Jura
 Anschrift Großer Markt (Rathaus)
 19348 Perleberg
 Telefon 03876 781-0
 Fax 03876 781-180
 E-Mail buergermeisterin@stadt-perleberg.de
 Internet www.stadt-perleberg.de

Pritzwalk

Einwohner	12.050
Fläche	167,47 km ²
Ortsteile (OT) und Gemeindeteile (GT):	<i>OT Alt Krüssow, OT Beveringen (GT Streckenthin), GT Birkenfelde, OT Buchholz (GT Sarnow), OT Falkenhagen, GT Hasenwinkel, OT Giesensdorf, GT Kammermark, OT Kemnitz (GT Bölzke), OT Mesendorf (GT Eggersdorf), GT Neuhausen, GT Neuhof, OT Sadenbeck (GT Kuckuck, GT Biesterholz), OT Schönhagen, OT Seefeld, OT Steffenshagen, OT Wilmersdorf (mit den GT Könkendorf, Neu Krüssow)</i>
Bürgermeister	Dr. Ronald Thiel
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	17.318
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 22.02.2018]

Stichwortverzeichnis

Abbauflächen	43
Abbruchobjekte	27
Arrondierungsflächen	26
Bauland	20
Besondere Bodenrichtwerte	77
Bodenpreisindexreihen Ackerland und Grünland	33
Bodenpreisindexreihen Bauland	22
Bodenrichtwerte	74
Deichbau und -sanierung	42
Eigentumsgärten	44
Erneuerbarer Energien	41
Forstwirtschaftliche Flächen	38
Hausgärten	44
Lagerplätze	45
Landwirtschaftliche Flächen	31
Liegenschaftszinssätze Eigentumswohnungen	74
Liegenschaftszinssätze Mehrfamilienhäuser	66
Liegenschaftszinssätze Wohn- und Geschäftshäuser	70
Mehrfamilienhäuser - Preisniveau, Preisentwicklung	64
Mieten	78
Pachten	80
Private Wege	45
Sachwertfaktoren Ein- und Zweifamilienhäuser	50
Sachwertfaktoren Reihenhäuser und Doppelhaushäuser	59
Solaranlagen	42
Umrechnungskoeffizienten Ackerland	35
Unland, Ödland	41
Vergleichsfaktoren Ein- und Zweifamilienhäuser	54
Vergleichsfaktoren Reihenhäuser und Doppelhaushäuser	62
Wasserflächen	45
Windkraftanlagen	41
Wohn- und Geschäftshäuser Preisniveau, Preisentwicklung	68
Wohnungs- und Teileigentum	72
Zukünftige Verkehrsflächen	43
Zwangsversteigerungen	18

