

Grundstücksmarktbericht 2019



Landkreis Prignitz



Impressum

Herausgeber	Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Prignitz
Geschäftsstelle	Landkreis Prignitz Gb II, Sachbereich Kataster/Geoinformation Bergstraße 1 19348 Perleberg Telefon: 03876 713-791, -792 Telefax: 03876 713-794 E-Mail: gutachterausschuss@lkprignitz.de Internet: http://www.gutachterausschuss-bb.de/PR/index.php
Berichtszeitraum	01.01.2019 bis 31.12.2019
Datenerhebung	Für den Bericht wurden alle bis zum 31.12.2019 abgeschlossenen Kauffälle ausgewertet, die bis zum 15.02.2020 in der Geschäftsstelle eingegangen sind.
Datum der Veröffentlichung	April 2020
Bezug	als PDF-Dokument auf der Homepage der Gutachterausschüsse (www.gutachterausschuss-bb.de) und im Internetshop GEOBROKER (http://geobroker.geobasis-bb.de) als Druckexemplar in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses (Kontaktdaten siehe oben)
Gebühr	kostenfrei im automatisierten Abrufverfahren, Druckexemplar 40 € ¹
Titelfoto	Gewerbegebiet Falkenhagen [Landkreis Prignitz, 2019]
Nutzungsbedingungen	Für den Grundstücksmarktbericht gilt die Lizenz "Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0" (dlde/ by2-0). Der Lizenztext kann unter www.govdata.de/dl-de/by-2-0 eingesehen werden. Die Inhalte der Grundstücksmarktberichte können gemäß den Nutzungsbestimmungen von Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0 unter Angabe der Quelle © Gutachterausschüsse für Grundstückswerte BB [Jahr] und der Lizenz mit Verweis auf den Lizenztext genutzt werden. Zusätzlich ist die Internetadresse https://www.gutachterausschuss-bb.de anzugeben. Beispiel für den Quellenvermerk: © Gutachterausschüsse für Grundstückswerte BB 2020, dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0), www.gutachterausschuss-bb.de Die Nichtbeachtung dieser Nutzungsbedingungen wird nach dem Urheberrechtsgesetz verfolgt.

¹ entsprechend der aktuellen Brandenburgischen Gutachterausschuss-Gebührenordnung

Dokumentenhistorie

Version	Datum	Seite	Beschreibung
2020 – 1.0	28.04.2020		Erstveröffentlichung

Gliederung des Grundstücksmarktberichts

1.	Der Grundstücksmarkt in Kürze	6
2.	Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	6
3.	Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	7
3.1	Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen	7
3.2	Wirtschaftliche Strukturdaten, Kultur, Bildung und Forschung	9
4.	Übersicht über die Umsätze	13
4.1	Vertragsvorgänge	13
4.2	Geldumsatz	15
4.3	Flächenumsatz	16
4.4	Zwangsversteigerungen	17
4.5	Herkunft der Marktteilnehmer	19
5.	Bauland	19
5.1	Allgemeines	19
5.2	Bauland für den individuellen Wohnungsbau/Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke	21
5.2.1	Preisniveau, Preisentwicklung	21
5.2.2	Bodenpreisindexreihen	22
5.2.3	Umrechnungskoeffizienten	23
5.3	Bauland für den Geschosswohnungsbau/Mehrfamilienhausgrundstücke	23
5.3.1	Preisniveau, Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihe	23
5.4	Bauland für Gewerbe	24
5.4.1	Preisniveau, Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen	24
5.5	Bauerwartungsland und Rohbauland	24
5.6	Sonstiges Bauland	25
5.7	Erbbaurechte	25
5.8	Sonderauswertungen	26
5.8.1	Arrondierungsflächen	26
5.8.2	Wohngrundstücke 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
6.3	Forstwirtschaftliche Flächen	37
6.4	Landwirtschaftliche Betriebe	39
6.5	Unland, Ödland	40
6.6	Lage im Naturschutzgebiet	40
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 Deichneubau und -sanierung	42
7.3	Abbauflächen	42

7.4	Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	42
7.5	Zukünftige Verkehrsflächen	43
7.6	Hausgärten	43
7.7	Eigentumsgärten.....	44
7.8	Wasserflächen.....	44
7.9	Private Wege	44
7.10	Lagerplätze	45
8.	Bebaute Grundstücke	45
8.1	Allgemeines	45
8.2	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser.....	47
8.2.1	Preisniveau, Preisentwicklung	47
8.2.2	Sachwertfaktoren.....	50
8.2.3	Vergleichsfaktoren	54
8.3	Reihenhäuser, Doppelhaushälften.....	56
8.3.1	Preisniveau, Preisentwicklung	56
8.3.2	Sachwertfaktoren.....	58
8.3.4	Vergleichsfaktoren	59
8.4	Mehrfamilienhäuser	60
8.4.1	Preisniveau, Preisentwicklung	60
8.4.2	Liegenschaftszinssätze.....	61
8.5	Bürogebäude, Geschäftshäuser, Wohn- und Geschäftshäuser.....	63
8.5.1	Preisniveau, Preisentwicklung	63
8.5.2	Liegenschaftszinssätze.....	65
8.6	Gewerbe- und Industrieobjekte.....	65
8.7	Bauernhäuser	66
8.8	Sonstige bebaute Objekte	66
9.	Wohnungs- und Teileigentum	67
9.1	Preisniveau, Preisentwicklung	67
9.2	Wohnflächenpreise	68
9.3	Liegenschaftszinssätze.....	69
10.	Bodenrichtwerte	69
10.1	Allgemeine Informationen	69
10.2	Allgemeine Bodenrichtwerte	70
10.3	Besondere Bodenrichtwerte	72
11.	Nutzungsentgelte, Mieten, Pachten.....	73
11.1	Nutzungsentgelte.....	73
11.2	Mieten.....	73
11.3	Pachten	75
12.	Örtlicher Gutachterausschuss und Oberer Gutachterausschuss	75

1. Der Grundstücksmarkt in Kürze

Insgesamt wechselte bei 1.364 Verträgen eine Fläche von 2.519 ha für rund 94 Mio. € den Besitzer. Dabei bewegte sich die Anzahl der Transaktionen im Rahmen der üblichen jährlichen Schwankungen. Der Flächenumsatz stieg um 5,6 % und der Geldumsatz um 7,9 % gegenüber dem Vorjahr.

Der Prignitzer Grundstücksmarkt ist stark durch den Handel mit bebauten Grundstücken geprägt. 63,7 % des gesamten Geldumsatzes sind durch den Verkauf dieser Immobilien erzielt worden.

Im Jahr 2019 wurden insgesamt 569 Verträge über bebaute Grundstücke erfasst. Darunter sind 224 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, 143 Reihenhäuser und Doppelhaushälften, 44 Mehrfamilienhäuser, 29 Wohn- und Geschäftshäuser sowie Bürogebäude. Die übrigen 129 bebauten Objekte verteilen sich auf die Gebäudearten: Wochenend- und Bauernhäuser sowie Gewerbe- und Industrieobjekte, Gebäude für Beherbergungen und kulturelle bzw. soziale Einrichtungen.

Der Preis für ein freistehendes Einfamilienhaus - ohne Differenzierung nach Lage, Baujahr, Bauzustand und Ausstattung - lag bei durchschnittlich 109.000 €, während für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Mittel 82.000 € gezahlt wurden.

Die Baulandpreise für den individuellen Wohnungsbau blieben stabil bis leicht steigend. In den urbanen Lagen wurden im Durchschnitt 32 €/m² und in der ländlichen Region 16 €/m² gezahlt. Dabei wurden in der Stadt Wittenberge mit 41 Kauffällen die meisten Verkäufe unbebauter Grundstücke registriert.

Im land- und forstwirtschaftlichen Bereich wurden im Vergleich zum Vorjahr mit 2.235 ha etwa 7,4 % mehr Flächen verkauft. Dabei stieg der Geldumsatz auf ca. 26 Mio. €.

2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

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

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

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

Die Dokumentation wendet sich an die interessierte Öffentlichkeit, Sachverständige für Grundstückswertermittlung, Banken, Versicherungen und 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 2019 sind alle Transaktionen, die bis einschließlich 15.02.2020 in der Geschäftsstelle vorgelegen haben, berücksichtigt worden. Nach dem Stichtag eingehende Verträge werden zwar Bestandteil der Automatisierten Kaufpreissammlung (AKS) im jeweils zugehörigen Vertragsjahr, stehen aber für die vorliegende Analyse nicht zur Verfügung.

Der Grundstücksmarktbericht kann daher bei Angaben zu den Vorjahren von älteren Veröffentlichungen geringfügig abweichen.

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

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.

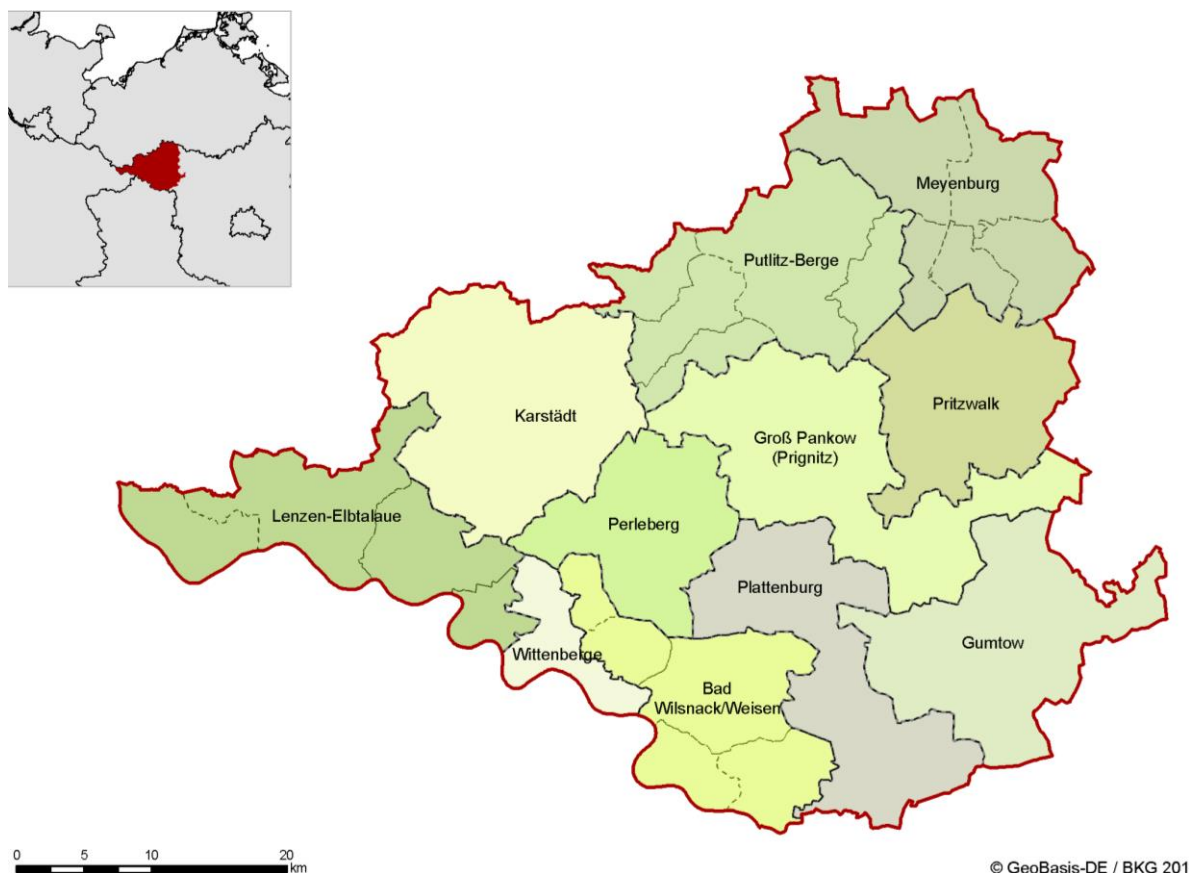


Abbildung 1: Landkreis Prignitz [eigene Darstellung]

Im Landkreis Prignitz leben 76.508 Einwohner [Stand: 31.12.2018; Amt für Statistik Berlin-Brandenburg] auf einer Gesamtfläche von 2.139 km² [www.landkreis-prignitz.de, Zugriff am 18.02.2020].

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

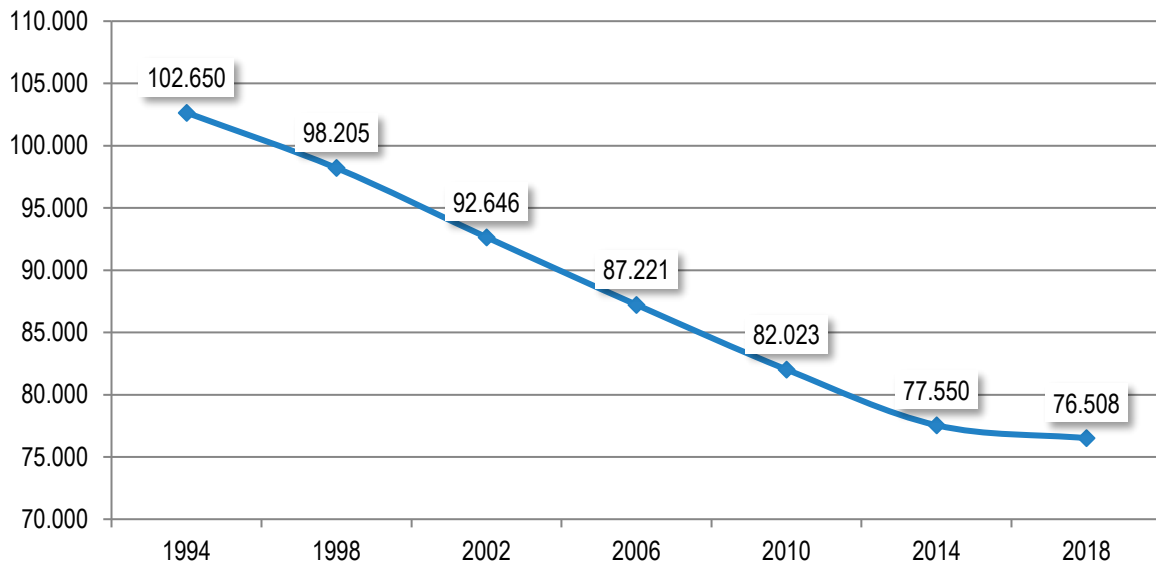


Abbildung 2: Bevölkerungsentwicklung [Amt für Statistik Berlin-Brandenburg]

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 18.02.2020].

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

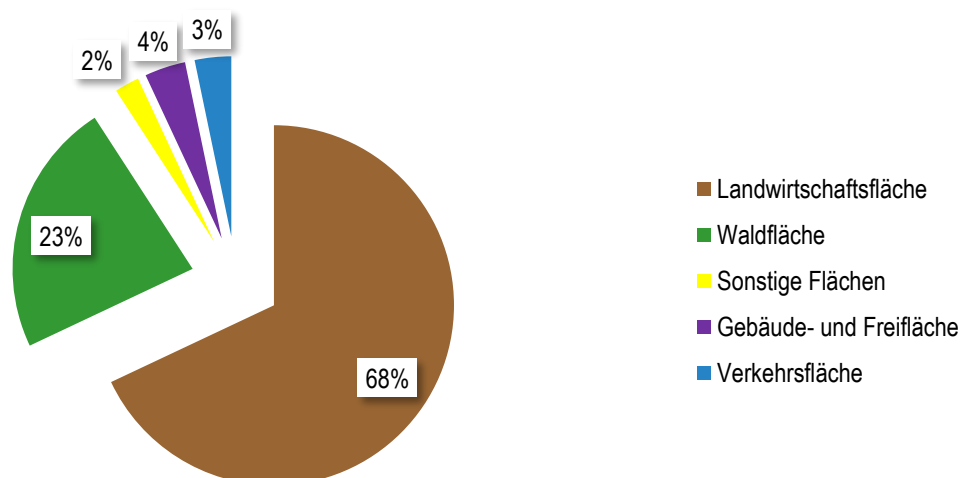


Abbildung 3: Nutzungsarten im Landkreis [Kataster/ Geoinformation, 2019]

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.
[<https://www.landkreis-prignitz.de>, Zugriff am 18.02.2020]

Der Landkreis Prignitz - Wirtschaftsregion zwischen den Metropolen Berlin und Hamburg - kann auf eine lange Tradition als Industriestandort zurückblicken. Heute ist die Wirtschaft geprägt von einer hohen Branchenvielfalt. Leistungsstarke, überregional und international tätige Unternehmen haben sich in der Region etabliert. Insgesamt bieten elf vollständig erschlossene Gewerbegebiete im Landkreis viel Raum für Neuan siedlungen und wirtschaftliches Engagement.

Die Nachbarschaft zu den Wirtschaftszentren Berlin, Hamburg, Hannover, Potsdam, Schwerin, Rostock und Wismar bietet expandierenden Unternehmen hervorragende Voraussetzungen für die Erschließung größerer Märkte und für die Anbahnung von wirtschaftlichen Kooperationen. Präsenzstellen von Fachhochschulen und Universitäten in Pritzwalk sowie Wittenberge ermöglichen einen effizienten Wissens- und Technologietransfer.

Um die Region auch weiterhin attraktiv für Investoren und Gründer sowie Rückkehrer und Zuzügler zu gestalten, bedarf es wirtschaftsfreundlicher Infrastrukturen. Die Prignitz ist „Potenzialregion“ – vorhandenes Potenzial auszuschöpfen bedeutet zunächst, den Erhalt von Beschäftigung und wirtschaftlichen Entwicklungschancen im ländlichen Raum. Schnelles Breitband, Straßen und Schienen sind u. a. notwendige und somit gleichzeitig wichtige Standortfaktoren zur Sicherung der Zukunftsfähigkeit der Region.

Die Versorgung mit einem modernen Breitbandzugang ist in Zeiten der Digitalisierung unerlässlich, um die Unternehmen zu stärken. Digitalisierung verändert Wirtschaft und Arbeitswelt enorm: bei Produktionsvorgängen, Produkten, Dienstleistungen und Geschäftsmodellen. Schnelles Internet ist zudem ein wichtiges Kriterium, wenn es um die Wahl eines Wohnsitzes geht und darum, die Daseinsfürsorge zu sichern und zu verbessern.

Im Bereich des Breitbandausbaus konnte der Landkreis im Jahr 2019 wichtige Meilensteine erreichen. Nach Prüfung der letzten Angebote der Telekommunikationsunternehmen konnten die endgültigen Zuwendungsbescheide des Bundes und Landes beantragt werden. Mit Bewilligung der Fördermittel und durch den Eigenanteil des Landkreises wird die Gesamtfinanzierung des Projektes gesichert. Ende 2019 konnten die Zuschläge an die entsprechenden Unternehmen erteilt werden. Der Ausbau startet 2020.

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 A 14 von Karstädt Richtung Magdeburg eine weitere Aufwertung erfahren wird, schafft die Voraussetzungen für die weitere wirtschaftliche und touristische Entfaltung unserer Region und bildet die Grundlage für die weitere Entwicklung zu einem bedeutenden Standort für logistische Dienstleistungen. Seit Ende 2017 besteht eine durchgehende Verbindung von der Prignitz (Anschlussstelle Karstädt) bis Hamburg (weiter auf der A 24).

Der Abschnitt Wittenberge bis Karstädt befindet sich innerhalb des Planfeststellungsverfahrens. Für die Abschnitte Wittenberge bis Seehausen ergingen Planfeststellungsbeschlüsse. Die bauvorbereitenden Maßnahmen haben bereits begonnen. Ab Ende 2020 soll mit den Baumaßnahmen begonnen werden. Mit Anschluss an das Autobahnnetz entwickelt sich auch der ElbePort Wittenberge weiter. Als Trimodaler Knotenpunkt dient er als Hinterlandterminal für den Hamburger Hafen.

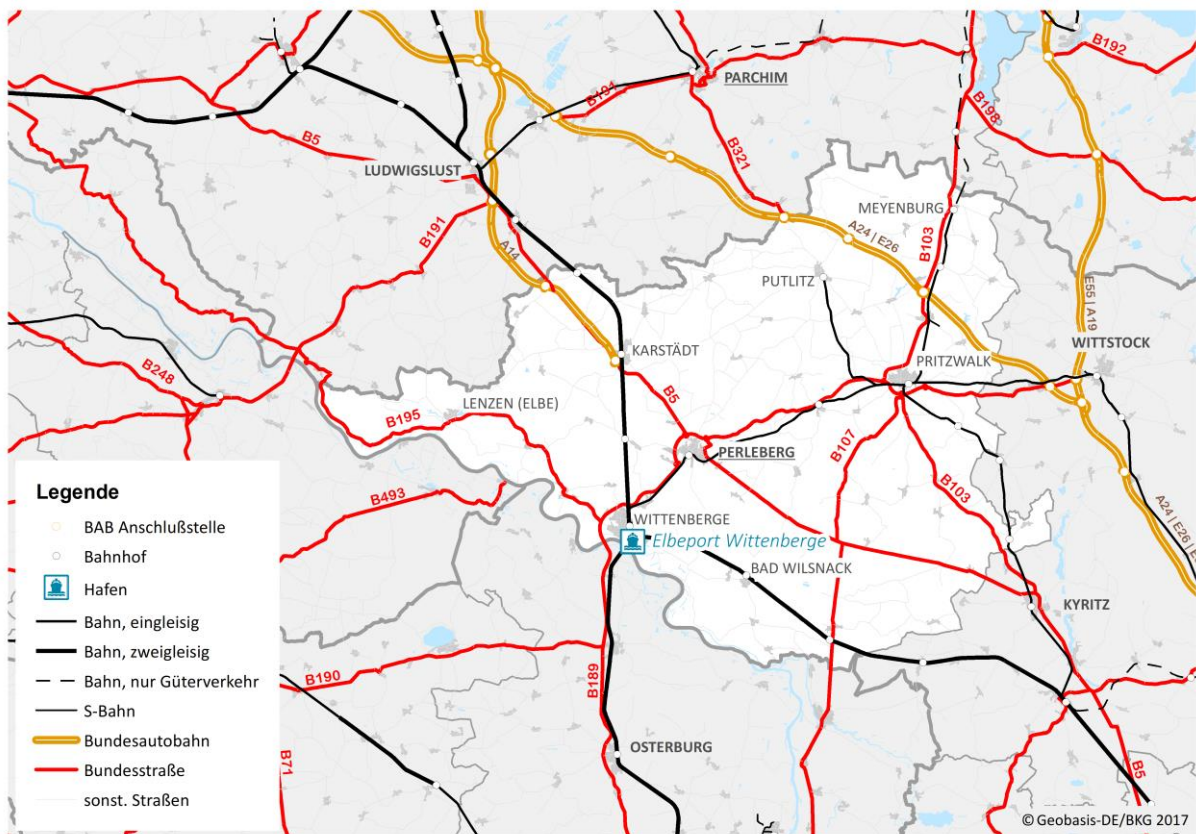


Abbildung 4: Landkreis Prignitz Verkehr [eigene Darstellung]

Das überörtliche Straßennetz verteilt sich auf rund 38 km Bundesautobahn, 225 km Bundesfernstraßen, 415 km Landesstraßen und 317 km Kreisstraßen (Quelle: Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg, Landkreis Prignitz). Mit dem Ausbau der B 189 und dem Bau der A 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 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).

Darüber hinaus soll im Rahmen der Initiative zum „Deutschland-Takt“ – Zielfahrplan 2030 - bundesweit eine Verbesserung des Angebotes im Schienenpersonennah- und Fernverkehr auf Grundlage eines Taktfahrplanes erfolgen. Für die Entwicklung der Stadt Wittenberge sowie der gesamten Prignitz bedeutet das eine weitere Aufwertung durch die Verbesserung der Anbindung an den Fernverkehr nach Hamburg und Berlin vom derzeitigen Zwei-Stunden-Takt auf eine stündliche Bedienung. Ab 2022 wird auf der derzeitigen Linie RE2 (künftig RE8) eine direkte Anbindung des Flughafens BER gewährleistet.

Die generelle Geschäftslage in der Region stellt sich wie auch in den vergangenen Jahren branchenübergreifend mehrheitlich positiv dar, wenngleich bundesweit eine leichte konjunkturelle Abkühlung zu verzeichnen war. Per 31.12.2019 sind für die Prignitz bei der Handwerkskammer Potsdam ein Betriebsbestand von 1.184 sowie bei der Industrie- und Handelskammer Potsdam 4.592 Mitgliedsunternehmen gemeldet.

Die Prignitz kann auf eine starke Entwicklung, insbesondere auf dem Arbeitsmarkt, und gleichzeitig auf einen historischen Wert in den Arbeitslosenzahlen für den Monat Dezember verweisen. Die Arbeitslosigkeit lag im Dezember 2019 bei 6,9 Prozent. Dies ist ein weiterer Rückgang gegenüber dem Vorjahresmonat um 0,6 Prozentpunkte. Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten lag bei 27.177 (Stand vom Juni 2019).

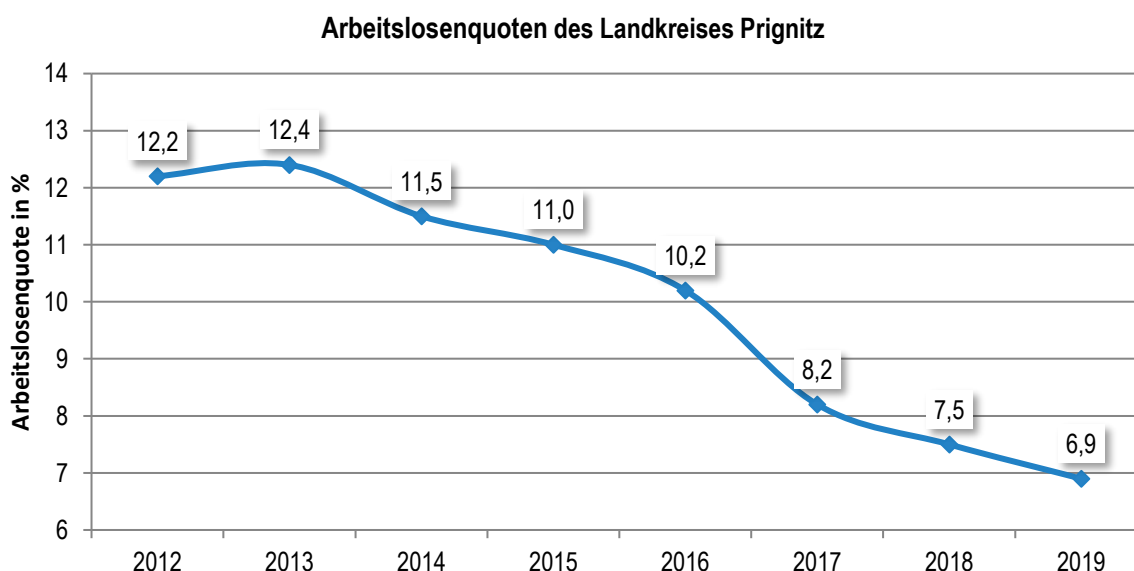


Abbildung 5: Arbeitslosenquote jeweils Dezember des Jahres [Bundesagentur für Arbeit]

Um der Fachkräftesicherung gerecht zu werden, gibt es verschiedene Initiativen der Akteure vor Ort. Ein intensiver Austausch zwischen Schule und Wirtschaft wird seit Jahren praktiziert. Diesen Austausch zudem auch mit der Wissenschaft in einer hochschulfernen Region zu ermöglichen, ist Ziel der Neuausrichtung der Präsenzstelle Prignitz.

Als zentrale Anlaufstelle für Menschen, die in ihre alte Heimat zurückkehren oder sich neu im Nordwesten Brandenburgs ansiedeln wollen, heißt das Projekt „Landeplatz – Ankommen in Nordwestbrandenburg“ vom Verein Wachstumskern Autobahndreieck Wittstock Dosse e. V. Fachkräfte willkommen. Das Projekt bündelt die in der Region Prignitz/Ostprignitz-Ruppin bereits bestehenden Initiativen, um Rückkehrern und Zuzüglern einen gelungenen Start in die alte bzw. neue Heimat zu ermöglichen. Neben einer einheitlichen Marketingstrategie und Öffentlichkeitsarbeit soll das bestehende Beratungsangebot weiter ausgebaut sowie regionale Anlaufstellen für Rückkehrer und Zuzügler eingerichtet werden.

In dem für die Prignitz wichtigen Wirtschaftszweig Tourismus spiegelt sich die positive Konjunkturlage in den statistischen Daten der Reiseregion wider. Laut Amt für Statistik Berlin-Brandenburg erhöhte sich die Anzahl der Gäste im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 7,08 % auf 179.949 Gäste. Die Anzahl der Übernachtungen weist in demselben Zeitraum eine ähnliche Steigerung von 5,7 % auf; ebenso die Auslastung der Betten von 31,1% auf 32,7%. Ein wesentlicher Grund für die positive Entwicklung der Reiseregion ist die Vermarktung als „Radlerparadies zwischen Elbe und Müritz“. Einer der beliebtesten Radfernwege der Deutschen, der Elberadweg, ist nur einer von insgesamt sieben Radfernwegen (Bischofstour, Elbe-Müritz-Rundweg, Elberadweg, Radrouten 2 und 3 Historische Stadtkerne, Tour Brandenburg sowie der Gänsetour) im Reisegebiet.

Mit dem Ziel der Modernisierung der überregionalen Radwege, welche von großer Bedeutung für die touristische Infrastruktur des Landkreises sind, vereinbarten die Kommunen und der Landkreis im Rahmen einer interkommunalen Kooperation die Beantragung und Umsetzung von Maßnahmen im Rahmen der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“. Nach der Umsetzung der geplanten Maßnahmen, wie die Modernisierung von Rastplätzen und Radwegen, wird die Prignitz ihre Attraktivität als „Radlerparadies“ steigern können. Wesentlicher Aspekt ist zudem die digitale Vermarktung der Reiseregion; der Virtual Reality Imagefilm der Lenzerwischetour gibt einen beispielhaften Vorgeschmack auf das Radlerparadies Prignitz. [Zuarbeit Landkreis Prignitz, Gb II, Sb Planung/Unternehmensbetreuung]

Im Landkreis Prignitz werden bis auf die Gesamtschule alle Schulformen angeboten. Aktuell stehen in 16 Orten 19 Grundschulen zur Verfügung, davon zwei in freier und der Rest in öffentlicher 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 2019 sind beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte mit 1.364 Transaktionen 1,8 % weniger registriert worden, als im Vorjahreszeitraum. Dabei hat die Stadt Wittenberge mit 12,5 % den höchsten Anteil an den insgesamt geschlossenen Verträgen.

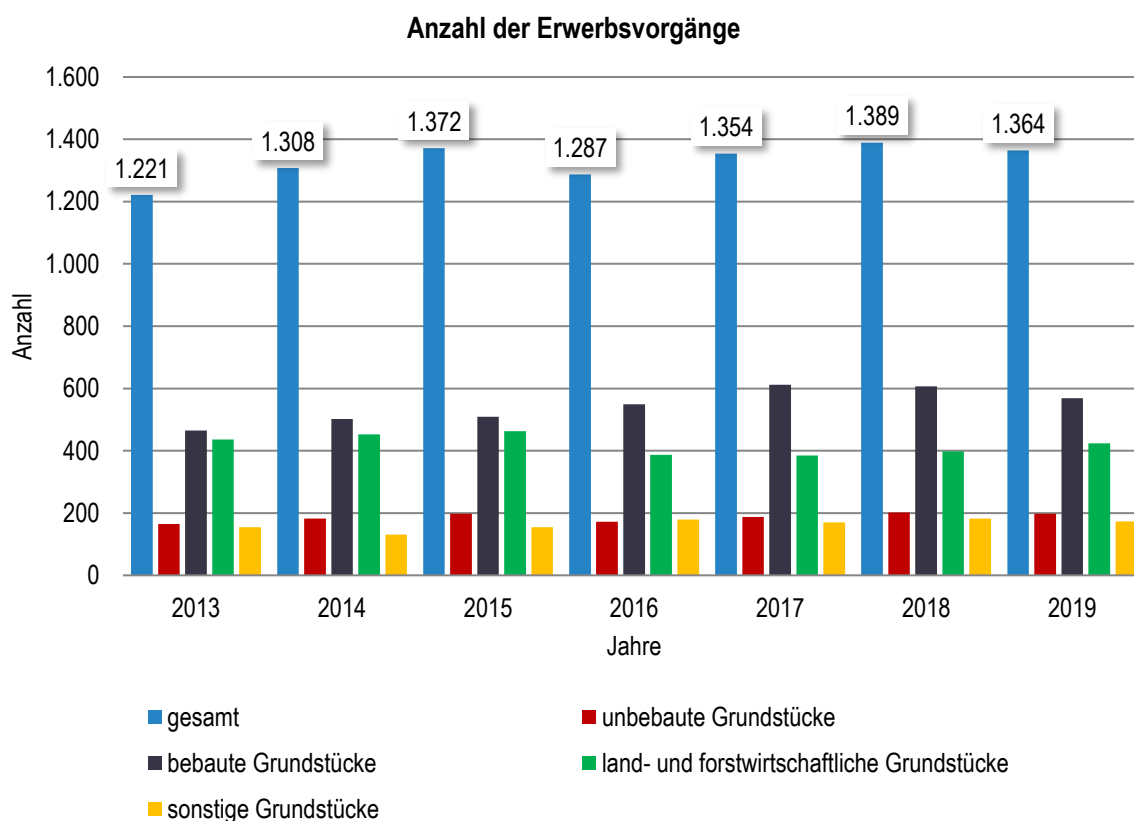


Abbildung 6: Anzahl der Erwerbsvorgänge [AKS]

Erwerbsvorgänge mit persönlichen oder ungewöhnlichen Verhältnissen werden im Marktbericht nur mengenstatistisch erfasst. Sie wurden bei der weiteren Auswertung nicht mit einbezogen.

Darunter fällt auch ein Kaufvertrag nach der „Verordnung über den Erwerb land- und forstwirtschaftlicher Flächen und das Verfahren nach dem Ausgleichsleistungsgesetz“ (Flächenerwerbsverordnung - FlErwV).

Nachfolgende Grafik zeigt die Entwicklung der Transaktionen bei den wichtigsten Grundstücksarten innerhalb der letzten sieben Jahre. Sie liegen weiterhin auf dem Vorjahresniveau.

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

Jahr	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
gesamt	1.221	1.308	1.372	1.287	1.354	1.389	1.364
unbebaute Grundstücke	165	182	198	172	187	202	198
bebaute Grundstücke	465	502	509	549	612	607	569
land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	436	453	463	387	385	398	424
Wohnungs-/Teileigentum	39	36	24	30	14	22	26

Tabelle 1: Verteilung der Kaufverträge auf Grundstücksarten [AKS]

Die geringfügig gesunkene Anzahl der Verkäufe beruht vor allem auf dem Rückgang der gehandelten bebauten Grundstücke. Während das Wohnungseigentum wieder stärker nachgefragt wurde. Es hat an der Gesamtanzahl der Verträge aber nur einen Anteil von 1,9 %.

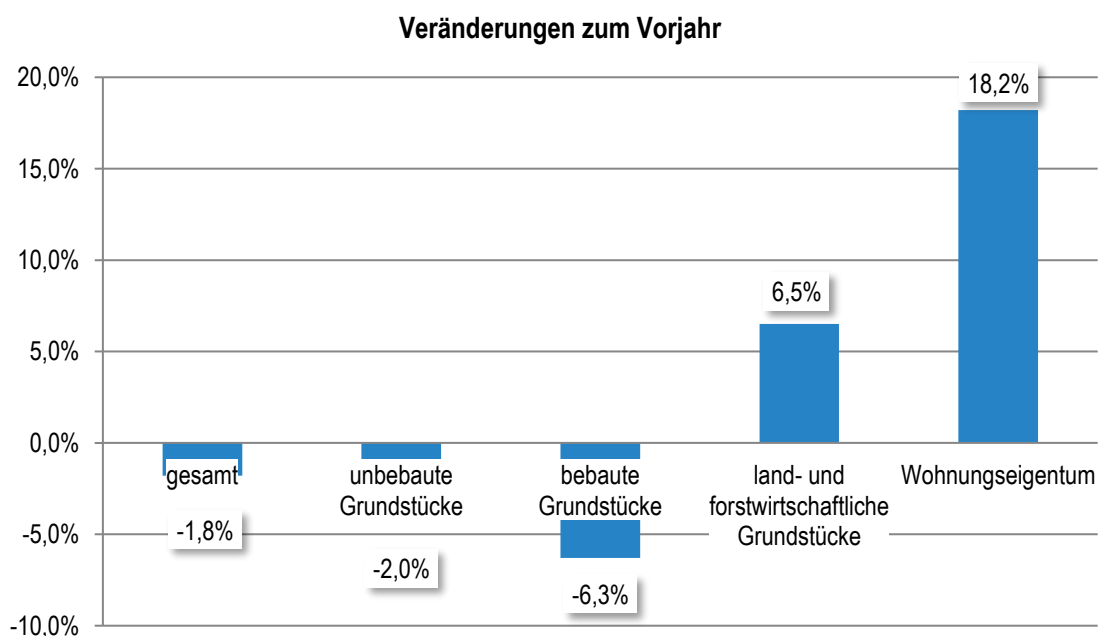


Abbildung 7: Entwicklung zum Vorjahr [AKS]

4.2 Geldumsatz

Im Jahr 2019 wurden auf dem Grundstücksmarkt des Landkreises Prignitz 94 Mio. € umgesetzt. Der Geldumsatz stieg gegenüber dem Vorjahr um 7,9 Mio. €.

In der Stadt Wittenberge wurden die größten Umsätze festgestellt. Mit 11,7 Mio. € liegt der Anteil am Gesamtmarkt bei 12,4 %.

Mit 63,7 %, das entspricht 59,9 Mio. €, entfällt der größte Anteil auf die bebauten Grundstücke. In der folgenden Abbildung ist die Entwicklung des Geldumsatzes der vergangenen Jahre dargestellt.

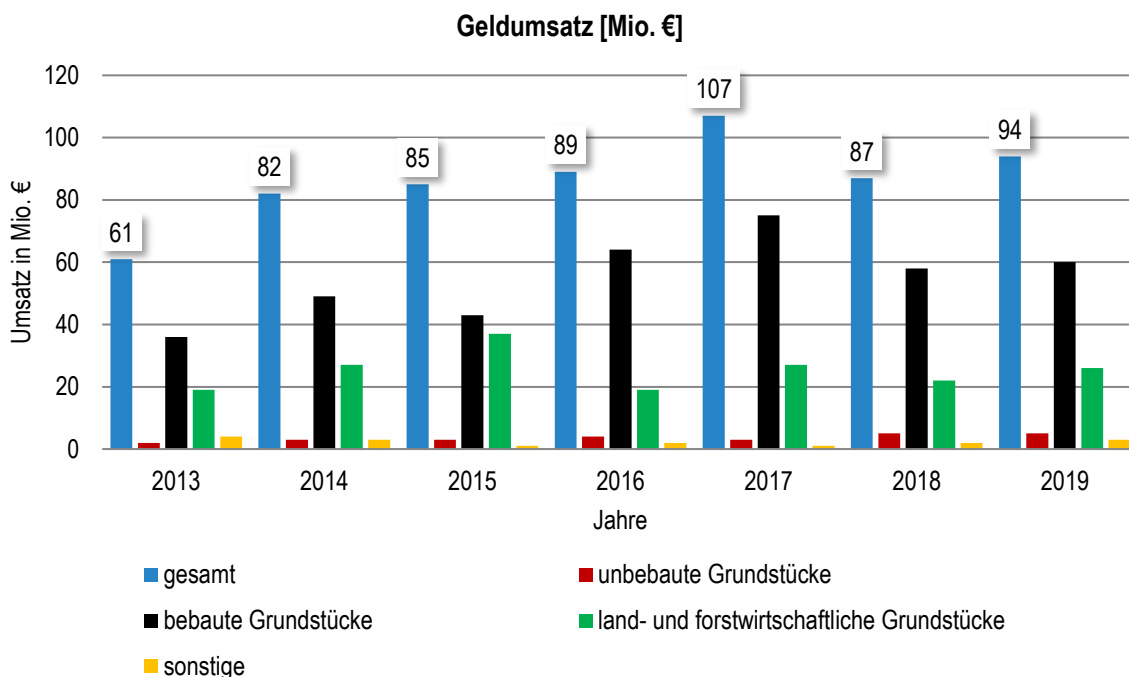


Abbildung 8: Entwicklung des Geldumsatzes [AKS]

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

Jahr	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
gesamt	61	82	85	89	107	87	94
unbebaute Grundstücke	2	3	3	4	3	5	5
bebaute Grundstücke	36	49	43	64	75	58	60
land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	19	27	37	19	27	22	26
Wohnungs-/Teileigentum	2	2	1	1	1	2	1

Tabelle 2: Verteilung des Geldumsatzes auf Grundstücksarten [AKS]

Die nächste Grafik stellt die Umsatzentwicklung im Vergleich zum Vorjahr dar. Im Jahr 2019 wurden mehrere Kaufverträge über große land- und forstwirtschaftliche Flächen geschlossen. Diese sind die Ursache des gesteigerten Geldumsatzes.

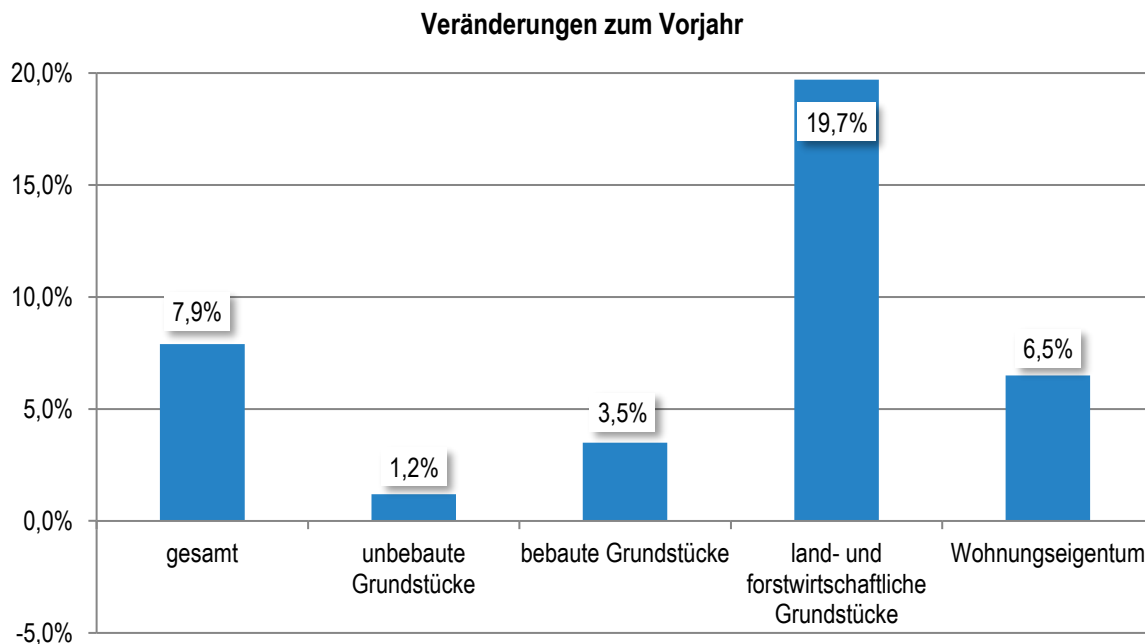


Abbildung 9: Entwicklung zum Vorjahr [AKS]

4.3 Flächenumsatz

Der Flächenumsatz aller am Grundstücksmarkt beteiligten Immobilien liegt mit 2.519 ha 5,6 % über dem Niveau des Vorjahres. Den bedeutendsten Anteil haben hier naturgemäß mit 88,7 % die land- und forstwirtschaftlichen Flächen, deren Umsatz im Vergleich zum Vorjahr um 7,4 % stieg.

Im Bereich der Gemeinde Plattenburg wurden mit 395,4 ha die meisten Flächen gehandelt. Das ist ein Anteil am gesamten Flächenumsatz von 15,7 %.

Somit wechselte 2019 ca. ein Prozent der Gesamtfläche des Landkreises Prignitz den Besitzer. Die nachstehende Grafik zeigt die Entwicklung des Flächenumsatzes seit 2013.

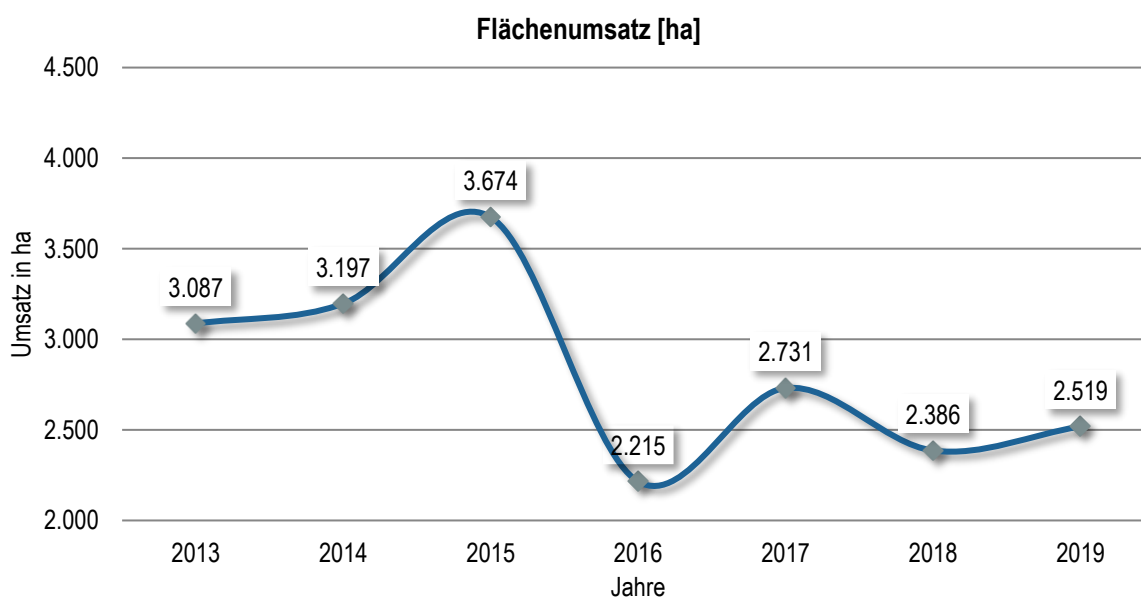


Abbildung 10: Entwicklung des Flächenumsatzes [AKS]

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

Jahr	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
gesamt	3.087	3.197	3.673	2.215	2.731	2.386	2.519
unbebaute Grundstücke	25	37	38	38	22	62	47
bebaute Grundstücke	126	144	158	150	215	202	186
land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	2.802	2.948	3.252	1.912	2.410	2.082	2.235

Tabelle 3: Verteilung des Flächenumsatzes auf Grundstücksarten [AKS]

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

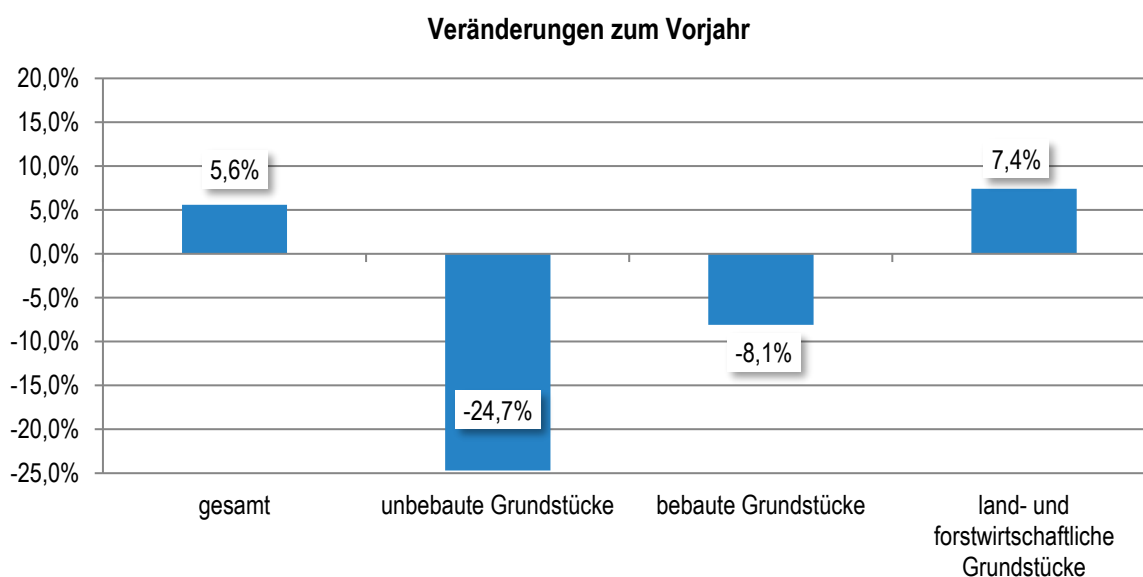


Abbildung 11: Entwicklung zum Vorjahr [AKS]

4.4 Zwangsversteigerungen

Der Gutachterausschuss erhielt vom zuständigen Amtsgericht Neuruppin insgesamt 10 Mitteilungen über Zuschläge in Zwangsversteigerungsverfahren. Damit liegt die Anzahl etwa 57 % unter dem Niveau des Vorjahres.

Anzahl der Zwangsversteigerungen

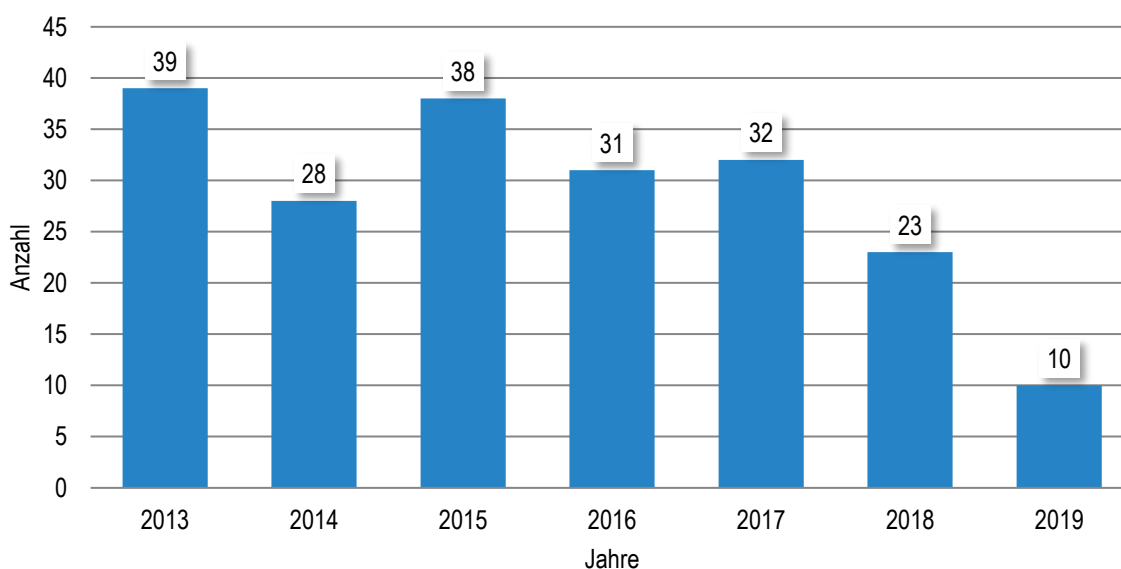


Abbildung 12: Zwangsversteigerungen [AKS]

Im Zeitraum von 2018 bis einschließlich 2019 sind in der Kaufpreissammlung 33 Zwangsversteigerungsverfahren erfasst und ausgewertet worden.

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

Abgeschlossene Zwangsversteigerungsverfahren				
Grundstücksart		Anzahl	Zuschlagspreis/Verkehrswert	
			Spanne	Durchschnitt
unbebaute Bauflächen		1*		
bebaute Grundstücke	freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	15	30 % - 126 %	60 %
	Reihenhäuser und Doppelhaushälften	4	52 % - 155 %	87 %
	Mehrfamilienhäuser	1*		
	Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	-	-	-
	Bauernhäuser	3	53 % - 60 %	56 %
	sonstige Gebäude	4	7% - 105%	60 %
Eigentumswohnungen		0		
land- und forstwirtschaftliche Grundstücke		5	50 % - 160 %	108 %

* Bei weniger als drei auswertbaren Kaufverträgen erfolgt keine Angabe.

Tabelle 4: Abgeschlossene Zwangsversteigerungsverfahren [AKS]

4.5 Herkunft der Marktteilnehmer

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

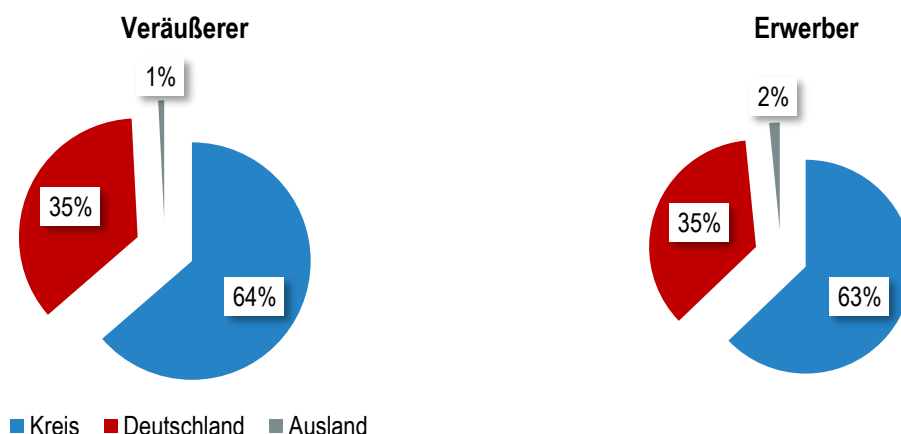


Abbildung 13: Herkunft der Marktteilnehmer [AKS]

5. Bauland

5.1 Allgemeines

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

Im Berichtszeitraum 2019 wurden im Landkreis Prignitz 198 Kaufverträge über unbebaute Grundstücke geschlossen. Damit sank die Anzahl der Verträge gegenüber dem Vorjahr um 2,0 %.

Mit 46,6 ha verringert sich der Flächenumsatz gegenüber 2018 um 24,7 %. Der Geldumsatz ist gegenüber dem Vorjahr um 1,2 % gestiegen. Für Bauland sind 5,1 Mio. € gezahlt worden.

Die folgende Grafik stellt die drei Umsatzarten in den vergangenen Jahren gegenüber. Dabei wurden die Umsätze des Jahres 2013 = 100 gesetzt. Die absolute Anzahl an Baulandverkäufen betrug im Bezugsjahr 2013 – 164 Kauffälle, mit einem Flächenumsatz von 23 ha sowie einem Geldumsatz von 2,2 Mio. €.

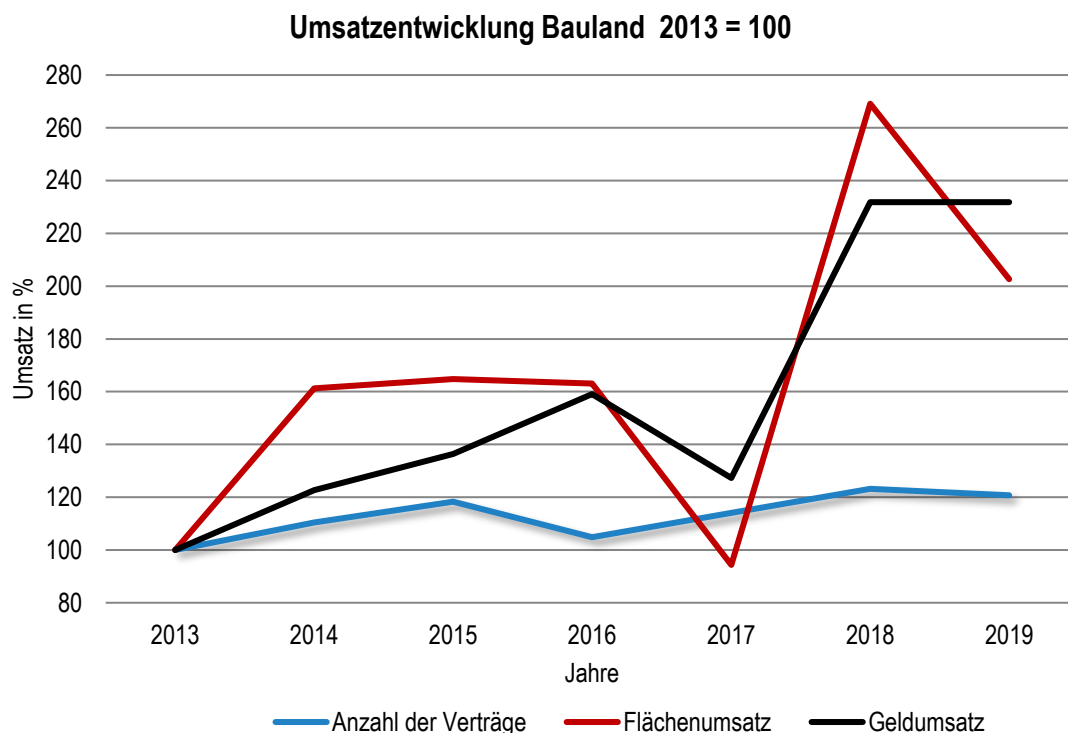


Abbildung 14: Umsatzentwicklung Bauland [AKS]

Es wechselten 191 Grundstücke durch Kauf und sechs durch Tausch den Besitzer. Ein Baulandgrundstück wurde zwangsversteigert.

74 % der Erwerber und 78 % der Veräußerer haben ihren Wohnsitz im Landkreis Prignitz.

Regionale Verteilung

Amt/Gemeinde	Anzahl der Transaktionen	Fläche in 1.000 m ²	Geldumsatz in Mio. €
Amt Bad Wilsnack/Weisen	21	26	0,5
Gemeinde Groß Pankow (Prignitz)	11	23	0,1
Gemeinde Gumtow	10	11	0,1
Gemeinde Karstädt	15	89	0,5
Amt Lenzen-Elbtalau	19	22	0,4
Amt Meyenburg	14	21	0,2
Gemeinde Plattenburg	6	7	0,1
Amt Putlitz-Berge	9	8	0,1
Stadt Perleberg	26	150	1,2
Stadt Pritzwalk	26	44	0,6
Stadt Wittenberge	41	66	1,4

Tabelle 5: Regionale Verteilung der Kauffälle 2019

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

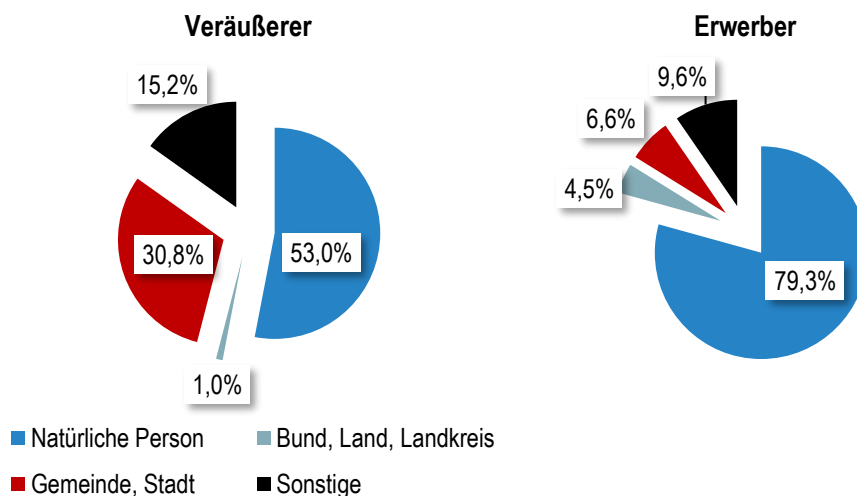


Abbildung 15: Veräußerer und Erwerber [AKS]

5.2 Bauland für den individuellen Wohnungsbau/Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke

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

Bei den Baugrundstücken dominieren Transaktionen für die Eigenheimbebauung. Von den insgesamt 198 Verträgen über unbebautes Bauland entfallen 153 mit einem Flächenumsatz von 18,6 ha und einem Geldumsatz von 2,8 Mio. € auf individuelles Wohnbauland. Bei 1,9 % weniger Verträgen gegenüber dem Vorjahr sank der Geldumsatz um 5,4 %. Der Flächenumsatz verringerte sich deutlich um 32,6 %.

5.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Im gesamten Landkreis zog der durchschnittliche Preis für erschließungsbeitragsfreies Wohnbauland im individuellen Wohnungsbau weiter an. Bei 111 auswertbaren Verträgen und einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 1.141 m² (+ 9 m² zu 2018) betrug der mittlere Kaufpreis rund 20 €/m².

In städtischen Lagen wurde im Durchschnitt 32 €/m² und in der ländlichen Region 16 €/m² gezahlt. Die Verkäufe von selbständigen, baureifen Wohngrundstücken konzentrieren sich zunehmend auf Perleberg, Pritzwalk und Wittenberge sowie die angrenzenden 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, baureife sowie erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfreie 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 schwankenden Kauffallzahlen beruhen, wurden sie mit einem gleitenden Mittelwert berechnet. Der jeweilige Wert berücksichtigt auch die Daten des zurückliegenden und des folgenden Jahres, so dass die letztjährigen Werte sich jeweils rückwirkend ändern können. Daten früherer Jahre können in der Geschäftsstelle erfragt werden.

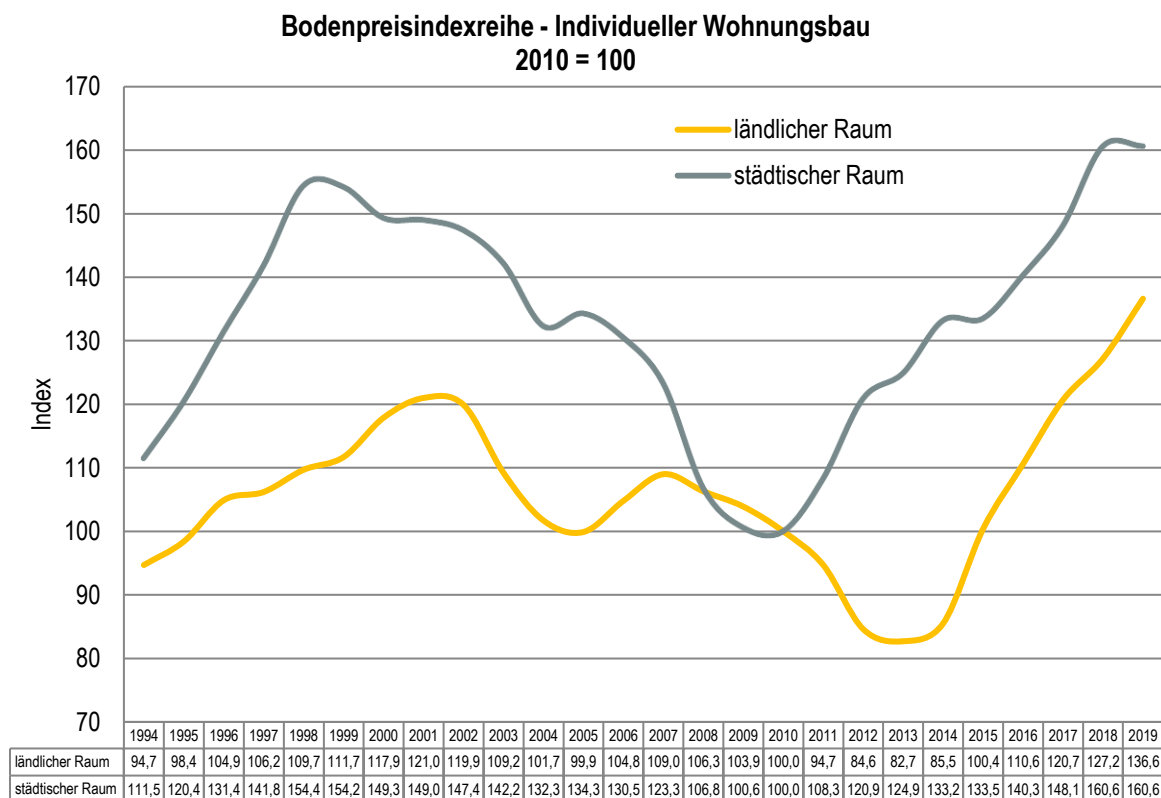


Abbildung 16: Bodenpreisindexreihe – Individueller Wohnungsbau [AKS]

5.2.3 Umrechnungskoeffizienten

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hat mit Hilfe von Regressionsanalysen die Flächenabhängigkeit der regionalen Bodenpreise im individuellen Wohnungsbau untersucht. Die Stichprobe umfasst insgesamt 223 Kauffälle aus den Jahren 2016 bis 2019. Dabei wurden städtische und dörfliche Lagen getrennt betrachtet. Die Kaufpreise wurden auf den Bezugszeitpunkt der Bodenrichtwertermittlung (31.12.2019) umgerechnet.

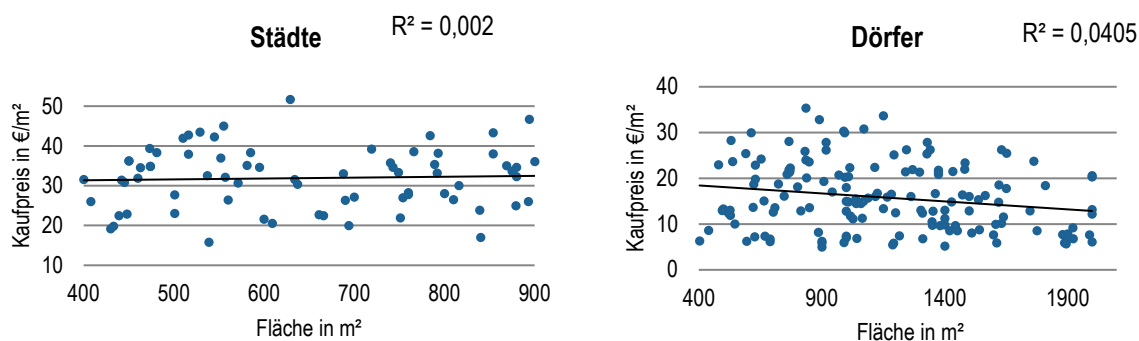


Abbildung 17: Kaufpreis/Fläche [AKS]

Die oben stehende Abbildung 19 zeigt die beiden Stichproben als Punkt-Diagramm. Jeder Punkt stellt einen Kauffall dar, wobei diese sich auch überlagern können.

Die Annahme, dass der Kaufpreis pro 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.

5.3 Bauland für den Geschosswohnungsbau/Mehrfamilienhausgrundstücke

Mit einem Anteil von 6,1 % an den Transaktionen unbebauter Flächen, spielt der Handel mit Bauland für den Geschosswohnungsbau in der Prignitz eine Nebenrolle. Es wurden 12 Verträge mit einem Flächenumsatz von 0,8 ha und einem Geldumsatz von 200.000 € geschlossen.

5.3.1 Preisniveau, Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihe

Jahr	Kauffälle	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in Mio. €	Ø Fläche* in m ²	Ø Kaufpreis* in €/m ²
2016	12	2,4	0,7	1.440	38
2017	14	0,8	0,2	704	20
2018	21	1,4	0,6	771	41
2019	12	0,8	0,2	957	23

* Die durchschnittlichen Werte wurden aus selbstständigen Verkäufen ermittelt. Fälle mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen wurden ausgeschlossen.

Tabelle 6: Umsatz Geschosswohnungsbau/Mehrfamilienhäuser [AKS]

Von den zwölf Kauffällen im Jahr 2019 konnten sieben für die weitere Auswertung herangezogen werden. Das bedeutet, sie sind selbstständig und ohne Beeinflussung durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse. Die auswertbaren Verträge haben bei einem durchschnittlichen Kaufpreis von 23 €/m² eine mittlere Grundstücksgröße von 957 m². Sie bewegten sich in einer Spanne von 11 €/m² bis 40 €/m² und wurden für Grundstücke in den Städten abgeschlossen.

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

5.4 Bauland für Gewerbe

Unter dem Oberbegriff „Bauland für Gewerbe“ werden Verkäufe sowohl für gewerbliche als auch geschäftliche Nutzung ausgewertet. Im Berichtszeitraum 2019 wurden insgesamt 28 Verträge mit einem Flächenumsatz von 24,6 ha und einem Geldumsatz von 1,9 Mio. € geschlossen. Das sind 14,1 % der Kauffälle des Teilmarktes der unbebauten Baugrundstücke.

5.4.1 Preisniveau, Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

Jahr	Kauffälle	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in Mio. €	Ø Fläche* in m ²	Ø Kaufpreis* in €/m ²
2016	18	15,5	0,8	6.700	12
2017	18	5,8	0,8	4.400	15
2018	20	31,6	1,5	4.000	12
2019	28	24,6	1,9	5.600	16

* Die durchschnittlichen Werte wurden aus selbstständigen Verkäufen ermittelt. Fälle mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen wurden ausgeschlossen.

Tabelle 7: Umsatz Gewerbebauland [AKS]

Die Geschäftsstelle konnte 18 der 28 Kauffälle für die weitere Auswertung verwenden. Es sind selbständig nutzbare Grundstücke, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr gehandelt wurden. Bei einer mittleren Grundstücksgröße von 5.607 m² betrug der durchschnittliche Kaufpreis 16 €/m². Die Preise wurden in einer Spanne zwischen 4 €/m² bis 54 €/m² registriert.

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

5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Der Begriff "werdendes Bauland" umfasst die in § 5 ImmoWertV beschriebenen Entwicklungszustände Bauerwartungs- oder Rohbauland. Auch wegen der unterschiedlichen Dauer bis zur Bebaubarkeit der Grundstücke bewegen sich die Kaufpreise in größeren Spannen. Dabei sind die Grenzen zwischen Bauerwartungs- und Rohbauland unscharf.

Da im Landkreis Prignitz für diesen Teilmarkt nur wenige Kauffälle vorliegen, erfolgt keine getrennte Untersuchung der einzelnen Marktsegmente. Die Auswertung der Transaktionen aus den Jahren 2016 bis 2019 erfolgt für beide Teilmärkte gemeinsam.

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

[\[https://gutachterausschuss-bb.de/xmain/gmb.htm\]](https://gutachterausschuss-bb.de/xmain/gmb.htm)

5.8 Sonderauswertungen

5.8.1 Arrondierungsflächen

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

Zur weiteren Auswertung wurden die Transaktionen der Jahre 2016 bis 2019 zusammengefasst.

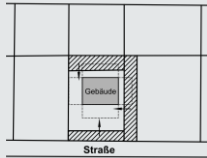
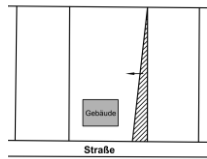
Fläche in m ²	Anzahl der Kauffälle	Kaufpreis in % vom Bodenrichtwert	Beispiel
Teilfläche, die baurechtlich notwendig ist			
≤ 100	26	34 - 170	
		Ø 90	
101 - 1.500	34	25 - 177	
		Ø 72	
Teilfläche, die als Funktionsfläche oder der Verbesserung des Grenzverlaufs dient			
5 - 240	5	32 - 133	
Ø 176		Ø 87	
Teilfläche, die baurechtlich <u>nicht</u> notwendig, aber rechtlich Bauland ist			
≤ 100	17	60 - 118	Fläche, die die bauliche Ausnutzbarkeit erhöht (z.B. für Anbauten an bestehende Gebäude, Nebengebäude, Wintergarten)
		Ø 70	
101 - 1.500	51	9 - 150	
		Ø 66	

Tabelle 10: Arrondierung [AKS]

5.8.2 Wohngrundstücke mit abbruchwürdiger bzw. kernsanierungsbedürftiger Bausubstanz

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

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) des Hauptgebäudes untersucht.

Beschreibung der Stichproben		
Bodenrichtwertniveau:	≤ 20 €/m ²	> 20 €/m ²
Anzahl der Kauffälle:	90	42
Zeitraum der Stichprobe:	2017 bis 2019	
Grundstücksgröße:	230 m ² bis 2.800 m ²	205 m ² bis 1.000 m ²
Gesamtkaufpreis:	bis 23.000 €	bis 49.500 €
BGF:	bis 495 m ²	bis 870 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.

	Bodenrichtwertniveau	
	≤ 20 €/m ²	> 20 €/m ²
% des unbelasteten Bodenwertes	125	157
€/BGF	35	46

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

Für Verkehrswertermittlungen ist eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung empfehlenswert.

6. Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

6.1 Allgemeines

Im Berichtszeitraum 2019 sind im Landkreis Prignitz 424 Verträge über land- und forstwirtschaftliche Flächen geschlossen worden. Die Anzahl lag damit 6,5 % über denen des Jahres 2018.

Dabei erhöhte sich der Geldumsatz um 19,7 % auf 26,2 Mio. €. Mit 2.234 ha wechselten 7,4 % mehr Flächen den Besitzer als im Vorjahr.

Es wurden 408 Kaufverträge über land- und forstwirtschaftliche Flächen notariell beurkundet. Acht Grundstücke wechselten durch Tausch den Eigentümer, zwei wurden zwangsversteigert. In sechs Fällen erfolgte eine Neuregelung der Eigentumsverhältnisse im Rahmen der Flurneuordnung.

46 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. Radwegbau an B5, B107 und B103, Neu- und Ausbau B189, Neubau von Brücken an B5 und B195 und Ausbau von Kreis- und Landesstraßen) sowie für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen veräußert wurden.

Die BVVG verkaufte 122 ha land- und forstwirtschaftlich genutzte Fläche für 2,27 Mio. €. Sie hat damit einen Anteil von weniger als fünf Prozent am gesamten Flächenumsatz dieses Teilmarktes. Sie war aber auch beteiligt an neun Prozent des Geldumsatzes.

Die nachfolgende Grafik visualisiert die Entwicklung der Umsatzarten (Anzahl, Fläche, Geld). Den Bezugsrahmen stellen die Umsätze im Jahr 2013 (Anzahl 431, Flächenumsatz 2.802 ha, Geldumsatz 18,5 Mio. €) dar.

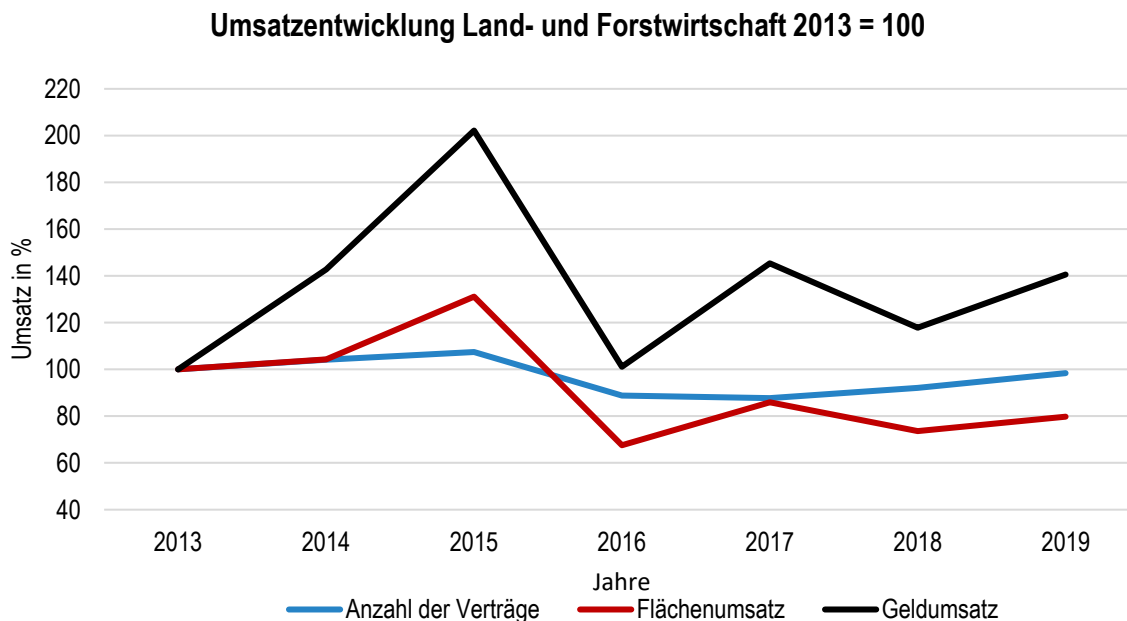


Abbildung 18: Umsatzentwicklung Land- und Forstwirtschaft [AKS]

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

Regionale Verteilung

Amt/Gemeinde	Anzahl der Transaktionen	Fläche in ha	Geld in Mio. €
Amt Bad Wilsnack/Weisen	32	98,4	0,9
Gemeinde Groß Pankow (Prignitz)	59	253,3	3,2
Gemeinde Gumtow	48	285,1	3,8
Gemeinde Karstädt	37	170,2	1,8
Amt Lenzen-Elbtalaue	39	198,4	1,7
Amt Meyenburg	43	280,1	4,1
Gemeinde Plattenburg	51	371,0	3,9
Amt Putlitz-Berge	51	288,6	3,0
Stadt Perleberg	17	67,1	0,7
Stadt Pritzwalk	40	196,2	2,6
Stadt Wittenberge	7	26,3	3,6

Tabelle 13: Regionale Verteilung der Kauffälle [AKS]

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

Anzahl der Verträge nach Nutzungsarten

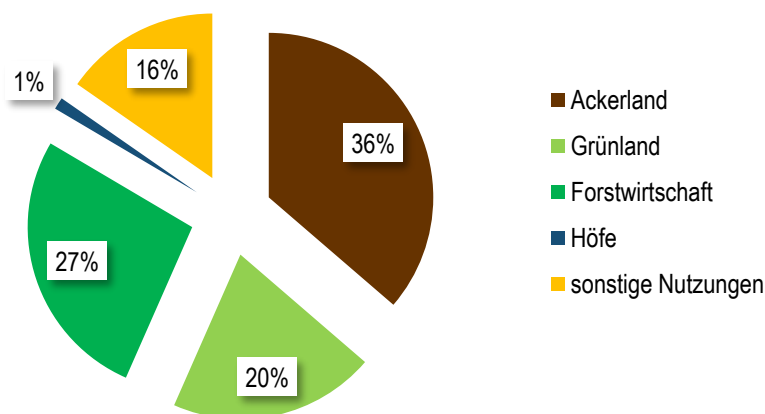


Abbildung 19: Anzahl der Verträge nach Nutzungsarten [AKS]

31 % aller Käufe von land- und forstwirtschaftlichen Flächen wurden von nicht Ortsansässigen getätigt. Der Flächenanteil lag hierbei mit 1.045 ha (2018: 792 ha) bei 47 % (2018: 38 %).

Nicht Ortsansässige zahlten 12,1 Mio. € (2018: 8,5 Mio. €), was einem Anteil am gesamten Geldumsatz von 46 % (2018: 39 %) entspricht. Als nicht ortsansässig werden auch die Verträge des Landes Brandenburg und des Bundes gezählt. Diese erwarben ca. 20 ha für 150.000 €.

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

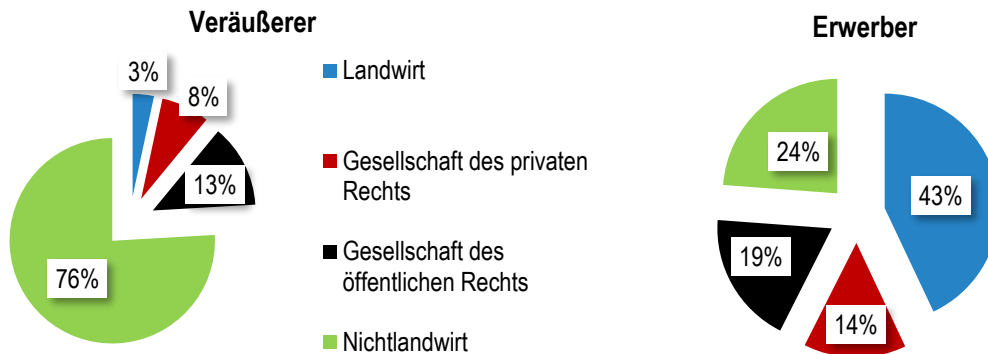


Abbildung 20: Veräußerer und Erwerber [AKS]

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

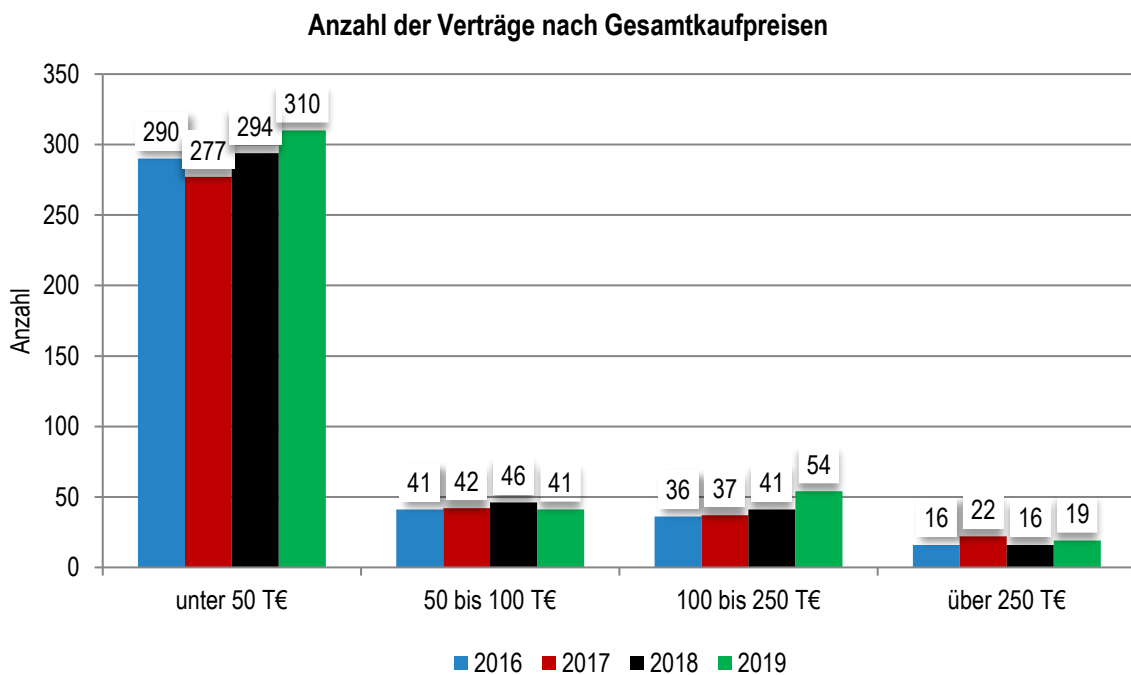


Abbildung 21: Anzahl der Verträge nach Gesamtkaufpreisen [AKS]

6.2 Landwirtschaftliche Flächen

6.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Bei den landwirtschaftlichen Flächen zeigt sich eine regional unterschiedliche Preisentwicklung. Landkreisweit stiegen die Acker- und Grünlandpreise um durchschnittlich 5 %.

Im Berichtsjahr sind 154 Kauffälle für Ackernutzung und 86 Kauffälle für Grünlandnutzung erfasst worden. Die auswertbaren Kaufpreise aus dem Jahr 2019 sind in der nachstehenden Tabelle aufgeführt.

Nutzungsart	Anzahl der auswertbaren Verträge	Ø Bodenwertzahl	Kaufpreis in €/m ²		
			Durchschnitt	Minimum	Maximum
Ackerland	85	33	1,25	0,20	2,10
Grünland	53	38	0,87	0,23	1,69

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	41	1,10	0,20	2,10
31 bis 40	20	1,32	1,00	1,66
41 bis 50	20	1,45	0,50	2,01
> 50	4	1,47	1,05	2,00

Tabelle 15: Landwirtschaftliche Verkäufe nach Ackerzahl [AKS]

Grünland

Ø Grünlandzahl	Anzahl der auswertbaren Verträge	Kaufpreis in €/m ²		
		Durchschnitt	Minimum	Maximum
≤ 30	5	0,90	0,66	1,03
31 bis 40	33	0,89	0,23	1,69
41 bis 50	13	0,81	0,24	1,50
> 50	2*			

* Bei weniger als drei auswertbaren Kaufverträgen erfolgt keine Angabe.

Tabelle 16: Landwirtschaftliche Verkäufe nach Grünlandzahl [AKS]

Zur Bodenrichtwertermittlung wurden alle Verkäufe der letzten vier Jahre von reinen Acker- bzw. Grünlandflächen ab einer Flächengröße von 0,5 ha herangezogen, welche im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu Stande kamen. Die Kaufpreise wurden mit der Bodenpreisindexreihe für Acker- bzw. Grünland auf den einheitlichen Stichtag 31.12.2019 umgerechnet.

Kaufverträge mit Beeinflussung durch ungewöhnliche oder persönlichen Verhältnisse sowie von Flächen in unmittelbarer Ortsnähe oder für eine zukünftig außerlandwirtschaftliche Nutzung blieben unberücksichtigt.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelte zum Stichtag 31.12.2019 die folgenden zonalen Bodenrichtwerte:

Lage	Ackerland	Ø Ackerzahl
Gemeinde Groß Pankow (Prignitz), Gemeinde Gültz-Reetz, Gemeinde Pirow, Gemeinde Berge, Stadt Pritzwalk	1,30 €/m ²	34
Gemeinde Karstädt, Stadt Perleberg	1,30 €/m ²	33
Amt Meyenburg, Stadt Putlitz, Gemeinde Triglitz	1,50 €/m ²	34
Elbtalaue (Amt Lenzen-Elbtalaue, Stadt Wittenberge, Amt Bad Wilsnack/Weisen)	0,95 €/m ²	30
Gemeinde Gumtow, Gemeinde Plattenburg	1,20 €/m ²	34
Gemeinde Gumtow-Ost	1,90 €/m ²	34

Tabelle 17: Landwirtschaftliche Bodenrichtwerte – Ackerland

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

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

Lage	Grünland	Grünlandzahl
Gemeinde Groß Pankow (Prignitz), Gemeinde Gültz-Reetz, Gemeinde Pirow, Gemeinde Berge, Stadt Pritzwalk	0,84 €/m ²	22-53
Gemeinde Karstädt, Stadt Perleberg	0,71 €/m ²	29-48
Amt Meyenburg, Stadt Putlitz, Gemeinde Triglitz	0,89 €/m ²	12-57
Elbtalaue (Amt Lenzen-Elbtalaue, Stadt Wittenberge, Amt Bad Wilsnack/Weisen)	0,85 €/m ²	17-61
Gemeinde Gumtow, Gemeinde Plattenburg	0,95 €/m ²	30-56
Gemeinde Gumtow-Ost	1,10 €/m ²	30-56

Tabelle 18: Landwirtschaftliche Bodenrichtwerte – Grünland

Bei den zonalen Bodenrichtwerten für Grünland wurde eine Spanne der Grünlandzahlen angegeben, da durchgeführte Untersuchungen keinen Werteeinfluss der Bodengüte ergaben. (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 2019 mit dem Basisjahr 2010 = 100 ermittelt worden.

Daten früherer Jahre können in der Geschäftsstelle erfragt werden.

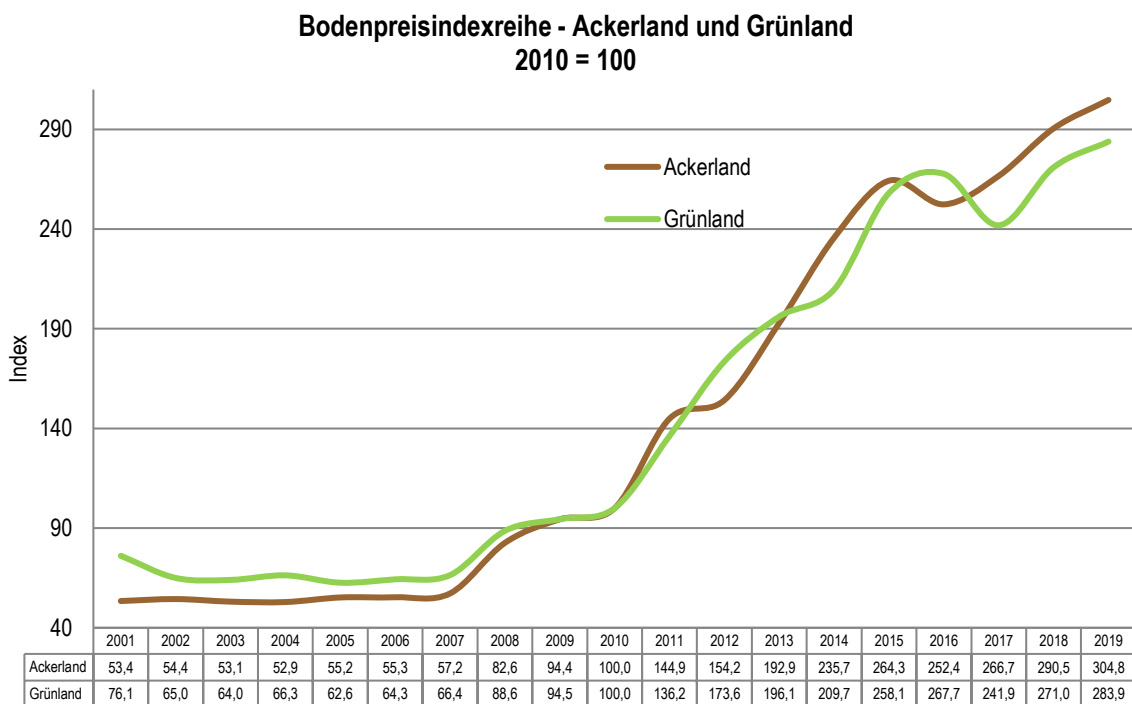


Abbildung 22: Bodenpreisindexreihe – Ackerland und Grünland [AKS]

6.2.3 Umrechnungskoeffizienten

Ackerland

Mit Hilfe der multiplen Regressionsanalyse wurden die Beziehungen der Kaufpreise zur Bodengüte sowie zur Flächengröße analysiert. In die Untersuchung konnten 284 Kauffälle von reinen Ackerlandflächen aus den Jahren 2016 bis 2019 einbezogen werden.

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

Die Anfangsuntersuchungen 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 weiteren Untersuchung eliminiert.

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

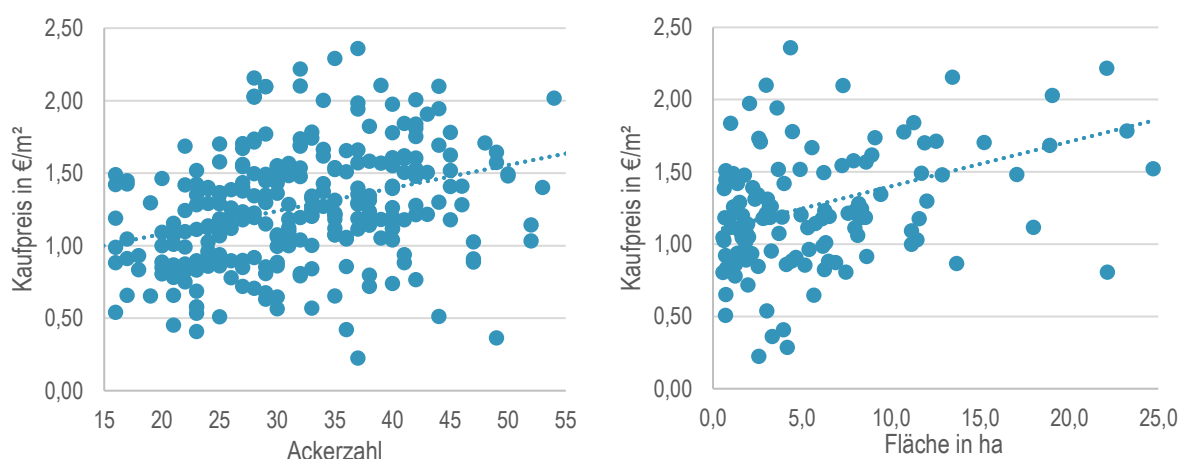


Abbildung 23: Stichprobe Ackerland [AKS]

Für die Abhängigkeit der Kaufpreise von der Bonität und Flächengröße wurde eine Regressionsfunktion mit einem Bestimmtheitsmaß $R^2 = 0,28$ abgeleitet. Die partiellen Korrelationskoeffizienten, als Maß für die gegenseitige Abhängigkeit von zwei Einflussgrößen betragen zwischen Kaufpreis und Ackerzahl $r = 0,39$ und zwischen Kaufpreis und Flächengröße $r = 0,39$.

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

Umrechnungskoeffizienten (UMK) für Ackerland-Bodenrichtwerte (Stichtag 31.12.2019)

Ackerzahl	UMK
15	0,76
20	0,84
25	0,91
30	0,97
32	1,00
33	1,01
34	1,02
35	1,04
40	1,10
45	1,15
50	1,21
55	1,26
60	1,32

Fläche in ha	UMK
0,5	0,77
3,5	0,94
6,0	1,00
6,5	1,01
9,5	1,06
12,5	1,10
15,5	1,14
18,5	1,17
21,5	1,20
24,5	1,22

Tabelle 19: Umrechnungskoeffizienten Ackerland

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

Anwendungsbeispiel:

gesucht: Bodenwert für Ackerzahl 25 und 24,5 ha

gegeben: Bodenrichtwert: 1,30 €/m²
 Ackerzahl: 34
 Fläche: 6 ha

Lösung: UMK für Ackerzahl 25 = 0,91
 UMK für Ackerzahl 34 = 1,02

UMK für Fläche 24,5 ha = 1,22
 UMK für Fläche 6 ha = 1,00

$$\text{Bodenwert} = 1,30 \text{ €/m}^2 \times \frac{0,91}{1,02} \times \frac{1,22}{1,00} = 1,41 \text{ €/m}^2$$

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

Ihre Anwendung kann nur mit beiden Einflussfaktoren (Bonität und Fläche) sinnvoll erfolgen.

Grünland

Vorstehende Untersuchungen wurden auch mit Kaufpreisen für reine Grünlandflächen durchgeführt. Es standen 185 Kauffälle aus den Jahren 2016 bis 2019 zur Verfügung. Dabei wurden nur Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs selektiert.

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

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

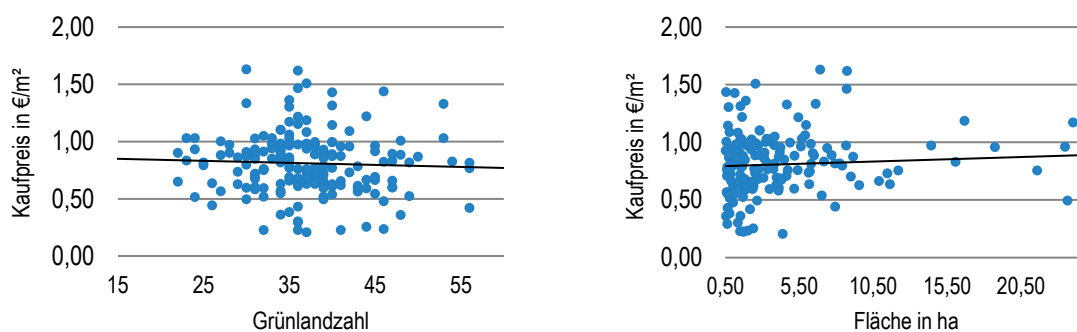


Abbildung 24: Stichprobe Grünland [AKS]

Durch die untersuchte Stichprobe ist eine statistisch gesicherte Abhängigkeit des Kaufpreises von der Bonität und der Flächengröße nicht nachweisbar. Für Grünlandflächen konnten daher im Jahr 2019 erneut keine Umrechnungsfaktoren beschlossen werden. Der Gutachterausschuss wird den landwirtschaftlichen Grundstücksmarkt weiter intensiv beobachten und analysieren.

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

6.2.4 Ortsnahes Acker- bzw. Grünland

Als ortsnah werden Nutzflächen in unmittelbarer Nähe und mit unmittelbarer Anbindung zur Ortschaft (Hofanschluss) erfasst. Der entfernteste Punkt der Flurstücke liegt nicht weiter als ca. 500 m vom Ortsrand weg. Die untenstehende Auswertung umfasst Verkäufe aus den Jahren 2016 bis 2019.

Nutzungsart	Anzahl	Kaufpreis in €/m ²			% vom örtlichen Bodenrichtwert für Acker- bzw. Grünland
		Durchschnitt	Minimum	Maximum	
Ackerland	58	1,35	0,51	2,49	117
Grünland	55	0,88	0,16	1,74	106

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

6.3 Forstwirtschaftliche Flächen

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

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 521 ha forstwirtschaftliche Flächen verkauft. Der Anteil der BVVG-Verkäufe ist mit etwa sieben Hektar unbedeutend.

Der im Jahr 2006 begonnene kontinuierliche Anstieg der forstwirtschaftlichen Kaufpreise setzt sich weiter fort. Die folgende Tabelle zeigt die auswertbaren Kaufpreise inklusive Aufwuchs.

Jahr	Anzahl	Kaufpreis in €/m ²		
		Durchschnitt	Minimum	Maximum
2016	68	0,56	0,09	1,87
2017	74	0,53	0,08	1,60
2018	65	0,54	0,06	0,97
2019	84	0,59	0,10	1,20

Tabelle 21: Kaufpreise Wald [AKS]

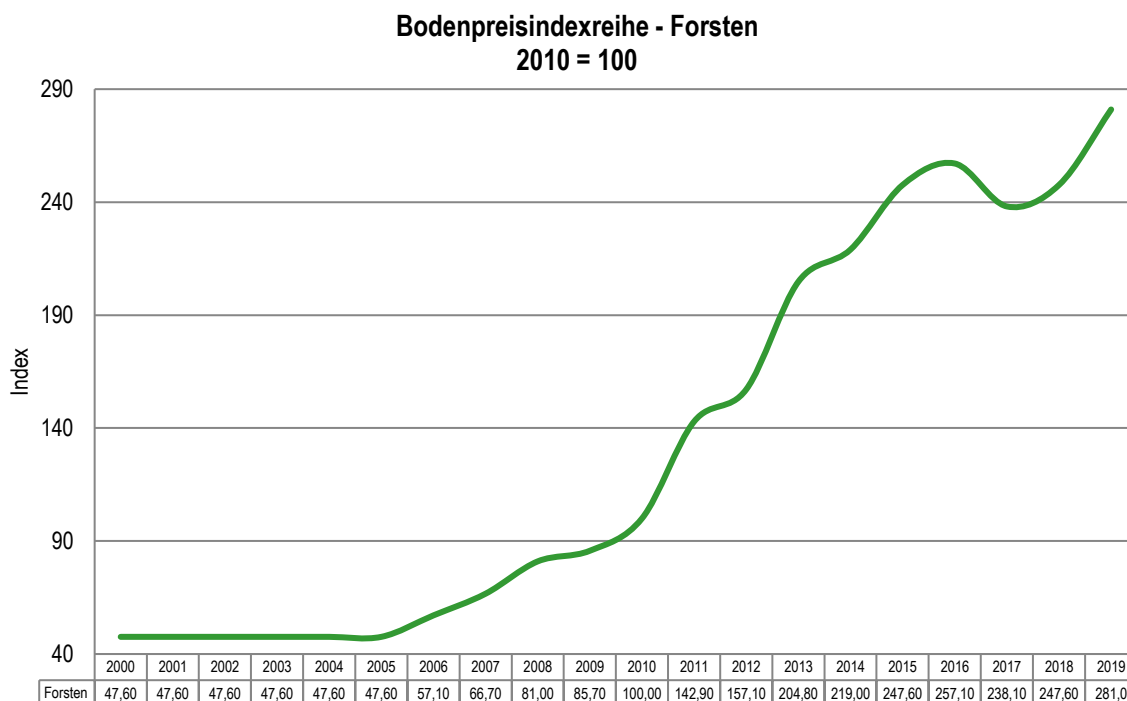


Abbildung 25: Bodenpreisindexreihe Wald [AKS]

Für Zwecke der steuerlichen Bewertung wird ein Wertansatz für den Bodenwert ohne Aufwuchs benötigt. Seit 2016 konnten 44 Verträge über Waldflächen (15 %) mit getrennter Ausweisung der Werte für Boden und Bestand durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ausgewertet werden. Die Käufer wurden in Fragebögen um die Aufteilung des Kaufpreises in den Anteil des Grund und Bodens und den Anteil des Bestandes gebeten.

Anhand dieser auswertbaren Verkäufe wurde ein durchschnittlicher Anteil des Bodenwertes am Gesamtkaufpreis von 44 % ($\cong 0,23 \text{ €/m}^2$) ermittelt. Die Ergebnisse brandenburgweiter Auswertungen werden durch den Oberen Gutachterausschuss im Land Brandenburg im Landesgrundstücksmarktbericht veröffentlicht.

[\[https://gutachterausschuss-bb.de/xmain/gmb.htm\]](https://gutachterausschuss-bb.de/xmain/gmb.htm)

In der Regel sind Angaben über den Aufwuchs in Kaufverträgen nicht enthalten. Durch den Rücklauf, der an die Käufer versandten Fragebögen, ist der Gutachterausschuss in der Lage die Kaufverträge von Waldflächen nach Art und Alter des Bestandes weiter zu analysieren. Die Übersicht zeigt die Ergebnisse der Kaufpreisauswertung der Jahre 2016 bis 2019. Die Kaufpreise wurden auf die Wertverhältnisse am Stichtag 31.12.2019 umgerechnet.

Grundstücksart	Alter des Bestandes in Jahren	Ø Kaufpreis in €/m ²	% vom BRW	Anzahl
Grundstück für Forstwirtschaft				
	keine Aussage	0,62	108	163
Waldgrundstück mit Laubholzbestand				
	< 40			1*
	40 bis 79			2*
	>= 80	0,65	117	4
Waldgrundstück mit Nadelholzbestand				
	< 40	0,43	76	16
	40 bis 79	0,63	110	47
	>= 80	0,73	126	13
Waldgrundstück mit Mischwald				
	< 40	0,44	76	8
	40 bis 79	0,69	119	14
	>= 80	0,64	115	7
ohne Bestand		0,23	39	3
kein Nutzwald (Wildwuchs)		0,38	67	14

* Bei weniger als drei auswertbaren Kaufverträgen erfolgt keine Angabe.

Tabelle 22: Kaufpreise nach Alter des Bestandes [AKS]

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

Die folgende Tabelle enthält die durchschnittlichen Gesamtkaufpreise (Grund und Boden und Wertanteil des Baumbestandes) je Grundstücksart aus den Jahren 2016 bis 2019. Sie wurden auf den Stichtag 31.12.2019 indiziert.

Grundstücksart	Anzahl	Ø Kaufpreis in €/m ²
Waldgrundstück mit Laubholzbestand	23	0,65
Waldgrundstück mit Nadelholzbestand	177	0,60
Waldgrundstück mit Mischwald	74	0,64

Tabelle 23: Kaufpreise nach Grundstücksart [AKS]

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

Das folgende Diagramm analysiert die Verkäufe der letzten vier Jahre, wobei die Kaufpreise auf den einheitlichen Stichtag 31.12.2019 indiziert wurden.

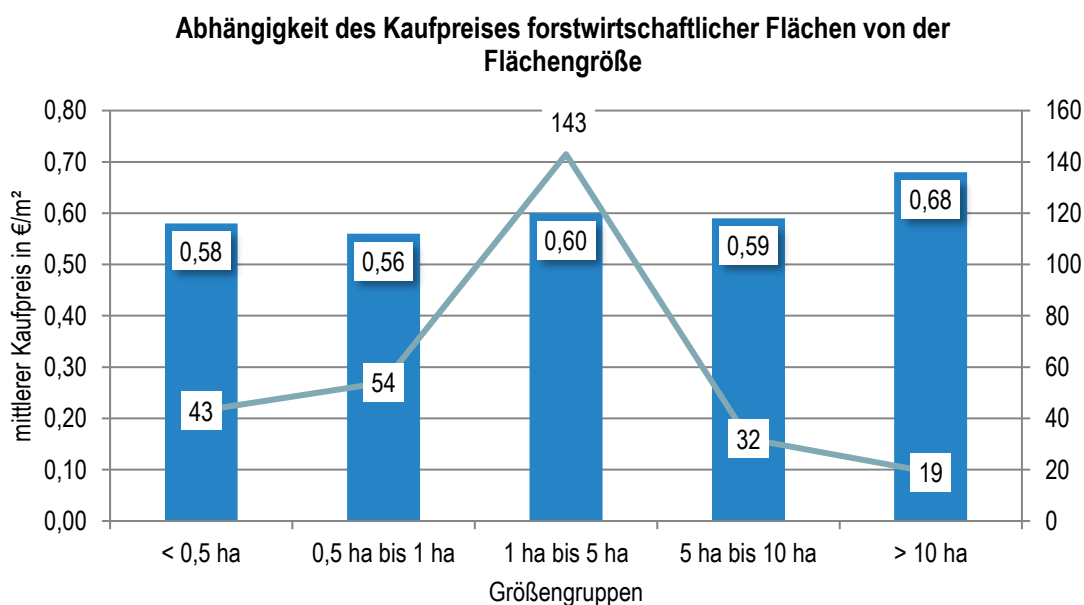


Abbildung 26: Abhängigkeit der Kaufpreise forstwirtschaftlicher Flächen von der Flächengröße [AKS]

6.4 Landwirtschaftliche Betriebe

Im Berichtszeitraum wurden fünf Verkäufe von Höfen mit und ohne Wohn- und Betriebsgebäuden registriert. Insgesamt wurden in diesem Teilmarkt 35,7 ha für 0,75 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
2019	5	2,60	11,90	1,15	3,48	2,07
2016 - 2019	25	0,87	169,50	0,42	4,20	1,73

Tabelle 24: Landwirtschaftliche Betriebe (Höfe) [AKS]

6.5 Unland, Ödland

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

Jahre	Anzahl	Fläche in ha		Kaufpreis in €/m ²		
		Minimum	Maximum	Minimum	Maximum	Durchschnitt
2019	13	0,02	1,11	0,06	0,61	0,25
2016 - 2019	41	0,02	7,80	0,06	0,77	0,34

Tabelle 25: Unland [AKS]

6.6 Lage im Naturschutzgebiet

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

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

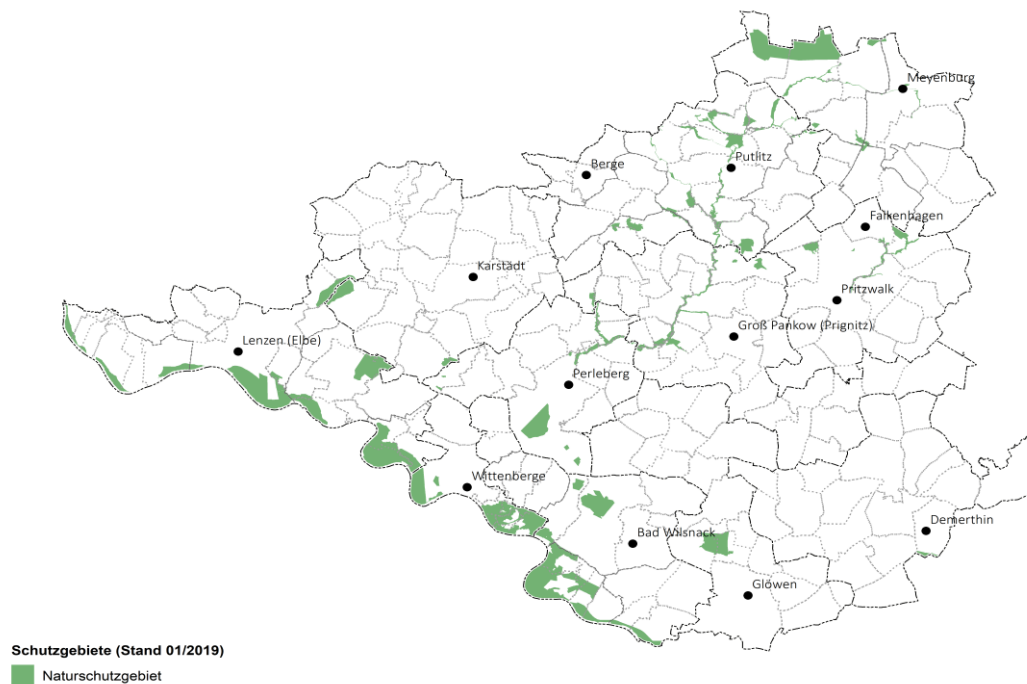


Abbildung 27: Naturschutzgebiete Landkreis Prignitz [AKS]

Der Gutachterausschuss hat die Verkäufe der letzten vier Jahre in diesen ausgewiesenen Naturschutzgebieten untersucht. Insgesamt wurden in 74 Verträgen ca. 267 ha land- und forstwirtschaftliche Flächen verkauft. Als Erwerber wurden sowohl Natürliche Personen (42 %) als auch Juristische Personen (26 %) und das Land Brandenburg (32 %) erfasst.

Für die nachfolgende Übersicht wurden reine Grünland- und Waldkauffälle ausgewertet. Sie wurden mit den entsprechenden Indexreihen auf die Wertverhältnisse am 31.12.2019 umgerechnet.

Nutzungsart	Anzahl	Kaufpreis in €/m ²			% vom Bodenrichtwert
		Durchschnitt	Minimum	Maximum	
Grünland	32	0,81	0,32	1,36	99
Forsten	23	0,62	0,22	1,18	108

Tabelle 26: Lage im Naturschutzgebiet [AKS]

7. Sonstige unbebaute Grundstücke

7.1 Flächen für die Erzeugung erneuerbarer Energien

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

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

[\[https://gutachterausschuss-bb.de/xmain/gmb.htm\]](https://gutachterausschuss-bb.de/xmain/gmb.htm)

7.1.1 Windkraftanlagen

Der Regionalplan "Freiraum und Windenergie" (ReP FW) steuert in den Landkreisen Oberhavel, Ostprignitz-Ruppin und Prignitz die Planung und Errichtung von raumbedeutsamen Windenergieanlagen durch die Ausweisung von Eignungsgebieten. Zu diesem Zweck werden in den drei Landkreisen 34 Eignungsgebiete für die Windenergienutzung mit einer Gesamtfläche von ca. 9.600 ha ausgewiesen. Außerhalb der Eignungsgebiete sind die Errichtung von neuen Windenergieanlagen und das Repowering bestehender Windenergieanlagen regelmäßig ausgeschlossen.

Die Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Freiraum und Windenergie" wurde mit Bescheid vom 17.07.2019 teilweise genehmigt. Von der Genehmigung ausgenommen sind die Festlegungen zur Steuerung der raumbedeutsamen Windenergienutzung. Hiergegen hat die Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel Rechtsmittel eingelegt.

[\[http://www.prignitz-oberhavel.de/planwerke/regionalplan-freiraum-und-windenergie.html\]](http://www.prignitz-oberhavel.de/planwerke/regionalplan-freiraum-und-windenergie.html)

Da Anlagen zur Windenergienutzung häufig auf Pachtflächen errichtet werden, steht nur eine geringe Anzahl an Kauffällen zur Auswertung zur Verfügung. Im Jahr 2019 wurden zwei Kauffälle im Zusammenhang mit dem Bau von Windkraftanlagen in der Kaufpreissammlung erfasst.

7.1.2 Solaranlagen

Auch Solar- bzw. Photovoltaik-Freiflächen-Anlagen werden häufig auf Flächen errichtet, die über die Dauer des Betriebes gepachtet werden. Seit 2013 ist kein Kaufvertrag mit dieser Nutzung erfasst worden.

7.1.3 Biogasanlagen

In Verbindung mit dem Bau von Biogasanlagen ist seit 2015 kein Vertrag registriert worden.

7.2 Flächen für Deichneubau und -sanierung

Für die Sanierung des Elbdeiches und den Deichneubau an der Stepenitz sind im Auswertzeitraum sieben Kaufverträge in der Kaufpreissammlung erfasst worden.

Jahre	Anzahl	Kaufpreis in €/m ²		
		Durchschnitt	Minimum	Maximum
2019	7	2,98	2,05	4,97
2016 - 2019	19	2,39	0,90	5,20

Tabelle 27: Flächen für Deichneubau und -sanierung [AKS]

7.3 Abbauflächen

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

Im Landkreis Prignitz sind im Berichtszeitraum drei Flächen zum Abbau von Kies, Sand oder Ton registriert worden. Rückblickend bis einschließlich 2016 waren es insgesamt neun Kauffälle.

Jahre	Anzahl	Kaufpreis in €/m ²		
		Durchschnitt	Minimum	Maximum
2019	3	2,39	2,16	2,60
2016 - 2019	9	1,85	0,24	2,60

Tabelle 28: 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 2019 sind drei Verkäufe für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen mit einer Größe von ca. 5,8 ha in die Kaufpreissammlung aufgenommen worden. Für die folgende Tabelle wurden zusätzlich die Transaktionen der letzten vier Jahre ausgewertet.

Jahre	Anzahl	Kaufpreis in €/m ²		
		Durchschnitt	Minimum	Maximum
2019	3	2,97	1,20	4,00
2016 bis 2019	13	1,54	0,25	4,00

Tabelle 29: Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen [AKS]

Die Höhe des Preises wird maßgeblich von der vorherigen Nutzung beeinflusst. Für ehemals land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen wurde durchschnittlich 168 % des örtlichen land- bzw. forstwirtschaftlich Bodenrichtwertes gezahlt.

7.5 Zukünftige Verkehrsflächen

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

Im Außenbereich bezieht sich die Angabe auf den land- bzw. forstwirtschaftlichen Bodenrichtwert der angrenzenden Flächen. Betrachtet wurde der Zeitraum der letzten vier Jahre.

Lage	Anzahl	Ø vom örtlichen Bodenrichtwert in %
Ortslage	33	90
Außenbereich	134	119

Tabelle 30: Zukünftige Verkehrsflächen [AKS]

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

7.6 Hausgärten

Ein Hausgarten ist ein Garten, der in räumlichem Zusammenhang zum Wohngrundstück erworben wird. Die Auswertung der Kaufverträge erfolgt in Abhängigkeit vom örtlichen Bodenrichtwert für baureifes Land für den Auswertzeitraum von zwei Jahren. Die Grundstücksfläche von Hausgärten beträgt i. d. R. nicht mehr als 1.000 m². Sie sind baurechtlich nicht notwendig und rechtlich kein Bauland.

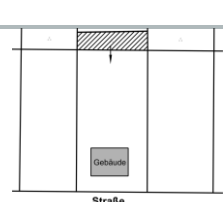
Lage	Anzahl der Kauffälle	Ø Kaufpreis in % vom Bodenrichtwert	Beispiel
Städtische Lage	27	30 %	
Ländliche Lage	31	40 %	

Tabelle 31: Hausgärten [AKS]

7.7 Eigentumsгärten

Die Eigentumsгärten sind Privatгärten ohne räumlichen Bezug zur Wohnnutzung. Sie liegen sowohl in Gartenkolonien als auch in Alleinlage im Ort oder am Ortsrand. Es sind keine Kleingärten nach BKleingG. Im Berichtsjahr 2019 wurden 39 Гärten dieser Art veräußert. Verträge mit Baulichkeiten (Lauben und Gartenhäuser) fanden bei der weiteren Auswertung keine Berücksichtigung. Die folgende Tabelle beruht auf Daten der letzten beiden Jahre.

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

Lage	Anzahl	Ø Kaufpreis in €/m ²
Städte	39	1,36
Kleinstädte	11	1,87
Dörfer	6	0,71

Tabelle 32: Eigentumsгärten [AKS]

7.8 Wasserflächen

Im Zusammenhang mit landwirtschaftlichen Flächen wurden im Berichtszeitraum 14 private Gräben verkauft. Für die Gräben wurden durchschnittlich 0,25 €/m² gezahlt. Teiche wurden im Jahr 2019 nicht gehandelt. Die nachfolgende Tabelle zeigt die Auswertung der Vertragsvorgänge aus den Jahren 2016 bis 2019.

Nutzungsart	Anzahl	Kaufpreis in €/m ²		
		Durchschnitt	Minimum	Maximum
Gräben	44	0,38	0,05	1,12
Teiche	6	0,56	0,18	1,08

Tabelle 33: Wasserflächen [AKS]

7.9 Private Wege

Im Jahr 2019 sind neun private Wege außerhalb von Ortslagen für durchschnittlich 0,98 €/m² veräußert worden. Die Feldwege im Außenbereich wurden im Zusammenhang mit land- und forstwirtschaftlichen Flächen verkauft. In den Ortslagen wurden zwei Kauffälle registriert. Die nachstehende Tabelle beinhaltet die Analyse der Verträge des Zeitraums 2016 bis 2019.

Lage	Anzahl	Kaufpreis in €/m ²		
		Durchschnitt	Minimum	Maximum
Ortslage	8	7,80	1,63	23,50
Außenbereich	45	0,68	0,05	2,19

Tabelle 34: Private Wege [AKS]

Für die privaten Wege in den Ortslagen wurden durchschnittlich 30 % des örtlichen Bodenrichtwertes für baureifes Land gezahlt.

7.10 Lagerplätze

In den Jahren 2017 bis 2019 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 35: Lagerplätze [AKS]

8. Bebaute Grundstücke

8.1 Allgemeines

Mit 63,7 % entfällt der größte Anteil des gesamten Geldumsatzes auf den Erwerb von bebauten Grundstücken. Das sind 41,7 % aller registrierten Grundstücksverkäufe. Damit hat dieser Teilmarkt eine entscheidende Bedeutung für das gesamte Marktgeschehen.

Für den Landkreis Prignitz wird zum Stichtag 31.12.2018 ein Bestand von 24.262 Wohngebäuden mit 45.297 Wohnungen ausgewiesen [Amt für Statistik Berlin-Brandenburg]. Mit 569 bebauten Grundstücken wurden 6,3 % weniger veräußert als im Vorjahreszeitraum.

Der Flächenumsatz sank um 8,1 % gegenüber 2018 auf 186 ha. Im Jahr 2019 wurden 59,9 Mio. € (+ 3,5 %) in den Kauf von bebauten Grundstücken investiert.

Die Marktteilnehmer haben ihren Wohnsitz überwiegend im Landkreis Prignitz (60 % der Erwerber und 63 % der Veräußerer). Die veräußerten bebauten Grundstücke verteilen sich auf folgende Gebäudearten:

- 224 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser
- 143 Reihenhäuser und Doppelhaushälften
- 62 Bauernhäuser
- 57 sonstige Gebäude
- 44 Mehrfamilienhäuser
- 29 Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude
- 10 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 2013 dar (Anzahl 464, Fläche 125,6 ha, Geldumsatz 36,3 Mio. €).

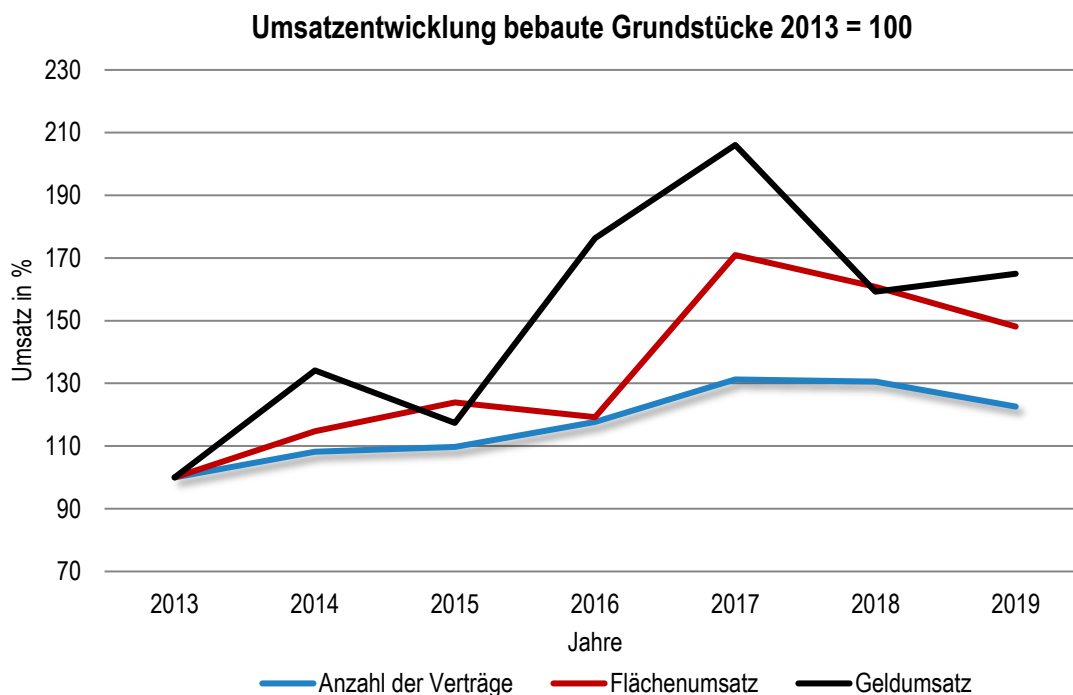


Abbildung 28: Umsatzentwicklung bebaute Grundstücke [AKS]

Die Umsatzzahlen des Jahres 2019 für bebaute Grundstücke werden in der folgenden Tabelle amts- bzw. gemeindeweise aufgeschlüsselt dargestellt.

Amt/Gemeinde	Anzahl der Transaktionen	Fläche in ha	Geldumsatz in Mio. €
Amt Bad Wilsnack/Weisen	49	15,1	7,8
Gemeinde Groß Pankow (Prignitz)	44	16,7	2,6
Gemeinde Guntow	41	27,0	3,8
Gemeinde Karstädt	57	15,4	4,2
Amt Lenzen-Elbtalau	49	16,4	4,7
Amt Meyenburg	33	14,1	1,8
Gemeinde Plattenburg	39	21,6	4,7
Amt Putlitz-Berge	42	21,0	4,0
Stadt Perleberg	69	12,3	9,4
Stadt Pritzwalk	63	15,8	9,0
Stadt Wittenberge	79	7,2	7,8

Tabelle 36: Regionale Verteilung der Kauffälle [AKS]

Die nachstehende Tabelle zeigt die Anzahl der Verkäufe bebauter Grundstücke nach der Art des Erwerbs für die wichtigsten Gebäudearten im Berichtsjahr 2019.

Anlass	Gesamt	freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften	Mehrfamilienhäuser	Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude	übrige bebaute Objekte
Kauf	561	362	44	29	126
Zwangsversteigerung	7	5	0	0	2
Tausch	1	0	0	0	1

Tabelle 37: Art des Erwerbs [AKS]

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

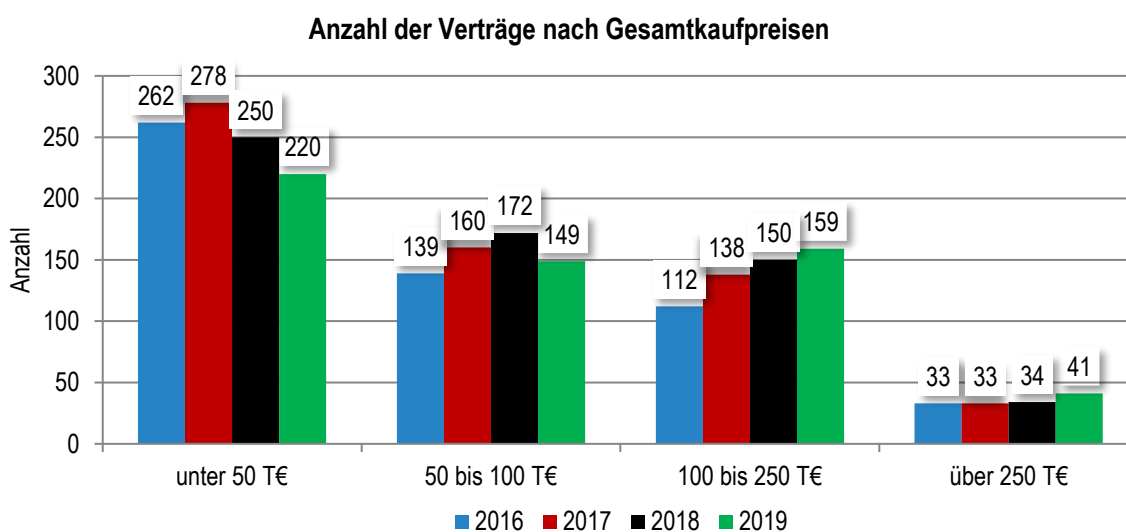


Abbildung 29: Anzahl der Verträge nach Gesamtkaufpreisen [AKS]

8.2 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

8.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Mit insgesamt 224 gehandelten freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern ist die Anzahl gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 2,3 % gestiegen. Dabei wurden 72,6 ha (+ 35,6 %) und 21,5 Mio. € (+ 15,4 %) umgesetzt.

Bei der Anzahl der Transaktionen bebauter Grundstücke stellen die freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser mit einem Anteil von 39,4 % die bedeutendste Kategorie dar. Auch in der ländlichen Prignitz zeigen sich teilweise moderat steigende Kaufpreise.

In der nachstehenden Tabelle sind die Gesamtkaufpreise von selbständigen, mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern bebauten Grundstücke aufgeführt. Es handelt sich um gebrauchte Immobilien. Verkäufe mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen wurden ausgeschlossen.

Jahr	Anzahl	Gesamtkaufpreis in €		
		Durchschnitt	Minimum	Maximum
2016	113	77.000	15.000	285.000
2017	119	98.000	15.000	305.000
2018	120	104.000	18.000	470.000
2019	126	109.000	15.000	278.000

Tabelle 38: 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
2016	118	630
2017	124	769
2018	127	817
2019	125	876

Tabelle 39: Mittlere Wohnflächenpreise freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser [AKS]

Die folgenden Tabellen enthalten Informationen über durchschnittliche Wohnflächenpreise ermittelt aus Verträgen im Jahr 2019. Sie dienen vorrangig der Markttransparenz und sind nicht unmittelbar für eine Verkehrswertermittlung (z.B. zur Stützung von Sach- oder Ertragswerten im Sinne von § 8 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV) geeignet.

Kauffälle mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen, übergroßen Grundstücken, mit individuell gestalteten Gebäuden und Grundstücke im Außenbereich, wurden nicht berücksichtigt. Die Wohnflächenpreise enthalten den Wert des Gebäudes und des Bodens.

Baualtersklasse < 1949					
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	14	1.426	70.000	125	596
			22.000 - 125.000	80 - 267	244 - 988
10 bis 19	12	1.213	100.000	133	798
			22.000 - 195.000	61 - 320	219 - 1.607
20 bis 29	12	1.052	97.000	124	807
			40.000 - 190.000	75 - 180	406 - 1.869
>= 30	2*				

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

Tabelle 40: 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	8	1.689	53.000	120	482
			22.000 - 87.000	50 - 192	219 - 696
10 bis 19	13	1.172	92.000	122	796
			43.000 - 199.000	68 - 189	238 - 1.457
20 bis 29	19	918	115.000	119	944
			27.000 - 184.000	54 - 178	362 - 1.360
>= 30	2*				

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

Tabelle 41: Wohnflächenpreise EFH/ZFH 1949 – 1990 [AKS]

Baualtersklasse ≥ 1991					
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	7	941	154.000	135	1.168
			105.000 - 180.000	105 - 187	700 - 1.598
20 bis 29	13	714	166.000	129	1.285
			100.000 - 270.000	88 - 200	925 - 1.619
>= 30	7	1.039	178.000	133	1.411
			150.000 - 278.000	112 - 160	1.034 - 1.788

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

Tabelle 42: Wohnflächenpreise EFH/ZFH ≥ 1991 [AKS]

Freistehende Ein- oder Zweifamilienhäuser mit jüngeren Baujahren als 2012 wurden nicht behandelt.

8.2.2 Sachwertfaktoren

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

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

Gemäß § 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 43: Sachwert-Schema [Arbeitskreis der GAA und OGA in der BRD]

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“).

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 dem folgenden 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 44: Modellansatz - Sachwertfaktoren

In die nachstehenden Auswertungen gehen alle Verkäufe von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern aus den Jahren 2018 bis 2019 ein, die dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zugeordnet wurden. Ausgeschlossen wurden übergroße Grundstücke, Erstverkäufe und Grundstücke im Außenbereich.

Insgesamt wurden 112 vorläufige Sachwerte berechnet. Etwa 65 % der ausgewerteten Wohnhäuser wurden einer Standardstufe ≥ 2 zugeordnet.

Neben der Untersuchung zur Abhängigkeit des Sachwertfaktors vom vorläufigen Sachwert wurden mit Hilfe der multiplen Regressionsanalyse auch die Einflüsse der Standardstufe und des Bodenrichtwertniveaus sowie des Baujahres, der Grundstücksgröße und das Vorhandensein von Stellplätzen geprüft.

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

Beschreibung der Stichprobe - freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	
Anzahl der Kauffälle:	108 (nach Ausreißer Bereinigung)
Zeitraum der Stichprobe:	2018 bis 2019
Bereich:	Landkreis Prignitz
Bodenrichtwertbereich:	5 €/m ² bis 42 €/m ²
Grundstücksgröße:	344 m ² bis 1.974 m ²
weitere Merkmale der Stichprobe:	Bestimmtheitsmaß R ² : 0,30

Tabelle 45: 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.

Die in der nachfolgenden Tabelle enthaltenen Sachwertfaktoren beziehen sich auf ein Ein- oder Zweifamilienhaus mit der Kategorie der Standardstufe = 2 und einem Bodenrichtwert von 20 €/m².

Sachwertfaktor - freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

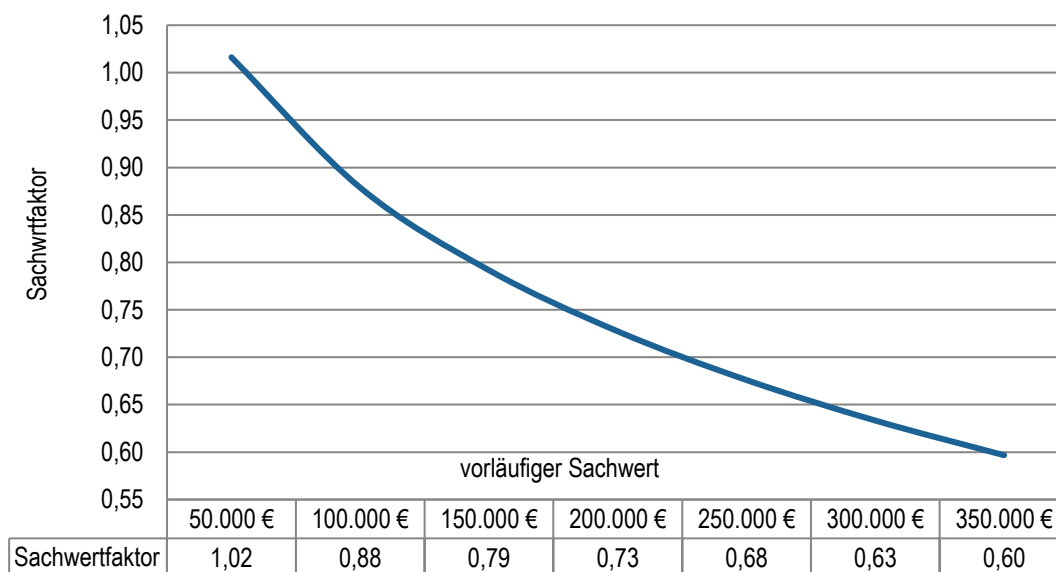


Abbildung 30: Sachwertfaktor EFH/ZFH [AKS]

Weichen die Standardstufe und / oder der Bodenrichtwert des Bewertungsobjekts vom Bezugsobjekt ab, sind nachfolgende Anpassungsfaktoren anzuwenden.

Kategorie der Standardstufe	1	2	3	4
Wertebereich der Standardstufe	0 bis 1,5	1,6 bis 2,5	2,6 bis 3,5	3,6 bis 4,5
Anpassungsfaktor	0,86	1,00	1,15	1,31

Tabelle 46: Anpassungsfaktor Standardstufe EFH/ZFH

Bodenrichtwert in €/m ²	5	10	15	20	25	30	35	40	45
Anpassungsfaktor	0,92	0,95	0,98	1,0	1,02	1,04	1,05	1,07	1,08

Tabelle 47: Anpassungsfaktor Bodenrichtwert EFH/ZFH

Anwendungsbeispiel – Sachwertfaktor	
Gebäudetyp	freistehendes Einfamilienhaus
vorläufiger Sachwert	150.000 € (ermittelt nach Sachwertrichtlinie – SW-RL i. V. mit der Brandenburgischen Sachwertrichtlinie RL SW-BB)
Sachwertfaktor	0,79 (Abbildung 30)
Marktangepassungsfaktor	Standardstufe: 2,2 = 1,00 (Tabelle 46)
	Bodenrichtwert: 30,00 €/m ² = 1,04 (Tabelle 47)
marktangepasster Sachwert:	150.000 € x 0,79 x 1,00 x 1,04 = 123.240 €

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. Sie enthalten den Wert des Gebäudes und des Bodens.

Gebädefaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (gebrauchte Immobilien)	
Rechenvorschrift:	Gebädefaktor = normierter Kaufpreis / m ² Wohnfläche
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 Restnutzungsdauer mindestens 11 Jahre keine Innenbesichtigung
Ableitungsmethode:	multiple Regressionsanalyse

Tabelle 49: Modellansatz – Gebädefaktoren

Beschreibung der Stichprobe - freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	
Anzahl der Kauffälle:	81 (nach Ausreißer Bereinigung)
Zeitraum der Stichprobe:	2019
Bereich:	Landkreis Prignitz
Bodenrichtwertbereich:	5 €/m ² bis 42 €/m ²
Grundstücksgröße:	344 m ² bis 2.571 m ²
Wohnfläche:	50 m ² bis 200 m ²
weitere Merkmale der Stichprobe:	Bestimmtheitsmaß R ² = 0,51

Tabelle 50: Beschreibung der Stichprobe EFH/ZFH

Zur Zuordnung des Bewertungsobjekts zu einer Standardstufe ist folgende Tabelle anzuwenden, sofern nicht eine Einordnung nach der Anlage 2 der Sachwertrichtlinie (SW-RL) erfolgt:

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

Tabelle 51: Orientierungshilfe für Gebäudestandards

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

		Bodenrichtwert								
		m ²	5 €/m ²	10 €/m ²	15 €/m ²	20 €/m ²	25 €/m ²	30 €/m ²	35 €/m ²	40 €/m ²
Wohnfläche	60	910	963	1.003	1.038	1.068	1.095	1.120	1.144	
	70	891	944	985	1.019	1.049	1.077	1.102	1.125	
	80	873	926	966	1.001	1.031	1.058	1.083	1.106	
	90	854	907	948	982	1.012	1.039	1.064	1.088	
	100	836	888	929	963	993	1.021	1.046	1.069	
	110	817	870	911	945	975	1.002	1.027	1.051	
	120	798	851	892	926	956	984	1.009	1.032	
	130	780	833	873	908	938	965	990	1.013	
	140	761	814	855	889	919	946	971	995	
	150	743	796	836	870	901	928	953	976	
	160	724	777	818	852	882	909	934	958	
	170	705	758	799	833	863	891	916	939	
	180	687	740	780	815	845	872	897	920	
	190	668	721	762	796	826	853	879	902	
	200	650	703	743	777	808	835	860	883	

Tabelle 52: Gebäudefaktoren EFH/ZFH

Weicht die Standardstufe des Bewertungsobjekts vom Bezugsobjekt ab, ist nachfolgender Anpassungsfaktor anzuwenden.

Kategorie der Standardstufe	1	2	3	4
Wertebereich der Standardstufe	0 bis 1,5	1,6 bis 2,5	2,6 bis 3,5	3,6 bis 4,5
Faktor	0,77	1,00	1,20	1,50

Tabelle 53: Faktor Standardstufe EFH/ZFH

Anwendungsbeispiel - Gebäudefaktor	
Gebäudetyp	freistehendes Einfamilienhaus
Wohnfläche	120 m ²
Bodenrichtwert (BRW)	35 €/m ²
Gebäudefaktor	1.009 €/m ² Wohnfläche (aus Tabelle 52)
Standardstufe	3
Anpassungsfaktor Standardstufe	1,2 (aus Tabelle 53)
Vergleichswert	120 m ² x 1.009 €/m ² x 1,2 = 145.296 €

Tabelle 54: Anwendungsbeispiel - Gebäudefaktor EFH/ZFH

8.3 Reihenhäuser, Doppelhaushälften

8.3.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Im Berichtszeitraum wechselten 143 Reihenhäuser und Doppelhaushälften den Besitzer. Das sind 5,1 % mehr als im Jahr zuvor. Dabei wurde eine Fläche von 15,5 ha (+ 11,0 %) für zusammen 9,5 Mio. € (+ 11,9 %) umgesetzt. An der Anzahl der Transaktionen bebauter Grundstücke haben die Reihenhäuser und Doppelhaushälften einen Anteil von 25,1 %.

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
2016	83	69.000	12.000	229.000
2017	78	74.000	20.000	215.000
2018	78	80.000	16.000	182.000
2019	89	82.000	12.000	169.000

Tabelle 55: Gesamtkaufpreise RH/DHH [AKS]

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

Jahr	Ø Wohnfläche in m ²	Ø Wohnflächenpreis in €/m ²
2016	111	628
2017	114	643
2018	111	735
2019	102	788

Tabelle 56: Mittlere Wohnflächenpreise RH/DHH [AKS]

Die folgenden Tabellen enthalten Informationen über durchschnittliche Wohnflächenpreise ermittelt aus Verträgen im Jahr 2019. Sie dienen vorrangig der Markttransparenz und sind nicht unmittelbar für eine Verkehrswertermittlung (z.B. zur Stützung von Sach- oder Ertragswerten im Sinne von § 8 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV) geeignet.

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

Kauffälle mit 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	7	1.221	38.000	85	439
			25.000 - 59.000	73 - 105	342 - 656
10 bis 19	16	1.332	77.000	100	764
			25.000 - 125.000	53 - 160	467 - 1.209
20 bis 29	24	795	88.000	110	800
			25.000 - 160.000	70 - 160	313 - 1.391
≥ 30	13	457	82.000	106	774
			28.000 - 160.000	56 - 160	311 - 1.226

Tabelle 57: Wohnflächenpreise RH/DHH < 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	870	44.000	84	514
			25.000 - 59.000	72 - 100	347 - 625
10 bis 19	3	708	99.000	99	1.038
			34.000 - 165.000	80 - 112	304 - 1.571
20 bis 29	6	383	101.000	95	1.056
			75.000 - 152.000	80 - 118	767 - 1.434
≥ 30	4	631	137.000	103	1.291
			60.000 - 169.000	90 - 120	667 - 1.690

Tabelle 58: Wohnflächenpreise RH/DHH 1949 - 1990 [AKS]

Baualtersklasse ≥ 1991					
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
≤ 19	0				
20 bis 29	1*				
≥ 30	5	308	116.000	129	897
			90.000 - 160.000	121 - 140	720 - 1.231

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

Tabelle 59: Wohnflächenpreise RH/DHH ≥ 1991 [AKS]

In der Kaufpreissammlung wurde kein auswertbarer Verkauf einer Doppelhaushälfte oder eines Reihenhauses mit einem jüngeren Baujahr als 2000 registriert.

8.3.2 Sachwertfaktoren

Die Beschreibung des Modells der Ermittlung 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.

Als Grundlage der Analyse wurden 101 vorläufige Sachwerte aus den Kauffällen der Jahre 2018 und 2019 berechnet. Etwa 75 % der ausgewerteten Reihenhäuser und Doppelhaushälften wurden einer Standardstufe ≥ 2 zugeordnet.

Neben der Untersuchung zur Abhängigkeit des Sachwertfaktors vom vorläufigen Sachwert wurden mit Hilfe der multiplen Regressionsanalyse auch die Einflüsse der Standardstufe und des Bodenrichtwertniveaus sowie des Baujahres, der Grundstücksgröße und das Vorhandensein von Stellplätzen geprüft.

Der Markt der Reihenhäuser und Doppelhaushälften zeigt sich im Landkreis Prignitz sehr unterschiedlich. Für die untersuchten Merkmale konnte mit Hilfe der multiplen Regressionsanalyse kein statistisch gesicherter Zusammenhang zum Sachwertfaktor quantifiziert werden. Hilfsweise und zur Orientierung enthält die nachfolgende Tabelle nach dem vorläufigen Sachwert gestaffelte Durchschnittswerte.

Merkmal	Spanne	Durchschnitt	Sachwertfaktor
Vorläufiger Sachwert ≤ 50.000 € (4 Kauffälle)			
Bodenrichtwert in €/m ² :	8 bis 27	16	0,97 (0,92 bis 0,99)
Standardstufe:	1,8 bis 2,0	1,9	
Vorläufiger Sachwert 50.001 € bis 100.000 € (37 Kauffälle)			
Bodenrichtwert in €/m ² :	5 bis 41	22	0,93 (0,77 bis 1,15)
Standardstufe:	1,6 bis 2,6	2,0	
Vorläufiger Sachwert 100.001 € bis 149.999 € (44 Kauffälle)			
Bodenrichtwert in €/m ² :	5 bis 42	27	0,85 (0,58 bis 1,07)
Standardstufe:	1,7 bis 3,0	2,5	
Vorläufiger Sachwert ≥ 150.000 € (16 Kauffälle)			
Bodenrichtwert in €/m ² :	19 bis 43	32	0,86 (0,74 bis 1,12)
Standardstufe:	2,0 bis 3,4	2,9	

Tabelle 60: Sachwertfaktor RH/DHH

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:	52 (nach Ausreißer Bereinigung)
Zeitraum der Stichprobe:	2019
Bereich:	Landkreis Prignitz
Bodenrichtwertbereich:	5 €/m ² bis 43 €/m ²
Grundstücksgröße:	126 m ² bis 2.717 m ²
Wohnfläche:	70 m ² bis 160 m ²
weitere Merkmale der Stichprobe:	Bestimmtheitsmaß R ² = 0,36

Tabelle 61: Beschreibung der Stichprobe RH/DHH

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

		Bodenrichtwert									
		m ²	5 €/m ²	10 €/m ²	15 €/m ²	20 €/m ²	25 €/m ²	30 €/m ²	35 €/m ²	40 €/m ²	45 €/m ²
Wohnfläche	60	888	935	987	1.042	1.102	1.167	1.238	1.314	1.398	
	70	826	869	915	964	1.018	1.076	1.139	1.207	1.281	
	80	779	819	861	907	956	1.009	1.066	1.128	1.196	
	90	743	780	820	862	908	957	1.010	1.068	1.130	
	100	714	749	787	827	870	916	966	1.019	1.078	
	110	690	724	759	797	838	882	929	980	1.035	
	120	670	702	736	772	811	853	898	947	999	
	130	653	684	716	751	789	829	872	919	969	
	140	638	668	699	733	769	808	850	894	943	
	150	625	654	684	717	752	790	830	873	920	
	160	613	641	671	703	737	773	813	855	900	

Tabelle 62: Gebäudefaktoren RH/DHH

Weicht die Standardstufe des Bewertungsobjekts vom Bezugsobjekt ab, ist nachfolgender Anpassungsfaktor anzuwenden.

Art der Standardstufe	1	2	3	4
Wertebereich der Standardstufe	0 bis 1,5	1,6 bis 2,5	2,6 bis 3,5	3,6 bis 4,5
Faktor	0,66	1,00	1,29	1,55

Tabelle 63: Faktor Standardstufe RH/DHH

Anwendungsbeispiel - Gebäudefaktor	
Gebäudetyp	Reihenhäuser/Doppelhaushälften
Wohnfläche	100 m ²
Bodenrichtwert (BRW)	20 €/m ²
Gebäudefaktor	827 €/m ² Wohnfläche (aus Tabelle 62)
Standardstufe	3
Anpassungsfaktor Standardstufe	1,29 (aus Tabelle 63)
Vergleichswert	100 m ² x 827 €/m ² x 1,29 = 106.683 €

Tabelle 64: Anwendungsbeispiel - Gebäudefaktor Reihenhäuser/Doppelhaushälften

8.4 Mehrfamilienhäuser

8.4.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Mit 44 verkauften Mehrfamilienhäusern ist die Anzahl gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 29,0 % gesunken. Der Anteil am Gesamtumsatz der bebauten Grundstücke beträgt 7,7 %. Dabei wurden auf 13,0 ha (+ 34,4 % gegenüber 2018) etwa 8,4 Mio. € (- 19,5 %) 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
2016	15	167.000	50.000	368.000
2017	35	193.000	60.000	620.000
2018	31	232.000	40.000	1.200.000
2019	21	288.000	10.000	1.743.000

Tabelle 65: Gesamtkaufpreise Mehrfamilienhäuser [AKS]

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

Jahr	Ø Wohnfläche in m ²	Ø Wohnflächenpreis in €/m ²
2016	369	459
2017	397	497
2018	485	512
2019	867	515

Tabelle 66: Mittlere Wohnflächenpreise Mehrfamilienhäuser [AKS]

In der anschließenden Übersicht wurden die Wohnflächenpreise nach dem Baulter und dem Bodenrichtwertniveau weiter analysiert. Die Auswertung der Wohnflächenpreise beinhaltet die Verträge der bewohnbaren Mehrfamilienhäuser aus dem Jahr 2019.

Sie dienen vorrangig der Markttransparenz und sind nicht unmittelbar für eine Verkehrswertermittlung (z.B. zur Stützung von Sach- oder Ertragswerten im Sinne von § 8 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV) geeignet.

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
<= 19	2*				
20 bis 29	4	1.182	221.000	412	579
			150.000 - 265.000	256 - 642	412 - 739
>= 30	8	606	259.000	480	574
			145.000 - 470.000	188 - 800	276 - 771

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

Tabelle 67: Wohnflächenpreise MFH < 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
<= 19	3	4.425	250.000	2.021	204
			50.000 - 500.000	348 - 4.560	44 - 434
>=20	3	3.210	772.000	1.305	601
			124.000 - 1.742.000	213 - 3.050	561 - 660

Tabelle 68: Wohnflächenpreise MFH 1949 - 1990 [AKS]

Der Geschäftsstelle liegt kein auswertbarer Verkauf eines Mehrfamilienhauses mit einem jüngeren Baujahr als 1986 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 Landesgrundstücksmarktbericht des Oberen Gutachterausschusses veröffentlicht.

[\[https://gutachterausschuss-bb.de/xmain/gmb.htm\]](https://gutachterausschuss-bb.de/xmain/gmb.htm)

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 im Land Brandenburg unter der Rubrik „Standardmodelle“ zu finden: <http://www.gutachterausschuss-bb.de/xmain/standardmodelle.htm> Die nachfolgende Übersicht enthält die wichtigsten Eckdaten.

Modellansätze und -parameter 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 = wirtschaftliche Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen</p>	
Ortsbesichtigung:	ja, nur äußerliche Inaugenscheinnahme	
Objekt/Datengrundlage:	nur nachhaltig vermietete Objekte; kein Einfluss durch persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse, bei Grundstücken mit boG wurde der Kaufpreis um den Werteeinfluss der boG bereinigt	
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 https://gutachterausschuss-bb.de/xmain/pdf/BewKo_2019.pdf	

Tabelle 69: Modellansätze und -parameter für die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen

Mehrfamilienhäuser (mit einem Gewerbemietanteil ≤ 20 %) Datenbasis 2017 bis 2019, 51 Kauffälle			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Ø Liegenschaftszinssatz (Spanne)
Bodenrichtwert	5 €/m ² - 65 €/m ²	27 €/m ²	6,2 % (2,6 % - 11,4 %)
Wohnfläche	164 m ² - 3.050 m ²	358 m ²	
Restnutzungsdauer	21 Jahre - 59 Jahre	38 Jahre	
Rohertragsfaktor	5,5 - 14,2	10,2	
Netto-Kaltmiete	3,00 €/m ² - 5,60 €/m ²	4,60 €/m ²	

Tabelle 70: Liegenschaftszinssätze – Mehrfamilienhäuser [AKS]

Von den ausgewerteten Mehrfamilienhäusern wurden 67 % in den Städten Wittenberge (63 %), Perleberg (26 %) und Pritzwalk (11 %) gehandelt.

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

8.5 Bürogebäude, Geschäftshäuser, Wohn- und Geschäftshäuser

8.5.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Die Anzahl der in diesem Teilmarkt gehandelten Objekte unterscheidet sich mit 29 Verträgen um -27,5 % vom Vorjahr. Gesunken sind ebenfalls der Flächenumsatz mit 5,3 ha ein Minus von 52,7 % und der Geldumsatz um 37,9 % auf 6,0 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
2016	32	188.000	20.000	1.675.000
2017	22	405.000	28.000	5.230.000
2018	29	312.000	10.000	1.700.000
2019	17	339.000	28.000	1.277.000

Tabelle 71: Gesamtkaufpreise Bürogebäude, Geschäftshäuser und Wohn- und Geschäftshäuser [AKS]

Die Auswertung der Verträge bewohnbarer Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude und Geschäftshäuser aus dem Jahr 2019 wurde nach Baualtersklassen und Bodenrichtwertniveau weiter differenziert. Die Kaufpreise je Wohn- und Nutzfläche enthalten den Wert des Gebäudes und des Bodens.

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
<= 19	1*			
20 bis 29	2*			
>= 30	7	647	218.000	578
			47.000 - 420.000	272 - 970

* Bei weniger als drei auswertbaren Kaufverträgen erfolgt keine Angabe.

Tabelle 72: 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 Wohn- und Nutzfläche in €/m ²
			von - bis	von - bis
<= 19	1*			
>= 20	1*			

* Bei weniger als drei auswertbaren Kaufverträgen erfolgt keine Angabe.

Tabelle 73: Wohn- und Nutzflächenpreise Wohn- und Geschäftshäuser 1949 - 1990 [AKS]

Baualtersklasse ≥ 1991				
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
<= 19	2*			
>= 20	2*			

* Bei weniger als drei auswertbaren Kaufverträgen erfolgt keine Angabe.

Tabelle 74: Wohn- und Nutzflächenpreise Wohn- und Geschäftshäuser ≥ 1991 [AKS]

Es wurde kein Kauffall mit einem Baujahr nach 2011 registriert.

8.5.2 Liegenschaftszinssätze

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

Bei der Anwendung ist die eingeschränkte Aussagekraft wegen der geringen Größe der Stichproben zu beachten. Etwa ein Drittel der ausgewerteten Immobilien wurde in Pritzwalk gehandelt.

Wohn- und Geschäftshäuser (mit einem Gewerbemietanteil > 20 % und < 80 %) Datenbasis 2017 bis 2019, 14 Kauffälle			
Merkmal	Spanne	Durchschnitt	Ø Liegenschaftszinssatz (Spanne)
Bodenrichtwert	11 €/m ² - 65 €/m ²	38 €/m ²	8,4 % (5,2 % - 13,4 %)
Wohn- und Nutzfläche	179 m ² - 3.322 m ²	376 m ²	
Restnutzungsdauer	32 Jahre - 57 Jahre	37 Jahre	
Rohertragsfaktor	5,1 - 11,4	8,4	
Netto-Kaltmiete	3,30 €/m ² - 6,40 €/m ²	4,70 €/m ²	

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

Für reine Geschäftshäuser (Bürogebäude, Ärztehaus ...) kann kein regionaler Liegenschaftszinssatz ermittelt werden. In der Zeit von 2017 bis 2019 ist nicht ein auswertbarer Kauffall registriert worden.

Auch die Anzahl geeigneter Verkäufe eingeschossiger Verbrauchermärkte ist äußerst klein. Die nachstehende Übersicht dient lediglich der Orientierung. Im Bewertungsfall empfiehlt sich ein Abgleich mit den Auswertungen des Oberen Gutachterausschusses im Land Brandenburg.

Verbrauchermärkte Datenbasis 2017 bis 2019, 3 Kauffälle			
Merkmal	Spanne	Durchschnitt	Ø Liegenschaftszinssatz (Spanne)
Bodenrichtwert	19 €/m ² - 25 €/m ²	21 €/m ²	5,8 % (5,1 % - 7,0 %)
Wohn- und Nutzfläche	1.354 m ² - 1.495 m ²	1.401 m ²	
Restnutzungsdauer	10 Jahre - 13 Jahre	12 Jahre	
Rohertragsfaktor	6,5 - 8,4	7,7	
Netto-Kaltmiete	5,00 €/m ² - 8,00 €/m ²	6,00 €/m ²	

Tabelle 76: Liegenschaftszinssätze – Verbrauchermärkte [AKS]

8.6 Gewerbe- und Industrieobjekte

Landkreisweit wurden 30 Gewerbe- und Industrieobjekte (Produktionsgebäude, Industriebauten, Werkstätten, Lagergebäude und Scheunen) gehandelt. Dabei wurden 11,6 ha und 2,0 Mio. € umgesetzt.

Gebäudeart	Anzahl	Gesamtkaufpreis in €		
		Durchschnitt	Minimum	Maximum
Scheunen	15	18.000	2.000	70.000
Produktionsgebäude, Werkstätten, Fabrikgebäude	15	128.000	11.000	385.000

Tabelle 77: Gewerbe- und Industrieobjekte [AKS]

8.7 Bauernhäuser

Bauernhäuser sind Wohnhäuser bäuerlichen Ursprunges mit landwirtschaftlichen Nebengebäuden. Im Vordergrund steht im Allgemeinen die Wohnnutzung. Mit insgesamt 62 gehandelten Bauernhäusern ist die Anzahl gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 1,6 % gesunken. Es wurden 50,3 ha (+ 1,0 %) und 5,6 Mio. € (+ 9,0 %) umgesetzt.

Die nachstehende Tabelle enthält die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr gehandelten Bauernhäuser.

Jahr	Anzahl	Gesamtkaufpreis in €		Fläche in ha	
		Durchschnitt	Spanne	Durchschnitt	Spanne
2016	39	100.000	20.000 - 320.000	0,57	0,09 - 1,56
2017	35	113.000	40.000 - 400.000	0,67	0,10 - 3,24
2018	43	108.000	30.000 - 269.000	0,79	0,06 - 2,93
2019	42	118.000	30.000 - 339.000	0,90	0,13 - 5,08

Tabelle 78: Bauernhäuser [AKS]

8.8 Sonstige bebaute Objekte

In der Kaufpreissammlung wurden die nachfolgenden sonstigen bebauten Objekte registriert:

Gebäudeart	Anzahl	Gesamtkaufpreis in €		
		Durchschnitt	Minimum	Maximum
Wochenendhäuser	9	20.000	1.000	42.000
Einzelgaragen/Garagenhof	3	3.400	500	8.800
Hotel, Gaststätte, Pension	5	162.000	13.000	658.000
Bahnhofsgebäude	1*			
Kindertagesstätte, Schulgebäude	1*			
Landwirtschaftliche Produktionsgebäude	1*			
Soziale Einrichtung	2*			
Tankstelle	1*			
Bunker	1*			

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

Tabelle 79: Sonstige bebaute Objekte [AKS]

9. Wohnungs- und Teileigentum

9.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Der Teilmarkt des Wohnungseigentums spielt in der ländlichen Prignitz eine untergeordnete Rolle. Die 26 Verkäufe im Jahr 2019 stellen lediglich einen Anteil von 1,5 % am Gesamtumsatz dar. Insgesamt wurden 1,4 Mio. € erzielt.

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

Während 73 % der Veräußerer ihren Wohnsitz außerhalb des Landkreises Prignitz haben, wohnt die Mehrheit der Erwerber (62 %) im Landkreis Prignitz.

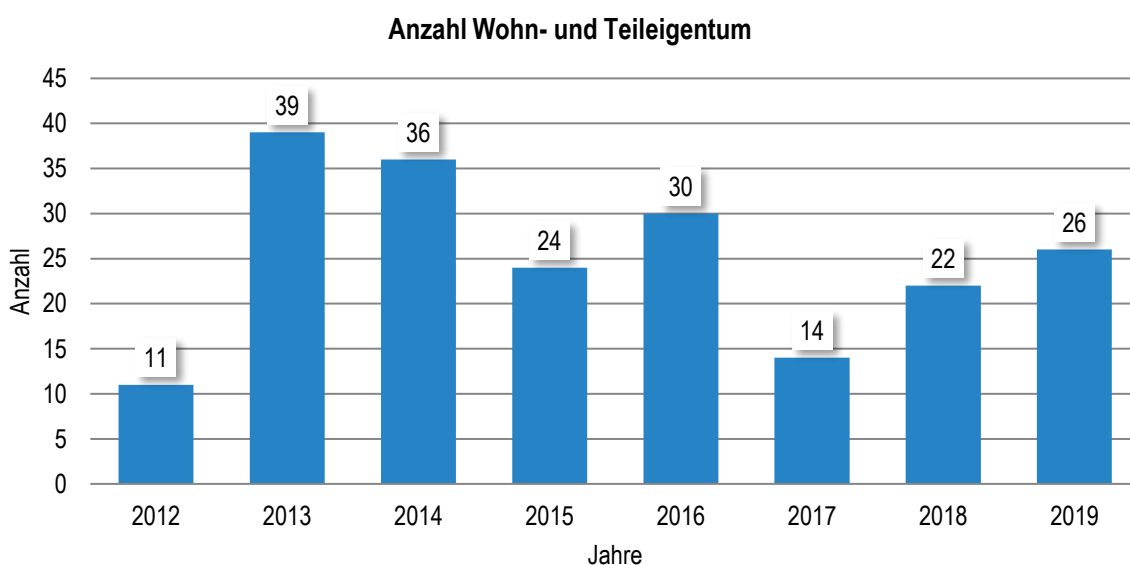


Abbildung 31: Anzahl Wohn- und Teileigentum [AKS]

Nachfolgend werden die durchschnittlichen Preise der Weiterverkäufe im Auswertzeitraum 2017 bis 2019 dargestellt:

Baujahr	Anzahl	Ø Kaufpreis in €	Ø Wohnfläche in m ²	Ø Wohnflächenpreis in €/m ²
≤ 1948	30	42.000	65	650
1949 : 1990	8	34.000	62	528
≥1991	22	75.000	82	896

Tabelle 80: Wohneigentum – mittlere Wohnflächenpreise [AKS]

In der Kaufpreissammlung wurde kein Weiterverkauf einer Eigentumswohnung mit einem Baujahr nach 2003 registriert.

Die folgende Tabelle zeigt die regionale Verteilung der Weiterverkäufe im Auswertzeitraum 2017 bis 2019.

Lage	Anzahl	Ø Kaufpreis in €	Ø Wohnfläche in m ²	Ø Wohnflächenpreis in €/m ²
Perleberg	11	70.000	77	853
Pritzwalk	7	62.000	71	861
Wittenberge	28	40.000	61	655
Kleinstädte	9	57.000	80	658
Dörfer	5	74.000	96	757

Tabelle 81: 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.

Im Berichtsjahr sind zwei Verträge über Teileigentum registriert worden.

9.2 Wohnflächenpreise

Zur Ermittlung der nach Baujahresklasse und Bodenrichtwertniveau gestaffelten Wohnflächenpreise wurden die gehandelten Eigentumswohnungen in der Zeit von 2017 bis 2019 analysiert. Kauffälle mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen blieben unberücksichtigt. Die Auswertung wurde um Ausreißer bereinigt. Die Wohnflächenpreise enthalten sowohl den Wertanteil des Gebäudes als auch den Bodenwertanteil.

Baujahresklasse	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
≤ 1948	< 20	3	96.000	127	721
			43.000 - 130.000	80 - 170	542 - 985
1949 - 1990	>= 20	27	32.000	58	642
			19.000 - 60.000	34 - 120	369 - 1.255
	< 20	3	42.000	70	561
≥ 1991	>= 20	5	15.000 - 62.000	47 - 100	319 - 750
			30.000	58	508
	< 20	2*	22.000 - 49.000	44 - 64	344 - 766
	>= 20	20	76.000	82	904
			35.000 - 133.000	54 - 109	548 - 1.174

* Bei weniger als drei auswertbaren Kaufverträgen erfolgt keine Angabe.

Tabelle 82: Wohnflächenpreise Eigentumswohnungen [AKS]

Wohneigentum mit jüngeren Baujahren als 2003 wurde nicht gehandelt.

9.3 Liegenschaftszinssätze

Etwas mehr als die Hälfte der im Jahr 2019 veräußerten Eigentumswohnungen ist vermietet. Der Gutachterausschuss hat daher wieder eine Ableitung von Liegenschaftszinssätzen für diesen Teilmarkt durchgeführt, auch wenn die Datenbasis immer dünner wird.

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 zur Liegenschaftszinsermittlung wurden nur tatsächlich vermietete Eigentumswohnungen einbezogen.

Wohnungseigentum Datenbasis 2017 bis 2019 (26 Kauffälle)			
Merkmal	Spanne	Durchschnitt	Ø Liegenschaftszinssatz (Spanne)
Bodenwert	14 €/m ² - 65 €/m ²	33 €/m ²	5,2 % (2,5 % - 7,3 %)
Wohnfläche	34 m ² - 100 m ²	63 m ²	
Restnutzungsdauer	27 Jahre - 60 Jahre	45 Jahre	
Rohertragsfaktor	7,9 - 19,4	12,3	
Netto-Kaltniete	3,50 €/m ² - 7,30 €/m ²	5,10 €/m ²	

Tabelle 83: 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 31.12.2019) 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) angeboten.

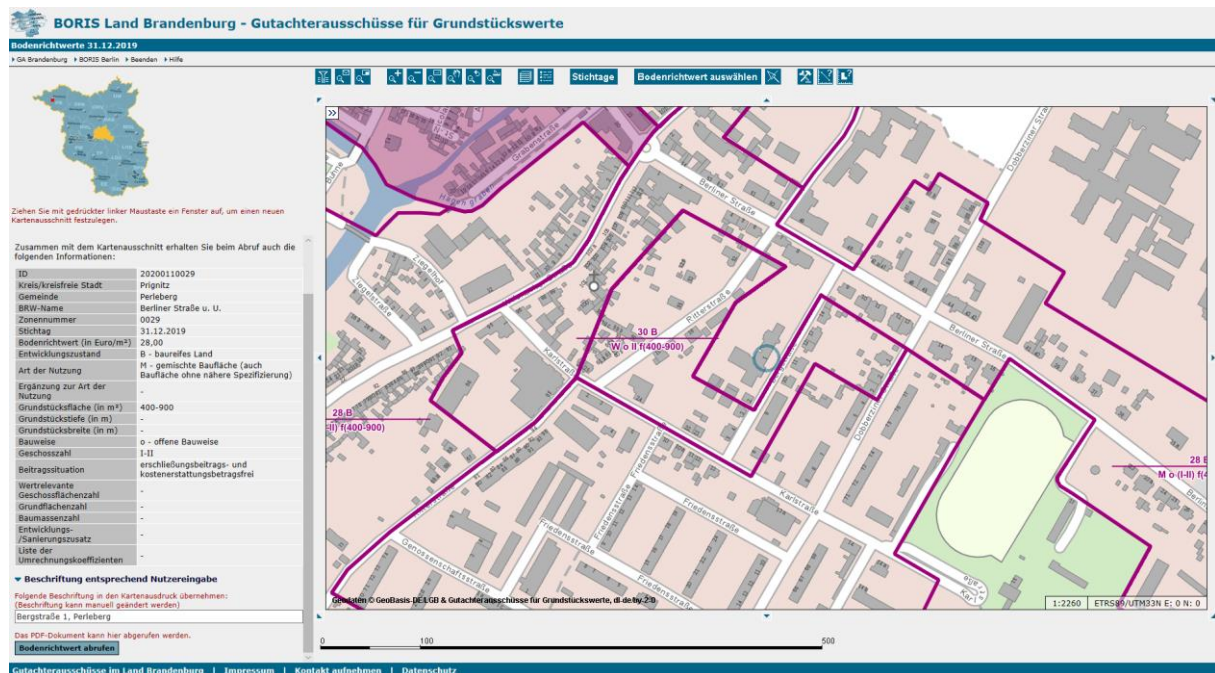


Abbildung 32: Bodenrichtwert-Portal BORIS Land Brandenburg

Die bisher schon kostenfreie Ansicht der Bodenrichtwerte im amtlichen Bodenrichtwertportal BORIS Land Brandenburg wird um einen anmelde- und kostenfreien automatisierten Abruf einer Bodenrichtwertauskunft als PDF-Dokument erweitert. BORIS Land Brandenburg ermöglicht damit nun jedermann, sich eine amtliche Bodenrichtwertauskunft direkt aus dem Bodenrichtwertportal zu erzeugen.

Diese besteht aus einem beschreibenden Teil mit den Angaben zum Bodenrichtwert und einer grafischen Ansicht der Bodenrichtwertzone auf der dazugehörigen Kartengrundlage.

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

https://www.gutachterausschuss-bb.de/OGAA/pdf/Faltblatt_GA_Dienstleistungen_Produkte.pdf

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

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

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

Die Bodenrichtwerte werden grundsätzlich alllastenfrei ausgewiesen. Sie berücksichtigen die flächenhaften Auswirkungen des Denkmalschutzes (z.B. Ensembles in historischen Altstädten), nicht aber das Merkmal Denkmalschutz eines Einzelgrundstücks.

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

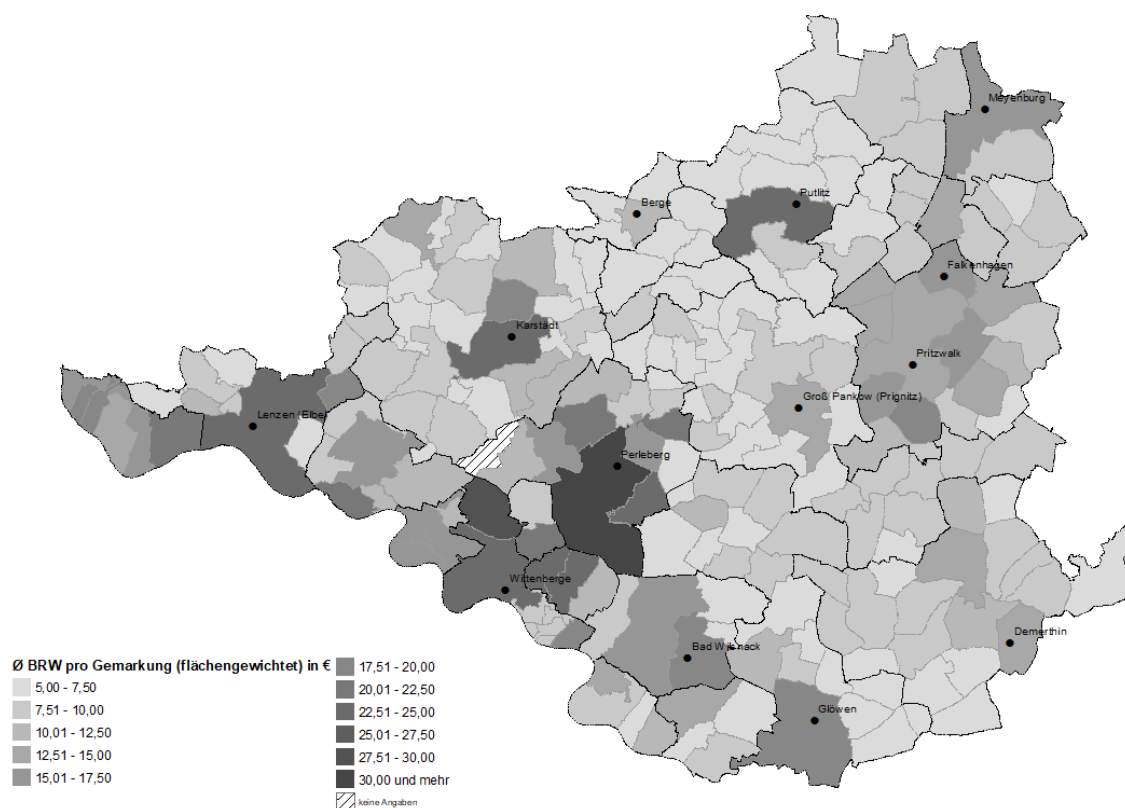


Abbildung 33: Bodenrichtwertniveau [eigene Darstellung]

Die oben stehende Abbildung enthält die durchschnittlichen (flächengewichteten) Bodenrichtwerte (Stichtag 31.12.2019) für erschließungsbeitragsfreie Wohn- und gemischte Bauflächen je Gemarkung.

Beispielhafter Auszug aus der digitalen Bodenrichtwertkarte für den Bereich der Berliner Straße in Perleberg (Stichtag 31.12.2019):

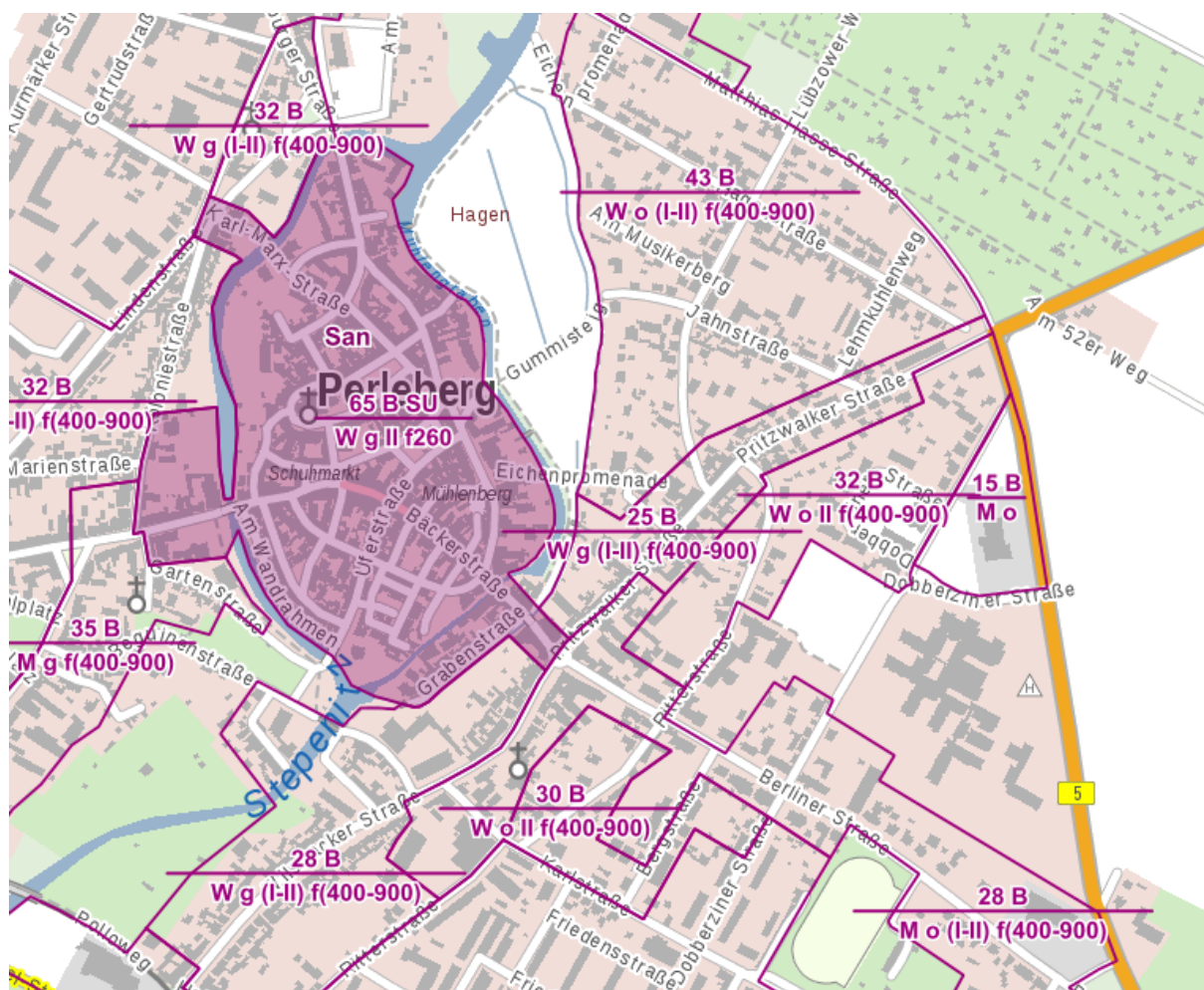


Abbildung 34: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

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“	fünf zonale besondere Bodenrichtwerte ermittelt und auf Stichtag 01.06.2018 fortgeschrieben

Tabelle 84: 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 mehrten 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 431 Mietverträge aus den Jahren 2016 bis 2019 ausgewertet werden. Die Übersichten erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und sind kein Ersatz für einen Mietspiegel. Sie können nur einen Anhalt zur Ermittlung des Mietniveaus im Landkreis Prignitz liefern.

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

Wohnungsmieten

Städte				
Wohnfläche in m ²	Netto-Kaltmiete in €/m ²			Anzahl
	Durchschnitt	Minimum	Maximum	
< 40	5,30	2,80	7,80	28
40 : 80	4,55	3,00	6,15	249
> 80	4,40	2,95	5,80	65

Tabelle 85: Wohnungsmieten – Städte [AKS]

Dörfer				
Wohnfläche in m ²	Netto-Kaltmiete in €/m ²			Anzahl
	Durchschnitt	Minimum	Maximum	
< 40				0
40 : 80	3,90	2,20	6,75	61
> 80	3,45	1,80	4,45	20

Tabelle 86: Wohnungsmieten – Dörfer [AKS]

Gewerbemieten

Die Entgelte für Gewerbeeinheiten aus dem Zeitraum 2016 bis 2019 wurden auf Grund der geringen Anzahl nicht regionalisiert ausgewertet.

Art des Gewerbes	Netto-Kaltmiete in €/m ²			Anzahl
	Durchschnitt	Minimum	Maximum	
Geschäft (Laden, Verkaufsstelle)	8,30	1,50	20,00	15
Büro, Praxis	4,55	3,00	7,15	15
Werkstatt, Lager	1,60	1,00	2,50	14

Tabelle 87: 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. Die Anzeige kann auch vom Pächter gegenüber der Behörde erklärt werden.

Der Sachbereich Landwirtschaft hat die angezeigten Pachtverträge für das Jahr 2019 ausgewertet. Die durchschnittliche Pachtzeit der abgeschlossenen Verträge beträgt 8 Jahre.

Die Übersicht erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Sie kann nur einen Anhalt zur Ermittlung des Pachtniveaus im Landkreis Prignitz liefern. Trotz der gesetzlichen Regelung werden die Pachtverträge oft nicht zeitnah oder nicht vollständig angezeigt.

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 €
2019	203	6,10	61	159	4,50	42

Tabelle 88: Landwirtschaftliche Pachten [AKS]

Entsprechend den Auskünften des Sachbereichs Landwirtschaft sind die Pachtpreise für Ackerland noch leicht steigend, für Grünland zeigen sie eine fallende Tendenz. Die Höhe des zu erzielenden Pachtpreises ist weniger von der Lage abhängig, als vielmehr von der Bodengüte und der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit des Pächters.

Für die Jahre 2017/2018 weist der Agrarbericht des Landes Brandenburg die Pachtzinsen für Bestandspachten für Ackerland mit 203 €/ha und für Grünland mit 108 €/ha aus.
[www.agrarbericht.brandenburg.de, Zugriff am 16.03.2020]

Weitere Informationen über Pachtpreise stehen aus der Testbetriebsbuchführung unter folgendem Link zur Verfügung: https://lwf.brandenburg.de/media_fast/4055/Wirtschaftsergebnisse%202017_2018.pdf

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 und für Kommunales nach Anhörung der jeweiligen Gebietskörperschaft für eine Amtszeit von fünf Jahren bestellt. Die Gutachter verfügen aufgrund ihrer beruflichen Tätigkeit über besondere Sachkunde und Erfahrung auf dem Gebiet der Grundstückswertermittlung. Sie arbeiten ehrenamtlich.

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

Im Landkreis Prignitz besteht der Gutachterausschuss für Grundstückswerte aus 12 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 Vermessungs- ingenieur
ehrenamtliche Gutachter/in:	Bau-Ing. Heinz-Dieter Diehn, Öffentlich bestellter und vereidig- ter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und un- bebauten Grundstücken Dietmar Joesten, Immobilienmakler Anne Koplín, Immobilienmaklerin Dipl.-Agraring. (FH) Solveig Korff, Sachverständige für die Landwirtschaft und Grundstücksbewertung Dipl.-Ing. Markus Krause, Öffentlich bestellter Vermessungs- ingenieur Ingo Kühl, Sachverständiger für Grundstücksbewertung Dipl.-Ing. Jutta Reinhardt, Öffentlich bestellter Vermessungs- ingenieur 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

Abbildungsverzeichnis

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 Nuthefließ 2 14943 Luckenwalde	Am Nuthefließ 2 14943 Luckenwalde	(0 33 71) 6 08 42 99	(0 33 71) 6 08 92 21
Uckermark	Dammweg 11 16303 Schwedt/Oder	Karl-Marx-Straße 1 17291 Prenzlau	(0 33 32) 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, <i>Ortsteile (OT)</i> 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, Bälów, 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, <i>Ortsteile (OT)</i> 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, <i>Ortsteile (OT)</i> 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 <i>Hülsebeck</i> , GT Bresch, GT Burow, GT Mollnitz, GT Waldhof), Putlitz (GT Karlshof, GT Krumbek, OT <i>Laaske</i> mit GT Jakobsdorf, OT <i>Lockstädt</i> , OT <i>Lüt-kendorf</i> , OT <i>Mansfeld</i> , OT <i>Nettelbeck</i> , OT <i>Porep</i> , Stadt <i>Putlitz</i> , OT <i>Sagast</i> mit GT Neu Sagast, OT <i>Telschow-Weitendorf</i> mit GT Telschow, GT Weitendorf), Triglitz (OT <i>Mertensdorf</i> mit GT Schmar-sow, OT <i>Silmersdorf</i> mit GT Neu Silmersdorf, OT <i>Triglitz</i> mit GT Klein Triglitz)
Amtsdirektor	Hergen Reker
Anschrift	Zur Burghofwiese 2 16949 Putlitz
Telefon	033981 837-0
Fax	033981 8 06 71
E-Mail	mail@amtputlitz-berge.de
Internet	www.amtputlitz-berge.de

Gemeinde Groß Pankow (Prignitz)

Einwohner	3.962
Fläche	250,76 km ²
Ortsteile (OT) und Gemeindeteile (GT):	OT <i>Baek</i> (GT Strigleben), OT <i>Boddin-Langnow</i> (mit den GT Boddin, Heidelberg, Langnow), OT <i>Groß Pankow</i> (GT Luggendorf), OT <i>Groß Woltersdorf</i> (mit den GT Brünkendorf, Klein Woltersdorf), OT <i>Gulow-Steinberg</i> (mit den GT Gulow, Steinberg), OT <i>Helle</i> (mit den GT Groß Langerwisch, Neudorf), OT <i>Kehrberg</i> , OT <i>Klein Gottschow</i> (mit den GT Guhlsdorf, Simonshagen), OT <i>Kuhbier</i> , OT <i>Kuhsdorf</i> (GT Bullendorf), OT <i>Lindenberg</i> , OT <i>Retzin</i> (mit den GT Klein Linde, Kreuzburg, Rohlsdorf), OT <i>Tacken</i> , OT <i>Tangendorf-Hohenvier</i> (mit den GT Tangendorf, Hohenvier), OT <i>Tüchen</i> (mit den GT Klen-zenhof, Reckenthin), OT <i>Seddin</i> , OT <i>Vettin</i> , OT <i>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):	OT <i>Barenthin</i> , OT <i>Dannenwalde</i> (mit den GT Bärensprung, Friedheim), OT <i>Demerthin</i> , OT <i>Döllen</i> (GT Zarenthin), OT <i>Görike</i> , OT <i>Granzow</i> , OT <i>Groß Welle</i> , OT <i>Gumtow</i> , OT <i>Kolrep</i> , OT <i>Kunow</i> (mit den GT Beckenthin, Krams), OT <i>Schönebeck</i> (GT <i>Breitenfeld</i>), OT <i>Schönhagen</i> (GT Klein Schönhagen), OT <i>Schrepkow</i> (GT Neu Schrepkow), OT <i>Vehlin</i> , OT <i>Vehlow</i> (GT Brüsenhagen), OT <i>Wutike</i>
Bürgermeister	Stefan Freimark
Anschrift	Karpatenweg 2 16866 Gumtow
Telefon	033977 879-0
Fax	033977 8 06 13
E-Mail	mail@gemeindegumtow.de
Internet	www.gemeindegumtow.de

Gemeinde Karstädt

Einwohner	6.013
Fläche	253,55 km ²
Ortsteile (OT) und Gemeindeteile (GT):	<i>OT Blüthen</i> (mit den GT Klockow, Strehlen, Waterloo), <i>OT Boberow</i> , <i>OT Dallmin</i> , <i>OT Garlin</i> (mit den GT Bootz, Dargardt, Sargleben, Seetz), <i>OT Groß Warnow</i> (GT Klein Warnow), <i>OT Karstädt</i> (mit den GT Postlin, Stavenow), <i>OT Kribbe</i> (mit den GT Karwe, Neuhof, Wittmoor), <i>OT Laaslich</i> (GT Lenzer- silge), <i>OT Mankmuß</i> (mit den GT Birkholz, Mesekow), <i>OT Nebelin</i> , <i>OT Premslin</i> (mit den GT Glövizin, Kaltenhof, Neu Premslin), <i>OT Pröttlin</i> (mit den GT Pinnow, Zapel), <i>OT Reckenzin</i> (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 km ²
Ortsteile (OT) und Gemeindeteile (GT):	<i>OT Bendelin</i> (GT Zichtow), <i>OT Glöwen</i> (mit den GT Groß Leppin, Storbeckshof, Zernikow), <i>OT Hop- penrade</i> (GT Garz), <i>OT Kleinow</i> (mit den GT Burghagen, Ponitz, Uenze), <i>OT Kletzke</i> (GT Plattenburg), <i>OT Krampfer</i> (GT Groß Gottschow), <i>OT Netzow</i> (mit den GT Klein Leppin, Söllenthin), <i>OT Viesecke</i> (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 km ²
Ortsteile	Dergenthin, Düpow, Gramzow, Groß Buchholz, Groß Linde, Lübzow, Quitzow, Rosenhagen, Schönfeld, Spiegelhagen, Sükow, Wüsten Buchholz
Bürgermeisterin	Annett Jura
Anschrift	Großer Markt (Rathaus) 19348 Perleberg
Telefon	03876 781-0
Fax	03876 781-180
E-Mail	buergermeisterin@stadt-perleberg.de
Internet	www.stadt-perleberg.de

Pritzwalk

Einwohner	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 04.03.2020]

Stichwortverzeichnis

Abbauflächen	42
Abbruchobjekte	27
Arrondierungsflächen	26
Bauernhäuser	66
Bauland.....	19
Besondere Bodenrichtwerte	72
Bodenpreisindexreihen Ackerland und Grünland	33
Bodenpreisindexreihen Bauland	22
Bodenrichtwerte	69
Deichbau und -sanierung	42
Eigentumsgärten	44
Erneuerbarer Energien.....	41
Forstwirtschaftliche Flächen.....	37
Hausgärten	43
Lagerplätze	45
Landwirtschaftliche Flächen	31
Liegenschaftszinssätze Eigentumswohnungen.....	69
Liegenschaftszinssätze Mehrfamilienhäuser.....	61
Liegenschaftszinssätze Wohn- und Geschäftshäuser.....	65
Mehrfamilienhäuser - Preisniveau, Preisentwicklung	60
Mieten	73
Naturschutzgebiet	40
Pachten.....	75
Private Wege	44
Sachwertfaktoren Ein- und Zweifamilienhäuser	50
Sachwertfaktoren Reihenhäuser und Doppelhaushälften	58
Solaranlagen.....	42
Umrechnungskoeffizienten Ackerland	35
Unland, Ödland	40
Vergleichsfaktoren Ein- und Zweifamilienhäuser	54
Vergleichsfaktoren Reihenhäuser und Doppelhaushälften	59
Wasserflächen	44
Windkraftanlagen	41
Wohn- und Geschäftshäuser Preisniveau, Preisentwicklung	63
Wohnungs- und Teileigentum	67
Zukünftige Verkehrsflächen	43
Zwangsversteigerungen.....	17

Abbildungsverzeichnisverzeichnis

Abbildung 1: Landkreis Prignitz [eigene Darstellung]	7
Abbildung 2: Bevölkerungsentwicklung [Amt für Statistik Berlin-Brandenburg]	8
Abbildung 3: Nutzungsarten im Landkreis [Kataster/ Geoinformation, 2019]	8
Abbildung 4: Landkreis Prignitz Verkehr [eigene Darstellung].....	10
Abbildung 5: Arbeitslosenquote jeweils Dezember des Jahres [Bundesagentur für Arbeit]	11
Abbildung 6: Anzahl der Erwerbsvorgänge [AKS]	13
Abbildung 7: Entwicklung zum Vorjahr [AKS].....	14
Abbildung 8: Entwicklung des Geldumsatzes [AKS]	15
Abbildung 9: Entwicklung zum Vorjahr [AKS].....	16
Abbildung 10:Entwicklung des Flächenumsatzes [AKS]	16
Abbildung 11: Entwicklung zum Vorjahr [AKS].....	17
Abbildung 12: Zwangsversteigerungen [AKS].....	18
Abbildung 13: Herkunft der Marktteilnehmer [AKS].....	19
Abbildung 14: Umsatzentwicklung Bauland [AKS]	20
Abbildung 15: Veräußerer und Erwerber [AKS].....	21
Abbildung 16: Bodenpreisindexreihe – Individueller Wohnungsbau [AKS].....	22
Abbildung 17: Kaufpreis/Fläche [AKS]	23
Abbildung 18: Umsatzentwicklung Land- und Forstwirtschaft [AKS]	28
Abbildung 19: Anzahl der Verträge nach Nutzungsarten [AKS]	29
Abbildung 20: Veräußerer und Erwerber [AKS].....	30
Abbildung 21: Anzahl der Verträge nach Gesamtkaufpreisen [AKS].....	30
Abbildung 22: Bodenpreisindexreihe – Ackerland und Grünland [AKS]	33
Abbildung 23: Stichprobe Ackerland [AKS]	34
Abbildung 24: Stichprobe Grünland [AKS]	36
Abbildung 25: Bodenpreisindexreihe Wald [AKS]	37
Abbildung 26: Abhängigkeit der Kaufpreise forstwirtschaftlicher Flächen von der Flächengröße [AKS]	39
Abbildung 27: Naturschutzgebiete Landkreis Prignitz [AKS].....	40
Abbildung 28: Umsatzentwicklung bebaute Grundstücke [AKS]	46
Abbildung 29: Anzahl der Verträge nach Gesamtkaufpreisen [AKS].....	47
Abbildung 30: Sachwertfaktor EFH/ZFH [AKS]	53
Abbildung 31: Anzahl Wohn- und Teileigentum [AKS]	67
Abbildung 32: Bodenrichtwert-Portal BORIS Land Brandenburg	70
Abbildung 33: Bodenrichtwertniveau [eigene Darstellung]	71
Abbildung 34: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte.....	72

