

Grundstücksmarktbericht 2020



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: https://www.gutachterausschuss-bb.de/PR/index.php
Berichtszeitraum	01.01.2020 bis 31.12.2020
Datenerhebung	Für den Bericht wurden alle bis zum 31.12.2020 abgeschlossenen Kauffälle ausgewertet, die bis zum 15.02.2021 in der Geschäftsstelle eingegangen sind.
Datum der Veröffentlichung	April 2021
Bezug	als PDF-Dokument auf der Homepage der Gutachterausschüsse (www.gutachterausschuss-bb.de) und im Internetshop GEOBROKER (https://geobroker.geobasis-bb.de) als Druckexemplar in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses (Kontakt Daten siehe oben)
Gebühr	kostenfrei im automatisierten Abrufverfahren, Druckexemplar 40 € ¹
Titelfoto	Schloss Meyenburg [Amt Meyenburg, 2020]
Nutzungsbedingungen	Für den Grundstücksmarktbericht gilt die Lizenz "Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0" (dl-de/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
2021 – 1.0	22.04.2021		Erstveröffentlichung

Gliederung des Grundstücksmarktberichtes

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
5.4	Bauland für Gewerbe	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
8.2.4	Liegenschaftszinssätze.....	56
8.3	Reihenhäuser, Doppelhaushälften.....	56
8.3.1	Preisniveau, Preisentwicklung	56
8.3.2	Sachwertfaktoren.....	59
8.3.4	Vergleichsfaktoren	61
8.4	Mehrfamilienhäuser	62
8.4.1	Preisniveau, Preisentwicklung	62
8.4.2	Liegenschaftszinssätze.....	63
8.5	Bürogebäude, Geschäftshäuser, Wohn- und Geschäftshäuser	65
8.5.1	Preisniveau, Preisentwicklung	65
8.5.2	Liegenschaftszinssätze.....	67
8.6	Gewerbe- und Industrieobjekte.....	67
8.7	Bauernhäuser	68
8.8	Sonstige bebaute Objekte	68
9.	Wohnungs- und Teileigentum	69
9.1	Preisniveau, Preisentwicklung	69
9.2	Wohnflächenpreise	70
9.3	Liegenschaftszinssätze.....	71
10.	Bodenrichtwerte	71
10.1	Allgemeine Informationen	71
10.2	Allgemeine Bodenrichtwerte	72
10.3	Besondere Bodenrichtwerte	74
11.	Nutzungsentgelte, Mieten, Pachten.....	75
11.1	Nutzungsentgelte.....	75
11.2	Mieten.....	75
11.3	Pachten	77
12.	Örtlicher Gutachterausschuss und Oberer Gutachterausschuss.....	77

1. Der Grundstücksmarkt in Kürze

Insgesamt wechselte bei 1.332 Verträgen eine Fläche von 2.729 ha für rund 108 Mio. € den Besitzer. Dabei bewegte sich die Anzahl der Transaktionen im Rahmen der üblichen jährlichen Schwankungen. Der Flächenumsatz stieg um 8,3 % und der Geldumsatz um 14,6 % gegenüber dem Vorjahr.

Der Prignitzer Grundstücksmarkt ist stark durch den Handel mit bebauten Grundstücken geprägt. 69,5 % des gesamten Geldumsatzes sind durch den Verkauf dieser Immobilien erzielt worden.

Im Jahr 2020 wurden insgesamt 568 Verträge über bebaute Grundstücke erfasst. Darunter sind 205 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, 131 Reihenhäuser und Doppelhaushälften, 63 Mehrfamilienhäuser, 33 Wohn- und Geschäftshäuser sowie Bürogebäude. Die übrigen 136 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 118.000 €, während für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Mittel 91.000 € gezahlt wurden.

Bei den Baulandpreisen für den individuellen Wohnungsbau ist, vor allem in den Städten, ein weiterer Anstieg der Kaufpreise von durchschnittlich 10 % zum Vorjahr zu verzeichnen. In der ländlichen Region verfestigte sich das erreichte Niveau. Für ein Baugrundstück zur Errichtung eines Eigenheimes zahlte man in den Dörfern durchschnittlich 16 €/m² und in den Städten 38 €/m². Dabei wurden in der Stadt Wittenberge mit 38 Kauffällen die meisten Verkäufe unbebauter Grundstücke registriert.

Im land- und forstwirtschaftlichen Bereich wurden im Vergleich zum Vorjahr mit 2.456 ha etwa 9,9 % mehr Flächen verkauft. Dabei sank der Geldumsatz auf ca. 22 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 2020 sind alle Transaktionen, die bis einschließlich 15.02.2021 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 76.158 Einwohner [Stand: 31.12.2019; Amt für Statistik Berlin-Brandenburg] auf einer Gesamtfläche von 2.139 km²

[\[Landkreis Prignitz - Daten, Fakten, Zahlen \(landkreis-prignitz.de\)\]](https://www.landkreis-prignitz.de), Zugriff am 15.02.2021].

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

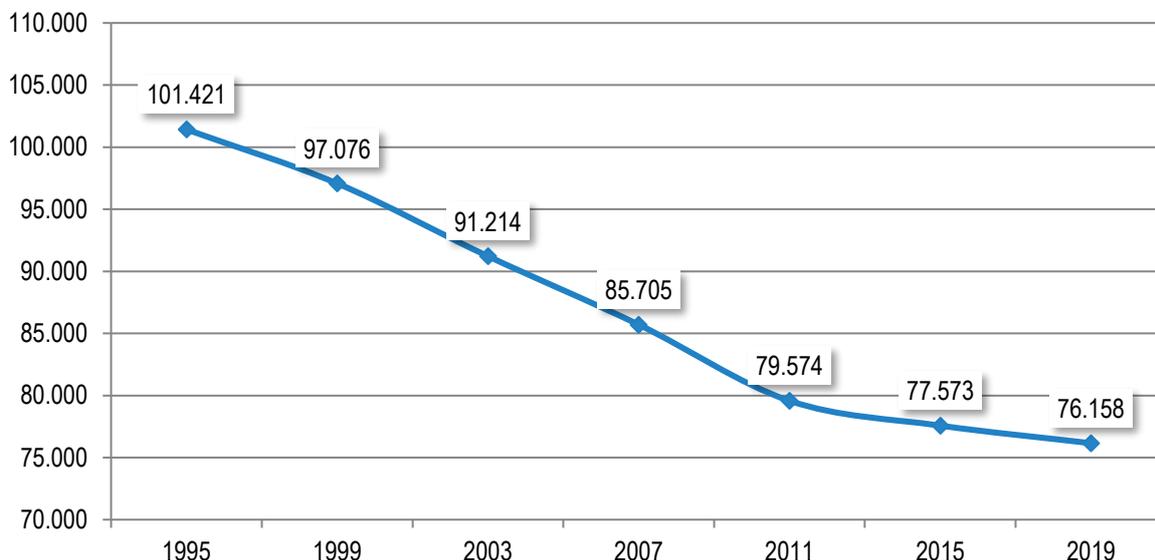


Abbildung 2: Bevölkerungsentwicklung [Amt für Statistik Berlin-Brandenburg]

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. [<https://www.wegweiser-kommune.de>, Zugriff am 15.02.2021].

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

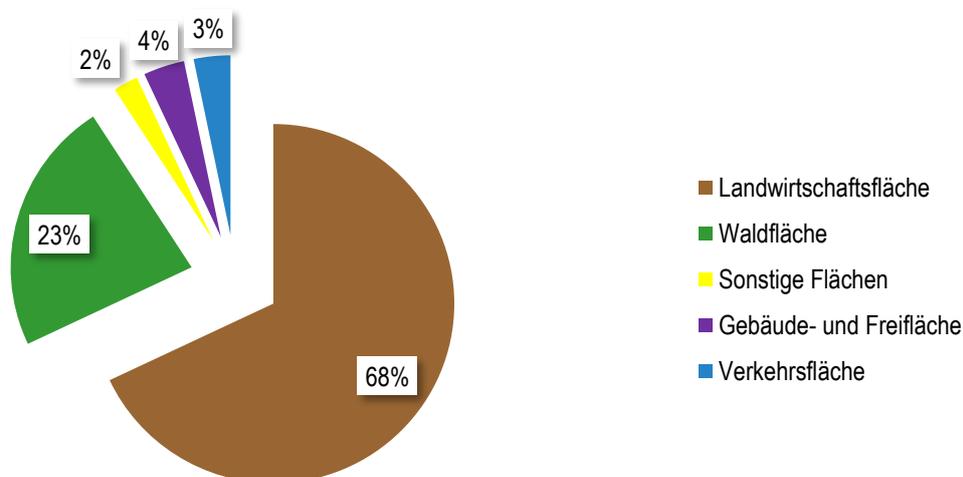


Abbildung 3: Nutzungsarten im Landkreis [Kataster/ Geoinformation, 2019]

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 15.03.2021]

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.

Insbesondere die Corona-Pandemie machte die Dringlichkeit des Breitbandausbaus deutlich und zeigte auf, wie stark die Gesellschaft von digitalen Infrastrukturen abhängig ist. Unternehmen, Schulen und Privatpersonen – egal, ob im Home-Office oder bei der Freizeitgestaltung – sind von der Bandbreite ihrer Internetverbindung abhängig. Der Breitbandausbau im Landkreis Prignitz wird daher vorangetrieben.

Im Bereich des Breitbandausbaus konnte der Landkreis im Jahr 2020 verbindlich Zuschläge an die Telekommunikationsunternehmen erteilen und somit einen wichtigen Meilenstein erreichen. Mit Bewilligung der Fördermittel und durch den Eigenanteil des Landkreises wird die Gesamtfinanzierung des Projektes gesichert. Der Ausbau startete 2020.

Für das Losgebiet 1 – Ost (Pritzwalk, Meyenburg, Putlitz-Berge, Groß Pankow, Gumtow) fand im Juni 2020 der 1. Spatenstich statt. Für das Losgebiet 2 – West (Perleberg, Karstädt, Lenzen-Elbtalau (ohne Cumlosen)) ist dieser für Ende Mai 2021 vorgesehen. Die übrigen Gebiete befinden sich in der Genehmigungs- und Planungsphase. Die sich ausbreitende Pandemie hat bislang nur geringe Auswirkungen auf die Bauabläufe.

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

Die verkehrstechnische Erschließung der Region, die mit dem Lückenschluss der Bundesautobahn (BAB) 14 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).

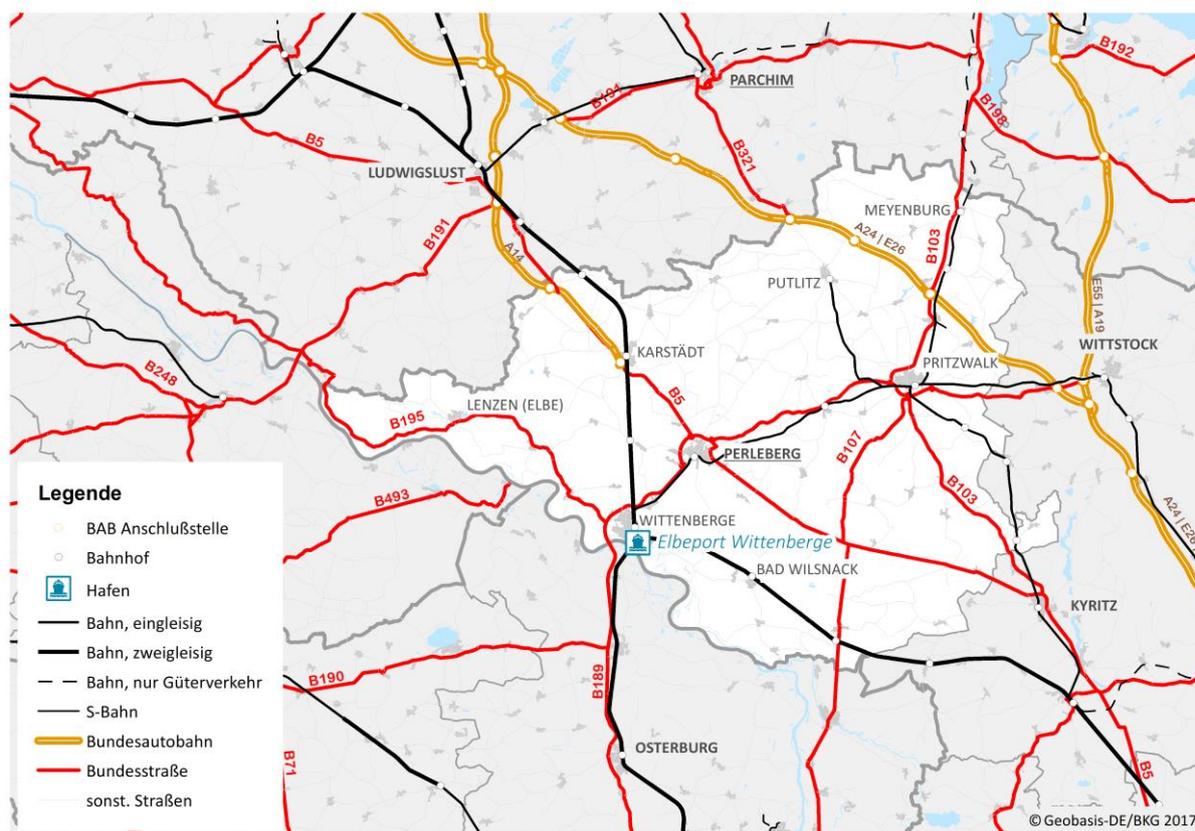


Abbildung 4: Landkreis Prignitz Verkehr [eigene Darstellung]

Der Abschnitt Wittenberge bis Karstädt befindet sich im Planfeststellungsverfahren. Für die Abschnitte Wittenberge bis Seehausen besteht mit dem rechtsgültigen Planfeststellungsbeschluss Baurecht. Mit dem offiziellen Spatenstich am 16.10.2020 begannen die Bauarbeiten im Landkreis Prignitz. Zuvor erfolgten bereits bauvorbereitende Maßnahmen. Mit Anschluss an das Autobahnnetz entwickelt sich auch der ElbePort Wittenberge weiter. Als Trimodaler Knotenpunkt konzipiert, dient er als Hinterlandterminal für den Hamburger Hafen.

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

Einen wichtigen Teil des Verkehrsnetzes in der Prignitz bilden die Eisenbahnverbindungen. Als bedeutendste Strecke ist die Verbindung Berlin–Hamburg anzusehen, die als ICE-Strecke ausgebaut wurde und eine schnelle Verbindung zu den Metropolregionen sichert. Auf der Strecke Wittenberge–Magdeburg wird die Anbindung zu den Metropolen im Süden gesichert. In diesem Zusammenhang ist von großer Bedeutung, dass Wittenberge über einen regulären ICE-Halt 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 aktuelle Geschäftslage ist infolge der Corona-Pandemie in der Region insgesamt etwas verhaltener als in den vergangenen Jahren. Je nach Branche sind die Auswirkungen sehr unterschiedlich.

Per 31.12.2020 sind für die Prignitz bei der Handwerkskammer Potsdam ein Betriebsbestand von 1.189 sowie bei der Industrie- und Handelskammer Potsdam 5.189 Mitgliedsunternehmen gemeldet.

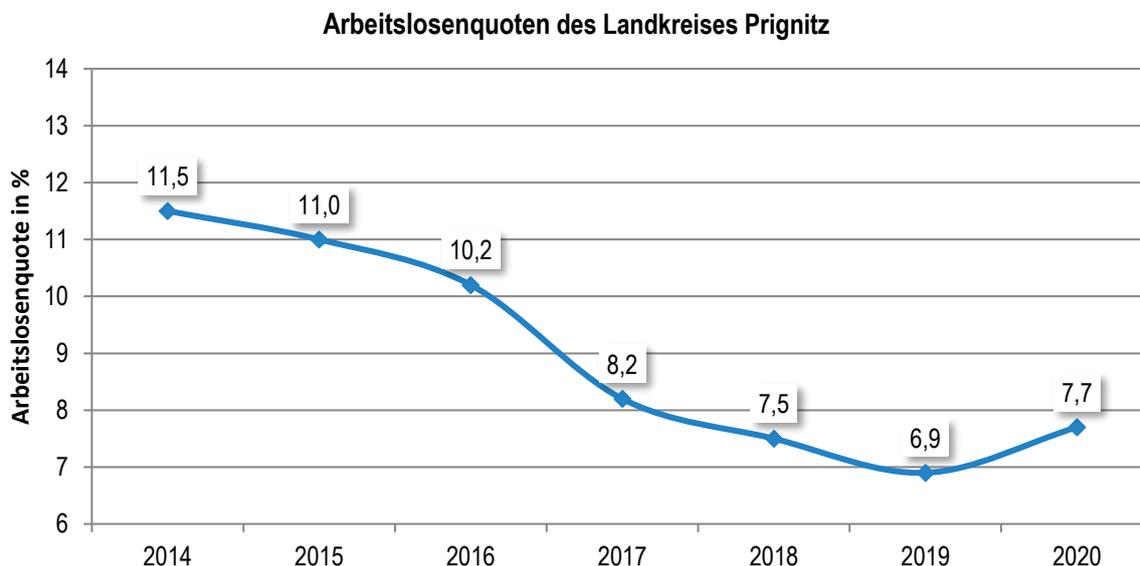


Abbildung 5: Arbeitslosenquote jeweils Dezember des Jahres [Bundesagentur für Arbeit]

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 stellt sich der Tourismus den neuen, pandemiebedingten Herausforderungen und baut in dieser Zeit verstärkt auf die digitale Vermarktung der Reiseregion sowie das Binnenmarketing. Insbesondere rücken während der Pandemiezeiten Nachfrage-trends in den Fokus, die vor allem den Reisemobiltourismus und den Fahrrad-/Wandertourismus betreffen.

Die Unternehmen bereiten sich intensiv auf den Restart vor, z. B. durch die Einhaltung von Hygienemaßnahmen und Renovierungsarbeiten, um so baldmöglichst an die positive Konjunktur der vergangenen Jahre anzuschließen – durch hohe Gäste- und Übernachtungszahlen.

Ungeachtet dessen ist ein wesentlicher Grund für die grundsätzlich positive Entwicklung der Reiseregion 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, erfolgt die Aufwertung von Rastplätzen und Radwegen. Die Prignitz wird dadurch ihre Attraktivität als „Radlerparadies“ steigern können.

Zudem hat das Thema Regionalvermarktung einen hohen Stellenwert erhalten. Regionalvermarktung trägt zur Erhöhung der regionalen Wertschöpfung bei. [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 <http://www.landkreis-prignitz.de/de/buergerservice/broschueren.php>]

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

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

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

Jahr	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
gesamt	1.308	1.372	1.287	1.354	1.389	1.366	1.332
unbebaute Grundstücke	182	198	172	187	202	198	175
bebaute Grundstücke	502	509	549	612	607	570	568
land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	453	463	387	385	398	425	394
Wohnungs-/Teileigentum	36	24	30	14	22	26	52

Tabelle 1: Verteilung der Kaufverträge auf Grundstücksarten [AKS]

Die geringfügig gesunkene Anzahl der Verkäufe beruht vor allem auf dem Rückgang der gehandelten unbebauten Grundstücke. Während das Wohnungseigentum wieder stärker nachgefragt wurde. Es hat an der Gesamtanzahl der Verträge aber nur einen Anteil von 3,9 %.

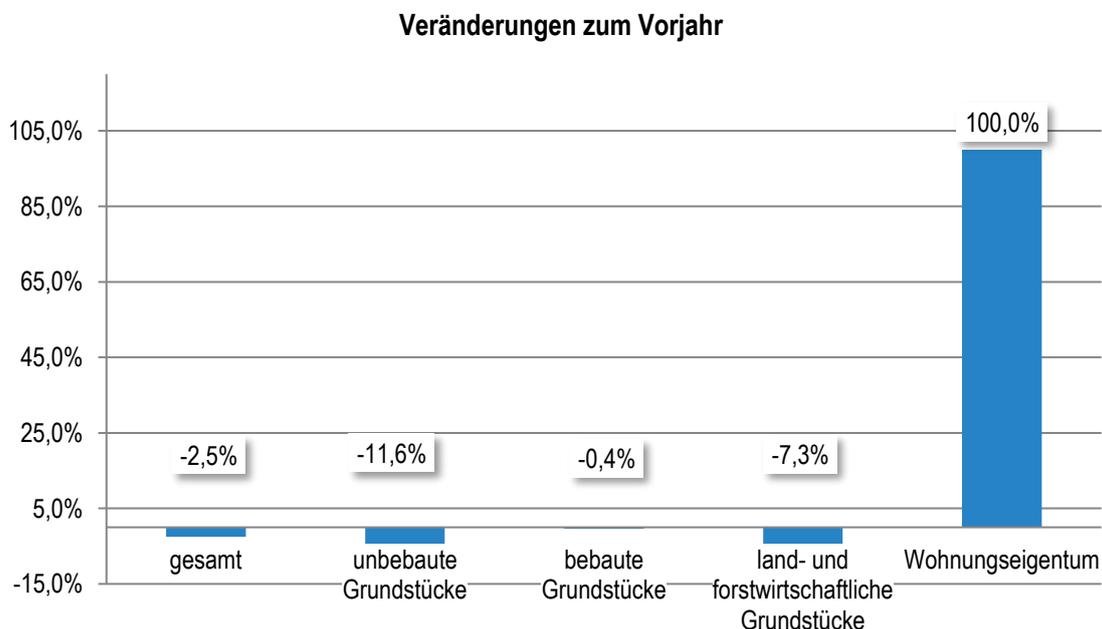


Abbildung 7: Entwicklung zum Vorjahr [AKS]

4.2 Geldumsatz

Im Jahr 2020 wurden auf dem Grundstücksmarkt des Landkreises Prignitz 107,7 Mio. € umgesetzt. Der Geldumsatz stieg gegenüber dem Vorjahr um 13,7 Mio. € (+ 14,6 %).

In der Stadt Wittenberge wurden die größten Umsätze festgestellt. Mit 20,4 Mio. € liegt der Anteil am Gesamtmarkt bei 18,9 %.

Mit 69,5 %, das entspricht 74,9 Mio. €, entfällt der größte Anteil auf die bebauten Grundstücke. In der folgenden Abbildung ist die Entwicklung des Geldumsatzes der vergangenen Jahre dargestellt.

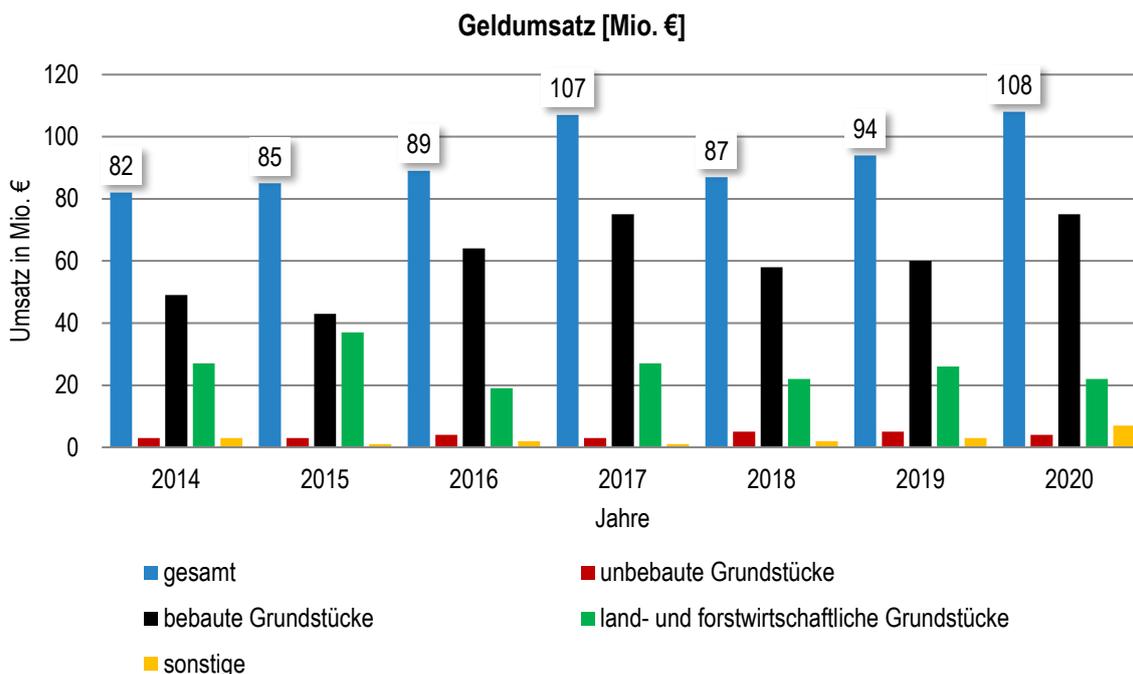


Abbildung 8: Entwicklung des Geldumsatzes [AKS]

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

Jahr	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
gesamt	82	85	89	107	87	94	108
unbebaute Grundstücke	3	3	4	3	5	5	4
bebaute Grundstücke	49	43	64	75	58	60	75
land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	27	37	19	27	22	26	22
Wohnungs-/Teileigentum	2	1	1	1	2	1	3

Tabelle 2: Verteilung des Geldumsatzes auf Grundstücksarten [AKS]

Die nächste Grafik stellt die Umsatzentwicklung im Vergleich zum Vorjahr dar. Im Jahr 2020 wurden mehrere Kaufverträge über große Handels- und Gewerbeobjekte geschlossen. Diese sind die Ursache des gesteigerten Geldumsatzes.

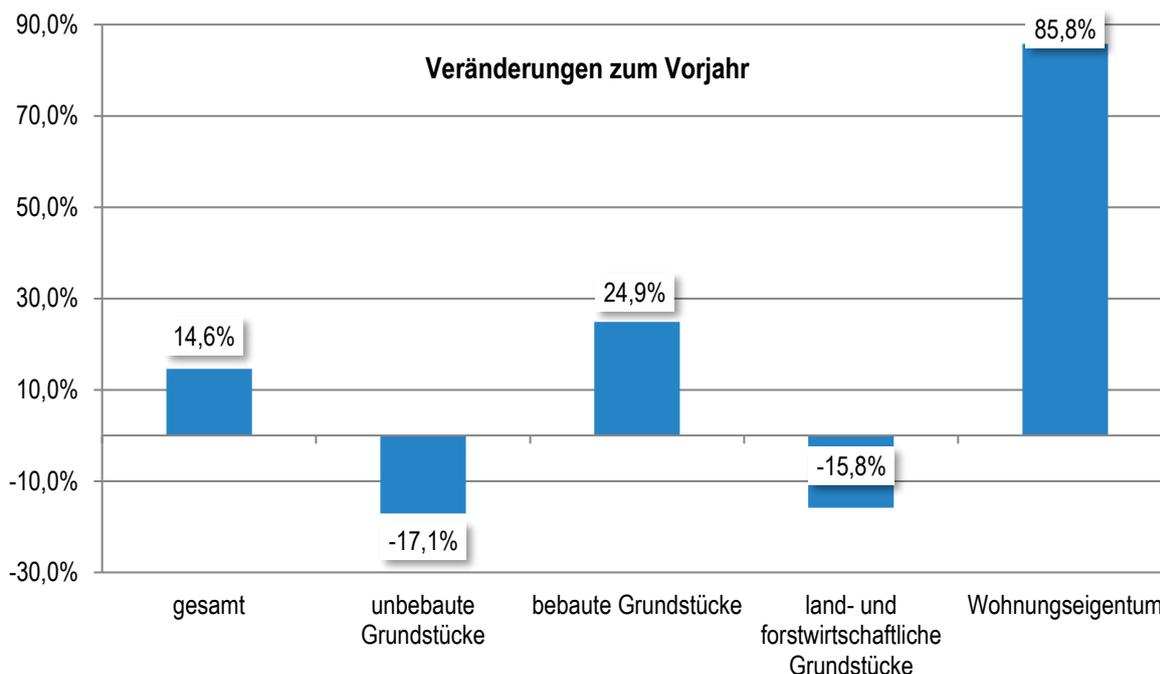


Abbildung 9: Entwicklung zum Vorjahr [AKS]

4.3 Flächenumsatz

Der Flächenumsatz aller am Grundstücksmarkt beteiligten Immobilien liegt mit 2.729 ha 8,3 % über dem Niveau des Vorjahres. Den bedeutendsten Anteil haben hier naturgemäß mit 90,0 % die land- und forstwirtschaftlichen Flächen, deren Umsatz im Vergleich zum Vorjahr um 9,9 % stieg.

Im Bereich des Amtes Bad Wilsnack/ Weisen wurden mit 722 ha die meisten Flächen gehandelt. Das entspricht einem Anteil am gesamten Flächenumsatz von 26 %.

Somit wechselte 2020 ca. ein Prozent der Gesamtfläche des Landkreises Prignitz den Besitzer. Die nachstehende Grafik zeigt die Entwicklung des Flächenumsatzes seit 2014.

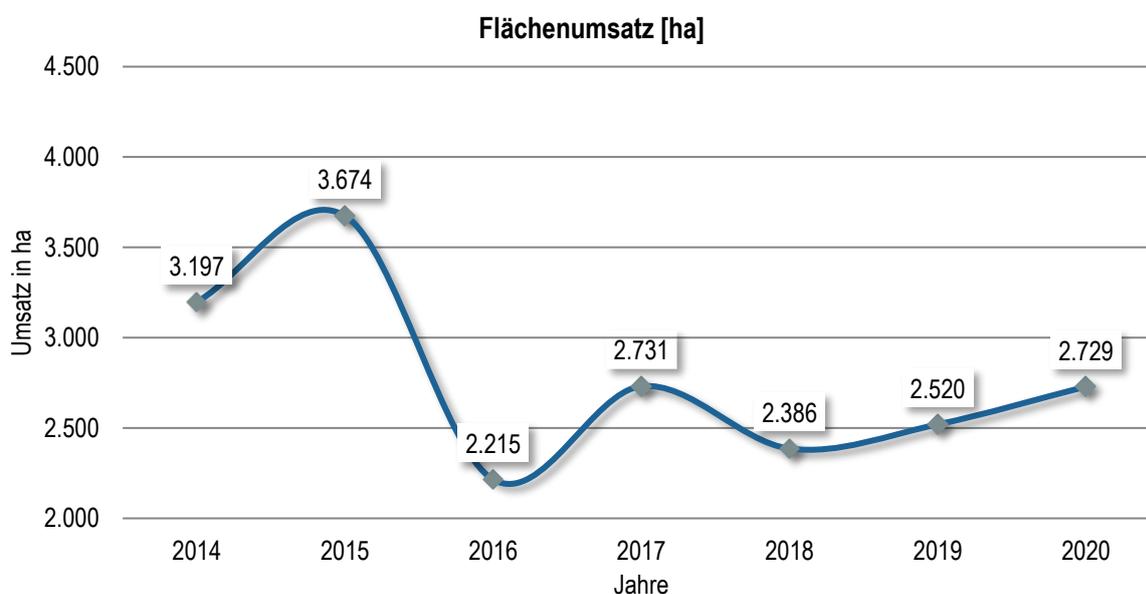


Abbildung 10: Entwicklung des Flächenumsatzes [AKS]

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

Jahr	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
gesamt	3.197	3.673	2.215	2.731	2.386	2.519	2.729
unbebaute Grundstücke	37	38	38	22	62	47	35
bebaute Grundstücke	144	158	150	215	202	186	205
land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	2.948	3.252	1.912	2.410	2.082	2.235	2.456

Tabelle 3: Verteilung des Flächenumsatzes auf Grundstücksarten [AKS]

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

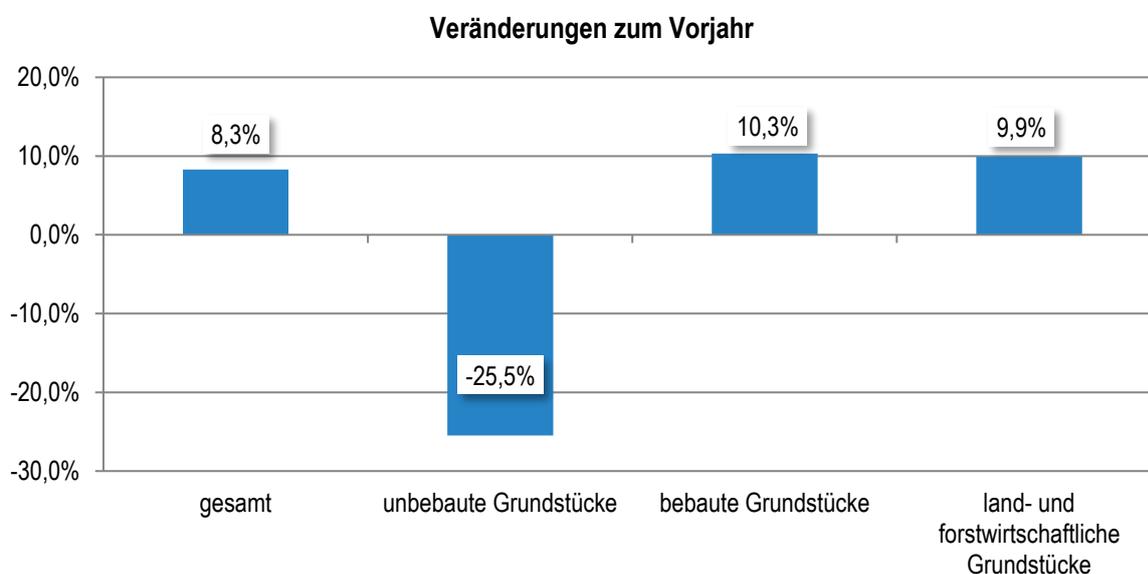


Abbildung 11: Entwicklung zum Vorjahr [AKS]

4.4 Zwangsversteigerungen

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

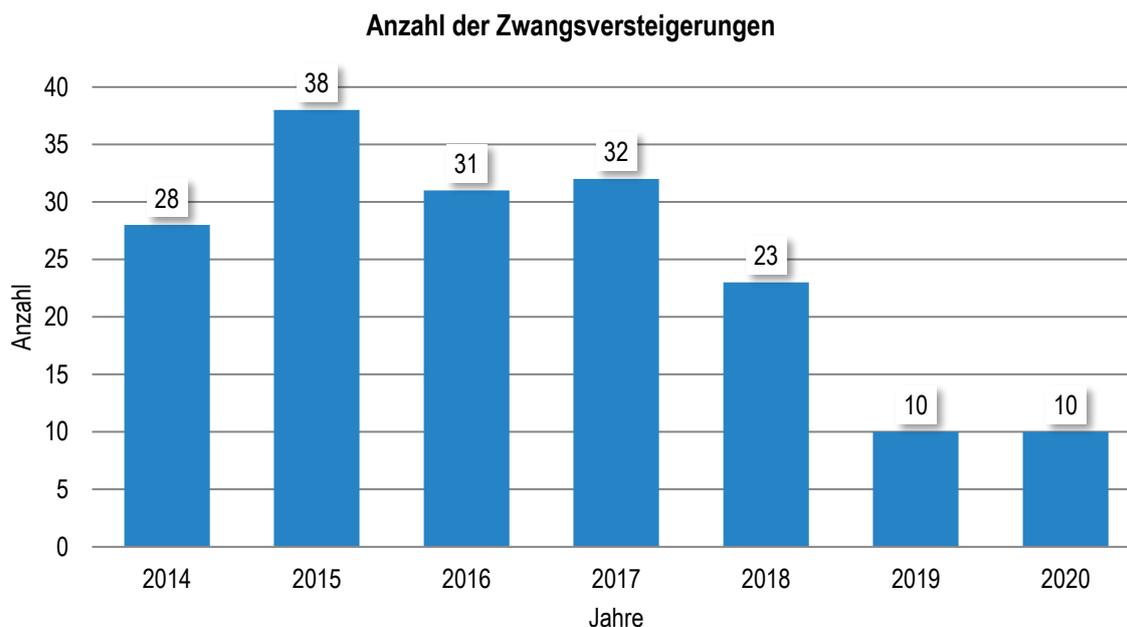


Abbildung 12: Zwangsversteigerungen [AKS]

Im Zeitraum von 2019 bis 2020 sind in der Kaufpreissammlung 20 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		3	56 % - 71 %	64 %
bebaute Grundstücke	freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	4	50 % - 106 %	66 %
	Reihenhäuser und Doppelhaushälften	3	52 % - 70 %	62 %
	Mehrfamilienhäuser	-	-	-
	Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	-	-	-
	Bauernhäuser	4	52 % - 147 %	78 %
	sonstige Gebäude	2*	-	-
Eigentumswohnungen		-	-	-
land- und forstwirtschaftliche Grundstücke		4	63 % - 173 %	123 %

* 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.

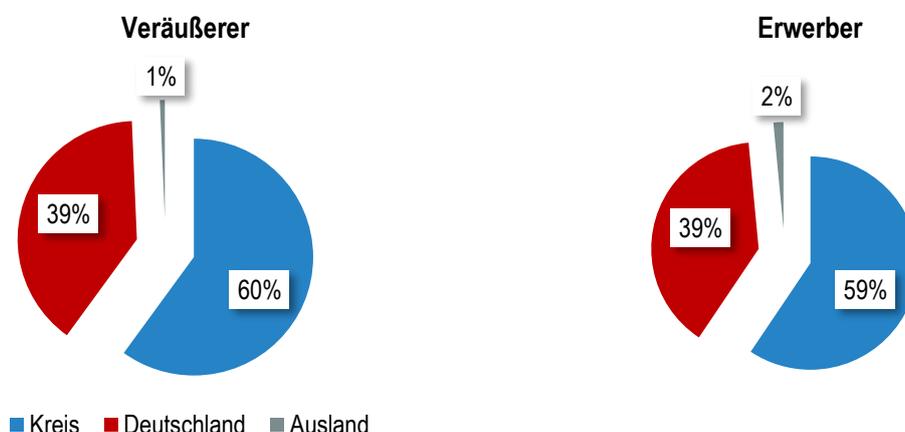


Abbildung 13: Herkunft der Marktteilnehmer [AKS]

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 2020 wurden im Landkreis Prignitz 175 Kaufverträge über unbebaute Grundstücke geschlossen. Damit sank die Anzahl der Verträge gegenüber dem Vorjahr um 11,6 %.

Mit 34,7 ha verringert sich der Flächenumsatz gegenüber 2019 um 25,5 %. Auch der Geldumsatz ist gegenüber dem Vorjahr um 17,1 % gesunken. Für unbebaute Bauflächen sind 4,2 Mio. € gezahlt worden.

Die folgende Grafik stellt die drei Umsatzarten in den vergangenen Jahren gegenüber. Dabei wurden die Umsätze des Jahres 2014 = 100 gesetzt. Die absolute Anzahl an Baulandverkäufen betrug im Bezugsjahr 2014 - 181 Kauffälle, mit einem Flächenumsatz von 37,1 ha sowie einem Geldumsatz von 2,7 Mio. €.

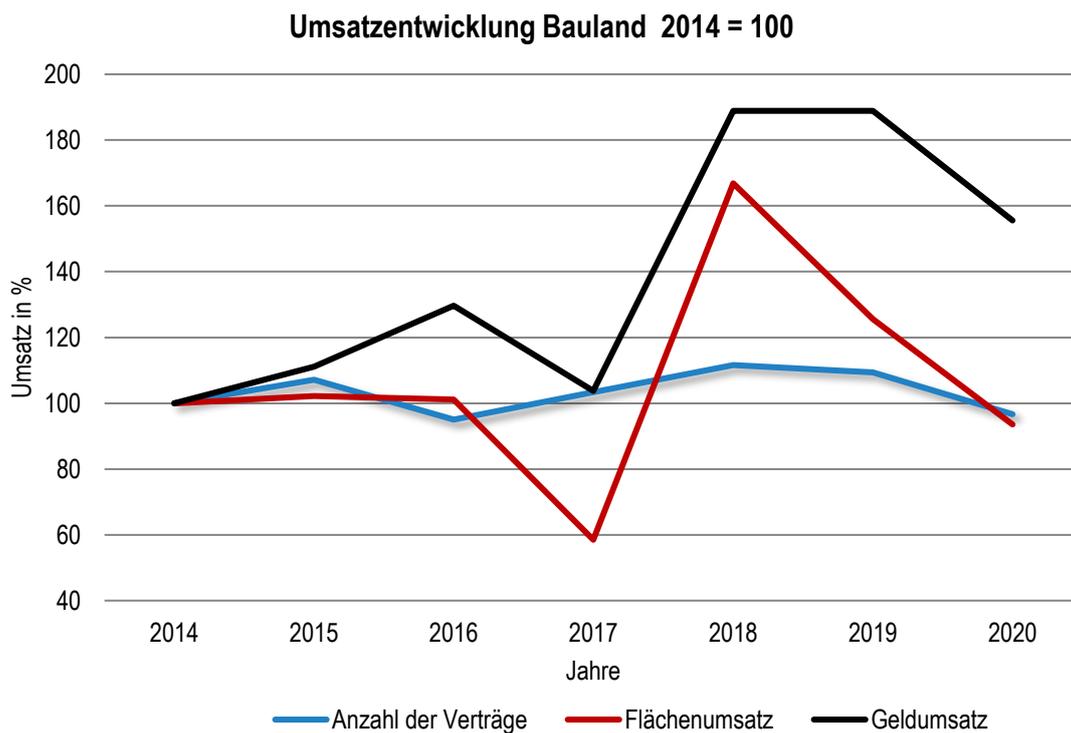


Abbildung 14: Umsatzentwicklung Bauland [AKS]

Es wechselten 168 Grundstücke durch Kauf und fünf durch Tausch den Besitzer. Zwei Baulandgrundstücke wurden zwangsversteigert.

77 % der Erwerber und 70 % der Veräußerer haben ihren Wohnsitz im Landkreis Prignitz.

Regionale Verteilung

Amt/Gemeinde	Anzahl der Transaktionen	Fläche in 1.000 m ²	Geldumsatz in 100.000 €
Amt Bad Wilsnack/Weisen	24	16	2,4
Gemeinde Groß Pankow (Prignitz)	13	13	2,0
Gemeinde Gumtow	6	8	1,0
Gemeinde Karstädt	9	9	1,0
Amt Lenzen-Elbtalau	16	28	3,4
Amt Meyenburg	14	50	2,7
Gemeinde Plattenburg	6	4	0,5
Amt Putlitz-Berge	13	38	1,4
Stadt Perleberg	15	18	10,0
Stadt Pritzwalk	21	105	9,0
Stadt Wittenberge	38	57	8,0

Tabelle 5: Regionale Verteilung der Kauffälle

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

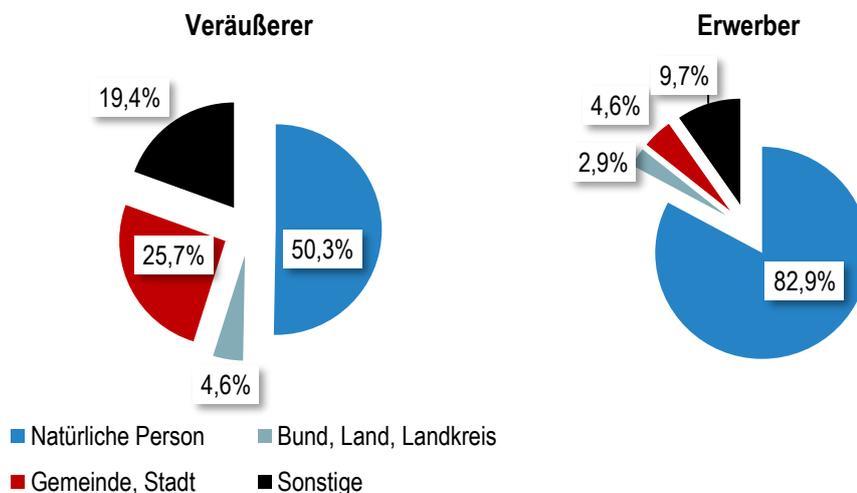


Abbildung 15: Veräußerer und Erwerber [AKS]

5.2 Bauland für den individuellen Wohnungsbau/Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke

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

Bei den Baugrundstücken dominieren Transaktionen für die Eigenheimbebauung. Von den insgesamt 175 Verträgen über unbebautes Bauland entfallen 145 mit einem Flächenumsatz von 18,3 ha und einem Geldumsatz von 2,7 Mio. € auf individuelles Wohnbauland. Bei 5,2 % weniger Verträgen gegenüber dem Vorjahr sank der Geldumsatz um 4,4 %. Der Flächenumsatz verringerte sich minimal um 1,5 %.

5.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Im gesamten Landkreis zog der durchschnittliche Preis für erschließungsbeitragsfreies Wohnbauland im individuellen Wohnungsbau weiter an. Bei 89 auswertbaren Verträgen und einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 1.063 m² betrug der mittlere Kaufpreis rund 26 €/m².

In städtischen Lagen wurde im Durchschnitt 38 €/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 durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflussten Kauffälle. 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.

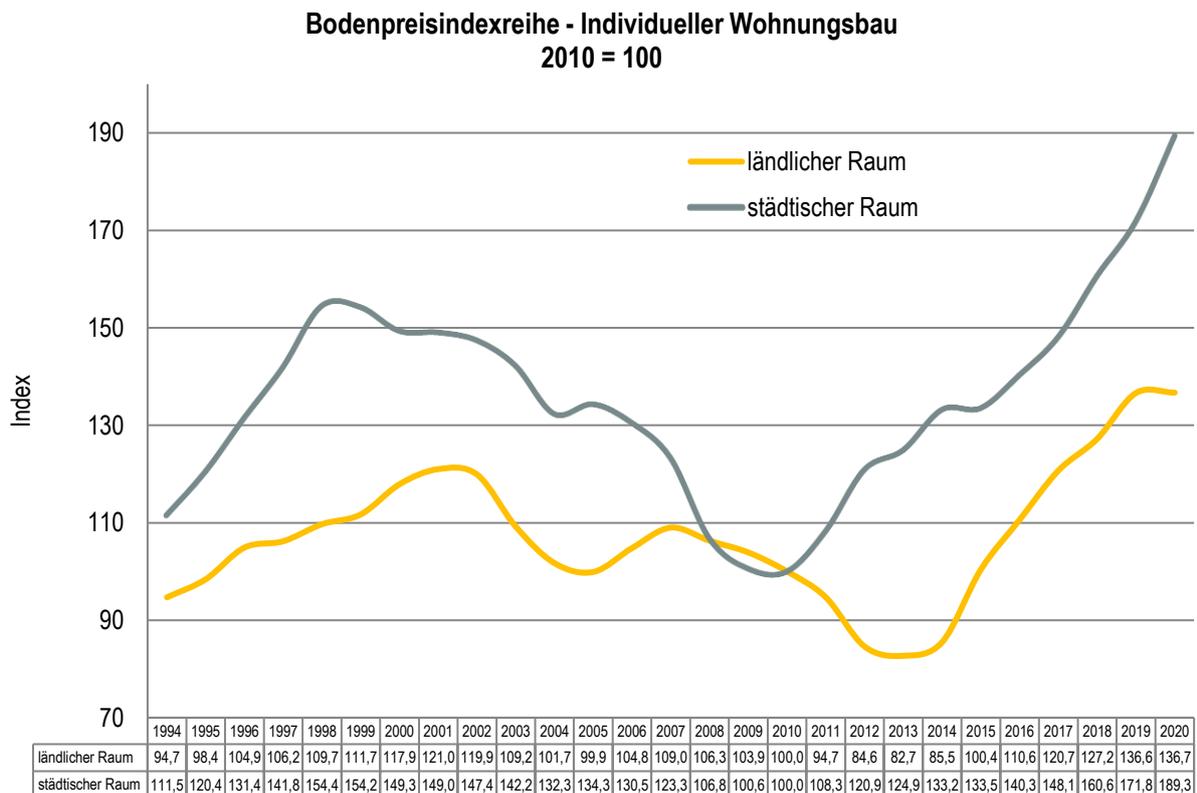


Abbildung 16: Bodenpreisindexreihe – Individueller Wohnungsbau [AKS]

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 2017 bis 2020. Dabei wurden städtische und dörfliche Lagen getrennt betrachtet. Die Kaufpreise wurden auf den Bezugszeitpunkt der Bodenrichtwertermittlung (31.12.2020) umgerechnet.

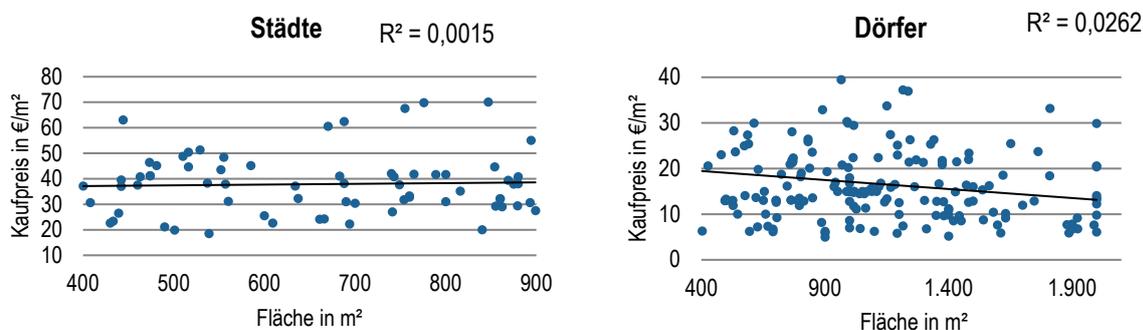


Abbildung 17: Kaufpreis/Fläche [AKS]

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

Die Annahme, dass der Kaufpreis pro 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 3,4 % an den Transaktionen unbebauter Flächen, spielt der Handel mit Bauland für den Geschosswohnungsbau in der Prignitz eine Nebenrolle. Es wurden sechs Verträge mit einem Flächenumsatz von 0,5 ha und einem Geldumsatz von etwa 200.000 € geschlossen.

Jahr	Kauffälle	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in Mio. €	Ø Fläche* in m ²	Ø Kaufpreis* in €/m ²
2017	14	0,8	0,2	704	20
2018	21	1,4	0,6	771	41
2019	12	0,8	0,2	957	23
2020	6	0,5	0,2	1.242	36

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

Tabelle 6: Umsatz Geschosswohnungsbau/ Mehrfamilienhäuser [AKS]

Von den sechs Kauffällen im Jahr 2020 konnten vier 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 36 €/m² eine mittlere Grundstücksgröße von 1.242 m². Sie bewegten sich in einer Spanne von 28 €/m² bis 42 €/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 2020 wurden insgesamt zwölf Verträge mit einem Flächenumsatz von 12,2 ha und einem Geldumsatz von 1,2 Mio. € geschlossen. Das sind 6,9 % der Anzahl der Kauffälle des Teilmarktes der unbebauten Baugrundstücke.

Jahr	Kauffälle	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in Mio. €	Ø Fläche* in m ²	Ø Kaufpreis* in €/m ²
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
2020	12	12,2	1,2	9.800	24

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

Tabelle 7: Umsatz Gewerbebauland [AKS]

Die Geschäftsstelle konnte sieben der zwölf Kauffälle für die weitere Auswertung verwenden. Es sind selbständig nutzbare Grundstücke, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr gehandelt wurden. Bei einer mittleren Grundstücksgröße von 9.827 m² betrug der durchschnittliche Kaufpreis 24 €/m². Die Preise wurden in einer Spanne zwischen 4 €/m² bis 68 €/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 2017 bis 2020 erfolgt für beide Teilmärkte gemeinsam. Sie ergab folgende Preisspannen vom maßgeblichen Bodenrichtwert für baureifes Land (erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei):

Werdendes Wohnbauland

Bodenrichtwert-niveau	Anzahl	Ø Kaufpreis in €/m ²	% vom örtlichen Bodenrichtwert		
			Durchschnitt	Minimum	Maximum
< 20 €/m ²	8	3,50	27	5	69
>= 20 €/m ²	18	7,80	29	19	42

Tabelle 8: werdendes Wohnbauland [AKS]

Werdendes Gewerbebauland

	Anzahl	Ø Kaufpreis in €/m ²	% vom örtlichen Bodenrichtwert		
			Durchschnitt	Minimum	Maximum
gesamter Landkreis	13	3,25	42	10	80

Tabelle 9: werdendes Gewerbebauland [AKS]

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

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

5.6 Sonstiges Bauland

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

Im Jahr 2020 wurden zwölf Kaufverträge mit einem Flächenumsatz von 3,7 ha und einem Geldumsatz von ca. 200.000 € registriert. Diese Kaufverträge betrafen vier Grundstücke für Betriebe der Land- und Forstwirtschaft, drei Bauplätze für soziale Einrichtungen, drei Grundstücke für Garagen/ Stellplatznutzung und zwei Grundstücke in Wochenendhausgebieten.

5.7 Erbbaurechte

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

Im Erbbaurechtsvertrag können neben Höhe und Zahlungsmodus des Erbbauzinses, Vertragslaufzeit und Regelungen zum sogenannten Heimfall unter anderem auch Wertsicherungsklauseln vereinbart werden. Mit Hilfe statistischer Werte besteht die Möglichkeit, die Erbbauzinsen an die allgemeine Wertentwicklung anzupassen.

Alternativ zum klassischen Grundstückskauf entscheiden sich in der Prignitz wenige Marktteilnehmer für die Variante des Erbbaurechts. Im Berichtszeitraum wurde eine Begründung eines Erbbaurechts registriert. Außerdem kam es in jeweils einem Fall zum Verkauf des mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstücks an den Erbbauberechtigten, zum Verkauf des Erbbaurechts, zur vorzeitigen Aufhebung des Erbbaurechts und zum Verkauf des mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstücks an einen Dritten.

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 2017 bis 2020 zusammengefasst.

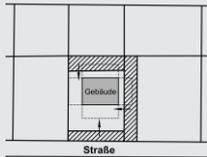
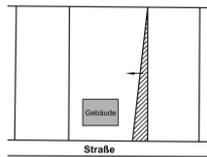
Fläche in m ²	Anzahl der Kauf-fälle	Kaufpreis in % vom Bodenrichtwert	Beispiel
Teilfläche, die baurechtlich notwendig ist			
≤ 100	26	34 - 170	
		Ø 93	
101 - 1.500	40	25 - 113	
		Ø 73	
Teilfläche, die als Funktionsfläche oder der Verbesserung des Grenzverlaufs dient			
5 - 240	4	32 - 167	
		Ø 96	
Ø 119			
Teilfläche, die baurechtlich <u>nicht</u> notwendig, aber rechtlich Bauland ist			
≤ 100	14	33 - 100	Fläche, die die bauliche Ausnutzbarkeit erhöht (z.B. für Anbauten an bestehende Gebäude, Nebengebäude, Wintergarten)
		Ø 83	
101 - 1.500	44	17 - 115	
		Ø 65	

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:	65	33
Zeitraum der Stichprobe:	2018 bis 2020	
Grundstücksgröße:	200 m ² bis 2.964 m ²	172 m ² bis 892 m ²
Gesamtkaufpreis:	bis 23.000 €	bis 40.600 €
BGF:	bis 609 m ²	bis 770 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	115	157
€/BGF	37	49

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 2020 sind im Landkreis Prignitz 394 Verträge über land- und forstwirtschaftliche Flächen geschlossen worden. Die Anzahl lag damit 7,3 % unter denen des Jahres 2019.

Dabei sank der Geldumsatz um 15,8 % auf 22,1 Mio. €. Mit 2.456 ha wechselten 9,9 % mehr Flächen den Besitzer als im Vorjahr.

Es wurden 372 Kaufverträge über land- und forstwirtschaftliche Flächen notariell beurkundet. 20 Grundstücke wechselten durch Tausch den Eigentümer, zwei wurden zwangsversteigert.

29 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 der B5, Ortsumfahrungen der B189, Baumaßnahmen an Kreis- und Landesstraßen, Neubau der A14) sowie für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen veräußert wurden.

Die BVVG verkaufte 145 ha land- und forstwirtschaftlich genutzte Fläche für 2,19 Mio. €. Sie hat damit einen Anteil von sechs Prozent am gesamten Flächenumsatz dieses Teilmarktes. Sie war aber auch beteiligt an zehn Prozent des Geldumsatzes.

Die nachfolgende Grafik visualisiert die Entwicklung der Umsatzarten (Anzahl, Fläche, Geld). Den Bezugsrahmen stellen die Umsätze im Jahr 2014 (Anzahl 449, Flächenumsatz 2.922 ha, Geldumsatz 26,4 Mio. €) dar.

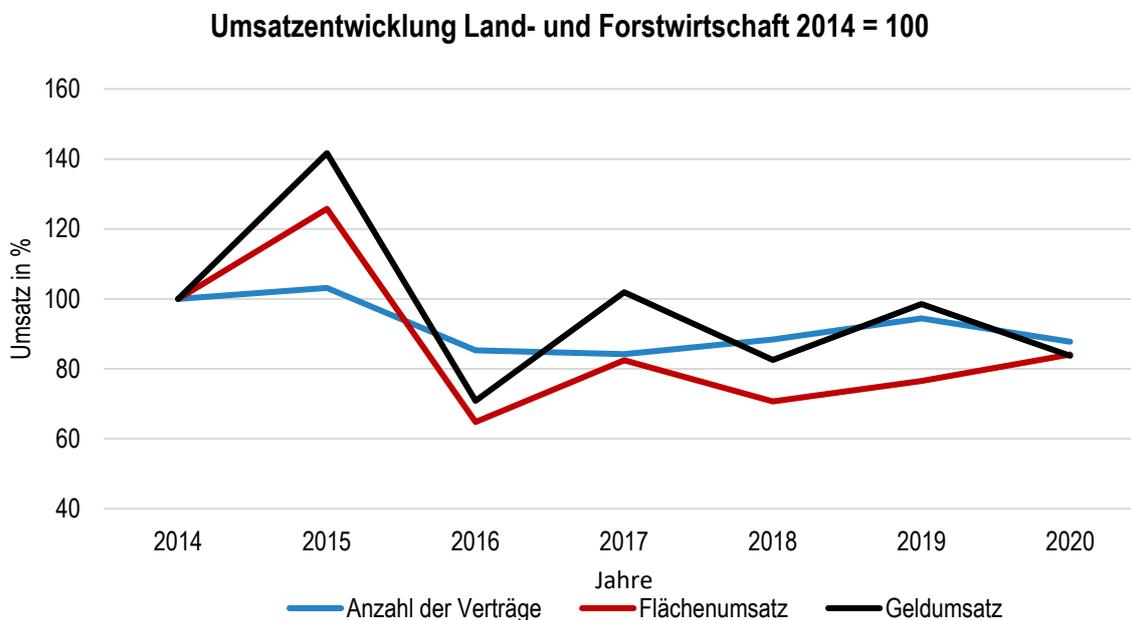


Abbildung 18: Umsatzentwicklung Land- und Forstwirtschaft [AKS]

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 100.000 €
Amt Bad Wilsnack/Weisen	24	708,9	22,19
Gemeinde Groß Pankow (Prignitz)	62	290,8	37,71
Gemeinde Gumtow	38	98,8	11,36
Gemeinde Karstädt	43	155,2	13,95
Amt Lenzen-Elbtalaue	32	111,0	8,32
Amt Meyenburg	31	151,9	16,88
Gemeinde Plattenburg	19	144,7	16,04
Amt Putlitz-Berge	60	404,9	43,18
Stadt Perleberg	15	31,9	4,11
Stadt Pritzwalk	54	336,0	45,01
Stadt Wittenberge	6	21,7	2,15

Tabelle 13: Regionale Verteilung der Kauffälle [AKS]

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

Anzahl der Verträge nach Nutzungsarten

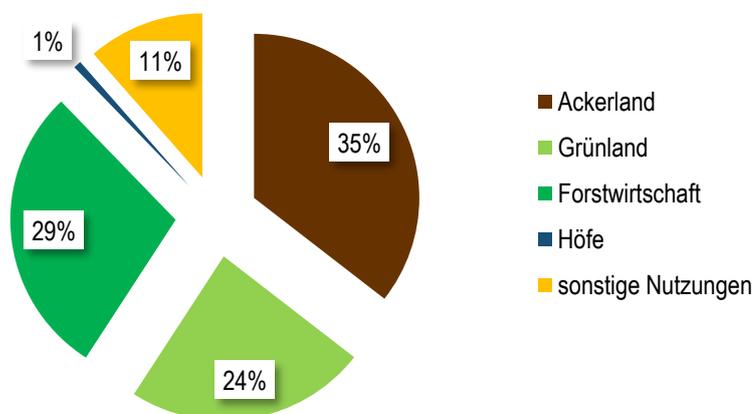


Abbildung 19: Anzahl der Verträge nach Nutzungsarten [AKS]

29 % aller Käufe von land- und forstwirtschaftlichen Flächen wurden von nicht Ortsansässigen getätigt. Der Flächenanteil lag hierbei mit 671 ha (2019: 1.045 ha) bei 27 % (2019: 47 %).

Nicht Ortsansässige zahlten 8,1 Mio. € (2019: 12,1 Mio. €), was einem Anteil am gesamten Geldumsatz von 37 % (2019: 46 %) entspricht. Als nicht ortsansässig werden auch die Verträge des Landes Brandenburg und des Bundes gezählt. Diese erwarben ca. 39 ha für 575.000 €.

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



Abbildung 20: Veräußerer und Erwerber [AKS]

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

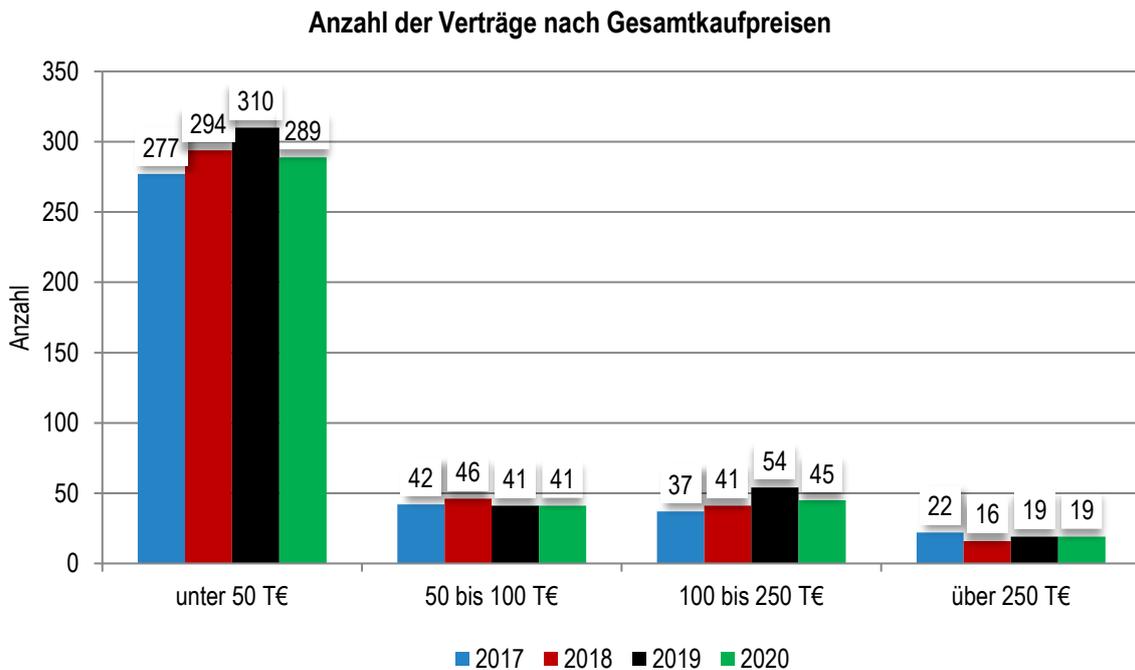


Abbildung 21: Anzahl der Verträge nach Gesamtkaufpreisen [AKS]

6.2 Landwirtschaftliche Flächen

6.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Bei den landwirtschaftlichen Flächen zeigt sich eine regional unterschiedliche Preisentwicklung. Landkreisweit stagnierten die Ackerlandpreise auf dem erreichten Niveau. Die Grünlandpreise sanken um durchschnittlich 5 %.

Im Berichtsjahr sind 140 Kauffälle für Ackernutzung und 93 Kauffälle für Grünlandnutzung erfasst worden.

Die auswertbaren Kaufpreise (nicht durch ungewöhnliche oder persönlichen Verhältnisse beeinflusst, keine Ortsnähe, zukünftig keine außerlandwirtschaftliche Nutzung) aus dem Jahr 2020 sind in den nachstehenden Tabellen aufgeführt.

Nutzungsart	Anzahl der auswertbaren Verträge	Ø Bodenwertzahl	Kaufpreis in €/m ²		
			Durchschnitt	Minimum	Maximum
Ackerland	86	32	1,28	0,54	2,04
Grünland	45	38	0,85	0,32	1,44

Tabelle 14: Landwirtschaftliche Verkäufe nach Nutzungsarten [AKS]

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

Ackerland

Ø Ackerzahl	Anzahl der auswertbaren Verträge	Kaufpreis in €/m ²		
		Durchschnitt	Minimum	Maximum
≤ 30	35	1,14	0,47	1,64
31 bis 40	37	1,40	0,85	2,02
41 bis 50	9	1,35	1,13	1,60
> 50	3	1,04	0,97	1,16

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	0,80	1,01
31 bis 40	30	0,81	0,32	1,32
41 bis 50	10	0,92	0,45	1,44
> 50	0			

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 die Wertverhältnisse am Stichtag 31.12.2020 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 31.12.2020 die folgenden zonalen Bodenrichtwerte:

Lage	Ackerland	Ø Ackerzahl
Gemeinde Groß Pankow (Prignitz), Gemeinde Gültz-Reetz, Gemeinde Pirow, Gemeinde Berge, Stadt Pritzwalk	1,40 €/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)	0,96 €/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	0,80 €/m ²	22-53
Gemeinde Karstädt, Stadt Perleberg	0,80 €/m ²	29-48
Amt Meyenburg, Stadt Putlitz, Gemeinde Triglitz	0,78 €/m ²	12-57
Elbtalaue (Amt Lenzen-Elbtalaue, Stadt Wittenberge, Amt Bad Wilsnack/Weisen)	0,78 €/m ²	17-61
Gemeinde Gumtow, Gemeinde Plattenburg	0,88 €/m ²	30-56
Gemeinde Gumtow-Ost	1,00 €/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 2020 mit dem Basisjahr 2010 = 100 ermittelt worden.

Daten früherer Jahre können in der Geschäftsstelle erfragt werden.

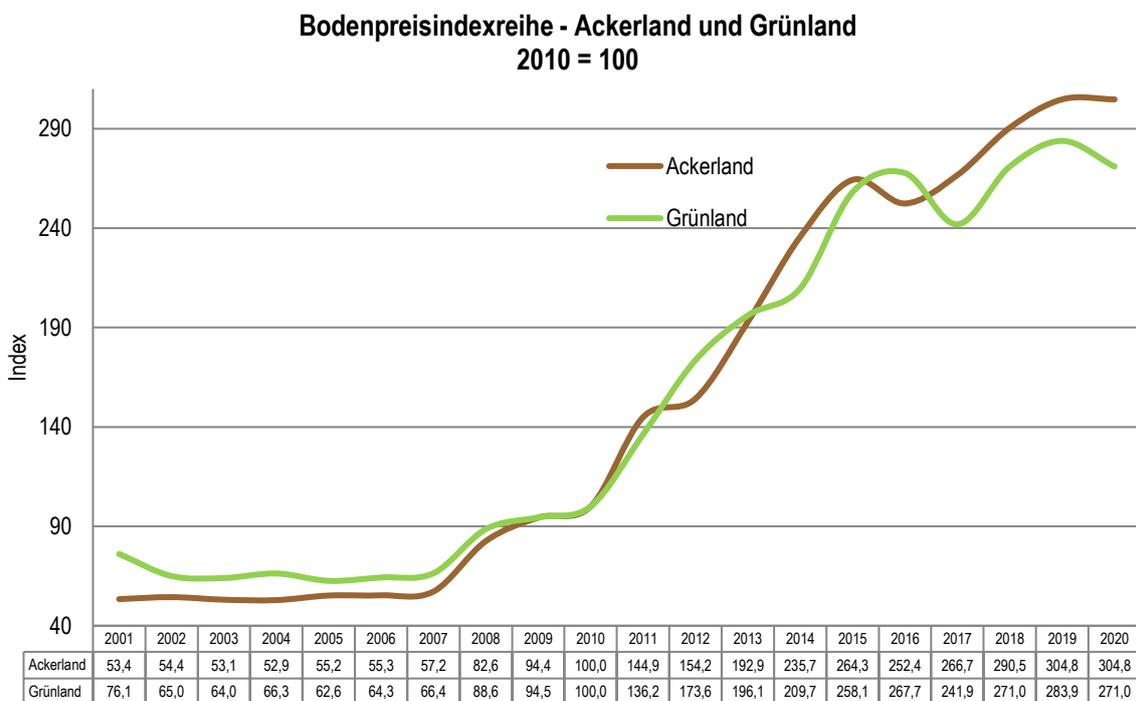


Abbildung 22: Bodenpreisindexreihe – Ackerland und Grünland [AKS]

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 2017 bis 2020 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 31 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.

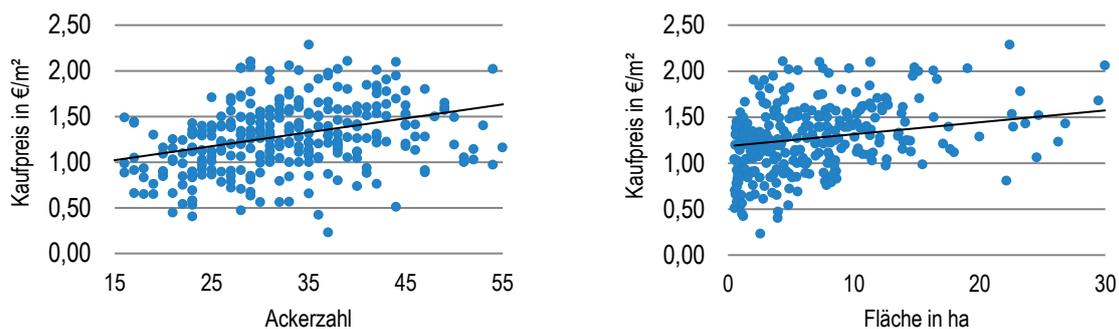


Abbildung 23: Stichprobe Ackerland [AKS]

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 $r = 0,38$ und zwischen Kaufpreis und Flächengröße $r = 0,42$.

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 31.12.2020)

Ackerzahl	UMK	Fläche in ha	UMK
15	0,80	0,5	0,79
20	0,86	3,5	0,94
25	0,92	6,0	1,00
30	0,98	6,5	1,01
32	1,00	9,5	1,06
33	1,01	12,5	1,10
34	1,02	15,5	1,13
35	1,03	18,5	1,16
40	1,08	21,5	1,18
45	1,13	24,5	1,20
50	1,18	27,5	1,23
55	1,23	30,5	1,25
60	1,27		

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: 33
 Fläche: 6 ha

Lösung: UMK für Ackerzahl 25 = 0,92
 UMK für Ackerzahl 33 = 1,01

UMK für Fläche 24,5 ha = 1,20
 UMK für Fläche 6 ha = 1,00

$$\text{Bodenwert} = 1,30 \text{ €/m}^2 \times \frac{0,92}{1,01} \times \frac{1,20}{1,00} = 1,42 \text{ €/m}^2$$

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 184 Kauffälle aus den Jahren 2017 bis 2020 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.

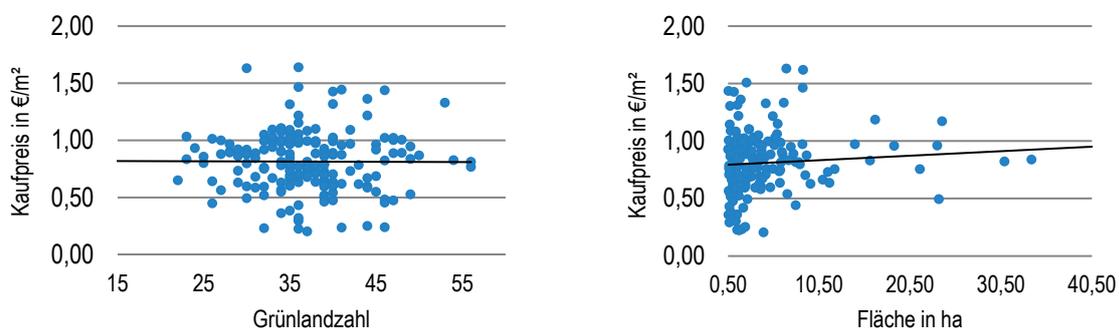


Abbildung 24: Stichprobe Grünland [AKS]

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 2020 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 2017 bis 2020, wobei die Kaufpreise mit den entsprechenden Indexreihen auf die Wertverhältnisse im Berichtsjahr umgerechnet wurden.

Nutzungsart	Anzahl	Kaufpreis in €/m ²			% vom örtlichen Bodenrichtwert für Acker- bzw. Grünland
		Durchschnitt	Minimum	Maximum	
Ackerland	50	1,47	0,54	2,49	119
Grünland	48	0,85	0,25	1,39	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 1.008 ha forstwirtschaftliche Flächen verkauft. Der Anteil der BVVG-Verkäufe ist mit etwa vier 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
2017	74	0,53	0,08	1,60
2018	65	0,54	0,06	0,97
2019	84	0,59	0,10	1,20
2020	90	0,65	0,07	1,29

Tabelle 21: Kaufpreise Wald [AKS]

Bodenpreisindexreihe - Forsten 2010 = 100

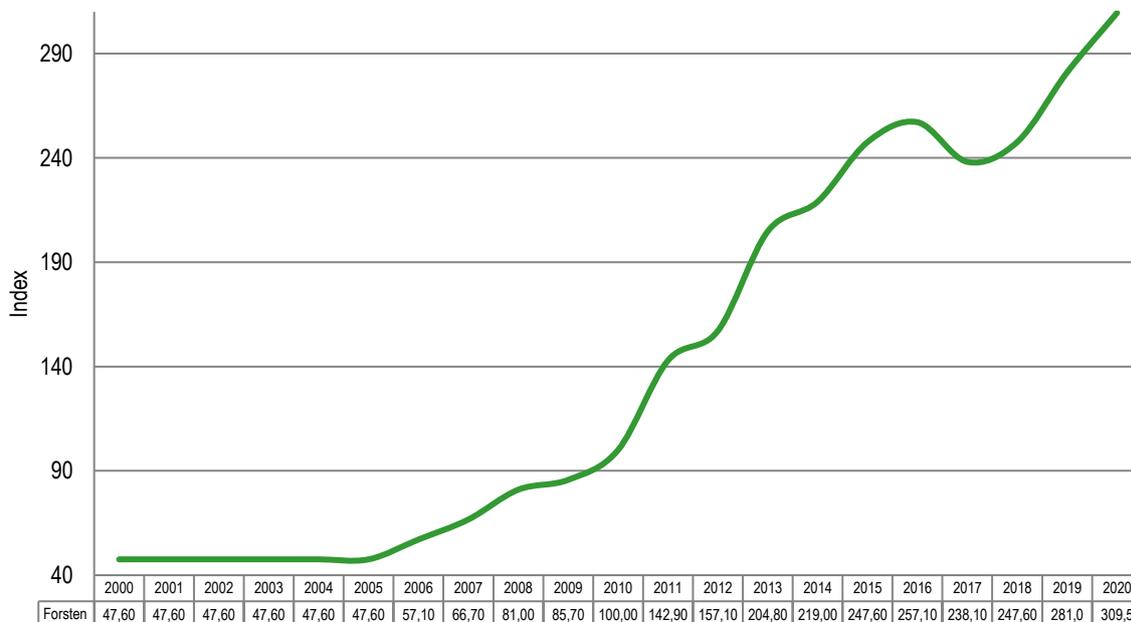


Abbildung 25: Bodenpreisindexreihe Wald [AKS]

Für Zwecke der steuerlichen Bewertung wird ein Wertansatz für den Bodenwert ohne Aufwuchs benötigt. Seit 2017 konnten 52 Verträge über Waldflächen (18 %) 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 47 % ($\cong 0,29 \text{ €/m}^2$) 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 2017 bis 2020. Die Kaufpreise wurden auf die Wertverhältnisse am Stichtag 31.12.2020 umgerechnet.

Grundstücksart	Alter des Bestandes in Jahren	Ø Kaufpreis in €/m ²	% vom BRW	Anzahl
Grundstück für Forstwirtschaft				
	keine Aussage	0,68	110	156
Waldgrundstück mit Laubholzbestand				
	< 40	0,77	132	3
	40 bis 79	0,59	101	5
	>= 80	0,72	117	4
Waldgrundstück mit Nadelholzbestand				
	< 40	0,59	98	18
	40 bis 79	0,72	117	53
	>= 80	0,70	111	12
Waldgrundstück mit Mischwald				
	< 40	0,47	76	10
	40 bis 79	0,78	126	14
	>= 80	0,66	112	9
ohne Bestand		0,30	48	4
kein Nutzwald (Wildwuchs)		0,33	53	15

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 2017 bis 2020. Sie wurden auf die Wertverhältnisse am Stichtag 31.12.2020 umgerechnet. Alle ausgewerteten Verträge wurden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr gehandelt.

Grundstücksart	Anzahl	Ø Kaufpreis in €/m ²
Waldgrundstück mit Laubholzbestand	27	0,70
Waldgrundstück mit Nadelholzbestand	180	0,67
Waldgrundstück mit Mischwald	80	0,70

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 die Wertverhältnisse am Stichtag 31.12.2020 umgerechnet wurden.

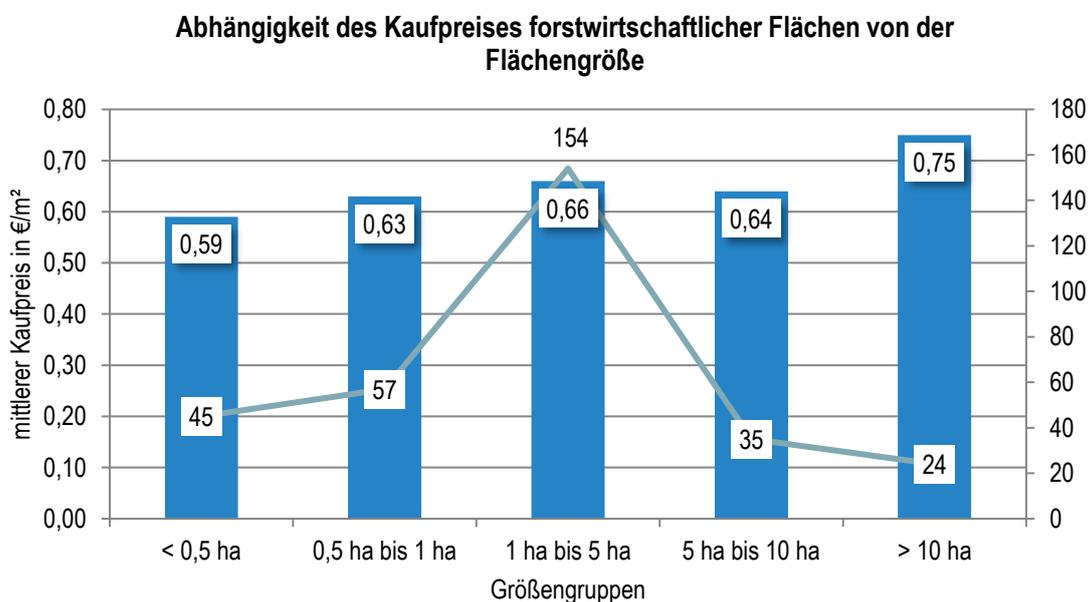


Abbildung 26: Abhängigkeit der Kaufpreise forstwirtschaftlicher Flächen von der Flächengröße [AKS]

6.4 Landwirtschaftliche Betriebe

Im Berichtszeitraum wurden drei Verkäufe von Höfen mit und ohne Wohn- und Betriebsgebäuden registriert. Insgesamt wurden in diesem Teilmarkt 56,8 ha für 0,69 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. Die Tabelle enthält nur im gewöhnlichen Geschäftsverkehr gehandelte Objekte.

Jahre	Anzahl	Fläche in ha			Kaufpreis in €/m ²		
		Minimum	Maximum	Durchschnitt	Minimum	Maximum	Durchschnitt
2020	2*						
2017 - 2020	16	0,92	169,50	33,18	0,88	4,20	1,81

* Bei weniger als drei auswertbaren Kaufverträgen erfolgt keine Angabe.

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	Durchschnitt	Minimum	Maximum	Durchschnitt
2020	11	0,02	1,18	0,33	0,03	0,99	0,41
2017 - 2020	45	0,02	7,79	0,65	0,03	0,99	0,36

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.

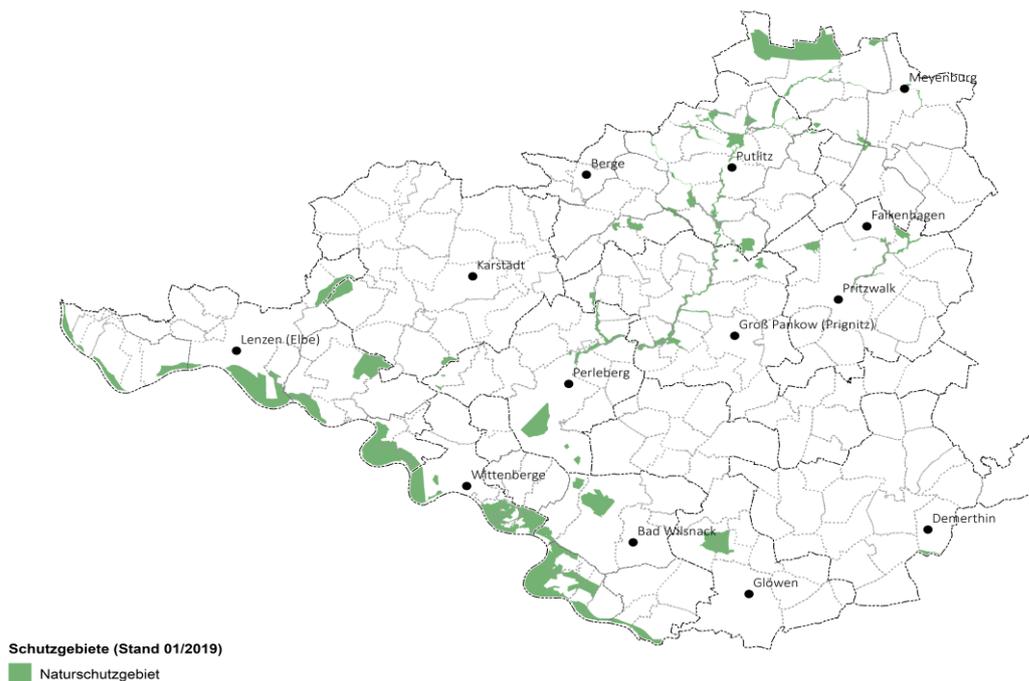


Abbildung 27: Naturschutzgebiete Landkreis Prignitz [eigene Darstellung]

Der Gutachterausschuss hat die Verkäufe der letzten vier Jahre in diesen ausgewiesenen Naturschutzgebieten untersucht. Insgesamt wurden in 53 Verträgen ca. 138 ha land- und forstwirtschaftliche Flächen verkauft. Als Erwerber wurden sowohl Natürliche Personen (40 %) als auch das Land Brandenburg (38 %) und Sonstige juristische Personen (23 %) erfasst.

Für die nachfolgende Übersicht wurden reine Grünland- und Waldkauffälle ausgewertet. Sie wurden mit den entsprechenden Indexreihen auf die Wertverhältnisse am 31.12.2020 umgerechnet.

Nutzungsart	Anzahl	Kaufpreis in €/m ²			% vom Bodenrichtwert
		Durchschnitt	Minimum	Maximum	
Grünland	30	0,89	0,47	1,36	111
Forsten	23	0,68	0,24	1,30	109

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.

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

[\[Regionalpläne | Planungsgemeinschaft Prignitz Oberhavel \(prignitz-oberhavel.de\)\]](#)

Da Anlagen zur Windenergienutzung häufig auf Pachtflächen errichtet werden, steht nur eine geringe Anzahl an Kauffällen zur Auswertung zur Verfügung. Im Jahr 2020 wurde kein Kauffall 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. Im Jahr 2020 ist ein Kaufvertrag mit dieser Nutzung erfasst worden.

7.1.3 Biogasanlagen

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

7.2 Flächen für Deichneubau und -sanierung

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

Jahre	Anzahl	Kaufpreis in €/m ²		
		Durchschnitt	Minimum	Maximum
2020	10	2,66	2,05	2,80
2017 - 2020	25	2,60	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 Bergwerkeigentum unterschiedlichen Eigentümern zustehen.

Im Landkreis Prignitz sind im Berichtszeitraum zwei Verkäufe von Flächen zum Abbau von Kies, Sand oder Ton registriert worden. Rückblickend bis einschließlich 2017 waren es insgesamt sechs Kauffälle.

Jahre	Anzahl	Kaufpreis in €/m ²		
		Durchschnitt	Minimum	Maximum
2020	2*			
2017 - 2020	6	1,79	0,24	2,60

* Bei weniger als drei auswertbaren Kaufverträgen erfolgt keine Angabe.

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 2020 sind vier Verkäufe für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen mit einer Größe von ca. 6 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
2020	4	1,53	1,31	1,60
2017 bis 2020	14	1,73	0,90	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 177 % 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	34	100
Außenbereich	135	120

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.

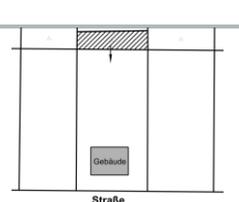
Lage	Anzahl der Kauf-fälle	Ø Kaufpreis in % vom Bodenrichtwert	Beispiel
Städtische Lage	20	30 %	
Ländliche Lage	35	35 %	

Tabelle 31: Hausgärten [AKS]

7.7 Eigentumsgrärten

Die Eigentumsgrärten sind Privatgärten 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 2020 wurden 33 Gärten 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	34	1,31
Kleinstädte	12	1,97
Dörfer	8	1,02

Tabelle 32: Eigentumsgrärten [AKS]

7.8 Wasserflächen

Im Zusammenhang mit landwirtschaftlichen Flächen wurden im Berichtszeitraum neun private Gräben und zwei Tümpel (Wasserflächen ohne Nutzung) verkauft. Für die Gräben wurden durchschnittlich 0,42 €/m² gezahlt. Die nachfolgende Tabelle zeigt die Auswertung der Vertragsvorgänge aus den Jahren 2017 bis 2020.

Nutzungsart	Anzahl	Kaufpreis in €/m ²		
		Durchschnitt	Minimum	Maximum
Gräben	42	0,32	0,05	0,75
Tümpel	4	0,57	0,36	0,97

Tabelle 33: Wasserflächen [AKS]

7.9 Private Wege

Im Jahr 2020 sind zwölf private Wege außerhalb von Ortslagen für durchschnittlich 0,81 €/m² veräußert worden. Die Feldwege im Außenbereich wurden im Zusammenhang mit land- und forstwirtschaftlichen Flächen verkauft. In den Ortslagen wurden sieben Kauffälle mit einem mittleren Kaufpreis von 7,60 €/m² registriert. Die nachstehende Tabelle beinhaltet die Analyse der Verträge des Zeitraums 2017 bis 2020.

Lage	Anzahl	Kaufpreis in €/m ²		
		Durchschnitt	Minimum	Maximum
Ortslage	16	6,00	1,50	12,03
Außenbereich	41	0,74	0,10	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

Im Berichtszeitraum wurde ein Verkauf eines Lagerplatzes registriert. Die Transaktionen des Zeitraumes 2015 bis 2020 sind in der folgenden Tabelle dargestellt. Die gehandelten Lagerplätze werden sowohl landwirtschaftlich als auch gewerblich genutzt.

Anzahl	Kaufpreis in €/m ²		
	Durchschnitt	Minimum	Maximum
7	1,64	0,41	3,46

Tabelle 35: Lagerplätze [AKS]

8. Bebaute Grundstücke

8.1 Allgemeines

Mit 69,5 % entfällt der größte Anteil des gesamten Geldumsatzes auf den Erwerb von bebauten Grundstücken. Das sind 42,6 % 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 568 bebauten Grundstücken liegt die Anzahl auf dem Vorjahresniveau (- 0,4 %).

Der Flächenumsatz stieg um 10,3 % gegenüber 2019 auf 205 ha. Im Jahr 2020 wurden 74,9 Mio. € (+ 24,9 %) in den Kauf von bebauten Grundstücken investiert.

Die Marktteilnehmer haben ihren Wohnsitz überwiegend im Landkreis Prignitz (52 % der Erwerber und 58 % der Veräußerer). Die veräußerten bebauten Grundstücke verteilen sich auf folgende Gebäudearten:

- 205 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser
- 131 Reihenhäuser und Doppelhaushälften
- 75 sonstige Gebäude
- 63 Mehrfamilienhäuser
- 52 Bauernhäuser
- 33 Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude
- 9 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 2014 dar (Anzahl 502, Fläche 144,1 ha, Geldumsatz 48,7 Mio. €).

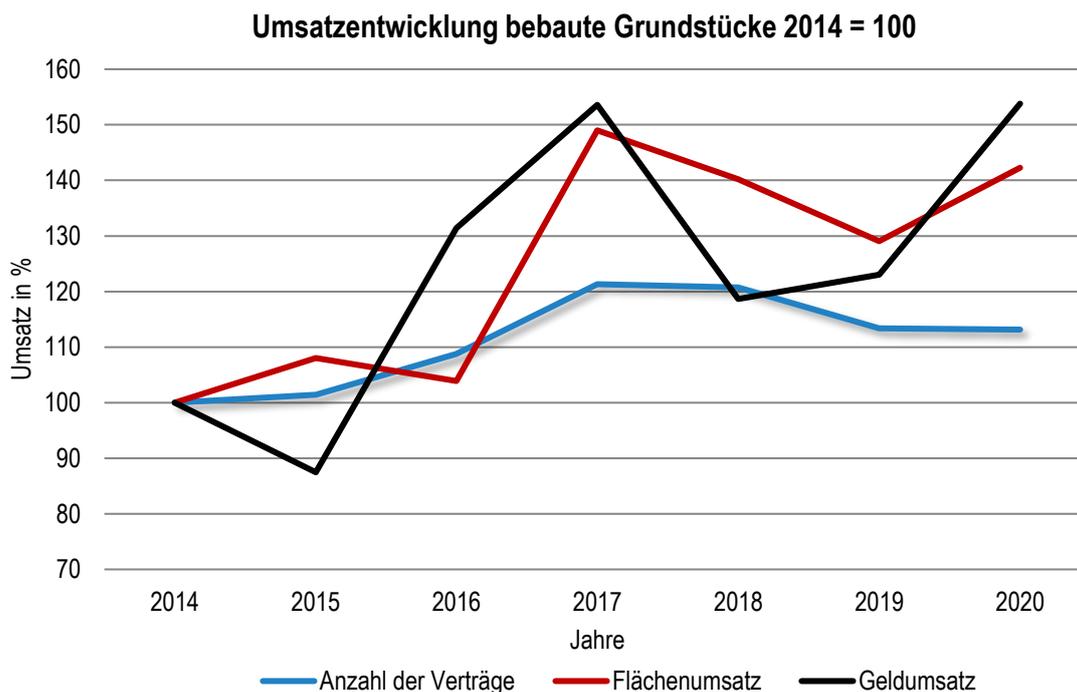


Abbildung 28: Umsatzentwicklung bebaute Grundstücke [AKS]

Die Umsatzzahlen des Jahres 2020 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	55	11,1	5,5
Gemeinde Groß Pankow (Prignitz)	46	25,2	2,7
Gemeinde Guntow	39	26,1	3,8
Gemeinde Karstädt	40	21,6	4,1
Amt Lenzen-Elbtalau	40	11,9	4,5
Amt Meyenburg	46	28,3	3,6
Gemeinde Plattenburg	32	13,1	2,9
Amt Putlitz-Berge	51	25,0	5,3
Stadt Perleberg	63	9,7	14,1
Stadt Pritzwalk	73	24,4	11,2
Stadt Wittenberge	83	9,0	17,5

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 2020.

Anlass	Gesamt	freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften	Mehrfamilienhäuser	Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude	übrige bebaute Objekte
Kauf	562	334	63	33	132
Zwangsversteigerung	6	2	0	0	4

Tabelle 37: Art des Erwerbs [AKS]

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

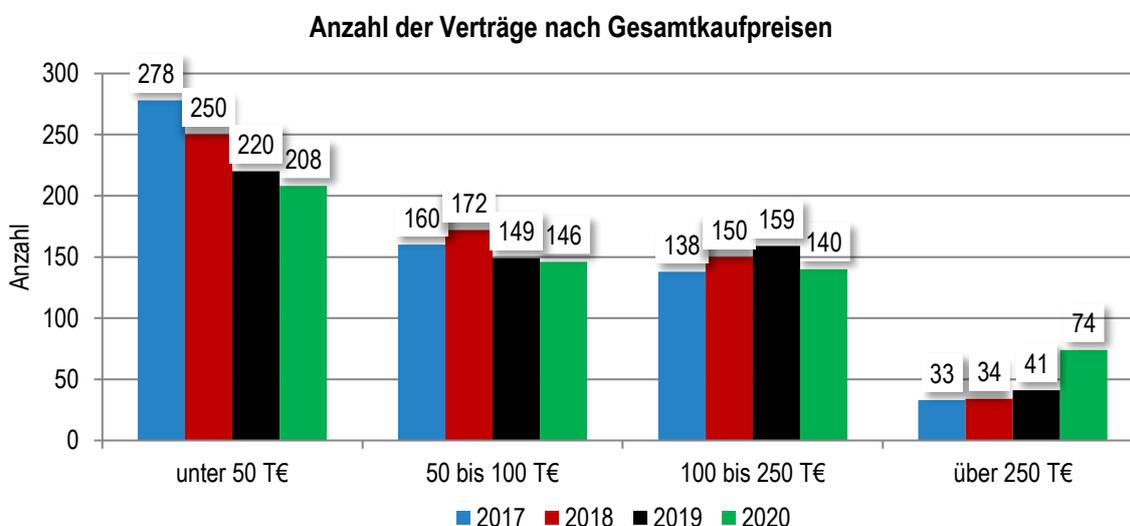


Abbildung 29: Anzahl der Verträge nach Gesamtkaufpreisen [AKS]

8.2 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

8.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Mit insgesamt 205 gehandelten freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern ist die Anzahl gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 9,3 % gesunken. Dabei wurden 66,1 ha (- 8,5 %) und 20,2 Mio. € (- 6,1 %) umgesetzt.

Bei der Anzahl der Transaktionen bebauter Grundstücke stellen die freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser mit einem Anteil von 36,0 % 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 Beeinflussung durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse wurden ausgeschlossen.

Jahr	Anzahl	Gesamtkaufpreis in €		
		Durchschnitt	Minimum	Maximum
2017	119	98.000	15.000	305.000
2018	120	104.000	18.000	470.000
2019	126	109.000	15.000	278.000
2020	91	118.000	24.000	355.000

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
2017	124	769
2018	127	817
2019	125	876
2020	126	926

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

Die folgenden Tabellen enthalten Informationen über durchschnittliche Wohnflächenpreise ermittelt aus Verträgen im Jahr 2020. 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 Beeinflussung durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, mit übergroßen Grundstücken, mit individuell gestalteten Gebäuden und Grundstücke im Außenbereich, wurden nicht berücksichtigt. Die Wohnflächenpreise enthalten den Wert des Gebäudes und des Bodens.

Baualtersklasse < 1949					
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	25	1.188	67.000	103	660
			24.000 - 154.000	54 - 166	235 - 1.154
10 bis 19	14	1.524	84.000	118	730
			40.000 - 150.000	74 - 206	320 - 1.250
20 bis 29	12	1.573	132.000	180	769
			55.000 - 300.000	96 - 450	427 - 1.250
≥ 30	5	1.322	160.000	147	1.031
			62.000 - 310.000	93 - 261	565 - 1.679

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	5	2.029	70.000	99	760
			48.500 - 80.000	83 - 120	404 - 908
10 bis 19	1*				
20 bis 29	7	583	136.000	121	1.122
			80.000 - 235.000	92 - 170	706 - 1.550
≥ 30	5	647	111.000	110	999
			57.000 - 169.000	96 - 140	528 - 1.250

* 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	0				
20 bis 29	7	781	215.000	140	1.510
			150.000 - 355.000	115 - 200	1.000 - 1.775
≥ 30	4	915	210.000	140	1.478
			100.000 - 280.000	80 - 179	1.242 - 1.857

* 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 2008 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 dem Jahr 2020 ein, die dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zugeordnet wurden. Ausgeschlossen wurden übergroße Grundstücke, Erstverkäufe und Grundstücke im Außenbereich.

Insgesamt wurden 60 vorläufige Sachwerte berechnet. Etwa 70 % 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 und der Standardstufe abgeleitet. Die weiteren vermuteten Einflussgrößen wurden im Laufe der Regression ausgeschlossen.

Beschreibung der Stichprobe - freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	
Anzahl der Kauffälle:	52 (nach Ausreißer Bereinigung)
Zeitraum der Stichprobe:	2020
Bereich:	Landkreis Prignitz
Bodenrichtwertbereich:	6 €/m ² bis 43 €/m ²
Grundstücksgröße:	200 m ² bis 2.684 m ²
Baujahr:	1834 bis 2003
weitere Merkmale der Stichprobe:	Bestimmtheitsmaß R ² : 0,34

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.

Sachwertfaktor - freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

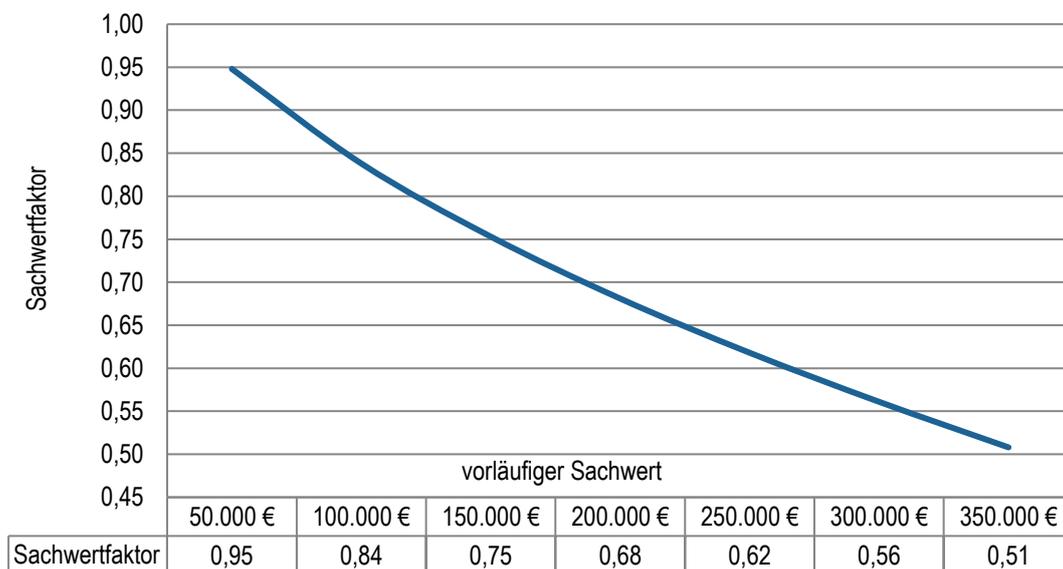


Abbildung 30: Sachwertfaktor EFH/ZFH [AKS]

Weicht die Kategorie der Standardstufe des Bewertungsobjekts vom Bezugsobjekt ab, sind nachfolgende Anpassungsfaktoren anzuwenden.

Kategorie der Standardstufe	2	3
Wertebereich der Standardstufe	1,6 bis 2,5	2,6 bis 3,5
Anpassungsfaktor	1,00	1,39

Tabelle 46: Anpassungsfaktor Standardstufe 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	0,75 (Abbildung 30)
Anpassungsfaktor	Standardstufe: 2,2 = 1,00 (Tabelle 46)
marktangepasster Sachwert:	150.000 € x 0,75 = 112.950 €

Tabelle 47: 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:	nur gewöhnlicher Geschäftsverkehr, keine Beeinflussung durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse
Definition zu Modellkomponenten:	Normierter Kaufpreis ohne Inventar normale Nebengebäude keine übergroßen Grundstücke mit Garage, Stellplatz oder Carport Bodenwert ist enthalten Restnutzungsdauer mindestens 11 Jahre keine Innenbesichtigung
Ableitungsmethode:	multiple Regressionsanalyse

Tabelle 48: Modellansatz – Gebädefaktoren

Beschreibung der Stichprobe - freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	
Anzahl der Kauffälle:	63 (nach Ausreißer Bereinigung)
Zeitraum der Stichprobe:	2020
Bereich:	Landkreis Prignitz
Bodenrichtwertbereich:	6 €/m ² bis 43 €/m ²
Grundstücksgröße:	200 m ² bis 3.000 m ²
Wohnfläche:	54 m ² bis 206 m ²
Baujahr:	1834 bis 2003
weitere Merkmale der Stichprobe:	Bestimmtheitsmaß R ² = 0,61

Tabelle 49: Beschreibung der Stichprobe EFH/ZFH

Zur Zuordnung des Bewertungsobjekts zu einer Standardstufe ist folgende Tabelle anzuwenden, sofern nicht eine Einordnung nach der Anlage 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 50: 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	45 €/m ²
Wohnfläche	60	836	932	1.017	1.097	1.174	1.250	1.326	1.403	1.481	
	70	801	892	971	1.046	1.118	1.190	1.261	1.333	1.405	
	80	771	858	933	1.004	1.072	1.140	1.207	1.274	1.342	
	90	746	828	900	968	1.033	1.097	1.161	1.225	1.289	
	100	724	803	872	937	999	1.060	1.121	1.182	1.243	
	110	704	781	847	909	969	1.028	1.086	1.144	1.203	
	120	687	761	825	885	942	999	1.055	1.111	1.167	
	130	671	743	805	863	918	973	1.027	1.081	1.135	
	140	657	726	787	843	897	949	1.002	1.054	1.107	
	150	644	712	770	824	877	928	979	1.029	1.080	
	160	632	698	755	808	859	908	958	1.007	1.056	
	170	621	685	741	792	842	890	938	986	1.034	
	180	611	673	728	778	826	874	920	967	1.014	
	190	601	662	715	765	812	858	904	949	995	
	200	592	652	704	752	798	843	888	932	977	

Tabelle 51: Gebäudefaktoren EFH/ZFH

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

Kategorie der Standardstufe	1	2	3
Wertebereich der Standardstufe	0 bis 1,5	1,6 bis 2,5	2,6 bis 3,5
Faktor	0,69	1,00	1,50

Tabelle 52: Faktor Standardstufe EFH/ZFH

Anwendungsbeispiel - Gebäudefaktor	
Gebäudetyp	freistehendes Einfamilienhaus
Wohnfläche	120 m ²
Bodenrichtwert (BRW)	20 €/m ²
Gebäudefaktor	885 €/m ² Wohnfläche (aus Tabelle 51)
Standardstufe	3
Anpassungsfaktor Standardstufe	1,5 (aus Tabelle 52)
Vergleichswert	120 m ² x 885 €/m ² x 1,5 = 159.300 €

Tabelle 53: Anwendungsbeispiel - Gebäudefaktor EFH/ZFH

8.2.4 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. Die ausgewerteten Ein- und Zweifamilienhäuser wurden zu 80 % in Perleberg, Pritzwalk und Wittenberge gehandelt.

Da die ländliche Prignitz keinen typischen Markt für vermietete Ein- und Zweifamilienhäuser darstellt, ist die Anzahl geeigneter Verkäufe äußerst gering. Die nachstehende Übersicht kann daher lediglich der Orientierung dienen. Im Bewertungsfall empfiehlt sich ein Abgleich mit den Auswertungen des Oberen Gutachterausschusses im Land Brandenburg.

Ein- und Zweifamilienhäuser			
Datenbasis 2018 bis 2020, 10 Kauffälle			
Merkmal	Spanne	Durchschnitt	Ø Liegenschaftszinssatz (Spanne)
Bodenrichtwert	18 €/m ² - 41 €/m ²	28 €/m ²	3,9 % (2,8 % - 7,2 %)
Wohnfläche	75 m ² - 180 m ²	123 m ²	
Restnutzungsdauer	26 Jahre - 51 Jahre	41 Jahre	
Rohertragsfaktor	10,5 - 16,7	14,9	
Netto-Kaltmiete	4,60 €/m ² - 6,00 €/m ²	5,35 €/m ²	

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

8.3 Reihenhäuser, Doppelhaushälften

8.3.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Im Berichtszeitraum wechselten 131 Reihenhäuser und Doppelhaushälften den Besitzer. Das sind 7,1 % weniger als im Jahr zuvor. Dabei wurde eine Fläche von 17,1 ha (+ 13,5 %) für zusammen 9,0 Mio. € (- 5,1 %) umgesetzt. An der Anzahl der Transaktionen bebauter Grundstücke haben die Reihenhäuser und Doppelhaushälften einen Anteil von 23,1 %.

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

Jahr	Anzahl	Gesamtkaufpreis in €		
		Durchschnitt	Minimum	Maximum
2017	78	74.000	20.000	215.000
2018	78	80.000	16.000	182.000
2019	89	82.000	12.000	169.000
2020	73	91.000	18.000	265.000

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
2017	114	643
2018	111	735
2019	102	788
2020	106	837

Tabelle 56: Mittlere Wohnflächenpreise RH/DHH [AKS]

Die folgenden Tabellen enthalten Informationen über durchschnittliche Wohnflächenpreise ermittelt aus Verträgen im Jahr 2020. 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 Beeinflussung durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, mit 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	10	1.586	70.000	90	764
			19.000 - 139.000	55 - 147	314 - 1.196
10 bis 19	14	912	73.000	114	640
			20.000 - 120.000	50 - 192	365 - 992
20 bis 29	13	501	86.000	100	871
			44.000 - 120.000	67 - 147	530 - 1.269
≥ 30	12	837	124.000	114	1.090
			44.000 - 245.000	60 - 212	330 - 2.130

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	1.142	47.000	90	548
			33.000 - 69.000	70 - 116	329 - 932
10 bis 19	2*				
20 bis 29	3	777	111.000	123	898
			80.000 - 150.000	89 - 160	858 - 938
>= 30	7	280	115.000	96	1.175
			74.000 - 141.000	72 - 122	817 - 1.390

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

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	2*				
>= 30	3	471	116.000	107	1.102
			90.000 - 159.000	90 - 120	750 - 1.445

* 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 55 vorläufige Sachwerte aus den Kauffällen des Jahres 2020 berechnet. Etwa 60 % 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.

Im Ergebnis wurde der Sachwertfaktor für Reihenhäuser und Doppelhaushälften iterativ unter Berücksichtigung des vorläufigen Sachwertes und des Bodenrichtwertes abgeleitet. Die weiteren vermuteten Einflussgrößen wurden im Laufe der Regression ausgeschlossen.

Beschreibung der Stichprobe - Reihenhäuser und Doppelhaushälften	
Anzahl der Kauffälle:	51 (nach Ausreißer Bereinigung)
Zeitraum der Stichprobe:	2020
Bereich:	Landkreis Prignitz
Bodenrichtwertbereich:	5 €/m ² bis 43 €/m ²
Grundstücksgröße:	150 m ² bis 2.696 m ²
Baujahr:	1827 bis 1999
weitere Merkmale der Stichprobe:	Bestimmtheitsmaß R ² : 0,35

Tabelle 60: Beschreibung der Stichprobe RH/DHH

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 Reihenhäuser bzw. eine Doppelhaushälfte mit einem Bodenrichtwert von 20 €/m².

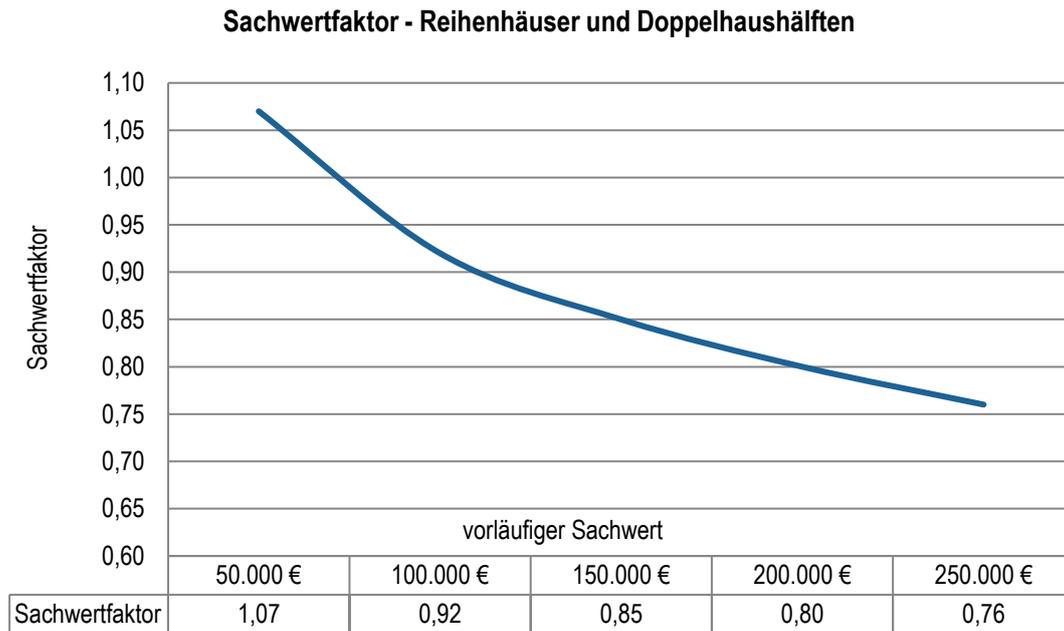


Abbildung 31: Sachwertfaktor RH/DHH [AKS]

Weicht der Bodenrichtwert des Bewertungsobjekts vom Bezugsobjekt ab, sind nachfolgende Anpassungsfaktoren anzuwenden:

Bodenrichtwert in €/m ²	5	10	15	20	25	30	35	40	45
Anpassungsfaktor	0,93	0,95	0,97	1,00	1,03	1,06	1,09	1,12	1,15

Tabelle 61: Anpassungsfaktor Bodenrichtwert RH/DHH

Anwendungsbeispiel – Sachwertfaktor	
Gebäudetyp	Reihenhaus bzw. Doppelhaushälfte
vorläufiger Sachwert	150.000 € (ermittelt nach Sachwertrichtlinie – SW-RL i. V. mit der Brandenburgischen Sachwertrichtlinie RL SW-BB)
Sachwertfaktor	0,85 (Abbildung 31)
Anpassungsfaktor	Bodenrichtwert: 30 €/m ² = 1,06 (Tabelle 62)
marktangepasster Sachwert:	150.000 € x 0,85 x 1,06 = 135.150 €

Tabelle 62: Anwendungsbeispiel – 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:	46 (nach Ausreißer Bereinigung)
Zeitraum der Stichprobe:	2020
Bereich:	Landkreis Prignitz
Bodenrichtwertbereich:	5 €/m ² bis 43 €/m ²
Grundstücksgröße:	150 m ² bis 2.696 m ²
Wohnfläche:	61 m ² bis 160 m ²
Baujahr:	1900 bis 1999
weitere Merkmale der Stichprobe:	Bestimmtheitsmaß R ² = 0,33

Tabelle 63: 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	749	801	853	905	957	1.009	1.061	1.113	1.165	
	70	741	793	845	897	949	1.001	1.053	1.104	1.156	
	80	733	785	837	889	941	993	1.044	1.096	1.148	
	90	725	777	829	881	933	984	1.036	1.088	1.140	
	100	717	769	821	872	924	976	1.028	1.080	1.132	
	110	709	761	812	864	916	968	1.020	1.072	1.124	
	120	701	752	804	856	908	960	1.012	1.064	1.116	
	130	692	744	796	848	900	952	1.004	1.056	1.107	
	140	684	736	788	840	892	944	996	1.047	1.099	
	150	676	728	780	832	884	935	987	1.039	1.091	
	160	668	720	772	824	875	927	979	1.031	1.083	

Tabelle 64: Gebäudefaktoren RH/DHH

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

Kategorie der Standardstufe	2	3
Wertebereich der Standardstufe	1,6 bis 2,5	2,6 bis 3,5
Faktor	1,00	1,19

Tabelle 65: Faktor Standardstufe RH/DHH

Anwendungsbeispiel - Gebädefaktor	
Gebäudetyp	Reihenhäuser/Doppelhaushälften
Wohnfläche	100 m ²
Bodenrichtwert (BRW)	20 €/m ²
Gebädefaktor	872 €/m ² Wohnfläche (aus Tabelle 64)
Standardstufe	3
Anpassungsfaktor Standardstufe	1,19 (aus Tabelle 65)
Vergleichswert	100 m ² x 872 €/m ² x 1,19= 103.768 €

Tabelle 66: Anwendungsbeispiel - Gebädefaktor Reihenhäuser/Doppelhaushälften

8.4 Mehrfamilienhäuser

8.4.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Mit 63 verkauften Mehrfamilienhäusern ist die Anzahl gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 43,2 % gestiegen. Der Anteil am Gesamtumsatz der bebauten Grundstücke beträgt 11,1 %. Dabei wurden auf 9,2 ha (- 29,3 % gegenüber 2019) etwa 15,7 Mio. € (+ 87,3 %) investiert. Die nachstehende Tabelle zeigt die Gesamtkaufpreise von selbständigen, mit Mehrfamilienhäusern bebauten Grundstücken der letzten Jahre, welche im gewöhnlichen Geschäftsverkehr gehandelt wurden.

Jahr	Anzahl	Gesamtkaufpreis in €		
		Durchschnitt	Minimum	Maximum
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
2020	42	324.000	70.000	1.200.000

Tabelle 67: 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
2017	397	497
2018	485	512
2019	867	515
2020	614	532

Tabelle 68: 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 2020.

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 Beeinflussung durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, mit 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
<= 19	2*				
20 bis 29	12	870	340.000	477	750
			78.000 - 1.000.000	181 - 1.368	312 - 1.740
>= 30	18	614	297.000	534	614
			109.000 - 810.000	157 - 1.493	149 - 1.108

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

Tabelle 69: 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	6	2.847	290.000	666	399
			89.000 - 950.000	324 - 1.970	274 - 604
>=20	4	2.376	523.000	1.235	412
			70.000 - 1.200.000	406 - 2.983	172 - 606

Tabelle 70: 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.

[[Grundstücksmarktberichte \(gutachterausschuss-bb.de\)](http://Grundstücksmarktberichte.gutachterausschuss-bb.de)]

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: [Standardmodelle \(gutachterausschuss-bb.de\)](http://Standardmodelle.gutachterausschuss-bb.de). 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_2020.pdf	

Tabelle 71: Modellansätze und -parameter für die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen

Mehrfamilienhäuser (mit einem Gewerbemietanteil ≤ 20 %) Datenbasis 2018 bis 2020, 59 Kauffälle			
Merkmal	Spanne	Durchschnitt	Ø Liegenschaftszinssatz (Spanne)
Bodenrichtwert	4 €/m ² - 65 €/m ²	25 €/m ²	6,1 % (3,0 % - 10,9 %)
Wohnfläche	164 m ² - 3.050 m ²	417 m ²	
Restnutzungsdauer	27 Jahre - 59 Jahre	38 Jahre	
Rohertragsfaktor	5,4 – 14,3	10,1	
Netto-Kaltmiete	3,00 €/m ² - 6,00 €/m ²	4,60 €/m ²	

Tabelle 72: Liegenschaftszinssätze – Mehrfamilienhäuser [AKS]

Von den ausgewerteten Mehrfamilienhäusern wurden 59 % in den Städten Wittenberge (39 %), Perleberg (10 %) und Pritzwalk (10 %) gehandelt.

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

8.5 Bürogebäude, Geschäftshäuser, Wohn- und Geschäftshäuser

8.5.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Die Anzahl der in diesem Teilmarkt gehandelten Objekte unterscheidet sich mit 33 Verträgen um + 13,8 % vom Vorjahr. Gestiegen sind ebenfalls der Flächenumsatz mit 7,6 ha ein Plus von 43,2 % und der Geldumsatz um 66,1 % auf 10 Mio. €.

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

Jahr	Anzahl	Gesamtkaufpreis in €		
		Durchschnitt	Minimum	Maximum
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
2020	22	441.000	35.000	3.050.000

Tabelle 73: Gesamtkaufpreise Bürogebäude, Geschäftshäuser und Wohn- und Geschäftshäuser [AKS]

Die Auswertung der Verträge bewohnbarer Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude und Geschäftshäuser aus dem Jahr 2020 wurde nach Baualtersklassen und Bodenrichtwertniveau weiter differenziert. Die Kaufpreise je Wohn- und Nutzfläche enthalten den Wert des Gebäudes und des Bodens.

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

Baualtersklasse < 1949				
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	0			
20 bis 29	4	460	109.000	370
			83.000 - 167.000	304 - 559
>= 30	8	362	235.000	626
			60.000 - 508.000	137 - 1.166

Tabelle 74: 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 75: 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	5	6.411	1.119.000	895
			210.000 - 3.050.000	97 - 1.928

* Bei weniger als drei auswertbaren Kaufverträgen erfolgt keine Angabe.

Tabelle 76: Wohn- und Nutzflächenpreise Wohn- und Geschäftshäuser ≥ 1991 [AKS]

Es wurde kein Kauffall mit einem Baujahr nach 2005 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. Die ausgewerteten Wohn- und Geschäftshäuser wurden in Perleberg, Pritzwalk und Wittenberge gehandelt.

Wohn- und Geschäftshäuser (mit einem Gewerbemietanteil > 20 % und < 80 %) Datenbasis 2018 bis 2020, 11 Kauffälle			
Merkmal	Spanne	Durchschnitt	Ø Liegenschaftszinssatz (Spanne)
Bodenrichtwert	20 €/m ² - 65 €/m ²	47 €/m ²	6,7 % (3,9 % - 9,1 %)
Wohn- und Nutzfläche	152 m ² - 632 m ²	436 m ²	
Restnutzungsdauer	32 Jahre - 37 Jahre	34 Jahre	
Rohertragsfaktor	7,1 – 15,3	9,2	
Netto-Kaltmiete	2,50 €/m ² - 6,40 €/m ²	5,00 €/m ²	

Tabelle 77: Liegenschaftszinssätze – Wohn- und Geschäftshäuser [AKS]

Für reine Geschäftshäuser (Bürogebäude, Ärztehaus ...) kann kein regionaler Liegenschaftszinssatz ermittelt werden. In der Zeit von 2018 bis 2020 ist nur ein auswertbarer Kauffall registriert worden.

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

Verbrauchermärkte Datenbasis 2018 bis 2020, 3 Kauffälle			
Merkmal	Spanne	Durchschnitt	Ø Liegenschaftszinssatz (Spanne)
Bodenrichtwert	19 €/m ² - 30 €/m ²	25 €/m ²	5,3 % (3,9 % - 7,0 %)
Nutzfläche	1.354 m ² - 2.700 m ²	1.806 m ²	
Restnutzungsdauer	10 Jahre - 12 Jahre	11 Jahre	
Rohertragsfaktor	6,5 – 9,2	8,0	
Netto-Kaltmiete	2,20 €/m ² - 8,00 €/m ²	5,05 €/m ²	

Tabelle 78: Liegenschaftszinssätze – Verbrauchermärkte [AKS]

8.6 Gewerbe- und Industrieobjekte

Landkreisweit wurden 36 Gewerbe- und Industrieobjekte (Produktionsgebäude, Industriebauten, Werkstätten, Lagergebäude und Scheunen) gehandelt. Dabei wurden 22,1 ha und 5,9 Mio. € umgesetzt. Die nachstehende Tabelle enthält die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr gehandelten Objekte.

Gebäudeart	Anzahl	Gesamtkaufpreis in €		
		Durchschnitt	Minimum	Maximum
Lagergebäude, Scheunen	11	39.000	1.000	139.000
Produktionsgebäude, Werkstätten, Fabrikgebäude	13	383.000	8.000	1.584.000

Tabelle 79: Gewerbe- und Industrieobjekte [AKS]

8.7 Bauernhäuser

Bauernhäuser sind Wohnhäuser bäuerlichen Ursprunges mit landwirtschaftlichen Nebengebäuden. Im Vordergrund steht im Allgemeinen die Wohnnutzung. Mit insgesamt 52 gehandelten Bauernhäusern ist die Anzahl gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 18,8 % gesunken. Es wurden 48,5 ha (- 5,7 %) und 7,8 Mio. € (+ 34,6 %) umgesetzt.

Die nachstehende Tabelle enthält die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr gehandelten Bauernhäuser.

Jahr	Anzahl	Gesamtkaufpreis in €	Fläche in ha
		Durchschnitt Spanne	Durchschnitt Spanne
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
2020	38	193.000 32.000 - 500.000	1,03 0,10 - 5,64

Tabelle 80: 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
Hotel, Gaststätte, Pension	8	166.000	31.000	478.000
Landwirtschaftliche Produktionsgebäude	7	173.000	7.500	475.000
Gebäude für Ver- und Entsorgung	6		1	1.250.000
Einzelgaragen/ Garagenhof	5	6.100	1.000	11.000
Energieanlagen (Biogas- bzw. Windkraftanlage)	3		60.000	749.000
Bahnhofsgebäude	2*			
Soziale Einrichtung	1*			
Tankstelle	1*			
Kiosk	1*			
Vereinsheim	1*			
Feuerwachturm	1*			
Kirche	1*			
Krankenhaus (Ärztehaus)	1*			

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

Tabelle 81: 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 52 Verkäufe im Jahr 2020 stellen lediglich einen Anteil von 3,9 % am Gesamtumsatz dar. Insgesamt wurden 2,6 Mio. € erzielt.

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

Während 79 % der Veräußerer ihren Wohnsitz außerhalb des Landkreises Prignitz haben, wohnt die Mehrheit der Erwerber (58 %) im Landkreis Prignitz.

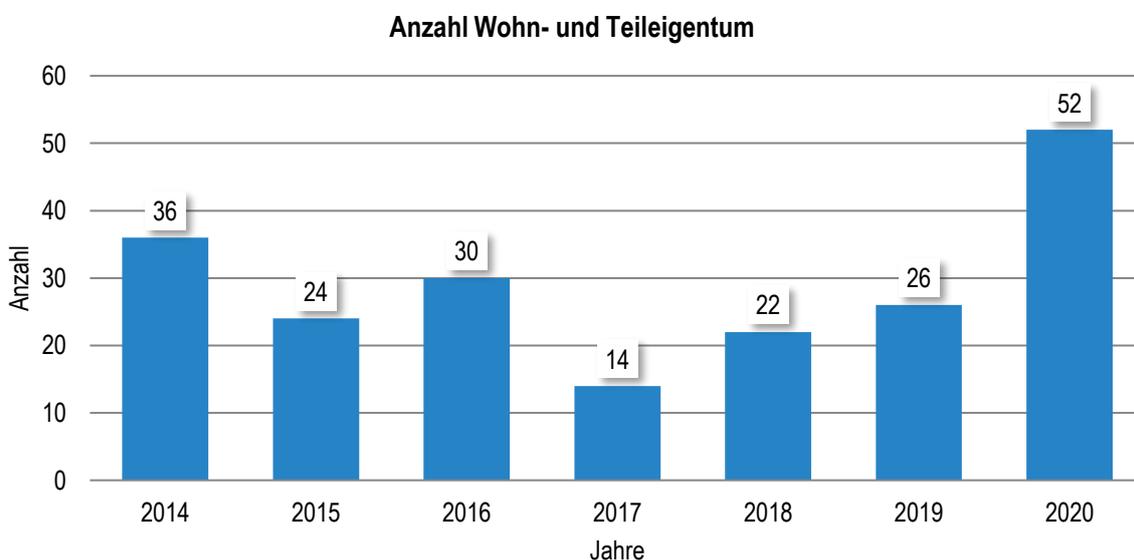


Abbildung 32: Anzahl Wohn- und Teileigentum [AKS]

Nachfolgend werden die durchschnittlichen Preise der Weiterverkäufe im Auswertzeitraum 2018 bis 2020 dargestellt. Kaufpreise, bei denen anzunehmen ist, dass sie nicht im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zustande gekommen sind, oder durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst worden sind, sind in der Übersicht nicht enthalten.

Baujahr	Anzahl	Ø Kaufpreis in €	Ø Wohnfläche in m ²	Ø Wohnflächenpreis in €/m ²
≤ 1948	45	43.000	60	724
1949 : 1990	3	34.000	55	583
≥1991	38	71.000	78	904

Tabelle 82: 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 2018 bis 2020. Es sind nur solche Kaufpreise enthalten, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr entstanden sind.

Lage	Anzahl	Ø Kaufpreis in €	Ø Wohnfläche in m ²	Ø Wohnflächenpreis in €/m ²
Perleberg	12	78.000	75	983
Pritzwalk	11	64.000	69	917
Wittenberge	53	48.000	64	741
Kleinstädte	7	68.000	75	876
Dörfer	4	62.000	82	765

Tabelle 83: 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 neun Verträge über Teileigentum registriert worden. Es handelt sich um Garagen, für die 5.000 € bis 10.000 € gezahlt wurde.

9.2 Wohnflächenpreise

Zur Ermittlung der nach Baujahresklasse und Bodenrichtwertniveau gestaffelten Wohnflächenpreise wurden die gehandelten Eigentumswohnungen in der Zeit von 2018 bis 2020 analysiert. Kauffälle mit Beeinflussung durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse blieben unberücksichtigt. Die Auswertung wurde um Ausreißer bereinigt.

Die Wohnflächenpreise enthalten sowohl den Wertanteil des Gebäudes als auch den Bodenwertanteil.

Baujahrs- klasse	BRW in €/m ²	Anzahl	Ø Kaufpreis in €	Ø Wohnfläche in m ²	Ø Kaufpreis je Wohnfläche in €/m ²
			von - bis	von - bis	von - bis
≤ 1948	< 20	2*			
	≥ 20	43	42.000 19.000 - 96.000	59 31 - 120	724 375 - 1.066
1949 - 1990	< 20	1*			
	≥ 20	2*			
≥ 1991	< 20	2*			
	≥ 20	36	72.000 40.000 - 133.000	78 52 - 109	908 548 - 1.205

* Bei weniger als drei auswertbaren Kaufverträgen erfolgt keine Angabe.

Tabelle 84: Wohnflächenpreise Eigentumswohnungen [AKS]

Wohneigentum mit jüngeren Baujahren als 2003 wurde nicht gehandelt.

9.3 Liegenschaftszinssätze

Mehr als die Hälfte der im Jahr 2020 veräußerten Eigentumswohnungen ist vermietet. Der Gutachterausschuss hat daher wieder eine Ableitung von Liegenschaftszinssätzen für diesen Teilmarkt durchgeführt.

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: [Standardmodelle \(gutachterausschuss-bb.de\)](http://Standardmodelle.gutachterausschuss-bb.de)

Unter 8.4.2 Liegenschaftszinssätze findet man eine Übersicht mit den wichtigsten Eckdaten.

In die Analyse zur Liegenschaftszinsermittlung wurden nur tatsächlich vermietete Eigentumswohnungen einbezogen.

Von den auswertbaren Eigentumswohnungen wurden 92 % in den Städten Wittenberge (72 %), Perleberg (11 %) und Pritzwalk (8 %) gehandelt.

Eigentumswohnungen Datenbasis 2018 bis 2020 (61 Kauffälle)			
Merkmal	Spanne	Durchschnitt	Ø Liegenschaftszinssatz (Spanne)
Bodenrichtwert	12 €/m ² - 65 €/m ²	33 €/m ²	4,3 % (2,5 % - 7,9 %)
Wohnfläche	31 m ² - 97 m ²	65 m ²	
Restnutzungsdauer	31 Jahre - 60 Jahre	47 Jahre	
Rohertragsfaktor	8,3 - 19,4	13,9	
Netto-Kaltniete	3,50 €/m ² - 7,25 €/m ²	4,80 €/m ²	

Tabelle 85: Liegenschaftszinssätze – Eigentumswohnungen [AKS]

10. Bodenrichtwerte

10.1 Allgemeine Informationen

Gemäß § 193 (5) Baugesetzbuch (BauGB) hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Prignitz die Bodenrichtwerte (Stichtag 31.12.2020) 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 (<https://www.boris-brandenburg.de>) angeboten.

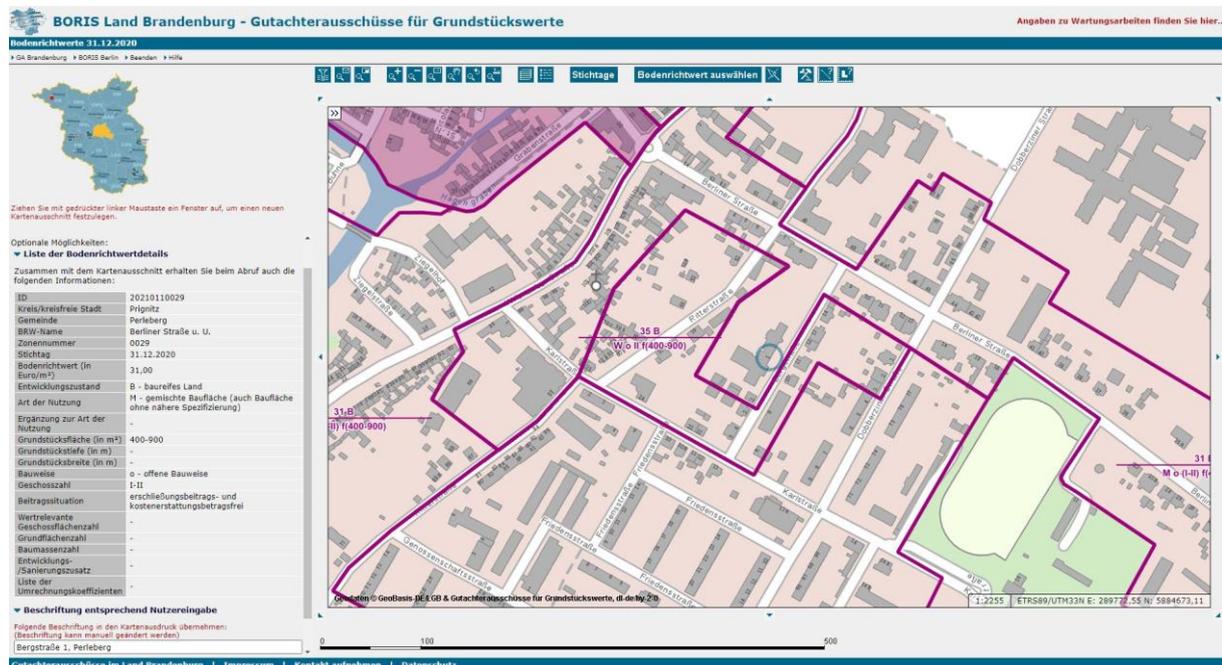


Abbildung 33: Bodenrichtwert-Portal BORIS Land Brandenburg

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_Produnkte.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.

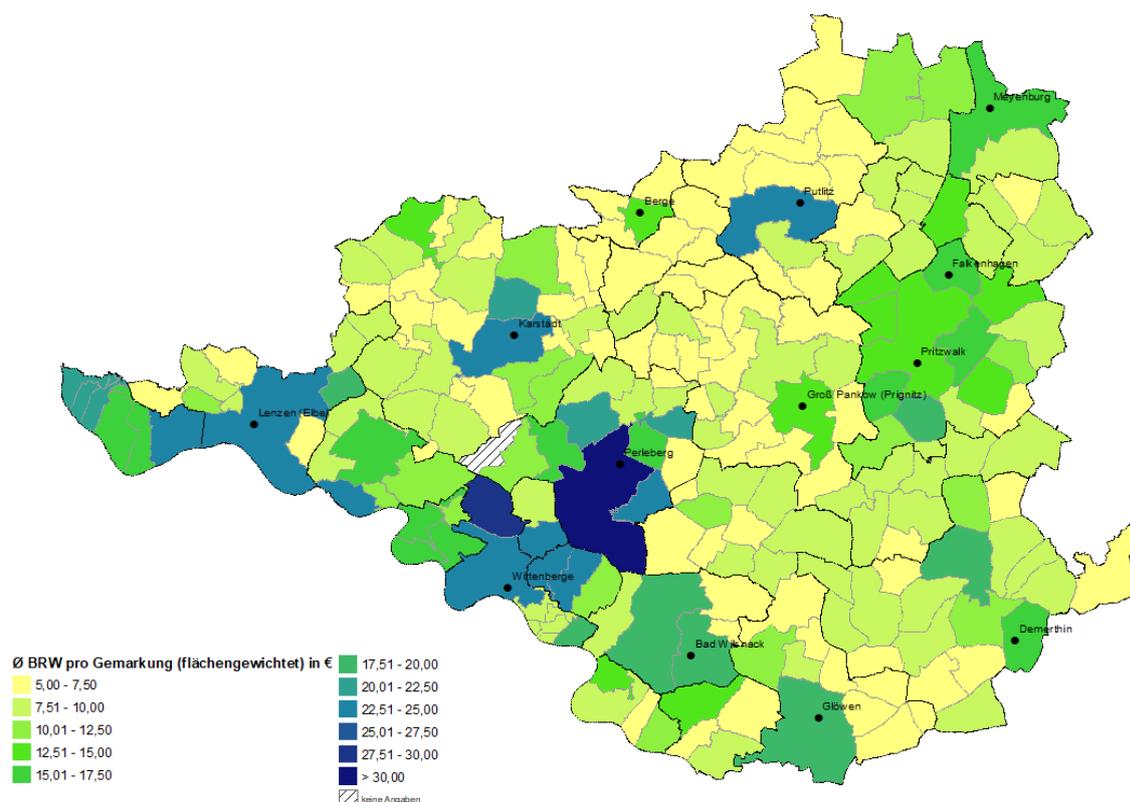


Abbildung 34: Bodenrichtwertniveau [eigene Darstellung]

Die oben stehende Abbildung enthält die durchschnittlichen (flächengewichteten) Bodenrichtwerte (Stichtag 31.12.2020) für erschließungsbeitragsfreie Wohn- und gemischte Bauflächen je Gemarkung.

Beispielhafter Auszug aus der digitalen Bodenrichtwertkarte für den Bereich der Stadt Wittenberge (Stichtag 31.12.2020):

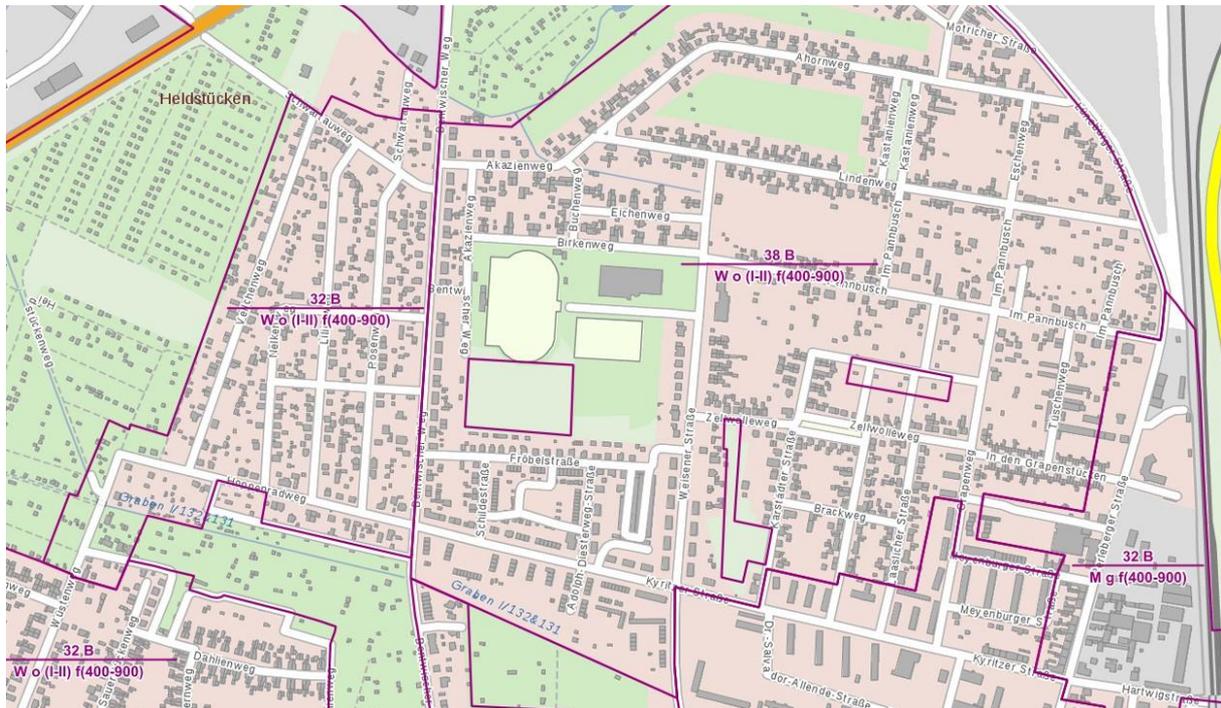


Abbildung 35: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

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) nach § 196 (1) S. 7 BauGB besondere Bodenrichtwerte in Sanierungsgebieten und Entwicklungsbereichen.

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

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

Sanierungsgebiet	Bemerkungen
Bad Wilsnack „Stadtkern“	vier zonale besondere Bodenrichtwerte ermittelt und auf Stichtag 31.12.2016 fortgeschrieben
Lenzen (Elbe) „Alter Stadtkern“	zwei zonale besondere Bodenrichtwerte ermittelt und auf Stichtag 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 86: 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 549 Mietverträge aus den Jahren 2017 bis 2020 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	5,45	3,45	7,80	38
40 : 80	4,55	3,00	6,15	289
> 80	4,35	2,35	6,00	81

Tabelle 87: Wohnungsmieten – Städte [AKS]

Dörfer				
Wohnfläche in m ²	Netto-Kaltmiete in €/m ²			Anzahl
	Durchschnitt	Minimum	Maximum	
< 40				2
40 : 80	4,30	2,20	6,95	104
> 80	3,75	1,80	5,65	35

Tabelle 88: Wohnungsmieten – Dörfer [AKS]

Gewerbemieten

Die Entgelte für Gewerbeeinheiten aus dem Zeitraum 2017 bis 2020 wurden auf Grund der geringen Anzahl nicht regionalisiert ausgewertet.

Art des Gewerbes	Netto-Kaltmiete in €/m ²			Anzahl
	Durchschnitt	Minimum	Maximum	
Geschäft (Laden, Verkaufsstelle)	8,70	2,60	20,00	18
Büro, Praxis	4,60	2,85	6,80	18
Werkstatt, Lager	1,80	1,00	2,50	8

Tabelle 89: Gewerbemieten [AKS]

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

11.3 Pachten

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

Der Sachbereich Landwirtschaft hat die angezeigten Pachtverträge, die im Jahr 2020 nach § 4 LPachtVG geprüft und entschieden wurden, ausgewertet. Die durchschnittliche Pachtzeit der Verträge beträgt zwölf Jahre. Bei der Auswertung der Pachtpreise je Bodenpunkt (BP) wurden insgesamt 149 Pachtverträge berücksichtigt.

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

Ackerland			Grünland		
Pacht pro ha in €	Pacht pro BP und ha in €	Ø BP	Pacht pro ha in €	Pacht pro BP und ha in €	Ø BP
211	6,30	33	188	4,95	38

Tabelle 90: Landwirtschaftliche Pachten [AKS]

Für die Jahre 2018/2019 weist der Agrarbericht des Landes Brandenburg die mittleren Pachtzinsen für Bestandspachten für Ackerland mit 215 €/ha und für Grünland mit 134 €/ha aus.
[\[Pacht | Startseite | Agrarbericht online \(brandenburg.de\)\]](#), Zugriff am 20.04.2021]

Weitere Informationen über Pachtpreise stehen in der Broschüre „Wirtschaftsergebnisse landwirtschaftlicher Unternehmen Brandenburgs Wirtschaftsjahr 2018/2019“ des Landesamtes für Ländliche Entwicklung, Landwirtschaft und Flurneuordnung (LELF) unter folgendem Link zur Verfügung: [Wirtschaftsergebnisse 2018 2019.pdf \(brandenburg.de\)](#).

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 Vermessungsingenieur
ehrenamtliche Gutachter/in:	Bau-Ing. Heinz-Dieter Diehn, Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken Dietmar Joesten, Immobilienmakler Anne Koplín, Immobilienmaklerin Dipl.-Agraring. (FH) Solveig Korff, Sachverständige für die Landwirtschaft und Grundstücksbewertung Dipl.-Ing. Markus Krause, Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Ingo Kühl, Sachverständiger für Grundstücksbewertung Dipl.-Ing. Jutta Reinhardt, Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur 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@amtmeiyenburg.de
Internet	www.amtmeiyenburg.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 Karlishof, 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-Weitgendorf</i> mit GT Telschow, GT Weitgendorf), 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):	OT <i>Blüthen</i> (mit den GT Klockow, Strehlen, Waterloo), OT <i>Boberow</i> , OT <i>Dallmin</i> , OT <i>Garlin</i> (mit den GT Bootz, Dargardt, Sargleben, Seetz), OT <i>Groß Warnow</i> (GT Klein Warnow), OT <i>Karstädt</i> (mit den GT Postlin, Stavenow), OT <i>Kribbe</i> (mit den GT Karwe, Neuhof, Wittmoor), OT <i>Laaslich</i> (GT Lenzer- silge), OT <i>Mankmuß</i> (mit den GT Birkholz, Mesekow), OT <i>Nebelin</i> , OT <i>Premslin</i> (mit den GT Glövizin, Kaltenhof, Neu Premslin), OT <i>Pröttlin</i> (mit den GT Pinnow, Zapel), OT <i>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):	OT <i>Bendelin</i> (GT Zichtow), OT <i>Glöwen</i> (mit den GT Groß Leppin, Storbeckshof, Zernikow), OT <i>Hop- penrade</i> (GT Garz), OT <i>Kleinow</i> (mit den GT Burghagen, Ponitz, Uenze), OT <i>Kletzke</i> (GT Plattenburg), OT <i>Krampfer</i> (GT Groß Gottschow), OT <i>Netzow</i> (mit den GT Klein Leppin, Söllenthin), OT <i>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

[<https://www.landkreis-prignitz.de>, Zugriff am 22.03.2021]

Stichwortverzeichnis

Abbauflächen	42
Abbruchobjekte	27
Arrondierungsflächen	26
Bauernhäuser	68
Bauland	19
Besondere Bodenrichtwerte	74
Bodenpreisindexreihen Ackerland und Grünland	33
Bodenpreisindexreihen Bauland	22
Bodenrichtwerte	71
Deichbau und -sanierung	42
Eigentumsgärten	44
Erneuerbarer Energien	41
Forstwirtschaftliche Flächen	37
Hausgärten	43
Lagerplätze	45
Landwirtschaftliche Flächen	31
Liegenschaftszinssätze Eigentumswohnungen	71
Liegenschaftszinssätze Ein- und Zweifamilienhäuser	56
Liegenschaftszinssätze Mehrfamilienhäuser	63
Liegenschaftszinssätze Wohn- und Geschäftshäuser	67
Mehrfamilienhäuser - Preisniveau, Preisentwicklung	62
Mieten	75
Naturschutzgebiet	40
Pachten	77
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	61
Wasserflächen	44
Windkraftanlagen	41
Wohn- und Geschäftshäuser Preisniveau, Preisentwicklung	65
Wohnungs- und Teileigentum	69
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 [eigene Darstellung]	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: Sachwertfaktor RH/DHH [AKS]	60
Abbildung 32: Anzahl Wohn- und Teileigentum [AKS]	69
Abbildung 33: Bodenrichtwert-Portal BORIS Land Brandenburg	72
Abbildung 34: Bodenrichtwertniveau [eigene Darstellung]	73
Abbildung 35: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte	74

