

Grundstücksmarktbericht 2021



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	01.01.2021 bis 31.12.2021
Datenerhebung	Für den Bericht wurden alle bis zum 31.12.2021 abgeschlossenen Kauffälle ausgewertet, die bis zum 15.02.2022 in der Geschäftsstelle eingegangen sind.
Datum der Veröffentlichung	Mai 2022
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 (Kontaktdaten siehe oben)
Gebühr	kostenfrei im automatisierten Abrufverfahren, Druckexemplar 40 € ¹
Titelfoto	Schulgang in Perleberg [Geschäftsstelle des Gutachterausschusses]
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 2021, 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
2022 – 1.0	10.05.2022		Erstveröffentlichung
2022 – 1.1	11.10.2022	58	Korrektur Zeitraum in Tab. 58 und Bezeichnung Tab. 59

Gliederung des Grundstücksmarktberichtes

1.	Der Grundstücksmarkt in Kürze	6
2.	Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	6
3.	Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	8
3.1	Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen	8
3.2	Wirtschaftliche Strukturdaten, Kultur, Bildung und Forschung	10
4.	Übersicht über die Umsätze	14
4.1	Vertragsvorgänge	14
4.2	Geldumsatz	16
4.3	Flächenumsatz	17
4.4	Zwangsversteigerungen	18
4.5	Herkunft der Marktteilnehmer	20
5.	Bauland	20
5.1	Allgemeines	20
5.2	Bauland für den individuellen Wohnungsbau/Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke	22
5.2.1	Preisniveau, Preisentwicklung	22
5.2.2	Bodenpreisindexreihen	23
5.2.3	Umrechnungskoeffizienten	24
5.3	Bauland für den Geschosswohnungsbau/ Mehrfamilienhausgrundstücke	24
5.4	Bauland für Gewerbe	25
5.5	Bauerwartungsland und Rohbauland	25
5.6	Sonstiges Bauland	26
5.7	Erbbaurechte	26
5.8	Sonderauswertungen	27
5.8.1	Arrondierungsflächen	27
5.8.2	Wohngrundstücke mit abbruchwürdiger bzw. kernsanierungsbedürftiger Bausubstanz	28
6.	Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	29
6.1	Allgemeines	29
6.2	Landwirtschaftliche Flächen	31
6.2.1	Preisniveau, Preisentwicklung	32
6.2.2	Bodenpreisindexreihen	34
6.2.3	Umrechnungskoeffizienten	35
6.2.4	Ortsnahes Acker- bzw. Grünland	37
6.3	Forstwirtschaftliche Flächen	38
6.4	Landwirtschaftliche Betriebe (Höfe)	40
6.5	Unland, Ödland	41
6.6	Lage im Naturschutzgebiet	41
7.	Sonstige unbebaute Grundstücke	42
7.1	Flächen für die Erzeugung erneuerbarer Energien	42
7.1.1	Windkraftanlagen	42
7.1.2	Solaranlagen	42
7.1.3	Biogasanlagen	42
7.2	Flächen für Deichneubau und -sanierung	43
7.3	Abbauflächen	43

7.4	Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	43
7.5	Zukünftige Verkehrsflächen	44
7.6	Hausgärten	44
7.7	Eigentumsgärten.....	44
7.8	Wasserflächen	45
7.9	Private Wege	45
7.10	Lagerplätze	45
8.	Bebaute Grundstücke	46
8.1	Allgemeines	46
8.2	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser.....	48
8.2.1	Preisniveau, Preisentwicklung	48
8.2.2	Sachwertfaktoren.....	50
8.2.3	Vergleichsfaktoren	53
8.2.4	Liegenschaftszinssätze.....	55
8.3	Reihenhäuser, Doppelhaushälften.....	55
8.3.1	Preisniveau, Preisentwicklung	55
8.3.2	Sachwertfaktoren.....	58
8.3.4	Vergleichsfaktoren	59
8.4	Mehrfamilienhäuser	60
8.4.1	Preisniveau, Preisentwicklung	60
8.4.2	Liegenschaftszinssätze.....	61
8.5	Bürogebäude, Geschäftshäuser, Wohn- und Geschäftshäuser.....	63
8.5.1	Preisniveau, Preisentwicklung	63
8.5.2	Liegenschaftszinssätze.....	65
8.6	Gewerbe- und Industrieobjekte.....	65
8.7	Bauernhäuser	65
8.8	Sonstige bebaute Objekte	66
9.	Wohnungs- und Teileigentum	66
9.1	Preisniveau, Preisentwicklung	66
9.2	Wohnflächenpreise	68
9.3	Liegenschaftszinssätze.....	69
10.	Bodenrichtwerte.....	69
10.1	Allgemeine Informationen	69
10.2	Allgemeine Bodenrichtwerte	70
10.3	Besondere Bodenrichtwerte	72
11.	Nutzungsentgelte, Mieten, Pachten	73
11.1	Nutzungsentgelte.....	73
11.2	Mieten.....	73
11.3	Pachten	75
12.	Örtlicher Gutachterausschuss und Oberer Gutachterausschuss	75

1. Der Grundstücksmarkt in Kürze

Insgesamt wechselte bei 1.327 Verträgen eine Fläche von 1.641 ha für rund 139 Mio. € den Besitzer. Bei einer stabil bleibenden Anzahl der Transaktionen sank der Flächenumsatz um 40,3 % während der Geldumsatz gleichzeitig um 28,8 % gegenüber dem Vorjahr stieg.

Der Prignitzer Grundstücksmarkt ist stark durch den Handel mit bebauten Grundstücken geprägt. 81,4 % des gesamten Geldumsatzes sind durch den Verkauf dieser Immobilien erzielt worden.

Im Jahr 2021 wurden insgesamt 599 Verträge über bebaute Grundstücke erfasst. Darunter sind 211 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, 141 Reihenhäuser und Doppelhaushälften, 69 Mehrfamilienhäuser, 43 Wohn- und Geschäftshäuser sowie Bürogebäude. Die übrigen 135 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 154.000 €, während für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Mittel 114.000 € gezahlt wurden.

Bei den Baulandpreisen für den individuellen Wohnungsbau ist, vor allem in den Städten, ein weiterer Anstieg der Kaufpreise von durchschnittlich 18 % zum Vorjahr zu verzeichnen. Aber auch in der ländlichen Region erhöhte sich der mittlere Kaufpreis um 11 %. Für ein Baugrundstück zur Errichtung eines Eigenheimes zahlte man in den Dörfern durchschnittlich 18 €/m² und in den Städten 45 €/m². Dabei wurden in der Stadt Wittenberge mit 48 Kauffällen die meisten Verkäufe unbebauter Grundstücke registriert.

Im land- und forstwirtschaftlichen Bereich wurden im Vergleich zum Vorjahr mit 1.342 ha etwa 45,8 % weniger Flächen verkauft. Dabei sank der Geldumsatz auf ca. 15,8 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 der Gutachterausschuss 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 bzw. der Verwaltung. Der Gutachterausschuss arbeitet fortlaufend an der Verbesserung der Auswertungen und bittet daher ausdrücklich um Hinweise und Anregungen der Nutzer.

Für das Berichtsjahr 2021 sind alle Transaktionen, die bis einschließlich 15.02.2022 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. Werte in Tabellen und Grafiken werden in der Regel gerundet, daher kann es, z. B. bei Summenbildungen, zu Abweichungen kommen.

Hinweise zur Anwendung der ImmoWertV 2021:

Am 01.01.2022 ist die Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805) in Kraft getreten. Gleichzeitig ist die ImmoWertV 2010 vom 19.05.2010 (BGBl. I S. 639) außer Kraft getreten. Alle wesentlichen Grundsätze sämtlicher bisheriger Richtlinien (WertR, BRW-RL, SW-RL, VW-RL, EW-RL) wurden in die ImmoWertV 2021 integriert und sind damit ab dem 01.01.2022 verbindlich anzuwenden. Die bisherigen Richtlinien des Bundes wurden durch Bekanntmachung im Bundesanzeiger (BAz AT 31.12.2021 B11) für gegenstandslos erklärt.

Mit der ImmoWertV 2021 werden daher im Gegensatz zur bisherigen ImmoWertV verbindliche Modellsätze für die Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten, insbesondere für die Ermittlung von Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinssätzen vorgegeben. Der Bund als Ordnungsgeber hat jedoch anerkannt, dass eine kurzfristige Modellumstellung durch die Gutachterausschüsse nicht erfolgen kann, da erst eine gewisse Anzahl von nach diesen neuen Modellvorgaben erfassten und ausgewerteten Kaufverträgen in den Kaufpreissammlungen enthalten sein muss. Daher wurde in § 53 Abs. 2 ImmoWertV eine Übergangsregelung zur Gesamt- und Restnutzungsdauer getroffen, die bis zum 31.12.2024 gilt. Im Land Brandenburg wird von dieser Übergangsregelung Gebrauch gemacht.

Die Ermittlung von Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinssätzen für diesen Grundstücksmarktbericht erfolgt daher unverändert nach der Brandenburgischen Ertragswertrichtlinie (RL EW-BB) vom 04.08.2017 und der Brandenburgischen Sachwertrichtlinie (RL SW-BB) vom 31.03.2014 (geändert durch Erlass vom 21.03.2018). Informationen hierzu finden Sie unter dem folgenden Link: <https://www.gutachterausschusse-bb.de/xmain/standardmodelle.htm>

§ 10 Abs. 2 ImmoWertV regelt die Anwendung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten, die (noch) nicht nach den Vorgaben der ImmoWertV 2021 ermittelt wurden: „Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist.“ Von wesentlicher Bedeutung sind hierfür die Modellbeschreibungen zu diesen Daten. Zu den einzelnen sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten werden Ihnen in diesem Grundstücksmarktbericht Modellbeschreibungen zur Verfügung gestellt, die bei der modellkonformen Anwendung dieser Daten zu beachten sind.

Eine Überprüfung und ggf. Anpassung der Modelle und Richtlinien des Landes Brandenburg an die ImmoWertV 2021 beginnt in diesem Jahr.

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 76.096 Einwohner [Stand: 31.12.2020; Amt für Statistik Berlin-Brandenburg] auf einer Gesamtfläche von 2.139 km²

[[Bevölkerungsstand \(statistik-berlin-brandenburg.de\)](https://www.statistik-berlin-brandenburg.de), Zugriff am 21.02.2022].

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

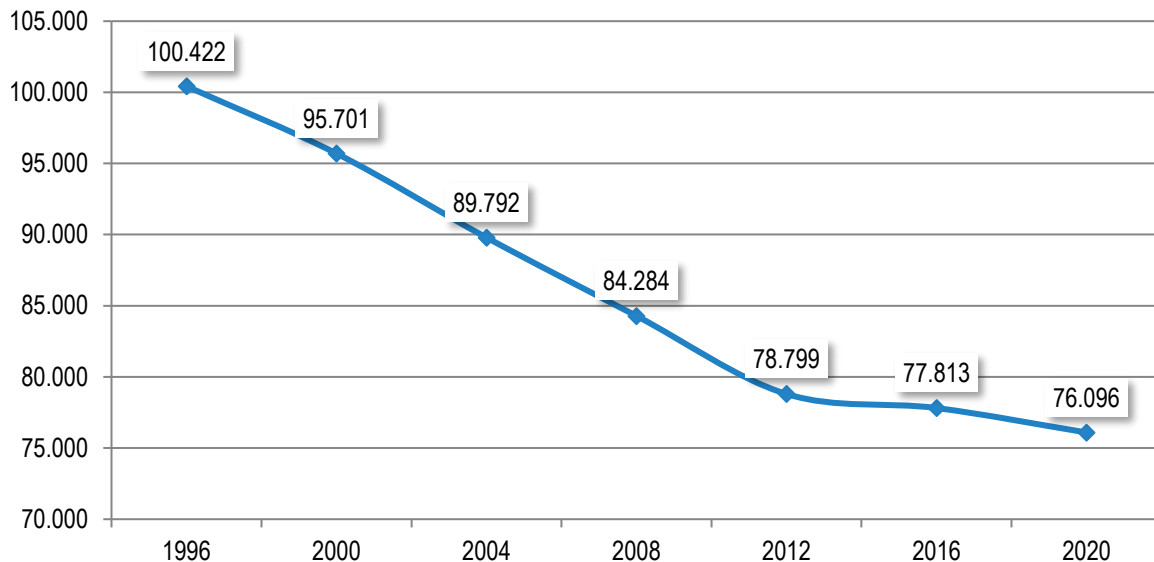


Abbildung 2: Bevölkerungsentwicklung [Amt für Statistik Berlin-Brandenburg]

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 15.03.2022].

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

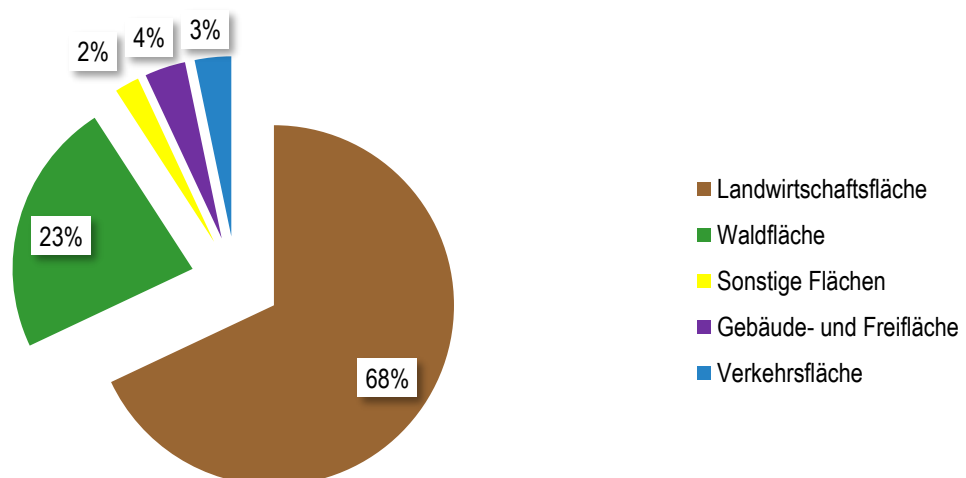


Abbildung 3: Nutzungsarten im Landkreis [Kataster/ Geoinformation, 2019]

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 Großvieheinheiten (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 15.03.2022]

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.

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).

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.

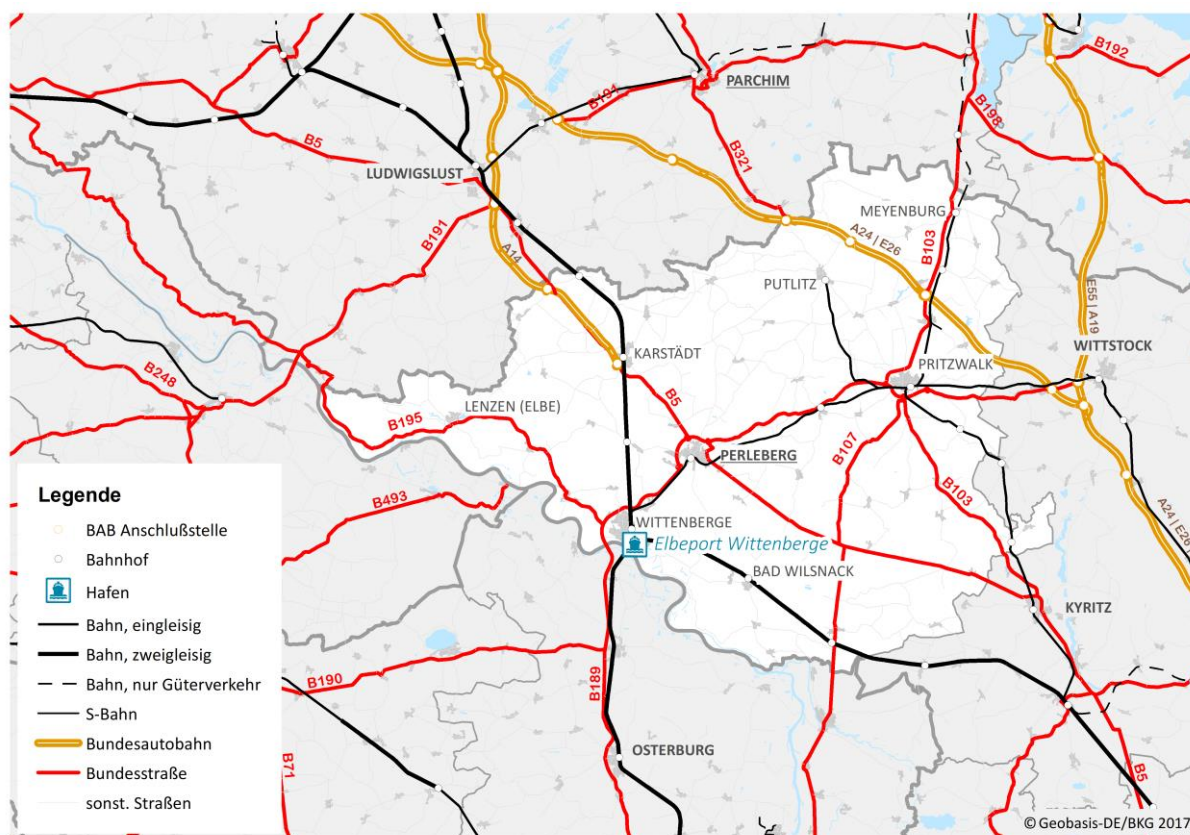


Abbildung 4: Landkreis Prignitz Verkehr [eigene Darstellung]

Mit Anschluss an das Autobahnnetz entwickelt sich auch der ElbePort Wittenberge weiter. Als Trimodaler Knotenpunkt konzipiert, ist ein Umschlagsterminal zwischen den beiden Metropolen Hamburg und Berlin entstanden.

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 somit 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.

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 31.12.2021 sind für die Prignitz bei der Handwerkskammer Potsdam ein Betriebsbestand von 1.195 sowie bei der Industrie- und Handelskammer Potsdam 5.185 Mitgliedsunternehmen gemeldet.

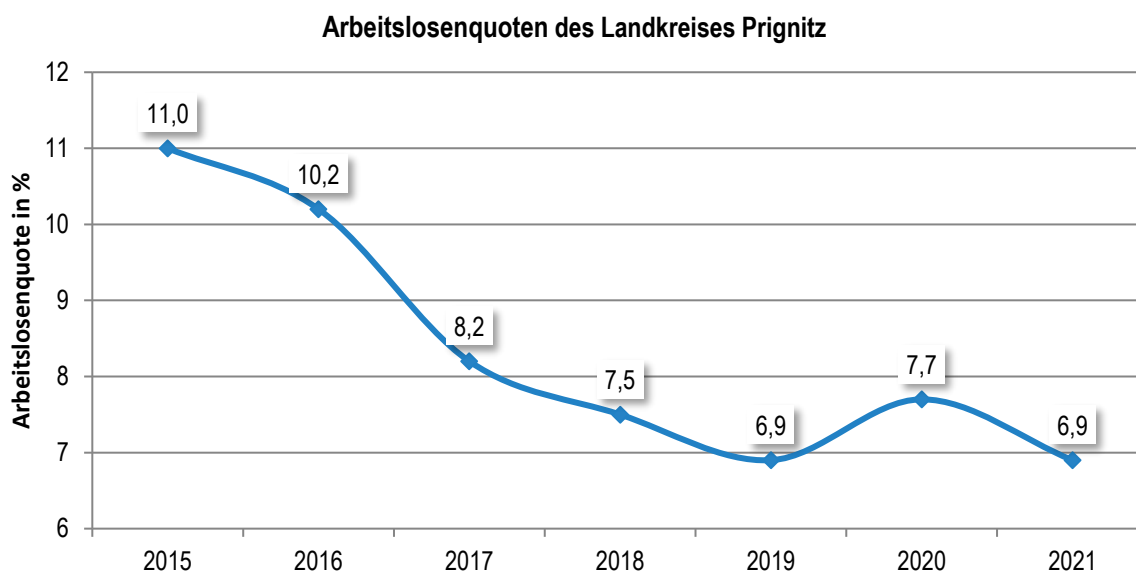


Abbildung 5: Arbeitslosenquote jeweils Dezember des Jahres [Bundesagentur für Arbeit]

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.

Der Tourismus stellt sich den durch die Pandemie verschärften Herausforderungen wie Fachkräftemangel, Unternehmensnachfolge und Saisonzeiten. Die Unternehmen haben die von der Pandemie geprägte Zeit vielfach für Investitionen und Erweiterungen genutzt, um zukünftig den Qualitätsansprüchen der Gäste gerecht zu werden und eine hohe Nachfrage zu generieren. Auf diesem Weg soll baldmöglichst an die positive Konjunktur vor Corona-Zeiten angeschlossen werden. Die Wachstumsraten an Gäste- und Übernachtungszahlen bestätigen einen Aufwärtstrend trotz Übernachtungsverbot von Januar bis Mai 2021.

Ein wesentlicher Grund für die positive Entwicklung der Reiseregion liegt an der kontinuierlichen Vermarktung als „Radlerparadies zwischen Elbe und Müritz“. Einst Pionierin in Sachen Radtourismus wird die Reiseregion durch den immer härter werdenden Wettbewerb von ihrer Spitzenposition verdrängt, weshalb der alleinige Fokus auf das Thema Rad nicht mehr ausreicht, um sich als starke Destinationsmarke am Markt zu etablieren. Der Tourismusverband widmete sich im Rahmen des Förderprogramms des Landes Brandenburg „Starke Destinationen“ der immer wichtiger werdenden Frage, warum ein Gast ausgerechnet in die Prignitz als eine unter tausenden möglichen Destinationen reisen soll. Für die Prignitz bedeutete das, sich über die emotionale Aufladung des Themas Radtourismus eine besondere, aus der Masse herausstechende Positionierung zu erarbeiten.

Gleichzeitig haben sich die Bedürfnisse und Wertvorstellungen der deutschen Urlauber maßgeblich geändert. Themen wie Gesundheit, Sicherheit, Nachhaltigkeit, Aktivität im Grünen fernab großer Menschenmengen, autarken Wohnformen und das Zusammenspiel zwischen Tourismus und Lebensqualität erlangen einen noch höheren Stellenwert als zuvor. So fokussierte der Tourismusverband in Zeiten der Pandemie nicht nur auf die Themen Rad und Reisemobiltourismus, sondern etablierte sich ebenso als Wanderreiseziel. Das Wandern dient als Anreiz für längere Aufenthalte in der Region und erschließt eine neue Zielgruppe abseits der Radtouristen. Zudem hat das Thema Regionalvermarktung einen hohen Stellenwert erhalten. Regionalvermarktung trägt zur Erhöhung der regionalen Wertschöpfung innerhalb der Prignitz 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>]

4. Übersicht über die Umsätze

4.1 Vertragsvorgänge

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

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

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

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

Im Berichtsjahr 2021 sind beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte mit 1.327 Transaktionen ein Prozent weniger registriert worden, als im Vorjahreszeitraum. Dabei hat die Stadt Wittenberge mit 14,3 % den höchsten Anteil an den insgesamt geschlossenen Verträgen.

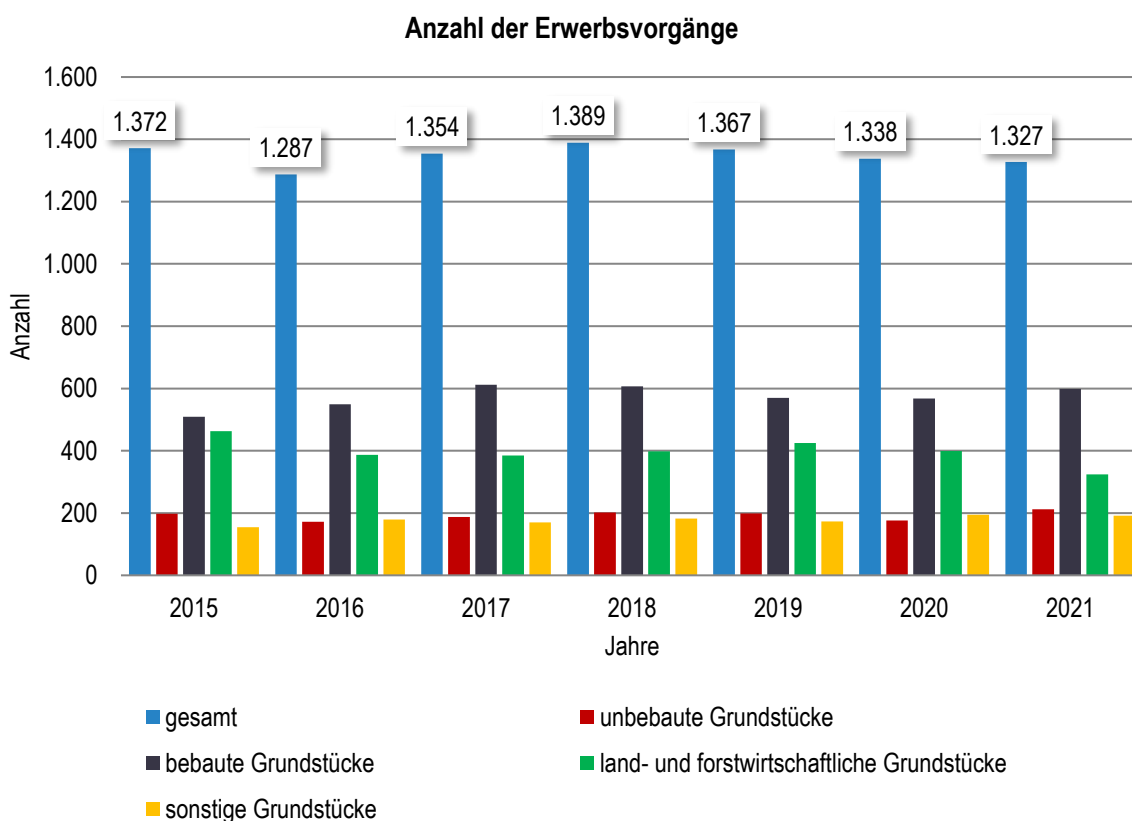


Abbildung 6: Anzahl der Erwerbsvorgänge [AKS]

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	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
gesamt	1.372	1.287	1.354	1.389	1.367	1.338	1.327
unbebaute Grundstücke	198	172	187	202	199	176	212
bebaute Grundstücke	509	549	612	607	570	568	599
land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	463	387	385	398	425	399	324
Wohnungs-/Teileigentum	24	30	14	22	26	52	30

Tabelle 1: Verteilung der Kaufverträge auf Grundstücksarten [AKS]

Die geringfügig gesunkene Anzahl der Verkäufe beruht vor allem auf dem Rückgang der gehandelten land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke und des Wohneigentums.

Die 324 Verträge über land- und forstwirtschaftliche Grundstücke haben an der Anzahl der insgesamt registrierten Verträge einen Anteil von 24,4 %, während die 30 Verträge über Wohneigentum nur 2,3 % der Gesamtanzahl ausmachen.

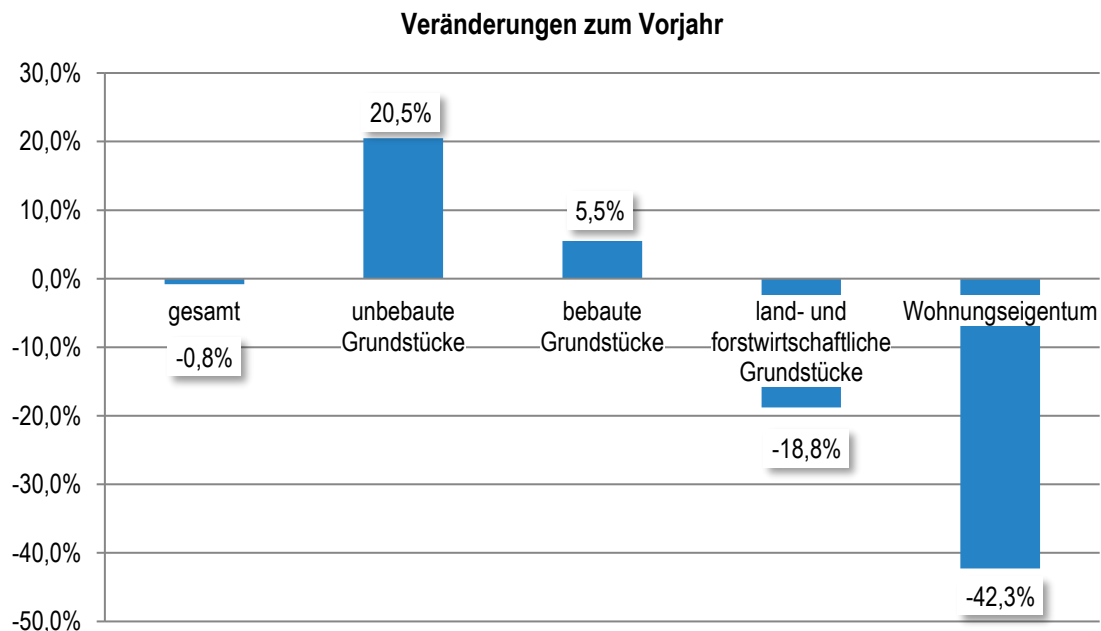


Abbildung 7: Entwicklung zum Vorjahr [AKS]

4.2 Geldumsatz

Der Geldumsatz im Jahr 2021 stellt einen neuen Höchstwert dar. Er ist, bezogen auf alle Grundstücksarten, im Vergleich zum Vorjahr um 28,8 % oder 31 Mio. € gestiegen. Im Auswertezentrum wechselten somit Immobilien in einem Gesamtwert von 139 Mio. € ihren Besitzer.

In der Stadt Wittenberge wurden die größten Umsätze festgestellt. Mit 41,8 Mio. € liegt der Anteil am Gesamtmarkt bei 30,1 %.

Mit 81,4 %, das entspricht 113,1 Mio. €, entfällt der größte Anteil auf den Teilmarkt der bebauten Grundstücke. In der folgenden Abbildung ist die zeitliche Entwicklung des Geldumsatzes dargestellt.

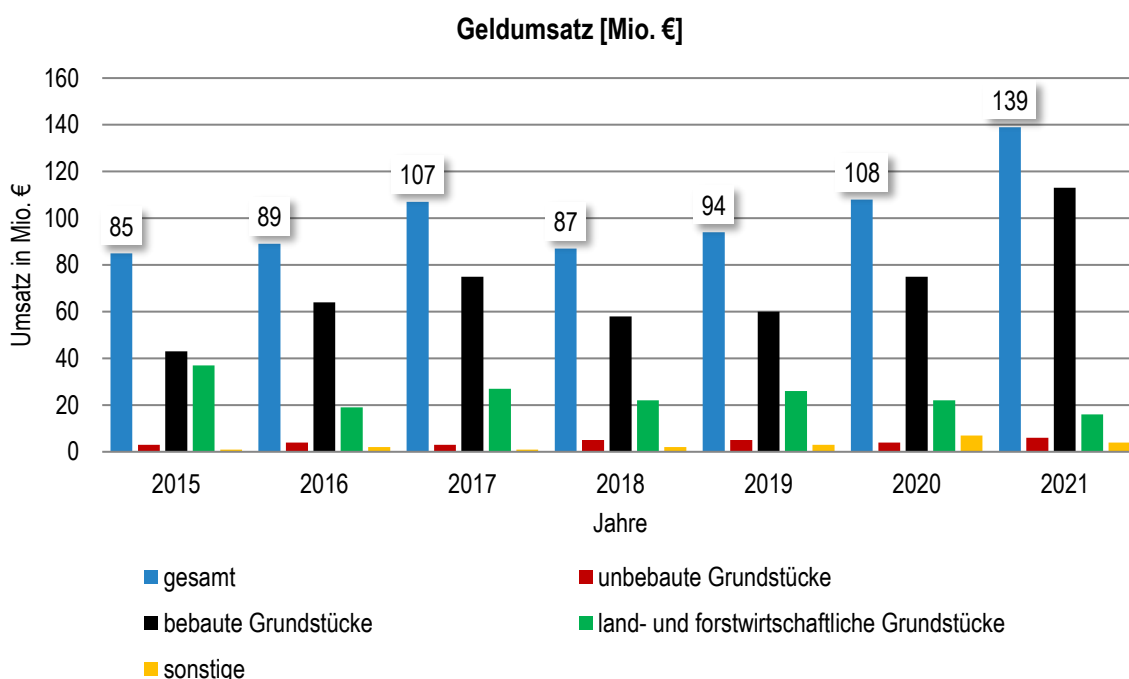


Abbildung 8: Entwicklung des Geldumsatzes [AKS]

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

Jahr	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
gesamt	85	89	107	87	94	108	139
unbebaute Grundstücke	3	4	3	5	5	4	6
bebaute Grundstücke	43	64	75	58	60	75	113
land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	37	19	27	22	26	22	16
Wohnungs-/Teileigentum	1	1	1	2	1	3	4

Tabelle 2: Verteilung des Geldumsatzes auf Grundstücksarten [AKS]

Die nächste Grafik stellt die Umsatzentwicklung im Vergleich zum Vorjahr dar. Im Jahr 2021 wurden mehrere Kaufverträge über große Handels- und Gewerbeobjekte geschlossen. Diese sind ursächlich für den gestiegenen Geldumsatz.

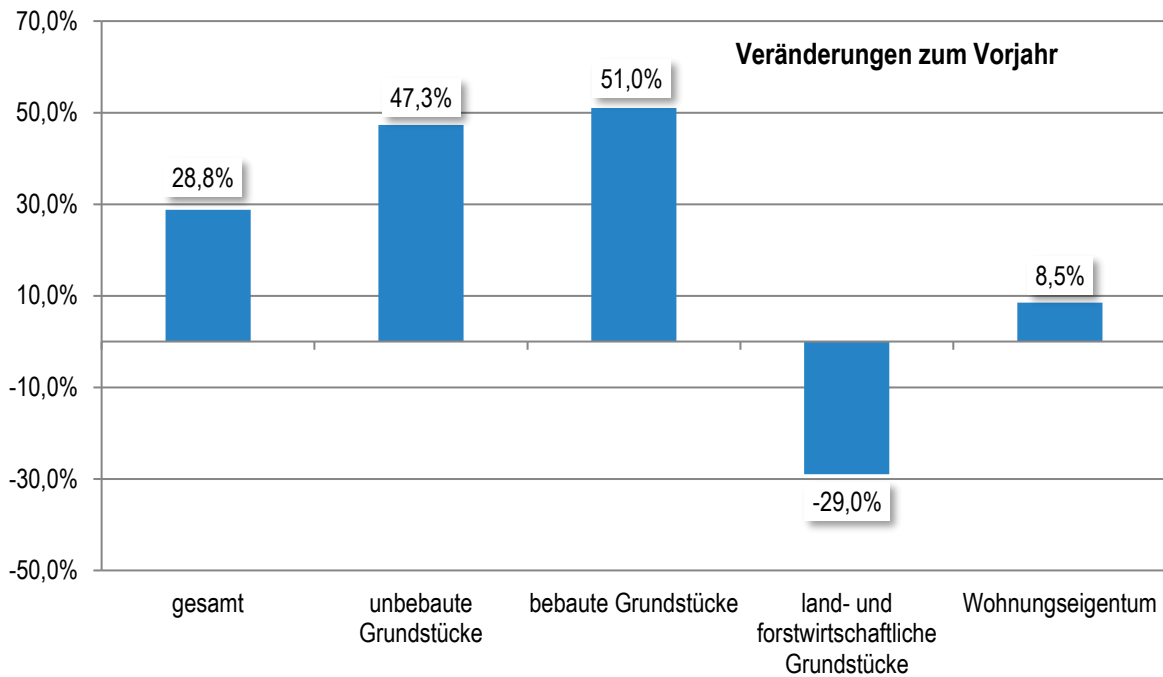


Abbildung 9: Entwicklung zum Vorjahr [AKS]

4.3 Flächenumsatz

Der Flächenumsatz aller am Grundstücksmarkt beteiligten Immobilien liegt mit 1.641 ha weit unter dem Niveau des Vorjahres (-40,3 %). Den bedeutendsten Anteil haben hier naturgemäß mit 81,7 % die land- und forstwirtschaftlichen Flächen, deren Umsatz im Vergleich zum Vorjahr um 45,8 % sank.

Im Bereich der Gemeinde Karstädt wurden mit 234 ha die meisten Flächen gehandelt. Das entspricht einem Anteil am gesamten Flächenumsatz von 14,3 %.

Somit wechselte 2021 weit weniger als ein Prozent der Gesamtfläche des Landkreises Prignitz den Besitzer. Die nachstehende Grafik zeigt die Entwicklung des Flächenumsatzes seit 2015.

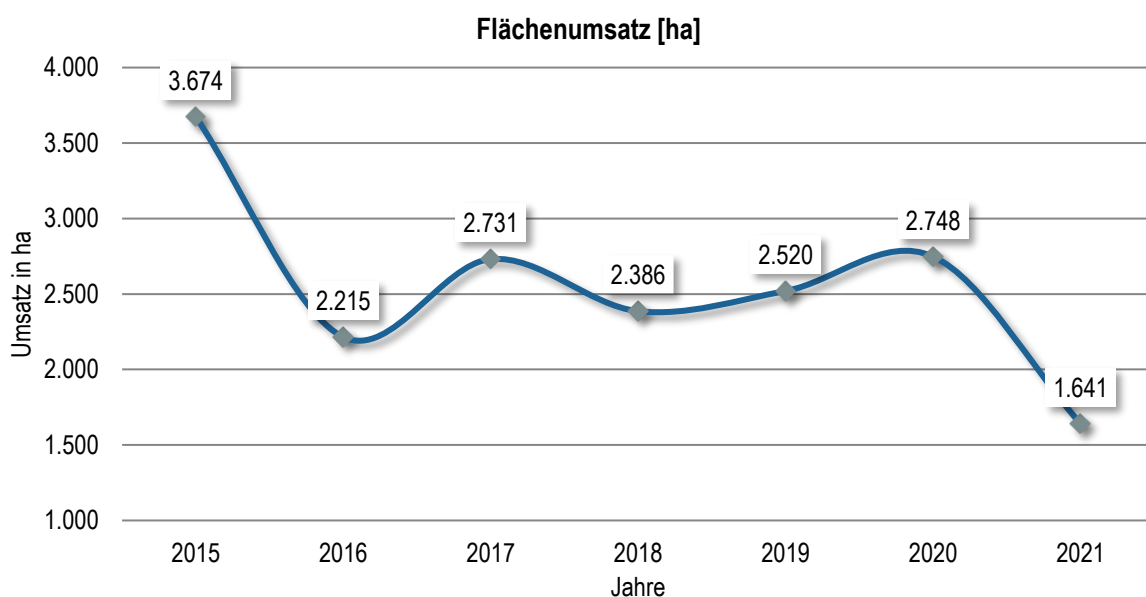


Abbildung 10: Entwicklung des Flächenumsatzes [AKS]

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

Jahr	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
gesamt	3.673	2.215	2.731	2.386	2.520	2.748	1.641
unbebaute Grundstücke	38	38	22	62	47	35	40
bebaute Grundstücke	158	150	215	202	186	205	229
land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	3.252	1.912	2.410	2.082	2.235	2.474	1.342

Tabelle 3: Verteilung des Flächenumsatzes auf Grundstücksarten [AKS]

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

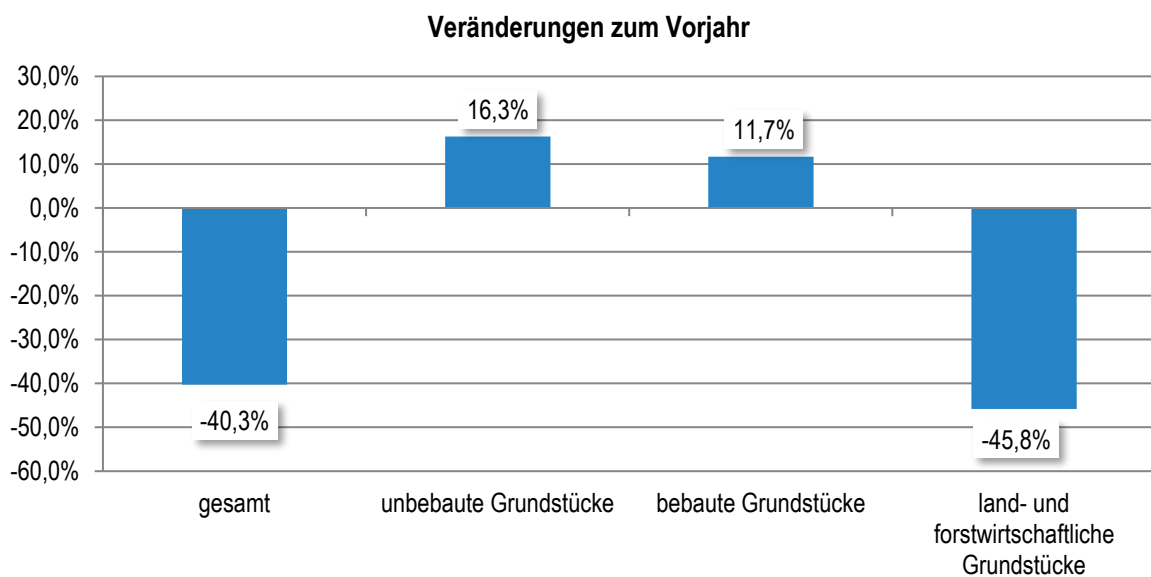


Abbildung 11: Entwicklung zum Vorjahr [AKS]

4.4 Zwangsversteigerungen

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

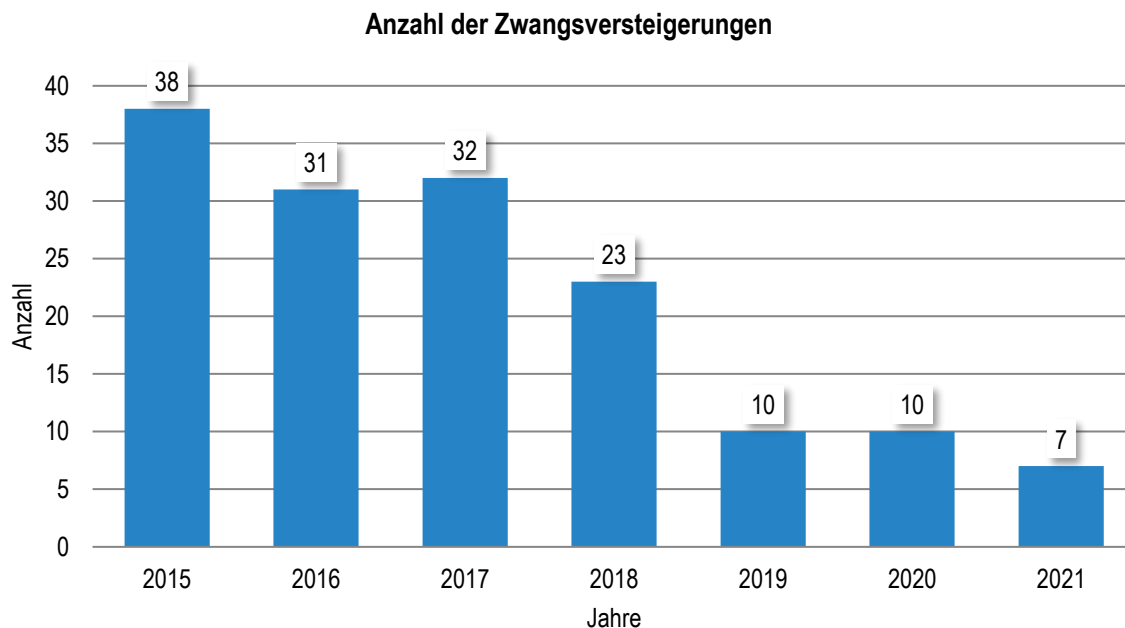


Abbildung 12: Zwangsversteigerungen [AKS]

Im Zeitraum von 2020 bis 2021 sind in der Kaufpreissammlung 17 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 % - 310 %	146 %
bebaute Grundstücke	freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	2*	-	-
	Reihenhäuser und Doppelhaushälften	4	57 % - 89 %	71 %
	Mehrfamilienhäuser	-	-	-
	Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	-	-	-
	Bauernhäuser	3	52 % - 147 %	101 %
	sonstige Gebäude	3	73 % - 613 %	316 %
Eigentumswohnungen		-	-	-
land- und forstwirtschaftliche Grundstücke		2*	-	-

* 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.

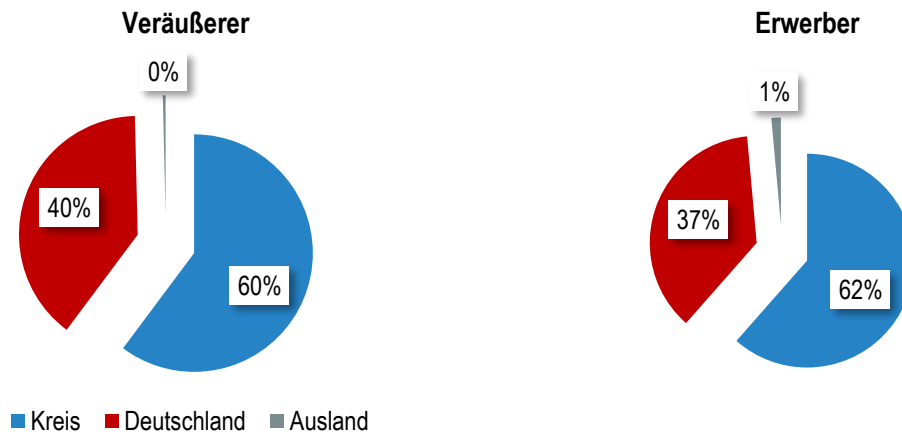


Abbildung 13: Herkunft der Marktteilnehmer [AKS]

5. Bauland

5.1 Allgemeines

Unter dem Oberbegriff Bauland werden unbebaute Bauflächen mit den Entwicklungszuständen Bauerwartungsland, Rohbauland und baureifes Land (§ 3 ImmoWertV) erfasst und ausgewertet.

Im Berichtszeitraum 2021 wurden im Landkreis Prignitz 212 Kaufverträge über unbebaute Grundstücke geschlossen. Damit stieg die Anzahl der Verträge gegenüber dem Vorjahr um 20,5 %.

Mit 40,5 ha erhöhte sich der Flächenumsatz gegenüber 2020 um 16,3 %. Auch der Geldumsatz ist im Vergleich zum Vorjahr um 47,3 % gestiegen. Für unbebaute Bauflächen sind insgesamt 6,3 Mio. € gezahlt worden.

Die folgende Grafik stellt die drei Umsatzarten in den vergangenen Jahren gegenüber. Dabei wurden die Umsätze des Jahres 2015 = 100 gesetzt. Die absolute Anzahl an Baulandverkäufen betrug im Bezugsjahr 2015 - 194 Kauffälle, mit einem Flächenumsatz von 37,9 ha sowie einem Geldumsatz von 3 Mio. €.

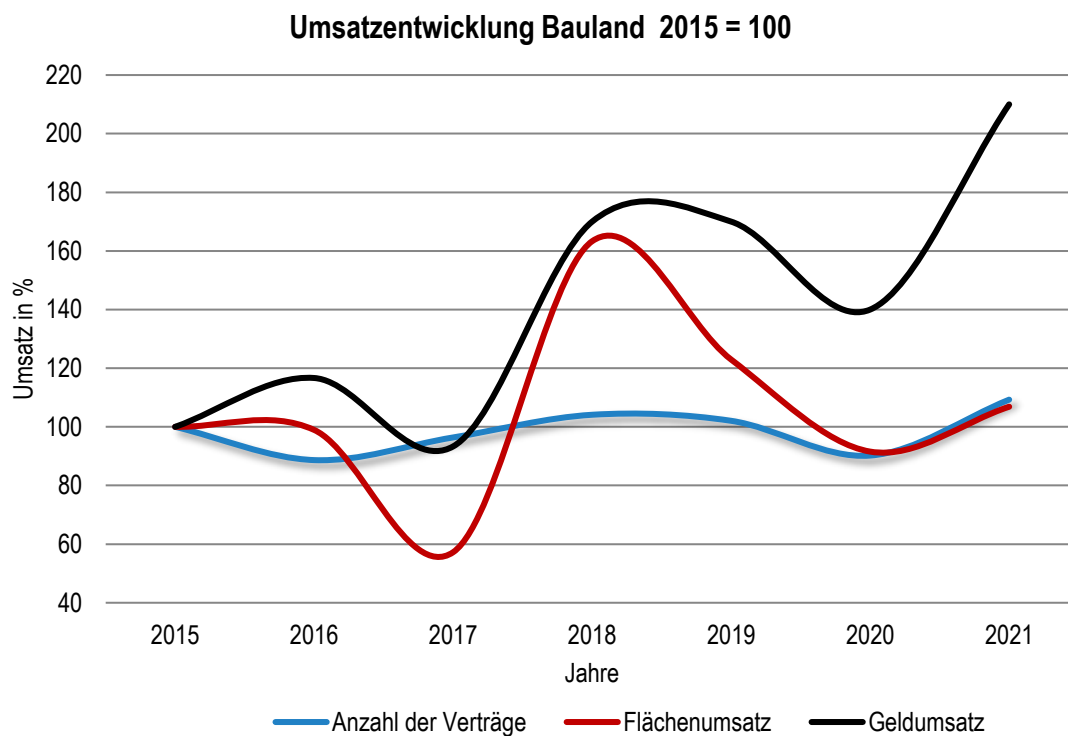


Abbildung 14: Umsatzentwicklung Bauland [AKS]

Es wechselten 207 Grundstücke durch Kauf und vier durch Tausch den Besitzer. Ein Baulandgrundstück wurde zwangsversteigert.

77 % der Erwerber und 76 % 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	38	42	9,6
Gemeinde Groß Pankow (Prignitz)	8	8	0,5
Gemeinde Gumtow	8	7	0,5
Gemeinde Karstädt	16	38	4,0
Amt Lenzen-Elbtalaue	13	19	4,4
Amt Meyenburg	22	31	3,6
Gemeinde Plattenburg	12	15	1,0
Amt Putlitz-Berge	12	12	1,2
Stadt Perleberg	13	36	7,0
Stadt Pritzwalk	22	93	5,0
Stadt Wittenberge	48	106	27,0

Tabelle 5: Regionale Verteilung der Kauffälle

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

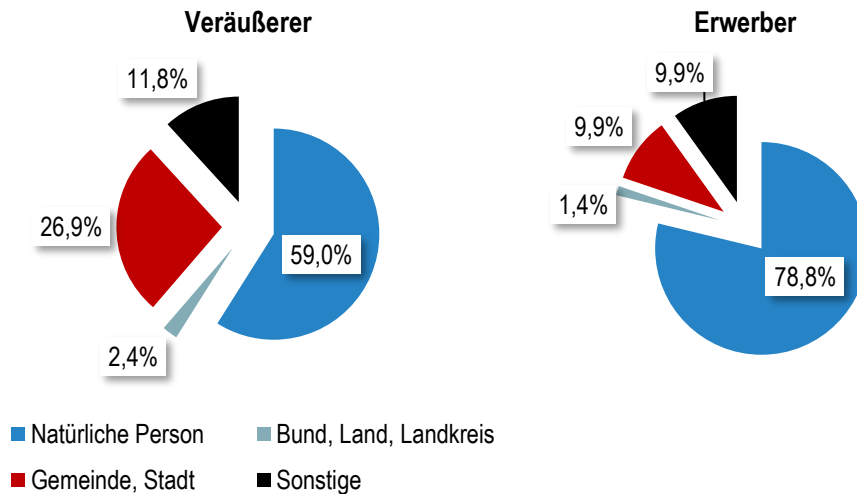


Abbildung 15: Veräußerer und Erwerber [AKS]

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 212 Verträgen über unbebautes Bauland entfallen 178 mit einem Flächenumsatz von 31,2 ha und einem Geldumsatz von 4,3 Mio. € auf individuelles Wohnbauland. Neben einer 20,8%igen Steigerung der Anzahl der Verträge erhöhten sich ebenfalls der Geldumsatz um 61,6 % und der Flächenumsatz um 70,7 %.

5.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Im gesamten Landkreis zog der durchschnittliche Preis für erschließungsbeitragsfreies Wohnbauland im individuellen Wohnungsbau weiter an. Bei 123 auswertbaren Verträgen und einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 1.092 m² betrug der mittlere Kaufpreis rund 27 €/m².

In städtischen Lagen wurde im Durchschnitt 45 €/m² und in der ländlichen Region 18 €/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 dienen der Berücksichtigung von im Zeitverlauf eintretenden Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (§ 18 ImmoWertV). Mit Bodenpreisindexreihen können Vergleichspreise und Bodenrichtwerte vom Kaufzeitpunkt oder Stichtag der Bodenrichtwertermittlung auf den Wertermittlungsstichtag umgerechnet werden. Gleichzeitig können sie in der Marktberichterstattung ein Indikator für mittlere Preisentwicklungen sein.

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.

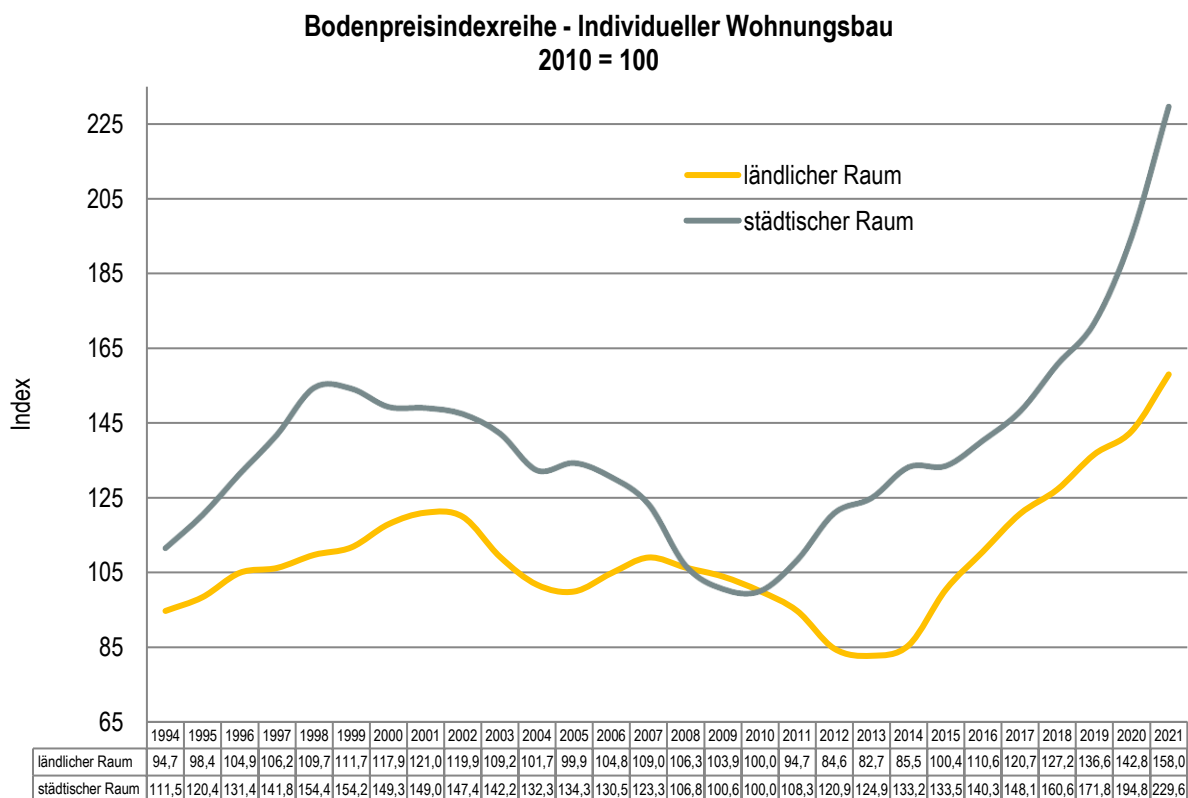


Abbildung 16: Bodenpreisindexreihe – Individueller Wohnungsbau [AKS]

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 304 Kauffälle aus den Jahren 2018 bis 2021. Dabei wurden städtische und ländliche Lagen getrennt betrachtet. Die Kaufpreise wurden auf die Wertverhältnisse am Stichtag der Bodenrichtwertermittlung (01.01.2022) umgerechnet.

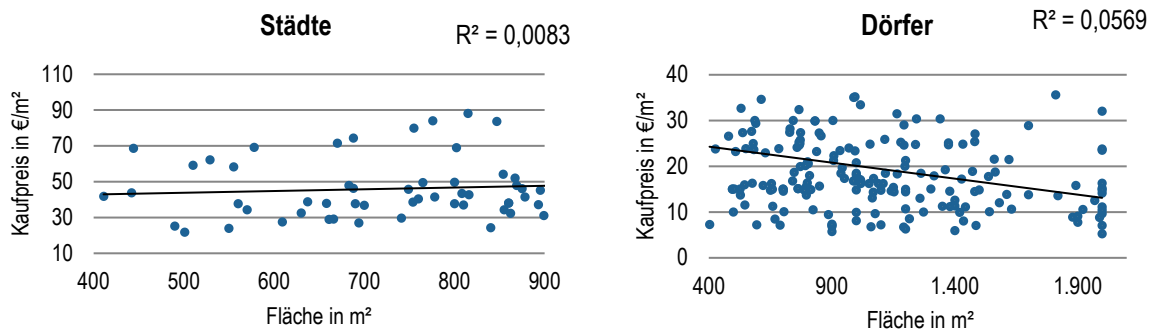


Abbildung 17: Kaufpreis/Fläche [AKS]

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 5,7 % an den Transaktionen unbebauter Flächen, spielt der Handel mit Bauland für den Geschosswohnungsbau in der Prignitz eine Nebenrolle. Es wurden zwölf Verträge mit einem Flächenumsatz von 0,9 ha und einem Geldumsatz von etwa 700.000 € geschlossen.

Von den zwölf Kauffällen im Jahr 2021 konnten sechs 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 67 €/m² eine mittlere Grundstücksgröße von 1.118 m². Sie bewegten sich in einer Spanne von 11 €/m² bis 249 €/m² und wurden für Grundstücke in den Städten abgeschlossen.

Jahr	Kauffälle	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in Mio. €	Ø Fläche* in m ²	Ø Kaufpreis* in €/m ²
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
2021	12	0,9	0,7	1.118	67

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

Tabelle 6: Umsatz Geschosswohnungsbau/ Mehrfamilienhäuser [AKS]

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

5.4 Bauland für Gewerbe

Unter dem Oberbegriff „Bauland für Gewerbe“ werden Verkäufe sowohl für gewerbliche als auch geschäftliche Nutzung ausgewertet. Im Berichtszeitraum 2021 wurden insgesamt 13 Verträge mit einem Flächenumsatz von 6,3 ha und einem Geldumsatz von 1,0 Mio. € geschlossen. Das sind 6,1 % 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
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
2021	13	6,3	1,0	5.100	31

* 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 11 der 13 Kauffälle für die weitere Auswertung verwenden. Es sind selbständig nutzbare Grundstücke, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr gehandelt wurden. Bei einer mittleren Grundstücksgröße von 5.100 m² betrug der durchschnittliche Kaufpreis 31 €/m². Die Preise wurden in einer Spanne zwischen 10 €/m² bis 100 €/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 § 3 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 2018 bis 2021 erfolgt für beide Teilmärkte gemeinsam. Sie ergab folgende Ausreißer bereinigte Mittelwerte und Preisspannen im Verhältnis zum 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	9	4,20	27	5	69
>= 20 €/m ²	28	10,10	28	5	54

Tabelle 8: werdendes Wohnbauland [AKS]

Werdendes Gewerbebauland

	Anzahl	Ø Kaufpreis in €/m ²	% vom örtlichen Bodenrichtwert		
			Durchschnitt	Minimum	Maximum
gesamter Landkreis	12	3,15	43	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 2021 wurden neun Kaufverträge mit einem Flächenumsatz von 2,1 ha und einem Geldumsatz von ca. 151.000 € registriert. Diese Kaufverträge betrafen sechs Grundstücke für Betriebe der Land- und Forstwirtschaft, zwei Grundstücke in Wochenendhausgebieten und ein Grundstück für Garagen/ Stellplatznutzung.

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 wurden zwei erstmalige Begründungen eines Erbbaurechts registriert. Außerdem kam es in jeweils einem Fall zum Verkauf des mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstücks an einen Dritten und zum Verkauf des Erbbaurechts.

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.

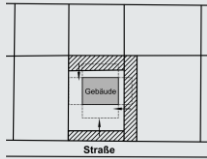
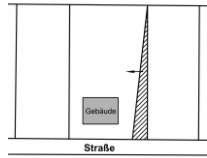
[\[https://gutachterausschuss-bb.de/xmain/gmb.htm\]](https://gutachterausschuss-bb.de/xmain/gmb.htm)

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 2018 bis 2021 zusammengefasst.

Fläche in m ²	Anzahl der Kauffälle	Kaufpreis in % vom Bodenrichtwert	Beispiel
Teilfläche, die baurechtlich notwendig ist			
≤ 100	24	34 - 170	
		Ø 97	
101 - 1.500	47	25 - 113	
		Ø 79	
Teilfläche, die als Funktionsfläche oder der Verbesserung des Grenzverlaufs dient			
11 - 240	3	65 - 191	
Ø 112		Ø 141	
Teilfläche, die baurechtlich <u>nicht</u> notwendig, aber rechtlich Bauland ist			
≤ 100	24	34 - 170	Fläche, die die bauliche Ausnutzbarkeit erhöht (z.B. für Anbauten an bestehende Gebäude, Nebengebäude, Wintergarten)
		Ø 97	
101 - 1.500	44	17 - 115	
		Ø 65	

* Bei weniger als drei auswertbaren Kaufverträgen erfolgt keine Angabe.

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.]

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:	83	45
Zeitraum der Stichprobe:	2019 bis 2021	
Grundstücksgröße:	200 m ² bis 2.964 m ²	172 m ² bis 856 m ²
Gesamtkaufpreis:	bis 25.000 €	bis 49.400 €
BGF:	bis 426 m ²	bis 1.036 m ²

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

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

	Bodenrichtwertniveau	
	≤ 20 €/m ²	> 20 €/m ²
% des unbelasteten Bodenwertes	133	162
€/BGF	53	51

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 2021 sind im Landkreis Prignitz 324 Verträge über land- und forstwirtschaftliche Flächen geschlossen worden. Die Anzahl lag damit 18,8 % unter der des Jahres 2020.

Dabei sank der Geldumsatz um 29 % auf 15,8 Mio. €. Mit 1.342 ha wechselten 45,8 % weniger Flächen den Besitzer als im Vorjahr.

Es wurden 310 Kaufverträge und 14 Tauschverträge über land- und forstwirtschaftliche Flächen notariell beurkundet.

22 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, Baumaßnahmen an Kreis- und Landes- und Gemeindestraßen, Neubau der A14, Wildschutzzaun an der A24) sowie für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen veräußert wurden.

Die BVVG verkaufte 62,5 ha land- und forstwirtschaftlich genutzte Fläche für 712.000 €. Sie hat damit jeweils einen Anteil von fünf Prozent am gesamten Flächen- und Geldumsatz dieses Teilmarktes.

Die nachfolgende Grafik visualisiert die Entwicklung der Umsatzarten (Anzahl, Fläche, Geld). Den Bezugsrahmen stellen die Umsätze im Jahr 2015 (Anzahl 463, Flächenumsatz 3.674 ha, Geldumsatz 37,4 Mio. €) dar.

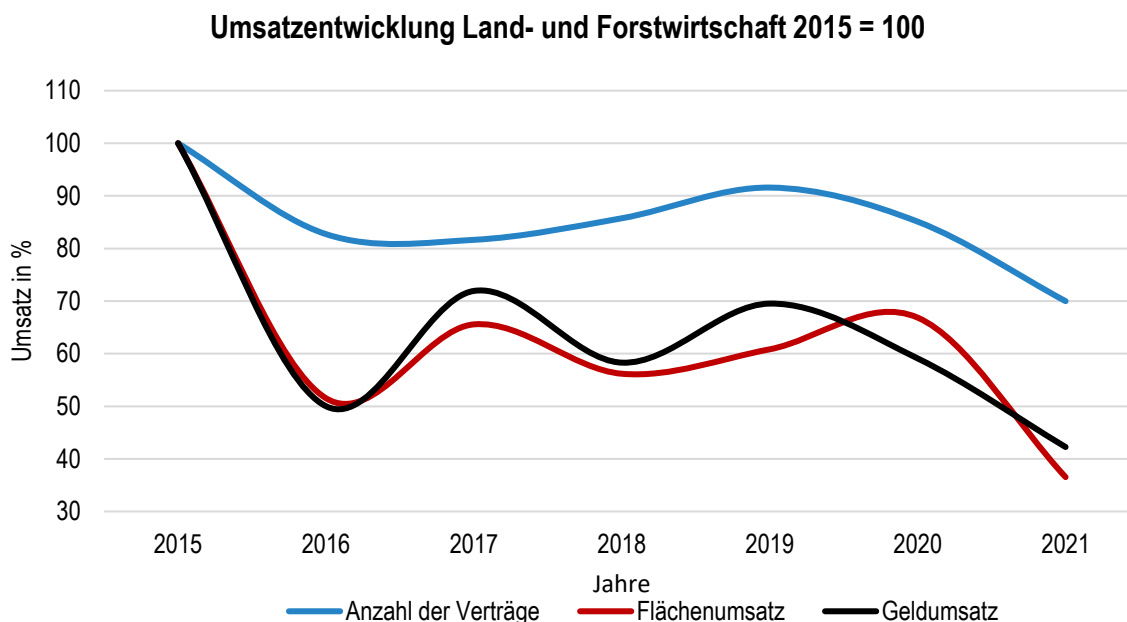


Abbildung 18: Umsatzentwicklung Land- und Forstwirtschaft [AKS]

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 Mio. €
Amt Bad Wilsnack/Weisen	48	107,3	0,9
Gemeinde Groß Pankow (Prignitz)	21	96,2	1,2
Gemeinde Gumtow	32	124,6	1,2
Gemeinde Karstädt	46	208,2	2,2
Amt Lenzen-Elbtalaue	29	115,9	1,2
Amt Meyenburg	28	216,7	3,3
Gemeinde Plattenburg	24	197,1	2,2
Amt Putlitz-Berge	28	73,6	0,6
Stadt Perleberg	13	39,6	0,5
Stadt Pritzwalk	40	134,3	2,1
Stadt Wittenberge	13	28,0	0,3

Tabelle 13: Regionale Verteilung der Kauffälle [AKS]

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

Anzahl der Verträge nach Nutzungsarten

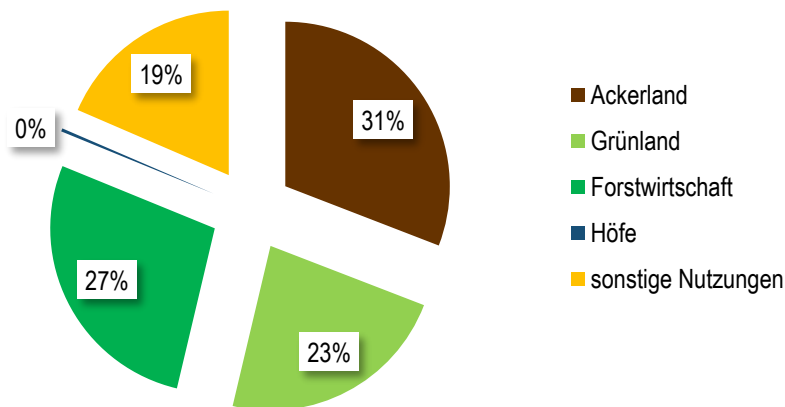


Abbildung 19: Anzahl der Verträge nach Nutzungsarten [AKS]

32 % aller Käufe von land- und forstwirtschaftlichen Flächen wurden von nicht Ortsansässigen getätigt. Der Flächenanteil lag hierbei mit 439 ha (2020: 671 ha) bei 33 % (2020: 27 %).

Nicht Ortsansässige zahlten 5,4 Mio. € (2020: 8,1 Mio. €), was einem Anteil am gesamten Geldumsatz von 34 % (2020: 37 %) entspricht. Als nicht ortsansässig werden auch die Verträge des Landes Brandenburg und des Bundes gezählt. Diese erwarben ca. 12 ha für 113.000 €.

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

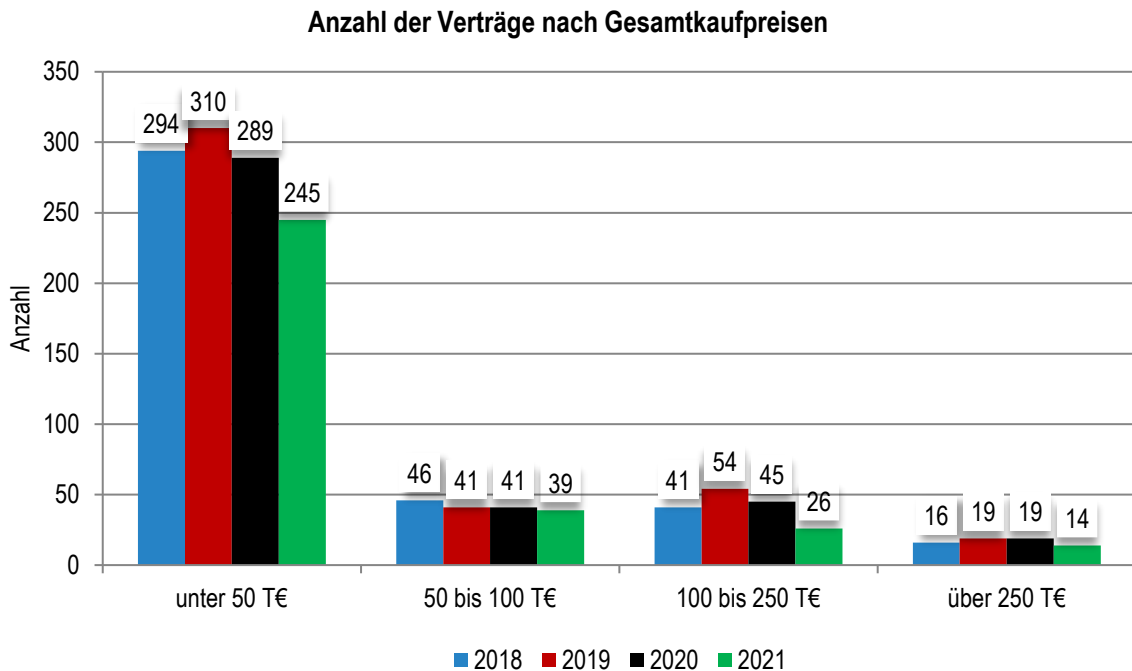


Abbildung 20: Anzahl der Verträge nach Gesamtkaufpreisen [AKS]

6.2 Landwirtschaftliche Flächen

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 21: Veräußerer und Erwerber [AKS]

6.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Bei den landwirtschaftlichen Flächen zeigt sich eine regional unterschiedliche Preisentwicklung. Landkreisweit stiegen die Ackerlandpreise nach der Stagnation in den Jahren 2019 und 2020 wieder um 6 % an. Dieser Trend zeigt sich auch bei den Grünlandpreisen. Es wurde eine Steigerung von durchschnittlich 10 % gegenüber dem Vorjahresniveau registriert.

Im Berichtsjahr sind 100 Kauffälle für Ackernutzung und 74 Kauffälle für Grünlandnutzung erfasst worden.

Die auswertbaren Kaufpreise (nicht durch ungewöhnliche oder persönlichen Verhältnisse beeinflusst, keine Ortsnähe, zukünftig keine außerlandwirtschaftliche Nutzung) aus dem Jahr 2021 sind in den nachstehenden Tabellen aufgeführt.

Nutzungsart	Anzahl der auswertbaren Verträge	Ø Bodenwertzahl	Kaufpreis in €/m ²		
			Durchschnitt	Minimum	Maximum
Ackerland	55	35	1,36	0,54	2,27
Grünland	29	39	0,92	0,17	1,79

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	17	1,02	0,54	1,37
31 bis 40	20	1,30	0,38	1,98
41 bis 50	20	1,63	1,00	2,27
> 50	1*			

* Bei weniger als drei auswertbaren Kaufverträgen erfolgt keine Angabe.

Tabelle 15: Landwirtschaftliche Verkäufe nach Ackerzahl [AKS]

Grünland

Ø Grünlandzahl	Anzahl der auswertbaren Verträge	Kaufpreis in €/m ²		
		Durchschnitt	Minimum	Maximum
≤ 30	4	0,53	0,17	1,00
31 bis 40	16	0,90	0,40	1,57
41 bis 50	9	1,01	0,55	1,70
> 50	3	1,10	0,50	1,79

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 01.01.2022 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 01.01.2022 die folgenden zonalen Bodenrichtwerte:

Lage	Ackerland	Ø Ackerzahl
Gemeinde Groß Pankow (Prignitz), Gemeinde Gültitz-Reetz, Gemeinde Pirow, Gemeinde Berge, Stadt Pritzwalk	1,50 €/m ²	34
Gemeinde Karstädt, Stadt Perleberg	1,40 €/m ²	33
Amt Meyenburg, Stadt Putlitz, Gemeinde Triglitz	1,50 €/m ²	34
Elbtalaue (Amt Lenzen-Elbtalaue, Stadt Wittenberge, Amt Bad Wilsnack/Weisen)	1,10 €/m ²	30
Gemeinde Gumtow, Gemeinde Plattenburg	1,30 €/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
Gemeinde Groß Pankow (Prignitz), Gemeinde Gültitz-Reetz, Gemeinde Pirow, Gemeinde Berge, Stadt Pritzwalk	0,87 €/m ²
Gemeinde Karstädt, Stadt Perleberg	0,85 €/m ²
Amt Meyenburg, Stadt Putlitz, Gemeinde Triglitz	0,87 €/m ²
Elbtalaue (Amt Lenzen-Elbtalaue, Stadt Wittenberge, Amt Bad Wilsnack/Weisen)	0,89 €/m ²
Gemeinde Gumtow, Gemeinde Plattenburg	0,95 €/m ²
Gemeinde Gumtow-Ost	1,00 €/m ²

Tabelle 18: Landwirtschaftliche Bodenrichtwerte – Grünland

Bei den zonalen Bodenrichtwerten für Grünland wurde auf eine Angabe der Grünlandzahlen verzichtet, da durchgeführte Untersuchungen keinen Werteinfluss der Bodengüte ergaben. (siehe 6.2.3)

6.2.2 Bodenpreisindexreihen

Die nachfolgenden Indexreihen für Acker- und Grünland zeigen die durchschnittliche Preisentwicklung im Landkreis. Die Reihen sind aus selbständigen Acker- und Grünlandverkäufen ab 0,5 ha aus dem Zeitraum 1994 bis 2021 mit dem Basisjahr 2010 = 100 ermittelt worden.

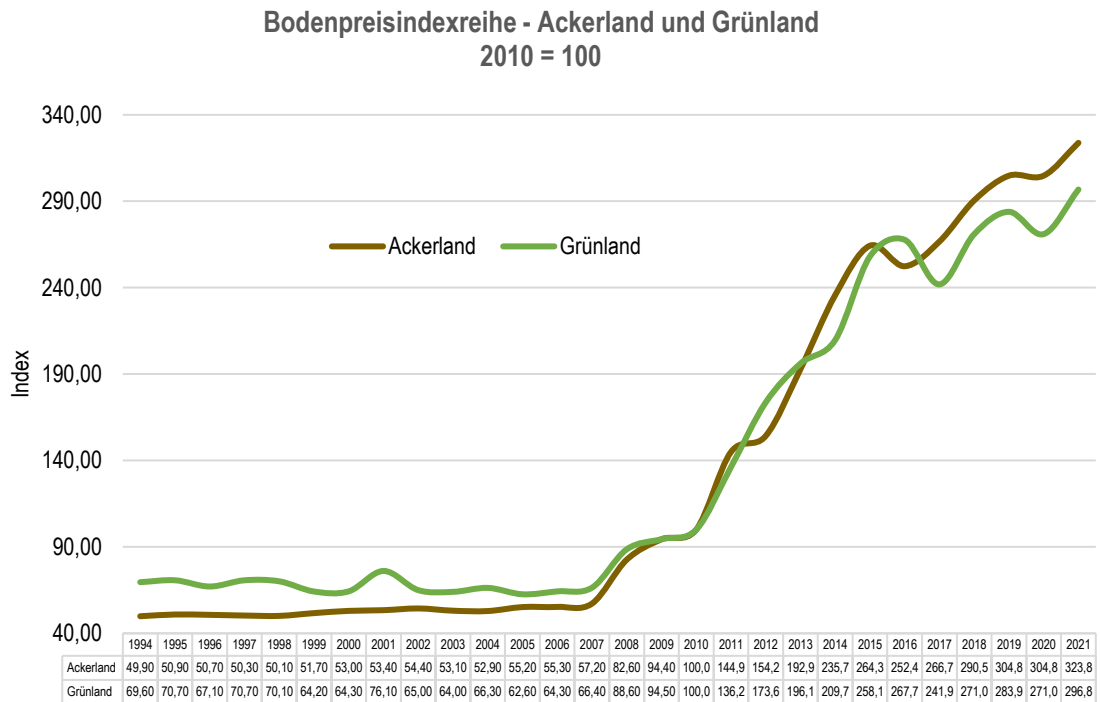


Abbildung 22: Bodenpreisindexreihe – Ackerland und Grünland [AKS]

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 297 Kauffälle von reinen Ackerlandflächen aus den Jahren 2018 bis 2021 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.

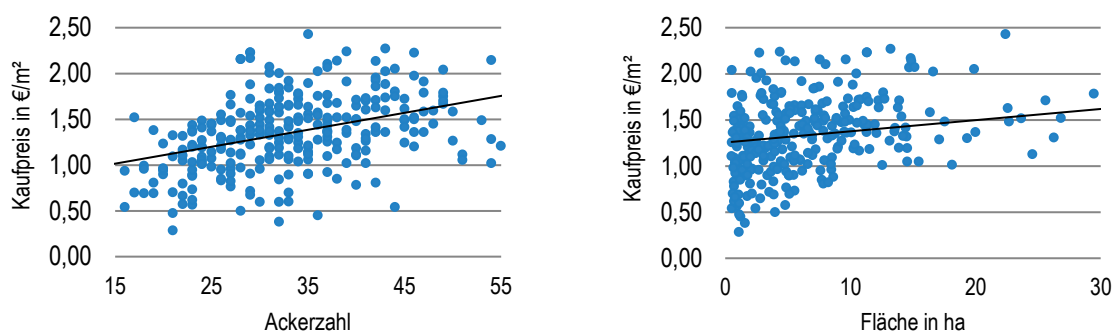


Abbildung 23: Stichprobe Ackerland [AKS]

Für die Abhängigkeit der Kaufpreise von der Bonität und Flächengröße wurde eine Regressionsfunktion mit einem Bestimmtheitsmaß $R^2 = 0,29$ abgeleitet. Die partiellen Korrelationskoeffizienten, als Maß für die gegenseitige Abhängigkeit von zwei Einflussgrößen betragen zwischen Kaufpreis und Ackerzahl $r = 0,41$ und zwischen Kaufpreis und Flächengröße $r = 0,37$.

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 01.01.2022)

Ackerzahl	UMK	Fläche in ha	UMK
15	0,74	0,5	0,79
20	0,83	3,5	0,94
25	0,91	6,0	1,00
30	0,97	6,5	1,01
32	1,00	9,5	1,05
33	1,01	12,5	1,09
34	1,02	15,5	1,12
35	1,04	18,5	1,15
40	1,10	21,5	1,17
45	1,15	24,5	1,19
50	1,20	27,5	1,21
55	1,25	30,5	1,22
60	1,30		

Tabelle 19: Umrechnungskoeffizienten Ackerland

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

Anwendungsbeispiel:

gesucht: Bodenwert für Ackerzahl 25 und 24,5 ha

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

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

UMK für Fläche 24,5 ha = 1,19
 UMK für Fläche 6 ha = 1,00

$$\text{Bodenwert} = 1,30 \text{ €/m}^2 \times \frac{0,91}{1,02} \times \frac{1,19}{1,00} = 1,38 \text{ €/m}^2$$

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

Die vorstehenden Untersuchungen wurden auch mit Kaufpreisen für reine Grünlandflächen durchgeführt. Es standen 168 Kauffälle aus den Jahren 2018 bis 2021 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.

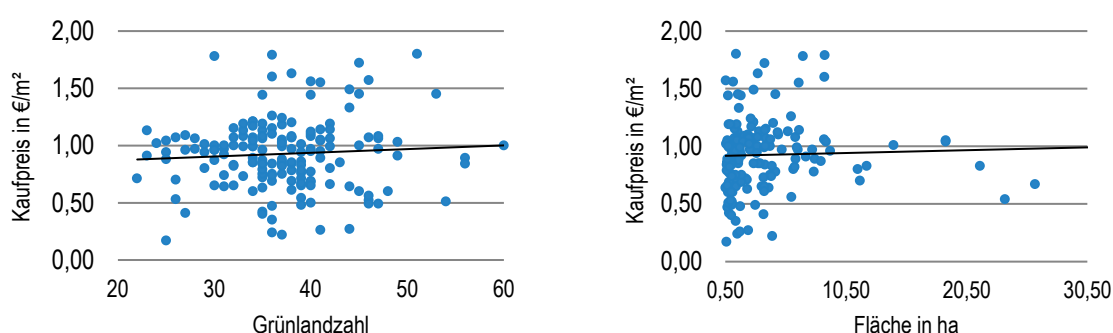


Abbildung 24: Stichprobe Grünland [AKS]

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 2021 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 2018 bis 2021, 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	44	1,43	0,58	2,33	110
Grünland	49	0,98	0,27	1,55	113

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 268 ha forstwirtschaftliche Flächen verkauft. Der Anteil der BVVG-Verkäufe ist mit weniger als einem 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
2018	65	0,54	0,06	0,97
2019	84	0,59	0,10	1,20
2020	90	0,65	0,07	1,29
2021	68	0,67	0,15	1,33

Tabelle 21: Kaufpreise Wald [AKS]

Die nachfolgende Indexreihe für Forsten zeigt die durchschnittliche Preisentwicklung im Landkreis. Sie ist aus selbständigen Waldverkäufen ab 0,25 ha aus dem Zeitraum 1994 bis 2021 mit dem Basisjahr 2010 = 100 ermittelt worden. Daten früherer Jahre können in der Geschäftsstelle erfragt werden.

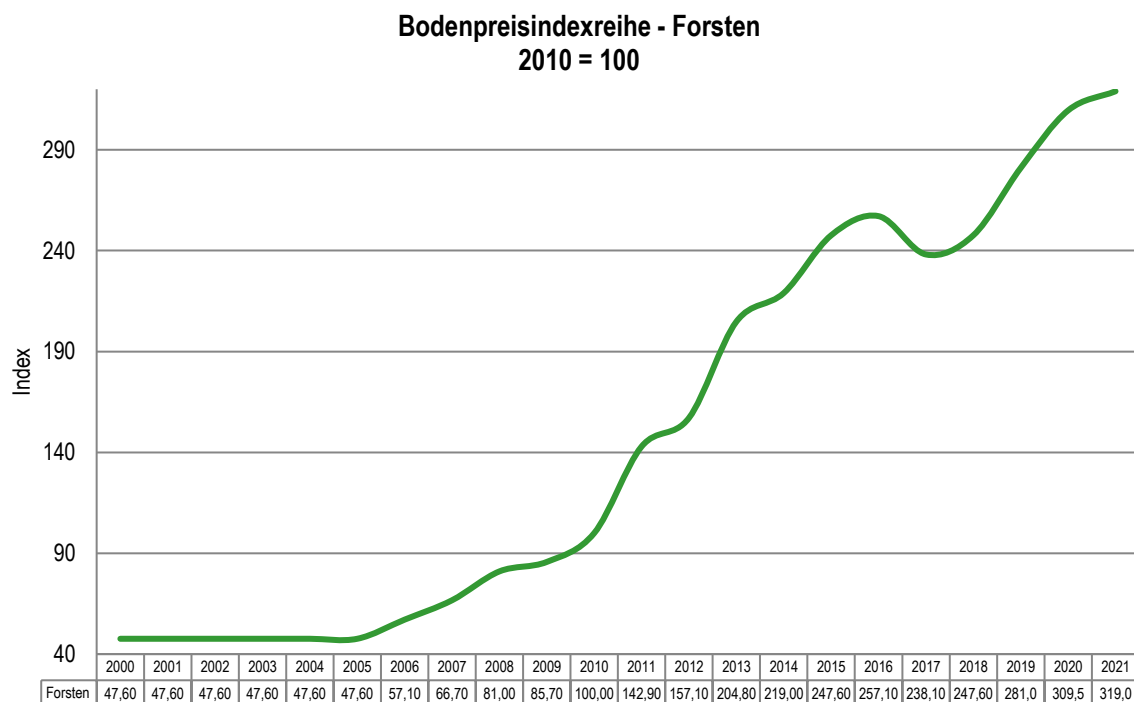


Abbildung 25: Bodenpreisindexreihe Wald [AKS]

Für Zwecke der steuerlichen Bewertung wird ein Wertansatz für den Bodenwert ohne Aufwuchs benötigt. Seit 2018 konnten 67 Verträge über Waldflächen (21 %) 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 48 % ($\cong 0,32 \text{ €/m}^2$) 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 2018 bis 2021. Die Kaufpreise wurden auf die Wertverhältnisse am Stichtag 01.01.2022 umgerechnet.

Grundstücksart	Alter des Bestandes in Jahren	Ø Kaufpreis in €/m ²	% vom BRW	Anzahl
Grundstück für Forstwirtschaft				
	keine Aussage	0,71	115	157
Waldgrundstück mit Laubholzbestand				
	< 40	0,79	132	3
	40 bis 79	0,65	107	7
	>= 80	0,89	143	3
Waldgrundstück mit Nadelholzbestand				
	< 40	0,58	95	21
	40 bis 79	0,73	119	56
	>= 80	0,63	100	11
Waldgrundstück mit Mischwald				
	< 40	0,47	77	8
	40 bis 79	0,76	123	14
	>= 80	0,68	113	9
ohne Bestand		0,28	46	6
kein Nutzwald (Wildwuchs)		0,32	52	12

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 2018 bis 2021. Sie wurden auf die Wertverhältnisse am Stichtag 01.01.2022 umgerechnet. Alle ausgewerteten Verträge wurden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr gehandelt.

Grundstücksart	Anzahl	Ø Kaufpreis in €/m ²
Waldgrundstück mit Laubholzbestand	28	0,75
Waldgrundstück mit Nadelholzbestand	180	0,68
Waldgrundstück mit Mischwald	82	0,72

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 01.01.2022 umgerechnet wurden.

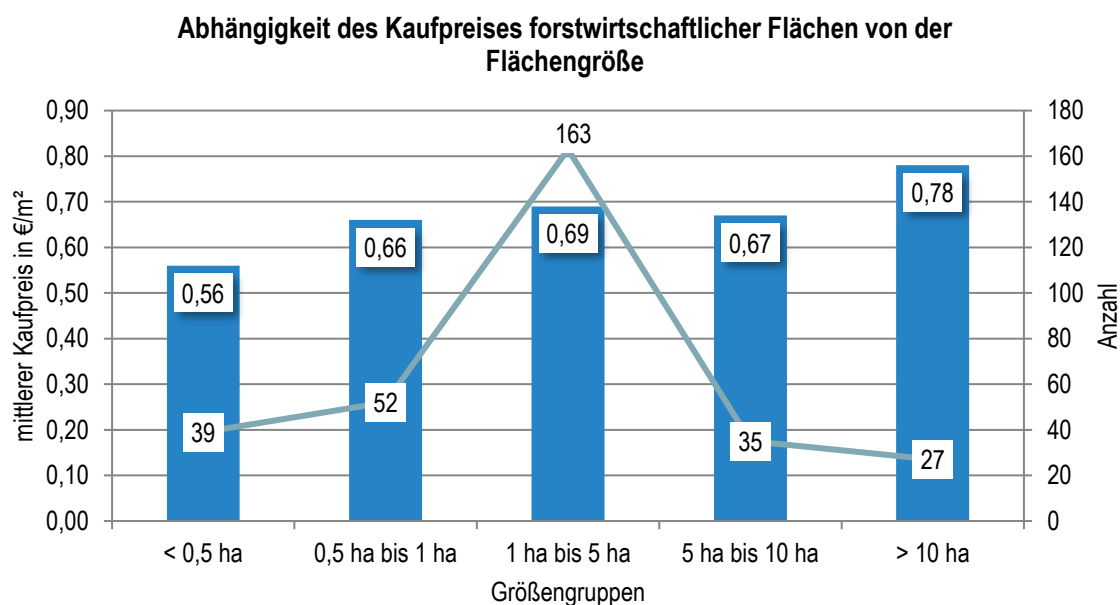


Abbildung 26: Abhängigkeit der Kaufpreise forstwirtschaftlicher Flächen von der Flächengröße [AKS]

6.4 Landwirtschaftliche Betriebe (Höfe)

Im Berichtszeitraum wurde ein Verkauf eines Hofes mit Wohn- und Betriebsgebäuden registriert. Dieser Fall wird auf Grund von wertbeeinflussenden ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen nur mengenstatistisch erfasst. 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
2021	0						
2018 - 2021	14	0,92	169,50	26,34	0,88	4,20	1,86

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
2021	14	0,01	3,70	0,79	0,22	0,93	0,50
2018 - 2021	51	0,01	7,79	0,69	0,03	0,99	0,38

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.

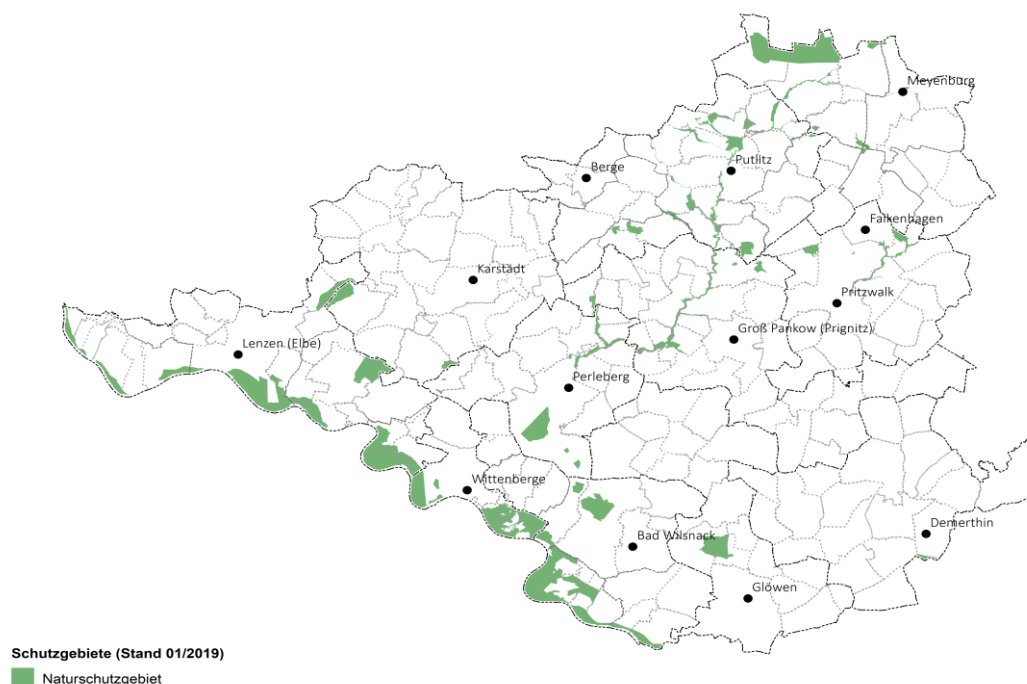


Abbildung 27: Naturschutzgebiete Landkreis Prignitz [eigene Darstellung]

Der Gutachterausschuss hat die Verkäufe der letzten vier Jahre in diesen ausgewiesenen Naturschutzgebieten untersucht. Insgesamt wurden in 73 Verträgen ca. 276 ha land- und forstwirtschaftliche Flächen verkauft. Als Erwerber wurden sowohl Natürliche Personen (45 %) als auch das Land Brandenburg (36 %) und Sonstige juristische Personen (19 %) erfasst.

Für die nachfolgende Übersicht wurden reine Grünland- und Waldkauffälle ausgewertet. Sie wurden mit den entsprechenden Indexreihen auf die Wertverhältnisse am 01.01.2022 umgerechnet.

Nutzungsart	Anzahl	Kaufpreis in €/m ²			% vom Bodenrichtwert
		Durchschnitt	Minimum	Maximum	
Grünland	23	0,98	0,35	1,49	109
Forsten	20	0,73	0,25	1,34	117

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 sachliche Teilplan "Windenergienutzung" steuert in den Landkreisen Oberhavel, Ostprignitz-Ruppin und Prignitz die Planung und Errichtung von raumbedeutsamen Windenergieanlagen durch die Ausweisung von Eignungsgebieten. Außerhalb der Eignungsgebiete sind die Errichtung von neuen Windenergieanlagen und das Repowering bestehender Windenergieanlagen regelmäßig ausgeschlossen.

Am 08.06.2021 billigte die Regionalversammlung den sachlichen Teilplan als Entwurf. Es werden 30 Eignungsgebiete für die Windenergienutzung mit einer Gesamtfläche von ca. 8.800 Hektar dargestellt.

[\[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 2021 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 2021 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. Die Kaufpreise bewegen sich, je nach Lage, in einer großen Spanne, so dass die Ableitung eines Mittelwertes nicht sinnvoll erscheint.

Jahre	Anzahl	Kaufpreis in €/m ²	
		Minimum	Maximum
2021	10	1,33	8,00
2018 - 2021	32	0,90	8,00

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

7.3 Abbauflächen

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

Im Landkreis Prignitz sind im Berichtszeitraum keine Verkäufe von Flächen zum Abbau von Kies, Sand oder Ton registriert worden. Rückblickend bis einschließlich 2018 waren es insgesamt vier Kauffälle.

Jahre	Anzahl	Kaufpreis in €/m ²		
		Durchschnitt	Minimum	Maximum
2021	0			
2018 - 2020	4	2,12	1,32	2,60

Tabelle 28: Abbauflächen [AKS]

7.4 Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

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

Im Jahr 2021 sind zwei Verkäufe für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen mit einer Größe von ca. 0,5 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
2021	2*			
2018 bis 2021	15	1,60	0,55	4,00

* Bei weniger als drei auswertbaren Kaufverträgen erfolgt keine Angabe.

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 171 % 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	36	80
Außenbereich	113	110

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 obenstehenden Auswertung nicht enthalten.

7.6 Hausgärten

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

Lage	Anzahl der Kauffälle	Ø Kaufpreis in % vom Bodenrichtwert	Beispiel
Städtische Lage	21	30 %	
Ländliche Lage	41	30 %	

Tabelle 31: Hausgärten [AKS]

7.7 Eigentumsgärten

Die Eigentumsgärten 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 2021 wurden 35 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	31	1,40
Kleinstädte	17	1,75
Dörfer	11	1,25

Tabelle 32: Eigentumsgärten [AKS]

7.8 Wasserflächen

Im Zusammenhang mit landwirtschaftlichen Flächen wurden im Berichtszeitraum sechs private Gräben und ein Tümpel (Wasserflächen ohne Nutzung) verkauft. Für die Gräben wurden durchschnittlich 0,39 €/m² gezahlt. Die nachfolgende Tabelle zeigt die Auswertung der Vertragsvorgänge aus den Jahren 2018 bis 2021.

Nutzungsart	Anzahl	Kaufpreis in €/m ²		
		Durchschnitt	Minimum	Maximum
Gräben	41	0,32	0,05	0,75
Tümpel	4	0,53	0,31	0,97

Tabelle 33: Wasserflächen [AKS]

7.9 Private Wege

Im Jahr 2021 sind sechs private Wege außerhalb von Ortslagen für durchschnittlich 0,97 €/m² veräußert worden. Die Feldwege im Außenbereich wurden im Zusammenhang mit land- und forstwirtschaftlichen Flächen verkauft. In den Ortslagen wurde ein Kauffall registriert. Die nachstehende Tabelle beinhaltet die Analyse der Verträge des Zeitraums 2018 bis 2021.

Lage	Anzahl	Kaufpreis in €/m ²		
		Durchschnitt	Minimum	Maximum
Ortslage	11	4,56	0,90	12,03
Außenbereich	40	0,70	0,15	1,78

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 kein Verkauf eines Lagerplatzes registriert. Die Transaktionen des Zeitraumes 2016 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
4	1,76	1,00	2,83

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 31.12.2020 ein Bestand von 24.396 Wohngebäuden mit 45.285 Wohnungen ausgewiesen [Amt für Statistik Berlin-Brandenburg]. Mit 599 bebauten Grundstücken liegt die Anzahl der Transaktionen 5,5 % über dem Vorjahresniveau.

Der Flächenumsatz stieg um 11,7 % gegenüber 2020 auf 229 ha. Im Jahr 2021 wurden 113,1 Mio. € (+ 51,0 %) in den Kauf von bebauten Grundstücken investiert.

Die Marktteilnehmer haben ihren Wohnsitz überwiegend im Landkreis Prignitz (51 % der Erwerber und 59 % der Veräußerer). Die veräußerten bebauten Grundstücke verteilen sich auf folgende Gebäudearten:

- 211 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser
- 141 Reihenhäuser und Doppelhaushälften
- 71 Bauernhäuser
- 69 Mehrfamilienhäuser
- 54 sonstige Gebäude
- 43 Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude
- 10 Wochenendhäuser.

Die folgende Grafik visualisiert die Entwicklung der drei Umsatzarten (Anzahl, Fläche, Geld) des Teilmarktes der bebauten Grundstücke. Den Bezugsrahmen stellen die Umsätze im Jahr 2015 dar (Anzahl 509, Fläche 155,7 ha, Geldumsatz 113,1 Mio. €).

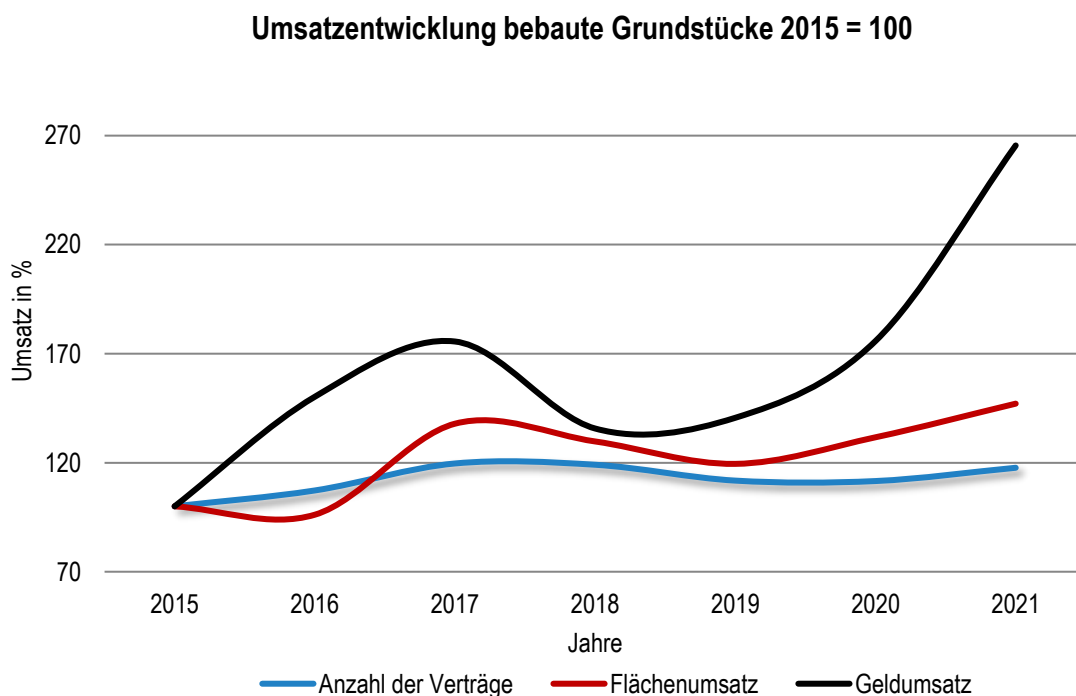


Abbildung 28: Umsatzentwicklung bebaute Grundstücke [AKS]

Die Umsatzzahlen des Jahres 2021 für bebaute Grundstücke werden in der folgenden Tabelle amts- bzw. gemeindeweise aufgeschlüsselt dargestellt.

Amt/Gemeinde	Anzahl der Transaktionen	Fläche in 1.000 m ²	Geldumsatz in Mio. €
Amt Bad Wilsnack/Weisen	43	138	6,8
Gemeinde Groß Pankow (Prignitz)	41	280	5,7
Gemeinde Gumtow	42	223	5,3
Gemeinde Karstädt	59	198	7,8
Amt Lenzen-Elbtalau	42	86	4,0
Amt Meyenburg	41	239	4,5
Gemeinde Plattenburg	40	150	4,2
Amt Putlitz-Berge	62	396	7,6
Stadt Perleberg	61	147	19,3
Stadt Pritzwalk	74	173	11,5
Stadt Wittenberge	94	262	36,8

Tabelle 36: Regionale Verteilung der Kauffälle [AKS]

Die nachstehende Tabelle zeigt die Anzahl der Verkäufe bebauter Grundstücke nach der Art des Erwerbs für die wichtigsten Gebäudearten im Berichtsjahr 2021.

Anlass	Gesamt	freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften	Mehrfamilienhäuser	Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude	übrige bebaute Objekte
Kauf	593	348	69	43	133
Zwangsversteigerung	6	4	0	0	2

Tabelle 37: Art des Erwerbs [AKS]

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

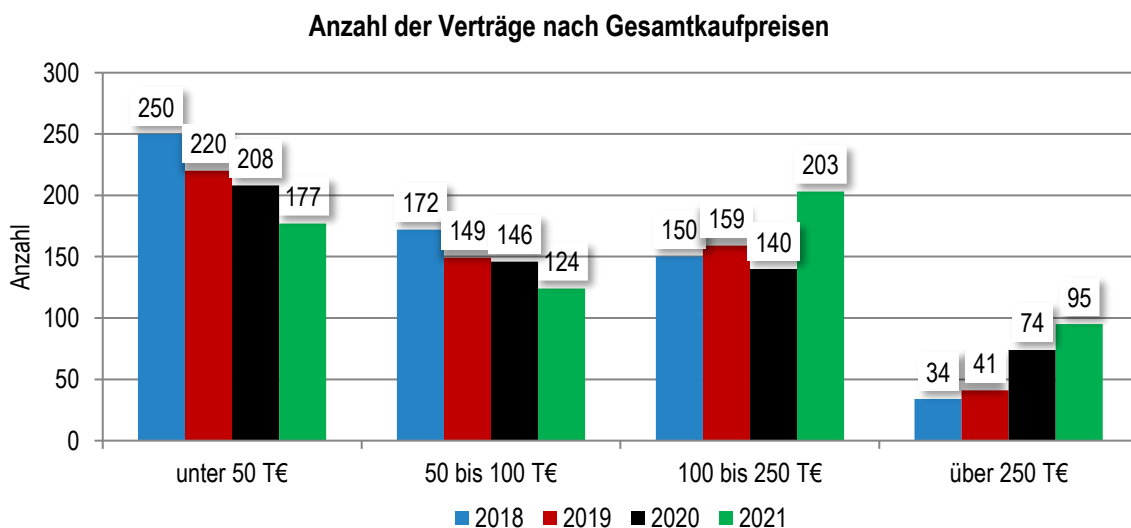


Abbildung 29: Anzahl der Verträge nach Gesamtkaufpreisen [AKS]

8.2 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

8.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Mit insgesamt 211 gehandelten freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern ist die Anzahl gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 2,9 % gestiegen. Dabei wurden 52,2 ha (- 21,1 %) und 26,1 Mio. € (+ 29 %) umgesetzt.

Bei der Anzahl der Transaktionen bebauter Grundstücke stellen die freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser mit einem Anteil von 35,2 % die bedeutendste Kategorie dar. Auch in der ländlichen Prignitz zeigen sich 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
2018	120	104.000	18.000	470.000
2019	126	109.000	15.000	278.000
2020	91	118.000	24.000	355.000
2021	108	154.000	26.000	555.000

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
2018	127	817
2019	125	876
2020	126	926
2021	127	1.208

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

Die folgenden Tabellen enthalten Informationen über durchschnittliche Wohnflächenpreise ermittelt aus Verträgen im Jahr 2021. Sie dienen vorrangig der Markttransparenz und sind nicht unmittelbar für eine Verkehrswertermittlung (z.B. zur Stützung von Sach- oder Ertragswerten) geeignet. Es sind keine Vergleichsfaktoren im Sinne von § 20 ImmoWertV.

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 Wohnflächenpreis in €/m ²
			von - bis	von - bis	von - bis
< 10	19	1.301	101.000	110	935
			26.000 - 289.000	60 - 185	265 - 1.806
10 bis 19	14	1.329	123.000	109	1.044
			29.000 - 299.000	65 - 160	327 - 2.125
20 bis 29	10	1.356	196.000	158	1.206
			45.000 - 475.000	78 - 350	251 - 1.862
≥ 30	11	1.170	212.000	174	1.122
			50.000 - 555.000	65 - 350	438 - 2.168

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 Wohnflächenpreis in €/m ²
			von - bis	von - bis	von - bis
< 10	3	2.374	56.000	115	488
			30.000 - 83.000	90 - 145	333 - 750
10 bis 19	6	818	123.000	115	1.142
			35.000 - 170.000	70 - 160	292 - 1.686
20 bis 29	13	1.066	135.000	110	1.294
			70.000 - 210.000	58 - 202	776 - 2.241
≥ 30	8	872	175.000	140	1.313
			70.000 - 256.000	115 - 178	409 - 2.058

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 Wohnflächenpreis in €/m ²
			von - bis	von - bis	von - bis
< 10	0				
10 bis 19	4	1.506	198.000	136	1.439
			180.000 - 215.000	126 - 148	1.216 - 1.564
20 bis 29	10	774	193.000	129	1.521
			110.000 - 309.000	83 - 270	948 - 1.963
≥ 30	4	1.101	294.000	114	2.497
			198.000 - 400.000	94 - 128	1.789 - 3.048

* 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 2017 wurden nicht gehandelt.

8.2.2 Sachwertfaktoren

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

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

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

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 Werteinfluss 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 43: Modellansatz - Sachwertfaktoren

In die nachstehenden Auswertungen gehen alle Verkäufe von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern aus dem Jahr 2021 ein, die dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zugeordnet wurden. Ausgeschlossen wurden übergroße Grundstücke, Erstverkäufe und Grundstücke im Außenbereich.

Insgesamt wurden 76 vorläufige Sachwerte berechnet. 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 und der Grundstücksgröße geprüft.

Der Markt der freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser zeigte sich im vergangenen Jahr im Landkreis Prignitz sehr differenziert. Für die untersuchten Merkmale konnte mit Hilfe der multiplen Regressionsanalyse kein statistisch gesicherter Zusammenhang zum Sachwertfaktor quantifiziert werden. Die vermuteten Einflussgrößen wurden im Laufe der Regression ausgeschlossen.

Beschreibung der Stichprobe - freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	
Anzahl der Kauffälle:	76
Zeitraum der Stichprobe:	2021
Bereich:	Landkreis Prignitz
Bodenrichtwertbereich:	6 €/m ² bis 65 €/m ²
Grundstücksgröße:	347 m ² bis 2.930 m ²
Baujahr:	1876 bis 2017

Tabelle 44: Beschreibung der Stichprobe EFH/ZFH

Es wurde ein mittlerer Sachwertfaktor von 1,0 ermittelt.

Hilfsweise und zur Orientierung enthält die nachfolgende Tabelle nach dem vorläufigen Sachwert gestaffelte Durchschnittswerte.

Merkmal	Spanne	Durchschnitt	Sachwertfaktor
Vorläufiger Sachwert ≤ 100.000 € (14 Kauffälle)			
Bodenrichtwert in €/m ² :	6 bis 31	12	1,13
Standardstufe:	1,5 bis 2,8	1,8	(0,90 bis 1,58)
Vorläufiger Sachwert 100.001 € bis 150.000 € (20 Kauffälle)			
Bodenrichtwert in €/m ² :	6 bis 33	20	1,01
Standardstufe:	1,6 bis 3,5	2,1	(0,69 bis 1,35)
Vorläufiger Sachwert 150.001 € bis 200.000 € (21 Kauffälle)			
Bodenrichtwert in €/m ² :	7 bis 65	26	0,97
Standardstufe:	1,6 bis 3,2	2,6	(0,65 bis 1,21)
Vorläufiger Sachwert >200.000 € (21 Kauffälle)			
Bodenrichtwert in €/m ² :	8 bis 46	27	0,93
Standardstufe:	2,0 bis 3,4	2,9	(0,57 bis 1,34)

Tabelle 45: Sachwertfaktor EFH/ZFH

Im Bewertungsfall empfiehlt sich ein Abgleich mit tatsächlich gezahlten Kaufpreisen durch eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung oder andere geeignete Plausibilitätsprüfungen.

8.2.3 Vergleichsfaktoren

Vergleichsfaktoren sollen gemäß § 20 ImmoWertV der Ermittlung von Vergleichswerten für bebaute Grundstücke dienen. Sie haben nach § 24 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 46: Modellansatz – Gebädefaktoren

Beschreibung der Stichprobe - freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	
Anzahl der Kauffälle:	51 (nach Ausreißer Bereinigung)
Zeitraum der Stichprobe:	2021
Bereich:	Landkreis Prignitz
Bodenrichtwertbereich:	6 €/m ² bis 65 €/m ²
Grundstücksgröße:	460 m ² bis 1.975 m ²
Wohnfläche:	63 m ² bis 202 m ²
Baujahr:	1900 bis 2017
weitere Merkmale der Stichprobe:	Bestimmtheitsmaß R ² = 0,43

Tabelle 47: 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 48: Orientierungshilfe für Gebäudestandards

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

		Bodenrichtwert								
		m ²	5 €/m ²	10 €/m ²	15 €/m ²	20 €/m ²	25 €/m ²	30 €/m ²	35 €/m ²	40 €/m ²
Wohnfläche	60	1.216	1.304	1.375	1.437	1.494	1.547	1.597	1.645	1.691
	70	1.168	1.253	1.321	1.382	1.436	1.488	1.536	1.583	1.627
	80	1.125	1.207	1.273	1.332	1.385	1.435	1.482	1.527	1.570
	90	1.086	1.165	1.230	1.286	1.338	1.386	1.432	1.475	1.518
	100	1.049	1.127	1.189	1.244	1.295	1.342	1.386	1.429	1.469
	110	1.016	1.091	1.152	1.206	1.255	1.300	1.344	1.385	1.425
	120	985	1.058	1.118	1.170	1.217	1.262	1.304	1.345	1.383
	130	956	1.027	1.085	1.136	1.183	1.226	1.267	1.307	1.345
	140	929	998	1.055	1.105	1.150	1.192	1.233	1.271	1.308
	150	903	971	1.026	1.075	1.119	1.161	1.200	1.238	1.274
	160	879	945	999	1.047	1.090	1.131	1.169	1.206	1.241
	170	856	921	973	1.020	1.062	1.102	1.140	1.176	1.210
	180	834	897	949	995	1.036	1.075	1.112	1.147	1.181
	190	813	875	926	970	1.011	1.049	1.085	1.120	1.153
	200	793	854	904	947	987	1.025	1.060	1.094	1.126

Tabelle 49: 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	0,72	1,00	1,40

Tabelle 50: Faktor Standardstufe EFH/ZFH

Anwendungsbeispiel - Gebäudefaktor	
Gebäudetyp	freistehendes Einfamilienhaus
Wohnfläche	120 m ²
Bodenrichtwert (BRW)	20 €/m ²
Gebäudefaktor	1.170 €/m ² Wohnfläche (aus Tabelle 49)
Standardstufe	3
Anpassungsfaktor Standardstufe	1,4 (aus Tabelle 50)
Vergleichswert	120 m ² x 1.170 €/m ² x 1,4 = 196.560 €

Tabelle 51: 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 verteilen sich zu 56 % auf die Städte Bad Wilsnack, Meyenburg und Putlitz und zu 44 % auf die Städte Perleberg, Pritzwalk und Wittenberge.

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 2019 bis 2021, 9 Kauffälle			
Merkmal	Spanne	Durchschnitt	Ø Liegenschaftszinssatz (Spanne)
Bodenrichtwert	10 €/m ² - 42 €/m ²	28 €/m ²	3,6 % (1,2 % - 7,2 %)
Wohnfläche	85 m ² - 261 m ²	113 m ²	
Restnutzungsdauer	26 Jahre - 51 Jahre	45 Jahre	
Rohertragsfaktor	10,5 - 20,8	16,0	
Netto-Kaltmiete	4,60 €/m ² - 6,00 €/m ²	5,50 €/m ²	

Tabelle 52: Liegenschaftszinssätze – Ein- und Zweifamilienhäuser [AKS]

8.3 Reihenhäuser, Doppelhaushälften

8.3.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Im Berichtszeitraum wechselten 141 Reihenhäuser und Doppelhaushälften den Besitzer. Das sind 7,6 % mehr als im Jahr zuvor. Dabei wurde eine Fläche von 14,1 ha (- 17,7 %) für zusammen 11,5 Mio. € (+ 27,8 %) umgesetzt. An der Anzahl der Transaktionen bebauter Grundstücke haben die Reihenhäuser und Doppelhaushälften einen Anteil von 23,5 %.

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
2018	78	80.000	16.000	182.000
2019	89	82.000	12.000	169.000
2020	73	91.000	18.000	265.000
2021	72	114.000	30.000	345.000

Tabelle 53: 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
2018	111	735
2019	102	788
2020	106	837
2021	113	1.003

Tabelle 54: Mittlere Wohnflächenpreise RH/DHH [AKS]

Die folgenden Tabellen enthalten Informationen über durchschnittliche Wohnflächenpreise ermittelt aus Verträgen im Jahr 2021. Sie dienen vorrangig der Markttransparenz und sind nicht unmittelbar für eine Verkehrswertermittlung (z.B. zur Stützung von Sach- oder Ertragswerten) geeignet. Es sind keine Vergleichsfaktoren im Sinne von § 20 ImmoWertV.

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 Wohnflächenpreis in €/m ²
			von - bis	von - bis	von - bis
< 10	7	2.015	89.000	115	725
			33.000 - 190.000	73 - 160	333 - 1.262
10 bis 19	10	1.359	62.000	119	572
			30.000 - 90.000	75 - 247	250 - 978
20 bis 29	11	701	65.000	113	616
			33.000 - 120.000	60 - 220	275 - 1.212
>= 30	21	711	155.000	121	1.257
			30.000 - 345.000	64 - 200	375 - 2.292

Tabelle 55: 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 Wohnflächenpreis in €/m ²
			von - bis	von - bis	von - bis
< 10	7	1.125	91.000	97	955
			52.000 - 115.000	75 - 120	667 - 1.327
10 bis 19	0				
20 bis 29	2*				
>= 30	7	469	129.000	103	1.245
			70.000 - 160.000	78 - 121	897 - 1.649

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

Tabelle 56: 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 Wohnflächenpreis in €/m ²
			von - bis	von - bis	von - bis
<= 19	1*				
20 bis 29	2*				
>= 30	3	196	159.000	122	1.304
			145.000 - 182.000	115 - 130	1.208 - 1.400

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

Tabelle 57: Wohnflächenpreise RH/DHH ≥ 1991 [AKS]

In der Kaufpreissammlung wurde kein auswertbarer Verkauf einer Doppelhaushälfte oder eines Reihenhauses mit einem jüngeren Baujahr als 2017 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 51 vorläufige Sachwerte aus den Kauffällen des Jahres 2021 berechnet. Neben der Untersuchung zur Abhängigkeit des Sachwertfaktors vom vorläufigen Sachwert wurden mit Hilfe der multiplen Regressionsanalyse auch die Einflüsse der Standardstufe und des Bodenrichtwertniveaus sowie des Baujahres, der Grundstücksgröße und das Vorhandensein von Stellplätzen geprüft.

Der Markt für Reihenhäuser und Doppelhaushälften zeigte sich im vergangenen Jahr im Landkreis Prignitz sehr unterschiedlich. Für die untersuchten Merkmale konnte mit Hilfe der multiplen Regressionsanalyse kein statistisch gesicherter Zusammenhang zum Sachwertfaktor quantifiziert werden. Die vermuteten Einflussgrößen wurden im Laufe der Regression ausgeschlossen.

Beschreibung der Stichprobe - Reihenhäuser und Doppelhaushälften	
Anzahl der Kauffälle:	51
Zeitraum der Stichprobe:	2021
Bereich:	Landkreis Prignitz
Bodenrichtwertbereich:	6 €/m ² bis 65 €/m ²
Grundstücksgröße:	146 m ² bis 2.820 m ²
Baujahr:	1820 bis 2017

Tabelle 58: Beschreibung der Stichprobe RH/DHH

Es wurde ein mittlerer Sachwertfaktor von 1,1 ermittelt.

Hilfsweise und zur Orientierung enthält die nachfolgende Tabelle nach dem vorläufigen Sachwert gestaffelte Durchschnittswerte.

Merkmal	Spanne	Durchschnitt	Sachwertfaktor
Vorläufiger Sachwert ≤ 100.000 € (18 Kauffälle)			
Bodenrichtwert in €/m ² :	6 bis 65	26	1,09
Standardstufe:	1,3 bis 2,8	2,0	(0,71 bis 1,57)
Vorläufiger Sachwert 100.001 € bis 150.000 € (26 Kauffälle)			
Bodenrichtwert in €/m ² :	7 bis 46	30	1,08
Standardstufe:	1,8 bis 3,1	2,4	(0,75 bis 1,54)
Vorläufiger Sachwert >150.000 € (7 Kauffälle)			
Bodenrichtwert in €/m ² :	6 bis 42	26	1,11
Standardstufe:	2,5 bis 3,6	3,0	(0,94 bis 1,42)

Tabelle 59: Sachwertfaktor RH/DHH

Im Bewertungsfall empfiehlt sich ein Abgleich mit tatsächlich gezahlten Kaufpreisen durch eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung oder andere geeignete Plausibilitätsprüfungen.

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:	53 (nach Ausreißer Bereinigung)
Zeitraum der Stichprobe:	01.11.2020 -31.12.2021
Bereich:	Landkreis Prignitz
Bodenrichtwertbereich:	6 €/m ² bis 46 €/m ²
Grundstücksgröße:	146 m ² bis 2.665 m ²
Wohnfläche:	64 m ² bis 160 m ²
Baujahr:	1900 bis 1999
weitere Merkmale der Stichprobe:	Bestimmtheitsmaß R ² = 0,38

Tabelle 60: 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	1.029	1.040	1.059	1.085	1.119	1.161	1.212	1.272	1.341	
	70	1.005	1.016	1.034	1.060	1.094	1.135	1.186	1.245	1.313	
	80	981	992	1.010	1.036	1.069	1.110	1.160	1.218	1.286	
	90	957	968	986	1.011	1.044	1.085	1.134	1.192	1.259	
	100	934	945	962	987	1.020	1.060	1.108	1.166	1.232	
	110	911	921	939	963	995	1.035	1.083	1.140	1.205	
	120	888	898	916	940	972	1.011	1.058	1.114	1.179	
	130	866	876	893	917	948	987	1.034	1.089	1.153	
	140	843	853	870	894	925	963	1.009	1.064	1.128	
	150	821	831	848	871	902	940	985	1.039	1.102	
	160	800	809	826	849	879	916	962	1.015	1.077	

Tabelle 61: 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	1,35

Tabelle 62: Faktor Standardstufe RH/DHH

Anwendungsbeispiel - Gebäudefaktor	
Gebäudetyp	Reihenhäuser/Doppelhaushälften
Wohnfläche	100 m ²
Bodenrichtwert (BRW)	20 €/m ²
Gebäudefaktor	987 €/m ² Wohnfläche (aus Tabelle 61)
Standardstufe	3
Anpassungsfaktor Standardstufe	1,35 (aus Tabelle 62)
Vergleichswert	100 m ² x 987 €/m ² x 1,35 = 133.245 €

Tabelle 63: Anwendungsbeispiel - Gebäudefaktor Reihenhäuser/Doppelhaushälften

8.4 Mehrfamilienhäuser

8.4.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Mit 69 verkauften Mehrfamilienhäusern ist die Anzahl gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 9,5 % gestiegen. Der Anteil am Gesamtumsatz der bebauten Grundstücke beträgt 11,5 %. Dabei wurden auf 14,5 ha (+ 57,9 % gegenüber 2020) etwa 16,3 Mio. € (+ 3,6 %) 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
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
2021	41	337.000	70.000	1.500.000

Tabelle 64: 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
2018	485	512
2019	867	515
2020	614	532
2021	565	722

Tabelle 65: 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 2021. Sie dienen vorrangig der Markttransparenz und sind nicht unmittelbar für eine Verkehrswertermittlung (z.B. zur Stützung von Sach- oder Ertragswerten) geeignet. Es sind keine Vergleichsfaktoren im Sinne von § 20 ImmoWertV.

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 Wohnflächenpreis in €/m ²
			von - bis	von - bis	von - bis
<= 19	1*				
20 bis 29	12	718	206.000	283	701
			75.000 - 550.000	152 - 663	307 - 1.211
>= 30	18	537	333.000	431	753
			70.000 - 871.000	171 - 1.187	360 - 1.254

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

Tabelle 66: 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 Wohnflächenpreis in €/m ²
			von - bis	von - bis	von - bis
<= 19	4	4.296	430.000	988	456
			291.000 - 600.000	660 - 1.360	214 - 560
>=20	4	2.215	596.000	1.628	830
			180.000 - 1.500.000	216 - 5.534	271 - 1.690

Tabelle 67: Wohnflächenpreise MFH 1949 - 1990 [AKS]

Der Geschäftsstelle liegen zwei auswertbare Verkäufe eines Mehrfamilienhauses mit einem jüngeren Baujahr als 1990 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 \(gutachterausschuss-bb.de\)](https://gutachterausschuss-bb.de). Die nachfolgende Übersicht enthält die wichtigsten Eckdaten.

Modellansätze und -parameter für die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen		
Formel:	$p = \left(\frac{RE}{KP} - \frac{q-1}{q^n-1} \cdot \frac{KP-BW}{KP} \right) * 100$ <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_2022.pdf	

Tabelle 68: Modellansätze und -parameter für die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen

Mehrfamilienhäuser (mit einem Gewerbemietanteil ≤ 20 %) Datenbasis 2019 bis 2021, 69 Kauffälle			
Merkmal	Spanne	Durchschnitt	Ø Liegenschaftszinssatz (Spanne)
Bodenrichtwert	4 €/m ² - 65 €/m ²	28 €/m ²	5,7% (1,6 % - 10,9 %)
Wohnfläche	125 m ² - 3.050 m ²	433 m ²	
Restnutzungsdauer	27 Jahre - 56 Jahre	37 Jahre	
Rohertragsfaktor	5,4 - 23,0	10,8	
Netto-Kaltmiete	3,00 €/m ² - 8,10 €/m ²	4,80 €/m ²	

Tabelle 69: Liegenschaftszinssätze – Mehrfamilienhäuser [AKS]

Von den ausgewerteten Mehrfamilienhäusern wurden 61 % in den Städten Wittenberge (45 %), Perleberg (10 %) und Pritzwalk (6 %) 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 ist um + 30,3 % zum Vorjahr auf 43 Verträge gewachsen. Gestiegen sind ebenfalls der Flächenumsatz mit 16,2 ha ein Plus von 113,3 % und der Geldumsatz um 242,3 % auf 34,2 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
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
2021	30	999.000	23.000	10.630.000

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

Die Auswertung der Verträge bewohnbarer Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude und Geschäftshäuser aus dem Jahr 2021 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	1*			
20 bis 29	4	468	121.000	460
			45.000 - 300.000	201 - 794
>= 30	8	712	561.000	719
			40.000 - 2.170.000	202 - 1.035

* Bei weniger als drei auswertbaren Kaufverträgen erfolgt keine Angabe.

Tabelle 71: Wohn- und Nutzflächenpreise Wohn- und Geschäftshäuser < 1949 [AKS]

Baualtersklasse 1949 bis 1990				
BRW in €/m ²	Anzahl	Ø Fläche in m ²	Ø Kaufpreis in €	Ø Kaufpreis je Wohn- und Nutzfläche in €/m ²
			von - bis	von - bis
<= 19	3	15.509	446.000	293
			23.000 - 1.115.000	101 - 512
>= 20	2*			

* Bei weniger als drei auswertbaren Kaufverträgen erfolgt keine Angabe.

Tabelle 72: 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	10	4.045	2.191.000	824
			65.000 - 10.630.000	464 - 1.480

* Bei weniger als drei auswertbaren Kaufverträgen erfolgt keine Angabe.

Tabelle 73: Wohn- und Nutzflächenpreise Wohn- und Geschäftshäuser ≥ 1991 [AKS]

Zwei Objekte wurden noch im Fertigstellungsjahr weiter veräußert.

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 2019 bis 2021, 14 Kauffälle			
Merkmal	Spanne	Durchschnitt	Ø Liegenschaftszinssatz (Spanne)
Bodenrichtwert	20 €/m ² - 65 €/m ²	56 €/m ²	5,2 % (2,5 % - 8,4 %)
Wohn- und Nutzfläche	152 m ² - 2.349 m ²	466 m ²	
Restnutzungsdauer	27 Jahre - 55 Jahre	33 Jahre	
Rohertragsfaktor	8,0 - 16,8	12,1	
Netto-Kaltmiete	4,40 €/m ² - 6,40 €/m ²	5,20 €/m ²	

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

Für reine Geschäftshäuser (Bürogebäude, Ärztehaus ...) kann kein regionaler Liegenschaftszinssatz ermittelt werden. In der Zeit von 2019 bis 2021 ist nur ein auswertbarer Kauffall registriert worden.

Auch die Anzahl geeigneter Verkäufe eingeschossiger Verbrauchermärkte ist mit zwei auswertbaren Objekten zu klein für eine weitere Analyse.

Die ermittelten Liegenschaftszinssätze fließen jedoch in die Auswertungen des Oberen Gutachterausschusses im Land Brandenburg ein.

8.6 Gewerbe- und Industrieobjekte

Landkreisweit wurden 24 Gewerbe- und Industrieobjekte (Produktionsgebäude, Industriebauten, Werkstätten, Lagergebäude und Scheunen) gehandelt. Dabei wurden 27,3 ha und 7,5 Mio. € umgesetzt. Die nachstehende Tabelle enthält die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr gehandelten Objekte.

Gebäudeart	Anzahl	Gesamtkaufpreis in €		
		Durchschnitt	Minimum	Maximum
Lagergebäude, Scheunen	11	42.000	5.000	150.000
Produktionsgebäude, Werkstätten, Fabrikgebäude	5	1.366.000	30.000	4.000.000

Tabelle 75: Gewerbe- und Industrieobjekte [AKS]

8.7 Bauernhäuser

Bauernhäuser sind Wohnhäuser bäuerlichen Ursprunges mit landwirtschaftlichen Nebengebäuden. Im Vordergrund steht im Allgemeinen die Wohnnutzung. Mit insgesamt 71 gehandelten Bauernhäusern ist die Anzahl gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 36,5 % gestiegen. Es wurden 61,5 ha (+ 26,9 %) und 12,5 Mio. € (+ 61,6 %) umgesetzt.

Die nachstehende Tabelle enthält die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr gehandelten Bauernhäuser.

Jahr	Anzahl	Gesamtkaufpreis in €		Fläche in ha	
		Durchschnitt	Spanne	Durchschnitt	Spanne
2018	43	108.000		0,79	
		30.000 - 269.000		0,06 - 2,93	
2019	42	118.000		0,90	
		30.000 - 339.000		0,13 - 5,08	
2020	38	193.000		1,03	
		32.000 - 500.000		0,10 - 5,64	
2021	54	211.000		0,71	
		51.000 - 920.000		0,10 - 3,04	

Tabelle 76: 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	10	32.000	2.000	76.000
Landwirtschaftliche Produktionsgebäude	8	262.000	500	835.000
Hotel, Gaststätte, Pension	6	81.000	18.000	120.000
Einzelgaragen/Garagenhof	6	6.000	900	20.000
Gebäude für soziale Einrichtungen	4	184.000	24.000	314.000
Bahnhofsgebäude	2*			
Gebäude für Ver- und Entsorgung	1*			
Kiosk	1*			
Schloss, Burg	1*			
ehemalige Militärische Anlagen	1*			

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

Tabelle 77: 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 30 Verkäufe im Jahr 2021 stellen lediglich einen Anteil von 2,3 % am Gesamtumsatz dar. Insgesamt wurden 2,8 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.

Die überwiegende Mehrheit der Marktteilnehmer hat ihren Wohnsitz außerhalb des Landkreises Prignitz (87 % der Veräußerer, 60 % der Erwerber).

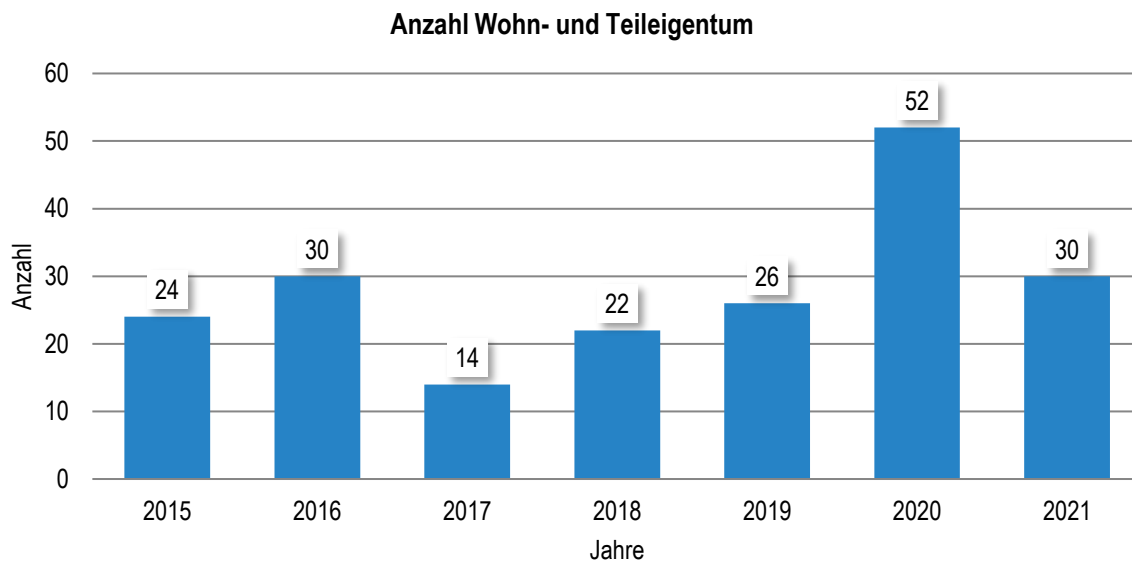


Abbildung 30: Anzahl Wohn- und Teileigentum [AKS]

In der nachstehenden Tabelle sind die durchschnittlichen Gesamt- und Wohnflächenpreise in der zeitlichen Entwicklung der letzten vier Jahre aufgeführt. Verkäufe mit Beeinflussung durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse wurden ausgeschlossen.

Jahr	Ø Gesamtkaufpreis in €	Ø Wohnflächenpreis in €/m ²
2018	60.000	784
2019	52.000	771
2020	56.000	844
2021	75.000	1.475

Tabelle 78: Wohneigentum – mittlere Gesamt- und Wohnflächenpreise [AKS]

Nachfolgend werden die durchschnittlichen Preise der Weiterverkäufe im Auswertzeitraum 2019 bis 2021 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	53	50.000	57	839
1949 : 1990	4	48.000	56	828
≥1991	30	72.000	78	914

Tabelle 79: Wohneigentum – mittlere Wohnflächenpreise [AKS]

In der Kaufpreissammlung wurde kein Weiterverkauf einer Eigentumswohnung mit einem Baujahr nach 2002 registriert.

Die folgende Tabelle zeigt die regionale Verteilung der Weiterverkäufe im Auswertzeitraum 2019 bis 2021. 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	10	83.000	69	1.078
Pritzwalk	14	62.000	74	935
Wittenberge	58	52.000	62	832
Kleinstädte	4	70.000	76	904
Dörfer	2*			

* Bei weniger als drei auswertbaren Kaufverträgen erfolgt keine Angabe.

Tabelle 80: 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 vier Verträge über Teileigentum registriert worden. Es handelt sich um Weiterverkäufe von drei Gewerbeeinheiten und einer Garage.

9.2 Wohnflächenpreise

Zur Ermittlung der nach Baujahresklasse und Bodenrichtwertniveau gestaffelten Wohnflächenpreise wurden die gehandelten Eigentumswohnungen in der Zeit von 2019 bis 2021 analysiert. Sie dienen vorrangig der Markttransparenz und sind nicht unmittelbar für eine Verkehrswertermittlung (z.B. zur Stützung von Sach- oder Ertragswerten) geeignet. Es sind keine Vergleichsfaktoren im Sinne von § 20 ImmoWertV.

Kauffälle mit Beeinflussung durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse wurden nicht berücksichtigt. Die Auswertung wurde um Ausreißer bereinigt. Die Wohnflächenpreise enthalten sowohl den Wertanteil des Gebäudes als auch den Bodenwertanteil.

Baualter- klasse	BRW in €/m ²	Anzahl	Ø Kaufpreis in €	Ø Wohnfläche in m ²	Ø Wohnflächen- preis in €/m ²
			von - bis	von - bis	von - bis
≤ 1948	< 20	1*			
	≥ 20	52	49.000 19.000 - 115.000	57 31 - 97	838 443 - 1.643
1949 - 1990	< 20	2*			
	≥ 20	2*			
≥ 1991	< 20	0			
	≥ 20	30	72.000 40.000 - 133.000	78 52 - 109	914 548 - 1.290

* Bei weniger als drei auswertbaren Kaufverträgen erfolgt keine Angabe.

Tabelle 81: Wohnflächenpreise Eigentumswohnungen [AKS]

Wohneigentum mit jüngeren Baujahren als 2002 wurde nicht gehandelt.

9.3 Liegenschaftszinssätze

Mehr als die Hälfte der im Jahr 2021 veräußerten Eigentumswohnungen ist vermietet. Der Gutachterausschuss hat daher wieder eine Ableitung von Liegenschaftszinssätzen für diesen Teilmarkt durchgeführt. In die Analyse wurden nur tatsächlich vermietete Eigentumswohnungen einbezogen.

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 \(gutachterausschuss-bb.de\)](https://www.gutachterausschuss-bb.de)

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

Von den auswertbaren Eigentumswohnungen wurden 95 % in den Städten Wittenberge (81 %), Perleberg (7 %) und Pritzwalk (7 %) gehandelt.

Eigentumswohnungen Datenbasis 2019 bis 2021 (58 Kauffälle)			
Merkmal	Spanne	Durchschnitt	Ø Liegenschaftszinssatz (Spanne)
Bodenrichtwert	12 €/m ² - 65 €/m ²	33 €/m ²	4,2 % (2,5 % - 10,1 %)
Wohnfläche	31 m ² - 103 m ²	64 m ²	
Restnutzungsdauer	31 Jahre - 59 Jahre	45 Jahre	
Rohertragsfaktor	7,2 - 20,1	13,9	
Netto-Kaltmiete	3,50 €/m ² - 7,25 €/m ²	5,00 €/m ²	

Tabella 82: 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 01.01.2022) 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.

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.

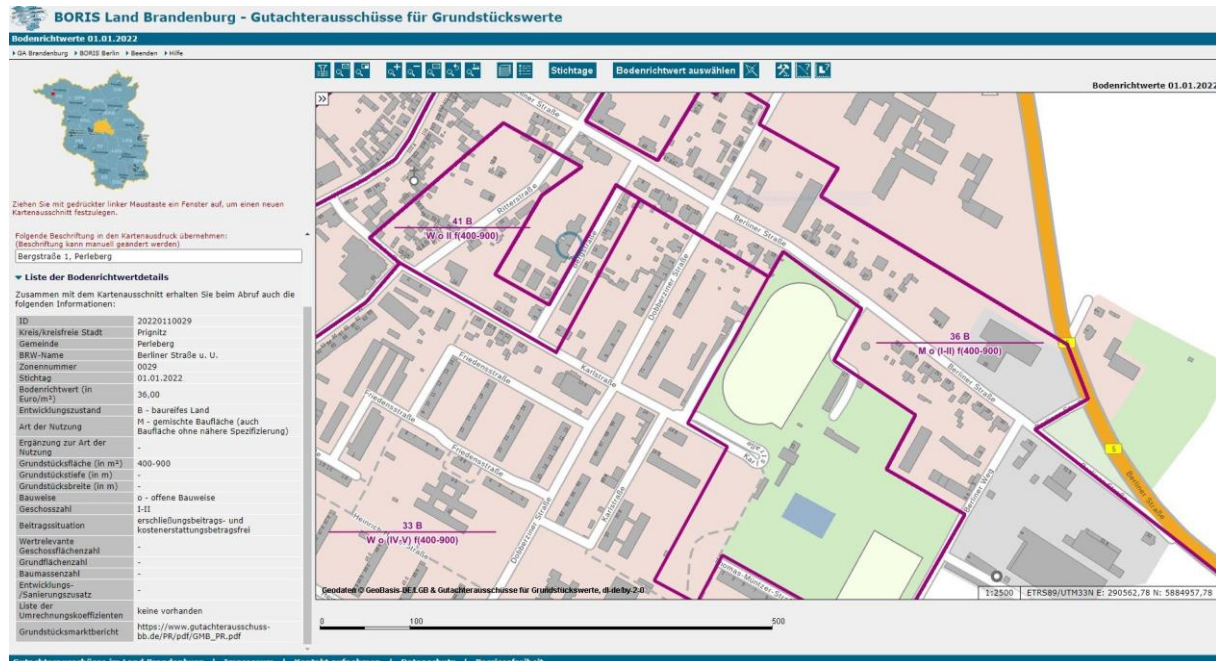


Abbildung 31: Bodenrichtwert-Portal BORIS Land Brandenburg

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

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

10.2 Allgemeine Bodenrichtwerte

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

Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit einem bestimmten Entwicklungszustand (§ 3 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.

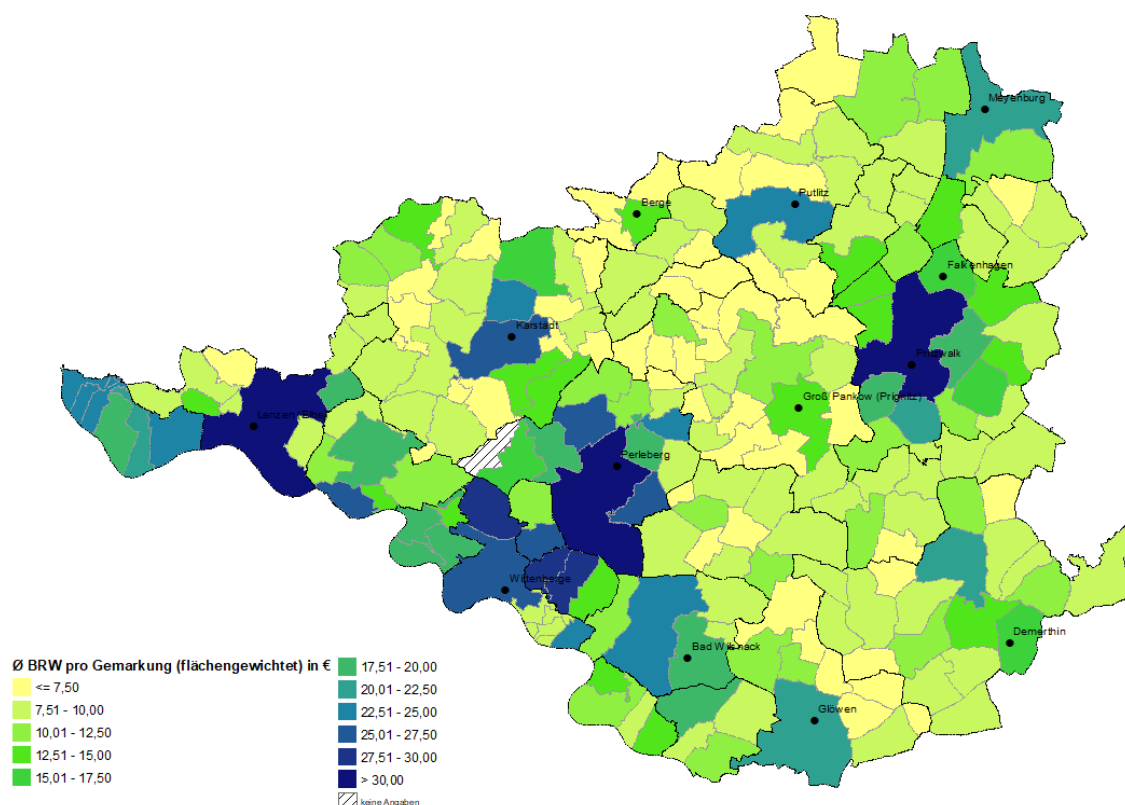


Abbildung 32: Bodenrichtwertniveau [eigene Darstellung]

Die oben stehende Abbildung enthält die durchschnittlichen (flächengewichteten) Bodenrichtwerte (Stichtag 01.01.2022) für erschließungsbeitragsfreie Wohn- und gemischte Bauflächen je Gemarkung.

Beispielhafter Auszug aus der digitalen Bodenrichtwertkarte für den Bereich der Gemeinde Karstädt (Stichtag 01.01.2022):

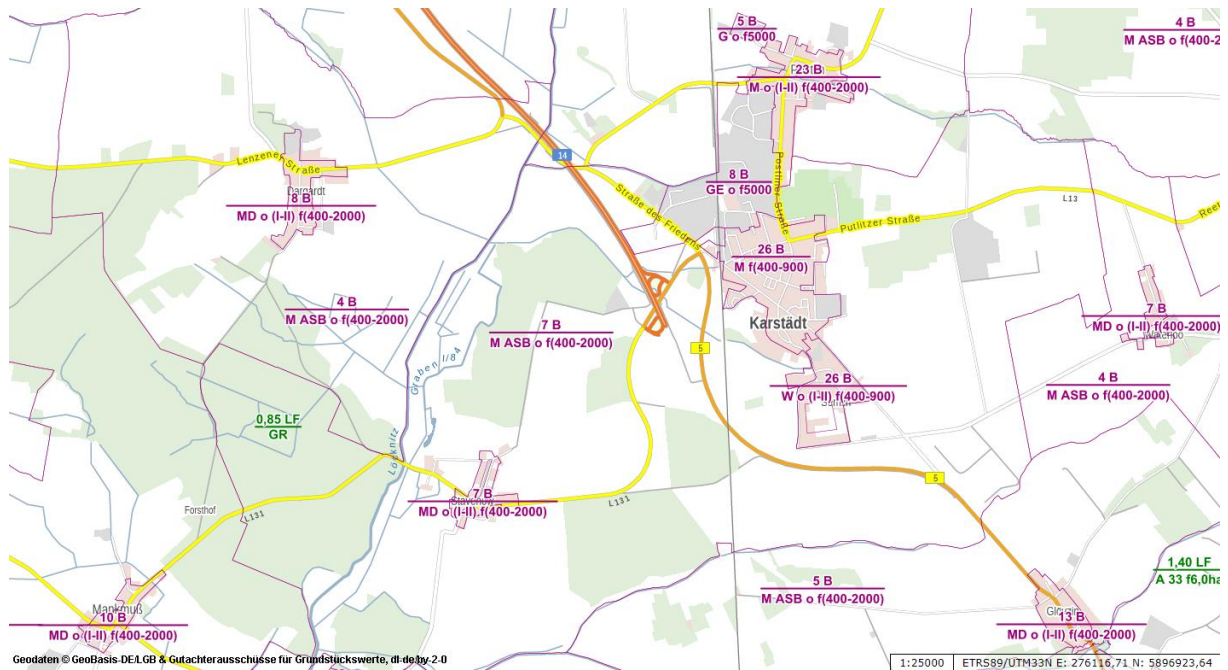


Abbildung 33: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

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 31.12.2025 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, Teilaufhebung der Satzung zum 01.01.2022
Wittenberge „Jahnschulviertel“	fünf zonale besondere Bodenrichtwerte ermittelt und auf Stichtag 01.06.2018 fortgeschrieben, Teilaufhebung der Satzung zum 01.01.2022

Tabelle 83: Besondere Bodenrichtwerte

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

11. Nutzungsentgelte, Mieten, Pachten

11.1 Nutzungsentgelte

Im Berichtszeitraum sind dem Gutachterausschuss keine Nutzungsentgelte bekannt geworden.

11.2 Mieten

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

Für die aktuelle Analyse konnten insgesamt 570 Mietverträge aus den Jahren 2018 bis 2021 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	5,40	3,45	7,35	42
40 : 80	4,85	3,00	6,75	273
> 80	4,65	2,85	6,65	81

Tabelle 84: Wohnungsmieten – Städte [AKS]

Dörfer				
Wohnfläche in m ²	Netto-Kaltmiete in €/m ²			Anzahl
	Durchschnitt	Minimum	Maximum	
< 40	5,30	4,70	7,85	8
40 : 80	4,25	3,00	5,80	138
> 80	3,90	2,80	4,95	28

Tabelle 85: Wohnungsmieten – Dörfer [AKS]

Gewerbemieten

Die Entgelte für Gewerbeeinheiten aus dem Zeitraum 2018 bis 2021 wurden auf Grund der geringen Anzahl nicht regionalisiert ausgewertet.

Art des Gewerbes	Netto-Kaltmiete in €/m ²			Anzahl
	Durchschnitt	Minimum	Maximum	
Geschäft (Laden, Verkaufsstelle)	8,65	2,60	20,00	15
Büro, Praxis	4,55	2,85	6,65	19
Werkstatt, Lager	-	-	-	1*

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

Tabelle 86: Gewerbemieten [AKS]

Die IHK Potsdam erhebt Daten zu Marktmieten für Ladenflächen, Büro- und Praxisräume, Gaststätten, Lagerhallen und Freilagerflächen. Dieser Gewerbemieten-Service ist eine Orientierungshilfe für Mieter und Vermieter. Das Verzeichnis kann kostenlos auf der Internet-Seite 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 2021 nach § 4 LPachtVG geprüft und entschieden wurden, ausgewertet. Bei der Auswertung der Pachtpreise wurden insgesamt 538 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.

Bodenpunkte	Ackerland	Grünland
1 - 20	121 €/ha	94 €/ha
21 - 30	176 €/ha	127 €/ha
31 - 40	201 €/ha	185 €/ha
41 - 50	288 €/ha	218 €/ha
51 - 60	298 €/ha	223 €/ha

Tabelle 87: Landwirtschaftliche Pachten [AKS]

Für die Jahre 2019/2020 weist der Agrarbericht des Landes Brandenburg die vorläufigen mittleren Pachtzinsen für Bestandspachten für Ackerland mit 225 €/ha und für Grünland mit 104 €/ha aus.

[[Pacht | Startseite | Agrarbericht online \(brandenburg.de\)](#), Zugriff am 21.02.2022]

Weitere Informationen über Pachtpreise stehen in der Broschüre „Wirtschaftsergebnisse landwirtschaftlicher Unternehmen Brandenburgs Wirtschaftsjahr 2019/2020“ des Landesamtes für Ländliche Entwicklung, Landwirtschaft und Flurneuordnung (LELF) unter folgendem Link zur Verfügung: [Wirtschaftsergebnisse landwirtschaftlicher Unternehmen Brandenburgs 2019/20](#)

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 elf 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 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 6100	(0 38 71) 722 77 6102

Liste der Ämter und Gemeinden

Amt Bad Wilsnack/Weisen

Einwohner	6.069
Fläche	189,74 km ²
Gemeinden, Ortsteile (OT) und Gemeindeteile (GT):	Bad Wilsnack (GT Groß Lüben, <i>OT Grube</i> mit GT Sigrön, GT Haaren, GT Jackel, GT Karthan, GT Klein Lüben, GT Scharleuk), Breese (<i>OT Groß Breese</i> mit GT Kuhblank), Legde/Quitzebel (mit den GT Legde, Lennowitz, Roddan , Quitzebel), Rühstädt (mit den GT Abbendorf, 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	3.934
Fläche	220,84 km ²
Gemeinden, Ortsteile (OT) und Gemeindeteile (GT):	Cumlosen (mit den GT Motrich, Müggendorf, Wentdorf), Lanz (mit den GT Bernheide, Ferbitz, Gadow, Jagel, Lütkenwisch, Wustrow), Lenzen (mit den GT Baekern, Breetz, Eldenburg, Gandow, Mellen, Moor, Nausdorf, Rambow, Seedorf), Lenzerwische (mit den GT Baarz, Besandten, Gaarz, Kietz, Mödlich, Unbesandten, Wootz)
Amtsleiter	Harald Ziegeler
Anschrift	Kellerstraße 4 19309 Lenzen (Elbe)
Telefon	038792 988-0
Fax	038792 988-60
E-Mail	mail@amtlenzen.de
Internet	www.amtlenzen-elbtalaue.de

-

Amt Meyenburg

Einwohner	4.182
Fläche	211,49 km ²
Gemeinden, Ortsteile (OT) und Gemeindeteile (GT):	Marienfließ (<i>OT Krependorf, OT Frehne, OT Jännersdorf</i> mit den GT Kuwalk und GT Neu Redlin, <i>OT Stepenitz</i>), Gerdshagen (mit den GT Giesenhagen, Rapshagen, Struck), Halenbeck-Rohlsdorf (mit den GT Halenbeck, Brügge, Warnsdorf, Rohlsdorf, Ellershagen), Kümmernitztal (<i>OT Buckow, OT Grabow, OT Preddöhl</i> mit GT Felsenhagen), Meyenburg (GT Bergsoll, GT Buddenhagen, GT Griffenhagen, GT Schabernack, <i>OT Schmolde</i> mit GT Penzlin, GT Penzlin Süd)
Amtsleiter	Matthias Habermann
Anschrift	Freyensteiner Straße 42 16945 Meyenburg
Telefon	033968 825-0
Fax	033968 825-40
E-Mail	mail@amtmeeyenburg.de
Internet	www.amtmeeyenburg.de

Amt Putlitz-Berge

Einwohner	4.716
Fläche	240,26 km ²
Gemeinden, Ortsteile (OT) und Gemeindeteile (GT):	Berge (mit den GT Grenzheim, Kleeste, Muggerkuhl, Neuhausen), Gülitz-Reetz (mit den GT Gülitz, Reetz, Schönholz, Wüsten Vahrow), Pirow (OT <i>Hülsebeck</i> , GT Bresch, GT Burow, GT Mollnitz, GT Waldhof), Putlitz (GT Karlshof, GT Krumbek, OT <i>Laaske</i> mit GT Jakobsdorf, OT <i>Lockstädt</i> , OT <i>Lüt-kendorf</i> , OT <i>Mansfeld</i> , OT <i>Nettelbeck</i> , OT <i>Porep</i> , Stadt <i>Putlitz</i> , OT <i>Sagast</i> mit GT Neu Sagast, OT <i>Telschow-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	3.764
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>Tack-ken</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	3.333
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	5.894
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	3.297
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	12.037
Fläche	138,69 km ²
Ortsteile	Dergenthin, Düpow, Gramzow, Groß Buchholz, Groß Linde, Lübzow, Quitzow, Rosenhagen, Schönfeld, Spiegelhagen, Sükow, Wüsten Buchholz
Bürgermeisterin	Annett Jura
Anschrift	Großer Markt (Rathaus) 19348 Perleberg
Telefon	03876 781-0
Fax	03876 781-180
E-Mail	buergermeisterin@stadt-perleberg.de
Internet	www.stadt-perleberg.de

Pritzwalk

Einwohner	11.759
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	16.726
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 08.03.2022]

Stichwortverzeichnis

Abbauflächen	43
Abbruchobjekte	28
Arrondierungsflächen	27
Bauernhäuser	65
Bauland.....	20
Besondere Bodenrichtwerte	72
Bodenpreisindexreihen Ackerland und Grünland	34
Bodenpreisindexreihen Bauland	23
Bodenrichtwerte	69
Deichbau und -sanierung	43
Eigentumsgärten	44
Erneuerbarer Energien.....	42
Forstwirtschaftliche Flächen.....	38
Hausgärten	44
Lagerplätze	45
Landwirtschaftliche Flächen	31
Liegenschaftszinssätze Eigentumswohnungen	69
Liegenschaftszinssätze Ein- und Zweifamilienhäuser	55
Liegenschaftszinssätze Mehrfamilienhäuser	61
Liegenschaftszinssätze Wohn- und Geschäftshäuser	65
Mehrfamilienhäuser - Preisniveau, Preisentwicklung	60
Mieten	73
Naturschutzgebiet	41
Pachten.....	75
Private Wege	45
Sachwertfaktoren Ein- und Zweifamilienhäuser	50
Sachwertfaktoren Reihenhäuser und Doppelhaushälften	58
Solaranlagen.....	42
Umrechnungskoeffizienten Ackerland	36
Unland, Ödland	41
Vergleichsfaktoren Ein- und Zweifamilienhäuser	53
Vergleichsfaktoren Reihenhäuser und Doppelhaushälften	59
Wasserflächen	45
Windkraftanlagen	42
Wohn- und Geschäftshäuser Preisniveau, Preisentwicklung	63
Wohnungs- und Teileigentum	66
Zukünftige Verkehrsflächen	44
Zwangsversteigerungen.....	18

Abbildungsverzeichnisverzeichnis

Abbildung 1: Landkreis Prignitz [eigene Darstellung]	8
Abbildung 2: Bevölkerungsentwicklung [Amt für Statistik Berlin-Brandenburg]	9
Abbildung 3: Nutzungsarten im Landkreis [Kataster/ Geoinformation, 2019]	9
Abbildung 4: Landkreis Prignitz Verkehr [eigene Darstellung].....	11
Abbildung 5: Arbeitslosenquote jeweils Dezember des Jahres [Bundesagentur für Arbeit]	12
Abbildung 6: Anzahl der Erwerbsvorgänge [AKS]	14
Abbildung 7: Entwicklung zum Vorjahr [AKS].....	15
Abbildung 8: Entwicklung des Geldumsatzes [AKS]	16
Abbildung 9: Entwicklung zum Vorjahr [AKS].....	17
Abbildung 10:Entwicklung des Flächenumsatzes [AKS]	17
Abbildung 11: Entwicklung zum Vorjahr [AKS].....	18
Abbildung 12: Zwangsversteigerungen [AKS].....	19
Abbildung 13: Herkunft der Marktteilnehmer [AKS].....	20
Abbildung 14: Umsatzentwicklung Bauland [AKS]	21
Abbildung 15: Veräußerer und Erwerber [AKS].....	22
Abbildung 16: Bodenpreisindexreihe – Individueller Wohnungsbau [AKS].....	23
Abbildung 17: Kaufpreis/Fläche [AKS]	24
Abbildung 18: Umsatzentwicklung Land- und Forstwirtschaft [AKS]	29
Abbildung 19: Anzahl der Verträge nach Nutzungsarten [AKS]	30
Abbildung 20: Anzahl der Verträge nach Gesamtkaufpreisen [AKS].....	31
Abbildung 21: Veräußerer und Erwerber [AKS].....	31
Abbildung 22: Bodenpreisindexreihe – Ackerland und Grünland [AKS]	34
Abbildung 23: Stichprobe Ackerland [AKS]	35
Abbildung 24: Stichprobe Grünland [AKS]	37
Abbildung 25: Bodenpreisindexreihe Wald [AKS]	38
Abbildung 26: Abhängigkeit der Kaufpreise forstwirtschaftlicher Flächen von der Flächengröße [AKS]	40
Abbildung 27: Naturschutzgebiete Landkreis Prignitz [eigene Darstellung]	41
Abbildung 28: Umsatzentwicklung bebaute Grundstücke [AKS]	46
Abbildung 29: Anzahl der Verträge nach Gesamtkaufpreisen [AKS].....	47
Abbildung 30: Anzahl Wohn- und Teileigentum [AKS]	67
Abbildung 31: Bodenrichtwert-Portal BORIS Land Brandenburg	70
Abbildung 32: Bodenrichtwertniveau [eigene Darstellung]	71
Abbildung 33: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte.....	72

