

# **Grundstücksmarktbericht 2022**



**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: <a href="mailto:gutachterausschuss@lkprignitz.de">gutachterausschuss@lkprignitz.de</a> Internet: <a href="https://www.gutachterausschuss-bb.de/PR/index.php">https://www.gutachterausschuss-bb.de/PR/index.php</a>
Berichtszeitraum	01.01.2022 bis 31.12.2022
Datenerhebung	Für den Bericht wurden alle bis zum 31.12.2022 abgeschlossenen Kauffälle ausgewertet, die bis zum 15.02.2023 in der Geschäftsstelle eingegangen sind.
Datum der Veröffentlichung	April 2023
Bezug	als PDF-Dokument auf der Homepage der Gutachterausschüsse ( <a href="https://gutachterausschuss-bb.de/">https://gutachterausschuss-bb.de/</a> ) und im Internetshop <b>GEOBROKER</b> ( <a href="https://geobroker.geobasis-bb.de">https://geobroker.geobasis-bb.de</a> ) als Druckexemplar in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses (Kontaktdaten siehe oben)
Gebühr	kostenfrei im automatisierten Abrufverfahren, Druckexemplar 40 € <sup>1</sup>
Titelfoto	Sportboothafen in Lenzen (Elbe) [Geschäftsstelle des Gutachterausschusses]
Nutzungsbedingungen	Für den Grundstücksmarktbericht gilt die Lizenz "Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0" (dl-de/by2-0). Der Lizenztext kann unter <a href="http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0">www.govdata.de/dl-de/by-2-0</a> 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 <a href="https://www.gutachterausschuss-bb.de">https://www.gutachterausschuss-bb.de</a> anzugeben.  Beispiel für den Quellenvermerk: © Gutachterausschüsse für Grundstückswerte BB 2022, dl-de/by-2-0 ( <a href="http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0">www.govdata.de/dl-de/by-2-0</a> ), <a href="https://gutachterausschuss-bb.de/">https://gutachterausschuss-bb.de/</a>  Die Nichtbeachtung dieser Nutzungsbedingungen wird nach dem Urheberrechtsgesetz verfolgt.

---

<sup>1</sup> entsprechend der aktuellen Brandenburgischen Gutachterausschuss-Gebührenordnung

## Dokumentenhistorie

Version	Datum	Seite	Beschreibung
2023 – 1.0	11.04.2023		Erstveröffentlichung

## 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 .....	13
4.1	Vertragsvorgänge .....	13
4.2	Geldumsatz .....	15
4.3	Flächenumsatz .....	16
4.4	Zwangsversteigerungen .....	17
4.5	Herkunft der Marktteilnehmer .....	19
5.	Bauland .....	19
5.1	Allgemeines .....	19
5.2	Bauland für den individuellen Wohnungsbau/Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke .....	21
5.2.1	Preisniveau, Preisentwicklung .....	21
5.2.2	Bodenpreisindexreihen .....	22
5.2.3	Umrechnungskoeffizienten .....	23
5.3	Bauland für den Geschosswohnungsbau/ Mehrfamilienhausgrundstücke .....	23
5.4	Bauland für Gewerbe .....	24
5.5	Bauerwartungsland und Rohbauland .....	24
5.6	Sonstiges Bauland .....	25
5.7	Erbbaurechte .....	25
5.8	Sonderauswertungen .....	26
5.8.1	Arrondierungsflächen .....	26
5.8.2	Wohngrundstücke mit abbruchwürdiger bzw. kernsanierungsbedürftiger Bausubstanz .....	26
6.	Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke .....	27
6.1	Allgemeines .....	27
6.2	Landwirtschaftliche Flächen .....	30
6.2.1	Preisniveau, Preisentwicklung .....	30
6.2.2	Bodenpreisindexreihen .....	32
6.2.3	Umrechnungskoeffizienten .....	33
6.2.4	Ortsnahes Acker- bzw. Grünland .....	35
6.3	Forstwirtschaftliche Flächen .....	36
6.4	Landwirtschaftliche Betriebe (Höfe) .....	38
6.5	Unland, Ödland .....	39
6.6	Lage im Naturschutzgebiet .....	39
7.	Sonstige unbebaute Grundstücke .....	40
7.1	Flächen für die Erzeugung erneuerbarer Energien .....	40
7.1.1	Windkraftanlagen .....	40
7.1.2	Solaranlagen .....	41
7.1.3	Biogasanlagen .....	41
7.2	Flächen für Deichneubau und -sanierung .....	41
7.3	Abbauflächen .....	41

7.4	Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen .....	42
7.5	Zukünftige Verkehrsflächen .....	42
7.6	Hausgärten .....	42
7.7	Eigentumsgärten.....	43
7.8	Wasserflächen .....	43
7.9	Private Wege .....	43
7.10	Lagerplätze .....	44
8.	Bebaute Grundstücke .....	44
8.1	Allgemeines .....	44
8.2	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser.....	46
8.2.1	Preisniveau, Preisentwicklung .....	46
8.2.2	Sachwertfaktoren.....	49
8.2.3	Vergleichsfaktoren .....	52
8.2.4	Liegenschaftszinssätze.....	54
8.3	Reihenhäuser, Doppelhaushälften.....	55
8.3.1	Preisniveau, Preisentwicklung .....	55
8.3.2	Sachwertfaktoren.....	57
8.3.4	Vergleichsfaktoren .....	58
8.4	Mehrfamilienhäuser .....	59
8.4.1	Preisniveau, Preisentwicklung .....	59
8.4.2	Liegenschaftszinssätze.....	61
8.5	Bürogebäude, Geschäftshäuser, Wohn- und Geschäftshäuser.....	63
8.5.1	Preisniveau, Preisentwicklung .....	63
8.5.2	Liegenschaftszinssätze.....	65
8.6	Gewerbe- und Industrieobjekte.....	65
8.7	Bauernhäuser .....	66
8.8	Sonstige bebaute Objekte .....	66
9.	Wohnungs- und Teileigentum .....	67
9.1	Preisniveau, Preisentwicklung .....	67
9.2	Wohnflächenpreise .....	68
9.3	Liegenschaftszinssätze.....	69
10.	Bodenrichtwerte.....	70
10.1	Allgemeine Informationen .....	70
10.2	Allgemeine Bodenrichtwerte .....	71
10.3	Besondere Bodenrichtwerte .....	73
11.	Nutzungsentgelte, Mieten, Pachten .....	73
11.1	Nutzungsentgelte.....	73
11.2	Mieten.....	74
11.3	Pachten .....	75
12.	Örtlicher Gutachterausschuss und Oberer Gutachterausschuss .....	75

## 1. Der Grundstücksmarkt in Kürze

Insgesamt wechselte bei 1.263 Verträgen eine Fläche von 1.832 ha für rund 118 Mio. € den Besitzer. Bei einer leicht zurückgehenden Anzahl der Transaktionen stieg der Flächenumsatz um 10,9 % während der Geldumsatz gleichzeitig um 14,8 % gegenüber dem Vorjahr sank.

Sowohl die Kaufpreise für eigengenutzte Immobilien als auch die Quadratmeterpreise für bebaubare Wohngrundstücke lagen trotz eines Rückgangs des Geldumsatzes und der Anzahl der Transaktionen im Jahr 2022 über dem Niveau des Vorjahres.

Der Prignitzer Grundstücksmarkt ist stark durch den Handel mit bebauten Grundstücken geprägt. 72,4 % des gesamten Geldumsatzes sind durch den Verkauf dieser Immobilien erzielt worden.

Im Jahr 2022 wurden insgesamt 529 Verträge über bebaute Grundstücke erfasst. Darunter sind 191 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, 127 Reihenhäuser und Doppelhaushälften, 53 Mehrfamilienhäuser, 25 Wohn- und Geschäftshäuser sowie Bürogebäude. Die übrigen 133 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 178.000 €, während für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Mittel 118.000 € gezahlt wurden.

Gestiegene Bauzinsen und höhere Baukosten entfalteten ihre Wirkung auf den Markt der Eigenheim-Bauplätze erst zum Ende des vergangenen Jahres. Der um 2012/2013 einsetzende Anstieg der Kaufpreise für Bauland setzte sich im Laufe des vergangenen Jahres ungehemmt weiter fort. Auch in den bisher preiswerten, kleineren Ortschaften gab es eine teils deutliche Preissteigerung.

Für ein Baugrundstück zur Errichtung eines Eigenheimes zahlte man im ländlichen Raum durchschnittlich 23 €/m<sup>2</sup> und in den Städten im Mittel 63 €/m<sup>2</sup>. Dabei wurden in der Stadt Wittenberge mit 40 Kauffällen die meisten Verkäufe unbebauter Grundstücke registriert.

Der land- und forstwirtschaftliche Bodenmarkt nahm nach der Stagnation der letzten Jahre zahlenmäßig wieder an Fahrt auf. 1.578 ha wechselten den Besitzer, das sind etwa 17 % mehr als im Jahr zuvor. Dabei sind die durchschnittlichen Kaufpreise landwirtschaftlicher Flächen in ihrer Höhe nicht signifikant gestiegen. Der Geldumsatz beträgt rund 22,5 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, Banken, Sachverständige für Grundstückswertermittlung, 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 2022 sind alle Transaktionen, die bis einschließlich 15.02.2023 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 (BAAnz 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 Sachwertrichtlinie (RL SW-BB) vom 31.03.2014 (geändert durch Erlass vom 21.03.2018) und der Brandenburgischen Ertragswertrichtlinie (RL EW-BB) vom 04.08.2017. Informationen hierzu finden Sie unter dem folgenden Link: <https://www.gutachterausschuesse-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 begann im Jahr 2022 und wird 2023 weiter fortgeführt.

### 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 76.191 Einwohner [Stand: 30.11.2022 Amt für Statistik Berlin-Brandenburg] auf einer Gesamtfläche von 2.139 km<sup>2</sup>

<https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/a-i-7-a-ii-3-a-iii-3-m> Zugriff am 24.03.2023].



Er ist ein Flächenkreis und zählt mit einer Einwohnerdichte von 35 Einwohnern je km<sup>2</sup> 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**  
jeweils Stand 31.12.

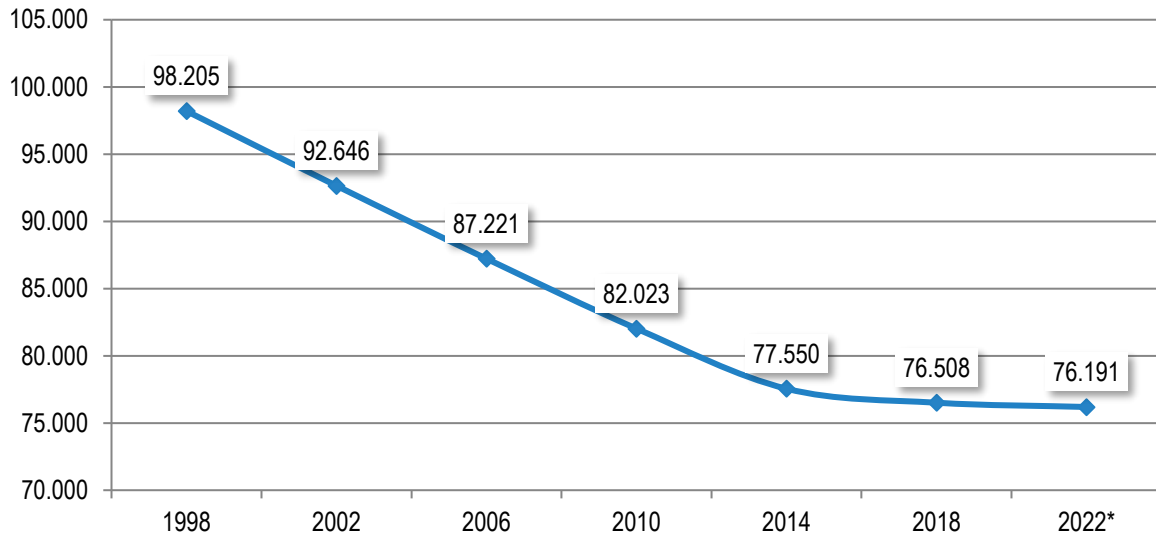


Abbildung 2: Bevölkerungsentwicklung [Amt für Statistik Berlin-Brandenburg]

\* Stand 30.11.2022

Durch den demografischen Wandel bestehen bei der Bevölkerungsprognose anhaltend negative Entwicklungen. Für den Landkreis Prignitz wird im Zeitraum 2012 bis 2030 ein Bevölkerungsrückgang von 16 % prognostiziert. Das Durchschnittsalter könnte unter diesen Umständen bis 2030 auf 52 Jahre steigen. [<https://www.wegweiser-kommune.de>, Zugriff am 15.02.2023].

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**

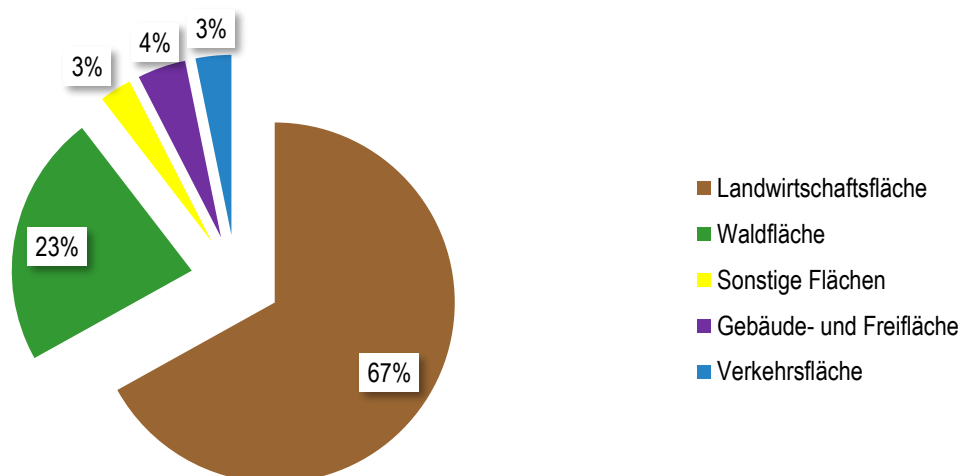


Abbildung 3: Nutzungsarten im Landkreis [Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Stand 31.12.2021]

### 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 15.03.2023]

Wirtschaftsregion zwischen den Metropolen Berlin und Hamburg - viele Global Player setzen schon länger auf den Standort Prignitz.

Die Prignitz ist Heimat vieler traditionsreicher und international agierender Unternehmen. Austrotherm Dämmstoffe GmbH, AVENA Cerealien GmbH, DB Fahrzeuginstandhaltung GmbH (Eisenbahninstandhaltungswerk), Glatfelter Falkenhagen GmbH (Airlaid-Produkte), IOI GmbH (oleochemische Produkte), Meyenburger Möbel GmbH (Wohnraummöbel), Schorisch Magis GmbH (Stahl- und Anlagenbau), VION Perleberg GmbH (Fleischverarbeitung), WDM Wolfshagener Draht- und Metallverarbeitung GmbH und ZWP Zahnradwerk Pritzwalk GmbH - um nur einige Beispiele zu nennen - sind gleichzeitig wichtige Arbeitgeber der Region.

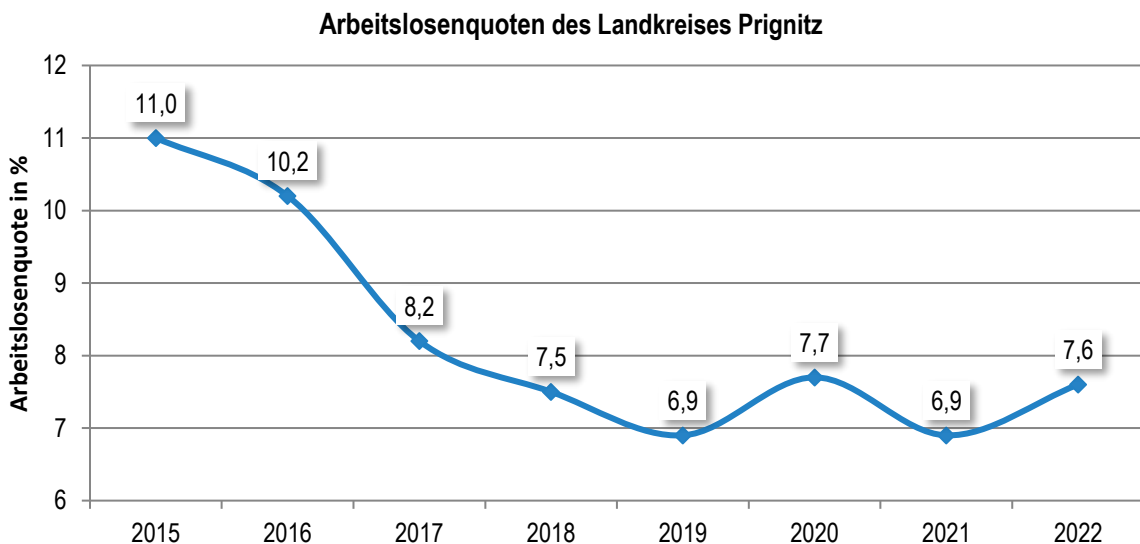


Abbildung 4: Arbeitslosenquote jeweils Dezember des Jahres [Bundesagentur für Arbeit]

Die Prignitz kann unzweifelhaft auf eine solide Entwicklung, insbesondere auch auf dem Arbeitsmarkt verweisen. Die Arbeitslosigkeit lag im Dezember 2022 bei 7,6 %. Somit konnte trotz der Corona-Pandemie und Energiekrise die Quote geringgehalten werden. Im April 2022 erreichte die Arbeitslosigkeit gar einen historischen Tiefstand von 6,8 %.

Geprägt von hoher Branchenvielfalt bietet sie viel Raum für Neuansiedlungen und wirtschaftliches Engagement. Die Nachbarschaft zu den Wirtschaftszentren Berlin, Hamburg, Hannover, Potsdam, Schwerin, Rostock und Wismar gewährt expandierenden Unternehmen zudem hervorragende Chancen zur Erschließung größerer Märkte und die Anbahnung wirtschaftlicher Kooperationen.

Vollständig erschlossene Gewerbegebiete zu vergleichsweise günstigen Grundstückspreisen sowie höchste Fördersätze und somit großzügige Landesmittel für die gewerbliche Wirtschaft machen die Prignitz zu einem Wirtschaftsstandort mit Zukunft. Dabei kann auf Bestandsflächen von mindestens ca. 105,9 ha, davon ca. 54,3 ha sofort vermarktungsfähig, zurückgegriffen werden.

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.

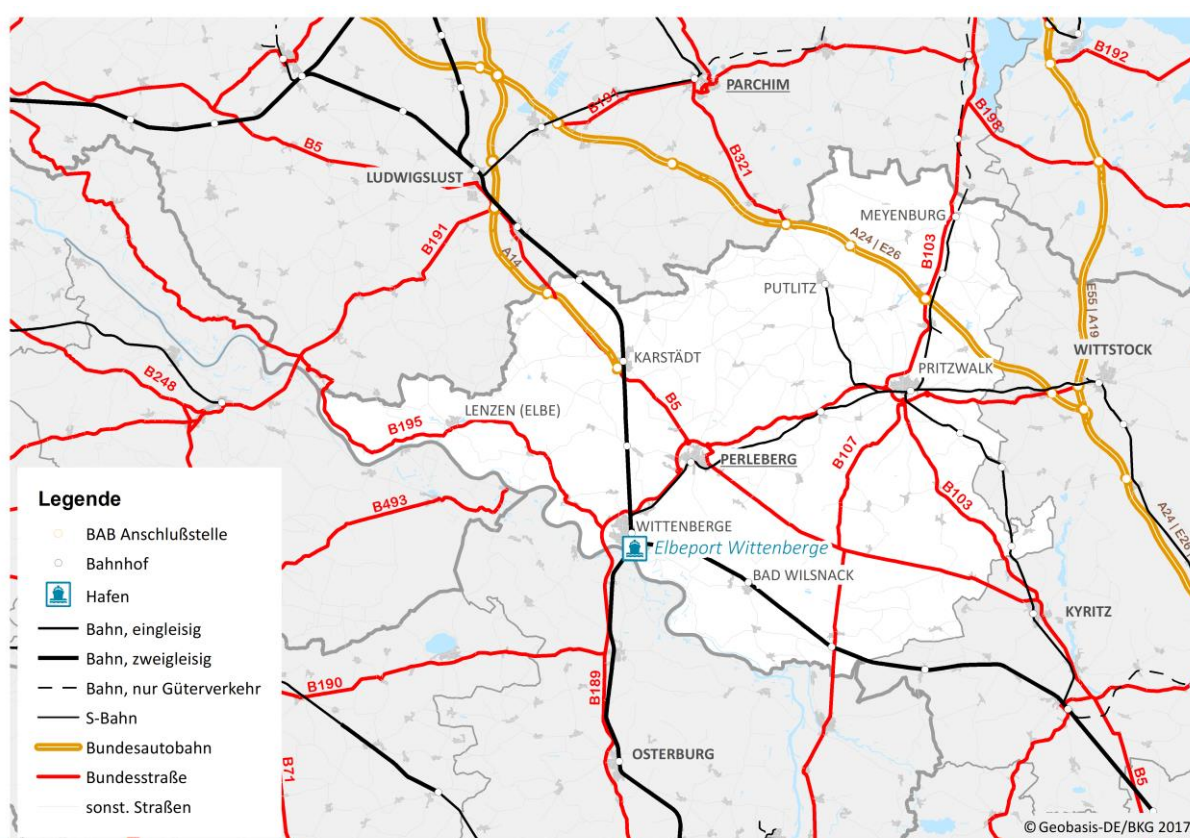


Abbildung 5: Landkreis Prignitz Verkehr [eigene Darstellung]

Das überörtliche Straßennetz verteilt sich auf rund 38 km Bundesautobahn, 225 km Bundesfernstraßen, 415 km Landesstraßen und 317 km Kreisstraßen (Quelle: Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg, Landkreis Prignitz). Die verkehrstechnische Erschließung der Region, die mit dem Lückenschluss der Bundesautobahn (BAB) 14 von Karstädt Richtung Magdeburg eine Aufwertung erfahren wird, schafft die Voraussetzungen für die wirtschaftliche und touristische Entfaltung unserer Region und ergänzt die bereits seit Ende 2017 bestehende durchgehende Verbindung von der Prignitz (Anschlussstelle Karstädt) bis Hamburg (weiter auf der A 24).

Einen wichtigen Teil des Verkehrsnetzes in der Prignitz bilden die Eisenbahnverbindungen. Wesentlichste Strecke ist die Verbindung Berlin–Hamburg; als ICE-Strecke ausgebaut sichert sie eine schnelle Verbindung zu den Metropolregionen.

Auf der Strecke Wittenberge–Magdeburg wird die Anbindung zu den Metropolen im Süden gesichert. Von immenser Bedeutung ist, dass Wittenberge über einen regulären ICE-Halt verfügt. Zu jeder vollen Stunde bestehen Anschlüsse zwischen allen dort haltenden Linien; sowohl im Regional- als auch im Fernverkehr (ICE, IC, EC).

Darüber hinaus ist im Rahmen der Initiative zum „Deutschland-Takt“ – Zielfahrplan 2030 - bundesweit eine Verbesserung des Angebotes im Schienenpersonennah- und Fernverkehr auf Grundlage eines Taktfahrplanes vorgesehen und bedeutet eine weitere Aufwertung der Region als Wohn- und Arbeitsstandort.

Per 31.12.2022 sind für die Prignitz bei der Handwerkskammer Potsdam 1.161 Betriebe sowie darüber hinaus bei der Industrie- und Handelskammer Potsdam 5.165 Mitgliedsunternehmen gemeldet.

Da sich die Bedürfnisse und Wertvorstellungen der deutschen Urlauber maßgeblich geändert haben, wurde an einer aus der Masse herausstechenden Positionierung der Reisedestination Prignitz gearbeitet. Themen wie Gesundheit, Sicherheit, Nachhaltigkeit, Aktivität im Grünen fernab großer Menschenmengen, autarke Wohnformen und das Zusammenspiel zwischen Tourismus und Lebensqualität rücken in den Fokus; Gästegewinnung und Ansprache der Zielgruppe erfolgt vorwiegend durch digitales Marketing. Regionalvermarktung trägt zudem auch im Tourismus zur Erhöhung der regionalen Wertschöpfung bei.

Der Tourismus in der Prignitz entwickelt sich positiv. Die Anzahl der Übernachtungen im Jahr 2022 übertrifft die aus dem Vergleichszeitraum vor der Pandemie (2019) um 83.000 Übernachtungen. Rund 185.000 Gäste verbrachten 505.000 Übernachtungen in der Reiseregion Prignitz. Meldepflichtig sind Betriebe ab 10 Betten. Die Bettenauslastung der rund 110 meldepflichtigen Betriebe liegt bei circa 42 %. Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer im Jahr 2022 beträgt 2,7 Tage.

[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 2022 sind beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte mit 1.263 Transaktionen 5,7 % weniger registriert worden, als im Vorjahreszeitraum. Dabei hat die Stadt Wittenberge mit 16,2 % den höchsten Anteil an den insgesamt geschlossenen Verträgen.

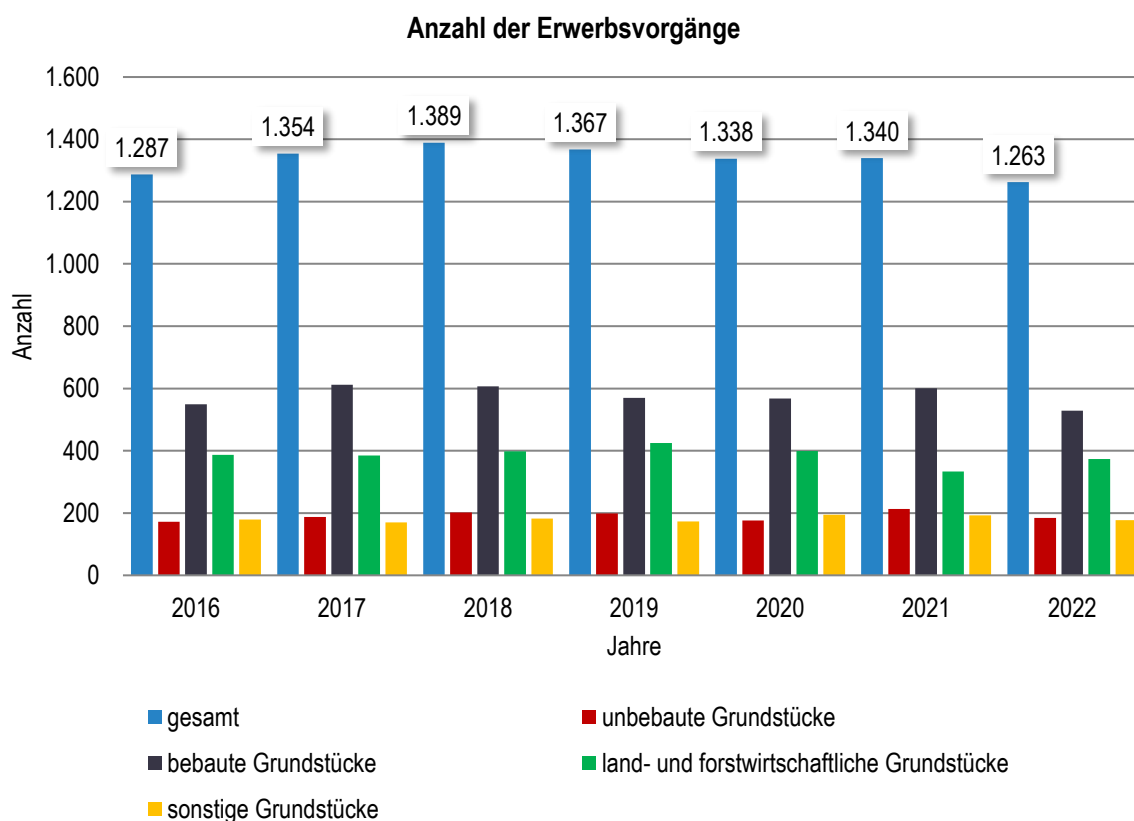


Abbildung 6: Anzahl der Erwerbsvorgänge [AKS]

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

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 Grundstücksarten im langjährigen Vergleich.

Jahr	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
gesamt	1.287	1.354	1.389	1.367	1.338	1.340	1.263
unbebaute Grundstücke	172	187	202	199	176	213	184
bebaute Grundstücke	549	612	607	570	568	601	529
land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	387	385	398	425	399	333	373
Wohnungs-/Teileigentum	30	14	22	26	52	30	32
Gemeinbedarfsflächen	11	12	13	19	11	20	14
sonstige Flächen	138	144	147	128	132	143	131

Tabelle 1: Verteilung der Kaufverträge auf Grundstücksarten [AKS]

Die gesunkene Anzahl der Verkäufe beruht vor allem auf dem Rückgang der gehandelten bebauten und unbebauten Grundstücke. Während bei den land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken und dem Wohnungseigentum steigende Fallzahlen zu verzeichnen sind.

Die 373 Verträge über land- und forstwirtschaftliche Grundstücke haben an der Anzahl der insgesamt registrierten Verträge einen Anteil von 29,5 %, während die 32 Verträge über Wohnungseigentum nur 2,5 % der Gesamtanzahl ausmachen.

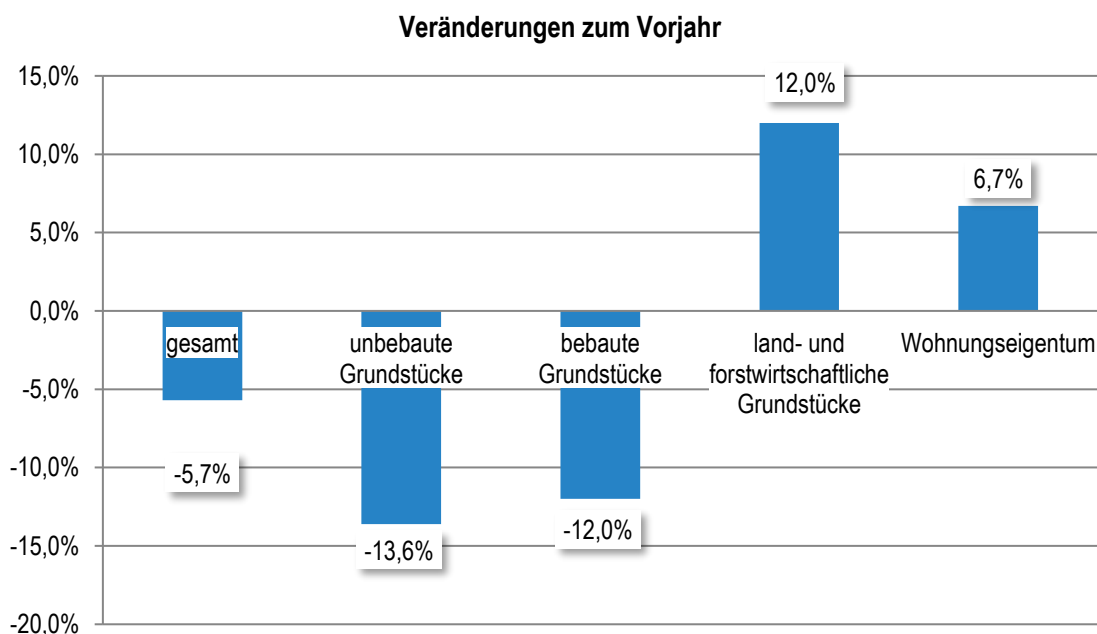


Abbildung 7: Entwicklung zum Vorjahr [AKS]

## 4.2 Geldumsatz

Der Geldumsatz ist im Jahr 2022 nach dem Höchstwert im Vorjahr wieder um 14,8 % oder 21 Mio. € gesunken. Im Auswertezeitraum wechselten somit Immobilien in einem Gesamtwert von 118 Mio. € ihren Besitzer.

In der Stadt Wittenberge wurden die größten Umsätze festgestellt. Mit 31,6 Mio. € liegt der Anteil am Gesamtmarkt bei 26,6 %.

Mit 72,4 %, das entspricht 85,7 Mio. €, entfällt der größte Anteil auf den Teilmarkt der bebauten Grundstücke. In der folgenden Abbildung ist die zeitliche Entwicklung des Geldumsatzes dargestellt.

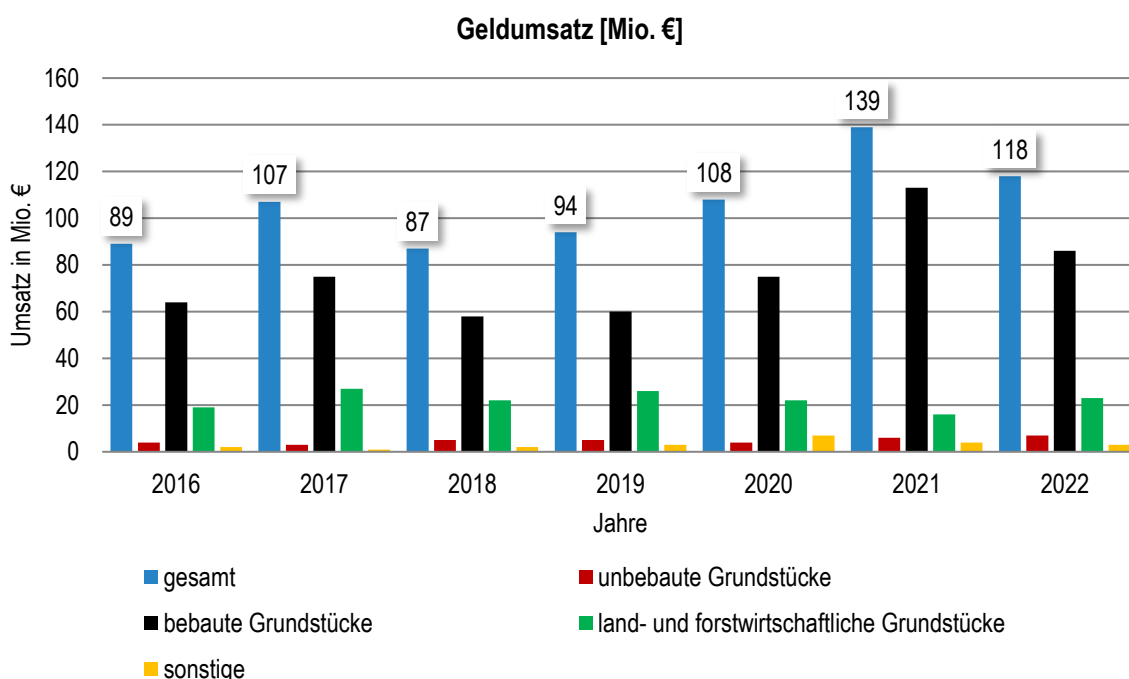


Abbildung 8: Entwicklung des Geldumsatzes [AKS]

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

Jahr	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
gesamt	89,3	107,2	87,1	94,0	107,8	139,0	118,4
unbebaute Grundstücke	3,5	2,8	5,1	5,1	4,2	6,3	6,9
bebaute Grundstücke	64,1	75,4	57,9	59,9	74,9	113,2	85,7
land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	18,8	27,0	21,9	26,2	22,2	15,9	22,5
Wohnungs-/Teileigentum	1,3	0,7	1,3	1,4	2,6	2,8	2,7
Gemeinbedarfsflächen	0,0	0,0	0,1	0,1	0,0	0,0	0,1
sonstige Flächen	1,7	1,2	0,8	1,2	3,9	0,9	0,6

Tabelle 2: Verteilung des Geldumsatzes auf Grundstücksarten [AKS]

Die nächste Grafik stellt die Umsatzentwicklung im Vergleich zum Vorjahr dar. Der Rückgang der gehandelten bebauten Objekte ist ursächlich für den gesunkenen Geldumsatz.

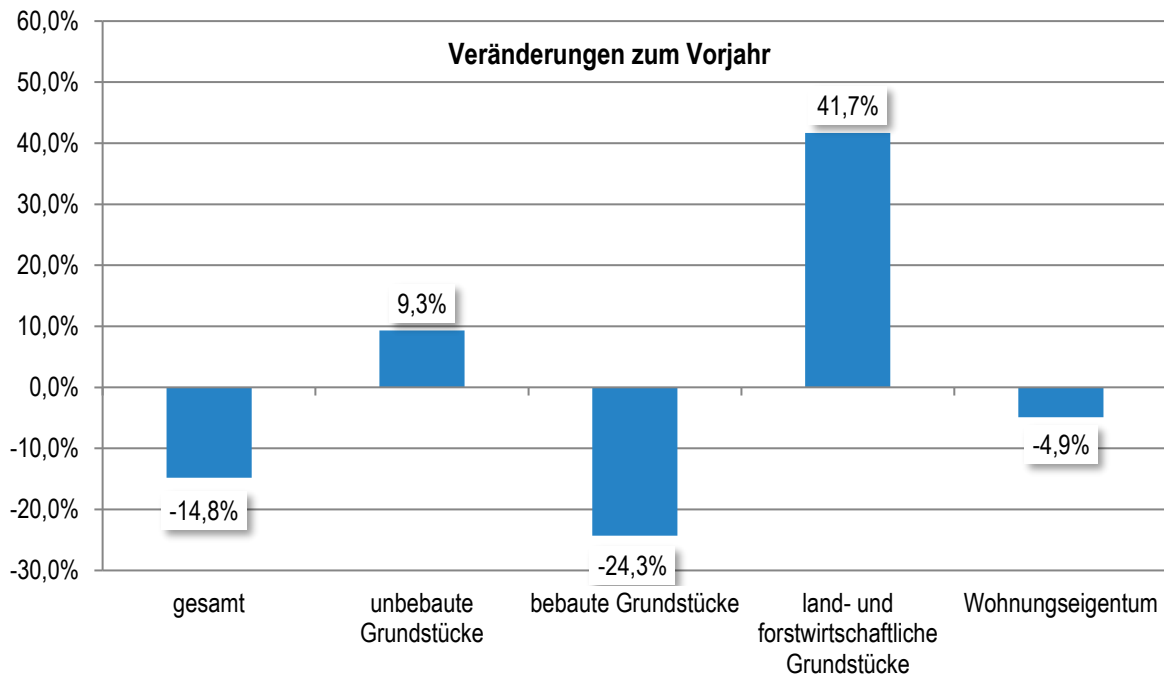


Abbildung 9: Entwicklung zum Vorjahr [AKS]

### 4.3 Flächenumsatz

Der Flächenumsatz aller am Grundstücksmarkt beteiligten Immobilien zeigt mit 1.832 ha wieder eine steigende Tendenz gegenüber dem Niveau des Vorjahres (10,9 %). Den bedeutendsten Anteil haben hier naturgemäß mit 86,2 % die land- und forstwirtschaftlichen Flächen, deren Umsatz im Vergleich zum Vorjahr um 16,9 % stieg. Die nachstehende Grafik zeigt die Entwicklung des Flächenumsatzes seit 2016.

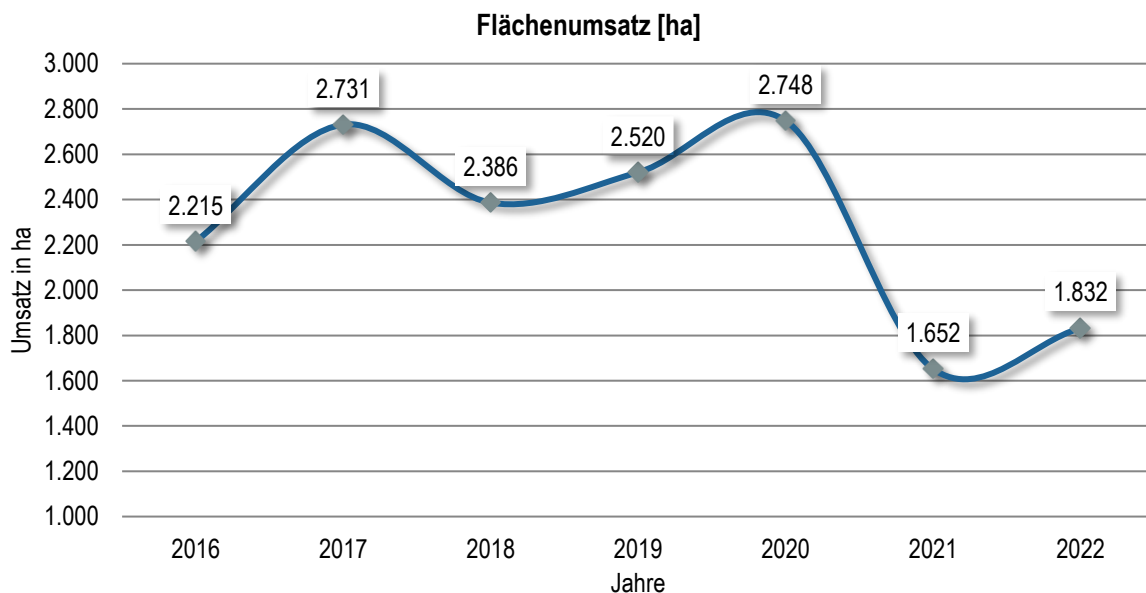


Abbildung 10: Entwicklung des Flächenumsatzes [AKS]

Im Bereich der Gemeinde Gumtow wurden mit 340 ha die meisten Flächen gehandelt. Das entspricht einem Anteil am gesamten Flächenumsatz von 18,6 %. Somit wechselte 2022 weit weniger als ein Prozent der Gesamtfläche des Landkreises Prignitz den Besitzer.



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

Jahr	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
gesamt	2.215	2.731	2.386	2.520	2.748	1.652	1.832
unbebaute Grundstücke	38	22	62	47	35	41	35
bebaute Grundstücke	150	215	202	186	205	231	177
land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	1.912	2.410	2.082	2.235	2.474	1.350	1.578
Gemeinbedarfsflächen	2	1	5	4	0	2	5
sonstige Flächen	114	83	35	48	33	29	37

Tabelle 3: Verteilung des Flächenumsatzes auf Grundstücksarten [AKS]

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

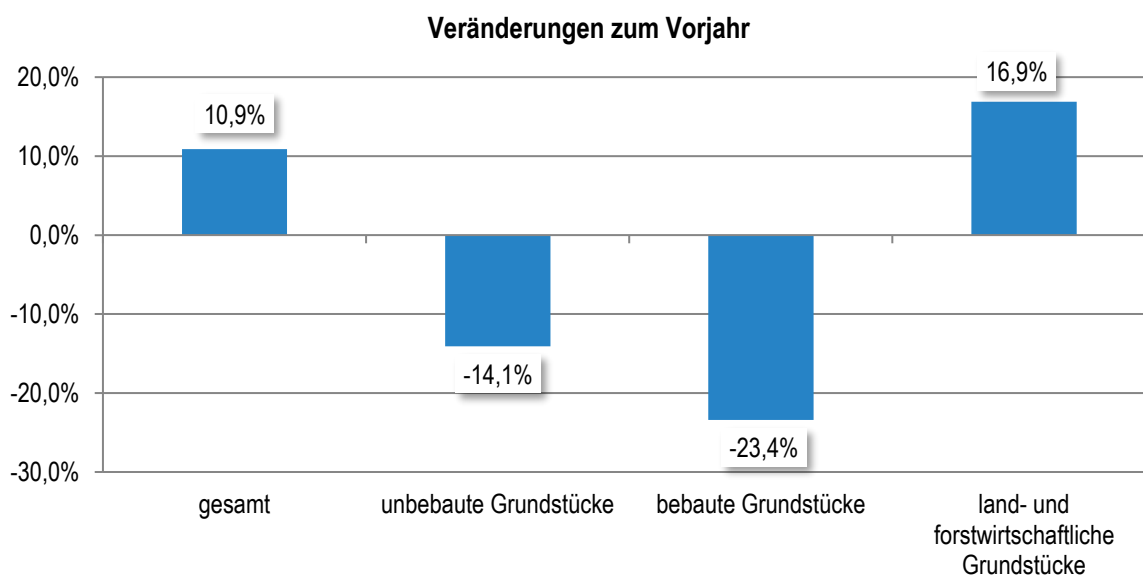


Abbildung 11: Entwicklung zum Vorjahr [AKS]

#### 4.4 Zwangsversteigerungen

Der Gutachterausschuss erhielt vom zuständigen Amtsgericht Neuruppin insgesamt acht Mitteilungen über Zuschläge in Zwangsversteigerungsverfahren. Damit liegt die Anzahl auf dem niedrigen Niveau der Vorjahre.

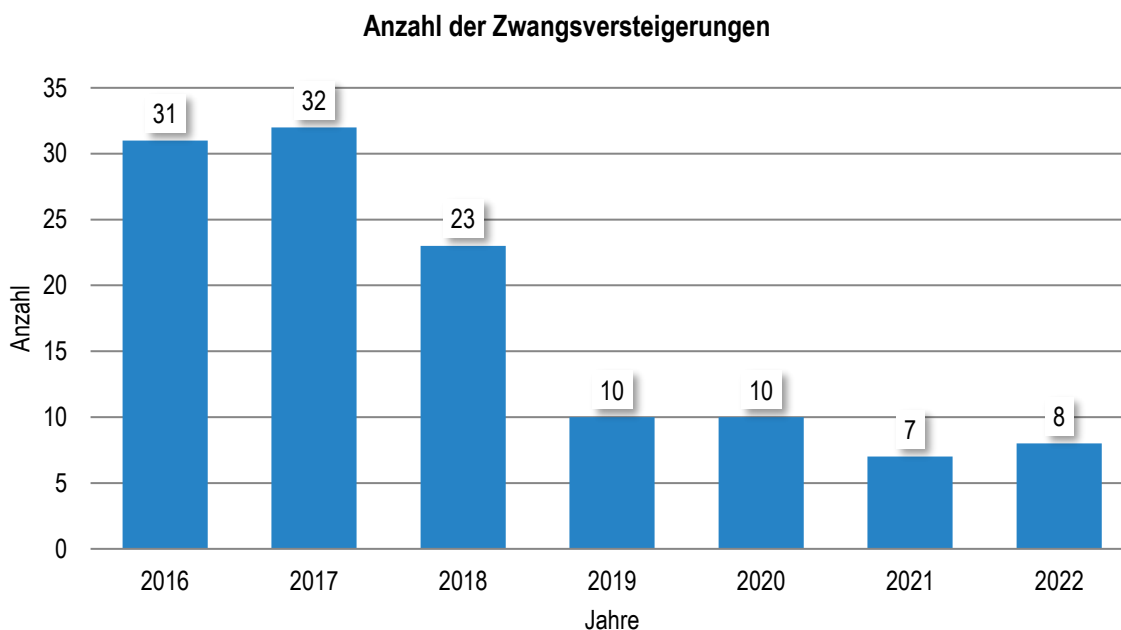


Abbildung 12: Zwangsversteigerungen [AKS]

Im Zeitraum von 2021 bis 2022 sind in der Kaufpreissammlung 15 Zwangsversteigerungsverfahren erfasst und ausgewertet worden.

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

Abgeschlossene Zwangsversteigerungsverfahren				
Grundstücksart		Anzahl	Zuschlagspreis/Verkehrswert	
			Spanne	Durchschnitt
unbebaute Bauflächen		1*	-	-
bebaute Grundstücke	freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	2*	-	-
	Reihenhäuser und Doppelhaushälften	4	43 % - 89 %	66 %
	Mehrfamilienhäuser	-	-	-
	Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	-	-	-
	Bauernhäuser	4	63 % - 118 %	96 %
	sonstige Gebäude	2*	-	-
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.

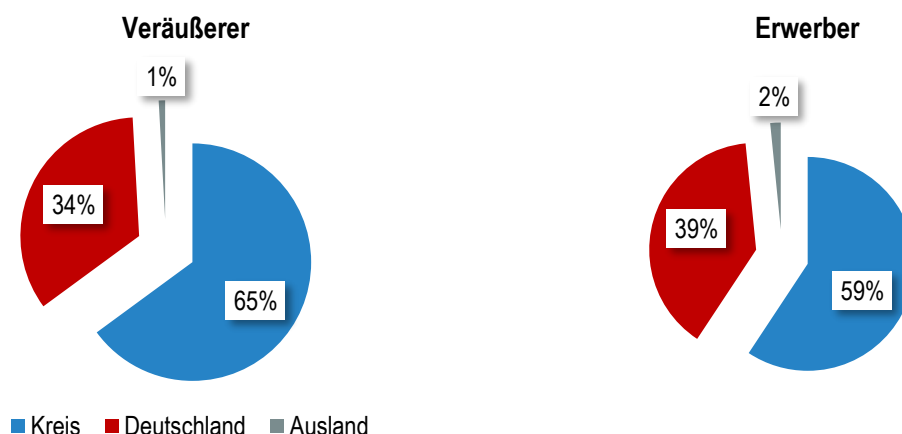


Abbildung 13: Herkunft der Marktteilnehmer [AKS]

## 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 2022 wurden im Landkreis Prignitz 184 Kaufverträge über unbebaute Grundstücke geschlossen. Damit sank die Anzahl der Verträge gegenüber dem Vorjahr um 13,6 %.

Mit 34,9 ha verringerte sich der Flächenumsatz gegenüber 2021 um 14,1 %. Gleichzeitig erhöhte sich der Geldumsatz im Vergleich zum Vorjahr um 9,3 %. Für unbebaute Bauflächen sind insgesamt 6,9 Mio. € gezahlt worden.

Die folgende Grafik stellt die drei Umsatzarten in den vergangenen Jahren gegenüber. Dabei wurden die Umsätze des Jahres 2016 = 100 gesetzt. Die absolute Anzahl an Baulandverkäufen betrug im Bezugsjahr 2016 - 172 Kauffälle, mit einem Flächenumsatz von 37,5 ha sowie einem Geldumsatz von 3,5 Mio. €.

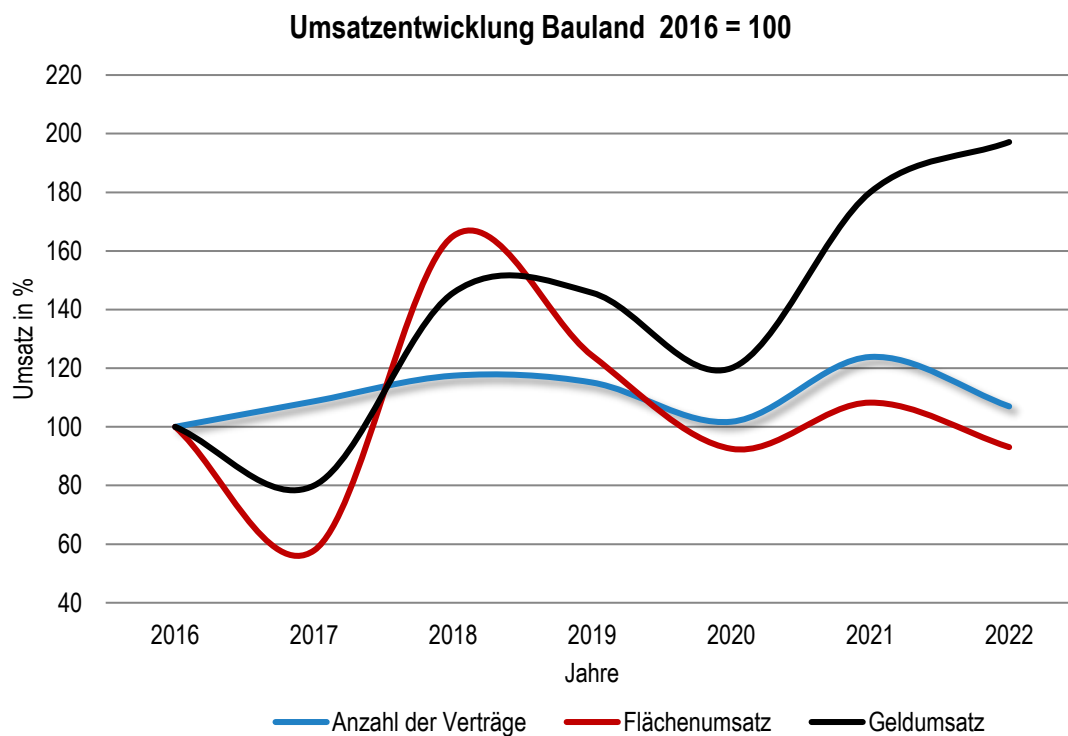


Abbildung 14: Umsatzentwicklung Bauland [AKS]

Es wechselten 180 Grundstücke durch Kauf und vier durch Tausch den Besitzer.

69 % der Erwerber und 82 % der Veräußerer haben ihren Wohnsitz im Landkreis Prignitz.

### Regionale Verteilung

Amt/Gemeinde	Anzahl der Transaktionen	Fläche in 1.000 m <sup>2</sup>	Geldumsatz in 100.000 €
Amt Bad Wilsnack/Weisen	39	55	11,0
Gemeinde Groß Pankow (Prignitz)	3	11	2,0
Gemeinde Gumtow	7	9	1,0
Gemeinde Karstädt	12	22	2,0
Amt Lenzen-Elbtalaue	8	35	8,0
Amt Meyenburg	7	3	0,7
Gemeinde Plattenburg	10	22	2,0
Amt Putlitz-Berge	21	25	4,2
Stadt Perleberg	22	15	10,0
Stadt Pritzwalk	15	34	6,0
Stadt Wittenberge	40	118	22,0

Tabelle 5: Regionale Verteilung der Kauffälle

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

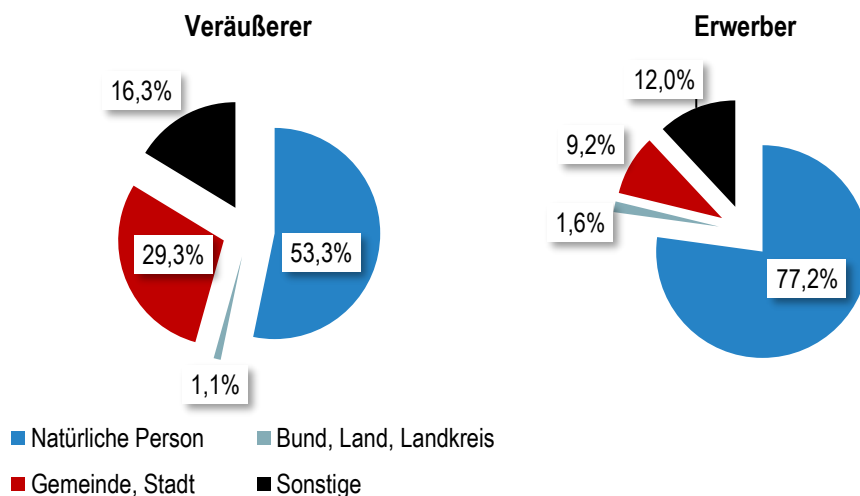


Abbildung 15: Veräußerer und Erwerber [AKS]

## 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 184 Verträgen über unbebautes Bauland entfallen 157 mit einem Flächenumsatz von 18,9 ha und einem Geldumsatz von 4,3 Mio. € auf individuelles Wohnbauland. Neben einem 12,3%igen Rückgang der Verträge sanken ebenfalls der Geldumsatz um 0,5 % und der Flächenumsatz um 39,5 %.

### 5.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Im gesamten Landkreis zog der durchschnittliche Preis für erschließungsbeitragsfreies Wohnbauland im individuellen Wohnungsbau weiter an. Bei 93 auswertbaren Verträgen und einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 1.019 m<sup>2</sup> betrug der mittlere Kaufpreis rund 40 €/m<sup>2</sup>.

In städtischen Lagen wurde im Durchschnitt 63 €/m<sup>2</sup> und in der ländlichen Region 23 €/m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> und 900 m<sup>2</sup> im städtischen und 400 m<sup>2</sup> bis 2.000 m<sup>2</sup> im ländlichen Raum.

Da die Indexreihen auf schwankenden Kauffallzahlen beruhen, wurden sie mit einem gleitenden Mittelwert berechnet. Der jeweilige Wert berücksichtigt auch die Daten des zurückliegenden und des folgenden Jahres, so dass die letztjährigen Werte sich jeweils rückwirkend ändern können. Daten früherer Jahre können in der Geschäftsstelle erfragt werden.

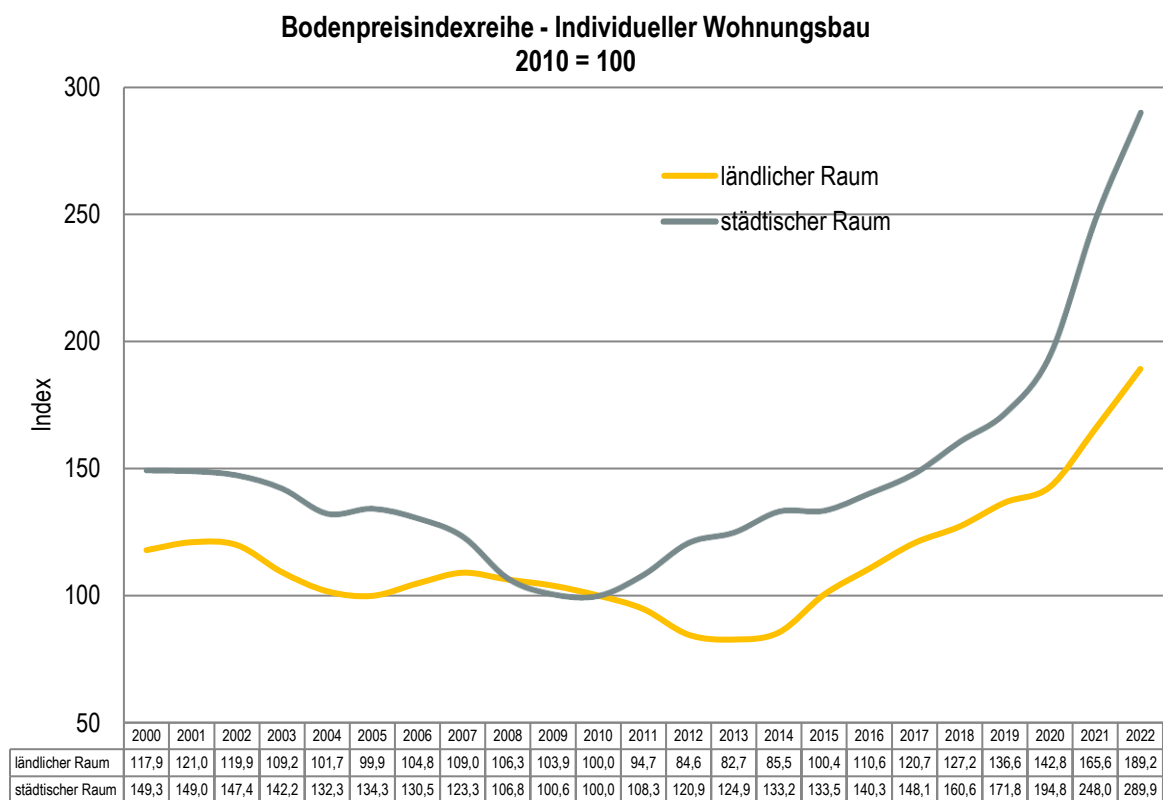


Abbildung 16: Bodenpreisindexreihe – Individueller Wohnungsbau [AKS]

### 5.2.3 Umrechnungskoeffizienten

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hat mit Hilfe von Regressionsanalysen die Flächenabhängigkeit der regionalen Bodenpreise im individuellen Wohnungsbau untersucht. Die Stichprobe umfasst insgesamt 311 Kauffälle aus den Jahren 2019 bis 2022. Dabei wurden städtische und ländliche Lagen getrennt betrachtet. Die Kaufpreise wurden auf die Wertverhältnisse am Stichtag der Bodenrichtwertermittlung (01.01.2023) umgerechnet.

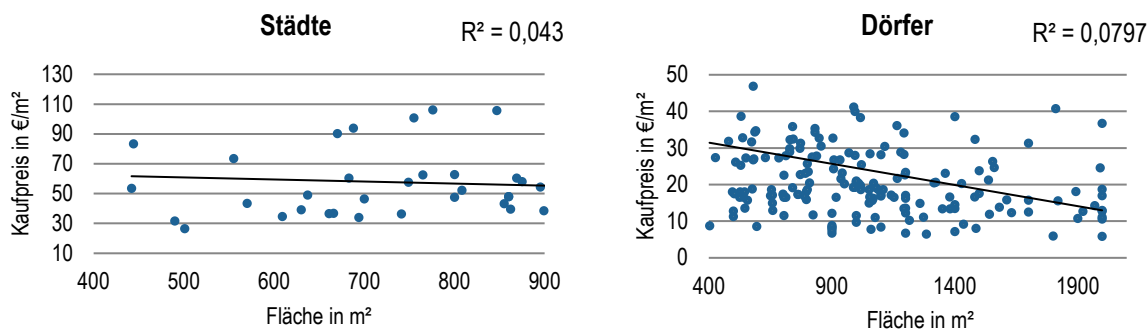


Abbildung 17: Kaufpreis/Fläche [AKS]

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 m<sup>2</sup> 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 R<sup>2</sup>, 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 4,3 % an den Transaktionen unbebauter Flächen, spielt der Handel mit Bauland für den Geschosswohnungsbau in der Prignitz eine Nebenrolle. Es wurden acht Verträge mit einem Flächenumsatz von 1,4 ha und einem Geldumsatz von etwa 700.000 € geschlossen.

Von den acht Kauffällen im Jahr 2022 konnten sieben für die weitere Auswertung herangezogen werden. Das bedeutet, sie sind selbstständig und ohne Beeinflussung durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse. Die auswertbaren Verträge haben bei einem durchschnittlichen Kaufpreis von 39 €/m<sup>2</sup> eine mittlere Grundstücksgröße von 1.999 m<sup>2</sup>. Die Fläche beträgt von 368 m<sup>2</sup> bis 4.308 m<sup>2</sup> bei einem Quadratmeterpreis von 23 €/m<sup>2</sup> bis 93 €/m<sup>2</sup> in den städtischen Lagen.

Jahr	Kauffälle	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in Mio. €	Ø Fläche* in m <sup>2</sup>	Ø Kaufpreis* in €/m <sup>2</sup>
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
2022	8	1,4	0,7	1.999	39

\* 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 2022 wurden insgesamt 16 Verträge mit einem Flächenumsatz von 11,4 ha und einem Geldumsatz von 1,2 Mio. € geschlossen. Das sind 8,7 % der Anzahl der Kauffälle des Teilmarktes der unbebauten Baugrundstücke.

Jahr	Kauffälle	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in Mio. €	Ø Fläche* in m <sup>2</sup>	Ø Kaufpreis* in €/m <sup>2</sup>
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
2022	16	11,4	1,2	8.090	16

\* 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 14 der 16 Kauffälle für die weitere Auswertung verwenden. Es sind selbständig nutzbare Grundstücke, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr gehandelt wurden. Bei einer mittleren Grundstücksgröße von 8.090 m<sup>2</sup> betrug der durchschnittliche Kaufpreis 16 €/m<sup>2</sup>. Die Fläche ist von 261 m<sup>2</sup> bis 43.949 m<sup>2</sup> groß, die Spanne der Quadratmeterpreise ist im Niveau von 5 €/m<sup>2</sup> bis 30 €/m<sup>2</sup>. 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 2019 bis 2022 erfolgt für beide Teilmärkte gemeinsam. Sie ergab folgende um 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 <sup>2</sup>	% vom örtlichen Bodenrichtwert		
			Durchschnitt	Minimum	Maximum
< 20 €/m <sup>2</sup>	9	5,05	32	11	69
>= 20 €/m <sup>2</sup>	28	9,45	26	5	54

Tabelle 8: werdendes Wohnbauland [AKS]



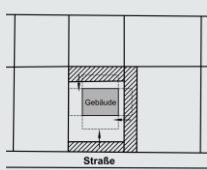
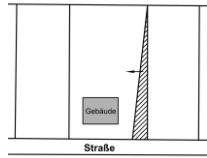


## 5.8 Sonderauswertungen

### 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 2019 bis 2022 zusammengefasst.

Fläche in m <sup>2</sup>	Anzahl der Kauffälle	Kaufpreis in % vom Bodenrichtwert	Beispiel
Teilfläche, die baurechtlich notwendig ist			
≤ 100	26	34 - 139	
		Ø 91	
101 - 1.500	49	25 - 113	
		Ø 81	
Teilfläche, die als Funktionsfläche oder der Verbesserung des Grenzverlaufs dient			
11 - 404	3	33 - 167	
Ø 167		Ø 88	
Teilfläche, die baurechtlich <u>nicht</u> notwendig, aber rechtlich Bauland ist			
≤ 100	13	25 - 171	Fläche, die die bauliche Ausnutzbarkeit erhöht (z.B. für Anbauten an bestehende Gebäude, Nebengebäude, Wintergarten)
		Ø 90	
101 - 1.500	46	25 - 113	
		Ø 81	

\* 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 <sup>2</sup>	> 20 €/m <sup>2</sup>
Anzahl der Kauffälle:	84	51
Zeitraum der Stichprobe:	2020 bis 2022	
Grundstücksgröße:	232 m <sup>2</sup> - 2.964 m <sup>2</sup>	172 m <sup>2</sup> - 965 m <sup>2</sup>
Gesamtkaufpreis:	2.500 € - 22.000 €	5.000 € - 49.400 €
BGF:	87 m <sup>2</sup> - 426 m <sup>2</sup>	73 m <sup>2</sup> - 890 m <sup>2</sup>

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 <sup>2</sup>	> 20 €/m <sup>2</sup>
% des unbelasteten Bodenwertes	132	195
€/BGF	59	56

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

Für Verkehrswertermittlungen ist eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung empfehlenswert.

## 6. Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

### 6.1 Allgemeines

Im Berichtszeitraum 2022 sind im Landkreis Prignitz 373 Verträge über land- und forstwirtschaftliche Flächen geschlossen worden. Die Anzahl lag damit 12,0 % über der des Jahres 2021.

Dabei stieg der Geldumsatz um 41,7 % auf 22,5 Mio. €. Mit 1.578 ha wechselten 16,9 % mehr Flächen den Besitzer als im Vorjahr.

Es wurden 354 Kaufverträge und 17 Tauschverträge über land- und forstwirtschaftliche Flächen notariell beurkundet. Zwei Flächen wurden zwangsversteigert.

58 Verträge entfallen auf Flächen, die zukünftig außerhalb der Land- und Forstwirtschaft genutzt werden sollen. Dabei handelt es sich um Flächen, die im Zusammenhang mit dem Straßenneubau und -ausbau (z.B. Radwegbau, Baumaßnahmen an Kreis- und Landes- und Gemeindestraßen, Neubau der A14, Wildschutzzaun an der A24) sowie für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und Deichbaumaßnahmen veräußert wurden.

Mit einem beurkundeten Vertrag ist der Marktanteil der BVVG als Verkäufer bedeutungslos.

Die nachfolgende Grafik visualisiert die Entwicklung der Umsatzarten (Anzahl, Fläche, Geld). Den Bezugsrahmen stellen die Umsätze im Jahr 2016 (Anzahl 383, Flächenumsatz 1.893 ha, Geldumsatz 18,7 Mio. €) dar.

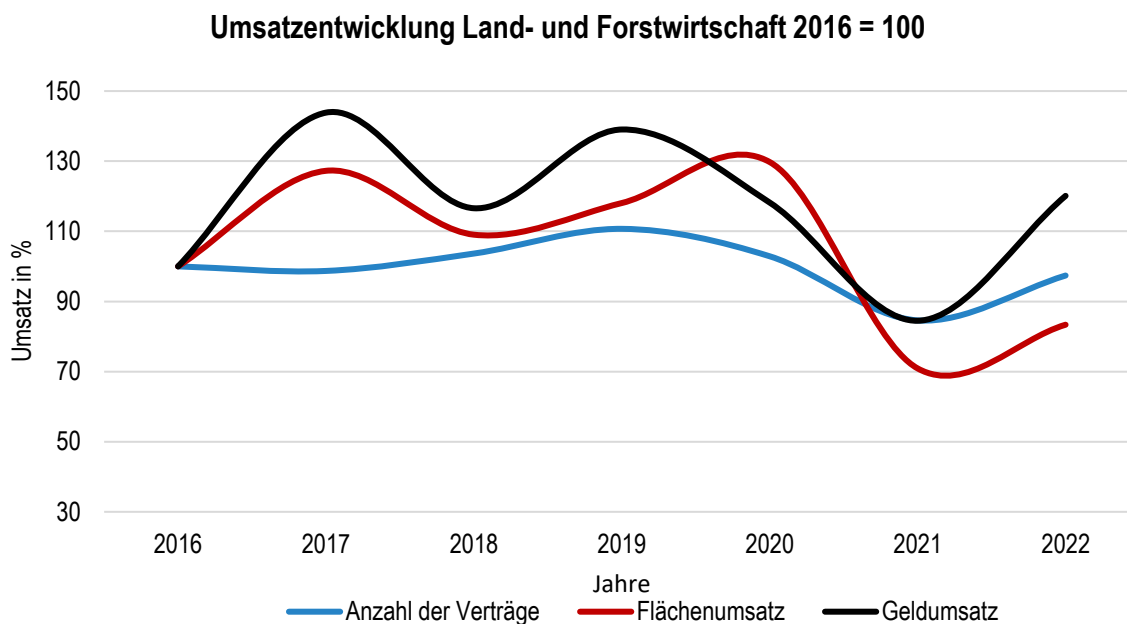


Abbildung 18: Umsatzentwicklung Land- und Forstwirtschaft [AKS]

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	34	70,7	0,4
Gemeinde Groß Pankow (Prignitz)	46	173,0	2,0
Gemeinde Guntow	51	322,2	4,0
Gemeinde Karstädt	40	128,4	1,4
Amt Lenzen-Elbtalaue	26	146,1	1,9
Amt Meyenburg	29	151,6	2,6
Gemeinde Plattenburg	36	142,5	1,4
Amt Putlitz-Berge	48	208,9	2,7
Stadt Perleberg	13	39,6	0,4
Stadt Pritzwalk	38	179,4	5,3
Stadt Wittenberge	12	15,3	0,2

Tabelle 13: Regionale Verteilung der Kauffälle [AKS]

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

### Anzahl der Verträge nach Nutzungsarten

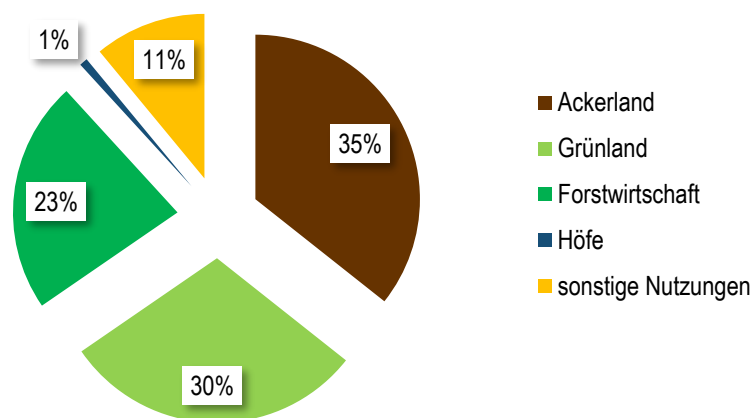


Abbildung 19: Anzahl der Verträge nach Nutzungsarten [AKS]

41 % aller Käufe von land- und forstwirtschaftlichen Flächen wurden von nicht Ortsansässigen getätigt. Der Flächenanteil lag hierbei mit 592 ha (2021: 439 ha) bei 38 % (2021: 33 %).

Nicht Ortsansässige zahlten 10,1 Mio. € (2021: 5,4 Mio. €), was einem Anteil am gesamten Geldumsatz von 45 % (2021: 34 %) entspricht. Als nicht ortsansässig werden auch die Verträge des Landes Brandenburg und des Bundes gezählt. Diese erwarben ca. 16 ha für 159.000 €.

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

### Anzahl der Verträge nach Gesamtkaufpreisen

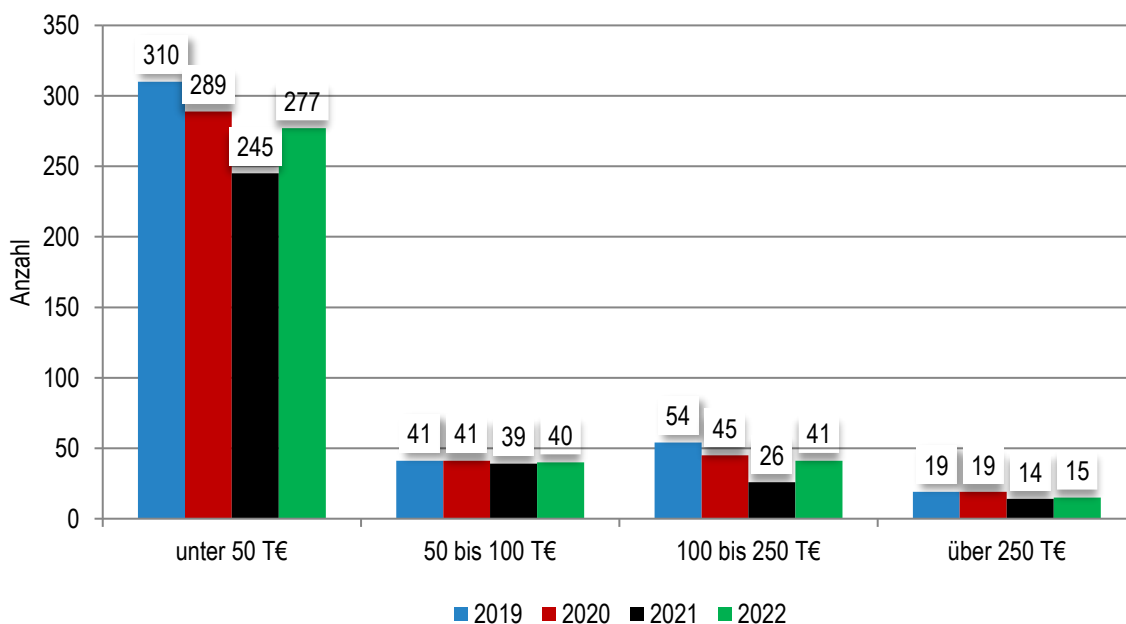


Abbildung 20: Anzahl der Verträge nach Gesamtkaufpreisen [AKS]

## 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.

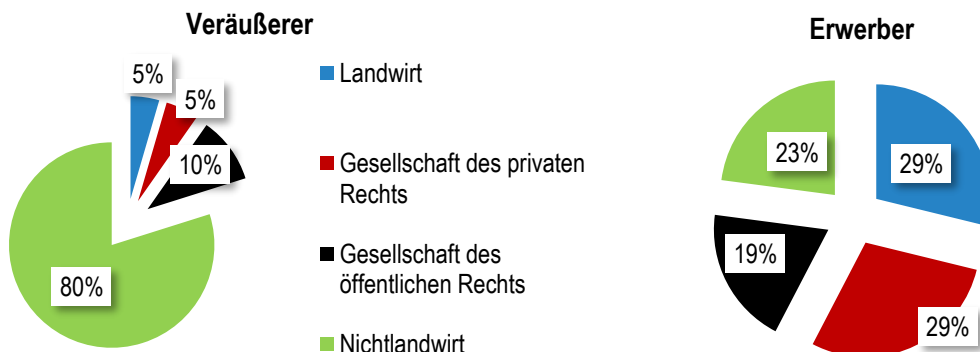


Abbildung 21: Veräußerer und Erwerber [AKS]

### 6.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Bei den landwirtschaftlichen Flächen zeigt sich eine regional unterschiedliche Preisentwicklung. Dabei haben sich die durchschnittlichen Kaufpreise nicht signifikant verändert.

Im Berichtsjahr sind 133 Kauffälle für Ackernutzung und 111 Kauffälle für Grünlandnutzung erfasst worden.

Die auswertbaren Kaufpreise (nicht durch ungewöhnliche oder persönlichen Verhältnisse beeinflusst, keine Ortsnähe, zukünftig keine außerlandwirtschaftliche Nutzung) aus dem Jahr 2022 sind in den nachstehenden Tabellen aufgeführt.

Nutzungsart	Anzahl der auswertbaren Verträge	Ø Bodenwertzahl	Kaufpreis in €/m <sup>2</sup>		
			Durchschnitt	Minimum	Maximum
Ackerland	81	33	1,38	0,40	2,29
Grünland	46	38	0,88	0,35	1,28

Tabelle 14: Landwirtschaftliche Verkäufe nach Nutzungsarten [AKS]

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

### Ackerland

Ø Ackerzahl	Anzahl der auswertbaren Verträge	Kaufpreis in €/m <sup>2</sup>		
		Durchschnitt	Minimum	Maximum
≤ 30	26	1,22	0,37	2,00
31 bis 40	44	1,39	0,65	2,25
41 bis 50	8	1,65	1,27	2,29
> 50	3	1,70	1,36	2,16

Tabelle 15: Landwirtschaftliche Verkäufe nach Ackerzahl [AKS]

### Grünland

Ø Grünlandzahl	Anzahl der auswertbaren Verträge	Kaufpreis in €/m <sup>2</sup>		
		Durchschnitt	Minimum	Maximum
≤ 30	4	0,72	0,54	1,00
31 bis 40	29	0,89	0,35	1,28
41 bis 50	13	0,96	0,50	1,50
> 50	1*			

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

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 01.01.2023 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 01.01.2023 die folgenden zonalen Bodenrichtwerte:

Lage	Ackerland	Ø Ackerzahl
Gemeinde Groß Pankow (Prignitz), Gemeinde Gültitz-Reetz, Gemeinde Pirow, Gemeinde Berge, Stadt Pritzwalk	1,60 €/m <sup>2</sup>	34
Gemeinde Karstädt, Stadt Perleberg	1,50 €/m <sup>2</sup>	33
Amt Meyenburg, Stadt Putlitz, Gemeinde Triglitz	1,50 €/m <sup>2</sup>	34
Elbtalaue (Amt Lenzen-Elbtalaue, Stadt Wittenberge, Amt Bad Wilsnack/Weisen)	1,10 €/m <sup>2</sup>	30
Gemeinde Gumtow, Gemeinde Plattenburg	1,50 €/m <sup>2</sup>	34
Gemeinde Gumtow-Ost	1,90 €/m <sup>2</sup>	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	0,88 €/m <sup>2</sup>
Gemeinde Karstädt, Stadt Perleberg	0,86 €/m <sup>2</sup>
Amt Meyenburg, Stadt Putlitz, Gemeinde Triglitz	0,88 €/m <sup>2</sup>
Elbtalau (Amt Lenzen-Elbtalau, Stadt Wittenberge, Amt Bad Wilsnack/Weisen)	0,95 €/m <sup>2</sup>
Gemeinde Gumtow, Gemeinde Plattenburg	0,90 €/m <sup>2</sup>
Gemeinde Gumtow-Ost	1,00 €/m <sup>2</sup>

Tabelle 18: Landwirtschaftliche Bodenrichtwerte – Grünland

Bei den zonalen Bodenrichtwerten für Grünland wurde auf eine Angabe der Grünlandzahlen verzichtet, da durchgeführte Untersuchungen keinen Werteeinfluss 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 (Abbildung 22 ab 2000) bis 2022 mit dem Basisjahr 2010 = 100 ermittelt worden. Daten früherer Jahre können in der Geschäftsstelle erfragt werden.

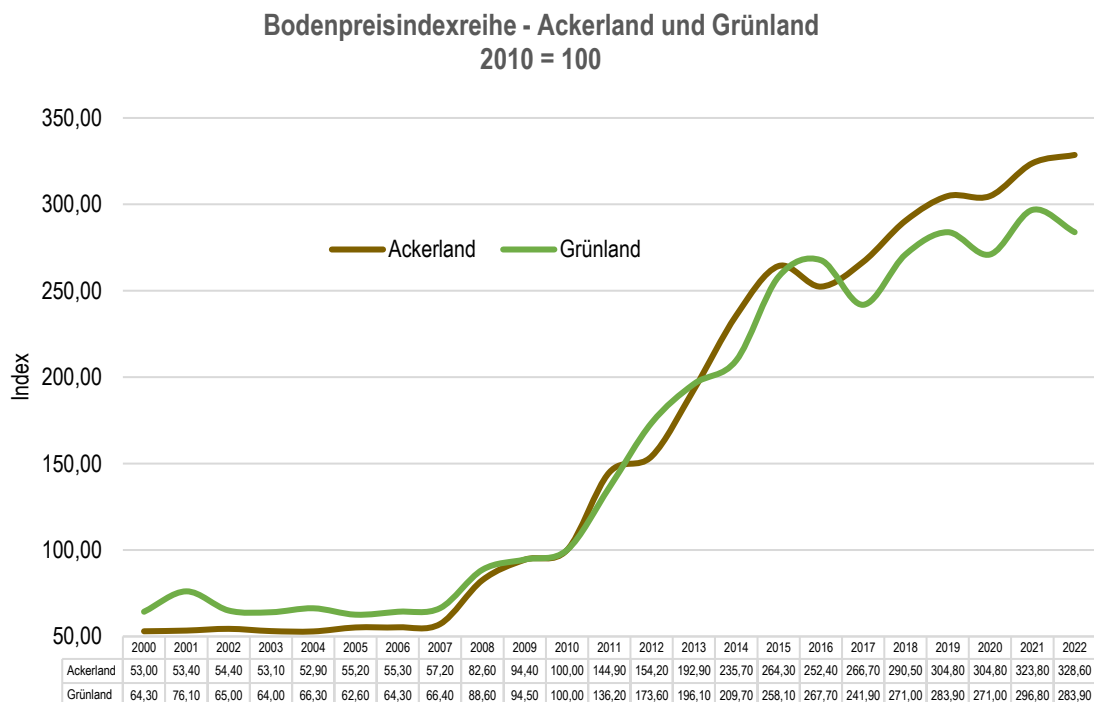


Abbildung 22: Bodenpreisindexreihe – Ackerland und Grünland [AKS]



### 6.2.3 Umrechnungskoeffizienten

#### Ackerland

Mit Hilfe der multiplen Regressionsanalyse wurden die Beziehungen der Kaufpreise zur Bodengüte sowie zur Flächengröße analysiert. In die Untersuchung konnten 298 Kauffälle von reinen Ackerlandflächen aus den Jahren 2019 bis 2022 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.

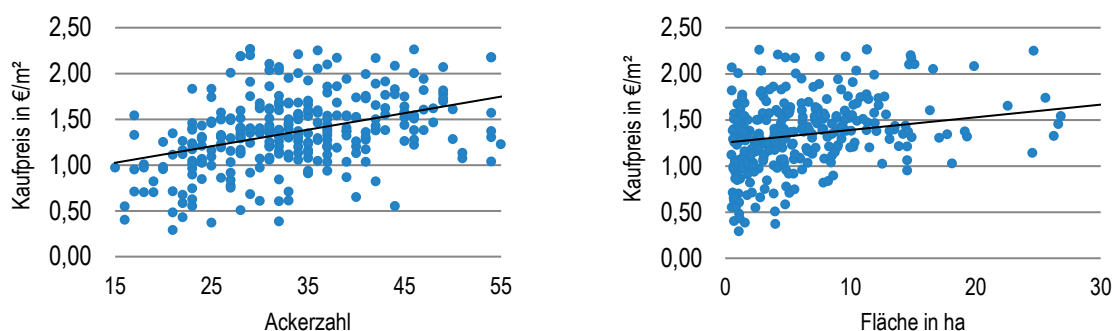


Abbildung 23: Stichprobe Ackerland [AKS]

Für die Abhängigkeit der Kaufpreise von der Bonität und Flächengröße wurde eine Regressionsfunktion mit einem Bestimmtheitsmaß  $R^2 = 0,31$  abgeleitet. Die partiellen Korrelationskoeffizienten, als Maß für die gegenseitige Abhängigkeit von zwei Einflussgrößen betragen zwischen Kaufpreis und Ackerzahl  $r = 0,44$  und zwischen Kaufpreis und Flächengröße  $r = 0,35$ .

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 01.01.2023)**

Ackerzahl	UMK
15	0,75
20	0,83
25	0,91
30	0,97
32	1,00
33	1,01
34	1,02
35	1,04
40	1,09
45	1,15
50	1,20
55	1,25
60	1,29

Fläche in ha	UMK
0,5	0,82
3,5	0,95
6,0	1,00
6,5	1,01
9,5	1,05
12,5	1,08
15,5	1,10
18,5	1,12
21,5	1,14
24,5	1,16
27,5	1,17
30,5	1,19

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: 1,50 €/m<sup>2</sup>  
 Ackerzahl: 34  
 Fläche: 6 ha

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

UMK für Fläche 24,5 ha = 1,16  
 UMK für Fläche 6 ha = 1,00

$$\text{Bodenwert} = 1,50 \text{ €/m}^2 \times \frac{0,91}{1,02} \times \frac{1,16}{1,00} = 1,55 \text{ €/m}^2$$

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, Fläche) sinnvoll erfolgen.

## Grünland

Die vorstehenden Untersuchungen wurden auch mit Kaufpreisen für reine Grünlandflächen durchgeführt. Es standen 172 Kauffälle aus den Jahren 2019 bis 2022 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.

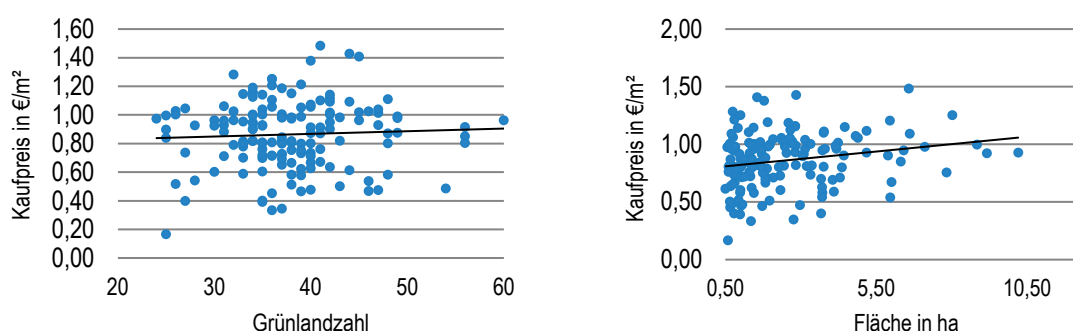


Abbildung 24: Stichprobe Grünland [AKS]

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 2022 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 2019 bis 2022, wobei die Kaufpreise mit den entsprechenden Indexreihen auf die Wertverhältnisse im Berichtsjahr umgerechnet wurden.

Nutzungsart	Anzahl	Kaufpreis in €/m <sup>2</sup>			% vom örtlichen Bodenrichtwert für Acker- bzw. Grünland
		Durchschnitt	Minimum	Maximum	
Ackerland	29	1,56	0,73	2,68	117
Grünland	35	0,98	0,52	1,65	117

Tabelle 19: 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 229 ha forstwirtschaftliche Flächen verkauft. Das entspricht einem Rückgang zum Vorjahr von -15,9 %. Zeitgleich ist der Geldumsatz mit 1,95 Mio. € um 0,5 % gestiegen. Der Anteil der BVVG-Verkäufe ist mit etwa drei Hektar einflusslos. Der kontinuierliche Anstieg der forstwirtschaftlichen Kaufpreise setzt sich weiter fort. Die folgende Tabelle zeigt die auswertbaren Kaufpreise inklusive Aufwuchs.

Jahr	Anzahl	Kaufpreis in €/m <sup>2</sup>		
		Durchschnitt	Minimum	Maximum
2019	84	0,59	0,10	1,20
2020	90	0,65	0,07	1,29
2021	68	0,67	0,15	1,33
2022	68	0,74	0,13	2,00

Tabelle 20: Kaufpreise Wald [AKS]

Die nachfolgende Indexreihe für Forsten zeigt die durchschnittliche Preisentwicklung ab 2000 im Landkreis. Sie ist aus selbständigen Waldverkäufen ab 0,25 ha aus dem Zeitraum 1994 bis 2022 mit dem Basisjahr 2010 = 100 ermittelt worden. Daten früherer Jahre können in der Geschäftsstelle erfragt werden.

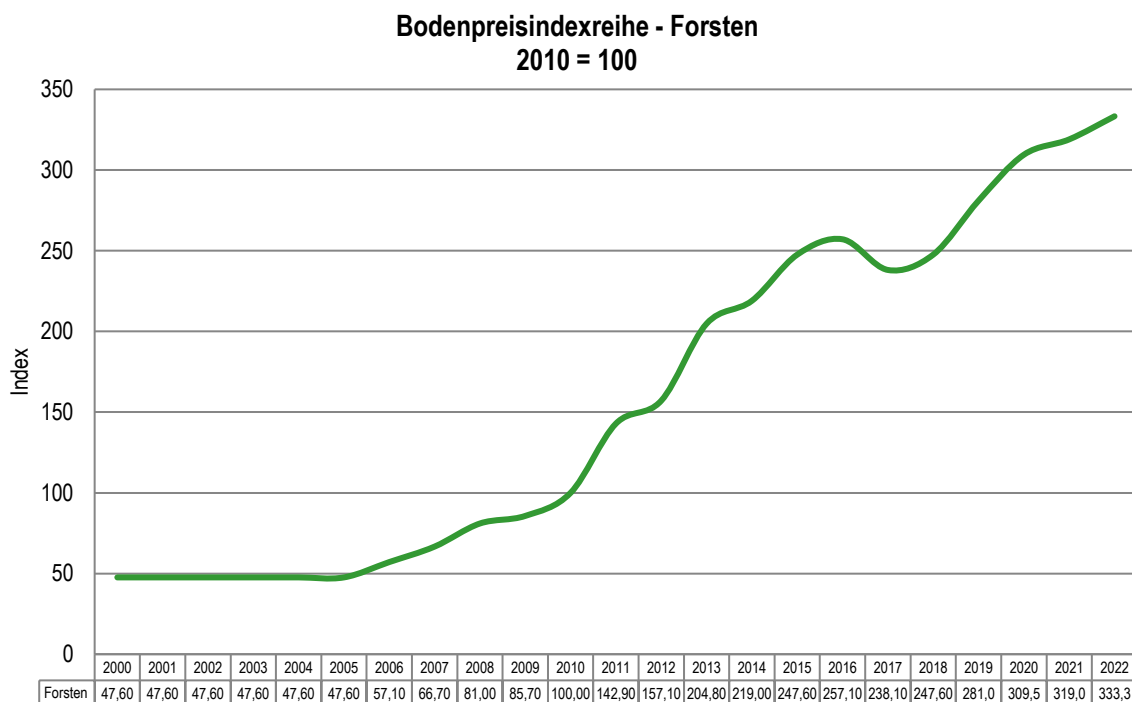


Abbildung 25: Bodenpreisindexreihe Wald [AKS]

Für Zwecke der steuerlichen Bewertung wird ein Wertansatz für den Bodenwert ohne Aufwuchs benötigt. Seit 2019 konnten 76 Verträge über Waldflächen (24 %) 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 49 % ( $\cong 0,37 \text{ €/m}^2$ ) ermittelt. Die Ergebnisse brandenburgweiter Auswertungen werden durch den Oberen Gutachterausschuss im Land Brandenburg im Landesgrundstücksmarktbericht veröffentlicht. <https://gutachterausschuss-bb.de/xmain/gmb.htm>

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 2019 bis 2022. Die Kaufpreise wurden auf die Wertverhältnisse am Stichtag 01.01.2023 umgerechnet.

Grundstücksart	Alter des Bestandes in Jahren	Ø Kaufpreis in €/m <sup>2</sup>	% vom BRW	Anzahl
<b>Grundstück für Forstwirtschaft</b>				
	keine Aussage	0,75	117	147
<b>Waldgrundstück mit Laubholzbestand</b>				
	< 40	0,82	132	3
	40 bis 79	0,82	126	8
	>= 80	0,93	143	3
<b>Waldgrundstück mit Nadelholzbestand</b>				
	< 40	0,60	94	22
	40 bis 79	0,74	116	60
	>= 80	0,77	119	9
<b>Waldgrundstück mit Mischwald</b>				
	< 40	0,46	72	9
	40 bis 79	0,82	127	17
	>= 80	0,71	111	11
<b>ohne Bestand</b>		0,32	50	6
<b>kein Nutzwald (Wildwuchs)</b>		0,45	70	17

Tabelle 21: 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 2019 bis 2022. Sie wurden auf die Wertverhältnisse am Stichtag 01.01.2023 umgerechnet. Alle ausgewerteten Verträge wurden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr gehandelt.

Grundstücksart	Anzahl	Ø Kaufpreis in €/m <sup>2</sup>
Waldgrundstück mit Laubholzbestand	28	0,79
Waldgrundstück mit Nadelholzbestand	160	0,73
Waldgrundstück mit Mischwald	85	0,72

Tabelle 22: 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 01.01.2023 umgerechnet wurden.

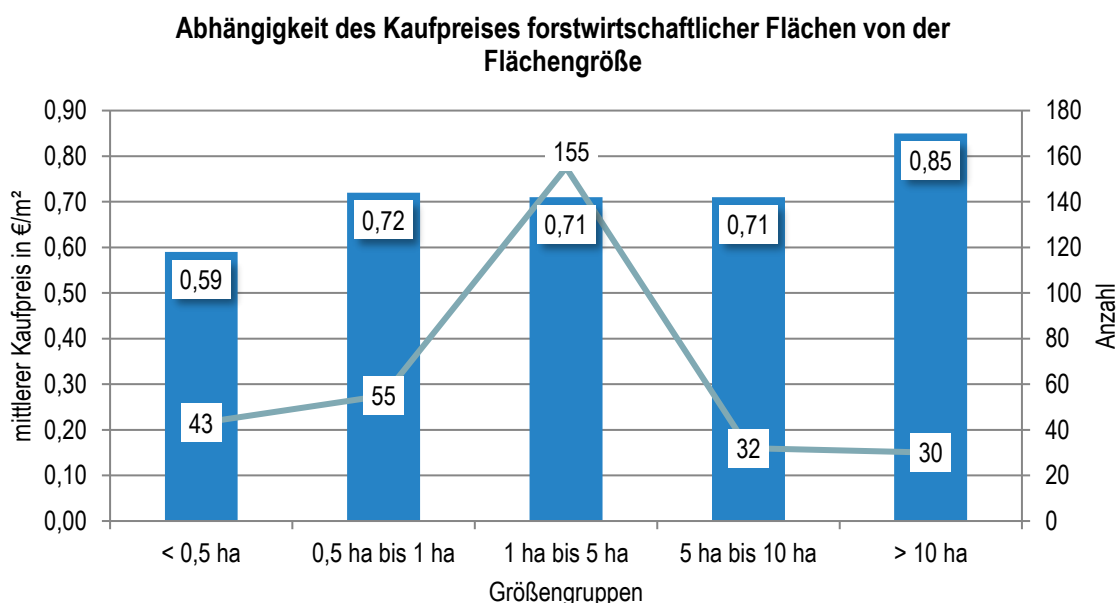


Abbildung 26: Abhängigkeit der Kaufpreise forstwirtschaftlicher Flächen von der Flächengröße [AKS]

## 6.4 Landwirtschaftliche Betriebe (Höfe)

Im Berichtszeitraum wurden zwei Verkäufe eines Hofes mit Wohn- und Betriebsgebäuden registriert. Überwiegend wertbestimmend sind hier die landwirtschaftlichen Flächen, nicht das bebaute Grundstück.

Eine Aufteilung in den Boden- und den Gebäudewert ist nicht möglich, so dass der Kaufpreis in €/m<sup>2</sup> auch den Gebäudebestand enthalten kann. Die Tabelle enthält nur die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr gehandelte Objekte.

Jahre	Anzahl	Fläche in ha			Kaufpreis in €/m <sup>2</sup>		
		Minimum	Maximum	Durchschnitt	Minimum	Maximum	Durchschnitt
2022	2*						
2019 - 2022	9	2,55	27,29	11,89	0,88	3,48	1,99

\* Bei weniger als drei auswertbaren Kaufverträgen erfolgt keine Angabe.

Tabelle 23: 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 <sup>2</sup>		
		Minimum	Maximum	Durchschnitt	Minimum	Maximum	Durchschnitt
2022	1*						
2019 - 2022	40	0,01	3,70	0,49	0,03	0,99	0,39

\* Bei weniger als drei auswertbaren Kaufverträgen erfolgt keine Angabe.

Tabelle 24: 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.

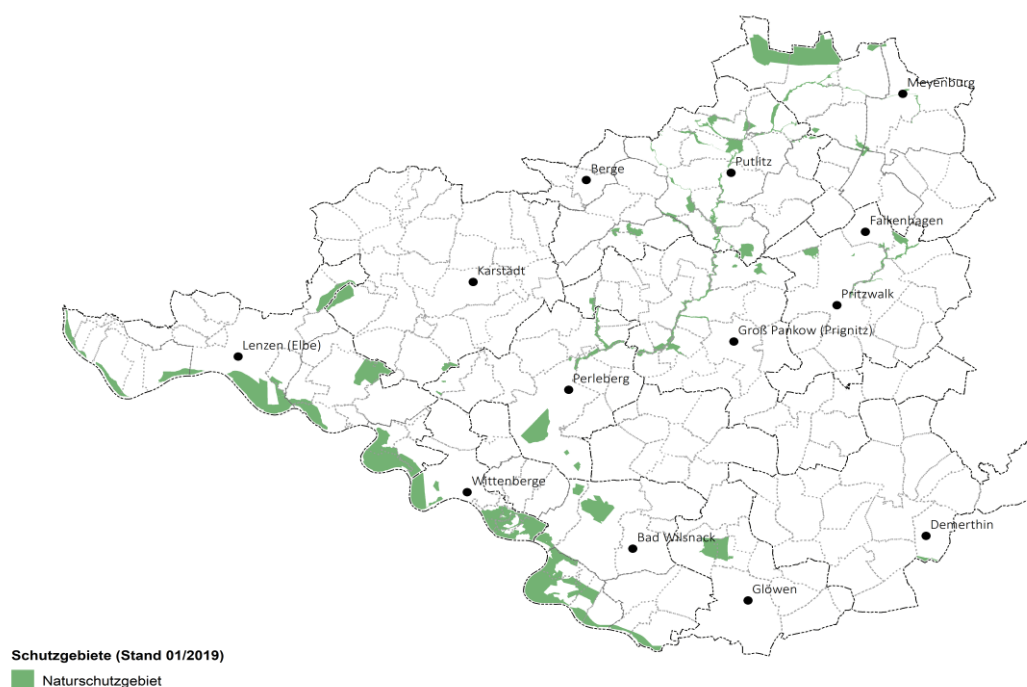


Abbildung 27: Naturschutzgebiete Landkreis Prignitz [eigene Darstellung]

Der Gutachterausschuss hat die Verkäufe der letzten vier Jahre in diesen ausgewiesenen Naturschutzgebieten untersucht. Insgesamt wurden in 42 Verträgen ca. 81 ha land- und forstwirtschaftliche Flächen verkauft. Als Erwerber wurden sowohl Natürliche Personen (55 %) als auch das Land Brandenburg (29 %) und Sonstige juristische Personen (17 %) erfasst.

Für die nachfolgende Übersicht wurden reine Grünland- und Waldkauffälle ausgewertet. Sie wurden mit den entsprechenden Indexreihen auf die Wertverhältnisse am 01.01.2023 umgerechnet.

Nutzungsart	Anzahl	Kaufpreis in €/m <sup>2</sup>			% vom Bodenrichtwert
		Durchschnitt	Minimum	Maximum	
Grünland	19	0,97	0,33	1,43	110
Forsten	18	0,83	0,30	1,66	128

Tabelle 25: 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

Das „Gesetz zur Erhöhung und Beschleunigung des Ausbaus von Windenergieanlagen an Land“ vom 20.07.2022 ist am 01.02.2023 in Kraft getreten. Es enthält viele Änderungen zur Beschleunigung des Windkraftausbaus.

Da sich die rechtlichen Rahmenbedingungen für die raumordnerische Steuerung der Windenergienutzung damit erheblich geändert haben, stellte die Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel das laufende Verfahren zum Regionalplan "Windenergienutzung" ein. Am 25.01.2023 hat die Regionalversammlung die Neuaufstellung des sachlichen Teilplans „Windenergienutzung (2024) beschlossen. Es sollen insgesamt mindestens 1,8 % der Regionsfläche für die Windenergienutzung zur Verfügung gestellt werden.

„Außerhalb der Vorranggebiete werden Windenergieanlagen nicht mehr privilegiert, sondern nur noch als sonstige Vorhaben im Außenbereich zulässig sein, wenn die Flächenziele erreicht werden. Repowering-Vorhaben bleiben jedoch bis zum 31. Dezember 2030 auch außerhalb der Vorranggebiete privilegiert zulässig. Darüber hinaus können Städte und Gemeinden zusätzliche Flächen für die Windenergienutzung ausweisen. Auch dort sind Windenergieanlagen weiterhin privilegiert zulässig.“

[\[https://www.prignitz-oberhavel.de/regionalplaene.html\]](https://www.prignitz-oberhavel.de/regionalplaene.html)

Da Anlagen zur Windenergienutzung häufig auf Pachtflächen errichtet werden, steht nur eine geringe Anzahl an Kauffällen zur Auswertung zur Verfügung. Im Jahr 2022 wurde ein Kauffall im Zusammenhang mit dem Bau von Windkraftanlagen in der Kaufpreissammlung erfasst.



Jahre	Anzahl	Kaufpreis in €/m <sup>2</sup>	
		Minimum	Maximum
2022	1*		
2019 - 2022	3	2,49	9,09

\* Bei weniger als drei auswertbaren Kaufverträgen erfolgt keine Angabe.

Tabelle 26: Flächen für Windkraftanlagen [AKS]

### 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 2022 ist kein Kaufvertrag mit dieser Nutzung erfasst worden.

### 7.1.3 Biogasanlagen

In Verbindung mit dem Bau von Biogasanlagen ist im Berichtszeitraum kein 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 <sup>2</sup>	
		Minimum	Maximum
2022	4	1,03	2,98
2019 - 2022	32	1,03	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 ist im Berichtszeitraum ein Verkauf von Flächen zum Abbau von Kies, Sand oder Ton registriert worden.

Jahre	Anzahl	Kaufpreis in €/m <sup>2</sup>		
		Durchschnitt	Minimum	Maximum
2022	1*			
2019 - 2022	5	2,16	1,32	2,60

\* Bei weniger als drei auswertbaren Kaufverträgen erfolgt keine Angabe.

Tabelle 28: Abbauflächen [AKS]

## 7.4 Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

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

Im Jahr 2022 sind neun Verkäufe für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen mit einer Größe von ca. 0,7 ha in die Kaufpreissammlung aufgenommen worden. Für die folgende Tabelle wurden zusätzlich die Transaktionen der letzten vier Jahre ausgewertet.

Jahre	Anzahl	Kaufpreis in €/m <sup>2</sup>		
		Durchschnitt	Minimum	Maximum
2022	9	1,63	0,55	4,00
2019 bis 2022	19	1,54	0,88	3,00

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

Die Höhe des Preises wird maßgeblich von der vorherigen Nutzung beeinflusst. Für ehemals land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen wurde durchschnittlich 112 % 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, Pachtanhebung usw.) enthalten.

In der Ortslage bezieht sich die Angabe auf den örtlichen Bodenrichtwert für baureifes Land, im Außenbereich 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	29	75
Außenbereich	106	105

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 m<sup>2</sup>. Sie sind baurechtlich nicht notwendig und rechtlich kein Bauland.

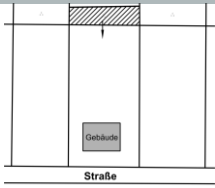
Lage	Anzahl der Kauffälle	Ø Kaufpreis in % vom Bodenrichtwert	Beispiel
Städtische Lage	29	30 %	
Ländliche Lage	47	30 %	

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 2022 wurden 29 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 <sup>2</sup>
Städte	29	1,95
Kleinstädte	17	1,55
Dörfer	16	1,10

Tabelle 32: Eigentumsgärten [AKS]

## 7.8 Wasserflächen

Im Zusammenhang mit landwirtschaftlichen Flächen wurden im Berichtszeitraum sieben private Gräben und ein Tümpel (Wasserflächen ohne Nutzung) verkauft. Für die Gräben wurden durchschnittlich 0,39 €/m<sup>2</sup> gezahlt. Die nachfolgende Tabelle zeigt die Auswertung der Vertragsvorgänge aus den Jahren 2019 bis 2022.

Nutzungsart	Anzahl	Kaufpreis in €/m <sup>2</sup>		
		Durchschnitt	Minimum	Maximum
Gräben	30	0,32	0,05	0,75
Tümpel	4	0,61	0,31	1,30

Tabelle 33: Wasserflächen [AKS]

## 7.9 Private Wege

Im Jahr 2022 sind keine privaten Wege außerhalb von Ortslagen veräußert worden. Die Feldwege im Außenbereich wurden in den Vorjahren im Zusammenhang mit land- und forstwirtschaftlichen Flächen verkauft. In den Ortslagen wurden fünf Kauffälle für durchschnittlich 7,91 €/m<sup>2</sup> registriert. Die nachstehende Tabelle beinhaltet die Analyse der Verträge des Zeitraums 2019 bis 2022.

Lage	Anzahl	Kaufpreis in €/m <sup>2</sup>		
		Durchschnitt	Minimum	Maximum
Ortslage	13	6,60	0,90	15,24
Außenbereich	25	0,94	0,15	2,19

Tabelle 34: Private Wege [AKS]

Für die privaten Wege in den Ortslagen wurden durchschnittlich 35 % des örtlichen Bodenrichtwertes für baureifes Land gezahlt.

## 7.10 Lagerplätze

Im Berichtszeitraum wurden zwei Verkäufe von Lagerplätzen registriert. Die Transaktionen des Zeitraumes 2019 bis 2022 sind in der folgenden Tabelle dargestellt. Die gehandelten Lagerplätze werden sowohl landwirtschaftlich als auch gewerblich genutzt.

Anzahl	Kaufpreis in €/m <sup>2</sup>		
	Durchschnitt	Minimum	Maximum
3	2,61	0,64	5,00

Tabelle 35: Lagerplätze [AKS]

## 8. Bebaute Grundstücke

### 8.1 Allgemeines

Mit 72,4 % entfällt der größte Anteil des gesamten Geldumsatzes auf den Erwerb von bebauten Grundstücken. Das sind 41,9 % aller registrierten Grundstücksverkäufe. Damit hat dieser Teilmarkt eine entscheidende Bedeutung für das gesamte Marktgeschehen.

Für den Landkreis Prignitz wird zum Stichtag 31.12.2021 ein Bestand von 24.476 Wohngebäuden mit 45.939 Wohnungen ausgewiesen [Amt für Statistik Berlin-Brandenburg]. Mit 529 bebauten Grundstücken liegt die Anzahl der Transaktionen 12,0 % unter dem Betrachtungsraum 01.01.2021 bis 31.12.2021.

Der Flächenumsatz sinkt um 23,4 % gegenüber 2021 auf 177 ha. Im Jahr 2022 wurden 85,7 Mio. € (- 24,2 %) in den Kauf von bebauten Grundstücken investiert.

Die Marktteilnehmer haben ihren Wohnsitz überwiegend im Landkreis Prignitz (50 % der Erwerber und 61 % der Veräußerer). Die veräußerten bebauten Grundstücke verteilen sich auf folgende Gebäudearten:

- 191 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser
- 127 Reihenhäuser und Doppelhaushälften
- 70 Bauernhäuser
- 53 Mehrfamilienhäuser
- 54 sonstige Gebäude
- 25 Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude
- 9 Wochenendhäuser.

Die folgende Grafik visualisiert die Entwicklung der drei Umsatzarten (Anzahl, Fläche, Geld) des Teilmärktes der bebauten Grundstücke. Den Bezugsrahmen stellen die Umsätze im Jahr 2016 dar (Anzahl 546, Fläche 149,7 ha, Geldumsatz 64,0 Mio. €).

**Umsatzentwicklung bebauter Grundstücke 2016 = 100**

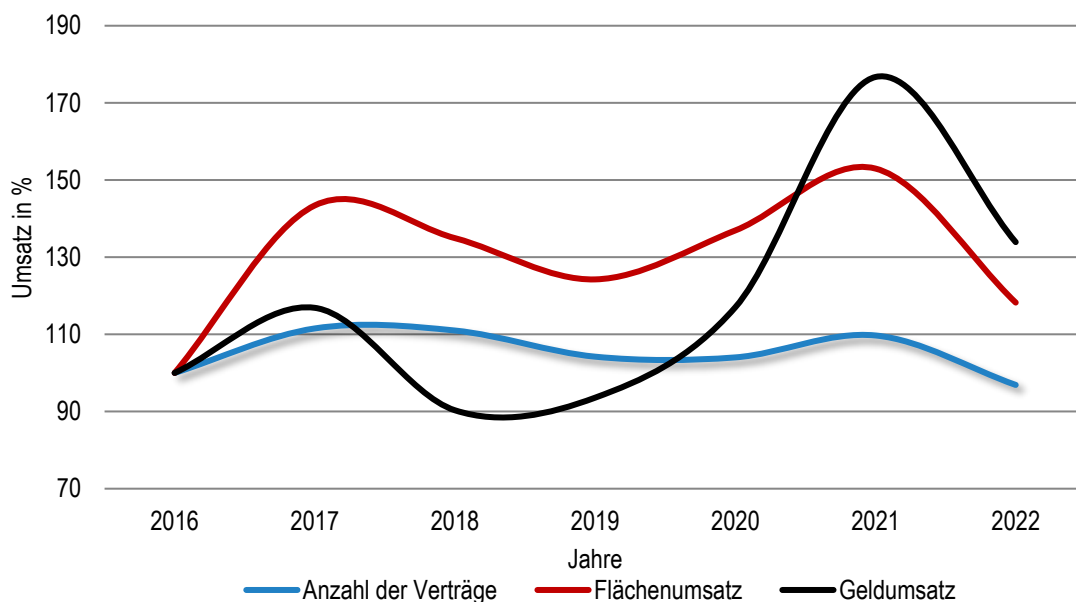


Abbildung 28: Umsatzentwicklung bebauter Grundstücke [AKS]

Die Umsatzzahlen des Jahres 2022 für bebauter Grundstücke werden in der folgenden Tabelle amts- bzw. gemeindeweise aufgeschlüsselt dargestellt.

Amt/Gemeinde	Anzahl der Transaktionen	Fläche in 1.000 m <sup>2</sup>	Geldumsatz in Mio. €
Amt Bad Wilsnack/Weisen	45	92	5,0
Gemeinde Groß Pankow (Prignitz)	33	133	3,3
Gemeinde Gumtow	33	158	3,7
Gemeinde Karstädt	39	225	4,0
Amt Lenzen-Elbtalaue	50	106	6,2
Amt Meyenburg	27	127	2,7
Gemeinde Plattenburg	31	208	4,8
Amt Putlitz-Berge	47	236	6,2
Stadt Perleberg	60	90	13,1
Stadt Pritzwalk	54	267	9,2
Stadt Wittenberge	110	125	27,4

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 2022.

Anlass	Gesamt	freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften	Mehrfamilienhäuser	Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude	übrige bebaute Objekte
Kauf	523	316	53	25	129
Zwangsversteigerung	6	2	0	0	4

Tabelle 37: Art des Erwerbs [AKS]

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

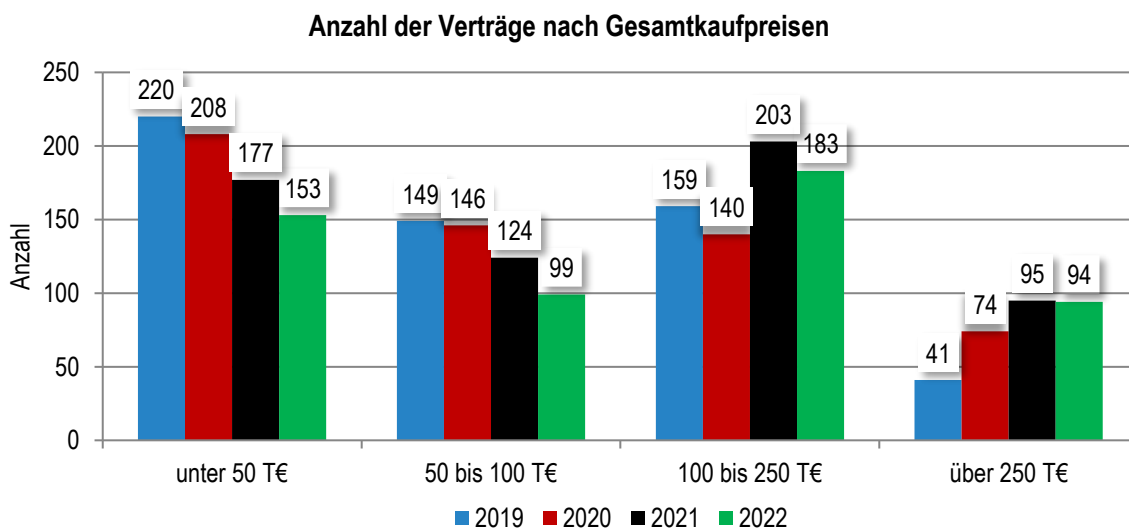


Abbildung 29: Anzahl der Verträge nach Gesamtkaufpreisen [AKS]

## 8.2 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

### 8.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Mit insgesamt 191 gehandelten freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern ist die Anzahl gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 9,9 % gesunken. Dabei wurden 47,1 ha (- 11,9 %) und 26,0 Mio. € (- 0,5 %) umgesetzt.

Bei der Anzahl der Transaktionen bebauter Grundstücke stellen die freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser mit einem Anteil von 36,2 % 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 Grundstücken aufgeführt. Es handelt sich um gebrauchte Immobilien. Verkäufe mit Beeinflussung durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse wurden ausgeschlossen.

Jahr	Anzahl	Gesamtkaufpreis in €		
		Durchschnitt	Minimum	Maximum
2019	126	109.000	15.000	278.000
2020	91	118.000	24.000	355.000
2021	108	154.000	26.000	555.000
2022	96	178.000	30.000	550.000

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 <sup>2</sup>	Ø Wohnflächenpreis in €/m <sup>2</sup>
2019	125	876
2020	126	926
2021	127	1.208
2022	121	1.423

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

Die folgenden Tabellen enthalten Informationen über durchschnittliche Wohnflächenpreise ermittelt aus Verträgen im Jahr 2022. 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 <sup>2</sup>	Anzahl	Ø Fläche in m <sup>2</sup>	Ø Kaufpreis in €	Ø Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Ø Wohnflächenpreis in €/m <sup>2</sup>
			von - bis	von - bis	von - bis
< 10	9	1.536	147.000	104	1.406
			73.000 - 269.000	70 - 144	725 - 2.053
10 bis 19	12	1.574	83.000	107	803
			50.000 - 150.000	61 - 150	333 - 1.269
20 bis 29	13	1.418	178.000	122	1.484
			39.000 - 290.000	71 - 200	481 - 2.255
>= 30	8	1.081	156.000	143	1.120
			45.000 - 490.000	83 - 340	382 - 2.794

Tabelle 40: Wohnflächenpreise EFH/ZFH &lt; 1949 [AKS]

Baualtersklasse 1949 - 1990					
BRW in €/m <sup>2</sup>	Anzahl	Ø Fläche in m <sup>2</sup>	Ø Kaufpreis in €	Ø Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Ø Wohnflächenpreis in €/m <sup>2</sup>
			von - bis	von - bis	von - bis
< 10	2*				
10 bis 19	11	1.269	164.000	114	1.396
			30.000 - 300.000	77 - 180	291 - 2.476
20 bis 29	8	915	181.000	106	1.680
			79.000 - 270.000	65 - 150	923 - 2.348
>= 30	8	1.173	231.000	132	1.728
			120.000 - 350.000	100 - 200	1.143 - 2.734

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

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

Baualtersklasse ≥ 1991					
BRW in €/m <sup>2</sup>	Anzahl	Ø Fläche in m <sup>2</sup>	Ø Kaufpreis in €	Ø Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Ø Wohnflächenpreis in €/m <sup>2</sup>
			von - bis	von - bis	von - bis
< 10	1*				
10 bis 19	5	1.165	292.000	150	1.929
			200.000 - 370.000	100 - 187	1.647 - 2.355
20 bis 29	2				
>= 30	9	910	352.000	152	2.407
			210.000 - 550.000	105 - 216	1.040 - 3.571

\* 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 2021 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:

<b>Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (gebrauchte Immobilien)</b>	
Gebäudeart:	freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser
Berechnungsmodell:	Sachwertfaktor = (Kaufpreis ± boG) / vorläufiger Sachwert
<b>Modellansätze und -parameter</b>	
Normalherstellungskosten:	Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) - Anlage 1 SW-RL
Gebäudebaujahrsklassen:	keine
Gebäudestandard:	Eingruppierung nach den Gebäudestandards der Anlage 2 der SW-RL
Baunebenkosten:	kein gesonderter Ansatz, da in den durchschnittlichen Herstellungskosten enthalten
Regionalfaktor:	1 (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):	Kaufpreise wurden um den Werteeinfluss 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 <sup>2</sup> 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 2022 ein, die dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zugeordnet wurden. Ausgeschlossen wurden übergroße Grundstücke, Erstverkäufe und Grundstücke im Außenbereich.

Insgesamt wurden 70 vorläufige Sachwerte berechnet. Neben der Untersuchung zur Abhängigkeit des Sachwertfaktors vom vorläufigen Sachwert wurden mit Hilfe der multiplen Regressionsanalyse auch die Einflüsse der Standardstufe, der Restnutzungsdauer und des Bodenrichtwertniveaus sowie des Baujahres und der Grundstücksgröße geprüft.

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

<b>Beschreibung der Stichprobe - freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser</b>	
Anzahl der Kauffälle:	64 (nach Ausreißer Bereinigung)
Zeitraum der Stichprobe:	2022
Räumlicher Anwendungsbereich:	Landkreis Prignitz
Bodenrichtwertbereich:	7 €/m <sup>2</sup> bis 55 €/m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße:	227 m <sup>2</sup> bis 2.996 m <sup>2</sup>
Baujahr:	1880 bis 2007
Statistische Kenngrößen:	Bestimmtheitsmaß R <sup>2</sup> = 0,29

Tabelle 44: Beschreibung der Stichprobe EFH/ZFH

Zur Überprüfung der Stichproben wird das Bestimmtheitsmaß R<sup>2</sup> mit angegeben. Es zeigt, wie gut die Einflussgröße die Unterschiede in den Realisierungen der Zielgröße erklärt. Das Bestimmtheitsmaß nimmt Werte zwischen 0 und 1 an.

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

Die in der nachfolgenden Tabelle enthaltenen Sachwertfaktoren beziehen sich auf ein Ein- oder Zweifamilienhaus mit einer Restnutzungsdauer von 35 Jahren.

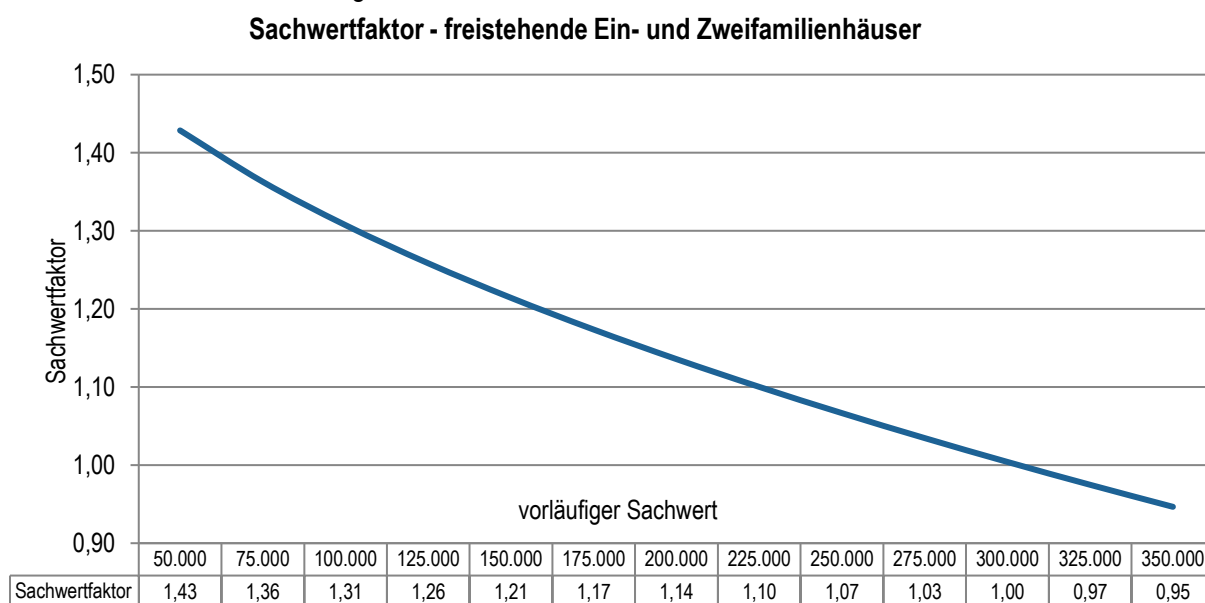


Abbildung 30: Sachwertfaktor EFH/ZFH [AKS]

Weicht die Restnutzungsdauer des Bewertungsobjekts vom Bezugsobjekt ab, sind nachfolgende Anpassungsfaktoren anzuwenden.

Restnutzungsdauer in Jahren	15	19	23	27	31	35	39	43	47	51	55
Anpassungsfaktor	0,55	0,69	0,79	0,87	0,94	1,00	1,05	1,09	1,13	1,17	1,20

Tabelle 45: Sachwertfaktor EFH/ZFH

<b>Anwendungsbeispiel – Sachwertfaktor</b>	
Gebäudetyp	freistehendes Einfamilienhaus
vorläufiger Sachwert	150.000 € (ermittelt nach Sachwertrichtlinie – SW-RL i. V. mit der Brandenburgischen Sachwertrichtlinie RL SW-BB)
Sachwertfaktor	1,21 (Abbildung 30)
Anpassungsfaktor	Restnutzungsdauer: 15 = 0,55 (Tabelle 45)
marktangepasster Sachwert:	150.000 € x 1,21 x 0,55 = 99.825 €

Tabelle 46: Anwendungsbeispiel – Sachwertfaktor EFH

### 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.

<b>Gebädefaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (gebrauchte Immobilien)</b>	
Rechenvorschrift:	Gebädefaktor = normierter Kaufpreis / m <sup>2</sup> 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 47: Modellansatz – Gebädefaktoren

<b>Beschreibung der Stichprobe - freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser</b>	
Anzahl der Kauffälle:	56 (nach Ausreißer Bereinigung)
Zeitraum der Stichprobe:	2022
Räumlicher Anwendungsbereich:	Landkreis Prignitz
Bodenrichtwertbereich:	7 €/m <sup>2</sup> bis 55 €/m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße:	459 m <sup>2</sup> bis 1.863 m <sup>2</sup>
Wohnfläche:	61 m <sup>2</sup> bis 215 m <sup>2</sup>
Baujahr:	1880 bis 2007
Statistische Kenngrößen:	Bestimmtheitsmaß R <sup>2</sup> = 0,43

Tabelle 48: 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:

<b>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)</b>	
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 49: 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.

		<b>Bodenrichtwert in €/m<sup>2</sup></b>										
		m <sup>2</sup>	10	15	20	25	30	35	40	45	50	55
<b>Wohnfläche</b>	60	1.319	1.423	1.510	1.587	1.657	1.721	1.780	1.836	1.889	1.939	
	70	1.287	1.390	1.478	1.554	1.624	1.688	1.748	1.803	1.856	1.907	
	80	1.256	1.360	1.447	1.524	1.594	1.658	1.717	1.773	1.826	1.876	
	90	1.228	1.331	1.419	1.496	1.565	1.629	1.689	1.745	1.798	1.848	
	100	1.201	1.305	1.392	1.469	1.538	1.602	1.662	1.718	1.771	1.821	
	110	1.175	1.279	1.366	1.443	1.513	1.577	1.636	1.692	1.745	1.795	
	120	1.151	1.254	1.342	1.419	1.488	1.552	1.612	1.668	1.720	1.771	
	130	1.127	1.231	1.318	1.395	1.465	1.529	1.588	1.644	1.697	1.747	
	140	1.105	1.208	1.296	1.373	1.442	1.506	1.566	1.622	1.674	1.725	
	150	1.083	1.187	1.274	1.351	1.420	1.484	1.544	1.600	1.653	1.703	
	160	1.062	1.165	1.253	1.330	1.399	1.463	1.523	1.579	1.632	1.682	
	170	1.041	1.145	1.232	1.309	1.379	1.443	1.502	1.558	1.611	1.661	
	180	1.022	1.125	1.213	1.289	1.359	1.423	1.482	1.538	1.591	1.642	
	190	1.002	1.106	1.193	1.270	1.340	1.404	1.463	1.519	1.572	1.622	
200	984	1.087	1.174	1.251	1.321	1.385	1.444	1.500	1.553	1.603		

Tabelle 50: Gebäudefaktoren EFH/ZFH

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	1,50

Tabelle 51: Faktor Standardstufe EFH/ZFH

<b>Anwendungsbeispiel - Gebäudefaktor</b>	
Gebäudetyp	freistehendes Einfamilienhaus
Wohnfläche	120 m <sup>2</sup>
Bodenrichtwert (BRW)	20 €/m <sup>2</sup>
Gebäudefaktor	1.342 €/m <sup>2</sup> Wohnfläche (aus Tabelle 50)
Standardstufe	3
Anpassungsfaktor Standardstufe	1,5 (aus Tabelle 51)
Vergleichswert	120 m <sup>2</sup> x 1.342 €/m <sup>2</sup> x 1,5 = 241.560 €

Tabelle 52: 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 58 % auf die Städte Perleberg, Pritzwalk und Wittenberge und zu 42 % auf die Kleinstädte Bad Wilsnack, Meyenburg und Putlitz sowie ein Dorf.

Da die ländliche Prignitz keinen typischen Markt für vermietete Ein- und Zweifamilienhäuser darstellt, ist die Anzahl geeigneter Verkäufe äußerst gering. Für eine qualifizierte statistische Auswertung ist die Stichprobe zu klein. Mit Hilfe der AKS wurden die Kaufpreise in eine symmetrische Verteilung mit der Schiefe 0,00 transformiert. Im Anschluss erfolgte die Rücktransformation der Mittelwerte mit dem reziproken Exponenten. Dieser Wert ist aus Sicht der mathematischen Statistik der exaktere.

Die nachstehende Übersicht kann lediglich der Orientierung dienen. Im Bewertungsfall empfiehlt sich ein Abgleich mit den Auswertungen des Oberen Gutachterausschusses im Land Brandenburg.

<b>Durchschnittliche Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser</b> (Kauffallanzahl)	
Zeitraum	Landkreis Prignitz
2018 - 2020	3,9 % (10)
2019 - 2021	3,6 % (9)
2020 - 2022	2,8 % (12)

Tabelle 53: Entwicklung Liegenschaftszinssätze – Ein- und Zweifamilienhäuser [AKS]

<b>Ein- und Zweifamilienhäuser</b> Datenbasis 2020 bis 2022, 12 Kauffälle			
Merkmal	Spanne	Durchschnitt	Ø Liegenschaftszinssatz (Spanne)
Bodenrichtwert	10 €/m <sup>2</sup> - 42 €/m <sup>2</sup>	26 €/m <sup>2</sup>	2,8 % (1,2 % - 6,8 %)
Wohnfläche	85 m <sup>2</sup> - 261 m <sup>2</sup>	113 m <sup>2</sup>	
Restnutzungsdauer	26 Jahre - 51 Jahre	39 Jahre	
Rohertragsfaktor	10,5 - 23,8	16,0	
Netto-Kaltmiete	4,60 €/m <sup>2</sup> - 12,50 €/m <sup>2</sup>	5,69 €/m <sup>2</sup>	

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

## 8.3 Reihenhäuser, Doppelhaushälften

### 8.3.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Im Berichtszeitraum wechselten 127 Reihenhäuser und Doppelhaushälften den Besitzer. Das sind 9,9 % weniger als im Jahr zuvor. Dabei wurde eine Fläche von 14,2 ha (+ 0,8 %) für zusammen 11,6 Mio. € (+ 0,8 %) umgesetzt. An der Anzahl der Transaktionen bebauter Grundstücke haben die Reihenhäuser und Doppelhaushälften einen Anteil von 24,0 %.

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
2019	89	82.000	12.000	169.000
2020	73	91.000	18.000	265.000
2021	72	114.000	30.000	345.000
2022	72	118.000	25.000	300.000

Tabelle 55: Gesamtkaufpreise RH/DHH [AKS]

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

Jahr	Ø Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Ø Wohnflächenpreis in €/m <sup>2</sup>
2019	102	788
2020	106	837
2021	113	1.003
2022	106	1.090

Tabelle 56: Mittlere Wohnflächenpreise RH/DHH [AKS]

Die folgenden Tabellen enthalten Informationen über durchschnittliche Wohnflächenpreise ermittelt aus Verträgen im Jahr 2022. 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 <sup>2</sup>	Anzahl	Ø Fläche in m <sup>2</sup>	Ø Kaufpreis in €	Ø Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Ø Wohnflächenpreis in €/m <sup>2</sup>
			von - bis	von - bis	von - bis
< 10	4	1.302	61.000	96	645
			55.000 - 65.000	80 - 107	607 - 750
10 bis 19	7	1.379	120.000	120	1.000
			35.000 - 300.000	80 - 180	333 - 2.375
20 bis 29	14	719	116.000	121	985
			40.000 - 239.000	63 - 183	282 - 1.452
≥ 30	28	568	121.000	101	1.200
			25.000 - 250.000	54 - 160	301 - 2.222

Tabelle 57: Wohnflächenpreise RH/DHH &lt; 1949 [AKS]

Baualtersklasse 1949 - 1990					
BRW in €/m <sup>2</sup>	Anzahl	Ø Fläche in m <sup>2</sup>	Ø Kaufpreis in €	Ø Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Ø Wohnflächenpreis in €/m <sup>2</sup>
			von - bis	von - bis	von - bis
< 10	3	1.258	81.000	82	988
			62.000 - 101.000	80 - 85	776 - 1.188
10 bis 19	2*				
20 bis 29	3	381	94.000	89	1.088
			75.000 - 125.000	80 - 102	735 - 1.563
≥ 30	7	571	134.000	108	1.235
			63.000 - 171.000	70 - 125	900 - 1.522

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

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

Baualtersklasse ≥ 1991					
BRW in €/m <sup>2</sup>	Anzahl	Ø Fläche in m <sup>2</sup>	Ø Kaufpreis in €	Ø Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Ø Wohnflächenpreis in €/m <sup>2</sup>
			von - bis	von - bis	von - bis
≤ 19	-				
20 bis 29	-				
≥ 30	4	218	167.000	122	1.367
			130.000 - 240.000	101 - 143	1.119 - 1.778

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

In der Kaufpreissammlung wurde kein auswertbarer Verkauf einer Doppelhaushälfte oder eines Reihenhauses mit einem jüngeren Baujahr als 2004 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 57 vorläufige Sachwerte aus den Kauffällen des Jahres 2022 berechnet. Neben der Untersuchung zur Abhängigkeit des Sachwertfaktors vom vorläufigen Sachwert wurden mit Hilfe der multiplen Regressionsanalyse auch die Einflüsse der Standardstufe, der Restnutzungsdauer 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 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.

<b>Beschreibung der Stichprobe - Reihenhäuser und Doppelhaushälften</b>	
Anzahl der Kauffälle:	57
Zeitraum der Stichprobe:	2022
Bereich:	Landkreis Prignitz
Bodenrichtwertbereich:	7 €/m <sup>2</sup> bis 50 €/m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße:	180 m <sup>2</sup> bis 2.506 m <sup>2</sup>
Baujahr:	1850 bis 2004

*Tabelle 60: Beschreibung der Stichprobe RH/DHH*

Es wurde ein mittlerer Sachwertfaktor von **1,06** ermittelt.

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

<b>Merkmal</b>	<b>Spanne</b>	<b>Durchschnitt</b>	<b>Sachwertfaktor</b>
Vorläufiger Sachwert ≤ 100.000 € (23 Kauffälle)			
Bodenrichtwert in €/m <sup>2</sup> :	7 - 45	29	1,12
Standardstufe:	1,4 - 2,8	1,9	(0,68 - 1,94)
Vorläufiger Sachwert 100.001 € bis 150.000 € (19 Kauffälle)			
Bodenrichtwert in €/m <sup>2</sup> :	12 - 50	32	1,08
Standardstufe:	1,8 - 3,1	2,4	(0,58 - 1,53)
Vorläufiger Sachwert >150.000 € (15 Kauffälle)			
Bodenrichtwert in €/m <sup>2</sup> :	14 - 50	35	1,00
Standardstufe:	1,9 - 3,1	2,4	(0,70 - 1,53)

*Tabelle 61: 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.

<b>Beschreibung der Stichprobe - Reihenhäuser/Doppelhaushälften</b>	
Anzahl der Kauffälle:	57 (nach Ausreißer Bereinigung)
Zeitraum der Stichprobe:	01.11.2021 -31.12.2022
Räumlicher Anwendungsbereich:	Landkreis Prignitz
Bodenrichtwertbereich:	6 €/m <sup>2</sup> bis 50 €/m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße:	180 m <sup>2</sup> bis 2.506 m <sup>2</sup>
Wohnfläche:	64 m <sup>2</sup> bis 170 m <sup>2</sup>
Baujahr:	1900 bis 2004
Statistische Kenngrößen:	Bestimmtheitsmaß R <sup>2</sup> = 0,26

Tabelle 62: 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.

		<b>Bodenrichtwert in €/m<sup>2</sup></b>										
		m <sup>2</sup>	5	10	15	20	25	30	35	40	45	50
Wohnfläche	60	904	928	960	999	1.045	1.098	1.159	1.226	1.302	1.387	
	70	910	935	967	1.006	1.053	1.106	1.167	1.235	1.311	1.396	
	80	917	941	974	1.014	1.060	1.114	1.175	1.244	1.320	1.406	
	90	924	948	981	1.021	1.068	1.122	1.183	1.252	1.330	1.416	
	100	930	955	988	1.028	1.075	1.130	1.192	1.261	1.339	1.425	
	110	937	962	995	1.036	1.083	1.138	1.200	1.270	1.348	1.435	
	120	944	969	1.002	1.043	1.091	1.146	1.208	1.279	1.357	1.445	
	130	951	976	1.010	1.051	1.099	1.154	1.217	1.287	1.367	1.455	
	140	958	983	1.017	1.058	1.106	1.162	1.225	1.296	1.376	1.465	
	150	965	990	1.024	1.066	1.114	1.170	1.234	1.305	1.385	1.475	
	160	972	997	1.032	1.073	1.122	1.178	1.242	1.314	1.395	1.485	
	170	979	1.039	1.081	1.130	1.187	1.251	1.324	1.404	1.495	1.495	

Tabelle 63: 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	1,33

Tabelle 64: Faktor Standardstufe RH/DHH

<b>Anwendungsbeispiel - Gebäudefaktor</b>	
Gebäudetyp	Reihenhäuser/Doppelhaushälften
Wohnfläche	100 m <sup>2</sup>
Bodenrichtwert (BRW)	20 €/m <sup>2</sup>
Gebäudefaktor	1.028 €/m <sup>2</sup> Wohnfläche (aus Tabelle 63)
Standardstufe	3
Anpassungsfaktor Standardstufe	1,33 (aus Tabelle 64)
Vergleichswert	100 m <sup>2</sup> x 1.028 €/m <sup>2</sup> x 1,33 = 136.724 €

Tabelle 65: Anwendungsbeispiel - Gebäudefaktor Reihenhäuser/Doppelhaushälften

## 8.4 Mehrfamilienhäuser

### 8.4.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Mit 53 verkauften Mehrfamilienhäusern ist die Anzahl gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 23,2 % gesunken. Der Anteil am Gesamtumsatz der bebauten Grundstücke beträgt 10,0 %. Dabei wurden auf 8,9 ha (- 38,8 % gegenüber 2021) etwa 23,4 Mio. € (+ 43,5 %) 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
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
2021	41	614.000	140.000	3.000.000

Tabelle 66: 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 <sup>2</sup>	Ø Wohnflächenpreis in €/m <sup>2</sup>
2019	867	515
2020	614	532
2021	565	722
2022	794	819

Tabelle 67: 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 2022. 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 <sup>2</sup>	Anzahl	Ø Fläche in m <sup>2</sup>	Ø Kaufpreis in €	Ø Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Ø Wohnflächenpreis in €/m <sup>2</sup>
			von - bis	von - bis	von - bis
<= 19	1*				
20 bis 29	4	319	243.000	349	650
			140.000 - 510.000	250 - 585	456 - 872
>= 30	22	572	509.000	555	895
			160.000 - 1.570.000	201 - 1.235	362 - 1.547

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

Tabelle 68: Wohnflächenpreise MFH < 1949 [AKS]

Baualtersklasse 1949 - 1990					
BRW in €/m <sup>2</sup>	Anzahl	Ø Fläche in m <sup>2</sup>	Ø Kaufpreis in €	Ø Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Ø Wohnflächenpreis in €/m <sup>2</sup>
			von - bis	von - bis	von - bis
<= 19	3	7.442	460.000	1.714	298
			250.000 - 780.000	799 - 3.335	234 - 348
>=20	2*				

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

Tabelle 69: Wohnflächenpreise MFH 1949 - 1990 [AKS]

Baualtersklasse > 1990					
BRW in €/m <sup>2</sup>	Anzahl	Ø Fläche in m <sup>2</sup>	Ø Kaufpreis in €	Ø Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Ø Wohnflächenpreis in €/m <sup>2</sup>
			von - bis	von - bis	von - bis
<= 19	-				
>=20	3	1.659	894.000	915	976
			465.000 - 1.644.500	520 - 1.671	837 - 1.106

Tabelle 70: Wohnflächenpreise MFH > 1990 [AKS]

In der Kaufpreissammlung wurde kein auswertbarer Verkauf eines Mehrfamilienhauses mit einem jüngeren Baujahr als 1996 registriert.

### 8.4.2 Liegenschaftszinssätze

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

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

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

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

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

[<https://www.gutachterausschuss-bb.de/xmain/gmb.htm>]

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

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

Modellansätze und -parameter für die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen		
Formel:	$p = \left( \frac{RE}{KP} - \frac{q-1}{q^n-1} \cdot \frac{KP-BW}{KP} \right) * 100$ <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 <a href="https://gutachterausschuss-bb.de/xmain/pdf/BewKo_2022.pdf">https://gutachterausschuss-bb.de/xmain/pdf/BewKo_2022.pdf</a>	

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

Für eine qualifizierte statistische Auswertung sind die Stichproben zu klein. Mit Hilfe der AKS wurden die Kaufpreise in eine symmetrische Verteilung mit der Schiefe 0,00 transformiert. Im Anschluss erfolgte die Rücktransformation der Mittelwerte mit dem reziproken Exponenten. Dieser Wert ist aus Sicht der mathematischen Statistik der exaktere.

Durchschnittliche Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser (Kauffallanzahl)	
Zeitraum	Landkreis Prignitz
2016 - 2018	6,2 % (52)
2017 - 2019	6,2 % (51)
2018 - 2020	6,1 % (59)
2019 - 2021	5,7 % (69)
2020 - 2022	4,9 % (80)

Tabelle 72: Entwicklung Liegenschaftszinssätze – Mehrfamilienhäuser [AKS]

Mehrfamilienhäuser (mit einem Gewerbemietanteil ≤ 20 %) Datenbasis 2020 bis 2022, 80 Kauffälle			
Merkmal	Spanne	Durchschnitt	Ø Liegenschaftszinssatz (Spanne)
Bodenrichtwert	5 €/m <sup>2</sup> - 65 €/m <sup>2</sup>	31 €/m <sup>2</sup>	4,9% (1,24 % - 13,62 %)
Wohnfläche	125 m <sup>2</sup> - 5.310 m <sup>2</sup>	447 m <sup>2</sup>	
Restnutzungsdauer	25 Jahre - 56 Jahre	37 Jahre	
Rohertragsfaktor	5,39 - 23,00	11,9	
Netto-Kaltmiete	3,00 €/m <sup>2</sup> - 8,85 €/m <sup>2</sup>	4,92 €/m <sup>2</sup>	

Tabelle 73: Liegenschaftszinssätze – Mehrfamilienhäuser [AKS]

Von den ausgewerteten Mehrfamilienhäusern wurden 73 % in den Städten Wittenberge (54 %), Perleberg (10 %) und Pritzwalk (9 %) 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 mit 25 Verträgen um 41,9 % zum Vorjahr gesunken. Der Flächenumsatz mit 3,8 ha verringert sich um 76,4 % und der Geldumsatz um 77,6 % auf 7,6 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
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
2022	19	377.000	15.000	1.350.000

Tabelle 74: Gesamtkaufpreise Bürogebäude, Geschäftshäuser und Wohn- und Geschäftshäuser [AKS]

Die Auswertung der Verträge bewohnbarer Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude und Geschäftshäuser aus dem Jahr 2022 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 <sup>2</sup>	Anzahl	Ø Fläche in m <sup>2</sup>	Ø Kaufpreis in €	Ø Kaufpreis je Wohn- und Nutzfläche in €/m <sup>2</sup>
			von - bis	von - bis
<= 19	1*			
20 bis 29	-			
>= 30	10	497	323	887
			15.000 - 800.000	63 - 1.512

\* Bei weniger als drei auswertbaren Kaufverträgen erfolgt keine Angabe.

Tabelle 75: Wohn- und Nutzflächenpreise Wohn- und Geschäftshäuser < 1949 [AKS]

Baualtersklasse 1949 bis 1990				
BRW in €/m <sup>2</sup>	Anzahl	Ø Fläche in m <sup>2</sup>	Ø Kaufpreis in €	Ø Kaufpreis je Wohn- und Nutzfläche in €/m <sup>2</sup>
			von - bis	von - bis
<= 19	1*			
>= 20	1*			

\* Bei weniger als drei auswertbaren Kaufverträgen erfolgt keine Angabe.

Tabelle 76: Wohn- und Nutzflächenpreise Wohn- und Geschäftshäuser 1949 - 1990 [AKS]

Baualtersklasse ≥ 1991				
BRW in €/m <sup>2</sup>	Anzahl	Ø Fläche in m <sup>2</sup>	Ø Kaufpreis in €	Ø Kaufpreis je Wohn- und Nutzfläche in €/m <sup>2</sup>
			von - bis	von - bis
<= 19	2*			
>= 20	4	2.362	587.000	735
			173.000 - 1.350.000	304 - 1.319

\* Bei weniger als drei auswertbaren Kaufverträgen erfolgt keine Angabe.

Tabelle 77: Wohn- und Nutzflächenpreise Wohn- und Geschäftshäuser ≥ 1991 [AKS]

In der Kaufpreissammlung wurde kein auswertbarer Verkauf mit einem jüngeren Baujahr als 1997 registriert.



## 8.5.2 Liegenschaftszinssätze

Das Modell und die Rahmenbedingungen der Ermittlung sind unter Punkt 8.4.2 dargestellt. Bei der Anwendung ist die eingeschränkte Aussagekraft wegen der geringen Größe der Stichproben zu beachten. Die ausgewerteten Wohn- und Geschäftshäuser wurden in Perleberg, Pritzwalk und Wittenberge gehandelt.

Durchschnittliche Liegenschaftszinssätze für Wohn- und Geschäftshäuser (Kauffallanzahl)	
Zeitraum	Landkreis Prignitz
2016 - 2018	8,6 % (18)
2017 - 2019	8,4 % (14)
2018 - 2020	6,7 % (11)
2019 - 2021	5,2 % (14)
2020 - 2022	4,5 % (16)

Tabelle 78: Entwicklung Liegenschaftszinssätze – Wohn- und Geschäftshäuser [AKS]

Wohn- und Geschäftshäuser (mit einem Gewerbemietanteil > 20 % und < 80 %) Datenbasis 2020 bis 2022, 16 Kauffälle			
Merkmal	Spanne	Durchschnitt	Ø Liegenschaftszinssatz (Spanne)
Bodenrichtwert	20 €/m <sup>2</sup> - 65 €/m <sup>2</sup>	54 €/m <sup>2</sup>	4,5% (2,2 % - 8,4 %)
Wohn- und Nutzfläche	152 m <sup>2</sup> - 2.349 m <sup>2</sup>	492 m <sup>2</sup>	
Restnutzungsdauer	27 Jahre - 55 Jahre	34 Jahre	
Rohertragsfaktor	8,0 - 18,4	13,3	
Netto-Kaltmiete	4,19 €/m <sup>2</sup> - 6,51 €/m <sup>2</sup>	5,29 €/m <sup>2</sup>	

Tabelle 79: Liegenschaftszinssätze – Wohn- und Geschäftshäuser [AKS]

Für reine Geschäftshäuser (Bürogebäude, Ärztehaus ...) kann kein regionaler Liegenschaftszinssatz ermittelt werden. In der Zeit von 2020 bis 2022 ist nur ein auswertbarer Kauffall registriert worden.

Auch die Anzahl geeigneter Verkäufe eingeschossiger Verbrauchermärkte ist mit drei 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 25 Gewerbe- und Industrieobjekte (Produktionsgebäude, Industriebauten, Werkstätten, Lagergebäude und Scheunen) gehandelt. Dabei wurden 12,4 ha und 2,69 Mio. € umgesetzt. Die nachstehende Tabelle enthält die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr gehandelten Objekte.

Gebäudeart	Anzahl	Gesamtkaufpreis in €		
		Durchschnitt	Minimum	Maximum
Lagergebäude, Scheunen	8	42.000	12.000	90.000
Produktionsgebäude, Werkstätten, Fabrikgebäude	6	293.000	10.000	1.000.000

Tabelle 80: Gewerbe- und Industrieobjekte [AKS]

## 8.7 Bauernhäuser

Bauernhäuser sind Wohnhäuser bäuerlichen Ursprunges mit landwirtschaftlichen Nebengebäuden. Im Vordergrund steht im Allgemeinen die Wohnnutzung. Mit insgesamt 70 gehandelten Bauernhäusern ist die Anzahl gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 1,4 % gesunken. Es wurden 65,8 ha (+ 7,0 %) und 11,3 Mio. € (- 9,8 %) umgesetzt.

Die nachstehende Tabelle enthält die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr gehandelten Bauernhäuser.

Jahr	Anzahl	Gesamtkaufpreis in €		Fläche in ha	
		Durchschnitt Spanne		Durchschnitt Spanne	
2019	42	118.000	30.000 - 339.000	0,90	0,13 - 5,08
2020	38	193.000	32.000 - 500.000	1,03	0,10 - 5,64
2021	54	211.000	51.000 - 920.000	0,71	0,10 - 3,04
2022	49	189.000	20.000 - 505.000	0,87	0,10 - 9,25

Tabelle 81: Bauernhäuser [AKS]

## 8.8 Sonstige bebaute Objekte

In der Kaufpreissammlung wurden die nachfolgenden sonstigen bebauten Objekte registriert:

Gebäudeart	Anzahl	Gesamtkaufpreis in €		
		Durchschnitt	Minimum	Maximum
Wochenendhäuser	9	35.000	5.000	80.000
Landwirtschaftliche Produktionsgebäude	9	95.000	1.000	523.000
Hotel, Gaststätte, Pension	9	153.000	1	513.000
Einzelgaragen/Garagenhof	4	15.000	2.500	30.000
Gebäude für soziale Einrichtungen	2*			
Kiosk	1*			
Energieanlagen (Biogas- bzw. Windkraftanlage)	1*			
Tankstelle	1*			
Vereinsheim	1*			

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

Tabelle 82: 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 32 Verkäufe im Jahr 2022 stellen lediglich einen Anteil von 2,5 % am Gesamtumsatz dar. Insgesamt wurden 2,7 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 (81 % der Veräußerer, 47 % der Erwerber).

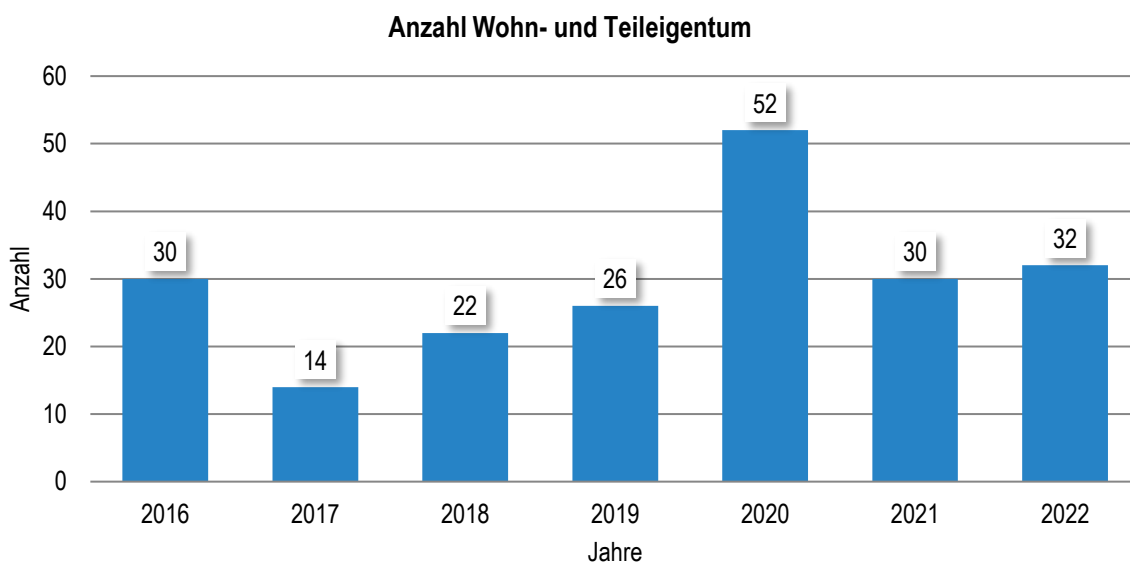


Abbildung 31: Anzahl Wohn- und Teileigentum [AKS]

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	Anzahl	Ø Gesamtkaufpreis in €	Ø Wohnflächenpreis in €/m <sup>2</sup>
2019	24	52.000	771
2020	43	56.000	844
2021	26	75.000	1.475
2022	27	86.000	1.489

Tabelle 83: Wohneigentum – mittlere Gesamt- und Wohnflächenpreise [AKS]

Nachfolgend werden die durchschnittlichen Preise der Weiterverkäufe im Auswertzeitraum 2020 bis 2022 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 <sup>2</sup>	Ø Wohnflächenpreis in €/m <sup>2</sup>
≤ 1948	57	64.000	55	1.259
1949 : 1990	4	58.000	57	1.011
≥1991	34	79.000	75	1.051

Tabelle 84: Wohneigentum – mittlere Wohnflächenpreise [AKS]

In der Kaufpreissammlung wurde kein Weiterverkauf einer Eigentumswohnung mit einem Baujahr nach 1999 registriert.

Die folgende Tabelle zeigt die regionale Verteilung der Weiterverkäufe im Auswertzeitraum 2020 bis 2022. Es sind nur solche Kaufpreise enthalten, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr entstanden sind.

Lage	Anzahl	Ø Kaufpreis in €	Ø Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Ø Wohnflächenpreis in €/m <sup>2</sup>
Perleberg	11	89.000	66	1.242
		45.000 - 165.000	46 - 96	849 - 1.825
Pritzwalk	13	72.000	79	1.086
		23.000 - 160.000	50 - 103	689 - 1.633
Wittenberge	63	67.000	60	1.175
		22.000 - 180.000	31 - 90	500 - 3.000
Kleinstädte	5	65.000	66	983
		33.000 - 82.000	37 - 87	903 - 1.097
Dörfer	3	65.000	76	958
		50.000 - 75.000	72 - 80	875 - 1.042

Tabelle 85: Wohneigentum – regionale Verteilung [AKS]

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

Im Berichtsjahr sind zwei Verträge über Teileigentum registriert worden. Es handelt sich um Weiterverkäufe von einer Gewerbeeinheit und einer Garage.

## 9.2 Wohnflächenpreise

Zur Ermittlung der nach Baujahresklasse und Bodenrichtwertniveau gestaffelten Wohnflächenpreise wurden die gehandelten Eigentumswohnungen in der Zeit von 2020 bis 2022 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 <sup>2</sup>	Anzahl	Ø Kaufpreis in €	Ø Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Ø Wohnflächen- preis in €/m <sup>2</sup>
			von - bis	von - bis	von - bis
≤ 1948	< 20	3	60.000	77	843
			50.000 - 70.000	74 - 80	811 - 875
	≥ 20	54	65.000	54	1.277
			22.000 - 137.000	31 - 90	500 - 3.171
1949 - 1990	< 20	1*			
	≥ 20	3	53.000	52	1.000
			33.000 - 80.000	37 - 72	903 - 1.111
≥ 1991	< 20	-			
	≥ 20	34	79.000	74	1.053
			44.000 - 165.000	52 - 103	689 - 1.825

\* Bei weniger als drei auswertbaren Kaufverträgen erfolgt keine Angabe.

Tabelle 86: Wohnflächenpreise Eigentumswohnungen [AKS]

In der Kaufpreissammlung wurde kein auswertbarer Verkauf für Eigentumswohnungen mit einem jüngeren Baujahr als 1999 registriert.

### 9.3 Liegenschaftszinssätze

Mehr als die Hälfte der im Jahr 2022 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: <https://www.gutachterausschuss-bb.de/xmain/standardmodelle.htm>

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

Durchschnittliche Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen (Kauffallanzahl)	
Zeitraum	Landkreis Prignitz
2016 - 2018	5,4 % (24)
2017 - 2019	5,2 % (26)
2018 - 2020	4,3 % (61)
2019 - 2021	4,2 % (58)
2020 - 2022	3,7 % (63)

Tabelle 87: Entwicklung Liegenschaftszinssätze – Eigentumswohnungen [AKS]

Von den auswertbaren Eigentumswohnungen wurden 98 % in den Städten Wittenberge (78 %), Perleberg (10 %) und Pritzwalk (10 %) gehandelt.

Eigentumswohnungen Datenbasis 2020 bis 2022 (63 Kauffälle)			
Merkmal	Spanne	Durchschnitt	Ø Liegenschaftszinssatz (Spanne)
Bodenrichtwert	27 €/m <sup>2</sup> - 70 €/m <sup>2</sup>	34 €/m <sup>2</sup>	3,7 % (0,1 % - 10,1 %)
Wohnfläche	31 m <sup>2</sup> - 103 m <sup>2</sup>	65 m <sup>2</sup>	
Restnutzungsdauer	27 Jahre - 59 Jahre	45 Jahre	
Rohertragsfaktor	7,2 - 27,4	15,3	
Netto-Kaltmiete	3,93 €/m <sup>2</sup> - 7,00 €/m <sup>2</sup>	5,00 €/m <sup>2</sup>	

Tabelle 88: 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.

Abbildung 32: Bodenrichtwert-Portal BORIS Land Brandenburg

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.

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](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).

Beispielhafter Auszug aus der digitalen Bodenrichtwertkarte (Stichtag 01.01.2023) für den Bereich der Gemeinde Groß Pankow (Prignitz):

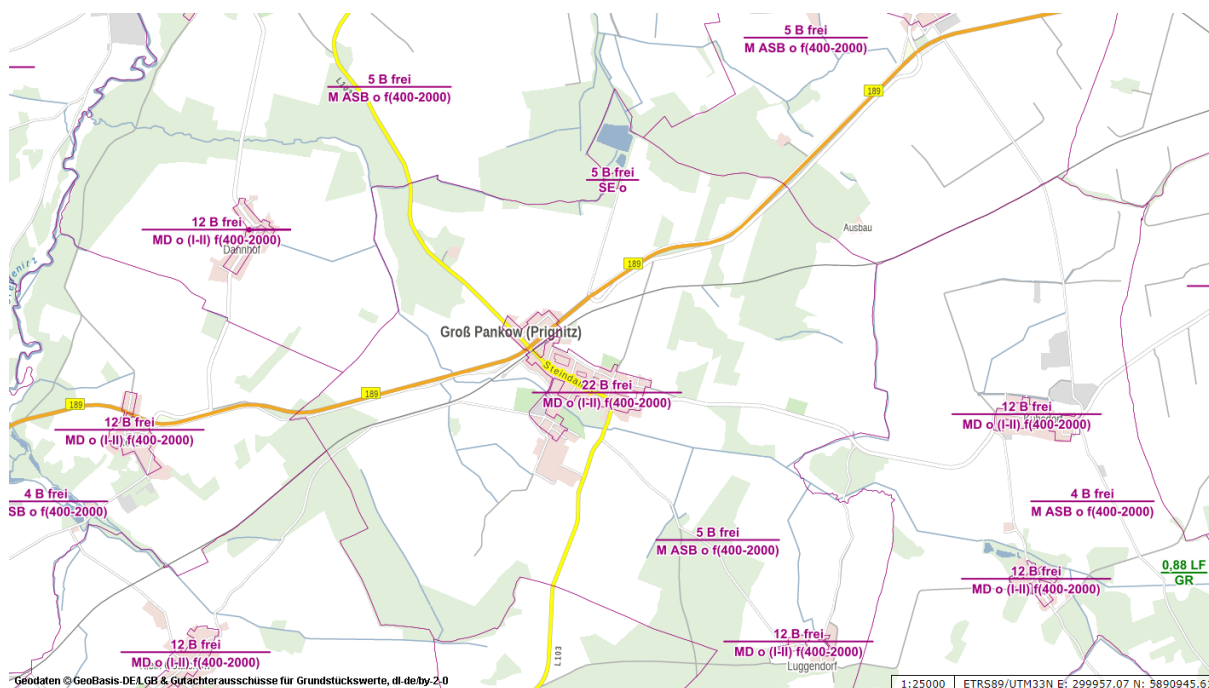


Abbildung 33: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

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

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

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

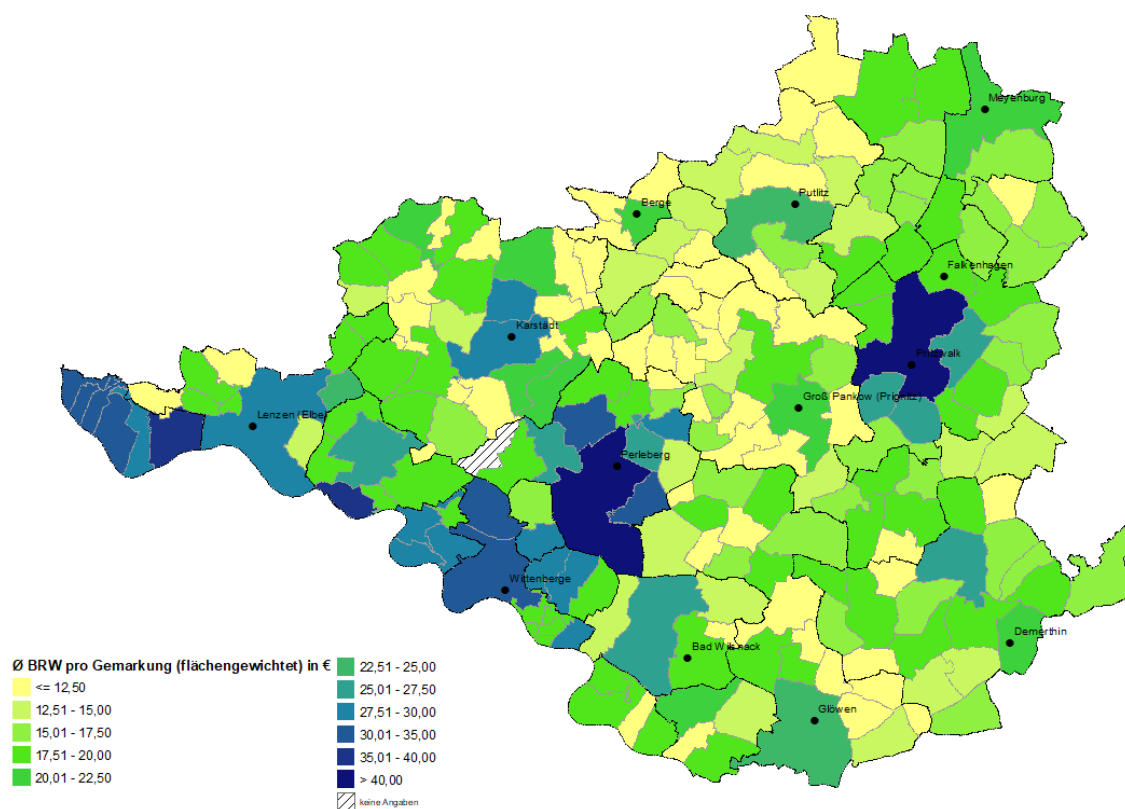


Abbildung 34: Bodenrichtwertniveau [eigene Darstellung]

Die oben stehende Abbildung enthält die durchschnittlichen (flächengewichteten) Bodenrichtwerte (Stichtag 01.01.2023) für erschließungsbeitragsfreie Wohn- und gemischte Bauflächen je Gemarkung.



### 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 89: Besondere Bodenrichtwerte

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

## 11. Nutzungsentgelte, Mieten, Pachten

### 11.1 Nutzungsentgelte

Im Berichtszeitraum sind dem Gutachterausschuss keine Nutzungsentgelte bekannt geworden.

## 11.2 Mieten

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

Für die aktuelle Analyse konnten insgesamt 751 Mietverträge aus den Jahren 2019 bis 2022 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 <sup>2</sup>	Netto-Kaltmiete in €/m <sup>2</sup>			Anzahl
	Durchschnitt	Minimum	Maximum	
< 40	5,55	3,45	7,35	39
40 : 80	5,10	3,00	7,70	371
> 80	4,80	2,85	7,75	103

Tabelle 90: Wohnungsmieten – Städte [AKS]

Dörfer				
Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Netto-Kaltmiete in €/m <sup>2</sup>			Anzahl
	Durchschnitt	Minimum	Maximum	
< 40	4,80	4,50	5,00	11
40 : 80	4,20	2,80	5,80	197
> 80	4,15	2,80	6,00	30

Tabelle 91: Wohnungsmieten – Dörfer [AKS]

### Gewerbemieten

Die Entgelte für Gewerbeeinheiten aus dem Zeitraum 2019 bis 2022 wurden auf Grund der geringen Anzahl nicht regionalisiert ausgewertet.

Art des Gewerbes	Netto-Kaltmiete in €/m <sup>2</sup>			Anzahl
	Durchschnitt	Minimum	Maximum	
Geschäft (Laden, Verkaufsstelle)	6,30	2,55	13,45	15
Büro, Praxis	5,30	2,85	8,00	20
Werkstatt, Lager	-	-	-	1*

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

Tabelle 92: 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 heruntergeladen werden. [mieten-prignitz-data.pdf \(ihk.de\)](https://www.ihk.de/mieten-prignitz-data.pdf)

### 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 2022 nach § 4 LPachtVG geprüft und entschieden wurden, ausgewertet. Bei der Auswertung der Pachtpreise wurden insgesamt 370 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 Pachtneueaus 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	131 €/ha	133 €/ha
21 - 30	171 €/ha	161 €/ha
31 - 40	232 €/ha	175 €/ha
41 - 50	250 €/ha	200 €/ha
51 - 60	280 €/ha	215 €/ha

Tabelle 93: Landwirtschaftliche Pachten [AKS]

Für die Jahre 2020/2021 weist der Agrarbericht des Landes Brandenburg die vorläufigen mittleren Pachtzinsen für Bestandspachten für Ackerland mit 247 €/ha und für Grünland mit 124 €/ha aus. <https://agrarbericht.brandenburg.de/abo/de/start/agrarstruktur/pacht/>, Zugriff am 03.03.2023]

Weitere Informationen über Pachtpreise stehen in der Broschüre „Wirtschaftsergebnisse landwirtschaftlicher Unternehmen Brandenburgs Wirtschaftsjahr 2020/2021“ des Landesamtes für Ländliche Entwicklung, Landwirtschaft und Flurneuordnung (LELF) unter folgendem Link zur Verfügung: <https://llef.brandenburg.de/sixcms/media.php/9/Wirtschaftsergebnisse-2020-21.pdf>

## 12. Örtlicher Gutachterausschuss und Oberer Gutachterausschuss

Auf der Grundlage des Baugesetzbuches sind in der Bundesrepublik Deutschland flächendeckend Gutachterausschüsse für Grundstückswerte eingerichtet. Organisation und Aufgaben dieser unabhängigen und an keine Weisung gebundenen sachverständigen Kollegialgremien sind im Baugesetzbuch und in den Gutachterausschussverordnungen der Länder geregelt.

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

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

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

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

Im Landkreis Prignitz besteht der Gutachterausschuss für Grundstückswerte aus 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 Vermessungs- ingenieur
ehrenamtliche Gutachter/in:	Bau-Ing. Heinz-Dieter Diehn, Sachverständiger für die Bewer- tung 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 Vermessungs- ingenieur Henry Wienke, Betriebswirt (VWA), Immobilienmakler
ehrenamtliche Gutachter/in (Finanzamt):	Ute Schwermer, Steueroberinspektorin Carola Hänicke, Verwaltungsangestellte

Die Gutachterausschüsse bedienen sich zur Erledigung ihrer Arbeit einer Geschäftsstelle. Diese ist im Land Brandenburg bei den Kataster- und Vermessungsämtern der jeweiligen Gebietskörperschaft eingerichtet.

Nach Weisung des Gutachterausschusses oder dessen Vorsitzenden nehmen die Geschäftsstellen folgende Aufgaben wahr:

- Führen und Auswerten der Kaufpreissammlung und weiterer Datensammlungen
- Ableiten und Fortschreiben der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten
- Vorbereiten und Ausfertigen von Gutachten
- Vorbereiten der Bodenrichtwertermittlung, Darstellen und Veröffentlichen der Bodenrichtwerte in Karten
- Beobachten und Analysieren des Grundstücksmarktes und Vorbereiten des Grundstücksmarktberichtes
- Erteilen von mündlichen und schriftlichen Auskünften über Bodenrichtwerte, aus der Kaufpreissammlung und über vereinbarte Nutzungsentgelte
- Erledigen der laufenden Verwaltung des Gutachterausschusses

**Anhang**

*Anschriften der Gutachterausschüsse in Brandenburg und benachbarte Gutachterausschüsse*

*Liste der Ämter und Gemeinden*

*Stichwortverzeichnis*

*Abbildungsverzeichnis*

## Gutachterausschüsse und Geschäftsstellen im Land Brandenburg

Gutachterausschuss für Grundstückswerte Landkreis/kreisfreie Stadt	Sitz der Geschäftsstelle	Postanschrift	Telefon	Telefax
Barnim	Am Markt 1 16225 Eberswalde	Postfach 10 04 46 16204 Eberswalde	(0 33 34) 2 14 19 46	(0 33 34) 2 14 29 46
Dahme-Spreewald	Reutergasse 12 15907 Lübben (Spreewald)	Postfach 14 41 15904 Lübben (Spreewald)	(0 35 46) 20 27 58	(0 35 46) 20 12 64
Elbe-Elster	Nordpromenade 4a 04916 Herzberg (Elster)	Postfach 47 04912 Herzberg (Elster)	(0 35 35) 46 27 06	(0 35 35) 46 27 30
Havelland	Waldemardamm 3 14641 Nauen	Postfach 13 52 14703 Rathenow	(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	Rungestraße 20 16515 Oranienburg	(0 33 01) 6 01 55 81	(0 33 01) 6 0 18 05 10
Oder-Spree/Stadt Frankfurt (Oder)	Spreeinsel 1, Haus L 15848 Beeskow	Spreeinsel 1 15848 Beeskow	(0 33 66) 35 17 10	(0 33 66) 35 17 18
Ostprignitz-Ruppin	Neustädter Straße 14 16816 Neuruppin	Neustädter Straße 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	Vom-Stein-Straße 30 03050 Cottbus	(03 55) 49 91 22 47	(03 55) 49 91 21 11
Teltow-Fläming	Am Nuthefieß 2 14943 Luckenwalde	Am Nuthefieß 2 14943 Luckenwalde	(0 33 71) 6 08 42 99	(0 33 71) 6 08 92 21
Uckermark	Dammweg 11 16303 Schwedt/Oder	Karl-Marx-Straße 1 17291 Prenzlau	(0 33 32) 580 2313	(0 33 32) 580 2350
Brandenburg an der Havel	Klosterstraße 14 14770 Brandenburg an der Havel	Stadtverwaltung Brandenburg a.d.Havel 14767 Brandenburg an der Havel	(0 33 81) 58 62 03	(0 33 81) 58 62 04
Cottbus	Karl-Marx-Straße 67 03044 Cottbus	Postfach 10 12 35 03012 Cottbus	(03 55) 6 12 42 13	(03 55) 6 12 13 42 03
Potsdam	Hegelallee 6-10, Haus 1 14467 Potsdam	Landeshauptstadt Potsdam Friedrich-Ebert-Straße 79/81 14469 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 104 B 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	6.138
Fläche	189,74 km <sup>2</sup>
<b>Gemeinden, Ortsteile</b> und Gemein- deteile	<b>Bad Wilsnack</b> (Groß Lüben, <i>Grube</i> – Sigrön –, Haaren, Jakel, Karthan, Klein Lüben, Scharleuk), <b>Breese</b> ( <i>Groß Breese</i> – Kuhblank), <b>Legde/Quitzebel</b> Legde, Lennewitz, Rodan, Quitzebel), <b>Rühstädt</b> (Abbendorf, Bälow, Gnevsdorf), <b>Weisen</b> (Schilde)
Amtsleiter	Torsten Jacob
Anschrift	Am Markt 1 19336 Bad Wilsnack
Telefon	038791 999-0
Fax	038791 999-199
E-Mail	<a href="mailto:Amt_Bad_Wilsnack_Weisen@t-online.de">Amt_Bad_Wilsnack_Weisen@t-online.de</a>
Internet	<a href="http://www.amt-badwilsnack-weisen.de">www.amt-badwilsnack-weisen.de</a>

### Amt Lenzen-Elbtalaue

Einwohner	3.946
Fläche	220,84 km <sup>2</sup>
<b>Gemeinden, Ortsteile</b> und Gemein- deteile	<b>Cumlosen</b> (Motrich, Müggendorf, Wentdorf), <b>Lanz</b> (Bernheide, Ferbitz, Gadow, Jagel, Lütkenwisch, Wustrow), <b>Lenzen</b> (Bäckern, Breetz, Eldenburg, Gandow, Mellen, Moor, Nausdorf, Rambow, Seedorf), <b>Lenzerwische</b> (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	<a href="mailto:mail@amtlenzen.de">mail@amtlenzen.de</a>
Internet	<a href="http://www.amtlenzen-elbtalaue.de">www.amtlenzen-elbtalaue.de</a>

### Amt Meyenburg

Einwohner	4.155
Fläche	211,49 km <sup>2</sup>
<b>Gemeinden, Ortsteile</b> und Gemein- deteile	<b>Marienfließ</b> ( <i>Krependorf, Frehne, Jännersdorf</i> – Kuwalk, Neu Redlin – <i>Stepenitz</i> ), <b>Gerdshagen</b> (Giesenhagen, Rapshagen, Struck), <b>Halenbeck-Rohlsdorf</b> (Halenbeck, Brügge, Warnsdorf, Rohlsdorf, Ellershagen), <b>Kümmernitztal</b> ( <i>Buckow, Grabow, Preddöhl</i> – Felsenhagen), <b>Meyenburg</b> (Bergsoll, Buddenhagen, Griffenhagen, Schabernack, <i>Schmolde</i> – Penzlin, Penzlin Süd)
Amtsleiter	Matthias Habermann
Anschrift	Freyensteiner Straße 42 16945 Meyenburg
Telefon	033968 825-0
Fax	033968 825-40
E-Mail	<a href="mailto:mail@amtmeiyenburg.de">mail@amtmeiyenburg.de</a>
Internet	<a href="http://www.amtmeiyenburg.de">www.amtmeiyenburg.de</a>

### Amt Putlitz-Berge

Einwohner	4.751
Fläche	240,26 km <sup>2</sup>
<b>Gemeinden, Ortsteile und Gemeindeteile</b>	<b>Berge</b> (Grenzheim, Kleeste, Muggerkuhl, Neuhausen), <b>Gülitz-Reetz</b> (Gülitz, Reetz, Schönholz, Wüsten Vahrnaw), <b>Pirow</b> ( <i>Hülsebeck</i> , Bresch, Burow, Mollnitz, Waldhof), <b>Putlitz</b> (Karlsdorf, Krumbek, <i>Laaske – Jakobsdorf – Lockstädt, Lütkendorf, Mansfeld, Nettelbeck, Porep, Stadt Putlitz, Sagast – Neu Sagast – Telschow-Weitgendorf – Telschow, Weitgendorf</i> ), <b>Triglitz</b> ( <i>Mertensdorf – Schmarsow – Silmersdorf – Neu Silmersdorf – Triglitz – Klein Triglitz</i> )
Amtsdirktor	Hergen Reker
Anschrift	Zur Burghofwiese 2 16949 Putlitz
Telefon	033981 837-0
Fax	033981 8 06 71
E-Mail	<a href="mailto:mail@amtputlitz-berge.de">mail@amtputlitz-berge.de</a>
Internet	<a href="http://www.amtputlitz-berge.de">www.amtputlitz-berge.de</a>

### Gemeinde Groß Pankow (Prignitz)

Einwohner	3.811
Fläche	250,76 km <sup>2</sup>
<b>Ortsteile und Gemeindeteile</b>	<i>Baek</i> (Strigleben), <i>Boddin-Langnow</i> (Boddin, Heidelberg, Langnow), <i>Groß Pankow</i> (Luggendorf), <i>Groß Woltersdorf</i> (Brünkendorf, Klein Woltersdorf), <i>Gulow-Steinberg</i> (Gulow, Steinberg), <i>Helle</i> (Groß Langerwisch, Neudorf), <i>Kehrberg</i> , <i>Klein Gottschow</i> (Guhlsdorf, Simonshagen), <i>Kuhbier</i> , <i>Kuhsdorf</i> (Bullendorf), <i>Lindenberg</i> , <i>Retzin</i> (Klein Linde, Kreuzburg, Rohlsdorf), <i>Tacken</i> , <i>Tangendorf-Hohenvier</i> (Tangendorf, Hohenvier), <i>Tüchen</i> (Klenzenhof, Reckenthin), <i>Seddin</i> , <i>Vettin</i> , <i>Wolfshagen</i> (Dannhof, Hellburg, Horst)
Bürgermeister	Marcus Radloff
Anschrift	Steindamm 21 16928 Groß Pankow (Prignitz)
Telefon	033983 789-0
Fax	033983 789-25
E-Mail	<a href="mailto:mail@grosspankow.de">mail@grosspankow.de</a>
Internet	<a href="http://www.grosspankow.de">www.grosspankow.de</a>

### Gemeinde Gumtow

Einwohner	3.313
Fläche	213,15 km <sup>2</sup>
<b>Ortsteile und Gemeindeteile</b>	<i>Barenthin</i> , <i>Dannenwalde</i> (Bärensprung, Friedheim), <i>Demerthin</i> , <i>Döllen</i> (Zarenthin), <i>Görike</i> , <i>Granzow</i> , <i>Groß Welle</i> , <i>Gumtow</i> , <i>Kolrep</i> , <i>Kunow</i> (Beckenthin, Krams), <i>Schönebeck</i> (Breitenfeld), <i>Schönhagen</i> (Klein Schönhagen), <i>Schrepkow</i> (Neu Schrepkow), <i>Vehlin</i> , <i>Vehlow</i> (Brüsenhagen), <i>Wutike</i>
Bürgermeister	Stefan Freimark
Anschrift	Karpatenweg 2 16866 Gumtow
Telefon	033977 879-0
Fax	033977 8 06 13
E-Mail	<a href="mailto:mail@gemeindegumtow.de">mail@gemeindegumtow.de</a>
Internet	<a href="http://www.gemeindegumtow.de">www.gemeindegumtow.de</a>

**Gemeinde Karstädt**

Einwohner	6.019
Fläche	253,55 km <sup>2</sup>
Ortsteile und Gemeindeteile	<i>Blüthen</i> (Klockow, Strehlen, Waterloo), <i>Boberow</i> , <i>Dallmin</i> , <i>Garlin</i> (Bootz, Dargardt, Sargleben, Seetz), <i>Groß Warnow</i> (Klein Warnow), <i>Karstädt</i> (Postlin, Stavenow), <i>Kribbe</i> (Karwe, Neuhoof, Wittmoor), <i>Laaslich</i> (Lenzersilge), <i>Markmuß</i> (Birkholz, Mesekow), <i>Nebelin</i> , <i>Premslin</i> (Glövizin, Kaltenhof, Neu Premslin), <i>Pröttlin</i> (Pinnow, Zapel), <i>Reckenzin</i> (Streesow)
Bürgermeister	Udo Staeck
Anschrift	Mühlenstraße 1 19357 Karstädt
Telefon	038797 77-0
Fax	038797 77-299
E-Mail	<a href="mailto:verwaltung@gemeinde-karstaedt.de">verwaltung@gemeinde-karstaedt.de</a>
Internet	<a href="http://www.gemeinde-karstaedt.de">www.gemeinde-karstaedt.de</a>

**Gemeinde Plattenburg**

Einwohner	3.307
Fläche	202,02 km <sup>2</sup>
Ortsteile und Gemeindeteile	<i>Bendelin</i> (Zichtow), <i>Glöwen</i> (Groß Leppin, Storbeckshof, Zernikow), <i>Hoppenrade</i> (Garz), <i>Kleinow</i> (Burghagen, Ponitz, Uenze), <i>Kletzke</i> (Plattenburg), <i>Krampfer</i> (Groß Gottschow), <i>Netzow</i> (Klein Leppin, Söllenthin), <i>Viesecke</i> (Groß Werzin, Rambow)
Bürgermeisterin	Anja Kramer
Anschrift	OT Kletzke Dorfstraße 52a 19339 Plattenburg
Telefon	038796 599-0
Fax	038796 599-33
E-Mail	<a href="mailto:prignitz@gemeinde-plattenburg.de">prignitz@gemeinde-plattenburg.de</a>
Internet	<a href="http://www.plattenburg.verwaltung-brandenburg.de">www.plattenburg.verwaltung-brandenburg.de</a>

**Perleberg**

Einwohner	12.126
Fläche	138,69 km <sup>2</sup>
Ortsteile	Dergenthin, Düpow, Gramzow, Groß Buchholz, Groß Linde, Lübzow, Quitzow, Rosenhagen, Schönfeld, Spiegelhagen, Sükow, Wüsten Buchholz
Bürgermeisterin	Axel Schmidt
Anschrift	Großer Markt (Rathaus) 19348 Perleberg
Telefon	03876 781-0
Fax	03876 781-180
E-Mail	<a href="mailto:buergermeisterin@stadt-perleberg.de">buergermeisterin@stadt-perleberg.de</a>
Internet	<a href="http://www.stadt-perleberg.de">www.stadt-perleberg.de</a>

**Pritzwalk**

Einwohner	11.823
Fläche	167,47 km <sup>2</sup>
Ortsteile und Gemeindeteile	<i>Alt Krüssow, Beveringen (Streckenthin), Birkenfelde, Buchholz (Sarnow), Falkenhagen, Hasenwinkel, Giesensdorf, Kammermark, Kemnitz (Bölzke), Mesendorf (Eggersdorf), Neuhausen, Neuhof, Sadenbeck (Kuckuck), Schönhagen, Seefeld, Steffenshagen, Wilmersdorf (Könkendorf, Neu Krüssow)</i>
Bürgermeister	Dr. Ronald Thiel
Anschrift	Marktstraße 39 16928 Pritzwalk
Telefon	03395 7608-0
Fax	03395 7608-14
E-Mail	<a href="mailto:pritzwalk@t-online.de">pritzwalk@t-online.de</a>
Internet	<a href="http://www.pritzwalk.de">www.pritzwalk.de</a>

**Wittenberge**

Einwohner	16.881
Fläche	50,63 km <sup>2</sup>
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	<a href="mailto:stadt@wittenberge.de">stadt@wittenberge.de</a>
Internet	<a href="http://www.wittenberge.de">www.wittenberge.de</a>

[<https://www.landkreis-prignitz.de>, Zugriff am 23.03.2023]

## Stichwortverzeichnis

Abbauflächen .....	41
Abbruchobjekte .....	26
Arrondierungsflächen .....	26
Bauernhäuser .....	66
Bauland.....	19
Besondere Bodenrichtwerte .....	73
Bodenpreisindexreihen Ackerland und Grünland .....	32
Bodenpreisindexreihen Bauland .....	22
Bodenrichtwerte .....	70
Deichbau und -sanierung .....	41
Eigentumsgärten .....	43
Erneuerbarer Energien.....	40
Forstwirtschaftliche Flächen.....	36
Hausgärten .....	42
Lagerplätze .....	44
Landwirtschaftliche Flächen .....	30
Liegenschaftszinssätze Eigentumswohnungen .....	69
Liegenschaftszinssätze Ein- und Zweifamilienhäuser .....	54
Liegenschaftszinssätze Mehrfamilienhäuser.....	61
Liegenschaftszinssätze Wohn- und Geschäftshäuser.....	65
Mehrfamilienhäuser - Preisniveau, Preisentwicklung .....	59
Mieten .....	74
Naturschutzgebiet .....	39
Pachten.....	75
Private Wege .....	43
Sachwertfaktoren Ein- und Zweifamilienhäuser .....	49
Sachwertfaktoren Reihenhäuser und Doppelhaushälften .....	57
Solaranlagen.....	41
Umrechnungskoeffizienten Ackerland.....	34
Unland, Ödland .....	39
Vergleichsfaktoren Ein- und Zweifamilienhäuser .....	52
Vergleichsfaktoren Reihenhäuser und Doppelhaushälften .....	58
Wasserflächen .....	43
Windkraftanlagen .....	40
Wohn- und Geschäftshäuser Preisniveau, Preisentwicklung .....	63
Wohnungs- und Teileigentum .....	67
Zukünftige Verkehrsflächen .....	42
Zwangsversteigerungen.....	17

## 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] .....	10
Abbildung 6: Anzahl der Erwerbsvorgänge [AKS] .....	13
Abbildung 7: Entwicklung zum Vorjahr [AKS].....	14
Abbildung 8: Entwicklung des Geldumsatzes [AKS] .....	15
Abbildung 9: Entwicklung zum Vorjahr [AKS].....	16
Abbildung 10:Entwicklung des Flächenumsatzes [AKS] .....	16
Abbildung 11: Entwicklung zum Vorjahr [AKS].....	17
Abbildung 12: Zwangsversteigerungen [AKS].....	18
Abbildung 13: Herkunft der Marktteilnehmer [AKS].....	19
Abbildung 14: Umsatzentwicklung Bauland [AKS] .....	20
Abbildung 15: Veräußerer und Erwerber [AKS].....	21
Abbildung 16: Bodenpreisindexreihe – Individueller Wohnungsbau [AKS].....	22
Abbildung 17: Kaufpreis/Fläche [AKS] .....	23
Abbildung 18: Umsatzentwicklung Land- und Forstwirtschaft [AKS] .....	28
Abbildung 19: Anzahl der Verträge nach Nutzungsarten [AKS] .....	29
Abbildung 20: Anzahl der Verträge nach Gesamtkaufpreisen [AKS].....	29
Abbildung 21: Veräußerer und Erwerber [AKS].....	30
Abbildung 22: Bodenpreisindexreihe – Ackerland und Grünland [AKS] .....	32
Abbildung 23: Stichprobe Ackerland [AKS] .....	33
Abbildung 24: Stichprobe Grünland [AKS] .....	35
Abbildung 25: Bodenpreisindexreihe Wald [AKS] .....	36
Abbildung 26: Abhängigkeit der Kaufpreise forstwirtschaftlicher Flächen von der Flächengröße [AKS] .....	38
Abbildung 27: Naturschutzgebiete Landkreis Prignitz [eigene Darstellung] .....	39
Abbildung 28: Umsatzentwicklung bebaute Grundstücke [AKS] .....	45
Abbildung 29: Anzahl der Verträge nach Gesamtkaufpreisen [AKS].....	46
Abbildung 30: Anzahl Wohn- und Teileigentum [AKS] .....	67
Abbildung 31: Bodenrichtwert-Portal BORIS Land Brandenburg .....	70
Abbildung 32: Bodenrichtwertniveau [eigene Darstellung] .....	72
Abbildung 33: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte.....	71



