

Grundstücksmarktbericht 2024



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 Telefax: 03876 713-794 E-Mail: gutachterausschuss@lkprignitz.de Internet: https://gutachterausschuss.brandenburg.de/gaa/de/
Berichtszeitraum	01.01.2024 bis 31.12.2024
Datenerhebung	Für den Bericht wurden alle bis zum 31.12.2024 abgeschlossenen Kauffälle ausgewertet, die bis zum 15.02.2025 in der Geschäftsstelle eingegangen sind.
Datum der Veröffentlichung	Mai 2025
Bezug	als PDF-Dokument auf der Homepage der Gutachterausschüsse (https://gutachterausschuss.brandenburg.de) und im Internetshop GEOBROKER https://geobroker.geobasis-bb.de als Druckexemplar in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses (Kontakt Daten siehe oben)
Gebühr	kostenfrei im automatisierten Abrufverfahren, Druckexemplar 46 € ¹
Titelfoto	Drohnenaufnahme bei Glöwen [Sb Kataster/Geoinformation, Landkreis Prignitz]
Nutzungsbedingungen	Für den Grundstücksmarktbericht gilt die Lizenz "Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0" (dl-de/by2-0). Der Lizenztext kann unter https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0 eingesehen werden. Die Inhalte der Grundstücksmarktberichte können gemäß den Nutzungsbestimmungen von Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0 unter Angabe der Quelle © Gutachterausschüsse für Grundstückswerte BB [Jahr] und der Lizenz mit Verweis auf den Lizenztext genutzt werden. Zusätzlich ist die Internetadresse https://gutachterausschuss.brandenburg.de anzugeben. Beispiel für den Quellenvermerk: © Gutachterausschüsse für Grundstückswerte BB 2024, dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0), https://gutachterausschuss.brandenburg.de Die Nichtbeachtung dieser Nutzungsbedingungen wird nach dem Urheberrechtsgesetz verfolgt.

¹ entsprechend der aktuellen Brandenburgischen Gutachterausschuss-Gebührenordnung

Dokumentenhistorie

Version	Datum	Seite	Beschreibung
2024 – 1.0	29.04.2025		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	14
4.1	Vertragsvorgänge	14
4.2	Geldumsatz	16
4.3	Flächenumsatz	17
4.4	Zwangsversteigerungen	18
4.5	Herkunft der Marktteilnehmer	20
5.	Bauland	20
5.1	Allgemeines	20
5.2	Bauland für den individuellen Wohnungsbau / Ein- und Zweifamilienhaus-grundstücke	22
5.2.1	Preisniveau, Preisentwicklung	22
5.2.2	Bodenpreisindexreihen	23
5.2.3	Umrechnungskoeffizienten	24
5.3	Bauland für den Geschosswohnungsbau / Mehrfamilienhausgrundstücke	24
5.4	Bauland für Gewerbe.....	25
5.5	Bauerwartungsland und Rohbauland.....	25
5.6	Sonstiges Bauland.....	26
5.7	Erbbaurechte	26
5.8	Sonderauswertungen.....	27
5.8.1	Arrondierungsflächen.....	27
5.8.2	Wohngrundstücke mit abbruchwürdiger bzw. kernsanierungsbedürftiger Bausubstanz	28
6.	Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	29
6.1	Allgemeines	29
6.2	Landwirtschaftliche Flächen	31
6.2.1	Preisniveau, Preisentwicklung	31
6.2.2	Bodenpreisindexreihen	33
6.2.3	Umrechnungskoeffizienten	34
6.2.4	Ortsnahes Acker- bzw. Grünland.....	37
6.3	Forstwirtschaftliche Flächen	37
6.3.1	Preisniveau, Preisentwicklung.....	37
6.3.2	Weitere Analysen	39
6.4	Landwirtschaftliche Betriebe (Höfe).....	42
6.5	Unland, Ödland.....	42
6.6	Lage im Naturschutzgebiet	42
7.	Sonstige unbebaute Grundstücke.....	43
7.1	Flächen für die Erzeugung erneuerbarer Energien.....	43
7.1.1	Windkraftanlagen.....	44
7.1.2	Solaranlagen	44
7.1.3	Biogasanlagen.....	45
7.2	Flächen für Deichneubau und -sanierung.....	45
7.3	Abbauflächen.....	45
7.4	Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	45
7.5	Zukünftige Verkehrsflächen	46
7.6	Hausgärten	46
7.7	Eigentumsgärten.....	46

7.8	Wasserflächen.....	47
7.9	Private Wege.....	47
7.10	Lagerplätze.....	47
8.	Bebaute Grundstücke.....	48
8.1	Allgemeines.....	48
8.1.1	Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke.....	50
8.2	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser.....	51
8.2.1	Preisniveau, Preisentwicklung.....	51
8.2.2	Sachwertfaktoren.....	54
8.2.3	Vergleichsfaktoren.....	56
8.3	Reihenhäuser, Doppelhaushälften.....	58
8.3.1	Preisniveau, Preisentwicklung.....	58
8.3.2	Sachwertfaktoren.....	60
8.3.3	Vergleichsfaktoren.....	62
8.4	Mehrfamilienhäuser.....	63
8.4.1	Preisniveau, Preisentwicklung.....	63
8.4.2	Liegenschaftszinssätze.....	65
8.5	Bürogebäude, Geschäftshäuser, Wohn- und Geschäftshäuser.....	66
8.5.1	Preisniveau, Preisentwicklung.....	66
8.5.2	Liegenschaftszinssätze.....	68
8.6	Gewerbe- und Industrieobjekte.....	68
8.7	Bauernhäuser.....	69
8.8	Sonstige bebaute Objekte.....	69
9.	Wohnungs- und Teileigentum.....	70
9.1	Preisniveau, Preisentwicklung.....	70
9.2	Wohnflächenpreise.....	71
9.3	Liegenschaftszinssätze.....	72
10.	Bodenrichtwerte.....	73
10.1	Allgemeine Informationen.....	73
10.2	Allgemeine Bodenrichtwerte.....	74
10.3	Besondere Bodenrichtwerte.....	76
11.	Nutzungsentgelte, Mieten, Pachten.....	77
11.1	Nutzungsentgelte.....	77
11.2	Mieten.....	77
11.3	Pachten.....	78
12.	Örtlicher Gutachterausschuss und Oberer Gutachterausschuss.....	79
13.	Anhang.....	82
13.1	Anschriften der Gutachterausschüsse.....	82
13.2	Liste der Ämter und Gemeinden.....	84
13.4	Abbildungsverzeichnis.....	89
13.5	Modellbeschreibung für Sachwertfaktoren.....	90
13.6	Modellbeschreibung für Liegenschaftszinssätze.....	92

1. Der Grundstücksmarkt in Kürze

Insgesamt wechselte bei 1.075 Verträgen eine Fläche von 2.077 ha für rund 142 Mio. € den Besitzer. Bei einem Rückgang der Transaktionen um 1,7 % sowie des Flächenumsatzes um 4,8 %, stieg der Geldumsatz gegenüber dem Vorjahr um 32,5 %.

Der Prignitzer Grundstücksmarkt ist stark durch den Handel mit bebauten Grundstücken geprägt. 62,2 % des gesamten Geldumsatzes sind durch den Verkauf dieser Immobilien erzielt worden.

Im Jahr 2024 wurden insgesamt 437 Verträge über bebaute Grundstücke erfasst. Darunter sind 176 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, 113 Reihenhäuser und Doppelhaushälften, 41 Mehrfamilienhäuser, 25 Wohn- und Geschäftshäuser sowie Bürogebäude. Die übrigen 82 bebauten Objekte verteilen sich auf die Gebäudearten: Wochenend- und Bauernhäuser sowie Gewerbe- und Industrieobjekte, Gebäude für Beherbergungen und kulturelle bzw. soziale Einrichtungen.

Im Segment der selbstgenutzten Wohnimmobilien sind trotz eines Anstieges der Transaktionen leicht sinkende Preise zu beobachten. Für ein freistehendes Einfamilienhaus - ohne Differenzierung nach Lage, Baujahr, Bauzustand und Ausstattung - wurden durchschnittlich 172.000 € gezahlt, während der Kaufpreis für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Mittel bei 118.000 € lag.

Mit 122 Verträgen über Bauland hat sich die Anzahl der in der Kaufpreissammlung registrierten Verträge gegenüber dem Vorjahr um 27,1 % erhöht. Trotz steigender Kauffallzahlen zeigten die Quadratmeterpreise keinen signifikanten Auf- oder Abwärtstrend. Dieser Seitwärtsbewegung der Baulandpreise folgend, blieben die Bodenrichtwerte für baureifes Land gegenüber dem Vorjahr größtenteils unverändert.

Für ein Baugrundstück zur Errichtung eines Eigenheimes zahlte man im ländlichen Raum durchschnittlich 22 €/m² und in den Städten im Mittel 57 €/m². Dabei wurden in der Stadt Perleberg mit 20 Kauffällen die meisten Verkäufe unbebauter Grundstücke registriert.

Der land- und forstwirtschaftliche Bodenmarkt zeigt sich tendenziell rückläufig. 1.620 ha wechselten den Besitzer, das sind etwa 17 % weniger als im Jahr zuvor. Dabei sind die durchschnittlichen Kaufpreise landwirtschaftlicher Flächen in ihrer Höhe nicht signifikant gesunken. Der Geldumsatz beträgt rund 23,4 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 per se auch 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.

Hinweise zur Datenbasis und Methodik

Für das Berichtsjahr 2024 sind alle Transaktionen, die bis einschließlich 15.02.2025 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 beispielsweise bei Summen- und Produktbildungen zu Abweichungen kommen.

Kaufverträge mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen (z. B. Notverkäufe, Kaufverträge unter Verwandten) sind in den Umsatzzahlen enthalten, aber nicht in den Durchschnittspreisen samt Spannen, Faktoren, und den für die Wertermittlung erforderlichen Daten sowie Zeitreihen (Indexreihen).

Bei Durchschnittspreisen, Indexreihen, zeitlichen Entwicklungen, Faktoren und weiteren für die Wertermittlung erforderlichen Daten wird auf das arithmetische Mittel bzw. den Durchschnittswert abgestellt. Hierzu erfolgt eine Ausreißeruntersuchung und ggf. -bereinigung. Dabei werden alle Werte ausgeschlossen, die um mehr als das 2,5-fache der Standardabweichung vom Mittelwert abweichen.

Bei Zeitreihen ist zu beachten, dass die dargestellten Preisänderungen auf den Immobilien(teil)märkten nicht nur auf konjunkturellen Entwicklungen beruhen können, sondern auch auf Veränderungen in den zugrundeliegenden Stichproben, z. B. in der Struktur bebauter Grundstücke (Baualter, -standard, Größe), insbesondere jedoch aufgrund unterschiedlicher Verteilungen in der Lage. Eine unterschiedliche Zusammensetzung der Stichprobe in den einzelnen Jahren wirkt sich insbesondere auf Teilmärkte mit geringen Kauffallzahlen aus.

Bei weniger als drei auswertbaren Kauffällen werden keine Spannen bzw. Durchschnittspreise angegeben. Durchschnittswerte werden bei bebauten Grundstücken auf den m²-Wohnfläche bezogen. Bei der Erfassung der Wohn- und Nutzflächen der verkauften Objekte werden diese aus Angaben in den Kaufverträgen oder anderen Quellen (z. B. Befragung der Eigentümer, Einsicht in die Bauakten) entnommen und auf Plausibilität geprüft oder anhand von Gebäudeparametern berechnet.

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.

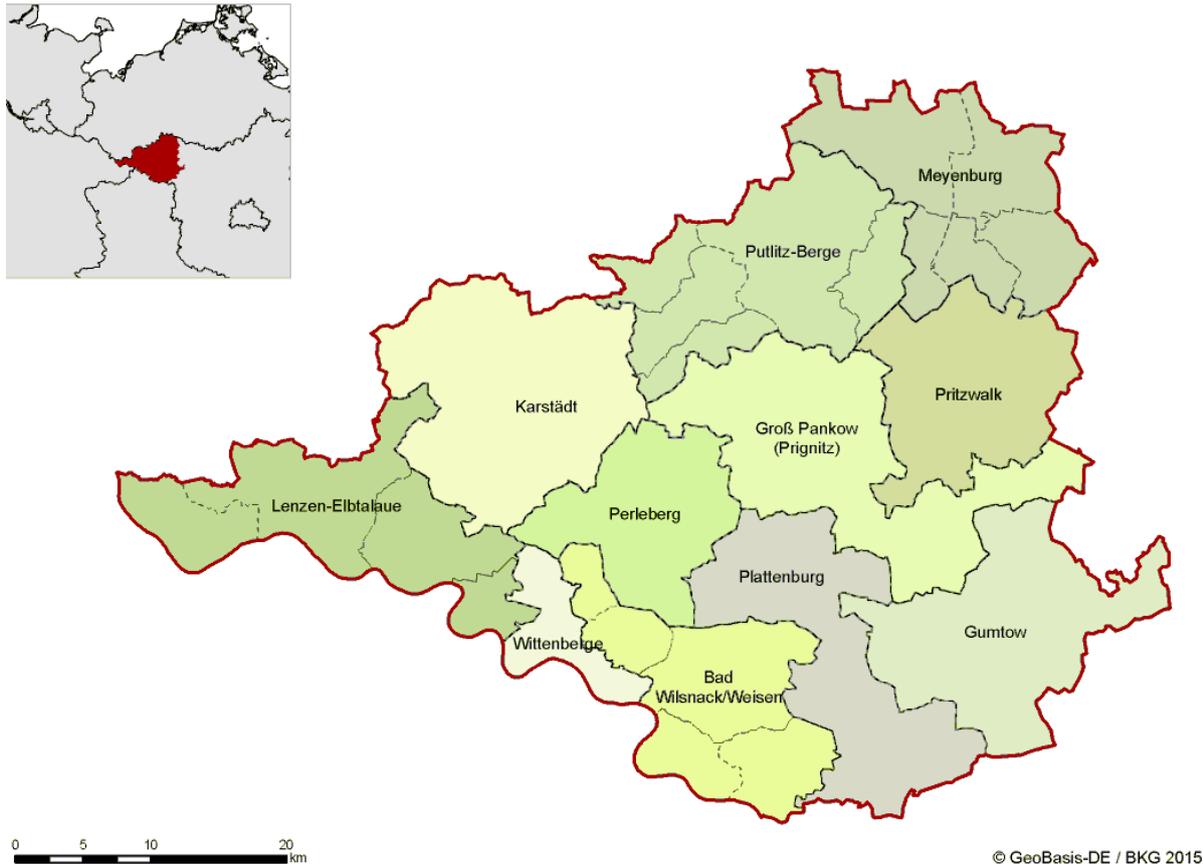


Abbildung 1: Landkreis Prignitz [eigene Darstellung]

Im Landkreis Prignitz leben 75.370 Einwohner [Stand: 30.11.2024 Amt für Statistik Berlin-Brandenburg] auf einer Gesamtfläche von 2.139 km² [<https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/a-i-7-a-ii-3-a-iii-3-m>, Zugriff am 08.04.2025].

Er ist ein Flächenkreis und zählt mit einer Einwohnerdichte von 35 Einwohnern je km² zu den am dünnsten besiedelten Landkreisen Deutschlands. Mehr als die Hälfte aller Einwohner lebt in den drei Städten Perleberg, Pritzwalk und Wittenberge.

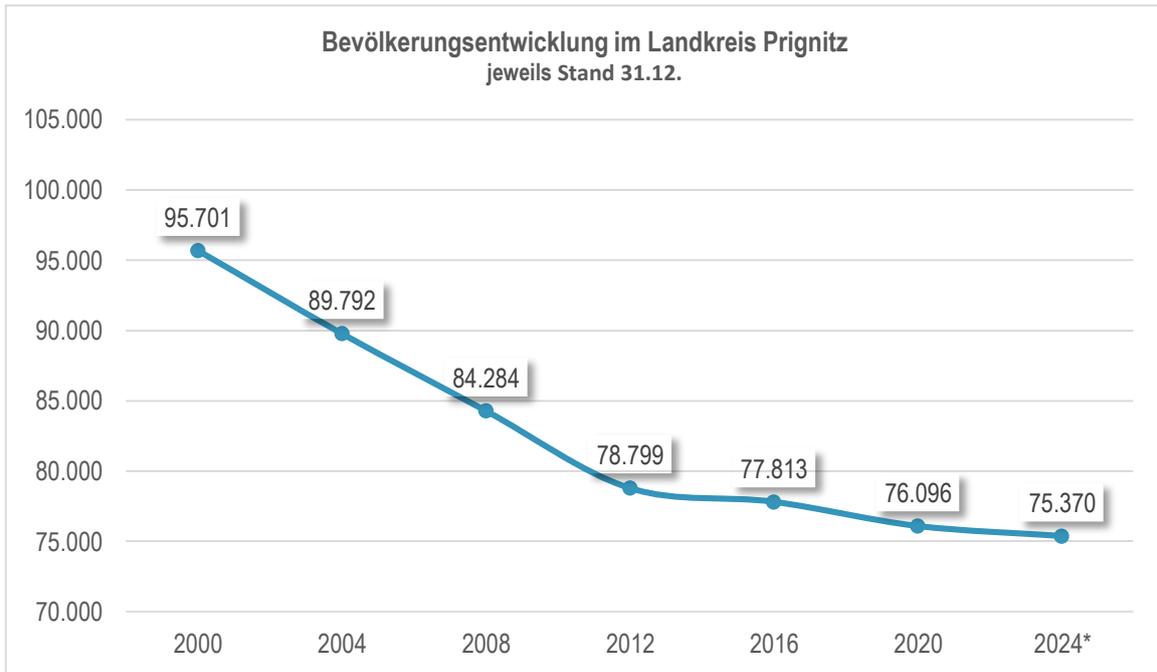


Abbildung 2: Bevölkerungsentwicklung [Amt für Statistik Berlin-Brandenburg]

* Stand 30.11.2024

Durch den demografischen Wandel bestehen bei der Bevölkerungsprognose anhaltend negative Entwicklungen. Für den Landkreis Prignitz wird im Zeitraum 2020 bis 2040 ein Bevölkerungsrückgang von 11,6 % prognostiziert. Das Durchschnittsalter könnte im selben Zeitraum von 49,7 auf 51,2 Jahre steigen [<https://www.wegweiser-kommune.de>, Zugriff am 17.02.2025].

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.

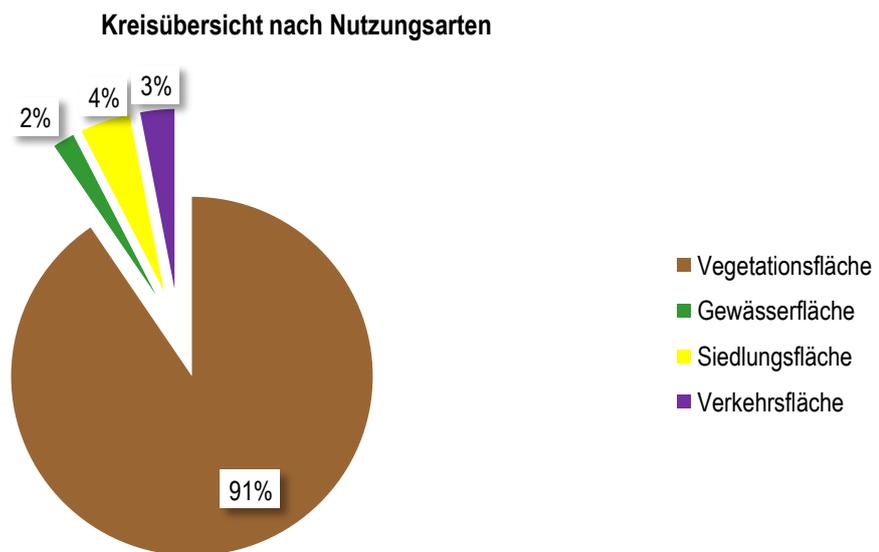


Abbildung 3: Nutzungsarten im Landkreis [Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Stand 31.12.2024]

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.“

[[Landkreis Prignitz - Der ländliche Raum - Wirtschaftsfaktor Landwirtschaft](#), Zugriff am 04.03.2025]

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), Magnera Falkenhagen GmbH – ehem. Glatfelter (Airlaid-Produkte), Sirio Pharma Germany GmbH – ehem. Ayanda) (Weichgelatinekapseln), IOI GmbH (oleochemische Produkte), Meyenburger Möbel GmbH (Wohnraummöbel), Schorsch Magis GmbH (Stahl- und Anlagenbau), WDM Wolfshagener Draht- und Metallverarbeitung GmbH und ZWP Zahnradwerk Pritzwalk GmbH - um nur einige Beispiele zu nennen - sind gleichzeitig wichtige Arbeitgeber der Region.

Die Prignitz kann unzweifelhaft auf eine solide Entwicklung, insbesondere auch auf dem Arbeitsmarkt verweisen. Wenngleich die Arbeitslosenquote seit 2021 wieder leicht steigend ist und im Dezember 2024 bei 8,4 % lag.

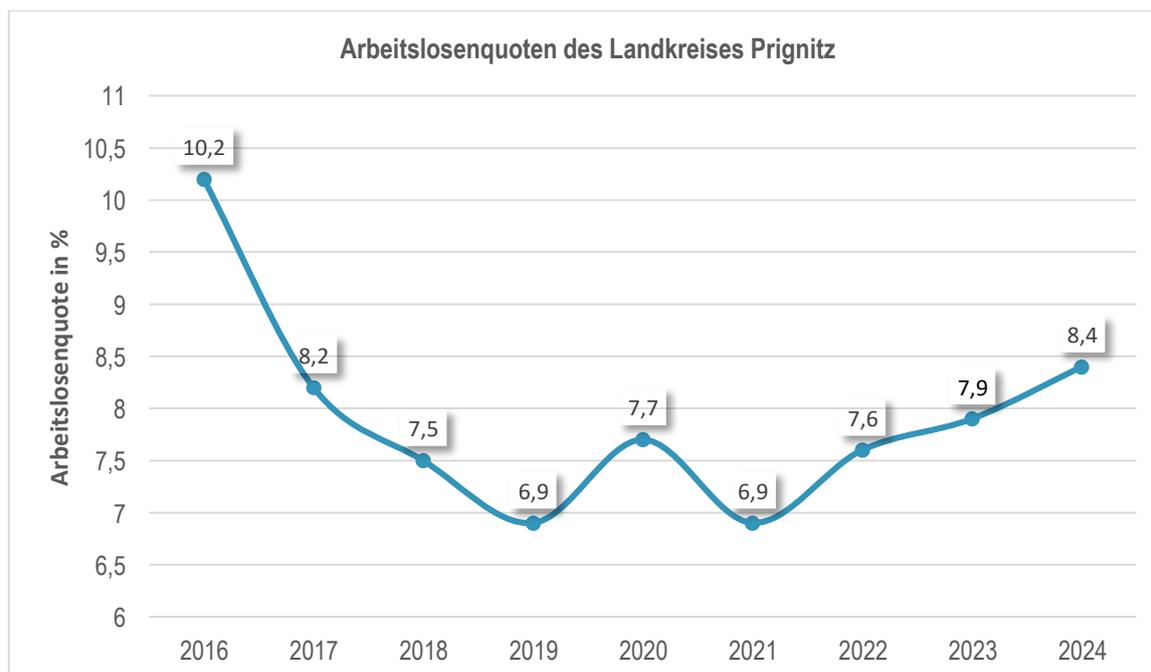


Abbildung 4: Arbeitslosenquote jeweils Dezember des Jahres [Bundesagentur für Arbeit]

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.

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.

Das überörtliche Straßennetz verteilt sich auf rund 39 km Bundesautobahn, 223 km Bundesfernstraßen, 398 km Landesstraßen und 313 km Kreisstraßen (Quelle: Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg, Stand: 01.01.2024). 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).

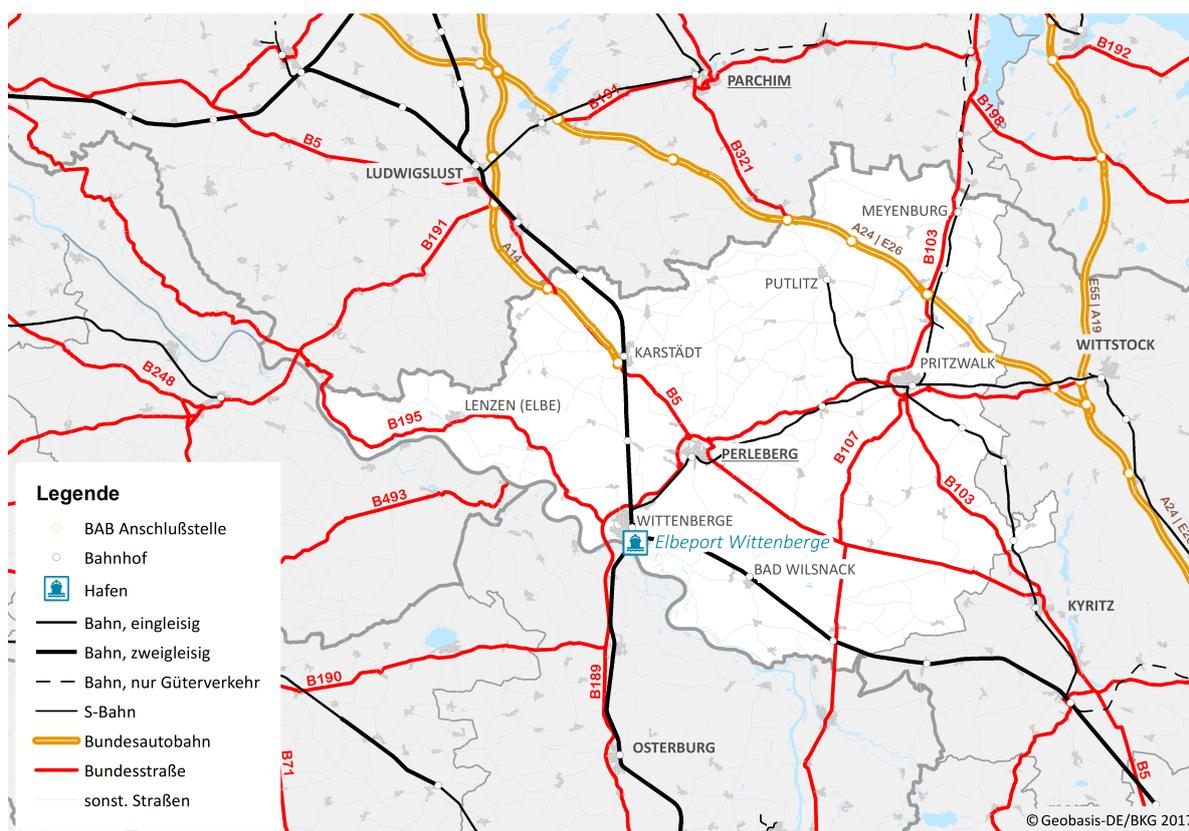


Abbildung 5: Landkreis Prignitz Verkehr [Eigene Darstellung]

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 und wird mit der Generalsanierung der Strecke ab 2025 für die Zukunft ertüchtigt.

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.

Zieht man die Statistik zum 31.12.2024 heran, so ist deutlich Stabilität erkennbar in der Wirtschaft der Prignitz; mit 1.145 HWK- und 5.272 IHK-Unternehmen ist ein geringer Zuwachs zum Vorjahr zu verzeichnen.

In Sachen Energie gerät das Stromnetz der Region zunehmend unter Druck. Grund ist der massive Ausbau von Windkraft und Photovoltaik – die Prignitz blickt weiter auf ein Wachstum beim Zubau Erneuerbarer Energien.

Durch die Reform der Netzentgelte sinken diese bei den großen Netzbetreibern der Region um 20 bzw. 38 % zum Jahr 2025.

Zum Ende des Jahres 2024 befanden sich im Landkreis Prignitz 547 Windkraftanlagen im Betrieb. Laut den Daten des Marktstammdatenregisters (Stand 15.01.2025) wurden 2024 im Bereich Erneuerbare Energieanlagen (nur Wind und PV) mit einer Nettoleistung von 68 MW neu errichtet und in Betrieb genommen. Davon entfielen 28 MW auf Windkraftanlagen (6 Anlagen) und 40 MW auf Photovoltaik-Anlagen (984 Anlagen [incl. Privater Anlagen, z.B. auf Dächern]). Damit näherte sich der Wert nach dem sehr starkem Zuwachs 2023 (260 MW) wieder den Mittelwerten der vergangenen Jahre. In den 10 Jahren zuvor (2013 bis 2022) betrug die jährlich zugebaute Nettoleistung im Durchschnitt 54 MW.

Ein wichtiger Faktor zur Sicherung der Zukunftsfähigkeit der Region ist die Versorgung mit einem modernen Breitbandzugang. Die Haushalte der Prignitz sind zu 90 % mit Breitbandgeschwindigkeiten bis zu 30 Mbit/s erschlossen. 83 % weisen eine Versorgung von bis zu 100 Mbit/s auf.

Der Ausbau der Breitbandinfrastruktur wird auch perspektivisch vorangetrieben. So wird der Ausbau der sogenannten „Weißen Flecken“ voraussichtlich 2025 abgeschlossen.

Weiterhin ist eine Beteiligung nach der neuen Richtlinie „Gigabit 2.0“ vorgesehen.

Die Tourismusregion Prignitz verzeichnete im Jahr 2024 eine positive Entwicklung. Mit insgesamt über 520.000 Übernachtungen und rund 200.000 Gästen (Stand: November 2024) stieg sowohl die Anzahl der Gäste (+ 5,2 %) als auch die der Übernachtungen (+ 6 %) im Vergleich zum Vorjahr. Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer blieb stabil bei 2,6 Tagen. Diese Zahlen verdeutlichen den wachsenden Stellenwert des Tourismus als Wirtschaftsfaktor.

Zusätzlich wurde durch Investitionen in neue Übernachtungsmöglichkeiten, wie Hotels und Reisemobilstellplätze, sowie in die Modernisierung und Erweiterung bestehender Unterkünfte ein nachhaltiger Beitrag zur Qualitätssicherung und Angebotsvielfalt geleistet. Dabei stehen besonders die Bereiche Digitalisierung und Kapazitätsausbau im Fokus.

Ein besonderer Schwerpunkt liegt auf dem Fahrradtourismus, einem der zentralen Nachfragetrends. Mit über 1.100 Kilometern an Strecken mit Knotenpunktwegweisung, 17 regionalen Rundtouren und 9 Radfernwegen bietet die Prignitz hervorragende Voraussetzungen für Radfahrer aller Erfahrungsstufen.

Die geplanten Investitionen in die Infrastruktur, wie das Schließen von Netzlücken und die Aufwertung bestehender Wege, unterstreichen, dass die Region aktiv und permanent an einem positiven Image als fahrradfreundliches Reiseziel arbeitet. Dies wird auch durch das 2024 begonnene Projekt der digitalen Leistungsträgertafeln an Knotenpunkten unterstrichen. Diese Tafeln bieten Radfahrern wertvolle Informationen zu fahrradfreundlichen Übernachtungsmöglichkeiten, Reparaturservices, Touristeninformationen und nahegelegenen Restaurants. Neben der Infrastruktur wird auch in die Produktentwicklung investiert, etwa durch die Einführung neuer regionaler Rundtouren und die Ergänzung bestehender Routen mit Audioguides, um den Erlebniswert weiter zu steigern.

Im Einklang mit aktuellen Trends wie Gesundheit, Nachhaltigkeit und Regionalität setzt die Prignitz verstärkt auf Themen wie Naturerlebnis und Kulinarik. Die Region erfüllt das Bedürfnis vieler Besucher nach Ruhe und Erholung in einer intakten Natur und bietet zahlreiche Möglichkeiten für Outdoor-Aktivitäten wie Wandern und Radfahren. Die Kombination aus authentischen Natur- und Kulturerlebnissen und einer stetigen Qualitätsverbesserung macht die Prignitz zu einem zunehmend gefragten Ziel im ländlichen Raum. Der Erfolg im Tourismus beruht zudem auf einem starken regionalen Netzwerk aus Akteuren wie Gastgebern, touristischen Leistungsträgern, Kommunen und Partnern aus verschiedenen Branchen. Gemeinsam wird kontinuierlich daran gearbeitet, die Qualität des Angebots zu steigern, innovative Ideen umzusetzen und die Region als vielseitiges und einladendes Reiseziel zu positionieren. [Zuarbeit Landkreis Prignitz, Gb II, Sb Planung/Unternehmensbetreuung]

„Im Landkreis Prignitz werden heute an mehreren Standorten alle Schulformen angeboten. Damit können nahezu alle nach dem Brandenburgischen Schulgesetz möglichen Bildungsgänge mit den entsprechenden Abschlüssen und Berechtigungen absolviert werden.

An den Grundschulen werden derzeit durchschnittlich 530 Kinder pro Schuljahr eingeschult. Neben den reinen Grundschulen ist in die Oberschule Glöwen ein Grundschulteil integriert. Weitere Oberschulen gibt es in den Städten Perleberg, Pritzwalk und Wittenberge. Dort sind auch die Gymnasien und Schulen mit sonderpädagogischem Förderbedarf (Förderschulen) angesiedelt. Eine Förderschule in freier Trägerschaft gibt es 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.“

[https://www.landkreis-prignitz.de/de/bildung-jugend/Schulen-Bildung/bildung_schulen_index.php, Zugriff am 04.03.2025]

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 (Share Deal). 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 2024 sind beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte mit 1.075 Transaktionen 1,7 % weniger registriert worden, als im Vorjahreszeitraum. Dabei hat die Stadt Wittenberge mit 13,3 % den höchsten Anteil an den insgesamt geschlossenen Verträgen.

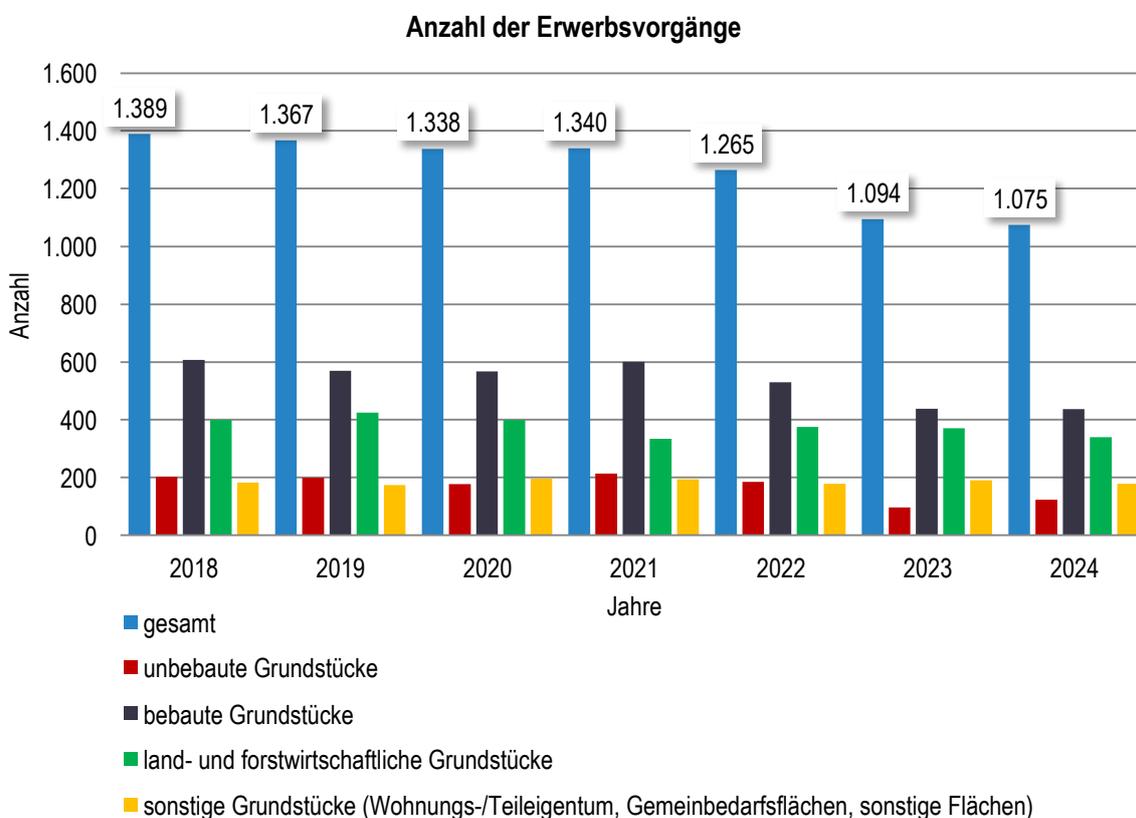


Abbildung 6: Anzahl der Erwerbsvorgänge [AKS]

Die 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	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
gesamt	1.389	1.367	1.338	1.340	1.265	1.093	1.075
unbebaute Grundstücke	202	199	176	213	184	96	122
bebaute Grundstücke	607	570	568	601	530	438	437
land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	398	425	399	333	374	369	339
sonstige Grundstücke:							
Wohnungs-/Teileigentum	22	26	52	30	32	45	31
Gemeinbedarfsflächen	13	19	11	20	14	20	24
sonstige Flächen	147	128	132	143	131	125	122

Tabelle 1: Verteilung der Kaufverträge auf Grundstücksarten [AKS]

Im Vergleich zu 2023 ist die Anzahl der Transaktionen in der Summe im Auswertzeitraum nahezu gleichgeblieben. Während bei den unbebauten Grundstücken steigende Fallzahlen zu verzeichnen sind, sanken diese beim Wohnungseigentum.

Die 122 Verträge über unbebaute Bauflächen haben an der Anzahl der insgesamt registrierten Verträge einen Anteil von 11,3 %, während die 31 Verträge über Wohneigentum nur 2,9 % der Gesamtanzahl ausmachen.

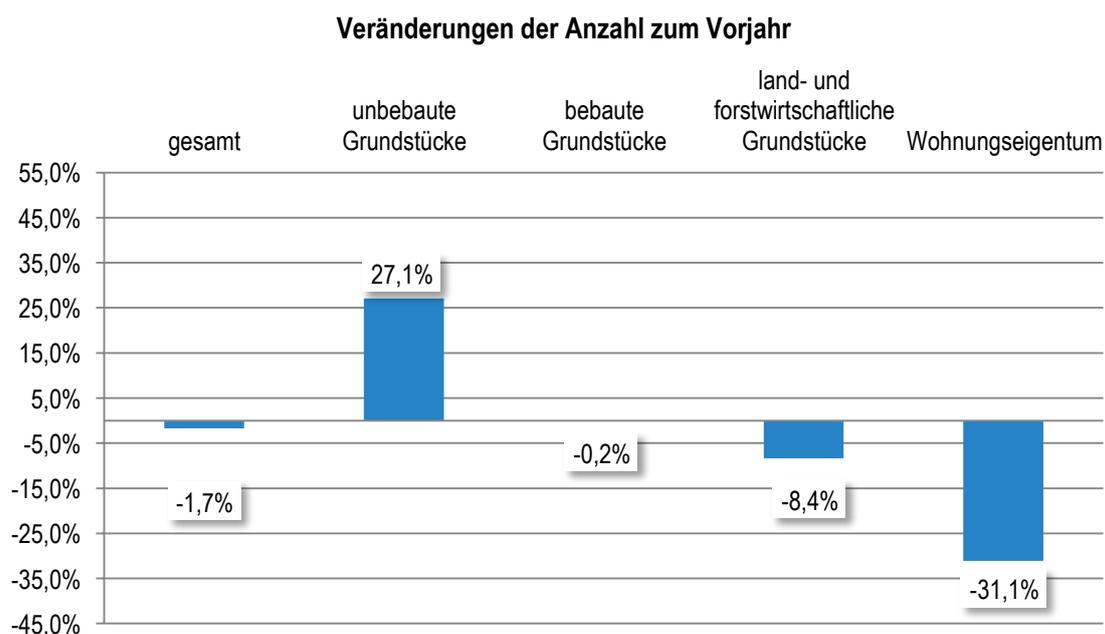


Abbildung 7 Veränderungen der Anzahl zum Vorjahr [AKS]

4.2 Geldumsatz

Der Geldumsatz ist im Jahr 2024 im Vergleich zum Vorjahr um 32,5 % (ca. 35 Mio. €) gestiegen. Im Auswertzeitraum wechselten somit Immobilien in einem Gesamtwert von 142,4 Mio. € ihren Besitzer. Dieser jährliche Geldumsatz stellt den seit 1993 erfassten Höchststand dar.

In der Stadt Wittenberge wurden die größten Umsätze festgestellt. Mit 39,4 Mio. € liegt der Anteil am Gesamtmarkt bei 27,6 %.

Mit 62,2 %, das entspricht 88,5 Mio. €, entfällt der größte Anteil auf den Teilmarkt der bebauten Grundstücke. In der folgenden Abbildung ist die zeitliche Entwicklung des Geldumsatzes dargestellt.

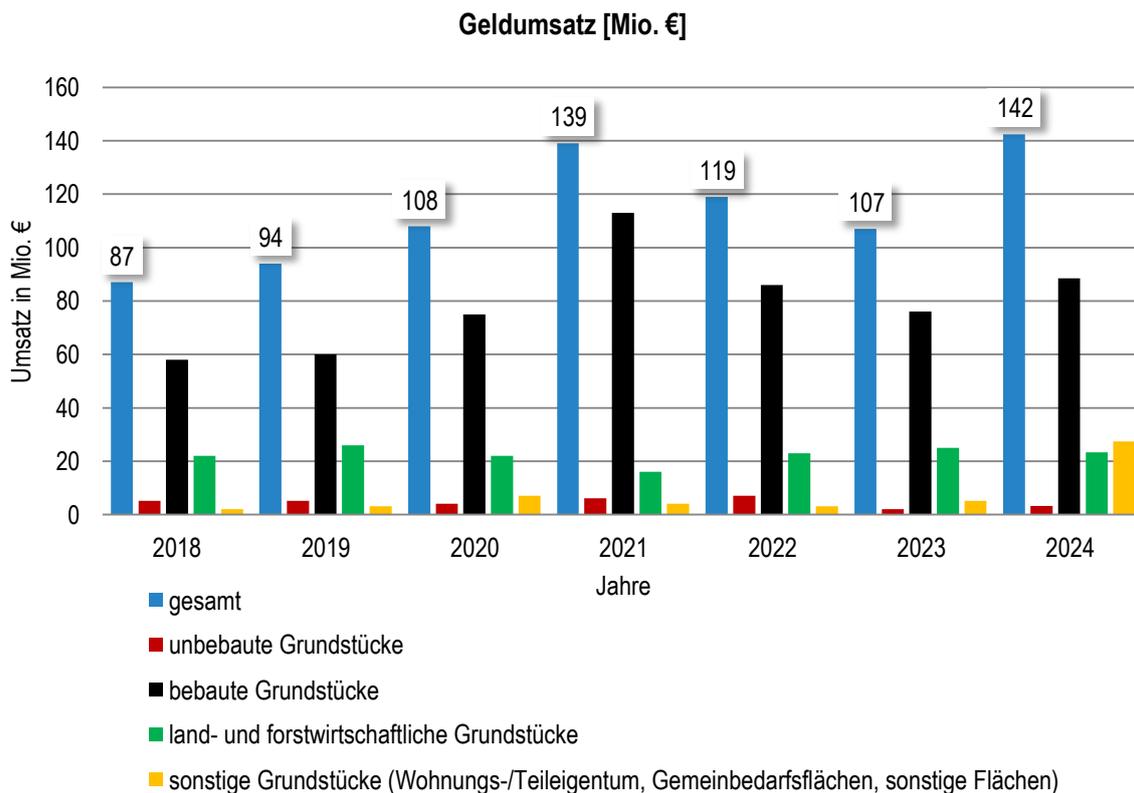


Abbildung 8: Entwicklung des Geldumsatzes [AKS]

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

Jahr	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
gesamt	87,1	94,0	107,8	139,0	118,5	107,4	142,4
unbebaute Grundstücke	5,1	5,1	4,2	6,3	6,9	2,1	3,2
bebaute Grundstücke	57,9	59,9	74,9	113,2	85,8	75,5	88,5
land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	21,9	26,2	22,2	15,9	22,5	24,7	23,4
sonstige Grundstücke:							
Wohnungs-/Teileigentum	1,3	1,4	2,6	2,8	2,7	3,8	3,9
Gemeinbedarfsflächen	0,1	0,1	0,0	0,0	0,1	0,3	0,2
sonstige Flächen	0,8	1,2	3,9	0,9	0,6	0,9	23,3

Tabelle 2: Verteilung des Geldumsatzes auf Grundstücksarten [AKS]

Die nächste Grafik stellt die Umsatzentwicklung im Vergleich zum Vorjahr dar. Der Anstieg der gehandelten bebauten und unbebauten Objekte ist ursächlich für den gestiegenen Geldumsatz. Aufgrund der Übersichtlichkeit ist die Veränderung des Geldumsatzes für sonstige Flächen nicht dargestellt. Dieser betrug 2.448 % und ist insbesondere auf Photovoltaik- und Erholungsflächen zurückzuführen.

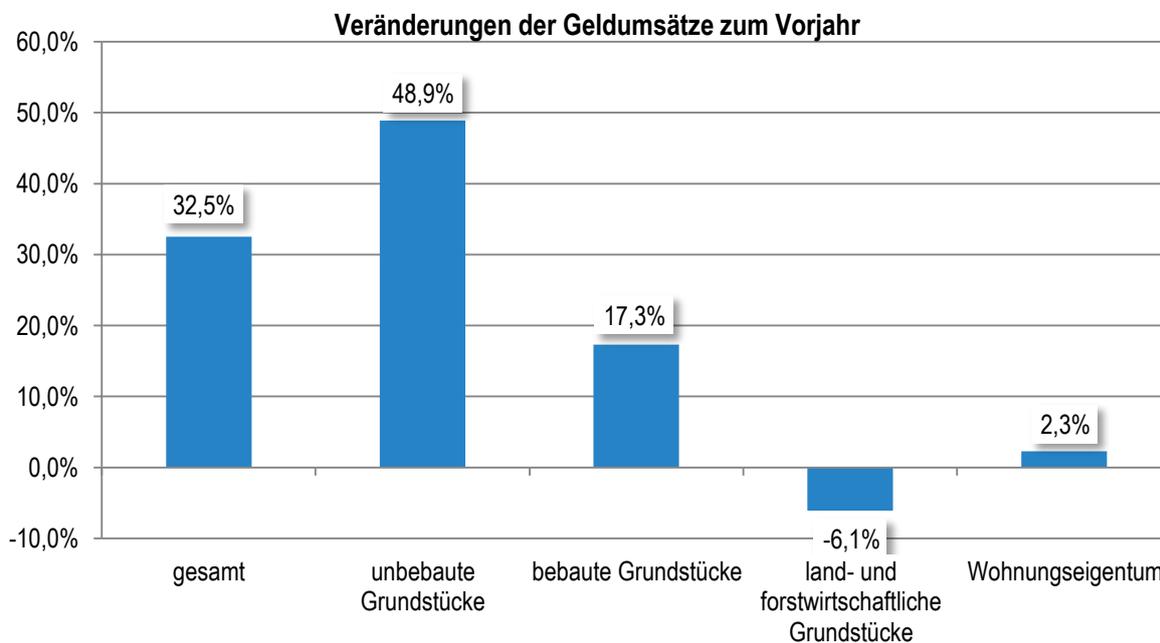


Abbildung 9: Veränderungen der Geldumsätze zum Vorjahr [AKS]

4.3 Flächenumsatz

Der Flächenumsatz aller am Grundstücksmarkt beteiligten Immobilien hat mit 2.077 ha eine fallende Tendenz gegenüber dem Niveau des Vorjahres (-4,8 %). Den bedeutendsten Anteil haben hier naturgemäß mit 78,0 % die land- und forstwirtschaftlichen Flächen, deren Umsatz im Vergleich zum Vorjahr um 16,7 % sank. Die nachstehende Grafik zeigt die Entwicklung des Flächenumsatzes seit 2018.

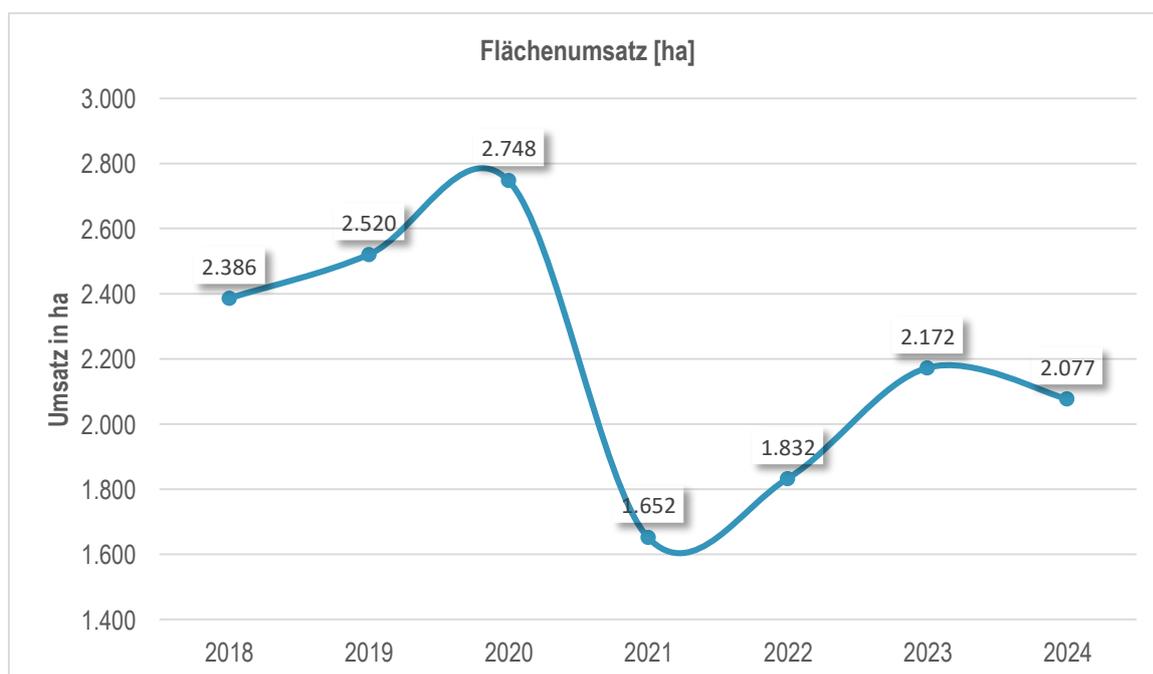


Abbildung 10: Entwicklung des Flächenumsatzes [AKS]

Im Bereich der Gemeinde Groß Pankow wurden mit 365 ha die meisten Flächen gehandelt. Das entspricht einem Anteil am gesamten Flächenumsatz von 17,6 %. Insgesamt wechselte 2024 ca. 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	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
gesamt	2.386	2.520	2.748	1.652	1.832	2.172	2.077
unbebaute Grundstücke	62	47	35	41	35	17	17
bebaute Grundstücke	202	186	205	231	178	151	159
land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	2.082	2.235	2.474	1.350	1.578	1.936	1.620
Gemeinbedarfsflächen	5	4	0	2	5	4	3
sonstige Flächen	35	48	33	29	37	65	277

Tabelle 3: Verteilung des Flächenumsatzes auf Grundstücksarten [AKS]

In der nachfolgenden Abbildung wird die Entwicklung des Flächenumsatzes im Vergleich zum Vorjahr visualisiert. Aufgrund der Übersichtlichkeit ist die Veränderung des Flächenumsatzes für sonstige Flächen nicht dargestellt. Dieser betrug 329 % und ist insbesondere auf Photovoltaikflächen zurückzuführen.

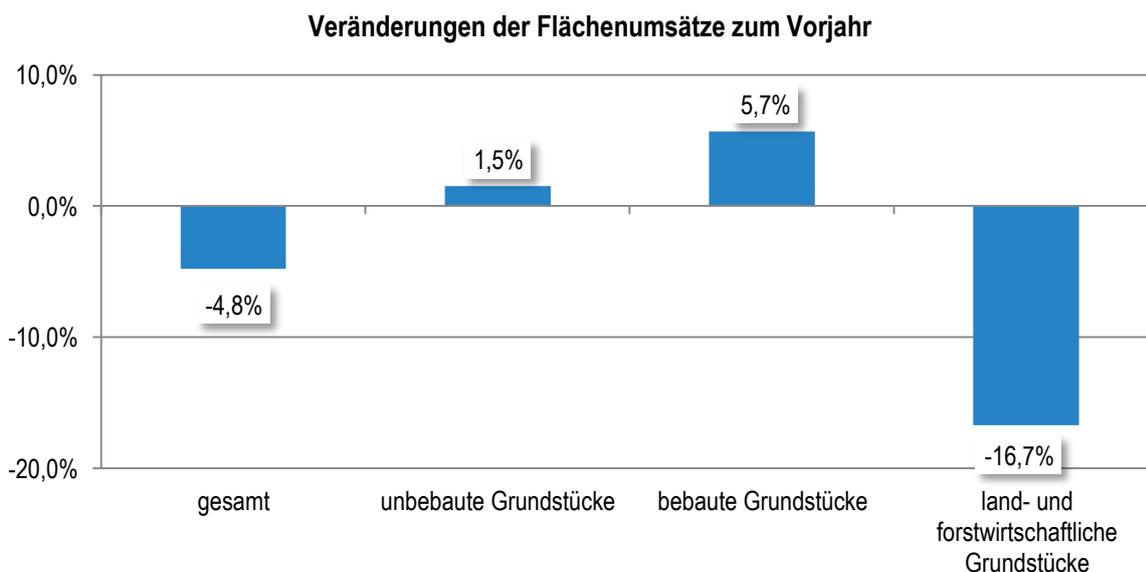


Abbildung 11: Veränderungen der Flächenumsätze zum Vorjahr [AKS]

4.4 Zwangsversteigerungen

Der Gutachterausschuss erhielt vom zuständigen Amtsgericht Neuruppin insgesamt 7 Mitteilungen über Zuschläge in Zwangsversteigerungsverfahren. Damit liegt die Anzahl auf dem niedrigen Niveau der Vorjahre.

Anzahl der Zwangsversteigerungen

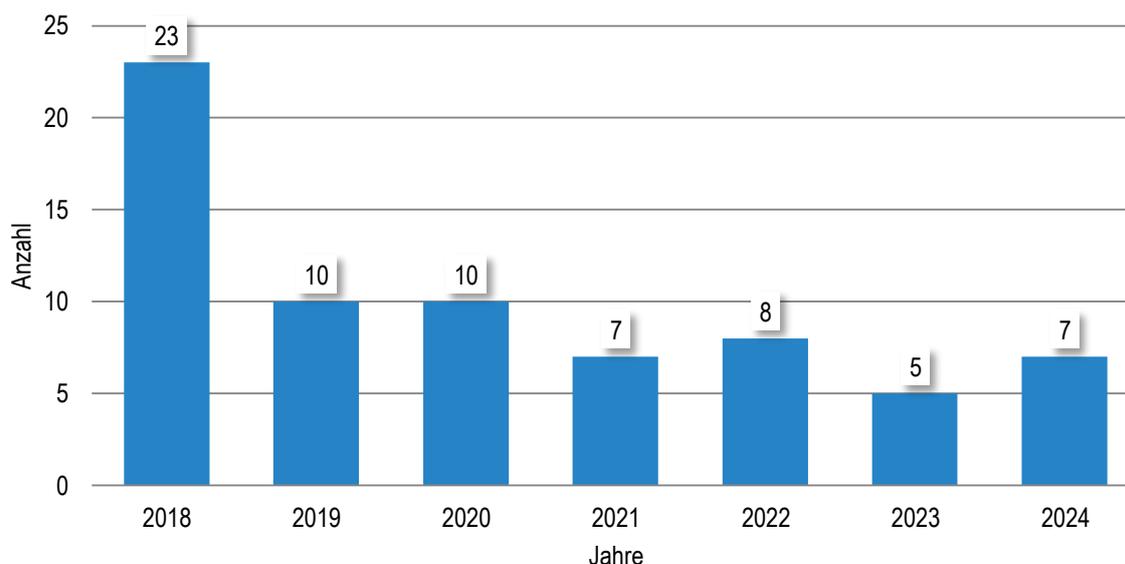


Abbildung 12: Zwangsversteigerungen [AKS]

Somit sind in den Jahren 2023 und 2024 in der Kaufpreissammlung 12 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		-	-	-
bebaute Grundstücke	freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	2	-	-
	Reihenhäuser und Doppelhaushälften	-	-	-
	Mehrfamilienhäuser	1	-	-
	Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	-	-	-
	Bauernhäuser	1	-	-
	sonstige Gebäude	4*	-	-
Eigentumswohnungen		-	-	-
land- und forstwirtschaftliche Grundstücke		4	59 % - 175 %	126 %

* Die Angabe einer Spanne und des Durchschnitts ist hier nicht sinnvoll, da ein Angebotspreis bei 1 € lag.

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 de facto keine 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 2024 wurden im Landkreis Prignitz 122 Kaufverträge über unbebaute Grundstücke geschlossen. Damit stieg die Anzahl der Verträge gegenüber dem Vorjahr um 27,1 %.

Mit 17,2 ha stieg der Flächenumsatz gegenüber dem Vorjahr um 1,5 % und der Geldumsatz mit 3,2 Mio. € um 48,9 %.

Die folgende Grafik stellt die drei Umsatzarten (Anzahl der Verträge, Flächenumsatz, Geldumsatz) in den vergangenen Jahren gegenüber. Dabei wurden die Umsätze des Jahres 2018 = 100 gesetzt. Im Bezugsjahr 2018 wurden 202 Baulandverkäufe mit einem Flächenumsatz von 61,9 ha sowie einem Geldumsatz von 5,1 Mio. € erfasst.

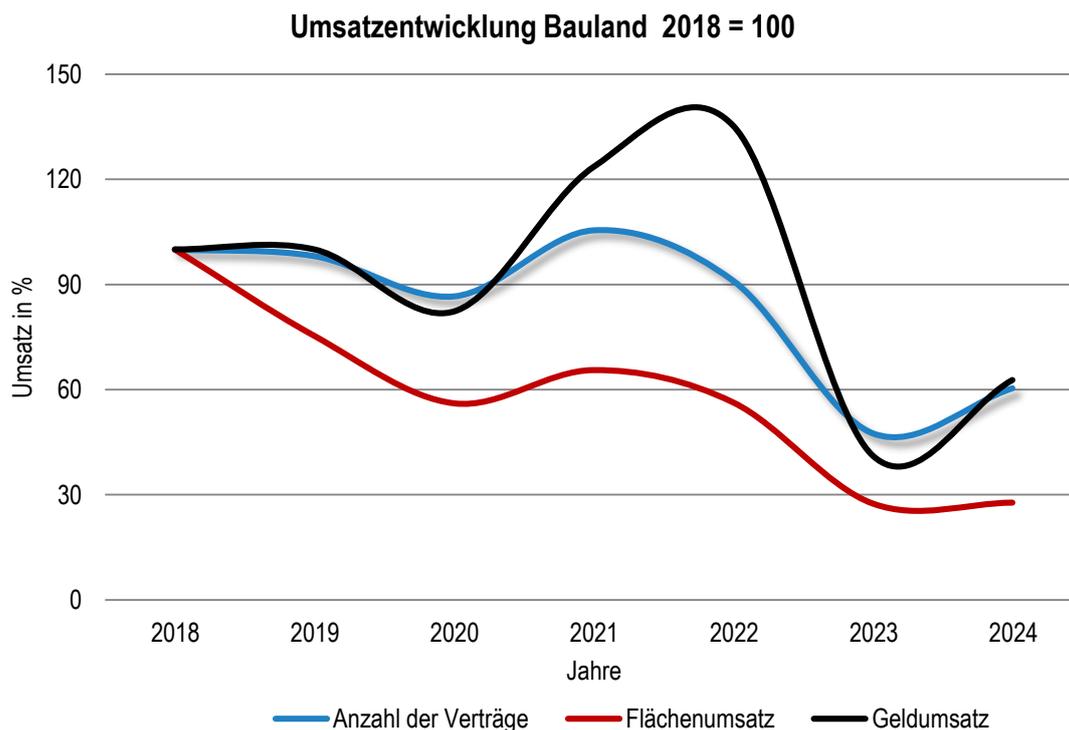


Abbildung 14: Umsatzentwicklung Bauland [AKS]

Es wechselten 116 Grundstücke durch Kauf und 6 durch Tausch den Besitzer.

76 % der Erwerber und 80 % der Veräußerer haben ihren Wohnsitz im Landkreis Prignitz.

Regionale Verteilung

Amt/Gemeinde	Anzahl der Transaktionen	Fläche in 1.000 m ²	Geldumsatz in 100.000 €
Amt Bad Wilsnack/Weisen	14	10,09	2,22
Gemeinde Groß Pankow (Prignitz)	10	14,00	1,00
Gemeinde Gumtow	7	13,00	0,62
Gemeinde Karstädt	7	6,00	0,78
Amt Lenzen-Elbtalaue	4	1,55	0,29
Amt Meyenburg	9	23,00	3,00
Gemeinde Plattenburg	8	23,00	0,19
Amt Putlitz-Berge	13	19,17	3,28
Stadt Perleberg	20	28,00	7,00
Stadt Pritzwalk	12	17,00	7,00
Stadt Wittenberge	18	18,00	5,00

Tabelle 5: Regionale Verteilung der Kauffälle

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

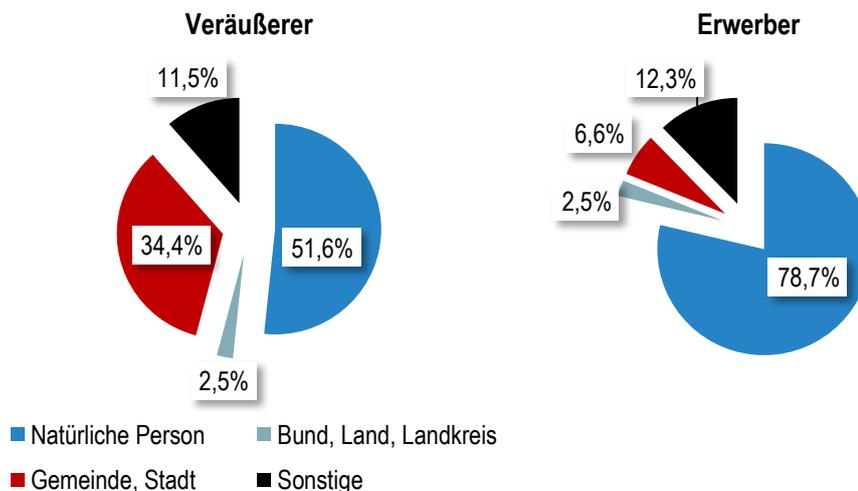


Abbildung 15: Veräußerer und Erwerber [AKS]

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 den individuellen Wohnungsbau. Von den insgesamt 122 Verträgen über unbebautes Bauland entfallen 92 mit einem Flächenumsatz von 9,1 ha und einem Geldumsatz von 2,1 Mio. € auf individuelles Wohnbauland. Neben einem 16,5 %igen Anstieg der Verträge stiegen ebenfalls der Geldumsatz um 46,3 % und der Flächenumsatz um 29,7 %.

5.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Bezogen auf den gesamten Landkreis zeigte der durchschnittliche Preis für baureifes Land im individuellen Wohnungsbau keine signifikante Veränderung zum Vorjahr. Bei 65 auswertbaren Verträgen und einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 926 m² betrug der mittlere Kaufpreis rund 33 €/m².

In städtischen Lagen wurde im Durchschnitt 57 €/m² und in der ländlichen Region 22 €/m² gezahlt. Die Verkäufe von selbständigen baureifen Wohngrundstücken konzentrieren sich auf Wittenberge und Pritzwalk sowie auf die ländlichen Regionen.

5.2.2 Bodenpreisindexreihen

Indexreihen dienen der Berücksichtigung von im Zeitverlauf eintretenden Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (§ 18 ImmoWertV). Mit Bodenpreisindexreihen können Vergleichspreise und Bodenrichtwerte vom Kaufzeitpunkt oder Stichtag der Bodenrichtwertermittlung auf den Wertermittlungsstichtag umgerechnet werden. Gleichzeitig können sie in der Marktberichterstattung ein Indikator für mittlere Preisentwicklungen sein.

Die nachfolgenden Indexreihen für den ländlichen und städtischen Raum beziehen sich auf unbebaute, baureife sowie erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfreie Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau. Die Stichprobe enthält keine durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflussten Kauffälle. Sie umfasst nur selbständig nutzbare Bauplätze mit einer Flächengröße zwischen 400 m² und 900 m² im städtischen und 400 m² bis 2.000 m² im ländlichen Raum.

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

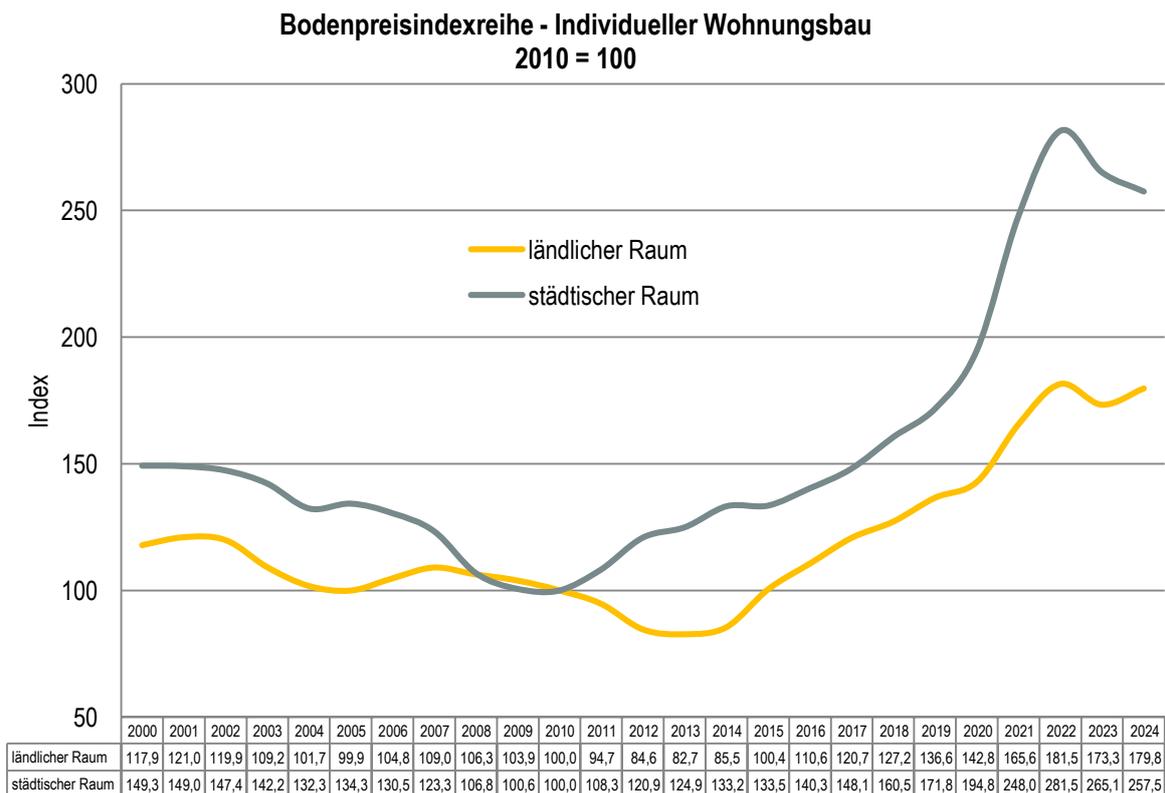


Abbildung 16: Bodenpreisindexreihe – Individueller Wohnungsbau [AKS]

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 224 Kauffälle aus den Jahren 2021 bis 2024. Dabei wurden städtische und ländliche Lagen getrennt betrachtet. Die Kaufpreise wurden auf die Wertverhältnisse am Stichtag der Bodenrichtwertermittlung (01.01.2025) umgerechnet.

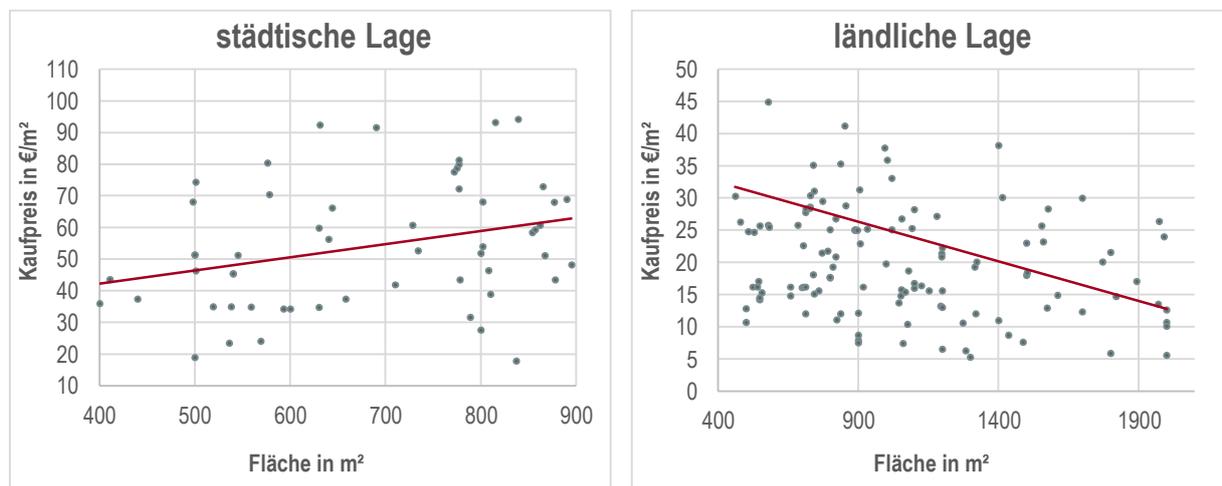


Abbildung 17: Kaufpreis/Fläche [AKS]

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

Die gemeinhin erwartete Tendenz, dass der Kaufpreis pro m² mit sinkender Flächengröße steigt, lässt sich für den Prignitzer Grundstücksmarkt nur im ländlichen Raum erkennen. Für die Ableitung statistisch gesicherter Umrechnungskoeffizienten ist die Abhängigkeit zwischen den untersuchten Merkmalen zu gering.

5.3 Bauland für den Geschosswohnungsbau / Mehrfamilienhausgrundstücke

Mit einem Anteil von 6,6 % an den Transaktionen unbebauter Flächen, spielt der Handel mit Bauland für den Geschosswohnungsbau in der Prignitz eine untergeordnete Rolle. Es wurden acht Verträge mit einem Flächenumsatz von 2,5 ha und einem Geldumsatz von etwa 97.000 € geschlossen.

Von den acht Kauffällen im Jahr 2024 konnten vier für die weitere Auswertung herangezogen werden. Das bedeutet, sie sind selbstständig und ohne Beeinflussung durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse. Die auswertbaren Verträge haben bei einem durchschnittlichen Kaufpreis von 31 €/m² eine mittlere Grundstücksgröße von 668 m².

Jahr	Kauffälle	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in Mio. €	Ø Fläche* in m ²	Ø Kaufpreis* in €/m ²
2021	12	0,9	0,7	1.118	67
2022	8	1,4	0,7	1.999	39
2023	6	0,092	0,042	382	54
2024	8	2,5	0,1	668	31

* 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 2024 wurden insgesamt 13 Verträge mit einem Flächenumsatz von 3,5 ha und einem Geldumsatz von 0,4 Mio. € geschlossen. Das sind 10,7 % der Anzahl der Kauffälle des Teilmarktes der unbebauten Baugrundstücke.

Jahr	Kauffälle	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in Mio. €	Ø Fläche* in m ²	Ø Kaufpreis* in €/m ²
2021	13	6,3	1,0	5.100	31
2022	16	11,4	1,2	8.090	16
2023	9	9,4	0,6	8.600	10
2024	13	3,5	0,4	2.973	14

* 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 4 der 13 Kauffälle für die weitere Auswertung verwenden. Es sind selbständig nutzbare Grundstücke, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr gehandelt wurden. Bei einer mittleren Grundstücksgröße von 2.973 m² betrug der durchschnittliche Kaufpreis 14 €/m². Die Fläche ist von 932 m² bis 4.625 m² groß, die Spanne der Quadratmeterpreise ist im Niveau von 10 €/m² bis 16 €/m². 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 fließend.

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 2020 bis 2024 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):

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

Alternativ zum klassischen Grundstückskauf entscheiden sich in der Prignitz wenige Marktteilnehmer für die Variante des Erbbaurechts. Im Berichtszeitraum wurden eine erstmalige Begründung sowie ein Verkauf eines Erbbaurechts registriert.

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

[\[https://gutachterausschuss.brandenburg.de/gaa/de/marktinformationen/grundstuecksmarktberichte\]](https://gutachterausschuss.brandenburg.de/gaa/de/marktinformationen/grundstuecksmarktberichte)

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 2021 bis 2024 zusammengefasst.

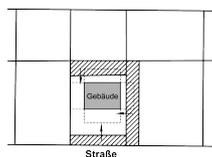
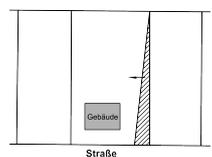
Fläche in m ²	Anzahl der Kauf-fälle	Kaufpreis in % vom Bodenrichtwert	Beispiel
Teilfläche, die baurechtlich notwendig ist			
≤ 100	28	25 - 149	
		Ø 89	
101 - 1.500	38	3 - 138	
		Ø 79	
Teilfläche, die als Funktionsfläche oder der Verbesserung des Grenzverlaufs dient			
85 – 1.513	4	33 - 71	
		Ø 54	
Teilfläche, die baurechtlich <u>nicht</u> notwendig, aber rechtlich Bauland ist			
≤ 100	13	7 - 171	Fläche, die die bauliche Ausnutzbarkeit erhöht (z.B. für Anbauten an bestehende Gebäude, Nebengebäude, Wintergarten)
		Ø 67	
101 - 1.500	44	8 - 150	
		Ø 69	

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.³

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.

Für die Auswertung wurde der Gesamtkaufpreis durch den unbelasteten objektbezogenen Bodenwert dividiert.

Beschreibung der Stichproben (nach Ausreißerbereinigung)	
Räumlicher Anwendungsbereich:	Landkreis Prignitz
Anzahl der Kauffälle:	73
Zeitraum der Stichprobe:	2022 bis 2024
Grundstücksgröße:	219 m ² - 3.831 m ²
Gesamtkaufpreis:	5.000 € - 114.315 €
Bodenwert:	2.947 € - 65.127 €
Auswerteverfahren:	arithmetisches Mittel, Ausreißerbereinigung mit 2,5facher Standardabweichung

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

% des unbelasteten Bodenwertes		
Minimum	Maximum	Durchschnitt
15	216	88

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

Für Verkehrswertermittlungen ist eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung empfehlenswert.

³ siehe [\[Goldschmidt J., \(2015\). Schrottimmobiliën – Beseitigung von baulichen Anlagen und Wertermittlung. zfv – Zeitschrift für Geodäsie, Geoinformation und Landmanagement\), Heft 2, S. 119 ff., DOI 10.12902/zfv-0057-2015\]](#)

6. Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

6.1 Allgemeines

Im Berichtszeitraum 2024 sind im Landkreis Prignitz 339 Verträge über land- und forstwirtschaftliche Flächen geschlossen worden. Die Anzahl lag damit 8,4 % unter der des Jahres 2023.

Dabei sank der Geldumsatz um 6,1 % auf 23,4 Mio. €. Mit 1.620 ha wechselten 16,7 % weniger Flächen den Besitzer als im Vorjahr.

Es wurden 326 Kaufverträge und 8 Tauschverträge über land- und forstwirtschaftliche Flächen notariell beurkundet. Drei Flächen wurden zwangsversteigert und zwei Flächen wechselten aus sonstigen Anlässen den Eigentümer (z.B. Erbauseinandersetzung).

26 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 Bundes- Landes- und Kreisstraßen, Neubau der A14, Wildschutzzaun an der A24) sowie für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen veräußert wurden.

Die nachfolgende Grafik visualisiert die Entwicklung der Umsatzarten (Anzahl, Fläche, Geld). Den Bezugsrahmen stellen die Umsätze im Jahr 2018 (Anzahl 397, Flächenumsatz 2.064 ha, Geldumsatz 21,8 Mio. €) dar.

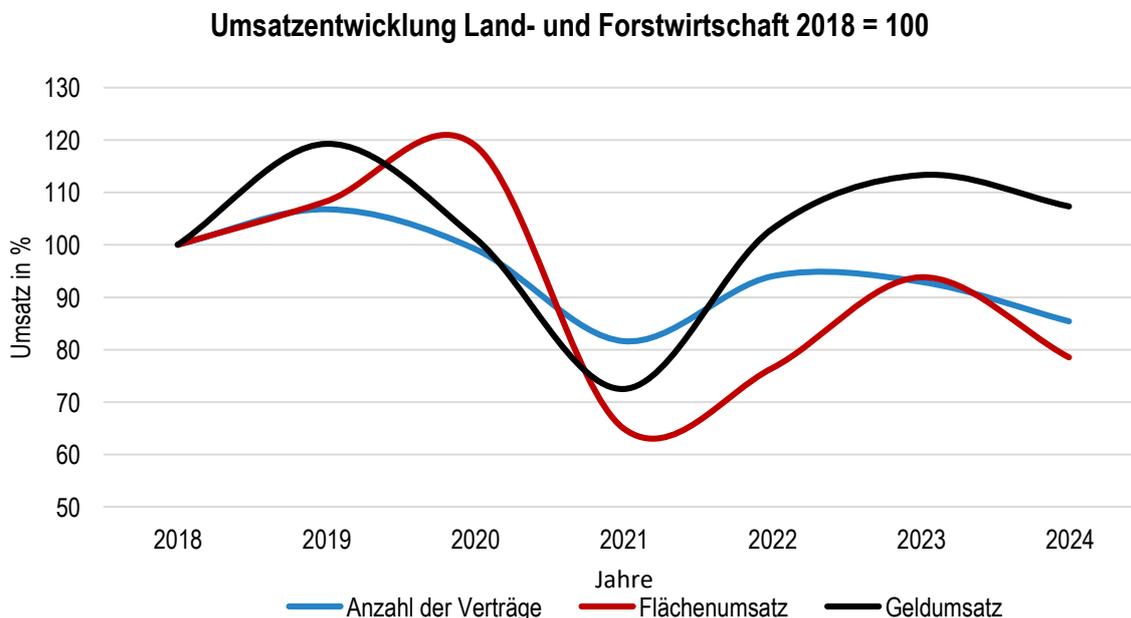


Abbildung 18: Umsatzentwicklung Land- und Forstwirtschaft [AKS]

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

Regionale Verteilung

Amt/Gemeinde/Stadt	Anzahl der Transaktionen	Fläche in ha	Geld in Mio. €
Amt Bad Wilsnack/Weisen	21	59,8	0,59
Gemeinde Groß Pankow (Prignitz)	46	330,1	4,44
Gemeinde Gumbtow	29	71,1	0,82
Gemeinde Karstädt	38	261,2	4,79
Amt Lenzen-Elbtalaue	36	145,0	1,57
Amt Meyenburg	24	172,6	2,91
Gemeinde Plattenburg	30	112,6	1,32
Amt Putlitz-Berge	51	230,5	4,10
Stadt Perleberg	13	39,8	0,42
Stadt Pritzwalk	43	158,1	2,05
Stadt Wittenberge	8	39,8	0,37

Tabelle 13: Regionale Verteilung der Kauffälle [AKS]

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

Anzahl der Verträge nach Nutzungsarten

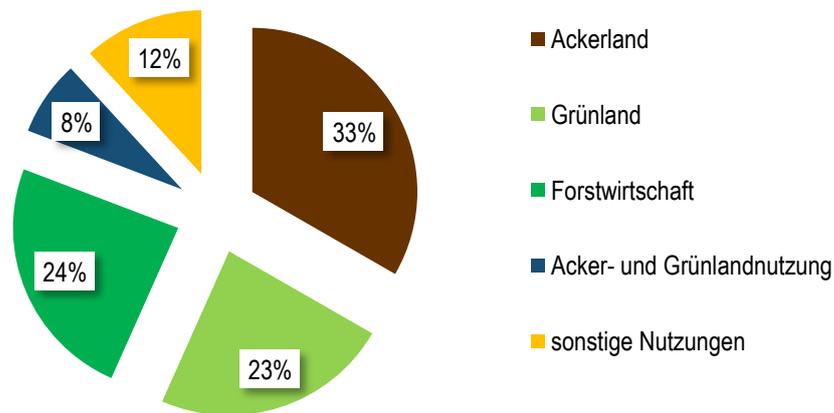


Abbildung 19: Anzahl der Verträge nach Nutzungsarten [AKS]

27 % aller Käufe von land- und forstwirtschaftlichen Flächen wurden von nicht Ortsansässigen getätigt. Der Flächenanteil lag hierbei mit 429 ha (2023: 583 ha) bei 26 % (2023: 30 %). Nicht Ortsansässige zahlten 6,5 Mio. € (2023: 7,8 Mio. €), was einem Anteil am gesamten Geldumsatz von 28 % (2023: 32 %) entspricht. Als nicht ortsansässig werden auch die Verträge des Landes Brandenburg und des Bundes gezählt. Diese erwarben ca. 38 ha für etwa 370.000 €.

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

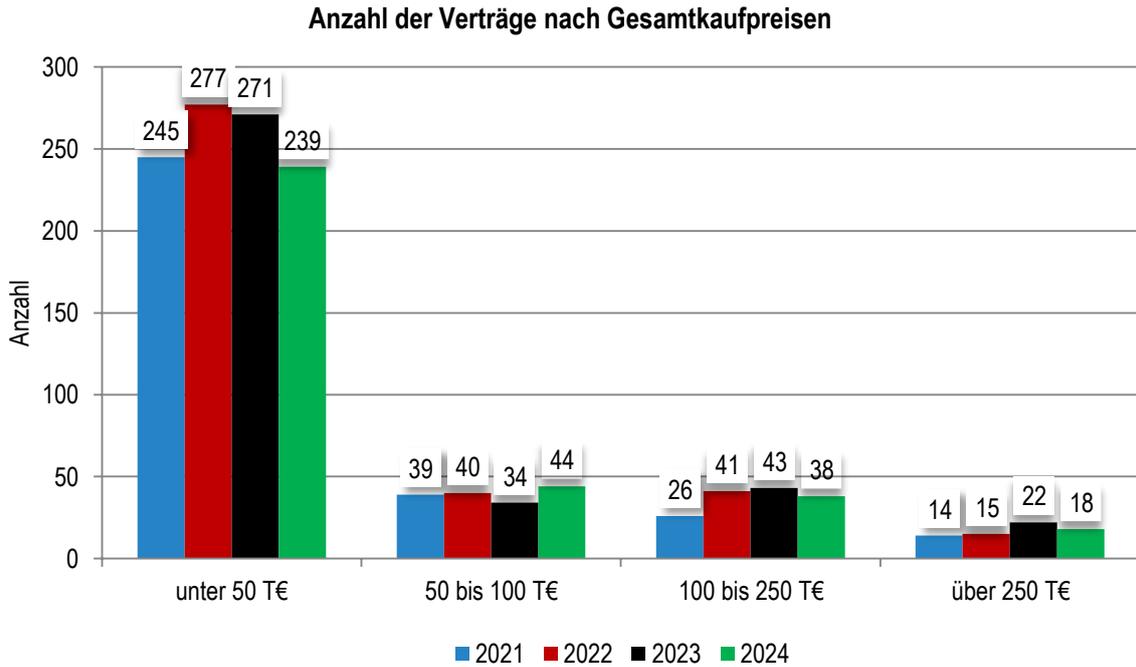


Abbildung 20: Anzahl der Verträge nach Gesamtkaufpreisen [AKS]

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 zonal unterschiedliche Preisentwicklung. Dabei haben sich die durchschnittlichen Kaufpreise nicht signifikant verändert.

Im Berichtsjahr sind 113 Kauffälle für Ackernutzung und 79 Kauffälle für Grünlandnutzung erfasst worden.

Die auswertbaren Kaufpreise (nicht durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst, keine Ortsnähe, zukünftig keine außerlandwirtschaftliche Nutzung) aus dem Jahr 2024 sind in den nachstehenden Tabellen aufgeführt.

Nutzungsart	Anzahl der auswertbaren Verträge	Ø Bodenwertzahl	Kaufpreis in €/m ²		
			Durchschnitt	Minimum	Maximum
Ackerland	75	34	1,44	0,55	2,65
Grünland	42	38	0,98	0,51	1,61

Tabelle 14: Landwirtschaftliche Verkäufe nach Nutzungsarten [AKS]

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

Ackerland

Ø Ackerzahl	Anzahl der auswertbaren Verträge	Kaufpreis in €/m ²		
		Durchschnitt	Minimum	Maximum
≤ 30	28	1,30	0,55	2,09
31 bis 40	28	1,44	0,79	2,26
41 bis 50	15	1,66	0,85	2,65
> 50	2		1,73	2,03

Tabelle 15: Landwirtschaftliche Verkäufe nach Ackerzahl [AKS]

Grünland

Ø Grünlandzahl	Anzahl der auswertbaren Verträge	Kaufpreis in €/m ²		
		Durchschnitt	Minimum	Maximum
≤ 30	6	0,99	0,79	1,35
31 bis 40	22	1,06	0,51	2,21
41 bis 50	12	1,04	0,68	1,61
> 50	1			

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, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zustande kamen. Die Kaufpreise wurden mit der Bodenpreisindexreihe für Acker- bzw. Grünland auf die Wertverhältnisse am Stichtag 01.01.2025 umgerechnet.

Kaufverträge mit Beeinflussung durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse sowie von Flächen in unmittelbarer Ortsnähe oder von Flächen mit zukünftiger außerlandwirtschaftlicher Nutzung blieben unberücksichtigt.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelte zum Stichtag 01.01.2025 die folgenden zonalen Bodenrichtwerte (jeweils bezogen auf 6 ha):

Zone	Ackerland	Ø Ackerzahl
Gemeinde Groß Pankow (Prignitz), Gemeinde Gültitz-Reetz, Gemeinde Pirow, Gemeinde Berge, Stadt Pritzwalk	1,50 €/m ²	34
Gemeinde Karstädt, Stadt Perleberg	1,50 €/m ²	33
Amt Meyenburg, Stadt Putlitz, Gemeinde Triglitz	1,50 €/m ²	34
Elbtalaue (Amt Lenzen-Elbtalaue, Stadt Wittenberge, Amt Bad Wilsnack/Weisen)	1,20 €/m ²	30
Gemeinde Gumtow, Gemeinde Plattenburg	1,40 €/m ²	34

Tabelle 17: Landwirtschaftliche Bodenrichtwerte – Ackerland

Alle Bodenrichtwerte für Ackerland beziehen sich auf eine Fläche von 6 ha und auf eine durchschnittliche, gebietstypische Bodengüte, die als Ackerzahl definiert ist. Diese, auch als Bodenpunkte bezeichneten Werte, sind nach dem Bodenschätzungsgesetz ermittelte Verhältniszahlen über die natürliche Ertragsfähigkeit landwirtschaftlicher Grundstücke. Zur Berücksichtigung abweichender Bonitäten und Flächengrößen wurden Umrechnungskoeffizienten für Ackerland abgeleitet (siehe [6.2.3](#)).

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](#)):

Zone	Grünland
Gemeinde Groß Pankow (Prignitz), Gemeinde Gültitz-Reetz, Gemeinde Pirow, Gemeinde Berge, Stadt Pritzwalk	0,88 €/m ²
Gemeinde Karstädt, Stadt Perleberg	0,95 €/m ²
Amt Meyenburg, Stadt Putlitz, Gemeinde Triglitz	0,98 €/m ²
Elbtalaue (Amt Lenzen-Elbtalaue, Stadt Wittenberge, Amt Bad Wilsnack/Weisen)	1,10 €/m ²
Gemeinde Gumtow, Gemeinde Plattenburg	0,96 €/m ²

Tabelle 18: Landwirtschaftliche Bodenrichtwerte – Grünland

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 2024 mit dem Basisjahr 2010 = 100 ermittelt worden. Daten früherer Jahre können in der Geschäftsstelle erfragt werden.

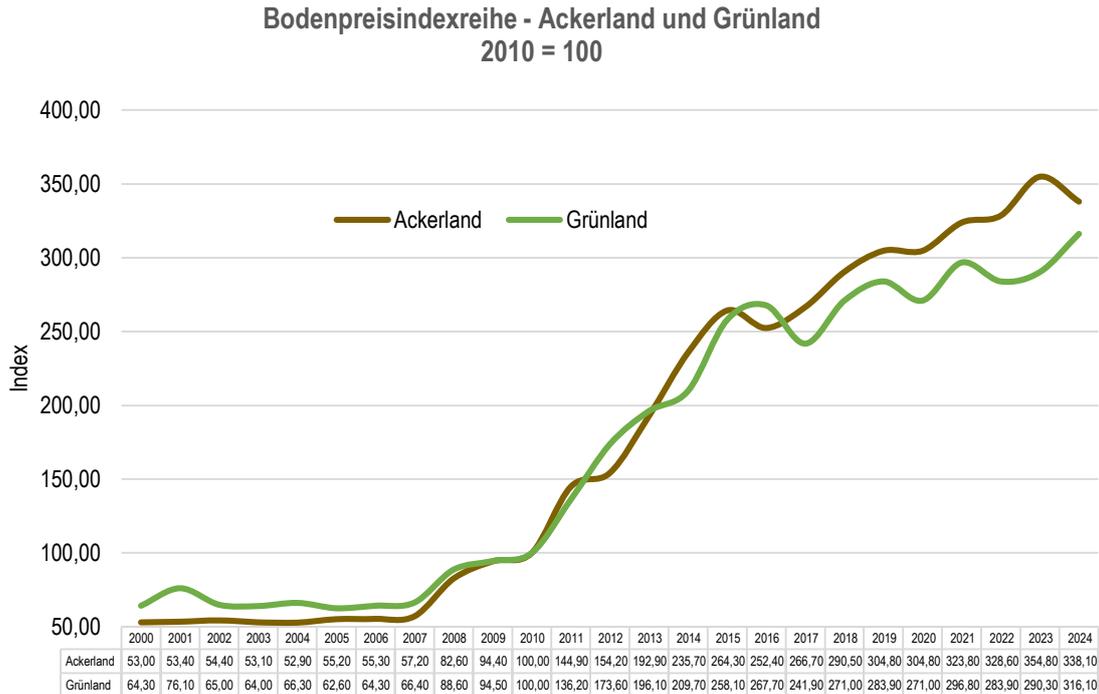


Abbildung 22: Bodenpreisindexreihe – Ackerland und Grünland [AKS]

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 279 Kauffälle von reinen Ackerlandflächen aus den Jahren 2021 bis 2024 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 die Werteverhältnisse im Berichtsjahr 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 56 und Flächen über 30 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.

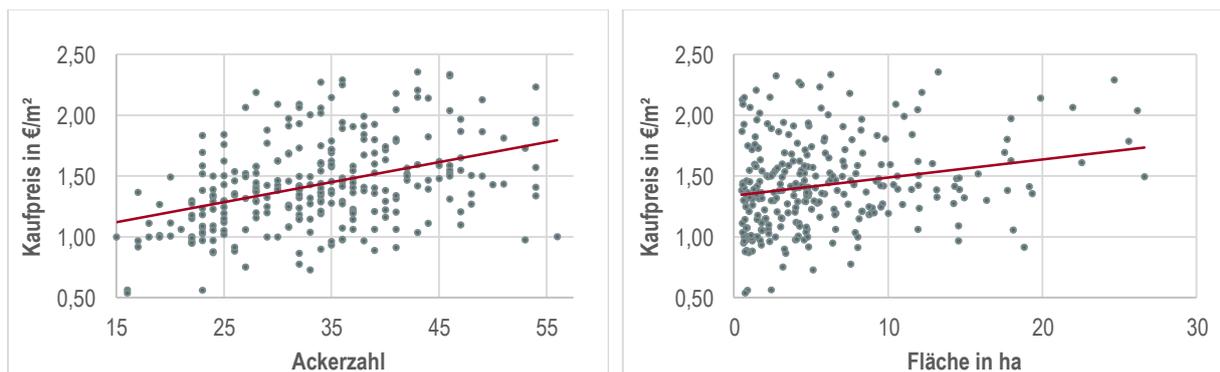


Abbildung 23: Stichprobe Ackerland [AKS]

Für die Abhängigkeit der Kaufpreise von der Bonität und Flächengröße wurde eine Regressionsfunktion mit einem multiplen Bestimmtheitsmaß $R^2 = 0,20$ und einem Variationskoeffizienten $v = 0,23$ abgeleitet.

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

Umrechnungskoeffizienten (UMK) für Ackerland-Bodenrichtwerte (Stichtag 01.01.2025)

Ackerzahl	$UMK(A)$
15	0,80
20	0,85
25	0,90
30	0,95
33	0,99
34	1,00
35	1,01
40	1,07
45	1,13
50	1,19
55	1,25

Fläche in ha	$UMK(F)$
0,5	0,89
3,5	0,97
6,0	1,00
6,5	1,00
9,5	1,03
12,5	1,04
15,5	1,05
18,5	1,07
21,5	1,08
24,5	1,08
27,5	1,09

Durch die Anwendung der Umrechnungskoeffizienten können Abweichungen, die sich aus abweichenden Bodenbonitäten und Flächengrößen ergeben, berücksichtigt werden. Mit den Zonen aus Tabelle 17 gilt

$$BRW_{Grund} = BWR_{Zone} \cdot \frac{UMK(A)_{Grund}}{UMK(A)_{Zone}} \cdot \frac{UMK(F)_{Grund}}{UMK(F)_{Zone}}$$

mit den folgenden Bezeichnungen:

BRW	Bodenrichtwert	BRW_{Grund}	objektspezifischer Bodenrichtwert (gesuchter „BRW des Grundstücks“)
		BRW_{Zone}	zonaler Bodenrichtwert (Tabelle 17, Spalte 2)
$UMK(A)$	Umrechnungskoeffizient Ackerzahl	$UMK(A)_{Zone}$	UMK(A) zur mittleren Ackerzahl der Zone (via Tabelle 17, Spalte 3)
		$UMK(A)_{Grund}$	UMK(A) zur mittleren Ackerzahl des Grundstücks
$UMK(F)$	Umrechnungskoeffizient Fläche	$UMK(F)_{Zone}$	UMK(F) zur mittleren Bezugsfläche der Zone (immer 6 ha)
		$UMK(F)_{Grund}$	UMK(F) zur Fläche des Grundstücks

Anwendungsbeispiel:

Gesucht ist der Bodenwert für ein Grundstück von 24,5 ha mit einer mittleren Ackerzahl von 25, das in der Elbtalaue (Zone) liegt. Hiermit sind die folgenden Werte vorgegeben:

Ackerzahl Zone	Ackerzahl Grundstück	Bezugsfläche Zone	Fläche Grundstück
30	25	6 ha	24,5 ha

Die zugehörigen Umrechnungskoeffizienten ergeben sich hiermit zu:

BRW_{Zone}	$UMK(A)_{Zone}$	$UMK(A)_{Grund}$	$UMK(F)_{Zone}$	$UMK(F)_{Grund}$
1,20 €/m ²	0,95	0,90	1,00	1,08

Der Bodenrichtwert des Grundstücks ergibt sich somit zu:

$$BRW_{\text{Grundstück}} = 1,20 \text{ €/m}^2 \cdot \frac{0,90}{0,95} \cdot \frac{1,08}{1,00} = 1,23 \text{ €/m}^2$$

Grünland

Die vorstehenden Untersuchungen zur Abhängigkeit der Kaufpreise von Bodengüte und Flächengröße wurden auch für reine Grünlandflächen durchgeführt. Es standen 171 Kauffälle aus den Jahren 2021 bis 2024 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 die Werteverhältnisse im Berichtsjahr umgerechnet.

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

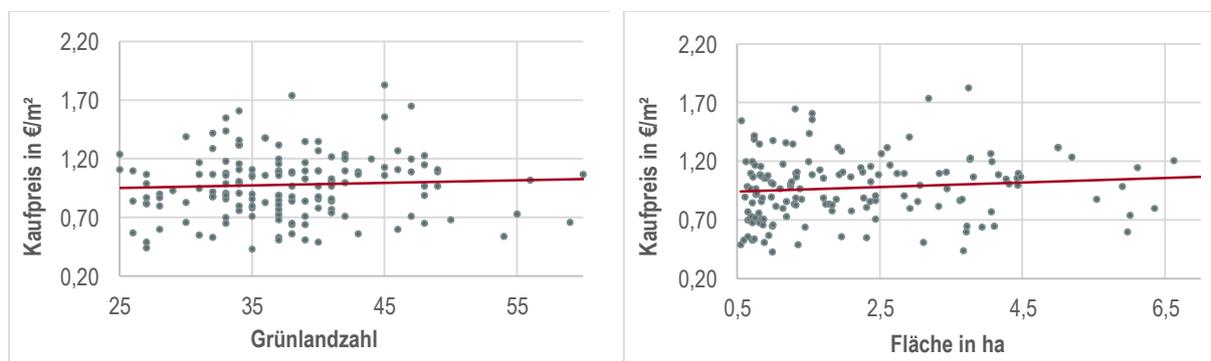


Abbildung 24: Stichprobe Grünland [AKS]

Für die untersuchte Stichprobe ist eine statistisch gesicherte Abhängigkeit des Kaufpreises von der Bonität und der Flächengröße nicht nachweisbar. Für Grünlandflächen konnten daher im Jahr 2024 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 folgende Auswertung umfasst Verkäufe aus den Jahren 2021 bis 2024, wobei die Kaufpreise mit den entsprechenden Indexreihen auf die Wertverhältnisse im Berichtsjahr umgerechnet wurden.

Nutzungsart	Anzahl	Kaufpreis in €/m ²			Ø % vom örtlichen Bodenrichtwert für Acker- bzw. Grünland
		Durchschnitt	Minimum	Maximum	
Ackerland	23	1,44	0,90	2,43	102
Grünland	39	1,11	0,57	1,84	121

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.

<https://mluk.brandenburg.de/cms/media.php/lbm1.a.3310.de/Daten-Forst.pdf>

Mit der Strukturänderung des Landesbetriebes Forst Brandenburg zum 01.01.2024 wurden die bisherigen Oberförstereien in Forstämter umstrukturiert. Sie erledigen die nach dem Landeswaldgesetz zugewiesenen Aufgaben, sind als Ordnungsbehörde zuständig für Genehmigungen, für die Sicherung der Interessen für den Wald als Träger öffentlicher Belange und unterstützen die Waldbesitzer bei der Bewirtschaftung ihres Waldes durch Rat und Anleitung. <https://forst.brandenburg.de/lfb/de/ueber-uns/forstaemter/>

6.3.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Im Auswertzeitraum wurden 191 ha forstwirtschaftliche Flächen verkauft. Das entspricht einem Rückgang zum Vorjahr von 49 %. Zeitgleich ist auch der Geldumsatz mit 1,34 Mio. € um 55 % gesunken. Der kontinuierliche Anstieg der forstwirtschaftlichen Kaufpreise setzte sich nicht weiter fort. Die folgende Tabelle zeigt die auswertbaren Kaufpreise inklusive Aufwuchs.

Jahr	Anzahl	Kaufpreis in €/m ²		
		Durchschnitt	Minimum	Maximum
2021	68	0,67	0,15	1,33
2022	68	0,74	0,13	2,00
2023	43	0,83	0,15	2,08
2024	48	0,73	0,31	2,22

Tabelle 20: Kaufpreise Wald [AKS]

§ 14 (4) der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) bestimmt seit 2022, dass Bodenrichtwerte keinen Wertanteil für den Aufwuchs enthalten. Mit dem Stichtag 01.01.2025 wird die Bestimmung des § 14 (4) ImmoWertV im Land Brandenburg flächendeckend umgesetzt. Alle Bodenrichtwerte für forstwirtschaftliche Flächen beziehen sich daher auf fiktiv unbestockte Flächen. Dieses ist unbedingt zu beachten, um Fehlinterpretationen bezüglich des Preisniveaus zu vermeiden!

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelte zum Stichtag 01.01.2025 für den Landkreis Prignitz einen Bodenrichtwert von 0,25 €/m² für forstwirtschaftliche Flächen (ohne Aufwuchs).

Die folgende Tabelle enthält die durchschnittlichen Gesamtkaufpreise (Grund und Boden und Wertanteil des Baumbestandes) je Nutzung aus dem Jahr 2024. Alle ausgewerteten Verträge wurden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr gehandelt.

Grundstücksart	Anzahl	Ø Kaufpreis in €/m ²
Waldgrundstück mit Laubholzbestand	7	1,00
Waldgrundstück mit Nadelholzbestand	23	0,70
Waldgrundstück mit Mischwald	16	0,69

Tabelle 21: Kaufpreise nach Grundstücksart [AKS]

Die nachfolgende Indexreihe für Forsten zeigt die durchschnittliche Preisentwicklung (Grund und Boden inklusive Aufwuchs) ab 2000 im Landkreis. Sie ist aus selbständigen Waldverkäufen ab 0,25 ha aus dem Zeitraum 1994 bis 2024 mit dem Basisjahr 2010 = 100 ermittelt worden. Daten früherer Jahre können in der Geschäftsstelle erfragt werden.

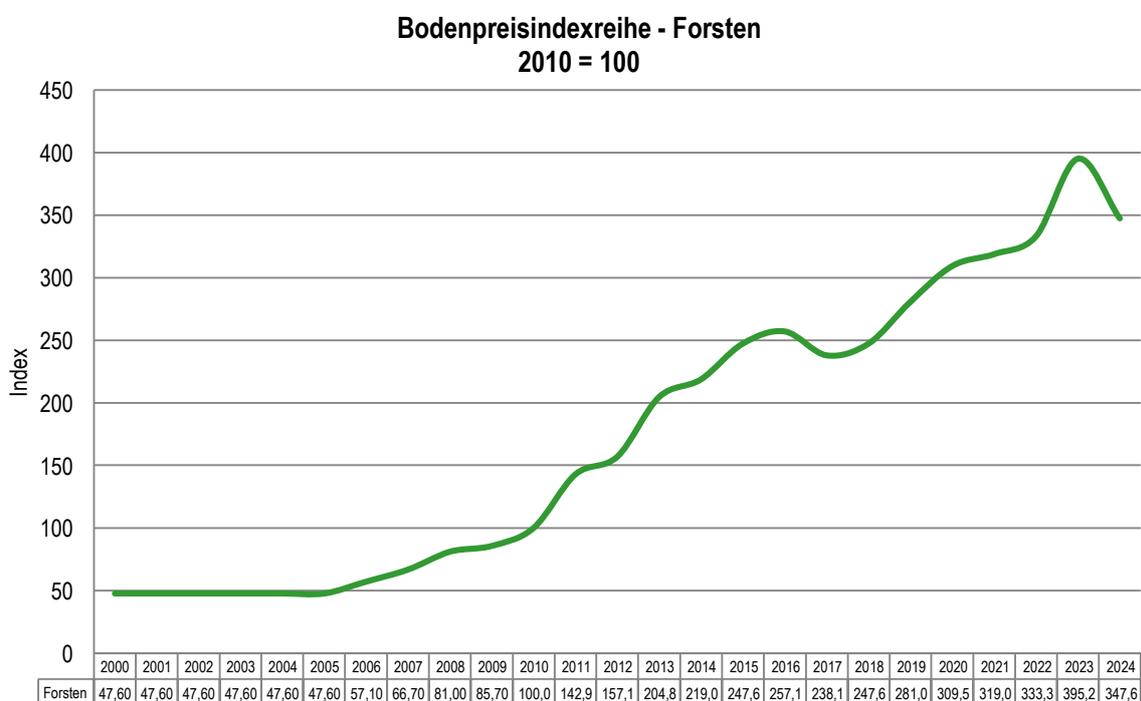


Abbildung 25: Bodenpreisindexreihe Wald [AKS]

6.3.2 Weitere Analysen

Für Zwecke der steuerlichen Bewertung wird ein Wertansatz für den Bodenwert ohne Aufwuchs benötigt. Seit 2021 konnten 63 Verträge über Waldflächen (26 %) 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 45 % ermittelt. Bei einem mittleren Gesamtkaufpreis im Jahre 2024 von 0,73 €/m² (siehe Tabelle 20), entspricht dies einem durchschnittlichen Waldbodenwert von 0,33 €/m².

Verhältnis Bodenwert / Kaufpreis bei Verkäufen forstwirtschaftlicher Grundstücke		
Grundstücksart	Grundstücke für Forstwirtschaft mit Aufwuchs	
Zielgröße	Faktor = Bodenwert / Kaufpreis	
Stichprobe	<ul style="list-style-type: none"> - Kauffälle aus den Jahren 2021 bis 2024 mit getrennter Ausweisung der Werte für Boden und Bestand - Region: Landkreis Prignitz - Flächengröße: >=0,25 ha 	
Auswerteverfahren	Mittelbildung (ausreißerbereinigt)	
Ergebnis	0,45 Standardabweichung = 0,20	
Kennzahlen der Stichprobe	Spanne	Durchschnitt
Anzahl der Kauffälle	63	
Kaufpreis je m ²	0,21 €/m ² – 2,05 €/m ²	0,86 €/m ²
Bodenwert	0,09 €/m ² – 1,30 €/m ²	0,39 €/m ²
Bodenwert / Kaufpreis	0,09 – 0,90	0,45
Flächengröße	0,32 ha – 144,80 ha	6,89 ha

Tabelle 22: Verhältnis Bodenwert / Kaufpreis [AKS]

In einer weiteren Analyse wurde der Waldbodenwert ins Verhältnis zum Bodenrichtwert für Ackerland gesetzt; dabei wurde dem Waldbodenwert der jeweils zum Kaufzeitpunkt gültige Bodenrichtwert für Ackerland gegenübergestellt.

Verhältnis Bodenwert Forstfläche / Bodenrichtwert für Ackerland		
Grundstücksart	Grundstücke für Forstwirtschaft mit Aufwuchs	
Zielgröße	Faktor = Bodenwert / Bodenrichtwert für Ackerland	
Stichprobe	<ul style="list-style-type: none"> - Kauffälle aus den Jahren 2021 bis 2024 mit getrennter Ausweisung der Werte für Boden und Bestand - Region: Landkreis Prignitz - Flächengröße: $\geq 0,25$ ha 	
Auswerteverfahren	Mittelbildung (ausreißerbereinigt)	
Ergebnis	0,26 Standardabweichung = 0,16	
Kennzahlen der Stichprobe	Spanne	Durchschnitt
Anzahl der Kauffälle	59	
Kaufpreis je m ²	0,21 €/m ² – 2,05 €/m ²	0,82 €/m ²
Bodenwert	0,09 €/m ² – 0,87 €/m ²	0,34 €/m ²
Bodenwert / Bodenrichtwert Ackerland	0,06 – 0,67	0,26
Flächengröße	0,32 ha – 144,80 ha	7,16 ha

Tabelle 23: Verhältnis Bodenwert / Bodenrichtwert Ackerland [AKS]

Die Ergebnisse brandenburgweiter Auswertungen werden durch den Oberen Gutachterausschuss im Land Brandenburg im Landesgrundstücksmarktbericht veröffentlicht.

<https://gutachterausschuss.brandenburg.de/gaa/de/marktinformationen/grundstuecksmarktberichte>

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 2021 bis 2024. Die Kaufpreise wurden auf die Wertverhältnisse am Stichtag 01.01.2025 umgerechnet.

Grundstücksart	Alter des Bestandes in Jahren	Ø Kaufpreis in €/m ²	Anzahl
Grundstück für Forstwirtschaft			
	keine Aussage	0,72	125
Waldgrundstück mit Laubholzbestand			
	< 40	0,54	3
	40 bis 79	1,26	5
	>= 80		1
Waldgrundstück mit Nadelholzbestand			
	< 40	0,69	14
	40 bis 79	0,76	39
	>= 80	0,90	7
Waldgrundstück mit Mischwald			
	< 40	0,48	5
	40 bis 79	0,90	10
	>= 80	0,96	10
ohne Bestand		0,34	5
kein Nutzwald (Wildwuchs)		0,42	23

Tabelle 24: 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.

Eine statistisch gesicherte Abhängigkeit der Kaufpreise forstwirtschaftlicher Flächen von der Flächengröße kann für den Prignitzer Markt zurzeit nicht bestätigt werden. Ein allgemeiner Trend zeigt jedoch, dass für größere Flächen höhere Quadratmeterpreise erzielt werden.

Das folgende Diagramm analysiert die Verkäufe der letzten vier Jahre, wobei die Kaufpreise auf die Wertverhältnisse am Stichtag 01.01.2025 umgerechnet wurden.

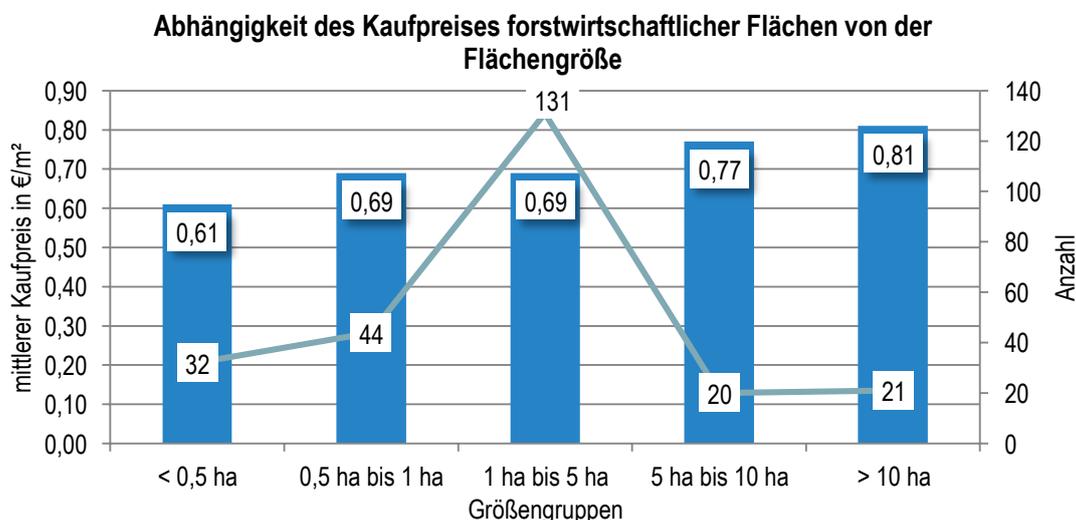


Abbildung 26: Abhängigkeit der Kaufpreise forstwirtschaftlicher Flächen von der Flächengröße [AKS]

6.4 Landwirtschaftliche Betriebe (Höfe)

Im Berichtszeitraum wurde kein Verkauf eines Hofes mit Wohn- und Betriebsgebäuden registriert. Die folgende Tabelle enthält nur die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr gehandelte Objekte:

Jahre	Anzahl	Fläche in ha			Kaufpreis in €/m ²		
		Minimum	Maximum	Durchschnitt	Minimum	Maximum	Durchschnitt
2024	0						
2021 - 2024	6	7,14	25,02	15,52	0,88	3,71	1,96

Tabelle 25: Landwirtschaftliche Betriebe (Höfe) [AKS]

Eine Aufteilung in den Boden- und den Gebäudewert ist nicht möglich, so dass der Kaufpreis in €/m² auch den Gebäudebestand enthalten kann. Überwiegend wertbestimmend sind hier die landwirtschaftlichen Flächen, nicht das bebaute Grundstück.

6.5 Unland, Ödland

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

Jahre	Anzahl	Fläche in ha			Kaufpreis in €/m ²		
		Minimum	Maximum	Durchschnitt	Minimum	Maximum	Durchschnitt
2024	7	0,01	1,55	0,52	0,10	1,10	0,43
2021-2024	29	0,01	3,70	0,56	0,10	1,10	0,52

Tabelle 26: 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.

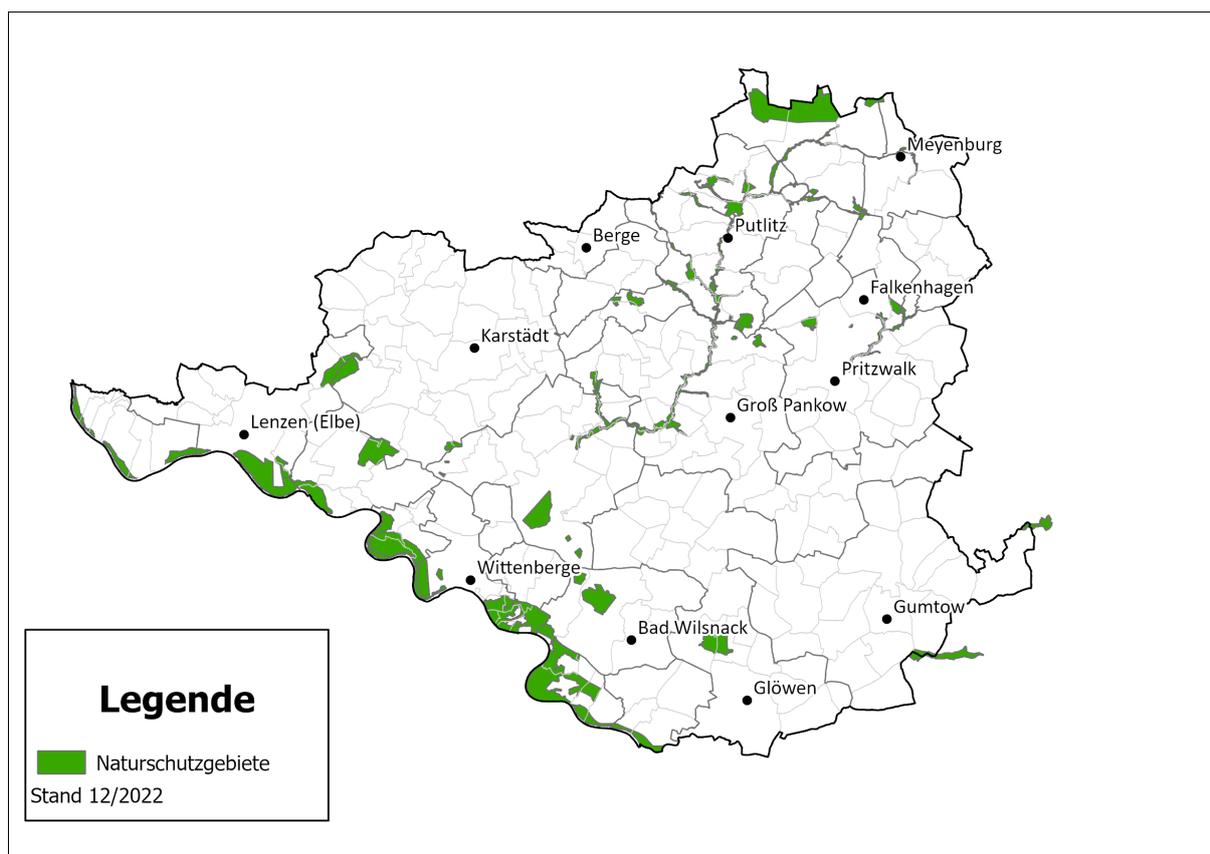


Abbildung 27: Naturschutzgebiete Landkreis Prignitz [eigene Darstellung]

Der Gutachterausschuss hat die Verkäufe der letzten vier Jahre in diesen ausgewiesenen Naturschutzgebieten untersucht. Insgesamt wurden in 48 Verträgen ca. 253 ha land- und forstwirtschaftliche Flächen verkauft. Als Erwerber wurden sowohl Natürliche Personen (56 %) als auch das Land Brandenburg (15 %) und Sonstige juristische Personen (29 %) erfasst.

Für die nachfolgende Übersicht wurden reine Grünland- und Waldkauffälle ausgewertet. Sie wurden mit den entsprechenden Indexreihen auf die Wertverhältnisse am 01.01.2025 umgerechnet.

Nutzungsart	Anzahl	Kaufpreis in €/m ²			Ø % vom Bodenrichtwert
		Durchschnitt	Minimum	Maximum	
Grünland	12	1,03	0,49	1,29	104
Forsten	11	0,76	0,32	1,47	100

Tabelle 27: Lage im Naturschutzgebiet [AKS]

7. Sonstige unbebaute Grundstücke

7.1 Flächen für die Erzeugung erneuerbarer Energien

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

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

<https://gutachterausschuss.brandenburg.de/gaa/de/marktinformationen/grundstuecksmarktberichte>

7.1.1 Windkraftanlagen

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.“

Der Vorentwurf des Regionalplans wurde auf der Regionalversammlung 02/2024 am 27.06.2024 in Kyritz als Entwurf beschlossen. Die Regionale Planungsstelle wurde beauftragt die öffentliche Auslegung und das Beteiligungsverfahren vorzubereiten.

Der Entwurf wurde mit seiner Begründung, dem Umweltbericht und weiteren ergänzenden Unterlagen im Zeitraum vom 18. Dezember 2024 bis einschließlich 18. März 2025 an dieser Stelle im Internet veröffentlicht und im selben Zeitraum in der Regionalen Planungsstelle, in den Kreisverwaltungen Prignitz, Ostprignitz-Ruppin und Oberhavel öffentlich ausgelegt. Der Öffentlichkeit sowie den in Ihren Belangen berührten öffentlichen Stellen wurde bis zum 18. März 2025 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Insgesamt sind in der Regionalen Planungsstelle mehr als 2.500 Stellungnahmen eingegangen.“
[\[https://www.prignitz-oberhavel.de/regionalplaene.html\]](https://www.prignitz-oberhavel.de/regionalplaene.html), Zugriff am 19.03.2025

Da Anlagen zur Windenergienutzung häufig auf Pachtflächen errichtet werden, steht nur eine geringe Anzahl an Kauffällen zur Auswertung zur Verfügung. Im Jahr 2024 wurde kein Kauffall im Zusammenhang mit dem Betrieb von Windkraftanlagen in der Kaufpreissammlung erfasst.

Jahre	Anzahl	Kaufpreis in €/m ²		
		Durchschnitt	Minimum	Maximum
2024	0			
2020-2024	2			

Tabelle 28: 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 2024 sind vier Kaufverträge mit dieser Nutzung erfasst worden.

Jahre	Anzahl	Kaufpreis in €/m ²		
		Durchschnitt	Minimum	Maximum
2024	4	9,10	3,00	15,00
2021-2024	7	7,99	3,00	15,00

Tabelle 29: Flächen für Solaranlagen [AKS]

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 Auswertezeitraum drei Kaufverträge in der Kaufpreissammlung erfasst worden.

Jahre	Anzahl	Kaufpreis in €/m ²		
		Durchschnitt	Minimum	Maximum
2024	3	2,75	2,02	4,13
2021-2024	19	3,22	1,03	8,00

Tabelle 30: Flächen für Deichneubau und -sanierung [AKS]

7.3 Abbauflächen

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

Im Landkreis Prignitz sind im Zeitraum von 2024 lediglich zwei Verkäufe von Flächen zum Abbau von Kies bzw. Ton registriert worden.

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 2024 ist kein Verkauf für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in die Kaufpreissammlung aufgenommen worden. Für die folgende Tabelle wurden zusätzlich die Transaktionen der letzten vier Jahre ausgewertet.

Jahre	Anzahl	Kaufpreis in €/m ²		
		Durchschnitt	Minimum	Maximum
2024	0			
2021-2024	13	1,42	0,75	3,00

Tabelle 31: 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 103 % 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 entsprechenden land- bzw. forstwirtschaftlichen Bodenrichtwert. Betrachtet wurde der Zeitraum der letzten vier Jahre.

Lage	Anzahl	Ø vom örtlichen Bodenrichtwert in %
Ortslage	20	72
Außenbereich	114	108

Tabelle 32: Zukünftige Verkehrsflächen [AKS]

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

7.6 Hausgärten

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

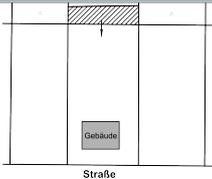
Lage	Anzahl der Kauffälle	Ø Kaufpreis in % vom Bodenrichtwert	Beispiel
Städtische Lage	13	20%	
Ländliche Lage	37	30%	

Tabelle 33: Hausgärten [AKS]

7.7 Eigentumsгärten

Die Eigentumsгärten sind Privatгärten ohne räumlichen Bezug zur Wohnnutzung. Sie liegen sowohl in Gartenkolonien als auch in Alleinlage im Ort oder am Ortsrand. Es sind keine Kleingärten nach BKleingG. Im Berichtsjahr 2024 wurden 37 Гärten dieser Art veräußert. Verträge mit Baulichkeiten (Lauben und Gartenhäuser) fanden bei der weiteren Auswertung keine Berücksichtigung. Die folgende Tabelle beruht auf Daten der letzten beiden Jahre.

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

Lage	Anzahl	Ø Kaufpreis in €/m ²
Städte	24	2,05
Kleinstädte	20	1,60
Dörfer	3	1,60

Tabelle 34: Eigentumsärten [AKS]

7.8 Wasserflächen

Im Zusammenhang mit landwirtschaftlichen Flächen wurden im Berichtszeitraum ein privater Graben aber kein Tümpel (Wasserflächen ohne Nutzung) verkauft. Die nachfolgende Tabelle zeigt die Auswertung der Vertragsvorgänge aus den Jahren 2021 bis 2024.

Nutzungsart	Anzahl	Kaufpreis in €/m ²		
		Durchschnitt	Minimum	Maximum
Gräben	19	0,48	0,10	1,03
Tümpel	5	0,72	0,31	1,30

Tabelle 35: Wasserflächen [AKS]

7.9 Private Wege

Im Jahr 2024 sind 10 private Wege außerhalb von Ortslagen veräußert worden. Die Feldwege im Außenbereich wurden im Zusammenhang mit land- und forstwirtschaftlichen Flächen verkauft. In den Ortslagen wurde ein Kauffall registriert. Die nachstehende Tabelle beinhaltet die Analyse der Verträge des Zeitraums 2021 bis 2024.

Lage	Anzahl	Kaufpreis in €/m ²		
		Durchschnitt	Minimum	Maximum
Ortslage	9	5,62	0,90	15,24
Außenbereich	23	0,96	0,13	2,22

Tabelle 36: Private Wege [AKS]

Für die privaten Wege in den Ortslagen wurden durchschnittlich 51 % des örtlichen Bodenrichtwertes für baureifes Land gezahlt.

7.10 Lagerplätze

Im Berichtszeitraum wurde ein Lagerplatz verkauft. Die Transaktionen des Zeitraumes 2021 bis 2024 sind in der folgenden Tabelle dargestellt. Die gehandelten Lagerplätze werden sowohl landwirtschaftlich als auch gewerblich genutzt.

Anzahl	Kaufpreis in €/m ²		
	Durchschnitt	Minimum	Maximum
4	9,34	0,64	28,79

Tabelle 37: Lagerplätze [AKS]

8. Bebaute Grundstücke

8.1 Allgemeines

Mit 62,2 % entfällt der größte Anteil des gesamten Geldumsatzes auf den Erwerb von bebauten Grundstücken. Das sind 40,7 % aller registrierten Grundstücksverkäufe. Damit hat dieser Teilmarkt eine entscheidende Bedeutung für das gesamte Marktgeschehen.

- Für den Landkreis Prignitz wird zum Stichtag 31.12.2023 ein Bestand von 24.671 Wohngebäuden mit 45.476 Wohnungen ausgewiesen. [<https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/f-i-1-j#e160c2d2>]
Mit 437 bebauten Grundstücken lag im Jahr 2024 die Anzahl der Transaktionen 0,2 % unter der des Vorjahres.
- Der Flächenumsatz im Jahr 2024 stieg gegenüber dem des Vorjahres um 5,7 % auf 159,2 ha.

Die Marktteilnehmer haben ihren Wohnsitz überwiegend im Landkreis Prignitz (59 % der Erwerber und 65 % der Veräußerer).

Die veräußerten bebauten Grundstücke verteilen sich auf folgende Gebäudearten:

- 176 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser
- 113 Reihenhäuser und Doppelhaushälften
- 42 sonstige Gebäude
- 41 Mehrfamilienhäuser
- 32 Bauernhäuser
- 25 Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude
- 8 Wochenendhäuser.

Die folgende Grafik visualisiert die Entwicklung der drei Umsatzarten (Anzahl, Fläche, Geld) des Teilmarktes der bebauten Grundstücke. Den Bezugsrahmen stellen die Umsätze im Jahr 2018 dar (Anzahl 606, Fläche 202 ha, Geldumsatz 57,8 Mio. €).

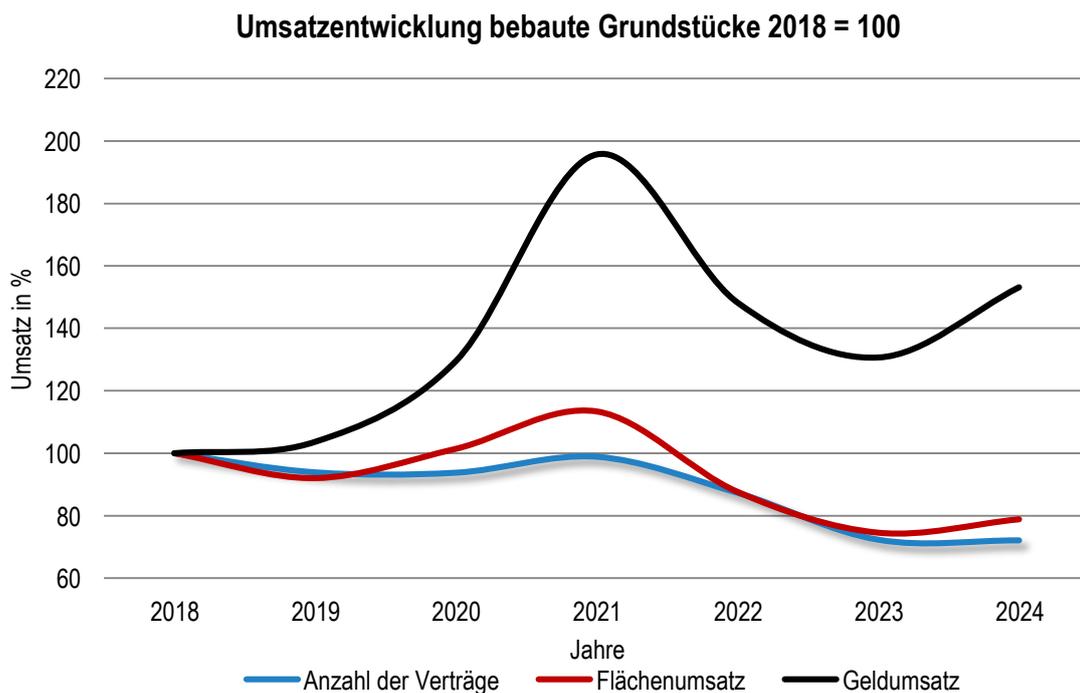


Abbildung 28: Umsatzentwicklung bebaute Grundstücke [AKS]

Die Umsatzzahlen des Jahres 2024 für bebaute Grundstücke werden in der folgenden Tabelle amts- bzw. gemeindeweise aufgeschlüsselt dargestellt.

Amt/Gemeinde	Anzahl der Transaktionen	Fläche in 1.000 m ²	Geldumsatz in Mio. €
Amt Bad Wilsnack/Weisen	37	116	6,0
Gemeinde Groß Pankow (Prignitz)	28	163	4,1
Gemeinde Gumtow	22	53	2,5
Gemeinde Karstädt	34	146	3,6
Amt Lenzen-Elbtalau	33	102	4,3
Amt Meyenburg	36	254	5,1
Gemeinde Plattenburg	26	107	3,6
Amt Putlitz-Berge	37	192	3,2
Stadt Perleberg	60	190	13,1
Stadt Pritzwalk	41	115	7,3
Stadt Wittenberge	83	155	35,6

Tabelle 38: Regionale Verteilung der Kauffälle [AKS]

Die nachstehende Tabelle zeigt die Anzahl der Übereignungen bebauter Grundstücke nach der Art des Erwerbs für die wichtigsten Gebäudearten im Berichtsjahr 2024.

Anlass	Gesamt	freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften	Mehrfamilienhäuser	Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude	übrige bebaute Objekte
Kauf	431	288	39	25	79
Tausch	1	0	1	0	0
Zwangsversteigerung	5	1	1	0	3

Tabelle 39: Art des Erwerbs [AKS]

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

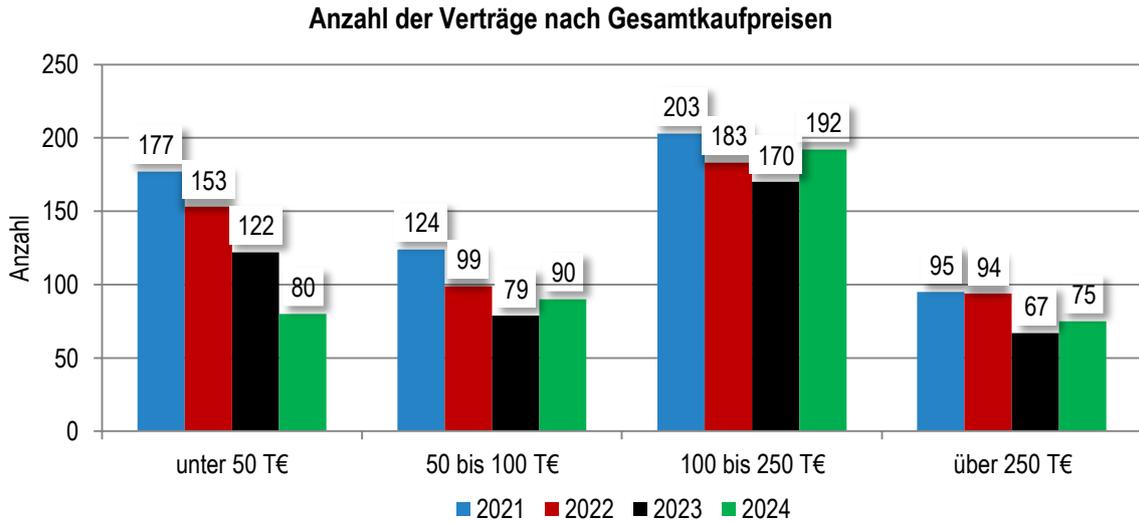


Abbildung 29: Anzahl der Verträge nach Gesamtkaufpreisen [AKS]

8.1.1 Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke

Das Modell und die Rahmenbedingungen der Ermittlung sind unter Punkt 13.6 im Anhang dargestellt. Bei der Anwendung ist die eingeschränkte Aussagekraft wegen der geringen Größe der Stichprobe zu beachten. Die ausgewerteten Ein- und Zweifamilienhäuser verteilen sich zu 75 % auf die Städte Wittenberge und Perleberg und zu 25 % auf die Kleinstädte und Dörfer. **In die Analyse wurden sowohl freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser als auch Reihenhäuser und Doppelhaushälften einbezogen.**

Da die ländliche Prignitz keinen typischen Markt für vermietete freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser bzw. Reihenhäuser und Doppelhaushälften darstellt, ist die Anzahl geeigneter Verkäufe für eine qualifizierte statistische Auswertung zu gering. Mit Hilfe der AKS wurden die Liegenschaftszinssätze 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.

Durchschnittliche Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke (Kauffallanzahl)	
Zeitraum	Landkreis Prignitz
2018 - 2020	3,9 % (10)
2019 - 2021	3,6 % (9)
2020 - 2022	2,8 % (12)
2021 - 2023	2,7 % (9)
2022 - 2024	2,9 % (8)

Tabelle 40: Entwicklung Liegenschaftszinssätze – Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke [AKS]

Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke			
Datenbasis 2022 bis 2024, 8 Kauffälle			
Merkmal	Spanne	Durchschnitt	Ø Liegenschaftszinssatz (Spanne)
Bodenrichtwert	10 €/m ² - 60 €/m ²	36 €/m ²	2,9 % (0,4 % - 7,0 %)
Wohnfläche	100 m ² - 236 m ²	157 m ²	
Restnutzungsdauer	26 Jahre - 66 Jahre	44 Jahre	
Rohertragsfaktor	8,3 - 23,8	18,9	
Netto-Kaltmiete	4,00 €/m ² - 9,05 €/m ²	5,96 €/m ²	

Tabelle 41: Liegenschaftszinssätze – Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke [AKS]

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

8.2 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

8.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Mit insgesamt 176 gehandelten freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern ist die Anzahl gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 12,8 % gestiegen. Dabei wurden 55,5 ha (+ 35,9 %) und 25,6 Mio. € (+ 14,8 %) umgesetzt.

Bei der Anzahl der Transaktionen bebauter Grundstücke stellen die freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser mit einem Anteil von 40,3 % die bedeutendste Kategorie dar.

In der nachstehenden Tabelle sind die Gesamtkaufpreise von selbständigen, mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern bebauten Grundstücken aufgeführt. Verkäufe mit Beeinflussung durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse wurden ausgeschlossen.

Jahr	Anzahl	Gesamtkaufpreis in €		
		Durchschnitt	Minimum	Maximum
2021	108	154.000	26.000	555.000
2022	96	178.000	30.000	550.000
2023	87	182.000	25.000	435.000
2024	93	172.000	30.000	699.000

Tabelle 42: Gesamtkaufpreise freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser [AKS]

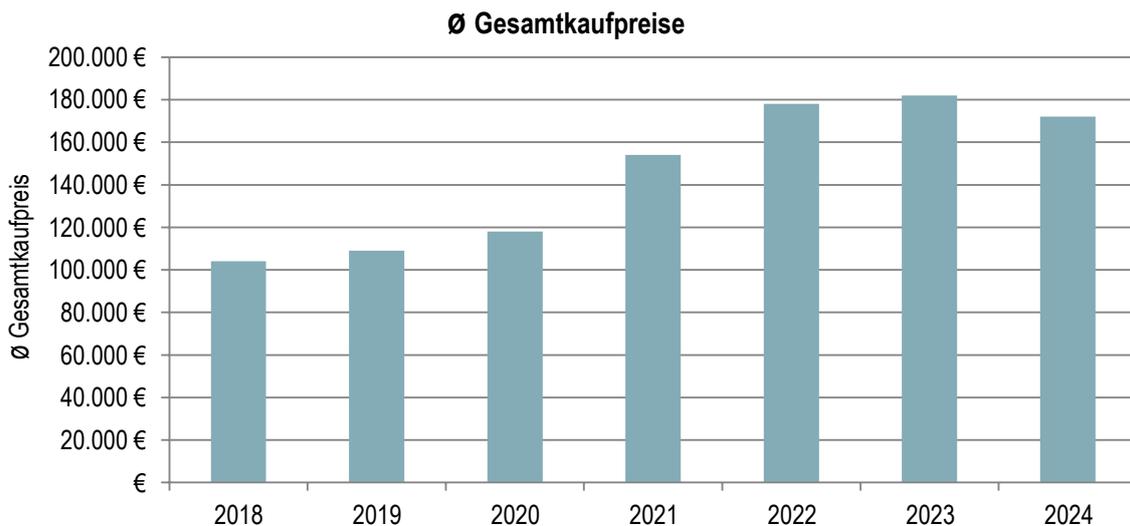


Abbildung 30: Ø Gesamtkaufpreise EFH/ZFH [AKS]

Die in den nachfolgenden Auswertungen ermittelten durchschnittlichen Wohnflächenpreise beziehen sich auf normierte Kaufpreise. Dabei wird der Kaufpreis auf definierte Normverhältnisse (Berücksichtigung von selbstständig nutzbaren Grundstücksteilflächen, Kaufpreisanteilen für Einbauküchen, besonderen objekt-spezifischen Grundstücksmerkmalen) umgerechnet.

Der bauliche Zustand und das Baujahr blieben in der folgenden Tabelle unberücksichtigt.

Jahr	Ø Wohnfläche in m ²	Ø Wohnflächenpreis in €/m ²
2021	127	1.208
2022	121	1.423
2023	126	1.460
2024	128	1.225

Tabelle 43: Mittlere Wohnflächenpreise freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser [AKS]

Die folgenden Tabellen enthalten Informationen über durchschnittliche Wohnflächenpreise ermittelt aus Verträgen im Jahr 2024. 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 und Grundstücke im Außenbereich wurden nicht berücksichtigt. Die Wohnflächenpreise enthalten den Wert des Gebäudes und des Bodens.

Baualtersklasse < 1949					
Bodenrichtwert in €/m ²	Anzahl	Ø Fläche in m ²	Ø normierter Kaufpreis in €	Ø Wohnfläche in m ²	Ø Wohnflächenpreis in €/m ²
			von - bis	von - bis	von - bis
< 15	11	2.362	121.000	137	907
			37.000 - 295.000	60 - 250	262 - 2.007
15 bis 24	34	2.075	136.000	135	1.033
			30.000 - 340.000	62 - 260	330 - 2.618
25 bis 34	11	1.335	147.000	131	1.120
			60.000 - 339.000	82 - 240	561 - 1.450
≥ 35	12	1.173	149.000	109	1.430
			65.000 - 252.000	70 - 210	619 - 2.674

Tabelle 44: Wohnflächenpreise EFH/ZFH < 1949 [AKS]

Baualtersklasse 1949 - 1990					
Bodenrichtwert in €/m ²	Anzahl	Ø Fläche in m ²	Ø normierter Kaufpreis in €	Ø Wohnfläche in m ²	Ø Wohnflächenpreis in €/m ²
			von - bis	von - bis	von - bis
< 15	9	1.993	92.000	146	616
			43.000 - 176.000	91 - 202	324 - 1.052
15 bis 24	12	1.560	149.000	135	1.174
			90.000 - 232.000	94 - 185	508 - 1.741
25 bis 34	8	1.164	151.000	110	1.421
			100.000 - 219.000	80 - 160	969 - 2.113
≥ 35	15	961	118.000	104	1.167
			59.000 - 180.000	70 - 135	781 - 2.069

Tabelle 45: Wohnflächenpreise EFH/ZFH 1949 – 1990 [AKS]

Baualtersklasse ≥ 1991					
Bodenrichtwert in €/m ²	Anzahl	Ø Fläche in m ²	Ø normierter Kaufpreis in €	Ø Wohnfläche in m ²	Ø Wohnflächenpreis in €/m ²
			von - bis	von - bis	von - bis
< 15	2				
15 bis 24	3	2.026	264.000	141	1.987
			150.000 - 379.000	79 - 210	1.254 - 2.808
25 bis 34	7	919	261.000	127	2.008
			116.000 - 470.000	109 - 159	1.064 - 2.956
≥ 35	8	708	292.000	141	2.220
			240.000 - 365.000	95 - 236	1.256 - 3.174

Tabelle 46: Wohnflächenpreise EFH/ZFH ≥ 1991 [AKS]

In der Kaufpreissammlung wurde kein auswertbarer Verkauf eines freistehenden Ein- oder Zweifamilienhauses mit einem jüngeren Baujahr als 2023 registriert.

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 vom 14.07.2021 dienen Sachwertfaktoren dazu, den aus dem Wert der nutzbaren baulichen Anlagen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert ermittelten vorläufigen Sachwert an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt anzupassen.

Die Sachwertfaktoren wurden nach den Bestimmungen der ImmoWertV vom 14.07.2021 in Verbindung mit der Verwaltungsvorschrift zur Ermittlung von Ertragswerten und Liegenschaftszinssätzen sowie von Sachwerten und Sachwertfaktoren im Land Brandenburg (Verwaltungsvorschrift Ertrags - und Sachwert – VV EW-SW) vom 03.05.2023 ermittelt. Die Modellansätze und -parameter sind im Anhang unter 13.5 aufgeführt, und dann zwingend auch bei der Verkehrswertermittlung nach dem Sachwertverfahren anzusetzen (Modellkonformität).

In die nachstehenden Auswertungen gehen alle Verkäufe von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern aus den Jahren 2023 und 2024 ein, die dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zugeordnet wurden. Ausgeschlossen wurden übergroße Grundstücke, Neubauten und Grundstücke im Außenbereich.

Insgesamt wurden 174 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 unter Berücksichtigung des vorläufigen Sachwertes und der Standardstufe abgeleitet. Die weiteren vermuteten Einflussgrößen wurden im Laufe der Regression ausgeschlossen.

Beschreibung der Stichprobe - freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	
Anzahl der Kauffälle:	168 (nach Ausreißer Bereinigung)
Zeitraum der Stichprobe:	01.01.2023 bis 31.12.2024
Räumlicher Anwendungsbereich:	Landkreis Prignitz
Bodenrichtwertbereich:	9 €/m ² bis 80 €/m ²
marktübliche Grundstücksgröße:	106 m ² bis 3.000 m ²
Baujahr:	1794 bis 2023
Restnutzungsdauer:	>= 12 Jahre
Statistische Kenngrößen:	Bestimmtheitsmaß R ² = 0,28

Tabelle 47: Beschreibung der Stichprobe EFH/ZFH

Zur Überprüfung der Stichproben wird das Bestimmtheitsmaß R² mit angegeben. Es ist ein Maß dafür, 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 Standardstufe von 2,5 (Normobjekt). Abweichende Standardstufen können durch Anpassungsfaktoren berücksichtigt werden.

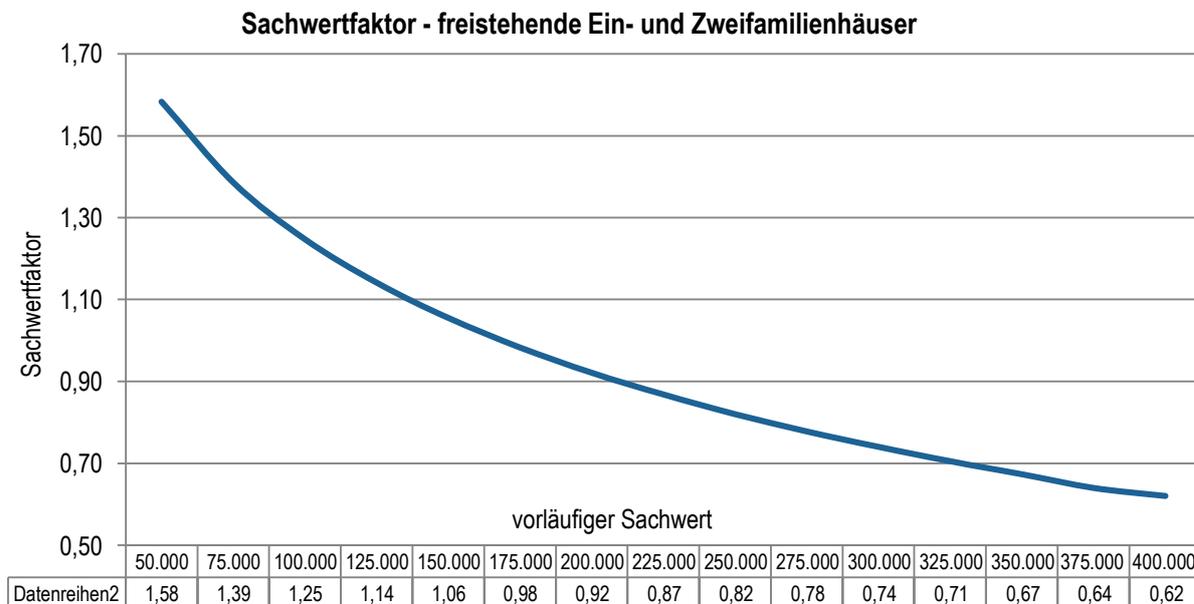


Abbildung 31: Sachwertfaktor EFH/ZFH [AKS]

Weicht die Standardstufe (STST) des Bewertungsobjekts vom Normobjekt ab, sind nachfolgende Anpassungsfaktoren (AP) anzuwenden.

STST	1,5	1,7	1,9	2,1	2,3	2,5	2,7	2,9	3,1	3,3	3,5	3,7	3,9
AP	0,66	0,74	0,81	0,88	0,94	1,00	1,06	1,11	1,16	1,20	1,25	1,29	1,33

Tabelle 48: Sachwertfaktor EFH/ZFH

Anwendungsbeispiel – Sachwertfaktor	
Gebäudetyp	freistehendes Einfamilienhaus
vorläufiger Sachwert	150.000 € (gemäß ImmoWertV i. V. mit der VV EW-SW)
Sachwertfaktor	1,06 (Abbildung 30)
Anpassungsfaktor (AP)	Standardstufe 1,9: AP = 0,81 (Tabelle 46)
marktangepasster vorläufiger Sachwert:	150.000 € x 1,06 x 0,81 = 128.790 €

Tabelle 49: Anwendungsbeispiel – Sachwertfaktor EFH/ZFH

8.2.3 Vergleichsfaktoren

Vergleichsfaktoren sollen gemäß § 20 ImmoWertV der Ermittlung von Vergleichswerten für bebaute Grundstücke dienen. Sie haben nach § 24 ImmoWertV das Ziel, bei der Wertermittlung vergleichbare Kaufpreise zu ersetzen oder zu ergänzen. Dies wird in der Regel dann der Fall sein, wenn für bestimmte Gebiete nicht genügend Vergleichspreise vorhanden sind oder die Wertermittlung durch die Heranziehung von Vergleichsfaktoren gestützt werden soll.

In den nachfolgenden Auswertungen wurden die ermittelten Gebädefaktoren auf den Quadratmeter Wohnfläche bezogen. Sie enthalten den Wert des Gebäudes und des Bodens.

Gebädefaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (gebrauchte Immobilien)	
Berechnungsmodell:	Gebädefaktor = normierter Kaufpreis / m ² Wohnfläche
Stichprobenbegrenzung:	nur gewöhnlicher Geschäftsverkehr (keine Beeinflussung durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse)
Definition zu Modellkomponenten:	normierter Kaufpreis ohne Inventar, normale Nebengebäude, keine übergroßen Grundstücke, mit Garage, Stellplatz oder Carport, Bodenwert ist enthalten, Restnutzungsdauer mindestens 12 Jahre, keine Innenbesichtigung
Ableitungsmethode:	multiple Regressionsanalyse

Tabelle 50: Modellansatz – Gebädefaktoren

Beschreibung der Stichprobe - freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	
Anzahl der Kauffälle:	62 (nach Ausreißerbereinigung)
Zeitraum der Stichprobe:	01.01.2024 bis 31.12.2024
Räumlicher Anwendungsbereich:	Landkreis Prignitz
Bodenrichtwertbereich:	4 €/m ² bis 65 €/m ²
Grundstücksgröße:	475 m ² bis 2.000 m ²
Wohnfläche:	70 m ² bis 240 m ²
Baujahr:	1813 bis 2023
Statistische Kenngrößen:	Bestimmtheitsmaß R ² = 0,64

Tabelle 51: Beschreibung der Stichprobe EFH/ZFH

Zur Zuordnung des Bewertungsobjekts zu einer Standardstufe ist folgende Tabelle anzuwenden, sofern nicht eine Einordnung nach der Anlage 4 der ImmoWertV erfolgt:

Orientierungshilfe für Gebäudestandards zur Eingruppierung in die Standardstufen für freistehende EFH, ZFH, für DHH und RH (in Anlehnung an Anlage 4 ImmoWertV)	
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 52: Orientierungshilfe für Gebäudestandards

Die in der nachfolgenden Tabelle enthaltenen Vergleichsfaktoren beziehen sich auf ein Ein- oder Zweifamilienhaus und werden in Abhängigkeit von der Standardstufe und der Wohnfläche angegeben.

		Standardstufe								
m ²		1,5	1,7	1,9	2,1	2,3	2,5	2,7	2,9	3,1
Wohnfläche	70	1.355	1.468	1.597	1.744	1.914	2.111	2.343	2.618	2.948
	80	1.276	1.378	1.494	1.626	1.778	1.953	2.157	2.397	2.683
	90	1.203	1.296	1.401	1.520	1.656	1.812	1.993	2.204	2.453
	100	1.137	1.222	1.317	1.425	1.547	1.687	1.848	2.035	2.253
	110	1.076	1.154	1.241	1.339	1.449	1.575	1.719	1.885	2.078
	120	1.020	1.092	1.171	1.261	1.361	1.475	1.604	1.752	1.924
	130	969	1.035	1.108	1.189	1.281	1.384	1.500	1.634	1.786
	140	922	982	1.049	1.124	1.208	1.301	1.407	1.527	1.664
	150	878	934	996	1.065	1.141	1.226	1.323	1.431	1.554
	160	837	889	946	1.010	1.080	1.158	1.246	1.344	1.456
170	800	848	901	959	1.024	1.096	1.176	1.266	1.367	

Tabelle 53: Gebäudefaktoren EFH/ZFH

Anwendungsbeispiel - Gebäudefaktor	
Gebäudetyp	freistehendes Einfamilienhaus
Wohnfläche	120 m ²
Standardstufe	2,1
Gebäudefaktor	1.261 €/m ² Wohnfläche (aus Tabelle 51)
Vergleichswert	120 m ² x 1.261 €/m ² = 151.320 €

Tabelle 54: Anwendungsbeispiel - Gebäudefaktor EFH/ZFH

8.3 Reihenhäuser, Doppelhaushälften

8.3.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Im Berichtszeitraum wechselten 113 Reihenhäuser und Doppelhaushälften den Besitzer. Das sind 4,2 % weniger als im Jahr zuvor. Dabei wurde eine Fläche von 11,3 ha (- 11,6 %) für zusammen 11,5 Mio. € (+ 6,8 %) umgesetzt. An der Anzahl der Transaktionen bebauter Grundstücke haben die Reihenhäuser und Doppelhaushälften einen Anteil von 25,9 %.

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
2021	72	114.000	30.000	345.000
2022	72	118.000	25.000	300.000
2023	66	120.000	30.000	265.000
2024	76	118.000	50.000	300.000

Tabelle 55: Gesamtkaufpreise RH/DHH [AKS]

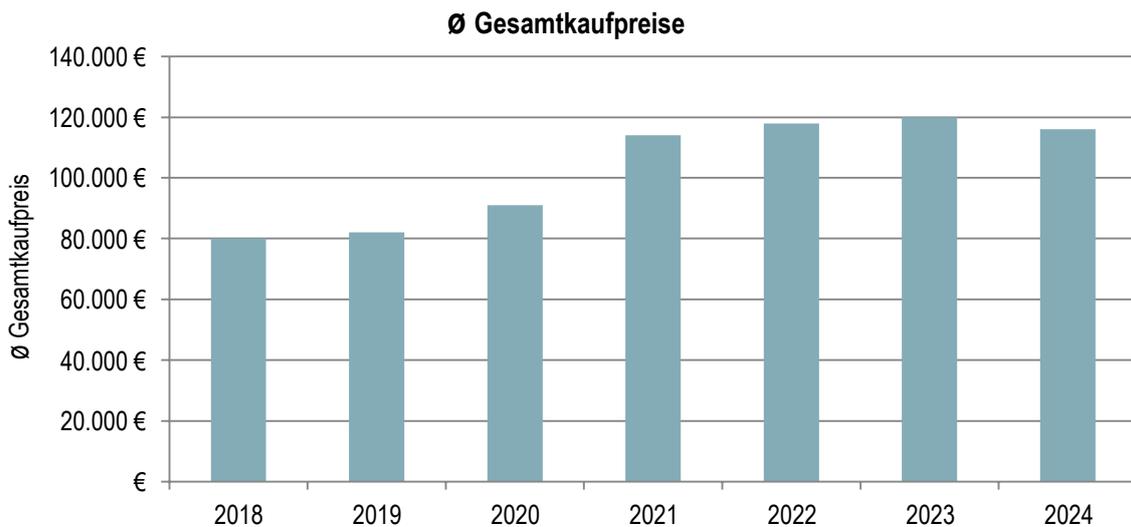


Abbildung 32: Ø Gesamtkaufpreise RH/DHH [AKS]

Die in den nachfolgenden Auswertungen ermittelten durchschnittlichen Wohnflächenpreise von Reihenhäusern und Doppelhaushälften beziehen sich auf normierte Kaufpreise. Dabei wird der Kaufpreis auf definierte Normverhältnisse (Berücksichtigung von selbstständig nutzbaren Grundstücksteilflächen, Kaufpreisannteilen für Einbauküchen, besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen) umgerechnet.

Der bauliche Zustand oder das Baujahr blieben in der nachkommenden Tabelle unberücksichtigt.

Jahr	Ø Wohnfläche in m ²	Ø Wohnflächenpreis in €/m ²
2021	113	1.003
2022	106	1.090
2023	106	1.133
2024	106	1.108

Tabelle 56: Mittlere Wohnflächenpreise RH/DHH [AKS]

Die folgenden Tabellen enthalten Informationen über durchschnittliche Wohnflächenpreise ermittelt aus Verträgen im Jahr 2024. 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 und Grundstücke im Außenbereich wurden nicht berücksichtigt.

Baualtersklasse < 1949					
Bodenrichtwert in €/m ²	Anzahl	Ø Fläche in m ²	Ø normierter Kaufpreis in €	Ø Wohnfläche in m ²	Ø Wohnflächenpreis in €/m ²
			von - bis	von - bis	von - bis
< 15	3	1.479	72.000	82	861
			51.000 - 110.000	65 - 100	638 - 1.100
15 bis 24	8	1.022	69.000	110	659
			50.000 - 135.000	63 - 168	342 - 867
25 bis 34	12	914	95.000	104	981
			50.000 - 165.000	67 - 148	365 - 1.738
>= 35	30	533	132.000	107	1.283
			50.000 - 300.000	68 - 190	342 - 2.571

Tabelle 57: Wohnflächenpreise RH/DHH < 1949 [AKS]

Baualtersklasse 1949 - 1990					
Bodenrichtwert in €/m ²	Anzahl	Ø Fläche in m ²	Ø normierter Kaufpreis in €	Ø Wohnfläche in m ²	Ø Wohnflächenpreis in €/m ²
			von - bis	von - bis	von - bis
< 15	3	1.301	92.000	107	826
			55.000 - 160.000	80 - 130	496 - 1.231
15 bis 24	3	979	139.000	100	1.418
			120.000 - 174.000	75 - 115	1.086 - 1.653
25 bis 34	2				
>= 35	10	634	130.000	108	1.216
			61.000 - 178.000	63 - 133	742 - 2.125

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

Baualtersklasse ≥ 1991					
Bodenrichtwert in €/m ²	Anzahl	Ø Fläche in m ²	Ø normierter Kaufpreis in €	Ø Wohnfläche in m ²	Ø Wohnflächenpreis in €/m ²
			von - bis	von - bis	von - bis
< 15	0				
15 bis 34	1				
>= 35	3	488	184.000	115	1.627
			139.000 - 220.000	92 - 150	1.467 - 1.902

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

In der Kaufpreissammlung wurde kein auswertbarer Verkauf einer Doppelhaushälfte oder eines Reihenhauses mit einem jüngeren Baujahr als 1998 registriert.

8.3.2 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 vom 14.07.2021 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 Sachwertfaktoren wurden nach den Bestimmungen der ImmoWertV vom 14.07.2021 in Verbindung mit der Verwaltungsvorschrift zur Ermittlung von Ertragswerten und Liegenschaftszinssätzen sowie von Sachwerten und Sachwertfaktoren im Land Brandenburg (Verwaltungsvorschrift Ertrags - und Sachwert – VV EW-SW) vom 03.05.2023 ermittelt. Die Modellansätze und -parameter sind im Anhang unter 13.5 aufgeführt, und dann zwingend auch bei der Verkehrswertermittlung nach dem Sachwertverfahren anzusetzen (Modellkonformität).

In die nachstehenden Auswertungen gehen alle Verkäufe von Reihenhäusern und Doppelhaushälften aus den Jahren 2023 und 2024 ein, die dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zugeordnet wurden. Ausgeschlossen wurden übergroße Grundstücke, Erstverkäufe und Grundstücke im Außenbereich.

Insgesamt wurden 118 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 Reihenhäusern und Doppelhaushälften unter Berücksichtigung des vorläufigen Sachwertes und der Standardstufe abgeleitet. Die weiteren vermuteten Einflussgrößen wurden im Laufe der Regression ausgeschlossen.

Beschreibung der Stichprobe - Reihenhäuser und Doppelhaushälften	
Anzahl der Kauffälle:	116 (nach Ausreißer Bereinigung)
Zeitraum der Stichprobe:	01.01.2023 bis 31.12.2024
Räumlicher Anwendungsbereich:	Landkreis Prignitz
Bodenrichtwertbereich:	12 €/m ² bis 75 €/m ²
marktübliche Grundstücksgröße:	110 m ² bis 2.770 m ²
Baujahr:	1850 bis 1998
Restnutzungsdauer:	>= 12 Jahre
Statistische Kenngrößen:	Bestimmtheitsmaß R ² = 0,24

Tabelle 60: Beschreibung der Stichprobe RH/DHH

Zur Überprüfung der Stichproben wird das Bestimmtheitsmaß R^2 mit angegeben. Es ist ein Maß dafür, 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 Reihenhäuser und Doppelhaushälften mit einer Standardstufe von 2,4 (Normobjekt). Abweichende Standardstufen können durch Anpassungsfaktoren berücksichtigt werden.

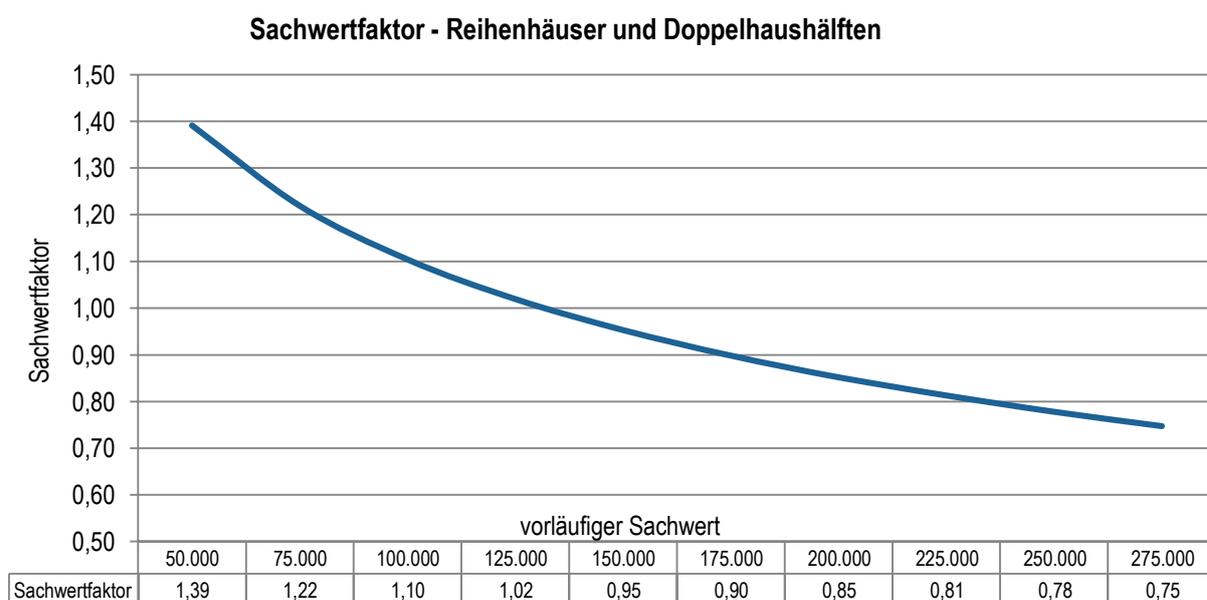


Abbildung 33: Sachwertfaktor RH/DHH [AKS]

Weicht die Standardstufe (STST) des Bewertungsobjekts vom Normobjekt ab, sind nachfolgende Anpassungsfaktoren (AP) anzuwenden.

Standardstufe	1,6	1,8	2	2,2	2,4	2,6	2,8	3	3,2
Anpassungsfaktor	0,71	0,80	0,87	0,94	1,00	1,05	1,11	1,15	1,20

Tabelle 61: Sachwertfaktor RH/DHH

Anwendungsbeispiel – Sachwertfaktor	
Gebäudetyp	Reihenhaus
vorläufiger Sachwert	150.000 € (gemäß ImmoWertV i. V. mit der VV EW-SW)
Sachwertfaktor	0,95 (Abbildung 31)
Anpassungsfaktor (AP)	Standardstufe 2,2: AP = 0,94 (Tabelle 46)
marktangepasster vorläufiger Sachwert:	150.000 € x 0,95 x 0,94 = 133.950 €

Tabelle 62: Anwendungsbeispiel – Sachwertfaktor RH/DHH

8.3.3 Vergleichsfaktoren

Die Beschreibung der Modellansätze und -parameter für die Ermittlung der Vergleichsfaktoren ist dem Punkt 8.2.3 Vergleichsfaktoren (Tabelle 50: Modellansatz – Gebädefaktoren und Tabelle 52) zu entnehmen.

Beschreibung der Stichprobe - Reihenhäuser/Doppelhaushälften	
Anzahl der Kauffälle:	52 (nach Ausreißer Bereinigung)
Zeitraum der Stichprobe:	01.11.2021 -31.12.2022
Räumlicher Anwendungsbereich:	Landkreis Prignitz
Bodenrichtwertbereich:	5 €/m ² bis 75 €/m ²
Grundstücksgröße:	110 m ² bis 2.770 m ²
Wohnfläche:	54 m ² bis 190 m ²
Baujahr:	1863 bis 1998
Statistische Kenngrößen:	Bestimmtheitsmaß R ² = 0,44

Tabelle 63: Beschreibung der Stichprobe RH/DHH

Die in der nachfolgenden Tabelle enthaltenen Vergleichsfaktoren beziehen sich auf ein Reihenhaus oder eine Doppelhaushälfte mit der Standardstufe = 2,4. Sie werden in Abhängigkeit von der Lage (Bodenrichtwertniveau) und der Wohnfläche angegeben.

		Bodenrichtwert in €/m²															
		m ²	5	10	15	20	25	30	35	40	45	50	55	60	65	70	75
Wohnfläche	60	1.356	1.386	1.416	1.447	1.478	1.510	1.542	1.574	1.607	1.640	1.673	1.706	1.740	1.774	1.809	
	70	1.307	1.337	1.367	1.397	1.428	1.459	1.490	1.522	1.554	1.586	1.619	1.652	1.685	1.719	1.753	
	80	1.260	1.289	1.318	1.348	1.378	1.409	1.440	1.471	1.502	1.534	1.566	1.599	1.632	1.665	1.698	
	90	1.213	1.242	1.271	1.300	1.330	1.360	1.390	1.420	1.451	1.483	1.514	1.546	1.579	1.611	1.644	
	100	1.168	1.196	1.224	1.253	1.282	1.311	1.341	1.371	1.401	1.432	1.463	1.495	1.526	1.558	1.591	
	110	1.123	1.150	1.178	1.206	1.235	1.264	1.293	1.322	1.352	1.382	1.413	1.444	1.475	1.507	1.538	
	120	1.079	1.106	1.133	1.161	1.189	1.217	1.246	1.275	1.304	1.334	1.364	1.394	1.425	1.456	1.487	
	130	1.036	1.062	1.089	1.116	1.144	1.171	1.199	1.228	1.257	1.286	1.315	1.345	1.375	1.406	1.436	
	140	994	1.020	1.046	1.072	1.099	1.126	1.154	1.182	1.210	1.239	1.268	1.297	1.326	1.356	1.387	
	150	952	978	1.003	1.029	1.056	1.082	1.109	1.137	1.165	1.193	1.221	1.250	1.279	1.308	1.338	
	160	912	937	962	987	1.013	1.039	1.066	1.093	1.120	1.147	1.175	1.203	1.232	1.261	1.290	
170	872	897	921	946	971	997	1.023	1.049	1.076	1.103	1.130	1.158	1.186	1.214	1.243		

Tabelle 64: Gebädefaktoren RH/DHH

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

Standardstufe	1,5	1,8	2,1	2,4	2,7	3,0	3,3
Anpassungsfaktor	0,58	0,73	0,87	1,00	1,12	1,22	1,32

Tabelle 65: Faktor Standardstufe RH/DHH

Anwendungsbeispiel - Gebäudefaktor	
Gebäudetyp	Reihenhäuser/Doppelhaushälften
Wohnfläche	100 m ²
Bodenrichtwert (BRW)	20 €/m ²
Gebäudefaktor	1.253 €/m ² Wohnfläche (aus Tabelle 65)
Standardstufe	3
Anpassungsfaktor Standardstufe	1,22 (aus Tabelle 64)
Vergleichswert	100 m ² x 1.253 €/m ² x 1,22 = 152.866 €

Tabelle 66: Anwendungsbeispiel - Gebäudefaktor Reihenhäuser/Doppelhaushälften

8.4 Mehrfamilienhäuser

8.4.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Mit 41 verkauften Mehrfamilienhäusern ist die Anzahl gegenüber dem Vorjahreszeitraum wieder gestiegen (um 36,7 %). Der Anteil an der Gesamtanzahl der bebauten Grundstücke beträgt 9,4 %. Dabei wurden auf 6,7 ha (+ 125,9 %) etwa 8,9 Mio. € (+ 11,0 %) 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
2021	41	337.000	70.000	1.500.000
2022	35	614.000	140.000	3.000.000
2023	21	323.000	80.000	778.000
2024	26	275.000	100.000	450.000

Tabelle 67: Gesamtkaufpreise Mehrfamilienhäuser [AKS]

Die in den nachfolgenden Auswertungen ermittelten durchschnittlichen Wohnflächenpreise von Mehrfamilienhäusern beziehen sich auf normierte Kaufpreise. Dabei wird der Kaufpreis auf definierte Normverhältnisse (Berücksichtigung von selbstständig nutzbaren Grundstücksteilflächen, Kaufpreisannteilen für Einbauküchen, besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen) umgerechnet.

Sie enthalten sowohl den Wert des Gebäudes als auch den Bodenwert. Der bauliche Zustand oder das Baujahr blieben unberücksichtigt.

Jahr	Ø Wohnfläche in m ²	Ø Wohnflächenpreis in €/m ²
2021	565	722
2022	794	819
2023	442	719
2024	408	704

Tabelle 68: Mittlere Wohnflächenpreise Mehrfamilienhäuser [AKS]

In der anschließenden Übersicht wurden die Wohnflächenpreise nach dem Baualter und dem Bodenrichtwertniveau weiter analysiert. Die Auswertung der Wohnflächenpreise beinhaltet die Verträge der bewohnbaren Mehrfamilienhäuser aus dem Jahr 2024. 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 und Grundstücke im Außenbereich wurden nicht berücksichtigt.

Baualtersklasse < 1949					
Bodenrichtwert in €/m ²	Anzahl	Ø Fläche in m ²	Ø normierter Kaufpreis in €	Ø Wohnfläche in m ²	Ø Wohnflächenpreis in €/m ²
			von - bis	von - bis	von - bis
< 30	4	803	245.000	268	962
			185.000 - 300.000	198 - 307	661 - 1.515
>= 30	19	537	292.600	388	747
			120.000 - 420.000	250 - 560	467 - 913

Tabelle 69: Wohnflächenpreise MFH < 1949 [AKS]

Baualtersklasse 1949 - 1990					
Bodenrichtwert in €/m ²	Anzahl	Ø Fläche in m ²	Ø normierter Kaufpreis in €	Ø Wohnfläche in m ²	Ø Wohnflächenpreis in €/m ²
			von - bis	von - bis	von - bis
< 30	2	2.870	200.000	796	325
			100.000 - 300.000	233 - 1.360	221 - 429
>=30	0				

Tabelle 70: Wohnflächenpreise MFH 1949 - 1990 [AKS]

Baualtersklasse > 1990					
Bodenrichtwert in €/m ²	Anzahl	Ø Fläche in m ²	Ø normierter Kaufpreis in €	Ø Wohnfläche in m ²	Ø Wohnflächenpreis in €/m ²
			von - bis	von - bis	von - bis
< 30	0				
>=30	0				

Tabelle 71: Wohnflächenpreise MFH > 1990 [AKS]

In der Kaufpreissammlung wurde kein auswertbarer Verkauf eines Mehrfamilienhauses mit einem jüngeren Baujahr als 1973 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 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.

Das Modell und die Rahmenbedingungen der Ermittlung sind im Anhang unter Punkt 13.6 dargestellt. Bei der Anwendung ist die eingeschränkte Aussagekraft wegen der geringen Größe der Stichproben zu beachten.

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

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

[\[https://gutachterausschuss.brandenburg.de/qaa/de/marktinformationen/grundstuecksmarktberichte\]](https://gutachterausschuss.brandenburg.de/qaa/de/marktinformationen/grundstuecksmarktberichte)

Mit Hilfe der AKS wurden die Liegenschaftszinssätze 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)
2021 - 2023	4,1 % (62)
2022 - 2024	3,8 % (57)

Tabelle 72: Entwicklung Liegenschaftszinssätze – Mehrfamilienhäuser [AKS]

Mehrfamilienhäuser (mit einem Gewerbemietanteil ≤ 20 %) Datenbasis 2022 bis 2024, 57 Kauffälle			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Ø Liegenschaftszinssatz (Spanne)
Bodenrichtwert	5 €/m ² - 75 €/m ²	39 €/m ²	3,8 % (1,24 % - 8,78 %)
Wohnfläche	198 m ² - 5.310 m ²	445 m ²	
Restnutzungsdauer	21 Jahre - 57 Jahre	34 Jahre	
Rohertragsfaktor	6,94 - 18,94	12,86	
Netto-Kaltmiete	3,60 €/m ² - 8,85 €/m ²	5,29 €/m ²	

Tabelle 73: Liegenschaftszinssätze – Mehrfamilienhäuser [AKS]

Von den ausgewerteten Mehrfamilienhäusern wurden 83 % in den Städten Wittenberge (60 %), Perleberg (12 %) und Pritzwalk (11 %) gehandelt.

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

8.5 Bürogebäude, Geschäftshäuser, Wohn- und Geschäftshäuser

8.5.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Die Anzahl der in diesem Teilmarkt gehandelten Objekte ist mit 25 Verträgen im Vergleich zum Vorjahr unverändert. Gleichzeitig stieg der Flächenumsatz mit 9,7 ha um 2,1 % und der Geldumsatz mit 26,7 Mio. € um 52,9 %.

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
2021	30	999.000	23.000	10.630.000
2022	19	377.000	15.000	1.350.000
2023	17	973.000	62.000	6.469.000
2024	19	286.000	35.000	640.000

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

Die Auswertung der Verträge bewohnbarer Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude und Geschäftshäuser aus dem Jahr 2024 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 und Grundstücke im Außenbereich, wurden nicht berücksichtigt.

Baualtersklasse < 1949				
Bodenrichtwert in €/m ²	Anzahl	Ø Fläche in m ²	Ø normierter Kaufpreis in €	Ø normierter Kaufpreis je Wohn- und Nutzfläche in €/m ²
			von - bis	von - bis
< 35	1			
>= 35	12	522	254.500 35.000 - 640.000	731 246 - 1.580

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

Baualtersklasse 1949 bis 1990				
Bodenrichtwert in €/m ²	Anzahl	Ø Fläche in m ²	Ø normierter Kaufpreis in €	Ø normierter Kaufpreis je Wohn- und Nutzfläche in €/m ²
			von - bis	von - bis
< 35	0			
>= 35	1			

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

Baualtersklasse ≥ 1991				
Bodenrichtwert in €/m ²	Anzahl	Ø Fläche in m ²	Ø normierter Kaufpreis in €	Ø normierter Kaufpreis je Wohn- und Nutzfläche in €/m ²
			von - bis	von - bis
< 35	4	3.247	349.000 100.000 - 547.000	923 352 - 1.954
>= 35	1			

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

In der Kaufpreissammlung wurde kein auswertbarer Verkauf mit einem jüngeren Baujahr als 2005 registriert.

8.5.2 Liegenschaftszinssätze

Das Modell und die Rahmenbedingungen der Ermittlung sind im Anhang unter Punkt 13.6 dargestellt. Bei der Anwendung ist die eingeschränkte Aussagekraft wegen der geringen Größe der Stichproben zu beachten. Die ausgewerteten Wohn- und Geschäftshäuser wurden, bis auf eine Ausnahme, in den Städten Perleberg (25 %), Pritzwalk (31 %) und Wittenberge (38 %) gehandelt.

Mit Hilfe der AKS wurden die Liegenschaftszinssätze 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 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)
2021 - 2023	3,8 % (16)
2022 - 2024	4,1 % (13)

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

Wohn- und Geschäftshäuser (mit einem Gewerbemietanteil > 20 % und < 80 %) Datenbasis 2022 bis 2024, 13 Kauffälle			
Merkmal	Spanne	Durchschnitt	Ø Liegenschaftszinssatz (Spanne)
Bodenrichtwert	23 €/m ² - 80 €/m ²	52 €/m ²	4,1 % (2,2 % - 10,4 %)
Wohn- und Nutzfläche	174 m ² - 2.075 m ²	394 m ²	
Restnutzungsdauer	21 Jahre - 52 Jahre	32 Jahre	
Rohertragsfaktor	6,58 - 18,35	12,8	
Netto-Kaltmiete	4,19 €/m ² - 8,62 €/m ²	5,20 €/m ²	

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

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

Für reine Geschäftshäuser (Bürogebäude, Ärztehaus ...) kann kein regionaler Liegenschaftszinssatz ermittelt werden, da in der Zeit von 2022 bis 2024 kein auswertbarer Kauffall registriert worden ist.

Auch die Anzahl geeigneter Verkäufe eingeschossiger Verbrauchermärkte ist mit zwei auswertbaren Objekten zu gering für eine weitere Analyse. Der ermittelte Liegenschaftszinssatz fließt jedoch in die Auswertungen des Oberen Gutachterausschusses im Land Brandenburg ein.

8.6 Gewerbe- und Industrieobjekte

Landkreisweit wurden 22 Gewerbe- und Industrieobjekte (Produktionsgebäude, Industriebauten, Werkstätten, Lagergebäude und Scheunen) gehandelt. Dabei wurden 23,7 ha und 4,42 Mio. € umgesetzt. Die nachstehende Tabelle enthält die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr gehandelten Objekte.

Gebäudeart	Anzahl	Gesamtkaufpreis in €		
		Durchschnitt	Minimum	Maximum
Lagergebäude, Scheunen	6	53.000	9.000	130.000
Produktionsgebäude, Werkstätten, Fabrikgebäude	7	478.000	35.000	1.500.000

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 32 gehandelten Bauernhäusern ist die Anzahl gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 31,9 % gesunken. Es wurden 29,5 ha (- 32,9 %) und 6,0 Mio. € (- 32,0 %) umgesetzt.

Die nachstehende Tabelle enthält die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr gehandelten Bauernhäuser.

Jahr	Anzahl	Gesamtkaufpreis in €		Fläche in ha	
		Durchschnitt	Minimum - Maximum	Durchschnitt	Minimum - Maximum
2021	54	211.000		0,71	
			51.000 - 920.000		0,10 – 3,04
2022	49	189.000		0,87	
			20.000 - 505.000		0,10 - 9,25
2023	39	209.000		0,92	
			55.000 - 575.000		0,04 – 6,77
2024	26	222.000		0,96	
			50.000 - 410.000		0,10 – 8,55

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
Landwirtschaftliche Produktionsgebäude	7	183.000	30.000	597.000
Wochenendhäuser	8	22.000	5.000	50.000
Einzelgaragen/Garagenhof	6	14.000	750	34.000
Hotel, Gaststätte, Pension	1			
Gebäude für Freizeitwecke	2			
Gebäude für Ver- und Entsorgung	1			
Tankstelle	1			

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 31 Verkäufe im Jahr 2024 stellen lediglich einen Anteil von 2,9 % am Gesamtumsatz dar. Insgesamt wurden 3,9 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 (77 % der Veräußerer, 58 % der Erwerber).

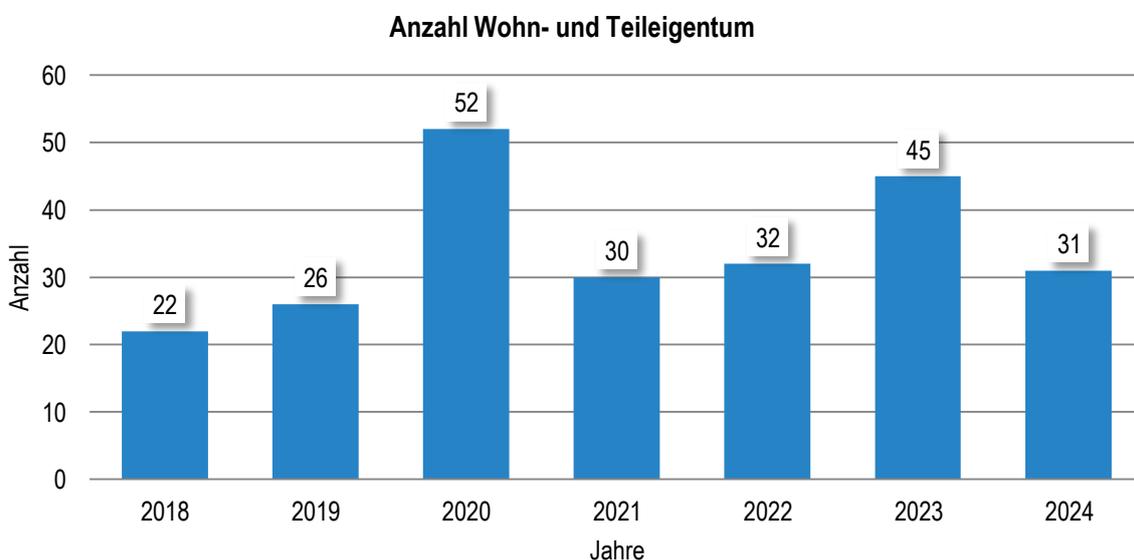


Abbildung 34: Anzahl Wohnungs- und Teileigentum [AKS]

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 ²
2021	26	75.000	1.475
2022	27	86.000	1.489
2023	45	84.000	1.512
2024	29	105.000	1.598

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

Nachfolgend werden die durchschnittlichen Preise der Weiterverkäufe im Auswertzeitraum 2022 bis 2024 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 normierter Kaufpreis in €	Ø Wohnfläche in m ²	Ø normierter Wohn- flächenpreis in €/m ²
≤ 1948	60	93.000	55	1.747
		28.000 - 249.000	30 - 130	436 - 3.556
1949 - 1990	11	67.800	69	1.012
		33.000 - 109.000	37 - 115	435 - 1.418
≥1991	29	94.000	74	1.272
		45.000 - 199.000	56 - 101	692 - 2.222

Tabelle 84: Wohnungseigentum – mittlere Wohnflächenpreise [AKS]

In der Kaufpreissammlung wurde kein Weiterverkauf einer Eigentumswohnung mit einem Baujahr nach 2004 registriert.

Die folgende Tabelle zeigt die regionale Verteilung der Weiterverkäufe im Auswertzeitraum 2022 bis 2024. Es sind nur solche Kaufpreise enthalten, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr entstanden sind. 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 normierter Kaufpreis in €	Ø Wohnfläche in m ²	Ø normierter Wohn- flächenpreis in €/m ²
Perleberg	9	92.000	67	1.338
		48.000 - 199.000	42 – 101	803 - 1.970
Pritzwalk	15	95.000	77	1.222
		67.000 - 160.000	57 – 98	870 - 1.633
Wittenberge	64	79.000	56	1.737
		28.000 - 249.000	30 – 130	436 - 3.556
Kleinstädte	12	68.000	74	941
		33.000 - 127.000	37 - 115	435 - 1.649
Dörfer	0			

Tabelle 85: Wohnungseigentum – 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 ist ein Vertrag über Teileigentum registriert worden.

9.2 Wohnflächenpreise

Zur Ermittlung der nach Baujahresklasse und Bodenrichtwertniveau (BRW) gestaffelten Wohnflächenpreise wurden die gehandelten Eigentumswohnungen in der Zeit von 2022 bis 2024 analysiert. Sie dienen vorrangig der Markttransparenz und sind nicht unmittelbar für eine Verkehrswertermittlung (z.B. zur Stützung von Sach- oder Ertragswerten) geeignet. Es sind keine Vergleichsfaktoren im Sinne von § 20 ImmoWertV.

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

Baualter- klasse	BRW in €/m ²	Anzahl	Ø normierter Kaufpreis in €	Ø Wohnflä- che in m ²	Ø normierter Wohnflächenpreis in €/m ²
			von - bis	von - bis	von - bis
≤ 1948	< 30	0			
	>= 30	60	93.000	55	1.747
1949 - 1990	< 30	3	28.000 - 249.000	30 - 130	436 - 3.556
			54.000	57	939
	>= 30	8	33.000 - 80.000	37 - 72	803 - 1.111
			73.000	74	1.040
≥ 1991	< 30	0	48.000 - 108.800	42 - 115	435 - 1.418
			94.000	74	1.272
			45.000 - 199.000	56 - 101	692 - 2.222

Tabelle 86: Wohnflächenpreise Wohnungseigentum [AKS]

In der Kaufpreissammlung wurde kein auswertbarer Verkauf für Eigentumswohnungen mit einem jüngeren Baujahr als 2004 registriert.

9.3 Liegenschaftszinssätze

Mehr als die Hälfte (etwa 60 %) der im Jahr 2024 veräußerten Eigentumswohnungen ist vermietet. Der Gutachterausschuss hat daher erneut eine Ableitung von Liegenschaftszinssätzen für diesen Teilmarkt durchgeführt. In die Analyse wurden nur tatsächlich vermietete Eigentumswohnungen einbezogen.

Das Modell und die Rahmenbedingungen der Ermittlung sind im Anhang unter Punkt 13.6 dargestellt. Bei der Anwendung ist die eingeschränkte Aussagekraft wegen der geringen Größe der Stichproben zu beachten. Mit Hilfe der AKS wurden die Liegenschaftszinssätze 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 Eigentumswohnungen (Kaufallanzahl)	
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)
2021 - 2023	3,2 % (41)
2022 - 2024	3,7 % (40)

Tabelle 87: Entwicklung Liegenschaftszinssätze – Eigentumswohnungen [AKS]

Alle auswertbaren Eigentumswohnungen wurden in den Städten Wittenberge (52 %), in Pritzwalk (23 %), in Bad Wilsnack (15 %) und in Perleberg (10 %) gehandelt.

Eigentumswohnungen Datenbasis 2022 bis 2024 (40 Kauffälle)			
Merkmal	Spanne	Durchschnitt	Ø Liegenschaftszinssatz (Spanne)
Bodenrichtwert	28 €/m ² - 70 €/m ²	49 €/m ²	3,7% (0,1 % - 6,9 %)
Wohnfläche	39 m ² - 98 m ²	65 m ²	
Restnutzungsdauer	24 Jahre - 60 Jahre	42 Jahre	
Rohertragsfaktor	9,7 - 38,0	16,1	
Netto-Kaltmiete	4,50 €/m ² - 7,35 €/m ²	5,93 €/m ²	

Tabelle 88: Liegenschaftszinssätze – Eigentumswohnungen [AKS]

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

10. Bodenrichtwerte

10.1 Allgemeine Informationen

Gemäß § 193 (5) Baugesetzbuch (BauGB) hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Prignitz die Bodenrichtwerte (Stichtag 01.01.2025) nach den Bestimmungen des BauGB, der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) sowie der Verwaltungsvorschrift zur Ermittlung von Bodenrichtwerten im Land Brandenburg (Brandenburgischen Bodenrichtwertvorschrift - VV-BRW) ermittelt. In Brandenburg werden die Bodenrichtwerte jährlich neu beschlossen. Sie dienen gemeinsam mit dem Grundstücksmarktbericht der Herstellung einer allgemeinen Markttransparenz.

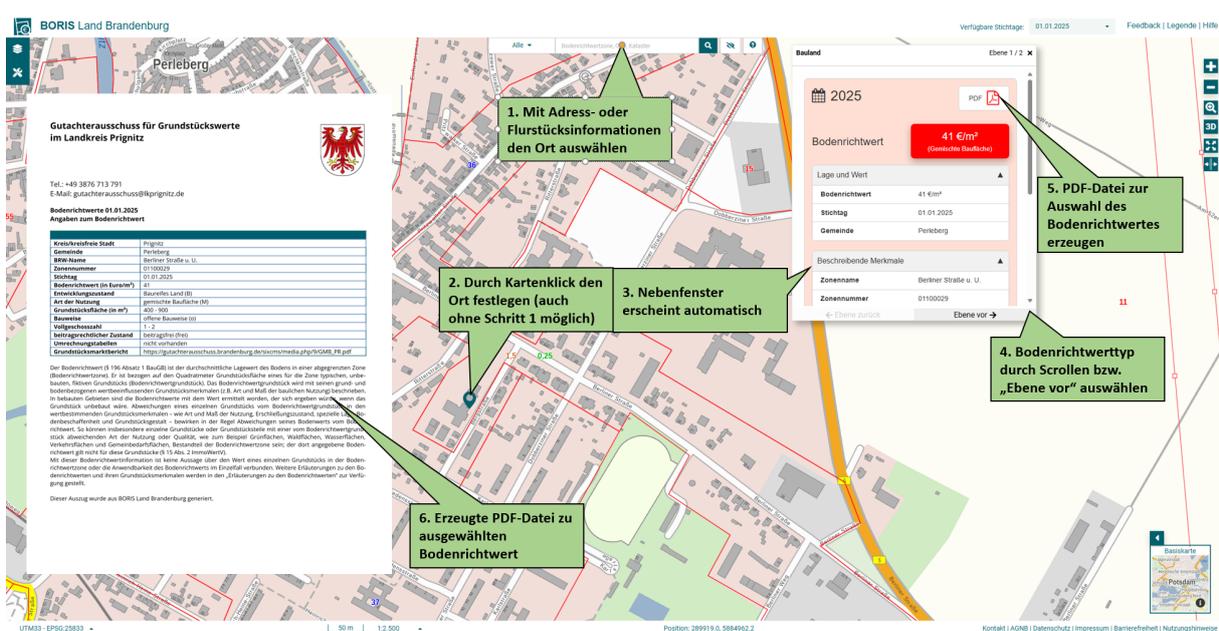


Abbildung 35: Bodenrichtwert-Portal BORIS Land Brandenburg

Die aktuellen und auch historische Bodenrichtwertinformationen (ab 01.01.2010) können online und kostenfrei im Bodenrichtwertinformationssystem des Landes Brandenburg (BORIS BB) <https://boris.brandenburg.de/> eingesehen werden. Gleichzeitig können Sie eine amtliche Bodenrichtwertauskunft zu dem von Ihnen ausgewählten Bodenrichtwert und Stichtag als PDF-Datei kostenfrei abrufen.

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 Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück).

Beispielhafter Auszug aus der digitalen Bodenrichtwertkarte (Stichtag 01.01.2025) im Bereich nordöstlich von Karstädt:

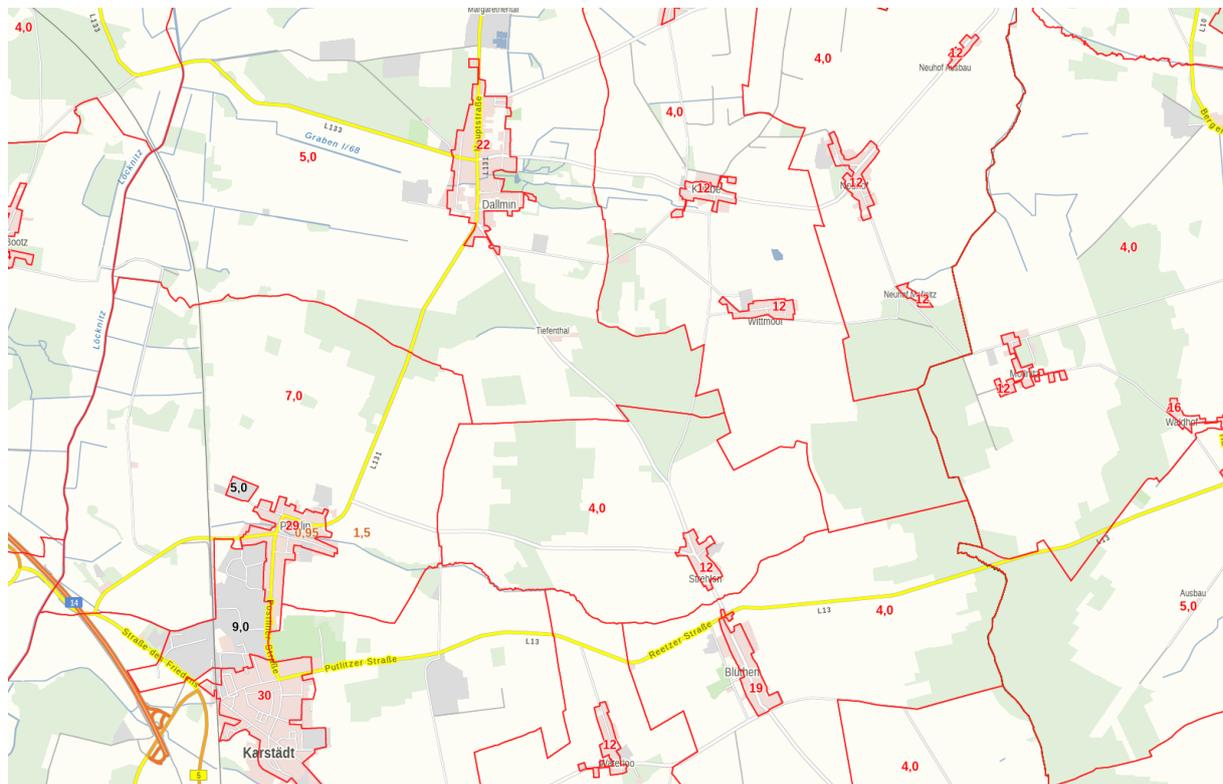


Abbildung 36: Auszug aus Bodenrichtwertkarte

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 forstwirtschaftliche Flächen ab dem Stichtag 01.01.2025 enthalten entsprechend § 14 (4) ImmoWertV keinen Wertanteil für den Aufwuchs.

Bodenrichtwerte für baureifes Land beziehen sich in den Ortslagen auf Grundstücke mit ortsüblichem Erschließungszustand sowie in Bebauungsplangebieten auf Grundstücke, die gemäß BauGB voll erschlossen sind. Sie sind hinsichtlich des beitragsrechtlichen Zustands, wenn nicht anders angegeben, beitragsfrei ermittelt und 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). Auf § 242 Abs. 9 BauGB sowie eventuell noch zu erwartende Erschließungsbeiträge und zu erhebende Altanschlussbeiträge für Trinkwasser und / oder Abwasser wird hingewiesen.

Bebaute Grundstücke im Außenbereich, deren bauliche Anlagen rechtlich und wirtschaftlich weiterhin nutzbar sind, haben in der Regel einen höheren Bodenwert als unbebaute Grundstücke im Außenbereich. Es handelt sich hierbei um sog. faktisches Bauland, so dass eine Zuordnung zur Kategorie „baureifes Land“ erfolgt. Bodenrichtwertzonen mit der Angabe der ergänzenden Art der Nutzung „Bebaute Flächen im Außenbereich (ASB)“ beziehen sich daher auf bebaute Grundstücke in Einzellagen oder Bebauungszusammenhängen im Außenbereich und Gebiete mit Satzungen nach § 35 Abs. 6 BauGB (Außenbereichssatzung). Vom Gutachterausschuss vorgenommene Abgrenzungen entfalten keine planungsrechtliche Wirkung zur Abgrenzung des Innenbereichs vom Außenbereich.

Die Bodenrichtwerte werden grundsätzlich alllastenfrei ausgewiesen. Sie berücksichtigen die flächenhaften Auswirkungen des Denkmalschutzes (z.B. Ensembles in historischen Altstädten), nicht aber das Merkmal Denkmalschutz eines Einzelgrundstücks. Nach § 196 (3) BauGB kann jedermann in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Auskunft über die Bodenrichtwerte erhalten.

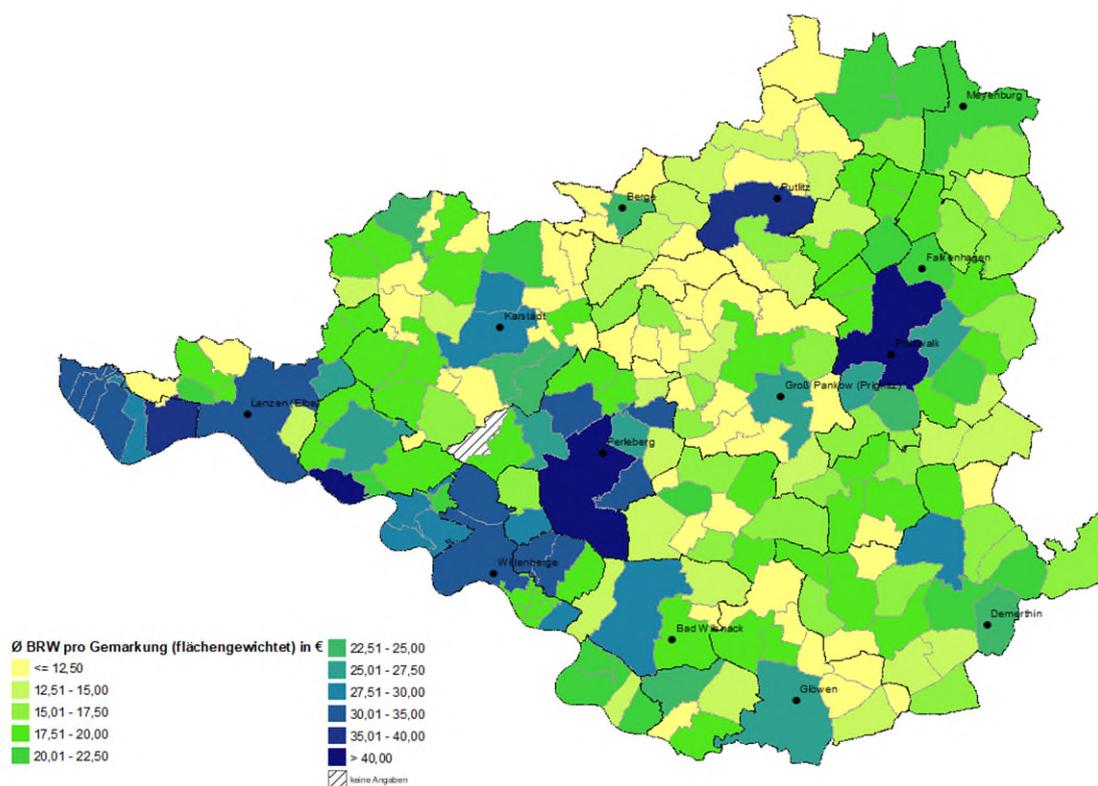


Abbildung 37: Bodenrichtwertniveau [eigene Darstellung]

Die vorstehende Abbildung enthält die durchschnittlichen (flächengewichteten) Bodenrichtwerte (Stichtag 01.01.2025) 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 Baugesetzbuches (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 Altstadt kern“	fünf zonale besondere Bodenrichtwerte ermittelt und auf Qualitätsstichtag 31.12.2030 fortgeschrieben
Wittenberge „Altstadt“	drei zonale besondere Bodenrichtwerte ermittelt und auf Stichtag 31.12.2012 fortgeschrieben, Sanierungsgebiet in großen Teilen aufgehoben, zwei Restgebiete
Wittenberge „Packhofviertel“	vierundzwanzig zonale besondere Bodenrichtwerte ermittelt und auf Stichtag 31.12.2013 fortgeschrieben,
Wittenberge „Jahnschulviertel“	vier zonale besondere Bodenrichtwerte ermittelt und auf Stichtag 31.12.2028 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 mehrern und für Bewertungen Mietangaben erforderlich sind, erfasst der Gutachterausschuss Mieten, soweit sie ihm während der Auswertung der Kaufverträge bekannt werden. Flächendeckende Abfragen können aus Kapazitätsgründen nicht erfolgen. Für die aktuelle Analyse konnten insgesamt 447 Mietverträge aus den Jahren 2021 bis 2024 ausgewertet werden. Die Übersichten erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und sind kein Ersatz für einen Mietspiegel. Sie können nur einen Anhalt zur Ermittlung des Mietniveaus im Landkreis Prignitz liefern.

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

Wohnungsmieten

Städte				
Wohnfläche in m ²	Netto-Kaltmiete in €/m ²			Anzahl
	Durchschnitt	Minimum	Maximum	
< 40	5,75	4,15	7,95	32
40 - 80	5,45	3,00	8,45	275
> 80	4,95	3,80	7,75	79

Tabelle 90: Wohnungsmieten – Städte [AKS]

Dörfer				
Wohnfläche in m ²	Netto-Kaltmiete in €/m ²			Anzahl
	Durchschnitt	Minimum	Maximum	
< 40				0
40 - 80	4,00	2,35	5,70	31
> 80	4,40	2,10	7,00	10

Tabelle 91: Wohnungsmieten – Dörfer [AKS]

Gewerbemieten

Die Entgelte für Gewerbeeinheiten aus dem Zeitraum 2021 bis 2024 wurden auf Grund der geringen Anzahl nicht regionalisiert ausgewertet.

Art des Gewerbes	Netto-Kaltmiete in €/m ²			Anzahl
	Durchschnitt	Minimum	Maximum	
Geschäft (Laden, Verkaufsstelle)	5,00	2,60	10,50	11
Büro, Praxis	5,90	2,55	9,00	20
Werkstatt, Lager	-	-	-	1

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 \(ihk.de\)](#)

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 ([Landkreis Prignitz - Landwirtschaft - Landpacht- und Grundstücksverkehr](#)) anzeigen. Der Pächter ist zur Anzeige des Pachtvertrages gegenüber der zuständigen Behörde jedoch ebenso berechtigt.

Der Sachbereich Landwirtschaft hat die angezeigten Pachtverträge (Neuabschlüsse und Veränderungen), die im Jahr 2024 nach § 4 LPachtVG geprüft und entschieden wurden, ausgewertet. Bei der Auswertung der Pachtpreise wurden insgesamt 507 Pachtverträge berücksichtigt.

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

Bodenpunkte	Ackerland	Grünland
1 - 20	175 €/ha	165 €/ha
21 - 30	207 €/ha	146 €/ha
31 - 40	225 €/ha	179 €/ha
41 - 50	260 €/ha	208 €/ha
51 - 60	319 €/ha	208 €/ha
61 - 70	346 €/ha	161 €/ha

Tabelle 93: Landwirtschaftliche Pachten [AKS]

Für die Jahre 2022/2023 weist der Agrarbericht des Ministeriums für Land- und Ernährungswirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg die vorläufigen mittleren Pachtzinsen für Bestandspachten für Ackerland mit 223 €/ha und für Grünland mit 101 €/ha aus. Daten für das Jahr 2024 liegen hier noch nicht vor.

[<https://agrarbericht.brandenburg.de/abo/de/start/agrarstruktur/pacht/>, Zugriff am 06.03.2025]

Weitere Informationen über Pachtpreise stehen in der Broschüre „Wirtschaftsergebnisse landwirtschaftlicher Unternehmen Brandenburgs Wirtschaftsjahr 2022/2023“ des Landesamtes für Ländliche Entwicklung, Landwirtschaft und Flurneuordnung (LELF) unter folgendem Link zur Verfügung:

[<https://lelf.brandenburg.de/sixcms/media.php/9/Wirtschaftsergebnisse-2022-23.pdf>,

Zugriff am 14.02.2025]

12. Örtlicher Gutachterausschuss und Oberer Gutachterausschuss

Auf der Grundlage des Baugesetzbuches sind in der Bundesrepublik Deutschland flächendeckend Gutachterausschüsse für Grundstückswerte eingerichtet: im Land Brandenburg die regionalen Gutachterausschüsse der Landkreise und kreisfreien Städte, sowie der Obere Gutachterausschuss auf Landesebene. 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 neben dem Vorsitzenden aus zwölf 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
- Zustandsfeststellungen für ein Grundstück oder einen Grundstücksteil einschließlich seiner Bestandteile bei vorzeitiger Besitzeinweisung nach § 116 (5) des BauGB und nach § 8 (4) des Enteignungsgesetzes des Landes Brandenburg
- 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
Stellvertretende Vorsitzende:	Dipl.-Ing. Christiane Reichelt, Hauptsachbearbeiterin Vermessung des Sachbereiches Kataster/Geoinformation
stellvertretender Vorsitzender u. ehrenamtlicher Gutachter:	Dipl.-Ing. Peter Hartmann, Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
ehrenamtliche Gutachter/in:	Bau-Ing. Heinz-Dieter Diehn, Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken Dietmar Joesten, Immobilienmakler Anne Koplín, Immobilienmaklerin Dipl.-Agraring. (FH) Solveig Korff, Sachverständige für die Landwirtschaft und die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken Dipl.-Ing. (FH) Hagen Krietsch, Sachbearbeiter in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Stendal Thomas Meyer, Forstassessor, Forstsachverständiger Dipl.-Ing. (FH) Kirsten Meyn, Stellvertretende Vorsitzende des Gutachterausschusses in der Stadt Wesel Henry Wienke, Betriebswirt (VWA), Immobilienmakler
ehrenamtliche Gutachter/in (Finanzamt):	Jessica Jethon, Diplom-Finanzwirtin Jana Peters, Sachbearbeiterin Bewertungsstelle

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:

- Führung der Kaufpreissammlung
- Auswertungen und Analysen für die Ermittlung der Bodenrichtwerte
- Auswertungen und Analysen für die Ermittlung und Fortschreibung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten
- Erarbeitung des Entwurfs des Grundstücksmarktberichtes
- Erstellung von Gutachtenentwürfen
- Erteilung von Auskünften aus der Kaufpreissammlung
- Erteilung von Auskünften über Bodenrichtwerte
- Erledigung der Geschäfte der laufenden Verwaltung des Gutachterausschusses.

13. Anhang

13.1 Anschriften der Gutachterausschüsse

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 Geschäfts- stelle	Postanschrift	Telefon	Telefax
Lüchow-Dannenberg	Schillerstraße 30a 29525 Uelzen	Schillerstraße 30a 29525 Uelzen	(0581) 8852 304	(0581) 8852 160
Altmarkkreis Salzwedel und Landkreis Stendal	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

13.2 Liste der Ämter und Gemeinden

Amt Bad Wilsnack/Weisen

Einwohner	6.138
Fläche	189,74 km ²
Gemeinden, Ortsteile und Gemein-deteile	Bad Wilsnack (Groß Lüben, <i>Grube</i> – Sigrön –, Haaren, Jakel, Karthan, Klein Lüben, Scharleuk), Breese (<i>Groß Breese</i> – Kuhblank), Legde/Quitzebel Legde, Lennewitz, Rodan, Quitzebel), Rühstädt (Abbendorf, Bälów, Gnevsdorf), Weisen (Schilde)
Amtsdirktor	Torsten Jacob
Anschrift	Am Markt 1 19336 Bad Wilsnack
Telefon	038791 999-0
Fax	038791 999-199
E-Mail	Amt_Bad_Wilsnack_Weisen@t-online.de
Internet	www.amt-badwilsnack-weisen.de

Amt Lenzen-Elbtalaue

Einwohner	3.946
Fläche	220,84 km ²
Gemeinden, Ortsteile und Gemein-deteile	Cumlosen (Motrich, Müggendorf, Wentdorf), Lanz (Bernheide, Ferbitz, Gadow, Jagel, Lütkenwisch, Wustrow), Lenzen (Bäckern, Breetz, Eldenburg, Gandow, Mellen, Moor, Nausdorf, Rambow, Seedorf), Lenzerwische (Baarz, Besandten, Gaarz, Kietz, Mödlich, Unbesandten, Wootz)
Amtsdirktor	Harald Ziegeler
Anschrift	Kellerstraße 4 19309 Lenzen (Elbe)
Telefon	038792 988-0
Fax	038792 988-60
E-Mail	mail@amtlenzen.de
Internet	www.amtlenzen-elbtalaue.de

Amt Meyenburg

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

Amt Putlitz-Berge

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

Gemeinde Groß Pankow (Prignitz)

Einwohner	3.811
Fläche	250,76 km ²
Ortsteile und Gemeindeteile	<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	mail@grosspankow.de
Internet	www.grosspankow.de

Gemeinde Gumtow

Einwohner	3.313
Fläche	213,15 km ²
Ortsteile und Gemeindeteile	<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> (Breiten- feld), <i>Schönhagen</i> (Klein Schönhagen), <i>Schrepkow</i> (Neu Schrepkow), <i>Vehlin</i> , <i>Vehlow</i> (Brü- senhagen), <i>Wutike</i>
Bürgermeister	Stefan Freimark
Anschrift	Karpatenweg 2 16866 Gumtow
Telefon	033977 879-0
Fax	033977 8 06 13
E-Mail	mail@gemeindegumtow.de
Internet	www.gemeindegumtow.de

Gemeinde Karstädt

Einwohner	6.019
Fläche	253,55 km ²
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> (Glövzin, 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	verwaltung@gemeinde-karstaedt.de
Internet	www.gemeinde-karstaedt.de

Gemeinde Plattenburg

Einwohner	3.307
Fläche	202,02 km ²
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	prignitz@gemeinde-plattenburg.de
Internet	www.plattenburg.verwaltung-brandenburg.de

Perleberg

Einwohner	12.126
Fläche	138,69 km ²
Ortsteile	Dergenthin, Düpow, Gramzow, Groß Buchholz, Groß Linde, Lübzow, Quitzow, Rosenhagen, Schönfeld, Spiegelhagen, Sükow, Wüsten Buchholz
Bürgermeister	Axel Schmidt
Anschrift	Großer Markt (Rathaus) 19348 Perleberg
Telefon	03876 781-0
Fax	03876 781-180
E-Mail	buergermeister@stadt-perleberg.de
Internet	www.stadt-perleberg.de

Pritzwalk

Einwohner	11.823
Fläche	167,47 km ²
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	pritzwalk@t-online.de
Internet	www.pritzwalk.de

Wittenberge

Einwohner	16.881
Fläche	50,63 km ²
Ortsteile	Bentwisch, Garsedow, Hinzdorf, Lindenberg, Lütjenheide, Schadebeuster, Zwischendeich
Bürgermeister	Dr. Oliver Hermann
Anschrift	August-Bebel-Straße 10 19322 Wittenberge
Telefon	03877 951-0
Fax	03877 951-123
E-Mail	stadt@wittenberge.de
Internet	www.wittenberge.de

[<https://www.landkreis-prignitz.de>, Zugriff am 06.03.2025]

Abbauflächen	45
Abbruchobjekte	28
Arrondierungsflächen	27
Bauernhäuser	69
Bauland	20
Besondere Bodenrichtwerte	76
Bodenpreisindexreihen Ackerland und Grünland	33
Bodenpreisindexreihen Bauland	23
Bodenrichtwerte	73
Deichbau und -sanierung	45
Eigentumsgärten	46
Erneuerbarer Energien	43
Forstwirtschaftliche Flächen	37
Hausgärten	46
Lagerplätze	47
Landwirtschaftliche Flächen	31
Liegenschaftszinssätze Eigentumswohnungen	72
Liegenschaftszinssätze Mehrfamilienhäuser	65
Liegenschaftszinssätze Wohn- und Geschäftshäuser	68
Mehrfamilienhäuser - Preisniveau, Preisentwicklung	63
Mieten	77
Naturschutzgebiet	42
Pachten	78
Private Wege	47
Sachwertfaktoren Ein- und Zweifamilienhäuser	54
Sachwertfaktoren Reihenhäuser und Doppelhaushälften	60
Solaranlagen	44
Umrechnungskoeffizienten Ackerland	35
Unland, Ödland	42
Vergleichsfaktoren Ein- und Zweifamilienhäuser	56
Vergleichsfaktoren Reihenhäuser und Doppelhaushälften	62
Wasserflächen	47
Windkraftanlagen	44
Wohn- und Geschäftshäuser Preisniveau, Preisentwicklung	66
Wohnungs- und Teileigentum	70
Zukünftige Verkehrsflächen	46
Zwangsversteigerungen	18

13.4 Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Landkreis Prignitz [eigene Darstellung].....	8
Abbildung 2: Bevölkerungsentwicklung [Amt für Statistik Berlin-Brandenburg].....	9
Abbildung 3: Nutzungsarten im Landkreis [Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Stand 31.12.2024].....	9
Abbildung 4: Arbeitslosenquote jeweils Dezember des Jahres [Bundesagentur für Arbeit]	10
Abbildung 5: Landkreis Prignitz Verkehr [Eigene Darstellung]	11
Abbildung 6: Anzahl der Erwerbsvorgänge [AKS].....	14
Abbildung 7 Veränderungen der Anzahl zum Vorjahr [AKS].....	15
Abbildung 8: Entwicklung des Geldumsatzes [AKS]	16
Abbildung 9: Veränderungen der Geldumsätze zum Vorjahr [AKS].....	17
Abbildung 10: Entwicklung des Flächenumsatzes [AKS]	17
Abbildung 11: Veränderungen der Flächenumsätze zum Vorjahr [AKS].....	18
Abbildung 12: Zwangsversteigerungen [AKS].....	19
Abbildung 13: Herkunft der Marktteilnehmer [AKS].....	20
Abbildung 14: Umsatzentwicklung Bauland [AKS].....	21
Abbildung 15: Veräußerer und Erwerber [AKS].....	22
Abbildung 16: Bodenpreisindexreihe – Individueller Wohnungsbau [AKS].....	23
Abbildung 17: Kaufpreis/Fläche [AKS]	24
Abbildung 18: Umsatzentwicklung Land- und Forstwirtschaft [AKS]	29
Abbildung 19: Anzahl der Verträge nach Nutzungsarten [AKS]	30
Abbildung 20: Anzahl der Verträge nach Gesamtkaufpreisen [AKS].....	31
Abbildung 21: Veräußerer und Erwerber [AKS].....	31
Abbildung 22: Bodenpreisindexreihe – Ackerland und Grünland [AKS].....	34
Abbildung 23: Stichprobe Ackerland [AKS].....	34
Abbildung 24: Stichprobe Grünland [AKS]	36
Abbildung 25: Bodenpreisindexreihe Wald [AKS]	38
Abbildung 26: Abhängigkeit der Kaufpreise forstwirtschaftlicher Flächen von der Flächengröße [AKS] 41	
Abbildung 27: Naturschutzgebiete Landkreis Prignitz [eigene Darstellung]	43
Abbildung 28: Umsatzentwicklung bebaute Grundstücke [AKS]	48
Abbildung 29: Anzahl der Verträge nach Gesamtkaufpreisen [AKS].....	50
Abbildung 30: ø Gesamtkaufpreise EFH/ZFH [AKS].....	52
Abbildung 31: Sachwertfaktor EFH/ZFH [AKS].....	55
Abbildung 32: ø Gesamtkaufpreise RH/DHH [AKS].....	58
Abbildung 33: Sachwertfaktor RH/DHH [AKS]	61
Abbildung 34: Anzahl Wohnungs- und Teileigentum [AKS].....	70
Abbildung 35: Bodenrichtwert-Portal BORIS Land Brandenburg	73
Abbildung 36: Auszug aus Bodenrichtwertkarte.....	74
Abbildung 37: Bodenrichtwertniveau [eigene Darstellung]	75

13.5 Modellbeschreibung für Sachwertfaktoren

Modellansätze und -parameter für die Ermittlung von Sachwertfaktoren gemäß § 12 Abs. 6 ImmoWertV	
Grundstücksarten: (sachlicher Anwendungsbereich)	1) freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser 2) Reihenhäuser und Doppelhaushälften
Alterswertminderung:	linear
Baunebenkosten:	keine (in den NHK 2010 enthalten)
Baupreisindex:	Preisindizes für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamts [https://www-genesis.destatis.de/] – Baupreisindex für den Neubau von Wohngebäuden (Umbasierung auf 2010)
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG):	Kaufpreise wurden um den Werteeinfluss der boG bereinigt.
Bodenwert:	Der Bodenwert (beitrags- und abgabefrei) wurde mit dem zum Kaufzeitpunkt zuletzt veröffentlichten objektspezifisch angepassten Bodenrichtwert ermittelt.
Datengrundlage:	Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Prignitz
Ermittlungsmethodik:	1) Regressionsanalyse 2) arithmetischer Mittelwert
Gesamtnutzungsdauer (GND):	entsprechend Anlage 1 ImmoWertV
Grundstücksgröße:	Es ist die tatsächliche Größe anzusetzen, sofern sie für das jeweilige Objekt marktüblich bzw. angemessen ist. Separat nutzbare Grundstücksteile bleiben unberücksichtigt (vgl. § 41 ImmoWertV).
Normalherstellungskosten:	NHK 2010 gem. Anlage 4 ImmoWertV; Bezugsmaßstab Brutto-Grundfläche (BGF) gem. Anlage 4 ImmoWertV
Regionalfaktor:	1 (gem. 5.3.7 VV EW-SW)

Restnutzungsdauer:	gemäß § 4 Abs. 3 ImmoWertV, gemäß KPSErf-RL Anlage 1 S. 238 gilt: In Abweichung zu der Orientierungstabelle der ImmoWertA (zu Anlage 2 ImmoWertV) werden im Land Brandenburg zurückliegende Modernisierungen bis zu 30 Jahren berücksichtigt. Abstufungen des Punktevergabesystems können in 0,5er Schritten erfolgen.					
		Maximal zu vergebende Punkte				
	Modernisierungselemente	bis ca. 5 Jahre zurück	bis ca. 10 Jahre zurück	bis ca. 20 Jahre zurück	bis ca. 30 Jahre zurück	Bemerkung
	Dacherneuerung (inkl. Verbesserung der Dämmung)	4	3,5	2	1	bei tlw. Erneuerung entsprechend weniger, z.B. Erneuerung der Dämmung oder Dachentwässerung
	Fenster und Außentüren	2	1,5	1	0,5	ggf. anteilig
	Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	2	2	1	
	Heizungsanlage	2	1,5	1	0,5	ggf. anteilig
	Wärmedämmung der Außenwände	4	3,5	2	1	bei tlw. Erneuerung entsprechend weniger, z.B. zwei Seiten verblendet Abnutzung, Mode, wichtiger Punkt bei Vermietung, bei Mehrfamilienhäusern ggf. anteilig, wenn die Bäder nur tlw. erneuert wurden
	Modernisierung der Bäder	2	1,5	1	0,5	
Innenausbau (Decken, Fußböden, Treppen)	2	1,5	1	0,5		
wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	1 - 2				Grundsätzlich zeitpunktunabhängig; z.B. Badeinbau, Befreiung gefangener Räume, Verkehrsflächenoptimierung (nicht dazu gehört der Ausbau des DG)	
räumlicher Anwendungsbereich:	Landkreis Prignitz					
Standardstufe:	Eingruppierung gem. Anlage 4.III. ImmoWertV bzw. 5.3.1 VV EW-SW					
Stichtag:	01.01.2025					
Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile:	<p>- Zu-/Abschläge zu den NHK 2010 für die Nutzbarkeit von Dachgeschossen und Spitzböden sowie für fehlende bzw. vorhandene Drempelel nach 5.3.3 VV EW-SW</p> <p>- Für folgende Bauteile erfolgt kein gesonderter Wertansatz:</p> <p>a) Dachgauben, wenn die Summe der Dachgaubenlänge nicht mehr als ca. 5 m beträgt</p> <p>b) Balkone / Dachterrassen bis 5 m² Grundfläche</p> <p>c) Vordächer im üblichen Umfang</p> <p>d) übliche Außentreppen, die aufgrund der Gebäudekonstruktion die Zugänglichkeit gewährleisten</p>					
Wertansatz für Nebengebäude und Pkw-Stellplätze:	<p>Garagen: pauschalisierter Ansatz nach 5.3.4 VV EW-SW oder Berechnung nach NHK 2010</p> <p>Carport: Zeitwert</p> <p>ggf. weitere typische Nebengebäude: Zeitwert</p>					
Wertansatz für übliche Außenanlagen:	pauschaler Ansatz von 4 % des vorläufigen Hauptgebäudesachwerts nach 5.3.6 VV EW-SW					

Tabelle 94: Modellansatz – Sachwertfaktoren

13.6 Modellbeschreibung für Liegenschaftszinssätze

Modellansätze und -parameter für die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen gemäß § 12 Abs. 6 ImmoWertV																									
Formel: (Iteration)	$p = \left(\frac{RE}{(KP \pm boG)} - \frac{q - 1}{q^n - 1} \times \frac{(KP \pm boG) - BW}{(KP \pm boG)} \right) \times 100$ <p> p = Liegenschaftszins in % RE = Reinertrag des Grundstücks KP = Kaufpreis (um selbstständig verwertbaren Bodenwertanteil reduziert) boG = besondere objektspezifische Bodenmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV) BW = Bodenwert des (unbebaut angenommenen) Grundstückes q = 1 + 0,01 × p n = wirtschaftliche Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen </p>																								
Grundstücksarten: (sachlicher Anwendungsbe- reich)	1) Mietwohngrundstücke (gewerblicher Mietanteil ≤ 20 %) 2) gemischt genutzte Grundstücke (gewerblicher Mietanteil > 20 % und < 80 %) 3) Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke 4) Wohnungseigentum																								
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG):	Kaufpreise wurden um den Werteeinfluss der boG bereinigt.																								
Bewirtschaftungskosten:	entsprechend Anlage 3 ImmoWertV Carports gelten als ähnliche Einstellplätze im Sinne der Anlage 3 Nr. 2 ImmoWertV. Pkw-Außenstellplätze gelten nicht als ähnliche Einstellplätze im Sinne der Anlage 3 Nr. 2 ImmoWertV. Somit entfällt ein Kostenansatz. Verwaltungskosten: <table border="1" data-bbox="429 1442 1315 1845"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Zeitraum</th> <th colspan="2">Wohnnutzung</th> <th>Garagen, Tiefgaragenstellplatz bzw. Carports</th> <th rowspan="2">gewerbliche Nutzung</th> </tr> <tr> <th>jährlich je Wohnung bzw. Wohngebäude bei EFH/ZFH</th> <th>jährlich je Eigentumswohnung</th> <th>jährlich je Stellplatz</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ab 01.01.2022</td> <td>312 €</td> <td>373 €</td> <td>41 €</td> <td rowspan="3">3 % des marktüblich erzielbaren gewerblichen Rohertrages</td> </tr> <tr> <td>ab 01.01.2023</td> <td>339 €</td> <td>405 €</td> <td>44 €</td> </tr> <tr> <td>ab 01.01.2024</td> <td>351 €</td> <td>421 €</td> <td>46 €</td> </tr> </tbody> </table>				Zeitraum	Wohnnutzung		Garagen, Tiefgaragenstellplatz bzw. Carports	gewerbliche Nutzung	jährlich je Wohnung bzw. Wohngebäude bei EFH/ZFH	jährlich je Eigentumswohnung	jährlich je Stellplatz	ab 01.01.2022	312 €	373 €	41 €	3 % des marktüblich erzielbaren gewerblichen Rohertrages	ab 01.01.2023	339 €	405 €	44 €	ab 01.01.2024	351 €	421 €	46 €
Zeitraum	Wohnnutzung		Garagen, Tiefgaragenstellplatz bzw. Carports	gewerbliche Nutzung																					
	jährlich je Wohnung bzw. Wohngebäude bei EFH/ZFH	jährlich je Eigentumswohnung	jährlich je Stellplatz																						
ab 01.01.2022	312 €	373 €	41 €	3 % des marktüblich erzielbaren gewerblichen Rohertrages																					
ab 01.01.2023	339 €	405 €	44 €																						
ab 01.01.2024	351 €	421 €	46 €																						

Instandhaltungskosten:			
	Wohnnutzung	Garagen bzw. Stellplätze	
Zeitraum	jährlich je Wohnfläche	jährlich je Garagenstellplatz	jährlich je PKW-Außenstellplatz Erfahrungswert
ab 01.01.2022	12,20 €/m ²	92 €	28 €
ab 01.01.2023	13,20 €/m ²	100 €	-
ab 01.01.2024	13,80 €/m ²	104 €	-

Zeitraum	Gewerbliche Nutzung (jährlich je gewerbliche Nutzfläche)		
	Lager-, Logistik-, Produktionshalle u.ä.	SB-Verbraucher- märkte u.ä.	Büro, Praxen, Geschäfte u.ä.
Vomhundertsatz der Instandhaltungskosten für Wohnnutzung	30 %	50 %	100 %
ab 01.01.2022	3,07 €/m ²	6,10 €/m ²	12,20 €/m ²
ab 01.01.2023	4,00 €/m ²	6,60 €/m ²	13,20 €/m ²
ab 01.01.2024	4,10 €/m ²	6,90 €/m ²	13,80 €/m ²

Mietausfallwagnis:

- für Wohnnutzung 2 %
- für gewerbliche Nutzung 4 %

Bodenwert:	Der Bodenwert (beitrags- und abgabefrei) wurde aus dem zum Kaufzeitpunkt gültigen objektspezifisch angepassten Bodenrichtwert ermittelt.
Datengrundlage:	Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Prignitz
Ermittlungsmethodik:	arithmetischer Mittelwert
Gesamtnutzungsdauer:	entsprechend Anlage 1 ImmoWertV
Grundstücksgröße:	Es ist die tatsächliche Größe anzusetzen, sofern sie für das jeweilige Objekt typisch bzw. angemessen ist. Separat nutzbare Grundstücksteile bleiben unberücksichtigt (vgl. § 41 ImmoWertV).
Kauffälle:	<ul style="list-style-type: none"> – nur nachhaltig vermietete Objekte ohne Einfluss von ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen – Ortsbesichtigung bzw. Inaugenscheinnahme durchgeführt (keine Innenbesichtigung)
Restnutzungsdauer:	Siehe Tabelle 94
Rohertrag:	<ul style="list-style-type: none"> – tatsächliche Nettokaltmieten bzw. Erträge, sofern diese mit den marktüblich erzielbaren Mieten hinreichend übereinstimmen – sind die Mieten unbekannt werden marktüblich erzielbare Mieten angesetzt (z. B. aus Mietpreissammlung)

räumlicher Anwendungsbe- reich:	Landkreis Prignitz
sonstige Se- lektionspara- meter:	<ul style="list-style-type: none"> – nur Objekte mit einer Restnutzungsdauer ≥ 20 Jahren – keine Außenbereichslagen
Stichtag:	01.01.2025
Wohn- und Nutzfläche	auf Plausibilität geprüfte Angaben aus den Kaufverträgen oder anderen Quel- len (z.B. Befragung der Eigentümer, Bauakten) oder anhand von Gebäudepa- rametern berechnet

Tabelle 95: Modellansätze und -parameter für die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen