

Grundstücksmarktbericht 2018



Landkreis Prignitz



Impressum

Herausgeber	Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Prignitz
Geschäftsstelle	Landkreis Prignitz Gb II, Sachbereich Kataster/Geoinformation Bergstraße 1 19348 Perleberg Telefon: 03876 713-791, -792 Telefax: 03876 713-794 E-Mail: gutachterausschuss@lkprignitz.de Internet: http://www.gutachterausschuss-bb.de/PR/index.php
Berichtszeitraum	01.01.2018 bis 31.12.2018
Datenerhebung	Für den Bericht wurden alle bis zum 31.12.2018 abgeschlossenen Kauffälle ausgewertet, die bis zum 15.02.2019 in der Geschäftsstelle eingegangen sind.
Datum der Veröffentlichung	März 2019
Bezug	als PDF-Dokument auf der Homepage der Gutachterausschüsse (www.gutachterausschuss-brandenburg.de) und im Internetshop GEOBROKER (http://geobroker.geobasis-bb.de) als Druckexemplar in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses (Kontaktdaten siehe oben)
Gebühr	kostenfrei im automatisierten Abrufverfahren, Druckexemplar 40 € ¹
Titelfoto	Pritzwalk, Marktplatz [privat, 2018]
Nutzungsbedingungen	Für den Grundstücksmarktbericht gilt die Lizenz "Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0" (dlde/ by2-0). Der Lizenztext kann unter www.govdata.de/dl-de/by-2-0 eingesehen werden. Die Inhalte der Grundstücksmarktberichte können gemäß den Nutzungsbestimmungen von Datenlizenz Deutschland –Namensnennung–Version 2.0 unter Angabe der Quelle © Gutachterausschüsse für Grundstückswerte BB [Jahr] und der Lizenz mit Verweis auf den Lizenztext genutzt werden. Zusätzlich ist die Internetadresse https://www.gutachterausschuss-bb.de anzugeben. Beispiel für den Quellenvermerk: © Gutachterausschüsse für Grundstückswerte BB 2018, dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0), www.gutachterausschuss-bb.de Die Nichtbeachtung dieser Nutzungsbedingungen wird nach dem Urheberrechtsgesetz verfolgt.

¹ entsprechend der aktuellen Brandenburgischen Gutachterausschuss-Gebührenordnung

Vorwort



Sehr geehrte Leserin,
sehr geehrter Leser,

ich freue mich sehr, dass Sie sich für den Prignitzer Grundstücksmarkt interessieren. Der Ihnen vorliegende Grundstücksmarktbericht ist gemeinsam mit den Bodenrichtwerten das lokale Werkzeug, um Erkenntnisse über den aktuellen Prignitzer Immobilienmarkt zu gewinnen.

Erstmals kann dieses Produkt im Zuge der Open-Data Kampagne des Landes Brandenburg durch die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte im Land Brandenburg in Zusammenarbeit mit dem Landesbetrieb Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg (LGB) in digitaler Form kostenfrei zur Verfügung gestellt werden. Damit ist eine schnelle und einfache Verfügbarkeit aktueller amtlicher Immobilienmarktinformationen gegeben.

Die Aufbereitung und die Auswertung der gesamten Daten sowie die Präsentation der Ergebnisse in diesem Bericht stellt uns immer wieder vor besondere Herausforderungen um die gesteckten Ziele in der hohen Qualität zu erreichen. Durch grafische Darstellungen von Umsätzen, Preisniveaus und Preisentwicklungen wird eine hohe Anschaulichkeit der Marktentwicklung ermöglicht.

Ein herzliches Dankeschön geht in Richtung Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für die hervorragende Leistung. Auch bei den Mitgliedern des Gutachterausschusses bedanke ich mich für die konstruktive Zusammenarbeit, die kritischen Würdigungen der Ergebnisse und zuletzt für den Beschluss der sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten.

Ihnen wünsche ich viele interessante und hilfreiche Erkenntnisse aus dem Grundstücksmarktbericht 2018 und erhoffe mir, dass wir Ihnen den Immobilienmarkt der Prignitz sichtbar machen konnten.

Christoph Richard
Vorsitzender des Gutachterausschusses

Gliederung des Grundstücksmarktberichts

1.	Der Grundstücksmarkt in Kürze	6
2.	Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	6
3.	Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	7
3.1	Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen	7
3.2	Wirtschaftliche Strukturdaten, Kultur, Bildung und Forschung	9
4.	Übersicht über die Umsätze	12
4.1	Vertragsvorgänge	12
4.2	Geldumsatz	15
4.3	Flächenumsatz	17
4.4	Zwangsversteigerungen	18
4.5	Herkunft der Marktteilnehmer	19
5.	Bauland	20
5.1	Allgemeines	20
5.2	Bauland für den individuellen Wohnungsbau / Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke	22
5.2.1	Preisniveau, Preisentwicklung	22
5.2.2	Bodenpreisindexreihen	22
5.2.3	Umrechnungskoeffizienten	23
5.3	Bauland für den Geschosswohnungsbau / Mehrfamilienhausgrundstücke	24
5.3.1	Preisniveau, Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihe	24
5.4	Bauland für Gewerbe	24
5.4.1	Preisniveau, Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen	24
5.5	Bauerwartungsland und Rohbauland	25
5.6	Sonstiges Bauland	25
5.7	Erbbaurechte	25
5.8	Sonderauswertungen	26
5.8.1	Arrondierungsflächen	26
5.8.2	Grundstücke mit abbruchwürdiger bzw. kernsanierungsbedürftiger Bausubstanz	27
6.	Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	28
6.1	Allgemeines	28
6.2	Landwirtschaftliche Flächen	31
6.2.1	Preisniveau, Preisentwicklung	31
6.2.2	Bodenpreisindexreihen	33
6.2.3	Umrechnungskoeffizienten	34
6.2.4	Ortsnahes Acker- bzw. Grünland	36
6.2.5	Grünland im Naturschutzgebiet	37
6.3	Forstwirtschaftliche Flächen	38
6.4	Landwirtschaftliche Betriebe	40
6.5	Unland, Ödland	41
7.	Sonstige unbebaute Grundstücke	41
7.1	Flächen für die Erzeugung erneuerbarer Energien	41
7.1.1	Windkraftanlagen	41
7.1.2	Solaranlagen	42
7.1.3	Biogasanlagen	42
7.2	Flächen für Deichbau und -sanierung	42
7.3	Abbauflächen	42

7.4	Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	42
7.5	Zukünftige Verkehrsflächen	43
7.6	Hausgärten	43
7.7	Eigentumsgärten.....	44
7.8	Wasserflächen.....	44
7.9	Private Wege	44
7.10	Lagerplätze	45
8.	Bebaute Grundstücke	45
8.1	Allgemeines	45
8.2	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser.....	47
8.2.1	Preisniveau, Preisentwicklung	47
8.2.2	Sachwertfaktoren.....	50
8.2.3	Vergleichsfaktoren	54
8.3	Reihenhäuser, Doppelhaushälften.....	57
8.3.1	Preisniveau, Preisentwicklung	57
8.3.2	Sachwertfaktoren.....	59
8.3.4	Vergleichsfaktoren	62
8.4	Mehrfamilienhäuser	65
8.4.1	Preisniveau, Preisentwicklung	65
8.4.2	Liegenschaftszinssätze.....	67
8.5	Bürogebäude, Geschäftshäuser, Wohn- und Geschäftshäuser.....	69
8.5.1	Preisniveau, Preisentwicklung	69
8.5.2	Liegenschaftszinssätze.....	71
8.6	Gewerbe- und Industrieobjekte.....	72
8.7	Sonstige bebaute Objekte	72
9.	Wohnungs- und Teileigentum	73
9.1	Preisniveau, Preisentwicklung	73
9.2	Wohnflächenpreise	74
9.3	Liegenschaftszinssätze.....	75
10.	Bodenrichtwerte	75
10.1	Allgemeine Informationen	75
10.2	Allgemeine Bodenrichtwerte	76
10.3	Besondere Bodenrichtwerte	78
11.	Nutzungsentgelte, Mieten, Pachten.....	79
11.1	Nutzungsentgelte.....	79
11.2	Mieten.....	79
11.3	Pachten	81
12.	Örtlicher Gutachterausschuss und Oberer Gutachterausschuss	81

1. Der Grundstücksmarkt in Kürze

Insgesamt wechselte bei 1.386 Verträgen eine Fläche von 2.368 ha für 87 Mio. € den Besitzer. Dabei bewegten sich der Flächenumsatz und die Anzahl der Transaktionen im Rahmen der üblichen jährlichen Schwankungen. Der Geldumsatz sank, nach dem Rekordumsatz im Jahr 2017, wieder in die Nähe langjähriger Mittelwerte.

Der Prignitzer Grundstücksmarkt ist stark durch den Handel mit bebauten Grundstücken geprägt. 66,6 % des gesamten Geldumsatzes sind durch den Verkauf dieser Immobilien erzielt worden.

Im Jahr 2018 wurden insgesamt 606 Verträge über bebaute Grundstücke erfasst, darunter sind 219 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, 136 Reihenhäuser und Doppelhaushälften, 61 Mehrfamilienhäuser sowie 41 Wohn- und Geschäftshäuser und Bürogebäude.

Der Preis für ein freistehendes Einfamilienhaus - ohne Differenzierung nach Lage, Baujahr, Bauzustand und Ausstattung - lag bei durchschnittlich 104.000 €, während für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Mittel 80.000 € gezahlt wurden.

Die Baulandpreise für den individuellen Wohnungsbau blieben stabil bis leicht steigend. In den urbanen Lagen wurden im Durchschnitt 32 €/m² und in der ländlichen Region 15 €/m² gezahlt. Dabei wurden in der Stadt Wittenberge mit 43 Kauffällen die meisten Verkäufe unbebauter Grundstücke registriert.

Im land- und forstwirtschaftlichen Bereich wurden im Vergleich zum Vorjahr mit 2.064 ha etwa 14,4 % weniger Flächen verkauft. Dabei sank der Geldumsatz auf ca. 22 Mio. €.

2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

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

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

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, an Sachverständige für Grundstückswertermittlung, an Banken, Versicherungen und an sonstige Stellen der freien Wirtschaft sowie der Verwaltung. Der Gutachterausschuss arbeitet fortlaufend an der Verbesserung der Auswertungen und bittet daher ausdrücklich um Hinweise und Anregungen der Nutzer.

Für das Berichtsjahr 2018 sind alle Transaktionen, die bis einschließlich 15.02.2019 in der Geschäftsstelle vorgelegen haben, berücksichtigt worden. Nach dem Stichtag eingehende Verträge werden zwar Bestandteil der Automatisierten Kaufpreissammlung (AKS) im jeweils zugehörigen Vertragsjahr, stehen aber für die vorliegende Analyse nicht zur Verfügung.

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

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

3. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

3.1 Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen

Der Landkreis Prignitz liegt im Nordwesten des Landes Brandenburg an der Elbe, auf halbem Weg zwischen Hamburg und Berlin. Die Prignitz grenzt im Osten nur an einen anderen brandenburgischen Landkreis, Ostprignitz-Ruppin. Zwei Drittel der Kreisgrenze sind zugleich brandenburgische Landesgrenze zu Mecklenburg-Vorpommern im Norden, Niedersachsen im Westen und Sachsen-Anhalt im Süden. Der Landkreis wird gebildet aus drei amtsfreien Städten, vier Ämtern und vier amtsfreien Gemeinden.



Abbildung 1: Landkreis Prignitz [eigene Darstellung]

Im Landkreis Prignitz leben 77.263 Einwohner [Stand: 31.12.2017; Amt für Statistik Berlin-Brandenburg] auf einer Gesamtfläche von 2.139 km² [www.landkreis-prignitz.de, Zugriff am 25.01.2019].

Er ist ein Flächenkreis und zählt mit einer Einwohnerdichte von 36 Einwohnern je km² zu den am dünnsten besiedelten Landkreisen Deutschlands. Mehr als die Hälfte aller Einwohner lebt in den drei Städten Perleberg, Pritzwalk und Wittenberge.

Bevölkerungsentwicklung im Landkreis Prignitz

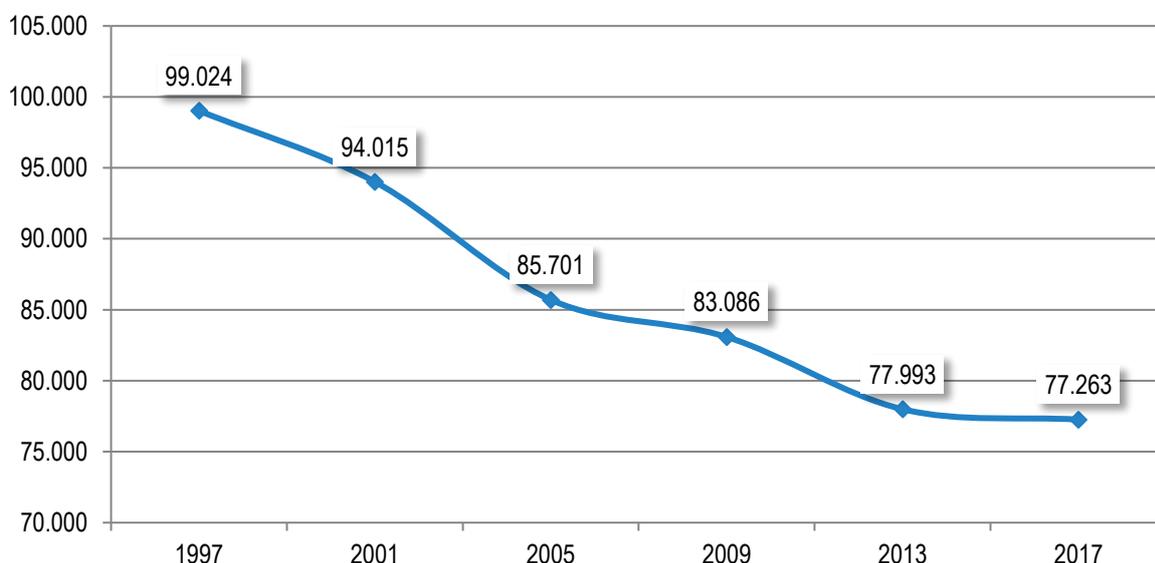


Abbildung 2: Bevölkerungsentwicklung [Amt für Statistik Berlin-Brandenburg]

Durch den demografischen Wandel bestehen bei der Bevölkerungsprognose anhaltend negative Entwicklungen. Für den Landkreis Prignitz wird im Zeitraum 2012 bis 2030 ein Bevölkerungsrückgang von 16 % prognostiziert. Das Durchschnittsalter könnte unter diesen Umständen bis 2030 auf 52 Jahre steigen. [www.wegweiser-kommune.de, Zugriff am 26.02.2019].

Der Prignitzer Naturraum ist geprägt durch die ackerbaulich genutzte flachwellige Prignitzer Platte und im Südwesten durch die Elbniederung mit zwei kleineren Auwaldresten. Die folgende Abbildung zeigt die prozentuale Verteilung der Nutzungsarten.

Kreisübersicht nach Nutzungsarten

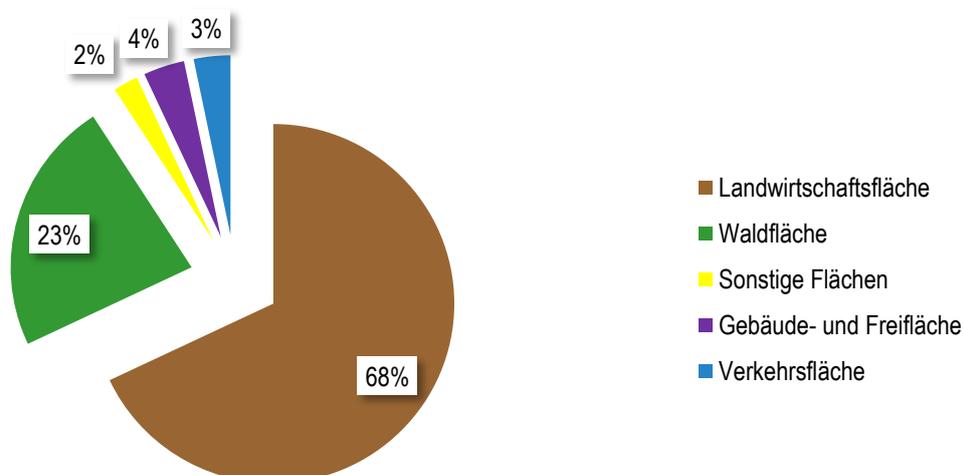


Abbildung 3: Nutzungsarten im Landkreis [Kataster / Geoinformation, 2018]

3.2 Wirtschaftliche Strukturdaten, Kultur, Bildung und Forschung

Die Prignitz ist eine ländliche Region, in der die Landwirtschaft wesentlich zur Erhaltung der Funktionsfähigkeit der ländlichen Räume als Siedlungs-, Wirtschafts- und Erholungsraum beiträgt. Auf 140.000 ha landwirtschaftlicher Nutzfläche wirtschaften ca. 600 Unternehmen in unterschiedlichen Rechtsformen, konventionell oder ökologisch, mit oder ohne Tierhaltung.

Ca. 1.700 Arbeitskräfte sind in den landwirtschaftlichen Unternehmen tätig. Dazu werden weitere Arbeitsplätze in den vor- und nachgelagerten Bereichen sowie im Dienstleistungssektor erhalten und gesichert. Bei einem Grünlandanteil von etwa einem Viertel spielt die Tierhaltung und -zucht traditionell eine bedeutende Rolle. Der Tierbestand mit 59 GV / 100 ha liegt über dem Landesdurchschnitt und ist in den letzten Jahren relativ konstant. Bei den einzelnen Tierarten ist die Entwicklung unterschiedlich.

Die Hauptaufgabe bleibt weiterhin die Versorgung mit hochwertigen Nahrungs- und Futtermitteln. In den letzten Jahren sind die landwirtschaftlichen Unternehmen zunehmend auf dem Sektor erneuerbare Energien und nachwachsende Rohstoffe tätig, insbesondere Biogas und Photovoltaik.

[Landkreis Prignitz, Gb IV]

Der Landkreis Prignitz bietet als Wirtschaftsregion zwischen den Metropolen Berlin und Hamburg einen breitgefächerten Mix unterschiedlicher Branchen und Wirtschaftszweige, der vor allem durch eine mittelständische Unternehmensstruktur gekennzeichnet ist.

Die unmittelbare Nachbarschaft zu den Metropolregionen Berlin/Brandenburg, Hamburg und Hannover-Braunschweig erschließt große Märkte und bietet expandierenden Unternehmen gute Voraussetzungen für wirtschaftliche Kooperationen. Die deutschlandweite sehr gute Konjunkturlage spiegelt sich auch in unserer Region wieder. Der Landkreis Prignitz hat einen historischen Tiefststand in den Arbeitslosenzahlen von 7,5 % zu verzeichnen. Dies ist ein weiterer Rückgang gegenüber dem Jahr 2017 (8,2 %) um 0,7 %. Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten lag bei 27.085 (Stand vom Juni 2018).

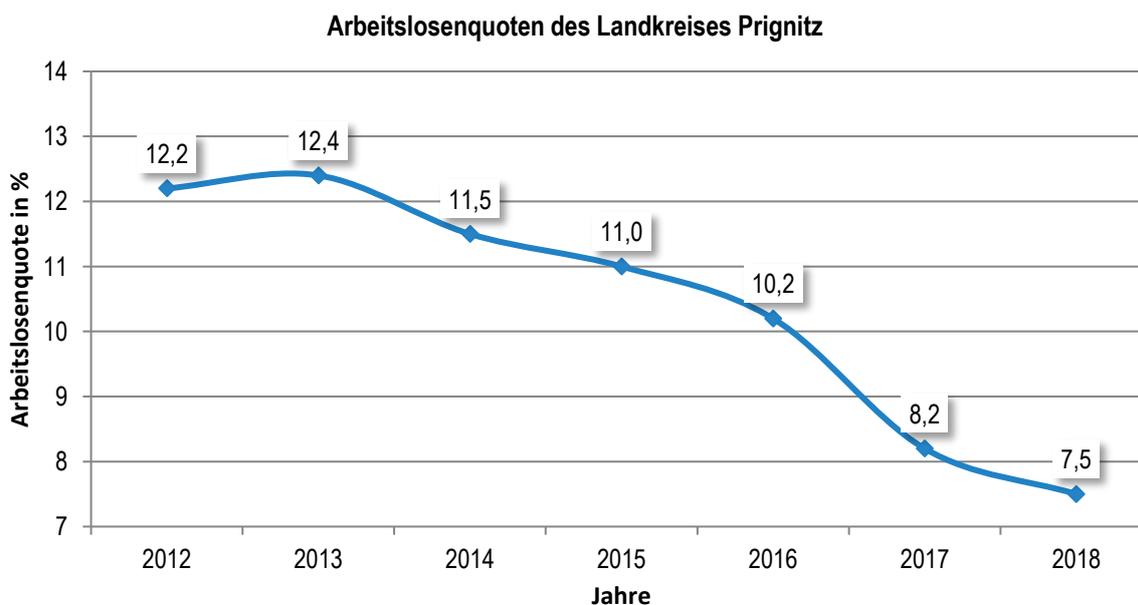


Abbildung 4: Arbeitslosenquote jeweils Dezember des Jahres [Bundesagentur für Arbeit]

Der Landkreis sieht seine wirtschaftliche Zukunft als Logistikkreuz, in der Ansiedlung und Entwicklung von Industrieunternehmen sowie dem Ausbau eines zukunftsfähigen Mittelstandes. Dabei kann er sich auf ein gutes Potential an erschlossenen Gewerbeflächen stützen.

Mit ihren bedeutenden wirtschaftlichen Potenzialen bilden die Städte Perleberg und Wittenberge sowie die Gemeinde Karstädt den regionalen Wachstumskern (RWK) Prignitz. Der Zuliefererstandort RWK Prignitz bietet Kostenvorteile, höchste Qualität und kurze Lieferzeiten. Neben diesem ist das Autobahndreieck Wittstock (Dosse), in dem die Städte Pritzwalk und Meyenburg mit eingebunden sind, ein weiterer bedeutender wirtschaftlicher Schwerpunkt in der Prignitz.

Mit dem „Gewerbepark Prignitz“ bei Pritzwalk besitzt der Landkreis sein größtes Gewerbegebiet auf einer Fläche von ca. 371 ha. Nicht nur regionale, sondern auch international agierende Unternehmen produzieren hier – aufgrund der guten Standortbedingungen bezüglich Lage, Bodenpreise und Fachkräfte. Insgesamt ca. 1.400 Arbeitskräfte sind dort beschäftigt.

In dem für die Prignitz wichtigen Wirtschaftszweig Tourismus zeigt sich die positive Konjunkturlage ebenfalls und spiegelt sich in den statistischen Daten der Reiseregion wider. Laut Amt für Statistik Berlin-Brandenburg erhöhte sich die Anzahl der Gäste im Vergleichszeitraum Januar bis einschließlich November 2018 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 7,5 % auf 171.253 Gäste. Die Anzahl der Übernachtungen weist in demselben Zeitraum eine ähnliche Steigerung von 4,5 % auf. Die Auslastung der Betriebe hält sich stabil bei 31,6 %, weist im Vergleichszeitraum einen leicht positiven Trend um 0,2 % auf.

Ein wesentlicher Grund für die positive Entwicklung der Reiseregion ist die Vermarktung als „Radlerparadies zwischen Elbe und Müritz“. Der beliebteste Radfernweg der Deutschen, der Elberadweg, ist nur einer von insgesamt sechs Radfernwegen (Bischofstour, Elbe-Müritz-Rundweg, Elberadweg, Radroute Historische Stadtkerne, Tour Brandenburg sowie der Gänsetour) im Reisegebiet. Mit dem Ziel der Modernisierung der überregionalen Radwege im Landkreis Prignitz vereinbarten die Kommunen und der Landkreis im Rahmen einer interkommunalen Kooperation die Beantragung und Umsetzung von Maßnahmen im Rahmen der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“.

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

Die verkehrstechnische Erschließung der Region, die mit dem Lückenschluss der Bundesautobahn (BAB) 14 von Karstädt Richtung Magdeburg eine weitere Aufwertung erfahren wird, bildet die Grundlage für die weitere Entwicklung zu einem bedeutenden Standort für logistische Dienstleistungen. Seit Ende 2017 besteht eine durchgehende Verbindung von der Prignitz (Anschlussstelle Karstädt) bis Hamburg (weiter auf der A 24).

Zur Entlastung der Ortslage Breese hat das Land Brandenburg eine Ortsumgehung im Zuge der Landesstraße 11 errichtet. Zur Bündelung von Infrastruktureinrichtungen wurde diese auf dem ebenfalls neuen Deich im Rückstaubereich der Stepenitz gebaut. Mit dieser Neubaumaßnahme ist das Wittenberger Industriegebiet-Süd nun direkt an das überregionale Bundesfernstraßennetz (Bundesstraße 189 und künftig Bundesautobahn A 14) angebunden. Nach etwa zweijähriger Bauzeit fand am 01.11.2018 die Verkehrsfreigabe statt.

Mit Anschluss an das Autobahnnetz entwickelt sich auch der ElbePort Wittenberge weiter. Als Trimodaler Knotenpunkt dient er als Hinterlandterminal für den Hamburger Hafen.

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

Einen wichtigen Teil des Verkehrsnetzes in der Prignitz bilden die Eisenbahnverbindungen. Als bedeutendste Strecke ist die Verbindung Berlin–Hamburg anzusehen, die als ICE-Strecke ausgebaut wurde und eine schnelle Verbindung zu den Metropolregionen sichert. Auf der Strecke Wittenberge–Magdeburg wird die Anbindung zu den Metropolen im Süden gesichert.

In diesem Zusammenhang ist von großer Bedeutung, dass Wittenberge über den einzigen regulären ICE-Halt im Land Brandenburg verfügt. Mit der Fahrplanumstellung 2016 wurde Wittenberge zum Nullknoten. Das heißt, zu jeder vollen Stunde bestehen Anschlüsse zwischen allen dort haltenden Linien; sowohl im Regional- als auch im Fernverkehr (ICE, IC, EC).

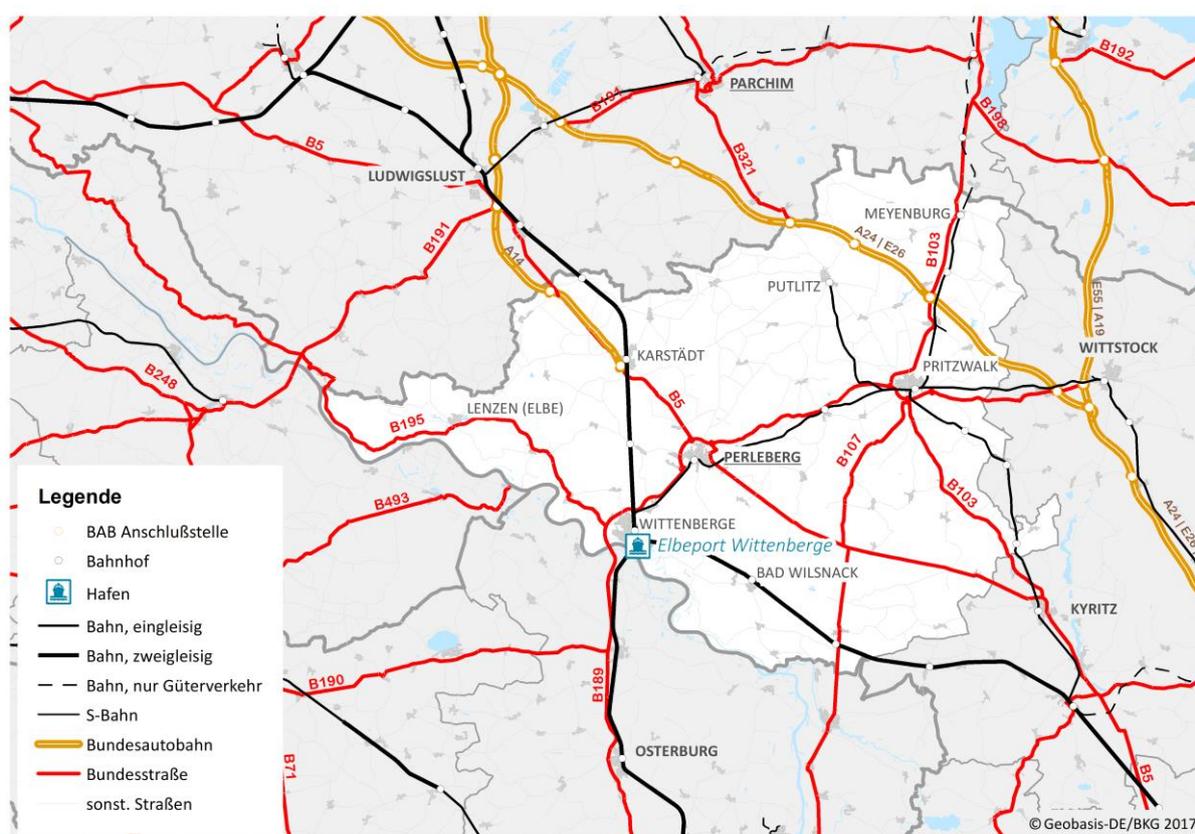


Abbildung 5: Landkreis Prignitz Verkehr [eigene Darstellung]

Die Bedeutung einer flächendeckenden Breitbandversorgung steht außer Zweifel. Breitband-Internet erschließt neue Märkte und Angebote. Es sorgt für wirtschaftliches Wachstum sowie neue Arbeitsplätze. Schnelles Internet ist zum einen ein Standort- und Ansiedlungsfaktor für Unternehmen, ebenso bedeutet es für den Verbraucher generell mehr Komfort, größere Vielfalt und Qualität. Deshalb müssen die Lücken in der Breitbandversorgung möglichst bald geschlossen werden.

Der Umsetzung des weiteren Breitbandausbaus ging eine Abstimmung mit den Kommunen voraus. Vorbereitende Maßnahmen zur Realisierung des Ausbaus wurden eingeleitet. Die Ausschreibung für den Ausbau der Breitbandinfrastruktur hat im Jahr 2018 große Fortschritte gemacht.

Nach abgeschlossenem Teilnehmerwettbewerb, in dem Telekommunikationsunternehmen ihr Interesse bekunden konnten, erster Angebotsabgabe und Prüfung dieser, wurden Ende des Jahres die ersten Bietergespräche geführt. Aktuell erwartet der Landkreis die überarbeiteten und präzisierten Angebote der Bieter. [Landkreis Prignitz Gb II, Sb Planung / Unternehmensbetreuung]

Im Landkreis Prignitz können nahezu alle nach dem Brandenburgischen Schulgesetz möglichen Bildungsgänge mit den entsprechenden Abschlüssen und Berechtigungen absolviert werden.

Aktuell stehen in 16 Orten 19 Grundschulen einschließlich einer Filiale zur Verfügung, davon zwei in freier und der Rest in öffentlicher Trägerschaft. In der Oberschule Glöwen ist ein Grundschulteil integriert. Neben Glöwen gibt es Oberschulen in den Städten Perleberg, Pritzwalk und Wittenberge. Dort sind auch die Gymnasien und Schulen mit sonderpädagogischem Förderbedarf (Förderschulen) angesiedelt. Eine Förderschule in freier Trägerschaft hat ihren Sitz in Hoppenrade.

Mit dem Oberstufenzentrum (OSZ) verfügt der Landkreis über ein modernes Zentrum der beruflichen Bildung an den Standorten Pritzwalk und Wittenberge. In Trägerschaft des Kreises befinden sich die Oberschulen, Gymnasien und Förderschulen sowie das OSZ. [Informationsbroschüre des Landkreises Prignitz unter www.landkreis-prignitz.de/de/buergerservice/broschueren.php]

4. Übersicht über die Umsätze

4.1 Vertragsvorgänge

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

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

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

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

Im Berichtsjahr 2018 sind beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte mit 1.386 Transaktionen 2,4 % mehr eingegangen, als im Vorjahreszeitraum. Dabei hat die Stadt Wittenberge mit 13,7 % den höchsten Anteil an den insgesamt geschlossenen Verträgen.

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

Darunter fallen auch die beiden Kaufverträge nach der „Verordnung über den Erwerb land- und forstwirtschaftlicher Flächen und das Verfahren nach dem Ausgleichsleistungsgesetz“ (Flächenerwerbsverordnung - FlErwV) mit einer Fläche von ca. 3 ha.

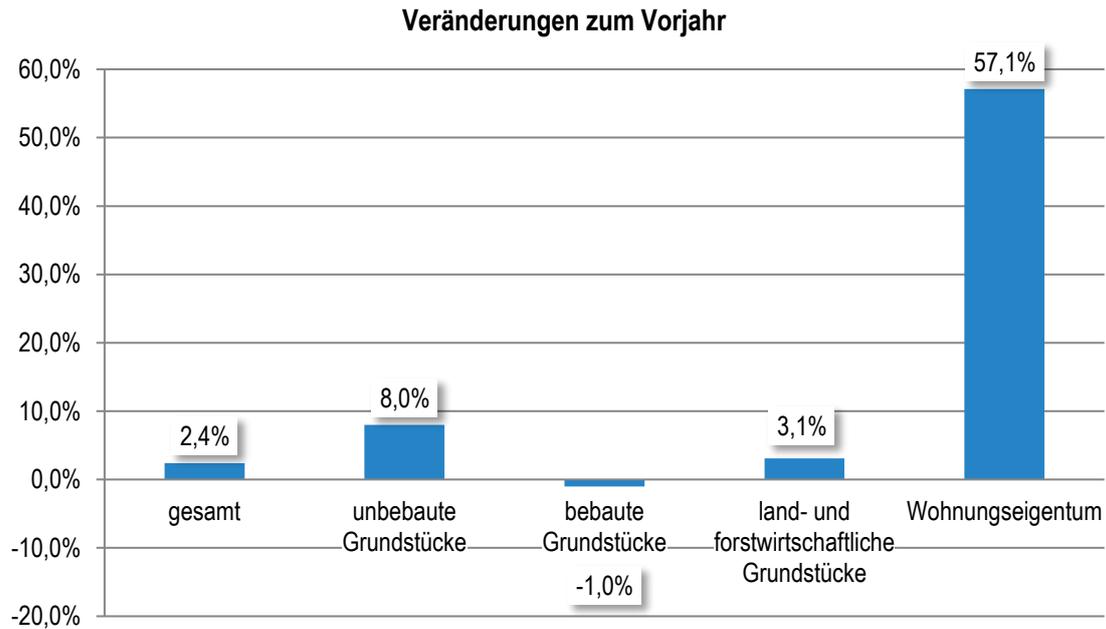


Abbildung 7: Entwicklung zum Vorjahr [AKS]

Deutschlandweit lag der mittlere Umsatz (Medianwert) bei ca. 12,4 Verträgen je 1.000 Einwohner [Immobilienmarktbericht Deutschland 2013]. Die nachfolgende Grafik zeigt die regional unterschiedliche Marktintensität im Landkreis Prignitz. Die Anzahl der Verträge wurde in Bezug zu den Bevölkerungszahlen gesetzt.

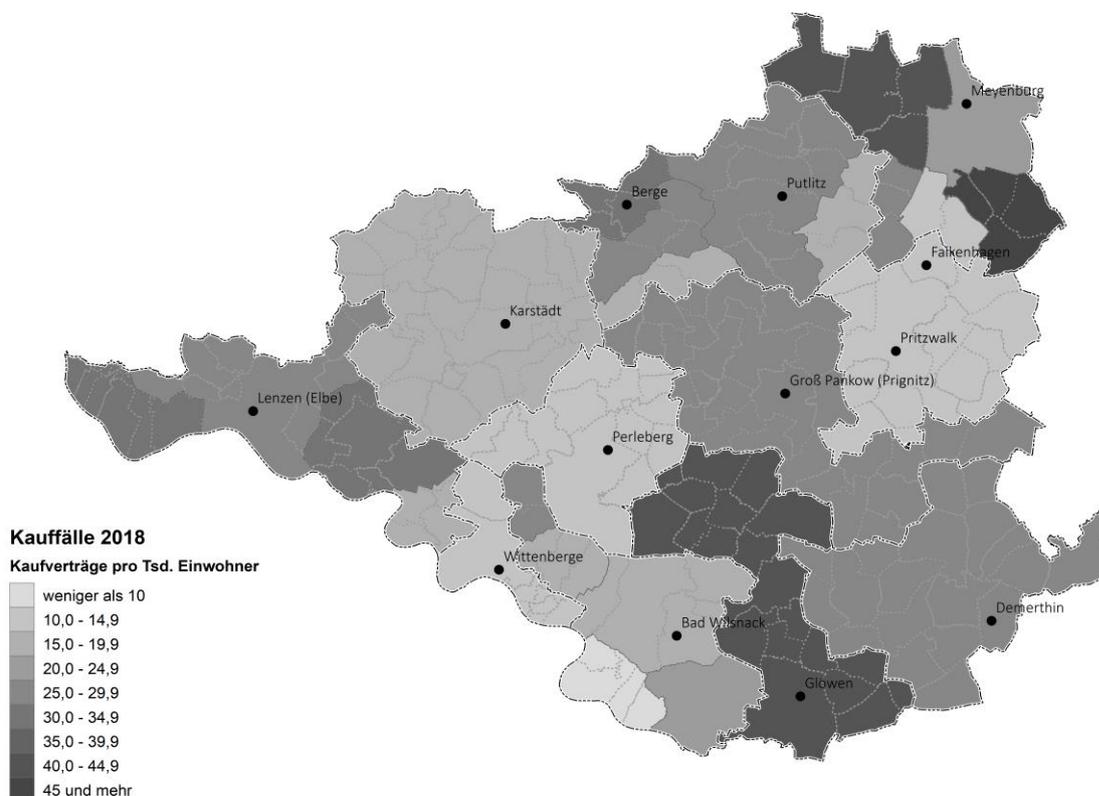


Abbildung 8: Kaufverträge pro Tsd. Einwohner [AKS]

4.2 Geldumsatz

Im Jahr 2018 wurden auf dem Grundstücksmarkt des Landkreises Prignitz 86,9 Mio. € umgesetzt. Der Geldumsatz sank gegenüber dem Vorjahr um 19,6 Mio. € auf das erwartete Niveau. Dabei war der Geldumsatz im Vergleichsjahr 2017 überdurchschnittlich hoch.

In der Stadt Wittenberge wurden die größten Umsätze festgestellt. Mit 17,6 Mio. € liegt der Anteil am Gesamtmarkt bei 20,2 %.

Mit 66,6 %, das entspricht 57,8 Mio. €, entfällt der größte Anteil auf die bebauten Grundstücke. In der folgenden Abbildung ist die Entwicklung des Geldumsatzes der vergangenen Jahre dargestellt.

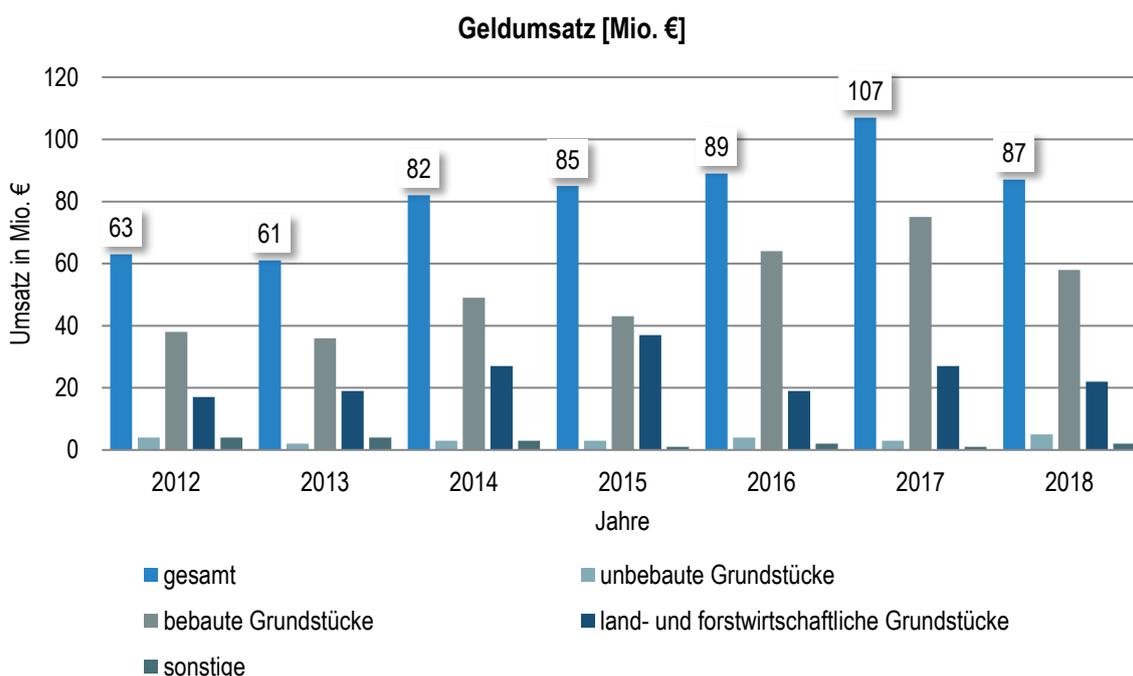


Abbildung 9: Entwicklung des Geldumsatzes [AKS]

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

Jahr	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
gesamt	63	61	82	85	89	107	87
unbebaute Grundstücke	4	2	3	3	4	3	5
bebaute Grundstücke	38	36	49	43	64	75	58
land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	17	19	27	37	19	27	22
Wohnungs-/Teileigentum	1	2	2	1	1	1	2

Tabelle 2: Verteilung des Geldumsatzes auf Grundstücksarten [AKS]

Die nächste Grafik stellt die Umsatzentwicklung im Vergleich zum Vorjahr dar. Im Jahr 2018 wurden mehrere Kaufverträge über Flächen zur Erweiterung bestehender Gewerbegebiete geschlossen. Diese sind die Ursache des gesteigerten Geldumsatzes.

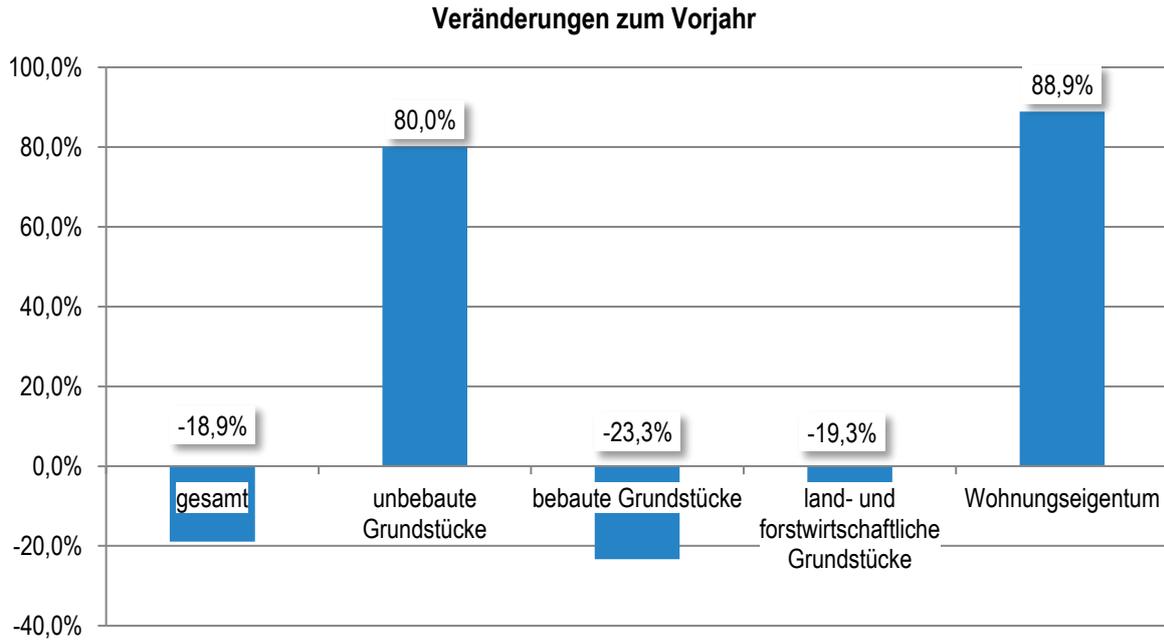


Abbildung 10: Entwicklung zum Vorjahr [AKS]

Bezogen auf die Bevölkerungszahl wurden im Jahr 2016 bundesweit etwa 2.890 € je Einwohner in den Kauf von Immobilien investiert [Immobilienmarktbericht Deutschland 2017]. In der Prignitz zeigt sich ein regional unterschiedliches Bild. Der durchschnittliche Geldumsatz lag im Jahr 2018 bei 1.125 € pro Einwohner.

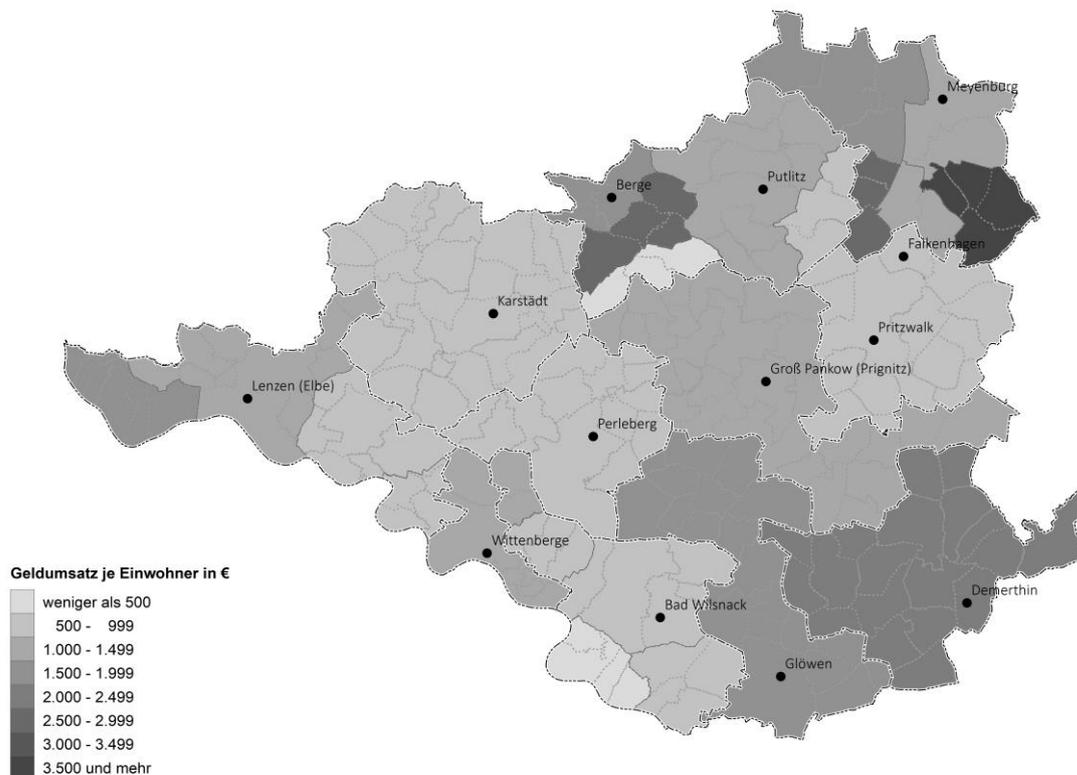


Abbildung 11: Geldumsatz je Einwohner [AKS]

4.3 Flächenumsatz

Der Flächenumsatz aller am Grundstücksmarkt beteiligten Immobilien liegt mit 2.368 ha 13,3 % unter dem Niveau des Vorjahres. Den bedeutendsten Anteil haben hier naturgemäß mit 87,2 % die land- und forstwirtschaftlichen Flächen, deren Umsatz aber im Vergleich zum Vorjahr um 14,4 % sank.

Im Bereich der Gemeinde Gumtow wurden mit 493,9 ha die meisten Flächen gehandelt. Das ist ein Anteil am gesamten Flächenumsatz von 20,9 %.

Somit wechselte 2018 ca. 1 % der Gesamtfläche des Landkreises Prignitz den Besitzer. Die nachstehende Grafik zeigt die Entwicklung des Flächenumsatzes seit 2012.

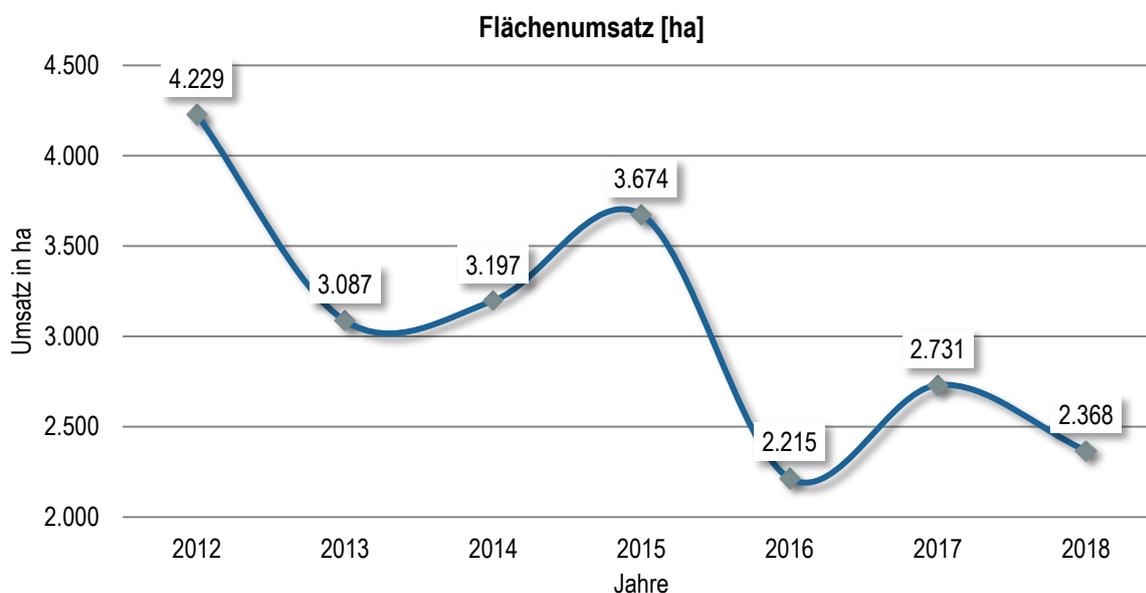


Abbildung 12: Entwicklung des Flächenumsatzes [AKS]

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

Jahr	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
gesamt	4.229	3.087	3.197	3.673	2.215	2.731	2.368
unbebaute Grundstücke	54	25	37	38	38	22	62
bebaute Grundstücke	142	126	144	158	150	215	202
land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	3.910	2.802	2.948	3.252	1.912	2.410	2.064

Tabelle 3: Verteilung des Flächenumsatzes auf Grundstücksarten [AKS]

In der Abbildung 13 wird die Entwicklung des Flächenumsatzes im Vergleich zum Vorjahr visualisiert. Der gestiegene Flächenumsatz basiert im Wesentlichen auf dem Verkauf von Flurstücken am Rande bestehender Gewerbegebiete.

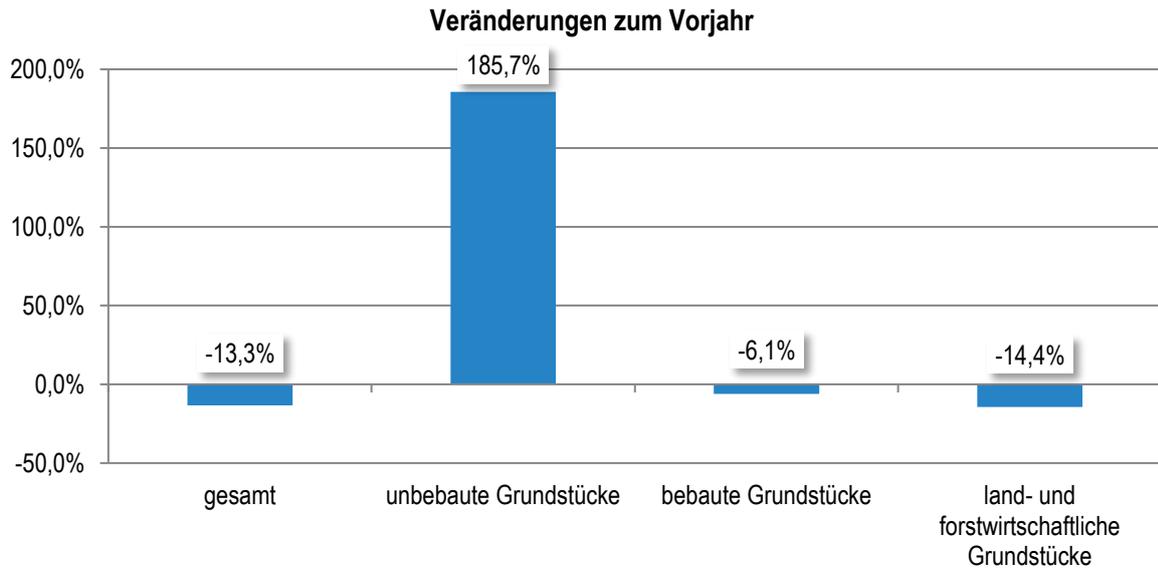


Abbildung 13: Entwicklung zum Vorjahr [AKS]

4.4 Zwangsversteigerungen

Der Gutachterausschuss erhielt vom zuständigen Amtsgericht Neuruppin insgesamt 23 Mitteilungen über Zuschläge in Zwangsversteigerungsverfahren. Damit liegt die Anzahl etwa 28 % unter dem Niveau des Vorjahres.

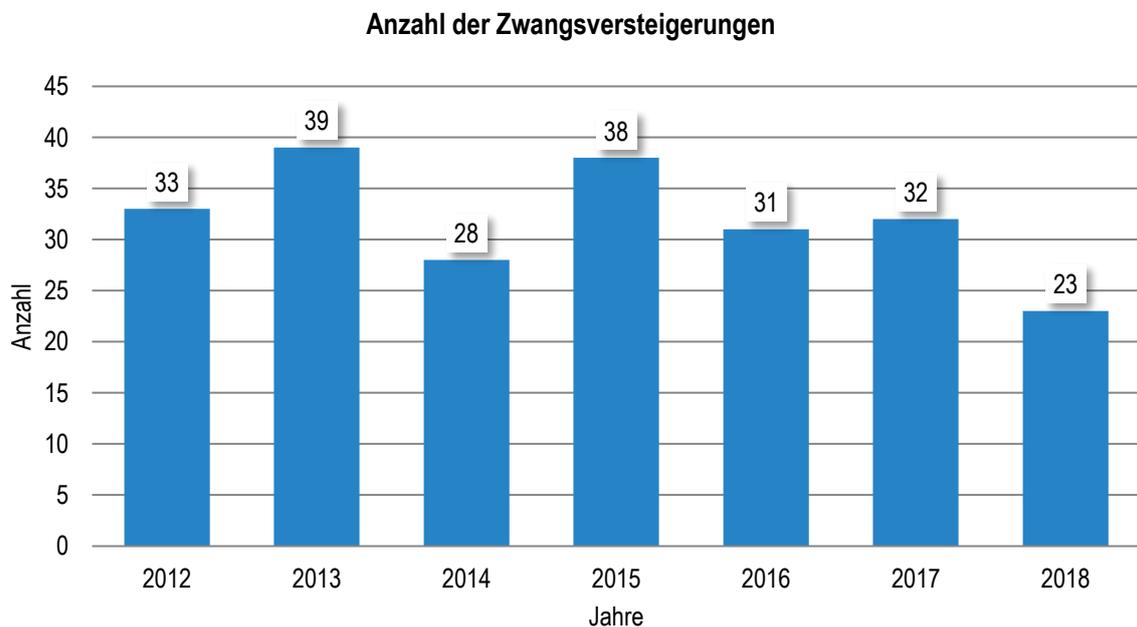


Abbildung 14: Zwangsversteigerungen [AKS]

Im Zeitraum von 2017 bis einschließlich 2018 sind in der Kaufpreissammlung 55 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
unbebaute Bauflächen		1*	
bebaute Grundstücke	freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	19	30 % - 188 % 73 %
	Reihenhäuser und Doppelhaushälften	11	23 % - 213 % 81 %
	Mehrfamilienhäuser	2*	
	Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	5	6 % - 115 % 61 %
	Bauernhäuser	3	51 % - 54 % 52 %
	sonstige Gebäude	7	7 % - 696 % 168 %
Eigentumswohnungen		0	
land- und forstwirtschaftliche Grundstücke		7	50 % - 146 % 93 %

* Bei weniger als drei auswertbaren Kaufverträgen erfolgt keine Angabe.

Tabelle 4: Abgeschlossene Zwangsversteigerungsverfahren [AKS]

4.5 Herkunft der Marktteilnehmer

An den überwiegenden Transaktionen sind nur Veräußerer und Erwerber aus dem Landkreis Prignitz beteiligt. Ausländische Kapitalanleger spielen nur eine untergeordnete Rolle. Die Auswertung erfolgte anhand der Anschriften, die in den Verträgen von den Beteiligten angegeben wurden. Die Grafik zeigt die prozentuale Verteilung.

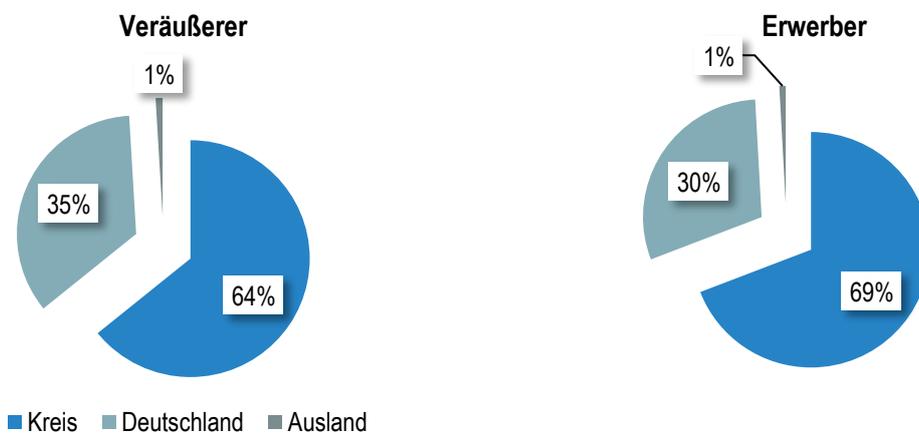


Abbildung 15: Herkunft der Marktteilnehmer [AKS]

5. Bauland

5.1 Allgemeines

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

Im Berichtszeitraum 2018 wurden im Landkreis Prignitz 202 Kaufverträge über unbebaute Grundstücke geschlossen. Damit stieg die Anzahl der Verträge gegenüber dem Vorjahr um 8,0 %.

Mit 61,9 ha erhöhte sich der Flächenumsatz gegenüber 2017 um 185,7 %. Ursache hierfür ist der Verkauf von mehreren großen zukünftig gewerblich genutzten Flächen am Rande bestehender Gewerbegebiete. Das zeigt sich auch im gestiegenen Geldumsatz. Für Bauland sind 5,1 Mio. € gezahlt worden, ein Plus von 80 %.

Die folgende Grafik stellt die drei Umsatzarten in den vergangenen Jahren gegenüber. Dabei wurden die Umsätze des Jahres 2012 = 100 gesetzt. Die absolute Anzahl an Baulandverkäufen betrug im Bezugsjahr 2012 – 212 Kauffälle, mit einem Flächenumsatz von 53 ha sowie einem Geldumsatz von 4,1 Mio. €.

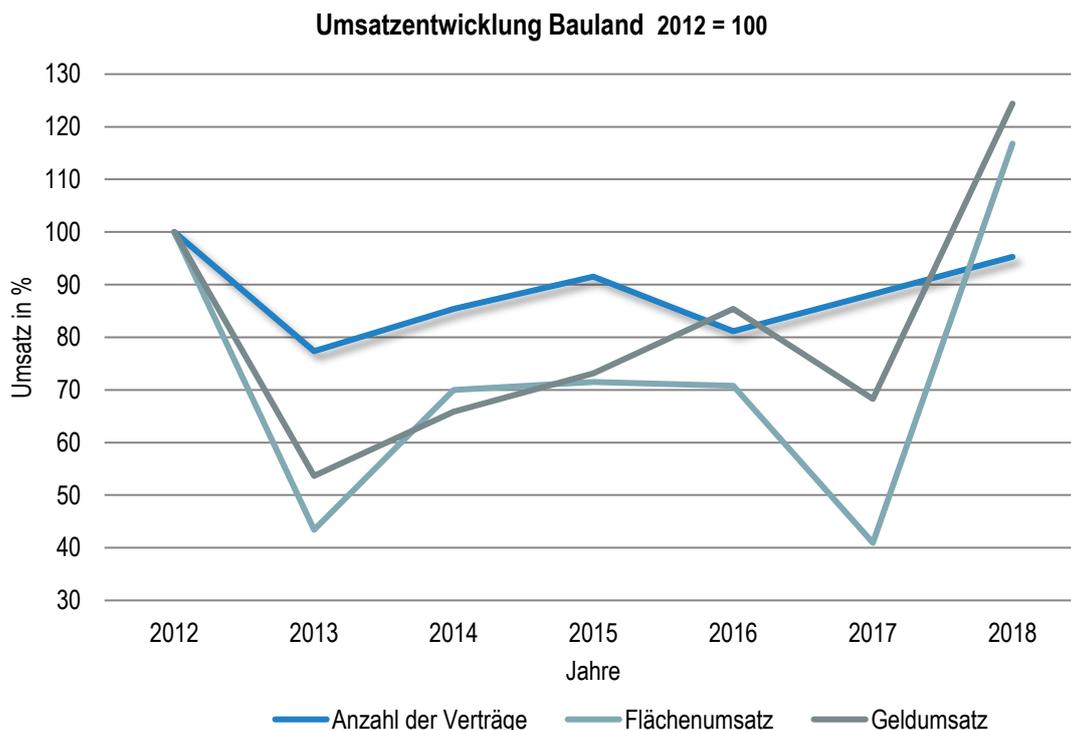


Abbildung 16: Umsatzentwicklung Bauland

Es wechselten 193 Grundstücke durch Kauf, sechs durch Tausch und zwei durch sonstige Transaktionen den Besitzer. Ein Baulandgrundstück wurde zwangsversteigert.

77 % der Erwerber und 74 % der Veräußerer haben ihren Wohnsitz im Landkreis Prignitz.

Regionale Verteilung

Amt/Gemeinde	Anzahl der Kaufverträge	Fläche in 1.000 m ²	Geldumsatz in Mio. €
Amt Bad Wilsnack/Weisen	35	61	0,9
Gemeinde Groß Pankow (Prignitz)	4	6	0,5
Gemeinde Guntow	7	11	0,6
Gemeinde Karstädt	15	35	2,0
Amt Lenzen-Elbtalau	15	41	0,6
Amt Meyenburg	17	147	0,3
Gemeinde Plattenburg	5	4	0,2
Amt Putlitz-Berge	16	13	0,9
Stadt Perleberg	22	217	1,2
Stadt Pritzwalk	23	40	0,6
Stadt Wittenberge	43	43	1,2

Tabelle 5: Regionale Verteilung der Kauffälle 2018

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

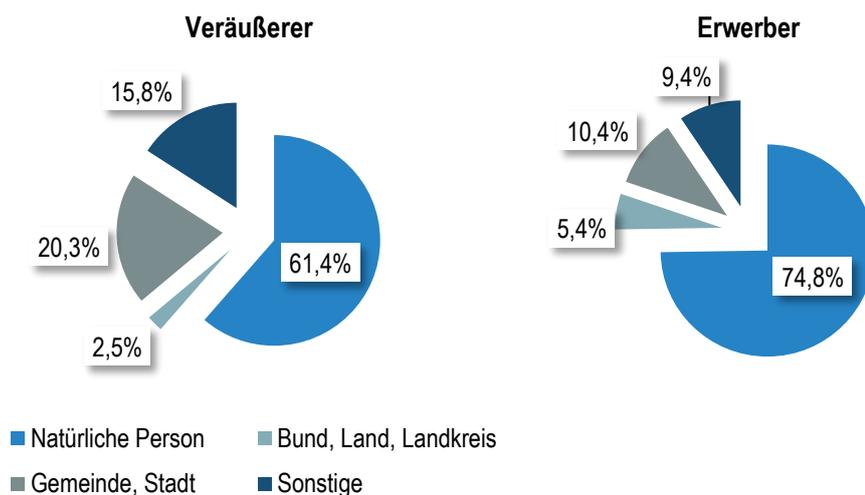


Abbildung 17: Veräußerer und Erwerber [AKS]

5.2 Bauland für den individuellen Wohnungsbau / Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke

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

Bei den Baugrundstücken dominieren Transaktionen für die Eigenheimbebauung. Von den insgesamt 202 Kaufverträgen über unbebautes Bauland entfallen 156 Verträge mit einem Flächenumsatz von 27,5 ha und einem Geldumsatz von 3,0 Mio. € auf individuelles Wohnbauland. Trotz fast gleichbleibender Anzahl der Vertragsabschlüsse stiegen sowohl der Geldumsatz (64,8 %) als auch die gehandelte Fläche (101 %) gegenüber dem Vorjahr erheblich.

5.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Im gesamten Landkreis zog der durchschnittliche Preis für erschließungsbeitragsfreies Wohnbauland im individuellen Wohnungsbau weiter an. Bei 108 auswertbaren Verträgen und einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 1.132 m² (+ 106 m² zu 2017) betrug der mittlere Kaufpreis rund 19 €/m².

In städtischen Lagen wurde im Durchschnitt 32 €/m² und in der ländlichen Region 15 €/m² gezahlt. Die Verkäufe von selbständigen, baureifen Wohngrundstücken konzentrieren sich zunehmend auf Perleberg, Pritzwalk und Wittenberge und die angrenzenden Dörfer.

5.2.2 Bodenpreisindexreihen

Indexreihen bilden die zeitliche Entwicklung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt ab (§ 11 ImmoWertV). Mit Bodenpreisindexreihen können Vergleichspreise und Bodenrichtwerte vom Kaufzeitpunkt oder Stichtag der Bodenrichtwertermittlung auf den Wertermittlungsstichtag umgerechnet werden.

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

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

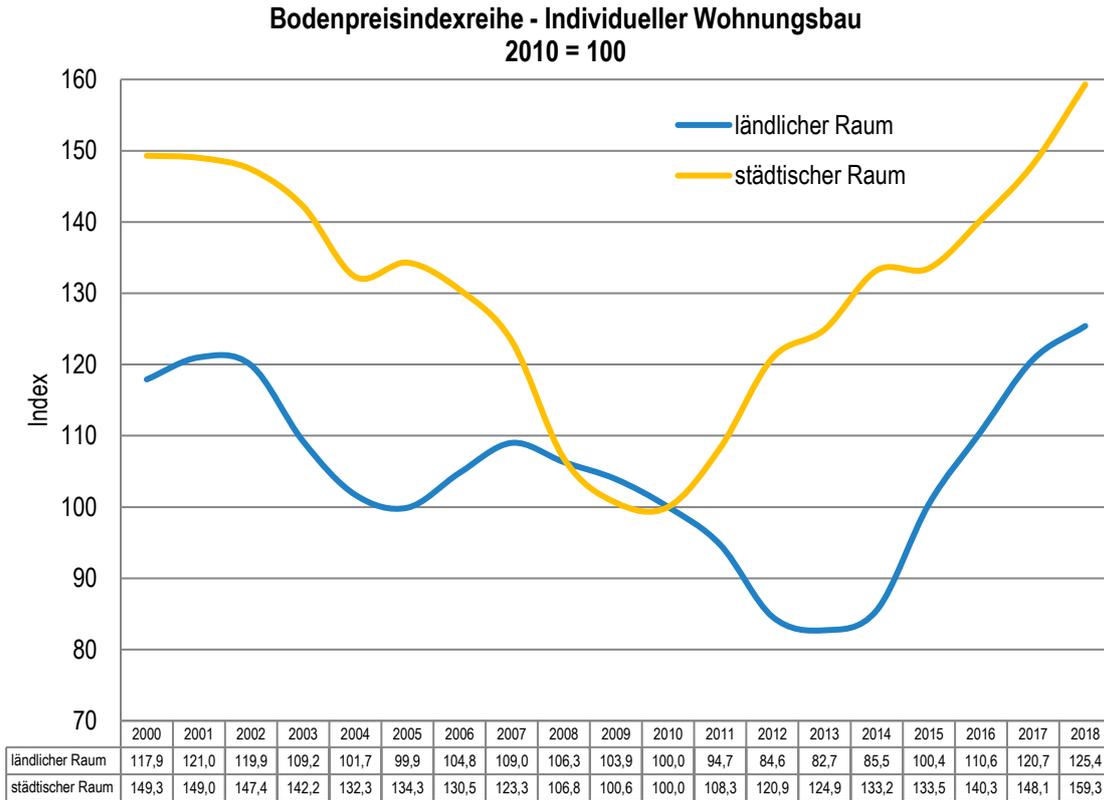


Abbildung 18: Bodenpreisindexreihe – Individueller Wohnungsbau [AKS]

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 272 Kauffälle aus den Jahren 2015 bis 2018. Dabei wurden städtische und dörfliche Lagen getrennt betrachtet. Die Kaufpreise wurden auf einen einheitlichen Stichtag indiziert.

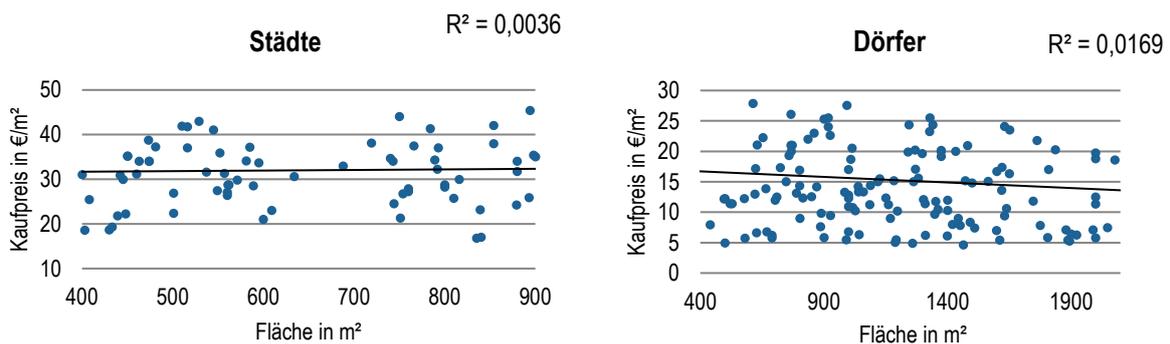


Abbildung 19: Kaufpreis / Fläche [AKS]

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

Die Annahme, dass der Kaufpreis pro m² mit sinkender Flächengröße steigt, lässt sich für den Prignitzer Grundstücksmarkt erneut nicht bestätigen. Für selbständige, baureife Grundstücke konnte keine statistisch gesicherte Abhängigkeit ermittelt werden. Das Bestimmtheitsmaß R^2 , als Gütemaß zum Beschreiben eines linearen Zusammenhangs, bewegt sich in beiden Betrachtungen nahe 0.

5.3 Bauland für den Geschosswohnungsbau / Mehrfamilienhausgrundstücke

Mit einem Anteil von 10,4 % an den Transaktionen unbebauter Flächen, spielt der Handel mit Bauland für den Geschosswohnungsbau in der Prignitz eine Nebenrolle. Es wurden 21 Verträge mit einem Flächenumsatz von 1,4 ha und einem Geldumsatz von 600.000 € geschlossen.

5.3.1 Preisniveau, Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihe

Jahr	Kauffälle	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in Mio. €	Ø Fläche in m ²	Ø Kaufpreis in €/m ²
2015	20	2,9	0,5	820	35
2016	12	2,4	0,7	1.440	38
2017	14	0,8	0,2	704	20
2018	21	1,4	0,6	771	41

Tabelle 6: Umsatz Geschosswohnungsbau/Mehrfamilienhäuser [AKS]

Von den 21 Kauffällen im Jahr 2018 konnten 13 für die weitere Auswertung herangezogen werden. Das bedeutet sie sind selbstständig und ohne ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse. Die auswertbaren Verträge haben bei einem durchschnittlichen Kaufpreis von 41 €/m² eine mittlere Grundstücksgröße von 771 m². Sie bewegten sich in einer Spanne von 13 €/m² bis 80 €/m² und wurden überwiegend für Grundstücke in Wittenberge abgeschlossen.

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

5.4 Bauland für Gewerbe

Unter dem Oberbegriff Gewerbebaugrundstücke werden Verkäufe sowohl für gewerbliche als auch geschäftliche Nutzung ausgewertet. Im Berichtszeitraum 2018 wurden insgesamt 20 Verträge mit einem Flächenumsatz von 31,6 ha und einem Geldumsatz von 1,5 Mio. € geschlossen. Das sind 9,9 % der Kauffälle des Teilmarktes der unbebauten Baugrundstücke.

5.4.1 Preisniveau, Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

Jahr	Kauffälle	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in €	Ø Fläche in m ²	Ø Kaufpreis in €/m ²
2015	17	17,8	0,8	9.700	8
2016	18	15,5	0,8	6.700	12
2017	18	5,8	0,8	4.400	15
2018	20	31,6	1,5	4.000	12

Tabelle 7: Umsatz Gewerbebauland [AKS]

Die Geschäftsstelle konnte neun der 20 Kauffälle für die weitere Auswertung verwenden. Es sind selbstständig nutzbare Grundstücke, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr gehandelt wurden. Bei einer mittleren Grundstücksgröße von 4.000 m² betrug der durchschnittliche Kaufpreis 12 €/m². Die Preise bewegten sich in einer Spanne zwischen 6 €/m² bis 39 €/m².

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

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

Alternativ zum klassischen Grundstückskauf entscheiden sich in der Prignitz wenige Marktteilnehmer für die Variante des Erbbaurechts. Im Berichtszeitraum wurden zwei Begründungen von Erbbaurechten für Wohnzwecke 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 im jährlich erscheinenden [Grundstücksmarktbericht](#) veröffentlicht.

5.8 Sonderauswertungen

5.8.1 Arrondierungsflächen

Unter Arrondierungsflächen versteht man in der Regel 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 2015 bis 2018 zusammengefasst.

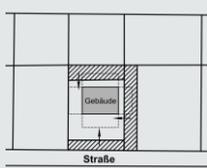
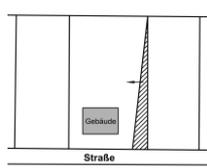
Fläche in m ²	Anzahl der Kauffälle	Kaufpreis in % vom Bodenrichtwert	Beispiel
Teilfläche, die baurechtlich notwendig ist			
≤ 100	32	18 - 167	
		Ø 93	
101 - 1.500	47	8 - 177	
		Ø 73	
Teilfläche, die als Funktionsfläche oder der Verbesserung des Grenzverlaufs dient			
5 - 240	5	32 - 133	
Ø 176		Ø 87	
Teilfläche, die baurechtlich <u>nicht</u> notwendig, aber rechtlich Bauland ist			
≤ 100	16	18 - 118	Fläche, die die bauliche Ausnutzbarkeit erhöht (z.B. für Anbauten an bestehende Gebäude, Nebengebäude, Wintergarten)
		Ø 59	
101 - 1.500	61	9 - 138	
		Ø 62	

Tabelle 10: Arrondierung [AKS]

5.8.2 Grundstücke mit abbruchwürdiger bzw. kernsanierungsbedürftiger Bausubstanz

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

Gemäß § 16 (3) ImmoWertV „ist der Bodenwert um die Freilegungskosten zu vermindern, soweit sie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr berücksichtigt werden“. Durch die geringen Bodenwerte in der Region übersteigen die Abbruchkosten derartiger Objekte oft den Bodenwert. Am Prignitzer Markt zeigt sich jedoch, dass auch für diese Immobilien durchaus noch positive Kaufpreise erzielt werden. Häufig werden Kaufpreise in Höhe des Bodenwertes gezahlt.

Die Analyse umfasst die Verkäufe selbständiger, unbewohnbarer Grundstücke mit abbruchwürdiger oder kernsanierungsbedürftiger Bausubstanz. Übliche Nebengebäude sind im Kaufpreis enthalten.

Zur Auswertung wurde der Gesamtkaufpreis durch den unbelasteten objektbezogenen Bodenwert dividiert. Zusätzlich wurde der Kaufpreis pro Brutto-Grundfläche (BGF) des Hauptgebäudes untersucht.

Beschreibung der Stichproben		
Bodenrichtwertniveau:	≤ 20 €/m ²	> 20 €/m ²
Anzahl der Kauffälle:	113	57
Zeitraum der Stichprobe:	2016 bis 2018	
Grundstücksgröße:	230 m ² bis 2.500 m ²	200 m ² bis 790 m ²
Gesamtkaufpreis:	bis 17.500 €	bis 45.500 €
BGF:	bis 495 m ²	bis 870 m ²

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

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

	Bodenrichtwertniveau	
	< 20 €/m ²	≥ 20 €/m ²
% des unbelasteten Bodenwertes	100	155
€/BGF	29	36

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

Für Verkehrswertermittlungen ist eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung empfehlenswert.

6. Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

6.1 Allgemeines

Im Berichtszeitraum 2018 sind im Landkreis Prignitz 397 Verträge über land- und forstwirtschaftliche Flächen geschlossen worden. Die Anzahl lag damit 3,1 % über denen des Jahres 2017.

Dabei verringerte sich der Geldumsatz um 19,3 % auf 21,8 Mio. €. Mit 2.064 ha wechselten 14,4 % weniger Flächen den Besitzer als im Vorjahr.

Es wurden 387 Kaufverträge über land- und forstwirtschaftliche Flächen notariell beurkundet. Sieben Grundstücke wechselten durch Tausch den Eigentümer, drei wurden zwangsversteigert.

43 Verträge entfallen auf Flächen, die zukünftig außerhalb von Land- und Forstwirtschaft genutzt werden sollen. Dabei handelt es sich um Flächen, die im Zusammenhang mit dem Straßenneubau und -ausbau (z.B. Radwegbau an B5, B107 und B103, Neu- und Ausbau B189, Neubau von Brücken an B5 und B195 und Ausbau von Kreis- und Landesstraßen) sowie für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen veräußert wurden.

Die BVVG verkaufte 166 ha land- und forstwirtschaftlich genutzte Fläche für 2,25 Mio. €. Sie hat damit einen Anteil von weniger als einem Prozent am gesamten Flächenumsatz dieses Teilmarktes. Sie war aber auch beteiligt an 10 % des Geldumsatzes.

Die nachfolgende Grafik visualisiert die Entwicklung der Umsatzarten (Anzahl, Fläche, Geld). Den Bezugsrahmen stellen die Umsätze im Jahr 2012 (Anzahl 458, Flächenumsatz: 3.910 ha, Geldumsatz 17 Mio. €) dar.

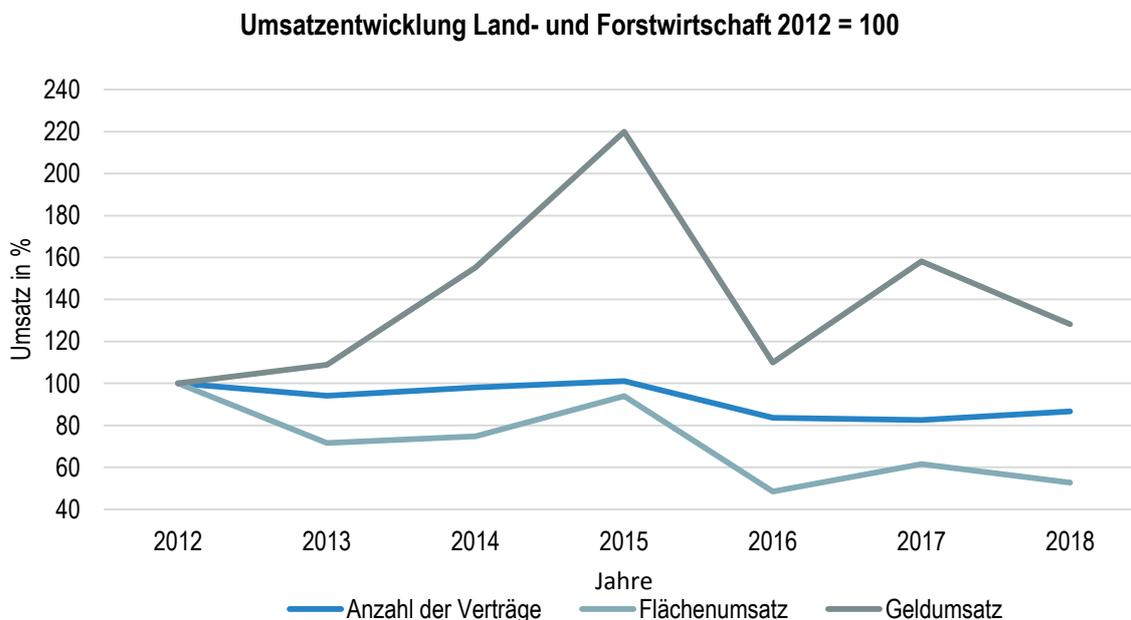


Abbildung 20: Umsatzentwicklung Land- und Forstwirtschaft [AKS]

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

Regionale Verteilung

Amt/Gemeinde	Anzahl der Kaufverträge	Fläche in ha	Geld in Mio. €
Amt Bad Wilsnack/Weisen	25	116,2	0,4
Gemeinde Groß Pankow (Prignitz)	56	268,4	2,7
Gemeinde Gumtow	46	471,2	5,7
Gemeinde Karstädt	41	127,0	1,4
Amt Lenzen-Elbtalaue	27	115,8	0,9
Amt Meyenburg	40	221,6	2,8
Gemeinde Plattenburg	58	216,2	2,1
Amt Putlitz-Berge	38	259,1	2,7
Stadt Perleberg	28	33,3	0,3
Stadt Pritzwalk	28	193,9	2,4
Stadt Wittenberge	10	40,7	0,4

Tabelle 13: Regionale Verteilung der Kauffälle [AKS]

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

Anzahl der Verträge nach Nutzungsarten

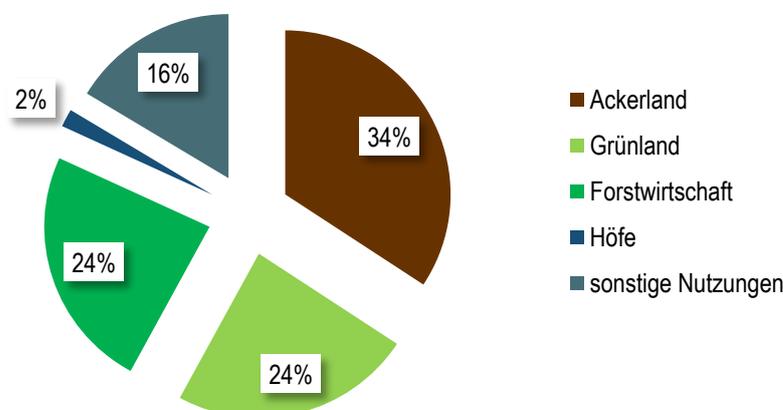


Abbildung 21: Anzahl der Verträge nach Nutzungsarten [AKS]

21 % aller Käufe von land- und forstwirtschaftlichen Flächen wurden von nicht Ortsansässigen getätigt. Der Flächenanteil lag hierbei mit 792 ha (2017: 1.081 ha) bei 38 % (2017: 45 %).

Nicht Ortsansässige zahlten 8,5 Mio. € (2016: 12,9 Mio. €), was einem Anteil am gesamten Geldumsatz von 39 % (2017: 48 %) entspricht. Als nicht ortsansässig werden auch die Verträge des Landes Brandenburg und des Bundes gezählt. Diese erwarben ca. 24 ha.

In der folgenden Abbildung werden die Beteiligten am land- und auch forstwirtschaftlichen Grundstücksmarkt prozentual nach der Anzahl der Verträge dargestellt.



Abbildung 22: Veräußerer und Erwerber [AKS]

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

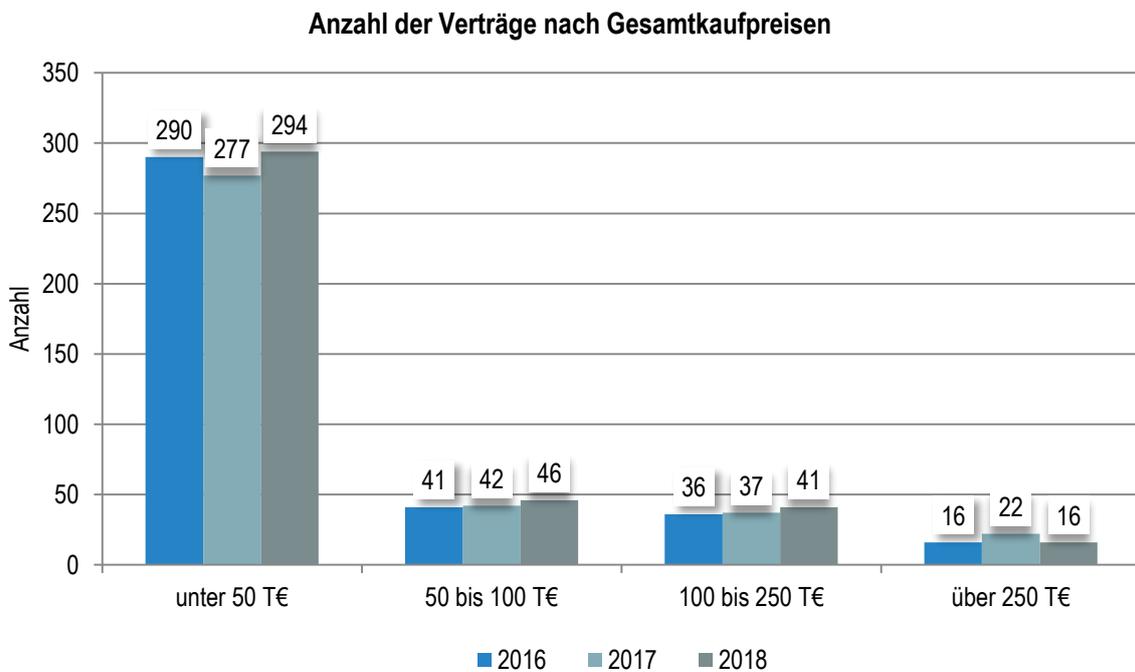


Abbildung 23: Anzahl der Verträge nach Gesamtkaufpreisen [AKS]

6.2 Landwirtschaftliche Flächen

6.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Bei den landwirtschaftlichen Flächen zeigt sich eine regional unterschiedliche Preisentwicklung. Landkreisweit stiegen die Ackerlandpreise um ca. 9 %. Die Kaufpreise für Grünland stiegen nach dem Rückgang in 2017 wieder auf das Niveau von 2016.

Die im Landkreis gezahlten Kaufpreise aus dem Jahr 2018 sind in der nachstehenden Tabelle aufgeführt.

Nutzungsart	Anzahl der auswertbaren Verträge	Ø Bodenwertzahl	Kaufpreis in €/m ²		
			Durchschnitt	Minimum	Maximum
Ackerland	65	32	1,22	0,41	1,95
Grünland	45	35	0,84	0,49	1,33

Tabelle 14: Landwirtschaftliche Verkäufe nach Nutzungsarten [AKS]

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

Ackerland

Ø Ackerzahl	Anzahl der auswertbaren Verträge	Kaufpreis in €/m ²		
		Durchschnitt	Minimum	Maximum
≤ 30	28	1,06	0,49	1,59
31 bis 40	30	1,32	0,41	1,95
41 bis 50	6	1,58	1,32	1,76
> 50	1*			

* Bei weniger als drei auswertbaren Kaufverträgen erfolgt keine Angabe.

Tabelle 15: Landwirtschaftliche Verkäufe nach Ackerzahl [AKS]

Grünland

Ø Grünlandzahl	Anzahl der auswertbaren Verträge	Kaufpreis in €/m ²		
		Durchschnitt	Minimum	Maximum
≤ 30	10	0,79	0,66	0,90
31 bis 40	30	0,85	0,55	1,10
41 bis 50	4	0,85	0,49	1,10
> 50	1*			

* Bei weniger als drei auswertbaren Kaufverträgen erfolgt keine Angabe.

Tabelle 16: Landwirtschaftliche Verkäufe nach Grünlandzahl [AKS]

Zur Bodenrichtwertermittlung wurden alle Verkäufe der letzten vier Jahre von reinen Acker- bzw. Grünlandflächen ab einer Flächengröße von 0,5 ha herangezogen, welche im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu Stande kamen. Die Kaufpreise wurden mit der Bodenpreisindexreihe für Acker- bzw. Grünland auf den einheitlichen Stichtag 31.12.2018 umgerechnet.

Kaufverträge mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen sowie von Flächen in unmittelbarer Ortsnähe oder für eine zukünftig außerlandwirtschaftliche Nutzung blieben unberücksichtigt.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelte zum Stichtag 31.12.2018 die folgenden zonalen Bodenrichtwerte:

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

Tabelle 17: Landwirtschaftliche Bodenrichtwerte – Ackerland [AKS]

Alle Bodenrichtwerte für Ackerland beziehen sich auf eine Fläche von 4 ha und auf eine durchschnittliche, gebietstypische Bodengüte, die als Ackerzahl definiert ist. Diese, auch als Bodenpunkte bezeichneten Werte, sind nach dem Bodenschätzungsgesetz ermittelte Verhältniszahlen über die natürliche Ertragsfähigkeit landwirtschaftlicher Grundstücke.

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

Lage	Grünland	Grünlandzahl
Gemeinde Groß Pankow (Prignitz), Gemeinde Gültitz-Reetz, Gemeinde Pirow, Gemeinde Berge, Stadt Pritzwalk	0,87 €/m ²	22-53
Gemeinde Gumtow, Gemeinde Plattenburg	0,95 €/m ²	30-56
Gemeinde Karstädt, Stadt Perleberg	0,71 €/m ²	29-48
Elbtalaue (Amt Lenzen-Elbtalaue, Stadt Wittenberge, Amt Bad Wilsnack/Weisen)	0,82 €/m ²	17-61
Amt Meyenburg, Stadt Putlitz, Gemeinde Triglitz	0,91 €/m ²	12-57

Tabelle 18: Landwirtschaftliche Bodenrichtwerte – Grünland [AKS]

Bei den zonalen Bodenrichtwerten für Grünland wurde eine Spanne der Grünlandzahlen angegeben, da durchgeführte Untersuchungen keinen Werteeinfluss der Bodengüte ergaben. (siehe 6.2.3)

6.2.2 Bodenpreisindexreihen

Der nachfolgende Indexreihen-Auszug für Acker- und Grünland zeigt die durchschnittliche Preisentwicklung im Landkreis. Die Reihen sind aus selbständigen Acker- und Grünlandverkäufen ab 0,5 ha aus dem Zeitraum 1994 bis 2018 mit dem Basisjahr 2010 = 100 ermittelt worden.

Daten früherer Jahre können in der Geschäftsstelle erfragt werden.

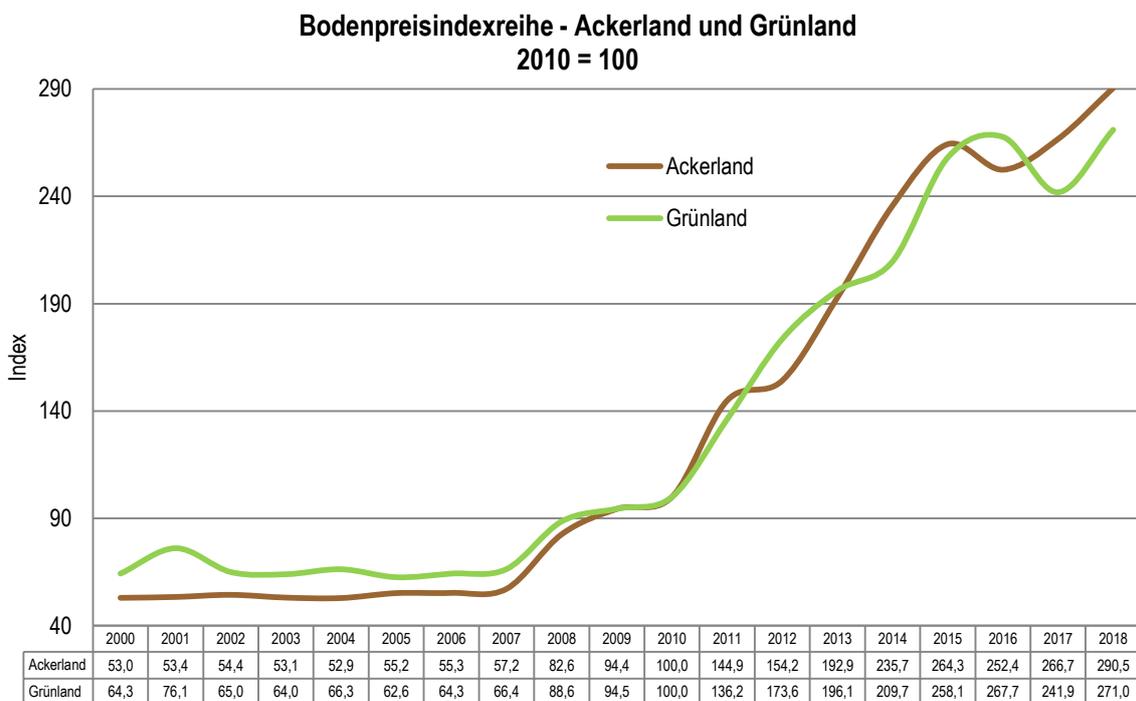


Abbildung 24: Bodenpreisindexreihe – Ackerland und Grünland [AKS]

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 299 Kauffälle von reinen Ackerlandflächen aus den Jahren 2015 bis 2018 einbezogen werden.

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

Die Anfangsuntersuchungen bestätigen den Trend, dass für gute Ackerböden und größere Flächen tendenziell höhere Preise gezahlt werden. Im weiteren Verlauf wurden Kauffälle mit Ackerzahlen über 60 und Flächen über 25 ha aus der weiteren Untersuchung eliminiert.

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

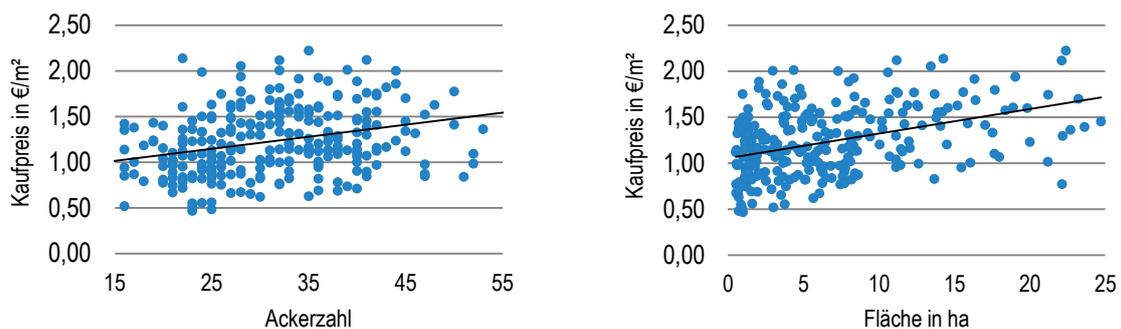


Abbildung 25: Stichprobe Ackerland [AKS]

Für die Abhängigkeit der Kaufpreise von der Bonität und Flächengröße wurde eine Regressionsfunktion mit einem Bestimmtheitsmaß $R^2 = 0,26$ abgeleitet. Die partiellen Korrelationskoeffizienten, als Maß für die gegenseitige Abhängigkeit von zwei Einflussgrößen betragen zwischen Kaufpreis und Ackerzahl $r = 0,32$ und zwischen Kaufpreis und Flächengröße $r = 0,42$.

Mit Hilfe der Regressionsfunktion wurden Umrechnungskoeffizienten abgeleitet, welche in der nachfolgenden Tabelle dargestellt werden.

Umrechnungskoeffizienten (UMK) für Ackerland-Bodenrichtwerte (Stichtag 31.12.2018)

Ackerzahl	UMK	Fläche in ha	UMK
15	0,81	0,5	0,80
20	0,88	3,5	0,99
25	0,93	4,0	1,00
30	0,99	6,5	1,07
31	1,00	9,5	1,12
33	1,02	12,5	1,17
34	1,03	15,5	1,20
35	1,04	18,5	1,23
40	1,09	21,5	1,26
45	1,14	24,5	1,29
50	1,18		
55	1,23		
60	1,27		

Tabelle 19: Umrechnungskoeffizienten Ackerland

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

Anwendungsbeispiel:

gegeben: Bodenrichtwert: 1,20 €/m²
 Ackerzahl: 34
 Fläche: 4 ha

gesucht: Bodenwert für Ackerzahl 25 und 12,5 ha

Lösung: UMK für Ackerzahl 25 = 0,93
 UMK für Ackerzahl 34 = 1,03

UMK für Fläche 12,5 ha = 1,17
 UMK für Fläche 4 ha = 1,00

$$\text{Bodenwert} = 1,20 \text{ €/m}^2 \times \frac{0,93}{1,03} \times \frac{1,17}{1,00} = 1,27 \text{ €/m}^2$$

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

Grünland

Vorstehende Untersuchungen wurden auch mit Kaufpreisen für reine Grünlandflächen durchgeführt. Es standen 183 Kauffälle aus den Jahren 2015 bis 2018 zur Verfügung. Dabei wurden nur Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs selektiert.

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

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

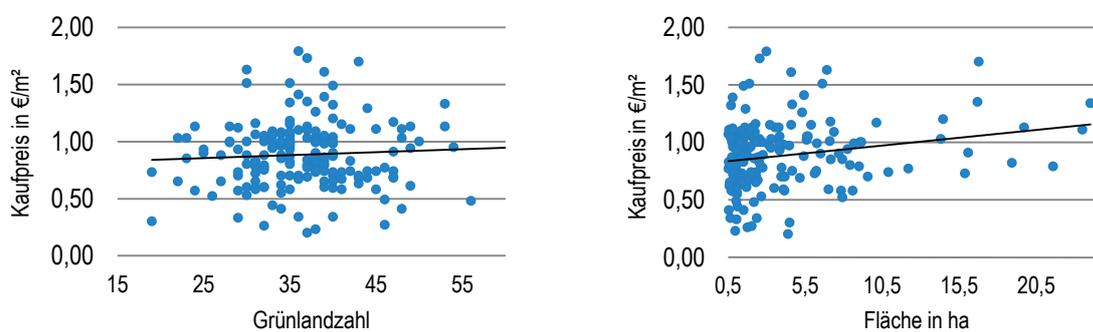


Abbildung 26: Stichprobe Grünland [AKS]

Durch die untersuchte Stichprobe ist eine statistisch gesicherte Abhängigkeit des Kaufpreises von der Bonität und der Flächengröße nicht nachweisbar. Es ist jedoch der Trend erkennbar, dass bessere Böden und große Flächen zu höheren Preisen gehandelt werden.

Für Grünlandflächen konnten daher im Jahr 2018 erneut keine Umrechnungsfaktoren beschlossen werden. Der Gutachterausschuss wird den landwirtschaftlichen Grundstücksmarkt weiter intensiv beobachten und analysieren.

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

6.2.4 Ortsnahes Acker- bzw. Grünland

Als ortsnah werden Nutzflächen in unmittelbarer Nähe und mit unmittelbarer Anbindung zur Ortschaft (Hofanschluss) erfasst. Der entfernteste Punkt der Flurstücke liegt nicht weiter als ca. 500 m vom Ortsrand weg. Die untenstehende Auswertung umfasst Verkäufe aus den Jahren 2015 bis 2018.

	Anzahl	Kaufpreis in €/m ²			% vom Bodenrichtwert
		Durchschnitt	Minimum	Maximum	
Ackerland	61	1,33	0,48	2,40	125
Grünland	61	0,93	0,16	2,13	120

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

6.2.5 Grünland im Naturschutzgebiet

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

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

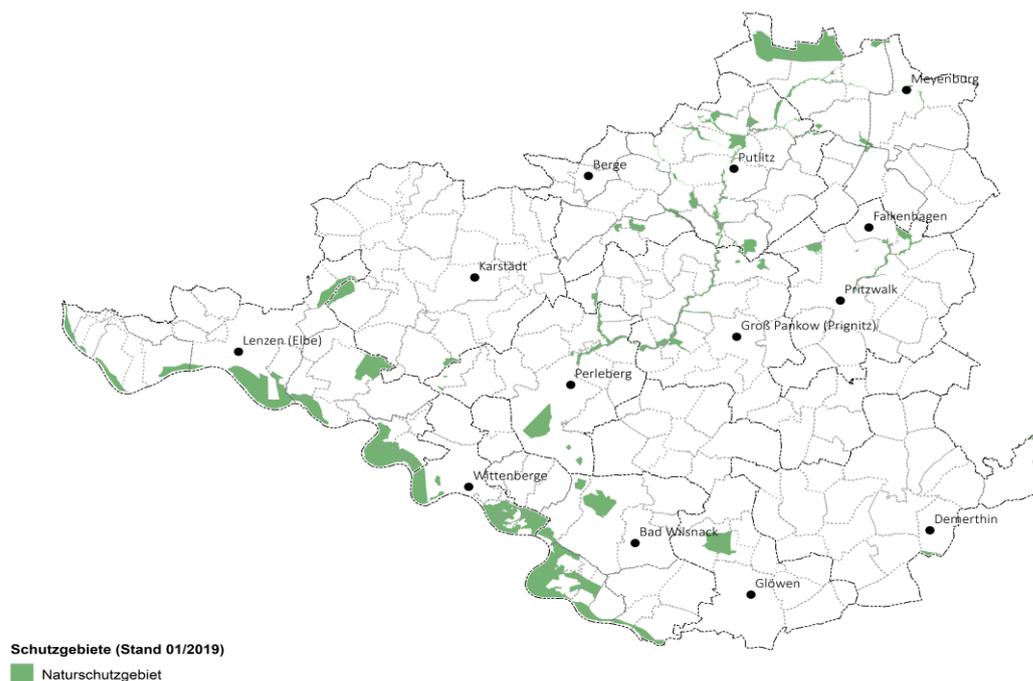


Abbildung 27: Naturschutzgebiete Landkreis Prignitz [AKS]

Der Gutachterausschuss hat die Grünland-Verkäufe der letzten vier Jahre in diesen ausgewiesenen Naturschutzgebieten untersucht. Insgesamt wurden in 27 Verträgen ca. 134 ha verkauft.

Als Erwerber wurden sowohl Landwirtschaftsbetriebe (56 %) als auch das Land Brandenburg (26 %) und Natürliche Personen (19 %) erfasst. Die ausgewerteten Kaufpreise wurden auf den einheitlichen Stichtag 31.12.2018 indiziert.

Kaufpreis in €/m ²		
Durchschnitt	Minimum	Maximum
0,81	0,51	1,14

Tabelle 21: Grünland im Naturschutzgebiet [AKS]

6.3 Forstwirtschaftliche Flächen

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

Forststrukturmäßig gehört die Prignitz mit den Oberförstereien Bad Wilsnack und Gadow zum Landesbetrieb Forst Brandenburg. Die Forstbehörden haben unter anderem die Aufgabe, Waldbesitzer durch Rat und Anleitung bei der Bewirtschaftung des Waldes und bei der Erfüllung der ihnen nach dem Waldgesetz obliegenden Pflichten zu unterstützen.

Im Auswertzeitraum wurden 377 ha forstwirtschaftliche Flächen verkauft. Der Anteil der BVVG-Verkäufe ist mit etwa einem Hektar unbedeutend.

Der im Jahr 2006 begonnene kontinuierliche Anstieg der forstwirtschaftlichen Kaufpreise scheint sich auf dem erreichten Niveau zu stabilisieren. Die folgende Tabelle zeigt die auswertbaren Kaufpreise inklusive Aufwuchs.

Jahr	Anzahl	Kaufpreis in €/m ²		
		Durchschnitt	Minimum	Maximum
2015	68	0,52	0,15	1,08
2016	68	0,56	0,09	1,87
2017	74	0,53	0,08	1,60
2018	65	0,54	0,06	0,97

Tabelle 22: Kaufpreise Wald [AKS]

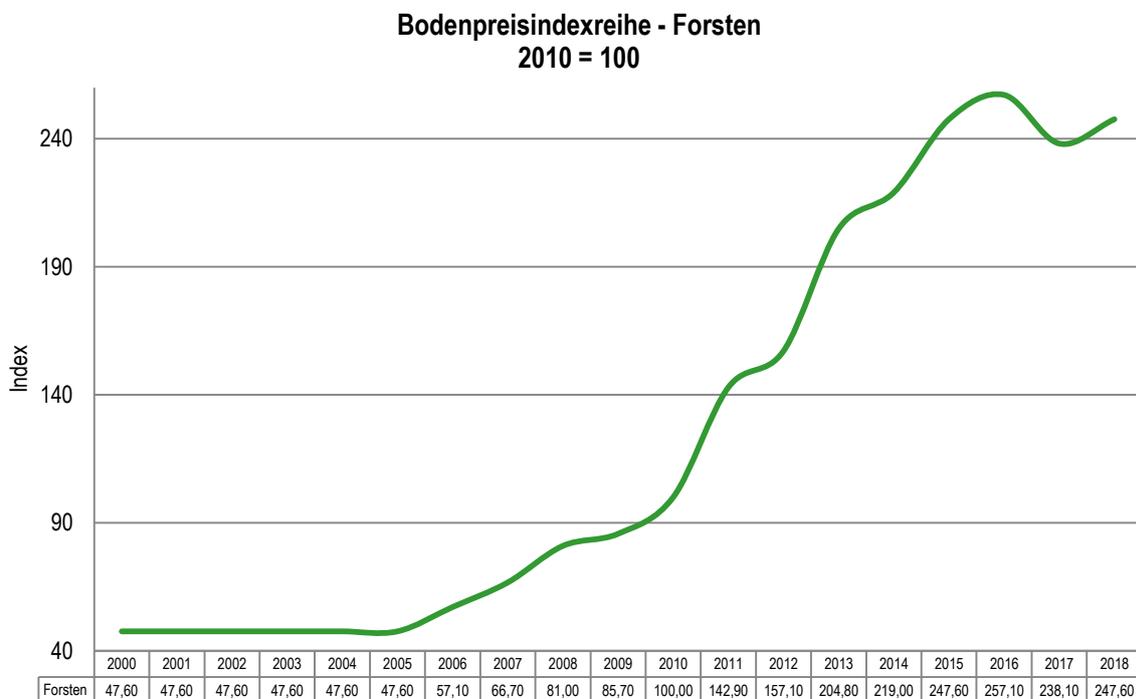


Abbildung 28: Bodenpreisindexreihe Wald [AKS]

Für Zwecke der steuerlichen Bewertung wird ein Wertansatz für den Bodenwert ohne Aufwuchs benötigt. Seit 2015 konnten 34 Verträge über Waldflächen (12 %) mit getrennter Ausweisung der Werte für Boden und Bestand durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ausgewertet werden. Die Käufer wurden in Fragebögen um die Aufteilung des Kaufpreises in den Anteil des Grund und Bodens und den Anteil des Bestandes gebeten.

Anhand dieser auswertbaren Verkäufe wurde ein durchschnittlicher Anteil des Bodenwertes am Gesamtkaufpreis von 44 % ermittelt. Die Ergebnisse brandenburgweiter Auswertungen werden durch den Oberen Gutachterausschuss im Land Brandenburg im [Landesgrundstücksmarktbericht](#) veröffentlicht.

In der Regel sind diese Angaben 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 2015 bis 2018. Die Kaufpreise wurden auf einen einheitlichen Stichtag indiziert.

Grundstücksart	Alter des Bestandes in Jahren	Ø Kaufpreis in €/m ²	Anzahl
Grundstück für Forstwirtschaft			
	keine Aussage	0,52	147
Waldgrundstück mit Laubholzbestand			
	< 40		1*
	40 bis 79		2*
	>= 80	0,43	6
Waldgrundstück mit Nadelholzbestand			
	< 40	0,39	15
	40 bis 79	0,62	42
	>= 80	0,63	20
Waldgrundstück mit Mischwald			
	< 40	0,44	10
	40 bis 79	0,61	16
	>= 80	0,47	4
ohne Bestand			
			2*
kein Nutzwald (Wildwuchs)			
		0,34	12

* Bei weniger als drei auswertbaren Kaufverträgen erfolgt keine Angabe.

Tabelle 23: Kaufpreise nach Alter des Bestandes [AKS]

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

Die folgende Tabelle enthält die durchschnittlichen Gesamtkaufpreise je Grundstücksart aus den Jahren 2015 bis 2018. Sie wurden auf den Stichtag 31.12.2018 indiziert.

Grundstücksart	Anzahl	durchschnittlicher Kaufpreis in €/m ²
Waldgrundstück mit Laubholzbestand	20	0,52
Waldgrundstück mit Nadelholzbestand	174	0,54
Waldgrundstück mit Mischwald	64	0,55

Tabelle 24: Kaufpreise nach Grundstücksart [AKS]

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

Das folgende Diagramm analysiert die Verkäufe der letzten vier Jahre.

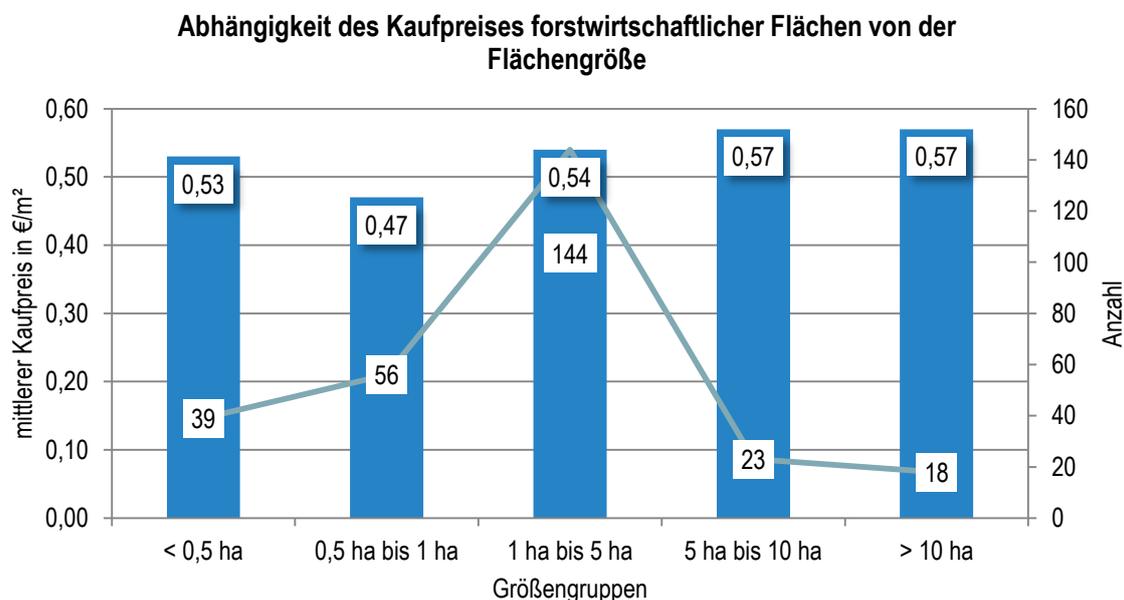


Abbildung 29: Abhängigkeit der Kaufpreise forstwirtschaftlicher Flächen von der Flächengröße [AKS]

6.4 Landwirtschaftliche Betriebe

Im Berichtszeitraum wurden sieben Verkäufe von Höfen mit und ohne Wohn- und Betriebsgebäuden registriert. Insgesamt wurden in diesem Teilmarkt 303 ha für 3,84 Mio. € verkauft. Überwiegend wertbestimmend ist hier die landwirtschaftliche Fläche, nicht das bebaute Grundstück.

Eine Aufteilung in den Boden- und den Gebäudewert ist nicht möglich, so dass der Kaufpreis in €/m² auch den Gebäudebestand enthalten kann.

Jahre	Anzahl	Fläche in ha		Kaufpreis in €/m ²		
		Minimum	Maximum	Minimum	Maximum	Durchschnitt
2018	7	0,92	169,50	0,88	4,20	1,67
2015 - 2018	56	0,87	169,50	0,35	8,65	2,37

Tabelle 25: Landwirtschaftliche Betriebe (Höfe) [AKS]

6.5 Unland, Ödland

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

Jahre	Anzahl	Fläche in ha		Kaufpreis in €/m ²		
		Minimum	Maximum	Minimum	Maximum	Durchschnitt
2018	13	0,04	7,79	0,15	0,65	0,36
2015 - 2018	41	0,03	12,01	0,02	0,92	0,37

Tabelle 26: Unland [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.

Im landesweiten Vergleich verfügt der Landkreis Prignitz mit mehr als 1.000 MW über die höchste installierte Leistung erneuerbarer Energien. Die Windenergieanlagen haben daran einen Anteil von 75 %. [Landkreis Prignitz, Kreisprofil 2015]

Am 31.12.2014 existierten im Landkreis Prignitz 2.166 Anlagen die EEG-Strom produzierten, davon 1.552 Dach- und Freiflächensolaranlagen, 540 Windkraftanlagen und 69 Anlagen die Energie aus Biomasse beziehen. Weiterhin gehören vier Wasserkraftanlagen und eine Deponiegasanlage dazu. [www.landkreis-prignitz.de]

Da im Landkreis Prignitz in den letzten Jahren nur wenige oder keine Verkäufe in diesem Marktsegment stattfanden, verweisen wir auf die Einzeluntersuchungen im [Grundstücksmarktbericht](#) des Oberen Gutachterausschusses.

7.1.1 Windkraftanlagen

Der Regionalplan "Freiraum und Windenergie" (ReP FW) steuert in den Landkreisen Oberhavel, Ostprignitz-Ruppin und Prignitz die Planung und Errichtung von raumbedeutsamen Windenergieanlagen durch die Ausweisung von Eignungsgebieten. Zu diesem Zweck werden in den drei Landkreisen 34 Eignungsgebiete für die Windenergienutzung mit einer Gesamtfläche von ca. 9.600 ha ausgewiesen. Außerhalb der Eignungsgebiete sind die Errichtung von neuen Windenergieanlagen und das Repowering bestehender Windenergieanlagen regelmäßig ausgeschlossen. [http://www.prignitz-oberhavel.de/planwerke/regionalplan-freiraum-und-windenergie.html]

Da Anlagen zur Windenergienutzung häufig auf Pachtflächen errichtet werden, steht nur eine geringe Anzahl an Kauffällen zur Auswertung zur Verfügung. Im Jahr 2018 wurden zwei Kauffälle im Zusammenhang mit dem Bau von Windkraftanlagen in der Kaufpreissammlung erfasst.

7.1.2 Solaranlagen

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

7.1.3 Biogasanlagen

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

7.2 Flächen für Deichneubau und -sanierung

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

Jahre	Anzahl	Kaufpreis in €/m ²		
		Durchschnitt	Minimum	Maximum
2018	4	1,63	0,90	2,05
2015 - 2018	15	2,05	0,70	5,20

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

7.3 Abbauflächen

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

Im Landkreis Prignitz sind im Berichtszeitraum keine Flächen zum Abbau von Kies oder Sand registriert worden. Rückblickend bis einschließlich 2014 waren es insgesamt neun Kauffälle.

Jahre	Anzahl	Kaufpreis in €/m ²		
		Durchschnitt	Minimum	Maximum
2018	0			
2014 - 2017	9	1,25	0,15	2,35

Tabelle 28: Abbauflächen [AKS]

7.4 Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

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

Im Jahr 2018 sind fünf Verkäufe für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen mit einer Größe von ca. 23,8 ha in die Kaufpreissammlung aufgenommen worden. Für die folgende Tabelle wurden zusätzlich die Transaktionen der letzten vier Jahre ausgewertet.

Jahre	Anzahl	Kaufpreis in €/m ²		
		Durchschnitt	Minimum	Maximum
2018	5	1,37	0,47	2,10
2015 bis 2018	13	1,05	0,25	2,10

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

Die Höhe des Preises wird maßgeblich von der vorherigen Nutzung beeinflusst. Für ehemals land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen wurde durchschnittlich 145 % des örtlichen Bodenrichtwertes gezahlt.

7.5 Zukünftige Verkehrsflächen

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

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

Lage	Anzahl	Ø vom örtlichen Bodenrichtwert in %
Ortslage	31	90
Außenbereich	141	120

Tabelle 30: Zukünftige Verkehrsflächen [AKS]

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

7.6 Hausgärten

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

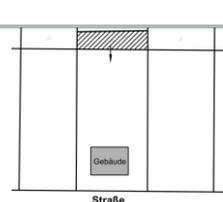
Lage	Anzahl der Kauffälle	Ø Kaufpreis in % vom Bodenrichtwert	Beispiel
Städtische Lage	28	33 %	
Ländliche Lage	34	35 %	

Tabelle 31: Hausgärten [AKS]

7.7 Eigentumsgärten

Die Eigentumsgärten sind Privatgärten ohne räumlichen Bezug zur Wohnnutzung. Sie liegen sowohl in Gartenkolonien als auch in Alleinlage im Ort oder am Ortsrand. Es sind keine Kleingärten nach BKleingG. Im Berichtsjahr 2018 wurden 27 Gärten dieser Art veräußert. Verträge mit Baulichkeiten (Lauben und Gartenhäuser) fanden bei der weiteren Auswertung keine Berücksichtigung. Die folgende Tabelle beruht auf Daten der letzten beiden Jahre.

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

Lage	Anzahl	Ø Kaufpreis in €/m ²
Städte	40	1,45
Kleinstädte	7	1,20
Dörfer	6	0,55

Tabelle 32: Eigentumsgärten [AKS]

7.8 Wasserflächen

Im Zusammenhang mit landwirtschaftlichen Flächen wurden im Berichtszeitraum 13 private Gräben und ein Teich verkauft. Für die Gräben wurden durchschnittlich 0,30 €/m² gezahlt. Die nachfolgende Tabelle zeigt die Auswertung der Vertragsvorgänge aus den Jahren 2015 bis 2018.

	Anzahl	Kaufpreis in €/m ²		
		Durchschnitt	Minimum	Maximum
Gräben	53	0,45	0,10	1,50
Teiche	4	0,65	0,30	1,00

Tabelle 33: Wasserflächen [AKS]

7.9 Private Wege

Im Jahr 2018 sind 14 private Wege außerhalb von Ortslagen für durchschnittlich 0,48 €/m² veräußert worden. Die Feldwege im Außenbereich wurden im Zusammenhang mit land- und forstwirtschaftlichen Flächen verkauft. In den Ortslagen wurden drei Kauffälle mit einem mittleren Kaufpreis von 3,10 €/m² registriert. Die nachstehende Tabelle beinhaltet die Analyse der Verträge des Zeitraums 2015 bis 2018.

Lage	Anzahl	Kaufpreis in €/m ²		
		Durchschnitt	Minimum	Maximum
Ortslage	13	5,80	1,50	23,50
Außenbereich	53	0,70	0,10	2,00

Tabelle 34: Private Wege [AKS]

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

7.10 Lagerplätze

In den Jahren 2017 und 2018 wurde kein Verkauf eines Lagerplatzes registriert. Die Transaktionen des Zeitraums 2014 bis 2016 sind in der folgenden Tabelle dargestellt. Die gehandelten Lagerplätze werden sowohl landwirtschaftlich als auch gewerblich genutzt.

Anzahl	Kaufpreis in €/m ²		
	Durchschnitt	Minimum	Maximum
11	2,05	0,15	6,75

Tabelle 35: Lagerplätze [AKS]

8. Bebaute Grundstücke

8.1 Allgemeines

Mit 66,6 % entfällt der größte Anteil des gesamten Geldumsatzes auf den Erwerb von bebauten Grundstücken. Das sind 43,7 % aller registrierten Grundstücksverkäufe. Damit hat dieser Teilmarkt eine entscheidende Bedeutung für das gesamte Marktgeschehen.

Für den Landkreis Prignitz wird zum Stichtag 31.12.2017 ein Bestand von 24.205 Wohngebäuden ausgewiesen [Amt für Statistik Berlin-Brandenburg]. Mit 606 bebauten Grundstücken wurden im Berichtsjahr 2018 ein Prozent weniger als im Vorjahreszeitraum veräußert.

Der Flächenumsatz sank um 6,1 % gegenüber 2017 auf 202 ha. Im Jahr 2018 wurden 57,8 Mio. € (- 23,3 %) in den Kauf von bebauten Grundstücken investiert. Im Vergleichszeitraum 2017 war ein Rekordumsatz von 74,8 Mio. € zu verzeichnen.

Die Marktteilnehmer haben ihren Wohnsitz überwiegend im Landkreis Prignitz (63 % der Erwerber und 66 % der Veräußerer). Die veräußerten bebauten Grundstücke verteilen sich auf folgende Gebäudearten:

- 219 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser
- 136 Reihenhäuser und Doppelhaushälften
- 73 sonstige Gebäude
- 61 Mehrfamilienhäuser
- 62 Bauernhäuser
- 41 Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude
- 14 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 2012 dar. (Anzahl 518, Fläche 141,7 ha, Geldumsatz 37,8 Mio. €)

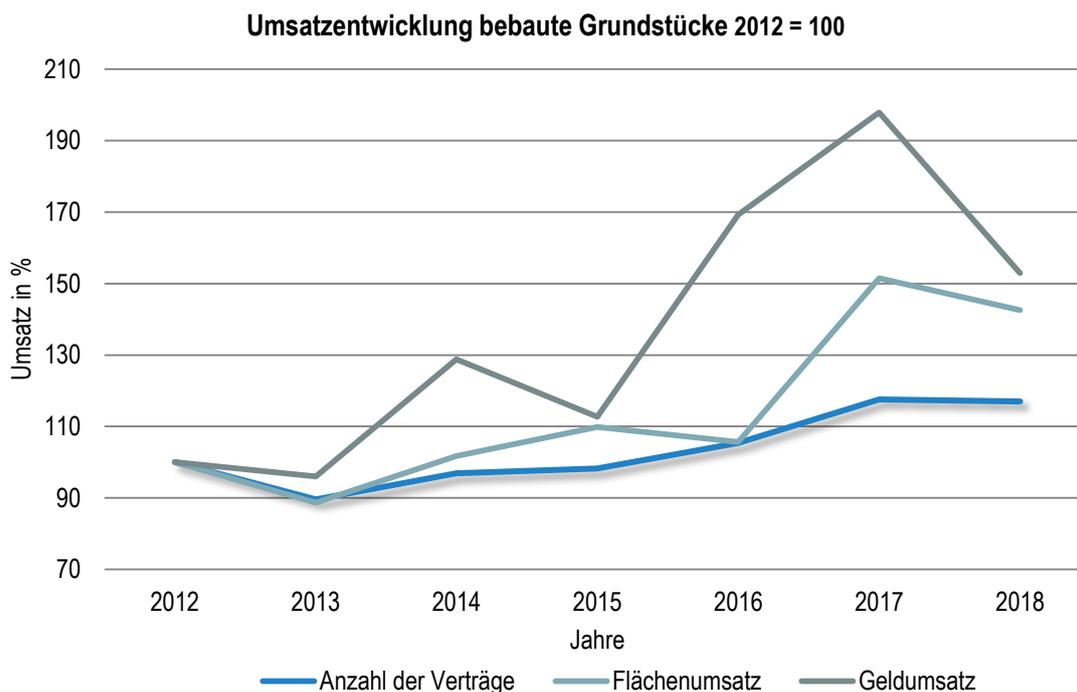


Abbildung 30: Umsatzentwicklung bebaute Grundstücke [AKS]

Die Umsatzzahlen des Jahres 2018 für bebaute Grundstücke werden in der folgenden Tabelle amts- bzw. gemeindeweise aufgeschlüsselt dargestellt.

Amt / Gemeinde	Anzahl der Kaufverträge	Fläche in ha	Geldumsatz in Mio. €
Amt Bad Wilsnack / Weisen	55	11,9	3,3
Gemeinde Groß Pankow (Prignitz)	40	14,4	2,1
Gemeinde Guntow	37	17,4	2,2
Gemeinde Karstädt	51	16,7	4,2
Amt Lenzen-Elbtalaue	46	10,3	3,1
Amt Meyenburg	44	19,8	3,3
Gemeinde Plattenburg	50	17,7	3,6
Amt Putlitz-Berge	55	53,9	4,3
Stadt Perleberg	58	8,6	9,2
Stadt Pritzwalk	70	17,1	7,2
Stadt Wittenberge	100	14,5	15,4

Tabelle 36: Regionale Verteilung der Kauffälle [AKS]

Die nachstehende Tabelle zeigt die Anzahl der Verkäufe bebauter Grundstücke nach der Art des Erwerbs für die wichtigsten Gebäudearten im Berichtsjahr 2018.

Anlass	Gesamt	freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften	Mehrfamilienhäuser	Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude	übrige bebaute Objekte
Kauf	583	341	60	41	141
Zwangsversteigerung	20	14	1	0	5
Tausch	3				3

Tabelle 37: Art des Erwerbs [AKS]

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

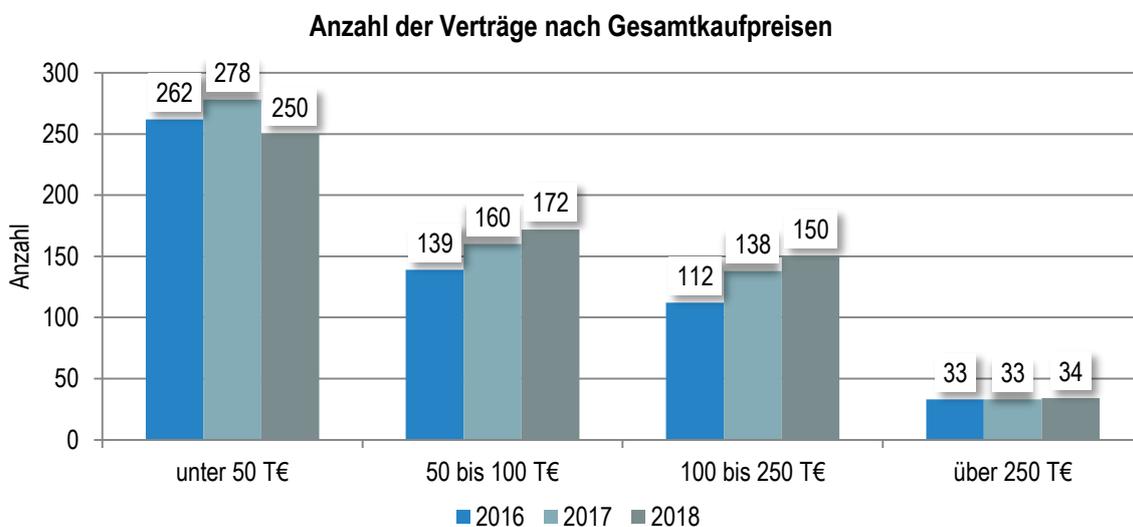


Abbildung 31: Anzahl der Verträge nach Gesamtkaufpreisen [AKS]

8.2 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

8.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Mit insgesamt 219 gehandelten freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern ist die Anzahl gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 0,5 % gesunken. Dabei wurden 54,0 ha (- 9,6 %) und 18,7 Mio. € (+ 5,0 %) umgesetzt.

Bei der Anzahl der Transaktionen bebauter Grundstücke stellen die freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser mit einem Anteil von 36,2 % die bedeutendste Kategorie dar. Auch in der ländlichen Prignitz zeigen sich moderat steigende Kaufpreise.

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

Jahr	Anzahl	Gesamtkaufpreis in €		
		Durchschnitt	Minimum	Maximum
2015	99	83.000	15.000	300.000
2016	113	77.000	15.000	285.000
2017	119	98.000	15.000	305.000
2018	120	104.000	18.000	470.000

Tabelle 38: Gesamtkaufpreise freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser [AKS]

Die durchschnittlichen Wohnflächenpreise von selbständigen, mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern bebauten Grundstücken weist die folgende Tabelle aus. Der bauliche Zustand und das Baujahr blieben hier unberücksichtigt.

Jahr	Ø Wohnfläche in m ²	Ø Wohnflächenpreis in €/m ²
2015	122	683
2016	118	630
2017	124	769
2018	127	817

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

Die folgenden Tabellen enthalten Informationen über durchschnittliche Wohnflächenpreise. Es erfolgte eine separate Betrachtung nach der Baualtersklasse und dem Bodenrichtwertniveau, da sich auf Grund dieser Einflussgrößen der Wohnflächenpreis signifikant ändert.

Kauffälle mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen, übergroßen Grundstücken, mit individuell gestalteten Gebäuden und Grundstücke im Außenbereich, wurden nicht berücksichtigt.

Baualtersklasse < 1949					
BRW in €/m ²	Anzahl	Ø Fläche in m ²	Ø Kaufpreis in €	Ø Wohnfläche in m ²	Ø Kaufpreis je Wohnfläche in €/m ²
			von - bis	von - bis	von - bis
< 10	17	1.825	66.000	129	512
			30.000 - 205.000	80 - 225	232 - 911
10 bis 19	18	1.359	69.000	108	593
			25.000 - 175.000	80 - 142	245 - 1.236
20 bis 29	20	890	93.000	133	719
			40.000 - 210.000	75 - 300	316 - 1.202
>= 30	2*				

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

Tabelle 40: Wohnflächenpreise EFH / ZFH < 1949 [AKS]

Baualtersklasse 1949 - 1990					
BRW in €/m ²	Anzahl	Ø Fläche in m ²	Ø Kaufpreis in €	Ø Wohnfläche in m ²	Ø Kaufpreis je Wohnfläche in €/m ²
			von - bis	von - bis	von - bis
< 10	14	2.071	61.000	124	503
			35.000 - 129.000	84 - 159	238 - 956
10 bis 19	9	791	95.000	105	910
			40.000 - 159.000	65 - 158	348 - 1.262
20 bis 29	10	1.084	173.000	187	929
			85.000 - 470.000	106 - 504	602 - 1.132
>= 30	5	934	169.000	130	1.283
			65.000 - 260.000	100 - 150	542 - 2.000

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

Baualtersklasse 1991 - 2011					
BRW in €/m ²	Anzahl	Ø Fläche in m ²	Ø Kaufpreis in €	Ø Wohnfläche in m ²	Ø Kaufpreis je Wohnfläche in €/m ²
			von - bis	von - bis	von - bis
< 10	1*				
10 bis 19	6	1.021	128.000	104	1.239
			70.000 - 185.000	83 - 140	632 - 1.780
20 bis 29	7	1.133	199.000	140	1.405
			120.000 - 325.000	105 - 175	950 - 2.000
>= 30	3	757	189.000	117	1.654
			172.000 - 220.000	100 - 140	1.229 - 1.982

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

Tabelle 42: Wohnflächenpreise EFH / ZFH 1991 – 2011 [AKS]

Freistehende Ein- oder Zweifamilienhäuser mit jüngeren Baujahren wurden nicht gehandelt.

8.2.2 Sachwertfaktoren

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

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

Gemäß § 14 ImmoWertV dienen Sachwertfaktoren dazu, den aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert ermittelten vorläufigen Sachwert an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt anzupassen.

Sachwert - Schema § 21-23 ImmoWertV	
Normalherstellungskosten / lineare Abschreibung / Bodenwert mit dem Zwischenergebnis vorläufiger Sachwert	
Sachwertfaktor § 14 (2)	
vorläufiger (marktangepasster) Sachwert	
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) § 8 (3)	
Sachwert	

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

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

Die Sachwertfaktoren wurden nach den Bestimmungen der Sachwertrichtlinie – SW-RL vom 05.09.2012 in Verbindung mit der Brandenburgischen Sachwertrichtlinie (RL SW-BB) vom 31.03.2014 ermittelt. Sie sind nach folgendem Modell abgeleitet worden:

Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (gebrauchte Immobilien)	
Gebäudeart:	freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser
Berechnungsmodell:	Sachwertfaktor = (Kaufpreis ± boG) / vorläufiger Sachwert
Modellansätze und -parameter	
Normalherstellungskosten:	Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) - Anlage 1 SW-RL
Gebäudebaujahrsklassen:	keine
Gebäudestandard:	Eingruppierung nach den Gebäudestandards der Anlage 2 der SW-RL
Baunebenkosten:	keine, in den NHK 2010 enthalten
Regionale Korrekturfaktoren:	keine (vergl. Nr. 5 Abs. 1 Satz 1 der SW-RL)
Bezugsmaßstab:	Brutto-Grundfläche (BGF) nach SW-RL
Baupreisindex:	Indexreihen für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes 2010 - Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden
Gesamtnutzungsdauer (GND):	nach Anlage 3 der SW-RL
Restnutzungsdauer (RND):	RND = GND - Gebäudealter; ggf. modifizierte RND bei Modernisierungen (geschätzter Modernisierungsgrad) nach Anlage 4 SW-RL
Alterswertminderung:	linear
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG):	Bei Grundstücken mit boG wurde der Kaufpreis um den Wert einfluss der boG bereinigt.
Wertansatz für bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen:	pauschaler Ansatz in Höhe von 4 % des Gebäudesachwertes für typische Außenanlagen
Wertansatz für Nebengebäude:	Garagen: pauschalierter Ansatz (6.000 € bis 18.000 €) oder Berechnung nach NHK 2010 Carports: Zeitwert weitere Nebengebäude: Zeitwert
Wertansatz bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile:	Für folgende Bauteile erfolgt kein gesonderter Wertansatz: a) Dachgauben, wenn die Summe der Dachgauben nicht mehr als ca. 5 m beträgt b) Balkone/ Dachterrassen bis 5 m ² Grundfläche c) Vordächer im üblichen Umfang d) übliche Außentreppen, die aufgrund der Gebäudekonstruktion die Zugänglichkeit gewährleisten Zu-/ Abschläge zu den NHK 2010 für die Nutzbarkeit von Dachgeschossen und Spitzböden sowie für fehlende bzw. vorhandene Drepel nach Nummer 3.4 Abs. 3 RL SW-BB
Bodenwert:	mit dem zutreffenden Bodenrichtwert ggf. angepasst an die Merkmale des Bewertungsobjektes ermittelt
Grundstücksfläche:	marktübliche, objektbezogene Grundstücksgröße

Tabelle 44: Modellansatz - Sachwertfaktoren

In die nachstehenden Auswertungen gehen alle Verkäufe von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern aus den Jahren 2016 bis 2018 ein, die dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zugeordnet wurden. Ausgeschlossen wurden übergroße Grundstücke, Erstverkäufe und Grundstücke im Außenbereich.

Insgesamt wurden 224 vorläufige Sachwerte berechnet. Etwa 80 % der ausgewerteten Wohnhäuser entsprechen einer Standardstufe ≥ 2 .

Neben der Untersuchung zur Abhängigkeit des Sachwertfaktors vom vorläufigen Sachwert wurden mit Hilfe der multiplen Regressionsanalyse auch die Einflüsse des modifizierten Baujahres, der Standardstufe und des Bodenrichtwertniveaus untersucht. Es zeigte sich, dass die Merkmale modifiziertes Baujahr und Standardstufe miteinander korrelieren und daher kein getrennt linearer Zusammenhang zum Sachwertfaktor hergestellt werden kann. Separate Analysen mit einzelnen Einflussgrößen brachten keine verwertbaren Ergebnisse.

Auch die Annahme, dass die Höhe des Bodenrichtwertes als Lagemerkmale einen Einfluss auf den Sachwertfaktor hat, konnte durch die Untersuchungen nicht bestätigt werden. Er wurde im Laufe der Regression als Einflussgröße ausgeschlossen.

Daher wurde der Sachwertfaktor iterativ mit dem vorläufigen Sachwert als alleinigem Einflussmerkmal ermittelt.

Beschreibung der Stichprobe - freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	
Anzahl der Kauffälle:	212 (nach Ausreißer Bereinigung)
Zeitraum der Stichprobe:	2016 bis 2018
Bereich:	Landkreis Prignitz
Bodenrichtwertbereich:	4 €/m ² bis 42 €/m ²
Grundstücksgröße:	210 m ² bis 3.028 m ²
weitere Merkmale der Stichprobe:	Bestimmtheitsmaß R ² : 0,29

Tabelle 45: Beschreibung der Stichprobe EFH / ZFH

Zur Überprüfung der Stichproben wird das Bestimmtheitsmaß R² mit angegeben. Es zeigt, wie gut die Einflussgröße die Unterschiede in den Realisierungen der Zielgröße erklärt. Das Bestimmtheitsmaß nimmt Werte zwischen 0 und 1 an.

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

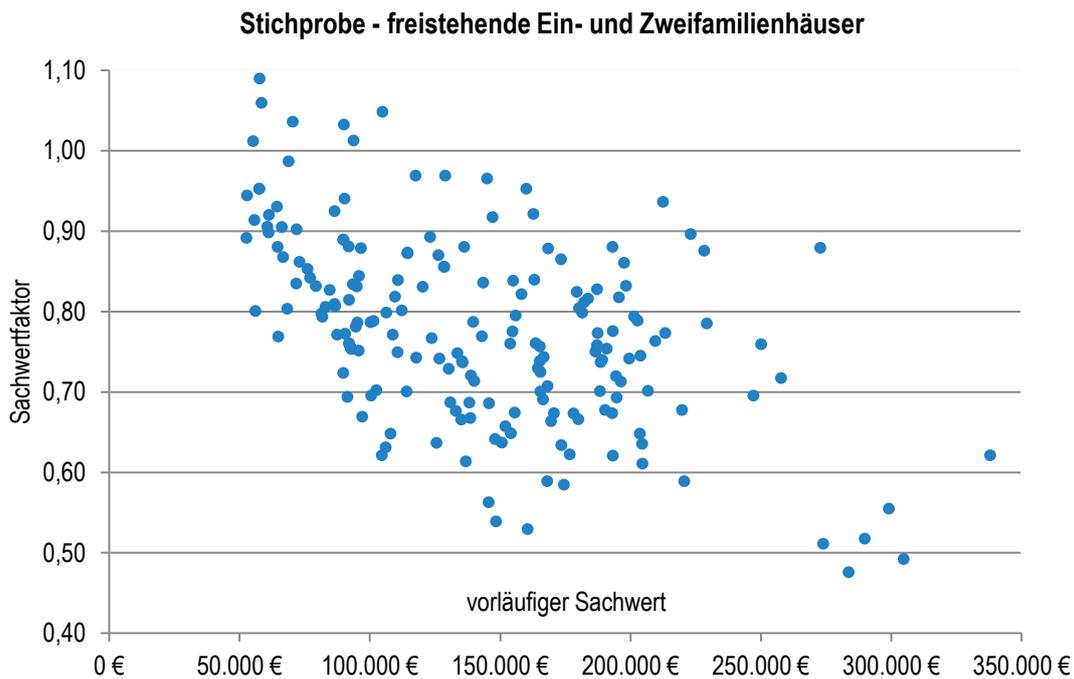


Abbildung 32: Stichprobe EFH / ZFH [AKS]

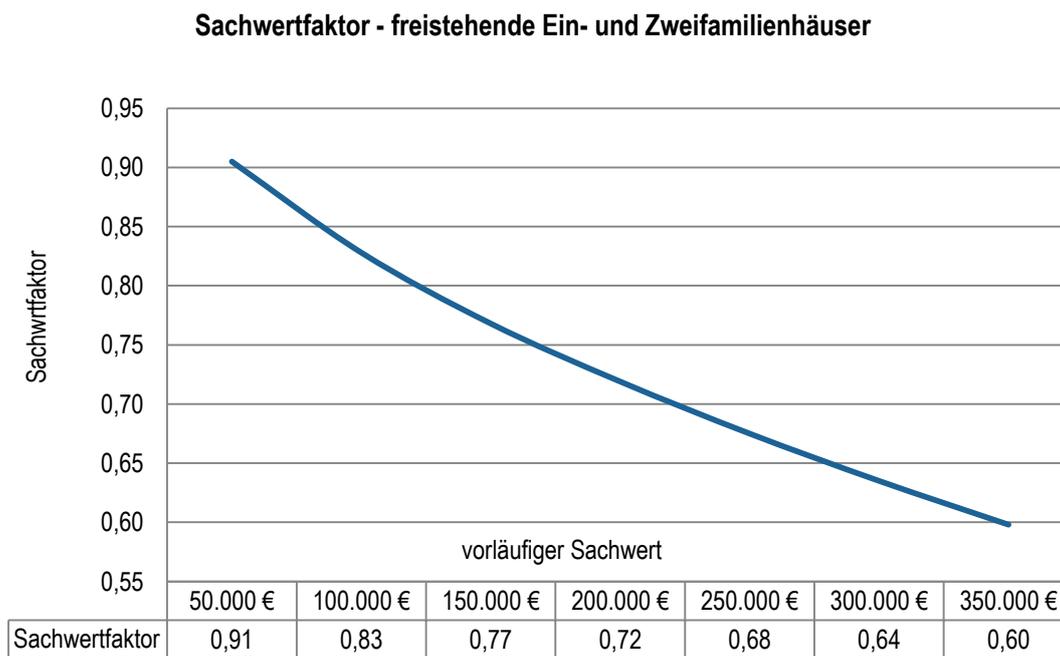


Abbildung 33: Sachwertfaktor EFH / ZFH [AKS]

Anwendungsbeispiel - Sachwertfaktor	
Gebäudetyp	freistehendes Einfamilienhaus
vorläufiger Sachwert	150.000 € (ermittelt nach Sachwertrichtlinie – SW-RL i. V. mit der Brandenburgischen Sachwertrichtlinie RL SW-BB)
Sachwertfaktor	0,77 (aus Abbildung 33)
marktangepasster Sachwert:	150.000 € x 0,77 = 115.500 €

Tabelle 46: Anwendungsbeispiel – Sachwertfaktor EFH

8.2.3 Vergleichsfaktoren

Vergleichsfaktoren sollen gemäß § 13 ImmoWertV der Ermittlung von Vergleichswerten für bebaute Grundstücke dienen. Sie haben nach § 15 (2) ImmoWertV das Ziel, bei der Wertermittlung vergleichbare Kaufpreise zu ersetzen oder zu ergänzen.

Dies wird in der Regel dann der Fall sein, wenn für bestimmte Gebiete nicht genügend Vergleichspreise vorhanden sind oder die Wertermittlung durch die Heranziehung von Vergleichsfaktoren gestützt werden soll.

In den nachfolgenden Auswertungen wurden die ermittelten Gebädefaktoren auf den Quadratmeter Wohnfläche bezogen.

Gebädefaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (gebrauchte Immobilien)	
Rechenvorschrift:	Gebädefaktor (GF) = normierter Kaufpreis (KP) pro Wohnfläche (WF)
Stichprobenbegrenzung:	keine ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnisse
Definition zu Modellkomponenten:	Normierter Kaufpreis ohne Inventar normale Nebengebäude keine übergroßen Grundstücke mit Garage, Stellplatz oder Carport Bodenwert ist enthalten keine Innenbesichtigung
Ableitungsmethode:	multiple Regressionsanalyse

Tabelle 47: Modellansatz – Gebädefaktoren

Beschreibung der Stichprobe - freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	
Anzahl der Kauffälle:	78 (nach Ausreißer Bereinigung)
Zeitraum der Stichprobe:	2018
Bereich:	Landkreis Prignitz
Bodenrichtwertbereich:	5 €/m ² bis 42 €/m ²
Grundstücksgröße:	210 m ² bis 2.999 m ²
Wohnfläche:	60 m ² bis 160 m ²
weitere Merkmale der Stichprobe:	Bestimmtheitsmaß R ² = 0,73

Tabelle 48: Beschreibung der Stichprobe EFH / ZFH

Gebäudedefaktor in €/m² Wohnfläche (freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser), Standardstufe 1,5

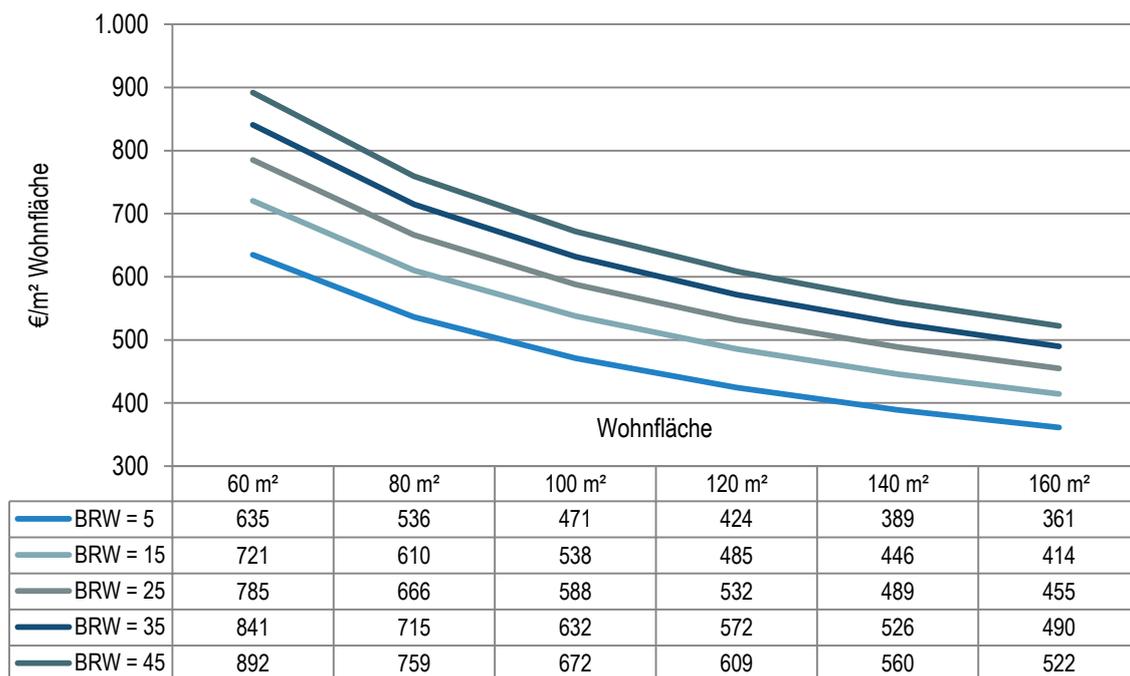


Abbildung 34: Gebäudedefaktor EFH/ ZFH – Standardstufe 1,5

Gebäudedefaktor in €/m² Wohnfläche (freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser), Standardstufe 2

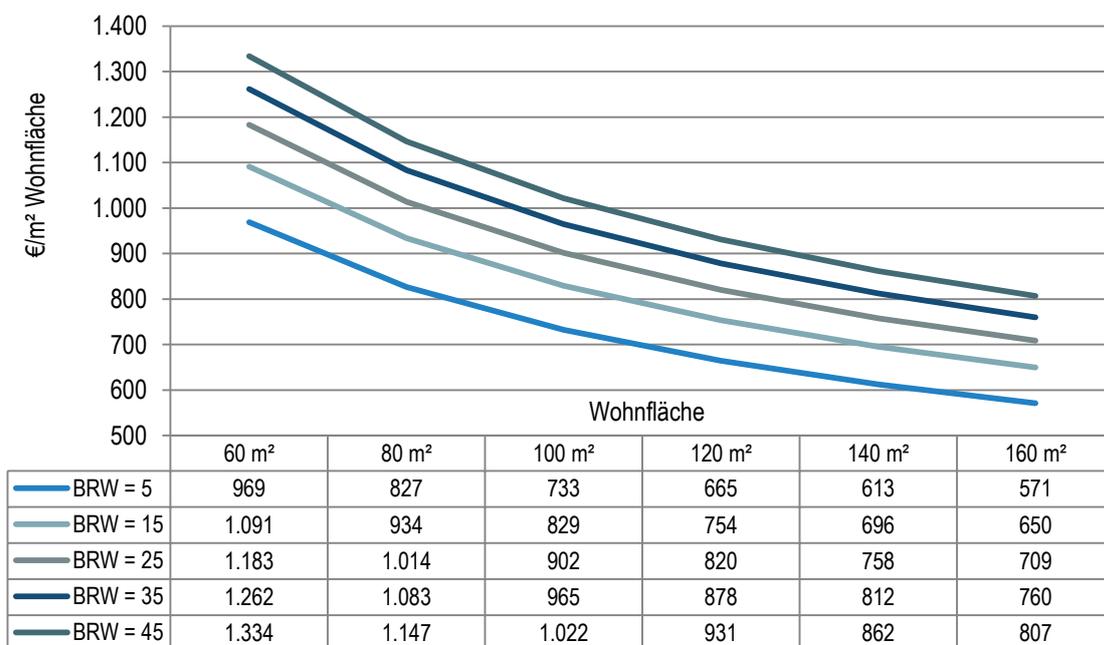


Abbildung 35: Gebäudedefaktor EFH/ ZFH – Standardstufe 2

**Gebäundefaktor in €/m² Wohnfläche (freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser),
Standardstufe 2,5**

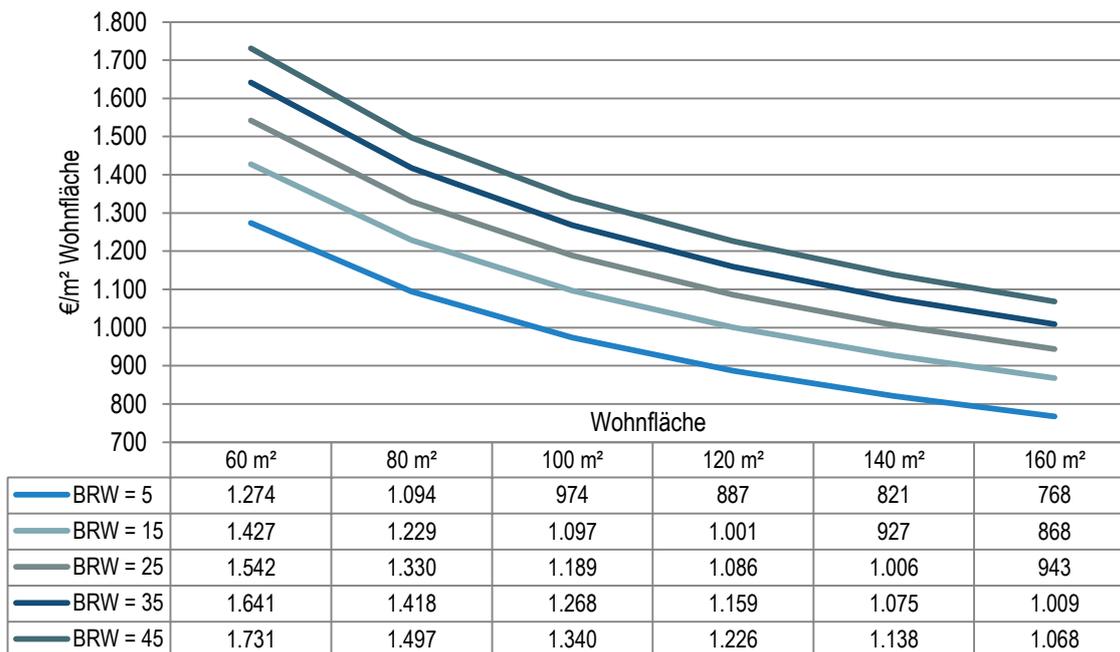


Abbildung 36: Gebäundefaktor EFH/ ZFH – Standardstufe 2,5

Anwendungsbeispiel - Gebäundefaktor	
Gebäudetyp	freistehendes Einfamilienhaus
Standardstufe	2
Bodenrichtwert (BRW)	15 €/m ²
Wohnfläche	120 m ²
Gebäundefaktor	754 €/m ² Wohnfläche (aus Abbildung 35)
Vergleichswert	120 m ² x 754 €/m ² = 90.424 €

Tabelle 49: Anwendungsbeispiel – Gebäundefaktor

8.3 Reihenhäuser, Doppelhaushälften

8.3.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Im Berichtszeitraum wechselten 136 Reihenhäuser und Doppelhaushälften den Besitzer. Das sind 6,2 % weniger als im Jahr zuvor. Dabei wurde eine Fläche von 14,0 ha (- 2,7 %) für zusammen 8,5 Mio. € (+ 8,7 %) umgesetzt. An der Anzahl der Transaktionen bebauter Grundstücke haben die Reihenhäuser und Doppelhaushälften einen Anteil von 22,4 %.

Die nachstehende Tabelle zeigt die Gesamtkaufpreise von selbständigen, mit Reihenhäusern und Doppelhaushälften bebauten Grundstücken der letzten Jahre. Verkäufe mit ungewöhnlichen Verhältnissen wurden ausgeschlossen.

Jahr	Anzahl	Gesamtkaufpreis in €		
		Durchschnitt	Minimum	Maximum
2015	73	68.000	10.000	169.000
2016	83	69.000	12.000	229.000
2017	78	74.000	20.000	215.000
2018	78	80.000	16.000	182.000

Tabelle 50: Gesamtkaufpreise RH / DHH [AKS]

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

Jahr	Ø Wohnfläche in m ²	Ø Wohnflächenpreis in €/m ²
2015	110	651
2016	111	628
2017	114	643
2018	111	735

Tabelle 51: Mittlere Wohnflächenpreise RH / DHH [AKS]

In den nachfolgenden Tabellen wurden die durchschnittlichen Wohnflächenpreise nach dem Baualter und dem Bodenrichtwertniveau weiter analysiert. Sie beinhalten die Verträge der bewohnbaren Reihenhäuser und Doppelhaushälften mit einem Kaufpreis über 20.000 € aus dem Jahr 2018.

Kauffälle mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen, übergroßen Grundstücken, mit individuell gestalteten Gebäuden und Grundstücke im Außenbereich, wurden nicht berücksichtigt.

Baualtersklasse < 1949					
BRW in €/m ²	Anzahl	Ø Fläche in m ²	Ø Kaufpreis in €	Ø Wohnfläche in m ²	Ø Kaufpreis je Wohnfläche in €/m ²
			von - bis	von - bis	von - bis
< 10	9	1.728	54.000	119	462
			29.000 - 85.000	85 - 165	273 - 713
10 bis 19	6	846	50.000	111	484
			34.000 - 80.000	82 - 129	279 - 727
20 bis 29	106	686	85.000	112	788
			30.000 - 150.000	70 - 197	236 - 1.579
≥ 30	13	631	100.000	123	839
			53.000 - 165.000	80 - 182	467 - 1.200

Tabelle 52: Wohnflächenpreise Reihenhäuser und Doppelhaushälften < 1949 [AKS]

Baualtersklasse 1949 - 1990					
BRW in €/m ²	Anzahl	Ø Fläche in m ²	Ø Kaufpreis in €	Ø Wohnfläche in m ²	Ø Kaufpreis je Wohnfläche in €/m ²
			von - bis	von - bis	von - bis
< 10	6	1.184	39.000	92	438
			28.000 - 54.000	68 - 115	340 - 588
10 bis 19	2*				
20 bis 29	4	227	116.000	103	1.145
			89.000 - 140.000	75 - 155	903 - 1.440
≥ 30	7	581	96.000	114	845
			50.000 - 138.000	102 - 123	407 - 1.211

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

Tabelle 53: Wohnflächenpreise Reihenhäuser und Doppelhaushälften 1949 – 1990 [AKS]

Baualtersklasse 1991 - 2003					
BRW in €/m ²	Anzahl	Ø Fläche in m ²	Ø Kaufpreis in €	Ø Wohnfläche in m ²	Ø Kaufpreis je Wohnfläche in €/m ²
			von - bis	von - bis	von - bis
≤ 19	0				
20 bis 29	5	443	96.000	118	815
			60.000 - 119.000	97 - 152	500 - 1.035
≥ 30	2*				

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

Tabelle 54: Wohnflächenpreise Reihenhäuser und Doppelhaushälften 1991 – 2003 [AKS]

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

8.3.2 Sachwertfaktoren

Die Ermittlung der Sachwertfaktoren erfolgte getrennt sowohl für Reihenendhäuser und Doppelhaushälften, als auch für Reihemittelhäuser.

Die Beschreibung des Modells nach den Bestimmungen der Sachwertrichtlinie – SW-RL vom 05.09.2012 in Verbindung mit der Brandenburgischen Sachwertrichtlinie (RL SW-BB) vom 31.03.2014 erfolgte unter 8.2.2 Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser.

Als Grundlage der Auswertung wurden 129 vorläufige Sachwerte berechnet. Etwa 80 % der ausgewerteten Reihenendhäuser und Doppelhaushälften wurden einer Standardstufe ≥ 2 zugeordnet.

Neben der Untersuchung zur Abhängigkeit des Sachwertfaktors vom vorläufigen Sachwert wurden mit Hilfe der multiplen Regressionsanalyse auch die Einflüsse des modifizierten Baujahres, der Standardstufe und des Bodenrichtwertniveaus untersucht. Für die Merkmale modifiziertes Baujahr und Standardstufe konnte kein Zusammenhang zum Sachwertfaktor quantifiziert werden.

Auch die Annahme, dass die Höhe des Bodenrichtwertes als Lagemerkmale einen Einfluss auf den Sachwertfaktor hat, konnte durch die Untersuchungen nicht mehr bestätigt werden. Er wurde im Laufe der Regression als Einflussgröße ausgeschlossen.

Beschreibung der Stichprobe - Reihenendhäuser und Doppelhaushälften	
Anzahl der Kauffälle:	126 (nach Ausreißer Bereinigung)
Zeitraum der Stichprobe:	2016 bis 2018
Bereich:	Landkreis Prignitz
Bodenrichtwertbereich:	4 €/m ² bis 42 €/m ²
Grundstücksgröße:	185 m ² bis 2.665 m ²
weitere Merkmale der Stichprobe:	Bestimmtheitsmaß: 0,20

Tabelle 55: Beschreibung der Stichprobe REH / DHH

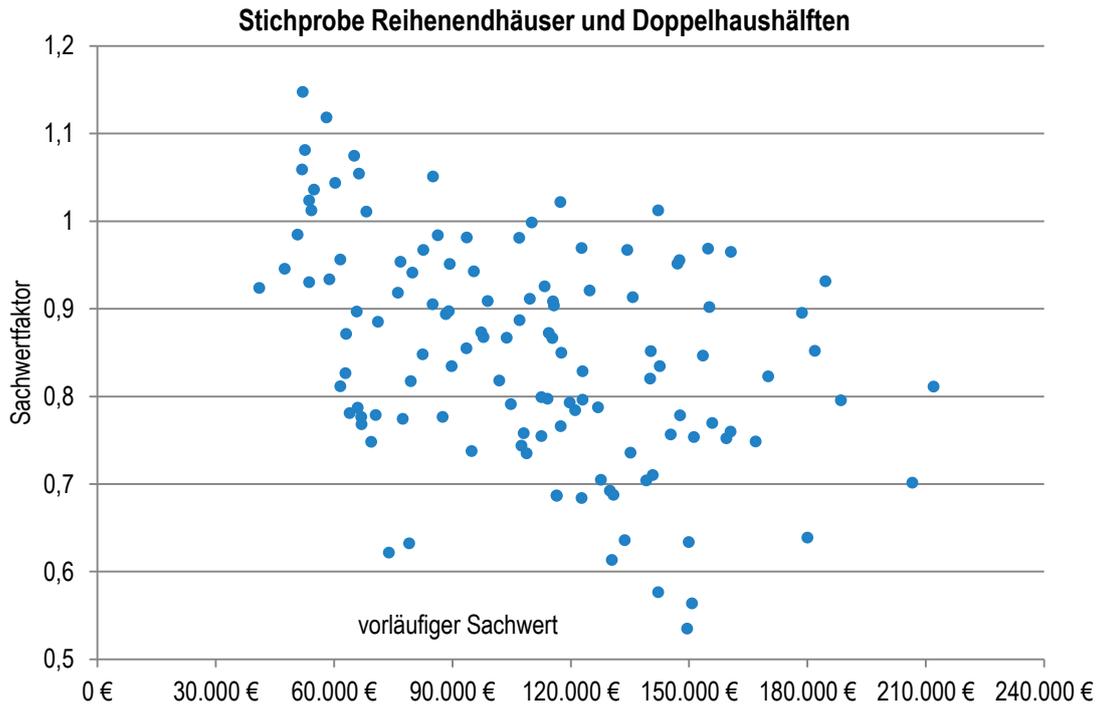


Abbildung 37: Stichprobe REH / DHH [AKS]

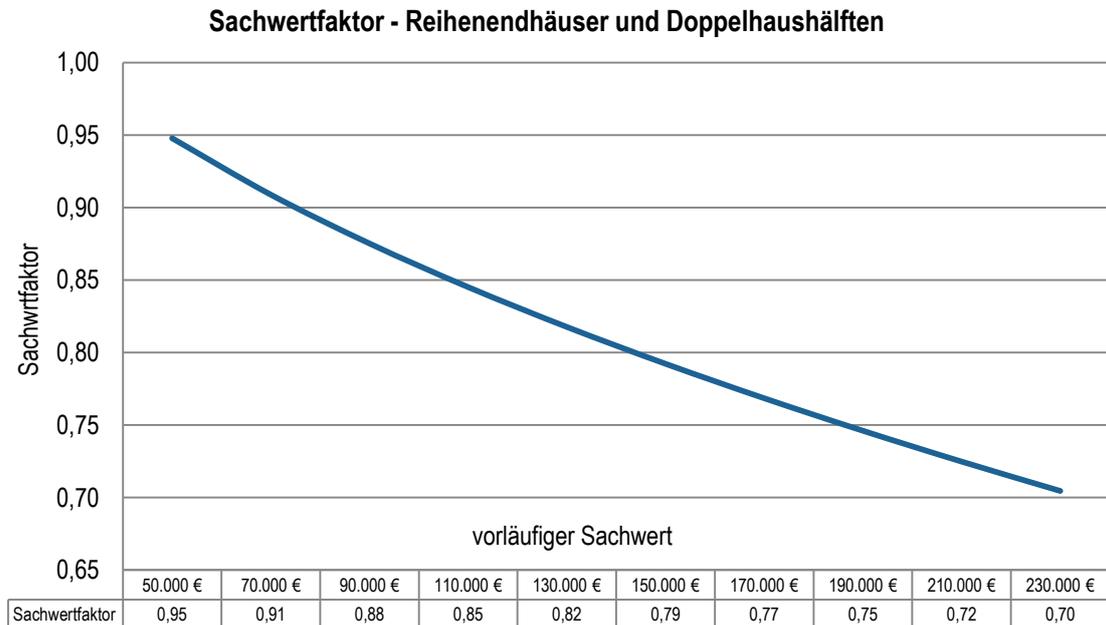


Abbildung 38: SW-Faktoren REH / DHH

Anwendungsbeispiel - Sachwertfaktor	
Gebäudetyp	Doppelhaushälfte
vorläufiger Sachwert	90.000 € (ermittelt nach Sachwertrichtlinie – SW-RL i. V. mit der Brandenburgischen Sachwertrichtlinie RL SW-BB)
Sachwertfaktor	0,88 (aus Abbildung 38)
marktangepasster Sachwert:	90.000 € x 0,88 = 79.200 €

Tabelle 56: Anwendungsbeispiel – Sachwertfaktor REH / DHH

Für die Ermittlung der Sachwertfaktoren der Gebäudeart Reihemittelhäuser standen 33 Kauffälle aus dem Zeitraum 2016 bis 2018 zur Verfügung. Statistische Untersuchungen erfordern mindestens 15 Kauffälle je Einflussgröße.

Die Regressionsanalyse wurde auf die Prüfung der signifikanten Abhängigkeit des Sachwertfaktors vom vorläufigen Sachwert beschränkt.

Die überwiegende Mehrheit der Gebäude (82 %) dieser Stichprobe entspricht einer Standardstufe ≥ 2 .

Beschreibung der Stichprobe - Reihemittelhäuser	
Anzahl der Kauffälle:	32 (nach Ausreißer Bereinigung)
Zeitraum der Stichprobe:	2016 bis 2018
Bereich:	Landkreis Prignitz
Bodenrichtwertbereich:	17 €/m ² bis 41 €/m ²
Grundstücksgröße:	132 m ² bis 961 m ²
weitere Merkmale der Stichprobe:	Bestimmtheitsmaß R ² : 0,41

Tabelle 57: Beschreibung der Stichprobe RMH

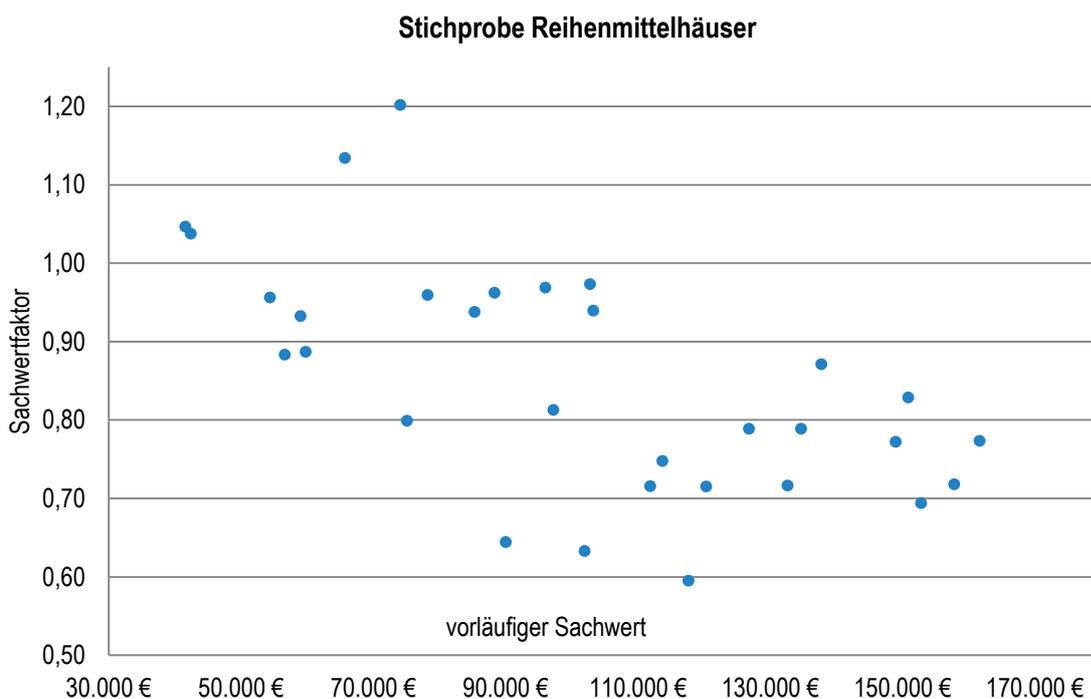


Abbildung 39: Stichprobe RMH [AKS]

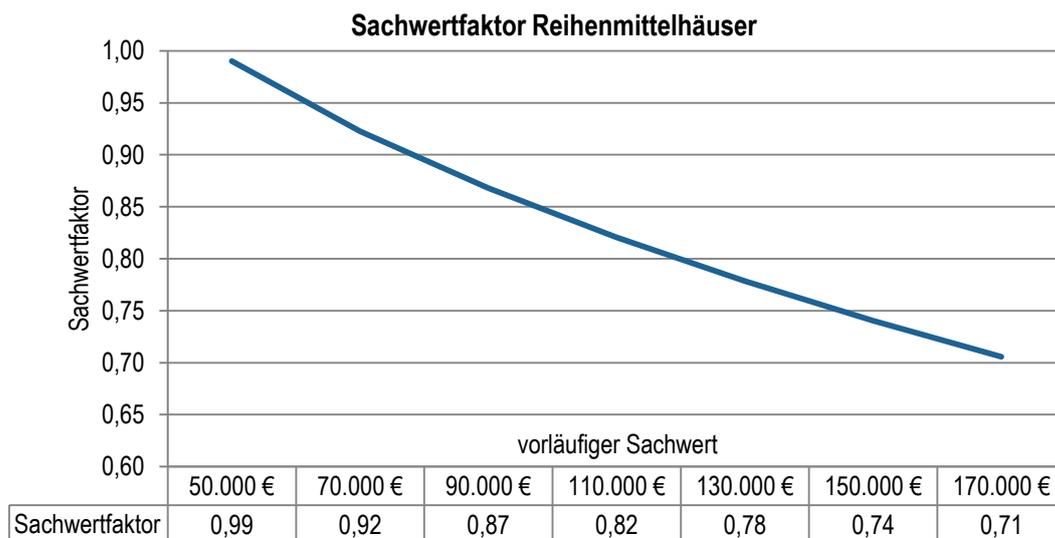


Abbildung 40: SW-Faktoren RMH

Anwendungsbeispiel - Sachwertfaktor	
Gebäudetyp	Reihemittelhaus
vorläufiger Sachwert	90.000 € (ermittelt nach Sachwertrichtlinie – SW-RL i. V. mit der Brandenburgischen Sachwertrichtlinie RL SW-BB)
Sachwertfaktor	0,87 (aus Abbildung 40)
marktangepasster Sachwert:	90.000 € x 0,87 = 78.300 €

Tabelle 58: Anwendungsbeispiel – Sachwertfaktor RMH

8.3.4 Vergleichsfaktoren

Die Beschreibung der Modellansätze und -parameter für die Ermittlung der Vergleichsfaktoren ist dem Punkt 8.2.3 Vergleichsfaktoren zu entnehmen.

Beschreibung der Stichprobe - Reihenhäuser / Doppelhaushälften	
Anzahl der Kauffälle:	58 (nach Ausreißer Bereinigung)
Zeitraum der Stichprobe:	2018
Bereich:	Landkreis Prignitz
Bodenrichtwertbereich:	5 €/m ² bis 42 €/m ²
Grundstücksgröße:	132 m ² bis 2.665 m ²
Wohnfläche:	60 m ² bis 160 m ²
weitere Merkmale der Stichprobe:	Bestimmtheitsmaß R ² = 0,71

Tabelle 59: Beschreibung der Stichprobe RH / DHH

Gebädefaktor in €/m² Wohnfläche (Reihenhäuser und Doppelhaushälften), Standardstufe 1,5

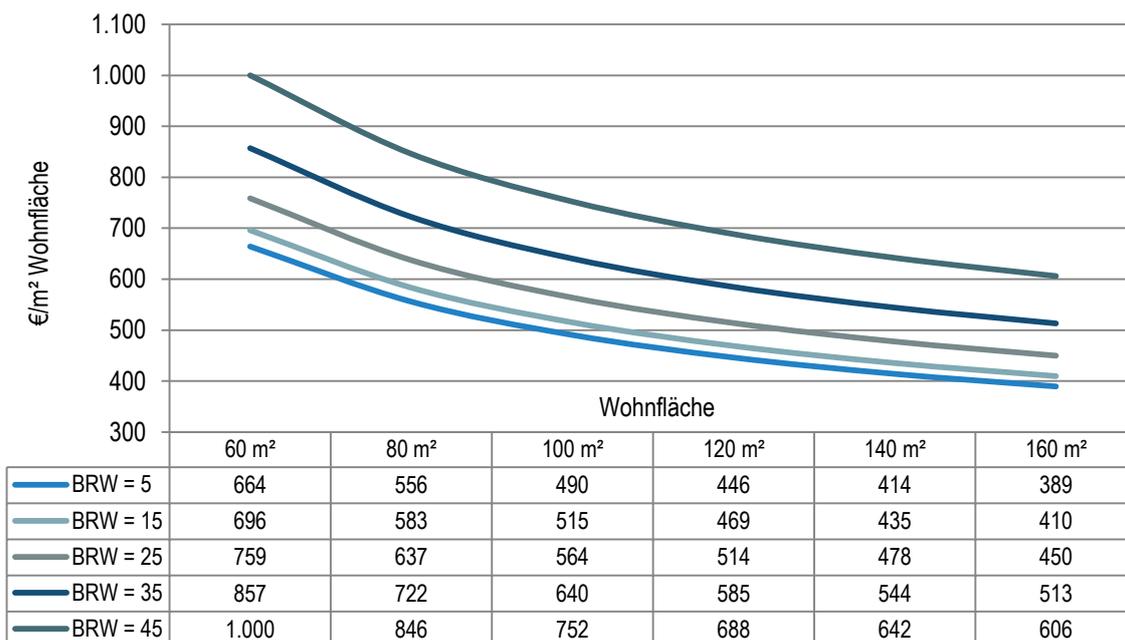


Abbildung 41: Gebädefaktor RH/ DHH – Standardstufe 1,5

Gebädefaktor in €/m² Wohnfläche (Reihenhäuser und Doppelhaushälften), Standardstufe 2

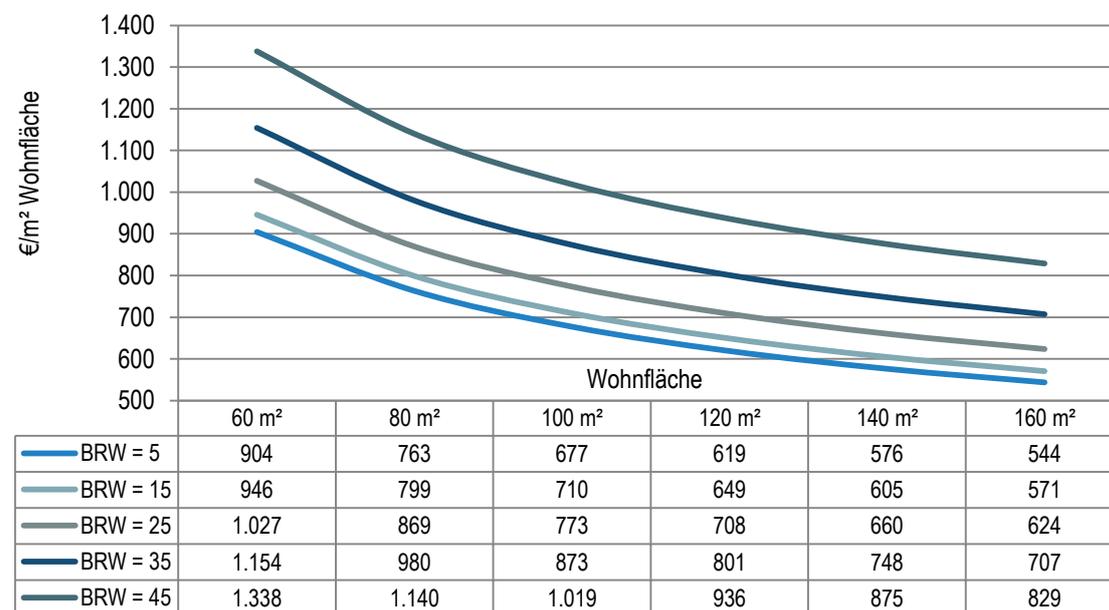


Abbildung 42: Gebädefaktor RH/ DHH – Standardstufe 2

**Gebäudedefaktor in €/m² Wohnfläche (Reihenhäuser und Doppelhaushälften),
Standardstufe 2,5**

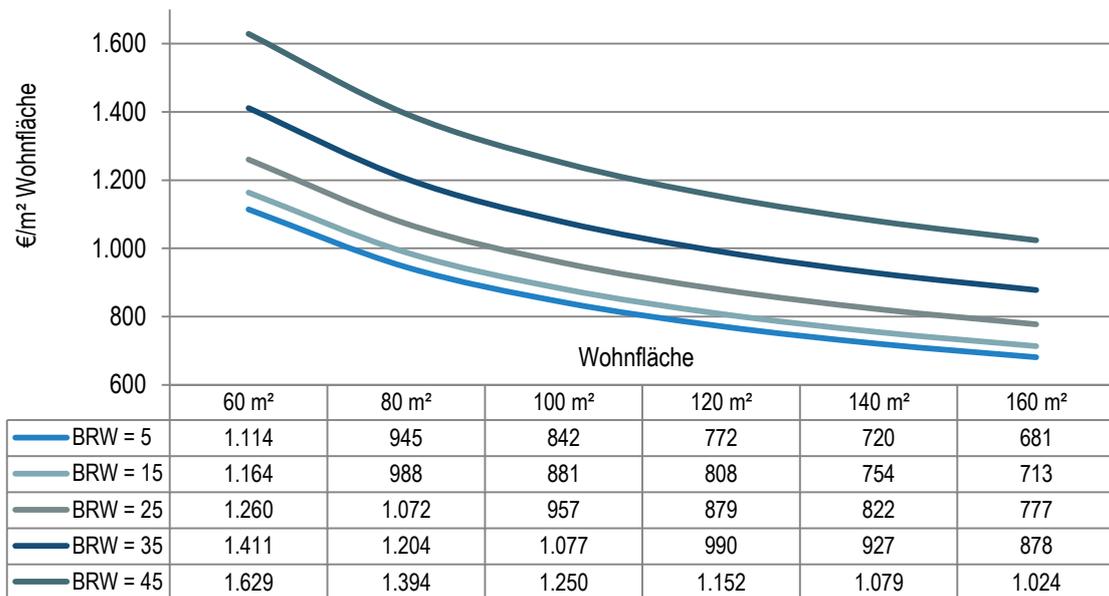


Abbildung 43: Gebäudedefaktor RH/ DHH – Standardstufe 2,5

Anwendungsbeispiel - Gebäudedefaktor	
Gebäudetyp	Doppelhaushälfte
Standardstufe	2
Bodenrichtwert (BRW)	25 €/m ²
Wohnfläche	80 m ²
Gebäudedefaktor	869 €/m ² Wohnfläche (aus Abbildung 42)
Vergleichswert	80 m ² x 869 €/m ² = 69.559 €

Tabelle 60: Anwendungsbeispiel – Gebäudedefaktor

8.4 Mehrfamilienhäuser

8.4.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Mit 61 verkauften Mehrfamilienhäusern ist die Anzahl gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 4,7 % gesunken. Der Anteil am Gesamtumsatz der bebauten Grundstücke beträgt 10,1 %. Dabei wurden auf 9,6 ha (+ 0,9 % gegenüber 2017) etwa 10,3 Mio. € (- 1,9 %) investiert.

Die nachstehende Tabelle zeigt die Gesamtkaufpreise von selbständigen, mit Mehrfamilienhäusern bebauten Grundstücken der letzten Jahre. Verkäufe mit ungewöhnlichen Verhältnissen wurden ausgeschlossen.

Jahr	Anzahl	Gesamtkaufpreis in €		
		Durchschnitt	Minimum	Maximum
2015	14	246.000	45.000	515.000
2016	15	167.000	50.000	368.000
2017	35	193.000	60.000	620.000
2018	31	232.000	40.000	1.200.000

Tabelle 61: Gesamtkaufpreise Mehrfamilienhäuser [AKS]

Aus der folgenden Übersicht sind die durchschnittlichen Wohnflächenpreise von selbständigen, mit Mehrfamilienhäusern bebauten Grundstücken, ersichtlich. Der bauliche Zustand oder das Baujahr blieben unberücksichtigt.

Jahr	mittlere Wohnfläche in m ²	mittlerer Wohnflächenpreis in €/m ²
2015	650	466
2016	369	459
2017	397	497
2018	485	512

Tabelle 62: Wohnflächenpreise Mehrfamilienhäuser [AKS]

In der anschließenden Übersicht wurden die Wohnflächenpreise nach dem Baulter und dem Bodenrichtwertniveau weiter analysiert. Die Auswertung der Wohnflächenpreise beinhaltet die Verträge der bewohnbaren Mehrfamilienhäuser mit einem Kaufpreis über 20.000 € aus dem Jahr 2018.

Kauffälle mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen, übergroßen Grundstücken, mit individuell gestalteten Gebäuden und Grundstücken im Außenbereich, wurden nicht berücksichtigt.

Baualtersklasse < 1949					
BRW in €/m ²	Anzahl	Ø Fläche in m ²	Ø Kaufpreis in €	Ø Wohnfläche in m ²	Ø Kaufpreis je Wohnfläche in €/m ²
			von - bis	von - bis	von - bis
<= 19	2*				
20 bis 29	8	648	192.000	348	553
			89.000 - 310.000	246 - 504	362 - 840
>= 30	14	440	186.000	427	522
			40.000 - 295.000	168 - 884	182 - 904

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

Tabelle 63: Wohnflächenpreise Mehrfamilienhäuser < 1949 [AKS]

Baualtersklasse 1949 - 1990					
BRW in €/m ²	Anzahl	Ø Fläche in m ²	Ø Kaufpreis in €	Ø Wohnfläche in m ²	Ø Kaufpreis je Wohnfläche in €/m ²
			von - bis	von - bis	von - bis
<= 19	2*				
20 bis 29	3	3.036	600.000	1.226	407
			100.000 – 1.200.000	666 - 2.021	124 - 594
>= 30	1*				

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

Tabelle 64: Wohnflächenpreise Mehrfamilienhäuser 1949 – 1990 [AKS]

Baualtersklasse 1991 - 1997					
BRW in €/m ²	Anzahl	Ø Fläche in m ²	Ø Kaufpreis in €	Ø Wohnfläche in m ²	Ø Kaufpreis je Wohnfläche in €/m ²
			von - bis	von - bis	von - bis
10 bis 30	1*				

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

Tabelle 65: Wohnflächenpreise Mehrfamilienhäuser 1991 – 1997 [AKS]

Der Geschäftsstelle liegt kein auswertbarer Verkauf eines Mehrfamilienhauses mit einem jüngeren Baujahr vor.

8.4.2 Liegenschaftszinssätze

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

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

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

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

Ergebnisse der landesweiten Auswertungen zu Liegenschaftszinssätzen werden im jährlichen [Grundstücksmarktbericht](#) des Oberen Gutachterausschusses veröffentlicht.

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

Diese sind auf der Homepage der Gutachterausschüsse unter der Rubrik „Standardmodelle“ zu finden: <http://www.gutachterausschuss-bb.de/xmain/standardmodelle.htm>

Die nachfolgende Übersicht enthält die wichtigsten Eckdaten.

Rahmenbedingungen für die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen		
Formel:	$p = \left(\frac{RE}{KP} - \frac{q-1}{q^n - 1} * \frac{KP - BW}{KP} \right) * 100$ <p> p = Liegenschaftszins in % RE = Reinertrag des Grundstücks KP = normierter und um boG bereinigter Kaufpreis BW = Bodenwert des (unbebaut angenommenen) Grundstückes q = 1 + 0,01 x p n = Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen </p>	
Ortsbesichtigung:	ja, nur äußerliche Inaugenscheinnahme	
Objekt / Datengrundlage:	nur nachhaltig vermietete Objekte; kein Einfluss durch persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse, Gebrauchtimmobilien	
Restnutzungsdauer (RND):	RND = GND – Gebäudealter, oder modifizierte RND bei Modernisierung (Ermittlung der modifizierten RND nach Anlage 4 SW-RL, ggf. geschätzt) Mindestrestnutzungsdauer: - nur Objekte mit einer RND ≥ 20 Jahren - bei eingeschossigen Verkaufshallen (Supermarkt, Verbrauchermarkt, Einkaufszentrum, Autohaus, Baumarkt) RND ≥ 10 Jahren	
Übliche Gesamtnutzungsdauer (GND):	Mehrfamilienhäuser und Wohn- und Geschäftshäuser	80 Jahre
	reine Geschäftshäuser	60 Jahre
	Verkaufshallen	30 Jahre
Bodenwert:	beitrags- und abgabenfreier Bodenwert, aus zutreffendem Bodenrichtwert ermittelt (es wird eine objekttypische Grundstücksgröße (Spanne) zugrunde gelegt; separat nutzbare Grundstücksteile werden nicht berücksichtigt)	
Rohertrag:	tatsächliche und auf Marktüblichkeit geprüfte Netto-Kaltmieten bzw. Erträge; sind die tatsächlichen Mieten nicht bekannt oder nicht marktüblich oder ist ein Teil des Objekts zum Kaufzeitpunkt vorübergehend nicht vermietet, werden die marktüblich erzielbaren Mieten angesetzt	
Bewirtschaftungskosten:	entsprechend Anlage 1 EW-RL und Nr. 3.4 Abs. 3 RL EW-BB	

Tabelle 66: Rahmenbedingungen für die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen

Hinweis:

Bei umfassend modernisierten Gebäuden wird die Liegenschaftszinsermittlung im Land Brandenburg mit modifizierter Restnutzungsdauer gerechnet und somit der jeweilige Zustand des Gebäudes und damit die Höhe der angesetzten Bewirtschaftungskosten in der Auswertung berücksichtigt. Für die Ermittlung der Instandhaltungskosten wird auf das ursprüngliche Baujahr (= Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit) zurückgegriffen.

Mehrfamilienhäuser (mit einem Gewerbemietanteil ≤ 20 %) Datenbasis 2016 bis 2018, 52 Kauffälle			
	Spanne	Durchschnitt	Ø Liegenschaftszinssatz (Spanne)
Bodenrichtwert	5 €/m ² - 65 €/m ²	27 €/m ²	6,2 % (2,6 % - 11,4 %)
Wohnfläche	172 m ² - 3.050 m ²	352 m ²	
Restnutzungsdauer	21 Jahre - 59 Jahre	38 Jahre	
Rohertragsfaktor	5,5 - 14,9	10,1	
Netto-Kaltmiete	3,0 €/m ² - 6,4 €/m ²	4,6 €/m ²	

Tabelle 67: Liegenschaftszinssätze – Mehrfamilienhäuser [AKS]

Von den ausgewerteten Mehrfamilienhäusern wurden 72 % in den Städten Wittenberge (38 %), Perleberg (21 %) und Pritzwalk (13 %) gehandelt.

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

8.5 Bürogebäude, Geschäftshäuser, Wohn- und Geschäftshäuser

8.5.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Die Anzahl der in diesem Teilmarkt gehandelten Objekte unterscheidet sich mit 41 Verträgen um -12,8 % vom Vorjahr. Gesunken sind ebenfalls der Flächenumsatz mit 5,6 ha ein Minus von 37,1 % und der Geldumsatz um 60,9 % auf 9,8 Mio. €.

Die nachstehende Tabelle gibt eine Übersicht der Entwicklung der Gesamtkaufpreise von selbständigen, mit Bürogebäuden, Geschäftshäusern und Wohn- und Geschäftshäusern bebauten Grundstücken. Verkäufe mit ungewöhnlichen Verhältnissen wurden ausgeschlossen.

Jahr	Anzahl	Gesamtkaufpreis in €		
		Durchschnitt	Minimum	Maximum
2015	23	217.000	16.000	1.500.000
2016	32	188.000	20.000	1.675.000
2017	22	405.000	28.000	5.230.000
2018	29	312.000	10.000	1.700.000

Tabelle 68: Gesamtkaufpreise Bürogebäude, Geschäftshäuser und Wohn- und Geschäftshäuser [AKS]

Die Auswertung der Verträge bewohnbarer Wohn- und Geschäftshäuser und Bürogebäude und Geschäftshäuser mit einem Kaufpreis von über 20.000 € aus dem Jahr 2018 wurde nach Baualtersklassen und Bodenrichtwertniveau weiter differenziert.

Kauffälle mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen, übergroßen Grundstücken, mit individuell gestalteten Gebäuden und Grundstücke im Außenbereich, wurden nicht berücksichtigt.

Baualtersklasse < 1949				
BRW in €/m ²	Anzahl	Ø Fläche in m ²	Ø Kaufpreis in €	Ø Kaufpreis je Wohn- und Nutzfläche in €/m ²
			von - bis	von - bis
<= 19	1*			
20 bis 29	3	890	123.000	351
			88.000 - 180.000	250 - 492
>= 30	14	440	153.000	412
			30.000 - 340.000	171 - 878

* Bei weniger als drei auswertbaren Kaufverträgen erfolgt keine Angabe.

Tabelle 69: Wohn- und Nutzflächenpreise Wohn- und Geschäftshäuser < 1949 [AKS]

Baualtersklasse 1949 bis 1990				
BRW in €/m ²	Anzahl	Ø Fläche in m ²	Ø Kaufpreis in €	Ø Kaufpreis je Nutzfläche in €/m ²
			von - bis	von - bis
<= 19	0			
>= 20	1*			

* Bei weniger als drei auswertbaren Kaufverträgen erfolgt keine Angabe.

Tabelle 70: Wohn- und Nutzflächenpreise Wohn- und Geschäftshäuser 1949 – 1990 [AKS]

Baualtersklasse 1991 bis 1995				
BRW in €/m ²	Anzahl	Ø Fläche in m ²	Ø Kaufpreis in €	Ø Kaufpreis je Nutzfläche in €/m ²
			von - bis	von - bis
< 10	0			
10 bis 19	3	7.216	518.000	573
			240.000 - 673.000	497 - 700
20 bis 29	1*			
>= 30	1*			

* Bei weniger als drei auswertbaren Kaufverträgen erfolgt keine Angabe.

Tabelle 71: Wohn- und Nutzflächenpreise Wohn- und Geschäftshäuser 1991 - 1995 [AKS]

Es wurde kein Kauffall mit einem Baujahr nach 1995 registriert.

8.5.2 Liegenschaftszinssätze

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

Im Gegensatz zu den Auswertungen vor 2017 liegt der Gewerbemietanteil der selektierten Wohn- und Geschäftshäuser in einem Bereich zwischen > 20 % und < 80 %. Etwa ein Drittel der ausgewerteten Immobilien wurde in Perleberg gehandelt.

Bei der Anwendung ist die eingeschränkte Aussagekraft wegen der geringen Größe der Stichproben zu beachten.

Wohn- und Geschäftshäuser (mit einem Gewerbemietanteil > 20 % und < 80 %) Datenbasis 2016 bis 2018, 18 Kauffälle			
	Spanne	Durchschnitt	Ø Liegenschaftszinssatz (Spanne)
Bodenrichtwert	11 €/m ² - 65 €/m ²	34 €/m ²	8,6 % (5,0 % - 13,4 %)
Wohn- und Nutzfläche	142 m ² - 3.322 m ²	318 m ²	
Restnutzungsdauer	21 Jahre - 57 Jahre	34 Jahre	
Rohertragsfaktor	5,1 - 12,4	8,2	
Netto-Kaltmiete	3,3 €/m ² - 6,9 €/m ²	5,0 €/m ²	

Tabelle 72: Liegenschaftszinssätze – Wohn- und Geschäftshäuser [AKS]

Für reine Geschäftshäuser (Bürogebäude, Ärztehaus ...) kann kein regionaler Liegenschaftszinssatz ermittelt werden. Aus dem Zeitraum 2016 bis 2018 steht lediglich ein auswertbarer Kauffall zur Verfügung.

Auch die Anzahl geeigneter Verkäufe eingeschossiger Verbrauchermärkte ist äußerst klein.

Verbrauchermärkte Datenbasis 2016 bis 2018, 6 Kauffälle			
	Spanne	Durchschnitt	Ø Liegenschaftszinssatz (Spanne)
Bodenrichtwert	19 €/m ² - 33 €/m ²	21 €/m ²	5,7 % (4,2 % - 9,1 %)
Wohn- und Nutzfläche	1.082 m ² - 11.975 m ²	2.343 m ²	
Restnutzungsdauer	10 Jahre - 29 Jahre	12 Jahre	
Rohertragsfaktor	5,7 - 12,3	8,4	
Netto-Kaltmiete	3,0 €/m ² - 10,5 €/m ²	6,8 €/m ²	

Tabelle 73: Liegenschaftszinssätze – Verbrauchermärkte [AKS]

8.6 Gewerbe- und Industrieobjekte

Landkreisweit wurden 24 Gewerbe- und Industrieobjekte (Produktionsgebäude, Industriebauten, Werkstätten, Lagergebäude und Scheunen) gehandelt. Dabei wurden 8,3 ha und 1,9 Mio. € umgesetzt.

Gebäudeart	Anzahl	Gesamtkaufpreis in €		
		Durchschnitt	Minimum	Maximum
Lagergebäude	7	112.000	8.000	369.000
Scheunen	10	20.000	3.500	50.000
Produktionsgebäude, Werkstätten, Fabrikge- bäude	7	136.000	14.000	246.000

Tabelle 74: Gewerbe- und Industrieobjekte [AKS]

8.7 Sonstige bebaute Objekte

In der Kaufpreissammlung wurden die nachfolgenden sonstigen bebauten Objekte registriert:

Gebäudeart	Anzahl	Gesamtkaufpreis in €		
		Durchschnitt	Minimum	Maximum
Wochenendhäuser	8	26.000	5.000	65.000
Einzelgaragen / Gara- genhof	4	7.750	1.000	10.000
Bahnhofsgebäude	3	103.000	2.800	270.000
Kindertagesstätte, Schulgebäude	2*			
Landwirtschaftliche Produktionsgebäude	1*			
Hotel, Gaststätte, Pension	1*			
Wohnheim	1*			
Tankstelle	1*			
Kirche	1*			

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

Tabelle 75: 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 22 Verkäufe im Jahr 2018 stellen lediglich einen Anteil von 1,5 % am Gesamtumsatz dar. Insgesamt wurden 1,3 Mio. € erzielt.

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

Während 50 % der Veräußerer ihren Wohnsitz außerhalb des Landkreises Prignitz haben, wohnt die Mehrheit der Erwerber (64 %) im Landkreis Prignitz.

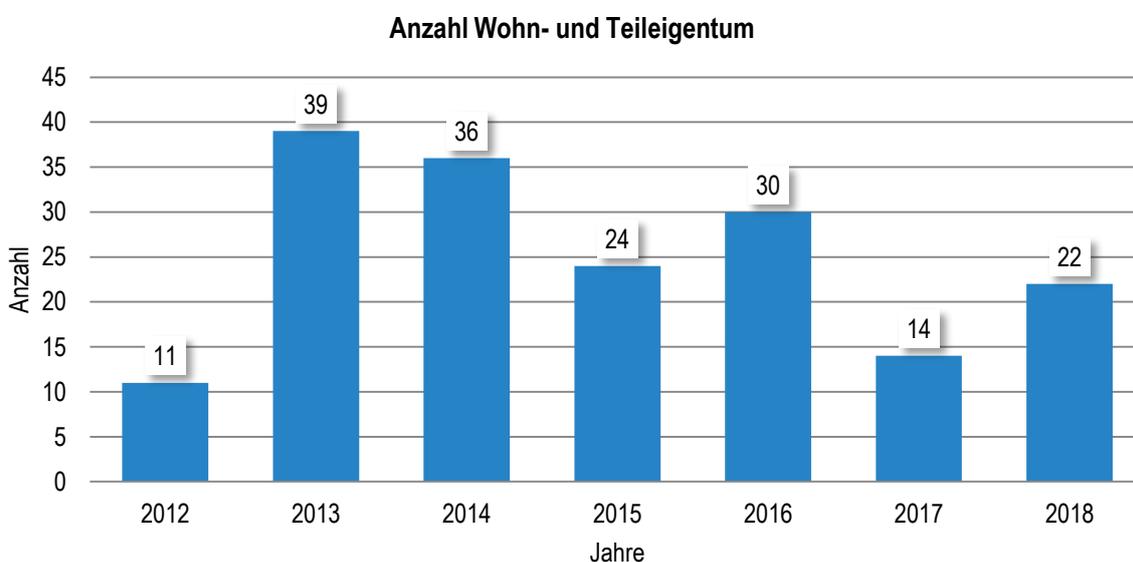


Abbildung 44: Anzahl Wohn- und Teileigentum [AKS]

Nachfolgend werden die durchschnittlichen Preise der Weiterverkäufe im Auswertzeitraum 2015 bis 2018 dargestellt:

Baujahr	Anzahl	Ø Kaufpreis in €	Ø Wohnfläche in m ²	Ø Wohnflächenpreis in €/m ²
≤ 1948	29	40.000	65	609
1949 : 1990	20	30.000	57	502
1991 : 2003	34	62.000	76	805

Tabelle 76: Wohneigentum – mittlere Wohnflächenpreise [AKS]

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

Die folgende Tabelle zeigt die regionale Verteilung der Weiterverkäufe im Auswertzeitraum 2015 bis 2018.

Lage	Anzahl	Ø Kaufpreis in €	Ø Wohnfläche in m ²	Ø Wohnflächenpreis in €/m ²
Perleberg	24	48.000	65	705
Pritzwalk	12	48.000	68	694
Wittenberge	30	37.000	61	618
Kleinstädte	12	54.000	77	655
Dörfer	5	74.000	96	757

Tabelle 77: Wohneigentum – regionale Verteilung [AKS]

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

Im Berichtsjahr ist kein Vertrag über Teileigentum registriert worden.

9.2 Wohnflächenpreise

Zur Ermittlung der nach Baujahresklasse und Bodenrichtwertniveau gestaffelten Wohnflächenpreise wurden die gehandelten Eigentumswohnungen in der Zeit von 2015 bis 2018 analysiert. Kauffälle mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen blieben unberücksichtigt. Die Auswertung wurde um Ausreißer bereinigt.

Baujahresklasse	BRW in €/m ²	Anzahl	Ø Kaufpreis in €	Ø Wohnfläche in m ²	Ø Kaufpreis je Wohnfläche in €/m ²
			von - bis	von - bis	von - bis
< 1949	< 20	3	96.000	127	721
			43.000 - 130.000	80 - 170	542 - 985
	≥ 20	24	35.000	58	595
			20.000 - 60.000	34 - 77	369 - 842
1949 - 1990	< 20	2*			
	≥ 20	15	28.000	55	507
			18.000 - 49.000	44 - 72	344 - 810
1991 - 2003	< 20	2*			
	≥ 20	31	62.000	75	803
			20.000 - 120.000	40 - 106	490 - 1.203

* Bei weniger als drei auswertbaren Kaufverträgen erfolgt keine Angabe.

Tabelle 78: Wohnflächenpreise Eigentumswohnungen [AKS]

Wohneigentum mit jüngeren Baujahren wurde nicht gehandelt.

9.3 Liegenschaftszinssätze

Die Hälfte der im Jahr 2018 veräußerten Eigentumswohnungen ist vermietet. Der Gutachterausschuss hat daher wieder eine Ableitung von Liegenschaftszinssätzen für diesen Teilmarkt durchgeführt, auch wenn die Datenbasis immer dünner wird.

Der Obere Gutachterausschuss hat seine ersten überregionalen Auswertungen im [Landesgrundstücksmarktbericht 2017](#) veröffentlicht. Die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze richtet sich nach der Brandenburgischen Ertragswertrichtlinie – RL EW-BB. Auf der Homepage der Gutachterausschüsse unter der Rubrik „Standardmodelle“ sind die einheitlichen Rahmenbedingungen zu finden:

<http://www.gutachterausschuss-bb.de/xmain/standardmodelle.htm>

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

Wohnungseigentum Datenbasis 2016 bis 2018 (24 Kauffälle)			
	Spanne	Durchschnitt	Ø Liegenschaftszinssatz (Spanne)
Bodenwert	14 €/m ² - 40 €/m ²	29 €/m ²	5,4 % (3,3 % - 7,3 %)
Wohnfläche	34 m ² - 100 m ²	69 m ²	
Restnutzungsdauer	27 Jahre - 61 Jahre	55 Jahre	
Rohertragsfaktor	7,9 - 17,8	12,5	
Netto-Kaltmiete	3,90 €/m ² - 5,80 €/m ²	4,90 €/m ²	

Tabelle 79: Liegenschaftszinssätze – Wohneigentum [AKS]

10. Bodenrichtwerte

10.1 Allgemeine Informationen

Gemäß § 193 (5) Baugesetzbuch (BauGB) hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Prignitz die Bodenrichtwerte (Stichtag 31.12.2018) nach den Bestimmungen des BauGB, der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) sowie der Brandenburgischen Bodenrichtwertrichtlinie (RL BRW-BB) ermittelt. In Brandenburg werden die Bodenrichtwerte jährlich neu beschlossen. Sie dienen gemeinsam mit dem Grundstücksmarktbericht der Herstellung einer allgemeinen Markttransparenz.

Die aktuellen und auch historische Bodenrichtwertinformationen (ab 01.01.2010) werden durch die Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg (LGB) in Zusammenarbeit mit den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte im Bodenrichtwert-Portal (www.boris-brandenburg.de) angeboten.

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

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

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

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

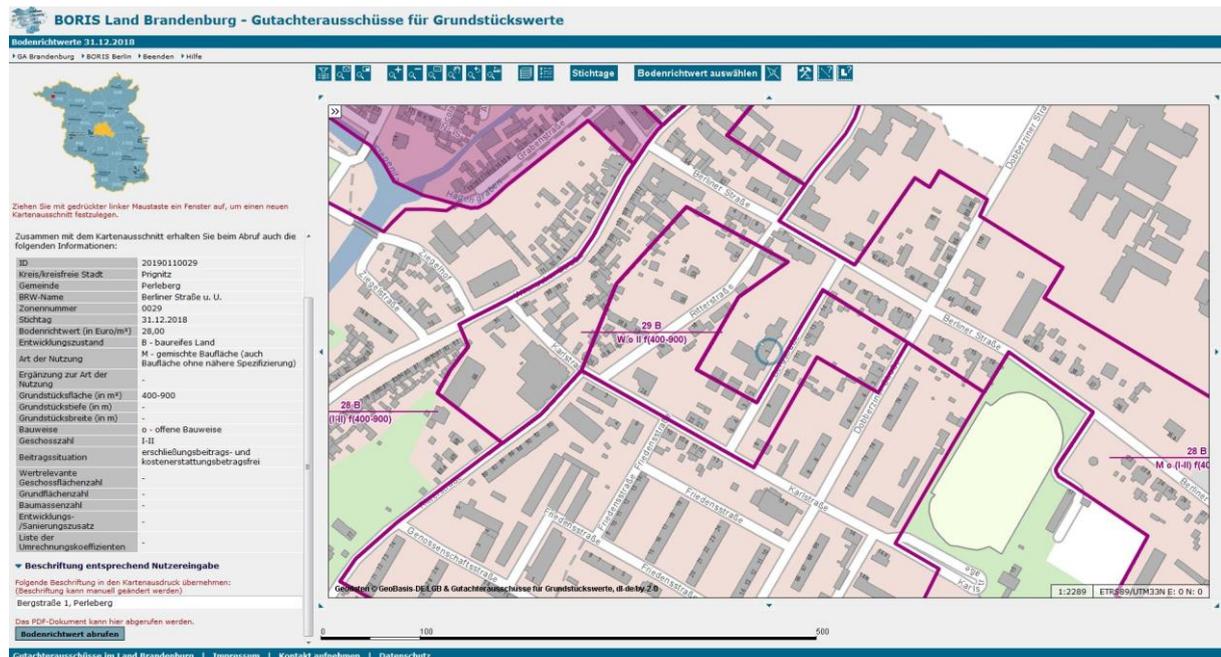


Abbildung 45: Bodenrichtwert-Portal BORIS Land Brandenburg

10.2 Allgemeine Bodenrichtwerte

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

Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit einem bestimmten Entwicklungszustand (§ 5 ImmoWertV) und den dargestellten wertbeeinflussenden Merkmalen (Bodenrichtwertgrundstück).

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

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

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

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

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

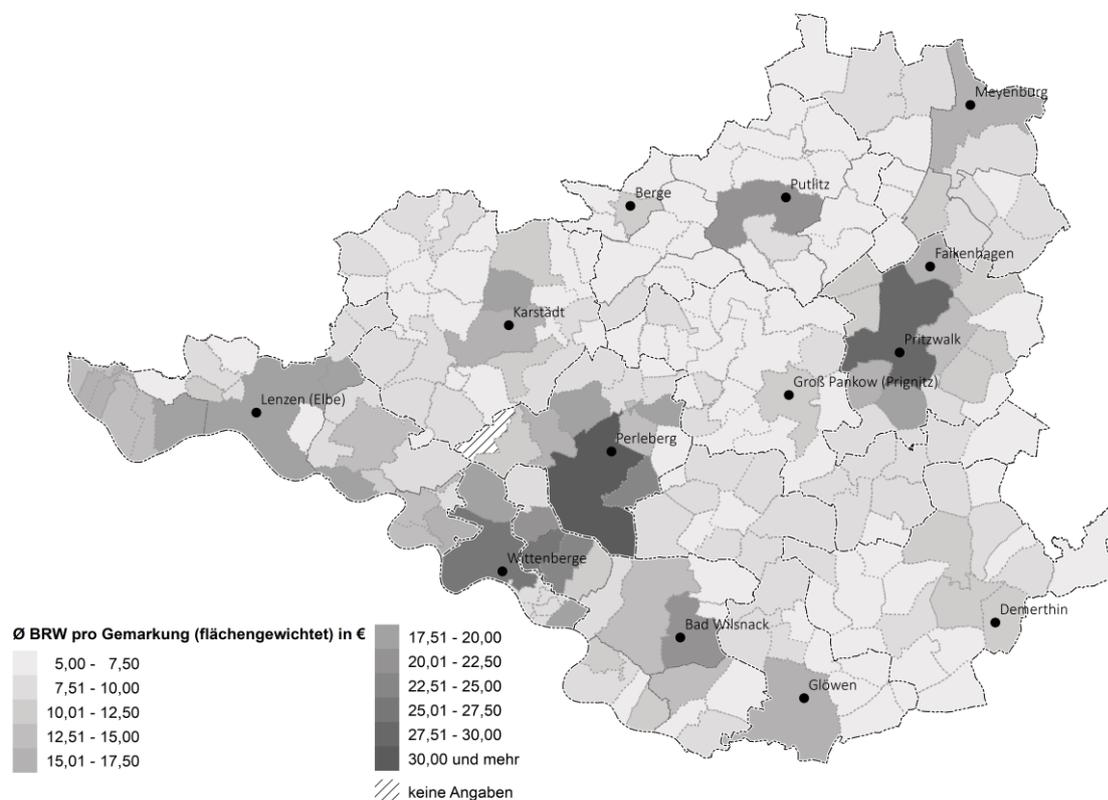


Abbildung 46: Bodenrichtwertniveau [eigene Darstellung]

Die oben stehende Abbildung enthält die durchschnittlichen (flächengewichteten) Bodenrichtwerte (Stichtag 31.12.2018) für erschließungsbeitragsfreie Wohn- und gemischte Bauflächen je Gemarkung.

Beispielhafter Auszug aus der digitalen Bodenrichtwertkarte für den Bereich der Stadt Lenzen (Elbe) (Stichtag 31.12.2018):

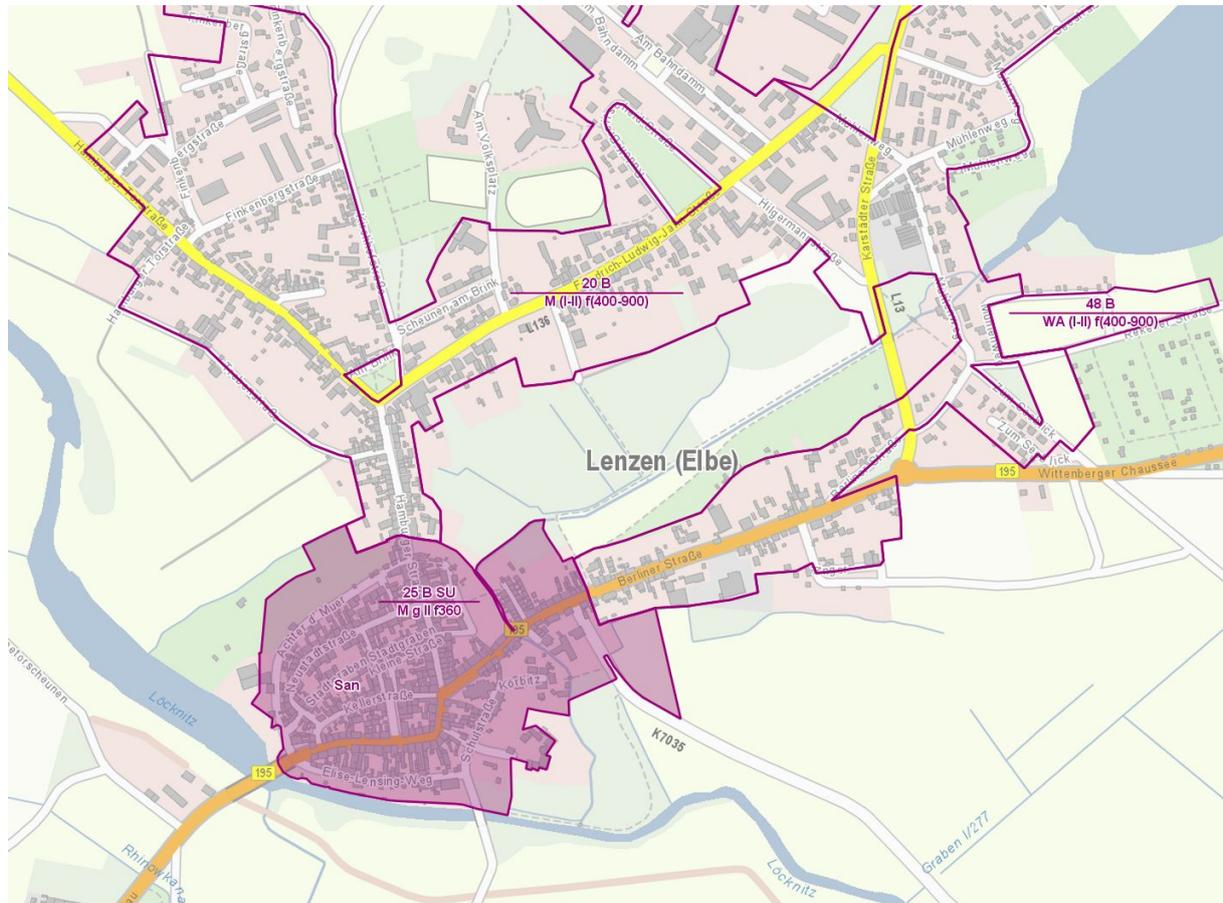


Abbildung 47: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

10.3 Besondere Bodenrichtwerte

Neben den allgemeinen Bodenrichtwerten ermittelt der Gutachterausschuss auf Antrag der für den Vollzug des Gesetzbuches (BauGB) zuständigen Behörde (im Allgemeinen die Gemeinden, Städte oder Sanierungsträger) auch besondere Bodenrichtwerte in Sanierungsgebieten und Entwicklungsbereichen.

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

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

Sanierungsgebiet	Bemerkungen
Bad Wilsnack „Stadtkern“	vier zonale besondere Bodenrichtwerte ermittelt und auf Stichtag 31.12.2016 fortgeschrieben
Lenzen (Elbe) „Alter Stadtkern“	zwei zonale besondere Bodenrichtwerte ermittelt und auf Stichtag 01.07.2008 fortgeschrieben
Perleberg „Historischer Altstadtkern“	fünf zonale besondere Bodenrichtwerte ermittelt und auf Stichtag 31.12.2016 fortgeschrieben
Putlitz „Innenstadt“	einen zonalen besonderen Bodenrichtwert ermittelt und auf Stichtag 22.04.2015 fortgeschrieben, Sanierungsgebiet in Teilen aufgehoben
Wittenberge „Altstadt“	drei zonale besondere Bodenrichtwerte ermittelt und auf Stichtag 31.12.2012 fortgeschrieben, Sanierungsgebiet in großen Teilen aufgehoben, zwei Restgebiete
Wittenberge „Packhofviertel“	vierundzwanzig zonale besondere Bodenrichtwerte ermittelt und auf Stichtag 31.12.2013 fortgeschrieben
Wittenberge „Jahnschulviertel“	fünf zonale besondere Bodenrichtwerte ermittelt und auf Stichtag 01.06.2018 fortgeschrieben

Tabelle 80: Besondere Bodenrichtwerte

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

11. Nutzungsentgelte, Mieten, Pachten

11.1 Nutzungsentgelte

Im Berichtszeitraum sind dem Gutachterausschuss keine Nutzungsentgelte bekannt geworden.

11.2 Mieten

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

Für die aktuelle Analyse konnten insgesamt 364 Verträge aus den Jahren 2015 bis 2018 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	5,55	2,80	7,80	32
40 : 80	4,50	3,00	6,15	232
> 80	4,45	2,95	5,65	57

Tabelle 81: Wohnungsmieten – Städte [AKS]

Dörfer				
Wohnfläche in m ²	Netto-Kaltmiete in €/m ²			Anzahl
	Durchschnitt	Minimum	Maximum	
< 40				0
40 : 80	4,30	2,50	6,75	28
> 80	3,45	2,50	4,50	15

Tabelle 82: Wohnungsmieten – Dörfer [AKS]

Gewerbemieten

Die Entgelte für Gewerbeeinheiten aus dem Zeitraum 2015 bis 2018 wurden auf Grund der geringen Anzahl nicht regionalisiert ausgewertet.

Art des Gewerbes	Netto-Kaltmiete in €/m ²			Anzahl
	Durchschnitt	Minimum	Maximum	
Geschäft (Laden, Verkaufsstelle)	6,10	1,50	11,20	11
Büro, Praxis	4,75	3,00	7,15	15
Werkstatt, Lager	1,75	1,00	3,75	15

Tabelle 83: Gewerbemieten [AKS]

Die IHK Potsdam erhebt Daten zu Marktmieten für Ladenflächen, Büro- und Praxisräume, Gaststätten, Lagerhallen und Freilagerflächen. Dieser Gewerbemieten-Service ist eine Orientierungshilfe für Mieter und Vermieter. Das Verzeichnis kann kostenlos auf der Internet-Seite www.potsdam.ihk24.de heruntergeladen werden.

11.3 Pachten

Verpächter landwirtschaftlicher Flächen müssen die Verträge gemäß dem Gesetz über die Anzeige und Beanstandung von Landpachtverträgen (Landpachtverkehrsgesetz - LPachtVG) binnen eines Monats nach Abschluss der zuständigen Behörde anzeigen. Die Anzeige kann auch vom Pächter gegenüber der Behörde erklärt werden. Der Gutachterausschuss wertet diese Pachtverträge in Zusammenarbeit mit dem Sachbereich Landwirtschaft des Landkreises Prignitz aus.

Die Übersicht erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Sie kann nur einen Anhalt zur Ermittlung des Pachtniveaus im Landkreis Prignitz liefern. Trotz der gesetzlichen Regelung werden die Pachtverträge oft nicht zeitnah und nicht vollständig angezeigt. Durch die geringe Anzahl der im Jahr 2018 angezeigten Pachtverträge ist eine aussagekräftige Auswertung dieses Zeitraums nicht möglich.

Die folgende Tabelle enthält nur Verträge über Neuverpachtungen deren Pachtende nach dem 31.12.2018 liegt.

Jahr	Ackerland			Grünland		
	Beginn der Pacht	Pacht pro ha in €	Pacht pro BP und ha in €	Anzahl	Pacht pro ha in €	Pacht pro BP und ha in €
2015	207	6,70	63	168	4,40	50
2016	210	6,50	51	180	4,90	39
2017	169	5,70	67	163	4,80	38
2015-2017	201	6,55	181	174	4,70	127

Tabelle 84: Landwirtschaftliche Pachten [AKS]

Für die Jahre 2016/ 2017 weist der Agrarbericht des Landes Brandenburg die Pachtzinsen für Bestandspachten für Ackerland mit 198 €/ha und für Grünland mit 103 €/ha aus.
[www.agrarbericht.brandenburg.de, Zugriff am 01.03.2019]

12. Örtlicher Gutachterausschuss und Oberer Gutachterausschuss

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

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

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

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

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

Im Landkreis Prignitz besteht der Gutachterausschuss für Grundstückswerte aus 12 Mitgliedern. Hauptberuflich arbeiten die Mitglieder des Gutachterausschusses in den Bereichen Bauwirtschaft, Immobilienwirtschaft, Vermessungswesen und im Steuerrecht.

Die Gutachterausschüsse nehmen folgende Aufgaben wahr:

gesetzlich zugewiesene Aufgaben:

- Führen und Auswerten der Kaufpreissammlung
- Ermitteln von Bodenrichtwerten
- Ermitteln von sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten (z.B. Bodenpreisindexreihen, Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren)

Aufgaben auf Antrag:

- Erstellen von Verkehrswertgutachten für bebaute und unbebaute Grundstücke sowie über Rechte an Grundstücken
- Erstellen von Gutachten über die Höhe der Entschädigung für den Rechtsverlust (Enteignung) und andere Vermögensnachteile
- Ermitteln von besonderen Bodenrichtwerten und Grundstückswerten in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten und Entwicklungsbereichen
- Erstellen von Gutachten über ortsübliche Pachtzinsen (§ 5 Bundeskleingartengesetz - BKleingG) und Nutzungsentgelte (§ 7 Nutzungsentgeltverordnung - NutzEV)
- Erstellen von Gutachten nach § 5 der Flächenerwerbsverordnung – FlErwV

Gutachten werden vom Gutachterausschuss in der Besetzung mit dem Vorsitzenden oder seinem Stellvertreter und zwei ehrenamtlichen Gutachtern erarbeitet. Weitere Gutachter und Sachverständige können in besonderen Fällen hinzugezogen werden.

Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Prignitz

Vorsitzender:	Dipl.-Ing. Christoph Richard, Kreisvermessungsrat
stellvertretender Vorsitzender u. ehrenamtlicher Gutachter:	Dipl.-Ing. Peter Hartmann, Öffentlich bestellter Vermessungs- ingenieur
ehrenamtliche Gutachter/in:	Bau-Ing. Heinz-Dieter Diehn, Öffentlich bestellter und vereidig- ter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und un- bebauten Grundstücken Dietmar Joesten, Immobilienmakler Anne Koplín, Immobilienmaklerin Dipl.-Agraring. (FH) Solveig Korff, Sachverständige für die Landwirtschaft und Grundstücksbewertung Dipl.-Ing. Markus Krause, Öffentlich bestellter Vermessungs- ingenieur Ingo Kühl, Sachverständiger für Grundstücksbewertung Dipl.-Ing. Jutta Reinhardt, Öffentlich bestellter Vermessungs- ingenieur Henry Wienke, Betriebswirt (VWA), Immobilienmakler
ehrenamtliche Gutachter/in (Finanzamt):	Ute Schwermer, Steueroberinspektorin Carola Hänicke, Verwaltungsangestellte

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

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

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

Anhang

*Anschriften der Gutachterausschüsse in Brandenburg und benachbarte Gutachterausschüsse
Liste der Ämter und Gemeinden
Stichwortverzeichnis*

Gutachterausschüsse und Geschäftsstellen im Land Brandenburg

Gutachterausschuss für Grundstückswerte Landkreis / kreisfreie Stadt	Sitz der Geschäftsstelle	Postanschrift	Telefon	Telefax
Barnim	Am Markt 1 16225 Eberswalde	Postfach 10 04 46 16204 Eberswalde	(0 33 34) 2 14 19 46	(0 33 34) 2 14 29 46
Dahme-Spreewald	Reutergasse 12 15907 Lübben (Spreewald)	Postfach 14 41 15904 Lübben (Spreewald)	(0 35 46) 20 27 58	(0 35 46) 20 12 64
Elbe-Elster	Nordpromenade 4a 04916 Herzberg (Elster)	Postfach 47 04912 Herzberg (Elster)	(0 35 35) 46 27 06	(0 35 35) 46 27 30
Havelland	Waldemardamm 3 14641 Nauen	Postfach 11 51 14631 Nauen	(0 33 21) 4 03 61 81	(0 33 21) 40 33 61 81
Märkisch-Oderland	Klosterstraße 14 15344 Strausberg	Klosterstraße 14 15344 Strausberg	(0 33 46) 8 50 74 61	(0 33 46) 8 50 74 69
Oberhavel	Rungestraße 20 16515 Oranienburg	Postfach 10 01 45 16501 Oranienburg	(0 33 01) 6 01 55 81	(0 33 01) 6 01 55 80
Oder-Spree/ Stadt Frankfurt (Oder)	Spreeinsel 1 15848 Beeskow	Spreeinsel 1 15848 Beeskow	(0 33 66) 35 17 10	(0 33 66) 35 17 18
Ostprignitz-Ruppin	Neustädter Str. 14 16816 Neuruppin	Neustädter Str. 14 16816 Neuruppin	(0 33 91) 6 88 62 11	(0 33 91) 6 88 62 09
Potsdam-Mittelmark	Potsdamer Straße 18 a 14513 Teltow	Postfach 11 38 14801 Bad Belzig	(0 33 28) 31 83 11	(0 33 28) 31 83 15
Spree-Neiße/ Oberspreewald-Lausitz	Vom-Stein-Straße 30 03050 Cottbus		(03 55) 49 91 22 47	(03 55) 49 91 21 11
Teltow-Fläming	Am 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	Friedrich-Ebert-Straße 79/ 81 14469 Potsdam	Landeshauptstadt Potsdam FB Kataster und Vermessung 14461 Potsdam	(03 31) 2 89 31 82	(03 31) 2 89 84 31 83
Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Brandenburg – Geschäftsstelle beim Landesbetrieb LGB (Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg)	Robert-Havemann-Straße 4 15236 Frankfurt (Oder)	Heinrich-Mann-Allee 103 14473 Potsdam	(03 35) 5 58 25 20	(03 35) 5 58 25 03

Benachbarte Gutachterausschüsse

Gutachterausschuss für Grundstückswerte Landkreis/kreisfreie Stadt	Sitz der Geschäftsstelle	Postanschrift	Telefon	Telefax
Lüchow-Dannenberg	Schillerstraße 30a 29525 Uelzen	Schillerstraße 30a 29525 Uelzen	(0581) 8852 304	(0581) 8852 160
Altmarkkreis Salzwedel	Scharnhorststraße 89 39576 Stendal	Scharnhorststraße 89 39576 Stendal	(03931) 252- 106	(03931) 252- 499
Ludwigslust-Parchim	Garnisonsstraße 1 19288 Ludwigslust	Fachdienst 61 Postfach 12 63 19362 Parchim	(0 38 71) 722 6101	(0 38 71) 722 77 6101

Liste der Ämter und Gemeinden

Amt Bad Wilsnack/Weisen

Einwohner	6.082
Fläche	189,74 km ²
Gemeinden, Ortsteile (OT) und Gemeindeteile (GT):	Bad Wilsnack (GT Groß Lüben, <i>OT Grube</i> mit GT Sigrön, GT Haaren, GT Jackel, GT Karthan, GT Klein Lüben, GT Scharleuk), Breese (<i>OT Groß Breese</i> mit GT Kuhblank), Legde/Quitzebel (mit den GT Legde, Lennowitz, Roddan, Quitzebel), Rühstädt (mit den GT Abbendorf, Bälów, Gnevsdorf), Weisen (GT Schilde)
Amtsleiter	Torsten Jacob
Anschrift	Am Markt 1 19336 Bad Wilsnack
Telefon	038791 999-0
Fax	038791 999-199
E-Mail	Amt_Bad_Wilsnack_Weisen@t-online.de
Internet	www.amt-badwilsnack-weisen.de

-

Amt Lenzen-Elbtalaue

Einwohner	4.075
Fläche	220,84 km ²
Gemeinden, Ortsteile (OT) und Gemeindeteile (GT):	Cumlosen (mit den GT Motrich, Müggendorf, Wentdorf), Lanz (mit den GT Bernheide, Ferbitz, Gadow, Jagel, Lütkenwisch, Wustrow), Lenzen (mit den GT Baekern, Breetz, Eldenburg, Gandow, Mellen, Moor, Nausdorf, Rambow, Seedorf), Lenzerwische (mit den GT Baarz, Besandten, Gaarz, Kietz, Mödlich, Unbesandten, Wootz)
Amtsleiter	Harald Ziegeler
Anschrift	Kellerstraße 4 19309 Lenzen (Elbe)
Telefon	038792 988-0
Fax	038792 988-60
E-Mail	mail@amtlenzen.de
Internet	www.amtlenzen-elbtalaue.de

-

Amt Meyenburg

Einwohner	4.226
Fläche	211,49 km ²
Gemeinden, Ortsteile (OT) und Gemeindeteile (GT):	Marienfließ (<i>OT Krependorf, OT Frehne, OT Jännersdorf</i> mit den GT Kuwalk und GT Neu Redlin, <i>OT Stepenitz</i>), Gerdshagen (mit den GT Giesenhagen, Rapshagen, Struck), Halenbeck-Rohlsdorf (mit den GT Halenbeck, Brügge, Warnsdorf, Rohlsdorf, Ellershagen), Kümmernitztal (<i>OT Buckow, OT Grabow, OT Preddöhl</i> mit GT Felsenhagen), Meyenburg (GT Bergsoll, GT Buddenhagen, GT Griffenhagen, GT Schabernack, <i>OT Schmolde</i> mit GT Penzlin, GT Penzlin Süd)
Amtsleiter	Matthias Habermann
Anschrift	Freyensteiner Straße 42 16945 Meyenburg
Telefon	033968 825-0
Fax	033968 825-40
E-Mail	mail@amtmeiyenburg.de
Internet	www.amtmeiyenburg.de

Amt Putlitz-Berge

Einwohner	4.904
Fläche	240,26 km ²
Gemeinden, Ortsteile (OT) und Gemeindeteile (GT):	Berge (mit den GT Grenzheim, Kleeste, Muggerkuhl, Neuhausen), Gülitz-Reetz (mit den GT Gülitz, Reetz, Schönholz, Wüsten Vahrow), Pirow (OT <i>Hülsebeck</i> , GT Bresch, GT Burow, GT Mollnitz, GT Waldhof), Putlitz (GT Karlishof, GT Krumbek, OT <i>Laaske</i> mit GT Jakobsdorf, OT <i>Lockstädt</i> , OT <i>Lütendorf</i> , OT <i>Mansfeld</i> , OT <i>Nettelbeck</i> , OT <i>Porep</i> , Stadt <i>Putlitz</i> , OT <i>Sagast</i> mit GT Neu Sagast, OT <i>Telschow-Weitendorf</i> mit GT Telschow, GT Weitendorf), Triglitz (OT <i>Mertensdorf</i> mit GT Schmarsow, OT <i>Silmersdorf</i> mit GT Neu Silmersdorf, OT <i>Triglitz</i> mit GT Klein Triglitz)
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	3.962
Fläche	250,76 km ²
Ortsteile (OT) und Gemeindeteile (GT):	<i>OT Baek</i> (GT Strigleben), <i>OT Boddin-Langnow</i> (mit den GT Boddin, Heidelberg, Langnow), <i>OT Groß Pankow</i> (GT Luggendorf), <i>OT Groß Woltersdorf</i> (mit den GT Brünkendorf, Klein Woltersdorf), <i>OT Gulow-Steinberg</i> (mit den GT Gulow, Steinberg), <i>OT Helle</i> (mit den GT Groß Langerwisch, Neudorf), <i>OT Kehrberg</i> , <i>OT Klein Gottschow</i> (mit den GT Guhlsdorf, Simonshagen), <i>OT Kuhbier</i> , <i>OT Kuhsdorf</i> (GT Bullendorf), <i>OT Lindenberg</i> , <i>OT Retzin</i> (mit den GT Klein Linde, Kreuzburg, Rohlsdorf), <i>OT Tacken</i> , <i>OT Tangendorf-Hohenvier</i> (mit den GT Tangendorf, Hohenvier), <i>OT Tüchen</i> (mit den GT Klenzenhof, Reckenthin), <i>OT Seddin</i> , <i>OT Vettin</i> , <i>OT Wolfshagen</i> (mit den GT Dannhof, Hellburg, Horst)
Bürgermeister	Marcus Radloff
Anschrift	Steindamm 21 16928 Groß Pankow (Prignitz)
Telefon	033983 789-0
Fax	033983 789-25
E-Mail	mail@grosspankow.de
Internet	www.grosspankow.de

Gemeinde Gumtow

Einwohner	3.404
Fläche	213,15 km ²
Ortsteile (OT) und Gemeindeteile (GT):	<i>OT Barenthin</i> , <i>OT Dannenwalde</i> (mit den GT Bärensprung, Friedheim), <i>OT Demerthin</i> , <i>OT Döllen</i> (GT Zarenthin), <i>OT Görike</i> , <i>OT Granzow</i> , <i>OT Groß Welle</i> , <i>OT Gumtow</i> , <i>OT Kolrep</i> , <i>OT Kunow</i> (mit den GT Beckenthin, Krams), <i>OT Schönebeck</i> (GT <i>Breitenfeld</i>), <i>OT Schönhagen</i> (GT Klein Schönhagen), <i>OT Schrepkow</i> (GT Neu Schrepkow), <i>OT Vehlin</i> , <i>OT Vehlow</i> (GT Brüsenhagen), <i>OT Wutike</i>
Bürgermeister	Stefan Freimark
Anschrift	Karpatenweg 2 16866 Gumtow
Telefon	033977 879-0
Fax	033977 8 06 13
E-Mail	mail@gemeindegumtow.de
Internet	www.gemeindegumtow.de

Gemeinde Karstädt

Einwohner	6.013
Fläche	253,55 km ²
Ortsteile (OT) und Gemeindeteile (GT):	<i>OT Blüten</i> (mit den GT Klockow, Strehlen, Waterloo), <i>OT Boberow</i> , <i>OT Dallmin</i> , <i>OT Garlin</i> (mit den GT Bootz, Dargardt, Sargleben, Seetz), <i>OT Groß Warnow</i> (GT Klein Warnow), <i>OT Karstädt</i> (mit den GT Postlin, Stavenow), <i>OT Kribbe</i> (mit den GT Karwe, Neuhof, Wittmoor), <i>OT Laaslich</i> (GT Lenzer- silge), <i>OT Mankmuß</i> (mit den GT Birkholz, Mesekow), <i>OT Nebelin</i> , <i>OT Premslin</i> (mit den GT Glövizin, Kaltenhof, Neu Premslin), <i>OT Pröttlin</i> (mit den GT Pinnow, Zapel), <i>OT Reckenzin</i> (GT Streesow)
Bürgermeister	Udo Staack
Anschrift	Mühlenstraße 1 19357 Karstädt
Telefon	038797 77-0
Fax	038797 77-299
E-Mail	verwaltung@gemeinde-karstaedt.de
Internet	www.gemeinde-karstaedt.de

-

Gemeinde Plattenburg

Einwohner	3.412
Fläche	202,02 km ²
Ortsteile (OT) und Gemeindeteile (GT):	<i>OT Bendelin</i> (GT Zichtow), <i>OT Glöwen</i> (mit den GT Groß Leppin, Storbeckshof, Zernikow), <i>OT Hop- penrade</i> (GT Garz), <i>OT Kleinow</i> (mit den GT Burghagen, Ponitz, Uenze), <i>OT Kletzke</i> (GT Plattenburg), <i>OT Krampfer</i> (GT Groß Gottschow), <i>OT Netzow</i> (mit den GT Klein Leppin, Söllenthin), <i>OT Viesecke</i> (mit den GT Groß Werzin, Rambow)
Bürgermeisterin	Anja Kramer
Anschrift	OT Kletzke Dorfstraße 52a 19339 Plattenburg
Telefon	038796 599-0
Fax	038796 599-33
E-Mail	prignitz@gemeinde-plattenburg.de
Internet	www.plattenburg.verwaltung-brandenburg.de

-

Perleberg

Einwohner	12.367
Fläche	138,69 km ²
Ortsteile	Dergenthin, Düpow, Gramzow, Groß Buchholz, Groß Linde, Lübzow, Quitzow, Rosenhagen, Schönfeld, Spiegelhagen, Sükow, Wüsten Buchholz
Bürgermeisterin	Annett Jura
Anschrift	Großer Markt (Rathaus) 19348 Perleberg
Telefon	03876 781-0
Fax	03876 781-180
E-Mail	buergermeisterin@stadt-perleberg.de
Internet	www.stadt-perleberg.de

Pritzwalk

Einwohner	12.050
Fläche	167,47 km ²
Ortsteile (OT) und Gemeindeteile (GT):	<i>OT Alt Krüssow, OT Beveringen (GT Streckenthin), GT Birkenfelde, OT Buchholz (GT Sarnow), OT Falkenhagen, GT Hasenwinkel, OT Giesensdorf, GT Kammermark, OT Kemnitz (GT Bölzke), OT Mesendorf (GT Eggersdorf), GT Neuhausen, GT Neuhof, OT Sadenbeck (GT Kuckuck, GT Biesterholz), OT Schönhagen, OT Seefeld, OT Steffenshagen, OT Wilmersdorf (mit den GT Könkendorf, Neu Krüssow)</i>
Bürgermeister	Dr. Ronald Thiel
Anschrift	Marktstraße 39 16928 Pritzwalk
Telefon	03395 7608-0
Fax	03395 7608-14
E-Mail	pritzwalk@t-online.de
Internet	www.pritzwalk.de

-

Wittenberge

Einwohner	17.318
Fläche	50,63 km ²
Ortsteile	Bentwisch, Garsedow, Hinzdorf, Lindenberg, Lütjenheide, Schadebeuster, Zwischendeich
Bürgermeister	Dr. Oliver Hermann
Anschrift	August-Bebel-Straße 10 19322 Wittenberge
Telefon	03877 951-0
Fax	03877 951-123
E-Mail	stadt@wittenberge.de
Internet	www.wittenberge.de

[www.landkreis-prignitz.de, Zugriff am 04.03.2019]

Stichwortverzeichnis

Abbauflächen	42
Abbruchobjekte	27
Arrondierungsflächen	26
Bauland	20
Besondere Bodenrichtwerte	78
Bodenpreisindexreihen Ackerland und Grünland	33
Bodenpreisindexreihen Bauland	22
Bodenrichtwerte	75
Deichbau und -sanierung	42
Eigentumsgärten	44
Erneuerbarer Energien	41
Forstwirtschaftliche Flächen	38
Hausgärten	43
Lagerplätze	45
Landwirtschaftliche Flächen	31
Liegenschaftszinssätze Eigentumswohnungen	75
Liegenschaftszinssätze Mehrfamilienhäuser	67
Liegenschaftszinssätze Wohn- und Geschäftshäuser	71
Mehrfamilienhäuser - Preisniveau, Preisentwicklung	65
Mieten	79
Pachten	81
Private Wege	44
Sachwertfaktoren Ein- und Zweifamilienhäuser	50
Sachwertfaktoren Reihenhäuser und Doppelhaushäuser	59
Solaranlagen	42
Umrechnungskoeffizienten Ackerland	35
Unland, Ödland	41
Vergleichsfaktoren Ein- und Zweifamilienhäuser	54
Vergleichsfaktoren Reihenhäuser und Doppelhaushäuser	62
Wasserflächen	44
Windkraftanlagen	41
Wohn- und Geschäftshäuser Preisniveau, Preisentwicklung	69
Wohnungs- und Teileigentum	73
Zukünftige Verkehrsflächen	43
Zwangsversteigerungen	18

