

# **Grundstücksmarktbericht 2014**



**Landkreis Prignitz**



## Impressum

Herausgeber	Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Prignitz
Geschäftsstelle	Landkreis Prignitz Sachbereich Kataster/Geoinformation Bergstraße 1 19348 Perleberg  Telefon: 0 38 76 / 713 791 Telefax: 0 38 76 / 713 794 E-Mail: <a href="mailto:gutachterausschuss@lkprignitz.de">gutachterausschuss@lkprignitz.de</a> Internet: <a href="http://www.gutachterausschuss-bb.de/PR/index.php">http://www.gutachterausschuss-bb.de/PR/index.php</a>
Berichtszeitraum	01.01.2014 bis 31.12.2014
Datenerhebung	Für den Bericht wurden alle bis zum 31.12.2014 abgeschlossene Kauffälle ausgewertet, die bis zum 15.02.2015 in der Geschäftsstelle eingegangen sind.
Datum der Veröffentlichung	Juni 2015
Bezug	Als PDF-Dokument oder Druckexemplar in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses (Kontaktdaten siehe oben) Als PDF-Dokument auch im Internetshop <b>GEOBROKER</b> <a href="http://geobroker.geobasis-bb.de">http://geobroker.geobasis-bb.de</a>
Gebühr	30,-€ <sup>1</sup>
Titelfoto	Luftbild Weisen [Aufnahme Sb Kataster/Geoinformation, 2014]
Urheberrechtsschutz	Die Vervielfältigung und Verbreitung des Grundstücksmarktberichts ist nur mit der Genehmigung des Herausgebers gestattet. Eine auszugsweise Vervielfältigung ist mit einer Quellenangabe gestattet.

---

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



## Gliederung des Grundstücksmarktberichts

1.	Der Grundstücksmarkt in Kürze .....	6
2.	Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes .....	7
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.....	11
4.1	Vertragsvorgänge .....	11
4.2	Geldumsatz.....	12
4.3	Flächenumsatz .....	14
4.4	Zwangsversteigerungen.....	15
4.5	Herkunft der Marktteilnehmer .....	16
5.	Bauland.....	17
5.1	Allgemeines .....	17
5.2	Bauland für den individuellen Wohnungsbau / Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke.....	18
5.2.1	Preisniveau, Preisentwicklung .....	18
5.2.2	Bodenpreisindexreihen .....	19
5.2.3	Umrechnungskoeffizienten .....	19
5.3	Bauland für den Geschosswohnungsbau / Mehrfamilienhausgrundstücke.....	20
5.3.1	Preisniveau, Preisentwicklung .....	20
5.3.2	Bodenpreisindexreihen .....	20
5.3.3	Umrechnungskoeffizienten .....	20
5.4	Bauland für Gewerbe .....	20
5.4.1	Preisniveau, Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen.....	20
5.5	Bauerwartungsland und Rohbauland.....	21
5.6	Sonstiges Bauland.....	21
5.7	Erbbaurechte .....	21
5.8	Sonderauswertungen.....	22
5.8.1	Unselbständige Grundstücksteilflächen .....	22
5.8.2	Grundstücke mit abrisswürdiger Bausubstanz.....	22
6.	Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke .....	23
6.1	Allgemeines .....	23
6.2	Landwirtschaftliche Flächen.....	25
6.2.1	Preisniveau, Preisentwicklung .....	25
6.2.2	Bodenpreisindexreihen .....	27
6.2.3	Umrechnungskoeffizienten .....	27
6.3	Forstwirtschaftliche Flächen .....	28
6.4	Landwirtschaftliche Betriebe .....	30
6.5	Unland, Ödland .....	30
7.	Sonstige unbebaute Grundstücke.....	31
7.1	Flächen für die Erzeugung erneuerbarer Energien .....	31
7.1.1	Windkraftanlagen.....	31
7.1.2	Solaranlagen.....	31
7.1.3	Biogasanlagen .....	31
7.1.4	Flächen für Deichbau und -sanierung.....	32
7.1.5	Abbauflächen.....	32
7.1.6	Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen .....	32
7.1.7	Zukünftige Verkehrsflächen .....	33
7.1.8	Hausgärten .....	33
7.1.8	Klein- und Eigentumsgärten.....	33

7.1.9 Wasserflächen .....	34
7.1.10 Private Wege .....	34
7.1.11 Lagerplätze .....	34
8. Bebaute Grundstücke .....	34
8.1 Allgemeines .....	34
8.2 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser .....	36
8.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung .....	36
8.2.2 Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser .....	37
8.2.3 Vergleichsfaktoren .....	41
8.3 Reihenhäuser, Doppelhaushälften .....	42
8.3.1 Preisniveau, Preisentwicklung .....	42
8.3.2 Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften .....	43
8.3.3 Vergleichsfaktoren .....	44
8.4 Mehrfamilienhäuser .....	46
8.4.1 Preisniveau, Preisentwicklung .....	46
8.4.2 Liegenschaftszinssätze .....	47
8.4.3 Vergleichsfaktoren .....	49
8.5 Bürogebäude, Geschäftshäuser, Wohn- und Geschäftshäuser .....	50
8.5.1 Preisniveau, Preisentwicklung .....	50
8.5.2 Liegenschaftszinssätze .....	51
8.6 Gewerbe- und Industrieobjekte .....	52
8.7 Sonstige bebaute Objekte .....	52
9. Wohnungs- und Teileigentum .....	52
9.1 Preisniveau, Preisentwicklung .....	52
9.2 Vergleichsfaktoren .....	54
9.3 Liegenschaftszinssätze .....	54
10. Bodenrichtwerte .....	55
10.1 Allgemeine Informationen .....	55
10.2 Allgemeine Bodenrichtwerte .....	55
10.3 Besondere Bodenrichtwerte .....	56
11. Nutzungsentgelte, Mieten, Pachten .....	57
11.1 Nutzungsentgelte .....	57
11.2 Mieten .....	57
11.3 Pachten .....	59
12. Örtlicher Gutachterausschuss und Oberer Gutachterausschuss .....	59

## 1. Der Grundstücksmarkt in Kürze

Die folgenden Abschnitte geben einen Überblick über die Anzahl der Kaufverträge sowie über die Flächen- und Geldumsätze der Immobilienarten im Vergleich zum Vorjahr. Der Grundstücksmarkt im Landkreis Prignitz war im Jahr 2014 im Wesentlichen durch folgende Entwicklungen geprägt:

- weiter steigende Preise für land- und forstwirtschaftliche Flächen
- stabile, zum Teil leicht steigende Baulandpreise in den Städten
- stabile Baulandpreise in den Dorflagen
- steigende Preise in den unmittelbaren Elbdörfern im Amt Lenzen-Elbtalau

### Kaufverträge

Für das Berichtsjahr 2014 wurden von den beurkundenden Stellen 1.303 Verträge über bebaute und unbebaute Grundstücke bis zum 15.02.2015 beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte zur Führung der Kaufpreissammlung eingereicht. Die Gesamtanzahl der Kaufverträge stieg im Vergleich zum Vorjahr um 6,7 %.

### Flächenumsatz

Der Flächenumsatz ist auf gleichem Niveau zum Vorjahr und beträgt 3.171 ha. Die Anteile an landwirtschaftlichen Flächen im Verhältnis zum Vorjahr stiegen leicht um 2,2 %. Der größte Anstieg ist bei den unbebauten Flächen zu verzeichnen. Diese stiegen zum Vorjahr um 46,8 % an.

### Geldumsatz

Der Geldumsatz ist gegenüber dem Vorjahr um 32,1 % auf 81,2 Mio. € gestiegen. 32,5 % des gesamten Geldumsatzes wird durch Verkäufe von landwirtschaftlichen Flächen geprägt. 60,0 % beträgt der Anteil bebauter Flächen und 3,4 % der Unbebauten.

### Unbebaute Grundstücke

Im Vergleich zum Vorjahr stiegen die Anzahl der Kaufverträge für unbebaute Flächen um 9,7 %. Auch der Geldumsatz erhöhte sich zum Vorjahr um 25,3 %. Der Flächenumsatz stieg sogar um 46,8 %. Der Anteil an unbebauten Flächen zum gesamten Flächenumsatz liegt in der Prignitz bei 1,2 %.

### Bebaute Grundstücke

Für bebaute Grundstücke stieg der Geldumsatz zum Vorjahr um 34,0 %. Um 8,0 % stieg die Anzahl der registrierten Kaufverträge und um 14,1 % erhöhte sich der Flächenumsatz bei bebauten Grundstücken im gleichen Auswertzeitraum. Mit 4,5 % sind bebaute Grundstücke am gesamten Flächenumsatz beteiligt. 60 % des Geldumsatzes wurde durch den Verkauf bebauter Grundstücke erzielt. Von allen Verträgen wurden 38,5 % über bebaute Flächen abgeschlossen.

### Eigentumswohnungen

Der Anteil an Eigentumswohnungen ist, im Verhältnis zu den anderen Teilmärkten, wie auch schon in den Vorjahren sehr klein. Die Anzahl der Verträge ist im Verhältnis zum Vorjahr um 7,7 % zurückgegangen und liegt bei 2,8 % zu allen Kaufverträgen. Der Geldumsatz ist ebenfalls rückläufig und fällt zum Vorjahr um 6,0 % ab. 2,0 % beträgt der Anteil am gesamten Geldumsatz.

### Landwirtschaftlich genutzte Grundstücke

Für Ackerland, Grünland und Waldflächen sind die Preise, wie auch schon in den vergangenen Jahre weiter steigend. Der Flächenumsatz, im Verhältnis zum Vorjahr, stieg um 2,2 % und die Anzahl der Verträge dieses Teilmarktes stieg zum Jahr 2013 um 3,0 %. Dabei erhöhte sich der Geldumsatz auf 39,1 %. Bei Acker- und Grünlandflächen konnte keine statistisch gesicherte Abhängigkeit der Kaufpreise von der Bodenqualität und der gehandelten Flächengröße nachgewiesen werden.

Für Ackerland und Grünland sind regionale Bodenrichtwertzonen zum Stichtag 31.12.2014 beschlossen worden. Anhand der Bodenrichtwertzonen sind lagetypische Abhängigkeiten der Kaufpreise aufgezeigt. Der Teilmarkt landwirtschaftlich genutzte Grundstücke hat den größten Anteil mit 92,1 % am gesamten Flächenumsatz 2014 im Landkreis Prignitz.

## **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. Prognosen über die zukünftige Entwicklung des Grundstücksmarkts werden im Marktbericht nicht getroffen. Der Grundstücksmarktbericht dient als Werkzeug zur Realisierung der allgemeinen Markttransparenz. Somit wird der Leser vor einer groben Fehleinschätzung des Preisniveaus von Immobilien bewahrt und kann die Entwicklung des Grundstücksmarktes erkennen.

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.

Im Marktbericht wurden Daten für das Berichtsjahr 2014 berücksichtigt, von denen die Geschäftsstelle bis zum 15.02.2015 Kenntnis erhalten hat. Alle verwendeten Daten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs sind aus tatsächlich gezahlten Kaufpreisen unter Zuhilfenahme von statistischen Verfahren ermittelt und geben eine Übersicht über den Grundstücksmarkt im Landkreis Prignitz.

Die im Grundstücksmarktbericht veröffentlichten Daten bilden das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt in generalisierter Form ab. Zusammen, mit den ebenfalls vom Gutachterausschuss jährlich beschlossenen Bodenrichtwerten, können aus diesem Bericht zuverlässige Aussagen über das Geschehen am Grundstücksmarkt sowie über den Stand und die Entwicklung des Preisniveaus für alle Städte und Gemeinden im Landkreis abgeleitet werden.

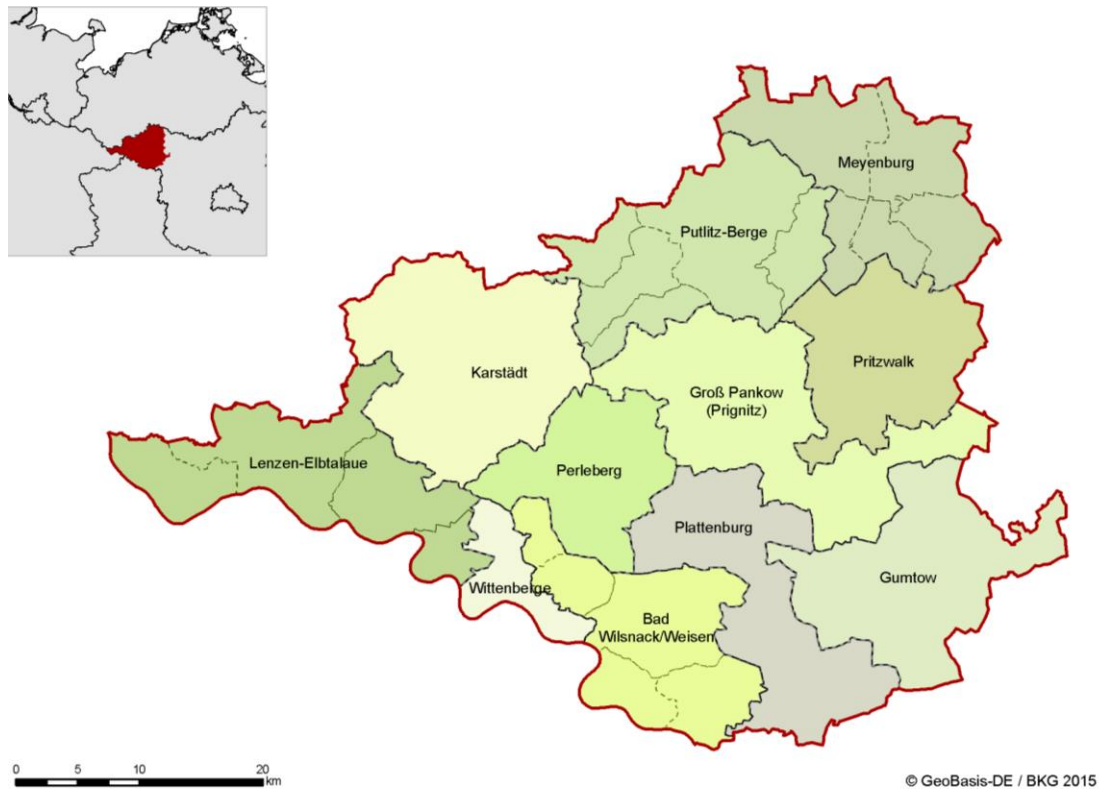
Der Grundstücksmarktbericht kann für einen konkreten Verkaufsfall die Ermittlung des Verkehrswertes durch einen Bewertungssachverständigen nicht ersetzen, da der Fall von den allgemeingültigen Marktdaten abweichen kann. In der Regel ist nur ein Sachverständiger in der Lage, aus den Informationen dieses Berichtes auf den Wert eines konkreten Objektes zu schließen.

Der Grundstücksmarktbericht kann bei Angaben zu Vorjahren von älteren Veröffentlichungen geringfügig abweichen. Die Abweichungen im aktuellen Bericht beruhen auf Kauffällen, die in der Geschäftsstelle erst nach früheren Veröffentlichungen erfasst oder durch spätere Beurkundungen nachträglich geändert wurden.

## **3. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt**

### **3.1 Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen**

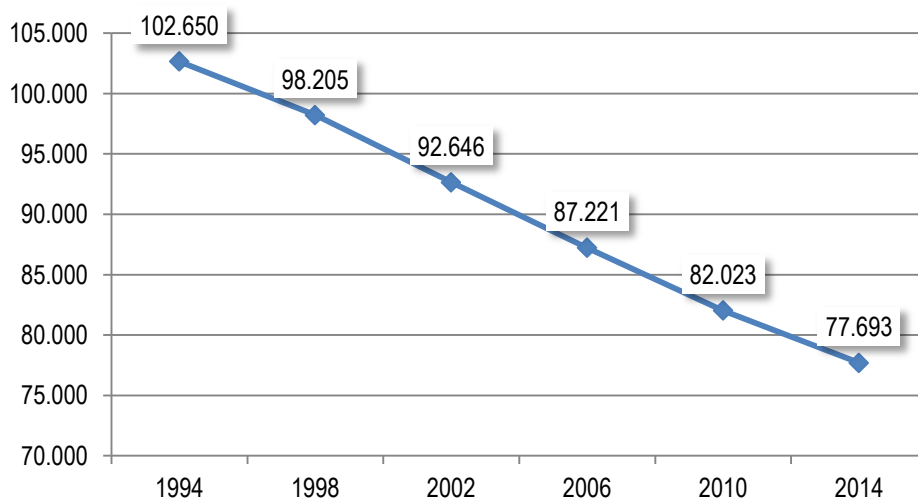
Der Landkreis Prignitz liegt im Nordwesten des Landes Brandenburg an der Elbe, auf halbem Weg zwischen Hamburg und Berlin. Die Prignitz grenzt im Osten an den Landkreis Ostprignitz-Ruppin; zwei Drittel der Kreisgrenzen sind zugleich Landesgrenzen zu Sachsen-Anhalt, Niedersachsen und Mecklenburg-Vorpommern. Den Landkreis bilden drei amtsfreie Städte, vier Ämter und vier amtsfreie Gemeinden.



**Abbildung 1: Landkreis Prignitz [eigene Darstellung]**

Im Landkreis Prignitz leben auf einer Gesamtfläche von 2.124 km<sup>2</sup> 77.693 Einwohner [Stichtag: 31. Oktober 2014; Statistisches Bundesamt]. Er ist ein Flächenkreis und zählt mit einer Einwohnerdichte von 37 Einwohnern pro km<sup>2</sup> zu den am dünnsten besiedelten Landkreisen Deutschlands. Mehr als die Hälfte aller Einwohner lebt in den drei Städten Perleberg, Pritzwalk und Wittenberge.

**Bevölkerungsentwicklung im Landkreis Prignitz**

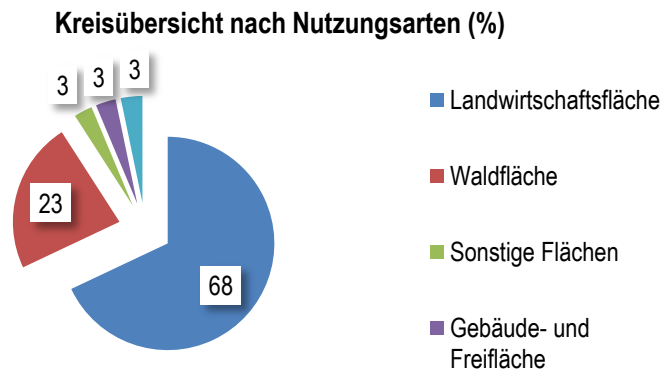


**Abbildung 2: Bevölkerungsentwicklung [Amt für Statistik Berlin-Brandenburg]**



Auch neuere Bevölkerungsprognosen gehen von einer anhaltend negativen Entwicklung aus. Der Kreis könnte, den Prognosen nach, bis 2030 gegenüber 2014 nochmals ca. 20 % seiner Einwohner verlieren. Das derzeitige Durchschnittsalter von 49,7 Jahren würde dann bis 2030 auf 57 Jahre steigen. [Landesamt für Bauen und Verkehr, Kreisprofil Prignitz 2013]

Das Landschaftsbild ist überwiegend landwirtschaftlich geprägt. Es werden Akzente durch Wälder, Wiesen und die Auenlandschaft gesetzt. Folgende Abbildung stellt die prozentuale Verteilung der Nutzungsarten gegenüber.



**Abbildung 3: Nutzungsarten im Landkreis, Statistisches Jahrbuch 12/13 [eigene Darstellung]**

### 3.2 Wirtschaftliche Strukturdaten, Kultur, Bildung und Forschung

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.

Der Landkreis sieht seine wirtschaftliche Zukunft als Logistikkreuzung, in der Ansiedlung und Entwicklung von Industrieunternehmen sowie dem Ausbau eines zukunftsfähigen Mittelstandes. Dabei kann er sich auf ein gutes Potential an erschlossenen Gewerbeflächen sowie höchsten Fördersätzen für die gewerbliche Wirtschaft und den Ausbau der wirtschaftsnahen Infrastruktur 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 insgesamt 371 ha. Hier sind nicht nur regionale, sondern auch international agierende Unternehmen mit insgesamt ca. 1.400 Arbeitskräften tätig, die hier aufgrund der guten Standortbedingungen bezüglich Lage, Bodenpreise und Fachkräfte produzieren.

Im Bereich der Erneuerbaren Energien leistet speziell die Prignitz einen großen Anteil zur Umsetzung der Energiewende. Einer erzeugten Leistung aus Erneuerbaren Energien von 1,42 Mio. MW (Stand: Dezember 2013) stand ein Eigenverbrauch von ca. 530.000 MW (Stand: Dezember 2013) gegenüber (Quelle: [www.50hertz-transmission.net](http://www.50hertz-transmission.net)). Somit wird in der Prignitz 269 % mehr Erneuerbare Energie erzeugt, als selbst verbraucht wird.

Für die Prignitz ist der Tourismus zu einem sehr wichtigen Image- und Standortfaktor geworden. Die weiten Bereiche der unberührten und funktionsfähigen Natur- und Kulturlandschaft, insbesondere der Elbtalau, laden ein, sich in der Prignitz wohlfühlen, sich zu erholen und Energie zu tanken. Ein breites Angebot an kulturellen Traditionen und Aktivitäten sowie die Möglichkeiten aktiver Erholung durch Wandern, Radwandern, Reiten, Wassersport und anderer sportlicher Betätigung runden einen erholsamen Urlaub ab.

Die Prignitz etabliert sich zunehmend als Radlerparadies zwischen Elbe und Müritz mit qualitativ hochwertigen Angeboten. So wurde mit der Eröffnung des Elbe-Müritz-Radweges im Mai 2009 das überregionale Radwegenetz weiter ausgebaut und eine wichtige Verknüpfung zur Mecklenburger Seenplatte geschaffen. Der zukünftige Focus liegt auf der Vernetzung verschiedener Radwandertouren. Das Projekt der „Knotenpunktwegweisung“ ist umgesetzt. Rund 120 Knotenpunkte verbinden nun ein Routennetz von 1.100 km Länge.

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 Magdeburg - Schwerin eine weitere Aufwertung erfahren wird, bildet die Grundlage für die weitere Entwicklung zu einem bedeutenden Standort für logistische Dienstleistungen. Im Oktober 2013 erfolgte der Spatenstich für den Abschnitt Karstädt bis Landesgrenze Mecklenburg-Vorpommern, als einer von drei Abschnitten in Brandenburg. Die Verkehrsfreigabe für diesen Abschnitt ist Ende 2015 geplant, so dass ab Ende 2017 eine durchgehende Verbindung von der Prignitz (Anschlussstelle Karstädt) bis Hamburg (weiter auf der A 24) umgesetzt sein wird. In diesem Zusammenhang wird der Binnenhafen „ElbePort“ in Wittenberge mit seiner trimodalen Anbindung zu einem wesentlichen logistischen Zentrum, insbesondere für die Hinterlandanbindung des Hamburger Hafens, ausgebaut.

Das überörtliche Straßennetz verteilt sich auf 27 km Bundesautobahn, 225 km Bundesfernstraßen, 415 km Landesstraßen und 317 km Kreisstraßen (Quelle: Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg, Landkreis Prignitz). Mit dem weiteren Ausbau der Bundesfernstraße 189 und dem Bau der BAB 14 wird sich die überregionale Anbindung in den nächsten Jahren weiter verbessern.

Einen weiteren wichtigen Teil des Verkehrsnetzes in der Prignitz bilden die Eisenbahnverbindungen.

Als wichtigste 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–Leipzig wird die Anbindung zu den Metropolen im Süden gesichert. In diesem Zusammenhang ist von großer Bedeutung, dass Wittenberge über den einzigen ICE-Halt im Land Brandenburg verfügt.

Des Weiteren haben der Regionalexpress 2 und der „Prignitz-Express“ (RE 6) für die Flächenerschließung der Prignitz durch die Eisenbahn mit einer Anbindung über Spandau bzw. Neuruppin nach Berlin eine wichtige Bedeutung. Der Betrieb der Regionalbahnstrecken zwischen Neustadt (Dosse) und Pritzwalk (RB 73) sowie von Pritzwalk nach Meyenburg (RB 74) wurde finanziell bereits bis Ende 2016 und vertraglich in Abhängigkeit der Regionalisierungsmittel bis 2025 gesichert. [Landkreis Prignitz Gb II]

Der Landkreis Prignitz ist eine ländliche Region. Die Landwirtschaft trägt wesentlich zur Erhaltung der Funktionsfähigkeit der ländlichen Räume als Siedlungs-, Wirtschafts- und Erholungsraum bei. Auf 140.000 ha landwirtschaftliche 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]

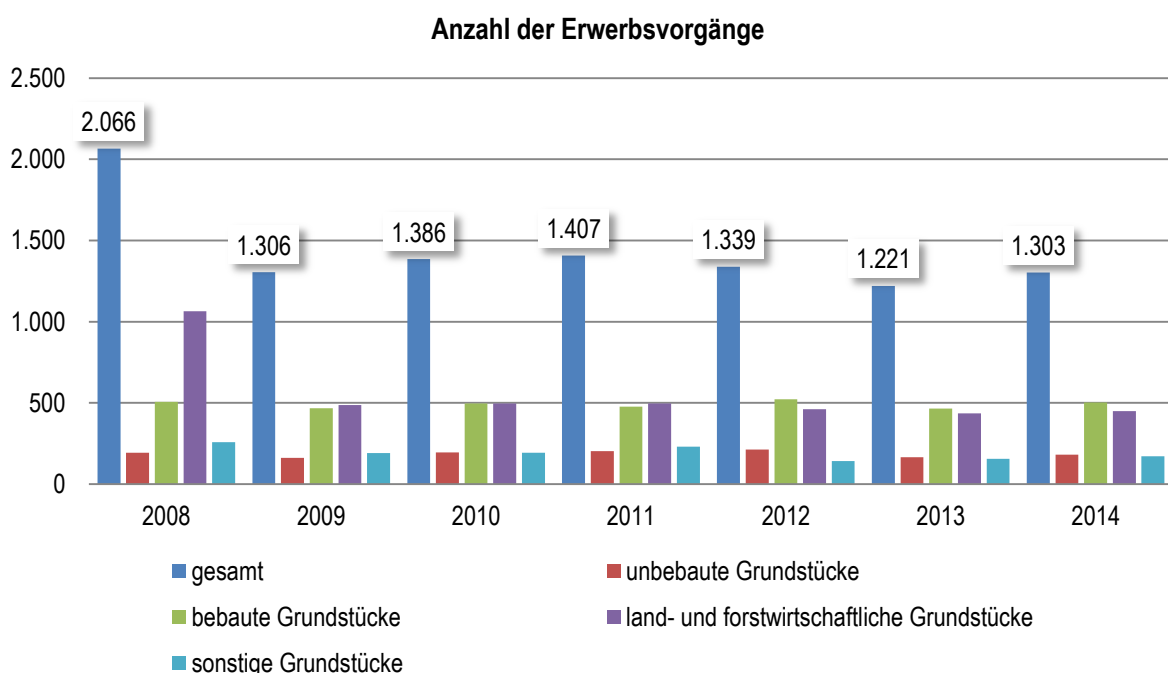
Im Landkreis Prignitz können nahezu alle nach dem Brandenburgischen Schulgesetz möglichen Bildungsgänge mit den entsprechenden Abschlüssen und Berechtigungen absolviert werden. An den Grundschulen werden derzeit durchschnittlich 530 Kinder pro Schuljahr eingeschult. Neben den reinen Grundschulen ist in die Oberschule Glöwen ein Grundschulteil integriert. Weitere Oberschulen gibt es in den Städten Perleberg, Pritzwalk und Wittenberge. Dort sind auch die Gymnasien und Schulen mit sonderpädagogischem Förderbedarf (Förderschulen) angesiedelt. Eine Förderschule in freier Trägerschaft gibt es in Hoppenrade. Mit dem Oberstufenzentrum verfügt der Landkreis über ein modernes Zentrum der beruflichen Bildung an den Standorten Pritzwalk und Wittenberge. [www.landkreis-prignitz.de]

## 4. Übersicht über die Umsätze

### 4.1 Vertragsvorgänge

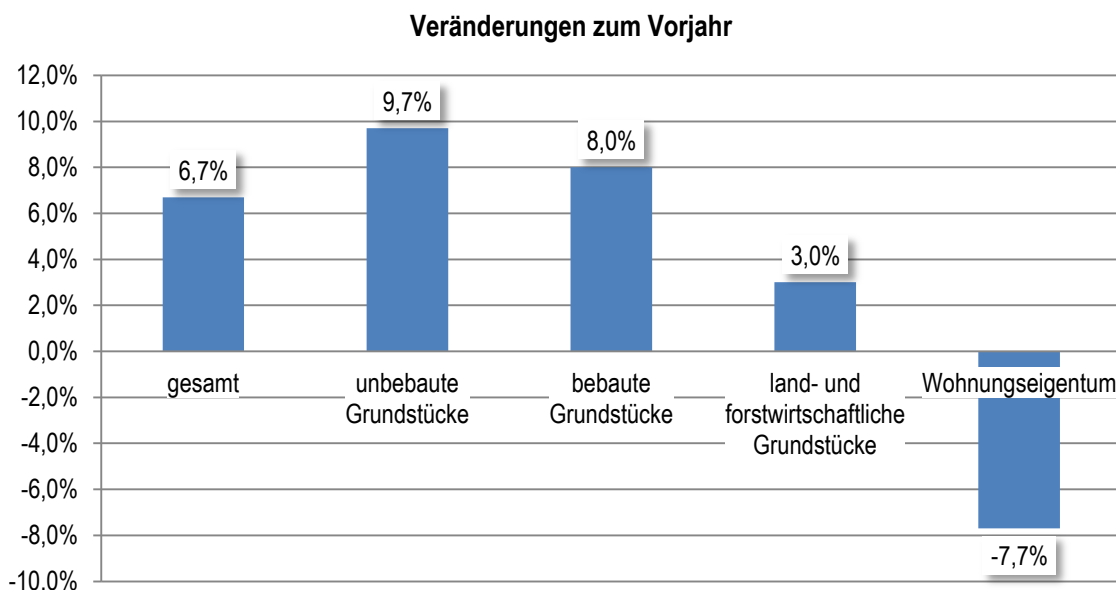
Im Berichtsjahr 2014 sind beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte 1.303 Erwerbsvorgänge (Kauffälle) eingegangen, registriert und ausgewertet worden. Die Anzahl der Kauffälle stieg zum Vorjahr um 6,7 %. Verträge, die nach der Flächenerwerbsordnung (30) oder unter anderen ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen getätigt wurden, sind aufgrund der besonderen Situation nur mengenstatistisch erfasst. Sie wurden bei der weiteren Auswertung nicht mit einbezogen.

Die folgende Grafik gibt einen Überblick über die getätigten Erwerbsvorgänge im Jahre 2014 der wichtigsten Grundstücksarten, und stellt ihre Entwicklung den Vorjahren gegenüber.



**Abbildung 4: Anzahl der Erwerbsvorgänge [AKS]**

Die folgende Grafik stellt die Kauffallentwicklung im zum Vorjahr da. Es ist, bis auf das Wohn- und Teileigentum, eine positive Entwicklung zu verzeichnen.



**Abbildung 5: Entwicklung zum Vorjahr [AKS]**

Nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick der Verteilung der Kaufverträge auf die wichtigsten Grundstücksarten im langjährigen Vergleich.

Jahr	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
gesamt	2.066	1.306	1.386	1.407	1.339	1.221	1.303
unbebaute Grundstücke	194	161	196	203	213	165	181
bebaute Grundstücke	507	467	495	477	523	465	502
land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	1.065	487	497	496	461	436	449
Wohnungs-/Teileigentum	23	29	22	19	11	39	36

**Tabelle 1: Verteilung der Kaufverträge auf Grundstücksarten [AKS, 02.2015]**

## 4.2 Geldumsatz

Um 32,1 % ist der Geldumsatz für alle Grundstücksarten im Vergleich zum Vorjahr gestiegen und hat für den Auswertez Zeitraum 2014 einen Stand von 81,2 Mio. € erreicht. 2013 sind für Grundstücke 61,4 Mio. € und 2011 95,7 Mio. € gezahlt worden. Den größten Anteil hieran haben mit 60,0 % die bebauten Grundstücke. Die Land- und Forstwirtschaft trägt mit 32,5 % zu dieser Entwicklung bei.

Die aufgeführte Grafik stellt die Entwicklung des Geldumsatzes der vergangenen Jahre gegenüber.

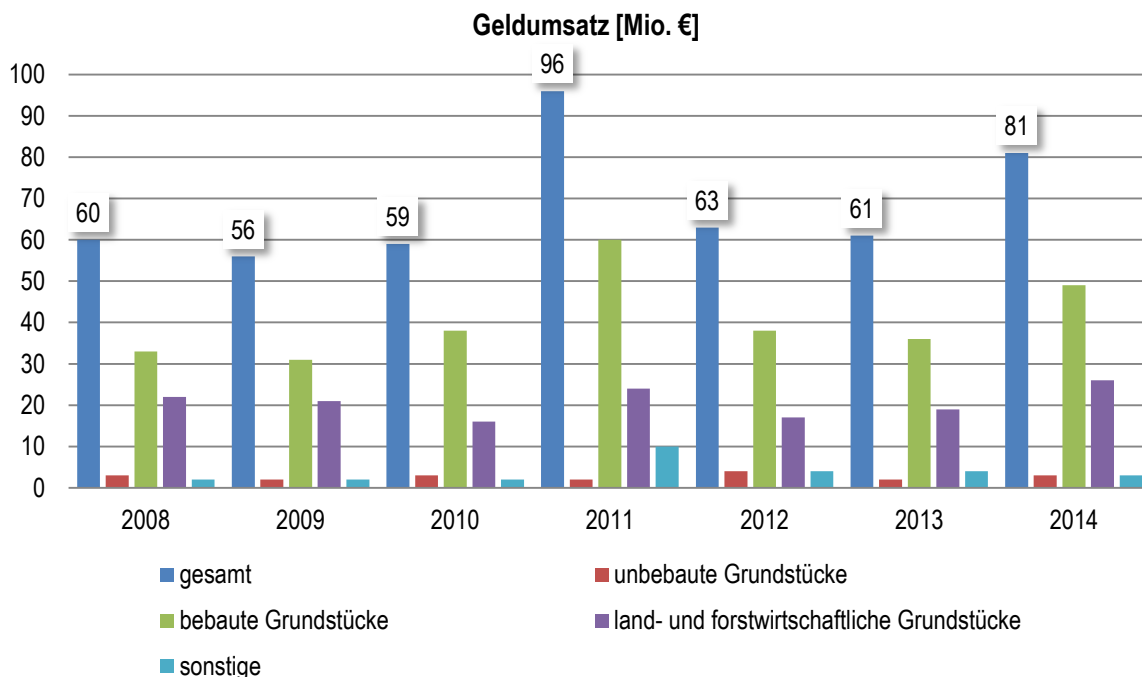


Abbildung 6: Entwicklung des Geldumsatzes [AKS]

Die folgende Grafik stellt die Umsatzentwicklung zum Vorjahr da. Die Steigerungen erstrecken sich auf alle Grundstücksarten.

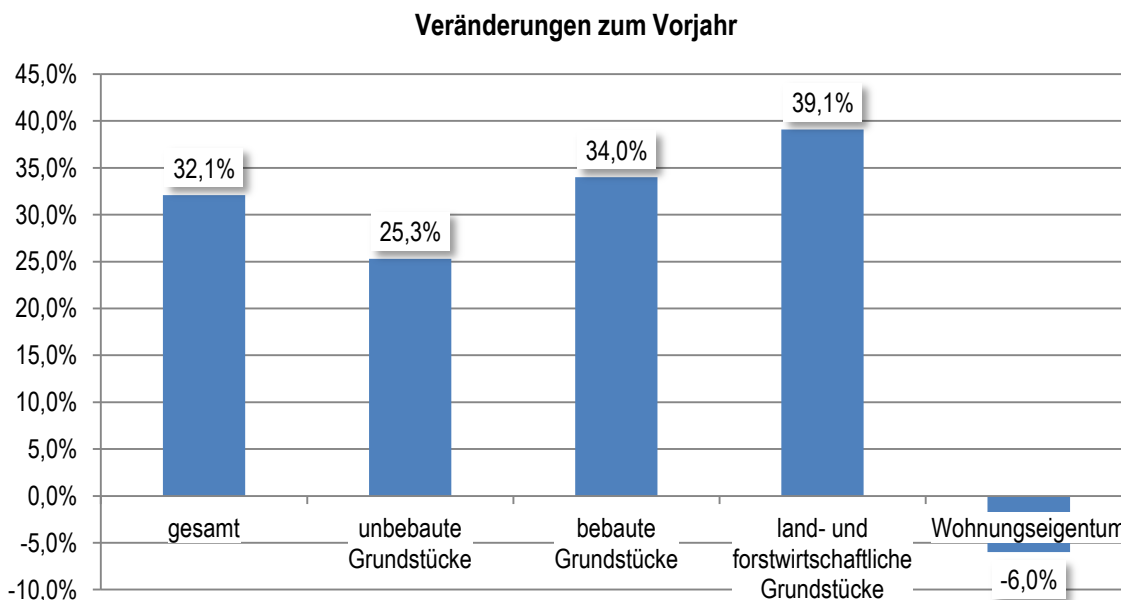


Abbildung 7: Entwicklung zum Vorjahr [AKS]

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

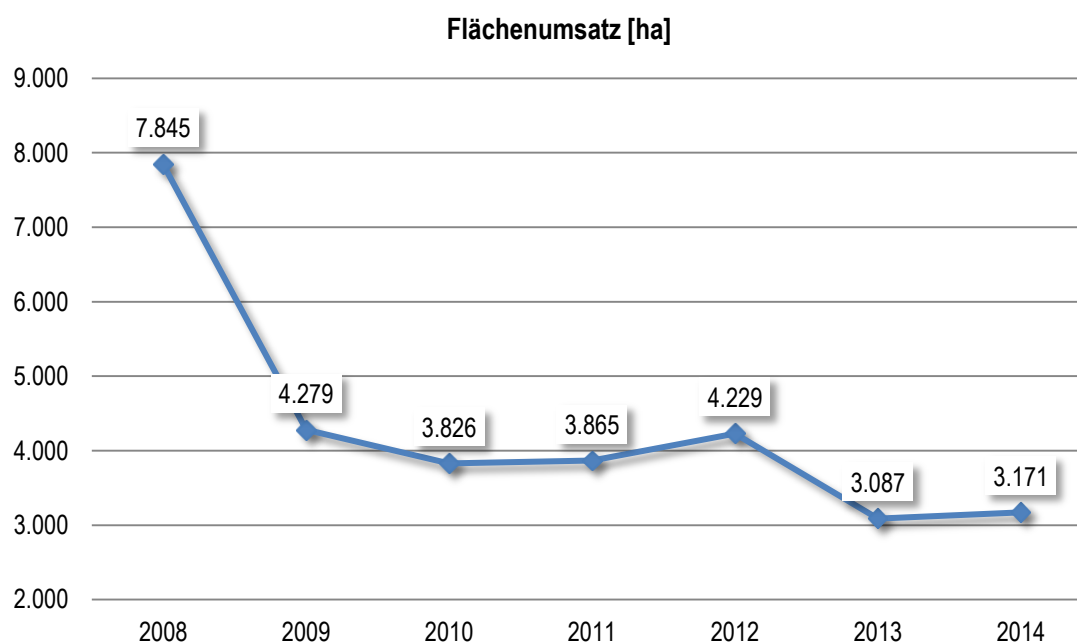
Jahr	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
gesamt	60	56	59	96	63	61	81
unbebaute Grundstücke	3	2	3	2	4	2	3
bebaute Grundstücke	33	31	38	60	38	36	49
land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	22	21	16	24	17	19	26
Wohnungs-/Teileigentum	1	1	1	1	1	2	2

**Tabelle 2: Verteilung des Geldumsatzes auf Grundstücksarten [AKS, 02.2015]**

### 4.3 Flächenumsatz

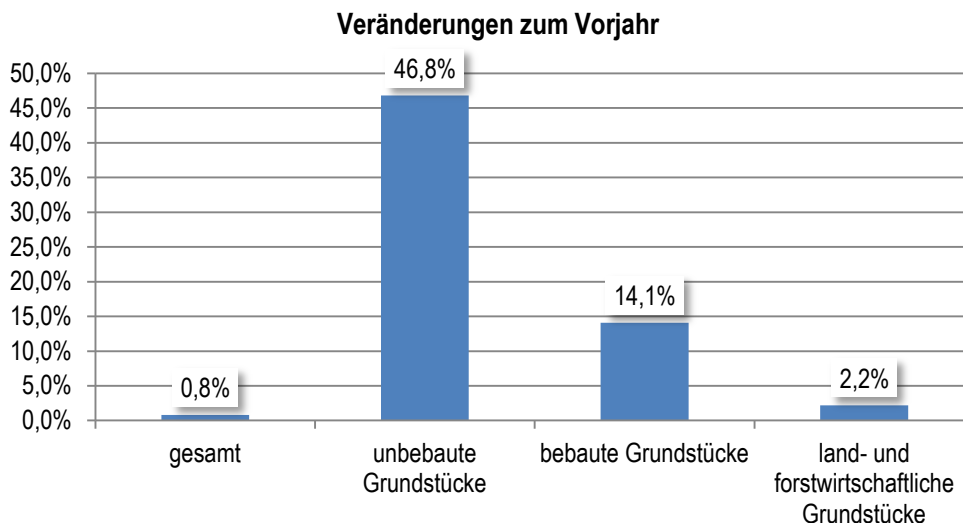
Der Flächenumsatz aller am Grundstücksmarkt beteiligten Immobilien liegt auf dem Niveau des Vorjahres. Den größten Anteil haben hier mit 92,1 % die landwirtschaftlichen Flächen. Sie stiegen im Vergleich zum Vorjahr um 2,2 % an. Bei den unbebauten Grundstücken ist der größte Anstieg (46,8 %) im Vergleich zum Vorjahr zu verzeichnen. Da diese Grundstückart in der Gesamtfläche eine untergeordnete Rolle spielt, fällt dieser Anstieg insgesamt kaum ins Gewicht.

Folgende Grafik zeigt einen Überblick über den Flächenumsatz seit 2008.



**Abbildung 8: Entwicklung des Flächenumsatzes [AKS]**

In der folgenden Grafik wird die Entwicklung des Flächenumsatzes zum Vorjahr dargestellt. Die Steigerungen erstrecken sich auf alle wichtigen Grundstücksarten.



**Abbildung 9: Entwicklung zum Vorjahr [AKS]**

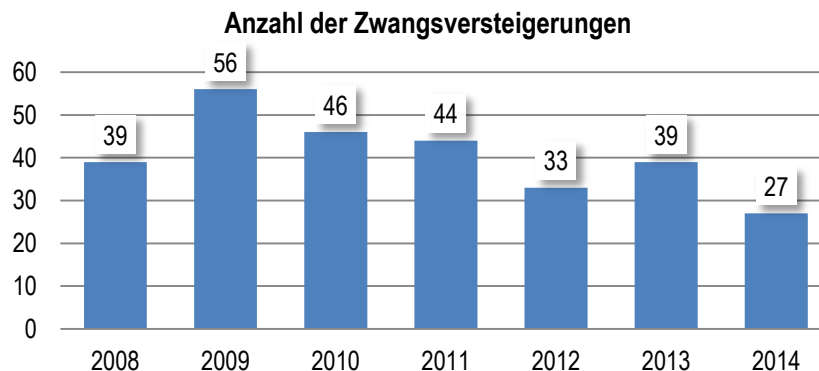
Nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick der Verteilung des Flächenumsatzes in ha auf die wichtigsten Grundstücksarten im langjährigen Vergleich.

Jahr	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
gesamt	7.845	4.279	3.826	3.865	4.229	3.087	3.171
unbebaute Grundstücke	40	41	55	34	54	25	37
bebaute Grundstücke	197	159	163	156	142	126	144
land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	7.539	4.021	3.507	3.439	3.910	2.802	3.171

**Tabelle 3: Verteilung des Flächenumsatzes auf Grundstücksarten [AKS, 02.2015]**

#### 4.4 Zwangsversteigerungen

Der Gutachterausschuss erhielt vom zuständigen Amtsgericht Neuruppin insgesamt 27 Urkunden über abgeschlossene Zwangsversteigerungen. Die Anzahl ist rückläufig gegenüber dem Vorjahreszeitraum.



**Abbildung 10: Zwangsversteigerungen [AKS]**

Im Zeitraum 2013 bis einschließlich 2014 wurden insgesamt 66 Zwangsversteigerungsverfahren in der Kaufpreissammlung erfasst und ausgewertet. Die Dauer der Verfahren fand bei der Auswertung keine Berücksichtigung. In der nachfolgenden Tabelle ist das Verhältnis des Zuschlagspreises zum Verkehrswert dargestellt.

Abgeschlossene Zwangsversteigerungsverfahren				
Grundstücksart		Anzahl	Zuschlagspreis / Verkehrswert	
			Spanne	Mittelwert
unbebaute Bauflächen		1	-	-
bebaute Grundstücke	freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	20	17 % - 135 %	53 %
	Reihenhäuser und Doppelhaushälften	12	12 % - 106 %	52 %
	Mehrfamilienhäuser	7	39 % - 77 %	58 %
	Wohn- und Geschäftshäuser	7	28 %- 138 %	57 %
	Bauernhäuser	6	7 % - 64 %	44 %
	sonstige Gebäude	3	21 % - 192 %	99 %
Eigentumswohnungen		5	41 % - 72 %	56 %
Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	Forsten (mit Aufwuchs)	1	-	-
	ganzer Hof	2	-	-
	Ackerland	1	-	-
	Grünland	1	-	-

Tabelle 4: Abgeschlossene Zwangsversteigerungsverfahren [AKS, 02.2015]

#### 4.5 Herkunft der Marktteilnehmer

An den meisten Verkaufsvorgängen sind nur Veräußerer bzw. Erwerber aus dem Landkreis Prignitz beteiligt. Die Auswertung erfolgte anhand der Anschriften, die in den Kaufverträgen von den Beteiligten angegeben wurden. Ausländische Kapitalanleger spielen nur eine untergeordnete Rolle. Die Grafik zeigt die Erwerbsvorgänge im Detail.

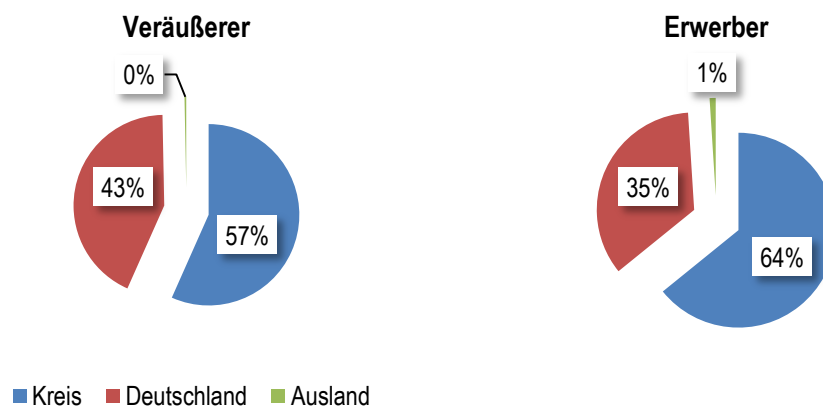


Abbildung 11: Herkunft der Marktteilnehmer [AKS]



## 5. Bauland

### 5.1 Allgemeines

Als Bauland (baureifes Land) werden Grundstücksflächen bezeichnet, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind. [ImmoWertV]. Im Berichtszeitraum 2014 wurden 181 Kaufverträge über unbebaute Grundstücke im Landkreis Prignitz abgeschlossen. Die Anzahl der Verträge stieg gegenüber dem Vorjahr um 9,7 % an. Mit 37,1 ha erhöhte sich der Flächenumsatz gegenüber dem Vorjahr um 46,8 %. Ursache hierfür ist der Verkauf von mehreren großen zukünftig gewerblich genutzten Baugrundstücken. Für Bauland sind 2,7 Mio. € gezahlt worden, was einen Anstieg zum Vorjahr von 25,3 % ausmacht. Die folgende Grafik stellt die drei Umsatzarten den vergangenen Jahren gegenüber. Den Bezugsrahmen stellt der Marktbericht 2010 dar.

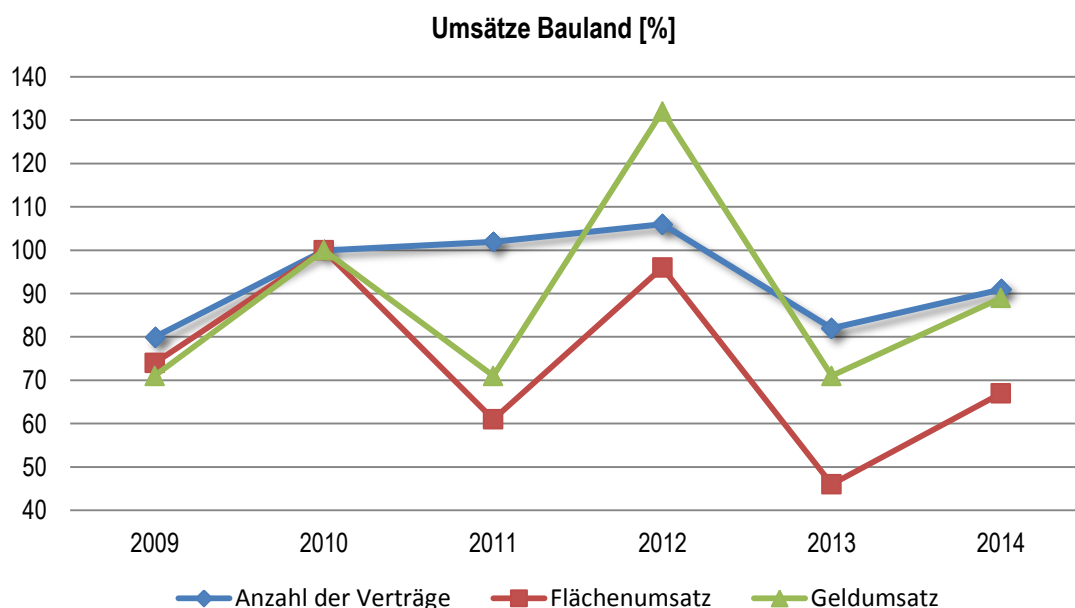


Abbildung 12: Umsatzentwicklung Bauland

### Regionale Verteilung

Amt / Gemeinde	Anzahl der Kaufverträge	Fläche in 1.000 m <sup>2</sup>	Geld in Mio. €
Amt Bad Wilsnack / Weisen	22	55	3,29
Gemeinde Groß Pankow (Prignitz)	8	13	0,40
Gemeinde Gumtow	7	6	0,40
Gemeinde Karstädt	13	23	1,00
Amt Lenzen-Elbtalaue	15	23	1,32
Amt Meyenburg	9	10	0,68
Gemeinde Plattenburg	9	25	0,50
Amt Putlitz-Berge	13	14	0,56
Stadt Perleberg	29	36	5,00
Stadt Pritzwalk	16	36	3,00
Stadt Wittenberge	40	130	11,00
Summe	181	371	27,00

Tabelle 5: Regionale Verteilung der Kauffälle

Es wechselten 168 Grundstücke durch Kauf, 9 durch Tausch und 4 durch sonstige Transaktionen den Besitzer. 79 % der Erwerber und 69 % der Verkäufer haben ihren Wohnsitz im Landkreis Prignitz. In der folgenden Grafik werden die Beteiligten am Grundstücksmarkt prozentual nach der Anzahl der Verträge dargestellt.

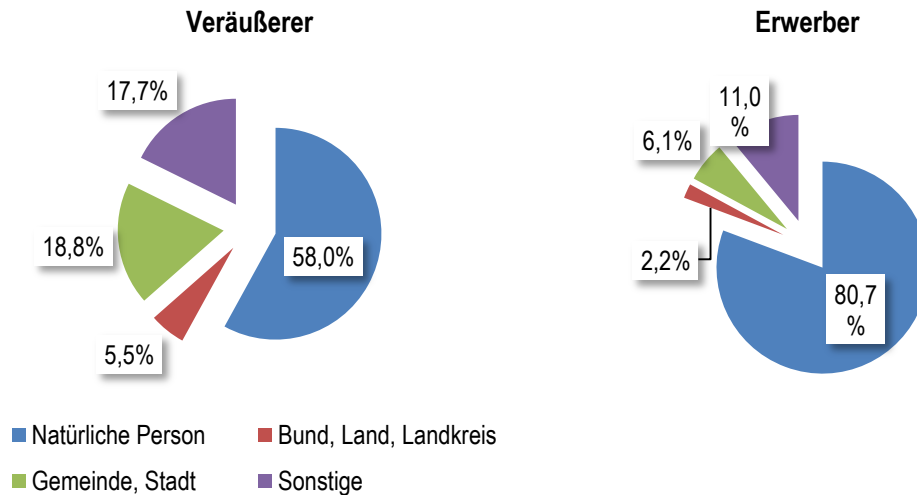


Abbildung 13: Veräußerer und Erwerber [AKS]

Die folgende Tabelle gibt eine Übersicht der Baugenehmigungen für die Errichtung von Wohn- und Nichtwohnbauten im Landkreis Prignitz.

Jahr	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Anzahl	86	106	75	112	87	108	152

Tabelle 6: Baugenehmigungen [Amt für Statistik Berlin-Brandenburg]

## 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. Von den insgesamt 181 Kaufverträgen unbebauter Grundstücke entfallen 143 Verträge mit einem Flächenumsatz von 19,4 ha und einem Geldumsatz von 1,4 Mio. € auf den individuellen Wohnungsbau.

### 5.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

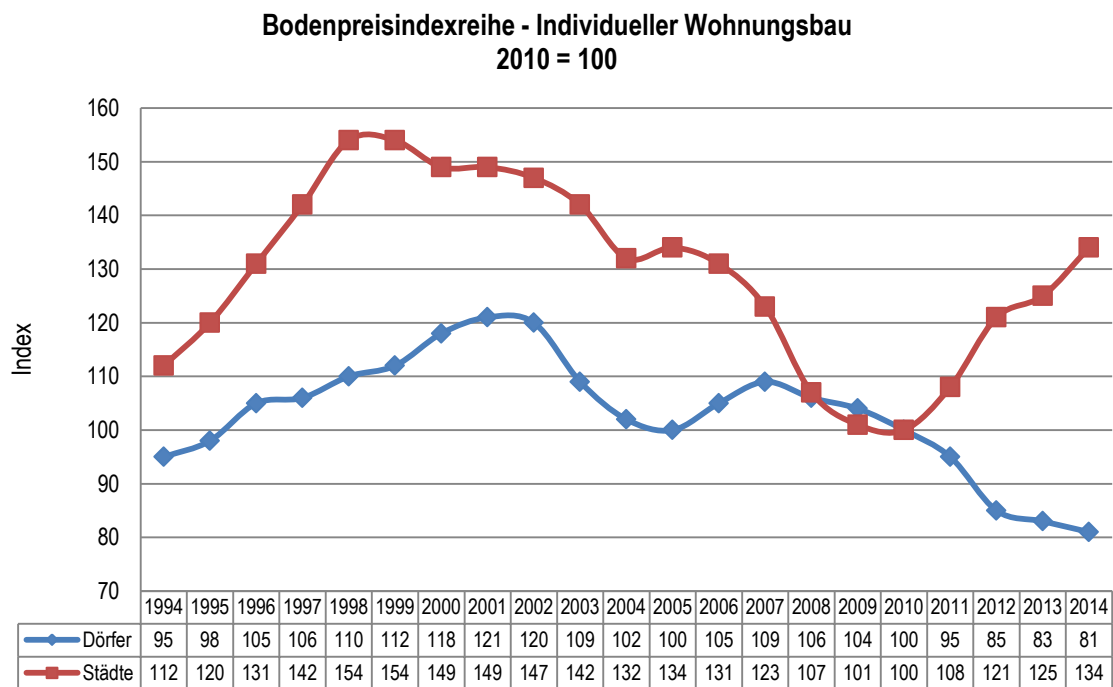
Bezogen auf den gesamten Landkreis blieb der durchschnittliche Preis für erschließungsbeitragsfreies Wohnbauland im individuellen Wohnungsbau relativ stabil. Bei 82 auswertbaren Verträgen und einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 1.006 m<sup>2</sup> (+ 14 m<sup>2</sup>) beträgt der durchschnittliche Kaufpreis, bezogen auf den gesamten Landkreis rund 17 €/m<sup>2</sup>.

In den Städten [Bad Wilsnack, Karstädt, Lenzen (Elbe), Meyenburg, Perleberg, Pritzwalk, Putlitz, Wittenberge] wurden im Mittel 25 €/m<sup>2</sup> und in den Dörfern 10 €/m<sup>2</sup> gezahlt. Die Verkäufe von selbständigen, baureifen Wohngrundstücken konzentrieren sich zunehmend auf die größeren Städte und die naheliegenden Dörfer.

### 5.2.2 Bodenpreisindexreihen

Die zeitliche Entwicklung eines Marktes wird mit Indexreihen dargestellt. Kaufpreise, die zu unterschiedlichen Zeitpunkten gezahlt wurden, können mit Hilfe von Indexreihen auf einen Stichtag umgerechnet werden. Die Indexreihen beziehen sich auf erschließungsbeitragsfreie, baunutzungsreife Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau.

Da die Indexreihen auf einer rückläufigen Kauffallanzahl beruhen, wurden sie mit einem gleitenden Mittelwert ermittelt.



**Abbildung 14: Bodenpreisindexreihe – Individueller Wohnungsbau [AKS]**

### 5.2.3 Umrechnungskoeffizienten

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hat erneut durch Regressionsanalysen die Abhängigkeit der Bodenpreise von der Grundstücksgröße im individuellen Wohnungsbau untersucht. Um eine ausreichend große Stichprobe zur Verfügung zu haben, wurden insgesamt 135 Kauffälle aus den Jahren 2011 bis 2014 herangezogen. Städte und dörfliche Lagen wurden getrennt betrachtet. Die Annahme, dass der Kaufpreis pro m<sup>2</sup> mit sinkender Flächengröße steigt, lässt sich für den Prignitzer Grundstücksmarkt nicht bestätigen.

Für selbständige, baureife Grundstücke mit einer Grundstücksgröße von 400 m<sup>2</sup> bis 900 m<sup>2</sup> in den Städten und 400 m<sup>2</sup> bis 2.000 m<sup>2</sup> in den Dörfern konnte keine Abhängigkeit ermittelt werden. Das Bestimmtheitsmaß R<sup>2</sup> bewegt sich in beiden Fällen nahe 0.

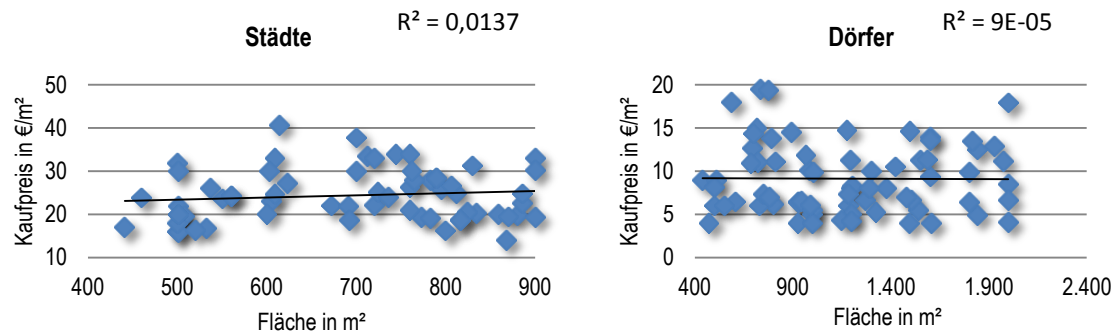


Abbildung 15: Kaufpreis / Fläche [AKS]

Die vorstehende Abbildung zeigt die beiden Stichproben als Diagramm. Jeder Punkt stellt einen Kauffall dar. Kauffälle können sich überlagern.

### 5.3 Bauland für den Geschosswohnungsbau / Mehrfamilienhausgrundstücke

Mit einem Anteil von 7,7 % an den Kaufverträgen über unbebaute Flächen, spielt der Handel mit Bauland für den Geschosswohnungsbau in der Prignitz eine untergeordnete Rolle. Es wurden 14 Verträge mit einem Flächenumsatz von 0,6 ha und einem Geldumsatz von 0,2 Mio. € geschlossen.

#### 5.3.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Die 10 auswertbaren Verträge haben eine mittlere Grundstücksgröße von 573 m<sup>2</sup> bei einem durchschnittlichen Kaufpreis von 37 €/m<sup>2</sup>. Sie wurden überwiegend für Grundstücke in Wittenberge geschlossen.

#### 5.3.2 Bodenpreisindexreihen

Auf Grund zu geringer Kauffallzahlen kann keine Bodenpreisindexreihe abgeleitet werden.

#### 5.3.3 Umrechnungskoeffizienten

Für die Ermittlung von Umrechnungskoeffizienten liegt keine ausreichend große Stichprobe vor.

### 5.4 Bauland für Gewerbe

Im Berichtszeitraum 2014 wurden insgesamt 15 Verträge über unbebaute Grundstücke für gewerbliche Nutzung mit einem Flächenumsatz von 13,4 ha und einem Geldumsatz von 0,9 Mio. € geschlossen. Das sind 8,3 % der Kauffälle des Teilmarktes der unbebauten Baugrundstücke.

#### 5.4.1 Preisniveau, Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

Die Geschäftsstelle konnte 10 selbständig nutzbare Grundstücke, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr gehandelt wurden, auswerten. Bei einer mittleren Grundstücksgröße von 12.300 m<sup>2</sup> betrug der durchschnittliche Preis 8 €/m<sup>2</sup>. Die Kaufpreise lagen in einer Spanne von 2 €/m<sup>2</sup> bis 17 €/m<sup>2</sup>.

Jahr	Kauffälle	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in €	mittlere Fläche in m <sup>2</sup>	mittlerer Kaufpreis in €/m <sup>2</sup>
2011	31	13,9	0,8	5.100	13
2012	27	27,6	2,4	14.100	11
2013	19	7,4	0,4	3.000	9
2014	15	13,4	0,9	12.300	8

**Tabelle 7: Umsatz Gewerbebauland [AKS]**

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

## 5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Als werdendes Bauland werden Flächen bezeichnet, die nach § 5 der Immobilienwertermittlungsverordnung als Bauerwartungs- oder Rohbauland einzustufen sind. Da im Landkreis Prignitz für diesen Teilmarkt nur wenige Kauffälle vorliegen, erfolgt keine getrennte Untersuchung dieses Marktsegmentes. Wegen der unterschiedlichen Dauer bis zur Bebaubarkeit der Grundstücke bewegen sich die Kaufpreise in größeren Preisspannen. Die Grenzen zwischen Bauerwartungsland und Rohbauland sind unscharf. Daher erfolgt die Auswertung der Erwerbsvorgänge aus den Jahren 2011 bis 2014 für beide Teilmärkte gemeinsam.

### Werdendes Wohnbauland

	Anzahl	Ø Kaufpreis in €/m <sup>2</sup>	% vom örtlichen Bodenrichtwert
Städte und Kleinstädte	27	7,00	33
Dörfer	56	3,00	33

**Tabelle 8: werdendes Wohnbauland [AKS]**

### Werdendes Gewerbebauland

	Anzahl	Ø Kaufpreis in €/m <sup>2</sup>	% vom örtlichen Bodenrichtwert
gesamter Landkreis	11	3,00	28

**Tabelle 9: werdendes Gewerbebauland [AKS]**

## 5.6 Sonstiges Bauland

Im Jahr 2014 wurden 4 Kaufverträge mit einem Flächenumsatz von 1,0 ha und einem Geldumsatz von ca. 45.000 € registriert. Diese Kaufverträge betrafen Zukäufe zu Betriebsgrundstücke der Land- und Forstwirtschaft. Der durchschnittliche Kaufpreis betrug 3,50 €/m<sup>2</sup> bei einer mittleren Fläche von 1.700 m<sup>2</sup>.

## 5.7 Erbbaurechte

Im Berichtszeitraum wurde kein Kauffall registriert.

## 5.8 Sonderauswertungen

### 5.8.1 Unselbständige Grundstücksteilflächen

Der Erwerb von unselbständigen Grundstücksteilflächen dient der Erweiterung oder der Abrundung eines unmittelbar angrenzenden Grundstücks. Durch den Kauf wird die bauliche Ausnutzung des Grundstücks erhöht, eine bestehende Überbauung legalisiert, ein ungünstiger Grenzverlauf verbessert oder bereits vorhandene Infrastruktur (Wege, Leitungen, Erschließung usw.) besser genutzt. Ausgewertet wurden Flächen mit einer Größe unter 200 m<sup>2</sup>, die nicht selbständig bebaubar sind.

Unselbständige Grundstücksteilflächen gehören zu einem Teilmarkt mit eingeschränktem Käuferkreis. Die Tabelle enthält Kauffälle aus den Jahren 2013 und 2014.

Lage	Anzahl	Fläche in m <sup>2</sup>		% vom örtlichen Bodenrichtwert	
		Spanne	Mittel	Spanne	Mittel
Städte und Kleinstädte	25	2 - 185	100	20 - 160	70
Dörfer	25	6 - 194	94	18 - 125	75

**Tabelle 10: unselbständige Grundstücksteilflächen [AKS]**

### 5.8.2 Grundstücke mit abrissswürdiger Bausubstanz

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

Gemäß § 16 Abs. 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 Markt zeigt sich, 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 Grundstücke mit abrissswürdiger Bausubstanz aus den Jahren 2012 bis 2014. Dabei wurde der Gesamtpreis durch den unbelasteten Bodenwert dividiert.

Lage	Anzahl der auswertbaren Verträge	(Kaufpreis / unbelasteter Bodenwert) x 100
Städte	37	95
Kleinstädte	14	91
Dörfer	69	135

**Tabelle 11: Grundstücke mit abrissswürdiger Bausubstanz [AKS]**

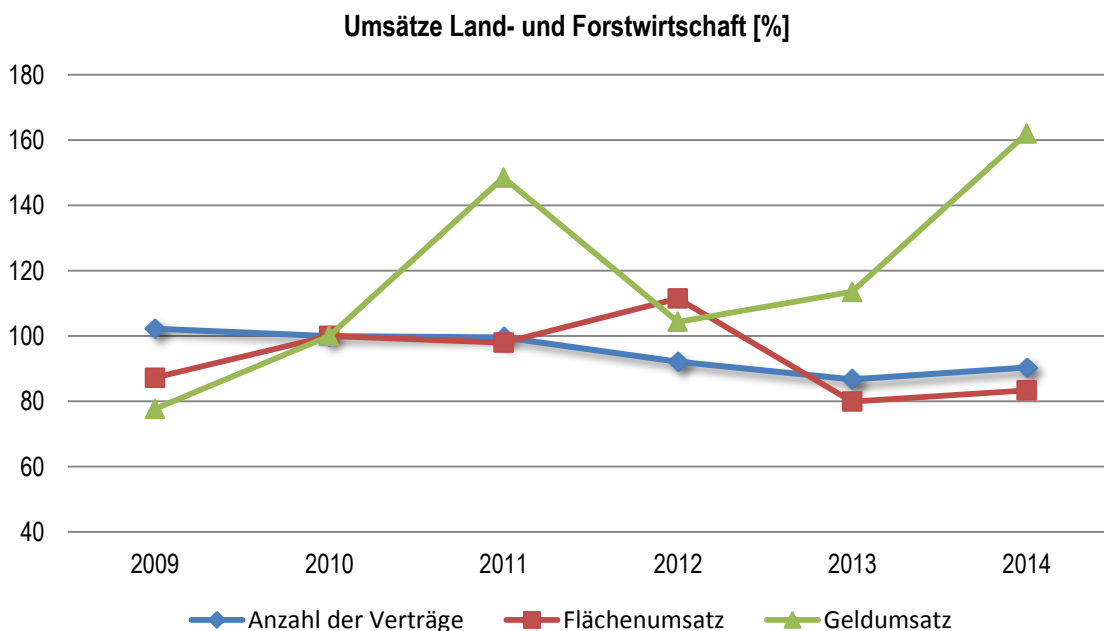
## 6. Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

### 6.1 Allgemeines

Im Berichtszeitraum 2014 wurden im Landkreis Prignitz 449 Verträge über land- und forstwirtschaftliche Flächen geschlossen. Die Anzahl der Kauffälle lag damit um 3,0 % über denen des Jahres 2013. Mit 26,4 Mio. € stieg der Geldumsatz um 39,1 % gegenüber dem Vorjahr. Es wechselten 2.922 ha den Besitzer, 2,2 % mehr als 2013.

Von den genannten 449 Verträgen entfallen 32 Verträge auf Flächen, die zukünftig außerhalb von Land- und Forstwirtschaft genutzt werden sollen. Dabei handelt es sich vorwiegend um Flächen, die im Zusammenhang mit dem Straßenneubau und -ausbau und für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme veräußert wurden.

Die folgende Grafik visualisiert die Entwicklung der drei Umsatzarten (Anzahl, Fläche, Geld). Den Bezugsrahmen stellen die Umsätze im Jahr 2010 dar.



**Abbildung 16: Umsatzentwicklung Land- und Forstwirtschaft [AKS]**

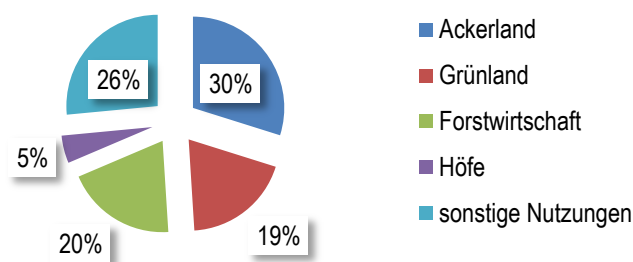
**Regionale Verteilung:**

Amt / Gemeinde	Anzahl der Kaufverträge	Fläche in ha	Geld in Mio. €
Amt Bad Wilsnack / Weisen	47	428,8	2,77
Gemeinde Groß Pankow (Prignitz)	60	544,0	7,76
Gemeinde Gumtow	43	276,2	2,28
Gemeinde Karstädt	45	156,6	1,60
Amt Lenzen-Elbtalaue	37	208,1	1,55
Amt Meyenburg	56	353,0	2,58
Gemeinde Plattenburg	35	314,2	2,65
Amt Putlitz-Berge	52	347,7	2,80
Stadt Perleberg	19	51,5	0,53
Stadt Pritzwalk	40	197,4	1,53
Stadt Wittenberge	15	44,4	0,37

**Tabelle 12: Regionale Verteilung der Kauffälle [AKS]**

Es wechselten 427 Grundstücke durch Kauf, jeweils 10 durch Tausch und sonstige Anlässe (Flurbereinigung, Flächenerwerbsverordnung) und 2 durch Zwangsversteigerungen den Eigentümer.

**Anzahl der Verträge nach Nutzungsarten**



**Abbildung 17: Anzahl der Verträge nach Nutzungsarten [AKS]**

37,0 % aller Käufe von landwirtschaftlichen Flächen wurden von nicht Ortsansässigen getätigt. Der Flächenanteil lag hierbei mit 1.231 ha bei 43,0 %. Nicht Ortsansässige zahlten 10 Mio. €, was einem Anteil am gesamten Geldumsatz von 37,0 % entspricht.

Im Jahr 2010 kauften 95 (19,0 %) nicht Ortsansässige eine Fläche von 1.216 ha (35,0 %) und investierten 4,7 Mio. € (29,0 %) in landwirtschaftliche Flächen in der Prignitz.

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





Abbildung 18: Veräußerer und Erwerber [AKS]

In dem nachstehenden Diagramm wird die Verteilung der land- und forstwirtschaftlichen wirtschaftlichen Kaufverträge differenziert nach Gesamtkaufpreisen dargestellt.

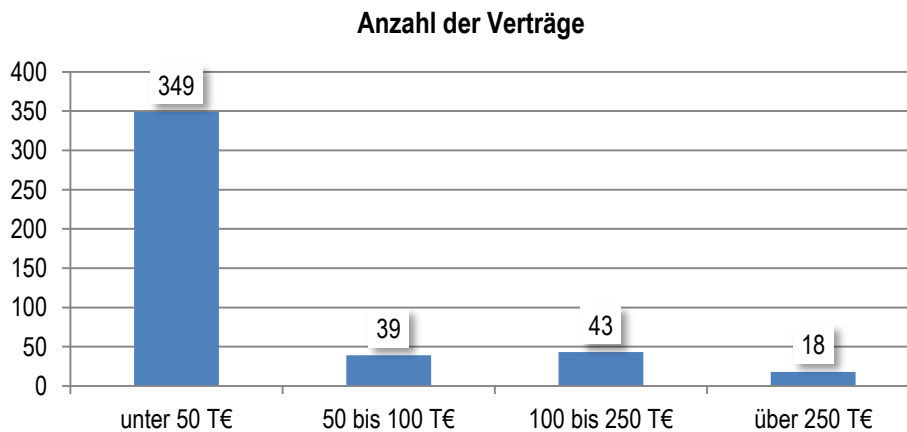


Abbildung 19: Anzahl der Verträge nach Gesamtkaufpreisen [AKS]

## 6.2 Landwirtschaftliche Flächen

### 6.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Der seit 2007 anhaltende Preisanstieg für landwirtschaftliche Flächen setzt sich weiter fort. Die folgende Tabelle zeigt die durchschnittlich im Landkreis gezahlten Preise aus dem Jahr 2014.

Nutzungsart	Anzahl der auswertbaren Verträge	Ø Bodenwertzahl	Kaufpreis in €/m <sup>2</sup>		
			Mittel	Minimum	Maximum
Ackerland	71	32	0,99	0,35	2,25
Grünland	35	35	0,65	0,27	1,13

Tabelle 13: Landwirtschaftliche Verkäufe nach Nutzungsarten [AKS]

In den nachfolgenden Übersichten werden die durchschnittlich gezahlten Kaufpreise gegliedert nach der Bodenqualität aufgelistet.

### Ackerland

Ø Ackerzahl	Anzahl der auswertbaren Verträge	Kaufpreis in €/m <sup>2</sup>		
		Mittel	Minimum	Maximum
bis 30	38	0,84	0,35	1,75
31 bis 40	19	1,11	0,49	2,24
41 bis 50	10	1,27	0,74	2,25
51 bis 60	3	1,32	0,70	1,96
ab 61	1			

**Tabelle 14: Landwirtschaftliche Verkäufe nach Ackerzahl [AKS]**

### Grünland

Ø Grünlandzahl	Anzahl der auswertbaren Verträge	Kaufpreis in €/m <sup>2</sup>		
		Mittel	Minimum	Maximum
bis 30	9	0,54	0,27	0,71
31 bis 40	15	0,68	0,30	1,13
41 bis 50	11	0,72	0,40	1,01

**Tabelle 15: Landwirtschaftliche Verkäufe nach Grünlandzahl [AKS]**

Um die Stichprobe zu vergrößern gingen in die Untersuchungen für die Bodenrichtwertermittlung alle Verkäufe von reinen Acker- und Grünlandflächen ab einer Flächengröße von 0,5 ha aus den Jahren 2013 und 2014 ein. Kaufverträge mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen sowie von Flächen in unmittelbarer Ortsnähe oder für außerlandwirtschaftliche Nutzungen blieben unberücksichtigt.

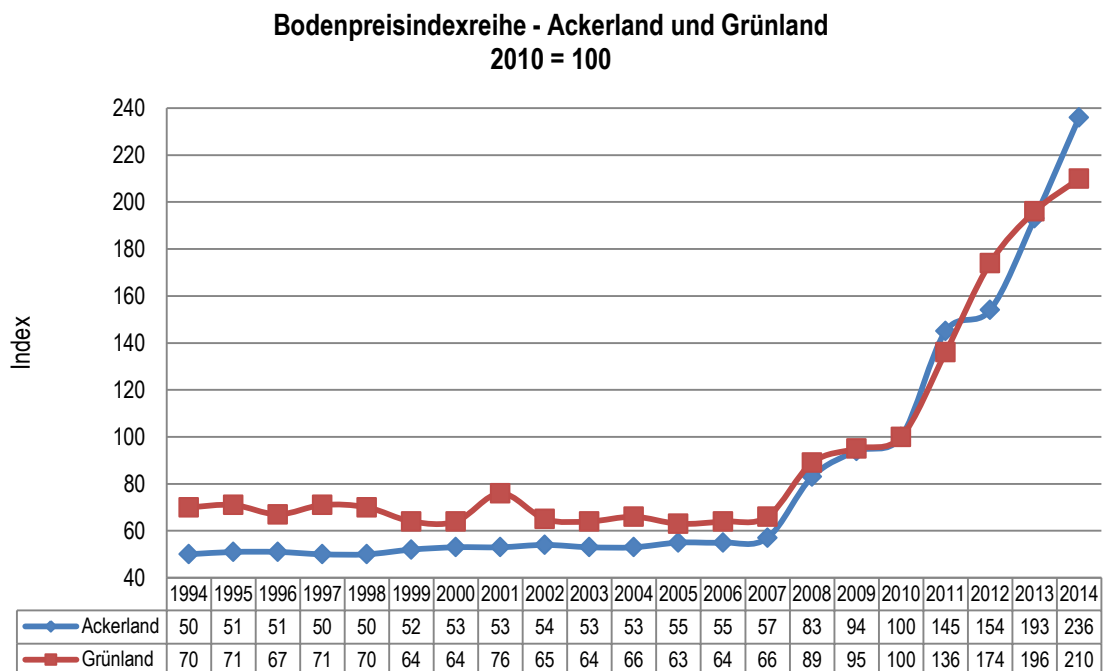
Die bisherige Zonierung der landwirtschaftlichen Bodenrichtwerte wurde überprüft. Im Ergebnis wurden einheitliche Zonen für Acker- und Grünlandbodenrichtwerte beschlossen.

Lage	Ackerland €/m <sup>2</sup>	Grünland €/m <sup>2</sup>
Amt Bad Wilsnack / Weisen, Stadt Wittenberge, Gemeinde Plattenburg	0,83	0,58
Gemeinde Groß Pankow (Prignitz), Gemeinde Gülitz-Reetz, Gemeinde Pirow, Gemeinde Berge, Stadt Pritzwalk	1,00	0,82
Gemeinde Gumtow	0,91	0,58
Gemeinde Karstädt, Stadt Perleberg	0,92	0,58
Amt Lenzen-Elbtalaue	0,79	0,63
Amt Meyenburg, Stadt Putlitz, Gemeinde Triglitz	1,40	1,20

**Tabelle 16: Landwirtschaftliche Bodenrichtwerte [AKS]**

### 6.2.2 Bodenpreisindexreihen

Die nachfolgenden Indexreihen für Acker- und Grünland zeigen die durchschnittliche Preisentwicklung im Landkreis auf. Sie sind aus selbständigen Acker- und Grünlandverkäufen ab 0,5 ha aus dem Zeitraum 1994 bis 2014 mit dem Basisjahr 2010 = 100 ermittelt worden.



**Abbildung 20: Bodenpreisindexreihe – Ackerland und Grünland [AKS]**

### 6.2.3 Umrechnungskoeffizienten

Mit Hilfe der Regressionsanalyse hat die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses die Abhängigkeit des Kaufpreises sowohl von der Bodenqualität als auch von der Fläche untersucht. In die Analyse wurden die auswertbaren 152 Ackerland-Kauffälle und 68 Grünland-Kauffälle aus den Jahren 2013 und 2014 einbezogen.

Eine statistisch gesicherte Abhängigkeit des Kaufpreises von der Bodenqualität konnte durch die Untersuchungen auch für diesen Berichtszeitraum nicht nachgewiesen werden, bestätigen aber den Trend, dass für gute Ackerböden tendenziell höhere Preise gezahlt werden.

Die nachfolgende Abbildung zeigt die beiden Stichproben als Punkt-Diagramm. Jeder Punkt stellt einen Kauffall dar. Sie können sich überlagern. Auf der x-Achse ist Kaufpreis in €/m<sup>2</sup> und auf der y-Achse die mittlere Ackerzahl bzw. Grünlandzahl dargestellt.

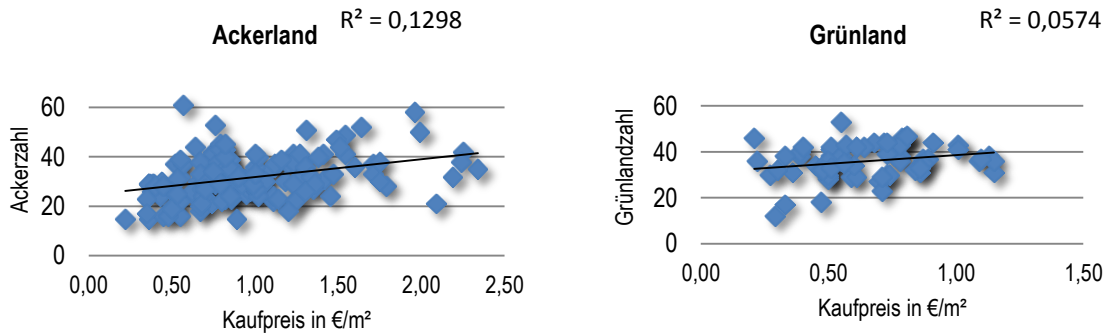


Abbildung 21: Verhältnis Kaufpreis zur Bodenqualität [AKS]

Die Analysen der Flächenabhängigkeit bringen ähnliche Ergebnisse. Insgesamt ist eine statistisch gesicherte Abhängigkeit des Kaufpreises von der Fläche nicht nachweisbar. In den nachfolgenden Punkt-Diagrammen ist auf der x-Achse der Kaufpreis in €/m² und auf der y-Achse die Fläche in ha dargestellt.

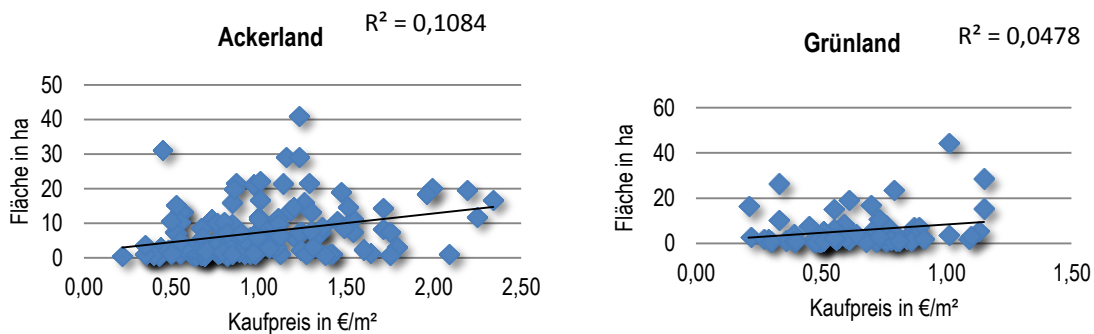


Abbildung 22: Verhältnis Kaufpreis zur Flächengröße [AKS]

Für Acker- und Grünlandflächen können daher im Jahr 2014 erneut keine Umrechnungsfaktoren abgeleitet werden. Der Gutachterausschuss wird den landwirtschaftlichen Grundstücksmarkt weiter beobachten. Für die Bewertung landwirtschaftlicher Flächen wird eine regionale Auskunft aus der Kaufpreissammlung empfohlen.

### 6.3 Forstwirtschaftliche Flächen

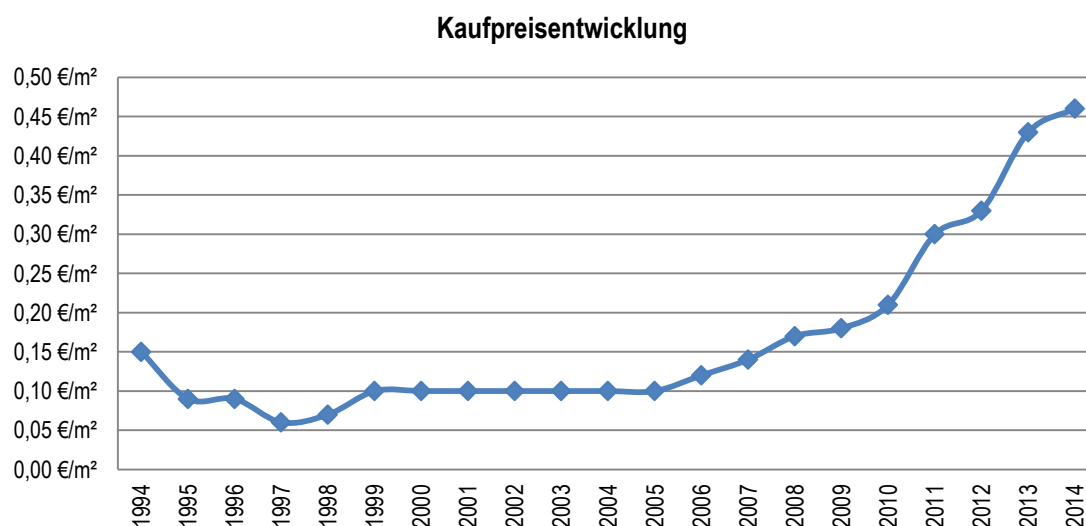
Die Waldfläche der Prignitz beträgt 48.705 ha, das sind ca. 22,9 % der Gesamtfläche des Landkreises oder 4,7 % der Gesamtwaldfläche Brandenburgs. [Daten zu Wald und Forstwirtschaft Brandenburg, Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft]

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. Rat und Anleitung sind kostenfrei.

Der in den Jahren 2006 / 2007 begonnene kontinuierliche Anstieg der forstwirtschaftlichen Kaufpreise setzt sich weiter fort. Die folgende Tabelle zeigt die Kaufpreise inklusive Aufwuchs.

Jahr	Anzahl	Gesamtkaufpreis in €		
		Durchschnitt	Minimum	Maximum
2008	91	0,17	0,01	0,38
2009	64	0,18	0,03	0,55
2010	69	0,21	0,02	0,64
2011	72	0,30	0,05	0,81
2012	82	0,33	0,04	0,89
2013	52	0,43	0,06	1,14
2014	55	0,46	0,09	0,80

**Tabelle 17: Kaufpreise Wald [AKS]**



**Abbildung 23: Kaufpreisentwicklung Wald [AKS]**

Der Gutachterausschuss analysiert die Kaufverträge von Waldflächen nach Art und Alter des Bestandes in Zusammenarbeit mit dem Landesbetrieb Forst, Serviceeinheit Kyritz. Die Übersicht zeigt die Ergebnisse der Kaufpreise aus den Jahren 2012 bis 2014.

Grundstücksart	Alter des Bestandes in Jahren	Ø Kaufpreis in €/m <sup>2</sup>	Anzahl
Grundstück für Forstwirtschaft			
	keine Aussage	0,39	83
Waldgrundstück mit Laubholzbestand			
	< 40		1
	40 bis 79	0,46	13
	>= 80	0,42	7
Waldgrundstück mit Nadelholzbestand			
	< 40	0,35	14
	40 bis 79	0,45	31
	>= 80	0,42	30
Waldgrundstück mit Mischwald			
	< 40	0,27	3
	40 bis 79	0,53	7
	>= 80	0,42	7
ohne Bestand	---	---	1
kein Nutzwald (Wildwuchs)	---	0,22	5

**Tabelle 18: Kaufpreise nach Alter des Bestandes [AKS]**

Nur bei rund 7 % aller Verträge über Waldflächen (14 Stück) wurde seit 2012 im Kaufvertrag eine Aufteilung des Kaufpreises in den Wert für den Boden und für den Bestand vorgenommen. Die Auswertung der Kauffälle mit Kaufpreisaufteilung ergab einen durchschnittlichen Bodenwertanteil von 58 %.

## 6.4 Landwirtschaftliche Betriebe

Im Berichtszeitraum wurden 22 Verkäufe von Höfen mit und ohne Wohn- und Betriebsgebäuden registriert. Eine Aufteilung in den Boden- und den Gebäudewert ist nicht möglich, so dass der Kaufpreis in €/m<sup>2</sup> auch den Gebäudebestand enthält.

Anzahl	Fläche in ha		Kaufpreis in €/m <sup>2</sup>		
	Minimum	Maximum	Minimum	Maximum	im Mittel
22	1,18	14,62	0,34	11,85	3,69

**Tabelle 19: Landwirtschaftliche Betriebe (Höfe) [AKS]**

## 6.5 Unland, Ödland

Für die nachfolgende Tabelle wurden Kaufverträge aus den Jahren 2013 und 2014 ausgewertet.

Anzahl	Fläche in ha		Kaufpreis in €/m <sup>2</sup>		
	Minimum	Maximum	Minimum	Maximum	im Mittel
19	0,02	4,7	0,10	1,00	0,32

**Tabelle 20: Unland [AKS]**

## 7. Sonstige unbebaute Grundstücke

### 7.1 Flächen für die Erzeugung erneuerbarer Energien

#### 7.1.1 Windkraftanlagen

In der Kaufpreissammlung wurden im Jahr 2014 keine Kauffälle im Zusammenhang mit dem Bau von Windkraftanlagen erfasst. Im Zeitraum 2010 bis 2013 wurden insgesamt 23 Verträge mit einem Durchschnittspreis von 3,40 €/m<sup>2</sup> registriert. Die Kaufpreisspanne bewegte sich von 0,50 €/m<sup>2</sup> bis 7,40 €/m<sup>2</sup>.

Eine Kaufpreisaufteilung in Standort-, Wege- und sonstige Flächen erfolgte nur in wenigen Kaufverträgen. Die nachfolgende Übersicht zeigt durchschnittliche Kaufpreise aus dem Auswertzeitraum 2010 bis 2013:

	Anzahl	Ø Kaufpreis in €/m <sup>2</sup>	Ø Fläche in m <sup>2</sup>
Standortflächen	3	7,05	700
Wegeflächen	3	4,00	5.300
Sonstige Flächen	3	1,00	26.400

**Tabelle 21: Windkraftanlagen [AKS]**

#### 7.1.2 Solaranlagen

Sowohl im Jahr 2013 als auch 2014 wurden keine Kauffälle für den Bau von Solaranlagen erfasst. Die nachstehende Tabelle gibt einen Überblick der im Zeitraum 2010 bis 2012 geschlossenen Verträge.

Jahre	Anzahl	Kaufpreis in €/m <sup>2</sup>		
		Durchschnitt	Minimum	Maximum
2010 - 2012	10	3,80	1,00	9,00

**Tabelle 22: Solaranlagen [AKS]**

#### 7.1.3 Biogasanlagen

In Verbindung mit dem Bau von Biogasanlagen wurden im Jahr 2014 zwei Kauffälle registriert.

Jahre	Anzahl	Kaufpreis in €/m <sup>2</sup>		
		Durchschnitt	Minimum	Maximum
2011 - 2014	14	7,60	0,50	17,90

**Tabelle 23: Biogasanlagen [AKS]**

#### 7.1.4 Flächen für Deichbau und -sanierung

Für den Deichbau und die Deichsanierung an Elbe und Stepenitz wurden im Jahr 2014 insgesamt 12 Kauffälle abgeschlossen. Der mittlere Kaufpreis lag bei 1,30 €/m<sup>2</sup>.

Jahre	Anzahl	Kaufpreis in €/m <sup>2</sup>		
		Durchschnitt	Minimum	Maximum
2011 - 2014	19	1,35	0,65	1,85

**Tabelle 24: Flächen für Deichbau- und -sanierung [AKS]**

#### 7.1.5 Abbauflächen

Nach einem Urteil des Bundesgerichtshofes vom 19. Dezember 2002 (III ZR 41/02) bemisst sich der Verkehrswert für Grundstücke über bergfreien Bodenschätze 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 Jahr 2014 wurden 2 Verkaufsfälle für Abbauflächen registriert. Im Auswertungszeitraum 2011 bis 2014 wurden insgesamt 9 Kauffälle – bergfrei – mit einem Durchschnittswert von 0,55 €/m<sup>2</sup> und einer Kaufpreisspanne von 0,15 €/m<sup>2</sup> bis 1,80 €/m<sup>2</sup> erfasst. Die Flächen wurden zum Abbau von Kies oder Sand erworben. Der Gutachterausschuss geht nach dem oben angeführten Urteil davon aus, dass die gezahlten Kaufpreise teilweise auf ungewöhnliche persönliche Umstände zurückzuführen sind. Sie wurden daher nicht weiter ausgewertet.

#### 7.1.6 Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Ausgleichsflächen: Flächen innerhalb eines Bebauungsplangebietes, die künftig für Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs bereitgestellt werden, werden als Ausgleichsflächen bezeichnet.

Ersatzflächen: Flächen außerhalb eines Bebauungsplangebietes, die künftig für Maßnahmen zum ökologischen Ausgleich eines Eingriffs (z.B. für ein Gewerbegebiet, den Abbau von Bodenschätzen, für Straßenbaumaßnahmen) bereitgestellt werden, werden als Ersatzflächen bezeichnet.

Für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wurden 2014 im Landkreis 11 Verkäufe getätigt. Sie lagen im Mittel bei 1,05 €/m<sup>2</sup>.

Jahre	Anzahl	Kaufpreis in €/m <sup>2</sup>		
		Durchschnitt	Minimum	Maximum
2011 bis 2014	36	0,70	0,15	2,90

**Tabelle 25: Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen [AKS]**

Es handelt sich dabei um ehemals landwirtschaftlich genutzte Flächen, für die in den vorliegenden Fällen durchschnittlich 130 % des örtlichen landwirtschaftlichen Bodenrichtwertes gezahlt wurden.



### 7.1.7 Zukünftige Verkehrsflächen

Der Tabelle ist der durchschnittliche Kaufpreis künftiger Verkehrsflächen in Bezug zum jeweiligen örtlichen Bodenrichtwert zu entnehmen. Im Außenbereich bezieht sich die Angabe auf den landwirtschaftlichen Bodenrichtwert der angrenzenden Flächen.

Bei Ankäufen von Verkehrsflächen nach dem Verkehrsflächenbereinigungsgesetz oder dem Flurbereinigungsgesetz richten sich die Kaufpreise der Grundstücke nach den in diesen Gesetzen enthaltenen Regelungen. Diese Kauffälle sind in der nachstehenden Auswertung nicht enthalten.

Lage	Anzahl	Ø vom örtlichen Bodenrichtwert in %
Ortslage	10	87
Außenbereich	24	116

**Tabelle 26: Zukünftige Verkehrsflächen [AKS]**

### 7.1.8 Hausgärten

Die Auswertung der Kaufverträge von Hausgärten und Hinterlandflächen erfolgte in Abhängigkeit vom jeweiligen Bodenrichtwert für baureifes Land für den Auswertzeitraum von einem Jahr. Die Kaufverträge aus den Städten Perleberg, Pritzwalk und Wittenberge wurden mit den Kaufverträgen aus den Kleinstädten Bad Wilsnack, Karstädt, Lenzen (Elbe), Meyenburg und Putlitz zusammengefasst.

Städte und Kleinstädte		Dörfer	
Anzahl	% vom örtlichen Bodenrichtwert	Anzahl	% vom örtlichen Bodenrichtwert
9	30	16	35

**Tabelle 27: Hausgärten [AKS]**

### 7.1.8 Klein- und Eigentumsgärten

Im Berichtsjahr 2014 wurden im Landkreis Prignitz 41 Klein- und Eigentumsgärten veräußert. Bei der weiteren Auswertung blieben Kaufverträge mit Baulichkeiten (wie Lauben und Gartenhäusern) unberücksichtigt. Die folgende Auswertung der Datenbank beruht auf Daten der Jahre 2013 und 2014.

Lage	Anzahl	Ø Kaufpreis in €/m <sup>2</sup>
Städte	40	1,20
Kleinstädte	22	0,85
Dörfer	4	0,50

**Tabelle 28: Klein- und Eigentumsgärten [AKS]**

### 7.1.9 Wasserflächen

Im Jahr 2014 wurden 17 private Gräben veräußert. Teiche wurden keine verkauft. Die Auswertung der Kaufpreissammlung mit Vertragsvorgängen aus den Jahren 2011 bis 2014 stellt die nachfolgende Tabelle dar.

	Anzahl	Kaufpreis in €/m <sup>2</sup>		
		Durchschnitt	Minimum	Maximum
Gräben	63	0,28	0,01	1,95
Teiche	8	0,36	0,10	0,92

**Tabelle 29: Wasserflächen [AKS]**

### 7.1.10 Private Wege

Im Berichtsjahr wurden 11 private Wege verkauft. Davon entfielen 2 Verträge auf Wege in Ortslagen und 9 im Außenbereich. In der nachstehenden Übersicht werden die Verkäufe des Zeitraums 2011 bis 2014 dargestellt.

Lage	Anzahl	Kaufpreis in €/m <sup>2</sup>		
		Durchschnitt	Minimum	Maximum
Ortslage	12	2,80	0,35	5,00
Außenbereich	51	0,55	0,05	2,62

**Tabelle 30: Private Wege [AKS]**

### 7.1.11 Lagerplätze

Im Berichtsjahr wurden 4 Lagerplätze mit einem mittleren Kaufpreis von 3,00 €/m<sup>2</sup> verkauft.

Jahre	Anzahl	Kaufpreis in €/m <sup>2</sup>		
		Durchschnitt	Minimum	Maximum
2011 - 2014	6	3,50	0,15	6,80

**Tabelle 31: Lagerplätze [AKS]**

## 8. Bebaute Grundstücke

### 8.1 Allgemeines

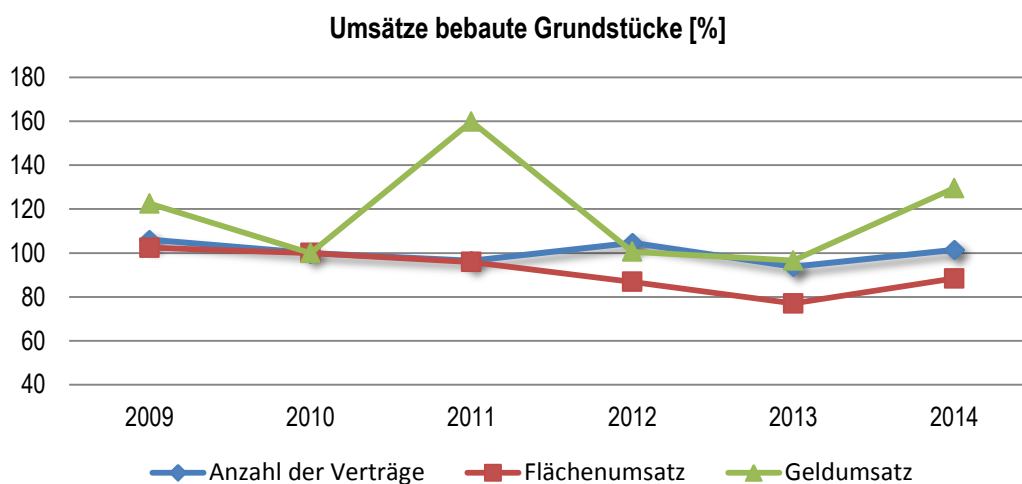
60 % des Geldumsatzes entfallen auf den Verkauf bebauter Grundstücke. Das sind 39 % aller Kaufverträge. Damit hat dieser Teilmarkt eine große Bedeutung für das gesamte Marktgeschehen.

Für den Landkreis Prignitz wird im Jahr 2013 ein Bestand von 23.957 Wohngebäuden ausgewiesen [Landkreis Prignitz, Statistisches Jahrbuch 2012/13]. Im Berichtsjahr 2014 wurden insgesamt 502 bebaute Grundstücke veräußert. Das sind 8 % mehr als im Vorjahreszeitraum. Der Flächenumsatz stieg um 14,1 % auf 144,1 ha, der Geldumsatz um 34 % auf 48,7 Mio. €.

61 % der Erwerber und 58 % der Veräußerer stammen aus dem Landkreis Prignitz. Die veräußerten bebauten Grundstücke verteilen sich auf folgende Gebäudearten:

- 173 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser
- 123 Reihenhäuser und Doppelhaushälften
- 66 Bauernhäuser
- 52 Mehrfamilienhäuser
- 47 sonstige Gebäude
- 36 Wohn- und Geschäftshäuser und Bürogebäude
- 5 Wochenendhäuser.

Die folgende Grafik visualisiert die Entwicklung der drei Umsatzarten (Anzahl, Fläche, Geld). Den Bezugsrahmen stellen die Umsätze im Jahr 2010 dar.



**Abbildung 24: Umsatzentwicklung bebaute Grundstücke [AKS]**

Die Umsatzzahlen des Jahres 2014 für bebaute Grundstücke werden in der folgenden Tabelle amts- bzw. gemeindeweise aufgeschlüsselt dargestellt.

Amt / Gemeinde	Anzahl der Kaufverträge	Fläche in ha	Geld in Mio. €
Amt Bad Wilsnack / Weisen	36	7,8	2,78
Gemeinde Groß Pankow (Prignitz)	30	13,1	1,30
Gemeinde Gumtow	34	11,0	1,50
Gemeinde Karstädt	41	19,4	7,50
Amt Lenzen-Elbtalau	34	9,8	2,10
Amt Meyenburg	30	10,8	1,08
Gemeinde Plattenburg	31	10,3	1,30
Amt Putlitz-Berge	59	13,9	2,30
Stadt Perleberg	51	16,5	4,50
Stadt Pritzwalk	73	22,3	9,60
Stadt Wittenberge	83	8,9	14,80

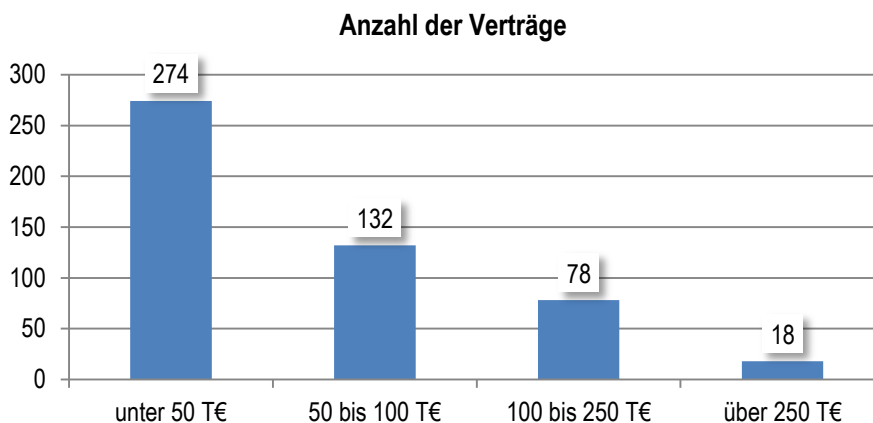
**Tabelle 32: Regionale Verteilung der Kauffälle [AKS]**

Die Tabelle zeigt die Verkäufe bebauter Grundstücke nach der Art des Erwerbes für die wichtigsten Gebäudearten im Berichtsjahr 2014 auf.

Anlass	Gesamt	freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften	Mehrfamilienhäuser	Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude	übrige bebaute Objekte
Kauf	479	285	49	32	113
Zwangsversteigerung	22	11	3	4	4
Sonstige	1	0	0	0	0

**Tabelle 33: Art des Erwerbs [AKS]**

In dem nachstehenden Diagramm wird die Verteilung der Kaufverträge über bebaute Grundstücke differenziert nach Gesamtkaufpreisen dargestellt.



**Abbildung 25: Anzahl der Verträge nach Gesamtkaufpreisen [AKS]**

## 8.2 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

### 8.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Mit 173 verkauften freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern ist die Anzahl gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 7,5 % gestiegen. Dabei wurden 37,5 ha (+ 15,4 %) und 11,7 Mio. € (+ 24,6 %) umgesetzt.

Die nachstehende Tabelle gibt eine Übersicht der Gesamtkaufpreise von selbständigen, mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern bebauten Grundstücken der letzten Jahre.

Jahr	Anzahl	Gesamtkaufpreis in €		
		Durchschnitt	Minimum	Maximum
2011	92	70.000	10.000	172.000
2012	107	71.000	15.000	265.000
2013	85	85.000	16.000	200.000
2014	97	85.000	15.000	276.000

**Tabelle 34: Gesamtkaufpreise freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser [AKS]**

In der folgenden Tabelle sind die durchschnittlichen Wohnflächenpreise von selbständigen, mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern bebauten Grundstücken aufgeführt. Der bauliche Zustand oder das Baujahr blieben unberücksichtigt.

Jahr	mittlere Wohnfläche in m <sup>2</sup>	mittlerer Wohnflächenpreis in €/m <sup>2</sup>
2011	115	601
2012	117	589
2013	117	705
2014	122	682

**Tabelle 35: Mittlere Wohnflächenpreise freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser [AKS]**

### 8.2.2 Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

Die Sachwertfaktoren gehören zu den in § 193 Abs. 5 definierten sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten. Es sind Faktoren zur Anpassung der vorläufigen Sachwerte an die jeweilige Lage auf dem regionalen Grundstücksmarkt. Sie werden aus der Kaufpreissammlung abgeleitet, indem geeignete Kaufpreise zu errechneten Sachwerten ins Verhältnis gesetzt werden. Eine Innenbesichtigung der Objekte erfolgte nicht. Die Stichproben erhalten 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.

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“).

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 36: Sachwert-Schema [Arbeitskreis der GAA und OGA in der BRD]**

Der Gutachterausschuss veröffentlicht erstmals Sachwertfaktoren, die 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 wurden. Die Sachwertfaktoren wurden nach folgendem Modell abgeleitet:

Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (gebrauchte Immobilien)	
Gebäudeart:	<b>freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser</b>
Berechnungsmodell:	Sachwertfaktor = (Kaufpreis ± boG) / vorläufiger Sachwert
	Modellansätze und -parameter
Normalherstellungskosten:	Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) - Anl. 1 der SW-RL
Gebäudebaujahrsklassen:	keine
Gebäudestandard:	Eingruppierung nach den Gebäudestandards der Anl. 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 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:	Bei Grundstücken mit boG wurde der Kaufpreis um den Werteeinfluss der boG bereinigt.
Wertansatz für bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen:	pauschaler Ansatz in Höhe von 4 % des Gebäudesachwertes für typische Außenanlagen
Wertansatz für Nebengebäude:	Garagen: pauschalierter Ansatz (6.000 € bis 18.000 €) oder Berechnung nach NHK 2010 Carports: Zeitwert weitere Nebengebäude: Zeitwert
Wertansatz bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile:	Für folgende Bauteile erfolgt kein gesonderter Wertansatz: a) Dachgauben, wenn die Summe der Dachgauben nicht mehr als ca. 5 m beträgt b) Balkone / Dachterrassen bis 5 m <sup>2</sup> Grundfläche c) Vordächer im üblichen Umfang d) übliche Außentreppen, die aufgrund der Gebäudekonstruktion die Zugänglichkeit gewährleisten  Zu- / Abschläge zu den NHK 2010 für die Nutzbarkeit von Dachgeschossen und Spitzböden sowie für fehlende bzw. vorhandene Drempel 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 37: Modellansatz - Sachwertfaktoren**

In die nachstehenden Auswertungen gehen alle Verkäufe von Ein- und Zweifamilienhäusern ab einem Kaufpreis von 50.000 € aus den Jahren 2012 bis 2014 ein. Insgesamt wurden 187 vorläufige Sachwerte berechnet. Ausgeschlossen wurden Verkäufe mit ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen, übergroßen Grundstücken, Erstverkäufe sowie individuell gestalteten Gebäuden und Grundstücke im Außenbereich. Um den Einfluss der Lage zu verdeutlichen, erfolgt die Analyse für Regionen mit einem Bodenrichtwertniveau unter 20 €/m<sup>2</sup> und über 20 €/m<sup>2</sup>.

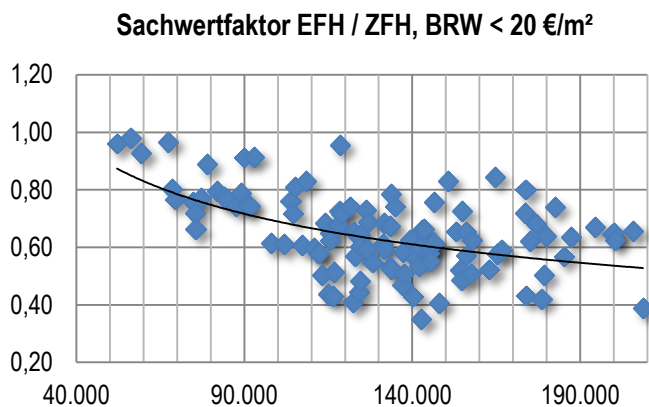
Zur Überprüfung der Stichproben wird das jeweilige Bestimmtheitsmaß R<sup>2</sup> mit angegeben. Es zeigt, wie gut die Einflussgröße die Unterschiede in den Realisierungen der Zielgröße erklärt. Das Bestimmtheitsmaß nimmt Werte zwischen 0 und 1 an.

Für Sachwerte, die außerhalb der Tabellen liegen, verfügt der Gutachterausschuss über kein ausreichendes Datenmaterial. Hier empfehlen wir im Bewertungsfall eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung.

**Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Bodenrichtwertniveau < 20 €/m<sup>2</sup>**

Beschreibung der Stichprobe	
Anzahl der Kauffälle:	118
Zeitraum der Stichprobe:	2012 bis 2014
Bereich:	Landkreis Prignitz
Bodenrichtwertbereich:	4 €/m <sup>2</sup> bis 19 €/m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße:	280 m <sup>2</sup> bis 3.095 m <sup>2</sup>
weitere Merkmale der Stichprobe:	Bestimmtheitsmaß: 0,25 Sachwertfaktor = 45,121 x vorläufiger Sachwert - 0,363

**Tabelle 38: Beschreibung der Stichprobe EFH / ZFH, BRW < 20 €/m<sup>2</sup>**



Vorläufiger Sachwert in €	Sachwertfaktor
50.000	0,89
70.000	0,79
90.000	0,72
110.000	0,67
130.000	0,63
150.000	0,60
170.000	0,57
190.000	0,55
210.000	0,53

**Abbildung 26: SW-Faktoren EFH / ZFH, < 20 €/m<sup>2</sup>[AKS]**

**Tabelle 39: SW-Faktoren EFH / ZFH, < 20 €/m<sup>2</sup>[AKS]**

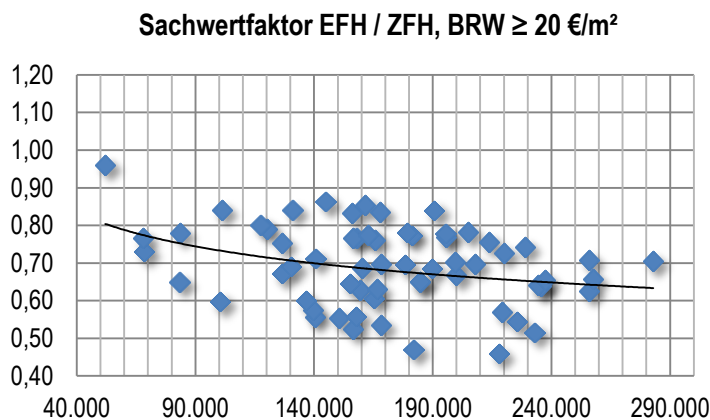
**Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Bodenrichtwertniveau  $\geq 20 \text{ €/m}^2$**

Beschreibung der Stichprobe	
Anzahl der Kauffälle:	69
Zeitraum der Stichprobe:	2012 bis 2014
Bereich:	Landkreis Prignitz
Bodenrichtwertbereich:	20 €/m <sup>2</sup> bis 40 €/m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße:	399 m <sup>2</sup> bis 2.570 m <sup>2</sup>
weitere Merkmale der Stichprobe:	Bestimmtheitsmaß: 0,09 Sachwertfaktor = 3,7056 x vorläufiger Sachwert <sup>-0,141</sup>

**Tabelle 40: Beschreibung der Stichprobe EFH / ZFH, BRW  $\geq 20 \text{ €/m}^2$**

Bei der Anwendung ist die geringe Abhängigkeit ( $R^2 = 0,09$ ) der ermittelten Sachwertfaktoren vom vorläufigen Sachwert zu beachten. Im Bewertungsfall empfiehlt der Gutachterausschuss einen Abgleich mit tatsächlich gezahlten Kaufpreisen oder andere geeignete Plausibilitätsprüfungen.

Der mittlere Sachwertfaktor für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in Lagen mit einem Bodenrichtwertniveau  $\geq 20 \text{ €/m}^2$  beträgt 0,69.



Vorläufiger Sachwert in €	Sachwertfaktor
50.000	0,81
70.000	0,77
90.000	0,74
110.000	0,72
130.000	0,70
150.000	0,69
170.000	0,68
190.000	0,67
210.000	0,66
230.000	0,65
250.000	0,64
270.000	0,64

**Abbildung 27: SW-Faktoren EFH / ZFH,  $\geq 20 \text{ €/m}^2$ [AKS]**

**Tabelle 41: SW-Faktoren EFH / ZFH,  $\geq 20 \text{ €/m}^2$ [AKS]**



### 8.2.3 Vergleichsfaktoren

Vergleichsfaktoren sollen gemäß § 13 ImmoWertV der Ermittlung von Vergleichswerten für bebaute Grundstücke dienen. In den nachfolgenden Auswertungen wurden die ermittelten Gebädefaktoren auf den Quadratmeter Wohnfläche bezogen.

Ausgewertet wurden die Verträge bewohnbarer Ein- und Zweifamilienhäuser mit einem Kaufpreis über 20.000 € aus den Jahren 2011 bis 2014. Kauffälle mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen, übergroßen Grundstücken, mit individuell gestalteten Gebäuden und Grundstücken im Außenbereich wurde ausgeschlossen. Die Auswertung wurde um Ausreißer bereinigt.

Baualtersklasse < 1949						
BRW in €/m <sup>2</sup>	Anzahl	Ø Fläche in m <sup>2</sup>	Ø Kaufpreis in €	Ø Wohnfläche in €/m <sup>2</sup>	Ø Kaufpreis je Wohnfläche in €/m <sup>2</sup>	Ø Kaufpreis - Bodenwert je Wohnfläche in €/m <sup>2</sup>
			von - bis	von - bis	von - bis	von - bis
< 10	77	1.749	48.000	115	426	354
			21.000 - 125.000	50 - 180	167 - 806	93 - 741
10 bis 19	43	1.422	68.000	124	558	417
			25.000 - 180.000	63 - 200	138 - 1.125	44 - 1.022
20 bis 29	21	923	76.000	119	668	493
			38.000 - 130.000	65 - 186	278 - 1.182	195 - 1.086
≥ 30	13	789	105.000	132	762	570
			37.000 - 218.000	64 - 224	455 - 1.136	334 - 882

**Tabelle 42: Vergleichsfaktoren EFH / ZFH < 1949 [AKS]**

Baualtersklasse 1949 - 1990						
BRW in €/m <sup>2</sup>	Anzahl	Ø Fläche in m <sup>2</sup>	Ø Kaufpreis in €	Ø Wohnfläche in €/m <sup>2</sup>	Ø Kaufpreis je Wohnfläche in €/m <sup>2</sup>	Ø Kaufpreis - Bodenwert je Wohnfläche in €/m <sup>2</sup>
			von - bis	von - bis	von - bis	von - bis
< 10	35	1472	64.000	113	586	521
			26.000 - 120.000	84 - 160	214 - 1.180	127 - 1.114
10 bis 19	34	1090	65.000	108	620	477
			25.000 - 125.000	60 - 155	207 - 918	78 - 813
20 bis 29	13	832	87.000	104	813	623
			48.000 - 169.000	70 - 147	428 - 1.217	233 - 1.116
≥ 30	13	1268	123.000	114	1.089	785
			52.000 - 199.000	85 - 145	612 - 1.684	253 - 1.302

**Tabelle 43: Vergleichsfaktoren EFH / ZFH 1949 – 1990 [AKS]**

Baualtersklasse 1991 - 2009						
BRW in €/m <sup>2</sup>	Anzahl	Ø Fläche in m <sup>2</sup>	Ø Kaufpreis in €	Ø Wohnfläche in €/m <sup>2</sup>	Ø Kaufpreis je Wohnfläche in €/m <sup>2</sup>	Ø Kaufpreis - Bodenwert je Wohnfläche in €/m <sup>2</sup>
			von - bis	von - bis	von - bis	von - bis
< 10	16	1.434	94.000	116	801	729
			35.000 - 168.000	70 - 160	500 - 1.292	350 - 1.226
10 bis 19	31	816	101.000	117	855	761
			60.000 - 165.000	74 - 170	607 - 1.174	505 - 1.062
20 bis 29	17	716	132.000	124	1.063	943
			100.000 - 172.000	95 - 160	855 - 1.321	763 - 1.186
≥ 30	12	904	148.000	126	1.143	916
			105.000 - 200.000	106 - 160	859 - 1.455	389 - 1.199

**Tabelle 44: Vergleichsfaktoren EFH / ZFH 1991 – 2009 [AKS]**

Es wurde nur ein auswertbarer Verkauf eines freistehenden Einfamilienhauses mit einem Baujahr nach 2009 erfasst. Eine Angabe erfolgt erst ab mindestens drei Fällen.

### 8.3 Reihenhäuser, Doppelhaushälften

#### 8.3.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Im Berichtszeitraum wechselten 123 Reihenhäuser- und Doppelhaushälften (+ 2,5 %) mit einer Fläche von insgesamt 13,4 ha (+ 15,4 %) für zusammen 5,9 Mio. € (+ 24,6 %) den Besitzer.

Die nachstehende Tabelle gibt eine Übersicht der Gesamtkaufpreise von selbständigen, mit Reihenhäusern und Doppelhaushälften bebauten Grundstücken der letzten Jahre.

Jahr	Anzahl	Gesamtkaufpreis in €		
		Durchschnitt	Minimum	Maximum
2011	56	56.000	15.000	129.000
2012	82	66.000	10.000	240.000
2013	69	66.000	20.000	138.000
2014	74	63.000	9.000	165.000

**Tabelle 45: Gesamtkaufpreise RH / DHH [AKS]**

In der folgenden Tabelle sind die durchschnittlichen Wohnflächenpreise von selbständigen, mit Reihenhäusern und Doppelhaushälften bebauten Grundstücken aufgeführt. Der bauliche Zustand oder das Baujahr blieben unberücksichtigt.

Jahr	mittlere Wohnfläche in m <sup>2</sup>	mittlerer Wohnflächenpreis in €/m <sup>2</sup>
2011	100	558
2012	108	592
2013	106	619
2014	122	681

**Tabelle 46: Mittlere Wohnflächenpreise RH / DHH [AKS]**

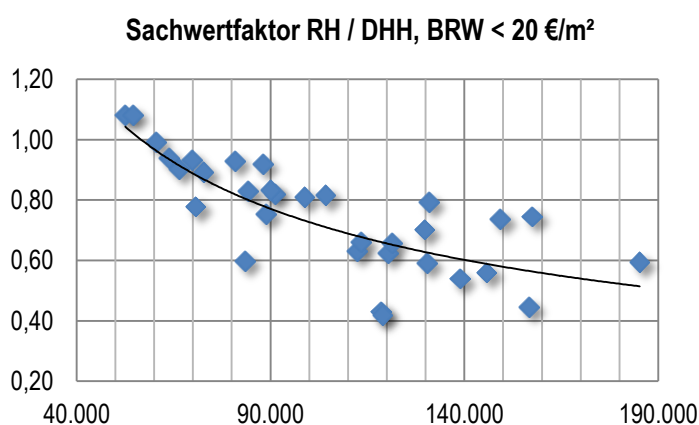
### 8.3.2 Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Beschreibung der Modellansätze und -parameter für die Ermittlung von Sachwertfaktoren nach der Brandenburgischen Sachwertrichtlinie und allgemeine Erläuterungen siehe 8.2.2 Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

#### Reihenhäuser und Doppelhaushälften, Bodenrichtwertniveau < 20 €/m<sup>2</sup>

Beschreibung der Stichprobe	
Anzahl der Kauffälle:	36
Zeitraum der Stichprobe:	2012 bis 2014
Bereich:	Landkreis Prignitz
Bodenrichtwertbereich:	4 €/m <sup>2</sup> bis 19 €/m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße:	204 m <sup>2</sup> bis 3.031 m <sup>2</sup>
weitere Merkmale der Stichprobe:	Bestimmtheitsmaß: 0,55 Sachwertfaktor = 463,61 x vorläufiger Sachwert <sup>-0,561</sup>

**Tabelle 47: Beschreibung der Stichprobe RH / DHH, BRW < 20 €/m<sup>2</sup>**



Vorläufiger Sachwert in €	Sachwertfaktor
50.000	1,07
70.000	0,89
90.000	0,77
110.000	0,69
130.000	0,63
150.000	0,58
170.000	0,54
190.000	0,51

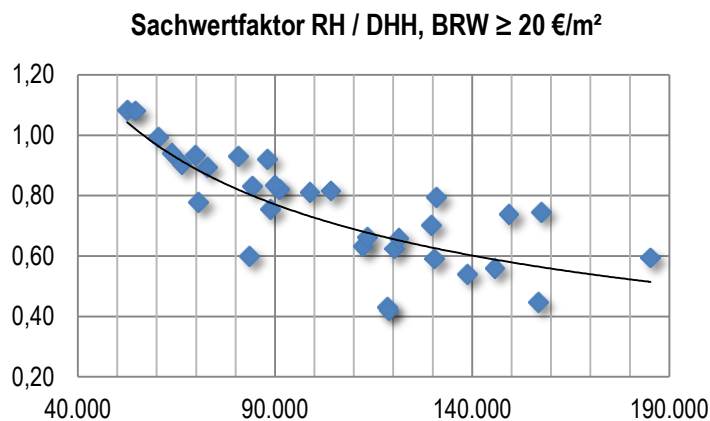
**Abbildung 28: SW-Faktoren RH / DHH, < 20 €/m<sup>2</sup>[AKS]**

**Tabelle 48: SW-Faktoren RH / DHH, < 20 €/m<sup>2</sup>[AKS]**

**Reihenhäuser und Doppelhaushälften, Bodenrichtwertniveau  $\geq 20 \text{ €/m}^2$**

Beschreibung der Stichprobe	
Anzahl der Kauffälle:	72
Zeitraum der Stichprobe:	2012 bis 2014
Bereich:	Landkreis Prignitz
Bodenrichtwertbereich:	20 €/m <sup>2</sup> bis 38 €/m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße:	158 m <sup>2</sup> bis 2.014 m <sup>2</sup>
weitere Merkmale der Stichprobe:	Bestimmtheitsmaß: 0,24 Sachwertfaktor = 38,537 x vorläufiger Sachwert - 0,336

**Tabelle 49: Beschreibung der Stichprobe RH / DHH, BRW  $\geq 20 \text{ €/m}^2$**



Vorläufiger Sachwert in €	Sachwertfaktor
50.000	1,02
70.000	0,91
90.000	0,83
110.000	0,78
130.000	0,74
150.000	0,70
170.000	0,67
190.000	0,65

**Abbildung 29: SW-Faktoren RH / DHH,  $\geq 20 \text{ €/m}^2$ [AKS]**

**Tabelle 50: SW-Faktoren RH / DHH,  $\geq 20 \text{ €/m}^2$ [AKS]**

**8.3.3 Vergleichsfaktoren**

In die Analyse einbezogen wurden die Verträge bewohnbarer Reihenhäuser und Doppelhaushälften mit einem Kaufpreis über 20.000 € aus den Jahren 2011 bis 2014. Kauffälle mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen, übergroßen Grundstücken, mit individuell gestalteten Gebäuden und Grundstücken im Außenbereich wurde ausgeschlossen. Die Auswertung wurde um Ausreißer bereinigt.

Baualtersklasse < 1949						
BRW in €/m <sup>2</sup>	Anzahl	Ø Fläche in m <sup>2</sup>	Ø Kaufpreis in €	Ø Wohnfläche in €/m <sup>2</sup>	Ø Kaufpreis je Wohnfläche in €/m <sup>2</sup>	Ø Kaufpreis - Bodenwert je Wohnfläche in €/m <sup>2</sup>
			von - bis	von - bis	von - bis	von - bis
< 10	31	1.634	47.000	106	444	374
			22.000 - 110.000	58 - 180	237 - 761	121 - 694
10 bis 19	64	930	58.000	110	543	429
			25.000 - 138.000	60 - 165	188 - 1.100	69 - 908
20 bis 29	74	710	71.000	108	660	505
			22.000 - 130.000	64 - 170	219 - 1.211	35 - 1.017
≥ 30	9	528	77.000	124	588	418
			24.000 - 240.000	85 - 190	282 - 1.153	70 - 1.054

**Tabelle 51: Vergleichsfaktoren Reihenhäuser und Doppelhaushälften < 1949 [AKS]**

Baualtersklasse 1949 - 1990						
BRW in €/m <sup>2</sup>	Anzahl	Ø Fläche in m <sup>2</sup>	Ø Kaufpreis in €	Ø Wohnfläche in €/m <sup>2</sup>	Ø Kaufpreis je Wohnfläche in €/m <sup>2</sup>	Ø Kaufpreis - Bodenwert je Wohnfläche in €/m <sup>2</sup>
			von - bis	von - bis	von - bis	von - bis
< 10	10	990	46.000	93	489	435
			24.000 - 82.000	70 - 110	273 - 759	199 - 713
10 bis 19	12	727	61.000	102	602	483
			24.000 - 105.000	70 - 140	345 - 875	262 - 807
20 bis 29	22	510	77.000	105	737	628
			30.000 - 130.000	70 - 133	301 - 1.026	180 - 1.026
≥ 30	2*					

**Tabelle 52: Vergleichsfaktoren Reihenhäuser und Doppelhaushälften 1949 – 1990 [AKS]**

Baualtersklasse 1991 - 2009						
BRW in €/m <sup>2</sup>	Anzahl	Ø Fläche in m <sup>2</sup>	Ø Kaufpreis in €	Ø Wohnfläche in €/m <sup>2</sup>	Ø Kaufpreis je Wohnfläche in €/m <sup>2</sup>	Ø Kaufpreis - Bodenwert je Wohnfläche in €/m <sup>2</sup>
			von - bis	von - bis	von - bis	von - bis
< 10	2*					
10 bis 19	4	864	112.000	107	1.035	914
			77.000 - 149.000	87 - 116	681 - 1.351	599 - 1.264
20 bis 29	11	405	103.000	117	904	822
			80.000 - 123.000	84 - 150	571 - 1.357	545 - 1.188
>= 30	5	264	100.000	109	880	802
			60.000 - 110.000	90 - 115	667 - 957	510 - 887

**Tabelle 53: Vergleichsfaktoren Reihenhäuser und Doppelhaushälften 1991 – 2009 [AKS]**

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

Es wurde nur ein auswertbarer Verkauf einer Doppelhaushälfte mit einem Baujahr nach 2009 erfasst.

## 8.4 Mehrfamilienhäuser

### 8.4.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Mit 52 verkauften Mehrfamilienhäusern ist die Anzahl gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 26,8 % gestiegen. Der Anteil am Gesamtumsatz der bebauten Grundstücke beträgt 10,4 %. Dabei wurden 8,9 ha (+ 138,9 %) und 6,2 Mio. € (+ 30,2 %) umgesetzt. Die nachstehende Tabelle gibt eine Übersicht der Gesamtkaufpreise von selbständigen, mit Mehrfamilienhäusern bebauten Grundstücken der letzten Jahre.

Jahr	Anzahl	Gesamtkaufpreis in €		
		Durchschnitt	Minimum	Maximum
2011	19	90.000	39.000	295.000
2012	26	245.000	30.000	1.168.000
2013	22	173.000	20.000	700.000
2014	25	159.000	25.000	985.000

**Tabelle 54: 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 <sup>2</sup>	mittlerer Wohnflächenpreis in €/m <sup>2</sup>
2011	432	305
2012	609	411
2013	417	364
2014	446	324

**Tabelle 55: Wohnflächenpreise Mehrfamilienhäuser [AKS]**

#### 8.4.2 Liegenschaftszinssätze

Der Liegenschaftszinssatz 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. Er ist nicht zu verwechseln mit einem normalen Anlagezinssatz. Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes bestimmt sich nach der Art, Lage und 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 einer landesweiten Auswertung zu Liegenschaftszinssätzen werden im Grundstücksmarktbericht des Oberen Gutachterausschusses veröffentlicht. Der Arbeitskreis hat ein Modell zur Berechnung von Liegenschaftszinssätzen im Land Brandenburg erarbeitet. Die Auswahl der Kauffälle für die Berechnung von Liegenschaftszinssätzen im Landkreis Prignitz erfolgt nach den vom Arbeitskreis erarbeiteten Kriterien.

Der Berechnung des Liegenschaftszinssatzes liegt folgendes Modell zugrunde:

<b>Modell der Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen</b>			
Formel:	$p = \left( \frac{RE}{KP} - \frac{q-1}{q^n-1} \cdot \frac{KP-BW}{KP} \right) * 100$ <p>p = Liegenschaftszins in %  RE = Reinertrag des Grundstücks  KP = normierter und um boG bereinigter Kaufpreis  BW = Bodenwert des (unbebaut angenommenen) Grundstücks  q = 1 + 0,01 x p  n = Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen</p>		
Ortsbesichtigung:	ja		
Objekt / Datengrundlage:	nachhaltig vermietete Objekte; kein Einfluss durch persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse, Gebrauchtimmobilien		
Restnutzungsdauer (RND):	mindestens 20 Jahre; bei Modernisierung – Ermittlung der modifizierten RND nach Anlage 4 der SW–RL-Bund vom 05.09.2012		
Übliche Gesamtnutzungsdauer(GND):	Mehrfamilienhäuser	80 Jahre	
	Wohn- und Geschäftshäuser	80 Jahre	
	reine Geschäftshäuser	60 Jahre	
Bodenwert:	objekttypischer Bodenwert		
Rohertrag:	marktüblich erzielbare Erträge Priorität: tatsächliche und auf Nachhaltigkeit geprüfte Nettokaltmieten Ausnahme: angenommene nachhaltige vergleichbare Nettokaltmiete (z.B. aus Mietspiegel)		
Verwaltungskosten:	Wohnen: entsprechend § 26 der II. Berechnungsverordnung (BV)		
	Gewerbe: wurden durch eine landesweite Erhebung ermittelt		
	Gewerbe allgemein	Büro/Läden Lager, Industrie	
	310 €/Jahr	350 €/Jahr 300 €/Jahr	
Jährliche Instandhaltungskosten:	Wohnen: entsprechend § 28 der II. Berechnungsverordnung (BV)		
	Gewerbe:		
		Lager, Gewerbe, Industrie	Büro, Laden
	Bauausführung	einfach	einfach hochwertig
	Baualter	gering	hoch
	ab 3,60 €/m <sup>2</sup> Nutzfläche	bis 12,50 €/m <sup>2</sup> Nutzfläche	
Mietausfallwagnis:	Wohnen	2 % (entsprechend II. BV)	
	Gewerbe	4 % (entsprechend Fachliteratur)	

**Tabelle 56: Modell der Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen**



<b>Mehrfamilienhäuser</b> (mit einem gewerblichen Mietanteil bis zu 20 %) Datenbasis 2011 bis 2014, 68 Kauffälle			
	Spanne	Durchschnitt	Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz (Spanne)
Bodenwert	6 €/m <sup>2</sup> - 36 €/m <sup>2</sup>	22 €/m <sup>2</sup>	7,4 % (2,4 - 13,3)
Wohnfläche	167 m <sup>2</sup> - 2.983 m <sup>2</sup>	522 m <sup>2</sup>	
Restnutzungsdauer	20 Jahre - 66 Jahre	34 Jahre	
Rohertragsfaktor	3,7 – 13,5	7,8	
Netto-Kaltmiete	2,1 €/m <sup>2</sup> - 7,2 €/m <sup>2</sup>	4,3 €/m <sup>2</sup>	

**Table 57: Liegenschaftszinssätze – Mehrfamilienhäuser [AKS]**

#### 8.4.3 Vergleichsfaktoren

Ausgewertet wurden die Verträge bewohnbarer Mehrfamilienhäuser mit einem Kaufpreis über 20.000 € aus den Jahren 2011 bis 2014. Kauffälle mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen, übergroßen Grundstücken, mit individuell gestalteten Gebäuden und Grundstücken im Außenbereich wurde ausgeschlossen. Die Auswertung wurde um Ausreißer bereinigt.

Baualtersklasse < 1949						
BRW in €/m <sup>2</sup>	Anzahl	Ø Fläche in m <sup>2</sup>	Ø Kaufpreis in €	Ø Wohnfläche in €/m <sup>2</sup>	Ø Kaufpreis je Wohnfläche in €/m <sup>2</sup>	Ø Kaufpreis - Bodenwert je Wohnfläche in €/m <sup>2</sup>
			von - bis	von - bis	von - bis	von - bis
< 10	4	3.122	49.000	271	183	132
			33.000 - 70.000	186 - 345	140 - 217	86 - 153
10 bis 19	14	1.146	111.000	319	355	300
			30.000 - 230.000	169 - 495	97 - 609	61 - 579
20 bis 29	28	515	130.000	347	374	330
			29.000 - 288.000	167 - 674	135 - 784	23 - 760
>= 30	22	689	150.000	507	278	225
			25.000 - 433.000	189 - 1.060	77 - 513	18 - 482

**Table 58: Vergleichsfaktoren Mehrfamilienhäuser < 1949 [AKS]**

Baualtersklasse 1949 - 1990						
BRW in €/m <sup>2</sup>	Anzahl	Ø Fläche in m <sup>2</sup>	Ø Kaufpreis in €	Ø Wohnfläche in €/m <sup>2</sup>	Ø Kaufpreis je Wohnfläche in €/m <sup>2</sup>	Ø Kaufpreis - Bodenwert je Wohnfläche in €/m <sup>2</sup>
			von - bis	von - bis	von - bis	von - bis
< 10	6	3.364	144.000	444	347	313
			39.000 - 295.000	224 - 799	173 - 920	121 - 885
10 bis 19	4	1.699	297.000	485	544	490
			119.000 - 700.000	264 - 941	440 - 744	366 - 699
20 bis 29	4	1.803	323.000	1036	336	297
			77.000 - 900.000	202 - 2.983	294 - 381	233 - 356
>= 30	3	763	113.000	652	221	175
			98.000 - 140.000	380 - 1.089	92 - 368	77 - 285

**Tabelle 59: Vergleichsfaktoren Mehrfamilienhäuser 1949 – 1990 [AKS]**

Baualtersklasse 1991 - 2009						
BRW in €/m <sup>2</sup>	Anzahl	Ø Fläche in m <sup>2</sup>	Ø Kaufpreis in €	Ø Wohnfläche in €/m <sup>2</sup>	Ø Kaufpreis je Wohnfläche in €/m <sup>2</sup>	Ø Kaufpreis - Bodenwert je Wohnfläche in €/m <sup>2</sup>
			von - bis	von - bis	von - bis	von - bis
10 bis 19	2*					
20 bis 29	4	1.288	546.000	834	684	638
			275.000 - 985.000	530 - 1.608	469 - 1.075	450 - 991

**Tabelle 60: Vergleichsfaktoren Mehrfamilienhäuser 1991 – 2009 [AKS]**

## 8.5 Bürogebäude, Geschäftshäuser, Wohn- und Geschäftshäuser

### 8.5.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Im Jahr 2014 wurden 36 Grundstücke mit Bürogebäuden, Geschäftshäusern und Wohn- und Geschäftshäusern verkauft. Somit ist zum Vorjahreszeitraum keine Änderung zu verzeichnen. Flächen und Geldumsatz sind rückläufig. Es wurden 5,1 ha (+ 57,0 %) und 9,9 Mio. € (- 8,1 %) umgesetzt.

Die nachstehende Tabelle gibt eine Übersicht der Gesamtkaufpreise von selbständigen, mit Bürogebäuden, Geschäftshäusern und Wohn- und Geschäftshäusern bebauten Grundstücken der letzten Jahre.

Jahr	Anzahl	Gesamtkaufpreis in €		
		Durchschnitt	Minimum	Maximum
2011	29	165.000	13.000	990.000
2012	24	290.000	10.000	2.330.000
2013	26	386.000	14.000	1.977.000
2014	22	230.000	10.000	1.500.000

**Tabelle 61: Gesamtkaufpreise Bürogebäuden, Geschäftshäusern und Wohn- und Geschäftshäusern [AKS]**

### 8.5.2 Liegenschaftszinssätze

Modell der Ermittlung siehe 8.4.2

Bei den Wohn- und Geschäftshäusern überwiegen die Kauffälle aus Perleberg, Pritzwalk und Wittenberge mit 75 %.

<b>Wohn- und Geschäftshäuser</b> (mit einem gewerblichen Mietanteil > 20 % bis < 100 %) Datenbasis 2011 bis 2014, 20 Kauffälle			
	Spanne	Durchschnitt	Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz (Spanne)
Bodenwert	10 €/m <sup>2</sup> - 66 €/m <sup>2</sup>	30 €/m <sup>2</sup>	9,6 % (5,2 % - 16,6 %)
Wohn- und Nutzfläche	193 m <sup>2</sup> - 1.860 m <sup>2</sup>	454 m <sup>2</sup>	
Restnutzungsdauer	20 Jahre - 63 Jahre	36 Jahre	
Rohertragsfaktor	4,1 – 9,3	7,1	

**Tabelle 62: Liegenschaftszinssätze – Wohn- und Geschäftshäuser [AKS]**

90 % der nachfolgend ausgewerteten Kauffälle waren Verkäufe von eingeschossigen Verbraucher- bzw. Supermärkten. Sie befinden sich überwiegend in den Städten Perleberg, Pritzwalk und Wittenberge.

<b>Reine Geschäftshäuser</b> Datenbasis 2011 bis 2014, 10 Kauffälle			
	Spanne	Durchschnitt	Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz (Spanne)
Bodenwert	15 €/m <sup>2</sup> - 28 €/m <sup>2</sup>	22 €/m <sup>2</sup>	7,6 % (4,4 % – 11,1 %)
Wohn- und Nutzfläche	115 m <sup>2</sup> - 12.005 m <sup>2</sup>	2.152 m <sup>2</sup>	
Restnutzungsdauer	43 Jahre - 68 Jahre	45 Jahre	
Rohertragsfaktor	6,0 – 14,0	9,7	
Netto-Kaltmiete	4,80 – 10,4	7,3	

**Tabelle 63: Liegenschaftszinssätze – Reine Geschäftshäuser [AKS]**

## 8.6 Gewerbe- und Industrieobjekte

Im gesamten Landkreis wurden 28 Objekte (Produktionsgebäude, Industriebauten, Werkstätten, Lagergebäude und Scheunen) gehandelt. Dabei wurden 32,6 ha und 10,0 Mio. € umgesetzt. In der folgenden Tabelle sind die 21 auswertbaren Kauffälle mit ihren Gesamtkaufpreisen dargestellt:

Gebäudeart	Anzahl	Gesamtkaufpreis in €		
		Durchschnitt	Minimum	Maximum
Lagergebäude	5	331.000	15.000	1.100.000
Scheunen	5	17.000	4.000	45.000
Produktionsgebäude, Werkstätten	11	661.000	11.000	5.566.000

*Tabelle 64: Gewerbe- und Industrieobjekte [AKS]*

## 8.7 Sonstige bebaute Objekte

Nachfolgende Objekte wurden 2014 gehandelt:

Gebäudeart	Anzahl	Gesamtkaufpreis in €		
		Durchschnitt	Minimum	Maximum
Wochenendhäuser	5	27.000	2.000	98.000
Garagen	2*			
Landwirtschaftliche Produktionsgebäude	2*			
Hotel, Gaststätte	2*			

*Tabelle 65: Sonstige bebaute Objekte [AKS]*

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

## 9. Wohnungs- und Teileigentum

### 9.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Der Teilmarkt des Wohnungseigentums spielt in der Prignitz eine untergeordnete Rolle. Das Einfamilienhaus hat Vorrang bei der Schaffung von Wohneigentum. Im Jahr 2014 wechselte Wohnungs- und Teileigentum insgesamt 36-mal den Besitzer. Davon wurden 3 Objekte zwangsversteigert. Es handelte sich überwiegend um Weiterverkäufe (Verkäufe von Wohnungen, die bereits zuvor mindestens einmal Gegenstand eines Kaufvertrages oder vermietet waren), 2 Erstverkäufe (Neubau – Erstbezug) wurden registriert.

Während 58 % der Veräußerer ihren Wohnsitz außerhalb des Landkreises Prignitz haben, wohnt die Mehrheit der Erwerber (61 %) im Landkreis Prignitz.

## Anzahl Wohn- und Teileigentum

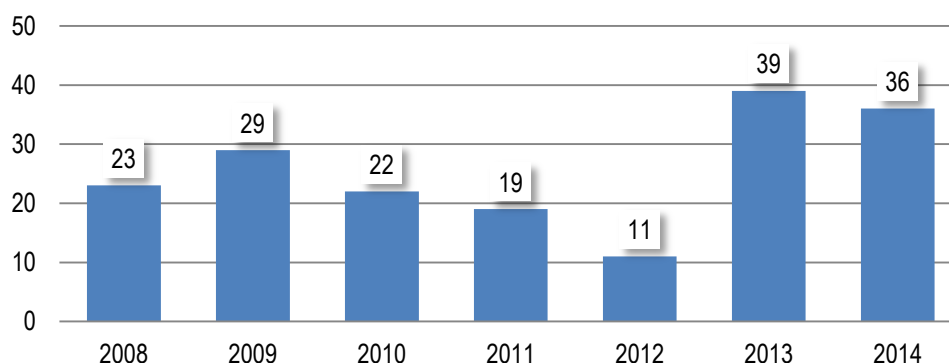


Abbildung 30: Anzahl Wohn- und Teileigentum [AKS]

Weiterverkäufe, Auswerteperiodenraum 2011 bis 2014

Baujahr	mittlerer Kaufpreis in €	mittlerer Wohnflächenpreis in €/m <sup>2</sup>	mittlere Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Anzahl
≤ 1948	27.000	446	63	27
1949 : 1990	28.000	484	59	20
1991 : 2000	60.000	778	78	30
> 2000	97.000	1.046	96	5

Tabelle 66: Wohneigentum – mittlere Wohnflächenpreise [AKS]

Regionale Verteilung, Auswerteperiodenraum 2011 bis 2014

Lage	mittlerer Kaufpreis in €	mittlerer Wohnflächenpreis in €/m <sup>2</sup>	mittlere Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Anzahl
Perleberg	46.000	637	68	33
Pritzwalk	67.000	893	76	11
Wittenberge	55.000	499	62	28
Kleinstädte	51.000	697	78	5
Dörfer	36.000	398	94	5

Tabelle 67: 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. Hier wurde 2014 nur ein Kauffall (Bürogebäude mit Produktionshalle) registriert.

In den Jahren 2011 bis 2014 wurden 5 Verträge über Teileigentum geschlossen. Eine Aussage zum Preisniveau ist jedoch wegen der unterschiedlichen Nutzungen sowie der geringen Anzahl nicht repräsentativ und unterbleibt daher.

## 9.2 Vergleichsfaktoren

Die Stichprobe umfasst die Verkäufe von Eigentumswohnungen aus den Jahren 2011 bis 2014. Kauffälle mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen wurden ausgeschlossen. Die Auswertung wurde um Ausreißer bereinigt.

Baualter- klasse	BRW in €/m <sup>2</sup>	Anzahl	Ø Kaufpreis in €	Ø Wohnfläche in €/m <sup>2</sup>	Ø Kaufpreis je Wohnfläche in €/m <sup>2</sup>
			von - bis	von - bis	von - bis
< 1949	< 20	7	27.000	79	365
			15.000 - 39.000	50 - 119	151 - 500
	>= 20	21	29.000	57	510
			13.000 - 75.000	32 - 79	267 - 1.239
1949 - 1990	< 20	1			
	>= 20	19	29.000	58	494
			21.000 - 50.000	44 - 82	423 - 610
1991 - 2009	< 20	5	62.000	90	702
			40.000 - 80.000	72 - 108	543 - 1.042
	>= 20	30	66.000	80	810
			27.000 - 121.000	41 - 127	476 - 1.286

**Tabelle 68: Vergleichsfaktoren Eigentumswohnungen [AKS]**

## 9.3 Liegenschaftszinssätze

Ein Teilmarkt des Prignitzer Grundstücksmarktes wird geprägt durch vermietete Eigentumswohnungen. Der Gutachterausschuss hat daher erstmals eine Ableitung von Liegenschaftszinssätzen für diesen Teilmarkt durchgeführt. Brandenburg weite Auswertungen liegen noch nicht vor. Die Auswertung orientiert sich an dem unter 8.4.2 erläuterten Modell. In die Analyse wurden nur tatsächlich vermietete Eigentumswohnungen mit bekannter Netto-Kaltmiete einbezogen. Die Ergebnisse der Auswertung sowie die Eingangsparameter sind der folgenden Übersicht zu entnehmen.

<b>Wohnungseigentum</b>			
Datenbasis 2011 bis 2014 (39 Kauffälle)			
	Spanne	Durchschnitt	Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz (Spanne)
Bodenwert	18 €/m <sup>2</sup> - 33 €/m <sup>2</sup>	25 €/m <sup>2</sup>	6,9 % (2,1 % - 11,6 %)
Wohnfläche	32 m <sup>2</sup> - 127 m <sup>2</sup>	61 m <sup>2</sup>	
Restnutzungsdauer	25 Jahre - 65 Jahre	50 Jahre	
Rohetragsfaktor	4,9 - 16,0	9,3	
Netto-Kaltmiete	3,7 €/m <sup>2</sup> - 5,9 €/m <sup>2</sup>	4,7 €/m <sup>2</sup>	

**Tabelle 69: Liegenschaftszinssätze – Wohneigentum [AKS]**

## 10. Bodenrichtwerte

### 10.1 Allgemeine Informationen

Gemäß § 193 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Prignitz die Bodenrichtwerte (Stichtag 31.12.2014) 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 bilden das wichtigste Element zur Herstellung einer allgemeinen Markttransparenz.

Die aktuellen Bodenrichtwertinformationen (Stichtag 31.12.2014) werden durch die LGB in Zusammenarbeit mit den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte im überarbeiteten [BRANDENBURGVIEWER](#) zur kostenlosen Ansicht im Internet angeboten. Werkzeuge wurden verbessert oder neu integriert (z.B. Suchen, Drucken, Messen, das Übereinanderlegen verschiedener Ebenen und die Funktion der transparenten Überblendung). Leider fehlt die Historie. Es gibt jedoch einen Link zur Vorgängerversion.

Die Bodenrichtwerte werden in Kombination mit den aktuellen Geobasisdaten dargestellt. Zu den angebotenen Geobasisdaten gehören topografische Karten, die automatisierte Liegenschaftskarte und Luftbilder. Diese können einzeln oder in Kombination mit den Bodenrichtwertinformationen überlagert werden.

### 10.2 Allgemeine Bodenrichtwerte

Der Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück).

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

Die Bodenrichtwerte werden für erschließungsbeitragsfreies baureifes Land ermittelt. Erschließungsbeitragsfrei sind nach § 242 Abs. 9 BauGB auch Erschließungsanlagen oder Teile von Erschließungsanlagen, die bereits vor dem 3. Oktober 1990 hergestellt worden sind. Für diese können keine Erschließungsbeiträge nach dem BauGB erhoben werden. Für weitere Ausbaumaßnahmen an diesen Erschließungsanlagen oder Teilen von ihnen kommt die Erhebung von Beiträgen nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) in Betracht. Die Höhe ist im Einzelfall bei der Gemeinde zu erfragen.

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

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

Beispielhafter Auszug aus der digitalen Bodenrichtwertkarte für den Bereich der Stadt Perleberg (Stichtag 31.12.2014)

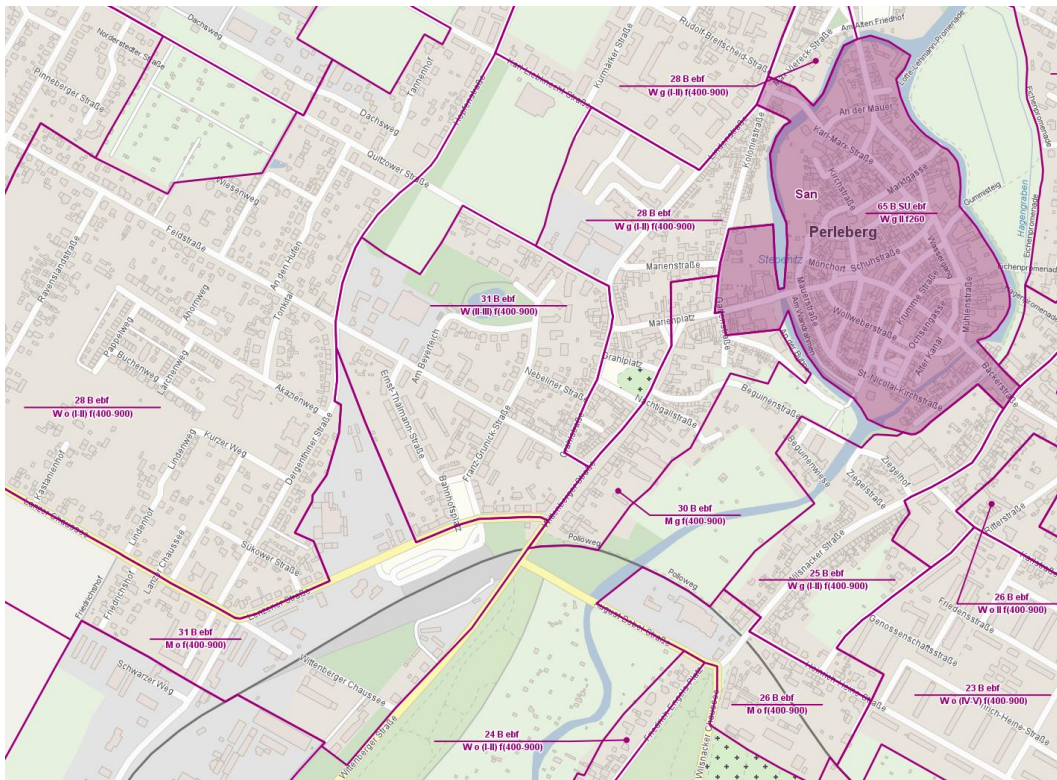


Abbildung 31: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

### 10.3 Besondere Bodenrichtwerte

Neben den allgemeinen Bodenrichtwerten ermittelt der Gutachterausschuss auf Antrag der Gemeinde 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 (12/2013) ermittelt und auf Stichtag 31.12.2016 fortgeschrieben
Lenzen (Elbe) „Alter Stadtkern“	zwei zonale besondere Bodenrichtwerte (01/2010) ermittelt und auf Stichtag 01.07.2008 fortgeschrieben
Perleberg „Historischer Altstadt kern“	fünf zonale besondere Bodenrichtwerte (11/2006) ermittelt und auf Stichtag 31.12.2016 fortgeschrieben
Putlitz „Innenstadt“	einen zonalen besondere Bodenrichtwert (05/2006) ermittelt und auf Stichtag Abschluss der Sanierung fortgeschrieben
Wittenberge „Altstadt“	drei zonale besondere Bodenrichtwerte (10/2012) ermittelt und auf Stichtag 31.12.2012 fortgeschrieben, Sanierung größtenteils beendet, zwei Restgebiete
Wittenberge „Packhofviertel“	vierundzwanzig zonale besondere Bodenrichtwerte (10/2013) ermittelt und auf Stichtag 31.12.2013 fortgeschrieben
Wittenberge „Jahnschulviertel“	drei zonale besondere Bodenrichtwerte (12/2009) ermittelt und auf Stichtag 11.02.2009 fortgeschrieben

**Tabelle 70: Besondere Bodenrichtwerte**

Die besonderen Bodenrichtwerte können in der Geschäftsstelle, bei den Städten und Gemeinden oder dem Sanierungsträger erfragt werden.

## 11. Nutzungsentgelte, Mieten, Pachten

### 11.1 Nutzungsentgelte

Im Berichtszeitraum sind der Geschäftsstelle 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 keine Mietspiegel. Da sich die Abfragen von Bürgern, Sachverständigen und Institutionen zu Angaben mehrern und für Bewertungen Mietangaben erforderlich sind, erfasst der Gutachterausschuss Mieten, soweit sie ihm während der Auswertung der Kaufverträge bekannt werden.

Die nachfolgenden Tabellen beruhen auf einer Auswertung von 243 Verträgen aus den Jahren 2011 bis 2014. 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).

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

### Wohnungsmieten

Städte				
Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Netto-Kaltmiete in €/m <sup>2</sup>			Anzahl
	Min	Max	Mittel	
< 40	4,15	5,15	4,80	10
40 : 80	2,40	6,90	4,50	118
> 80	2,55	5,50	4,10	60

**Tabelle 71: Wohnungsmieten – Städte [AKS]**

Kleinstädte				
Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Netto-Kaltmiete in €/m <sup>2</sup>			Anzahl
	Min	Max	Mittel	
< 40	-	-	-	2
40 : 80	3,10	4,45	3,80	11
> 80	2,35	5,00	3,70	6

**Tabelle 72: Wohnungsmieten – Kleinstädte [AKS]**

Dörfer				
Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Netto-Kaltmiete in €/m <sup>2</sup>			Anzahl
	Min	Max	Mittel	
< 40	-	-	-	1
40 : 80	2,20	6,00	3,70	23
> 80	1,55	5,45	3,30	12

**Tabelle 73: Wohnungsmieten – Dörfer [AKS]**

### Gewerbemieten

Bei der Auswertung der Entgelte für Gewerbeeinheiten aus dem Zeitraum 2010 bis 2014 erfolgte auf Grund einer zu kleinen Stichprobe keine Regionalisierung.

Art des Gewerbes	Netto-Kaltmiete in €/m <sup>2</sup>			Anzahl
	Min	Max	Mittel	
Geschäft (Laden, Verkaufsstelle)	1,50	9,45	5,55	10
Büro, Praxis	2,80	6,70	4,95	8
Werkstatt	0,50	6,60	3,40	3

**Tabelle 74: Gewerbemieten [AKS]**

Die IHK Potsdam erhebt Daten zu Marktmieten für Einzelhandel, Gastronomie, Lagerräume und Büroflächen. Dieser Gewerbemieten-Service stellt eine Orientierungshilfe für Mieter und Vermieter dar. Die Broschüre kann kostenlos auf der Internet-Seite [www.potsdam.ihk24.de](http://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. Der Gutachterausschuss wertet diese Pachtverträge in Zusammenarbeit mit dem Sachbereich Landwirtschaft des Landkreises Prignitz aus. Die Übersicht erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Pachtverträge werden oft nicht zeitnah und nicht vollständig angezeigt. Die Analyse kann nur einen Anhalt zur Ermittlung des Pachtniveaus im Landkreis Prignitz liefern.

Die Auswertung der bestehenden Pachtsammlung wurde aktualisiert, so dass sie nur Verträge enthält, deren Pachtende nach dem 31.12.2014 liegt.

Jahr	Ackerland			Grünland		
	Pacht pro ha in €	Pacht pro BP und ha in €	Anzahl	Pacht pro ha in €	Pacht pro BP und ha in €	Anzahl
2011	196	5,30	75	172	4,55	30
2012	151	4,45	57	131	3,25	109
2013	195	5,70	179	179	5,30	117
2014	224	5,95	67	233	5,70	63
2011-2014	194	5,50	378	173	4,60	319

**Tabelle 75: Landwirtschaftliche Pachten [AKS]**

Im Agrarbericht des Landes Brandenburg werden für das Jahr 2012/13 für Bestandspachten von 137 €/ha für Ackerland und 79 €/ha für Grünland angegeben. [Landesamt für Ländliche Entwicklung, Landwirtschaft und Flurneuordnung (LELF) / Testbetriebs- und Auflagenbuchführung]

## 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 13 Gutachterausschüsse in den Landkreisen, drei Gutachterausschüsse in den kreisfreien Städten und ein Gutachterausschuss 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 nach Anhörung der jeweiligen Gebietskörperschaft für eine Amtszeit von 5 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 ihre Berufung geheim zu halten.

Im Landkreis Prignitz besteht der Gutachterausschuss für Grundstückswerte aus 12 Mitgliedern. Hauptberuflich arbeiten die Mitglieder des Gutachterausschusses in den Bereichen Architektur, 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) und Nutzungsentgelte (§ 7 Nutzungsentgeltverordnung)
- Erstellen von Gutachten nach § 5 der Flächenerwerbsverordnung

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.

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

### Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Prignitz

Vorsitzender:	Dipl.-Ing. Christoph Richard, Kreisvermessungsrat
stellvertretender Vorsitzender u. ehrenamtlicher Gutachter:	Dipl.-Ing. Peter Hartmann, Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
ehrenamtliche Gutachter/in:	Dipl.-Ing. Axel Galonska, Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Dipl.- Ing. (FH) Heiko Jaap, Bauingenieur Dietmar Joesten, Immobilienmakler Dipl.-Agraring. (FH) Solveig Korff, Öffentlich bestellte Sachverständige für die Land- und Forstwirtschaft Dipl.-Ing. Markus Krause, Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Ingo Kühl, Sachverständiger für Grundstücksbewertung Dr. Jürgen Lehner, Immobilienmakler Dipl.- Hochbauing. Hardo Schwarz, Sachverständiger für Grundstücksbewertung Henry Wienke, Betriebswirt (VWA), Immobilienmakler
ehrenamtliche Gutachter/in (Finanzamt):	Cornelia Arlt, Steueroberinspektorin Ute Schwermer, Betriebsökonom für Landwirtschaft

**Anhang**

*Anschriften der Gutachterausschüsse in Brandenburg und benachbarte Gutachterausschüsse  
Verwaltungsgliederung*

## 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 60	(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	Am Flugplatz 11 A 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 13	(0 33 28) 31 83 15
Spree-Neiße / Oberspreewald-Lausitz	Vom-Stein-Straße 30 03050 Cottbus	Postfach 10 01 36 03141 Forst (Lausitz)	(03 55) 49 91 21 07	(03 55) 49 91 21 11
Teltow-Fläming	Am Nuthefieß 2 14943 Luckenwalde	Am Nuthefieß 2 14943 Luckenwalde	(0 33 71) 6 08 42 05	(0 33 71) 6 08 92 21
Uckermark	Dammweg 11 16303 Schwedt / Ode	Karl-Marx-Straße 1 17291 Prenzlau	(0 33 32) 44 18 16	(0 33 32) 44 18 50
Brandenburg an der Havel	Klosterstraße 14 14770 Brandenburg an der Havel	Stadtverwaltung Brandenburg an der 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 42 03
Potsdam	Hegelallee 6 – 10, Haus 1 14467 Potsdam	Stadtverwaltung 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 Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg	Robert-Havemann- Straße 4 15236 Frankfurt (Oder)	Postfach 16 74 15206 Frankfurt (Oder)	(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
Altmark	Scharnhorststraße 89 39576 Stendal	Scharnhorststraße 89 39576 Stendal	(0 35 46) 20 27 60	(0 35 46) 20 12 64
Ludwigslust-Parchim	Garnisonsstraße 1 19288 Ludwigslust	Garnisonsstraße 1 19288 Ludwigslust	(0 38 74) 6 24 25 81	(0 38 74) 39 25 82



## Liste der Ämter und Gemeinden

### Amt Bad Wilsnack/Weisen

Einwohner	6.124
Fläche	188,62 km <sup>2</sup>
Gemeinden, Ortsteile und Gemeindeteile:	Bad Wilsnack (Groß Lüben, <i>Grube</i> – Sigrön –, Haaren, Jakel, Karthan, Klein Lüben, Scharleuk), Breese (Groß Breese – Kuhblank), Legde/Quitzebel (Legde, Lennewitz, Roddan , Quitzebel), Rühstädt (Abbendorf, Bälow, Gnevsdorf), Weisen (Schild)
Amtsleiter	Torsten Jacob
Anschrift	Am Markt 1 19336 Bad Wilsnack
Telefon	038791 999-0
Fax	038791 999-199
E-Mail	<a href="mailto:Amt_Bad_Wilsnack_Weisen@t-online.de">Amt_Bad_Wilsnack_Weisen@t-online.de</a>
Internet	<a href="http://www.amt-badwilsnack-weisen.de">www.amt-badwilsnack-weisen.de</a>

-

### Amt Lenzen-Elbtalaue

Einwohner	4.248
Fläche	219,53 km <sup>2</sup>
Gemeinden, Ortsteile und Gemeindeteile:	Cumlosen (Motrich, Müggendorf, Wentdorf), Lanz (Bernheide, Ferbitz, Gadow, Jagel, Lütkenwisch, Wustrow), Lenzen (Bäckern, Breetz, Eldenburg, Gandow, Mellen, Moor, Nausdorf, Rambow, Seedorf), Lenzerwische (Baarz, Besandten, Gaarz, Kietz, Mödlich, Unbesandten, Wootz)
Amtsleiter	Harald Ziegeler
Anschrift	Kellerstraße 4 19309 Lenzen
Telefon	038792 988-0
Fax	038792 988-60
E-Mail	<a href="mailto:mail@amtlenzen.de">mail@amtlenzen.de</a>
Internet	<a href="http://www.amtlenzen-elbtalaue.de">www.amtlenzen-elbtalaue.de</a>

-

### Amt Meyenburg

Einwohner	4.305
Fläche	209,72 km <sup>2</sup>
Gemeinden, Ortsteile und Gemeindeteile:	Marienfließ ( <i>Krependorf, Frehne, Jännersdorf</i> – Kuwalk, Neu Redlin –, <i>Stepenitz</i> ) Gerdshagen (Giesenhagen, Rapshagen, Struck), Halenbeck-Rohlsdorf (Halenbeck, Brügge, Warnsdorf, Rohlsdorf, Ellershagen), Kümmernitztal (Buckow, Grabow, Preddöhl – Felsenhagen), Meyenburg (Bergsoll, Buddenhagen, Griffenhagen, Schabernack, Schmolde – Penzlin, Penzlin Süd)
Amtsleiter	Matthias Habermann
Anschrift	Freyensteiner Straße 42 16945 Meyenburg
Telefon	033968 825-0
Fax	033968 825-40
E-Mail	<a href="mailto:mail@amtmeiyenburg.de">mail@amtmeiyenburg.de</a>
Internet	<a href="http://www.amtmeiyenburg.de">www.amtmeiyenburg.de</a>

**Amt Putlitz-Berge**

Einwohner 4.962  
 Fläche 238,18km<sup>2</sup>  
 Gemeinden, Ortsteile und Gemeindeteile: Berge (Grenzheim, Kleeste, Muggerkuhl, Neuhausen), Gülitz-Reetz (Gülitz, Reetz, Schönholz, Wüsten Vahrow), Pirow (Hülsebeck, Bresch, Burow, Mollnitz, Waldhof), Putlitz (Karlishof, Krumbeck, Laaske – Jakobsdorf –, Lockstädt, Lütendorf, Mansfeld, Nettelbeck, Porep, Stadt Putlitz, Sagast – Neu Sagast –, Telschow-Weitgendorf – Telschow, Weitgendorf), Triglitz (Mertensdorf – Schmarsow –, Silmersdorf – Neu Silmersdorf –, Triglitz – Klein Triglitz)  
 Amtsdirektor Gerd Ehrke  
 Anschrift Zur Burghofwiese 2  
 16949 Putlitz  
 Telefon 033981 837-0  
 Fax 033981 8 06 71  
 E-Mail [mail@amtputlitz-berge.de](mailto:mail@amtputlitz-berge.de)  
 Internet [www.amtputlitz-berge.de](http://www.amtputlitz-berge.de)

-

**Gemeinde Groß Pankow (Prignitz)**

Einwohner 3.963  
 Fläche 248,80 km<sup>2</sup>  
 Ortsteile und Gemeindeteile: *Baek (Strigleben), Boddin-Langnow (Boddin, Heidelberg, Langnow), Groß Pankow (Luggendorf), Groß Woltersdorf (Brünkendorf, Klein Woltersdorf), Gulow-Steinberg (Gulow, Steinberg), Helle (Groß Langerwisch, Neudorf), Kehrberg, Klein Gottschow (Guhlsdorf, Simonshagen), Kuhbier, Kuhsdorf (Bullendorf), Lindenberg, Retzin (Klein Linde, Kreuzburg, Rohlsdorf), Tacken, Tangendorf-Hohenvier (Tangendorf, Hohenvier), Tüchen (Klenzenhof, Reckenthin), Seddin, Vettin, Wolfshagen (Dannhof, Hellburg, Horst)*  
 Bürgermeister Thomas Brandt  
 Anschrift Steindamm 21  
 16928 Groß Pankow (Prignitz)  
 Telefon 033983 789-0  
 Fax 033983 789-25  
 E-Mail [mail@grosspankow.de](mailto:mail@grosspankow.de)  
 Internet [www.grosspankow.de](http://www.grosspankow.de)

-

**Gemeinde Gumtow**

Einwohner 3.468  
 Fläche 211,66 km<sup>2</sup>  
 Ortsteile und Gemeindeteile: *Barenthin, Dannenwalde (Bärensprung, Friedheim), Demerthin, Döllen, (Zarenthin), Görike, Granzow, Groß Welle, Gumtow, Kolrep, Kunow (Beckenthin, Krams), Schönebeck (Breitenfeld), Schönhagen (Klein Schönhagen), Schrepkow (Neu Schrepkow), Vehlin, Vehlow (Brüsenhagen), Wutike*  
 Bürgermeister Stefan Freimark  
 Anschrift Karpatenweg 2  
 16866 Gumtow  
 033977 879-0  
 033977 8 06 13  
 E-Mail [mail@gemeindegumtow.de](mailto:mail@gemeindegumtow.de)  
 Internet [www.gemeindegumtow.de](http://www.gemeindegumtow.de)

Gemeinde Karstädt	
Einwohner	6.010
Fläche	252,18 km <sup>2</sup>
Ortsteile und Gemeindeteile:	<i>Blüthen (Klockow, Strehlen, Waterloo), Boberow, Dallmin, Garlin (Bootz, Dargardt, Sargleben, Seetz), Groß Warnow (Klein Warnow), Karstädt (Postlin, Stavenow), Kribbe (Karwe, Neuhof, Wittmoor), Laaslich (Lenzersilge), Mankmuß (Birkholz, Mesekow), Nebelin, Premslin (Glövizin, Kaltenhof, Neu Premslin), Pröttlin (Pinnow, Zapel), Reckenzin (Streesow)</i>
Bürgermeister	Udo Staeck
Anschrift	Mühlenstraße 1 19357 Karstädt
Telefon	038797 77-0
Fax	038797 77-299
E-Mail	<a href="mailto:verwaltung@gemeinde-karstaedt.de">verwaltung@gemeinde-karstaedt.de</a>
Internet	<a href="http://www.gemeinde-karstaedt.de">www.gemeinde-karstaedt.de</a>
-	
Gemeinde Plattenburg	
Einwohner	3.405
Fläche	200,76 km <sup>2</sup>
Ortsteile und Gemeindeteile:	<i>Bendelin (Zichtow), Glöwen (Groß Leppin, Storbeckshof, Zernikow), Hoppenrade (Garz), Kleinow (Burghagen, Ponitz, Uenze), Kletzke, (Plattenburg), Krampfer (Groß Gottschow), Netzow (Klein Leppin, Söllenthin), Viesecke (Groß Werzin, Rambow)</i>
Bürgermeisterin	Anja Kramer
Anschrift	OT Kletzke Dorfstraße 52a 19339 Plattenburg
Telefon	038796 599-0
Fax	038796 599-33
E-Mail	<a href="mailto:prignitz@gemeinde-plattenburg.de">prignitz@gemeinde-plattenburg.de</a>
Internet	<a href="http://www.plattenburg.verwaltung-brandenburg.de">www.plattenburg.verwaltung-brandenburg.de</a>
-	
Perleberg	
Einwohner	12.091
Fläche	137,80 km <sup>2</sup>
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	<a href="mailto:buergemeisterin@stadt-perleberg.de">buergemeisterin@stadt-perleberg.de</a>
Internet	<a href="http://www.stadt-perleberg.de">www.stadt-perleberg.de</a>

Pritzwalk	
Einwohner	11.926
Fläche	165,57 km <sup>2</sup>
Ortsteile und Gemeindeteile:	<i>Alt Krüssow, Beveringen (Streckenthin), Birkenfelde, Buchholz (Sarnow), Falkenhagen, Hasenwinkel, Giesendorf, Kammermark, Kemnitz (Bölzke), Mesendorf (Eggersdorf), Neuhausen, Neuhof, Sadenbeck (Kuckuck), Schönhagen, Seefeld, Steffenshagen, Wilmersdorf (Könkendorf, Neu Krüssow)</i>
Bürgermeister	Wolfgang Brockmann
Anschrift	Marktstraße 39 16928 Pritzwalk
Telefon	03395 7608-0
Fax	03395 7608-14
E-Mail	<a href="mailto:pritzwalk@t-online.de">pritzwalk@t-online.de</a>
Internet	<a href="http://www.pritzwalk.de">www.pritzwalk.de</a>
	-
Wittenberge	
Einwohner	17.242
Fläche	50,44 km <sup>2</sup>
Ortsteile	Bentwisch, Garsedow, Hinzdorf, Lindenberg, Lütjenheide, Schadebeuster, Zwischendeich
Bürgermeister	Dr. Oliver Hermann
Anschrift	August-Bebel-Straße 10 19322 Wittenberge
Telefon	03877 951-0
Fax	03877 951-123
E-Mail	<a href="mailto:stadt@wittenberge.de">stadt@wittenberge.de</a>
Internet	<a href="http://www.wittenberge.de">www.wittenberge.de</a>