

Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im Landkreis Ostprignitz-Ruppin



Grundstücksmarktbericht 2012

Landkreis Ostprignitz-Ruppin



Impressum

Herausgeber: Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Landkreis Ostprignitz-Ruppin
beim Kataster- und Vermessungsamt
Perleberger Straße 21
16866 Kyritz

Telefon: 033971/ 62491 - 92
Telefax: 033971/ 71047
eMail: gutachter@o-p-r.de
Internet: www.gutachterausschuesse-bb.de/OPR/index.php

Bezug: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte
im Landkreis Ostprignitz-Ruppin
beim Kataster- und Vermessungsamt
Perleberger Straße 21
16866 Kyritz

Gebühr: nach Gutachterausschuss-Gebührenordnung

Titelfoto: Kulturkirche in Neuruppin (alte Pfarrkirche)

Vervielfältigung und Verbreitung des Grundstücksmarktberichtes ist nur mit Genehmigung des Herausgebers gestattet. Eine auszugsweise Vervielfältigung ist mit Quellenangabe gestattet.

Nutzungsbedingungen für Grundstücksmarktberichte im automatisierten Abrufverfahren

Sehr geehrte Kundinnen und Kunden,

die Grundstücksmarktberichte der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte im Land Brandenburg stehen Ihnen seit dem 1. März 2019 kostenfrei im automatisierten Abrufverfahren in digitaler Form (PDF) zur Verfügung. Damit gelten die in den Grundstücksmarktberichten bis 2017 angegebenen Nutzungsbedingungen für die Weiterverwendung und Vervielfältigung nicht mehr.

Für die Grundstücksmarktberichte im automatisierten Abrufverfahren gilt daher auch die Lizenz "Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0" (dl-de/by-2-0). Sie können den Lizenztext unter www.govdata.de/dl-de/by-2-0 einsehen. Die Inhalte der Grundstücksmarktberichte können gemäß dieser Nutzungsbestimmungen unter Angabe der Quelle © Gutachterausschüsse für Grundstückswerte BB [Jahr] und der Lizenz mit Verweis auf den Lizenztext genutzt werden. Zusätzlich ist die Internetadresse www.gutachterausschuss-bb.de mit anzugeben.

Beispiel für den Quellenvermerk:

© Gutachterausschüsse für Grundstückswerte BB 2012, dl-de/by-2-0
(www.govdata.de/dl-de/by-2-0), www.gutachterausschuss-bb.de

Die Nichtbeachtung dieser Nutzungsbedingungen wird nach dem Urheberrechtsgesetz verfolgt.

Gliederung des Grundstücksmarktberichtes

| | | |
|-------|---|----|
| 1. | Der Grundstücksmarkt in Kürze..... | 1 |
| 2. | Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes..... | 4 |
| 3. | Rahmendaten zum Grundstücksmarkt – Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen | 4 |
| 4. | Übersicht über die Umsätze..... | 13 |
| 4.1 | Vertragsvorgänge | 13 |
| 4.2 | Geldumsatz..... | 14 |
| 4.3 | Flächenumsatz | 16 |
| 5. | Bauland | 17 |
| 5.1 | Allgemeines | 17 |
| 5.2 | Individueller Wohnungsbau | 19 |
| 5.3 | Wohnbauland..... | 19 |
| 5.3.1 | Preisniveau | 20 |
| 5.3.2 | Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen | 20 |
| 5.4 | Gewerbliche Bauflächen..... | 21 |
| 5.4.1 | Preisniveau | 22 |
| 5.4.2 | Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihe | 23 |
| 5.5 | Bauerwartungsland und Rohbauland | 23 |
| 5.6 | Sonstiges Bauland..... | 24 |
| 5.7 | Erbaurechte | 25 |
| 6. | Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke | 26 |
| 6.1 | Allgemeines | 26 |
| 6.2 | Landwirtschaftliche Flächen | 27 |
| 6.2.1 | Preisniveau | 28 |
| 6.2.2 | Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen | 29 |
| 6.3 | Forstwirtschaftliche Flächen | 29 |
| 7. | Sonstige unbebaute Grundstücke | 29 |
| 8. | Bebaute Grundstücke | 31 |
| 8.1 | Allgemeines | 31 |
| 8.2 | Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser..... | 32 |
| 8.2.1 | Preisniveau | 33 |
| 8.2.2 | Preisentwicklung | 34 |
| 8.3 | Reihenhäuser/Doppelhaushälften | 35 |
| 8.3.1 | Preisniveau | 35 |
| 8.3.2 | Preisentwicklung | 36 |
| 8.4 | Wohnungseigentum..... | 37 |
| 8.4.1 | Preisniveau | 38 |
| 8.5 | Teileigentum | 39 |
| 8.6 | Mehrfamilienhäuser | 39 |
| 8.6.1 | Preisniveau | 40 |
| 8.7 | Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser | 40 |
| 8.7.1 | Preisniveau | 41 |
| 8.7.2 | Liegenschaftszinssätze / Rohertragsfaktoren | 41 |
| 8.8 | Gewerbe- und Industrieobjekte | 41 |
| 8.9 | Sonstige bebaute Objekte | 41 |

| | | |
|------|--|----|
| 9. | Bodenrichtwerte | 42 |
| 9.1 | Gesetzlicher Auftrag | 42 |
| 9.2 | Bodenrichtwerte für Bauland | 43 |
| 9.3 | Besondere Bodenrichtwerte | 44 |
| 9.4 | Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Grundstücke | 46 |
| 10. | Nutzungsentgelte / Mieten / Pachten..... | 47 |
| 10.1 | Nutzungsentgelte | 47 |
| 10.2 | Mieten | 47 |
| 10.3 | Pachten..... | 47 |
| 11. | Aufgaben des Gutachterausschusses und Oberen Gutachterausschusses..... | 48 |

Anhang

Anschriften der Gutachterausschüsse im Land Brandenburg

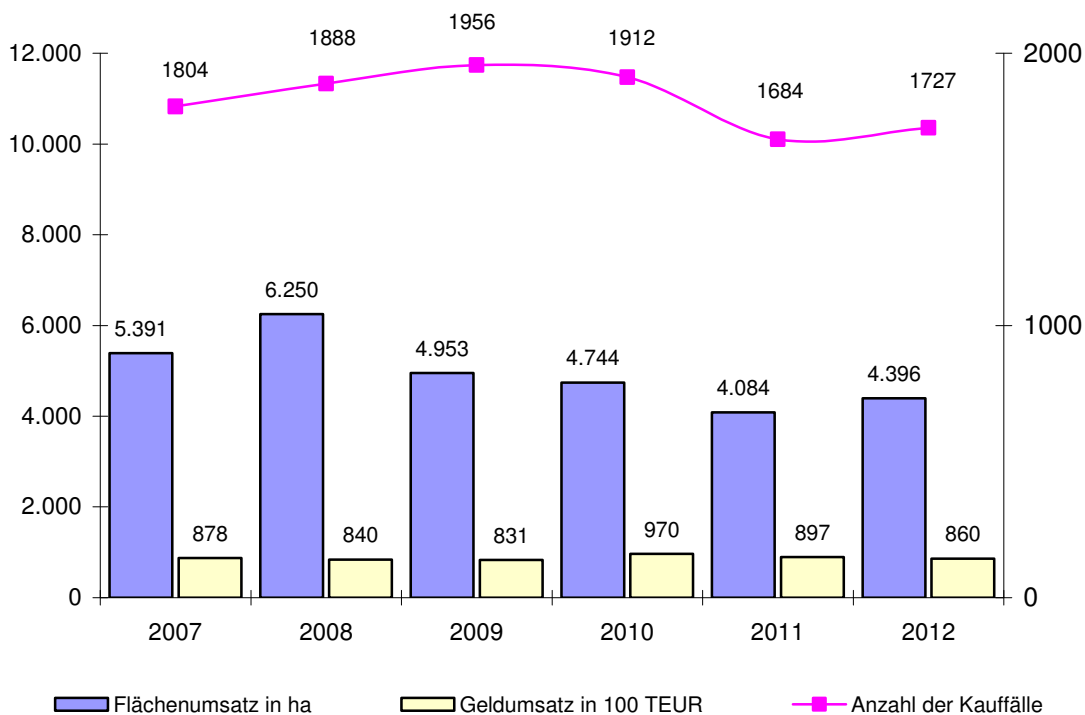
1. Der Grundstücksmarkt in Kürze

Datenbasis für den Grundstücksmarktbericht 2012 ist die in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Landkreis Ostprignitz-Ruppin geführte Kaufpreissammlung. Jeder Vertrag, durch den sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt, auch im Wege des Tausches, zu übertragen oder ein Erbbaurecht zu begründen, ist von der beurkundenden Stelle in Abschrift dem Gutachterausschuss zu übersenden (§ 195 BauGB). Somit ist sichergestellt, dass der Gutachterausschuss über die Vorgänge auf dem Grundstücksmarkt informiert wird.

Zur Darstellung des Grundstücksmarktes 2012 konnten insgesamt 1.727 Verträge in die Kaufpreissammlung aufgenommen und ausgewertet werden. Das ist eine leichte Steigerung gegenüber dem Vorjahr.

Die Entwicklung des Gesamtumsatzes (2007 – 2012) zeigt das nachfolgende Diagramm:

Entwicklung der Umsätze im Landkreis Ostprignitz-Ruppin



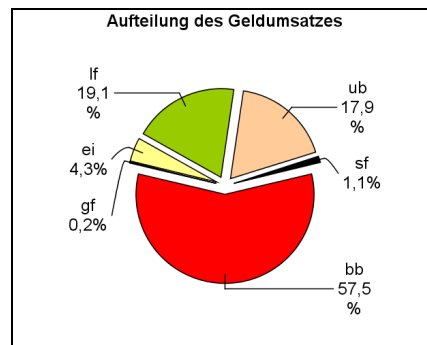
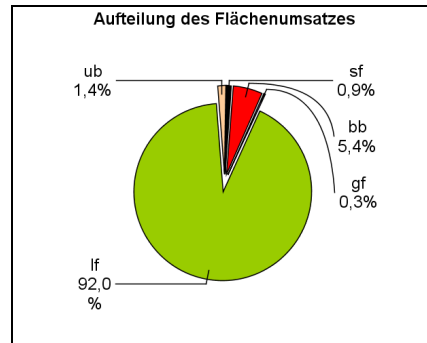
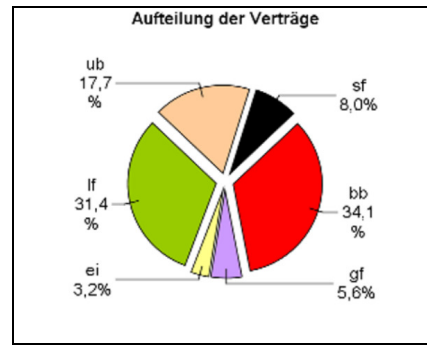
Ein Vergleich mit den Daten des Vorjahres zeigt, dass im Berichtszeitraum insgesamt 312 ha mehr verkauft wurden. Beim Geldumsatz ist ein Rückgang von 3,7 Millionen EUR zu verzeichnen.

Die nachfolgende Darstellung des Grundstücksmarktes basiert auf der Analyse der Kauffälle in den einzelnen Teilmärkten. Dabei können Daten aus den Vorjahren auf Grund von Nacherfassungen bzw. Korrekturen in der Kauffalldatenbank von älteren Veröffentlichungen geringfügig abweichen.

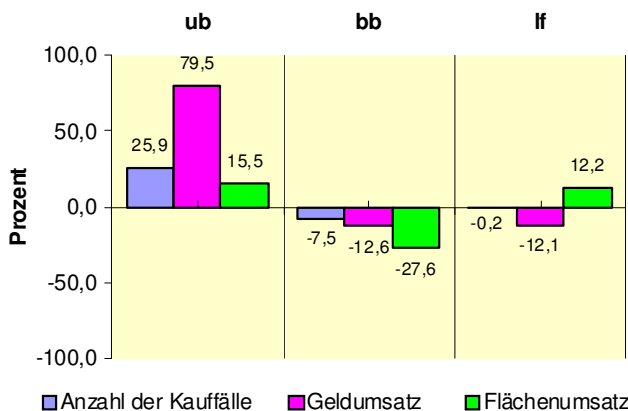
Die Teilmärkte sind wie folgt definiert:

- **unbebaute Bauflächen/Grundstücke (ub)** sind Grundstücke, die den Entwicklungszustand Bau-erwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land aufweisen und bei denen eine bauliche Nutzung zu erwarten ist.
- **bebaute Bauflächen/Grundstücke (bb)** sind Grundstücke, die mit einem oder mehreren Gebäuden bebaut sind, und nicht der Grundstücksart Wohnungs-/Teileigentum zugeordnet werden können.
- **Wohnungseigentum (Eigentumswohnung)/Teileigentum (ei)** sind bebaute Grundstücke, die nach dem Wohnungseigentumsgesetz aufgeteilt sind. Das Eigentum bezieht sich auf das Sondereigentum an einer Wohnung oder an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum.
- **land- und forstwirtschaftliche Flächen (lf)** sind Grundstücke, die nachhaltig land- und forstwirtschaftlich genutzt werden und auch in Zukunft nicht anders nutzbar sind.
- **Gemeinbedarfsflächen (gf)** sind Grundstücke, die bereits für öffentliche Zwecke genutzt werden und auch künftig der Nutzung für öffentliche Zwecke vorbehalten bleiben.
- **sonstige Flächen (sf)** sind Grundstücke, die nicht den anderen Grundstücksarten zuzuordnen sind.

Anteil der Teilmärkte am Gesamtumsatz (2012):



Entwicklung ausgewählter Teilmärkte im Vergleich zum Vorjahr:



Die Abbildung zeigt eine stark differenzierte Umsatzentwicklung in den ausgewählten Grundstücksarten. Während bei den unbebauten Bauflächen ein deutlicher Trend nach oben zu verzeichnen ist, sind die Umsätze bei den bebauten Grundstücken insgesamt rückläufig.

Bei den landwirtschaftlichen Grundstücken ist lediglich der Flächenumsatz leicht angestiegen

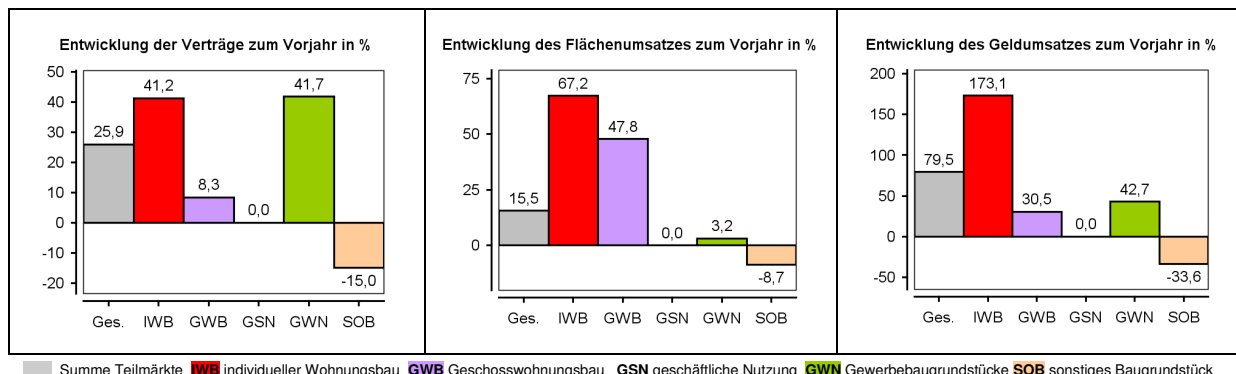
Rückläufige Umsatzzahlen wurden auch wieder bei den Eigentumswohnungen registriert.

Beim Teilmarkt der Gemeinbedarfsflächen ist die Anzahl der Verträge im Berichtszeitraum um ca. 25 % gestiegen. Obwohl der Flächenumsatz hier deutlich zurückgegangen ist, ist der Geldumsatz leicht angestiegen.

Übersicht über die Umsatzentwicklung im Berichtszeitraum:

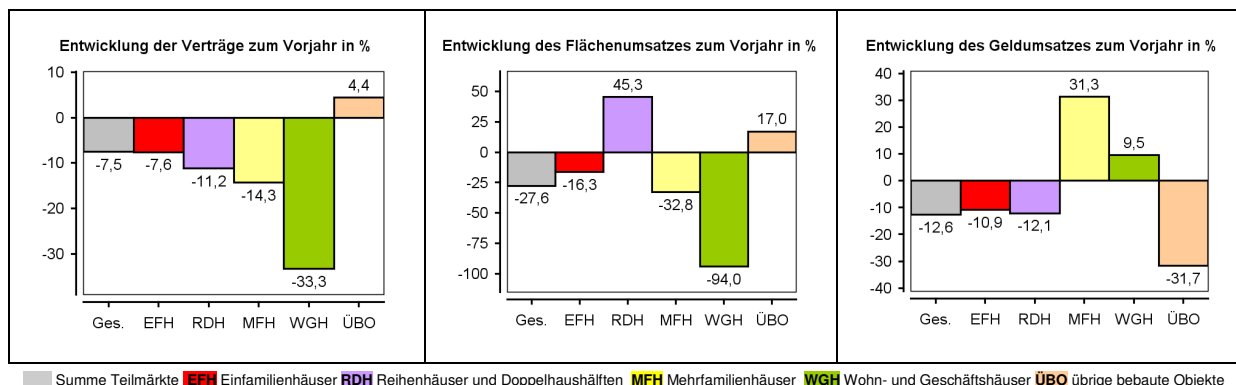
Unbebaute Baugrundstücke

Die nachfolgenden Diagramme zeigen im Vergleich zum Vorjahr eine überwiegend positive Tendenz bei den unbebauten Baugrundstücken. Insbesondere beim individuellen Wohnungsbau ist eine deutliche Umsatzsteigerung erkennbar.



Bebaute Grundstücke

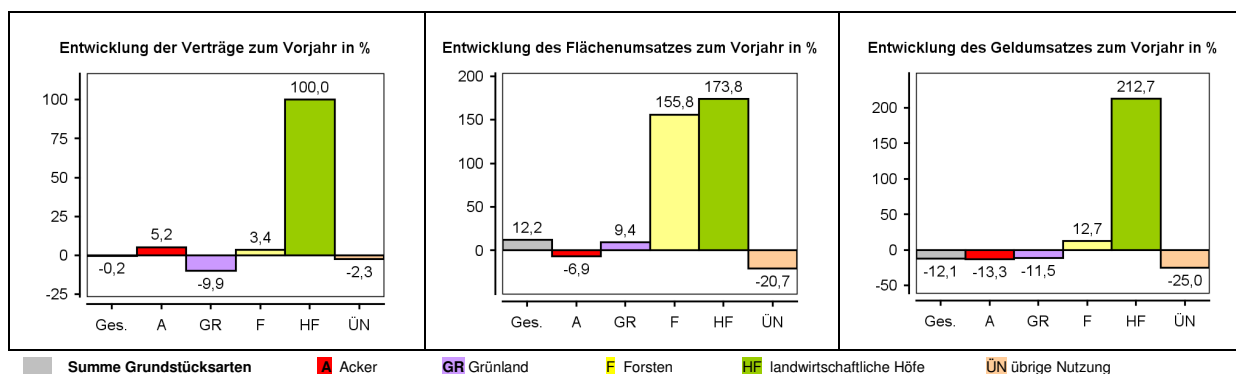
Der Umsatz bei den bebauten Grundstücken ist im Berichtszeitraum insgesamt rückläufig. Nur bei den übrigen bebauten Grundstücken, die vorwiegend mit Wochenendhäusern bebaut sind, sind sowohl die Anzahl der Verkäufe als auch der Flächenumsatz leicht abgestiegen.



Land- und forstwirtschaftliche Flächen

Bei den land- und forstwirtschaftlichen Flächen sind bis auf dem Teilmarkt der landwirtschaftlichen Höfe nur leichte Umsatzschwankungen erkennbar. Der enorme prozentuale Anstieg der Umsätze beim Verkauf landwirtschaftlicher Höfe resultiert lediglich aus zwei Verkäufen im Jahr 2012 (Vorjahr = 1 Kauffall).

Im Vergleich zum Vorjahr wurden jedoch deutlich mehr Waldflächen umgesetzt.



2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Der jährlich erscheinende Marktbericht analysiert die Entwicklung des Grundstücksmarktes im Landkreis Ostprignitz-Ruppin. Er gibt zeitnah einen statistischen Überblick über Umsatz- und Preisentwicklung in der Region des Landkreises. Zudem liefert er Hintergrundinformationen und für die Wertermittlung erforderliche Daten insbesondere für freiberuflich tätige Sachverständige, Banken, Versicherungen, die öffentliche Verwaltung und alle interessierten Bürger. Die Darstellung des regionalen Marktgeschehens und die Veröffentlichung neutraler Marktinformationen sollen außerdem zur Markttransparenz und Marktorientierung beitragen.

Datenbasis des Berichtes und damit Grundlage aller Analysen des Marktgeschehens ist die von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses geführte Kaufpreissammlung. Die daraus abgeleiteten Daten sind Ausdruck des allgemeinen durchschnittlichen Preisniveaus im Berichtsjahr.

3. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt – Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen

Bundesland Brandenburg



Der **Landkreis Ostprignitz-Ruppin** liegt im Nordwesten des Landes Brandenburg. Er grenzt an die Bundesländer Mecklenburg-Vorpommern und Sachsen-Anhalt.

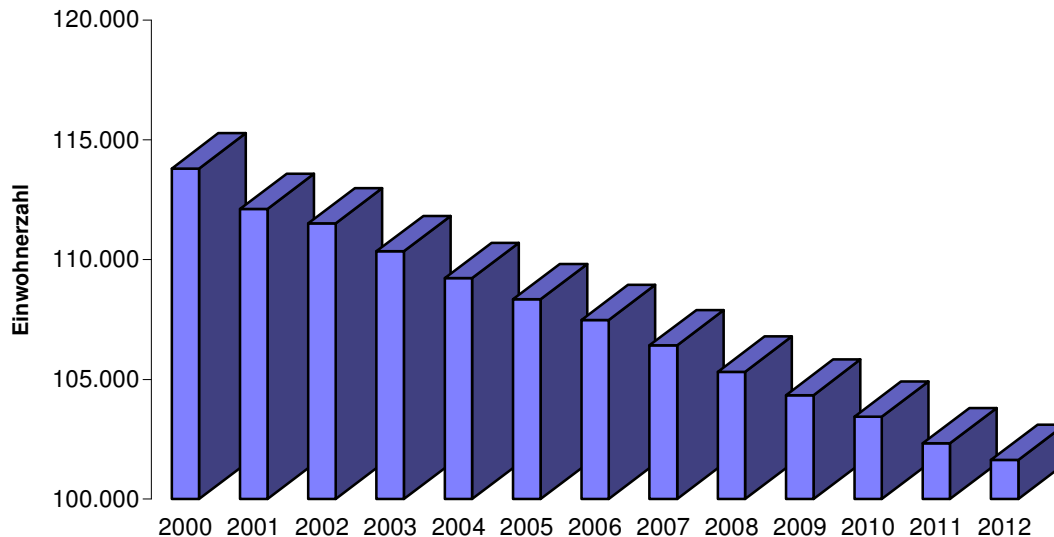
Unmittelbare Nachbarkreise sind im Osten der Landkreis Oberhavel, im Westen der Landkreis Prignitz und im Süden der Landkreis Havelland. Neben den Landkreisen Uckermark und Potsdam-Mittelmark zählt der Landkreis Ostprignitz-Ruppin zu den flächenmäßig größten Landkreisen des Landes Brandenburg.

Die jetzige Struktur des Landkreises wurde durch die Kreisgebietsreform im Dezember 1993 auf der Grundlage des Kreisneugliederungsgesetzes des Landes Brandenburg geschaffen. Aus den vormaligen Kreisen Kyritz, Neuruppin und Wittstock wurde der Landkreis Ostprignitz-Ruppin gebildet.

Kreisstadt und Verwaltungssitz ist die Fontanestadt Neuruppin.

Die Gesamteinwohnerzahl im Landkreis Ostprignitz-Ruppin betrug per 30.09.2012 **101.637** (102.324 zum 30.10.2011), das entspricht einer Bevölkerungsdichte von **40,5** Einwohnern/km². Er zählt damit zu den am dünnsten besiedelten Landkreisen Deutschlands.

Bevölkerungsentwicklung im Landkreis Ostprignitz-Ruppin



Die Grafik zeigt, dass der kontinuierliche Rückgang der Bevölkerung im Landkreis Ostprignitz-Ruppin weiter anhält. Im Zeitraum von 2000 bis 2012 ist die Zahl der Einwohner von 113.797 auf 101.637 gesunken. Das bedeutet einen Rückgang von 12.160 Einwohnern innerhalb von 12 Jahren.

Es ist davon auszugehen, dass die Bevölkerungszahl im Land Brandenburg insgesamt weiter zurückgehen wird. Die Bevölkerungsentwicklung verläuft jedoch regional stark differenziert.

Auf Grund des Anstiegs der Lebenserwartung kommt es zu einer deutlichen Veränderung der altersstrukturellen Zusammensetzung.

Weitergehende Informationen sind auf der Internetseite des Landkreises abrufbar

<http://www.o-p-r.de>.

Hier finden Sie auch einen Link zum Geoportal

<http://www.o-p-r.info/geo/>.

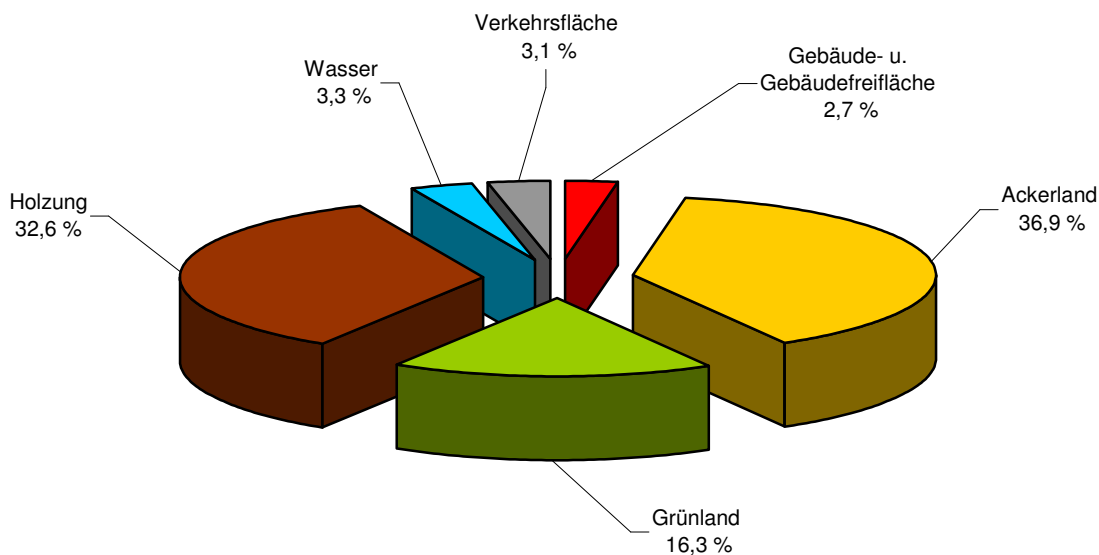
Das Geoportal des Landkreises Ostprignitz-Ruppin ist eine Weboberfläche, die Geoinformationen und Geodaten bereitstellt.

Bevölkerungsdichte in den Regionen des Landkreises

| Amt/Stadt/Gemeinde | Einwohner | | Fläche [km²] | Einwohner je km² | |
|----------------------------|-----------|----------------|--------------|------------------|--------------|
| | 2000 | 2012 | | 2000 | 2012 |
| Stadt Neuruppin | 32.642 | 31.454 | 303 | 107,7 | 103,8 |
| Gemeinde Fehrbellin | 9.825 | 8.730 | 269 | 37,2 | 32,5 |
| Gemeinde Heiligengrabe | 4.714 | 4.581 | 206 | 26,2 | 22,2 |
| Stadt Kyritz | 11.336 | 9.380 | 156 | 67,7 | 60,1 |
| Amt Lindow | 5.273 | 4.726 | 124 | 41,7 | 38,1 |
| Amt Neustadt/ Dosse | 8.934 | 7.874 | 266 | 35,5 | 29,6 |
| Stadt Rheinsberg | 8.628 | 8.391 | 325 | 33,3 | 25,8 |
| Amt Temnitz | 5.852 | 5.409 | 248 | 23,5 | 21,8 |
| Stadt Wittstock | 19.688 | 14.992 | 417 | 38,7 | 36,0 |
| Gemeinde Wusterhausen | 6.905 | 6.100 | 195 | 34,9 | 31,3 |
| Landkreis insgesamt | 113.797 | 101.637 | 2.509 | 45,4 | 40,5 |

Der Landkreis Ostprignitz-Ruppin ist mit einer Fläche von insgesamt 2.509 m² der drittgrößte Landkreis des Landes Brandenburg.

Die nachfolgende Abbildung zeigt den Anteil ausgewählter Nutzungen an der Gesamtfläche des Landkreises:



Quelle: Jahresstatistik Liegenschaftsbuch

Fast 90 % der Fläche werden im Landkreis Ostprignitz-Ruppin land- bzw. forstwirtschaftlich genutzt.

Verwaltungsstruktur des Landkreises Ostprignitz-Ruppin

Seit der Kreisgebietsreform im Dezember 1993 besteht der Landkreis aus 3 Ämtern, vier amtsfreien Städten und drei amtsfreien Gemeinden.

Städte im Landkreis:

- Neuruppin
- Kyritz
- Wittstock
- Rheinsberg

Amtsfreie Gemeinden:

- Fehrbellin
- Heiligengrabe
- Wusterhausen

Ämter im Landkreis:

- Neustadt
- Lindow
- Temnitz

Territoriale Lage der Ämter, Städte und Gemeinden



| Ämter/Städte/Gemeinden | | Gemeinden/Ortsteile |
|--|--|---|
| <p>Gemeinde Fehrbellin</p> <p>Johann-Sebastian-Bach-Str. 6 16833 Fehrbellin</p> <p>Bürgermeisterin: Ute Behnicke</p>  | <p>Tel.: 033932/595-0 Fax: 033932/70314</p> <p>info@gemeinde-fehbellin.de www.gemeinde-fehbellin.de</p> | <p><i>Stadt Fehrbellin mit den Ortsteilen:</i></p> <p>Betzin, Brunne, Dechtow, Deutschhof, Fehrbellin, Hakenberg, Karwesee, Königshorst, Langen, Lentzke, Linum, Manker, Protzen Tarmow, Walchow, Wall, Wustrau, Altfriesack</p> |
| <p>Gemeinde Heiligengrabe</p> <p>Am Birkenwäldchen 1 a 16909 Heiligengrabe</p> <p>Bürgermeister: Holger Kippenhahn</p>  | <p>Tel.: 033962/67-301 Fax: 033962/67-333</p> <p>gemeinde@heiligengrabe.de www.amt-heiligengrabe-blumenthal.de</p> | <p><i>Gemeinde Heiligengrabe mit den Ortsteilen:</i></p> <p>Blandikow, Blesendorf, Blumenthal, Grabow, Heiligengrabe, Herzsprung, Jabel, Königsberg, Liebenthal, Maulbeerwalde, Papenbruch, Rosenwinkel, Wernikow, Zaatzke</p> |
| <p>Stadt Kyritz</p> <p>Marktplatz 1 16866 Kyritz</p> <p>Bürgermeisterin: Nora Göhrke</p>  | <p>Tel.: 033971/85-0 Fax: 033971/85-245</p> <p>stadtverwaltung@kyritz.de www.kyritz.de</p> | <p><i>Stadt Kyritz mit den Ortsteilen:</i></p> <p>Berlitt, Bork, Drewen, Gantikow, Ganz, Holzhausen, Kötzlin, Lellichow, Mechow, Rehfeld, Teetz</p> |
| <p>Amt Lindow</p> <p>Straße des Friedens 20 16835 Lindow (Mark)</p> <p>Amtsleiter: Danilo Lieske</p> <p>Das Amt Lindow führt kein Wappen.</p> | <p>Tel.: 033933/896-30 Fax: 033933/72907</p> <p>webmaster@amt-lindow-mark.de www.amt-lindow-mark.de</p> | <p><i>Stadt Lindow (Mark) mit den Ortsteilen:</i></p> <p>Banzendorf, Klosterheide, Keller, Hindenberg, Schönberg (Mark) <i>die Gemeinden:</i> Herzberg/Mark, Rühnick <i>Gemeinde Vielitzsee mit den Ortsteilen:</i> Seebeck, Strubensee, Vielitz</p> |
| <p>Amt Neustadt</p> <p>Bahnhofsstraße 6 16845 Neustadt (Dosse)</p> <p>Amtsleiter: Dr. Ulrich Gerber</p>  | <p>Tel.: 033970/95-0 Fax: 033970/13445</p> <p>amt@neustadt-dosse.de www.neustadt-dosse.de</p> | <p><i>Stadt Neustadt (Dosse) mit den Ortsteilen:</i></p> <p>Plänitz, Leddin, Roddahn Gemeinde Breddin Gemeinde Dreetz Gemeinde Sieversdorf-Hohenofen <i>mit den Ortsteilen:</i> Sieversdorf und Hohenofen Gemeinde Stüdenitz-Schönermark <i>mit den Ortsteilen:</i> Schönermark und Stüdenitz Gemeinde Zernitz-Lohm <i>mit den Ortsteilen:</i> Zernitz und Lohm</p> |

| | | |
|--|---|---|
| <p>Stadt Rheinsberg</p> <p><i>Bürgermeister:</i> Jan-Pieter Rau</p>  | <p>Seestraße 21 16831 Rheinsberg</p> <p>Tel.: 033931/55-100 Fax: 033931/2089</p> <p>amt@rheinsberg.de www.rheinsberg.de</p> | <p><i>Stadt Rheinsberg mit den Ortsteilen:</i></p> <p>Basdorf, Brausberg, Dierberg, Dorf Zechlin, Flecken Zechlin, Großzerlang, Heinrichsdorf, Kagar, Kleinzerlang, Linow, Luhme, Schwanow, Wallitz, Zechlinerhütte, Zechow, Zühlen</p> |
| <p>Amt Temnitz</p> <p><i>Amtsdirktorin:</i> Susanne Dorn</p>  | <p>Bergstraße 2 16818 Walseleben</p> <p>Tel.: 033920/67-50 Fax: 033920/67-516</p> <p>amt-temnitz@t-online.de www.amt-temnitz.de</p> | <p><i>Gemeinde Märkisch-Linden mit den Ortsteilen:</i></p> <p>Darritz-Wahlendorf, Gottberg, Kränzlin und Werder</p> <p><i>Gemeinde Temnitzquell mit den Ortsteilen:</i></p> <p>Katerbow, Netzeband, Rägelin</p> <p><i>Gemeinde Temnitztal mit den Ortsteilen:</i></p> <p>Garz, Kerzlin, Vichel, Küdow-Lüchfeld, Rohrlack, Wildberg</p> <p><i>Gemeinde Storbeck-Frankendorf</i></p> <p><i>Gemeinde Walseleben</i></p> <p><i>Gemeinde Dabergotz</i></p> |
| <p>Gemeinde Wusterhausen</p> <p><i>Bürgermeister:</i> Roman Blank</p>  | <p>Am Markt 1 16868 Wusterhausen (Dosse)</p> <p>Tel.: 033979/87 710 Fax: 033979/14565</p> <p>info@wusterhausen.de www.wusterhausen.de</p> | <p><i>Stadt Wusterhausen (Dosse) mit den Ortsteilen:</i></p> <p>Bantikow, Barsikow, Blankenberg, Brunn, Bückwitz, Dessow, Emilienhof, Ganzer, Gartow, Kantow, Läsikow, Lögow, Metzeltin, Nackel, Schönberg, Sechzehneichen, Segeletz, Tornow, Tramnitz, Trieplatz, Wulkow</p> |
| <p>Stadt Wittstock</p> <p><i>Bürgermeister:</i> Jörg Gehrman</p>  | <p>Am Markt 1 16909 Wittstock (Dosse)</p> <p>Tel.: 03394/429-101 Fax: 03394/429-102</p> <p>stadt-wittstock.dosse@t-online.de www.wittstock.de</p> | <p><i>Stadt Wittstock (Dosse) mit den Ortsteilen:</i></p> <p>Babitz, Berlinchen, Biesen, Christdorf, Dossow, Dranse, Fretzdorf, Freyenstein, Gadow, Goldbeck, Groß-Haßlow, Niemerlang, Rossow, Sewekow, Schweinrich, Wulfersdorf, Zempow, Zootzen</p> |
| <p>Stadt Neuruppin</p> <p><i>Bürgermeister:</i> Jens-Peter Golde</p>  | <p>Karl-Liebnecht-Straße 33-34 16816 Neuruppin</p> <p>Tel.: 03391/355 123 Fax: 03391/355 122</p> <p>stadt@stadtneuruppin.de www.neuruppin.de</p> | <p><i>Stadt Neuruppin mit den Ortsteilen:</i></p> <p>Alt Ruppın, Buskow, Gnewikow, Gühlen-Glienicke, Karwe, Krangen, Lichtenberg, Molchow, Nietwerder, Radensleben, Stöffin, Wuthenow, Wulkow</p> |

Wirtschaftliche Entwicklung

Der Landkreis Ostprignitz-Ruppin bietet den Wirtschaftsunternehmen attraktive Standortfaktoren.

Ein entscheidendes Kriterium bei der Standortwahl ist die verkehrsgünstige Lage direkt an den Autobahnen A 24 (Berlin-Hamburg) und A 19 (Berlin-Rostock).

Das Gewerbe im Landkreis konzentriert sich insbesondere auf drei Standorte:

- Regionaler Wachstumskern Neuruppin
- Autobahndreieck Wittstock/Dosse
- Kleeblattregion Kyritz

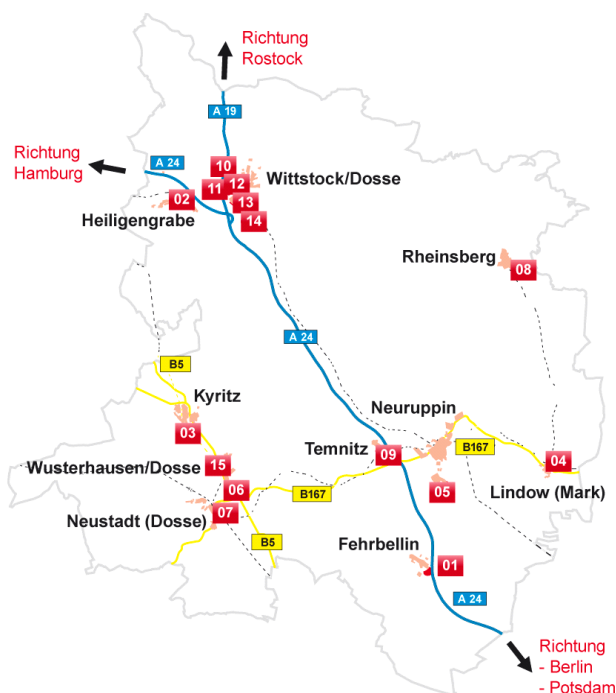


Die Fontanestadt Neuruppin wurde von der Landesregierung als regionaler Wachstumskern in Brandenburg ausgewiesen. Dieser profilierte sich als bedeutendster Wirtschaftsstandort im Nordwesten der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg.

Der Standort Autobahndreieck Wittstock/Dosse umfasst neben der Stadt Wittstock die Gemeinde Heiligengrabe, die Stadt Pritzwalk, das Amt Meyenburg und das Amt Putzitz-Berge, also auch Teile des Landkreises Prignitz.

Der Bereich der Kleeblattregion geht ebenfalls über die Kreisgrenzen hinaus. Neben der Stadt Kyritz, dem Amt Neustadt/Dosse und der Gemeinde Wusterhausen gehört auch die Gemeinde Gumtow zum Kleeblatt.

Im Landkreis gibt es großflächige und infrastrukturell gut erschlossene Gewerbegebiete, die durch ihre Lage für Investoren sehr lukrativ sind.



- 01 Gewerbegebiet "Ländchen Bellin" Fehrbellin
- 02 Gewerbe- und Industriegebiet Heiligengrabe
- 03 Gewerbegebiet Kyritz
- 04 Gewerbepark Herzberg (Amt Lindow (Mark))
- 05 Industrie- und Gewerbegebiet Neuruppin Treskow
- 06 Gewerbegebiet Neustadt (Dosse) - Nord
- 07 Gewerbegebiet Neustadt (Dosse) - Ost
- 08 Gewerbegebiet Rheinsberg
- 09 Gewerbegebiet Temnitz-Park
- 10 Gewerbegebiet "Papenbrucher Ch." – Wittstock/Dosse
- 11 Gewerbegebiet "Pritzwa ker Str." – Wittstock/Dosse
- 12 Gewerbegebiet "Scharfenberg" – Wittstock/Dosse
- 13 Gewerbegebiet "Stadtberg" – Wittstock/Dosse
- 14 Gewerbegebiet Fretzdorf – Wittstock/Dosse
- 15 Gewerbegebiet Wusterhausen

Die Wirtschaft im Landkreis Ostprignitz-Ruppin ist vordergründig geprägt durch die Produktion und Verarbeitung landwirtschaftlicher Produkte. Trotz der eher geringen Ertragsfähigkeit der Böden ist die Landwirtschaft ein Hauptwirtschaftszweig in der Region.

Viele Produzenten der Ernährungswirtschaft haben sich in unmittelbarer Nähe angesiedelt. So unter anderem das Unternehmen Dreistern in Neuruppin, einer der Marktführer in der Herstellung hochwertiger Fertigprodukte, insbesondere bei Fleisch-, Aspik- und Wurstprodukten. Außerdem die Euomar Commodities GmbH in Fehrbellin, ein führender Kakaoverarbeitungsbetrieb in Familienbesitz. Hier wird Kakaobutter als Rohstoff für die Schokoladen-, Süßwaren-, Eiscreme- und Backwarenindustrie hergestellt.

Ein weiteres sehr bedeutendes Unternehmen aus dem Bereich der Ernährungswirtschaft ist die Emsland Group mit einem Zweigbetrieb in Kyritz. Neben der Stärkegewinnung werden hier spezielle Derivate sowie hochwertige Kartoffelveredelungsprodukte hergestellt.

Die Landwirtschaft dient aber nicht nur der Herstellung von Nahrungs- und Futtermitteln sondern sie ist auch wichtigste Ressource für nachwachsende Rohstoffe, insbesondere für die Erzeugung von Bioenergie.

Klein- und mittelständische Industrie, Handel und Dienstleistung bestimmen ebenfalls die Wirtschaftsstruktur im Landkreis Ostprignitz-Ruppin.

Ein weiterer Wirtschaftszweig in der Region ist der Tourismus. Seine Lage und die gute Erreichbarkeit machen den Landkreis auch zum Naherholungsgebiet der Bundeshauptstadt Berlin. Immer mehr Menschen wollen Natur aktiv erleben. So wurden viele Kilometer Rad-, Fuß-, Wasserwander- und Reitwege eingerichtet.

Auf Grund der weitläufigen Landschaften birgt das nordwestliche Brandenburg, insbesondere die Region Ostprignitz-Ruppin, ein immenses Potential für den Reittourismus. Ein besonderes Highlight und weit über die Kreisgrenzen hinaus bekannt ist das Brandenburgische Haupt- und Landgestüt in Neustadt/Dosse, eines der größten Europas. Aber auch viele kleinere Reiterhöfe in der Region bieten naturnahen Urlaub an.

Zunehmend gewinnt der Radtourismus an Bedeutung. Die Region ist ideal für aktive Erholung auf dem Fahrrad geeignet. Der Radfahrer profitiert von einem gut ausgebauten Radwegenetz im überwiegend flachen Gelände.

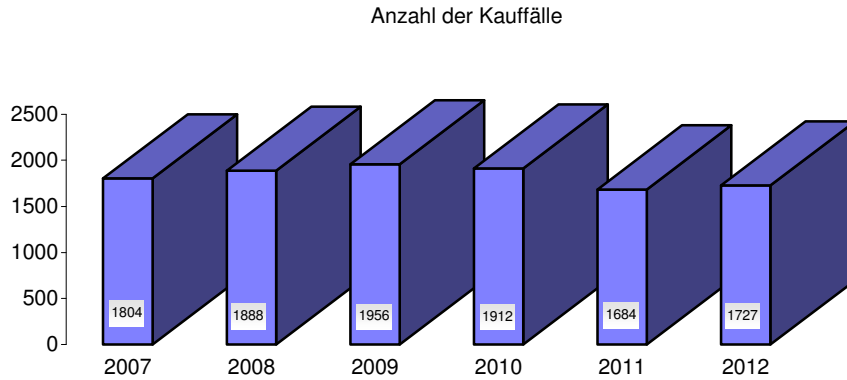


Der Naturtourismus ist ein weiterer wichtiger Wirtschaftszweig im Landkreis Ostprignitz-Ruppin und im gesamten Land Brandenburg.

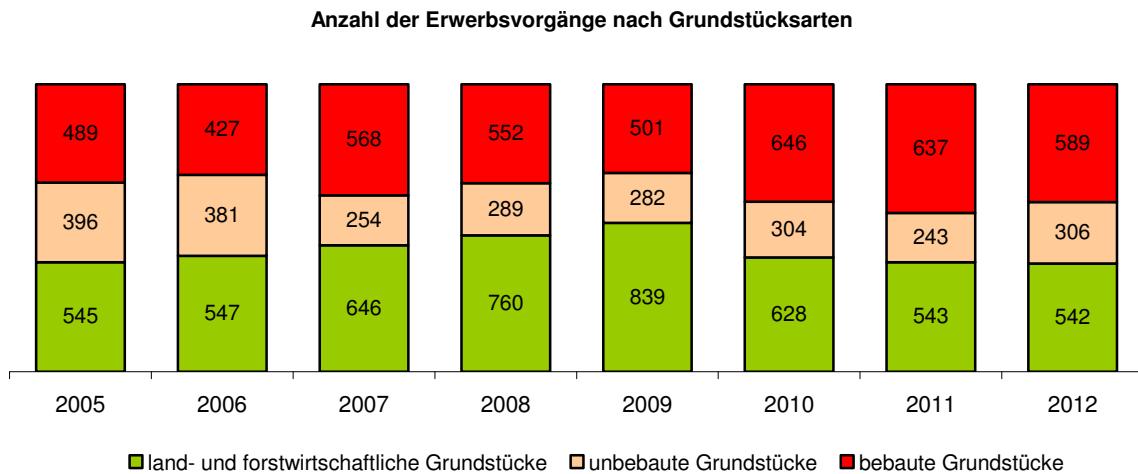
4. Übersicht über die Umsätze

4.1 Vertragsvorgänge

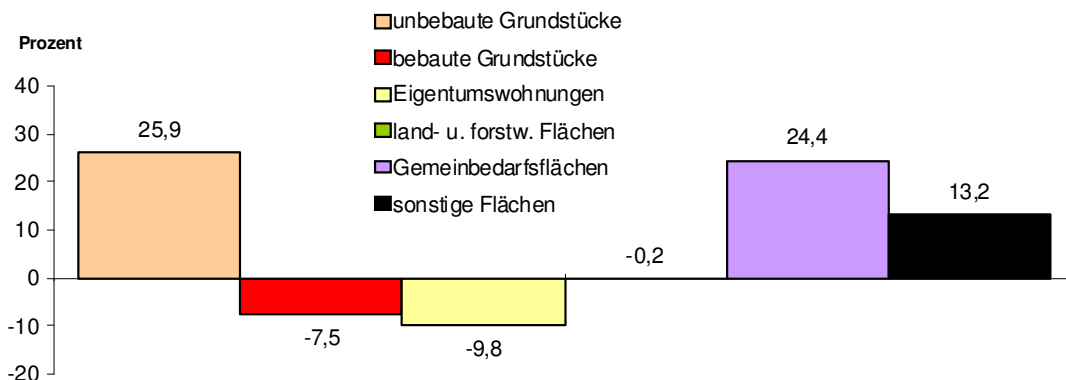
1.727 Erwerbsvorgänge konnten im Berichtsjahr 2012 in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Landkreis Ostprignitz-Ruppin ausgewertet werden.



Die Grafik zeigt einen leichten Anstieg der Kauffälle im Vergleich zum Vorjahr. Die Anzahl der Erwerbsvorgänge liegt jedoch noch deutlich unter der des Jahres 2009.

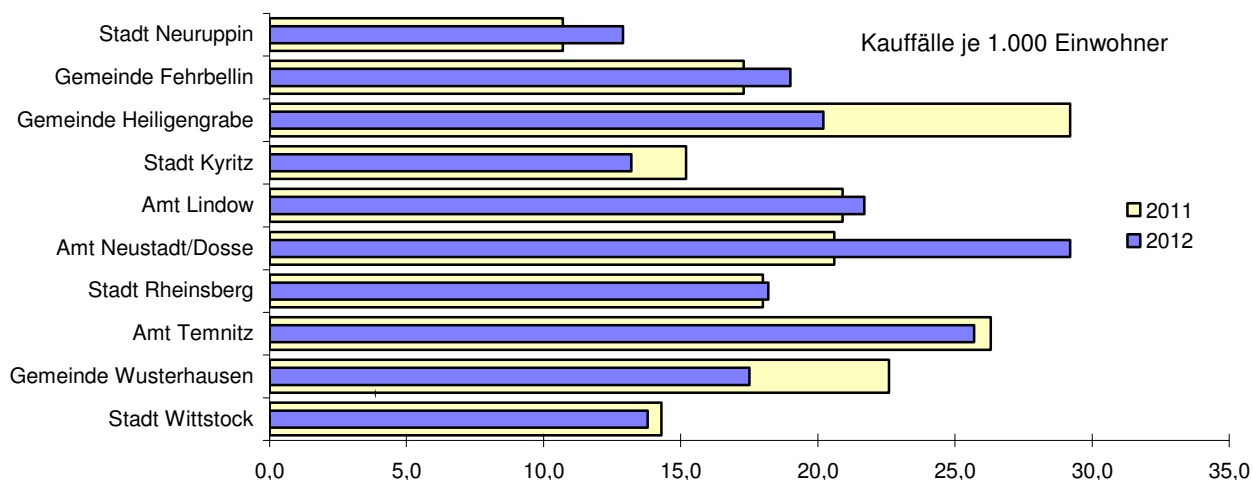


Entwicklung der Verträge zum Vorjahr in %:



Im Jahr 2012 wurden im Landkreis Ostprignitz-Ruppin 16,9 Kauffälle je 1000 Einwohner abgeschlossen (Vorjahr 16,5).

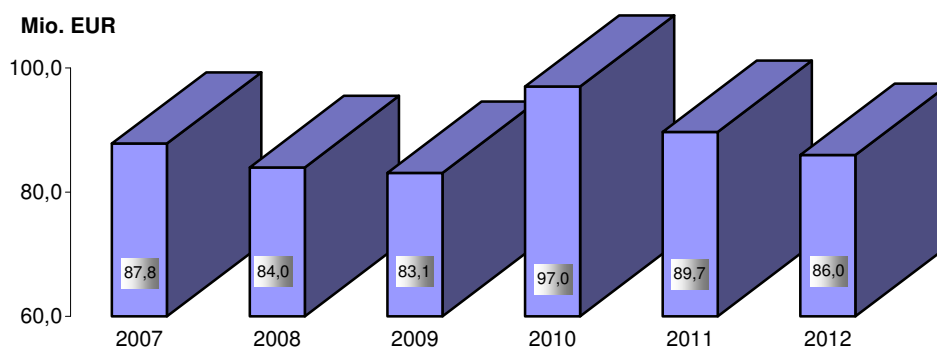
Kauffallverhalten in den Regionen des Landkreises:



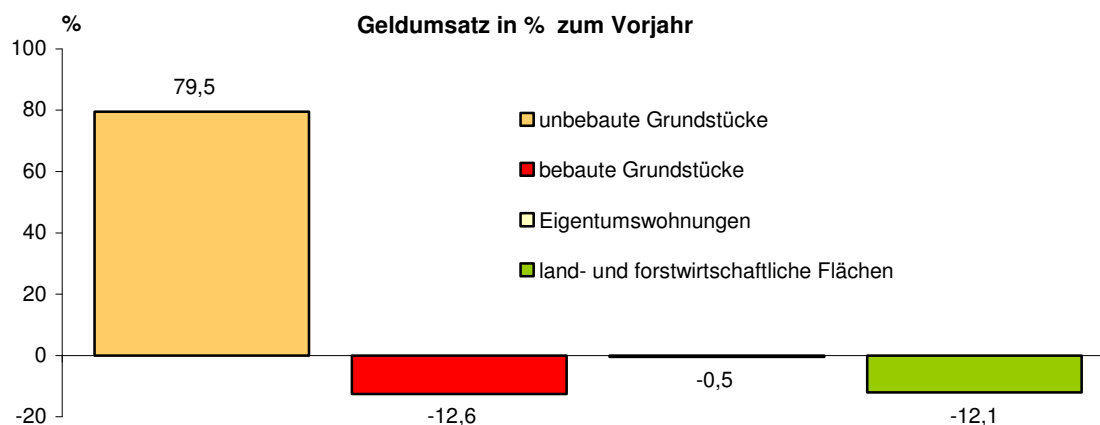
4.2 Geldumsatz

Der Geldumsatz im Landkreis Ostprignitz-Ruppin betrug im Berichtszeitraum insgesamt 86,0 Mio. EUR, das sind 3,7 Mio. EUR weniger als im Vorjahr.

Entwicklung des Geldumsatzes



Geldumsatz in % zum Vorjahr



Der Geldumsatz bei den unbebauten Bauflächen ist nochmals deutlich angestiegen. Bereits im Jahr 2011 konnte gegenüber dem Vorjahr eine Umsatzsteigerung von fast 24,0 % ermittelt werden.

Bei den anderen Teilmärkten, außer bei den hier nicht dargestellten Gemeinbedarfsflächen, ist ein Umsatzrückgang zu verzeichnen.

Entwicklung des Geldumsatzes nach Grundstücksarten

| Grundstücksart | Geldumsatz | | | | | |
|----------------------------------|------------------------|------|------|------|------|----------------|
| | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 |
| | Mio. EUR | | | | | |
| | Anteil am Gesamtumsatz | | | | | |
| unbebaute Grundstücke | 6,4 | 7,9 | 6,6 | 6,8 | 8,6 | 15,3 |
| | 7 % | 10 % | 8 % | 7 % | 10 % | 18 % |
| bebaute Grundstücke | 65,1 | 52,6 | 54,4 | 62,4 | 56,6 | 49,4 |
| | 74 % | 63 % | 66 % | 65 % | 63 % | 58 % |
| Eigentumswohnungen | 2,9 | 4,1 | 3,4 | 5,8 | 3,7 | 3,7 |
| | 4 % | 5 % | 4 % | 6 % | 4 % | 4 % |
| Land- und Forstfläche | 12,5 | 17,8 | 16,7 | 19,8 | 18,7 | 16,4 |
| | 14 % | 21 % | 20 % | 21 % | 21 % | 19 % |
| Gemeinbedarfsflächen | 0,1 | 0,1 | 0,1 | 0,3 | 0,2 | 0,2 |
| | <1 % | <1 % | <1 % | <1 % | <1 % | <1 % |
| sonstige Flächen | 0,8 | 1,0 | 0,9 | 0,7 | 2,1 | 0,9 |
| | 1 % | 1 % | 1 % | 1 % | 2 % | 1 % |
| Geldumsatz insgesamt in Mio. EUR | 87,8 | 83,5 | 82,1 | 96,0 | 89,7 | 86,0 |

Den größten Anteil am Gesamtumsatz im Landkreis Ostprignitz-Ruppin hat mit 58 % der Teilmarkt der bebauten Grundstücke.

Insgesamt wurden im Jahr 2012 bei den bebauten Flächen (Grundstück und Gebäude) fast 50 Mio. EUR umgesetzt.

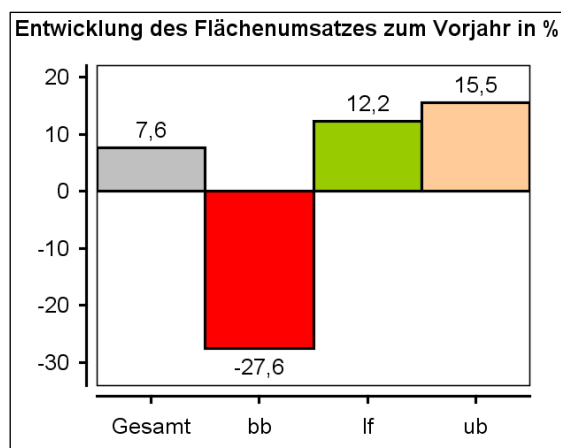
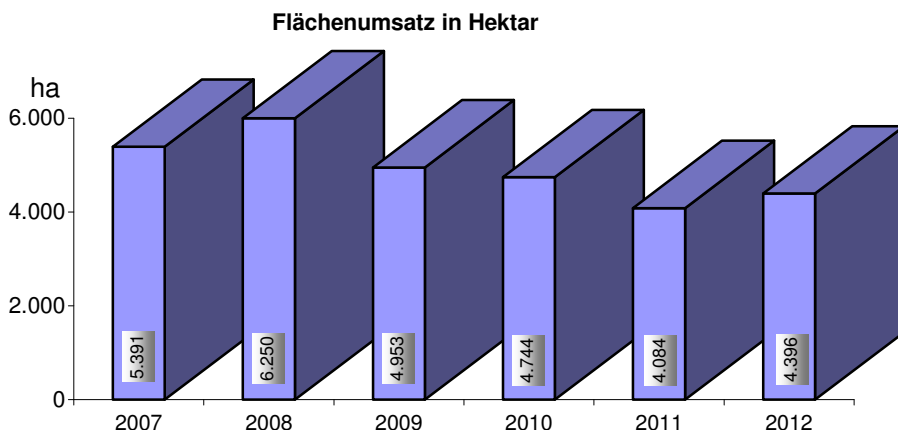
Die Veräußerung unbebauter Baugrundstücke erbrachte einen Umsatz von 15,3 Mio. EUR. Dieser Teilmarkt hat damit etwa den gleichen Anteil am Gesamtumsatz wie die land- und forstwirtschaftlichen Flächen.

| Umsatzzahlen der Grundstücksarten - Geldumsatz - | | | | | | | |
|---|---|--------|-------|--------|--------|--------|--------|
| Regionstypen | ub | bb | ei | lf | gf | sf | Summe |
| | Geldumsatz (Millionen EUR) | | | | | | |
| | Anteil in % Veränderung in % gegenüber Vergleichszeitraum (2011) | | | | | | |
| Mittelzentren im weiteren Metropolitanraum | 12,8 | 26,7 | 3,3 | 5,2 | 0,1 | 0,5 | 48,7 |
| Stadt Neuruppin, Stadt Kyritz, Stadt Wittstock | 83,4 | 54,0 | 89,9 | 31,9 | 77,4 | 57,6 | 56,7 |
| | 116,3 | - 2,3 | - 5,3 | - 20,5 | 164,6 | - 67,6 | 8,2 |
| weiterer Metropolitanraum ohne Mittelzentren | 2,5 | 22,7 | 0,4 | 11,2 | < 0,1 | 0,4 | 37,3 |
| Stadt Rheinsberg, Amt Lindow, Temnitz und Neustadt, Gemeinde Heiligengrabe, Fehrbellin, Wusterhausen | 16,6 | 46,0 | 10,1 | 68,1 | 22,6 | 42,4 | 43,3 |
| | - 3,4 | - 22,2 | 79,0 | - 7,5 | - 67,0 | - 0,6 | - 16,6 |
| Gesamtsumme | 15,3 | 49,4 | 3,7 | 16,4 | 0,2 | 0,9 | 86,0 |
| | 17,9 | 57,5 | 4,3 | 19,1 | 0,2 | 1,1 | 100,0 |
| | 79,5 | - 12,6 | - 0,5 | - 12,1 | 2,4 | - 55,1 | - 4,1 |

Nach der neuen Struktureinteilung haben die Mittelzentren mit 56,7 % den höchsten Anteil am Geldumsatz insgesamt, wobei der Umsatz beim Verkauf landwirtschaftlicher Flächen im weiteren Metropolenraum deutlich überwiegt.

4.3 Flächenumsatz

Im Jahr 2012 wurden insgesamt **4.396 ha** Grundstücksfläche verkauft, das sind 312 ha mehr als im Vorjahr.



Auch beim Flächenumsatz gibt es eine starke Differenzierung zwischen den einzelnen Teilmärkten. Während der Umsatz insgesamt leicht angestiegen ist, ist bei den bebauten Grundstücken ein deutlicher Rückgang zu verzeichnen. Auch bei den hier nicht dargestellten Teilmärkten der Gemeinbedarfs- und der sonstigen Flächen wurden deutlich weniger Grundstücke verkauft.

| Umsatzzahlen der Grundstücksarten - Flächenumsatz - | | | | | | |
|---|--|------------------------|------------------------|----------------------|----------------------|------------------------|
| Regionstypen | ub | bb | lf | gf | sf | Summe |
| | Flächenumsatz (1000 m ²) Anteil in % | | | | | |
| | Veränderung in % gegenüber Vergleichszeitraum (2011) | | | | | |
| Mittelzentren im weiteren Metropolenraum | 377 | 550 | 10.702 | 106 | 86 | 11.820 |
| Stadt Neuruppin, Stadt Kyritz, Stadt Wittstock | 61,6 61,7 | 23,3 - 17,9 | 26,5 - 17,7 | 74,9 357,9 | 21,2 - 69,0 | 26,9 - 16,8 |
| weiterer Metropolenraum ohne Mittelzentren | 235 | 1.809 | 29.735 | 35 | 322 | 32.137 |
| Stadt Rheinsberg, Amt Lindow, Temnitz und Neustadt, Gemeinde Heiligengrabe, Fehrbellin, Wusterhausen | 38,4 - 20,8 | 76,7 - 30,1 | 73,5 29,1 | 25,1 - 90,7 | 78,8 - 3,9 | 73,1 20,7 |
| Gesamtsumme | 612 1,4 15,5 | 2.359 5,4 - 27,6 | 40.437 92,0 12,2 | 141 0,3 - 64,9 | 408 0,9 - 33,5 | 43.957 100,0 7,6 |

5. Bauland

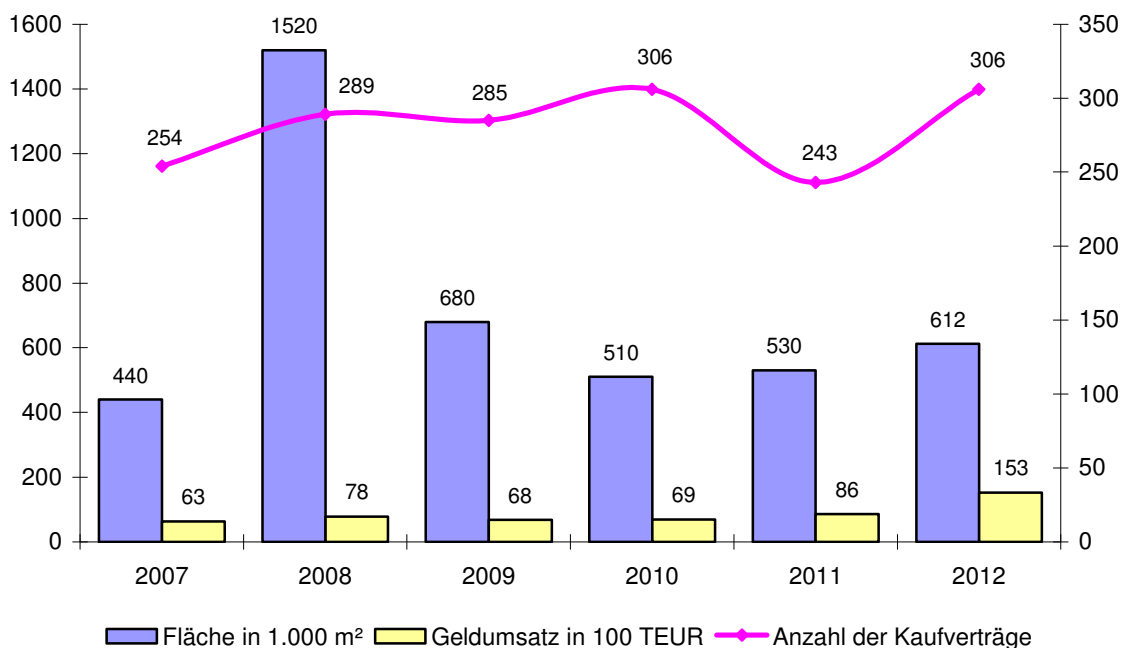
Bauflächen werden nach ihrem unterschiedlichen Entwicklungszustand in Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land gegliedert (Entwicklungszustände gemäß § 5 Abs. 2 bis 4 ImmoWertV).

| Entwicklungszustand | Anzahl der Kauffälle |
|---------------------|----------------------|
| Bauerwartungsland | 8 |
| Rohbauland | 12 |
| Baureifes Land | 282 |
| unbekannt | 4 |
| Gesamtsumme | 306 |

5.1 Allgemeines

Die Anzahl der Kauffälle ist nach einem deutlichen Rückgang im Vorjahr wieder auf das Niveau des Jahres 2010 angestiegen. Während der Flächenumsatz gegenüber dem Vorjahr nur um 15,5 % angestiegen ist, hat sich der Geldumsatz fast verdoppelt. Die durchschnittliche Flächengröße pro Kauffall betrug im Berichtszeitraum 2.000 m² (2011 = 2.178 m²/Kauffall).

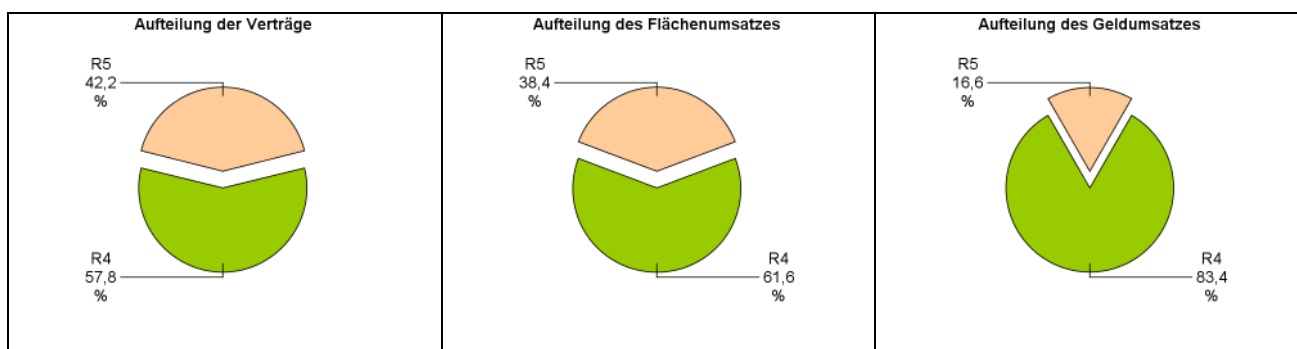
Entwicklung des Gesamtumsatzes



Die Mehrheit der Grundstücke (92,2 %) wurde im Berichtszeitraum durch Kauf erworben. Bei den unbebauten Baugrundstücken wurden 9 Zwangsversteigerungen registriert.

Übersicht über die Umsätze nach Regionstypen

| Regionstypen | Anzahl der Kaufverträge | | Flächensummen | | Geldsummen | |
|--|-------------------------|-----------------------------|--------------------------------|-----------------------------|------------------|-----------------------------|
| | Anzahl | Anteil am Gesamtumsatz (%) | Fläche (1.000 m ²) | Anteil am Gesamtumsatz (%) | Geld (100.000 €) | Anteil am Gesamtumsatz (%) |
| | | Veränderung zum Vorjahr (%) | | Veränderung zum Vorjahr (%) | | Veränderung zum Vorjahr (%) |
| Mittelzentren im weiteren Metropolitanraum | 177 | 57,8 | 377 | 61,6 | 128 | 83,4 |
| weiterer Metropolitanraum ohne Mittelzentren | 129 | 42,2 | 235 | 38,4 | 25 | 16,6 |
| | | 20,6 | | -20,8 | | -3,4 |
| Gesamtsumme | 306 | 100,0 | 612 | 100,0 | 153 | 100,0 |
| | | 25,9 | | 15,5 | | 79,5 |

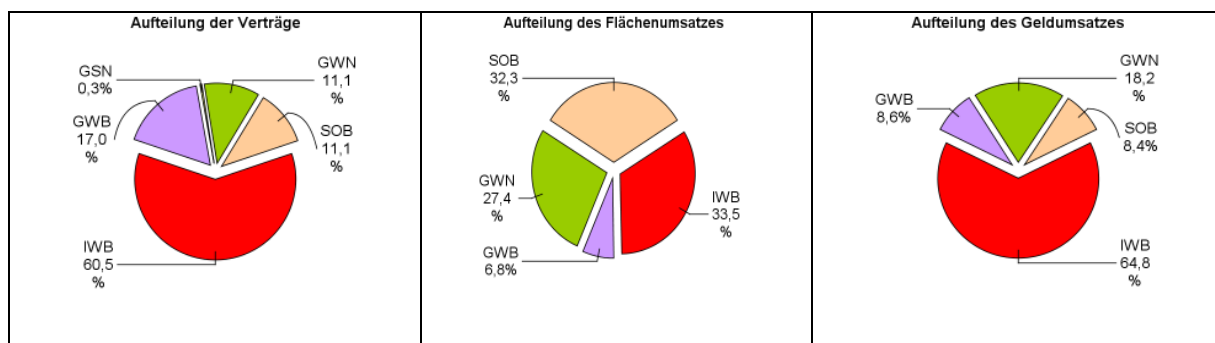


R 4 = Mittelzentren im weiteren Metropolitanraum R 5 = weiterer Metropolitanraum ohne Mittelzentren

Übersicht über den Gesamtumsatz nach Grundstücksarten

| Grundstücksarten | Anzahl der Kaufverträge | | Flächensummen | | Geldsummen | |
|---|-------------------------|-----------------------------|--------------------------------|-----------------------------|------------------|-----------------------------|
| | Anzahl | Anteil am Gesamtumsatz (%) | Fläche (1.000 m ²) | Anteil am Gesamtumsatz (%) | Geld (100.000 €) | Anteil am Gesamtumsatz (%) |
| | | Veränderung zum Vorjahr (%) | | Veränderung zum Vorjahr (%) | | Veränderung zum Vorjahr (%) |
| Individueller Wohnungsbau | 185 | 60,5 | 205 | 33,5 | 99 | 64,8 |
| Geschosswohnungsbau | 52 | 17,0 | 41 | 6,8 | 13 | 8,6 |
| | | 8,3 | | 47,8 | | 30,5 |
| Summe Wohnbauland | 237 | 77,5 | 246 | 40,3 | 113 | 73,4 |
| | | 32,4 | | 63,6 | | 142,0 |
| Gewerbliche Bauflächen | 35 | 11,4 | 168 | 27,4 | 28 | 18,2 |
| | | 45,8 | | 3,2 | | 42,8 |
| Betriebsgrundstücke Land- und Forstwirtschaft | 6 | 2,0 | 117 | 19,1 | 5 | 3,5 |
| | | -53,8 | | -35,7 | | 4,6 |
| Sonstige Nutzung | 28 | 9,2 | 81 | 13,2 | 8 | 4,9 |
| | | 3,7 | | 134,3 | | -47,3 |
| Summe sonstiges Bauland | 34 | 11,1 | 198 | 32,3 | 13 | 8,4 |
| | | -15,0 | | -8,7 | | -33,6 |
| Gesamtsumme | 306 | 100,0 | 612 | 100,0 | 153 | 100,0 |
| | | 25,9 | | 15,5 | | 79,5 |

Anteil einzelner Grundstücksarten am Gesamtumsatz



SOB = sonstiges Baugrundstück GWN = Gewerbebaugrundstücke IWB = individueller Wohnungsbau GWB = Geschosswohnungsbau GSN = geschäftliche Nutzung

5.2 Individueller Wohnungsbau

Dieser Teilmarkt erfasst Grundstücke die für den Bau von **freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern**, insbesondere in Eigenheimgebieten und dörflichen Lagen, vorgesehen sind. Der Anteil dieser Grundstücke am Gesamtumsatz betrug im Berichtszeitraum 60,5 %, das ist eine Steigerung von über 40 % gegenüber dem Vorjahr.

| Jahr | Anzahl der Kauffälle | Flächensumme in 1.000 m ² | Geldsumme in 100 TEUR |
|------|----------------------|--------------------------------------|-----------------------|
| 2008 | 151 | 192 | 45 |
| 2009 | 177 | 136 | 34 |
| 2010 | 189 | 155 | 40 |
| 2011 | 131 | 122 | 36 |
| 2012 | 185 | 205 | 99 |

Für selbstständige baureife Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (124 Kauffälle) wurde im Jahre 2012 ein mittlerer Preis von **74,89 EUR/m²**, bei einer mittleren Flächengröße von 815 m², gezahlt.

5.3 Wohnbauland

Zu den Wohnbaugrundstücken gehören alle unbebauten Flächen in den Städten und Dörfern des Landkreises, die sowohl für den individuellen Wohnungsbau, als auch für den Bau von Mehrfamilienhäusern vorgesehen sind. Die Zuordnung der Kauffälle in der automatisiert geführten Kaufpreissammlung erfolgt über die entsprechende Grundstücksart. Dieser Teilmarkt hat den höchsten Anteil am Gesamtumsatz aller unbebauten Flächen.

| Jahr | Anzahl der Kauffälle | Flächensumme in 1.000 m ² | Geldsumme in 100 TEUR |
|------|----------------------|--------------------------------------|-----------------------|
| | Anteil in % | Anteil in % | Anteil in % |
| 2010 | 224 | 172 | 46 |
| | 73,7 | 33,5 | 67,6 |
| 2011 | 179 | 151 | 47 |
| | 73,7 | 28,4 | 54,4 |
| 2012 | 237 | 246 | 113 |
| | 77,5 | 40,3 | 73,4 |

Übersicht über den Umsatz selbstständiger baureifer Wohnbaugrundstücke in den Regionstypen

| Regionstypen | Anzahl | | Mittlere Größe (m ²) | | Flächenumsatz (1.000 m ²) | | Geldumsatz (1.000 €) | |
|--|---------------|------------|----------------------------------|------------|---------------------------------------|------------|----------------------|--------------|
| | Berichts-jahr | Vorjahr | Berichts-jahr | Vorjahr | Berichts-jahr | Vorjahr | Berichts-jahr | Vorjahr |
| Mittelzentren im weiteren Metropolitanraum | 100 | 71 | 726 | 798 | 73 | 57 | 6.265 | 3.222 |
| weiterer Metropolitanraum ohne Mittelzentren | 45 | 47 | 964 | 1.038 | 43 | 49 | 823 | 874 |
| Gesamtsumme | 145 | 118 | 867 | 894 | 116 | 105 | 7.088 | 4.096 |

5.3.1 Preisniveau

Von den 237 Kauffällen für Wohnbauland konnten im Berichtszeitraum 145 Verträge für selbstständig nutzbare, baureife Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, ausgewertet werden:

| | |
|--------------------|--|
| ➤ mittlere Fläche: | 867 m² |
| ➤ mittlerer Preis: | 71,15 EUR/m² |
| ➤ Preisspanne | 3,00 EUR/m² - 180,00 EUR/m² |

Die nachfolgenden Übersichten zeigen das Preisniveau für selbständige baureife Flächen für den Wohnungsbau in ausgewählten Regionen des Landkreises:

| Region | Anzahl der Kauffälle | mittlerer Kaufpreis in EUR/m ² | Kaufpreisspanne EUR/m ² | mittlere Flächen-größe in m ² |
|------------|----------------------|---|------------------------------------|--|
| Neuruppin | 19 | 64,00 | 40,00 – 100,00 | 798 |
| Kyritz | 5 | 37,00 | 24,00 – 55,00 | 706 |
| Fehrbellin | 5 | 30,00 | 27,00 – 33,00 | 697 |
| Wittstock | 11 | 36,00 | 28,00 – 48,00 | 736 |
| Rheinsberg | 4 | 49,00 | 27,00 – 60,00 | 1039 |

*ohne Eigenheimgebiet Seeufer

| Eigenheimgebiete | Anzahl der Kauffälle | mittlerer Kaufpreis in EUR/m ² | Kaufpreisspanne EUR/m ² | mittlere Flächen-größe in m ² |
|----------------------------------|----------------------|---|------------------------------------|--|
| Neuruppin Seeufer | 54 (22) | 135,00(123,00) | 100,00 – 180,00 | 651 (634) |
| Landkreis ohne Neuruppin Seeufer | 36 (25) | 41,00 (38,00) | 15,00 – 84,00 | 789 (902) |

() Werte Vorjahr

5.3.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

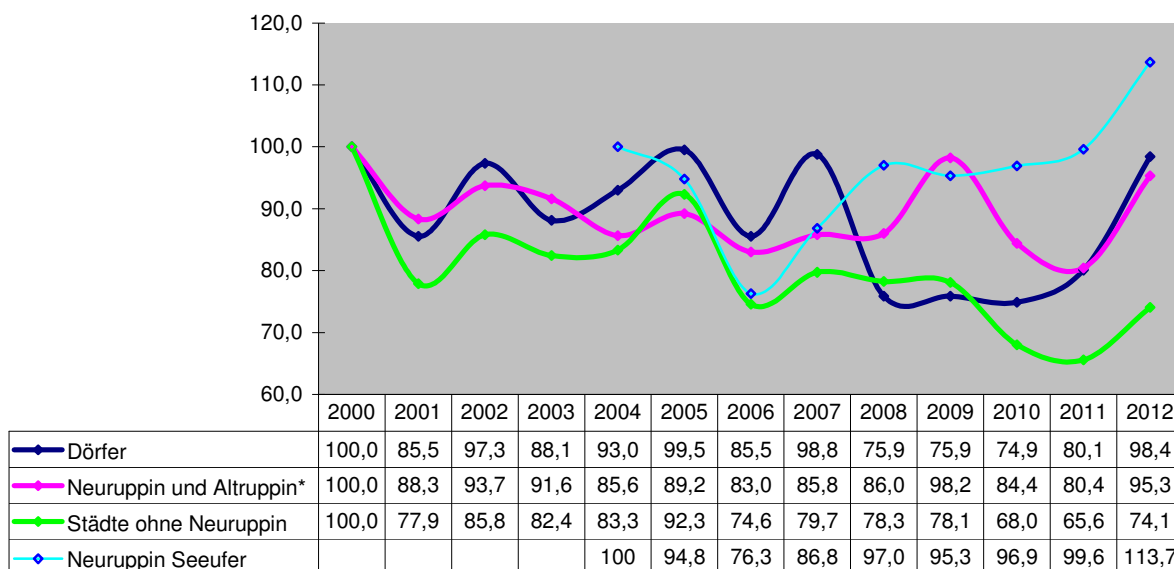
Die Indexreihen für unbebaute Bauflächen wurden aus den Kauffällen des Jahres 2012 weiter fortgeschrieben, um die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt besser darstellen zu können.

Für den Landkreis Ostprignitz-Ruppin sind vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte 4 Indexreihen für Wohnbauflächen bezogen auf das **Basisjahr 2000 bzw. 2004**, für regional und sachlich abgegrenzte Teilmärkte mit gleichartiger Preisentwicklung abgeleitet worden:

- Dörfer
- Neuruppin und Alt Ruppin (ohne Neuruppin Regattastraße, Seeufer)
- Städte ohne Neuruppin und Alt Ruppin
- Neuruppin Seeufer (Basisjahr 2004)

Die Ermittlung der Indizes erfolgte mit Jahresmittelwerten in den o. g. Bereichen. Für den Index in den Städten wurden selbstständig nutzbare Grundstücke mit einer Flächengröße von 80 m² bis 2.500 m² ausgewählt. In den Dörfern des Landkreises sind auch zusammengesetzte Grundstücke mit einer Flächengröße von 80 m² bis 3.750 m² in die Auswertung eingeflossen.

Indexreihen für unbebaute Baugrundstücke



*ohne Zone Neuruppin „Regattastraße, Seeufer“

Geschosswohnungsbau

Der Geschosswohnungsbau, als Teilmarkt der Wohnbauflächen, erfasst ausschließlich Kauffälle in Mehrfamilienhausgebieten und Flächen mit gemischter Nutzung im Stadtgebiet. Diese sind bereits in der Analyse der Wohnbaugrundstücke mit eingeflossen.

Insgesamt wurden in diesem Teilmarkt im Berichtszeitraum 52 Verträge registriert. Damit ergibt sich eine Steigerung von ca. 8 % gegenüber dem Vorjahr.

Aus den Verkäufen ergab sich ein mittlerer Preis von 40,37 EUR/m² bei einer mittleren Flächengröße von 797 m².

Selbstständig nutzbare baureife Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (18 Kauffälle) erzielten einen mittleren Preis von 54,22 EUR/m² (Kaufpreisspanne: 20,00 EUR/m² bis 100,00 EUR/m²).

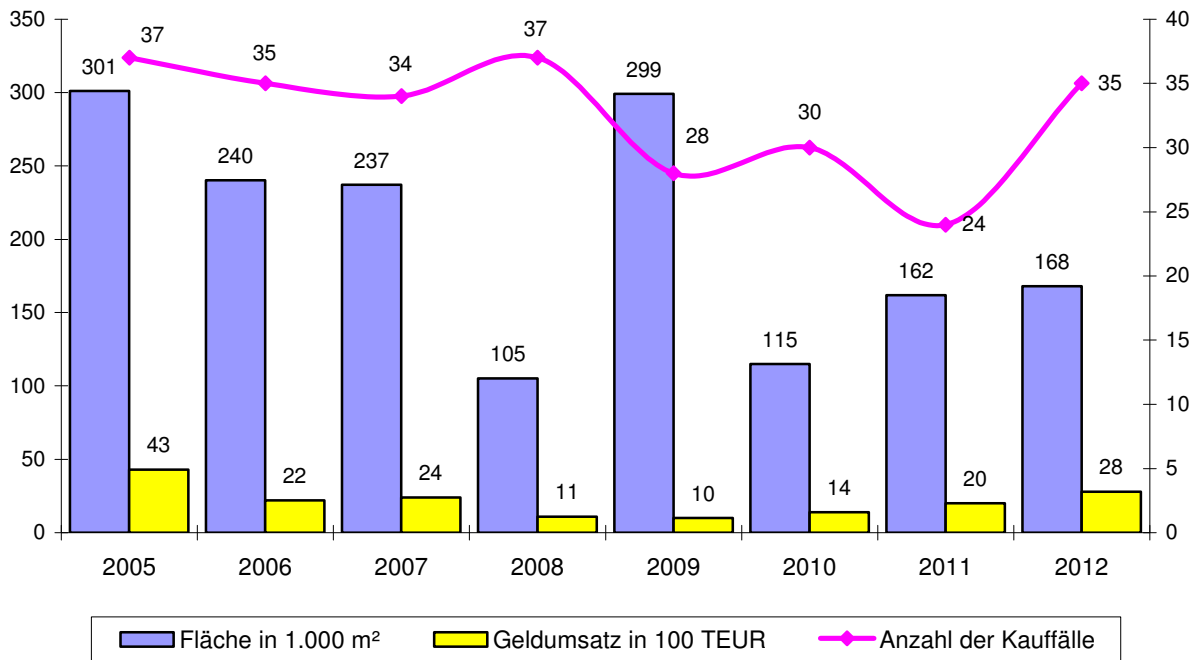
5.4 Gewerbliche Bauflächen

Gewerbliche Bauflächen sind Grundstücke für dienstleistendes und produzierendes Gewerbe. Im Berichtszeitraum wurden insgesamt 35 Kauffälle für gewerblich genutzte Grundstücke (ohne Betriebsgrundstücke Land- und Forstwirtschaft) registriert. Das entspricht einem Anteil von ca. 11,4 % der insgesamt veräußerten unbebauten Flächen. Gegenüber dem Vorjahr ergibt sich eine Steigerung von 45,8 %. Auch beim Flächen- und Geldumsatz ist eine Steigerung nachgewiesen.

Für diese Grundstücke wurde im Jahr 2012 ein mittlerer Preis von 12,84 EUR/m² gezahlt, bei einer durchschnittlichen Flächengröße von 4.931 m² (2011 = 6.770 m²).

Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wurden die Grundstücke zu einem mittleren Preis von 14,35 EUR/m² verkauft. Die durchschnittliche Flächengröße betrug hier 6.212 m².

Entwicklung des Gesamtumsatzes



Die Grafik zeigt bei den gewerblichen Bauflächen insgesamt eine Umsatzsteigerung gegenüber dem Vorjahr.

5.4.1 Preisniveau

Es konnten nur 24 Kauffälle für erschließungsbeitragsfreie, selbstständig nutzbare Gewerbegrundstücke (ohne Land- und Forstwirtschaft) ausgewertet werden. Obwohl Flächen- und Geldumsatz insgesamt angestiegen sind, ist der mittlere Preis deutlich gesunken.

Die Analyse der 24 Kauffälle stellt sich wie folgt dar:

| | |
|---------------------------|--|
| ➤ mittlere Fläche: | 6.547 m²* |
| Vorjahr | 7.811 m ² |
| ➤ mittlerer Preis: | 14,00 EUR/m²* |
| Vorjahr | 21,00 EUR/m ² |
| ➤ Preisspanne: | 4,00 EUR/m² - 65,00 EUR/m²* |

*einschließlich Verbrauchermärkte

Für Verbrauchermärkte lagen die Preise für den Grund und Boden im Jahr 2012 nur leicht über den Bodenrichtwerten für Wohnbauland in der entsprechenden Region. Der mittlere Preis (5 Kauffälle) betrug hier 42,00 EUR/m² bei einer mittleren Flächengröße von 5.611 m².

Für Betriebsgrundstücke der Land- und Forstwirtschaft wurden nur 3 Kauffälle registriert. Der mittlere Preis lag bei 8,00 EUR/m². 2 Kauffälle wurden als Zukäufe für landwirtschaftliche Betriebsgelände erfasst.

Mit Stichtag 31.12.2012 wurden im Landkreis Ostprignitz-Ruppin 33 zonale Bodenrichtwerte für Gewerbeflächen durch intersubjektive Schätzung durch die Gutachter ermittelt und beschlossen. Die Spanne der Bodenrichtwerte für die 19 überregionalen Gewerbegebiete reicht von 4,00 EUR/m² bis 16,00 EUR/m². Für die 14 Zonen mit innerstädtischem Gewerbe hat der Gutachterausschuss Bodenrichtwerte von 5,00 EUR/m² bis 17,00 EUR/m² beschlossen.

5.4.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihe

Der durchschnittliche Kaufpreis beim Verkauf selbstständig nutzbarer, baureifer Gewerbegrundstücke ist im Vergleich zum Vorjahr deutlich zurückgegangen.

| 2000 | 2001 | 2002 | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 |
|--|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|------|------|-------|-------|-------|
| Durchschnittspreis in EUR/m ² | | | | | | | | | | | | |
| 13,70 | 13,30 | 13,20 | 12,90 | 16,90 | 17,20 | 10,40 | 19,20 | 9,70 | 9,31 | 18,00 | 21,00 | 14,00 |

Eine Bodenpreisindexreihe für gewerbliche Bauflächen für die Region des Landkreises Ostprignitz-Ruppin liegt für eine Veröffentlichung nicht vor.

5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Mit insgesamt 20 Kauffällen für Grundstücke im Entwicklungszustand Bauerwartungsland bzw. Rohbauland und einem Anteil am Gesamtflächenumsatz von lediglich

3,3 % ist dieser Teilmarkt im Landkreis Ostprignitz-Ruppin, wie auch in den Jahren zuvor, von geringer Bedeutung.

| Entwicklungszustand | Anzahl | Fläche (m ²) | Flächensumme (100.000 m ²) | Bodenpreise in EUR/m ² |
|---------------------|--------|----------------------------------|--|-----------------------------------|
| | | Minimum Maximum Mittelwert | Anteil an der Gesamtfläche (%) | Minimum Maximum Mittelwert |
| Bauerwartungsland | 8 | 784 | 0,29 | 6,10 |
| | | 11.027 | 5,1 | 25,98 |
| | | 3.681 | | 14,59 |
| Rohbauland | 12 | 595 | 0,42 | 2,17 |
| | | 28.635 | 7,3 | 66,35 |
| | | 3.521 | | 18,37 |

Wegen der geringen Anzahl von Kauffällen wurden für Bauerwartungs- und Rohbauland zum Stichtag 31.12.2012 keine Bodenrichtwerte ermittelt.

Als Hilfestellung für die Bewertung von unbebauten Bauflächen in den Entwicklungszuständen Bauerwartungs- und Rohbauland wurde eine Abhängigkeit des Kaufpreises vom Bodenrichtwert untersucht. Dazu wurden auch Kauffälle aus zurückliegenden Jahren herangezogen.

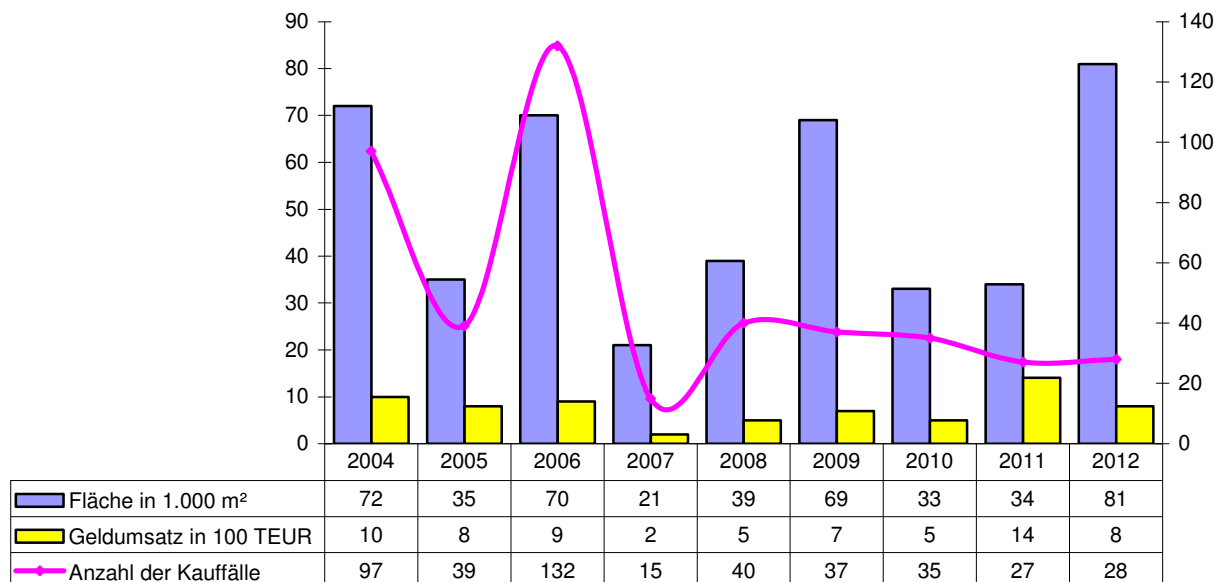
Die Abhängigkeit des Kaufpreises selbstständig bebaubarer Grundstücke vom Bodenrichtwert stellt sich nach den Analysen der Jahre 2009 bis 2012 wie folgt dar:

| | |
|--------------------|------|
| Bauerwartungsland: | 29 % |
| Rohbauland: | 57 % |

5.6 Sonstiges Bauland

Dieser Teilmarkt umfasst Kauffälle für Erholungsgrundstücke, Stellplatzflächen und Sondergebiete für soziale Einrichtungen sowie für Verbrauchermärkte. Im Berichtszeitraum sind bei den sonstigen Nutzungen 28 Verträge eingegangen.

Entwicklung des Gesamtumsatzes



Bei annähernd gleicher Anzahl an Verträgen hat sich der Flächenumsatz im Vergleich zum Vorjahr mehr als verdoppelt. Der Geldumsatz ist jedoch deutlich gesunken (47,3 %).

Da der Anteil der Erholungsgrundstücke an diesem Teilmarkt fast 90 % beträgt (24 Kauffälle), beziehen sich nachfolgende Auswertungen ausschließlich auf Verkäufe von Grundstücken für Erholungszwecke.

Für selbstständig nutzbare, baureife Grundstücke (Erholung) wurden insgesamt 20 Vertragsabschlüsse getätigt. Ohne Berücksichtigung der unterschiedlichen Erholungswertqualität der Grundstücke ergab sich ein durchschnittlicher Preis von 19,19 EUR/m² bei einer mittleren Flächengröße von 894 m².

Entwicklung der Preise für Erholungsgrundstücke (2000 – 2012)

| 2000 | 2001 | 2002 | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 |
|--|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Durchschnittspreis in EUR/m ² | | | | | | | | | | | | |
| 27,50 | 23,50 | 25,50 | 19,00 | 16,50 | 21,50 | 15,50 | 19,00 | 23,50 | 23,29 | 22,95 | 27,92 | 19,19 |

Der Gutachterausschuss im Landkreis Ostprignitz-Ruppin hat mit Stichtag 31.12.2012 87 zonale Bodenrichtwerte für Erholungsgrundstücke ermittelt und beschlossen. Für Erholungsflächen, die keiner Bodenrichtwertzone zugehören, haben die Gutachter Orientierungswerte festgelegt.

Für das Jahr 2013 gelten für den gesamten Landkreis die nachfolgenden Werte:

| Klassifizierung | Orientierungswerte in EUR/m ² |
|---|---|
| einfacher Erholungswert | 14,00 |
| mittlerer Erholungswert | 18,00 |
| guter Erholungswert | 23,00 |
| guter bis Tendenz zu sehr gutem Erholungswert | 29,00 |
| sehr guter Erholungswert | 33,00 |

Folgende Kriterien werden für die Klassifizierung zugrunde gelegt:

einfacher Erholungswert

Erholungsgebiet kein nutzbares Gewässer zur Erholung in der Nähe, SO-Gebiet ggf. B-Plan-Gebiet oder ohne bauplanungsrechtliche Ausweisung als SO-Gebiet (Bestandsschutz)*

mittlerer Erholungswert

Erholungsgebiet (Zentrum des Gebietes) mehr als ca.300 m vom Gewässer entfernt, in landschaftlich freier Lage, SO-Gebiet ggf. B-Plan-Gebiet oder ohne bauplanungsrechtliche Ausweisung als SO-Gebiet (Bestandsschutz) und Erholungsgebiet (Zentrum des Gebietes) mehr als ca.300 m vom Gewässer entfernt, eingeschränkte freie Lage SO-Gebiet ggf. B-Plan-Gebiet oder ohne bauplanungsrechtliche Ausweisung als SO-Gebiet (Bestandsschutz)

guter Erholungswert

Erholungsgebiet (Zentrum des Gebietes) in Gewässernähe (bis zu ca. 300 m vom Gewässer abgelegen), in landschaftlich freier Lage, SO- Gebiet ggf. B-Plan-Gebiet oder ohne die bauplanungsrechtliche Ausweisung als SO-Gebiet (Bestandsschutz)

guter mit Tendenz zu sehr gutem Erholungswert

Erholungsgebiet mit geringem Gewässerzugangsmöglichkeiten wie z.B. durch Geländegestaltung (Hanglage) oder Erholungsgebiet nur geringfügig durch Trennstreifen vom Gewässer getrennt und der Zuschnitt des Erholungsgebietes ist mehr vom Gewässer abgewandt und verläuft überwiegend in das Landesinnere SO-Gebiet ggf. B-Plan-Gebiet oder ohne bauplanungsrechtliche Ausweisung als SO-Gebiet (Bestandsschutz) oder Erholungsgebietszuschnitt schmal entlang eines Gewässers und nur geringfügig durch Trennstreifen vom Gewässer getrennt landschaftlich schöne Umgebung, SO-Gebiet oder ohne bauplanungsrechtliche Ausweisung als SO-Gebiet (Bestandsschutz)

sehr guter Erholungswert

ruhige freie Toplage direkt am See; Erholungsgebietszuschnitt schmal entlang des Sees; SO-Gebiet, ggf. B-Plan-Gebiet oder ohne bauplanungsrechtliche Ausweisung als SO-Gebiet (Bestandsschutz)

* Gewässer = See, Kanal; Fluss, Wasserausläufe vom Seegebiet etc.

5.7 Erbbaurechte

Im Berichtszeitraum wurden in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Landkreis Ostprignitz-Ruppin keine Kauffälle über die Begründung von Erbbaurechten an unbebauten Bauflächen registriert.

6. Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

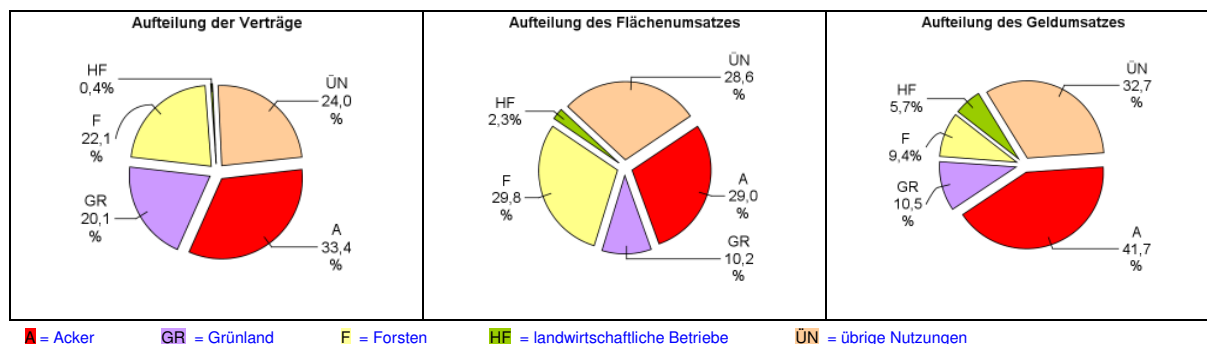
6.1 Allgemeines

Flächen der Land- oder Forstwirtschaft sind Flächen, die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind (§ 5 ImmoWertV).

Im Jahr 2012 wurden 542 Verträge (Vorjahr = 543) über den Eigentumswechsel landwirtschaftlicher Flächen erfasst und ausgewertet.

Damit hat dieser Teilmarkt im Berichtszeitraum einen Anteil von 31,4 % am Gesamtumsatz (Anzahl der Kauffälle) aller Grundstücksarten. Der Anteil am Flächenumsatz betrug 92 % und der Anteil der landwirtschaftlichen Flächen am Geldumsatz 19,1 %.

Aufteilung des Umsatzes auf die Nutzungen



Die durchschnittliche Flächengröße im Berichtszeitraum betrug 74.606 m² (2011 = 66.368 m²) und der mittlere Preis 0,53 EUR/m² (2011 = 0,49 EUR/m²).

| Regionstypen | Anzahl der Kaufverträge | | Flächensummen | | Geldsummen | |
|--|-------------------------|-----------------------------|--------------------------------|-----------------------------|-----------------|------------------------------|
| | Anzahl | Anteil am Gesamtumsatz (%) | Fläche in 1.000 m ² | Anteil am Gesamtumsatz (%) | Geld in 1.000 € | Anteil am Gesamtumsatz (%) |
| | | Veränderung zum Vorjahr (%) | | Veränderung zum Vorjahr (%) | | Veränderung zum Vorjahr (%) |
| Mittelzentren im weiteren Metropolitanraum | 155 | 28,6 2,0 | 10.702 | 26,5 -17,7 | 5.237 | 31,9 -20,5 |
| weiterer Metropolitanraum ohne Mittelzentren | 387 | 71,4 -1,0 | 29.735 | 73,5 29,1 | 11.165 | 68,1 -7,5 |
| Gesamtsumme | 542 | 100,0 -0,2 | 40.437 | 100,0 12,2 | 16.402 | 100,0 -12,1 |

Veräußerer landwirtschaftlicher Flächen waren überwiegend natürliche Personen (343 Kauffälle). Der Anteil sonstiger juristischer Personen (z.B. GbR, GmbH, Agrargenossenschaften) am Verkauf betrug nur rund 6 %.

Durch die Bodenverwertungs- und -verwaltungs- GmbH (BVVG) wurden insgesamt 152 Verkäufe im Berichtszeitraum getätigt.

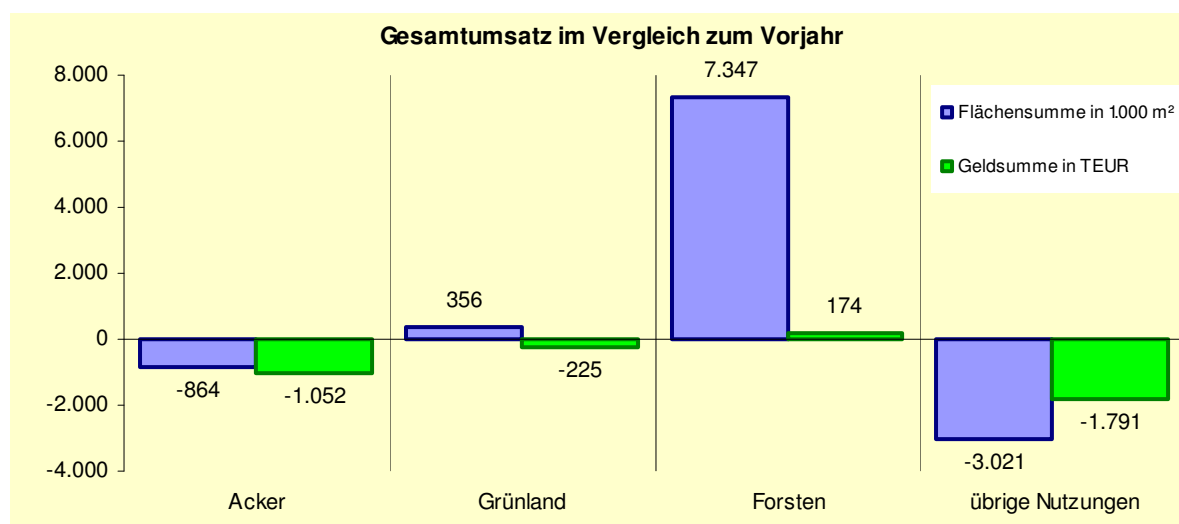
Den begünstigten Flächenankauf nach dem 2. Flächenerwerbsänderungsgesetz nutzten 54 Berechtigte. Sie erwarben ihre Grundstücke zu einem mittleren Preis von 0,17 EUR/m², wobei überwiegend Waldflächen veräußert wurden (27 Kauffälle).

Entwicklung des Umsatzes nach Nutzungsarten

| Nutzungsart | Anzahl der Kauffälle | | | Flächensumme in 1.000m ² | | | Geldsumme in TEUR | | |
|--------------------------|----------------------|------|------|-------------------------------------|--------|--------|-------------------|--------|--------|
| | 2010 | 2011 | 2012 | 2010 | 2011 | 2012 | 2010 | 2011 | 2012 |
| Acker | 157 | 172 | 181 | 16.107 | 12.597 | 11.733 | 9.864 | 7.889 | 6.837 |
| Grünland | 130 | 121 | 109 | 6.354 | 3.784 | 4.140 | 2.900 | 1.949 | 1.724 |
| Forsten | 113 | 116 | 120 | 3.474 | 4.717 | 12.064 | 1.019 | 1.365 | 1.539 |
| landwirtschaftliche Höfe | 1 | 1 | 2 | 30 | 334 | 915 | 9 | 300 | 938 |
| übrige Nutzung | 214 | 133 | 130 | 15.619 | 14.606 | 11.585 | 6.023 | 7.154 | 5.363 |
| Summe | 615 | 543 | 542 | 41.584 | 36.038 | 40.437 | 19.815 | 18.656 | 16.402 |

Die dargestellten Umsatzzahlen für Acker, Grünland und Wald resultieren ausschließlich aus dem Verkauf selbstständig nutzbarer Grundstücke, d.h. dass die veräußerten Flächen mindestens zu 90 % der entsprechenden Nutzungsart zuzuordnen sind.

Kauffälle, die mehr als 10 % andere Nutzungen enthalten, und deren Kaufpreise nicht getrennt ausgewiesen sind (zusammengesetzte Kauffälle), werden unter der Rubrik „übrige Nutzungen“ zusammengeführt. Hier sind auch die Verkäufe von Unland enthalten.



6.2 Landwirtschaftliche Flächen

Die landwirtschaftliche Nutzfläche im Landkreis Ostprignitz-Ruppin betrug im Berichtszeitraum, laut Auszug aus dem Liegenschaftskataster, insgesamt 143.626 ha. Das sind 284 ha weniger als im Vorjahr.



Der Anteil einzelner Nutzungsarten an der landwirtschaftlichen Gesamtfläche stellt sich wie folgt dar:

| | |
|------------|------------------|
| Acker: | 92.549 ha (64 %) |
| Grünland: | 41.008 ha (29 %) |
| Brachland: | 1.807 ha (1 %) |

6.2.1 Preisniveau

Die nachfolgende Tabelle zeigt einen Überblick über die Umsätze in den einzelnen Regionstypen.

Verkäufe selbstständig nutzbarer Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr mit einer Flächengröße über 2.500 m²

| Regionstypen | Ackerland und Grünland | | | | | |
|---|------------------------|---------------------|---|---------------------|---------------------------------------|---------------------|
| | Anzahl | | mittlere Flächengröße (m ²) | | mittlerer Preis (EUR/m ²) | |
| | Berichts-jahr | Vergleichs-zeitraum | Berichts-jahr | Vergleichs-zeitraum | Berichts-jahr | Vergleichs-zeitraum |
| Mittelzentren im weiteren Metropolraum | | | | | | |
| Acker | 33 | 31 | 64.100 | 14.400 | 0,69 | 0,63 |
| Grünland | 23 | 19 | 36.600 | 51.400 | 0,61 | 0,58 |
| Weiterer Metropolraum ohne Mittelzentren | | | | | | |
| Acker | 90 | 97 | 57.600 | 55.400 | 0,69 | 0,62 |
| Grünland | 48 | 69 | 37.800 | 37.900 | 0,47 | 0,43 |
| Gesamtsumme | | | | | | |
| Acker | 123 | 128 | 59.400 | 76.900 | 0,69 | 0,63 |
| Grünland | 71 | 88 | 37.400 | 40.800 | 0,51 | 0,47 |

Mittlere Kaufpreise nach Qualität des Ackerbodens

| Nutzungsart | Kauffälle | Preisspanne in EUR/m ² | mittlerer Kaufpreis in EUR/m ² |
|------------------------|-------------|-----------------------------------|---|
| | () Vorjahr | | |
| Ackerland (AZ ≤ 28) | 51 | 0,13 – 1,10 | 0,60 |
| | (50) | (0,20 – 1,24) | (0,57) |
| Ackerland (AZ 29 - 36) | 48 | 0,10 – 1,62 | 0,75 |
| | (60) | (0,30 – 1,68) | (0,67) |
| Ackerland (AZ > 37) | 24 | 0,27 – 1,60 | 0,75 |
| | (18) | (0,20 – 1,40) | (0,65) |

Im Landkreis Ostprignitz-Ruppin haben die Böden aus Sicht der Landwirtschaft nur ein mäßiges Ertragsniveau. Bei Verkäufen mit mehreren Flurstücken wurde deshalb nur die mittlere Bodenwertzahl der Gemarkung dem Kauffall zugeordnet.

Eine Abhängigkeit der Kaufpreise von der Bodengüte bzw. von der Größe der verkauften Fläche konnte in früheren Untersuchungen im Bereich des Gutachterausschusses nicht nachgewiesen werden.

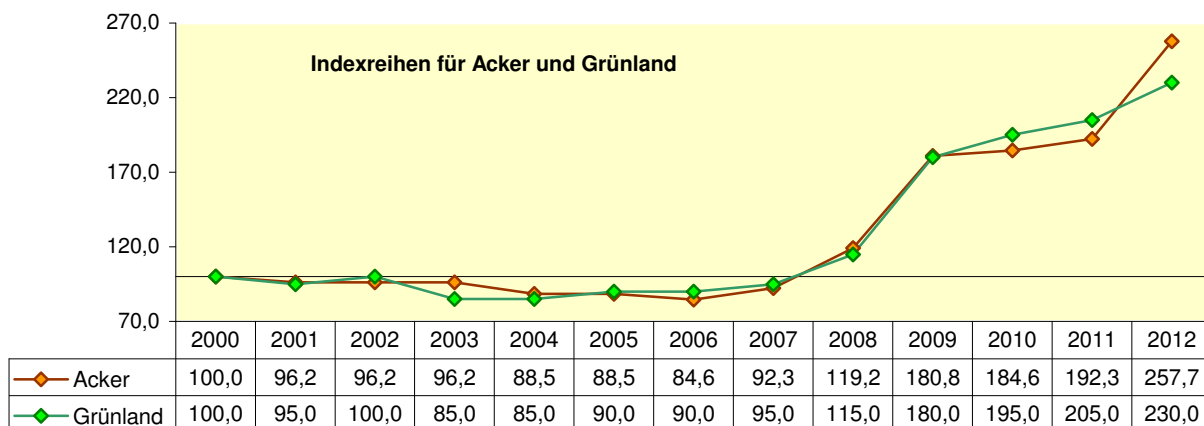
Vergleich mittlerer Preise für Acker und Grünland im gewöhnlichen Geschäftsverkehr

| Nutzungsart | BVVG - Verkäufe | | Sonstige Verkäufe | |
|-------------|----------------------|--------------------|----------------------|--------------------|
| | Anzahl der Kauffälle | EUR/m ² | Anzahl der Kauffälle | EUR/m ² |
| | () Vorjahr | | | |
| Acker | 32 | 0,99 | 91 | 0,58 |
| | (31) | (0,91) | (97) | (0,54) |
| Grünland | 21 | 0,61 | 50 | 0,47 |
| | (27) | (0,59) | (63) | (0,36) |

Gegenüber dem Vorjahr ist insgesamt erneut eine Preissteigerung erkennbar.

6.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

Die Indexreihen für Acker und Grünland wurden aus den Jahresmittelwerten des Berichtszeitraumes für den gesamten Landkreis weiter fortgeschrieben.



6.3 Forstwirtschaftliche Flächen



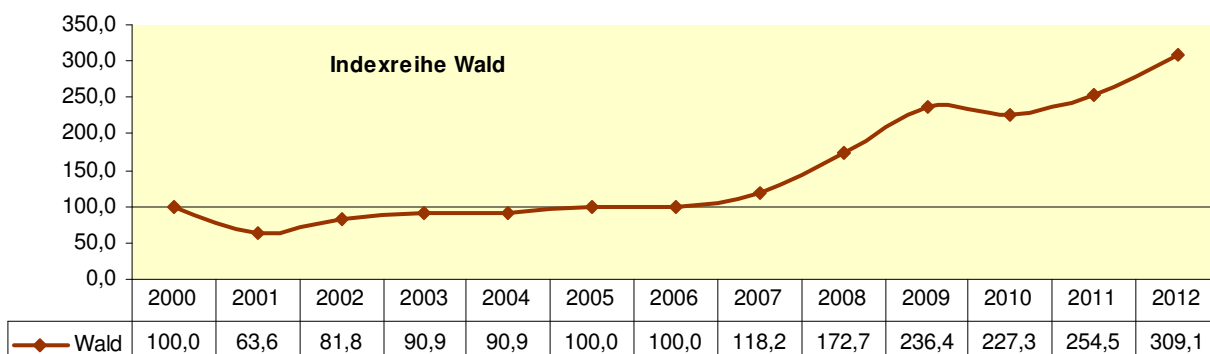
Der Landkreis Ostprignitz-Ruppin verfügt über 81.728 ha forstwirtschaftlich genutzte Flächen (2011 = 81.295 ha). Das sind rund 33 % der Gesamtfläche des Landkreises.

Die Analyse von 72 Kauffällen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr mit einer Flächengröße über 2.500 m², ergibt eine Preisspanne von 0,05 EUR/m² bis 1,90 EUR/m².

Die im Berichtszeitraum verkauften Flächen hatten eine durchschnittliche Größe von 31.832 m².

Der mittlere Kaufpreis bei den forstwirtschaftlich genutzten Flächen hat sich von 0,35 EUR/m² (Vorjahr) auf 0,39 EUR/m² im Berichtszeitraum erhöht (einschließlich Bestand).

Ein Vergleich mit den BVVG-Verkäufen (19 Kauffälle) zeigt, dass bei einer durchschnittlichen Flächengröße von 20.914 m² der Durchschnittspreis mit 0,58 EUR/m² (Vorjahr = 0,52 EUR/m²) deutlich höher ist als bei den sonstigen Verkäufen der übrigen Marktteilnehmer.



► **Teilmarkt der sonstigen Flächen**

Insgesamt wurden in der Region 138 Kauffälle (Vorjahr = 122) unter der Rubrik „sonstige Flächen“ erfasst. Das sind Flächen, die den nachfolgenden Grundstücksarten zuzuordnen sind:

- Abbauflächen,
- private Grünflächen (u.a. Gärten, Sportanlagen, Zeltplätze),
- Wasserflächen,
- Grundstücke mit besonderen Funktionen (u.a. Lagerplätze, private Wege, Müllhalden) und
- Grundstücke für Energieanlagen (Windkraft-, Biogas-, Solaranlagen).

Der Gesamtflächenumsatz betrug 40,8 ha bei einer mittleren Flächengröße von 2.959 m². Gegenüber dem Vorjahreszeitraum sind Flächenumsatz und insbesondere der Geldumsatz (0,9 Mio. EUR) deutlich zurückgegangen.

Die Kauffallanalyse ergab einen mittleren Preis von 5,97 EUR/m² bei einer Spanne von 0,10 EUR/m² bis 47,06 EUR/m².

Nachfolgend eine Analyse ausgewählter Nutzungen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr:

| Preisbestimmende Grundstücksart | Anzahl der Kauffälle | mittlere Flächengröße in m ² | mittlerer Preis in EUR/m ² |
|---|----------------------|---|---------------------------------------|
| Private Grünanlagen, darunter: | 82 | 1.222 | 5,64 |
| • Hausgärten | 31 | 801 | 4,94 |
| • Eigentumsgärten | 21 | 1.404 | 5,60 |
| • Kleingärten* | 14 | 429 | 7,55 |
| Wasserflächen | 5 | 1.873 | 0,20 |
| Grundstück mit besonderer Funktion, darunter: | 11 | 22.151 | 2,73 |
| • Windkraftanlagen | 4 | 60.056 | 2,45 |
| • Private Wege | 6 | 1.193 | 2,02 |

* nur Kauffälle ohne Baulichkeiten (Gartenlaube)

Die Preise für Gärten sind stark von der Lage der verkauften Flächen abhängig. Verkäufe in den Städten sind deutlich teurer als in den Dörfern des Landkreises. So reicht die Spanne bei den Hausgärten von 1,46 EUR/m² bis 16,18 EUR/m² und bei den Kleingärten (ohne Gartenlaube) von 0,76 EUR/m² bis 31,35 EUR/m².

Erstmals wurden im Berichtszeitraum Eigentumsgärten gesondert erfasst. Dazu zählen Gärten, die nicht unmittelbar am Haus belegen sind, aber auch nicht zu einer Kleingartenanlage gehören. Diese wurden wertmäßig den Hausgärten zugeordnet.

Nach Analyse der Kauffälle hat der Gutachterausschuss in Abhängigkeit von der Lage der Grundstücke für 2013 nachfolgende Orientierungswerte beschlossen:

für Hausgärten:

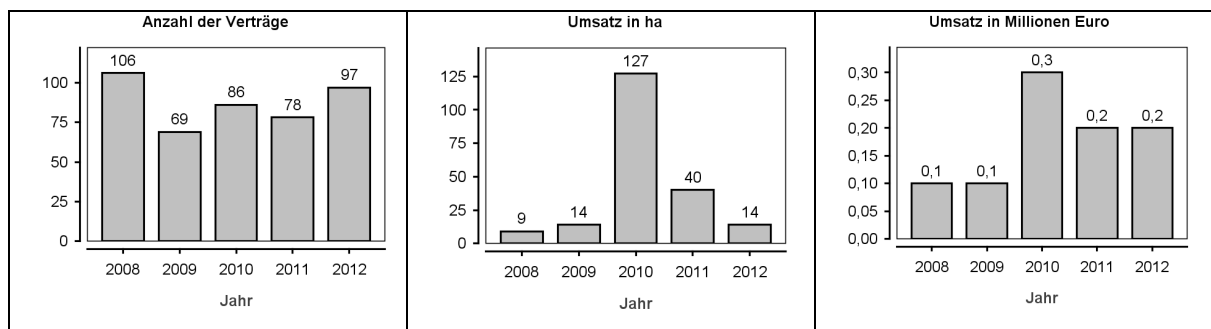
- Städte: 25 % vom angepassten Bodenwert
- Dörfer: 35 % vom angepassten Bodenwert

für Dauerkleingärten:

- Städte: 15 % vom Bodenrichtwert für baureifes Land
- Dörfer: 20 % vom Bodenrichtwert für baureifes Land

► Teilmarkt der Gemeinbedarfsflächen

Gemeinbedarfsflächen sind Grundstücke, die durch eine dauerhafte Zweckbindung dem gewinnorientierten Grundstücksmarkt entzogen sind. Die Entwicklung der Umsätze stellt sich wie folgt dar:



Fast 94 % aller Verkäufe dieses Teilmarktes betreffen Verkehrsflächen. Die Höhe des Kaufpreises ist abhängig von der Lage der Grundstücke und orientiert sich am Bodenwert in der entsprechenden Region.

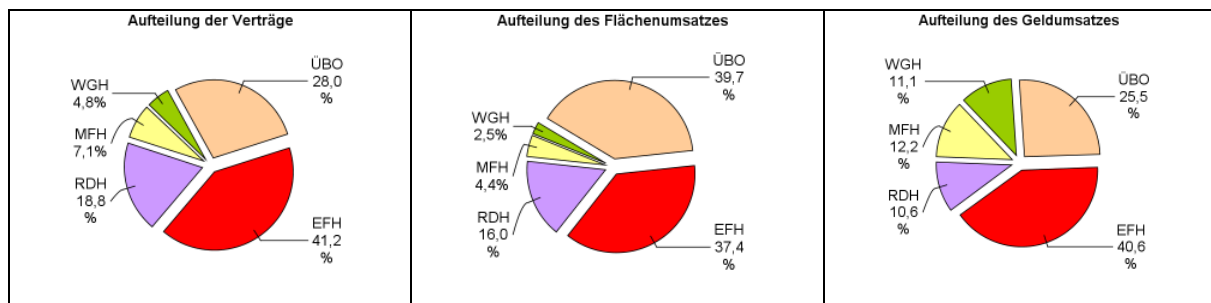
Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr konnten 87 Kauffälle für Verkehrsflächen ausgewertet werden. Die mittlere Flächengröße betrug 923 m² und der Durchschnittspreis 6,69 EUR/m² (Vorjahr = 5,56 EUR/m²) bei einer Kaufpreisspanne von 0,10 EUR/m² bis 36,00 EUR/m².

8. Bebaute Grundstücke

8.1 Allgemeines

Bebaute Grundstücke sind Grundstücke, auf denen sich nutzbare Gebäude befinden, die den Gesamtkaufpreis maßgeblich bestimmen.

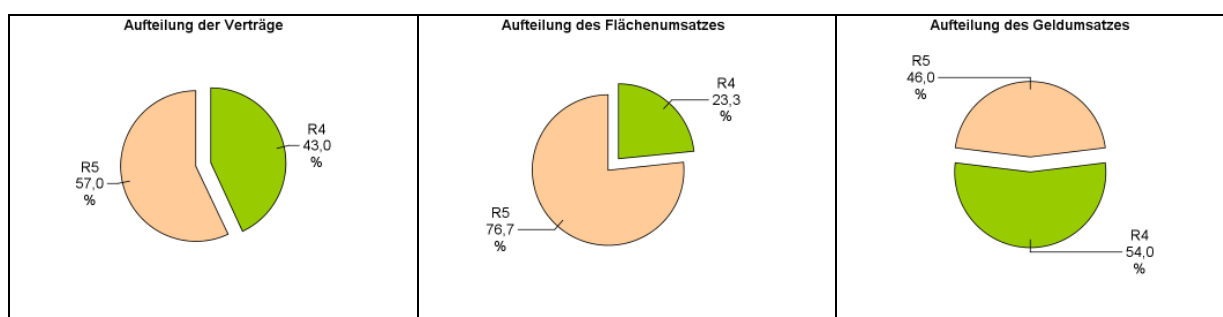
Anteil der Gebäudearten am Gesamtumsatz:



EFH Einfamilienhäuser RDH Reihenhäuser und Doppelhaushälften MFH Mehrfamilienhäuser WGH Wohn- und Geschäftshäuser ÜBO übrige bebaute Objekte

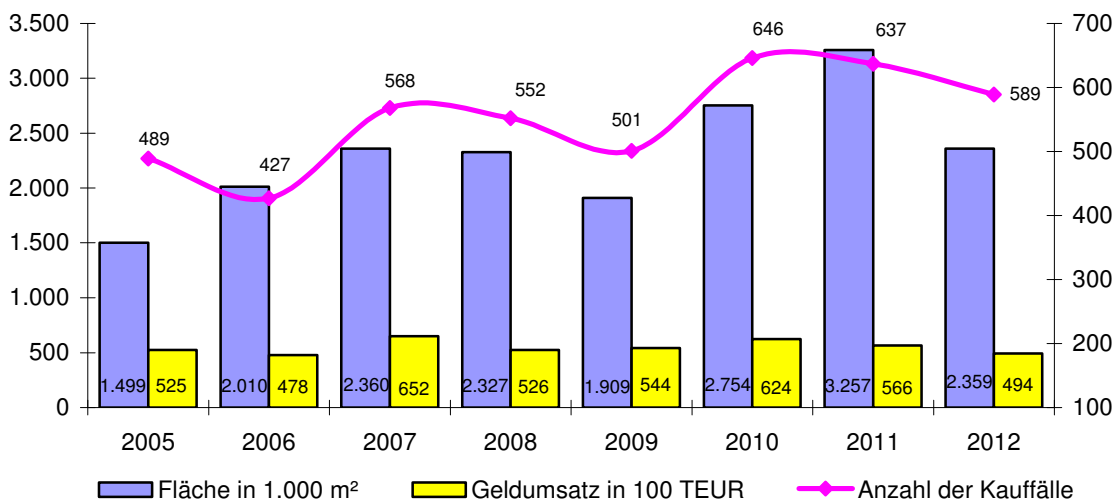
Im Landkreis Ostprignitz-Ruppin wurden im Jahr 2012 insgesamt 589 Kauffälle für bebaute Grundstücke, davon 33 Zwangsversteigerungen, in die Kaufpreissammlung aufgenommen.

Der Gesamtumsatz bei den bebauten Grundstücken im Landkreis Ostprignitz-Ruppin ist im Vergleich zum Vorjahr insgesamt rückläufig. Die Aufteilung der Umsätze in den Regionen des Landkreises stellt sich wie folgt dar:



R4 = Mittelzentren im weiteren Metropolitanraum R5 = weiterer Metropolitanraum ohne Mittelzentren

Entwicklung des Gesamtumsatzes bei den bebauten Grundstücken



| Gebäudearten | Anzahl der Kaufverträge | | Flächensummen | | Geldsummen | |
|--|-------------------------|-----------------------------|--------------------|-----------------------------|------------------|-----------------------------|
| | Anzahl | Anteil am Gesamtumsatz (%) | Fläche in 1.000 m² | Anteil am Gesamtumsatz (%) | Geld in 100 TEUR | Anteil am Gesamtumsatz (%) |
| | | Veränderung zum Vorjahr (%) | | Veränderung zum Vorjahr (%) | | Veränderung zum Vorjahr (%) |
| Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser | 243 | 41,2 | 879 | 37,4 | 201 | 40,6 |
| Reihenhäuser und Doppelhaushälften | 111 | 18,8 | 378 | 16,0 | 52 | 10,6 |
| Mehrfamilienhäuser | 42 | 7,1 | 104 | 4,4 | 60 | 12,2 |
| Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude | 28 | 4,8 | 60 | 2,5 | 55 | 11,1 |
| Wochenendhäuser | 71 | 12,1 | 182 | 7,7 | 37 | 7,6 |
| Bauernhäuser | 31 | 5,3 | 437 | 18,5 | 27 | 5,5 |
| Sonstige Gebäude | 63 | 10,7 | 319 | 13,5 | 61 | 12,4 |
| übrige bebaute Objekte (Summe Wochenend-/Bauernhäuser, sonst. Gebäude) | 165 | 28,0 | 938 | 39,7 | 126 | 25,5 |
| Gesamtsumme | 589 | 100,0 | 2.359 | 100,0 | 494 | 100,0 |
| | | -7,5 | | -27,6 | | -12,6 |

8.2 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser

In der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Landkreis Ostprignitz-Ruppin sind im Berichtszeitraum 243 Verträge für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser eingegangen.

Damit nimmt dieser Teilmarkt einen Anteil von 41,2 % am Gesamtumsatz der bebauten Grundstücke ein. Der mittlere Kaufpreis für die o. g. Gebäudearten betrug 82.588 EUR (Vorjahr = 85.607 EUR).

8.2.1 Preisniveau

Insgesamt konnten im Berichtszeitraum 133 Verkäufe mit freistehenden Einfamilienhäusern, einschließlich Siedlungs- und Landhäuser und 1 Kauffall über ein Zweifamilienhaus im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erfasst und ausgewertet werden.

Einfamilienhäuser:

- mittlere Grundstücksgröße: 1.329 m² [1.180 m²]
- mittlerer Gesamtkaufpreis: 103.343 EUR [95.285 EUR]
- Kaufpreisspanne: 15.000 EUR - 560.000 EUR

[] Werte vom Vorjahr

Mittlere Gesamtkaufpreise von Einfamilienhäusern unter Berücksichtigung des baulichen Zustandes

| | Sanierungszustand | mittlerer Gesamtkaufpreis in EUR | Gesamtkaufpreisspanne in EUR |
|--------------|-------------------|----------------------------------|------------------------------|
| 7 Kauffälle | unsaniert | 30.500 | 15.000 bis 60.000 |
| 11 Kauffälle | teilsaniert | 66.600 | 30.000 bis 86.000 |
| 22 Kauffälle | saniert | 106.400 | 50.000 bis 180.000 |

Rohertragsfaktoren

Mit Hilfe des Rohertragsfaktors, der aus dem Verhältnis von Kaufpreis und der jährlichen Nettokaltmiete errechnet wird, kann bei Miet- und Pachtobjekten der Wert einer Immobilie überschlägig ermittelt werden.

Eine Analyse von auswertbaren Kauffällen der Baujahre 1949 bis 1989 ergab im Landkreis Ostprignitz-Ruppin bei den Einfamilienhäusern einen mittleren Rohertragsfaktor von 15,0 und für Kauffälle in der Baujahresspanne von 1990 bis 2012 lag dieser Faktor bei 19,0.

Nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die Gesamtkaufpreise (Ein- und Zweifamilienhäuser) für selbstständige, bebaute Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach Baualtersklassen ohne Berücksichtigung des baulichen Zustandes:

| Baualtersklassen | Jahr | Anzahl der Kauffälle | mittleres Baujahr | mittlerer Gesamtkaufpreis in EUR | Gesamtkaufpreisspanne in EUR |
|---------------------|------|------------------------------|-------------------|----------------------------------|------------------------------|
| Baujahr < 1949 | 2011 | 59 | 1915 | 55.862 | 15.000 bis 125.000 |
| | 2012 | 43 | 1920 | 84.957 | 15.000 bis 560.000 |
| Baujahr 1949 - 1990 | 2011 | 50 | 1973 | 93.556 | 15.900 bis 250.000 |
| | 2012 | 55 | 1968 | 90.103 | 20.000 bis 220.000 |
| Baujahr 1991 - 2009 | 2011 | 52 | 1998 | 146.481 | 36.000 bis 410.000 |
| | 2012 | 35 | 2001 | 145.118 | 30.000 bis 250.000 |
| Baujahr ab 2010 | 2011 | keine auswertbaren Kauffälle | | | |
| | 2012 | 1 | 2011 | 160.000 | |

Wohnflächenpreise

Bei den freistehenden Einfamilienhäusern konnten 65 Verträge im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (mit Angabe der Wohnfläche) ausgewertet werden:

Einfamilienhäuser:

- mittlere Wohnfläche: 136 m² [127 m²]
- mittlerer Wohnflächenpreis mit Bodenwertanteil: 896 EUR/m² [800 EUR/m²]
- Kaufpreisspanne: 272 EUR/m² – 2.500 EUR/m²
- mittlerer Wohnflächenpreis ohne Bodenwertanteil: 748 EUR/m²* [671 EUR/m²]

* 45 Kauffälle [] Werte vom Vorjahr

Mittlere Wohnflächenpreise von ausgewählten Einfamilienhäusern mit Angabe des Sanierungszustandes:

| | Sanierungszustand | mittlerer Wohnflächenpreis* in EUR/m ² | Preisspanne in EUR/m ² |
|--------------|-------------------|--|--------------------------------------|
| 2 Kauffälle | unsaniert | 350,00 | 272,00 bis 423,00 |
| 8 Kauffälle | teilsaniert | 644,00 | 450,00 bis 780,00 |
| 16 Kauffälle | saniiert | 820,00 | 510,00 bis 1.200,00 |

* einschließlich Bodenwert

Übersicht Wohnflächengröße und -preise für freistehende Einfamilienhäuser nach Baujahren ohne Berücksichtigung des baulichen Zustandes:

| Baualtersklassen | Jahr | Anzahl der Kauffälle | mittlere Wohnfläche in m ² | mittlerer Preis in EUR/m ² Wohnfläche* |
|-----------------------|------|------------------------------|--|--|
| Baujahr < 1949 | 2011 | 30 | 128 | 517,00 |
| | 2012 | 14 | 117 | 824,00 |
| Baujahr 1949 - 1990 | 2011 | 27 | 128 | 815,00 |
| | 2012 | 30 | 143 | 788,00 |
| Baujahr 1991 bis 2009 | 2011 | 29 | 130 | 1.153,00 |
| | 2012 | 20 | 140 | 1.117,00 |
| Baujahr ab 2010 | 2011 | keine auswertbaren Kauffälle | | |
| | 2012 | keine auswertbaren Kauffälle | | |

* einschließlich Bodenwertanteil

8.2.2 Preisentwicklung

Bei den Verkäufen von Einfamilienhäusern (gewöhnlicher Geschäftsverkehr) sind sowohl der Gesamtkaufpreis als auch der Wohnflächenpreis im Vergleich zum Vorjahr wieder angestiegen.

| | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 |
|----------------------------|-----------------------|--------|---------|--------|---------|
| | [EUR] | | | | |
| mittlerer Gesamtkaufpreis | 88.000 | 98.138 | 103.846 | 99.136 | 103.343 |
| | [EUR/m ²] | | | | |
| mittlerer Wohnflächenpreis | 831,00 | 843,00 | 933,00 | 802,00 | 896,00 |

8.3 Reihenhäuser/Doppelhaushälften

Bei den Reihenhäusern und Doppelhaushälften wurden im Berichtszeitraum insgesamt 111 Kauffälle erfasst, das sind ca. 11 % weniger als im Vorjahr.

Neben den freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern nimmt dieser Teilmarkt den zweitgrößten Anteil (19 %) am Gesamtumsatz aller bebauten Grundstücke ein.

Der Flächenumsatz ist gegenüber dem Vergleichszeitraum (2011) deutlich angestiegen. Mit einem Gesamtumsatz von 5,2 Mio EUR ist der Geldumsatz jedoch um 12 % gesunken.

Der mittlere Gesamtkaufpreis aller Verkäufe im Landkreis im Jahr 2012 betrug 47.015 EUR (2011 = 47.689 EUR).

8.3.1 Preisniveau

Insgesamt konnten im Berichtszeitraum 69 Kauffälle im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ausgewertet werden:

Reihenhäuser und Doppelhaushälften:

- mittlere Grundstücksgröße: 937 m² [859 m²]
- mittlerer Gesamtkaufpreis: 60.621 EUR [60.350 EUR]
- Kaufpreisspanne: 15.000 EUR bis 147.000 EUR

[] Werte vom Vorjahr

Laut Grundstücksmarktbericht des Oberen Gutachterausschusses lag der mittlere Kaufpreis für ein Reihenhaus bzw. eine Doppelhaushälfte im Landesdurchschnitt (2011) bei 118.900 EUR. Im weiteren Metropolenraum (ohne kreisfreie Städte) wurde jedoch nur ein Durchschnittspreis von 66.700 EUR erzielt.

Gesamtkaufpreise nach Baualtersklassen ohne Berücksichtigung des baulichen Zustandes:

| Baualtersklassen | Anzahl der Kauffälle | mittleres Baujahr | mittlerer Gesamtkaufpreis in EUR | Gesamtkaufpreisspanne in EUR |
|-----------------------|--|-------------------|----------------------------------|------------------------------|
| Baujahr < 1949 | 47 | 1913 | 54.795 | 15.000 bis 140.000 |
| Baujahr 1949 - 1990 | 14 | 1956 | 52.107 | 25.000 bis 130.000 |
| Baujahr 1991 bis 2009 | 8 | 1997 | 109.750 | 70.000 bis 147.000 |
| Baujahr ab 2010 | keine auswertbaren Kauffälle vorhanden | | | |

Mittlere Gesamtkaufpreise von Reihenhäusern und Doppelhaushälften unter Berücksichtigung des baulichen Zustandes:

| | Sanierungszustand | mittlerer Gesamtkaufpreis in EUR | Gesamtkaufpreisspanne in EUR |
|-------------|-------------------|----------------------------------|------------------------------|
| 3 Kauffälle | unsaniert | 22.000 | 16.000 bis 30.000 |
| 6 Kauffälle | teilsaniert | 37.400 | 25.000 bis 47.000 |
| 8 Kauffälle | saniert | 81.400 | 50.000 bis 130.000 |

Wohnflächenpreise

Die Auswertung von 20 geeigneten Kauffällen mit Wohnflächenangabe im Landkreis Ostprignitz-Ruppin im Jahr 2012 stellt sich wie folgt dar:

Reihenhäuser und Doppelhaushälften:

- mittlere Wohnfläche: 114 m² [106 m²]
- mittlerer Wohnflächenpreis mit Bodenwertanteil: 750 EUR/m² [630 EUR/m²]
- Kaufpreisspanne: 180 EUR/m² bis 1.450 EUR/m²
- mittlerer Wohnflächenpreis ohne Bodenwertanteil*: 608 EUR/m² [480 EUR/m²]

*14 Kauffälle [] Werte Vorjahr

Entwicklung der Wohnflächengröße und -preise für Reihenhäuser/Doppelhaushälften nach Baualtersklassen ohne Berücksichtigung des baulichen Zustandes (mit Bodenwertanteil):

| Baualtersklassen | Jahr | Anzahl der Kauffälle | mittlerer Wohnfläche in m ² | mittlerer Wohnflächenpreis in EUR/m ² |
|-----------------------|------|--|--|--|
| Baujahr < 1949 | 2011 | 26 | 111 | 504 |
| | 2012 | 13 | 116 | 650 |
| Baujahr 1949 - 1990 | 2011 | 7 | 97 | 580 |
| | 2012 | 3 | 119 | 720 |
| Baujahr 1991 bis 2009 | 2011 | 3 | 90 | 1.850 |
| | 2012 | 4 | 107 | 1.100 |
| Baujahr ab 2010 | 2011 | keine auswertbaren Kauffälle vorhanden | | |
| | 2012 | keine auswertbaren Kauffälle vorhanden | | |

Mittlere Wohnflächenpreise ausgewählter Reihenhäuser und Doppelhaushälften unter Berücksichtigung des baulichen Zustandes:

| Sanierungszustand | Jahr | Anzahl der Kauffälle | mittlerer Wohnflächenpreis in EUR/m ² * | Kaufpreisspanne in EUR/m ² |
|-------------------|------|----------------------|--|---------------------------------------|
| unsaniert | 2011 | 4 | 380 | 170 bis 800 |
| | 2012 | 1 | 400 | - |
| teilsaniert | 2011 | 8 | 500 | 330 bis 950 |
| | 2012 | 2 | 540 | 380 bis 700 |
| saniert | 2011 | 6 | 650 | 460 bis 1.000 |
| | 2012 | 4 | 910 | 550 bis 1.450 |

*einschließlich Bodenwert

8.3.2 Preisentwicklung

Beim Verkauf von Reihenhäusern und Doppelhaushälften im Landkreis Ostprignitz-Ruppin sind sowohl der mittlere Gesamtkaufpreis, als auch der durchschnittliche Wohnflächenpreis im Vergleich zur Vorjahr wieder leicht gestiegen.

| | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 |
|--|--------|--------|--------|--------|--------|
| Mittlerer Gesamtkaufpreis in EUR | 64.500 | 87.900 | 71.600 | 60.350 | 60.621 |
| Mittlerer Wohnflächenpreis in EUR/m ² | 650 | 857 | 684 | 630 | 750 |

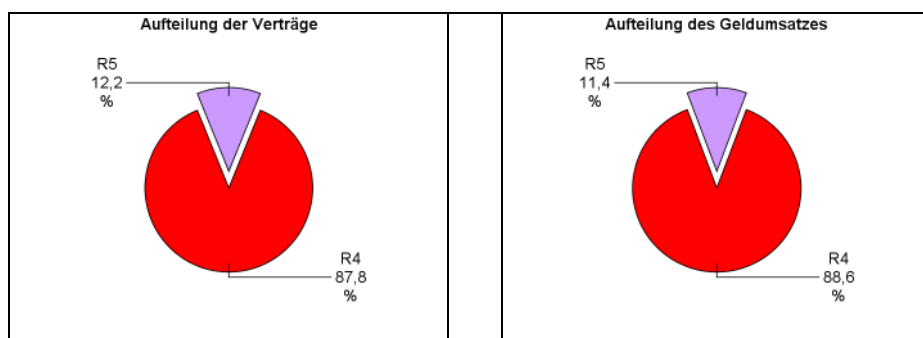
8.4 Wohnungseigentum

Wohnungseigentum ist Sondereigentum an einer abgeschlossenen Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum.

Insgesamt wurden im Berichtszeitraum 41 Kaufverträge mit Eigentumswohnungen registriert. Damit hat dieser Teilmarkt einen Anteil von rund 2,4 % am Gesamtmarkt aller Grundstücksarten im Landkreis Ostprignitz-Ruppin.

Gegenüber dem Vorjahr ist die Anzahl der Verkäufe um 22,6 % zurückgegangen. Der Geldumsatz ist mit 3,7 Mio. EUR etwa konstant geblieben.

| Gemeinden | Anzahl der Kaufverträge | | Geldsummen | |
|--------------------|-------------------------|------------------------------|---------------------|-----------------------------|
| | Anzahl | Anteil am Gesamtumsatz (%) | Geld in 100.000 EUR | Anteil am Gesamtumsatz (%) |
| | | Veränderung zum Vorjahr (%) | | Veränderung zum Vorjahr (%) |
| Fehrbellin | 2 | 4,9 100,0 | 2 | 5,7 164,2 |
| Neuruppin | 30 | 73,2 0,0 | 26 | 80,3 12,2 |
| Neustadt (Dosse) | 1 | 2,4 0,0 | 0,80 | 2,4 0,0 |
| Rheinsberg | 2 | 4,9 -33,3 | 1 | 3,3 -22,2 |
| Wittstock/Dosse | 6 | 14,6 -68,4 | 3 | 8,3 -64,1 |
| Gesamtsumme | 41 | 100,0 -22,6 | 33 | 100,0 -1,1 |



R4 = Mittelzentren im weiteren Metropolenraum **R5** = weiterer Metropolenraum ohne Mittelzentren

Die Mittelzentren im weiteren Metropolenraum (Stadt Neuruppin, Stadt Wittstock/Dosse, Stadt Kyritz) haben mit fast 90 % den größten Anteil am Gesamtumsatz beim Wohnungseigentum im Landkreis Ostprignitz-Ruppin, obwohl in der Stadt Wittstock die Kaufaktivität im Vergleich zum Vorjahr stark rückläufig ist.

Bei 25 Kauffällen war eine Wohnfläche im Vertrag ausgewiesen bzw. konnte ermittelt werden. Der mittlere Wohnflächenpreis betrug hier 976,00 EUR/m² bei einer durchschnittlichen Größe der Wohnfläche von 91 m². Die Auswertung der 19 Kauffälle im Stadtgebiet von Neuruppin ergab einen mittleren Wohnflächenpreis von 1.037,00 EUR/m².

Im Berichtszeitraum wurden 2 Erbbaurechte für Wohnungseigentum in Wittstock begründet. Der mittlere Kaufpreis betrug hier 54.425 EUR. Der jährliche Erbbauzins für diese Wohnungen beträgt rund 240 EUR.

8.4.1 Preisniveau

Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr konnten 25 Kauffälle (3 Erstverkäufe, 18 Weiterveräußerungen und 4 Umwandlungen) mit Wohnflächenangabe ausgewertet werden:

Wohnungseigentum - Erstverkauf (teilweise mit Stellplatz)

| | |
|---|--------------------|
| mittlere Wohnfläche (m ²): | 86 |
| mittlerer Wohnflächenpreis (EUR/m ²): | 1.600 |
| Wohnflächenpreisspanne (EUR/m ²): | 1.100 bis 1.900 |
| mittlerer Gesamtkaufpreis (EUR): | 126.300 |
| Gesamtkaufpreisspanne (EUR): | 85.000 bis 150.000 |

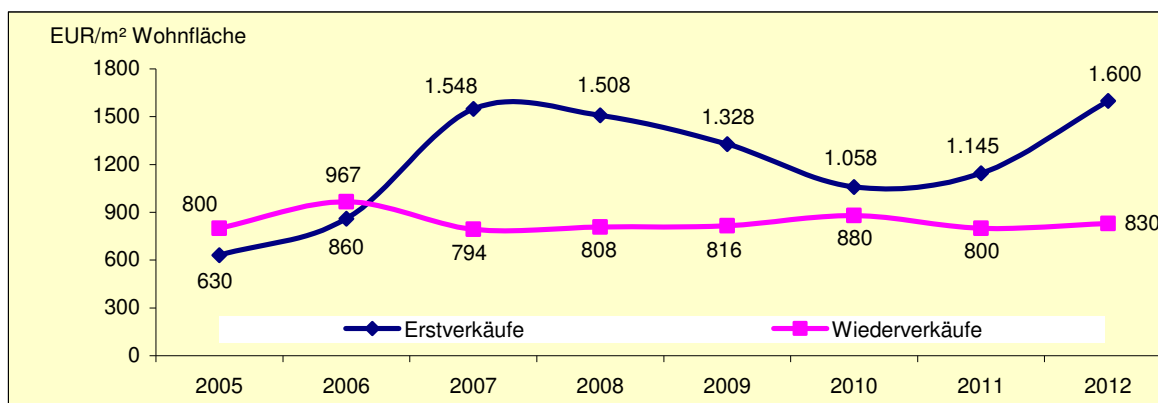
Wohnungseigentum - Weiterveräußerungen (teilweise mit Stellplatz)

| | |
|---|--------------------|
| mittlere Wohnfläche (m ²): | 87 |
| mittlerer Wohnflächenpreis (EUR/m ²): | 830 |
| Wohnflächenpreisspanne (EUR/m ²): | 390 bis 1.050 |
| mittlerer Gesamtkaufpreis (EUR): | 71.500 |
| Gesamtkaufpreisspanne (EUR): | 40.000 bis 123.000 |

Wohnungseigentum - Umwandlung (teilweise mit Stellplatz)

| | |
|---|---------------------|
| mittlere Wohnfläche (m ²): | 112 |
| mittlerer Wohnflächenpreis (EUR/m ²): | 1.180 |
| Wohnflächenpreisspanne (EUR/m ²): | 1.100 bis 1.250 |
| mittlerer Gesamtkaufpreis (EUR): | 133.000 |
| Gesamtkaufpreisspanne (EUR): | 127.000 bis 148.000 |

Entwicklung der mittleren Wohnflächenpreise



Übersicht über die Wohnflächengröße und -preise für Eigentumswohnungen nach Baualtersklassen

Erstverkäufe und Weiterveräußerungen

| Baualtersklassen | Anzahl der Kauffälle | | mittleres Baujahr | | mittlere Wohnfläche in m ² | | mittlerer Wohnflächenpreis in EUR/m ² | |
|--|----------------------|------|-------------------|------|---------------------------------------|------|--|-------|
| | 2011 | 2012 | 2011 | 2012 | 2011 | 2012 | 2011 | 2012 |
| Baujahr bis 1949 | 15 | 14 | 1918 | 1918 | 84 | 100 | 835 | 1.021 |
| Baujahr 1949 - 1990 | 4 | 3 | 1975 | 1955 | 59 | 77 | 515 | 774 |
| Baujahr 1991 - 2009 | 9 | 9 | 1996 | 1996 | 80 | 83 | 953 | 883 |
| ab Baujahr 2010 keine auswertbaren Kauffälle vorhanden | | | | | | | | |

8.5 Teileigentum

Teileigentum ist das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum.

Im Berichtszeitraum sind im Landkreis Ostprignitz-Ruppin 14 Kauffälle registriert worden, davon 9 Erstverkäufe und 5 Weiterveräußerungen. Damit beträgt der Anteil am Gesamtmarkt aller Grundstücksarten lediglich 0,8 %.

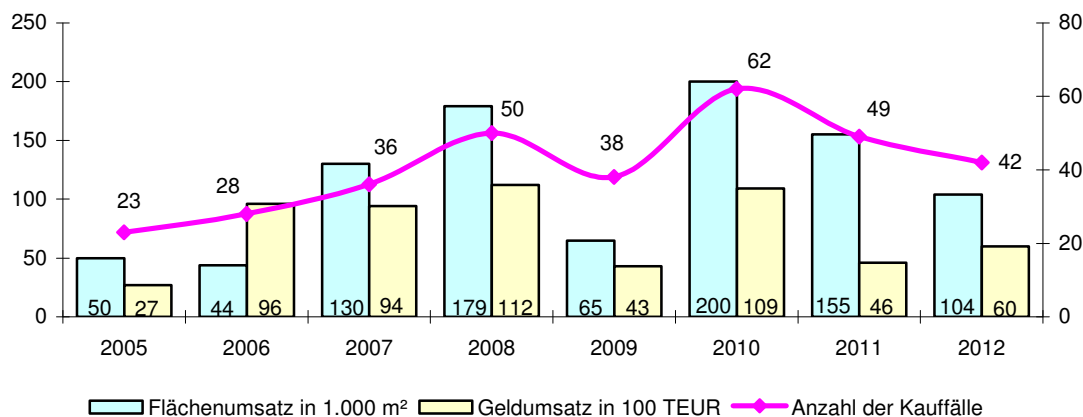
Für die Auswertung geeignet (gewöhnlicher Geschäftsverkehr) waren im Jahr 2012 nur 7 Kauffälle. 5 Verkäufe betreffen Stellplatzflächen in Neuruppin. Der durchschnittliche Kaufpreis für Stellplatzflächen im Berichtszeitraum betrug 700 EUR, bei einer Kaufpreisspanne von 500 EUR bis 1500 EUR.

8.6 Mehrfamilienhäuser

Im Berichtszeitraum wurden 42 Verträge über den Verkauf von Mehrfamilienhäusern in die Kaufpreissammlung aufgenommen. Das entspricht einem Anteil von etwa 7 % am Gesamtumsatz der bebauten Grundstücke im Landkreis Ostprignitz-Ruppin.

Der Geldumsatz beim Verkauf von Mehrfamilienhäusern ist im Vergleich zum Vorjahr um mehr als 30 % gestiegen, obwohl der Flächenumsatz deutlich zurückgegangen ist.

Entwicklung des Gesamtumsatzes



8.6.1 Preisniveau

Für die nachfolgenden Kaufpreisübersichten wurden nur Verkäufe im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ausgewertet.

Gesamtkaufpreise

Mehrfamilienhäuser (26 Kauffälle):

- Baujahre: 1888 – 1990 [1780 - 1987]
- durchschnittlicher Gesamtkaufpreis: 160.950 EUR [104.700 EUR]
- Gesamtkaufpreisspanne: 24.000 EUR bis 500.000 EUR

[] Werte vom Vorjahr

Wohnflächenpreise

Mehrfamilienhäuser (7 Kauffälle):

- mittlere Wohnfläche: 472 m² [295 m²]
- Wohnflächenspanne: 128 m² - 1.450 m²
- mittlerer Wohnflächenpreis: 500 EUR/m² [330 EUR/m²]
- Preisspanne: 300 EUR/m² bis 740 EUR/m²

[] Werte vom Vorjahr

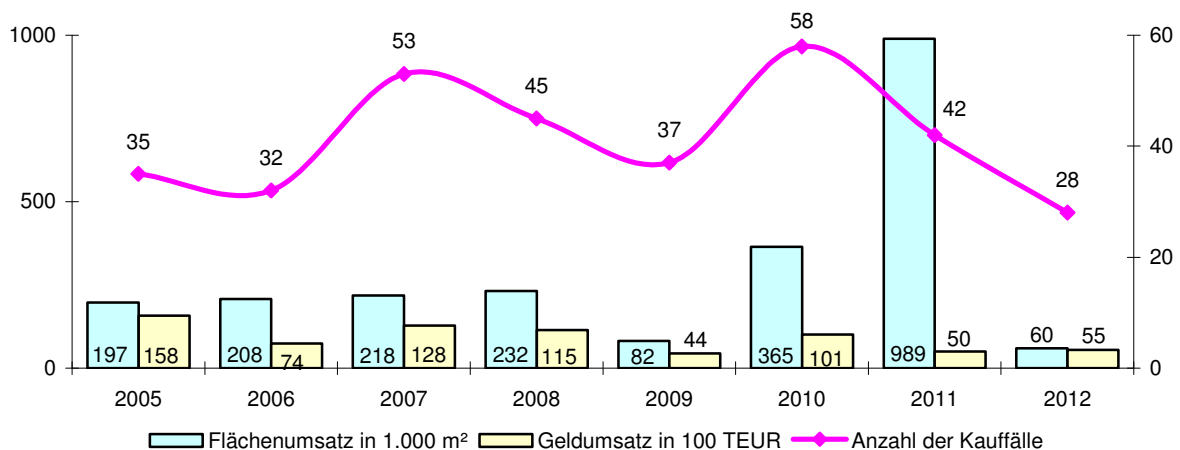
8.6.2 Liegenschaftszinssätze / Rohertragsfaktoren

Der Liegenschaftszinssatz wird zur Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien herangezogen, insbesondere im Ertragswertverfahren.

Wegen der geringen Anzahl auswertbarer Kauffälle konnte für die Region des Landkreises Ostprignitz-Ruppin kein eigener Liegenschaftszinssatz ermittelt werden. Ergebnisse einer landesweiten Auswertung zu Liegenschaftszinssätzen und des zugrundeliegenden Modells werden im Grundstücksmarktbericht des Oberen Gutachterausschusses veröffentlicht bzw. können dort erfragt werden.

8.7 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser

Sowohl die Anzahl der Verkäufe als auch der Flächenumsatz sind beim Teilmarkt der Wohn-/Geschäftshäuser, der Bürogebäude und Verkaufshallen deutlich zurückgegangen. Der Geldumsatz hat sich dagegen im Berichtszeitraum leicht erhöht.



Der Teilmarkt der Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser hat einen Anteil von 4,8 % am Gesamtumsatz aller bebauten Grundstücke.

8.7.1 Preisniveau

Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr konnten 18 Kauffälle für selbstständig nutzbare Grundstücke ermittelt werden. Die Darstellung des Preisniveaus nach Gebäudearten zeigt die nachfolgende Tabelle:

| Gebäudeart | Anzahl der Verträge | Gesamtkaufpreis [EUR] | Gesamtkaufpreisspanne [EUR] | mittlerer Wohn-/Nutzflächenpreis [EUR/m ²] |
|-----------------------------|---------------------|-----------------------|-----------------------------|--|
| Wohn-/Geschäftshäuser | 8 | 121.300 | 17.000 – 220.000 | 600 |
| reine Geschäftshäuser | 2 | 80.500 | 80.000 – 81.000 | k. A. |
| Bürogebäude | 3 | 413.700 | 25.000 – 666.000 | k. A. |
| Verkaufshalle eingeschossig | 5 | 438.000 | 15.000 – 1.565.000 | 686 |

Mit Wohnflächenangabe konnten bei den Wohn-/Geschäftshäusern 4 Kauffälle und bei den eingeschossigen Verkaufshallen nur 2 Kauffälle ausgewertet werden. Bei den Verkaufshallen werden sowohl Autohäuser als auch Supermärkte erfasst. Teilweise sind unsanierte, leerstehende Objekte betroffen.

8.7.2 Liegenschaftszinssätze / Rohertragsfaktoren

Auch in diesem Teilmarkt konnte wegen der geringen Anzahl auswertbarer Kauffälle für die Region des Landkreises Ostprignitz-Ruppin bisher noch kein eigener Liegenschaftszinssatz ermittelt werden. Deshalb wird auf den für das Land Brandenburg ermittelten Liegenschaftszinssatz für den weiteren Metropolenraum des Landes hingewiesen, welcher im Grundstücksmarktbericht des Landes Brandenburg veröffentlicht ist.

8.8 Gewerbe- und Industrieobjekte

Dieser Teilmarkt hat mit insgesamt 63 Verkäufen einen Anteil von 10,7 % am Gesamtumsatz der bebauten Grundstücke.

Der Flächenumsatz betrug im Berichtszeitraum 32 ha und der Geldumsatz rund 6 Mio. EUR. Im Vergleich zum Vorjahr sind somit Flächen- und Geldumsatz deutlich zurückgegangen.

Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wurden 34 Kauffälle registriert. Der durchschnittliche Gesamtkaufpreis betrug hier 116.900 EUR.

Insgesamt wurden bei den Gewerbe- und Industrieobjekten 16 unterschiedliche Gebäudearten veräußert. Für 8 Grundstücke, bebaut mit Garagen für gewerbliche Zwecke, wurde ein durchschnittlicher Kaufpreis von 12.050 EUR ermittelt. Die Kaufpreisspanne betrug 2.000 EUR bis 23.500 EUR.

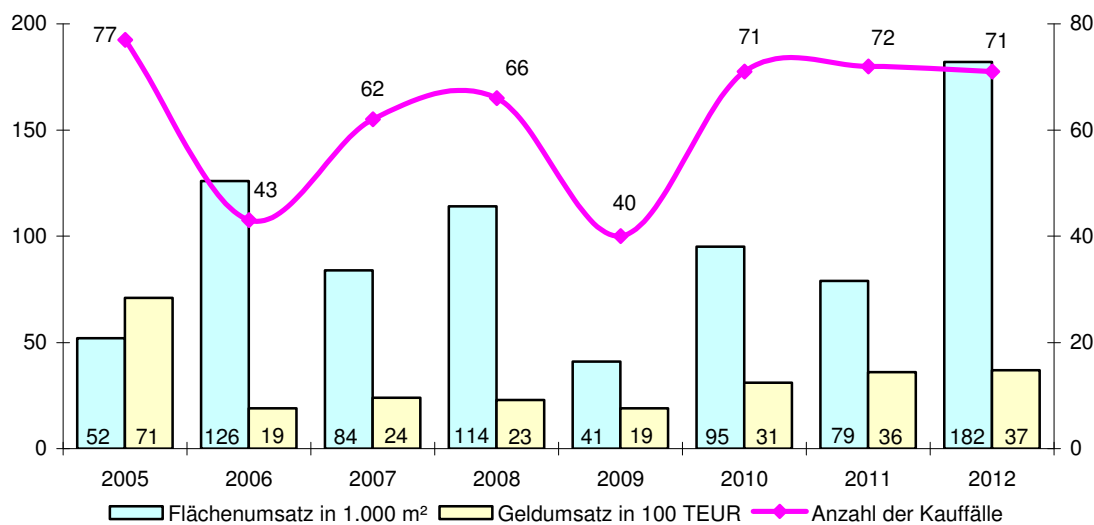
Auf Grund der sehr differenzierten Nutzung der Gewerbeobjekte (landwirtschaftliche Produktionsgebäude, Hotels, Altenpflegeheime u. a.) wird empfohlen, für die Ermittlung von Verkehrswerten (Marktwerten), Auskünfte aus der Kaufpreissammlung einzuholen.

8.9 Sonstige bebaute Objekte

► *Wochenendhäuser*

Mit 71 Kauffällen beträgt der Anteil der Wochenend- und Ferienhäuser am Grundstücksteilmarkt der bebauten Grundstücke 12,1 %.

Entwicklung des Gesamtumsatzes



Eine Analyse von 60 selbstständig nutzbaren Wochenendhaus- bzw. Ferienhausgrundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ergab die nachfolgenden Werte:

Wochenendhäuser:

- Baujahresspanne: 1963 bis 2006
- mittlerer Nutzflächenpreis (18 Kauffälle) 1.130 EUR/m²
- mittlerer Gesamtkaufpreis: 48.100 EUR
- Kaufpreisspanne: 3.000 EUR - 300.000 EUR

Im Landkreis Ostprignitz-Ruppin wurden für 87 Erholungsgebiete (Sondergebiete und Bestandsschutz im Außenbereich) Bodenrichtwerte zum Stichtag 31.12.2012 ermittelt und beschlossen. Die Werte liegen je nach Lagequalität der Grundstücke zwischen 14 EUR/m² und 33 EUR/m².

In den Sondergebieten für Erholung ergab die separate Auswertung von 39 Kauffällen einen mittleren Gesamtkaufpreis von 49.500 EUR. Der mittlere Nutzflächenpreis (13 Kauffälle) lag hier bei 1.400 EUR/m².

Für Grundstücke in guter Erholungslage außerhalb der festgelegten Bodenrichtwertzonen wurde von den Gutachtern ein Orientierungswert von 23,00 EUR/m² für das Jahr 2013 beschlossen.

Im Hafendorf Rheinsberg wurden im Berichtszeitraum 4 Ferienhäuser veräußert. Der mittlere Kaufpreis betrug 182.700 EUR und der Preis je m² Wohn- bzw. Nutzfläche (3 Kauffälle) 2.600 EUR.

9. Bodenrichtwerte

9.1 Gesetzlicher Auftrag

Wichtigstes Element zur Herstellung allgemeiner Markttransparenz ist die regelmäßige Ermittlung und Bekanntmachung von Bodenrichtwerten.

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sind durch § 196 Baugesetzbuch verpflichtet, flächendeckend durchschnittliche Lagewerte für den Boden unter Berücksichtigung des Entwicklungszustandes (Bodenrichtwerte) zu ermitteln. Im Land Brandenburg werden Bodenrichtwerte jährlich zum Stichtag 31.12. ermittelt. Sie beziehen sich auf unbebaute Grundstücke und sind als Quadratmeterpreise angegeben.

9.3 Besondere Bodenrichtwerte

Die besonderen Bodenrichtwerte werden als zonale Werte in den förmlich festgelegten Sanierungsgebieten als sanierungsbeeinflusster Bodenrichtwert, ohne Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung (SU) sowie mit Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung (SB) festgelegt (Anfangs- und Endwerte).

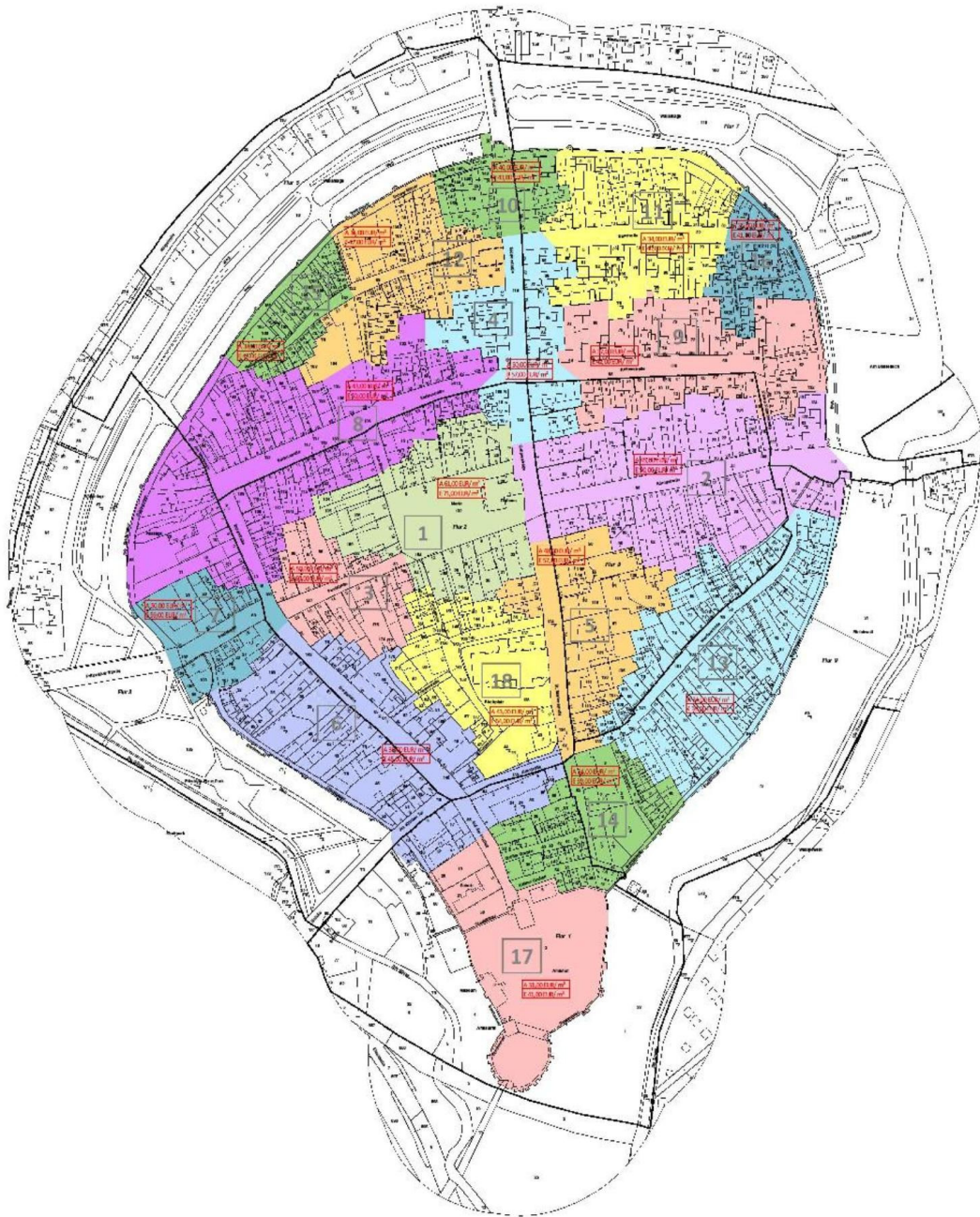
Sie werden in gesonderten Karten dargestellt.

Die nachfolgende Tabelle zeigt den aktuellen Stand der im Landkreis Ostprignitz-Ruppin förmlich festgelegten Sanierungsgebiete (§§ 152 bis 156 BauGB):

| Ort | Bemerkung |
|---|---|
| Sanierungsgebiet „Altstadt“ Wittstock/Dosse | Durch den Gutachterausschuss wurden besondere Boden(richt) - werte als zonale Anfangs- und Endwerte ermittelt. Die besonderen Boden(richt)werte werden in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses vorgehalten und können hier erfragt werden. |
| Sanierungsgebiet „Stadtkern Rheinsberg“ | Durch den Gutachterausschuss wurden besondere Boden(richt) - werte mit Anfangswertqualität zum Qualitätsstichtag 18.10.1990 und Wertermittlungsstichtag 25.07.2002 fortgeschrieben. Die besonderen Boden(richt)werte werden in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses vorgehalten und können hier erfragt werden. |
| Sanierungsgebiet „Historische Altstadt“ der Stadt Neuruppin und der Ersatz- und Ergänzungsgebiete | Durch den Gutachterausschuss wurden besondere Boden(richt) - werte als zonale Anfangs- und Endwerte ermittelt. Die besonderen Boden(richt)werte werden in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses vorgehalten und können hier erfragt werden. |
| Sanierungsgebiet „Zentrum“ Lindow/Mark | Durch den Gutachterausschuss wurden besondere Boden(richt) - werte mit Anfangswertqualität zum Qualitätsstichtag 23.05.1991 und Wertermittlungsstichtag 27.04.1999 ermittelt. Die besonderen Boden(richt)werte werden in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses vorgehalten und können hier erfragt werden. |
| Sanierungsgebiet „Altstadt“ Kyritz | Durch den Gutachterausschuss wurden besondere Boden(richt) - werte als zonale Anfangs- und Endwerte ermittelt. Die besonderen Boden(richt)werte werden in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses vorgehalten und können hier erfragt werden. |
| Sanierungsgebiet „Ortskern“ Wustrau | Durch den Gutachterausschuss wurden besondere Boden(richt) - werte als zonale Anfangs- und Endwerte ermittelt. Die besonderen Boden (richt)werte werden in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses vorgehalten und können hier erfragt werden. |
| Sanierungsgebiet „Stadtkern Wusterhausen“ | Durch den Gutachterausschuss wurden besondere Boden(richt) - werte als zonale Anfangs- und Endwerte ermittelt. Die besonderen Boden(richt)werte werden in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses vorgehalten und können hier erfragt werden. |

Beispiel: Förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet „Altstadt“ Wittstock/Dosse

**WERTKARTE FÜR SANIERUNGSBEEINFLUSSTE ZONENANFANGSWERTE
UND SANIERUNGSBEDINGTE ZONENENDWERTE**



| | | | |
|--|--|---|---|
| <p>Sanierungsgebiet: „Altstadt Wittstock“ Gutachten - Nr.: 7.10051.09</p> | <p>Gemarkung: Wittstock/D. Flur: 1, 2, 3, 5, 7, 8, 9</p> | <p>Sanierungsgebietszonen wurden verschiedenfarbig gekennzeichnet. Maßstab: 1:1200</p> | <p>Beschlossen durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Ostprignitz- Ruppin:</p> |
| <p>Die (besonderen) Bodenrichtwerte werden wie folgt dargestellt:</p> <p>A Bodenrichtwert in EUR / m² E Bodenrichtwert in EUR / m²</p> | <p>Wertbeeinflussende Merkmale Art der baulichen Nutzung: M gemischte Baufläche Grundstücksfläche: ca. 300 m²</p> | <p>In dem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet sind die Bodenrichtwerte unter Berücksichtigung der Anfangs- und der Endqualität (siehe § 154 Abs. 2 BauGB) ermittelt worden.</p> <p>Der jeweils zugrunde gelegte Verfahrensstand ist bei den Bodenrichtwerten gekennzeichnet mit:</p> <p>A Sanierungsunbeeinflusster Zustand (Anfangswertqualität) Qualitätsstichtag: 13.12.1990 Wertermittlungsstichtag: 01.01.2010</p> <p>E Zustand unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung (Endwertqualität) Qualitätsstichtag: 31.12.2020 Wertermittlungsstichtag: 01.01.2010</p> | <p>Ort / Datum: Kyritz, den 06.02.2013</p> <p>Vorsitzender und Gutachter: gez. Manfred Koch Gutachter: gez. Edda Schlumbach gez. Reinhard Gleso gez. Friedrich-W. Krause gez. Thomas Jansen gez. Uta Steinke gez. Cornelia Artt (Finanzamt)</p> |
| <p>Der zonale Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück). Die Bodenrichtwerte sind für baureifes und bebautes Land abgeleitet. Die Bodenrichtwerte sind in bebauten Gebieten mit dem Wert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbebaut wären. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen und Umständen bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert.</p> | | | |

9.4 Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Grundstücke

Der Gutachterausschuss im Landkreis Ostprignitz-Ruppin hat zum Stichtag 31.12.2012 12 zonale Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Flächen beschlossen.

Die Bodenrichtwerte basieren auf ausgewählten Kauffällen des Jahres 2012, die nicht durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst sind. Sie beziehen sich auf ein regelmäßig geformtes Grundstück mit gebietstypischer landwirtschaftlicher Nutzung. Ausreißer wurden nicht berücksichtigt.

Im Landkreis Ostprignitz-Ruppin sind 4 Bodenrichtwertzonen für landwirtschaftliche Nutzungen definiert, die sich an der territorialen Lage der Grundstücke orientieren:

| | | Ackerzahl | Grünlandzahl |
|--------|---|-----------|--------------|
| Zone 1 | Stadt Neuruppin, Amt Temnitz, Gemeinde Fehrbellin | 18 – 43 | 26 – 41 |
| Zone 2 | Stadt Kyritz, Amt Neustadt, Gemeinde Wusterhausen | 20 – 41 | 22 – 41 |
| Zone 3 | Stadt Wittstock, Gemeinde Heiligengrabe | 17 – 39 | 21 – 40 |
| Zone 4 | Stadt Rheinsberg, Amt Lindow | 15 – 35 | 13 – 34 |

Bodenrichtwertspannen im Landkreis Ostprignitz-Ruppin (Stichtag 31.12.2012) in EUR/m²:

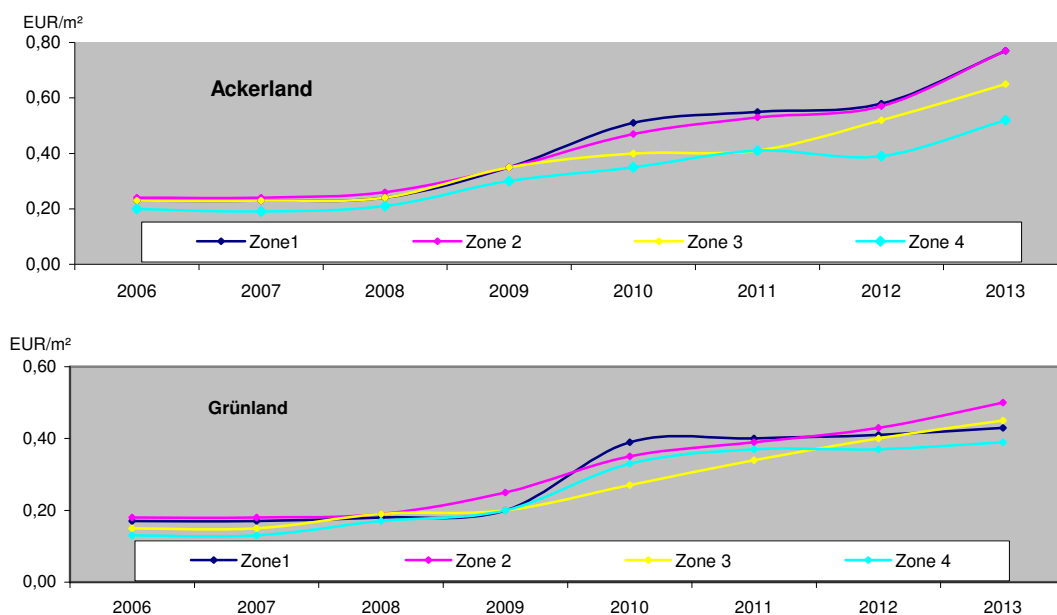
- **Acker:** 0,52 – 0,77
- **Grünland:** 0,39 – 0,50
- **Forstflächen:** 0,27 – 0,36

Die Bodenrichtwerte für Forstflächen werden mit Aufwuchs ausgewiesen. Der obere Gutachterausschuss veröffentlicht nach umfangreichen Analysen im Grundstücksmarktbericht 2012 für das Land Brandenburg eine Empfehlung für die Ableitung des reinen Bodenwertanteils für forstwirtschaftliche Flächen.

Für Unland wurde ein Orientierungswert von 0,10 EUR/m² von den Gutachtern beschlossen.

Detaillierte Auskünfte zu den einzelnen Bodenrichtwerten erteilt die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses. Die Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Flächen können ebenfalls im *brandenburg-viewer* kostenfrei eingesehen werden.

Entwicklung der Bodenrichtwerte für Acker und Grünland:



10. Nutzungsentgelte / Mieten / Pachten

10.1 Nutzungsentgelte

Nach den gesetzlichen Bestimmungen der Nutzungsentgeltverordnung (NutzEV) dürfen Nutzungsentgelte schrittweise bis zur Höhe des ortsüblichen Nutzungsentgeltes erhöht werden. Das betrifft die wirksam abgeschlossenen Pacht- und Nutzungsverträge vor dem 02.10.1990 nach den Bestimmungen der §§ 312 und 314 ZGB zum Zwecke der Erholung und Freizeitgestaltung.

Da jedoch keine gesetzliche Informationspflicht an den Gutachterausschuss über abgeschlossene Pachtverträge nach dem 02.10.1990 besteht, verfügt die Geschäftsstelle nur über eine geringe Datenmenge in der Nutzungsentgeltsammlung.

Zur Orientierung werden deshalb die vom Gutachterausschuss im Rahmen von Gutachten ermittelten ortsüblichen Nutzungsentgelte in nachfolgender Übersicht dargestellt:

sehr guter Erholungswert

- ortsübliches Nutzungsentgelt von 1,40 – 1,90 €/m²/Jahr

guter Erholungswert

- ortsübliches Nutzungsentgelt von 1,12 – 1,35 €/m²/Jahr

mittlerer Erholungswert

- ortsübliches Nutzungsentgelt von 0,82 – 1,07 €/m²/Jahr

einfacher Erholungswert

- ortsübliches Nutzungsentgelt von 0,40 – 0,72 €/m²/Jahr

Ortsüblich sind die Entgelte, die nach dem 2. Oktober 1990 für Grundstücke vergleichbarer Art, Größe, Beschaffenheit und Lage in der Region vereinbart worden sind.

Kriterien für die Ermittlung des ortsüblichen Nutzungsentgelts:

(1) **Sehr guter Erholungswert** ist gegeben, wenn das Grundstück als Wassergrundstück ohne Nutzungseinschränkung oder als Berggrundstück in Südhanglage eingestuft und die Lagemerkmale hinsichtlich der überörtlichen Verkehrslage und der Lage in der Gemeinde als sehr gut eingestuft werden können, keine Lagebeeinträchtigung gegeben ist, die Umgebungssituation rundherum positiv beurteilt werden kann und eine komplette Erschließung vorhanden ist.

(2) **Guter Erholungswert** ist gegeben, wenn es sich um ein Grundstück in Wassernähe, in guter Hang- und Waldlage mit ausreichender Sonneneinstrahlung im Sommer handelt und die o.a. Lagemerkmale als gut beurteilt werden können. Die Aussage zur Qualität der Wasserfläche des in der Nähe liegenden Sees muss positiv sein. Die Erschließung muss weitgehend komplett sein.

(3) **Mittlerer Erholungswert** ist gegeben, wenn es sich um ein Grundstück in Seennähe oder in freier Lage handelt, die Parzellenfläche auf dem Grundstück etwa 500 m² beträgt und die Grundstücke in einer Gemeinschaftsanlage gelegen sind. Es ist Stromanschluss vorhanden, die Trinkwasserversorgung erfolgt über Eigenwasserversorgungsanlagen. Die Abwasserbeseitigung erfolgt über eine Sammelgrube.

(4) **Einfacher Erholungswert** ist gegeben, wenn es sich um ein Grundstück in freier Lage ohne Wassernähe handelt, kein Stromanschluss vorhanden ist und die Wasserversorgung über im Freien stehende Handpumpen erfolgt. Es müssen Trockentoiletten benutzt werden, die Grundstücke sind nur über Sandwege zu erreichen.

10.2 Mieten

Der Gutachterausschuss hat wegen fehlender Daten keine Mietpreissammlung erstellt. Im Landkreis Ostprignitz-Ruppin gibt es nach Kenntnis des Gutachterausschusses auch sonst keine Mietpreisspiegel.

10.3 Pachten

Pachtverträge für landwirtschaftliche Flächen werden beim Amt für Verbraucherschutz und Landwirtschaft des Landkreises Ostprignitz-Ruppin erfasst und ausgewertet. Der Gutachterausschuss gibt daher die Empfehlung, Pachtpreise für landwirtschaftliche Nutzflächen beim zuständigen Amt einzuholen.

11. Aufgaben des Gutachterausschusses und Oberen Gutachterausschusses

Auf der Grundlage des Baugesetzbuches wurden in der Bundesrepublik Deutschland flächendeckend Gutachterausschüsse eingerichtet.

Gemäß § 1 der brandenburgischen Gutachterausschussverordnung (BbgGAV) vom 12. Mai 2010 sind für die Bereiche der Landkreise und der kreisfreien Städte je ein selbstständiger und unabhängiger Gutachterausschuss zu bilden. Abweichend davon kann das für Inneres zuständige Ministerium für benachbarte Gebietskörperschaften auf deren Antrag hin einen gemeinsamen Gutachterausschuss bilden.

Das für Inneres zuständige Ministerium bestellt nach Anhörung der Gebietskörperschaft oder der Gebietskörperschaften, für deren Bereich der Gutachterausschuss zu bilden ist, den Vorsitzenden, seine Stellvertreter und die ehrenamtlichen weiteren Gutachter zu Mitgliedern des Gutachterausschusses. Die Amtszeit beträgt fünf Jahre (§ 2, Abs. 1 BbgGAV). Den Vorsitz führen in der Regel die Leiter der Kataster- und Vermessungsämter.

Die Mitglieder des Gutachterausschusses müssen für die Wertermittlung erforderliche Sachkunde und Erfahrungen besitzen. Sie sind unparteiisch und zur Verschwiegenheit verpflichtet. Bei Vorlage von Interessenkollisionen, sind sie von der Mitwirkung im Gutachterausschuss auszuschließen.

Die regionalen Gutachterausschüsse nehmen folgende Aufgaben wahr:

➤ gesetzlich zugewiesene Aufgaben:

- Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung
- Ermittlung von Bodenrichtwerten und sonstiger für die Wertermittlung erforderlicher Daten (Bodenpreisindexreihen, Liegenschaftszinssätze, Marktanpassungsfaktoren)
- Erstellung und Veröffentlichung von Grundstücksmarktberichten

➤ Aufgaben auf Antrag:

- Erstattung von Verkehrswertgutachten für bebaute und unbebaute Grundstücke sowie von Rechten an Grundstücken
- Erstattung von Gutachten über die Höhe der Entschädigung für den Rechtsverlust (Enteignung) und für andere Vermögensnachteile
- Erstattung von Gutachten über ortsübliche Pachtzinsen (§ 5 Bundeskleingartengesetz, BKleingG) und Nutzungsentgelte (§ 7 Nutzungsentgeltverordnung, NutzEV)
- die Ermittlung von besonderen Bodenrichtwerten in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten
- Erstattung von Verkehrswertgutachten nach § 5 Flächenerwerbsverordnung
- Erstattung überschlägiger Wertangaben im Rahmen von Sozialleistungsangelegenheiten

Die 17 regionalen Gutachterausschüsse der Landkreise und kreisfreien Städte sowie der Obere Gutachterausschuss verfügen über ein gemeinsames Internetinformationsportal:

www.gutachterausschuesse-bb.de

Neben verschiedenen Antragsformularen gibt es Hinweise zu den bereitgestellten Produkten und deren Bestellung, sowie eine Suchfunktion zur Ermittlung des zuständigen Gutachterausschusses. Unter dem Link „Regionale Gutachterausschüsse“ sind dann die entsprechenden Anschriften bzw. Telefonnummern der Geschäftsstellen einzusehen.

Oberer Gutachterausschuss

Für das Land Brandenburg besteht ein Oberer Gutachterausschuss. Der Obere Gutachterausschuss hat keine Fachaufsicht oder Weisungsbefugnis gegenüber den regionalen Gutachterausschüssen. Er kann aber Empfehlungen zu grundsätzlichen Angelegenheiten der Wertermittlung erarbeiten. Die Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses ist bei der LGB, Betriebssitz Frankfurt (Oder), eingerichtet.

Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse

Der Gutachterausschuss bedient sich zur Vorbereitung und Durchführung seiner Aufgaben einer Geschäftsstelle, die beim Kataster- und Vermessungsamt des Landkreises eingerichtet ist.

Nach Weisung des Gutachterausschusses oder dessen Vorsitzenden nimmt die Geschäftsstelle nachfolgende Aufgaben wahr:

- Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung und weiterer Datensammlungen
- die Vorbereitung der Bodenrichtwertermittlung, ihre Darstellung in digitalen Karten und deren Veröffentlichung
- Vorbereitung für die Ableitung und Fortschreibung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten
- Vorbereitung der Grundstücksmarktberichte und deren Veröffentlichung
- die Vorbereitung und Ausfertigung von Verkehrswertgutachten und überschlägiger Wertangaben
- Erteilung von Auskünften aus der Kaufpreissammlung und über Bodenrichtwerte
- Auskunftserteilung nach § 7 Nutzungsentgeltverordnung
- die Erledigung der Geschäfte der laufenden Verwaltung des Gutachterausschusses.

Auskünfte aus der Kaufpreissammlung (eingeschränkt auch flurstücksbezogen) erteilt die Geschäftsstelle, wenn der Antragsteller ein berechtigtes Interesse darlegt, sowie die sachgerechte Verwendung der Daten gewährleistet. Die Angaben zu den Kaufverträgen werden in anonymisierter Form erteilt, so dass sie keine Rückschlüsse auf natürliche Personen erlauben.

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Ostprignitz-Ruppin

Der Gutachterausschuss im Landkreis Ostprignitz-Ruppin besteht derzeit aus 11 Mitgliedern, einem Vorsitzenden, der stellvertretenden Vorsitzenden und weiteren 9 ehrenamtlichen Gutachtern.

Der Vertrieb einiger Produkte des Gutachterausschusses bzw. der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Jahr 2012:

| | |
|--|-------------|
| überschlägige Wertangaben im Rahmen einer Sozialleistungsangelegenheit | Anzahl: 56 |
| Verkehrswertgutachten | Anzahl: 13 |
| Schriftliche Auskünfte | Anzahl: 137 |
| Grundstücksmarktberichte | Anzahl: 82 |

**Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im
Landkreis Ostprignitz-Ruppin**

Vorsitzender:

- *Herr Manfred Koch*
Leiter Kataster- und Vermessungsamt
Kreisvermessungsdirektor

**stellvertretende Vorsitzende
und ehrenamtliche Gutachterin:**

- *Frau Edda Schlumbach*
Sachverständige für Wertermittlung im Grundstücksverkehr

weitere ehrenamtliche Gutachter:

- *Herr Reinhard Giese*
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für
Wertermittlung im Grundstücksverkehr
- *Herr Friedrich-Wilhelm Krause*
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
- *Herr Peter Köster*
Diplom-Ingenieur Architekt
- *Frau Uta Steinke*
Sparkassenbetriebswirtin
- *Herr Thomas Jansen*
Diplom-Ingenieur Raumplanung
- *Frau Dr. Iris Homuth*
Dr. agr., Diplom-Agraringenieur
Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige
- *Herr Gunter Genau*
Regionalteamleiter Technische Leitung im Landesamt für
Ländliche Entwicklung, Landwirtschaft und Flurneuordnung

ehrenamtliche Gutachter der zuständigen Finanzbehörde:

- *Frau Cornelia Arlt*
Steueroberinspektorin
- *Frau Ute Schwermer*
Betriebsökonom für Landwirtschaft

Kaufpreissammlung

Die Kaufpreissammlung ist eine einzigartige Informationsquelle, in der das Marktgeschehen nahezu lückenlos erfasst und dokumentiert ist. Sie ermöglicht einen flächendeckenden, interessenunabhängigen Überblick über das tatsächliche Geschehen am Grundstücksmarkt. Nach § 195 Abs. 1 BauGB haben die beurkundenden Notare von jedem Vertrag, durch den sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt zu übertragen oder ein Erbbaurecht zu begründen, dem Gutachterausschuss eine Vertragsabschrift zu übersenden. Die Kaufpreissammlung ist sowohl für die Erstattung von Verkehrswertgutachten, als auch für die Ermittlung wesentlicher Daten (Marktanpassungsfaktor, Liegenschaftszinssatz u.a.) unentbehrlich.

Für die Erfassung und Auswertung der Kaufverträge kommt im Land Brandenburg das Programm „Automatisiert geführte Kaufpreissammlung (AKS)“ der Landesvermessung und Geobasisinformation Niedersachsen zum Einsatz.

Im Juni 2011 wurde die AKS auf eine neue Plattform umgestellt. Mit der neuen Version der AKS wurde die Nutzerfreundlichkeit durch eine zeitgemäße grafische Benutzeroberfläche deutlich verbessert.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beim Landkreis Ostprignitz-Ruppin hat von 1994 bis 2012 insgesamt 35.347 Vertragsvorgänge in der AKS - Datenbank erfasst:

| | |
|--|--------|
| ➤ bebaute Grundstücke | 13.245 |
| ➤ unbebaute Grundstücke | 7.730 |
| ➤ land- und forstwirtschaftliche Grundstücke | 8.705 |
| ➤ Gemeinbedarfsflächen | 1.345 |
| ➤ sonstige Flächen | 2.838 |
| ➤ Wohnungseigentum | 1.484 |

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 | Klosterstraße 14 15344 Strausberg | Klosterstraße 14 15344 Strausberg | (0 33 41) 35 49 06 | (0 33 41) 35 49 97 |
| 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 |
| Oberspreewald-Lausitz | Parkstraße 4 - 7 03205 Calau | Parkstraße 4 - 7 03205 Calau | (0 35 41) 8 70 53 91 | (0 35 41) 8 70 53 10 |
| Oder-Spree und der 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 | Perleberger Straße 21 16866 Kyritz | Perleberger Straße 21 16866 Kyritz | (0 3 39 71) 6 24 92 | (03 39 71) 7 10 47 |
| Potsdam-Mittelmark | Lankeweg 4 14513 Teltow | Postfach 11 38 14801 Belzig | (0 33 28) 31 83 13 | (0 33 28) 31 83 15 |
| Prignitz | Bergstraße 1 19348 Perleberg | Berliner Straße 49 19348 Perleberg | (0 38 76) 71 37 92 | (0 38 76) 71 37 94 |
| Spree-Neiße | Vom-Stein-Straße 30 03050 Cottbus | Postfach 10 01 36 03141 Forst (Lausitz) | (03 55) 49 91 22 15 | (03 55) 49 91 21 11 |
| Teltow-Fläming | Am Nuthefließ 2 14943 Luckenwalde | Am Nuthefließ 2 14943 Luckenwalde | (0 33 71) 6 08 42 05 | (0 33 71) 6 08 92 21 |
| Uckermark | Dammweg 11 16303 Schwedt / Oder | Postfach 12 65 17282 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 a.d.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 Landes- vermessung und Geobasis- information 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 |
| Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg Landesbetrieb Kundenservice | Heinrich-Mann-Allee 103 14473 Potsdam | Postfach 60 10 62 14410 Potsdam | (03 31) 8 84 41 23 | (03 31) 8 84 41 61 23 |