



Halbjahresbericht Grundstücksmarkt im Landkreis Ostprignitz Ruppin 2023

Inhalt

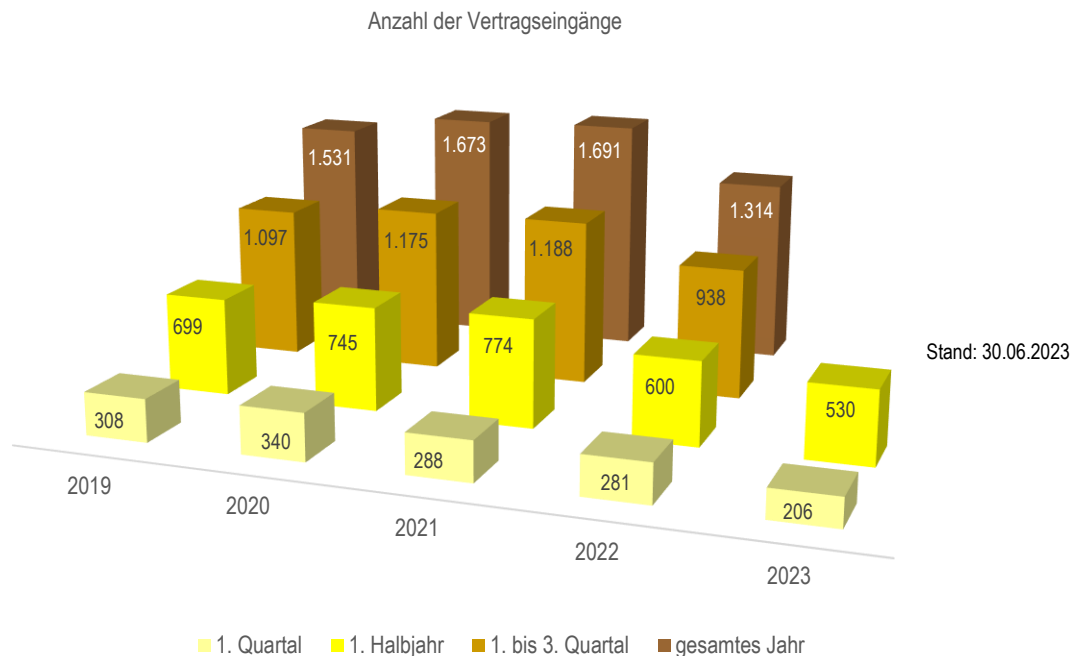
1	Allgemeines	2
2	Vertragseingang	2
3	Umsatzentwicklung	3
4	Bauland: Preisniveau, Preisentwicklung	4
4.1	Bauland für den individuellen Wohnungsbau/ Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke	4
4.2	Bauland für Gewerbe	4
4.3	Unbebaute Wochenend-/ Ferienhausgrundstücke	5
5	Bebaute Grundstücke: Preisniveau, Preisentwicklung	5
5.1	Einfamilienhäuser/ Zweifamilienhäuser	5
5.2	Reihenhäuser/ Doppelhaushälften	6
5.3	Mehrfamilienhäuser	6
6	Wohnungs- und Teileigentum: Preisniveau, Preisentwicklung	7
6.1	Wohnungseigentum	7
6.2	Teileigentum	7
7	Impressum	8

1 Allgemeines

Im Halbjahresbericht des Grundstücksmarktes 2023 (Berichtszeitraum: 01.01.2023 – 30.06.2023) sind alle notariell beglaubigten Verträge ausgewertet, die bis zum 14.07.2023 in der Geschäftsstelle eingegangen sind. Der Bericht umfasst den Vergleich des ersten Halbjahres 2023 mit dem ersten Halbjahr 2022 (2. Vertragseingang und 3. Umsatzentwicklung). Die Auswertungen der Gliederungspunkte 4 bis 6 analysieren das 1. Halbjahr 2023 im Vergleich zum Grundstücksmarktbericht (GMB) 2022.

2 Vertragseingang

Der Vergleich der in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte eingegangenen notariell beglaubigten Verträge in den einzelnen Quartalen zeigt bis 2021 einen gleichbleibenden Verlauf. Ab dem 1. Halbjahr 2022 ist ein Rückgang der Vertragseingänge um ca. 22 % erkennbar. Diese rückläufige Entwicklung setzte sich bis zum Ende des 1. Halbjahres 2023 abgeschwächt fort.



3 Umsatzentwicklung

Für das 1. Halbjahr 2023 geben die folgenden Diagramme einen Überblick über die Umsatzentwicklung und Aufteilung der Umsätze auf dem Grundstücksmarkt im Landkreis Ostprignitz-Ruppin. Die Darstellungen zeigen ausschließlich das erste Halbjahr der jeweiligen Jahre.

Umsatzentwicklung																																										
Kauffälle	Geld	Flächen																																								
<p>Anzahl</p> <table border="1"> <tr><th>Jahr</th><td>2019</td><td>2020</td><td>2021</td><td>2022</td><td>2023</td></tr> <tr><th>Anzahl</th><td>864</td><td>868</td><td>899</td><td>722</td><td>602</td></tr> </table>	Jahr	2019	2020	2021	2022	2023	Anzahl	864	868	899	722	602	<p>Umsatz in Millionen Euro</p> <table border="1"> <tr><th>Jahr</th><td>2019</td><td>2020</td><td>2021</td><td>2022</td><td>2023</td></tr> <tr><th>Umsatz (Mio. Euro)</th><td>76</td><td>119</td><td>111</td><td>154</td><td>92</td></tr> </table>	Jahr	2019	2020	2021	2022	2023	Umsatz (Mio. Euro)	76	119	111	154	92	<p>Umsatz in ha</p> <table border="1"> <tr><th>Jahr</th><td>2019</td><td>2020</td><td>2021</td><td>2022</td><td>2023</td></tr> <tr><th>Umsatz (ha)</th><td>1232</td><td>1670</td><td>805</td><td>1041</td><td>822</td></tr> </table>	Jahr	2019	2020	2021	2022	2023	Umsatz (ha)	1232	1670	805	1041	822				
Jahr	2019	2020	2021	2022	2023																																					
Anzahl	864	868	899	722	602																																					
Jahr	2019	2020	2021	2022	2023																																					
Umsatz (Mio. Euro)	76	119	111	154	92																																					
Jahr	2019	2020	2021	2022	2023																																					
Umsatz (ha)	1232	1670	805	1041	822																																					
Aufteilung der Umsätze auf die Grundstücksarten																																										
Kauffälle	Geld	Flächen																																								
<p>Aufteilung</p> <table border="1"> <tr><th>Grundstücksart</th><th>Anteil (%)</th></tr> <tr><td>If</td><td>23,8</td></tr> <tr><td>ub</td><td>16,3</td></tr> <tr><td>sf</td><td>7,5</td></tr> <tr><td>ei</td><td>3,5</td></tr> <tr><td>gf</td><td>9,1</td></tr> <tr><td>bb</td><td>39,9</td></tr> </table>	Grundstücksart	Anteil (%)	If	23,8	ub	16,3	sf	7,5	ei	3,5	gf	9,1	bb	39,9	<p>Aufteilung des Geldumsatzes</p> <table border="1"> <tr><th>Grundstücksart</th><th>Anteil (%)</th></tr> <tr><td>If</td><td>10,1</td></tr> <tr><td>ub</td><td>5,1</td></tr> <tr><td>sf</td><td>0,6</td></tr> <tr><td>ei</td><td>1,6</td></tr> <tr><td>gf</td><td>0,1</td></tr> <tr><td>bb</td><td>82,7</td></tr> </table>	Grundstücksart	Anteil (%)	If	10,1	ub	5,1	sf	0,6	ei	1,6	gf	0,1	bb	82,7	<p>Aufteilung des Flächenumsatzes</p> <table border="1"> <tr><th>Grundstücksart</th><th>Anteil (%)</th></tr> <tr><td>ub</td><td>2,9</td></tr> <tr><td>sf</td><td>1,4</td></tr> <tr><td>bb</td><td>6,6</td></tr> <tr><td>gf</td><td>0,5</td></tr> <tr><td>If</td><td>88,7</td></tr> </table>	Grundstücksart	Anteil (%)	ub	2,9	sf	1,4	bb	6,6	gf	0,5	If	88,7
Grundstücksart	Anteil (%)																																									
If	23,8																																									
ub	16,3																																									
sf	7,5																																									
ei	3,5																																									
gf	9,1																																									
bb	39,9																																									
Grundstücksart	Anteil (%)																																									
If	10,1																																									
ub	5,1																																									
sf	0,6																																									
ei	1,6																																									
gf	0,1																																									
bb	82,7																																									
Grundstücksart	Anteil (%)																																									
ub	2,9																																									
sf	1,4																																									
bb	6,6																																									
gf	0,5																																									
If	88,7																																									
Entwicklung gegenüber dem vorherigen Halbjahr																																										
Kauffälle	Geld	Flächen																																								
<p>Entwicklung des Kauffalls zum Vorjahr in %</p> <table border="1"> <tr><th>Kategorie</th><th>Veränderung (%)</th></tr> <tr><td>Ges.</td><td>-16,6</td></tr> <tr><td>bb</td><td>-21,1</td></tr> <tr><td>ei</td><td>-65,6</td></tr> <tr><td>If</td><td>-3,4</td></tr> <tr><td>ub</td><td>-3,0</td></tr> </table>	Kategorie	Veränderung (%)	Ges.	-16,6	bb	-21,1	ei	-65,6	If	-3,4	ub	-3,0	<p>Entwicklung des Geldumsatzes zum Vorjahr in %</p> <table border="1"> <tr><th>Kategorie</th><th>Veränderung (%)</th></tr> <tr><td>Ges.</td><td>-39,9</td></tr> <tr><td>bb</td><td>-36,5</td></tr> <tr><td>ei</td><td>-85,7</td></tr> <tr><td>If</td><td>-17,6</td></tr> <tr><td>ub</td><td>-55,5</td></tr> </table>	Kategorie	Veränderung (%)	Ges.	-39,9	bb	-36,5	ei	-85,7	If	-17,6	ub	-55,5	<p>Entwicklung des Flächenumsatzes zum Vorjahr in %</p> <table border="1"> <tr><th>Kategorie</th><th>Veränderung (%)</th></tr> <tr><td>Ges.</td><td>-21,0</td></tr> <tr><td>bb</td><td>-45,3</td></tr> <tr><td>If</td><td>-12,8</td></tr> <tr><td>ub</td><td>-68,0</td></tr> </table>	Kategorie	Veränderung (%)	Ges.	-21,0	bb	-45,3	If	-12,8	ub	-68,0						
Kategorie	Veränderung (%)																																									
Ges.	-16,6																																									
bb	-21,1																																									
ei	-65,6																																									
If	-3,4																																									
ub	-3,0																																									
Kategorie	Veränderung (%)																																									
Ges.	-39,9																																									
bb	-36,5																																									
ei	-85,7																																									
If	-17,6																																									
ub	-55,5																																									
Kategorie	Veränderung (%)																																									
Ges.	-21,0																																									
bb	-45,3																																									
If	-12,8																																									
ub	-68,0																																									
<p>● Ges.-Gesamt ● bb-bebaute Grundstücke ● gf-Gemeinbedarfsflächen ● ei-Wohnungs-/Teileigentum ● If-land- und forstwirtschaftliche Flächen ● ub-unbebaute Bauflächen ● sf-sonstige Flächen</p>																																										

4 Bauland: Preisniveau, Preisentwicklung

4.1 Bauland für den individuellen Wohnungsbau/ Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke

Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr konnten 32 Kauffälle (GMB 2022: 88 Kauffälle) für selbstständig nutzbare, baureife Grundstücke ausgewertet werden:

Merkmal	Ergebnis der Auswertung - Gesamt	
	Halbjahresbericht 2023 (32 Kauffälle)	Grundstücksmarktbericht 2022 (88 Kauffälle)
mittlere Flächengröße m ²	1.054	1.178
mittlerer Kaufpreis EUR/ m ²	66	65
Preisspanne Kaufpreis EUR/ m ²	10 bis 184	6 bis 383
Merkmal – Dörfer	Ergebnis der Auswertung - Dörfer	
	Halbjahresbericht 2023 (21 Kauffälle)	Grundstücksmarktbericht 2022 (61 Kauffälle)
mittlere Flächengröße m ²	1.030	1.318
mittlerer Kaufpreis EUR/ m ²	51	43
Preisspanne Kaufpreis EUR/ m ²	10 bis 160	6 bis 282
Merkmal – Eigenheimgebiete	Ergebnis der Auswertung - Eigenheimgebiete	
	Halbjahresbericht 2023 (5 Kauffälle)	Grundstücksmarktbericht 2022 (23 Kauffälle)
mittlere Flächengröße m ²	1.423	730
mittlerer Kaufpreis EUR/ m ²	81	121
Preisspanne Kaufpreis EUR/ m ²	36 bis 142	40 bis 383

Merkmal – Städte ohne Neuruppin	Ergebnis der Auswertung – Städte ohne Neuruppin	
	Halbjahresbericht 2023 (4 Kauffälle)	Grundstücksmarktbericht 2022 (3 Kauffälle)
mittlere Flächengröße m ²	897	698
mittlerer Kaufpreis EUR/ m ²	71	98
Preisspanne Kaufpreis EUR/ m ²	55 bis 80	27 bis 167

In Neuruppin wurden im 1. Halbjahr 2023 erst 2 Kauffälle zum Bauland für den individuellen Wohnungsbau/ Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke erfasst.

4.2 Bauland für Gewerbe

Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr konnten insgesamt 3 Kauffälle (GMB 2022: 18 Kauffälle) für selbstständig nutzbare Gewerbebaugrundstücke (ohne Betriebsgrundstücke der Land- und Forstwirtschaft) ausgewertet werden.

Merkmal	Ergebnis der Auswertung	
	Halbjahresbericht 2023 (3 Kauffälle)	Grundstücksmarktbericht 2022 (18 Kauffälle)
mittlere Flächengröße m ²	3.459	23.197
mittlerer Kaufpreis EUR/ m ²	17	24
Preisspanne Kaufpreis EUR/ m ²	7 bis 35	7 bis 55

4.3 Unbebaute Wochenend-/ Ferienhausgrundstücke

Im Berichtszeitraum wurden insgesamt 3 Kauffälle (GMB 2022: 17 Kauffälle) für Erholungsgrundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr analysiert. Auf Grund der unterschiedlichen Lagequalität dieser Grundstücke können sich die jährlichen mittleren Kaufpreise stark unterscheiden.

Merkmal	Ergebnis der Auswertung	
	Halbjahresbericht 2023 (3 Kauffälle)	Grundstücksmarktbericht 2022 (17 Kauffälle)
mittlere Flächengröße m ²	433	668
mittlerer Kaufpreis EUR/ m ²	389	152
Preisspanne Kaufpreis EUR/ m ²	25 bis 569	18 bis 500

5 Bebaute Grundstücke: Preisniveau, Preisentwicklung

5.1 Einfamilienhäuser/ Zweifamilienhäuser

Im Berichtszeitraum wurden insgesamt 84 Kauffälle (GMB 2022: 192 Kauffälle) mit freistehenden Einfamilienhäusern, einschließlich der Siedlungs- und Landhäuser, sowie 7 Kauffälle (GMB 2022: 20 Kauffälle) bebaut mit Zweifamilienhäusern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (mit Angabe der Wohnfläche) erfasst und ausgewertet.

Kaufpreisentwicklung

Merkmal	Ergebnis der Auswertung	
	Halbjahresbericht 2023 (94 Kauffälle)	Grundstücksmarktbericht 2022 (212 Kauffälle)
mittlere Flächengröße m ²	1.926	1.841
mittlerer Gesamtkaufpreis EUR	232.269	269.563
Preisspanne Gesamtkaufpreis EUR	26.550 bis 850.000	20.000 bis 1.550.000

Wohnflächenpreisentwicklung

Merkmale	Ergebnis der Auswertung	
	Halbjahresbericht 2023 (94 Kauffälle)	Grundstücksmarktbericht 2022 (212 Kauffälle)
mittlere Wohnfläche m ²	139	143
mittlerer Wohnflächenpreis mit Bodenwertanteil EUR/ m ²	1.647	1.915
Preisspanne Wohnflächenpreis mit Bodenwertanteil EUR/ m ²	202 bis 6.296	164 bis 7.778
mittlerer Wohnflächenpreis ohne Bodenwertanteil EUR/ m ²	1.335	1.520

5.2 Reihenhäuser/ Doppelhaushälften

Insgesamt konnten im Berichtszeitraum 46 Kauffälle (GMB 2022: 89 Kauffälle) für selbstständige bebaute Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ausgewertet werden.

Kaufpreisentwicklung

Merkmal	Ergebnis der Auswertung	
	Halbjahresbericht 2023 (46 Kauffälle)	Grundstücksmarktbericht 2022 (89 Kauffälle)
mittlere Flächengröße m ²	781	984
mittlerer Gesamtkaufpreis EUR	182.457	189.207
Preisspanne Gesamtkaufpreis EUR	33.000 bis 500.000	30.000 bis 500.000

Wohnflächenpreisentwicklung

Merkmal	Ergebnis der Auswertung	
	Halbjahresbericht 2023 (46 Kauffälle)	Grundstücksmarktbericht 2022 (89 Kauffälle)
mittlere Wohnfläche m ²	115	118
mittlerer Wohnflächenpreis mit Bodenwertanteil EUR/ m ²	1.629	1.592
Preisspanne Wohnflächenpreis mit Bodenwertanteil EUR/ m ²	139 bis 5.724	222 bis 5.000
mittlerer Wohnflächenpreis ohne Bodenwertanteil EUR/ m ²	1.276	1.251

5.3 Mehrfamilienhäuser

Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr sind insgesamt 4 Kauffälle (GMB 2022: 21 Kauffälle) mit Mehrfamilienhäusern erfasst und ausgewertet worden.

Kaufpreisentwicklung

Merkmal	Ergebnis der Auswertung	
	Halbjahresbericht 2023 (4 Kauffälle)	Grundstücksmarktbericht 2022 (21 Kauffälle)
mittlere Flächengröße m ²	1.136	1.653
mittlerer Gesamtkaufpreis EUR	665.000	468.835
Preisspanne Gesamtkaufpreis EUR	440.000 bis 1.050.000	67.000 bis 2.077.400

Wohnflächenpreisentwicklung

Merkmal	Ergebnis der Auswertung	
	Halbjahresbericht 2023 (4 Kauffälle)	Grundstücksmarktbericht 2022 (21 Kauffälle)
mittlere Wohnfläche m ²	354	443
Wohnflächenspanne m ²	185 bis 447	180 bis 1.504
mittlerer Wohnflächenpreis mit Bodenwertanteil EUR/ m ²	1.887	1.044
Preisspanne Wohnflächenpreis mit Bodenwertanteil EUR/ m ²	777 bis 3.762	98 bis 2.928
mittlerer Wohnflächenpreis ohne Bodenwertanteil EUR/ m ²	1.664	840

6 Wohnungs- und Teileigentum: Preisniveau, Preisentwicklung

6.1 Wohnungseigentum

Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr konnten 6 Kauffälle (GMB 2022: 29 Kauffälle) bei Weiterveräußerungen mit Wohnflächenangabe ausgewertet werden. Erstverkäufe mit Wohnflächenangaben fanden im 1. Halbjahr 2023 nicht statt. Im 1. Halbjahr 2022 waren es bereits 13 Kauffälle.

Wohnungseigentum - Weiterverkauf (teilweise mit Stellplatz)

Merkmal	Ergebnis der Auswertung	
	Halbjahresbericht 2023 (6 Kauffälle)	Grundstücksmarktbericht 2022 (29 Kauffälle)
mittlere Wohnfläche m ²	56	83
mittlerer Wohnflächenpreis EUR/ m ²	1.499	2.434
Preisspanne Wohnflächenpreis EUR/ m ²	250 bis 2.603	719 bis 5.455
mittlerer Gesamtkaufpreis EUR	90.333	203.844
Preisspanne Gesamtkaufpreis EUR	5.000 bis 190.000	37.000 bis 850.000
davon		
Stadt Neuruppin/ Alt Ruppin	Halbjahresbericht 2023 (3 Kauffälle)	Grundstücksmarktbericht 2022 (20 Kauffälle)
mittlere Wohnfläche m ²	58	92
mittlerer Wohnflächenpreis EUR/ m ²	2.182	2.994
Preisspanne Wohnflächenpreis EUR/ m ²	1.803 bis 2.603	1.818 bis 5.455
mittlerer Gesamtkaufpreis EUR	128.667	260.804
Preisspanne Gesamtkaufpreis EUR	77.000 bis 190.000	89.081 bis 850.000
Landkreis ohne Stadt Neuruppin/ Alt Ruppin	Halbjahresbericht 2023 (3 Kauffälle)	Grundstücksmarktbericht 2022 (9 Kauffälle)
mittlere Wohnfläche m ²	53	64
mittlerer Wohnflächenpreis EUR/ m ²	816	1.190
Preisspanne Wohnflächenpreis EUR/ m ²	250 bis 1.412	719 bis 1.780
mittlerer Gesamtkaufpreis EUR	52.000	77.267
Preisspanne Gesamtkaufpreis EUR	5.000 bis 96.000	37.000 bis 140.000

6.2 Teileigentum

Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr konnten im Berichtszeitraum 2023 keine auswertbaren Kauffälle (GMB 2022: 80 Kauffälle) analysiert werden.

7 Impressum

Herausgeber	<p>Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Ostprignitz-Ruppin</p> <p>beim Amt für Kataster, Geoinformation und IT Neustädter Straße 14 16816 Neuruppin</p> <p>Telefon: 03391/ 688 6211 Telefax: 03391/ 688 6209 E-Mail: gutachter@opr.de Internet: gutachterausschuss.brandenburg.de</p>
Berichtszeitraum	01.01.2023 bis 30.06.2023
Datenerhebung	Für den Bericht wurden alle bis zum 30.06.2023 abgeschlossenen Verträge ausgewertet, die bis zum 14.07.2023 in der Geschäftsstelle vorgelegt wurden.
Veröffentlichung	Juli 2023
Nutzungsbedingungen	Die im Bericht enthaltenen Karten und Bilder sind urheberrechtlich geschützt. Die Inhalte können unter Angabe der Quelle Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Ostprignitz-Ruppin [Halbjahresbericht 2023] genutzt werden. Die Nichtbeachtung dieser Nutzungsbedingungen wird nach dem Urheberrechtsgesetz verfolgt.