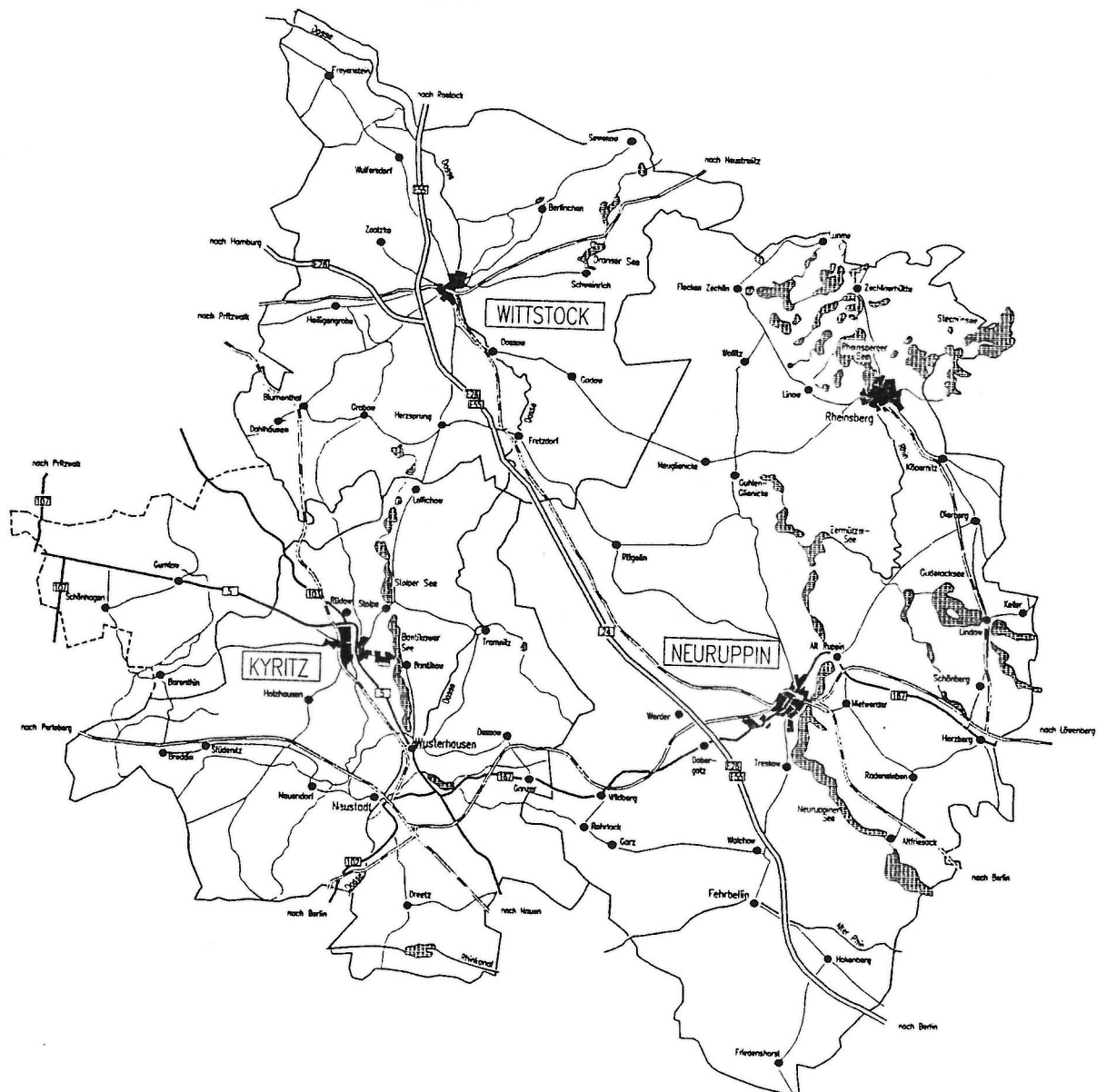


# GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT 1992

der Landkreise Neuruppin  
Wittstock  
Kyritz



---

Der Gutachterausschuß für die Landkreise  
Neuruppin, Wittstock, Kyritz

# Grundstücksmarktbericht 1992

Herausgeber: Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte  
in den Kreisen

Neuruppin  
Wittstock  
Kyritz

Geschäftsstelle: Rheinsberger Straße 18  
0-1930 Wittstock  
Tel. (03394) 65413

---

Schutzgebühr: 20,-DM pro Exemplar

Vervielfältigung: Der Grundstücksmarktbericht ist  
urheberrechtlich geschützt.  
Eine Vervielfältigung und Verbreitung (auch  
auszugsweise) darf nur mit Genehmigung des  
Herausgebers erfolgen.

# I N H A L T S V E R Z E I C H N I S

	Seite
0. Allgemeines	1
0.1. Vorbemerkungen	1
0.2. Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte in den Landkreisen Neuruppin, Wittstock, Kyritz	1
0.2.1. Aufgaben des Gutachterausschusses	1
0.2.2. Aufgaben der Geschäftsstelle	1
1. Der Grundstücksverkehr	2
1.1. Der Grundstücksmarkt im Kreis Neuruppin	2
1.1.1. Kreisübersicht	2
1.1.2. Grundstücksverkehr	4
1.2. Der Grundstücksmarkt im Kreis Wittstock	7
1.2.1. Kreisübersicht	7
1.2.2. Grundstücksverkehr	8
1.3. Der Grundstücksmarkt im Kreis Kyritz	14
1.3.1. Kreisübersicht	14
1.3.2. Grundstücksverkehr	15
2. Bodenrichtwerte	18
2.1. Definition	18
2.2. Bodenrichtwerte Stand 31. 12 1992	18
2.3. Übersicht über Bodenrichtwerte lagetypischer Orte 1992	19
2.3.1. Auszug aus der Bodenrichtwertkarte Neuruppin	20
2.3.2. Auszug aus der Bodenrichtwertkarte Wittstock	21
2.3.3. Auszug aus der Bodenrichtwertkarte Wittstock Stadt	22
2.3.4. Auszug aus der Bodenrichtwertkarte Kyritz	23
3. Zusammenfassung	24
4. Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte	25
4.1. im Kreis Neuruppin	25
4.2. im Kreis Wittstock	25
4.3. im Kreis Kyritz	25



## **0. Allgemeines**

### **0.1. Vorbemerkungen**

Der folgende Grundstücksmarktbericht für den Bereich der Landkreise Neuruppin, Wittstock und Kyritz wurde von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erarbeitet. Er soll den Teilnehmern des Marktes einen Einblick in das Geschehen des Grundstücksmarktes geben und eine größere Transparenz des oftmals undurchsichtigen Marktgeschehens ermöglichen.

### **0.2. Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte in den Landkreisen Neuruppin, Wittstock und Kyritz**

Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte ist ein unabhängiges Gremium, dessen Organisation und Aufgaben durch das Baugesetzbuch und die Gutachterausschußverordnung geregelt sind.

Als Mitglieder sind Personen bestellt, die in der Wertermittlung von Grundstücken erfahren sind und sich durch besondere Sachkunde auszeichnen.

Die Gutachter haben nach größtmöglicher Objektivität zu entscheiden, sind frei von äußeren Weisungen und zur vollsten Verschwiegenheit nach außen verpflichtet.

Mitglieder des Gutachterausschusses für die 3 Landkreise sind Vermessungsingenieure, Bauingenieure, Landwirte, Architekten, Immobilienmakler sowie Mitarbeiter des Finanzamtes.

#### **0.2.1. Aufgaben des Gutachterausschusses**

Die Aufgaben des Gutachterausschusses sind insbesondere:

- \* die Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie von Rechten an Grundstücken
- \* die Ermittlung von Bodenrichtwerten
- \* die Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (u.a. Liegenschaftszinssätze, Bodenpreisindexreihen)
- \* die Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung;

#### **0.2.2. Aufgaben der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses**

Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte bedient sich zur Vorbereitung und Erledigung seiner Aufgaben einer Geschäftsstelle, der neben der Verwaltungstätigkeit hauptsächlich folgende Aufgaben obliegen:

- \* Einrichten und Führen der Kaufpreissammlung
- \* Ableitung der erforderlichen Daten für die Wertermittlung
- \* Vorbereitung und Ausarbeitung der Wertermittlungen für Gutachten, Bodenrichtwerte, Übersichten und Geschäftsberichte
- \* Beobachtung und Analyse des Grundstücksmarktes
- \* Erteilung von Auskünften an jedermann über Bodenrichtwerte;



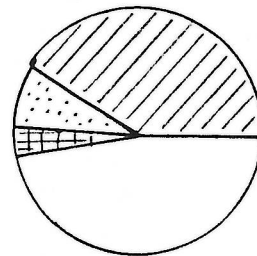
**1. Der Grundstücksverkehr**

**1.1. Der Grundstücksmarkt im Kreis Neuruppin**

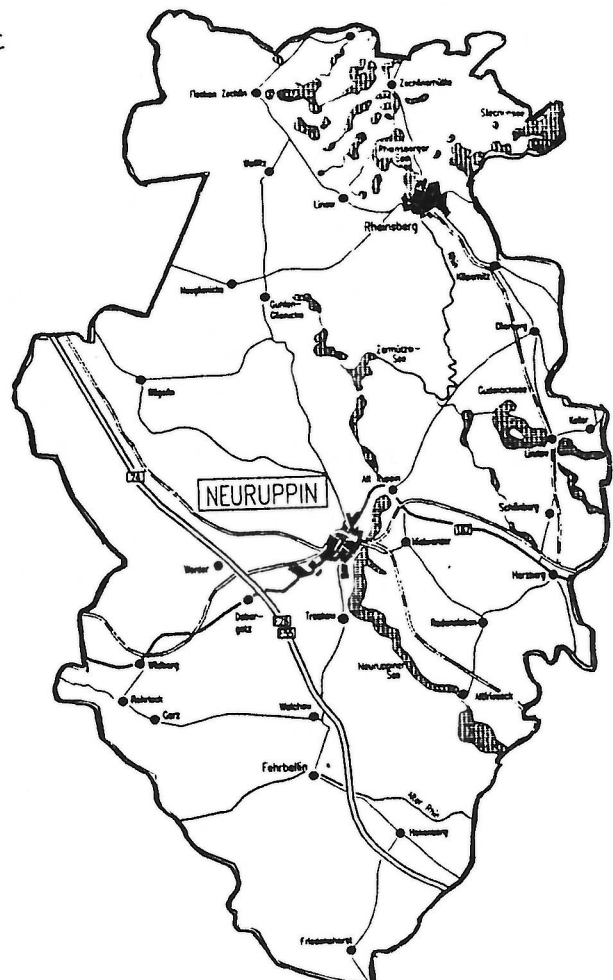
**1.1.1. Kreisübersicht**

Der Kreis Neuruppin liegt im Norden des Landes Brandenburg an der Grenze zu Mecklenburg-Vorpommern. Er umfaßt eine Fläche von ca. 1.201 km<sup>2</sup>. Bei ca. 65.000 Einwohnern ist die Besiedlungsdichte mit 51 Einwohnern je km<sup>2</sup> gering. Die Fläche besteht aus ca.

	41,0 % Wald
	47,0 % Acker u. Wiesen
	3,8 % Wasser
	8,2 % Sonstiges



Durch die reizvolle Endmoränenlandschaft besonders im Norden des Kreises mit zahlreichen Wäldern und Seen bildet der Kreis einen touristischen Anziehungspunkt. Während der Norden überwiegend forstwirtschaftlich genutzt wird, überwiegt im Süden die Landwirtschaft. Im Rahmen des Landschafts- und Umweltschutzes werden viele Gegenden wie z.B. der Stechlinsee und das Rhinluch geschützt, um so eine gesunde Entwicklung der Landschaft gewährleisten zu können.



Besonders belastet ist ein Teil des Kreises durch 21 militärisch genutzte Objekte (ca. 8.000 ha).

Der Kreis Neuruppin hat in den vergangenen Jahren 5 Gewerbegebiete mit ca. 169 ha erschlossen.

* Neuruppin-Treskow	70 ha
* Fehrbellin	32 ha
* Temnitzpark	40 ha
* Rheinsberg	12 ha
* Herzberg	15 ha

Verkehrsmäßig liegt der Kreis Neuruppin günstig. Er wird von der Autobahn A 24 in Richtung Hamburg bzw. Rostock und Berlin durchquert. Fast jede Gemeinde ist an das Verkehrsnetz des ÖPNV angeschlossen. Es existiert eine Bahnverbindung nach Berlin in N-S-Richtung sowie nach Perleberg in O-W-Richtung.

Verwaltungsmäßig gliedert sich der Landkreis Neuruppin in 5 Ämter.

1. **Fehrbellin** mit den Gemeinden:  
Stadt Fehrbellin, Betzin, Brunne, Dechtow, Deutschhof, Königshorst, Hakenberg, Karwensee, Lentzke, Linum, Manker, Protzen, Tarmow, Walchow, Wustrau, Langen, Wall
2. **Lindow** mit den Gemeinden:  
Stadt Lindow, Banzendorf, Dierberg, Herzberg, Klosterheide, Rühnick, Schönberg, Seebeck-Strubensee, Vielitz, Keller, Hindenberg,
3. **Neuruppin** mit den Gemeinden:  
Stadt Neuruppin, Alt-Ruppin, Krangen, Molchow, Stöffin, Gühlen-Glienicke, Wuthenow, Nietwerder, Lichtenberg, Karwe, Gnewikow, Buskow, Radensleben,
4. **Temnitz** mit den Gemeinden:  
Dabergotz, Darritz-Walchendorf, Garz, Gottberg, Frankendorf, Katerbow, Kerzlin, Kränzlin, Kudow-Lüchfeld, Netzeband, Rägelin, Rohrlack, Storbeck, Vichel, Walsleben, Werder, Wildberg,

**5. Rheinsberg** mit den Gemeinden:

Stadt Rheinsberg, Basdorf, Braunsberg,  
Großzerlang, Heinrichsdorf, Kagar,  
Kleinzerlang, Linow, Luhme, Schwanow,  
Wallitz, Dorf-Zechlin, Zechlinerhütte,  
Zechow, Zühlen,

**Verwaltungsübersicht**

Amt	Einwohner	Fläche km <sup>2</sup>
Fehrbellin	9.895	264,9
Lindow	5.221	126,0
Temnitz	5.752	248,9
Rheinsberg	8.894	258,5
Neuruppin	33.935	302,7
<b>Gesamt</b>	<b>63.697</b>	<b>1.201,0</b>

**1.1.2. Grundstücksverkehr**

Dem Gutachterausschuß im Landkreis Neuruppin lagen 1992  
1030 Kaufverträge zur Auswertung vor.  
Es erfolgte ein Flächenumsatz von 1142 ha und ein  
Geldumsatz von 55,7 Mio. DM.




**Übersicht zum Grundstücksverkehr im Kreis Neuruppin**

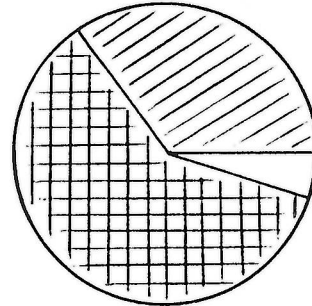
	Kaufverträge Stck.	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio.DM
<b>1. Gesamt ausgewertete Kaufverträge</b>	<b>468</b>	<b>296,6</b>	<b>30,9</b>
<b>2. Bebaute Grundstücke</b>	<b>164</b>	<b>43,7</b>	<b>8,8</b>
2.1. Wohnen	107	8,3	1,6
2.2. Gewerbe	26	32,1	5,8
2.3. Erholung	31	3,3	1,4
<b>3. Unbebaute Grundstücke</b>	<b>304</b>	<b>225,9</b>	<b>22,1</b>
3.1. Baureifes Land	126	24,0	7,8
3.1.1. Wohnen	96	10,4	3,0
3.1.2. Gewerbe	12	12,1	3,9
3.1.3. Erholung	18	1,5	0,9
3.2. Rohbau-erwartungsland	155	95,8	13,8
3.2.1. Wohnen	73	15,6	1,5
3.2.2. Gewerbe	45	76,0	11,5
3.2.3. Erholung	37	4,2	0,8
3.3. Nicht baufähiges Land	23	106,2	0,5






**Prozentuale Aufteilung des Grundstücksmarktes**

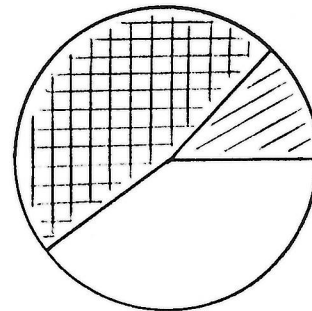
100 % = 486 Kaufverträge

-  bebaute Grundstücke
-  unbebaute Grundstücke
-  nicht baufähiges Land






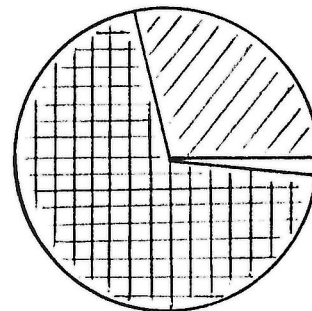
100 % = 269,6 ha Flächenumsatz

-  bebaute Grundstücke
-  unbebaute Grundstücke
-  nicht baufähiges Land



100 % = 30,9 Mio DM Geldumsatz

-  bebaute Grundstücke
-  unbebaute Grundstücke
-  nicht baufähiges Land



**Marktbeteiligung**

Marktteilnehmer	Verkäufer	Käufer
- natürl. Personen	265	366
- öffentliche Hand	85	17
- Wohnungsunternehmen	88	68
- sonst. juristische Personen	30	17

Der Grundstücksverkehr 1992 erfolgte größtenteils über Privatpersonen.  
 Als Verkäufer spielt die öffentliche Hand eine wesentliche Rolle.

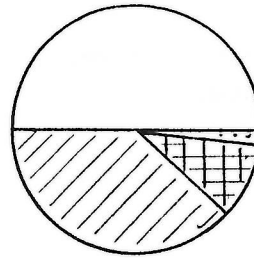
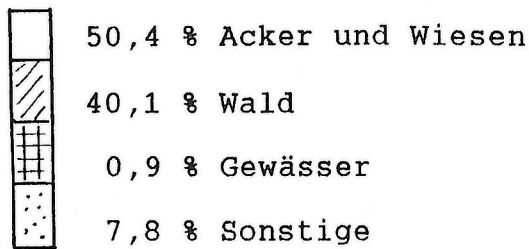
Ca. 2/3 der gesamten Kauffälle wurden über unbebautes Land abgeschlossen, dessen größter Anteil Bauerwartungs- und Rohbauland für Wohngrundstücke darstellt. Der Grundstücksmarkt bei baureifem Land erstreckt sich größtenteils auf Wohngrundstücke. Gewerbliche Grundstücke, Erholungsgrundstücke und land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen wurden nur in geringer Anzahl umgesetzt.

Entwicklungstendenzen zum Vorjahr sind aufgrund fehlender Unterlagen nicht einzuschätzen.

## 1.2. Grundstücksmarkt im Kreis Wittstock

### 1.2.1. Kreisübersicht

Der Landkreis Wittstock liegt im NO des Landes Brandenburg an der Grenze zu Mecklenburg-Vorpommern. Er ist ein flächenmäßig kleiner Kreis mit ca. 630 km<sup>2</sup>, ca. 25.500 Einwohnern und 42 Einwohnern je km<sup>2</sup>. Er setzt sich nutzungsmäßig wie folgt zusammen:



Der Kreis Wittstock wird überwiegend landwirtschaftlich genutzt, bietet aber durch seine reizvolle Endmoränenlandschaft mit Seen und Wäldern und seine niedrige Schadstoffkonzentration der Luft einen hohen Erholungswert.

Vorwiegend sind im Kreis Wittstock Klein- und Mittelständische Unternehmen angesiedelt.

Von den Handels- und Gewerbebetrieben sind

- 32 % Dienstleistungsunternehmen
- 35 % Einzel- und Großhandelsunternehmen
- 23 % Handwerksbetriebe, wobei die Bauwirtschaft stark vertreten ist.



Die verkehrsmäßige Erschließung des Kreises ist gut. Wittstock liegt am Autobahnabzweig der A 19 Berlin-Rostock und der A 24 Hamburg-Berlin und damit sehr verkehrsgünstig. Das Streckennetz der Deutschen Reichsbahn führt von Wittstock aus gesehen in Richtung

- Neustrelitz
- Pritzwalk, Wittenberge
- Neuruppin, Berlin

Damit sind weitere Gemeinden des Kreises eisenbahnseitig erschlossen.



Von großer Bedeutung für die Wittstocker Region sind mehrere Gewerbegebiete, deren Auslastung als sehr gut zu bewerten ist.

Gewerbepark:	* Wittstocker Kreuz	175 ha
	* Stadtberg	50 ha
	* Pritzwalker Straße	10 ha
	* Scharfenberg	20 ha
	* Fretzdorf	73 ha

Weitere Flächen sind als Reservflähen vorgesehen.

**Verwaltungsmäßig** gliedert sich der Kreis Wittstock in 3 Ämter.

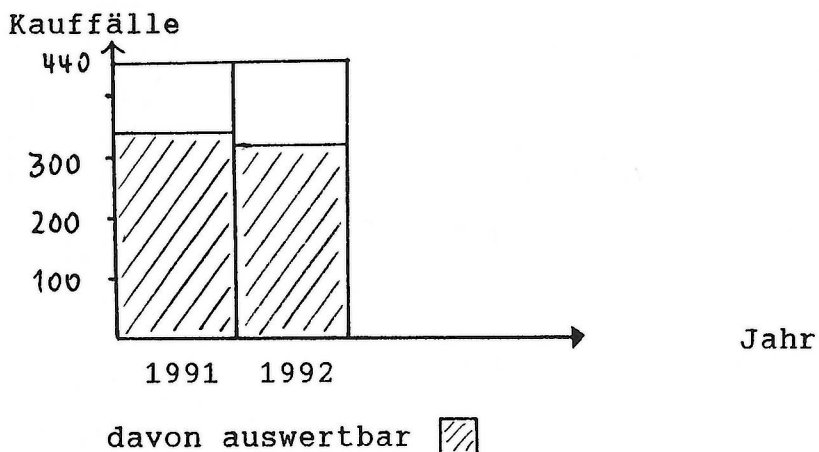
1. Amt **Wittstock** mit den Gemeinden :  
Wittstock Stadt, Biesen, Babitz,
  
2. Amt **Wittstock Land** mit den Gemeinden:  
Freyenstein, Niemerlang, Wulfersdorf,  
Berlinchen, Sewekow, Dranse, Zempow,  
Groß-Haßlow, Schweinrich, Flecken-  
Zechlin, Zootzen, Goldbeck, Dossow,  
Gadow, Christdorf, Fretzdorf, Rossow,  
Herzprung, Königsberg,
  
3. Amt **Heiligengrabe/Blumenthal** mit den Gemeinden:  
Heiligengrabe, Blesendorf, Niemerlang,  
Maulbeerwalde, Wernikow, Zaatze, Jabel,  
Liebenthal, Blandikow, Papenbruch,  
Blumenthal, Grabow, Rosenwinkel,

Amt	Einwohner	Fläche km2
Wittstock/Stadt	14.097	96,0
Wittstock/Land	6.527	352,8
Heiligengrabe/ Blumenthal	4.819	180,2
<b>Gesamt</b>	<b>25.443</b>	<b>629,0</b>

**1.2.2. Grundstücksverkehr**

Im Jahr 1992 lagen dem Gutachterausschuß im Kreis Wittstock 440 Kaufverträge vor, 319 davon waren für die spezialisierte Auswertung nutzbar. Es erfolgte ein Flächenumsatz von 688,04 ha und ein Geldumsatz von 34.1 Mio DM.

Im Vergleich zum Vorjahr zeigt sich folgende Entwicklung






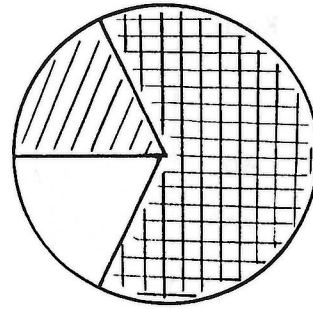
Übersicht zum Grundstücksverkehr im Kreis Wittstock

	Kaufverträge Stck.	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio DM
<b>1. Gesamt</b>			
<i>ausgewertete Kaufverträge</i>	319	680,0	34,1
<b>2. Bebaute Grundstücke</b>	59	15,2	2,9
2.1. Wohnen	50	6,9	1,1
2.2. Gewerbe	9	8,3	1,8
<b>3. Unbebaute Grundstücke</b>	260	664,8	31,1
3.1. Baureifes Land	162	117,2	20,0
3.1.1. Wohnen	81	23,3	2,2
3.1.2. Gewerbe	56	91,9	17,7
3.1.3. Erholen	25	2,0	0,1
3.2. Rohbau-erwartungsland	42	73,4	7,8
3.2.1. Wohnen	19	8,5	1,1
3.2.2. Gewerbe	23	64,9	6,7
3.3. nicht baufähiges Land	56	474,2	3,3




**Prozentuale Aufteilung des Grundstücksverkehrs**

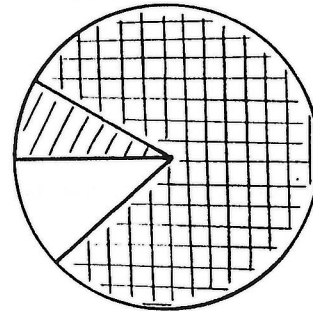
100 % = 319 Kaufverträge

-  bebaute Grundstücke
-  unbebaute Grundstücke
-  nicht baufähiges Land






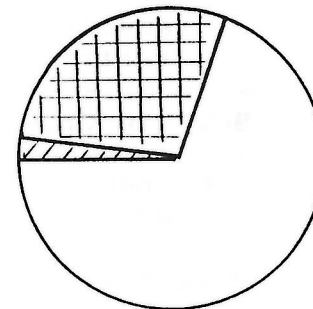
100 % = 680 ha Flächenumsatz

-  bebaute Grundstücke
-  unbebaute Grundstücke
-  nicht baufähiges Land



100 % = 34,1 Mio DM Geldumsatz

-  bebaute Grundstücke
-  unbebaute Grundstücke
-  nicht baufähiges Land



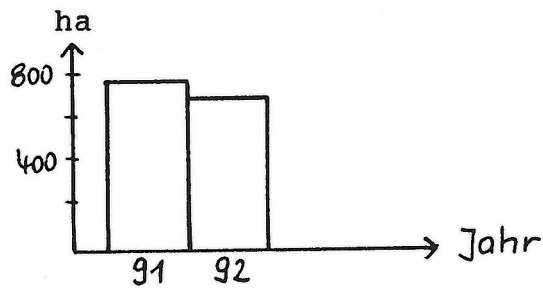
**Entwicklung des Flächen- und Geldumsatzes**

Grundstücksart	Kaufverträge Stück		Flächenumsatz ha		Geldumsatz Mio DM	
	1991	1992	1991	1992	1991	1992
bebaute Grundstücke	117	59	43,7	15,2	31,1	2,9
unbebaute Grundstücke	82	204	361,5	190,6	38,6	27,9
nicht baufähiges Land	39	56	329,7	474,2	0,5	3,3
<b>GESAMT</b>	<b>338</b>	<b>319</b>	<b>734,9</b>	<b>680,0</b>	<b>70,2</b>	<b>34,1</b>

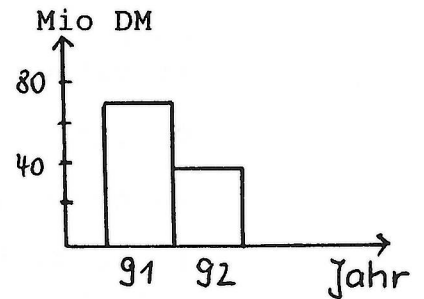


**Vergleich zum Vorjahr**

Flächenumsatz



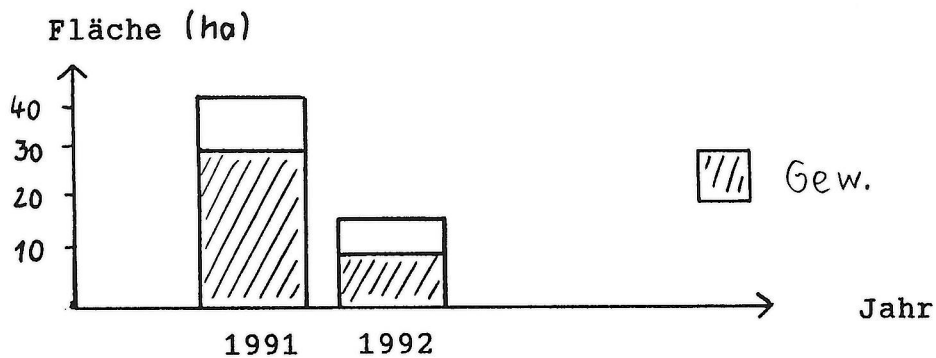
Geldumsatz



**Entwicklungstendenzen**

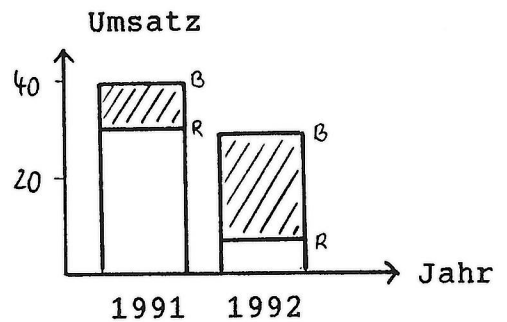
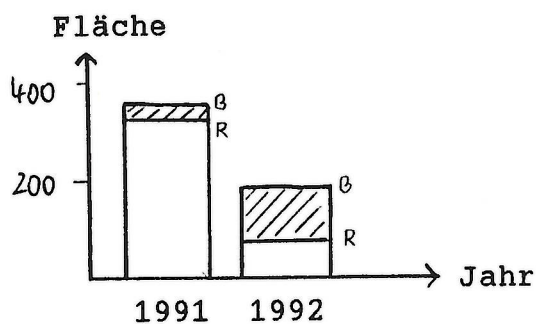
\* bei bebauten Grundstücken

	Fläche in ha	
	1991	1992
1-2 Fam. Häuser	12,2	6,4
Gewerbe	29,0	8,3



\* bei unbebauten Grundstücken

	Fläche in ha		Umsatz in Mio DM	
	1991	1992	1991	1992
Bauland	62,2	117,2	9,2	20,0
Rohbau-erwart.	299,5	73,4	29,4	7,9
nicht baufähiges Land	329,7	474,2	0,1	3,3



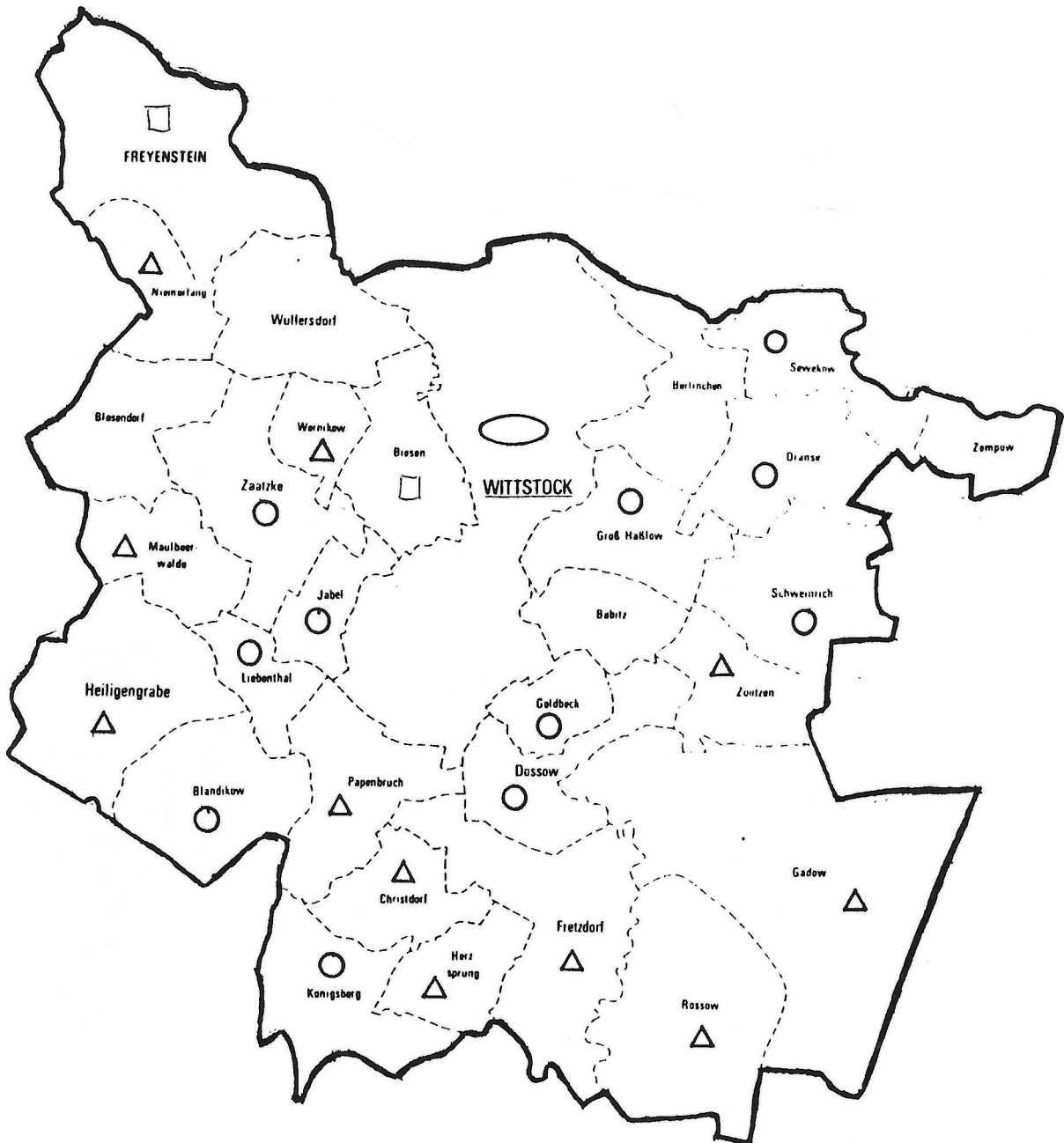
**Marktbeteiligung**

	Verkäufer		Käufer	
	1991	1992	1991	1992
Privatpersonen	243	187	176	188
Öffentliche Hand	48	74	12	9
Wohnungsunternehmen	15	-	43	3
Sonstige jur. Personen	32	54	107	115

Der Grundstücksverkehr erfolgte im Kreis Wittstock wie auch im vergangenen Jahr vorwiegend über Privatpersonen. 1992 nahm die Rolle der öffentlichen Hand als Verkäuferkreis erheblich zu.

Ebenso wie beim Flächen- und Geldumsatz haben Gewerbe und Industrie beim Kauf bzw. Verkauf von Grundstücken einen erheblichen Anteil.

**MARKTTRANSPARENZ**



Maßstab ca. 1:200.000

Anzahl der Verkäufe:

- 1 - 5     △
- 6 - 10    ○
- 11 - 25   □
- darüber   ○



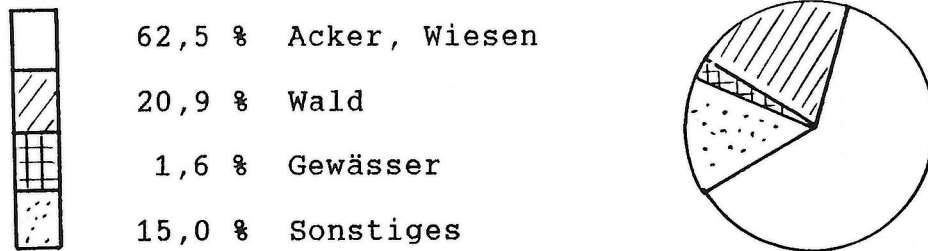
### 1.3. Der Grundstücksmarkt im Kreis Kyritz

#### 1.3.1. Kreisübersicht

Der Landkreis Kyritz liegt in NO des Landes Brandenburg im Herzen der Prignitz.

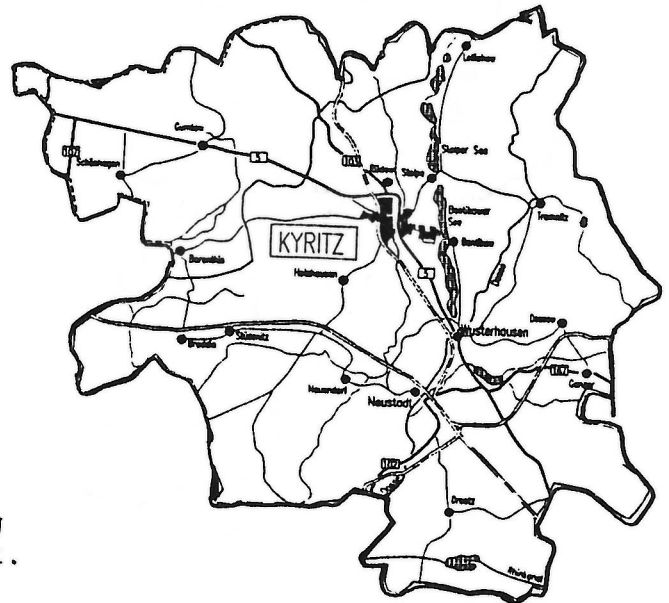
Mit einer Fläche von ca. 809 km<sup>2</sup>, ca. 33.000 Einwohnern und einer Bevölkerungsdichte von 42 Einwohnern je km<sup>2</sup> ist der Kreis ebenfalls sehr dünn besiedelt.

#### **Flächenzusammensetzung**



Der Kreis Kyritz wird überwiegend land- und forstwirtschaftlich genutzt. Seine reizvolle Landschaft um die Kyritzer Seenkette mit ausgedehnten Misch- und Nadelwäldern bietet für die Naherholung eine gute Grundlage.

Die verkehrsmäßige Erschließung ist gut. Die Autobahn A 24 in Richtung Berlin und Hamburg bzw. Rostock liegt in einiger Entfernung, ist aber über die Anschlußstellen Herzsprung im NO (ca. 20 km) und Neuruppin im SO (ca. 30 km) zu erreichen.



Der Kreis liegt an der Eisenbahnverbindung Berlin-Hamburg mit z.Zt. 3 Anschlußpunkten.

In Neustadt zweigt eine Nebenverbindung nach Kyritz und Pritzwalk ab.

Das öffentliche Straßennetz des Kreises umfaßt ca. 500 km Länge.

Folgende **Gewerbegebiete** sind im Kreis Kyritz im Aufbau:

* Kyritz, Leddiner Weg	20 ha
* Neustadt, Nord	30 ha
* Wusterhausen	6 ha
* Bückwitz	62 ha
* Sieversdorf	19 ha

**Verwaltungsmäßig** gliedert sich der Kreis Kyritz in 3 Ämter.

1. Amt **Kyritz** mit den Gemeinden:  
Kyritz-Stadt, Bork, Teetz, Rehfeld,  
Drewen, Holzhausen, Kötzlin,  
Schönermark,
2. Amt **Wusterhausen** mit den Gemeinden:  
Wusterhausen, Bantikow, Schönberg,  
Blankenberg, Kantow, Trieplatz, Brunn,  
Gartow, Dessow, Lögow, Bückwitz, Ganzer,  
Barsikow, Segeletz, Nackel,
3. Amt **Neustadt** mit den Gemeinden;  
Stadt Neustadt, Breddin, Stüdenitz,  
Zernitz, Plänitz-Leddin, Lohm, Roddahn,  
Sieversdorf, Hohenofen, Dreetz,  
Giesenhorst,

Amt	Einwohner	Fläche km <sup>2</sup>
Kyritz	11.799	168,0
Wusterhausen	7.113	177,4
Neustadt	9.286	247,0
Gumtow (auszugliedern)	4.562	216,6
<b>Gesamt</b>	<b>32.760</b>	<b>809,0</b>

### 1.3.2. Grundstücksverkehr im Kreis Kyritz




Im Kreis Kyritz lagen dem Gutachterausschuß 410 Kaufverträge zur Auswertung vor. Es erfolgte ein Gesamtflächenumsatz von 601,14 ha und ein Gesamtgeldumsatz von 23,88 Mio DM.  
Auswertbar waren nur 143 Kaufverträge.

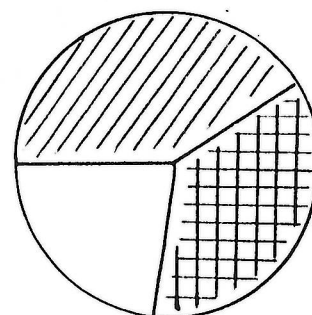
**Übersicht zum Grundstücksverkehr im Kreis Kyritz**

	Kaufverträge Stck.	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio DM
-----			
1. Gesamt ausgewertete Kaufverträge	143	480,6	6,83
-----			
<b>2. Bebaute Grundstücke</b>	<b>58</b>	<b>8,8</b>	<b>1,62</b>
-----			
2.1. Wohnen	50	5,0	0,72
2.2. Gewerbe	6	3,7	0,72
2.3. Erholung	2	0,1	0,03
-----			
<b>3. Unbebaute Grundstücke</b>	<b>85</b>	<b>471,8</b>	<b>5,21</b>
-----			
3.1. Baureifes Land	31	10,4	1,83
-----			
3.1.1. Wohnen	26	3,9	0,67
3.1.2. Gewerbe	5	6,5	1,16
-----			
3.2. Rohbau-erwartung	22	14,2	1,27
-----			
3.2.1. Wohnen	10	2,1	0,21
3.2.2. Gewerbe	7	11,7	0,98
3.2.3. Erholung	5	0,4	0,08
-----			
3.3. nicht baufähiges Land	32	447,2	2,10
=====			




**Prozentuale Aufteilung des Grundstücksverkehrs**

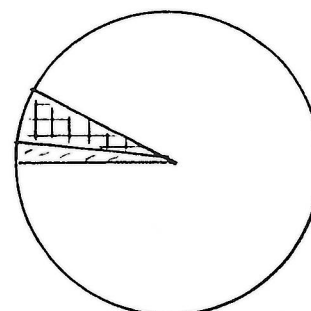
100 % = 143 Kaufverträge

-  bebaute Grundstücke
-  unbebaute Grundstücke
-  nicht baufähiges Land






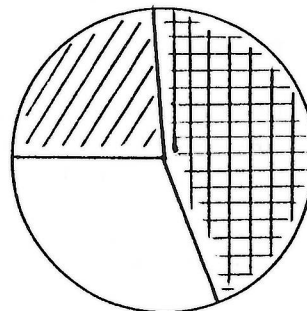
100 % = 480,6 ha Flächenumsatz

-  bebaute Grundstücke
-  unbebaute Grundstücke
-  nicht baufähiges Land



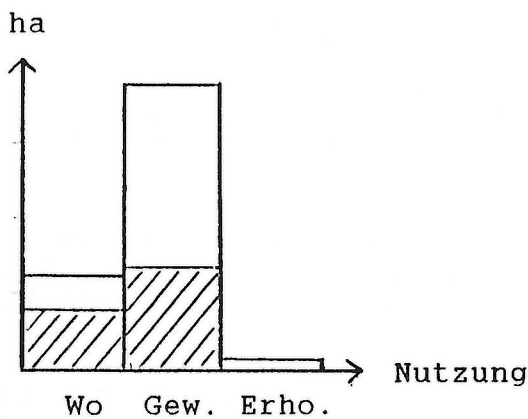
100 % = 6,83 Mio DM Geldumsatz

-  bebaute Grundstücke
-  unbebaute Grundstücke
-  nicht baufähiges Land

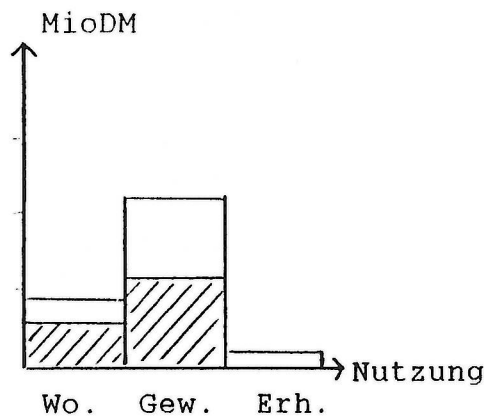


**Entwicklungstendenzen bei unbebauten Grundstücken (baufähig)**

Flächenmäßig



Geldmäßig



baureif

**Marktteilnehmer**

	Verkäufer	Käufer
* natürliche Personen	79	95
* öffentliche Hand	26	5
* Wohnungsunternehmen	-	12
* sonstige juristische Personen	38	31

Wie in den beiden anderen Kreisen erfolgte ein Großteil der Kauffälle über Privatpersonen. Die öffentliche Hand tritt als Verkäufer in den Vordergrund, einen relativ starken Anteil haben ebenfalls Gewerbe und Industrie am Grundstücksverkehr.

Durch die geringe Anzahl der ausgewerteten Kaufverträge im Kreis Kyritz kann eine weitere Auswertung und ein Vergleich zum Vorjahr nicht vorgenommen werden, da sich dadurch nur ein verfälschtes Bild des Grundstücksverkehrs ergeben würde.



## **2. Bodenrichtwerte**

### **2.1. Definition**

Der Bodenrichtwert ist ein aus Kaufpreisen ermittelter Lagewert für Grundstücke eines Gebietes, für die im wesentlichen gleiche Nutzungs- und Werteverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf ein Grundstück, dessen Eigenschaften für dieses Gebiet typisch sind. Der Richtwert ist in DM je m<sup>2</sup> Bodenfläche angegeben.

Die Eigenschaften des Richtwertgrundstückes ergeben sich aus den Festlegungen der Bauleitpläne (Flächennutzungspläne, Bebauungspläne) der jeweiligen Gemeinde bzw. Ortsteile zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung sowie der Erschließungsbeitragsituation.

### **2.2. Bodenrichtwerte Stand 31. 12. 1992**

Die Bodenrichtwerte sind gemäß § 196 des Baugesetzbuches vom 08. 12. 1986 und der Gutachterausschußverordnung für Grundstückswerte ermittelt und am 01. 03. 1993 beschlossen worden.

Da die Erarbeitung der Bauleitplanung in den meisten Gemeinden im Ermittlungszeitraum noch nicht abgeschlossen war, wurden die Bodenrichtwerte auf folgende Eigenschaften abgestimmt:

**Baureifes Land** - Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar sind

**Art der baulichen Nutzung** - Wohnflächen oder gemischte Bauflächen

**Maß der baulichen Nutzung** - bestimmt durch die gebietstypische Nutzung der Grundstücke, entspricht der überwiegend vorhandenen Bebauung in dem betreffenden Gebiet

Die **Erschließungsbeitragsituation** richtet sich nach den jeweiligen ortsüblichen Satzungen und Beschlüssen. Bei der Ermittlung der Richtwerte wurde unterstellt, daß die Grundstücke ortsüblich erschlossen sind. Es ist jedoch zu erwarten, daß in bestimmten Fällen noch Erschließungs- und Anliegerbeiträge erbracht werden müssen, deren Höhe im Einzelfall bei den Gemeinden zu erfragen ist. Diese Werte sind auf den Bodenrichtwertkarten mit \* gekennzeichnet.

**Abweichungen** eines zu bewertenden Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften, insbesondere hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, Grundstückszuschnitt bewirken Abweichungen seines Verkehrswertes (§ 194 Baugesetzbuch) vom Bodenrichtwert.

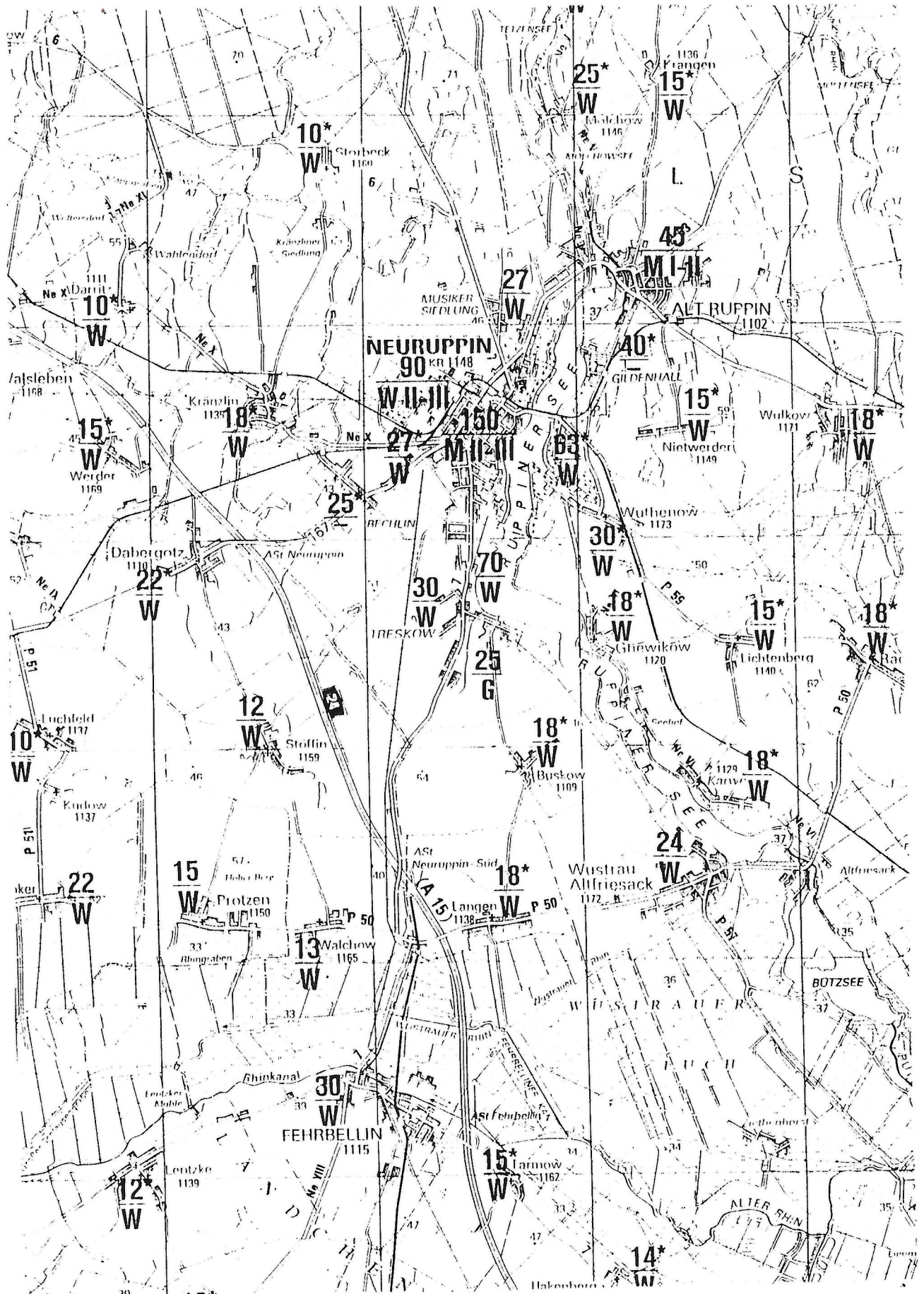
Ansprüche gegenüber dem Träger der Bauleitplanung oder der Baugenehmigungsbehörde können aus den Eintragungen in der Bodenrichtwertkarte nicht hergeleitet werden.

### 2.3. Übersicht über Bodenrichtwerte lagetypischer Orte 1992

Stadt Gemeinde	Indiv. Wohnungsbau Lage			Gewerbl. Bauflächen Lage		
	gut	mittel	mäßig	gut	mittel	mäßig
<b>Neuruppin</b>						
Alt Ruppin		45,-				
Fehrbellin		30,-				
Flecken-Zechlin		23,-				
Garz		12,-				
Neuruppin	150,-	90,-	25,-		30,-	
Rheinsberg	66,-	30,-				
Lindow		39,-				
Linum		19,-				
<b>Wittstock</b>						
Berlinchen		10,-				
Biesen		11,-				
Freyenstein	35,-	17,-				
Heiligengrabe		15,-			40,-	
Gadow		8,-				
Königsberg		12,-				
Wittstock	130,-	75,-	30,-	100,-	45,-	(15,-)
<b>Kyritz</b>						
Koppenbrück		6,-				
Barsikow		8,-				
Hohenofen		10,-				
Dessow		12,-				
Demerthin		15,-				
Stolpe		20,-				
Neustadt		25,-			10,-	
Wusterhausen		35,-				
Kyritz	120,-	80,-	40,-		10,-	

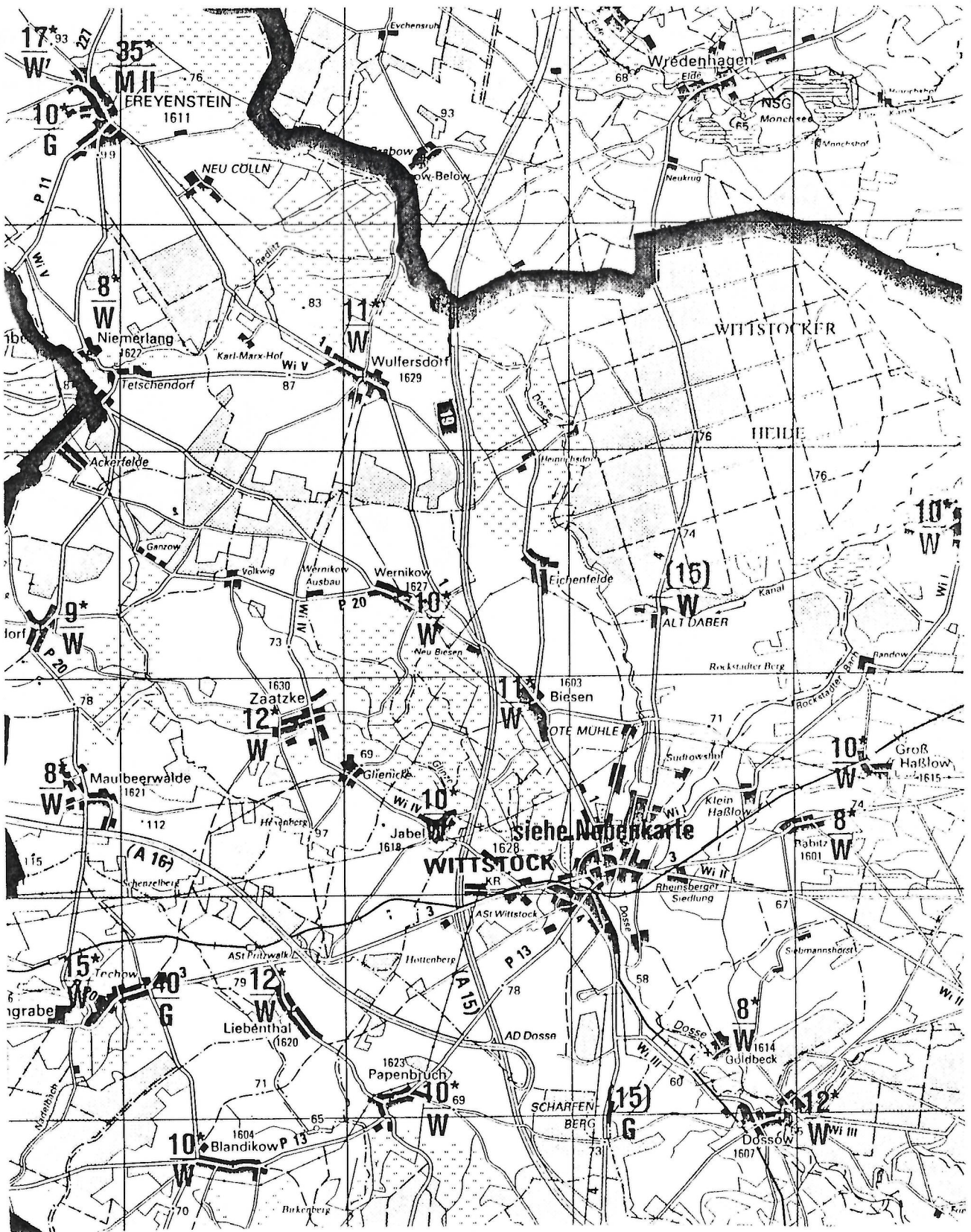


2.3.1. Auszug aus der Bodenrichtwertkarte des Kreises Neuruppin



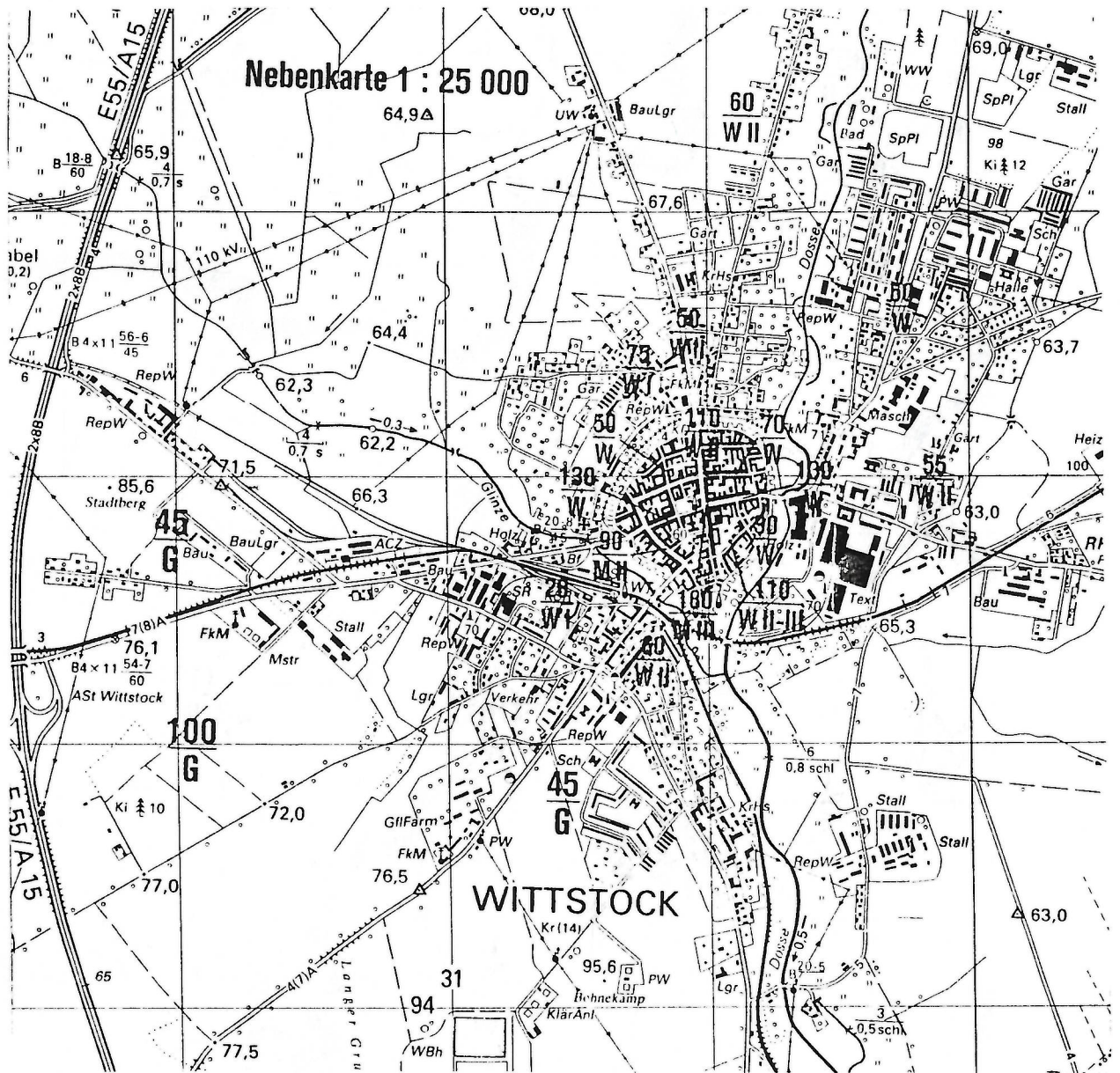


2.3.2. Auszug aus der Bodenrichtwertkarte des Kreises Wittstock

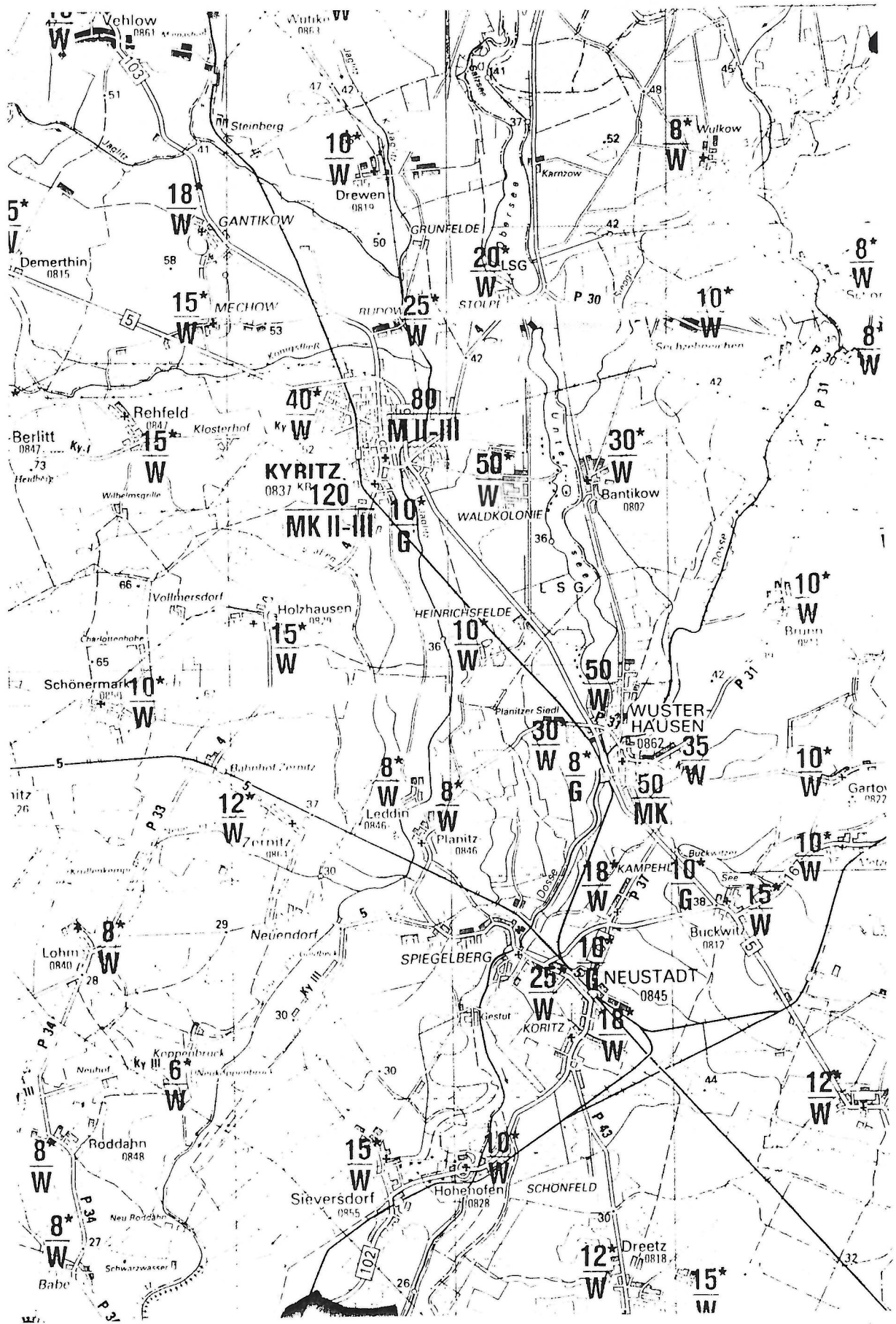




2.3.3. Auszug aus der Bodenrichtwertkarte der Stadt Wittstock



2.3.4. Auszug aus der Bodenrichtwertkarte des Kreises Kyritz





### **3. Zusammenfassung**

Die Auswertung der Kaufpreissammlung wird in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses seit 1.1. 1991 durchgeführt, und läßt in dieser Etappe zum ersten Mal Schlußfolgerungen für Entwicklungstendenzen auf dem Grundstücksmarkt zu.

Speziell im Kreis Wittstock ist ein Rückgang des Flächen- und Geldumsatzes bei annähernd gleicher Anzahl von Kaufverträgen zu verzeichnen.

Während im Jahr 1991 ein durchschnittlicher m<sup>2</sup>-Preis von 9,55 DM gezahlt wurde, sind es 1992 nur noch 5,00 DM im Gesamtdurchschnitt.

Vergleiche in den Kreisen Neuruppin und Kyritz können zu diesem Zeitpunkt noch nicht gezogen werden.

Aktivitäten im Grundstücksverkehr sind vor allem in den größeren Städten vorhanden, dort vor allem für Wohnbebauung und für die Gewerbeansiedlung.

In Richtung Kreisgrenze besteht eine abnehmende Tendenz.

#### 4. Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte

Vorsitzender: Herr Manfred Koch, Neuruppin, Amtsleiter  
Finanzamt: Frau Gudrun Raatz, Pritzwalk  
Frau Silvia Polzin, Gransee  
Herr Gerhard Müller, Neuruppin  
Herr Horst Mahnke, Wittstock

##### 4.1. Kreis Neuruppin

Herr Hans Röske, Neuruppin  
Herr Manfred Dicke, Coesfeld  
Herr Gerhard Wedel, Neuruppin  
Herr Reinhard Giese, Neuruppin  
Herr Horst Kremp, Neuruppin  
Herr Kurt Rönnebeck, Neuruppin

##### 5.2. Kreis Wittstock

Frau Edda Schlumbach, Wittstock  
Herr Friedhelm Kanzler, Freyenstein  
Herr Friedrich-Wilhelm Krause, Grabow  
Herr Manfred Schindler, Wittstock  
Herr Manfred Franz, Wulfersdorf  
Herr Martin Schäfer, Wittstock

##### 5.3. Kreis Kyritz

Frau Brita Krönke, Gantikow  
Herr Christian Tessmer, Wusterhausen  
Herr Klaus Goldmund, Kyritz  
Herr Joachim Pankrath, Kyritz  
Herr Ralf Buhre, Rehfeld  
Herr Frank Zomm, Kyritz