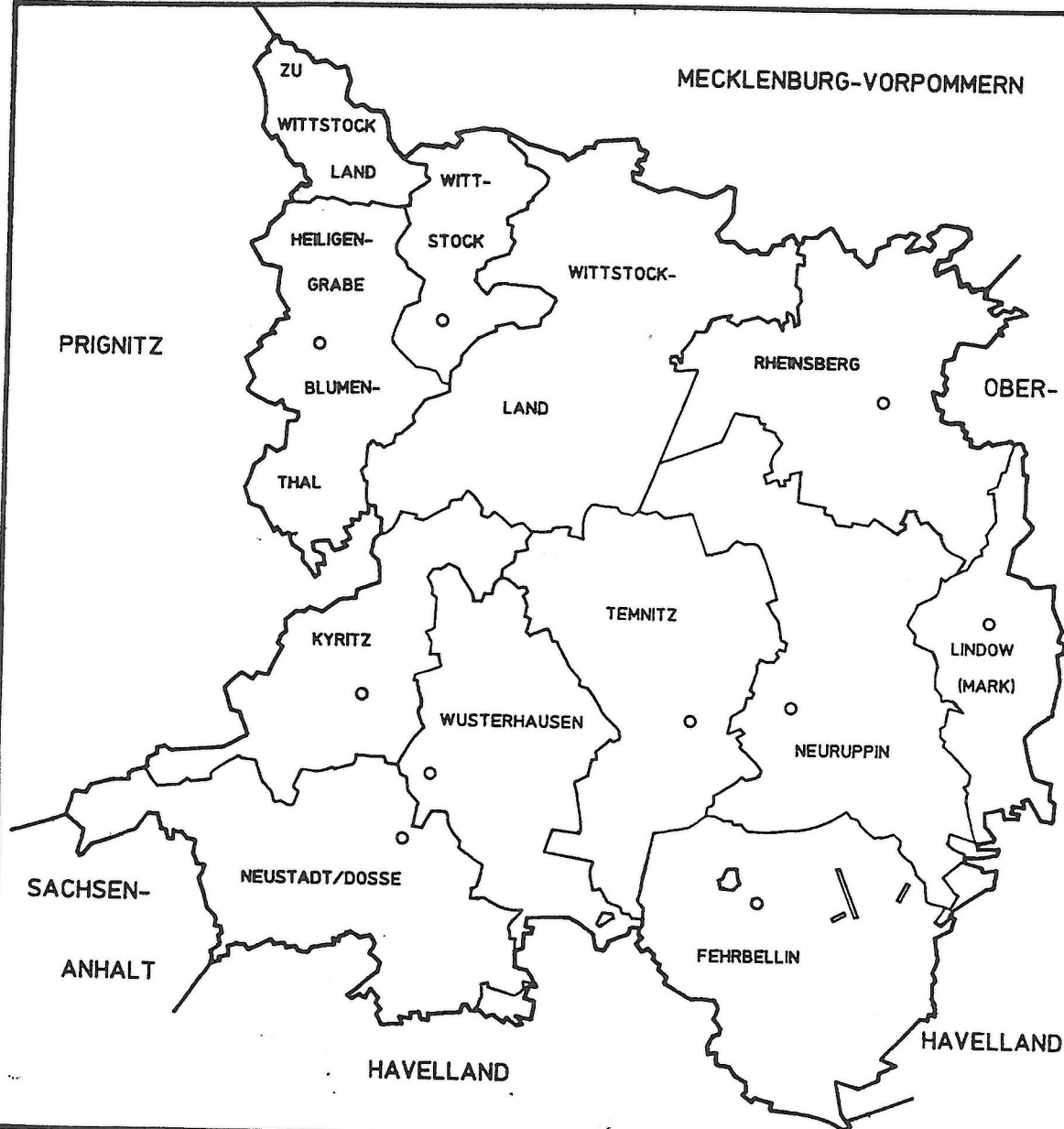




Der Gutachterausschuß
für Grundstückswerte
im Landkreis Ostprignitz-Ruppin



Grundstücksmarktbericht 1995

Herausgeber : Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte
im Landkreis Ostprignitz-Ruppin

Geschäftsstelle: beim Kataster- und Vermessungsamt
Perleberger Straße 21
16866 Kyritz

Telefon: (033971) 66415 und 66425
Telefax: (033971) 61680

Auskünfte und Anträge : Gutachterausschuß für Grundstückswerte
: - Geschäftsstelle -

Schutzgebühr : 20,- DM pro Exemplar lt. Tarifstelle 4.1. der Gebührenordnung für
die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und deren Geschäftsstellen
(GAGebo) vom 13.12.1994

Öffnungszeiten: Di: 8.30 - 12.00 Uhr ; 13.30 - 17.00 Uhr
Do: 8.30 - 12.00 Uhr ; 13.30 - 16.00 Uhr

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

Inhaltsverzeichnis

	Seite
0. Allgemeines	4
0.1. Vorbemerkungen	4
0.2. Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Landkreis Ostprignitz-Ruppin	4
0.2.1. Aufgaben des Gutachterausschusses	5
0.2.2. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses	5
0.2.3. Kaufpreissammlung	6
0.2.4. Rechtsgrundlagen	6
1. Kreisübersicht	7
2. Tätigkeitsbericht der Geschäftsstelle	17
3. Der Grundstücksverkehr im Landkreis Ostprignitz-Ruppin	19
3.1. Übersicht Grundstücksmarkt 1995	19
3.1.1. Anzahl der Verträge	19
3.1.2. Flächenumsatz	19
3.1.3. Geldsumme	19
3.2. Einzelanalyse des Grundstücksmarktes	20
3.2.1. Analyse der Kauverträge nach Grundstücksqualitäten	20
3.2.2. Schwerpunkte des Grundstücksmarktes nach Ämtern	23
3.2.3. Markteteiligung	24
3.2.4. Markttransparenz	25
4. Teilmärkte	26
4.1. Bebaute Grundstücke (Gesamtumsatz)	26
4.1.1. Anzahl der Kauffälle	26
4.1.2. Flächenumsatz in 1000 m ²	27
4.1.3. Geldumsatz in 100 TDM	28
4.1.4. Bebaute Grundstücke nach Ämtern	29
4.2. Unbebaute Grundstücke	32
4.2.1. Gesamtumsatz unbebauter Grundstücke	32
4.2.2. Unbebaute Grundstücke nach Ämtern	33
4.2.3. Auswertung von Flächen selbständiger baureifer Grundstücke	37
4.2.4. Selbständige baureife Grundstücke nach Ämtern	39
4.3. Eigentumswohnungen	41
4.4. Land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke	43
4.4.1. Entwicklungstendenzen	43
4.4.2. Auswertung land- und forstwirtschaftlich genutzter Flächen nach Ämtern	45
4.4.3. Markteteiligung	48

4.5. Gemeinbedarfsflächen	49
4.6. Sonstige Flächen	50
4.7. Weitere Untersuchungen und Ergebnisse	51
4.7.1. Ortsüblicher Pachtzins	51
4.7.2. Erbbauzins	51
4.7.3. Marktanpassungsfaktoren	52
4.7.4. Untersuchungen von Gewerbegrundstücken	52
4.7.5. Anfangswerte in Sanierungsgebieten	53
5. Bodenrichtwerte	54
5.1. Erläuterungen	54
5.2. Auszüge aus den Bodenrichtwertkarten des Landkreises Ostprignitz-Ruppin	57
5.2.1. Landkreis Ostprignitz-Ruppin	57
5.2.2. Kreisstadt Neuruppin	58
5.2.3. Stadt Wittstock	59
5.2.4. Stadt Kyritz	60
6. Mitglieder des Gutachterausschusses	61
7. Benachbarte Gutachterausschüsse	62

0. Allgemeines

0.1. Vorbemerkungen

Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Landkreis Ostprignitz-Ruppin wurde 1993 im Zuge der Kreisgebietsreform aus den Gutachterausschüssen der Kreise Neuruppin, Wittstock und Kyritz gebildet.

Seit 1991 erfolgt die Auswertung von Kaufverträgen als Grundlage für die Darstellung des Grundstücksmarktes und dessen Entwicklung.

1992 wurde bereits ein Grundstücksmarktbericht erarbeitet, der aber noch differenziert nach den Kreisen Neuruppin, Wittstock und Kyritz war.

1993 wurde die Entwicklung des Grundstücksmarktes erstmalig in einem Bericht dargestellt. Die Berichte 1994 und 1995 werden, soweit es möglich ist, aufbauend auf das Jahr 1993 erarbeitet, um Entwicklungstendenzen besser darstellen zu können.

Seit 1994 erfolgt die Auswertung der Kaufpreissammlung nicht mehr manuell sondern über das einheitlich im Land Brandenburg eingeführte Computerprogramm "Automatisierte Kaufpreissammlung".

Die computergestützte Arbeit ermöglicht eine landeseinheitlich vergleichbare qualifizierte Auswertung der Kaufverträge.

Mit der Erarbeitung des Grundstücksmarktberichtes 1995 wird ein Überblick über den Grundstücksmarkt und dessen Entwicklung im Landkreis Ostprignitz-Ruppin gegeben.

Damit erfüllt der Gutachterausschuß seine gesetzliche Verpflichtung lt. Baugesetzbuch (BauGB) § 193, die folgendes aussagt:

* "Der Gutachterausschuß führt eine Kaufpreissammlung, wertet sie aus und ermittelt Bodenrichtwerte und sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten".

Nach 3 Jahren manuell geführter und zwei Jahren computergestützter Auswertung kann kein Anspruch auf Vollständigkeit der Aussagen im Geschäftsbericht gewährleistet werden.

Vielmehr wird versucht, die vorliegenden Daten zu systematisieren und auszuwerten, um den Marktteilnehmern einen Einblick in das Geschehen des Grundstücksmarktes zu geben und eine größere Transparenz des Grundstücksmarktes zu ermöglichen!

0.2. Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Landkreis Ostprignitz-Ruppin

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 Mitglieder des Gutachterausschusses werden nach Anhörung der jeweiligen Gebietskörperschaft durch das Landesvermessungsamt für die Dauer von 5 Jahren bestellt.

Der Gutachterausschuß im Landkreis Ostprignitz-Ruppin besteht aus:

einem Vorsitzenden

zwei stellvertretenden Vorsitzenden und weiteren
13 ehrenamtlichen Gutachtern

aus folgenden Bereichen:

- selbständige Sachverständige für Wertermittlung
- Architekten
- Bauingenieure
- Vermessungsingenieure
- Landwirte und
- Finanzbeamte

0.2.1. Aufgaben des Gutachterausschusses

Die Aufgaben des Gutachterausschusses sind insbesondere:

- * Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Rechten an Grundstücken auf Antrag
- * Ermittlung von Bodenrichtwerten,
- * Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung
- * Erstattung von Gutachten über Miet- und Pachtwerte
- * Ermittlung von lagetypischen Grundstückswerten in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten
- * Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten wie Indexreihen, Liegenschaftszinssätze u.a.

0.2.2. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Der Gutachterausschuß bedient sich zur Vorbereitung und Durchführung seiner Aufgaben einer Geschäftsstelle.

Diese ist beim Kataster- und Vermessungsamt Ostprignitz-Ruppin in Kyritz eingerichtet.

Neben der Verwaltungstätigkeit obliegen der Geschäftsstelle, die nach Weisung des Vorsitzenden arbeitet, folgende Aufgaben:

- * 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

0.2.3. Kaufpreissammlung

Grundlegende Aufgabe der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ist die Führung der Kaufpreissammlung.

Diese besteht aus einem kartenmäßigen und einem beschriebenen Nachweis.

Lt. Baugesetzbuch (BauGB) § 195 sind die Notare verpflichtet, Abschriften der von Ihnen beurkundeten Kaufverträge dem Gutachterausschuß zu übersenden.

Ebenfalls mitzuteilen sind preisbildende Beschlüsse für Enteignungen, Umlegungen, Grenzregelungen und Zwangsversteigerungen. Damit wird die Grundlage für die Arbeit des Gutachterausschusses geschaffen.

Nach Weisung des Vorsitzenden des Gutachterausschusses werden die Verträge durch die Geschäftsstelle ausgewertet.

Auswertungskriterien sind insbesondere rechtliche Gegebenheiten, Lage, Eigenschaften sowie die Beschaffenheit der Grundstücke.

Die Auswertung erfolgt in Beziehung zum Kaufpreis.

Verträge, die durch persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse beeinflusst sind, sind von der Auswertung ausgeschlossen.

Die Aussagen der Kaufpreissammlung werden

- * für die Ermittlung von Bodenrichtwerten
- * für die Erstattung von Verkehrswertgutachten
- * für die Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten genutzt.

Die Kaufpreissammlung sowie die Daten der Verträge unterliegen dem Datenschutz und sind nur den Mitgliedern des Gutachterausschusses sowie den Mitarbeitern der Geschäftsstelle im Rahmen ihrer Arbeitsaufgaben zugänglich.

Nach erfolgter Auswertung werden alle Verträge vernichtet.

Wenn berechtigtes Interesse besteht, kann auf Antrag in anonymisierter Form Auskunft aus der Kaufpreissammlung erteilt werden.

0.2.4. Rechtsgrundlagen

Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte hat u.a. nach folgenden gesetzlichen Grundlagen zu arbeiten:

- * Baugesetzbuch (BauGB) vom 8. Dezember 1986, (§§ 192-199 Wertermittlung)
- * Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachterausschußverordnung B, GAVOB) vom 18. Juni 1991 sowie die Verordnung zur Änderung der Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte vom 1. September 1994
- * Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wertermittlungsverordnung - Wert-V-88) vom 6. Dezember 1988 sowie Ergänzungen.

1. Kreisübersicht

Der Kreis Ostprignitz-Ruppin ist im Zuge der Kreisgebietsreform aus den ehemaligen Kreisen Neuruppin, Kyritz und Wittstock entstanden, einschließlich Keller, Blumenthal, Rosenwinkel, Grabow, und abzüglich der Gemeinden des Amtes Gumtow.

Der Kreis liegt im Nordwesten des Landes Brandenburg und grenzt

im Norden an Mecklenburg-Vorpommern
 im Osten an den Landkreis Oberhavel
 im Süden an den Landkreis Havelland
 im Südwesten an Sachsen-Anhalt
 und im Westen an den Landkreis Prignitz.

Die Kreisstadt ist Neuruppin.

Der Kreis umfaßt eine Fläche von ca. 2.510 km².

Bei einer Einwohnerzahl von ca. 114,0 T ist die Besiedlungsdichte mit 45 Einwohnern je km² sehr gering.

Flächennutzung im Landkreis Ostprignitz-Ruppin 1995

Nutzung	Größe in ha	Anteil in %
Gebäude- und Gebäudefreifläche	6.075	2,4
Betriebsfläche	273	0,1
Erholungsflächen	500	0,2
Verkehrsfläche	7.153	2,9
Landwirtschaftsfläche	138.149	55,0
Holzung	85.135	33,9
Wasser	8.369	3,3
Sonstiges	5.374	2,2
	251.027	100,0

Abb. 1

Flächennutzung

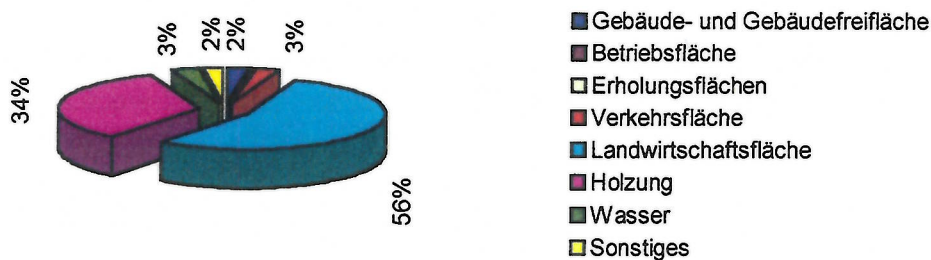


Abb. 2

Verwaltungsmäßig ist der Kreis Ostprignitz-Ruppin in 9 Ämter, 2 amtsfreie Städte mit insgesamt 133 Gemeinden aufgeteilt.

Amt Fehrbellin mit den Gemarkungen:

Altfriesack, Betzin, Brunne, Dechtow, Deutschhof, Fehrbellin, Hakenberg, Karwese, Königshorst, Langen, Lentzke, Linum, Manker, Protzen, Tarmow, Walchow, Wall, Wustrau

Amt Heiligengrabe/Blumenthal mit den Gemarkungen:

Blandikow, Blesendorf, Blumenthal, Dahlhausen, Glienicke, Grabow, Heiligengrabe, Jabel, Liebenthal, Maulbeerwalde, Papenbruch, Rosenwinkel, Wernikow, Zaatze,

Amt Kyritz mit den Gemarkungen:

Bork, Lellichow, Drewen, Gantikow, Holzhausen, Kyritz, Kötzlin, Mechow, Schönermark, Teetz, Ganz, Rehfeld, Berlitt,

Amt Lindow mit den Gemarkungen:

Banzendorf, Herzberg, Hindenberg, Keller, Klosterheide, Lindow, Rühnick, Seebeck, Strubensee, Schönberg, Vielitz,

Amt Neustadt/Dosse mit den Gemarkungen:

Babe, Bartschendorf, Breddin, Damelack, Dreetz, Giesenhorst, Hohenofen, Kampehl, Koppenbrück, Lohm, Michaelisbruch, Neustadt/Dosse, Plänitz, Leddin, Roddahn, Sieversdorf, Sophiendorf, Stüdenitz, Zernitz,

Amt Rheinsberg mit den Gemarkungen:

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

Amt Temnitz mit den Gemarkungen:

Dabergotz, Darritz-Wahlendorf, Frankendorf, Garz, Gottberg, Katerbow, Kerzlin, Kränzlin, Küdow-Lüchfeld, Netzeband, Pfalzheim, Rohrlack, Rägelin, Storbeck, Walsleben, Werder, Wildberg, Vichel

Amt Wittstock-Land mit den Gemarkungen:

Berlinchen, Christdorf, Dossow, Dranse, Flecken-Zechlin, Fretzdorf, Freyenstein, Gadow, Goldbeck, Groß-Haßlow, Herzsprung, Königsberg, Niemerlang, Rossow, Schweinrich, Sewekow, Wulfersdorf, Zempow, Zootzen,

Amt Wusterhausen mit den Gemarkungen:

Bantikow, Barsikow, Blankenberg, Brunn, Bückwitz, Dessow, Ganzer, Gartow, Kantow, Lögow, Metzelthin, Nackel, Schönberg, Sechzehneichen, Segeletz, Tramnitz, Trieplatz, Wulkow, Wusterhausen

Stadt Neuruppin mit den Gemarkungen:

Altruppin, Bechlin, Buskow, Gnewikow, Gühlen-Glienicke, Karwe, Krangen, Lichtenberg, Molchow, Nietwerder, Radensleben, Stöffin, Wulkow, Wuthenow,

Stadt Wittstock mit den Gemarkungen:

Babitz, Biesen, Eichenfelde

Bevölkerung, Bevölkerungsdichte

Amt	Ge- mein- den	Einwohner		Fläche in km ²		Einwohner in km ²		Kauffäl- le je 1.000 EW
		1992	1995	1992	1995	1992	1995	
Neuruppin Stadt	12	33.386	32.438	330,0	303,4	101	107	12,2
Fehrbellin	16	9.677	9.560	266,1	265,9	36	36	25,2
Heiligen- grabe/ Blumen- thal	12	4.754	4.667	180,6	180,3	26	26	31,7
Kyritz	7	11.799	11.416	167,4	167,4	70	68	17,2
Lindow	9	5.179	5.096	126,1	126,3	41	40	29,2
Neustadt/ Dosse	10	9.310	9.016	247,0	247,0	38	37	15,6
Rheinsberg	15	9.094	8.519	254,3	259,3	36	33	29,0
Temnitz	17	5.891	5.655	249,6	249,6	24	23	29,7
Wittstock/ Land	18	6.790	6.589	360,7	412,0	19	16	45,4
Wusterhau- sen	14	7.069	7.101	201,7	202,0	35	35	19,9
Wittstock/ Stadt; amts- freie Ge- meinden	2	14.097	13.902	96,9	96,9	145	143	16,0
Kreis ges.		117.046	113.959	2.480,4	2.510,3	47	45	20,6

Abb. 3

Bevölkerungsentwicklung

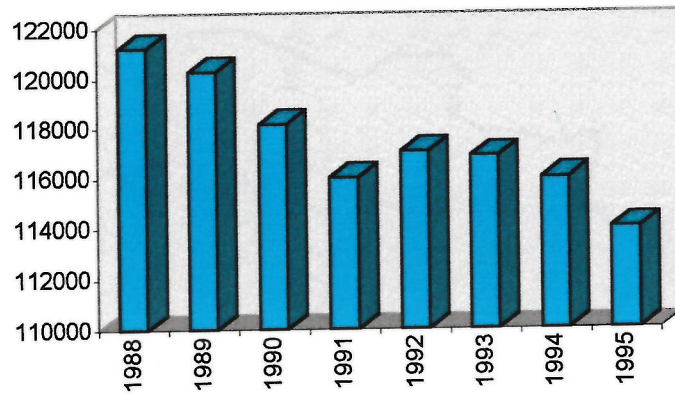


Abb. 4

Kauffälle je 1000 Einwohner

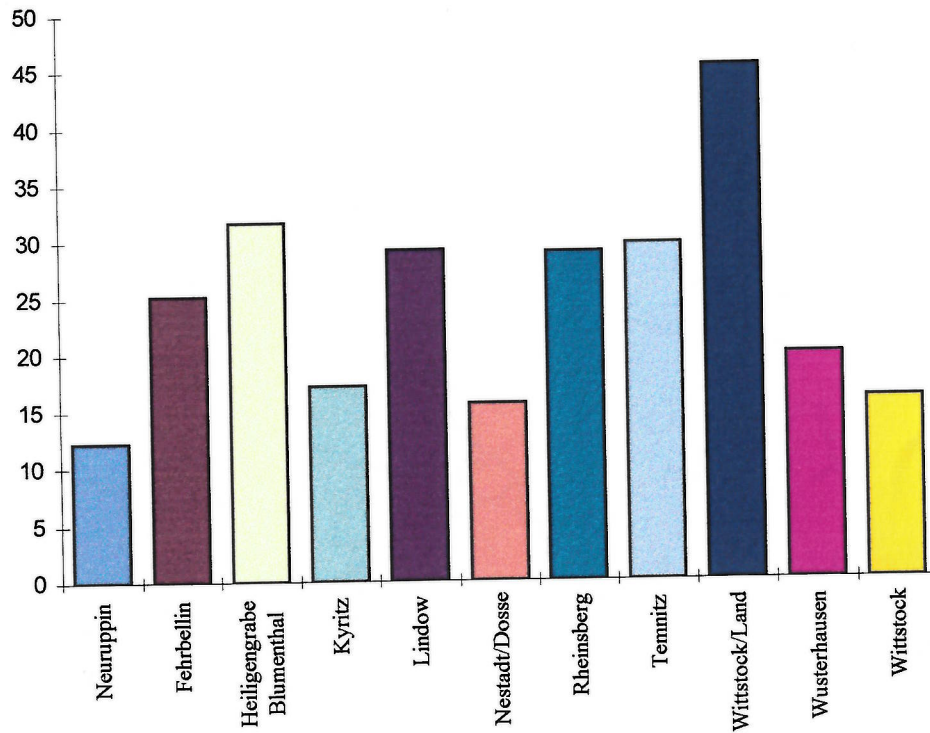


Abb. 5



Ämter nach der Kreisgebietsreform

Abb. 6

Durch die reizvolle Endmoränenlandschaft besonders im Norden des Kreises mit zahlreichen Seen und Wäldern bildet der Kreis einen touristischen Anziehungspunkt.

Die reizvolle Landschaft um die Kyritzer Seenplatte mit ausgedehnten Misch- und Nadelwäldern bietet für die Naherholung ebenfalls eine gute Grundlage.

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 der Kreis durch ehemals genutzte militärische Objekte.

Allein im Altkreis Neuruppin existieren 19 Militärobjekte, davon 4 außerhalb der Stadt.

Der Truppenübungsplatz hat eine Fläche von ca. 14.000 ha. Davon sind ca. 900 ha in Stadtnähe bebaute Fläche, ca. 360 ha Flugplatz und ca. 900 ha Panzerkaserne.

Der Kreis Ostprignitz-Ruppin liegt verkehrsmäßig günstig. Er wird von der Autobahn A 24 aus Richtung Berlin in Richtung Hamburg und Rostock (A19) durchquert.

Mehrere Bundesstraßen (B5; B102; B103; B167) verlaufen durch den Kreis.

Das Netz der Deutschen Bahn AG führt in Ost-West Richtung von Neustrelitz (Richtung Norden) nach Wittenberge und in Nord-Süd Richtung von Rheinsberg über Lindow und Herzberg nach Oranienburg.

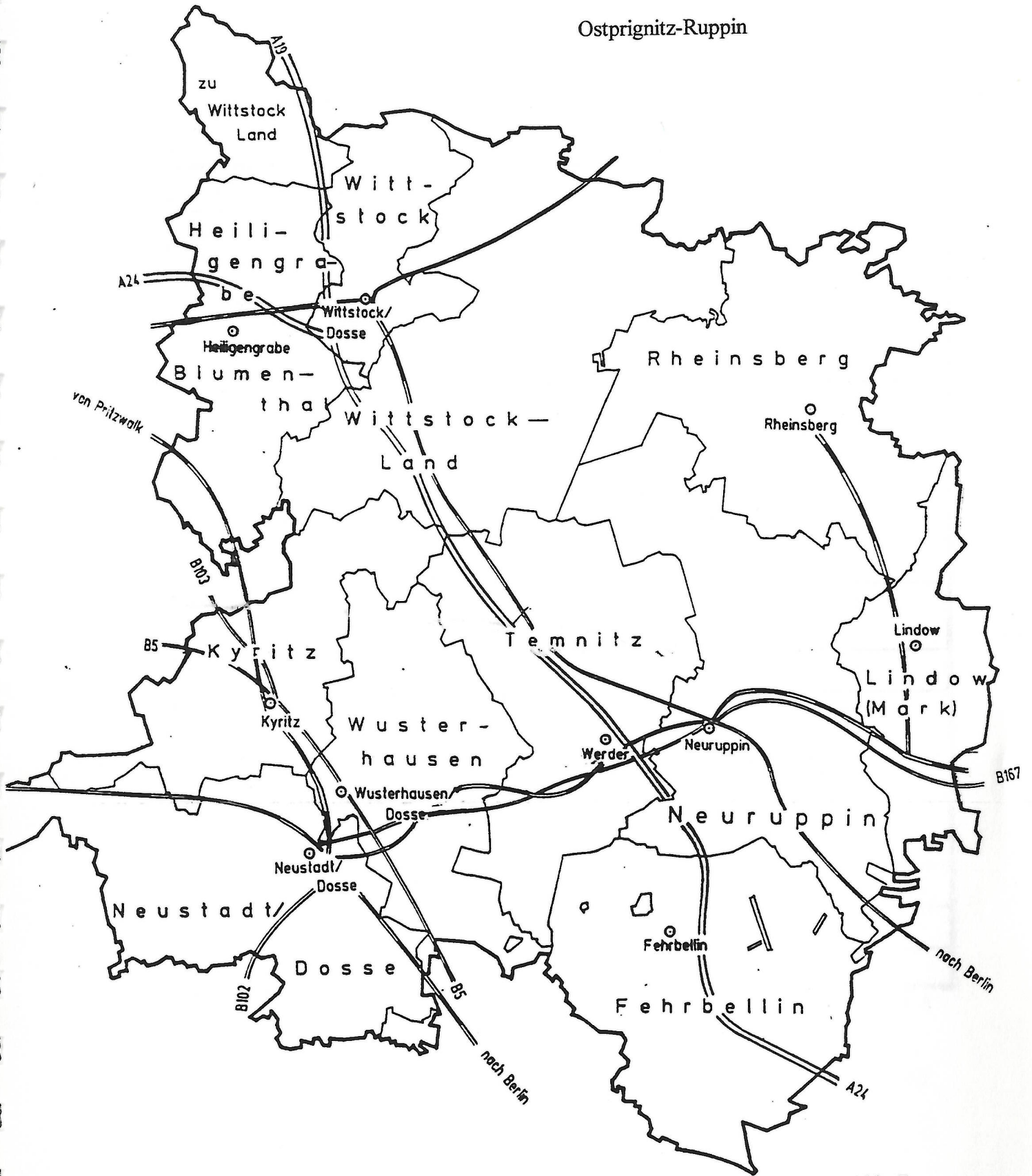
Der Eisenbahnknotenpunkt Neustadt liegt an der Strecke Berlin-Hamburg, die derzeit ausgebaut wird.

Umsteigebahnhöfe sind Neustadt/Dosse an einer Hauptstrecke und Wittstock als Nebenstrecke.

Fast jede Gemeinde ist an das Netz des ÖPNV (öffentlicher Personen- und Nahverkehr) angeschlossen.

Die nachfolgende Karte zeigt die Verkehrssituation im Kreis Ostprignitz-Ruppin.

Ostprignitz-Ruppin



Verkehrnetz des Landkreises

Abb. 7

In den vergangenen Jahren wurden im Kreis Ostprignitz-Ruppin mehrere Gewerbegebiete mit einer ca. Bruttofläche von 654 ha erschlossen.
Die nachfolgende Übersicht gibt dazu Auskunft. (Stand September 1995)

<i>Name</i>	<i>Bruttofläche ca. in ha</i>	<i>Nettofläche ca. in ha.</i>	<i>Auslastung in % bzgl. Nettofläche</i>
<i>Neuruppin Treskow I</i>	94	66	80
<i>Temnitz-Park in Werder (Industrie- und Gewerbegebiet)</i>	48	39	12
<i>Ländchen Bellin in Fehrbellin</i>	40	32	46
<i>Gewerbepark Rheinsberg</i>	12	8	62
<i>Wittstock Gewerbegebiet Stadtberg</i>	50	32	75
<i>Wittstock Gewerbegebiet Scharfenberg</i>	12	10	0
<i>Wittstock Papenbrucher Chaussee</i>	7	6	57
<i>Wittstock (Pritzwalker Straße)</i>	12	12	74
<i>Gewerbegebiet Fretzdorf</i>	73	61	64
<i>Wittstocker Kreuz (Heiligengrabe/Liebenthal)</i>	176	151	67
<i>Gewerbegebiet Kyritz</i>	28	22	1
<i>Zu den breiten Stücken (Wusterhausen)</i>	9	8	63
<i>Gewerbegebiet Neustadt Nord</i>	38	34	80
<i>Neustadt Ost</i>	15	12	89
<i>Herzberg</i>	15	13	0

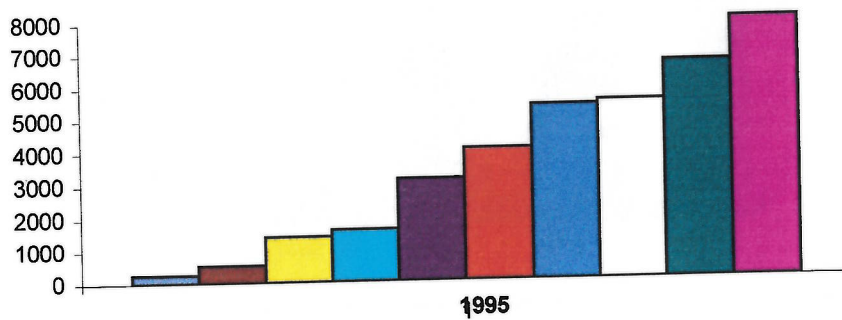
Abb. 8

Quelle: Wirtschaftsbericht 1994 des Landkreises Ostprignitz-Ruppin vom 4. Juli 1995

Struktur der Erwerbstätigen im Landkreis Ostprignitz-Ruppin

Lt. Wirtschaftsbericht des Landkreises Ostprignitz-Ruppin vom 04. 07. 1995 waren am Stichtag 31. 03. 1994 36.459 Arbeitnehmer in 3058 Unternehmen beschäftigt.

Struktur der Erwerbstätigen



- Energiewirtschaft
- Banken und Versicherungen
- Verkehr und Nachrichtenübermittlung
- Organisationen ohne Erwerbscharakter
- Land- und Forstwirtschaft
- Handel
- Verarb. Gewerbe ohne Bau
- Bauwirtschaft
- Öffentlicher Dienst
- Dienstleistungen und Sonstige

Abb. 9

2. Tätigkeitsbericht der Geschäftsstelle

1. Kaufverträge

Die Anzahl der eingegangenen Verträge ist im Jahr 1995 im Vergleich zum Vorjahr um 35 % gestiegen.

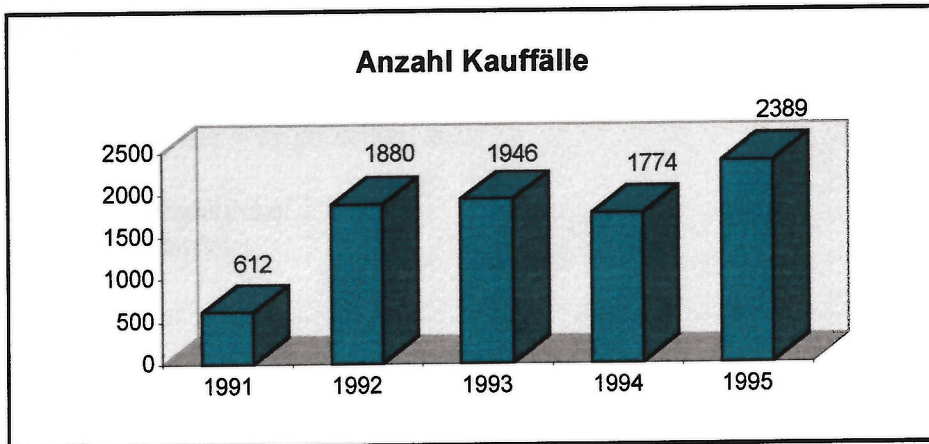


Abb. 10

2. Bodenrichtwertauskünfte

Die Anfragen zu Bodenrichtwerten (mündlich und schriftlich) haben sich seit 1991 ständig erhöht. Gegenüber 1994 ist eine Steigerung um 11,4 % zu verzeichnen.

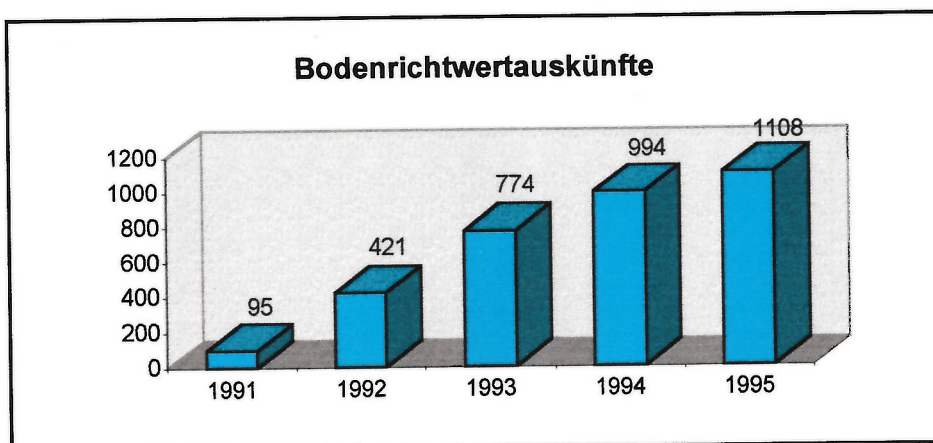


Abb. 11

3. Verkehrswertgutachten

Die Anzahl der erstellten Verkehrswertgutachten ist seit 1993 relativ konstant geblieben.

Der Kreis der Antragsteller setzt sich wie folgt zusammen:

Privatpersonen:	42 %
Öffentliche Hand:	58 %

Dabei beziehen sich die Wertgutachten auf:

unbebaute Grundstücke:	25 %
bebaute Grundstücke :	72 %
Sonstige:	3 %

3. Der Grundstücksverkehr im Landkreis Ostprignitz-Ruppin

3.1. Übersicht Grundstücksmarkt 1995

3.1.1. Anzahl der Verträge

Dem Gutachterausschuß im Landkreis Ostprignitz-Ruppin lagen 1995 2.389 Kaufverträge zur Auswertung vor. Davon wurden 98,2 % ausgewertet.

Die Differenz beinhaltet Tausch-, Übertragungs-, Erbauseinandersetzungsverträge etc.

3.1.2. Flächenumsatz

Der Flächenumsatz im Landkreis Ostprignitz-Ruppin je 1.000 m² ist im Vergleich zum Jahr 1994 um 27,3% gestiegen und liegt damit im Vergleich zu den vergangenen Jahren deutlich höher.

3.1.3. Geldsumme

Der Geldumsatz ist 1995 bei steigender Anzahl Verträge um 34,7 % und der Flächenumsatz um 27,3 % im Vergleich zum Vorjahr um 48,5 % angestiegen.

	Anzahl Kaufverträge insgesamt		Flächenumsatz in 1000 m ²		Geldumsatz in TDM	
1992	1.880		24.236		113.600	
1993	1.946		23.363		141.500	
1994	1.774		23.939		197.700	
1995	2.389	134,67*	30.473	127,29*	293.800	148,61*

* Steigerung zum Vorjahr in %
Abb. 12

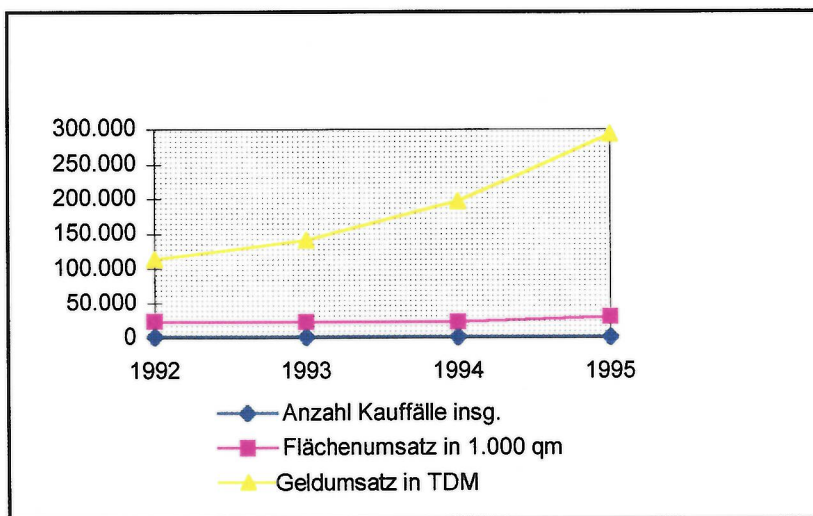


Abb. 13

3.2. Einzelanalyse des Grundstücksmarktes

3.2.1. Analyse der Kaufverträge nach Grundstücksqualitäten

Anzahl der Kauffälle

Grundstücksart	1992	%	1993	%	1994	%	1995	%
unbebaut	495	53,23	437	42,55	550	33,27	522	22,21
bebaut	324	34,84	412	40,12	793	47,97	1293	55,02
Eigentumswohnungen	0	0,00	0	0,00	28	1,69	135	5,74
land-u.forstw. Fläche	98	10,54	131	12,76	133	8,05	160	6,81
sonstige Flächen	13	1,40	47	4,58	149	9,01	240	10,21
Gesamt	930		1027		1653		2350	

Abb. 14

Analysiert man die auszuwertenden **Kaufverträge** 1995, so ergibt sich für die Grundstücksqualität -unbebaut- ein Anteil von ca. 22,2 % und für die Grundstücksqualität -bebaut- ein Anteil von ca. 55,1 %.

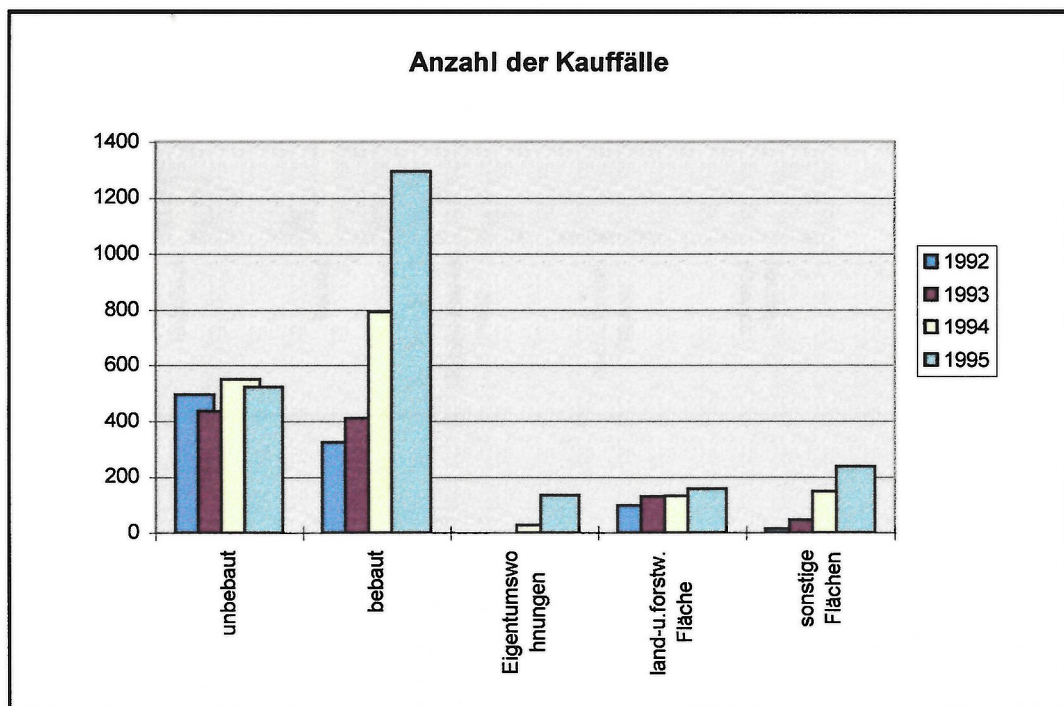


Abb. 15

Geldumsatz in Mio DM

Grundstücksart	1992	%	1993	%	1994	%	1995	%
unbebaut	51,5	71,73	29,5	54,03	42,1	21,29	35,2	11,98
bebaut	14,4	20,06	20	36,63	138,3	69,95	231	78,62
Eigentumswohnung	0	0	0	0	9,5	4,81	18,4	6,26
land.u.forstw. Flächen	4	5,57	4,7	8,61	4,2	2,12	6,2	2,11
sonstige Flächen	1,9	2,65	0,4	0,73	3,6	1,82	3	1,02
	71,8		54,6		197,7		293,8	

Abb. 16

Bei der Analyse des **Geldumsatzes** ist bei unbebauten Grundstücken eine rückläufige Tendenz zu beobachten (83,6 % des Vorjahreswertes) und bei bebauten Grundstücken eine enorme Steigerung auf 167 % im Vergleich zum Vorjahr.

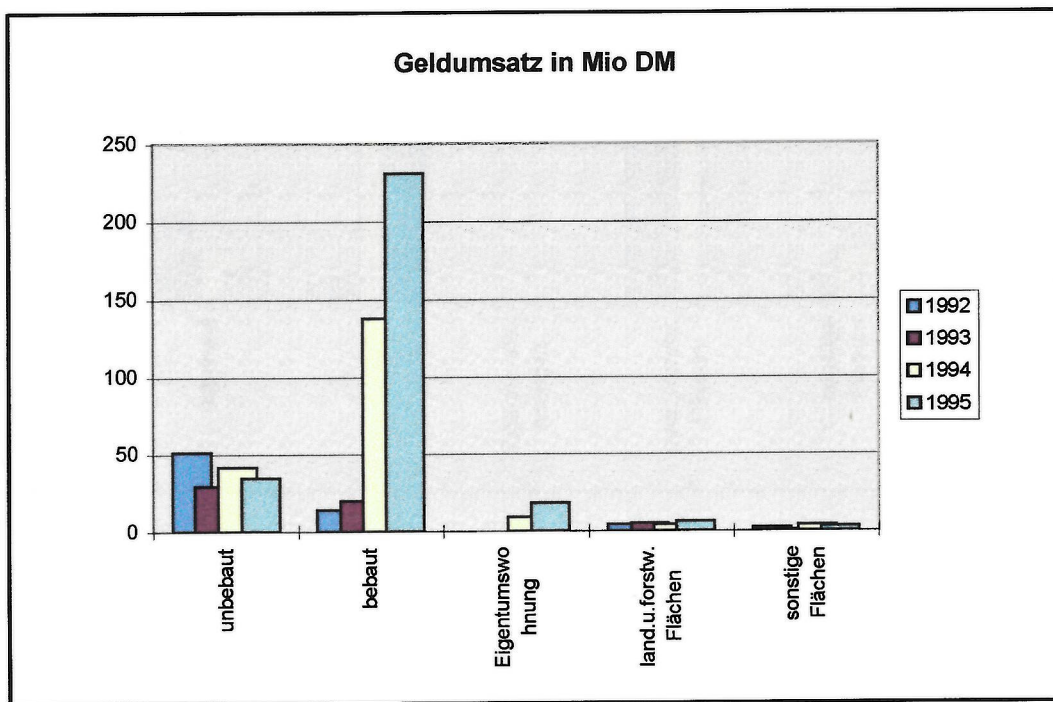


Abb. 17

Flächenumsatz in 1.000 m²

Grundstücksart	1992	%	1993	%	1994	%	1995	%
unbebaut	3314	23,17	1821	13,84	1912	7,99	1115	3,66
bebaut	714	4,99	931	7,07	8845	36,95	13614	44,68
Eigentumswohnungen	0	0	0	0	0	0	0	0
land.u.forstw. Flächen	9364	65,47	10209	77,57	11252	47	14703	48,25
sonstige Flächen	911	6,37	200	1,52	1930	8,06	1041	3,42
	14303		13161		23939		30473	

Abb. 18

Beim **Flächenumsatz** nehmen land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke den größten

Anteil ein. Der Flächenanteil unbebauter Grundstücke wird von Jahr zu Jahr geringer und liegt 1995 nur noch bei 3,6 % des Gesamtumsatzes.
 Der Flächenanteil bebauter Grundstücke beträgt 44,7 % und hat im Vergleich zu den Vorjahren zugenommen.

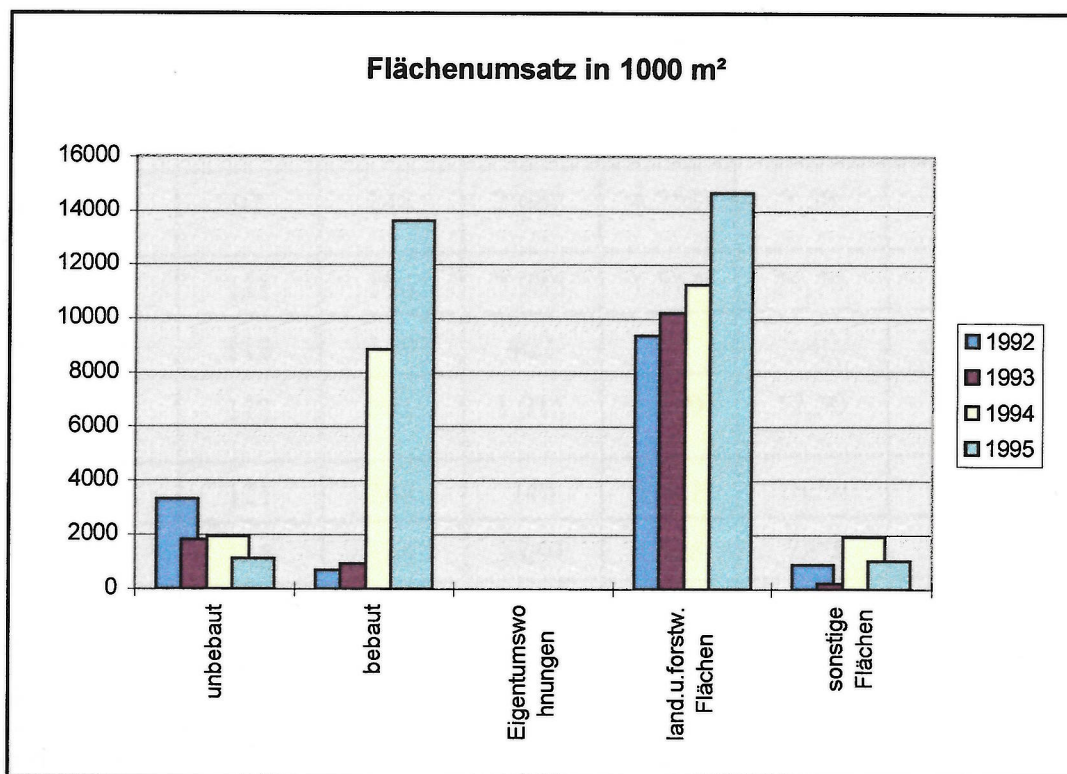


Abb. 19

Zusammenfassend ist folgende Tendenz auf dem Grundstücksmarkt zu erkennen:

Unbebaute Grundstücke: Bei einer konstanten Nachfrage, rückläufigem Flächen- und Geldumsatz werden die Grundstücke kleiner aber teurer.

Bebaute Grundstücke: Bei einer annähernd gleichgroßen Steigerung des Flächenumsatzes und der Anzahl der Verträge bleibt die Grundstücksgröße sowie der m²-Preis konstant.

3.2.2. Schwerpunktbereiche des Grundstücksmarktes nach Ämtern

Amt	Kauffälle Stck.		Flächenumsatz 1.000 m ²		Geldumsatz Mio DM	
	1994	1995	1994	1995	1994	1995
Neuruppin	373	396	1.306	2.329	64,40	94,50
Fehrbellin	190	241	1.211	2.553	11,80	23,00
Heiligengrabe/ Blumenthal	97	148	2.662	4.756	7,50	9,60
Kyritz	131	196	7.785	1.514	29,70	21,90
Lindow	118	149	402	957	9,40	11,80
Neustadt/ Dosse	112	141	1.915	1.589	12,30	11,60
Rheinsberg	121	248	740	3.101	16,50	57,70
Temnitz	148	168	3.091	1.926	7,90	10,00
Wittstock/ Land	104	299	2.343	8.485	4,90	15,50
Wusterhausen	127	141	2.101	1.798	9,50	9,60
Stadt Wittstock	131	223	366	1.466	23,80	28,40
Luchgebiete	1	-	15	-	-	-
	1653	2350	23.937	30.473	197,70	293,80

Abb. 20

Der Schwerpunkt des Grundstücksmarktes liegt bei der Anzahl der Kauffälle im Bereich der Kreisstadt Neuruppin und des Amtes Wittstock/Land.

Während in der Kreisstadt Neuruppin ein konstantes Kaufverhalten zu ersehen ist, ist insbesondere in den Ämtern Rheinsberg, Wittstock/Land und Wittstock/Stadt eine erhöhte Kaufätigkeit zu beobachten.

3.2.3. Marktbeteiligung

Marktteilnehmer	Veräußerer				Erwerber			
	1992	1993	1994	1995	1992	1993	1994	1995
<i>natürliche Personen</i>	1335	1107	1060	1347	1461	1378	1519	1974
<i>öffentliche Hand</i>	215	310	272	449	51	86	34	106
<i>sonst. juristische Personen</i>	330	529	442	554	368	482	221	270
	1880	1946	1774	2350	1880	1946	1774	2350

Abb. 21

Wie auch in den vergangenen Jahren vollzieht sich der Grundstücksverkehr 1995 überwiegend über Privatpersonen, die größtenteils als Erwerber und Veräußerer von Grundstücken auftreten. Die Öffentliche Hand tritt vorwiegend als Veräußerer auf, wobei zu beachten ist, daß die Anzahl der Veräußerungen seit 1992 ständig angestiegen ist.

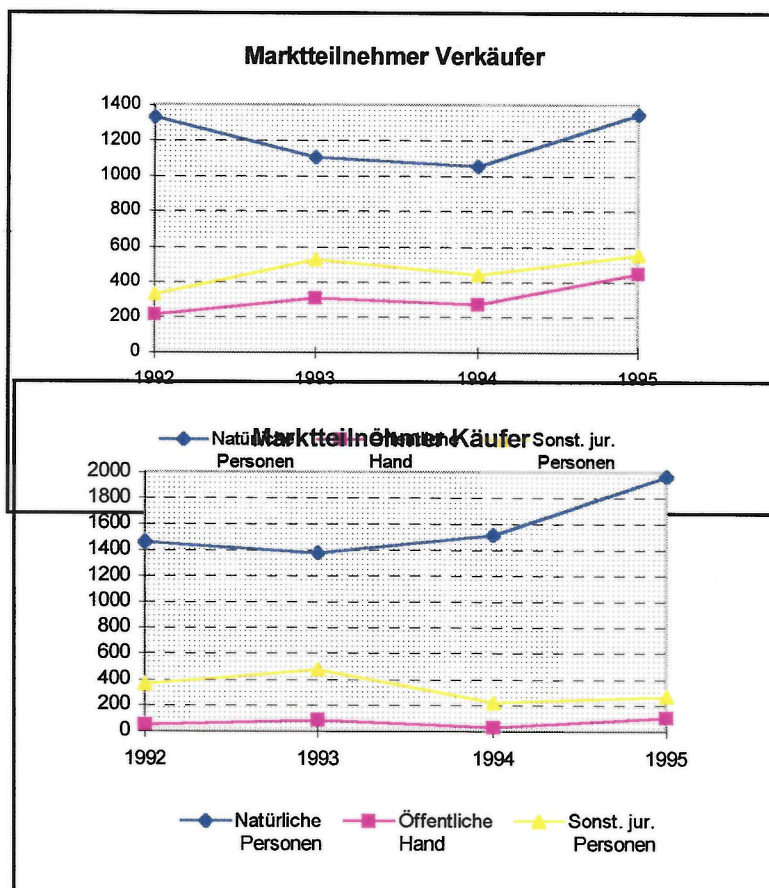


Abb. 22

Abb. 23

3.2.4. Markttransparenz



Abb. 24

4. Teilmärkte

4.1. Bebaute Grundstücke (Gesamtumsatz)

4.1.1. Anzahl der Kauffälle

	1994	1995	%-Anteil	Entw. zum Vorjahr in %
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	417	594	46,2	142,4
Reihenhäuser/Doppelhäuser	8	148	11,5	1.850,0
Wochenendhäuser	116	198	15,4	170,7
Mehrfamilienhäuser	50	70	5,4	140,0
Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	44	86	6,7	195,5
Sonstige Gebäude	134	190	14,8	141,8
GESAMT	769	1286		

Abb. 25

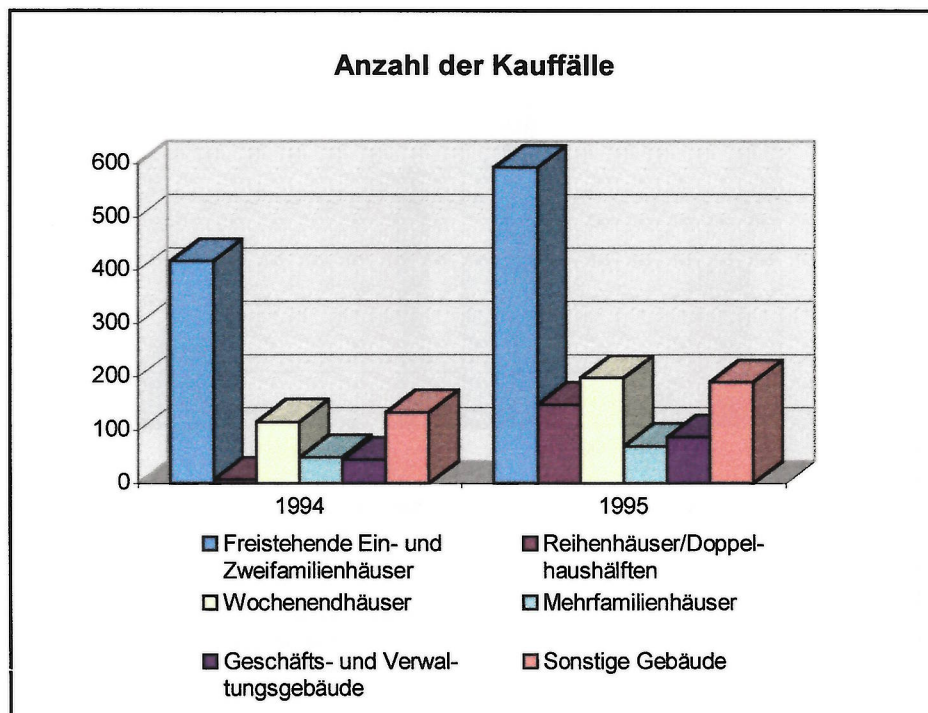


Abb. 26

Der Gesamtumsatz bebauter Grundstücke hat sich 1995 wie auch 1994 auf freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser konzentriert, deren Anzahl 46,2 % der Gesamtverkäufe ausmachen. Ebenfalls erwähnenswert ist der Verkauf von Grundstücken, die mit Wochenendhäusern bebaut sind (15,4 %).

4.1.2. Flächenumsatz in 1000 m²

	1994	1995	%-Anteil	Entw. zum Vorjahr in %
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	1972	8415	61,8	426,7
Reihenhäuser/Doppelhäuser	9	166	1,2	1.844,4
Wochenendhäuser	86	526	3,9	611,6
Mehrfamilienhäuser	73	209	1,5	286,3
Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	134	539	4,0	402,2
Sonstige Gebäude	6509	3753	27,6	57,7
GESAMT	10777	13608		

Abb. 27

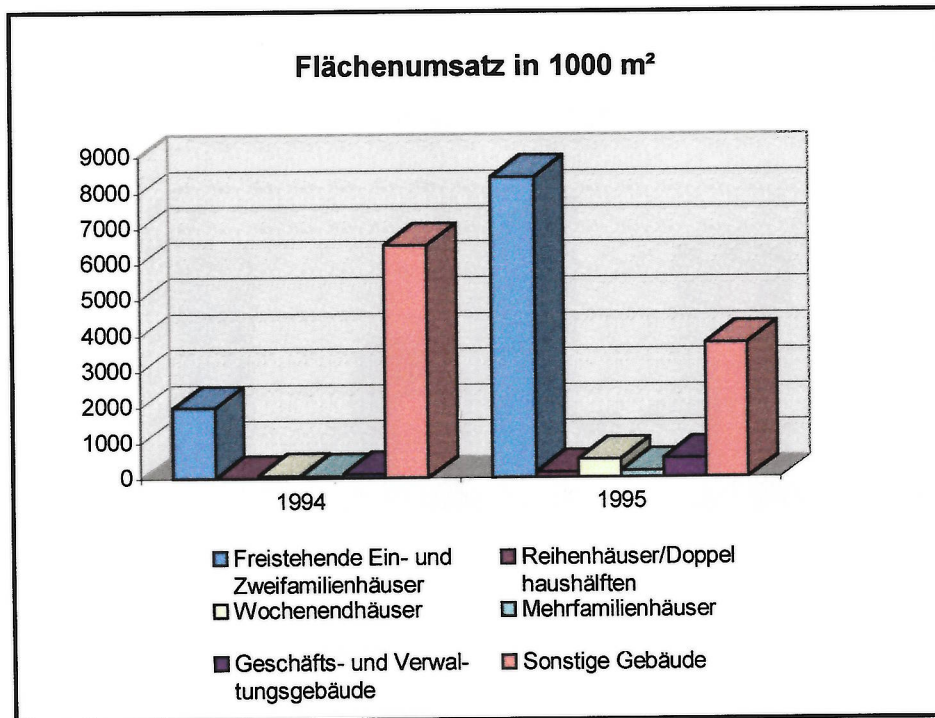


Abb. 28

Den höchsten Anteil am Flächenumsatz haben ebenfalls mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaute Grundstücke.

Die Anteile der übrigen Teilmärkte sind gering.

Wie bereits bei der Gesamtauswertung dargestellt wurde, nimmt der Anteil des Verkaufs bebauter Grundstücke immer mehr zu und konzentriert sich innerhalb dieses Teilmarktes auf mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaute Grundstücke.

4.1.3. Geldumsatz in 100 TDM

	1994	1995	%-Anteil	Entw. zum Vorjahr in %
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	551	678	29,4	123,0
Reihenhäuser/ Doppelhaushälften	5	174	7,5	3.480,0
Wochenendhäuser	38	73	3,2	192,1
Mehrfamilienhäuser	150	205	8,9	136,7
Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	352	611	26,5	173,6
Sonstige Gebäude	271	564	24,5	208,1
GESAMT	1367	2305		

Abb. 29

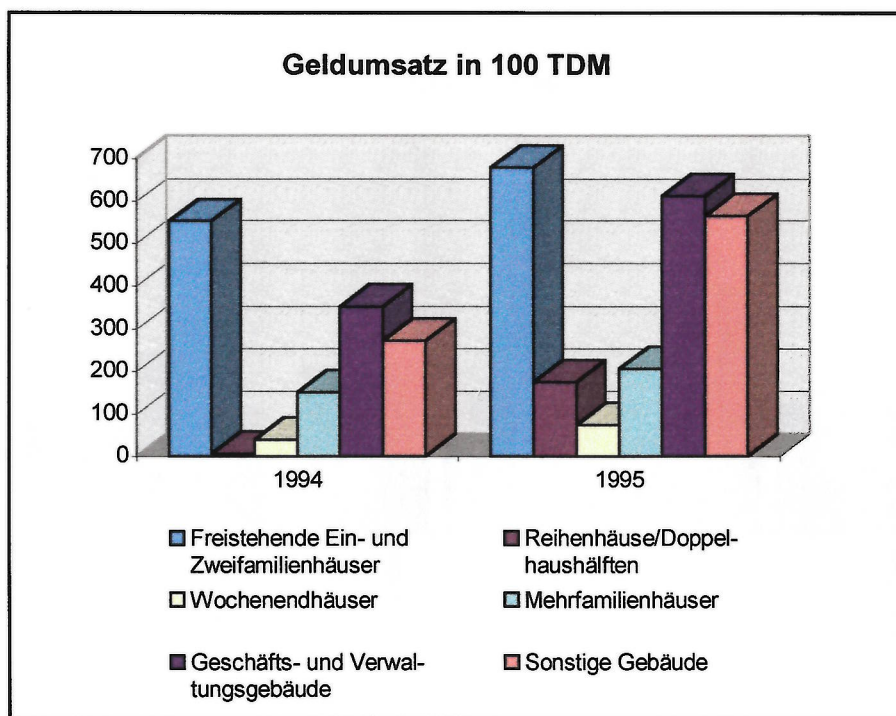


Abb. 30

4.1.4. Bebaute Grundstücke nach Ämtern

1. Anzahl Kaufverträge in Stück

Amt	1994	1995	Anteil in %	Entwicklung z. Vorjahr in %
Neuruppin	194	248	19,3	127,8
Fehrbellin	95	120	9,3	126,3
Heiligengrabe/ Blumenthal	41	82	6,4	200,0
Kyritz	71	111	8,6	156,3
Lindow	58	112	8,7	193,1
Neustadt	64	95	7,4	148,4
Rheinsberg	49	103	8,0	210,2
Temnitz	53	73	5,7	137,7
Wittstock/Land	42	162	12,6	385,7
Wusterhausen	85	95	7,4	111,8
Wittstock/Stadt	41	85	6,6	207,3
Luchgebiete	-	-	-	-
GESAMT	793	1.286		162,2

Abb. 31

Anzahl Kauffälle

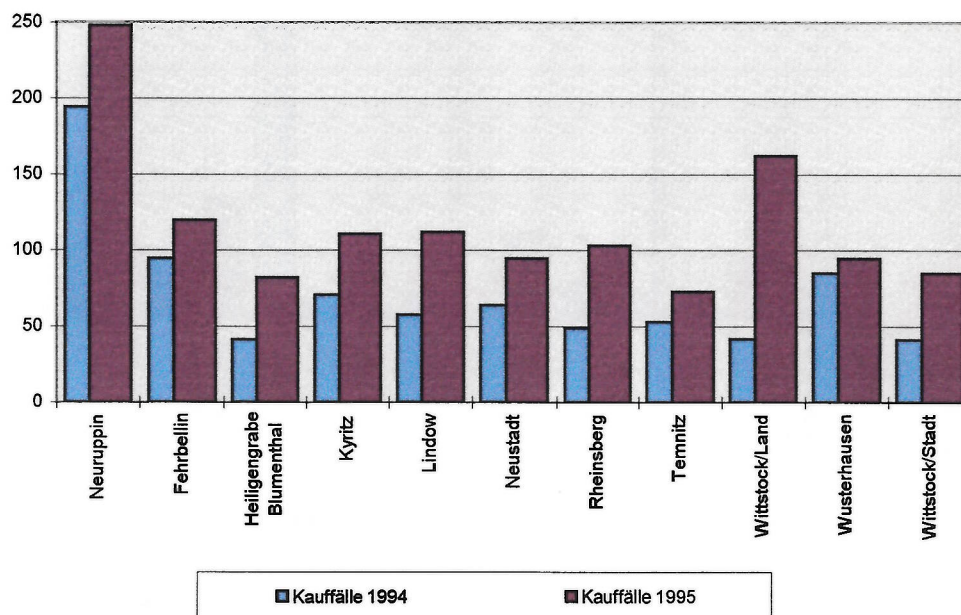


Abb. 32

2. Flächenumsatz in 1000m²

Amt	1994	1995	Anteil in %	Entwicklung z. Vorjahr in %
Neuruppin	237	1.237	9,1	521,9
Fehrbellin	449	1.169	8,6	260,4
Heiligengrabe/ Blumenthal	407	1.950	14,3	479,1
Kyritz	5.700	340	2,5	6,0
Lindow	194	231	1,7	119,1
Neustadt	394	532	3,9	135,0
Rheinsberg	167	1.412	10,4	845,5
Temnitz	592	332	2,4	56,1
Wittstock/Land	415	4.603	33,8	1.109,2
Wusterhausen	198	1.125	8,3	568,2
Wittstock/Stadt	91	678	5,0	745,1
Luchgebiete	-	-	-	-
GESAMT	8.844	13.609		153,8

Abb. 33

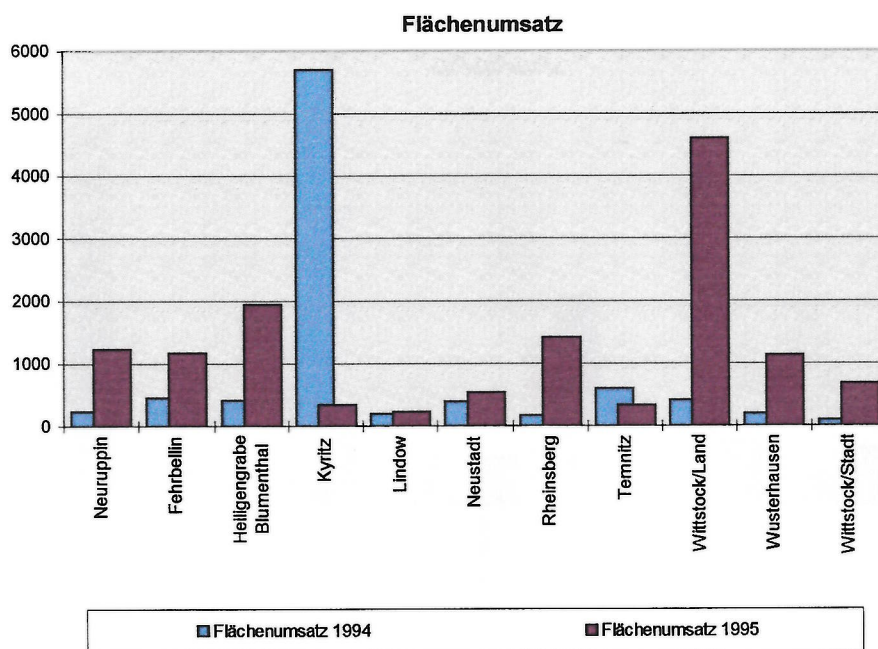


Abb. 34

3. Geldumsatz in Mio DM

Amt	1994	1995	Anteil in %	Entwicklung z Vorjahr in %	DM/m ² Ø	
					1994	1995
Neuruppin	50,8	76,9	33,3	151,4	214,3	62,2
Fehrbellin	7,1	19,0	8,2	267,6	15,8	16,3
Heiligengrabe/ Blumenthal	6,0	7,9	3,4	131,7	14,70	4,05
Kyritz	21,7	18,3	7,9	84,3	3,8	53,8
Lindow	5,5	8,5	3,7	154,5	28,4	36,8
Neustadt	8,9	9,9	4,3	111,2	22,6	18,6
Rheinsberg	11,5	42,2	18,3	367,0	68,9	29,9
Temnitz	4,4	6,7	2,9	152,3	7,4	20,2
Wittstock/Land	3,1	13,4	5,8	432,3	7,5	2,9
Wusterhausen	7,4	7,4	3,2	100,0	37,4	6,5
Wittstock/Stadt	11,8	20,4	8,8	172,9	129,7	13,2
Luchgebiete	-	-	-	267,6	-	-
GESAMT	138,2	230,6		166,9	15,6	15,0

Abb. 35

Geldumsatz

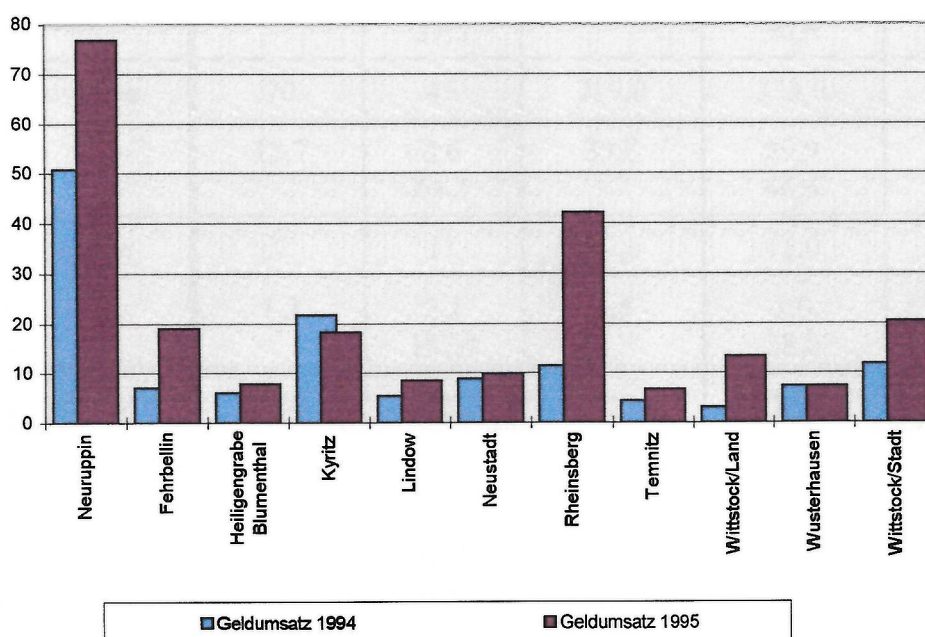


Abb. 36

Wie bereits festgestellt wurde, hat die Stadt Neuruppin als Kreisstadt den größten Anteil am Verkauf bebauter Grundstücke, den höchsten Geldumsatz, sowie die höchsten m²-Preise (62,- DM/m²).

4.2. Unbebaute Grundstücke

4.2.1. Gesamtumsatz unbebauter Grundstücke

geplante Bebauung	Anzahl Kauffälle		Flächenumsatz 1.000 m ²		Geldumsatz 100 TDM	
	1994	1995	1994	1995	1994	1995
	./.-Anteil Entwicklung z. Vorjahr		./.-Anteil Entwicklung z. Vorjahr		./.-Anteil Entwicklung z. Vorjahr	
Einfamilien- häuser	272	409	572	595	113,0	194,0
	49,5	78,4 150,0	29,9	53,4 104,0	26,8	55,0 171,7
Mehrfami- lienhäuser	192	51	454,0	134,0	204,0	67,0
	34,9	9,8 26,6	23,7	12,8 29,5	48,5	19,0 32,8
geschäftli- che Nut- zung	1	3	15,0	4,0	2,0	11,0
	0,2	0,6 300,0	0,8	0,4 26,7	0,5	3,1 550,0
Betriebe der Land- und Forstwirt- schaft	8	3	124,0	38,0	5,0	1,0
	1,5	0,6 37,5	6,5	3,4 30,6	1,2	0,3 20,0
Gewerbe	70	45	719,0	333,0	94,0	76,0
	12,7	8,6 64,3	37,6	29,9 46,3	22,3	21,5 80,9
Sonstige	7	11	29,0	11,0	3,0	4,0
	1,3	2,1 157,1	1,5	1,0 38,0	0,7	1,1 133,3
GESAMT	550	522	1.913,0	1.115,0	421,0	353,0

Abb.37

Bei annähernd konstanter Anzahl der Kauffälle sank der Flächenumsatz auf 58 % und der Geldumsatz auf 82,9 % des Vorjahreswertes.

Den größten Anteil dieses Teilmarktes nimmt der Verkauf von Einfamilienhäusern ein, es ist eine Steigerung um 50 % gegenüber dem Vorjahreswert zu verzeichnen.

Da der Geldumsatz bei geringer Erhöhung des Flächenumsatzes schneller gestiegen ist, kann man davon ausgehen, daß das Interesse am Kauf von Eigenheimbaugrundstücken im Landkreis Ostprignitz-Ruppin groß ist, und die Bevölkerung bei kleineren Bauflächen bereit ist, mehr zu zahlen, als im Vorjahr.

Während 1994 je Kauffall 2.103 m² Fläche umgesetzt wurde, waren es 1995 nur 1.455 m². Der Durchschnittspreis je m² betrug 1994 19,75 DM und stieg 1995 auf 32,60 DM/m² an.

4.2.2. Unbebaute Grundstücke nach Ämtern

Eine Untersuchung des Teilmarktes unbebauter Grundstücke in den einzelnen Ämtern hat folgendes ergeben:

1. Anzahl in Stück

Amt	1994	1995	Anteil in %	Entwicklung zum Vorjahr
Neuruppin	118	74	14,2	62,7
Fehrbellin	68	75	14,4	110,3
Heiligengrabe/ Blumenthal	25	26	5,0	104,0
Kyritz	50	72	13,8	144,0
Lindow	37	30	5,7	81,1
Neustadt	23	19	3,6	82,6
Rheinsberg	48	43	8,2	89,6
Temnitz	42	41	7,9	97,6
Wittstock/Land	38	62	11,9	163,2
Wusterhausen	33	19	3,6	57,6
Wittstock/Stadt	68	61	11,7	89,7
Luchgebiete	-	-	-	-
GESAMT	550	522	-	94,9

Abb. 38

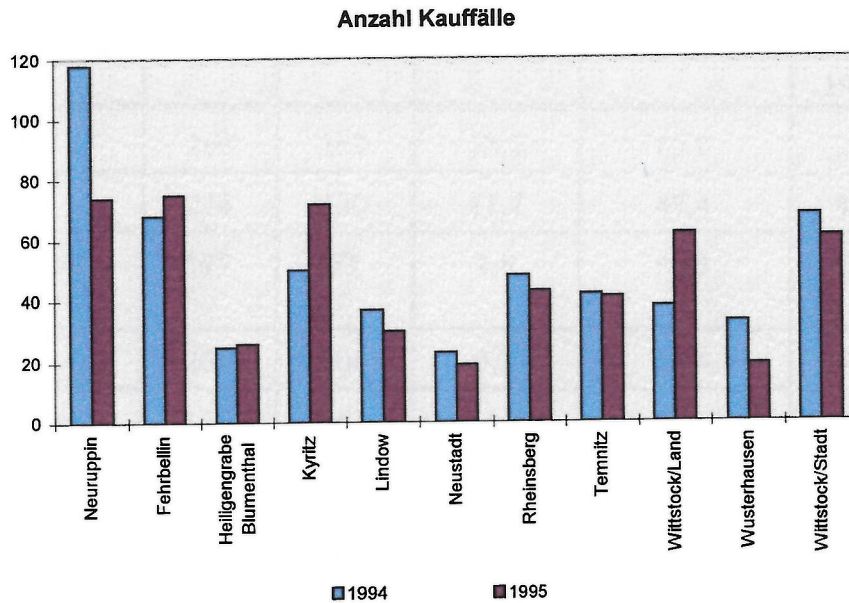


Abb. 39

Der Verkauf unbebauter Grundstücke konzentriert sich in erster Linie auf den Bereich der Stadt Neuruppin, des Amtes Fehrbellin, der Stadt Kyritz sowie der Stadt Wittstock und des Amtes Wittstock Land.

Daraus ergibt sich eine Konzentration auf die Städte mit ihren Randlagen.

Die Verkaufstätigkeit in den übrigen Ämtern ist auch rege und drückt ohne große Niveauunterschiede ein gewisses gleichmäßiges Interesse an unbebauten Grundstücken aus.

Das Untersuchungsergebnis des Punktes 4.2.1. (Flächenumsatz und Geldumsatz unbebauter Grundstücke), daß der Flächenumsatz je Kauffall immer niedriger wird und die m²-Preise steigen, spiegelt sich in den beiden nachfolgenden Tabellen auch im Bereich der einzelnen Ämter mit einer Ausnahme wieder.

2. Flächenumsatz in 1.000 m²

Amt	1994	1995	Anteil in %	Entwicklung zum Vorjahr	1.000 m ² je Kauffall	
					1994	1995
Neuruppin	260	169	15,2	65,0	2,2	2,2
Fehrbellin	274	130	11,7	47,4	4,0	1,7
Heiligengrabe/ Blumenthal	175	53	4,8	30,3	7,0	2,0
Kyritz	264	104	9,3	39,4	5,3	1,4
Lindow	170	164	14,7	96,5	4,6	5,5
Neustadt	159	46	4,1	28,9	6,9	2,4
Rheinsberg	173	97	8,7	56,1	3,6	2,3
Temnitz	137	93	8,3	67,9	3,3	2,3
Wittstock/Land	57	108	9,7	189,5	1,5	1,7
Wusterhausen	105	54	4,8	51,4	3,2	2,8
Wittstock/Stadt	137	96	8,6	70,1	2,0	1,6
Luchgebiete	-	-	-	-	-	-
GESAMT	1.912	1.115		58,3	3,5	2,1

Abb. 40

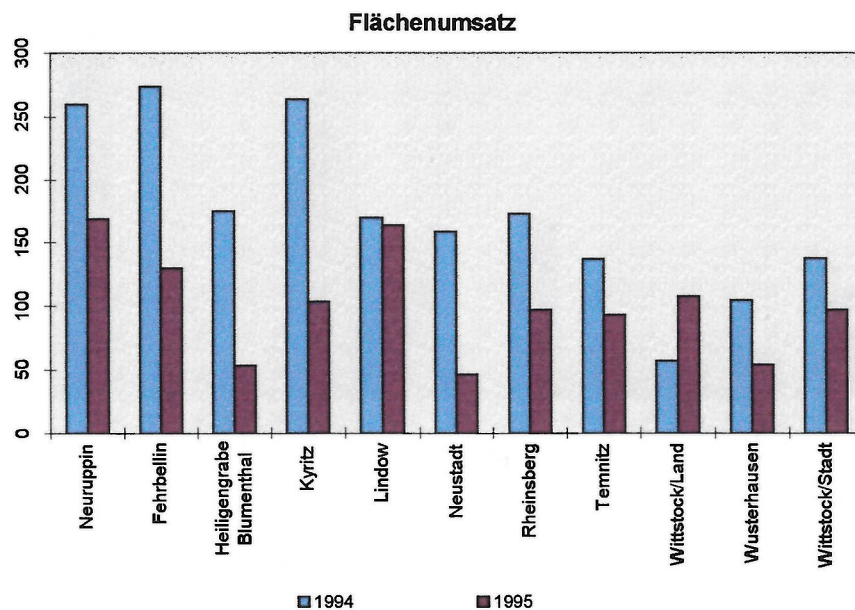


Abb. 41

3. Geldumsatz in Mio DM

Amt	1994	1995	Anteil in %	Entwicklung zum Vorjahr	DM/m ² Ø	
					1994	1995
Neuruppin	11,8	11,8	33,4	100,0	45,40	69,80
Fehrbellin	4,3	2,9	8,2	67,4	15,70	22,30
Heiligengrabe/ Blumenthal	0,9	0,7	2,0	77,8	5,15	13,20
Kyritz	7,2	3,0	8,5	41,7	27,30	28,80
Lindow	2,6	3,2	9,1	123,1	15,30	19,51
Neustadt	1,9	0,6	1,7	31,6	11,95	13,00
Rheinsberg	4,5	5,8	16,4	128,9	26,00	59,80
Tennitz	2,1	1,3	3,7	61,9	15,30	14,00
Wittstock/Land	0,7	1,2	3,4	171,4	12,30	11,10
Wusterhausen	1,4	1,4	4,0	100,0	13,30	25,90
Wittstock/Stadt	4,7	3,4	9,6	72,3	34,30	35,40
Luchgebiete	-	-	-	-	-	-
GESAMT	42,1	35,3	-	83,8	22,00	31,66

Abb. 42

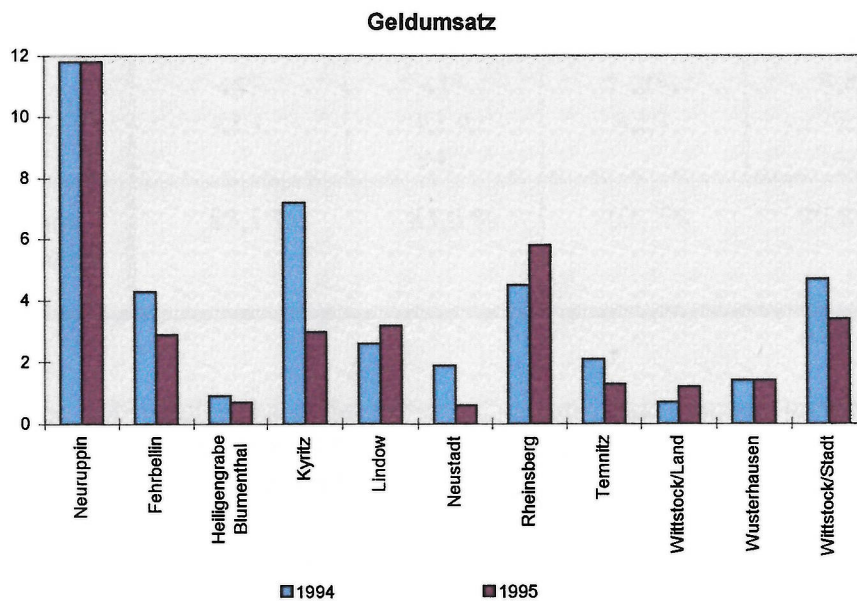


Abb. 43

4.2.3. Auswertung von Flächen selbständiger baureifer Grundstücke

	<i>Anzahl Kauffälle</i>		<i>Flächenumsatz 1.000 m²</i>	
	1994	1995	1994	1995
	Anzahl ./.-Anteil Entwicklung zum Vorjahr		1000 m ² ./.-Anteil Entwicklung zum Vorjahr	
Einfamilienhäuser	209 38,0	344 65,9 164,6	345 18,0	463 41,5 134,2
Mehr familienhäuser	181 33,0	42 8,1 23,2	335 17,5	101 9,1 30,1
geschäftliche Nut- zung	1 0,2	3 0,6 300,0	15 0,8	4 0,4 26,7
Betriebe der Land- und Forstwirtschaft	4 0,7	1 0,2 25,0	25 1,3	11 1,0 44,0
gewerbliche Nutzung	59 10,7	34 6,5 57,6	454 23,7	302 27,1 66,5
Sonstige	3 0,5	9 1,7 300,0	26 1,4	9 0,8 34,6
Gesamt	457 83,1	433 83,0 94,7	1.200 62,7	890 79,8 74,2
Anteil am Gesamt- umsatz unbebauter Grundstücke	83,1 %	83,0 %	62,7%	79,8 %

Abb. 44

Der Anteil von Flächen selbständiger baureifer Grundstücke am Gesamtumsatz unbebauter Grundstücke ist sehr hoch und beträgt 82,9 % (im Vorjahr waren es 83,1 %), der Anteil des Flächenumsatzes baureifer Grundstücke am Gesamtumsatz beträgt jedoch nur 79,7 %.

Es wurden überwiegend Grundstücke für die Bebauung mit Einfamilienhäusern veräußert, der Anteil dieses Teilmektes zeigt eine Erhöhung auf 164,1 %.

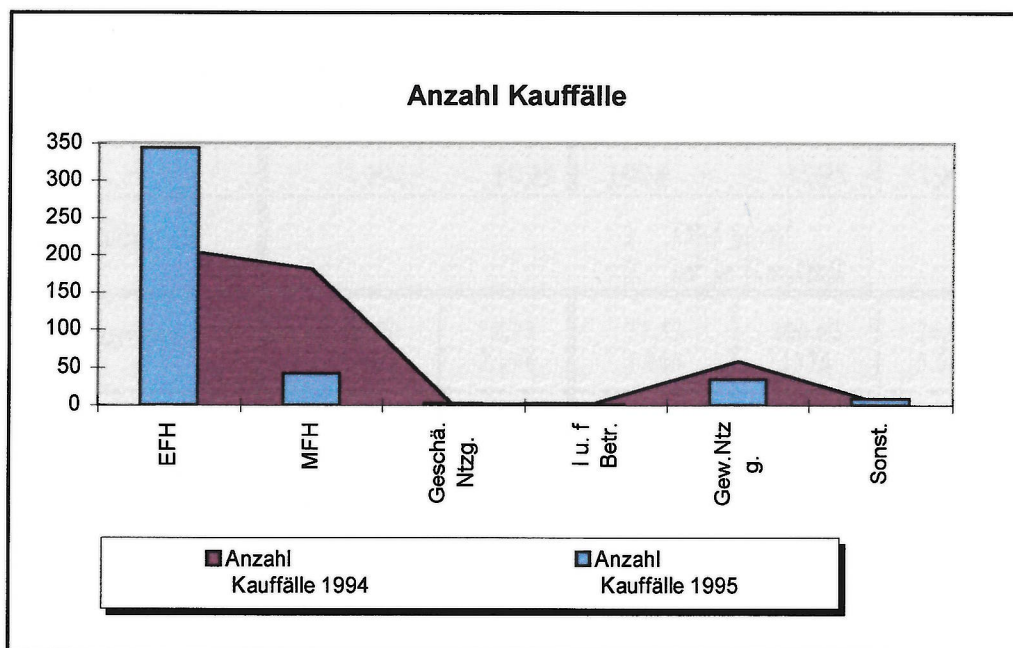


Abb. 45

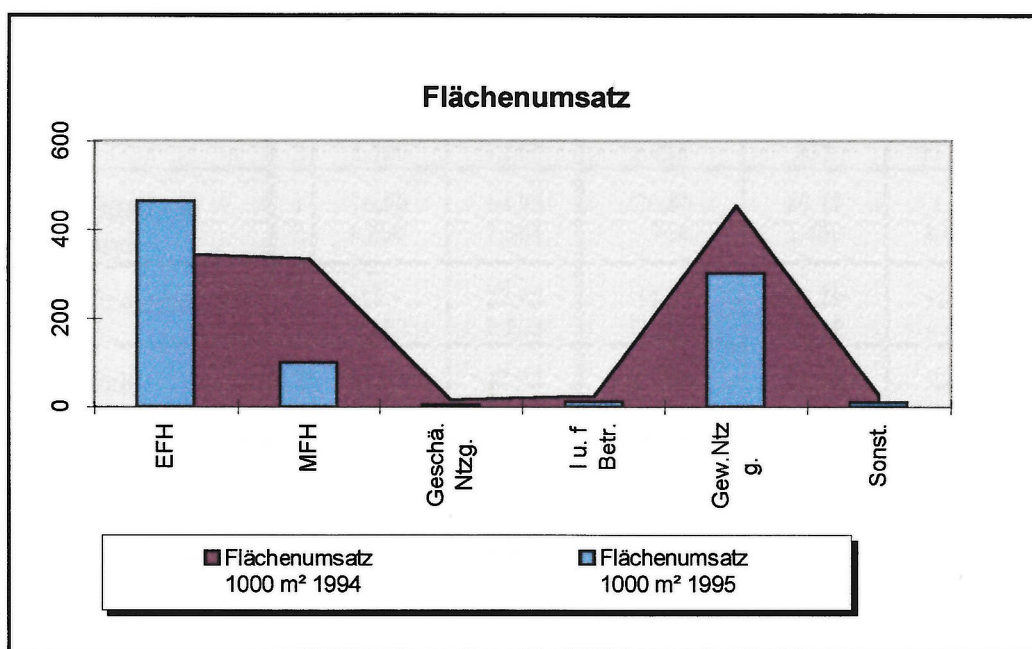


Abb. 46

4.2.4. Selbständige baureife Grundstücke nach Ämtern

	Gesamt		Wohnen		Gewerbe		
	1994	1995	1994	1995	1994	1995	
Ämter	1. DM je m ² 2. m ² je Kauffall						
Neuruppin	1 2	49,70 1.893	72,73 2.194	77,53 1.086	106,62 1375	26,00 5.588	21,05 6.800
Fehrbellin	1 2	23,22 2.661	22,80 1.821	21,30 2.164	18,06 1.565	29,30 9.500	41,20 6.250
Heiligengrabe/ Blumenthal	1 2	13,40 2.467	18,22 1.850	16,15 1.083	17,06 1.833	11,92 8.000	22,20 2.500
Kyritz	1 2	25,10 3.775	34,74 1.209	44,34 2.219	44,44 931	9,82 7.857	9,80 5.250
Lindow	1 2	26,40 2.968	20,53 5.464	31,29 2.345	19,04 2.042	12,50 12.000	19,91 103.000
Neustadt/ Dosse	1 2	13,65 6.579	13,09 2.750	12,45 1.571	19,92 2.083	13,90 20.600	4,35 5.666
Rheinsberg	1 2	32,96 3.263	64,43 2.470	34,37 3.343	57,39 2.392	10,00 3.000	111,2 6.500
Temnitz	1 2	12,55 2.529	18,72 1.559	18,93 1.035	28,24 833	9,12 11.200	10,21 7.000
Wittstock/ Land	1 2	16,50 1.200	14,95 1.581	20,86 966	16,77 1.400	1,25 8.000	5,18 5.500
Wusterhausen	1 2	13,- 3.182	27,85 2.563	14,91 2.545	29,29 2.428	10,90 4.455	18,- 5.000
Stadt Wittstock	1 2	37,50 1.630	43,55 1.413	43,44 1.350	51,95 1.068	22,19 3.500	21,61 9.000
	1	27,10	35,80	36,-	41,28	16,11	22,91
	2	2.628	2.055	1.744	1.461	7.603	8.943

Abb. 43

Die durchschnittlichen m²-Preise sind seit 1992 kontinuierlich angestiegen.

	Entwicklung	
	zum Vorjahr	zu 1992
1992 ø 19,51 DM/m ²	-	100
1993 ø 25,38 DM/m ²	130,1	-
1994 ø 27,10 DM/m ²	106,8	138,9
1995 ø 35,80 DM/m ²	132,1	183,5

Abb. 48

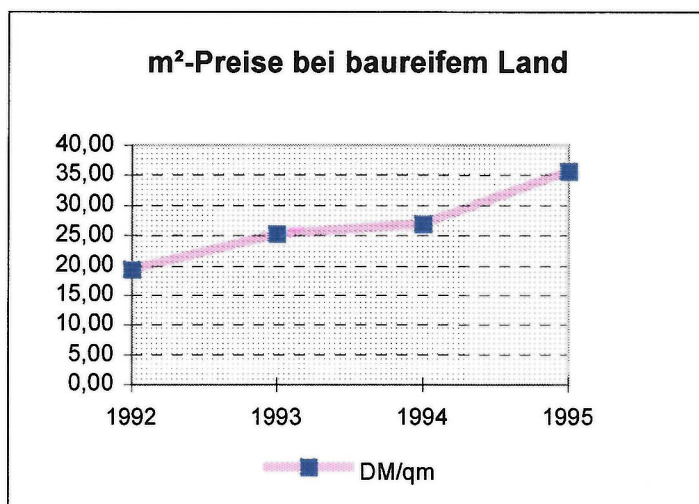


Abb. 49

4.3. Eigentumswohnungen

Im Jahr 1995 wurden im Landkreis Ostprignitz-Ruppin 135 Eigentumswohnungen verkauft (1994 = 28)

Davon: 126 Erstverkauf Wohnungseigentum
9 Weiterveräußerungen

Die Wohnflächengrößen liegen im Mittel bei 95,0 m².

Auswertung nach Ämtern

Amt	Anzahl Verkäufe	Geldumsatz 100 TDM	Ø Kaufpreis je Wohnung
Neuruppin/ Stadt	42	52	123.809,-
Neustadt/Dosse	2	4	200.000,-
Rheinsberg	59	83	140.678,-
Wusterhausen	9	4	44.444,-
Wittstock Stadt	23	42	182.608,-
	135	184	136.269,-

Abb. 50

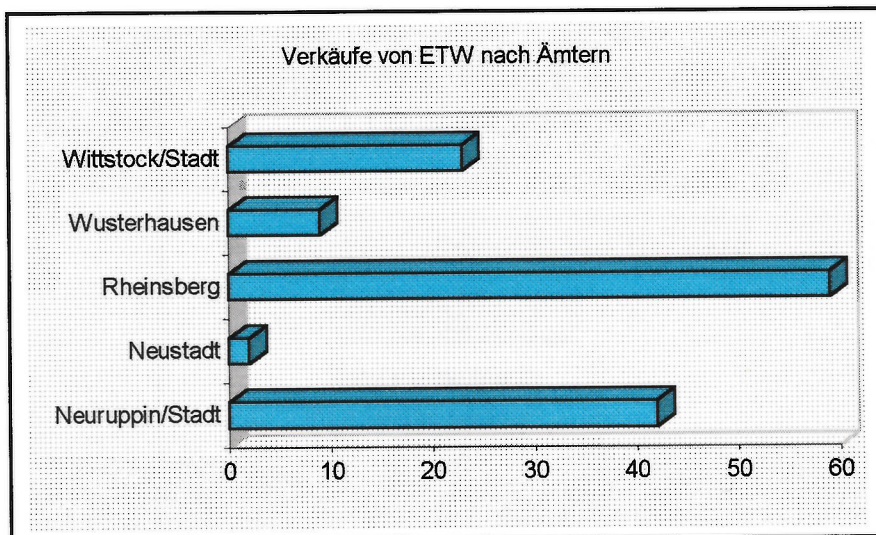


Abb. 51

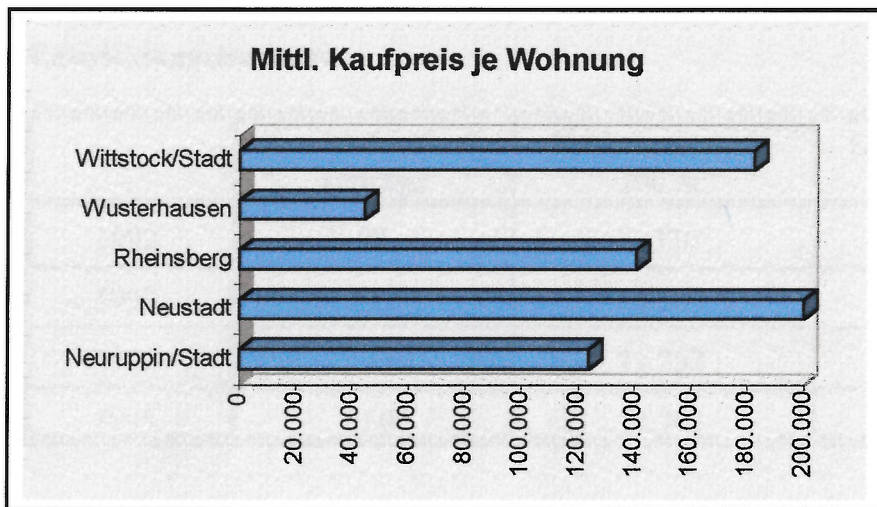


Abb. 52

Bei der speziellen Untersuchung von 18 Erstverkäufen von Eigentumswohnungen im Bereich Stadt Wittstock wurde folgendes festgestellt:

Baujahr	Anzahl Verkäufe	mittlere \varnothing Wohnfläche m ²	DM/m ²
vor 1948	7	79	1.452,-
1949 - 1970	8	70	1.756,-
1971 - 1992	3	77	3.046,-

Abb.53

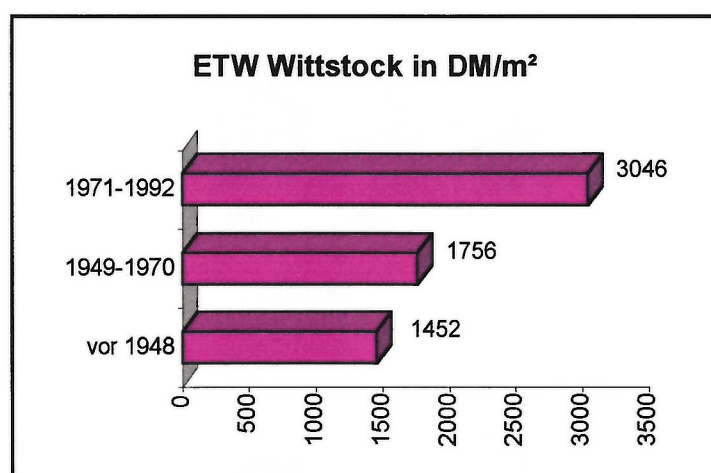


Abb.54

4.4. Land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke

4.4.1. Entwicklungstendenzen

	Anzahl der Kaufverträge	Flächenumsatz in 100 m ²	Geldumsatz in Mio DM
1992	98	9.370	4,0
1993	131	10.200	4,7
1994	133	11.252	4,2
1995	160	14.703	6,15

Abb. 55

Anzahl der Kaufverträge

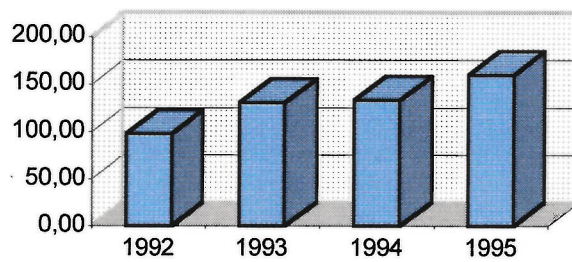


Abb. 56

Flächenumsatz in 1.000 qm

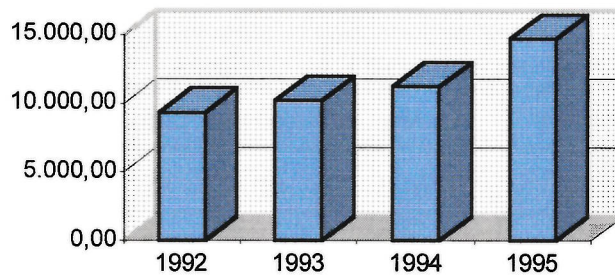


Abb. 57

Geldumsatz in Mio DM

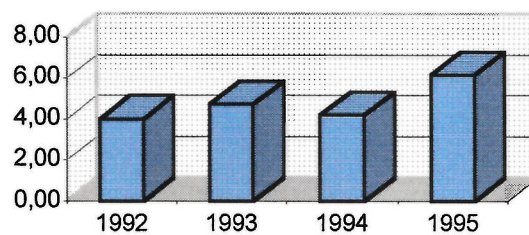


Abb. 58

Während die Anzahl der Kaufverträge um 1,0 % und der Flächenumsatz um 1,1 % gegenüber dem Vorjahr gestiegen sind, ist der Geldumsatz rückläufig (89,4 % des Vorjahres).

Folgende \bar{m}^2 -Preise wurden in den letzten Jahren gezahlt:

1992	0,43 DM/m ²
1993	0,46 DM/m ²
1994	0,37 DM/m ²
1995	0,42 DM/m ²

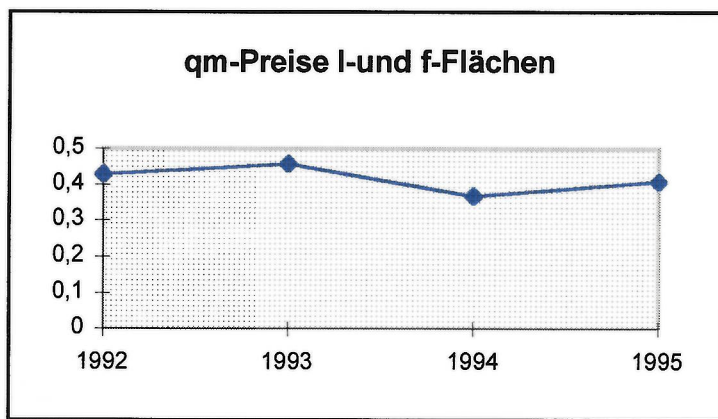


Abb. 59

Auswertung land- und forstwirtschaftlich genutzter Flächen nach Nutzungsarten

	Anzahl		Flächensumme 1.000 m ²		Geldumsatz 100 TDM	
	1994	1995	1994	1995	1994	1995
Acker	25	26	1.161	732	623	473
Grünland	16	18	326	569	129	173
Wechselland	28	50	3.679	5.977	1.266	3.105
Forsten	16	26	300	759	50	206
sonstige	46	40	5.785	6.667	2.127	2.193
Gesamt	133	160	11.252	14.703	4.195	6.150

Abb. 60

4.4.2. Auswertung land- und forstwirtschaftlich genutzter Flächen nach Ämtern

	Anzahl Kauffälle		Flächenumsatz 1.000 m ²		Geldumsatz 1.000 DM	
	1994	1995	1994	1995	1994	1995
Neuruppin	9	9	770	888	226	239
Fehrbellin	6	10	442	1.214	248	544
Heiligengrabe/ Blumenthal	16	29	2.039	2.734	607	792
Kyritz	3	8	280	1.047	129	541
Lindow	2	3	24	559	9	164
Neustadt/Dosse	18	13	1.349	921	474	360
Rheinsberg	8	17	386	1.181	117	346
Temnitz	48	27	2.361	1.480	1.774	1.949
Wittstock/Land	14	30	1.663	3.492	412	787
Wusterhausen	7	8	1.796	567	713	212
Wittstock/Stadt	1	6	128	619	40	215
Luchgebiete	1	-	15	-	-	-
GESAMT	133	160	11.252	14.703	4.195	6.150

Abb. 61

Der höchste Anteil des Umsatz land- und forstwirtschaftlich genutzter Flächen liegt in den Ämtern mit ländlichem Charakter wie z.B.

1. Heiligengrabe/Blumenthal
2. Temnitz
3. Wittstock/Land.

Druchschnittliche m²-Preise und Flächengröße je Kauffall

Amt	m ² /Preis in DM		1.000 m ² -Fläche je Kauffall	
	1994	1995	1994	1995
Neuruppin	0,35	0,27	87	98
Fehrbellin	0,56	0,45	74	121
Heiligengrabe/ Blumenthal	0,30	0,29	127	94
Kyritz	0,46	0,51	93	130
Lindow	0,38	0,29	12	186
Neustadt/Dosse	0,35	0,39	75	307
Rheinsberg	0,30	0,29	48	69
Temnitz	0,50	(1,31)	49	54
Wittstock/Land	0,25	0,23	119	116
Wusterhausen	0,40	0,37	256	71
Wittstock/Stadt	0,31	0,34	128	103
Luchgebiete	0,27	-	15	-
GESAMT	0,37	0,40	90	112

Abb. 62

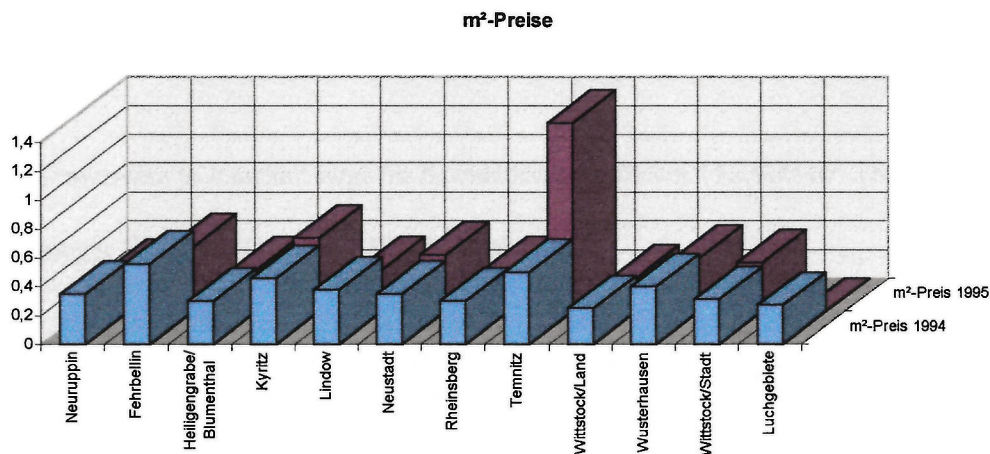


Abb. 63

Die höchsten m^2 -Preise wurden im Bereich des Amtes

Fehrbellin - 0,45 DM/ m^2
 Neustadt - 0,39 DM/ m^2
 Kyritz - 0,46 DM/ m^2 gezahlt.

Die niedrigsten m^2 -Preise wurden im Bereich der Ämter

Wittstock/Land - 0,23 DM/ m^2
 Lindow - 0,29 DM/ m^2
 Heiligengrabe/Blumenthal - 0,29 DM/ m^2
 Rheinsberg - 0,27 DM/ m^2 gezahlt.

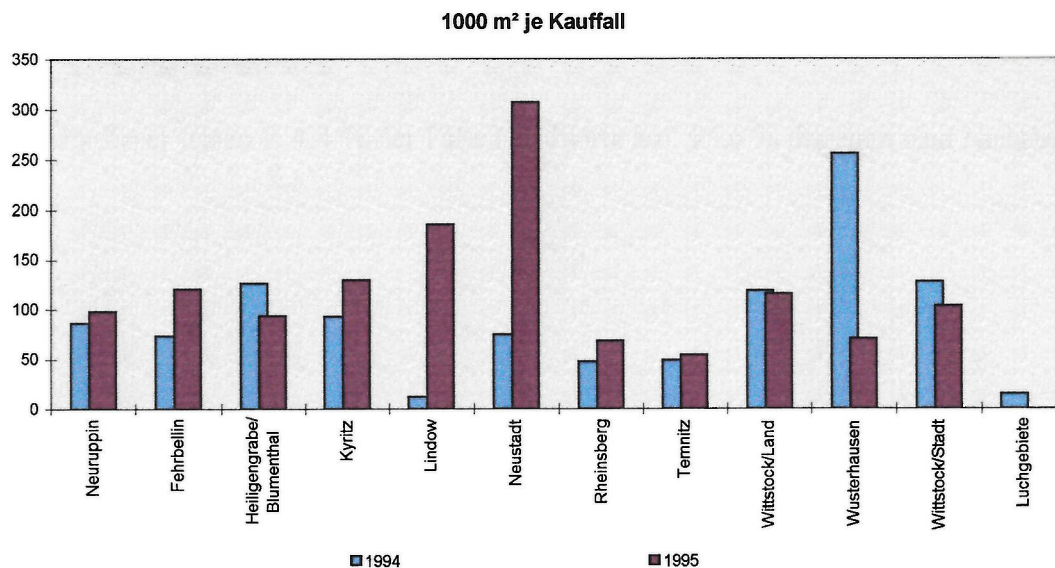


Abb. 64

Der Flächenumsatz je Kauffall liegt im Kreisdurchschnitt bei 112.000 m² (85.000 m² Vorjahr).

In den Ämtern Neustadt/Dosse - 307.000 m²
 Lindow - 186.000 m²
 Fehrbellin - 121.000 m²

werden jeweils sehr große Mengen land- und forstwirtschaftlicher Flächen je Kauffall aufgekauft. In den übrigen Ämtern liegen die Flächenumsätze je Kauffall zwischen 54.000 m² und 116.000 m².

4.4.3. Marktbeteiligung

	Erwerber Landwirtschaft		Veräußerer Landwirtschaft	
	1994	1995	1994	1995
Landwirt	75	79	4	7
nicht Landwirt	46	77	127	151
sonstige	12	4	2	2
Gesamt	133	160	133	160

Abb. 65

Als Erwerber land- und forstwirtschaftlich genutzter Grundstücke treten zu 49 % Landwirte und zu 51 % Nichtlandwirte auf.

Als Veräußerer treten in 4,4 % der Fälle Landwirte auf, 95,6 % dagegen sind Nichtlandwirte.

4.5. Gemeinbedarfsflächen

	Anzahl Kauffälle		Flächenumsatz 1.000 m ²		Geldumsatz Mio DM
	1994	1995	1994	1995	
Neuruppin	17	9	9	20	zu gering, um in Mio DM auszuweisen!
Fehrbellin	8	8	4	6	
Heiligengrabe/ Blumenthal	15	4	42	6	
Kyritz	2	1	3	17	
Lindow	-	2	-	1	
Neustadt/Dosse	4	6	1	6	
Rheinsberg	1	2	-	1	
Temnitz	1	1	1	2	
Wittstock/Land	5	33	38	40	
Wusterhausen	-	3	-	4	
Wittstock/Stadt	4	17	9	50	
Luchgebiete	-	-	-	-	
Gesamt	56	86	108	153	

Abb. 66

Der Umsatz (Anzahl der Kauffälle) an Gemeinbedarfsflächen ist im Vergleich zum Vorjahr um 53,6 % gestiegen, der Flächenumsatz um 41,7 %.

63 Kauffälle entfallen auf Grundstücke für örtliche Versorgungseinrichtungen, es wurden \varnothing 11,09 DM/m² je Kauffall gezahlt.

14 Grundstücke sind den sonstigen Verkehrseinrichtungen zuzuordnen, der \varnothing m²-Preis je Kauf fall beträgt 2,38 DM/m².

Für sonstige Einrichtungen werden im Durchschnitt 9,00 DM/m² gezahlt.

4.6. Sonstige Flächen

	Anzahl Kauffälle	
	1994	1995
Neuruppin	31	14
Fehrbellin	13	25
Heiligengrabe/ Blumenthal	-	5
Kyritz	1	3
Lindow	21	2
Neustadt	2	6
Rheinsberg	16	24
Temnitz	1	26
Wittstock/Land	5	11
Wusterhausen	2	7
Wittstock Stadt	1	31
	93	154

Abb. 67

Für sonstige Flächen wurden 1995 im Landkreis Ostprignitz-Ruppin durchschnittlich 2,59 DM/m² bezahlt (1994 = 1,86 DM/m²).

Folgende m²-Preise wurden im Einzelnen erzielt:

Qualität	Anzahl Kauffälle		ø DM/m ²	
	1994	1995	1994	1995
Abbauland	3	2	1,09	1,10
private Grünanlagen	81	145	36	7,71
Wasserflächen	1	2	6,74	20,00
Sonstiges	8	5	50,74	22,27
	93	154	35,7	8,20

Abb. 68

Der Umsatz sonstiger Flächen besitzt aufgrund seines geringen Anteils am Gesamtumsatz des Kreises keine große Bedeutung.

4.7. Weitere Untersuchungen und Ergebnisse

4.7.1. Ortsüblicher Pachtzins

Gemäß § 5 Bundeskleingartengesetz (BKleing.G) haben die örtlichen Gutachterausschüsse die Aufgabe den ortsüblichen Pachtzins im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau zu ermitteln, um daraus den Pachtzins für Kleingärten ableiten zu können.

1994 wurde ein Gutachten erstellt, in dem der ortsübliche Pachtzins im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau für den Bereich des Altkreises Kyritz mit 0,012 DM/m² ermittelt wurde.

Grundlage dafür waren Vergleichspachten des betreffenden Gebietes, die dem Gutachter ausschuß durch das Landwirtschaftsamt des Landkreises OPR zur Verfügung gestellt wurden.

Ortsübliche Nutzungsentgelte

Gemäß § 7 der Nutzungsentgeltverordnung (NutzEV) vom 22.07.1993 sind durch die örtlich zuständigen Gutachterausschüsse bei Bedarf Gutachten über ortsübliche Nutzungsentgelte zu erstatten.

Der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses sind seit 1994 mehrere Anträge zugegangen, die jedoch aufgrund fehlenden Datenmaterials über Vergleichspachten nach dem 03.10.1990 zurückgestellt werden mußten.

Ein weiteres Problem ist die mangelnde Bereitschaft der Pächter bzw. Verpächter, dem Gutachterausschuß Ihre Pachtverträge nach dem 3.10.1990 zur Verfügung zu stellen

4.7.2. Erbbauzins

1995 wurden dem Gutachterausschuß im Landkreis Ostprignitz-Ruppin Verträge über den Abschluß von Erbbaupachtverträgen zugeleitet.

Dabei ist keine Konzentration auf bestimmte Regionen zu erkennen, sondern eine Verteilung über das gesamte Kreisgebiet.

Bei der Auswertung der Verträge unter Heranziehung der Ergebnisse aus 1994 wurden folgende durchschnittlichen Erbbauzinsen abgeleitet:

Eigenheime:	4,5 %
Hotel u.ä.:	6,5 %
Kliniken	
Kinderheime:	3,0 - 3,5 %
SB-Märkte:	5,0 %

4.7.3. Marktanpassungsfaktoren

Eine Untersuchung zu Marktanpassungsfaktoren wurde durch den Gutachterausschuß anhand von 8 Objekten durchgeführt. Das Ergebnis ist nicht aussagekräftig.

4.7.4. Untersuchungen von Gewerbegrundstücken

Für Gewerbegrundstücke wurden seit dem Stichtag 31.12.1993 durch den Gutachterausschuß für Grundstückswerte keine Bodenrichtwerte beschlossen.

Grund dafür sind die durch Bund, Land und Kommunen für die Entwicklung der Gewerbegebiete bereitgestellten Fördermittel.

Es konnte durch den Gutachterausschuß bei der Auswertung der vorhandenen Grundstücksverkäufe dieses Teilmarktes keine exakte Einschätzung der Höhe der Fördermittel vorgenommen werden.

Da die gezahlten Preise nicht dem Verkehrswert der Grundstücke entsprechen, konnten die Vergleichspreise nicht für die Bodenrichtwertermittlung herangezogen werden. Die durchgeführten Untersuchungen werden in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

Entwicklung der Bodenrichtwerte bzw. Bodenwerte in Gewerbegebieten in DM

	BRW1992	BRW1993	1994 ø gezahlte Preise	1995 ø gezahlte Preise
Neuruppin Treskow	30,00	30,00	35,00	35,00
Wittstocker Kreuz	40,00	40,00	10,00	22,00
Wittstock Stadtberg	45,00	45,00	16,00	16,00
Wittstock Pritzw. Straße	100,00	100,00	-	-
Wittstock Papenbrucher Ch.	45,00	45,00	45,00	45,00
Wittstock Scharfenberg	15,00	15,00	-	-
Neustadt Nord	10,00	10,00	12,50	-
Neustadt	10,00	10,00	15,00	-
Wusterhausen	8,00	10,00	11,00	-
Kyritz, Leddiner Weg	10,00	10,00	11,00	-
Werder, Temnitzpark	-	-	15,00	30,00
Ländchen Bellin	-	-	33,00	37,00

Abb. 69

4.7.5. Anfangswerte in Sanierungsgebieten

Für die Sanierungsgebiete in den Innenbereichen der Städte Neuruppin, Kyritz, Wittstock, Rheinsberg, Freyenstein wurden per 31.12.1994 keine Bodenrichtwerte beschlossen.

Laut § 152 ff BauGB sind durch den Gutachterausschuß in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten Anfangswerte (sanierungsunbeeinflusste Grundstückswerte festzulegen. Die ersten Beschlußfassungen dazu erfolgen 1996.

5. Bodenrichtwerte

5.1. Erläuterungen

Die Bodenrichtwerte sind gemäß §§ 193 und 196 Baugesetzbuch (BauGB) sowie § 11 der Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte im Land Brandenburg (GAV) in der jeweils gültigen Fassung durch den Gutachterausschuß im Landkreis Ostprignitz-Ruppin ermittelt und am 25.01.1996 beschlossen worden.

Der Bodenrichtwert ist der aus Kaufpreisen ermittelte durchschnittliche Bodenwert für bebaute und unbebaute Grundstücke eines Gebietes oder einer Bodenrichtwertzone, für die im wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf ein baureifes Grundstück und ist in DM je m² Bodenfläche angegeben.

Der Bodenrichtwert ist somit auf typische Verhältnisse und auf den jeweiligen Erschließungszustand des Gebietes bzw. der Bodenrichtwertzone abgestimmt. Er berücksichtigt nicht die besonderen Eigenschaften einzelner Grundstücke wie Art und Maß baulicher Nutzung, Grundstücksgestalt, Größe, Bodenbeschaffenheit, Erschließung, mit dem Grundstück verbundene Rechte oder wertmindernde Belastungen. Die vorgenannten Eigenschaften können Abweichungen vom Bodenrichtwert bewirken.

Der Gutachterausschuß geht grundsätzlich davon aus, daß in den Gemeinden bzw. in der Bodenrichtwertzone keine Erschließungsbeitragspflicht nach § 127 BauGB besteht. Hierbei geht er von ortsüblichen Erschließungszuständen aus. Ausnahmen von dieser Grundsatzregel hat der Gutachterausschuß eindeutig als erschließungsbeitragspflichtig gekennzeichnet.

In förmlich festgelegten Sanierungsgebieten (§ 152 BauGB) sind die Anfangswerte nach §§ 153 Abs. 1 und 154 Abs.2 BauGB maßgebend, d.h. die baurechtliche Qualität, die das Gebiet vor Beginn der vorbereitenden Untersuchungen hatte, wird zugrunde gelegt. Bei diesen Anfangswerten sind Werterhöhungen, die lediglich durch die Aussicht auf die Sanierung, durch die Vorbereitung oder ihre Durchführung eintreten, nicht zu berücksichtigen;

Änderungen in den allgemeinen Wertverhältnissen auf dem Grundstücksmarkt (konjunkturelle Weiterentwicklung) sind zu berücksichtigen.

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung werden durch die gebietstypische Nutzung der Grundstücke bestimmt.

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

Die Bodenrichtwerte werden in der Form

Bodenrichtwert in DM/m²
Zustandsmerkmale

dargestellt.

Art der baulichen Nutzung

W Wohnbauflächen	WS Kleinsiedlungsgebiete
	WR reine Wohngebiete
	WA allgemeine Wohngebiete
	WB besondere Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung

Geschoßzahl	- römische Zahl
	z.B. II = zweigeschossige Bauweise

Förmlich festgelegte Gebiete nach dem zweiten Kapitel BauGB (Besonderes Städtebau-recht sind ohne Begrenzungslinie farbig hinterlegt. Auf den Verfahrensgrund wird hinge-wiesen mit

San Sanierungsgebiet	Entw Entwicklungsbereich
-----------------------------	---------------------------------

Beispiele:

<u>70</u>	<u>Bodenrichtwert 70 DM/m² erschließungsbeitragsfrei</u>
WA II	allgemeines Wohngebiet, zweigeschossige Bebauung

<u>(50)</u>	<u>Bodenrichtwert 50 DM/m² erschließungsbeitragspflichtig</u>
MD 0,4	Dorfgebiet, Geschoßflächenzahl 0,4

<u>70*</u>	<u>Bodenrichtwert 70 DM/m², ortsüblich erschlossen</u>
MD	Dorfgebiet

San	Sanierungsgebiete
------------	-------------------

Übersicht über Bodenrichtwerte lagetypischer Orte im Landkreis Ostprignitz-Ruppin 1995

Landkreis Stadt Gemeinde	besonderes Merkmal	Wohnbauflächen Lage			gewerbl. Bauflä. Lage		
		gut	mittel	mäßig	gut	mit- tel	mä- ßig
Neuruppin*	Kreisstadt	260,-	90,-	40,-			
Kyritz*	ehem. Kreisstadt	110,-	60,-	40,-			
Wittstock*	ehem. Kreisstadt	85,-	70,-	50,-			
Rheinsberg*	kreisange- hörige Stadt	85,-	75,-	-			
Freyenstein*	- " -	-	20,-	-			
Wusterhausen	- " -	70,-	40,-	-			
Neustadt	" -	45,-	35,-	25,-			
Fehrbellin	- " -	55,-	35,-	-			
Klosterheide	Erholung Seenähe		20,-				
Kleinzerlang	- " -		25,-				
Rägelin	Landge- meinde		18,-				
Dechtow	ländlich		10,-				
Bantikow	Erholung Seenähe	80,-		40,-			
Dreetz	Landge- meinde	25,-	20,-				
Dorf-Zechlin	Erholung Seenähe Seeklinik		45,-				
Kantow	- " -		10,-				
Heiligengrabe	Landgemeinde nähe Ge- werbegebiet		35,-				
Sewekow	Erholung		25,-				
Gadow	ländlich nähe TUP		10,-				
Giesenhorst	ländlich		10,-				

* Innenstadtbereiche sind ausgeklammert (Sanierungsgebiete)

Abb. 70

5.2. Auszüge aus den Bodenrichtwertkarten des Landkreises Ostprignitz-Ruppin

5.2.1. Landkreis Ostprignitz-Ruppin

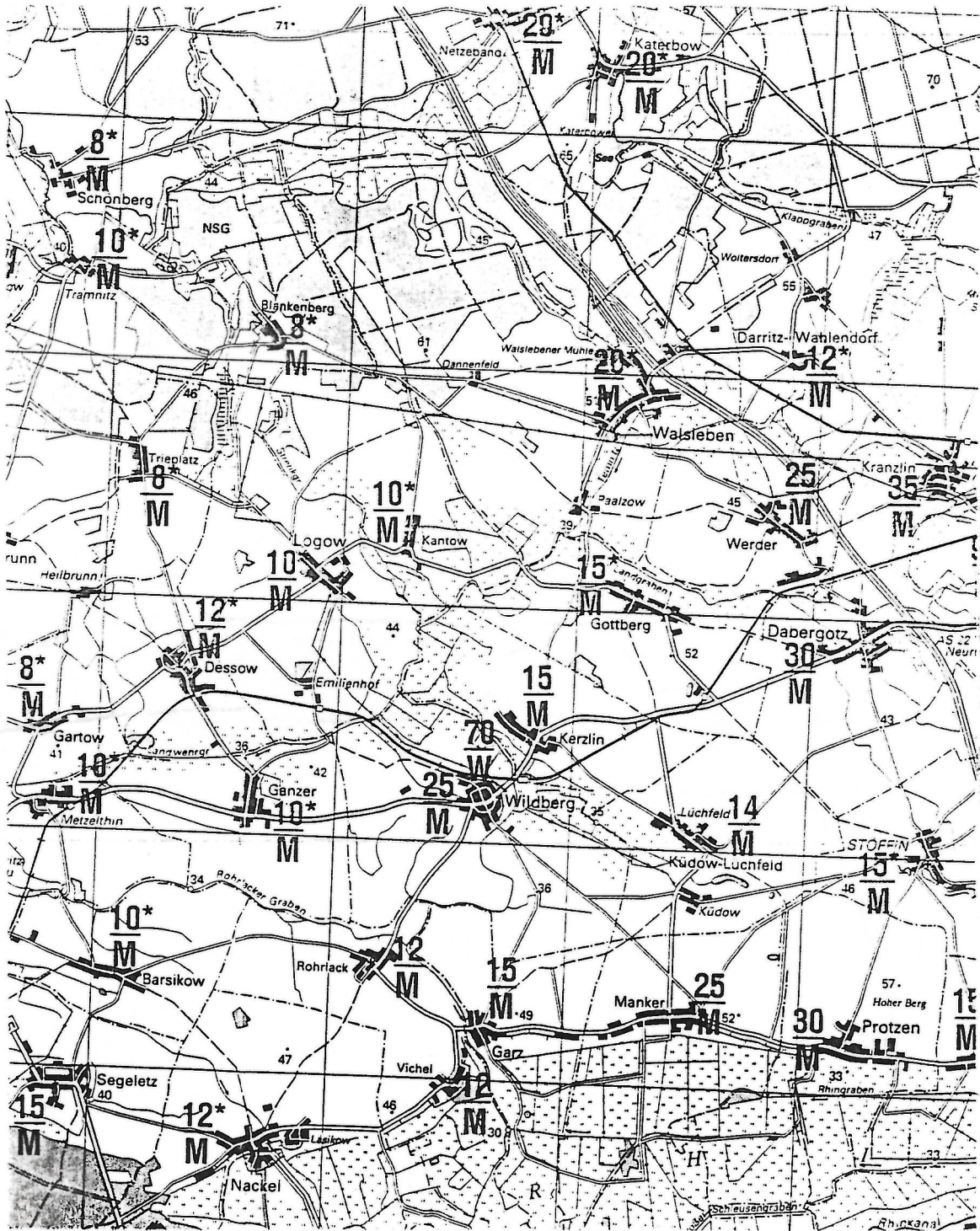


Abb. 71

5.2.4. Stadt Kyritz

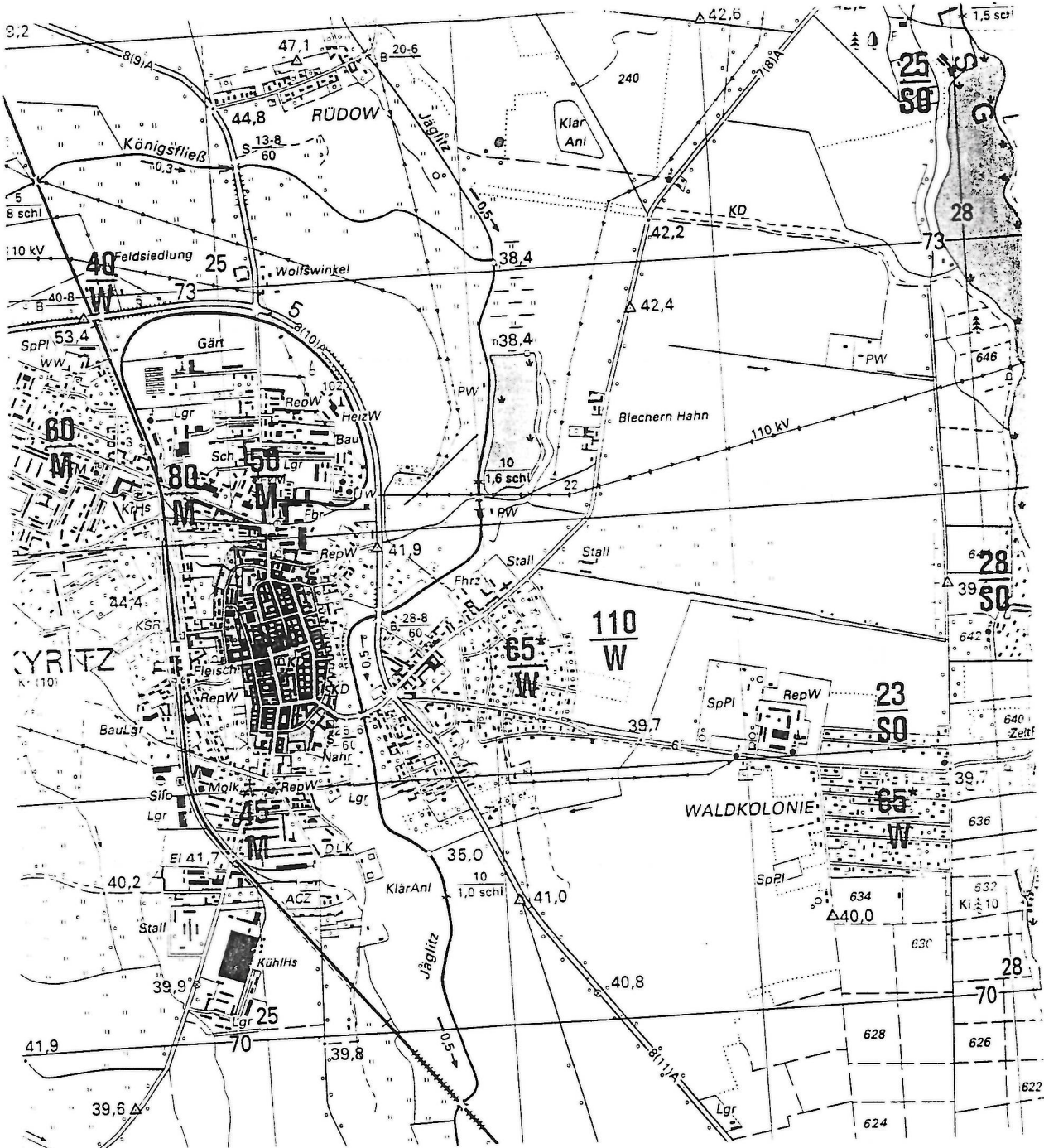


Abb. 74

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

Vorsitzender: Herr Manfred Koch, Neuruppin
Dipl.-Ing., Vermessungsobererrat

stellvertretende Vorsitzende und ehrenamtlicher Gutachter:

Herr Gerhard Wedel, Neuruppin, Diplomlandwirt
Amtsleiter Amt für Agrarordnung

Herr Hans Röske, Neuruppin, Amtsleiter KVA a.D.

weitere ehrenamtliche Gutachter:

Frau Edda Schlumbach, Wittstock, Dipl.-Bauing. (FH)

Herr Kurt Rönnebeck, Neuruppin, Dipl.-Bauing. (FH)

Herr Reinhard Giese, Neuruppin, Dipl. Bauing. (FH)
Fachingenieur für Gebäudeerhaltung

Herr Manfred Schindler, Wittstock, Bauing.

Herr Friedrich-Wilhelm Krause, Grabow, Dipl.-Verm.-Ing., ÖBVI

Herr Klaus Goldmund, Kyritz, Dipl. Bauing. (FH)
Faching. für Gebäudeerhaltung

Herr Ralf Buhre, Kyritz, Anerkannter Sachverständiger für Werter-
mittlung

Herr Horst Kremp, Neuruppin, Dipl.-Bauing. (FH)

Herr Joachim Pankrath, Wusterhausen, Landwirt

Herr Frank Zomm, Kyritz, Dipl.-Bauing.

Herr Manfred Franz, Wulfersdorf, Dipl.-Ing.-Architekt

ehrenamtliche Gutachter von der zuständigen Finanzbehörde:

Frau Cornelia Arlt, Großmutz, Dipl.-Ing.-Ökonom, Steuerinspektorin

Frau Doreen Janetzki, Gransee, Dipl.-Finanzwirtin, Steuerinspektorin z.A.

7. Benachbarte Gutachterausschüsse

Prignitz: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte
im Landkreis Prignitz
Industriestraße 1
19348 Perleberg
Tel.: (03876) 713792

Oberhavel: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte
im Landkreis Oberhavel
Lehnitzstraße 14
16515 Oranienburg
Tel.: (03301) 702228

Havelland: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte
im Landkreis Havelland
Waldemardamm 3
14641 Nauen
Tel.: (03321) 417313