

**Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im Landkreis Ostprignitz-Ruppin**



Grundstücksmarktbericht 2005

Landkreis Ostprignitz - Ruppin



Impressum

- Herausgeber: Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Landkreis Ostprignitz-Ruppin
beim Kataster- und Vermessungsamt
Perleberger Straße 21
16866 Kyritz
- Telefon: 033971/62492
Telefax: 033971/71047
e-Mail: gutachter@kva-opr.de
Internet: www.gutachterausschuesse-bb.de/OPR/index.htm
- Bezug: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte
im Landkreis Ostprignitz-Ruppin
beim Kataster- und Vermessungsamt
Perleberger Straße 21
16866 Kyritz
- Gebühr: nach Gutachterausschuss-Gebührenordnung
- Titelfoto: „Schlacht bei Fehrbellin“ – Denkmal bei Hakenberg

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

Gliederung des Grundstücksmarktberichtes

1.	Der Grundstücksmarkt in Kürze	3
2.	Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	4
3.	Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	5
4.	Übersicht über die Umsätze	13
4.1	Vertragsvorgänge	13
4.2	Geldumsatz	16
4.3	Flächenumsatz	18
5.	Bauland	21
5.1	Allgemeines	21
5.2	Individueller Wohnungsbau	26
5.2.1	Preisniveau	26
5.2.2	Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen	26
5.2.3	Umrechnungskoeffizienten	27
5.3	Geschosswohnungsbau	27
5.3.1	Preisniveau	28
5.3.2	Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen	28
5.3.3	Umrechnungskoeffizienten	29
5.4	Gewerbliche Bauflächen	29
5.4.2	Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihe	30
5.5	Bauerwartungsland und Rohbauland	30
5.6	Sonstiges Bauland	31
5.7	Erbbaurechte	32
6.	Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	32
6.1	Allgemeines	32
6.2	Landwirtschaftliche Flächen	32
6.2.1	Preisniveau	35
6.2.2	Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen	35
6.2.3	Umrechnungskoeffizienten	35
6.3.	Forstwirtschaftliche Flächen	35
6.4	Höfe	36
7.	Sonstige unbebaute Grundstücke	36
8.	Bebaute Grundstücke	37
8.1	Allgemeines	37
8.2	Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser	41
8.2.1	Preisentwicklung	43
8.2.2	Marktanpassungsfaktoren	43
8.2.3	Vergleichsfaktoren	43
8.3	Reihenhäuser/Doppelhaushälften	43
8.3.1	Preisniveau	44
8.3.2	Preisentwicklung	44
8.3.3	Marktanpassungsfaktoren	45
8.3.4	Vergleichsfaktoren	45
8.4	Wohnungseigentum	45
8.4.1	Preisniveau	45
8.4.2	Preisentwicklung	45
8.4.3	Vergleichsfaktoren	46
8.5	Teileigentum	46
8.6	Mehrfamilienhäuser	46
8.6.1	Preisniveau	47

8.6.2	Liegenschaftszinssätze / Rohertragsfaktoren	47
8.6.3	Vergleichsfaktoren	47
8.7	Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser.....	47
8.7.1	Preisniveau	48
8.7.2	Liegenschaftszinssätze / Rohertragsfaktoren	48
8.7.3	Vergleichsfaktoren	48
8.8	Gewerbe- und Industrieobjekte	48
8.9	Sonstige bebaute Objekte	48
9.	Bodenrichtwerte	49
9.1	Gesetzlicher Auftrag	49
9.2	Bodenrichtwerte für Bauland (Beispiel)	52
9.3	Übersichten über die Bodenrichtwerte	53
10.	Nutzungsentgelte / Mieten / Pachten.....	54
10.1	Nutzungsentgelte	54
10.2	Mieten.....	54
10.3	Pachten	54
11.	Aufgaben des Gutachterausschusses und Oberen Gutachterausschusses	55

Anhang

Anschriften der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte im Land Brandenburg

1. Der Grundstücksmarkt in Kürze

Grundlage für die Analyse des Grundstücksmarktes ist die bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses geführte Kaufpreissammlung.

Im Grundstücksmarktbericht konnten von den im Jahr 2005 eingegangenen 1.962 Vertragsvorgängen **1.696** Verträge zur Analyse des Grundstücksmarktes ausgewertet werden.

Dabei wurden diese einer der folgenden Grundstücksarten zugeordnet:

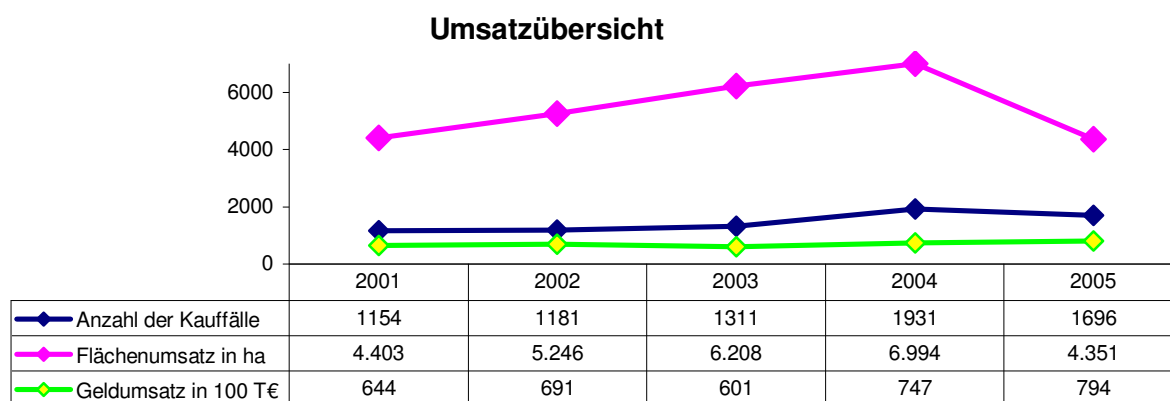
- **unbebaute Bauflächen** (ub) sind Grundstücke, die den Entwicklungszustand Rohbauland und baureifes Land aufweisen und bei denen eine bauliche Nutzung zu erwarten ist.
- **bebaute Grundstücke** (bb) sind Grundstücke, die mit einem oder mehreren Gebäuden bebaut sind, und nicht der Grundstücksart Wohnungs-/Teileigentum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

Die Entwicklung des Grundstücksmarktes einer Region kann allgemein durch die drei Eckdaten

- Kauffallanzahl
- Flächenumsatz
- Geldumsatz

grob charakterisiert werden.

In der nachfolgenden Grafik ist die Entwicklung der Eckdaten im Landkreis Ostprignitz-Ruppin zusammenfassend dargestellt:



Die Anzahl der **Kauffälle** insgesamt ist im Berichtszeitraum im Vergleich zum Vorjahr um rd. 12 % zurückgegangen.

Nur bei den Grundstücksarten „Eigentumswohnungen“ und „Gemeinbedarfsflächen“ ist ein leichter Anstieg der Verkäufe zu verzeichnen.

Die Gesamtübersicht zeigt beim **Flächenumsatz** einen deutlichen Umsatzrückgang von

rd. 40 % im Berichtszeitraum 2005, das sind fast 3.000 ha weniger als im Vorjahr. Damit wurde das Niveau des Jahres 2001 noch unterschritten.

Trotz des Rückganges der Kauffälle und des Flächenumsatzes ist der **Geldumsatz** leicht angestiegen.

Das Verhalten der Umsätze der einzelnen Grundstücksarten am Gesamtumsatz zeigt nachfolgende Übersicht:

Übersicht Gesamtumsatz						
Grundstücksarten	Kauffälle		Geldumsatz in Mio.EUR		Flächenumsatz in 1.000 m ²	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005
ub	433	396	10,8	16,4	601	741
bb	554	489	49,3	52,5	2.873	1.498
ei	32	39	2,9	1,6	-	-
lf	658	545	10,7	7,8	64.388	41.030
gf	64	74	0,1	0,1	64	55
sf	190	153	1,0	0,8	2.015	187
insgesamt	1931	1696	74,7	79,4	69.942	43.511

Eine detaillierte Übersicht des Grundstücksmarktes erfolgt auf den nachfolgenden Seiten.

Zu beachten ist, dass die angegebenen Werte Durchschnittswerte sind, die sich auf unterschiedlich strukturierte Bereiche beziehen. Dennoch sind die Angaben geeignet, den Trend des Marktes aufzuzeigen.

2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Nach § 13 der Gutachterausschussverordnung des Landes Brandenburg soll der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Feststellungen über den Grundstücksmarkt in einem Grundstücksmarktbericht zusammenfassen und veröffentlichen.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Ostprignitz-Ruppin gibt mit dem Grundstücksmarktbericht 2005 eine Übersicht über das Geschehen auf dem Immobilienmarkt im Landkreis Ostprignitz-Ruppin mit dem Ziel, die regionale Entwicklung des Grundstücksmarktes im Landkreis durch eine zusammenfassende Darstellung von Grundstücksdaten aufzuzeigen und damit Orientierungsdaten anzubieten.

Die Ergebnisse der Analysen des örtlichen Grundstücksmarktes, insbesondere die Umsatz- und Preisentwicklungen, sollen dazu beitragen, den Grundstücksmarkt im Landkreis transparenter zu gestalten.

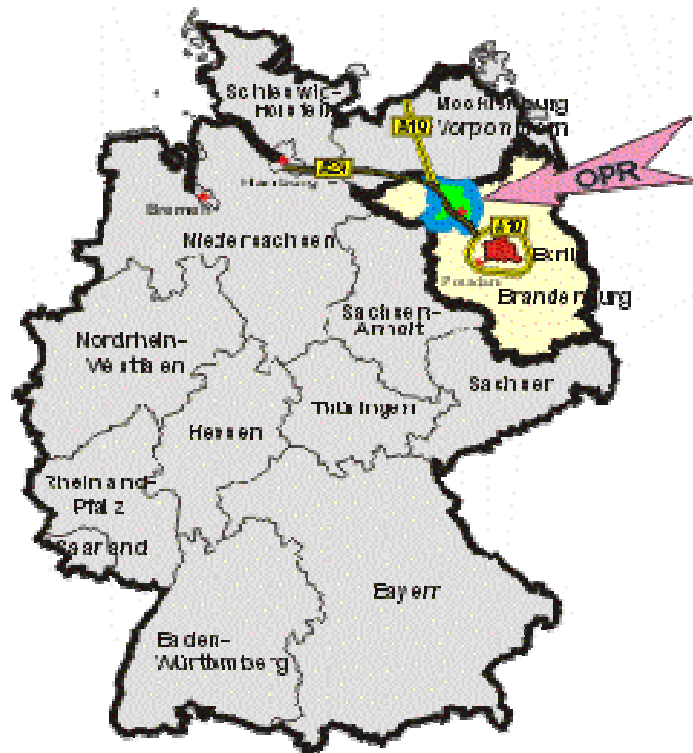
Der Überblick über den örtlichen Grundstücksverkehr im Landkreis Ostprignitz-Ruppin bezieht sich auf das abgelaufene Kalenderjahr.

Im Wesentlichen bestimmen Angebot und Nachfrage den Grundstücksmarkt, wobei die Nachfrage entscheidend von der wirtschaftlichen Lage der Marktteilnehmer und der jeweiligen konjunkturellen Lage abhängt.

Diese wird bestimmt durch die Höhe der Baupreise sowie der Hypothekenzinsen, den nachhaltig erzielbaren Mieten, den möglichen Steuervorteilen und dem Bodenpreisniveau.

3. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen



Der **Landkreis Ostprignitz-Ruppin** liegt im Nordwesten des Bundeslandes Brandenburg. Er umfasst den Osten der Region Prignitz und das Land Ruppin und geht im Norden in die Mecklenburgische Seenplatte über.

In einer überwiegend naturbelassenen Landschaft (zahlreiche Natur- und Landschaftsschutzgebiete) spielt der Erholungstourismus in dieser Region eine große Rolle. Zahlreiche Alleen, Wälder und landschaftlich reizvolle Seen bieten einen hohen Freizeit- und Erholungswert.

Der Landkreis umfasst 2.509 Quadratkilometer und ist flächenmäßig der drittgrößte Landkreis des Landes Brandenburg.

Die Gesamteinwohnerzahl per 30.09.2005 betrug 108.337 (109.227 zum 30.09.2004), das entspricht einer Bevölkerungsdichte von **43,2** Einwohnern/km².

Der Landkreis Ostprignitz-Ruppin wurde durch die Kreisgebietsreform im Dezember 1993 auf der Grundlage des Kreisneugliederungsgesetzes des Landes Brandenburg durch Zusammenlegung der ehemaligen Landkreise Kyritz, Neuruppin und Wittstock gebildet.

Kreisstadt und Verwaltungssitz ist Neuruppin.

Der Landkreis besteht aus 25 kreisangehörigen Gemeinden, die verwaltungsmäßig in die

- Ämter: Neustadt, Temnitz und Lindow
- amtsfreie Städte: Kyritz, Neuruppin, Rheinsberg und Wittstock
- amtsfreie Gemeinden: Fehrbellin, Heiligengrabe und Wusterhausen

gegliedert sind.

Ämter, Städte und Gemeinden des Landkreises Ostprignitz-Ruppin

<p>Gemeinde Fehrbellin - Der Bürgermeister - Johann-Sebastian-Bach-Str. 6 16833 Fehrbellin</p> <p><i>Bürgermeisterin: Frau Ute Behnicke</i> Tel.: 033932/595-0 Fax.:033932/70314 E-Mail: info@gemeinde-fehbellin.de Internet: www.gemeinde-fehbellin.de</p> <p><u>Bauamt:</u> Herr Krebs Tel.: 033932/595600</p>	<p>Einwohner: 9.304 Fläche: 268 km²</p> <p>Ortsteile: Betzin, Brunne, Dechtow, Deutschhof, Fehrbellin, Hakenberg, Karwese, Königshorst, Langen, Lentzke, Linum, Manker, Protzen, Tarmow, Walchow, Wall und Wustrau – Altfriesack</p> <p>Gemarkungen: Altfriesack, Betzin, Brunne, Dechtow, Deutschhof, Fehrbellin, Hakenberg, Karwese, Königshorst, Langen, Lentzke, Linum, Manker, Protzen, Tarmow, Walchow, Wall, Wustrau</p>
<p>Gemeinde Heiligengrabe - Der Bürgermeister - Am Birkenwäldchen 1a 16909 Heiligengrabe</p> <p><i>Bürgermeister: Herr Egmont Hamelow</i> Tel.: 033962/67-0 Fax.:033962/67-333 E-Mail: gemeinde@heiligengrabe.de Internet: www.amt-heiligengrabe-blumenthal.de</p> <p><u>Bauamt:</u> Herr Niedergesäß Tel.: 033962/67318</p>	<p>Einwohner: 5.117 Fläche: 206 km²</p> <p>Ortsteile: Blandikow, Blesendorf, Blumenthal, Grabow bei Blumenthal, Heiligengrabe, Herzsprung, Jabel, Königsberg, Liebenthal, Maulbeerwalde, Papenbruch, Rosenwinkel, Wernikow, Zaatzke,</p> <p>Gemarkungen: Blandikow, Blesendorf, Blumenthal, Dahlhausen, Glienicke, Grabow, Heiligengrabe, Herzsprung, Jabel, Königsberg, Liebenthal, Maulbeerwalde, Papenbruch, Rosenwinkel, Wernikow, Zaatzke</p>
<p>Stadt Kyritz - Der Bürgermeister - Marktplatz 1 16866 Kyritz</p> <p><i>Bürgermeister: Herr Hans- Joachim Winter</i> Tel.: 033971/85-0 Fax.:033971/85-285 E-Mail: stadtverwaltung@kyritz.de Internet: www.kyritz.de</p> <p><u>Amt für Stadtentwicklung und Bauwesen:</u> Frau Görke Tel.: 033971/85223 Fax.:033971/85212 e-mail: bauamt@kyritz.de</p>	<p>Einwohner: 10.198 Fläche: 156 km²</p> <p>Ortsteile: Drewen, Bork, Lellichow, Holzhausen, Kötzlin, Rehfeld, Berlitt, Teetz,, Ganz, Mechow, Gantikow</p> <p>Gemarkungen: Bork, Drewen, Gantikow, Holzhausen, Kyritz, Kötzlin, Mechow, Teetz, Rehfeld, Berlitt</p>

<p>Amt Lindow Straße des Friedens 20 16835 Lindow (Mark)</p> <p><i>Amtsdirektor: Herr Peter Hortig</i></p> <p>Tel.: 033933/896-0 Fax.:033933/70327, 72907</p> <p>E-Mail: webmaster@amt-lindow-mark.de Internet: www.amt-lindow-mark.de</p>	<p>Einwohner: 5.062 Fläche: 125 km²</p> <p>Gemeinden:</p> <p>Gemeinde <u>Herzberg</u> (Mark) 713 Einwohner Stadt <u>Lindow</u> 3.284 Einwohner <i>Ortsteile: Banzendorf, Klosterheide, Keller, Hindenberg, Schönberg</i></p> <p>Gemeinde <u>Rüthnick</u> 510 Einwohner Gemeinde <u>Vielitzsee</u> 555 Einwohner <i>Ortsteile: Seebeck, Strubensee, Vielitz</i></p> <p>und folgende Gemarkungen:</p> <p>Banzendorf, Herzberg, Hindenberg, Keller, Klosterheide, Lindow, Rüthnick, Seebeck, Strubensee, Schönberg, Vielitz</p>
<p>Amt Neustadt/Dosse Bahnhofstraße 6 16845 Neustadt (Dosse)</p> <p><i>Amtsdirektor: Herr Dr. Ulrich Gerber</i></p> <p>Tel.: 033970/95-0 Fax.:033970/13445</p> <p>E-Mail: amt@neustadt-dosse.de Internet: www.neustadt-dosse.de</p> <p>Bauamt: Herr Adler Tel.: 033970/95217 E-Mail: adler@neustadt-dosse.de</p>	<p>Einwohner: 8.664 Fläche: 266 km²</p> <p>Gemeinden:</p> <p>Gemeinde <u>Breddin</u> 1.043 Einwohner Gemeinde <u>Dreetz</u> 1.256 Einwohner <i>Ortsteile: Dreetz, Giesenhorst</i></p> <p>Stadt <u>Neustadt</u> (Dosse) 3.804 Einwohner <i>Ortsteile : Plänitz-Leddin, Roddahn,</i></p> <p>Gemeinde <u>Sieversdorf-Hohenofen</u> 877 Einwohner <i>Ortsteilen: Sieversdorf, Hohenofen</i></p> <p>Gemeinde <u>Stüdenitz-Schönermark</u> 698 Einwohner <i>Ortsteile: Schönermark, Stüdenitz</i></p> <p>Gemeinde <u>Zernitz-Lohm</u> 986 Einwohner <i>Ortsteile : Zernitz, Lohm</i></p> <p>Gemarkungen:</p> <p>Babe, Bartschendorf, Breddin, Damelack, Dreetz, Giesenhorst, Hohenofen, Kampehl, Koppenbrück, Lohm, Michaelisbruch, Neustadt/Dosse, Plänitz, Leddin, Roddahn, Schönermark, Sieversdorf, Sophiendorf, Stüdenitz, Zernitz</p>
<p>Stadt Rheinsberg - Der Bürgermeister – Seestraße 21 16831 Rheinsberg</p> <p><i>Bürgermeister: Herr Manfred Richter</i></p> <p>Tel.: 033931/55-0 Fax.:033931/2089</p> <p>E-Mail: amt@rheinsberg.de Internet: www.rheinsberg.de</p> <p><u>Fachgruppe Planung-Bauleitplanung, Bauanträge:</u> Frau Holtz-Baumert Tel.: 033931/41115 Fax.: 033931/41122</p>	<p>Einwohner: 9.037 Fläche: 325 km²</p> <p>Ortsteile:</p> <p>Basdorf, Braunsberg, Dierberg, Dorf-Zechlin, Flecken Zechlin, Großzerlang, Heinrichsdorf, Kagar, Kleinzerlang, Linow, Luhme, Rheinsberg, Schwanow, Wallitz, Zechlinerhütte, Zechow, Zühlen</p> <p>Gemarkungen:</p> <p>Basdorf, Braunsberg, Dierberg, Dorf-Zechlin, Flecken Zechlin, Großzerlang, Heinrichsdorf, Kagar, Kleinzerlang, Linow, Luhme, Rheinsberg, Schwanow, Wallitz, Zechlinerhütte, Zechow, Zühlen</p>

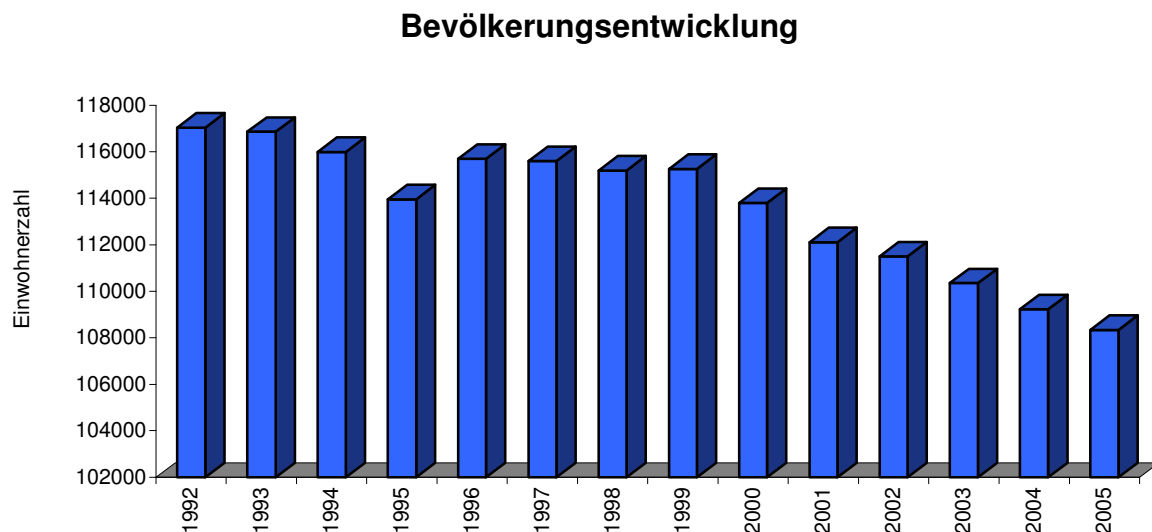
<p>Amt Temnitz Am Heideberg 16816 Walsleben</p> <p><i>Amtsdirektor: Herr Mathias Wittmoser</i> Tel.: 033920/675-0 Fax.:033920/675-16</p> <p>E-Mail: amt-temnitz@t-online.de Internet: www.amt-temnitz.de</p> <p><u>Bauamt:</u> Herr Pieper Tel.: 033920/67560</p>	<p>Einwohner: 5.744 Fläche: 248 km²</p> <p>Gemeinden: Gemeinde <u>Dabergotz</u> 605 Einwohner Gemeinde <u>Märkisch-Linden</u> 1.242 Einwohner <i>Ortsteile: Darritz-Wahlendorf, Gottberg, Kränzlin, Werder</i> Gemeinde Storbeck-Frankendorf 538 Einwohner Gemeinde Temnitzquell 850 Einwohner <i>Ortsteile: Katerbow, Netzeband, Rägelin</i> Gemeinde Temnitztal 1.684 Einwohner <i>Ortsteile: Garz, Kerzlin, Küdow-Lüchfeld, Rohrlack, Vichel, Wildberg,</i> Gemeinde Walsleben 837 Einwohner</p> <p>Gemarkungen: Dabergotz, Darritz, Frankendorf, Garz, Gottberg, Katerbow, Kerzlin, Kränzlin, Küdow, Lüchfeld, Netzeband, Pfalzheim, Rohrlack, Rägelin, Storbeck, Walsleben, Werder, Wildberg, Vichel</p>
<p>Gemeinde Wusterhausen/Dosse - Der Bürgermeister – Am Markt 1 16868 Wusterhausen</p> <p><i>Bürgermeister: Herr Ralf Reinhardt</i> Tel.: 033979/877-0 Fax.:033979/14565</p> <p>E-Mail: info@wusterhausen.de Internet: www.wusterhausen.de</p> <p><u>Bauverwaltungsamt:</u> Frau Vogel Tel.: 033979/87731</p>	<p>Einwohner: 6.574 Fläche: 195 km²</p> <p>Ortsteile: Bantikow, Barsikow, Blankenberg, Brunn, Bückwitz, Dessow, Emilienhof, Ganzer, Gartow, Kantow, Läsikow, Lögow, Metzelthin, Nackel, Schönberg, Sechzehneichen, Segeletz, Tornow, Tramnitz, Trieplatz, Wulkow, Wusterhausen/Dosse</p> <p>Gemarkungen: Bantikow, Barsikow, Blankenberg, Brunn, Bückwitz, Dessow, Ganzer, Gartow, Kantow, Lögow, Metzelthin, Nackel, Schönberg, Sechzehneichen, Segeletz, Tramnitz, Trieplatz, Wulkow, Wusterhausen</p>
<p>Stadt Wittstock - Der Bürgermeister - Rheinsberger Straße 18a 16909 Wittstock</p> <p><i>Bürgermeister: Herr Lutz Scheidemann</i> Tel.: 03394/429-0 Fax.:03394/433620</p> <p>E-Mail: stadt-wittstock.dosse@t-online.de Internet: www.wittstock.de</p> <p><u>Bauamt:</u> Herr Pawlitta Rheinsberger Straße 18 a Tel.: 03394/429260 e-mail: bauamt@wittstock.de</p>	<p>Einwohner: 16.432 Fläche: 417 km²</p> <p>Ortsteile: Babitz, Berlinchen, Biesen, Christdorf, Dossow, Dranse, Fretzdorf, Freyenstein, Gadow, Goldbeck, Groß-Haßlow, Niemerlang, Rossow, Schweinrich, Sewekow, Wulfersdorf, Zempow, Zootzen</p> <p>Gemarkungen: Babitz, Biesen, Berlinchen, Christdorf, Dossow, Dranse, Eichenfelde, Fretzdorf, Freyenstein, Gadow, Goldbeck, Groß-Haßlow, Niemerlang, Rossow, Schweinrich, Sewekow, Wittstock, Wulfersdorf, Zempow, Zootzen</p>

<p>Stadt Neuruppin - Der Bürgermeister – Karl-Liebnecht-Straße 33 16816 Neuruppin</p> <p><i>Bürgermeister: Herr Jens-Peter Golde</i> Tel.: 03391/355-5 Fax.:03391/355777 E-Mail: stadt@stadtneuruppin.de Internet: www.neuruppin.de</p> <p><u>Fachbereich Stadterhaltung und –entwicklung:</u> Herr Krohn Tel.: 03391/355702</p> <p><u>Fachgruppe Planung:</u> Herr Messow Tel.: 03391/355720</p> <p><u>Fachgruppe städtische Grundstücke und Bauten:</u> Frau Reinus Tel.: 03391/355710</p> <p><u>Fachgruppe öffentliche Flächen:</u> Herr Neumann Tel.: 03391/355730</p>	<p>Einwohner: 32.205 Fläche: 303 km²</p> <p>Ortsteilen: Alt Ruppin, Buskow, Gnewikow, Gühlen-Glienicke, Karwe, Krangen, Lichtenberg, Molchow, Nietwerder, Radensleben, Stöffin, Wuthenow, Wulkow</p> <p>Gemarkungen: Altruppin, Bechlin, Buskow, Gnewikow, Gühlen-Glienicke, Karwe, Krangen, Lichtenberg, Molchow, Neuruppin, Nietwerder, Radensleben, Stöffin, Wulkow, Wuthenow, Redernluch, Neukammerluch</p>
--	---

Übersichtskarte des Landkreises



Bevölkerungsentwicklung im Landkreis Ostprignitz-Ruppin



Bevölkerungsdichte

Amt/Stadt/Gemeinde	Einwohner		Fläche [km ²]	Einwohner je km ²
	2004	2005	2005	2005
Stadt Neuruppin	32.005	32.205	303	106,3
Gemeinde Fehrbellin	9.382	9.304	268	34,7
Gemeinde Heiligengrabe	5.190	5.117	206	24,8
Stadt Kyritz	10.291	10.198	156	65,4
Amt Lindow	5.088	5.062	125	40,5
Amt Neustadt/ Dosse	8.878	8.664	266	32,6
Stadt Rheinsberg	9.120	9.037	325	27,8
Amt Temnitz	5.837	5.744	248	23,2
Stadt Wittstock	16.791	16.432	417	39,4
Gemeinde Wusterhausen	6.645	6.574	195	33,7
Kreis insgesamt	109.227	108.337	2.509	43,2

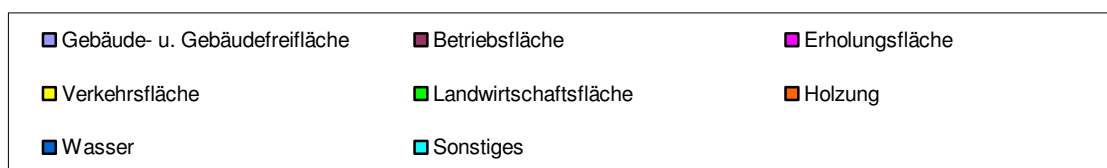
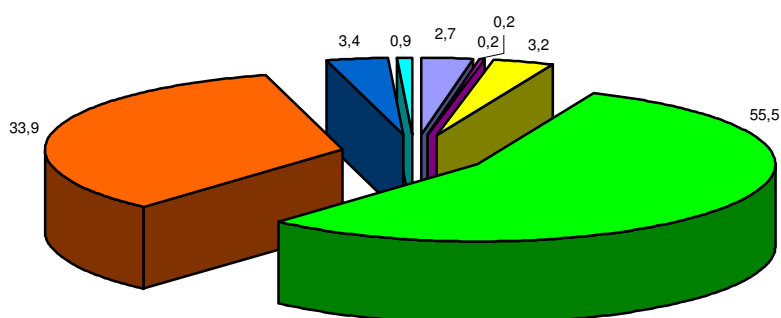
Einwohnerentwicklung Quelle: Rechtsamt des Landkreises OPR (Stand 30.09.2005)

Die Einwohnerzahl im Landkreis Ostprignitz – Ruppin hat sich im Berichtszeitraum erneut verringert. Waren es im Jahr 2004 noch 43,6 Einwohner je km² sind es im Jahr 2005 nur noch 43,2 Einwohner je km².

Flächennutzung im Landkreis Ostprignitz-Ruppin 2005

Nutzung	Größe in ha	Anteil in %
Gebäude- und Gebäudefreifläche	6.907	2,7
Betriebsfläche	592	0,2
Erholungsfläche	604	0,2
Verkehrsfläche	7.998	3,2
Landwirtschaftsfläche	139.145	55,5
Holzung	85.072	33,9
Wasser	8.473	3,4
Sonstiges	2.131	0,9
Kreis insgesamt	250.922	100

Flächennutzung - Anteil in %



Die Abbildung verdeutlicht einen überaus hohen Anteil an Landwirtschafts- und Forstflächen von fast 90 Prozent an der Gesamtfläche des Landkreises. Dies lässt einen Rückschluss auf die wirtschaftliche Struktur schließen, die im Wesentlichen durch die landwirtschaftliche Produktion geprägt ist.

Der Landkreis Ostprignitz-Ruppin ist ein reiner Agrarkreis.

Verkehr und Infrastruktur

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



Durch das Kreisgebiet verlaufen wichtige Verkehrsadern:

- Autobahnanschlussstellen:
 - Fehrbellin (A 24)
 - Neuruppin – Süd (A 24)
 - Neuruppin (A 24)
 - Herzprung/Kyritz (A 24)
 - Pritzwalk/Heiligengrabe (A 24)
 - Wittstock (Dosse) (A 19)
- Überregionale Verkehrsanbindung (Bundesstraßen):
 - B 102 (Berlin – Brandenburg – Lübben)
 - B 103 (Kyritz – Güstrow – Rostock)
 - B 167 (Bückwitz – Eberswalde – Lebus/poln. Grenze)
 - B 5 (Berlin-Hamburg)

Mehrere Eisenbahnstrecken verlaufen durch den Landkreis:

- Wichtige Bahnlinien:
 - Berlin – Neustadt (Dosse) – Hamburg
 - Regionalexpress Berlin – Neuruppin – (Wittstock)
 - Oranienburg – Löwenberg – Herzberg
 - Herzberg – Neuruppin
 - Neustadt (D.) – Neuruppin
 - Neustadt (D.) – Kyritz – Pritzwalk
 - Wittstock (D.) – Mirow – Neustrelitz

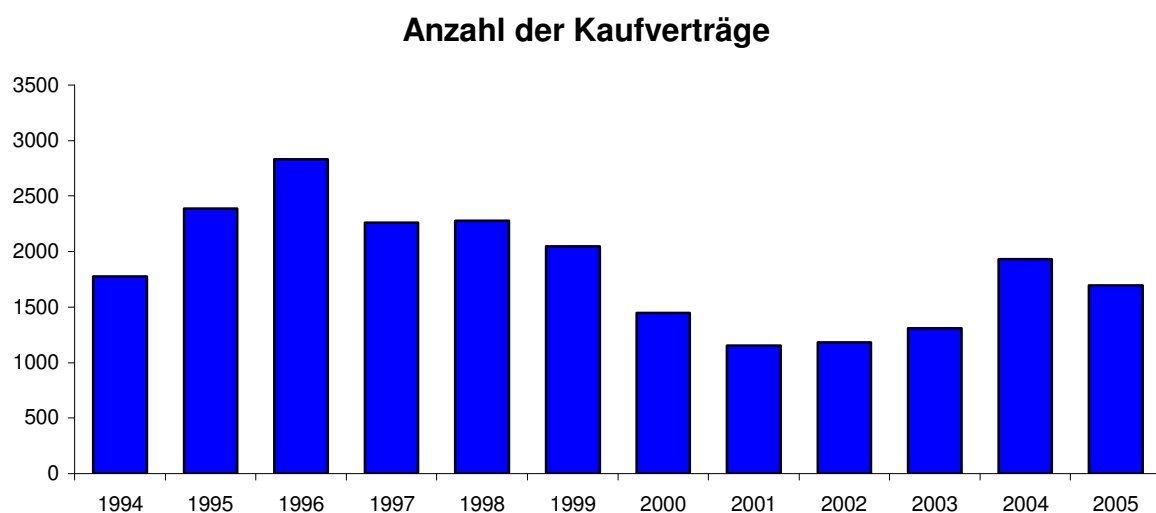
- Verkehrslandeplätze für Privatmaschinen:
 - Kyritz – Heinrichsfelde
 - Fehrbellin
 - Segelflugplatz Berlinchen und Segeletz

Der öffentliche Personennahverkehr wird von der Ostprignitz-Ruppiner Personennahverkehrsgesellschaft mbH und ihren Sub-Unternehmen über Buslinien abgesichert.

Über das gut ausgebaute Verkehrsnetz ist die Hauptstadt Berlin schnell zu erreichen.

4. Übersicht über die Umsätze

4.1 Vertragsvorgänge



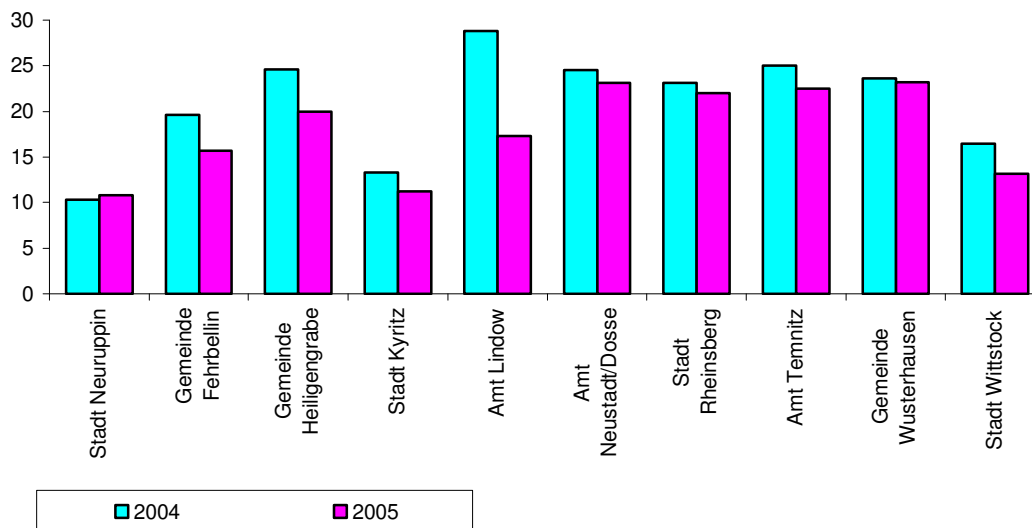
Anzahl der Kauffälle 2005 nach Ämtern/Städten/Gemeinden

Amt/Stadt/Gemeinde	Kaufverträge	Kauffälle je 1.000 Einwohner
Stadt Neuruppin	349	10,8
Gemeinde Fehrbellin	146	15,7
Gemeinde Heiligengrabe	102	20,0
Stadt Kyritz	114	11,2
Amt Lindow	88	17,3
Amt Neustadt/Dosse	201	23,1
Stadt Rheinsberg	198	22,0
Amt Temnitz	128	22,5
Stadt Wittstock	217	13,2
Gemeinde Wusterhausen	153	23,2
Gesamt	1696	15,7

Vergleich zum Vorjahreszeitraum

Die nachfolgende Abbildung verdeutlicht, dass die Anzahl der auswertbaren Kaufverträge im Vergleich zum Vorjahr in fast allen Regionen gesunken ist. Eine Ausnahme bildet lediglich die Stadt Neuruppin, wo ein leichter Anstieg der Kauffälle pro Einwohner zu verzeichnen ist.

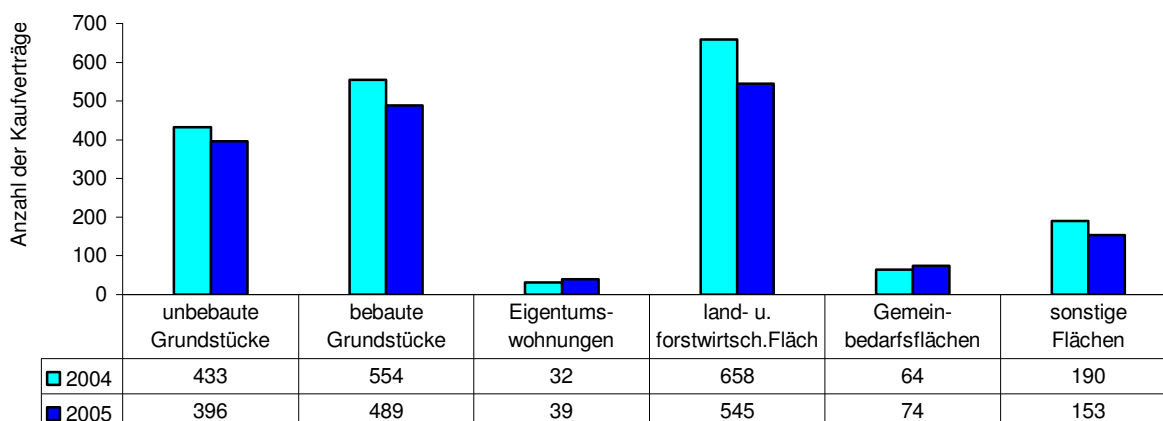
Kauffälle je 1000 Einwohner



Insgesamt sind im Jahr 2005 im Durchschnitt des gesamten Landkreises 2 Kauffälle je 1.000 Einwohner weniger registriert worden als im Jahr 2004.

Analyse der Kaufverträge nach Grundstücksarten

Kaufverträge nach Grundstücksarten



Die grundstücksartenbezogene Analyse der Kauffälle verdeutlicht einen Rückgang der Kauffälle in fast allen Teilmärkten. Lediglich bei den „Gemeinbedarfsflächen“ und den „Eigentumswohnungen“ ist ein leichter Anstieg von 16 % bzw. 18 % zu verzeichnen.

Anzahl der Kauffälle nach Grundstücksarten in den einzelnen Regionen

Die nachfolgende Übersicht zeigt das Kauffallverhalten der Ämter, Städte und Gemeinden hinsichtlich der einzelnen Grundstücksteilmärkte, wobei die **rot** hervorgehobenen Zahlen auf einen besonders starken Rückgang der Kauffälle hinweisen.

Amt/Stadt/Gemeinde	Unbebaute Grundstücke		Bebaute Grundstücke		Eigentumswohnungen		Land- u. Forstflächen		Gemeinbedfläche		Sonstige Flächen	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Gem. Fehrbellin	33	39	54	51	0	3	67	41	8	4	22	8
Gem. Heiligengrabe	17	13	29	28	0	0	73	53	3	6	6	2
Stadt Kyritz	28	18	38	37	1	0	52	39	7	6	11	14
Amt Lindow	73	21	39	30	0	0	24	31	2	1	9	5
Amt Neustadt	28	7	44	40	0	2	108	94	17	41	21	17
Stadt Rheinsberg	40	52	108	81	3	7	41	35	5	0	13	23
Amt Temnitz	21	13	26	36	3	2	72	66	7	7	16	4
Gem. Wusterhausen	26	34	48	38	0	0	63	62	6	2	13	17
Stadt Neuruppin	92	146	106	97	22	24	44	39	5	6	59	37
Stadt Wittstock	75	53	62	51	3	1	114	85	4	1	20	6
Gesamtsumme	433	396	554	489	32	39	658	545	64	74	190	153

Bei dem Grundstücksteilmarkt der „**unbebauten Grundstücke**“ (baureifes Land) ist ein besonders starker Rückgang der Kauffallaktivität in den Ämtern Lindow und Neustadt von > 70 % zu verzeichnen, aber auch im Amt Temnitz (38,1 %) und der Stadt Kyritz (35,7 %) ist die Anzahl der Kauffälle stark rückläufig.

Dagegen konnte in den Städten Neuruppin (58,7 %) und Rheinsberg (30,0 %) und in der Gemeinde Wusterhausen (30,8 %) ein Anstieg der Kauffälle festgestellt werden. Der Durchschnitt aller Regionen zeigt jedoch gegenüber dem Vorjahr eine sinkende Tendenz.

Bei dem Teilmarkt der „**bebauten Grundstücken**“ setzt sich diese Tendenz fort.

Insgesamt ist hier ein Rückgang von ca. 12 % zu verzeichnen.

Im Amt Lindow, der Stadt Rheinsberg und der Gemeinde Wusterhausen ist die Kauffallaktivität um mehr als 20 % zurückgegangen.

Eine Ausnahme bei den bebauten Grundstücken bildet lediglich das Amt Temnitz, wo die Kauffälle deutlich angestiegen sind.

Der stärkste Kauffallrückgang, im Durchschnitt der einzelnen Regionen, ist in den Grundstücksteilmärkten „**land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen**“ und den „**sonstigen Flächen**“ zu verzeichnen.

Außer im Amt Lindow, wo ein Anstieg der Kauffälle bei den land- und forstwirtschaftlichen Nutzflächen von fast 30 % festzustellen ist, gingen die Kauffälle im Durchschnitt der anderen Regionen um ca. 18 % gegenüber dem Jahr 2004 zurück.

Obwohl bei dem Teilmarkt der **sonstigen Grundstücke** im Durchschnitt ein Rückgang der Kauffälle von fast 20 % zu verzeichnen ist, zeigen die Städte Kyritz mit 27,3 %, Rheinsberg mit 76,9 %, Wittstock mit 30,0 % und die Gemeinde Wusterhausen mit 30,8 % eine steigende Tendenz der Kauffallaktivität. Demzufolge sind in den anderen Regionen z.T. sehr starke Rückgänge von bis zu 75 % (Amt Temnitz) festzustellen.

Die bei den Teilmärkten „**Eigentumswohnungen**“ und „**Gemeinbedarfsflächen**“ festgestellte Steigerung der Kauffälle im Jahr 2005 ist jedoch durch hohe Schwankungen in den einzelnen Regionen gekennzeichnet. Bei den Eigentumswohnungen ist die Anzahl der Kauffälle im ländlichen Bereich nach wie vor sehr gering. Das Amt Neustadt hat bei den Gemeinbedarfsflächen mit Abstand die meisten Kauffälle im Jahr 2005 und die größte Steigerung zum Vorjahr.

4.2 Geldumsatz

Im Berichtszeitraum (2005) wurde ein Geldumsatz in Höhe von 79,4 Mio. EUR registriert, das sind 4,7 Mio. EUR mehr als im Jahr 2004.

Die Steigerung des Geldumsatzes bei gleichzeitiger Verringerung der Kauffälle und des Flächenumsatzes lässt auf eine Erhöhung der Kaufpreise schließen.

Entwicklung des Geldumsatzes seit 1993

Jahr	Geldumsatz in Mio. Euro
1993	72,3
1994	101,1
1995	150,2
1996	219,8
1997	107,3
1998	127,2
1999	98,4
2000	79,1
2001	64,4
2002	69,1
2003	60,1
2004	74,7
2005	79,4

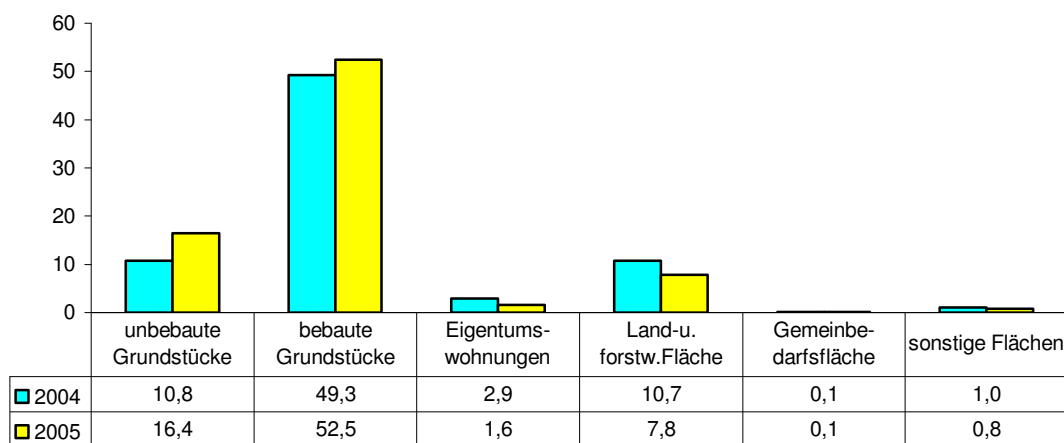
Geldumsatz 2005 nach Ämtern/Städten/Gemeinden

Amt/Stadt/Gemeinde	Geldumsatz in Mio. Euro
Stadt Neuruppin	32,6
Gemeinde Fehrbellin	5,5
Gemeinde Heiligengrabe	2,7
Stadt Kyritz	4,2
Amt Lindow	2,3
Amt Neustadt/Dosse	3,7
Stadt Rheinsberg	12,0
Amt Temnitz	3,2
Stadt Wittstock	7,0
Gemeinde Wusterhausen	5,9

Analyse des Geldumsatzes nach Grundstücksqualitäten

	Geldumsatz		Anteil in %	
	2004	2005		
	in Mio. Euro	in Mio. Euro	2004	2005
unbebaute Grundstücke	10,8	16,4	15	21
bebaute Grundstücke	49,3	52,5	66	66
Eigentumswohnungen	2,9	1,6	4	2
Land- und Forstfläche	10,7	7,8	14	10
Gemeinbedarfsflächen	0,1	0,1	0	0
sonstige Flächen	1,0	0,8	1	1
Grundstücksarten gesamt	74,7	79,4	100	100

Geldumsatz in Mio. EUR



Geldumsatz in Mio. EUR – Vergleichszeitraum 2004/ 2005								
Amt/ Stadt/Gemeinde	unbebaute Grundstücke		bebaute Grundstücke		Eigentums - wohnungen		Landwirtschafts- und Forstflächen	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Gemeinde Fehrbellin	0,9	0,7	3,6	3,8	0,0	0,1	1,9	1
Gemeinde Heiligengrabe	0,2	0,4	2,4	1,8	0,0	0,0	0,7	0,5
Stadt Kyritz	0,6	0,3	2,0	3,4	0,1	0,0	0,6	0,5
Amt Lindow	0,9	0,3	2,4	1,8	0,0	0,0	0,3	0,2
Amt Neustadt	0,3	0,1	2,2	2,4	0,0	0,1	1,2	1,1
Stadt Rheinsberg	0,6	1,3	13,9	9,9	0,1	0,2	1,3	0,4
Amt Temnitz	0,5	0,1	2,2	1,9	0,2	0,1	0,5	1,1
Gemeinde Wusterhausen	0,3	1,1	3,0	3,1	0,0	0,0	1,3	1,6
Stadt Neuruppin	4,0	10,2	12,3	20,7	2,2	1,1	1,1	0,3
Stadt Wittstock	2,5	2,0	5,2	3,8	0,3	0,0	1,6	1,1
Gesamtsumme	10,8	16,5	49,2	52,6	2,9	1,6	10,5	7,8

Insgesamt ist im Durchschnitt der einzelnen Regionen im Jahre 2005 eine Steigerung des Geldumsatzes von 6,5 % gegenüber dem Vorjahr zu verzeichnen, wobei die Städte Kyritz und Neuruppin mit einer Erhöhung des Umsatzes von > 50 % den größten Anteil haben. In der Gemeinde Heiligengrabe, dem Amt Lindow, der Stadt Rheinsberg, und der Stadt Wittstock ist jedoch der Geldumsatz um > 20% zurückgegangen.

Im Vergleich aller Grundstücksteilmärkte wird der höchste Umsatz mit 52,5 Mio. EUR bei den „**bebauten Grundstücken**“ erreicht.

Die größte Geldumsatzsteigerung im Vergleich zum Vorjahr ist mit 52,8 % bei dem Grundstücksteilmarkt der „**unbebauten Grundstücke**“ festzustellen. Diese Steigerung ist auf die besonders hohen Umsätze in der Gemeinde Heiligengrabe, der Stadt Rheinsberg, der Gemeinde Wusterhausen und der Stadt Neuruppin zurückzuführen. Dagegen sind in der Stadt Kyritz und den Ämtern Lindow, Neustadt und Temnitz sehr starke Umsatzrückgänge zu verzeichnen.

Bis auf die „**Gemeinbedarfsflächen**“ ist bei den übrigen Teilmärkten in den einzelnen Regionen der Geldumsatz insgesamt zurückgegangen, bei den „**Eigentumswohnungen**“ um fast 50 %. Hier ist eine nennenswerte Umsatzsteigerung nur in der Stadt Rheinsberg erkennbar.

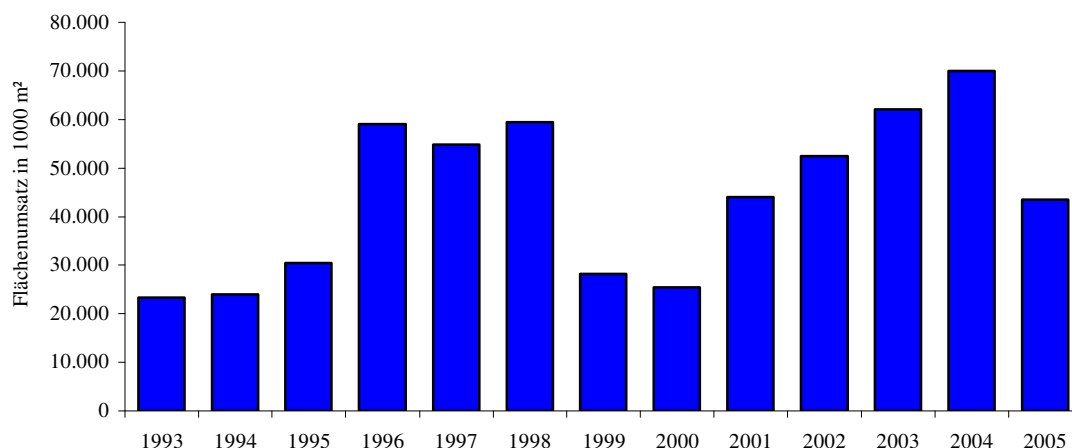
Der Geldumsatz bei den „**land- und forstwirtschaftlichen Flächen**“ ist von 10,7 Mio. EUR im Jahr 2004 auf 7,8 Mio. EUR im Jahr 2005 zurückgegangen. Die Städte Neuruppin und Rheinsberg mussten in diesem Teilmarkt besonders starke Umsatzeinbußen hinnehmen.

4.3 Flächenumsatz

Entwicklung des Flächenumsatzes seit 1993

Jahr	Flächenumsatz in 1.000 m ²
1993	23.363
1994	23.939
1995	30.473
1996	59.052
1997	54.777
1998	59.433
1999	28.227
2000	25.493
2001	44.034
2002	52.456
2003	62.084
2004	69.942
2005	43.511

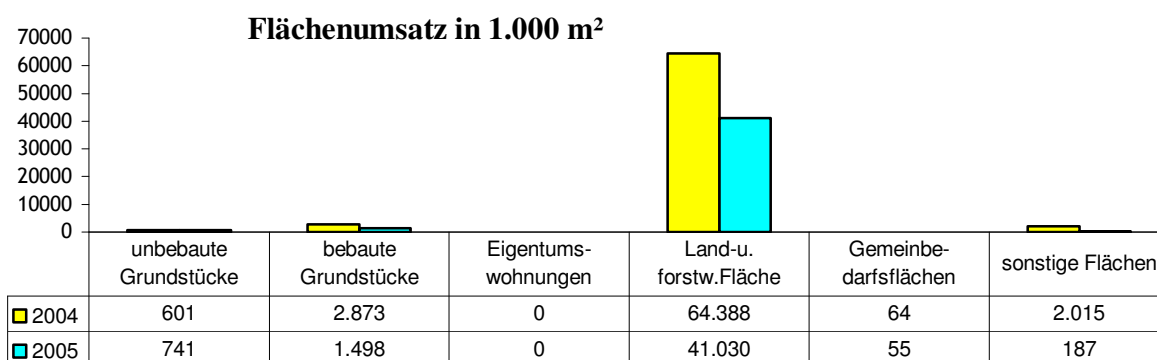
Entwicklung des Flächenumsatzes



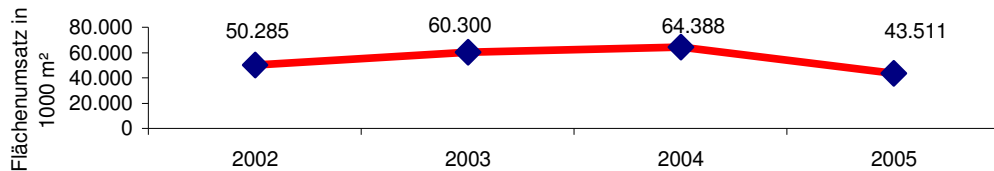
Die Abbildung zeigt einen deutlichen Rückgang des Flächenumsatzes im Berichtszeitraum (2005) von fast 40 % gegenüber dem Vorjahr.

Analyse des Flächenumsatzes nach Grundstücksqualitäten

	Flächenumsatz in 1.000 m²		Anteil in %	
	2004	2005	2004	2005
unbebaute Grundstücke	601	741	0,9	1,7
bebaute Grundstücke	2.873	1.498	4,1	3,4
Eigentumswohnungen	nicht erfasst	nicht erfasst	nicht erfasst	nicht erfasst
Land- u. Forstflächen	64.388	41.030	92,1	94,3
Gemeinbedarfsflächen	64	55	0,1	0,1
sonstige Flächen	2.015	187	2,9	0,4
Grundstücksarten Gesamt	69.942	43.511	100	100



Die Abbildung veranschaulicht deutlich den überaus hohen Flächenumsatz bei den **Land- und Forstflächen** von 94,3 % am Gesamtumsatz. Gegenüber dem Vorjahr (2004) ist jedoch ein Rückgang des Umsatzes von 23.358 km² zu verzeichnen.



Insgesamt setzt sich jedoch der Trend der letzten Jahre fort, dass dieser Grundstücksteilmarkt einen Anteil von > 90 % am Gesamtflächenumsatz einnimmt.

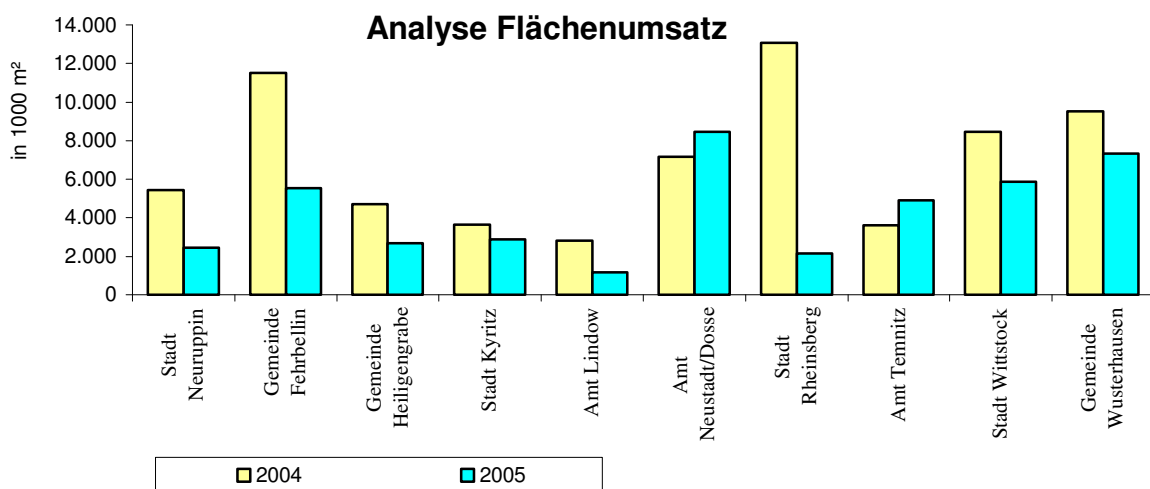
Der Anteil der übrigen Teilmärkte am Flächenumsatz ist im Verhältnis zum Teilmarkt der Land- und Forstflächen sehr gering.

So wurden bei den Grundstücksteilmärkten der bebauten und unbebauten Grundstücke nur 5,1 % vom Gesamtflächenumsatz erzielt.

Eine Steigerung des Flächenumsatzes (ca. 20 %) ist nur bei den unbebauten Grundstücken nachweisbar. Bei den anderen Teilmärkten ist der Umsatz zum Teil deutlich zurückgegangen. Hier ist mit über 90 % Flächenumsatzrückgang im Vergleich zum Vorjahr der Teilmarkt der sonstigen Flächen zu nennen.

Flächenumsatz nach Ämtern/Städten/Gemeinden

Amt/Stadt/Gemeinde	2004 [in 1.000 m²]	2005 [in 1.000 m²]
Stadt Neuruppin	5.434	2.452
Gemeinde Fehrbellin	11.514	5.551
Gemeinde Heiligengrabe	4.711	2.694
Stadt Kyritz	3.646	2.894
Amt Lindow	2.835	1.172
Amt Neustadt/Dosse	7.150	8.457
Stadt Rheinsberg	13.070	2.166
Amt Temnitz	3.601	4.925
Stadt Wittstock	8.466	5.870
Gemeinde Wusterhausen	9.515	7.330
Gesamt	69.942	43.511



Der Vergleich zum Vorjahr zeigt, dass sich der Flächenumsatz in fast allen Regionen zum

Teil stark verringert hat. Ausgenommen hiervon sind die Ämter Neustadt und Temnitz, wo eine Steigerung des Flächenumsatzes von bis zu 34,0 % stattgefunden hat.

5. Bauland

5.1 Allgemeines

Als Bauland bezeichnet man ein Grundstück, das aufgrund seiner bauplanungsrechtlichen Situation (§§ 30, 33, 34 und § 35 Baugesetzbuch), seiner Lage, seines Zuschnitts und seiner Beschaffenheit zur Bebauung geeignet ist. Dies setzt auch voraus, dass die Erschließung des Grundstückes entweder vollzogen oder zumindest gesichert ist.

Anzahl der Kaufverträge und Flächenumsatz unbebauter Grundstücke

geplante Bebauung	Kaufverträge				Flächenumsatz			
	Anzahl		Anteil in %		in 1.000 m ²		Anteil in %	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
individueller Wohnungsbau	200	201	46,2	50,8	284	191	47,3	25,8
Mehrfamilienhäuser	107	117	24,7	29,6	89	205	14,8	27,7
Land- u. Forstwirtschaft	2	2	0,5	0,5	7	9	1,2	1,2
Gewerbe	27	37	6,2	9,3	149	301	24,8	40,6
Sonstige	97	39	22,4	9,8	72	35	11,9	4,7
Gesamt	433	396	100	100	601	741	100	100

Die Anzahl der Kauffälle bei dem Grundstücksteilmarkt der „unbebauten Grundstücke“ hat sich im Jahre 2005 nur bei den „sonstigen Grundstücken“ verringert, bei den übrigen Flächen ist ein leichter Anstieg der Verkäufe zu verzeichnen. Von den insgesamt 396 Kauffällen beinhalten 318 Verträge Bauland für den individuellen Wohnungsbau und für Mehrfamilienhäuser, das sind mehr als 80 % aller Kauffälle.

Bei den Flächen für Mehrfamilienhäuser und für Gewerbe ist auf diesem Teilmarkt eine deutliche Umsatzsteigerung zu beobachten, die insgesamt eine Erhöhung des Flächenumsatzes von 140.000 m² bewirkt.

Geldumsatz

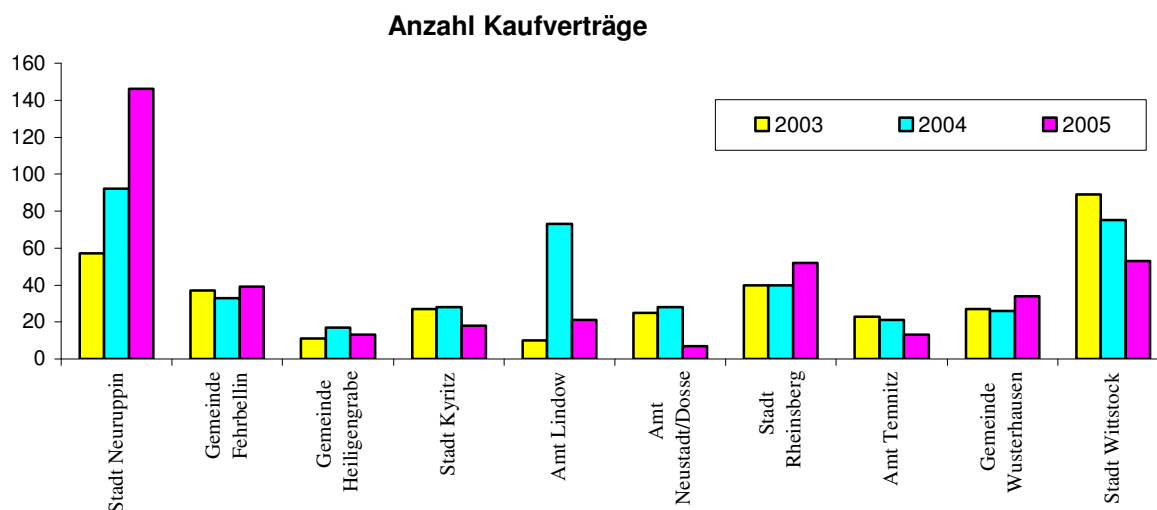
Geplante Bebauung	Geldumsatz			
	2004		2005	
	in 100T-EUR	Anteil in %	in 100T-EUR	Anteil in %
individueller Wohnungsbau	45	41,8	48	29,3
Mehrfamilienhäuser	31	28,6	65	39,6
Betriebe der Land- u. Forstwirtschaft	weniger als 100T Euro	0,1	weniger als 100T Euro	-
Gewerbe	22	20,0	43	26,2
Sonstige	10	9,5	8	4,9
Gesamt	108	100	164	100

Der Geldumsatz ist im Vergleichszeitraum insgesamt um 5,6 Mio. EUR angestiegen, d.h. dass bei ebenfalls gestiegenem Flächenumsatz sich der Durchschnittspreis bei unbebauten Flächen von 18,00 EUR/m² im Jahr 2004 auf 22,00 EUR/m² im Jahr 2005 erhöht hat.

Unbebaute Grundstücke nach Ämtern/Städten/Gemeinden

Auswertung der Anzahl der Kaufverträge

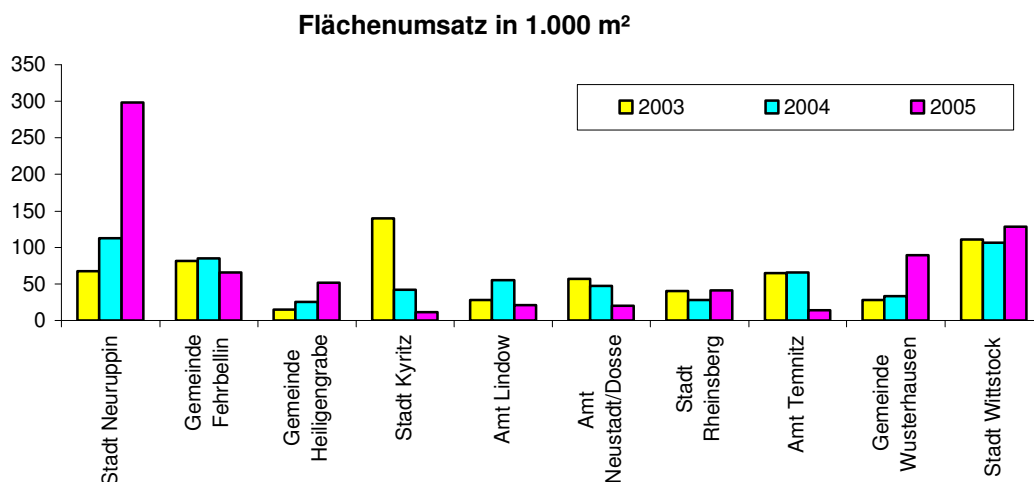
Amt/Stadt/Gemeinde	Anzahl der Kaufverträge		
	2003	2004	2005
Stadt Neuruppin	57	92	▲ 146
Gemeinde Fehrbellin	37	33	39
Gemeinde Heiligengrabe	11	17	13
Stadt Kyritz	27	28	18
Amt Lindow	10	73	▼ 21
Amt Neustadt/Dosse	25	28	▼ 7
Stadt Rheinsberg	40	40	52
Amt Temnitz	23	21	13
Gemeinde Wusterhausen	27	26	34
Stadt Wittstock	89	75	53
Gesamt	346	433	396



Die Untersuchung des Teilmarktes unbebauter Grundstücke in den einzelnen Regionen hat ergeben, dass die Anzahl der Kauffälle in der Stadt Neuruppin sehr stark angestiegen ist. Demgegenüber sind die Kaufaktivitäten in den Ämtern Lindow und Neustadt deutlich zurückgegangen.

Auswertung des Flächenumsatzes bei den unbebauten Grundstücken

Amt/Stadt/Gemeinde	Flächenumsatz in 1.000 m ²		
	2003	2004	2005
Stadt Neuruppin	67	113	▲ 298
Gemeinde Fehrbellin	81	85	66
Gemeinde Heiligengrabe	15	25	▲ 52
Stadt Kyritz	140	42	▼ 11
Amt Lindow	28	55	21
Amt Neustadt/Dosse	57	47	▼ 20
Stadt Rheinsberg	40	28	41
Amt Temnitz	65	66	14
Gemeinde Wusterhausen	28	33	▲ 89
Stadt Wittstock	111	107	129
Gesamt	630	601	741

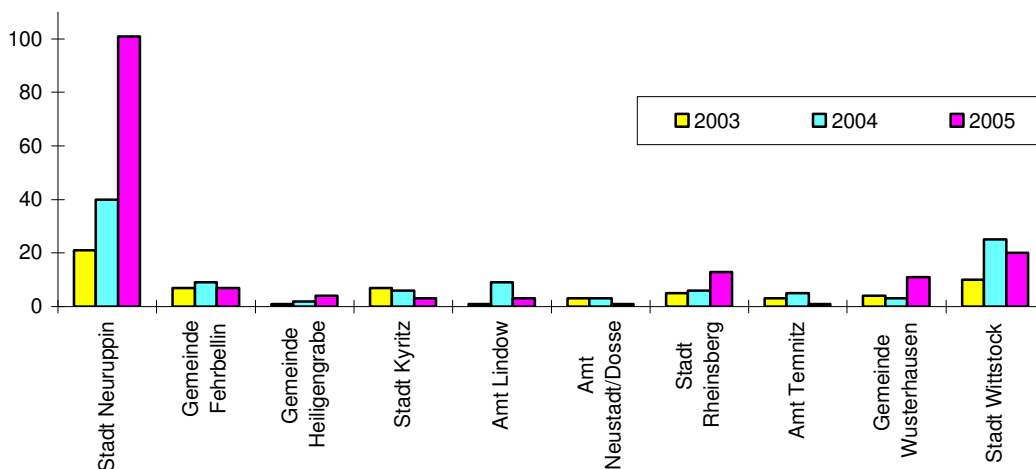


Analog der Kauffallsteigerung ist auch der Flächenumsatz bei unbebauten Flächen der Stadt Neuruppin stark angestiegen. Deutliche höhere Umsätze waren auch in den Gemeinden Heiligengrabe und Wusterhausen zu verzeichnen. Damit setzt sich die kontinuierliche Steigerung des Flächenumsatzes in allen 3 Regionen der letzten Jahre fort. Eine gegensätzliche Tendenz zeigt sich deutlich in der Stadt Kyritz und dem Amt Neustadt, wo die Umsätze seit dem Jahre 2003 z.T. stark zurückgegangen sind.

Auswertung des Geldumsatzes bei den unbebauten Flächen

Amt/Stadt/Gemeinde	Geldumsatz in 100T- EUR		
	2003	2004	2005
Stadt Neuruppin	21	40	101
Gemeinde Fehrbellin	7	9	7
Gemeinde Heiligengrabe	1	2	4
Stadt Kyritz	7	6	3
Amt Lindow	1	9	3
Amt Neustadt/Dosse	3	3	1
Stadt Rheinsberg	5	6	13
Amt Temnitz	3	5	1
Gemeinde Wusterhausen	4	3	11
Stadt Wittstock	10	25	20
Gesamt	65	108	164

Geldumsatz in 100T- EUR



Der Geldumsatz bei den unbebauten Flächen im Landkreis Ostprignitz-Ruppin insgesamt, ist im Vergleich zum Vorjahr um 5,6 Mio. EUR gestiegen.

Zwischen den einzelnen Regionen gibt es jedoch erhebliche Unterschiede.

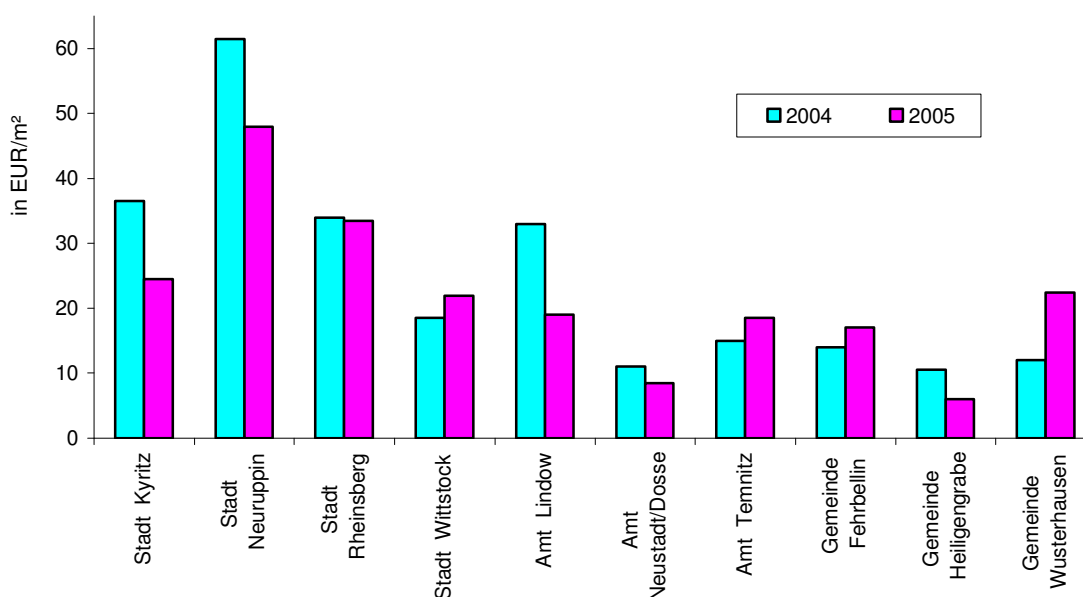
Im Vergleich zum Umsatz der Stadt Neuruppin, der im letzten Jahr 10,1 Mio. EUR betrug, sind die Umsätze in den anderen Regionen (überwiegend ländlicher Bereich) mit durchschnittlich 0,7 Mio. EUR sehr gering.

Nur die Gemeinden Heiligengrabe und Wusterhausen und die Stadt Rheinsberg haben, neben der Stadt Neuruppin, Umsatzsteigerungen zu verzeichnen.

Durchschnittspreise für unbebaute, selbständige Wohnbaugrundstücke

Amt/Stadt/Gemeinde	2004 [in €/m ²]	2005 [in €/m ²]
Stadt Kyritz	36,50	24,50
Stadt Neuruppin	61,50	48,00
Stadt Rheinsberg	34,00	33,50
Stadt Wittstock	18,50	22,00
Amt Lindow	33,00	19,00
Amt Neustadt/Dosse	11,00	8,50
Amt Temnitz	15,00	18,50
Gemeinde Fehrbellin	14,00	17,00
Gemeinde Heiligengrabe	10,50	6,00
Gemeinde Wusterhausen	12,00	22,50
Gesamtdurchschnitt	28,50	31,50

Vergleich Durchschnittspreise für Wohnbaugrundstücke



Obwohl die Durchschnittspreise für unbebaute, selbständige Wohnbaugrundstücke im Berichtszeitraum insgesamt leicht angestiegen sind, zeigt das Diagramm doch sehr deutlich, dass insbesondere in den Städten Kyritz und Neuruppin, im Amt Lindow und in der Gemeinde Heiligengrabe die Preise je m² zum Teil erheblich gesunken sind. Dagegen hat sich der durchschnittliche Preis für selbständige Wohnbaugrundstücke in der Gemeinde Wusterhausen fast verdoppelt.

5.2 Individueller Wohnungsbau

Die Kaufaktivität im individuellen Wohnungsbau hat sich im Vergleich zum Vorjahr kaum verändert. Es zeichnet sich jedoch eine leichte Preissteigerung ab, die aus der Erhöhung der Geldsumme bei gesunkenem Flächenumsatz resultiert.

	Anzahl der Kauffälle	Flächensumme in 1.000 m ²	Geldsumme in 100T-EUR
2004	200	284	45
2005	201	191	48

Von den im Jahr 2005 registrierten 201 entgeltlichen Erwerbsvorgängen im Landkreis Ostprignitz-Ruppin bei den Bauflächen des individuellen Wohnungsbaus, entfallen 138 Kauffälle auf die selbständigen, baureifen Grundstücke.

Die mittlere Flächengröße dieser Grundstücke beträgt 788 m²

(2004 ca. 950 m²; 2003 ca. 1.120 m²; 2002 ca. 940 m²; 2001 ca. 1.100 m²).

Damit setzt sich die Tendenz zur Verkleinerung der Baugrundstücke weiter fort.

5.2.1 Preisniveau

Die Preise für unbebaute Bauflächen des individuellen Wohnungsbaus sind im Berichtszeitraum regional sehr unterschiedlich.

In nachfolgender Tabelle sind die Quadratmeterpreise der erschließungsbeitragsfreien Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus in den einzelnen Regionen im Vergleich zum Vorjahr dargestellt:

Amt/Stadt/Gemeinde	Fläche (Mittel) in m ²		Preis (Mittel) in €/m ²		Preisspanne in €/m ²	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Gemeinde Fehrbellin	1.224	1.002	11,00	20,00	4,00 - 26,00	6,00 - 45,00
Gemeinde Heiligengrabe	849	608	11,00	7,00	5,00 - 20,00	6,00 - 8,00
Stadt Kyritz	591	804	39,00	34,00	13,00 - 50,00	9,00 - 50,00
Amt Lindow	824	1.125	20,00	12,00	10,00 - 43,00	6,00 - 17,00
Amt Neustadt	1.396	1.627	8,00	9,00	2,00 - 18,00	4,00 - 14,00
Stadt Rheinsberg	584	758	36,00	26,00	8,00 - 60,00	4,00 - 58,00
Amt Temnitz	1.506	684	19,00	19,00	4,00 - 41,00	11,00 - 25,00
Gemeinde Wusterhausen	1.163	535	6,00	12,00	5,00 - 11,00	5,00 - 35,00
Stadt Wittstock	1.241	717	17,00	16,00	5,00 - 50,00	8,00 - 46,00
Stadt Neuruppin	805	825	50,00	60,00	7,00 - 89,00	1,00 - 125,00

5.2.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

Im **individuellen Wohnungsbau** ist, wie bereits in den vergangenen Jahren, keine einheitliche Preisentwicklung in den städtischen und ländlichen Regionen im Berichtszeitraum zu verzeichnen.

Es gibt jedoch z.T. erhebliche Preisunterschiede innerhalb der einzelnen Regionen.

So wurden in B-Plangebieten der Stadt Rheinsberg 59,00 €/m² im Berichtszeitraum (2005) erzielt, obwohl der mittlere Quadratmeterpreis der Region der Stadt Rheinsberg von 36,00 €/m² auf 26,00 €/m² gefallen ist.

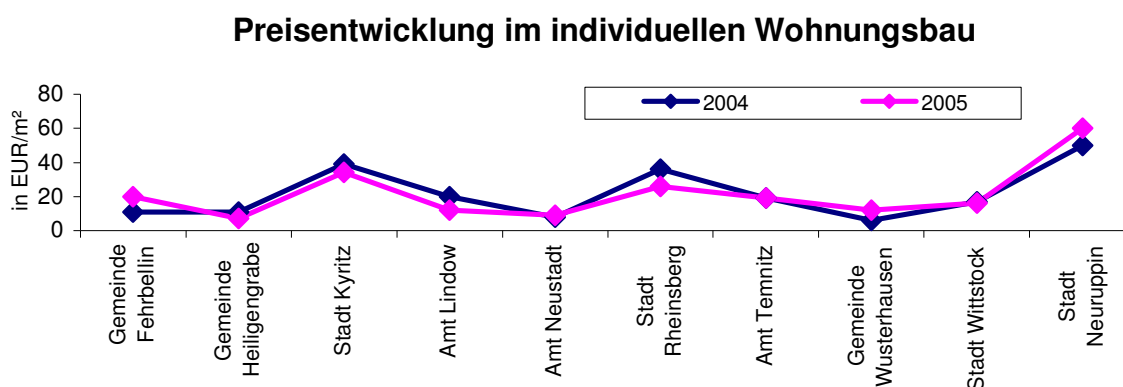
In der Region der Fontanestadt Neuruppin betrug im Jahr 2005 der mittlere Quadratmeterpreis im individuellen Wohnungsbau 60,00 €/m². Er hat sich damit um 10,00 €/m² im Vergleich zum Vorjahr erhöht. Die ausgewiesenen B-Plangebiete in der Stadt Neuruppin lagen mit 61,00 €/m² im gleichen Preisniveau. Lediglich in den B-Plangebieten mit Seenähe wurden Quadratmeterpreise über 120,00 €/m² registriert.

Deutlich höhere Quadratmeterpreise im Vergleich zum Vorjahr wurden in den Gemeinden Fehrbellin und Wusterhausen erzielt.

Nachdem der durchschnittliche Quadratmeterpreis in der Stadt Kyritz im Jahr 2004 sich fast verdreifacht hatte, ist er im Berichtszeitraum wieder leicht gesunken.

Auch das Amt Lindow, die Stadt Rheinsberg und die Gemeinde Heiligengrabe mussten z.T. erheblich niedrige Durchschnittspreise im Vergleich zum Vorjahr hinnehmen.

Der leichte Preisanstieg im Kreisdurchschnitt im individuellen Wohnungsbau lässt sich in der Abbildung kaum wiederfinden.



Eine Bodenpreisindexreihe des individuellen Wohnungsbaus der Region des Landkreises Ostprignitz-Ruppin liegt zur Veröffentlichung nicht vor.

5.2.3 Umrechnungskoeffizienten

Umrechnungskoeffizienten für den individuellen Wohnungsbau liegen nicht vor.

5.3 Geschosswohnungsbau

Unter dem Begriff Geschosswohnungsbau wird mehrheitlich die Fläche zum Bau von mehrgeschossigen Mietshäusern/Mehrfamilienhaus/Plattenbauten etc. verstanden.

	Anzahl der Kauffälle	Flächensumme in 1.000 m ²	Geldsumme in 100T-EUR
2004	107	89	31
2005	117	205	65

Beim **Geschosswohnungsbau** ist eine leichte Kauffallsteigerung zu beobachten. Dagegen hat sich der Flächenumsatz deutlich erhöht.

Der ebenfalls gestiegene Geldumsatz führt jedoch zu keiner Preissteigerung.

Der Quadratmeterpreis für baureife Flächen im Geschosswohnungsbau ist sogar leicht gesunken. Im Landkreis Ostprignitz-Ruppin wurden im Berichtszeitraum 117 entgeltliche Erwerbsvorgänge von Bauflächen des Geschosswohnungsbaus registriert.

Davon entfallen 64 Kauffälle auf die selbständig baureifen Grundstücke.

Die mittlere Flächengröße dieser Grundstücke beträgt 826 m² und hat sich im Berichtszeitraum gegenüber dem Vorjahr (642 m²) erhöht.

5.3.1 Preisniveau

In nachfolgender Tabelle sind die Quadratmeterpreise der erschließungsbeitragsfreien Grundstücke des **Geschosswohnungsbaus** in den einzelnen Regionen im Vergleich zum Vorjahr dargestellt.

Amt/Stadt/Gemeinde	Fläche (Mittel) in m ²		Preis (Mittel) in €/m ²		Preisspanne in €/m ²	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Gemeinde Fehrbellin	839	550	26,00	14,00	5,00 - 38,00	3,00 - 25,00
Gemeinde Heiligengrabe	-	-	-	-	-	-
Stadt Kyritz	292	973	35,00	20,00	22,00 - 50,00	10,00 - 35,00
Amt Lindow	534	903	47,00	36,00	37,00 - 70,00	27,00 - 43,00
Amt Neustadt	1.365	1.564	16,00	11,00	12,00 - 26,00	11,00 - 11,00
Stadt Rheinsberg	780	1684	37,00	26,00	9,00 - 50,00	5,00 - 43,00
Amt Temnitz	-	-	-	-	-	-
Gemeinde Wusterhausen	556	661	28,00	27,00	21,00 - 40,00	19,00 - 48,00
Stadt Wittstock	511	649	32,00	31,00	21,00 - 45,00	9,00 - 53,00
Stadt Neuruppin	642	787	54,00	57,00	12,00 - 99,00	12,00 - 90,00

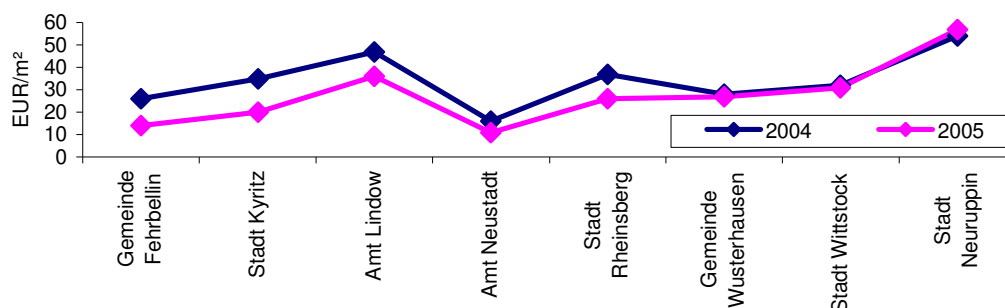
5.3.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

Die Preise für unbebaute erschließungsbeitragsfreie **Geschosswohnungsbauflächen** sind im Kreisdurchschnitt im Berichtszeitraum gegenüber dem Vorjahreszeitraum gesunken.

Besonders starke Preissenkungen sind in der Gemeinde Fehrbellin, den Städten Kyritz und Rheinsberg und dem Amt Lindow zu beobachten. Nur in der Region der Stadt Neuruppin ist ein leichter Preisanstieg gegenüber dem Vorjahr festzustellen.

In der Gemeinde Heiligengrabe und dem Amt Temnitz lagen keine auswertbaren Kauffälle im Berichtszeitraum vor.

Preisentwicklung im Geschosswohnungsbau



Eine Bodenpreisindexreihe für den Geschosswohnungsbau in der Region des Landkreises Ostprignitz-Ruppin liegt nicht vor.

5.3.3 Umrechnungskoeffizienten

Für den Geschosswohnungsbau wurden durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Ostprignitz-Ruppin keine Umrechnungskoeffizienten ermittelt.

5.4 Gewerbliche Bauflächen

Gewerbliche Bauflächen sind Flächen, die nach der Baunutzungsverordnung überwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben dienen.

Dieser Teilmarkt wird in der Regel durch die Kommunen bestimmt. Im Landkreis Ostprignitz-Ruppin befinden sich nachfolgende überregionale Gewerbegebiete, welche mit bereitgestellten Fördermitteln durch Bund, Land und Kommunen entwickelt wurden:



- 1 - [Gewerbegebiet Fehrbellin](#)
- 2 - [Gewerbe- und Industriegebiet Heiligengrave](#)
- 3 - [Gewerbegebiet Kyritz](#)
- 4 - [Gewerbepark Herzberg](#)
- 5 - [Gewerbegebiet Neuruppin-Treskow](#)
- 6 - [Gewerbegebiete Neustadt \(Dosse\)](#)
- 7 - [Gewerbegebiet Rheinsberg](#)
- 8 - [Temnitz-Park Neuruppin](#)
- 9 - [Gewerbegebiet Fretzdorf](#)
- 10 - [Gewerbegebiete Wittstock/Dosse](#)
- 11 - [Gewerbegebiet Wusterhausen](#)

Im Berichtszeitraum 2005 hat sich der Gesamtumsatz bei den gewerblichen Bauflächen im Vergleich zum Vorjahr erhöht. Aufgrund der gestiegenen Kaufaktivität haben sich der Flächen- und auch der Geldumsatz verdoppelt. Eine Preissteigerung ist jedoch insgesamt im Landkreis nicht zu verzeichnen.

	Anzahl der Kauffälle	Flächensumme in 1.000 m ²	Geldsumme in 100T-EUR
2004	27	149	22
2005	37	301	43

Zwischen den einzelnen Regionen sind aber starke Schwankungen zu beobachten. Jedoch kann eine Tendenz wegen der geringen Anzahl der Kauffälle nicht aufgezeigt werden.

Von den 37 registrierten Erwerbsvorgängen bei gewerblichen Bauflächen im Landkreis Ostprignitz-Ruppin im Jahr 2005 entfallen 31 Kauffälle auf die selbständig baureifen Grundstücke. Die Flächengröße liegt hier im Mittel bei rd. 7.480 m², also deutlich höher als im Vorjahr (4.904 m²).

5.4.1 Preisniveau

Auf Grund der geringen Zahl der auswertbaren Kauffälle von **gewerblichen Bauflächen** hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte keine Bodenrichtwerte für Gewerbeflächen zum 01.01.2006 beschlossen.

Eine allgemeingültige Aussage zum Preisniveau kann mit Hilfe der erfassten Kauffälle nicht getroffen werden, die Werte sollen lediglich der Orientierung dienen.

Beispiele von Kauffällen für gewerbliche Bauflächen:

→ Neuruppin – Treskow:	9.990 m ²	18,00 €/m ²
→ Heiligengrabe:	17.179 m ²	7,00 €/m ²
→ Wittstock – Scharfenberg:	9.999 m ²	10,00 €/m ²
→ Tarmow:	20.000 m ²	8,00 €/m ²

Der Durchschnittspreis bei gewerblichen Bauflächen lag im Jahr 2005 um 14,00 €/m² und hat sich damit gegenüber dem Vorjahr nicht wesentlich verändert, wobei die Preise in den einzelnen Regionen von 6,00 €/m² (ländlicher Bereich) bis 24,00 €/m² (städtischer Bereich) differieren.

5.4.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihe

Mit dem Umfang der Kauffälle sind in einigen Regionen auch die Preise für gewerbliche Flächen z. T. angestiegen. So hat sich der Durchschnittspreis in der Stadt Rheinsberg bei einer mittleren Flächengröße von 4.036 m² gegenüber dem Vorjahr leicht erhöht. In der Stadt Neuruppin hat sich der Wert des Vorjahres fast verdreifacht. Es wurden Kauffälle mit 24,00 €/m² festgestellt. Für den ländlichen Bereich der Gemeinde Wusterhausen wurde mit 15,00 €/m² ebenfalls ein sehr hoher Durchschnittspreis erzielt.

In der Region der Stadt Kyritz und im Amt Lindow lagen keine auswertbaren Kaufverträge vor.

Eine Bodenpreisindexreihe für gewerbliche Bauflächen für die Region des Landkreises Ostprignitz-Ruppin wurde nicht erstellt.

5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Bauerwartungsland (vgl. § 4 Abs. 2 WertV)

“Bauerwartungsland” sind Flächen, die neben der besonderen Lage und Eignung zur städtebaulichen Nutzung definitionsgemäß durch die erhöhte Erwartung einer baulichen Nutzung geprägt sind. Diese Erwartung kann sich insbesondere auf eine entsprechende Darstellung dieser Flächen im Flächennutzungsplan bzw. auf die allgemeine städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes gründen.

Rohbauland (vgl. § 4 Abs. 3 WertV)

“Rohbauland” sind Flächen, die nach planungsrechtlichen Kriterien (namentlich in Form eines rechtskräftigen oder planreifen Bebauungsplanes oder der Lage innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, die jedoch nach Lage, Form und Größe der Grundstücke unzureichend gestaltet sind oder deren Erschließung noch nicht gesichert ist.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Ostprignitz-Ruppin kann auch für das Jahr 2005, auf Grund der geringen Anzahl von Kauffällen, keine Markttendenzen bezüglich Bauerwartungs- bzw. Rohbauland veröffentlichen.

Er verweist in diesem Zusammenhang auf die deduktive (Boden-)Wertermittlung für Bauerwartungs- /Rohbauland aus Bodenrichtwerten für vergleichbares baureifes Land, unter

Berücksichtigung der für die Wertbildung von werdendem Bauland maßgeblichen Faktoren wie

- die geschätzte Wartezeit bis zur Baureife
- die entstehenden Kosten oder Beiträge u.ä. sowie
- die bestehenden Risiken (z.B. weitere städtebauliche Entwicklung)

5.6 Sonstiges Bauland

Im Berichtszeitraum 2005 wurden 39 Kauffälle für sonstiges Bauland registriert, das sind deutlich weniger als im Vorjahr (97 Kauffälle). Auch der Flächen- und Geldumsatz sind zurückgegangen.

Nachdem der Preis im Vorjahr stark abgesunken war, liegt er jetzt mit 23,00 €/m² wieder auf dem Niveau des Jahres 2003.

Von den 39 Erwerbsvorgängen im Landkreis Ostprignitz-Ruppin im Berichtszeitraum entfallen 31 Kauffälle auf die selbständig baureifen Grundstücke.

Die mittlere Flächengröße je Kauffall ist mit 680 m² nahezu konstant geblieben.

Übersicht über durchschnittlich erzielte Preise für Erholungsgrundstücke im Berichtszeitraum

Erholungsgrundstücke mit sehr gutem Erholungswert:

- Kleinzerlang „Am kleinen Pälitzsee“ 75,00 – 80,00 €/m²;

Erholungsgrundstücke mit gutem Erholungswert:

- Wusterhausen 28,00 – 30,00 €/m²
- Molchow/Teetzensee 33,00 €/m²
- Sewekow „Zum See“ 17,00 €/m²
- Schönberg „Am Werbellinsee“ 16,00 – 31,00 €/m²
- Flecken Zechlin/Am schwarzen See 14,00 €/m²

Erholungsgrundstücke mit einfachem Erholungswert:

- Klosterheide /Feriensparte 6,00 €/m²

Definition der Erholungsgrundstücke:

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

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

(3) **Mittlerer Erholungswert** ist gegeben, wenn es sich um ein Grundstück in Seenähe oder in freier Lage handelt, die Parzellenfläche auf dem Grundstück etwa 500 m² beträgt und die Grundstücke in einer Gemeinschaftsanlage gelegen sind.

Es ist Stromanschluss vorhanden, die Trinkwasserversorgung erfolgt über Eigenwasserversorgungsanlagen. Die Abwasserbeseitigung erfolgt über eine Sammelgrube.

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

Der vom Gutachterausschuss ermittelte Orientierungswert für Erholungsgrundstücke für den Landkreis Ostprignitz- Ruppin für das Jahr 2006, ausgehend von den Verkäufen des Jahres 2005, beträgt 21,00 €/m² und bezieht sich auf Grundstücke mit gutem Erholungswert. Bei Abweichungen des Erholungswertes sind die nachfolgend empfohlenen Zu- bzw. Abschläge vorzunehmen:

- von gutem zu sehr gutem Erholungswert 100 % Zuschlag
- von gutem zu mittlerem Erholungswert 50 % Abschlag
- von gutem zum einfachen Erholungswert 75 % Abschlag

5.7 Erbbaurechte

Wegen der geringen Anzahl an auswertbaren Kaufverträgen über die Erteilung von Erbbaurechten im Berichtszeitraum 2005 kann keine gesicherte Auswertung für Erbbauzinssätze erfolgen.

6. Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

6.1 Allgemeines

Landwirtschaftliche Grundstücke sind Grundstücke, welche aufgrund ihrer Eigenart und ihrer Lage sowie ihrer Nutzung und der Nutzungsmöglichkeiten ausschließlich landwirtschaftliche Tätigkeiten zulassen. Ausgewertet wurden Kauffälle von **reinen** Flächen der Land- und Forstwirtschaft.

Reine Flächen der Land- und Forstwirtschaft sind Flächen, die nach allen objektiven Gegebenheiten wie ihrer Art, Lage, äußeren Umständen etc. in absehbarer Zeit einer land- und forstwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten bleiben. Dabei kann es sich auch um eine eingeschränkte landwirtschaftliche Nutzung handeln. Auch Brachflächen im Außenbereich oder die zur Reduzierung der landwirtschaftlichen Überproduktion stillgelegten landwirtschaftlichen Anbauflächen sind Flächen der Land- und Forstwirtschaft. Es kommt demnach nicht auf die ausgeübte Nutzung an, sondern auf die nach allgemeiner Verkehrsanschauung und planungsrechtlicher Festsetzung mögliche Nutzung. Subjektive Nutzungsabsichten bleiben außer Betracht.

6.2 Landwirtschaftliche Flächen

Für Ackerland und Grünland wurden zum Stichtag 01.01.2006 Bodenrichtwerte durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Ostprignitz-Ruppin beschlossen und in der Bodenrichtwertkarte dargestellt.

Die in der Karte dargestellten Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Flächen stehen für ein regelmäßig geformtes Grundstück mit gebietstypischer landwirtschaftlicher Nutzung sowie nachfolgend unterstellten **Acker - bzw. Grünlandzahlen**:

Amt/Stadt/Gemeinde	Ackerzahl	Grünlandzahl
Gemeinde Fehrbellin	27 - 43	26 – 39
Gemeinde Heiligengrabe	23 - 39	31 – 40
Stadt Kyritz	20 - 34	22 – 41
Amt Lindow	25 - 35	26 – 39
Stadt Neuruppin	18 - 33	29 – 36
Amt Neustadt	22 - 40	31 – 38
Stadt Rheinsberg	15 - 31	13 – 30
Amt Temnitz	21 - 37	29 – 41
Stadt Wittstock	17 - 34	21 – 38
Gemeinde Wusterhausen	23 - 41	27 – 41

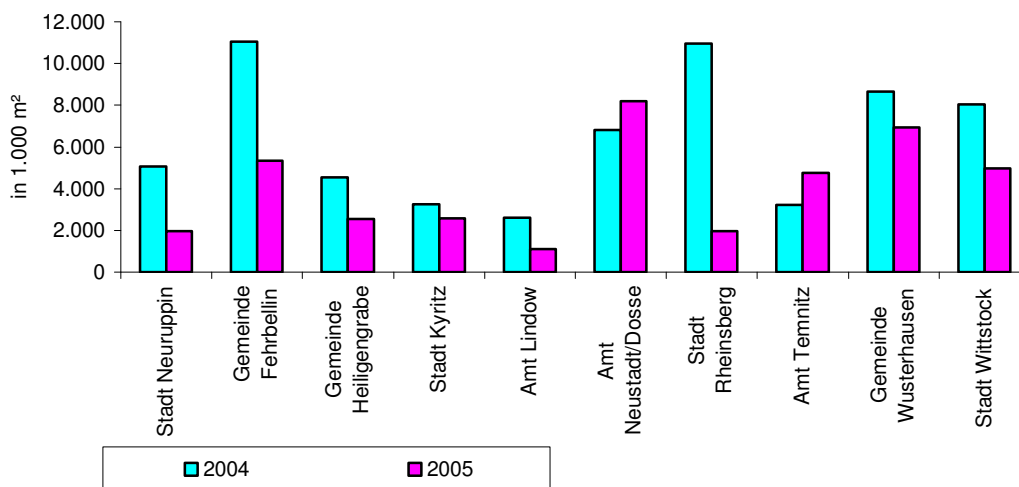
Entwicklung des Umsatzes nach Nutzungsarten

Nutzungsart	Anzahl der Kauffälle		Flächenumsatz in 1.000m ²		Geldumsatz	
					in T-Euro	in T-Euro
	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Acker	196	199	25.896	18.369	5.624	4.579
Grünland	191	90	20.889	7.707	2.856	1.308
Wechselland	-	-	-	-	-	-
Forsten	141	154	16.931	12.985	1.843	1.329
weitere Nutzung	66	66	506	1.303	296	406

Umsatz landwirtschaftlicher Flächen nach Ämtern/Städten/Gemeinden im Jahr 2005

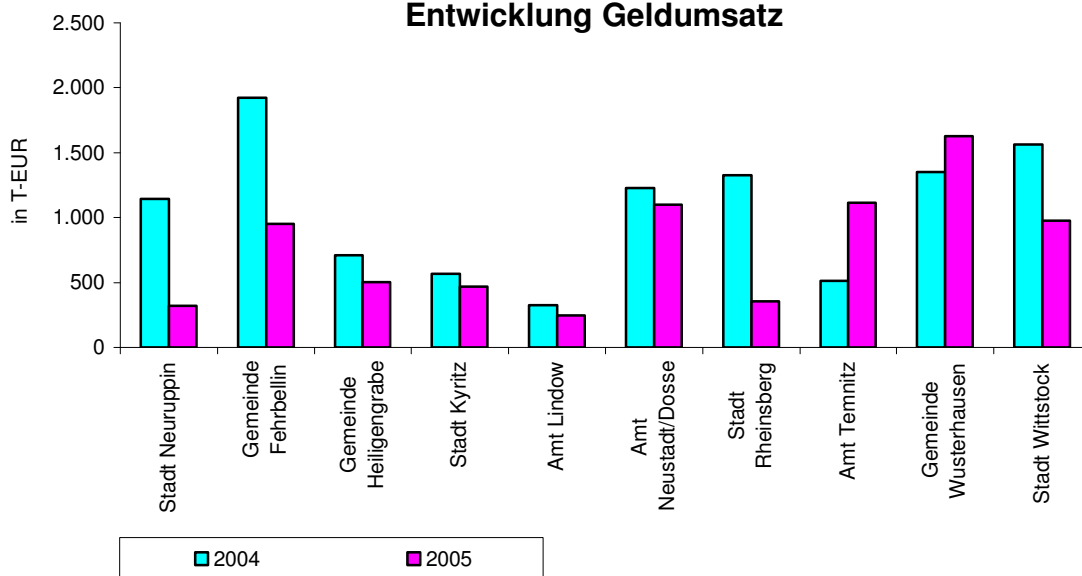
Amt/Stadt/Gemeinde	Anzahl Kaufverträge	Flächenumsatz in 1.000 m ²	Geldumsatz in T-Euro
Stadt Neuruppin	38	1.970	321
Gemeinde Fehrbellin	41	5.353	951
Gemeinde Heiligengrabe	53	2.546	504
Stadt Kyritz	38	2.592	470
Amt Lindow	30	1.091	245
Amt Neustadt/Dosse	88	8.204	1.099
Stadt Rheinsberg	35	1.978	357
Amt Temnitz	50	4.747	1.114
Gemeinde Wusterhausen	60	6.943	1.625
Stadt Wittstock	77	4.969	977
Gesamt	510	40.394	7.663

Entwicklung Flächenumsatz



Die Abbildung verdeutlicht den z.T. enormen Umsatzrückgang bei den landwirtschaftlichen Flächen in fast allen Regionen. Nur die Ämter Neustadt und Temnitz haben eine Flächenumsatzsteigerung zu verzeichnen.

Entwicklung Geldumsatz



Der Umsatzrückgang bei den **landwirtschaftlichen Flächen** zeigt sich auch im finanziellen Bereich. Deutliche Einbußen sind in den Städten Neuruppin, Rheinsberg und Wittstock zu verzeichnen. In der Gemeinde Wusterhausen ist der Geldumsatz leicht angestiegen, obwohl der Flächenumsatz um ca. 170,00 ha zurückgegangen ist. Dagegen ist im Amt Neustadt ein leichter Rückgang des Geldumsatzes zu beobachten, bei gestiegenem Flächenumsatz.

6.2.1 Preisniveau

Das Preisniveau für **landwirtschaftliche Nutzflächen** ist im Bereich des Landkreises Ostprignitz-Ruppin ziemlich einheitlich. Das liegt an den gleichartigen Ertragsbedingungen (Bodengüte, Beschaffenheit, usw.) und an der Struktur der landwirtschaftlichen Betriebe.

Bei **Ackerflächen** über 2.500 m² Flächengröße (151 Kauffälle) mit einer Ackerzahl unter 40 reichen die Preise von 0,08 €/m² bis 0,49 €/m².

Der mittlere Kaufpreis liegt bei 0,23 €/m².

Von 0,02 €/m² bis 0,63 €/m² reichen die Preisspannen bei 64 ausgewerteten Kauffällen mit einer Flächengröße über 2.500 m² bei einer **Grünlandnutzung** (Grünlandzahl unter 40).

Der mittlere Kaufpreis liegt bei 0,17 €/m².

Bei **Öd- und Unland**, d.h. bei Flächen, die auch bei geordneter Wirtschaftsweise keinen Ertrag abwerfen, ergab die Kauffallauswertung im Jahr 2005 im Landkreis Ostprignitz-Ruppin Durchschnittspreise von 0,05 €/m² bis 0,15 €/m².

Für nicht ertragsorientierte **Wasserflächen** wurden im Berichtszeitraum Kaufpreise von 0,05 – 0,10 €/m² gezahlt. Bei Gewässern II. Ordnung wurden Preise von durchschnittlich 0,15 €/m² erzielt.

6.2.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

Die Durchschnittspreise bei Acker- und Grünlandflächen, mit einer Flächengröße von über 2.500 m², haben sich im Vergleich zum Vorjahr nicht verändert.

Nutzungsart	Preisspanne in EUR/m ²		mittlerer Kaufpreis in EUR/ m ²	
	2004	2005	2004	2005
Ackerland (AZ < 40)	0,09 – 0,50	0,08 – 0,49	0,23	0,23
Grünland (GZ < 40)	0,08 – 0,40	0,02 – 0,63	0,17	0,17

Tab. 23

6.2.3 Umrechnungskoeffizienten

Umrechnungskoeffizienten für landwirtschaftliche Flächen liegen nicht vor.

6.3. Forstwirtschaftliche Flächen

Zu den forstwirtschaftlich genutzten Flächen gehören alle mit Forstpflanzen bestockten Gebiete, ebenso wie kahl geschlagene (verlichtete) Flächen, Waldwege, Waldwiesen, Lichtungen und Wildäsungsplätze, aber auch Sicherungs- und Schutzstreifen. Nicht zur Waldfläche gehören jedoch sonstige mit Forstpflanzen bestockte Grundstücke wie Parkanlagen, Friedhöfe, Baumschulen usw.

Erstmals wurden durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte auch für forstwirtschaftliche Flächen Bodenrichtwerte zum 01.01.2006 ermittelt. Zu berücksichtigen ist, dass in diesen Werten der jeweilige Aufwuchs (Baumbestand) enthalten ist.

Da aus den Kaufverträgen meist nicht eindeutig hervorgeht, inwieweit der Waldbewuchs bei der Preisbildung Berücksichtigung findet, ist eine Trennung von Bodenwert und Aufwuchs nicht möglich.

Die Analyse von 80 Kauffällen im Berichtszeitraum zeigt ein Preisniveau von 0,02 €/m² bis 0,34 €/m² mit einer relativ starken Streuung der Einzelwerte. Der **mittlere Kaufpreis** aller Kauffälle lag bei **0,11 €/m²**, das sind 0,03 €/m² mehr als im Vorjahr.

6.4 Höfe

Für Betriebe der Landwirtschaft (Höfe) liegt der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für das Jahr 2005 nur ein Verkaufsfall vor. Dieser Wert ist für eine Auswertung nicht geeignet.

7. Sonstige unbebaute Grundstücke

► *Teilmarkt der sonstigen Flächen*

Das Preisniveau für sonstige Flächen, wie Abbauflächen, private Grünanlagen oder Wasserflächen, bzw. Flächen mit besonderen Funktionen, ist im Bereich des Landkreises Ostprignitz-Ruppin entsprechend der verschiedenen Nutzungen sehr uneinheitlich. Durch die Vielschichtigkeit des Marktverhaltens ergibt sich auch bei der Preisentwicklung ein regional unterschiedliches Bild. Neben vereinzelt Preissteigerungen waren auch Preisrückgänge zu beobachten.

Auf Grund der geringen Anzahl der Verkäufe wäre eine detailliertere Aussage im Grundstücksmarktbericht nicht marktgerecht.

Insgesamt sind die Umsätze im Berichtszeitraum bei dem Teilmarkt der sonstigen Flächen gesunken. So wurde beim Flächenumsatz nur etwa ein Zehntel vom Vorjahresumsatz erreicht. Der Geldumsatz ist dagegen nur leicht zurückgegangen.

Bei Verkäufen für **private Grünanlagen** wurden in 120 ausgewerteten Kauffällen, Kaufpreise von 0,68 €/m² bis 48,78 €/m² vereinbart. Das ergibt einen Durchschnittspreis von 7,33 €/m² (2004 = 4,87 €/m²).

Untersuchungen der s.g. „**Hausgärten**“ (Garten direkt am Wohngrundstück angrenzend) im Jahr 2005 haben ergeben, dass das Preisniveaus gegenüber dem Vorjahr gesunken ist. Der Orientierungspreis für 2006 pro m² „Hausgartenfläche“ beträgt 25 % vom relativen Bodenwert des baureifen Landes in ländlichen Regionen und 20 % vom relativen Bodenwert des baureifen Landes in den städtischen Regionen.

Der **Dauerkleingarten** ist ein Garten, der dem Nutzer zur nicht erwerbsmäßigen gärtnerischen Nutzung, insbesondere zur Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf und zur Erholung dient und in einer Anlage liegt, in der mehrere Einzelgärten zusammengefasst sind.

Der Orientierungswert für 2006 pro m² „Dauerkleingartenfläche“ beträgt 15 % vom relativen Bodenwert des baureifen Landes ohne Unterscheidung nach ländlichen und städtischen Regionen.

► *Teilmarkt der Gemeinbedarfsflächen*

Gemeinbedarfsflächen sind Grundstücke für die Ausstattung des Gemeindegebietes mit den der Allgemeinheit dienenden Bauwerken und Einrichtungen. Die Zweckgebundenheit wird durch Bauleitpläne, Planfeststellung und Widmung bewirkt. Diese Flächen sind durch eine dauerhafte Nutzungsbindung dem gewinnorientierten Grundstücksmarkt entzogen.

- Grundstücke des Gemeinbedarfs sind Flächen für kommunale Aufgaben, Haltestellen für den Nahverkehr, Flächen für Bahnübergänge und Bahnhofsvorplätze
- Grundstücke für Ver- und Entsorgungseinrichtungen, wie Baugrundstücke für Wasserwerke, Löschteiche, Pumpwerke, Kläranlagen und Trafostationen.
- Flächen für den sonstigen Gemeinbedarf sind öffentliche Freiflächen, Friedhöfe, Festwiesen und PKW Stellplätze.

Die Anzahl der Kauffälle bei den Gemeinbedarfsflächen ist im Berichtszeitraum leicht angestiegen. Der Flächenumsatz ist jedoch, bei konstantem Geldumsatz, deutlich zurückgegangen.

Bei den örtlichen Verkehrseinrichtungen, sie bilden mit 51 Kauffällen den größten Anteil an den Gemeinbedarfsflächen, wurde bei einer mittleren Flächengröße von 743 m² ein Durchschnittspreis von 4,41 €/m² ermittelt, welcher nur geringfügig unter dem Vorjahresniveau liegt.

Wegen der geringen Anzahl der Kauffälle ist auch hier eine detaillierte Aussage zum Kaufverhalten nicht angebracht.

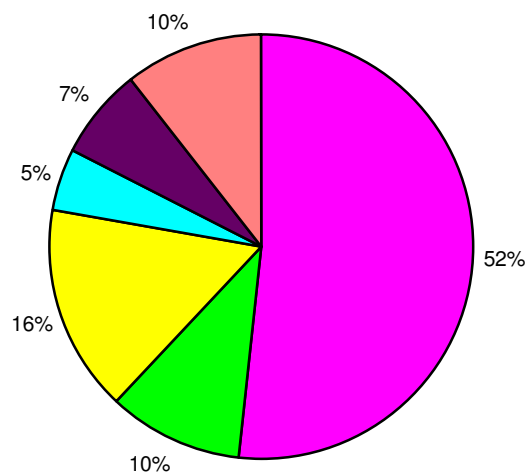
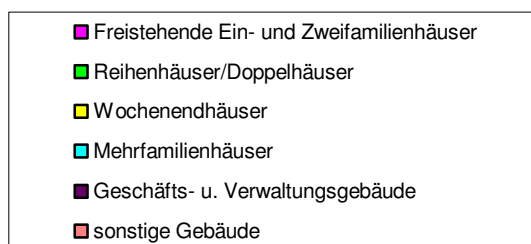
Genauere Angaben zum Wert von Gemeinbedarfsflächen für eine bestimmte Region des Landkreises, sind durch Auskunft aus der Kaufpreissammlung bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Ostprignitz-Ruppin, zu erfragen.

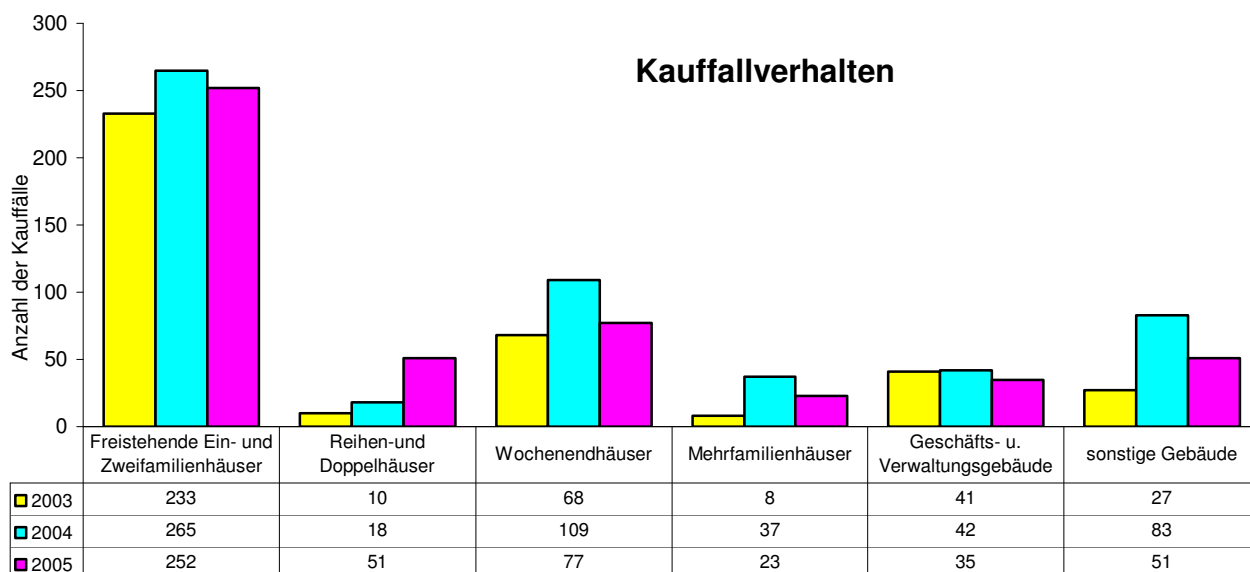
8. Bebaute Grundstücke

8.1 Allgemeines

Bebaute Grundstücke sind Grundstücke, in deren Kaufpreis ein Anteil für Gebäude oder sonstige bauliche Anlagen enthalten ist.

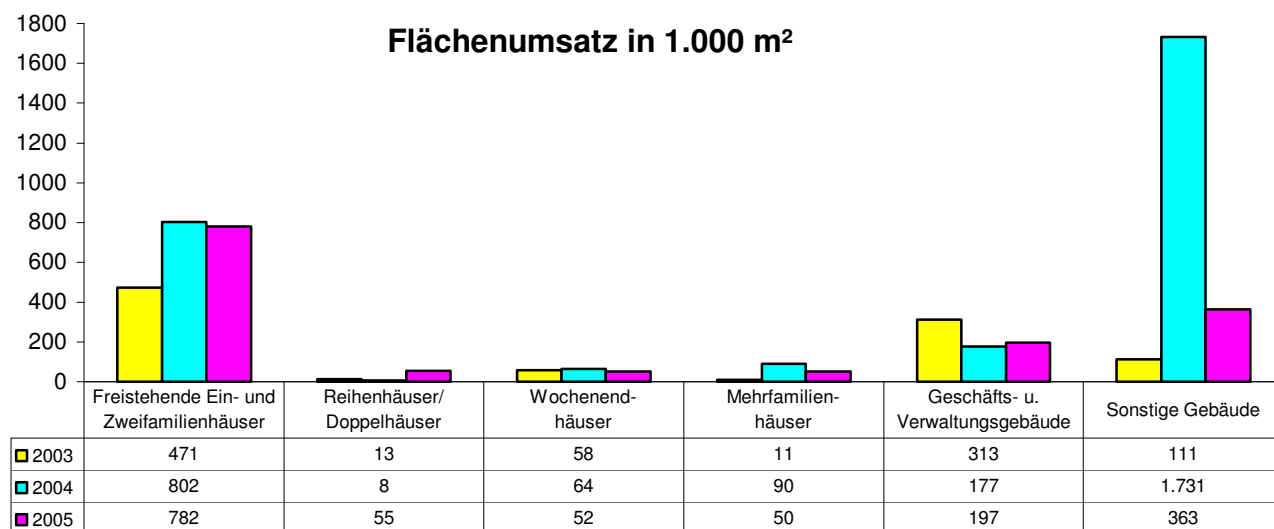
Kauffälle - Anteil in %





Im Berichtsjahr 2005 wurden insgesamt 65 bebauten Grundstücke weniger veräußert als im Jahr 2004. Nur bei den Reihen- und Doppelhäusern ist die Nachfrage im Berichtszeitraum deutlich gestiegen.

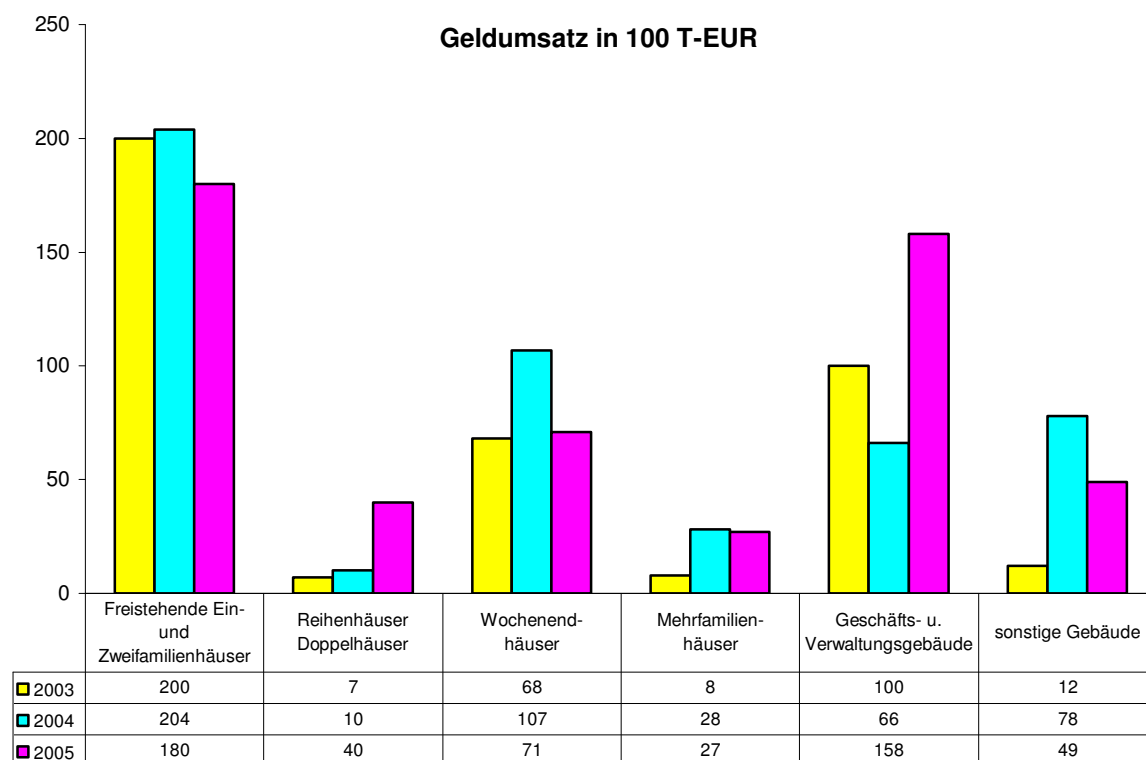
Der Flächenumsatz in 1.000 m² zeigt im Berichtszeitraum gegenüber den Vorjahren nachfolgende Tendenz:



Der Flächenumsatz ist bei den **bebauten Grundstücken** im Jahr 2005 deutlich zurückgegangen und zwar um fast 50 %, was auf dem überaus starken Umsatzrückgang bei den sonstigen Gebäuden zurückzuführen ist.

Bei den meisten anderen Gebäudearten ist der Flächenumsatz jedoch nur leicht gesunken. Eine starke Umsatzsteigerung konnte dagegen bei den Reihenhäusern beobachtet werden. Geschäfts- und Verwaltungsgebäude zeigen einen leichten Anstieg.

Der Geldumsatz bei den **bebauten Grundstücken** ist insgesamt leicht gestiegen und stellt sich wie folgt dar:



Die Abbildung zeigt deutlich die enormen Umsatzsteigerungen bei den Reihenhäusern und bei den Verwaltungs- und Geschäftsgebäuden, analog der Steigerung beim Flächenumsatz. Bei den Doppelhäusern wurde der vierfache Wert des Vorjahres erreicht.

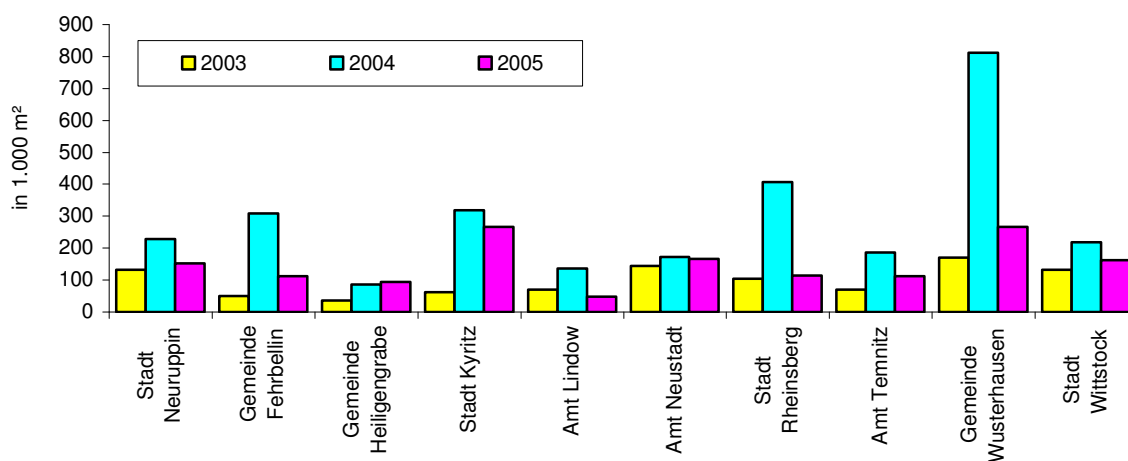
Anzahl der Kauffälle bebauter Grundstücke in den Ämtern/Städten/Gemeinden

Regionen	2003	2004	2005
Stadt Neuruppin	88	106	97
Gemeinde Fehrbellin	19	54	51
Gemeinde Heiligengrabe	17	29	28
Stadt Kyritz	38	38	37
Amt Lindow	35	39	30
Amt Neustadt/Dosse	35	44	40
Stadt Rheinsberg	68	108	81
Amt Temnitz	16	26	36
Gemeinde Wusterhausen	26	48	38
Stadt Wittstock	45	62	51
Gesamt	387	554	489

Flächen- und Geldumsatz bebauter Grundstücke nach Regionen

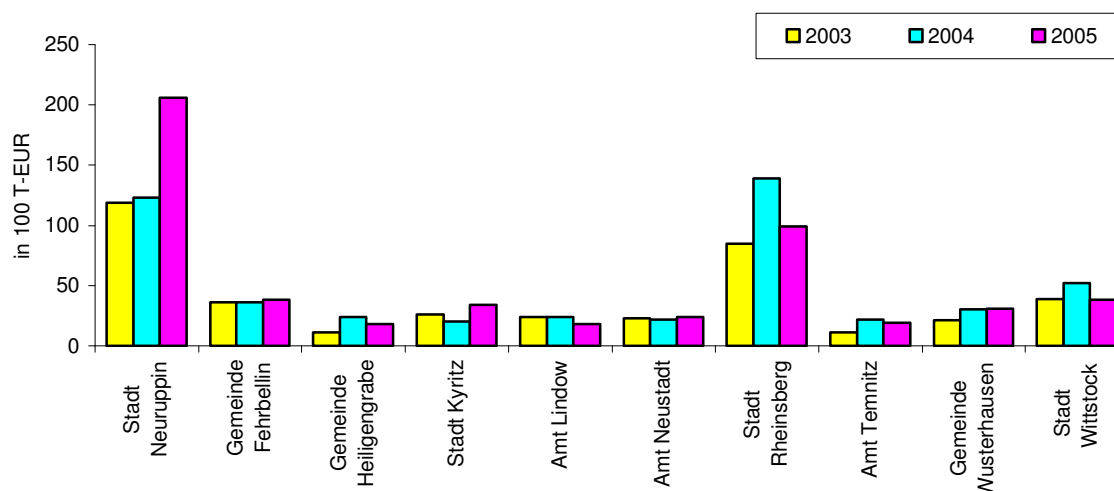
Amt/Stadt/Gemeinde	Flächenumsatz in 1.000 m ²			Geldumsatz in 100 T-EUR		
	2003	2004	2005	2003	2004	2005
Stadt Neuruppin	133	228	153	119	123	206
Gemeinde Fehrbellin	50	309	113	36	36	38
Gemeinde Heiligengrabe	36	86	94	11	24	18
Stadt Kyritz	63	318	266	26	20	34
Amt Lindow	70	136	49	24	24	18
Amt Neustadt/Dosse	144	173	167	23	22	24
Stadt Rheinsberg	105	407	114	85	139	99
Amt Temnitz	71	186	112	11	22	19
Gemeinde Wusterhausen	170	812	267	21	30	31
Stadt Wittstock	133	218	163	39	52	38
Gesamt	978	2.873	1.498	395	493	525

Entwicklung des Flächenumsatzes in den Regionen



Die Abbildung zeigt, dass der Flächenumsatz **bebauter Grundstücke** im Jahr 2005 gegenüber dem Vorjahr in fast allen Regionen z.T. deutlich zurückgegangen ist. Nur die Gemeinde Heiligengrabe hat einen leichten Flächenanstieg zu verzeichnen. Ein Vergleich mit dem Jahr 2003 zeigt jedoch deutliche Umsatzsteigerungen.

Entwicklung des Geldumsatzes in den Regionen



Das Diagramm zeigt in den Städten Neuruppin und Rheinsberg einen auffallend hohen Geldumsatz bei den **bebauten Grundstücken** im Verhältnis zu den anderen Regionen des Landkreises. Die höchste Umsatzsteigerung ist in der Stadt Neuruppin zu beobachten, wogegen in Rheinsberg der Umsatz im Vergleich zum Vorjahr deutlich gesunken ist.

8.2 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser

Bei den freistehenden **Einfamilienhäusern** hat sich die Anzahl der Verträge im Berichtszeitraum gegenüber dem Vorjahr kaum verändert.

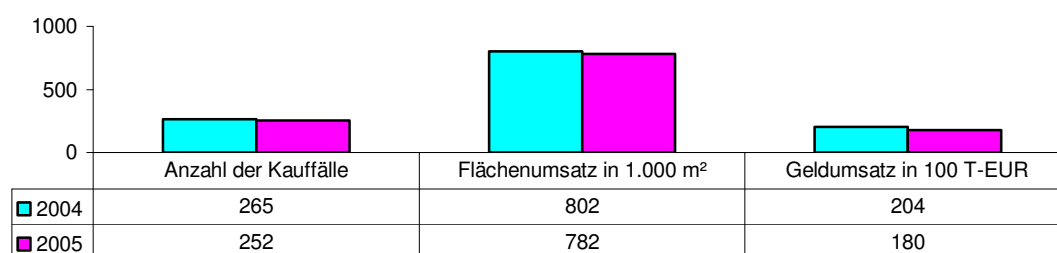
Der Erwerb erfolgte wieder zu über 90 % durch Kauf. Nur rund 5 % der Einfamilienhäuser wurden im Zwangsversteigerungsverfahren erworben.

Im Vergleich zum Vorjahr ist die Kaufaktivität bei **Zweifamilienhäusern** dagegen deutlich zurückgegangen.

Der Flächenumsatz ist beim Teilmarkt der **Ein- und Zweifamilienhäuser** um etwa 2,5 % gesunken.

Insgesamt wurden 2,4 Mio. EUR weniger als im Jahr 2004 umgesetzt, das entspricht einen Umsatzrückgang von ca. 12 %.

Gesamtumsatzverhalten beim Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhäuser



Vergleich von Kauffällen bei Einfamilienhäusern in den einzelnen Regionen des Landkreises

Amt/Stadt/Gemeinde	Mittlere Wohnfläche in m ²		Mittlerer Preis in €/m ² WF		Preisspanne in €/m ² WF	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Stadt Neuruppin	130	146	1.100	1.006	550 - 2.023	361 - 2.444
Gemeinde Fehrbellin	105	124	913	684	400 - 1.400	250 - 1.322
Gemeinde Heiligengrabe	90	90	796	753	458 - 1.404	370 - 1.478
Stadt Kyritz	77	123	779	731	-	226 - 1.159
Amt Lindow	126	102	712	797	149 - 1.167	500 - 1.209
Amt Neustadt/Dosse	90	125	443	865	125 - 760	571 - 1.159
Stadt Rheinsberg	101	143	401	729	168 - 856	588 - 1.071
Amt Temnitz	142	127	632	809	375 - 873	422 - 1.154
Gemeinde Wusterhausen	109	89	415	556	156 - 733	250 - 992
Stadt Wittstock	91	130	929	745	273 - 1.456	354 - 1.211

Die mittlere Wohnfläche bei **Einfamilienhäusern** im Kreisgebiet lag bei 127 m². Es wurden Preise von 226 €/m² Wohnfläche bis 2.444 €/m² Wohnfläche (Mittel: 797 €/m² Wohnfläche) gezahlt.

Vergleich von Kauffällen bei Zweifamilienhäusern in den einzelnen Regionen des Landkreises

Amt/Stadt/Gemeinde	Mittlere Wohnfläche m ²		Mittlerer Preis in €/m ² WF	
	2004	2005	2004	2005
Gemeinde Heiligengrabe	-	120	-	683
Stadt Neuruppin	140	113	450	997
Amt Neustadt/Dosse	89	100	305	850
Stadt Rheinsberg	60	82	2.250	663
Amt Temnitz	73	-	993	-
Stadt Wittstock	-	108	-	903
Gemeinde Wusterhausen	90	-	200	-

Bei **Zweifamilienhäusern** liegt im Berichtszeitraum die mittlere Wohnfläche bei 106 m². Der Preis beträgt 849,00 €/m² Wohnfläche (Mittel) bei einer Preisspanne von 663,00 €/m² Wohnfläche bis 2.250,00 €/m² Wohnfläche.

Übersicht Wohnflächengröße und -preise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser nach Baujahren

Baujahr	Mittlere Wohnfläche m ²		Mittlerer Preis in €/m ² WF	
	2004	2005	2004	2005
Baujahr <= 1948	103	123	724	625
Baujahr 1949 - 1970	94	115	664	657
Baujahr >= 1971	122	131	1.029	1044

8.2.1 Preisentwicklung

Im Berichtszeitraum zeigt sich, dass bei dem Teilmarkt der **Ein- und Zweifamilienhäuser** gegenüber dem Vorjahr größere Grundstücke bei gesunkenen Preisen veräußert wurden. Der mittlere Preis betrug rd. 71.000,00 €/Kauffall, während im Vorjahreszeitraum ein Preis von rd. 77.000,00 €/ Kauffall im Mittel erzielt wurde.

Durchschnittspreise je m² bebaute Fläche

2002	2003	2004	2005
36,00 €/m ²	42,00 €/m ²	25,00 €/m ²	23,00 €/m ²

8.2.2 Marktanpassungsfaktoren

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat noch keine Marktanpassungsfaktoren für den Teilmarkt der **Ein- und Zweifamilienhäuser** in der Region des Landkreises Ostprignitz-Ruppin beschlossen.

Hierfür bedarf es noch weiterer Auswertungen und Analysen durch den Gutachterausschuss.

8.2.3 Vergleichsfaktoren

Auch Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser in der Region des Landkreises Ostprignitz-Ruppin wurden durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte nicht abgeleitet.

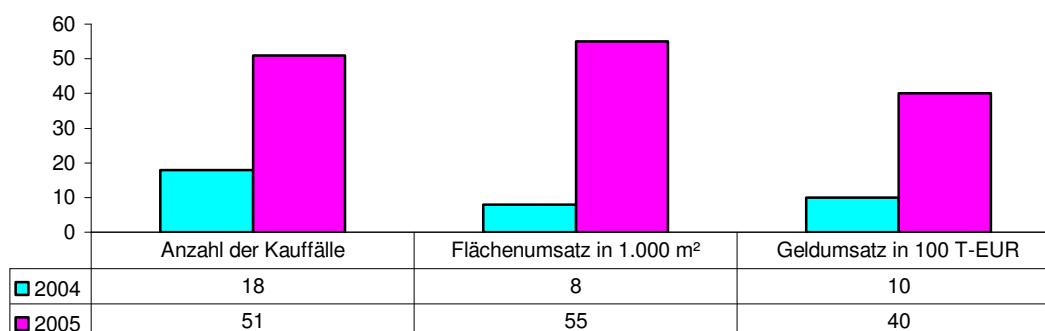
8.3 Reihenhäuser/Doppelhaushälften

Der Gesamtumsatz bei Reihenhäusern und Doppelhaushälften hat sich gegenüber dem Vorjahr deutlich erhöht.

10 % der Kauffälle bei den bebauten Grundstücken sind diesem Teilmarkt zuzuordnen, im Jahr 2004 waren es nur 3,2 %.

Der Flächenumsatz ist um mehr als das sechsfache gestiegen und der Geldumsatz hat sich vervierfacht.

Gesamtumsatzverhalten - Reihen- und Doppelhäuser



8.3.1 Preisniveau

Die mittlere Wohnfläche bei dem Teilmarkt der im Kreisgebiet lag bei 91 m². Es wurden Preise von 238,00 €/m² Wohnfläche bis 2.419,00 €/m² Wohnfläche gezahlt. Der Durchschnittspreis lag mit 1.020,00 €/m² deutlich höher als im Vorjahr.

Vergleich von Kauffällen bei Reihenhäusern/Doppelhaushälften in den einzelnen Regionen des Landkreises

Amt/Stadt/Gemeinde	Mittlere Wohnfläche m ²		Mittlerer Preis in €/m ² WF	
	2004	2005	2004	2005
Stadt Neuruppin	92	103	818	857
Gemeinde Fehrbellin	-	99	-	627
Stadt Kyritz	72	-	311	-
Amt Lindow	72	110	99	936
Amt Neustadt	-	78	-	484
Stadt Rheinsberg	-	77	-	1.542
Amt Temnitz	-	70	-	429
Gemeinde Wusterhausen	102	-	294	-
Stadt Wittstock	92	108	586	926

Tab. 34

Die meisten Kauffälle wurden in den Städten Neuruppin und Rheinsberg registriert. In Rheinsberg wurde mit 1.542,00 €/m² der höchste Durchschnittspreis ermittelt. Die Preisspanne reichte hier von 371,00 €/m² bis 2.419,00 €/m². In Neuruppin lag der durchschnittliche Preis mit 857,00 €/m² (424,00 €/m² bis 1.182,00 €/m²) deutlich darunter.

Übersicht Wohnflächengröße und -preise für Reihenhäuser/Doppelhaushälften nach Baujahren

Baujahr	Mittlere Wohnfläche m ²		Mittlerer Preis in €/m ² WF	
	2004	2005	2004	2005
Baujahr <= 1948	82	89	526	640
Baujahr 1949 - 1970	95	106	414	822
Baujahr >= 1971	91	104	894	936

8.3.2 Preisentwicklung

Da sich die Größe des Grundstücks beim Teilmarkt der Reihenhäuser und Doppelhaushälften mehr als verdoppelt hat (2004 = 445 m²; 2005 = 1.080 m²), ist der durchschnittliche Preis je m² bebauter Fläche deutlich gesunken.

Durchschnittspreise je m² bebaute Fläche bei den Reihenhäusern/Doppelhaushälften

2002	2003	2004	2005
88,00 €/m ²	54,00 €/m ²	124,00 €/m ²	73,00 €/m ²

Der mittlere Preis pro Kauffall hat sich jedoch von rd. 56.000,00 € im Jahr 2004 auf rd. 78.500,00 € im Berichtszeitraum erhöht.

8.3.3 Marktanpassungsfaktoren

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Ostprignitz-Ruppin hat keine Marktanpassungsfaktoren für den Teilmarkt der Reihen- und Doppelhäuser ermittelt.

8.3.4 Vergleichsfaktoren

Vergleichsfaktoren, für den Teilmarkt der bebauten Grundstücke der Reihen- und Doppelhäuser in der Region des Landkreises Ostprignitz-Ruppin, wurden durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte nicht abgeleitet.

8.4 Wohnungseigentum

Von den insgesamt 1696 Kauffällen im Berichtszeitraum sind dem Teilmarkt „Wohnungseigentum“ nur 39 Verträge zuzuordnen, das sind lediglich 2,3 % aller Grundstücksarten, die damit den geringsten Anteil bilden.

Die Anzahl der Kauffälle hat sich gegenüber dem Vorjahr nur leicht erhöht.

Wohnungseigentum wurde im Landkreis zu 77 % durch Kauf und 23 % durch Zwangsversteigerung erworben.

Von den 39 Veräußerungen handelt es sich in 15 Fällen um den Erstverkauf und bei den restlichen 24 Kauffällen um eine Weiterveräußerung von Wohnungseigentum.

Nach wie vor ist in der Kreisstadt Neuruppin die Wohnungseigentumsnachfrage mit 62 % am höchsten.

8.4.1 Preisniveau

Im Erstverkauf wurde eine durchschnittliche Wohnfläche der Eigentumswohnung von 56 m² ermittelt. Die Kaufpreise liegen zwischen 149,00 €/m² Wohnfläche und 1.069,00 €/m² Wohnfläche und ergeben insgesamt einen Durchschnittspreis von 630,00 €/m².

Bei der Weiterveräußerung des Wohnungseigentums wurde ein Durchschnittspreis von 800,00 €/m² Wohnfläche, bei einer mittleren Nutzfläche von 73 m², erzielt. Die Kaufpreisspanne reicht von 286,00 €/m² Wohnfläche bis 1.655,00 €/m² Wohnfläche.

8.4.2 Preisentwicklung

Der Geldumsatz bei der Veräußerung von **Wohnungseigentum** ist im Berichtszeitraum deutlich zurückgegangen und zwar von 2,9 Mio. EUR im Jahr 2004 auf 1,6 Mio. EUR. Der mittlere Wohnflächenpreis beträgt im Berichtszeitraum 728,00 €/m² Wohnfläche.

Damit ist eine Preissenkung von 50 % gegenüber dem Vorjahr eingetreten. Für Objekte der Baujahre 1971 bis 2002 wurde beim Erstverkauf ein mittlerer Wohnflächenpreis von 768,00 €/m² (33 m² mittlere Wohnfläche) erzielt. Bei der Weiterveräußerung von Eigentumswohnungen ab dem Baujahr 1971 lag der Durchschnittspreis bei 829,00 €/m². Damit sind die Preise für **Wohnungseigentum** im Berichtsjahr deutlich zurückgegangen.

8.4.3 Vergleichsfaktoren

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Ostprignitz-Ruppin sieht, wegen der geringen Anzahl von Verkäufen von Wohnungseigentum, eine weitere Auswertung als nicht marktrepräsentativ an. Er empfiehlt, bei Fragen zu Wohnungseigentum, die Kaufpreissammlung in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte zu nutzen.

8.5 Teileigentum

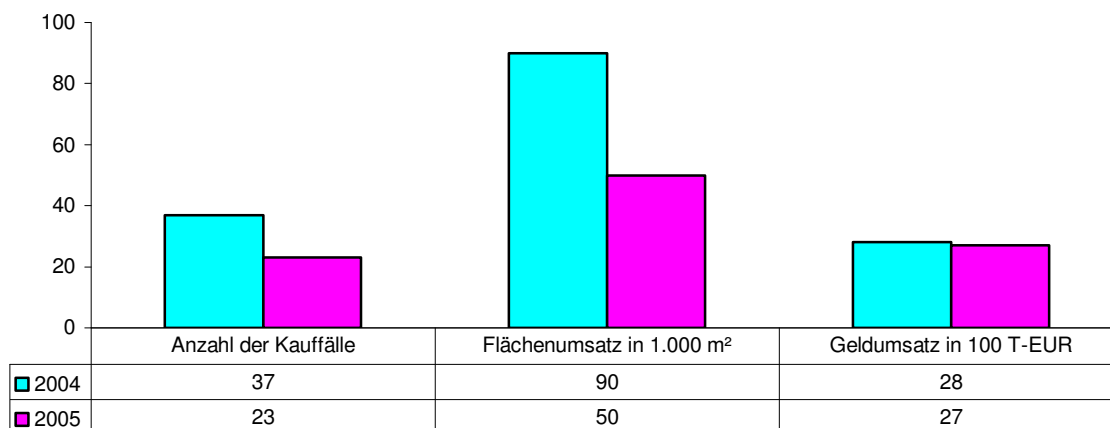
Es sind keine Kauffälle für **Teileigentum** im Berichtszeitraum registriert worden.

8.6 Mehrfamilienhäuser

Unter einem Mehrfamilienhaus wird üblicherweise ein Mietshaus mit mindestens vier Vollgeschossen verstanden, wobei die Anzahl der weiteren Geschosse nach oben offen ist.

Der Anteil der Mehrfamilienhäuser am Grundstücksteilmarkt der bebauten Grundstücke beträgt nur 5 %, bezogen auf die Kaufaktivität.

Gesamtumsatz - Mehrfamilienhäuser



Der Gesamtumsatz bei den Mehrfamilienhäusern ist im Berichtszeitraum gegenüber dem Vorjahr gesunken, wobei die Differenz beim Flächenumsatz mit rd. 45 % am größten ist. Dagegen sind beim Geld nur geringe Umsatzeinbußen zu verzeichnen. Der Erwerb der Mehrfamilienhäuser erfolgte zu 87 % im Wege des Kaufes und zu 9 % im Rahmen einer Zwangsversteigerung.

8.6.1 Preisniveau

Die mittlere Wohnfläche beim Kauf von **Mehrfamilienhäusern** im Kreisgebiet lag bei 510 m². Es wurden Preise von 258,00 €/m² Wohnfläche bis 460,00 €/m² Wohnfläche gezahlt. Der Durchschnittspreis lag bei 393,00 €/m² und hat sich damit deutlich gegenüber dem Vorjahr (258,00 €/m²) erhöht.

Bei der Grundstücksgröße ist im Berichtszeitraum ein leichter Rückgang zu verzeichnen:

- 2004 = 2.430 m²/Kauffall
- 2005 = 2.170 m²/Kauffall

Der mittlere Preis für bebaute Flächen mit Mehrfamilienhäusern ist von 31,00 €/m² bebaute Fläche im Jahr 2004 auf 54,00 €/m² bebaute Fläche im Berichtsjahr 2005 deutlich angestiegen.

Der durchschnittliche Preis für Mehrfamilienhäuser pro Kauffall betrug im Jahr 2005 rd. 117.000,00 €, während im Vorjahreszeitraum nur ein Durchschnittspreis von rd. 76.000,00 €/ Kauffall erzielt wurde.

8.6.2 Liegenschaftszinssätze / Rohertragsfaktoren

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Ostprignitz-Ruppin hat noch keine für die Region des Landkreises Ostprignitz-Ruppin ermittelten Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser beschlossen.

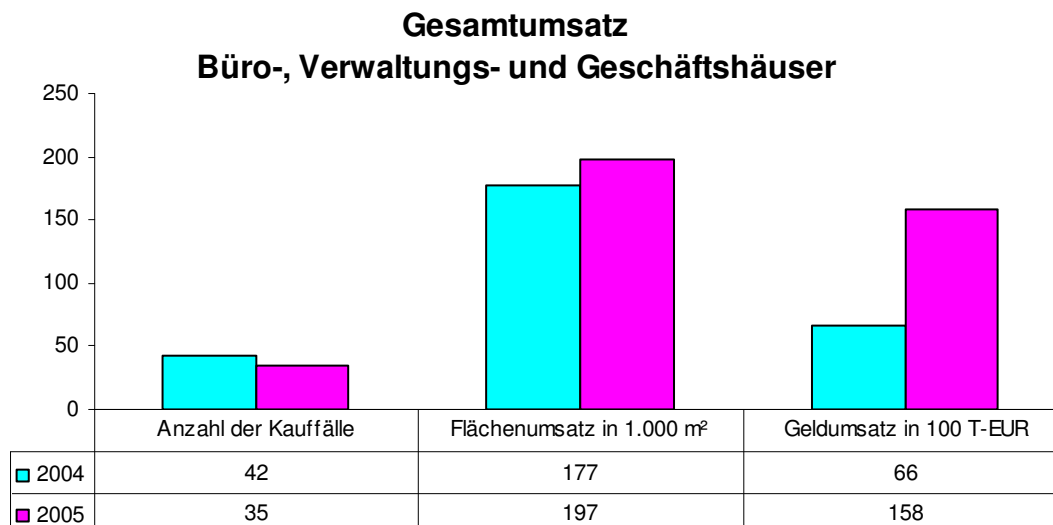
Hierfür bedarf es noch weiterer Auswertungen und Analysen.

8.6.3 Vergleichsfaktoren

Vergleichsfaktoren, für den Teilmarkt der mit Mehrfamilienhäusern bebauten Grundstücke in der Region des Landkreises Ostprignitz-Ruppin, wurden durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte nicht abgeleitet.

8.7 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser

Der Teilmarkt der Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser hat, in Bezug auf die Kaufaktivität, am Grundstücksmarkt der bebauten Grundstücke einen Anteil von 7 %.



Die Abbildung zeigt eine deutliche Erhöhung des Geldumsatzes im Berichtszeitraum, bei weniger Kauffällen und nur leicht gestiegenem Flächenumsatz.

Der Erwerb von **Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäusern** erfolgte zu 74 % durch Kauf und zu 17 % auf dem Wege der Zwangsversteigerung.

Die durchschnittliche Grundstücksgröße pro Kauffall beträgt rd. 5.600 m² bebaute Fläche, das sind 1.400 m² mehr als im Vorjahr (2003 rd. 7.600 m²; 2002 rd. 6.050 m²)

8.7.1 Preisniveau

Das Preisniveau bei den Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäusern hat sich im Jahr 2005 deutlich erhöht.

Dabei hat sich die bebaute Fläche je Kauffall nur leicht erhöht. Der Durchschnittspreis je m² bebauter Fläche beträgt rd. 80,00 € und ist damit mehr als doppelt so hoch wie im Vorjahr.

8.7.2 Liegenschaftszinssätze / Rohertragsfaktoren

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Ostprignitz-Ruppin hat keine Liegenschaftszinssätze für Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser für die Region des Landkreises Ostprignitz-Ruppin ermittelt.

8.7.3 Vergleichsfaktoren

Vergleichsfaktoren, für den Teilmarkt der bebauten Grundstücke der Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser in der Region des Landkreises Ostprignitz-Ruppin, wurden durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte nicht abgeleitet.

8.8 Gewerbe- und Industrieobjekte

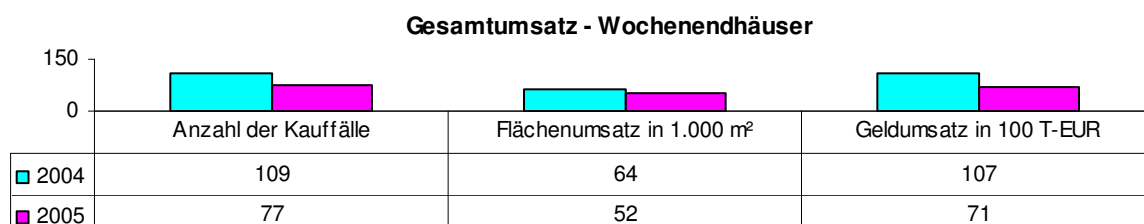
Eine Auswertung der wenigen Kauffälle der Gewerbe- und Industrieobjekte ist nach Ansicht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte nicht möglich, da die Einzelwerte regional und von der Nutzungsmöglichkeit her stark streuen.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte empfiehlt daher, die Kaufpreissammlung bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Auskünfte über diesen Teilmarkt zu nutzen.

8.9 Sonstige bebaute Objekte

► *Teilmarkt Wochenendhäuser*

Der Anteil der Wochenendhäuser am Grundstücksteilmarkt der bebauten Grundstücke beträgt ca. 16 % in Bezug auf die Kaufaktivität.



Die Abbildung zeigt, dass der Gesamtumsatz im Vergleich zum Vorjahr gesunken ist.

Die Anzahl der Kauffälle bei den **Wochenendhäusern** ist um ca. 30 % zurückgegangen. Allerdings wurde im Jahr 2004 eine vergleichsweise starke Nachfrage nach Wochenendhäusern registriert.

Die Grundstücksgröße je Kauffall hat sich jedoch im Berichtszeitraum wieder erhöht:

	2003	2004	2005
Flächenumsatz je Kauffall	850 m ²	590 m ²	675 m ²

Der mittlere Kaufpreis je Kauffall betrug im Jahr 2005 rd. 92.000,00 € (2004 = rd. 98.000,00 € und 2003 = rd. 100.000,00 €).

Die Untersuchung des Teilmarktes der Wochenendhäuser hat ergeben, dass die Preise im Berichtszeitraum wieder leicht gesunken sind:

	2003	2004	2005
Durchschnittspreis je m ² bebaute Fläche	117,00 €/m ²	167,00 €/m ²	137,00 €/m ²

9. Bodenrichtwerte

9.1 Gesetzlicher Auftrag

Gemäß § 193 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Ostprignitz-Ruppin die Bodenrichtwerte nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches und der Gutachterausschussverordnung (GAV) in der jeweils gültigen Fassung zum Stichtag 01. Januar eines jeden Jahres zu ermitteln.

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

Bodenrichtwerte werden für baureifes und bebaubares Land sowie für landwirtschaftlich genutzte Flächen abgeleitet.

Die Bodenrichtwerte sind in bebauten Gebieten mit dem Wert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbebaut wären.

Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen und Umständen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, landwirtschaftliche Nutzungsart, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt – bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert.

Bei Bedarf können Antragsberechtigte nach § 193 BauGB ein Gutachten über den Verkehrswert eines Grundstücks beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte beantragen.

Die Bodenrichtwerte sind in der Regel für, nach dem Baugesetzbuch, erschließungsbeitragsfreies, baureifes Land, ermittelt worden.

Die Bodenrichtwerte werden grundsätzlich altlastenfrei ausgewiesen. Sie berücksichtigen zwar die flächenhafte Auswirkung des Denkmalschutzes (z.B. Ensembles in historischen Altstädten), nicht aber das Merkmal Denkmalschutz eines Einzelgrundstückes.

Bodenrichtwertübersicht durch Zuordnung der Gemeinden, Ämter und Städte des Landkreises Ostprignitz-Ruppin an eine vorgegebene Niveaustufe des Landes Brandenburg:

Gemeinde Heiligengrabe	bis 15,00 €
Gemeinde Fehrbellin	über 15,00 € bis 30,00 € teilweise über 30,00 € bis 45,00 €
Stadt Kyritz	über 15,00 € bis 30,00 €
Amt Lindow*	über 15,00 € bis 30,00 €
Stadt Neuruppin*	über 45,00 € bis 60,00 €
Stadt Neustadt	bis 15,00 €
Stadt Rheinsberg*	über 30,00 € bis 45,00 €
Amt Temnitz	bis 15,00 €
Stadt Wittstock*	über 15,00 € bis 30,00 €
Gemeinde Wusterhausen	über 15,00 € bis 30,00 €

* die Städte selbst haben ein höheres Bodenwertniveau als im umgebenen Gebiet

Bemerkung:

Ansprüche gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, den Baugenehmigungs- oder den Landwirtschaftsbehörden können weder aus den Bodenrichtwerten, den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen bei zonalen Bodenrichtwerten, noch aus den sich beschreibenden Attributen abgeleitet werden.

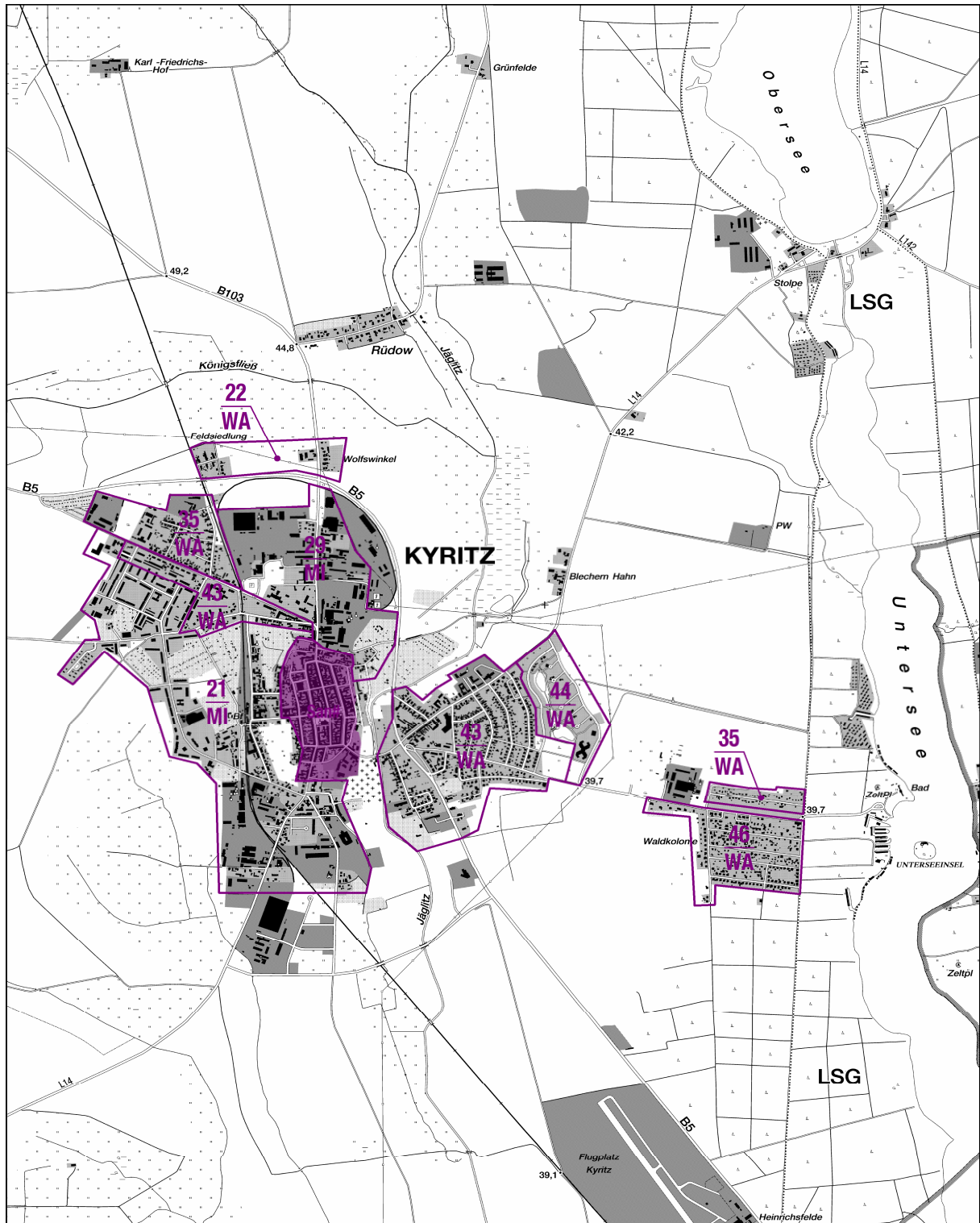
In der nachfolgenden Tabelle sind die im Landkreis Ostprignitz-Ruppin förmlich festgelegten Sanierungsgebiete (§§ 136 ff. BauGB), die unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 BauGB durchgeführt werden, mit Erläuterungen aufgeführt.

Ort	Bemerkung
Stadt Wittstock Stadtkern Wittstock	Durch den Gutachterausschuss wurden besondere Boden(richt)werte mit Anfangswertqualität zum Qualitätsstichtag 13.12.1990 und Wertermittlungsstichtag 27.11.2001 fortgeschrieben. Die besonderen Boden(richt)werte werden in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses vorgehalten und können hier erfragt werden.
Stadt Rheinsberg Stadtkern Rheinsberg	Durch den Gutachterausschuss wurden besondere Boden(richt)werte mit Anfangswertqualität zum Qualitätsstichtag 18.10.1990 und Wertermittlungsstichtag 25.07.2002 fortgeschrieben. Die besonderen Boden(richt)werte werden in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses vorgehalten und können hier erfragt werden.
Stadt Neuruppin Stadtkern Neuruppin	Durch den Gutachterausschuss wurden besondere Boden(richt)werte mit Anfangswertqualität zum Qualitätsstichtag 31.10.1990 und Wertermittlungsstichtag 16.10.2003 ermittelt. Die besonderen Boden(richt)werte werden in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses vorgehalten und können hier erfragt werden.
Amt Lindow Stadtkern Lindow	Durch den Gutachterausschuss wurden besondere Boden(richt)werte mit Anfangswertqualität zum Qualitätsstichtag 23.05.1991 und Wertermittlungsstichtag 27.04.1999 ermittelt. Die besonderen Boden(richt)werte werden in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses vorgehalten und können hier erfragt werden.
Stadt Kyritz Stadtkern Kyritz	Durch den Gutachterausschuss wurden besondere Boden(richt)werte als zonale Anfangs- und Endwerte ermittelt. Die besonderen Boden(richt)werte werden in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses vorgehalten und können hier erfragt werden.
Gemeinde Fehrbellin OT Wustrau - Altfriesack Dorfkern Wustrau	Durch den Gutachterausschuss wurden besondere Boden(richt)werte als zonale Anfangs- und Endwerte ermittelt. Die besonderen Boden(richt)werte werden in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses vorgehalten und können hier erfragt werden.
Gemeinde Wusterhausen Stadtkern Wusterhausen	Durch den Gutachterausschuss wurden besondere Boden(richt)werte mit Anfangswertqualität zum Qualitätsstichtag 24.01.1991 und Wertermittlungsstichtag 19.07.2001 ermittelt. Die besonderen Boden(richt)werte werden in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses vorgehalten und können hier erfragt werden.
Gemeinde Heiligengrabe Dorfkern Blumenthal	Durch den Gutachterausschuss wurden besondere Boden(richt)werte als zonale Anfangs- und Endwerte ermittelt. Die besonderen Boden(richt)werte werden in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses vorgehalten und können hier erfragt werden.

In den Stadtkernen Fehrbellin, Freyenstein und Neustadt sind vereinfachte Sanierungsgebiete nach § 142 Abs. 4 BauGB festgelegt worden.

Bei den vereinfachten Sanierungsverfahren sind in den Sanierungssatzungen die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§§ 153 bis 156 BauGB) ausgeschlossen. Die besonderen bodenrechtlichen Vorschriften und damit die Besonderheiten für die Bewertung gelten in diesem Verfahren nicht.

9.2 Bodenrichtwerte für Bauland (Beispiel)



10. Nutzungsentgelte / Mieten / Pachten

10.1 Nutzungsentgelte

Zusammenstellung von ermittelten ortsüblichen Nutzungsentgelten im Durchschnitt der Jahre 2000 bis 2005:

*sehr guter Erholungswert**

- ortsübliches Nutzungsentgelt von 1,40 – 1,66 €/m²/Jahr

*guter Erholungswert**

- ortsübliches Nutzungsentgelt von 1,12 – 1,30 €/m²/Jahr

*mittlerer Erholungswert**

- ortsübliches Nutzungsentgelt von 0,82 – 1,02 €/m²/Jahr

*einfacher Erholungswert**

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

* Erläuterung der Begriffe siehe Gliederungspunkt 5.6, S. 31

10.1. Mieten

Ist nach dem Vertragswillen der erkennbar werdende Vertragszweck, dass dem Vertragspartner nur das Gebrauchsrecht, nicht aber das Fruchtziehungsrecht eingeräumt wird, dann liegt Miete vor.

Es existiert im Landkreis Ostprignitz–Ruppin kein einfacher oder qualifizierter Mietpreisspiegel. Ebenfalls verfügt der Gutachterausschuss über keine umfassende Mietdatensammlung in der Geschäftsstelle.

10.1 Pachten

Wird dem Vertragspartner mit der Überlassung der Sache, das Recht zur Fruchtziehung und nicht nur das Recht zum Gebrauch gewährt, ist ein Pachtverhältnis gegeben.

Eine Datensammlung zu **Pachtpreisen von Landverpachtungen (reines Agrarland)** liegt dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Ostprignitz-Ruppin in seiner Geschäftsstelle nicht vor. Da die Landpachtverträge beim Amt für Verbraucherschutz und Landwirtschaft des Landkreises Ostprignitz-Ruppin erfasst werden, ist es empfehlenswert, bei Auskunftersuchen sich an dieses Amt zu wenden.

Im Bereich des Landkreises Ostprignitz-Ruppin sind **Pachtzinsen im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau** von 0,006 - 0,011 €/m²/Jahr anzutreffen. Die Daten über Pachtzinsen im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau, als Grundlage der Festlegung von Kleingartenpachten, beruhen überwiegend auf Angaben aus Pachtverträgen über den erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau nach dem Landespachtverkehrsgesetz (AVOLPachtVG). Diese Angaben liegen ebenfalls dem Amt für Verbraucherschutz und Landwirtschaft des Landkreises vor.

Die **Gartenpacht nach dem Bundeskleingartengesetz** von rd. 0,04 €/m² und Jahr entspricht der Höhe der Pacht der letzten Jahre und ist seit Jahren sehr stabil.

11. Aufgaben des Gutachterausschusses und Oberen Gutachterausschusses

Aufgaben der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte im Land Brandenburg sind, aufgrund der Gutachterausschussverordnung, selbständige und unabhängige Institutionen des Landes. Sie werden jeweils für den Bereich eines Landkreises oder einer kreisfreien Stadt gebildet, sind jedoch kollegiale Fachgremien und an Weisungen nicht gebunden.

Die Mitglieder des Gutachterausschusses werden durch das Ministerium des Innern (Bestellungsbehörde) be- und abberufen. Die Bestellung erfolgt für eine Amtszeit von 5 Jahren. Wiederbestellungen sind zulässig.

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

Die Aufgaben des Gutachterausschusses sind insbesondere:

- die Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung
- die Ermittlung von lagetypischen Grundstückswerten in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten
- auf Antrag von Berechtigten die Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von unbebauten und bebauten Grundstücken sowie Rechten an Grundstücken
- die Erstattung von Gutachten über die Höhe von Entschädigungen für Vermögensvor- und -nachteile
- die Erstattung von antragsbezogenen Gutachten über die Höhe des ortsüblichen Nutzungsentgeltes (§ 7 Nutzungsentgeltverordnung- Nutzen) und den ortsüblichen Pachtzins im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau (§ 5 Abs. 2 Bundeskleingartengesetz- BKleingG)
- auf Antrag der Enteignungsbehörde Zustandsfeststellungen für ein Grundstück oder einen Grundstücksteil, bei vorzeitiger Besitzeinweisung durchzuführen
- die Ermittlung von Bodenrichtwerten, ab dem 1.1.1997, ergänzend für steuerliche Zwecke nach Vorschriften der Finanzverwaltung
- die Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten, wie Marktanpassungsfaktor
- Liegenschaftszinssätze u.a.
- die Erstattung von Gutachten über die Höhe anderer Vermögensvor- und -nachteile bei städtebaulichen oder sonstigen Maßnahmen im Zusammenhang mit dem Grunderwerb oder mit Bodenordnungsmaßnahmen sowie der Aufhebung oder Beendigung von Miet- oder Pachtverhältnissen, Erstellung von Miet- und Pachtübersichten.

Aufgaben der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte

Der Gutachterausschuss bedient sich zur Vorbereitung und Durchführung seiner Aufgaben einer Geschäftsstelle. Der Gutachterausschuss und seine Geschäftsstelle nehmen Landesaufgaben wahr. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ist beim Kataster- und Vermessungsamt des Landkreises organisatorisch angesiedelt. Die Geschäftsstelle arbeitet nach Weisung des Gutachterausschusses oder dessen Vorsitzenden.

Zu den Aufgaben der Geschäftsstelle gehören:

- die Einrichtung und Führung der Kaufpreissammlung nach Weisung des Gutachterausschusses, einschließlich der Prüfung der Kaufpreise im Hinblick auf den gewöhnlichen Geschäftsverkehr
- die Vorbereitung der Bodenrichtwertermittlung, einschließlich der Fertigung von Bodenrichtwertkarten und Bodenrichtwertauskünften
- Beschaffen und Erarbeiten allgemeiner Wertermittlungsgrundlagen sowie die Ableitung und Fortschreibung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten
- die Vorbereitung und Veröffentlichung des Grundstücksmarktberichtes
- die Vorbereitung von Wertgutachten
- die Erteilung von Auskünften aus der Kaufpreissammlung
- Auskunftserteilung nach § 7 Nutzungsentgeltverordnung
- die Erledigung der Geschäfte der laufenden Verwaltung des Gutachterausschusses.

Kaufpreissammlung

Grundlegende Aufgabe der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ist das Einrichten und führen der Kaufpreissammlung. Die Kaufpreissammlung bildet die Grundlage für die Arbeit des Gutachterausschusses.

Nach § 195 BauGB ist zur Führung der Kaufpreissammlung jeder Vertrag, durch den sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt oder im Wege des Tausches zu übertragen oder ein Erbbaurecht zu begründen, von der beurkundenden Stelle (in Abschrift) dem Gutachterausschuss zu übersenden. Die Mitteilungspflicht besteht auch für preisbildende Beschlüsse im Enteignungs-, Umlegungs-, Grenzregelungs- und Zwangsversteigerungsverfahren.

Die Verträge werden durch die Mitarbeiter der Geschäftsstelle, nach Weisung des Gutachterausschusses bzw. dessen Vorsitzenden ausgewertet und in die Kaufpreissammlung aufgenommen. Sie werden um weitere wertrelevante Daten ergänzt, die teilweise von den Eigentümern zusätzlich erfragt werden. Dabei sind insbesondere die Lage, die Eigenschaften, die rechtlichen Gegebenheiten und die sonstige Beschaffenheit des Grundstücks zu erfassen und in Beziehung zum gezahlten Kaufpreis zu setzen.

Von der Auswertung ausgeschlossen werden Kaufpreise, die durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst sind. Diese werden besonders gekennzeichnet.

Die Daten der Kaufpreissammlung, sowie die Verträge, unterliegen dem Datenschutz und dürfen nur von Mitarbeitern der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses, die mit der Auswertung befasst sind und von Mitgliedern des Gutachterausschusses in Verbindung mit

der Erstattung von Gutachten und der Ermittlung von Bodenrichtwerten sowie Anfangs- und Endwerten nach § 154 Abs. 2 BauGB, eingesehen werden.

Durch die Einrichtung der Kaufpreissammlung bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ist sichergestellt, dass der Gutachterausschuss über die Vorgänge auf dem Grundstücksmarkt detailliert und umfassend informiert ist. Sie ist sowohl für die Erstattung von Verkehrswertgutachten, als auch für die Wertermittlung wesentlicher Daten unentbehrlich.

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Ostprignitz-Ruppin

Der Gutachterausschuss im Landkreis Ostprignitz-Ruppin besteht aus einem Vorsitzenden, zwei stellvertretenden Vorsitzenden und weiteren 11 ehrenamtlichen Gutachtern. Die im Gutachterausschuss tätigen Gutachter kommen aus den Bereichen selbständiger Sachverständiger für Wertermittlung, Architektur, Stadtplanung, Bauwirtschaft, Land- und Forstwirtschaft, Bank- sowie Vermessungs- und Katasterwesen. Ebenfalls sind zwei Mitarbeiter der zuständigen Finanzbehörde als ehrenamtliche Gutachter bestellt, die bei der Ermittlung von Bodenrichtwerten zu beteiligen sind.

Der Gutachterausschuss erstattet auf Antrag gebührenpflichtige Gutachten. Antragsberechtigt sind Behörden, Gerichte und Notare zur Erfüllung ihrer gesetzlichen Aufgaben, Eigentümer, ihnen gleichstehende Berechtigte wie Nutzungsberechtigte, Erben etc. sowie Inhaber anderer Rechte am Grundstück.

überschlägige Wertangaben im Rahmen einer Sozialleistungsangelegenheit im Jahr 2005	Anzahl: 31
Erstattete Wertgutachten im Jahr 2005	Anzahl: 27

Auskünfte aus der Kaufpreissammlung sowie Nutzungsentgeltsammlung werden durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses gegen Gebühr in anonymisierter Form erteilt, wenn ein berechtigtes Interesse in schriftlicher Form dargelegt wird. Hierbei werden dem Antragsteller nach dessen Vorgaben Vergleichskauffälle, bzw. vergleichbar vereinbarte Nutzungsentgelte genannt. Die Angaben müssen so anonymisiert werden, dass sie keine Rückschlüsse auf natürliche Personen zulassen. Der Antragsteller hat die sachgerechte Verwendung der übermittelten Daten zu gewährleisten.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Landkreises Ostprignitz-Ruppin ermittelt alljährlich zum Stichtag 1. Januar Bodenrichtwerte für baureifes Land. Die in der Bodenrichtwertsitzung des Gutachterausschusses beschlossenen Bodenrichtwerte werden in der Bodenrichtwertkarte eingetragen. Die Bodenrichtwertkarte kann bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte gegen Gebühr bezogen werden.

Bodenrichtwertkarten / Marktberichte im Jahr 2005	Anzahl: 115
---	-------------

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

Vorsitzender:

- *Herr Manfred Koch,*
Vermessungskreisdirektor
Amtsleiter Kataster- und Vermessungsamt

**stellvertretende Vorsitzende
und ehrenamtlicher Gutachter:**

- *Herr Gerhard Wedel*
Diplomlandwirt
- *Frau Edda Schlumbach,*
Sachverständige für Wertermittlung im Grundstücksverkehr

weitere ehrenamtliche Gutachter:

- *Herr Reinhard Giese*
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für
Wertermittlung im Grundstücksverkehr
- *Herr Friedrich-Wilhelm Krause*
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
- *Herr Klaus Rosomm*
Verwaltungswirt
- *Herr Georg Völling,*
Dipl.-Ing. Wasserwirtschaft
- *Herr Edgar Dumke*
Dipl.-Agraringenieur
- *Herr Peter Köster*
Architekt, vorwiegend im Bereich Altbausanierung
- *Herr Dieter Korb*
Leiter der Oberförsterei Neuglienicke
- *Frau Uta Steinke*
Leiterin des SP-Immobilien-Centers Kyritz
der Sparkasse OPR
- *Herr Thomas Jansen*
freischaffender Architekt für Stadtplanung

**ehrenamtliche Gutachter
von der zuständigen Finanzbehörde:**

- *Frau Cornelia Arlt*
Steuerinspektorin beim FA Kyritz
- *Frau Anka Wolff*
Steueramtfrau - Sachgebietsleiterin Veranlagung
und Bewertung im FA Kyritz

Gutachterausschüsse und Geschäftsstellen im Land Brandenburg				
Gutachterausschuss für Grundstückswerte - Landkreis/Stadt	Sitz der Geschäftsstelle	Postanschrift	Telefon	Telefax
Barnim	Poratzstraße 75	Postfach 100446	03334/	03334/
	16225 Eberswalde	16204 Eberswalde	253226	253240
Dahme-Spreewald	Reutergasse 12	Postfach 1441	03546/	03546/
	15907 Lübben (Spreewald)	15904 Lübben (Spreewald)	202760	201264
Elbe-Elster	Nordpromenade 4a	Postfach 47	03535/	03535/
	04916 Herzberg	04912 Herzberg	462706	462730
Havelland	Waldemardamm 3	Postfach 1220	03321/	03321/
	14641 Nauen	14632 Nauen	4036181	40336181
Märkisch-Oderland	Klosterstraße 14	Klosterstraße 14	03341/	03341/
	15344 Strausberg	15331 Strausberg	354905	354997
Oberhavel	Rungestraße 20	Postfach 100145	03301/	03301/
	16515 Oranienburg	16501 Oranienburg	6015581	6015580
Oberspreew.-Lausitz	Parkstraße 4 - 7	Parkstraße 4 - 7	03541/	03541/
	03205 Calau	03205 Calau	8705391	8705310
Oder-Spree	Spreeinsel 1	Postfach	03366/	03366/
	15848 Beeskow	15841 Beeskow	351710	351718
Ostprignitz-Ruppin	Perleberger Str. 21	Perleberger Str. 21	033971/	033971/
	16866 Kyritz	16866 Kyritz	62490	62409
Potsdam-Mittelmark	Lankeweg 4	Postfach 1138	03328/	03328/
	14513 Teltow	14801 Belzig	318311	318315
Prignitz	Industriestraße 1	Postfach 45	03876/	03876/
	19348 Perleberg	19341 Perleberg	713792	713794
Spree-Neiße	Vom-Stein-Str. 30	Postfach 100136	0355/	0355/
	03050 Cottbus	03141 Forst (Lausitz)	49912215	49912111
Teltow-Fläming	Am Nuthefließ 2	Am Nuthefließ 2	03371/	03371/
	14943 Luckenwalde	14943 Luckenwalde	6084203	6089221
Uckermark	Dammweg 11	Postfach 1265	03332/	03332/
	16303 Schwedt	17282 Prenzlau	441816	441850
Brandenburg a.d.Havel	Wiener Str. 1	Stadtverwaltung Bbg.	03381/	03381/
	14772 Brandenburg a.d.H.	14767 Brandenburg a.d.Havel	586203	586204
Cottbus	Karl-Marx-Str. 67	Postfach 101235	0355/	0355/
	03044 Cottbus	03012 Cottbus	6124212	6124203
Frankfurt (Oder)	Goepelstraße 38	Postfach 1363	0335/	0335/
	15234 Frankfurt (Oder)	15203 Frankfurt (Oder)	5526204	5526299
Potsdam	Hegelallee 6-10, Haus 1	Stadtverwaltung Potsdam	0331/	0331/
	14467 Potsdam	14461 Potsdam	2893183	2892575
Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Brandenburg - Geschäftsstelle beim Landesbetrieb Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg	Robert-Havemann-Str. 4 15236 Frankfurt (Oder)	Postfach 1674 15206 Frankfurt (Oder)	0335/ 5582520	0335/ 5582503
Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg Kundenservice	Heinrich-Mann-Allee 103 14473 Potsdam	Postfach 601062 14410 Potsdam	0331/ 8844123	0331/ 964918