

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



Grundstücksmarktbericht 2006

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: Schloss Rheinsberg

Vervielfältigung und Verbreitung des Grundstücksmarktberichtes 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 – Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen	5
4.	Übersicht über die Umsätze	12
4.1	Vertragsvorgänge	12
4.2	Geldumsatz	14
4.3	Flächenumsatz	17
5.	Bauland.....	19
5.1	Allgemeines.....	19
5.2	Individueller Wohnungsbau	21
5.2.1	Preisniveau	22
5.2.2	Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen	22
5.3	Geschosswohnungsbau.....	23
5.3.1	Preisniveau	23
5.3.2	Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen	24
5.4	Gewerbliche Bauflächen	24
5.4.2	Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihe	25
5.5	Bauerwartungsland und Rohbauland	26
5.6	Sonstiges Bauland	26
5.7	Erbbaurechte.....	27
6.	Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	27
6.1	Allgemeines.....	27
6.2	Landwirtschaftliche Flächen	29
6.2.1	Preisniveau	29
6.2.2	Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen	30
7.	Sonstige unbebaute Grundstücke	30
8.	Bebaute Grundstücke	31
8.1	Allgemeines.....	31
8.2	Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser.....	34
8.2.2	Preisentwicklung	36
8.3	Reihenhäuser/Doppelhaushälften.....	36
8.3.1	Preisniveau	37
8.3.2	Preisentwicklung	38
8.4	Wohnungseigentum.....	38
8.4.1	Preisniveau	39
8.5	Teileigentum.....	39
8.6	Mehrfamilienhäuser	39
8.6.1	Preisniveau	40
8.6.2	Liegenschaftszinssätze / Rohertragsfaktoren	40
8.7	Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser.....	40
8.7.1	Preisniveau	41
8.7.2	Liegenschaftszinssätze / Rohertragsfaktoren	41
8.9	Sonstige bebaute Objekte	41
9.	Bodenrichtwerte	42
9.1	Gesetzlicher Auftrag	42
9.2	Bodenrichtwerte für Bauland (Beispiele, Übersichten)	42
9.3	Besondere Bodenrichtwerte	44
10.	Nutzungsentgelte / Mieten / Pachten.....	46
10.1	Nutzungsentgelte	46

10.2	Mieten.....	47
10.3	Pachten	47
11.	Aufgaben des Gutachterausschusses und Oberen Gutachterausschusses	47

Anhang

Anschriften der Gutachterausschüsse in Brandenburg

1. Der Grundstücksmarkt in Kürze

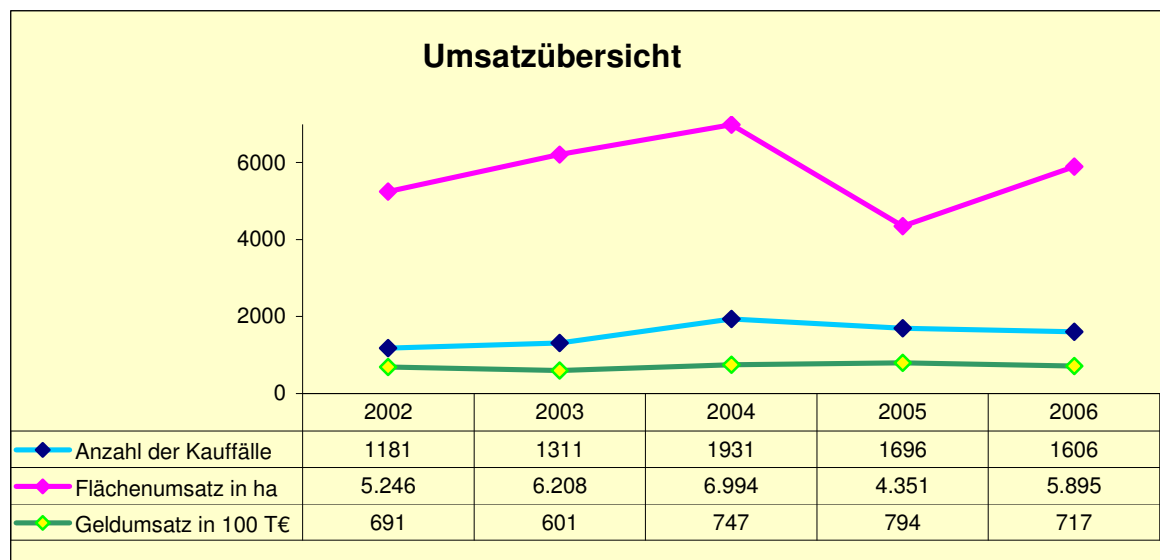
Grundlage für die Analyse des Grundstücksmarktes ist die bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses geführte Kaufpreissammlung.

Für den Grundstücksmarktbericht 2006 konnten von den im Berichtszeitraum eingegangenen 1.964 Vertragsvorgängen **1.606** Kauffälle ausgewertet werden.

Die Kauffälle wurden den 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 der Umsätze im Grundstücksverkehr des Landkreises Ostprignitz-Ruppin der Jahre 2002 bis 2006 wird in der nachfolgenden Grafik zusammenfassend dargestellt:



Die Anzahl der auswertbaren **Kauffälle** insgesamt ist im Berichtszeitraum im Vergleich zum Vorjahr nur unwesentlich zurückgegangen.

Eine deutliche Steigerung war dagegen beim **Flächenumsatz** zu verzeichnen.

Im Verhältnis zur Anzahl der Kauffälle wurde der Flächenumsatz des Jahres 2004 sogar leicht überschritten. Trotz des Anstiegs des Flächenumsatzes ist der **Geldumsatz** insgesamt leicht gesunken.

Die Entwicklung der Umsätze bezogen auf die einzelnen Grundstücksarten zeigt die nachfolgende Tabelle:

Übersicht Gesamtumsatz						
Grundstücksarten	Kauffälle		Geldumsatz in Mio.EUR		Flächenumsatz in 1.000 m ²	
	2005	2006	2005	2006	2005	2006
unbebaut	396	381	16,4	9,0	741	727
bebaut	489	427	52,5	47,8	1.498	2.010
Eigentumswohng.	39	35	1,6	1,6	-	-
land- u. forstw	545	547	7,8	10,2	41.030	53.320
gf	74	104	0,1	0,1	55	133
sf	153	112	0,8	3,0	187	2.759
insgesamt	1696	1606	79,4	71,7	43.511	58.949

Die Umsatzzahlen beziehen sich auf alle registrierten Kaufverträge.

Bei den *unbebauten* Grundstücken ist ein besonders starker Rückgang des Geldumsatzes zu beobachten, insbesondere bei den Grundstücken für Mehrfamilienhäuser und für Gewerbegrundstücke, wobei hier der Flächenumsatz ebenfalls zurückgegangen ist. Die Entwicklung des Geldumsatzes bei den *bebauten* Grundstücken ist dagegen sehr unterschiedlich verlaufen. Während bei den Reihen- und Mehrfamilienhäusern ein starker Anstieg des Geldumsatzes zu verzeichnen war, ist bei den freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, den Wochenendhäusern und den Geschäfts-/Verwaltungsgebäuden der Umsatz zurückgegangen.

Insgesamt war das Kaufinteresse im Berichtszeitraum sehr verhalten.

Der Anteil der Zwangsversteigerungen bei den bebauten Grundstücken und insbesondere bei den Eigentumswohnungen ist jedoch stark angestiegen.

Eine detaillierte Übersicht des Grundstücksmarktes erfolgt auf den nachfolgenden Seiten.

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.

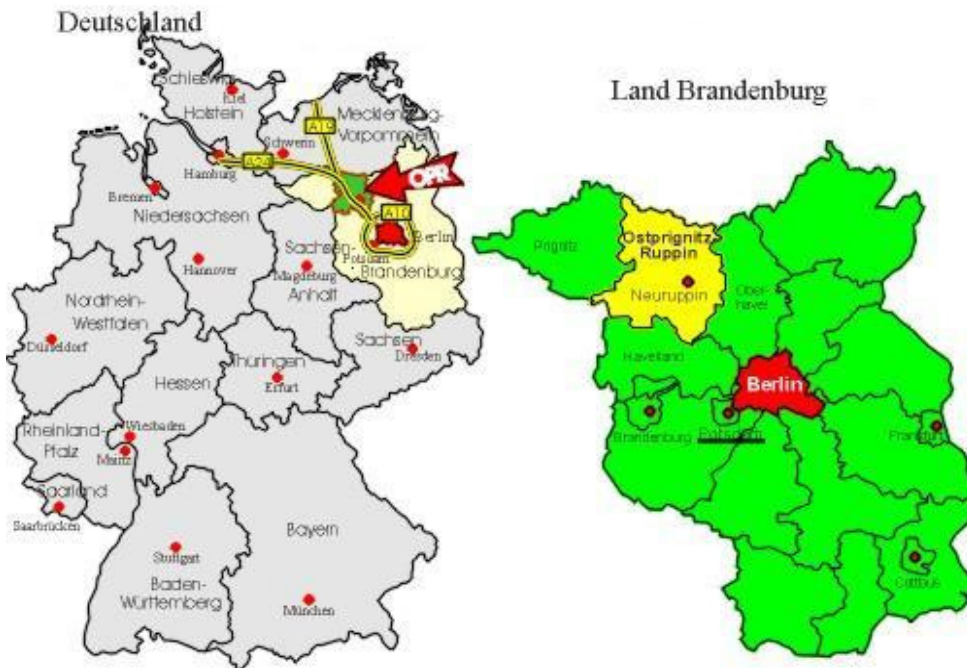
Der vorliegende Grundstücksmarktbericht gibt eine Übersicht über den Grundstücksverkehr und die Preisentwicklung im Landkreis Ostprignitz-Ruppin im Jahr 2006.

Er soll die regionale Entwicklung des Grundstücksmarktes im Landkreis durch eine zusammenfassende Darstellung von Grundstücksdaten aufzeigen und damit Orientierungsdaten anbieten.

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

Ziel des Grundstücksmarktberichtes ist es auch Interessenten umfassend zu informieren und durch graphische Darstellungen von Umsätzen, Preisniveaus und Preisentwicklungen der vorangegangenen Jahre einen Überblick über den Grundstücksmarkt zu vermitteln.

3. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt – Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen



Der **Landkreis Ostprignitz-Ruppin** ist ein ländlich geprägter Kreis im Nordwesten des Landes Brandenburg.

Er grenzt im Norden an Mecklenburg-Vorpommern und im Südwesten an Sachsen-Anhalt. Landschaftlich ist der Westen und Süden des Kreises durch agrarische Nutzung geprägt. Der Nordosten hingegen stellt mit seinen ausgedehnten Wäldern und zahlreichen Seen als südliche Fortsetzung der Mecklenburger Seenplatte ein bedeutendes natürliches Tourismuspotential dar.

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

Die Gesamteinwohnerzahl per 30.09.2006 betrug 107.468 (108.337 zum 30.09.2005), das entspricht einer Bevölkerungsdichte von **42,8** Einwohnern/km². Damit zählt der Landkreis Ostprignitz-Ruppin zu den fünf am dünnsten besiedelten Landkreisen Deutschlands.

Die Hauptanbindung zum überregionalen Straßennetz ist die A 24 (Berlin-Hamburg). Sie durchschneidet das Kreisgebiet von Südosten nach Nordwesten und ermöglicht eine schnelle Verbindung nach Berlin, Hamburg und Rostock. Weiterhin durchqueren die Bundesstraßen B 102, 103, 167 und die B 5 den Landkreis. Neben verschiedenen regionalen und überregionalen Bahnverbindungen gibt es in Kyritz (Heinrichsfelde), Fehrbellin und Berlinchen Verkehrslandeplätze für Privatmaschinen.

Der Landkreis Ostprignitz-Ruppin wurde durch die Kreisgebietsreform im Dezember 1993 auf der Grundlage des Kreisneugliederungsgesetzes des Landes Brandenburg aus den vormaligen Landkreisen Kyritz, Neuruppin und Wittstock gebildet.

Kreisstadt und Verwaltungssitz ist die Fontane-Stadt Neuruppin.

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

- Ämter:	Neustadt, Temnitz und Lindow
- amtfreie Städte:	Kyritz, Neuruppin, Rheinsberg und Wittstock
- amtfreie 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-fehrbellin.de Internet: www.gemeinde-fehrbellin.de</p> <p><u>Bauamt:</u> Herr Krebs Tel.: 033932/595600</p>	<p>Einwohner: 9.242 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 Holger Kippenhahn</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 Schirdewan Tel.: 033962/67318</p>	<p>Einwohner: 5.071 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.:033971/85-299 E-Mail: stadtverwaltung@kyritz.de Internet: www.kyritz.de</p> <p><u>Amt für Stadtentwicklung und Bauwesen:</u> Frau Görke</p> <p>Tel.: 033971/85223 Fax.:033971/85212 e-mail: bauamt@kyritz.de</p>	<p>Einwohner: 10.130 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: 4.993 Fläche: 125 km²</p> <p>Gemeinden: Gemeinde <u>Herzberg</u> (Mark) 688 Einwohner Stadt <u>Lindow</u> 3.240 Einwohner <i>Ortsteile: Banzendorf, Klosterheide, Keller, Hindenberg, Schönberg</i> Gemeinde <u>Rüthnick</u> 512 Einwohner Gemeinde <u>Vielitzsee</u> 553 Einwohner <i>Ortsteile: Seebeck, Strubensee, Vielitz</i></p> <p>und folgende Gemarkungen: 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><u>Bauamt: Herr Adler</u> Tel.: 033970/95217 E-Mail: adler@neustadt-dosse.de</p>	<p>Einwohner: 8.564 Fläche: 266 km²</p> <p>Gemeinden: Gemeinde <u>Breddin</u> 1.046 Einwohner Gemeinde <u>Dreetz</u> 1.254 Einwohner <i>Ortsteile: Dreetz, Giesenhorst</i> Stadt <u>Neustadt</u> (Dosse) 3.742 Einwohner <i>Ortsteile: Plänitz-Leddin, Roddahn,</i> Gemeinde <u>Sieversdorf-Hohenofen</u> 858 Einwohner <i>Ortsteilen: Sieversdorf, Hohenofen</i> Gemeinde <u>Stüdenitz-Schönermark</u> 683 Einwohner <i>Ortsteile: Schönermark, Stüdenitz</i> Gemeinde <u>Zernitz-Lohm</u> 981 Einwohner <i>Ortsteile: Zernitz, Lohm</i></p> <p>Gemarkungen: 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.: 033931/551 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: 8.953 Fläche: 325 km²</p> <p>Ortsteile: Basdorf, Braunsberg, Dierberg, Dorf-Zechlin, Flecken Zechlin, Großzerlang, Heinrichsdorf, Kagar, Kleinzerlang, Linow, Luhme, Rheinsberg, Schwanow, Wallitz, Zechlinerhütte, Zechow, Zühlen</p> <p>Gemarkungen: 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 16818 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: 5.742 Fläche: 248 km²</p> <p>Gemeinden:</p> <p>Gemeinde <u>Dabergotz</u> 610 Einwohner Gemeinde <u>Märkisch-Linden</u> 1.244 Einwohner <i>Ortsteile: Darritz-Wahlendorf, Gottberg, Kränzlin, Werder</i> Gemeinde <u>Storbeck-Frankendorf</u> 538 Einwohner Gemeinde <u>Temnitzquell</u> 853 Einwohner <i>Ortsteile: Katerbow, Netzeband, Rägelin</i> Gemeinde <u>Temnitztal</u> 1.656 Einwohner <i>Ortsteile: Garz, Kerzlin, Küdow-Lüchfeld, Rohrlack, Vichel, Wildberg,</i> Gemeinde <u>Walsleben</u> 841 Einwohner</p> <p>Gemarkungen:</p> <p>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: 6.558 Fläche: 195 km²</p> <p>Ortsteile:</p> <p>Bantikow, Barsikow, Blankenberg, Brunn, Bückwitz, Dessow, Emilienhof, Ganzer, Gartow, Kantow, Läsikow, Lögow, Metzelnthin, Nackel, Schönberg, Sechzehneichen, Segeletz, Tornow, Tramnitz, Trieplatz, Wulkow, Wusterhausen/Dosse</p> <p>Gemarkungen:</p> <p>Bantikow, Barsikow, Blankenberg, Brunn, Bückwitz, Dessow, Ganzer, Gartow, Kantow, Lögow, Metzelnthin, 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: 16.189 Fläche: 417 km²</p> <p>Ortsteile:</p> <p>Babitz, Berlinchen, Biesen, Christdorf, Dossow, Dranse, Fretzdorf, Freyenstein, Gadow, Goldbeck, Groß-Haßlow, Niemerlang, Rossow, Schweinrich, Sewekow, Wulfersdorf, Zempow, Zootzen</p> <p>Gemarkungen:</p> <p>Babitz, Biesen, Berlinchen, Christdorf, Dossow, Dranse, Eichenfelde, Fretzdorf, Freyenstein, Gadow, Goldbeck, Groß-Haßlow, Niemerlang, Rossow, Schweinrich, Sewekow, Wittstock, Wulfersdorf, Zempow, Zootzen</p>

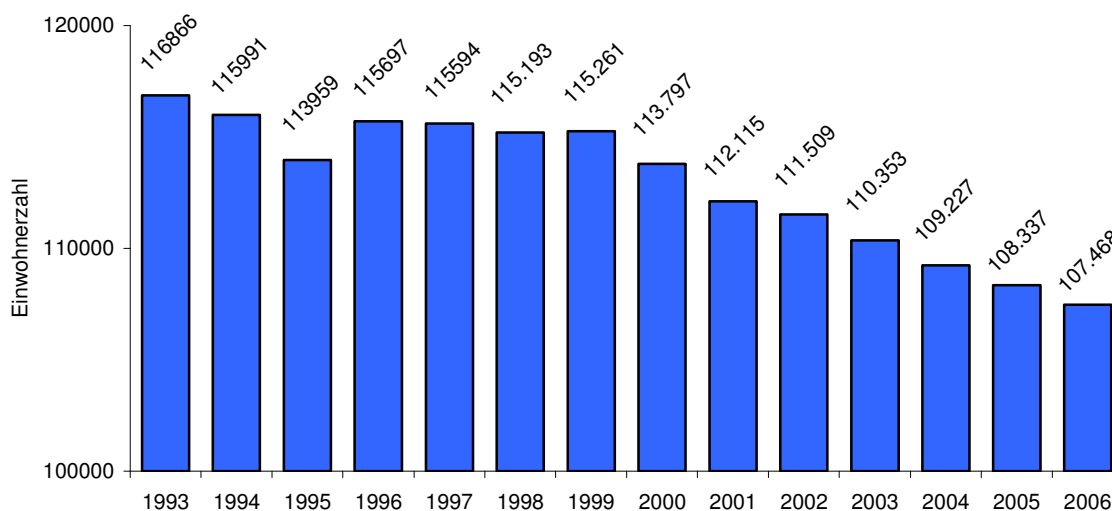
<p>Stadt Neuruppin - Der Bürgermeister – Karl-Liebnecht-Straße 33-34 16816 Neuruppin</p> <p><i>Bürgermeister: Herr Jens-Peter Golde</i> Tel.: 03391/355-5 Fax.:03391/355777 E-Mail: stadt@stadtneuruppin.de Internet: www.neuruppin.de</p> <p><u>Fachbereich Stadterhaltung und –entwicklung:</u> Herr Krohn Tel.: 03391/355702</p> <p><u>Fachgruppe Planung:</u> Herr Messow Tel.: 03391/355720</p> <p><u>Fachgruppe städtische Grundstücke und Bauten:</u> Frau Reinius Tel.: 03391/355710</p>	<p>Einwohner: 32.026 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

Bevölkerungsentwicklung



Bevölkerungsdichte

Amt/Stadt/Gemeinde	Einwohner		Fläche [km ²]	Einwohner je km ²	
	2005	2006	2006	2005	2006
Stadt Neuruppin	32.205	32.026	303	106,3	105,7
Gemeinde Fehrbellin	9.304	9.242	268	34,7	34,5
Gemeinde Heiligengrabe	5.117	5.071	206	24,8	24,6
Stadt Kyritz	10.198	10.130	156	65,4	64,9
Amt Lindow	5.062	4.993	125	40,5	39,9
Amt Neustadt/ Dosse	8.664	8.564	266	32,6	32,2
Stadt Rheinsberg	9.037	8.953	325	27,8	27,5
Amt Temnitz	5.744	5.742	248	23,2	23,2
Stadt Wittstock	16.432	16.189	417	39,4	38,8
Gemeinde Wusterhausen	6.574	6.558	195	33,7	33,6
Kreis insgesamt	108.337	107.468	2.509	43,2	42,8

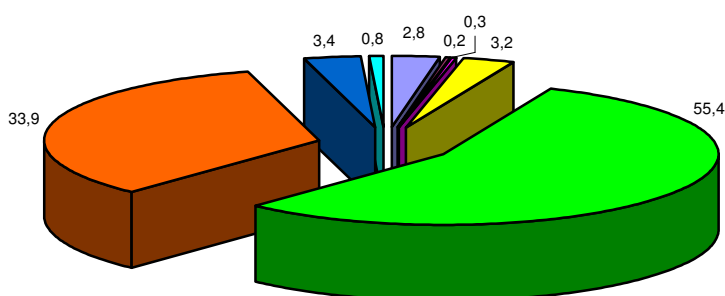
Die Einwohnerzahl im Landkreis Ostprignitz – Ruppin hat sich im Berichtszeitraum erneut verringert. Waren es im Jahr 2005 noch 43,2 Einwohner je km² so konnten im Jahr 2006 nur noch 42,8 Einwohner je km² registriert werden.

Damit ist ab dem Jahr 1999 ein kontinuierlicher Rückgang der Bevölkerung von 115.261 auf 107.468 Einwohner zu beobachten.

Flächennutzung im Landkreis Ostprignitz-Ruppin 2006

Nutzung	Größe in ha	Anteil in %
Gebäude- und Gebäudefreifläche	6.927	2,8
Betriebsfläche	589	0,2
Erholungsfläche	648	0,3
Verkehrsfläche	8.006	3,2
Landwirtschaftsfläche	139.105	55,4
Holzung	85.046	33,9
Wasser	8.479	3,4
Sonstiges	2.121	0,8
Kreis insgesamt	250.922	100

Flächennutzung - Anteil in %



■ Gebäude- u. Gebäudefreifläche	■ Betriebsfläche	■ Erholungsfläche
■ Verkehrsfläche	■ Landwirtschaftsfläche	■ Holzung
■ Wasser	■ Sonstiges	

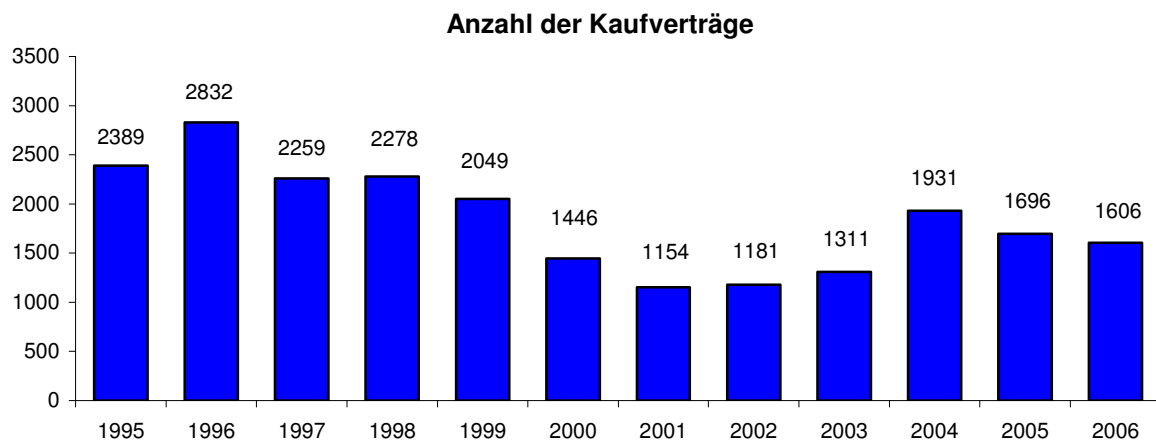
Der Anteil der landwirtschaftlichen Flächen und der Forstflächen zusammen beträgt fast 90 Prozent an der Gesamtfläche des Landkreises.

Während Waldbedeckung und Wasserflächenanteil etwa dem Landesmittel entsprechen, übersteigt der Anteil der Landwirtschaftsflächen den Landesdurchschnitt.

Der Siedlungs- und Verkehrsflächenanteil gehört mit zu den niedrigsten im Land Brandenburg.

4. Übersicht über die Umsätze

4.1 Vertragsvorgänge



Anzahl der Kauffälle 2006 in den Ämtern, Städten und Gemeinden des Landkreises

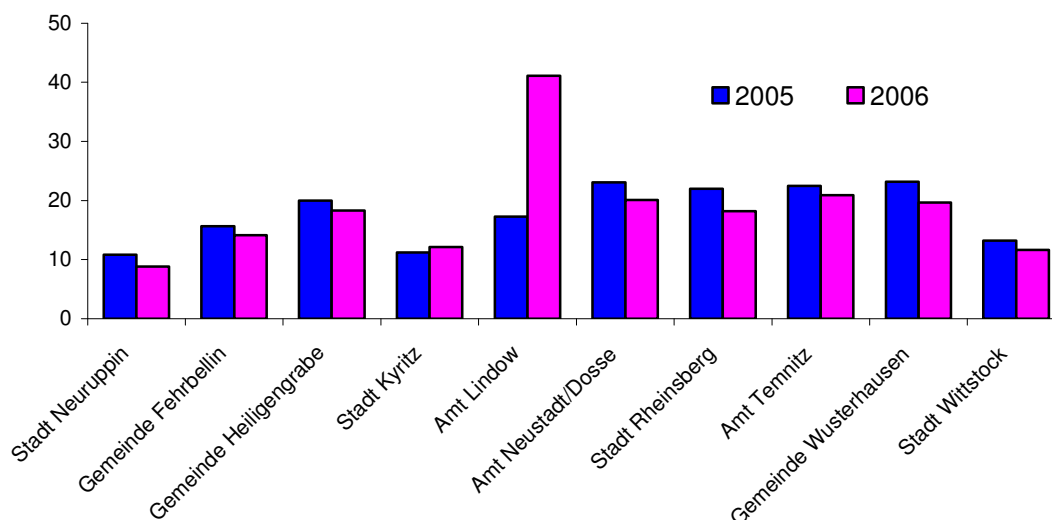
Amt/Stadt/Gemeinde	Kaufverträge	Kauffälle je 1.000 Einwohner
Stadt Neuruppin	283	8,8
Gemeinde Fehrbellin	130	14,1
Gemeinde Heiligengrabe	93	18,3
Stadt Kyritz	123	12,1
Amt Lindow	205	41,1
Amt Neustadt/Dosse	172	20,1
Stadt Rheinsberg	163	18,2
Amt Temnitz	120	20,9
Stadt Wittstock	188	11,6
Gemeinde Wusterhausen	129	19,7
Gesamt	1606	14,9

Vergleich zum Vorjahreszeitraum

Die nachfolgende Abbildung verdeutlicht, dass die Anzahl der auswertbaren Kaufverträge im Vergleich zum Vorjahr in fast allen Regionen gesunken ist.

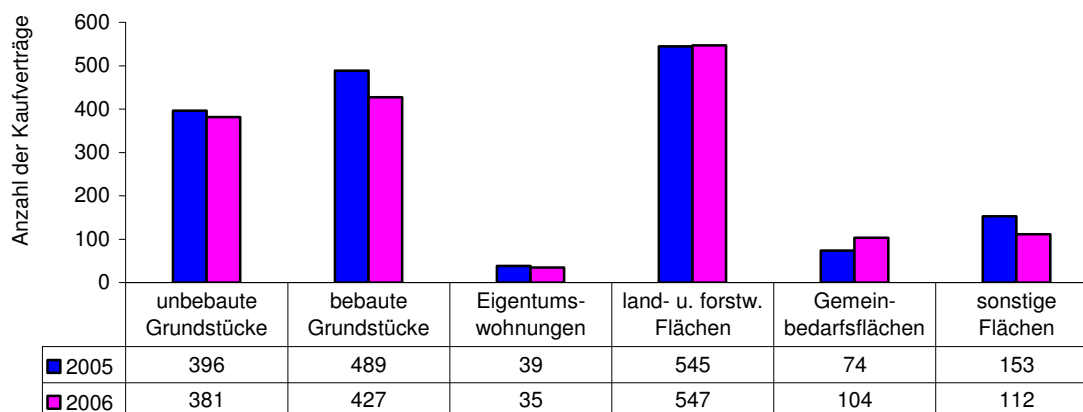
Ein deutlicher Anstieg der Kauffälle je 1000 Einwohner ist im Amt Lindow zu verzeichnen. Hier hat sich die Anzahl der Kauffälle mehr als verdoppelt.

Kauffälle je 1000 Einwohner



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“ ist ein leichter Anstieg zu verzeichnen.

Anzahl der Kauffälle nach Grundstücksarten in den einzelnen Regionen

Die nachfolgende Übersicht zeigt das Kauffallverhalten in den Ämtern, Städten und Gemeinden hinsichtlich der einzelnen Grundstücksteilmärkte:

Anzahl der Kauffälle nach Grundstücksarten												
Amt/Stadt/Gemeinde	Unbebaute Grundstücke		Bebaute Grundstücke		Eigentumswohnungen		Land- u. Forstflächen		Gemeinbedarfsfläche		Sonstige Flächen	
	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006
Gemeinde Fehrbellin	39	19	51	45	3	1	41	52	4	4	8	9
Gemeinde Heiligengrabe	13	12	28	16	0	0	53	53	6	3	2	9
Stadt Kyritz	18	33	37	33	0	0	39	37	6	9	14	11
Amt Lindow	21	123	30	27	0	0	31	43	1	2	5	10
Amt Neustadt	7	20	40	29	2	0	94	66	41	43	17	14
Stadt Rheinsberg	52	33	81	73	7	0	35	43	0	5	23	9
Amt Temnitz	13	10	36	32	2	1	66	64	7	6	4	7
Gem. Wusterhausen	34	17	38	28	0	0	62	66	2	7	17	11
Stadt Neuruppin	146	88	97	95	24	29	39	38	6	5	37	28
Stadt Wittstock	53	26	51	49	1	4	85	85	1	20	6	4
Gesamtsumme	396	381	489	427	39	35	545	547	74	104	153	112

Eine enorme Steigerung der Kauffallaktivität war im vergangenen Jahr bei dem Grundstücksteilmarkt der „**unbebauten Grundstücke**“ (baureifes Land) im Amt Lindow zu beobachten. Deutlich mehr Kauffälle als im Vorjahr sind auch in den Regionen Kyritz und Neustadt erfasst worden.

In den übrigen Regionen des Landkreises ist die Anzahl der Kauffälle bei den unbebauten Grundstücken dagegen zurückgegangen.

Beim Teilmarkt der „**bebauten Grundstücke**“ war in allen Regionen eine rückläufige Tendenz zu verzeichnen.

Bei den „**Eigentumswohnungen**“ konnte lediglich in der Stadt Neuruppin eine nennenswerte Anzahl von Kauffällen erfasst werden. Die Anzahl der Kauffälle ist in diesem Teilmarkt im ländlichen Bereich nach wie vor sehr gering.

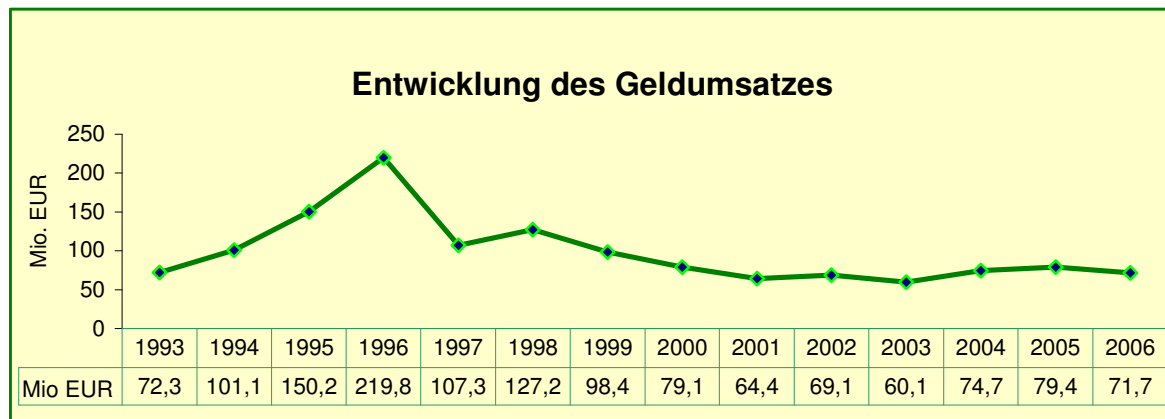
Nur leichte Schwankungen im Kaufverhalten waren beim Teilmarkt der „**land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen**“ zu verzeichnen. Lediglich im Amt Neustadt war ein starker Rückgang der Kauffälle im Vergleich zum Vorjahr zu beobachten.

Dagegen hat das Amt Neustadt bei den „**Gemeinbedarfsflächen**“, wie auch im Vorjahr, mit Abstand die meisten Kauffälle zu verzeichnen. Ausschlaggebend war hier der Ausbau des Regionalexpress. Ebenfalls ein starker Anstieg der Kauffälle war in diesem Teilmarkt im Amt Wittstock zu beobachten.

Bei den „**sonstigen Flächen**“, wie Gärten, private Grünanlagen, Sportanlagen usw., hat sich die Anzahl der Kauffälle im Amt Lindow verdoppelt. Dagegen sind in der Stadt Rheinsberg im Jahr 2006 deutlich weniger Kaufverträge registriert worden.

4.2 Geldumsatz

Im Berichtszeitraum (2006) wurde ein Geldumsatz in Höhe von 71,7 Mio. EUR registriert, das sind 7,7 Mio. EUR weniger als im Jahr 2005.

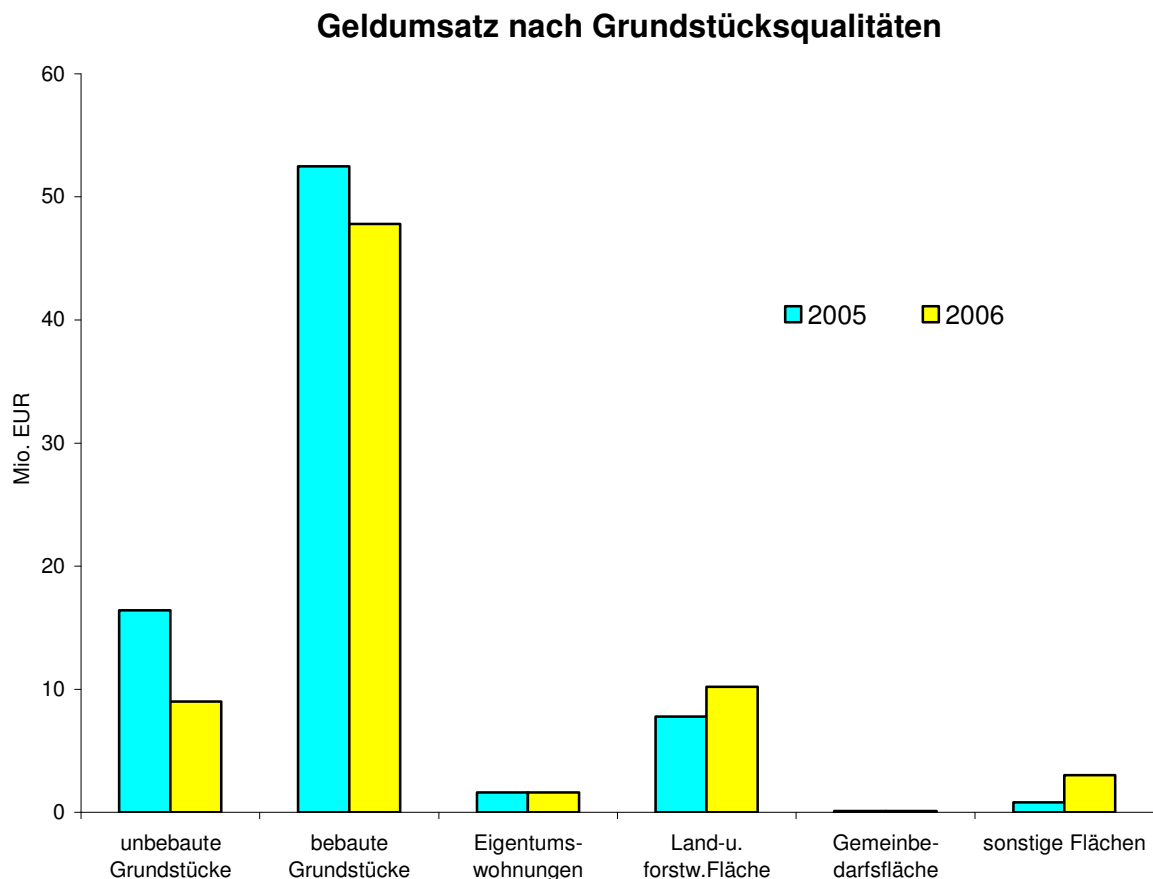


Geldumsatz in den Regionen des Landkreises

Amt/Stadt/Gemeinde	Geldumsatz in Mio. EUR	
	2005	2006
Stadt Neuruppin	32,6	24,9
Gemeinde Fehrbellin	5,5	5,7
Gemeinde Heiligengrabe	2,7	2,5
Stadt Kyritz	4,2	6,4
Amt Lindow	2,3	3,1
Amt Neustadt/Dosse	3,7	2,6
Stadt Rheinsberg	12,0	10,1
Amt Temnitz	3,2	7,5
Stadt Wittstock	7,0	4,8
Gemeinde Wusterhausen	5,9	3,9

Analyse des Geldumsatzes nach Grundstücksqualitäten

Grundstücksart	Geldumsatz			
	2005	2006	2005	2006
	in Mio. EUR		Anteil in %	
unbebaute Grundstücke	16,4	9,0	21	13
bebaute Grundstücke	52,5	47,8	66	67
Eigentumswohnungen	1,6	1,6	2	2
Land- und Forstfläche	7,8	10,2	10	14
Gemeinbedarfsflächen	0,1	0,1	0	0
sonstige Flächen	0,8	3,0	1	4
Grundstücksarten gesamt	79,4	71,7	100	100



Auf dem Grundstücksmarkt des Landkreises Ostprignitz-Ruppin ist der Geldumsatz im Jahr 2006 insgesamt um ca. 10 % zurückgegangen.

In den einzelnen Grundstücksarten ist die Entwicklung aber sehr unterschiedlich verlaufen.

Die größten finanziellen Einbußen sind beim Teilmarkt der unbebauten Grundstücke zu verzeichnen. Hier ist der Geldumsatz von 16,5 Mio. EUR auf 9,0 Mio. EUR, also fast um die Hälfte gesunken, obwohl der Flächenumsatz nur leicht zurückgegangen ist.

Ein Rückgang von ca. 9 % ist auch beim Umsatz der bebauten Grundstücke zu beobachten. Allerdings hat sich hier der Flächenumsatz deutlich erhöht.

Der Geldumsatz bei den Eigentumswohnungen ist konstant geblieben.

Eine Umsatzsteigerung insgesamt, im Vergleich zum Vorjahr, ist nur bei den sonstigen Flächen und den Flächen für die Landwirtschaft nachweisbar.

Auf dem Teilmarkt der sonstigen Flächen wurde die größte Umsatzsteigerung erreicht, allerdings hat sich hier der Flächenumsatz mehr als verzehnfacht.

Bei analog gestiegenem Flächenumsatz im Bereich der land- und forstwirtschaftlichen Flächen ist der Geldumsatz von 7,8 Mio. EUR im Jahr 2005 auf 10,2 Mio. EUR im Jahr 2006 angestiegen und hat damit fast wieder das Niveau des Jahres 2004 erreicht.

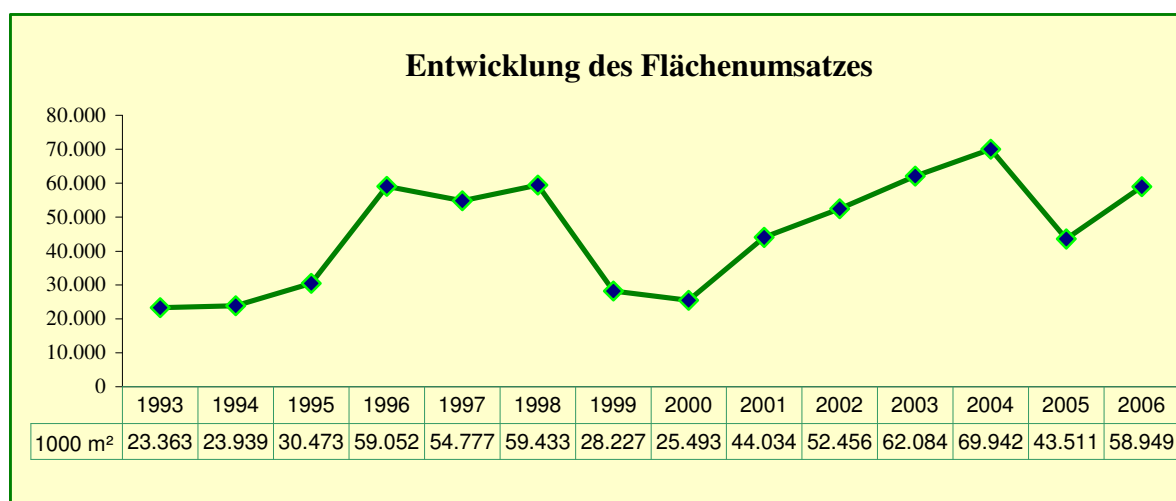
Die regionalen Veränderungen in den einzelnen Teilmärkten sind in der folgenden Tabelle darstellt:

Geldumsatz in Mio. EUR – Vergleichszeitraum 2005/ 2006								
Amt/ Stadt/Gemeinde	unbebaute Grundstücke		bebaute Grundstücke		Eigentums - wohnungen		Landwirtschafts- und Forstflächen	
	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006
Gemeinde Fehrbellin	0,7	0,3	3,8	4,4	0,1	0,0	1,0	1,0
Gemeinde Heiligengrabe	0,4	0,1	1,8	0,6	0,0	0,0	0,5	1,8
Stadt Kyritz	0,3	0,8	3,4	2,3	0,0	0,0	0,5	0,7
Amt Lindow	0,3	1,1	1,8	1,6	0,0	0,0	0,2	0,4
Amt Neustadt	0,1	0,3	2,4	1,1	0,1	0,0	1,1	1,2
Stadt Rheinsberg	1,3	1,2	9,9	8,5	0,2	0,0	0,4	0,4
Amt Temnitz	0,1	0,1	1,9	5,8	0,1	0,1	1,1	1,5
Gemeinde Wusterhausen	1,1	0,3	3,1	2,6	0,0	0,0	1,6	1,0
Stadt Neuruppin	10,2	4,1	20,7	18,0	1,1	1,4	0,3	1,2
Stadt Wittstock	2,0	0,7	3,8	2,9	0,0	0,1	1,1	1,0
Gesamtsumme	16,5	9,0	52,6	47,8	1,6	1,6	7,8	10,2

Bei den unbebauten Grundstücken sind Umsatzsteigerungen nur in der Stadt Kyritz und in den Ämtern Lindow und Neustadt zu verzeichnen. In den anderen Regionen ist der Geldumsatz im Vergleich zum Vorjahr z.T. erheblich gesunken. Dagegen können die Gemeinde Fehrbellin und das Amt Temnitz bei den bebauten Grundstücken Umsatzsteigerungen aufweisen.

4.3 Flächenumsatz

Entwicklung des Flächenumsatzes seit 1993



Im Jahr 2006 wurden 5.895 ha Grundstücksfläche verkauft. Das sind 2,3 % der gesamten Landkreisfläche. Die Steigerung des Flächenumsatzes im Vergleich zum Vorjahr beträgt fast 30 %, liegt aber noch immer unter dem Niveau von 2004.

Analyse des Flächenumsatzes nach Grundstücksqualitäten

Grundstücksart	Flächenumsatz in 1.000 m ²		Anteil in %	
	2005	2006	2005	2006
unbebaute Grundstücke	741	727	1,7	1,2
bebaute Grundstücke	1.498	2.010	3,4	3,4
Land- u. Forstflächen	41.030	53.320	94,3	90,5
Gemeinbedarfsflächen	55	133	0,1	0,2
sonstige Flächen	187	2.759	0,4	4,7
Grundstücksarten gesamt	43.511	58.949	100	100

Im Jahr 2006 wurde der Flächenumsatz, wie auch in den Jahren zuvor, durch die land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen bestimmt.

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

Gegenüber dem Vorjahr war bei den landwirtschaftlichen Flächen, einschließlich der Holzungen, eine Umsatzsteigerung von mehr als 20 % zu verzeichnen.

Die größte Umsatzsteigerung war jedoch bei den sonstigen Flächen zu beobachten. Hier hat sich der Flächenumsatz mehr als verzehnfacht, sodass der Anteil am Gesamtflächenumsatz von 0,4 auf 4,7 % angestiegen ist.

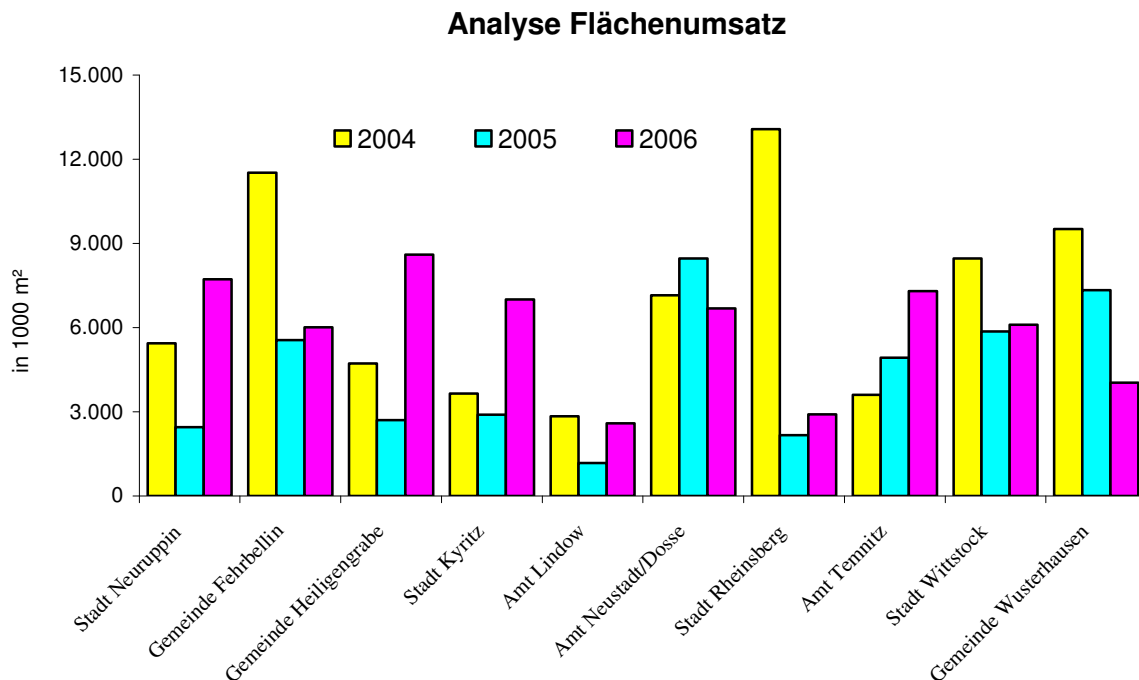
Bei den bebauten Grundstücken ist der prozentuale Anteil am Gesamtumsatz konstant geblieben, trotz der deutlichen Umsatzsteigerung im Vergleich zum Vorjahr.

Nur bei dem Teilmarkt der unbebauten Flächen ist ein Umsatzrückgang zu beobachten.

Entwicklung des Flächenumsatzes in Ämtern, Städten und Gemeinden

Amt/Stadt/Gemeinde	2004 [in 1.000 m ²]	2005 [in 1.000 m ²]	2006 (in 1.000 m ²)
Stadt Neuruppin	5.434	2.452	7.724
Gemeinde Fehrbellin	11.514	5.551	6.010
Gemeinde Heiligengrabe	4.711	2.694	8.598
Stadt Kyritz	3.646	2.894	7.005
Amt Lindow	2.835	1.172	2.584
Amt Neustadt/Dosse	7.150	8.457	6.686
Stadt Rheinsberg	13.070	2.166	2.903
Amt Temnitz	3.601	4.925	7.300
Stadt Wittstock	8.466	5.870	6.108
Gemeinde Wusterhausen	9.515	7.330	4.032
Gesamt	69.942	43.511	58.949

Der Vergleich zum Vorjahr zeigt, dass der Flächenumsatz in einigen Regionen stark angestiegen ist. So hat sich der Umsatz in der Stadt Neuruppin und in der Gemeinde Heiligengrabe verdreifacht. Auch in der Stadt Kyritz und im Amt Temnitz ist eine deutliche Steigerung des Flächenumsatzes zu beobachten. Dagegen ist im Amt Neustadt und der Gemeinde Wusterhausen der Flächenumsatz stark zurückgegangen.

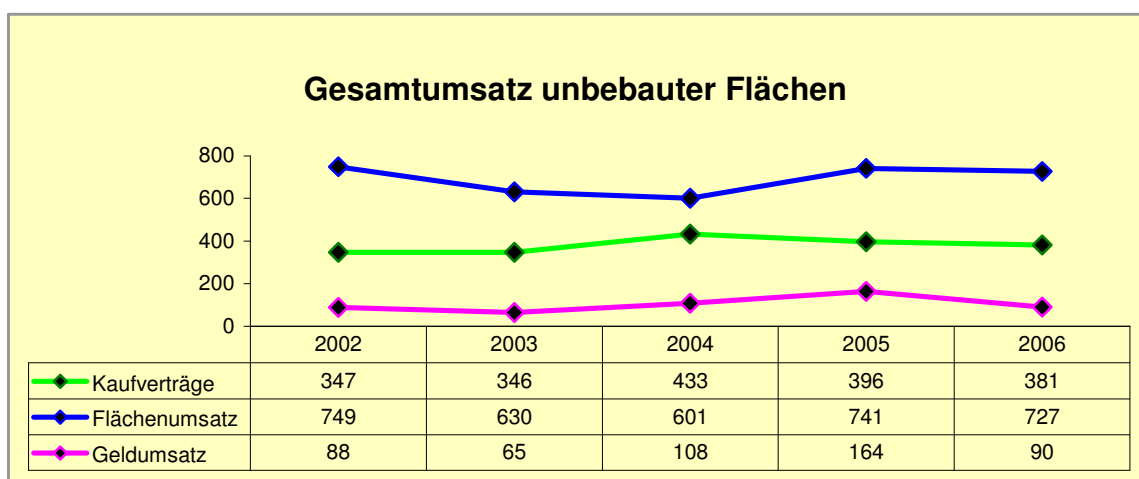


5. Bauland

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.

Erfasst werden Bauflächen mit den Entwicklungszuständen Bauerwartungsland, Rohbauland und baureifes Land (§ 4 Abs. 2 - 4 WertV).



Die Anzahl der Kauffälle und der Umsatz der Flächen sind beim Teilmarkt der **unbebauten Flächen** nur leicht rückläufig. Ein deutlicher Rückgang von 74 Mio. EUR (ca. 47,0 %) zeigt sich dagegen beim Geldumsatz. Betrag der durchschnittliche Bodenpreis im Jahr 2005 noch 22,00 €/m², so waren es im Jahr 2006 nur noch ca. 12,00 €/m². Ausgewertet wurden hier aber auch Kauffälle, die nicht dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zuzuordnen sind, wie Zwangsversteigerungen (2) und Kauffälle nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz (7).

Gesamtumsatz unbebauter Grundstücke nach Art der geplanten Nutzung

geplante Nutzung	Kaufverträge		Flächenumsatz		Geldumsatz	
	Anzahl		1.000 m ²		100T-EUR	
	2005	2006	2005	2006	2005	2006
indiv. Wohnungsbau	201	155	191	153	48	34
Mehrfamilienhäuser	117	54	205	62	65	22
Betriebsgrundstücke der Land- und Forstwirtschaft	2	5	9	203	0,2	3
gewerbliche Nutzung	37	35	301	240	43	22
sonstige Nutzung	39	132	35	70	8	9
gesamt	396	381	741	727	164	90

Der Gesamtumsatz (alle Kauffälle) hat sich bei den Grundstücken, die für den individuellen Wohnungsbau, für Mehrfamilienhäuser bzw. für eine gewerbliche Nutzung vorgesehen waren (ca. 65 % aller Kauffälle) insgesamt verringert. Bei den Betriebsgrundstücken der Land- und Forstwirtschaft ist eine deutliche Steigerung beim Flächenumsatz zu verzeichnen. Da der Geldumsatz sich nicht in gleichem Maße erhöht hat, ist der Durchschnittspreis von 2,20 €/m² auf ca. 1,50 €/m² gesunken. Bei den Grundstücken, die unter „sonstige Nutzungen“ (vorwiegend Erholungsgrundstücke) erfasst wurden, war insgesamt ein starker Anstieg zu beobachten. Gegenüber dem Vorjahr ist der Durchschnittspreis je m² aber ebenfalls deutlich gesunken.

Entwicklung des Gesamtumsatzes in den Regionen

Region	Kauffälle				Flächenumsatz				Geldumsatz			
	Anzahl				1.000 m ²				100T-EUR			
	2003	2004	2005	2006	2003	2004	2005	2006	2003	2004	2005	2006
Stadt Neuruppin	57	92	146	88	67	113	298	122	21	40	101	41
Gemeinde Fehrbellin	37	33	39	19	81	85	66	20	7	9	7	3
Gem. Heiligengrabe	11	17	13	12	15	25	52	13	1	2	4	1
Stadt Kyritz	27	28	18	33	140	42	11	212	7	6	3	8
Amt Lindow	10	73	21	123	28	55	21	100	1	9	3	11
Amt Neustadt/Dosse	25	28	7	20	57	47	20	25	3	3	1	3
Stadt Rheinsberg	40	40	52	33	40	28	41	73	5	6	13	12
Amt Temnitz	23	21	13	10	65	66	14	35	3	5	1	1
Gem. Wusterhausen	27	26	34	17	28	33	89	37	4	3	11	3
Stadt Wittstock	89	75	53	26	111	107	129	91	10	25	20	7
Gesamt	346	433	396	381	630	601	741	727	65	108	164	90

Auffällig bei den Umsätzen im Teilmarkt der unbebauten Grundstücke ist der Anstieg der Kauffälle in der Stadt Kyritz und in den Ämtern Lindow und Neustadt/Dosse. In diesen Regionen ist auch eine Umsatzsteigerung bei den Flächen und beim Geld zu beobachten. Deutlich zurückgegangen ist dagegen der Gesamtumsatz der Stadt Neuruppin. Beim Flächen- und Geldumsatz wurden hier sogar nur ca. 50 % des Vorjahres erreicht.

Wohnbaulandgrundstücke

Ausgewertet wurden selbständige, baureife Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau und für Mehrfamilienhäuser.

Mit 147 von insgesamt 309 erfassten Kauffällen und mehr als 50 % des Geldumsatzes wird die große Bedeutung dieses Teilmarktes unterstrichen.

Amt/Stadt/Gemeinde	2004 [in €/m ²]	2005 [in €/m ²]	2006 (in €/m ²)
Stadt Kyritz	36,50	24,50	25,00
Stadt Neuruppin	61,50	48,00	54,00
Stadt Rheinsberg	34,00	33,50	40,00
Stadt Wittstock	18,50	22,00	22,50
Amt Lindow	33,00	19,00	16,00
Amt Neustadt/Dosse	11,00	8,50	11,00
Amt Temnitz	15,00	18,50	11,00
Gemeinde Fehrbellin	14,00	17,00	21,00
Gemeinde Heiligengrabe	10,50	6,00	8,50
Gemeinde Wusterhausen	12,00	22,50	21,00
Gesamtdurchschnitt	28,50	31,50	34,00

Obwohl der Geldumsatz bei den unbebauten Flächen im Vergleich zum Vorjahr deutlich zurückgegangen ist, sind die Durchschnittspreise für unbebaute, selbstständige Wohnbaugrundstücke im Berichtszeitraum insgesamt in fast allen Regionen leicht angestiegen. Nur in den Ämtern Lindow und Temnitz ist der Preis im Verhältnis zur Fläche spürbar gesunken.

5.2 Individueller Wohnungsbau

Die Kaufaktivität im individuellen Wohnungsbau ist im Vergleich zum Vorjahr um ca. 25 % gesunken. Auch beim Flächen- und Geldumsatz ist eine rückläufige Tendenz zu verzeichnen. Von den im Jahr 2006 erfassten 155 Kauffällen im Landkreis Ostprignitz-Ruppin bei den

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Flächensumme in 1.000 m²	Geldsumme in 100T-EUR
2005	201	191	48
2006	155	153	34

Bauflächen des individuellen Wohnungsbaus, entfallen 109 Kauffälle auf die selbständigen, baureifen Grundstücke.

Die mittlere Flächengröße dieser Grundstücke betrug 798 m².

5.2.1 Preisniveau

Insgesamt wurden 95 Kauffälle für erschließungsbeitragsfreie, selbständige Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ausgewertet:

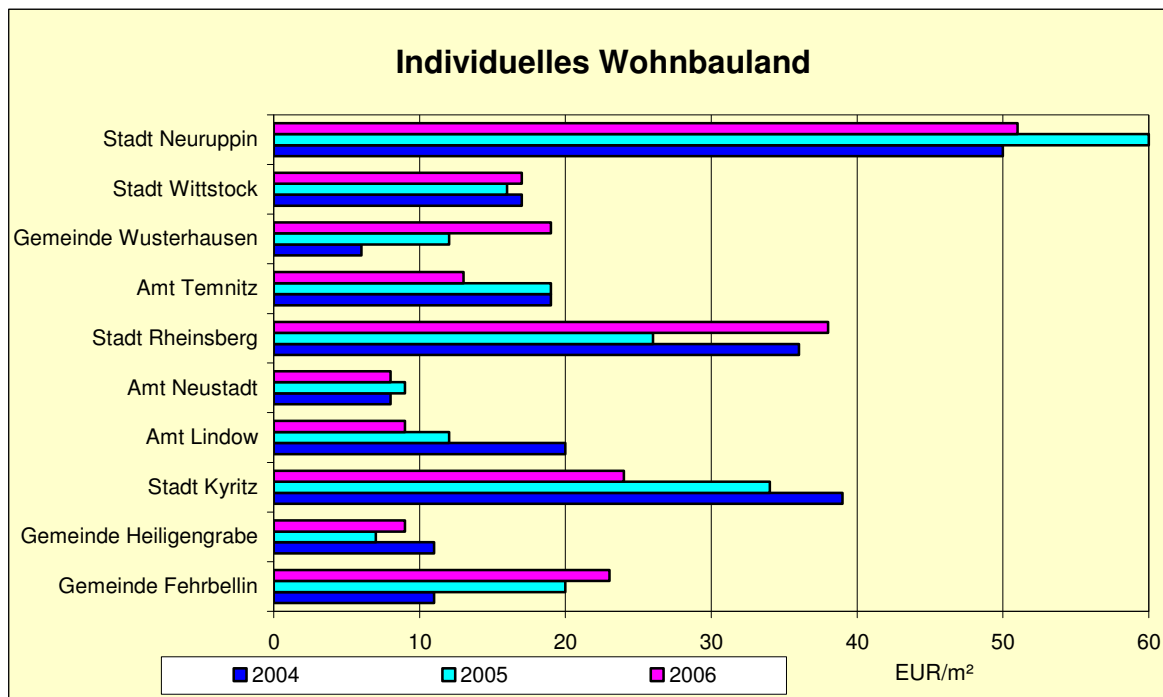
➤ mittlere Fläche:	778 m²
➤ mittlerer Preis:	33,00 EUR/m²
➤ Preisspanne:	4,00 EUR/m² - 85,00 EUR/m²

Die Preise für unbebaute Bauflächen des individuellen Wohnungsbaus sind in den einzelnen Regionen sehr unterschiedlich.

Erschließungsbeitragsfreie Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus

Amt/Stadt/Gemeinde	Fläche (Mittel) in m ²		Preis (Mittel) in €/m ²		Preisspanne in €/m ²	
	2005	2006	2005	2006	2005	2006
Gemeinde Fehrbellin	1.002	950	20,00	23,00	6,00 – 45,00	6,00 – 41,00
Gemeinde Heiligengrabe	608	640	7,00	9,00	6,00 – 8,00	6,00 – 11,00
Stadt Kyritz	804	1.232	34,00	24,00	9,00 – 50,00	7,00 – 43,00
Amt Lindow	1.125	1.071	12,00	9,00	6,00 – 17,00	4,00 – 13,00
Amt Neustadt	1.627	743	9,00	8,00	4,00 – 14,00	5,00 – 15,00
Stadt Rheinsberg	758	660	26,00	38,00	4,00 – 58,00	6,00 – 72,00
Amt Temnitz	684	1.289	19,00	13,00	11,00 – 25,00	6,00 – 22,00
Gemeinde Wusterhausen	535	609	12,00	19,00	5,00 – 35,00	5,00 – 38,00
Stadt Wittstock	717	672	16,00	17,00	8,00 – 46,00	5,00 – 45,00
Stadt Neuruppin	825	676	60,00	51,00	1,00 – 125,00	6,00 – 85,00

5.2.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen



Im **individuellen Wohnungsbau** war insgesamt keine einheitliche Preisentwicklung in den Regionen des Landkreises Ostprignitz-Ruppin zu verzeichnen.

Nur in den Gemeinden Wusterhausen und Fehrbellin ist über die Jahre 2004 bis 2006 eine kontinuierliche Preissteigerung zu beobachten. Dagegen sind die Quadratmeterpreise für den individuellen Wohnungsbau in der Stadt Kyritz und im Amt Lindow seit 2004 jährlich gesunken.

In der Stadt Neuruppin ist der Preis für erschließungsbeitragsfreie Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau im Jahr 2006 deutlich zurückgegangen, wogegen in Rheinsberg ein Anstieg von ca. 30 % zu verzeichnen war.

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

5.3 Geschosswohnungsbau

Unter dem Begriff Geschosswohnungsbau werden an dieser Stelle Kauffälle ausgewertet, die in Gebieten belegen sind, die vorwiegend mit Mehrfamilienhäusern bebaut sind.

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Flächensumme in 1.000 m ²	Geldsumme in 100T-EUR
2005	117	205	65
2006	54	62	22

Der Gesamtumsatz beim Geschosswohnungsbau ist im Jahr 2006 insgesamt deutlich zurückgegangen. Dagegen hat sich der Quadratmeterpreis für baureife Flächen sogar leicht erhöht.

Im Landkreis Ostprignitz-Ruppin wurden im Berichtszeitraum 54 Verträge für Bauflächen des Geschosswohnungsbaus registriert, davon entfallen 32 Kauffälle auf die selbständig baureifen Grundstücke.

Die mittlere Flächengröße dieser Grundstücke betrug 690 m².

5.3.1 Preisniveau

Für selbständige, erschließungsbeitragsfreie, baureife Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr konnten 32 Kauffälle ausgewertet werden:

- **mittlere Fläche:** 780 m²
- **mittlerer Preis:** 42,00 EUR/m²
- **Preisspanne:** 9,00 EUR/m² - 92,00 EUR/m²

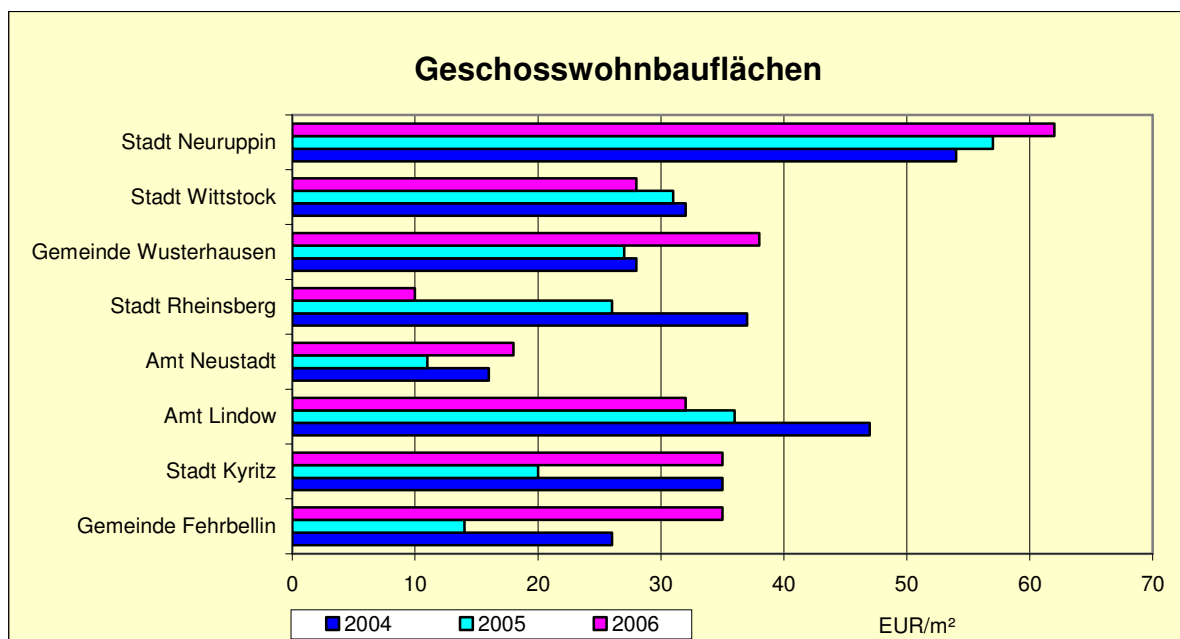
Erschließungsbeitragsfreie Grundstücke des Geschosswohnungsbaus

Amt/Stadt/Gemeinde	Fläche (Mittel) in m ²		Preis (Mittel) in €/m ²		Preisspanne in €/m ²	
	2005	2006	2005	2006	2005	2006
Gemeinde Fehrbellin	550	922	14,00	35,00	3,00 – 25,00	35,00
Stadt Kyritz	973	955	20,00	35,00	10,00 – 35,00	13,00 – 43,00
Amt Lindow	903	1237	36,00	32,00	27,00 – 43,00	32,00
Amt Neustadt	1.564	1188	11,00	18,00	11,00	9,00 – 27,00
Stadt Rheinsberg	1.684	368	26,00	10,00	5,00 – 43,00	10,00
Gemeinde Wusterhausen	661	668	27,00	38,00	19,00 – 48,00	38,00
Stadt Wittstock	649	638	31,00	28,00	9,00 – 53,00	10,00 – 47,00
Stadt Neuruppin	787	637	57,00	62,00	12,00 – 90,00	20,00 – 92,00

In der Gemeinde Heiligengrabe und im Amt Temnitz lagen keine auswertbaren Kauffälle für den Geschosswohnungsbau vor.

5.3.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

Die durchschnittlichen Preise für unbebaute, erschließungsbeitragsfreie Bauflächen im Geschosswohnungsbau sind in einigen Regionen des Landkreises, wie Kyritz, Fehrbellin und Wusterhausen gegenüber dem Vorjahreszeitraum deutlich angestiegen. Dagegen sind in der Region von Rheinsberg die Preise für Bauflächen für Mehrfamilienhäuser um fast die Hälfte gesunken.



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

5.4 Gewerbliche Bauflächen

Gewerblich genutzte Baugrundstücke sind Bauflächen für Gewerbebetriebe allgemeiner Art, kundenorientierte Gewerbebetriebe, Industriegebäude und –anlagen, Einkaufszentren sowie Garagen- und Stellplatznutzung.

Im Berichtszeitraum 2006 wurden insgesamt nur 35 Kauffälle mit einem Flächenumsatz von 24 ha und einem Geldumsatz von 2,2 Mio. EUR registriert. Gegenüber dem Vorjahr hat sich der durchschnittliche Preis von 14,00 €/m² auf 9,00 €/m² verringert.

Die gewerblich genutzten Baugrundstücke haben lediglich einen Anteil von ca. 9 % am Marktgeschehen der unbebauten Bauflächen.

Von den 35 registrierten Erwerbsvorgängen bei gewerblichen Bauflächen im Landkreis Ostprignitz-Ruppin im Jahr 2006 entfallen 27 Kauffälle auf die selbständig, baureifen Grundstücke.

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Flächensumme in 1.000 m ²	Geldsumme in 100T-EUR
2004	27	149	22
2005	37	301	43
2006	35	240	22

Die Flächengröße lag hier im Mittel bei 8.315 m².

5.4.1 Preisniveau

Für selbständige, erschließungsbeitragsfreie, baureife Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr konnten 30 Kauffälle ausgewertet werden:

- mittlere Fläche: 7.372 m²
- mittlerer Preis: 10,00 EUR/m²
- Preisspanne: 1,00 EUR/m² - 34,00 EUR/m²

Nachfolgende Tabelle zeigt das Preisniveau in den einzelnen Regionen des Landkreises:

Amt/Stadt/Gemeinde	Kauffälle	Fläche (Mittel) in m ²		Preis (Mittel) in €/m ²		Preisspanne in €/m ²	
	2006 (2005)	2005	2006	2005	2006	2005	2006
Gemeinde Fehrbellin	1 (2)	11590	157	6,00	10,00	3,00 – 8,00	10,00
Gemeinde Heiligengrabe	2 (2)	18590	975	9,00	3,00	7,00 – 10,00	1,00 – 4,00
Stadt Kyritz	5 (0)	-	2879	-	10,00	-	5,00 – 15,00
Amt Lindow	4 (0)	-	8588	-	8,00	-	1,00 – 15,00
Amt Neustadt	3 (1)	78	645	9,00	8,00	9,00	3,00 – 14,00
Stadt Rheinsberg	3 (3)	4036	12477	35,00	11,00	15,00 – 75,00	3,00 – 23,00
Gemeinde Wusterhausen	3 (7)	9982	8198	15,00	6,00	4,00 – 62,00	2,00 – 10,00
Stadt Wittstock	3 (7)	12277	18725	13,00	8,00	5,00 – 24,00	2,00 – 18,00
Stadt Neuruppin	6 (8)	3356	8361	24,00	19,00	6,00 – 38,00	8,00 – 34,00

5.4.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihe

Der durchschnittliche Preis für gewerbliche Bauflächen ist insgesamt im Landkreis deutlich zurückgegangen. Wie die Tabelle zeigt, ist das Preisverhalten in den einzelnen Regionen aber sehr unterschiedlich. Ein starker Rückgang des Durchschnittspreises ist in der Gemeinde Heiligengrabe und in der Stadt Rheinsberg zu beobachten. Allerdings kann auf Grund der geringen Anzahl der Kauffälle in diesen Regionen keine Tendenz abgeleitet werden, die dargestellten Werte sollen lediglich der Orientierung dienen.

In der Stadt Neuruppin konnten wieder die höchsten Preise für Gewerbeflächen erzielt werden, obwohl auch hier der Durchschnittspreis gesunken ist.

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

5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Ostprignitz-Ruppin kann auf Grund der geringen Anzahl von Kauffällen auch für das Jahr 2006 keine Markttendenzen bezüglich Bauerwartungs- bzw. Rohbauland veröffentlichen.

Es wurden lediglich 9 Kauffälle erfasst, wovon nur 5 Verträge dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zuzuordnen sind. Alle Flächen wurden für wohnwirtschaftliche Zwecke erworben. Der Kaufpreis betrug ca. 35 % bis 50 % vom Bodenrichtwert in der jeweiligen Zone.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Ostprignitz-Ruppin verweist in diesem Zusammenhang auf die deduktive (Boden-)Wertermittlung für Bauerwartungs- bzw. 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

Der Anteil von Bauflächen für sonstige Nutzungen, wie Grundstücke für Parkplätze und für Erholungsflächen, betrug im Jahr 2006 ca. 35 % vom gesamten Grundstücksmarkt der unbebauten Flächen. Das ist eine Steigerung von 25 % gegenüber dem Jahr 2005.

Der Verkauf von Erholungsgrundstücken im Jahr 2006 ist also deutlich angestiegen und steht damit an 2. Stelle (nach dem individuellen Wohnungsbau) beim Gesamtumsatz unbebauter Flächen. Im Vergleich zum Vorjahr ist der durchschnittliche Preis je m² Fläche jedoch stark zurückgegangen.

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Flächensumme in 1.000 m ²	Geldsumme in 100T-EUR
2004	97	72	10
2005	39	35	8
2006	132	70	9

Von den 132 Erwerbsvorgängen im Landkreis Ostprignitz-Ruppin im Berichtszeitraum entfallen 122 Kauffälle auf die selbständig baureifen Grundstücke.

Die mittlere Flächengröße je Kauffall betrug 484 m².

Übersicht über durchschnittlich erzielte Preise für Erholungsgrundstücke im Jahr 2006

Erholungsgrundstücke mit sehr gutem Erholungswert:	
▪ Kleinzerlang „Am kleinen Pälitzsee“	75,00 – 80,00 €/m ²
Erholungsgrundstücke mit gutem Erholungswert:	
▪ Wusterhausen	28,00 – 30,00 €/m ²
▪ Molchow/Teetzensee	33,00 €/m ²
▪ Sewekow „Zum See“	17,00 €/m ²
▪ Schönberg „Am Werbellinsee“	16,00 – 31,00 €/m ²
▪ Flecken Zechlin/Am schwarzen See	14,00 €/m ²
Erholungsgrundstücke mit einfachem Erholungswert:	
▪ Klosterheide /Feriensparte	6,00 €/m ²

Der vom Gutachterausschuss ermittelte Orientierungswert für Erholungsgrundstücke für den Landkreis Ostprignitz- Ruppin für das Jahr 2007, ausgehend von den Verkäufen des Jahres 2006, beträgt 19,00 €/m² und bezieht sich auf Grundstücke mit gutem Erholungswert. Bei Abweichungen des Erholungswertes können die nachfolgend empfohlenen Zu- bzw. Abschläge vorgenommen werden:

➤ von gutem zu sehr gutem Erholungswert	100 % Zuschlag
➤ von gutem zu mittleren Erholungswert	50 % Abschlag
➤ von gutem zum einfachen Erholungswert	75 % Abschlag

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 Waldlage mit ausreichender Sonneneinstrahlung im Sommer handelt und die o.a. Lagemerkmale als gut beurteilt werden können. Die Aussage zur Qualität der Wasserfläche des in der Nähe liegenden Sees muss positiv sein. Die Erschließung muss weitgehend komplett sein.

(3) **Mittlerer Erholungswert** ist gegeben, wenn es sich um ein Grundstück in 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.

5.7 Erbbaurechte

Es wurden keine auswertbaren Kauffälle über Erbbaurechte im Jahr 2006 registriert.

6. Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

6.1 Allgemeines

Gemäß § 4 Abs. 1 WertV werden land- und forstwirtschaftliche Grundstücke wie folgt definiert:

Flächen der Land- und Forstwirtschaft sind entsprechend genutzte oder nutzbare Flächen,

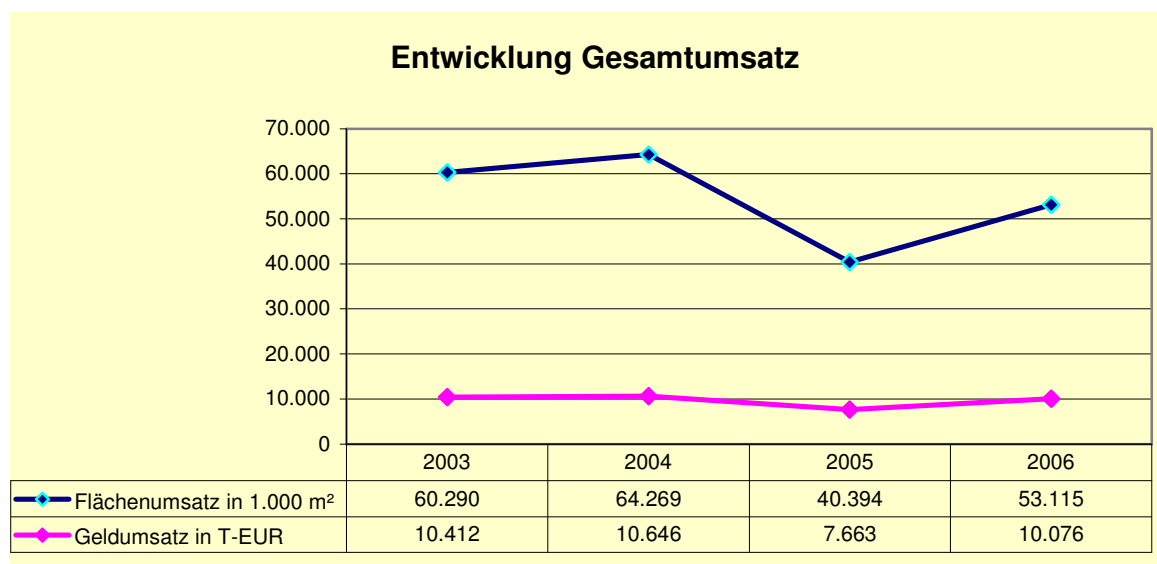
- 1. von denen anzunehmen ist, dass sie nach ihren Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage, nach ihren Verwertungsmöglichkeiten oder den sonstigen Umständen in absehbarer Zeit nur land- oder forstwirtschaftlichen Zwecken dienen werden,*
- 2. die sich, insbesondere durch ihre landschaftliche oder verkehrliche Lage, durch ihre Funktion oder durch ihre Nähe zu Siedlungsgebieten geprägt, auch für außerlandwirtschaftliche oder außerforstwirtschaftliche Nutzungen eignen, sofern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine dahingehende Nachfrage besteht und auf absehbare Zeit keine Entwicklung zu einer Bauerwartung bevorsteht.*

Die unter Punkt 2. benannten Flächen werden als begünstigtes Agrarland bezeichnet. 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, sondern auf die nach allgemeiner Verkehrsanschauung und planungsrechtlicher Festsetzung mögliche Nutzung an. Subjektive Nutzungsabsichten bleiben außer Betracht.

Für die nachfolgenden Übersichten zur Entwicklung des Gesamtumsatzes wurden alle Kauffälle für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung herangezogen, so auch Flächen für begünstigtes Agrarland sowie Kauffälle nach der Flächenerwerbsverordnung.

Entwicklung des Umsatzes nach Nutzungsarten

Nutzungsart	Anzahl der Kauffälle			Flächenumsatz in 1.000m ²			Geldumsatz in T-EUR		
	2004	2005	2006	2004	2005	2006	2004	2005	2006
Acker	196	199	191	25.896	18.369	30.476	5.624	4.579	5868
Grünland	191	90	112	20.889	7.707	5.360	2.856	1.308	1106
Forsten	141	154	134	16.931	12.985	8.839	1.843	1.329	1007
landwirtschaftliche Höfe	1	1	2	48	30	304	29	40	117
weitere Nutzung	66	66	83	506	1.303	8.137	296	406	1978
Gesamt	595	510	522	64.269	40.394	53.115	10.646	7.663	10.076



Nachdem im Jahr 2005 der Flächen- und Geldumsatz bei den landwirtschaftlichen Flächen deutlich zurückgegangen war, erfolgte im vergangenen Jahr wieder eine Angleichung an das Niveau der Jahre 2003 und 2004.

Gesamtumsatz land- und forstwirtschaftlicher Flächen in den Regionen des Landkreises

Amt/Stadt/Gemeinde	Anzahl Kaufverträge		Flächenumsatz in 1.000 m ²		Geldumsatz in T-Euro	
	2005	2006	2005	2006	2005	2006
Stadt Neuruppin	38	38	1.970	7.421	321	1.178
Gemeinde Fehrbellin	41	51	5.353	5.847	951	985
Gemeinde Heiligengrabe	53	51	2.546	8.458	504	1.705
Stadt Kyritz	38	37	2.592	4.431	470	725
Amt Lindow	30	42	1.091	2.436	245	377
Amt Neustadt/Dosse	88	65	8.204	6.339	1.099	1.220
Stadt Rheinsberg	35	41	1.978	2.161	357	413
Amt Temnitz	50	57	4.747	6.527	1.114	1.484
Gemeinde Wusterhausen	60	63	6.943	3.880	1.625	1.002
Stadt Wittstock	77	77	4.969	5.614	977	987
Gesamt	510	522	40.394	53.115	7.663	10.076

Obwohl sich der Flächenumsatz insgesamt deutlich erhöht hat, so ist die Entwicklung regional doch sehr unterschiedlich verlaufen. Während in den meisten Regionen ein Anstieg zu verzeichnen war, sind im Amt Neustadt und der Gemeinde Wusterhausen die Umsätze bei den landwirtschaftlichen Flächen zurückgegangen. Bei insgesamt gestiegenem Geldumsatz ist ein Umsatzrückgang nur in der Gemeinde Wusterhausen zu beobachten.

6.2 Landwirtschaftliche Flächen

Die landwirtschaftliche Nutzfläche verringerte sich im Land Brandenburg im Jahr 2006 um ca. 40 ha und betrug 139.104,7 ha. Während die Ackerfläche sich um ca. 47,8 ha verringerte, erweiterte sich die Grünlandfläche um 21,4 ha. Der Anteil der Ackerfläche an der landwirtschaftlichen Nutzfläche betrug im Berichtszeitraum 93.391,5 ha (67 %) und der Grünlandanteil 41.530,7 ha (30 %).

6.2.1 Preisniveau

Das Preisniveau bei den landwirtschaftlichen Nutzflächen ist im Landkreis Ostprignitz-Ruppin relativ einheitlich. Ursächlich sind hier die gleichartigen Ertragsbedingungen, wie Bodengüte und Beschaffenheit.

Nutzungsart	Kauffälle	Preisspanne in EUR/m ²	mittlerer Kaufpreis in EUR/m ²
Ackerland (AZ < 40)	141	0,02 – 0,42	0,22
Ackerland (AZ > 40)	4	0,26 – 0,30	0,28
Grünland (GZ < 40)	86	0,06 – 0,51	0,18
begünstigtes Agrarland	29	0,27 – 2,41	0,71

Für die Auswertung wurden nur Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs mit einer Flächengröße von über 2.500 m² ausgewählt.

Der Wert für „begünstigten Agrarland“ betrug im Jahr 2006 im Landkreis Ostprignitz-Ruppin das zwei- bis zehnfache vom reinen Ackerlandwert.

Bei Öd- und Unland, d.h. Flächen, die auch bei geordneter Wirtschaftsweise keinen Ertrag abwerfen, ergab die Kauffallauswertung (7 Kauffälle) im Jahr 2006 eine Preisspanne von 0,04 €/m² bis 0,15 €/m². Der durchschnittliche Preis betrug 0,09 €/m².

6.2.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

Die mittleren Kaufpreise für Acker- und Grünlandflächen mit einer Flächengröße von über 2.500 m² sind in den letzten Jahren relativ konstant geblieben.

Nutzungsart	Preisspanne in EUR/m ²			mittlerer Kaufpreis in EUR/ m ²		
	2004	2005	2006	2004	2005	2006
Ackerland (AZ < 40)	0,09 – 0,50	0,08 – 0,49	0,02 – 0,42	0,23	0,23	0,22
Grünland (GZ < 40)	0,08 – 0,40	0,02 – 0,63	0,06 – 0,51	0,17	0,17	0,18

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.

Die Waldfläche im Landkreis Ostprignitz-Ruppin betrug im Jahr 2006 insgesamt 85.046,4 ha, das sind 25,2 ha weniger als im Vorjahr.

Die Analyse von 64 Kauffällen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr über 2500 m² Flächengröße zeigt eine Preisspanne von 0,02 €/m² bis 0,22 €/m².

Der mittlere Kaufpreis lag bei **0,10 €/m²**.

7. Sonstige unbebaute Grundstücke

► Teilmarkt der sonstigen Flächen

Sonstige Flächen sind Grundstücke mit Nutzungen, die anderen Flächen nicht zugeordnet werden können. Hierzu gehören z.B. Abbauflächen, private Grünanlagen oder Wasserflächen, bzw. Flächen mit besonderen Funktionen, wie Flächen für Windkraftanlagen, Lagerplätze, private Wege, Deponien und Grundstücke für Schutzeinrichtungen (Deich).

Das Preisniveau für die sonstigen Flächen ist entsprechend der verschiedenen Nutzungen sehr uneinheitlich.

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

Nutzungsart	Anzahl der Kauffälle			Flächenumsatz in 10 ha			Geldumsatz in T-EUR		
	2004	2005	2006	2004	2005	2006	2004	2005	2006
priv. Grünanlagen/Gärten/ Sportanlagen	156	123	91	3	2	1	750	786	325
Wasserflächen	6	17	4	16	< 10 ha	4	181	9	75
besondere Funktion	22	13	17	< 10 ha	< 10 ha	23	45	20	2597
Gesamt	184	153	112	19	2	28	976	816	2997

Insgesamt ist ein deutlicher Anstieg beim Flächen- und Geldumsatz im Vergleich zum Vorjahr zu beobachten, obwohl die Anzahl der Kauffälle zurückgegangen ist.

Diese Umsatzsteigerung resultiert insbesondere aus dem Verkauf von Grundstücken mit besonderer Funktion. Die Analyse dieser Kauffälle hat ergeben, dass über 200 ha für den Bau von Windkraftanlagen verkauft wurden für ca. 2,5 Mio. EUR. Die weiteren Verkäufe sind ausschließlich Flächen für private Wege.

Unter der Nutzungsart „private Grünanlagen“ sind überwiegend Kauffälle für Hausgärten und Dauerkleingärten erfasst.

Es wurden insgesamt 91 Kauffälle ausgewertet. Die Kaufpreisspanne reichte von 0,51 €/m² bis 26,32 €/m². Das ergibt einen Durchschnittspreis von 5,13 €/m² (2004 = 4,87 €/m², 2005 = 7,33 €/m²).

Die Auswertung der Verträge für Gärten direkt am Wohngrundstück angrenzend hat für das Jahr 2007 einen Orientierungswert von 30 % vom relativen Bodenwert des baureifen Landes in ländlichen Regionen und 20 % vom relativen Bodenwert des baureifen Landes in den Städten ergeben.

Für Gärten (Dauerkleingärten) wurde, nach Analyse der entsprechenden Kauffälle, der Orientierungswert auf 15 % des Bodenwertes des umliegenden baureifen Landes in ländlichen und städtischen Regionen festgelegt.

Der Verkauf von Wasserflächen ist von 17 Kauffälle im Jahr 2005 auf 4 Kauffälle im Jahr 2006 zurückgegangen. Der Durchschnittspreis betrug für diesen Teilmarkt 0,23 €/m².

► *Teilmarkt der Gemeinbedarfsflächen*

Gemeinbedarfsflächen sind Grundstücke für die Ausstattung des Gemeindegebietes mit den der Allgemeinheit dienenden Bauwerken und Einrichtungen. Diese Flächen sind durch eine dauerhafte Nutzungsbindung dem gewinnorientierten Grundstücksmarkt entzogen.

Hier sind nur Kauffälle für Grundstücke erfasst, die bereits von der Allgemeinheit genutzt werden.

Die Anzahl der Verkäufe bei den Gemeinbedarfsflächen ist im Berichtszeitraum von 74 auf 104 Kauffälle angestiegen. Obwohl sich der Flächenumsatz mehr als verdoppelt hat, ist der Geldumsatz deutlich zurückgegangen.

Bei den örtlichen Verkehrseinrichtungen, sie bilden mit 67 Kauffällen den größten Anteil an den Gemeinbedarfsflächen, wurde bei einer mittleren Flächengröße von 1.092 m² ein Durchschnittspreis von 1,84 €/m² ermittelt (2005 = 4,41 €/m²).

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.

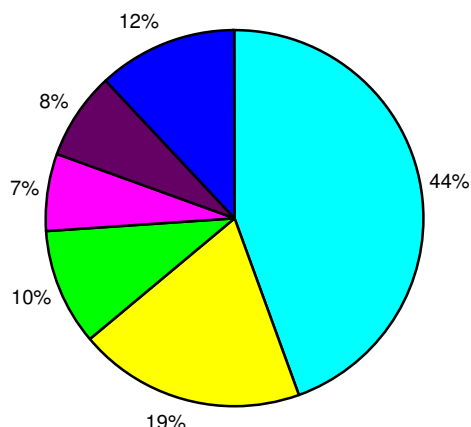
8. Bebaute Grundstücke

8.1 Allgemeines

Bebaute Grundstücke sind Grundstücke, in deren Kaufpreis ein Anteil für Gebäude oder sonstige bauliche Anlagen enthalten ist. Nachfolgendes Diagramm zeigt die Nachfrage bei den bebauten Grundstücken entsprechend der baulichen Nutzung.

Kauffälle - Anteil in %

- Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser
- Reihenhäuser/Doppelhäuser
- Wochenendhäuser
- Mehrfamilienhäuser
- Geschäfts- u. Verwaltungsgebäude
- sonstige Gebäude



Im Berichtsjahr wurden für den Grundstücksteilmarkt der bebauten Grundstücke 427 Kauffälle (-12,7 %) mit einer Grundstücksfläche von 201 ha (+ 34,0 %) und einem Geldumsatz von 47,8 Mio. EUR (-9,0 %) registriert.

Nachfolgende Tabelle zeigt die Verteilung der Umsätze nach Nutzungsarten im Vergleich der Jahre 2004 bis 2006:

Entwicklung der Umsätze für bebaute Grundstücke nach Nutzungsarten									
Nutzung	Kaufverträge			Flächenumsatz			Geldumsatz		
	Anzahl			1.000 m ²			100T-EUR		
	2004	2005	2006	2004	2005	2006	2004	2005	2006
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	265	252	190	802	782	593	204	180	137
Reihenhäuser/Doppelhaushälften	18	51	83	8	55	63	10	40	86
Wochenendhäuser	109	77	43	64	52	126	107	71	19
Mehrfamilienhäuser	37	23	28	90	50	44	28	27	96
Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	42	35	32	177	197	208	66	158	74
Sonstige Gebäude	83	51	51	1.731	363	975	78	49	66
gesamt	554	489	427	2.872	1.499	2010	493	525	478

Insgesamt (alle Nutzungen) ist auch in diesem Teilmarkt zu beobachten, dass bei deutlich gestiegenem Flächenumsatz der Geldumsatz zurückgegangen ist.

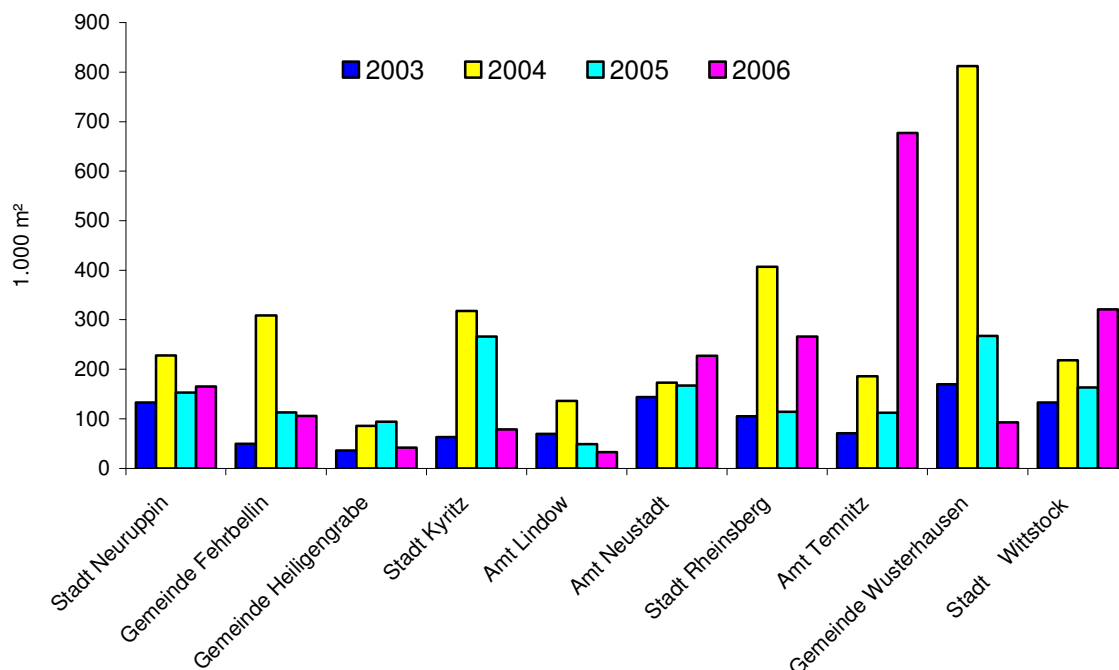
Die Anzahl der Kauffälle ist ebenfalls rückläufig. Nur bei den Reihen- und Doppelhäusern ist die Nachfrage im Berichtszeitraum deutlich und bei den Mehrfamilienhäusern geringfügig gestiegen.

Die Entwicklung des Geldumsatzes der einzelnen Nutzungsarten ist sehr unterschiedlich verlaufen. So ist z.B. bei den Reihenhäusern, den Mehrfamilienhäusern und den sonstigen Gebäuden der Geldumsatz gestiegen, wobei unter der Bezeichnung „sonstige Gebäude“ u.a. Gaststätten, Ferienheime, Werkstattgebäude, landwirtschaftliche Produktionsgebäude, Garagen, Verkaufsstellen sowie Gebäude für soziale und kulturelle Einrichtungen erfasst wurden. Bei den Wochenendhäusern und bei den Geschäfts- und Verwaltungsgebäuden ist ein deutlicher Rückgang des Geldumsatzes zu beobachten.

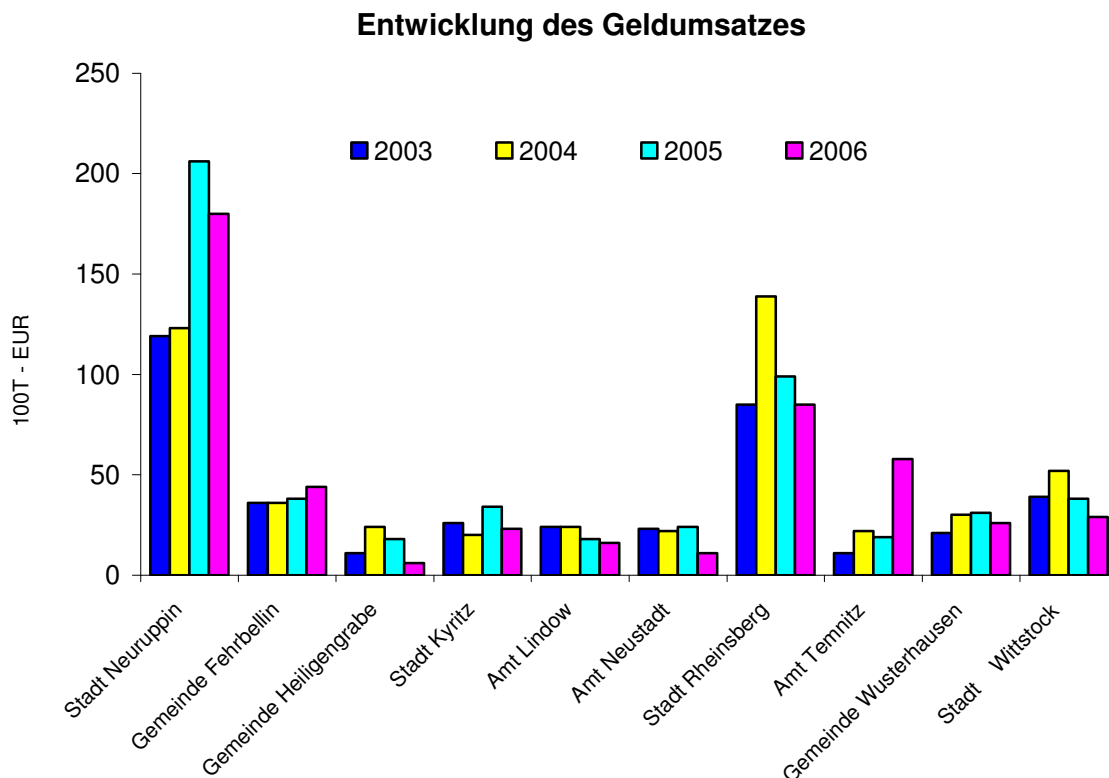
Entwicklung der Umsätze in den Regionen des Landkreises

Regionen	Kaufverträge			Flächenumsatz			Geldumsatz		
	Anzahl			1.000 m ²			100T-EUR		
	2004	2005	2006	2004	2005	2006	2004	2005	2006
Stadt Neuruppin	106	97	95	228	153	165	123	206	180
Gemeinde Fehrbellin	54	51	45	309	113	106	36	38	44
Gemeinde Heiligengrabe	29	28	16	86	94	42	24	18	6
Stadt Kyritz	38	37	33	318	266	79	20	34	23
Amt Lindow	39	30	27	136	49	33	24	18	16
Amt Neustadt/Dosse	44	40	29	173	167	227	22	24	11
Stadt Rheinsberg	108	81	73	407	114	266	139	99	85
Amt Temnitz	26	36	32	186	112	677	22	19	58
Gemeinde Wusterhausen	48	38	28	812	267	93	30	31	26
Stadt Wittstock	62	51	49	218	163	321	52	38	29
Gesamt	554	489	427	2.873	1.498	2.010	493	525	478

Entwicklung Flächenumsatz



Die Steigerung des Flächenumsatzes bei den bebauten Grundstücken im Berichtszeitraum war insbesondere auf die enorme Umsatzsteigerung im Amt Temnitz zurückzuführen. Auch die Regionen Wittstock, Rheinsberg und Neustadt haben maßgeblich zur Umsatzsteigerung beigetragen. Ein deutlicher Rückgang des Flächenumsatzes war dagegen in der Stadt Kyritz zu beobachten.



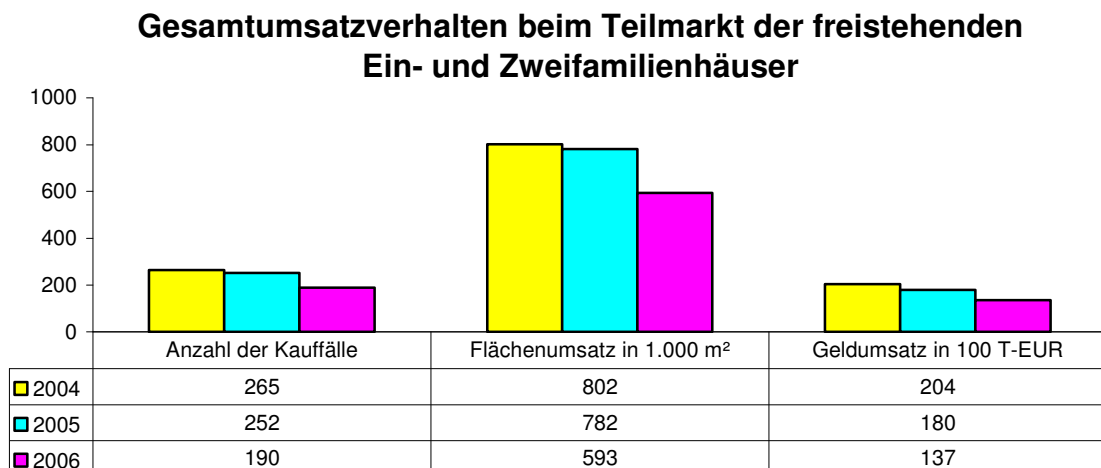
Der Geldumsatz bei den bebauten Grundstücken weist nur im Amt Temnitz und der Gemeinde Fehrbellin eine Steigerung aus, in den anderen Regionen war er im Berichtszeitraum rückläufig.

Bemerkung: Für die Auswertung des Gesamtumsatzes bei den bebauten Grundstücken wurden alle Kauffälle, ohne Berücksichtigung ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse hinzugezogen.

8.2 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser

Die freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser nehmen im Berichtszeitraum mit 44 % den größten Anteil am Gesamtteilmarkt der bebauten Grundstücke ein.

Nachfolgendes Diagramm zeigt die Entwicklung des Gesamtumsatzes (Vergleich aller Kauffälle):



8.2.1 Preisniveau

Bei den freistehenden **Ein- und Zweifamilienhäusern** wurden im Jahr 2006 nur 87 Kauffälle für selbständige, bebaute Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr registriert. Im Vergleich zum Vorjahr ist die Kaufaktivität bei **Zweifamilienhäusern** deutlich zurückgegangen.

Einfamilienhäuser:

- mittlere Grundstücksgröße: 922 m²
- mittlerer Gesamtkaufpreis: 84.000,00 EUR/m²
- Kaufpreisspanne: 15.000,00 EUR/m² - 245.000,00 EUR/m²

Bei den Zweifamilienhäusern betrug der durchschnittliche Gesamtkaufpreis 144.000,00 EUR bei einer mittleren Flächengröße von 669 m².

Gesamtkaufpreise von selbständigen, bebauten Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach Baualtersklassen:

Baualtersklasse	Mittlerer Gesamtkaufpreis in EUR		Kaufpreisspanne in EUR	
	2005	2006	2005	2006
Baujahr <= 1948	60.000	74.000	10.000 – 163.000	15.000 – 172.000
Baujahr 1949 - 1970	65.000	39.000	20.000 – 191.000	16.000 – 60.000
Baujahr >= 1971	131.000	110.000	20.000 – 233.000	35.000 – 245.000

Deutlicher als die Gesamtkaufpreise geben die Wohnflächenpreise das Preisniveau der freistehenden Einfamilienhäuser wieder.

Vergleich der Wohnflächenpreise bei Einfamilienhäusern in den Regionen des Landkreises:

Region	Mittlere Wohnfläche in m ²		Mittlerer Preis in €/m ² WF		Preisspanne in €/m ² WF	
	2005	2006	2005	2006	2005	2006
Stadt Neuruppin	146	115	1.006	821	361 - 2.444	250 – 1.351
Gemeinde Fehrbellin	124	134	684	706	250 -1.322	156 – 1.300
Gemeinde Heiligengrabe	90	74	753	314	370 - 1.478	200 - 521
Stadt Kyritz	123	113	731	854	226 - 1.159	250 – 1.462
Amt Lindow	102	112	797	833	500 - 1.209	542 – 1.194
Amt Neustadt/Dosse	125	110	865	630	571 - 1.159	225 – 1.009
Stadt Rheinsberg	143	106	729	919	588 - 1.071	523 – 1.333
Amt Temnitz	127	142	809	598	422 - 1.154	150 - 888
Gemeinde Wusterhausen	89	111	556	893	250 - 992	667 – 1.063
Stadt Wittstock	130	142	745	745	354 - 1.211	271 – 1.441

Ausgewertet wurden Kauffälle selbständiger, bebauter Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr mit Angabe der Wohnfläche.

Einfamilienhäuser:

- mittlere Wohnfläche: 119 m²
- mittlerer Wohnflächenpreis: 755,00 EUR/m²
- Kaufpreisspanne: 150,00 EUR/m² – 1.462,00 EUR/m² Wohnfläche

In dieser Rubrik war bei den Zweifamilienhäusern nur ein Kauffall registriert worden. Die mittlere Wohnfläche betrug hier 212 m² und der Wohnflächenpreis 811,00 EUR/m².

8.2.2 Preisentwicklung

Übersicht Wohnflächengröße und -preise für freistehende Einfamilienhäuser nach Baujahren:

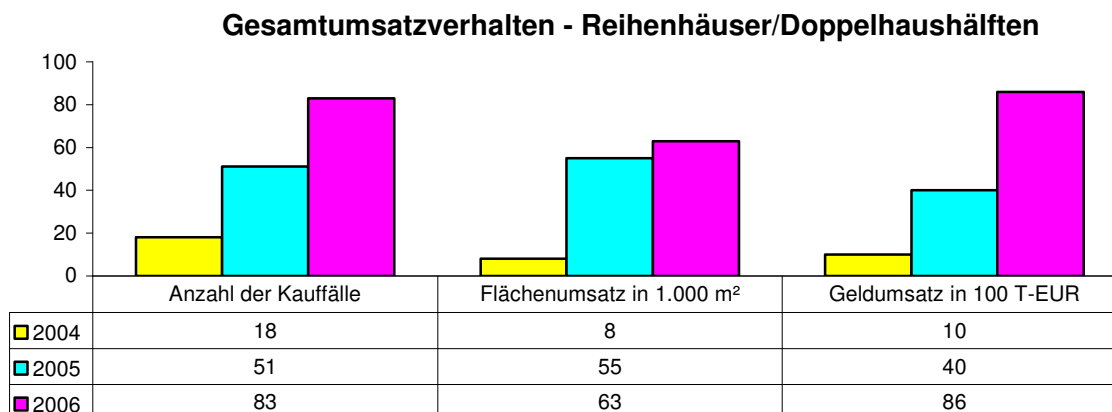
Baualtersklassen	Mittlere Wohnfläche in m ²			Mittlerer Preis in €/m ² Wohnfläche		
	2004	2005	2006	2004	2005	2006
Baujahr <= 1948	103	123	119	724	625	622
Baujahr 1949 - 1970	94	115	110	664	657	345
Baujahr >= 1971	122	131	122	1.029	1044	903

Ausgewertet wurden auch hier nur Kauffälle für selbständige, bebaute Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr. Bei der mittleren Wohnfläche je Kauffall sind nur geringe Unterschiede zwischen den Baualtersklassen auch im Vergleich zu den Vorjahren zu beobachten. Der mittlere Wohnflächenpreis ist jedoch im Vergleich zum Vorjahr rückläufig, insbesondere bei den Verkäufen der Baujahre von 1949 bis 1970.

8.3 Reihenhäuser/Doppelhaushälften

Verkäufe von Reihenhäusern und Doppelhaushälften nahmen im Berichtszeitraum mit 83 Verträgen (19,0 %) den zweitgrößten Anteil am Gesamtteilmarkt der bebauten Grundstücke ein, im Jahr 2005 waren es nur 10,0 %.

Die Entwicklung des Gesamtumsatzes (Vergleich aller Kauffälle) ist in nachfolgender Abbildung dargestellt.



8.3.1 Preisniveau

Bei den Reihenhäusern und Doppelhaushälften wurden 67 Kauffälle für selbständige, bebaute Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr im Jahr 2006 registriert. Im Vergleich zum Vorjahr (40 Kauffälle) ist die Kaufaktivität somit deutlich angestiegen.

- mittlere Grundstücksgröße: 403 m²
- mittlerer Gesamtkaufpreis: 112.000,00 EUR/m²
- Kaufpreisspanne: 16.000,00 EUR/m² - 232.000,00 EUR/m²

Bei der Auswertung dieses Teilmarktes ist zu bemerken, dass ca. die Hälfte der Verkäufe Grundstücke im Hafendorf Rheinsberg betreffen, also überwiegend neue Häuser (ab Baujahr 2004) mit direkter Seelage für Erholungszwecke. Lässt man diese Kauffälle unberücksichtigt, so ergibt sich ein durchschnittlicher Gesamtpreis von **71.280 EUR**.

Gesamtkaufpreise von selbständigen, bebauten Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach Baualtersklassen:

Baualtersklasse	Mittlerer Gesamtkaufpreis in EUR		Kaufpreisspanne in EUR	
	2005	2006	2005	2006
Baujahr <= 1948	61.000	77.000	11.000 – 130.000	20.000 – 125.000
Baujahr 1949 - 1970	71.000	57.000	25.000 – 96.000	25.000 – 101.000
Baujahr >= 1990	145.000	146.000	128.000 – 194.000	91.000 – 232.000

Auch bei den Reihenhäusern und Doppelhaushälften ist über die **Wohnflächenpreise** ein besserer Vergleich des Preisniveaus möglich.

Vergleich der Wohnflächenpreise bei Reihenhäusern/Doppelhaushälften in den Regionen des Landkreises:

Region	Mittlere Wohnfläche in m ²		Mittlerer Preis in €/m ² WF		Preisspanne in €/m ² WF	
	2005	2006	2005	2006	2005	2006
Stadt Neuruppin	103	112	857	970	424 – 1.182	658 – 1.563
Gemeinde Fehrbellin	99	81	627	649	442 – 890	500 - 737
Gemeinde Heiligengrabe	-	-	-	-	-	-
Stadt Kyritz	-	93	-	388	-	348 - 429
Amt Lindow	110	83	936	490	936	333 - 646
Amt Neustadt/Dosse	78	-	484	-	238 – 820	-
Stadt Rheinsberg	77	71	1.542	2.108	371 – 2.419	1.600 – 2.905
Amt Temnitz	70	80	429	555	429	467 - 643
Gemeinde Wusterhausen	-	-	-	-	-	-
Stadt Wittstock	108	94	926	680	926	430 - 882

Ausgewertet wurden Kauffälle selbständiger bebauter Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr.

Die meisten Kauffälle (34) wurden in Rheinsberg registriert. Es handelt sich hier überwiegend um Grundstücke im Hafendorf für Erholungszwecke mit direkter Seelage. Das erklärt den überdurchschnittlich hohen mittleren Wohnflächenpreis von 2.108,00 €/m².

In der Stadt Neuruppin lag der durchschnittliche Wohnflächenpreis mit 970,00 €/m² deutlich darunter.

Im Durchschnitt des Landkreises wurden im Jahr 2006 bei den selbständigen, bebauten Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nachfolgende mittlere Wohnflächenpreise erzielt:

- **mittlere Wohnfläche:** 82 m² [99 m²]
- **mittlerer Wohnflächenpreis:** 1.576,00 EUR/m² [794,00 EUR/m²]
- **Kaufpreisspanne:** 333,00 EUR/m² - 2.905,00 EUR/m² [bis 1.563,00 EUR/m²]

[] ohne Hafendorf Rheinsberg

8.3.2 Preisentwicklung

Übersicht Wohnflächengröße und -preise für Reihenhäuser/Doppelhaushälften nach Baujahren

Baujahr	Mittlere Wohnfläche m ²			Mittlerer Preis in €/m ² WF		
	2004	2005	2006	2004	2005	2006
Baujahr <= 1948	82	89	105	526	640	738
Baujahr 1949 - 1970	95	106	80	414	822	675
Baujahr >= 1990	91	104	72	894	936	2.065

Die Analyse der Verträge ab dem Baujahr 1990 hat ergeben, dass lediglich 6 Kauffälle nicht im Hafendorf Rheinsberg belegen sind und davon wiederum sind 4 Verträge über Rohbauten abgeschlossen worden, die für die weitere Auswertung ungeeignet sind.

8.4 Wohnungseigentum

Von den insgesamt 1.606 Kauffällen im Berichtszeitraum sind dem Teilmarkt „Wohnungseigentum“ nur 33 Verträge zuzuordnen.

Davon wurden 14 Wohnungen durch Kauf erworben und bei 19 Wohnungen erfolgte der Eigentumswechsel durch Zwangsversteigerung (58 %). Der Anteil, der durch Zwangsversteigerung erworbenen Eigentumswohnungen hat sich im Vergleich zum Vorjahr deutlich erhöht.

Von den 33 Kauffällen sind 3 Erstverkäufe und 30 Weiterveräußerungen von Wohnungseigentum.

Aufteilung der Kauffälle im Kreisgebiet:

Anzahl der Kauffälle	Region
27	Stadt Neuruppin (25) ; Karwe (2)
4	Stadt Wittstock
1	Netzeband (Amt Temnitz)
1	Stadt Fehrbellin

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

Die mittlere Wohnfläche von Wohneigentum im Landkreis Ostprignitz-Ruppin betrug im Berichtszeitraum 70 m² (43 m² bis 143 m²).

Insgesamt wurden 1,6 Mio. EUR bei den Eigentumswohnungen umgesetzt.

8.4.1 Preisniveau

Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr konnten nur 11 Kauffälle (3 Erstverkäufe und 8 Weiterveräußerungen) ausgewertet werden:

Erstverkäufe:

➤ mittlere Wohnfläche:	100 m ² [56 m ²]
➤ mittlerer Wohnflächenpreis:	860,00 EUR/m ² [630,00 EUR/m ²]
➤ Preisspanne:	427,00 EUR/m ² - 1.197 EUR/m ²

Weiterveräußerung:

➤ mittlere Wohnfläche:	73 m ² [73 m ²]
➤ mittlerer Wohnflächenpreis:	967,00 EUR/m ² [800,00 EUR/m ²]
➤ Preisspanne:	393,00 EUR/m ² - 1.742,00 EUR/m ²

[] Werte vom Vorjahr

8.5 Teileigentum

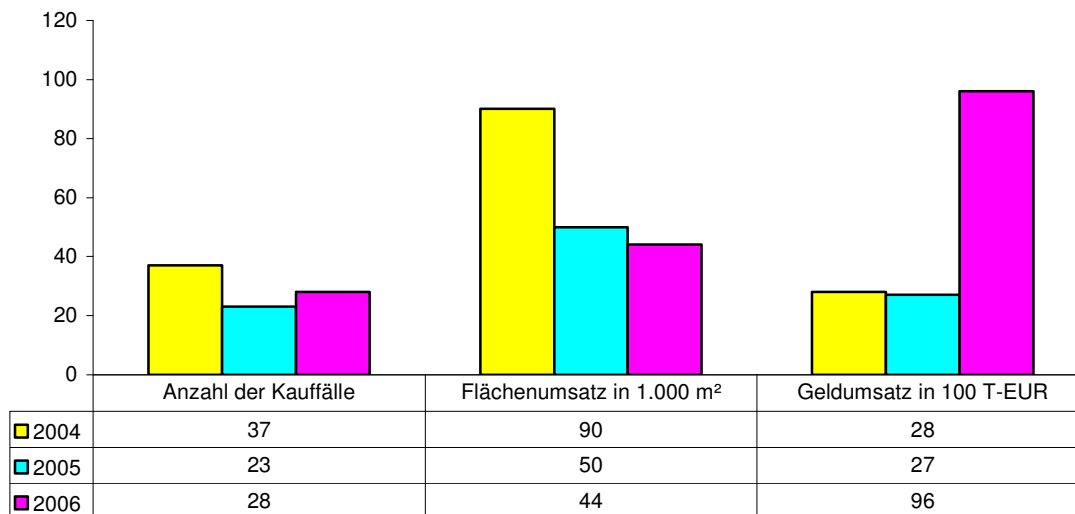
Unter **Teileigentum** versteht man das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum. Auf Grund der geringen Anzahl der Kauffälle kann im Berichtszeitraum keine Auswertung vorgenommen werden.

8.6 Mehrfamilienhäuser

Beim Teilmarkt der Mehrfamilienhäuser wurden 28 Kauffälle registriert, wovon 21 Objekte durch Kauf und 6 durch Zwangsversteigerungen erworben wurden.

Bezogen auf die Kaufaktivität beträgt der Anteil der Mehrfamilienhäuser am Grundstücksteilmarkt der bebauten Grundstücke nur 7 %.

Gesamtumsatz - Mehrfamilienhäuser



Die Grafik zeigt die Entwicklung des Gesamtumsatzes (Vergleich aller Kauffälle) der Jahre 2004 – 2006.

Die Anzahl der Kauffälle ist leicht angestiegen. Bei gesunkenem Flächenumsatz ist der Geldumsatz jedoch fast um das Vierfache angestiegen.

8.6.1 Preisniveau

Von den im Jahr 2006 eingegangenen 28 Verträgen über Grundstücke, bebaut mit Mehrfamilienhäusern, wurden lediglich 15 Kauffälle für selbstständige, bebaute Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr registriert:

- **durchschnittlicher Gesamtkaufpreis:** 88.000,00 EUR
- **Kaufpreisspanne:** 12.000,00 EUR – 300.000,00 EUR

Mit Wohnflächenangabe konnten nur 10 Kauffälle ausgewertet werden:

- **mittlerer Wohnflächenpreis:** 309,00 EUR/m²
- **Preisspanne:** 125,00 EUR/m² bis 556,00 EUR/m²
- **mittlere Wohnfläche:** 318,00 m².

8.6.2 Liegenschaftszinssätze / Rohertragsfaktoren

Wegen der geringen Anzahl auswertbarer Kauffälle konnte für die Region des Landkreises Ostprignitz-Ruppin kein eigener Liegenschaftszinssatz ermittelt werden. Deshalb wird auf den für das Land Brandenburg ermittelten Liegenschaftszins für den äußeren Entwicklungsraum des Landes, ohne die kreisfreien Städte, hingewiesen, welcher im Grundstücksmarktbericht des Landes Brandenburg veröffentlicht ist.

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 8 %.

Von den 32 registrierten Kauffällen wurden 17 Grundstücke durch Kauf erworben und 12 Grundstücke wurden im Wege der Zwangsversteigerung veräußert.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Entwicklung des Gesamtumsatzes der letzten drei Jahre:

Anzahl der Kauffälle			Flächenumsatz in 1.000 m ²			Geldumsatz in 100T - EUR		
2004	2005	2006	2004	2005	2006	2004	2005	2006
42	35	32	177	197	208	66	158	74

8.7.1 Preisniveau

Bei den Geschäfts- und Verwaltungsgebäuden (selbständige, bebaute Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) konnten im Berichtszeitraum nur 7 Kauffälle ausgewertet werden. Die Grundstücke sind in Neuruppin, Fehrbellin, Wittstock, Wusterhausen und Kyritz belegen.

➤ mittlere Grundstücksgröße:	2.291 m ²
➤ mittlerer Gesamtkaufpreis:	262.000,00 EUR
➤ Kaufpreisspanne:	17.000,00 EUR – 1.395.000,00 EUR

8.7.2 Liegenschaftszinssätze / Rohertragsfaktoren

Wegen der geringen Anzahl auswertbarer Kauffälle konnte für die Region des Landkreises Ostprignitz-Ruppin kein eigener Liegenschaftszinssatz ermittelt werden. Deshalb wird auf den für das Land Brandenburg ermittelten Liegenschaftszins für den äußeren Entwicklungsraum des Landes, ohne die kreisfreien Städte, hingewiesen, welcher im Grundstücksmarktbericht des Landes Brandenburg veröffentlicht ist.

8.9 Sonstige bebaute Objekte

► Wochenendhäuser

Der Anteil der Wochenendhäuser am Grundstücksteilmarkt der bebauten Grundstücke beträgt ca. 10 % in Bezug auf die Kaufaktivität.

Die Entwicklung des Gesamtumsatzes wird in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

Anzahl der Kauffälle			Flächenumsatz in 1.000 m ²			Geldumsatz in 100T - EUR		
2004	2005	2006	2004	2005	2006	2004	2005	2006
109	77	43	64	52	126	107	71	19

Obwohl die Anzahl der Kauffälle deutlich zurückgegangen ist, hat sich der Flächenumsatz mehr als verdoppelt. Der Geldumsatz ist von 7,1 Mio. EUR auf 1,9 Mio. EUR gesunken.

Von den 43 registrierten Kauffällen konnten 31 Verträge dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zugeordnet werden:

➤ mittlere Grundstücksgröße:	692 m ²
➤ mittlerer Gesamtkaufpreis:	37.690,00 EUR
➤ Kaufpreisspanne:	9.600,00 EUR – 120.000,00 EUR

9. Bodenrichtwerte

9.1 Gesetzlicher Auftrag

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sind durch das Baugesetzbuch (§ 193 Abs.3) und die Gutachterausschussverordnung (§ 11 Abs. 1) in der jeweils gültigen Fassung verpflichtet, Bodenrichtwerte zum Stichtag 1. Januar eines jeden Jahres zu ermitteln und in den Gemeinden öffentlich auszulegen.

Der Bodenrichtwert ist der aus der Kaufpreissammlung abgeleitete durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken (Zone), 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.

9.2 Bodenrichtwerte für Bauland (Beispiele, Übersichten)

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Ostprignitz-Ruppin hat zum Stichtag 1.01.2007 insgesamt 215 Bodenrichtwerte für Bauland ermittelt und beschlossen. Die Bodenrichtwerte sind in der Regel für 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.

Die Bodenrichtwerte für die Gemeinden des Landkreises liegen zwischen 5,00 EUR/m² und 30,00 EUR/m², wobei die höheren Werte in den Seengebieten bei Rheinsberg, Lindow, Neuruppin und Kyritz zu finden sind. Die höchsten Bodenrichtwerte sind für die Kreisstadt Neuruppin beschlossen worden.

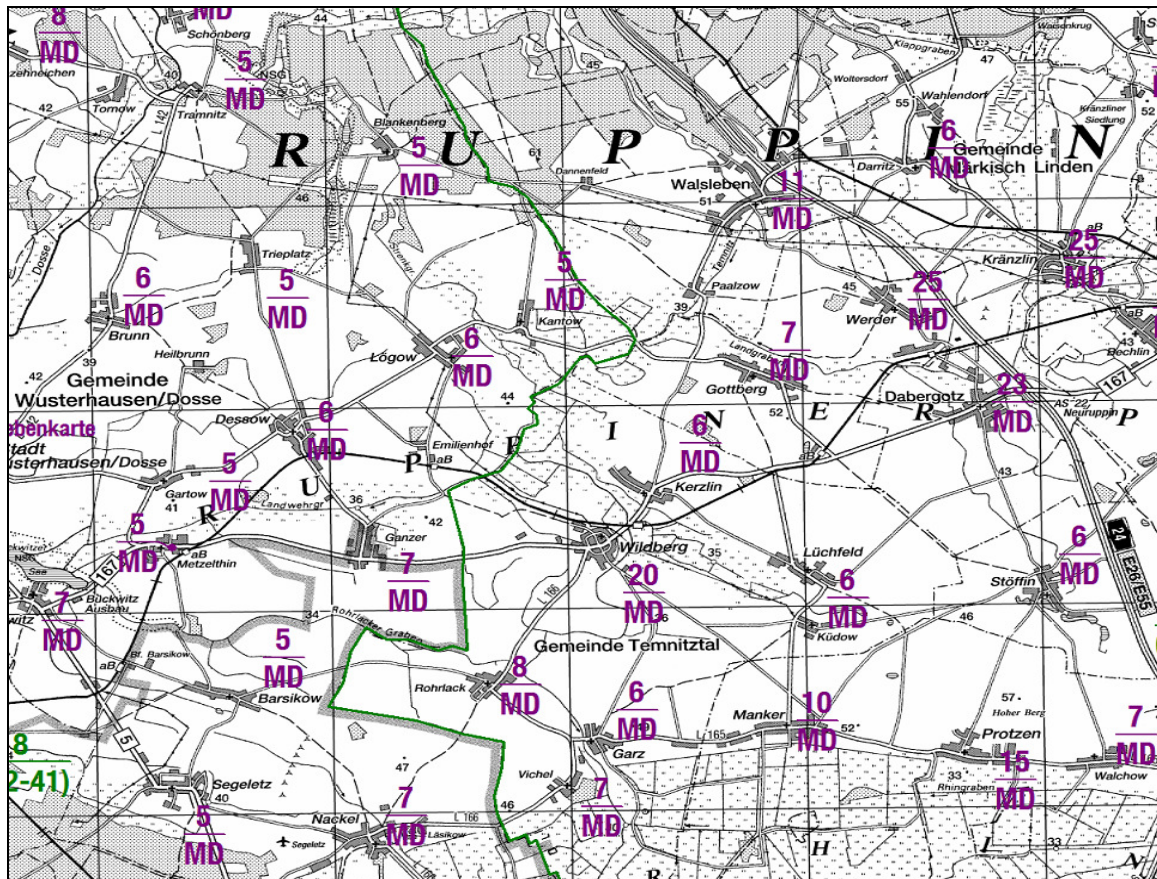
Im Vergleich zum Vorjahr haben sich die Bodenrichtwerte nur unwesentlich verändert. Von den insgesamt 215 Bodenrichtwerten haben 29 ihren Wert geändert. Insgesamt 8 Werte haben sich erhöht, in den Gemeinden (4) um 1,00 bis 2,00 €/m² und in den Städten (4) um 1,00 bis 12,00 €/m². Deutlich mehr Bodenrichtwerte (21) sind jedoch in ihrem Wert gesunken, in den Gemeinden (10) um 1,00 bis 2,00 €/m² und in den Städten (11) um 1,00 bis 28,00 €/m².

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 € Stadt Fehrbellin 29,00 €/m ² bis 42,00 €/m ²
Stadt Kyritz	über 15,00 € bis 30,00 € Stadt Kyritz 21,00 €/m ² bis 46,00 €/m ²
Amt Lindow	über 15,00 € bis 30,00 € Stadt Lindow 32,00 €/m ² bis 60,00 €/m ²
Stadt Neuruppin	über 45,00 € bis 60,00 € Stadt Neuruppin 50,00 €/m ² bis 150,00 €/m ²
Stadt Neustadt	bis 15,00 € Stadt Neustadt 14,00 €/m ² bis 24,00 €/m ²
Stadt Rheinsberg	über 30,00 € bis 45,00 € Stadt Rheinsberg 35,00 €/m ² bis 52,00 €/m ²
Amt Temnitz	bis 15,00 €
Stadt Wittstock	über 15,00 € bis 30,00 € Stadt Wittstock 27,00 €/m ² bis 49,00 €/m ²
Gemeinde Wusterhausen	über 15,00 € bis 30,00 € Stadt Wusterhausen 19,00 €/m ² bis 38,00 €/m ²

Die Bodenrichtwerte sind in der jährlich veröffentlichten Bodenrichtwertkarte enthalten. Diese ist gegen Gebühr in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erhältlich.

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte für das Jahr 2007:



9.3 Besondere Bodenrichtwerte

In den förmlich festgelegten Sanierungsgebieten sind auf Antrag der Gemeinde die Bodenrichtwerte unter Berücksichtigung der Anfangs- und Endqualität ermittelt worden.

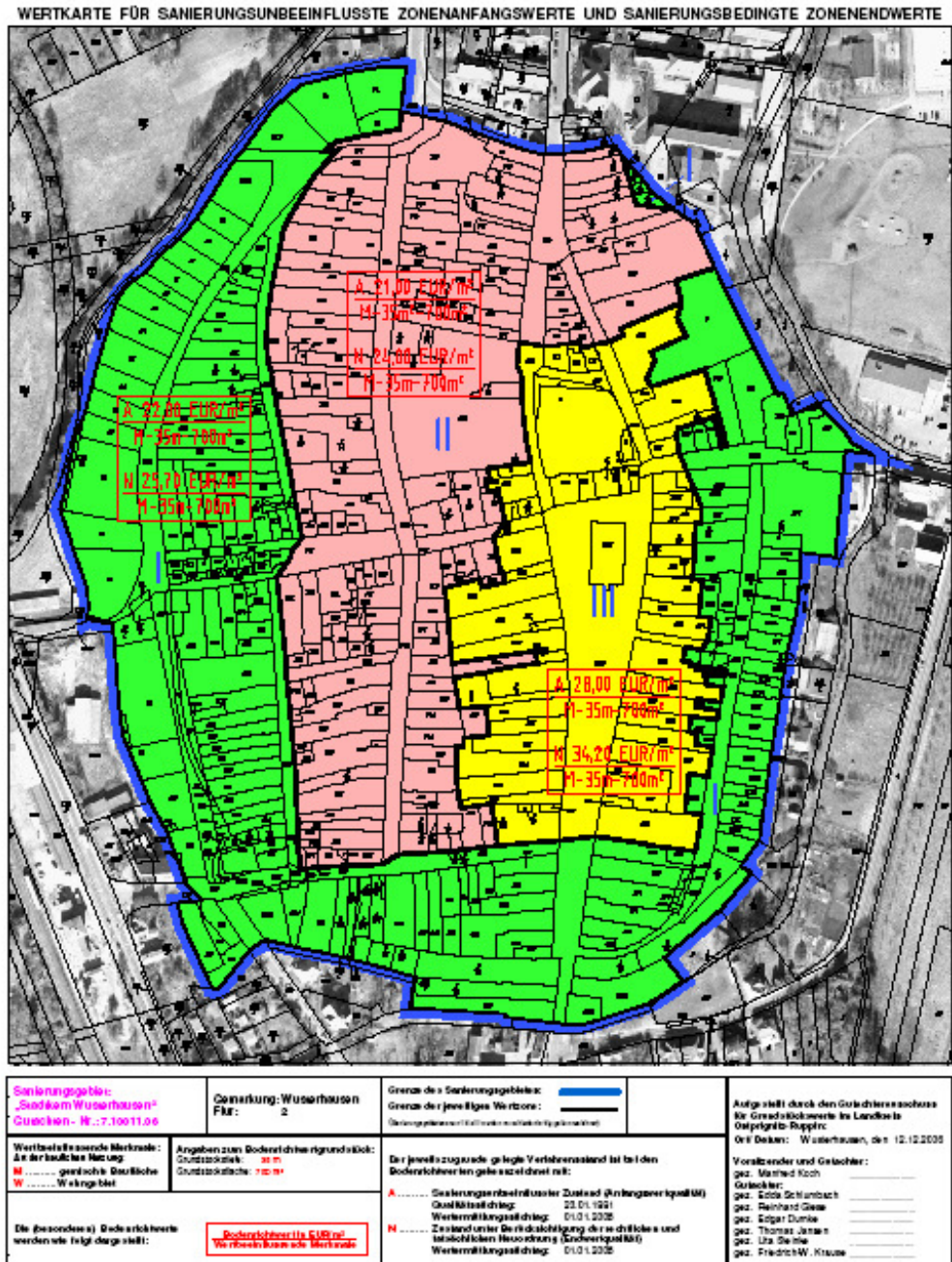
Die nachfolgende Tabelle zeigt die im Landkreis Ostprignitz-Ruppin förmlich festgelegten Sanierungsgebiete (§§ 152 bis 156 BauGB):

Ort	Bemerkung
Sanierungsgebiet „Altstadt“ Wittstock/Dosse	Durch den Gutachterausschuss wurden besondere Boden(richt)werte mit Anfangswertqualität zum Qualitätsstichtag 13.12.1990 und Wertermittlungsstichtag 07.03.2007 fortgeschrieben. Die besonderen Boden(richt)werte werden in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses vorgehalten und können hier erfragt werden.
Sanierungsgebiet „Stadtkern Rheinsberg“	Durch den Gutachterausschuss wurden besondere Boden(richt)werte mit Anfangswertqualität zum Qualitätsstichtag 18.10.1990 und Wertermittlungsstichtag 25.07.2002 fortgeschrieben. Die besonderen Boden(richt)werte werden in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses vorgehalten und können hier erfragt werden.
Sanierungsgebiet „Historische Altstadt“ der Stadt Neuruppin und der Ersatz- und Ergänzungsgebiete	Durch den Gutachterausschuss werden zzt. besondere Boden(richt)werte als zonale Anfangs- und Endwerte ermittelt. Die besonderen Boden(richt)werte werden in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses vorgehalten und können hier erfragt werden.
Sanierungsgebiet „Zentrum“ Lindow/Mark	Durch den Gutachterausschuss wurden besondere Boden(richt)werte mit Anfangswertqualität zum Qualitätsstichtag 23.05.1991 und Wertermittlungsstichtag 27.04.1999 ermittelt. Die besonderen Boden(richt)werte werden in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses vorgehalten und können hier erfragt werden.
Sanierungsgebiet „Altstadt“ Kyritz	Durch den Gutachterausschuss wurden besondere Boden(richt)werte als zonale Anfangs- und Endwerte ermittelt. Die besonderen Boden(richt)werte werden in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses vorgehalten und können hier erfragt werden.
Sanierungsgebiet „Ortskern“ Wustrau	Durch den Gutachterausschuss wurden besondere Boden(richt)werte als zonale Anfangs- und Endwerte ermittelt. Die besonderen Boden(richt)werte werden in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses vorgehalten und können hier erfragt werden.
Sanierungsgebiet „Stadtkern Wusterhausen“	Durch den Gutachterausschuss wurden besondere Boden(richt)werte als zonale Anfangs- und Endwerte ermittelt. Die besonderen Boden(richt)werte werden in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses vorgehalten und können hier erfragt werden.
Sanierungsgebiet „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.

Beispiel für ein förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet: „Stadtkern Wusterhausen“



9.4 Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Grundstücke

Durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Ostprignitz-Ruppin wurden zum Stichtag 01.01.2007 auch für land- und forstwirtschaftliche Flächen Bodenrichtwerte beschlossen, die in der Bodenrichtwertkarte dargestellt werden. Sie beziehen sich auf ein regelmäßig geformtes Grundstück mit gebietstypischer landwirtschaftlicher Nutzung sowie die in der nachfolgenden Tabelle unterstellten durchschnittlichen Acker - bzw. Grünlandzahlen:

Region	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

Die Bodenrichtwerte basieren auf ausgewählten Kauffällen der Jahre 2003 - 2006, wobei nur Vergleichsfälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs herangezogen wurden, die nicht durch eine ortnahe Lage gekennzeichnet waren (begünstigtes Agrarland). Auch Verkäufe nach der Flächenerwerbsverordnung wurden nicht in die Untersuchung mit einbezogen.

Zum Stichtag 01.01.2007 wurden insgesamt 12 Bodenrichtwerte für Ackerland, Grünland und Forsten beschlossen.

Bodenrichtwertspannen in €/m²:

- **Acker:** 0,19 – 0,24
- **Grünland:** 0,13 – 0,18
- **Holzung:** 0,09 – 0,10

Die landwirtschaftlichen Bodenrichtwerte, sowie die zonalen Abgrenzungen können der Bodenrichtwertkarte entnommen werden. Die in der Karte dargestellten Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Flächen enthalten den Baumbestand.

10. Nutzungsentgelte / Mieten / Pachten

10.1 Nutzungsentgelte

Nach der Nutzungsentgeltverordnung (NutzEV) vom 22.07.1993, zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.05.2002, dürfen Nutzungsentgelte nur schrittweise bis zur Höhe der ortsüblichen Entgelte erhöht werden.

Gemäß § 7 der NutzEV hat der örtlich zuständige Gutachterausschuss auf Antrag der Nutzer oder Eigentümer ein Gutachten über die ortsüblichen Nutzungsentgelte für vergleichbar genutzte Grundstücke zu erstatten.

Zusammenstellung der durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Landkreises Ostprignitz-Ruppin **ermittelten** ortsüblichen Nutzungsentgelte (2000 bis 2006):

*sehr guter Erholungswert**

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

*guter Erholungswert**

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

*mittlerer Erholungswert**

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

*einfacher Erholungswert**

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

* Erläuterung der Begriffe siehe Gliederungspunkt 5.6

10.2 Mieten

Der Gutachterausschuss des Landkreises Ostprignitz-Ruppin verfügt über keine umfassende Mietdatensammlung in der Geschäftsstelle.

10.3 Pachten

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Landkreis Ostprignitz-Ruppin führt keine Pachtpreissammlung über landwirtschaftliche Nutzflächen.

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.

Pachtzinsen im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau werden im Landkreis Ostprignitz-Ruppin in Höhe von 0,006 - 0,011 €/m²/Jahr gezahlt. 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. Gartenpacht nach § 5 Bundeskleingartengesetz entspricht etwa dem 4-fachen des Pachtzinses der im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau erzielten Pachten

11. Aufgaben des Gutachterausschusses und Oberen Gutachterausschusses

Im Land Brandenburg wurde für jeden Landkreis und jede kreisfreie Stadt ein Gutachterausschuss für Grundstückswerte gebildet. Ziel war und ist, durch ein unabhängiges Kollegialgremium von Sachverständigen für Transparenz auf dem Grundstücksmarkt zu sorgen.

Die Mitglieder des Gutachterausschusses werden durch das Ministerium des Innern bestellt. Die Bestellung erfolgt für eine Amtszeit von 5 Jahren. Wiederbestellungen sind zulässig. Den Vorsitz führen in der Regel die Leiter der Kataster- und Vermessungsämter. Die Tätigkeit der sonstigen Mitglieder 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:

- Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung
- Ermittlung von Bodenrichtwerten und sonstiger für die Wertermittlung erforderlicher Daten

➤ Aufgaben auf Antrag:

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

Aufgaben der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte

Der Gutachterausschuss bedient sich zur Vorbereitung und Durchführung seiner Aufgaben einer Geschäftsstelle, die beim Kataster- und Vermessungsamt des Landkreises eingerichtet ist. Die Geschäftsstelle arbeitet nach Weisung des Gutachterausschusses oder dessen Vorsitzenden.

Zu den Aufgaben der Geschäftsstelle gehören:

- Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung und weiterer Datensammlungen
- die Vorbereitung der Bodenrichtwertermittlung, ihre Darstellung in Karten und ihre Veröffentlichungen
- 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 und Ausfertigung von Verkehrwertgutachten
- Erteilung von Auskünften aus der Kaufpreissammlung und über Bodenrichtwerte
- Auskunftserteilung nach § 7 Nutzungsentgeltverordnung
- die Erledigung der Geschäfte der laufenden Verwaltung des Gutachterausschusses.

Für das Land Brandenburg besteht ein oberer Gutachterausschuss. Der obere Gutachterausschuss hat keine Fachaufsicht oder Weisungsbefugnis gegenüber den regionalen Gutachterausschüssen. Er kann aber Empfehlungen zu grundsätzlichen Angelegenheiten der Wertermittlung erarbeiten.

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 sind Kauffälle, 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 2006	Anzahl: 32
Erstattete Wertgutachten im Jahr 2006	Anzahl: 33

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	Anzahl: 120
Marktberichte	Anzahl: 55

***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 16225 Eberswalde	Postfach 100446 16204 Eberswalde	03334/ 253226	03334/ 253240
Dahme-Spreewald	Reutergasse 12 15907 Lübben (Spreewald)	Postfach 1441 15904 Lübben (Spreewald)	03546/ 202760	03546/ 201264
Elbe-Elster	Nordpromenade 4a 04916 Herzberg	Postfach 47 04912 Herzberg	03535/ 462706	03535/ 462730
Havelland	Waldemardamm 3 14641 Nauen	Postfach 1220 14632 Nauen	03321/ 4036181	03321/ 40336181
Märkisch-Oderland	Klosterstraße 14 15344 Strausberg	Klosterstraße 14 15331 Strausberg	03341/ 354905	03341/ 354997
Oberhavel	Rungestraße 20 16515 Oranienburg	Postfach 100145 16501 Oranienburg	03301/ 6015581	03301/ 6015580
Oberspreew.-Lausitz	Parkstraße 4 - 7 03205 Calau	Parkstraße 4 - 7 03205 Calau	03541/ 8705391	03541/ 8705310
Oder-Spree	Spreeinsel 1 15848 Beeskow	Postfach 15841 Beeskow	03366/ 351710	03366/ 351718
Ostprignitz-Ruppin	Perleberger Str. 21 16866 Kyritz	Perleberger Str. 21 16866 Kyritz	033971/ 62490	033971/ 62409
Potsdam-Mittelmark	Lankeweg 4 14513 Teltow	Postfach 1138 14801 Belzig	03328/ 318311	03328/ 318315
Prignitz	Industriestraße 1 19348 Perleberg	Postfach 45 19341 Perleberg	03876/ 713792	03876/ 713794
Spree-Neiße	Vom-Stein-Str. 30 03050 Cottbus	Postfach 100136 03141 Forst (Lausitz)	0355/ 49912215	0355/ 49912111
Teltow-Fläming	Am Nuthefließ 2 14943 Luckenwalde	Am Nuthefließ 2 14943 Luckenwalde	03371/ 6084203	03371/ 6089221
Uckermark	Dammweg 11 16303 Schwedt	Postfach 1265 17282 Prenzlau	03332/ 441816	03332/ 441850
Brandenburg a.d.Havel	Klosterstraße 14 14770 Brandenburg a.d.H.	Stadtverwaltung Bbg. 14767 Brandenburg a.d.Havel	03381/ 586203	03381/ 586204
Cottbus	Karl-Marx-Str. 67 03044 Cottbus	Postfach 101235 03012 Cottbus	0355/ 6124212	0355/ 6124203
Frankfurt (Oder)	Goepelstraße 38 15234 Frankfurt (Oder)	Postfach 1363 15203 Frankfurt (Oder)	0335/ 5526204	0335/ 5526299
Potsdam	Hegelallee 6-10, Haus 1 14467 Potsdam	Stadtverwaltung Potsdam 14461 Potsdam	0331/ 2893183	0331/ 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