

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



# **Grundstücksmarktbericht 2007**

**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](mailto:gutachter@kva-opr.de)  
Internet: [www.gutachterausschuesse-bb.de/OPR/index.htm](http://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: „Fischerhütte“ Flecken-Zechlin

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 .....	13
4.1	Vertragsvorgänge .....	13
4.2	Geldumsatz .....	16
4.3	Flächenumsatz .....	18
5.	Bauland .....	20
5.1	Allgemeines .....	20
5.2	Individueller Wohnungsbau .....	21
5.2.1	Preisniveau .....	22
5.2.2	Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen .....	22
5.3	Geschosswohnungsbau .....	23
5.3.1	Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen .....	23
5.4	Gewerbliche Bauflächen .....	23
5.4.2	Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihe .....	25
5.5	Bauerwartungsland und Rohbauland .....	25
5.6	Sonstiges Bauland .....	25
5.7	Erbbaurechte .....	26
6.	Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke .....	26
6.1	Allgemeines .....	26
6.2	Landwirtschaftliche Flächen .....	28
6.2.1	Preisniveau .....	28
6.2.2	Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen .....	28
6.3	Forstwirtschaftliche Flächen .....	29
7.	Sonstige unbebaute Grundstücke .....	30
8.	Bebaute Grundstücke .....	31
8.1	Allgemeines .....	31
8.2	Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser .....	34
8.2.1	Preisentwicklung .....	35
8.3	Reihenhäuser/Doppelhaushälften .....	36
8.3.1	Preisniveau .....	36
8.3.2	Preisentwicklung .....	37
8.4	Wohnungseigentum .....	37
8.4.1	Preisniveau .....	38
8.5	Teileigentum .....	39
8.6	Mehrfamilienhäuser .....	39
8.6.1	Preisniveau .....	39
8.6.2	Liegenschaftszinssätze / Rohertragsfaktoren .....	40
8.7	Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser .....	40
8.7.1	Preisniveau .....	40
8.7.2	Liegenschaftszinssätze / Rohertragsfaktoren .....	40
8.8	Gewerbe- und Industrieobjekte .....	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 .....	45
10.	Nutzungsentgelte / Mieten / Pachten .....	47

10.1	Nutzungsentgelte .....	47
10.2	Mieten.....	48
10.3	Pachten .....	48
11.	Aufgaben des Gutachterausschusses und Oberen Gutachterausschusses .....	48

**Anhang**

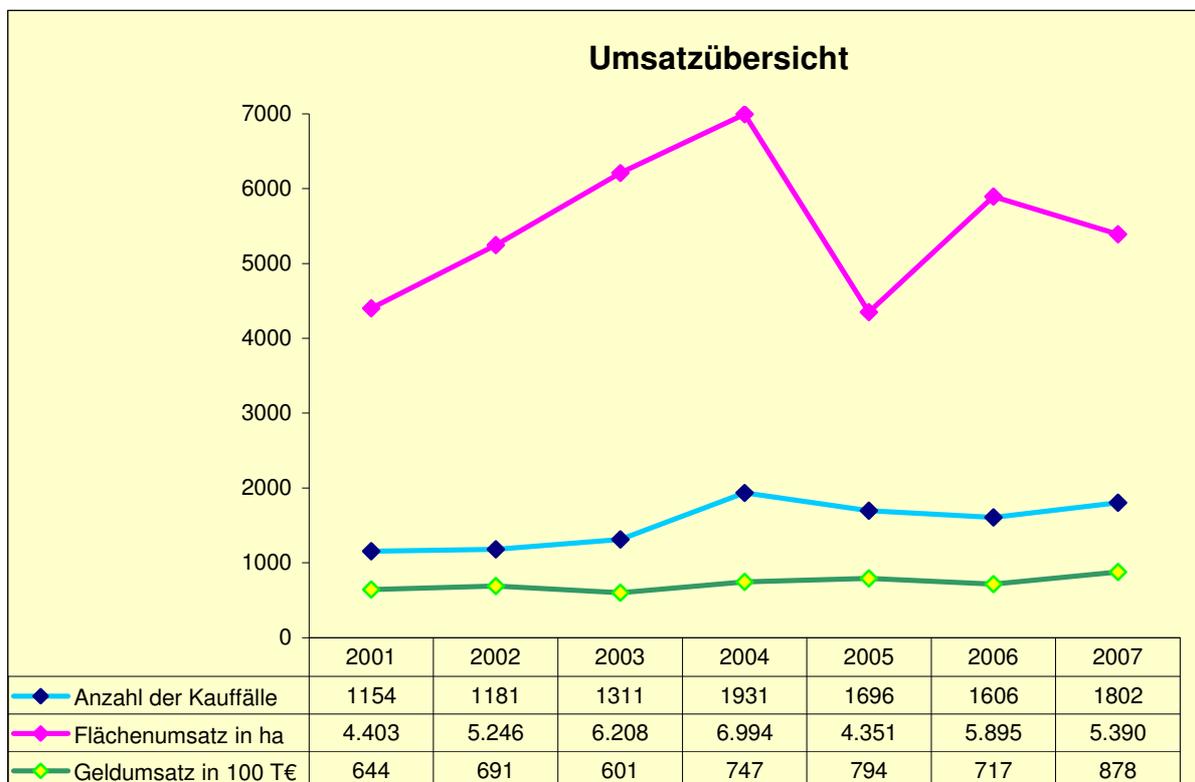
Anschriften der Gutachterausschüsse im Land Brandenburg

## 1. Der Grundstücksmarkt in Kürze

Kennzeichnend für den Grundstücksmarkt einer Region sind die Anzahl der Vertragsvorgänge, der Flächenumsatz, der Geldumsatz und daraus resultierend die Preisentwicklung.

Für den Grundstücksmarktbericht 2007 konnten, von allen im Berichtszeitraum eingegangenen Vertragsvorgängen, 1802 Kauffälle ausgewertet werden und somit 196 mehr als im Vorjahr.

Die nachfolgende Grafik zeigt die Entwicklung der Umsätze im Grundstücksverkehr des Landkreises Ostprignitz-Ruppin der Jahre 2001 bis 2007:



Der Flächenumsatz hat sich insgesamt um 505 ha verringert und lag damit noch unter dem Mittel der Jahre 2001-2007.

Der Geldumsatz hat sich jedoch deutlich erhöht. Der Vergleich mit dem Jahr 2006 zeigt, dass im Berichtszeitraum 16,1 Mio. EUR mehr umgesetzt wurden. Der Durchschnitt der Jahre 2001 bis 2007 betrug 72,5 Mio. EUR.

Durch die Erhöhung des Geldumsatzes bei gesunkenem Flächenumsatz zeichnet sich eine Preissteigerung auf dem Grundstücksmarkt ab.

Die Entwicklung des Preisniveaus der einzelnen Teilmärkte zeigt die nachfolgende Analyse der Kauffälle.

Gesamtumsatz der letzten vier Jahre bezogen auf die einzelnen Grundstücksarten:

Übersicht Gesamtumsatz												
Grundstücksarten	Anzahl der Kauffälle				Geldumsatz in Mio.EUR				Flächenumsatz in 1.000 m <sup>2</sup>			
	2004	2005	2006	2007	2004	2005	2006	2007	2004	2005	2006	2007
unbebaute Grundstücke	433	396	381	254	10,8	16,4	9,0	6,4	601	741	727	442
bebaute Grundstücke	554	489	427	568	49,3	52,5	47,8	65,1	2.873	1.498	2.010	2.360
Eigentumswohnungen	32	39	35	48	2,9	1,6	1,6	2,9	-	-	-	-
land- u. forstwirtschaftl. Flächen	658	545	547	646	10,7	7,8	10,2	12,5	64.388	41.030	53.320	49.974
Gemeinbedarfsflächen	64	74	104	162	0,1	0,1	0,1	0,1	64	55	133	121
sonstige Flächen	190	153	112	124	1,0	0,8	3,0	0,8	2.015	187	2.759	1.004
<b>insgesamt</b>	<b>1931</b>	<b>1696</b>	<b>1606</b>	<b>1802</b>	<b>74,7</b>	<b>79,4</b>	<b>71,7</b>	<b>87,8</b>	<b>69.942</b>	<b>43.511</b>	<b>58.949</b>	<b>53.902</b>

Die Anzahl der Kauffälle bei den unbebauten Grundstücken ist seit dem Jahr 2004 deutlich zurückgegangen, allein gegenüber dem Jahr 2006 um 34 %. Auch Geld- und Flächenumsatz zeigen in diesem Teilmarkt eine rückläufige Tendenz.

Bei den bebauten Grundstücken ist dagegen ein Anstieg der Umsätze zu verzeichnen.

Im Vergleich zum Vorjahr (2006) hat sich der Geldumsatz hier um mehr als 30 % erhöht.

Den größten Anteil am Marktgeschehen nehmen nach wie vor die land- und forstwirtschaftlichen Flächen ein. Bei gesunkenem Flächenumsatz ist ca. 20 % mehr Geld geflossen. Der Durchschnittspreis pro Hektar ist von ca. 1.900,00 € im Jahr 2006 auf 2.500,00 € im Berichtszeitraum 2007 angestiegen.

Eine detaillierte Übersicht des Grundstücksmarktes erfolgt auf den nachfolgenden Seiten.

## 2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Der vorliegende Grundstücksmarktbericht gibt einen Überblick über den Grundstücksverkehr (Umsätze, Preisniveau, Preisentwicklung) im Landkreis Ostprignitz-Ruppin im Jahr 2007 auf der Grundlage der von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses geführten Kaufpreissammlung.

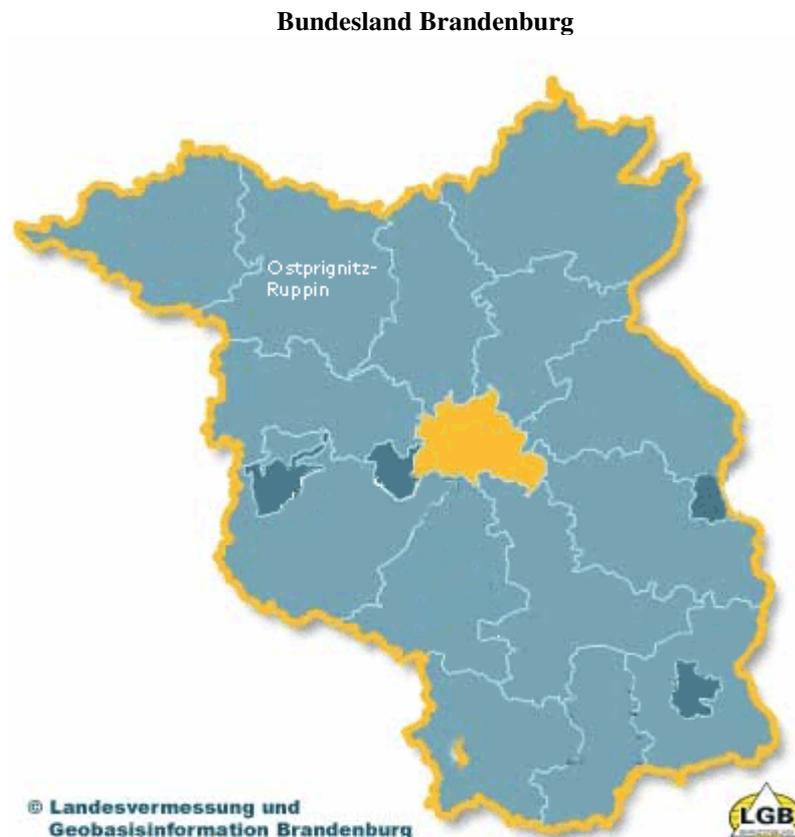
Er soll die regionale Entwicklung des Grundstücksmarktes im Landkreis durch eine umfassende Darstellung von Grundstücksdaten aufzeigen und somit den Marktteilnehmern einen Einblick in das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt im Landkreis Ostprignitz-Ruppin vermitteln.

Neben den Daten des Berichtsjahres 2007 werden auch langjährige Übersichten dargestellt, um die Entwicklung der einzelnen Teilmärkte besser veranschaulichen zu können.

Es werden Preisniveau und Preisentwicklung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr dargestellt. Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, wie Liebhaberpreise, Notverkäufe, Zwangsversteigerungen oder Verkäufe an Verwandte, bleiben unberücksichtigt.

Der Grundstücksmarktbericht soll die interessierte Öffentlichkeit umfassend informieren und den Grundstücksmarkt durch Veröffentlichung von Durchschnittswerten und Tendenzen transparenter gestalten. Er soll dem Leser eine Orientierung geben, ersetzt jedoch nicht die Wertermittlung von Einzelgrundstücken.

### 3. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt – Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen



Der **Landkreis Ostprignitz-Ruppin** liegt im Nordwesten des Landes Brandenburg. Er grenzt im Norden an das Bundesland Mecklenburg-Vorpommern und im Südwesten an Sachsen-Anhalt. Nachbarkreise sind im Osten der Landkreis Oberhavel, im Westen der Landkreis Prignitz und im Süden der Landkreis Havelland.

Der Landkreis Ostprignitz-Ruppin umfasst 2.509 Quadratkilometer und ist damit flächenmäßig der drittgrößte Landkreis des Landes Brandenburg. Die Gesamteinwohnerzahl per 30.09.2007 betrug 106.409 (107.468 zum 30.09.2006), das entspricht einer Bevölkerungsdichte von **42,4** Einwohnern/km<sup>2</sup>. Damit zählt der Landkreis Ostprignitz-Ruppin zu den fünf am dünnsten besiedelten Landkreisen Deutschlands.

In der Region spielt der Erholungstourismus in der naturbelassenen Landschaft eine wichtige Rolle. Insbesondere der Nordosten (Rheinsberg, Lindow) stellt mit seinen ausgedehnten Wäldern und zahlreichen Seen als südliche Fortsetzung der Mecklenburger Seenplatte ein bedeutendes natürliches Tourismuspotential dar. Der Wassertourismus gewinnt durch den Bau entsprechender Infrastruktur an Bedeutung.

Auf Grund der natürlichen Bedingungen (> 50% Landwirtschaftsfläche) ist der Landkreis Ostprignitz-Ruppin traditionell durch landwirtschaftliche Produktion und die Verarbeitung landwirtschaftlicher Produkte geprägt. Neben überwiegend kleinen und mittelständischen Unternehmen haben sich auch einige Industriebetriebe angesiedelt.

Die gewerblichen Bauflächen konzentrieren sich entlang der Autobahn A 24

(Berlin-Hamburg), die Hauptanbindung zum überregionalen Straßennetz. So entstanden in Wittstock, Neuruppin, Fehrbellin und Heiligengrabe mehrere große Gewerbeparks. Des Weiteren durchqueren die Bundesstraßen B 102, 103, 167 und die B5 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><b>Gemeinde Fehrbellin</b>  <b>- Der Bürgermeister -</b>  <b>Johann-Sebastian-Bach-Str. 6</b>  <b>16833 Fehrbellin</b></p> <p><i>Bürgermeisterin: Frau Ute Behnicke</i>                  Tel.: 033932/595-0                  Fax.:033932/70314                  E-Mail: <a href="mailto:info@gemeinde-fehrbellin.de">info@gemeinde-fehrbellin.de</a>                  Internet: <a href="http://www.gemeinde-fehrbellin.de">www.gemeinde-fehrbellin.de</a></p> <p><u>Bauamt</u>: Herr Krebs                  Tel.: 033932/595600</p>	<p><b>Einwohner: 9.101</b>  <b>Fläche: 268 km<sup>2</sup></b></p> <p><b>Ortsteile:</b>                  Betzin, Brunne, Dechtow, Deutschhof, Fehrbellin, Hakenberg, Karwese, Königshorst, Langen, Lentzke, Linum, Manker, Protzen, Tarmow, Walchow, Wall und Wustrau – Altfriesack</p> <p><b>Gemarkungen:</b>                  Altfriesack, Betzin, Brunne, Dechtow, Deutschhof, Fehrbellin, Hakenberg, Karwese, Königshorst, Langen, Lentzke, Linum, Manker, Protzen, Tarmow, Walchow, Wall, Wustrau</p>
<p><b>Gemeinde Heiligengrabe</b>  <b>- Der Bürgermeister -</b>  <b>Am Birkenwäldchen 1a</b>  <b>16909 Heiligengrabe</b></p> <p><i>Bürgermeister: Herr Holger Kippenhahn</i>                  Tel.: 033962/67-0                  Fax.:033962/67-333                  E-Mail: <a href="mailto:gemeinde@heiligengrabe.de">gemeinde@heiligengrabe.de</a>                  Internet: <a href="http://www.amt-heiligengrabe-blumenthal.de">www.amt-heiligengrabe-blumenthal.de</a></p> <p><u>Bauamt</u>: Herr Niedergesäß                  Tel.: 033962/67318</p>	<p><b>Einwohner: 4.984</b>  <b>Fläche: 206 km<sup>2</sup></b></p> <p><b>Ortsteile:</b>                  Blandikow, Blesendorf, Blumenthal, Grabow bei Blumenthal, Heiligengrabe, Herzprung, Jabel, Königsberg, Liebenthal, Maulbeerwalde, Papenbruch, Rosenwinkel, Wernikow, Zaatzke,</p> <p><b>Gemarkungen:</b>                  Blandikow, Blesendorf, Blumenthal, Dahlhausen, Glienicke, Grabow, Heiligengrabe, Herzprung, Jabel, Königsberg, Liebenthal, Maulbeerwalde, Papenbruch, Rosenwinkel, Wernikow, Zaatzke</p>
<p><b>Stadt Kyritz</b>  <b>- Der Bürgermeister -</b>  <b>Marktplatz 1</b>  <b>16866 Kyritz</b></p> <p><i>Bürgermeister: Herr Hans- Joachim Winter</i>                  Tel.: 033971/85-0                  Fax.:033971/85-285                  E-Mail: <a href="mailto:stadtverwaltung@kyritz.de">stadtverwaltung@kyritz.de</a>                  Internet: <a href="http://www.kyritz.de">www.kyritz.de</a></p> <p><u>Amt für Stadtentwicklung und Bauwesen</u>: Frau Görke                  Tel.: 033971/85223                  Fax.:033971/85212                  e-mail: <a href="mailto:bauamt@kyritz.de">bauamt@kyritz.de</a></p>	<p><b>Einwohner: 10.005</b>  <b>Fläche: 156 km<sup>2</sup></b></p> <p><b>Ortsteile:</b>                  Drewen, Bork, Lellichow, Holzhausen, Kötzlin, Rehfeld, Berlitt, Teetz, Ganz, Mechow, Gantikow</p> <p><b>Gemarkungen:</b>                  Bork, Drewen, Gantikow, Holzhausen, Kyritz, Kötzlin, Mechow, Teetz, Rehfeld, Berlitt</p>

<p><b>Amt Lindow</b>  <b>Straße des Friedens 20</b>  <b>16835 Lindow (Mark)</b></p> <p><i>Amtsdirektor: Herr Danilo Lieske</i></p> <p>Tel.: 033933/89630                  Fax.:033933/72907</p> <p>E-Mail: <a href="mailto:webmaster@amt-lindow-mark.de">webmaster@amt-lindow-mark.de</a>                  Internet: <a href="http://www.amt-lindow-mark.de">www.amt-lindow-mark.de</a></p>	<p><b>Einwohner: 4.908</b>  <b>Fläche: 125 km<sup>2</sup></b></p>												
	<p><b>Gemeinden:</b></p> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 70%;">Gemeinde Herzberg (Mark)</td> <td style="text-align: right;">688 Einwohner</td> </tr> <tr> <td>Stadt Lindow</td> <td style="text-align: right;">3.240 Einwohner</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Ortsteile: Banzendorf, Klosterheide, Keller, Hindenberg, Schönberg</td> </tr> <tr> <td>Gemeinde Rühnick</td> <td style="text-align: right;">512 Einwohner</td> </tr> <tr> <td>Gemeinde Vielitzsee</td> <td style="text-align: right;">553 Einwohner</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Ortsteile: Seebeck, Strubensee, Vielitz</td> </tr> </table>	Gemeinde Herzberg (Mark)	688 Einwohner	Stadt Lindow	3.240 Einwohner	Ortsteile: Banzendorf, Klosterheide, Keller, Hindenberg, Schönberg		Gemeinde Rühnick	512 Einwohner	Gemeinde Vielitzsee	553 Einwohner	Ortsteile: Seebeck, Strubensee, Vielitz	
	Gemeinde Herzberg (Mark)	688 Einwohner											
Stadt Lindow	3.240 Einwohner												
Ortsteile: Banzendorf, Klosterheide, Keller, Hindenberg, Schönberg													
Gemeinde Rühnick	512 Einwohner												
Gemeinde Vielitzsee	553 Einwohner												
Ortsteile: Seebeck, Strubensee, Vielitz													
<p><b>und folgende Gemarkungen:</b></p> <p>Banzendorf, Herzberg, Hindenberg, Keller, Klosterheide, Lindow, Rühnick, Seebeck, Strubensee, Schönberg, Vielitz</p>													

<p><b>Amt Neustadt/Dosse</b>  <b>Bahnhofstraße 6</b>  <b>16845 Neustadt (Dosse)</b></p> <p><i>Amtsdirektor: Herr Dr. Ulrich Gerber</i></p> <p>Tel.: 033970/950                  Fax.:033970/13445</p> <p>E-Mail: <a href="mailto:amt@neustadt-dosse.de">amt@neustadt-dosse.de</a>                  Internet: <a href="http://www.neustadt-dosse.de">www.neustadt-dosse.de</a></p> <p><b>Bauamt:</b> Herr Krüger                  Tel.: 033970/95218                  E-Mail: <a href="mailto:krueger@neustadt-dosse.de">krueger@neustadt-dosse.de</a></p>	<p><b>Einwohner: 8.480</b>  <b>Fläche: 266 km<sup>2</sup></b></p>																						
	<p><b>Gemeinden:</b></p> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 70%;">Gemeinde Breddin</td> <td style="text-align: right;">1.046 Einwohner</td> </tr> <tr> <td>Gemeinde Dreetz</td> <td style="text-align: right;">1.254 Einwohner</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Ortsteile: Dreetz, Giesenhorst</td> </tr> <tr> <td>Stadt Neustadt (Dosse)</td> <td style="text-align: right;">3.742 Einwohner</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Ortsteile: Plänitz-Leddin, Roddahn,</td> </tr> <tr> <td>Gemeinde Sieversdorf-Hohenofen</td> <td style="text-align: right;">858 Einwohner</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Ortsteile: Sieversdorf, Hohenofen</td> </tr> <tr> <td>Gemeinde Stüdenitz-Schönermark</td> <td style="text-align: right;">683 Einwohner</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Ortsteile: Schönermark, Stüdenitz</td> </tr> <tr> <td>Gemeinde Zernitz-Lohm</td> <td style="text-align: right;">981 Einwohner</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Ortsteile: Zernitz, Lohm</td> </tr> </table>	Gemeinde Breddin	1.046 Einwohner	Gemeinde Dreetz	1.254 Einwohner	Ortsteile: Dreetz, Giesenhorst		Stadt Neustadt (Dosse)	3.742 Einwohner	Ortsteile: Plänitz-Leddin, Roddahn,		Gemeinde Sieversdorf-Hohenofen	858 Einwohner	Ortsteile: Sieversdorf, Hohenofen		Gemeinde Stüdenitz-Schönermark	683 Einwohner	Ortsteile: Schönermark, Stüdenitz		Gemeinde Zernitz-Lohm	981 Einwohner	Ortsteile: Zernitz, Lohm	
	Gemeinde Breddin	1.046 Einwohner																					
Gemeinde Dreetz	1.254 Einwohner																						
Ortsteile: Dreetz, Giesenhorst																							
Stadt Neustadt (Dosse)	3.742 Einwohner																						
Ortsteile: Plänitz-Leddin, Roddahn,																							
Gemeinde Sieversdorf-Hohenofen	858 Einwohner																						
Ortsteile: Sieversdorf, Hohenofen																							
Gemeinde Stüdenitz-Schönermark	683 Einwohner																						
Ortsteile: Schönermark, Stüdenitz																							
Gemeinde Zernitz-Lohm	981 Einwohner																						
Ortsteile: Zernitz, Lohm																							
<p><b>Gemarkungen:</b></p> <p>Babe, Bartschendorf, Breddin, Damelack, Dreetz, Giesenhorst, Hohenofen, Kampehl, Koppenbrück, Lohm, Michaelisbruch, Neustadt/Dosse, Plänitz, Leddin, Roddahn, Schönermark, Sieversdorf, Sophiendorf, Stüdenitz, Zernitz</p>																							

<p><b>Stadt Rheinsberg</b>  <b>- Der Bürgermeister –</b>  <b>Seestraße 21</b>  <b>16831 Rheinsberg</b></p> <p><i>Bürgermeister: Herr Manfred Richter</i></p> <p>Tel.: 033931/55100                  Fax.:033931/55250</p> <p>E-Mail: <a href="mailto:amt@rheinsberg.de">amt@rheinsberg.de</a>                  Internet: <a href="http://www.rheinsberg.de">www.rheinsberg.de</a></p> <p><b>Fachgruppe Planung-Bauleitplanung, Bauanträge:</b> Frau Holtz-Baumert                  Tel.: 033931/41115                  Fax.: 033931/41122</p>	<p><b>Einwohner: 8.884</b>  <b>Fläche: 325 km<sup>2</sup></b></p>
	<p><b>Ortsteile:</b></p> <p>Basdorf, Braunsberg, Dierberg, Dorf-Zechlin, Flecken Zechlin, Großzerlang, Heinrichsdorf, Kagar, Kleinzerlang, Linow, Luhme, Rheinsberg, Schwanow, Wallitz, Zechlinerhütte, Zechow, Zühlen</p>
	<p><b>Gemarkungen:</b></p> <p>Basdorf, Braunsberg, Dierberg, Dorf-Zechlin, Flecken Zechlin, Großzerlang, Heinrichsdorf, Kagar, Kleinzerlang, Linow, Luhme, Rheinsberg, Schwanow, Wallitz, Zechlinerhütte, Zechow, Zühlen</p>

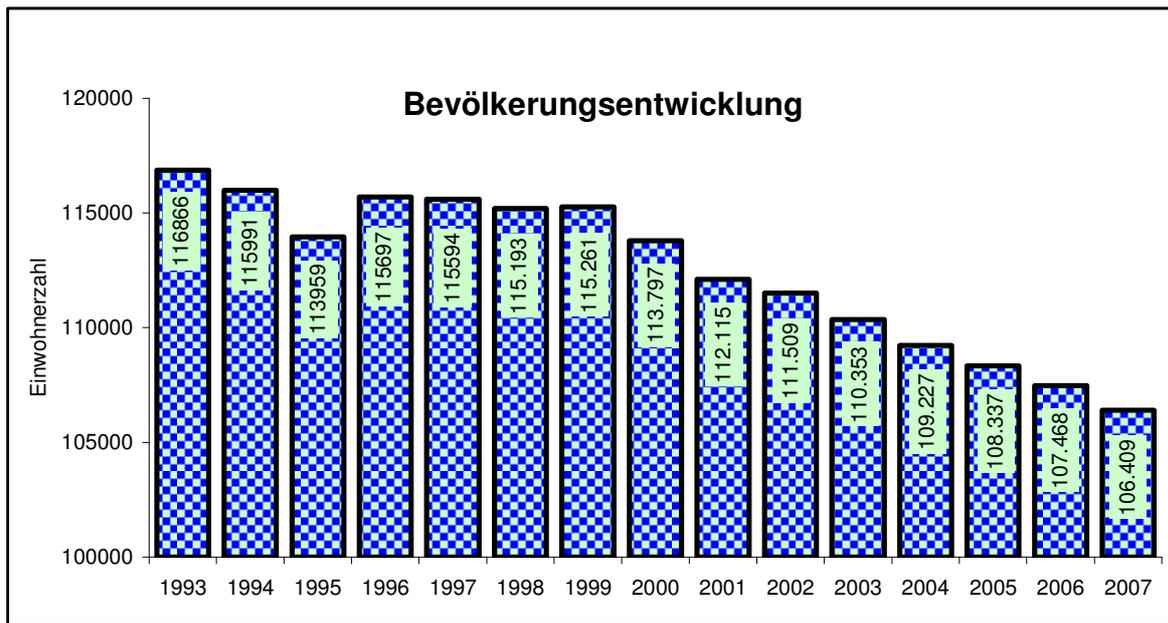
<p><b>Amt Temnitz Am Heideberg 16818 Walsleben</b></p> <p><i>Amtsleiter: Herr Mathias Wittmoser</i> Tel.: 033920/6750 Fax.:033920/67516</p> <p>E-Mail: <a href="mailto:amt-temnitz@t-online.de">amt-temnitz@t-online.de</a> Internet: <a href="http://www.amt-temnitz.de">www.amt-temnitz.de</a></p> <p><u>Bauamt:</u> Herr Pieper Tel.: 033920/67560</p>	<p><b>Einwohner: 5.672</b> <b>Fläche: 248 km<sup>2</sup></b></p> <p><b>Gemeinden:</b></p> <table border="0"> <tr> <td>Gemeinde Dabergotz</td> <td>610 Einwohner</td> </tr> <tr> <td>Gemeinde Märkisch-Linden</td> <td>1.244 Einwohner</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Ortsteile: Darritz-Wahlendorf, Gottberg, Kränzlin, Werder</td> </tr> <tr> <td>Gemeinde Storbeck-Frankendorf</td> <td>538 Einwohner</td> </tr> <tr> <td>Gemeinde Temnitzquell</td> <td>853 Einwohner</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Ortsteile: Katerbow, Netzeband, Rägelin</td> </tr> <tr> <td>Gemeinde Temnitztal</td> <td>1.656 Einwohner</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Ortsteile: Garz, Kerzlin, Vichel, Küdow-Lüchfeld, Rohrlack, Wildberg,</td> </tr> <tr> <td>Gemeinde Walsleben</td> <td>841 Einwohner</td> </tr> </table> <p><b>Gemarkungen:</b></p> <p>Dabergotz, Darritz, Frankendorf, Garz, Gottberg, Katerbow, Kerzlin, Kränzlin, Küdow, Lüchfeld, Netzeband, Pfalzheim, Rohrlack, Rägelin, Storbeck, Walsleben, Werder, Wildberg, Vichel</p>	Gemeinde Dabergotz	610 Einwohner	Gemeinde Märkisch-Linden	1.244 Einwohner	Ortsteile: Darritz-Wahlendorf, Gottberg, Kränzlin, Werder		Gemeinde Storbeck-Frankendorf	538 Einwohner	Gemeinde Temnitzquell	853 Einwohner	Ortsteile: Katerbow, Netzeband, Rägelin		Gemeinde Temnitztal	1.656 Einwohner	Ortsteile: Garz, Kerzlin, Vichel, Küdow-Lüchfeld, Rohrlack, Wildberg,		Gemeinde Walsleben	841 Einwohner
Gemeinde Dabergotz	610 Einwohner																		
Gemeinde Märkisch-Linden	1.244 Einwohner																		
Ortsteile: Darritz-Wahlendorf, Gottberg, Kränzlin, Werder																			
Gemeinde Storbeck-Frankendorf	538 Einwohner																		
Gemeinde Temnitzquell	853 Einwohner																		
Ortsteile: Katerbow, Netzeband, Rägelin																			
Gemeinde Temnitztal	1.656 Einwohner																		
Ortsteile: Garz, Kerzlin, Vichel, Küdow-Lüchfeld, Rohrlack, Wildberg,																			
Gemeinde Walsleben	841 Einwohner																		
<p><b>Gemeinde Wusterhausen/Dosse - Der Bürgermeister – Am Markt 1 16868 Wusterhausen</b></p> <p><i>Bürgermeister: Herr Ralf Reinhardt</i> Tel.: 033979/8770 Fax.:033979/14565</p> <p>E-Mail: <a href="mailto:info@wusterhausen.de">info@wusterhausen.de</a> Internet: <a href="http://www.wusterhausen.de">www.wusterhausen.de</a></p> <p><u>Bauverwaltungsamt:</u> Frau Vogel Tel.: 033979/87731</p>	<p><b>Einwohner: 6.441</b> <b>Fläche: 195 km<sup>2</sup></b></p> <p><b>Ortsteile:</b></p> <p>Bantikow, Barsikow, Blankenberg, Brunn, Bückwitz, Dessow, Emilienhof, Ganzer, Gartow, Kantow, Läsikow, Lögow, Metzelthin, Nackel, Schönberg, Sechzehneichen, Segeletz, Tornow, Tramnitz, Trierplatz, Wulkow, Wusterhausen/Dosse</p> <p><b>Gemarkungen:</b></p> <p>Bantikow, Barsikow, Blankenberg, Brunn, Bückwitz, Dessow, Ganzer, Gartow, Kantow, Lögow, Metzelthin, Nackel, Schönberg, Sechzehneichen, Segeletz, Tramnitz, Trierplatz, Wulkow, Wusterhausen</p>																		
<p><b>Stadt Wittstock - Der Bürgermeister - Markt 1 16909 Wittstock</b></p> <p><i>Bürgermeister: Herr Jörg Gehrman</i> Tel.: 03394/4290 Fax.:03394/429102</p> <p>E-Mail: <a href="mailto:stadt-wittstock.dosse@t-online.de">stadt-wittstock.dosse@t-online.de</a> Internet: <a href="http://www.wittstock.de">www.wittstock.de</a></p> <p><u>Bauamt:</u> Herr Kanzler Heiligegeiststr. 19-23 Tel.: 03394/429260 e-mail: <a href="mailto:bauamt@wittstock.de">bauamt@wittstock.de</a></p>	<p><b>Einwohner: 15.998</b> <b>Fläche: 417 km<sup>2</sup></b></p> <p><b>Ortsteile:</b></p> <p>Babitz, Berlinchen, Biesen, Christdorf, Dossow, Dranse, Fretzdorf, Freyenstein, Gadow, Goldbeck, Groß-Haßlow, Niemerlang, Rossow, Schweinrich, Sewekow, Wulfersdorf, Zempow, Zootzen</p> <p><b>Gemarkungen:</b></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><b>Stadt Neuruppin</b>                  - Der Bürgermeister –                  Karl-Liebkecht-Straße 33-34                  16816 Neuruppin</p> <p><i>Bürgermeister: Herr Jens-Peter Golde</i>                  Tel.: 03391/3555                  Fax.:03391/355122                  E-Mail: <a href="mailto:stadt@stadtneuruppin.de">stadt@stadtneuruppin.de</a>                  Internet: <a href="http://www.neuruppin.de">www.neuruppin.de</a></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><b>Einwohner: 31.936</b>  <b>Fläche: 303 km<sup>2</sup></b></p> <p><b>Ortsteilen:</b>                  Alt Ruppin, Buskow, Gnewikow, Gühlen-Glienicke, Karwe, Krangen, Lichtenberg, Molchow, Nietwerder, Radensleben, Stöffin, Wuthenow, Wulkow</p> <p><b>Gemarkungen:</b>                  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**



Die Grafik zeigt einen kontinuierlichen Rückgang der Bevölkerung ab dem Jahre 2000 (jährlich um ca. 1 %).

**Bevölkerungsdichte**

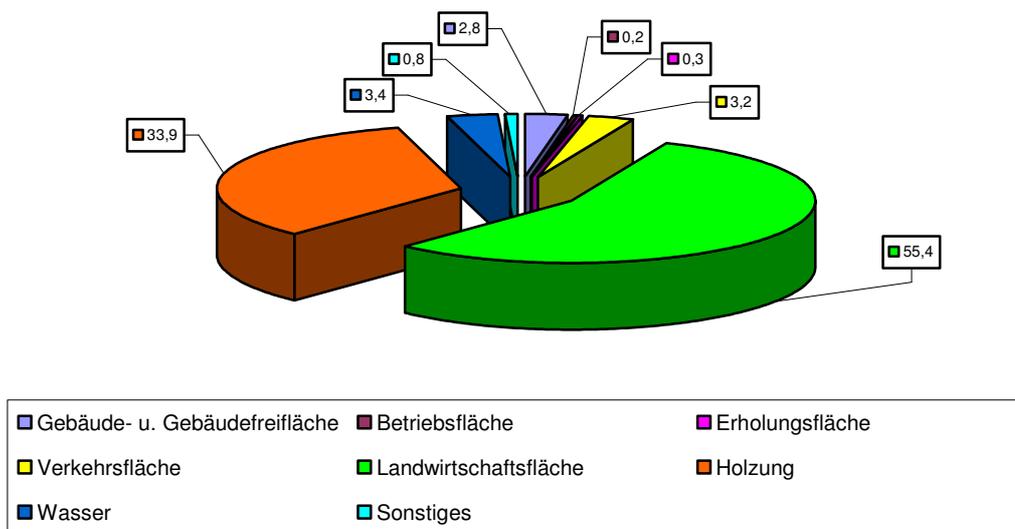
Amt/Stadt/Gemeinde	Einwohner		Fläche [km <sup>2</sup> ]	Einwohner je km <sup>2</sup>	
	2006	2007		2006	2007
Stadt Neuruppin	32.026	<b>31.936</b>	303	105,7	<b>105,4</b>
Gemeinde Fehrbellin	9.242	<b>9.101</b>	268	34,5	<b>34,0</b>
Gemeinde Heiligengrabe	5.071	<b>4.984</b>	206	24,6	<b>24,2</b>
Stadt Kyritz	10.130	<b>10.005</b>	156	64,9	<b>64,1</b>
Amt Lindow	4.993	<b>4.908</b>	125	39,9	<b>39,3</b>
Amt Neustadt/ Dosse	8.564	<b>8.480</b>	266	32,2	<b>31,9</b>
Stadt Rheinsberg	8.953	<b>8.884</b>	325	27,5	<b>27,3</b>
Amt Temnitz	5.742	<b>5.672</b>	248	23,2	<b>22,9</b>
Stadt Wittstock	16.189	<b>15.998</b>	417	38,8	<b>38,4</b>
Gemeinde Wusterhausen	6.558	<b>6.441</b>	195	33,6	<b>33,0</b>
<b>Landkreis insgesamt</b>	<b>107.468</b>	<b>106.409</b>	<b>2.509</b>	<b>42,8</b>	<b>42,4</b>

Vom Rückgang der Einwohnerzahl sind alle Regionen des Landkreises Ostprignitz-Ruppin gleichermaßen betroffen.

*Flächennutzung im Landkreis Ostprignitz-Ruppin*

Nutzung	Größe in ha		Anteil in %	
	2006	2007	2006	2007
Gebäude- und Gebäudefreifläche	6.927	<b>6.987</b>	2,8	<b>2,8</b>
Betriebsfläche	589	<b>557</b>	0,2	<b>0,2</b>
Erholungsfläche	648	<b>645</b>	0,3	<b>0,3</b>
Verkehrsfläche	8.006	<b>8.022</b>	3,2	<b>3,2</b>
Landwirtschaftsfläche	139.105	<b>139.027</b>	55,4	<b>55,4</b>
Holzung	85.046	<b>85.086</b>	33,9	<b>33,9</b>
Wasser	8.479	<b>8.492</b>	3,4	<b>3,4</b>
Sonstiges	2.121	<b>2.123</b>	0,8	<b>0,8</b>
<b>Kreis insgesamt</b>	<b>250.922</b>	<b>250.940</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

**Flächennutzung - Anteil in %**



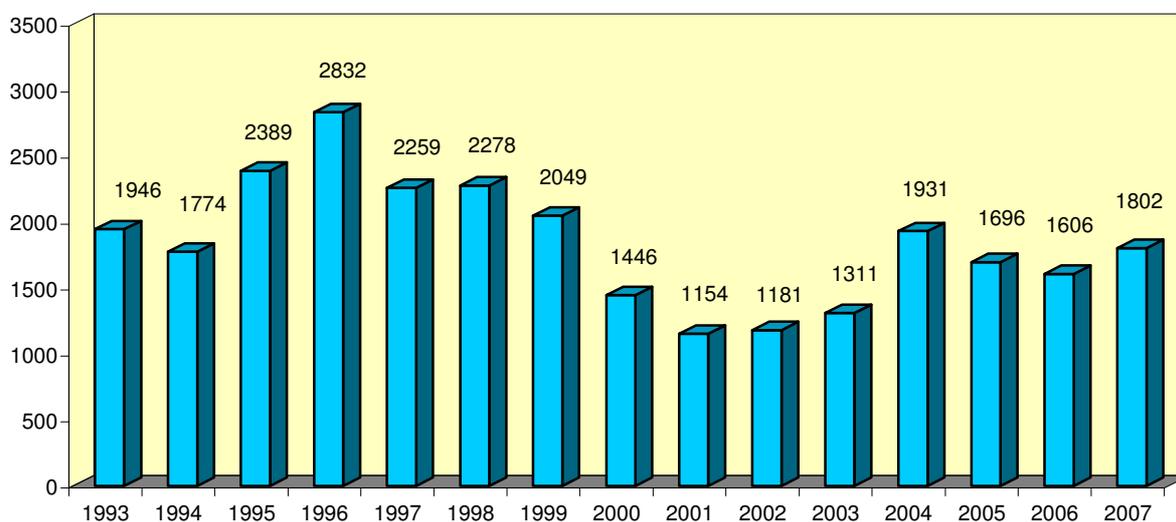
Der weitaus größte Anteil an der Gesamtfläche des Landkreises besteht aus Ackerflächen, Grünland und Holzungen. Danach folgen mit 3,4 % die Wasserflächen und mit 3,2 % die Verkehrsflächen. Der Anteil der Gebäude- und Gebäudefreifläche beträgt 2,8 %. Die Waldbedeckung und der Wasserflächenanteil entsprechen etwa dem Landesmittel.

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

## 4. Übersicht über die Umsätze

### 4.1 Vertragsvorgänge

Anzahl der Kaufverträge

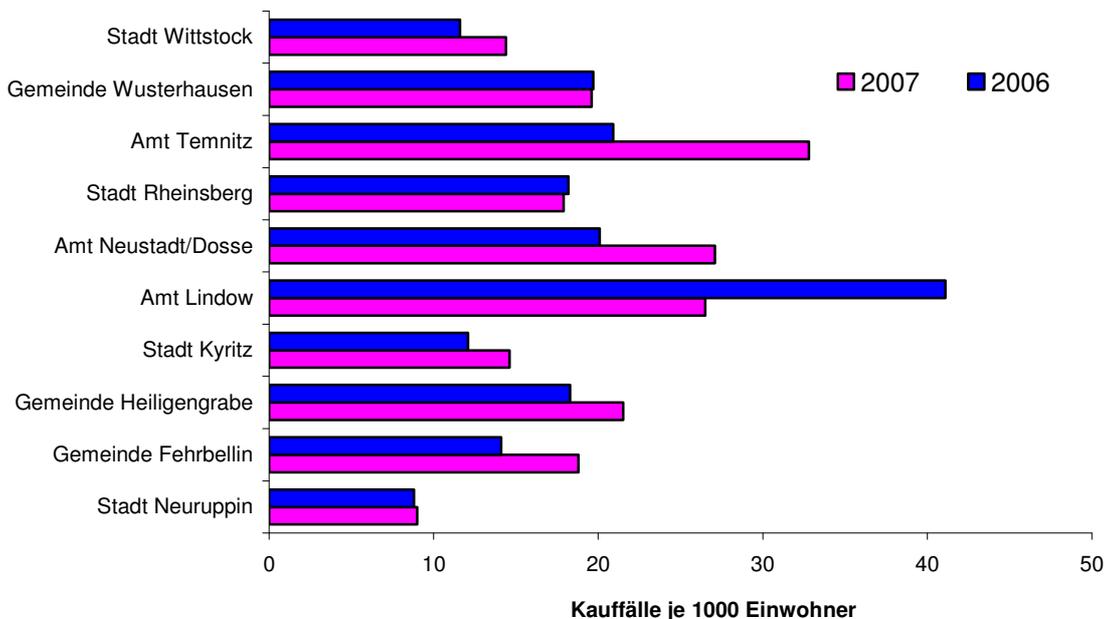


*Anzahl der Kauffälle in den Ämtern, Städten und Gemeinden des Landkreises*

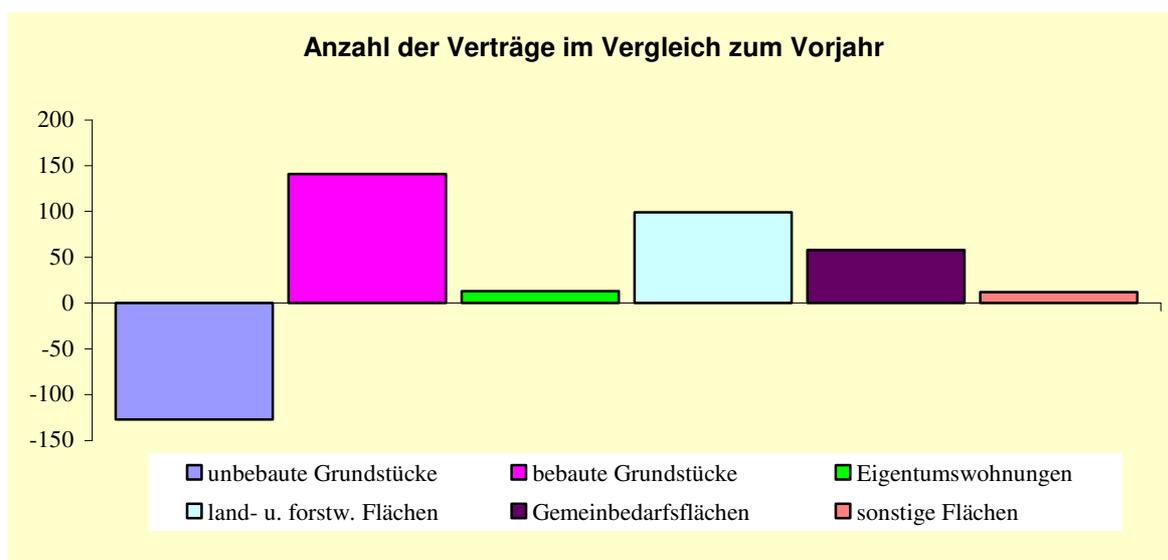
Amt/Stadt/Gemeinde	Kaufverträge		Kauffälle je 1.000 Einwohner	
	2006	2007	2006	2007
Stadt Neuruppin	283	317	8,8	9,9
Gemeinde Fehrbellin	130	171	14,1	18,8
Gemeinde Heiligengrabe	93	107	18,3	21,5
Stadt Kyritz	123	146	12,1	14,6
Amt Lindow	205	130	41,1	26,5
Amt Neustadt/Dosse	172	230	20,1	27,1
Stadt Rheinsberg	163	159	18,2	17,9
Amt Temnitz	120	186	20,9	32,8
Stadt Wittstock	188	230	11,6	14,4
Gemeinde Wusterhausen	129	126	19,7	19,6
<b>Gesamt</b>	<b>1606</b>	<b>1802</b>	<b>14,9</b>	<b>16,9</b>

Gegenüber dem Jahr 2006 hat sich im Berichtszeitraum die Anzahl der auswertbaren Kaufverträge in fast allen Regionen erhöht. Ein leichter Rückgang der Vertragsvorgänge ist in der Gemeinde Wusterhausen und der Stadt Rheinsberg zu beobachten. Während sich die Anzahl der Kauffälle im Jahr 2006 im Amt Lindow mehr als verdoppelt hatte, ist jetzt in dieser Region ein starker Rückgang zu verzeichnen.

**Kauffallverhalten in den Regionen des Landkreises**



*Analyse der Kaufverträge nach Grundstücksarten*



### Anzahl der Kauffälle nach Grundstücksarten in den einzelnen Regionen

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

Amt/Stadt/Gemeinde	Unbebaute Grundstücke		Bebaute Grundstücke		Eigentums-Wohnungen		Land- u. Forstflächen		Gemeinbedarfsfläche		Sonstige Flächen*	
	2006	2007	2006	2007	2006	2007	2006	2007	2006	2007	2006	2007
Gemeinde Fehrbellin	19	18	45	57	1	0	52	68	4	14	9	14
Gem. Heiligengrabe	12	8	16	27	0	0	53	61	3	5	9	6
Stadt Kyritz	33	25	33	44	0	0	37	49	9	20	11	8
Amt Lindow	123	14	27	44	0	1	43	53	2	7	10	11
Amt Neustadt	20	43	29	55	0	0	66	65	43	60	14	7
Stadt Rheinsberg	33	13	73	66	0	14	43	45	5	2	9	19
Amt Temnitz	10	11	32	48	1	0	64	95	6	24	7	8
Gem. Wusterhausen	17	19	28	33	0	0	66	61	7	9	11	4
Stadt Neuruppin	88	68	95	126	29	30	38	51	5	10	28	32
Stadt Wittstock	26	35	49	68	4	3	85	98	20	11	4	15
<b>Gesamtsumme</b>	<b>381</b>	<b>254</b>	<b>427</b>	<b>568</b>	<b>35</b>	<b>48</b>	<b>547</b>	<b>646</b>	<b>104</b>	<b>162</b>	<b>112</b>	<b>124</b>

\* z.B. Gärten, private Grünanlagen, Sportanlagen

Beim Teilmarkt der „unbebauten Grundstücke“ (baureifes Land) sind die Kauffälle in fast allen Regionen, insbesondere im Amt Lindow und der Stadt Rheinsberg deutlich zurückgegangen. Lediglich im Amt Temnitz, der Gemeinde Wusterhausen und der Stadt Wittstock konnten ein paar Kauffälle mehr erfasst werden.

Während im Jahr 2006 bei den bebauten Grundstücken im Hinblick auf die Kaufaktivität in allen Regionen eine rückläufige Tendenz zu verzeichnen war, konnten im Berichtszeitraum 2007 in fast allen Städten und Gemeinden (außer Rheinsberg) mehr Verträge registriert werden.

Auch die Zahl der Kauffälle bei den Eigentumswohnungen ist im Jahr 2007 etwas angestiegen. Der Markt beschränkt sich jedoch hauptsächlich auf die Städte Neuruppin und Rheinsberg. In den kleineren Städten und Gemeinden, also im ländlichen Bereich, ist die Anzahl der Kauffälle in diesem Teilmarkt nach wie vor sehr gering.

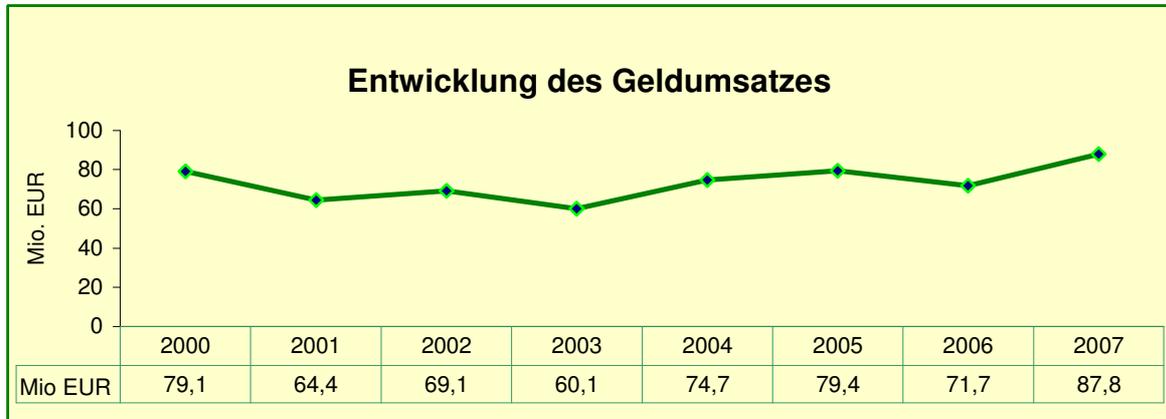
Beim Teilmarkt der „land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen“ war in fast allen Regionen, außer im Amt Neustadt und der Gemeinde Wusterhausen, eine leichte Steigerung der Kaufaktivität zu verzeichnen.

Die Anzahl der Kauffälle bei den Flächen für den Gemeinbedarf ist nach wie vor im Amt Neustadt am höchsten. Im Bereich der Stadt Wittstock ist die Zahl der Vertragsvorgänge jedoch deutlich zurückgegangen.

Im Amt Neustadt und der Gemeinde Wusterhausen ist die Nachfrage nach sonstigen Flächen, wie Gärten, privaten Grünanlagen und Sportanlagen stark zurückgegangen. In den Städten Rheinsberg und Wittstock dagegen wurden mehr als doppelt so viele Grundstücke veräußert.

## 4.2 Geldumsatz

Im Berichtszeitraum (2007) wurden im gesamten Grundstücksverkehr 87,8 Mio. EUR umgesetzt. Das ist eine Steigerung gegenüber dem Vorjahr um 16,2 Mio. EUR.

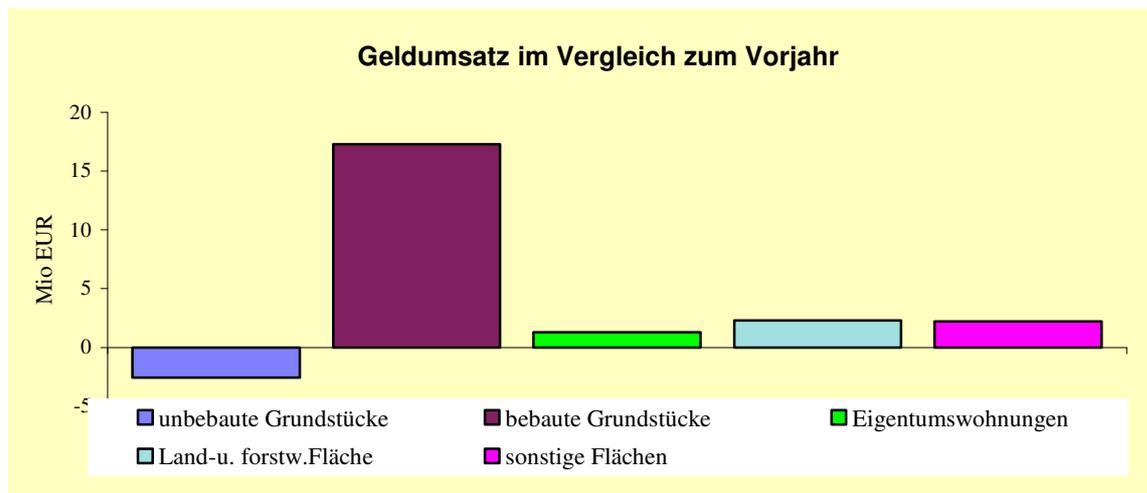


### Geldumsatz in den Regionen des Landkreises

Amt/Stadt/Gemeinde	Geldumsatz in Mio. EUR		
	2005	2006	2007
Stadt Neuruppin	32,6	24,9	<b>25,0</b>
Gemeinde Fehrbellin	5,5	5,7	<b>5,5</b>
Gemeinde Heiligengrabe	2,7	2,5	<b>3,2</b>
Stadt Kyritz	4,2	6,4	<b>8,1</b>
Amt Lindow	2,3	3,1	<b>4,4</b>
Amt Neustadt/Dosse	3,7	2,6	<b>6,5</b>
Stadt Rheinsberg	12,0	10,1	<b>17,5</b>
Amt Temnitz	3,2	7,5	<b>5,2</b>
Stadt Wittstock	7,0	4,8	<b>8,4</b>
Gemeinde Wusterhausen	5,9	3,9	<b>4,0</b>

### Analyse des Geldumsatzes nach Grundstücksqualitäten

Grundstücksart	Geldumsatz					
	2005	2006	2007	2005	2006	2007
	Mio. EUR			Anteil in % des Gesamtumsatzes		
unbebaute Grundstücke	16,4	9,0	<b>6,4</b>	21	13	<b>7</b>
bebaute Grundstücke	52,5	47,8	<b>65,1</b>	66	67	<b>74</b>
Eigentumswohnungen	1,6	1,6	<b>2,9</b>	2	2	<b>4</b>
Land- und Forstfläche	7,8	10,2	<b>12,5</b>	10	14	<b>14</b>
Gemeinbedarfsflächen	0,1	0,1	<b>0,1</b>	< 1	< 1	< 1
sonstige Flächen	0,8	3,0	<b>0,8</b>	1	4	<b>1</b>
<b>Grundstücksarten gesamt</b>	<b>79,4</b>	<b>71,7</b>	<b>87,8</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>



Die Abbildung zeigt bei fast allen Grundstücksarten eine Steigerung des Geldumsatzes mit deutlichen Parallelen zum Kauffallverhalten.

So ist bei den bebauten Grundstücken die Erhöhung der Anzahl der Kauffälle mit der deutlichen Steigerung des Geldumsatzes verbunden.

Nur bei den unbebauten Grundstücken sind der Geldumsatz und die Anzahl der Kauffälle um mehr als 30 % zurückgegangen.

Die Gemeinbedarfsflächen sind im Diagramm nicht dargestellt, da der Geldumsatz konstant geblieben ist.

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

Geldumsatz in Mio. EUR – Vergleichszeitraum 2005 - 2007												
Amt/ Stadt/Gemeinde	unbebaute Grundstücke			bebaute Grundstücke			Eigentums - wohnungen			Landwirtschafts- und Forstflächen		
	2005	2006	2007	2005	2006	2007	2005	2006	2007	2005	2006	2007
<b>Gemeinde Fehrbellin</b>	0,7	0,3	<b>0,5</b>	3,8	4,4	<b>3,6</b>	0,1	-	-	1,0	1,0	<b>1,2</b>
<b>Gemeinde Heiligengrabe</b>	0,4	0,1	<b>0,2</b>	1,8	0,6	<b>1,7</b>	-	-	-	0,5	1,8	<b>1,4</b>
<b>Stadt Kyritz</b>	0,3	0,8	<b>0,2</b>	3,4	2,3	<b>7,3</b>	-	-	-	0,5	0,7	<b>0,5</b>
<b>Amt Lindow</b>	0,3	1,1	<b>0,2</b>	1,8	1,6	<b>2,7</b>	-	-	<b>0,1</b>	0,2	0,4	<b>1,4</b>
<b>Amt Neustadt</b>	0,1	0,3	<b>0,2</b>	2,4	1,1	<b>4,8</b>	0,1	-	-	1,1	1,2	<b>1,5</b>
<b>Stadt Rheinsberg</b>	1,3	1,2	<b>0,5</b>	9,9	8,5	<b>14,5</b>	0,2	-	<b>0,4</b>	0,4	0,4	<b>1,8</b>
<b>Amt Ternitz</b>	0,1	0,1	<b>0,2</b>	1,9	5,8	<b>3,5</b>	0,1	0,1	-	1,1	1,5	<b>1,6</b>
<b>Gemeinde Wusterhausen</b>	1,1	0,3	<b>0,8</b>	3,1	2,6	<b>2,2</b>	-	-	-	1,6	1,0	<b>0,9</b>
<b>Stadt Neuruppin</b>	10,2	4,1	<b>2,8</b>	20,7	18,0	<b>19,3</b>	1,1	1,4	<b>2,3</b>	0,3	1,2	<b>0,4</b>
<b>Stadt Wittstock</b>	2,0	0,7	<b>0,8</b>	3,8	2,9	<b>5,6</b>	0,0	0,1	<b>0,1</b>	1,1	1,0	<b>1,8</b>
<b>Gesamtsumme</b>	<b>16,5</b>	<b>9,0</b>	<b>6,4</b>	<b>52,6</b>	<b>47,8</b>	<b>65,2</b>	<b>1,6</b>	<b>1,6</b>	<b>2,9</b>	<b>7,8</b>	<b>10,2</b>	<b>12,5</b>

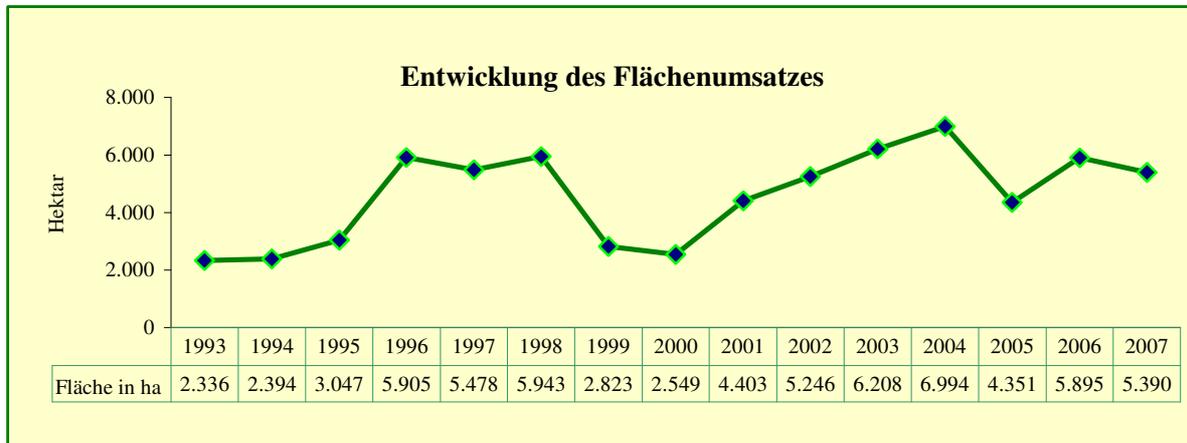
Der Geldumsatz für die einzelnen Grundstücksarten verhält sich im Berichtszeitraum in den einzelnen Regionen sehr differenziert.

So ist beispielsweise in den Städten Neuruppin, Rheinsberg, Lindow und Kyritz der Umsatz bei den unbebauten Grundstücken stark zurückgegangen. Die ländlichen Gebiete dagegen lassen eine leichte Steigerung erkennen.

Eine generelle Tendenz ist jedoch nicht erkennbar.

### 4.3 Flächenumsatz

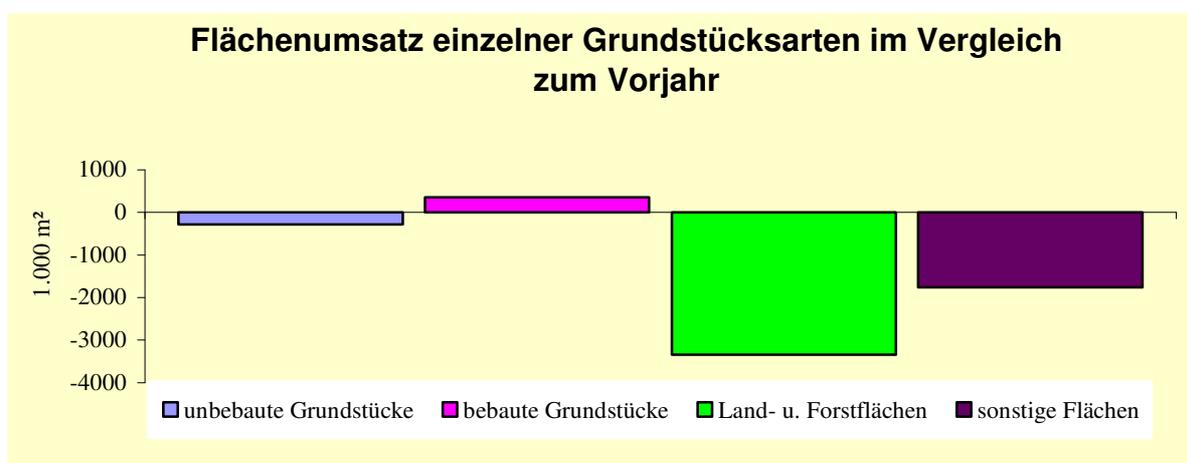
#### Entwicklung des Flächenumsatzes seit 1993



Im Jahr 2007 wurden 5.390 ha Grundstücksfläche verkauft und damit 505 ha weniger als im Vorjahr.

#### Analyse des Flächenumsatzes nach Grundstücksqualitäten

Grundstücksart	Flächenumsatz in 1.000 m <sup>2</sup>			Anteil in %		
	2005	2006	2007	2005	2006	2007
unbebaute Grundstücke	741	727	442	1,7	1,2	0,8
bebaute Grundstücke	1.498	2.010	2.360	3,4	3,4	4,4
Land- u. Forstflächen	41.030	53.320	49.974	94,3	90,5	92,7
Gemeinbedarfsflächen	55	133	121	0,1	0,2	0,2
sonstige Flächen	187	2.759	1.004	0,4	4,7	1,9
<b>Grundstücksarten gesamt</b>	<b>43.511</b>	<b>58.949</b>	<b>53.902</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>



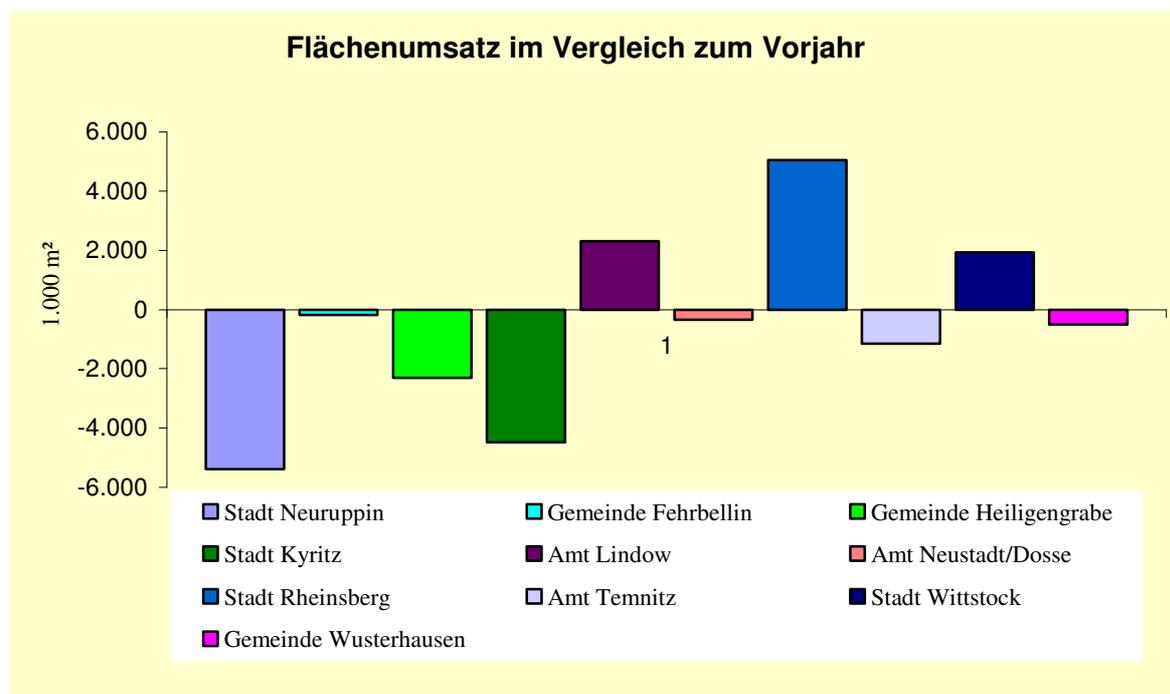
Die Reduzierung des Flächenumsatzes betrifft insbesondere die Grundstücksarten der land- und forstwirtschaftlichen Flächen, der unbebauten Grundstücke und der sonstigen Flächen.

Nur bei den bebauten Grundstücken war eine leichte Steigerung des Flächenumsatzes zu verzeichnen.

*Entwicklung des Flächenumsatzes in Ämtern, Städten und Gemeinden*

Amt/Stadt/Gemeinde	2004	2005	2006	2007
	Flächenumsatz in 1.000 m <sup>2</sup>			
Stadt Neuruppin	5.434	2.452	7.724	<b>2.336</b>
Gemeinde Fehrbellin	11.514	5.551	6.010	<b>5.837</b>
Gemeinde Heiligengrabe	4.711	2.694	8.598	<b>6.292</b>
Stadt Kyritz	3.646	2.894	7.005	<b>2.518</b>
Amt Lindow	2.835	1.172	2.584	<b>4.890</b>
Amt Neustadt/Dosse	7.150	8.457	6.686	<b>6.350</b>
Stadt Rheinsberg	13.070	2.166	2.903	<b>7.961</b>
Amt Temnitz	3.601	4.925	7.300	<b>6.149</b>
Stadt Wittstock	8.466	5.870	6.108	<b>8.040</b>
Gemeinde Wusterhausen	9.515	7.330	4.032	<b>3.528</b>
<b>Gesamt</b>	<b>69.942</b>	<b>43.511</b>	<b>58.949</b>	<b>53.902</b>

Die Tabelle zeigt, dass in den Städten Wittstock und Rheinsberg und im Amt Lindow im Jahr 2007 deutlich mehr Fläche umgesetzt wurde. Wogegen die Städte Neuruppin und Kyritz einen Rückgang von mehr als 50 % gegenüber dem Vorjahr hinnehmen mussten.

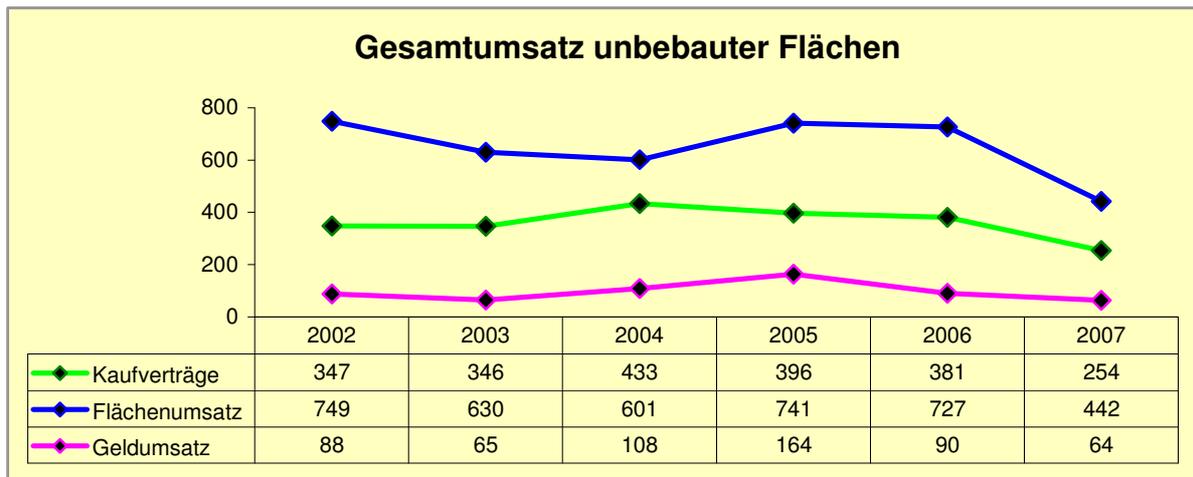


## 5. Bauland

### 5.1 Allgemeines

Bauland ist die Bezeichnung für ein Grundstück, das aufgrund seiner bauplanungsrechtlichen Situation (§§ 30, 33, 34 und § 35 Baugesetzbuch), seiner Lage, seines Zuschnitts und seiner Beschaffenheit zur Bebauung geeignet ist. Gemäß der Entwicklungszustände unterscheidet man in Bauerwartungsland, Rohbauland und baureifes Land (§ 4 Abs. 2 - 4 WertV).

Im Jahr 2007 wurden 254 Kauffälle für unbebaute Bauflächen erfasst, das sind 34 % weniger als im Vorjahr.



Insgesamt sind die Umsätze beim Bauland deutlich zurückgegangen.

Der durchschnittliche Bodenpreis aller Baugrundstücke hat sich jedoch von 12,50 €/m<sup>2</sup> im Jahr 2006 auf 14,50 €/m<sup>2</sup> im Jahr 2007 erhöht.

Der Eigentumsübergang erfolgte bei den unbebauten Bauflächen insbesondere durch Kauf der Grundstücke (235), wobei in zwei Fällen Erbbaurechte begründet wurden.

5 Objekte wechselten im Wege der Zwangsversteigerung den Eigentümer und

13 Vermögenswerte nach dem Sachenrechtsbereichsberingungsgesetz und über Auktionen.

#### *Gesamtumsatz unbebauter Grundstücke nach Art der geplanten Nutzung*

geplante Nutzung	Kaufverträge			Flächenumsatz			Geldumsatz		
	Anzahl			1.000 m <sup>2</sup>			100T-EUR		
	2005	2006	2007	2005	2006	2007	2005	2006	2007
Wohnbaugrundstücke	318	209	199	396	215	156	113	56	38
Betriebsgrundstücke der Land- und Forstwirtschaft	2	5	4	9	203	27	0,2	3	< 1
Gewerbegrundstücke	37	35	34	301	240	237	43	22	24
sonstige Baugrundstücke*	39	132	15	35	70	21	8	9	2
<b>gesamt</b>	<b>396</b>	<b>381</b>	<b>254</b>	<b>741</b>	<b>727</b>	<b>442</b>	<b>164</b>	<b>90</b>	<b>64</b>

\* überwiegend Grundstücke für Erholungszwecke (Wochenendhaus- und Ferienhausgebiete)

Geschäftsgrundstücke wurden wegen des geringen Flächen- und Geldumsatzes in der obigen Tabelle nicht berücksichtigt.

*Entwicklung des Gesamtumsatzes unbebauter Baugrundstücke in den Regionen des Landkreises*

Region	Kauffälle				Flächenumsatz				Geldumsatz			
	Anzahl				1.000 m <sup>2</sup>				100T-EUR			
	2004	2005	2006	2007	2004	2005	2006	2007	2004	2005	2006	2007
Stadt Neuruppin	92	146	88	<b>68</b>	113	298	122	<b>67</b>	40	101	41	<b>28</b>
Gemeinde Fehrbellin	33	39	19	<b>18</b>	85	66	20	<b>47</b>	9	7	3	<b>5</b>
Gem. Heiligengrabe	17	13	12	<b>8</b>	25	52	13	<b>33</b>	2	4	1	<b>2</b>
Stadt Kyritz	28	18	33	<b>25</b>	42	11	212	<b>26</b>	6	3	8	<b>3</b>
Amt Lindow	73	21	123	<b>14</b>	55	21	100	<b>16</b>	9	3	11	<b>2</b>
Amt Neustadt/Dosse	28	7	20	<b>43</b>	47	20	25	<b>45</b>	3	1	3	<b>2</b>
Stadt Rheinsberg	40	52	33	<b>13</b>	28	41	73	<b>21</b>	6	13	12	<b>5</b>
Amt Temnitz	21	13	10	<b>11</b>	66	14	35	<b>10</b>	5	1	1	<b>1</b>
Gem. Wusterhausen	26	34	17	<b>19</b>	33	89	37	<b>97</b>	3	11	3	<b>8</b>
Stadt Wittstock	75	53	26	<b>35</b>	107	129	91	<b>80</b>	25	20	7	<b>8</b>
<b>Gesamt</b>	<b>433</b>	<b>396</b>	<b>381</b>	<b>254</b>	<b>601</b>	<b>741</b>	<b>727</b>	<b>442</b>	<b>108</b>	<b>164</b>	<b>90</b>	<b>64</b>

## 5.2 Individueller Wohnungsbau

Für den individuellen Wohnungsbau wurden Kauffälle ausgewertet, die in den Kategorien „Eigenheimgebiet“, „gehobenes Eigenheimgebiet“, „gemischte Nutzung in den Dörfern“ und „Gebiet mit gemischter Nutzung im städtischen Umfeld“ als preisbestimmende Grundstücksart erfasst wurden.

Die Zuordnung der Kauffälle in die Rubrik „gemischte Nutzung im städtischen Umfeld“ erlaubt keine eindeutige Trennung zwischen individuell genutzten Wohnbauflächen und gemischt genutzten Objekten, im Weiteren wird deshalb der Begriff Wohnbauflächen verwandt.

Erfasst wurden insgesamt 199 Kauffälle. Das sind 78 % aller Vertragsvorgänge bei den unbebauten Flächen.

Der Anteil des Flächenumsatzes am Gesamtumsatz betrug 35 % und der Anteil des Geldumsatzes 59 %.

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Flächensumme in 1.000 m <sup>2</sup>	Geldsumme in 100T-EUR
2007	199	156	38

Von den 199 Kauffällen für Wohnbauland konnten 116 Kauffälle als selbstständige, baureife Grundstücke mit einem Flächenumfang von 82.000 m<sup>2</sup> ausgewertet werden, das sind ca. 74 % aller Verkäufe für unbebaute Bauflächen.

42 % der veräußerten Flächen für Wohnbaugrundstücke sind in Neuruppin bzw. den zugehörigen Ortsteilen belegen, weitere 11 % in der Gemeinde Fehrbellin und etwa 10 % in der Stadt Wittstock.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die durchschnittlich erzielten Preise für selbstständige, baureife Wohnbaulandgrundstücke in den Regionen:

Amt/Stadt/Gemeinde	2004	2005	2006	2007
	[in EUR/m <sup>2</sup> ]			
Stadt Kyritz	36,50	24,50	25,00	20,00 ↓
Stadt Neuruppin	61,50	48,00	54,00	71,00 ↑
Stadt Rheinsberg	34,00	33,50	40,00	30,00 ↓
Stadt Wittstock	18,50	22,00	22,50	21,50 ↓
Amt Lindow	33,00	19,00	16,00	13,00 ↓
Amt Neustadt/Dosse	11,00	8,50	11,00	15,50 ↑
Amt Temnitz	15,00	18,50	11,00	17,50 ↑
Gemeinde Fehrbellin	14,00	17,00	21,00	20,00 ↓
Gemeinde Heiligengrabe	10,50	6,00	8,50	6,00 ↓
Gemeinde Wusterhausen	12,00	22,50	21,00	36,00 ↑
<b>Gesamtdurchschnitt</b>	<b>28,50</b>	<b>31,50</b>	<b>34,00</b>	<b>38,50 ↑</b>

### 5.2.1 Preisniveau

Insgesamt konnten im Berichtszeitraum 83 Kauffälle für erschließungsbeitragsfreie, selbstständige Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ausgewertet werden:

➤ <b>mittlere Fläche:</b>	<b>734 m<sup>2</sup></b>
➤ <b>mittlerer Preis:</b>	<b>34,00 EUR/m<sup>2</sup></b>
➤ <b>Preisspanne</b>	<b>3,00 EUR/m<sup>2</sup> - 83,00 EUR/m<sup>2</sup></b>

Zum Vergleich eine Übersicht über die Bodenrichtwertspannen in den Städten des Landkreises Ostprignitz-Ruppin (ohne Sanierungsgebiete):

Bodenrichtwerte*	Stichtag 01.01.2007
Alt Ruppin	27,00 – 65,00 €/m <sup>2</sup>
Fehrbellin	29,00 – 42,00 €/m <sup>2</sup>
Kyritz	21,00 – 46,00 €/m <sup>2</sup>
Lindow	32,00 – 60,00 €/m <sup>2</sup>
Neuruppin	50,00 – 150,00 €/m <sup>2</sup>
Neustadt	14,00 – 24,00 €/m <sup>2</sup>
Rheinsberg	35,00 – 52,00 €/m <sup>2</sup>
Wittstock	27,00 – 49,00 €/m <sup>2</sup>
Wusterhausen	19,00 – 38,00 €/m <sup>2</sup>

\* Erschließungsbeitragsfrei nach BauGB

### 5.2.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

Insgesamt ist der mittlere Preis bei Verkäufen für selbstständige, baureife Wohnbaugrundstücke von 34,25 €/m<sup>2</sup> auf 38,30 €/m<sup>2</sup> gestiegen.

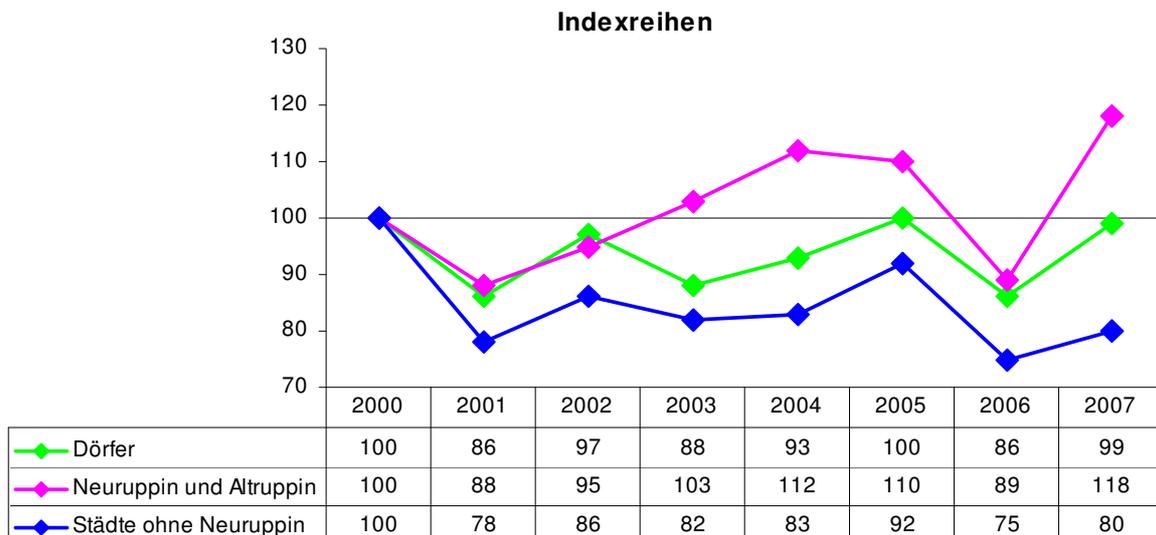
Für Wohnbauflächen des Landkreises Ostprignitz-Ruppin sind drei Indexreihen bezogen auf das **Basisjahr 2000** abgeleitet worden:

- alle Dörfer
- Neuruppin und Alt Ruppin
- Städte ohne Neuruppin und Alt Ruppin.

Die Indexreihen zeigen das Verhältnis der durchschnittlichen Bodenwerte eines Erhebungszeitraumes zu den Bodenwerten eines Basiszeitraumes und geben somit die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt wider.

Ihnen liegen ausgewertete Kauffälle unbebauter Baugrundstücke zugrunde.

Die Ermittlung der Indizes erfolgte mit Jahresmittelwerten in den einzelnen Bereichen. Bei den Städten wurden nur selbstständig nutzbare Grundstücke ausgewertet mit einer Flächengröße von 80 m<sup>2</sup> bis 2500 m<sup>2</sup>. Bei der Ableitung der Indexreihe für die Dörfer des Landkreises wurden auch zusammengesetzte Grundstücke mit einer Flächengröße von 80 m<sup>2</sup> bis 3750 m<sup>2</sup> in die Auswertung mit einbezogen.



### 5.3 Geschosswohnungsbau

Über diesen Teilmarkt liegen keine ausreichenden Informationen vor.

#### 5.3.1 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

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

### 5.4 Gewerbliche Bauflächen

34 Kauffälle für gewerblich genutzte Baugrundstücke konnten den Kategorien „Gewerbebetriebe allgemeiner Art“, „kundenorientierte Gewerbebetriebe“, „Industriegebäude

und –anlagen“ und „Einkaufszentren“ als preisbestimmende Grundstücksart zugeordnet werden.

Der Anteil der Kauffälle für die gewerbliche Nutzung beträgt 13,4 % der insgesamt veräußerten unbebauten Bauflächen.

Der Flächenumsatz ist mit 23,7 ha (2006 = 24,0 ha) leicht zurückgegangen der Geldumsatz hat sich jedoch um rund 200 T- EUR erhöht.

Gegenüber dem Vorjahr ist der durchschnittliche Preis von 9,00 €/m<sup>2</sup> auf 10,00 €/m<sup>2</sup> gestiegen.

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Flächensumme in 1.000 m <sup>2</sup>	Geldsumme in 100T-EUR
2005	37	301	43
2006	35	240	22
2007	34	237	24

Von den 34 registrierten Erwerbsvorgängen bei gewerblichen Bauflächen im Landkreis Ostprignitz-Ruppin im Jahr 2007 konnten 22 Kauffälle als selbstständige, baureife Grundstücke ausgewertet werden. Der Flächenumfang dieser Verkäufe betrug 18,3 ha bei einer mittleren Flächengröße von 8.326 m<sup>2</sup>.

#### 5.4.1 Preisniveau

Die Auswertung (18 Kauffälle) selbstständiger, erschließungsbeitragsfreier, baureifer Objekte im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ergab nachfolgende Werte:

➤ mittlere Fläche:	6.463 m <sup>2</sup>
➤ mittlerer Preis:	19,00 EUR/m <sup>2</sup>
➤ Preisspanne:	2,00 EUR/m <sup>2</sup> - 101,00 EUR/m <sup>2</sup>

In den überregionalen Gewerbegebieten des Landkreises Ostprignitz-Ruppin konnten 10 Kauffälle für gewerbliche Bauflächen ausgewertet werden:

➤ Wittstock „Stadtberg“	8,00 – 15,00 €/m <sup>2</sup>
➤ Rheinsberg „Am langen Luch“	12,00 €/m <sup>2</sup>
➤ Tarmow „Ländchen Bellin“	10,00 €/m <sup>2</sup>
➤ Heiligengrabe /Liebenthal	8,00 €/m <sup>2</sup>
➤ Werder „Temnitzpark“	5,00 €/m <sup>2</sup>
➤ Neuruppin „Treskow“	15,00 – 22,00 €/m <sup>2</sup>

Bodenrichtwerte für gewerbliche Bauflächen wurden wegen der geringen Anzahl von Kauffällen nicht beschlossen.

## 5.4.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihe

Der durchschnittliche Preis für gewerbliche Bauflächen ist im Landkreis wieder leicht angestiegen. Die höchsten Preise werden nach wie vor für Verbrauchermärkte erzielt. Insgesamt ist das Kaufverhalten in diesem Teilmarkt jedoch sehr verhalten. Die Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen ist stagnierend bzw. leicht rückläufig. Wegen der geringen Anzahl an Kauffällen in der Region kann keine Tendenz abgeleitet werden. Die dargestellten Werte sollen lediglich der Orientierung dienen.

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

## 5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Beim Teilmarkt der unbebauten Bauflächen wurden 11 Kauffälle, ohne Einfluss von ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen, im Entwicklungszustand Bauerwartungs- und Rohbauland erfasst.

Preisbestimmende Grundstücksart sind hier Wohnbaugrundstücke und gewerblich genutzte Baugrundstücke. Bei den Flächen, die für wohnwirtschaftliche Zwecke erworben wurden, betrug der Kaufpreis etwa 50 % bis 60 % vom Bodenrichtwert.

Eine Markttendenz kann auf Grund der geringen Anzahl von Kauffällen nicht erstellt werden.

## 5.6 Sonstiges Bauland

Es konnten insgesamt 15 Kauffälle ausgewertet werden.

3 Verkäufe waren der preisbestimmenden Grundstücksart „Garagen- und Stellplatznutzung“ zugeordnet worden und 12 Grundstücke wechselten als Erholungsgrundstücke den Eigentümer.

Der Anteil dieser Bauflächen betrug im Jahr 2007 nur ca. 6 % am gesamten Grundstücksmarkt der unbebauten Flächen.

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Flächensumme in 1.000 m <sup>2</sup>	Geldsumme in 100T-EUR
2004	97	72	10
2005	39	35	8
2006	132	70	9
2007	15	21	2

Im Vergleich zum Vorjahr ist der ist der Gesamtumsatz deutlich zurückgegangen.

Die mittlere Flächengröße je Kauffall betrug 1.401 m<sup>2</sup>.

### *Übersicht über durchschnittlich erzielte Preise für Erholungsgrundstücke 2000 – 2007 ohne Differenzierung der Erholungswerte in EUR/m<sup>2</sup>:*

2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
27,50	23,50	25,50	19,00	16,50	21,50	15,50	19,00

Der vom Gutachterausschuss anhand geeigneter Kauffälle ermittelte Orientierungswert für Erholungsgrundstücke für den Landkreis Ostprignitz-Ruppin für das Jahr 2008 beträgt 19,50 €/m<sup>2</sup> bezogen auf Grundstücke mit gutem Erholungswert.

Bei Abweichungen des Erholungswertes können nachfolgend empfohlene Zu- bzw. Abschläge vorgenommen werden:

➤ von gutem zu sehr gutem Erholungswert	100 % Zuschlag
➤ von gutem zu mittlerem 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 m<sup>2</sup> 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 konnten nur 2 Kauffälle über die Begründung von Erbbaurechten im Jahr 2007 erfasst werden.

## 6. Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

### 6.1 Allgemeines

Mit 646 Kauffällen im Jahr 2007 nimmt dieser Teilmarkt einen Anteil von rund 36 % an den Gesamtumsatzzahlen aller Grundstücksarten im Landkreis Ostprignitz-Ruppin ein.

Ausgewertet wurden Flächen der Land- und Forstwirtschaft, die in absehbarer Zeit nur land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dienen und Flächen, die als begünstigtes Agrarland bezeichnet werden weil sie sich durch ihre Nähe zu Siedlungsgebieten auch für außerlandwirtschaftliche bzw. außerforstwirtschaftliche Nutzungen eignen.

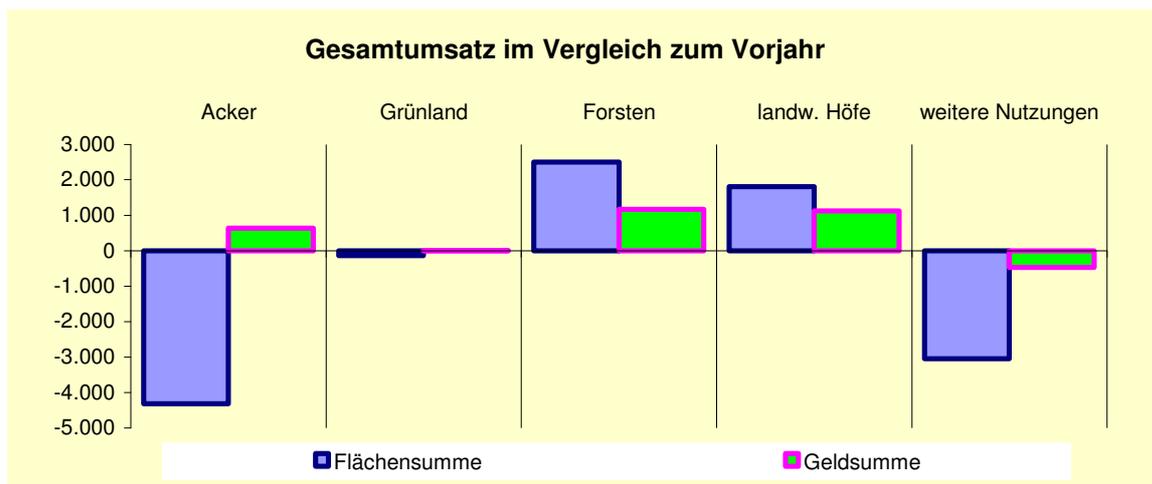
Auch Brachflächen im Außenbereich oder die zur Reduzierung der landwirtschaftlichen Überproduktion stillgelegten landwirtschaftlichen Anbauflächen sind Flächen der Land- und Forstwirtschaft.

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

*Entwicklung des Umsatzes nach Nutzungsarten*

Nutzungsart	Anzahl der Kauffälle			Flächensumme in 1.000m <sup>2</sup>			Geldsumme in T-EUR		
	2005	2006	2007	2005	2006	2007	2005	2006	2007
Acker	199	191	281	18.369	30.476	26.160	4.579	5.868	6.500
Grünland	90	112	129	7.707	5.360	5.220	1.308	1.106	1.112
Forsten	154	134	130	12.985	8.839	11.346	1.329	1.007	2.175
landwirtschaftliche Höfe	1	2	5	30	304	2.109	40	117	1.238
weitere Nutzung*	66	83	95	1.303	8.137	5.087	406	1.978	1.509
<b>Gesamt</b>	<b>510</b>	<b>522</b>	<b>640</b>	<b>40.394</b>	<b>53.115</b>	<b>49.922</b>	<b>7.663</b>	<b>10.076</b>	<b>12.534</b>

\*Verträge mit mehreren Nutzungsarten, begünstigtes Agrarland



Insgesamt ist die Anzahl der Kauffälle beim Teilmarkt der land- und forstwirtschaftlichen Flächen um etwa 20 % angestiegen.

Eine Steigerung war auch beim Geldumsatz in Höhe von 2,5 Mio. EUR zu beobachten. Der Flächenumsatz hat sich jedoch um 319 ha verringert.

Der Gesamtumsatz bei den forstwirtschaftlichen Flächen und beim Verkauf ganzer Höfe hat sich insgesamt deutlich erhöht.

Als Veräußerer traten zu 70 % (457 Kauffälle) Nichtlandwirte auf.

Die BVVG war mit 121 Verkäufen am Grundstücksmarkt der land- und forstwirtschaftlichen Flächen beteiligt.

## 6.2 Landwirtschaftliche Flächen

Im Jahr 2007 betrug die landwirtschaftliche Nutzfläche im Landkreis Ostprignitz-Ruppin 139.027 ha und somit 77,5 ha weniger als im Vorjahr. Der Anteil der Ackerfläche an der landwirtschaftlichen Nutzfläche hatte einen Umfang von 93.316,6 ha (67 %) und der Grünlandanteil von 41.518,2 ha (30 %).

### 6.2.1 Preisniveau

Die verstärkte Flächennachfrage im Jahr 2007 hat zu einem Anstieg der durchschnittlichen Kaufpreise geführt. Insbesondere bei Verkäufen der BVVG, die nicht nach der Flächenerwerbsverordnung erfolgten, wurden deutlich höhere Preise erzielt:

Ackerland	26 Kauffälle im gewöhnlichen Geschäftsverkehr	0,31 €/m <sup>2</sup>
Grünland	14 Kauffälle im gewöhnlichen Geschäftsverkehr	0,26 €/m <sup>2</sup>

Ursache für die höheren Preise ist unter anderem die Methodik der BVVG, ihre Flächen verstärkt über Ausschreibungen zu veräußern.

Die wachsende Nachfrage nach Nahrungsmitteln und die Flächenkonkurrenz durch die Produktion von Bioenergie sind ebenfalls entscheidend für die Preissteigerungen im Teilmarkt der landwirtschaftlichen Flächen.

Nutzungsart	Kauffälle	Preisspanne in EUR/m <sup>2</sup>	mittlerer Kaufpreis in EUR/m <sup>2</sup>
Ackerland (AZ ≤ 40)	158	0,10 – 0,46	0,24
Ackerland (AZ > 40)	8	0,14 – 0,40	0,27
Grünland (GZ ≤ 40)	72	0,03 – 0,35	0,19
begünstigtes Agrarland	50	0,20 – 2,80	0,75

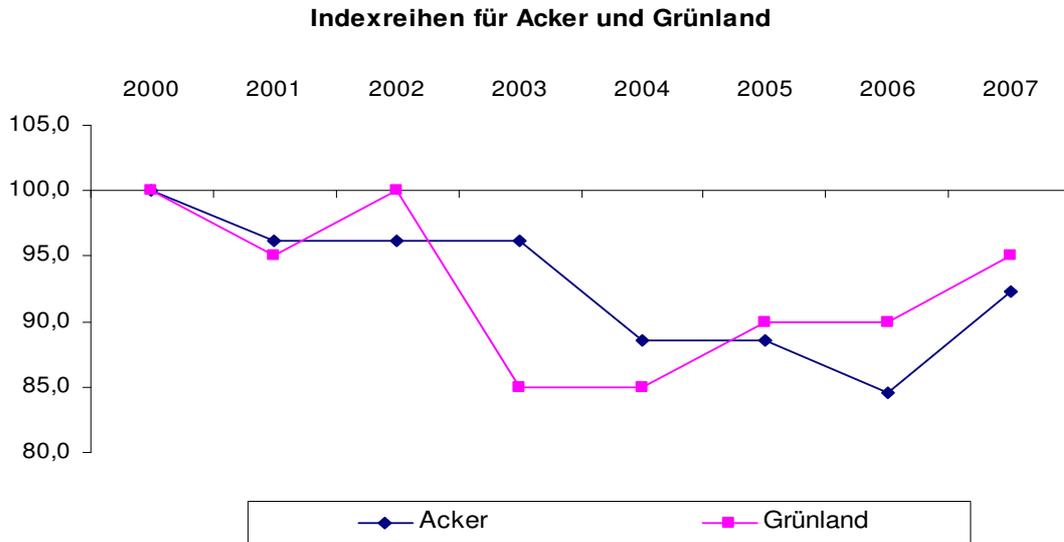
Für die Auswertung wurden nur Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs mit einer Flächengröße von über 2.500 m<sup>2</sup> ausgewählt.

### 6.2.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

Bei den mittleren Kaufpreisen für Acker- und Grünlandflächen mit einer Flächengröße von über 2.500 m<sup>2</sup> ist eine leichte Steigerung erkennbar.

Nutzungsart	mittlerer Kaufpreis in EUR/ m <sup>2</sup>			
	2004	2005	2006	2007
Ackerland (AZ < 40)	0,23	0,23	0,22	0,24
Grünland (GZ < 40)	0,17	0,17	0,18	0,19

Indexreihen wurden für den gesamten Landkreis, getrennt nach Acker und Grünland, aus den Jahresmittelwerten des jeweiligen Bezugszeitraumes ermittelt.



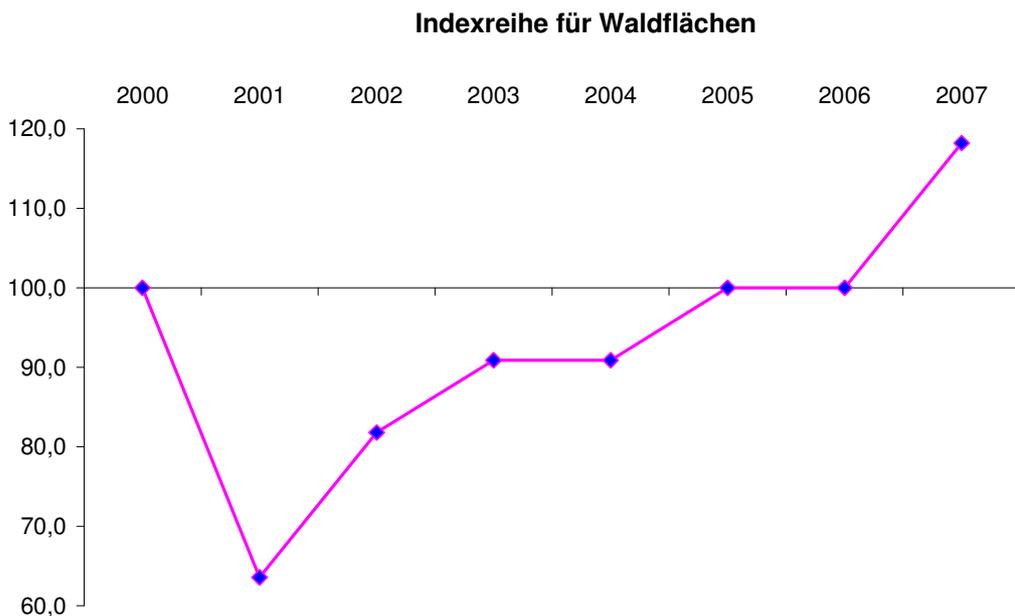
### 6.3 Forstwirtschaftliche Flächen

Der Landkreis Ostprignitz-Ruppin verfügt über 85.085,9 ha forstwirtschaftlich genutzte Flächen. Das sind rund 34 % der Gesamtfläche des Landkreises.

Die Analyse von 101 Kauffällen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (über 2500 m<sup>2</sup> Flächengröße) zeigt eine Preisspanne von 0,04 €/m<sup>2</sup> bis 0,32 €/m<sup>2</sup>.

Der mittlere Kaufpreis lag bei **0,15 €/m<sup>2</sup>** und damit deutlich über dem Niveau des Vorjahres.

Durch die gestiegene Nachfrage nach forstwirtschaftlichen Flächen fand auch hier eine Preissteigerung statt. Alle hier aufgeführten Preise enthalten den Baumbestand.



## 7. Sonstige unbebaute Grundstücke

### ► *Teilmarkt der sonstigen Flächen*

Insgesamt wurden 124 Kauffälle mit einem Gesamtflächenumsatz von ca. 100 ha und einer mittleren Flächengröße von 8.000 m<sup>2</sup> erfasst.

Auf Grund der unterschiedlichen Nutzungen kann keine allgemeingültige Aussage zum Preisniveau getroffen werden.

In der nachfolgenden Übersicht sind die Kauffälle den entsprechenden Grundstücksarten zugeordnet worden und die mittlere Flächengröße und der Durchschnittspreis ausgewiesen:

Preisbestimmende Grundstücksart	Anzahl der Kauffälle	mittlere Flächengröße in m <sup>2</sup>	mittlerer Preis in €/m <sup>2</sup>
<b>Abbauflächen</b>			
• Kies	2	20.756	0,75
<b>Private Grünanlagen</b>			
• Hausgärten	55	885	5,06
• Kleingärten*	27	748	4,03
• Sportanlagen	2	2.992	1,15
• Campingplatz	1	1.034	17,40
<b>Wasserflächen</b>			
• See	1	743.450	0,21
• für Fischerei	1	1.726	0,50
• Graben, Teich	3	23.408	0,26
<b>Grundstück mit bes. Funktion</b>			
• Lagerplatz	1	880	3,00
• Windkraftanlagen	2	2.250	12,33
• Private Wege	11	1.837	3,99

\* nur Kauffälle ohne Anteil für Gartenhaus

Die Preise für die entsprechende Nutzungsart unterscheiden sich teilweise erheblich auf Grund der unterschiedlichen Lage.

So reichte die Kaufpreisspanne bei Gartenland von 0,60 €/m<sup>2</sup> bis 30,00 €/m<sup>2</sup>. Bei den privaten Wegen wurden Preise von 0,33 €/m<sup>2</sup> bis 10,10 €/m<sup>2</sup> gezahlt.

Für den Bau von Windkraftanlagen (Flächengröße 3.000 m<sup>2</sup>) wurde in der Gemarkung Kränzlin ein Preis von 4,00 €/m<sup>2</sup> und in der Gemarkung Bechlin (Flächengröße 1.500 m<sup>2</sup>) ein Preis in Höhe von 20,66 €/m<sup>2</sup> gezahlt.

Die Analyse der Kauffälle für Hausgärten hat für das Jahr 2008 einen Orientierungswert von 25 % vom relativen Bodenwert des baureifen Landes in ländlichen Regionen und 15 % vom relativen Bodenwert des baureifen Landes in den Städten ergeben.

Für Dauerkleingärten wurde als Orientierung ein Wert von 15 % des Bodenwertes des umliegenden, baureifen Landes in den Dörfern und Städten für 2008 festgelegt.

### ► *Teilmarkt der Gemeinbedarfsflächen*

Gemeinbedarfsflächen sind Grundstücke, die durch eine dauerhafte Nutzungsbindung dem gewinnorientierten Grundstücksmarkt entzogen werden.

Insgesamt wurden 162 Kauffälle für Grundstücke erfasst, die von der Allgemeinheit genutzt werden.

Es sind fast ausschließlich (95 %) Flächen für Verkehrseinrichtungen veräußert worden. Die durchschnittliche Flächengröße betrug 664 m<sup>2</sup> und der mittlere Kaufpreis 2,24 €/m<sup>2</sup>.

Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr konnten 127 Kauffälle ausgewertet werden. Die Kaufpreisspanne betrug 0,10 €/m<sup>2</sup> bis 32,00 €/m<sup>2</sup> (Durchschnittspreis = 2,56 €/m<sup>2</sup>). Bei den Verkäufen nach dem Verkehrsflächenbereinigungsgesetz wurden im Durchschnitt 0,72 €/m<sup>2</sup> gezahlt.

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.

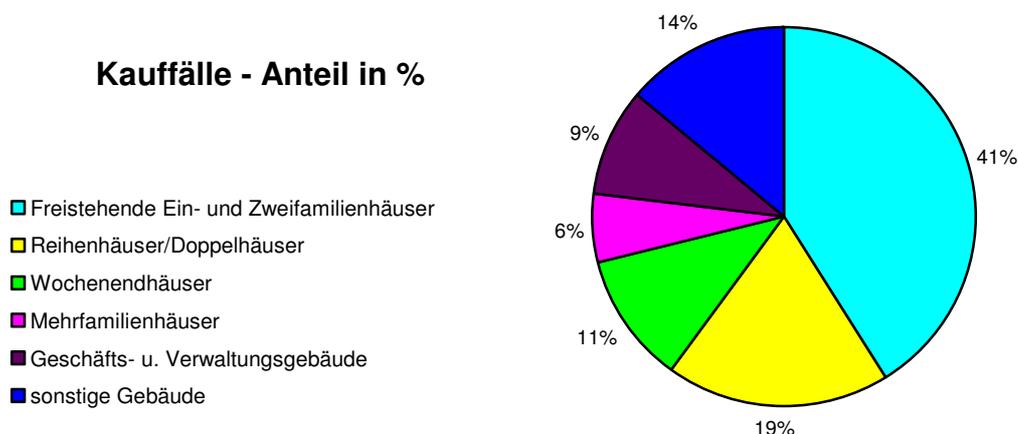
## 8. Bebaute Grundstücke

### 8.1 Allgemeines

Im Berichtsjahr 2007 wurden insgesamt 568 bebaute Grundstücke im Landkreis Ostprignitz-Ruppin veräußert und damit 30 % mehr als im Vorjahr.

In der Gemeinde Heiligengrabe und in den Ämtern Lindow, Neustadt und Temnitz hat sich die Anzahl der Vertragsvorgänge um mehr als 50 % erhöht.

Nachfolgendes Diagramm zeigt die Nachfrage bei den bebauten Grundstücken entsprechend der baulichen Nutzung.



Verteilung der Umsätze nach Nutzungsarten im Vergleich der Jahre 2005 bis 2007:

Entwicklung der Umsätze für bebaute Grundstücke nach Nutzungsarten									
Nutzung	Kaufverträge			Flächenumsatz			Geldumsatz		
	Anzahl			1.000 m <sup>2</sup>			100T-EUR		
	2005	2006	2007	2005	2006	2007	2005	2006	2007
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	252	190	230	782	593	1.083	180	137	167
Reihenhäuser/ Doppelhaushälften	51	83	108	55	63	166	40	86	80
Wochenendhäuser	77	43	62	52	126	84	71	19	24
Mehrfamilienhäuser	23	28	36	50	44	130	27	96	94
Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	35	32	53	197	208	218	158	74	128
Sonstige Gebäude*	51	51	79	363	975	679	49	66	159
<b>gesamt</b>	<b>489</b>	<b>427</b>	<b>568</b>	<b>1.499</b>	<b>2.010</b>	<b>2.360</b>	<b>525</b>	<b>478</b>	<b>652</b>

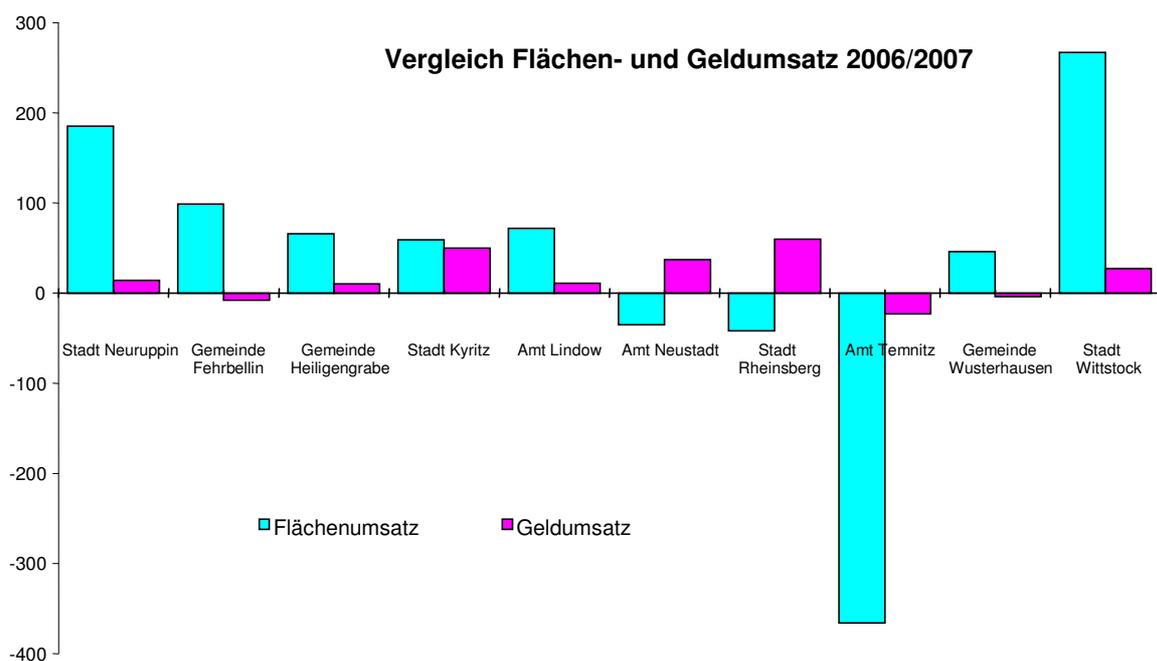
\* Lagergebäude, Produktionsgebäude, Gebäude für Freizeitwecke, für Beherbergungen, für soziale und kulturelle Einrichtungen und Garagen

Der Gesamtumsatz beim Teilmarkt der bebauten Grundstücke ist im Berichtszeitraum 2007 deutlich angestiegen. Der Flächenumsatz hat sich insgesamt um ca. 16 % und der Geldumsatz um mehr als 30 % erhöht.

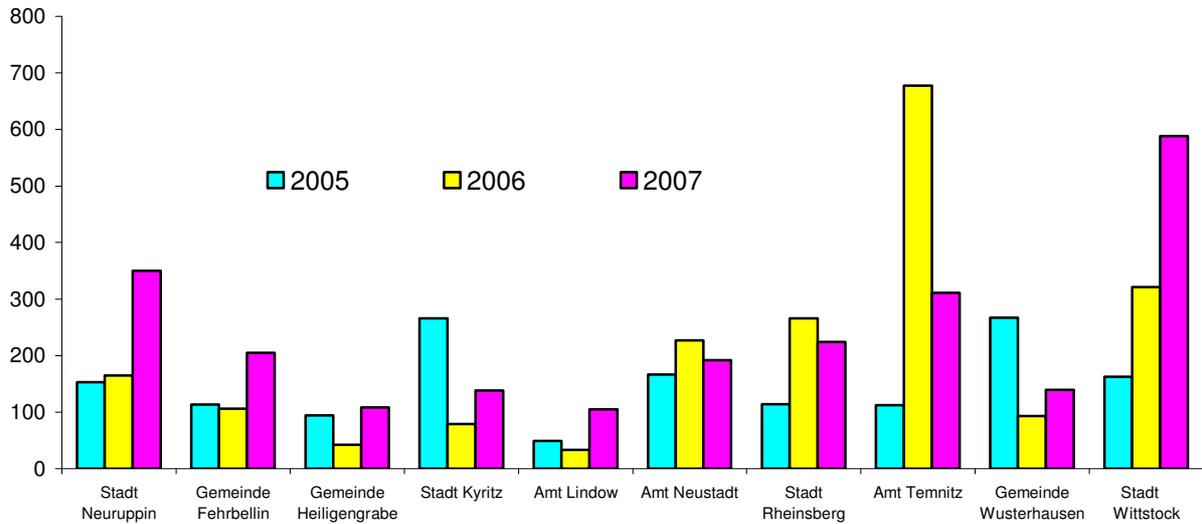
Die Grundstücke wechselten ihren Eigentümer in mehr als 80 % durch Verkauf.

Rund 12 % waren Zwangsversteigerungen (2006 = 10 %).

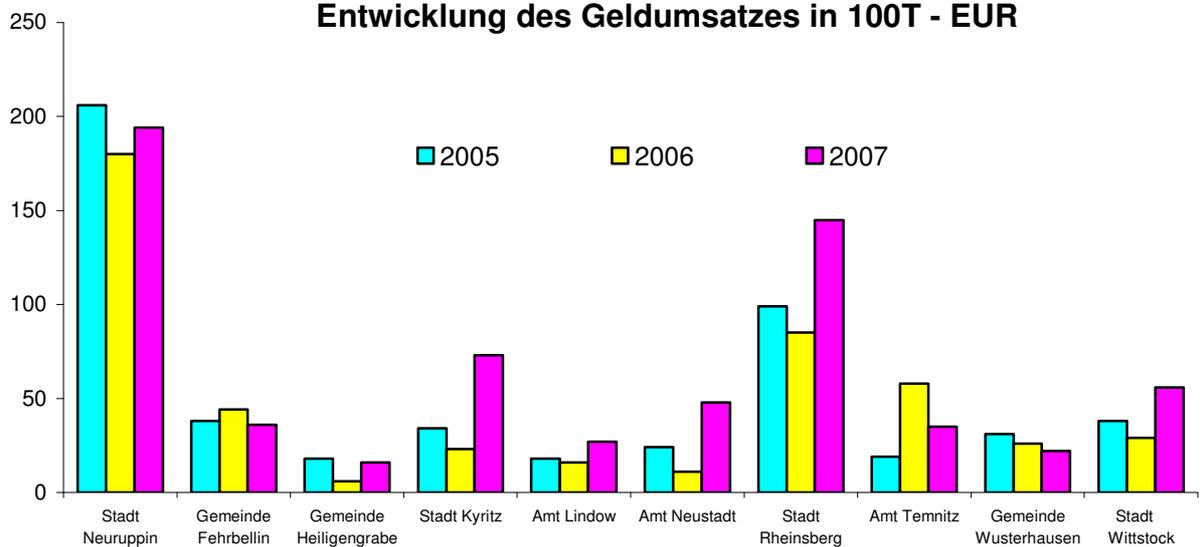
Die Entwicklung des Umsatzes bei den bebauten Grundstücken in den einzelnen Regionen des Landkreises zeigen die nachfolgenden Abbildungen.



### Entwicklung Flächenumsatz in 1.000 m<sup>2</sup>



### Entwicklung des Geldumsatzes in 100T - EUR

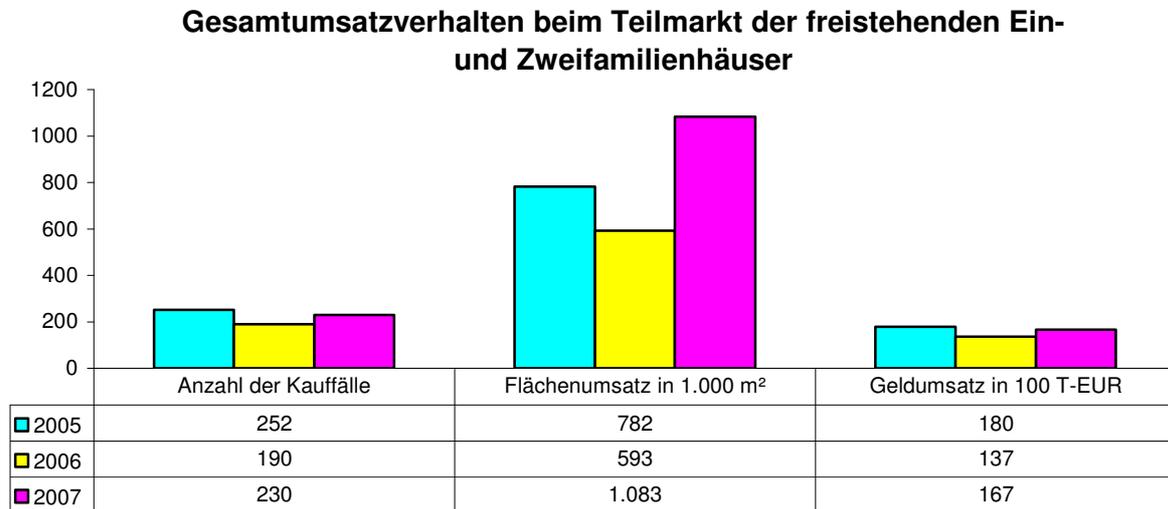


*Bemerkung: Für die Auswertung des Gesamtumsatzes bei den bebauten Grundstücken wurden alle Kauffälle, ohne Berücksichtigung ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse hinzugezogen.*

## 8.2 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser

Die freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser nehmen im Berichtszeitraum mit 40 % den größten Anteil am Teilmarkt 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 2007 122 Kauffälle für selbstständige, bebaute Grundstücke registriert, davon 115 für Einfamilienhäuser und 7 Verkäufe für Zweifamilienhäuser. Der durchschnittliche Gesamtkaufpreis betrug 71.000,00 EUR.

Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr konnten lediglich 88 Vertragsvorgänge ausgewertet werden, davon 84 für freistehende Einfamilienhäuser:

**Einfamilienhäuser:**

- mittlere Grundstücksgröße: 962 m<sup>2</sup>
- mittlerer Gesamtkaufpreis: 80.000,00 EUR
- Kaufpreisspanne: 15.000,00 EUR - 235.000,00 EUR

Bei den 4 Verkäufen für Zweifamilienhäuser (Baujahr < 1948) betrug der durchschnittliche Gesamtkaufpreis 71.000,00 EUR (30.000,00 EUR – 120.000,00 EUR).

Gesamtkaufpreise von selbstständigen, bebauten Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach Baualtersklassen ohne Berücksichtigung des baulichen Zustandes:

Baualtersklassen	Anzahl der auswertbaren Kauffälle	Mittleres Baujahr	Mittlerer Gesamtkaufpreis	Gesamtkaufpreisspanne
Baujahr <= 1948	22	1908	61.000 €	18.000 € – 160.000 €
Baujahr 1949 - 1970	3	1953	43.000 €	37.000 € – 51.000 €
Baujahr >= 1971	31	1990	96.000 €	37.000 € – 160.000 €

Die Auswertung von 38 Kauffällen für freistehende Einfamilienhäuser ergab nachfolgende Rothertragsfaktoren:

Kauffälle	Baujahr	Rothertragsfaktor - Mittelwert	Rothertragsfaktor - Spanne
10	1840 - 1949	12,2	5,1 – 18,8
16	1950 - 1989	17,0	8,6 – 25,0
12	>= 1990	21,2	13,7 – 31,8

Der Rothertragsfaktor, der aus Kaufpreisvergleichen ermittelt wird, findet Anwendung in einer grob überschlägigen Immobilienbewertung (Maklerverfahren).

Im Berichtszeitraum konnten 57 Verkäufe von freistehenden Einfamilienhäusern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr mit Angabe der Wohnfläche ausgewertet werden (mittleres Baujahr = 1957).

Der Wert des Bodens ist im Gesamtkaufpreis enthalten und erhöht damit den Wohnflächenpreis.

**Einfamilienhäuser:**

- mittlere Wohnfläche: 106 m<sup>2</sup>
- mittlerer Wohnflächenpreis: 740,00 EUR/m<sup>2</sup>
- Kaufpreisspanne: 154,00 EUR/m<sup>2</sup> – 1.524,00 EUR/m<sup>2</sup> Wohnfläche

Nur 3 veräußerte Zweifamilienhäuser (mittleres Baujahr 1910) wurden mit Angabe der Wohnfläche erfasst und analysiert. Die mittlere Wohnfläche betrug 151 m<sup>2</sup> und der mittlere Wohnflächenpreis 450,00 EUR/m<sup>2</sup> (250,00 €/m<sup>2</sup> bis 733,00 €/m<sup>2</sup>).

**Übersicht Wohnflächengröße und -preise für freistehende Einfamilienhäuser nach Baujahren:**

Baualterklassen	Mittlere Wohnfläche in m <sup>2</sup>				Mittlerer Preis in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche			
	2004	2005	2006	2007	2004	2005	2006	2007
Baujahr <= 1948	103	123	119	<b>116</b>	724	625	622	<b>520</b>
Baujahr 1949 - 1970	94	115	110	<b>98</b>	664	657	345	<b>461</b>
Baujahr >= 1971	122	131	122	<b>104</b>	1.029	1044	903	<b>931</b>

Der durchschnittliche, vom Bodenwertanteil bereinigte Wohnflächenpreis konnte für 34 Kauffälle ermittelt werden und betrug 669,52 EUR/m<sup>2</sup> (107,29 EUR/m<sup>2</sup> - 1.318,21 EUR/m<sup>2</sup>).

**8.2.1 Preisentwicklung**

Insgesamt sind die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser im Vergleich zum Vorjahr leicht zurückgegangen.

	2006	2007
mittlerer Gesamtkaufpreis:	84.000,00 €	80.000,00 €
mittlerer Wohnflächenpreis:	755,00 €/m <sup>2</sup>	740,00 €/m <sup>2</sup>

Eine Tendenz kann jedoch nicht abgeleitet werden.

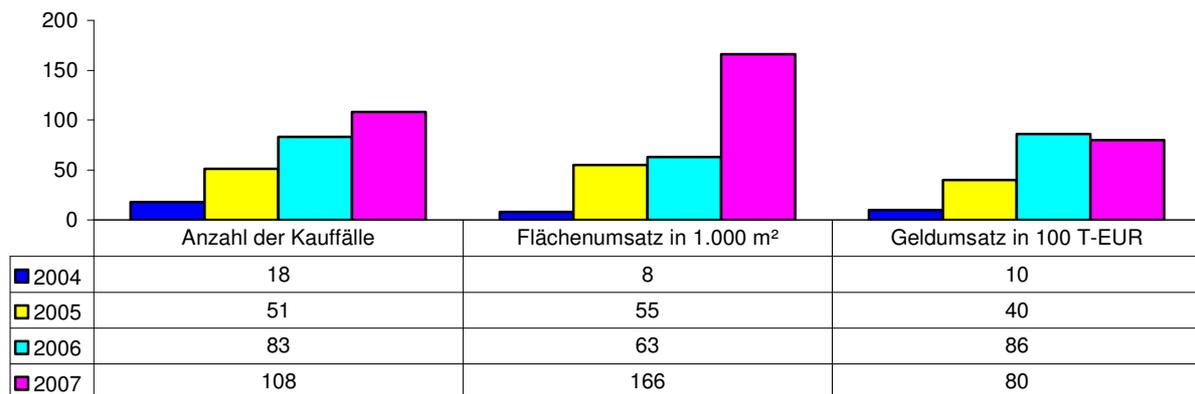
### 8.3 Reihenhäuser/Doppelhaushälften

Es wurden insgesamt 108 Verträge von Reihenhäusern und Doppelhaushälften erfasst. Dieser Teilmarkt nimmt auch im Berichtsjahr 2007 mit 19,0 % den zweitgrößten Anteil am Markt der bebauten Grundstücke ein.

Das mittlere Baujahr aller veräußerten Grundstücke war 1949 und der durchschnittliche Gesamtkaufpreis betrug 74.000,00 EUR.

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

**Gesamtumsatzverhalten - Reihenhäuser/Doppelhaushälften**



#### 8.3.1 Preisniveau

Bei den Reihenhäusern und Doppelhaushälften wurden 78 Kauffälle für selbstständige, bebaute Grundstücke registriert. Das ist eine Steigerung im Vergleich zum Vorjahr um 33 %.

Ausgewertet wurden 63 Kauffälle im gewöhnlichen Geschäftsverkehr:

- mittlere Grundstücksgröße: 598 m<sup>2</sup>
- mittlerer Gesamtkaufpreis: 94.000,00 EUR (70.000,00 EUR)
- Kaufpreisspanne: 20.000,00 EUR - 251.000,00 EUR

( ) ohne Hafendorf Rheinsberg

Die Auswertung ergab, dass 16 Verkäufe im Hafendorf Rheinsberg belegen sind (Baujahr 2002 – 2007).

Der mittlere Gesamtkaufpreis betrug hier 173.000,00 EUR.

#### *Gesamtkaufpreise von selbstständigen, bebauten Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach Baualtersklassen:*

Baualtersklassen	Anzahl der Kauffälle	Mittleres Baujahr	Mittlerer Gesamtkaufpreis in EUR	Gesamtkaufpreisspanne in EUR
Baujahr <= 1948	18	1910	54.000	20.000 – 120.000
Baujahr 1949 - 1970	5	1956	46.000,00	33.000 – 72.000
Baujahr 1990 - 2004	10	1991	112.000,00	42.000 – 251.000
Baujahr 2005 - 2007	17	2007	160.000,00	100.000 – 238.000

Die **Wohnflächenpreise** ermöglichen einen besseren Überblick über das Preisniveau auch wenn der Bodenwert im Kaufpreis enthalten ist.

Insgesamt waren 43 auswertbare Kauffälle mit Wohnflächenangabe und somit für eine weitergehende Auswertung geeignet.

Im Durchschnitt des Landkreises wurden im Jahr 2007 bei den selbstständigen, bebauten Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nachfolgende mittlere Wohnflächenpreise erzielt:

- **mittlere Wohnfläche:** 89 m<sup>2</sup> [98 m<sup>2</sup>]
- **mittlerer Wohnflächenpreis:** 1.208,00 EUR/m<sup>2</sup> [655,00 EUR/m<sup>2</sup>]
- **Kaufpreisspanne:** 150,00 EUR/m<sup>2</sup> - 2.911,00 EUR/m<sup>2</sup> [bis 1.382,00 EUR/m<sup>2</sup>]

[ ] ohne Hafendorf Rheinsberg

Der mittlere Wohnflächenpreis im Hafendorf Rheinsberg betrug 2.353,00 EUR/m<sup>2</sup> bei einer Spanne von 1.700,00 – 2.911,00 EUR/m<sup>2</sup>.

### *Übersicht Wohnflächengröße und -preise für Reihenhäuser/Doppelhaushälften nach Baujahren*

Baujahr	Mittlere Wohnfläche m <sup>2</sup>				Mittlerer Preis in EUR/m <sup>2</sup> WF			
	2004	2005	2006	2007	2004	2005	2006	2007
<b>Baujahr &lt;= 1948</b>	82	89	105	100	526	640	738	578
<b>Baujahr 1949 - 1970</b>	95	106	80	89	414	822	675	522
<b>Baujahr &gt;= 1990 *</b>	91	104	72	78	894	936	2.065	2.064

\* ab 2006 überwiegend Kauffälle im Hafendorf Rheinsberg

### 8.3.2 Preisentwicklung

Auch bei den Reihenhäusern und Doppelhaushälften kann kein Trend in der Preisentwicklung abgeleitet werden.

Eine spezielle Auswertung der Verkäufe ist nicht möglich, da die Grundstücke einschließlich ihrer Bebauung von sehr unterschiedlicher Art, Größe und Bauzustand sind, so dass eine Vergleichbarkeit nicht gegeben ist.

Für detaillierte Informationen empfiehlt der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Ostprignitz-Ruppin, Auskünfte aus der Kaufpreissammlung einzuholen.

### 8.4 Wohnungseigentum

Die Eigentumswohnungen haben einen Anteil von unter 3 % am Gesamtmarkt aller Grundstücksarten.

Im Berichtsjahr 2007 wurden insgesamt 45 Verkäufe über Wohnungseigentum registriert, davon 12 Erstverkäufe und 33 Weiterveräußerungen.

Der Eigentumswechsel erfolgte in 6 Fällen durch ein Zwangsversteigerungsverfahren. Mehr als 87 % aller Wohnungen wurden durch Kauf erworben.

**Aufteilung der Kauffälle im Kreisgebiet:**

Anzahl der Kauffälle	Region
28	Stadt Neuruppin
3	Stadt Wittstock
14	Rheinsberg
3	Gnewikow (1), Wulkow (1), Vielitz (1)

Nach wie vor ist in der Kreisstadt Neuruppin die Wohnungseigentumsnachfrage am höchsten. 37 Kauffälle konnten mit Angabe der Wohnfläche ausgewertet werden.

Der mittlere Wohnflächenpreis betrug 682,00 €/m<sup>2</sup> bei einer durchschnittlichen Wohnfläche von 67 m<sup>2</sup> (31 m<sup>2</sup> bis 104 m<sup>2</sup>).

**8.4.1 Preisniveau**

Es konnten bei den selbstständigen Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nur 17 Kauffälle (6 Erstverkäufe und 11 Weiterveräußerungen) ausgewertet werden:

**Erstverkäufe:**

➤ <b>mittlere Wohnfläche:</b>	<b>90 m<sup>2</sup> [100 m<sup>2</sup>]</b>
➤ <b>mittlerer Wohnflächenpreis:</b>	<b>1548,00 EUR/m<sup>2</sup> [860,00 EUR/m<sup>2</sup>]</b>
➤ <b>Preisspanne:</b>	<b>481,00 EUR/m<sup>2</sup> - 1.923,00 EUR/m<sup>2</sup></b>

[ ] Werte vom Vorjahr

5 Verkäufe sind Eigentumswohnungen (Baujahr 2007) in Neuruppin mit sehr guter Lagequalität.

**Weiterveräußerung:**

➤ <b>mittlere Wohnfläche:</b>	<b>65 m<sup>2</sup> [73 m<sup>2</sup>]</b>
➤ <b>mittlerer Wohnflächenpreis:</b>	<b>794,00 EUR/m<sup>2</sup> [967,00 EUR/m<sup>2</sup>]</b>
➤ <b>Preisspanne:</b>	<b>468,00 EUR/m<sup>2</sup> - 1.742,00 EUR/m<sup>2</sup></b>

[ ] Werte vom Vorjahr

Der höchste Preis pro m<sup>2</sup> Wohnfläche (1.742,00 EUR/m<sup>2</sup>) wurde für eine Eigentumswohnung (Baujahr 2000) in der Gemeinde Vielitz gezahlt. Die anderen Wohnungen waren in Neuruppin, Rheinsberg und Wittstock belegen und hatten eine Preisspanne von 468,00 EUR/m<sup>2</sup> bis 976,00 EUR/m<sup>2</sup>.

**Übersicht Wohnflächengröße und -preise für Eigentumswohnungen nach Baujahren:**

Baualtersklassen	Anzahl der Kauffälle	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Mittlerer Wohnflächenpreis in €/m <sup>2</sup>
Baujahr bis 1948	6	1908	81	685
Baujahr 1949 - 1970	4	1963	62	621
Baujahr 1971 - 2004	2	1997	44	1.310
Baujahr ab 2005	5	2007	87	1.761

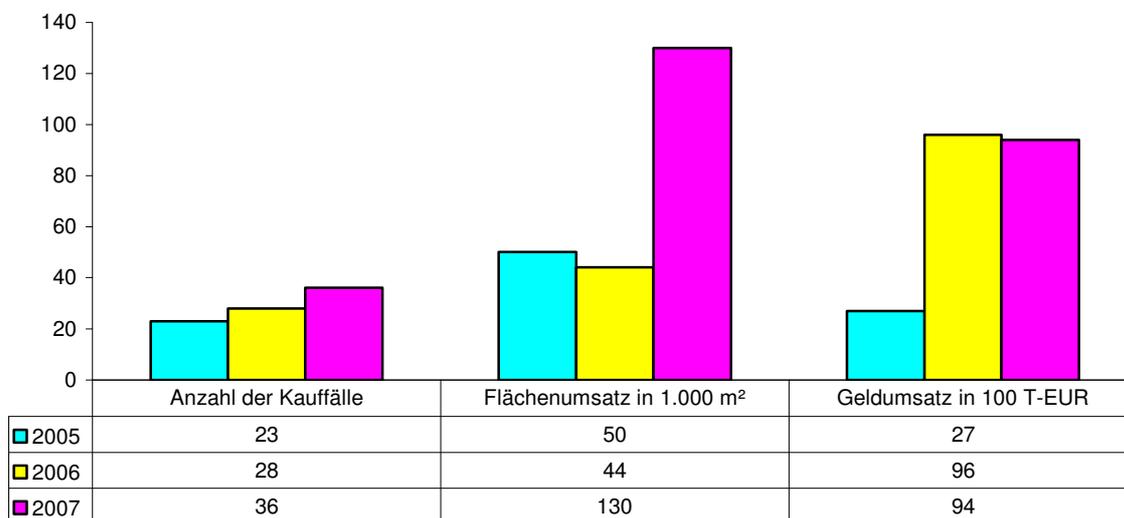
## 8.5 Teileigentum

Beim Teileigentum, dem Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes, konnten nur 3 Kauffälle erfasst werden. Eine Auswertung in diesem Teilmarkt ist daher nicht sinnvoll.

## 8.6 Mehrfamilienhäuser

Im Jahr 2007 wurden beim Teilmarkt der Mehrfamilienhäuser 36 Verträge registriert. 24 Objekte wurden durch Kauf und 12 im Wege der Zwangsversteigerungen erworben. Der Anteil der Mehrfamilienhäuser am Grundstücksmarkt der bebauten Grundstücke beträgt insgesamt nur 6 %.

**Gesamtumsatz - Mehrfamilienhäuser**



Die Grafik zeigt die Entwicklung des Gesamtumsatzes (Vergleich aller Kauffälle) der Jahre 2005 – 2007.

Es wurden 8 Kauffälle mehr als im Vorjahr registriert bei gesunkenem Geldumsatz und deutlich gestiegenem Flächenumsatz.

Die mittlere Grundstücksgröße hat sich von 705 m<sup>2</sup> im Jahr 2006 auf 951 m<sup>2</sup> im Berichtszeitraum 2007 erhöht.

### 8.6.1 Preisniveau

Von den registrierten 36 Verträgen über Grundstücke, bebaut mit Mehrfamilienhäusern, konnten nur 14 Kauffälle für selbstständige, bebaute Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ausgewertet werden:

- **Baujahr** 1840 - 1980
- **durchschnittlicher Gesamtkaufpreis:** 164.000,00 EUR
- **Kaufpreisspanne:** 40.000,00 EUR – 470.000,00 EUR

Mit Wohnflächenangabe wurden nur 3 Kauffälle registriert:

➤ mittlerer Wohnflächenpreis:	411,00 EUR/m <sup>2</sup>
➤ Preisspanne:	165,00 EUR/m <sup>2</sup> bis 582,00 EUR/m <sup>2</sup>
➤ mittlere Wohnfläche:	449,00 m <sup>2</sup>

### 8.6.2 Liegenschaftszinssätze / Rohertragsfaktoren

Wegen der geringen Anzahl auswertbarer Kauffälle konnte für die Region des Landkreises Ostprignitz-Ruppin bisher noch 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

Dieser Teilmarkt hat mit 53 registrierten Verkäufen einen Anteil am Grundstücksmarkt der bebauten Grundstücke von 9 %.

33 Grundstücke wurden durch Kauf erworben und 18 Grundstücke im Wege der Zwangsversteigerung veräußert.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Entwicklung des Gesamtumsatzes der letzten 4 Jahre:

Anzahl der Kauffälle				Flächenumsatz in 1.000 m <sup>2</sup>				Geldumsatz in 100T - EUR			
2004	2005	2006	2007	2004	2005	2006	2007	2004	2005	2006	2007
42	35	32	53	177	197	208	218	66	158	74	128

#### 8.7.1 Preisniveau

Bei den selbstständigen, bebauten Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr konnten nur 18 Kauffälle ausgewertet werden. Es handelt sich hier überwiegend (13 Kauffälle) um Grundstücke, mit gemischt genutzter Bebauung (Wohnung und Geschäft).

➤ mittlere Grundstücksgröße:	2.724 m <sup>2</sup>
➤ mittlerer Gesamtkaufpreis:	172.000,00 EUR
➤ Kaufpreisspanne:	7.000,00 EUR – 630.000,00 EUR

Es konnten nur 5 Kauffälle mit Angabe der Wohn- und Nutzfläche ausgewertet werden, mit einem Durchschnittspreis von 585,00 EUR/m<sup>2</sup> (überwiegend Baujahr 1900).

#### 8.7.2 Liegenschaftszinssätze / Rohertragsfaktoren

Auch in diesem Teilmarkt konnte wegen der geringen Anzahl auswertbarer Kauffälle für die Region des Landkreises Ostprignitz-Ruppin bisher noch 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.

## 8.8 Gewerbe- und Industrieobjekte

Es wurden insgesamt bei den Gewerbe- und Industrieobjekten 79 Verkäufe registriert, mit einem Flächenumsatz von 68 ha und einem Geldumsatz von rund 16 Mio. EUR.

56 Kauffälle konnten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ausgewertet werden.

Gebäudeart	auswertbare Kauffälle	Durchschnittliche Grundstücksgröße	Durchschnittspreis in EUR	Kaufpreisspanne in EUR
Lagergebäude	28	5.718 m <sup>2</sup>	30.616,00	2.000,00 – 350.000,00
Produktionsgebäude	16	10.554 m <sup>2</sup>	220.417,00	3.000,00 – 949.242,00
Gebäude für Beherbungen:	4	17.323 m <sup>2</sup>	121.250,00	35.000,00 – 190.000,00
Sonstige Gebäude*:	3	1.872 m <sup>2</sup>	15.741,00	1.000,00 – 78.500,00

\* z.B. Garagen, Gebäude für soziale und kulturelle Zwecke

Es wird empfohlen, für die Erstellung von Gutachten, Auskünfte aus der Kaufpreissammlung einzuholen, da auf Grund der sehr differenzierten Nutzung der Grundstücke und des Zustandes der Gebäude eine allgemeingültige Aussage nicht möglich ist.

## 8.9 Sonstige bebaute Objekte

### ► Wochenendhäuser

Der Anteil der Wochenendhäuser am Grundstücksteilmarkt der bebauten Grundstücke beträgt ca. 11 % in Bezug auf die Kaufaktivität.

Die Entwicklung des Gesamtumsatzes wird in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

Anzahl der Kauffälle				Flächenumsatz in 1.000 m <sup>2</sup>				Geldumsatz in 100T - EUR			
2004	2005	2006	2007	2004	2005	2006	2007	2004	2005	2006	2007
109	77	43	62	64	52	126	84	107	71	19	24

Die Anzahl der Kauffälle hat sich im Vergleich zum Vorjahr um etwa 40 % erhöht. Der Flächenumsatz ist jedoch stark zurückgegangen. Insgesamt wurde etwa eine halbe Million EUR mehr für bebaute Wochenendgrundstücke ausgegeben.

Von den 62 registrierten Kauffällen konnten 45 Verträge dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zugeordnet werden:

➤ mittlere Grundstücksgröße:	1.014 m <sup>2</sup>
➤ mittlerer Gesamtkaufpreis:	42.347,00 EUR
➤ Kaufpreisspanne:	6.800,00 EUR – 153.200,00 EUR

Die Gesamtkaufpreise variieren sehr stark, je nach Lage der Grundstücke und des Zustands der Gebäude bzw. deren Ausstattung.

## **9. Bodenrichtwerte**

### **9.1 Gesetzlicher Auftrag**

Eine der wesentlichsten Aufgaben der Gutachterausschüsse ist die Ermittlung von Bodenrichtwerten (§ 193 Abs. 3 BauGB und § 11 Abs. 1 Gutachterausschussverordnung). Diese werden von den Gutachterausschüssen zum Stichtag 1. Januar eines jeden Jahres ermittelt und in den Gemeinden öffentlich ausgelegt.

Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte des Bodens für Grundstücke eines Gebietes, für das im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Die Bodenrichtwerte werden von den Gutachterausschüssen aus der Kaufpreissammlung abgeleitet. Dabei werden nur solche Kaufpreise berücksichtigt, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zustande gekommen sind.

Der Bodenrichtwert ist bezogen auf ein Bodenrichtwertgrundstück, dessen wertbeeinflussende Merkmale für dieses Gebiet typisch sind.

Bodenrichtwerte werden für baureifes und bebaubares Land sowie für landwirtschaftlich genutzte Flächen abgeleitet. In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbebaut wären.

Die Bodenrichtwerte werden in Bodenrichtwertkarten eingetragen, die bei den Geschäftstellen der Gutachterausschüsse gegen Gebühr erworben werden können.

Die Bodenrichtwertkarten werden von dem Landesbetrieb Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg landeseinheitlich hergestellt.

Gemäß § 196 Abs. BauGB dienen die Bodenrichtwerte der Transparenz des Grundstücksmarktes und als Grundlage bei der Erstattung von Verkehrswertgutachten.

### **9.2 Bodenrichtwerte für Bauland (Beispiele, Übersichten)**

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Ostprignitz-Ruppin hat zum Stichtag 01.01.2008 insgesamt 185 Bodenrichtwerte für Bauland ermittelt und beschlossen. Das sind 31 Bodenrichtwerte weniger als im Jahr 2007.

Es liegt ein Beschluss des Gutachterausschusses für das Jahr 2008 vor, dass für Orte, deren Einwohnerzahl unter 200 liegt und für die in den letzten 4 Jahren keine auswertbaren Kauffälle von unbebautem, baureifem Land zu verzeichnen waren, kein Bodenrichtwert für baureifes Land zum Stichtag 01.01.2008 festgelegt wird.

So wurden für nachfolgende Dörfer keine Bodenrichtwerte für Bauland beschlossen: Babe, Bartschendorf, Basdorf, Bork, Braunsberg, Dahlhausen, Damelack, Darritz-Wahlendorf, Dreetz-Waldsiedlung, Gartow, Garz, Giesenhorst, Großzerlang, Hindenberg, Luhme, Metzelthin, Michaelisbruch, Netzeband, Neuglienicke, Rheinsberg-Glienicke, Rohrlack, Rossow, Schönberg (K), Schwanow, Sophiendorf, Stolpe, Teetz, Tramnitz, Wuthenow-Seeviertel, Zechow, Zempow.

In den Gemeinden des Landkreises liegen die Bodenrichtwerte zwischen 5,00 EUR/m<sup>2</sup> und 35,00 EUR/m<sup>2</sup>. 10 Werte haben sich im Vergleich zum Vorjahr erhöht und zwar um 1,00 EUR /m<sup>2</sup> bis 5,00 EUR/m<sup>2</sup>.

Die Bodenrichtwerte in den anderen Gemeinden sind unverändert geblieben.

Leichte Veränderungen der Bodenrichtwerte im Vergleich zum Vorjahr hat es auch in einigen Städten des Landkreises gegeben.

5 Werte haben sich um 1,00 – 2,00 EUR/m<sup>2</sup> verringert, davon sind 3 Zonen in Wittstock, eine in Kyritz und eine in Fehrbellin betroffen.

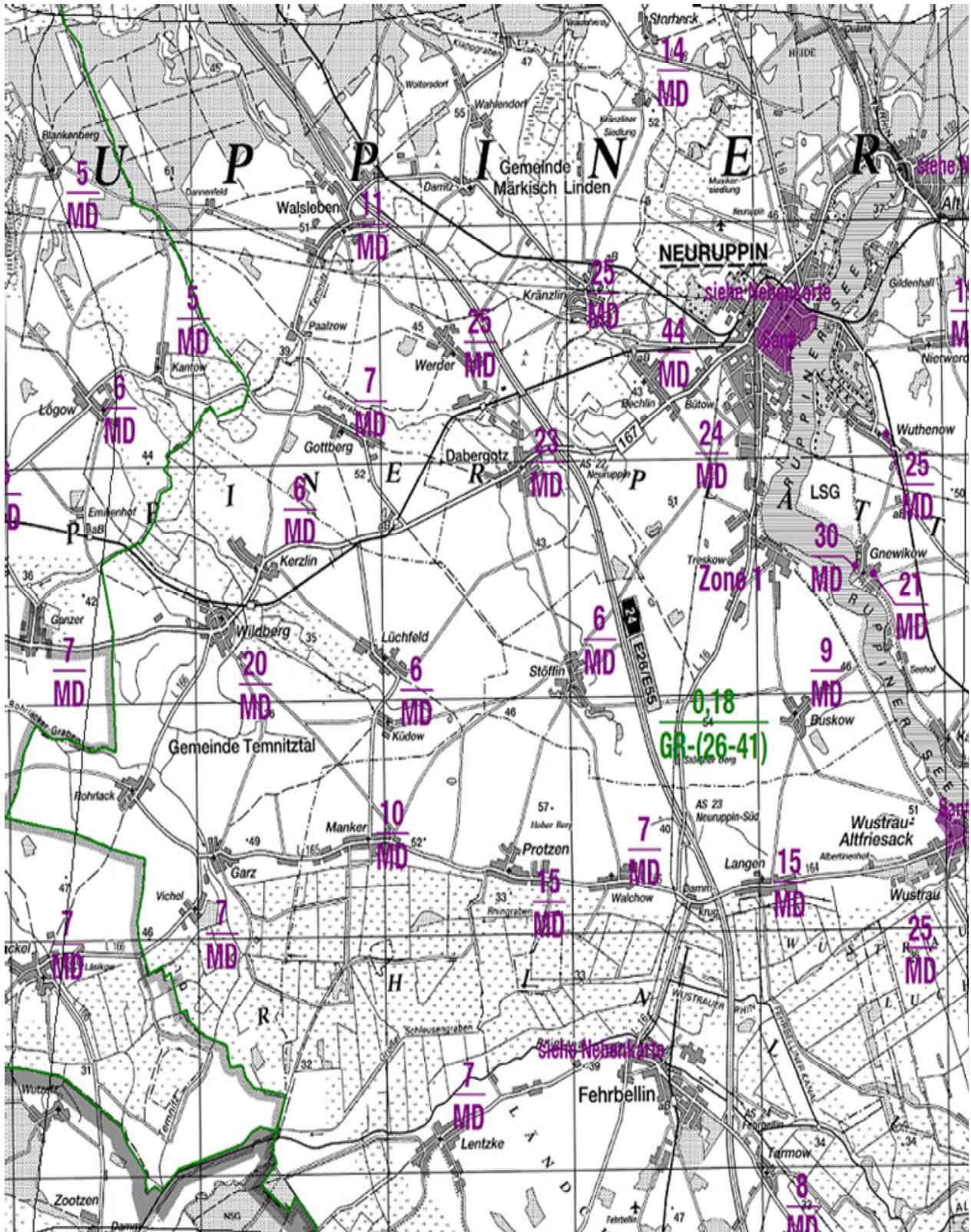
Neben leichten Erhöhungen jeweils einer Zone in Fehrbellin, Kyritz und Lindow um 2,00 – 3,00 EUR/m<sup>2</sup> haben sich die Werte in der Stadt Neuruppin um 6,00 – 21,00 EUR/m<sup>2</sup> wesentlich erhöht.

Keine Veränderungen der Bodenrichtwerte gab es in Alt-Ruppin und Rheinsberg.

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

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

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte für das Jahr 2008:



### 9.3 Besondere Bodenrichtwerte

In den förmlich festgelegten Sanierungsgebieten werden besondere Bodenrichtwerte unter Berücksichtigung der Anfangs- und Endqualität ermittelt.

Diese sind in der Bodenrichtwertkarte mit dem Zusatz „San“ gekennzeichnet.

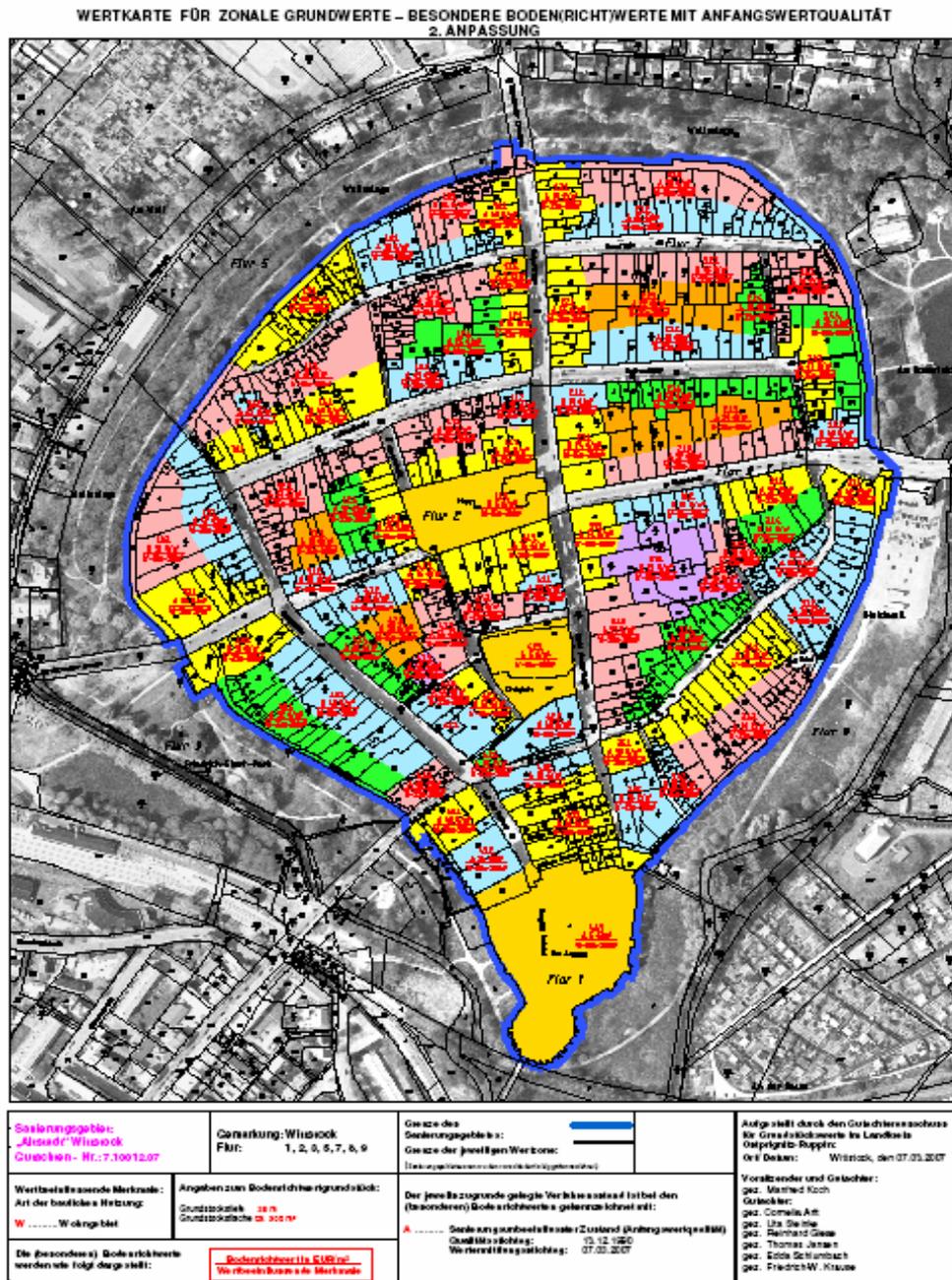
Die nachfolgende Tabelle zeigt die im Landkreis Ostprignitz-Ruppin förmlich festgelegten Sanierungsgebiete (§§ 152 bis 156 BauGB):

Ort	Bemerkung
<b>Sanierungsgebiet</b> „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.
<b>Sanierungsgebiet</b> „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.
<b>Sanierungsgebiet</b> „Historische Altstadt“ der Stadt Neuruppin und der Ersatz- und Ergänzungsgebiete	Durch den Gutachterausschuss wurden besondere Boden(richt)werte mit Anfangswertqualität zum Qualitätsstichtag 31.10.1990 und Wertermittlungsstichtag 01.01.2007 fortgeschrieben. Die besonderen Boden(richt)werte werden in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses vorgehalten und können hier erfragt werden.
<b>Sanierungsgebiet</b> „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.
<b>Sanierungsgebiet</b> „Altstadt“ Kyritz	Durch den Gutachterausschuss wurden besondere Boden(richt)werte mit Anfangswertqualität zum Qualitätsstichtag 27.11.1990 und Wertermittlungsstichtag 01.01.2006 fortgeschrieben. Die besonderen Boden(richt)werte werden in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses vorgehalten und können hier erfragt werden.
<b>Sanierungsgebiet</b> „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.
<b>Sanierungsgebiet</b> „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.
<b>Sanierungsgebiet</b> „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: „Altstadt“ Wittstock/Dosse.



## 9.4 Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Grundstücke

Seit mehreren Jahren werden durch den Gutachterausschuss im Landkreis Ostprignitz-Ruppin 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.

Eine Abhängigkeit von der Qualität des Bodens wurde nicht festgestellt.

Die zum 01.01.2008 beschlossenen Bodenrichtwerte basieren auf ausgewählten Kauffällen der Jahre 2006/2007 in der entsprechenden Nutzungsart.

Begünstigte Verkäufe wie z.B. nach der Flächenerwerbsverordnung oder andere durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusste Eigentumswechsel wurden nicht in die Untersuchung mit einbezogen.

Es sind 4 Bodenrichtwertzonen definiert, die sich an der territorialen Lage orientieren.

		Ackerzahl	Grünlandzahl
Zone 1	Stadt Neuruppin, Amt Temnitz, Gemeinde Fehrbellin	18 – 43	26 – 41
Zone 2	Stadt Kyritz, Amt Neustadt, Gemeinde Wusterhausen	20 – 41	22 – 41
Zone 3	Stadt Wittstock, Gemeinde Heiligengrabe	17 – 39	21 – 40
Zone 4	Stadt Rheinsberg, Amt Lindow	15 – 35	13 – 34

Zum Stichtag 01.01.2008 wurden insgesamt 12 Bodenrichtwerte für Ackerland, Grünland und Wald beschlossen.

### Bodenrichtwertspannen in €/m<sup>2</sup>:

- **Acker:** 0,21 – 0,26
- **Grünland:** 0,17 – 0,19
- **Holzung:** 0,11 – 0,12

Die landwirtschaftlichen Bodenrichtwerte, sowie die zonalen Abgrenzungen können der Bodenrichtwertkarte entnommen werden.

Die Bodenrichtwerte für Holzungen enthalten den Baumbestand.

## 10. Nutzungsentgelte / Mieten / Pachten

### 10.1 Nutzungsentgelte

Dem Gutachterausschuss liegen keine Angaben zu frei vereinbarten Nutzungsentgelten in den Regionen vor.

Der örtlich zuständige Gutachterausschuss hat jedoch gemäß § 7 der Nutzungsentgeltverordnung (NutzEV) auf Antrag der Nutzer oder Eigentümer ein Gutachten über die ortsüblichen Nutzungsentgelte für vergleichbar genutzte Grundstücke zu erstatten. Ortsüblich sind die Entgelte, die nach dem 2. Oktober 1990 für Grundstücke vergleichbarer Art, Größe, Beschaffenheit und Lage in der Region vereinbart worden sind.

Zusammenstellung der durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Landkreises Ostprignitz-Ruppin **ermittelten** ortsüblichen Nutzungsentgelte (2000 bis 2007):

*sehr guter Erholungswert\**

- *ortsübliches Nutzungsentgelt von 1,40 – 1,66 €/m<sup>2</sup>/Jahr*

*guter Erholungswert\**

- *ortsübliches Nutzungsentgelt von 1,12 – 1,35 €/m<sup>2</sup>/Jahr*

*mittlerer Erholungswert\**

- *ortsübliches Nutzungsentgelt von 0,82 – 1,07 €/m<sup>2</sup>/Jahr*

*einfacher Erholungswert\**

- *ortsübliches Nutzungsentgelt von 0,40 – 0,72 €/m<sup>2</sup>/Jahr*

\* Erläuterung der Begriffe siehe Gliederungspunkt 5.6

## 10.2 Mieten

Der Gutachterausschuss im Landkreis Ostprignitz-Ruppin verfügt über keine Mietdatensammlung in der Geschäftsstelle.

## 10.3 Pachten

Über Pachtpreise für landwirtschaftliche Nutzflächen kann der Gutachterausschuss im Landkreis Ostprignitz-Ruppin keine Auskunft erteilen.

Da die Landpachtverträge beim Amt für Verbraucherschutz und Landwirtschaft des Landkreises Ostprignitz-Ruppin erfasst und ausgewertet werden ist es empfehlenswert, sich an dieses Amt zu wenden.

## 11. Aufgaben des Gutachterausschusses und Oberen Gutachterausschusses

Im Land Brandenburg wurde für jeden Landkreis und jede kreisfreie Stadt ein Gutachterausschuss für Grundstückswerte, als selbstständiges und unabhängiges Kollegialgremium, gebildet.

Der Vorsitzende, seine Stellvertreter und die Mitglieder des Gutachterausschusses werden durch das Ministerium des Innern für eine Amtszeit von 5 Jahren bestellt. 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 und führt insbesondere nachfolgende Aufgaben durch:

- 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 Verkehrswertgutachten
- 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.

Für die Erfassung und Auswertung der Kaufverträge kommt im Land Brandenburg das Programm „Automatisiert geführte Kaufpreissammlung (AKS)“ der Landesvermessung und Geobasisinformation Niedersachsen zum Einsatz.

Von der Auswertung ausgeschlossen sind Kauffälle, die durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst sind. Diese werden besonders gekennzeichnet und statistisch erfasst.

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 selbstständiger 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. Außerdem werden durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Rahmen der Amtshilfe überschlägige Wertangaben erstellt.

überschlägige Wertangaben im Rahmen einer Sozialleistungsangelegenheit im Jahr 2007	Anzahl: 59
Erstattete Verkehrswertgutachten im Jahr 2007	Anzahl: 27

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

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Ostprignitz-Ruppin ermittelt alljährlich zum Stichtag 1. Januar Bodenrichtwerte für baureifes Land. Die in der Bodenrichtwertsetzung 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: 115
Marktberichte	Anzahl: 74

***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*  
Steueroberinspektorin beim Finanzamt in Kyritz
- *Frau Anka Wolff*  
Steueramtfrau - Sachgebietsleiterin Veranlagung  
und Bewertung im Finanzamt in Kyritz

Gutachterausschüsse und Geschäftsstellen im Land Brandenburg				
Gutachterausschuss für Grundstückswerte - Landkreis/Stadt	Sitz der Geschäftsstelle	Postanschrift	Telefon	Telefax
Barnim	Am Markt 1 16225 Eberswalde	Postfach 100446 16204 Eberswalde	03334/ 2141946	03334/ 2142946
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/ 354906	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/ 71047
Potsdam-Mittelmark	Lankeweg 4 14513 Teltow	Postfach 1138 14801 Belzig	03328/ 318313	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/ 6084205	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/ 5526205	0335/ 5526299
Potsdam	Hegelallee 6-10, Haus 1 14467 Potsdam	Stadtverwaltung Potsdam 14461 Potsdam	0331/ 2893182	0331/ 289843183
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/ 884416123