

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



Grundstücksmarktbericht 2008

Landkreis Ostprignitz - Ruppin



Impressum

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

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

Gliederung des Grundstücksmarktberichtes

1.	Der Grundstücksmarkt in Kürze	3
2.	Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	4
3.	Rahmendaten zum Grundstücksmarkt – Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen	5
4.	Übersicht über die Umsätze	12
4.1	Vertragsvorgänge	12
4.2	Geldumsatz	15
4.3	Flächenumsatz	17
5.	Bauland	19
5.1	Allgemeines	19
5.2	Individueller Wohnungsbau	20
5.2.1	Preisniveau	21
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	24
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	29
6.3	Forstwirtschaftliche Flächen	29
7.	Sonstige unbebaute Grundstücke	30
8.	Bebaute Grundstücke	32
8.1	Allgemeines	32
8.2	Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser	34
8.2.1	Preisentwicklung	36
8.3	Reihenhäuser/Doppelhaushälften	36
8.3.1	Preisniveau	37
8.3.2	Preisentwicklung	38
8.4	Wohnungseigentum	39
8.4.1	Preisniveau	39
8.5	Teileigentum	40
8.6	Mehrfamilienhäuser	40
8.6.1	Preisniveau	41
8.6.2	Liegenschaftszinssätze / Rohertragsfaktoren	41
8.7	Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	41
8.7.1	Preisniveau	41
8.7.2	Liegenschaftszinssätze / Rohertragsfaktoren	42
8.8	Gewerbe- und Industrieobjekte	42
8.9	Sonstige bebaute Objekte	42
9.	Bodenrichtwerte	43
9.1	Gesetzlicher Auftrag	43
9.2	Bodenrichtwerte für Bauland (Beispiele, Übersichten)	43
9.3	Besondere Bodenrichtwerte	45
10.	Nutzungsentgelte / Mieten / Pachten	48

10.1	Nutzungsentgelte	48
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

Der Grundstücksmarkt im Landkreis Ostprignitz-Ruppin im Jahr 2008 kann wie folgt charakterisiert werden:

- gesunkene Preise für Wohnbauland bei gleich bleibender Nachfrage
- leichter Preisanstieg für bebaute Grundstücke (Einfamilienhäuser)
- stark gestiegene Preise für land- und forstwirtschaftliche Flächen

Entwicklung des Grundstücksmarktes dargestellt anhand der Anzahl der Vertragsvorgänge (Kauffälle), des Flächen- und Geldumsatzes

Kauffälle

Für den Grundstücksmarktbericht 2008 konnten, von den 1.904 im Berichtszeitraum eingegangenen Vertragsvorgängen, 1889 Kauffälle ausgewertet werden. Das sind 86 Kauffälle mehr als im Vorjahr (2007).

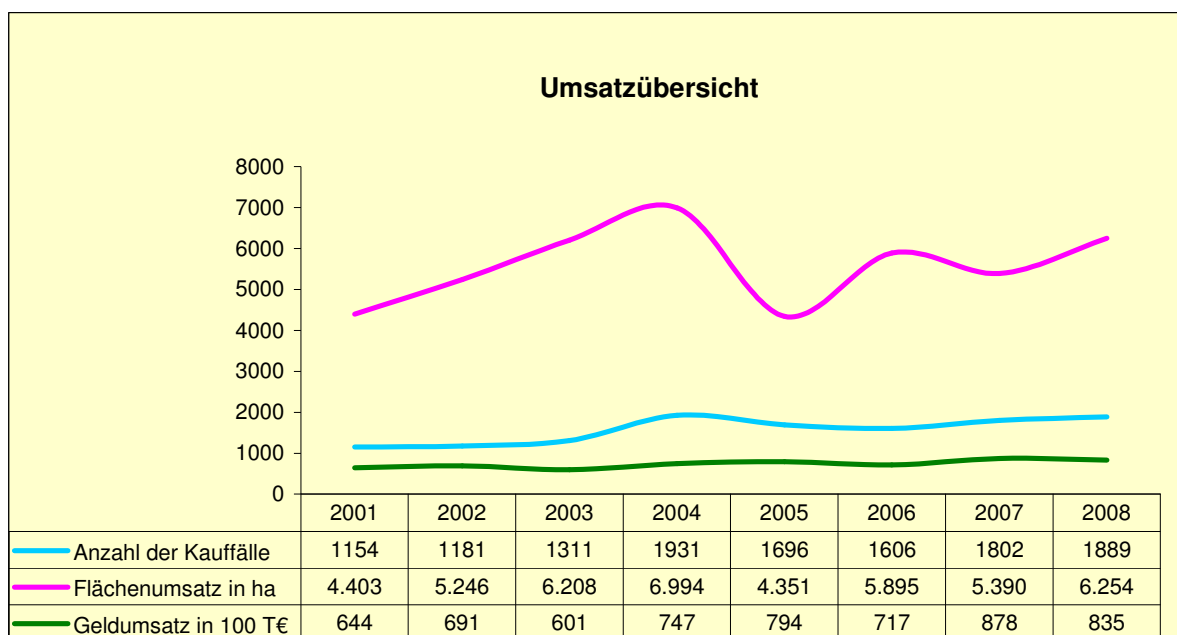
Flächenumsatz

Der Flächenumsatz hat sich Berichtszeitraum um 864 ha erhöht. Das bedeutet eine Steigerung gegenüber dem Vorjahr um 16 %.

Geldumsatz

Dagegen ist der Geldumsatz leicht gesunken (- 4,9 %). Es wurden insgesamt 4,3 Mio. EUR weniger umgesetzt.

Die nachfolgende Grafik zeigt die Entwicklung der Umsätze im Grundstücksverkehr des Landkreises Ostprignitz-Ruppin der Jahre 2001 bis 2008.



Während die Anzahl der Kauffälle und der Geldumsatz nur geringen Schwankungen unterliegen, zeigt der Flächenumsatz in der hier aufgeführten Zeitspanne teilweise größere Differenzen.

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 ²			
	2005	2006	2007	2008	2005	2006	2007	2008	2005	2006	2007	2008
unbebaute Grundstücke	396	381	254	289	16,4	9,0	6,4	7,8	741	727	442	1.521
bebaute Grundstücke	489	427	568	552	52,5	47,8	65,1	52,6	1.498	2.010	2.360	2.327
Eigentumswohnungen	39	35	48	54	1,6	1,6	2,9	4,1	-	-	-	-
land- u. forstwirtsch. Flächen	545	547	646	760	7,8	10,2	12,5	17,8	41.030	53.320	49.974	57.657
Gemeinbedarfsflächen	74	104	162	107	0,1	0,1	0,1	0,1	55	133	121	95
sonstige Flächen	153	112	124	127	0,8	3,0	0,8	1,0	187	2.759	1.004	940
insgesamt	1696	1606	1802	1889	79,4	71,7	87,8	83,5	43.511	58.949	53.902	62.540

Unbebaute Grundstücke

Die Anzahl der Kauffälle bei den unbebauten Grundstücken ist im Jahr 2008 erstmals wieder leicht angestiegen. Es konnten 35 Kauffälle (13,8 %) mehr in die Kaufpreissammlung aufgenommen werden. Bei dem Geldumsatz beträgt die Steigerung sogar 23,4 %, das sind 1,4 Mio. EUR mehr als im Vorjahr. Mehr als verdreifacht hat sich jedoch der Flächenumsatz. Er ist von 44 ha auf 152 ha angestiegen.

Bebaute Grundstücke

Bei den bebauten Grundstücken dagegen ist die Tendenz rückläufig. Es wurden 16 Kauffälle weniger registriert. Der Geldumsatz ist um 12,5 Mio. EUR gesunken. Der Flächenumsatz ist mit 1,4 % vom Vorjahr nur leicht zurückgegangen.

Eigentumswohnungen

Die Anzahl der Verkäufe bei den Eigentumswohnungen ist zwar leicht angestiegen (12,5 %) und der Geldumsatz hat sich sogar um 45 % erhöht, doch nach wie vor ist dieser Teilmarkt in unserem ländlich geprägten Landkreis von geringer Bedeutung.

Land- und Forstwirtschaftliche Flächen

Die größte Umsatzsteigerung war jedoch beim Teilmarkt der land- und forstwirtschaftlichen Flächen zu verzeichnen.

Es wurden 760 Kauffälle in der Kaufpreissammlung erfasst, das sind 113 Kauffälle oder 17,5 % mehr als im Vorjahr bei einer Steigerung des Flächenumsatzes von 15,3 % und des Geldumsatzes von fast 42 % (17,8 Mio. EUR).

Durchschnittspreise land- und forstwirtschaftlicher Flächen in EUR pro Hektar:

2006	2007	2008
1.900	2.500	3.087

Eine detaillierte Übersicht des Grundstücksmarktes erfolgt auf den nachfolgenden Seiten.

2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Der vorliegende Grundstücksmarktbericht gibt einen Überblick über den Grundstücksverkehr des Landkreises Ostprignitz-Ruppin im Jahr 2008.

Er soll allen am Grundstücksmarkt Beteiligten zuverlässige Informationen über das Marktgeschehen im Landkreis bieten und somit zur Markttransparenz und –orientierung beitragen.

Der Grundstücksmarktbericht ist ein Mittel zur Veröffentlichung neutraler Marktinformationen. Nur genaue Kenntnisse über die Verhältnisse am Grundstücksmarkt können bei privater, öffentlicher oder gewerblicher Tätigkeit Schutz vor einer groben Fehleinschätzung des Marktgeschehens bieten.

Wesentliche Grundlage für die Marktanalysen ist die von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses geführte Kaufpreissammlung.

Im Bericht dargestellt wird das allgemeine Preisniveau, also die durchschnittliche Situation auf dem jeweiligen Teilmarkt im Berichtszeitraum. Die angegebenen Preise, Preisspannen und Preisentwicklungen spiegeln demgemäß die Verhältnisse wider, wie sie sich für die im Berichtszeitraum tatsächlich veräußerten Objekte als charakteristisch ergeben. Sie sind Ausdruck des allgemeinen durchschnittlichen Preisniveaus im Berichtsjahr.

Neben den Analysen der Kauffälle des Jahres 2008 werden auch Daten aus früheren Jahren herangezogen, um die Entwicklung der Umsätze und des Preisniveaus der einzelnen Teilmärkte besser veranschaulichen zu können.

3. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt – Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen

Bundesland Brandenburg



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. Unmittelbare Nachbarkreise sind im Osten der Landkreis Oberhavel, im Westen der Landkreis Prignitz und im Süden der Landkreis Havelland.

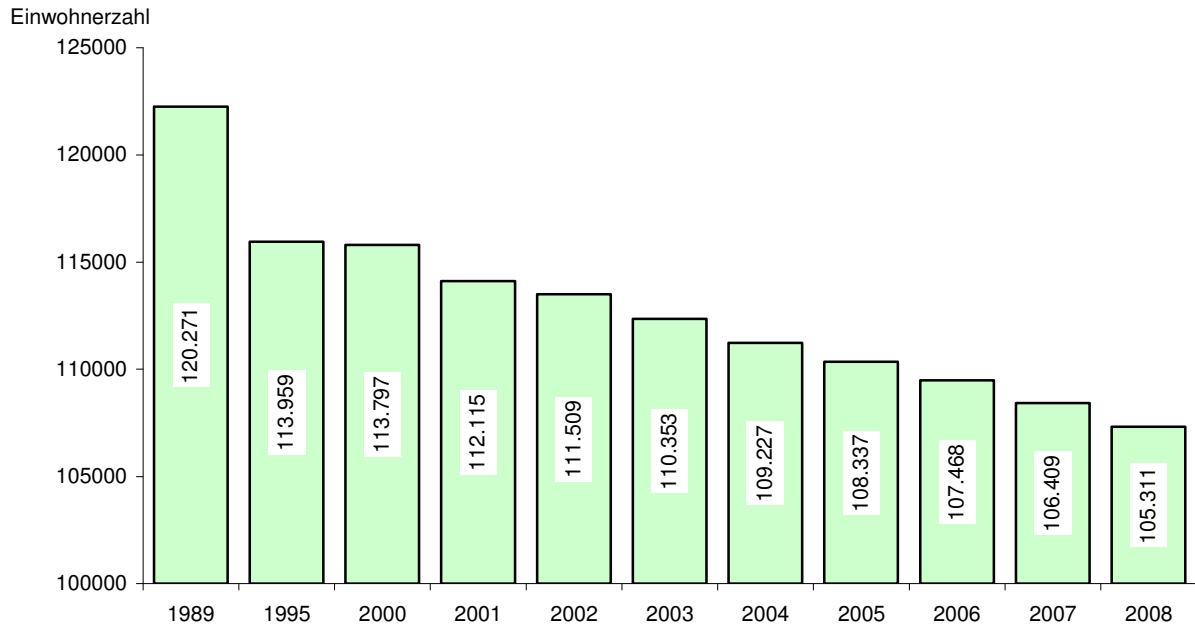
Der Landkreis Ostprignitz-Ruppin wurde durch die Kreisgebietsreform im Dezember 1993 auf der Grundlage des

Kreisneugliederungsgesetzes des Landes Brandenburg aus den vormaligen Landkreisen Kyritz, Neuruppin und Wittstock gebildet.

Kreisstadt und Verwaltungssitz ist die Fontane-Stadt Neuruppin.

Die Gesamteinwohnerzahl im Landkreis Ostprignitz-Ruppin per 30.06.2008 betrug 105.311 (106.409 zum 30.09.2007), das entspricht einer Bevölkerungsdichte von **42** Einwohnern/km². Damit zählt der Landkreis Ostprignitz-Ruppin zu den fünf am dünnsten besiedelten Landkreisen Deutschlands.

Bevölkerungsentwicklung im Landkreis Ostprignitz-Ruppin



Die Grafik zeigt einen kontinuierlichen Rückgang der Bevölkerung um ca. 1 % pro Jahr ab dem Jahr 1990.

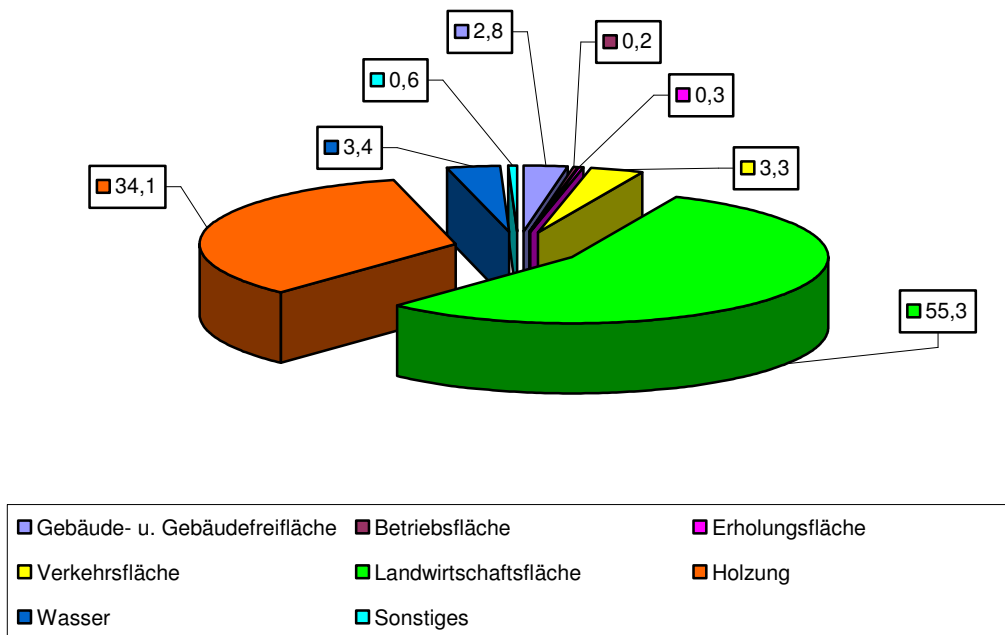
Dieser Trend wird sich voraussichtlich auch in den nächsten Jahren fortsetzen.

Der Landkreis ist mit seinen 2.509 Quadratkilometern flächenmäßig der drittgrößte Landkreis des Landes Brandenburg.

Übersicht über die Flächennutzung im Landkreis Ostprignitz-Ruppin

Nutzung	Größe in ha			Anteil in %		
	2006	2007	2008	2006	2007	2008
Gebäude- und Gebäudefreifläche	6.927	6.987	7.021	2,8	2,8	2,8
Betriebsfläche	589	557	555	0,2	0,2	0,2
Erholungsfläche	648	645	654	0,3	0,3	0,3
Verkehrsfläche	8.006	8.022	8.141	3,2	3,2	3,3
Landwirtschaftsfläche	139.105	139.027	138.888	55,4	55,4	55,3
Holzung	85.046	85.086	85.585	33,9	33,9	34,1
Wasser	8.479	8.492	8.476	3,4	3,4	3,4
Sonstiges	2.121	2.123	1.622	0,8	0,8	0,6
Kreis insgesamt	250.922	250.940	250.942	100	100	100

Flächennutzung - Anteil in %



Die Abbildung verdeutlicht den überaus hohen Anteil land- und forstwirtschaftlich genutzter Flächen von fast 90 % an der etwa 2.509 km² großen Gesamtfläche im Landkreis Ostprignitz-Ruppin.

Trotz der eher geringen Ertragsfähigkeit der Böden ist die landwirtschaftliche Produktion und die Verarbeitung landwirtschaftlicher Produkte ein Hauptwirtschaftszweig in der Region. So werden allein für das Emsland-Stärke-Werk in Kyritz auf 2.054 ha Stärkekartoffeln angebaut.

Die Land- bzw. Forstwirtschaft liefert auch Rohstoffe für andere Industriezweige, die sich zum Teil in den überregionalen Gewerbegebieten angesiedelt haben, wie zum Beispiel die Firma „Kronotex“, die seit 1994 auf dem größten Gewerbepark des Kreises in Heiligengrabe den nachwachsenden einheimischen Rohstoff Holz verarbeitet.

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 überregionale Gewerbeparks.

Verkehrstechnisch sind die A 24, mit dem Autobahndreieck Wittstock, und die Bundesstraßen B 102, 103, 167, 189 und die B5, wie auch die regionalen und überregionalen Bahnverbindungen für die wirtschaftliche und touristische Entwicklung im Landkreis von Bedeutung.

Verkehrslandeplätze gibt es in Kyritz (Heinrichsfelde) und Fehrbellin. Neben dem gewerblichen Luftverkehr finden an beiden Standorten auch luftsportliche Aktivitäten statt.

Potentiale für die weitere Entwicklung im ländlichen Raum des Landkreises Ostprignitz-Ruppin sind der landschaftsbezogene Tourismus, die Vermarktung regionaler Produkte sowie die Erzeugung und Verwendung nachwachsender Rohstoffe, wobei dem Bereich „Tourismus und Kultur“ ein besonderer Stellenwert beigemessen wird.

In der wunderschönen, überwiegend naturbelassenen Landschaft kann man zwischen Wasser-, Reit-, Wander- und Radtourismus wählen.

Viele große und kleine Seen, Fließgewässer, Wälder und Wiesen laden zum Verweilen ein. Hier lassen sich noch seltene Tierarten, wie Fischotter, Seeadler oder Kraniche beobachten.



Insbesondere der Wassertourismus gewinnt immer mehr an Bedeutung

Über die zahlreichen Wasserwege kann man die Natur- und Kulturlandschaften erforschen und genießen.

Verwaltungsstruktur des Landkreises Ostprignitz-Ruppin

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



Übersicht über die Ämter, Städte und Gemeinden des Landkreises Ostprignitz-Ruppin

Ämter/Städte/Gemeinden		Gemeinden/Ortsteile
<p>Gemeinde Fehrbellin <i>Bürgermeisterin:</i> <i>Ute Behmicke</i></p>	<p>Johann-Sebastian-Bach-Straße 6 16833 Fehrbellin Tel.: 033932/595-0 Fax: 033932/70314 info@gemeinde-fehbellin.de www.gemeinde-fehbellin.de</p>	<p><i>Ortsteile:</i> Betzin, Brunne, Dechtow, Deutschhof, Fehrbellin, Hakenberg, Karwese, Königshorst, Langen, Lentzke, Linum, Manker, Protzen Tarmow, Walchow, Wall, Wustrau, Altfriesack</p>
<p>Gemeinde Heiligengrabe <i>Bürgermeister:</i> <i>Holger Kippenhahn</i></p>	<p>Am Birkenwäldchen 1 a 16909 Heiligengrabe Tel.: 033962/67-0 Fax: 033962/67333 gemeinde@heiligengrabe.de www.amt-heiligengrabe-blumenthal.de</p>	<p><i>Ortsteile:</i> Blantikow, Blesendorf, Blumenthal, Grabow, Heiligengrabe, Herzsprung, Jabel, Königsberg, Liebenthal, Maulbeerwalde, Papenbruch, Rosenwinkel, Wernikow, Zaatzke</p>
<p>Stadt Kyritz <i>Bürgermeister:</i> <i>Hans-Joachim Winter</i></p>	<p>Marktplatz 1 16866 Kyritz Tel.: 033971/85-0 Fax: 033971/85285 stadtverwaltung@kyritz.de www.kyritz.de</p>	<p><i>Ortsteile:</i> Drewen, Bork, Lellichow, Holzhausen, Kötzlin, Rehfeld, Berlitt, Teetz, Ganz, Mechow</p>
<p>Amt Lindow <i>Amtsdiplomatar:</i> <i>Danilo Lieske</i></p>	<p>Straße des Friedens 20 16835 Lindow/Mark Tel.: 033933/89630 Fax: 033933/72907 webmaster@amt-lindow-mark.de www.amt-lindow-mark.de</p>	<p>Stadt Lindow : <i>Ortsteile:</i> Banzendorf, Klosterheide, Keller, Hindenberg, Schönberg Gemeinden: Herzberg/Mark, Rütznick und Gemeinde Vielitzsee Ortsteile: Seebeck, Strubensee, Vielitz</p>
<p>Amt Neustadt <i>Amtsdiplomatar:</i> <i>Dr. Ulrich Gerber</i></p>	<p>Bahnhofsstraße 6 16845 Neustadt/Dosse Tel.: 033970/95-0 Fax: 033970/13445 amt@neustadt-dosse.de www.neustadt-dosse.de</p>	<p>Stadt Neustadt/Dosse <i>Ortsteile:</i> Plänitz, Leddin, Roddahn Gemeinde Breddin Gemeinde Dreetz Gemeinde Sieversdorf-Hohenofen: <i>Ortsteile:</i> Sieversdorf, Hohenofen Gemeinde Stüdenitz-Schönermark <i>Ortsteile:</i> Schönermark, Stüdenitz Gemeinde Zernitz-Lohm <i>Ortsteile:</i> Zernitz, Lohm</p>

<p>Stadt Rheinsberg</p> <p><i>Bürgermeister:</i> <i>Manfred Richter</i></p>	<p>Seestraße 21 16831 Rheinsberg</p> <p>Tel.: 033931/55100 Fax: 033931/55250</p> <p>amt@rheinsberg.de www.rheinsberg.de</p>	<p><i>Ortsteile:</i> Basdorf, Brausberg, Dierberg, Dorf Zechlin, Flecken Zechlin, Großzerlang, Heinrichsdorf, Kagar, Kleinzerlang, Linow, Luhme, Schwanow, Wallitz, Zechlinerhütte, Zechow, Zühlen</p>
<p>Amt Temnitz</p> <p><i>Amtsdirktor:</i> <i>Mathias Wittmoser</i></p>	<p>Am Heideberg 16818 Walsleben</p> <p>Tel.: 033920/675-0 Fax: 033920/67516</p> <p>amt-temnitz@t-online.de www.amt-temnitz.de</p>	<p>Gemeinde Dabergotz Gemeinde Märkisch-Linden</p> <p><i>Ortsteile:</i> Darritz- Wahlendorf, Gottberg, Kränzlin, Werder</p> <p>Gemeinde Storbeck-Frankendorf Gemeinde Temnitzquell</p> <p><i>Ortsteile:</i> Katerbow, Netzeband, Rägelin</p> <p>Gemeinde Temnitztal</p> <p><i>Ortsteile:</i> Garz, Kerzlin, Vichel, Küdow- Lüchfeld, Rohlack, Wildberg</p> <p>Gemeinde Walsleben</p>
<p>Gemeinde Wusterhausen</p> <p><i>Bürgermeister:</i> <i>Ralf Reinhardt</i></p>	<p>Am Markt 1 16868 Wusterhausen/Dosse</p> <p>Tel.: 033979/877-0 Fax: 033979/14565</p> <p>info@wusterhausen.de www.wusterhausen.de</p>	<p><i>Ortsteile:</i> Bantikow, Barsikow, Blankenberg, Brunn, Bückwitz, Dessow, Emilienhof, Ganzer, Gartow, Kantow, Läsikow, Lögow, Metzelthin, Nackel, Schönberg, Sechzehneichen, Segeletz, Tornow, Tramnitz, Trieplatz, Wulkow(K)</p>
<p>Stadt Wittstock</p> <p><i>Bürgermeister:</i> <i>Jörg Gehrman</i></p>	<p>Am Markt 1 16909 Wittstock/Dosse</p> <p>Tel.: 03394/429-0 Fax: 03394/429102</p> <p>stadt-wittstock.dosse@t-online.de www.wittstock.de</p>	<p><i>Ortsteile:</i> Babitz, Berlinchen, Biesen, Christdorf, Dossow, Dranse, Fretzdorf, Freyenstein, Gadow, Goldbeck, Groß-Haßlow, Niemerlang, Rossow, Schweinrich, Sewekow, Wulfersdorf, Zempow, Zootzen</p>
<p>Stadt Neuruppin</p> <p><i>Bürgermeister:</i> <i>Jens-Peter Golde</i></p>	<p>Karl-Liebknecht-Straße 33-34 16816 Neuruppin</p> <p>Tel.: 03391/3555 Fax: 03391/355122</p> <p>stadt@stadtneuruppin.de www.neuruppin.de</p>	<p><i>Ortsteile:</i> Alt Ruppín, Buskow, Gnewikow, Gühlen-Glienicke, Karwe, Krangen, Lichtenberg, Molchow, Nietwerder, Radensleben, Stöffin, Wuthenow, Wulkow</p>

Übersichtskarte des Landkreises

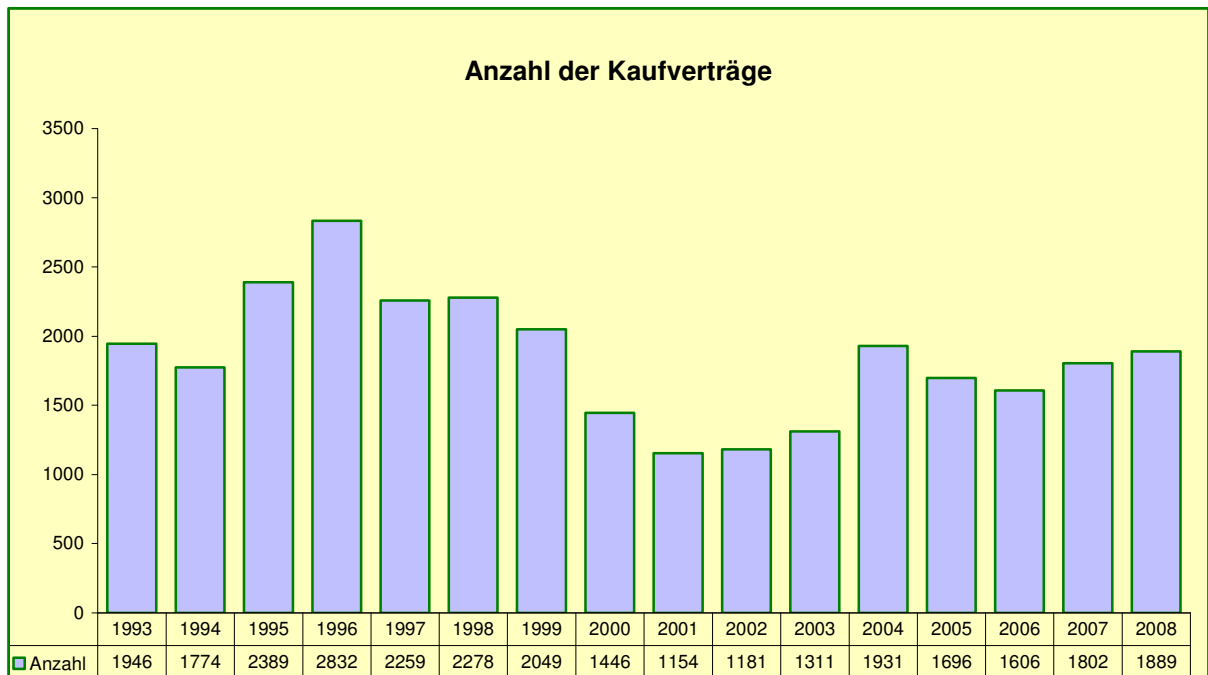


Bevölkerungsdichte in den Regionen des Landkreises

Amt/Stadt/Gemeinde	Einwohner		Fläche [km ²]	Einwohner je km ²	
	2007	2008		2007	2008
Stadt Neuruppin	31.936	31.741	303	105,4	104,8
Gemeinde Fehrbellin	9.101	8.991	268	34,0	33,5
Gemeinde Heiligengrabe	4.984	4.905	206	24,2	23,8
Stadt Kyritz	10.005	9.863	156	64,1	63,2
Amt Lindow	4.908	4.869	125	39,3	39,0
Amt Neustadt/ Dosse	8.480	8.363	266	31,9	31,4
Stadt Rheinsberg	8.884	8.770	325	27,3	27,0
Amt Temnitz	5.672	5.640	248	22,9	22,7
Stadt Wittstock	15.998	15.779	417	38,4	37,8
Gemeinde Wusterhausen	6.441	6.390	195	33,0	32,8
Landkreis insgesamt	106.409	105.311	2.509	42,4	42,0

4. Übersicht über die Umsätze

4.1 Vertragsvorgänge

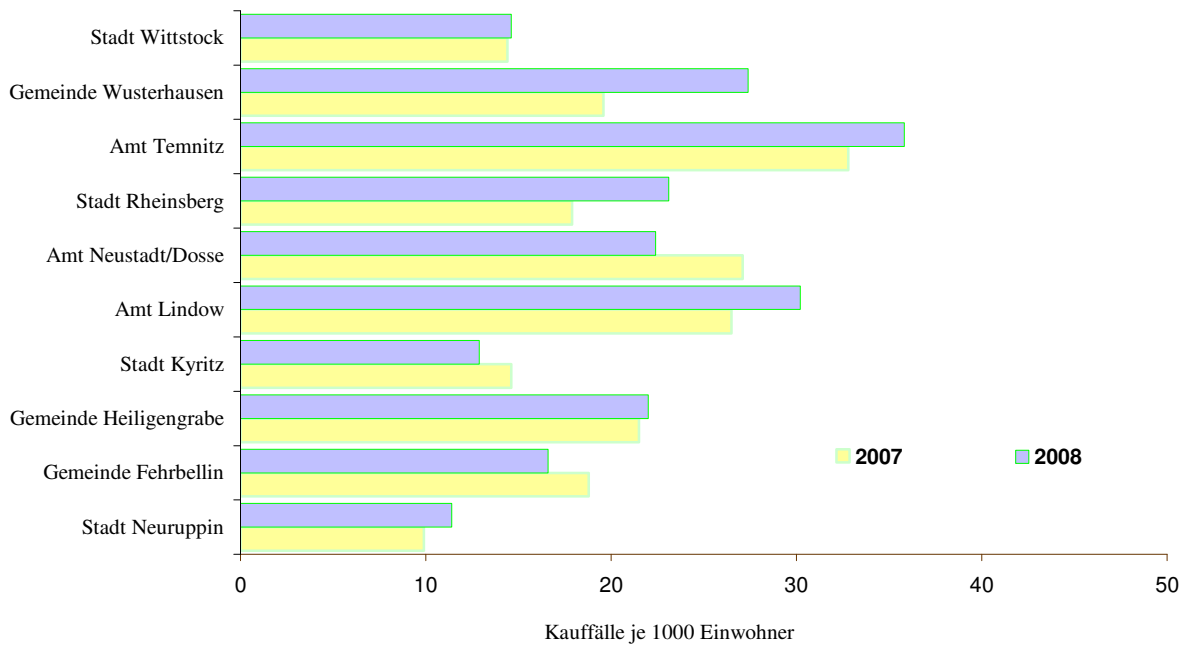


Anzahl der Kauffälle in den Ämtern, Städten und Gemeinden des Landkreises

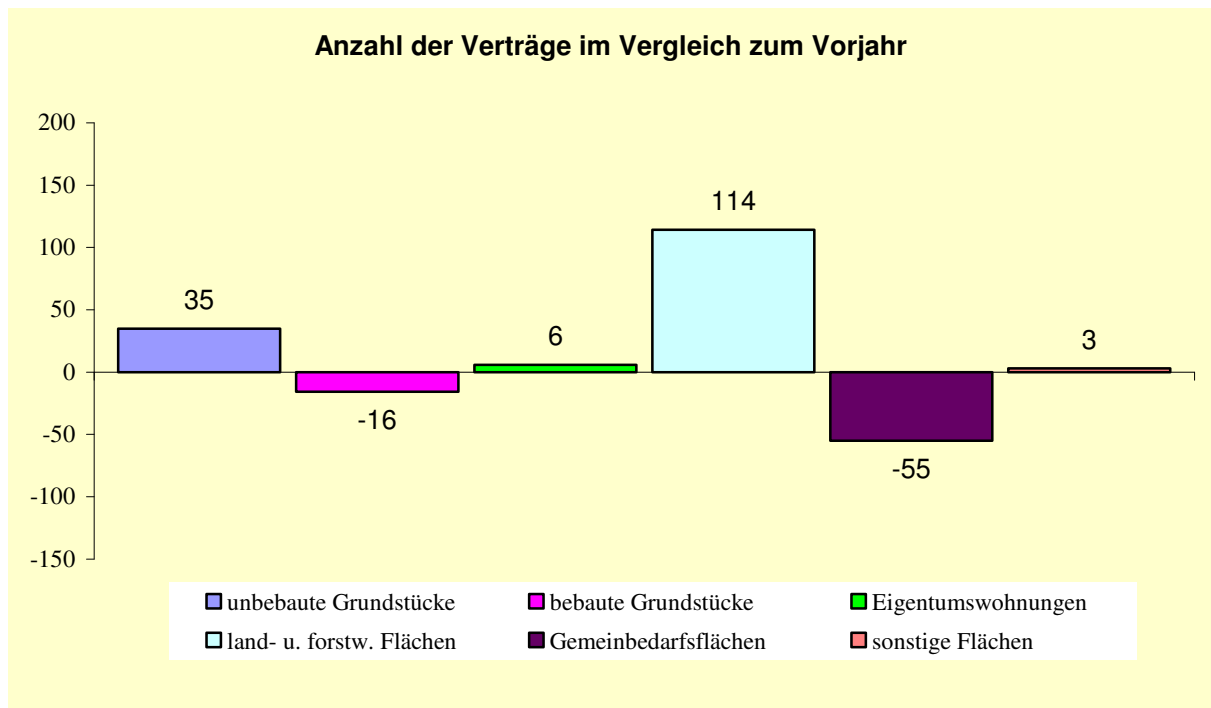
Amt/Stadt/Gemeinde	Kaufverträge			Kauffälle je 1.000 Einwohner		
	2006	2007	2008	2006	2007	2008
Stadt Neuruppin	283	317	361	8,8	9,9	11,4
Gemeinde Fehrbellin	130	171	149	14,1	18,8	16,6
Gemeinde Heiligengrabe	93	107	108	18,3	21,5	22,0
Stadt Kyritz	123	146	127	12,1	14,6	12,9
Amt Lindow	205	130	147	41,1	26,5	30,2
Amt Neustadt/Dosse	172	230	187	20,1	27,1	22,4
Stadt Rheinsberg	163	159	203	18,2	17,9	23,1
Amt Temnitz	120	186	202	20,9	32,8	35,8
Stadt Wittstock	188	230	230	11,6	14,4	14,6
Gemeinde Wusterhausen	129	126	175	19,7	19,6	27,4
Gesamt	1606	1802	1889	14,9	16,9	17,9

Gegenüber dem Jahr 2007 hat sich im Berichtszeitraum die Anzahl der auswertbaren Kaufverträge um einen Kauffall je 1.000 Einwohner erhöht.

Kauffallverhalten in den Regionen des Landkreises



Analyse der Kaufverträge nach Grundstücksarten



Beim Teilmarkt der unbebauten Grundstücke ist erstmals wieder ein Zuwachs an Kauffällen von fast 14 % gegenüber dem Vorjahr zu verzeichnen.

Bei den land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken ist die Steigerung der Vertragsvorgänge mit fast 18 % jedoch am höchsten.

107 Verkäufe und damit 55 Kauffälle weniger als im Jahr 2007 sind bei den Flächen für den Gemeinbedarf ermittelt worden.

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*	
	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008
Gemeinde Fehrbellin	18	15	57	61	0	3	68	57	14	2	14	11
Gem. Heiligengrabe	8	15	27	28	0	0	61	59	5	2	6	4
Stadt Kyritz	25	21	44	62	0	0	49	35	20	5	8	4
Amt Lindow	14	22	44	48	1	0	53	53	7	12	11	12
Amt Neustadt	43	19	55	61	0	0	65	77	60	13	7	17
Stadt Rheinsberg	13	32	66	51	14	10	45	93	2	2	19	15
Amt Temnitz	11	22	48	40	0	0	95	109	24	20	8	11
Gem. Wusterhausen	19	29	33	36	0	1	61	85	9	12	4	12
Stadt Neuruppin	68	64	126	111	30	37	51	107	10	15	32	27
Stadt Wittstock	35	50	68	54	3	3	98	85	11	24	15	14
Gesamtsumme	254	289	568	552	48	54	646	760	162	107	124	127

* z.B. Gärten, private Grünanlagen, Sportanlagen

Ein Rückgang der Kauffälle insgesamt zeigt sich in drei Regionen des Landkreises und zwar der Gemeinde Fehrbellin mit 12,9 %, der Stadt Kyritz mit 13,0 % und dem Amt Neustadt mit 18,7 %.

Die höchste Steigerung (38,9 %) der Anzahl der Vertragsvorgänge ist dagegen in der Gemeinde Wusterhausen zu beobachten.

Bei den **unbebauten Grundstücken** gibt es Regionen mit einer starken Steigerung der Anzahl der Verträge, wie die Stadt Rheinsberg (146,2 %), das Amt Temnitz (100 %), die Gemeinde Heiligengrabe (87,5 %) und das Amt Lindow (57,1 %).

Ämter und Gemeinden, wo deutlich weniger Verkäufe als im Vorjahr registriert wurden sind zum Beispiel das Amt Neustadt (- 55,8 %), die Stadt Kyritz (- 16 %) und die Gemeinde Fehrbellin (- 16,7 %).

Obwohl die Anzahl der Vertragsvorgänge bei den **bebauten Grundstücken** insgesamt zurückgegangen ist, so sind doch nur in den Städten, wie Rheinsberg, Neuruppin und Wittstock und im Amt Temnitz die Kauffälle rückläufig. In den anderen Regionen konnten mehr Kauffälle erfasst und ausgewertet werden.

Bei den **Eigentumswohnungen** wurden insgesamt wieder mehr Kaufverträge als im Vorjahr registriert. Nach wie vor haben die Städte Neuruppin und Rheinsberg den größten Anteil am Umsatz, wobei in Rheinsberg 4 Verkäufe weniger und in Neuruppin 7 Verkäufe mehr getätigt wurden.

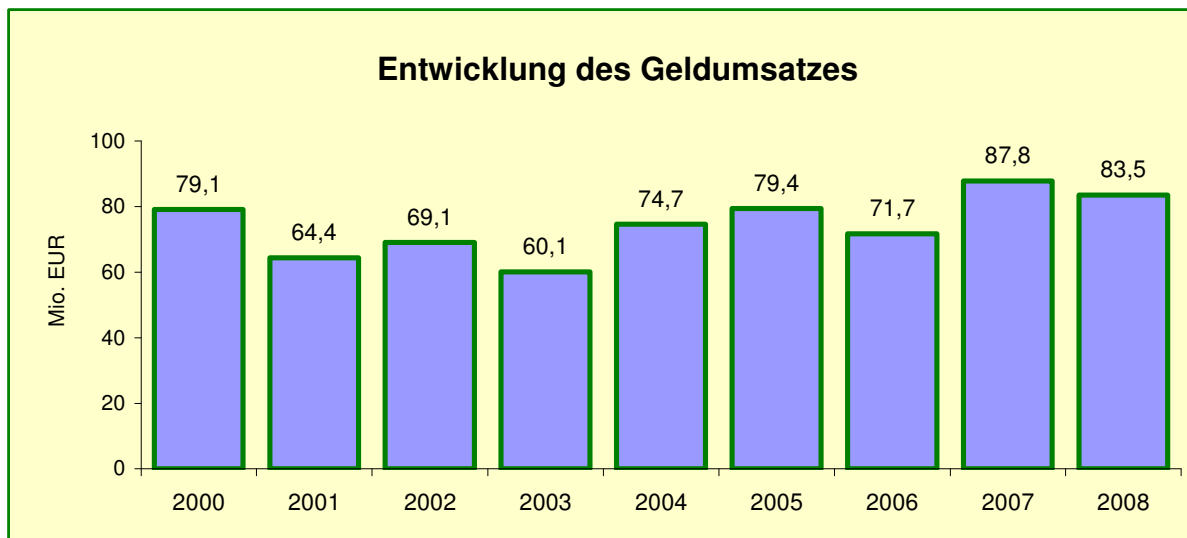
114 Verträge über **land- und forstwirtschaftliche Flächen** sind im Berichtsjahr mehr in der AKS erfasst worden, davon allein 48 in Rheinsberg und 56 in Neuruppin. Den stärksten Umsatzrückgang hatten die Städte Kyritz und Wittstock sowie die Gemeinde Fehrbellin.

Der rückständige Erwerb von Verkehrsflächen für den Gemeinbedarf ist insgesamt deutlich zurückgegangen, obwohl im Amt Lindow und der Stadt Wittstock im Vergleich zum Vorjahr mehr **Gemeinbedarfsflächen** veräußert wurden.

Der Verkauf der **sonstigen Flächen** ist im Amt Neustadt und der Gemeinde Wusterhausen sehr stark angestiegen, wobei die Gesamtzahl der Verkäufe sich aber kaum verändert hat.

4.2 Geldumsatz

Im Berichtszeitraum (2008) wurden im gesamten Grundstücksverkehr des Landkreises Ostprignitz-Ruppin 83,5 Mio. EUR umgesetzt. Im Vergleich zum Vorjahr ist damit wieder ein leichter Rückgang (- 4,9 %) zu verzeichnen, obwohl sich die Anzahl der Kauffälle erhöht hat.

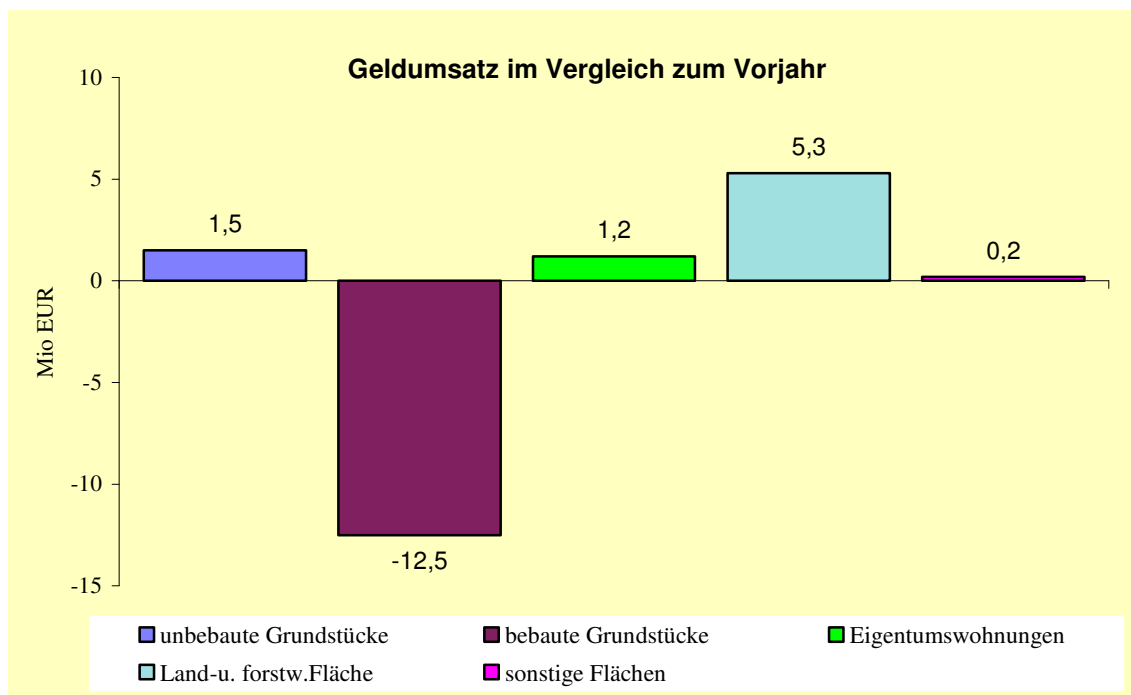


Geldumsatz in den Regionen des Landkreises

Amt/Stadt/Gemeinde	Geldumsatz in Mio. EUR			
	2005	2006	2007	2008
Stadt Neuruppin	32,6	24,9	25,0	30,7
Gemeinde Fehrbellin	5,5	5,7	5,5	7,8
Gemeinde Heiligengrabe	2,7	2,5	3,2	3,6
Stadt Kyritz	4,2	6,4	8,1	7,1
Amt Lindow	2,3	3,1	4,4	4,1
Amt Neustadt/Dosse	3,7	2,6	6,5	4,8
Stadt Rheinsberg	12,0	10,1	17,5	6,8
Amt Temnitz	3,2	7,5	5,2	4,2
Stadt Wittstock	7,0	4,8	8,4	7,7
Gemeinde Wusterhausen	5,9	3,9	4,0	6,7
insgesamt	79,4	71,7	87,8	83,5

Analyse des Geldumsatzes nach Grundstücksqualitäten

Grundstücksart	Geldumsatz							
	2005	2006	2007	2008	2005	2006	2007	2008
	Mio. EUR				Anteil in % des Gesamtumsatzes			
unbebaute Grundstücke	16,4	9,0	6,4	7,9	21	13	7	10
bebaute Grundstücke	52,5	47,8	65,1	52,6	66	67	74	63
Eigentumswohnungen	1,6	1,6	2,9	4,1	2	2	4	5
Land- und Forstfläche	7,8	10,2	12,5	17,8	10	14	14	21
Gemeinbedarfsflächen	0,1	0,1	0,1	0,1	< 1	< 1	< 1	< 1
sonstige Flächen	0,8	3,0	0,8	1,0	1	4	1	1
insgesamt	79,4	71,7	87,8	83,5	100	100	100	100



Die Abbildung zeigt einen deutlichen Umsatzrückgang von 12,5 Mio. EUR bei den bebauten Grundstücken, der jedoch allein noch keine Rückschlüsse auf das Preisniveau erlaubt.

Die Steigerung des Umsatzes bei den unbebauten Bauflächen kann u.a. als Resultat der erhöhten Kauffallaktivität gedeutet werden.

Der Vergleich bei den land- und forstwirtschaftlichen Flächen mit dem Vorjahr zeigt eine deutliche Erhöhung des Geldumsatzes.

Damit hat dieser Teilmarkt einen Anteil von 21,3 % am Gesamtumsatz (2007 = 14,2 %).

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

Geldumsatz in Mio. EUR – Vergleichszeitraum 2006 - 2008												
Amt/ Stadt/Gemeinde	unbebaute Grundstücke			bebaute Grundstücke			Eigentums - wohnungen			Landwirtschafts- und Forstflächen		
	2006	2007	2008	2006	2007	2008	2006	2007	2008	2006	2007	2008
Gemeinde Fehrbellin	0,3	0,5	0,2	4,4	3,6	↑ 5,3	-	-	0,1	1,0	1,2	↑ 2,2
Gemeinde Heiligengrabe	0,1	0,2	0,2	0,6	1,7	↓ 0,9	-	-	-	1,8	1,4	↑ 2,5
Stadt Kyritz	0,8	0,2	0,3	2,3	7,3	↓ 5,9	-	-	-	0,7	0,5	0,7
Amt Lindow	1,1	0,2	0,3	1,6	2,7	2,8	-	0,1	-	0,4	1,4	↓ 0,6
Amt Neustadt	0,3	0,2	0,2	1,1	4,8	↓ 3,0	-	-	-	1,2	1,5	1,6
Stadt Rheinsberg	1,2	0,5	0,8	8,5	14,5	↓ 4,0	-	0,4	0,4	0,4	1,8	1,5
Amt Temnitz	0,1	0,2	0,5	5,8	3,5	↓ 2,5	0,1	-	-	1,5	1,6	1,2
Gemeinde Wusterhausen	0,3	0,8	↓ 0,3	2,6	2,2	2,1	-	-	-	1,0	0,9	↑ 4,2
Stadt Neuruppin	4,1	2,8	3,6	18,0	19,3	↑ 22,4	1,4	2,3	↑ 3,2	1,2	0,4	↑ 1,2
Stadt Wittstock	0,7	0,8	↑ 1,5	2,9	5,6	↓ 3,7	0,1	0,1	0,3	1,0	1,8	2,1
Gesamtsumme	9,0	6,4	7,9	47,8	65,2	52,6	1,6	2,9	4,0	10,2	12,5	17,8

Alle Veränderungen des Geldumsatzes über 500.000 EUR sind in der Tabelle rot dargestellt.

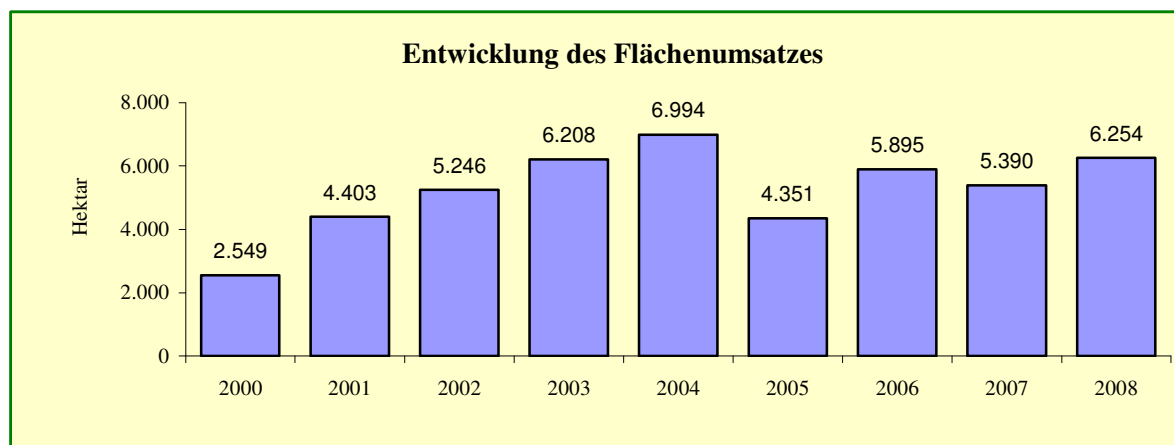
Nur geringe Abweichungen des Umsatzes im Vergleich zum Vorjahr sind in den einzelnen Regionen des Landkreises bei den unbebauten Grundstücken und bei den Eigentumswohnungen zu beobachten.

Für bebaute Grundstücke wurde in fast allen Regionen weniger Geld ausgegeben. Besonders auffällig ist der starke Rückgang des Geldumsatzes bei den bebauten Grundstücken in der Stadt Rheinsberg.

Mehr Geld umgesetzt wurde beim Teilmarkt der land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen insbesondere in der Gemeinde Wusterhausen und der Stadt Neuruppin.

4.3 Flächenumsatz

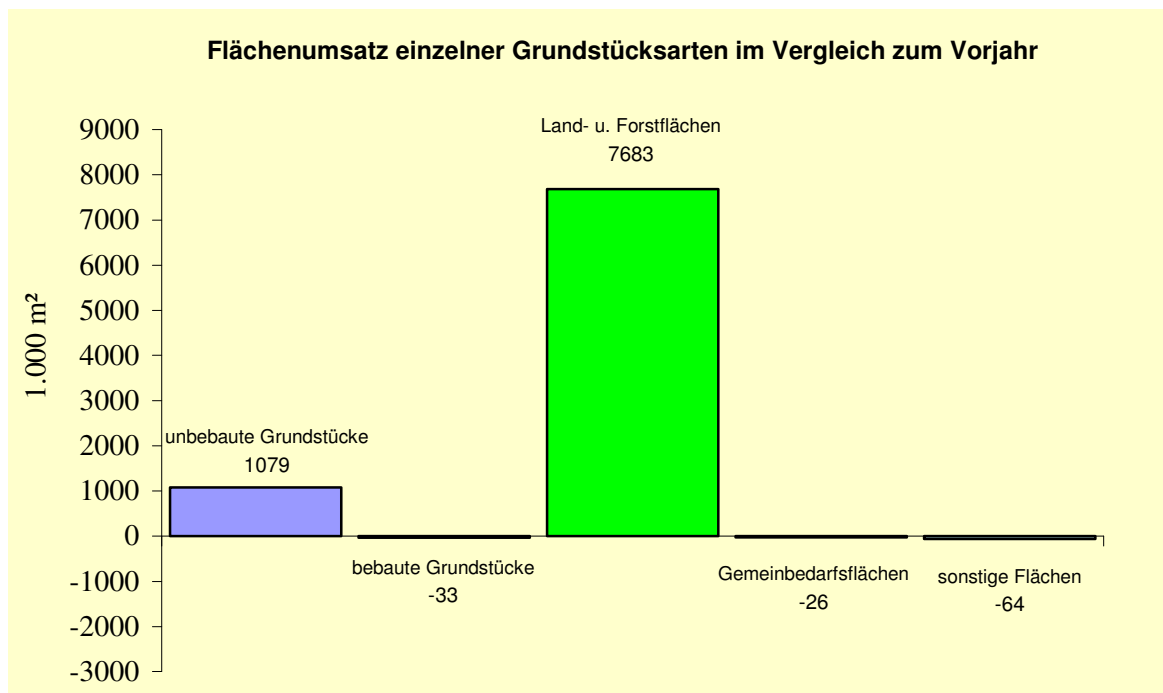
Entwicklung des Flächenumsatzes von 2000 – 2008



Im Jahr 2008 wurden 6.254 ha Grundstücksfläche verkauft. Das sind 864 ha mehr als im Vorjahr.

Analyse des Flächenumsatzes nach Grundstücksqualitäten

Grundstücksart	[Flächenumsatz in 1.000 m ²]			[Anteil in %]		
	2006	2007	2008	2006	2007	2008
unbebaute Grundstücke	727	442	1.521	1,2	0,8	2,4
bebaute Grundstücke	2.010	2.360	2.327	3,4	4,4	3,7
Land- u. Forstflächen	53.320	49.974	57.657	90,5	92,7	92,2
Gemeinbedarfsflächen	133	121	95	0,2	0,2	0,2
sonstige Flächen	2.759	1.004	940	4,7	1,9	1,5



Die Abbildung zeigt deutlich eine Steigerung des Flächenumsatzes bei den land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen um mehr als 15 % zum Vorjahr. Bei unbebauten Grundstücken hat sich der Umsatz sogar mehr als verdreifacht.

Entwicklung des Flächenumsatzes in Ämtern, Städten und Gemeinden

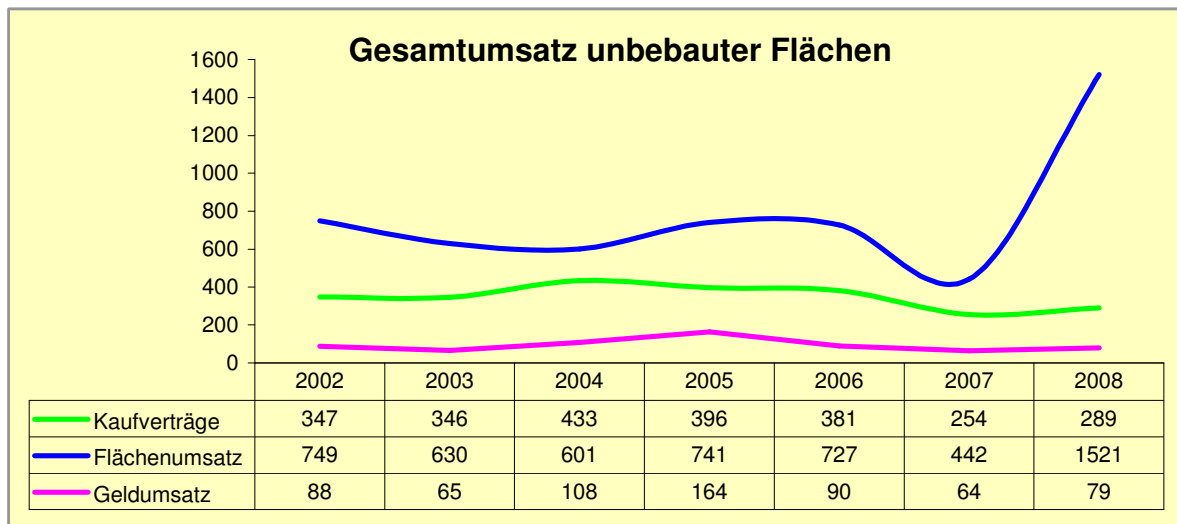
Amt/Stadt/Gemeinde	2004	2005	2006	2007	2008
	[Flächenumsatz in 1.000 m ²]				
Stadt Neuruppin	5.434	2.452	7.724	2.336	4.744
Gemeinde Fehrbellin	11.514	5.551	6.010	5.837	7.074
Gemeinde Heiligengrabe	4.711	2.694	8.598	6.292	8.944
Stadt Kyritz	3.646	2.894	7.005	2.518	2.829
Amt Lindow	2.835	1.172	2.584	4.890	2.144
Amt Neustadt/Dosse	7.150	8.457	6.686	6.350	5.252
Stadt Rheinsberg	13.070	2.166	2.903	7.961	6.084
Amt Temnitz	3.601	4.925	7.300	6.149	4.707
Stadt Wittstock	8.466	5.870	6.108	8.040	10.495
Gemeinde Wusterhausen	9.515	7.330	4.032	3.528	10.268

5. Bauland

5.1 Allgemeines

Bauland oder baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar sind.

Im Jahr 2008 wurden 289 Kauffälle für unbebaute Bauflächen erfasst. Das bedeutet eine Steigerung gegenüber dem Vorjahr von 13,8 %.



Der Vergleich der Umsätze im Berichtszeitraum mit den Vorjahren lässt nur leichte Schwankungen beim Geldumsatz und bei der Anzahl der Kauffälle erkennen. Dagegen geht die Kurve für den Flächenumsatz deutlich nach oben.

Eine Analyse der Kauffälle hat ergeben, dass dieser Flächenanstieg insbesondere aus dem Verkauf von Flächen für landwirtschaftliches Gewerbe, wie Biogasanlagen oder Geflügelhöfe resultiert, der wiederum auf eine deutliche Erhöhung der Anzahl der Kauffälle in diesem Teilmarkt zurückzuführen ist.

Der durchschnittliche Bodenpreis aller Baugrundstücke (ohne Betriebsgrundstücke Land- und Forstwirtschaft) ist von 15,50 €/m² im Jahr 2007 auf 18,90 €/m² im Jahr 2008 gestiegen.

Gesamtumsatz unbebauter Grundstücke nach Art der geplanten Nutzung

geplante Nutzung	Kaufverträge [Anzahl]				Flächenumsatz [1.000 m ²]				Geldumsatz [100T-EUR]			
	2005	2006	2007	2008	2005	2006	2007	2008	2005	2006	2007	2008
	Wohnbaugrundstücke	318	209	199	197	396	215	156	231	113	56	38
Betriebsgrundstücke der Land- und Forstwirtschaft	2	5	4	14	9	203	27	1.143	0,2	3	< 1	7
Gewerbegrundstücke	37	35	34	37	301	240	237	105	43	22	24	11
sonstige Baugrundstücke*	39	132	15	40	35	70	21	39	8	9	2	5

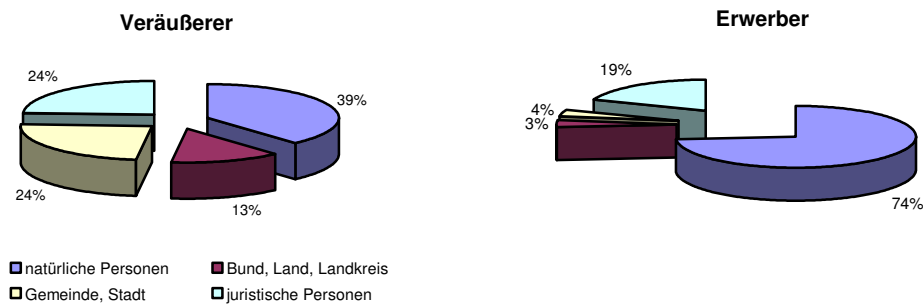
* überwiegend Grundstücke für Erholungszwecke (Wochenendhaus- und Ferienhausgebiete)

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

Auch im Berichtszeitraum 2008 erfolgte der Eigentumsübergang bei den unbebauten Bauflächen zu 92 % durch Kauf der Grundstücke (267), wobei überwiegend natürliche Personen die Veräußerer waren.

4 Objekte wechselten im Wege der Zwangsversteigerung den Eigentümer, 16 nach dem Sachenrechtsbereichsvereinigungsgesetz und in 2 Fällen wurden die Grundstücke in Auktionen ersteigert.

Den Anteil der einzelnen Personengruppen am Markt der unbebauten Grundstücke zeigt die nachfolgende Abbildung:



Entwicklung des Gesamtumsatzes unbebauter Baugrundstücke in den Regionen des Landkreises

Region	Kauffälle [Anzahl]				Flächenumsatz [1.000 m ²]				Geldumsatz [100T-EUR]			
	2005	2006	2007	2008	2005	2006	2007	2008	2005	2006	2007	2008
Stadt Neuruppin	146	88	68	64	298	122	67	75	101	41	28	36
Gemeinde Fehrbellin	39	19	18	15	66	20	47	27	7	3	5	2
Gem. Heiligengrabe	13	12	8	15	52	13	33	66	4	1	2	2
Stadt Kyritz	18	33	25	21	11	212	26	18	3	8	3	3
Amt Lindow	21	123	14	22	21	100	16	24	3	11	2	3
Amt Neustadt/Dosse	7	20	43	19	20	25	45	37	1	3	2	2
Stadt Rheinsberg	52	33	13	32	41	73	21	54	13	12	5	8
Amt Temnitz	13	10	11	22	14	35	10	55	1	1	1	5
Gem. Wusterhausen	34	17	19	29	89	37	97	16	11	3	8	3
Stadt Wittstock	53	26	35	50	129	91	80	1.146	20	7	8	15

5.2 Individueller Wohnungsbau

Der Teilmarkt der Baulandgrundstücke für den individuellen Wohnungsbau hat wie immer den größten Anteil am Umsatz unbebauter Grundstücke.

Die Zuordnung der Kauffälle bei den unbebauten Grundstücken in die Kategorie „individueller Wohnungsbau“ erfolgt nach der preisbestimmenden Grundstücksart. Ausgewertet wurden 151 Kauffälle der Grundstücksarten „Eigenheimgebiete“,

„Kleinsiedlungsgebiete“, „gehobene Eigenheimgebiete“ und „Gebiete mit gemischter Nutzung im dörflichen Umfeld“. Das sind 52 % aller Vertragsvorgänge bei den unbebauten Flächen.

Der anteilige Umsatz am Gesamtflächenumsatz beträgt 13 % und der Anteil am Gesamtgeldumsatz 58 %.

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Flächensumme in 1.000 m ²	Geldsumme in 100T-EUR
2007	151	131	29
2008	151	192	45

Insgesamt wurden 125 Kauffälle über selbstständige, baureife Wohnbaulandgrundstücke, die ausschließlich durch Kauf erworben wurden, registriert.

Davon konnten für den individuellen Wohnungsbau 95 Kauffälle mit einem Flächenumfang von 74.000 m² ausgewertet werden und 30 Kauffälle über Grundstücke mit gemischter Nutzung im städtischen Umfeld.

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

Amt/Stadt/Gemeinde	2004	2005	2006	2007	2008
	[in EUR/m ²]				
Stadt Kyritz	36,50	24,50	25,00	20,00	↑ 29,00
Stadt Neuruppin	61,50	48,00	54,00	71,00	↑ 74,00
Stadt Rheinsberg	34,00	33,50	40,00	30,00	↓ 29,00
Stadt Wittstock	18,50	22,00	22,50	21,50	↑ 30,50
Amt Lindow	33,00	19,00	16,00	13,00	↑ 23,00
Amt Neustadt/Dosse	11,00	8,50	11,00	15,50	↓ 11,00
Amt Temnitz	15,00	18,50	11,00	17,50	↓ 12,00
Gemeinde Fehrbellin	14,00	17,00	21,00	20,00	↓ 11,00
Gemeinde Heiligengrabe	10,50	6,00	8,50	6,00	↑ 7,00
Gemeinde Wusterhausen	12,00	22,50	21,00	36,00	↓ 25,00
Gesamtdurchschnitt	28,50	31,50	34,00	38,50	↓ 37,00

5.2.1 Preisniveau

Insgesamt konnten im Berichtszeitraum 98 Kauffälle für erschließungsbeitragsfreie, selbstständige Grundstücke für Wohnbauland im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ausgewertet werden:

➤ mittlere Fläche:	737 m²
➤ mittlerer Preis:	30,00 EUR/m²
➤ Preisspanne	3,00 EUR/m² - 130,00 EUR/m²

Für Kauffälle in den Städten des Landkreises, einschließlich der Sanierungsgebiete, wurde ein mittlerer Preis von 47,00 EUR/m² bei einer durchschnittlichen Fläche von 582 m² (Preisspanne: 4,00 EUR/m² bis 130,00 EUR/m²) gezahlt.

Übersicht über die Bodenrichtwertspannen ausgewählter Orte im Landkreis Ostprignitz-Ruppin (ohne Sanierungsgebiete):

Bodenrichtwertspannen*	Stichtag 01.01.2009
Alt Ruppin	27,00 – 65,00 €/m ²
Fehrbellin	28,00 – 44,00 €/m ²
Kyritz	21,00 – 46,00 €/m ²
Lindow	32,00 – 58,00 €/m ²
Neuruppin	55,00 – 150,00 €/m ²
Neustadt	14,00 – 23,00 €/m ²
Rheinsberg	35,00 – 50,00 €/m ²
Wittstock	26,00 – 45,00 €/m ²
Wusterhausen	19,00 – 38,00 €/m ²

* Erschließungsbeitragsfrei nach BauGB

5.2.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

Die Tendenz bei den Bodenrichtwerten für das Jahr 2009, resultierend aus den Kaufpreisen des Jahres 2008, ist leicht fallend.

Insgesamt ist der mittlere Preis bei Verkäufen für selbstständige, baureife Wohnbaugrundstücke auf ca. 30,00 EUR/m² gesunken (2007 = 34,00 EUR/m²).

Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt werden mit Hilfe von Indexreihen dargestellt.

Die Reihen werden für regional und sachlich abgegrenzte Teilmärkte ermittelt, für die eine gleichartige Preisentwicklung angenommen werden kann.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Landkreises Ostprignitz-Ruppin hat 3 Indexreihen für Wohnbauflächen in bezogen auf das **Basisjahr 2000** abgeleitet:

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

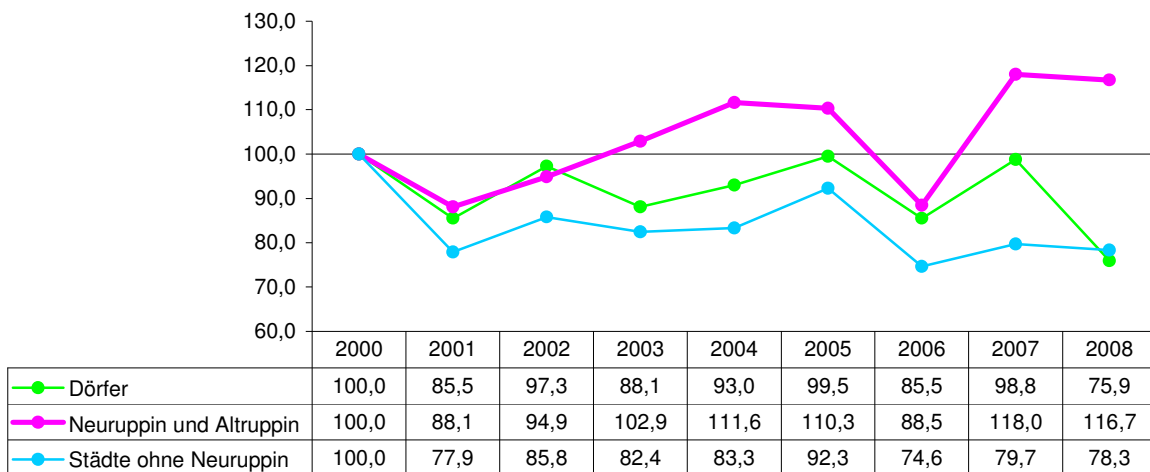
Die Indexreihen zeigen das Verhältnis der durchschnittlichen Bodenwerte eines Erhebungszeitraumes zu den Bodenwerten eines Basiszeitraumes mit der Indexzahl 100. Mit Hilfe der Indexreihen können Kaufpreise auf einen Stichtag umgerechnet werden.

Die Ermittlung der Indizes erfolgte mit Jahresmittelwerten in den einzelnen Bereichen. Der Selektionsansatz wurde so gewählt, dass eine möglichst große Anzahl von Kauffällen für die Auswertung vorhanden war. Nicht normgerechte Kauffälle waren auszuschließen.

Für den Index in den Städten wurden selbstständig nutzbare, erschließungsbeitragsfreie Grundstücke selektiert mit einer Flächengröße von 80 m² bis 2500 m².

In den Dörfern des Landkreises wurden auch zusammengesetzte Grundstücke mit einer Flächengröße von 80 m² bis 3750 m² in die Auswertung mit einbezogen.

Indexreihen für unbebaute Grundstücke



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

Bei den Gewerbeflächen, charakterisiert durch die preisbestimmenden Grundstücksarten „Gewerbebetriebe allgemeiner Art“, „kundenorientierte Gewerbebetriebe“, „Industriegebäude und –anlagen“ und „Einkaufszentren“, konnten 37 Kauffälle ausgewertet werden. Das sind 12,8 % der insgesamt veräußerten unbebauten Bauflächen.

Der Flächenumsatz ist mit 10,5 ha (2007 = 23,7 ha) deutlich zurückgegangen. Ebenso hat sich der Geldumsatz von 2,4 Mio. EUR auf 1,1 Mio. EUR verringert.

Die durchschnittliche Flächengröße aller Gewerbegrundstücke im Berichtszeitraum beträgt 2.836 m².

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Flächensumme in 1.000 m ²	Geldsumme in 100T-EUR
2005	37	301	43
2006	35	240	22
2007	34	237	24
2008	37	105	11

Betrachtet man nur die selbstständigen, baureifen Grundstücke (31 Kauffälle), die ausschließlich durch Kauf erworben wurden, so erhält man einen Durchschnittspreis von ca. 10,00 EUR/m².

5.4.1 Preisniveau

Von den insgesamt 37 Vertragsvorgängen für gewerbliche Bauflächen konnten 25 Kauffälle mit den Kriterien „selbstständig“, „erschließungsbeitragsfrei“ und „baureif“ im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ermittelt werden. Das sind 7 Kauffälle mehr als im Vorjahr.

Die Analyse dieser Kauffälle hat folgende Werte ergeben:

➤ mittlere Fläche:	3.184 m²
➤ mittlerer Preis:	9,69 EUR/m²
➤ Preisspanne:	1,16 EUR/m² - 28,79 EUR/m²

In den überregionalen Gewerbegebieten des Landkreises Ostprignitz-Ruppin konnten wie im Vorjahr 10 Kauffälle für unbebaute, gewerbliche Bauflächen ausgewertet werden:

➤ Gewerbegebiet Kyritz (1)	9,29 €/m ²
➤ Gewerbegebiet Neustadt – Ost (5)	4,47 - 10,00 €/m ²
➤ Heiligengrabe /Liebenthal (1)	8,00 €/m ²
➤ Werder „Temnitzpark“ (1)	10,50 €/m ²
➤ Neuruppin „Treskow“ (2)	10,00 – 12,00 €/m ²

Der Durchschnittspreis in den überregionalen Gewerbegebieten beträgt 8,00 EUR/m². Für die gewerblich genutzten Flächen in den Ortslagen wurden dagegen fast 11,00 EUR/m² gezahlt.

Bodenrichtwerte für gewerbliche Bauflächen zum Stichtag 01.01.2009 konnten wegen der geringen Anzahl von Kauffällen nicht beschlossen werden.

5.4.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihe

Der Preis für gewerbliche Bauflächen (gewöhnlicher Geschäftsverkehr) im Landkreis Ostprignitz-Ruppin ist im Jahr 2008 deutlich (- 49,6 %) zurückgegangen.

2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
13,70	13,30	13,20	12,90	16,90	17,20	10,40	19,20	9,70

Die dargestellten Werte sollen lediglich der Orientierung dienen, eine Tendenz kann wegen der geringen Kauffallzahlen für die Region nicht abgeleitet werden.

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 nur 6 Kauffälle im gewöhnlichen Geschäftsverkehr im Entwicklungszustand Rohbauland erfasst. Im Entwicklungszustand „qualifizierte Bauerwartung“ gab es keine Kauffälle.

Bei den Flächen, die für wohnwirtschaftliche Zwecke (3) erworben wurden, betrug der Kaufpreis etwa 40 % bis 55 % vom Bodenrichtwert.

Eine Markttendenz kann auf Grund der geringen Anzahl von Kauffällen auch für das Jahr 2008 nicht erstellt werden.

5.6 Sonstiges Bauland

Unter der Rubrik „Sonstiges Bauland“ sind Grundstücke definiert, die für Zwecke der Erholung (in Sondergebieten) und für Parkplätze genutzt werden.

Im Jahr 2008 wurden insgesamt 40 Kauffälle in der Kaufpreissammlung erfasst, das entspricht einem Anteil von fast 14 % am Grundstücksmarkt der unbebauten Flächen.

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Flächensumme in 1.000 m ²	Geldsumme in 100T-EUR
2004	97	72	10
2005	39	35	8
2006	132	70	9
2007	15	21	2
2008	40	39	5

Von den 40 Kauffällen im Berichtszeitraum wurden nur 4 Grundstücke im gesamten Landkreis für Stellplatzflächen verkauft. Der Durchschnittspreis betrug hier 18,38 EUR/m² bei einer mittleren Flächengröße von 845 m².

36 Grundstücke wurden insgesamt für Erholungszwecke verkauft.

Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr sind nur 29 Grundstücke für Erholungszwecke veräußert worden zu einem durchschnittlichen Preis von 23,51 EUR/m² und einer mittleren Flächegröße von 610 m².

Im Vergleich zum Vorjahr ist der Gesamtumsatz wieder deutlich angestiegen.

Übersicht über durchschnittlich erzielte Preise für Erholungsgrundstücke 2000 – 2008 ohne Differenzierung der Erholungswerte in EUR/m²:

2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
27,50	23,50	25,50	19,00	16,50	21,50	15,50	19,00	23,50

Der vom Gutachterausschuss im Landkreis Ostprignitz-Ruppin anhand geeigneter Kauffälle für das Jahr 2009 ermittelte Orientierungswert für Erholungsgrundstücke beträgt, bezogen auf Grundstücke mit gutem Erholungswert **23,30 EUR/m²**.

Guter Erholungswert ist gegeben, wenn es sich um ein Grundstück in Wassernähe, in guter Hang- und Waldlage mit ausreichender Sonnenscheineinwirkung im Sommer handelt und diese Lagemerkmale als gut beurteilt werden können. Die Aussage zur Qualität der Wasserfläche eines in der Nähe liegenden Sees muss positiv und die Erschließung weitgehend komplett sein.

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

5.7 Erbbaurechte

Im Jahr 2008 lagen dem Gutachterausschuss keine Verträge über die Begründung von Erbbaurechten vor.

6. Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

6.1 Allgemeines

Zu den land- und forstwirtschaftlichen Flächen zählen reine Flächen der Land- und Forstwirtschaft, also Flächen, 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.

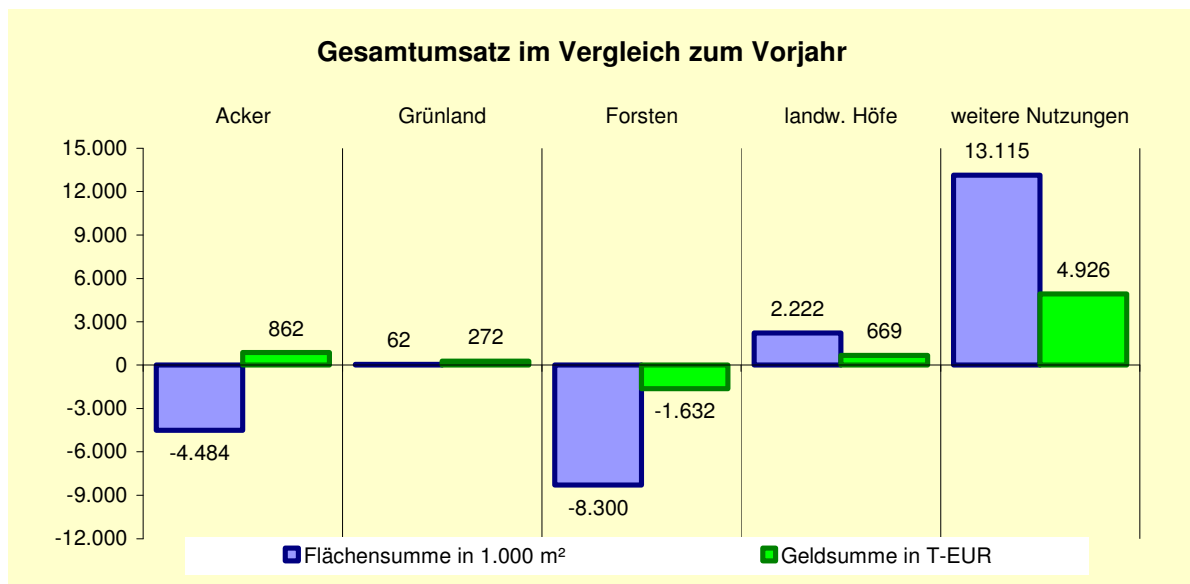
Mit 760 Kauffällen im Jahr 2008 nimmt dieser Teilmarkt einen Anteil von rund 40 % an den Gesamtumsatzzahlen aller Grundstücksarten im Landkreis Ostprignitz-Ruppin ein. Das bedeutet nochmals eine Steigerung von 4 % gegenüber dem Vorjahr. Der Gesamtumsatz in diesem Teilmarkt hat sich im Berichtszeitraum deutlich erhöht. Die große Nachfrage nach land- und forstwirtschaftlichen Flächen hat auch Auswirkungen auf die Höhe der gezahlten Preise.

Für die nachfolgenden Übersichten zur Entwicklung des Gesamtumsatzes wurden zunächst alle Kauffälle für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung herangezogen, also auch Flächen für begünstigtes Agrarland sowie Kauffälle nach der Flächenerwerbsverordnung. Nicht berücksichtigt wurden allerdings solche Flächen, die zukünftig einer anderen als der landwirtschaftlichen Nutzung zugeführt werden sollen, wie z.B. Verkehrsflächen.

Entwicklung des Umsatzes nach Nutzungsarten

Nutzungsart	Anzahl der Kauffälle			Flächensumme in 1.000m ²			Geldsumme in T-EUR		
	2006	2007	2008	2006	2007	2008	2006	2007	2008
Acker	191	281	164	30.476	26.160	21.676	5.868	6.500	7.362
Grünland	112	129	182	5.360	5.220	5.282	1.106	1.112	1.384
Forsten	134	130	96	8.839	11.346	3.046	1.007	2.175	543
landwirtschaftliche Höfe	2	5	4	304	2.109	4.331	117	1.238	1.907
weitere Nutzung	83	95	285	8.137	5.087	23.063	1.978	1.509	6.435
Summe	522	640	731	53.115	49.922	57.398	10.076	12.534	17.631

Die Umsätze für die als Acker, Grünland bzw. Wald genutzten Flächen resultieren aus Kauffällen, die mindestens 90 % der entsprechenden Nutzungsart (selbständige Grundstücke) aufweisen. Kauffälle, die mehr als 10 % andere Nutzungen enthalten, und deren Kaufpreise nicht getrennt ausgewiesen sind, werden unter der Rubrik „weitere Nutzungen“ zusammengeführt. Hier sind auch die Kauffälle für begünstigtes Agrarland enthalten.



Obwohl sich der Flächenumsatz insgesamt um ca. 15 % und der Geldumsatz sogar um 41 % erhöht haben, zeigt das Diagramm bei den Acker- und insbesondere bei den Forstflächen eher eine negative Tendenz im Vergleich zum Vorjahr.

Eine deutliche Erhöhung der Umsätze betrifft Kauffälle, die unter „weitere Nutzungen“ erfasst wurden.

Die Anteile der reinen Acker-, Grünland- und Waldflächen in dieser Rubrik können wegen der Mischpreise jedoch nicht separat ausgewertet werden.

Eine Aufschlüsselung der in den „weiteren Nutzungen“ enthaltenen Flächenanteile an Acker, Grünland, Wald, Unland und begünstigtem Agrarland im Vergleich zu den selbständigen Grundstücken zeigt die nachfolgende Tabelle:

Flächenumsatz insgesamt nach Nutzungsarten in 1.000 m²:

Nutzungsarten	zusammengesetzte Kauffälle:	selbständige Grundstücke:
Acker	12046,3	21676,0
Grünland	4736,3	5282,0
Wald	3310,4	3046,0
Unland	148,4	551,9
Begünstigtes Agrarland	13,0	1957,2
Summe	20.254,4	32.513,1

6.2 Landwirtschaftliche Flächen

Die landwirtschaftliche Nutzfläche im Landkreis Ostprignitz-Ruppin im Jahr 2008 betrug laut Auszug aus dem Liegenschaftskataster 138.888 ha und somit 139 ha weniger als im Vorjahr.



Der Anteil einzelner Nutzungsarten an der landwirtschaftlichen Gesamtfläche stellt sich wie folgt dar:

Acker:	93.416 ha (67 %)
Grünland:	41.348 ha (30 %)
Brachland:	1.881 ha (1 %).

6.2.1 Preisniveau

Die Nachfrage nach landwirtschaftlichen Flächen hat sich im Jahr 2008 nochmals erhöht, und zu einem deutlichen Anstieg der durchschnittlichen Kaufpreise, insbesondere bei dem Ackerflächen geführt.

Für die nachfolgenden Auswertungen wurden nur Kauffälle, die nicht unter dem Einfluss ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse abgeschlossen wurden, mit einer Flächengröße über 2.500 m² berücksichtigt.

Auch im Jahr 2008 wurden, wie bereits in den Vorjahren, bei BVVG - Verkäufen die höchsten Preise gezahlt:

Nutzungsart	BVVG - Verkäufe		Sonstige Verkäufe	
	Anzahl der Kauffälle	Durchschnittspreis in EUR/m ²	Anzahl der Kauffälle	Durchschnittspreis in EUR/m ²
Acker	42	0,43	87	0,28
Grünland	51	0,28	87	0,20

Die nachfolgenden Werte resultieren sowohl aus Verkäufen der BVVG, als auch aus Verkäufen sonstiger natürlicher bzw. juristischer Personen:

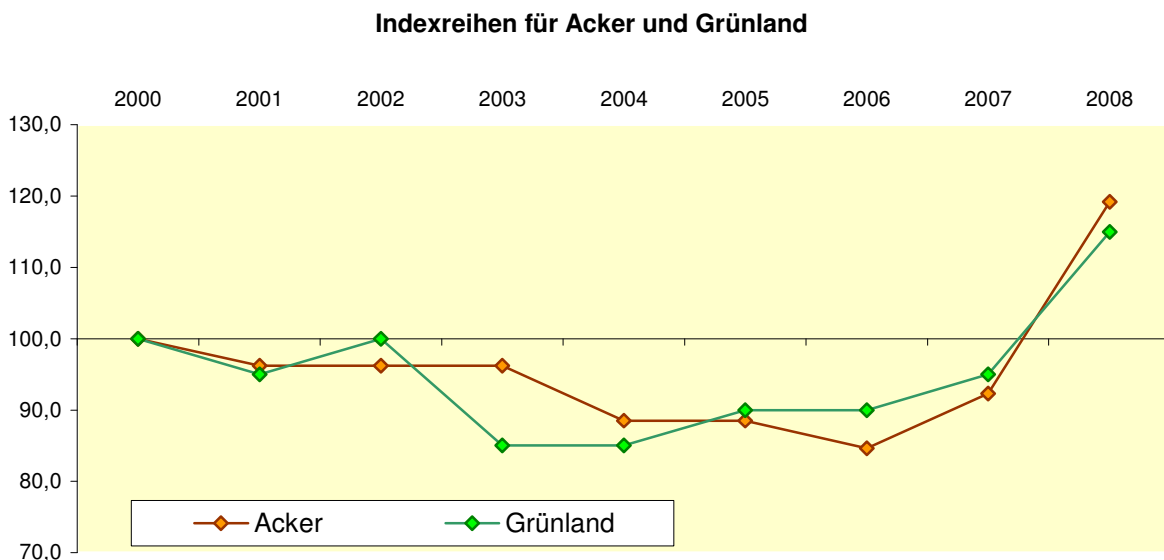
Nutzungsart	Kauffälle	Preisspanne in EUR/m ²	mittlerer Kaufpreis in EUR/m ²
Ackerland (AZ ≤ 40)	128	0,07 – 0,67	0,33
Ackerland (AZ > 40)	1	0,41	0,41
Grünland (GZ ≤ 40)	138	0,10 – 0,67	0,23
begünstigtes Agrarland	71	0,15 – 4,84	0,75

6.2.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

Ein Vergleich der mittleren Kaufpreise für Acker und Grünland des Jahres 2008 mit den Vorjahren zeigt eine deutliche Preissteigerung, insbesondere bei den Ackerflächen.

Nutzungsart	mittlerer Kaufpreis in EUR/ m ²				
	2004	2005	2006	2007	2008
Ackerland (AZ < 40)	0,23	0,23	0,22	0,24	0,33
Grünland (GZ < 40)	0,17	0,17	0,18	0,19	0,23

Für den gesamten Landkreis wurden zwei Indexreihen (Basisjahr 2000), getrennt nach Acker und Grünland aus den Jahresmittelwerten des jeweiligen Bezugszeitraumes ermittelt.



6.3 Forstwirtschaftliche Flächen

Der Landkreis Ostprignitz-Ruppin verfügt über 85.585,3 ha forstwirtschaftlich genutzte Flächen (2007 = 85.085,9 ha). Das sind rund 34 % der Gesamtfläche des Landkreises.

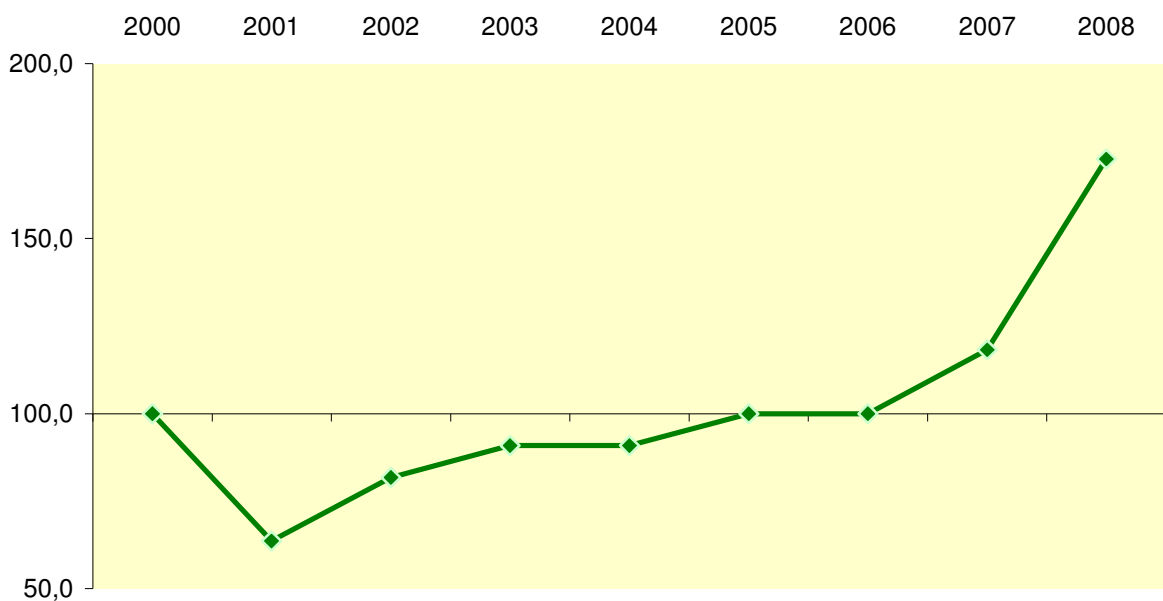
Die Analyse von 78 Kauffällen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (über 2500 m² Flächengröße), die durch Kauf erworben wurden, zeigt eine Preisspanne von **0,05 EUR/m² bis 0,56 EUR/m²**, bei einer durchschnittlichen Flächengröße von 36.148 m².



Der mittlere Kaufpreis im Jahr 2008 lag bei **0,19 EUR/m²** (Baumbestand enthalten) und damit 0,04 EUR/m² höher als im Vorjahr.

Die gestiegene Nachfrage nach forstwirtschaftlichen Flächen führte auch hier zu einer Preissteigerung.

Indexreihe für Waldflächen



7. Sonstige unbebaute Grundstücke

► *Teilmarkt der sonstigen Flächen*

Insgesamt wurden 127 Kauffälle mit einem Gesamtflächenumsatz von ca. 90 ha und einer mittleren Flächengröße von 7.000 m² erfasst.

In der nachfolgenden Übersicht sind einige Beispiele verschiedener Nutzungsarten aufgeführt, wobei neben der Anzahl der Kauffälle die mittlere Flächengröße und der Durchschnittspreis ausgewiesen sind:

Preisbestimmende Grundstücksart	Anzahl der Kauffälle	mittlere Flächengröße in m ²	mittlerer Preis in EUR/m ²
Abbauflächen			
• Kies	2	241.775	0,77
Private Grünanlagen	92	1.860	7,06
• Hausgärten	39	1130	4,39
• Kleingärten*	27	872	4,64
Wasserflächen	13	12.627	0,56
• See	1	107.476	0,11
• Graben, Teich	6	1.354	0,12
Grundstück mit besonderer Funktion	15	7.996	1,72
• Mülldeponie	1	1.549	0,15
• Windkraftanlagen	4	15897	1,61
• Private Wege	11	4.990	2,65

* nur Kauffälle ohne Anteil für Gartenhaus

Die Preise innerhalb der jeweiligen Nutzung differieren zum Teil erheblich. So reichte die Kaufpreisspanne bei den Hausgärten je nach Lage der Grundstücke von 0,27 EUR/m² bis 25,00 EUR/m².

Bei den privaten Wegen wurden Preise von 0,30 EUR/m² bis 10,00 EUR/m² gezahlt. Standortflächen für Windkraftanlagen wurden für 1,25 EUR/m² bzw. 3,13 EUR/m² verkauft, wobei für Abstandsflächen nur 0,39 EUR/m² erzielt wurden.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat nach Analyse der Kauffälle des Jahres 2008 als Orientierungswert für Hausgärten für das Jahr 2009 eine Abhängigkeit von 25 % vom relativen Bodenwert des baureifen Landes in ländlichen Regionen und 30 % vom relativen Bodenwert des baureifen Landes in den Städten festgestellt und in seiner Bodenrichtwertsitzung beschlossen.

Für Dauerkleingärten wurde als Orientierung ein Wert von 20 % des Bodenwertes des umliegenden, baureifen Landes in den Dörfern und 25 % in den Städten für 2009 festgelegt.

► *Teilmarkt der Gemeinbedarfsflächen*

Insgesamt wurden 107 Kauffälle erfasst, für Grundstücke die dem Gemeinbedarf dienen. Das sind 55 Vertragsvorgänge weniger als im Vorjahr.

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

Im Berichtszeitraum sind, wie bereits im Vorjahr, fast ausschließlich (95 %) Flächen für örtliche und sonstige Verkehrseinrichtungen veräußert worden.

Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr konnten 94 Kauffälle ausgewertet werden. Die Kaufpreisspanne betrug 0,05 €/m² bis 37,50 €/m² (Durchschnittspreis = 2,95 EUR/m²).

Bei den 11 Verkäufen auf der Grundlage des Verkehrsflächenbereinigungsgesetzes wurden im Durchschnitt 1,39 EUR/m² (0,10 EUR/m² - 7,60 EUR/m²) 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

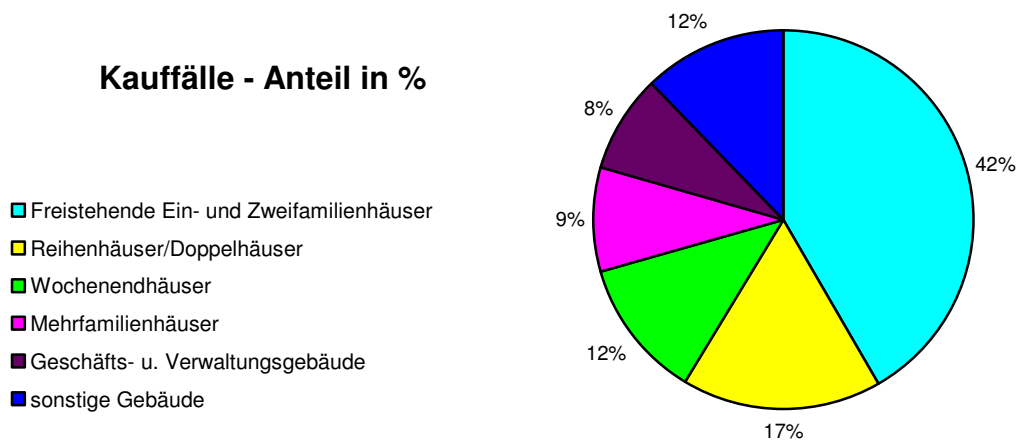
8.1 Allgemeines

Im Berichtsjahr 2008 wurden insgesamt 552 bebaute Grundstücke im Landkreis Ostprignitz-Ruppin veräußert, das sind 16 Kauffälle weniger als im Vorjahr.

Zu 89 % wurden die Grundstücke durch Kauf erworben. Der Anteil der Zwangsversteigerungen betrug rund 10 %. Im Vorjahr waren es noch 11,6 %.

Beim Teilmarkt der bebauten Grundstücke ist der Umsatz insgesamt leicht zurückgegangen.

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

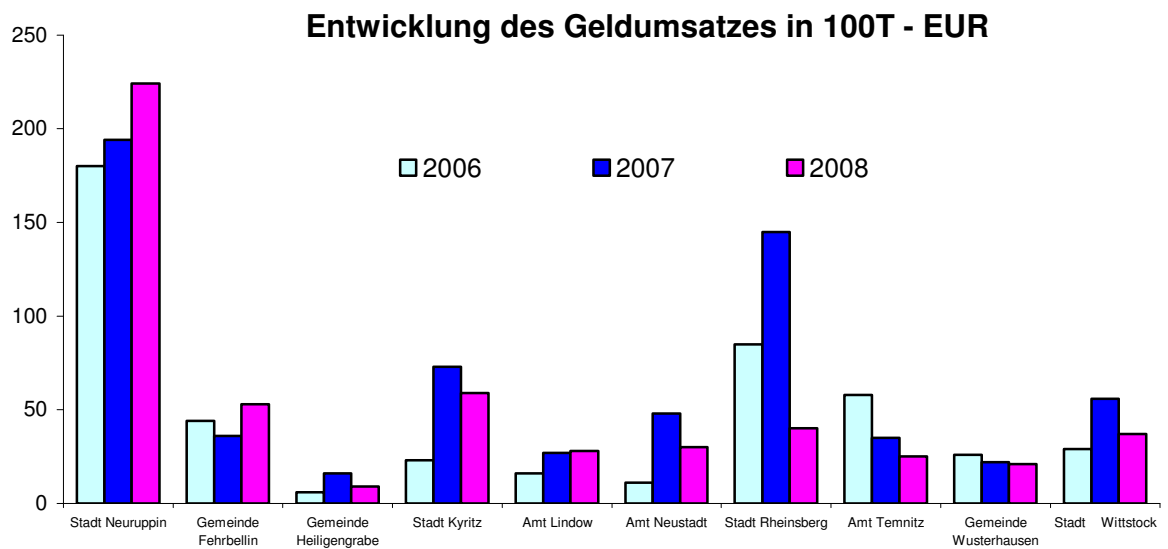
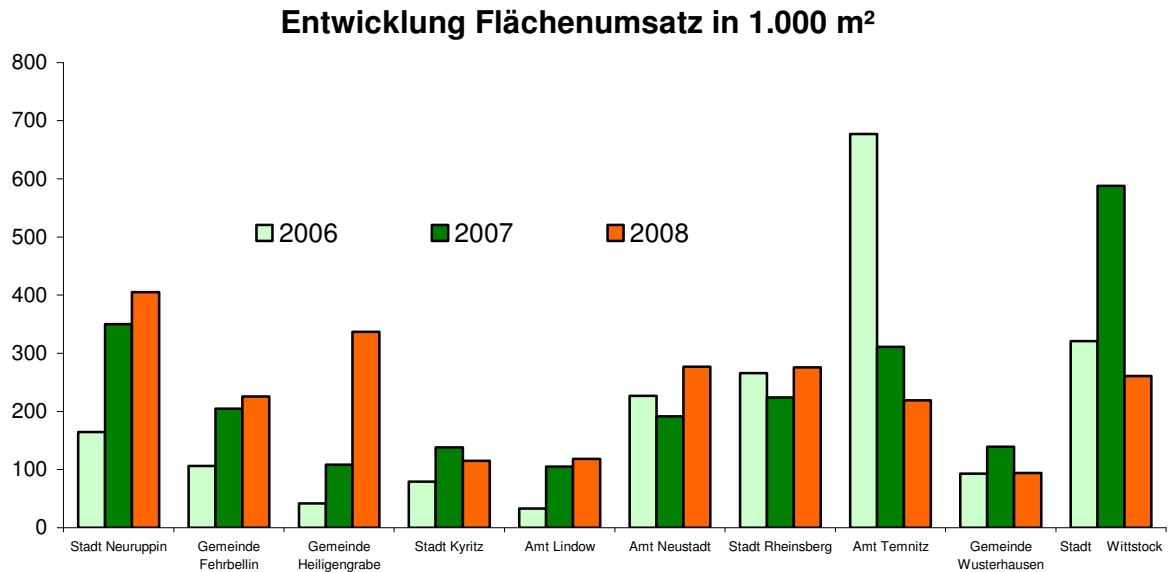


Verteilung der Umsätze nach Nutzungsarten im Vergleich der Jahre 2006 bis 2008:

Entwicklung der Umsätze für bebaute Grundstücke nach Nutzungsarten									
Nutzung	Kaufverträge			Flächenumsatz			Geldumsatz		
	Anzahl			1.000 m ²			100T-EUR		
	2006	2007	2008	2006	2007	2008	2006	2007	2008
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	190	230	230	593	1.083	1.039	137	167	171
Reihenhäuser/ Doppelhaushälften	83	108	93	63	166	128	86	80	48
Wochenendhäuser	43	62	66	126	84	114	19	24	23
Mehrfamilienhäuser	28	36	50	44	130	179	96	94	112
Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	32	53	45	208	218	232	74	128	115
Sonstige Gebäude*	51	79	68	975	679	635	66	159	56
gesamt	427	568	552	2.010	2.360	2.327	478	652	526

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

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



Im Teilmarkt der bebauten Grundstücke wurden in der Stadt Neuruppin mit einem Anteil von rund 20 % die meisten Verkäufe abgeschlossen. Danach folgen mit je 11 % die Gemeinde Fehrbellin, die Stadt Kyritz und das Amt Neustadt.

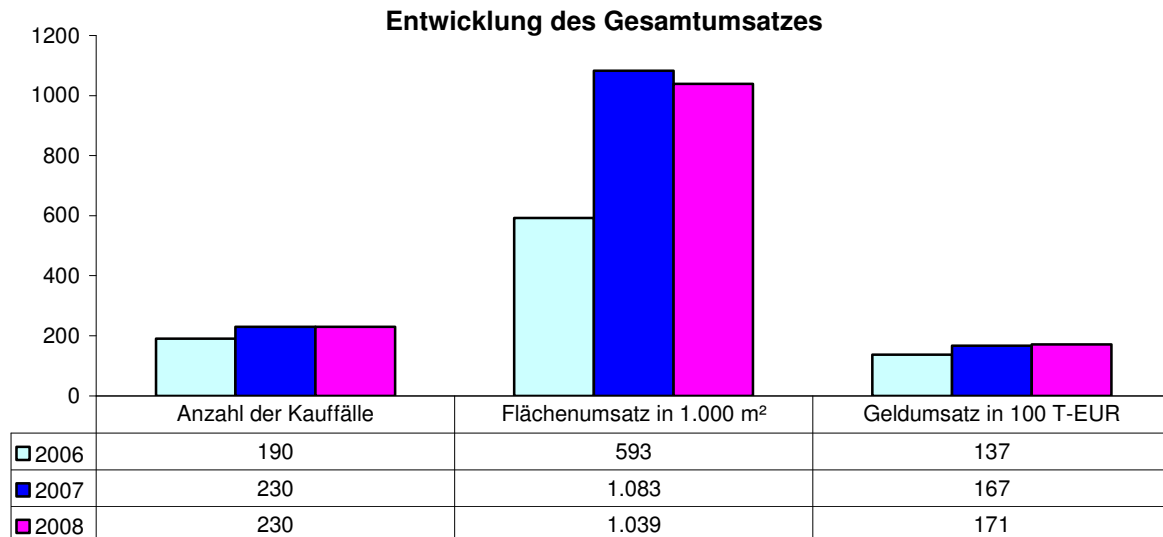
Die wenigsten Vertragsabschlüsse gab es in der Gemeinde Heiligengrabe. Dafür hat diese Region aber mit 33,7 ha (Neuruppin = 40,5 ha) den zweithöchsten Flächenumsatz erzielt.

Beim Geldumsatz liegt die Stadt Neuruppin mit einem Anteil von 42,6 % wieder an 1. Stelle.

8.2 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser

Mit 41,7 % nehmen die freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser wieder den größten Anteil am Teilmarkt der bebauten Grundstücke ein.

Nachfolgendes Diagramm zeigt die Entwicklung des Gesamtumsatzes der Jahre 2006 bis 2008 (Vergleich aller Kauffälle):



Ein Vergleich des Gesamtumsatzes mit dem Vorjahr zeigt bei gleich bleibender Kauffallanzahl einen leichten Flächenrückgang und einen geringfügig erhöhten Geldumsatz.

8.2.1 Preisniveau

Bei den freistehenden **Ein- und Zweifamilienhäusern** die ausschließlich durch Kauf erworben wurden, sind im Jahr 2008 für selbstständige, bebaute Grundstücke 102 Kauffälle registriert worden, davon 100 für Einfamilienhäuser und 2 Verkäufe für Zweifamilienhäuser.

Der durchschnittliche Gesamtkaufpreis betrug 77.480,00 EUR.

Im **gewöhnlichen Geschäftsverkehr** konnten lediglich 81 Vertragsvorgänge ausgewertet werden, davon 80 für freistehende Einfamilienhäuser:

Einfamilienhäuser:

- mittlere Grundstücksgröße: 986 m² [962 m²]
- mittlerer Gesamtkaufpreis: 88.013,00 EUR [80.000,00 EUR]
- Kaufpreisspanne: 15.300,00 EUR - 225.000,00 EUR

[] Werte vom Vorjahr

Nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die Gesamtkaufpreise (Ein- und Zweifamilienhäuser) für **selbstständige, bebaute Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr** nach Baualtersklassen ohne Berücksichtigung des baulichen Zustandes:

Baualtersklassen	Jahr	Anzahl der Kauffälle	Mittleres Baujahr	Mittlerer Gesamtkaufpreis in EUR	Gesamtkaufpreisspanne in EUR
Baujahr <= 1948	2007	22	1908	61.000,00	18.000,00 bis 160.000,00
	2008 ¹	21	1899	73.000,00	26.000,00 bis 160.000,00
Baujahr 1949 - 1970	2007	3	1953	43.000,00	37.000,00 bis 51.000,00
	2008 ¹	6	1958	91.000,00	40.000,00 bis 225.000,00
Baujahr >= 1971	2007	31	1990	96.000,00	37.000,00 bis 160.000,00
	2008*	25	1992	118.000,00	35.000,00 bis 200.000,00

* 2 Kauffälle Baujahr 2007
¹ nur Einfamilienhäuser

Mittlere Gesamtkaufpreise unter Berücksichtigung des baulichen Zustandes ohne Baualtersklassen:

Sanierungszustand	mittlerer Gesamtkaufpreis in EUR	Gesamtkaufpreisspanne in EUR
4 Kauffälle unsaniert	39.706,00	25.800,00 bis 58.000,00
8 Kauffälle teilsaniert	48.300,00	29.000,00 bis 70.000,00
18 Kauffälle saniert	108.611,00	40.000,00 bis 225.000,00

Die Auswertung von 21 Kauffällen für freistehende Einfamilienhäuser ergab nachfolgende Rohertragsfaktoren:

Kauffälle	Baujahr	Rohertragsfaktor - Mittelwert	Rohertragsfaktor - Spanne
10	1840 - 1949	16,1	12,1 – 20,1
16	1950 - 1989	19,0	11,0 – 25,8
12	>= 1990	22,9	10,7 – 43,6

Der Rohertragsfaktor (Verhältnis Kaufpreis zu Nettokaltmiete) findet Anwendung in einer grob überschlägigen Immobilienbewertung (Maklerverfahren).

Wohnflächenpreise

Im Berichtszeitraum konnten 47 Verkäufe von freistehenden Einfamilienhäusern im **gewöhnlichen Geschäftsverkehr** mit Angabe der Wohnfläche ausgewertet werden (Baujahr 1800 bis 2007).

Einfamilienhäuser:

- mittlere Wohnfläche: 120 m² [106 m²]
- mittlerer Wohnflächenpreis mit Bodenwertanteil: 831,00 EUR/m² [740,00 EUR/m²]
- mittlerer Wohnflächenpreis ohne Bodenwertanteil: 724,00 EUR/m²*
- Kaufpreisspanne: 219,00 EUR/m² – 2.613,00 EUR/m²

* 25 Kauffälle [] Werte vom Vorjahr

Im Berichtszeitraum wurde nur ein Zweifamilienhaus (Baujahr 1992) mit Angabe der Wohnfläche erfasst und analysiert. Die Wohnfläche betrug 165 m² und der Wohnflächenpreis mit Bodenwertanteil 848,00 EUR/m² (ohne Bodenwertanteil 754,00 EUR/m²).

Mittlere Wohnflächenpreise unter Berücksichtigung des baulichen Zustandes ohne Baualtersklassen:

	Sanierungszustand	mittlerer Wohnflächenpreis in EUR/m ²	Preisspanne In EUR/m ²
4 Kauffälle	unsaniert	325,00	250,00 bis 500,00
8 Kauffälle	teilsaniert	523,00	363,00 bis 676,00
18 Kauffälle	saniert	922,00	443,00 bis 1364,00

Übersicht Wohnflächengröße und -preise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser nach Baujahren ohne Berücksichtigung des baulichen Zustandes:

Baualtersklassen	Mittlere Wohnfläche in m ²					Mittlerer Preis in EUR/m ² Wohnfläche*				
	2004	2005	2006	2007	2008	2004	2005	2006	2007	2008
Baujahr <= 1948	103	123	119	116	121	724	625	622	520	639
Baujahr 1949 - 1970	94	115	110	98	108	664	657	345	461	684
Baujahr >= 1971	122	131	122	104	121	1.029	1044	903	931	1.031

* die mittleren Preise je Quadratmeter Wohnfläche enthalten den Bodenwertanteil

8.2.1 Preisentwicklung

Sowohl die Gesamtkaufpreise als auch die Wohnflächenpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser sind im Vergleich zum Vorjahr wieder angestiegen.

	2006	2007	2008
mittlerer Gesamtkaufpreis	84.000,00 EUR	80.000,00 EUR	88.000,00 EUR
mittlerer Wohnflächenpreis	755,00 EUR/m ²	740,00 EUR/m ²	831,00 EUR/m ²

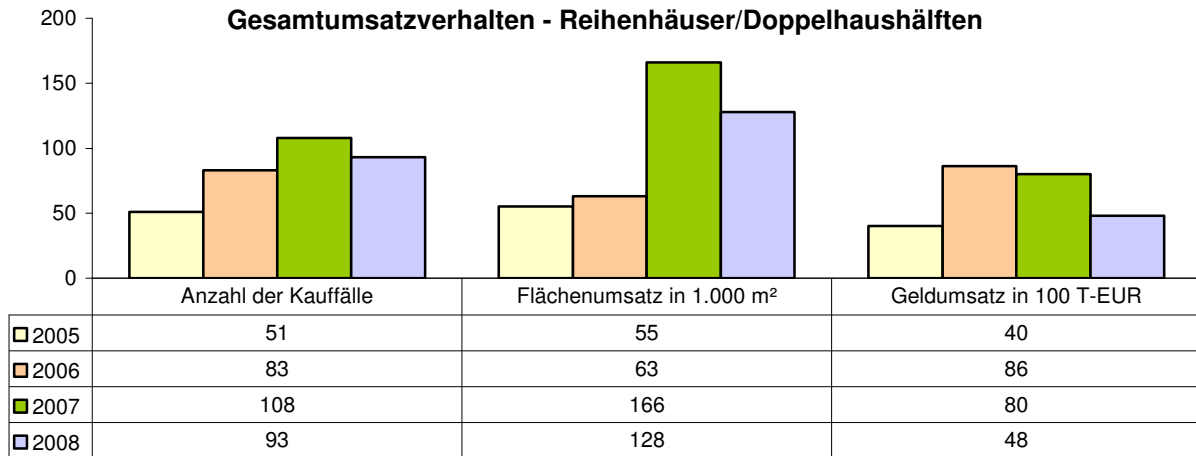
8.3 Reihenhäuser/Doppelhaushälften

Beim Teilmarkt der Reihenhäuser und Doppelhaushälften wurden im Berichtszeitraum insgesamt 93 Kauffälle erfasst, das sind rund 17 % des Umsatzes aller bebauten Grundstücke (2007 = 19 %).

Davon wechselten 4 Objekte ihren Eigentümer durch Zwangsversteigerungen.

Der mittlere Gesamtkaufpreis aller Kauffälle betrug 51.400,00 EUR (2007 = 74.000,00 EUR).

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



8.3.1 Preisniveau

Bei den Reihenhäusern und Doppelhaushälften wurden 67 Kauffälle für selbstständige, bebaute Grundstücke registriert, die ausschließlich durch Kauf erworben wurden. Das sind 11 Kauffälle weniger als im Jahr 2007. Die durchschnittliche Grundstücksgröße betrug 739 m².

Ausgewertet wurden 50 Kauffälle im **gewöhnlichen Geschäftsverkehr**:

- mittlere Grundstücksgröße: 756 m² [598 m²]
- mittlerer Gesamtkaufpreis: 64.500,00 EUR [70.000,00 EUR]
- Kaufpreisspanne: 15.000,00 EUR bis 160.000,00 EUR

[] Werte vom Vorjahr

Gesamtkaufpreise nach Baualtersklassen ohne Berücksichtigung des baulichen Zustandes:

Baualtersklassen	Anzahl der Kauffälle	Mittleres Baujahr	Mittlerer Gesamtkaufpreis in EUR	Gesamtkaufpreisspanne in EUR
Baujahr <= 1948	42	1907	59.000	15.000 – 160.000
Baujahr 1949 - 1970	4	1953	83.500,00	47.000 – 112.000
Baujahr ab 1971	8	1990	100.000,00	80.000 – 132.000

Mittlere Gesamtkaufpreise unter Berücksichtigung des baulichen Zustandes ohne Baualtersklassen:

	Sanierungszustand	mittlerer Gesamtkaufpreis in EUR	Gesamtkaufpreisspanne in EUR
4 Kauffälle	unsaniert	22.250,00	15.000,00 bis 30.000,00
5 Kauffälle	teilsaniert	42.500,00	25.000,00 bis 60.000,00
14 Kauffälle	saniert	84.750,00	47.000,00 bis 160.000,00

Wohnflächenpreise

Insgesamt waren 32 auswertbare Kauffälle mit Wohnflächenangabe und somit für eine weitergehende Auswertung geeignet.

Im Durchschnitt des Landkreises wurden im Jahr 2008 bei den selbstständigen, bebauten Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (Reihenhäuser, Doppelhaushälften) nachfolgende mittlere Wohnflächenpreise erzielt:

➤ mittlere Wohnfläche:	104 m ² [98 m ²]
➤ mittlerer Wohnflächenpreis mit Bodenwertanteil:	650,00 EUR/m ² [655,00 EUR]
➤ mittlerer Wohnflächenpreis ohne Bodenwertanteil:	507,00 EUR/m ² *
➤ Kaufpreisspanne:	160,00 EUR/m ² bis 1.208,00 EUR/m ²

*18 Kauffälle [] Werte Vorjahr

Übersicht Wohnflächengröße und -preise für Reihenhäuser/Doppelhaushälften nach Baujahren ohne Berücksichtigung des baulichen Zustandes:

Baujahr	Mittlere Wohnfläche m ²				Mittlerer Preis in EUR/m ² WF			
	2005	2006	2007	2008	2005	2006	2007	2008
Baujahr <= 1948	89	105	100	102	640	738	578	551
Baujahr 1949 - 1970	106	80	89	104	822	675	522	727
Baujahr >= 1990*	104	72	78	108	936	2.065	2.064	954

*2006 und 2007 überwiegend Kauffälle im Hafendorf Rheinsberg

Mittlere Wohnflächenpreise unter Berücksichtigung des baulichen Zustandes ohne Baualtersklasse:

	Sanierungszustand	mittlerer Wohnflächenpreis in EUR/m ²	Preisspanne In EUR/m ²
4 Kauffälle	unsaniert	250,00	160,00 bis 353,00
5 Kauffälle	teilsaniert	444,00	260,00 bis 667,00
14 Kauffälle	saniert	759,00	392,00 bis 1186,00

8.3.2 Preisentwicklung

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Entwicklung der mittleren Wohnflächenpreise und der Gesamtaufpreise für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im gewöhnlichen Geschäftsverkehr:

	2006	2007	2008
Mittlerer Gesamtaufpreis in EUR	71.280	70.000	64.500
Mittlerer Wohnflächenpreis in EUR/m ²	794,00	655,00	650,00

Ab dem Jahr 2006 ist ein kontinuierlicher Rückgang der mittleren Preise auf diesem Markt zu verzeichnen.

Wegen der Vergleichbarkeit wurden die Kauffälle der Jahre 2006 und 2007 im Hafendorf Rheinsberg nicht berücksichtigt.

8.4 Wohnungseigentum

Im Berichtsjahr 2008 wurden insgesamt 50 Verkäufe von Wohnungseigentum registriert, davon 16 Erstverkäufe und 34 Weiterveräußerungen.

Damit hat dieser Teilmarkt, wie auch im Vorjahr, einen Anteil von rund 3 % am Gesamtmarkt aller Grundstücksarten.

Etwa 85 % der Wohnungen wechselten ihren Eigentümer durch Kauf und nur 8 wurden im Zwangsversteigerungsverfahren erworben.

Nach wie vor ist in der Kreisstadt Neuruppin die Wohnungseigentumsnachfrage am stärksten. Insgesamt konnten hier 31 Kauffälle erfasst und ausgewertet werden.

In der Stadt Rheinsberg wurden 7 Eigentumswohnungen veräußert und je zwei in Alt Ruppin und Fehrbellin. Die übrigen 8 Wohnungen wurden in den Orten Wittstock, Freyenstein,

Karwe, Bantikow, Scharfenberg, Walchow, Kagar und Kleinzerlang verkauft.

33 Kauffälle konnten mit Angabe der Wohnfläche ausgewertet werden.

Der mittlere Wohnflächenpreis betrug 884,00 EUR/m² bei einer durchschnittlichen Größe der Wohnfläche von 94 m².

8.4.1 Preisniveau

Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr konnten nur 21 Kauffälle (6 Erstverkäufe und 15 Weiterveräußerungen) ausgewertet werden:

Erstverkauf (ohne Stellplatz oder Garage):

1 Kauffall

➤ Wohnfläche:	40 m ² [90 m ²]
➤ Wohnflächenpreis:	703,00 EUR/m ² [1548,00 EUR/m ²]
➤ Baujahr:	1988
➤ Preisspanne:	[481,00 EUR/m ² - 1.923,00 EUR/m ²]

[] Werte vom Vorjahr

Erstverkauf (mit Stellplatz oder Garage):

5 Kauffälle

➤ mittlere Wohnfläche:	81 m ²
➤ mittlerer Wohnflächenpreis*:	1.670,00 EUR/m ²
➤ mittleres Baujahr :	1986
➤ Preisspanne:	969,00 EUR/m ² - 1.867 EUR/m ²

* 4 Verkäufe Baujahr 2008

Weiterveräußerungen (ohne Stellplatz oder Garage):

7 Kauffälle

➤ mittlere Wohnfläche:	78 m ² [65 m ²]
➤ mittlerer Wohnflächenpreis:	754,00 EUR/m ² [794,00 EUR/m ²]
➤ mittleres Baujahr:	1960
➤ Preisspanne:	321,00 EUR/m ² - 1.091,00 EUR/m ²

[] Werte vom Vorjahr

Weiterveräußerungen (mit Stellplatz oder Garage):

8 Kauffälle

➤ mittlere Wohnfläche:	79 m ²
➤ mittlerer Wohnflächenpreis:	946,00 EUR/m ²
➤ mittleres Baujahr:	1956
➤ Preisspanne:	470,00 EUR/m ² - 1.797,00 EUR/m ²

Übersicht Wohnflächengröße und -preise für Eigentumswohnungen nach Baujahren:

Baualtersklassen	Anzahl der Kauffälle	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche in m ²	Mittlerer Wohnflächenpreis in EUR/m ²
Baujahr bis 1948	7	1914	74	612,00
Baujahr 1949 - 1970	3	1961	69	798,00
Baujahr 1971 - 2004	7	1996	85	1.120,00
Baujahr ab 2005	4	2008	77	1.844,00

8.5 Teileigentum

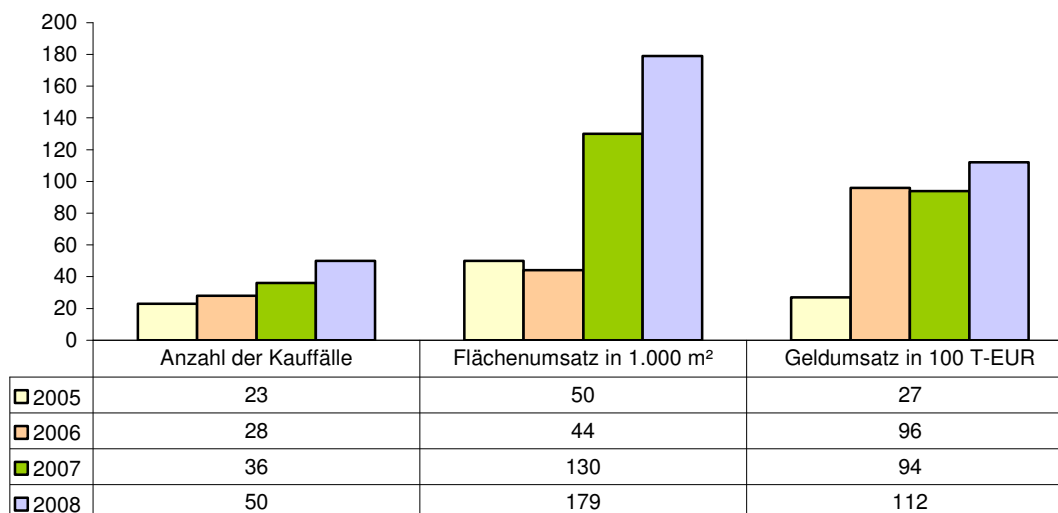
Beim Teileigentum, dem Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes, konnten nur 4 Kauffälle erfasst werden. Eine Auswertung in diesem Teilmarkt ist daher nicht sinnvoll.

8.6 Mehrfamilienhäuser

Beim Teilmarkt der Mehrfamilienhäuser konnten im Berichtszeitraum 50 Verträge erfasst und ausgewertet werden, davon wurden 40 Objekte durch Kauf und 10 im Wege der Zwangsversteigerung erworben.

Der Anteil der Mehrfamilienhäuser am Grundstücksmarkt der bebauten Grundstücke beträgt insgesamt etwa 9 %.

Gesamtumsatz - Mehrfamilienhäuser



Die Grafik zeigt, dass sich der Gesamtumsatz (Vergleich aller Kauffälle) im Jahr 2008 zum Teil deutlich erhöht hat.

Es wurden 14 Kauffälle mehr als im Vorjahr registriert. Der Geldumsatz hat sich um 19 % und der Flächenumsatz um ca. 38 % erhöht.

Die mittlere Grundstücksgröße betrug im Berichtszeitraum 876 m².

8.6.1 Preisniveau

Von den insgesamt 50 Verträgen über Grundstücke, bebaut mit Mehrfamilienhäusern, konnten 23 Kauffälle für **selbstständige, bebaute Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr**, die ausschließlich durch Kauf erworben wurden, ausgewertet werden:

- **Baujahr** 1750 - 1980
- **durchschnittlicher Gesamtkaufpreis:** 125.000,00 EUR **[164.000,00 EUR]**
- **Kaufpreisspanne:** 23.000,00 EUR – 460.000,00 EUR

[] Wert vom Vorjahr

Mit Wohnflächenangabe wurden nur 13 Kauffälle registriert:

- **mittlerer Wohnflächenpreis:** 413,00 EUR/m² **[411,00 EUR/m²]**
- **Preisspanne:** 167,00 EUR/m² bis 1.055,00 EUR/m²
- **mittlere Wohnfläche:** 356,00 m²
- **Baujahr:** 1750 - 1935

[] Wert vom Vorjahr

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 45 registrierten Verkäufen einen Anteil am Grundstücksmarkt der bebauten Grundstücke von 8,2 %.

32 Grundstücke wurden durch Kauf und 10 Grundstücke (22 %) im Wege der Zwangsversteigerung erworben.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Entwicklung des Gesamtumsatzes der letzten 5 Jahre:

Anzahl der Kauffälle					Flächenumsatz in 1.000 m ²					Geldumsatz in 100T - EUR				
2004	2005	2006	2007	2008	2004	2005	2006	2007	2008	2004	2005	2006	2007	2008
42	35	32	53	45	177	197	208	218	232	66	158	74	128	115

8.7.1 Preisniveau

Bei den **selbstständigen, bebauten Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr** konnten 18 Kauffälle ausgewertet werden. Es handelt sich hier überwiegend (14 Kauffälle) um Grundstücke, mit gemischt genutzter Bebauung (Wohnung und Geschäft).

- **mittlere Grundstücksgröße:** 4.832 m²
- **mittlerer Gesamtkaufpreis:** 222.000,00 EUR **[172.000,00 EUR]**
- **Kaufpreisspanne:** 8.000,00 EUR – 2.000.000,00 EUR

[] Wert vom Vorjahr

8 Kauffälle konnten mit Angabe der Wohn- und Nutzfläche ausgewertet werden. Hier ergab sich ein Durchschnittspreis von 303,00 EUR/m² (Baujahr 1850 - 1994).

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 68 Verkäufe registriert, mit einem Flächenumsatz von 64 ha und einem Geldumsatz von rund 5,6 Mio. EUR.

48 Kauffälle konnten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ausgewertet werden.

Gebäudeart	auswertbare Kauffälle	Durchschnittliche Grundstücksgröße	Durchschnittspreis in EUR	Kaufpreisspanne in EUR
Lagergebäude	23	3.796 m ²	17.670,00	500,00 bis 97.500,00
Produktionsgebäude	11	10.964 m ²	45.732,00	11.000,00 bis 131.550,00
Gebäude für Beherbungen:	4	23.370 m ²	427.450,00	25.000,00 bis 1.445.000,00
Sonstige Gebäude*:	10	3.880 m ²	72.550,00	8.000,00 bis 310.000,00

* z.B. Ausbildungsstätten, Gebäude für Verkehrseinrichtungen

Für die Ermittlung von Verkehrswerten wird empfohlen, 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

Mit 66 Kauffällen beträgt der Anteil der Wochenendhäuser am Grundstücksteilmarkt der bebauten Grundstücke 12 %.

Die Entwicklung des Gesamtumsatzes wird in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

Anzahl der Kauffälle					Flächenumsatz in 1.000 m ²					Geldumsatz in 100T - EUR				
2004	2005	2006	2007	2008	2004	2005	2006	2007	2008	2004	2005	2006	2007	2008
109	77	43	62	66	64	52	126	84	114	107	71	19	24	23

Bis auf den Flächenumsatz, der deutlich angestiegen ist, gab es kaum Veränderungen beim Gesamtumsatz.

Von den 66 registrierten Kauffällen wurden 51 selbständige, bebaute Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr veräußert:

- mittlere Grundstücksgröße: 610 m²
- mittlerer Gesamtkaufpreis: 33.600,00 EUR
- Kaufpreisspanne: 3.500,00 EUR – 160.000,00 EUR

Insgesamt waren von den 51 Grundstücken 37 in Erholungsgebieten belegen. Hier betrug die mittlere Grundstücksgröße nur 517 m² und der mittlere Gesamtkaufpreis 28.800,00 EUR.

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

Bei 10 Kauffällen in Erholungsgebieten des Landkreises konnte die Wohnfläche ermittelt werden. Der mittlere Wohnflächenpreis betrug hier 1.038,00 EUR/m² (Baujahr 1960 bis 1988), wobei vier Grundstücke direkt am Wasser belegen waren (Ufergrundstücke).

9. Bodenrichtwerte

9.1 Gesetzlicher Auftrag

Gemäß § 193 Abs. 3 BauGB werden die Gutachterausschüsse beauftragt, Bodenrichtwerte zu ermitteln:

„Der Gutachterausschuss führt eine Kaufpreissammlung, wertet sie aus, und ermittelt Bodenrichtwerte und sonstige für die Wertermittlung erforderlichen Daten.“

Der Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Lagewert des Bodens ermittelt aus den Kaufpreisen von Grundstücken unter Berücksichtigung ihres Entwicklungszustandes. Die ermittelten Bodenrichtwerte beziehen sich auf Bodenrichtwertzonen, in denen einheitliche Wertverhältnisse herrschen. Sie berücksichtigen nicht die besonderen Eigenschaften einzelner Grundstücke, eignen sich aber als Ausgangswerte für die Marktorientierung und zur Ermittlung individueller Grundstückswerte.

Die Gutachterausschüsse im Land Brandenburg beschließen ihre Bodenrichtwerte zum Stichtag 1. Januar eines jeden Jahres.

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

Jedermann kann von den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse Auskunft über die Bodenrichtwerte verlangen.

Die Veröffentlichung erfolgt auch mittels Bodenrichtwertkarten, die bei den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse gegen Gebühr erworben werden können.

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

Bodenrichtwerte dienen der Transparenz des Grundstücksmarktes und sind u.a. sehr bedeutsam für die Besteuerung von Grund und Boden.

9.2 Bodenrichtwerte für Bauland (Beispiele, Übersichten)

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Ostprignitz-Ruppin hat zum Stichtag 01.01.2009 insgesamt 214 Bodenrichtwerte für Bauland ermittelt und beschlossen.

In den **Gemeinden des Landkreises** beträgt die Spanne der Bodenrichtwerte 5,00 EUR/m² bis 35,00 EUR/m². Von den 164 Bodenrichtwerten haben sich nur 2 Werte im Vergleich zum

Vorjahr (im Durchschnitt 2,00 EUR/m²) erhöht. Dagegen sind in 96 Gemeinden (59 %) des Landkreises Ostprignitz-Ruppin die Bodenrichtwerte gesunken.

In den 50 allgemeinen Bodenrichtwertzonen der **Städte des Landkreises** sind mehr als die Hälfte der Bodenrichtwerte unverändert geblieben und etwa 42 % mussten nach unten korrigiert werden.

Lediglich in 3 Zonen war eine Erhöhung des Bodenrichtwertes gegenüber dem Vorjahr zu beschließen (Stadt Neuruppin, Wusterhausen).

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

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte für das Jahr 2009:



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):

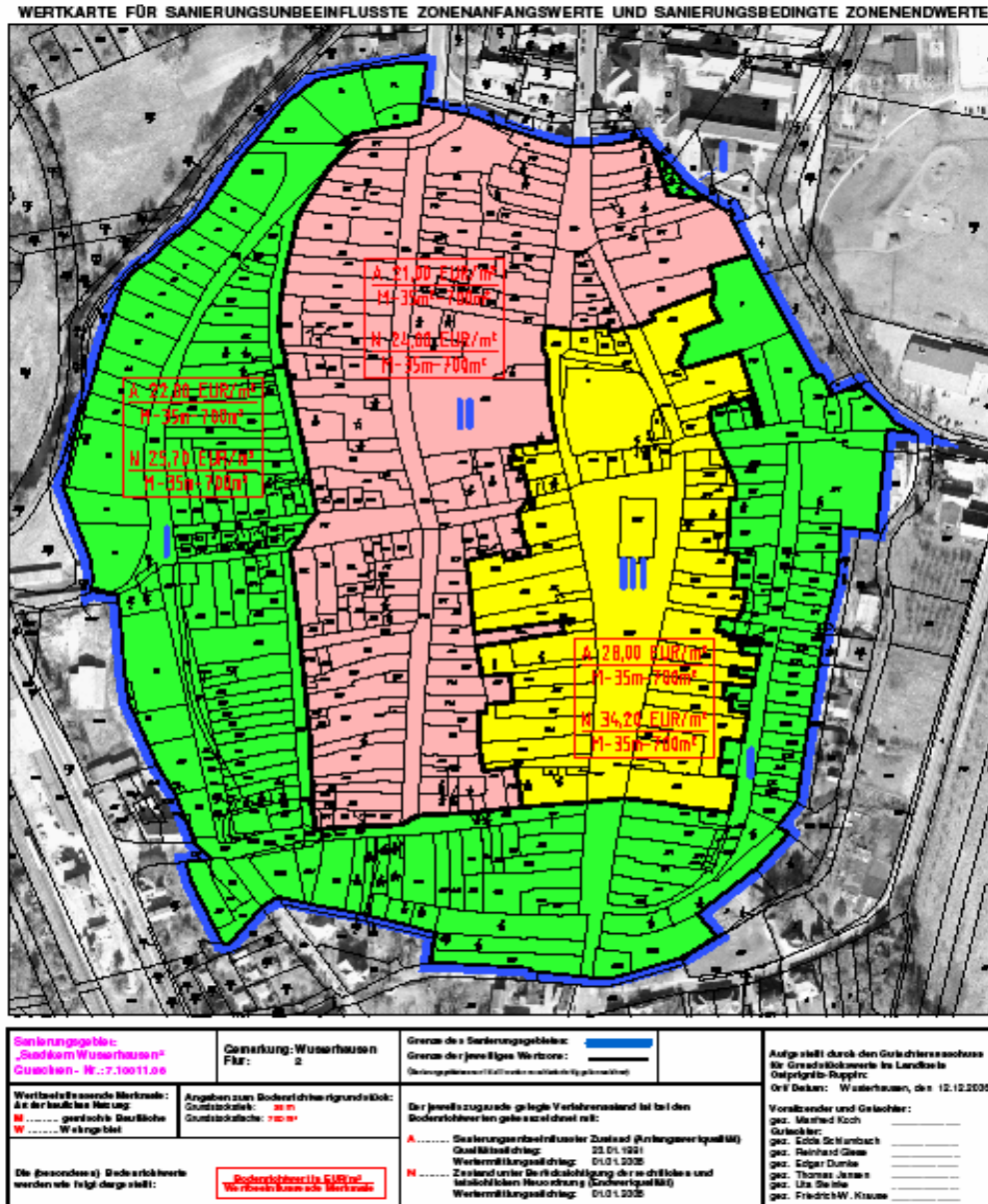
Ort	Bemerkung
Sanierungsgebiet „Altstadt“ Wittstock/Dosse	Durch den Gutachterausschuss wurden besondere Boden(richt)werte mit Anfangswertqualität zum Qualitätsstichtag 13.12.1990 und Wertermittlungsstichtag 07.03.2007 fortgeschrieben. Die besonderen Boden(richt)werte werden in der Geschäftsstelle des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

In den Ortskernen Fehrbellin, Freyenstein und Neustadt und Alt Ruppin 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 Bodenrichtwerte in den Sanierungsgebieten des Landkreises Ostprignitz-Ruppin sind in der allgemeinen Bodenrichtwertkarte nicht dargestellt, sondern werden in gesonderten Karten ausgewiesen.

Beispiel: Förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet: „Stadtkern Wusterhausen“:



9.4 Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Grundstücke

Die zum 01.01.2009 beschlossenen Bodenrichtwerte basieren auf ausgewählten Kauffällen des Jahres 2008, die nicht durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst sind. Begünstigte Verkäufe wie z.B. nach der Flächenerwerbsverordnung oder andere Eigentumswechsel wurden nicht in die Untersuchung mit einbezogen.

Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf ein regelmäßig geformtes Grundstück mit gebietstypischer landwirtschaftlicher Nutzung.

Eine Abhängigkeit der Bodenrichtwerte von der Qualität des Bodens konnte nicht festgestellt werden.

Seit dem Jahr 2006 sind 4 Bodenrichtwertzonen definiert, die sich an der territorialen Lage der Grundstücke orientieren:

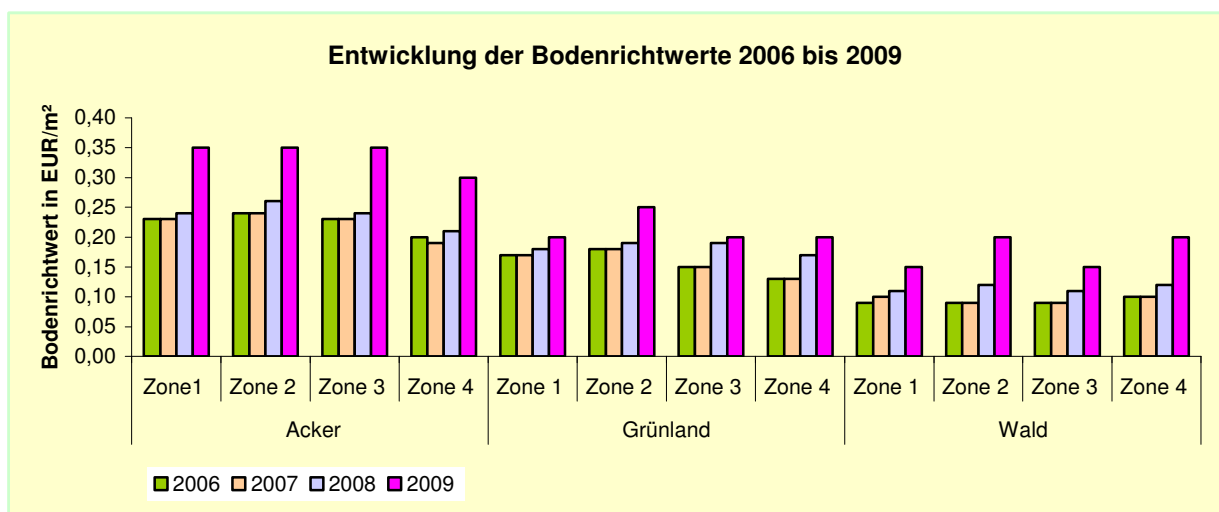
		Ackerzahl	Grünlandzahl
Zone 1	Stadt Neuruppin, Amt Temnitz, Gemeinde Fehrbellin	18 – 43	26 – 41
Zone 2	Stadt Kyritz, Amt Neustadt, Gemeinde Wusterhausen	20 – 41	22 – 41
Zone 3	Stadt Wittstock, Gemeinde Heiligengrabe	17 – 39	21 – 40
Zone 4	Stadt Rheinsberg, Amt Lindow	15 – 35	13 – 34

Zum Stichtag 01.01.2009 wurden je Zone 3 Bodenrichtwerte für die einzelnen Nutzungen, wie Acker, Grünland und Wald beschlossen.

Bodenrichtwertspannen in EUR/m²:

- **Acker:** 0,30 – 0,35
- **Grünland:** 0,20 – 0,25
- **Holzung:** 0,15 – 0,20

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 Ämtern, Städten oder Gemeinden des Landkreises vor.

Die auf Antrag der Nutzer oder Eigentümer erstellten Gutachten über die ortsüblichen Nutzungsentgelte für vergleichbar genutzte Grundstücke gemäß § 7 der Nutzungsentgeltverordnung (NutzEV) sind in der nachfolgenden Übersicht dargestellt. Ortsüblich sind die Entgelte, die nach dem 2. Oktober 1990 für Grundstücke vergleichbarer Art, Größe, Beschaffenheit und Lage in der Region vereinbart worden sind.

Ortsübliche Nutzungsentgelte (2000 bis 2007):

sehr guter Erholungswert

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

guter Erholungswert

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

mittlerer Erholungswert

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

einfacher Erholungswert

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

Im Jahr 2008 wurden keine Gutachten über ortsübliche Nutzungsentgelte durch den Gutachterausschuss erstellt.

10.2 Mieten

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Landkreis Ostprignitz-Ruppin verfügt nicht über eine Mietpreissammlung.

10.3 Pachten

Die Landpachtverträge werden beim Amt für Verbraucherschutz und Landwirtschaft des Landkreises Ostprignitz-Ruppin erfasst und ausgewertet.

Es wird empfohlen, Pachtpreise für landwirtschaftliche Nutzflächen bei diesem Amt einzuholen.

Der Gutachterausschuss im Landkreis Ostprignitz-Ruppin kann diesbezüglich keine Auskünfte erteilen.

11. Aufgaben des Gutachterausschusses und Oberen Gutachterausschusses

Auf der Grundlage des Baugesetzbuches sind in der Bundesrepublik Deutschland flächendeckend Gutachterausschüsse eingerichtet.

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 nach Anhörung der zuständigen Gebietskörperschaft für eine Amtszeit von 5 Jahren bestellt.

Den Vorsitz führen in der Regel die Leiter der Kataster- und Vermessungsämter. 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.

Der Gutachterausschuss im Landkreis Ostprignitz-Ruppin besteht aus 10 Mitgliedern, die Anfang des Jahres 2009 für die nächste Amtsperiode neu- bzw. wiederbestellt wurden. Die Tätigkeit der Mitglieder im Gutachterausschuss ist ehrenamtlich.

Aufgaben der regionalen Gutachterausschüsse

➤ gesetzlich zugewiesene Aufgaben:

- 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.

Nach Weisung des Gutachterausschusses oder dessen Vorsitzenden nimmt die Geschäftsstelle nachfolgende Aufgaben wahr:

- 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
- Das Marktgeschehen beobachten und analysieren, Grundstücksmarktberichte erstellen und veröffentlichen
- 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

Die Auswertung der Kaufverträge und die Führung der Kaufpreissammlung ist die zentrale Aufgabe der Geschäftsstelle. Die Kaufpreissammlung bildet die Grundlage für die Arbeit des Gutachterausschusses.

Nach § 195 Abs. 1 BauGB haben die beurkundenden Notare von jedem Vertrag, durch den sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt zu übertragen oder ein Erbbaurecht zu begründen, dem Gutachterausschuss eine Vertragsabschrift 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.

In der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beim Landkreis Ostprignitz-Ruppin sind von 1994 bis 2008 insgesamt **27.566 Vertragsvorgänge** erfasst und ausgewertet worden, darunter für:

➤ bebaute Grundstücke	10.787
➤ unbebaute Grundstücke	6.542
➤ land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	6.083
➤ Gemeinbedarfsflächen	1.013
➤ sonstige Flächen	2.223
➤ Eigentumswohnungen	1.217

Die Kaufpreissammlung ist eine einzigartige Informationsquelle, in der das Marktgeschehen nahezu lückenlos erfasst und dokumentiert ist. Sie ermöglicht einen flächendeckenden, interessenunabhängigen Überblick über das tatsächliche Geschehen am Grundstücksmarkt. Die gesetzliche Verpflichtung zur Übersendung eines jeden Vertrages bedingt eine besonders strenge Verpflichtung des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle auf den Datenschutz. Die übersandten Urkunden werden nach der Auswertung datenschutzgerecht vernichtet.

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, dem stellvertretenden Vorsitzenden und weiteren 8 ehrenamtlichen Gutachtern. Eine namentliche Auflistung der Gutachter ist in der folgenden Anlage dargestellt. Einige Produkte des Gutachterausschusses/Geschäftsstelle des Gutachterausschusses aus dem Jahr 2008 sind in der nachfolgenden Übersicht dargestellt:

überschlägige Wertangaben im Rahmen einer Sozialleistungsangelegenheit	Anzahl: 67
erstattete Verkehrswertgutachten	Anzahl: 30
Bodenrichtwertkarten	Anzahl: 117
Grundstücksmarktberichte	Anzahl: 70

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

Vorsitzender:

- *Herr Manfred Koch,*
Diplom-Ingenieur Geodäsie
Leiter Kataster- und Vermessungsamt

**stellvertretende Vorsitzende
und ehrenamtliche Gutachterin:**

- *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 Peter Köster*
Diplom-Ingenieur Architekt
- *Frau Uta Steinke*
Sparkassenbetriebswirtin
Leiterin des SP-Immobilien-Centers Kyritz und Wittstock
der Sparkasse OPR
- *Herr Thomas Jansen*
Diplom-Ingenieur Raumplanung
- *Frau Dr. Iris Homuth*
Dr. agr., Diplom-Agraringenieur
Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige

**ehrenamtliche Gutachter
von der zuständigen Finanzbehörde:**

- *Frau Cornelia Arlt*
Steueroberinspektorin
- *Frau Ute Schwermer*
Sachbearbeiter Bewertungsstelle

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