

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



Grundstücksmarktbericht 2009

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@o-p-r.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: Marktplatz Kyritz

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	5
3.	Rahmendaten zum Grundstücksmarkt – Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen	6
4.	Übersicht über die Umsätze	13
4.1	Vertragsvorgänge	13
4.2	Geldumsatz	15
4.3	Flächenumsatz	16
5.	Bauland.....	18
5.1	Allgemeines.....	18
5.2	Individueller Wohnungsbau	19
5.2.1	Preisniveau	20
5.2.2	Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen	20
5.3	Geschosswohnungsbau.....	21
5.3.1	Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen	21
5.4	Gewerbliche Bauflächen	22
5.4.1	Preisniveau	22
5.4.2	Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihe	23
5.5	Bauerwartungsland und Rohbauland	23
5.6	Sonstiges Bauland	23
5.7	Erbbaurechte.....	24
6.	Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke.....	24
6.1	Allgemeines.....	24
6.2	Landwirtschaftliche Flächen	26
6.2.1	Preisniveau	26
6.2.2	Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen	27
6.3	Forstwirtschaftliche Flächen	28
7.	Sonstige unbebaute Grundstücke	29
8.	Bebaute Grundstücke	31
8.1	Allgemeines.....	31
8.2	Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser.....	33
8.2.1	Preisniveau	34
8.2.2	Preisentwicklung	35
8.3	Reihenhäuser/Doppelhaushälften.....	36
8.3.1	Preisniveau	36
8.3.2	Preisentwicklung	38
8.4	Wohnungseigentum.....	38
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	42
8.7.2	Liegenschaftszinssätze / Rohertragsfaktoren	42
8.8	Gewerbe- und Industrieobjekte	43
8.9	Sonstige bebaute Objekte	43
9.	Bodenrichtwerte	44
9.1	Gesetzlicher Auftrag	44
9.2	Bodenrichtwerte für Bauland	45

9.3	Besondere Bodenrichtwerte	45
9.4	Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Grundstücke	48
10.	Nutzungsentgelte / Mieten / Pachten.....	49
10.1	Nutzungsentgelte	49
10.2	Mieten.....	49
10.3	Pachten	49
11.	Aufgaben des Gutachterausschusses und Oberen Gutachterausschusses	49

Anhang

Anschriften der Gutachterausschüsse im Land Brandenburg

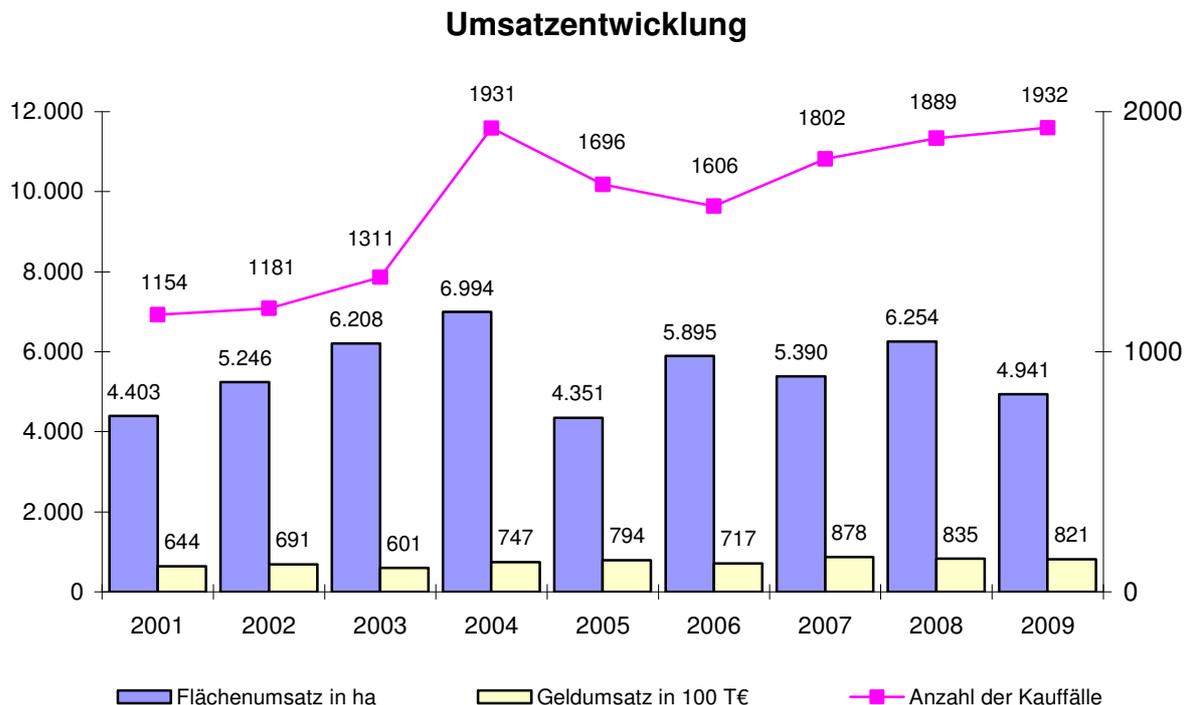
1. Der Grundstücksmarkt in Kürze

Für den Grundstücksmarktbericht 2009 konnten 1932 Kauffälle ausgewertet werden, das sind 43 Kauffälle mehr als im Vorjahr.

Der damit verbundene Umsatz beläuft sich auf insgesamt 82,1 Mio. EUR, was einen Rückgang von 1,4 Mio. EUR gegenüber dem Jahr 2008 bedeutet.

Der Flächenumsatz hat sich ebenfalls verringert und zwar um 1.313 ha.

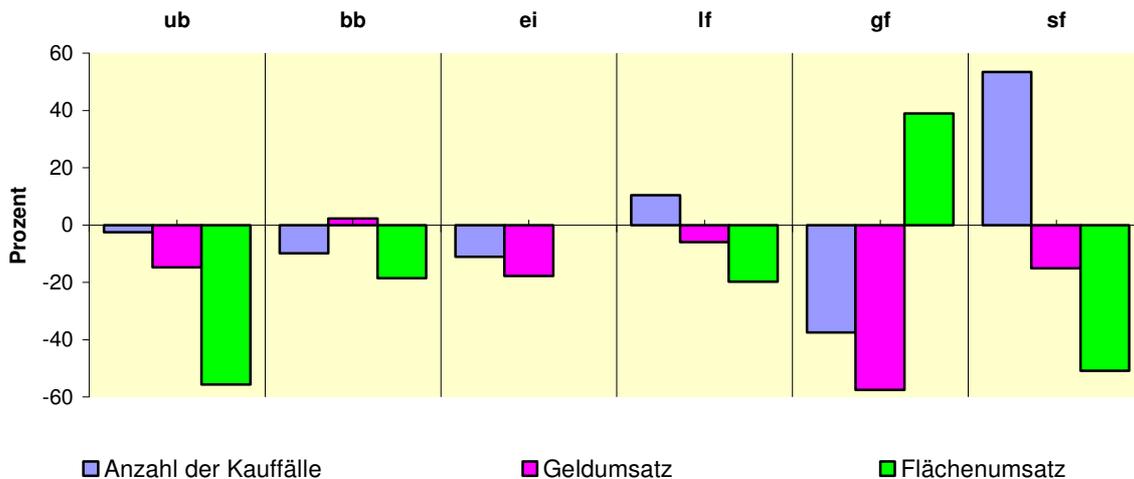
Die nachfolgende Grafik zeigt die Entwicklung der Umsätze im Grundstücksverkehr des Landkreises Ostprignitz-Ruppin der Jahre 2001 bis 2009.



Die nachfolgend untersuchten Teilmärkte sind wie folgt definiert:

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

Entwicklung des Umsatzes in den Teilmärkten - Vergleich zum Vorjahr:



Der Vergleich der Umsatzzahlen von 2009 in den einzelnen Teilmärkten mit denen des Vorjahres zeigt insgesamt eine negative Tendenz auf dem Grundstücksmarkt im Landkreis Ostprignitz-Ruppin.

Unbebaute Wohnbaugrundstücke

Die Anzahl aller Kauffälle beim individuellen Wohnungsbau, einem Teilmarkt der unbebauten Grundstücke, ist zwar im Vergleich zum Vorjahr wieder leicht angestiegen, Geld- und Flächenumsatz haben sich jedoch verringert.

Der mittlere Preis für selbständige Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist von 30,00 EUR/m² auf 29,00 EUR/m² zurückgegangen.

Der Preis in den Städten des Landkreises (einschließlich Sanierungsgebiete) ist allerdings im Durchschnitt um fast 3,00 EUR/m² angestiegen.

Bebaute Grundstücke

Obwohl die Anzahl der Vertragsabschlüsse zurückgegangen und der Flächenumsatz gesunken ist, hat sich der Geldumsatz leicht erhöht.

Mit einem Anteil von 44 % wurden deutlich mehr Ein- und Zweifamilienhäuser als andere Gebäude veräußert.

Der mittlere Gesamtkaufpreis bei den Einfamilienhäusern hat sich gegenüber dem Vorjahr um fast 10.000,00 EUR erhöht. Der durchschnittliche Wohnflächenpreis ist von 831,00 EUR/m² Wohnfläche auf 843,00 EUR/m² Wohnfläche angestiegen.

Bei den Reihenhäusern und Doppelhaushälften, die mit einem Anteil von 20 % am zweithäufigsten nachgefragt wurden, ist die Preissteigerung gegenüber dem Vorjahr noch deutlicher. Mit 857,00 EUR/m² Wohnfläche ist der mittlere Wohnflächenpreis bei den Reihenhäusern und Doppelhaushälften sogar noch höher als bei Verkäufen von Einfamilienhäusern.

Der mittlere Gesamtkaufpreis in diesem Teilmarkt beträgt 87.900,00 EUR gegenüber dem Vorjahr mit 64.500,00 EUR.

Eigentumswohnungen

In diesem Teilmarkt war wieder ein Rückgang der Umsätze gegenüber dem Vorjahr zu verzeichnen.

Von den 43 registrierten Verkäufen für Wohnungseigentum waren 27 Eigentumswohnungen in der Kreisstadt Neuruppin belegen. Hier wurden auch im Durchschnitt aller Kauffälle die höchsten Wohnflächenpreise (1.095,00 EUR/m²) gezahlt.

Insgesamt ist der mittlere Preis pro qm Wohnfläche bei den Erstverkäufen von Wohnungseigentum gesunken. Bei den Weiterveräußerungen ist eine minimale Steigerung des mittleren Wohnflächenpreises erkennbar.

Gewerbe und Landwirtschaft

Der mittlere Preis für selbständige Gewerbegrundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist im Vergleich zum Vorjahr leicht zurückgegangen.

Es konnten nur 14 Kauffälle (2008 = 25) ausgewertet werden.

In den überregionalen Gewerbegebieten liegt der mittlere Preis bei 8,15 EUR/m², bei einer Preisspanne von 5,00 EUR/m² bis 15,00 EUR/m².

In den Stadtlagen wurden für Gewerbeflächen deutlich höhere Preise gezahlt.

Im Jahr 2009 wurden im Landkreis 4.624 ha land- und forstwirtschaftliche Flächen umgesetzt. Das sind fast 20 % weniger als im Vorjahr, obwohl 79 Kauffälle mehr registriert wurden. Der Geldumsatz insgesamt ist ebenfalls leicht zurückgegangen.

Bei den Preisen pro Hektar land- bzw. forstwirtschaftlicher Nutzfläche ist jedoch wieder eine deutliche Steigerung gegenüber dem Vorjahr erkennbar.

Durchschnittspreise land- und forstwirtschaftlicher Flächen in EUR pro Hektar:

2006	2007	2008	2009
1.900	2.500	3.087	3.612

2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Der jährlich vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Ostprignitz-Ruppin erstellte regionale Grundstücksmarktbericht soll der interessierten Öffentlichkeit zuverlässige Informationen über das Marktgeschehen im Landkreis bieten und somit zur Markttransparenz und Marktorientierung beitragen.

Er liefert Hintergrundinformationen und für die Wertermittlung erforderliche Daten für freiberuflich tätige Sachverständige, Banken, Versicherungen, sonstige Stellen der freien Wirtschaft, für die öffentliche Verwaltung und alle interessierten Bürger.

Der Grundstücksmarktbericht ist ein Mittel zur Veröffentlichung neutraler Marktinformationen. Er soll den Leser vor einer groben Fehleinschätzung des Preisniveaus von Immobilien bewahren.

Datenbasis des Berichtes ist die von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses geführte Kaufpreissammlung.

Die veröffentlichten Preise, Preisspannen und Preisentwicklungen sind Ausdruck des allgemeinen durchschnittlichen Preisniveaus im Berichtsjahr. Der Bericht enthält jedoch keine Prognosen zum Marktgeschehen.

Neben den Analysen der Kauffälle des Jahres 2009 werden auch Daten aus früheren Jahren herangezogen, um die Entwicklung der Umsätze und des Preisniveaus der einzelnen Teilmärkte besser veranschaulichen zu können. Vergleiche mit älteren Veröffentlichungen können jedoch geringfügige Abweichungen ergeben, die auf Korrekturen oder Nacherfassungen in der Datenbank beruhen.

3. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt – Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen

Bundesland Brandenburg



Der **Landkreis Ostprignitz-Ruppin** ist ein ländlich strukturierter Flächenlandkreis im Herzen Norddeutschlands mit guten Verbindungen in die Metropolen Berlin, Hamburg und Rostock. 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.

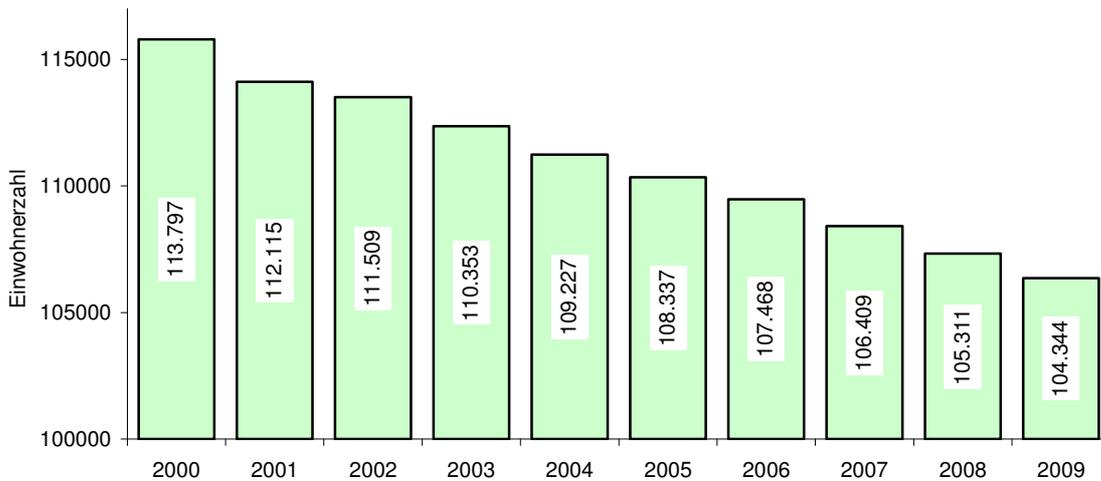
Kreisstadt und Verwaltungssitz ist die Fontane-Stadt Neuruppin.

Bekanntheit erlangte die Stadt u.a. durch die „Neuruppiner Bilderbögen“ und als Geburtsstadt des Dichters Theodor Fontane.

Die Gesamteinwohnerzahl im Landkreis Ostprignitz-Ruppin per 30.06.2009 betrug **104.344** (105.311 zum 30.09.2008), das entspricht einer Bevölkerungsdichte von **41,6** Einwohnern/km².

Der Landkreis Ostprignitz-Ruppin zählt zu den fünf am dünnsten besiedelten Landkreisen Deutschlands.

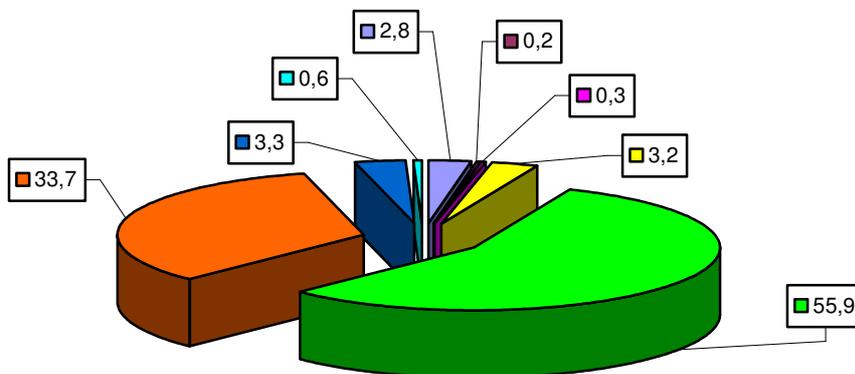
Bevölkerungsentwicklung im Landkreis Ostprignitz-Ruppin



Nach wie vor ist im Landkreis Ostprignitz-Ruppin ein Wanderungsverlust festzustellen. Ausgehend von der oben aufgeführten Grafik muss auch in den nächsten Jahren mit einem weiteren Bevölkerungsrückgang gerechnet werden.

Im „äußeren Entwicklungsraum“ des Landes Brandenburg gehört der Landkreis mit einer Gesamtfläche von 2.509 Quadratkilometern, neben den Landkreisen Uckermark und Potsdam-Mittelmark, zu den flächenmäßig größten Landkreisen des Landes Brandenburg.

Flächennutzung - Anteil in %



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

Die Abbildung verdeutlicht den hohen Anteil land- und forstwirtschaftlich genutzter Flächen (89,6 %) an der etwa 2.509 km² großen Gesamtfläche des Landkreises.

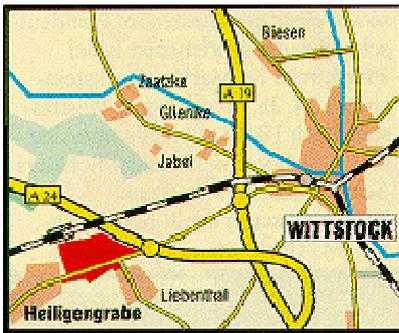


Trotz der eher geringen Ertragsfähigkeit der Böden ist die landwirtschaftliche Produktion und die Verarbeitung landwirtschaftlicher Produkte ein Hauptwirtschaftszweig in der Region.

Der größte Teil der Ackerfläche wird für den Getreideanbau, insbesondere den Anbau von Roggen, genutzt.

Der Landkreis hat einen relativ hohen Anteil an landwirtschaftlichen Betrieben mit ökologischem Anbau.

Neben der Produktion von Nahrungs- und Futtermitteln ist die Landwirtschaft zweitwichtigste Ressource für nachwachsende Rohstoffe, insbesondere für die Erzeugung von Bioenergie.



Im Gewerbegebiet in Heiligengrabe wurde im März 2009 mit dem Bau einer neuen Biogasanlage begonnen.

Die Firma „Kronotex“, ansässig im gleichen Gewerbepark, verarbeitet den in Deutschland wichtigsten nachwachsenden Rohstoff Holz.

In der gewerblichen Wirtschaft des Landkreises überwiegen jedoch anteilmäßig Handel- und Dienstleistungsbetriebe.

Der Landkreis verfügt über 15 entwickelte und voll erschlossene Gewerbegebiete mit einer Gesamtfläche von 630 ha.

Die gewerblichen Bauflächen konzentrieren sich entlang der Autobahn A 24 (Berlin-Hamburg), der Hauptanbindung zum überregionalen Straßennetz.

Der Landkreis Ostprignitz-Ruppin ist durch die Bundesautobahnen A 24 Berlin-Hamburg und A 19 Berlin-Rostock, verschiedene Bundesstraßen, eine Vielzahl von Landesstraßen sowie Kreis- und kommunale Straßen wie auch die regionalen und überregionalen Bahnverbindungen sehr gut erschlossen und an die Metropolen angebunden.

Verkehrslandeplätze gibt es in Kyritz (Heinrichsfelde) und Fehrbellin, die neben dem gewerblichen Luftverkehr auch luftsportliche Aktivitäten anbieten.

Im Landkreis Ostprignitz-Ruppin sind umfangreiche touristische Potentiale vorhanden. Neben vielen Hotels, Pensionen und Ferienwohnungen gibt es auch eine große Anzahl von Campingplätzen.

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

Um auch den behinderten Menschen die touristischen Potentiale zugänglich zu machen, wurden die Voraussetzungen zur Entwicklung des „barrierefreien Tourismus“ geschaffen.

Insbesondere der Wassertourismus gewinnt immer mehr an Bedeutung.



Im Landkreis sind 93 Seen mit mehr als 5 ha Wasserfläche ausgewiesen. Dazu kommen viele Kilometer Fließgewässer. Hauptwasserläufe sind die Dosse, die Jäglitz und der Rhin.

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 Behnicke</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, Karweese, 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, Rühnick 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>Jan-Pieter Rau</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 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: 033979/877-40</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



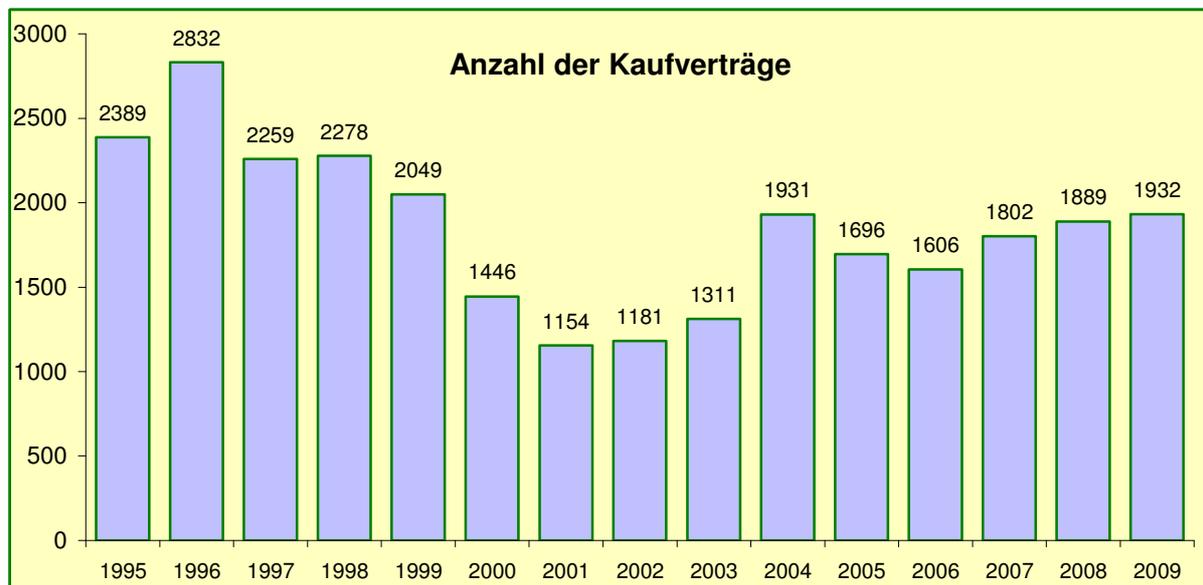
Bevölkerungsdichte in den Regionen des Landkreises

Amt/Stadt/Gemeinde	Einwohner		Fläche [km ²]	Einwohner je km ²	
	2008	2009		2008	2009
Stadt Neuruppin	31.741	31.637	303	104,8	104,4
Gemeinde Fehrbellin	8.991	8.929	268	33,5	33,3
Gemeinde Heiligengrabe	4.905	4.792	206	23,8	23,3
Stadt Kyritz	9.863	9.748	156	63,2	62,5
Amt Lindow	4.869	4.853	125	39,0	38,8
Amt Neustadt/ Dosse	8.363	8.260	266	31,4	31,1
Stadt Rheinsberg	8.770	8.666	325	27,0	26,7
Amt Temnitz	5.640	5.541	248	22,7	22,3
Stadt Wittstock	15.779	15.568	417	37,8	37,3
Gemeinde Wusterhausen	6.390	6.350	195	32,8	32,6
Landkreis insgesamt	105.311	104.344	2.509	42,0	41,6

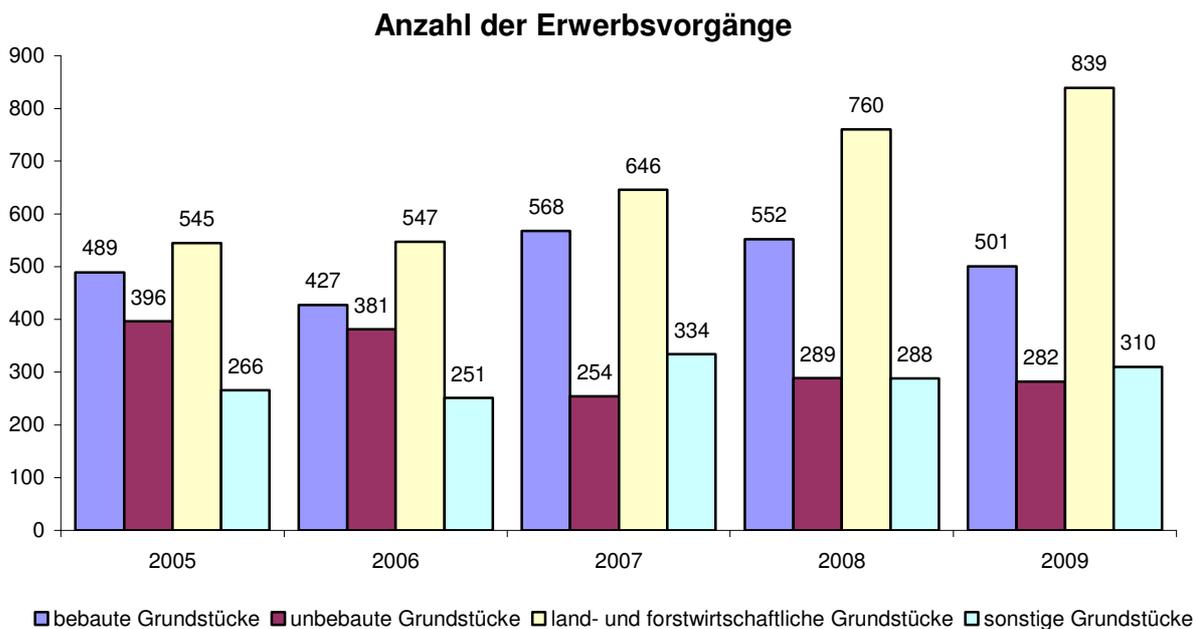
4. Übersicht über die Umsätze

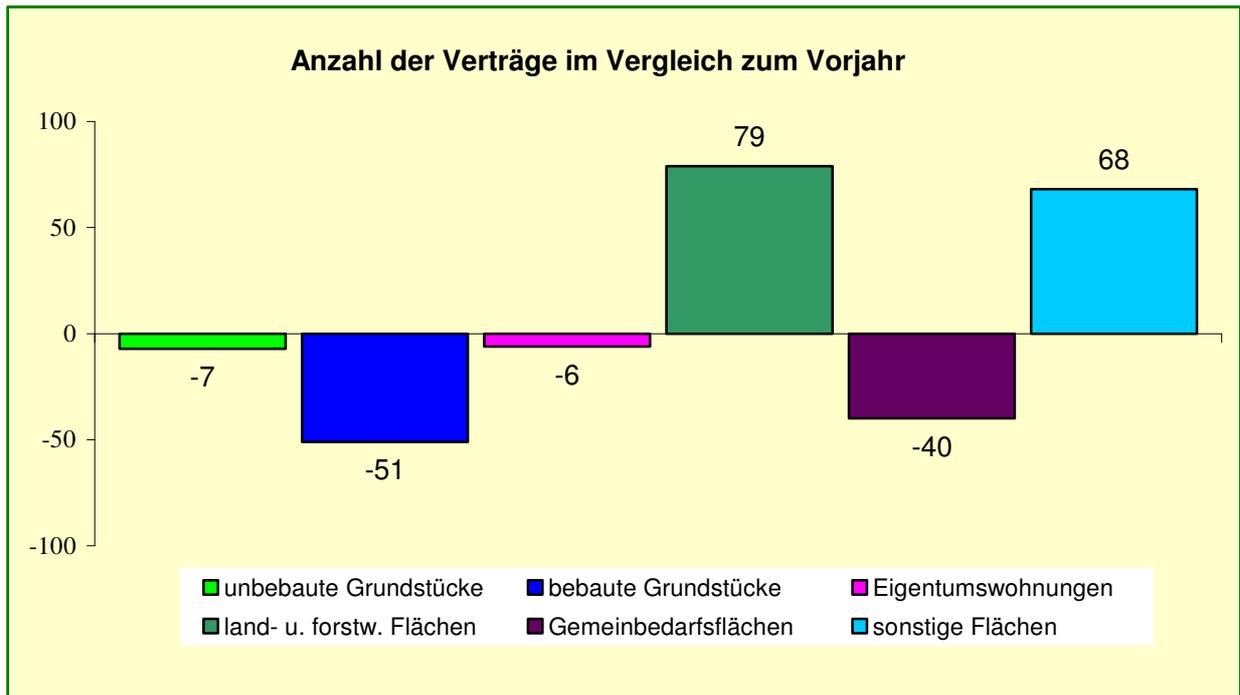
4.1 Vertragsvorgänge

Im Berichtsjahr 2009 sind beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte **1.932** Verträge registriert und ausgewertet worden. Das sind 2,1 % mehr als im Vorjahr.



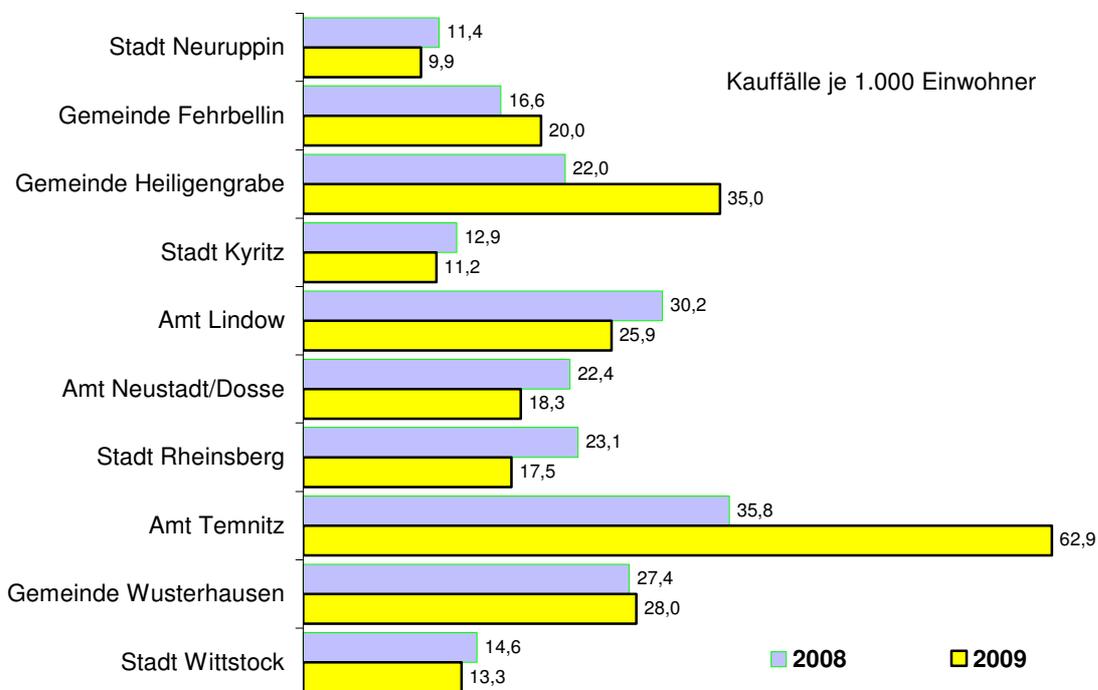
Entwicklung des Kauffallverhaltens 2005 bis 2009 in den Teilmärkten





Im Jahr 2009 wurden im Landkreis Ostprignitz-Ruppin 18,5 Kauffälle je 1000 Einwohner abgeschlossen (Vorjahr 17,9).

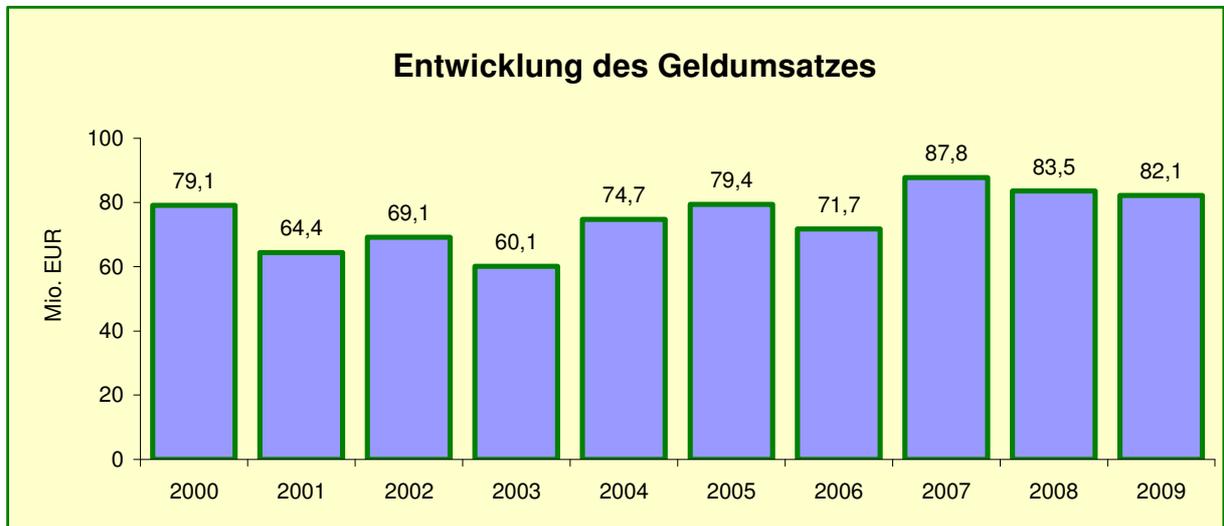
Kauffallverhalten in den Regionen des Landkreises



Die hohe Steigerung der Kauffälle je 1.000 Einwohner im Amt Temnitz resultiert ausschließlich aus dem Verkauf landwirtschaftlicher und sonstiger Flächen.

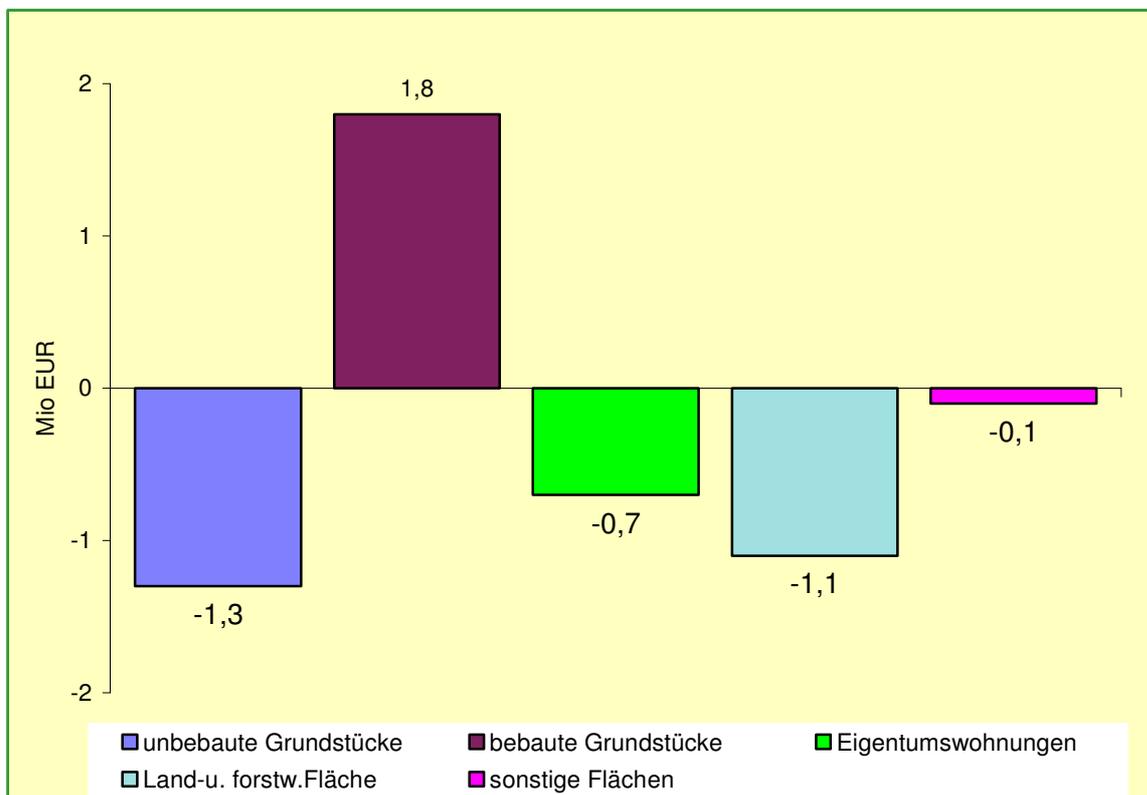
4.2 Geldumsatz

Der Geldumsatz im Berichtszeitraum (2009) betrug für alle Verkaufsfälle im Grundstücksverkehr des Landkreises Ostprignitz-Ruppin **82,1 Mio. EUR**. Damit ist im Vergleich zum Vorjahr wieder ein leichter Rückgang (- 2,3 %) zu verzeichnen.



Nachfolgende Abbildung gibt einen Überblick über die Verteilung des Geldumsatzes in den einzelnen Teilmärkten.

Geldumsatz im Vergleich zum Vorjahr



Entwicklung des Geldumsatzes nach Grundstücksarten 2006 bis 2009

Grundstücksart	Geldumsatz							
	2006	2007	2008	2009	2006	2007	2008	2009
	Mio. EUR				Anteil in % des Gesamtumsatzes			
unbebaute Grundstücke	9,0	6,4	7,9	6,6	13	7	10	8
bebaute Grundstücke	47,8	65,1	52,6	54,4	67	74	63	66
Eigentumswohnungen	1,6	2,9	4,1	3,4	2	4	5	4
Land- und Forstfläche	10,2	12,5	17,8	16,7	14	14	21	20
Gemeinbedarfsflächen	0,1	0,1	0,1	0,1	< 1	< 1	< 1	<1
sonstige Flächen	3,0	0,8	1,0	0,9	4	1	1	1
insgesamt	71,7	87,8	83,5	82,1	100	100	100	100

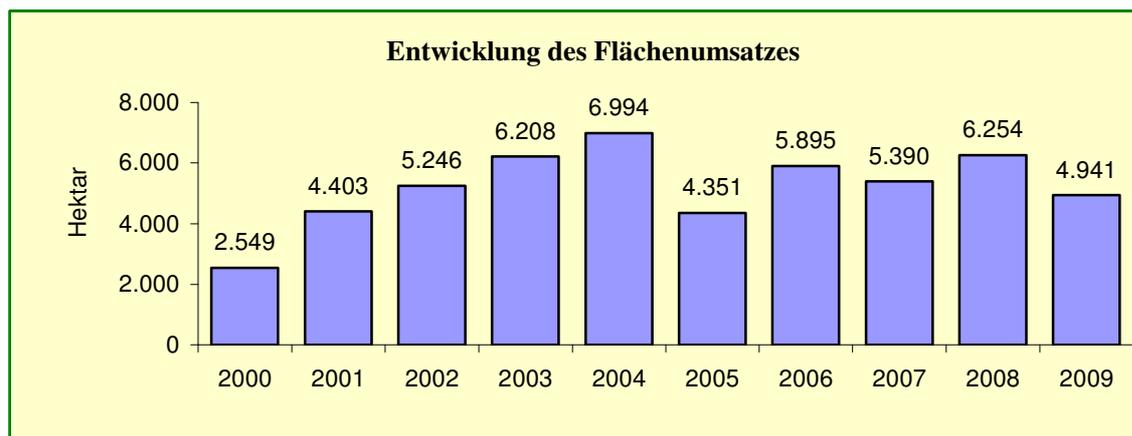
Beim Teilmarkt der bebauten Grundstücke im Jahr 2009 zeichnet sich wieder eine leichte Umsatzsteigerung (1,8 Mio. EUR), bei geringerem Flächenumsatz, ab.

Regionaler Geldumsatz im Landkreises Ostprignitz-Ruppin - Veränderung zum Vorjahr

Amt/Stadt/Gemeinde	Unbebaute Grundstücke		Bebaute Grundstücke		Land- u. Forstflächen	
	Mio. EUR	% zum Vorjahr	Mio. EUR	% zum Vorjahr	Mio. EUR	% zum Vorjahr
Gemeinde Fehrbellin	0,3	35,4	4,1	- 24,2	1,8	- 17,1
Gemeinde Heiligengrabe	0,5	123,9	1,7	29,9	0,8	- 69,4
Stadt Kyritz	0,2	- 28,7	5,3	- 9,6	1,4	109,8
Amt Lindow	0,7	121,20	2,3	- 17,1	0,6	13,3
Amt Neustadt	0,1	- 27,9	2,7	- 7,9	2,3	49,0
Stadt Rheinsberg	0,4	- 49,1	4,0	- 1,4	1,5	- 0,3
Amt Temnitz	0,2	- 61,8	2,7	5,2	3,6	191,6
Gemeinde Wusterhausen	0,7	184,3	1,8	- 15,3	1,4	- 65,7
Stadt Neuruppin	2,9	- 18,1	25,8	15,4	2,1	75,2
Stadt Wittstock	0,6	- 62,3	3,9	7,1	1,1	- 48,1

4.3 Flächenumsatz

Im Jahr 2009 wurden insgesamt **4.941 ha** Grundstücksfläche verkauft. Das sind 1.313 ha weniger als im Vorjahr.



Analyse des Flächenumsatzes nach Grundstücksqualitäten

Grundstücksart	[Flächenumsatz in 1.000 m ²]			Veränderung zum Vorjahr	[Anteil in %]		
	2007	2008	2009		2007	2008	2009
unbebaute Grundstücke	442	1.521	674	- 55,7 %	0,8	2,4	1,4
bebaute Grundstücke	2.360	2.327	1.909	- 18,5 %	4,4	3,7	3,8
Land- u. Forstflächen	49.974	57.657	46.237	- 19,8 %	92,7	92,2	93,6
Gemeinbedarfsflächen	121	95	133	+ 38,9 %	0,2	0,2	0,3
sonstige Flächen	1.004	940	462	- 50,8 %	1,9	1,5	0,9

Insgesamt ist der Flächenumsatz im Berichtszeitraum um 21 % zurückgegangen.

Analyse des Flächenumsatzes in den Regionen des Landkreises

Amt/Stadt/Gemeinde	2005	2006	2007	2008	2009	
	[Flächenumsatz in 1.000 m ²]					Veränderung zum Vorjahr
Stadt Neuruppin	2.452	7.724	2.336	4.744	8.971	+ 89,1 %
Gemeinde Fehrbellin	5.551	6.010	5.837	7.074	5.292	- 25,2 %
Gemeinde Heiligengrabe	2.694	8.598	6.292	8.944	2.640	- 70,5 %
Stadt Kyritz	2.894	7.005	2.518	2.829	4.210	+ 48,8 %
Amt Lindow	1.172	2.584	4.890	2.144	2.170	+ 1,2 %
Amt Neustadt/Dosse	8.457	6.686	6.350	5.252	5.272	+ 0,4 %
Stadt Rheinsberg	2.166	2.903	7.961	6.084	5.271	- 13,4 %
Amt Temnitz	4.925	7.300	6.149	4.707	7.833	+ 66,4 %
Stadt Wittstock	5.870	6.108	8.040	10.495	4.230	- 59,7 %
Gemeinde Wusterhausen	7.330	4.032	3.528	10.268	3.527	- 65,7 %

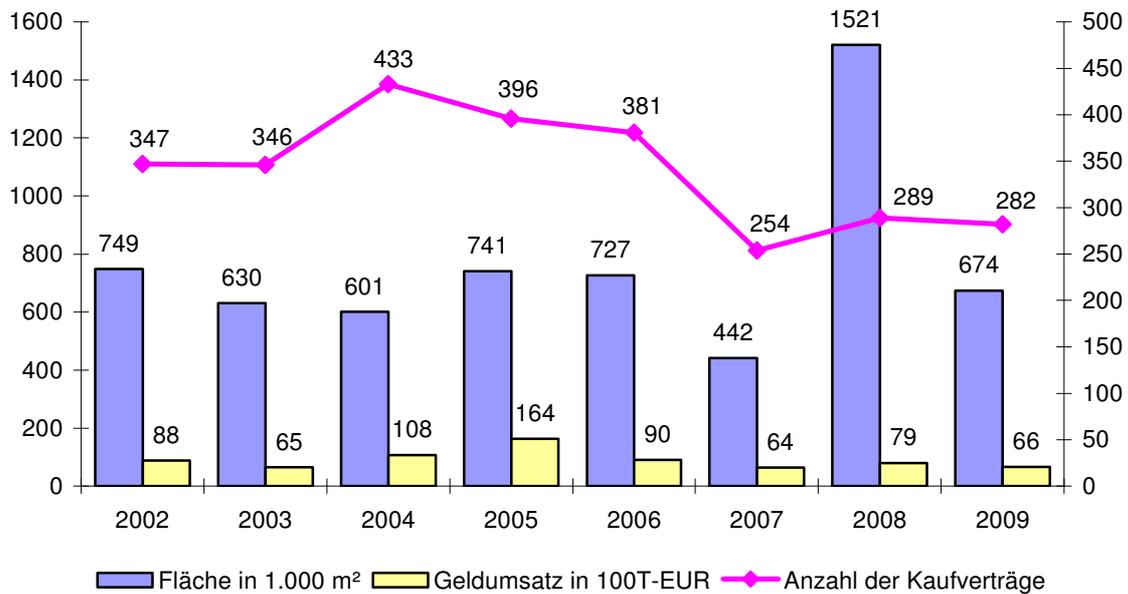
5. Bauland

5.1 Allgemeines

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

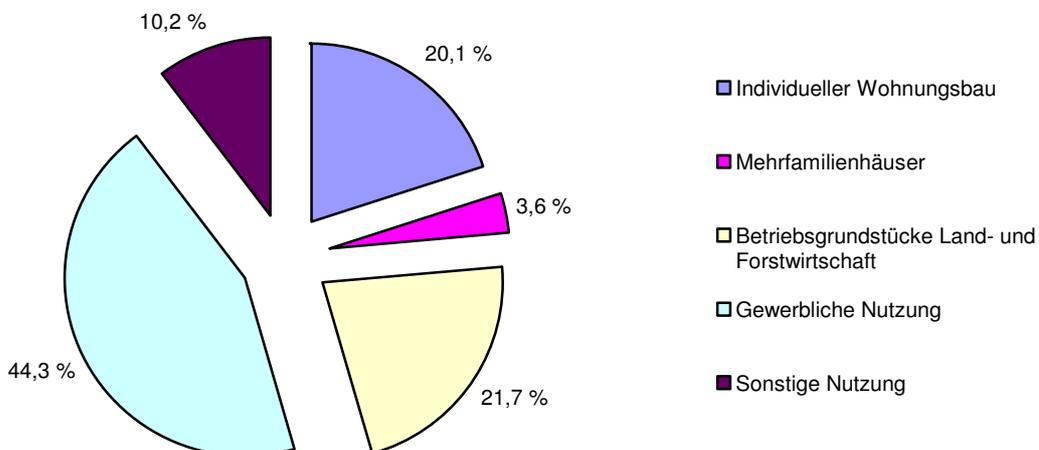
Im Jahr 2009 wurden 282 Kauffälle für unbebaute Bauflächen erfasst. Das sind 2,4 % weniger als im Vorjahr.

Die Entwicklung des Gesamtumsatzes der unbebauten Flächen zeigt die nachfolgende Abbildung:



Der Flächenumsatz bei den unbebauten Baugrundstücken ist im Vergleich zum Vorjahr deutlich (> 50%) zurückgegangen, obwohl die Anzahl der Kauffälle sich nur leicht verringert hat. Im Durchschnitt wurden 2.390 m² Fläche pro Kauffall im Berichtszeitraum umgesetzt (2008 = 5.263 m²/Kauffall).

Flächenanteil einzelner Grundstücksgruppen am Gesamtflächenumsatz:



Gesamtumsatz unbebauter Grundstücke nach Art der geplanten Nutzung:

geplante Nutzung	Kaufverträge				Flächenumsatz				Geldumsatz			
	[Anzahl]				[1.000 m ²]				[100T-EUR]			
	2006	2007	2008	2009	2006	2007	2008	2009	2006	2007	2008	2009
Wohnbaugrundstücke	209	199	197	209	215	156	231	160	56	38	55	39
Betriebsgrundstücke der Land- und Forstwirtschaft	5	4	14	8	203	27	1.143	147	3	< 1	7	11
Gewerbegrundstücke	35	34	37	28	240	237	105	299	22	24	11	10
sonstige Baugrundstücke*	132	15	40	37	70	21	39	69	9	2	5	7

* überwiegend Grundstücke für Erholungszwecke (Wochenendhaus- und Ferienhausgebiete)

Die überwiegende Mehrzahl der unbebauten Baugrundstücke (93 %) wurde im Jahr 2009 durch Kauf erworben. Nur 4 Grundstücke wechselten ihren Eigentümer im Wege der Zwangsversteigerung.

Veräußerer waren zu 40 % natürliche Personen und zu 41,1 % Bund, Land und Gemeinden. Erwerber waren zu 84 % natürliche Personen.

Entwicklung des Gesamtumsatzes unbebauter Baugrundstücke in den Regionen des Landkreises

Region	Kauffälle				Flächenumsatz				Geldumsatz			
	[Anzahl]				[1.000 m ²]				[100T-EUR]			
	2006	2007	2008	2009	2006	2007	2008	2009	2006	2007	2008	2009
Stadt Neuruppin	88	68	64	61	122	67	75	274	41	28	36	29
Gemeinde Fehrbellin	19	18	15	26	20	47	27	29	3	5	2	3
Gem. Heiligengrabe	12	8	15	23	13	33	66	88	1	2	2	5
Stadt Kyritz	33	25	21	16	212	26	18	17	8	3	3	2
Amt Lindow	123	14	22	29	100	16	24	77	11	2	3	7
Amt Neustadt/Dosse	20	43	19	19	25	45	37	15	3	2	2	1
Stadt Rheinsberg	33	13	32	23	73	21	54	27	12	5	8	4
Amt Temnitz	10	11	22	15	35	10	55	29	1	1	5	2
Gem. Wusterhausen	17	19	29	33	37	97	16	50	3	8	3	7
Stadt Wittstock	26	35	50	37	91	80	1.146	68	7	8	15	6

5.2 Individueller Wohnungsbau

Von den insgesamt erfassten 282 Kaufverträgen bei den unbebauten Baugrundstücken entfallen 177 Kauffälle mit einem Gesamtflächenumsatz von 13,6 ha und einem Geldumsatz von 3,4 Mio. EUR auf den individuellen Wohnungsbau, also auf Flächen, die zumeist für den Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern vorgesehen sind.

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Flächensumme in 1.000 m ²	Geldsumme in 100T-EUR
2008	151	192	45
2009	177	136	34

Weitere 32 Kauffälle wurden unter der Rubrik „gemischte Nutzung im städtischen Umfeld“ erfasst, die auch Flächen für den Bau von Mehrfamilienhäusern betreffen.

Diese Kauffälle werden bei den nachfolgenden Auswertungen mit einbezogen.

Die nachfolgenden statistischen Angaben beziehen sich also allgemein auf Wohnbauland.

Insgesamt wurde hier im gesamten Landkreis ein Durchschnittspreis von 36,00 EUR/m² gezahlt.

5.2.1 Preisniveau

Von den 209 Kauffällen für Wohnbaulandgrundstücke konnten im Berichtszeitraum 92 Verträge für erschließungsbeitragsfreie, selbstständige Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ausgewertet werden:

➤ mittlere Fläche:	705 m²
➤ mittlerer Preis:	29,00 EUR/m²
➤ Preisspanne	4,50 EUR/m² - 142,00 EUR/m²

Für Kauffälle in den **Städten** des Landkreises, einschließlich der Sanierungsgebiete und gehobener Eigenheimgebiete, wurde ein mittlerer Preis von 50,47 EUR/m² bei einer durchschnittlichen Flächengröße von 551 m² (Preisspanne: 19,00 EUR/m² bis 125,00 EUR/m²) gezahlt.

Der mittlere Preis in den Sanierungsgebieten der Städte im Jahre 2009 betrug 52,29 EUR/m² (durchschnittliche Flächengröße 385 m²).

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

Bodenrichtwertspannen*	Stichtag 01.01.2010
Alt Ruppin	27,00 – 65,00 EUR/m ²
Fehrbellin	28,00 – 44,00 EUR/m ²
Kyritz	21,00 – 46,00 EUR/m ²
Lindow	32,00 – 58,00 EUR/m ²
Neuruppin	55,00 – 150,00 EUR/m ²
Neustadt	14,00 – 23,00 EUR/m ²
Rheinsberg	35,00 – 52,00 EUR/m ²
Wittstock	26,00 – 42,00 EUR/m ²
Wusterhausen	19,00 – 38,00 EUR/m ²

* Erschließungsbeitragsfrei nach BauGB

Die Bodenrichtwerte für das Jahr 2010, resultierend aus den Kaufpreisen des Jahres 2009, zeigen vereinzelt leichte Schwankungen (2,00 EUR/m² bis 4,00 EUR/m²) im Vergleich mit den beschlossenen Werten des Vorjahres.

5.2.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

Insgesamt ist der mittlere Preis bei Verkäufen für selbstständige, baureife Wohnbaugrundstücke im Berichtszeitraum gegenüber dem Vorjahr wieder um 1,00 EUR/m² auf 29,00 EUR/m² gesunken (2007 = 34,00 EUR/m²).

Um die Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt darzustellen, hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Landkreises Ostprignitz-Ruppin 3 Indexreihen für Wohnbauflächen bezogen auf das **Basisjahr 2000** abgeleitet:

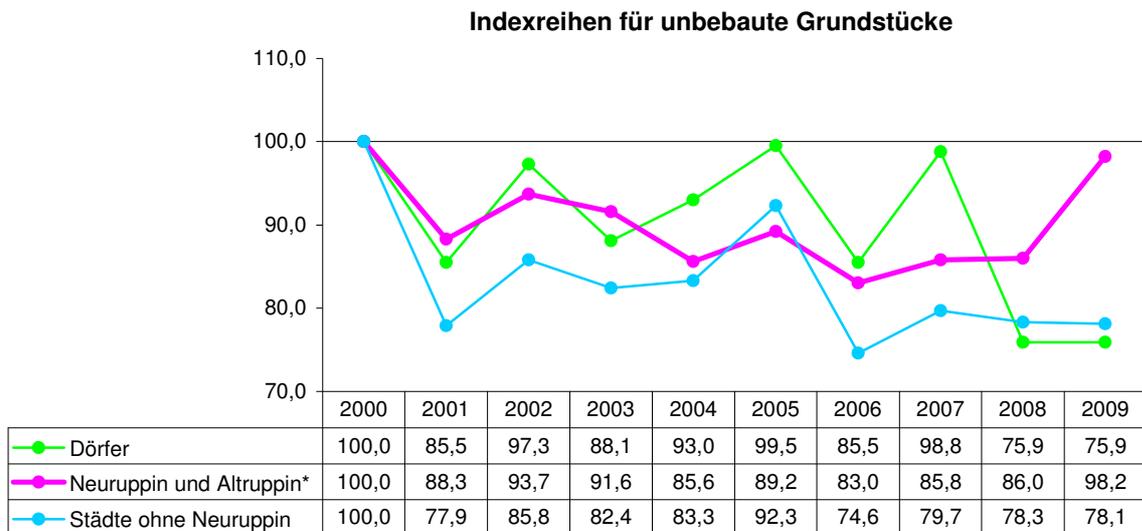
- Dörfer
- Neuruppin und Alt Ruppin (ohne Neuruppin Regattastrasse, Seeufer)
- Städte ohne Neuruppin und Alt Ruppin.

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

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.



*ohne Zone Neuruppin „Regattastrasse, Seeufer“

5.3 Geschosswohnungsbau

Über diesen Teilmarkt liegen auf Grund der geringen Anzahl von Kauffällen keine ausreichenden Informationen vor.

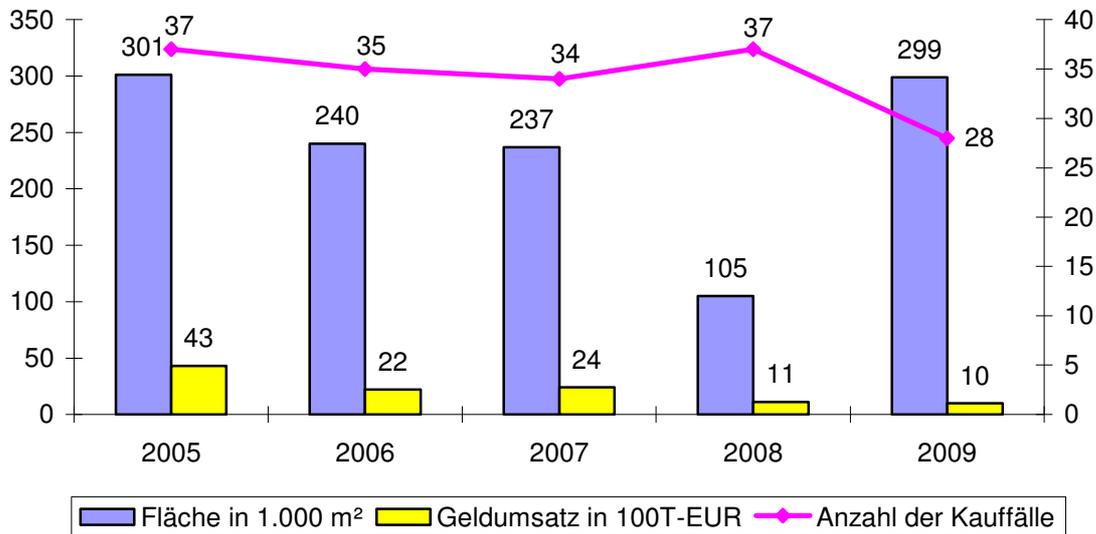
5.3.1 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

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

5.4 Gewerbliche Bauflächen

Bei den Gewerbeflächen konnten im Berichtszeitraum nur 28 Kauffälle erfasst werden, das entspricht ca. 10 % der insgesamt veräußerten unbebauten Bauflächen.

Die durchschnittliche Flächengröße aller Gewerbegrundstücke im Berichtszeitraum beträgt 10.667 m² (2008 = 2.836 m²).



Der Durchschnittspreis aller veräußerten Gewerbegrundstücke im Basisjahr 2009 beträgt **10,47 EUR/m²**.

Für Betriebsgrundstücke der Land- und Forstwirtschaft wurden insgesamt 8 Kaufverträge (2,8 %) abgeschlossen, wobei 14,7 ha Fläche und 1,1 Mio. EUR umgesetzt wurden.

Dieser Teilmarkt enthält überwiegend Bauflächen für Biogasanlagen sowie für landwirtschaftliche Produktionsgebäude und Ställe.

Die 6 auswertbaren Kaufverträge ergaben eine durchschnittliche Flächengröße von 2,4 ha und einen durchschnittlichen Preis von 8,10 EUR/m² (Preisspanne 2,38 EUR/m²– 20,91 EUR/m²).

5.4.1 Preisniveau

Die Anzahl der auswertbaren Kauffälle (14) für gewerbliche Bauflächen (ohne Land- und Forstwirtschaft) hat sich um ca. 40 % verringert, das sind 11 Kauffälle weniger als im Vorjahr.

Ausgewertet wurden hier nur erschließungsbeitragsfreie, selbstständige Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr.

Die Analyse der 14 Kauffälle ergibt folgende Werte:

➤ mittlere Fläche:	19.854 m²
➤ mittlerer Preis:	9,31 EUR/m²
➤ Preisspanne:	2,00 EUR/m² - 40,00 EUR/m²

Der Durchschnittspreis aller Kauffälle in den überregionalen Gewerbegebieten beträgt 8,15 EUR/m², bei einer Preisspanne von 5,00 EUR/m² bis 15,00 EUR/m².

Für die gewerblich genutzten Flächen in den Ortslagen (einschließlich Flächen für Supermärkte) wurden dagegen 10,18 EUR/m² gezahlt, bei einer Preisspanne von 2,00 EUR/m² bis 40,00 EUR/m².

Bodenrichtwerte für gewerbliche Bauflächen zum Stichtag 01.01.2010 konnten wegen der geringen Anzahl von Kauffällen nicht beschlossen werden.

5.4.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihe

Der durchschnittliche Preis für gewerbliche Bauflächen (gewöhnlicher Geschäftsverkehr) im Landkreis Ostprignitz-Ruppin ist sich im Vergleich zum Vorjahr leicht gesunken.

2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
13,70	13,30	13,20	12,90	16,90	17,20	10,40	19,20	9,70	9,31

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

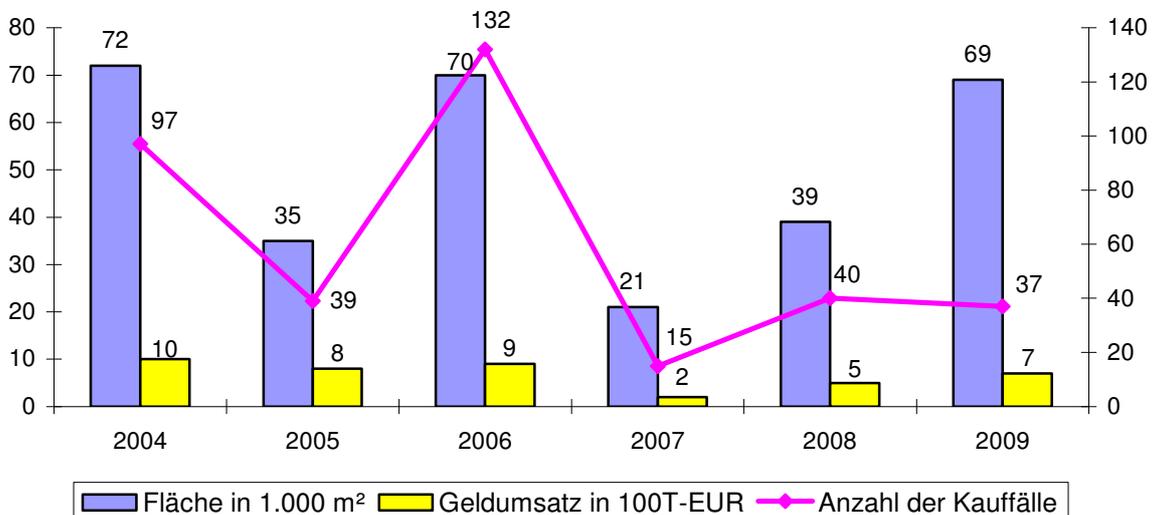
Beim Teilmarkt der unbebauten Bauflächen wurden nur 6 Kauffälle im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für Rohbauland erfasst. Im Entwicklungszustand „qualifizierte Bauerwartung“ gab es einen Kauffall.

Der Kaufpreis beim Rohbauland betrug etwa 40 % bis 65 % vom Bodenrichtwert. Eine detaillierte Auswertung ist auf Grund der geringen Anzahl der Kauffälle nicht sinnvoll.

5.6 Sonstiges Bauland

Bauflächen für sonstige Nutzungen haben am Grundstücksteilmarkt der unbebauten Flächen einen Anteil von ca. 13 %.

Entwicklung des Gesamtumsatzes:



Von den 37 erfassten Kauffällen sind 33 Verträge für Erholungsgrundstücke und 4 für Garagen bzw. Stellplatzflächen abgeschlossen worden.

Der Durchschnittspreis bei den Stellplatzflächen betrug 18,38 EUR/m² (Kaufpreisspanne 6,44 EUR/m² bis 72,26 EUR/m²), wobei die höheren Preise aus dem Verkauf von Stellplatzflächen in Neuruppin (sehr gute Wohnlage) resultieren.

Von den 33 Verträgen für Erholungszwecke konnten 26 Kauffälle in die Auswertung einbezogen werden. Es ergab sich ein durchschnittlicher Preis von 23,29 EUR/m² bei einer mittleren Flächengröße von 543 m², ohne Berücksichtigung des Erholungswertes.

Übersicht über durchschnittlich erzielte Preise für Erholungsgrundstücke 2000 – 2009 in EUR/m² (ohne Differenzierung der Erholungswerte):

2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
27,50	23,50	25,50	19,00	16,50	21,50	15,50	19,00	23,50	23,29

Der vom Gutachterausschuss im Landkreis Ostprignitz-Ruppin anhand geeigneter Kauffälle für das Jahr 2010 ermittelte Orientierungswert für Erholungsgrundstücke beträgt, bezogen auf Grundstücke mit **gutem Erholungswert, 24,30 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 mittleren Erholungswert	50 % Abschlag
➤ von gutem zum einfachen Erholungswert	75 % Abschlag

5.7 Erbbaurechte

Im Jahr 2009 wurden vom Gutachterausschuss keine Verträge über die Begründung von Erbbaurechten registriert.

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 Unland, Brachland, Ödland und Hutungen sind Flächen der Land- und Forstwirtschaft.

Mit 839 Kauffällen im Jahr 2009 nimmt dieser Teilmarkt einen Anteil von rund 43 % an den Gesamtumsatzzahlen aller Grundstücksarten im Landkreis Ostprignitz-Ruppin ein. Fast 96 % aller Flächen wurden durch Kauf erworben. Nur 10 Grundstücke wechselten ihren Eigentümer im Wege der Zwangsversteigerung und 21 Verträge basieren auf den Vergünstigungen der Flächenerwerbsverordnung.

Natürliche Personen waren bei 383 Kauffällen als Veräußerer und bei 299 Verträgen als Erwerber beteiligt. Die BVVG hat insgesamt 394 notarielle Verträge zur Veräußerung landwirtschaftlicher Flächen abgeschlossen.

Die nachfolgenden Übersichten über die Entwicklung des Gesamtumsatzes bei den land- und forstwirtschaftlichen Flächen beinhalten auch Flächen für begünstigtes Agrarland sowie Kauffälle nach der Flächenerwerbsverordnung.

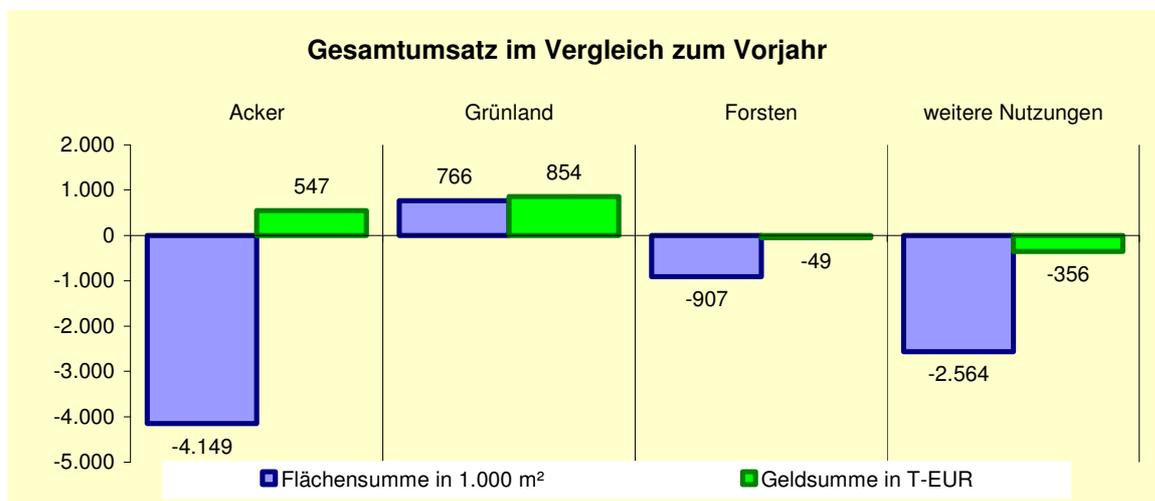
Nicht berücksichtigt wurden Flächen, die zukünftig als Verkehrsflächen in Anspruch genommen werden sollen.

Entwicklung des Umsatzes nach Nutzungsarten

Nutzungsart	Anzahl der Kauffälle			Flächensumme in 1.000m ²			Geldsumme in T-EUR		
	2007	2008	2009	2007	2008	2009	2007	2008	2009
Acker	281	164	267	26.160	21.676	17.527	6.500	7.362	7.909
Grünland	129	182	204	5.220	5.282	6.048	1.112	1.384	2.238
Forsten	130	96	105	11.346	3.046	2.139	2.175	543	494
landwirtschaftliche Höfe	5	4	0	2.109	4.331	0	1.238	1.907	0
weitere Nutzung	95	285	234	5.087	23.063	20.499	1.509	6.435	6.079
Summe	640	731	810	49.922	57.398	46.213	12.534	17.631	16.720

Die dargestellten Umsatzzahlen für Acker, Grünland und Wald resultieren ausschließlich aus dem Verkauf selbstständiger Grundstücke, d.h. dass die veräußerten Flächen mindestens zu 90 % der entsprechenden Nutzungsart zuzuordnen sind.

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 und Unland enthalten.



Der Flächenumsatz und auch der Geldumsatz sind, trotz gestiegener Nachfrage nach landwirtschaftlichen Flächen, gegenüber dem Vorjahr rückläufig. Nur bei der Nutzungsart Grünland ist insgesamt eine Steigerung erkennbar.

Die Anzahl der für die Auswertung ungeeigneten Kauffälle (Mischnutzung), sowie deren Flächen- und Geldumsatz hat sich im Vergleich zum Vorjahr deutlich verringert.

Nachfolgende Übersicht zeigt die Höhe des Flächenanteils der einzelnen Nutzungsarten in den zusammengesetzten Grundstücken:

Nutzungsarten	zusammengesetzte Kauffälle:
Acker	746,20 ha
Grünland	345,98 ha
Wald	592,97 ha
Unland	22,73 ha
Begünstigtes Agrarland	5,92 ha
Summe	1.713,80 ha

6.2 Landwirtschaftliche Flächen

Die landwirtschaftliche Nutzfläche im Landkreis Ostprignitz-Ruppin im Jahr 2009 betrug laut Auszug aus dem Liegenschaftskataster 140.214 ha und damit 133 ha mehr als im Vorjahr.



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

Acker:	92.961 ha (66 %)
Grünland:	41.207 ha (29 %)
Brachland:	1.706 ha (1 %).

6.2.1 Preisniveau

Die Nachfrage nach landwirtschaftlichen Flächen hat sich im Jahr 2009 nochmals erhöht, und zu einem deutlichen Anstieg der durchschnittlichen Kaufpreise, insbesondere bei den Ackerflächen geführt.

Die nachfolgenden Auswertungen berücksichtigen nur Kauffälle, die nicht durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst waren mit einer Flächengröße über 2.500 m².

Diese Flächen sind ausschließlich für eine landwirtschaftliche Nutzung vorgesehen.

Nutzungsart	Kauffälle	Preisspanne in EUR/m ²	mittlerer Kaufpreis in EUR/m ²
Ackerland (AZ ≤ 40)	219	0,17 – 0,92	0,47
Ackerland (AZ > 40)	5	0,41 – 0,63	0,53
Grünland (GZ ≤ 40)	159	0,09 – 0,82	0,36
Grünland (GZ > 40)	4	0,33 – 0,60	0,48
begünstigtes Agrarland	32	0,50 – 1,94	0,96

Die Anzahl der Verkäufe durch die BVVG hat sich gegenüber dem Vorjahr (2008 = 93 Verkäufe) und gegenüber den sonstigen Verkäufen deutlich erhöht.

Die durchschnittlich gezahlten Preise sind nochmals gestiegen.

Vergleich der durchschnittlich gezahlten Preise bei BVVG und sonstigen Verkäufen:

Nutzungsart	BVVG - Verkäufe		Sonstige Verkäufe	
	Anzahl der Kauffälle	EUR/m ²	Anzahl der Kauffälle	EUR/m ²
Acker	140	0,55	84	0,34
Grünland	109	0,41	54	0,28

Der Verkauf von landwirtschaftlichen Flächen nach dem Entschädigungs- und Ausgleichsleistungsgesetz ist deutlich zurückgegangen.

Insgesamt wurden 18 Kauffälle für selbstständige Grundstücke registriert:

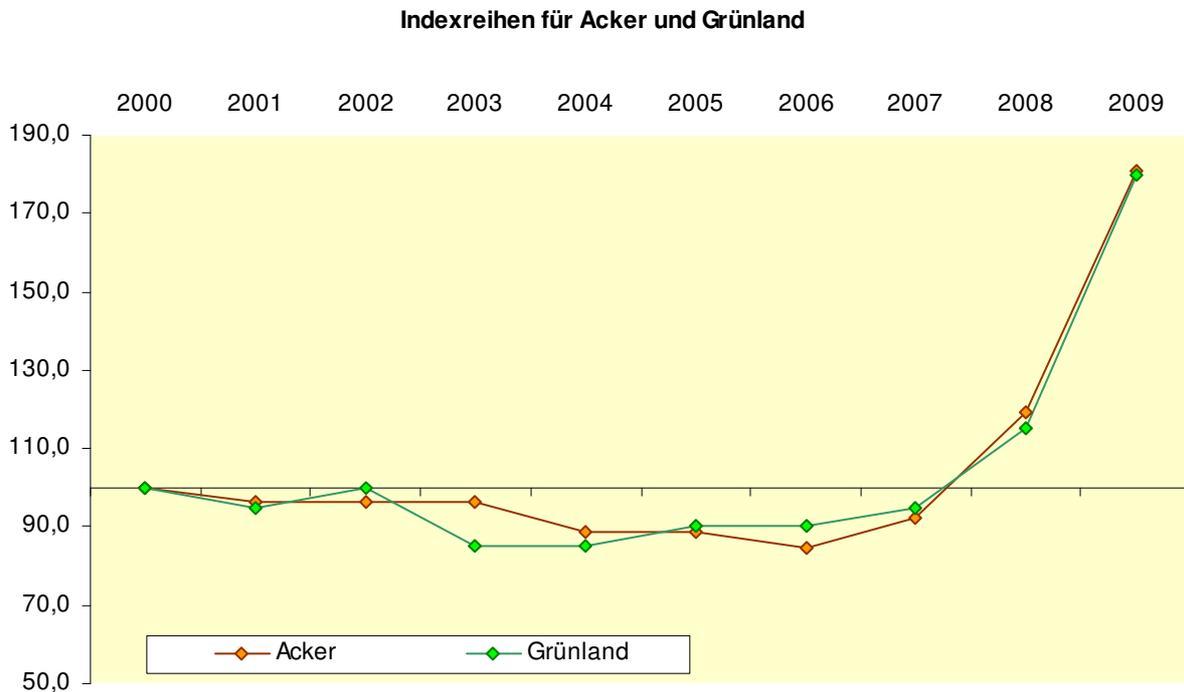
Nutzungsart	Anzahl der Kauffälle	mittlere Flächengröße	mittlerer Preis
Acker	11	424.014 m ²	0,39 EUR/m ²
Grünland	6	174.405 m ²	0,26 EUR/m ²

6.2.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

Ein Vergleich der mittleren Kaufpreise für Acker und Grünland des Jahres 2009 mit den Vorjahren zeigt wieder eine deutliche Preissteigerung.

Nutzungsart	mittlerer Kaufpreis in EUR/ m ²					
	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Ackerland (AZ ≤ 40)	0,23	0,23	0,22	0,24	0,33	0,47
Grünland (GZ ≤ 40)	0,17	0,17	0,18	0,19	0,23	0,36

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 84.564,2 ha forstwirtschaftlich genutzte Flächen (2008 = 85.585,3 ha).



Das sind rund 34 % der Gesamtfläche des Landkreises.

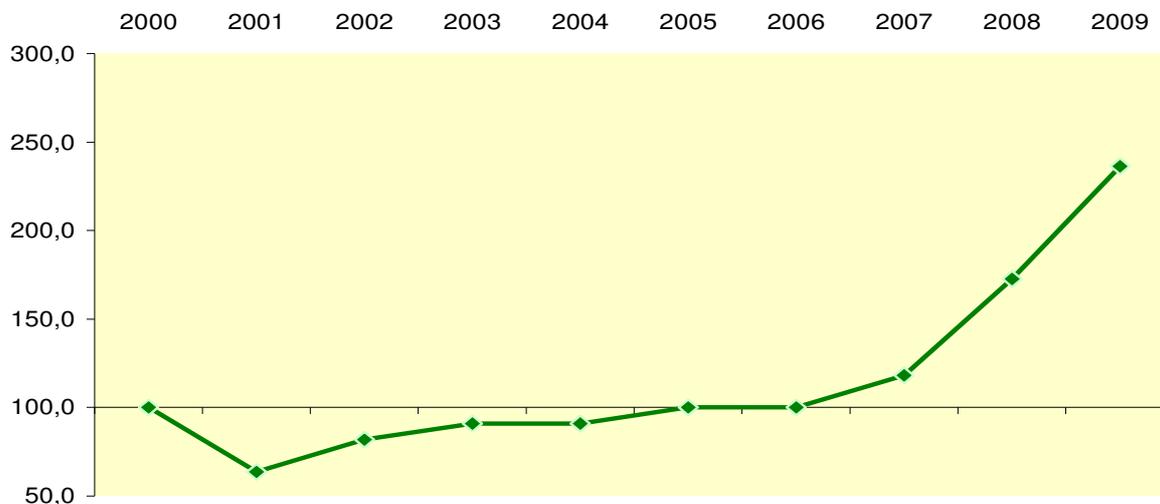
Die Analyse von 78 Kauffällen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (über 2500 m² Flächengröße), die durch Kauf erworben wurden, zeigt eine Preisspanne von **0,05 EUR/m² bis 0,56 EUR/m²**.

Die durchschnittliche Flächengröße beträgt 36.148 m².

Der mittlere Kaufpreis im Jahr 2009 lag bei 0,25 EUR/m² (2008 = 0,19 EUR/m²) einschließlich Baumbestand.

Das bedeutet eine Erhöhung von fast 32 % gegenüber dem Vorjahr.

Indexreihe für Waldflächen



7. Sonstige unbebaute Grundstücke

► Teilmarkt der sonstigen Flächen

Insgesamt wurden 195 Kauffälle mit einem Gesamtflächenumsatz von 46,2 ha und einer mittleren Flächengröße von 2.370 m² erfasst. Der Geldumsatz betrug 0,9 Mio. EUR.

Nachfolgend eine Analyse von Kauffällen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ausgewählter Nutzungen:

Preisbestimmende Grundstücksart	Anzahl der Kauffälle	mittlere Flächengröße	mittlerer Preis
		in m ²	in EUR/m ²
Private Grünanlagen	69	972	5,95
darunter:			
• Hausgärten	45	851	5,83
• Kleingärten*	22	1.288	5,11
Wasserflächen	31	3.314	0,20
darunter:			
• Angelgewässer	2	1.609	0,41
• Graben, Teich	26	2.398	0,19
Grundstück mit besonderer Funktion	55	4.762	1,21
darunter:			
• Deich	2	7.489	0,54
• Windkraftanlagen	4	35.243	2,00
• Private Wege	49	2.163	1,20

* nur Kauffälle ohne Anteil für Gartenhaus

Je nach Lage der Grundstücke differieren die Preise innerhalb der einzelnen Nutzungen zum Teil erheblich.

So reichte die Kaufpreisspanne bei den Hausgärten von 1,02 EUR/m² bis 38,50 EUR/m².

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat nach Analyse der Kauffälle des Jahres 2009 als **Orientierungswerte**

für Hausgärten:	25 %	vom angepassten Bodenrichtwert für baureifes Land
für Dauerkleingärten:	20 %	vom Bodenrichtwert für baureifes Land

für das Jahr 2010 beschlossen.

Bei den privaten Wegen wurden Preise von 0,14 EUR/m² bis 11,00 EUR/m² gezahlt.

Die Preise für Windkraftanlagen sind in der Regel Mischpreise aus Standort-, Wege- und Abstandsflächen. Nur ein Kauffall konnte separat ausgewertet werden:

- Standortfläche: 2,17 EUR/m²
- Wegefläche: 1,95 EUR/m²
- Abstandsfläche: 0,70 EUR/m².

► *Teilmarkt der Gemeinbedarfsflächen*

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

Im Jahr 2009 konnten in diesen Teilmarkt insgesamt nur 67 Kauffälle erfasst werden, das sind fast 40,0 % weniger als im Vorjahr.

64 Grundstücke wurden durch Kauf erworben und 3 Grundstücke nach dem Verkehrsflächenbereinigungsgesetz.

Die meisten Verkäufe sind in den Regionen Heiligengrabe, Wusterhausen und Wittstock registriert worden.

Über 90 % der Flächen wurden, wie bereits in den Vorjahren, für örtliche und sonstige Verkehrseinrichtungen veräußert. Nur 4 Verkäufe betreffen sonstige Flächen für den Gemeinbedarf (Friedhof, Bushaltestelle).

Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr konnten 64 Kauffälle ausgewertet werden.

Die mittlere Flächengröße beträgt 2.070 m² und der Durchschnittspreis 2,90 EUR/m² (Vorjahr 2,95 EUR/m²), bei einer Kaufpreisspanne von 0,18 EUR/m² bis 35,00 EUR/m².

Eine allgemeingültige Aussage zur Höhe der Preise von Verkehrsflächen kann aus den Kauffällen des Jahres 2009 nicht abgeleitet werden.

Es besteht jedoch die Möglichkeit, eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Ostprignitz-Ruppin, zu erfragen.

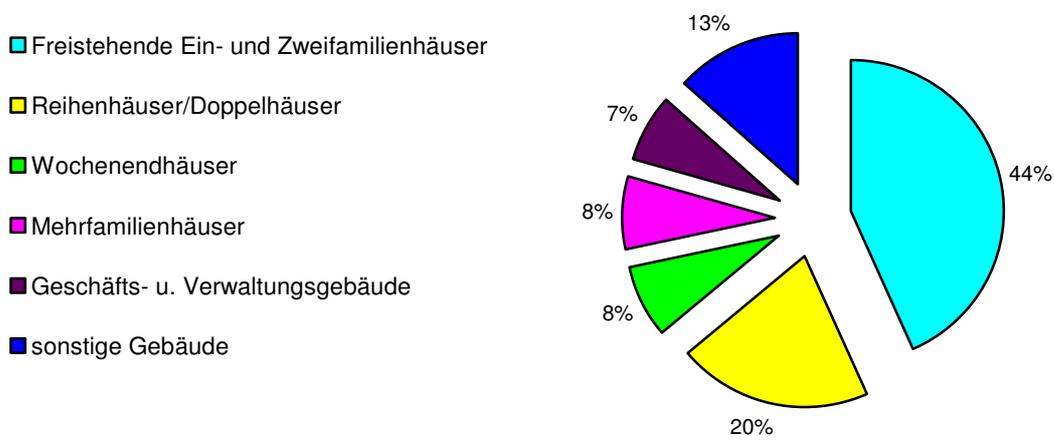
8. Bebaute Grundstücke

8.1 Allgemeines

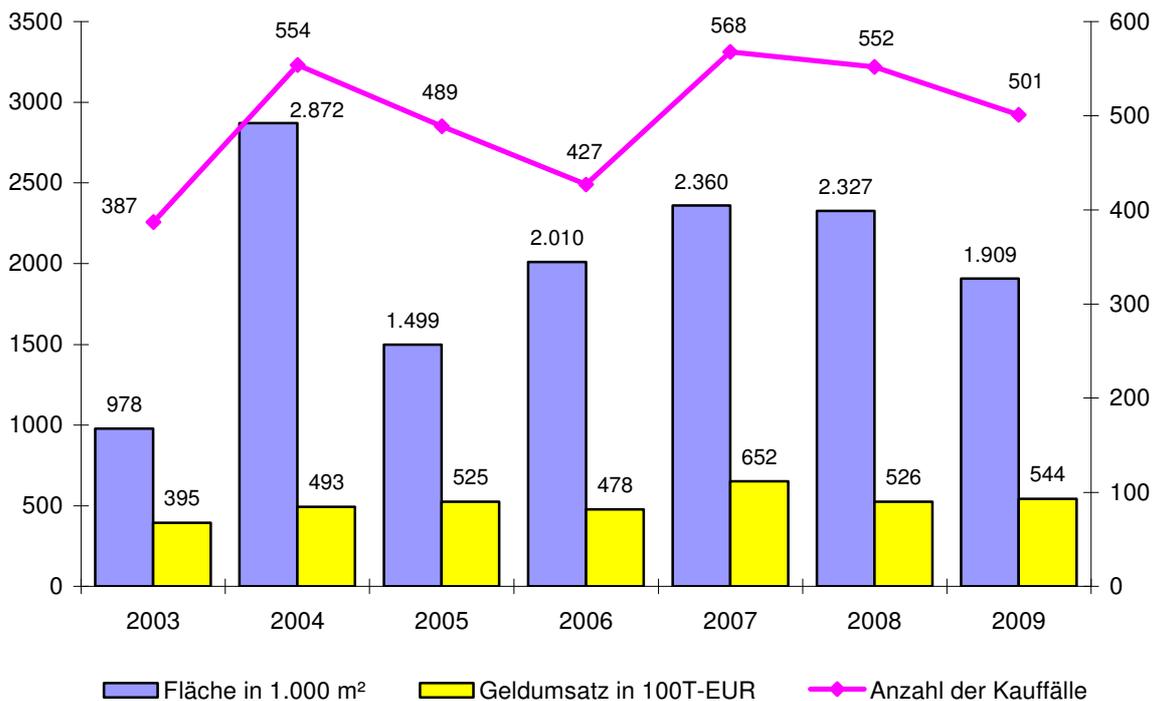
Im Berichtsjahr 2009 konnten insgesamt 501 Kauffälle für bebaute Grundstücke im Landkreis Ostprignitz-Ruppin registriert werden, das sind fast 10 % weniger als im Vorjahr.

Die Grundstücke wurden zu ca. 91 % durch Kauf erworben. Der Anteil der Zwangsversteigerungen betrug rund 7 % (2008 = 10 %).

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



Entwicklung des Gesamtumsatzes 2003 bis 2009:



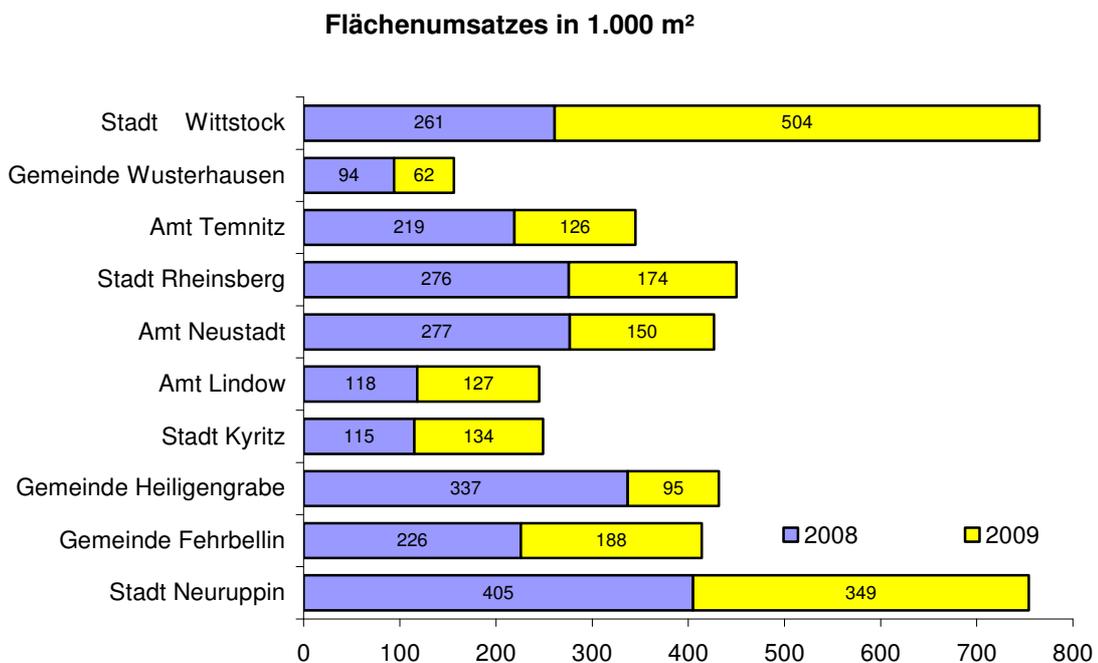
Entwicklung der Umsätze für bebaute Grundstücke nach Nutzungsarten:

Nutzung	Kaufverträge			Flächenumsatz			Geldumsatz		
	Anzahl			1.000 m ²			100T-EUR		
	2007	2008	2009	2007	2008	2009	2007	2008	2009
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	230	230	218	1.083	1.039	1.014	167	171	184
Reihenhäuser/ Doppelhaushälften	108	93	102	166	128	131	80	48	70
Wochenendhäuser	62	66	40	84	114	41	24	23	19
Mehrfamilienhäuser	36	50	38	130	179	65	94	112	43
Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	53	45	37	218	232	82	128	115	44
Sonstige Gebäude*	79	68	66	679	635	576	159	56	183
gesamt	568	552	501	2.360	2.327	1.909	652	526	544

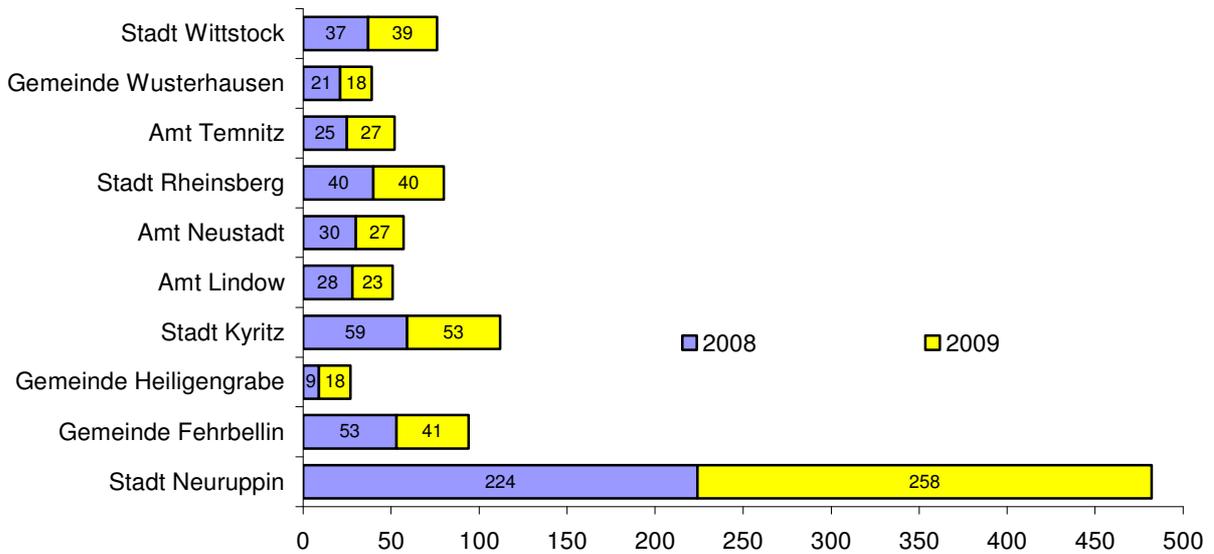
* Lagergebäude, Produktionsgebäude, Gebäude für Freizeit Zwecke, für Beherbergungen, für soziale und kulturelle Einrichtungen und Garagen

Obwohl die Anzahl der Vertragsabschlüsse und der Flächenumsatz insgesamt zurückgegangen sind, ist beim Geldumsatz eine leicht steigende Tendenz erkennbar.

Die Entwicklung des Gesamtumsatzes bei den bebauten Grundstücken in den einzelnen Regionen des Landkreises zeigen die nachfolgenden Abbildungen:



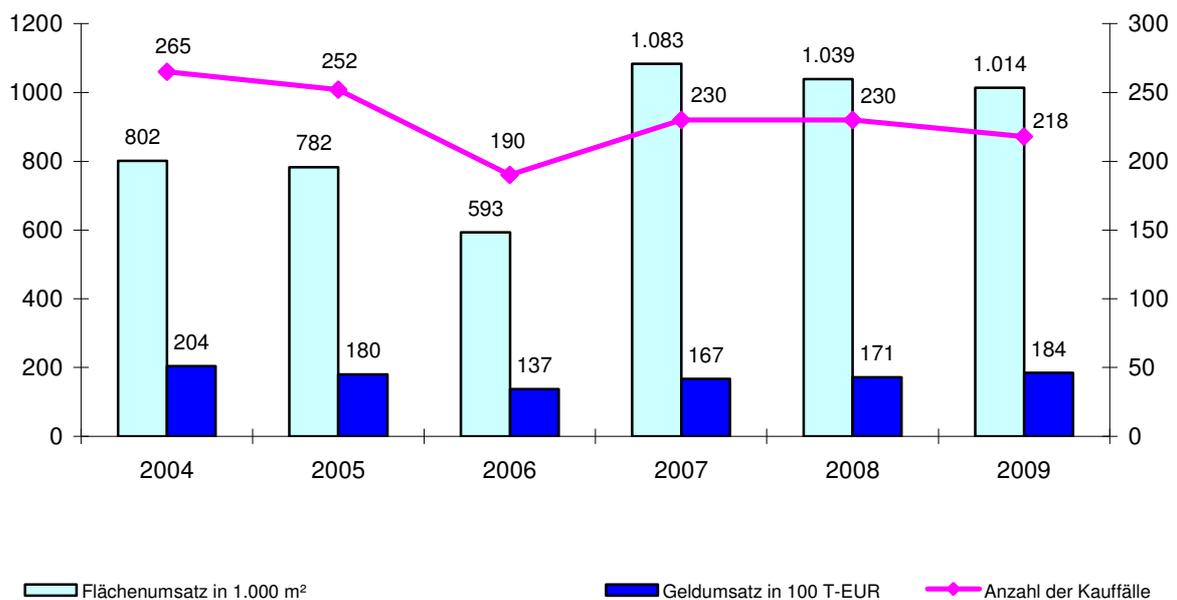
Geldumsatz in 100T-EUR



8.2 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser

Mit 43,4 % 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 2004 bis 2009 (Vergleich aller Kauffälle):



8.2.1 Preisniveau

Bei den freistehenden **Ein- und Zweifamilienhäusern** die ausschließlich durch Kauf erworben wurden, sind im Jahr 2009 für selbstständige, bebaute Grundstücke 110 Kauffälle registriert worden, davon 104 für Einfamilienhäuser und 6 Verkäufe für Zweifamilienhäuser.

Der durchschnittliche Gesamtkaufpreis betrug 92.375,64 EUR.

Im **gewöhnlichen Geschäftsverkehr** konnten 85 Vertragsvorgänge ausgewertet werden, davon 80 für freistehende Einfamilienhäuser:

Einfamilienhäuser:

- mittlere Grundstücksgröße: 975 m² [986 m²]
- mittlerer Gesamtkaufpreis: 98.138,00 EUR [88.013,00 EUR]
- Kaufpreisspanne: 20.000,00 EUR - 245.000,00 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	2008	21	1899	73.000,00	26.000,00 bis 160.000,00
	2009	26	1919	72.000,00	21.000,00 bis 172.000,00
Baujahr 1949 - 1970	2008	6	1958	91.000,00	40.000,00 bis 225.000,00
	2009	10	1955	70.000,00	38.000,00 bis 95.000,00
Baujahr >= 1971	2008	25	1992	118.000,00	35.000,00 bis 200.000,00
	2009*	35	1990	125.000,00	50.000,00 bis 250.000,00

* 2 Kauffälle Baujahr 2009

Mittlere Gesamtkaufpreise von ausgewählten Einfamilienhäusern unter Berücksichtigung des baulichen Zustandes:

	Sanierungszustand	mittlerer Gesamtkaufpreis in EUR	Gesamtkaufpreisspanne in EUR
1 Kauffall	unsaniert	35.000,00	-
13 Kauffälle	teilsaniert	63.500,00	30.000,00 bis 88.000,00
29 Kauffälle	saniert	106.280,00	38.000,00 bis 250.000,00

Rohertagsfaktoren für freistehende Einfamilienhäuser nach Baujahresspannen:

Kauffälle	Baujahr	Rohertagsfaktor - Mittelwert	Rohertagsfaktor - Spanne
4	1850 - 1939	13,1	10,9 – 14,6
11	1950 - 1980	16,9	10,6 – 24,0
6	1994 - 2004	18,7	10,4 – 25,8

(Rohertagsfaktor = Verhältnis Kaufpreis zu Nettokaltmiete)

Wohnflächenpreise

Im Berichtszeitraum konnten bei den freistehenden Einfamilienhäusern 58 Verkäufe im **gewöhnlichen Geschäftsverkehr** mit Angabe der Wohnfläche ausgewertet werden (Baujahr 1800 bis 2007).

Einfamilienhäuser:

- mittlere Wohnfläche: 119 m² [120 m²]
- mittlerer Wohnflächenpreis mit Bodenwertanteil: 843,00 EUR/m² [831,00 EUR/m²]
- Kaufpreisspanne: 193,00 EUR/m² – 1.880,00 EUR/m²

- mittlerer Wohnflächenpreis ohne Bodenwertanteil: 743,00 EUR/m²*

* 25 Kauffälle [] Werte vom Vorjahr

Bei den freistehenden Zweifamilienhäusern wurden 3 Kauffälle mit Wohnflächenangabe erfasst. Die mittlere Wohnfläche beträgt 212 m² und der Wohnflächenpreis mit Bodenwertanteil 741,00 EUR/m².

Mittlere Wohnflächenpreise von ausgewählten Einfamilienhäusern unter Berücksichtigung des baulichen Zustandes:

	Sanierungszustand	mittlerer Wohnflächenpreis in EUR/m ²	Preisspanne in EUR/m ²
1 Kauffall	unsaniert	350,00	-
10 Kauffälle	teilsaniert	513,00	260,00 bis 926,00
18 Kauffälle	saniert	878,00	345,00 bis 1.342,00

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

Baualterklassen	mittlere Wohnfläche in m ²					mittlerer Preis in EUR/m ² Wohnfläche*				
	2005	2006	2007	2008	2009	2005	2006	2007	2008	2009
Baujahr <= 1948	123	119	116	121	130	625	622	520	639	537
Baujahr 1949 - 1970	115	110	98	108	110	657	345	461	684	688
Baujahr >= 1971	131	122	104	121	122	1.044	903	931	1.031	1.070

* die mittleren Preise je Quadratmeter Wohnfläche enthalten den Bodenwertanteil

8.2.2 Preisentwicklung

Sowohl die Gesamtkaufpreise als auch die Wohnflächenpreise für Einfamilienhäuser im Landkreis Ostprignitz-Ruppin sind im Vergleich zum Vorjahr wieder angestiegen.

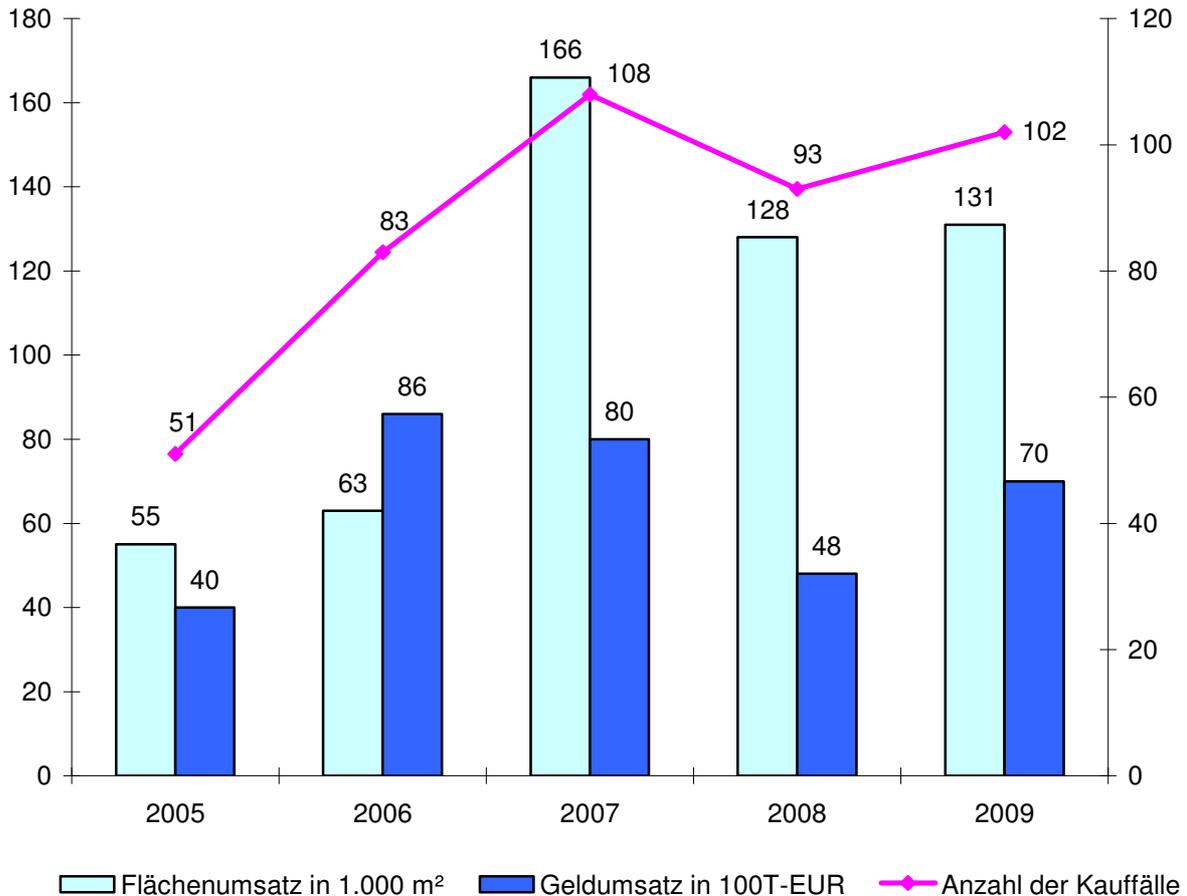
	2007	2008	2009
mittlerer Gesamtkaufpreis	80.000,00 EUR	88.000,00 EUR	98.138,00 EUR
mittlerer Wohnflächenpreis	740,00 EUR/m ²	831,00 EUR/m ²	843,00 EUR/m ²

8.3 Reihenhäuser/Doppelhaushälften

Beim Teilmarkt der Reihenhäuser und Doppelhaushälften wurden im Berichtszeitraum insgesamt 102 Kauffälle erfasst, das sind rund 20 % des Umsatzes aller bebauten Grundstücke (2008 = 17 %).

Der mittlere Gesamtkaufpreis aller Kauffälle betrug 68.700,00 EUR (2008 = 51.400,00 EUR).

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



8.3.1 Preisniveau

Bei den Reihenhäusern und Doppelhaushälften wurden 74 Kauffälle für selbstständige, bebaute Grundstücke registriert, die ausschließlich durch Kauf erworben wurden.

Das sind 7 Kauffälle mehr als im Jahr 2008.

Die durchschnittliche Grundstücksgröße beträgt 605 m².

Ausgewertet wurden 61 Kauffälle im **gewöhnlichen Geschäftsverkehr**:

Reihenhäuser und Doppelhaushälften:

- mittlere Grundstücksgröße: 660 m² [756 m²]
- mittlerer Gesamtkaufpreis: 87.900,00 EUR [64.500,00 EUR]
- Kaufpreisspanne: 15.000,00 EUR bis 240.000,00 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	29	1907	76.000,00	27.000,00 – 185.000,00
Baujahr 1949 - 1970	4	1957	52.000,00	25.000,00 – 88.000,00
Baujahr ab 1971*	19	1998	127.000,00	28.500,00 – 240.000,00

*5 Kauffälle Baujahr > 2005

Mittlere Gesamtkaufpreise ausgewählter Reihenhäuser und Doppelhaushälften unter Berücksichtigung des baulichen Zustandes:

	Sanierungszustand	mittlerer Gesamtkaufpreis in EUR	Gesamtkaufpreisspanne in EUR
4 Kauffälle	unsaniert	22.750,00	15.000,00 bis 27.000,00
11 Kauffälle	teilsaniert	56.750,00	30.000,00 bis 88.100,00
16 Kauffälle	saniert	101.300,00	50.000,00 bis 185.000,00

Wohnflächenpreise

Insgesamt wurden 49 Kauffälle mit Wohnflächenangabe erfasst, die für eine weitergehende Auswertung geeignet waren.

Nachfolgende Abbildung zeigt die mittleren Wohnflächenpreise selbstständiger Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr im Landkreis Ostprignitz-Ruppin im Jahr 2009:

Reihenhäuser und Doppelhaushälften:

- mittlere Wohnfläche: 111 m² [104 m²]
- mittlerer Wohnflächenpreis mit Bodenwertanteil: 857,00 EUR/m² [650,00 EUR/m²]
- Kaufpreisspanne: 238,00 EUR/m² bis 2.500,00 EUR/m²
- mittlerer Wohnflächenpreis ohne Bodenwertanteil*: 714,00 EUR/m²

*16 Kauffälle [] Werte Vorjahr

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

Baujahr	mittlere Wohnfläche in m ²				mittlerer Wohnflächenpreis in EUR/m ²			
	2006	2007	2008	2009	2006	2007	2008	2009
Baujahr <= 1948	105	100	102	114	738	578	551	665
Baujahr 1949 - 1970	80	89	104	80	675	522	727	630
Baujahr >= 1971*	72	78	108	113	2.065	2.064	954	1.227

*2006 und 2007 überwiegend Kauffälle im Hafendorf Rheinsberg

Mittlere Wohnflächenpreise ausgewählter Reihenhäuser und Doppelhaushälften unter Berücksichtigung des baulichen Zustandes:

	Sanierungszustand	mittlerer Wohnflächenpreis in EUR/m ²	Preisspanne In EUR/m ²
2 Kauffälle	unsaniert	433,00	417,00 bis 450,00
11 Kauffälle	teilsaniert	592,00	400,00 bis 979,00
16 Kauffälle	saniert	815,00	472,00 bis 1.285,00

8.3.2 Preisentwicklung

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

	2006	2007	2008	2009
Mittlerer Gesamtkaufpreis in EUR	71.280,00	70.000,00	64.500,00	87.900,00
Mittlerer Wohnflächenpreis in EUR/m ²	794,00	655,00	650,00	857,00

Im Berichtszeitraum ist gegenüber dem Vorjahr wieder ein deutlicher Anstieg der mittleren Preise auf diesem Teilmarkt zu verzeichnen.

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

8.4 Wohnungseigentum

Im Berichtsjahr 2009 wurden insgesamt 43 Verkäufe von Wohnungseigentum registriert, davon 14 Erstverkäufe und 29 Weiterveräußerungen.

Damit hat dieser Teilmarkt einen Anteil von rund 2,5 % am Gesamtmarkt aller Grundstücksarten.

38 Wohnungen wechselten ihren Eigentümer durch Kauf und 5 wurden über Zwangsversteigerungsverfahren öffentlich ausbezogen.

Nach wie vor sind in der Kreisstadt Neuruppin das Angebot und die Nachfrage an Eigentumswohnungen am stärksten. Insgesamt konnten hier 27 Kauffälle erfasst und ausgewertet werden.

Die übrigen 16 Wohnungen wurden in Alt Ruppin (1), in Flecken Zechlin (3), Karwe (1), Kyritz (2), Rheinsberg (3), Wittstock (2), Wusterhausen (1) und in Wustrau (3) veräußert. 35 Kauffälle konnten mit Angabe der Wohnfläche ausgewertet werden.

Der mittlere Wohnflächenpreis betrug 918,00 EUR/m² bei einer durchschnittlichen Größe der Wohnfläche von 84 m².

Ein Vergleich der einzelnen Regionen zeigt, dass in Neuruppin mit 1.095,00 EUR/m² im Durchschnitt die höchsten Wohnflächepreise gezahlt wurden, je nach Lage und Baujahr von ca. 500,00 EUR/m² bis ca. 1.800,00 EUR/m² Wohnfläche.

8.4.1 Preisniveau

Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr konnten nur 29 Kauffälle (12 Erstverkäufe und 17 Weiterveräußerungen) ausgewertet werden:

Eigentumswohnungen - Erstverkauf (überwiegend mit Stellplatz bzw. Garage):

12 Kauffälle

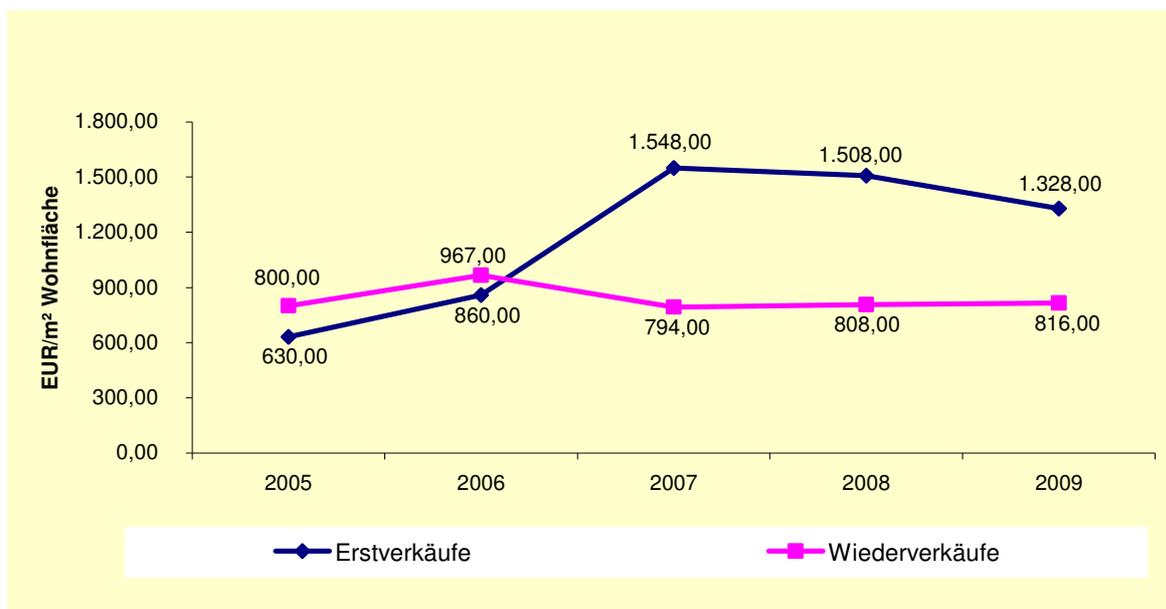
➤ mittlere Wohnfläche:	93 m ²
➤ mittleres Baujahr:	2004
➤ mittlerer Wohnflächenpreis:	1.328,00 EUR/m²
➤ Wohnflächenpreisspanne:	851,00 EUR/m ² - 1.775,00 EUR/m ²
➤ mittlerer Gesamtkaufpreis:	117.943,00 EUR
➤ Gesamtkaufpreisspanne:	60.000,00 EUR – 200.000,00 EUR

Eigentumswohnungen - Weiterveräußerungen (überwiegend mit Stellplatz bzw. Garage):

17 Kauffälle

➤ mittlere Wohnfläche:	85 m ²
➤ mittleres Baujahr:	1953
➤ mittlerer Wohnflächenpreis:	816,00 EUR/m²
➤ Wohnflächenpreisspanne:	304,00 EUR/m ² - 1.630,00 EUR/m ²
➤ mittlerer Gesamtkaufpreis:	69.612,00 EUR
➤ Gesamtkaufpreisspanne:	30.000,00 EUR – 150.000,00 EUR

Entwicklung der mittleren Wohnflächenpreise:



Übersicht über die Wohnflächengröße und -preise für Eigentumswohnungen nach Baujahren:

Baualtersklassen	Anzahl der Kauffälle		mittleres Baujahr		mittlere Wohnfläche in m ²		mittlerer Wohnflächenpreis in EUR/m ²	
	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009
Baujahr bis 1948	7	7	1914	1912	74	92	612,00	845,00
Baujahr 1949 - 1970	3	5	1961	1966	69	62	798,00	699,00
Baujahr 1971 - 2004	7	10	1996	1999	85	108	1.120,00	930,00
Baujahr ab 2005	4	7	2008	2009	77	75	1.844,00	1.583,00

8.5 Teileigentum

Beim Teileigentum, dem Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes, sind nur 5 Kauffälle registriert worden.

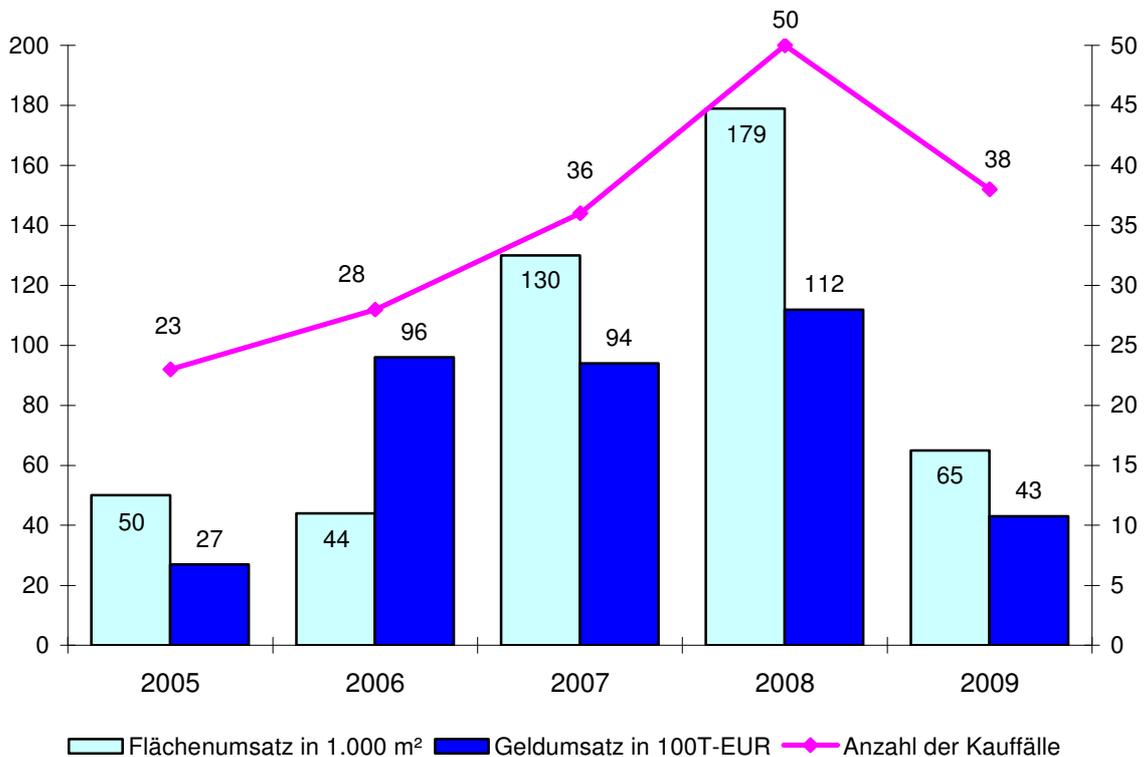
Es handelt sich hier um 2 Gewerbeeinheiten (Laden) in Neuruppin (Baujahr 1910) mit einem mittleren Preis von 111.812,00 EUR (ohne Nutzflächenangabe) und 3 Tiefgaragenstellplätze mit einem Wert von je 10.000,00 EUR.

8.6 Mehrfamilienhäuser

Der Anteil der Mehrfamilienhäuser am Grundstücksmarkt der bebauten Grundstücke beträgt insgesamt nur ca. 8 %.

Im Berichtszeitraum wurden für diese Nutzung 38 Verträge registriert.

Die Objekte wurden zu etwa 84 % durch Kauf erworben und nur 5 Mehrfamilienhäuser im Wege der Zwangsversteigerung öffentlich ausgetoten.



Die Grafik zeigt, dass sich der Gesamtumsatz (Vergleich aller Kauffälle) im Jahr 2009 deutlich verringert hat.

Der Geldumsatz ist um 61 % und der Flächenumsatz um ca. 65 % zurückgegangen.

8.6.1 Preisniveau

Von den insgesamt 38 Verträgen über Grundstücke, bebaut mit Mehrfamilienhäusern, konnten 22 Kauffälle für **selbstständige, bebaute Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr**, die ausschließlich durch Kauf erworben wurden, ausgewertet werden:

Gesamtkaufpreise:

Mehrfamilienhäuser (22 Kauffälle):

- | | |
|---------------------------------------|----------------------------------|
| ➤ Baujahre: | 1900 – 1990 [1750 - 1980] |
| ➤ durchschnittlicher Gesamtkaufpreis: | 126.800,00 EUR [125.000,00 EUR] |
| ➤ Gesamtkaufpreisspanne: | 37.500,00 EUR bis 530.000,00 EUR |

[] Werte vom Vorjahr

Wohnflächenpreise:

Mehrfamilienhäuser (10 Kauffälle):

- | | |
|-------------------------------|---|
| ➤ Baujahre: | 1900 – 1925 [1750 - 1935] |
| ➤ mittlere Wohnfläche: | 505,00 m ² |
| ➤ mittlerer Wohnflächenpreis: | 413,00 EUR/m ² [411,00 EUR/m ²] |
| ➤ Preisspanne: | 167,00 EUR/m ² bis 1.055,00 EUR/m ² |

[] Werte 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.

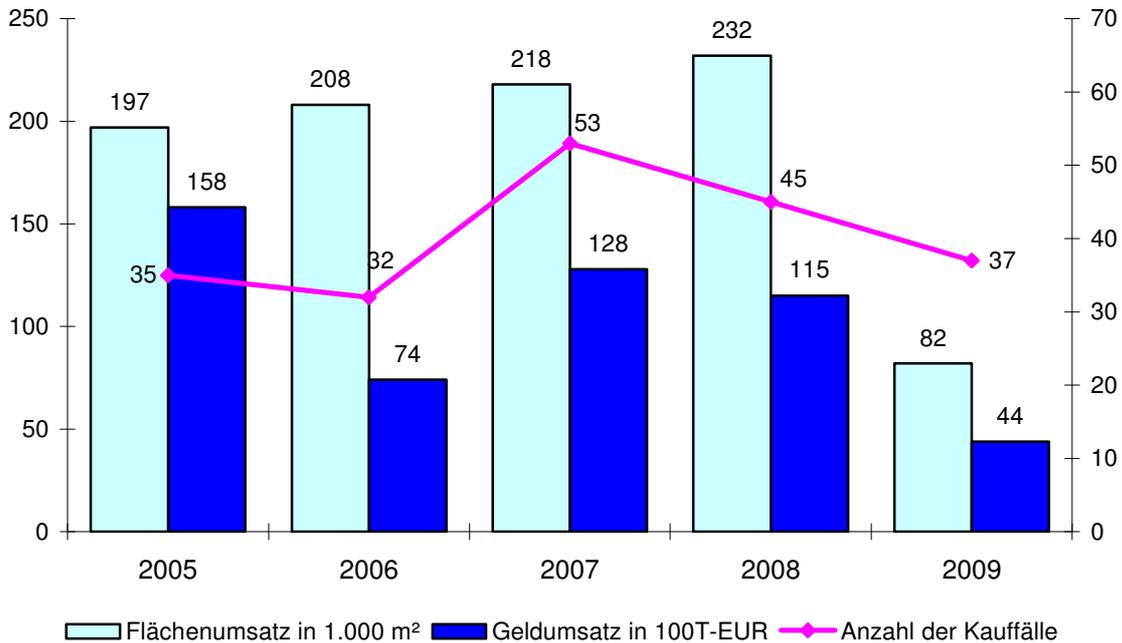
8.7 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser

Dieser Teilmarkt hat mit 37 registrierten Verkäufen einen Anteil am Grundstücksmarkt der bebauten Grundstücke von 7,4 %.

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

Der mittlere Gesamtkaufpreis beträgt 119.950 EUR (Baujahresspanne: 1790 bis 2001).

Entwicklung des Gesamtumsatzes der Jahre 2005 - 2009:



8.7.1 Preisniveau

Bei den **selbstständigen, bebauten Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr** konnten 22 Kauffälle ausgewertet werden. Es handelt sich hier überwiegend (18 Kauffälle) um Grundstücke, mit gemischt genutzter Bebauung (Wohnung und Geschäft).

Geschäfts- und Verwaltungsgebäude:

- **Baujahre:** 1790 - 1993
- **mittlere Grundstücksgröße:** 840 m²
- **mittlerer Gesamtkaufpreis:** 138.940,00 EUR [222.000,00 EUR]
- **Kaufpreisspanne:** 20.000,00 EUR – 900.000,00 EUR

[] Wert vom Vorjahr

Bei den Wohn- und Geschäftsgebäuden wurde eine mittlere Grundstücksgröße von 713 m² und ein mittlerer Gesamtkaufpreis von 97.312,00 EUR ermittelt. Die Auswertung der Büro- und Verwaltungsgebäude (4 Kauffälle) ergab eine mittlere Flächengröße von 1.408 m² und einen durchschnittlichen Gesamtkaufpreis von 326.250,00 EUR.

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 66 Verkäufe registriert, mit einem Flächenumsatz von 57,6 ha und einem Geldumsatz von rund 18,3 Mio. EUR.

Der durchschnittliche Gesamtkaufpreis beträgt 277.619,00 EUR.

51 Kauffälle konnten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ausgewertet werden:

Gebäudeart	auswertbare Kauffälle	mittlere Grundstücksgröße	mittlerer Gesamtkaufpreis in EUR	Kaufpreisspanne in EUR
Lagergebäude	20	3.449 m ²	45.911,00	500,00 bis 380.000,00
Produktionsgebäude	15	24.939 m ²	904.753,00	1.000,00 bis 9.585.000,00
Gebäude für Beherbergungen:	4	3.515 m ²	142.775,00	35.000,00 bis 310.000,00
Sonstige Gebäude*:	10	2.316 m ²	105.977,00	4.000,00 bis 410.000,00

* z.B. Ausbildungsstätten, Gebäude für Verkehrseinrichtungen

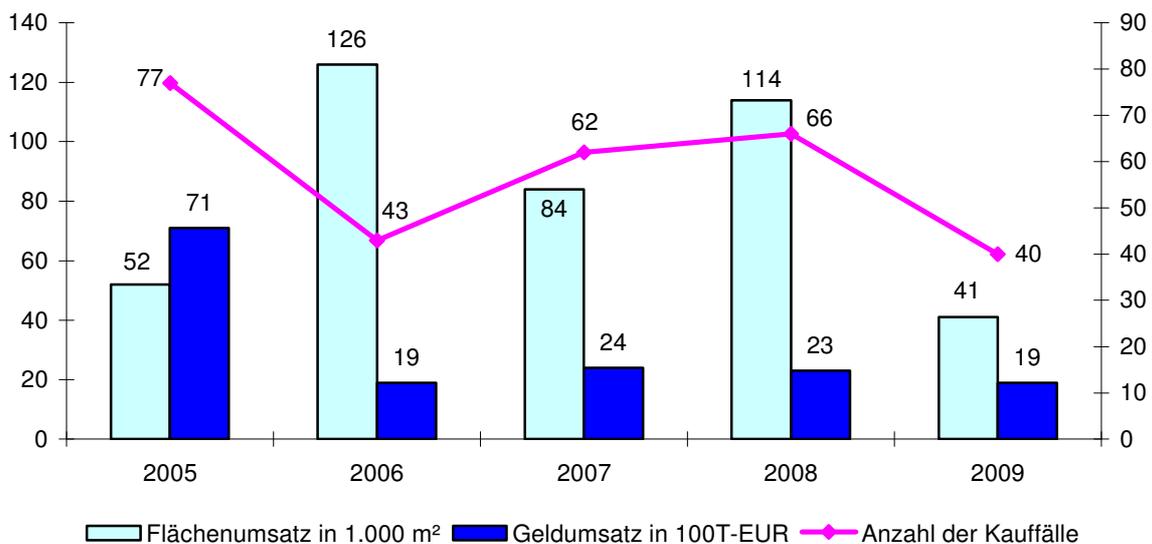
Für die Ermittlung von Verkehrswerten wird empfohlen, Auskünfte aus der Kaufpreissammlung einzuholen, da auf Grund der sehr differenzierten Nutzung der Grundstücke und des Zustandes der Gebäude eine allgemeingültige Aussage nicht möglich ist.

8.9 Sonstige bebaute Objekte

► Wochenendhäuser

Mit 40 Kauffällen beträgt der Anteil der Wochenendhäuser am Grundstücksteilmarkt der bebauten Grundstücke etwa 8 %.

Die Entwicklung des Gesamtumsatzes wird in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.



Von den 40 registrierten Kauffällen wurden 32 selbständige, bebaute Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr veräußert:

Wochenendhäuser:

➤ mittleres Baujahr:	1977
➤ mittlere Grundstücksgröße:	757 m ²
➤ mittlerer Gesamtkaufpreis:	41.493,00 EUR
➤ Kaufpreisspanne:	4.500,00 EUR – 207.600,00 EUR

Der mittlere Gesamtkaufpreis, der in den Sondergebieten für Erholung belegten Grundstücke (19 Kauffälle), beträgt demgegenüber 55.170,00 EUR bei einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 742 m².

9. Bodenrichtwerte

9.1 Gesetzlicher Auftrag

Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte des Bodens (EUR/m² Grundstücksfläche) ermittelt aus den Kaufpreisen von Grundstücken unter Berücksichtigung ihres Entwicklungszustandes.

Gemäß der Gutachterausschussverordnung Brandenburg hat der Gutachterausschuss bis zum 1. März jedes Jahres Bodenrichtwerte zum Stichtag 1. Januar des gleichen Jahres zu ermitteln.

Durch das Erbschaftssteuerreformgesetz vom 24.12.2008 (BGBl I 2008 S.3018; BStBl I 2009 S. 140) sind auch die Vorschriften des Baugesetzbuches (§§ 192 bis 199) hinsichtlich der Ermittlung von Bodenrichtwerten geändert worden.

§ 196 BauGB:

(1) Auf Grund der Kaufpreissammlung sind flächendeckend durchschnittliche Lagewerte für den Boden unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustandes zu ermitteln (Bodenrichtwerte). In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre. Es sind Richtwertzonen zu bilden, die jeweils Gebiete umfassen, die nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen. Die wertbeeinflussenden Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks sind darzustellen.

(3) Die Bodenrichtwerte sind zu veröffentlichen und dem zuständigen Finanzamt mitzuteilen. Jedermann kann von der Geschäftsstelle Auskunft über Bodenrichtwerte verlangen.

Die Präsentation der von den Gutachterausschüssen ermittelten Bodenrichtwerte erfolgt im Jahr 2010 auf einer DVD. Der Druck der bisherigen Bodenrichtwertkarten ist eingestellt. Der Verkauf der BRW-DVD für das Gebiet des Gutachterausschusses erfolgt über die Geschäftsstellen.

Auskünfte über einzelne Bodenrichtwerte werden von den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse weiterhin in mündlicher und schriftlicher Form erteilt.

9.2 Bodenrichtwerte für Bauland

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Ostprignitz-Ruppin hat in seiner Beratung am 19.01.2010 insgesamt 215 Bodenrichtwerte für baureifes Land sowie 12 Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen zum Stichtag 01.01.2010 beschlossen.

In den Städten des Landkreises hat der Gutachterausschuss insgesamt 50 zonale Bodenrichtwerte (ohne Sanierungsgebiete) beschlossen.

Für die Mehrheit der Grundstücke in den Bodenrichtwertzonen liegen im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vor.

Im Vergleich zum Vorjahr haben sich in den Städten die Bodenrichtwerte nur geringfügig verändert.

Von den 165 Bodenrichtwerten in **Dörfern des Landkreises** haben sich ebenfalls einige Werte geändert. Die Spanne der Bodenrichtwerte in den Dörfern beträgt 5,00 EUR/m² bis 42,00 EUR/m².

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

Gemeinde Heiligengrabe	bis 15,00 €/m ²
Gemeinde Fehrbellin	bis 15,00 €/m ² Stadt Fehrbellin 32,00 €/m ² bis 44,00 €/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	bis 15,00 €/m ² Stadt Lindow 32,00 €/m ² bis 58,00 €/m ²
Stadt Neuruppin	15,00 €/m ² bis 30,00 €/m ² Stadt Neuruppin 55,00 €/m ² bis 150,00 €/m ²
Stadt Neustadt	bis 15,00 €/m ² Stadt Neustadt 14,00 €/m ² bis 23,00 €/m ²
Stadt Rheinsberg	über 15,00 €/m ² bis 30,00 €/m ² Stadt Rheinsberg 35,00 €/m ² bis 52,00 €/m ²
Amt Temnitz	über 15,00 bis 30,00 €/m ²
Stadt Wittstock	bis 15,00 €/m ² Stadt Wittstock 26,00 €/m ² bis 42,00 €/m ²
Gemeinde Wusterhausen	bis 15,00 €/m ² Stadt Wusterhausen 19,00 €/m ² bis 38,00 €/m ²

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):

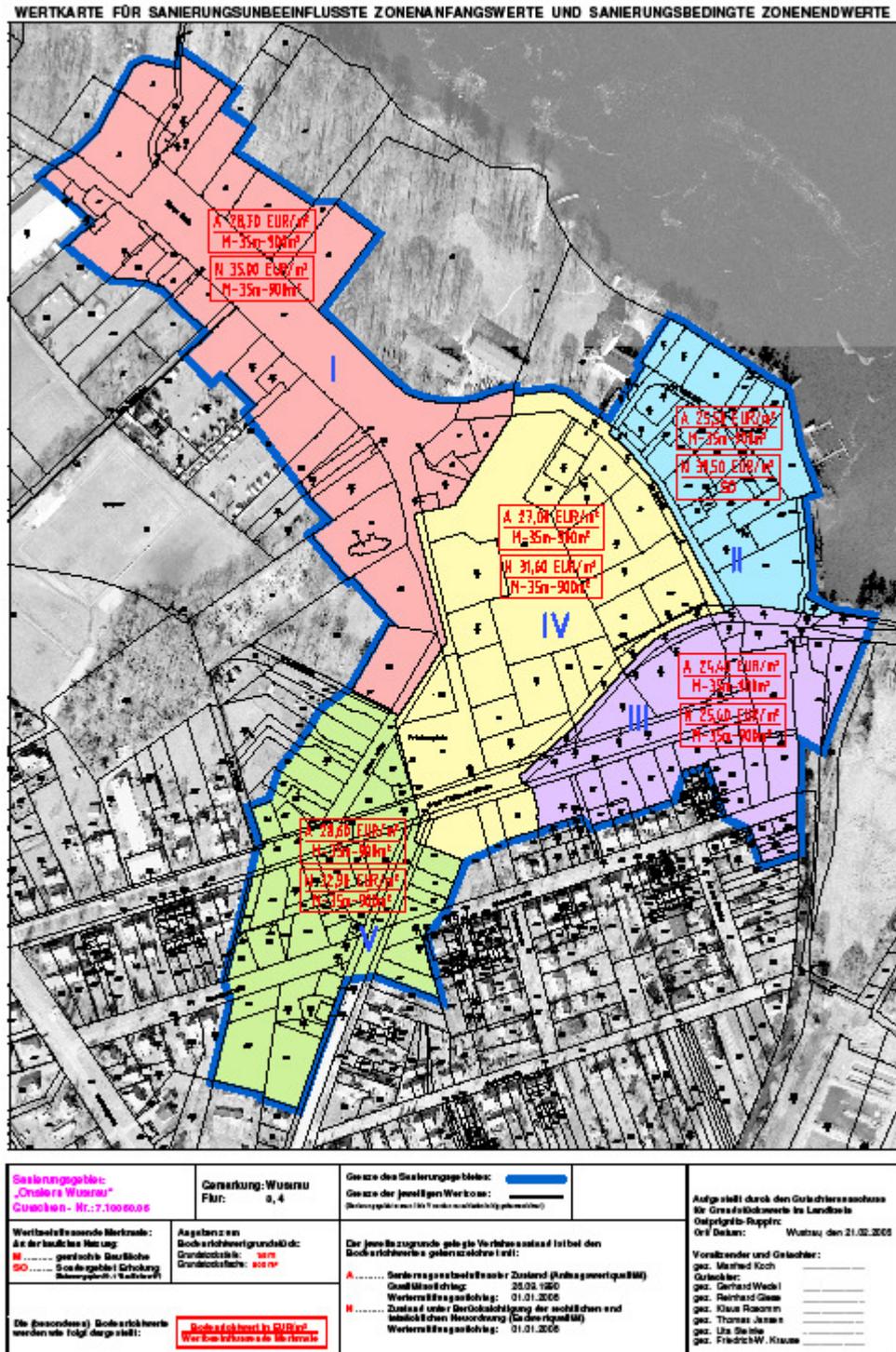
Ort	Bemerkung
Sanierungsgebiet „Altstadt“ Wittstock/Dosse	Durch den Gutachterausschuss wurden besondere Boden(richt)werte mit Anfangswertqualität zum Qualitätsstichtag 13.12.1990 und Wertermittlungsstichtag 07.03.2007 fortgeschrieben. Die besonderen Boden(richt)werte werden in der Geschäftsstelle des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

In den 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: „Ortskern Wustrau“:



9.4 Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Grundstücke

Die zum 01.01.2010 beschlossenen Bodenrichtwerte basieren auf ausgewählten Kauffällen des Jahres 2009, 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.

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

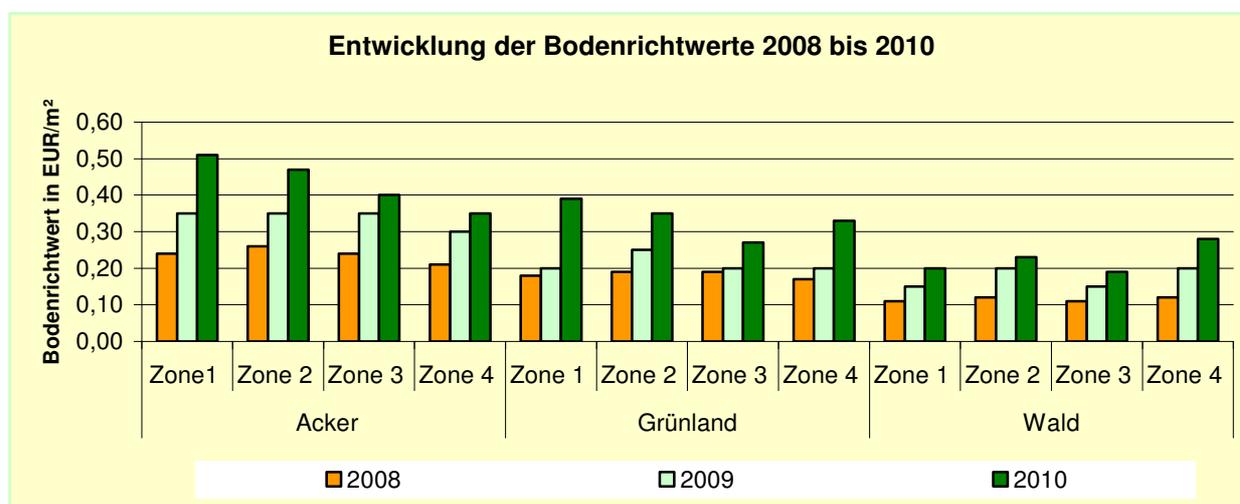
Eine Abhängigkeit der Bodenrichtwerte von der Qualität des Bodens konnte nicht festgestellt werden.

Zum Stichtag 01.01.2010 wurden für jede Zone Bodenrichtwerte für Acker, Grünland und Wald beschlossen:

Bodenrichtwertspannen in EUR/m²:

- **Acker:** 0,35 – 0,51
- **Grünland:** 0,27 – 0,39
- **Holzung:** 0,19 – 0,28

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 der Jahre 2000 bis 2007 für vergleichbar genutzte Grundstücke gemäß § 7 der Nutzungsentgeltverordnung (NutzeV) sind in der nachfolgenden Übersicht dargestellt.

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*

Ortsüblich sind die Entgelte, die nach dem 2. Oktober 1990 für Grundstücke vergleichbarer Art, Größe, Beschaffenheit und Lage in der Region vereinbart worden sind.

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. Die Tätigkeit der Mitglieder im Gutachterausschuss ist ehrenamtlich.

Der Gutachterausschuss im Landkreis Ostprignitz-Ruppin besteht derzeit aus 10 Mitgliedern.

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 besonderen Bodenrichtwerten in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten
- Erstattung von Verkehrswertgutachten nach § 5 Flächenerwerbsverordnung
- Erstattung überschlägiger Wertangaben im Rahmen einer Sozialleistungsangelegenheit

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 und überschlägiger Wertangaben
- 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 2009 insgesamt **29.803 Vertragsvorgänge** erfasst und ausgewertet worden, darunter für:

➤ bebaute Grundstücke	11.291
➤ unbebaute Grundstücke	6.825
➤ land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	6.922
➤ Gemeinbedarfsflächen	1.080
➤ sonstige Flächen	2.418
➤ Eigentumswohnungen	1.267

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 2009 sind in der nachfolgenden Übersicht dargestellt:

überschlägige Wertangaben im Rahmen einer Sozialleistungsangelegenheit	Anzahl: 57
Verkehrswertgutachten	Anzahl: 21
Bodenrichtwertkarten	Anzahl: 85
Grundstücksmarktberichte	Anzahl: 70

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

Vorsitzender:

- *Herr Manfred Koch,*
Leiter Kataster- und Vermessungsamt
Kreisvermessungsdirektor

**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
- *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*
Betriebsökonom für Landwirtschaft

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/Elster	Postfach 47 04912 Herzberg/Elster	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 Bad Belzig	03328/ 318313	03328/ 318315
Prignitz	Bergstr. 1 19348 Perleberg	Berliner Str. 49 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/Oder	Postfach 12065 17281 Prenzlau	03332/ 441816	03332/ 441850
Brandenburg a.d.Havel	Klosterstraße 14 14770 Brandenburg a.d.H.	Stadt Brandenburg a.d. Havel 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		0331/ 8844123	0331/ 884416123