

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



# **Grundstücksmarktbericht 2011**

**Landkreis Ostprignitz - Ruppin**



## **Impressum**

Herausgeber: Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
im Landkreis Ostprignitz-Ruppin  
beim Kataster- und Vermessungsamt  
Perleberger Straße 21  
16866 Kyritz

Telefon: 033971/ 62491 - 92  
Telefax: 033971/ 71047  
E-Mail: [gutachter@o-p-r.de](mailto:gutachter@o-p-r.de)  
Internet: [www.gutachterausschuesse-bb.de](http://www.gutachterausschuesse-bb.de)

Bezug: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte  
im Landkreis Ostprignitz-Ruppin  
beim Kataster- und Vermessungsamt  
Perleberger Straße 21  
16866 Kyritz

Gebühr: nach Gutachterausschuss-Gebührenordnung

Titelfoto: Altes Gaswerk in Neustadt/Dosse

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 .....	6
3.	Rahmendaten zum Grundstücksmarkt – Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen	6
4.	Übersicht über die Umsätze .....	14
4.1	Vertragsvorgänge .....	14
4.2	Geldumsatz.....	16
4.3	Flächenumsatz .....	18
5.	Bauland.....	20
5.1	Allgemeines.....	20
5.2	Individueller Wohnungsbau .....	22
5.2.1	Preisniveau .....	23
5.2.2	Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen .....	24
5.3	Geschosswohnungsbau.....	24
5.3.1	Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen .....	24
5.4	Gewerbliche Bauflächen .....	25
5.4.1	Preisniveau .....	25
5.4.2	Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihe .....	26
5.5	Bauerwartungsland und Rohbauland .....	26
5.6	Sonstiges Bauland .....	26
5.7	Erbbaurechte.....	28
6.	Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke.....	28
6.1	Allgemeines.....	28
6.2	Landwirtschaftliche Flächen .....	30
6.2.1	Preisniveau .....	30
6.2.2	Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen .....	31
6.3	Forstwirtschaftliche Flächen .....	31
7.	Sonstige unbebaute Grundstücke .....	32
8.	Bebaute Grundstücke .....	33
8.1	Allgemeines.....	33
8.2	Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser.....	34
8.2.1	Preisniveau .....	35
8.2.2	Preisentwicklung .....	37
8.3	Reihenhäuser/Doppelhaushälften.....	37
8.3.1	Preisniveau .....	37
8.3.2	Preisentwicklung .....	39
8.4	Wohnungseigentum.....	39
8.4.1	Preisniveau .....	40
8.5	Teileigentum.....	41
8.6	Mehrfamilienhäuser .....	41
8.6.1	Preisniveau .....	42
8.6.2	Liegenschaftszinssätze / Rohertragsfaktoren .....	42
8.7	Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser.....	42
8.7.1	Preisniveau .....	43
8.7.2	Liegenschaftszinssätze / Rohertragsfaktoren .....	43
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 .....	46
9.4	Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Grundstücke .....	47
10.	Nutzungsentgelte / Mieten / Pachten.....	49
10.1	Nutzungsentgelte .....	49
10.2	Mieten.....	49
10.3	Pachten .....	49
11.	Aufgaben des Gutachterausschusses und Oberen Gutachterausschusses .....	50

**Anhang**

Anschriften der Gutachterausschüsse im Land Brandenburg

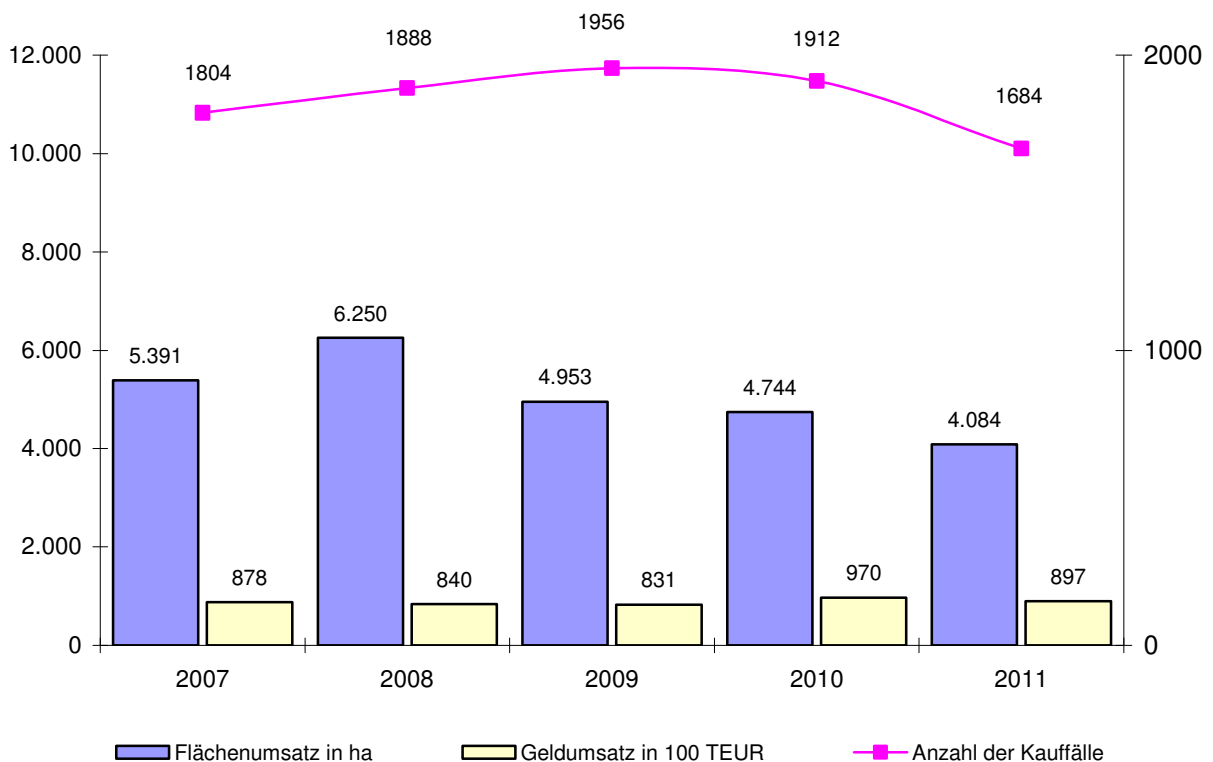
## 1. Der Grundstücksmarkt in Kürze

Der jährlich erscheinende Grundstücksmarktbericht für den Landkreis Ostprignitz-Ruppin basiert auf den Daten der Kaufpreissammlung, die in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses geführt wird.

Zur Darstellung des Grundstücksmarktes 2011 konnten insgesamt 1684 Verträge, die in die Kaufpreissammlung aufgenommen wurden, ausgewertet werden. Das sind fast 12 % weniger als im Vorjahr.

Eine Entwicklung des Gesamtumsatzes (2007 – 2011) zeigt das nachfolgende Diagramm:

### Entwicklung der Umsätze im Landkreis Ostprignitz-Ruppin



Die Daten aus den Vorjahren können auf Grund von Nacherfassungen bzw. Korrekturen in der Kauffalldatenbank von älteren Veröffentlichungen geringfügig abweichen.

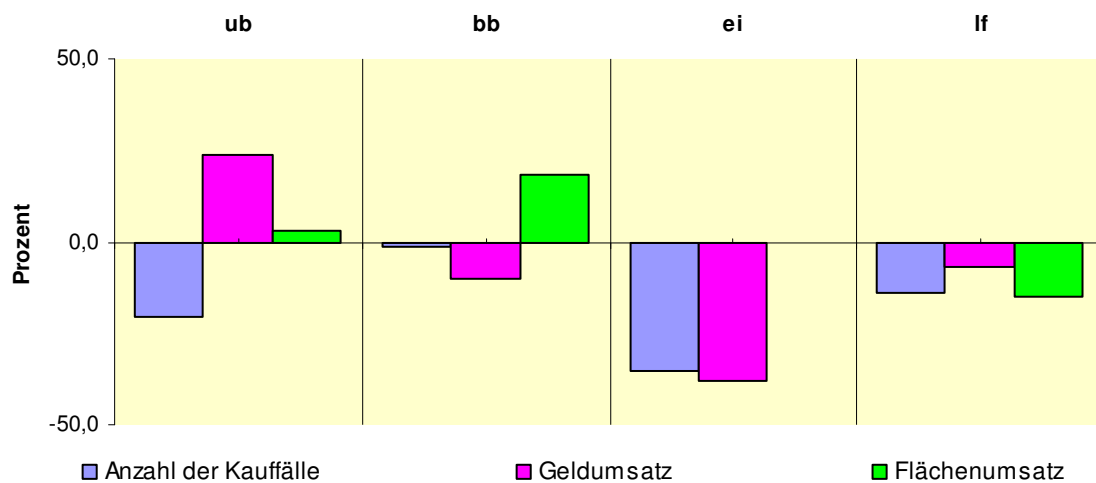
Ein Vergleich der letzten 5 Jahre zeigt, dass ab 2009 die Anzahl der Verträge kontinuierlich zurückgegangen ist. Die Differenz zum Vorjahr beträgt 228 Kauffälle.

Die Darstellung des Grundstücksmarktes basiert auf der Analyse der Kauffälle in den einzelnen Teilmärkten.

## Die Teilmärkte sind wie folgt definiert:

- **unbebaute Bauflächen/Grundstücke (ub)** sind Grundstücke, die den Entwicklungszustand Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land aufweisen und bei denen eine bauliche Nutzung zu erwarten ist.
- **bebaute Bauflächen/Grundstücke (bb)** sind Grundstücke, die mit einem oder mehreren Gebäuden bebaut sind, und nicht der Grundstücksart Wohnungs-/Teileigentum zugeordnet werden können.
- **Wohnungseigentum (Eigentumswohnung)/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.
- **Gemeinbedarfsflächen (gf)** sind Grundstücke, die bereits für öffentliche Zwecke genutzt werden und auch künftig der Nutzung für öffentliche Zwecke vorbehalten bleiben.
- **sonstige Flächen (sf)** sind Grundstücke, die nicht den anderen Grundstücksarten zuzuordnen sind.

## Entwicklung einzelner Teilmärkte im Vergleich zum Vorjahr:



Die Abbildung zeigt, dass die Umsätze insgesamt im Vergleich zum Vorjahr überwiegend zurückgegangen sind.

Nur beim Grundstücksteilmarkt der bebauten und unbebauten Flächen sind der Geldumsatz bzw. der Flächenumsatz zum Teil deutlich angestiegen.

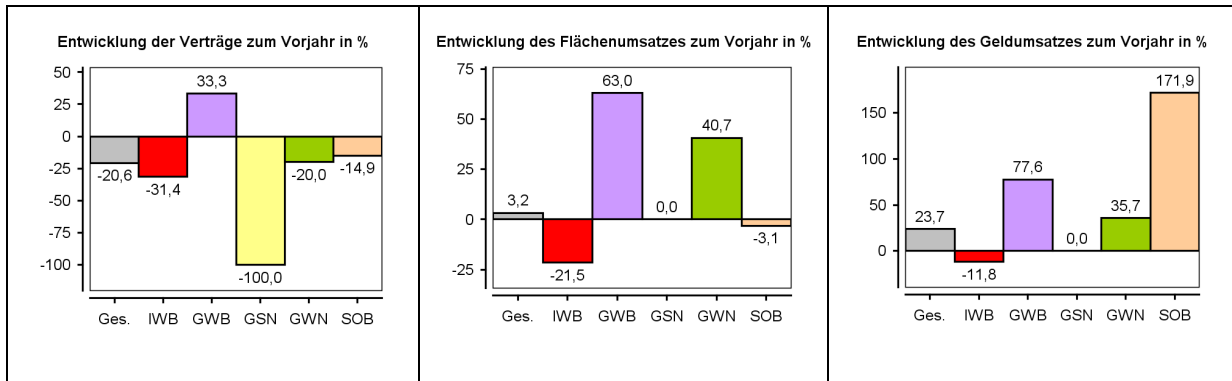
Die Anzahl der Kauffälle ist in allen Teilmärkten rückläufig. Der stärkste Rückgang ist bei den Eigentumswohnungen zu verzeichnen.

Der hier nicht dargestellte Teilmarkt der Gemeinbedarfsflächen zeigt ebenfalls einen deutlichen Umsatzrückgang.

**Nachfolgend die Umsatzentwicklung einzelner Teilmärkte im Berichtszeitraum:**

**Unbebaute Baugrundstücke**

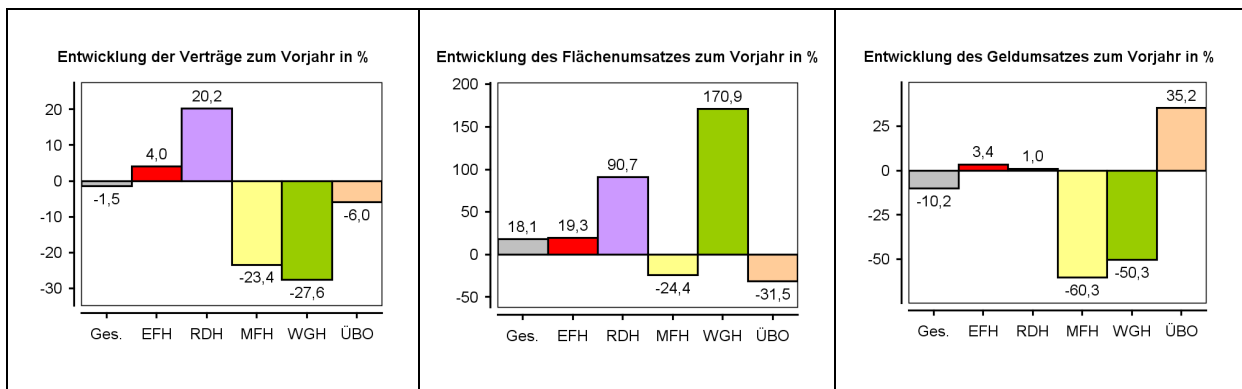
Die Kaufaktivität bei den unbebauten Baugrundstücken ist im Vergleich zum Vorjahr überwiegend zurückgegangen. Nur bei den Gewerbebaugrundstücken wurde ein Anstieg registriert. Beim Flächen- und Geldumsatz in den einzelnen Teilmärkten ist insgesamt ein positiver Trend zu verzeichnen.



**SOB** sonstiges Baugrundstück **GWN** Gewerbebaugrundstücke **IWB** individueller Wohnungsbau **GWB** Geschosswohnungsbau **GSN** geschäftliche Nutzung

**Bebaute Grundstücke**

Obwohl die Anzahl der Kauffälle bei den bebauten Grundstücken leicht zurückgegangen ist, hat sich der Flächenumsatz positiv entwickelt. Der Geldumsatz ist jedoch im Vergleich zur Vorjahr spürbar (10 %) gesunken.



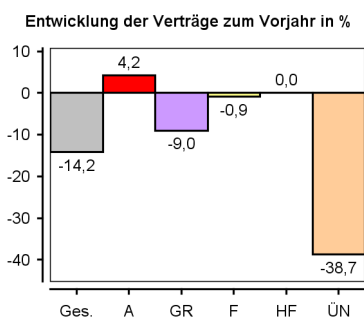
**EFH** Einfamilienhäuser **RDH** Reihenhäuser und Doppelhaushälften **MFH** Mehrfamilienhäuser **WGH** Wohn- und Geschäftshäuser **ÜBO** übrige bebaute Objekte

**Wohnungseigentum**

Im Jahr 2011 wurden im Landkreis Ostprignitz-Ruppin deutlich weniger Eigentumswohnungen verkauft. Der mittlere Wohnflächenpreis betrug hier 827 EUR/m<sup>2</sup> (2010 = 818 EUR/m<sup>2</sup>) bei einer durchschnittlichen Größe der Wohnfläche von 79 m<sup>2</sup> (2010 = 81 m<sup>2</sup>).

**Land- und forstwirtschaftliche Flächen**

Das Diagramm zeigt, dass die Anzahl der Verkäufe bei den landwirtschaftlichen Flächen im Jahr 2011 insgesamt zurückgegangen ist. Nur bei den Ackerflächen ist ein leichter Anstieg der Kaufaktivität zu verzeichnen.



**A** Acker **GR** Grünland **F** Forsten **ÜN** übrige Nutzung

Die Durchschnittspreise bei den land- und bei den forstwirtschaftlichen Flächen sind nochmals gestiegen, sowohl bei den BVVG-Verkäufen als auch bei den sonstigen Veräußerungen.

## 2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Der Grundstücksmarktbericht für den Landkreis Ostprignitz-Ruppin soll zeitnah einen Überblick über die Situation auf dem regionalen Grundstücksmarkt geben.

Er liefert Hintergrundinformationen und für die Wertermittlung erforderliche Daten insbesondere für freiberuflich tätige Sachverständige, Banken, Versicherungen, für die öffentliche Verwaltung und für alle interessierten Bürger.

Die Darstellung des regionalen Marktgeschehens und die Veröffentlichung neutraler Marktinformationen sollen außerdem zur Markttransparenz und Marktorientierung beitragen.

Datenbasis des Berichtes und damit Grundlage aller Analysen des Marktgeschehens ist die von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses geführte Kaufpreissammlung.

Die daraus abgeleiteten Daten sind Ausdruck des allgemeinen durchschnittlichen Preisniveaus im Berichtsjahr.

Im Grundstücksmarktbericht werden jedoch keine Prognosen zum Marktgeschehen abgegeben.

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

### Bundesland Brandenburg



Der **Landkreis Ostprignitz-Ruppin** liegt im Nordwesten des Landes Brandenburg.

Er grenzt an die Bundesländer Mecklenburg-Vorpommern und Sachsen-Anhalt.

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



Neben den Landkreisen Uckermark und Potsdam-Mittelmark zählt der Landkreis Ostprignitz-Ruppin zu den flächenmäßig größten Landkreisen des Landes Brandenburg.

Die jetzige Struktur des Landkreises wurde bereits durch die Kreisgebietsreform im Dezember 1993 auf der Grundlage des Kreisneugliederungsgesetzes des Landes Brandenburg geschaffen.

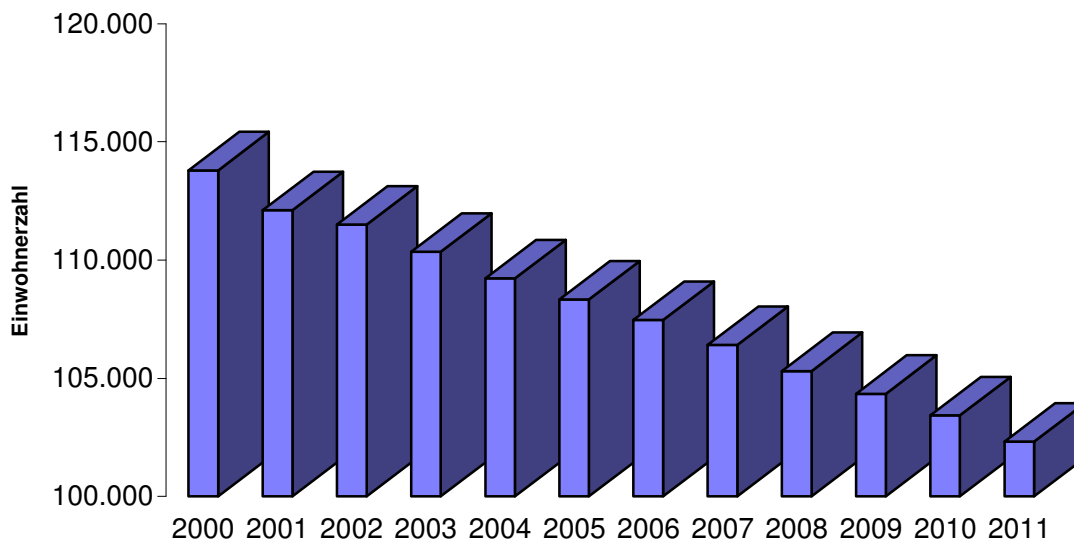
Aus den vormaligen Kreisen Kyritz, Neuruppin und Wittstock wurde der Landkreis Ostprignitz-Ruppin gebildet.

Kreisstadt und Verwaltungssitz ist die Fontanestadt Neuruppin.

Die Gesamteinwohnerzahl im Landkreis Ostprignitz-Ruppin betrug per 30.10.2011 **102.324** (103.437 zum 30.06.2010), das entspricht einer Bevölkerungsdichte von **40,8** Einwohnern/km<sup>2</sup>.

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

#### *Bevölkerungsentwicklung im Landkreis Ostprignitz-Ruppin*



Die Grafik zeigt deutlich den kontinuierlichen Rückgang der Bevölkerung im Landkreis Ostprignitz-Ruppin.

Im Zeitraum von 2000 bis 2011 ist die Einwohnerzahl um insgesamt 10 % gesunken.

Es ist davon auszugehen, dass die Bevölkerungszahl im Land Brandenburg insgesamt weiter zurückgehen wird. Die Bevölkerungsentwicklung verläuft jedoch regional stark differenziert.

Auf Grund des Anstiegs der Lebenserwartung kommt es zu einer deutlichen Veränderung der altersstrukturellen Zusammensetzung.

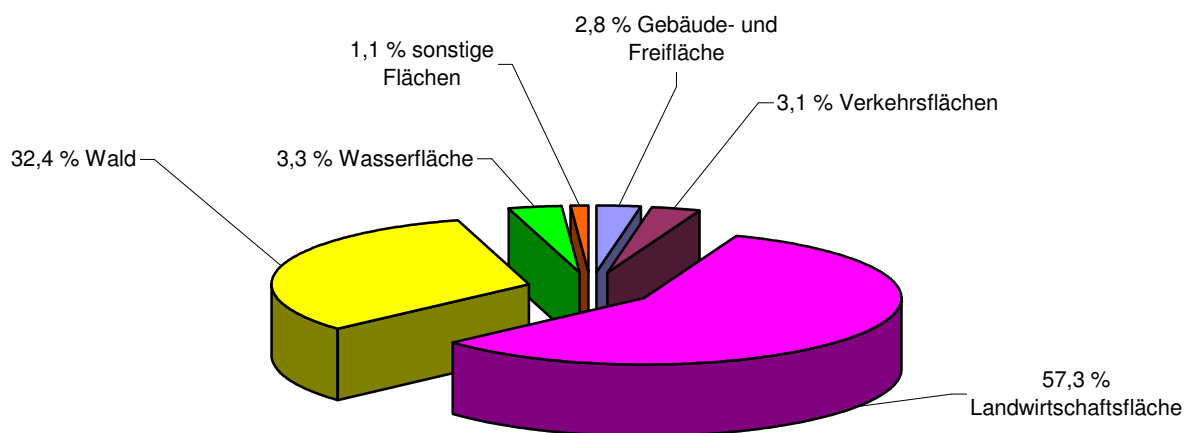
*Bevölkerungsdichte in den Regionen des Landkreises:*

Amt/Stadt/Gemeinde	Einwohner		Fläche [km <sup>2</sup> ]	Einwohner je km <sup>2</sup>	
	2010	2011		2010	2011
Stadt Neuruppin	31.641	<b>31.607</b>	303	104,4	<b>104,3</b>
Gemeinde Fehrbellin	8.854	<b>8.721</b>	268	33,0	<b>32,5</b>
Gemeinde Heiligengrabe	4.736	<b>4.663</b>	206	23,0	<b>22,6</b>
Stadt Kyritz	9.617	<b>9.447</b>	156	61,6	<b>60,6</b>
Amt Lindow	4.831	<b>4.782</b>	125	38,6	<b>38,3</b>
Amt Neustadt/ Dosse	8.144	<b>7.952</b>	266	30,6	<b>29,9</b>
Stadt Rheinsberg	8.560	<b>8.446</b>	325	26,3	<b>26,0</b>
Amt Temnitz	5.495	<b>5.428</b>	248	22,2	<b>21,9</b>
Stadt Wittstock	15.325	<b>15.072</b>	417	36,8	<b>36,1</b>
Gemeinde Wusterhausen	6.234	<b>6.208</b>	195	32,0	<b>31,8</b>
<b>Landkreis insgesamt</b>	<b>103.437</b>	<b>102.324</b>	<b>2.509</b>	<b>41,2</b>	<b>40,8</b>

Der Landkreis Ostprignitz-Ruppin ist ein ländlich strukturierter Flächenkreis. Mit einer Gesamtfläche von 2.509 m<sup>2</sup> ist er der drittgrößte Landkreis des Landes Brandenburg.

Fast 90 % der Gesamtfläche werden land- bzw. forstwirtschaftlich genutzt.

Die nachfolgende Abbildung zeigt den Anteil der entsprechenden Nutzungen an der Gesamtfläche des Landkreises:



**Verwaltungsstruktur des Landkreises Ostprignitz-Ruppin**

Seit der Kreisgebietsreform im Dezember 1993 besteht der Landkreis aus 3 Ämtern, vier amtsfreien Städten und drei amtsfreien Gemeinden.



**Städte:**  
Neuruppin  
Kyritz  
Wittstock  
Rheinsberg

**Amtsfreie Gemeinden:**  
Fehrbellin  
Heiligengrave  
Wusterhausen

**Ämter:**  
Neustadt  
Lindow  
Temnitz

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

Ämter/Städte/Gemeinden		Gemeinden/Ortsteile
<p><b>Gemeinde Fehrbellin</b></p> <p>Johann-Sebastian-Bach-Straße 6 <b>16833 Fehrbellin</b></p> <p>Bürgermeisterin: Ute Behnicke</p> 	<p>Tel.: 033932/595-0 Fax: 033932/70314</p> <p><a href="mailto:info@gemeinde-fehbellin.de">info@gemeinde-fehbellin.de</a> <a href="http://www.gemeinde-fehbellin.de">www.gemeinde-fehbellin.de</a></p>	<p><i>Stadt Fehrbellin mit den Ortsteilen:</i> Betzin, Brunne, Dechtow, Deutschhof, Fehrbellin, Hakenberg, Karwese, Königshorst, Langen, Lentzke, Linum, Manker, Protzen Tarmow, Walchow, Wall, Wustrau, Altfriesack</p>
<p><b>Gemeinde Heiligengrabe</b></p> <p>Am Birkenwäldchen 1 a <b>16909 Heiligengrabe</b></p> <p>Bürgermeister: Holger Kippenhahn</p> 	<p>Tel.: 033962/67-301 Fax: 033962/67-333</p> <p><a href="mailto:gemeinde@heiligengrabe.de">gemeinde@heiligengrabe.de</a> <a href="http://www.amt-heiligengrabe-blumenthal.de">www.amt-heiligengrabe-blumenthal.de</a></p>	<p><i>Gemeinde Heiligengrabe mit den Ortsteilen:</i> Blandikow, Blesendorf, Blumenthal, Grabow, Heiligengrabe, Herzsprung, Jabel, Königsberg, Liebenthal, Maulbeerwalde, Papenbruch, Rosenwinkel, Wernikow, Zaatzke</p>
<p><b>Stadt Kyritz</b></p> <p>Marktplatz 1 <b>16866 Kyritz</b></p> <p>Bürgermeisterin: Nora Göhrke</p> 	<p>Tel.: 033971/85-0 Fax: 033971/85-245</p> <p><a href="mailto:stadtverwaltung@kyritz.de">stadtverwaltung@kyritz.de</a> <a href="http://www.kyritz.de">www.kyritz.de</a></p>	<p><i>Stadt Kyritz mit den Ortsteilen:</i> Berlitt, Bork, Drewen, Gantikow, Ganz, Holzhausen, Kötzlin, Lellichow, Mechow, Rehfeld, Teetz</p>
<p><b>Amt Lindow</b></p> <p>Straße des Friedens 20 <b>16835 Lindow (Mark)</b></p> <p>Amtsdi­rektor: Danilo Lieske</p> <p>Das Amt Lindow führt kein Wappen.</p>	<p>Tel.: 033933/896-30 Fax: 033933/72907</p> <p><a href="mailto:webmaster@amt-lindow-mark.de">webmaster@amt-lindow-mark.de</a> <a href="http://www.amt-lindow-mark.de">www.amt-lindow-mark.de</a></p>	<p><i>Stadt Lindow (Mark) mit den Ortsteilen:</i> Banzendorf, Klosterheide, Keller, Hindenberg, Schönberg (Mark) <i>die Gemeinden:</i> Herzberg/Mark, Rühnick <i>Gemeinde Vielitzsee mit den Ortsteilen:</i> Seebeck, Strubensee, Vielitz</p>
<p><b>Amt Neustadt</b></p> <p>Bahnhofsstraße 6 <b>16845 Neustadt (Dosse)</b></p> <p>Amtsdi­rektor: Dr. Ulrich Gerber</p> 	<p>Tel.: 033970/95-0 Fax: 033970/13445</p> <p><a href="mailto:amt@neustadt-dosse.de">amt@neustadt-dosse.de</a> <a href="http://www.neustadt-dosse.de">www.neustadt-dosse.de</a></p>	<p><i>Stadt Neustadt (Dosse) mit den Ortsteilen:</i> Plänitz, Leddin, Roddahn <i>Gemeinde Breddin</i> <i>Gemeinde Dreetz</i> <i>Gemeinde Sieversdorf-Hohenofen mit den Ortsteilen:</i> Sieversdorf und Hohenofen <i>Gemeinde Stüdenitz-Schönermark Mit den Ortsteilen:</i> Schönermark und Stüdenitz <i>Gemeinde Zernitz-Lohm mit den Ortsteilen:</i> Zernitz und Lohm</p>

<p><b>Stadt Rheinsberg</b></p> <p><i>Bürgermeister:</i> <i>Jan-Pieter Rau</i></p> 	<p>Seestraße 21 <b>16831 Rheinsberg</b></p> <p>Tel.: 033931/55-100 Fax: 033931/2089</p> <p><a href="mailto:amt@rheinsberg.de">amt@rheinsberg.de</a> <a href="http://www.rheinsberg.de">www.rheinsberg.de</a></p>	<p><i>Stadt Rheinsberg mit den Ortsteilen:</i> Basdorf, Brausberg, Dierberg, Dorf Zechlin, Flecken Zechlin, Großzerlang, Heinrichsdorf, Kagar, Kleinzerlang, Linow, Luhme, Schwanow, Wallitz, Zechlinerhütte, Zechow, Zühlen</p>
<p><b>Amt Temnitz</b></p> <p><i>Amtsleiterin:</i> <i>Susanne Dorn</i></p> 	<p>Bergstraße 2 <b>16818 Walsleben</b></p> <p>Tel.: 033920/67-50 Fax: 033920/67-516</p> <p><a href="mailto:amt-temnitz@t-online.de">amt-temnitz@t-online.de</a> <a href="http://www.amt-temnitz.de">www.amt-temnitz.de</a></p>	<p><i>Gemeinde Märkisch-Linden mit den Ortsteilen:</i> Darritz-Wahlendorf, Gottberg, Kränzlin und Werder <i>Gemeinde Temnitzquell mit den Ortsteilen:</i> Katerbow, Netzeband und Rägelin <i>Gemeinde Temnitztal mit den Ortsteilen:</i> Garz, Kerzlin, Vichel, Küdow-Lüchfeld, Rohrlack und Wildberg <i>Gemeinde Storbeck-Frankendorf</i> <i>Gemeinde Walsleben</i> <i>Gemeinde Dabergotz</i></p>
<p><b>Gemeinde Wusterhausen</b></p> <p><i>Bürgermeister:</i> <i>Roman Blank</i></p> 	<p>Am Markt 1 <b>16868 Wusterhausen (Dosse)</b></p> <p>Tel.: 033979/87 710 Fax: 033979/14565</p> <p><a href="mailto:info@wusterhausen.de">info@wusterhausen.de</a> <a href="http://www.wusterhausen.de">www.wusterhausen.de</a></p>	<p><i>Stadt Wusterhausen (Dosse) mit den Ortsteilen:</i> Bantikow, Barsikow, Blankenberg, Brunn, Bückwitz, Dessow, Emilienhof, Ganzer, Gartow, Kantow, Läsikow, Lögow, Metzelthin, Nackel, Schönberg, Sechzehneichen, Segeletz, Tornow, Tramnitz, Trieplatz, Wulkow</p>
<p><b>Stadt Wittstock</b></p> <p><i>Bürgermeister:</i> <i>Jörg Gehrman</i></p> 	<p>Am Markt 1 <b>16909 Wittstock (Dosse)</b></p> <p>Tel.: 03394/429-101 Fax: 03394/429-102</p> <p><a href="mailto:stadt-wittstock.dosse@t-online.de">stadt-wittstock.dosse@t-online.de</a> <a href="http://www.wittstock.de">www.wittstock.de</a></p>	<p><i>Stadt Wittstock (Dosse) mit den Ortsteilen:</i> Babitz, Berlinchen, Biesen, Christdorf, Dossow, Dranse, Fretzdorf, Freyenstein, Gadow, Goldbeck, Groß-Haßlow, Niemerlang, Rossow, Schweinrich, Sewekow, Wulfersdorf, Zempow, Zootzen</p>
<p><b>Stadt Neuruppin</b></p> <p><i>Bürgermeister:</i> <i>Jens-Peter Golde</i></p> 	<p>Karl-Liebnecht-Straße 33-34 <b>16816 Neuruppin</b></p> <p>Tel.: 03391/355 123 Fax: 03391/355 122</p> <p><a href="mailto:stadt@stadtneuruppin.de">stadt@stadtneuruppin.de</a> <a href="http://www.neuruppin.de">www.neuruppin.de</a></p>	<p><i>Stadt Neuruppin mit den Ortsteilen:</i> Alt Ruppin, Buskow, Gnewikow, Gühlen-Glienicke, Karwe, Krangen, Lichtenberg, Molchow, Nietwerder, Radensleben, Stöffin, Wuthenow, Wulkow</p>

Übersichtskarte des Landkreises



Mit dem Landesentwicklungsplan (LEP B-B) vom 15. Mai 2009 wurden für Berlin und Brandenburg neue Strukturräume geschaffen. Die Region Brandenburg soll nach den Vorgaben dieses Planes aus den Teilräumen Berliner Umland und weiterer Metropolenraum bestehen.

Diese neue Strukturaufteilung hat auch in der Statistik und der Fachberichterstattung ihren Niederschlag gefunden. Im Landesgrundstücksmarktbericht wurden die neuen Teilräume ebenfalls aufgegriffen und als Untersuchungs- und Analyseräume eingeführt.

Mit Hilfe der Kaufpreissammlung werden in den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse im Land Brandenburg die Kauffälle automatisch den einzelnen Regionstypen zugeordnet.

Im Landkreis Ostprignitz-Ruppin wurden 2 Regionstypen definiert:

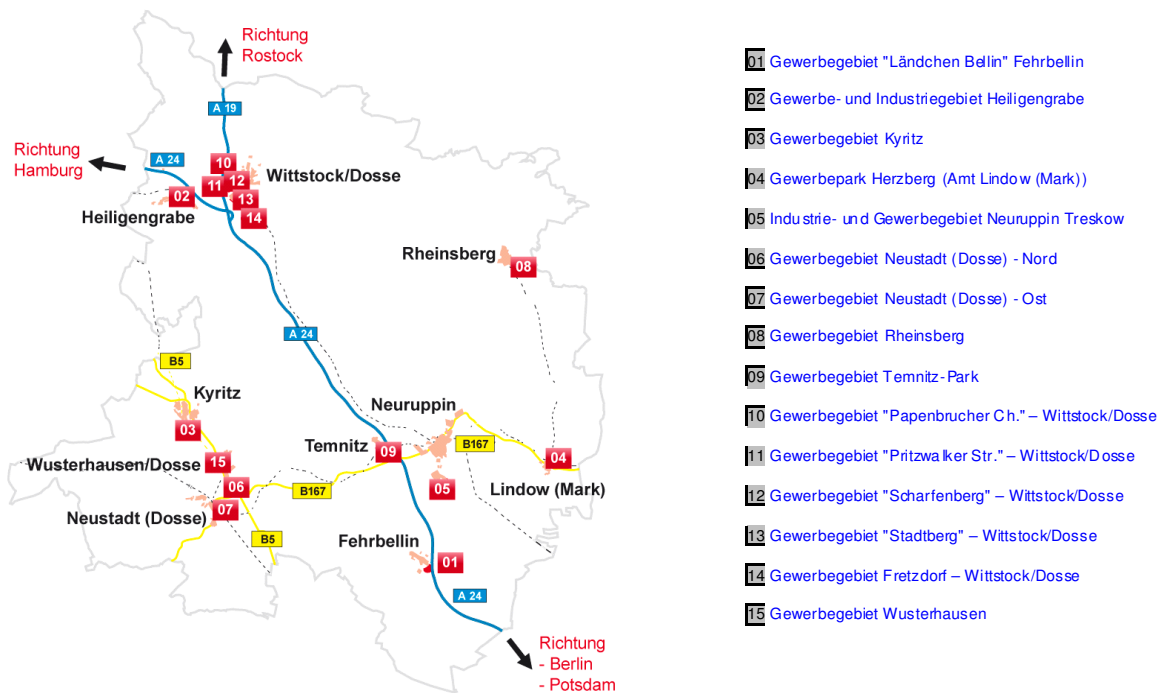
Mittelzentren im weiteren Metropolenraum	Weiterer Metropolenraum ohne Mittelzentrum
Stadt Neuruppin Stadt Wittstock/Dosse Stadt Kyritz	Stadt Rheinsberg Amt Lindow Amt Temnitz Amt Neustadt Gemeinde Heiligengrabe Gemeinde Fehrbellin Gemeinde Wusterhausen/Dosse

## Wirtschaftliche Entwicklung

Der Landkreis Ostprignitz-Ruppin bietet der Wirtschaft attraktive Standortfaktoren. Das Gewerbe im Landkreis konzentriert sich insbesondere auf drei Standorte:

- Regionaler Wachstumskern Neuruppin
- Autobahndreieck Wittstock/Dosse
- Kleeblattregion Kyritz

Hier gibt es großflächige und infrastrukturell gut erschlossene Gewerbegebiete, die durch ihre Lage direkt an den Autobahnen A 24 (Berlin-Hamburg) und A 19 (Berlin-Rostock) für Investoren sehr lukrativ sind.



Die Städte Neuruppin und Kyritz sind als Mittelzentren wichtige Standorte für Wirtschaft, Handel und Dienstleistungen. Sie tragen ganz wesentlich zur Stabilisierung der ländlichen Räume bei.

Die Wirtschaft im Landkreis Ostprignitz-Ruppin ist vordergründig geprägt durch die Produktion und Verarbeitung landwirtschaftlicher Produkte. Trotz der eher geringen Ertragsfähigkeit der Böden ist die Landwirtschaft doch ein Hauptwirtschaftszweig in der Region.

Sie ist neben der Herstellung von Nahrungs- und Futtermitteln wichtigste Ressource für nachwachsende Rohstoffe, insbesondere für die Erzeugung von Bioenergie.

Klein- und mittelständische Industrie, Handel und Dienstleistung bestimmen ebenfalls die Wirtschaftsstruktur im Landkreis Ostprignitz-Ruppin.

Ein weiterer wichtiger Wirtschaftszweig in der Region ist der Tourismus.

Immer mehr Menschen wollen Natur aktiv erleben.

So wurden viele Kilometer Rad-, Fuß-, Wasserwander- und Reitwege eingerichtet.

Auf Grund der weitläufigen Landschaften birgt das nordwestliche Brandenburg, insbesondere die Region Ostprignitz-Ruppin, ein immenses Potential für den Reittourismus.



Ein besonderes Highlight und weit über die Kreisgrenzen hinaus bekannt ist das Brandenburgische Haupt- und Landgestüt in Neustadt/Dosse, eines der größten Europas.

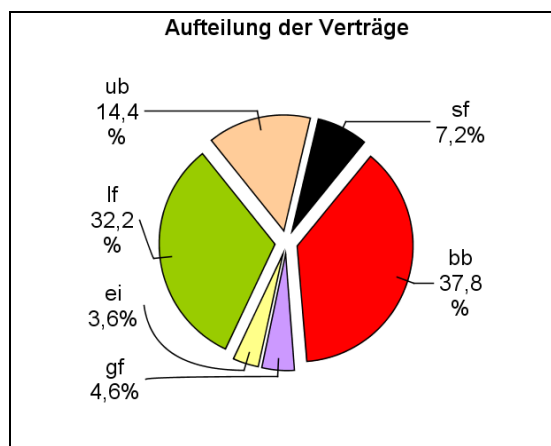
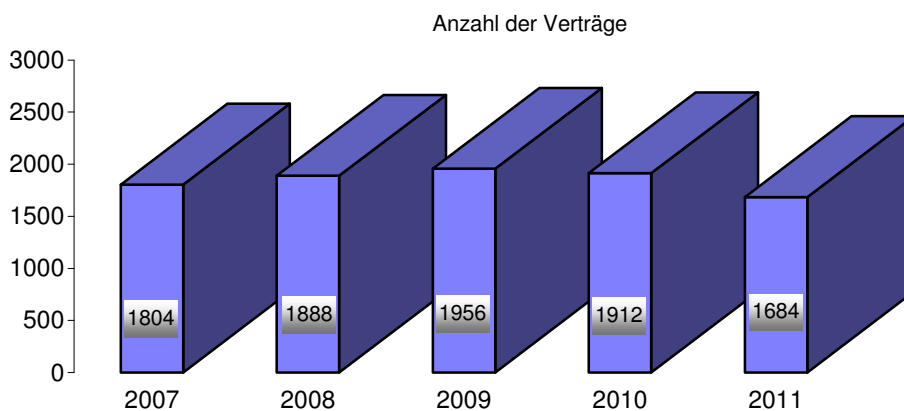
Es stellt ein Zentrum der nachhaltigen ländlichen Entwicklung von regionaler und überregionaler Bedeutung dar. Aber auch viele kleinere Reiterhöfe in der Region bieten naturnahen Urlaub an.

Der Naturtourismus ist ein wichtiges Standbein in unserem Landkreis und im gesamten Land Brandenburg.

#### 4. Übersicht über die Umsätze

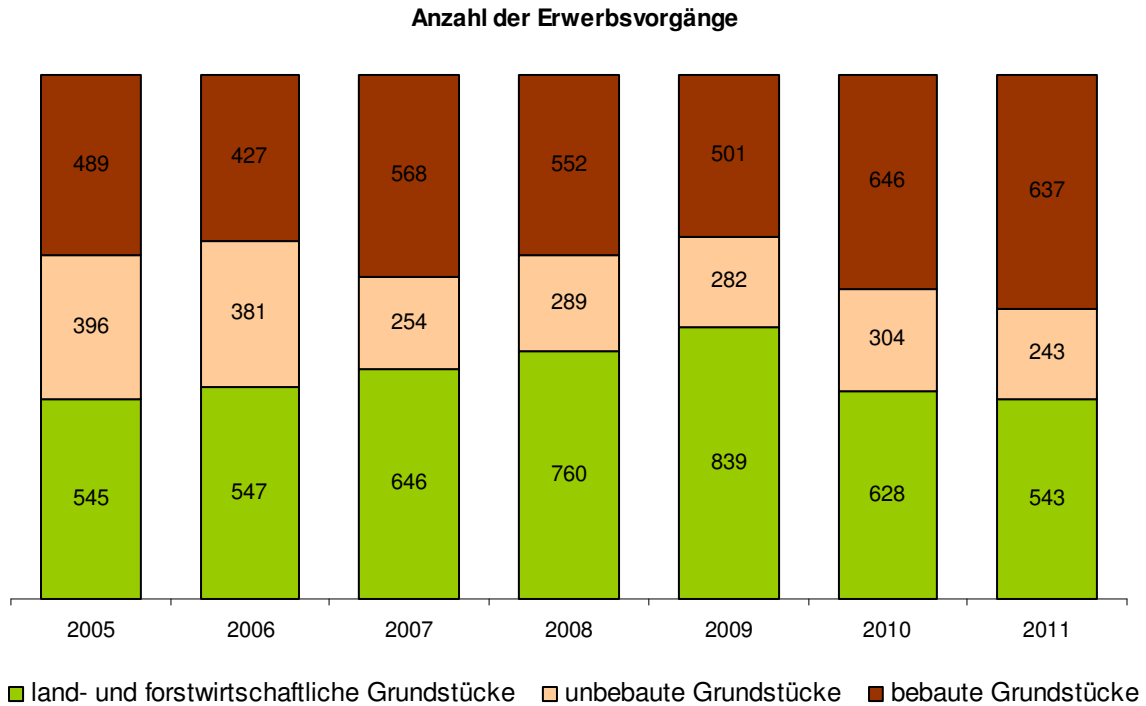
##### 4.1 Vertragsvorgänge

Bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses konnten im Berichtsjahr 2011 **1.684** Erwerbsvorgänge ausgewertet werden.

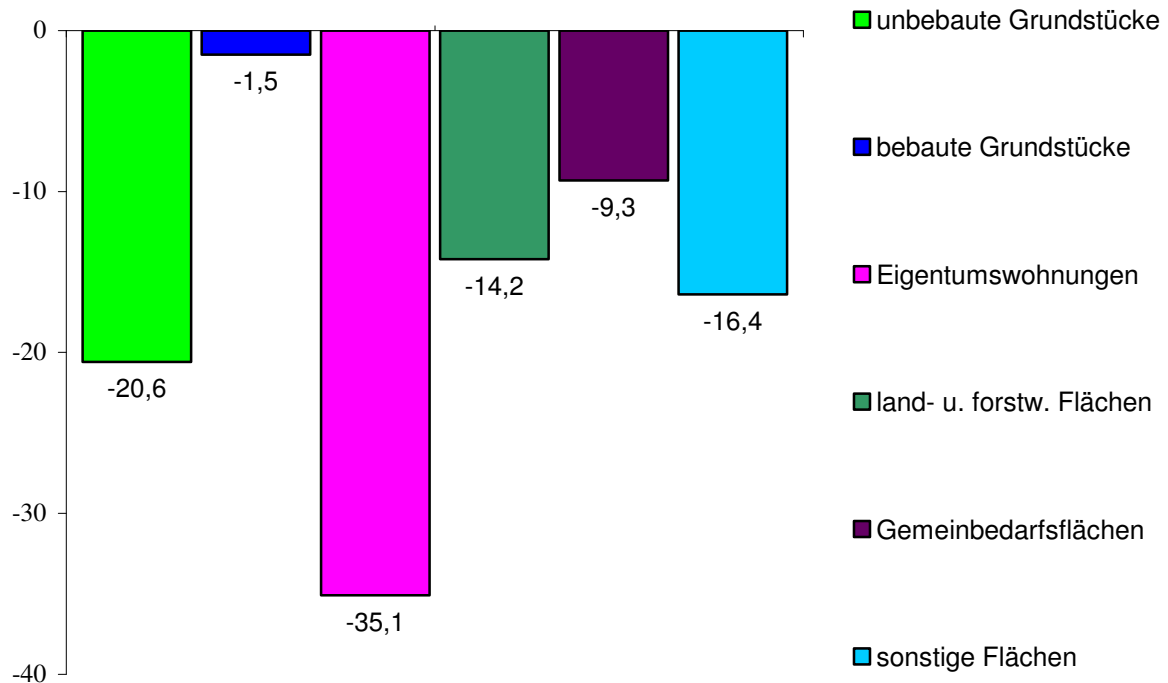




*Entwicklung des Kauffallverhaltens 2005 bis 2011 in einigen Teilmärkten*

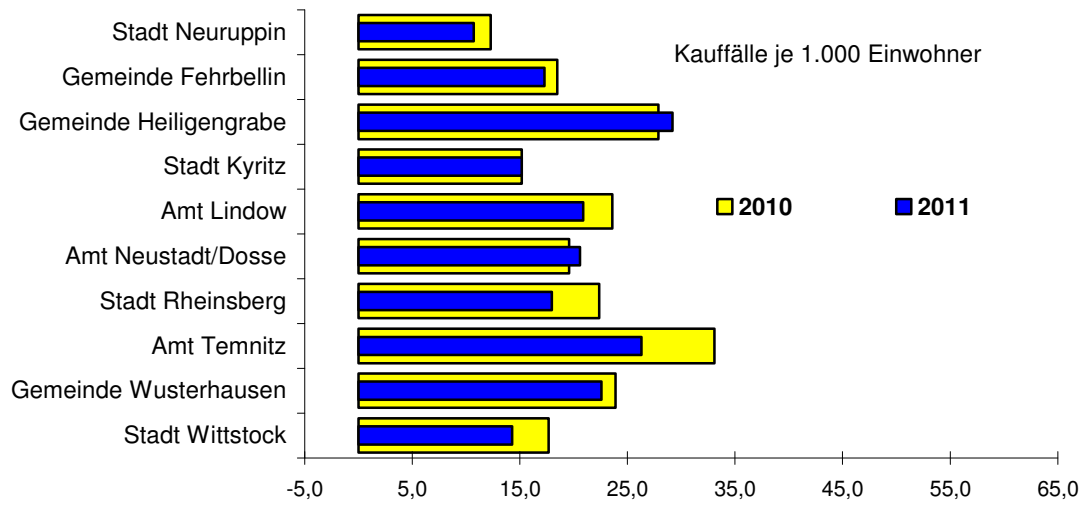


**Entwicklung der Verträge zum Vorjahr in %**



Im Jahr 2011 wurden im Landkreis Ostprignitz-Ruppin 16,5 Kauffälle je 1000 Einwohner abgeschlossen (Vorjahr 18,4).

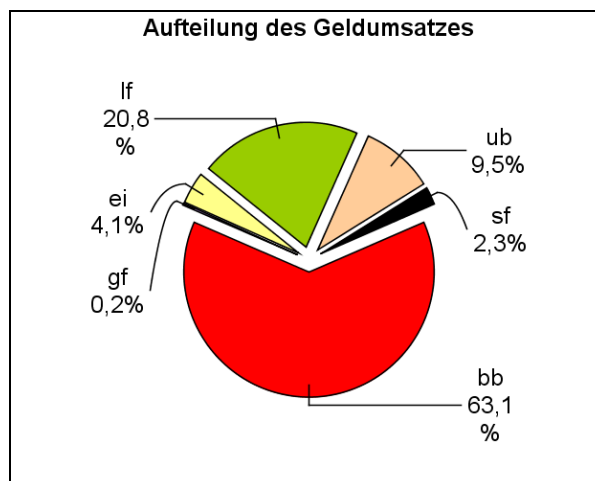
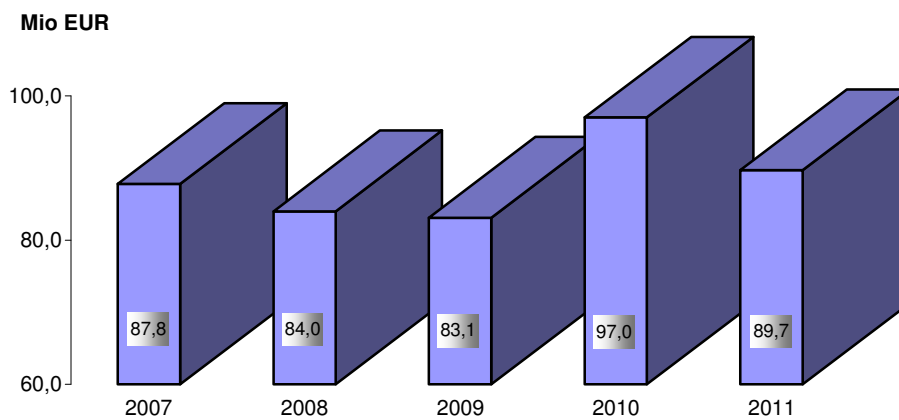
### Kauffallverhalten in den Regionen des Landkreises



## 4.2 Geldumsatz

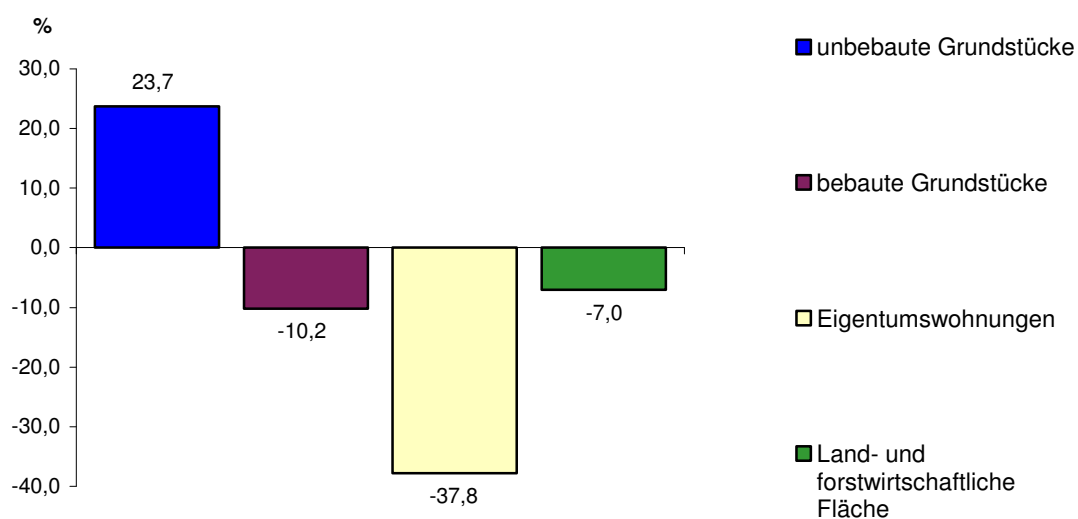
Der Geldumsatz im Landkreis Ostprignitz-Ruppin im Jahr 2011 ist um 7,5 % gegenüber dem Vorjahr gesunken.

### Entwicklung des Geldumsatzes



Überblick über die Verteilung des Geldumsatzes in den einzelnen Teilmärkten:

*Entwicklung des Geldumsatzes zum Vorjahr in %*



Überwiegend ist der Geldumsatz deutlich zurückgegangen. Nur beim Teilmarkt der unbebauten Flächen ist eine deutliche Umsatzsteigerung zu erkennen.

*Entwicklung des Geldumsatzes nach Grundstücksarten*

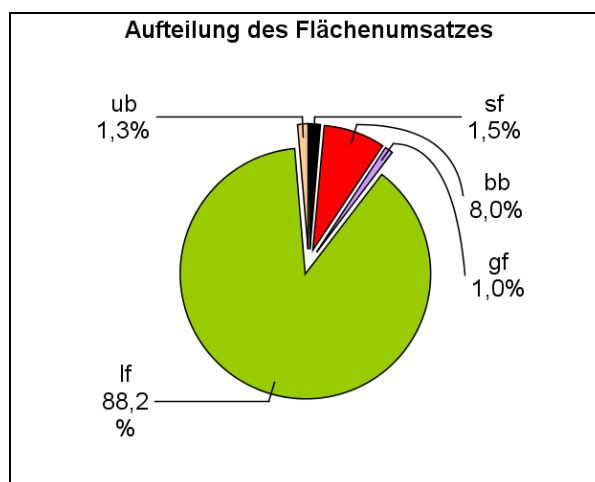
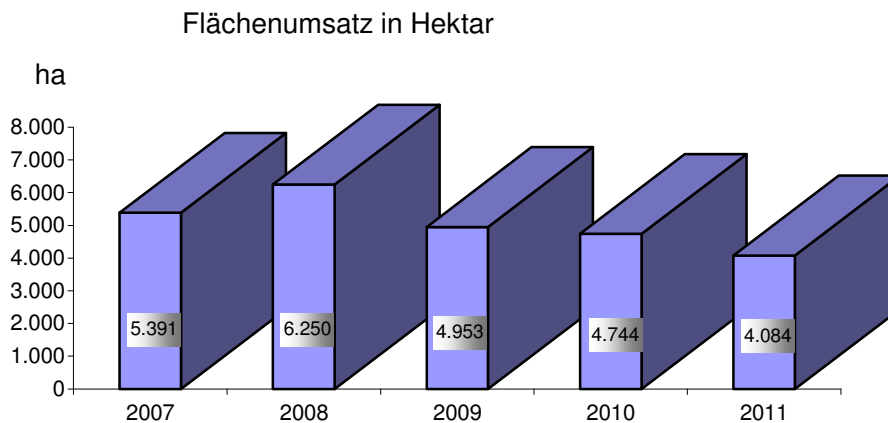
Grundstücksart	Geldumsatz				
	2007	2008	2009	2010	2011
	Mio. EUR				
	Anteil am Gesamtumsatz				
unbebaute Grundstücke	6,4	7,9	6,6	6,8	8,6
	7 %	10 %	8 %	7 %	10 %
bebaute Grundstücke	65,1	52,6	54,4	62,4	56,6
	74 %	63 %	66 %	65 %	63 %
Eigentumswohnungen	2,9	4,1	3,4	5,8	3,7
	4 %	5 %	4 %	6 %	4 %
Land- und Forstfläche	12,5	17,8	16,7	19,8	18,7
	14 %	21 %	20 %	21 %	21 %
Gemeinbedarfsflächen	0,1	0,1	0,1	0,3	0,2
	<1 %	<1 %	<1 %	<1 %	<1 %
sonstige Flächen	0,8	1,0	0,9	0,7	2,1
	1 %	1 %	1 %	1 %	2 %
<b>Geldumsatz in Mio. EUR insgesamt:</b>	<b>87,8</b>	<b>83,5</b>	<b>82,1</b>	<b>96,0</b>	<b>89,7</b>

Mit 56,6 Mio. EUR haben die bebauten Grundstücke den größten Anteil am Geldumsatz im Landkreis Ostprignitz-Ruppin (63 %).  
Danach folgt der Teilmarkt der land- und forstwirtschaftlichen Flächen mit 18,7 Mio. EUR.

Umsatzzahlen der Grundstücksarten - Geldumsatz -							
Regionstypen	ub	bb	ei	lf	gf	sf	Summe
	Geldumsatz (Millionen €) Anteil in % Veränderung in % gegenüber Vergleichszeitraum (2010)						
Mittelzentren im weiteren Metropolitanraum	5,9	27,3	3,5	6,6	0,1	1,6	45,0
<i>Stadt Neuruppin, Stadt Kyritz, Stadt Wittstock</i>	69,2	48,3	94,4	35,3	30,0	79,7	50,2
	33,4	-12,3	-28,3	-19,3	-66,3	345,0	-8,5
weiterer Metropolitanraum ohne Mittelzentren	2,6	29,2	0,2	12,1	0,1	0,4	44,7
<i>Stadt Rheinsberg, Amt Lindow, Ternitz und Neustadt, Gemeinde Heiligengrabe, Fehrbellin, Wusterhausen</i>	30,8	51,7	5,6	64,7	70,0	20,3	49,8
	6,3	-8,2	-80,7	1,4	-33,4	16,0	-6,6
<b>Gesamtsumme</b>	<b>8,6</b>	<b>56,6</b>	<b>3,7</b>	<b>18,7</b>	<b>0,2</b>	<b>2,1</b>	<b>89,7</b>
	<b>9,5</b>	<b>63,1</b>	<b>4,1</b>	<b>20,8</b>	<b>0,2</b>	<b>2,3</b>	<b>100,0</b>
	<b>23,7</b>	<b>-10,2</b>	<b>-37,8</b>	<b>-7,0</b>	<b>-48,5</b>	<b>182,4</b>	<b>-7,5</b>

### 4.3 Flächenumsatz

Im Jahr 2011 wurden insgesamt **4.084 ha** Grundstücksfläche verkauft, das sind 578 ha weniger als im Vorjahr.

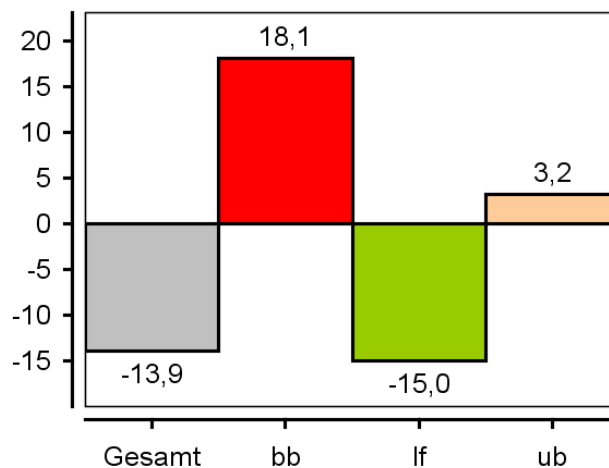


**Analyse des Flächenumsatzes nach Grundstücksarten:**

Grundstücksart	2007	2008	2009	2010	2011
	Flächenumsatz in 1.000 m <sup>2</sup>				
	Anteil am Gesamtumsatz in %				
unbebaute Grundstücke	442	1.521	674	513	<b>529</b>
	0,8	2,4	1,4	1,1	<b>1,3</b>
bebaute Grundstücke	2.360	2.327	1.909	3.574	<b>3.257</b>
	4,4	3,7	3,8	5,9	<b>8,0</b>
Land- u. Forstflächen	49.974	57.657	46.237	41.606	<b>36.038</b>
	92,7	92,2	93,6	89,2	<b>88,2</b>
Gemeinbedarfsflächen	121	95	133	1.274	<b>402</b>
	0,2	0,2	0,3	2,7	<b>1,0</b>
sonstige Flächen	1.004	940	462	474	<b>614</b>
	1,9	1,5	0,9	1,1	<b>1,5</b>

Im Vergleich zum Vorjahr ist der Flächenumsatz insgesamt um 14,0 % zurückgegangen.

**Entwicklung des Flächenumsatzes zum Vorjahr in %**



Umsatzzahlen der Grundstücksarten - Flächenumsatz -						
Regionstypen	ub	bb	lf	gf	sf	Summe
	Flächenumsatz (1000 m <sup>2</sup> ) Anteil in %					
	Veränderung in % gegenüber Vergleichszeitraum (2010)					
Mittelzentren im weiteren Metropolitanraum	233	670	13.000	23	279	14.204
<i>Stadt Neuruppin, Stadt Kyritz, Stadt Wittstock</i>	44,0	20,6	36,1	5,7	45,4	34,8
	17,7	-36,2	-19,3	-94,0	58,9	-20,7
weiterer Metropolitanraum ohne Mittelzentren	297	2.587	23.038	379	335	26.636
<i>Stadt Rheinsberg, Amt Lindow, Temnitz und Neustadt, Gemeinde Heiligengrabe, Fehrbellin, Wusterhausen</i>	56,0	79,4	63,9	94,3	54,6	65,2
	-6,0	51,5	-12,4	-57,4	11,7	-9,8
<b>Gesamtsumme</b>	<b>529</b>	<b>3.257</b>	<b>36.038</b>	<b>402</b>	<b>614</b>	<b>40.840</b>
	<b>1,3</b>	<b>8,0</b>	<b>88,2</b>	<b>1,0</b>	<b>1,5</b>	<b>100,0</b>
	<b>3,2</b>	<b>18,1</b>	<b>-15,0</b>	<b>-68,4</b>	<b>29,2</b>	<b>-13,9</b>

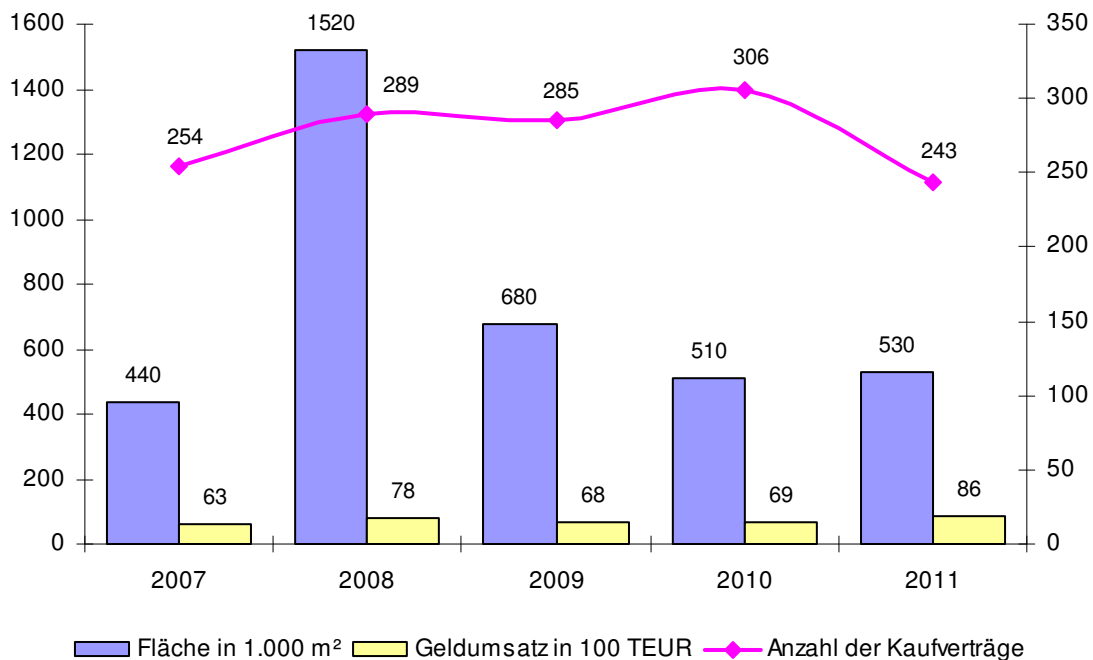
## 5. Bauland

Bauflächen werden nach ihrem unterschiedlichen Entwicklungszustand in Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land (Entwicklungszustände gemäß § 5 Abs. 2 – 4 ImmoWertV) gegliedert.

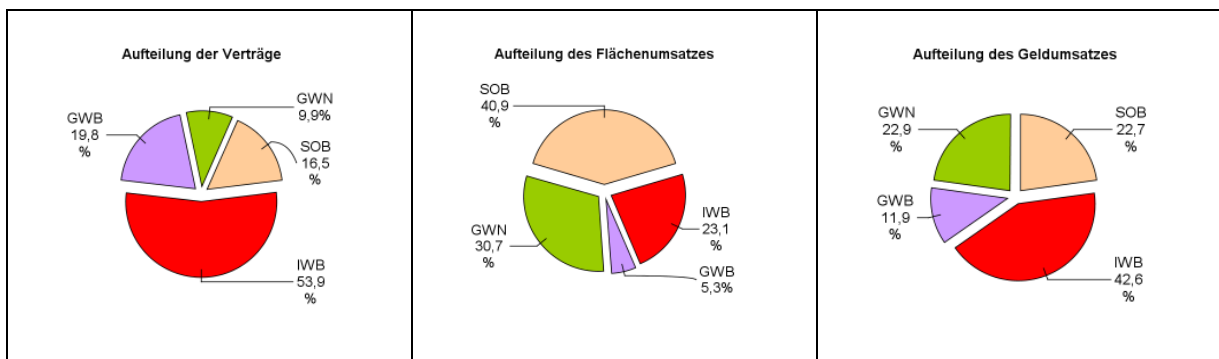
### 5.1 Allgemeines

Für baureifes Land wurden im Berichtszeitraum (2011) 243 Kauffälle erfasst. Das sind 20,6 % weniger als im Vorjahr. Als baureifes Land werden Grundstücksflächen bezeichnet, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar sind.

Die Entwicklung des Gesamtumsatzes beim baureifen Land zeigt die nachfolgende Abbildung:



Bei den unbebauten Baugrundstücken ist die Anzahl der Verträge im Vergleich zum Vorjahr deutlich zurückgegangen. Der Geld- und Flächenumsatz sind jedoch leicht angestiegen. Die durchschnittliche Flächengröße pro Kauffall betrug im Berichtszeitraum 2.178 m² (2010 = 1.688 m²/Kauffall).



SOB = sonstiges Baugrundstück GWN = Gewerbebaugrundstücke IWB = individueller Wohnungsbau GWB = Geschosswohnungsbau

*Übersicht über den Gesamtumsatz nach Grundstücksarten:*

Grundstücksarten	Anzahl der Kaufverträge		Flächensummen		Geldsummen	
	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Fläche (1.000 m <sup>2</sup> )	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Geld (100.000 €)	Anteil am Gesamtumsatz (%)
		Veränderung zum Vorjahr (%)		Veränderung zum Vorjahr (%)		Veränderung zum Vorjahr (%)
Individueller Wohnungsbau	131	53,9 -31,4	122	23,1 -21,5	36	42,6 -11,8
Geschosswohnungsbau	48	19,8 33,3	28	5,3 63,0	10	11,9 77,6
<b>Wohnbaugrundstücke</b>	<b>179</b>	<b>73,7</b> <b>-21,1</b>	<b>151</b>	<b>28,4</b> <b>-13,1</b>	<b>47</b>	<b>54,4</b> <b>-0,9</b>
Geschäftliche Nutzung	0	0,0 -100,0				
Gewerbliche Nutzung	24	9,9 -20,0	162	30,7 40,7	20	22,9 35,7
<b>Gewerbebaugrundstücke</b>	<b>24</b>	<b>9,9</b> <b>-25,0</b>	<b>162</b>	<b>30,7</b> <b>39,3</b>	<b>20</b>	<b>22,9</b> <b>30,5</b>
Betriebsgrundstücke Land- u. Forstwirtschaft	13	5,3 0,0	182	34,4 -5,0	5	6,0 103,7
Sonstige Nutzung	27	11,1 -20,6	34	6,5 8,2	14	16,7 209,0
<b>Sonstige Baugrundstücke</b>	<b>40</b>	<b>16,5</b> <b>-14,9</b>	<b>216</b>	<b>40,9</b> <b>-3,1</b>	<b>19</b>	<b>22,7</b> <b>171,9</b>
<b>Gesamtsumme</b>	<b>243</b>	<b>100,0</b> <b>-20,6</b>	<b>529</b>	<b>100,0</b> <b>3,2</b>	<b>86</b>	<b>100,0</b> <b>23,7</b>

*Übersicht über die Umsätze nach Regionstypen:*

Regionstypen	Anzahl der Kaufverträge		Flächensummen		Geldsummen	
	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Fläche (1.000 m <sup>2</sup> )	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Geld (100.000 €)	Anteil am Gesamtumsatz (%)
		Veränderung zum Vorjahr (%)		Veränderung zum Vorjahr (%)		Veränderung zum Vorjahr (%)
Mittelzentren im weiteren Metropolitanraum	136	56,0 -8,1	233	44,0 17,7	59	69,2 33,4
weiterer Metropolitanraum ohne Mittelzentren	107	44,0 -32,3	297	56,0 -6,0	26	30,8 6,3
<b>Gesamtsumme</b>	<b>243</b>	<b>100,0</b> <b>-20,6</b>	<b>529</b>	<b>100,0</b> <b>3,2</b>	<b>86</b>	<b>100,0</b> <b>23,7</b>

Die Mehrheit der Grundstücke wurde auch im Jahr 2011 überwiegend (92,2 %) durch Kauf erworben.

Es wurden nur 7 Zwangsversteigerungen für unbebaute Baugrundstücke registriert.

## 5.2 Individueller Wohnungsbau

Von den insgesamt erfassten 243 Kaufverträgen bei den unbebauten Baugrundstücken entfallen 131 Kauffälle mit einem Gesamtflächenumsatz von 12,2 ha und einem Geldumsatz von 3,6 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 <sup>2</sup>	Geldsumme in 100 TEUR
2008	151	192	45
2009	177	136	34
2010	189	155	40
2011	131	122	36

Übersicht über die Quadratmeterpreise für selbstständige baureife Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr in den Gemeinden des Landkreises:

Gebietskörperschaft (s. Übersicht S. 10-11)	Individueller Wohnungsbau			
	Flächengrößen		Quadratmeterpreise erschließungsbeitragsfrei	
	Anzahl Mittelwert (m <sup>2</sup> )		Anzahl mittlerer Preis (€/m <sup>2</sup> )	
	Berichtsjahr	Vergleichs- zeitraum	Berichtsjahr	Vergleichs- zeitraum
Dabergotz	1 687	2 1.171	1 20,00	2 19,00
Fehrbellin	7 1.113	17 921	7 26,00	17 21,00
Heiligengrabe	3 723	9 820	3 12,00	9 12,00
Kyritz	7 1.295	19 665	7 21,00	19 32,00
Lindow (Mark)	4 614	4 638	4 23,00	4 27,00
Märkisch Linden	1 1.200	2 194	1 21,00	2 6,00
Neuruppin	36 784	36 605	36 91,00	36 94,00
Neustadt (Dosse)	3 949	5 795	3 24,00	5 30,00
Rheinsberg	6 1.109	7 972	5 32,00	7 33,00
Stüdenitz-Schönermark	1 838		1 6,00	
Temnitztal	2 841		2 7,00	
Vielitzsee	2 1.860	4 1.368	2 10,00	4 13,00
Walsleben	1 1.500	1 100	1 8,00	1 9,00
Wittstock/Dosse	7 1.036	12 562	7 20,00	12 15,00
Wusterhausen/Dosse	5 1.442	9 943	5 9,00	9 35,00
Zernitz-Lohm	1 1.899		1 8,00	
<b>Landkreis</b>	<b>87</b>	<b>135</b>	<b>86</b>	<b>135</b>
	<b>979</b>	<b>751</b>	<b>49,00</b>	<b>42,00</b>



### Wohnbaugrundstücke

Zu den Wohnbaugrundstücken gehören alle unbebauten Flächen, die für den Wohnungsbau vorgesehen sind, also für den Bau von Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäusern. Die Zuordnung der Kauffälle zur entsprechenden Grundstücksart ist meist nur anhand der Lage in den entsprechenden Gebieten möglich.

Dieser Teilmarkt hat den höchsten Anteil am Gesamtumsatz aller unbebauten Flächen.

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Flächensumme in 1.000 m <sup>2</sup>	Geldsumme in 100 TEUR
	Anteil in %	Anteil in %	Anteil in %
2010	224	172	46
	73,7	33,5	67,6
2011	179	151	47
	73,7	28,4	54,4

Der Durchschnittspreis für baureifes Wohnbauland im Landkreis betrug im Berichtszeitraum **40,00 EUR/m<sup>2</sup>** (2010 = 35,00 EUR/m<sup>2</sup>).

Selbstständige baureife Wohnbaugrundstücke in den Regionstypen:

Regionstypen	Anzahl		Mittlere Größe (m <sup>2</sup> )		Flächenumsatz (1.000 m <sup>2</sup> )		Geldumsatz (1.000 €)	
	Berichts-jahr	Vorjahr	Berichts-jahr	Vorjahr	Berichts-jahr	Vorjahr	Berichts-jahr	Vorjahr
Mittelzentren im weiteren Metropolitanraum	71	84	798	577	57	48	3.222	2.757
weiterer Metropolitanraum ohne Mittelzentren	47	79	1.038	852	49	67	874	1.393
<b>Gesamtsumme</b>	<b>118</b>	<b>163</b>	<b>948</b>	<b>710</b>	<b>105</b>	<b>116</b>	<b>4.096</b>	<b>4.151</b>

#### 5.2.1 Preisniveau

Von den 179 Kauffällen für Wohnbaulandgrundstücke konnten im Berichtszeitraum 129 Verträge für **selbstständige baureife Grundstücke**, die ausschließlich durch Kauf erworben wurden, ausgewertet werden:

➤ <b>mittlere Fläche:</b>	<b>889 m<sup>2</sup></b>
➤ <b>mittlerer Preis:</b>	<b>44,30 EUR/m<sup>2</sup></b>
➤ <b>Preisspanne</b>	<b>5,00 EUR/m<sup>2</sup> - 160,00 EUR/m<sup>2</sup></b>

Im Landkreis Ostprignitz-Ruppin wurde für Bauland in reinen Eigenheimgebieten (25 Kauffälle) ein durchschnittlicher Kaufpreis von 38,00 EUR/m<sup>2</sup> gezahlt, bei einer mittleren Flächengröße von 902 m<sup>2</sup>.

Im gehobenen Eigenheimgebiet in Neuruppin am Seeufer wurden dagegen Grundstückspreise von durchschnittlich 122,70 EUR/m<sup>2</sup> erzielt (22 Kauffälle). Die Flächengröße betrug im Mittel 634 m<sup>2</sup>.

## 5.2.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

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

Für den Landkreis Ostprignitz-Ruppin hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte 4 Indexreihen für Wohnbauflächen bezogen auf das **Basisjahr 2000 bzw. 2004**, für regional und sachlich abgegrenzte Teilmärkte mit gleichartiger Preisentwicklung abgeleitet:

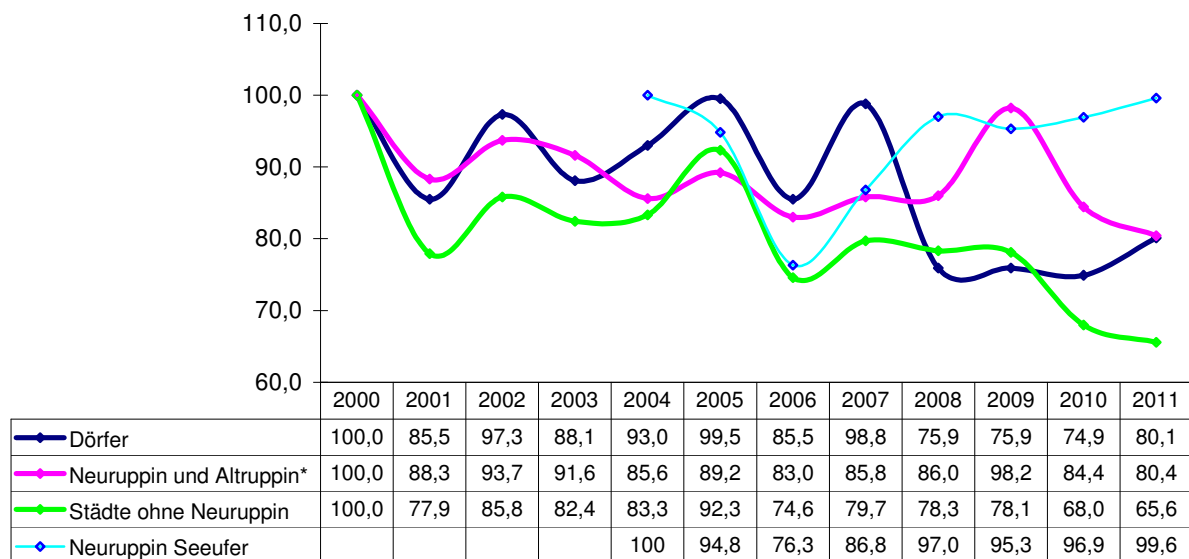
- Dörfer
- Neuruppin und Alt Ruppin (ohne Neuruppin Regattastrasse, Seeufer)
- Städte ohne Neuruppin und Alt Ruppin
- Neuruppin Seeufer (Basisjahr 2004)

Die Ermittlung der Indizes erfolgte mit Jahresmittelwerten in den o. g. Bereichen.

Für den Index in den Städten wurden selbstständig nutzbare Grundstücke mit einer Flächengröße von 80 m<sup>2</sup> bis 2.500 m<sup>2</sup> ausgewählt.

In den Dörfern des Landkreises sind auch zusammengesetzte Grundstücke mit einer Flächengröße von 80 m<sup>2</sup> bis 3.750 m<sup>2</sup> in die Auswertung eingeflossen.

Indexreihen für unbebaute Baugrundstücke



\*ohne Zone Neuruppin „Regattastrasse, Seeufer“

## 5.3 Geschosswohnungsbau

Der Geschosswohnungsbau beinhaltet Kauffälle in Mehrfamilienhausgebieten und Flächen mit gemischter Nutzung im Stadtgebiet. Insgesamt wurden hier im Berichtszeitraum 48 Verträge registriert. Diese sind bereits in der Analyse der Wohnbaugrundstücke (S. 23) mit eingeflossen.

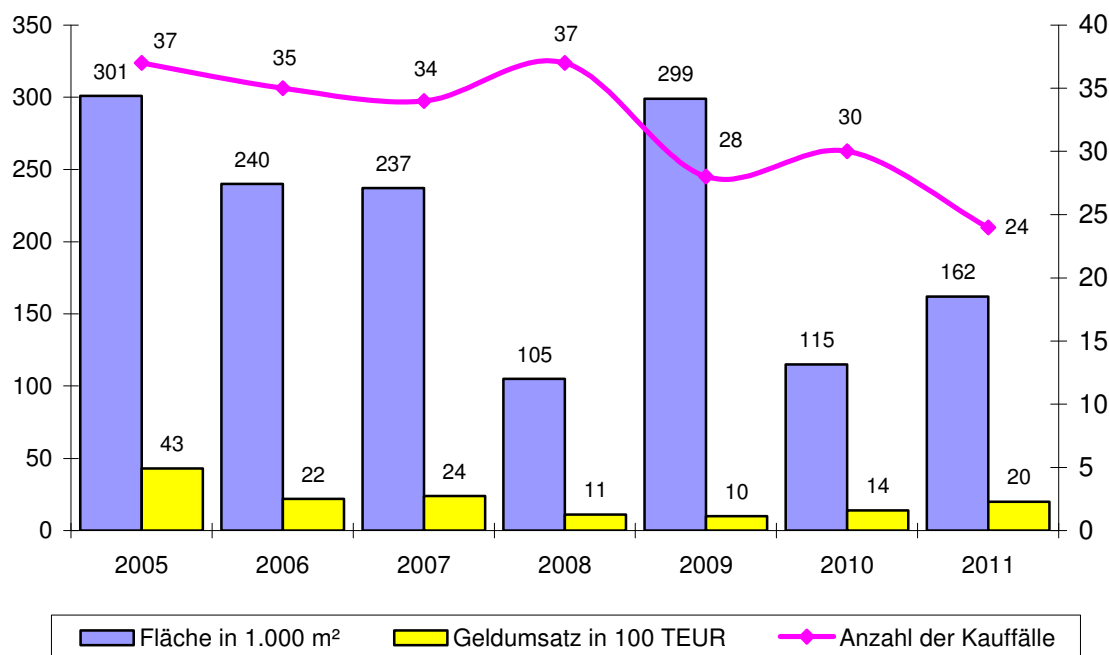
### 5.3.1 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

Eine Preisentwicklung für den Geschosswohnungsbau im Landkreis Ostprignitz-Ruppin lässt sich wegen fehlender Vergleichsdaten (Vorjahre) nicht darstellen.

## 5.4 Gewerbliche Bauflächen

Gewerbliche Bauflächen sind Grundstücke für dienstleistendes und produzierendes Gewerbe. Im Berichtszeitraum wurden insgesamt 24 Kauffälle für gewerblich genutzte Grundstücke (ohne Betriebsgrundstücke Land- und Forstwirtschaft) registriert, das entspricht einem Anteil von ca. 10 % der insgesamt veräußerten unbebauten Flächen.

Für diese Grundstücke wurde im Basisjahr 2011 ein mittlerer Preis von **18,00 EUR/m<sup>2</sup>** gezahlt, bei einer durchschnittlichen Flächengröße von 6.770 m<sup>2</sup> (2010 = 3.833 m<sup>2</sup>).



Obwohl die Anzahl der Verträge um ca. 25 % zurückgegangen ist, sind Flächen- und Geldumsatz doch deutlich gestiegen.

### *Betriebsgrundstücke der Land- und Forstwirtschaft*

Zu den Betriebsgrundstücken der Land- und Forstwirtschaft zählen überwiegend Bauflächen für Biogas- und Mastanlagen, sowie für landwirtschaftliche Produktionsgebäude. Mit 13 Kauffällen im Jahr 2011 hat dieser Teilmarkt einen Anteil von 5,3 % am Gesamtumsatz der unbebauten Flächen.

Insgesamt wurden 18,2 ha veräußert. Der mittlere Kaufpreis betrug hier **3,00 EUR/m<sup>2</sup>**.

#### 5.4.1 Preisniveau

Es konnten nur 20 Kauffälle für erschließungsbeitragsfreie, selbstständig nutzbare Gewerbegrundstücke (ohne Land- und Forstwirtschaft) ausgewertet werden. Das sind etwa 20 % weniger als im Vorjahr.

Die Analyse der 20 Kauffälle stellt sich wie folgt dar:

<b>➤ mittlere Fläche:</b>	<b>7.811 m<sup>2</sup>*</b>
<b>➤ mittlerer Preis:</b>	<b>21,00 EUR/m<sup>2</sup>*</b>
<b>➤ Preisspanne:</b>	<b>2,00 EUR/m<sup>2</sup> - 101,00 EUR/m<sup>2</sup>*</b>

\*einschließlich Verbrauchermärkte

Mit Stichtag 01.01.2012 wurden im Landkreis Ostprignitz-Ruppin erstmals zonale Bodenrichtwerte für Gewerbeflächen ermittelt und beschlossen.

Die Spanne der Bodenrichtwerte für die 19 überregionalen Gewerbegebiete reicht von 4,00 EUR/m<sup>2</sup> bis 12,00 EUR/m<sup>2</sup>.

Des Weiteren hat der Gutachterausschuss Bodenrichtwerte von 5,00 EUR/m<sup>2</sup> bis 20,00 EUR/m<sup>2</sup> für 14 Zonen mit innerstädtischem Gewerbe beschlossen.

### 5.4.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihe

Der durchschnittliche Kaufpreis beim Verkauf selbstständiger baureifer Gewerbegrundstücke (einschließlich Verbrauchermärkte) ist im Vergleich zum Vorjahr wieder angestiegen.

2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Durchschnittspreis in EUR/m <sup>2</sup>											
13,70	13,30	13,20	12,90	16,90	17,20	10,40	19,20	9,70	9,31	18,00	21,00

Eine Bodenpreisindexreihe für gewerbliche Bauflächen für die Region des Landkreises Ostprignitz-Ruppin liegt für eine Veröffentlichung nicht vor.

### 5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Mit insgesamt 5 Kauffällen für Grundstücke im Entwicklungszustand Bauerwartungsland bzw. Rohbauland und einen Anteil am Gesamtflächenumsatz von lediglich 3,3 % ist dieser Teilmarkt im Landkreis Ostprignitz-Ruppin, wie auch in den Jahren zuvor, von geringer Bedeutung.

Für die Analyse wurden deshalb auch Kauffälle aus zurückliegenden Jahren herangezogen (2009-2011).

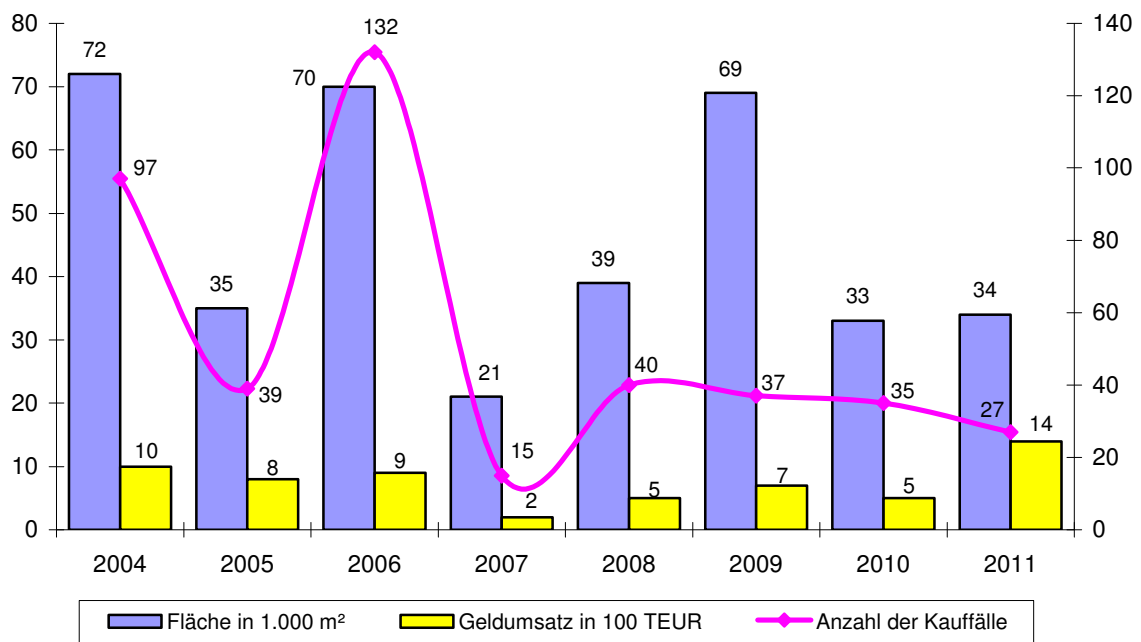
Die Abhängigkeit des Kaufpreises selbstständig bebaubarer Grundstücke vom Bodenrichtwert stellt sich wie folgt dar:

<b>Bauerwartungsland:</b>	<b>25 %</b>
<b>Rohbauland:</b>	<b>45 %</b>

### 5.6 Sonstiges Bauland

Dieser Teilmarkt umfasst Kauffälle für Erholungsgrundstücke, Stellplatzflächen und Sondergebiete für soziale Einrichtungen sowie für Verbrauchermärkte. Im Berichtszeitraum sind 27 Verträge eingegangen mit einem Anteil am Gesamtflächenumsatz von ca. 7,0 %.

*Entwicklung des Gesamtumsatzes*



Obwohl die Anzahl der Verträge deutlich gesunken ist, hat sich der Geldumsatz mehr als verdoppelt. Auch der Flächenumsatz ist leicht angestiegen.

Dieser Teilmarkt betrifft überwiegend Erholungsgrundstücke (23 Kauffälle).

Nachfolgende Auswertungen beziehen sich daher ausschließlich auf Verkäufe von Grundstücken für Erholungszwecke.

Für selbstständige baureife Grundstücke wurden insgesamt 18 Vertragsabschlüsse getätigt. Ohne Berücksichtigung der unterschiedlichen Qualität der Erholungsgrundstücke ergab sich ein durchschnittlicher Preis von 27,92 EUR/m² bei einer mittleren Flächengröße von 1.198 m².

*Übersicht über durchschnittlich erzielte Preise für Erholungsgrundstücke der Jahre 2000 – 2011 in EUR/m²*

2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
27,50	23,50	25,50	19,00	16,50	21,50	15,50	19,00	23,50	23,29	22,95	27,92

Der Gutachterausschuss im Landkreis Ostprignitz-Ruppin hat mit Stichtag 01.01.2012 erstmalig 87 zonale Bodenrichtwerte für Erholungsflächen ermittelt und beschlossen.

Für Erholungsflächen, für die keine zonalen Bodenrichtwerte beschlossen wurden gelten die nachfolgenden Orientierungswerte für den gesamten Landkreis:

Klassifizierung	Orientierungswerte in EUR/m²
einfacher Erholungswert	14,00
mittlerer Erholungswert	19,00
guter Erholungswert	23,00
guter bis Tendenz zu sehr gutem Erholungswert	28,00
sehr guter Erholungswert	33,00

**Für die Bodenwertermittlung werden die nachfolgenden Kriterien zugrunde gelegt:**

**einfacher Erholungswert**

*Erholungsgebiet kein nutzbares Gewässer\* zur Erholung in der Nähe,  
SO-Gebiet ggfl. B-Plan-Gebiet oder ohne bauplanungsrechtliche Ausweisung als SO-Gebiet (Bestandsschutz)*

**mittlerer Erholungswert**

*Erholungsgebiet (Zentrum des Gebietes) mehr als ca.300 m vom Gewässer entfernt,  
in landschaftlich freier Lage,  
SO-Gebiet ggfl. B-Plan-Gebiet oder ohne bauplanungsrechtliche Ausweisung als SO-Gebiet (Bestandsschutz) und  
Erholungsgebiet (Zentrum des Gebietes) mehr als ca.300 m vom Gewässer entfernt,  
eingeschränkte freie Lage  
SO-Gebiet ggfl. B-Plan-Gebiet oder ohne bauplanungsrechtliche Ausweisung als SO-Gebiet (Bestandsschutz)*

**guter Erholungswert**

*Erholungsgebiet (Zentrum des Gebietes) in Gewässernähe (bis zu ca. 300 m vom Gewässer abgelegen),  
in landschaftlich freier Lage,  
SO- Gebiet ggfl. B-Plan-Gebiet oder ohne die bauplanungsrechtliche Ausweisung als SO-Gebiet (Bestandsschutz)*

**guter mit Tendenz zu sehr gutem Erholungswert**

*Erholungsgebiet mit geringem Gewässerzugangsmöglichkeiten wie z.B. durch Geländegestaltung (Hanglage)  
oder Erholungsgebiet nur geringfügig durch Trennstreifen vom Gewässer getrennt  
und der Zuschnitt des Erholungsgebietes ist mehr vom Gewässer abgewandt und verläuft überwiegend in das Landesinnere  
SO-Gebiet ggfl. B-Plan-Gebiet oder ohne bauplanungsrechtliche Ausweisung als SO-Gebiet (Bestandsschutz) oder  
Erholungsgebietszuschnitt schmal entlang eines Gewässers  
und nur geringfügig durch Trennstreifen vom Gewässer getrennt  
landschaftlich schöne Umgebung,  
SO-Gebiet oder ohne bauplanungsrechtliche Ausweisung als SO-Gebiet (Bestandsschutz)*

**sehr guter Erholungswert**

*ruhige freie Toplage direkt am See;  
Erholungsgebietszuschnitt schmal entlang des Sees;  
SO-Gebiet, ggfl. B-Plan-Gebiet oder ohne bauplanungsrechtliche Ausweisung als SO-Gebiet (Bestandsschutz)*

\* Gewässer = See, Kanal; Fluß, Wasserausläufe vom Seegebiet etc.

## 5.7 Erbbaurechte

Wegen der geringen Datenmenge (1 Kauffall) kann über die Vertragsart Erbaurecht keine Auswertung erfolgen. Demzufolge konnte auch kein Marktanpassungsfaktor abgeleitet werden.

## 6. Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

### 6.1 Allgemeines

Land- und forstwirtschaftlichen Flächen werden wie folgt definiert (§ 5 ImmoWertV):

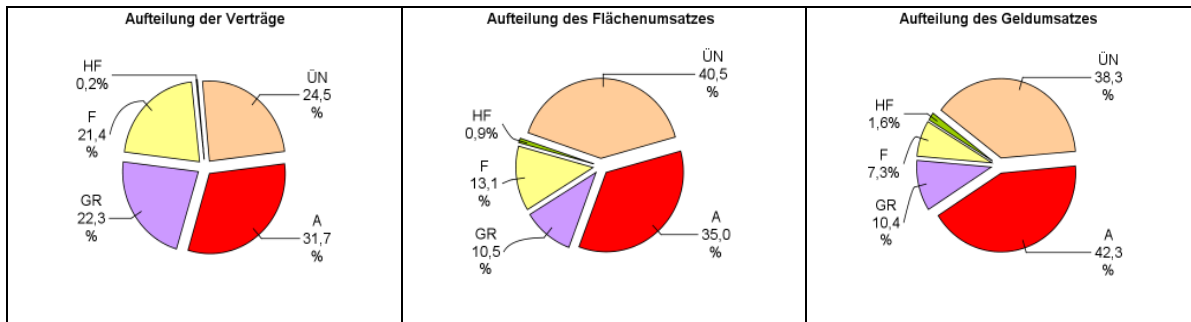
*Flächen der Land- oder Forstwirtschaft sind Flächen, die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind.*

Im Jahr 2011 sind im Landkreis Ostprignitz-Ruppin 543 Verträge über den Kauf landwirtschaftlicher Flächen erfasst und ausgewertet worden. Das bedeutet einen Umsatzrückgang von ca. 14 % im Vergleich zum Vorjahr.

Insgesamt hat dieser Teilmarkt einen Anteil von 32,2 % am Gesamtumsatz der unbebauten Flächen. Die durchschnittliche Flächengröße im Berichtszeitraum betrug 66.368 m<sup>2</sup> (2010 = 66.252 m<sup>2</sup>) und der mittlere Preis 0,49 EUR/m<sup>2</sup> (2010 = 0,44 EUR/m<sup>2</sup>).

Die BVVG hat mit 124 Verträgen einen Anteil von 23 % beim Verkauf landwirtschaftlicher Flächen.

12 Berechtigte nutzten die mit dem 2. Flächenerwerbsänderungsgesetz neu geschaffene Antragsfrist für den begünstigten Flächenkauf und erwarben ihre Grundstücke zu den Konditionen des Ausgleichsleistungsgesetzes.



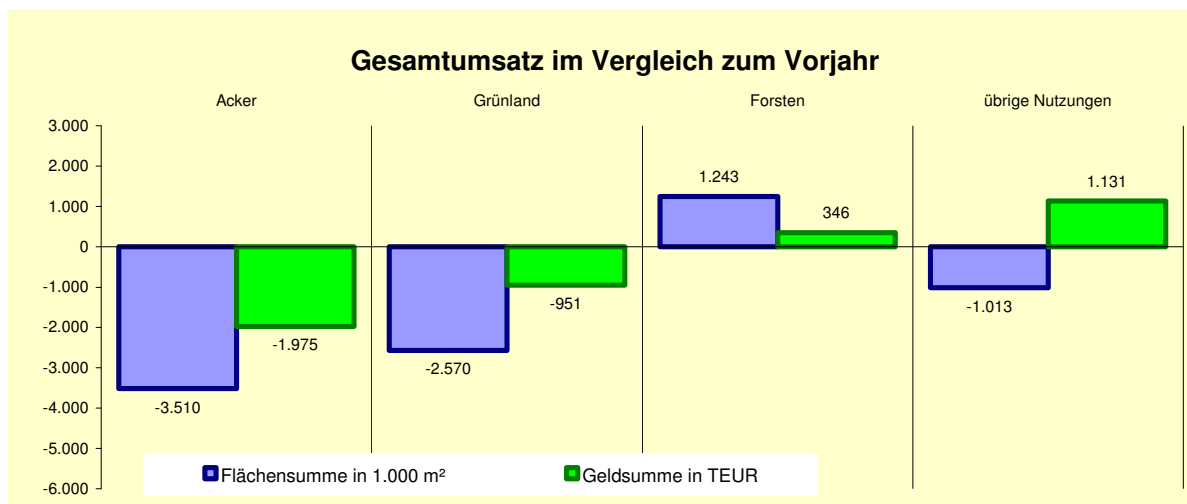
A = Acker GR = Grünland F = Forsten HF = landwirtschaftliche Betriebe ÜN = übrige Nutzungen

*Entwicklung des Umsatzes nach Nutzungsarten*

Nutzungsart	Anzahl der Kauffälle			Flächensumme in 1.000m <sup>2</sup>			Geldsumme in TEUR		
	2009	2010	2011	2009	2010	2011	2009	2010	2011
Acker	267	157	172	17.527	16.107	12.597	7.909	9.864	7.889
Grünland	204	130	121	6.048	6.354	3.784	2.238	2.900	1.949
Forsten	105	113	116	2.139	3.474	4.717	494	1.019	1.365
landwirtschaftliche Höfe	0	1	1	0	30	334	0	9	300
übrige Nutzung	234	214	133	20.499	15.619	14.606	6.079	6.023	7.154
<b>Summe</b>	<b>810</b>	<b>615</b>	<b>543</b>	<b>46.213</b>	<b>41.584</b>	<b>36.038</b>	<b>16.720</b>	<b>19.815</b>	<b>18.656</b>

Die dargestellten Umsatzzahlen für Acker, Grünland und Wald resultieren ausschließlich aus dem Verkauf selbstständig nutzbarer 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 „übrige Nutzungen“ zusammengeführt. Hier sind auch die Kauffälle für Unland enthalten.



## 6.2 Landwirtschaftliche Flächen

Die landwirtschaftliche Nutzfläche im Landkreis Ostprignitz-Ruppin betrug im Berichtszeitraum, laut Auszug aus dem Liegenschaftskataster, insgesamt 143.910 ha.



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

Acker:	92.876 ha (65 %)
Grünland:	41.201 ha (29 %)
Brachland:	1.702 ha (1 %)

### 6.2.1 Preisniveau

Der Verkauf von landwirtschaftlichen Flächen ist im Jahr 2011 insgesamt deutlich zurückgegangen. Nur bei den Ackerflächen ist ein leichter Anstieg der Kaufaktivität zu verzeichnen. Flächen- und Geldumsatz sind jedoch sowohl beim Verkauf der Acker- als auch der Grünlandflächen rückläufig.

*Verkäufe selbstständiger Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr mit einer Flächengröße über 2.500 m<sup>2</sup>:*

Nutzungsart	Kauffälle	Preisspanne in EUR/m <sup>2</sup>	mittlerer Kaufpreis in EUR/m <sup>2</sup>
() Vorjahr			
Ackerland (AZ ≤ 40)	127	0,20 – 1,68	0,63
	(122)	(0,10 – 1,08)	(0,49)
Ackerland (AZ > 40)	1	0,50	<b>0,50</b>
	(2)	(0,53 – 0,75)	(0,64)
Grünland (GZ ≤ 40)	86	0,06 – 3,84	<b>0,47</b>
	(97)	(0,08 – 0,85)	(0,39)
Grünland (GZ > 40)	2	0,48 – 0,53	0,50
	(2)	(0,40 – 0,49)	(0,45)

*Vergleich der durchschnittlich gezahlten Preise bei BVVG- und sonstigen Verkäufen*

Nutzungsart	BVVG - Verkäufe		Sonstige Verkäufe	
	Anzahl der Kauffälle	EUR/m <sup>2</sup>	Anzahl der Kauffälle	EUR/m <sup>2</sup>
() Vorjahr				
Acker	<b>31</b>	<b>0,91</b>	<b>97</b>	<b>0,54</b>
	(42)	(0,66)	(82)	(0,41)
Grünland	<b>27</b>	<b>0,71</b>	<b>63</b>	<b>0,36</b>
	(44)	(0,46)	(55)	(0,34)

Die Anzahl der BVVG – Verkäufe ist im Vergleich zum Vorjahr deutlich zurückgegangen.

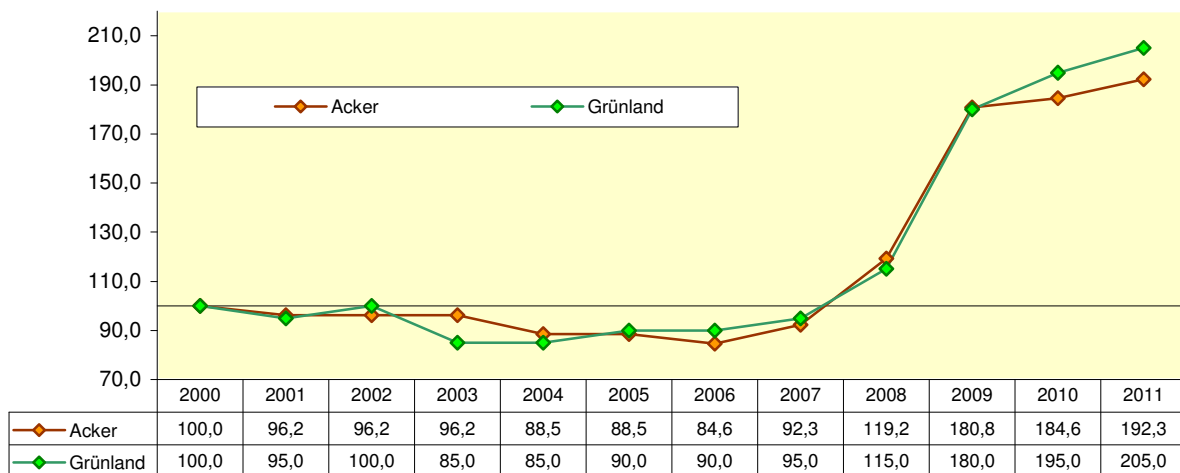


## 6.2.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

Ein Vergleich der mittleren Kaufpreise des Jahres 2011 mit dem Vorjahr zeigt, dass die durchschnittlich gezahlten Preise nochmals gestiegen sind, sowohl bei den BVVG-Verkäufen als auch bei den sonstigen Veräußerungen.

Für den gesamten Landkreis wurde je eine Indexreihe (Basisjahr 2000) für Acker und Grünland aus den Jahresmittelwerten des jeweiligen Bezugszeitraumes ermittelt.

Indexreihen für Acker und Grünland



## 6.3 Forstwirtschaftliche Flächen

Der Landkreis Ostprignitz-Ruppin verfügt über 81.295 ha forstwirtschaftlich genutzte Flächen (2010 = 81.376 ha).



Das sind rund 32 % der Gesamtfläche des Landkreises.

Die Analyse von 89 Kauffällen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr mit einer Flächengröße über 2.500 m<sup>2</sup>, ergibt eine Preisspanne von **0,09 EUR/m<sup>2</sup> bis 1,61 EUR/m<sup>2</sup>**.

Die im Berichtszeitraum verkauften Flächen hatten eine durchschnittliche Größe von 33.083 m<sup>2</sup>.

Der mittlere Kaufpreis bei den forstwirtschaftlich genutzten Flächen hat sich von 0,29 EUR/m<sup>2</sup> (Vorjahr) auf 0,35 EUR/m<sup>2</sup> erhöht (einschließlich Bestand).

Ein Vergleich mit den BVVG-Verkäufen (17 Kauffälle) zeigt, dass bei einer durchschnittlichen Flächengröße von 30.628 m<sup>2</sup> der Durchschnittspreis mit **0,52 EUR/m<sup>2</sup> (Kaufpreisspanne 0,23 EUR/m<sup>2</sup> bis 1,61 EUR/m<sup>2</sup>)** deutlich höher ist als bei den sonstigen Verkäufen der übrigen Marktteilnehmer.

## 7. Sonstige unbebaute Grundstücke

### ► *Teilmarkt der sonstigen Flächen*

Insgesamt wurden 122 Kauffälle (Vorjahr = 144) mit einem Gesamtflächenumsatz von 61,4 ha und einer mittleren Flächengröße von 5.033 m<sup>2</sup> erfasst.

Der Geldumsatz betrug 2,1 Mio. EUR.

Obwohl 22 Verträge weniger eingegangen sind, haben sich doch der Flächen- und der Geldumsatz im Berichtszeitraum deutlich erhöht.

Nachfolgend eine Analyse ausgewählter Nutzungen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr:

Preisbestimmende Grundstücksart	Anzahl der Kauffälle	mittlere Flächengröße	mittlerer Preis
		in m <sup>2</sup>	in EUR/m <sup>2</sup>
Private Grünanlagen darunter:	84	1.246	5,98
• Hausgärten	33	1.279	4,15
• Kleingärten*	20	952	3,78
Wasserflächen	11	4.104	0,63
Grundstück mit besonderer Funktion darunter:	11	22.151	2,73
• Windkraftanlagen	4	60.056	2,45
• Private Wege	7	491	2,89

\* nur Kauffälle ohne Baulichkeiten (Gartenlaube)

Die meisten Verkäufe in diesem Teilmarkt sind Flächen für Haus- und Kleingärten (48 %).

Bei den Hausgärten reichte die Kaufpreisspanne von 1,12 EUR/m<sup>2</sup> bis 17,00 EUR/m<sup>2</sup> und bei den Kleingärten (ohne Gartenlaube) von 0,50 EUR/m<sup>2</sup> bis 9,48 EUR/m<sup>2</sup>.

Nach Analyse der Kauffälle hat der Gutachterausschuss in Abhängigkeit von der Lage der Grundstücke für 2012 nachfolgende **Orientierungswerte** beschlossen:

#### **für Hausgärten:**

- Städte und Dörfer: 25 % vom angepassten Bodenwert

#### **für Dauerkleingärten:**

- Städte und Dörfer: 10 % vom Bodenrichtwert für baureifes Land

Bei den **privaten Wegen** (7 Kauffälle) wurden Preise von 0,50 EUR/m<sup>2</sup> bis 8,61 EUR/m<sup>2</sup> gezahlt bei einer mittleren Flächengröße von 491 m<sup>2</sup>.

Die Preise für **geplante Windkraftanlagen** sind in der Regel Mischpreise aus Standort-, Wege- und Abstandsflächen. Hier konnten nur 4 Kauffälle ausgewertet werden mit einem mittleren Preis von 2,45 EUR/m<sup>2</sup>.

### ► *Teilmarkt der Gemeinbedarfsflächen*

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

Im Jahr 2011 konnten hier insgesamt 78 Kauffälle erfasst werden, das sind 9,3 % weniger als im Vorjahr.

Der überwiegende Teil (74 Kauffälle) sind Verkäufe von örtlichen und sonstigen Verkehrsflächen. Die Höhe des Kaufpreises ist vom Bodenwert in der entsprechenden Region abhängig.

Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr konnten 69 Kauffälle für Verkehrsflächen ausgewertet werden.

Die mittlere Flächengröße betrug 5.658 m<sup>2</sup> und der Durchschnittspreis 5,56 EUR/m<sup>2</sup> (Vorjahr = 4,18 EUR/m<sup>2</sup>), bei einer Kaufpreisspanne von 0,19 EUR/m<sup>2</sup> bis 60,00 EUR/m<sup>2</sup>.

Für Verkäufe nach dem Verkehrsflächenbereinigungsgesetz wurde ein mittlerer Preis von 2,49 EUR/m<sup>2</sup> bei einer durchschnittlichen Flächengröße von 1.203 m<sup>2</sup> gezahlt.

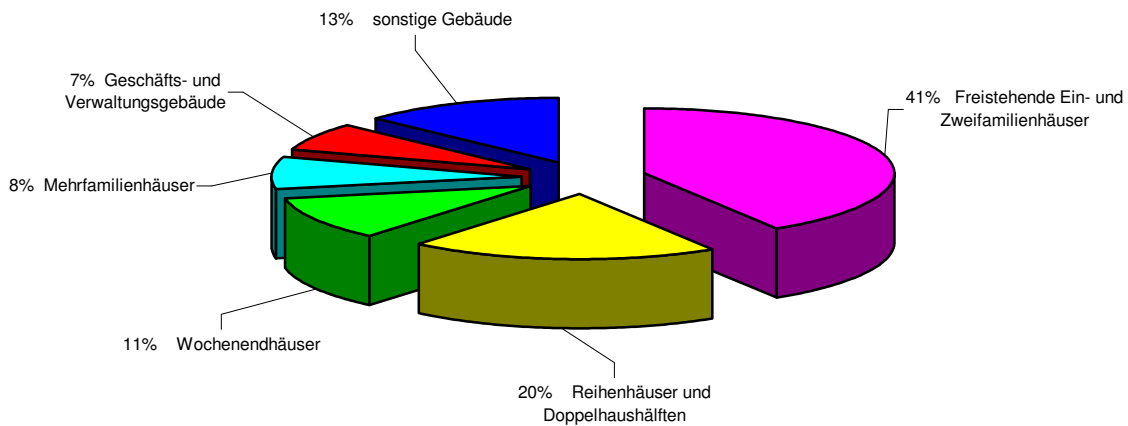
## 8. Bebaute Grundstücke

### 8.1 Allgemeines

Bebaute Grundstücke sind Grundstücke, die in der Regel mit einem oder mehreren Gebäuden bebaut sind, die den Gesamtkaufpreis maßgeblich bestimmen.

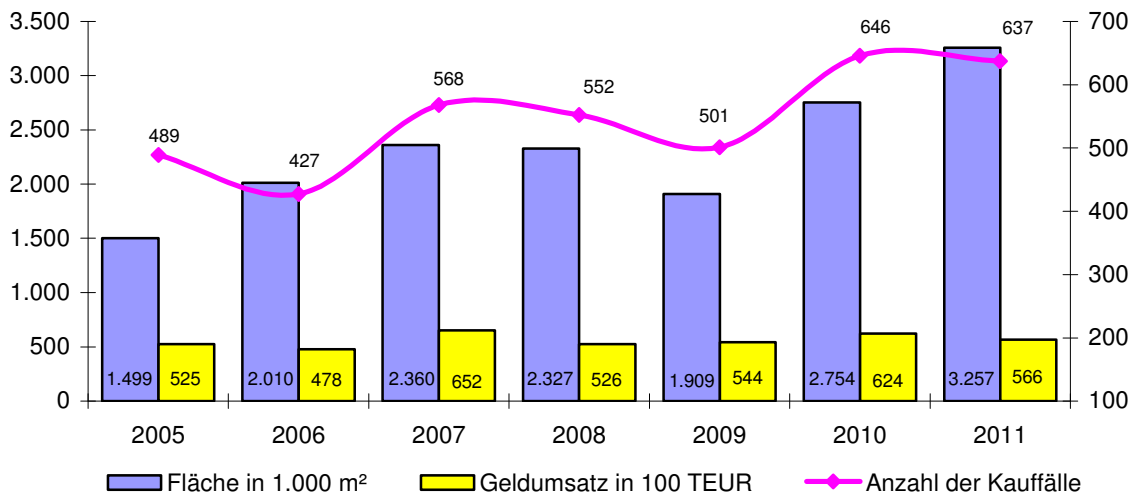
Im Landkreis Ostprignitz-Ruppin wurden im Jahr 2011 insgesamt 637 Kauffälle für bebaute Grundstücke, davon 39 Zwangsversteigerungen in die Kaufpreissammlung aufgenommen. Das sind etwa 1,5 % weniger als im Vorjahr.

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



Regionstypen	Anzahl der Kaufverträge		Flächensummen		Geldsummen	
	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Fläche (1.000 m <sup>2</sup> )	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Geld (100 TEUR)	Anteil am Gesamtumsatz (%)
Mittelzentren im weiteren Metropolitanraum	274	43,0	670	20,6	273	48,3
weiterer Metropolitanraum ohne Mittelzentren	363	57,0	2.587	79,4	292	51,7
<b>Gesamtsumme</b>	<b>637</b>	<b>100,0</b>	<b>3.257</b>	<b>100,0</b>	<b>566</b>	<b>100,0</b>

*Entwicklung des Gesamtumsatzes bei den bebauten Grundstücken*



*Übersicht über die Umsätze bei den bebauten Grundstücken in den Gemeinden des Landkreises:*

Gemeinden (s. Übersicht S. 10-11)	Anzahl der Kaufverträge		Flächensummen		Geldsummen	
	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Fläche (1.000 m²)	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Geld (100.000 €)	Anteil am Gesamtumsatz (%)
Bredzin	4	0,6	23	0,7	3	0,6
Dabergotz	3	0,5	14	0,4	2	0,3
Dreetz	13	2,0	23	0,7	7	1,2
Fehrbellin	63	9,9	362	11,1	44	7,8
Heiligengrabe	33	5,2	427	13,1	57	10,2
Herzberg (Mark)	5	0,8	29	0,9	6	1,1
Kyritz	64	10,0	160	4,9	98	17,3
Lindow (Mark)	29	4,6	82	2,5	24	4,2
Märkisch Linden	10	1,6	26	0,8	5	0,9
Neuruppin	144	22,5	198	6,1	131	23,0
Neustadt (Dosse)	29	4,6	92	2,8	26	4,5
Rheinsberg	63	9,9	1.082	33,3	58	10,3
Rüthnick	3	0,5	9	0,3	2	0,4
Sieversdorf-Hohenofen	7	1,1	10	0,3	2	0,4
Storbeck-Frankendorf	4	0,6	13	0,4	5	0,9
Stüdenitz-Schönermark	3	0,5	19	0,6	1	0,2
Temnitzquell	12	1,9	86	2,6	9	1,6
Temnitztal	20	3,1	39	1,2	10	1,7
Vielitzsee	6	0,9	120	3,7	2	0,3
Walsleben	7	1,1	17	0,5	3	0,5
Wittstock/Dosse	66	10,4	312	9,6	45	7,9
Wusterhausen/Dosse	41	6,4	90	2,8	24	4,2
Zernitz-Lohm	8	1,3	23	0,7	3	0,5
<b>Gesamtsumme</b>	<b>637</b>	<b>100,0</b>	<b>3.257</b>	<b>100,0</b>	<b>566</b>	<b>100,0</b>
		<b>-1,5</b>		<b>18,1</b>		<b>-10,2</b>

**8.2 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser**

In der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Landkreis Ostprignitz-Ruppin sind im Berichtszeitraum 263 Verträge für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser eingegangen. Die nachfolgende Tabelle zeigt den Anteil dieses Teilmarktes am Gesamtumsatz der bebauten Grundstücke:

Gebäudearten	Anzahl der Kaufverträge		Flächensummen		Geldsummen	
	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Fläche (1.000 m <sup>2</sup> )	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Geld (100.000 €)	Anteil am Gesamtumsatz (%)
		Veränderung zum Vorjahr (%)		Veränderung zum Vorjahr (%)		Veränderung zum Vorjahr (%)
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	263	41,3	1.051	32,3	225	39,9
		4,0		19,3		3,4

Der mittlere Kaufpreis für die o. g. Gebäudeart betrug 85.607 EUR.

### 8.2.1 Preisniveau

Insgesamt konnten im Berichtszeitraum 162 Verkäufe von freistehenden **Ein- und Zweifamilienhäusern** im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ausgewertet werden, wobei der Anteil der Zweifamilienhäuser mit nur 5 Kauffällen sehr gering ist.

#### Einfamilienhäuser:

- mittlere Grundstücksgröße: 1.180 m<sup>2</sup> [1.005 m<sup>2</sup>]
- mittlerer Gesamtkaufpreis: 95.285,00 EUR [103.846,00 EUR]
- Kaufpreisspanne: 15.000,00 EUR - 410.000,00 EUR

[ ] Werte vom Vorjahr

#### Mittlere Gesamtkaufpreise von Einfamilienhäusern unter Berücksichtigung des baulichen Zustandes

	Sanierungszustand	mittlerer Gesamtkaufpreis in EUR	Gesamtkaufpreisspanne in EUR
10 Kauffälle	unsaniert	26.000	15.000 bis 50.000
12 Kauffälle	teilsaniert	57.000	30.000 bis 78.000
20 Kauffälle	saniert	102.000	51.000 bis 210.000

#### Rohertragsfaktoren

Mit Hilfe des Rohertragsfaktors, der aus dem Verhältnis von Kaufpreis und der jährlichen Nettokaltmiete errechnet wird, kann bei Miet- und Pachtobjekten der Wert einer Immobilie überschlägig ermittelt werden.

Eine Analyse von auswertbaren Kauffällen der Baujahre 1950 bis 1980 ergab im Landkreis Ostprignitz-Ruppin bei den Einfamilienhäusern einen mittleren Rohertragsfaktor von 16,0 und für Kauffälle in der Baujahresspanne von 1990 bis 2011 lag dieser Faktor bei 19,0. Die Werte haben sich gegenüber dem Vergleichszeitraum nicht verändert.

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 < 1949	2010	61	1914	78.617	15.000 bis 250.000
	2011	59	1915	55.862	15.000 bis 125.000
Baujahr 1949 - 1990	2010	18	1967	88.455	20.000 bis 170.000
	2011	50	1973	93.556	15.900 bis 250.000
Baujahr > 1990	2010	38	1998	149.765	85.000 bis 257.000
	2011	54	1999	144.130	36.000 bis 410.000

### Wohnflächenpreise

Bei den freistehenden Einfamilienhäusern konnten 84 Verträge im **gewöhnlichen Geschäftsverkehr** (mit Angabe der Wohnfläche) ausgewertet werden:

#### Einfamilienhäuser:

- mittlere Wohnfläche: 127 m<sup>2</sup> [125 m<sup>2</sup>]
- mittlerer Wohnflächenpreis mit Bodenwertanteil: 800,00 EUR/m<sup>2</sup> [933,00 EUR/m<sup>2</sup>]
- Kaufpreisspanne: 148,00 EUR/m<sup>2</sup> – 2.100,00 EUR/m<sup>2</sup>
  
- mittlerer Wohnflächenpreis ohne Bodenwertanteil: 671,00 EUR/m<sup>2</sup>\* [777,00 EUR/m<sup>2</sup>]

\* 66 Kauffälle [ ] Werte vom Vorjahr

Bei den Zweifamilienhäusern wurden 5 Kauffälle mit Wohnflächenangabe erfasst. Die mittlere Wohnfläche betrug 179 m<sup>2</sup> und der Wohnflächenpreis mit Bodenwertanteil 769,00 EUR/m<sup>2</sup>.

#### Mittlere Wohnflächenpreise von ausgewählten Einfamilienhäusern mit Angabe des Sanierungszustandes:

	Sanierungszustand	mittlerer Wohnflächenpreis in EUR/m <sup>2</sup> *	Preisspanne in EUR/m <sup>2</sup>
6 Kauffälle	unsaniert	350,00	148,00 bis 530,00
8 Kauffälle	teilsaniert	575,00	350,00 bis 886,00
17 Kauffälle	saniert	838,00	313,00 bis 2.100,00

\* einschließlich Bodenwert

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

Baualtersklassen	Jahr	Anzahl der Kauffälle	mittlerer Wohnfläche in m <sup>2</sup>	mittlerer Preis in EUR/m <sup>2</sup> Wohnfläche*
Baujahr < 1949	2010	26	125	607,00
	2011	30	128	517,00
Baujahr 1949 - 1990	2010	14	122	811,00
	2011	27	128	815,00
Baujahr > 1990	2010	34	136	1.154,00
	2011	32	136	1.053,00

\* einschließlich Bodenwertanteil

## 8.2.2 Preisentwicklung

Im Landkreis Ostprignitz-Ruppin sind bei den Verkäufen von Einfamilienhäusern sowohl der Gesamtkaufpreis als auch der Wohnflächenpreis im Vergleich zum Vorjahr deutlich zurückgegangen.

	2008	2009	2010	2011
			[EUR]	
mittlerer Gesamtkaufpreis	88.000	98.138	103.846	99.136
			[EUR/m <sup>2</sup> ]	
mittlerer Wohnflächenpreis	831,00	843,00	933,00	802,00

## 8.3 Reihenhäuser/Doppelhaushälften

Bei den Reihenhäusern und Doppelhaushälften wurden im Berichtszeitraum insgesamt 125 Kauffälle erfasst, das sind ca. 20 % mehr als im Vorjahr. Der Anteil dieses Teilmarktes am Gesamtumsatz aller bebauten Grundstücke beträgt rund 20 %.

Der mittlere Gesamtkaufpreis betrug 47.689 EUR (2010 = 56.950 EUR).

*Die nachfolgende Tabelle zeigt den Anteil des Teilmarktes der Reihenhäuser/Doppelhaushälften am Gesamtumsatz der bebauten Grundstücke:*

Gebäudearten	Anzahl der Kaufverträge		Flächensummen		Geldsummen	
	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Fläche (1.000 m <sup>2</sup> )	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Geld (100.000 €)	Anteil am Gesamtumsatz (%)
		Veränderung zum Vorjahr (%)		Veränderung zum Vorjahr (%)		Veränderung zum Vorjahr (%)
Reihenhäuser und Doppelhaushälften	125	19,6	260	8,0	60	10,5
		20,2		90,7		1,0

### 8.3.1 Preisniveau

Insgesamt konnten im Berichtszeitraum 73 Kauffälle im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ausgewertet werden:

#### Reihenhäuser und Doppelhaushälften:

- mittlere Grundstücksgröße: 859 m<sup>2</sup> [693 m<sup>2</sup>]
- mittlerer Gesamtkaufpreis: 60.350,00 EUR [71.600,00 EUR]
- Kaufpreisspanne: 20.000,00 EUR bis 250.000,00 EUR

[ ] Werte vom Vorjahr

Laut Grundstücksmarktbericht des Oberen Gutachterausschusses lag der mittlere Kaufpreis für ein Reihenhaus bzw. eine Doppelhaushälfte im Landesdurchschnitt (2010) bei 122.000 EUR.

**Gesamtkaufpreise nach Baualtersklassen ohne Berücksichtigung des baulichen Zustandes:**

Baualtersklassen	Anzahl der Kauffälle	mittleres Baujahr	mittlerer Gesamtkaufpreis in EUR	Gesamtkaufpreisspanne in EUR
<b>Baujahr &lt; 1949</b>	55	1915	53.500	20.000 bis 150.000
<b>Baujahr 1949 - 1990</b>	13	1966	60.300	20.000 bis 130.000
<b>Baujahr ab 1990</b>	5	1999	136.000	70.000 bis 250.000

**Mittlere Gesamtkaufpreise von Reihenhäusern und Doppelhaushälften unter Berücksichtigung des baulichen Zustandes:**

	Sanierungszustand	mittlerer Gesamtkaufpreis in EUR	Gesamtkaufpreisspanne in EUR
7 Kauffälle	unsaniert	29.300	20.000 bis 52.500
11 Kauffälle	teilsaniert	50.000	30.000 bis 113.000
9 Kauffälle	saniert	73.000	41.000 bis 150.000

**Wohnflächenpreise**

Die Auswertung von 36 geeigneten Kauffällen mit Wohnflächenangabe im Landkreis Ostprignitz-Ruppin im Jahr 2011 stellt sich wie folgt dar:

**Reihenhäuser und Doppelhaushälften:**

- mittlere Wohnfläche: 106 m<sup>2</sup> [107 m<sup>2</sup>]
- mittlerer Wohnflächenpreis mit Bodenwertanteil: 630 EUR/m<sup>2</sup> [684 EUR/m<sup>2</sup>]
- Kaufpreisspanne: 170 EUR/m<sup>2</sup> bis 3.125 EUR/m<sup>2</sup>
- mittlerer Wohnflächenpreis ohne Bodenwertanteil\*: 480 EUR/m<sup>2</sup>

\*24 Kauffälle [ ] Werte Vorjahr

**Entwicklung der Wohnflächengröße und -preise für Reihenhäuser/Doppelhaushälften nach Baualtersklassen ohne Berücksichtigung des baulichen Zustandes (mit Bodenwertanteil):**

Baualtersklassen	Jahr	Anzahl der Kauffälle	mittlerer Wohnfläche in m <sup>2</sup>	mittlerer Wohnflächenpreis in EUR/m <sup>2</sup>
<b>Baujahr &lt; 1949</b>	2010	22	110	570
	2011	26	111	504
<b>Baujahr 1949 - 1990</b>	2010	6	97	670
	2011	7	97	580
<b>Baujahr ab 1990</b>	2010	5	120	900
	2011	2	96	1.200



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

	Sanierungszustand	mittlerer Wohnflächenpreis in EUR/m <sup>2</sup> *	Kaufpreisspanne in EUR/m <sup>2</sup>
4 Kauffälle	unsaniert	380	170 bis 800
8 Kauffälle	teilsaniert	500	330 bis 950
6 Kauffälle	saniert	650	460 bis 1.000

\*einschließlich Bodenwert

### 8.3.2 Preisentwicklung

Beim Verkauf von Reihenhäusern und Doppelhaushälften im Landkreis Ostprignitz-Ruppin sind sowohl der mittlere Gesamtkaufpreis, als auch der durchschnittliche Wohnflächenpreis wieder deutlich zurückgegangen.

	2007	2008	2009	2010	2011
Mittlerer Gesamtkaufpreis in EUR	70.000	64.500	87.900	71.600	60.350
Mittlerer Wohnflächenpreis in EUR/m <sup>2</sup>	655	650	857	684	630

### 8.4 Wohnungseigentum

Wohnungseigentum ist Sondereigentum an einer abgeschlossenen Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum.

Die Verkäufe von Wohnungseigentum sind im Vergleich zum Vorjahr deutlich zurückgegangen.

Insgesamt wurden 53 Kaufverträge von Eigentumswohnungen registriert, davon 5 Erstverkäufe, 39 Weiterveräußerungen und 9 Umwandlungen in Wohnungseigentum. 54 Wohnungen wurden durch Kauf erworben und 7 im Zwangsversteigerungsverfahren öffentlich ausgeben.

Damit hat dieser Teilmarkt einen Anteil von rund 3,6 % am Gesamtmarkt aller Grundstücksarten im Landkreis Ostprignitz-Ruppin.

Gemeinden	Anzahl der Kaufverträge		Geldsummen	
	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Geld (100.000 €)	Anteil am Gesamtumsatz (%)
		Veränderung zum Vorjahr (%)		Veränderung zum Vorjahr (%)
Fehrbellin	1	1,9 0,0	0,70	2,1 -33,3
Neuruppin	30	56,6 -43,4	23	70,8 -38,9
Rheinsberg	3	5,7 -25,0	1	4,2 -51,8
Wittstock/Dosse	19	35,8 72,7	8	22,9 60,5
<b>Gesamtsumme</b>	<b>53</b>	<b>100,0 -35,4</b>	<b>33</b>	<b>100,0 -37,9</b>

Die Tabelle zeigt, dass die meisten Eigentumswohnungen im Landkreis Ostprignitz-Ruppin in Neuruppin und Wittstock verkauft wurden. In Wittstock ist eine deutliche Steigerung der Kaufaktivität im Vergleich zum Vorjahr zu verzeichnen, wogegen in Neuruppin der Verkauf von Wohnungseigentum stark rückläufig ist.

Bei 28 Kauffällen war eine Wohnfläche im Vertrag ausgewiesen bzw. konnte ermittelt werden.

Der mittlere Wohnflächenpreis betrug hier 827,00 EUR/m<sup>2</sup> bei einer durchschnittlichen Größe der Wohnfläche von 79 m<sup>2</sup>.

### 8.4.1 Preisniveau

Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr konnten 27 Kauffälle (2 Erstverkäufe und 25 Weiterveräußerungen) mit Wohnflächenangabe ausgewertet werden:

#### *Wohnungseigentum - Erstverkauf (1 Kauffall mit Stellplatz)*

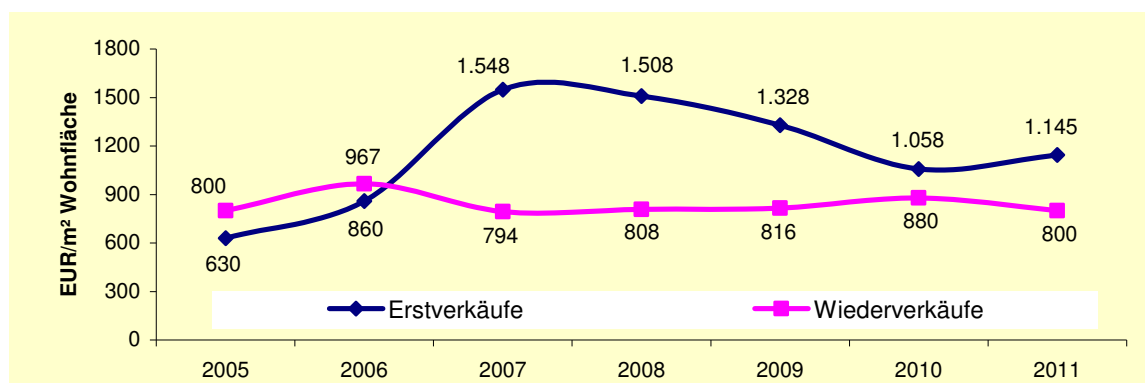
➤ <b>mittlere Wohnfläche:</b>	<b>98 m<sup>2</sup></b>
➤ <b>Baujahre:</b>	<b>1927 + 1935</b>
➤ <b>mittlerer Wohnflächenpreis:</b>	<b>1.145 EUR/m<sup>2</sup></b>
➤ <b>mittlerer Gesamtkaufpreis:</b>	<b>102.500 EUR</b>

#### *Wohnungseigentum - Weiterveräußerungen (teilweise mit Stellplatz bzw. Garage)*

➤ <b>mittlere Wohnfläche:</b>	<b>77 m<sup>2</sup></b>
➤ <b>Baujahresspanne:</b>	<b>1900 - 1999</b>
➤ <b>mittlerer Wohnflächenpreis:</b>	<b>800 EUR/m<sup>2</sup></b>
➤ <b>Wohnflächenpreisspanne:</b>	<b>200 EUR/m<sup>2</sup> - 1.600 EUR/m<sup>2</sup></b>
➤ <b>mittlerer Gesamtkaufpreis:</b>	<b>62.150 EUR</b>
➤ <b>Gesamtkaufpreisspanne:</b>	<b>10.000 EUR - 120.000 EUR</b>

Für 9 Kauffälle (Umwandlung in Wohnungseigentum), wurden für den Miteigentumsanteil Erbbaurechte begründet. Der mittlere Kaufpreis betrug hier 47.600 EUR.

#### *Entwicklung der mittleren Wohnflächenpreise*



**Übersicht über die Wohnflächengröße und -preise für Eigentumswohnungen nach Baualtersklassen:**

*Erstverkäufe und Weiterveräußerungen*

Baualtersklassen	Anzahl der Kauffälle		mittleres Baujahr		mittlere Wohnfläche in m <sup>2</sup>		mittlerer Wohnflächenpreis in EUR/m <sup>2</sup>	
	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011
Baujahr bis 1949	27	15	1923	1918	81	84	817	835
Baujahr 1949 - 1990	9	4	1966	1975	62	59	731	515
Baujahr ab 1990	19	8	2001	1996	89	80	1.181	966

**8.5 Teileigentum**

Teileigentum ist das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum. In diesem Teilmarkt sind 8 Kauffälle registriert worden, davon 1 Erstverkauf und 7 Weiterveräußerungen.

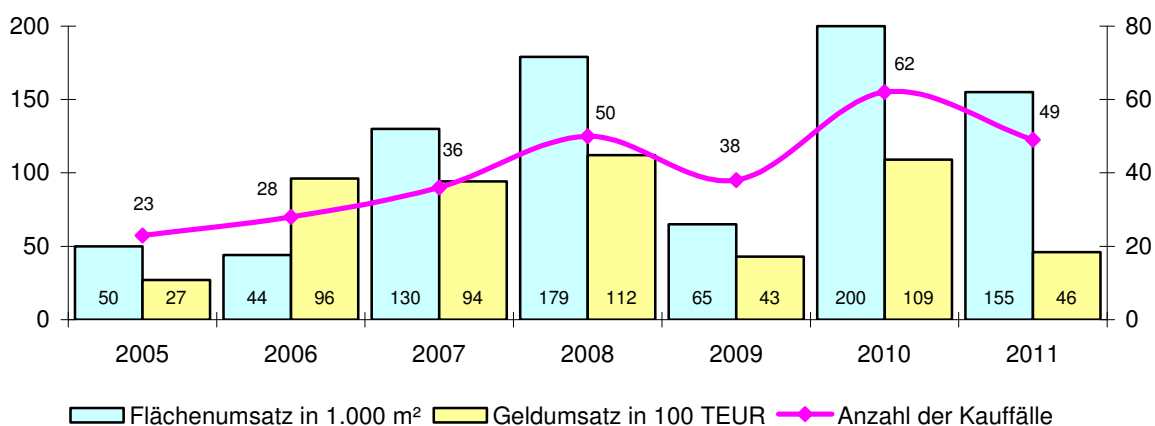
Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr konnte lediglich 1 Kauffall ausgewertet werden. Es handelt sich hier um ein Büro mit einer Nutzfläche 121 m<sup>2</sup> und einem Preis von 587 EUR je m<sup>2</sup> Nutzfläche.

Der Eigentumswechsel beim Teileigentum erfolgte überwiegend im Zwangsversteigerungsverfahren (6 Kauffälle). Der mittlere Kaufpreis lag hier bei 27.900 EUR. In Schnitt wurden etwa 30 % vom Verkehrswert gezahlt.

**8.6 Mehrfamilienhäuser**

Bei den Mehrfamilienhäusern wurden im Berichtszeitraum 49 Verträge in die Kaufpreissammlung aufgenommen. Das entspricht einem Anteil von etwa 8 % am Grundstücksmarkt der bebauten Grundstücke im Landkreis Ostprignitz-Ruppin. Der Gesamtumsatz beim Teilmarkt der Mehrfamilienhäuser ist im Vergleich zum Vorjahr deutlich zurückgegangen.

*Entwicklung des Gesamtumsatzes*



## 8.6.1 Preisniveau

Für die nachfolgenden Kaufpreisübersichten wurden nur Verkäufe im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ausgewertet.

### Gesamtkaufpreise

#### Mehrfamilienhäuser (23 Kauffälle):

- **Baujahre:** 1780 – 1987 [1760 - 2004]
- **durchschnittlicher Gesamtkaufpreis:** 104.700 EUR [144.620 EUR]
- **Gesamtkaufpreisspanne:** 10.000 EUR bis 280.000 EUR

[ ] Werte vom Vorjahr

### Wohnflächenpreise

#### Mehrfamilienhäuser (14 Kauffälle):

- **Baujahre:** 1780 – 1987 [1760 - 2004]
- **mittlere Wohnfläche:** 295 m<sup>2</sup> [318 m<sup>2</sup>]
- **mittlerer Wohnflächenpreis:** 330 EUR/m<sup>2</sup> [623 EUR/m<sup>2</sup>]
- **Preisspanne:** 125 EUR/m<sup>2</sup> bis 660 EUR/m<sup>2</sup>

[ ] Werte vom Vorjahr

## 8.6.2 Liegenschaftszinssätze / Rohertragsfaktoren

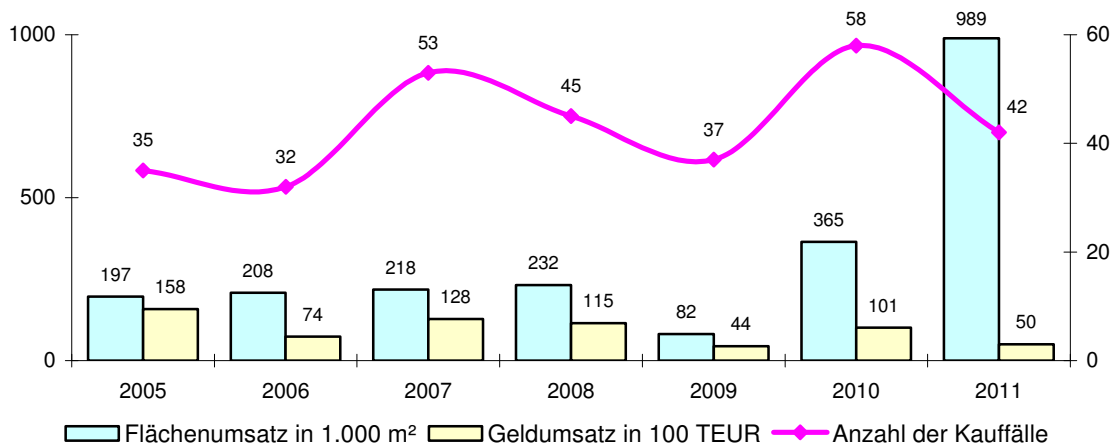
Der Liegenschaftszinssatz wird zur Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien herangezogen, insbesondere im Ertragswertverfahren. Er ist abhängig von Art, Lage und Restnutzungsdauer des Objektes.

Wegen der geringen Anzahl auswertbarer Kauffälle konnte für die Region des Landkreises Ostprignitz-Ruppin kein eigener Liegenschaftszinssatz ermittelt werden.

Ergebnisse einer landesweiten Auswertung zu Liegenschaftszinssätzen und des zugrundeliegenden Modells werden im Grundstücksmarktbericht des Oberen Gutachterausschusses veröffentlicht bzw. können dort erfragt werden.

## 8.7 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser

Die Anzahl der Verkäufe sowie der Geldumsatz sind beim Teilmarkt der Wohn- und Geschäftshäuser und der Bürogebäude deutlich zurückgegangen. Der Gesamtflächenumsatz hat sich dagegen im Berichtszeitraum enorm erhöht.



Der Teilmarkt der Wohn- und Geschäftshäuser hat einen Anteil von knapp 7 % am Gesamtumsatz aller bebauten Grundstücke.

### 8.7.1 Preisniveau

**Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr** konnten 25 Kauffälle für selbstständig nutzbare Grundstücke ausgewertet werden. Es handelt sich hier überwiegend (19 Kauffälle) um Wohn- und Geschäftshäuser.

#### Wohn- und Geschäftshäuser:

➤ <b>Baujahre:</b>	<b>1790 - 1995</b>
➤ <b>mittlerer Wohn/Nutzflächenpreis:</b>	<b>560 EUR/m<sup>2</sup></b>
➤ <b>mittlerer Gesamtkaufpreis:</b>	<b>164.100 EUR [195.180 EUR]</b>
➤ <b>Kaufpreisspanne:</b>	<b>50.000 EUR - 480.000 EUR</b>

[ ] Wert vom Vorjahr

Für die Auswertung der Büro- und Verwaltungsgebäude liegt keine ausreichende Anzahl von Kauffällen vor.

### 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 weiteren Metropolenraum des Landes hingewiesen, welcher im Grundstücksmarktbericht des Landes Brandenburg veröffentlicht ist.

### 8.8 Gewerbe- und Industrieobjekte

Bei den Gewerbeobjekten und den sonstigen Bauten wurden insgesamt 61 Verkäufe mit einem Flächenumsatz von 43 ha und einem Geldumsatz von rund 13 Mio. EUR registriert. Während die Anzahl der Verträge und der Flächenumsatz gegenüber dem Vorjahr gesunken sind, hat sich der Geldumsatz deutlich erhöht.

Der durchschnittliche Gesamtkaufpreis im Berichtszeitraum beträgt **212.600 EUR**.

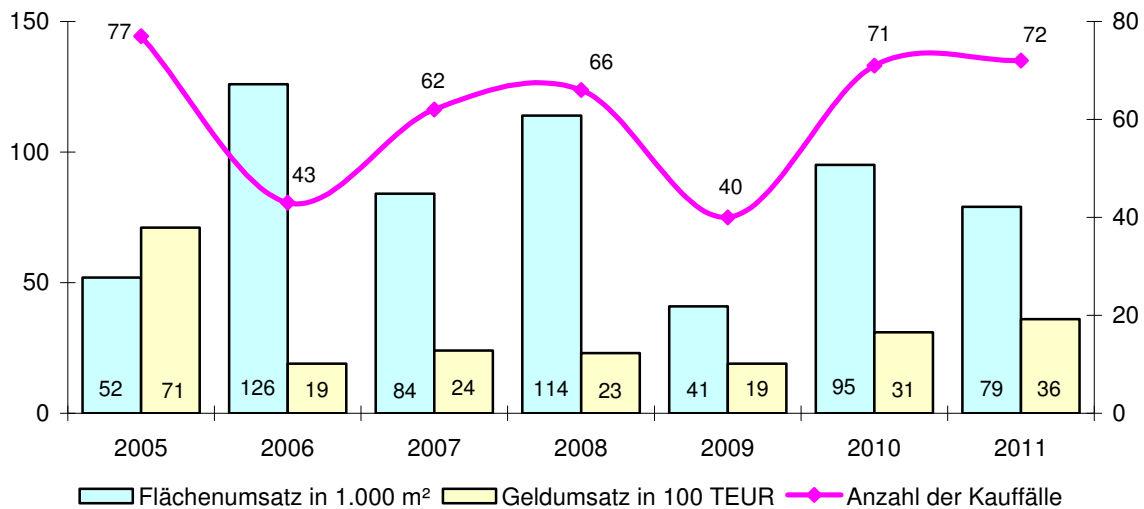
Für die Ermittlung von Verkehrswerten (Marktwerten) wird empfohlen, Auskünfte aus der Kaufpreissammlung einzuholen, da auf Grund der sehr differenzierten Nutzung der Grundstücke und des Zustandes der Gebäude eine allgemeingültige Aussage nicht möglich ist.

### 8.9 Sonstige bebaute Objekte

#### ► *Wochenendhäuser*

Mit 72 Kauffällen beträgt der Anteil der Wochenend- und Ferienhäuser am Grundstücksteilmarkt der bebauten Grundstücke unverändert etwa 11 %.

### Entwicklung des Gesamtumsatzes



Eine Analyse von 57 selbstständig nutzbaren Wochenendhaus- bzw. Ferienhausgrundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ergab die nachfolgenden Werte:

#### Wochenendhäuser:

- **Baujahresspanne:** 1952 bis 2005
- **mittlerer Nutzflächenpreis (20 Kauffälle)** 1.390 EUR/m<sup>2</sup>
- **mittlerer Gesamtkaufpreis:** 53.600 EUR
- **Kaufpreisspanne:** 2.500 EUR - 245.000 EUR

In den Sondergebieten für Erholung ergab die separate Auswertung von 32 Kauffällen einen mittleren Gesamtkaufpreis von 69.000 EUR. Die Spanne reichte hier von 10.000 EUR bis 190.000 EUR.

## 9. Bodenrichtwerte

### 9.1 Gesetzlicher Auftrag

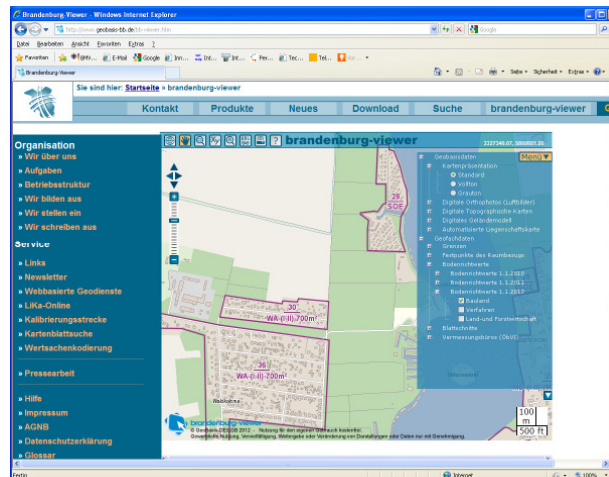
Wichtigstes Element zur Herstellung allgemeiner Markttransparenz ist die regelmäßige Ermittlung und Bekanntmachung von Bodenrichtwerten.

Die Bodenrichtwerte hat der jeweils zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte gemäß § 193 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches und der Gutachterausschussverordnung zum Stichtag 1. Januar jeden Jahres zu ermitteln.

Bei den Bodenrichtwerten handelt es sich nicht um Bodenwerte realer Grundstücke, sondern um durchschnittliche Werte für Gebiete mit gleichen Lage-, Nutzungs- und Wertverhältnissen. Sie beziehen sich auf unbebaute Grundstücke und sind als Quadratmeterpreise angegeben.

Die Bodenrichtwerte sind zu veröffentlichen. Jedermann kann von der Geschäftsstelle Auskunft über die Bodenrichtwerte verlangen (§ 196 Abs. 3 BauGB).

Bodenrichtwerte zu den Stichtagen 01.01.2010, 01.01.2011 und 01.01.2012 werden derzeit im Internet in einem webbasierten Informationssystem der LGB zur kostenlosen Ansicht angeboten.



Die entsprechende Internetseite lautet:

<http://www.geobasis-bb.de/bb-viewer.htm>

Der *brandenburg-viewer* ist ein reines Informationsmedium, also kein amtliches Produkt zur Bereitstellung der Bodenrichtwerte.

Amtliche Kartenausschnitte sowie Auskünfte über einzelne Bodenrichtwerte werden von den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse weiterhin in mündlicher und schriftlicher Form (kostenpflichtig) erteilt.

## 9.2 Bodenrichtwerte für Bauland

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Ostprignitz-Ruppin hat in seiner Beratung am 26.01.2012 insgesamt 327 Bodenrichtwerte für baureifes Land in den Städten und Dörfern des Landkreises (einschließlich der Ortsteile) und 87 Orientierungswerte für Splittersiedlungen und Einzelhöfte beschlossen.



Zum Stichtag 01.01.2012 wurden erstmals auch zonale Bodenrichtwerte für Erholungsgebiete (87) und für Gewerbeflächen (33) ermittelt.

In den Städten des Landkreises (53 Bodenrichtwerte) sind 9 Werte um 2,00 EUR/m<sup>2</sup> bis 5,00 EUR/m<sup>2</sup> gesunken. Nur 2 zonale Werte sind leicht angestiegen. Auch in den ländlichen Gebieten gibt es kaum Veränderungen. Nur etwa 6 % der Werte haben sich hälftig um maximal 4,00 EUR/m<sup>2</sup> nach oben bzw. unten bewegt. Die Bodenrichtwerte für Erholungsflächen liegen zwischen 14,00 EUR/m<sup>2</sup> und 33,00 EUR/m<sup>2</sup>. Für Gewerbeflächen (innerstädtisches und überregionales Gewerbe) reicht die Spanne der Bodenrichtwerte von 4,00 EUR/m<sup>2</sup> bis maximal 20,00 EUR/m<sup>2</sup>.

### 9.3 Besondere Bodenrichtwerte

Die besonderen Bodenrichtwerte werden als zonale Werte in den förmlich festgelegten Sanierungsgebieten mit Anfangs- und Endqualität festgelegt. Sie werden in gesonderten Karten dargestellt.

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

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

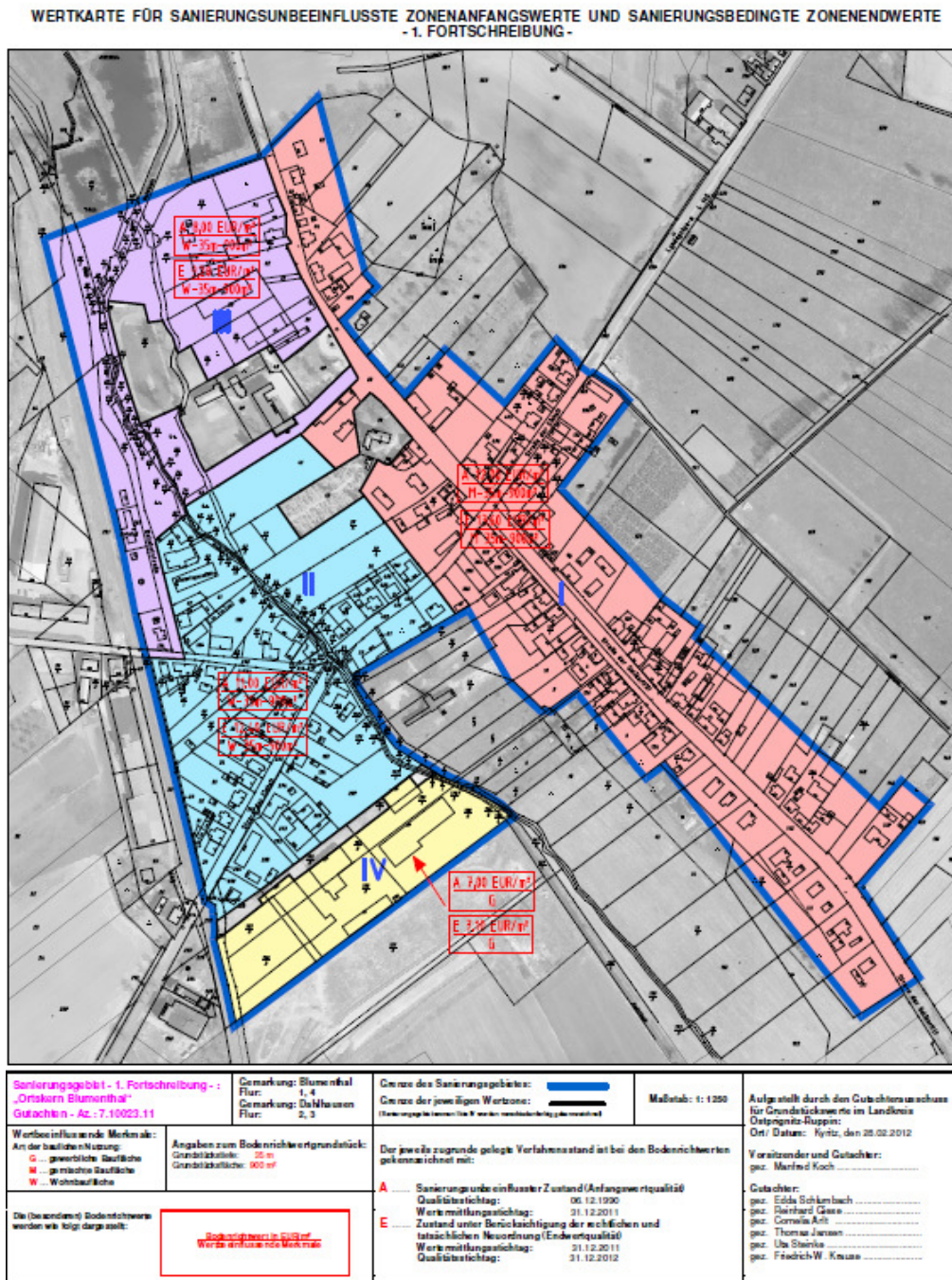
#### *Das vereinfachte Sanierungsverfahren*

Das vereinfachte Sanierungsverfahren ist ein städtebauliches Sanierungsverfahren, das unter ausdrücklichem Ausschluss der besonderen bodenrechtlichen Vorschriften durchgeführt wird. Im vereinfachten Verfahren steht die Erhaltung und Verbesserung des Bestandes im Vordergrund.

Vereinfachte Sanierungsgebiete im Landkreis Ostprignitz-Ruppin sind in den Ortskernen von Fehrbellin, Freyenstein, Neustadt (Dosse) und Alt Ruppin festgelegt worden.



Beispiel: Förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet: „Dorfkern Blumenthal“:



### 9.4 Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Grundstücke

Der Gutachterausschuss im Landkreis Ostprignitz-Ruppin hat 12 zonale Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Flächen zum Stichtag 01.01.2012 beschlossen.

Die Bodenrichtwerte basieren auf ausgewählten Kauffällen des Jahres 2011, die nicht durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst sind. Sie beziehen sich auf ein regelmäßig geformtes Grundstück mit gebietstypischer landwirtschaftlicher Nutzung. Ausreißer wurden nicht berücksichtigt.

Im Landkreis Ostprignitz-Ruppin sind 4 Bodenrichtwertzonen für landwirtschaftliche Nutzungen 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 des Kaufpreises von der Bodenqualität konnte nicht nachgewiesen werden.

**Bodenrichtwertspannen im Landkreis Ostprignitz-Ruppin Stichtag 01.01.2012 in EUR/m<sup>2</sup>:**

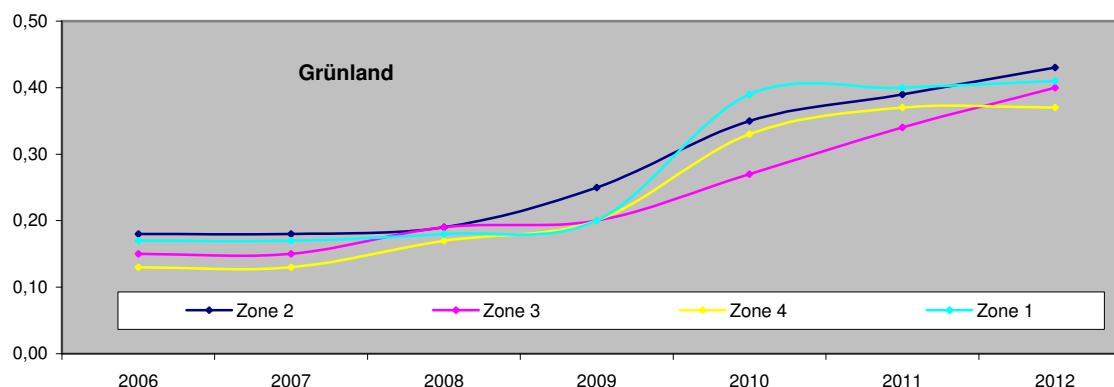
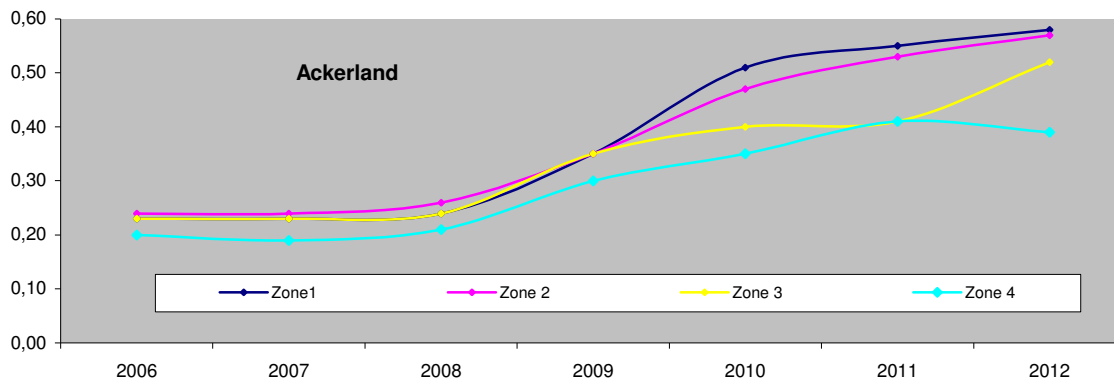
- **Acker:** 0,39 – 0,58
- **Grünland:** 0,37 – 0,43
- **Forstflächen\*:** 0,22 – 0,28

\*enthalten den Baumbestand

Für Unland wurde ein Orientierungswert von 0,15 EUR/m<sup>2</sup> von den Gutachtern beschlossen.

Detaillierte Auskünfte zu den einzelnen Bodenrichtwerten erteilt die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses. Die Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Flächen können ebenfalls im *brandenburg-viewer* (siehe Seite 45) kostenfrei eingesehen werden.

**Entwicklung der Bodenrichtwerte für Acker und Grünland:**



## 10. Nutzungsentgelte / Mieten / Pachten

### 10.1 Nutzungsentgelte

Nach den gesetzlichen Bestimmungen der Nutzungsentgeltverordnung (NutzEV) dürfen Nutzungsentgelte schrittweise bis zur Höhe des ortsüblichen Nutzungsentgeltes erhöht werden. Das betrifft die wirksam abgeschlossenen Pacht- und Nutzungsverträge vor dem 02.10.1990 nach den Bestimmungen der §§ 312 und 314 ZGB zum Zwecke der Erholung und Freizeitgestaltung.

Da jedoch keine gesetzliche Informationspflicht an den Gutachterausschuss über abgeschlossene Pachtverträge nach dem 02.10. 1990 besteht, verfügt die Geschäftsstelle nur über eine geringe Datenmenge in der Nutzungsentgeltsammlung.

Zur Orientierung werden deshalb die vom Gutachterausschuss im Rahmen von Gutachten ermittelten ortsüblichen Nutzungsentgelte in nachfolgender Übersicht dargestellt:

<i>sehr guter Erholungswert</i>	➤ ortsübliches Nutzungsentgelt von 1,40 – 1,90 €/m <sup>2</sup> /Jahr
<i>guter Erholungswert</i>	➤ ortsübliches Nutzungsentgelt von 1,12 – 1,35 €/m <sup>2</sup> /Jahr
<i>mittlerer Erholungswert</i>	➤ ortsübliches Nutzungsentgelt von 0,82 – 1,07 €/m <sup>2</sup> /Jahr
<i>einfacher Erholungswert</i>	➤ ortsübliches Nutzungsentgelt von 0,40 – 0,72 €/m <sup>2</sup> /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.

#### ***Kriterien für die Ermittlung des ortsüblichen Nutzungsentgelts:***

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

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

(3) **Mittlerer Erholungswert** ist gegeben, wenn es sich um ein Grundstück in Seenähe oder in freier Lage handelt, die Parzellenfläche auf dem Grundstück etwa 500 m<sup>2</sup> beträgt und die Grundstücke in einer Gemeinschaftsanlage gelegen sind. Es ist Stromanschluss vorhanden, die Trinkwasserversorgung erfolgt über Eigenwasserversorgungsanlagen. Die Abwasserbeseitigung erfolgt über eine Sammelgrube.

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

### 10.2 Mieten

Der Gutachterausschuss hat wegen fehlender Daten keine Mietpreissammlung erstellt. Im Landkreis Ostprignitz-Ruppin gibt es nach Kenntnis des Gutachterausschusses keine Mietpreisspiegel.

### 10.3 Pachten

Pachtverträge für landwirtschaftliche Flächen werden beim Amt für Verbraucherschutz und Landwirtschaft des Landkreises Ostprignitz-Ruppin erfasst und ausgewertet. Der

Gutachterausschuss gibt daher die Empfehlung, Pachtpreise für landwirtschaftliche Nutzflächen beim zuständigen Amt einzuholen.

## 11. Aufgaben des Gutachterausschusses und Oberen Gutachterausschusses

Auf der Grundlage des Baugesetzbuches wurden 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. Die regionalen Gutachterausschüsse nehmen folgende Aufgaben wahr:

➤ gesetzlich zugewiesene Aufgaben:

- Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung
- Ermittlung von Bodenrichtwerten und sonstiger für die Wertermittlung erforderlicher Daten (Bodenpreisindexreihen, Liegenschaftszinssätze, Marktanpassungsfaktoren)
- Erstellung und Veröffentlichung von Grundstücksmarktberichten

➤ 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 von Sozialleistungsangelegenheiten

Die 17 regionalen Gutachterausschüsse der Landkreise und kreisfreien Städte sowie der Obere Gutachterausschuss verfügen über ein gemeinsames Internetinformationsportal:

[www.gutachterausschuesse-bb.de](http://www.gutachterausschuesse-bb.de)

Neben verschiedenen Antragsformularen gibt es Hinweise zu den bereitgestellten Produkten und deren Bestellung, sowie eine Suchfunktion zur Ermittlung des zuständigen Gutachterausschusses. Unter dem Link „Regionale Gutachterausschüsse“ sind dann die entsprechenden Anschriften bzw. Telefonnummern der Geschäftsstellen einzusehen.

### *Oberer Gutachterausschuss*

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.

Die Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses ist bei der LGB, Betriebssitz Frankfurt (Oder), eingerichtet.

### *Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse*

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 digitalen Karten und deren Veröffentlichung
- Vorbereitung für die Ableitung und Fortschreibung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten
- Vorbereitung der Grundstücksmarktberichte und deren Veröffentlichung
- 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.

Auskünfte aus der Kaufpreissammlung (eingeschränkt auch flurstücksbezogen) erteilt die Geschäftsstelle, wenn der Antragsteller ein berechtigtes Interesse darlegt, sowie die sachgerechte Verwendung der Daten gewährleistet. Die Angaben zu den Kaufverträgen werden in anonymisierter Form erteilt, so dass sie keine Rückschlüsse auf natürliche Personen erlauben.

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

Der Gutachterausschuss im Landkreis Ostprignitz-Ruppin besteht derzeit aus 11 Mitgliedern, einem Vorsitzenden, dem stellvertretenden Vorsitzenden und weiteren 9 ehrenamtlichen Gutachtern.

Einige Produkte des Gutachterausschusses/Geschäftsstelle des Gutachterausschusses aus dem Jahr 2011:

überschlägige Wertangaben im Rahmen einer Sozialleistungsangelegenheit	Anzahl: <b>50</b>
Verkehrswertgutachten	Anzahl: <b>30</b>
Schriftliche Auskünfte	Anzahl: <b>225</b>
Grundstücksmarktberichte	Anzahl: <b>100</b>

*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
- *Herr Gunter Genau*  
Regionalteamleiter Technische Leitung im Landesamt für ländliche  
Entwicklung, Landwirtschaft und Flurneuordnung

**ehrenamtliche Gutachter  
von der zuständigen Finanzbehörde:**

- *Frau Cornelia Arlt*  
Steueroberinspektorin
- *Frau Ute Schwermer*  
Betriebsökonom für Landwirtschaft

### *Kaufpreissammlung*

Die Auswertung der Kaufverträge und die Führung der Kaufpreissammlung ist die zentrale Aufgabe der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses. 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.

Im Juni 2011 wurde die AKS auf eine neue Plattform umgestellt. Die Überführung der Altdaten ist durch Migrationsprogramme automatisiert unterstützt worden. Mit der neuen Version der AKS wurde die Nutzerfreundlichkeit durch eine zeitgemäße grafische Benutzeroberfläche deutlich verbessert.

In der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beim Landkreis Ostprignitz-Ruppin sind von 1994 bis 2011 insgesamt **33.558 Vertragsvorgänge** erfasst und ausgewertet worden, darunter für:

➤ bebaute Grundstücke	12.629
➤ unbebaute Grundstücke	7.404
➤ land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	8.147
➤ Gemeinbedarfsflächen	1.248
➤ sonstige Flächen	2.696
➤ Wohnungseigentum	1.434

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 seitens der Notare zur Übersendung eines jeden Grundstückskaufvertrages bedingt eine besonders strenge Verpflichtung des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle auf den Datenschutz. Die übersandten Urkunden werden nach der Auswertung datenschutzgerecht vernichtet.

Alle Daten über persönliche oder wirtschaftliche Verhältnisse, die dem Gutachterausschuss zur Kenntnis gelangen, werden streng vertraulich behandelt und nur in anonymisierter Form verwendet.

Anonymisierte Auskünfte aus der Kaufpreissammlung können von jedermann gegen Gebühr abgefordert werden.

Durch die Einrichtung der Kaufpreissammlung bei der Geschäftsstelle 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 Ermittlung wesentlicher Daten (Marktanpassungsfaktor, Liegenschaftszinssatz u.a.) unentbehrlich.

<b>Gutachterausschüsse und Geschäftsstellen im Land Brandenburg</b>				
<b>Gutachterausschuss für Grundstückswerte Landkreis / kreisfreie Stadt</b>	<b>Sitz der Geschäftsstelle</b>	<b>Postanschrift</b>	<b>Telefon</b>	<b>Telefax</b>
Barnim	Am Markt 1 16225 Eberswalde	Postfach 10 04 46 16204 Eberswalde	(0 33 34) 2 14 19 46	(0 33 34) 2 14 29 46
Dahme-Spreewald	Reutergasse 12 15907 Lübben (Spreewald)	Postfach 14 41 15904 Lübben (Spreewald)	(0 35 46) 20 27 60	(0 35 46) 20 12 64
Elbe-Elster	Nordpromenade 4a 04916 Herzberg / Elster	Postfach 47 04912 Herzberg / Elster	(0 35 35) 46 27 06	(0 35 35) 46 27 30
Havelland	Waldemardamm 3 14641 Nauen	Postfach 11 51 14631 Nauen	(0 33 21) 4 03 61 81	(0 33 21) 40 33 61 81
Märkisch-Oderland	Klosterstraße 14 15344 Strausberg	Klosterstraße 14 15344 Strausberg	(0 33 41) 35 49 06	(0 33 41) 35 49 97
Oberhavel	Rungestraße 20 16515 Oranienburg	Postfach 10 01 45 16501 Oranienburg	(0 33 01) 6 01 55 81	(0 33 01) 6 01 55 80
Oberspreewald-Lausitz	Parkstraße 4 - 7 03205 Calau	Parkstraße 4 - 7 03205 Calau	(0 35 41) 8 70 53 91	(0 35 41) 8 70 53 10
Oder-Spree und der Stadt Frankfurt/Oder	Spreeinsel 1 15848 Beeskow	Spreeinsel 1 15848 Beeskow	(0 33 66) 35 17 10	(0 33 66) 35 17 18
Ostprignitz-Ruppin	Perleberger Straße 21 16866 Kyritz	Perleberger Straße 21 16866 Kyritz	(0 3 39 71) 6 24 92	(03 39 71) 7 10 47
Potsdam-Mittelmark	Lankeweg 4 14513 Teltow	Postfach 11 38 14801 Belzig	(0 33 28) 31 83 13	(0 33 28) 31 83 15
Prignitz	Bergstraße 1 19348 Perleberg	Berliner Straße 49 19348 Perleberg	(0 38 76) 71 37 92	(0 38 76) 71 37 94
Spree-Neiße	Vom-Stein-Straße 30 03050 Cottbus	Postfach 10 01 36 03141 Forst (Lausitz)	(03 55) 49 91 22 15	(03 55) 49 91 21 11
Teltow-Fläming	Am Nuthefließ 2 14943 Luckenwalde	Am Nuthefließ 2 14943 Luckenwalde	(0 33 71) 6 08 42 05	(0 33 71) 6 08 92 21
Uckermark	Dammweg 11 16303 Schwedt / Oder	Postfach 12 65 17282 Prenzlau	(0 33 32) 44 18 16	(0 33 32) 44 18 50
Brandenburg an der Havel	Klosterstraße 14 14770 Brandenburg an der Havel	Stadtverwaltung Brandenburg an der Havel 14767 Brandenburg a.d.Havel	(0 33 81) 58 62 03	(0 33 81) 58 62 04
Cottbus	Karl-Marx-Straße 67 03044 Cottbus	Postfach 10 12 35 03012 Cottbus	(03 55) 6 12 42 13	(03 55) 6 12 42 03
Potsdam	Hegelallee 6-10, Haus 1 14467 Potsdam	Stadtverwaltung Potsdam FB Kataster und Vermessung 14461 Potsdam	(03 31) 2 89 31 82	(03 31) 2 89 84 31 83
Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Brandenburg - Geschäftsstelle beim Landesbetrieb Landesver- messung und Geobasisinformatio n Brandenburg -	Robert-Havemann-Straße 4 15236 Frankfurt (Oder)	Postfach 16 74 15206 Frankfurt (Oder)	(03 35) 5 58 25 20	(03 35) 5 58 25 03
Landesvermessung und Geobasis- informatio n Brandenburg Landesbetrieb Kundenservice	Heinrich-Mann-Allee 103 14473 Potsdam	Postfach 60 10 62 14410 Potsdam	(03 31) 8 84 41 23	(03 31) 8 84 41 61 23