

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



Grundstücksmarktbericht 2013

Landkreis Ostprignitz-Ruppin



Impressum

Herausgeber: Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Landkreis Ostprignitz-Ruppin
c/o Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
Perleberger Straße 21
16866 Kyritz

Telefon: 033971/ 62491 - 92
Telefax: 033971/ 62409
Email: gutachter@opr.de
Internet: www.gutachterausschuesse-bb.de/OPR/index.php

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

Gebühr: nach der Brandenburgischen Gutachterausschuss-Gebührenordnung in der
jeweils gültigen Fassung

Titelfoto: Gebäude der Kreisverwaltung in Kyritz

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

Gliederung des Grundstücksmarktberichtes

1	Der Grundstücksmarkt in Kürze.....	1
2	Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes.....	4
3	Rahmendaten zum Grundstücksmarkt - Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen.....	4
4	Übersicht über die Umsätze.....	13
4.1	Vertragsvorgänge	13
4.2	Geldumsatz.....	14
4.3	Flächenumsatz	16
5	Bauland	17
5.1	Allgemeines	17
5.2	Individueller Wohnungsbau	19
5.3	Wohnbauland.....	19
5.3.1	Preisniveau.....	20
5.3.2	Bodenpreisindexreihen.....	21
5.4	Gewerbliche Bauflächen.....	22
5.4.1	Preisniveau.....	23
5.4.2	Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihe	23
5.5	Bauerwartungsland und Rohbauland	23
5.6	Sonstiges Bauland.....	24
5.7	Erbaurechte	25
6	Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke.....	25
6.1	Allgemeines	25
6.2	Landwirtschaftliche Flächen	27
6.2.1	Preisniveau.....	27
6.2.2	Bodenpreisindexreihen.....	30
6.3	Forstwirtschaftliche Flächen.....	30
7	Sonstige unbebaute Grundstücke.....	31
8	Bebaute Grundstücke	32
8.1	Allgemeines	32
8.2	Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser.....	34
8.2.1	Preisniveau.....	34
8.2.2	Preisentwicklung	36
8.3	Reihenhäuser/Doppelhaushälften	36
8.3.1	Preisniveau.....	36
8.3.2	Preisentwicklung	38
8.4	Wohnungseigentum.....	38
8.5	Teileigentum	41
8.6	Mehrfamilienhäuser	41
8.7	Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	42
8.8	Sonstige bebaute Objekte	43
8.9	Liegenschaftszinssätze	44
8.10	Sachwertfaktoren.....	44

9	Bodenrichtwerte	45
9.1	Gesetzlicher Auftrag	45
9.2	Bodenrichtwerte für Bauland	45
9.3	Besondere Bodenrichtwerte	46
9.4	Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Grundstücke	49
10	Nutzungsentgelte / Mieten / Pachten	50
10.1	Nutzungsentgelte	50
10.2	Mieten	50
10.3	Pachten	50
11	Aufgaben des Gutachterausschusses und Oberen Gutachterausschusses	51

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Land Brandenburg	4
Abbildung 2: Bevölkerungsentwicklung	5
Abbildung 3: Entwicklung Altersstruktur	6
Abbildung 4: Kartenübersicht der Ämter, Städte und Gemeinden	7
Abbildung 5: Übersichtskarte des Landkreises	10
Abbildung 6: Verkehrsanbindung zu Metropolregionen	11
Abbildung 7: Überregionale Gewerbegebiete	11
Abbildung 8: Kronotex GmbH & Co. KG	12
Abbildung 9: Übersichtskarte der Schutzgebiete	12
Abbildung 10: Kühe	27
Abbildung 11: Kartenübersicht der durchschnittlichen Ackerzahlen	28
Abbildung 12: Kartenübersicht der durchschnittlichen Grünlandzahlen	29
Abbildung 13: Wald	30
Abbildung 14: Ausschnitt Bodenrichtwerte	46
Abbildung 15: Förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet „Altstadt“ Wittstock/Dosse	48
Abbildung 16: Screenshot des Programms AKS 2013	52

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Vergleich der Bevölkerungsdichte in den Regionen	6
Tabelle 2: Vergleich der Grundstücksarten von 2007 bis 2013.....	15
Tabelle 3: Übersicht nach Grundstücksarten.....	18
Tabelle 4: Vergleich der Jahre von 2008 bis 2013	19
Tabelle 5: Vergleich der Jahre von 2008 bis 2013 in %	19
Tabelle 6: Übersicht über den Umsatz selbstständiger baureifer Wohnbaugrundstücke in den Gemeinden des Landkreises.....	20
Tabelle 7: Preisniveau für selbstständige baureife Flächen	20
Tabelle 8: Vergleich des Durchschnittspreises für gewerbliche Bauflächen in EUR/m ² von 2000 bis 2013	23
Tabelle 9: Orientierungswerte für 2014.....	24
Tabelle 10: Gesamtumsatz nach Nutzungsarten im Vergleich von 2010 bis 2013.....	26
Tabelle 11: Preisvergleich nach Nutzungen von den Jahren 2011 bis 2013	27
Tabelle 12: Mittlere Kaufpreise nach Ertragsfähigkeit des Ackerbodens	28
Tabelle 13: Vergleich der BVVG und Sonstiger – Verkäufe von Acker und Grünland.....	30
Tabelle 14: Gegenüberstellung einzelner Grundstücksarten	31
Tabelle 15: Übersicht des Gesamtumsatzes nach Gebäudearten.....	33
Tabelle 16: Mittlere Gesamtkaufpreise von Einfamilienhäusern unter Berücksichtigung des baulichen Zustandes (gewöhnlicher Geschäftsverkehr)	34
Tabelle 17: Übersicht über mittleren Gesamtkaufpreis verschiedener Baualtersklassen von 2011 bis 2013	35
Tabelle 18: Mittlere Wohnflächenpreise von ausgewählten Einfamilienhäusern mit Angabe des Sanierungszustandes	35
Tabelle 19: Übersicht Wohnflächengröße und -preise für freistehende Einfamilienhäuser nach Baujahren ohne Berücksichtigung des baulichen Zustandes	36
Tabelle 20: Kaufpreisentwicklung von 2008 bis 2013.....	36
Tabelle 21: Gesamtkaufpreise nach Baualtersklassen ohne Berücksichtigung des baulichen Zustandes	37
Tabelle 22: Mittlere Gesamtkaufpreise von Reihenhäusern und Doppelhaushälften unter Berücksichtigung des baulichen Zustandes.....	37
Tabelle 23: Entwicklung der Wohnflächengröße und -preise für Reihenhäuser/Doppelhaushälften nach Baualtersklassen ohne Berücksichtigung des baulichen Zustandes (mit Bodenwertanteil).....	37
Tabelle 24: Mittlere Wohnflächenpreise ausgewählter Reihenhäuser und Doppelhaushälften unter Berücksichtigung des baulichen Zustandes.....	38
Tabelle 25: Preisentwicklung von 2008 bis 2013.....	38
Tabelle 26: Übersicht der Verkäufe nach Regionen	39
Tabelle 27: Übersicht über die Wohnflächengröße und -preise für Eigentumswohnungen nach Baualtersklassen ohne Berücksichtigung des baulichen Zustandes inkl. Erstverkäufe und Weiterveräußerungen.....	41
Tabelle 28: Übersicht nach Gebäudearten	43
Tabelle 29: Förmlich festgelegte Sanierungsgebiete.....	47
Tabelle 30: Übersicht über Zonen.....	49

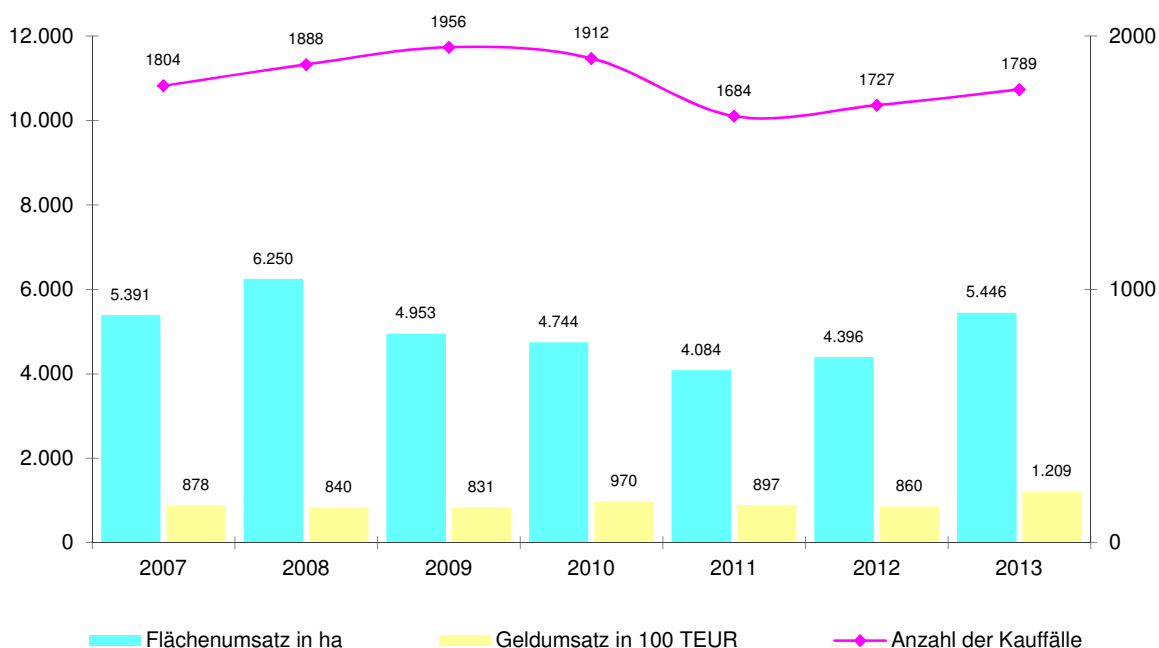
1 Der Grundstücksmarkt in Kürze

Der Grundstücksmarktbericht des Landkreises Ostprignitz-Ruppin für das Kalenderjahr 2013 (Berichtszeitraum) gibt einen Überblick über den Immobilienmarkt mit seinen regionalen Teilmärkten. Er ist das Ergebnis der Auswertung von 1.789 Vertragsvorgängen, die gemäß § 195 BauGB in die Kaufpreissammlung aufgenommen wurden. Die Sammlung der Kaufpreise sichert umfassende Informationen für den lokalen Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses und ermöglicht somit die Ermittlung marktkonformer Daten.

Nachfolgend wird die allgemeine Entwicklung des Grundstücksverkehrs im Vergleich zu den Vorjahren über die Anzahl der registrierten Vertragsvorgänge sowie über Flächen- und Geldumsätze aufgezeigt. Dabei können die Daten früherer Jahre auf Grund von Nacherfassungen bzw. Korrekturen in der Kauffalldatenbank von älteren Veröffentlichungen geringfügig abweichen.

Der Grundstücksmarkt im Landkreis Ostprignitz-Ruppin war im Wesentlichen durch folgende Entwicklungen geprägt:

Entwicklung der Umsätze im Landkreis Ostprignitz-Ruppin



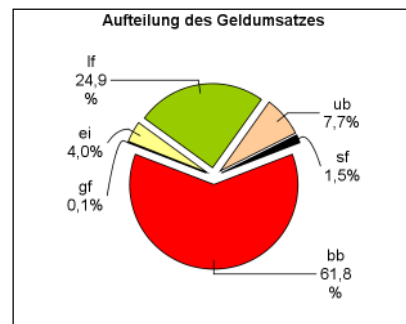
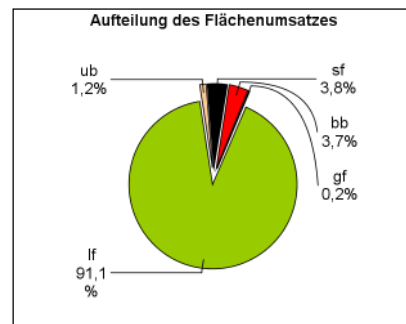
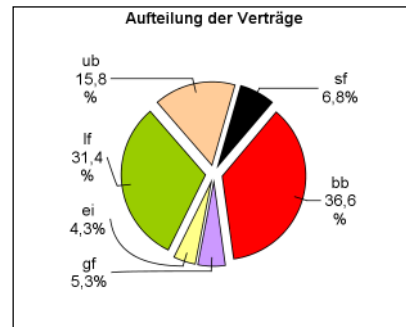
Ein Vergleich der Umsätze mit den Daten des Vorjahres zeigt, dass sowohl der Flächen- als auch der Geldumsatz deutlich angestiegen ist. Der Geldumsatz weist eine Steigerung von mehr als 40 % auf. Auch die Anzahl der Vertragsvorgänge hat sich ab dem Jahr 2011 wieder kontinuierlich erhöht.

Für die weitere Auswertung wird zur besseren Interpretationsmöglichkeit der Daten eine Aufgliederung nach Grundstücksteilmärkten vorgenommen.

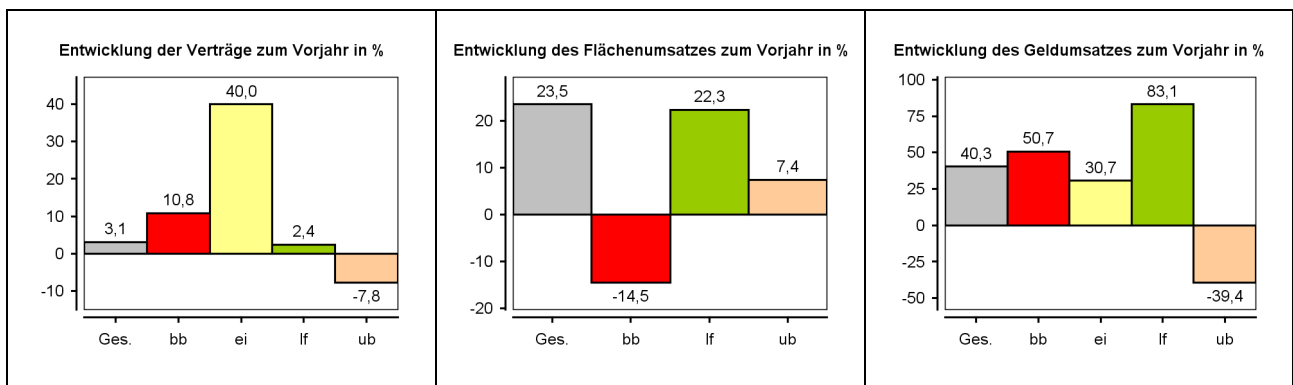
Die Teilmärkte sind wie folgt definiert:

- **unbebaute Bauflächen/Grundstücke (ub)** sind Grundstücke, die den Entwicklungszustand Bau-erwartungsland, 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.
- **Wohnung- und Teileigentum (ei)** sind bebaute Grundstücke, die nach dem Wohnungseigentumsgesetz aufgeteilt sind. Das Eigentum bezieht sich auf das Sondereigentum an einer Wohnung (Eigentumswohnung) oder an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen (Teileigentum) 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.

Anteil der Teilmärkte am Gesamtumsatz (2013):



Die dargestellte Umsatzentwicklung zeigt insgesamt eine steigende Tendenz. Während die Anzahl der Verträge um 3,1 % gestiegen ist, hat sich der Flächenumsatz um 23,5 % und der Geldumsatz sogar um 40,3 % erhöht.

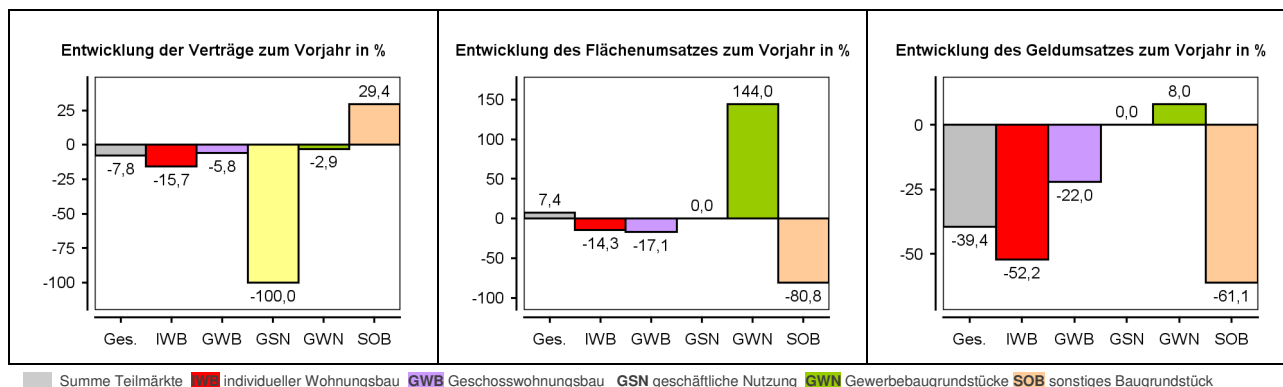


Umsatzeinbrüche sind überwiegend bei den unbebauten Baugrundstücken zu verzeichnen. Hier ist der Geldumsatz um fast 40 % zurückgegangen.

Übersicht über die Umsatzentwicklung im Berichtszeitraum

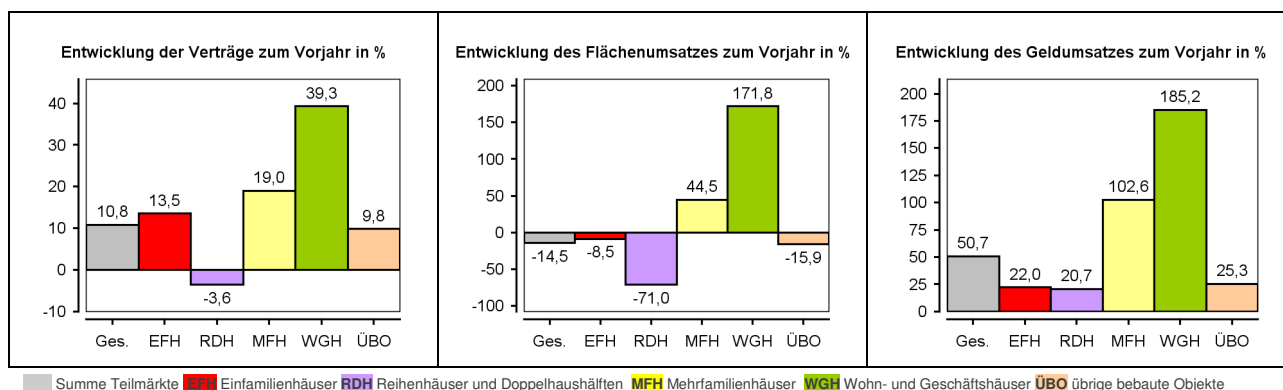
Unbebaute Baugrundstücke

Im Vergleich zum Vorjahr ist der Gesamtumsatz bei den unbebauten Baugrundstücken in fast allen Grundstücksarten zum Teil deutlich zurückgegangen. Eine positive Entwicklung ist nur bei den Gewerbebaugrundstücken erkennbar.



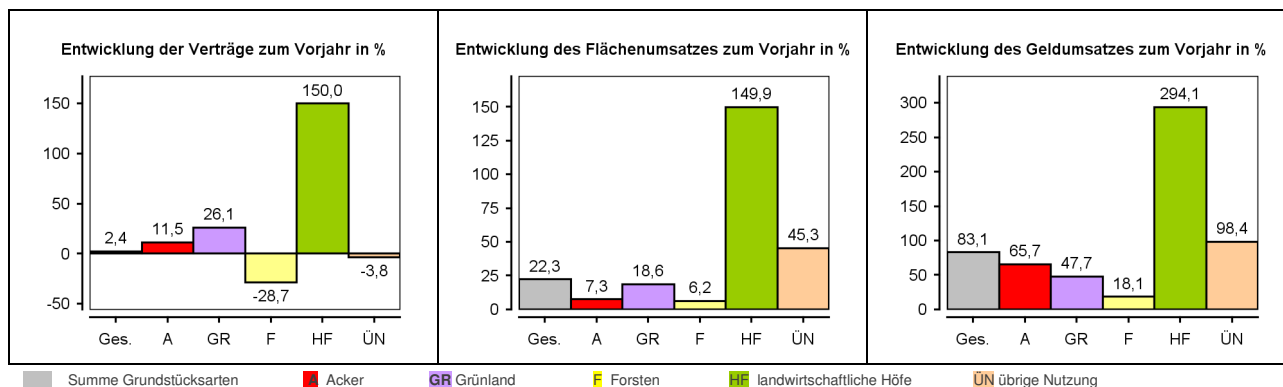
Bebaute Grundstücke

Bei den bebauten Grundstücken ist die Anzahl der Verträge sowie der Flächen- und Geldumsatz bei fast allen Gebäudearten im Berichtszeitraum angestiegen. Nur bei den Reihenhäusern und Doppelhaushälften wurden weniger Verkäufe mit erheblich gesunkenem Flächenumsatz registriert.



Land- und forstwirtschaftliche Flächen

Bei diesem Teilmarkt ist ebenfalls eine positive Entwicklung der Umsätze im Vergleich zum Vorjahr erkennbar. Jedoch ist ein deutlicher Rückgang der Anzahl der Verkäufe bei den forstwirtschaftlichen Flächen zu verzeichnen.



2 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Der jährlich erscheinende Grundstücksmarktbericht zeigt die regionale Entwicklung des Grundstücksmarktes im Landkreis Ostprignitz-Ruppin. Er ist das Ergebnis der Auswertung sämtlicher Grundstückskaufverträge durch den Gutachterausschuss. Diese fundierte Datengrundlage macht den Bericht zu einer objektiven und verlässlichen Informationsquelle. Mit übersichtlichen Tabellen und Graphiken zu den wesentlichen regionalen Teilmärkten ermöglicht der Grundstücksmarktbericht den Akteuren in der Immobilien- und Wohnungswirtschaft, der Politik, den Verbänden sowie interessierten Bürgern einen umfassenden Überblick zum Bauland- und Immobilienmarkt im Landkreis. Er stellt zeitnah statistische Betrachtungen der Umsatz- und Preisentwicklung in der Region des Landkreises zur Verfügung. Die ständigen Marktbeobachtungen und die Ableitung verlässlicher Daten sind von maßgeblicher Bedeutung für einen transparenten Immobilienmarkt.

3 Rahmendaten zum Grundstücksmarkt - Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen

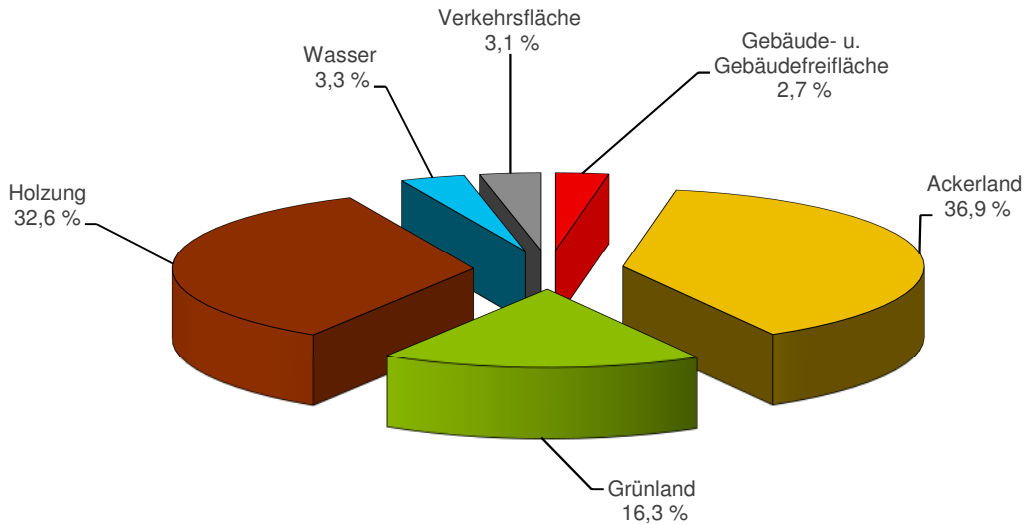


Abbildung 1: Land Brandenburg

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 mit einer Fläche von insgesamt 2.509 m² zu den flächenmäßig größten Landkreisen des Landes Brandenburg.

Das nachfolgende Diagramm zeigt den prozentualen Anteil ausgewählter Nutzungen an der Gesamtfläche des Landkreises:

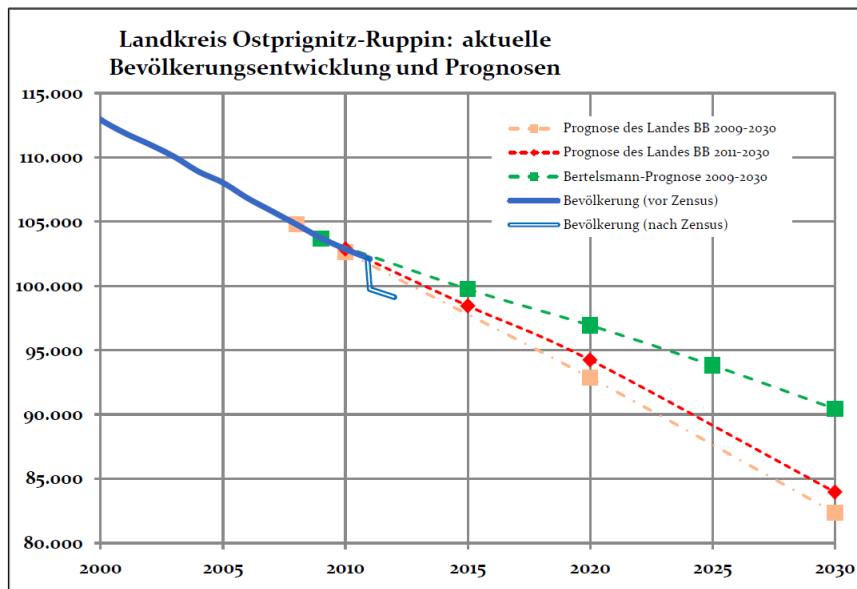


Quelle: Jahresstatistik Liegenschaftsbuch

Fast 90 % der Fläche wird im Landkreis Ostprignitz-Ruppin land- bzw. forstwirtschaftlich genutzt. Die jetzige Struktur des Landkreises wurde 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. Weitergehende Informationen sind auf der Internetseite des Landkreises abrufbar <http://www.opr.de>.

Bevölkerungsentwicklung im Landkreis Ostprignitz-Ruppin

Die Gesamteinwohnerzahl im Landkreis Ostprignitz-Ruppin betrug **99.029** per 30.09.2013 (101.637 per 30.09.2012). Das entspricht einer Bevölkerungsdichte von **39,5** Einwohnern je km². Der Landkreis zählt damit zu den am dünnsten besiedelten Landkreisen Deutschlands.

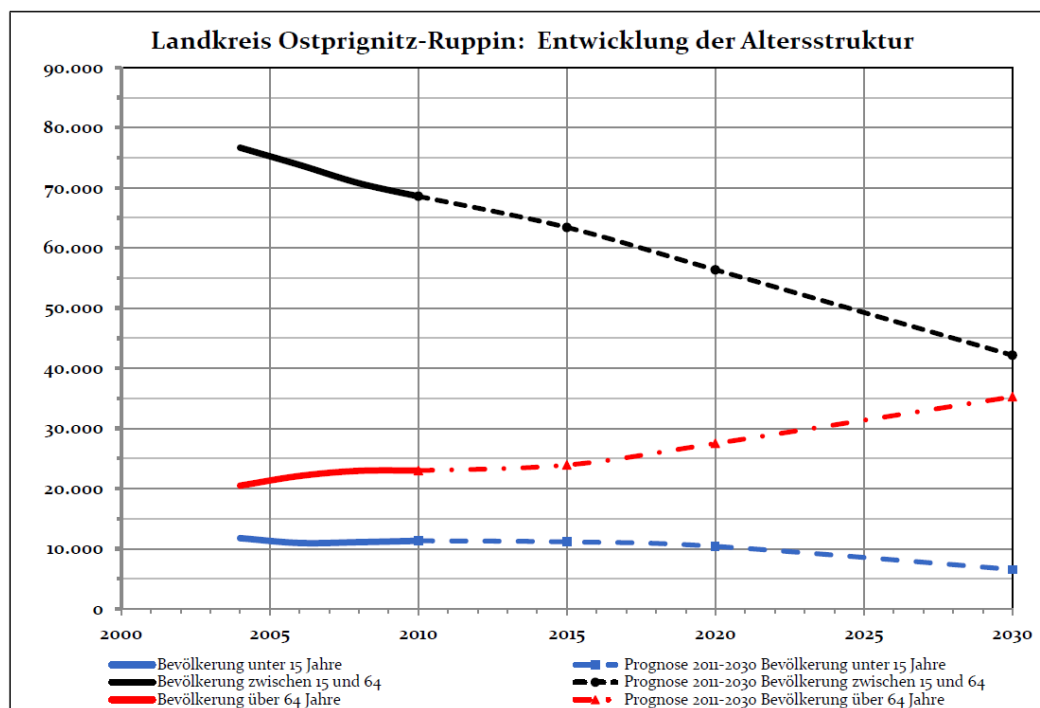


von HGO für Wikipedia, Quellen: Amt für Statistik Berlin Brandenburg, Landesbetrieb für Datenverarbeitung und Statistik, Bertelsmann-Stiftung 28.07.2013

Abbildung 2: Bevölkerungsentwicklung

Im Zeitraum von 2000 bis 2013 ist die Zahl der Einwohner von 113.797 auf 99.029 gesunken. Das bedeutet einen Rückgang um 14.768 Einwohnern innerhalb von 13 Jahren. Untersuchungen zeigen, dass für den Landkreis Ostprignitz-Ruppin mit einem weiteren starken Bevölkerungsrückgang in den nächsten Jahren bzw. Jahrzehnten zu rechnen ist.

Des Weiteren wird sich die Altersstruktur bis 2030 stark ändern. Entscheidend für diese prognostizierte Entwicklung sind vor allem das Geburtendefizit und der sich weiter fortsetzende Wanderungsverlust. Da die Bevölkerungszahl stetig rückläufig ist, steigt der Anteil der Personen, die älter als 65 Jahre sind, kontinuierlich an und die Bevölkerungsproportionen verschieben sich immer mehr zugunsten höherer Altersjahre.



by HGO for Wikipedia

Quellen: Amt für Statistik Berlin Brandenburg, Landesbetrieb für Datenverarbeitung und Statistik

01.01.2013

Abbildung 3: Entwicklung Altersstruktur

Bevölkerungsdichte in den Regionen des Landkreises

Amt/Stadt/Gemeinde	Einwohner		Fläche [km²]	Einwohner je km²	
	2000	30.09.2013		2000	30.09.2013
Stadt Neuruppin	32.642	30.274	303	107,7	99,9
Gemeinde Fehrbellin	9.825	8.647	268	37,2	32,3
Gemeinde Heiligengrabe	4.714	4.522	206	26,2	22,0
Stadt Kyritz	11.336	9.170	156	67,7	58,8
Amt Lindow	5.273	4.636	126	41,7	36,8
Amt Neustadt/ Dosse	8.934	7.660	265	35,5	28,9
Stadt Rheinsberg	8.628	8.145	325	33,3	25,1
Amt Temnitz	5.852	5.287	248	23,5	21,3
Stadt Wittstock	19.688	14.639	417	38,7	35,1
Gemeinde Wusterhausen	6.905	6.049	195	34,9	31,0
Landkreis insgesamt	113.797	99.029	2.509	45,4	39,5

Tabelle 1: Vergleich der Bevölkerungsdichte in den Regionen

Verwaltungsstruktur des Landkreises Ostprignitz-Ruppin

Seit der Kreisgebietsreform im Dezember 1993 besteht der Landkreis aus 3 Ämtern, vier amtsfreien Städten und drei amtsfreien Gemeinden. Auf Grund der Gemeindestrukturreform hat es ab dem 26.10.2003 weitere Veränderungen hinsichtlich der Struktur der Ämter, Städte und Gemeinden gegeben. Der Landkreis besteht seit dieser Reform aus 23 kreisangehörigen Gemeinden.

Städte im Landkreis:

- Neuruppin
- Kyritz
- Wittstock
- Rheinsberg

Amtsfreie Gemeinden:

- Fehrbellin
- Heiligengrabe
- Wusterhausen

Ämter im Landkreis:

- Neustadt
- Lindow
- Temnitz

Territoriale Lage der Ämter, Städte und Gemeinden



Abbildung 4: Kartenübersicht der Ämter, Städte und Gemeinden

Ämter im Landkreis Ostprignitz-Ruppin

<p>Amt Lindow</p> <p>Amtsleiter: Danilo Lieske</p>	<p>Straße des Friedens 20 16835 Lindow (Mark)</p> <p>T: 033933 896-30 F: 033933 72907 webmaster@amt-lindow-mark.de www.amt-lindow-mark.de</p>	<p>mit den Gemeinden: Herzberg Stadt Lindow mit den Ortsteilen: Banzendorf, Hindenberg, Keller, Klosterheide, Schönberg (M) Rüthnick Vielitzsee mit den Ortsteilen: Seebeck, Strubensee, Vielitz</p>
<p>Amt Neustadt</p> <p>Amtsleiter: Dieter Fuchs</p> 	<p>Bahnhofstraße 6 16845 Neustadt (Dosse)</p> <p>T: 033970 95-0 F: 033970 13445 amt@neustadt-dosse.de www.neustadt-dosse.de</p>	<p>mit den Gemeinden: Breddin Dreetz Stadt Neustadt mit den Ortsteilen: Plänitz-Leddin, Roddahn Sieversdorf-Hohenofen Stüdenitz-Schönermark Zernitz-Lohm</p>
<p>Amt Temnitz</p> <p>Amtsleiterin: Susanne Dorn</p> 	<p>Bergstraße 2 16818 Walsleben</p> <p>T: 033920 675-0 F: 033920 675-16 info@amt-temnitz.de www.amt-temnitz.de</p>	<p>mit den Gemeinden: Dabergotz Märkisch-Linden mit den Ortsteilen: Darritz-Wahlendorf, Gottberg, Kränzlin, Werder Temnitzquell mit den Ortsteilen: Katerbow, Netzeband, Rägelin Temnitztal mit den Ortsteilen: Garz, Kerzlin, Vichel, Küdow- Lüchfeld, Rohrlack, Wildberg Storbeck-Frankendorf Walsleben</p>

Städte im Landkreis Ostprignitz-Ruppin

<p>Stadt Kyritz</p> <p>Bürgermeisterin: Nora Göhrke</p> 	<p>Marktplatz 1 16866 Kyritz</p> <p>T: 033971 85-0 F: 033971 85-299 stadtverwaltung@kyritz.de www.kyritz.de</p>	<p>mit den Ortsteilen: Berlitt, Bork, Drewen, Gantikow, Ganz, Holzhausen, Kötzlin, Lellichow, Mechow, Rehfeld, Teetz</p>
<p>Stadt Neuruppin</p> <p>Bürgermeister: Jens-Peter Golde</p> 	<p>Karl-Liebknecht-Straße 33/34 16816 Neuruppin</p> <p>T: 03391 355-0 F: 03391 355-122 stadt@stadt-neuruppin.de www.neuruppin.de</p>	<p>mit den Ortsteilen: Alt Ruppin, Buskow, Gnewikow, Gühlen-Glienicke, Karwe, Kramgen, Lichtenberg, Molchow, Stadt Neuruppin, Nietwerder, Radensleben, Stöffin, Wuthenow, Wulkow</p>

<p>Stadt Rheinsberg</p> <p>Bürgermeister: Jan-Pieter Rau</p> 	<p>Seestraße 21 16831 Rheinsberg</p> <p>T: 033931 55-100 F: 033931 55-250</p> <p>stadt@rheinsberg.de www.rheinsberg.de</p>	<p>mit den Ortsteilen: Basdorf, Braunsberg, Dierberg, Dorf Zechlin, Flecken Zechlin, Großzerlang, Heinrichsdorf, Kagar, Kleinzerlang, Linow, Luhme, Schwanow, Wallitz, Zechlinerhütte, Zechow, Zühlen</p>
<p>Stadt Wittstock</p> <p>Bürgermeister: Jörg Gehrman</p> 	<p>Heiligegeiststraße 19-23 16909 Wittstock (Dosse)</p> <p>T: 03394 429-0 F: 03394 429-319</p> <p>www.wittstock.de</p>	<p>mit den Ortsteilen: Babitz, Berlinchen, Biesen, Christdorf, Dossow, Dranse, Fretzdorf, Freyenstein, Gadow, Goldbeck, Groß Haßlow, Niemerlang, Rossow, Sewekow, Schweinrich, Stadt Wittstock/ D., Wulfersdorf, Zempow, Zootzen</p>

Gemeinden im Landkreis Ostprignitz-Ruppin

<p>Gemeinde Fehrbellin</p> <p>Bürgermeisterin: Ute Behnicke</p> 	<p>Johann-Sebastian-Bach-Straße 6 16833 Fehrbellin</p> <p>T: 033932 595-0 F: 033932 70314</p> <p>info@gemeinde-fehribellin.de www.gemeinde-fehribellin.de</p>	<p>mit den Ortsteilen: Betzin, Brunne, Dechtow, Deutschhof, Stadt Fehrbellin, Hakenberg, Karwese, Königshorst, Langen, Lentzke, Linum, Manker, Protzen, Tarmow, Walchow, Wall, Wustrau-Altfreisack</p>
<p>Gemeinde Heiligengrabe</p> <p>Bürgermeister: Holger Kippenhahn</p> 	<p>Am Birkenwäldchen 1a 16909 Heiligengrabe</p> <p>T: 033962 67-0 F: 033962 67-333</p> <p>gemeinde@heiligengrabe.de www.heiligengrabe.de</p>	<p>mit den Ortsteilen: Blandikow, Blesendorf, Blumenthal, Grabow, Heiligengrabe, Herzprung, Jabel, Königsberg, Liebenthal, Maulbeerwalde, Papenbruch, Rosenwinkel, Wernikow, Zaatzke</p>
<p>Gemeinde Wusterhausen</p> <p>Bürgermeister: Roman Blank</p> 	<p>Am Markt 1 16868 Wusterhausen (Dosse)</p> <p>T: 033979 877-10 F: 033979 877-40</p> <p>info@wusterhausen.de www.wusterhausen.de</p>	<p>mit den Ortsteilen: Bantikow, Barsikow, Blankenberg, Brunn, Bückwitz, Dessow, Emilienhof, Ganzer, Kantow, Läsikow, Lögow, Metzelthin, Nackel, Schönberg, Sechzehneichen, Segeletz, Tornow, Tramnitz, Trieplatz, Wulkow, Wusterhausen (D)</p>

Struktur des Landkreises

Das Land Brandenburg soll nach den Vorgaben des Landesentwicklungsplanes (LEP B-B) Berlin-Brandenburg vom 15. Mai 2009 aus den Strukturräumen „Berliner Umland“ und „Weiterer Metropolitanraum“ bestehen. Der weitere Metropolitanraum umfasst den überwiegend ländlich geprägten Teil des Landes, der nicht zum Berliner Umland gehört.



Abbildung 5: Übersichtskarte des Landkreises

Die neuen Analyseräume wurden bei der landeseinheitlichen Belegung des Elementes „Regionstypen“ in der automatisiert geführten Kaufpreissammlung aufgegriffen. Für den Landkreis Ostprignitz-Ruppin wurden **2 Regionstypen** definiert:

Mittelzentren im weiteren Metropolitanraum:

- Stadt Neuruppin
- Stadt Wittstock/Dosse
- Stadt Kyritz

Weiterer Metropolitanraum ohne Mittelzentren:

- Stadt Rheinsberg
- Amt Lindow
- Amt Temnitz
- Amt Neustadt
- Gemeinde Heiligengrabe
- Gemeinde Fehrbellin
- Gemeinde Wusterhausen/Dosse

Wirtschaftliche Entwicklung

Der Landkreis Ostprignitz-Ruppin bietet für die Ansiedlung von Wirtschaftsunternehmen attraktive Standortfaktoren. Ein entscheidendes Kriterium bei der Standortwahl ist die gute Verkehrsanbindung zu den Metropolregionen Berlin und Hamburg, sowie zu den Ostseehäfen.

Weitere Faktoren sind voll erschlossene Gewerbeflächen zu günstigen Preisen, geringe Gewerbesteuerhebesätze, attraktive Förderprogramme und die sehr gute Verfügbarkeit von Mobilfunk und Breitbandinternet.



Abbildung 6: Verkehrsanbindung zu Metropolregionen

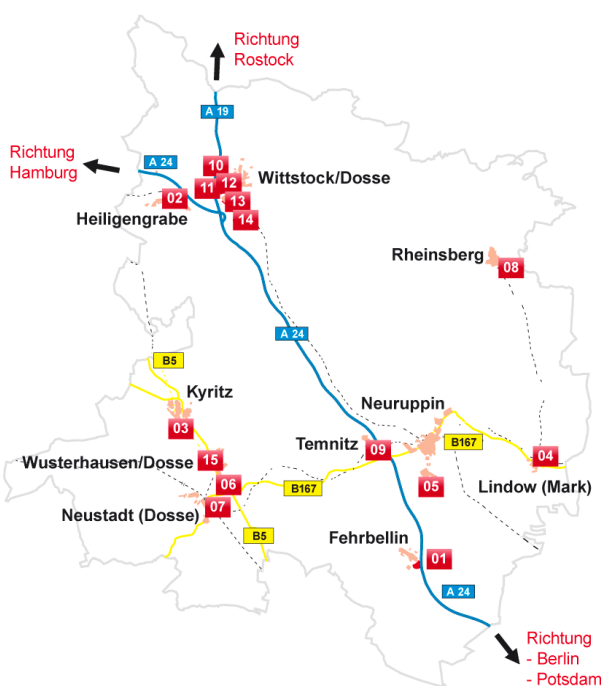
Das Gewerbe im Landkreis konzentriert sich insbesondere auf drei Standorte:

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

Die Fontanestadt Neuruppin wurde von der Landesregierung als regionaler Wachstumskern in Brandenburg ausgewiesen. Dieser profilierte sich als bedeutendster Wirtschaftsstandort im Nordwesten der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg.

Der Standort Autobahndreieck Wittstock/Dosse umfasst neben der Stadt Wittstock die Gemeinde Heiligengrabe, die Stadt Pritzwalk, das Amt Meyenburg und das Amt Putlitz-Berge, also auch Teile des Landkreises Prignitz. Der Bereich der Kleeblattregion Kyritz geht ebenfalls über die Kreisgrenzen hinaus. Neben der Stadt Kyritz, dem Amt Neustadt/Dosse und der Gemeinde Wusterhausen gehört auch die Gemeinde Gumtow zur Kooperation.

Überregionale Gewerbegebiete im Landkreis Ostprignitz-Ruppin:



- 01 Gewerbegebiet "Ländchen Belin" Fehrbellin
- 02 Gewerbe- und Industriegebiet Heiligengrabe
- 03 Gewerbegebiet Kyritz
- 04 Gewerbepark Herzberg (Amt Lindow (Mark))
- 05 Industrie- und Gewerbegebiet Neuruppin Treskow
- 06 Gewerbegebiet Neustadt (Dosse) - Nord
- 07 Gewerbegebiet Neustadt (Dosse) - Ost
- 08 Gewerbegebiet Rheinsberg
- 09 Gewerbegebiet Temnitz - Park
- 10 Gewerbegebiet "Papenbrucher Ch." – Wittstock/Dosse
- 11 Gewerbegebiet "Pritzwalker Str." – Wittstock/Dosse
- 12 Gewerbegebiet "Scharfenberg" – Wittstock/Dosse
- 13 Gewerbegebiet "Stadtberg" – Wittstock/Dosse
- 14 Gewerbegebiet Fretzdorf – Wittstock/Dosse
- 15 Gewerbegebiet Wusterhausen

Abbildung 7: Überregionale Gewerbegebiete

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 ein Hauptwirtschaftszweig in der Region. Die Landwirtschaft dient aber nicht nur der Herstellung von Nahrungs- und Futtermitteln sondern sie ist auch wichtigste Ressource für nachwachsende Rohstoffe, insbesondere für die Erzeugung von Bioenergie. Auch die Holzverarbeitende Industrie ist eine wichtige Schwerpunkbranche im Landkreis. Durch die Lage bietet der Landkreis eine optimale Anbindung zum Rohstoff Holz. Die Produktpalette der Holzverarbeitenden Unternehmen in der Region ist breit gefächert. Einige bedeutende Holzverarbeitende Unternehmen sind die KRONOTEX GmbH & Co. KG, die Opitz Holzbau, als Marktführer bei der Herstellung von Nagelplattenbindern für Dachkonstruktionen mit Sitz in Neuruppin, und die Holzwerke Bullinger in Werder.



Quelle: Kronotex.com

Abbildung 8: Kronotex GmbH & Co. KG

Die KRONOTEX GmbH & Co. KG gehört mit einer Produktionskapazität von jährlich circa 60 Millionen Quadratmetern Laminatfußboden an einem Standort zu den führenden Holzwerkstoffherstellern. KRONOTEX produziert seit der Gründung (1993) am Standort Heiligengrabe mitteldichte Faserplatten.

Eng mit der Landwirtschaft verknüpft sind auch die Betriebe der Ernährungswirtschaft. Das bedeutendste Unternehmen aus diesem Bereich in unserer Region ist die Emsland Group mit einem Zweigbetrieb in Kyritz. Neben der Stärkegewinnung werden hier spezielle Derivate sowie hochwertige Kartoffelveredlungsprodukte hergestellt.

Ein weiterer bedeutender Wirtschaftszweig in der Region ist der Tourismus. Der Landkreis zeichnet sich durch ein reizvolles Landschaftsbild aus, das geprägt ist durch eine abwechslungsreiche Natur- und Kulturlandschaft mit zahlreichen Alleen, Wäldern, landschaftlich reizvollen Seen und historischen Dorf- und Siedlungsstrukturen. Wegen des Gewässerreichtums (8.492 ha) und der großen zusammenhängenden Waldgebiete ist der Landkreis weit über seine Grenzen für seine

Jagd- und Wassersportmöglichkeiten bekannt. Die Seengebiete stellen eine weit verzweigte Wasserlandschaft dar, welche die Grundlage für die Entwicklung des Wassertourismus bildet. Im Landkreis gibt es derzeit 17 Naturschutzgebiete, die vollständig bzw. anteilig im Kreisgebiet liegen und eine Fläche von 8.332 ha einnehmen. Die beiden größten Naturschutzgebiete sind die Dosse-niederung mit 2.501 ha und das Naturschutzgebiet Stechlin mit 2.952 ha. Außerdem befinden sich drei Landschaftsschutzgebiete (Kyritzer Seenkette, Westhavelland, Ruppiner Wald- und Seengebiet) und zwei Naturparks (Stechlin-Ruppiner Land und Westhavelland) im Landkreis.

Markenzeichen des Naturparks Stechlin-Ruppiner Land sind die Buchenwälder und Klarwasserseen.

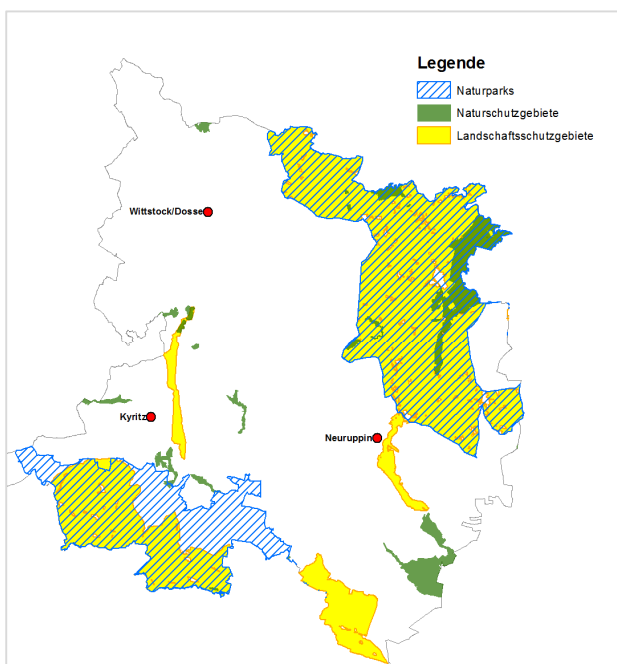


Abbildung 9: Übersichtskarte der Schutzgebiete

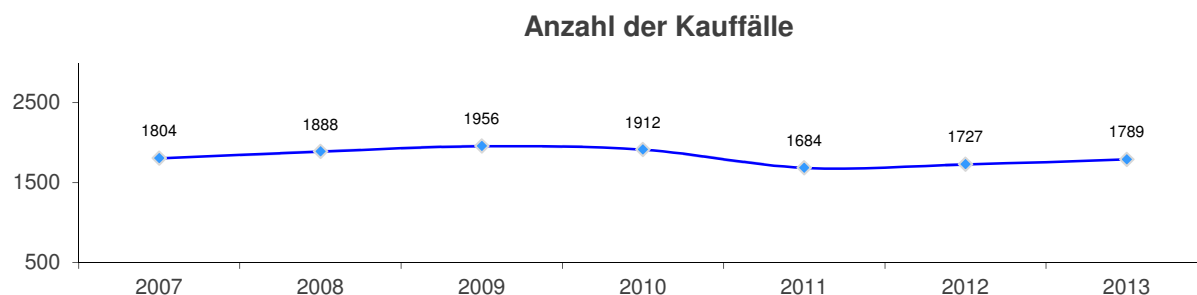
Im Naturpark Westhavelland befindet sich das größte mitteleuropäische Rast- und Brutgebiet für Wasservogel im Binnenland.

Zunehmend gewinnt auch der Radtourismus an Bedeutung. Die Region ist ideal für die aktive Erholung auf dem Fahrrad geeignet. Für Radtouristen sind in den letzten Jahren zahlreiche Radwege gebaut und ausgebaut worden. So führt u.a. der Hauptradwanderweg „Tour Brandenburg“, der die Städte mit historischen Stadtkernen miteinander verbindet, durch den Landkreis. Auch die Vielzahl der kulturellen Angebote im Landkreis stärkt langfristig die Region als Kulturreiseziel.

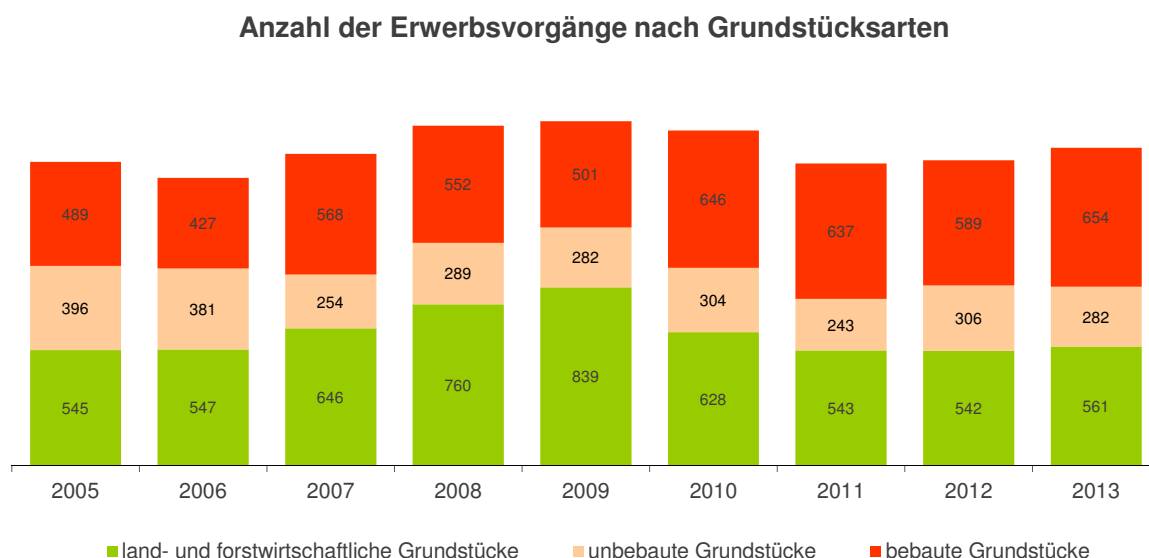
4 Übersicht über die Umsätze

4.1 Vertragsvorgänge

1.789 Verträge standen im Berichtsjahr 2013 der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für die Auswertung zur Verfügung. Damit ist gegenüber dem Vorjahr erneut ein leichter Anstieg der Kauffälle zu beobachten.



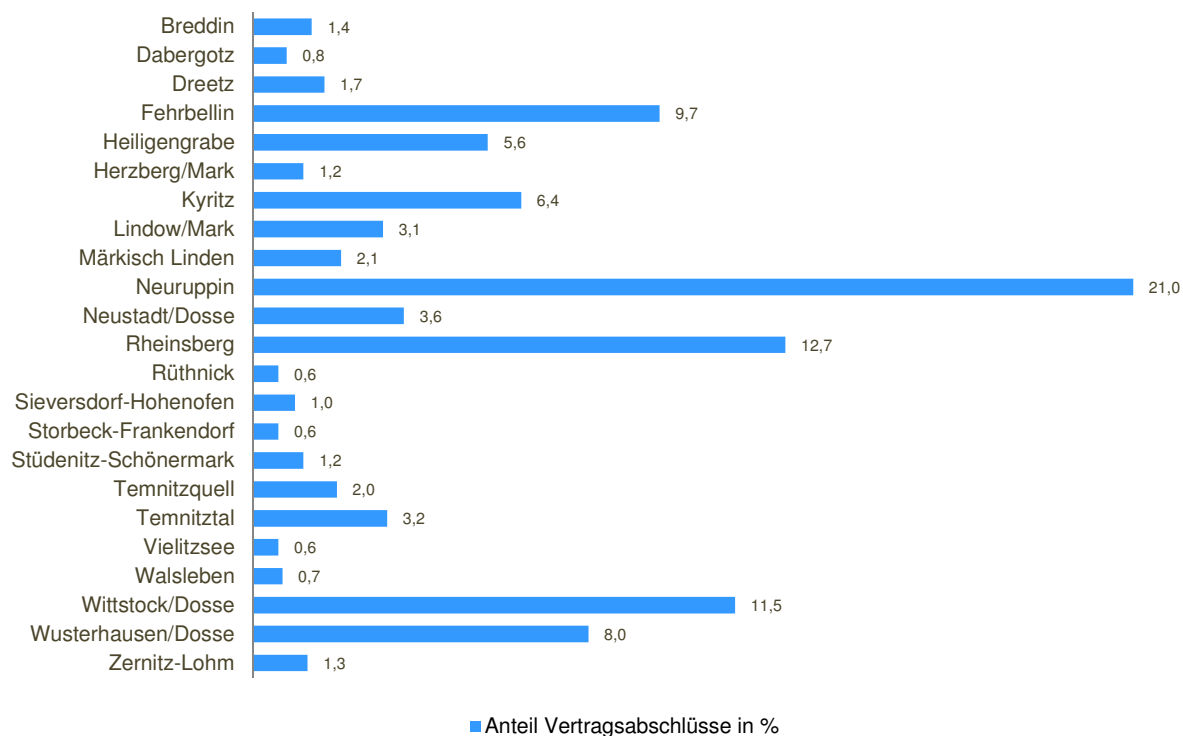
Die Entwicklung der Verkäufe in den 3 Hauptteilmärkten zeigt das nachfolgende Diagramm:



Im Jahr 2013 wurden im Landkreis Ostprignitz-Ruppin 18,1 Verträge je 1000 Einwohner abgeschlossen (Vorjahr 16,9).

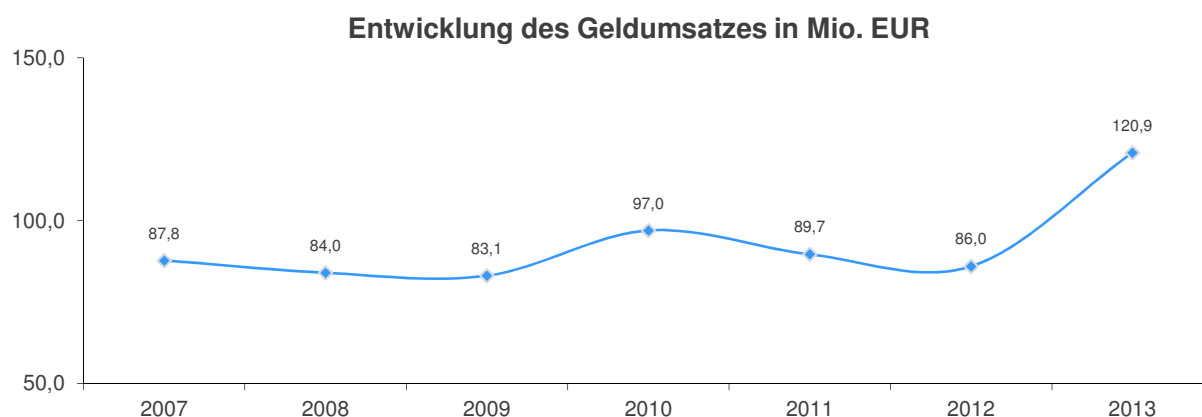
Ein Vergleich der Regionstypen zeigt, dass der Anteil der Vertragsabschlüsse in den Mittelzentren (Stadt Neuruppin, Stadt Kyritz, Stadt Wittstock) des Landkreises mit 38,9 % deutlich niedriger war als im weiteren Metropolenraum ohne Mittelzentren.

Das folgende Diagramm zeigt die Verteilung der Kauffälle in den Regionen des Landkreises Ostprignitz-Ruppin:



4.2 Geldumsatz

Der Geldumsatz im Landkreis Ostprignitz-Ruppin betrug im Berichtszeitraum insgesamt 120,9 Mio. EUR, das sind 34,9 Mio. EUR mehr als im Jahr 2012.



Die Steigerung des Geldumsatzes gegenüber dem Vorjahr beträgt insgesamt 40,3 %. Den größten Anteil am Umsatz hat mit 61,8 % wieder der Teilmarkt der bebauten Grundstücke. Insgesamt wurden im Jahr 2013 bei den Verkäufen von Grundstück und Gebäude 74,6 Mio. umgesetzt (Vorjahr 50 Mio. EUR).

Eine deutliche Umsatzsteigerung war auch bei den landwirtschaftlichen Flächen zu beobachten.

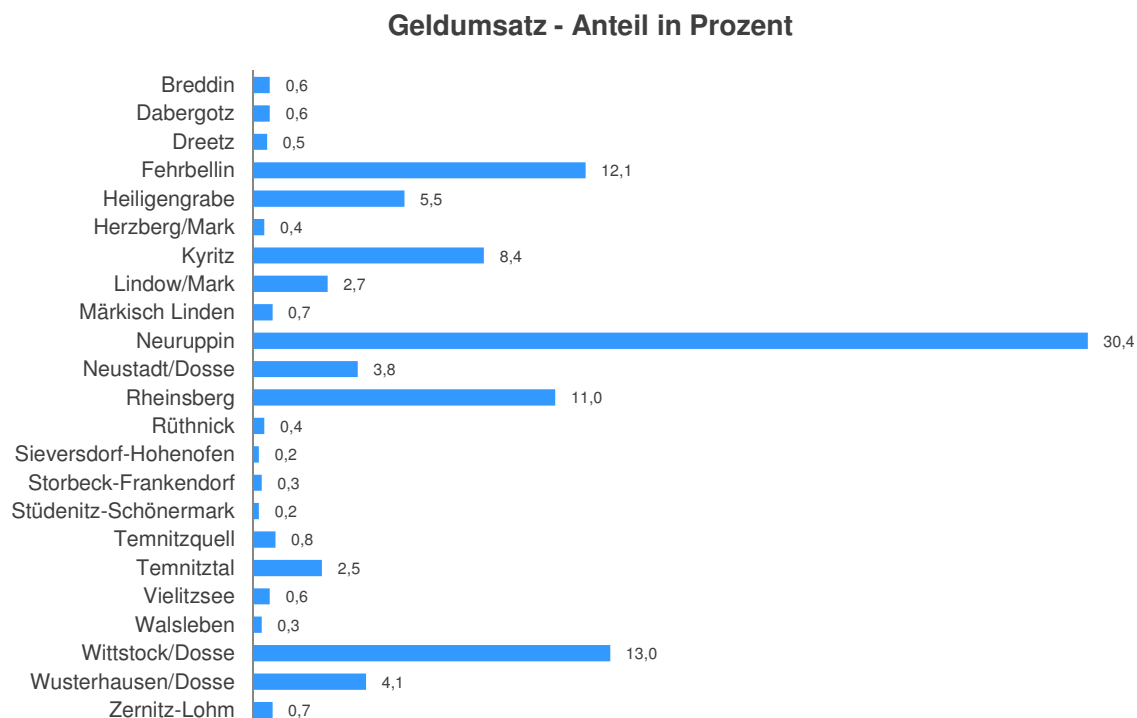
Nur bei den unbebauten Bauflächen war gegenüber dem Vorjahr nochmals ein beträchtlicher Rückgang des Umsatzes zu verzeichnen.

Entwicklung des Geldumsatzes nach Grundstücksarten

Grundstücksart	Geldumsatz						
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
	Mio. EUR						
	Anteil am Gesamtumsatz in %						
unbebaute Grundstücke	6,4	7,9	6,6	6,8	8,6	15,3	9,3
	7,0	10,0	8,0	7,0	10,0	18,0	7,7
bebaute Grundstücke	65,1	52,6	54,4	62,4	56,6	49,4	74,6
	74,0	63,0	66,0	65,0	63,0	58,0	61,8
Eigentumswohnungen	2,9	4,1	3,4	5,8	3,7	3,7	4,8
	4,0	5,0	4,0	6,0	4,0	4,0	4,0
Land- und Forstfläche	12,5	17,8	16,7	19,8	18,7	16,4	30,2
	14,0	21,0	20,0	21,0	21,0	19,0	24,9
Gemeinbedarfsflächen	0,1	0,1	0,1	0,3	0,2	0,2	0,1
	<1,0	<1,0	<1,0	<1,0	<1,0	<1,0	0,1
sonstige Flächen	0,8	1,0	0,9	0,7	2,1	0,9	1,9
	1,0	1,0	1,0	1,0	2,0	1,0	1,5
Geldumsatz insgesamt	87,8	83,5	82,1	96,0	89,7	86,0	120,9

Tabelle 2: Vergleich der Grundstücksarten von 2007 bis 2013

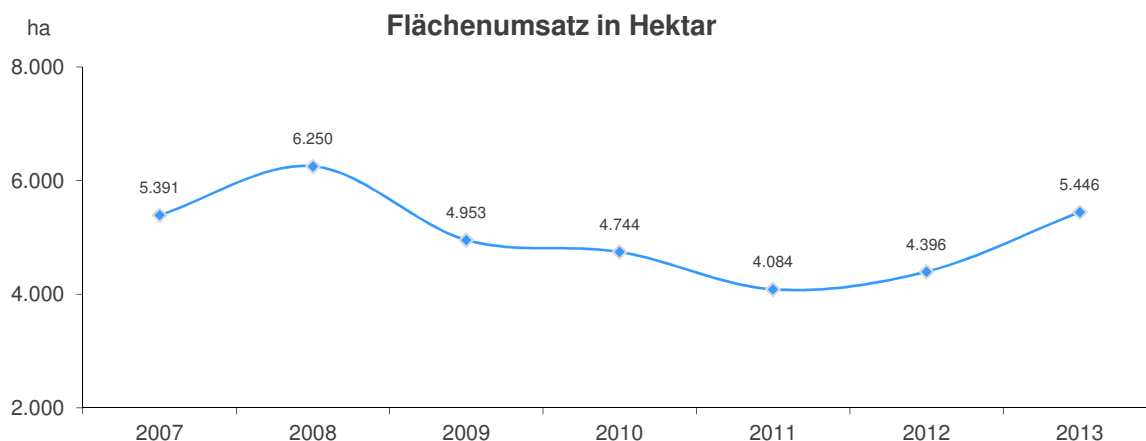
Den Anteil des Geldumsatzes in den Gemeinden des Landkreises zeigt die nachfolgende Abbildung:



Wird zwischen den beiden Regionstypen differenziert, so haben die Mittelzentren mit 62,7 %, und hier insbesondere die Stadt Neuruppin, wieder den höchsten Anteil am Geldumsatz. Im weiteren Metropolenraum sind die Gemeinden Fehrbellin und die Stadt Rheinsberg am umsatzstärksten.

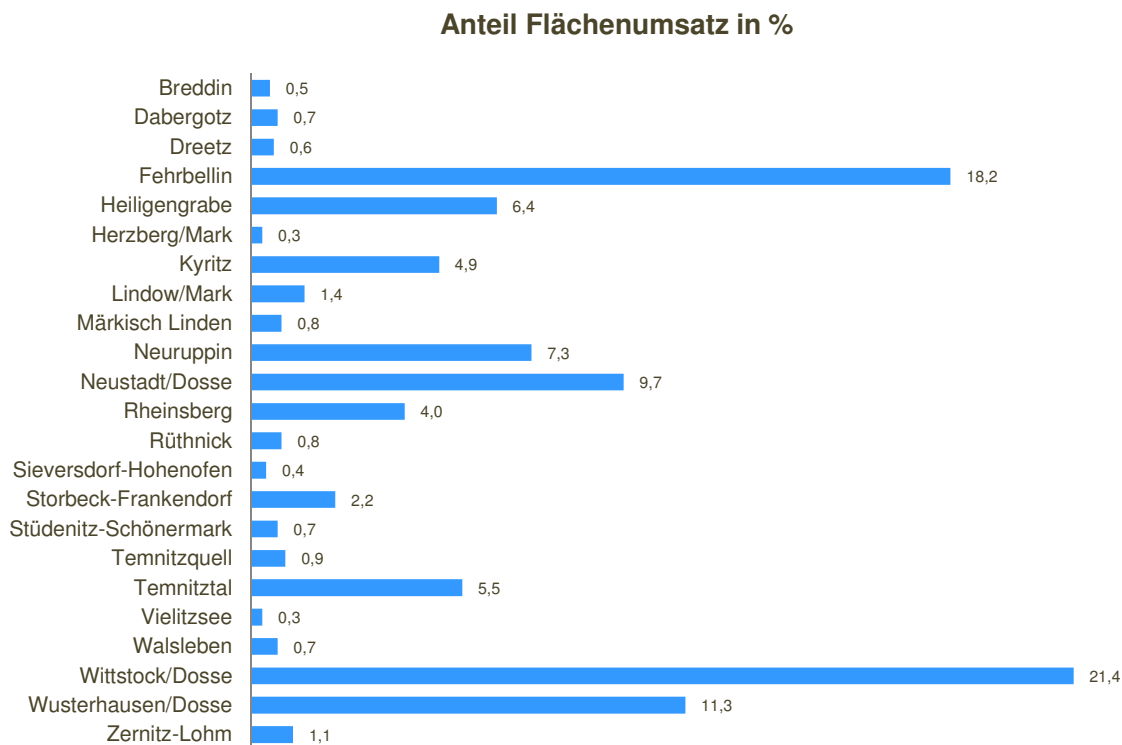
4.3 Flächenumsatz

Im Jahr 2013 wurden insgesamt 5.446 ha Grundstücksfläche verkauft, das sind 1.050 ha mehr als im Vorjahr.



Auch beim Flächenumsatz gibt es große Differenzen zwischen den einzelnen Teilmärkten. So ist bei den bebauten Grundstücken und auch bei den Gemeinbedarfsflächen wie bereits im Vorjahr wieder ein deutlicher Rückgang zu verzeichnen. Land- und forstwirtschaftliche Flächen wurden dagegen wesentlich mehr (22 %) als im Jahr 2012 veräußert.

Den anteiligen Flächenumsatz in den Gemeinden des Landkreises zeigt die nachfolgende Abbildung:



5 Bauland

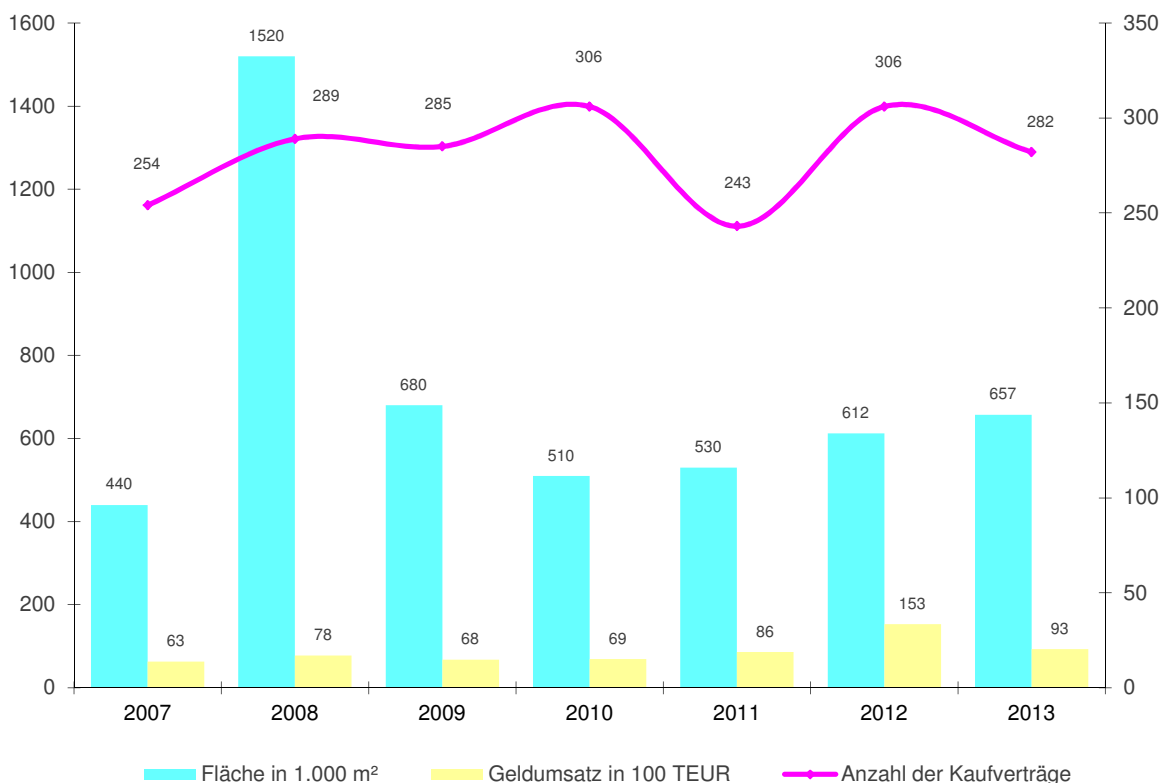
Als Bauland oder Baufläche wird ein räumlich abgegrenzter Teil der Erdoberfläche bezeichnet, für den Baurecht mit den für eine Bebauung erforderlichen rechtlichen und natürlichen Voraussetzungen gegeben ist. Bauland kann aus mehreren zusammenhängenden Grundstücken sowie Flurstücken bestehen. Bauflächen werden nach ihrem unterschiedlichen Entwicklungszustand in Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land gegliedert (Entwicklungszustände gemäß § 5 Abs. 2 bis 4 ImmoWertV).

5.1 Allgemeines

Die Anzahl der Kauffälle bei den unbebauten Baugrundstücken ist im Vergleich zum Vorjahreszeitraum wieder leicht rückläufig. Der Geldumsatz ist um fast 40 % gesunken. Nur beim Flächenumsatz war ein Plus von 7,4 % zu verzeichnen.

Die durchschnittliche Flächengröße pro Kauffall betrug im Berichtszeitraum 2.329 m² (2.000 m²/Kauffall in 2012) und der mittlere Kaufpreis 33,10 EUR/m².

Entwicklung des Gesamtumsatzes

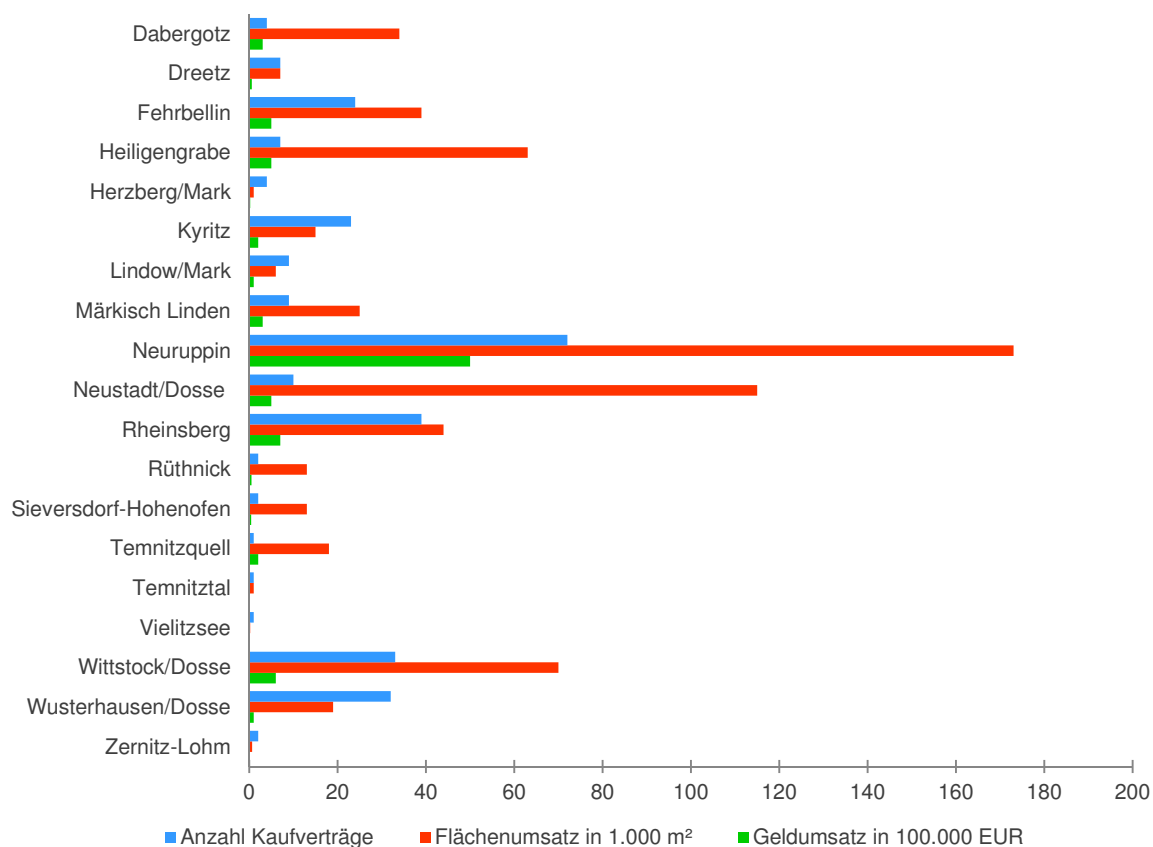


94,7 % der Baugrundstücke wurden durch Kauf erworben, 7 Grundstücke wurden getauscht und 5 der unbebauten Baugrundstücke wurden zwangsversteigert. Veräußerer der unbebauten Grundstücke waren zu 48,9 % natürliche Personen. Bei den Erwerbern waren die natürlichen Personen sogar mit 78,7 % beteiligt.

Ein Vergleich zwischen den beiden Regionstypen im Landkreises Ostprignitz-Ruppin kann hier wegen der geringen Aussagekraft entfallen.

Nachfolgend wird der Anteil am Gesamtumsatz in den einzelnen Gemeinden dargestellt.

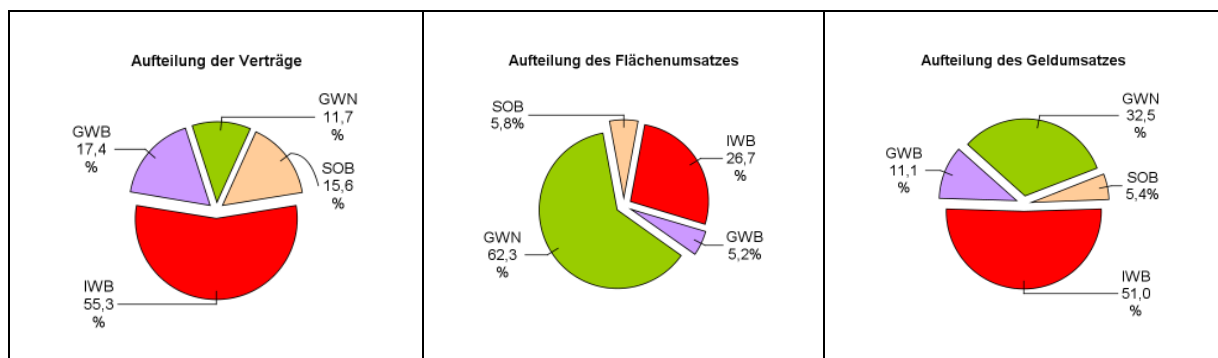
Gesamtumsatz in den Gemeinden



Grundstücksarten	Anzahl der Kaufverträge		Flächensummen		Geldsummen	
	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Fläche (1.000 m²)	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Geld (100 TEUR)	Anteil am Gesamtumsatz (%)
		Veränderung zum Vorjahr (%)		Veränderung zum Vorjahr (%)		Veränderung zum Vorjahr (%)
Individueller Wohnungsbau	156	55,3	175	26,7	47	51,0
Geschosswohnungsbau	49	17,4	35	5,2	11	11,1
Summe Wohnbau	205	72,7	210	31,9	58	62,1
Gewerbliche Bauflächen	33	11,7	409	62,3	30	32,5
Betriebsgrundstücke	3	1,1	4	0,6	0,40	0,4
Land- und Forstwirtschaft		-50,0		-96,7		-92,6
Sonstige Nutzung	41	14,5	34	5,2	5	5,0
Summe sonstiges Bauland	44	15,6	38	5,8	5	5,4
Gesamtsumme	282	100,0	657	100,0	93	100,0
		-7,8		7,4		-39,4

Tabelle 3: Übersicht nach Grundstücksarten

Anteil einzelner Grundstücksarten am Gesamtumsatz



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

5.2 Individueller Wohnungsbau

Dieser Teilmarkt erfasst Grundstücke, die für den Bau von **freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern**, insbesondere in Eigenheimgebieten und dörflichen Lagen, vorgesehen sind. Mit 156 Kauffällen betrug der Anteil dieser Grundstücke am Gesamtumsatz 55,3 %, das ist ein Umsatzrückgang von fast 16 % gegenüber dem Vorjahr.

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Flächensumme in 1.000 m ²	Geldsumme in 100 TEUR
2008	151	192	45
2009	177	136	34
2010	189	155	40
2011	131	122	36
2012	185	205	99
2013	156	175	47

Tabelle 4: Vergleich der Jahre von 2008 bis 2013

Für selbstständige baureife Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (102 Kauffälle) wurde im Jahre 2013 ein mittlerer Preis von 58,88 EUR/m² (Bodenrichtwertmittel = 56,09 EUR/m²), bei einer mittleren Flächengröße von 844 m² gezahlt.

5.3 Wohnbauland

Alle unbebauten Flächen in den Städten und Dörfern des Landkreises, die sowohl für den individuellen Wohnungsbau, als auch für den Bau von Mehrfamilienhäusern vorgesehen sind werden in diesem Teilmarkt erfasst. Die Flächen für den Bau von Wohnungen in den Städten und Dörfern des Landkreises haben den höchsten Anteil am Gesamtumsatz aller unbebauten Flächen.

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Flächensumme in 1.000 m ²	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
2012	237	246	113
	77,5	40,3	73,4
2013	205	210	58
	72,7	31,9	62,1

Tabelle 5: Vergleich der Jahre von 2008 bis 2013 in %

Gebietskörperschaften	Anzahl		Mittlere Größe (m ²)		Flächenumsatz (1.000 m ²)		Geldumsatz (1.000 €)	
	Berichts- jahr	Vorjahr	Berichts- jahr	Vorjahr	Berichts- jahr	Vorjahr	Berichts- jahr	Vorjahr
Dreetz	3	1	699	789	2	0,79	24	15
Fehrbellin	14	10	1.250	727	17	7	310	169
Heiligengrabe	4	3	1.033	1.081	4	3	40	62
Herzberg/Mark	1	1	959	300	0,96	0,30	14	5
Kyritz	6	5	733	706	4	4	113	125
Lindow/Mark	5	6	570	1.094	3	7	55	71
Märkisch Linden	3	2	667	748	2	1	57	45
Neuruppin	49	80	721	695	35	56	3.452	5.813
Neustadt/Dosse	4	2	854	947	3	2	104	46
Rheinsberg	7	9	1.027	1.149	7	10	221	276
Rüthnick	1	0	1.800	0	2	0	22	0
Wittstock/Dosse	15	15	834	896	13	13	329	328
Wusterhausen/Dosse	14	7	740	932	10	7	92	83
Gesamtsumme	126	145	950	787	105	116	4.833	7.088

Tabelle 6: Übersicht über den Umsatz selbstständiger baureifer Wohnbaugrundstücke in den Gemeinden des Landkreises

Die Mittelzentren mit der Kreisstadt Neuruppin haben mit 70 Vertragsvorgängen einen Anteil von 56 % am Umsatz. Beim Geldumsatz betrug der Anteil der Städte Neuruppin, Kyritz und Wittstock sogar 81 % (3,9 Mio. EUR).

5.3.1 Preisniveau

Von den 205 Kauffällen für Wohnbauland konnten im Berichtszeitraum 122 Verträge für selbstständig nutzbare, baureife Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, ausgewertet werden:

mittlere Fläche:	827 m²
mittlerer Preis:	56,43 EUR/m²
Preisspanne:	3,83 EUR/m² - 180,00 EUR/m²

Die nachfolgende Übersicht zeigt das Preisniveau für selbstständige baureife Flächen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr in ausgewählten Eigenheimgebieten des Landkreises. Es werden nur Gebiete mit mehr als einem Kauffall dargestellt.

Eigenheimgebiete	Anzahl der Kauffälle	mittlerer Kaufpreis in EUR/m ²	Kaufpreisspanne EUR/m ²	mittlere Flächengröße in m ²
Alt Ruppin	3	58,50	50,00 – 58,00	604
Fehrbellin	3	34,09	31,14 – 37,00	722
Flecken Zechlin	2	33,73	32,62 – 34,83	838
Kyritz	3	35,00	34,00 – 37,00	827
Neuruppin (ohne Sonnenufer)	11	83,87	41,67 – 150,00	790
Neuruppin Zone Sonnenufer	24	151,84	122,00 – 180,00	565
Neustadt/Dosse	4	29,49	25,90 – 34,97	854
Wittstock	7	34,32	21,65 – 52,60	956

Tabelle 7: Preisniveau für selbstständige baureife Flächen

5.3.2 Bodenpreisindexreihen

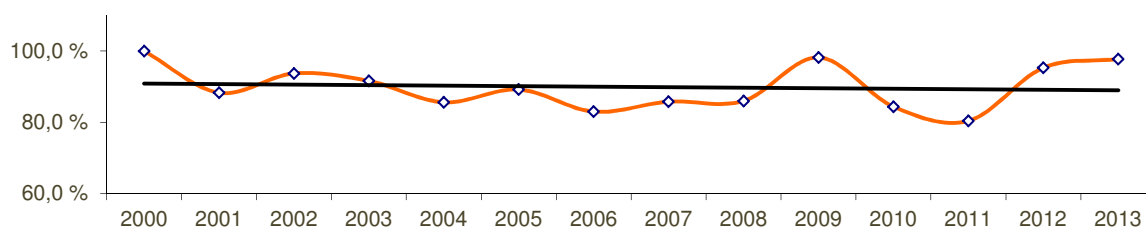
Die Indexreihen für unbebaute Bauflächen wurden aus den Kauffällen des Jahres 2013 weiter fortgeschrieben, um die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt besser darstellen zu können.

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

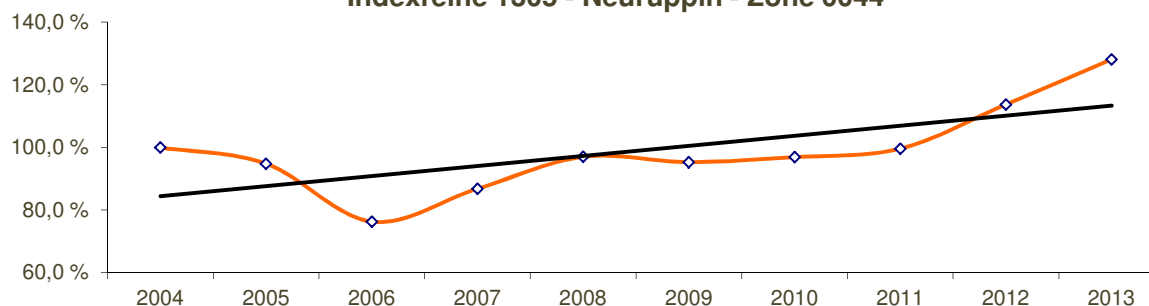
- Dörfer
- Neuruppin und Alt Ruppin (ohne Neuruppin Seeufer)
- Städte ohne Neuruppin und Alt Ruppin
- Neuruppin Seeufer (Basisjahr 2004)

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 m² bis 2.500 m² selektiert. In den Dörfern des Landkreises betrug die ausgewählte Grundstücksgröße 80 m² bis 3.500 m².

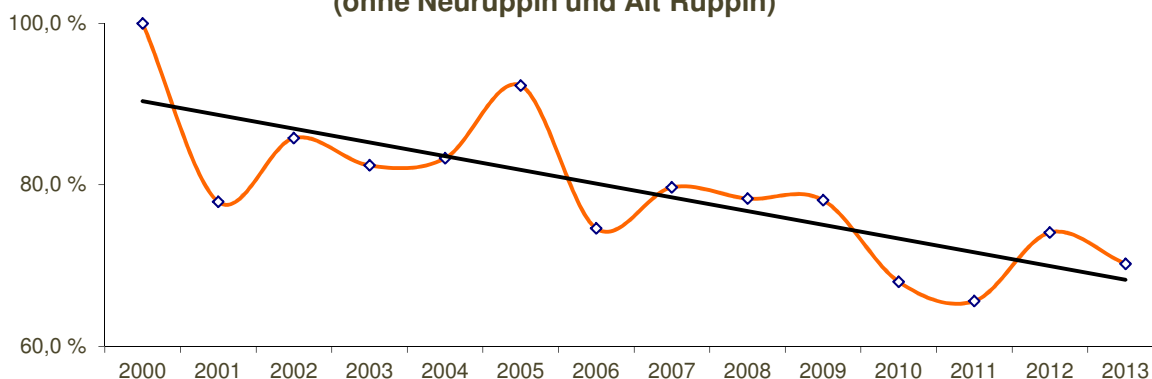
Indexreihe 1304 - Neuruppin - Alt Ruppin (ohne Zone 0044)



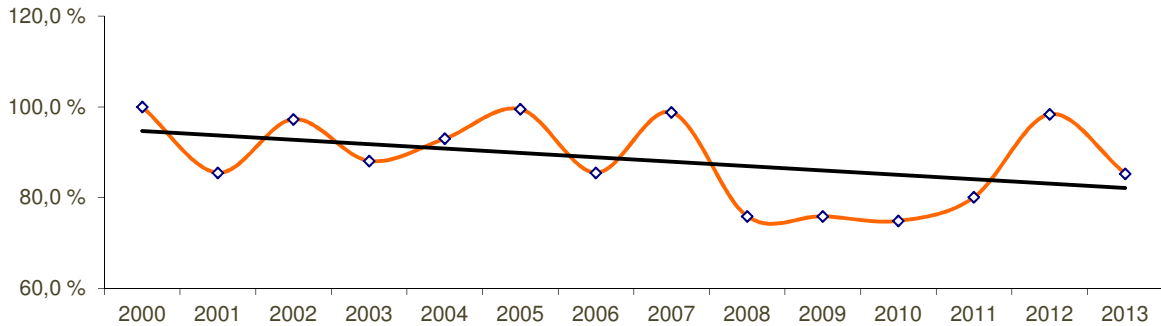
Indexreihe 1305 - Neuruppin - Zone 0044



Indexreihe 1302 - Städte des Landkreises OPR (ohne Neuruppin und Alt Ruppin)



Indexreihe 1303 - Dörfer des Lankreises OPR



5.4 Gewerbliche Bauflächen

Gewerbliche Bauflächen eignen sich für dienstleistendes und produzierendes Gewerbe. Im Berichtszeitraum wurden insgesamt 33 Kauffälle für gewerblich genutzte Grundstücke (ohne Betriebsgrundstücke Land- und Forstwirtschaft) registriert. Das entspricht einem Anteil von 11,7 % der insgesamt veräußerten unbebauten Flächen. Gegenüber dem Vorjahr ist die Anzahl der Vertragsvorgänge um 2,9 % zurückgegangen. Flächen- und Geldumsatz sind dagegen zum Teil deutlich angestiegen.

Der mittlere Verkaufspreis von gewerblichen Bauflächen lag im Jahr 2013 bei 12,41 EUR/m² (12,84 EUR/m² in 2012). Die durchschnittliche Flächengröße betrug 12.397 m² (4.931 m² in 2012).

Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (26 Kauffälle) wurden die Grundstücke zu einem mittleren Preis von 11,52 EUR/m² verkauft. Die durchschnittliche Flächengröße betrug hier 14.137 m² bei einer Spanne von 135 m² bis 98.125 m².

Die nachfolgende Grafik verdeutlicht die enorme Steigerung des Flächenumsatzes.

Entwicklung des Gesamtumsatzes



5.4.1 Preisniveau

Insgesamt konnten 30 Kauffälle für erschließungsbeitragsfreie, selbstständig nutzbare Gewerbegrundstücke (ohne Land- und Forstwirtschaft) ausgewertet werden. Die Analyse der 30 Kauffälle stellt sich wie folgt dar:

mittlere Fläche:	12.548 m²
mittlerer Preis:	13,41 EUR/m²
Preisspanne:	1,44 EUR/m² - 79,87 EUR/m²

Der überdurchschnittlich hohe Grundstückspreis von 79,87 EUR/m² wurde für ein Gewerbegrundstück in Neuruppin für den Bau einer Tankstelle bezahlt. Für Betriebsgrundstücke der Land- und Forstwirtschaft konnten keine auswertbaren Kauffälle registriert werden.

Mit Stichtag 31.12.2013 wurden im Landkreis Ostprignitz-Ruppin 33 zonale Bodenrichtwerte für Gewerbeflächen mit Hilfe des Verfahrens der intersubjektiven Schätzung durch die Gutachter ermittelt und beschlossen. Die Spanne der Bodenrichtwerte für die 19 überregionalen Gewerbegebiete reicht von 4,00 EUR/m² bis 16,00 EUR/m². Für die 14 Zonen mit innerstädtischem Gewerbe hat der Gutachterausschuss Bodenrichtwerte von 5,00 EUR/m² bis 16,00 EUR/m² beschlossen.

5.4.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihe

Der durchschnittliche Kaufpreis beim Verkauf selbstständig nutzbarer, baureifer Gewerbegrundstücke ist im Vergleich zum Vorjahr leicht zurückgegangen.

2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Durchschnittspreis in EUR/m ²													
13,70	13,30	13,20	12,90	16,90	17,20	10,40	19,20	9,70	9,31	18,00	21,00	14,00	13,41

Tabelle 8: Vergleich des Durchschnittspreises für gewerbliche Bauflächen in EUR/m² von 2000 bis 2013

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

5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

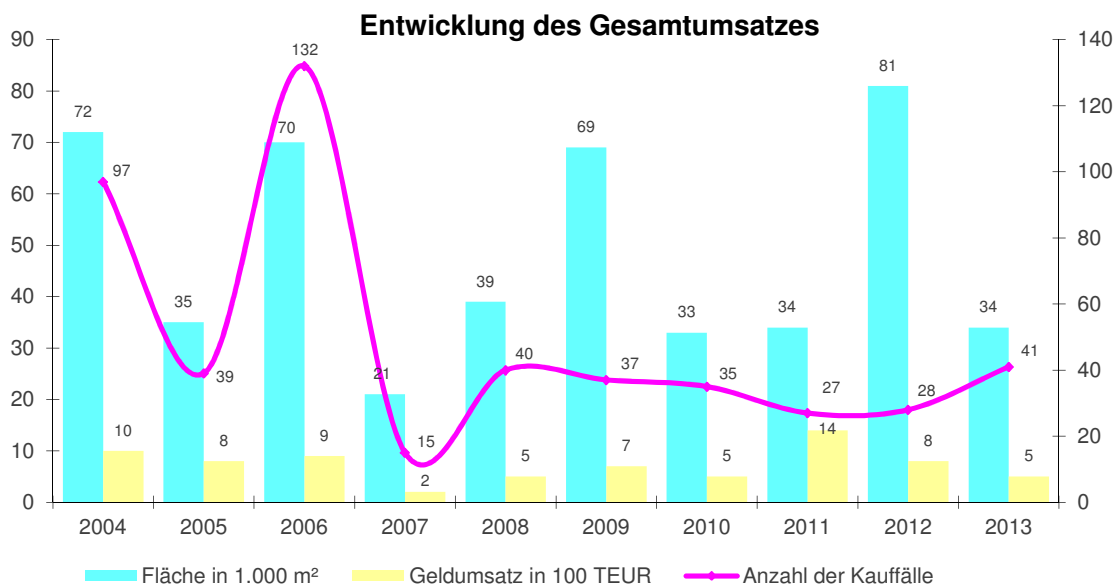
Im Berichtszeitraum wurden nur 4 Kauffälle im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für Bauerwartungsland bzw. Rohbauland in die Kaufpreissammlung aufgenommen. 2 Kauffälle im Entwicklungszustand Bauerwartungsland mit einem mittleren Preis von 9,12 EUR/m² und 2 Kauffälle im Entwicklungszustand Rohbauland mit einem Durchschnittspreis von 8,48 EUR/m². Wegen der geringen Anzahl von Kauffällen konnten zum Stichtag 31.12.2013 keine Bodenrichtwerte für Bauerwartungs- und Rohbauland ermittelt werden.

Hilfsweise wurde für die Bewertung von unbebauten Bauflächen in den Entwicklungszuständen Bauerwartungs- und Rohbauland eine Abhängigkeit des Kaufpreises vom Bodenrichtwert untersucht. Dazu wurden auch Kauffälle aus zurückliegenden Jahren herangezogen. Die Abhängigkeit des Kaufpreises selbstständig bebaubarer Grundstücke vom Bodenrichtwert stellt sich nach den Analysen der Jahre 2009 bis 2013 wie folgt dar:

Bauerwartungsland:	29 % vom Bodenrichtwert (15 Kauffälle)
Rohbauland:	56 % vom Bodenrichtwert (22 Kauffälle)

5.6 Sonstiges Bauland

Dieser Teilmarkt umfasst Kauffälle für Erholungsgrundstücke, Stellplatzflächen und Sondergebiete für soziale Einrichtungen sowie für Verbrauchermärkte. Im Berichtszeitraum sind hier 41 Verträge eingegangen und ausgewertet worden. Obwohl sich die Anzahl der Verträge fast verdoppelt hat, sind Flächen- und Geldumsatz im Vergleich zum Vorjahr teilweise deutlich gesunken. Der Anteil der Erholungsgrundstücke an diesem Teilmarkt beträgt 90 % (37 Kauffälle). 4 Grundstücke wurden in Sondergebieten für soziale Einrichtungen veräußert.



Die nachfolgenden Auswertungen beziehen sich ausschließlich auf Verkäufe von Erholungsgrundstücken. Für selbstständig nutzbare, baureife Grundstücke wurden hier insgesamt 29 Vertragsabschlüsse getätigt. Ohne Berücksichtigung der unterschiedlichen Erholungswertqualität der Grundstücke ergab sich ein durchschnittlicher Preis von 18,10 EUR/m² bei einem mittleren Bodenrichtwert von 18,52 EUR/m², wobei die Kaufpreise von Erholungsgebieten mit mehreren Verkäufen zur besseren Darstellung als Mittelwert in den Durchschnittspreis von 18,10 EUR/m² eingeflossen sind. Die Flächengröße betrug im Durchschnitt aller Kauffälle 588 m².

Der Gutachterausschuss im Landkreis Ostprignitz-Ruppin hat 89 zonale Bodenrichtwerte für Erholungsgrundstücke mit Stichtag 31.12.2013 mittels intersubjektiver Schätzung ermittelt und beschlossen. Diese können in der Geschäftsstelle telefonisch kostenfrei erfragt werden. Bei schriftlichen Auskünften wird eine Gebühr von 13,00 EUR erhoben.

Der Gutachterausschuss im Landkreis Ostprignitz-Ruppin hat für Erholungsflächen, die keiner Bodenrichtwertzone zugeordnet werden können, Orientierungswerte beschlossen. Die Klassifizierung dieser Flächen basiert auf ihren Erholungswert. Die nachfolgende Tabelle zeigt die für das Jahr 2014 beschlossenen Orientierungswerte für Erholungsgrundstücke:

Klassifizierung	Orientierungswerte in EUR/m ²
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

Tabelle 9: Orientierungswerte für 2014

Folgende Kriterien werden für die Klassifizierung zugrunde gelegt:

einfacher Erholungswert

Erholungsgebiet:

- ohne nutzbares Gewässer¹ in der Nähe;
- in landschaftlich freier Lage;
- planungsrechtlich ausgewiesen als SO-Gebiet oder Bestandsschutzgebiet im Außenbereich;

mittlerer Erholungswert

Erholungsgebiet:

- mehr als 300 m vom Gewässer entfernt;
- in landschaftlich freier Lage;
- planungsrechtlich ausgewiesen als SO-Gebiet oder Bestandsschutzgebiet im Außenbereich;

guter Erholungswert

Erholungsgebiet:

- in Gewässernähe (bis zu 300 m vom Gewässer abgelegen);
- in landschaftlich freier Lage;
- planungsrechtlich ausgewiesen als SO-Gebiet oder Bestandsschutzgebiet im Außenbereich;

guter mit Tendenz zu sehr gutem Erholungswert

Erholungsgebiet:

- in direkter Gewässerlage, mit eingeschränktem Gewässerzugang bzw. der Zuschnitt des Gebietes ist mehr vom Gewässer abgewandt;
- in landschaftlich freier Lage;
- planungsrechtlich ausgewiesen als SO-Gebiet oder Bestandsschutzgebiet im Außenbereich;

sehr guter Erholungswert

Erholungsgebiet:

- in direkter Gewässerlage;
- in landschaftlich freier Lage;
- planungsrechtlich ausgewiesen als SO-Gebiet oder Bestandsschutzgebiet im Außenbereich;

5.7 Erbbaurechte

Im Berichtszeitraum wurden in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Landkreis Ostprignitz-Ruppin nur 2 Kauffälle über die Begründung von Erbbaurechten an unbebauten Bauflächen registriert. Erbbaurechtsgeber sind Gemeinde und Kirche. Auf Grund der geringen Anzahl von Kauffällen, kann hier keine repräsentative Aussage getroffen werden.

6 Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

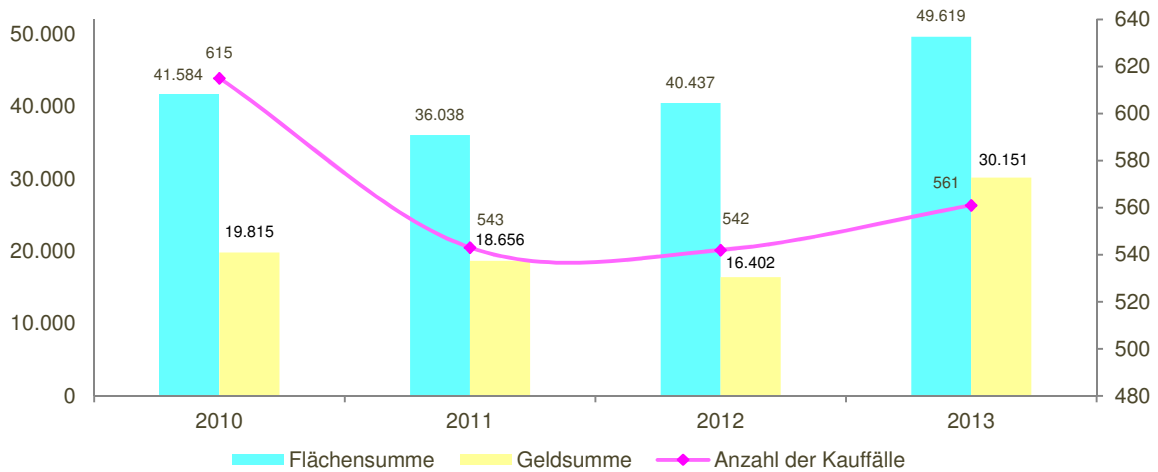
Flächen der Land- oder Forstwirtschaft sind Flächen, die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind (§ 5 ImmoWertV).

6.1 Allgemeines

Im Jahr 2013 wurden 561 Verträge (Vorjahr = 542) über den Eigentumswechsel landwirtschaftlicher Flächen erfasst und ausgewertet. Damit hat dieser Teilmarkt im Berichtszeitraum einen Anteil von 31,4 % am Gesamtumsatz (Anzahl der Kauffälle) aller Grundstücksarten. Der Anteil am Flächenumsatz betrug 91,1 % und der Anteil der landwirtschaftlichen Flächen am Geldumsatz 24,9 %.

¹ Gewässer = See, Kanal, Fluss, Wasserausläufe vom Seegebiet etc.

Entwicklung des Gesamtumsatzes

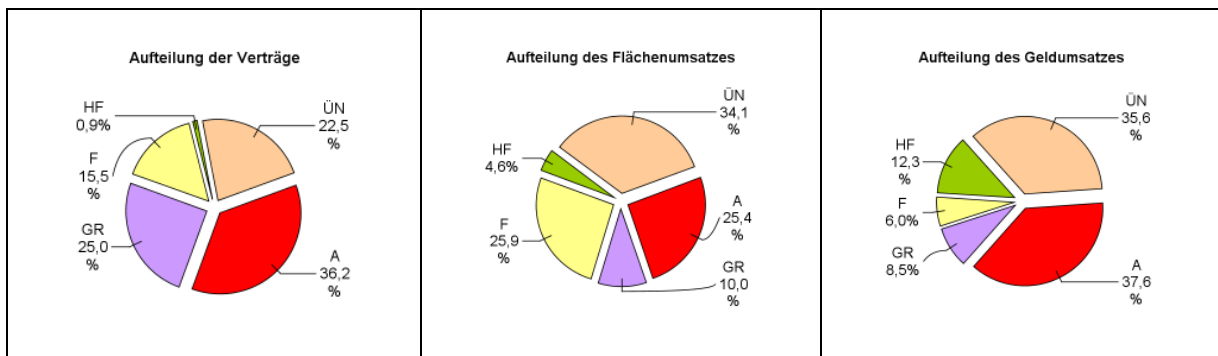


Nutzungsart	Anzahl der Kauffälle				Flächensumme in 1.000m²				Geldsumme in TEUR			
	2010	2011	2012	2013	2010	2011	2012	2013	2010	2011	2012	2013
Acker	157	172	181	203	16.107	12.597	11.733	12.601	9.864	7.889	6.837	11.340
Grünland	130	121	109	140	6.354	3.784	4.140	4.950	2.900	1.949	1.724	2.569
Forsten	113	116	120	87	3.474	4.717	12.064	12.845	1.019	1.365	1.539	1.824
landwirtschaftliche Höfe	1	1	2	5	30	334	915	2.287	9	300	938	3.697
übrige Nutzung	214	133	130	126	15.619	14.606	11.585	16.936	6.023	7.154	5.363	10.722
Summe	615	543	542	561	41.584	36.038	40.437	49.619	19.815	18.656	16.402	30.151

Tabelle 10: Gesamtumsatz nach Nutzungsarten im Vergleich von 2010 bis 2013

Die dargestellten Umsatzzahlen für Acker, Grünland und Wald resultieren ausschließlich aus dem Verkauf selbstständig nutzbarer Grundstücke mit einer Flächengröße ab 2.500 m². Kauffälle, die mehr als 10 % andere Nutzungen enthalten, und deren Kaufpreise nicht getrennt ausgewiesen sind (zusammengesetzte Kauffälle), werden unter der Rubrik „übrige Nutzungen“ zusammengeführt. Hier sind auch die Verkäufe von Unland und besonderen Flächen der Land- und Forstwirtschaft, früher als begünstigtes Agrarland bezeichnet, enthalten.

Anteil einzelner Nutzungen am Gesamtumsatz



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

Die durchschnittliche Flächengröße im Berichtszeitraum betrug 88.448 m² (74.606 m² in 2012) und der mittlere Preis 0,68 EUR/m² (0,53 EUR/m² in 2012). Durch die Bodenverwertungs- und -verwaltungs- GmbH (BVVG) wurden insgesamt 122 Verkäufe im Berichtszeitraum getätigt (152 Verkäufe in 2012). Den begünstigten Flächenankauf nach dem 2. Flächenerwerbsänderungsgesetz nutzten 39 Berechtigte. Sie erwarben ihre Grundstücke zu einem mittleren Preis von 0,14 EUR/m², wobei überwiegend Waldflächen veräußert wurden (17 Kauffälle).

6.2 Landwirtschaftliche Flächen

Die landwirtschaftliche Nutzfläche im Landkreis Ostprignitz-Ruppin betrug im Berichtszeitraum, laut Auszug aus dem Liegenschaftskataster, insgesamt 143.626 ha. Der Anteil einzelner Nutzungsarten an der landwirtschaftlichen Gesamtfläche stellt sich wie folgt dar:



Acker:	92.549 ha (64 %)
Grünland:	41.008 ha (29 %)
Brachland:	1.807 ha (1 %)

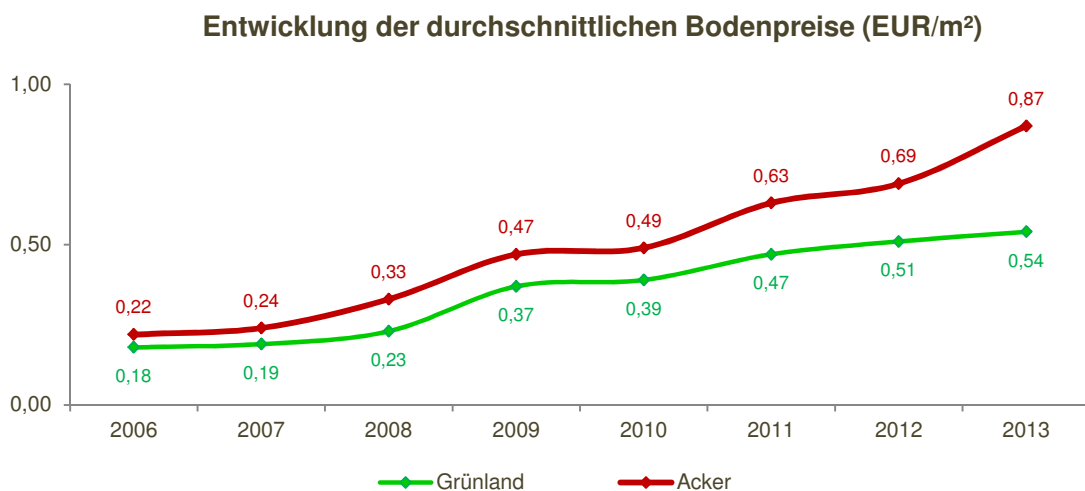
Abbildung 10: Kühe

6.2.1 Preisniveau

Die nachfolgenden Auswertungen beziehen sich ausschließlich auf selbstständig nutzbare Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr mit einer Flächengröße über 2.500 m².

Nutzung	Anzahl Verträge			mittlere Flächengröße (m ²)			mittlerer Preis (EUR/m ²)		
	2011	2012	2013	2011	2012	2013	2011	2012	2013
Acker	128	123	153	76.900	59.400	56.560	0,63	0,69	0,87
Grünland	88	71	95	40.800	37.400	41.161	0,47	0,51	0,54

Tabelle 11: Preisvergleich nach Nutzungen von den Jahren 2011 bis 2013



Nutzungsart	Jahr	Kauffälle	Preisspanne in EUR/m ²	mittlerer Kaufpreis in EUR/m ²
Ackerland (AZ ≤ 28)	2012	51	0,13 – 1,10	0,60
	2013	57	0,25 – 1,43	0,72
Ackerland (AZ 29 - 36)	2012	48	0,10 – 1,62	0,75
	2013	63	0,09 – 1,81	0,90
Ackerland (AZ ≥ 37)	2012	24	0,20 – 1,40	0,65
	2013	33	0,27 – 1,60	0,75

Tabelle 12: Mittlere Kaufpreise nach Ertragsfähigkeit des Ackerbodens

Im Landkreis Ostprignitz-Ruppin haben die Böden aus Sicht der Landwirtschaft nur ein mäßiges Ertragsniveau. Bei Verkäufen mit einer größeren Anzahl von Flurstücken wurde deshalb nur die mittlere Bodenwertzahl der Gemarkung dem Kauffall zugeordnet.

Die Ertragsfähigkeit der Ackerflächen im Landkreis zeigt die nachfolgende Abbildung:

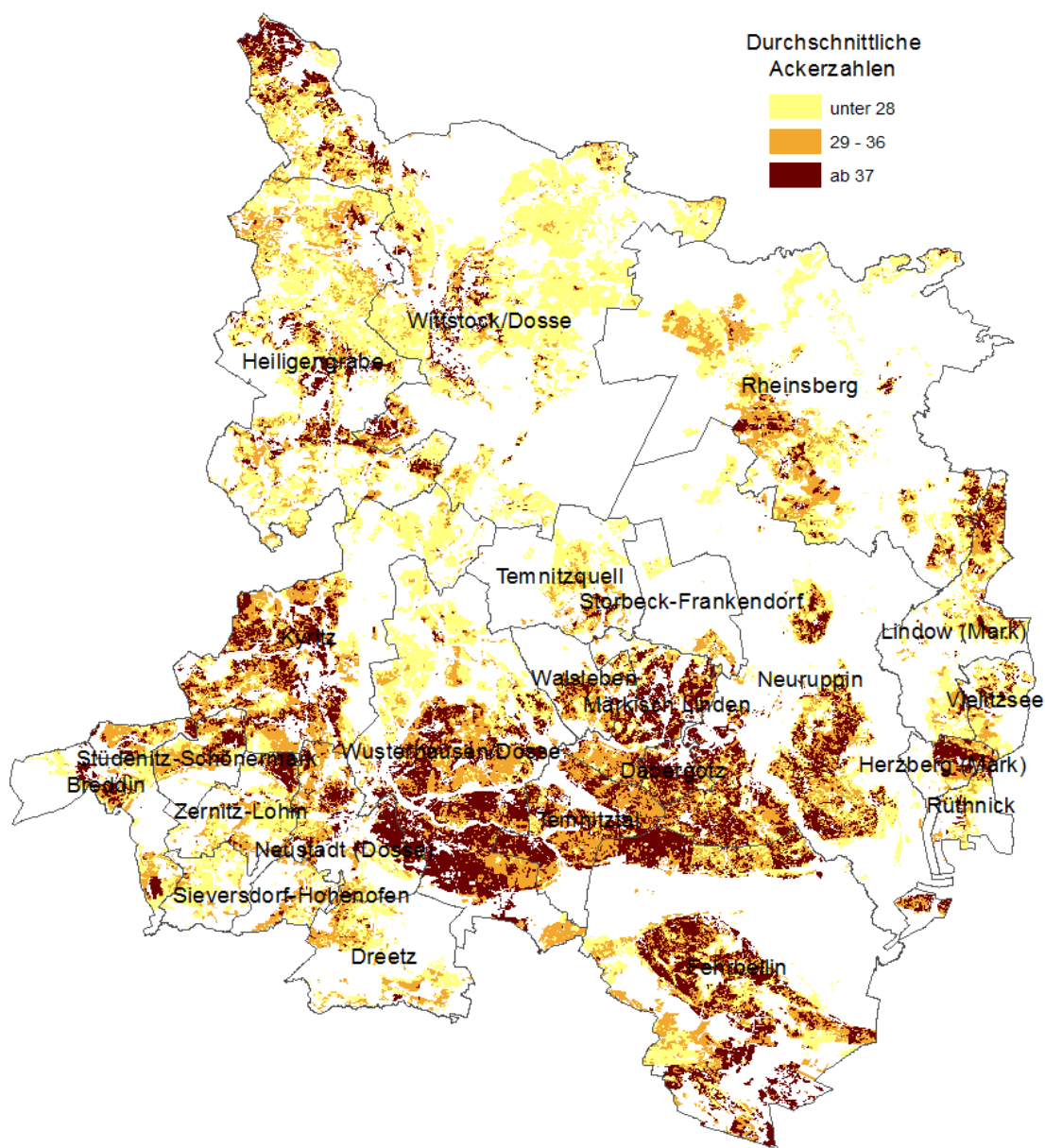


Abbildung 11: Kartenübersicht der durchschnittlichen Ackerzahlen

Die Grünlandflächen im Landkreis Ostprignitz-Ruppin haben nur ein geringes Ertragsniveau. Bei 63 Verkäufen von Grünland war die Grünlandzahl kleiner als 37.

Der mittlere Preis betrug hier 0,51 EUR/m². Der Verkauf von Flächen mit einer Grünlandzahl größer gleich 37 (32 Kauffälle) erfolgte zu einem mittleren Preis von 0,58 EUR/m².

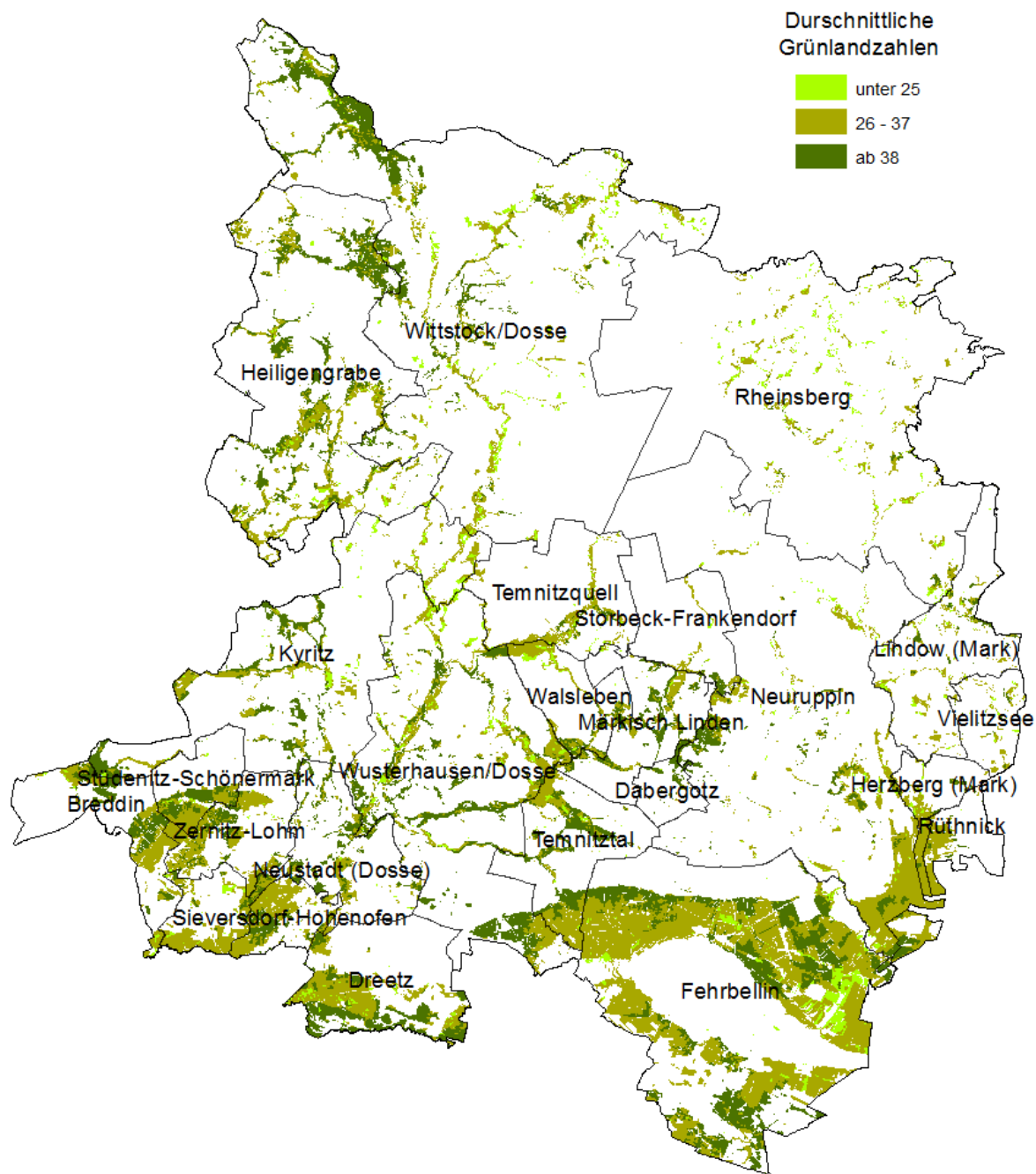


Abbildung 12: Kartenübersicht der durchschnittlichen Grünlandzahlen

Die mittleren Preise bei Verkäufen der BVVG sind sowohl bei den Acker- als auch bei den Grünlandflächen deutlich höher als die der anderen Marktteilnehmer.

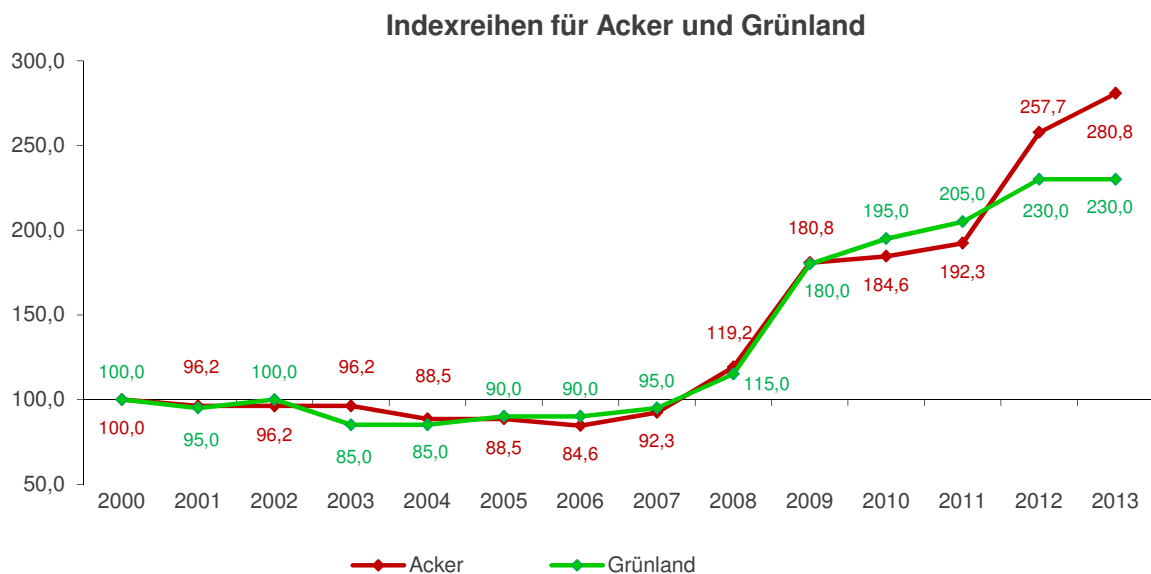
Nutzungsart	Jahr	BVVG - Verkäufe		Sonstige Verkäufe	
		Anzahl der Kauffälle	EUR/m ²	Anzahl der Kauffälle	EUR/m ²
Acker	2012	32	0,99	91	0,58
	2013	30	1,30	123	0,74
Grünland	2012	21	0,61	50	0,47
	2013	20	0,77	75	0,47

Tabelle 13: Vergleich der BVVG und Sonstiger – Verkäufe von Acker und Grünland

6.2.2 Bodenpreisindexreihen

Die Indexreihen für Acker und Grünland wurden aus den Jahresmittelwerten des Berichtszeitraumes für den gesamten Landkreis weiter fortgeschrieben. Sie sind jeweils zum 1. Januar des jeweiligen Jahres ermittelt und beziehen sich auf selbstständige Grundstücke (Fremdnutzung kleiner 10 %) mit einer Flächengröße ab 2.500 m².

Im nachfolgenden Diagramm ist für das Jahr 2013 die Indexzahl für Grünland im Vergleich zum Vorjahr gleichbleibend. Der Index für Acker hingegen ist auf 280,8 gestiegen.



6.3 Forstwirtschaftliche Flächen



Abbildung 13: Wald

Der Landkreis Ostprignitz-Ruppin verfügt über 81.728 ha forstwirtschaftlich genutzte Flächen. Das sind rund 33 % der Gesamtfläche des Landkreises.

Die Analyse von 46 Kauffällen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr mit einer Flächengröße über 2.500 m² ergibt einen mittleren Kaufpreis von 0,34 EUR/m² (einschließlich Bestand) bei einer durchschnittlichen Flächengröße von 45.866 m². Der Vergleichswert des Vorjahres betrug 0,39 EUR/m². Auch bei den Verkäufen der BVVG (7 Kauffälle) im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist ein deutlicher Preisrückgang zu verzeichnen. Bei einer durchschnittlichen Flächengröße von 12.921 m² betrug der Durchschnittspreis nur 0,35 EUR/m² (0,58 EUR/m² im Vorjahr). Es handelt sich hier jedoch zumeist um sogenannte Splitterflächen.

Indexreihe Wald



7 Sonstige unbebaute Grundstücke

Insgesamt wurden in der Region 121 Kauffälle (138 im Vorjahr) unter der Rubrik „sonstige Flächen“ erfasst. Das sind Flächen, die den nachfolgenden Grundstücksarten zuzuordnen sind:

- Abbauflächen
- private Grünflächen (u.a. Gärten, Sportanlagen, Zeltplätze)
- Wasserflächen
- Grundstücke mit besonderen Funktionen (u.a. Lagerplätze, private Wege, Müllhalden)
- Grundstücke für Energieanlagen (Windkraft-, Biogas-, Solaranlagen).

Der Gesamtflächenumsatz betrug 205,7 ha bei einer mittleren Flächengröße von 17.003 m². Wobei sich der Geldumsatz und insbesondere der Flächenumsatz gegenüber dem Vorjahreszeitraum deutlich erhöht haben. Die Kauffallanalyse ergab einen mittleren Preis von 4,84 EUR/m² (5,97 EUR/m² im Vorjahr) bei einer Spanne von 0,10 EUR/m² bis 44,97 EUR/m².

Nachfolgend eine Analyse ausgewählter Nutzungen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr:

Preisbestimmende Grundstücksart	Anzahl der Kauffälle	mittlere Flächengröße in m ²	mittlerer Preis in EUR/m ²
Private Grünanlagen, darunter:	92	1.632	5,80
• Hausgärten	30	982	5,63
• Eigentumsgärten*	16	1.225	3,29
• Kleingärten*	7	423	8,37
Wasserflächen, darunter:	7	176.057	0,29
▪ Private Gräben	6	4.258	0,22
Grundstück mit besonderer Funktion, darunter:	11	22.151	2,73
• Windkraftanlagen	5	8.805	7,05
• Solaranlagen	2	17.708	2,18
• Private Wege	2	1.272	1,09

* nur Kauffälle ohne Baulichkeiten (Gartenlaube)

Tabelle 14: Gegenüberstellung einzelner Grundstücksarten

Die Preise für Gärten sind stark von der Lage der verkauften Flächen abhängig. So reicht die Spanne bei den Hausgärten von 0,79 EUR/m² bis 44,97 EUR/m² und bei den Kleingärten und Eigentumsgärten (ohne Gartenlaube) von 0,65 EUR/m² bis 10,00 EUR/m².

Nach Analyse der Kauffälle hat der Gutachterausschuss daher in Abhängigkeit von der Lage der Grundstücke für 2014 nachfolgende Orientierungswerte beschlossen:

für Hausgärten:

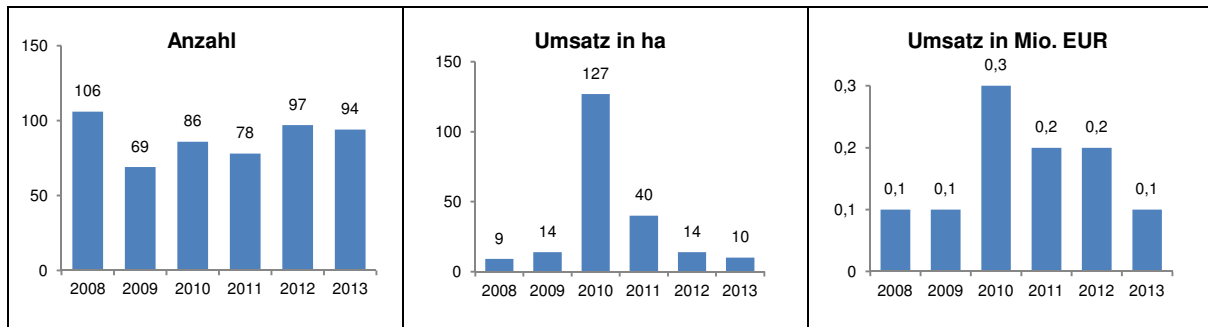
Städte:	25 % vom angepassten Bodenwert
Dörfer:	30 % vom angepassten Bodenwert

für Dauerkleingärten und Eigentumsgärten:

Städte:	15 % vom Bodenrichtwert für baureifes Land
Dörfer:	30 % vom Bodenrichtwert für baureifes Land

Teilmarkt der Gemeinbedarfsflächen

Gemeinbedarfsflächen sind Grundstücke, die durch eine dauerhafte Zweckbindung dem gewinnorientierten Grundstücksmarkt entzogen sind. Die Entwicklung der Umsätze stellt sich wie folgt dar:



Fast 97 % aller Verkäufe dieses Teilmarktes betreffen örtliche und sonstige Verkehrsflächen. Die Höhe des Kaufpreises ist hier ebenfalls stark abhängig von der Lage der Grundstücke und orientiert sich am Bodenwert in der entsprechenden Region.

Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr konnten 82 Kauffälle für Verkehrsflächen ausgewertet werden. Die mittlere Flächengröße betrug 875 m² und der Durchschnittspreis 3,26 EUR/m² (Vorjahr = 6,69 EUR/m²) bei einer Kaufpreisspanne von 0,18 EUR/m² bis 37,00 EUR/m².

8 Bebaute Grundstücke

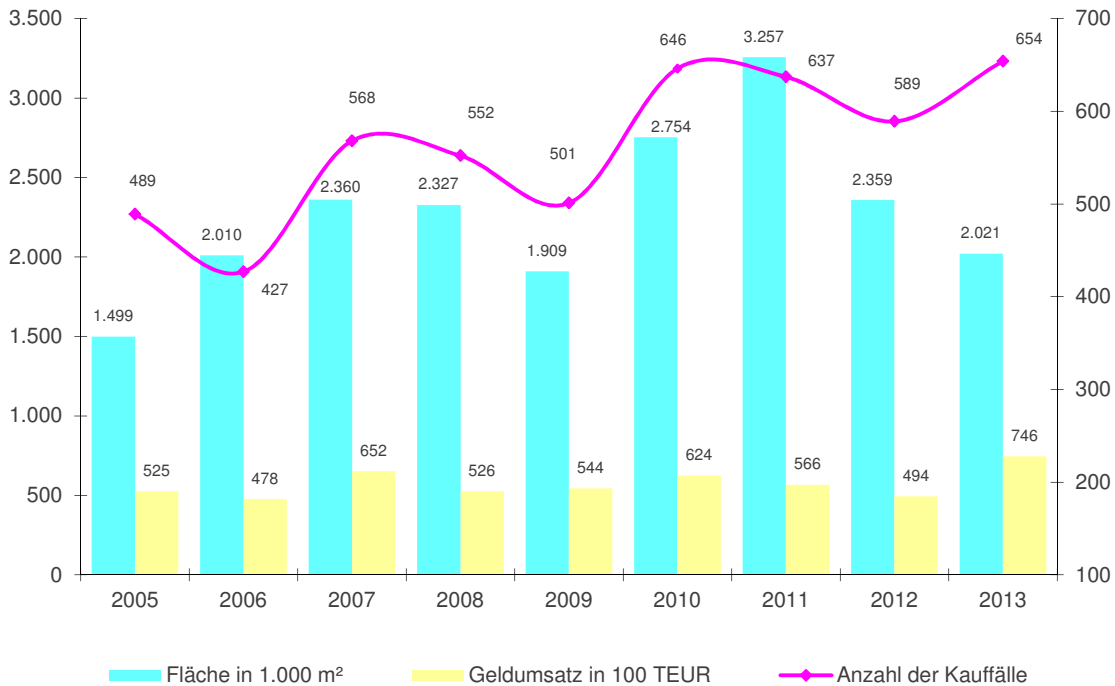
Bebaute Grundstücke sind Grundstücke, auf denen sich nutzbare Gebäude befinden, die den Gesamtkaufpreis maßgeblich bestimmen.

8.1 Allgemeines

Im Landkreis Ostprignitz-Ruppin wurden im Jahr 2013 insgesamt 654 Kauffälle für bebaute Grundstücke in die Kaufpreissammlung aufgenommen. 94,6 % dieser Grundstücke wurden durch Kauf erworben und 27 Grundstücke wechselten im Wege der Zwangsversteigerung den Eigentümer.

Insgesamt wurde weniger Fläche umgesetzt bei deutlich erhöhtem Geldumsatz.

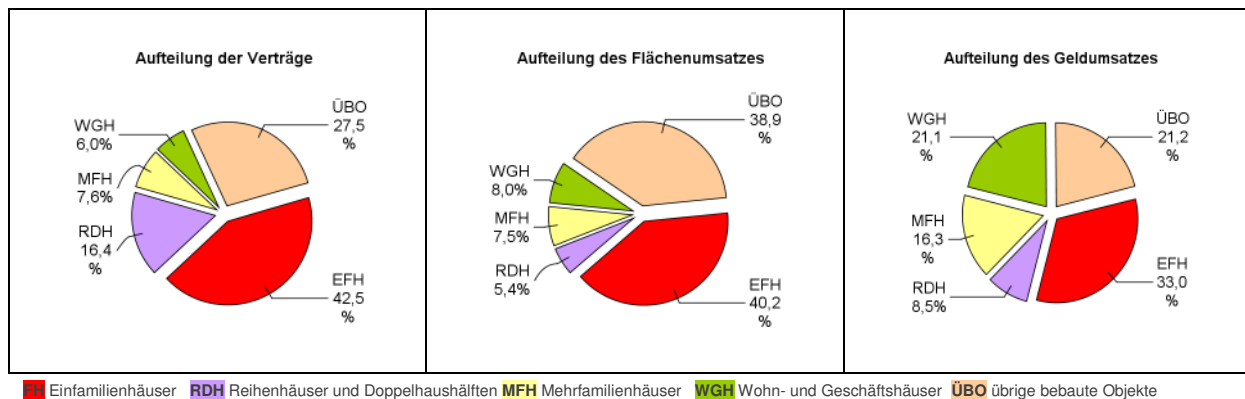
Entwicklung des Gesamtumsatzes bei den bebauten Grundstücken



Gebäudearten	Anzahl der Kaufverträge		Flächensummen		Geldsummen	
	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Fläche in 1.000 m ²	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Geld in 100 TEUR	Anteil am Gesamtumsatz (%)
		Veränderung zum Vorjahr (%)		Veränderung zum Vorjahr (%)		Veränderung zum Vorjahr (%)
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	278	42,5	811	40,2	246	33,0
Reihenhäuser und Doppelhaushälften	107	16,4	110	5,4	63	8,5
Mehrfamilienhäuser	50	7,6	151	7,5	122	16,3
Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude	39	6,0	163	8,0	157	21,1
Wochenendhäuser	94	14,4	91	4,5	63	8,4
Bauernhäuser	14	2,1	121	6,0	10	1,3
Sonstige Gebäude	72	11,0	573	28,4	85	11,4
Gesamtsumme	654	100,0	2.021	100,0	746	100,0
		10,8		-14,5		50,7

Tabelle 15: Übersicht des Gesamtumsatzes nach Gebäudearten

Anteil der Gebäudearten am Gesamtumsatz



8.2 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser

In der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Landkreis Ostprignitz-Ruppin sind im Auswertzeitraum 278 Verträge für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser eingegangen. Das bedeutet eine Umsatzsteigerung von 13,5 % gegenüber dem Vorjahr.

Der mittlere Kaufpreis für die o. g. Gebäudearten betrug 88.454 EUR (Vorjahr 82.588 EUR).

8.2.1 Preisniveau

Im Berichtszeitraum konnten insgesamt 157 Verkäufe mit freistehenden Einfamilienhäusern, einschließlich der Siedlungs- und Landhäuser und 3 Kauffälle bebaut mit Zweifamilienhäusern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erfasst und ausgewertet werden.

Einfamilienhäuser:

mittlere Grundstücksgröße:	1.356 m ²	[1.362 m ²]
mittlerer Gesamtkaufpreis:	94.787 EUR	[103.343 EUR]
Kaufpreisspanne	15.000 EUR - 450.000 EUR	

[] Werte des Vorjahres

Der mittlere Kaufpreis bei den Zweifamilienhäusern betrug 85.166 EUR bei einer Spanne von 40.000 EUR bis 135.500 EUR.

Sanierungszustand	Jahr	Anzahl der Kauffälle	mittlerer Gesamtkaufpreis in EUR	Gesamtkaufpreisspanne in EUR
unsaniert	2012	7	30.500	15.000 bis 60.000
	2013	4	43.250	18.000 bis 65.000
teilsaniert	2012	11	66.600	30.000 bis 86.000
	2013	9	66.611	25.000 bis 155.000
saniert	2012	22	106.400	50.000 bis 180.000
	2013	25	102.336	45.000 bis 170.000

Tabelle 16: Mittlere Gesamtkaufpreise von Einfamilienhäusern unter Berücksichtigung des baulichen Zustandes (gewöhnlicher Geschäftsverkehr)

Rohrertragsfaktoren

Mit Hilfe des Rohrertragsfaktors, 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 1990 bis 2013 ergab im Landkreis Ostprignitz-Ruppin bei den Einfamilienhäusern einen mittleren Rohrertragsfaktor von 19,0. Für Kauffälle früherer Baujahre standen für die Ermittlung des Rohrertragsfaktors nicht ausreichend Kauffälle zur Verfügung.

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	2011	59	1915	55.862	15.000 bis 125.000
	2012	43	1920	84.957	15.000 bis 560.000
	2013	74	1916	65.866	15.000 bis 205.000
Baujahr 1949 - 1990	2011	50	1973	93.556	15.900 bis 250.000
	2012	55	1968	90.103	20.000 bis 220.000
	2013	47	1972	87.073	17.000 bis 179.000
Baujahr 1991 - 2009	2011	52	1998	146.481	36.000 bis 410.000
	2012	35	2001	145.118	30.000 bis 250.000
	2013	39	1999	158.220	38.000 bis 450.000
Baujahr ab 2010	2011			keine auswertbaren Kauffälle	
	2012	1	2011	160.000	
	2013			keine auswertbaren Kauffälle	

Tabelle 17: Übersicht über mittleren Gesamtkaufpreis verschiedener Baualtersklassen von 2011 bis 2013

Wohnflächenpreise

Als Vergleichsfaktor wird der Wohnflächenpreis bei der überschlägigen Wertermittlung verwendet. Im gesamten Landkreis konnten hier 70 Verträge im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (mit Angabe der Wohnfläche) ausgewertet werden:

Einfamilienhäuser:

mittlere Wohnfläche :	137 m ²	[136 m ²]
mittlerer Wohnflächenpreis mit Bodenwertanteil :	855 EUR/m ²	[896 EUR/m ²]
Kaufpreisspanne:	275 EUR/m ² – 2.630 EUR/m ²	
mittlerer Wohnflächenpreis ohne Bodenwertanteil:	702 EUR/m ² *	[748 EUR/m ²]
	* 57 Kauffälle	[] Werte des Vorjahres

Erwartungsgemäß erreichen vollsanierte Einfamilienhäuser höhere Kaufpreise als un- oder teilsanierte Gebäude, weil ein wirtschaftlicher handelnder Marktteilnehmer die bei Erwerb der Immobilie noch zu erwartenden Sanierungskosten bei der Kaufpreisfindung berücksichtigt.

Sanierungszustand	Jahr	Anzahl der Kauffälle	mittlerer Wohnflächenpreis* in EUR/m ²	Preisspanne in EUR/m ²
unsaniert	2012	2	350,00	272,00 bis 423,00
	2013	2	383,00	355,00 bis 410,00
teilsaniert	2012	8	644,00	450,00 bis 780,00
	2013	8	550,00	379,00 bis 950,00
saniert	2012	16	820,00	510,00 bis 1.200,00
	2013	11	660,00	510,00 bis 950,00

* einschließlich Bodenwert

Tabelle 18: Mittlere Wohnflächenpreise von ausgewählten Einfamilienhäusern mit Angabe des Sanierungszustandes

Baualtersklassen	Jahr	Anzahl der Kauffälle	mittlere Wohnfläche in m ²	mittlerer Wohnflächenpreis* in EUR/m ²
Baujahr < 1949	2011	30	128	517,00
	2012	14	117	824,00
	2013	26	131	593,00
Baujahr 1949 - 1990	2011	27	128	815,00
	2012	30	143	788,00
	2013	16	136	786,00
Baujahr 1991 bis 2009	2011	29	130	1.153,00
	2012	20	140	1.117,00
	2013	28	142	1.137,00
Baujahr ab 2010	2011	keine auswertbaren Kauffälle		
	2012	keine auswertbaren Kauffälle		
	2013	keine auswertbaren Kauffälle		

* einschließlich Bodenwertanteil

Tabelle 19: Übersicht Wohnflächengröße und -preise für freistehende Einfamilienhäuser nach Baujahren ohne Berücksichtigung des baulichen Zustandes

8.2.2 Preisentwicklung

Bei den Verkäufen von Einfamilienhäusern (gewöhnlicher Geschäftsverkehr) liegen sowohl der Gesamtpreis als auch der Wohnflächenpreis unter dem Vorjahresniveau. Die Entwicklung der Kaufpreise ab 2008 zeigt die nachfolgende Tabelle:

	2008	2009	2010	2011	2012	2013
mittlerer Gesamtpreis [EUR]	88.000	98.138	103.846	99.136	103.343	94.787
mittlerer Wohnflächenpreis [EUR/m ²]	831,00	843,00	933,00	802,00	896,00	855,00

Tabelle 20: Kaufpreisentwicklung von 2008 bis 2013

8.3 Reihenhäuser/Doppelhaushälften

Bei den Reihenhäusern und Doppelhaushälften wurden im Berichtszeitraum insgesamt 107 Kauffälle erfasst, das sind ca. 3,6 % weniger als im Vorjahr. Neben den freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern nimmt dieser Teilmarkt den zweitgrößten Anteil (16,4 %) am Gesamtumsatz aller bebauten Grundstücke ein.

Der Flächenumsatz ist gegenüber dem Vergleichszeitraum (2012) deutlich zurückgegangen. Mit einem Gesamtumsatz von 6,3 Mio. EUR (Vorjahr 5,2 Mio. EUR) ist der Geldumsatz jedoch um 20 % gestiegen. Der mittlere Gesamtpreis aller Verkäufe im Landkreis im Jahr 2013 betrug 59.123 EUR (Vorjahr 47.015 EUR).

8.3.1 Preisniveau

Insgesamt konnten im Berichtszeitraum 68 Kauffälle im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ausgewertet werden:

Reihenhäuser und Doppelhaushälften:

mittlere Grundstücksgröße:	867 m ²	[937 m ²]
mittlerer Gesamtpreis:	78.065 EUR	[60.621 EUR]
Kaufpreisspanne	15.000 EUR - 280.000 EUR	

[] Werte des Vorjahres

Baualtersklassen	Anzahl der Kauffälle	mittleres Baujahr	mittlerer Gesamtkaufpreis in EUR	Gesamtkaufpreisspanne in EUR
Baujahr < 1949	43	1913	79.511	15.000 bis 280.000
Baujahr 1949 - 1990	17	1966	61.794	15.000 bis 175.000
Baujahr 1991 bis 2009	7	1997	111.285	53.000 bis 160.000
Baujahr ab 2010	keine auswertbaren Kauffälle			

Tabelle 21: Gesamtkaufpreise nach Baualtersklassen ohne Berücksichtigung des baulichen Zustandes

Sanierungszustand	Jahr	Anzahl der Kauffälle	mittlerer Gesamtkaufpreis in EUR	Gesamtkaufpreisspanne in EUR
unsaniert	2012	3	22.000	16.000 bis 30.000
	2013	2	45.000	35.000 bis 55.000
teilsaniert	2012	6	37.400	25.000 bis 47.000
	2013	3	75.000	50.000 bis 90.000
saniiert	2012	8	81.400	50.000 bis 130.000
	2013	13	80.000	45.000 bis 120.000

Tabelle 22: Mittlere Gesamtkaufpreise von Reihenhäusern und Doppelhaushälften unter Berücksichtigung des baulichen Zustandes

Wohnflächenpreise

Die Auswertung von 24 geeigneten Kauffällen mit Wohnflächenangabe im Landkreis Ostprignitz-Ruppin im Jahr 2013 stellt sich wie folgt dar:

Einfamilienhäuser:

mittlere Wohnfläche :	111 m ²	[114 m ²]
mittlerer Wohnflächenpreis mit Bodenwertanteil :	750 EUR/m ²	[750 EUR/m ²]
Kaufpreisspanne:	190 EUR/m ² – 1.455 EUR/m ²	
mittlerer Wohnflächenpreis ohne Bodenwertanteil*:	615 EUR/m ² *	[608 EUR/m ²]

*14 Kauffälle [] Werte des Vorjahres

Baualtersklassen	Jahr	Anzahl der Kauffälle	mittlerer Wohnfläche in m ²	mittlerer Wohnflächenpreis in EUR/m ²
Baujahr < 1949	2011	26	111	504
	2012	13	116	650
	2013	16	112	713
Baujahr 1949 - 1990	2011	7	97	580
	2012	3	119	720
	2013	5	114	702
Baujahr 1991 bis 2009	2011	3	90	1.850
	2012	4	107	1.100
	2013	3	101	1.015
Baujahr ab 2010	2011	keine auswertbaren Kauffälle vorhanden		
	2012	keine auswertbaren Kauffälle vorhanden		
	2013	keine auswertbaren Kauffälle vorhanden		

Tabelle 23: Entwicklung der Wohnflächengröße und -preise für Reihenhäuser/Doppelhaushälften nach Baualtersklassen ohne Berücksichtigung des baulichen Zustandes (mit Bodenwertanteil)

Sanierungszustand	Jahr	Anzahl der Kauffälle	mittlerer Wohnflächenpreis in EUR/m ² *	Kaufpreisspanne in EUR/m ²
unsaniert	2011	4	380	170 bis 800
	2012	1	400	-
	2013	2	356	318 bis 395
teilsaniert	2011	8	500	330 bis 950
	2012	2	540	380 bis 700
	2013	3	715	500 bis 900
saniert	2011	6	650	460 bis 1.000
	2012	4	910	550 bis 1.450
	2013	13	800	560 bis 1.200

*einschließlich Bodenwert

Tabelle 24: Mittlere Wohnflächenpreise ausgewählter Reihenhäuser und Doppelhaushälften unter Berücksichtigung des baulichen Zustandes

8.3.2 Preisentwicklung

Die Entwicklung der mittleren Preise beim Verkauf von Reihenhäusern und Doppelhaushälften im Landkreis Ostprignitz-Ruppin ab 2008 zeigt die nachfolgende Abbildung.

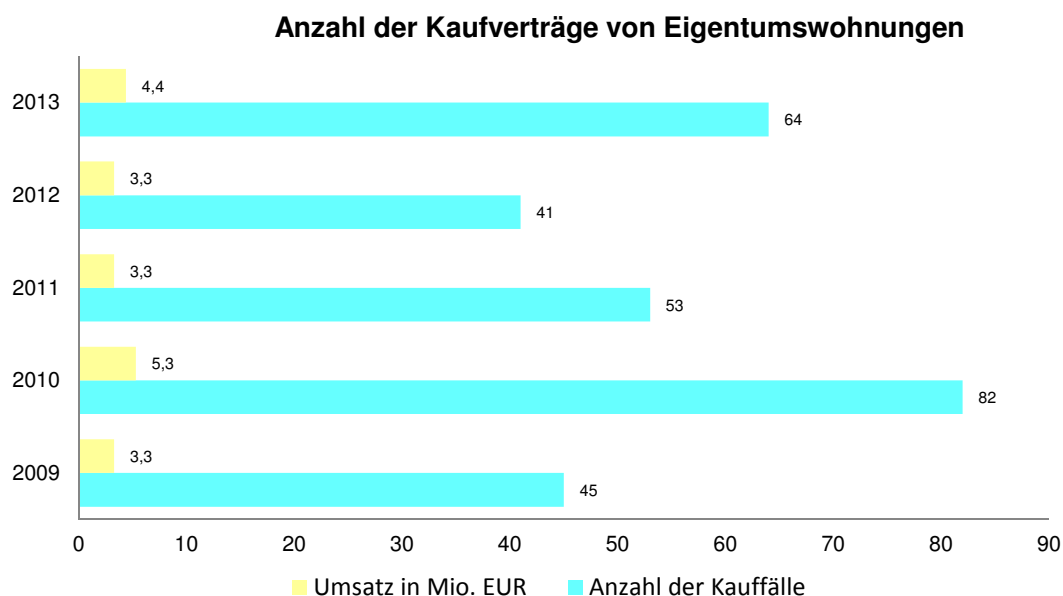
	2008	2009	2010	2011	2012	2013
mittlerer Gesamtkaufpreis [EUR]	64.500	87.900	71.600	60.350	60.621	78.065
mittlerer Wohnflächenpreis [EUR/m ²]	650	857	684	630	750	750

Tabelle 25: Preisentwicklung von 2008 bis 2013

8.4 Wohnungseigentum

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

Insgesamt wurden im Berichtszeitraum 64 Kaufverträge von Eigentumswohnungen registriert. Damit hat dieser Teilmarkt einen Anteil von rund 3,6 % am Grundstücksmarkt im Landkreis Ostprignitz-Ruppin.



Von den insgesamt 64 Verkäufen in diesem Teilmarkt waren 19 Erstverkäufe. Das sind neu erstellte Wohnungen, die erstmalig in der Rechtsform des Wohnungseigentums verkauft wurden. 12 dieser Wohnungen mit gehobener Ausstattung befinden sich in einem Objekt im Stadtzentrum von Neuruppin, welches als Einzeldenkmal ausgewiesen ist und im Berichtszeitraum komplett saniert wurde. Die Analyse dieser Kauffälle ergab einen mittleren Wohnflächenpreis von 1.777,00 EUR/m² bei einer durchschnittlichen Wohnfläche von 65 m².

Einen Überblick über die territoriale Verteilung der Verkäufe zeigt die nachfolgende Tabelle.

Regionen	Anzahl der Kaufverträge		Geldsummen	
	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Geld in 100 TEUR	Anteil am Gesamtumsatz (%)
		Veränderung zum Vorjahr (%)		Veränderung zum Vorjahr (%)
Fehrbellin	1	1,4	0,79	1,8
		-50,0		-57,3
Kyritz	1	1,4	0,35	0,8
		0,0		0,0
Neuruppin	55	78,6	38	84,8
		83,3		43,5
Rheinsberg	2	2,9	0,72	1,6
		0,0		-33,2
Netzeband	6	8,6	3	6,0
		0,0		0,0
Wittstock/Dosse	4	5,7	2	3,8
		-33,3		-37,1
Wusterhausen	1	1,4	0,50	1,1
		0,0		0,0
Gesamtsumme	70	100,0	44	100,0
		70,7		35,8

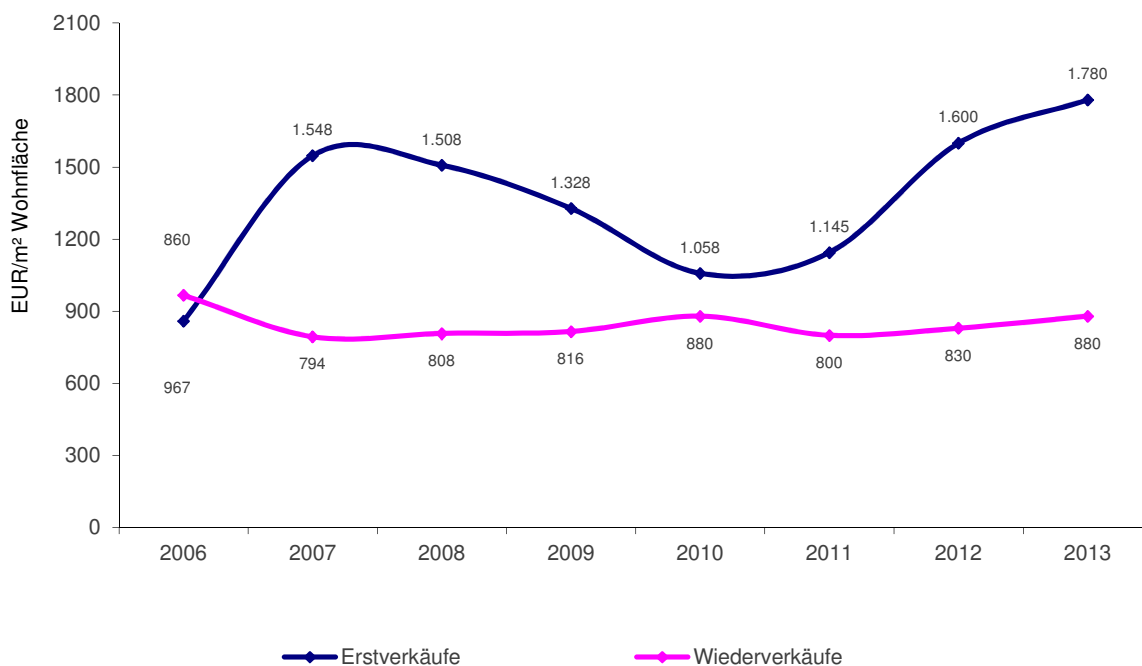
Tabelle 26: Übersicht der Verkäufe nach Regionen

Die Verkäufe von Wohnungseigentum in der Stadt Neuruppin beinhalten 6 Objekte, deren Eigentumsform nicht hinreichend geklärt ist. Es handelt sich hier um die Veräußerung von Kasernenstuben. Diese wurden etwa 1740 errichtet und gehören zu den ältesten erhalten gebliebenen Kasernenanlagen in Brandenburg. Sie dienen noch heute Wohnzwecken. Obwohl kein Sondereigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz gebildet wurde, werden sie wie Wohneigentum behandelt.

Der mittlere Wohnflächenpreis betrug hier 533,00 EUR/m² bei einer Wohnfläche von 36 m² je Stube.

Die weitere Untersuchung von 51 Kauffällen (ohne Kasernenstuben) mit Angabe der Wohnfläche ergab einen mittleren Wohnflächenpreis von 1.069,00 EUR/m² bei einer durchschnittlichen Wohnfläche von 66 m².

Entwicklung der mittleren Wohnflächenpreise nach Erstverkäufen und Weiterveräußerungen



Preisniveau

Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr konnten 46 Kauffälle (13 Erstverkäufe und 33 Weiterveräußerungen) mit Wohnflächenangabe ausgewertet werden:

Wohnungseigentum - Erstverkauf (teilweise mit Stellplatz)

mittlere Wohnfläche (m²):	70
mittlerer Wohnflächenpreis (EUR/m²):	1.780
Wohnflächenpreisspanne (EUR/m²):	1.655 bis 1.850
mittlerer Gesamtkaufpreis (EUR):	126.440
Gesamtkaufpreisspanne (EUR):	92.000 bis 253.000

Wohnungseigentum - Weiterveräußerungen (teilweise mit Stellplatz)

mittlere Wohnfläche (m²):	67
mittlerer Wohnflächenpreis (EUR/m²):	850
Wohnflächenpreisspanne (EUR/m²):	350 bis 1.900
mittlerer Gesamtkaufpreis (EUR):	57.100
Gesamtkaufpreisspanne (EUR):	20.000 bis 225.000

Baualtersklassen	Jahr	Anzahl der Kauffälle	mittleres Baujahr	mittlerer Wohnfläche in m ²	mittlerer Wohnflächenpreis in EUR/m ²
Baujahr bis 1949	2012	14	1918	100	1.021
	2013	30	1911	71	1.268
Baujahr 1949 - 1990	2012	3	1955	77	774
	2013	6	1972	71	800
Baujahr 1991 bis 2009	2012	9	1996	83	883
	2013	10	1996	57	919
Baujahr ab 2010	2012	keine auswertbaren Kauffälle vorhanden			
	2013	keine auswertbaren Kauffälle vorhanden			

Tabelle 27: Übersicht über die Wohnflächengröße und -preise für Eigentumswohnungen nach Baualtersklassen ohne Berücksichtigung des baulichen Zustandes inkl. Erstverkäufe und Weiterveräußerungen

8.5 Teileigentum

Teileigentum ist das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum.

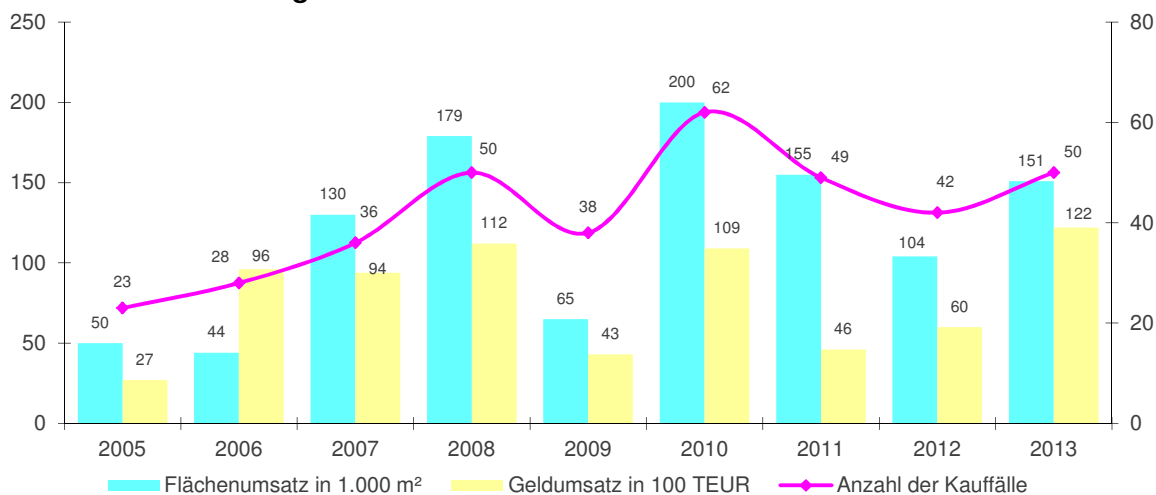
Im Berichtszeitraum sind im Landkreis Ostprignitz-Ruppin nur 7 Kauffälle registriert worden, davon waren nur 3 Kauffälle zur Auswertung geeignet. Auf Grund der geringen Anzahl von auswertbaren Eigentumsübertragungen in diesem Teilmarkt werden keine weiteren Daten bereitgestellt.

8.6 Mehrfamilienhäuser

Im Berichtszeitraum wurden 50 Verträge zum Verkauf von Mehrfamilienhäusern in die Kaufpreissammlung aufgenommen. Das entspricht einem Anteil von 7,6 % am Gesamtumsatz der bebauten Grundstücke im Landkreis Ostprignitz-Ruppin. Der Gesamtumsatz bei den Mehrfamilienhäusern hat sich im Vergleich zum Vorjahr deutlich erhöht. Während der Flächenumsatz um fast 50 % angestiegen ist konnte beim Geldumsatz sogar eine Steigerung von über 100 % ermittelt werden.

Bei der Prüfung zum Anlass des Eigentumsübergangs wurde festgestellt, dass 41 Mehrfamilienhäuser durch Kauf erworben und 9 Grundstücke zwangsversteigert wurden. Eine Untersuchung bei den Zwangsversteigerungen zeigt, dass hier überwiegend 50 % bis 75 % vom Verkehrswert gezahlt wurden.

Entwicklung des Gesamtumsatzes bei den Mehrfamilienhäusern



Preisniveau

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

Gesamtkaufpreise Mehrfamilienhäuser (24 Kauffälle):

Baujahre:	1890 – 2005	[1888 - 1990]
durchschnittlicher Gesamtkaufpreis:	173.100 EUR	[160.950 EUR]
Gesamtkaufpreisspanne	46.000 EUR bis 450.000 EUR	

[] Werte vom Vorjahr

Wohnflächenpreise Mehrfamilienhäuser (8 Kauffälle):

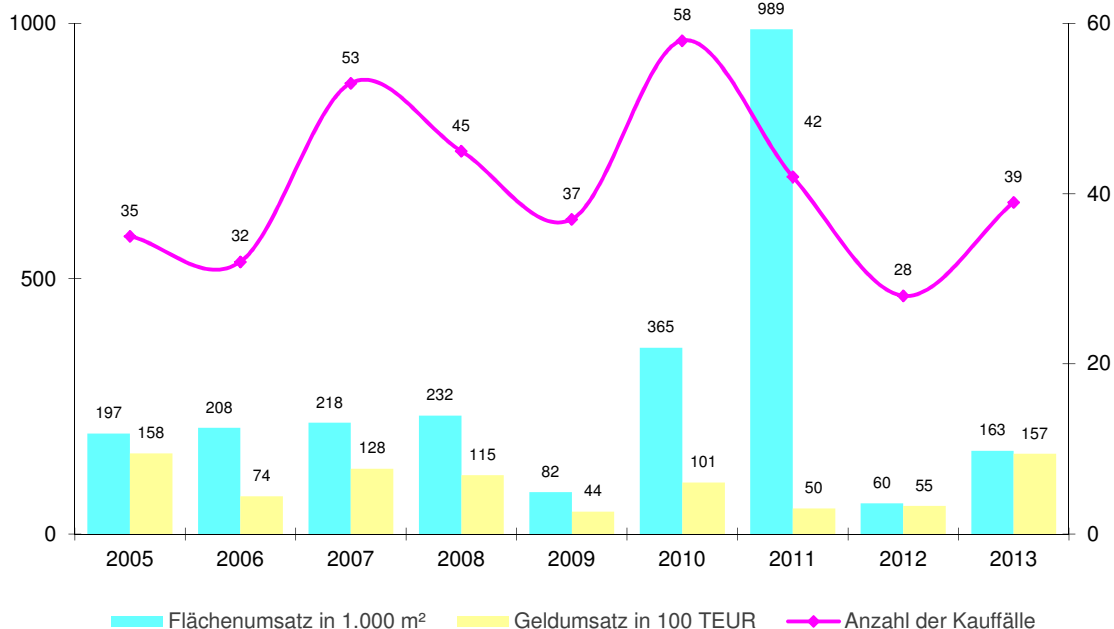
mittlere Wohnfläche:	496 m ²	[472 m ²]
Wohnflächenspanne:	200 m ² - 492 m ²	
mittlerer Wohnflächenpreis:	500 EUR/m ²	[500 EUR/m ²]
Preisspanne:	200 EUR/m ² bis 840 EUR/m ²	

[] Werte vom Vorjahr

8.7 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser

Mit 39 Kauffällen haben die mit Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäusern bebauten Grundstücke einen Anteil am Gesamtumsatz von 6,0 %.

Entwicklung des Gesamtumsatzes bei Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäusern



Preisniveau

Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr konnten 26 Kauffälle für selbstständig nutzbare Grundstücke ermittelt werden. Die Darstellung des Preisniveaus nach Gebäudearten zeigt die nachfolgende Tabelle:

Gebäudeart	Anzahl der Verträge	Gesamtkaufpreis [EUR]	Gesamtkaufpreisspanne [EUR]	mittlerer Wohn-/ Nutzflächenpreis [EUR/m ²]
Wohn-/ Geschäftshäuser reine	12	211.583	25.000 – 641.000	880
Geschäftshäuser	4	56.750	40.000 – 67.000	k. A.
Bürogebäude	6	121.150	20.000 – 280.000	k. A.
Verkaufshalle eingeschossig	4	327.250	14.000 – 700.000	472

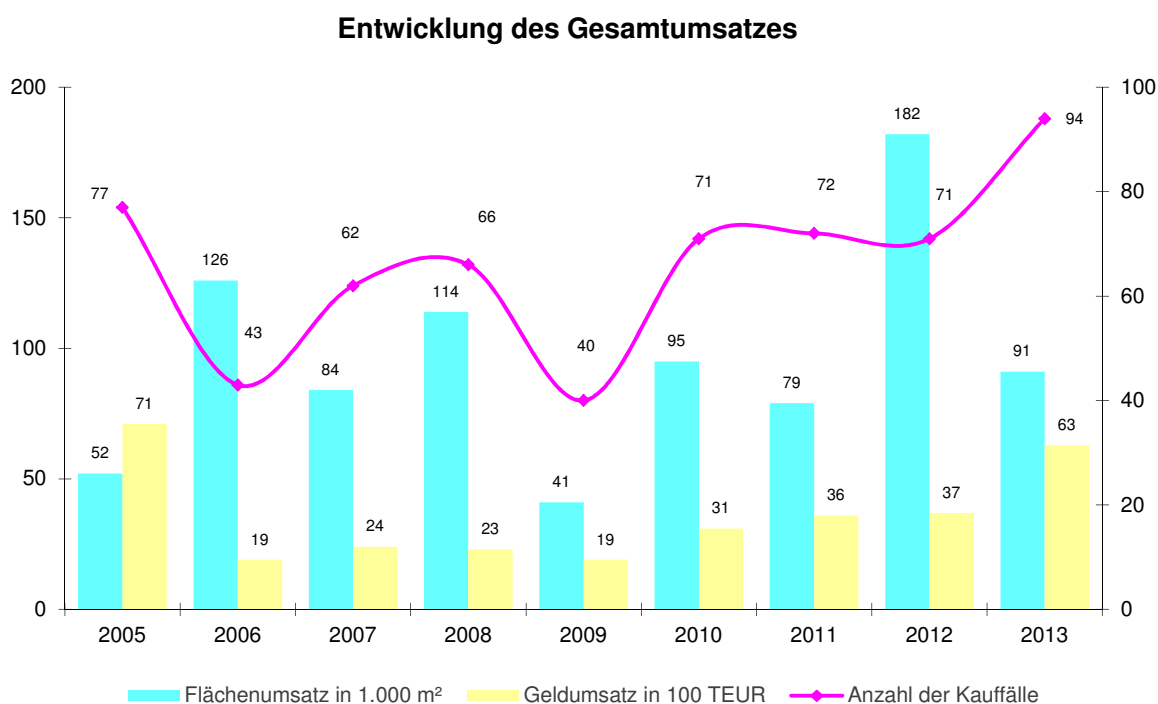
Tabelle 28: Übersicht nach Gebäudearten

Die mittleren Wohn- bzw. Nutzflächenpreise resultieren sowohl bei den Wohn- und Geschäftshäusern als auch bei den eingeschossigen Verkaufshallen aus den Angaben von je 2 Kauffällen.

8.8 Sonstige bebaute Objekte

Wochenendhäuser

Auf Grund des relativ hohen Anteils (14,4 %) der Wochenend- und Ferienhäuser am Gesamtumsatz der bebauten Grundstücke soll nachfolgend für diesen Teilmarkt eine gesonderte Auswertung erfolgen. Im Berichtszeitraum konnten 94 Verträge in die Kaufpreissammlung aufgenommen werden.



Eine Analyse von 81 selbstständig nutzbaren Wochenendhaus- bzw. Ferienhausgrundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ergab die nachfolgenden Werte:

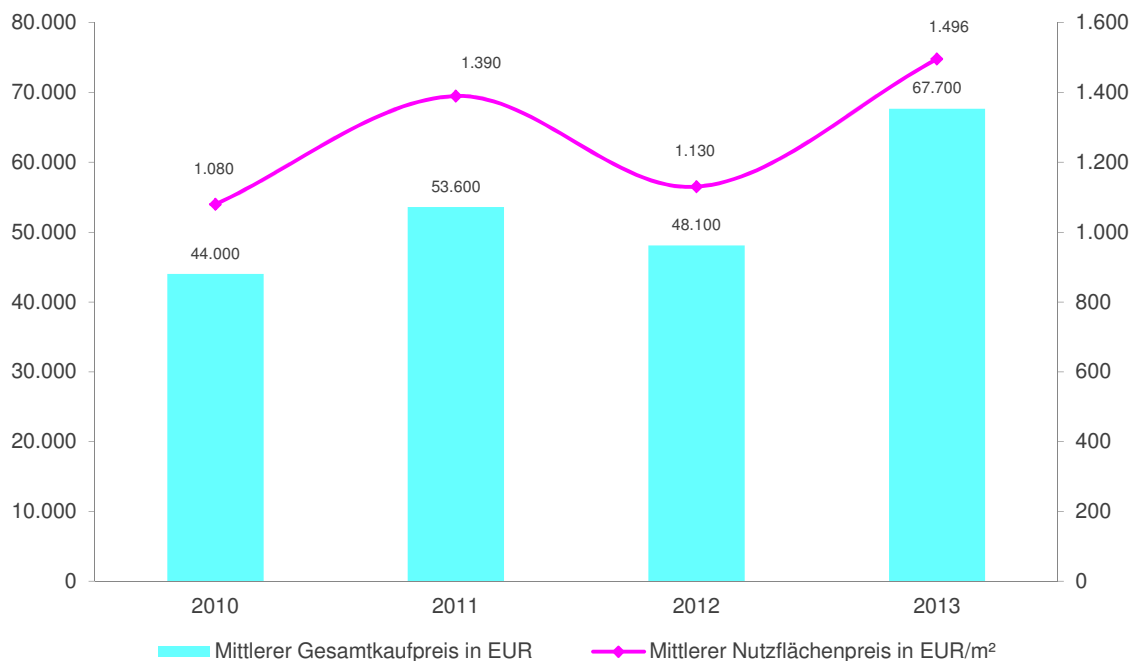
Wochenendhäuser:

Baujahresspanne:	1954 bis 2007
mittlerer Nutzflächenpreis (59 Kauffälle)	1.496 EUR/m ²
mittlerer Gesamtkaufpreis:	67.700 EUR
Kaufpreisspanne:	5.000 EUR - 320.000 EUR

Im Landkreis Ostprignitz-Ruppin bestehen derzeit 89 Bodenrichtwertzonen für Erholungsgebiete (Sondergebiete und Bestandsschutz im Außenbereich).

Im Hafendorf Rheinsberg wurden im Berichtszeitraum 14 Ferienhäuser mit gehobener Ausstattung veräußert. Der mittlere Kaufpreis betrug 200.750 EUR und der Preis je m² Wohn- bzw. Nutzfläche 2.920 EUR.

Entwicklung der Preise bei den Erholungsgrundstücken



8.9 Liegenschaftszinssätze

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird (§ 14 Abs.3 ImmoWertV). Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens zu ermitteln (§ 17 bis § 20 ImmoWertV).

Wegen der geringen Anzahl auswertbarer Kauffälle konnte für die Region des Landkreises kein eigener Liegenschaftszinssatz ermittelt werden. Ergebnisse einer landesweiten Auswertung zu Liegenschaftszinssätzen und des zugrundeliegenden Modells werden im Grundstücksmarktbericht des Oberen Gutachterausschusses veröffentlicht.

8.10 Sachwertfaktoren

Mit dem Erscheinen der Brandenburgischen Sachwertrichtlinie (RL SW-BB) am 31.03.2014 wurden die Voraussetzungen für die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte im Land Brandenburg geschaffen, Sachwerte und Sachwertfaktoren nach einheitlichen und marktgerechten Grundsätzen zu ermitteln.

Der Gutachterausschuss im Landkreis Ostprignitz-Ruppin veröffentlicht erstmals im Grundstücksmarktbericht 2014 für seinen Zuständigkeitsbereich Sachwertfaktoren für typische Einfamilienhausgrundstücke.

9 Bodenrichtwerte

9.1 Gesetzlicher Auftrag

Die regelmäßige Ermittlung und Bekanntmachung von Bodenrichtwerten ist das wichtigste Element zur Herstellung allgemeiner Markttransparenz.

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sind durch § 196 Baugesetzbuch verpflichtet, flächendeckend durchschnittliche Lagewerte für den Boden unter Berücksichtigung des Entwicklungszustandes (Bodenrichtwerte) zu ermitteln. Im Land Brandenburg werden Bodenrichtwerte jährlich zum Stichtag 31.12. ermittelt. Sie beziehen sich auf unbebaute Grundstücke und sind als Quadratmeterpreise angegeben. Die Bodenrichtwerte sind zu veröffentlichen und dem zuständigen Finanzamt mitzuteilen. Jedermann kann von der Geschäftsstelle Auskunft über die Bodenrichtwerte verlangen (§ 196 Abs. 3 BauGB).

Die Bodenrichtwerte der letzten 5 Jahre werden derzeit im Internet in einem webbasierten Informationssystem beim Landesbetrieb für Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg (LGB) unter dem nachfolgenden Link zur kostenlosen Ansicht angeboten:

<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.

Im Übrigen werden die aktuellen Bodenrichtwerte für das Land Brandenburg auf einer DVD dargestellt, die beim Landesbetrieb für Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg gegen Gebühr bezogen werden kann.

9.2 Bodenrichtwerte für Bauland

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Ostprignitz-Ruppin hat in seiner Beratung am 11.02.2014 insgesamt 329 Bodenrichtwerte für baureifes Land in den Städten und Dörfern des Landkreises (einschließlich der Ortsteile) und 87 Orientierungswerte für Splittersiedlungen und Einzelgehöfte beschlossen.

Des Weiteren wurden 89 zonale Bodenrichtwerte für Erholungsgebiete und 33 für innerstädtisches und überregionales Gewerbe ermittelt.

Die Bodenrichtwerte für Bauland in den Städten und Dörfern des Landkreises wurden aus geeigneten Kauffällen abgeleitet. In kaufpreisarmen Lagen (Ortsteile) wurde das Lagewertverfahren nach Zielbaum angewendet. Die Bodenrichtwerte für Gewerbe- und Erholungsflächen wurden mittels intersubjektiver Schätzung durch die Gutachter ermittelt.

Entwicklung der zonalen Bodenrichtwerte

Von den 275 zonalen Bodenrichtwerten in den Dörfern und Ortsteilen des Landkreises sind 8 Werte gestiegen (1,00 EUR/m² bis 11,00 EUR/m²) und 5 Werte sind um bis zu 4,00 EUR/m² gesunken. In den Städten haben sich 19 % der Bodenrichtwerte für Bauland erhöht und 15 % sind im Vergleich zum Vorjahr gesunken.

Bei den Gewerbeflächen erfolgte keine Erhöhung der Werte, hier liegen etwa 21 % der Bodenrichtwerte unter dem Vorjahresniveau.

In den Erholungsgebieten sind 8 zonale Werte gegenüber dem Vorjahr leicht angestiegen und nur 3 Werte sind gesunken.

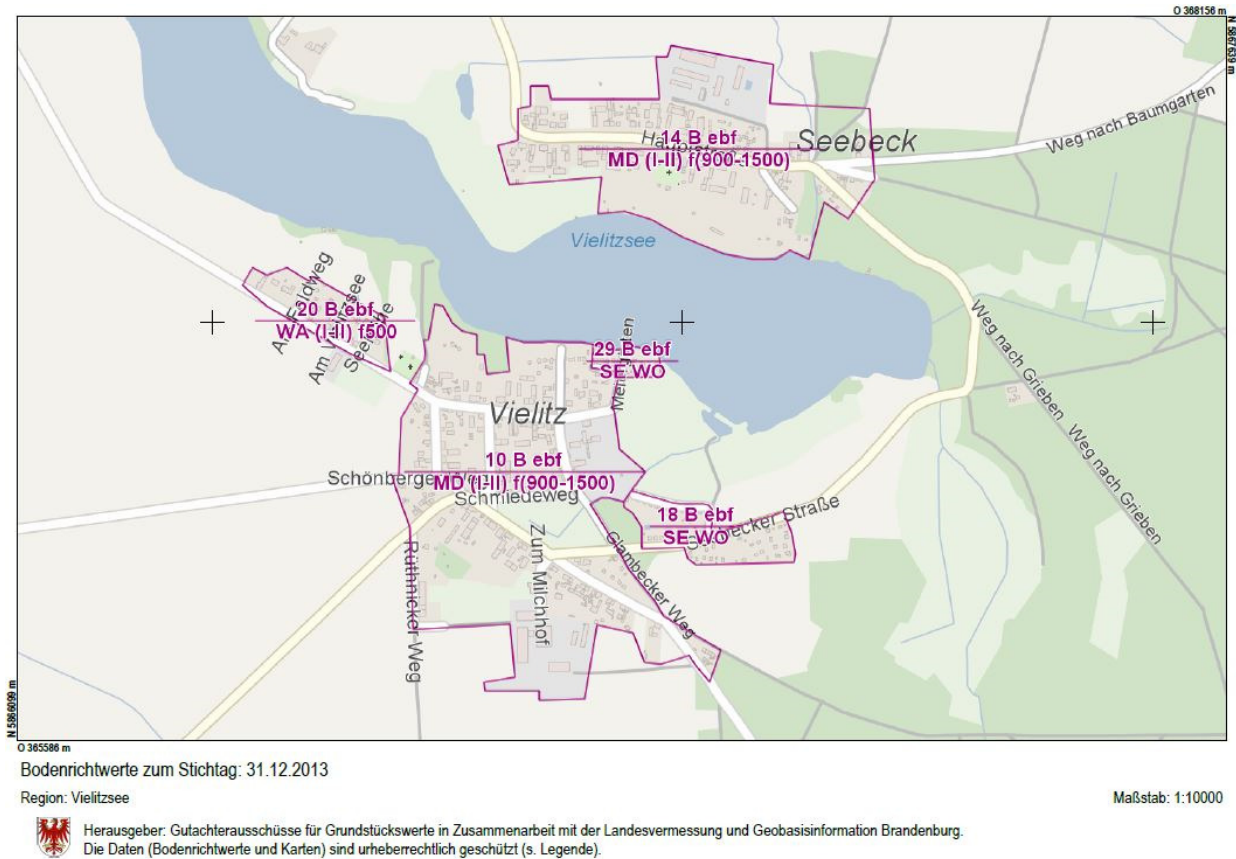


Abbildung 14: Ausschnitt Bodenrichtwerte

9.3 Besondere Bodenrichtwerte

Die besonderen Bodenrichtwerte werden als zonale Werte in den förmlich festgelegten Sanierungsgebieten als sanierungsbeeinflusster Bodenrichtwert, ohne Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung (SU) sowie mit Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung (SB) festgelegt (Anfangs- und Endwerte). Sie werden in gesonderten Karten dargestellt.

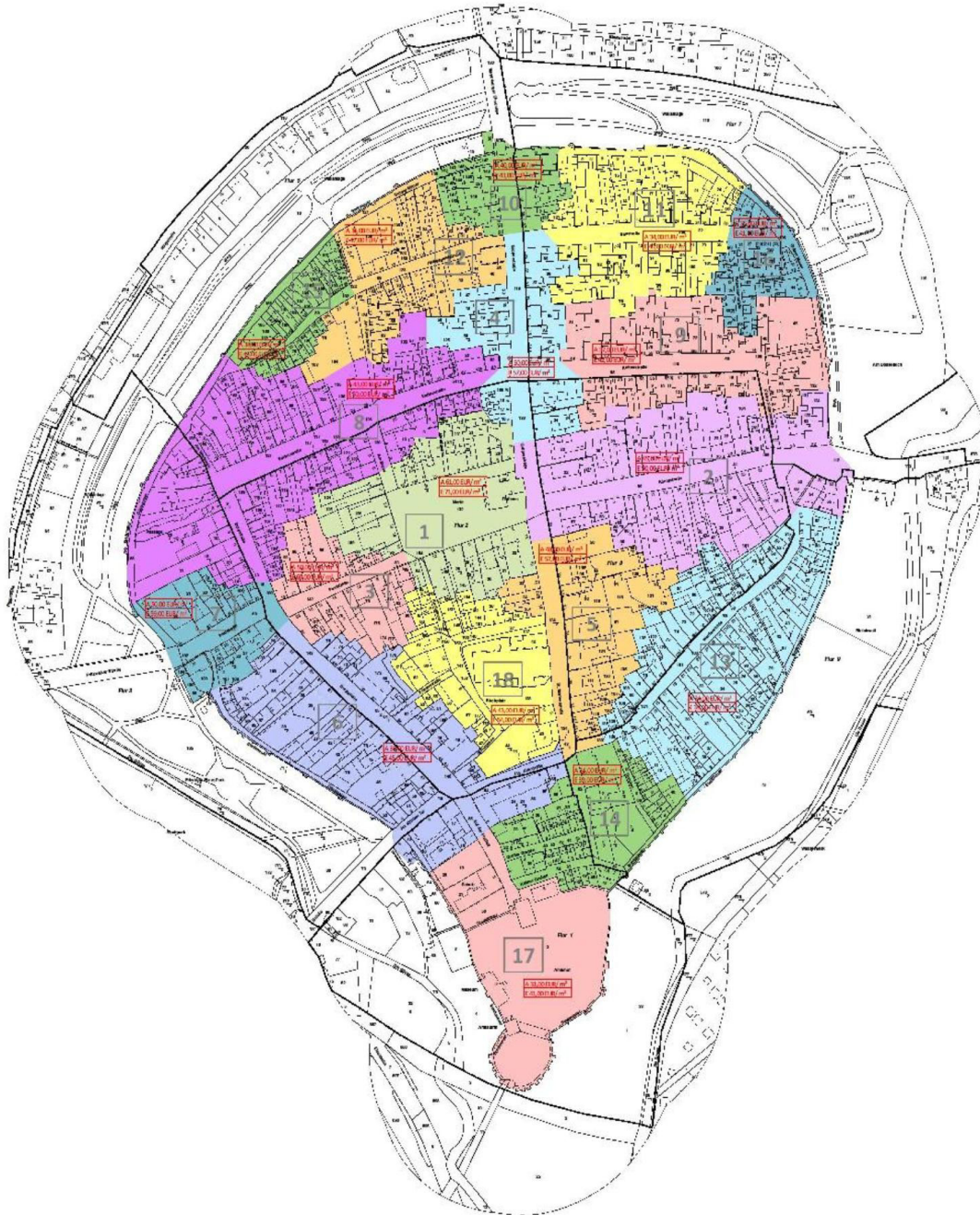
Die Bestimmung der Anfangs- und Endwerte und damit der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung innerhalb eines Sanierungsgebietes kann die Kommune dem für den jeweiligen Bereich zuständigen Gutachterausschuss oder einem Sachverständigen übertragen.

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

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

Tabelle 29: Förmlich festgelegte Sanierungsgebiete

**WERTKARTE FÜR SANIERUNGSBEEINFLUSSTE ZONENANFANGSWERTE
UND SANIERUNGSBEDINGTE ZONENENDWERTE**



<p>Sanierungsgebiet: „Altstadt Wittstock“ Gutachten - Nr.: 7.10051.09</p>		<p>Gemarkung: Wittstock/D. Flur: 1, 2, 3, 5, 7, 8, 9</p>	<p>Sanierungsgebietszonen wurden verschiedenfarbig gekennzeichnet.</p> <p>Maßstab: 1:1200</p>	<p>Beschlossen durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Ostprignitz- Ruppin:</p> <p>Ort / Datum: Kyritz, den 06.02.2013</p> <p>Vorsitzender und Gutachter: gez. Manfred Koch Gutachter: gez. Edda Schlumbach gez. Reinhard Giese gez. Friedrich-W. Krause gez. Thomas Jansen gez. Uta Steinke gez. Cornelia Art (Finanzamt)</p>
<p>Die (besonderen) Bodenrichtwerte werden wie folgt dargestellt:</p> <p>A Bodenrichtwert in EUR / m² E Bodenrichtwert in EUR / m²</p>	<p><u>Wertbeeinflussende Merkmale</u></p> <p>Art der baulichen Nutzung: M gemischte Baufläche Grundstücksfläche: ca. 300 m²</p>	<p>In dem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet sind die Bodenrichtwerte unter Berücksichtigung der Anfangs- und der Endqualität (siehe § 154 Abs. 2 BauGB) ermittelt worden.</p> <p>Der jeweils zugrunde gelegte Verfahrensstand ist bei den Bodenrichtwerten gekennzeichnet mit:</p> <p>A Sanierungsunbeeinflusster Zustand (Anfangswertqualität) Qualitätsstichtag: 13.12.1990 Wertermittlungsstichtag: 01.01.2010</p> <p>E Zustand unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung (Endwertqualität) Qualitätsstichtag: 31.12.2020 Wertermittlungsstichtag: 01.01.2010</p>		
<p>Der zonale Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück). Die Bodenrichtwerte sind für baureifes und bebauten Land abgeleitet. Die Bodenrichtwerte sind in bebauten Gebieten mit dem Wert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbebaut wären. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen und Umständen bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert.</p>				

Abbildung 15: Förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet „Altstadt“ Wittstock/Dosse

9.4 Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Grundstücke

Der Gutachterausschuss im Landkreis Ostprignitz-Ruppin hat zum Stichtag 31.12.2013 wieder 12 zonale Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Flächen beschlossen. Die Bodenrichtwerte basieren auf ausgewählten Kauffällen des Jahres 2013, die nicht durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst sind. Sie beziehen sich auf ein regelmäßig geformtes Grundstück mit gebietstypischer landwirtschaftlicher Nutzung.

Im Landkreis Ostprignitz-Ruppin sind 4 Bodenrichtwertzonen für landwirtschaftliche Nutzungen definiert, die sich an der territorialen Lage der Grundstücke orientieren:

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

Tabelle 30: Übersicht über Zonen

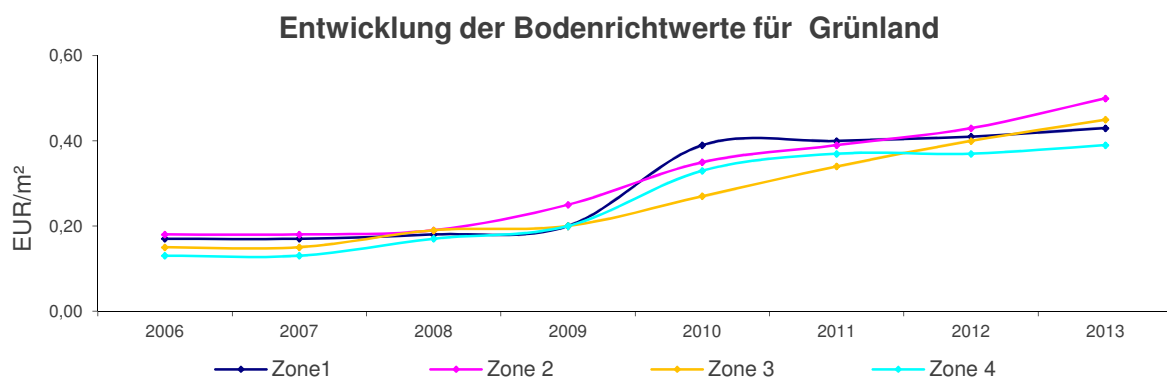
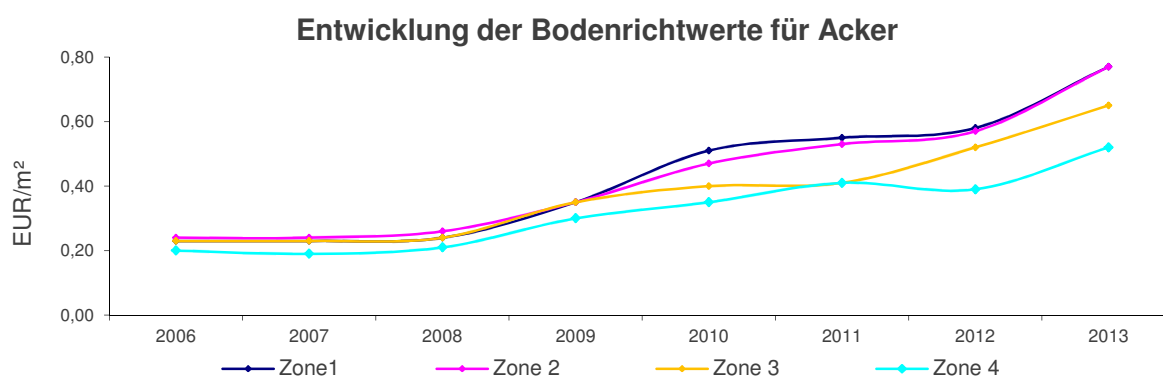
Bodenrichtwertspannen im Landkreis Ostprignitz-Ruppin (Stichtag 31.12.2013) in EUR/m²:

Acker:	0,75 – 1,00
Grünland:	0,47 – 0,55
Forstflächen:	0,28 – 0,38

Die Bodenrichtwerte für Forstflächen sind mit Aufwuchs ausgewiesen. Der obere Gutachterausschuss veröffentlichte nach umfangreichen Analysen im Grundstücksmarktbericht 2012 für das Land Brandenburg eine Empfehlung für die Ableitung des reinen Bodenwertanteils für forstwirtschaftliche Flächen.

Für Unland wurde ein Orientierungswert von 0,20 EUR/m² von den Gutachtern beschlossen.

Detaillierte Auskünfte zu den einzelnen Bodenrichtwerten erteilt die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses.



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:

sehr guter Erholungswert:	ortsübliches Nutzungsentgelt von 1,40 – 1,90 EUR/m ² /Jahr
guter Erholungswert:	ortsübliches Nutzungsentgelt von 1,12 – 1,35 EUR/m ² /Jahr
mittlerer Erholungswert:	ortsübliches Nutzungsentgelt von 0,82 – 1,07 EUR/m ² /Jahr
einfacher Erholungswert:	ortsübliches Nutzungsentgelt von 0,40 – 0,72 EUR/m ² /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 Wasserfläche des in der Nähe liegenden Sees muss positiv sein. Die Erschließung muss weitgehend komplett sein.

(3) **Mittlerer Erholungswert** ist gegeben, wenn es sich um ein Grundstück in Seenähe oder in freier Lage handelt, die Parzellenfläche auf dem Grundstück etwa 500 m² beträgt und die Grundstücke in einer Gemeinschaftsanlage gelegen sind. Es ist Stromanschluss vorhanden, die Trinkwasserversorgung erfolgt über Eigenwasserversorgungsanlagen. Die Abwasserbeseitigung erfolgt über eine Sammelgrube.

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

10.2 Mieten

Der Gutachterausschuss hat wegen fehlender Daten keine Mietpreissammlung erstellt. Im Landkreis Ostprignitz-Ruppin gibt es nach Kenntnis des Gutachterausschusses auch sonst 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 § 192 bis § 199 wurden in der Bundesrepublik Deutschland flächendeckend Gutachterausschüsse eingerichtet. Gemäß § 1 der brandenburgischen Gutachterausschussverordnung (BbgGAV) vom 12. Mai 2010 sind für die Bereiche der Landkreise und der kreisfreien Städte je ein selbstständiger und unabhängiger Gutachterausschuss zu bilden. Abweichend davon kann das für Inneres zuständige Ministerium für benachbarte Gebietskörperschaften auf deren Antrag hin einen gemeinsamen Gutachterausschuss bilden.

Das für Inneres zuständige Ministerium bestellt nach Anhörung der Gebietskörperschaft oder der Gebietskörperschaften, für deren Bereich der Gutachterausschuss zu bilden ist, den Vorsitzenden, seine Stellvertreter und die ehrenamtlichen weiteren Gutachter zu Mitgliedern des Gutachterausschusses. Auf Vorschlag des für Finanzen zuständigen Ministeriums werden je ein Bediensteter der zuständigen Finanzämter mit Zuständigkeit für die steuerliche Bewertung des Grundbesitzes als ehrenamtlicher und je ein weiterer als stellvertretender ehrenamtlicher Gutachter bestellt. Diese Gutachter werden ausschließlich für die Tätigkeit des Gutachterausschusses nach § 17 Satz 4 bestellt. Die Amtszeit der Gutachter beträgt fünf Jahre (§ 2, Abs. 1 BbgGAV). Den Vorsitz führt in der Regel der Leiter der Katasterbehörde.

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

www.gutachterausschuesse-bb.de

Neben verschiedenen Antragsformularen gibt es Hinweise zu den bereitgestellten Produkten und deren Bestellung, sowie eine Suchfunktion.

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 überschlüssiger Wertangaben
- Erteilung von Auskünften aus der Kaufpreissammlung und über Bodenrichtwerte
- Auskunftserteilung nach § 7 Nutzungsentgeltverordnung
- die Erledigung der Geschäfte der laufenden Verwaltung des Gutachterausschusses.

Kaufpreissammlung

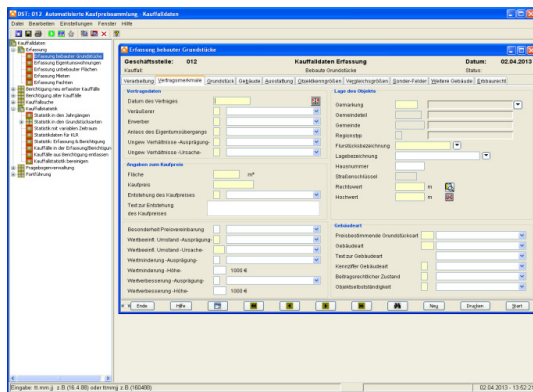


Abbildung 16: Screenshot des Programms AKS 2013

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. 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 Kaufpreissammlung ist sowohl für die Erstattung von Verkehrswertgutachten, als auch für

die Ermittlung wesentlicher Daten (Marktanpassungsfaktor, Liegenschaftszinssatz u.a.) unentbehrlich. 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. Mit der neuen Version der AKS wurde die Nutzerfreundlichkeit durch eine zeitgemäße grafische Benutzeroberfläche deutlich verbessert. Auskünfte aus der Kaufpreissammlung erteilt die Geschäftsstelle, wenn der Antragsteller ein berechtigtes Interesse darlegt, sowie die sachgerechte Verwendung der Daten gewährleistet.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beim Landkreis Ostprignitz-Ruppin hat von 1994 bis 2013 insgesamt 36.959 Vertragsvorgänge in der AKS - Datenbank erfasst:

bebaute Grundstücke:	13.841
unbebaute Grundstücke:	7.968
land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	9.208
Gemeinbedarfsflächen:	1.436
sonstige Flächen:	2.949
Wohnungseigentum:	1.557

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Ostprignitz-Ruppin

Der Gutachterausschusses im Landkreis Ostprignitz-Ruppin besteht seit dem 01.01.2014 aus 10 Mitgliedern, einem Vorsitzenden, der stellvertretenden Vorsitzenden und weiteren 8 ehrenamtlichen Gutachtern. Zum neuen Vorsitzenden des Gutachterausschusses wurde der Fachbereichsleiter für Kataster, Herr Zunke, bestellt.

Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Ostprignitz-Ruppin

Vorsitzender:

- *Herr Henry Zunke*
Fachbereichsleiter Kataster

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
- *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 der zuständigen Finanzbehörde:

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

Der Vertrieb einiger Produkte der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Jahr 2013:

überschlägige Wertangaben im Rahmen einer Sozialleistungsangelegenheit	Anzahl: 67
Verkehrswertgutachten	Anzahl: 10
Schriftliche Auskünfte	Anzahl: 109
Grundstücksmarktberichte	Anzahl: 39

Adressen der Gutachterausschüsse und Geschäftsstellen im Land Brandenburg

Gutachterausschuss für Grundstückswerte Landkreis / kreisfreie Stadt	Sitz der Geschäftsstelle	Postanschrift	Telefon	Telefax
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
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) 6 24 09
Potsdam-Mittelmark	Potsdamer Str. 18a 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 und Oberspreewald-Lausitz	Vom-Stein-Straße 30 03050 Cottbus	Postfach 10 01 36 03141 Forst (Lausitz)	(03 55) 49 91 22 47	(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	Karl-Marx Str. 1 17291 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 Landes- vermessung und Geobasis- information 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 Geoinformation 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