

Grundstücksmarktbericht 2019

Landkreis Ostprignitz-Ruppin



Impressum

Herausgeber	Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Ostprignitz-Ruppin
Geschäftsstelle	beim Kataster- und Vermessungsamt Neustädter Straße 14 16816 Neuruppin Telefon: 03391/ 688 6211 Telefax: 03391/ 688 6209 E-Mail: gutachter@opr.de Internet: https://www.gutachterausschuss-bb.de/OPR/index.htm
Berichtszeitraum	01.01.2019 bis 31.12.2019
Datenerhebung	Für den Bericht wurden alle bis zum 31.12.2019 abgeschlossenen Kaufverträge ausgewertet, die bis zum 15. Februar 2020 in der Geschäftsstelle vorgelegt wurden.
Datum der Veröffentlichung	Mai 2020
Bezug	Als PDF-Dokument auf der Homepage der Gutachterausschüsse (https://www.gutachterausschuss-bb.de) und im Internetshop GEOBROKER https://geobroker.geobasis-bb.de oder als Druckexemplar in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses (Kontaktdaten siehe oben)
Gebühr	kostenfrei im automatisierten Abrufverfahren, Druckexemplar 40,00 EUR ¹
Titelfoto	Landesgartenschau in Wittstock/Dosse (Quelle: Landkreis Ostprignitz-Ruppin)
Nutzungsbedingungen	Für den Grundstücksmarktbericht gilt die Lizenz "Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0" (dlde/ by2-0). Der Lizenztext kann unter www.govdata.de/dl-de/by-2-0 eingesehen werden. Die Inhalte der Grundstücksmarktberichte können gemäß den Nutzungsbestimmungen von Datenlizenz Deutschland –Namensnennung– Version 2.0 unter Angabe der Quelle © Gutachterausschüsse für Grundstückswerte BB [Jahr] und der Lizenz mit Verweis auf den Lizenztext genutzt werden. Zusätzlich ist die Internetadresse https://www.gutachterausschuss-bb.de anzugeben. Beispiel für den Quellenvermerk: © Gutachterausschüsse für Grundstückswerte BB 2018, dl-de/by-2-0 www.govdata.de/dl-de/by-2-0 , www.gutachterausschuss-bb.de Die Nichtbeachtung dieser Nutzungsbedingungen wird nach dem Urheberrechtsgesetz verfolgt.

¹ Entsprechend der aktuellen Brandenburgischen Gutachterausschuss-Gebührenordnung (Stand 03/2019)

Dokumentenhistorie

Version	Datum	Seite	Beschreibung
2020 - 1.0	11.05.2020	-	Erstveröffentlichung
2020 - 1.1	12.05.2020	44	Schreibfehler Bewirtschaftungskosten (Abschnitt 8.2.4)
2020 - 1.2	04.06.2020	31	Faktor Kaufpreis zum BRW in % - „in %“ gelöscht

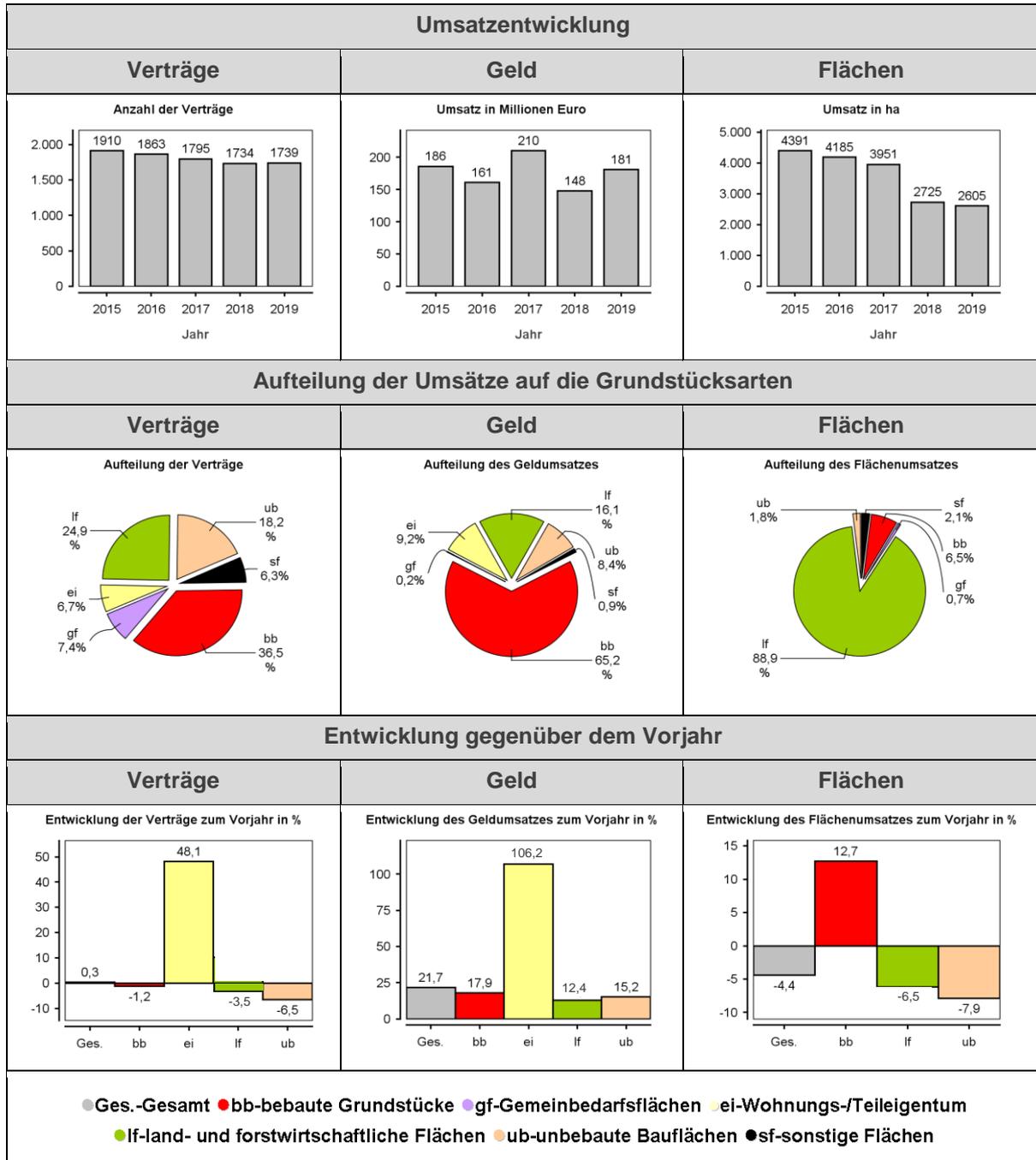
Gliederung des Grundstücksmarktberichtes

1	Der Grundstücksmarkt in Kürze	1
2	Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	2
3	Rahmendaten zum Grundstücksmarkt.....	2
3.1	Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen	2
3.2	Wirtschaftliche Strukturdaten	8
4	Übersicht über die Umsätze.....	12
4.1	Vertragsvorgänge.....	12
4.2	Geldumsatz	14
4.3	Flächenumsatz.....	15
5	Bauland.....	17
5.1	Allgemeines.....	17
5.2	Bauland für den individuellen Wohnungsbau/ Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke	18
5.2.1	Preisniveau, Preisentwicklung.....	18
5.2.2	Bodenpreisindexreihen.....	19
5.2.3	Umrechnungskoeffizienten.....	20
5.3	Bauland für den Geschosswohnungsbau/ Mehrfamilienhausgrundstücke.....	20
5.3.1	Preisniveau, Preisentwicklung.....	20
5.3.2	Bodenpreisindexreihen.....	20
5.3.3	Umrechnungskoeffizienten.....	20
5.4	Bauland für Gewerbe	20
5.4.1	Preisniveau, Preisentwicklung.....	20
5.4.2	Bodenpreisindexreihen.....	21
5.5	Bauerwartungsland und Rohbauland	21
5.6	Sonstiges Bauland	22
5.7	Erbbaurechte.....	23
5.8	Sonderauswertungen	23
5.8.1	Arrondierungsflächen	23
5.8.2	Bebaute Flächen („faktisch baureifes Land“) im Außenbereich (nach § 35 BauGB).....	24
6	Land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke	26
6.1	Allgemeines.....	26
6.2	Landwirtschaftliche Flächen.....	27
6.2.1	Preisniveau.....	27
6.2.2	Bodenpreisindexreihen.....	29
6.3	Forstwirtschaftliche Flächen.....	29
7	Sonstige unbebaute Grundstücke	30
8	Bebaute Grundstücke	32
8.1	Allgemeines.....	32
8.2	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	33
8.2.1	Preisniveau, Preisentwicklung.....	34
8.2.2	Sachwertfaktoren für Ein-/ Zweifamilienhäuser	35
8.2.3	Durchschnittliche Wohnflächenpreise (Vergleichsfaktoren/ Gebädefaktoren).....	43
8.2.4	Liegenschaftszinssätze	43

8.3	Reihenhäuser/ Doppelhaushälften	45
8.3.1	Preisniveau, Preisentwicklung.....	46
8.3.2	Sachwertfaktoren.....	47
8.3.3	Liegenschaftszinssätze	53
8.4	Mehrfamilienhäuser.....	54
8.4.1	Preisniveau und Preisentwicklung.....	54
8.4.2	Liegenschaftszinssätze	55
8.5	Bürogebäude, Geschäftshäuser, Wohn- und Geschäftshäuser	56
8.5.1	Preisniveau.....	56
8.6	Sonstige bebaute Objekte	57
8.6.1	Wochenend- und Ferienhäuser	57
8.6.1.1	Preisniveau, Preisentwicklung	57
8.6.1.2	Wertfaktoren	59
8.6.1.3	Hafendorf Rheinsberg.....	59
8.6.2	Bauernhäuser	60
8.6.2.1	Preisniveau, Preisentwicklung	60
8.6.2.2	Orientierende Auswertungen der Bauernhäuser.....	61
9	Wohnungs- und Teileigentum	61
9.1	Allgemeines.....	61
9.2	Wohnungseigentum	61
9.2.1	Preisniveau, Preisentwicklung.....	61
9.2.2	Durchschnittliche Wohnflächenpreise	62
9.2.3	Liegenschaftszinssätze	63
9.3	Teileigentum.....	64
9.3.1	Preisniveau, Preisentwicklung.....	64
9.3.2	Durchschnittliche Nutzflächenpreise	64
10	Bodenrichtwerte	65
10.1	Allgemeine Informationen.....	65
10.2	Allgemeine Bodenrichtwerte.....	66
10.2.1	Bodenrichtwerte für Bauland	66
10.2.2	Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke.....	67
10.3	Besondere Bodenrichtwerte in Sanierungsgebieten	69
11	Nutzungsentgelte/ Mieten	70
11.1	Nutzungsentgelte	70
11.2	Mieten.....	71
12	Örtlicher Gutachterausschuss und Oberer Gutachterausschuss	71
12.1	Örtlicher Gutachterausschuss	71
12.2	Oberer Gutachterausschuss	72
13	Anhang.....	73
13.1	Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis OPR	73
13.2	Anschriften der Amts-, Stadt- und Gemeindeverwaltungen	74
13.3	Anschriften der Gutachterausschüsse und Geschäftsstellen im Land Brandenburg	76
13.4	Abkürzungsverzeichnis	77

1 Der Grundstücksmarkt in Kürze

Die Datengrundlage der Analysen im Grundstücksmarktbericht sind alle in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses bis zum 15.02.2020 eingegangenen entgeltlichen Kaufverträge aus dem Kalenderjahr 2019 (insgesamt 1.739). Einen Überblick über die Umsatzentwicklung und -aufteilung auf dem Grundstücksmarkt im Landkreis Ostprignitz-Ruppin geben die nachfolgenden Diagramme.



Die in den Diagrammen genannten Teilmärkte sind wie folgt definiert:

ub **unbebaute Bauflächen/ Grundstücke** sind Grundstücke, die den Entwicklungszustand Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land aufweisen und bei denen eine bauliche Nutzung zu erwarten ist.

bb **bebaute Bauflächen/ Grundstücke** sind Grundstücke, die mit einem oder mehreren Gebäuden bebaut sind und nicht der Grundstücksart Wohnungs-/ Teileigentum zugeordnet werden können.

- ei** **Wohnung- und Teileigentum** 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.
- lf** **land- und forstwirtschaftliche Flächen** sind Grundstücke, die nachhaltig land- und forstwirtschaftlich genutzt werden und auch in Zukunft nicht anders nutzbar sind.
- gf** **Gemeinbedarfsflächen** sind Grundstücke, die bereits für öffentliche Zwecke genutzt werden und auch künftig der Nutzung für öffentliche Zwecke vorbehalten bleiben.
- sf** **sonstige Flächen** sind Grundstücke, die nicht den anderen Grundstücksarten zuzuordnen sind.

2 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Die regionale Entwicklung des Grundstücksmarktes des Landkreises Ostprignitz-Ruppin wird im jährlich erscheinenden Grundstücksmarktbericht analysiert und aufgezeigt. Die Marktanalyse basiert auf statistischen Auswertungen der automatisiert geführten Kaufpreissammlung (AKS). Sie ermöglicht es, eine Übersicht über die durchschnittlichen Kaufpreise sowie den jährlichen Geld- und Flächenumsatz für alle Grundstücksteilmärkte zu erstellen. Durch Vergleiche aus vergangenen Berichtszeiträumen können die Entwicklungen am Grundstücksmarkt dargestellt werden. Der Grundstücksmarktbericht informiert somit über die Umsatz- und Preisentwicklung der jeweiligen Teilmärkte und stellt das aktuelle Preisniveau dar. Die ständige Marktbeobachtung und die Ableitung verlässlicher Daten sind von maßgeblicher Bedeutung für einen transparenten Immobilienmarkt. Die Nutzer des Marktberichtes können aus den bereitgestellten Informationen ihr individuelles Verhalten am Grundstücksmarkt ableiten.

3 Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

3.1 Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen

Der Landkreis Ostprignitz-Ruppin entstand im Jahr 1993 im Rahmen der brandenburgischen Kreisreform durch Zusammenlegung der Landkreise Wittstock/Dosse, Kyritz und Neuruppin. Er ist im Norden des Landes Brandenburg gelegen. Angrenzend an ihn befinden sich die Bundesländer Mecklenburg-Vorpommern (im Norden) und Sachsen-Anhalt (im Südwesten). Die benachbarten Landkreise sind Oberhavel im Osten, im Süden das Havelland und im Westen der Landkreis Prignitz.

Gesamtfläche des Landkreises:

2.527 km²

Kreisstadt und Verwaltungssitz:

Fontanestadt Neuruppin

Amtsfreie Städte:

Neuruppin, Kyritz, Wittstock/Dosse, Rheinsberg

Amtsfreie Gemeinden:

Fehrbellin, Heiligengrabe, Wusterhausen/Dosse

Ämter:

Neustadt (Dosse), Lindow (Mark), Temnitz



Quelle: <https://www.in-berlin-brandenburg.com/Brandenburg/Urlaub/Landkarte.html>

Zum Landkreis gehören fünf der 100 flächengrößten Gemeinden Deutschlands (Wittstock/Dosse, Rheinsberg, Neuruppin, Fehrbellin, Heiligengrabe). Ostprignitz-Ruppin ist der flächenmäßig drittgrößte Landkreis Brandenburgs und steht deutschlandweit an neunter Stelle.

Weitere Informationen finden Sie auf der Internetseite des Landkreises: www.ostprignitz-ruppin.de

Territoriale Lage der Ämter, Städte und Gemeinden:



Die Länder Berlin und Brandenburg bilden zusammen die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg.

Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) ist am 01.07.2019 in Kraft getreten. Landesplanungsministerin Kathrin Schneider: „Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion stärkt das gesamte Land Brandenburg. Ausgehend von den Entwicklungsachsen in die benachbarten Metropolen und der Entwicklungsdynamik von Berlin stellt der Plan die Weichen, um Wachstum und Entwicklung ins gesamte Land zu tragen. Die Entwicklungsachsen und zentrale Städte setzen den Rahmen für eine zukunftsfähige Daseinsvorsorge und eine nachhaltige, verkehrssparende Siedlungsentwicklung im gesamten Land. Der Landesentwicklungsplan stärkt auch die ländlichen Räume, durch mehr Platz für Wohnen, Einzelhandel und Gewerbe in ausgewählten Ortsteilen und mehr Eigenentwicklung in allen Gemeinden. Bei der Umsetzung kommt es jetzt weiter darauf an, die Verbindung von Landesentwicklungsplanung, Mobilitätsstrategie und Stadtentwicklung zu sichern, um eine integrierte, nachhaltige Entwicklung zu gewährleisten. Die Regionalen Planungsgemeinschaften sind aufgefordert, die ihnen zugewiesenen Aufgaben in integrierte Regionalpläne umzusetzen.“

Der Plan zeigt, wo Gewerbe oder Wohnraum angesiedelt werden und Naturräume erhalten bleiben sollen. Wohnraum und großflächiger Einzelhandel sollen dort entstehen, wo eine gute Verkehrsanbindung, eine wirtschaftliche Dynamik und eine entsprechende Bevölkerungskonzentration gegeben sind. Es wird eine Stabilisierung der ländlichen Räume angestrebt. Sie sind als Wirtschafts-, Natur-, Erholungs- und Sozialraum dauerhaft zu sichern.

Insbesondere die Mittelzentren haben hierbei eine herausragende Bedeutung. Für den Landkreis Ostprignitz-Ruppin sind die Fontanestadt Neuruppin und die Stadt Kyritz als Mittelzentren sowie die Stadt Wittstock/Dosse mit der Stadt Pritzwalk (Landkreis Prignitz) als Mittelzentren mit Funktionsteilung ausgewiesen.

Der LEP HR, alle zum Planentwurf vorgetragenen Anregungen und Bedenken, die diesbezüglichen Abwägungen und aktuelles Datenmaterial stehen auf der Webseite der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung unter <https://gl.berlin-brandenburg.de/> zur Einsichtnahme und zum kostenlosen Download zur Verfügung.

In der digital geführten Kaufpreissammlung werden die Grundstücke den nachfolgenden **2 Regionstypen** zugeordnet:

Mittelzentren im weiteren Metropolenraum:

Stadt Neuruppin
Stadt Wittstock/Dosse
Stadt Kyritz

Weiterer Metropolenraum ohne Mittelzentren:

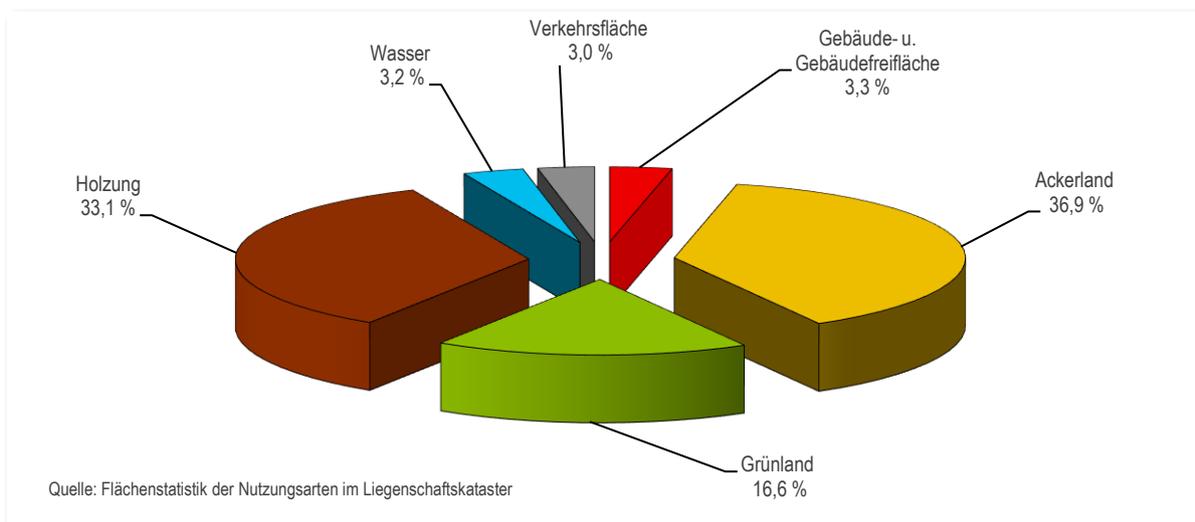
Stadt Rheinsberg Gemeinde Heiligengrabe
Amt Lindow (Mark) Gemeinde Fehrbellin
Amt Temnitz Gemeinde Wusterhausen/Dosse
Amt Neustadt (Dosse)

Von einer Darstellung der Regionstypen wird im Grundstücksmarktbericht aufgrund der geringen Aussagekraft für die Region des Landkreises Ostprignitz-Ruppin abgesehen und stattdessen bei der räumlichen Auswertung auf die Verwaltungseinheiten abgestellt.

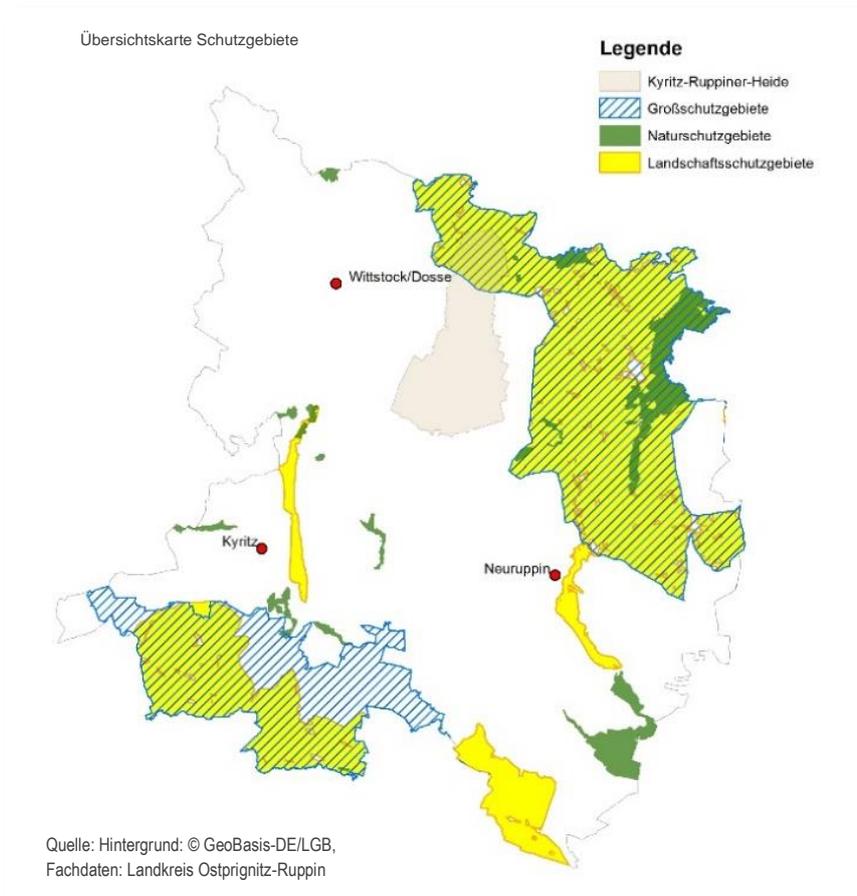
Übersicht über die Flächennutzung

Fast 90 % der Fläche im Landkreis Ostprignitz-Ruppin werden land- bzw. forstwirtschaftlich genutzt. Der Anteil der reinen Landwirtschaftsflächen beträgt > 50 % und liegt damit über dem Landesdurchschnitt von 48 %.

Der prozentuale Anteil der einzelnen Nutzungsarten an der Gesamtfläche des Landkreises ist nur leichten jährlichen Schwankungen unterworfen. Das nachfolgende Diagramm zeigt den Anteil einiger ausgewählter Nutzungen an der Gesamtfläche des Landkreises.



Verschiedene Naturlandschaften prägen den Landkreis. Der Anteil der geschützten Flächen beträgt etwa ein Drittel der Gesamtfläche (77.200 ha).



Diese Gebiete gewährleisten den Schutz von Lebensräumen seltener heimischer Tier- und Pflanzenarten bzw. von besonderen Erholungs- und Kulturlandschaften. Neben den großflächigen Naturparks (Großschutzgebiete) sind Natur- und Landschaftsschutzgebiete sowie Fauna-Flora-Habitat (FFH)- und Vogelschutzgebiete zum Schutz der Natur und der Landschaft im Kreisgebiet ausgewiesen. Diese überlagern sich zum Teil mehrfach. Die drei Landschaftsschutzgebiete (Kyritzer Seenkette, Westhavelland sowie Ruppiner Wald- und Seengebiet) nehmen etwas mehr als ein Viertel der Kreisfläche im Landkreis ein, die Naturschutzgebiete etwa 5 %. Naturparks oder Großschutzgebiete (Stechlin-Ruppiner Land im Nordosten, Westhavelland im Süden) sind nach den Grundsätzen der Raumordnung schwerpunktmäßig für die Erholung und den Fremdenverkehr vorgesehen.

Eine der größten zusammenhängenden Heideflächen Europas ist das Schutzgebiet „Kyritz-Ruppiner Heide“ (siehe Abbildung Aussichtsplattform auf dem Sielmann-Hügel in der Kyritz-Ruppiner Heide, der im Mai 2019 eröffnet wurde). Dieses erstreckt sich zwischen Wittstock/Dosse im Nordosten und Neuruppin sowie Herzberg im Südosten. Hier befand sich bis 2011 ein ehemaliger Truppenübungsplatz. Aus naturschutzfachlicher Sicht sind als besonders wertvoll die großen Magerrasen- und Heideflächen anzusehen, die als FFH-Gebiet ausgewiesen sind. Großflächig bestimmen auch Kiefernforste das Landschaftsbild. Das ehemalige „Bombodrom“ ist zum Ausflugsziel für Naturfreunde geworden.

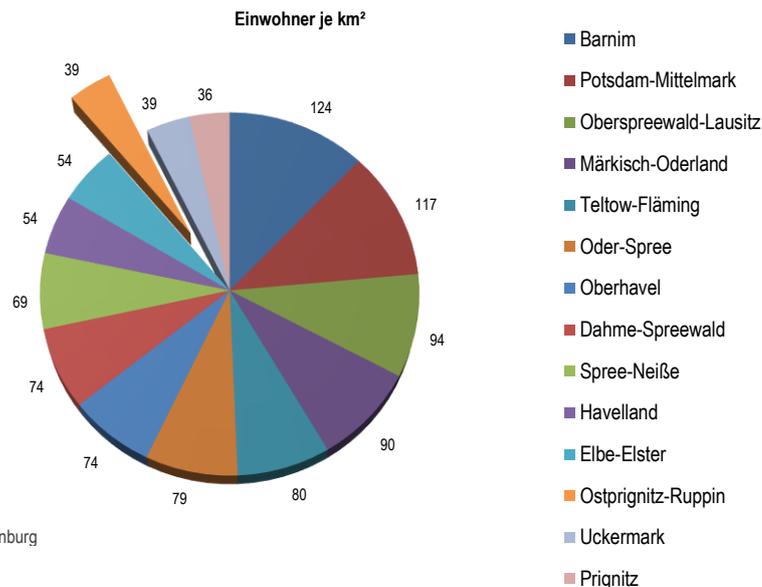


Quelle: Landkreis Ostprignitz-Ruppin

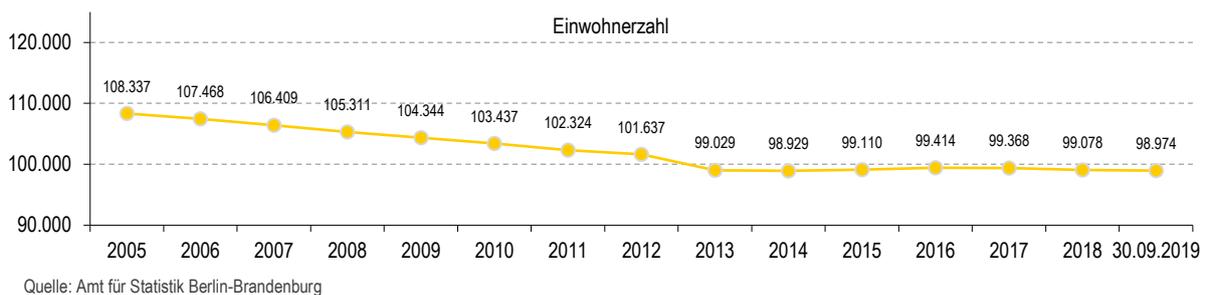
Bevölkerungsentwicklung im Landkreis Ostprignitz-Ruppin

Im Land Brandenburg leben ca. 2,5 Mio. Einwohner in 419 Gemeinden (inkl. 12 Städte, wovon 4 kreisfreie Städte sind). Die Landeshauptstadt Potsdam ist mit ca. 150.000 Einwohner die bevölkerungsreichste Stadt im Land Brandenburg.

Der Landkreis ist hinsichtlich der Einwohnerzahl mit seinen ca. 99.000 Einwohnern zweitkleinster Landkreis im Land Brandenburg. Mit einer Bevölkerungsdichte von 39,3 Einwohnern je km² zählt er zu den am dünnsten besiedelten Landkreisen Deutschlands. Im Land Brandenburg haben der Landkreis Prignitz mit 36 Einwohnern/km² und die Uckermark (39,1 Einwohner/ km²) eine geringere Bevölkerungsdichte. Die Bevölkerungsdichte der Landkreise (ohne kreisfreie Städte) im Land Brandenburg veranschaulicht die nachfolgende Abbildung.



Die aktuellen Zahlen (30.09.2019) des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg zeigen einen Rückgang der Einwohnerzahlen im Landkreis Ostprignitz-Ruppin.

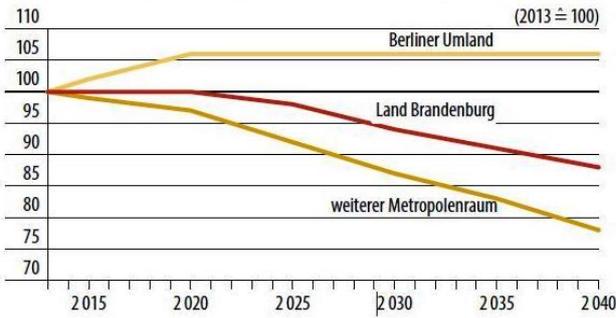


Bevölkerungsprognose 2014 – 2040

Der gemäß der Bevölkerungsprognose 2014 – 2040 vom Amt für Statistik Berlin-Brandenburg und dem Landesamt für Bauen und Verkehr für den Zeitraum bis 2040 für alle Ämter und amtsfreien Gemeinden des weiteren Metropolenraums im Land Brandenburg prognostizierte Bevölkerungsrückgang kann derzeit für den Landkreis Ostprignitz-Ruppin bestätigt werden.

Innerhalb der Regionen Berliner Umland und weiterer Metropolenraum werden sich die gegensätzlichen Entwicklungstendenzen jedoch weiter fortsetzen.

Bevölkerungsveränderung im Land Brandenburg bis 2040

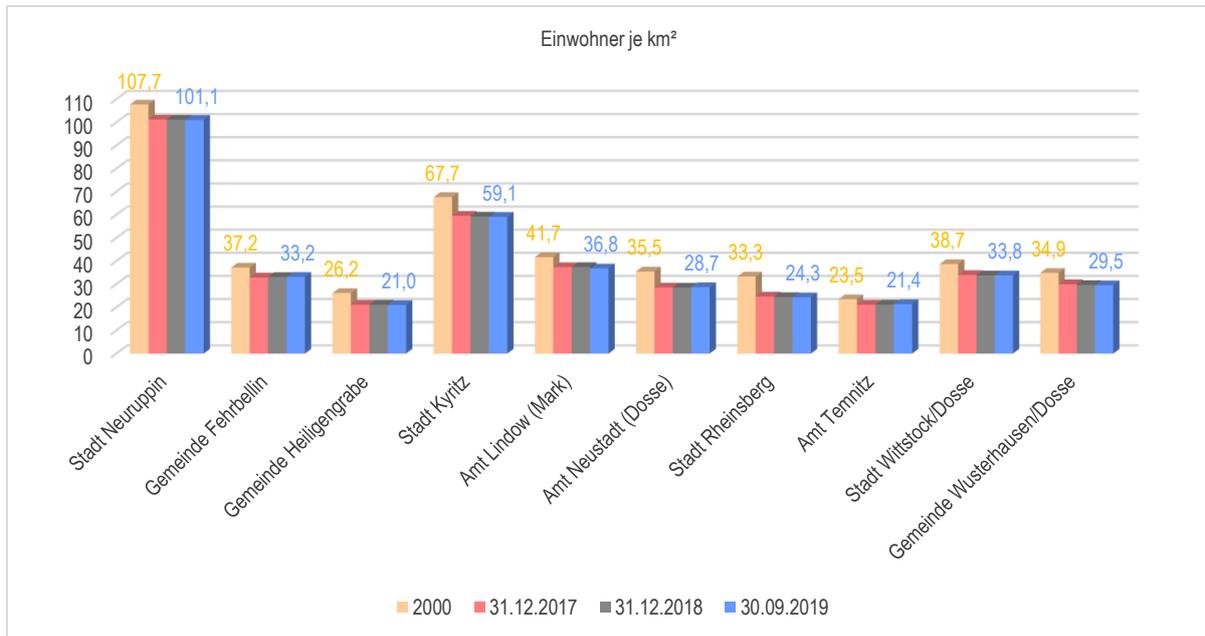


Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

So dürfte im Jahr 2040 die Bevölkerung im Berliner Umland um 6,2 % höher als im Basisjahr (2013) der Prognose ausfallen, während in den äußeren Landesteilen die Bevölkerungszahlen weiter sinken werden.

Einwohnerzahlen und Vergleich der Bevölkerungsdichte in den Regionen des Landkreises per 30.09.2019:

Amt/ Stadt/ Gemeinde	Fläche in km ²	Einwohner			
		2000	31.12.2017	31.12.2018	30.09.2019
Stadt Neuruppin	305	32.642	30.889	30.846	30.824
Gemeinde Fehrbellin	271	9.825	8.886	8.948	8.955
Gemeinde Heiligengrabe	209	4.714	4.385	4.399	4.369
Stadt Kyritz	157	11.336	9.375	9.303	9.283
Amt Lindow (Mark)	124	5.273	4.641	4.643	4.566
Amt Neustadt (Dosse)	267	8.934	7.643	7.625	7.670
Stadt Rheinsberg	328	8.628	8.111	8.015	7.983
Amt Temnitz	250	5.852	5.270	5.294	5.345
Stadt Wittstock/Dosse	420	19.688	14.283	14.198	14.188
Gemeinde Wusterhausen/Dosse	196	6.905	5.885	5.807	5.791
Landkreis insgesamt	2.527	113.797	99.368	99.078	98.974



3.2 Wirtschaftliche Strukturdaten

Zentralen Einfluss auf die Standortqualität für die Gewerbebranche haben die Erreichbarkeit und die überregionalen Verkehrsanbindungen. Deshalb sind Quantität und Qualität der vorhandenen Verkehrsinfrastruktur, vor allem der überregionalen Verkehrsinfrastruktur, von entscheidender Bedeutung.

Der Landkreis ist verkehrstechnisch sehr gut erschlossen. Über die A 24 (Berlin-Hamburg) und A 19 (Richtung Rostock) ist er an das überregionale Straßennetz angebunden. Die Bundesautobahn A 24 durchquert den Landkreis von Nordwesten nach Südosten. Die Lage zwischen den beiden größten deutschen Städten ist ein wichtiger Standortfaktor.

Durch die RE 2 und RE 6 besteht jeweils im Stundentakt direkter Bahnanschluss nach Berlin.

Der nächste internationale Flughafen ist Berlin-Tegel. Im Kreisgebiet gibt es drei weitere kleine Verkehrslandeplätze in Kyritz-Heinrichsfelde, Fehrbellin und Berlinchen.

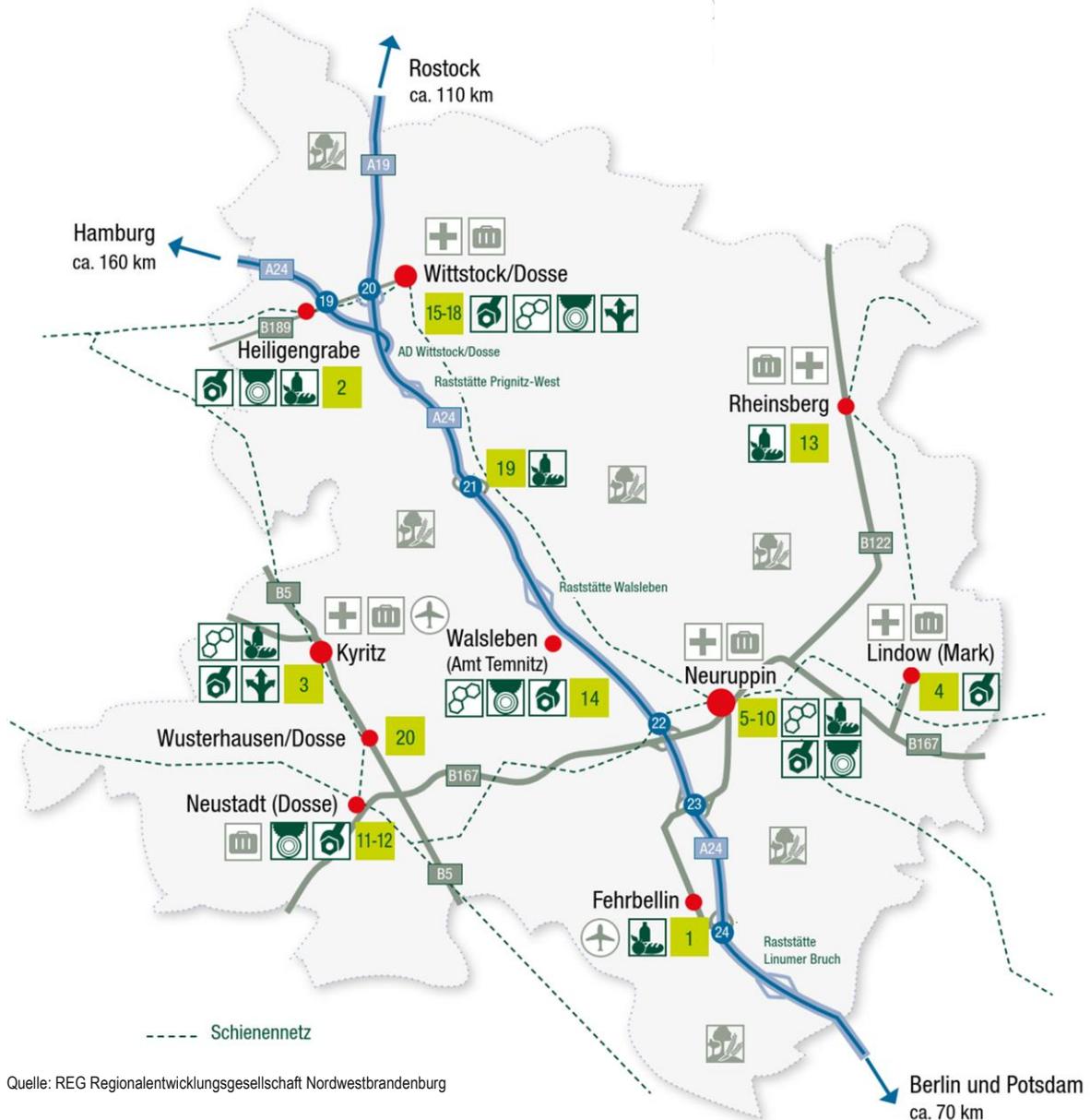
Von der Landesregierung wurden für das Land Brandenburg insgesamt 15 regionale Wachstumskerne benannt. Als regionaler Wachstumskern für den Landkreis Ostprignitz-Ruppin wurde die *Stadt Neuruppin* bestimmt. Durch freiwilligen Zusammenschluss der Stadt Rheinsberg, der Gemeinde Fehrbellin sowie der Ämter Temnitz und Lindow (Mark) ist die kommunale Arbeitsgemeinschaft „*FreiRaum Ruppiner Land*“ entstanden.

Weitere Kooperationsräume in der Region sind der *Wachstumskern Autobahndreieck Wittstock/Dosse* (Stadt Wittstock/Dosse, Gemeinde Heiligengrabe, Stadt Pritzwalk (Landkreis Prignitz), Amt Meyenburg (Landkreis Prignitz), Amt Putlitz-Berge (Landkreis Prignitz)) sowie die *Kleeblatt-Region* (Stadt Kyritz, Amt Neustadt (Dosse), Gemeinde Wusterhausen/Dosse, Gemeinde Gumtow (Landkreis Prignitz)).



Die Regionalentwicklungsgesellschaft Nordwestbrandenburg mbH (REG), deren Gesellschafter der Landkreis Ostprignitz-Ruppin, die Fontanestadt Neuruppin, die Stadt Wittstock/Dosse, die Hansestadt Kyritz und die Sparkasse Ostprignitz-Ruppin sind, nimmt die Aufgaben der regionalen Wirtschaftsförderung wahr. Mit ihrer Gründung im Jahr 2014 wurde der Rahmen geschaffen, um die Lebensqualität in der Region langfristig zu sichern und die wirtschaftliche Entwicklung zu unterstützen. Aufgaben, wie die Fachkräftesicherung, das Gewerbeflächenmanagement sowie das Standortmarketing, sollen so zentral über die REG gesteuert werden.

Nachfolgende Grafik der Regionalentwicklungsgesellschaft Nordwestbrandenburg mbH zeigt die 20 wichtigsten Gewerbebestandorte im Landkreis Ostprignitz-Ruppin.



- 1 Gewerbegebiet „Ländchen Bellin“ Fehrbellin
- 2 Gewerbe- und Industriegebiet Heiligengrabe
- 3 Gewerbegebiet Kyritz
- 4 Gewerbepark Herzberg
- 5 Gewerbe- und Industriegebiet Neuruppin Treskow
- 6 EPW Gewerbepark Neuruppin
- 7 Gewerbegebiet Neuruppin, Certaldo-Ring
- 8 Gewerbegebiet Neuruppin, Holländer Mühle
- 9 Gewerbe- und Industriegebiet Alt Ruppin
- 10 Gewerbegebiet Neuruppin, Flugplatz Nord

- 11 Gewerbegebiet Neustadt (Dosse) Ost
- 12 Gewerbegebiet Neustadt (Dosse) Nord
- 13 Gewerbegebiet Rheinsberg
- 14 Industrie- und Gewerbegebiet Temnitzpark
- 15 Gewerbegebiet Stadtberg, Wittstock/Dosse
- 16 Gewerbegebiet Pritzwalker Straße, Wittstock/Dosse
- 17 Gewerbegebiet Papenbrucher Chaussee, Wittstock/Dosse
- 18 Gewerbe-/Industriegebiet Scharfenberg, Wittstock/Dosse
- 19 Gewerbegebiet Fretzdorf
- 20 Gewerbegebiet Wusterhausen/Dosse

-  Kunststoffe / Chemie
-  Metall
-  Holzwirtschaft
-  Verkehr, Mobilität und Logistik
-  Ernährungswirtschaft
-  Land- und Forstwirtschaft
-  Gesundheitswirtschaft
-  Tourismus

Im Auftrag der IHK Potsdam hat die Georg Consulting (Immobilienwirtschaft/ Regionalökonomie) ein Wirtschaftsprofil und Gewerbebegutachten für den Landkreis Ostprignitz-Ruppin erstellt. Die Untersuchungen haben

ergeben, dass sich die Wirtschaft im Landkreis, trotz der bisher schwierigen demografischen Entwicklung, sehr positiv entwickelt.

In den vergangenen Jahren war eine kontinuierliche Gewerbeflächenvermarktung zu verzeichnen. Die Auslastungsquote der größten Gewerbegebiete im Landkreis liegt insgesamt bei ca. 72 %.

Name	Nettobaufläche in m ²	verfügbare Fläche in m ²	Auslastung in %	Basiskaufpreis EUR/ m ²	Autobahn	Bundestraße	Flughafen
Wittstock/Dosse Gewerbegebiet "Papenbrucher Chaussee"	51.000	15.732	69,15	Basis 25.00 EUR/ m ²	A 19 (2.0 km) A 24 (3.0 km)		Berlin Brandenburg BER (135.0 km)
Neustadt (Dosse)-Gewerbegebiet Ost	645.334	74.563	88,45	Basis 5.00 EUR/ m ²	A 24 (18.0 km)	B 5 (0.1 km)	Berlin Brandenburg BER (119.0 km)
Wittstock/Dosse, Gewerbegebiet "Scharfenberg"	123.000	17.773	85,55	Basis 9.97 EUR/ m ²	A 24 (4.0 km)		Berlin Brandenburg BER (137.0 km)
Wittstock/Dosse, Gewerbegebiet "Pritzwalker Straße"	126.000	46.772	62,88		A 24 (1.0 km)		Berlin Brandenburg BER (132.0 km)
Wittstock/Dosse, Gewerbegebiet "Stadtberg"	397.000	0	100,00	Basis 10.00 EUR/ m ²	A 24 (2.0 km)		Berlin Brandenburg BER (134.0 km)
Alt Daber - ehemaliger Flugplatz	3.500.000	200.000	94,29		A 19/ A24 (5.0 km)		Berlin Brandenburg BER (147.0 km)
Neustadt (Dosse)-Gewerbegebiet Nord	429.869	226.879	47,22	Basis 5.00 EUR/ m ²	A 24 (18.0 km)	B 5, B102, B167 (0.1 km)	Berlin Brandenburg BER (119.0 km)
Gewerbegebiet Rheinsberg	85.000	16.000	81,18	Basis 16.00 EUR/ m ²	A 24 (30.0 km)	B 96 (25.0 km)	Berlin Brandenburg BER (111.0 km)
Industrie- und Gewerbegebiet Temnitzpark	1.086.000	562.000	48,25		A 24 (0.5 km)	B 167 (2.0 km)	Berlin Brandenburg BER (99.7 km)
Wittstock/Dosse - Gewerbegebiet "Fretzdorf"	610.000	148.000	75,74	Basis 10.00 EUR/ m ²	A 24 (0.3 km)	L 18 (0.3 km)	Rostock-Laage (106.0 km)
Gewerbegebiet Wusterhausen/Dosse	85.000	40.000	52,94		A 24 (22.0 km)	B 5 (0.2 km)	Berlin Brandenburg BER (121.0 km)
Fehrbellin - Gewerbegebiet "Ländchen Bellin"	312.081	0	100,00	Basis 15.00 EUR/ m ²	A 24 (0.1 km)	B 167 (11.0 km)	Berlin Brandenburg BER (86.0 km)
Neuruppin - Gewerbegebiet "Flugplatz Nord"	158.000	0	100,00		A 24 (7.0 km)		Berlin Brandenburg BER (105.0 km)
Neuruppin - Industrie- und Gewerbegebiet Treskow I	698.000	67.273	90,36	Basis 30.00 EUR/ m ²	A 24 (2.0 km)	B 167 (6.0 km)	Berlin Brandenburg BER (95.0 km)
Heiligengrabe - Gewerbe- und Industriegebiet	1.577.832	173.889	88,98	Basis 9.00 EUR/ m ²	A 19 und A 24 (0.5 km)	B 189 (0.2 km)	Berlin Brandenburg BER (136.0 km)
Gewerbegebiet Kyritz	225.000	160.000	28,89	Basis 5.11 EUR/ m ²	A 24 (19.0 km)	B 5 und L 14 (0.0 km)	Berlin Brandenburg BER (126.0 km)
Gewerbepark Herzberg/Mark	116.283	97.868	15,84	Basis 7.00 EUR/ m ²	A 10 (24.0 km)	B 96 (12.6 km)	Berlin Brandenburg BER (90.0 km)

Der Wirtschaftsraum Ruppiner Land weist dabei den größten Flächenbedarf, aber auch das größte Flächenpotential auf. Die Beschäftigungsstruktur im Landkreis zeigt typische Merkmale für ländliche Gebiete. Der Sektor Land- und Forstwirtschaft umfasst im Vergleich zum Bundesdurchschnitt einen deutlich höheren Beschäftigungsanteil. Auch der Beschäftigungsanteil in der Industrie ist im Landkreis Ostprignitz-Ruppin laut der Studie der Georg Consulting höher als der im Land Brandenburg insgesamt.

Eine mittelständische Wirtschaft aus verarbeitenden Industrieunternehmen und Dienstleistungsfirmen mit den Schwerpunkten Medizin und Tourismus prägt den Landkreis. Die Untersuchung der Beschäftigungsstruktur im Landkreis nach Wirtschaftszweigen ergab für das Gesundheits- und Sozialwesen den größten Anteil mit rund 18 %, gefolgt von dem verarbeitenden Gewerbe mit 17 %, dem Handel (inkl. Instandhaltung und Reparatur von Kraftfahrzeugen) mit 12 %, dem Bereich öffentliche Verwaltung, Verteidigung und Sozialversicherung mit einem Anteil von etwa 10 % sowie das Baugewerbe mit rund 9 %.

Die Ruppiner Kliniken sind der größte Arbeitgeber des Landkreises. Die MHB (Medizinische Hochschule Brandenburg) Theodor Fontane ist eine staatlich anerkannte Hochschule in kommunaler und gemeinnütziger Trägerschaft. Sie steht für innovative Lehrkonzepte sowie für die Einheit von Forschung, Lehre und

Patientenversorgung. Mit den drei Hochschulkliniken Ruppiner Kliniken, Städtisches Klinikum Brandenburg und Immanuel Klinikum Bernau, Herzzentrum Brandenburg sowie aktuell über 20 weiteren kooperierenden Kliniken bildet sie im Land Brandenburg ein flächendeckendes Netzwerk, das mit den Kliniken Erlabrunn im Erzgebirge und dem Städtischen Klinikum Dessau mittlerweile auch erste Kliniken in Sachsen und Sachsen-Anhalt enthält.

Im Landkreis haben sich leistungsfähige Betriebe, vor allem aus den Branchen Kunststoffe, Metallverarbeitung und der Ernährungswirtschaft, angesiedelt. Daneben bestimmt die Metallindustrie die Unternehmensstruktur im Landkreis Ostprignitz-Ruppin. Kleine und mittelständische Unternehmen sowie Handwerksbetriebe mit hoher Spezialisierung sind hier die Marktführer.

Besonders hohe Bedeutung hat die Holzwirtschaft in der Region. Die Beschäftigung in dieser Branche hat sich sehr positiv entwickelt.

Das Baugewerbe ist ebenfalls ein wichtiger Wirtschaftszweig. Laut Georg Consulting weisen der Hoch- und Tiefbau eine überdurchschnittliche Beschäftigung auf.

Weiterhin ist das Gastgewerbe, inklusive Beherbergung und Gastronomie, ein wichtiger Beschäftigungszweig. Der Tourismus in der Region gewinnt immer mehr an Bedeutung. In den letzten Jahren ist hinsichtlich der Gästezahlen und der Übernachtungen eine stetig positive Entwicklung zu beobachten. Das Ruppiner Seeland erreichte im Jahr 2018 erstmals mit 1,45 Mio. Übernachtungen die Millionengrenze. Aufgrund des Fachkräftemangels droht diese Entwicklung an Dynamik zu verlieren.



Quelle: Landkreis Ostprignitz-Ruppin

Der Landkreis ist mit seinen vielen Seen, dem Rhinluch und den angrenzenden Havelgewässern ein Teil des Ruppiner Seelandes, das wasserreichste Gebiet Brandenburgs (über 2.000 km Wasserwege). Von Radfahren und Wandern über Reiten bis zum Wassersport bietet der Landkreis Ostprignitz-Ruppin ein vielfältiges Angebot. Die Wasserlandschaft ist ein Paradies für Naturfreunde.

Auch kulturell hat die Region viel zu bieten. In den Galerien, Museen, Schlössern, Klöstern und Kirchen finden interessante Veranstaltungen statt. Die Vielfalt der kulturellen Angebote macht den Landkreis als Kulturreiseziel attraktiv:

Ritter Kalebuz in Kampehl

- Deutschlands wichtigste Mumie, Legende über den Ritter Christian Friedrich von Kalebuz (06.03.1651 bis 03.11.1702)

Haupt- und Landgestüt in Neustadt (Dosse)

- 1788 durch den preußischen König Friedrich Wilhelm II. gegründet
- Hauptgestüt: Stutenhaltung mit eigener Nachzucht
- Landgestüt: Haltung von edlen Zuchthengsten
- Verschmelzung von Pferdezucht und Pferdesport
- Fohlenfrühling, Pferde- und Musik-Open-Air, traditionelle Hengstparaden an den Septemberwochenenden

Franziskanerkloster St. Johannis in Kyritz mit Klostergarten

- Seit Mitte der 1990er Jahre finden im Klostergarten der leerstehenden Klosteranlagen vielfältige Kulturveranstaltungen statt.

Kammeroper Schloss Rheinsberg - Das Open-Air-Festival

Eiskeller bei Fehrbellin

- um 1750 unweit des Schlosses Wustrau erbaut zur Lagerung von Lebensmitteln im Sommer mit Hilfe von aus dem See gesägten Eisblöcken
- Franziskanerkloster St. Johannis in Kyritz mit Klostergarten
- Seit Mitte der 1990er Jahre finden im Klostergarten der leerstehenden Klosteranlagen vielfältige Kulturveranstaltungen statt.

Klosterstift zu Heiligengrabe

- Gründung im Jahr 1287 einzige fast vollständig erhaltene Zisterzienserinnen-Klosteranlage in Brandenburg
- Ort des Lebens und Wirkens von Frauen
- 1998 Anerkennung als Denkmal von nationaler Bedeutung

Kurt Tucholsky Literaturmuseum

Töpfermarkt

- Jedes zweite Oktoberwochenende findet in Rheinsberg einer der größten norddeutschen Töpfermärkte mit jährlich ca. 25.000 Besuchern statt.

Keramikmuseum und Galerie

- Museum und Galerie zeigen die Geschichte der Keramikherstellung in Rheinsberg seit 1762.

Höhepunkte im Jahr 2019 bildeten die Landesgartenschau in Wittstock/Dosse und die Feierlichkeiten zum 200. Geburtstag von Theodor Fontane.

4 Übersicht über die Umsätze

4.1 Vertragsvorgänge

Im Jahr 2019 wurden die Daten von insgesamt 1.739 notariellen Verträgen in der AKS erfasst. Das sind 5 Verträge mehr als im Vorjahr.



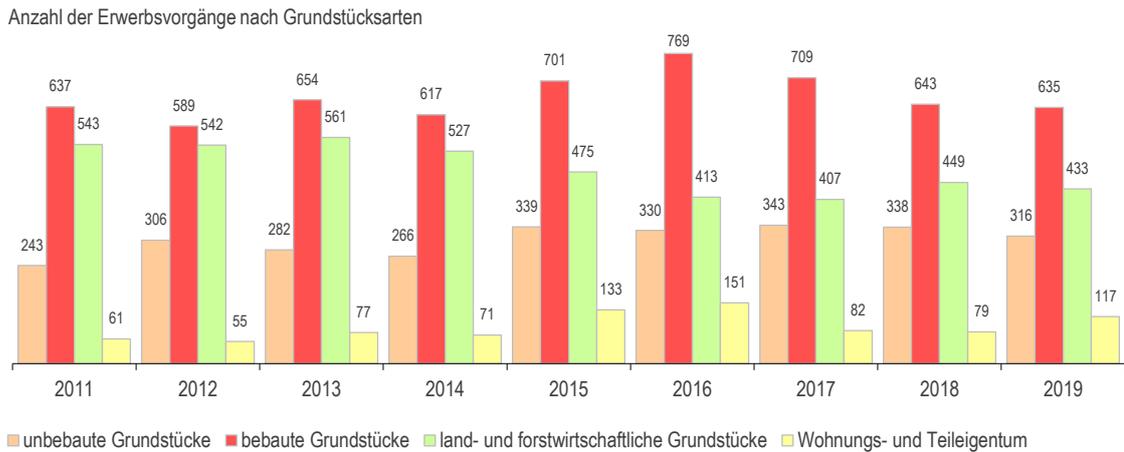
Nur bei den Käufen von Eigentumswohnungen ist die Anzahl der Kauffälle um fast 50 % gestiegen. Bei den übrigen im nachfolgenden Diagramm dargestellten Grundstücksarten wurden weniger Verträge als im Vorjahr registriert.

Bei bebauten Grundstücken sind die Erwerbsvorgänge um ca. 1 % zurückgegangen.

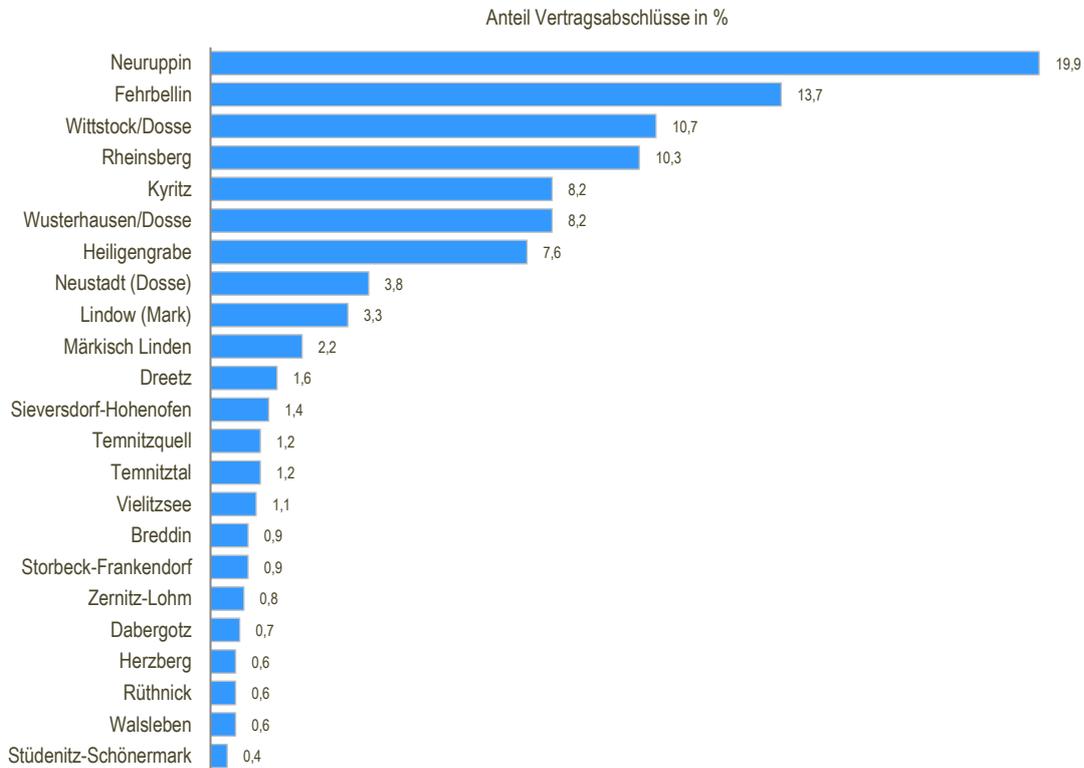
Die Käufe von landwirtschaftlichen Flächen sind um 3,6 % rückläufig. Auch bei den unbebauten Grundstücken ist diese Tendenz zu verzeichnen (-6,5 %).

Die Erwerbsvorgänge bei den hier nicht dargestellten Gemeinbedarfsflächen stiegen um 8,5 %. Im Berichtszeitraum wurden 128 Verträge registriert.

Das anschließende Diagramm zeigt die Anzahl der Kauffälle nach den unterschiedlichen Grundstücksarten.

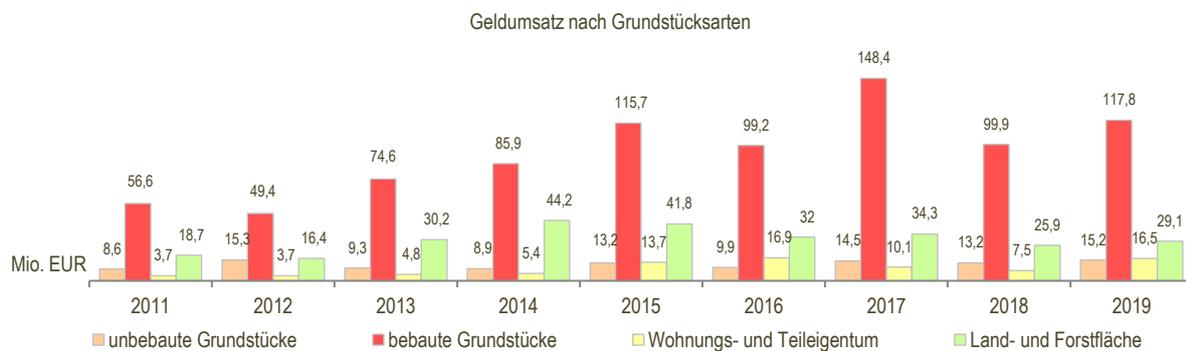
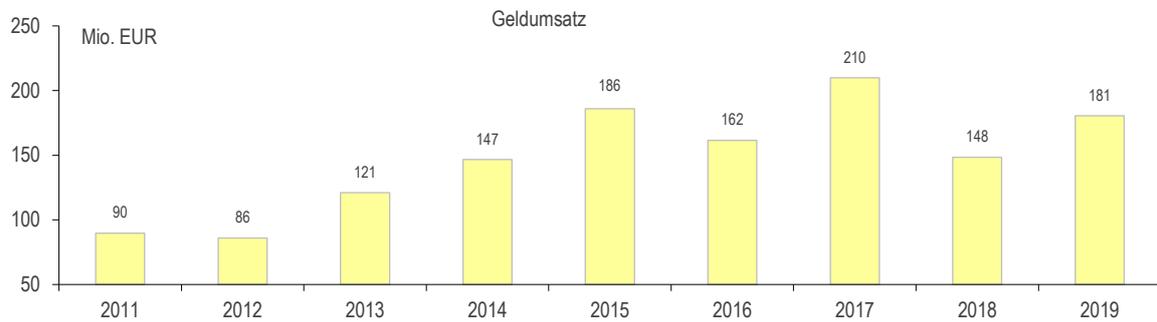


Die territoriale Verteilung der Kauffälle (Anteil in %) im Landkreis Ostprignitz-Ruppin zeigt das nachfolgende Diagramm, sortiert nach dem prozentualen Anteil der Vertragsabschlüsse:

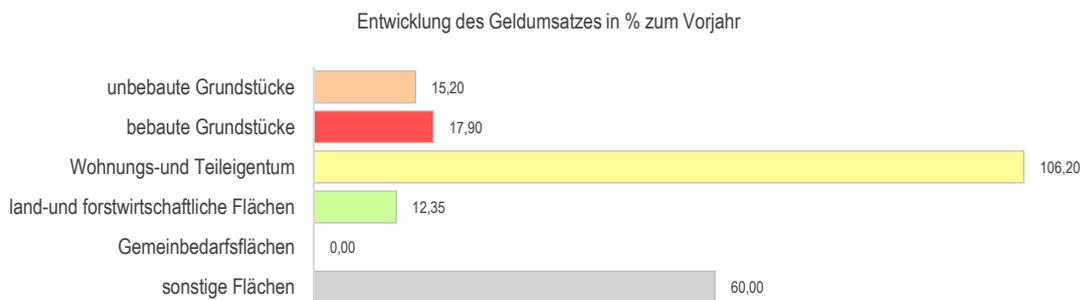


4.2 Geldumsatz

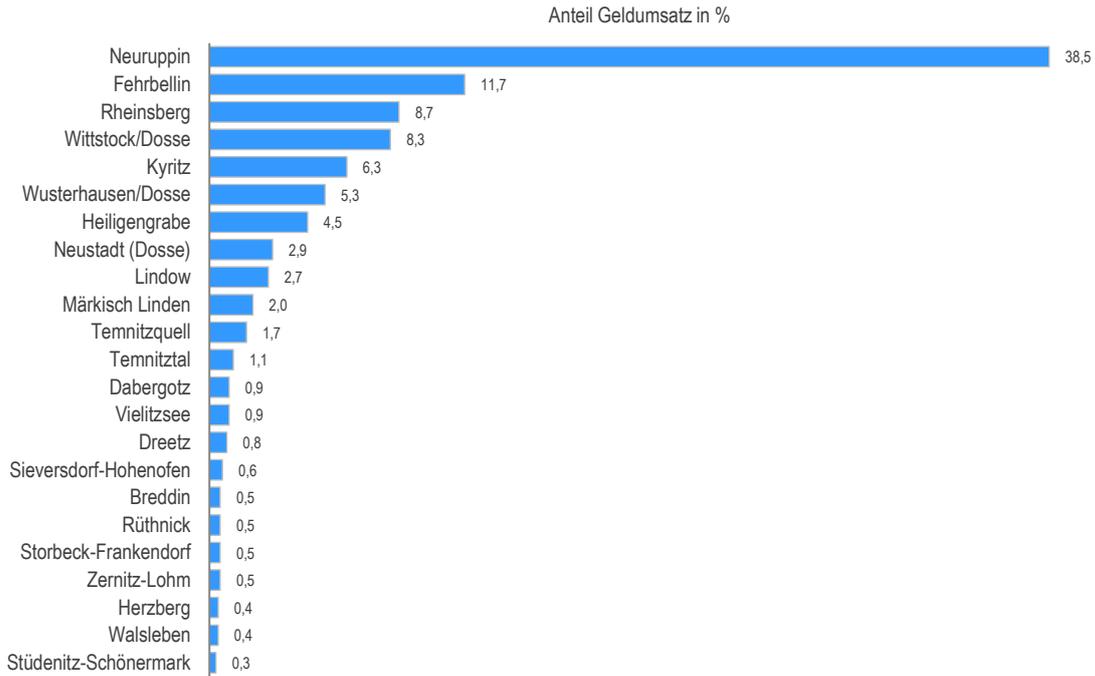
Im Jahr 2019 ist der Geldumsatz im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um rund 22 % gestiegen und liegt nun ungefähr auf dem Niveau von 2015.



Bei fast allen Grundstücksarten (siehe nachfolgendes Diagramm) sind die Umsätze zum Teil deutlich gestiegen. Keine Umsatzveränderungen gab es nur bei Gemeinbedarfsflächen.

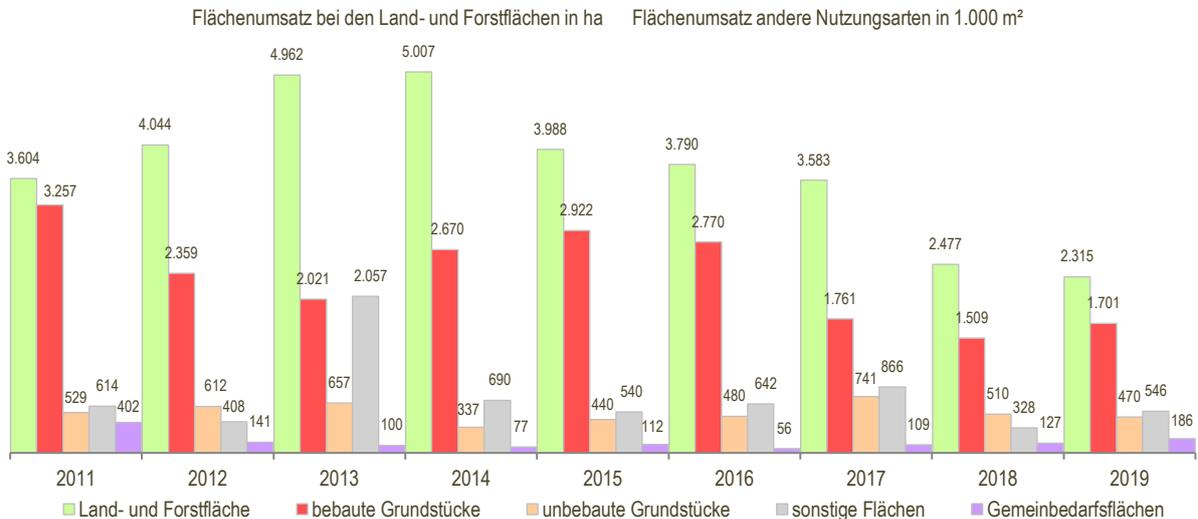
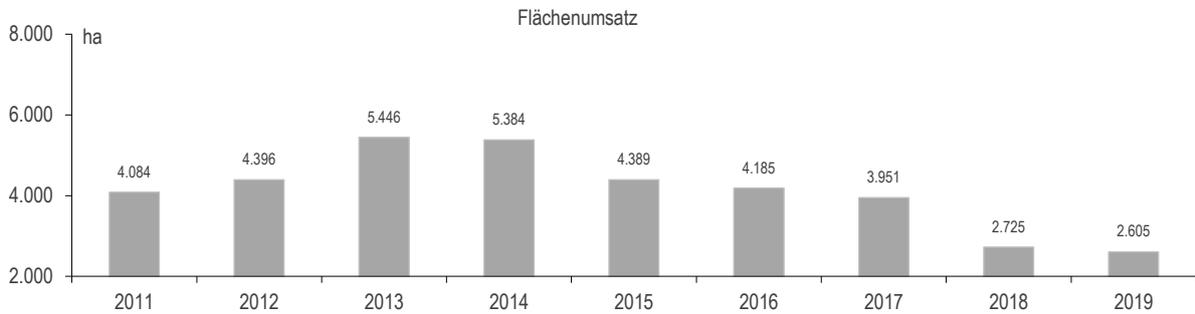


Die territoriale Verteilung des Geldumsatzes im Landkreis Ostprignitz-Ruppin (Anteil in %) zeigt die folgende Abbildung, sortiert nach prozentualem Anteil am Geldumsatz.

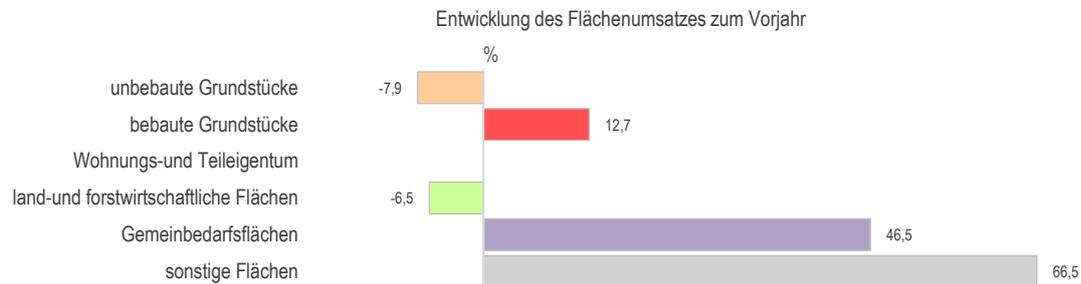


4.3 Flächenumsatz

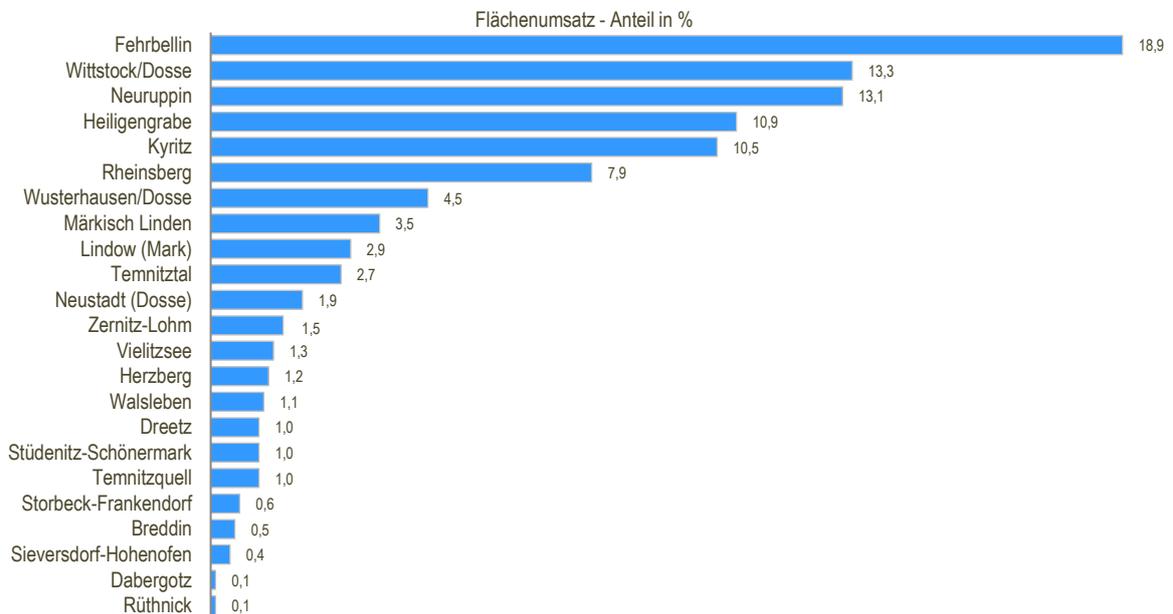
Der Flächenumsatz ist im Jahr 2019 weiter zurückgegangen. Es wurde insgesamt ca. 4 % weniger Fläche umgesetzt.



Ein rückgängiger Flächenumsatz war bei den unbebauten Grundstücken (-7,9) und bei landwirtschaftlichen Flächen (-6,5 %) zu verzeichnen. Dagegen stieg bei den bebauten Grundstücken der Flächenumsatz um ca. 13 % und bei den Gemeinbedarfsflächen um 46,5 %. Die stärkste Steigerung liegt bei dem Umsatz der sonstigen Flächen mit 66,5%.



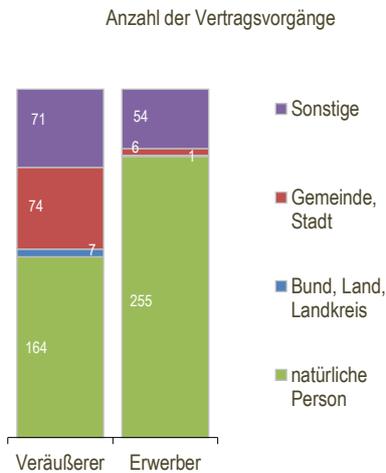
Den anteiligen Flächenumsatz (entsprechend sortiert) im Landkreis stellt die folgende Abbildung dar.



5 Bauland

5.1 Allgemeines

Unter baureifem Land werden Flächen verstanden, die sowohl aufgrund ihrer natürlichen Beschaffenheit als auch aus rechtlicher Sicht eine Bebauung erlauben. Auch ein Trenngrundstück ist Bauland, wenn es durch Hinzunahme eines Nachbargrundstücks bebaut werden kann. Im Berichtszeitraum 2019 sind für unbebaute Baugrundstücke 316 Verträge eingegangen. Das sind 6,5 % weniger als im Vorjahreszeitraum. Insgesamt wurde überwiegend voll erschlossenes baureifes Land (290 Verträge) veräußert. Der Anteil der Verkäufe von Bauerwartungsland (8) und Rohbauland (18) war wie in der Vergangenheit sehr gering.

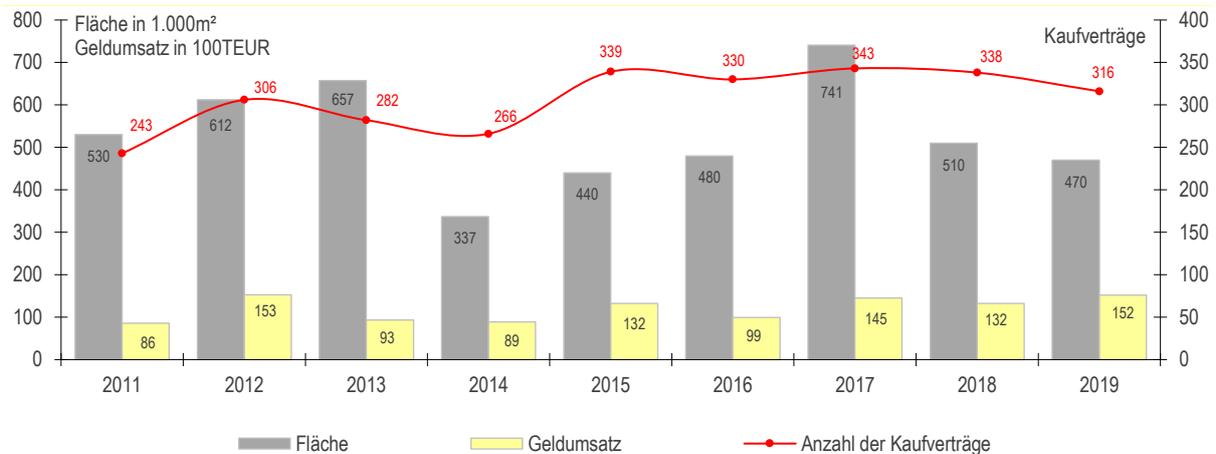


Veräußerer und Erwerber von baureifem Land waren im Berichtszeitraum vor allem natürliche Personen, deren Anteil am Gesamtumsatz bei den Veräußerern ca. 52 % und bei den Erwerbern ca. 81 % beträgt.

Insgesamt ca. 95 % der unbebauten Baugrundstücke wurden durch Kauf erworben. 4,7 % der Verträge wurden getauscht und 0,3 % der Grundstücke wurde im Rahmen einer Zwangsversteigerung öffentlich ausboten.

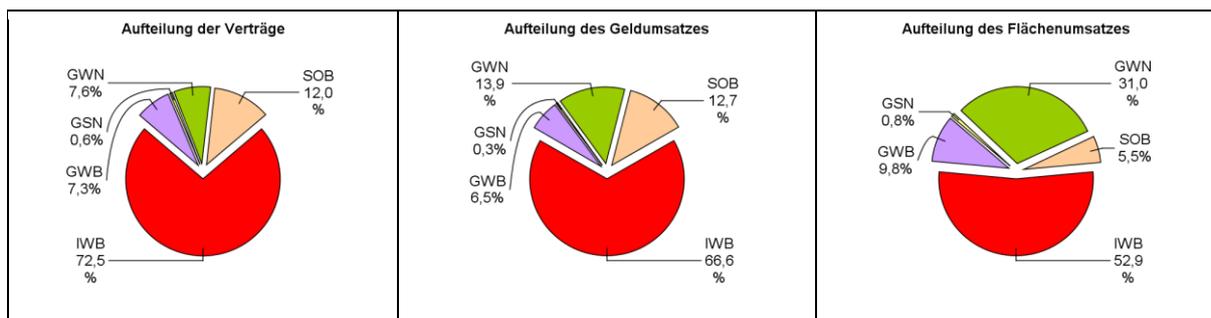
Die durchschnittliche Flächengröße der Baugrundstücke von 1.487 m² hat sich im Vergleich zum Vorjahr um ca. 22 m² verringert.

Die Entwicklung des Gesamtumsatzes zeigt das nachfolgende Diagramm.



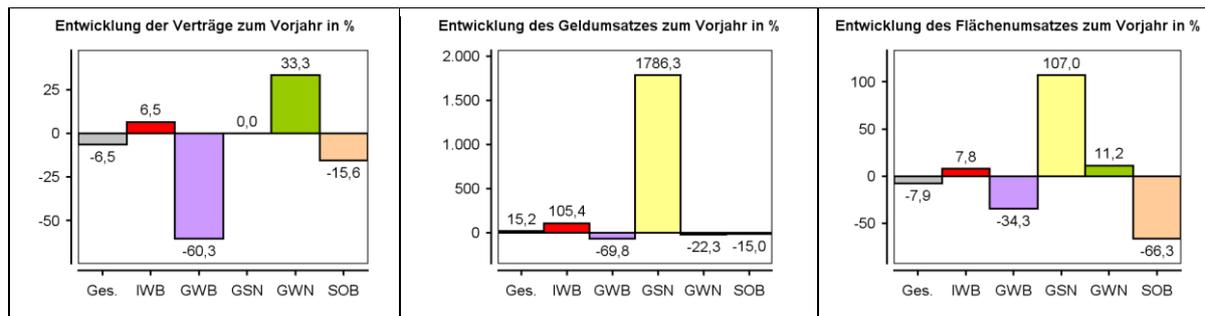
Der Gesamtumsatz bei den unbebauten Baugrundstücken hat sich gegenüber dem Vorjahr insgesamt verringert.

Anteil der einzelnen Grundstücksarten am Gesamtumsatz:



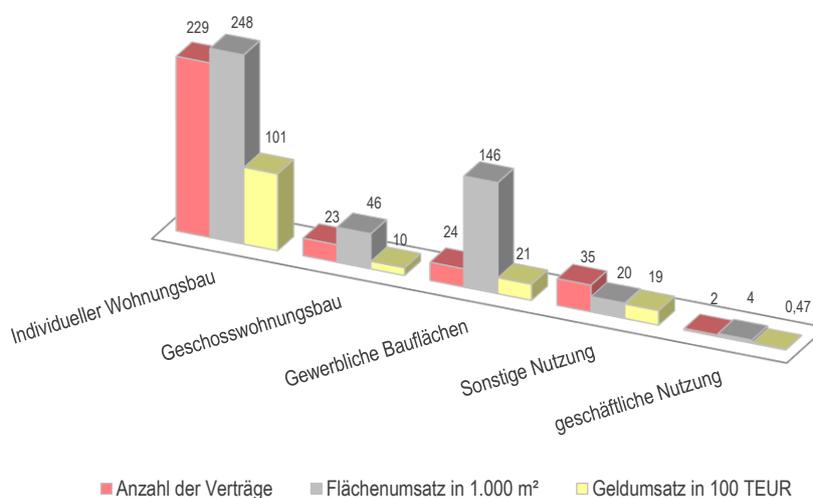
SOB = sonstiges Baugrundstück GWN = Gewerbebaugrundstücke IWB = individueller Wohnungsbau
 GWB = Geschosswohnungsbau GSN = geschäftliche Nutzung

Entwicklung des Umsatzes im Vergleich zum Vorjahr:



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

Folgendes Diagramm zeigt eine Übersicht der Umsätze nach Grundstücksarten inklusive der Anzahl der Verträge.



5.2 Bauland für den individuellen Wohnungsbau/ Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke

5.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau werden mit der Absicht erworben, auf ihnen in absehbarer Zeit Eigenheime (Ein- bzw. Zweifamilienhäuser) zu errichten. Die hier ausgewerteten Kauffälle mit Bauflächen für den individuellen Wohnungsbau befinden sich in Dorflagen bzw. in den Städten des Landkreises, deren Bodenrichtwertzonen als allgemeine bzw. reine Wohngebiete ausgewiesen sind. Der Anteil dieser Grundstücke am Gesamtumsatz aller unbebauten Baugrundstücke betrug 72,5 % (229 Verträge).

Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr konnten 128 Verträge für selbstständig nutzbare, baureife Grundstücke ausgewertet werden:

mittlere Fläche:	1.191 m ²
mittlerer Preis:	47,00 EUR/ m ²
Preisspanne:	4,00 EUR/ m ² - 320,00 EUR/ m ²

Durchschnittliche Flächengröße und Preisniveau der geeigneten Kauffälle in Abhängigkeit von der Lage der Baugrundstücke:

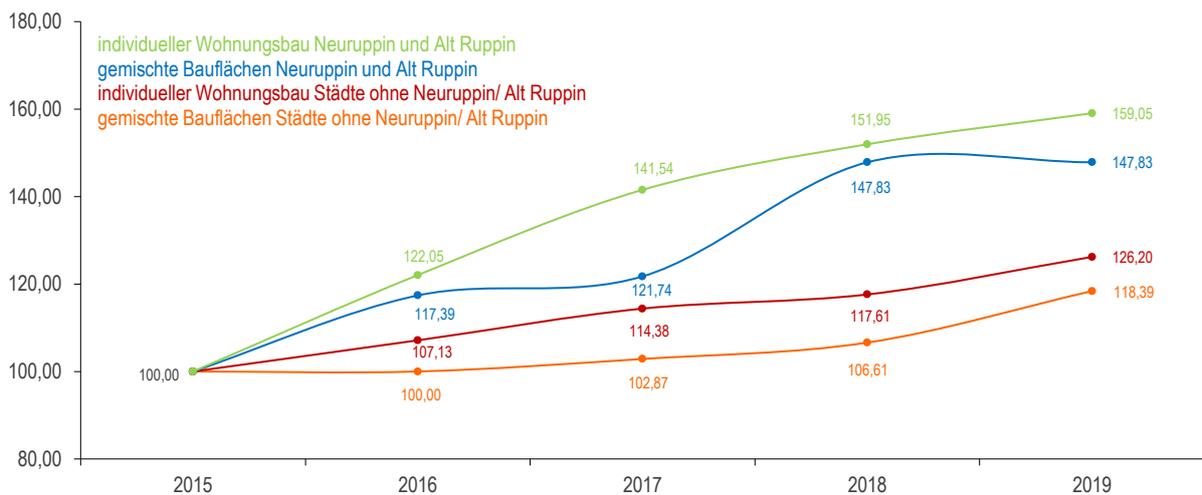
dörfliche Lagen:	1.261 m ²	29,00 EUR/ m ²
städtische Lagen:	1.229 m ²	77,00 EUR/ m ²
Eigenheimgebiete in den Dörfern und Städten:	969 m ²	86,00 EUR/ m ²

5.2.2 Bodenpreisindexreihen

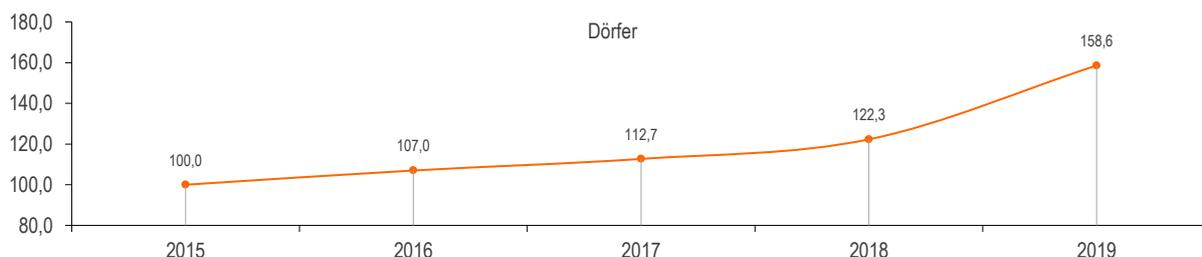
Mit den Bodenpreisindexreihen sollen die Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt in zeitlicher Hinsicht erfasst werden. Sie bestehen aus Indexzahlen, die sich aus dem durchschnittlichen Verhältnis der Bodenrichtwerte eines Erhebungszeitraumes zu den Preisen eines Basiszeitraumes mit der Indexzahl 100 ergeben (siehe § 11 ImmoWertV). Mit Hilfe einer Bodenpreisindexreihe kann eine zeitliche Umrechnung von Kaufpreisen auf den jeweiligen Bewertungsstichtag erfolgen.

Für den Landkreis Ostprignitz-Ruppin sind vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte vier Indexreihen für Wohnbauflächen bezogen auf das Basisjahr 2015 abgeleitet worden. Die Ermittlung der Indizes erfolgte anhand der Mittelwerte aus Bodenrichtwerten.

Indexreihen Städte des Landkreis Ostprignitz-Ruppin (Grundlage: Bodenrichtwerte)



Indexreihen nur für den individuellen Wohnungsbau in den Dörfern des Landkreises (Grundlage: Bodenrichtwerte)



5.2.3 Umrechnungskoeffizienten

Ermittlung von Umrechnungsfaktoren der Flächenabhängigkeit (Untersuchungen der Abhängigkeit 2017/ 2018):

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte veröffentlicht keine Umrechnungsfaktoren, da Flächenabhängigkeiten nicht nachweisbar sind. Für die sachverständige Bewertung wird empfohlen, Auskünfte aus der Kaufpreissammlung einzuholen.

5.3 Bauland für den Geschosswohnungsbau/ Mehrfamilienhausgrundstücke

5.3.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Eine eindeutige Zuordnung der Baulandflächen für den mehrgeschossigen Wohnungsbau ist aufgrund mangelnder Angaben in den Kaufverträgen nicht immer möglich. Die nachfolgende Auswertung bezieht sich ausschließlich auf unbebaute Bauflächen in den Städten des Landkreises, die als gemischte Baufläche ausgewiesen sind.

Von den 11 Kauffällen in diesem Teilmarkt konnten im Berichtszeitraum nur 6 Verträge für selbstständig nutzbare, baureife Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ausgewertet werden:

mittlere Fläche:	928 m ²
mittlerer Preis:	35,00 EUR/ m ²
Preisspanne:	26,00 EUR/ m ² - 52,00 EUR/ m ²

Das Bodenrichtwertmittel betrug hier 31,00 EUR/ m².

5.3.2 Bodenpreisindexreihen

Aufgrund der geringen Anzahl an Kauffällen in diesem Marktsegment kann eine Indexreihe nicht sachgerecht abgeleitet werden.

5.3.3 Umrechnungskoeffizienten

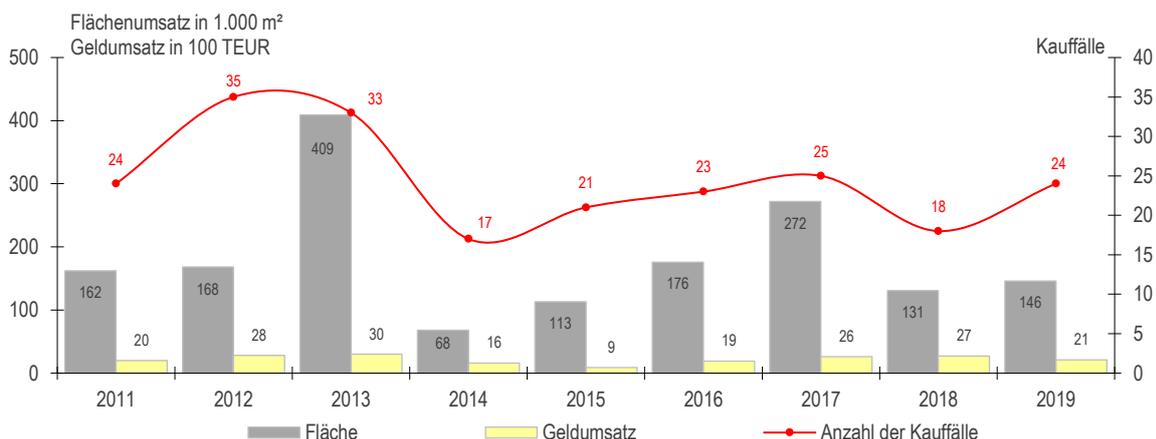
Ermittlung von Umrechnungsfaktoren der Flächenabhängigkeit (Untersuchungen der Abhängigkeit 2018/ 2019):

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte veröffentlicht keine Umrechnungsfaktoren, da Flächenabhängigkeiten nicht nachweisbar sind. Für die sachverständige Bewertung wird empfohlen, Auskünfte aus der Kaufpreissammlung einzuholen.

5.4 Bauland für Gewerbe

5.4.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Im Berichtszeitraum konnten insgesamt 24 Kauffälle für gewerblich genutzte Grundstücke registriert werden. Das entspricht einem Anteil von 7,6 % der insgesamt veräußerten, unbebauten Flächen.



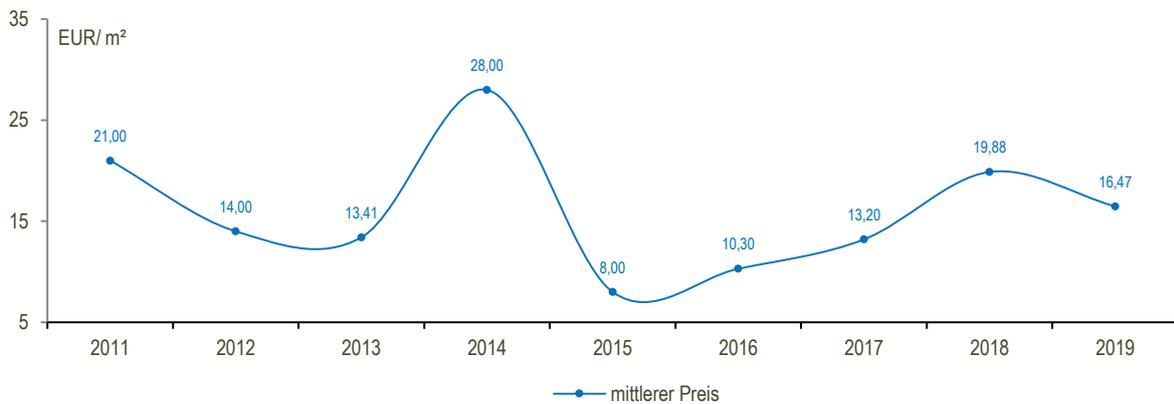
Der Flächenumsatz (11,2 %) und die Anzahl der Vertragsvorgänge (33,3 %) sind gegenüber dem Vorjahreszeitraum gestiegen. Dagegen ist der Geldumsatz gegenüber dem Vorjahr um 22,3 % zurückgegangen. Der mittlere Kaufpreis aller gewerblichen Bauflächen lag im Jahr 2019 bei 14,00 EUR/ m² und die durchschnittliche Flächengröße betrug etwa 6.076 m².

Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr konnten insgesamt 15 Kauffälle für selbstständig nutzbare Gewerbebaugrundstücke (ohne Land- und Forstwirtschaft) ausgewertet werden.

Die Analyse dieser Kauffälle stellt sich wie folgt dar:

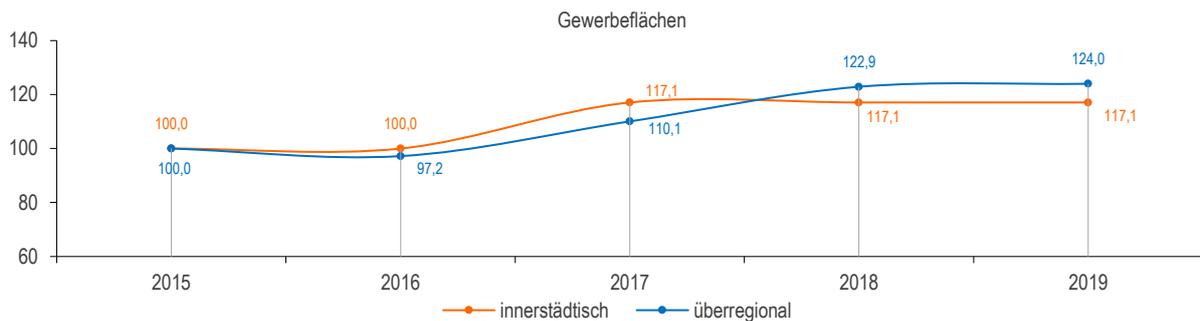
mittlere Fläche:	8.718 m ²
mittlerer Preis:	16,00 EUR/ m ²
Preisspanne:	1,00 EUR/ m ² - 116,00 EUR/ m ²

Entwicklung der Durchschnittspreise für selbstständig nutzbare gewerbliche Bauflächen:



5.4.2 Bodenpreisindexreihen

Für gewerbliche Bauflächen wurden zwei Indexreihen bezogen auf das Basisjahr 2015 ermittelt.



5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Bauerwartungsland sind Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen, insbesondere dem Stand der Bauleitplanung und der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, eine bauliche Nutzung auf Grund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen (§ 5 Abs. 2 ImmoWertV).

Rohbauland sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 BauGB für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind (§ 5 Abs. 3 ImmoWertV).

Für Bauerwartungsland bzw. Rohbauland wurden durch den Gutachterausschuss keine Bodenrichtwerte beschlossen. Hilfsweise wurde für die Bewertung dieser Bauflächen, wie auch in den Jahren zuvor, die Abhängigkeit des Kaufpreises vom Bodenrichtwert untersucht.

Eine Analyse der Kauffälle (gewöhnlicher Geschäftsverkehr) der Jahre 2018 und 2019 stellt sich wie folgt dar:

Bauerwartungsland:	30 % vom Bodenrichtwert (11 Kauffälle)
Rohbauland:	60 % vom Bodenrichtwert (28 Kauffälle)

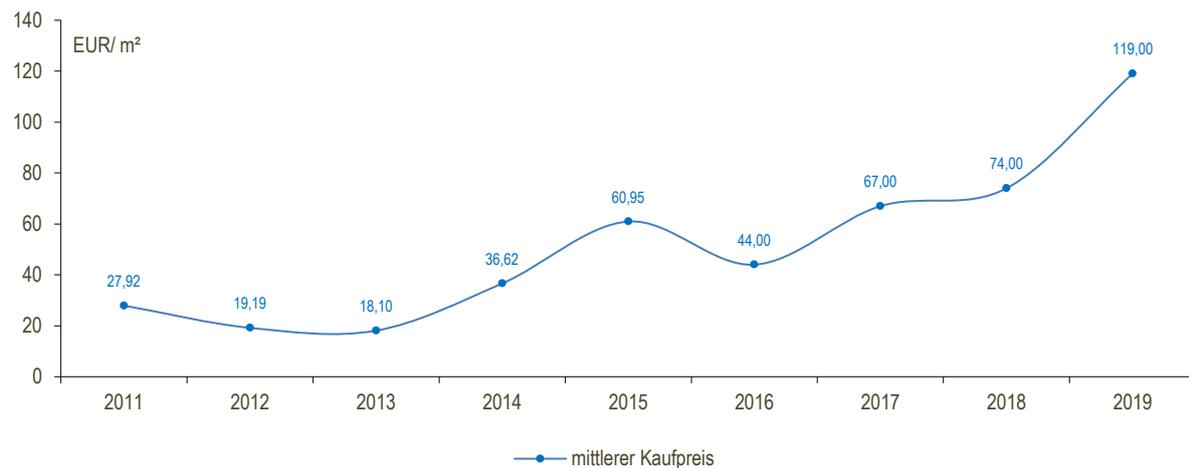
5.6 Sonstiges Bauland

Unbebaute Wochenend-/ Ferienhausgrundstücke

Im Berichtszeitraum konnten insgesamt 28 Verträge (2018/ 19 Verträge) für Erholungsgrundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ausgewertet werden. Wegen der unterschiedlichen Lagequalität dieser Grundstücke können sich die jährlichen mittleren Preise stark unterscheiden.

Im Berichtszeitraum wurde ein durchschnittlicher Preis von 119,00 EUR/ m² (2018/ 74,00 EUR/ m²) ermittelt, der deutlich über dem mittleren Bodenrichtwert (Stichtag 31.12.2019) von 90,00 EUR/ m² liegt. Die Flächengröße betrug im Durchschnitt 572 m² (2018/ 548 m²) bei einer Kaufpreisspanne von 15,00 bis 359,00 EUR/ m².

Das nachfolgende Diagramm zeigt die Entwicklung der mittleren Kaufpreise im Zeitraum von 2011 bis 2019 im Landkreis Ostprignitz-Ruppin.



Für Erholungsgrundstücke wurden durch den Gutachterausschuss 94 zonale Bodenrichtwerte aus Kaufpreisen (Stichtag 31.12.2019) bzw. mittels intersubjektiver Schätzung ermittelt und beschlossen.

Erholungsflächen, die keiner Bodenrichtwertzone zugeordnet werden können, orientieren sich wertmäßig an den Erholungskriterien der zonalen Bodenrichtwerte. Die Klassifizierung dieser Flächen basiert auf ihrem Erholungswert.

Erholungswert	Werte der intersubjektiven Schätzung
einfacher Erholungswert	10,00 EUR/ m ²
mittlerer Erholungswert	15,00 EUR/ m ²
guter Erholungswert	27,00 EUR/ m ²
guter bis Tendenz zu sehr gutem Erholungswert	60,00 EUR/ m ²
sehr guter Erholungswert	90,00 EUR/ m ²

Folgende Kriterien werden für die Klassifizierung zugrunde gelegt.

einfacher Erholungswert:

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

mittlerer Erholungswert:

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

guter Erholungswert:

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

guter Erholungswert mit Tendenz zu sehr gutem Erholungswert:

- in direkter Gewässerlage
- eingeschränkter Gewässerzugang, 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:

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

5.7 Erbbaurechte

Ein Erbbaurecht ist ein veräußerliches und vererbliches Recht, gegen Zahlung eines Erbbauzinses auf einem Grundstück ein Bauwerk zu errichten oder zu unterhalten.

Ausgewertet wurden Erbbaurechte im Auswertungszeitraum 2008 bis 2019.

	Auswertungs- zeitraum	Anzahl	durchschnittlicher Erbbauzins	Spanne
Gewerbe	2008 - 2019	3	k.A.	k.A.
Individueller Wohnungsbau	2013 - 2019	9	4,1 %	3,5 % bis 4,5 %
Wohn- und Geschäftshäuser	2013 - 2019	4	5 %	3,5 % bis 6 %
Gebäude Freizeit einschl. Wochenend- und Ferienhäuser	2008 - 2019	13	5 %	4 % bis 6 %

5.8 Sonderauswertungen

5.8.1 Arrondierungsflächen

Seit 2014 werden in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Landkreis Ostprignitz-Ruppin die Arrondierungsflächen in der Kaufpreissammlung für eine Sonderauswertung entsprechend gekennzeichnet. Es handelt sich hierbei um nicht selbstständig bebaubare oder sonst wirtschaftlich nutzbare Teilflächen, die jedoch zusammen mit einem angrenzenden Grundstück dessen bauliche oder sonstige wirtschaftliche Nutzbarkeit erhöhen oder einen ungünstigen Grenzverlauf verbessern. Im Berichtszeitraum konnten insgesamt 58 Kauffälle dahingehend untersucht werden, wie sich das prozentuale Verhältnis des Kaufpreises zum Bodenrichtwert zum

Zeitpunkt des Erwerbs darstellt. Dabei wurden nur Kauffälle unter 500 m² Grundstücksfläche berücksichtigt. Bei der Arrondierung von Gärten zum Hausgrundstück konnten im Jahr 2019 insgesamt 21 Kauffälle (Fläche: ≤ 1.000 m²) ausgewertet werden.

Verhältnis der Kaufpreise zum jeweiligen Bodenrichtwert:

Art der unselbständigen Teilfläche	Anzahl der Kauffälle	Durchschnittliches Verhältnis des Kaufpreises zum Bodenrichtwert in %	Spanne des Verhältnisses Kaufpreis zum Bodenrichtwert in %	
			Min	Max
baurechtlich notwendige Flächen	21	87	6	133
baurechtlich nicht notwendige Flächen	37	83	8	124
Zukauf Hausgärten (Fläche ≤ 1.000 m ²)	15	27	1	68

5.8.2 Bebaute Flächen („faktisch baureifes Land“) im Außenbereich (nach § 35 BauGB)

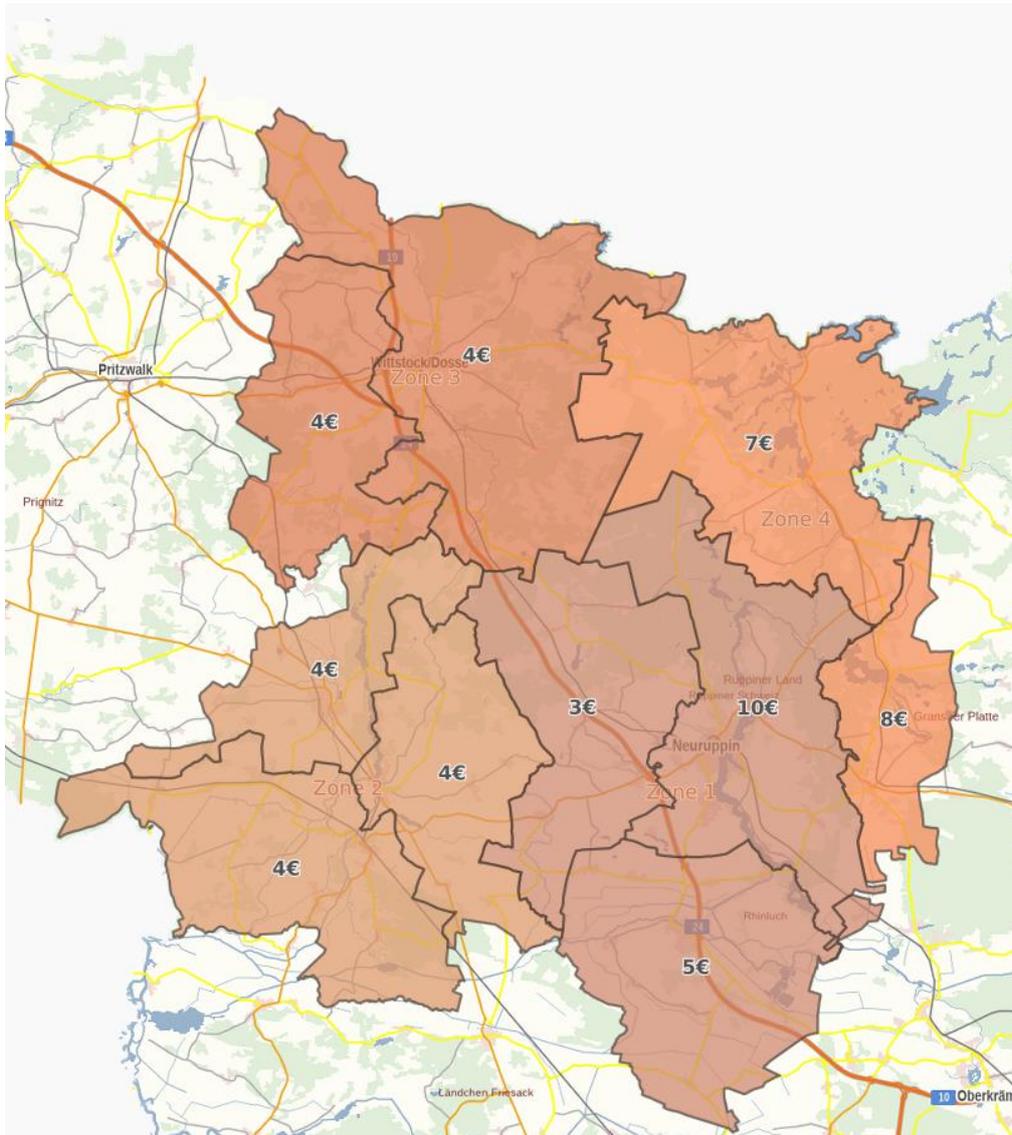
Der Bodenwert von bebauten Grundstücken im Außenbereich (§ 16 Absatz 2 ImmoWertV), deren bauliche Anlagen rechtlich und wirtschaftlich weiterhin nutzbar sind, ist abhängig von der Lage und der Beschaffenheit (u.a. Erschließungszustand/ Größe) der Flächen.

Die Bodenrichtwerte der bebauten Grundstücke im Außenbereich außerhalb der Bodenrichtwertzonen („faktisch baureifes Land“) wurden nach dem Lageverfahren nach Zielbaum ermittelt, siehe folgende Tabelle und anschließende Kartendarstellung.

Tabelle der Bodenrichtwerte zu bebauten Grundstücken im Außenbereich außerhalb der Bodenrichtwertzonen (BRWZ) für „faktisch baureifes Land“:

Bodenrichtwertzone	BRW [EUR/ m ²] W ASB f700-1.500
Gemeinde Fehrbellin	5,00
Gemeinde Heiligengrabe	4,00
Stadt Kyritz	4,00
Amt Lindow (Mark)	8,00
Stadt Neuruppin	10,00
Amt Neustadt (Dosse)	4,00
Stadt Rheinsberg	7,00
Amt Temnitz	3,00
Stadt Wittstock/Dosse	4,00
Gemeinde Wusterhausen/Dosse	4,00

Kartendarstellung der Bodenrichtwerte zu bebauten Grundstücken im Außenbereich außerhalb der Bodenrichtwertzonen (BRWZ) für „faktisch baureifes Land“:



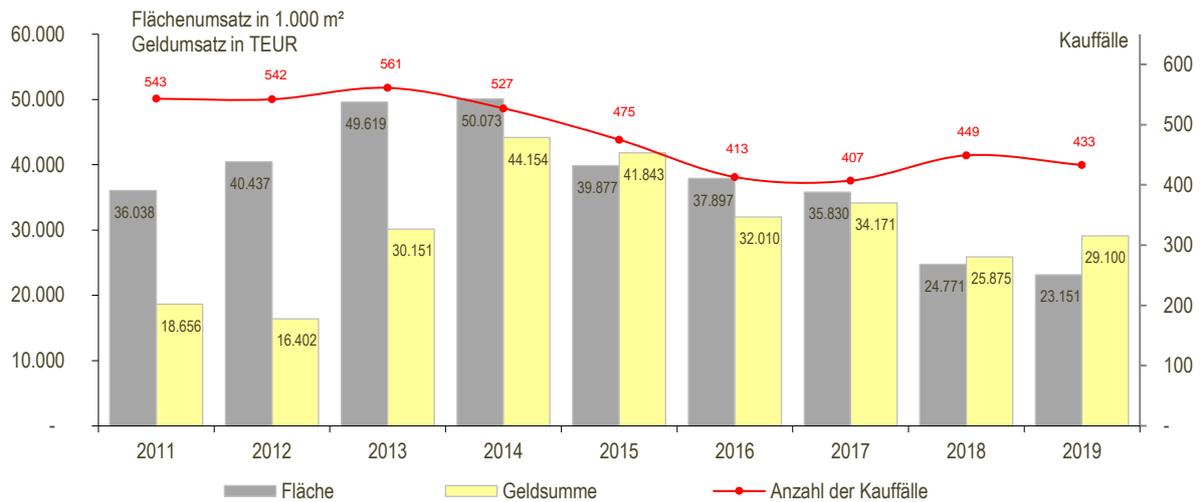
Quelle: Hintergrund: © GeoBasis-DE/LGB,
Fachdaten: Landkreis Ostprignitz-Ruppin

6 Land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke

6.1 Allgemeines

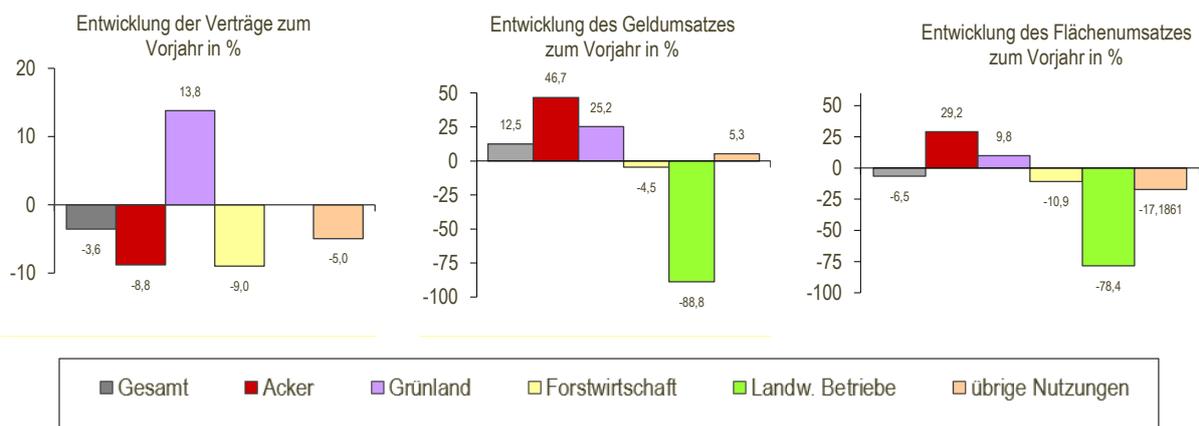
§ 5 Abs. 1 ImmoWertV definiert die land- oder forstwirtschaftlichen Flächen nach ihrem Entwicklungszustand als Flächen, die land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind, ohne dabei Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein.

Die Anzahl der Verträge ist im Vergleich zum Vorjahr um ca. 3,6 % gesunken, ebenso wie der Flächenumsatz um ca. 6,5 %. Dagegen ist der Geldumsatz um ca. 12,3 % gestiegen.

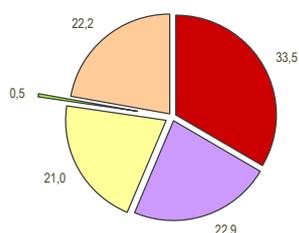


Die durchschnittliche Flächengröße im Berichtszeitraum betrug 53.466 m² (2018/ 55.169 m²) und der mittlere Preis 1,12 EUR/ m² (2018/1,04 EUR/ m²).

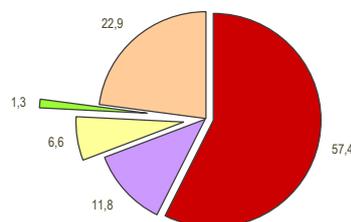
Anteil einzelner Nutzungen am Gesamtumsatz und Entwicklung zum Vorjahr:



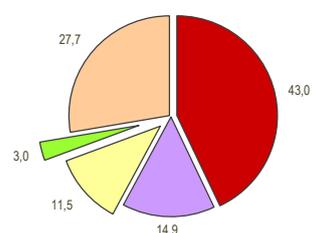
Anteil der Verträge am Gesamtumsatz in %



Anteil des Geldumsatzes am Gesamtumsatz in %



Anteil des Flächenumsatzes am Gesamtumsatz in %

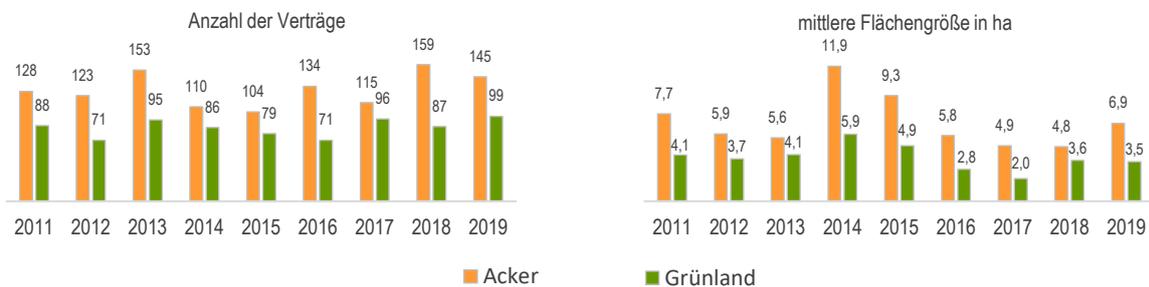


6.2 Landwirtschaftliche Flächen

Im Berichtszeitraum konnten die Daten von insgesamt 244 Erwerbsvorgängen für reine Acker- und Grünlandflächen (Anteil anderer Nutzungen < 10 %) in die Kaufpreissammlung aufgenommen werden. Kauffälle für Ackerflächen (134) wurden zu 92,4 % durch Kauf erworben, bei Grünlandflächen (97 Kauffälle) betrug der Anteil 98,0 %. Es wurde nur ein Kauffall bei Zwangsversteigerungen von Ackerflächen registriert (0,7 % Anteil des Gesamtumsatzes). Bei Grünland lag der Anteil am Gesamtumsatz bei 2 % für 2 Kauffälle.

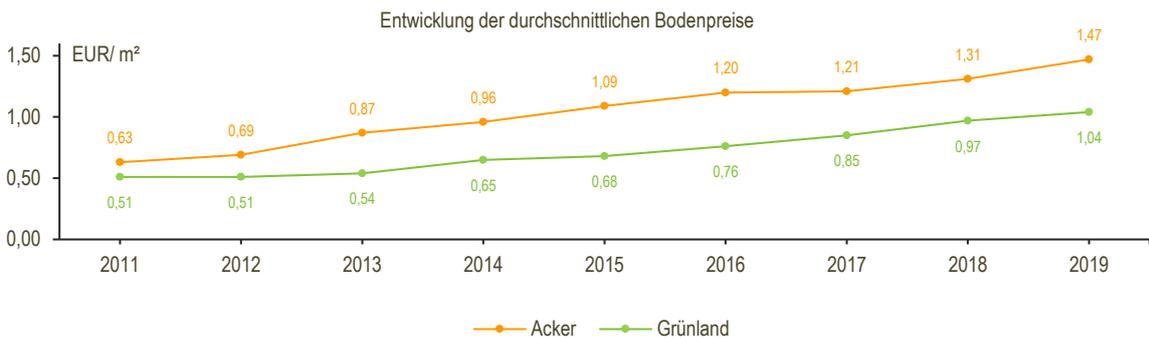
Laut Auszug aus dem Liegenschaftskataster betrug die landwirtschaftliche Nutzfläche im Landkreis Ostprignitz-Ruppin im Jahr 2019 insgesamt 135.214 ha. Das sind ca. 53,5 % der Fläche des gesamten Landkreises. Der Anteil einzelner Nutzungsarten an der landwirtschaftlichen Gesamtfläche stellt sich wie folgt dar:

Acker:	93.321 ha (69 %)
Grünland:	40.647 ha (30 %)
Unland:	1.246 ha (1 %)



6.2.1 Preisniveau

Die nachfolgenden Auswertungen für Ackerland und Grünland beziehen sich ausschließlich auf selbstständig nutzbare Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr mit einer Flächengröße über 2.500 m², die weniger als 10 % andere Nutzungen beinhalten.



Mittlere Kaufpreise nach Anbaueignung (Ackerzahl):

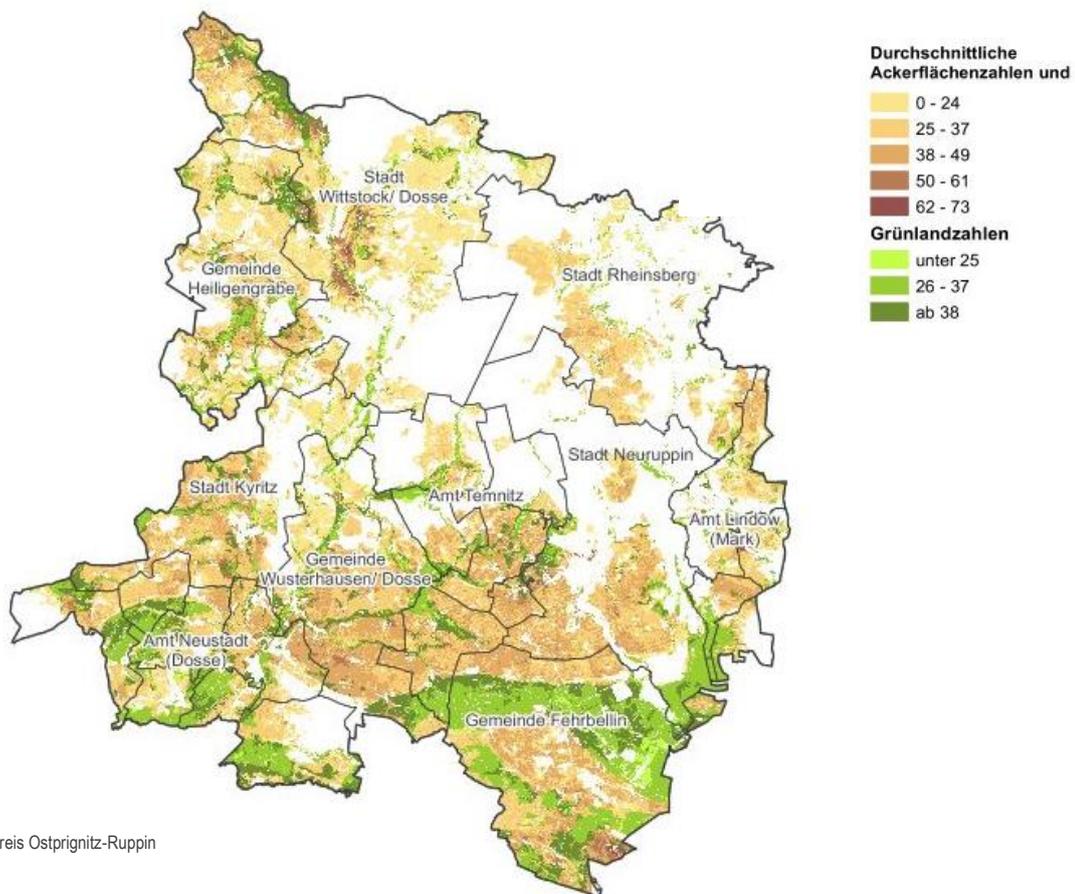
Nutzungsart	Jahr	Kauffälle	Preisspanne in EUR/ m ²	mittlerer Kaufpreis in EUR/ m ²
Ackerland (AZ ≤ 28)	2019	51	0,45 - 2,40	1,49
	2018	47	0,40 - 2,05	1,28
Ackerland (AZ 29 - 36)	2019	59	0,50 - 2,70	1,50
	2018	41	0,53 - 2,05	1,30
Ackerland (AZ ≥ 37)	2019	10	0,68 - 1,94	1,25
	2018	15	1,07 - 1,86	1,38

Mittlere Kaufpreise nach Anbaueignung (Grünlandzahl):

Nutzungsart	Jahr	Kauffälle	Preisspanne in EUR/ m ²	mittlerer Kaufpreis in EUR/ m ²
Grünland (GZ ≤ 25)	2019	8	0,70 - 1,50	1,02
	2018	5	0,44 - 1,50	0,84
Grünland (GZ 26 - 37)	2019	59	0,34 - 2,15	1,05
	2018	42	0,40 - 2,00	0,91
Grünland (GZ ≥ 38)	2019	11	0,51 - 2,10	0,98
	2018	10	0,46 - 3,50	1,17

Eine statistisch sichere Abhängigkeit der Kaufpreise von der Ertragsfähigkeit der Böden konnte nicht festgestellt werden.

Ertragsfähigkeit der Acker- und Grünlandflächen im Landkreis



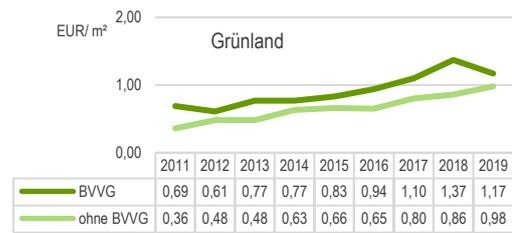
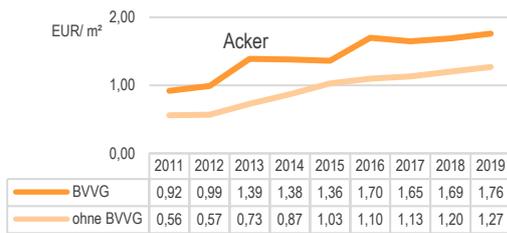
Quelle: Landkreis Ostprignitz-Ruppin

BVVG Verkäufe

Der Umsatz bei den Verkäufen landwirtschaftlicher Flächen durch die BVVG (Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH) ist weiterhin rückläufig. Während die Anzahl der Erwerbsvorgänge nur leicht gesunken ist, hat sich der Flächenumsatz etwa um die Hälfte reduziert.

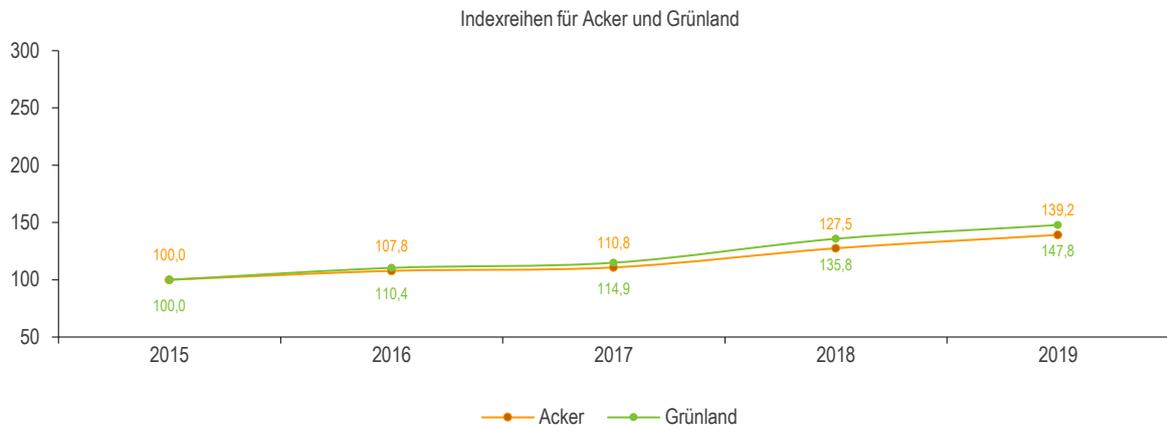
Die mittleren Vergleichskaufpreise (gewöhnlicher Geschäftsverkehr) für BVVG-Verkäufe liegen über den übrigen Verkäufen. Die Entwicklung verläuft bei Ackerflächen etwa proportional. Im Berichtszeitraum ist eine Steigerung der Durchschnittspreise bei Acker insgesamt zu beobachten. Die Entwicklung der mittleren Vergleichskaufpreise bei Grünland nähern sich leicht an, wobei die BVVG-Verkäufe rückläufig sind.

Entwicklung der mittleren Vergleichskaufpreise 2011 bis 2019 (gewöhnlicher Geschäftsverkehr):



6.2.2 Bodenpreisindexreihen

Für Acker und Grünland wurden die Indexreihen aus den Jahresmittelwerten des Berichtszeitraumes für den gesamten Landkreis (Basisjahr 2015) zum 31.12. des Vorjahres ermittelt und beziehen sich auf selbstständige Grundstücke (Anteil anderer Nutzungen < 10 %) mit einer Flächengröße ab 2.500 m².



6.3 Forstwirtschaftliche Flächen



Quelle: Landkreis Ostprignitz-Ruppin

Der Landkreis Ostprignitz-Ruppin verfügt über 83.727 ha forstwirtschaftlich genutzte Fläche, das entspricht rund 33 % an der Gesamtfläche des Landkreises.

Die Analyse von 65 Kauffällen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr mit einer Flächengröße ab 2.500 m² ergab einen mittleren Kaufpreis von 0,73 EUR/ m² (einschließlich Baumbestand) bei einer durchschnittlichen Flächengröße von 3,68 ha.

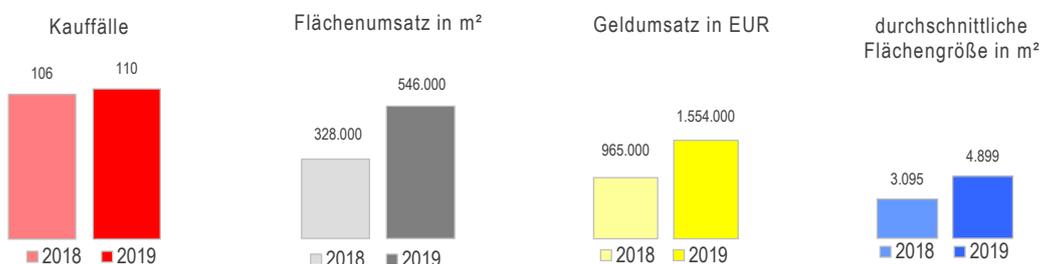
Der Durchschnittspreis des Vorjahres betrug 0,68 EUR/ m². Der mittlere Vergleichskaufpreis bei den Waldflächen ist also im Vergleich zum Vorjahr um 0,05 EUR/ m² angestiegen.

Für forstwirtschaftliche Flächen wurden die Indexreihen aus den Jahresmittelwerten des Berichtszeitraumes für den gesamten Landkreis (Basisjahr 2015) zum 31.12. des Vorjahres ermittelt und beziehen sich auf selbstständige Grundstücke (Anteil anderer Nutzungen < 10 %) mit einer Flächengröße ab 2.500 m².



7 Sonstige unbebaute Grundstücke

Im Berichtszeitraum wurden hier insgesamt 110 Kauffälle erfasst, das sind 5,8 % mehr als im Vergleichszeitraum 2018. Der Flächenumsatz bei den sonstigen unbebauten Grundstücken ist mit 54,6 ha (2018/ 33 ha) deutlich um fast 70 % gestiegen. Der Geldumsatz ist ebenfalls sehr stark gestiegen (61,4 %). Die mittlere Flächengröße betrug 4.899 m² (2018/ 3.095 m²).



Zu den einzelnen Grundstücksarten wurden folgende Umsätze gegenüber dem Vorjahr² analysiert:

Abbauflächen (u.a. Kiesgrube) - kein Kauffall

Flächenumsatz in m ²	Geldumsatz in EUR
0 ↓	0 ↓

private Grünanlagen (u.a. Gärten, Sportanlagen, Zeltplätze) – 75 Kauffälle

Flächenumsatz in m ²	Geldumsatz in EUR
136.000 ↓	653.000 ↓

Wasserflächen – 19 Kauffälle

Flächenumsatz in m ²	Geldumsatz in EUR
195.000 ↑	167.000 ↑

Grundstücke mit besonderen Funktionen (u.a. Lagerplätze, private Wege, Müllhalden) – 8 Kauffälle

Flächenumsatz in m ²	Geldumsatz in EUR
14.000 ↓	105.000 ↑

Grundstücke für Energieanlagen (Windkraft-, Biogas-, Solaranlagen) – 8 Kauffälle

Flächenumsatz in m ²	Geldumsatz in EUR
201.000 ↑	628.000 ↑

² Tendenz zum Vorjahr: → gleichbleibend; ↑ steigend; ↓ fallend

Analyse ausgewählter Nutzungen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr:

Preisbestimmende Grundstücksart	Anzahl der Kauffälle	mittlere Flächengröße in m ²	mittlerer Preis in EUR/ m ²
Abbauflächen	0	0	0,00
Private Grünanlagen, u.a.:	75	1.808	8,98
• Hausgärten (einschließlich Arrondierung)	17	712	6,71
• Eigentumsgärten/ Kleingärten*	33	1.160	10,79
• Private Grünfläche	24	3.464	7,40
Wasserflächen u.a.:	19	10.287	1,21
• Private Gräben	15	1.155	1,37
Grundstück mit besonderer Funktion u.a.:	8	1.747	3,42
• Grundstück mit Schutzeinrichtung (Deich)	2	192	1,70
• Private Wege	5	618	2,88
Grundstück für Energieanlagen	7	27.003	3,19
• Biogasanlagen	2	27.314	2,72
• Solaranlage	1	13.198	1,00
• Windkraftanlagen	3	39.738	3,61

* nur Kauffälle ohne Baulichkeiten (Gartenlaube)

Für die Bewertung privater Grünflächen wurde die Abhängigkeit des Kaufpreises vom Bodenrichtwert untersucht. Die Analyse der Verkäufe (10 geeignete Kauffälle), die einer Bodenrichtwertzone zugeordnet werden konnten, ergab eine Abhängigkeit vom Bodenrichtwert im Mittel von ca. 21,0 %, bei einer Spanne von 2,5 % bis 50,8 %.

Durchschnittspreise für Verkäufe von ausgewählten sonstigen unbebauten Flächen:

Grundstücksart	Anzahl der Kaufverträge	Mittlerer Preis (gerundet) EUR/ m ²	Preisspanne EUR/ m ²
Unland/ Geringstand	10	0,35	0,17 bis 1,02
Wasserflächen (nicht ertragsorientiert)	8	0,50	0,24 bis 1,06

Für die nachfolgenden Grundstücksarten wurden Wertfaktoren aus Kaufverträgen des Berichtszeitraums und des Vorjahres abgeleitet. Sie beziehen sich auf die Bodenrichtwerte des jeweiligen Zeitraums.

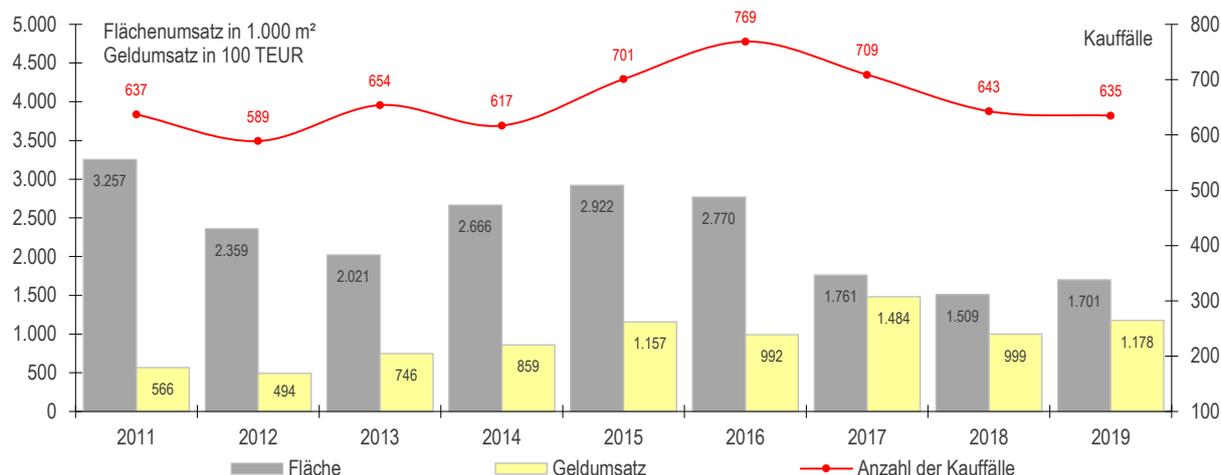
Grundstücksart	Anzahl der Verträge	Faktor Kaufpreis EUR/ m ² zum Bodenrichtwert	Spanne Kaufpreis EUR/ m ² zum Bodenrichtwert in %
Hausgärten-Städte	17	0,25	12 bis 39
Hausgärten-Dörfer	16	0,35	5 bis 68
Eigentums- und Dauerkleingärten-Städte	18	0,20	5 bis 58
Eigentums- und Dauerkleingärten-Dörfer	8	0,30	17 bis 51

8 Bebaute Grundstücke

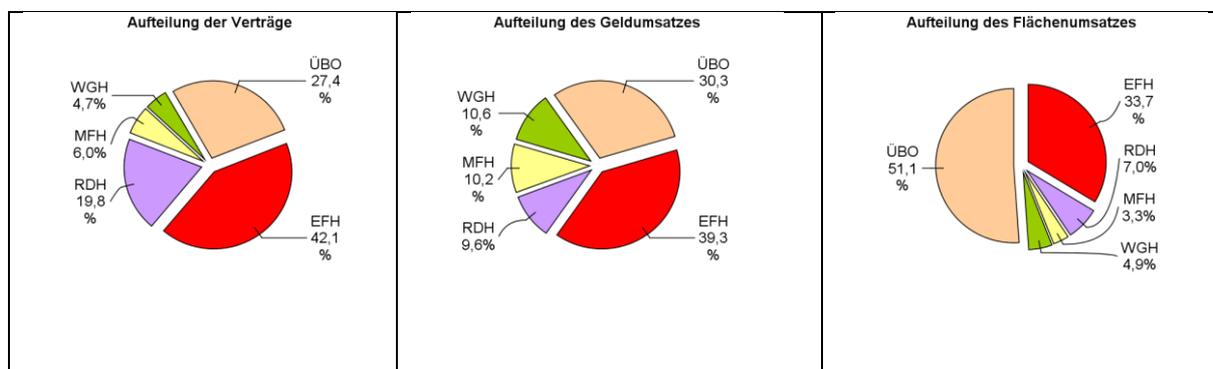
8.1 Allgemeines

Bebaute Grundstücke sind Grundstücke, die mit einem oder mehreren Gebäuden bebaut sind, die den Gesamtkaufpreis (Gebäude und Grundstück) maßgeblich bestimmen.

Im Landkreis Ostprignitz-Ruppin wurden im Jahr 2019 insgesamt 635 Kauffälle für bebaute Grundstücke in die Kaufpreissammlung aufgenommen, das sind 1,2 % weniger als im Vorjahr. Dagegen sind der Flächenumsatz (12,7 %) und der Geldumsatz (17,9 %) deutlich gestiegen.



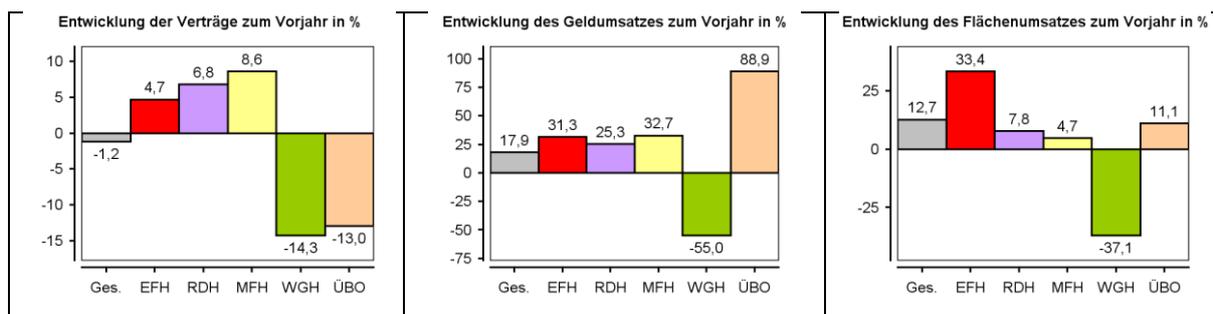
Anteil der Gebäudearten am Gesamtumsatz



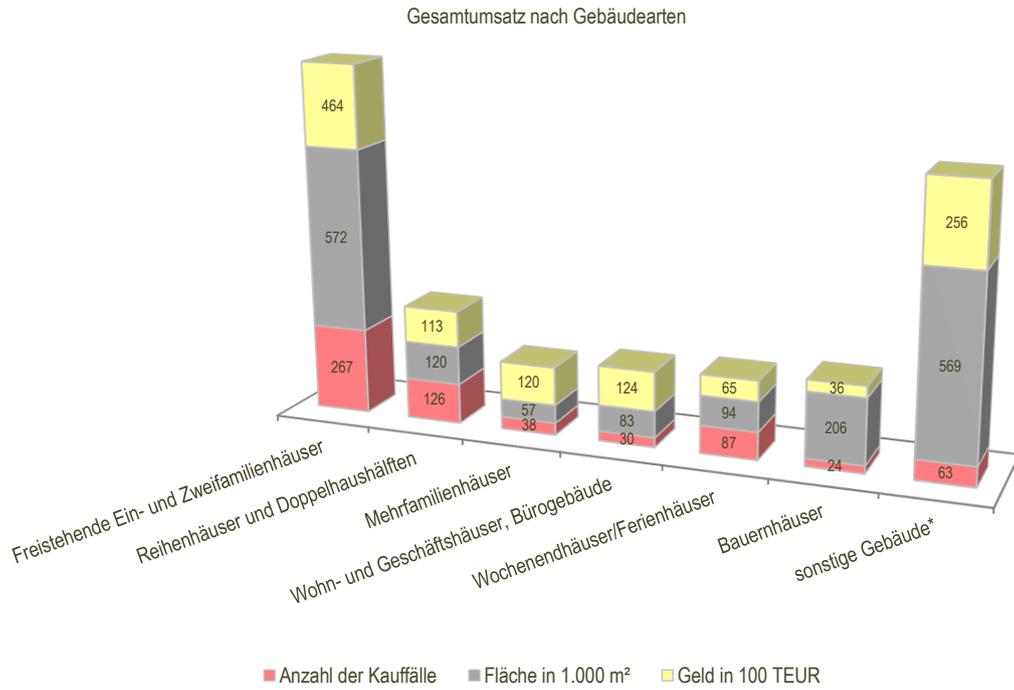
EFH Einfamilienhäuser **RDH** Reihenhäuser und Doppelhaushälften **MFH** Mehrfamilienhäuser
WGH Wohn- und Geschäftshäuser **ÜBO** übrige bebaute Objekte*

*Wochenend-, Ferien-, Bauernhäuser und sonstige Gebäude, wie Lagergebäude, Produktionsgebäude, Gebäude für Freizeitwecke, Gebäude für Beherbergungen, Gebäude für kulturelle und soziale Einrichtungen u.a.

Entwicklung der einzelnen Gebäudearten im Vergleich zum Vorjahreszeitraum



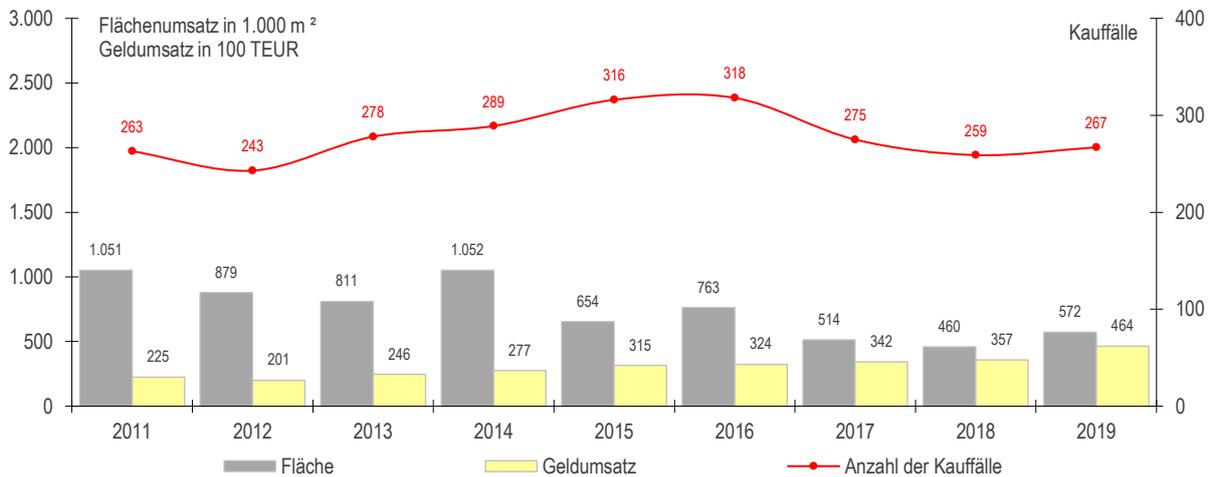
Ges. Gesamt **EFH** Einfamilienhäuser **RDH** Reihenhäuser und Doppelhaushälften **MFH** Mehrfamilienhäuser
WGH Wohn- und Geschäftshäuser **ÜBO** übrige bebaute Objekte



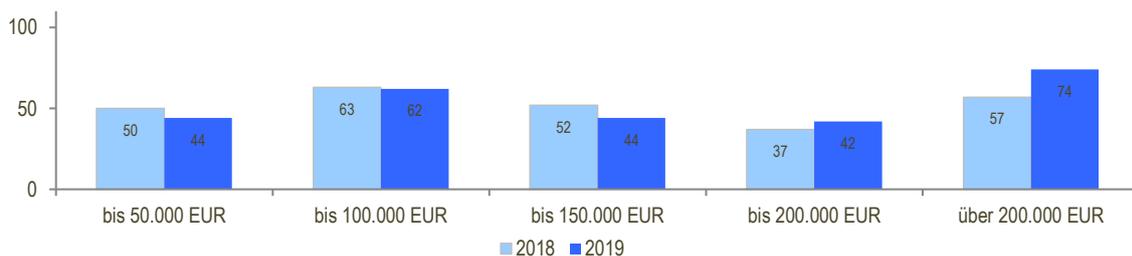
*z.B. Lagergebäude, Produktionsgebäude, Gebäude für Freizeitwecke, Gebäude für Beherbergungen, Gebäude für kulturelle und soziale Einrichtungen

8.2 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

In der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Landkreis Ostprignitz-Ruppin wurden im Berichtszeitraum 267 Verträge für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in die Kaufpreissammlung aufgenommen. Das sind acht Verträge (4,7 %) mehr als im Vorjahreszeitraum. Für diese Kaufverträge ist beim Flächenumsatz eine Steigerung von 33,4 % zu verzeichnen, auch der Geldumsatz hat sich deutlich erhöht (31,3 %).



Das nachfolgende Diagramm zeigt die Verteilung der Vertragsvorgänge in unterschiedlichen Preiskategorien:



8.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

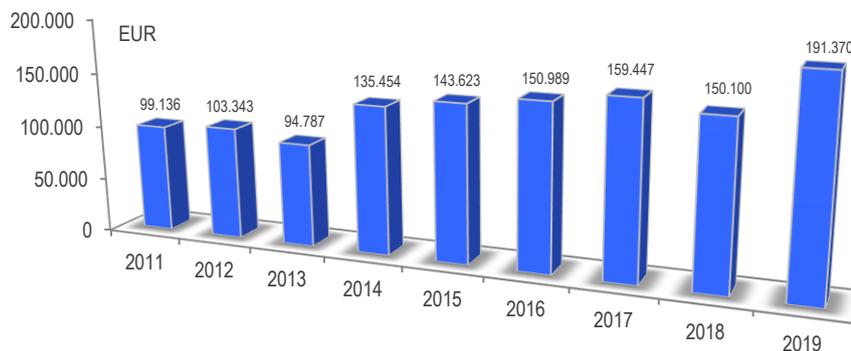
Im Berichtszeitraum konnten insgesamt 202 Verkäufe mit freistehenden Einfamilienhäusern, einschließlich der Siedlungs- und Landhäuser, und 16 Kauffälle bebaut mit Zweifamilienhäusern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (mit Angabe der Wohnfläche) erfasst und ausgewertet werden.

Ein-/ Zweifamilienhäuser:

mittlere Grundstücksgröße:	1.923 m ²	[1.392 m ²]
mittlerer Gesamtkaufpreis:	191.370 EUR	[150.100 EUR]
Kaufpreisspanne:	17.000 EUR – 1.450.000 EUR	[16.000 EUR – 580.000 EUR]

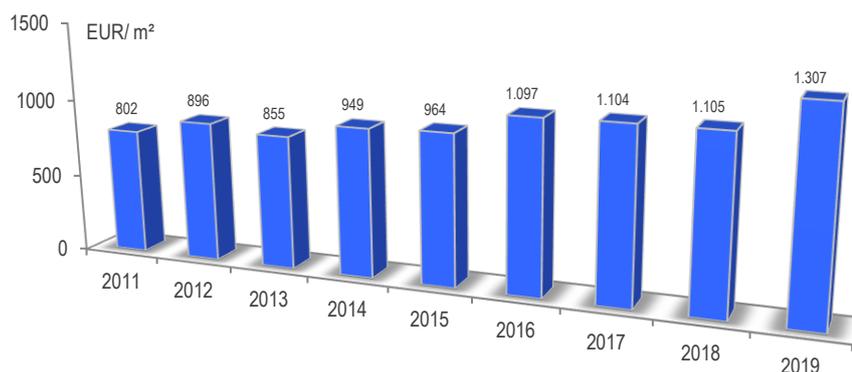
[] Werte des Vorjahres

Entwicklung der Gesamtkaufpreise

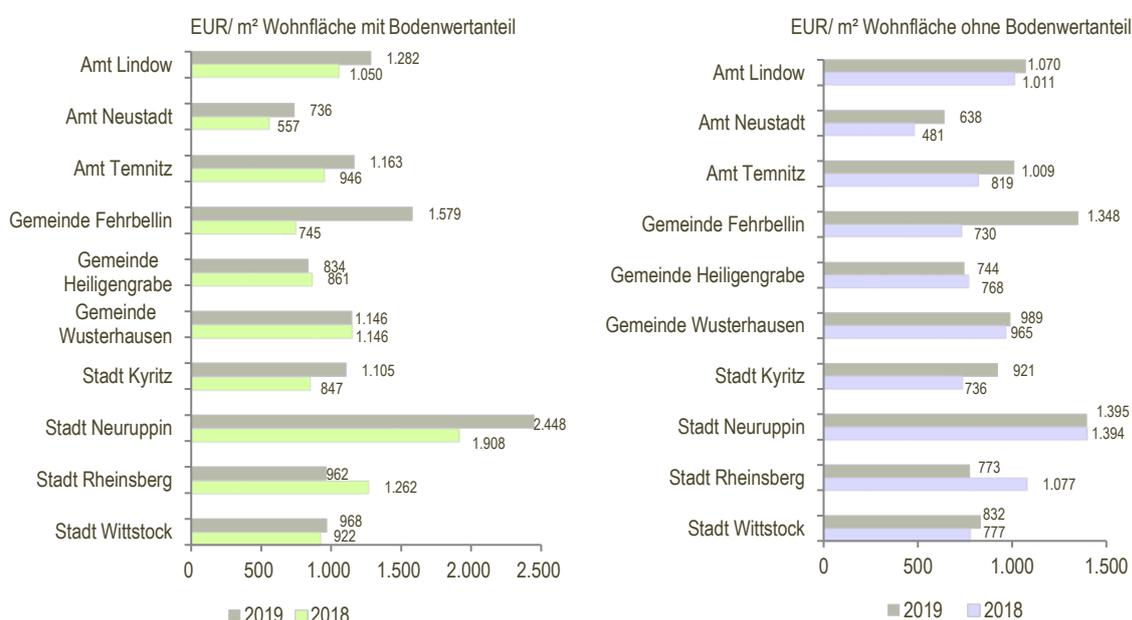


Baualtersklassen	Anzahl der Kauffälle		Mittleres Baujahr		Mittlerer Gesamtkaufpreis [EUR]		Mittlere Wohnfläche [m ²]		Mittleres Preisniveau (Normierter Kaufpreis/ Wohnfläche in EUR/ m ²)			
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	mit Bodenwert		ohne Bodenwert	
									2019	2018	2019	2018
Baujahr bis 1948	83	86	1913	1915	162.116	108.000	154	138	989	807	754	642
Dörfer	61	63	1909	1911	150.678	98.676	157	133	856	700	734	579
Neuruppin/ Alt Ruppin	9	11	1928	1935	256.333	149.091	132	113	1.905	1.355	918	944
Städte	13	12	1924	1924	150.559	122.583	153	184	981	867	736	679
Baujahr 1949 bis 1990	75	80	1970	1968	172.156	144.000	137	143	1.272	1.020	929	844
Dörfer	53	55	1969	1965	139.719	119.754	137	142	999	868	850	761
Neuruppin/ Alt Ruppin	6	7	1970	1976	425.850	272.986	158	148	3.197	1.951	985	1.364
Städte	16	18	1979	1975	184.469	165.790	128	143	1.453	1.122	1.172	893
Baujahr 1991 bis 2013	37	40	1998	2001	271.926	215.600	138	135	1.896	1.630	1.605	1.405
Dörfer	22	21	1997	1999	231.670	195.310	138	135	1.624	1.434	1.465	1.326
Neuruppin/ Alt Ruppin	7	8	2001	2005	451.071	267.460	144	119	2.993	2.285	2.200	1.745
Städte	8	11	1999	2001	225.875	216.460	132	146	1.685	1.531	1.468	1.310
Baujahr ab 2014	6	8	2015	2018	339.450	335.500	134	136	2.518	2.520	2.255	1.904
Dörfer	4	---	2015	---	356.675	---	135	---	2.622	---	2.463	---
Neuruppin/ Alt Ruppin	---	8	---	2018	---	335.500	---	136	---	2.520	---	1.904
Städte	2	---	2016	---	305.000	---	133	---	2.309	---	1.837	---

Entwicklung der mittleren Wohnflächenpreise aller Ein- und Zweifamilienhäuser mit Bodenwertanteil



Das nachfolgende Diagramm zeigt die Wohnflächenpreise in den einzelnen Regionen des Landkreises.



8.2.2 Sachwertfaktoren für Ein-/ Zweifamilienhäuser

Die Sachwertfaktoren werden aus dem Verhältnis normierter Kaufpreise zu den vorläufigen Sachwerten abgeleitet und sollen dazu dienen, bei der Verkehrswertermittlung nach dem Sachwertverfahren die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zu berücksichtigen.

Zur Normierung des Sachwertverfahrens hat das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung am 18.10.2012 die Sachwertrichtlinie (SW-RL) veröffentlicht. Einheitliche Regelungen für das Land Brandenburg wurden mit der Brandenburgischen Sachwertrichtlinie (RL SW-BB) vom 31.03.2014 verbindlich vorgegeben. In der RL SW-BB werden die Regelungen der Sachwertrichtlinie des Bundes konkretisiert und Hinweise für die Erfassung der Kauffälle zur Ermittlung der Sachwertfaktoren gegeben, insbesondere um den Grundsatz der Modellkonformität zu berücksichtigen.

Ab 2015 sind die Gutachterausschüsse verpflichtet, jährlich Sachwertfaktoren für typische Einfamilienhausgrundstücke aus geeigneten Kauffällen (kein Einfluss durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse) von maximal drei vorangegangenen Jahren zu ermitteln. Dazu werden die Verkaufsobjekte besichtigt, fotografisch erfasst und mit dem Liegenschaftskataster abgeglichen.

Beschreibung der Modellansätze und -parameter für die Ermittlung von Sachwertfaktoren nach der Sachwertrichtlinie:

Sachwertfaktoren für individuell genutzte, gebrauchte Immobilien	
Gebäudeart:	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppel- und Reihenhäuser
Berechnungsmodell:	Sachwertfaktor = (Kaufpreis ± boG)/ vorläufiger Sachwert
Modellansätze und -parameter	
Normalherstellungskosten:	Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) – Anlage 1 der SW-RL
Gebäudebaujahresklassen:	keine
Gebäudestandard:	Eingruppierung nach den Gebäudestandards der Anlage 2 SW-RL
Baunebenkosten:	keine, in den NHK 2010 enthalten
Regionale Korrekturfaktoren:	keine (siehe Nr. 5 Abs. 1 Satz 1 der SW-RL)
Bezugsmaßstab:	Brutto-Grundfläche nach SW-RL
Baupreisindex:	Indexreihen für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes 2010 –Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden (2010=100)
Gesamtnutzungsdauer (GND):	nach Anlage 3 SW-RL
Restnutzungsdauer (RND):	RND = GND – Gebäudealter ggf. modifizierte Restnutzungsdauer bei Modernisierungen (geschätzter Modernisierungs-grad) nach Anlage 4 SW-RL
Alterswertminderung:	linear
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG):	bei Grundstücken mit boG wurde der Kaufpreis um den Werteeinfluss der boG bereinigt
Wertansatz für bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen:	pauschal 4 % des vorläufigen Sachwertes des Gebäudes (ohne Nebengebäude) (Pkt. 3.4 Abs. 6 RL SW-BB)
Wertansatz für Nebengebäude:	pauschalisierter Wertansatz für Garagen (Nr. 3.4 Abs. 4 RL SW-BB) = 6.000 EUR pauschalisierter Wertansatz für Carports = 1.000 EUR Wertansatz für weitere Nebengebäude = Zeitwert
Bestandteil des Normobjektes (ohne Wertansatz):	- Dachgauben, wenn die Summe der Dachgauben nicht mehr als 5 m beträgt - Balkone/ Dachterrassen bis ca. 5 m ² Grundfläche - Vordächer im üblichen Umfang - übliche Außentreppen, die auf Grund der Gebäudekonstruktion die Zugänglichkeit gewährleisten
bei der BGF- Berechnung nicht erfasste Bauteile:	Zu- und Abschläge zu den NHK 2010 für die Nutzbarkeit von Dachgeschossen und Spitzböden sowie für fehlende bzw. vorhandene Drenpel nach Nr. 3.4 Abs. 3 RL SW-BB
Bodenwert:	mit dem zutreffenden Bodenrichtwert ermittelt, ggf. angepasst an die Merkmale des Bewertungsobjektes
Grundstücksfläche:	Marktübliche objektbezogene Grundstücksgröße (max. 5.000 m ² in Dörfern)

Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Ostprignitz-Ruppin:

	Zeitraum 2014 - 2015	Zeitraum 2015 - 2016	Zeitraum 2016 - 2017	Zeitraum 2017 - 2018	Zeitraum 2018 - 2019
Dörfer im Landkreis	0,83 (95 Kauffälle)	0,90 (90 Kauffälle)	0,99 (84 Kauffälle)	0,99 (112 Kauffälle)	1,02 (142 Kauffälle)
Städte ohne Neuruppin/ Alt Ruppin	0,81 (36 Kauffälle)	0,95 (47 Kauffälle)	0,96 (39 Kauffälle)	0,95 (42 Kauffälle)	1,03 (51 Kauffälle)
Neuruppin/ Alt Ruppin	0,92 (23 Kauffälle)	1,00 (28 Kauffälle)	1,08 (21 Kauffälle)	1,13 (23 Kauffälle)	1,14 (37 Kauffälle)

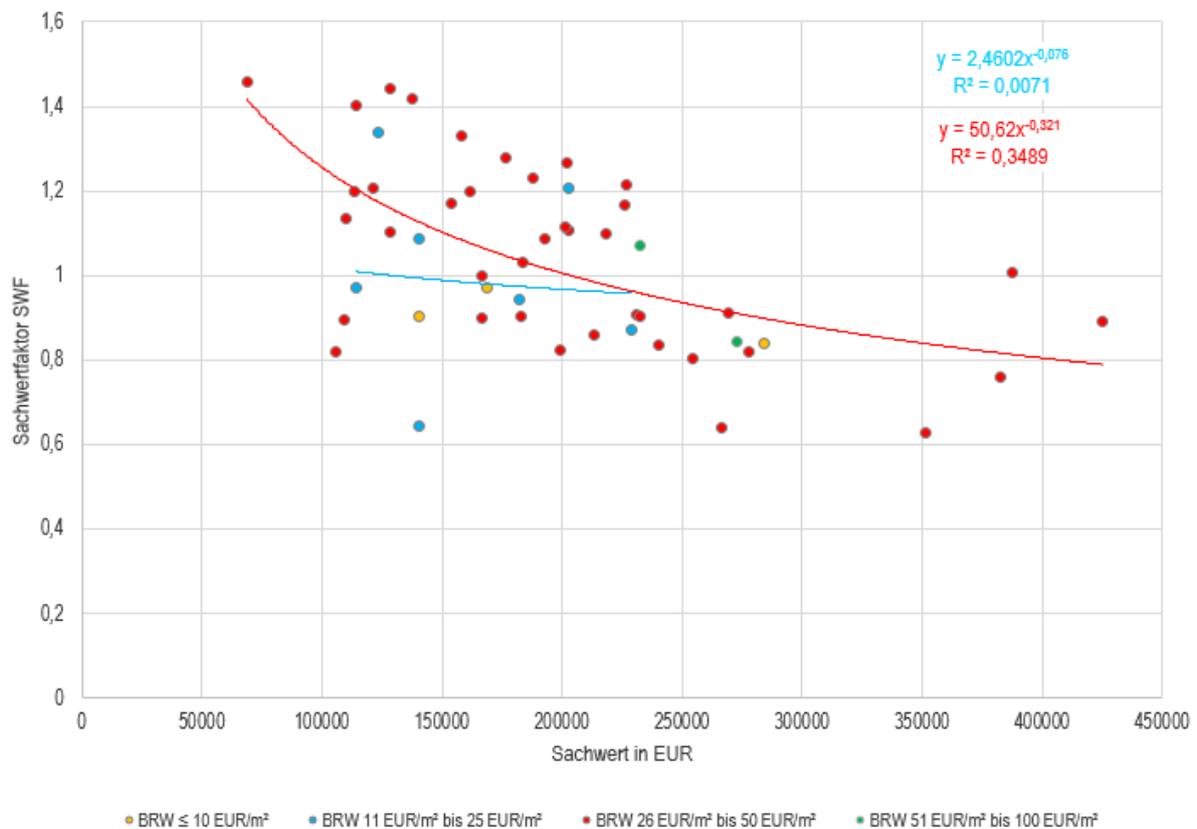
Sachwertfaktoren (SWF: 1,03 bei 51 Kauffälle) für Ein- und Zweifamilienhäuser in den Städten ohne Neuruppin

Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Sachwertfaktor Mittel (Spanne)
Bodenrichtwertbereich ≤ 10 EUR/ m² (3 Kauffälle)			
ungeeignete Auswertung aufgrund geringer Anzahl von Kauffällen			
Bodenrichtwertbereich 11 bis 25 EUR/ m² (7 Kauffälle)			
Grundstücksgröße	481 - 3.022 m ²	1.732 m ²	1,01 (0,64 - 1,34)
Gesamtnutzungsdauer	65 - 75 Jahre	-	
Restnutzungsdauer	17 - 54 Jahre	34 Jahre	
Baujahr	1920 - 2002	1971	
Bruttogrundfläche	164 - 392 m ²	266 m ²	
Wohnfläche	101 - 235 m ²	145 m ²	
Standardstufe	2 - 3	-	
Bodenrichtwertbereich 26 bis 50 EUR/ m² (39 Kauffälle)			
Grundstücksgröße	503 - 3.078 m ²	1.103 m ²	1,05 (0,63 - 1,46)
Gesamtnutzungsdauer	65 - 75 Jahre	-	
Restnutzungsdauer	18 - 45 Jahre	38 Jahre	
Baujahr	1880 - 2016	1971	
Bruttogrundfläche	140 - 817 m ²	275 m ²	
Wohnfläche	82 - 314 m ²	140 m ²	
Standardstufe	1 - 4	-	
Bodenrichtwertbereich 51 bis 100 EUR/ m² (2 Kauffälle)			
ungeeignete Auswertung aufgrund geringer Anzahl von Kauffällen			
Bodenrichtwertbereich 101 bis 250 EUR/ m² (0 Kauffälle)			
keine Kauffälle vorhanden			

Sachwertfaktoren (SWF) für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (graphisch) in den Städten ohne Neuruppin

Im Wesentlichen besteht eine Abhängigkeit der Sachwertfaktoren von den Bodenrichtwerten (BRW) und vorläufigen Sachwerten. Die Bodenrichtwerte sind in folgende Bodenrichtwertbereiche aufgeteilt:

BRW ≤ 10 EUR/ m ²	ungeeignete Auswertung aufgrund geringer Anzahl von Kauffällen
BRW 11 EUR/ m ² bis 25 EUR/ m ²	Sachwertfaktor = 2,4602 x vorläufiger Sachwert ^{-0,076}
BRW 26 EUR/ m ² bis 50 EUR/ m ²	Sachwertfaktor = 50,62 x vorläufiger Sachwert ^{-0,321}
BRW 51 EUR/ m ² bis 100 EUR/ m ²	ungeeignete Auswertung aufgrund geringer Anzahl von Kauffällen
BRW 101 EUR/ m ² bis 250 EUR/ m ²	keine Kauffälle vorhanden



Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (tabellarisch) in den Städten ohne Neuruppin

vorläufiger Sachwert (vSW) [EUR]	SWF für den Bodenrichtwertbereich				
	≤ 10 EUR/ m ²	11 - 25 EUR/ m ²	26 - 50 EUR/ m ²	51 - 100 EUR/ m ²	101 - 250 EUR/ m ²
50.000	-	-	-	-	-
100.000	-	1,03	1,26	-	-
150.000	-	0,99	1,10	-	-
200.000	-	0,97	1,01	-	-
250.000	-	0,96	0,94	-	-
300.000	-	-	0,88	-	-

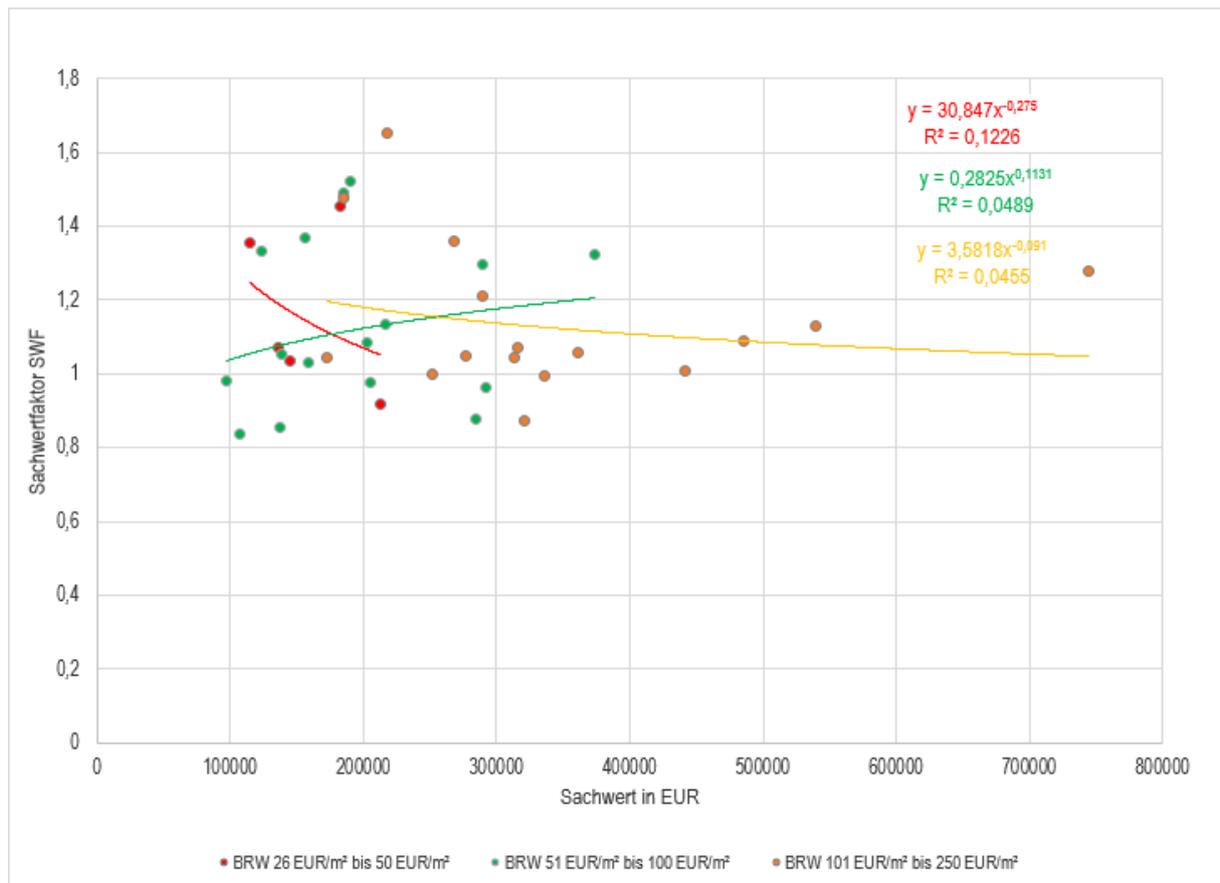
Sachwertfaktoren (SWF: 1,14 bei 37 Kauffälle) für Ein- und Zweifamilienhäuser in Neuruppin

Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Sachwertfaktor Mittel (Spanne)
Bodenrichtwertbereich ≤ 10 EUR/ m² (0 Kauffälle)			
keine Kauffälle vorhanden			
Bodenrichtwertbereich 11 bis 25 EUR/ m² (0 Kauffälle)			
keine Kauffälle vorhanden			
Bodenrichtwertbereich 26 bis 50 EUR/ m² (5 Kauffälle)			
Grundstücksgröße	779 - 1.800 m ²	1.253 m ²	1,17 (0,92 - 1,45)
Gesamtnutzungsdauer	65 - 75 Jahre	-	
Restnutzungsdauer	22 - 59 Jahre	37 Jahre	
Baujahr	1930 - 2002	1961	
Bruttogrundfläche	101 - 507 m ²	233 m ²	
Wohnfläche	55 - 313 m ²	138 m ²	
Standardstufe	2 - 4	-	
Bodenrichtwertbereich 51 bis 100 EUR/ m² (16 Kauffälle)			
Grundstücksgröße	453 - 1.798 m ²	893 m ²	1,13 (0,84 - 1,52)
Gesamtnutzungsdauer	65 - 75 Jahre	-	
Restnutzungsdauer	15 - 67 Jahre	38 Jahre	
Baujahr	1890 - 2010	1967	
Bruttogrundfläche	128 - 340 m ²	213 m ²	
Wohnfläche	72 - 184 m ²	117 m ²	
Standardstufe	1 - 4	-	
Bodenrichtwertbereich 101 bis 250 EUR/ m² (16 Kauffälle)			
Grundstücksgröße	439 - 2.702 m ²	1.159 m ²	1,15 (0,87 - 1,65)
Gesamtnutzungsdauer	65 - 75 Jahre	-	
Restnutzungsdauer	22 - 71 Jahre	42 Jahre	
Baujahr	1925 - 2014	1981	
Bruttogrundfläche	125 - 380 m ²	257 m ²	
Wohnfläche	99 - 241 m ²	136 m ²	
Standardstufe	2 - 4	-	

Sachwertfaktoren (SWF) für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (graphisch) in Neuruppin

Im Wesentlichen besteht eine Abhängigkeit der Sachwertfaktoren von den Bodenrichtwerten (BRW) und vorläufigen Sachwerten. Die Bodenrichtwerte sind in folgende Bodenrichtwertbereiche aufgeteilt:

BRW ≤ 10 EUR/ m ²	keine Kauffälle vorhanden
BRW 11 EUR/ m ² bis 25 EUR/ m ²	keine Kauffälle vorhanden
BRW 26 EUR/ m ² bis 50 EUR/ m ²	Sachwertfaktor = 30,847 x vorläufiger Sachwert ^{-0,275}
BRW 51 EUR/ m ² bis 100 EUR/ m ²	Sachwertfaktor = 0,2825 x vorläufiger Sachwert ^{0,1131}
BRW 101 EUR/ m ² bis 250 EUR/ m ²	Sachwertfaktor = 3,5818 x vorläufiger Sachwert ^{-0,091}



Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (tabellarisch) in Neuruppin

vorläufiger Sachwert (vSW) [EUR]	SWF für den Bodenrichtwertbereich				
	≤ 10 EUR/ m ²	11 - 25 EUR/ m ²	26 - 50 EUR/ m ²	51 - 100 EUR/ m ²	101 - 250 EUR/ m ²
50.000	-	-	-	0,96	-
100.000	-	-	1,30	1,04	-
150.000	-	-	1,16	1,09	1,21
200.000	-	-	1,08	1,12	1,18
250.000	-	-	1,01	1,15	1,16
300.000	-	-	-	1,18	1,14
350.000	-	-	-	1,20	1,12
400.000	-	-	-	1,22	1,11
500.000	-	-	-	-	1,09
600.000	-	-	-	-	1,07

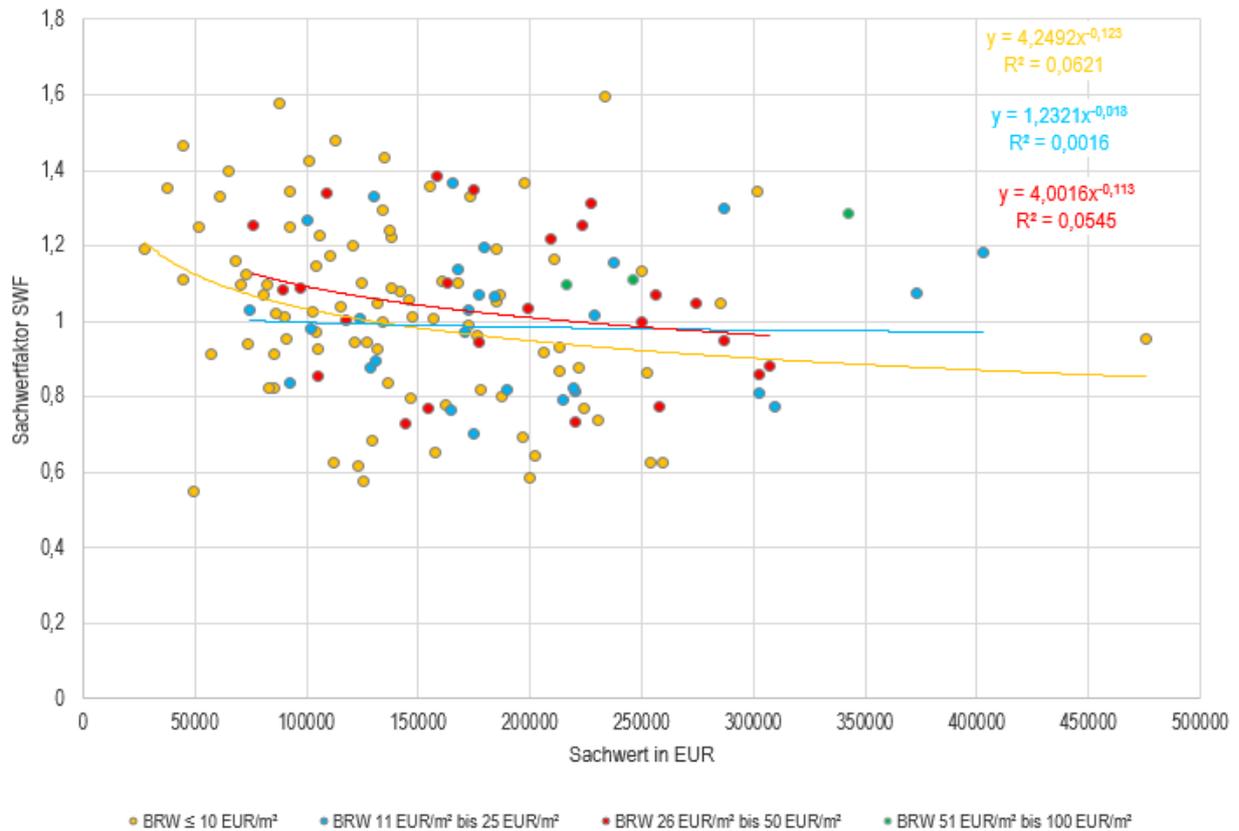
Sachwertfaktoren (SWF: 1,02 bei 142 Kauffälle) für Ein- und Zweifamilienhäuser in den Dörfern

Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Sachwertfaktor Mittel (Spanne)
Bodenrichtwertbereich ≤ 10 EUR/ m² (87 Kauffälle)			
Grundstücksgröße	240 - 5.260 m ²	2.191 m ²	1,03 (0,55 - 1,59)
Gesamtnutzungsdauer	65 - 75 Jahre	-	
Restnutzungsdauer	9 - 70 Jahre	30 Jahre	
Baujahr	1865 - 2014	1955	
Bruttogrundfläche	80 - 627 m ²	272 m ²	
Wohnfläche	51 - 315 m ²	139 m ²	
Standardstufe	1 - 4	-	
Bodenrichtwertbereich 11 bis 25 EUR/ m² (28 Kauffälle)			
Grundstücksgröße	500 - 4.900 m ²	1.650 m ²	1,00 (0,70 - 1,37)
Gesamtnutzungsdauer	65 - 75 Jahre	-	
Restnutzungsdauer	18 - 71 Jahre	34 Jahre	
Baujahr	1850 - 2015	1954	
Bruttogrundfläche	168 - 603 m ²	290 m ²	
Wohnfläche	101 - 274 m ²	152 m ²	
Standardstufe	2 - 4	-	
Bodenrichtwertbereich 26 bis 50 EUR/ m² (24 Kauffälle)			
Grundstücksgröße	448 - 4.262 m ²	1.364 m ²	1,04 (0,73 - 1,38)
Gesamtnutzungsdauer	65 - 75 Jahre	-	
Restnutzungsdauer	15 - 67 Jahre	34 Jahre	
Baujahr	1900 - 2016	1967	
Bruttogrundfläche	103 - 570 m ²	279 m ²	
Wohnfläche	80 - 230 m ²	141 m ²	
Standardstufe	1 - 3	-	
Bodenrichtwertbereich 51 bis 100 EUR/ m² (3 Kauffälle)			
ungeeignete Auswertung aufgrund geringer Anzahl von Kauffällen			
Bodenrichtwertbereich 101 bis 250 EUR/ m² (0 Kauffälle)			
keine Kauffälle vorhanden			

Sachwertfaktoren (SWF) für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (graphisch) in den Dörfern

Im Wesentlichen besteht eine Abhängigkeit der Sachwertfaktoren von den Bodenrichtwerten (BRW) und vorläufigen Sachwerten. Die Bodenrichtwerte sind in folgende Bodenrichtwertbereiche aufgeteilt:

BRW ≤ 10 EUR/ m ²	Sachwertfaktor = 4,2492 x vorläufiger Sachwert ^{-0,123}
BRW 11 EUR/ m ² bis 25 EUR/ m ²	Sachwertfaktor = 1,2321 x vorläufiger Sachwert ^{-0,018}
BRW 26 EUR/ m ² bis 50 EUR/ m ²	Sachwertfaktor = 4,0016 x vorläufiger Sachwert ^{-0,113}
BRW 51 EUR/ m ² bis 100 EUR/ m ²	ungeeignete Auswertung aufgrund geringer Anzahl von Kauffällen
BRW 101 EUR/ m ² bis 250 EUR/ m ²	keine Kauffälle vorhanden



Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (tabellarisch) in den Dörfern

vorläufiger Sachwert (vSW) [EUR]	SWF für den Bodenrichtwertbereich				
	≤ 10 EUR/ m ²	11 - 25 EUR/ m ²	26 - 50 EUR/ m ²	51 - 100 EUR/ m ²	101 - 250 EUR/ m ²
50.000	1,12	1,01	1,18	-	-
100.000	1,03	1,00	1,09	-	-
150.000	0,98	0,99	1,04	-	-
200.000	0,95	0,99	1,01	-	-
250.000	0,92	0,99	0,98	-	-
300.000	0,90	0,98	0,96	-	-
350.000	0,88	0,98	0,95	-	-

8.2.3 Durchschnittliche Wohnflächenpreise (Vergleichsfaktoren/ Gebäudefaktoren)

Im Landkreis Ostprignitz-Ruppin wurden im Berichtszeitraum keine eigenen Gebäudefaktoren beschlossen.

Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Landes Brandenburg hat überregionale Gebäudefaktoren für Einfamilienhausgrundstücke zur Verwendung im Vergleichsverfahren insbesondere nach § 183 Abs. 2 des Bewertungsgesetzes (BewG) ermittelt und im Umlaufverfahren im Januar 2020 beschlossen. Die Vergleichsfaktoren 2018 Land Brandenburg stehen ausschließlich als PDF-Dokument zum kostenfreien Download auf der Homepage der Gutachterausschüsse zur Verfügung:

<https://www.gutachterausschuss-bb.de/OGAA/weiteres.htm>

8.2.4 Liegenschaftszinssätze

Nach § 193 Abs. 5 des Baugesetzbuches gehören zu den sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten insbesondere die Kapitalisierungszinssätze, mit denen die Verkehrswerte von Grundstücken, je nach Grundstücksart, marktüblich verzinst werden. Der Liegenschaftszinssatz wird im Ertragswertverfahren verwendet; er ist dabei als Marktanpassungsfaktor zu interpretieren.

Für die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen steht den regionalen Gutachterausschüssen häufig keine ausreichende Anzahl von geeigneten Kauffällen zur Verfügung. Aus diesem Grund hat der Obere Gutachterausschuss auf der Grundlage eines landeseinheitlichen Erfassungs- und Auswertemodells überregionale durchschnittliche Liegenschaftszinssätze mittels des Programms „Automatisiert geführte Kaufpreissammlung“ ermittelt. Der Liegenschaftszinssatz 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 abzuleiten (§ 14 Abs. 3 ImmoWertV).

Die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen wird im Land Brandenburg durch die Verwaltungsvorschrift zur Ermittlung von Ertragswerten und Liegenschaftszinssätzen im Land Brandenburg (Brandenburgische Ertragswertrichtlinie - RL EW-BB) vom 4. August 2017 geregelt, die die Ertragswertrichtlinie des Bundes verbindlich umsetzt und konkretisiert. Daneben ist die Erfassung und Kennzeichnung von Kauffällen geregelt, die für eine Liegenschaftszinssatzermittlung geeignet sind. Eine ausführliche Darstellung der Rahmenbedingungen finden Sie auf der Homepage der Gutachterausschüsse www.gutachterausschuss-bb.de unter dem Menüpunkt „Standardmodelle“.

Modellansätze und Parameter für die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen	
Kauffälle (Ertragsobjekte)	<ul style="list-style-type: none"> - nur nachhaltig vermietete Objekte - keine Einfluss durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse - Außenbesichtigung der Objekte durchgeführt; Informationen zum Gebäude aus Fragebögen und ergänzenden Unterlagen - bei Grundstücken mit besonderen objektspezifischen Grundstückseigenschaften (boG) wurde der Kaufpreis um den Werteinfluss der boG bereinigt
Grundstücksarten	<ul style="list-style-type: none"> - Mehrfamilienhäuser (gewerblicher Mietanteil ≤ 20 %) - Wohn- und Geschäftshäuser (gewerblicher Mietanteil > 20 % bis < 80 %) - Reine Geschäftshäuser (gewerblicher Mietanteil ≥ 80 %) - Verbrauchermärkte (gewerblicher Mietanteil = 100 %) - Einfamilienhäuser (gewerblicher Mietanteil = 0 %) - Vermietete Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern und Wohn- und Geschäftshäusern
Rohertrag	<p>Tatsächlich und auf Marktüblichkeit geprüfte Nettokaltmieten bzw. Erträge:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sind die tatsächlichen Mieten nicht bekannt oder nicht marktüblich oder ist ein Teil des Objekts zum Kaufzeitpunkt vorübergehend nicht vermietet, werden die marktüblich erzielbaren Mieten angesetzt (z. B. aus Mietspiegel, Mietpreissammlung)
Wohn- bzw. Nutzfläche	<p>auf Plausibilität geprüfte Angaben aus den Kaufverträgen oder anderen Quellen (z. B. Befragung der Eigentümer, Bauakten) oder anhand von Gebäudeparametern berechnet</p>

Bewirtschaftungskosten	entsprechend Anlage 1 EW-RL und Nr. 3.4 Abs. 3 RL EW-BB: Verwaltungskosten				
Zeitraum	Wohnnutzung		Garagen bzw. Stellplätze	gewerbliche Nutzung	
	jährlich je Wohnung bzw. Wohngebäude bei EFH/ ZFH	jährlich je Eigentumswohnung	jährlich je Garagen- oder Einstellplatz		
	ab 01.01.2016	281 €	336 €		37 €
	ab 01.01.2017	284 €	339 €		37 €
	ab 01.01.2018	288 €	344 €		38 €
ab 01.01.2019	295 €	353 €	39 €	3 % des marktüblich erzielbaren gewerblichen Rohertrages	
Instandhaltungskosten:					
Zeitraum	Wohnnutzung		Garagen bzw. Stellplätze		
	jährlich je Wohnfläche		jährlich je Garagenstellplatz	jährlich je Pkw-Außenstellplatz (Erfahrungswert)	
	ab 01.01.2016	11,0 €/ m ²	83 €	25 €	
	ab 01.01.2017	11,1 €/ m ²	84 €	25 €	
	ab 01.01.2018	11,3 €/ m ²	85 €	25 €	
ab 01.01.2019	11,6 €/ m ²	87 €	26 €		
Zeitraum	Gewerbliche Nutzung (jährlich je gewerbliche Nutzfläche)				
	Lager-, Logistik-, Produktionshalle u. ä.	SB-Verbraucher- märkte u. ä.	Büro, Praxen, Geschäfte u. ä.		
	Vomhundertsatz der Instandhaltungskosten für Wohnnutzung	30%	50%	100%	
	ab 01.01.2016	3,3 €/ m ²	5,5 €/ m ²	11,0 €/ m ²	
	ab 01.01.2017	3,3 €/ m ²	5,6 €/ m ²	11,1 €/ m ²	
ab 01.01.2018	3,4 €/ m ²	5,7 €/ m ²	11,3 €/ m ²		
ab 01.01.2019	3,5 €/ m ²	5,8 €/ m ²	11,6 €/ m ²		
Mietausfallwagnis:					
- für Wohnnutzung: 2 %					
- für gewerbliche Nutzung: 4 %					
Gesamtnutzungsdauer	- Mehrfamilienhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser: 80 Jahre - Reine Geschäftshäuser (Bürogebäude, Kaufhaus, Ärztehaus, ...): 60 Jahre - Verbrauchermärkte (eingeschossig; Super-, Verbrauchermarkt, Autohaus, Verkaufshalle, Baumarkt, ...): 30 Jahre - Einfamilienhäuser je nach Standardstufe: 60 bis 80 Jahre (nach Anlage 3 SW-RL)				
Restnutzungsdauer (RND) nach § 6 Abs. 6 ImmoWertV	RND = GND – Gebäudealter oder modifizierte RND bei Modernisierung (Ermittlung der modifizierten RND nach Anlage 4 SW-RL, ggf. geschätzt) Mindestrestnutzungsdauer: - nur Objekte mit einer RND ≥ 20 Jahren - bei Verbrauchermärkten RND ≥ 10 Jahren				
Bodenwert	Beitrags- und abgabenfreier Bodenwert, aus zutreffendem Bodenwert ermittelt (es wird eine objekttypische Grundstücksgröße (Spanne) zugrunde gelegt; separat nutzbare Grundstücksteile werden nicht berücksichtigt)				

Der Gutachterausschuss im Landkreis Ostprignitz-Ruppin hat eigene Untersuchungen zum Liegenschaftszinssatz bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser auf der Grundlage der vorgenannten Rahmenbedingungen durchgeführt. Die Daten sind aus dem Jahr 2018 und 2019 und beinhalten den objekttypischen Bodenwert.

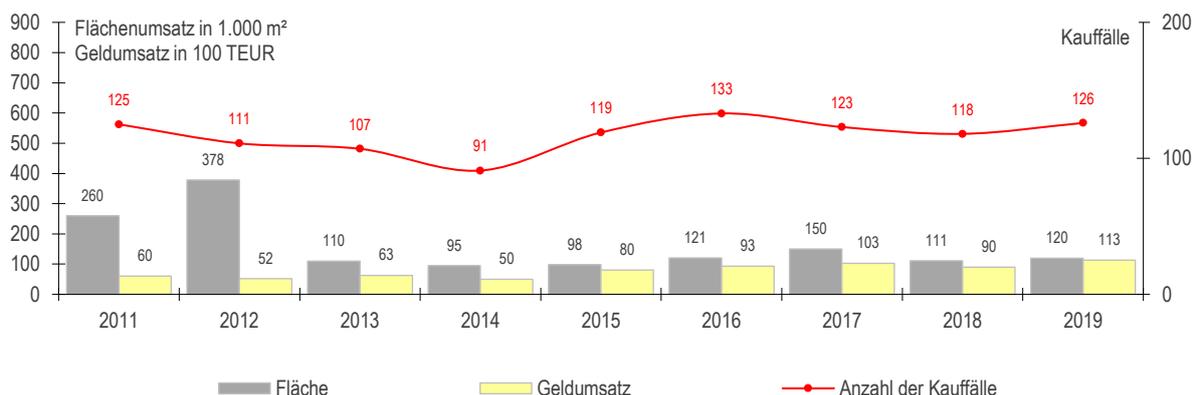
Liegenschaftszinssatz für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in den Dörfern im Landkreis Ostprignitz-Ruppin und Beschreibung der Stichprobe Datenbasis 2018-2019			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Durchschnittlicher Liegenschaftszins (Spanne)
53 Kauffälle			
Bodenrichtwert [EUR/ m ²]	3 bis 55	15	2,1 (1,17 bis 3,25)
Wohn- und Nutzfläche [m ²]	66 bis 243	133	
Restnutzungsdauer [Jahre]	20 bis 71	38	
Rohertragsfaktor	13,2 bis 34,5	20,5	
Monatliche Nettokaltmiete [EUR/ m ² Wohn- und Nutzfläche]	4,20 bis 8,00	5,16	

Liegenschaftszinssatz für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in den Städten (inkl. Neuruppin und Alt Ruppin) im Landkreis Ostprignitz-Ruppin und Beschreibung der Stichprobe Datenbasis 2018-2019			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Durchschnittlicher Liegenschaftszins (Spanne)
57 Kauffälle			
Bodenrichtwert [EUR/ m ²]	10 bis 250	81	2,2 (0,95 bis 3,51)
Wohn- und Nutzfläche [m ²]	82 bis 241	131	
Restnutzungsdauer [Jahre]	21 bis 75	43	
Rohertragsfaktor	14,9 bis 50,8	24,9	
Monatliche Nettokaltmiete [EUR/ m ² Wohn- und Nutzfläche]	5,00 bis 10,00	6,71	

Der überregionale Liegenschaftszinssatz für den individuellen Wohnungsbau im Land Brandenburg wird im Grundstücksmarktbericht des Landes Brandenburg veröffentlicht. Die durchschnittlichen Liegenschaftszinssätze stellen einen Orientierungswert dar und müssen nach den Merkmalen des jeweiligen Bewertungsobjektes sachverständig angewendet und gegebenenfalls angepasst werden.

8.3 Reihenhäuser/ Doppelhaushälften

Bei den Reihenhäusern und Doppelhaushälften wurden im Berichtszeitraum insgesamt 126 Kauffälle erfasst, das sind 6,8 % mehr als im Vorjahr. Der Anteil dieser Gebäudearten am Gesamtumsatz aller bebauten Flächen beträgt etwa 19,8 %. Mit dem Anstieg der Verkäufe bei Reihenhäusern und Doppelhaushälften erhöhten sich der Umsatz bei den Flächen um 7,8 % und der Geldumsatz um 25,3 %.

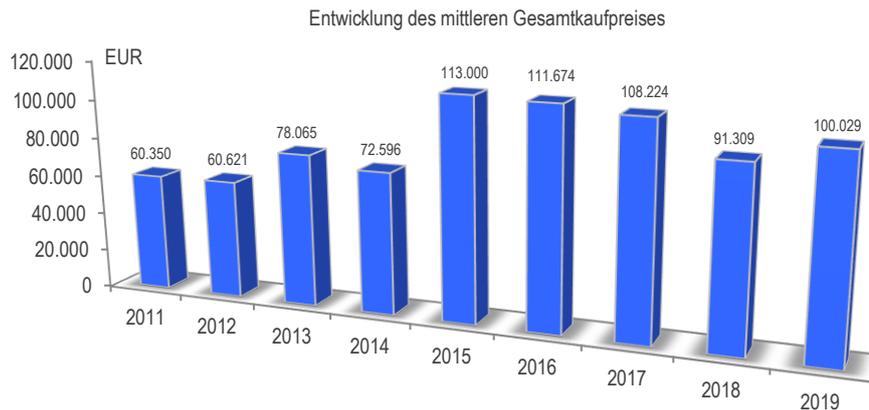


8.3.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Insgesamt konnten im Berichtszeitraum 100 Kauffälle für selbstständige bebaute Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ausgewertet werden.

mittlere Grundstücksgröße:	936 m ²	[936 m ²]
mittlerer Gesamtkaufpreis:	100.000 EUR	[91.300 EUR]
Kaufpreisspanne:	15.000 EUR – 287.000 EUR	[17.500 EUR – 230.000 EUR]

[] Werte des Vorjahres

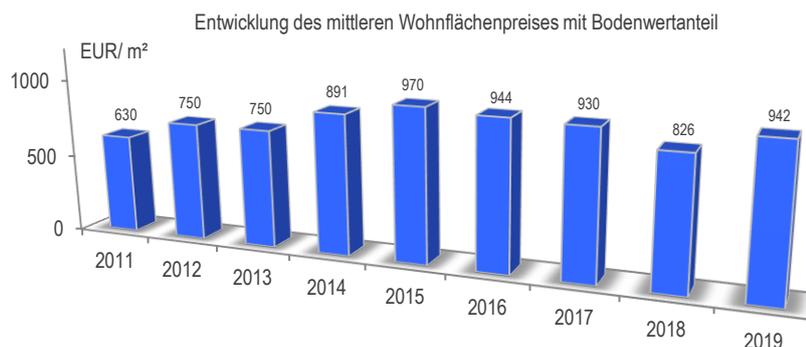


Baualtersklassen	Anzahl der Kauffälle		Mittleres Baujahr		Mittlerer Gesamtkaufpreis [EUR]		Mittlere Wohnfläche [m ²]		Mittleres Preisniveau (Normierter Kaufpreis/ Wohnfläche in EUR/ m ²)			
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	mit Bodenwert		ohne Bodenwert	
									2019	2018	2019	2018
Baujahr bis 1948	69	49	1910	1915	95.116	76.700	105	111	880	678	720	518
Baujahr 1949 bis 1990	24	26	1965	1967	85.046	76.900	103	108	867	677	730	566
Baujahr 1991 bis 2013	6	8	2000	2000	166.667	159.800	113	115	1.554	1.489	1.337	1.236
Baujahr ab 2014	2	5	2019	2018	246.966	200.100	115	103	2.148	1.982	1.797	1.520

Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Landkreis Ostprignitz-Ruppin insgesamt:

mittlere Wohnfläche :	105 m ²	[110 m ²]
mittlerer Wohnflächenpreis mit Bodenwertanteil :	942 EUR/ m ²	[826 EUR/ m ²]
Kaufpreisspanne mittlerer Wohnflächenpreis mit Bodenwertanteil:	147 EUR/ m ² - 2.929 EUR/ m ²	[106 EUR/ m ² – 2.565 EUR/ m ²]
mittlerer Wohnflächenpreis ohne Bodenwertanteil:	781 EUR/ m ²	[654 EUR/ m ²]

[] Werte des Vorjahres



8.3.2 Sachwertfaktoren

Hinsichtlich der Modellansätze sowie der Beschreibung der Stichproben wird auf den Gliederungspunkt 8.2.2 (Sachwertfaktoren für Einfamilienhäuser) verwiesen.

Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Landkreis Ostprignitz-Ruppin:

	Zeitraum 2014 - 2015	Zeitraum 2015 - 2016	Zeitraum 2016 - 2017	Zeitraum 2017 - 2018	Zeitraum 2018 - 2019
Dörfer im Landkreis	0,99 (8 Kauffälle)	1,00 (17 Kauffälle)	1,01 (23 Kauffälle)	0,98 (19 Kauffälle)	1,01 (36 Kauffälle)
Städte ohne Neuruppin/ Alt Ruppin	0,83 (8 Kauffälle)	1,00 (10 Kauffälle)	1,10 (13 Kauffälle)	1,03 (17 Kauffälle)	1,09 (35 Kauffälle)
Neuruppin/ Alt Ruppin	1,02 (12 Kauffälle)	1,10 (15 Kauffälle)	1,16 (20 Kauffälle)	1,13 (16 Kauffälle)	1,14 (9 Kauffälle)

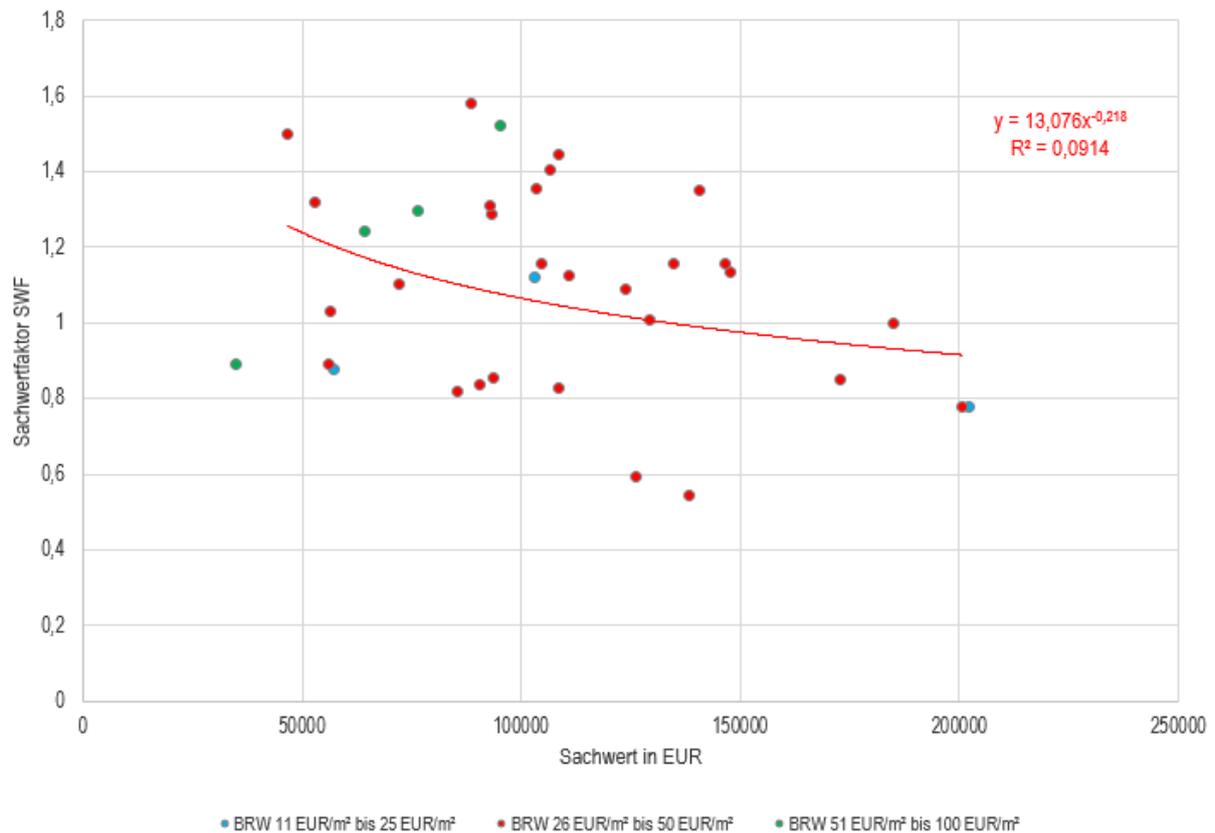
Sachwertfaktoren (SWF: 1,09 bei 35 Kauffälle) für Doppelhaushälften und Reihenhäuser in den Städten ohne Neuruppin

Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Sachwertfaktor Mittel (Spanne)
Bodenrichtwertbereich ≤ 10 EUR/ m² (0 Kauffälle)			
keine Kauffälle vorhanden			
Bodenrichtwertbereich 11 bis 25 EUR/ m² (3 Kauffälle)			
ungeeignete Auswertung aufgrund geringer Anzahl von Kauffällen			
Bodenrichtwertbereich 26 bis 50 EUR/ m² (28 Kauffälle)			
Grundstückgröße	100 - 1.232 m ²	536 m ²	1,09 (0,54 - 1,58)
Gesamtnutzungsdauer	65 - 75 Jahre	--	
Restnutzungsdauer	18 - 57 Jahre	27 Jahre	
Baujahr	1870 - 2005	1937	
Bruttogrundfläche	120 - 380 m ²	220 m ²	
Wohnfläche	68 - 175 m ²	113 m ²	
Standardstufe	1 - 3	-	
Bodenrichtwertbereich 51 bis 100 EUR/ m² (4 Kauffälle)			
ungeeignete Auswertung aufgrund geringer Anzahl von Kauffällen			
Bodenrichtwertbereich 101 bis 250 EUR/ m² (0 Kauffälle)			
keine Kauffälle vorhanden			

Sachwertfaktoren (SWF) für Reihenhäuser und Doppelhaushälften (graphisch) der Städte ohne Neuruppin

Im Wesentlichen besteht eine Abhängigkeit der Sachwertfaktoren von den Bodenrichtwerten (BRW) und vorläufigen Sachwerten. Die Bodenrichtwerte sind in folgende Bodenrichtwertbereiche aufgeteilt:

BRW ≤ 10 EUR/ m ²	keine Kauffälle vorhanden
BRW 11 EUR/ m ² bis 25 EUR/ m ²	ungeeignete Auswertung aufgrund geringer Anzahl von Kauffällen
BRW 26 EUR/ m ² bis 50 EUR/ m ²	Sachwertfaktor = 13,076 x vorläufiger Sachwert ^{-0,218}
BRW 51 EUR/ m ² bis 100 EUR/ m ²	ungeeignete Auswertung aufgrund geringer Anzahl von Kauffällen
BRW 101 EUR/ m ² bis 250 EUR/ m ²	keine Kauffälle vorhanden



Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften (tabellarisch) für Städte ohne Neuruppin

vorläufiger Sachwert (vSW) [EUR]	SWF für den Bodenrichtwertbereich				
	≤ 10 EUR/ m ²	11 - 25 EUR/ m ²	26 - 50 EUR/ m ²	51 - 100 EUR/ m ²	101 - 250 EUR/ m ²
50.000	-	-	1,24	-	-
100.000	-	-	1,06	-	-
150.000	-	-	0,97	-	-
200.000	-	-	0,91	-	-
250.000	-	-	0,87	-	-
300.000	-	-	-	-	-
350.000	-	-	-	-	-

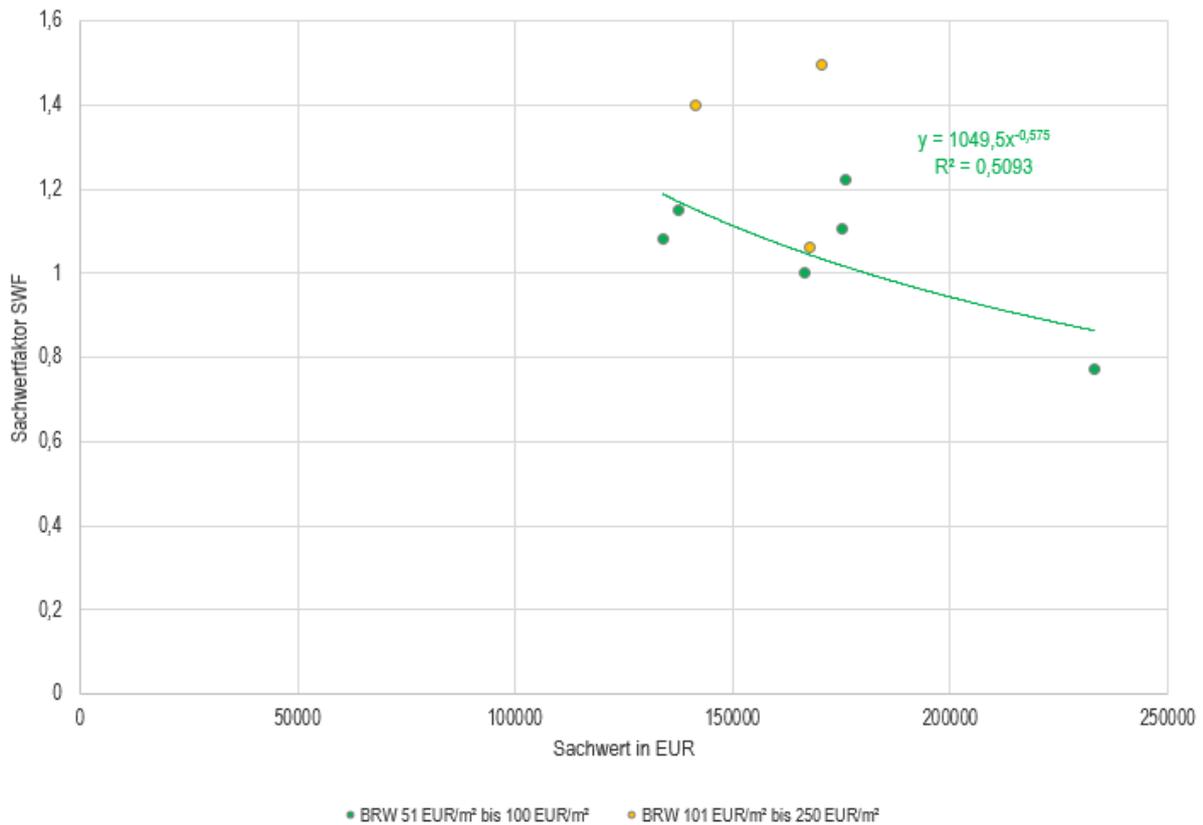
Sachwertfaktoren (SWF: 1,14 bei 9 Kauffälle) für Doppelhaushälften und Reihenhäuser in Neuruppin

Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Sachwertfaktor Mittel (Spanne)
Bodenrichtwertbereich ≤ 10 EUR/ m² (0 Kauffälle)			
keine Kauffälle vorhanden			
Bodenrichtwertbereich 11 bis 25 EUR/ m² (0 Kauffälle)			
keine Kauffälle vorhanden			
Bodenrichtwertbereich 26 bis 50 EUR/ m² (0 Kauffälle)			
keine Kauffälle vorhanden			
Bodenrichtwertbereich 51 bis 100 EUR/ m² (6 Kauffälle, *** Auswertung SWF ungeeignet)			
Grundstücksgröße	240 - 1.104 m ²	543 m ²	*** (0,55 - 1,22)
Gesamtnutzungsdauer	65 - 75 Jahre	-	
Restnutzungsdauer	22 - 53 Jahre	42 Jahre	
Baujahr	1934 - 2002	1977	
Bruttogrundfläche	138 - 284 m ²	198 m ²	
Wohnfläche	87 - 140 m ²	110 m ²	
Standardstufe	2 - 3	-	
Bodenrichtwertbereich 101 bis 250 EUR/ m² (3 Kauffälle)			
ungeeignete Auswertung aufgrund geringer Anzahl von Kauffällen			

Sachwertfaktoren (SWF) für Reihenhäuser und Doppelhaushälften (graphisch) in Neuruppin

Im Wesentlichen besteht eine Abhängigkeit der Sachwertfaktoren von den Bodenrichtwerten (BRW) und vorläufigen Sachwerten. Die Bodenrichtwerte sind in folgende Bodenrichtwertbereiche aufgeteilt:

BRW ≤ 10 EUR/ m ²	keine Kauffälle vorhanden
BRW 11 EUR/ m ² bis 25 EUR/ m ²	keine Kauffälle vorhanden
BRW 26 EUR/ m ² bis 50 EUR/ m ²	keine Kauffälle vorhanden
BRW 51 EUR/ m ² bis 100 EUR/ m ²	Sachwertfaktor = 1049,5 x vorläufiger Sachwert ^{-0,575}
BRW 101 EUR/ m ² bis 250 EUR/ m ²	ungeeignete Auswertung aufgrund geringer Anzahl von Kauffällen



Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften (tabellarisch) in Neuruppin

vorläufiger Sachwert (vSW) [EUR]	SWF für den Bodenrichtwertbereich				
	≤ 10 EUR/ m ²	11 - 25 EUR/ m ²	26 - 50 EUR/ m ²	51 - 100 EUR/ m ²	101 - 250 EUR/ m ²
≤ 150.000	-	-	-	1,40	-
≥ 150.000	-	-	-	1,11	-

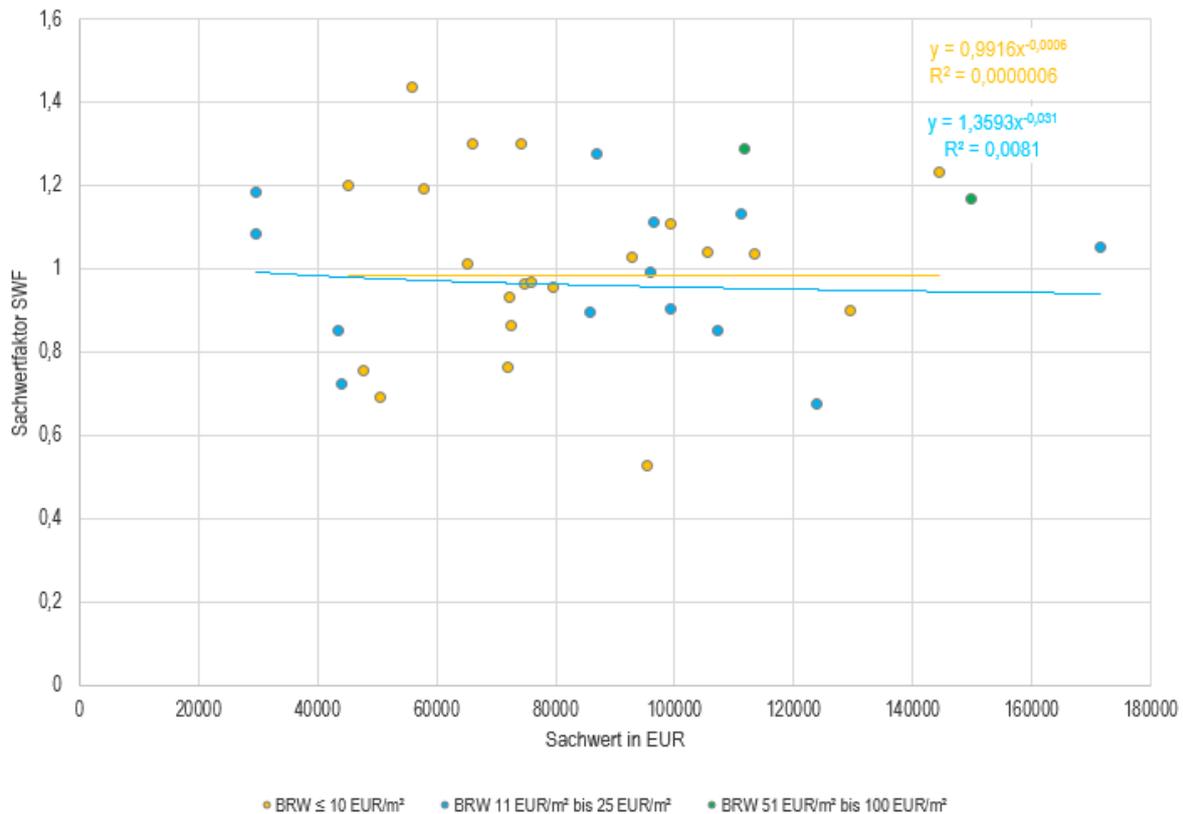
Sachwertfaktoren (SWF: 1,01 bei 36 Kauffälle) für Doppelhaushälften und Reihenhäuser in den Dörfern

Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Sachwertfaktor Mittel (Spanne)
Bodenrichtwertbereich ≤ 10 EUR/ m² (21 Kauffälle)			
Grundstücksgröße	371 - 4.290 m ²	2.159 m ²	1,01 (0,53 - 1,44)
Gesamtnutzungsdauer	65 - 75 Jahre	-	
Restnutzungsdauer	16 - 34 Jahre	23 Jahre	
Baujahr	1857 - 1984	1940	
Bruttogrundfläche	122 - 400 m ²	218 m ²	
Wohnfläche	59 - 179 m ²	106 m ²	
Standardstufe	1 - 3	-	
Bodenrichtwertbereich 11 bis 25 EUR/ m² (13 Kauffälle)			
Grundstücksgröße	308 - 3.314 m ²	1.180 m ²	0,98 (0,68 - 1,28)
Gesamtnutzungsdauer	65 - 75 Jahre	-	
Restnutzungsdauer	9 - 41 Jahre	20 Jahre	
Baujahr	1873 - 1986	1924	
Bruttogrundfläche	116 - 327 m ²	211 m ²	
Wohnfläche	50 - 161 m ²	108 m ²	
Standardstufe	1 - 3	-	
Bodenrichtwertbereich 26 bis 50 EUR/ m² (0 Kauffälle)			
keine Kauffälle vorhanden			
Bodenrichtwertbereich 51 bis 100 EUR/ m² (2 Kauffälle)			
ungeeignete Auswertung aufgrund geringer Anzahl von Kauffällen			
Bodenrichtwertbereich 101 bis 250 EUR/ m² (0 Kauffälle)			
keine Kauffälle vorhanden			

Sachwertfaktoren (SWF) für Reihenhäuser und Doppelhaushälften (graphisch) in den Dörfern

Im Wesentlichen besteht eine Abhängigkeit der Sachwertfaktoren von den Bodenrichtwerten (BRW) und vorläufigen Sachwerten. Die Bodenrichtwerte sind in folgende Bodenrichtwertbereiche aufgeteilt:

BRW ≤ 10 EUR/ m ²	Sachwertfaktor = 0,9916 x vorläufiger Sachwert ^{-0,0006}
BRW 11 EUR/ m ² bis 25 EUR/ m ²	Sachwertfaktor = 1,3593 x vorläufiger Sachwert ^{-0,031}
BRW 26 EUR/ m ² bis 50 EUR/ m ²	keine Kauffälle vorhanden
BRW 51 EUR/ m ² bis 100 EUR/ m ²	ungeeignete Auswertung aufgrund geringer Anzahl von Kauffällen
BRW 101 EUR/ m ² bis 250 EUR/ m ²	keine Kauffälle vorhanden



Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften (tabellarisch) in den Dörfern

vorläufiger Sachwert (vSW) [EUR]	SWF für den Bodenrichtwertbereich				
	≤ 10 EUR/ m ²	11 - 25 EUR/ m ²	26 - 50 EUR/ m ²	51 - 100 EUR/ m ²	101 - 250 EUR/ m ²
50.000	0,99	0,97	-	-	-
100.000	0,98	0,95	-	-	-
150.000	0,98	0,94	-	-	-
200.000	-	0,93	-	-	-
250.000	-	-	-	-	-
300.000	-	-	-	-	-
350.000	-	-	-	-	-

8.3.3 Liegenschaftszinssätze

Der überregionale Liegenschaftszinssatz für den individuellen Wohnungsbau im Land Brandenburg wird im Grundstücksmarktbericht des Landes Brandenburg veröffentlicht. Der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz stellt einen Orientierungswert dar und muss nach den Merkmalen des jeweiligen Bewertungsobjektes sachverständig angewendet und gegebenenfalls angepasst werden.

Der Gutachterausschuss im Landkreis Ostprignitz-Ruppin hat eigene Untersuchungen zum Liegenschaftszinssatz bei Reihenhäusern und Doppelhaushälften auf der Grundlage der vorgenannten Rahmenbedingungen ermittelt. Die Daten sind aus dem Jahr 2018 und 2019 und beinhalten den objekttypischen Bodenwert.

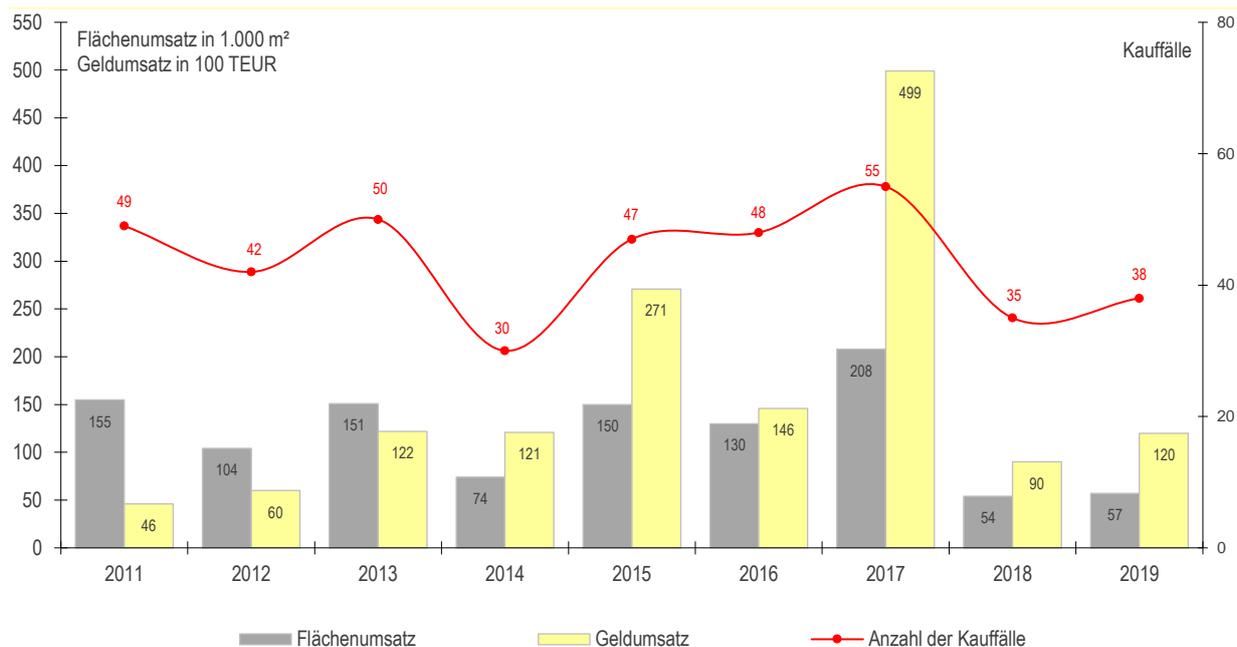
Liegenschaftszinssatz für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Landkreis Ostprignitz-Ruppin und Beschreibung der Stichprobe			
Datenbasis 2018-2019			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Durchschnittlicher Liegenschaftszins (Spanne)
27 Kauffälle			
Bodenrichtwert [EUR/ m ²]	3 bis 120	41	2,8 (1,52 bis 4,45)
Wohn- und Nutzfläche [m ²]	74 bis 175	115	
Restnutzungsdauer [Jahre]	20 bis 57	33	
Rohertragsfaktor	10,5 bis 28,4	17,2	
Monatliche Nettokaltmiete [EUR/ m ² Wohn- und Nutzfläche]	4,20 bis 7,50	5,45	

8.4 Mehrfamilienhäuser

8.4.1 Preisniveau und Preisentwicklung

Beim Teilmarkt der Mehrfamilienhäuser (mindestens 3 Wohneinheiten und Gewerbemietanteil bis 20 %) konnten im Berichtszeitraum die Daten aus 38 Verträgen in die Kaufpreissammlung aufgenommen und ausgewertet werden. Das entspricht einem Anteil von 6,0 % am Gesamtumsatz (Anzahl der Kauffälle) der bebauten Grundstücke im Landkreis. Der Anteil am Geldumsatz beträgt 10,2 %.

Neben einem Anstieg der Kauffälle (ca. 8,6 %) sind auch der Flächenumsatz (ca. 4,7 %) und der Geldumsatz (32,7 %) gegenüber dem Vorjahr wieder deutlich gestiegen.



Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr konnten insgesamt 27 Verkäufe mit Mehrfamilienhäusern erfasst und ausgewertet werden:

mittlere Grundstücksgröße:	1.214 m ²	[1.036 m ²]
mittlerer Gesamtkaufpreis:	317.000 EUR	[262.000 EUR]
Kaufpreisspanne:	45.000 EUR – 1.535.000 EUR	[30.000 EUR – 1.200.000 EUR]

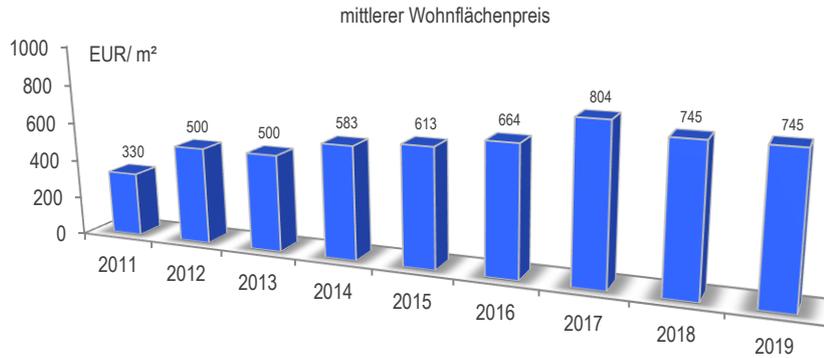
[] Werte des Vorjahres



Wohnflächenpreise:

mittlere Wohnfläche :	380 m ²	[345 m ²]
Wohnflächenspanne :	144 m ² - 1.091 m ²	[175 m ² – 1.094 m ²]
mittlerer Wohnflächenpreis mit Bodenwertanteil :	745 EUR/ m ²	[745 EUR/ m ²]
Kaufpreisspanne mittlerer Wohnflächenpreis mit Bodenwertanteil:	121 EUR/ m ² - 1.956 EUR/ m ²	[78 EUR/ m ² – 1.711 EUR/ m ²]
mittlerer Wohnflächenpreis ohne Bodenwertanteil:	623 EUR/ m ²	[659 EUR/ m ²]

[] Werte des Vorjahres



8.4.2 Liegenschaftszinssätze

Der Gutachterausschuss im Landkreis Ostprignitz-Ruppin hat eigene Untersuchungen zum Liegenschaftszinssatz bei Mehrfamilienhäusern auf der Grundlage der vorgenannten Rahmenbedingungen ermittelt. Die Daten sind aus dem Jahr 2018 und 2019 und beinhalten den objekttypischen Bodenwert.

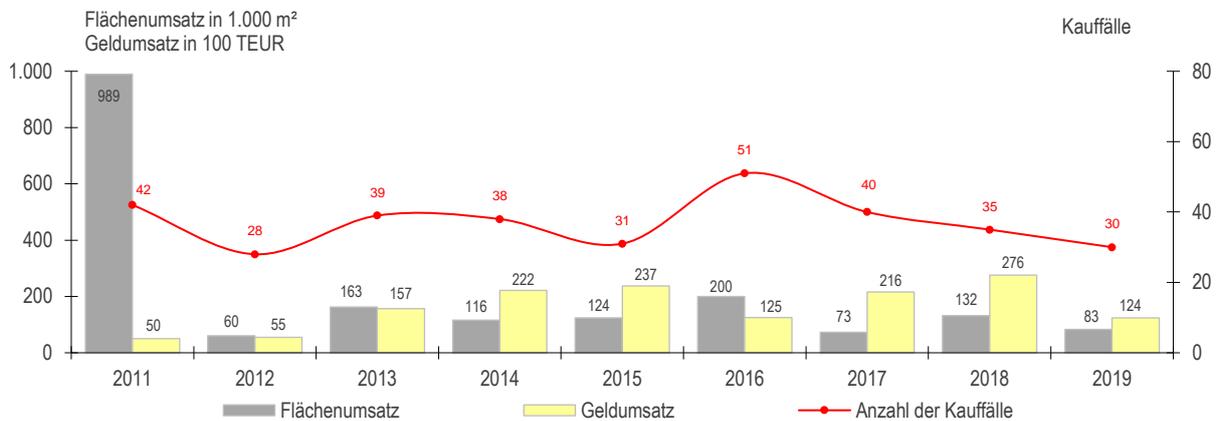
Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser (Gewerbemietanteil bis 20 %) im Landkreis Ostprignitz-Ruppin und Beschreibung der Stichprobe Datenbasis 2018 - 2019			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Durchschnittlicher Liegenschaftszins (Spanne)
19 Kauffälle			
Bodenrichtwert [EUR/ m ²]	9 bis 120	58	4,7 (2,67 bis 6,80)
Wohn- und Nutzfläche [m ²]	188 bis 1.094	431	
Restnutzungsdauer [Jahre]	21 bis 46	32	
Rohertragsfaktor	9,9 bis 16,5	12,7	
Monatliche Nettokaltmiete [EUR/ m ² Wohn- und Nutzfläche]	4,50 bis 7,30	5,26	

Der überregionale Liegenschaftszinssatz für den individuellen Wohnungsbau im Land Brandenburg wird im Grundstücksmarktbericht des Landes Brandenburg veröffentlicht. Der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz stellt einen Orientierungswert dar und muss nach den Merkmalen des jeweiligen Bewertungsobjektes sachverständig angewendet und gegebenenfalls angepasst werden.

8.5 Bürogebäude, Geschäftshäuser, Wohn- und Geschäftshäuser

8.5.1 Preisniveau

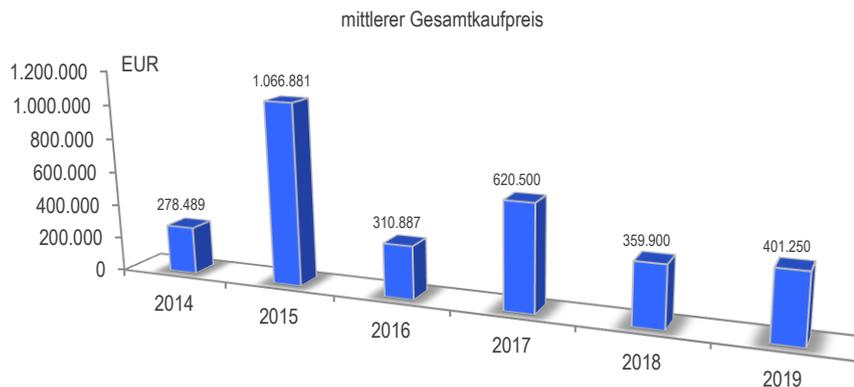
Im Berichtszeitraum wurden in diesem Teilmarkt insgesamt 30 Kauffälle registriert. Die mit Büro-, Wohn- und Geschäftshäusern (Gewerbemietanteil > 20 % und < 80 %) bebauten Grundstücke haben damit einen Anteil am Gesamtumsatz von 4,7 % (2018/ 5,4 %). Der Flächenumsatz ist deutlich um ca. 37,1 % gesunken. Auch der Geldumsatz ist mit 55 % deutlich zurückgegangen.



Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wurden insgesamt 24 Kauffälle für selbständig nutzbare Grundstücke erfasst, darunter 14 Wohn- und Geschäftshäuser, 1 Geschäftshaus, 3 Bürogebäude und 6 eingeschossige Verkaufshallen. Die Auswertung dieser Verkäufe ergab einen mittleren Kaufpreis von 401.250 EUR bei einer Kaufpreisspanne von 40.000 EUR bis 3.099.500 EUR.

mittlere Grundstücksgröße:	2.308 m²	[2.197 m²]
mittlerer Gesamtkaufpreis:	401.250 EUR	[359.900 EUR]
Kaufpreisspanne:	40.000 EUR – 3.099.500 EUR	[24.500 EUR – 1.818.000 EUR]

[] Werte des Vorjahres



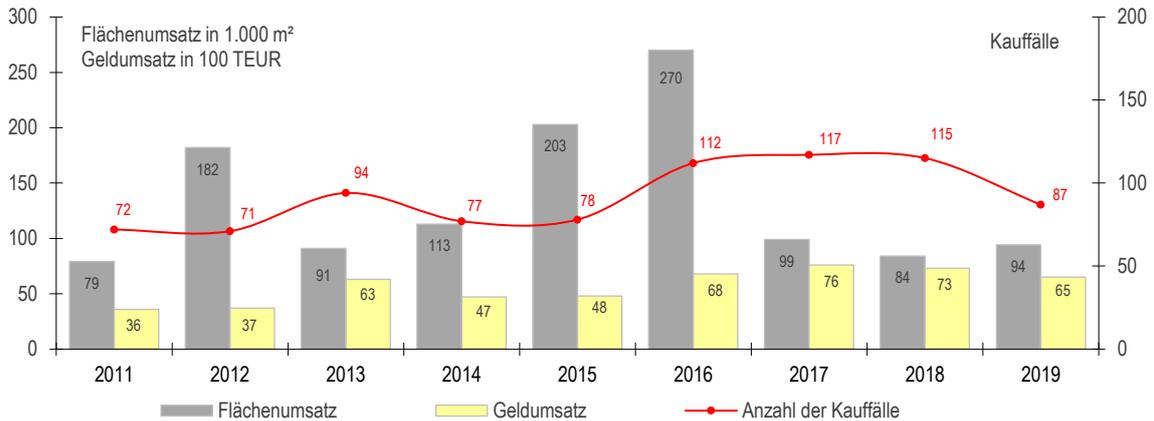
Bei den Wohn- und Geschäftshäusern konnten 10 Kauffälle mit Angabe der Wohn-/ Nutzfläche ausgewertet werden. Der mittlere Wohn-/ Nutzflächenpreis lag bei 705 EUR/ m² (2018/ 714 EUR/ m²). Für die sachverständige Bewertung derartiger Objekte wird empfohlen, Auskünfte aus der Kaufpreissammlung einzuholen.

8.6 Sonstige bebaute Objekte

8.6.1 Wochenend- und Ferienhäuser

8.6.1.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Erholungsobjekte sind im Landkreis Ostprignitz-Ruppin unverändert nachgefragt. Im Berichtszeitraum konnten insgesamt 87 Verträge (2018/ 115 Verträge) in die Kaufpreissammlung aufgenommen und ausgewertet werden. Das entspricht einem Anteil von 13,7 % am Gesamtumsatz der bebauten Grundstücke. Der Flächenumsatz ist dabei um ca. 12 % gestiegen, wobei der Geldumsatz um 11 % zurückging.



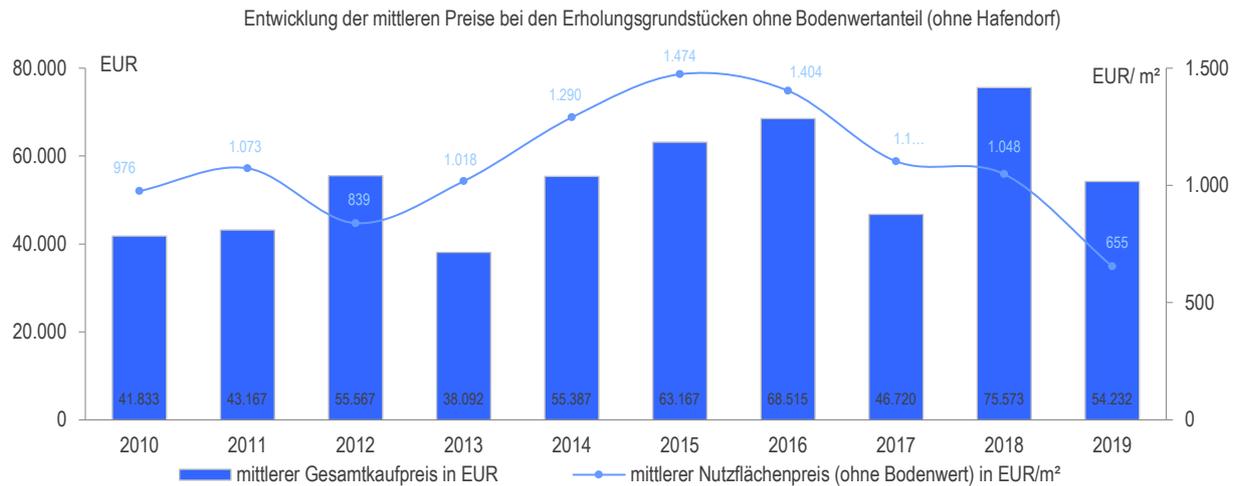
Die Analyse von 61 selbstständig nutzbaren Wochenendhaus- bzw. Ferienhausgrundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (ohne Hafendorf Rheinsberg) mit Angabe der Wohnfläche ergab die nachfolgenden Werte:

Baujahresspanne:	1970 bis 2019	[1969 bis 2015]
mittlerer Wohnflächenpreis ohne Bodenwertanteil:	655 EUR/ m ²	[1.048 EUR/ m ²]
mittlere Wohnfläche:	40 m ²	[46 m ²]
mittlerer Gesamtkaufpreis:	54.200 EUR	[75.600 EUR]
Kaufpreisspanne:	8.000 EUR – 280.000 EUR	[10.000 – 259.000 EUR]

[] Werte des Vorjahres

Hinsichtlich des Modernisierungsgrades wurden 61 Kauffälle untersucht:

Objekte	mittlerer Kaufpreis	Wohnflächenpreis ohne Bodenwertanteil		mittlere Wohnfläche	Anzahl der Kauffälle
		Mittel	Spanne		
	[EUR]	[EUR/ m ²]	[EUR/ m ²]	[m ²]	
Neuerichtung und überwiegend umfassende Renovierung/ Umbau nach 1991 (Standardstufe 3)	135.200	1.929	704 - 3.925	49	5
mittlere Modernisierung nach 1990 (Standardstufe 2)	60.026	697	295 - 1.321	42	37
nicht modernisiert (kleinere Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung) (Standardstufe 1)	21.642	239	91 - 445	35	19



Für die bebauten Erholungsgrundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (61 Kauffälle) ist ein durchschnittlicher Marktanpassungswert von 1,23 festgestellt worden, der sich entsprechend der Kategorie der Erholungswertqualität, wie folgt darstellt.

Kriterien der Erholungswertqualität	Anzahl der Kauffälle	Marktanpassung
sehr guter Erholungswert: <ul style="list-style-type: none"> - in direkter Gewässerlage - in landschaftlich freier Lage - planungsrechtlich ausgewiesen als SO-Gebiet oder Bestandsschutzgebiet im Außenbereich 	6	1,29
guter Erholungswert mit Tendenz zu sehr gutem Erholungswert: <ul style="list-style-type: none"> - in direkter Gewässerlage - eingeschränkter Gewässerzugang, der Zuschnitt des Gebietes ist mehr vom Gewässer abgewandt - in landschaftlich freier Lage - planungsrechtlich ausgewiesen als SO-Gebiet oder Bestandsschutzgebiet im Außenbereich 	19	1,19
guter Erholungswert: <ul style="list-style-type: none"> - in Gewässernähe (bis zu 300 m vom Gewässer abgelegen) - in landschaftlich freier Lage - planungsrechtlich ausgewiesen als SO-Gebiet oder Bestandsschutzgebiet im Außenbereich 	14	1,24
mittlerer Erholungswert: <ul style="list-style-type: none"> - mehr als 300 m vom Gewässer entfernt - in landschaftlich freier Lage - planungsrechtlich ausgewiesen als SO-Gebiet oder Bestandsschutzgebiet im Außenbereich 	17	1,23
einfacher Erholungswert: <ul style="list-style-type: none"> - ohne nutzbares Gewässer in der Nähe - in landschaftlich freier Lage - planungsrechtlich ausgewiesen als SO-Gebiet oder Bestandsschutzgebiet im Außenbereich 	5	1,32
Erholungsgrundstücke insgesamt/ durchschnittlicher Marktanpassungswert	61	1,23

8.6.1.2 Wertfaktoren

Die Untersuchung der Kauffälle von Wohnbaugrundstücken in Wasserlagen im Berichtszeitraum hat wie in den Jahren zuvor bestätigt, dass auf Grund des geringen Angebotes von Grundstücken mit direktem Wasserzugang oder in unmittelbarer Wasserlagen, Kaufpreise gezahlt werden, die über den zonalen Bodenrichtwerten liegen.

Folgende Wertfaktoren bezogen auf den jeweiligen Bodenrichtwert wurden abgeleitet:

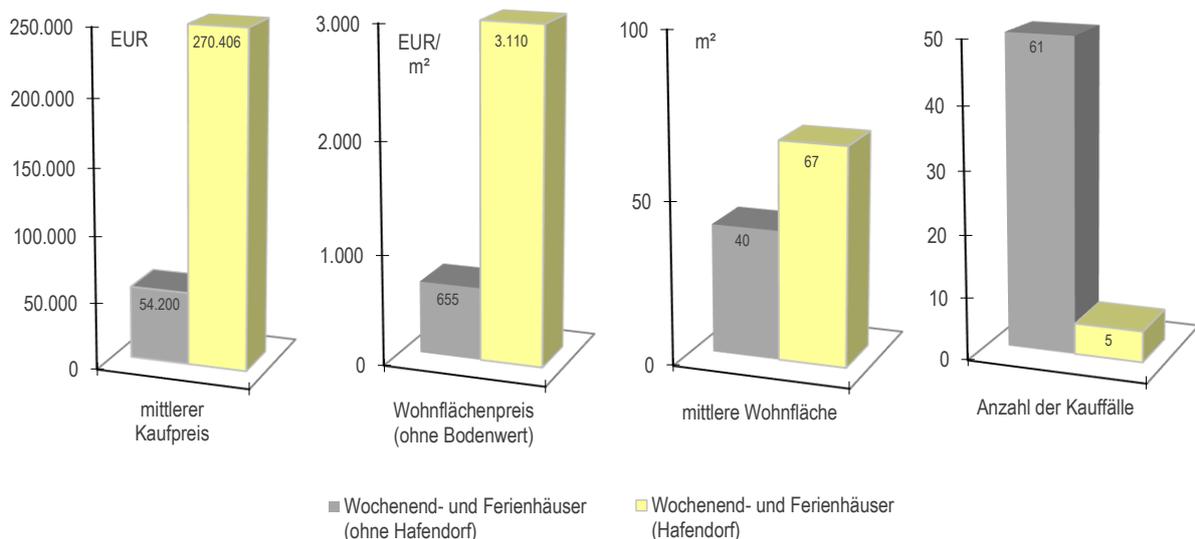
Lage	Wertfaktor	Anzahl auswertbarer Kauffälle	Bodenrichtwertniveau (Spanne)	Mittlere Grundstücksgröße (Spanne)
Grundstücke mit direktem Wasserzugang	2,2	8	63 EUR/ m ² (12 EUR/ m ² - 80 EUR/ m ²)	575 m ² (95 m ² - 2.389 m ²)
Grundstücke in mittelbarer Ufernähe	1,6	18	69 EUR/ m ² (10 EUR/ m ² - 230 EUR/ m ²)	732 m ² (150 m ² - 1.621 m ²)

8.6.1.3 Hafendorf Rheinsberg

Wegen der gehobenen Ausstattung und der besonderen Lage sind die Kaufpreise der Wassergrundstücke im Hafendorf Rheinsberg zumeist deutlich höher als in anderen Erholungsgebieten.

Im Berichtszeitraum wurden hier fünf Ferienhäuser mit einem mittleren Kaufpreis von 270.406 EUR und einem Wohnflächenpreis (ohne Bodenwertanteil) von 3.110 EUR/ m² veräußert. Die mittlere Wohnfläche der Kauffälle lag bei 67 m².

Der durchschnittlicher Bodenwertanteil je m² Grundstücksfläche betrug 178,00 €/ m² (Spanne von 70,00 bis 400,00 €/ m²). Es wurde eine durchschnittliche Marktanpassung von 2,1 zur Orientierung ermittelt.

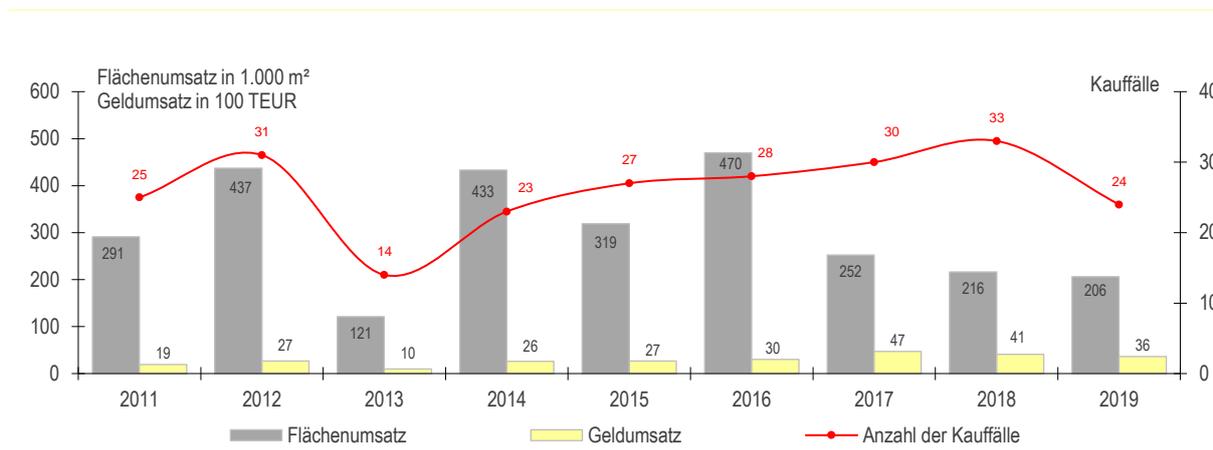


8.6.2 Bauernhäuser

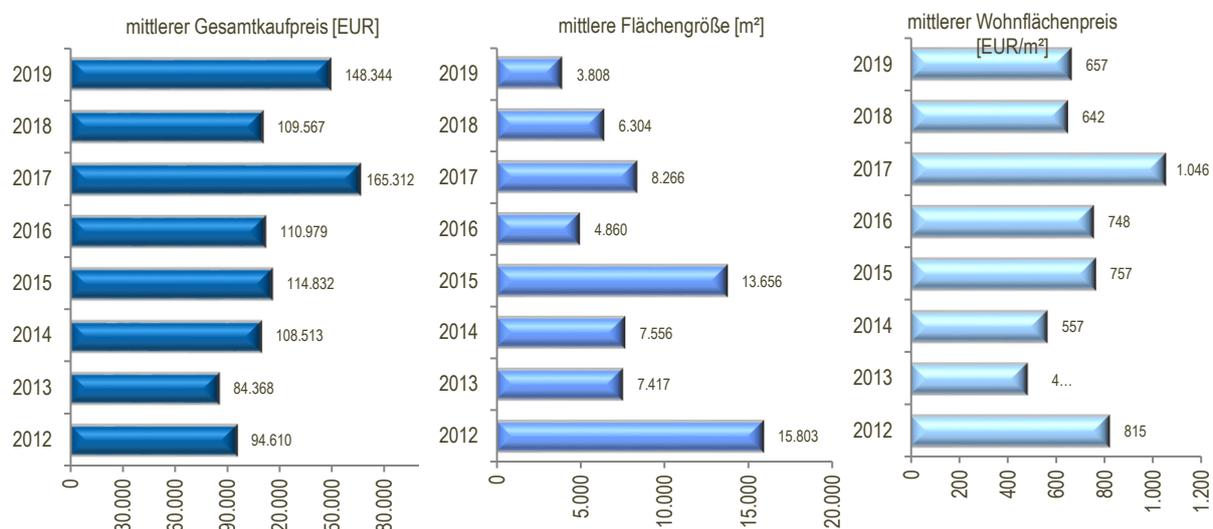
8.6.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Bauernhäuser sind Wohnhäuser bäuerlichen Ursprungs mit landwirtschaftlichen Nebengebäuden, wie z.B. Drei- bzw. Vierseitenhöfe, die jedoch keine landwirtschaftlichen Betriebe mehr sind und zu denen nur wenige, überwiegend hofnahe, landwirtschaftliche Flächen gehören. Die Wohnnutzung steht im Vordergrund.

Insgesamt konnten 24 Kauffälle in die Kaufpreissammlung aufgenommen und ausgewertet werden (ca. 3,8 % Anteil am Gesamtumsatz; Rückgang zum Vorjahr um -27,3 %). Dabei sind sowohl der Flächenumsatz (-6 %) als auch der Geldumsatz (ca. -16 %) rückläufig.



Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wurden 16 Kauffälle ausgewertet. Ohne Berücksichtigung des baulichen Zustandes wurde ein mittlerer Kaufpreis von 148.344 EUR (2018/ 109.567 EUR) ermittelt. Der Wohnflächenpreis mit Bodenwertanteil beträgt 657,00 EUR/ m² Wohnfläche.



8.6.2.2 Orientierende Auswertungen der Bauernhäuser

Bauerngehöfte/ Resthofstellen ermittelt aus den Kaufpreisen 2019 mit einer und/ oder zwei Wohneinheit/ en	
geeignete Kauffälle (Anzahl)	16
mittlerer Kaufpreis (EUR)	148.000
mittlere Grundstücksfläche (m ²)	3.808
mittlere Wohnfläche (m ²)	181
mittlerer Wohnflächenpreis ohne BW (EUR/ m² Wohnfläche) Bauernhäuser (16 KF)	549
Spanne (EUR/ m ² Wohnfläche ohne BW)	160 - 1.398
davon Standardstufe 1 (3 KF)	233
Standardstufe 2 (9 KF)	518
Standardstufe 3 (4 KF)	856
mittlere Marktanpassung (16 KF)	0,75
davon Kaufpreis bis 150.000 EUR (7 KF)	0,71
Kaufpreise über 150.000 EUR (9 KF)	0,79

9 Wohnungs- und Teileigentum

9.1 Allgemeines

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

Sondereigentum an den Räumen eines Gebäudes, die nicht zu Wohnzwecken genutzt werden, in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum, wird als Teileigentum bezeichnet. Zum Teileigentum zählt auch das Eigentum an PKW-Stellplätzen.

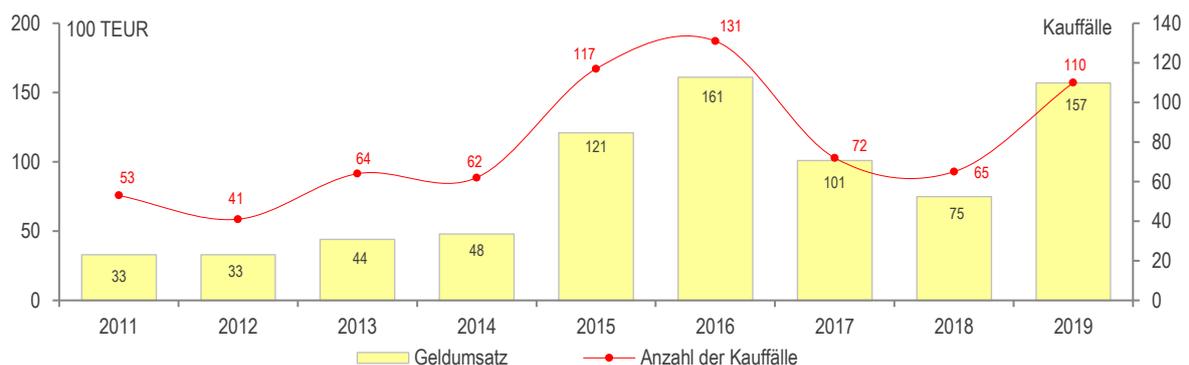
9.2 Wohnungseigentum

9.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Beim Wohnungseigentum wurden im Berichtszeitraum insgesamt 110 Kauffälle erfasst, davon 57 Erstverkäufe, 50 Weiterverkäufe, zwei Umwandlungen und ein Kauffall in Form Sondereigentum „Kasernenstuben“ (69,2 %). Wie die Anzahl der Kauffälle ist auch der Geldumsatz deutlich gestiegen auf 15,7 Mio. EUR (107,1 %).

Die Verkäufe von Wohnungseigentum konzentrieren sich insbesondere auf die Kreisstadt Neuruppin. Als Mittelzentrum und regionaler Wachstumskern bietet sie eine sehr gute Infrastruktur zum Leben und Arbeiten.

Das nachfolgende Diagramm zeigt die Umsatzentwicklung bei den Eigentumswohnungen ab dem Jahr 2011.



Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr konnten 97 Kauffälle (56 Erstverkäufe und 41 Weiterveräußerungen) mit Wohnflächenangabe ausgewertet werden.

Wohnungseigentum - Erstverkauf (teilweise mit Stellplatz)

mittlere Wohnfläche:	69 m ²	[72 m ²]
mittlerer Wohnflächenpreis:	2.567 EUR/ m ²	[2.749 EUR/ m ²]
Wohnflächenpreisspanne:	966 bis 3.750 EUR/ m ²	[1.325 bis 3.364 EUR/ m ²]
mittlerer Gesamtkaufpreis:	182.000 EUR	[199.200 EUR]
Gesamtkaufpreisspanne:	61.100 bis 400.000 EUR	[110.000 bis 269.800 EUR]

[] Werte des Vorjahres

Wohnungseigentum - Weiterverkauf (teilweise mit Stellplatz) Landkreis insgesamt

mittlere Wohnfläche:	74 m ²	[69m ²]
mittlerer Wohnflächenpreis:	1.401 EUR/ m ²	[1.294 EUR/ m ²]
Wohnflächenpreisspanne:	267 bis 3.315 EUR/ m ²	[214 bis 3.000 EUR/ m ²]
mittlerer Gesamtkaufpreis:	105.300 EUR	[92.400 EUR]
Gesamtkaufpreisspanne:	20.000 bis 295.000 EUR	[18.000 bis 315.000 EUR]

[] Werte des Vorjahres

Wohnungseigentum - Weiterverkauf (teilweise mit Stellplatz) Stadt Neuruppin/ Alt Ruppin (15 Kauffälle)

mittlere Wohnfläche:	74 m ²
mittlerer Wohnflächenpreis:	1.775 EUR/ m ²
Wohnflächenpreisspanne:	787 bis 3.315 EUR/ m ²
mittlerer Gesamtkaufpreis:	139.200 EUR
Gesamtkaufpreisspanne:	48.000 bis 295.000 EUR

Wohnungseigentum - Weiterverkauf (teilweise mit Stellplatz) Landkreis ohne Stadt Neuruppin/ Alt Ruppin (26 Kauffälle)

mittlere Wohnfläche:	75 m ²
mittlerer Wohnflächenpreis:	1.401 EUR/ m ²
Wohnflächenpreisspanne:	267 bis 2.289 EUR/ m ²
mittlerer Gesamtkaufpreis:	85.800 EUR
Gesamtkaufpreisspanne:	20.000 bis 190.000 EUR

9.2.2 Durchschnittliche Wohnflächenpreise

Für die überschlägige Wertermittlung von Wohnungseigentum können die nachfolgend ausgewiesenen Wohnflächenpreise herangezogen werden.



Die mittleren Wohnflächenpreise im Landkreis Ostprignitz-Ruppin bei den Erstverkäufen sind leicht rückläufig.

Wohnungseigentum - Weiterverkauf (teilweise mit Stellplatz)

Baualtersklassen	Jahr	Anzahl der Kauffälle	Mittleres Baujahr	Mittlerer Gesamtkaufpreis [EUR]	Mittlere Wohnfläche [m ²]	Normierter Kaufpreis/ Wohnfläche [EUR/ m ²]
Baujahr bis 1948	2019	9	1910	105.100	86	1.348
	2018	14	1903	77.000	70	1.136
Baujahr 1949 bis 1990	2019	10	1969	92.600	68	1.253
	2018	13	1971	68.100	58	1.166
Baujahr 1991 bis 2013	2019	21	1997	104.600	71	1.415
	2018	11	1997	109.700	76	1.329
Baujahr ab 2014	2019	1	2015	250.000	82	3.049
	2018	3	2017	206.200	84	2.454

Wohnungseigentum - Erstverkauf (teilweise mit Stellplatz)

Baualtersklassen	Jahr	Anzahl der Kauffälle	Mittleres Baujahr	Mittlerer Gesamtkaufpreis [EUR]	Mittlere Wohnfläche [m ²]	Normierter Kaufpreis/ Wohnfläche [EUR/ m ²]
Baujahr ab 2016	2019	48	2019	188.400	70	2.634
	2018	15	2017	197.200	72	2.749

Wegen der geringen Anzahl sind weitere Baualtersklassen nicht auswertbar.

9.2.3 Liegenschaftszinssätze

Das Land Brandenburg veröffentlicht Liegenschaftszinssätze für vermietete Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern und Wohn- und Geschäftshäusern u.a. für den weiteren Metropolitanraum im Grundstücksmarktbericht des Landes Brandenburg.

Der regionale Gutachterausschuss hat eigene Untersuchungen des Liegenschaftszinssatzes durchgeführt.

Liegenschaftszinssatz für Eigentumswohnungen für die Stadt Neuruppin und Alt Ruppin und Beschreibung der Stichprobe Datenbasis 2018/ 2019			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Durchschnittlicher Liegenschaftszins (Spanne)
50 Kauffälle			
Bodenrichtwert [EUR/ m ²]	30 bis 250	120	3,2 % (0,05 bis 5,84)
Wohn- und Nutzfläche [m ²]	43 bis 151	72	
Restnutzungsdauer [Jahre]	26 bis 80	57	
Rohertragsfaktor	10,93 bis 40,04	21,71	
Monatliche Nettokaltmiete [EUR/ m ² Wohn- und Nutzfläche]	5,60 bis 12,00	7,68	
Baujahr	1900 bis 2018	1989	

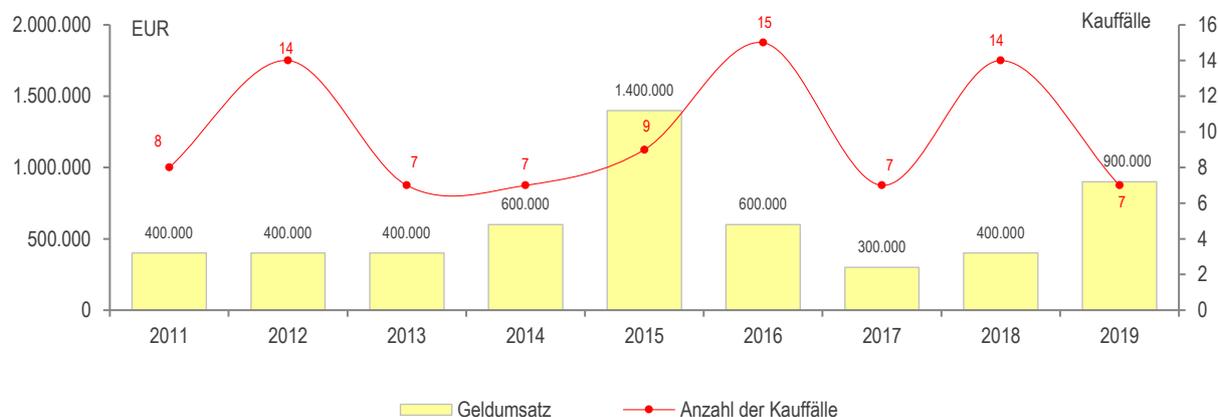
Liegenschaftszinssatz für Eigentumswohnungen im Landkreis Ostprignitz-Ruppin ohne Stadt Neuruppin/ Alt Ruppin und Beschreibung der Stichprobe			
Datenbasis 2018/ 2019			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Durchschnittlicher Liegenschaftszins (Spanne)
35 Kauffälle			
Bodenrichtwert [EUR/ m ²]	3 bis 55	37	3,9 % (0,13 bis 7,92)
Wohn- und Nutzfläche [m ²]	37 bis 150	73	
Restnutzungsdauer [Jahre]	21 bis 60	46	
Rohertragsfaktor	7,35 bis 23,81	15,86	
Monatliche Nettokaltmiete [EUR/ m ² Wohn- und Nutzfläche]	4,51 bis 6,73	5,47	
Baujahr	1900 bis 1997	1970	

Für die sachverständige Bewertung wird empfohlen, Auskünfte aus der Kaufpreissammlung einzuholen.

9.3 Teileigentum

9.3.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Beim Erst- bzw. Weiterverkauf von Teileigentum stehen insgesamt 7 Kauffälle (2 Erstverkäufe, 5 Weiterverkäufe) für die Auswertung zur Verfügung. Die Anzahl der Kauffälle hat sich zum Vorjahr halbiert. Der Geldumsatz stieg deutlich um ca. 99,8 %. Deutlich wird diese Entwicklung im nachstehenden Diagramm.



9.3.2 Durchschnittliche Nutzflächenpreise

Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr konnten 5 Kauffälle (unterschiedliche Gebäudearten) ausgewertet werden (2 Erstverkäufe, 3 Weiterverkäufe).

Beim durchschnittlichen Baujahr 1990 und einer mittleren Nutzfläche von 247 m² lag der mittlere Kaufpreis bei ca. 118.000 EUR. Das entspricht einem Nutzflächenpreis von 909 EUR/ m².

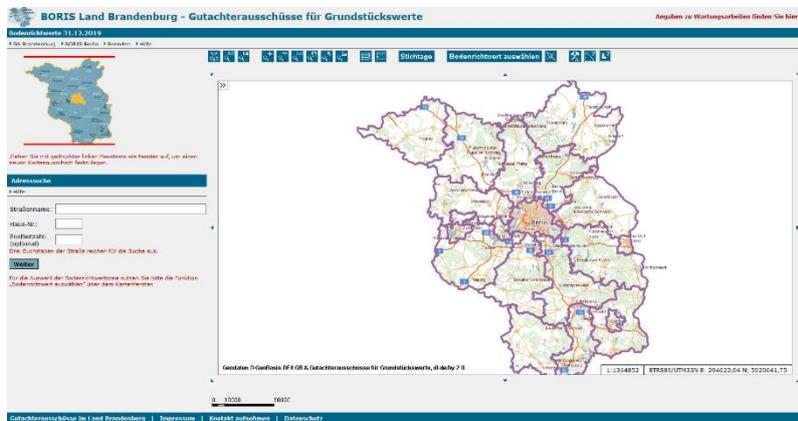
10 Bodenrichtwerte

10.1 Allgemeine Informationen

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV), insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV) weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse (§ 3 Abs. 2 ImmoWertV) vorliegen. Es handelt sich also nicht um Bodenwerte realer Grundstücke, sondern um durchschnittliche Werte für Gebiete mit gleichen Lage-, Nutzungs- und Wertverhältnissen. Der Bodenrichtwert ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück). Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen – wie z.B. Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt – bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes vom Bodenrichtwert. Bodenrichtwerte werden für baureifes Land sowie für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen abgeleitet.

Gemäß § 193 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) ermittelt der jeweils zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte die Bodenrichtwerte nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches, der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) sowie der brandenburgischen Bodenrichtwertrichtlinie (RL BRW-BB) jährlich zum Stichtag 31.12.

§ 196 BauGB verpflichtet die Gutachterausschüsse flächendeckend Bodenrichtwerte zu ermitteln. Bodenrichtwerte sind das Vorzeigeprodukt der Gutachterausschüsse und Basis unzähliger Wertermittlungen. Die Bodenrichtwerte sind zu veröffentlichen und dem zuständigen Finanzamt mitzuteilen. Jeder Bürger kann von der Geschäftsstelle Auskunft über die Bodenrichtwerte verlangen (§ 196 Abs. 3 BauGB). Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung. Weitergehende Informationen sind auf der Homepage der Gutachterausschüsse im Land Brandenburg abrufbar www.gutachterausschuss-bb.de.



Die Bodenrichtwerte werden im Internet unter folgender Adresse www.boris-brandenburg.de (siehe nebenstehende Abbildung) veröffentlicht und können dort kostenfrei eingesehen werden.

Das Bodenrichtwert-Portal ist das amtliche Auskunftsmittel der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte im Land Brandenburg.

Amtliche Kartenausschnitte sowie Auskünfte über einzelne Bodenrichtwerte werden von den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse auch weiterhin in mündlicher und schriftlicher Form erteilt. Schriftliche Auskünfte sind gebührenpflichtig.

Seit 01.03.2019 stellen die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte im Land Brandenburg in Zusammenarbeit mit dem Landesbetrieb Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg (LGB) Bodenrichtwerte und die Grundstücksmarktberichte im Rahmen von Open Data kostenfrei bereit.

10.2 Allgemeine Bodenrichtwerte

10.2.1 Bodenrichtwerte für Bauland

Zum Stichtag 31.12.2019 hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Ostprignitz-Ruppin in seiner Beratung am 10.02.2020 insgesamt 341 Bodenrichtwerte für baureifes Land in den Städten und Dörfern des Landkreises (einschließlich der Ortsteile) beschlossen.

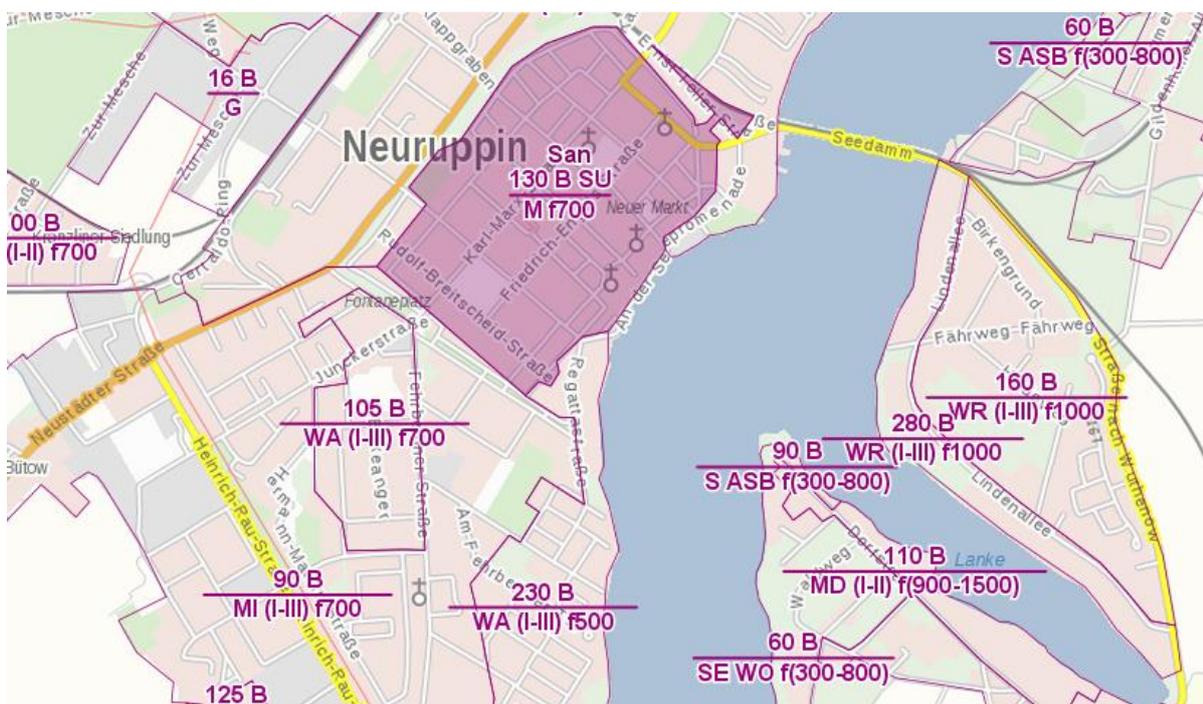
Für Erholungsgebiete wurden 94 Werte und für innerstädtisches und überregionales Gewerbe 33 zonale Bodenrichtwerte ermittelt.

Die Bodenrichtwerte für Bauland in den Städten und Dörfern des Landkreises wurden aus geeigneten Kauffällen von bis zu vier zurückliegenden Jahren abgeleitet. In kaufpreisarmen Lagen (Ortsteile) wurde das Lagewertverfahren nach Zielbaum angewendet. Die Bodenrichtwerte für Gewerbe- und Erholungsflächen wurden mittels intersubjektiver Schätzung bzw. anhand geeigneter Kauffälle durch die Gutachter ermittelt und beschlossen.

Zusätzlich wurden in diesem Jahr zum ersten Mal zum Stichtag insgesamt 10 Bodenrichtwerte der bebauten Grundstücke im Außenbereich außerhalb der Bodenrichtwertzonen je Amt/ Stadt/ Gemeinde ermittelt und beschlossen, siehe Kapitel 5.8.2 „Bebaute Flächen („faktisch baureifes Land“) im Außenbereich (nach § 35 BauGB)“.

Entwicklung der zonalen Bodenrichtwerte

Die Bodenrichtwerte in den *Dörfern und Städten* des Landkreises haben sich im Vergleich zum Vorjahr erhöht. Im ländlichen Bereich stiegen diese um etwa 58 % und in den Städten des Landkreises um ca. 12 % an.



Quelle: Bodenrichtwert-Erfassung (LGB)

Bei den Bodenrichtwerten für Gewerbeflächen haben sich drei Werte im Vergleich zum Vorjahr nicht wesentlich verändert.

Die Bodenrichtwerte für Erholungsflächen werden anhand der Lageeinstufung ermittelt. Bei den Zonen mit einfachem bis sehr gutem Erholungswert wurden Bodenrichtwerte zwischen 10,00 EUR/ m² bis 90,00 EUR/ m² beschlossen.

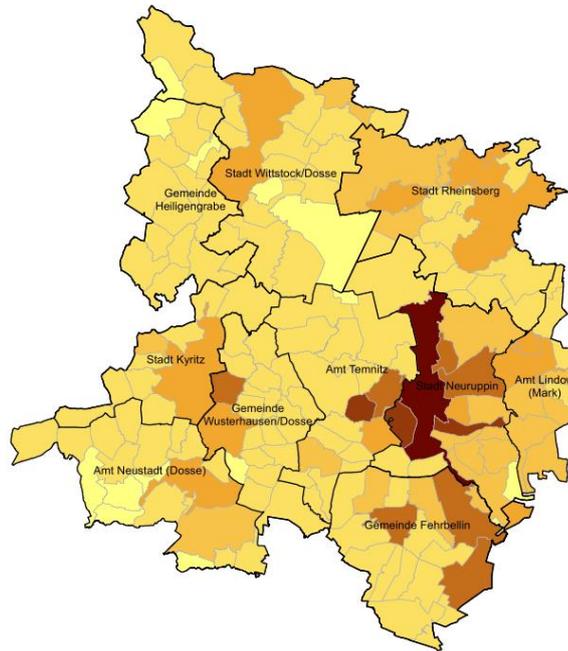
Das durchschnittliche Bodenrichtwertniveau (Bodenrichtwertmittel der Gemarkungen) der zonalen Richtwerte für Wohnbauland (Stichtag 31.12.2019) für den Landkreis Ostprignitz-Ruppin wird in der nachfolgenden Abbildung dargestellt.

Legende

Bodenrichtwertniveau des Landkreises

- bis 5 EUR/ m²
- 6 EUR/ m² bis 15 EUR/ m²
- 16 EUR/ m² bis 25 EUR/ m²
- 26 EUR/ m² bis 35 EUR/ m²
- 36 EUR/ m² bis 50 EUR/ m²
- 51 EUR/ m² bis 100 EUR/ m²
- über 100 EUR/ m²

Quelle: Landkreis Ostprignitz-Ruppin



10.2.2 Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

Zum Stichtag 31.12.2019 hat der Gutachterausschuss im Landkreis Ostprignitz-Ruppin 12 zonale Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Flächen beschlossen. Die Bodenrichtwerte basieren auf geeigneten Kauffällen (gewöhnlicher Geschäftsverkehr) des Jahres 2019. Bei geringer Kauffallanzahl wurden Kauffälle aus dem Jahr 2018 hinzugezogen. Sie beziehen sich auf ein regelmäßig geformtes Grundstück mit gebietstypischer landwirtschaftlicher Nutzung.

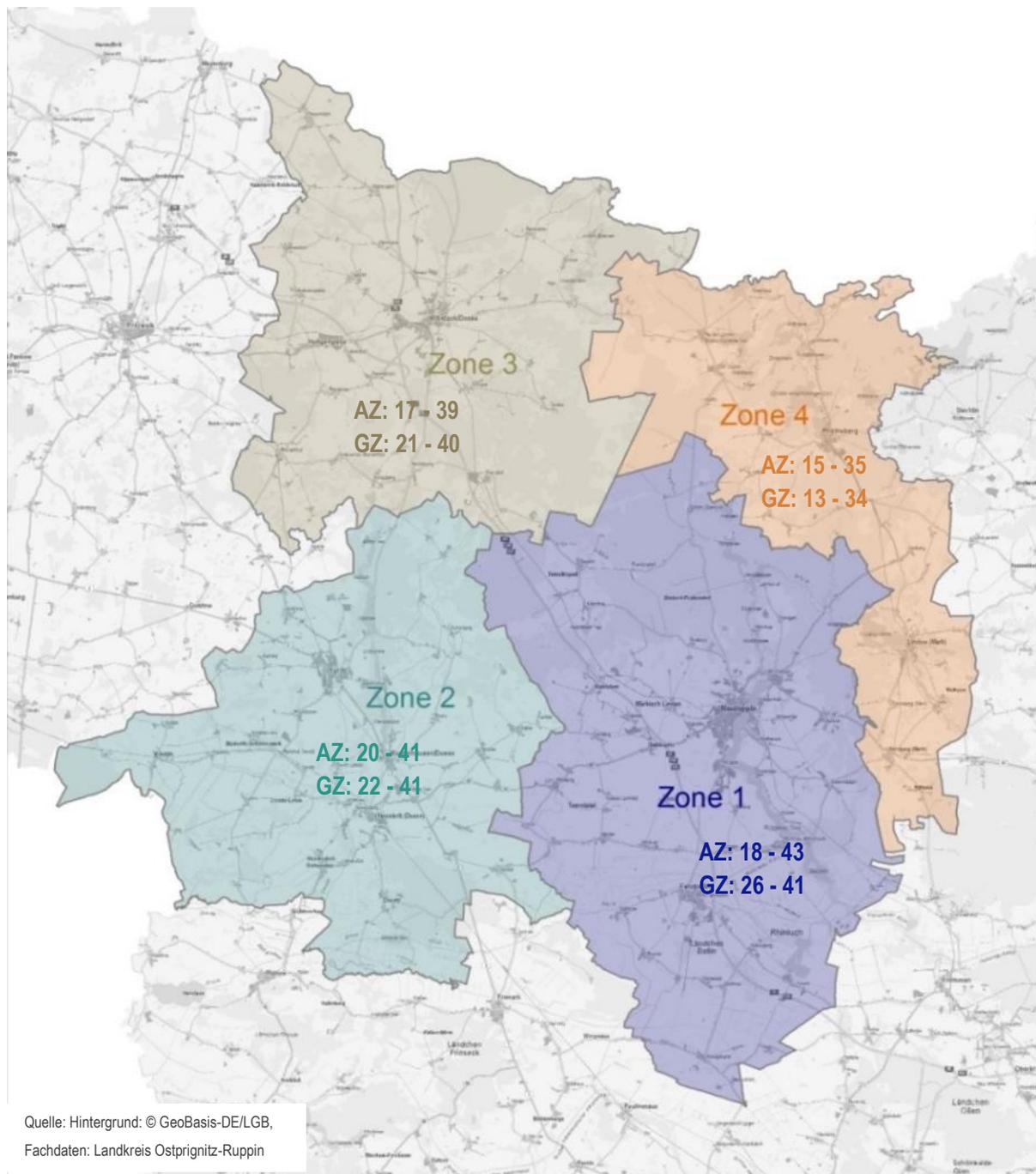
Im Landkreis Ostprignitz-Ruppin sind 4 Bodenrichtwertzonen für landwirtschaftliche Nutzungen definiert, die sich an der territorialen Lage der Grundstücke orientieren.

Die nachfolgende Tabelle beinhaltet die Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Nutzungen im Landkreis Ostprignitz-Ruppin (Stichtag 31.12.2019) in EUR/ m².

	Zone 1	Zone 2	Zone 3	Zone 4
	Stadt Neuruppin Amt Temnitz Gemeinde Fehrbellin	Stadt Kyritz Amt Neustadt (Dosse) Gemeinde Wusterhausen/Dosse	Stadt Wittstock/Dosse Gemeinde Heiligengrabe	Stadt Rheinsberg Amt Lindow (Mark)
Acker	1,60	1,50	1,60	1,30
Grünland	1,10	1,10	1,20	0,95
Wald	0,80	0,80	0,80	0,85

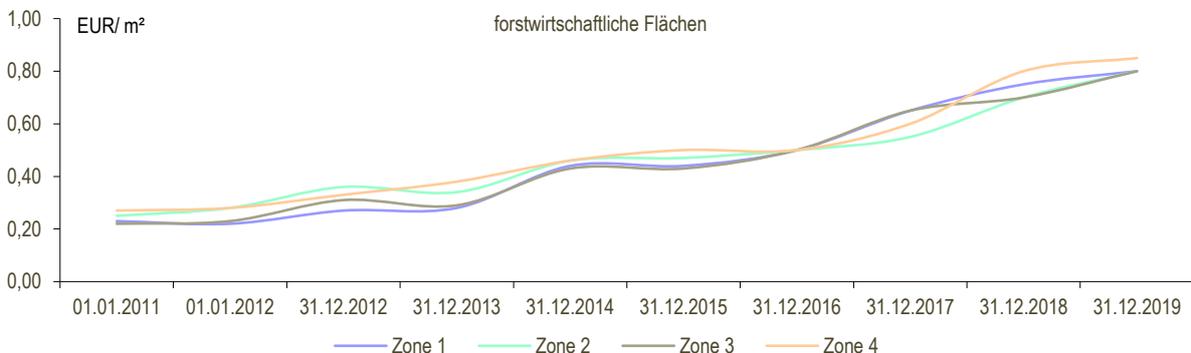
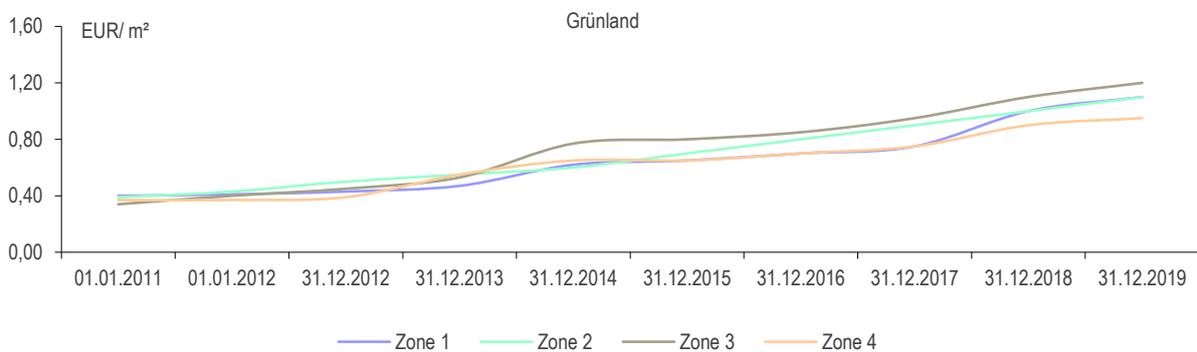
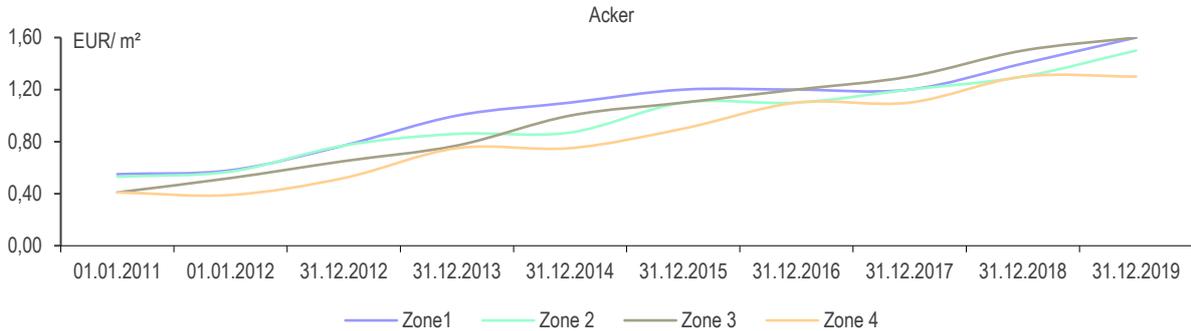
Die Bodenrichtwerte für Forstflächen sind mit Aufwuchs ausgewiesen, da eine vertraglich dokumentierte Kaufpreisaufteilung in Boden und Bestand eher die Ausnahme ist.

Bodenrichtwertzonen für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke (inkl. Ackerzahlen (AZ) und Grünlandzahlen (GZ))



Der Obere Gutachterausschuss führt eine landesweite Auswertung zur Ermittlung des Bodenwertanteils an den Kaufpreisen für Waldflächen durch. Nähere Angaben entnehmen Sie bitte dem aktuellen Grundstücksmarktbericht für das Land Brandenburg (Kapitel 5.5 „Land- und forstwirtschaftlich nutzbare Flächen“).

Die nachfolgenden Diagramme zeigen die Entwicklung der Bodenrichtwerte für Acker, Grünland und forstwirtschaftliche Flächen.



10.3 Besondere Bodenrichtwerte in Sanierungsgebieten

Nach der Brandenburgischen Bodenrichtwertrichtlinie (RL BRW-BB) sind in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten ebenfalls Bodenrichtwerte zu ermitteln. Diese sind auf Antrag der für den Vollzug des BauGB zuständigen Behörden für einzelne Gebiete für einen abweichenden Zeitpunkt zu ermitteln, sogenannte besondere Bodenrichtwerte.

Die besonderen Bodenrichtwerte dienen der Vorbereitung und Durchführung städtebaulicher Maßnahmen, deren Ziel die Beseitigung städtebaulicher Missstände und die Schaffung von modernen Stadtstrukturen ist. Sie werden als zonale Werte in den förmlich festgelegten Sanierungsgebieten als sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert (SU), ohne Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung sowie mit Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung als sanierungsbeeinflusster Bodenrichtwert (SB) festgelegt und in

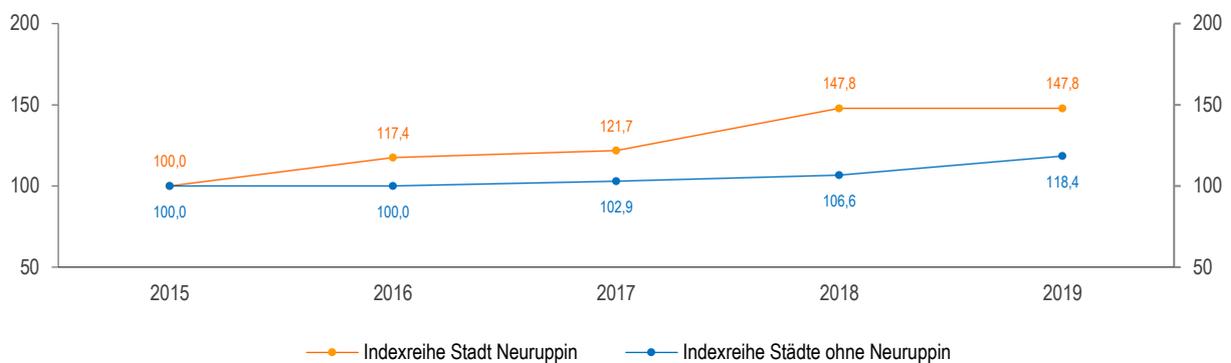
gesonderten Karten dargestellt. Das Verfahrensgebiet erhält durch die sanierungsbedingten Einzelmaßnahmen in der Regel eine erhebliche Aufwertung.

Die Bestimmung der sanierungsunbeeinflussten bzw. -beeinflussten Bodenrichtwerte und damit die Bodenwerterhöhung innerhalb eines Sanierungsgebietes kann die Kommune dem zuständigen Gutachterausschuss oder einem freien Sachverständigen übertragen.

Die vom Gutachterausschuss ermittelten besonderen Bodenrichtwerte können in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses nachgefragt werden.

Zum Stichtag 31.12.2019 wurde für die förmlich festgelegten Sanierungsgebiete der Städte Neuruppin, Wittstock/Dosse, Kyritz, Rheinsberg, Wusterhausen/Dosse und Lindow (Mark) ein allgemeiner sanierungsunbeeinflusster (SU) Bodenrichtwert durch den Gutachterausschuss beschlossen.

Um die Entwicklung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt in zeitlicher Hinsicht zu erfassen, wurden Indexreihen mit dem Basisjahr 2015 abgeleitet.



11 Nutzungsentgelte/ Mieten

11.1 Nutzungsentgelte

In der ehemaligen DDR wurden u.a. Bodenflächen zu Erholungs- und Freizeitwecken den Bürgern über sogenannte Nutzungsverträge zur Verfügung gestellt. Hierbei wurden nur geringe Entgelte für die Nutzung dieser Bodenflächen vereinbart. Die durch die Wiedervereinigung veränderten Rahmenbedingungen machten eine Anpassung der Nutzungsentgelte erforderlich (Art. 232 § 4 Abs. 2 Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch).

Die Nutzungsentgeltverordnung (NutzEV) ermöglicht eine Anpassung der Nutzungsentgelte an den Markt bis zur Höhe der frei vereinbarten ortsüblichen Pachtzinsen für vergleichbar genutzte Grundstücke in mehreren Erhöhungsschritten [Bundratsdrucksache 344/ 93; Senatsurteil vom 7.10.2009 – XII ZR 175/ 07 – NJW-RR 2010, 812 Rn. 32).

Der Gesetzgeber hat mit der NutzEV zwar Bestimmungen über die Höhe der Nutzungsentgelte und der schrittweisen Erhöhung der Entgelte getroffen; er hat jedoch keine spezifischen Verfahrensvorschriften zur Ermittlung bzw. Festlegung der Nutzungsentgelte vorgegeben.

Da für das direkte Vergleichsverfahren dem Gutachterausschuss nur wenige aktuelle Vergleichspachten vorliegen, kommt in der Praxis regelmäßig das subsidiär angewandte Hilfsverfahren der Ermittlung des ortsüblichen Nutzungsentgeltes auf der Grundlage der Bodenwertverzinsung zur Anwendung (§ 3 Absatz 3 NutzEV).

Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wurden im Zeitraum 2008 - 2019 13 auswertbare Erbbaurechtsverträge in der Grundstücksart - Gebäude für Freizeit und Wochenendhaus - untersucht. Der durchschnittliche Erbbauzins wurde mit 5,0 % (Spanne 4 % bis 6 %) ermittelt.

11.2 Mieten

Der Mietspiegel ist eine Übersicht über die örtliche Vergleichsmiete im frei finanzierten Wohnungsbau. Im Landkreis Ostprignitz-Ruppin gibt es keinen Mietspiegel. Hilfsweise kann die durch das Jobcenter des Landkreises als kommunaler Träger der Grundsicherung für Arbeitssuchende erstellte Richtlinie zur Gewährung der Bedarfe für Unterkunft und Heizung (§ 22 Zweites Buch Sozialgesetzbuch (SGB II)) zur Ermittlung ortsüblicher Mieten herangezogen werden. Grundlage dafür bildet eine durch das Jobcenter beauftragte Mieterhebung im Jahr 2018. Die aktuelle Richtlinie des Landkreises Ostprignitz-Ruppin vom 01.01.2019 ist im Internet www.ostprignitz-ruppin.de unter Kreisverwaltung, Dezernat Gesundheit und Soziales, Jobcenter, Formulare und Richtlinien, Richtlinien ALG II, verfügbar.

Gewerbemieten werden beim Gewerbemietenservice der IHK Potsdam unter www.ihk-potsdam.de für den Landkreis Ostprignitz-Ruppin veröffentlicht.

12 Örtlicher Gutachterausschuss und Oberer Gutachterausschuss

12.1 Örtlicher Gutachterausschuss

Auf der Grundlage des BauGB § 192 bis § 199 wurden in der Bundesrepublik Deutschland flächendeckend Gutachterausschüsse eingerichtet. Gemäß § 1 der Brandenburgischen Gutachterausschussverordnung (BbgGAV) sind für die Bereiche der Landkreise und der kreisfreien Städte je ein selbstständiger und unabhängiger Gutachterausschuss zu bilden.

Das Ministerium des Innern und für Kommunales des Landes Brandenburg 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 wird 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 die Leiterin/ der Leiter der Katasterbehörde. Die Mitglieder des Gutachterausschusses müssen für die Wertermittlung erforderliche Sachkunde und Erfahrungen besitzen. Sie sind unparteiisch, zur Verschwiegenheit verpflichtet und bei Interessenkollisionen von der Mitwirkung im Gutachterausschuss auszuschließen.

Die 16 regionalen Gutachterausschüsse der Landkreise und kreisfreien Städte sowie der Obere Gutachterausschuss verfügen über ein gemeinsames Internetinformationsportal (siehe nebenstehende Abbildung):

www.gutachterausschuss-bb.de.

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



Außerdem ist diese Seite mit dem Bodenrichtwertportal BORIS Land Brandenburg verlinkt.

Der Gutachterausschuss im Landkreis Ostprignitz-Ruppin besteht aus dem Vorsitzenden, zwei Stellvertreterinnen und ehrenamtlichen Gutachterinnen sowie aus weiteren sieben ehrenamtlichen Gutachtern. Eine Übersicht aller Gutachter ist im Anhang, Kapitel 13.1 beigefügt.

Zur Vorbereitung und Durchführung seiner Aufgaben bedient sich der Gutachterausschuss einer Geschäftsstelle, die beim Kataster- und Vermessungsamt des Landkreises eingerichtet ist.

Nach Weisung des Gutachterausschusses oder dessen Vorsitzenden nimmt die Geschäftsstelle nachfolgende Aufgaben wahr (§ 16 Abs. 3 Bbg GAV):

- die Einrichtung und Führung der Kaufpreissammlung
- die vorbereitenden Arbeiten für die Ermittlung der Bodenrichtwerte
- die vorbereitenden Arbeiten für die Ermittlung und Fortschreibung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten
- die Vorbereitung des Grundstücksmarktberichtes
- die Vorbereitung der Gutachten
- die Erteilung von Auskünften aus der Kaufpreissammlung
- die Erteilung von Auskünften über vereinbarte Nutzungsentgelte
- die Erledigung der Geschäfte der laufenden Verwaltung des Gutachterausschusses

Hauptaufgabe der Geschäftsstelle ist die Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung. Sie ist landesweit einheitlich eingerichtet und automatisiert geführt. Zur Führung der Kaufpreissammlung ist jeder Vertrag, durch den sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt, auch im Wege des Tausches, zu übertragen oder ein Erbbaurecht erstmals oder erneut zu begründen, von der beurkundenden Stelle in Abschrift dem Gutachterausschuss zu übersenden (§ 195 Abs.1). Die Verträge sind nach Weisung des Gutachterausschusses unverzüglich auszuwerten und um notwendige preis- bzw. wertbeeinflussende Daten zu ergänzen. Damit ist die Kaufpreissammlung eine einzigartige Informationsquelle, in der das Marktgeschehen nahezu lückenlos erfasst und dokumentiert ist. Nach Aufnahme der Daten in die Kaufpreissammlung werden sämtliche Urkunden vernichtet. Alle persönlichen Angaben aus den Kaufverträgen werden vertraulich behandelt und unterliegen dem Datenschutz.

Auskünfte aus der Kaufpreissammlung erteilt die Geschäftsstelle, wenn der Antragsteller ein berechtigtes Interesse darlegt und die sachgerechte Verwendung der Daten gewährleistet.

12.2 Oberer Gutachterausschuss

Für das Land Brandenburg besteht ein Oberer Gutachterausschuss. Die Bildung und die Aufgabeninhalte des Oberen Gutachterausschusses regeln die §§ 22 bis 26 der Brandenburgischen Gutachterausschussverordnung. Die Gutachterausschüsse sind verpflichtet, dem Oberen Gutachterausschuss die Daten der Kaufpreissammlung zugänglich zu machen und für die Wahrnehmung seiner Aufgaben alle in Betracht kommenden Daten und Unterlagen aufzubereiten und vorzulegen.

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.

13 Anhang

13.1 Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis OPR

Vorsitzender:

- *Herr Henry Zunke*
Amtsleiter Kataster- und Vermessungsamt

stellvertretende Vorsitzende und ehrenamtliche Gutachterinnen:

- *Frau Edda Schlumbach*
Sachverständige für Wertermittlung im Grundstücksverkehr
- *Frau Dr. Iris Homuth*
Dr. agr., Diplom-Agraringenieur
Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige

weitere ehrenamtliche Gutachter:

- *Herr Friedrich-Wilhelm Krause*
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
- *Frau Uta Steinke*
Sparkassenbetriebswirtin
- *Herr Gunter Genau*
Regionalteamleiter Technische Leitung im Landesamt für Ländliche Entwicklung, Landwirtschaft und Flurneuordnung
- *Frau Yvonne Rohr*
Dipl. Bauingenieur (FH)
Immobiliengutachterin/ Immobiliensachverständige
- *Herr Dirk Pospiech*
Immobilienmakler

ehrenamtliche Gutachter der zuständigen Finanzbehörde:

- *Frau Carola Hänicke*
Verwaltungsfachangestellte
- *Frau Ute Schwermer*
Betriebsökonom für Landwirtschaft

13.2 Anschriften der Amts-, Stadt- und Gemeindeverwaltungen

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

Städte im Landkreis Ostprignitz-Ruppin

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

Stadt Rheinsberg		Seestraße 21 16831 Rheinsberg Telefon: 033931 55-100 Fax: 033931 55-250 stadt@rheinsberg.de www.rheinsberg.de	mit den Ortsteilen Basdorf, Braunsberg, Dierberg, Dorf Zechlin, Flecken Zechlin, Großzerlang, Heinrichsdorf, Kagar, Kleinzerlang, Linow, Luhme, Schwanow, Wallitz, Zechlinerhütte, Zechow, Zühlen
Stadt Wittstock/Dosse		Markt 1 16909 Wittstock/Dosse Telefon: 03394 429-0 Fax: 03394 429-102 buergemeister@wittstock.de www.wittstock.de	mit den Ortsteilen Babitz, Berlinchen, Biesen, Christdorf, Dossow, Dranse, Fretzdorf, Freyenstein, Gadow, Goldbeck, Groß Haßlow, Niemerlang, Rossow, Sewekow, Schweinrich, Stadt Wittstock/Dosse, Wulfersdorf, Zempow, Zootzen
Gemeinden im Landkreis Ostprignitz-Ruppin			
Gemeinde Fehrbellin		Johann-Sebastian-Bach-Straße 6 16833 Fehrbellin Telefon: 033932 595-0 Fax: 033932 70314 info@gemeinde-fehrbellin.de www.gemeinde-fehrbellin.de	mit den Ortsteilen Betzin, Brunne, Dechtow, Deutschhof, Stadt Fehrbellin, Hakenberg, Karwese, Königshorst, Langen, Lentzke, Linum, Manker, Protzen, Tarmow, Walchow, Wall, Wustrau- Altfreisack
Gemeinde Heiligengrabe		Am Birkenwäldchen 1a 16909 Heiligengrabe OT Heiligengrabe Telefon: 033962 67-0 Fax: 033962 67-333 gemeinde@heiligengrabe.de www.heiligengrabe.de	mit den Ortsteilen Blandikow, Blesendorf, Blumenthal, Grabow, Heiligengrabe, Herzsprung, Jabel, Königsberg, Liebenthal, Maulbeerwalde, Papenbruch, Rosenwinkel, Wernikow, Zaatzke
Gemeinde Wusterhausen/Dosse		Am Markt 1 16868 Wusterhausen/Dosse Telefon: 033979 877-10 Fax: 033979 877-40 info@wusterhausen.de www.wusterhausen.de	mit den Ortsteilen Bantikow, Barsikow, Blankenberg, Brunn, Bückwitz, Dessow, Emilienhof, Ganzer, Kantow, Läsikow, Lögow, Metzelthin, Nackel, Schönberg, Sechzehneichen, Segeletz, Tornow, Tramnitz, Trieplatz, Wulkow, Wusterhausen/Dosse

13.3 Anschriften der Gutachterausschüsse und Geschäftsstellen im Land Brandenburg

Landkreis/ kreisfreie Stadt	Verwaltungssitz	Telefon	Email
		Fax	Webseite
Barnim	Am Markt 1 16225 Eberswalde	03334 214-1946 03334 214-2946	gutachterausschuss@kvbarnim.de www.barnim.de
Dahme-Spreewald	Reutergasse 12 15907 Lübben (Spreewald)	03546 20-2758 03546 20-1264	gaa@dahme-spreewald.de www.dahme-spreewald.de
Elbe-Elster	Nordpromenade 4a 04916 Herzberg/ Elster	03535 462-706 03535 462-730	gutachterausschuss@lkee.de www.landkreis-elbe-elster.de
Havelland	Waldemardamm 3 14641 Nauen	03321 4036-181 03321 40336-181	gaa@havelland.de www.havelland.de
Märkisch-Oderland	Klosterstraße 14 15344 Strausberg	03346 850-7460 03346 850-7469	geschaeftsstelle-gaa@landkreismol.de www.maerkisch-oderland.de
Oberhavel	Rungestraße 20 16515 Oranienburg	03301 601-5581 03301 601-80510	gutachterausschuss@oberhavel.de www.oberhavel.de
Oder-Spree und Stadt Frankfurt/ Oder	Spreeinsel 1 Haus L 15848 Beeskow	03366 35-1710 03366 35-1718	gaa-los-ff@landkreis-oder-spree.de www.landkreis-oder-spree.de www.frankfurt-oder.de
Ostprignitz-Ruppin	Neustädter Straße 14 16816 Neuruppin	03391 688-6210 03391 688-6209	gutachter@opr.de www.ostprignitz-ruppin.de
Potsdam-Mittelmark	Potsdamer Straße 18a 14513 Teltow	03328 318-311 03328 318-315	gaa@potsdam-mittelmark.de www.potsdam-mittelmark.de
Prignitz	Bergstraße 1 19348 Perleberg	03876 713-791 03876 713-794	gutachterausschuss@lkprignitz.de www.landkreis-prignitz.de
Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz	Vom-Stein-Straße 30 03050 Cottbus	0355 4991-2247 0355 4991 2111	gaa-spn-osl@lkspn.de www.landkreis-spree-neisse.de www.osl-online.de
Teltow-Fläming	Am Nuthefieß 2 14943 Luckenwalde	03371 608-4299 03371 608-9221	gutachterausschuss@teltow-flaeming.de www.teltow-flaeming.de
Uckermark	Dammweg 11 16303 Schwedt/ Oder	03332 58023-13 03332 58023-50	gaa@uckermark.de www.uckermark.de
Brandenburg an der Havel	Klosterstraße 14 14770 Brandenburg a.d. Havel	03381 5862-03 03381 5862-04	gutachterausschuss@stadt-brandenburg.de www.stadt-brandenburg.de
Cottbus	Karl-Marx-Straße 67 03044 Cottbus	0355 612-4213 0355 61213-4203	gutachterausschuss@cottbus.de www.cottbus.de
Potsdam	Hegelallee 6-10, Haus 1 14467 Potsdam	0331 289-3182 0331 28984-3183	gutachterausschuss@rathaus.potsdam.de www.potsdam.de
Geschäftsstelle Oberer Gutachterausschuss beim Landesbetrieb LGB (Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg)	Robert-Havemann-Straße 4 15236 Frankfurt (Oder)	0335 5582-520 0335 5582-503	oberer.gutachterausschuss@geobasis-bb.de www.geobasis-bb.de
Landesbetrieb LGB (Landesvermessung und Geoinformation Brandenburg) Kundenservice	Heinrich-Mann-Allee 103 14473 Potsdam	0331 8844-123 0331 8844-16-123	kundenservice@geobasis-bb.de www.geobasis-bb.de

13.4 Abkürzungsverzeichnis

AKS	Automatisiert geführte Kaufpreissammlung
AZ	Ackerzahl
BauGB	Baugesetzbuch
bb	bebaut
BbgGAV	Brandenburgische Gutachterausschussverordnung
BGF	Brutto-Grundfläche
boG	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
BRW	Bodenrichtwert
BVVG	Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH
BW	Bodenwert
EFH	Einfamilienhaus
EW-RL	Ertragswertrichtlinie
FFH	Fauna-Flora-Habitat
GMB	Grundstücksmarktbericht
GND	Gesamtnutzungsdauer
GZ	Grünlandzahl
IHK	Industrie- und Handelskammer
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
KF	Kauffall/ Kauffälle
LEP HR	Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg
If	land- und forstwirtschaftliche Flächen
LGB	Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg
MFH	Mehrfamilienhäuser
NHK	Normalherstellungskosten
NSG	Naturschutzgebiet
NutzEV	Nutzungsentgeltverordnung
OPR	Ostprignitz-Ruppin
RDH	Reihenhäuser und Doppelhaushälften
RE	Regional-Express
REG	Regionalentwicklungsgesellschaft Nordwestbrandenburg mbH
RND	Restnutzungsdauer
RL BRW-BB	Brandenburgische Bodenrichtwertrichtlinie
RL EW-BB	Brandenburgische Ertragswertrichtlinie
RL SW-BB	Brandenburgische Sachwertrichtlinie
R ²	Korrelationskoeffizient
SGB	Sozialgesetzbuch
SO-Gebiet	Sondergebiete
SWF	Sachwertfaktor/ en
SW-RL	Sachwertrichtlinie
ub	unbebaut
vSW	vorläufiger Sachwert
WE	Wohneinheit/ en
WGH	Wohn- und Geschäftshäuser