

Grundstücksmarktbericht 2022 Landkreis Ostprignitz-Ruppin



Impressum

Herausgeber	Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Ostprignitz-Ruppin
Geschäftsstelle	beim Amt für Kataster, Geoinformation und IT Neustädter Straße 14 16816 Neuruppin Telefon: 03391/ 688 6211 Telefax: 03391/ 688 6209 E-Mail: gutachter@opr.de Internet: https://www.gutachterausschuesse-bb.de
Berichtszeitraum	01.01.2022 bis 31.12.2022
Datenerhebung	Im jährlichen Grundstücksmarktbericht sind grundsätzlich alle bis zum 31.12. abgeschlossenen und notariell beglaubigten Verträge ausgewertet, die bis zum 15.02. des Folgejahres in der Geschäftsstelle vorgelegt wurden. Aufgrund von einer Vielzahl von Verträgen, die in diesem Jahr nach dem Zeitpunkt eingegangen sind, war es speziell bzgl. Teilmarkt „Wohnungs- und Teileigentum“ erforderlich, eine erneute Auswertung und Analyse vorzunehmen und sie als Version 2.0 des Grundstücksmarktberichtes 2022 zu veröffentlichen. Berücksichtigt wurden somit alle Verträge des Berichtsjahres 2022, die bis zum 30.05.2023 der Geschäftsstelle vorlagen.
Datum der Veröffentlichung	April 2023
Bezug	Als PDF-Dokument auf der Homepage der Gutachterausschüsse (https://www.gutachterausschuesse-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 46,00 EUR ¹
Titelfoto	Baustelle im Gewerbegebiet (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 www.gutachterausschuesse-bb.de anzugeben. Beispiel für den Quellenvermerk: © Gutachterausschüsse für Grundstückswerte BB 2022 dl-de/by-2-0 (http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0), www.gutachterausschuesse-bb.de Die Nichtbeachtung dieser Nutzungsbedingungen wird nach dem Urheberrechtsgesetz verfolgt.

¹ entsprechend der aktuellen Brandenburgischen Gutachterausschuss-Gebührenordnung

Anwendung der ImmoWertV 2021

Am 1. Januar 2022 ist die Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805) in Kraft getreten. Gleichzeitig ist die ImmoWertV 2010 außer Kraft getreten. Alle wesentlichen Grundsätze sämtlicher bisheriger Richtlinien (WertR, BRW-RL, SW-RL, VW-RL, EW-RL) wurden in die ImmoWertV 2021 integriert und sind damit ab dem 1. Januar 2022 verbindlich anzuwenden. Die bisherigen Richtlinien des Bundes wurden durch Bekanntmachung im Bundesanzeiger (BAnz AT 31.12.2021 B11) für gegenstandslos erklärt. Mit der ImmoWertV 2021 werden daher im Gegensatz zur bisherigen ImmoWertV verbindliche Modellansätze für die Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten, insbesondere für die Ermittlung von Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinssätzen vorgegeben. Der Bund als Verordnungsgeber hat jedoch anerkannt, dass eine kurzfristige Modellumstellung durch die Gutachterausschüsse nicht erfolgen kann, da erst eine gewisse Anzahl von nach diesen neuen Modellvorgaben erfassten und ausgewerteten Kaufverträgen in den Kaufpreissammlungen enthalten sein muss. Daher wurde in § 53 Abs. 2 ImmoWertV eine Übergangsregelung zur Gesamt- und Restnutzungsdauer getroffen, die bis zum 31. Dezember 2024 gilt. Im Land Brandenburg wird von dieser Übergangsregelung Gebrauch gemacht.

Die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen und Sachwertfaktoren für diesen Grundstücksmarktbericht erfolgt daher unverändert nach der Brandenburgischen Ertragswertrichtlinie (RL EW-BB) vom 4. August 2017 und der Brandenburgischen Sachwertrichtlinie (RL SW-BB) vom 31. März 2014 (geändert durch Erlass vom 21.03.2018). Informationen hierzu finden Sie unter dem folgenden Link: <https://www.gutachterausschuesse-bb.de>

Die neue Verwaltungsvorschrift zur Ermittlung von Ertragswerten und Liegenschaftszinssätzen sowie von Sachwerten und Sachwertfaktoren im Land Brandenburg tritt am 01.06.2023 in Kraft. Das bedeutet, dass für das Berichtsjahr 2022 noch nicht die neuen Modellansätze für die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze und Sachwertfaktoren zur Anwendung kommen. Erst ab dem Jahr 2023 werden alle Kauffälle nach der neuen Verwaltungsvorschrift erfasst und analysiert.

§ 10 Abs. 2 ImmoWertV regelt die Anwendung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten, die (noch) nicht nach den Vorgaben der ImmoWertV 2021 ermittelt wurden:

„Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist.“

Von wesentlicher Bedeutung sind hierfür die Modellbeschreibungen zu diesen Daten. Zu den einzelnen sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten werden Ihnen in diesem Grundstücksmarktbericht Modellbeschreibungen zur Verfügung gestellt, die bei der modellkonformen Anwendung dieser Daten zu beachten sind.

Dokumentenhistorie

Version	Datum	Seite	Beschreibung
1.0	18.04.2023	gesamt	Erste Version, Veröffentlichung
2.0	14.07.2023	1 und 2	Kapitel 1, Aktualisierung; Grund: Übermittlung von Kauffällen zum Berichtsjahr 2022 nach dem Stichtag 15.02.2023, betrifft speziell Kauffälle der Eigentumswohnungen und Teileigentum
		8 bis 11	Kapitel 4, Aktualisierung; Grund: Übermittlung von Kauffällen zum Berichtsjahr 2022 nach dem Stichtag 15.02.2023, betrifft speziell Kauffälle der Eigentumswohnungen und Teileigentum
		10 und 11	Kapitel 4.3: Aufteilung des Gesamt-Diagramms zum Flächenumsatz in Einzel-Diagramme der Teilmärkte, Grund: bessere Lesbarkeit
		42 bis 45	Kapitel 9 wurde vollständig überarbeitet, Grund: Übermittlung von Kauf-fällen zum Berichtsjahr 2022 nach dem Stichtag 15.02.2023, betrifft speziell Kauffälle der Eigentumswohnungen und Teileigentum

Gliederung des Grundstücksmarktberichtes

1	Der Grundstücksmarkt in Kürze	1
2	Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	2
3	Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	3
3.1	Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen	3
3.2	Wirtschaftliche Strukturdaten	6
4	Übersicht über die Umsätze	8
4.1	Vertragsvorgänge	8
4.2	Geldumsatz	9
4.3	Flächenumsatz	10
5	Bauland	11
5.1	Allgemeines	11
5.2	Bauland für den individuellen Wohnungsbau/ Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke	13
5.2.1	Preisniveau, Preisentwicklung	13
5.2.2	Bodenpreisindexreihen	13
5.2.3	Umrechnungskoeffizienten	14
5.3	Bauland für den Geschosswohnungsbau/ Mehrfamilienhausgrundstücke	14
5.3.1	Preisniveau, Preisentwicklung	14
5.3.2	Bodenpreisindexreihen	14
5.3.3	Umrechnungskoeffizienten	15
5.4	Bauland für Gewerbe	15
5.4.1	Preisniveau, Preisentwicklung	15
5.4.2	Bodenpreisindexreihen	16
5.5	Bauerwartungsland und Rohbauland	16
5.6	Sonstiges Bauland	16
5.7	Erbbaurechte	17
5.8	Sonderauswertungen	17
5.8.1	Arrondierungsflächen	17
5.8.2	Bebaute Flächen („faktisch baureifes Land“) im Außenbereich (nach § 35 BauGB)	18
6	Land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke	18
6.1	Allgemeines	18
6.2	Landwirtschaftliche Flächen	19
6.2.1	Preisniveau, Preisentwicklung	20
6.2.2	Bodenpreisindexreihen	21
6.2.3	Untersuchung landwirtschaftlicher Flächen nach Lage	21
6.3	Forstwirtschaftliche Flächen	21
6.3.1	Preisniveau, Preisentwicklung	22

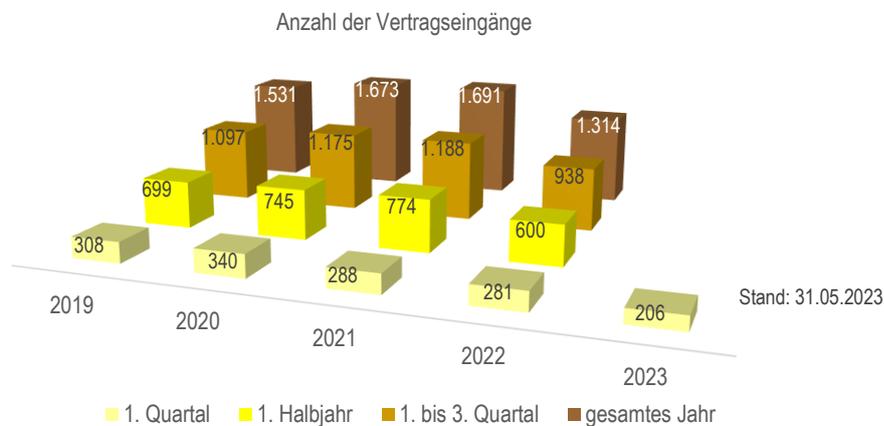
6.3.2	Indexreihen forstwirtschaftlicher Flächen	22
6.3.3	Untersuchung forstwirtschaftlicher Flächen nach Lage.....	22
7	Sonstige unbebaute Grundstücke.....	23
7.1	Sonstige Flächen	23
7.2	Flächen des Gemeinbedarfs.....	24
8	Bebaute Grundstücke	25
8.1	Allgemeines	25
8.2	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	26
8.2.1	Preisniveau, Preisentwicklung	26
8.2.2	Sachwertfaktoren für Ein-/ Zweifamilienhäuser.....	28
8.2.3	Durchschnittliche Wohnflächenpreise (Vergleichsfaktoren/ Gebädefaktoren)	31
8.2.4	Liegenschaftszinssätze	31
8.3	Reihenhäuser/ Doppelhaushälften	33
8.3.1	Preisniveau, Preisentwicklung	34
8.3.2	Sachwertfaktoren	35
8.3.3	Liegenschaftszinssätze	36
8.4	Mehrfamilienhäuser	36
8.4.1	Preisniveau, Preisentwicklung	36
8.4.2	Liegenschaftszinssätze	37
8.5	Bürogebäude, Geschäftshäuser, Wohn- und Geschäftshäuser	38
8.5.1	Preisniveau, Preisentwicklung	38
8.6	Sonstige bebaute Objekte	39
8.6.1	Wochenend- und Ferienhäuser.....	39
8.6.1.1	Preisniveau, Preisentwicklung	39
8.6.1.2	Hafendorf Rheinsberg.....	40
8.6.2	Bauernhäuser	40
8.6.2.1	Preisniveau, Preisentwicklung	40
8.6.2.2	Orientierende Auswertungen der Bauernhäuser.....	41
8.6.3	Sonstige Gebäude	41
8.6.3.1	Preisniveau, Preisentwicklung	41
9	Wohnungs- und Teileigentum	42
9.1	Allgemeines	42
9.2	Wohnungseigentum.....	42
9.2.1	Preisniveau, Preisentwicklung	42
9.2.2	Durchschnittliche Wohnflächenpreise	43
9.2.3	Liegenschaftszinssätze	44
9.3	Teileigentum	44

9.3.1 Preisniveau, Preisentwicklung	44
9.3.2 Durchschnittliche Nutzflächenpreise	45
10 Bodenrichtwerte	45
10.1 Allgemeine Informationen	45
10.2 Allgemeine Bodenrichtwerte	46
10.2.1 Bodenrichtwerte für Bauland	46
10.2.2 Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke.....	47
10.3 Besondere Bodenrichtwerte in Sanierungsgebieten.....	48
11 Nutzungsentgelte/ Mieten	49
11.1 Nutzungsentgelte.....	49
11.2 Mieten.....	49
12 Örtlicher Gutachterausschuss und Oberer Gutachterausschuss	49
12.1 Örtlicher Gutachterausschuss	49
12.2 Oberer Gutachterausschuss.....	50
13 Anhang	51
13.1 Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis OPR.....	51
13.2 Anschriften der Amts-, Stadt- und Gemeindeverwaltungen.....	52
13.3 Anschriften der Gutachterausschüsse und Geschäftsstellen im Land Brandenburg	54
13.4 Abkürzungsverzeichnis.....	55

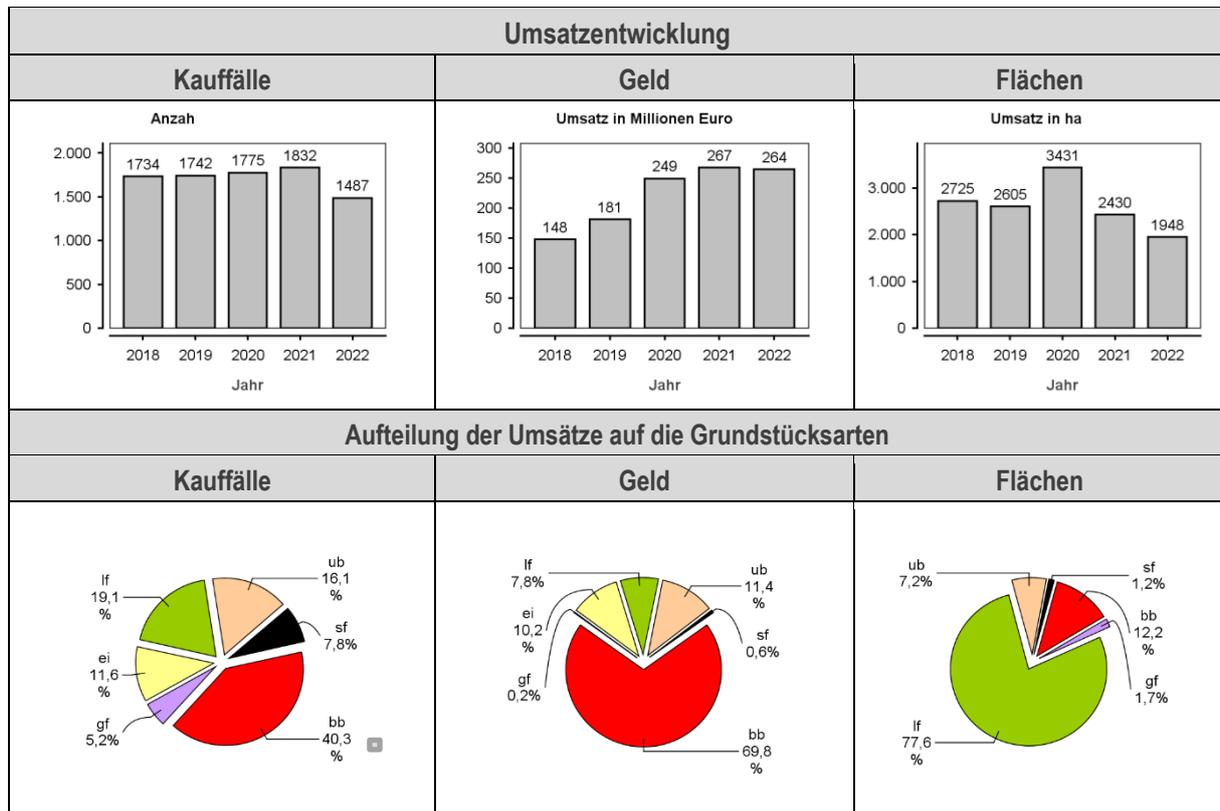
1 Der Grundstücksmarkt in Kürze

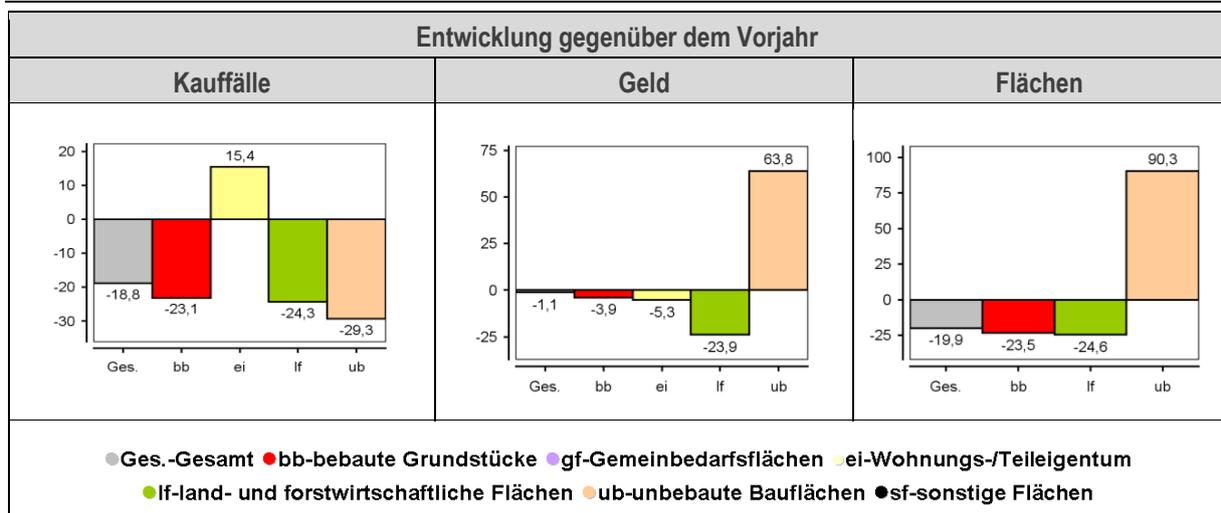
Im jährlichen Grundstücksmarktbericht sind grundsätzlich alle bis zum 31.12. abgeschlossenen und notariell beglaubigten Verträge ausgewertet, die bis zum 15.02. des Folgejahres in der Geschäftsstelle vorgelegt wurden. Aufgrund von einer Vielzahl von Verträgen, die in diesem Jahr nach dem Zeitpunkt eingegangen sind, war es speziell bzgl. Teilmarkt „Wohnungs- und Teileigentum“ erforderlich, eine erneute Auswertung und Analyse vorzunehmen und sie als Version 2.0 des Grundstücksmarktberichtes 2022 zu veröffentlichen. Berücksichtigt wurden somit alle Verträge des Berichtsjahres 2022, die bis zum 30.05.2023 der Geschäftsstelle vorlagen (2022: insgesamt 1.487 Kauffälle aus 1.314 Verträgen).

Der Vergleich der in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte eingegangenen notariell beglaubigten Verträge in den einzelnen Quartalen zeigt bis 2021 einen gleichbleibenden Verlauf. Ab dem 1. Halbjahr 2022 ist ein Rückgang der Vertragseingänge um ca. 22 % erkennbar. Diese rückläufige Entwicklung setzte sich im 1. Quartal 2023 fort.



Für das Jahr 2022 geben die folgenden Diagramme einen Überblick über die Umsatzentwicklung und -aufteilung auf dem Grundstücksmarkt im Landkreis Ostprignitz-Ruppin.





Die in den Diagrammen genannten Grundstücksarten 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 mit 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 Kreisgebietsreform durch Zusammenlegung der Landkreise Kyritz, Neuruppin und Wittstock/Dosse. 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 und 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) 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.



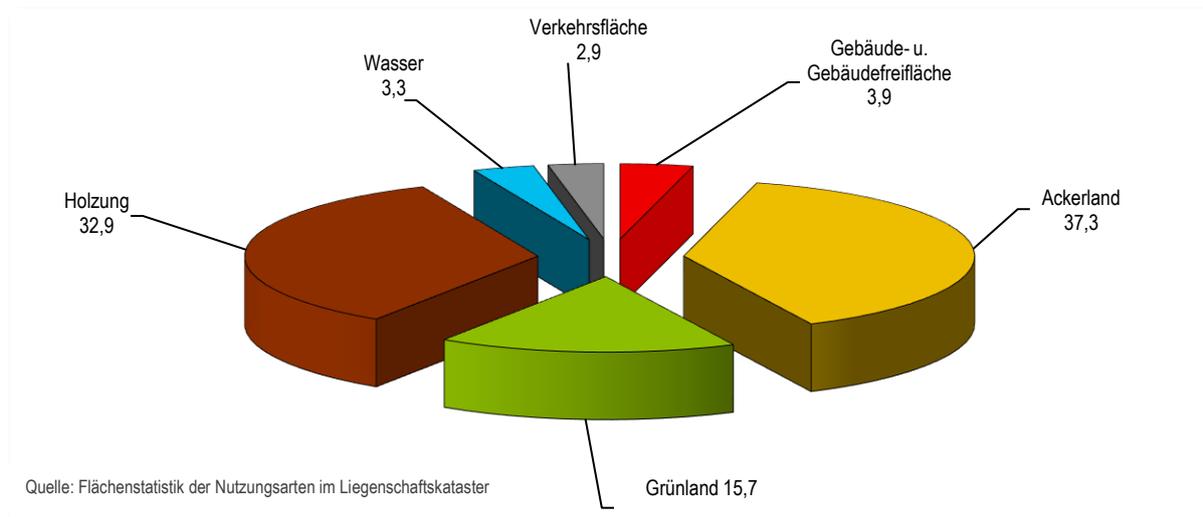
Quelle: Hintergrund: © GeoBasis-DE/LGB, Fachdaten: Landkreis Ostprignitz-Ruppin

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.

Übersicht über die Flächennutzung

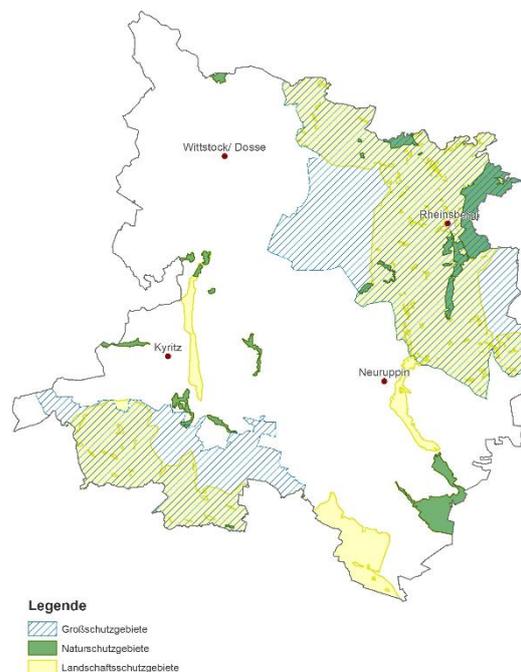
Fast 90 % der Fläche im Landkreis Ostprignitz-Ruppin werden land- bzw. forstwirtschaftlich genutzt. Der Anteil der reinen Landwirtschaftsflächen beträgt > 53 % und liegt damit über dem Landesdurchschnitt von 45 %.

Der prozentuale Anteil der einzelnen Nutzungsarten an der Gesamtfläche des Landkreises ist nur leichten jährlichen Schwankungen unterworfen. Das folgende Diagramm zeigt den prozentualen 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 (772 km²).

Die Schutzgebiete 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. 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.

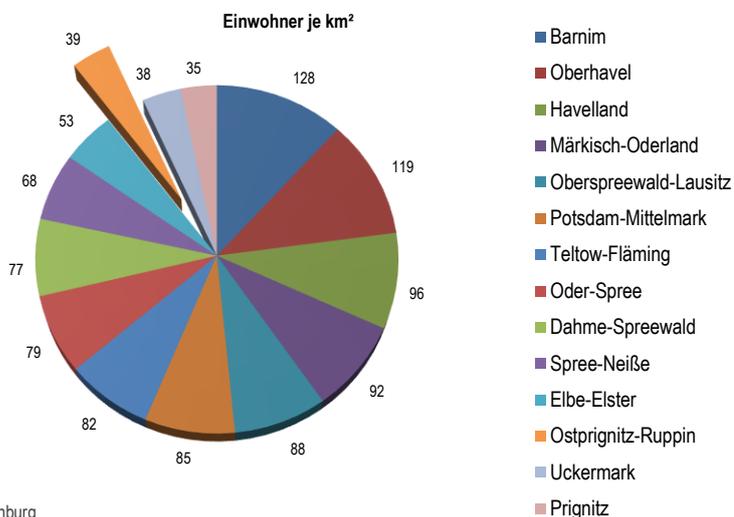


Quelle: Landkreis Ostprignitz-Ruppin, Übersichtskarte Schutzgebiete

Einen großen Schatz der Natur besitzt Ostprignitz-Ruppin mit der Kyritz-Ruppiner Heide, die sich mit 12.000 Hektar auf dem Gebiet des Landkreises befindet und die seit 2021 zum Naturpark Stechlin-Ruppiner Land gehört. Diese Landschaft ist eine der größten zusammenhängenden Heideflächen Europas mit einer Aussichtsplattform auf dem Sielmann-Hügel in der Kyritz-Ruppiner Heide. Das ehemalige „Bombodrom“ ist zum Ausflugsziel für Naturfreunde geworden.

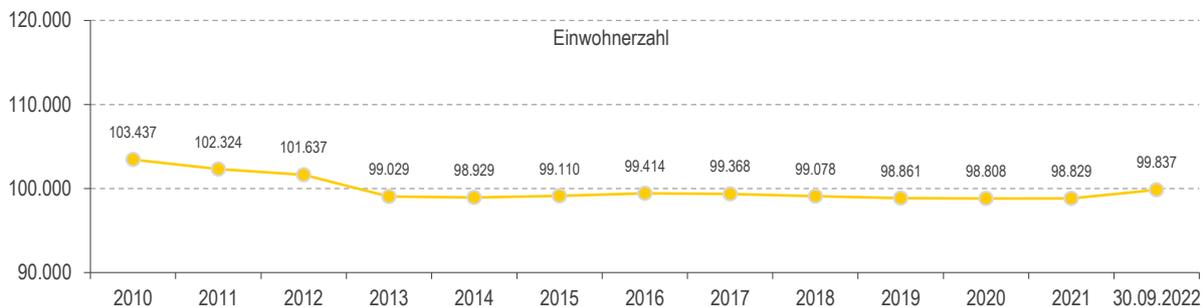
Bevölkerungsentwicklung im Landkreis Ostprignitz-Ruppin

Im Land Brandenburg leben ca. 2,5 Mio. Einwohner in 419 Gemeinden (inkl. 12 Städte, von denen 4 kreisfreie Städte sind). Die Landeshauptstadt Potsdam ist mit ca. 183.000 Einwohner die bevölkerungsreichste Stadt im Land Brandenburg. Der Landkreis Ostprignitz-Ruppin ist hinsichtlich der Einwohnerzahl mit seinen ca. 98.800 Einwohnern zweitkleinster Landkreis im Land Brandenburg. Mit einer Bevölkerungsdichte von 39 Einwohnern je km² zählt er zu den am dünnsten besiedelten Landkreisen Deutschlands. Die Bevölkerungsdichte der Landkreise (ohne kreisfreie Städte) per 31.12.2021 im Land Brandenburg veranschaulicht die folgende Abbildung.



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

Seit 2013 sind die Einwohnerzahlen des Landkreises Ostprignitz-Ruppin nahezu gleichbleibend.



Einwohnerzahlen in den Regionen des Landkreises bis 30.09.2022

Amt/ Stadt/ Gemeinde	Einwohner				
	30.09.2022	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2000
Stadt Neuruppin	31.342	31.002	30.764	30.785	32.642
Gemeinde Fehrbellin	9.089	8.951	8.971	8.943	9.825
Gemeinde Heiligengrabe	4.385	4.350	4.379	4.370	4.714
Stadt Kyritz	9.183	9.255	9.281	9.260	11.336
Amt Lindow (Mark)	4.666	4.603	4.604	4.561	5.273
Amt Neustadt (Dosse)	7.765	7.629	7.620	7.659	8.934
Stadt Rheinsberg	7.947	7.871	7.948	8.007	8.628
Amt Temnitz	5.499	5.501	5.479	5.384	5.852
Stadt Wittstock/Dosse	14.130	13.995	14.007	14.131	19.688
Gemeinde Wusterhausen/Dosse	5.821	5.772	5.755	5.761	6.905
Landkreis insgesamt	99.837	98.829	98.808	98.861	113.797

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

Der nächste internationale Flughafen Berlin Brandenburg „Willy Brandt“ (BER) liegt in Schönefeld, südlich der Stadtgrenze von Berlin. Im Kreisgebiet gibt es drei kleinere 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 Heiligen-Grabe und aus dem Landkreis Prignitz die Stadt Pritzwalk, Amt Meyenburg, Amt Putlitz-Berge) sowie die Kleeblatt-Region (Stadt Kyritz, Amt Neustadt (Dosse), Gemeinde Wusterhausen/Dosse, Gemeinde Gumtow (Landkreis Prignitz)).

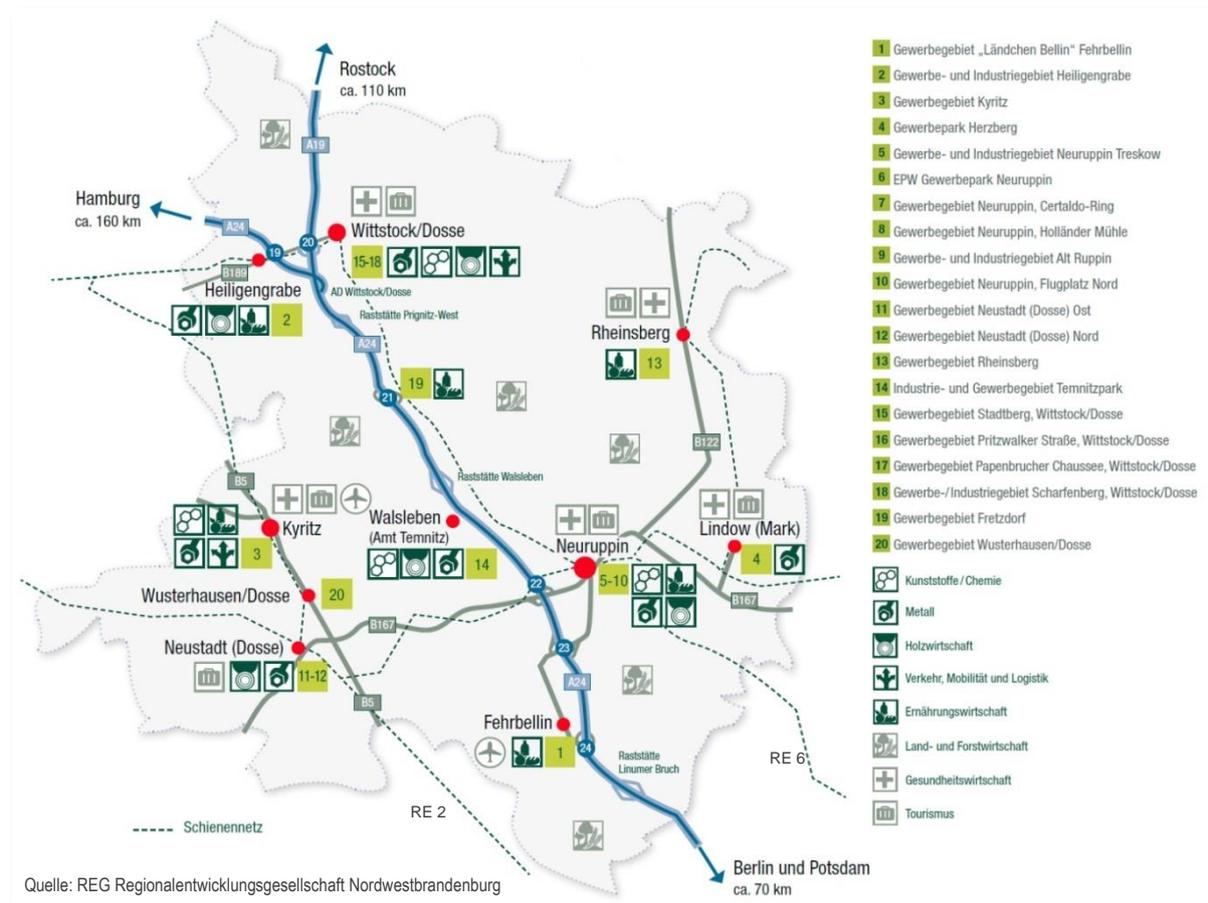


Quelle: www.reg-nordwestbrandenburg.de

Im Auftrag der IHK Potsdam hat die Georg Consulting (Immobilienwirtschaft/ Regionalökonomie) ein Wirtschaftsprofil und Gewerbegutachten 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. 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 durchschnittlich höher als der im Land Brandenburg.

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 vom verarbeitenden Gewerbe mit 17 %, dem Handel mit 12 %, dem Bereich öffentliche Verwaltung, Verteidigung und Sozialversicherung mit einem Anteil von etwa 10 % sowie das Baugewerbe mit 9 %.

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 gesteuert werden. Folgende Grafik der REG zeigt die 20 wichtigsten Gewerbebestandorte im Landkreis Ostprignitz-Ruppin.



Das Universitätsklinikum Ruppin-Brandenburg (ukrb) ist der größte Arbeitgeber des Landkreises sowie Schwerpunktversorger und Universitätsklinik der staatlich anerkannten Medizinischen Hochschule Brandenburg Theodor Fontane. Zusammen mit den Kliniken Immanuel Klinikum Bernau, Herzzentrum Brandenburg, Immanuel Klinik Rüdersdorf und dem Städtisches Klinikum Brandenburg sowie zahlreichen, weiteren kooperierenden Krankenhäusern 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.



Quelle: Landkreis Ostprignitz-Ruppin

Das Ruppiner Seenland (über 2.000 km Wasserwege) gilt als das wasserreichste Gebiet Brandenburgs. Auf ihren Flügen gen Süden machen Schwärme von Wildgänsen, Kranichen oder Schwänen in den Luchgebieten Station (Rhinluch=größter Kranichrastplatz Europas), während im Sommer zahlreiche Störche in den Dörfern ihren Nachwuchs aufziehen.

Von Radfahren und Wandern über Reiten bis zum Wassersport bietet der Landkreis Ostprignitz-Ruppin ein vielfältiges Angebot.

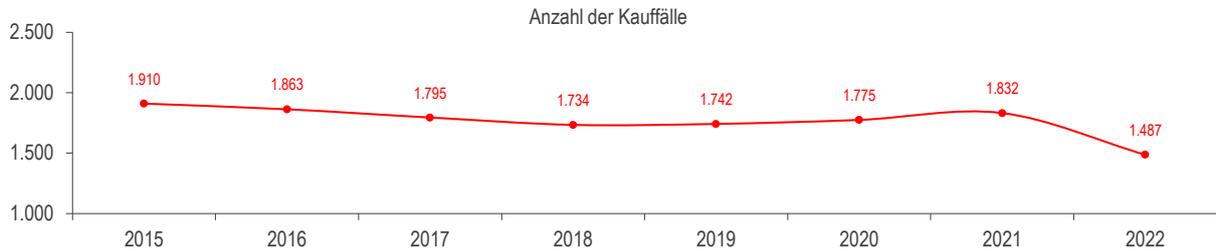
Weiterhin ist das Gastgewerbe, inklusive Beherbergung und Gastronomie, ein wichtiger Beschäftigungszweig. Der Tourismus in der Region gewinnt immer mehr an Bedeutung.

Auch kulturell hat die Region viel zu bieten. In den Galerien, Museen, Schlössern, Klöstern und Kirchen finden interessante Veranstaltungen statt.

4 Übersicht über die Umsätze

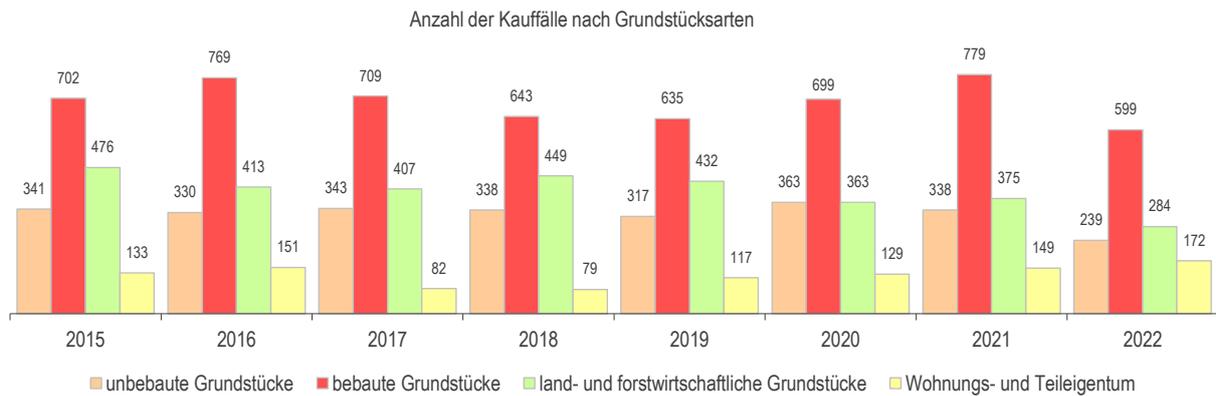
4.1 Vertragsvorgänge

Im Jahr 2022 wurden die Daten von insgesamt 1.487 Kauffällen aus 1.314 notariellen Verträgen in der AKS erfasst. Das sind 345 Kauffälle weniger als im Vorjahr.

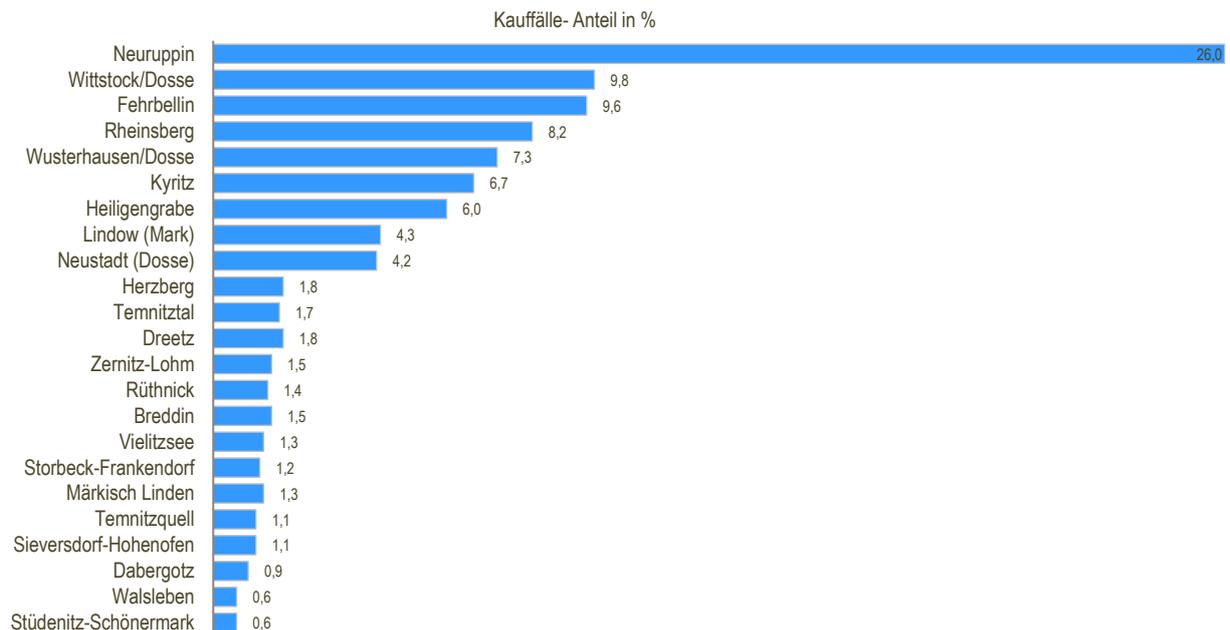


In fast allen Grundstücksarten ist die Anzahl der Kauffälle stark rückläufig, besonders bei unbebauten Grundstücken (-29,3 %) und landwirtschaftlichen Flächen (-24,3 %). Die Kauffälle bei bebauten Grundstücken gingen um 23,1 %. Bei Wohnungs- und Teileigentum stieg die Anzahl der Kauffälle um 15,4 %. Auch bei Gemeinbedarfsflächen und sonstigen Flächen stieg die Anzahl leicht die Anzahl um 1 %.

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

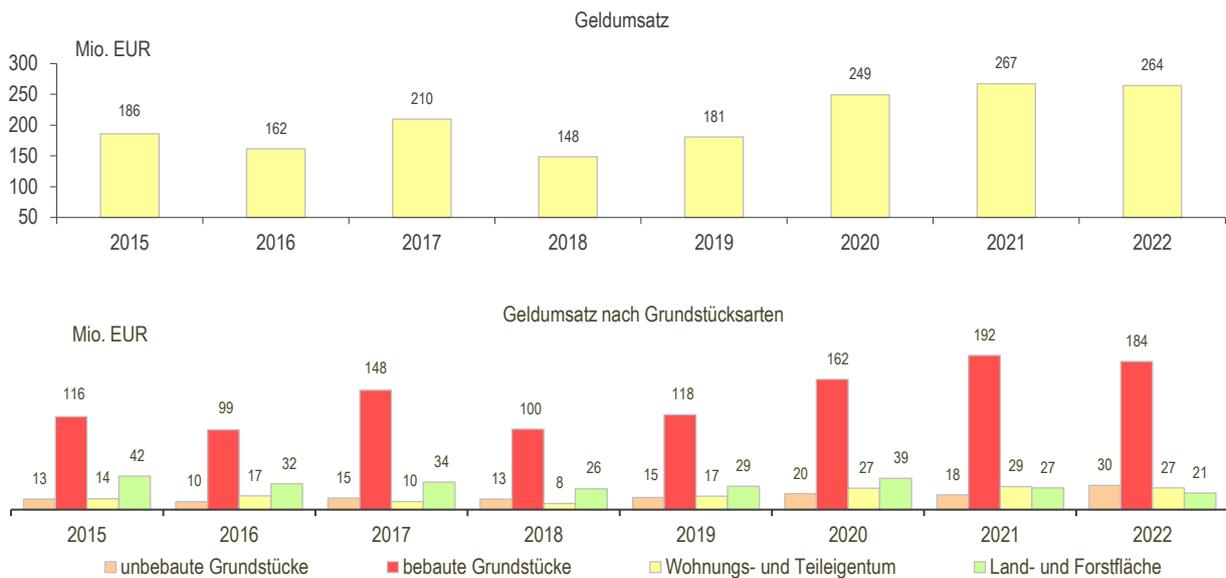


Die territoriale Verteilung der Kauffälle (Anteil in %) im Landkreis Ostprignitz-Ruppin wird im folgenden Diagramm, sortiert nach dem prozentualen Anteil der Vertragsabschlüsse dargestellt:

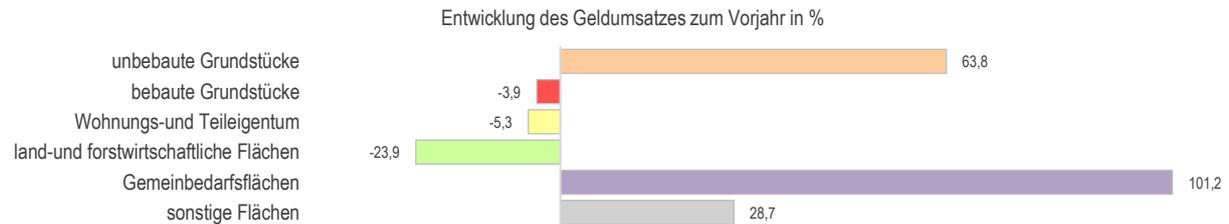


4.2 Geldumsatz

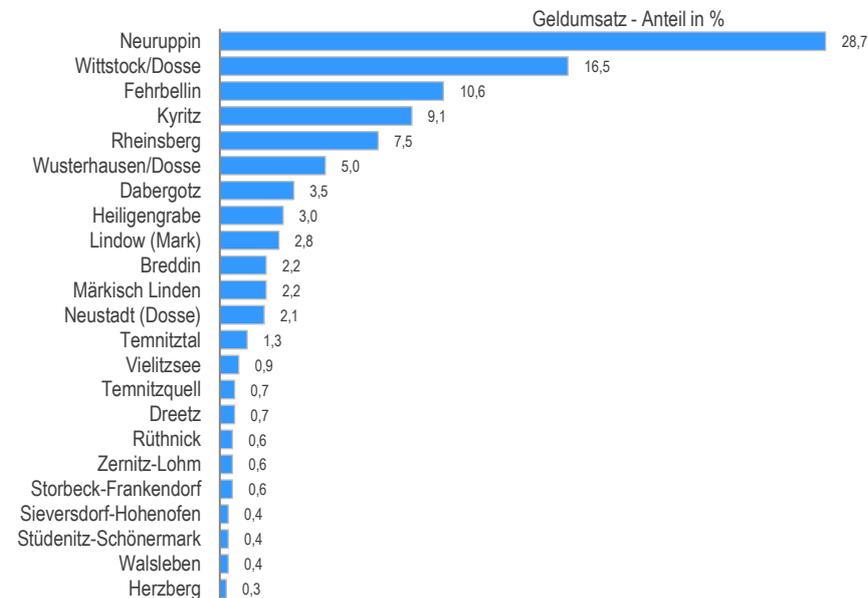
Im Jahr 2022 ist der Geldumsatz im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 1,1 % gesunken.



Bei unbebauten Grundstücken, sonstigen und Gemeinbedarfsflächen sind die Geldumsätze zum Vorjahr gestiegen. Bei bebauten Grundstücken, land- und forstwirtschaftlichen Flächen und Wohnungs- und Teileigentum sind die Geldumsätze zurückgegangen (siehe folgendes Diagramm).



Die territoriale Verteilung des Geldumsatzes im Landkreis Ostprignitz-Ruppin (Anteil in %) zeigt die folgende Abbildung.

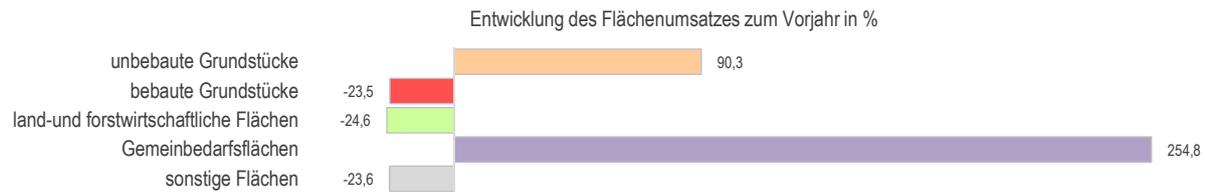


4.3 Flächenumsatz

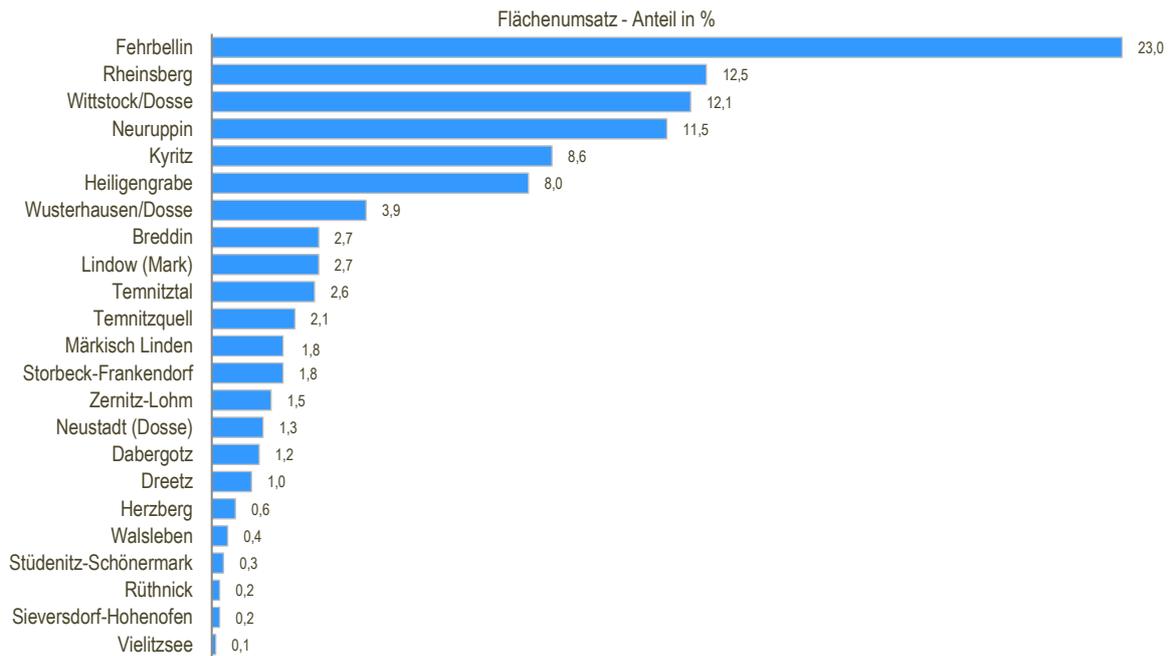
Im Jahr 2022 wurde der geringste Flächenumsatz seit 2015 (44,0 % von 2015) erzielt. Es wurde 19,9 % weniger Fläche umgesetzt als im Jahr 2021.



Ein rückgängiger Flächenumsatz ist bei den land- und forstwirtschaftlichen Flächen (-24,6 %), bei bebauten Grundstücken (-23,5 %) und den sonstigen Flächen (-23,6 %) zu verzeichnen. Dagegen stieg der Umsatz bei den unbebauten Flächen um 90,3 % und Gemeinbedarfsflächen um 254,8 %.



Den anteiligen Flächenumsatz im Landkreis stellt die folgende Abbildung dar.

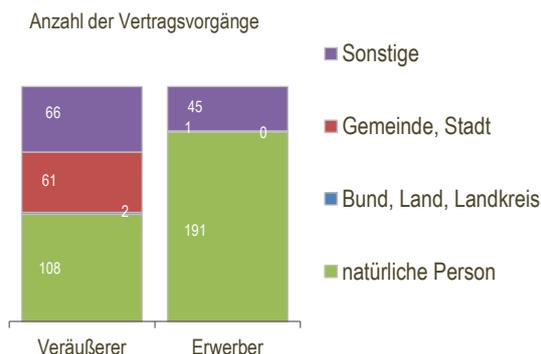


5 Bauland

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.

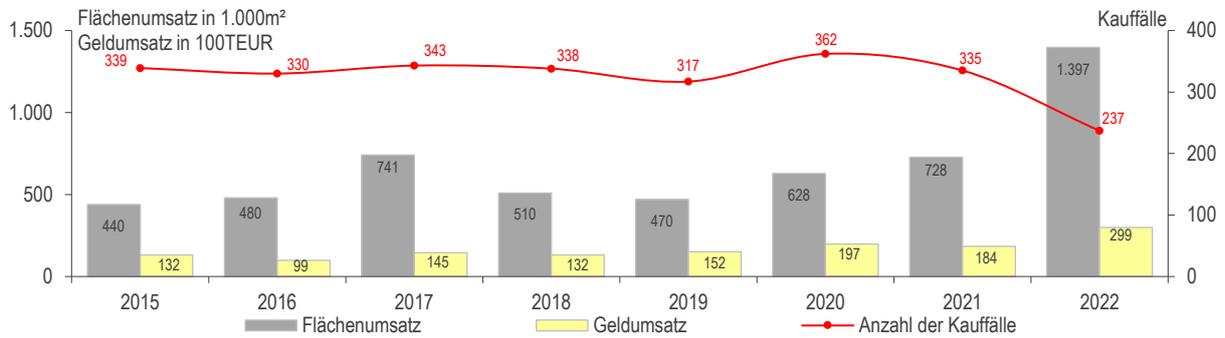
Im Berichtszeitraum 2022 wurden für unbebaute Baugrundstücke 237 Kauffälle erfasst. Das sind 29,9 % weniger als im Vorjahreszeitraum. Insgesamt wurde überwiegend voll erschlossenes baureifes Land (229 Kauffälle) veräußert. Der Anteil der Verkäufe von Bauerwartungsland (7) und Rohbauland (1) war, wie in der Vergangenheit, sehr gering.



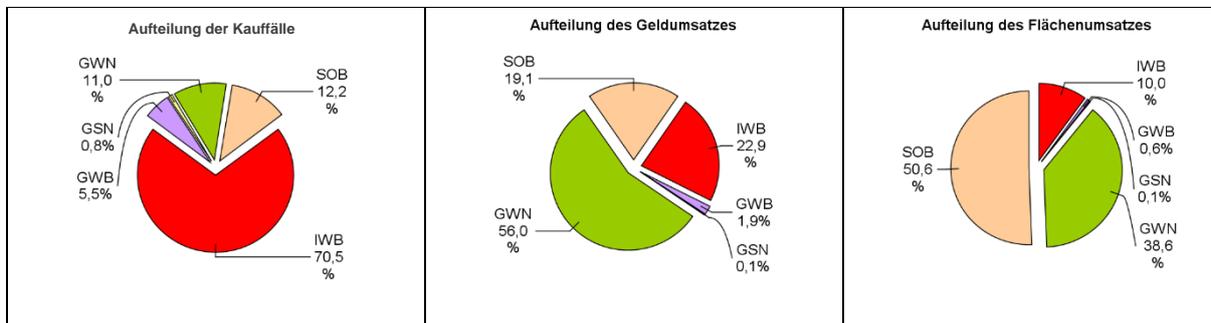
Veräußerer und Erwerber von baureifem Land waren im Berichtszeitraum vor allem natürliche Personen, deren Anteil am Gesamtumsatz bei den Veräußerern 45,6 % und bei den Erwerbern 80,6 % beträgt.

Insgesamt 93,7 % der unbebauten Baugrundstücke wurden durch Kauf erworben. 4,6 % der Kauffälle wurden getauscht und 1,7 % der Kauffälle wurden im Rahmen einer Zwangsversteigerung öffentlich ausgeteilt.

Die durchschnittliche Flächengröße der Baugrundstücke (einschließlich überdurchschnittlich großer Gewerbeflächen) hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 3.722 m² auf 5.895 m² vergrößert. Das entspricht einer Steigerung um 63,1 %.

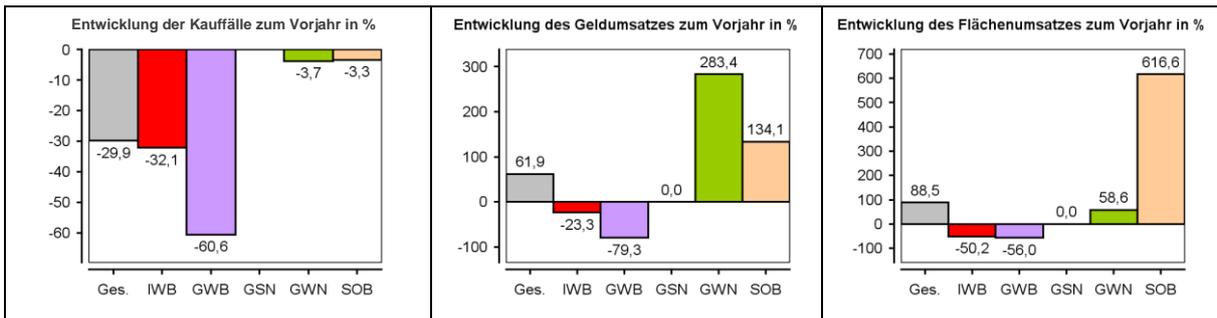


Anteil der einzelnen Grundstücksarten am Gesamtumsatz:



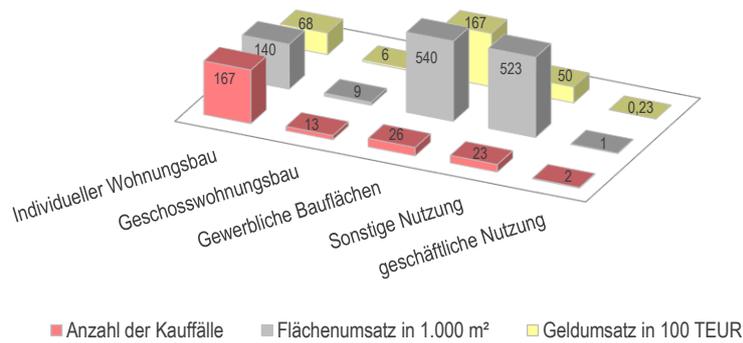
IWB = individueller Wohnungsbau GWB = Geschosswohnungsbau GSN = geschäftliche Nutzung
 GWN = Gewerbebaugrundstücke SOB = sonstiges Baugrundstück

Entwicklung des Umsatzes im Vergleich zum Vorjahr:



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

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



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 70,5 % (167 Kauffälle).

Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr konnten 88 Kauffälle für selbstständig nutzbare, baureife Grundstücke ausgewertet werden:

Merkmal	Ergebnis der Auswertung
mittlere Flächengröße m ²	1.178
mittlerer Kaufpreis EUR/ m ²	65
Preisspanne Kaufpreis EUR/ m ²	6 bis 383

Durchschnittliche Flächengröße und mittlerer Kaufpreis/ Fläche (Preisniveau) der geeigneten Kauffälle in Abhängigkeit von der Lage der Baugrundstücke:

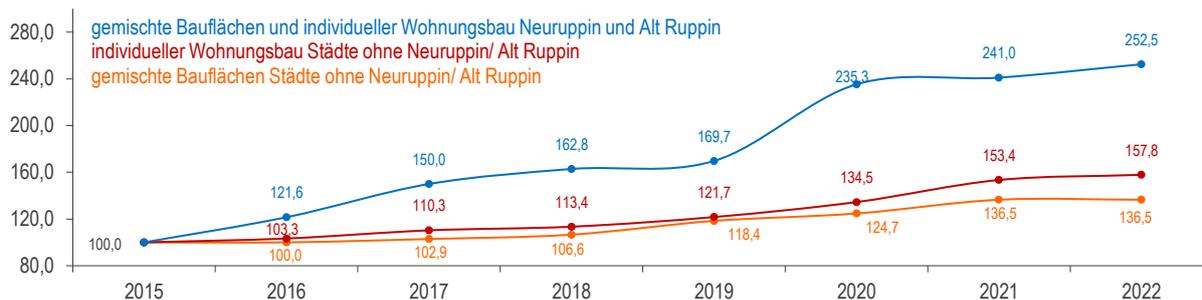
Merkmal	Wohnbaugrundstück Dörfer	Wohnbaugrundstück Städte (ohne Neuruppin)	Eigenheimgebiete Dörfer und Städte
mittlere Flächengröße m ²	1.318	698	730
mittlerer Kaufpreis EUR/ m ²	43	98	121

5.2.2 Bodenpreisindexreihen

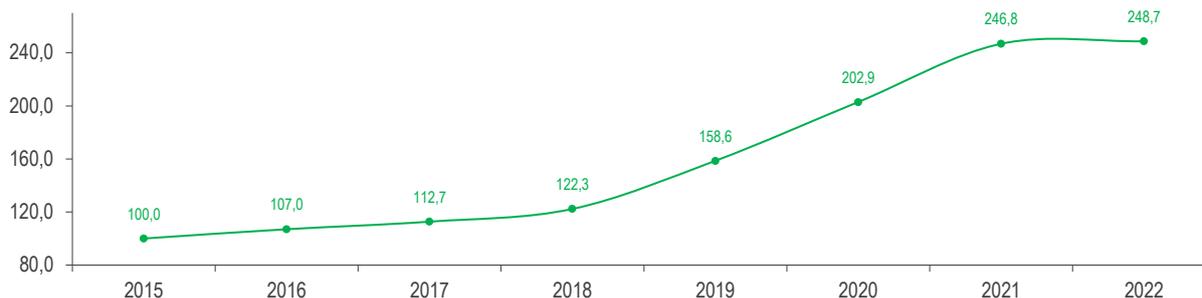
Mit den Bodenpreisindexreihen sollen die Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt in zeitlicher Hinsicht erfasst werden. Sie bestehen aus Indexzahlen, die sich aus dem durchschnittlichen Verhältnis der Bodenrichtwerte eines Erhebungszeitraumes zu den Preisen eines Basiszeitraumes 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 drei Indexreihen für Wohnbauflächen bezogen auf das Basisjahr 2015 abgeleitet worden. Die Ermittlung der Indizes erfolgte anhand der Mittelwerte der Bodenrichtwerte, ggf. Korrektur der Vorjahre.

Indexreihen Städte des Landkreises Ostprignitz-Ruppin



Indexreihen für den individuellen Wohnungsbau in den Dörfern des Landkreises Ostprignitz-Ruppin



5.2.3 Umrechnungskoeffizienten

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 folgende Auswertung bezieht sich ausschließlich auf unbebaute Bauflächen in den Städten des Landkreises, die als gemischte Baufläche ausgewiesen sind.

Von den 13 Kauffällen in diesem Teilmarkt konnten im Berichtszeitraum nur 8 Kauffälle für selbstständig nutzbare, baureife Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ausgewertet werden:

Merkmal	Ergebnis der Auswertung
mittlere Flächengröße m ²	977
mittlerer Kaufpreis EUR/ m ²	75
Preisspanne Kaufpreis EUR/ m ²	22 bis 211

Das Bodenrichtwertmittel betrug 80 EUR/ m².

5.3.2 Bodenpreisindexreihen

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

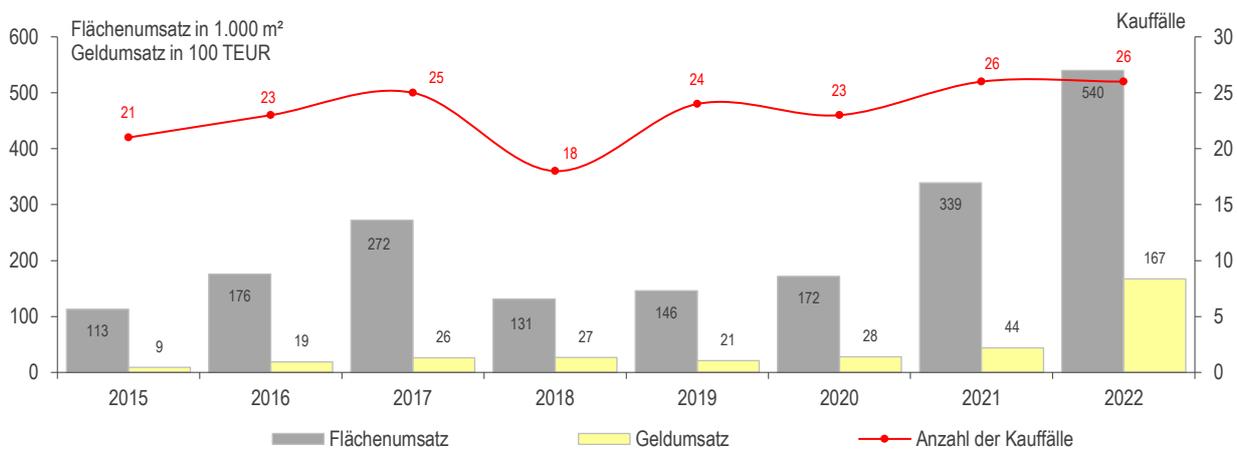
5.3.3 Umrechnungskoeffizienten

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 26 Kauffälle für gewerblich genutzte Grundstücke registriert werden. Das entspricht einem Anteil von 11,0 % der insgesamt veräußerten, unbebauten Flächen. Der Flächenumsatz (58,6 %) und der Geldumsatz (283,4 %) sind gegenüber dem Vorjahreszeitraum deutlich gestiegen, wogegen die Anzahl der Kauffälle (-3,7 %) sank. Der mittlere Kaufpreis aller gewerblichen Bauflächen lag im Jahr 2022 bei 19 EUR/ m² und die durchschnittliche Flächengröße betrug 20.769 m².



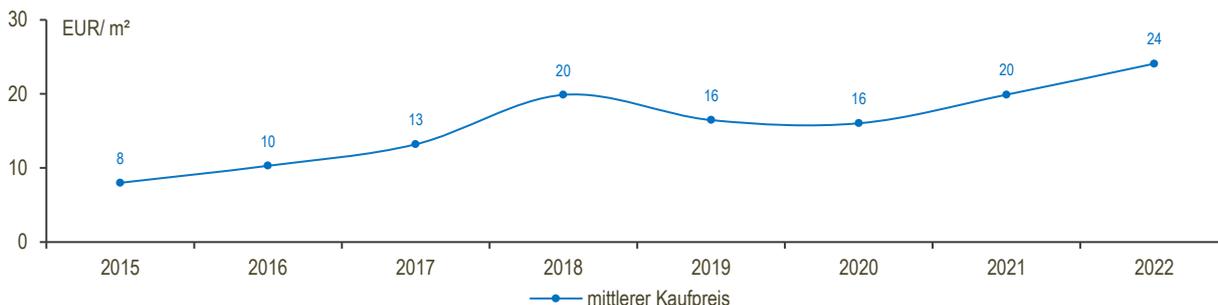
Eine statistisch sichere Abhängigkeit der Kaufpreise EUR/ m² für Gewerbeflächen in dörflicher Lage zum Bodenrichtwert gemischte Nutzung dörflich (MD) konnte nicht festgestellt werden.

Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr konnten insgesamt 18 Kauffälle für selbstständig nutzbare Gewerbebaugrundstücke (ohne Betriebsgrundstücke der Land- und Forstwirtschaft) ausgewertet werden.

Die Analyse der 18 Kauffälle stellt sich wie folgt dar:

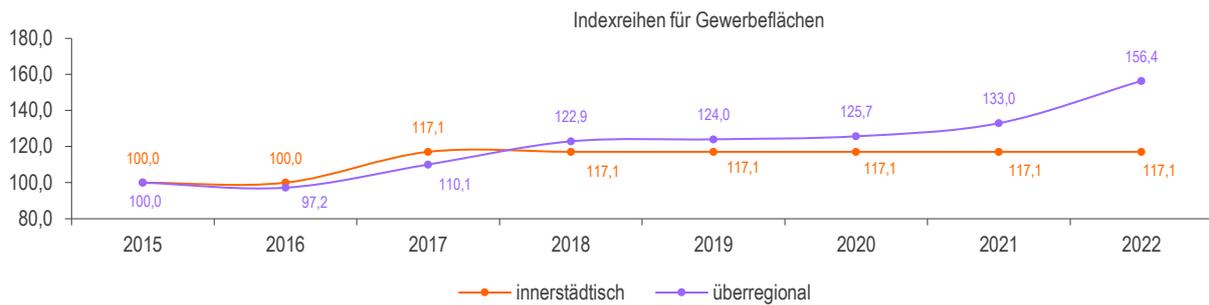
Merkmal	Ergebnis der Auswertung
mittlere Flächengröße m ²	23.197
mittlerer Kaufpreis EUR/ m ²	24
Preisspanne Kaufpreis EUR/ m ²	7 bis 55

Entwicklung der mittleren Kaufpreise/ m² 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). Bauerwartungsland und Rohbauland sind sogenanntes „warteständiges Bauland“. Für warteständiges Bauland wurden durch den Gutachterausschuss keine Bodenrichtwerte beschlossen. Hilfsweise wurde für die Bewertung dieser Bauflächen die Abhängigkeit des Kaufpreises vom Bodenrichtwert untersucht. Eine Differenzierung von Bauerwartungsland und Rohbauland ist nicht möglich.

Die Analyse der 15 Kauffälle (gewöhnlicher Geschäftsverkehr) der Jahre 2021 und 2022 ergab eine Abhängigkeit des Kaufpreis EUR/ m² von durchschnittlich 71 % vom Bodenrichtwert.

5.6 Sonstiges Bauland

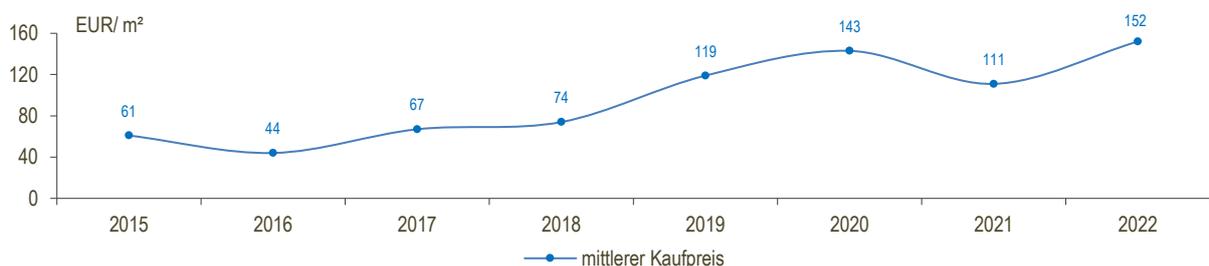
Unbebaute Wochenend-/ Ferienhausgrundstücke

Im Berichtszeitraum konnten insgesamt 17 Kauffälle (2021/ 19 Kauffälle) für Erholungsgrundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ausgewertet werden. Auf Grund der unterschiedlichen Lagequalität dieser Grundstücke können sich die jährlichen mittleren Preise stark unterscheiden.

Merkmal	Ergebnis der Auswertung	
	2022	2021
mittlere Flächengröße m ²	668	653
mittlerer Kaufpreis EUR/ m ²	152	111
Preisspanne Kaufpreis EUR/ m ²	18 bis 500	14 bis 350

Der mittlere Kaufpreis EUR/ m² liegt über dem mittleren Bodenrichtwert (Stichtag 01.01.2022) von 84 EUR/ m².

Das folgende Diagramm zeigt die Entwicklung der mittleren Kaufpreise/ m² im Zeitraum von 2015 bis 2022.



Für Erholungsgrundstücke wurden durch den Gutachterausschuss 93 Bodenrichtwerte aus Kaufpreisen (Stichtag 01.01.2023) bzw. mittels intersubjektiver Schätzung ermittelt und beschlossen.

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

Erholungswert	Werte der intersubjektiven Schätzung EUR/m ²
einfacher Erholungswert: - ohne nutzbares Gewässer in der Nähe - in landschaftlich freier Lage - planungsrechtlich ausgewiesen als SO-Gebiet oder Bestandsschutzgebiet im Außenbereich	15
mittlerer Erholungswert: - mehr als 300 m vom Gewässer entfernt - in landschaftlich freier Lage - planungsrechtlich ausgewiesen als SO-Gebiet oder Bestandsschutzgebiet im Außenbereich	25
guter Erholungswert: - in Gewässernähe (bis zu 300 m vom Gewässer abgelegen) - in landschaftlich freier Lage - planungsrechtlich ausgewiesen als SO-Gebiet oder Bestandsschutzgebiet im Außenbereich	35
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	70
sehr guter Erholungswert: - in direkter Gewässerlage - in landschaftlich freier Lage - planungsrechtlich ausgewiesen als SO-Gebiet oder Bestandsschutzgebiet im Außenbereich	115

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. Der durchschnittliche Erbbauzins für geeignete Kauffälle im Auswertzeitraum 2008 bis 2022 wurde mit 4,6 % (Spanne 2,0 % bis 7,0 %) ermittelt.

Grundstücksart	Anzahl der geeigneten Kauffälle	Durchschnittlicher Erbbauzins %	Spanne Erbbauzins %
Gewerbe	0	k.A.	k.A.
Individueller Wohnungsbau	25	4,2	3,0 bis 6,0
Wohn- und Geschäftshäuser	4	5,0	3,5 bis 6,0
Gebäude Freizeit einschl. Wochenend- und Ferienhäuser	14	5,1	2,0 bis 6,0
Soziale Einrichtungen	1	(7,0)	k.A.

5.8 Sonderauswertungen

5.8.1 Arrondierungsflächen

Bei Arrondierungsflächen handelt es 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 57 Kauffälle dahingehend untersucht werden, wie sich das prozentuale Verhältnis des Kaufpreises zum Bodenrichtwert darstellt. Dabei wurden Kauffälle unter 500 m² Grundstücksfläche berücksichtigt. Bei der Arrondierung von Gärten zum Hausgrundstück konnten im Jahr 2022 insgesamt 31 Kauffälle (Fläche ≤ 1.000 m²) ausgewertet werden. Das Verhältnis der Kaufpreise zum jeweiligen Bodenrichtwert zeigt die nachfolgende Tabelle.

Art der unselbständigen Teilfläche (Zukauf)	Anzahl der Kauffälle	Durchschnittliches Verhältnis % (Kaufpreis EUR/ m ² zum Bodenrichtwert EUR/ m ²)	Spanne des Verhältnisses % (Kaufpreis EUR/ m ² zum Bodenrichtwert EUR/ m ²)
baurechtlich notwendige Flächen	18	116	5 bis 714
baurechtlich nicht notwendige Flächen	32	91	11 bis 237
Hausgärten (Fläche ≤ 1.000 m ²)	31	33	2 bis 184

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 („faktisch baureifes Land“) wurden durch Mittelwertbildung der Bodenrichtwerte der Gemeindeteile (Lageverfahren nach Zielbaum) der jeweiligen Verwaltungseinheit sowie dem Faktor 0,6 aus dem Vergleich der Bodenrichtwerte mit den Kaufpreisen EUR/ m² ermittelt.

Bodenrichtwertzonen der Außenbereiche	Bodenrichtwert EUR/ m ²
Gemeinde Fehrbellin	8
Gemeinde Heiligengrabe	4
Stadt Kyritz	6
Amt Lindow (Mark)	11
Stadt Neuruppin	15
Amt Neustadt (Dosse)	5
Stadt Rheinsberg	11
Amt Temnitz	6
Stadt Wittstock/Dosse	5
Gemeinde Wusterhausen/Dosse	6

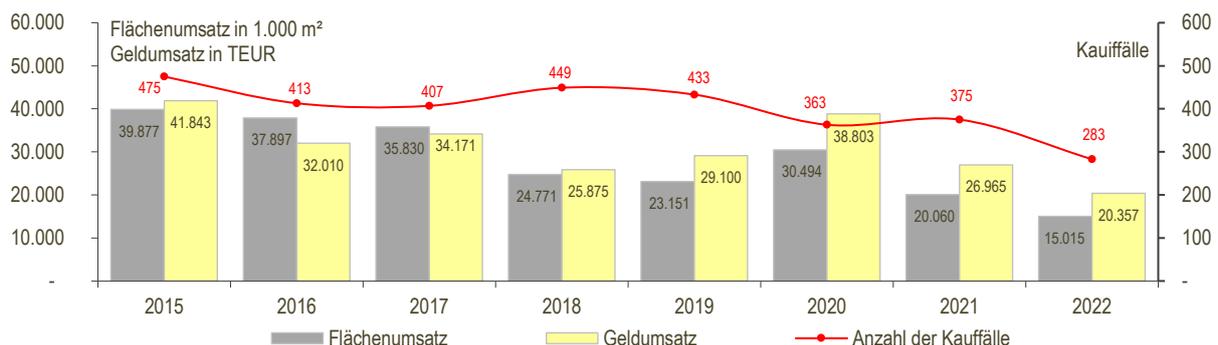


Quelle: Hintergrund: © GeoBasis-DE/LGB, Fachdaten: Landkreis Ostprignitz-Ruppin

6 Land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke

6.1 Allgemeines

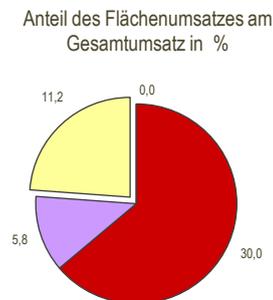
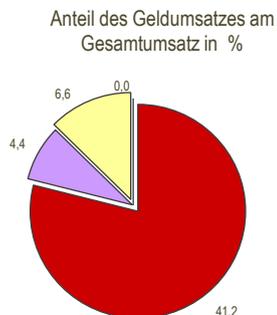
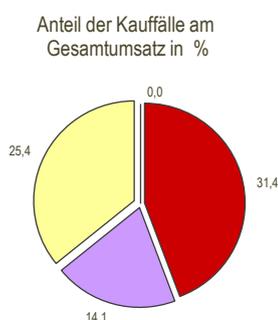
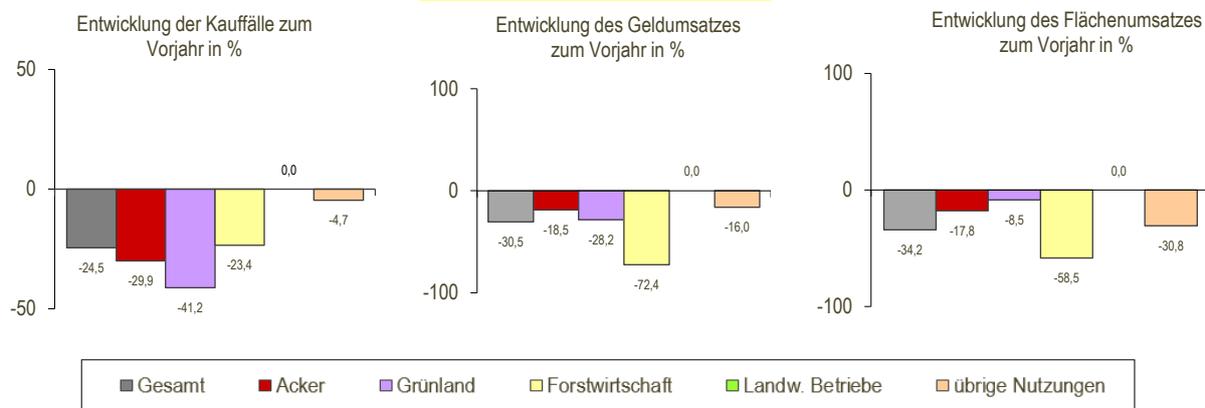
§ 5 Abs. 1 ImmoWertV definiert die land- oder forstwirtschaftlichen Flächen nach ihrem Entwicklungszustand als Flächen, die land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind, ohne dabei Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein. Im Vergleich zum Vorjahr sind die Anzahl der Kauffälle um 24,5 %, der Flächenumsatz um 25,1 % und der Geldumsatz um 24,4 % gesunken.



Die durchschnittliche Flächengröße im Berichtszeitraum betrug 53.056 m² (2021/ 53.493 m²).

Der mittlere Kaufpreis EUR/ m² lag bei 1,28 EUR/ m² (2021/ 1,33 EUR/ m²).

Anteil einzelner Nutzungen am Gesamtumsatz und Entwicklung zum Vorjahr:



6.2 Landwirtschaftliche Flächen

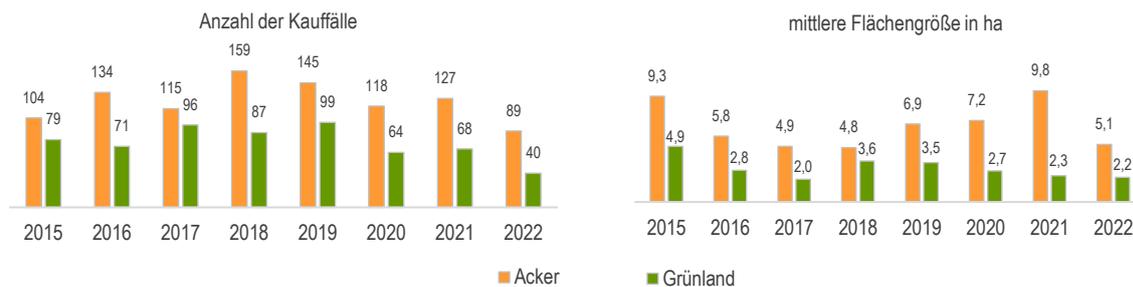
Im Berichtszeitraum konnten die Daten von insgesamt 129 Kauffällen für reine Acker- und Grünlandflächen (Anteil anderer Nutzungen < 10 %) in die Kaufpreissammlung aufgenommen werden. Kauffälle für Ackerflächen (82) wurden zu 92,1 % durch Kauf erworben, bei Grünlandflächen (37 Kauffälle) betrug der Anteil 92,5 %. Durch Tausch wechselten bei Ackerflächen 5,6 % (5 Kauffälle) und bei Grünland 5,0 % (2 Kauffälle) den Eigentümer. Bei Zwangsversteigerungen von Ackerflächen wurden 1,2 % (1 Kauffall) und bei Grünland 2,5 % (1 Kauffall) registriert.



Quelle: Landkreis Ostprignitz-Ruppin

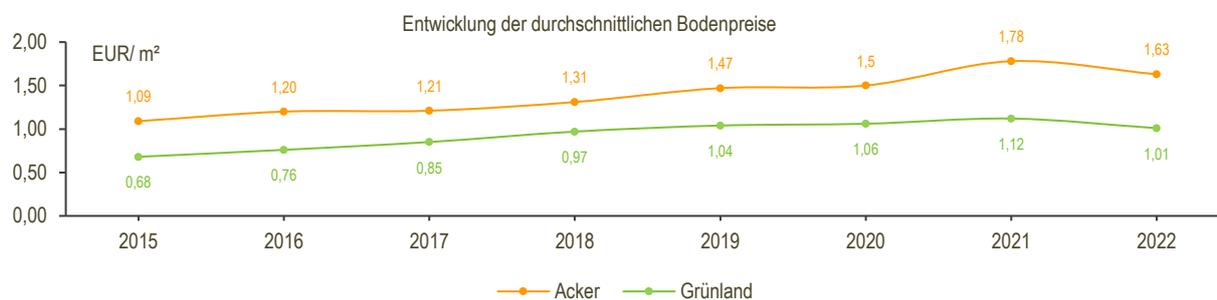
Laut Liegenschaftskataster betrug die landwirtschaftliche Nutzfläche im Landkreis Ostprignitz-Ruppin im Jahr 2022 insgesamt 135.213 ha. Das sind 53,5 % der Fläche des gesamten Landkreises. Der Anteil einzelner Nutzungsarten an dieser landwirtschaftlichen Gesamtfläche stellt sich wie folgt dar:

Nutzungsart	Fläche ha (Anteil an der landwirtschaftlichen Gesamtfläche %)
Acker	94.147 (69,6)
Grünland	39.760 (29,4)
Unland/ Geringstland	1.306 (1,0)



6.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Die folgenden 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 für Acker- und Grünlandflächen:

Nutzungsart	Kauffälle		Preisspanne Kaufpreis EUR/ m ²		Mittlerer Kaufpreis EUR/ m ²	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Ackerland	71	104	0,60 bis 3,41	0,81 bis 4,73	1,63	1,78
Grünland	25	50	0,51 bis 1,78	0,22 bis 2,00	1,01	1,12

Mittlere Kaufpreise nach Ertragsfähigkeit (Ackerzahl):

Nutzungsart	Kauffälle	Preisspanne Kaufpreis EUR/ m ²	Mittlerer Kaufpreis EUR/ m ²
Ackerland (AZ ≤ 28)	30	0,85 bis 3,41	1,68
Ackerland (AZ 29 - 36)	26	0,60 bis 2,14	1,50
Ackerland (AZ ≥ 37)	15	1,40 bis 3,05	1,77

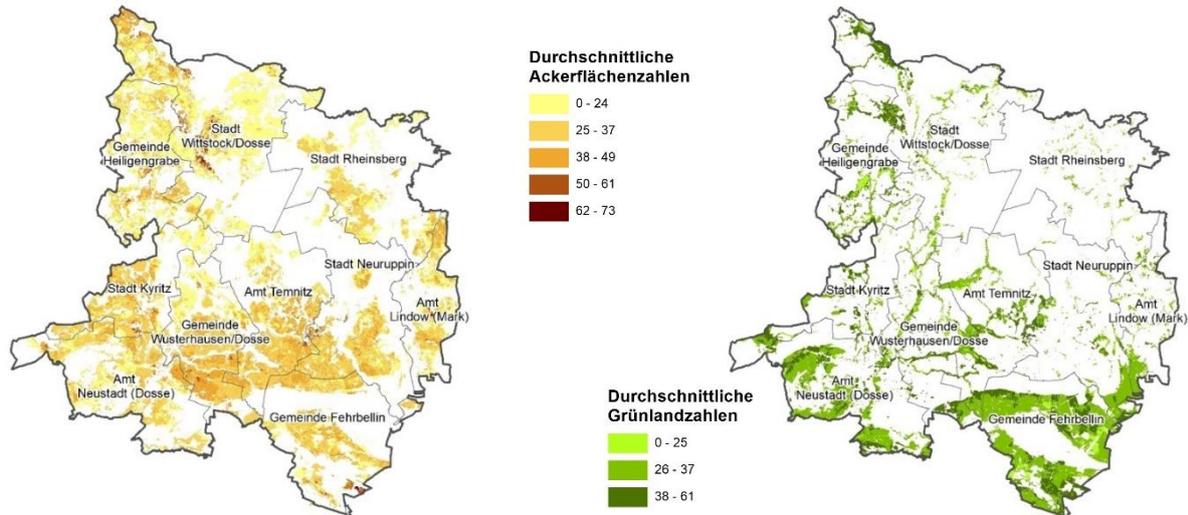
Eine statistisch sichere Abhängigkeit der Kaufpreise von der Ertragsfähigkeit der Böden (Acker) konnte nicht festgestellt werden.

Mittlere Kaufpreise nach Ertragsfähigkeit (Grünlandzahl):

Nutzungsart	Kauffälle	Preisspanne Kaufpreis EUR/ m ²	Mittlerer Kaufpreis EUR/ m ²
Grünland (GZ ≤ 25)	1	--	--
Grünland (GZ 26 - 37)	20	0,67 bis 1,26	0,99
Grünland (GZ ≥ 38)	4	0,93 bis 1,78	1,27

Bei Grünland ist eine Steigerung des mittleren Kaufpreises/ m² bei höherer Ertragsfähigkeit (Grünlandzahl) erkennbar.

Ertragsfähigkeit der Acker- und Grünlandflächen im Landkreis (Quelle: Landkreis Ostprignitz-Ruppin)

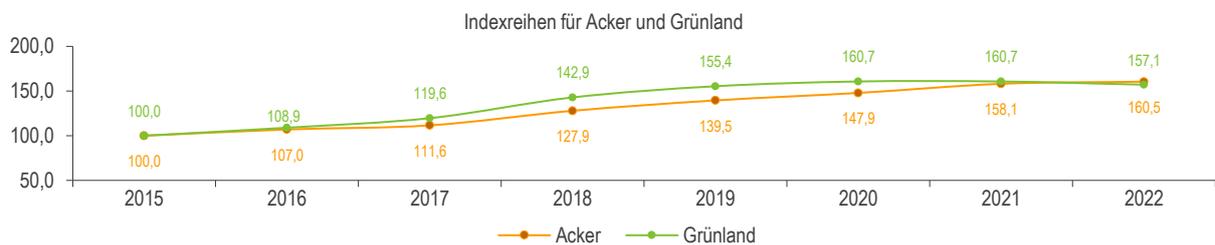


BVVG Verkäufe

Im Berichtszeitraum wurden keine Kauffälle der Bodenverwertungs- und –verwaltungs GmbH (BVVG) bei Acker und Grünland registriert.

6.2.2 Bodenpreisindexreihen

Für Acker und Grünland wurden die Indexreihen aus den Bodenrichtwerten des Berichtszeitraumes für den gesamten Landkreis (Basisjahr 2015) zum 01.01. des aktuellen Jahres ermittelt und beziehen sich auf selbstständige Grundstücke (Anteil anderer Nutzungen < 10 %) mit einer Flächengröße ab 2.500 m².



6.2.3 Untersuchung landwirtschaftlicher Flächen nach Lage

Es wurden für das Berichtsjahr 2022 Acker- und Grünlandflächen hinsichtlich der Lagemerkmale untersucht.

Ortsnah bezeichnet man Nutzflächen in unmittelbarer Nähe und mit unmittelbarer Anbindung zur Ortschaft. Der entfernteste Punkt der Flurstücke liegt nicht weiter als ca. 500 m vom Ortsrand entfernt. Bei räumlich getrennten Flurstücken sollten diese überwiegend Ortsnähe aufweisen.

Ortsfern Nutzflächen zeigen eine größere Distanz zur Ortschaft bzw. keine unmittelbare Anbindung zur Ortschaft.

Nutzungsart	Lage	Anzahl der Kauffälle	Mittlerer Kaufpreis EUR/ m²	Mittlerer Bodenrichtwert EUR/ m² per 01.01.2022	Durchschnittliches Verhältnis % (Kaufpreis EUR/ m² zum Bodenrichtwert EUR/ m²)
Grünland	ortsnah	5	1,21	1,12	107,7
	ortsfern	20	0,97	1,15	84,0

Bei der Untersuchung der Ackerflächen konnten keine Lageabhängigkeiten festgestellt werden.

6.3 Forstwirtschaftliche Flächen

Der Landkreis Ostprignitz-Ruppin verfügt über 83.118 ha forstwirtschaftlich genutzte Fläche. Das entspricht 32,9 % an der Gesamtfläche des Landkreises.

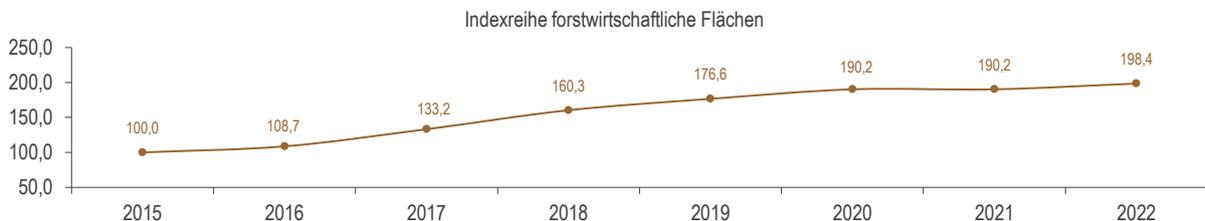
6.3.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Die Analyse von 50 Kauffällen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr mit einer Flächengröße ab 2.500 m² ergab einen mittleren Kaufpreis von 0,87 EUR/ m² bei einer durchschnittlichen Flächengröße von 2,8 ha. Der Durchschnittspreis des Vorjahres betrug 0,79 EUR/ m². Der mittlere Vergleichskaufpreis bei den Waldflächen ist also im Vergleich zum Vorjahr um 0,08 EUR/ m² gestiegen.

Grundstücksart	Anzahl der Kauffälle	Mittlere Flächengröße m ²	Mittlerer Bodenrichtwert EUR/ m ²	Mittlerer Kaufpreis EUR/ m ²	Durchschnittliches Verhältnis % (Kaufpreis EUR/ m ² zum Bodenrichtwert EUR/ m ²)
Forstwirtschaft gesamt	50	27.909	0,87	0,87	99,7
• Grundstück für Forstwirtschaft	12	22.812	0,88	0,93	106,6
• Waldgrundstück mit Laubholzbestand	1	9.567	0,85	0,46	54,1
• Waldgrundstück mit Nadelholzbestand	11	39.715	0,86	0,89	103,4
• Waldgrundstück mit Mischwald	25	26.624	0,88	0,87	99,1
• Waldgrundstück ohne Bestand	1	9.637	0,85	0,30	35,3

6.3.2 Indexreihen forstwirtschaftlicher Flächen

Für forstwirtschaftliche Flächen wurden die Indexreihen aus den Bodenrichtwerten des Berichtszeitraumes für den gesamten Landkreis (Basisjahr 2015) zum 01.01. des aktuellen Jahres ermittelt und beziehen sich auf selbstständige Grundstücke mit Aufwuchs (Anteil anderer Nutzungen < 10 %) und einer Flächengröße ab 2.500 m².



6.3.3 Untersuchung forstwirtschaftlicher Flächen nach Lage

Für das Berichtsjahr 2022 wurden auch forstwirtschaftliche Flächen hinsichtlich der Lagemerkmale untersucht.

Ortsnah bezeichnet man Nutzflächen in unmittelbarer Nähe und mit unmittelbarer Anbindung zur Ortschaft. Der entfernteste Punkt der Flurstücke liegt nicht weiter als ca. 500 m vom Ortsrand entfernt. Bei räumlich getrennten Flurstücken sollten diese überwiegend Ortsnähe aufweisen.

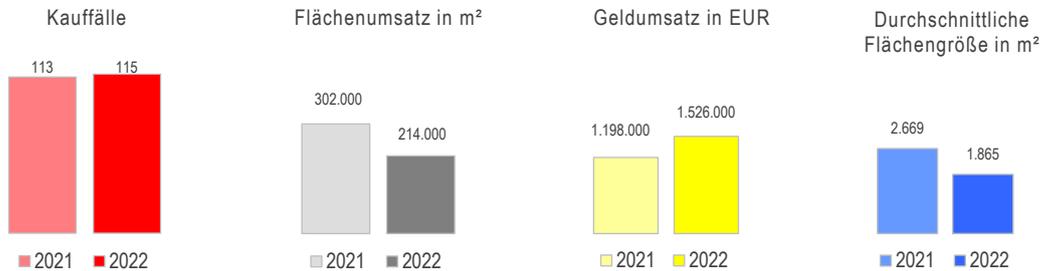
Ortsferne Nutzflächen zeigen eine größere Distanz zur Ortschaft bzw. keine unmittelbare Anbindung zur Ortschaft.

Lage	Anzahl der Kauffälle	Mittlerer Kaufpreis EUR/ m ²	Mittlerer Bodenrichtwert EUR/ m ² per 01.01.2022	Durchschnittliches Verhältnis % (Kaufpreis EUR/ m ² zum Bodenrichtwert EUR/ m ²)
ortsnah	10	0,95	0,87	109,1
ortsfern	40	0,85	0,88	97,4

7 Sonstige unbebaute Grundstücke

7.1 Sonstige Flächen

Im Berichtszeitraum wurden insgesamt 115 Kauffälle erfasst, das sind 2 Kauffälle mehr als im Vergleichszeitraum 2021. Der Flächenumsatz bei den sonstigen unbebauten Grundstücken ist mit 21,4 ha (2021/ 30,2 ha) um 31,8 % gesunken. Der Geldumsatz stieg deutlich (24,7 %). Die mittlere Flächengröße betrug 1.865 m² (2021/ 2.669 m²).



Analyse der Grundstücksarten und Nutzungsarten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr mit Entwicklungen (Tendenzen) zum Vorjahr: (Tendenz zum Vorjahr: → gleichbleibend, ↑ steigend ↓ fallend; * nur Kauffälle ohne Baulichkeiten (z. B. Gartenlaube))

Grundstücksart	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz gesamt m ²	Mittlere Flächengröße m ²	Geldumsatz gesamt EUR	Mittlerer Kaufpreis EUR/ m ²
Abbauflächen	0	--	--	--	--
Private Grünanlagen	109	205.457 ↑	1.885	1.348.860 ↑	13,23
• Hausgärten (inkl. Arrondierungen)	42		598		13,23
• Eigentumsgärten/ Kleingärten*	19		2.107		11,23
• Private Grünfläche	39		2.977		14,21
Wasserflächen	3	5.991 ↓	1.997	167.773 EUR ↑	19,79
• Sonstige Wasserflächen	1		157		1,10
• Wasserflächen mit Freizeitnutzung	2		2.917		29,13
Grundstück mit besonderer Funktion	3	2.966 ↓	999	9.544 EUR ↓	10,80
• Private Wege	3		999		10,80
Grundstück für Energieanlagen	0	-- ↓	--	--	--

Für die Bewertung privater Grünflächen wurde die Abhängigkeit des Kaufpreises vom Bodenrichtwert untersucht. Eine Analyse der 45 geeigneten Kauffälle, die einer Bodenrichtwertzone zugeordnet werden konnten, ergab eine Abhängigkeit vom Bodenrichtwert im Mittel von 39 %.

Für Haus-, Eigentums- und Dauerkleingärten in den Städten und Dörfern des Landkreises wurden prozentuale Anteile, bezogen auf die jeweiligen Bodenrichtwerte, aus Kauffällen des Berichtszeitraums und des Vorjahres abgeleitet und als Orientierungswerte ermittelt.

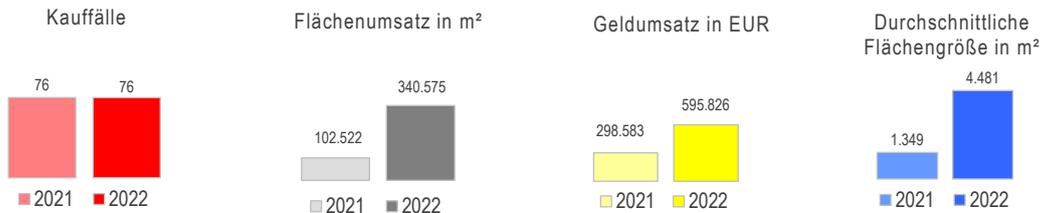
Grundstücksart	Anzahl der Kauffälle	Durchschnittliches Verhältnis % (Kaufpreis EUR/ m ² zum Bodenrichtwert EUR/ m ²)	Spanne des Verhältnisses % (Kaufpreis EUR/ m ² zum Bodenrichtwert EUR/ m ²)
Hausgärten-Städte	22	25	11 bis 50
Hausgärten-Dörfer	16	30	14 bis 67
Eigentums- und Dauerkleingärten-Städte	6	30	8 bis 94
Eigentums- und Dauerkleingärten-Dörfer	3	45	25 bis 76

Auch bei Unland/ Geringstland und Wasserflächen (nicht ertragsorientiert) wurden mittlere Kaufpreise aus Kauffällen des Berichtszeitraums und des Vorjahres abgeleitet und als Orientierungswerte ermittelt.

Grundstücksart	Anzahl der Kauffälle	Mittlerer Kaufpreis EUR/ m ²	Preisspanne Kaufpreis EUR/ m ²
Unland/ Geringstland	7	0,40	0,10 bis 0,78
Wasserflächen (nicht ertragsorientiert)	4	0,30	0,20 bis 0,58

7.2 Flächen des Gemeinbedarfs

Im Berichtszeitraum wurden insgesamt 76 Kauffälle erfasst. Der Flächenumsatz bei den Gemeinbedarfsflächen stieg auf 34,1 ha (2021/ 10,3 ha), das entspricht einer Steigerung von 254,6 %. Der Geldumsatz stieg ebenfalls deutlich (101,1 %). Die mittlere Flächengröße betrug 4.481 m² (2021/ 1.349 m²).



Für Flächen des Gemeinbedarfs in den Städten und Dörfern des Landkreises wurden die prozentualen Anteile, bezogen auf die jeweiligen Bodenrichtwerte, aus Verträgen des Berichtszeitraums abgeleitet. Es wurden keine Orientierungswerte ermittelt.

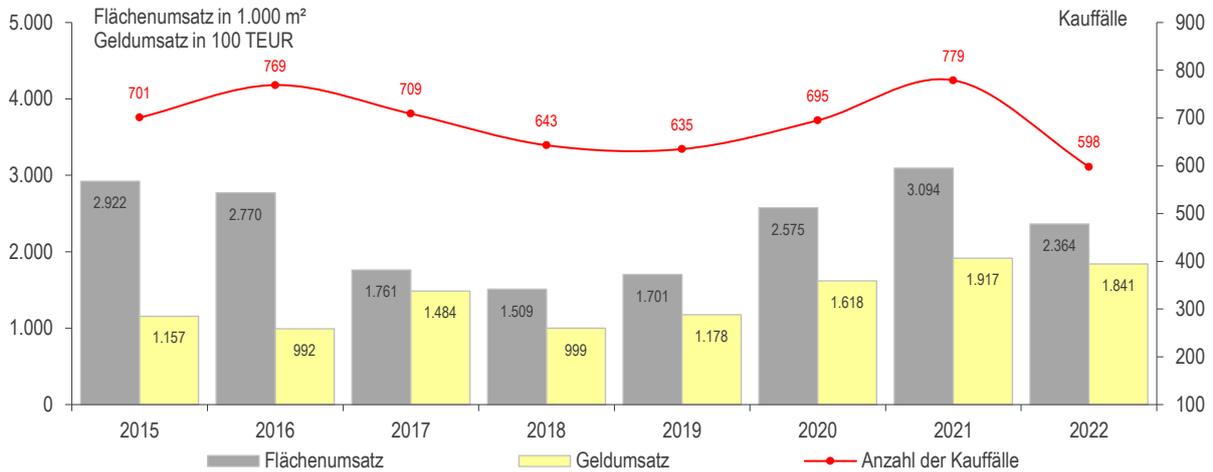
Grundstücksart	Anzahl der Kauffälle	Mittlerer Kaufpreis EUR/ m ²	Mittlerer Bodenrichtwert EUR/ m ² per 01.01.2022	Durchschnittliches Verhältnis % (Kaufpreis EUR/ m ² zum Bodenrichtwert EUR/ m ²)
Örtliche Verkehrsflächen (Radweg, Fußweg, Straße, Anliegerstraße)	32	15,40	35,16	43,8
Sonstige Verkehrsflächen (Kreis-, Landes- und Bundesstraßen, Bundesautobahn, Gleisanlagen)	23	2,02	19,13	10,5
Öffentliche Grünanlagen (Park, Kinderspielplatz, Friedhof, Sportplatz)	7	4,29	17,71	24,2
Baugrundstücke für Gemeinbedarf (öffentliche Trägerschaft z. B. Kindergarten, Schule, Alten- oder Asylbewerberwohnheim)	4	7,62	21,50	35,5
Baugrundstücke für Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Kraftwerk, Trafo, Kläranlage)	2	26,25	32,50	80,8
Sonstiger Gemeinbedarf (allgem. Gemeinbedarfsflächen, öffentl. Gräben u.ä.)	8	2,83	11,38	24,9

Gemeinbedarfsflächen wurden im Berichtszeitraum zu 84,2 % durch Kauf und 15,8 % durch Tausch veräußert. Bei den Kauffällen handelt es sich zu 78,9 % um Zukäufe, d.h. es wurden Teilflächen zur Arrondierung von Eigentum (Ausbau/ Erweiterung von Straßen u.ä.) erworben.

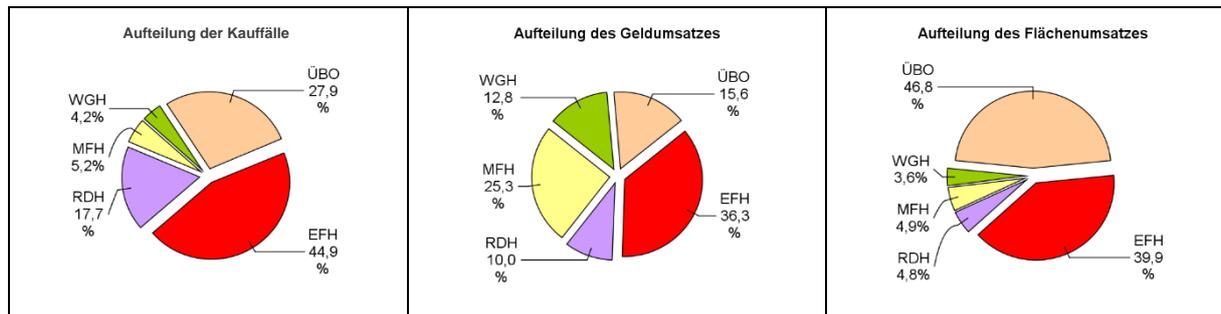
8 Bebaute Grundstücke

8.1 Allgemeines

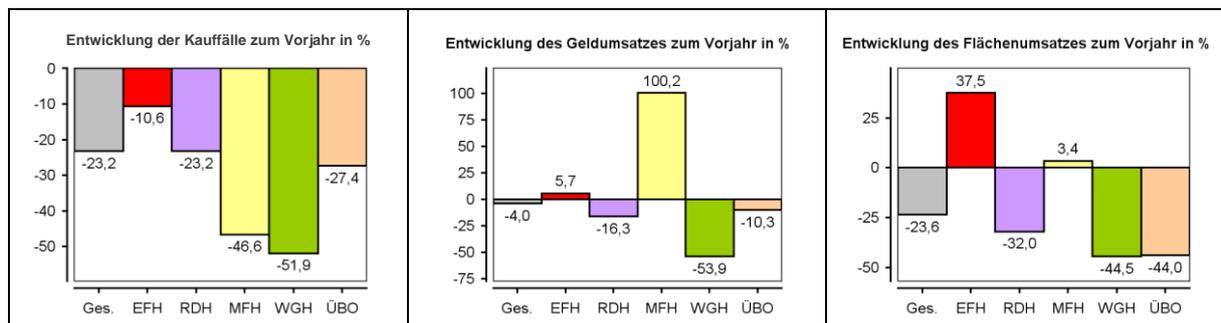
Bebaute Grundstücke sind Grundstücke, die mit einem oder mehreren Gebäuden bebaut sind, die den Gesamtkaufpreis (Gebäude und Grundstück) maßgeblich bestimmen. Im Landkreis Ostprignitz-Ruppin wurden im Jahr 2022 insgesamt 598 Kauffälle für bebaute Grundstücke in die Kaufpreissammlung aufgenommen, das sind 23,2 % weniger als im Vorjahr. Auch der Flächenumsatz (-23,6 %) und der Geldumsatz sind (-4,0 %) gesunken.



Anteil der Gebäudearten am Gesamtumsatz



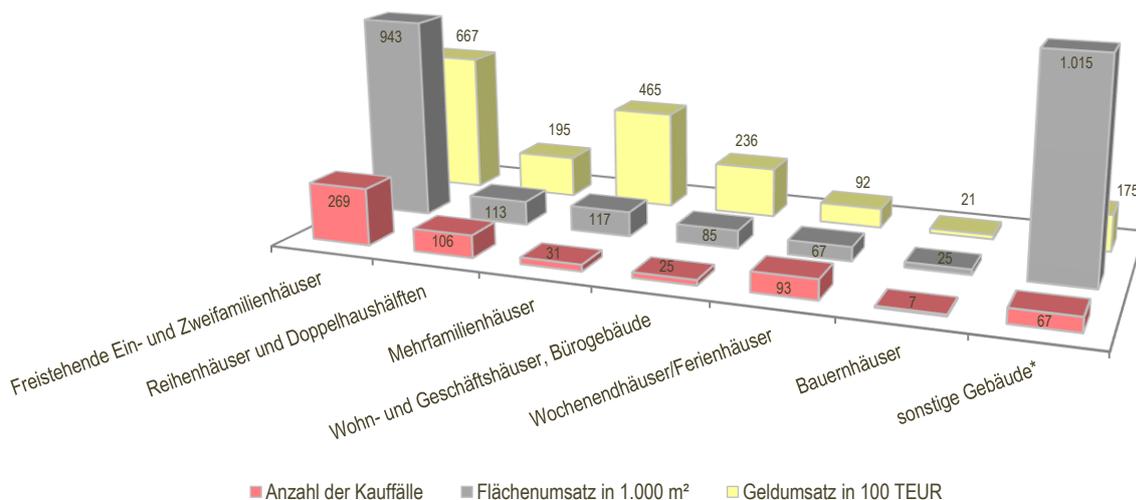
Entwicklung der einzelnen Gebäudearten im Vergleich zum Vorjahreszeitraum



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

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

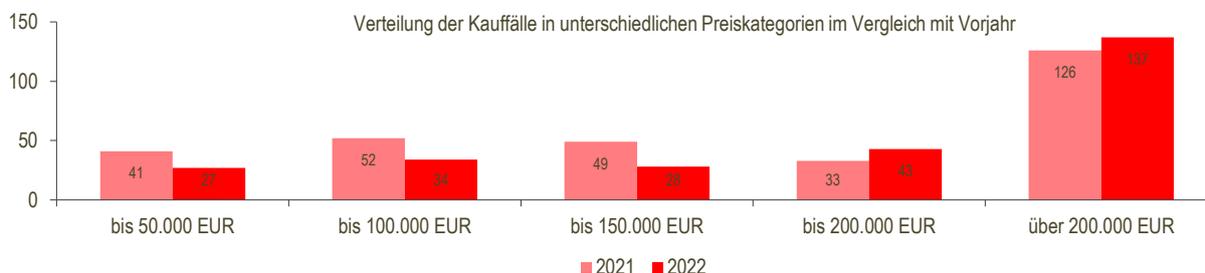
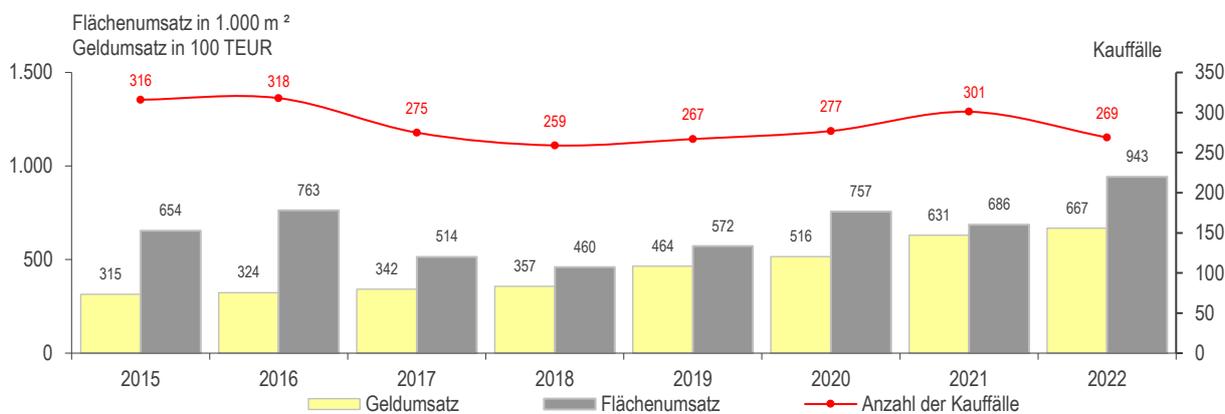
Gesamtumsatz nach Gebäudearten



*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 wurden im Berichtszeitraum 269 Kauffälle für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in die Kaufpreissammlung aufgenommen. Das sind 32 Kauffälle (-10,6 %) weniger als im Vorjahreszeitraum. Für diese Kauffälle ist beim Flächenumsatz eine Steigerung um 37,5 % zu verzeichnen, auch der Geldumsatz hat sich erhöht (5,7 %).



8.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Im Berichtszeitraum konnten insgesamt 192 Kauffälle mit freistehenden Einfamilienhäusern, einschließlich der Siedlungs- und Landhäuser, sowie 20 Kauffälle bebaut mit Zweifamilienhäusern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (mit Angabe der Wohnfläche) erfasst und ausgewertet werden.

Kaufpreisentwicklung

Merkmal	Ergebnis der Auswertung	
	2022	2021
mittlere Flächengröße m ²	1.841	1.750
mittlerer Gesamtkaufpreis EUR	269.563	224.638
Preisspanne Gesamtkaufpreis EUR	20.000 bis 1.550.000	15.000 bis 1.500.000

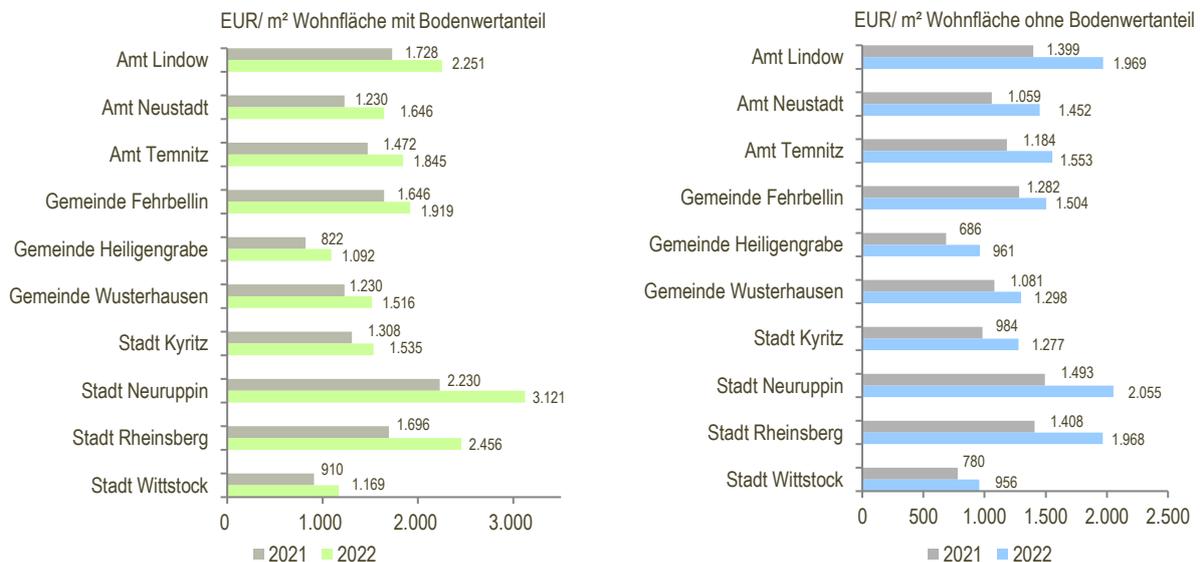


Wohnflächenpreisentwicklung

Merkmale	Ergebnis der Auswertung	
	2022	2021
mittlere Wohnfläche m ²	143	153
mittlerer Wohnflächenpreis mit Bodenwertanteil EUR/ m ²	1.920	1.480
Preisspanne Wohnflächenpreis mit Bodenwertanteil EUR/ m ²	164 bis 7.778	90 bis 5.682
mittlerer Wohnflächenpreis ohne Bodenwertanteil EUR/ m ²	1.523	1.153



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



Baualtersklassen	Anzahl der Kauffälle		Mittleres Baujahr		Mittlerer Gesamtkaufpreis EUR		Mittlere Wohnfläche m ²		Mittleres Preisniveau (Normierter Kaufpreis/ Wohnfläche) EUR/ m ²			
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	mit Bodenwert		ohne Bodenwert	
									2022	2021	2022	2021
Baujahr bis 1948	97	130	1915	1900	242.093	204.893	148	164	1.625	1.187	1.311	937
Dörfer	69	102	1915	1897	248.353	174.258	153	160	1.611	1.022	1.343	849
Neuruppin/ Alt Ruppin	8	11	1923	1915	318.112	327.182	161	178	1.996	1.843	1.398	1.054
Städte	20	17	1912	1911	190.085	309.576	124	183	1.525	1.755	1.168	1.388
Baujahr 1949 bis 1990	81	84	1967	1969	238.729	207.163	143	137	1.758	1.541	1.312	1.171
Dörfer	60	53	1966	1967	222.343	172.464	147	137	1.526	1.312	1.229	1.040
Neuruppin/ Alt Ruppin	7	7	1970	1977	412.571	425.000	101	126	4.066	3.058	2.226	1.919
Städte	14	24	1969	1971	222.036	220.254	150	142	1.595	1.606	1.212	1.243
Baujahr 1991 bis 2013	28	35	2000	1999	395.955	281.168	130	144	2.866	2.073	2.357	1.599
Dörfer	14	16	2001	1998	372.589	258.993	134	160	2.397	1.773	2.020	1.600
Neuruppin/ Alt Ruppin	4	9	1998	2002	452.250	367.000	122	115	3.632	3.118	2.359	1.869
Städte	10	10	2000	1998	406.150	239.400	129	145	3.217	1.611	2.828	1.353
Baujahr ab 2014	10	9	2019	2019	454.938	435.088	150	149	3.281	2.886	2.749	2.358
Dörfer	6	6	2020	2020	442.564	440.991	124	154	3.637	2.857	3.030	2.559
Neuruppin/ Alt Ruppin	2	2	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
Städte	2	1	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

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 Verträge zur Ermittlung der Sachwertfaktoren gegeben, insbesondere um den Grundsatz der Modellkonformität zu berücksichtigen. Seit 2015 sind die Gutachterausschüsse verpflichtet, jährlich Sachwertfaktoren für typische Einfamilienhausgrundstücke aus Verträgen zu ermitteln, welche geeignet und nicht älter als drei Jahre sind. 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/ Villen, 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 Modernisierungsgrad) 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 Außentreppe, 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 Drepel 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)

Ab dem Jahr 2023 kommen die neuen Modellansätze für die Ermittlung der Sachwertfaktoren nach ImmoWertV 2021 zur Anwendung. Im Grundstücksmarktbericht GMB 2023 werden die Kauffälle nach der neuen Verwaltungsvorschrift analysiert. In Vorbereitung dessen wurde ab 2022 bereits die Datenbasis auf ein Jahr begrenzt und herangezogen. Die Auswertungen für den Zeitraum 2021/2022 dienen der Orientierung im Zuge der Umstellung auf ImmoWertV 2021.

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

	Zeitraum 2017/ 2018	Zeitraum 2018/ 2019	Zeitraum 2019/ 2020	Zeitraum 2020/ 2021	Zeitraum 2021/ 2022	Zeitraum 2022
Städte ohne Neuruppin/ Alt Ruppin	0,95 (42 Kauffälle)	1,03 (51 Kauffälle)	1,06 (75 Kauffälle)	1,10 (88 Kauffälle)	1,14 (89 Kauffälle)	1,13 (43 Kauffälle)
Neuruppin/ Alt Ruppin	1,13 (23 Kauffälle)	1,14 (37 Kauffälle)	1,13 (35 Kauffälle)	1,13 (37 Kauffälle)	1,16 (40 Kauffälle)	1,22 (16 Kauffälle)
Dörfer im Landkreis	0,99 (112 Kauffälle)	1,02 (142 Kauffälle)	1,12 (177 Kauffälle)	1,12 (202 Kauffälle)	1,14 (209 Kauffälle)	1,13 (104 Kauffälle)

Datenbasis 2022			Datenbasis 2021 und 2022	
Merkmal	Spanne	Mittelwert	Sachwertfaktor Mittel (Spanne)	Sachwertfaktor Mittel (Spanne)
Städte ohne Neuruppin			1,13 (0,57 bis 1,67)	1,14 (0,51 bis 1,69)
Flächengröße m ²	231 bis 4.396	1.446		
Gesamtnutzungsdauer Jahre	65 bis 75	-		
Restnutzungsdauer Jahre	12 bis 72	29		
Baujahr	1800 bis 2019	1953		
Bruttogrundfläche m ²	110 bis 604	276		
Wohnfläche m ²	64 bis 277	139		
Standardstufe	1 bis 4	-		
Neuruppin			1,22 (1,03 bis 1,61)	1,16 (0,72 bis 1,64)
Flächengröße m ²	268 bis 3.041	949		
Gesamtnutzungsdauer Jahre	65 bis 75	-		
Restnutzungsdauer Jahre	19 bis 56	33		
Baujahr	1880 bis 2003	1959		
Bruttogrundfläche m ²	51 bis 483	275		
Wohnfläche m ²	40 bis 241	136		
Standardstufe	3 bis 4	-		
Dörfer			1,13 (0,66 bis 1,67)	1,14 (0,66 bis 1,79)
Flächengröße m ²	458 bis 5.029	2.119		
Gesamtnutzungsdauer Jahre	65 bis 75	-		
Restnutzungsdauer Jahre	10 bis 72	27		
Baujahr	1865 bis 2020	1952		
Bruttogrundfläche m ²	90 bis 734	311		
Wohnfläche m ²	65 bis 342	152		
Standardstufe	1 bis 5	-		

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 Februar 2021 beschlossen. Die Vergleichsfaktoren 2019 Land Brandenburg stehen ausschließlich als PDF-Dokument zum kostenfreien Download auf der Homepage der Gutachterausschüsse zur Verfügung:

<https://www.gutachterausschuesse-bb.de>

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 Verträgen 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 Verträgen geregelt, die für eine Liegenschaftszinssatzermittlung geeignet sind.

Eine ausführliche Darstellung der Rahmenbedingungen finden Sie auf der Homepage der Gutachterausschüsse <https://www.gutachterausschuesse-bb.de> unter dem Menüpunkt „Standardmodelle“.

Modellansätze und Parameter für die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen	
Verträge (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 Werteeinfluss 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 Geschäftshäuser
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	auf Plausibilität geprüfte Angaben aus den Kaufverträgen oder anderen Quellen (z. B. Befragung der Eigentümer, Bauakten) oder anhand von Gebäudeparametern berechnet
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 01.01.2015	280 €	335 €	37 €	3 % des marktüblich erzielbaren gewerblichen Rohertrages
	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 €	
	ab 01.01.2020	299 €	357 €	39 €	
	ab 01.01.2021	298 €	357 €	39 €	
	ab 01.01.2022	312 €	373 €	41 €	
Instandhaltungskosten:					
	Zeitraum	Wohnnutzung		Garagen bzw. Stellplätze	
		jährlich je Wohnfläche		jährlich je Garagenstellplatz	jährlich je Pkw-Außenstellplatz (Erfahrungswert)
	ab 01.01.2015	11,0 €/ m ²		83 €	25 €
	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 €
	ab 01.01.2020	11,7 €/ m ²		89 €	27 €
	ab 01.01.2021	11,7 €/ m ²		88 €	27 €
	ab 01.01.2022	12,2 €/m²		92 €	28 €
	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 01.01.2015	3,3 €/ m ²	5,5 €/ m ²	11,0 €/ m ²	
	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	
	ab 01.01.2020	3,5 €/ m ²	5,9 €/ m ²	11,7 €/ m ²	
	ab 01.01.2021	3,5 €/ m ²	5,9 €/ m ²	11,7 €/ m ²	
	ab 01.01.2022	3,7 €/m²	6,1 €/m²	12,2 €/m²	
Gesamtnutzungsdauer	Mietausfallwagnis: für Wohnnutzung: 2 %, für gewerbliche Nutzung: 4 %				
	- Mehrfamilienhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser: 80 Jahre				
	- Reine Geschäftshäuser (Bürogebäude, Kaufhaus, Ärztehaus, ...): 60 Jahre				
	- Verbrauchermärkte (eingeschossig; Super-, Verbrauchermarkt, Autohaus, Verkaufshalle, ...): 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 dem zum Kaufzeitpunkt aktuellen Bodenrichtwert (31.12./ 01.01. des jeweiligen Vorjahres) 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 2022 und beinhalten den objekttypischen Bodenwert.

Ab dem Jahr 2023 kommen die neuen Modellansätze für die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze nach ImmoWertV 2021 zur Anwendung. Im Grundstücksmarktbericht GMB 2023 werden die Kauffälle nach der neuen Verwaltungsvorschrift analysiert. In Vorbereitung dessen wurde ab 2022 bereits die Datenbasis auf ein Jahr begrenzt und herangezogen. Die Auswertungen für den Zeitraum 2021/2022 dienen der Orientierung im Zuge der Umstellung auf ImmoWertV 2021.

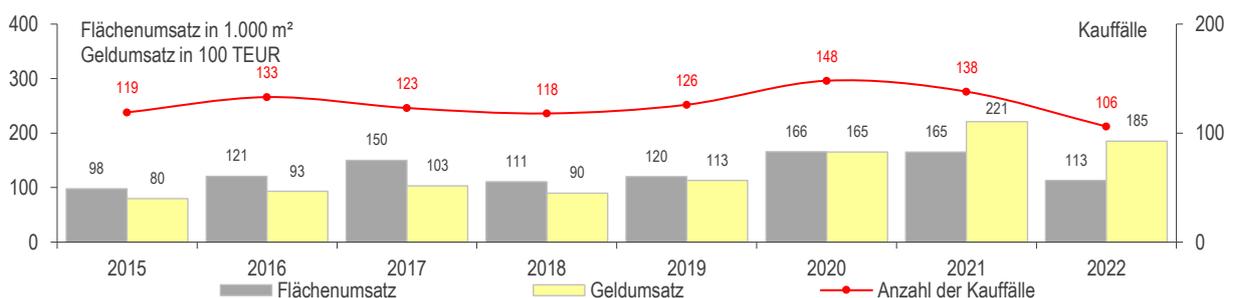
Liegenschaftszinssatz für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in den Dörfern im Landkreis Ostprignitz-Ruppin und Beschreibung der Stichprobe				
Datenbasis 2022				Datenbasis 2021 und 2022
Merkmale	Spanne	Mittelwert	Mittlerer Liegenschaftszins % (Spanne)	Mittlerer Liegenschaftszins % (Spanne)
12 Kauffälle				58 Kauffälle
Bodenrichtwert EUR/ m ²	10 bis 300	64	1,91 (1,01 bis 3,01)	1,90 (1,01 bis 5,59)
Wohn- und Nutzfläche m ²	71 bis 327	161		
Restnutzungsdauer Jahre	21 bis 72	42		
Rohertragsfaktor	13,6 bis 35,2	23,4		
Monatliche Nettokaltmiete EUR/ m ²	4,75 bis 11,00	6,88		

Liegenschaftszinssatz für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in den Städten (inkl. Neuruppin und Alt Ruppin) im Landkreis Ostprignitz-Ruppin und Beschreibung der Stichprobe				
Datenbasis 2022				Datenbasis 2021 und 2022
Merkmale	Spanne	Mittelwert	Mittlerer Liegenschaftszins % (Spanne)	Mittlerer Liegenschaftszins % (Spanne)
15 Kauffälle				43 Kauffälle
Bodenrichtwert EUR/ m ²	50 bis 250	115	1,67 (1,08 bis 2,35)	1,74 % (1,06 bis 2,83)
Wohn- und Nutzfläche m ²	40 bis 241	141		
Restnutzungsdauer Jahre	21 bis 69	38		
Rohertragsfaktor	14,8 bis 33,3	24,4		
Monatliche Nettokaltmiete EUR/ m ²	4,60 bis 12,20	8,22		

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 106 Kauffälle erfasst, das sind 23,2 % weniger als im Vorjahr. Der Anteil dieser Gebäudearten am Gesamtumsatz aller bebauten Flächen betrug 17,7 %. Mit dem Rückgang der Verkäufe bei Reihenhäusern und Doppelhaushälften verringerten sich der Flächenumsatz um 32,0 % und der Geldumsatz um 16,3 %.

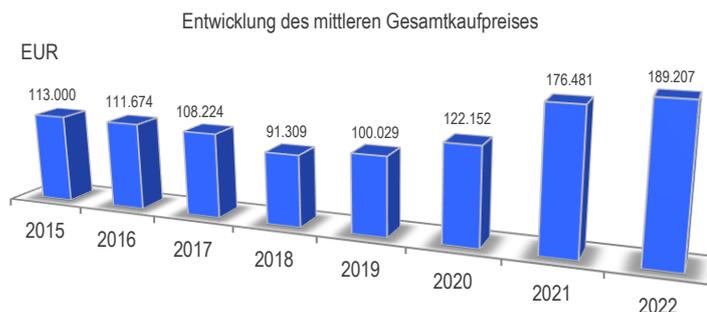


8.3.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Insgesamt konnten im Berichtszeitraum 89 Kauffälle für selbstständige bebaute Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ausgewertet werden.

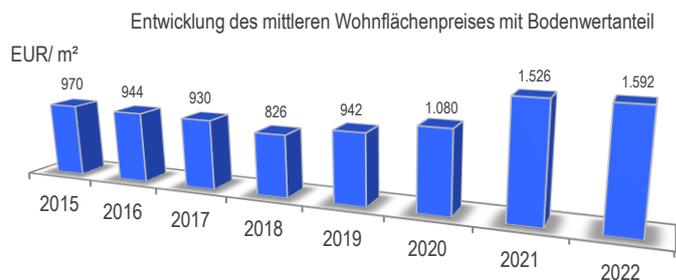
Kaufpreisentwicklung

Merkmal	Ergebnis der Auswertung	
	2022	2021
mittlere Flächengröße m ²	984	993
mittlerer Gesamtkaufpreis EUR	189.207	176.481
Preisspanne Gesamtkaufpreis EUR	30.000 bis 500.000	20.000 bis 420.000



Wohnflächenpreisentwicklung

Merkmal	Ergebnis der Auswertung	
	2022	2021
mittlere Wohnfläche m ²	118	118
mittlerer Wohnflächenpreis mit Bodenwertanteil EUR/ m ²	1.592	1.526
Preisspanne Wohnflächenpreis mit Bodenwertanteil EUR/ m ²	222 bis 5.000	181 bis 4.949
mittlerer Wohnflächenpreis ohne Bodenwertanteil EUR/ m ²	1.251	1.121



Baualtersklassen	Anzahl der Kauffälle		Mittleres Baujahr		Mittlerer Gesamtkaufpreis EUR		Mittlere Wohnfläche m ²		Mittleres Preisniveau (Normierter Kaufpreis ² / Wohnfläche) EUR/ m ²			
									mit Bodenwert		ohne Bodenwert	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Baujahr bis 1948	51	70	1911	1909	153.521	153.056	113	122	1.357	1.296	1.016	984
Baujahr 1949 bis 1990	23	30	1968	1969	167.674	148.400	123	104	1.360	1.470	1.058	941
Baujahr 1991 bis 2013	7	9	1999	2000	299.357	294.933	113	110	2.694	2.593	2.064	1.672
Baujahr ab 2014	9	11	2022	2021	355.319	329.485	138	133	2.570	2.470	2.344	2.262

² Berechnung des normierten Kaufpreises: Normierter Kaufpreis = Kaufpreis + Höhe der Wertminderung - Höhe der Wertverbesserung - Sonstiger Bodenwertanteil (Bodenwert - rentierlicher Bodenwert)

8.3.2 Sachwertfaktoren

Hinsichtlich der Modellansätze sowie der Beschreibung der Stichproben wird auf den Gliederungspunkt 8.2.2 (Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser) verwiesen.

Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Landkreis Ostprignitz-Ruppin:

	Zeitraum 2017/ 2018	Zeitraum 2018/ 2019	Zeitraum 2019/ 2020	Zeitraum 2020/ 2021	Zeitraum 2021/ 2022	Zeitraum 2022
Städte ohne Neuruppin/ Alt Ruppin	1,03 (17 Kauffälle)	1,09 (35 Kauffälle)	1,21 (39 Kauffälle)	1,14 (31 Kauffälle)	1,19 (27 Kauffälle)	1,16 (13 Kauffälle)
Neuruppin/ Alt Ruppin	1,13 (16 Kauffälle)	1,14 (9 Kauffälle)	1,20 (24 Kauffälle)	1,16 (33 Kauffälle)	1,12 (26 Kauffälle)	1,15 (8 Kauffälle)
Dörfer im Landkreis	0,98 (19 Kauffälle)	1,01 (36 Kauffälle)	1,14 (68 Kauffälle)	1,14 (63 Kauffälle)	1,14 (59 Kauffälle)	1,13 (26 Kauffälle)

Datenbasis 2022				Datenbasis 2021/ 2022	
Merkmal	Spanne	Mittelwert	Sachwertfaktor Mittel (Spanne)	Sachwertfaktor Mittel (Spanne)	
Städte ohne Neuruppin			1,16 (0,94 bis 1,32)	1,19 (0,94 bis 1,45)	
Flächengröße m ²	63 bis 1.639	723			
Gesamtnutzungsdauer Jahre	65 bis 75	-			
Restnutzungsdauer Jahre	15 bis 35	22			
Baujahr	1850 bis 1981	1935			
Bruttogrundfläche m ²	118 bis 378	220			
Wohnfläche m ²	54 bis 176	113			
Standardstufe	1 bis 3	-			
Neuruppin			1,15 (0,81 bis 1,45)	1,12 (0,81 bis 1,45)	
Flächengröße m ²	156 bis 1.186	496			
Gesamtnutzungsdauer Jahre	65 bis 75	-			
Restnutzungsdauer Jahre	17 bis 61	35			
Baujahr	1770 bis 2008	1946			
Bruttogrundfläche m ²	138 bis 224	181			
Wohnfläche m ²	63 bis 148	102			
Standardstufe	2 bis 4	-			
Dörfer			1,13 (0,78 bis 1,58)	1,14 (0,76 bis 1,78)	
Flächengröße m ²	200 bis 3.504	1.363			
Gesamtnutzungsdauer Jahre	65 bis 75	-			
Restnutzungsdauer Jahre	12 bis 43	21			
Baujahr	1850 bis 1995	1930			
Bruttogrundfläche m ²	126 bis 594	224			
Wohnfläche m ²	72 bis 361	112			
Standardstufe	1 bis 4	-			

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 2022 und beinhalten den objekttypischen Bodenwert.

Hinsichtlich der Modellansätze sowie der Beschreibung der Stichproben wird auf den Gliederungspunkt 8.2.4 (Liegenschaftszinssätze) verwiesen.

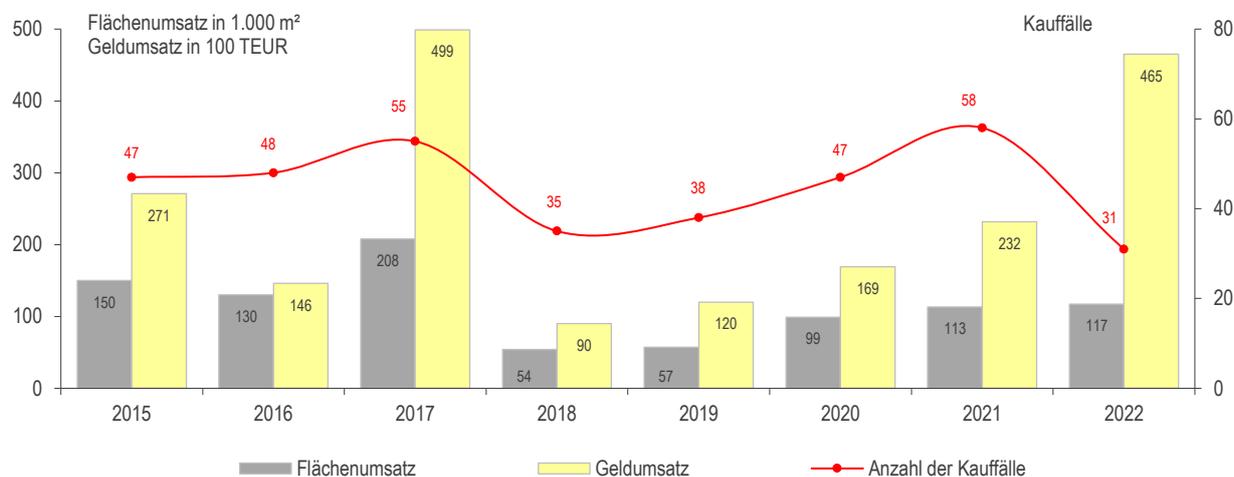
Liegenschaftszinssatz für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Landkreis Ostprignitz-Ruppin und Beschreibung der Stichprobe				
Datenbasis 2022				Datenbasis 2021 und 2022
Merkmale	Spanne	Mittelwert	Mittlerer Liegenschaftszins % (Spanne)	Mittlerer Liegenschaftszins % (Spanne)
11 Kauffälle				29 Kauffälle
Bodenrichtwert EUR/ m ²	20 bis 400	150	1,91 (1,00 bis 3,70)	2,02 (1,00 bis 4,32)
Wohn- und Nutzfläche m ²	63 bis 177	114		
Restnutzungsdauer Jahre	22 bis 61	38		
Rohertragsfaktor	15,5 bis 36,2	22,7		
Monatliche Nettokaltmiete EUR/ m ²	5,15 bis 11,50	7,54		

8.4 Mehrfamilienhäuser

8.4.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Beim Teilmarkt der Mehrfamilienhäuser (mindestens 3 Wohneinheiten und Gewerbemietanteil bis 20 %) konnten im Berichtszeitraum die Daten aus 31 Kauffällen in die Kaufpreissammlung aufgenommen und ausgewertet werden. Das entspricht 5,2 % der Kauffälle bebauter Grundstücke im Landkreis. Der Anteil am gesamten Geldumsatz beträgt 25,3 %.

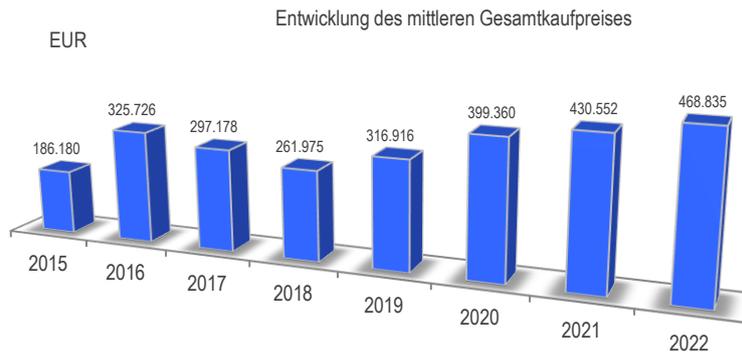
Trotz des Rückgangs der Kauffälle (-46,6 %) sind der Flächenumsatz (3,4 %) und der Geldumsatz (100,2 %) gegenüber dem Vorjahr gestiegen.



Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr konnten insgesamt 21 Kauffälle mit Mehrfamilienhäusern erfasst und ausgewertet werden.

Kaufpreisentwicklung

Merkmal	Ergebnis der Auswertung	
	2022	2021
mittlere Flächengröße m ²	1.653	1.720
mittlerer Gesamtkaufpreis EUR	468.835	430.552
Preisspanne Gesamtkaufpreis EUR	67.000 bis 2.077.400	60.000 bis 1.477.400



Wohnflächenpreisentwicklung

Merkmal	Ergebnis der Auswertung	
	2022	2021
mittlere Wohnfläche m ²	443	389
Wohnflächenspanne m ²	180 bis 1.504	106 bis 1.498
mittlerer Wohnflächenpreis mit Bodenwertanteil EUR/ m ²	1.044	1.184
Preisspanne Wohnflächenpreis mit Bodenwertanteil EUR/ m ²	98 bis 2.928	193 bis 3.263
mittlerer Wohnflächenpreis ohne Bodenwertanteil EUR/ m ²	840	986



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 2022 und beinhalten den objekttypischen Bodenwert.

Hinsichtlich der Modellansätze sowie der Beschreibung der Stichproben wird auf den Gliederungspunkt 8.2.4 (Liegenschaftszinssätze) verwiesen.

Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser (Gewerbemietanteil bis 20 %) im Landkreis Ostprignitz-Ruppin und Beschreibung der Stichprobe				
Datenbasis 2022				Datenbasis 2021 und 2022
Merkmal	Spanne	Mittelwert	Mittlerer Liegenschaftszins % (Spanne)	Mittlerer Liegenschaftszins % (Spanne)
9 Kauffälle				39 Kauffälle
Bodenrichtwert EUR/ m ²	15 bis 150	66	2,82 (1,24 bis 5,31)	3,36 (1,00 bis 7,12)
Wohn- und Nutzfläche m ²	181 bis 1.504	466		
Restnutzungsdauer Jahre	21 bis 58	34		
Rohertragsfaktor	9,2 bis 24,8	16,6		
Monatliche Nettokaltmiete EUR/ m ²	4,34 bis 7,53	5,80		

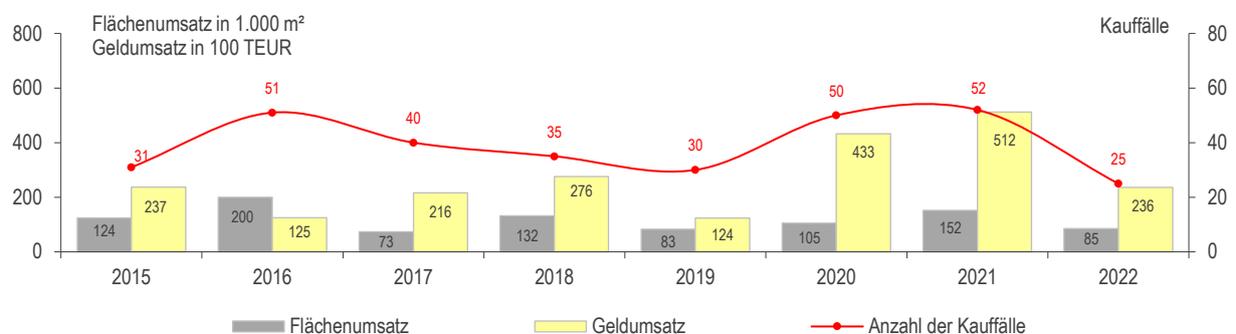
Der überregionale Liegenschaftszinssatz für den individuellen Wohnungsbau im Land Brandenburg wird im Grundstücksmarktbericht des Landes Brandenburg veröffentlicht. Der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz stellt einen Orientierungswert dar und muss nach den Merkmalen des jeweiligen Bewertungsobjektes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

8.5 Bürogebäude, Geschäftshäuser, Wohn- und Geschäftshäuser

8.5.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Im Berichtszeitraum wurden in diesem Teilmarkt insgesamt 25 Kauffälle registriert. Die mit Wohn- und Geschäftshäusern (Gewerbemietanteil > 20 % und < 80 %) sowie Bürogebäuden bebauten Grundstücke haben damit einen Anteil am Gesamtumsatz von 4,2 % (2021/ 6,7 %).

Im Vergleich zum Vorjahr verringerten sich der Flächenumsatz um 44,5 % und der Geldumsatz um 53,9 %.



Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wurden insgesamt 21 Kauffälle für selbständig nutzbare Grundstücke erfasst, darunter 16 Wohn- und Geschäftshäuser, 3 Bürogebäude (tlw. mit Geschäft) und 2 eingeschossige Verkaufshallen (Verbrauchermarkt/ Baumarkt).

Die Analyse einzelner Gebäudearten ergab folgende Auswertungen:

Merkmal	Ergebnis der Auswertung		
	Wohn- und Geschäftshäuser	Bürogebäude	Verkaufshallen
Anzahl der Kauffälle	16	3	2
mittlere Flächengröße m ²	968	5.352	11.287
mittlerer Gesamtkaufpreis EUR	537.170	1.776.333	4.325.000
Preisspanne Gesamtkaufpreis EUR	89.000 bis 1.850.000	94.000 bis 5.000.000	--

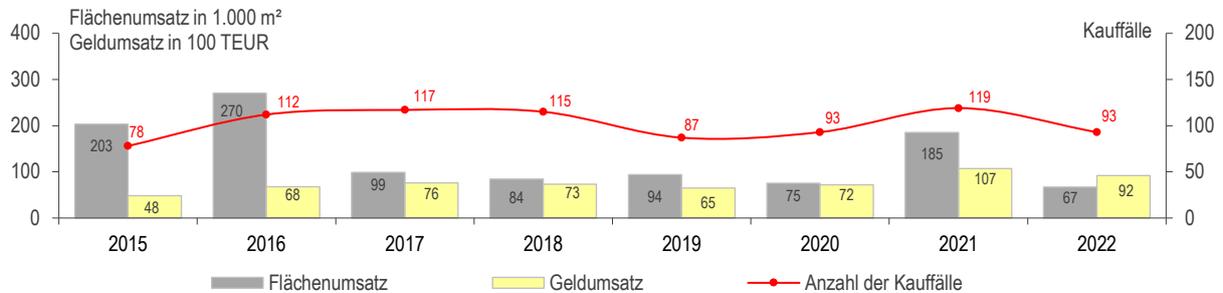
Für die sachverständige Bewertung derartiger Objekte wird empfohlen, Auskünfte aus der Kaufpreissammlung einzuholen.

8.6 Sonstige bebaute Objekte

8.6.1 Wochenend- und Ferienhäuser

8.6.1.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Erholungsobjekte sind im Landkreis Ostprignitz-Ruppin weiterhin nachgefragt. Im Berichtszeitraum konnten insgesamt 93 Kauffälle (2021/ 119) in die Kaufpreissammlung aufgenommen und ausgewertet werden. Das entspricht einem Anteil von 15,6 % am Gesamtumsatz der bebauten Grundstücke. Der Flächenumsatz ist dabei deutlich um 63,6 % gesunken, auch der Geldumsatz verringerte sich um 13,9 %.



Die Analyse von 71 selbstständig nutzbaren Wochenendhaus- bzw. Ferienhausgrundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (ohne Hafendorf Rheinsberg) mit Angabe der Wohnfläche ergab die folgenden Werte:

Merkmal	Ergebnis der Auswertung	
	2022	2021
Spanne Baujahr	1963 bis 2022	1937 bis 2020
mittlerer Wohnflächenpreis ohne Bodenwertanteil EUR/ m ²	1.133	881
mittlere Wohnfläche m ²	39	41
mittlerer Gesamtkaufpreis EUR	97.029	78.882
Preisspanne Gesamtkaufpreis EUR	12.000 bis 550.000	10.000 bis 561.000

Hinsichtlich des Modernisierungsgrades wurden 71 Kauffälle untersucht:

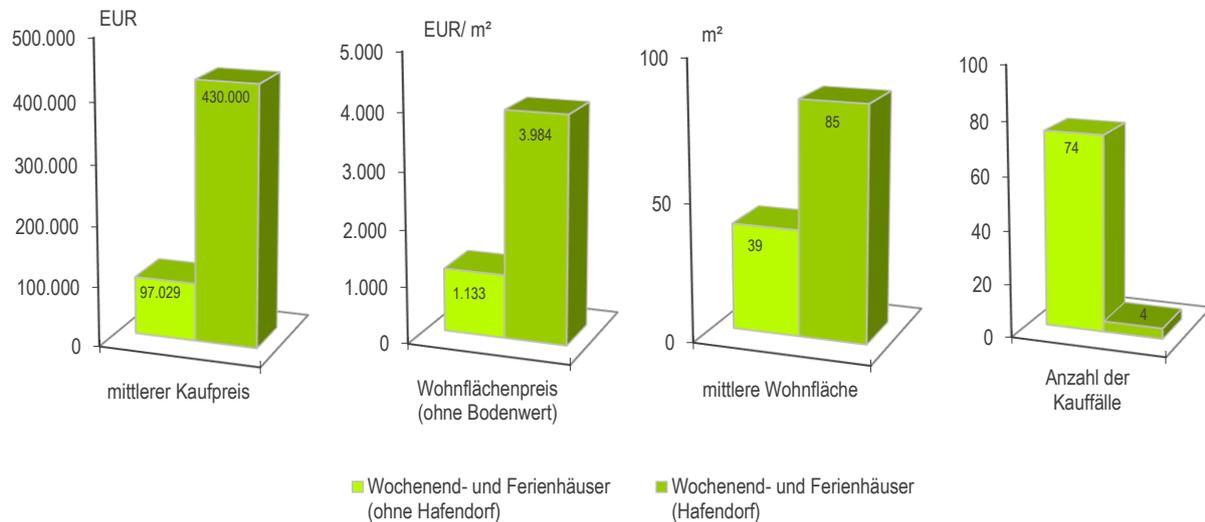
Objekte	Anzahl der Kauffälle	Mittlere Wohnfläche m ²	Mittlerer Kaufpreis EUR	Wohnflächenpreis ohne Bodenwertanteil EUR/ m ²	
				Mittel	Spanne
Neuerichtung und überwiegend umfassende Renovierung/ Umbau nach 1991 (Standardstufe 3 und 4)	22	48	172.986	2.009	560 bis 4.432
mittlere Modernisierung nach 1990 (Standardstufe 2)	37	36	63.735	869	79 bis 3.168
nicht modernisiert (kleinere Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung) (Standardstufe 1)	12	35	60.430	340	86 bis 750



8.6.1.2 Hafendorf Rheinsberg

Auf Grund 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 4 Ferienhäuser mit einem mittleren Kaufpreis von 430.000 EUR und einem Wohnflächenpreis (ohne Bodenwertanteil) von 3.984 EUR/ m² veräußert. Die mittlere Wohnfläche der Kauffälle lag bei 85 m².

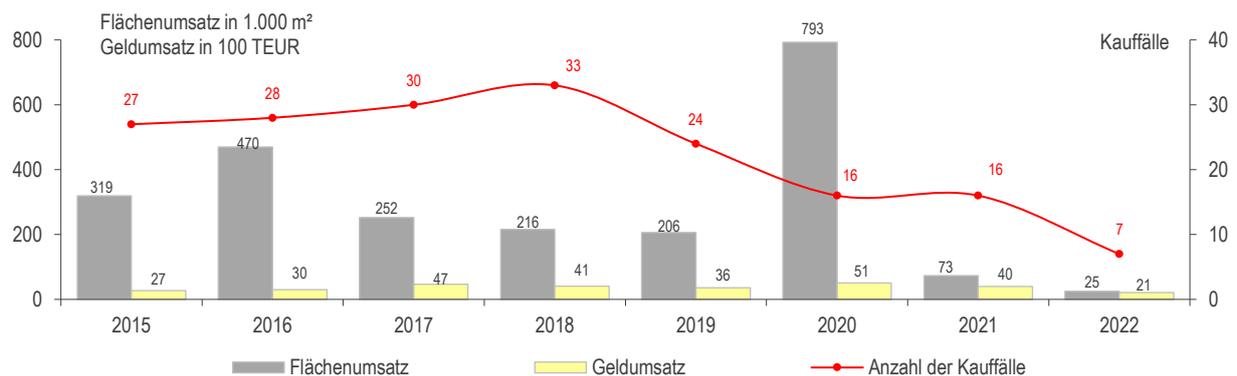


8.6.2 Bauernhäuser

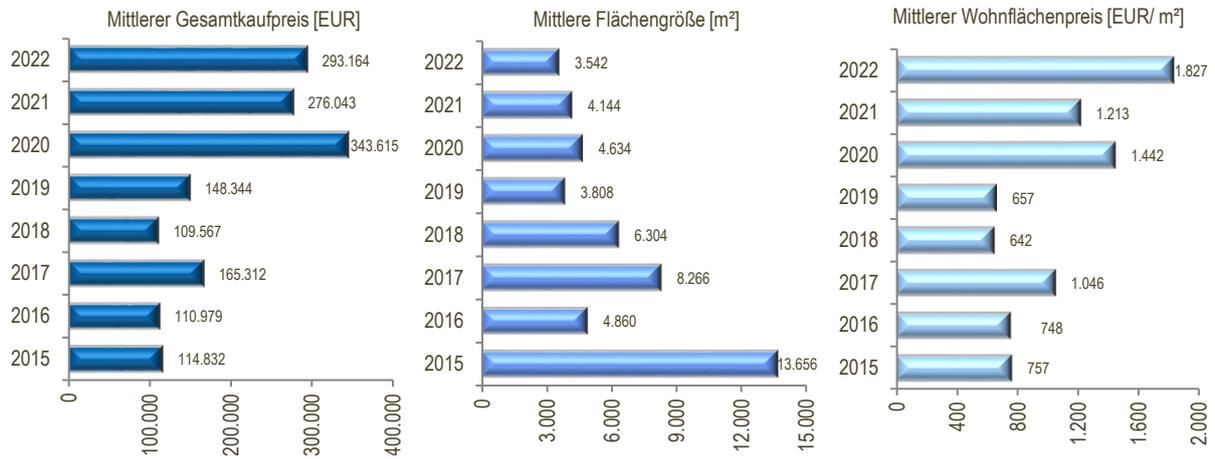
8.6.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

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 7 Kauffälle in die Kaufpreissammlung aufgenommen und ausgewertet werden (2021/ 16 Kauffälle). Sowohl der Flächenumsatz (-66,3 %) als auch der Geldumsatz (-48,5 %) sind deutlich gesunken.



Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wurden 7 Kauffälle ausgewertet. Ohne Berücksichtigung des baulichen Zustandes wurde ein mittlerer Kaufpreis von 293.164 EUR (2021/ 276.043 EUR) ermittelt. Der Wohnflächenpreis mit Bodenwertanteil beträgt 1.827 EUR/ m² Wohnfläche.



8.6.2.2 Orientierende Auswertungen der Bauernhäuser

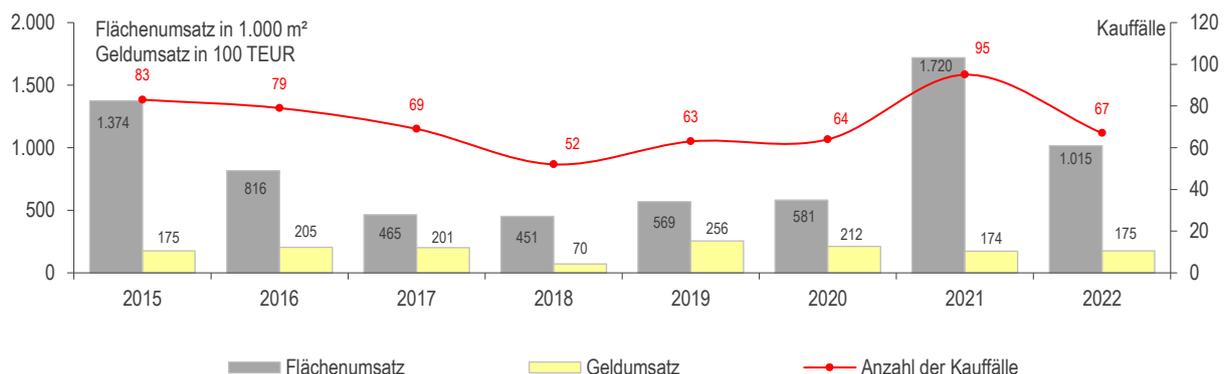
Bauerngehöfte/ Resthofstellen	
ermittelt aus den Kaufpreisen 2022 mit einer und/ oder zwei Wohneinheit/ en	
geeignete Kauffälle	7
mittlerer Gesamtkaufpreis EUR	293.164
mittlere Flächengröße m²	3.542
mittlere Wohnfläche m²	172
mittlerer Wohnflächenpreis ohne Bodenwertanteil EUR/ m²	1.498
Preisspanne Wohnflächenpreis ohne Bodenwertanteil EUR/m²	458 bis 2.732
davon (Mittelwerte)	
Standardstufe 1 (2 KF)	--
Standardstufe 2 (4 KF)	1.498
Standardstufe 3 (1 KF)	--
mittlerer Marktanpassungsfaktor	1,43
davon (Mittelwerte)	
Kaufpreis über 150.000 EUR (7 KF)	1,43

8.6.3 Sonstige Gebäude

8.6.3.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Sonstige Gebäude sind alle Gebäude, die bisher nicht zugeordnet wurden. Dazu gehören u.a. Lager- und Produktionsgebäude, Gebäude für Beherbergungen, Gebäude für kulturelle und soziale Einrichtungen.

Im Jahr 2022 konnten 67 Kauffälle in die Kaufpreissammlung aufgenommen sowie ausgewertet werden. Der Anteil dieser Kauffälle am Gesamtumsatz der bebauten Grundstücke betrug 11,2 %. Es wurden ca. 101 ha Fläche umgesetzt. Das entspricht einem Rückgang um 41,0 % gegenüber dem Vorjahr. Der Geldumsatz erhöhte sich im Vergleich zum Jahr 2021 um 0,8 %.



Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wurden insgesamt 39 selbständig nutzbare sonstige Gebäude erfasst, darunter 2 Lagergebäude, 18 landwirtschaftliche Gebäude (Scheune, Halle), 2 Verkaufsstellen, 3 Hotels/ Pensionen, 6 Einzelgaragen/ Garagenhof und 4 landwirtschaftliche Produktionsgebäude (Stall u.ä.).

Gebäudeart (Anzahl geeignete Kauffälle)	Mittlerer Kaufpreis EUR	Preisspanne Gesamtkaufpreis EUR
Lagergebäude (2)	130.000	--
Scheunen, Schuppen, landwirtschaftliche Hallen (18)	130.774	3.200 bis 890.000
Verkaufsstellen (Kiosk u.ä.) (2)	47.500	--
Hotels, Gaststätten, Pensionen (3)	316.667	80.000 bis 700.000
Einzelgarage, Garagenhof (6)	107.731	13.428 bis 385.000
Landwirtschaftliche Produktionsgebäude (Stall u.ä.) (4)	130.500	20.000 bis 360.000

9 Wohnungs- und Teileigentum

Im jährlichen Grundstücksmarktbericht sind grundsätzlich alle bis zum 31.12. abgeschlossenen und notariell beglaubigten Verträge ausgewertet, die bis zum 15.02. des Folgejahres in der Geschäftsstelle vorgelegt wurden. Aufgrund von einer Vielzahl von Verträgen, die in diesem Jahr nach dem Zeitpunkt eingegangen sind, war es speziell bzgl. Teilmarkt „Wohnungs- und Teileigentum“ erforderlich, eine erneute Auswertung und Analyse vorzunehmen und sie als Version 2.0 des Grundstücksmarktberichtes 2022 zu veröffentlichen.

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.

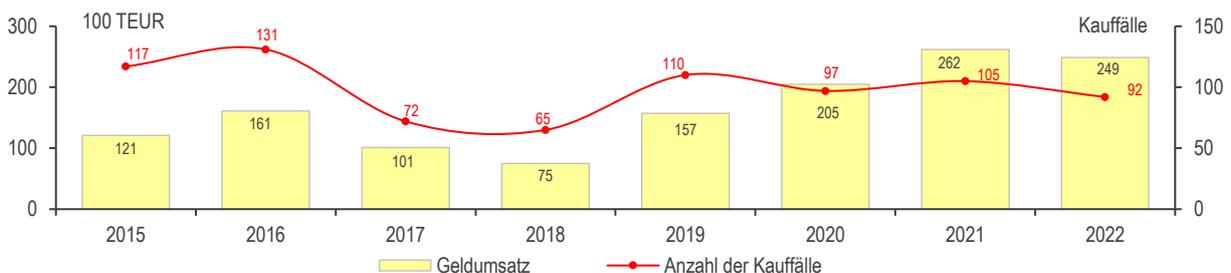
9.2 Wohnungseigentum

9.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Beim Wohnungseigentum wurden im Berichtszeitraum insgesamt 92 Kauffälle erfasst, davon 55 Erstverkäufe, 35 Weiterverkäufe, eine Umwandlung in Wohnungseigentum und ein Kauffall in Form Sondereigentum „Kasernenstuben“. Die Anzahl der Kauffälle ist im Vergleich zum Vorjahr gesunken (-12,4 %), ebenso der Geldumsatz auf 24,9 Mio. EUR (-4,9 %).

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 folgende Diagramm zeigt die Umsatzentwicklung bei den Eigentumswohnungen ab dem Jahr 2015.



Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr konnten 85 Kauffälle (55 Erstverkäufe, 29 Weiterveräußerungen und eine Umwandlung in Wohnungseigentum) mit Wohnflächenangabe ausgewertet werden.

Wohnungseigentum - Erstverkauf (teilweise mit Stellplatz)

Merkmal	Ergebnis der Auswertung	
	2022	2021
mittlere Wohnfläche m ²	78	79
mittlerer Wohnflächenpreis EUR/ m ²	4.144	4.131
Preisspanne Wohnflächenpreis EUR/ m ²	1.705 bis 6.112	2.471 bis 7.222
mittlerer Gesamtkaufpreis EUR	320.159	315.312
Preisspanne Gesamtkaufpreis EUR	158.000 bis 735.127	180.000 bis 552.876

Wohnungseigentum - Weiterverkauf (teilweise mit Stellplatz)

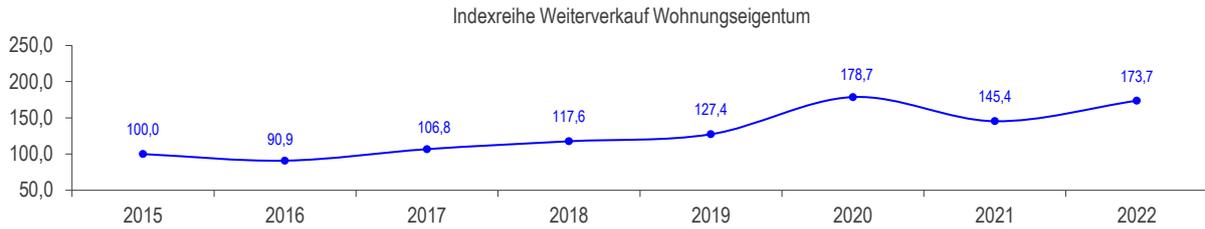
Merkmal	Ergebnis der Auswertung	
	2022	2021
mittlere Wohnfläche m ²	83	71
mittlerer Wohnflächenpreis EUR/ m ²	2.434	1.881
Preisspanne Wohnflächenpreis EUR/ m ²	719 bis 5.455	455 bis 3.846
mittlerer Gesamtkaufpreis EUR	203.844	140.214
Preisspanne Gesamtkaufpreis EUR	37.000 bis 850.000	25.000 bis 500.000
davon		
Stadt Neuruppin/ Alt Ruppin (20 Kauffälle)	2022	2021
mittlere Wohnfläche m ²	92	76
mittlerer Wohnflächenpreis EUR/ m ²	2.994	2.657
Preisspanne Wohnflächenpreis EUR/ m ²	1.818 bis 5.455	1.540 bis 3.846
mittlerer Gesamtkaufpreis EUR	260.804	210.077
Preisspanne Gesamtkaufpreis EUR	89.081 bis 850.000	67.000 bis 500.000
Landkreis ohne Stadt Neuruppin/ Alt Ruppin (9 Kauffälle)	2022	2021
mittlere Wohnfläche m ²	64	66
mittlerer Wohnflächenpreis EUR/ m ²	1.190	1.209
Preisspanne Wohnflächenpreis EUR/ m ²	719 bis 1.780	455 bis 2.968 ²
mittlerer Gesamtkaufpreis EUR	77.267	79.667
Preisspanne Gesamtkaufpreis EUR	37.000 bis 140.000	25.000 bis 220.000

9.2.2 Durchschnittliche Wohnflächenpreise

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



Die mittleren Wohnflächenpreise im Landkreis Ostprignitz-Ruppin bei den Erstverkäufen sind bei den Erst- und Weiterverkäufen gestiegen. Für die Weiterverkäufe von Wohnungseigentum wurde die Indexreihe aus den mittleren Wohnflächenpreisen des Berichtszeitraumes für den gesamten Landkreis (Basisjahr 2015) zum 01.01. des aktuellen Jahres ermittelt.



Wohnungseigentum - Erstverkauf (teilweise mit Stellplatz)

Bauklassen	Anzahl der Kauffälle		Mittleres Baujahr		Mittlerer Gesamtkaufpreis EUR		Mittlere Wohnfläche m ²		Mittleres Preisniveau (Normierter Kaufpreis ³ / Wohnfläche) EUR/ m ²	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
	Baujahr bis 1948	1	0	--	--	--	--	--	--	--
Baujahr ab 2015	54	64	2022	2021	322.014	315.312	77	79	4.189	4.131

Wohnungseigentum - Weiterverkauf (teilweise mit Stellplatz)

Bauklassen	Anzahl der Kauffälle		Mittleres Baujahr		Mittlerer Gesamtkaufpreis EUR		Mittlere Wohnfläche m ²		Mittleres Preisniveau (Normierter Kaufpreis ⁴ / Wohnfläche) EUR/ m ²	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
	Baujahr bis 1948	7	6	1890	1906	331.764	278.167	141	100	2.456
Baujahr 1949 bis 1990	10	9	1969	1964	96.613	63.444	52	63	1.979	1.009
Baujahr 1991 bis 2013	10	11	1998	1999	214.800	113.773	78	61	2.624	1.890
Baujahr ab 2014	2	2	2018	2015	237.500	217.250	65	71	3.685	3.063

9.2.3 Liegenschaftszinssätze

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

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

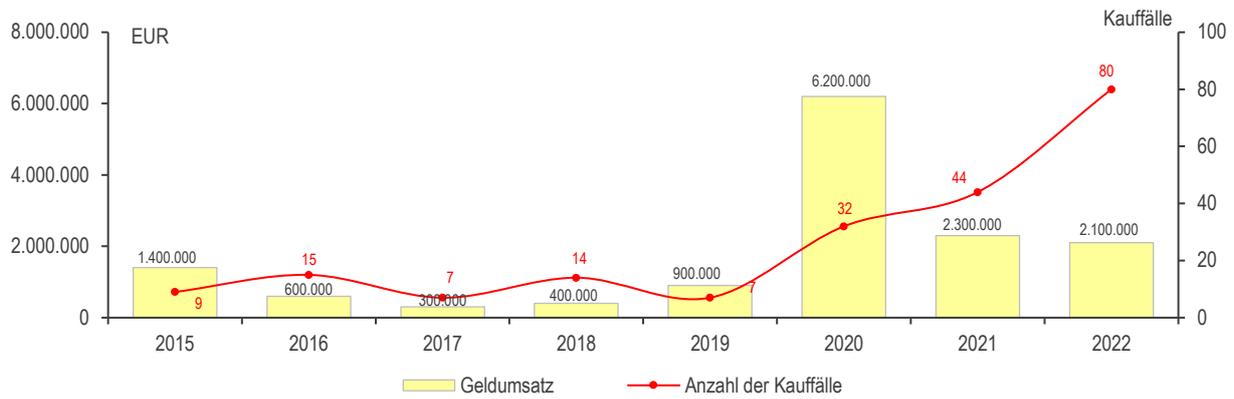
9.3 Teileigentum

9.3.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Beim Erst- bzw. Weiterverkauf von Teileigentum stehen insgesamt 80 Kauffälle (77 Erstverkäufe, 3 Weiterverkäufe) für die Auswertung zur Verfügung. Die Anzahl der Kauffälle hat sich zum Vorjahr um 81,8 % erhöht. Der Geldumsatz verringerte sich um 9,6 %.

³ Berechnung des normierten Kaufpreises: Normierter Kaufpreis = Kaufpreis + Höhe der Wertminderung - Höhe der Wertverbesserung - Sonstiger Bodenwertanteil (Bodenwert - rentierlicher Bodenwert)

⁴ siehe vorherige Fußnote



9.3.2 Durchschnittliche Nutzflächenpreise

Bei 80 Kauffällen handelt es sich um 77 Stellplätze mit einer durchschnittlichen Nutzfläche von 9 m² und 3 Gewerbeeinheiten mit einer durchschnittlichen Nutzfläche von 91 m². Bei den Stellplatzkauffällen beträgt der mittlere Kaufpreis 25.630 EUR bei einer Kaufpreisspanne von 20.000 EUR bis 35.000 EUR. Die Gewerbeeinheiten wurden mit einem mittleren Kaufpreis von 39.667 EUR veräußert bei einer Kaufpreisspanne von 25.000 EUR bis 67.000 EUR.

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. bzw. 01.01. (seit 2022).

§ 196 BauGB verpflichtet die Gutachterausschüsse flächendeckend Bodenrichtwerte zu ermitteln. Bodenrichtwerte sind die 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 über die Homepage der Gutachterausschüsse im Land Brandenburg abrufbar www.gutachterausschuesse-bb.de.

Die Bodenrichtwerte werden im Internet unter folgender Adresse www.boris-brandenburg.de veröffentlicht und können dort kostenfrei eingesehen werden. Jeder Interessierte kann dort selbst amtliche Bodenrichtwertkarten (Ausschnitte) im pdf-Format ab dem Stichtag 01.01.2010 kostenfrei erstellen.

Das Bodenrichtwert-Portal ist das amtliche Auskunftsmedium 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 01.01.2023 hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Ostprignitz-Ruppin in seiner Beratung am 07.02.2023 insgesamt 372 Bodenrichtwerte für baureifes Land in den Städten und Dörfern des Landkreises (einschließlich der Ortsteile und „faktisch baureifes Land“ in den Außenbereichen) beschlossen.

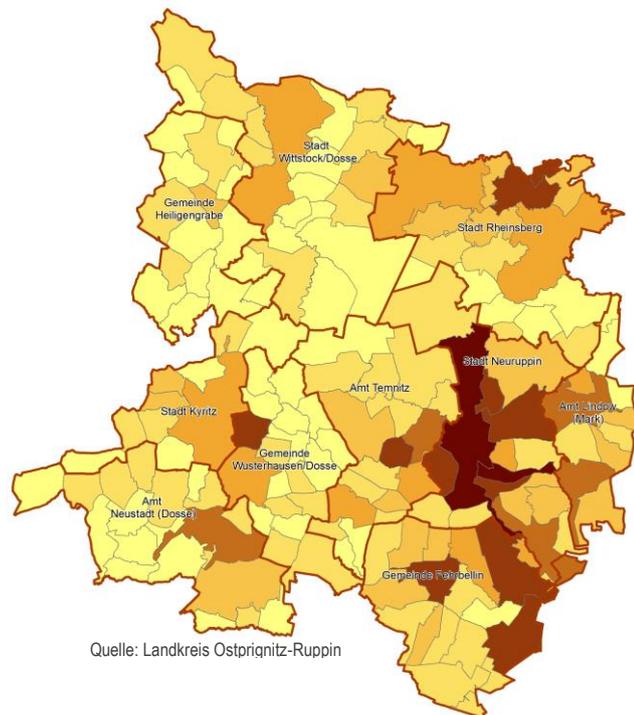
Für Erholungsgebiete wurden 93 Werte und für innerstädtisches und überregionales Gewerbe 33 Bodenrichtwerte ermittelt.

Das durchschnittliche Bodenrichtwertniveau (Bodenrichtwertmittel der Gemarkungen) der Richtwerte für Wohnbauland (Stichtag 01.01.2023) für den Landkreis Ostprignitz-Ruppin wird in der folgenden Abbildung dargestellt.

Legende

Bodenrichtwertniveau des Landkreises

	bis 10 EUR/m ²
	11 EUR/m ² bis 20 EUR/m ²
	21 EUR/m ² bis 30 EUR/m ²
	31 EUR/m ² bis 40 EUR/m ²
	41 EUR/m ² bis 50 EUR/m ²
	51 EUR/m ² bis 100 EUR/m ²
	über 100 EUR/m ²



Entwicklung der Bodenrichtwerte

Die Bodenrichtwerte für Wohnbebauung in den Dörfern und Städten des Landkreises haben sich im Vergleich zum Bodenrichtwertstichtag 01.01.2022 kaum verändert.

Erkennbare Steigerungen der Bodenrichtwerte gab es in der Stadt Wittstock/Dosse um 4 % und bei den Dörfern des Amtes Lindow (Mark) um 3 %.

Bei den Bodenrichtwerten für Gewerbeflächen haben sich die Werte für innerstädtische Gewerbegebiete im Vergleich zum Vorjahr nicht verändert.

In den überregionalen Gewerbegebieten gab es bei 6 Zonen eine Steigerung:

- Gewerbepark (Herzberg) von 8 EUR/ m² auf 10 EUR/ m²,
- Treskow I (Neuruppin) von 28 EUR/ m² auf 30 EUR/ m²,
- EPW-Gewerbepark (Neuruppin) von 16 EUR/ m² auf 30 EUR/ m²,

- Ländchen Bellin (Fehrbellin von 16 EUR/ m² auf 30 EUR/ m²,
- Temnitz Park (Dabergotz) von 25 EUR/ m² auf 30 EUR/ m²,
- Temnitz Park (Werder) von 25 EUR/ m² auf 30 EUR/ m².

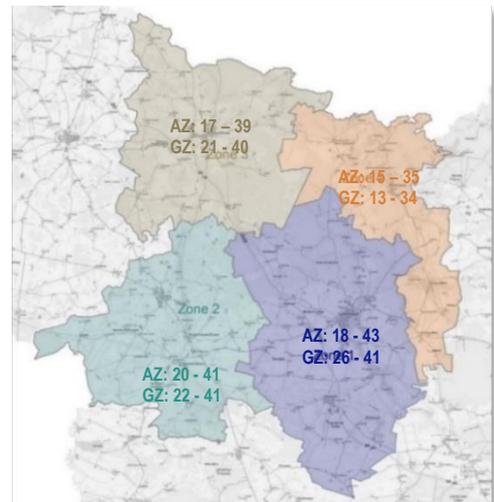
Die Bodenrichtwerte für Erholungsflächen werden anhand der Lageeinstufung ermittelt. Bei den Zonen mit einfachem bis sehr gutem Erholungswert wurden Bodenrichtwerte zwischen 15 EUR/ m² und 350 EUR/ m² beschlossen.

10.2.2 Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

Zum Stichtag 01.01.2023 hat der Gutachterausschuss im Landkreis Ostprignitz-Ruppin 12 Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Flächen beschlossen. Die Bodenrichtwerte basieren auf geeigneten Kauffällen (gewöhnlicher Geschäftsverkehr) des Jahres 2022. Bei geringer Kauffallanzahl wurden Kauffälle aus dem Jahr 2021 hinzugezogen. Sie beziehen sich auf ein regelmäßig geformtes Grundstück mit gebietstypischer landwirtschaftlicher Nutzung. Im Landkreis Ostprignitz-Ruppin sind jeweils 4 Bodenrichtwertzonen für Acker- und Grünlandflächen sowie forstwirtschaftliche Flächen definiert. Die folgende Tabelle beinhaltet die jeweiligen Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2023.

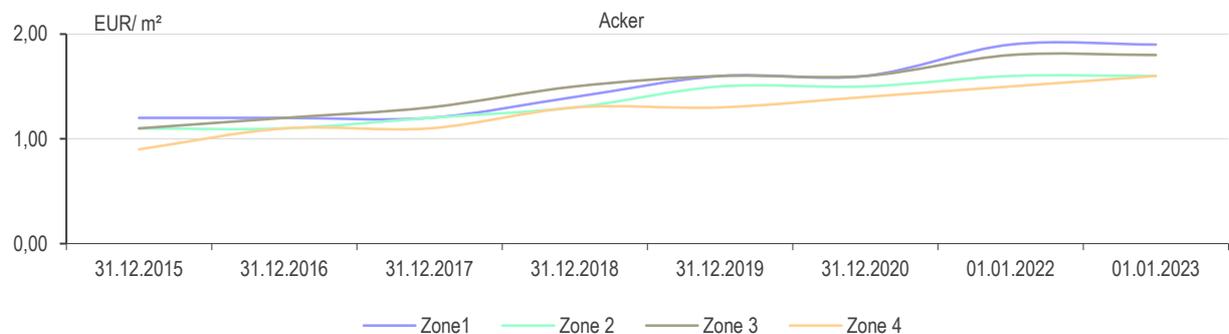
	Acker	Grünland	Forst*
Zone 1	Stadt Neuruppin, Amt Temnitz, Gemeinde Fehrbellin		
	1,90 EUR/ m ²	1,10 EUR/ m ²	1,00 EUR/ m ²
Zone 2	Stadt Kyritz, Amt Neustadt (Dosse), Gemeinde Wusterhausen/D.		
	1,60 EUR/ m ²	1,10 EUR/ m ²	0,85 EUR/ m ²
Zone 3	Stadt Wittstock/Dosse, Gemeinde Heiligengrabe		
	1,80 EUR/ m ²	1,20 EUR/ m ²	0,85 EUR/ m ²
Zone 4	Stadt Rheinsberg, Amt Lindow (Mark)		
	1,60 EUR/ m ²	1,00 EUR/ m ²	0,95 EUR/ m ²

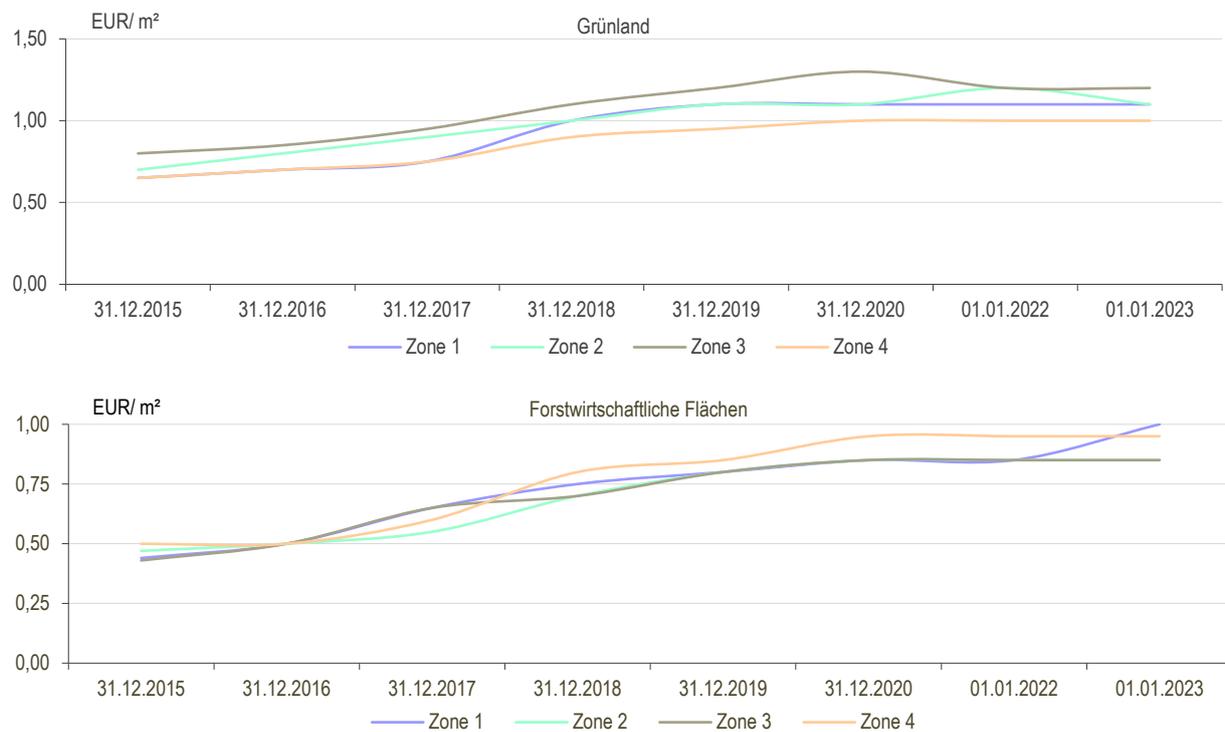
*einschließlich Aufwuchs



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

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





Der Obere Gutachterausschuss führt landesweite Auswertungen für land- und forstwirtschaftliche Flächen durch, welche dort in Erfahrung gebracht werden können.

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 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.

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

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

Zum Stichtag 01.01.2023 wurde für die förmlich festgelegten Sanierungsgebiete der Städte Neuruppin, Wittstock/Dosse, Kyritz, Rheinsberg und Wusterhausen/Dosse ein allgemeiner sanierungsunbeeinflusster (SU) Bodenrichtwert durch den Gutachterausschuss beschlossen.

Für den Landkreis Ostprignitz-Ruppin sind vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte Indexreihen für die Sanierungsgebiete bezogen auf das Basisjahr 2015 abgeleitet worden. Die Ermittlung der Indizes erfolgte anhand der Mittelwerte der Bodenrichtwerte der Sanierungsgebiete.

11 Nutzungsentgelte/ Mieten

11.1 Nutzungsentgelte

In der ehemaligen DDR wurden u.a. Bodenflächen zu Erholungs- und Freizeitzwecken 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).

11.2 Mieten

Der Mietspiegel ist eine Übersicht über die örtliche Vergleichsmiete im frei finanzierten Wohnungsbau. Im Landkreis Ostprignitz-Ruppin gibt es keinen Mietspiegel. Im Landkreis Ostprignitz-Ruppin wurde das Mietpreisniveau im Jahr 2020 mit dem Konzept zur Ermittlung der Bedarfe für Unterkunft und Heizung erhoben. Mit dem Endbericht „Landkreis Ostprignitz-Ruppin – Fortschreibung des Konzeptes zur Ermittlung der Bedarfe für Unterkunft und Heizung“ vom September 2022 liegt ein grundsicherungsrelevanter Mietspiegel vor, der den vom Bundessozialgericht formulierten Anforderungskatalog an ein schlüssiges Konzept vollumfänglich erfüllt.

Die aktuelle Richtlinie des Landkreises Ostprignitz-Ruppin zum 01.01.2023 ist im Internet www.ostprignitz-ruppin.de unter Verwaltung, Dienstleistungen, Sicherung des Lebensunterhalts nach dem SGB II Bürgergeld, Rechtsgrundlagen, Richtlinie zur Gewährung der Bedarfe für Unterkunft und Heizung 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 der §§ 192 ff. BauGB 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:

www.gutachterausschuesse-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, einer Stellvertreterin und ehrenamtlichen Gutachterin sowie aus weiteren acht 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 Amt für Kataster, Geoinformation und IT des Landkreises eingerichtet ist.

Nach Weisung des Gutachterausschusses oder dessen Vorsitzenden nimmt die Geschäftsstelle folgende 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*
Leiter des Amtes für Kataster, Geoinformation und IT

stellvertretende Vorsitzende und ehrenamtliche Gutachterin:

- *Frau Dr. Iris Homuth*
Dr. agr., Diplom-Agraringenieurin
Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige

weitere ehrenamtliche Gutachter/innen:

- *Herr Gunter Genau*
Regionalteamleiter Technische Leitung im Landesamt für Ländliche Entwicklung, Landwirtschaft und Flurneuordnung
- *Herr Bernhard Krätzig*
Dipl.-Ingenieur, Architekt
- *Frau Jutta Lucka*
Dipl.-Ingenieurin (FH), Wertermittlung
- *Herr Dirk Pospiech*
Immobilienmakler
- *Frau Yvonne Rohr*
Dipl.-Bauingenieurin (FH)
Immobiliengutachterin/ Immobiliensachverständige
- *Herr Danny Trepel*
Immobilienberater/ Makler

ehrenamtliche Gutachterinnen der zuständigen Finanzbehörde:

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

13.2 Anschriften der Amts-, Stadt- und Gemeindeverwaltungen

Amt Lindow	Straße des Friedens 20 16835 Lindow (Mark) Telefon: 033933 896-30 Fax: 033933 72907 webmaster@amt-lindow-mark.de www.amt-lindow-mark.de	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)	
Amt Neustadt (Dosse)		Bahnhofstraße 6 16845 Neustadt (Dosse) Telefon: 033970 95-0 Fax: 033970 95-223 amt@neustadt-dosse.de www.neustadt-dosse.de	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>
Amt Temnitz		Bergstraße 2 16818 Walsleben Telefon: 033920 675-0 Fax: 033920 675-16 info@amt-temnitz.de www.amt-temnitz.de	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>

Städte im Landkreis Ostprignitz-Ruppin

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

Stadt Rheinsberg		Seestraße 21 16831 Rheinsberg Telefon: 033931 55-0 Fax: 033931 55-250 stadt@rheinsberg.de www.rheinsberg.de	mit den Ortsteilen Basdorf, Braunsberg, Dierberg, Dorf Zechlin, Flecken Zechlin, Großzerlang, Heinrichsdorf, Kagar, Kleinerlang, 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- Altfriesack
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 850-7461 03346 850-7469	geschaefsstelle-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 18 A 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 Nuthefließ 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
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