

Eigentumswohnungen +9,5 %, Häuser stabil — was im Ruppiner Land 2026 tatsächlich gezahlt wird

Vier Datenebenen. 510 amtliche Bodenrichtwerte. Sachverständigen-Einschätzung von einem Mitglied des Gutachterausschusses Ostprignitz-Ruppin. Stichtag Q1/2025.

Methodik und Quellen

510 amtliche Bodenrichtwerte aus BORIS-BB. Vier Datenquellen. Stichtag Q1/2025. Co-Autor dieses Berichts ist Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Ostprignitz-Ruppin — eine der wenigen lokalen Bewertungsinstitutionen mit Zugriff auf nicht-öffentliche Transaktionsdaten nach §192 BauGB.

Im Detail kombiniert der Bericht: **(1) Portal-Marktdaten** aus Immowelt, ImmobilienScout24, Engel & Völkers und Homeday für die Q1–Q2/2025 erhobenen Korridore; **(2) amtliche Bodenrichtwerte** aus dem System BORIS-BB des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Ostprignitz-Ruppin (510 Richtwerte); **(3) den ImmoScout24-Mietspiegel** für Bestand (8,63 €/m², +7,8 % Y-o-Y) und Neubau ab 2021 (15,67 €/m²) sowie eine eigene Wohnungsbörsen-Erhebung; **(4)**

Sachverständigen-Kommentar von Dirk Pospiech, Mitglied des Gutachterausschusses LK Ostprignitz-Ruppin, mit qualitativer Einordnung lokaler Marktbesonderheiten und Bewertungs-Spreizungen.

Einwohnerzahl Neuruppin: 31.962 (Stand 31.12.2024, Amt für Statistik Berlin-Brandenburg). Stichtag Marktdaten: Q1/2025. Y-o-Y-Werte beziehen sich auf den Zwölfmonatsvergleich gegenüber Q1/2024. Der Bericht verzichtet bewusst auf Einzelobjekt-Bewertungen und konzentriert sich auf die Bandbreiten, in denen sich der lokale Markt bewegt. Eine objektbezogene Wertermittlung erfordert eine gutachterliche Einzelbetrachtung.

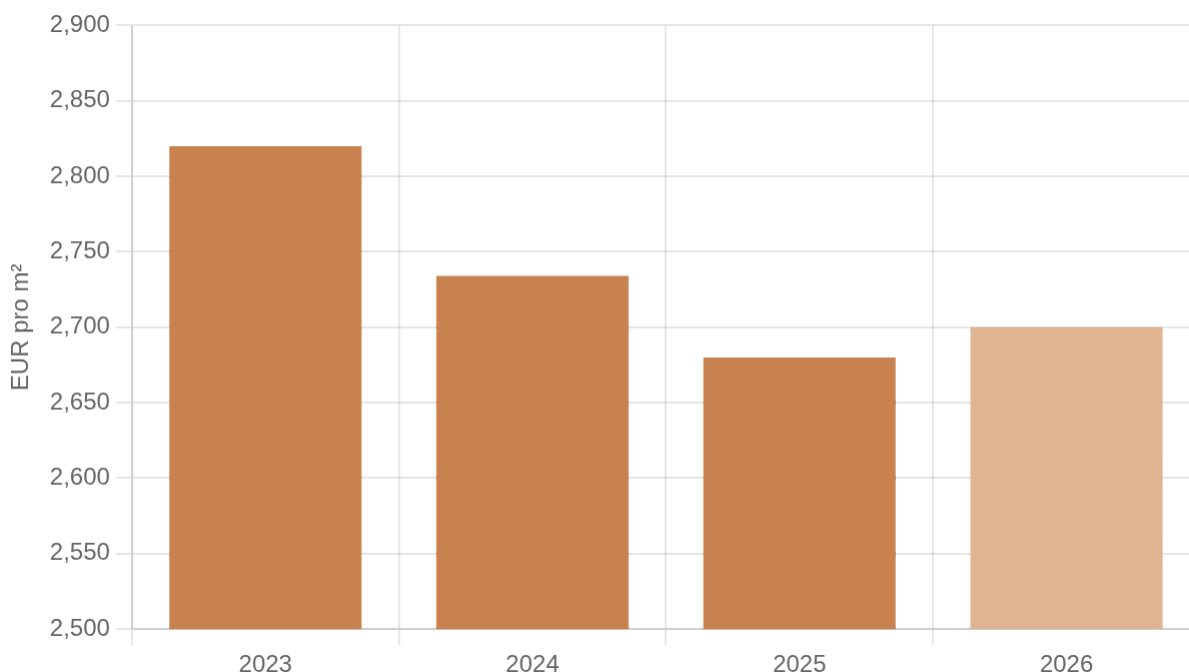
Einfamilienhäuser: -1 bis -2 % zum Vorjahr — die Korrektur fällt moderat aus

Für Einfamilienhäuser in Neuruppin, dem Ruppiner Seenland und Ostprignitz-Ruppin liegen die marktüblichen Kaufpreise 2025 in einem Korridor von etwa **2.181 bis 2.680 €/m²**. Das Segment hat sich gegenüber 2023 leicht stabilisiert: Nach dem Zinshoch 2022/23 zeigt die Y-o-Y-Entwicklung eine Bandbreite von rund -1 bis -2 % — eine moderate Korrektur, kein Einbruch. Die Spanne ergibt sich aus drei Faktoren, die in der Bewertungspraxis den größten Unterschied machen: Lage innerhalb der Stadt (Altstadtnähe und Sezugang ziehen Aufschläge nach sich), Sanierungsstand (energetische Modernisierung der Bestandsbauten 1970–1990 ist preisrelevant nach GEG §87), sowie Grundstücksgröße und -zuschnitt. Bei vollständig sanierten Objekten in bevorzugten Lagen werden Werte am oberen Rand des Korridors erzielt; unsanierte Bestandsbauten mit Erneuerungsbedarf bei Heizung und Dach pendeln sich am unteren Rand ein.

Die Sachverständigen-Einschätzung von Dirk Pospiech (Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Ostprignitz-Ruppin) bestätigt den Korridor und ergänzt: Der lokal beobachtete Markt ist in der Region weniger volatil als die Portaldaten zunächst vermuten lassen, weil ein erheblicher Teil der Transaktionen über lokale Netzwerke und Bestandskontakte läuft. Käufer profitieren in dieser Phase von einer höheren Verhandlungsbasis als in den Hochphasen 2021/22.

Was das bedeutet: Die Korrektur ist moderat — und reversibel. Wer 2026 verkauft, verhandelt aus einer realistischen Basis.

Hellere Farbe = Prognose 2026 (Sachverständigen-Einschätzung Pospiech)



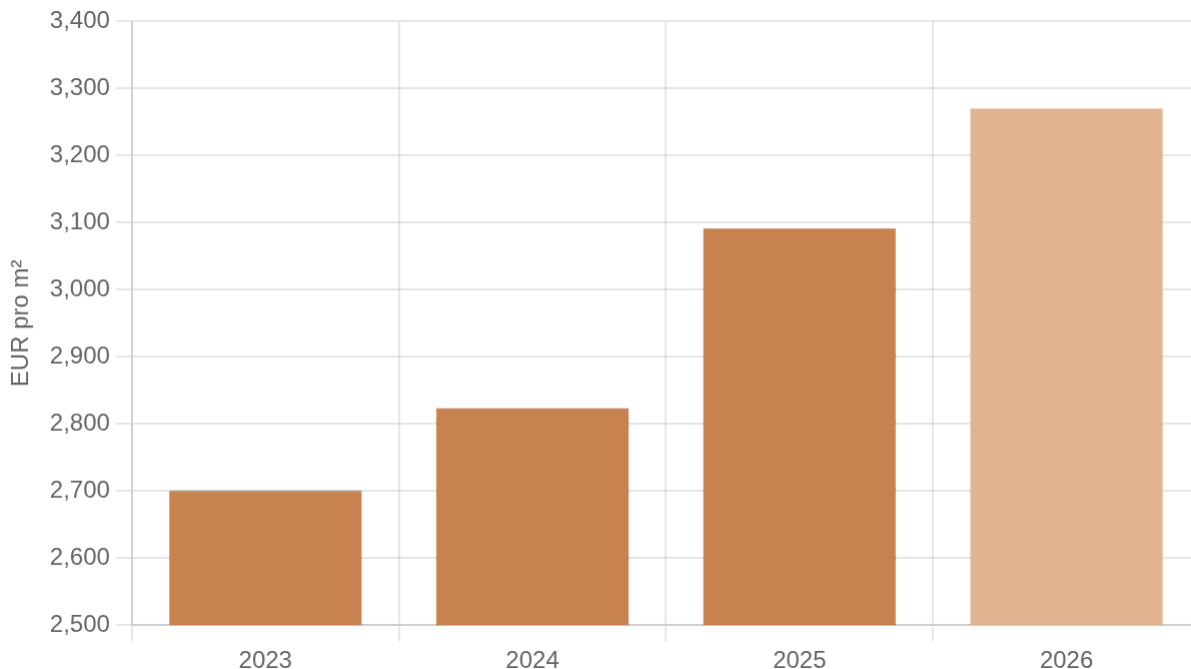
Eigentumswohnungen: +9,5 % Y-o-Y, getragen von Berliner Zuzug und Renditen

Eigentumswohnungen in Neuruppin und im Ruppiner Seenland zeigen 2025 die deutlichste Aufwärtsbewegung im Marktbericht: Der Preiskorridor liegt bei **2.734 bis 3.091 €/m²** mit einem Y-o-Y-Wachstum von rund **+9,5 %**. Das Segment profitiert von einer stabilen Nachfrage durch Berliner Zuzügler, regionale Erstkäufer und Kapitalanleger, die im Vergleich zu Berlin und Potsdam deutlich günstigere Einstiegspreise vorfinden. Mietrenditen aus dem aktuellen Mietspiegel (Bestand 8,63 €/m², Neubau ab 2021 bei 15,67 €/m²) tragen die Investitionsentscheidungen.

Aus Bewertungssicht ergeben sich relevante Streuungen je nach Lage und Bauzustand: Altbau-Eigentumswohnungen in der Neuruppiner Altstadt mit modernisierter Substanz erreichen das obere Ende des Korridors; Plattenbau-Bestände in der Ostseite werden — abhängig von Hausgeld-Niveau und Sanierungsfahrplan der Wohnungseigentümergeinschaft — am unteren Rand bewertet. Der Sachverständigen-Kommentar verweist auf den überproportionalen Einfluss des Hausgeldes und der laufenden Instandhaltungsrücklage auf den tatsächlich erzielbaren Verkaufspreis: ein gut wirtschaftender WEG-Verbund kann Aufschläge von mehreren hundert Euro pro Quadratmeter rechtfertigen.

Was das bedeutet: Im klar steigenden Segment spielt Zeit für Verkäufer. Hausgeld-Niveau und Sanierungsfahrplan der WEG bestimmen mit, wo Ihr Objekt im Korridor landet.

Hellere Farbe = Prognose 2026 (Sachverständigen-Einschätzung Pospiech)



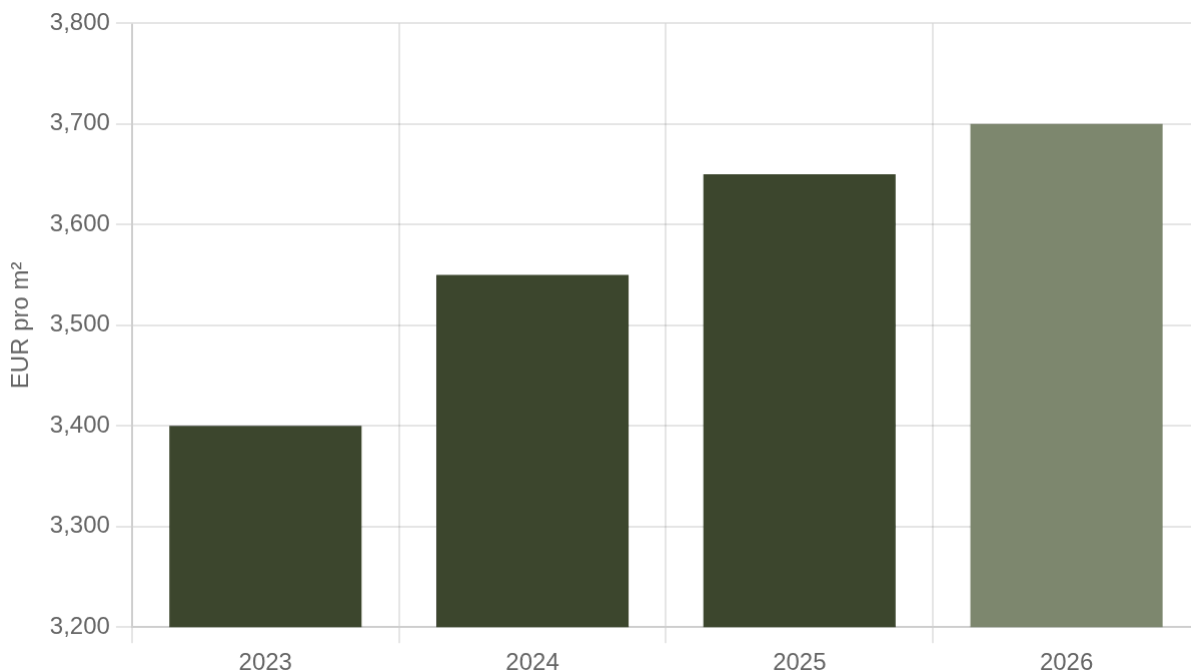
Wasserlage: +15 bis +30 % Prämie gegenüber gleichwertiger Lage im Binnenland

Ferienimmobilien und Wohnobjekte in erster Reihe am Wasser erzielen im Ruppiner Seenland — das umfasst den Ruppiner See, den Tornowsee, den Stechlinsee sowie die kleineren Gewässer der Region — eine erkennbare Preisprämie gegenüber vergleichbaren Objekten ohne Seezugang. Aus der aktuellen Marktbeobachtung pendelt der Preiskorridor für Ferienwohnungen mit direktem Wasserzugang bei rund **3.500 bis 3.800 €/m²**; bei freistehenden Seegrundstücken sind die Spreizungen größer und stark abhängig von Uferlinie, Bebaubarkeit und Erschließung.

Die Bewertungspraxis von Dirk Pospiech ordnet die typische Wasserlage-Prämie auf **+15 bis +30 %** gegenüber einem identisch ausgestatteten Objekt ohne Seezugang ein — abhängig von der Qualität des Zugangs (eigener Steg, gemeinschaftlicher Strand, Sichtachse), der Bebaubarkeit der Uferzone und planungsrechtlichen Einschränkungen. Käufer unterschätzen häufig drei Aspekte: die Bedeutung des Überschwemmungsgebietes (festgesetzt nach §76 WHG), die eingeschränkte Bebaubarkeit innerhalb der 50-Meter-Uferzone (§61 BNatSchG), sowie die Lage in einer Wasserschutzzone, die Sanierungs- und Erweiterungsmaßnahmen genehmigungspflichtig macht. Der amtliche Bodenrichtwert (BORIS-BB) ist hier ein verlässlicher erster Anker; die finale Bewertung verlangt jedoch eine gutachterliche Einzelbetrachtung.

Was das bedeutet: Die Wasserlage-Prämie ist real — sie realisiert sich mit sauberer Lagedokumentation, Steg-Nachweis und Prüfung von Uferzone und Wasserschutzgebiet.

Hellere Farbe = Prognose 2026 (Sachverständigen-Einschätzung Pospiech)



Hofstellen und Gewerbe: drei Bewertungsrisiken, die den Preis bestimmen

Außerhalb der Stadtgrenzen Neuruppins ist im Landkreis Ostprignitz-Ruppin Bewegung bei Hofstellen und landwirtschaftlichen Anwesen mit Umnutzungspotenzial zu beobachten. Käufergruppen sind hauptsächlich regionale Selbstnutzer mit Konzept (Landgastronomie, Pension, Reitbetrieb, kleine Manufakturen), Berliner Zuzügler mit Remote-Work-Hintergrund sowie kleinere Investorengemeinschaften, die Bestände als Mehrgenerationen-Projekte umsetzen. Reine Investmentkäufe ohne klares Nutzungskonzept sind in diesem Segment selten geworden. Aus Sachverständigen-Sicht bestehen die größten Bewertungsunsicherheiten in drei Bereichen: **Altlasten** (frühere landwirtschaftliche Lagerung, Heizöltanks, alte Werkstattnutzung), **ungeklärte Bebauungsrechte** (Außenbereich nach §35 BauGB, Bestandsschutz bei Nebengebäuden, fehlende Genehmigungen aus DDR-Bestand), und **Denkmalpflege** bei Hofstellen mit historischer Substanz. Die Bandbreite der Quadratmeterpreise ist in diesem Segment so groß, dass eine generelle Preisangabe wenig Aussagekraft hat — eine Einzelbewertung mit Bodenrichtwert-Bezug, Bauzustands-Analyse und altlastenrechtlicher Vorprüfung ist die belastbare Grundlage. Klassische Gewerbeimmobilien (Büro, Einzelhandel, Lager) zeigen 2025/26 eine stabile bis leicht anziehende Nachfrage in Neuruppin und Wittstock/Dosse.

Was das bedeutet: Eine Einzelbewertung mit Altlasten-Vorprüfung und vollständiger Bauakte ist hier die Voraussetzung für einen tragfähigen Preis.

Ausblick 12–18 Monate: Zinsen, Berliner Zuzug, 6,5 % Grunderwerbsteuer

Der Ausblick auf die kommenden 12 bis 18 Monate setzt sich aus drei beobachtbaren Treibern zusammen, die aus Portaldaten allein nicht ablesbar sind. **Erstens** bleibt die Zinsentwicklung — bei aktueller Bauzinsspanne um 3,5 bis 4,0 % — der Hauptfaktor für die Käuferseite; ein weiterer Rückgang würde die Eigentumswohnungs-Nachfrage zusätzlich beleben, der Einfamilienhaus-Markt reagiert mit zeitlichem Versatz. **Zweitens** setzt sich der Berliner Zuzug ins Ruppiner Land fort, getragen von Remote-Work-Strukturen, der RE6-Achse Berlin–Neuruppin–Wittstock und der relativen Preisattraktivität gegenüber dem Speckgürtel. **Drittens** verschiebt die hohe Brandenburger Grunderwerbsteuer (6,5 %, höchster Satz bundesweit) Transaktionen in Richtung sorgfältig vorbereiteter Verkäufe und reduziert spekulative Kurzhaltefristen.

Die Sachverständigen-Einschätzung von Dirk Pospiech kommt zu einer differenzierten Erwartung: Im ETW-Segment sind moderate Aufwärtsbewegungen (+3 bis +6 % p.a.) wahrscheinlich, getragen von Mietniveau und Zuzug. Im EFH-Segment Stadt ist eine Seitwärtsbewegung mit leichten Aufwärtstendenzen ab Q4 2026 plausibel. Im Wasserlage-Segment hält die strukturelle Knappheit hochwertiger Lagen die Preise stabil oder leicht steigend. Förderprogramme — KfW 261, BEG-EM, sowie regionale Sanierungszuschüsse — werden zunehmend zum preisrelevanten Faktor bei Bestandsobjekten mit Sanierungsbedarf.

Was das bedeutet: Wer 2026 verkauft, profitiert vom Zuzug — vorausgesetzt, der Bericht zur eigenen Immobilie ist genauso sorgfältig vorbereitet wie dieser.

Zitieren Sie diesen Bericht. Verlinken Sie ihn. Nehmen Sie die Zahlen in Ihre Unterlagen. Quelle: *Marktblick Ruppiner Land* 01/2026 — neuruppin.immobilien & Immobilien Pospiech GbR.