

**Bericht über die Entwicklung des
Grundstücksmarktes**

für den Landkreis Uckermark

2003

Herausgeber:

Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Landkreis Uckermark

Anschrift:

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für
Grundstückswerte im Landkreis Uckermark

beim

Kataster- u. Vermessungsamt

Dammweg 11
16303 Schwedt/O

Telefon - Nr.: 03332 - 441816
Fax: 03332 – 441850
e-Mail: gaa@uckermark.de

Postanschrift:

Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Landkreis Uckermark
Postfach 1265
17281 Prenzlau

Veröffentlichungen (oder Verwendung)
von Auszügen aus dem
Grundstücksmarktbericht sind nur mit
Quellenangabe gestattet.

1 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	6
2 Der Gutachterausschuss	7
2.1 Mitglieder des Gutachterausschusses	7
2.2 Aufgaben, Leistungsspektrum und Gebühren	8
2.3 Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses	10
3 Der Landkreis Uckermark	11
4 Entwicklung des Grundstücksmarktes 1999 bis 2003	13
5 Umsatz und Umsatzentwicklung	14
5.1 Anzahl der Verträge nach Teilmärkten	14
5.2 Flächenumsatz	15
5.3 Geldumsatz	16
6 Aussagen zu den Teilmärkten	17
6.1 Unbebaute Grundstücke	17
6.2 Bebaute Grundstücke	18
6.2.1 Grundstücksgrößen bei selbständig bebauten Grundstücken	19
6.2.2 Häufigkeit der Kauffälle nach Preisgruppen bei Einfamilienhäusern sowie Reihenhäusern und Doppelhaushälften	20
6.3 Land- u. forstwirtschaftliche Flächen	22
6.3.1 Häufigkeitsverteilung der Quadratmeterpreise bei land- u. forstw. genutzten Flächen	25
6.4 Eigentumswohnungen	28
6.5 Gemeinbedarfsflächen	29
7 Einzeluntersuchungen im Geschäftsbereich	30
7.1 Dauerkleingärten	30
7.2 Eigenheimstandorte	30
7.3 Einkaufsmärkte	32
7.4 Erholungsgrundstücke	32
7.4.1 Wassergrundstücke	33
7.4.2 Campingplätze	34
7.5 Freilager	34
7.6 Gehwegflächen	34
7.7 Hausnahes Gartenland	34
7.8 Kläranlagen	35

7.9 Landwirtschaftliche Objekte	35
7.10 Nutzungsentgelte nach der Nutzungsentgeltverordnung (NutzEV)	35
7.11 Ökologische Ausgleichsflächen	37
7.12 Parkanlagen	37
7.13 Parkplätze	37
7.14 Radwege	38
7.15 Rohbauland	38
7.16 Straßenflächen	38
7.17 Wasserflächen - Seen	39
7.18 Windkraftanlagen	39
7.19 Zwangsversteigerungen	39
8 Sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten	40
8.1 Erbbauzinssätze	40
8.2 Indexreihen	41
8.3 Liegenschaftszinssätze	43
8.4 Marktanpassungsfaktoren	43
8.5 Mieten	46
9 Bodenrichtwerte	47
9.1 Allgemeines	47
9.2 Bodenrichtwerte in Sanierungsgebieten	47
9.3 Bodenrichtwerte in Gewerbegebieten	49
10 Verzeichnis der Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse	50
11 Verzeichnis der amtsfreien Gemeinden und Ämter im Landkreis Uckermark	52
11.1 Einwohnerzahlen	52
11.2 Anschriften	55
12 Wichtige Anschriften und Telefon-Nummern	59

1 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Mit dem hier vorliegenden Bericht wird die Entwicklung des Grundstücksmarktes im Landkreis Uckermark für das Jahr 2003 dargestellt.

Der Grundstücksmarktbericht trägt dem Willen des Gesetzgebers Rechnung, die Transparenz des Grundstücksmarktes herzustellen.

Es wird hier ein Überblick über mittelfristige Entwicklungen gegeben und es werden für die Wertermittlung wesentliche Daten mitgeteilt.

Die Basis des Grundstücksmarktberichtes bildet die Kaufpreissammlung. Jeder Vertrag, durch den ein Grundstück gegen Entgelt veräußert oder ein Erbbaurecht begründet wird, ist von der beurkundenden Stelle in Abschrift dem Gutachterausschuss zu übersenden.

Nach den gesetzlichen Bestimmungen unterliegen sowohl der Inhalt der Kaufverträge als auch sämtliche Daten der Kaufpreissammlung dem Datenschutz.

Bei berechtigtem Interesse werden, unter Maßgabe des Datenschutzes, auch Auskünfte aus der Kaufpreissammlung erteilt. Dies erfolgt jedoch in anonymisierter Form und ist kostenpflichtig.

Mit diesen Daten wird ein umfassender Marktüberblick ermöglicht.

Um mit künftigen Grundstücksmarktberichten dem Informationsbedarf verschiedener Nutzer dienen zu können, ist der Gutachterausschuss an Anregungen aus dem Nutzerkreis sehr interessiert.

Entsprechende Hinweise werden an die Geschäftsstelle erbeten.

Zu den Zahlen:

Die Auswertungen wurden überwiegend rechnergestützt durchgeführt. Der Computer rechnet auf mehrere Stellen hinter dem Komma genau. Die Ergebnisse werden jedoch automatisch ab- oder aufgerundet. Dies führt manchmal zu scheinbaren Rechendifferenzen, die für das Ergebnis/Endwerte jedoch ohne Bedeutung sind.

2 Der Gutachterausschuss

2.1 Mitglieder des Gutachterausschusses

Die Bestellung der Mitglieder des Gutachterausschusses erfolgte durch das Ministerium des Innern des Landes Brandenburg. Die Amtszeit beträgt 5 Jahre.

Der Gutachterausschuss im Landkreis Uckermark hat derzeit folgende Besetzung:

Dipl. Ing. Geodäsie	Peter Gnorski	als Vorsitzender
Dipl.-Ing. Geodäsie	Henry Schmidt	als Stellvertreter
Dipl. Ing. für Bauwesen	Rolf Prüfer	als Stellvertreter
Dipl. Ing. (FH) Bauingenieur	Wolfgang Flemming	als ehrenamtlicher Gutachter
Diplomsachverständiger	Birger Freitag	als ehrenamtlicher Gutachter
Sparkassenvorstandsvorsitzender	Dietrich Klein	als ehrenamtlicher Gutachter
Dipl.-Ing. (FH) Hochbau	Dietmar Koopmann	als ehrenamtlicher Gutachter
Dipl. - Landwirt	Hans-Jürgen Nowotny	als ehrenamtlicher Gutachter
Dipl. Ing. (FH) Bauingenieur	Rainer Thiersch	als ehrenamtlicher Gutachter
Dipl. Agraringenieur	Jürgen von Chamier	als ehrenamtlicher Gutachter
Dipl.-Ing. Geodäsie	Frank Werner	als ehrenamtlicher Gutachter
Dipl. Ökonom	Bernd Zimdars	als ehrenamtlicher Gutachter

Als ehrenamtliche Gutachter der zuständigen Finanzbehörde wurden bestellt:

Uwe Rexhausen	als ehrenamtlicher Gutachter
Burkhard Ratsch	als ehrenamtlicher Gutachter

2.2 Aufgaben, Leistungsspektrum und Gebühren

Gemäß Baugesetzbuch und Gutachterausschuss-Verordnung hat der Gutachterausschuss im wesentlichen folgende Aufgaben:

- Führen der Kaufpreissammlung
- Ermittlung von Bodenrichtwerten
- Erstattung von Gutachten für bebaute und unbebaute Grundstücke sowie Rechte an Grundstücken
- Ermittlung von Grundstückswerten in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten
- Ermittlung von sonstigen zur Wertermittlung erforderliche Daten (Indexreihen, Marktanpassungsfaktoren etc.)

Zusätzlich gemäß Nutzungsentgeltverordnung und Bundeskleingartengesetz die Ermittlung ortsüblicher Nutzungsentgelte bzw. der ortsüblichen Pacht.

Für die Leistungen der Gutachterausschüsse werden Gebühren nach dem Gebührengesetz des Landes Brandenburg (GebGBbg), in Verbindung mit der Gutachterausschuss-Gebührenordnung (GAGebO) erhoben. Unterliegt die Amtshandlung der Umsatzsteuerpflicht, ist der Gebühr die gesetzliche Umsatzsteuer hinzurechnen.

In der nachfolgenden Tabelle sind einige Gebührenbeispiele zusammengestellt:

Erstattung von Gutachten über unbebaute Grundstücke

Mindestgebühr (bei einem Wert von 0 Euro)	315 Euro
bei einem Wert von 25 000 Euro	393 Euro
bei einem Wert von 50 000 Euro	472 Euro
bei einem Wert von 100 000 Euro	630 Euro
bei einem Wert von 250 000 Euro	1 102 Euro
bei einem Wert von 500 000 Euro	1 496 Euro

Erstattung von Gutachten über bebaute Grundstücke

Mindestgebühr (bei einem Wert von 0 Euro)	420 Euro
bei einem Wert von 50 000 Euro	630 Euro
bei einem Wert von 100 000 Euro	840 Euro
bei einem Wert von 250 000 Euro	1 470 Euro
bei einem Wert von 500 000 Euro	1 995 Euro
bei einem Wert von 1 000 000 Euro	2 495 Euro

*Erstattung von Gutachten über die ortsübliche Pacht
im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau*

320 Euro

*Erstattung von Gutachten über das ortsübliche
Nutzungsentgelt für vergleichbar genutzte Grundstücke*

370 Euro

Erteilung von Auskünften aus der Kaufpreissammlung

über unbebaute Grundstücke

- Grundgebühr	40,00 Euro
- je mitgeteiltem Vergleichsfall	7,50 Euro

über bebaute Grundstücke

- Grundgebühr	40,00 Euro
- je mitgeteiltem Vergleichsfall	10,00 Euro

*Erteilung von flächendeckenden Auskünften aus der
Datensammlung über vereinbarte Nutzungsentgelte*

für eine Gemarkung	22 Euro
für bis zu drei Gemarkungen	33 Euro
für mehr als drei Gemarkungen	55 Euro

Erteilung von Auskünften über Bodenrichtwerte, aus dem Grundstücksmarktbericht und von sonstigen Auskünften

mündliche Auskünfte	gebührenfrei
schriftliche Auskünfte, je angefangene Viertelstunde	12 Euro

Auszüge aus der Bodenrichtwertkarte

in der Größe DIN A 4	12 Euro
größer als DIN A 4	18 Euro

<i>Bodenrichtwertkarte</i>	30 Euro
----------------------------	---------

<i>Grundstücksmarktbericht</i>	22,50 Euro
--------------------------------	------------

<i>Grundstücksmarktbericht Brandenburg</i>	30 Euro
--	---------

Zur Erfüllung seiner Aufgaben bedient sich der Gutachterausschuss einer Geschäftsstelle.

2.3 Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Die Geschäftsstelle ist beim Kataster- u. Vermessungsamt des Landkreises Uckermark angesiedelt. Sie hat im wesentlichen folgende Aufgaben zu erfüllen:

- Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung
- Vorbereitung der Bodenrichtwertermittlung
- Erarbeitung des Grundstücksmarktberichtes
- Veröffentlichung von Bodenrichtwerten und Grundstücksmarktberichten
- Vorbereitung von Wertermittlungen
- Erteilung von Bodenrichtwertauskünften sowie Auskünften aus der Kaufpreissammlung
- Ermittlung sonstiger zur Wertermittlung erforderlicher Daten

3 Der Landkreis Uckermark

Der Landkreis Uckermark ist der nordöstlichste Landkreis im Land Brandenburg.

Er grenzt im Osten an die Republik Polen, südlich an den Landkreis Barnim, im Westen an die Landkreise Oberhavel und Mecklenburg - Strelitz und nördlich an den Landkreis Uecker - Randow. Die Landkreise Mecklenburg - Strelitz und Uecker - Randow gehören dabei bereits zum Land Mecklenburg – Vorpommern.

Mit einer Gesamtfläche von ca. 3.000 Quadratkilometer ist die Uckermark der flächenmäßig größte Landkreis in Deutschland. Die Bevölkerungsdichte beträgt jedoch nur ca. 50 Einwohner je Quadratkilometer.

Natur- und Landschaftsschutz wird in der Uckermark großgeschrieben. Mehr als 50% der Flächen unterliegen dem Naturschutz. Viele seltene und vom Aussterben bedrohte Tiere und Pflanzen, wie Fisch- und Seeadler, Adonisröschen und silbriges Federgras, sind hier noch zu finden. Der Landkreis Uckermark hat überwiegenden Anteil an drei Großschutzgebieten.

Der Nationalpark „Unteres Odertal“, das Biosphärenreservat „Schorfheide Chorin und der Naturpark „Uckermärkische Seen“ wollen mit unterschiedlichen Kernpunkten diese einzigartige Naturlandschaft erhalten.

Dies bietet natürlich auch beste Voraussetzungen für einen naturnahen Tourismus. Eine intakte Natur kombiniert mit zahlreichen Freizeit- und Kulturangeboten haben den Tourismus zu einem wichtigen Wirtschaftszweig in der Uckermark werden lassen.

Durch den weiterhin hohen Anteil landwirtschaftlicher Nutzflächen gilt die Uckermark als einer der größten landwirtschaftlichen Standorte im Land Brandenburg. Insbesondere im nördlichen Teil sind sehr gute Ackerbaustandorte vorhanden. In der Region um Schwedt/O wird überdies Tabak angebaut. In der Viehzucht stehen die Rinder- und Schweinehaltung im Vordergrund.

Auch bedeutende industrielle Standorte sind in der Uckermark vorhanden. Hervorzuheben wäre der Industriestandort Schwedt/O mit einer der modernsten und effektivsten Raffinerien in Europa, der PCK Raffinerie GmbH.

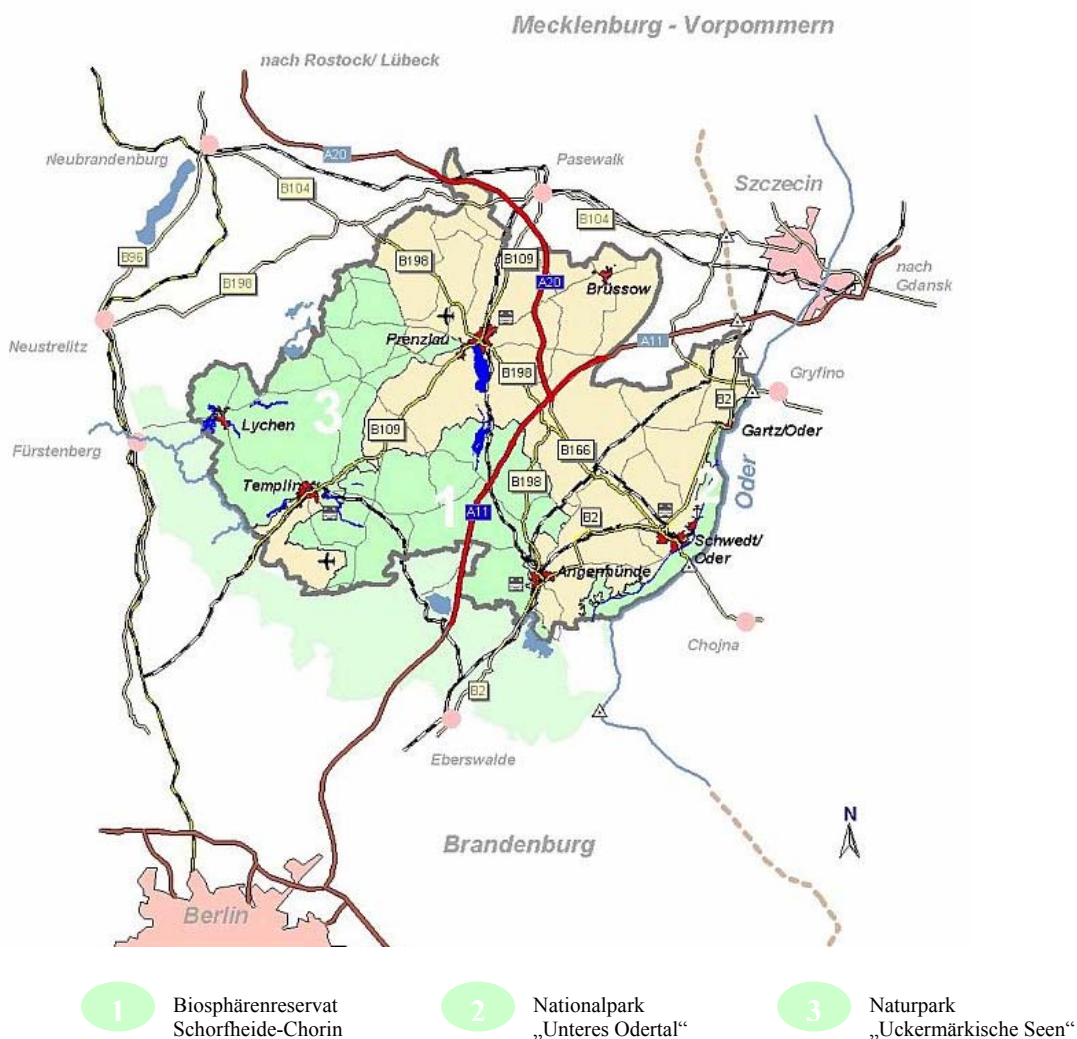
Zudem entwickelt sich Schwedt/O mit seinen Papierfabriken zum führenden Papierstandort in Deutschland.

Betriebe des Maschinenbaus und der Metallverarbeitung, das Milchwerk Campina GmbH und eine Solarmanufaktur prägen den Standort Prenzlau.

Eine zusätzliche Bedeutung erhält der Landkreis als Transitregion durch seine Grenzlage zur Republik Polen, welche sich nach der EU-Osterweiterung noch weiter verstärken wird.

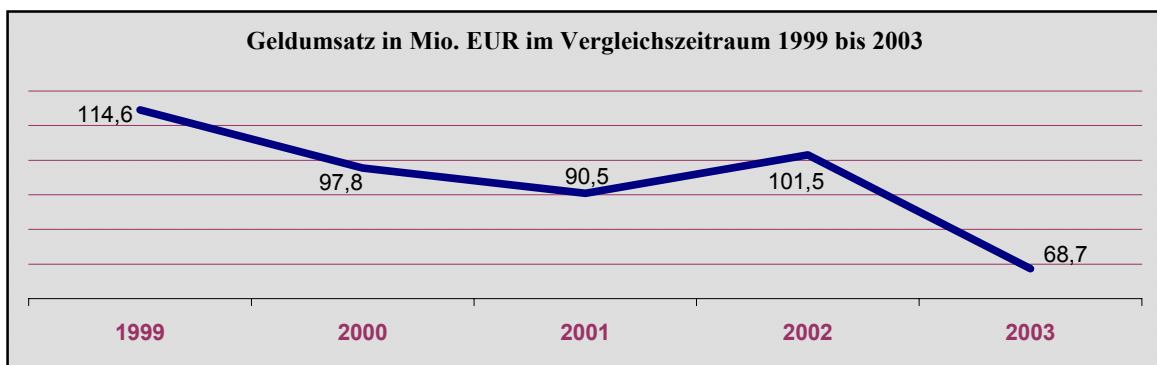
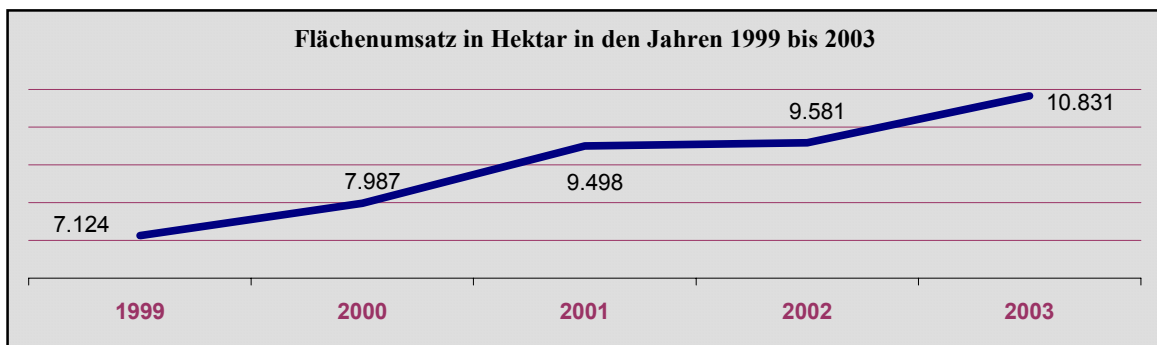
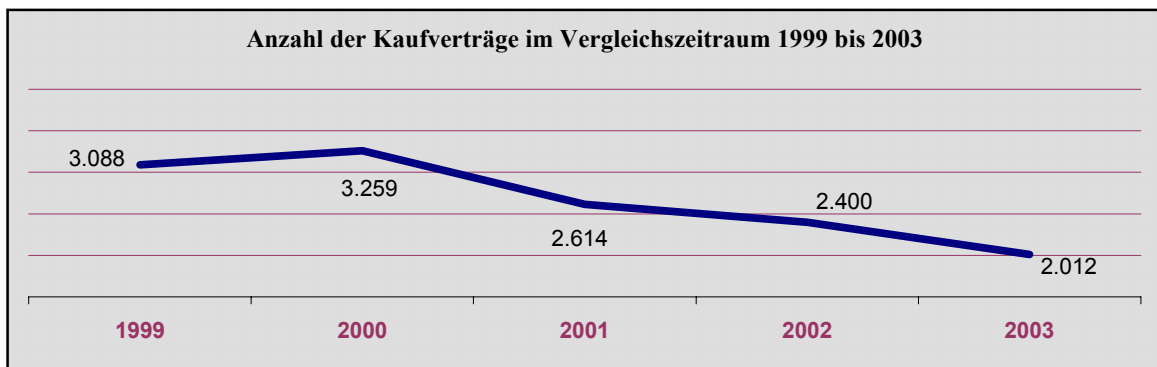
Die verkehrsmäßige Erschließung des Landkreises erfolgt durch die A 11 (Berliner Ring - Richtung Polen), die A 20 (Richtung Lübeck) und ein System von Bundesstraßen, durch ein Schienennetz für den Personen- und Güterverkehr sowie durch eine Anbindung an die Flussläufe der Oder und der Hohensaaten - Friedrichsthaler – Wasserstraße.

Zusätzlich dazu wurde im Frühjahr 2002 der neue Binnenhafen in Schwedt/O an der Mündung der Neuen Welse in der Hohensaaten – Friedrichsthaler – Wasserstraße eingeweiht.



4 Entwicklung des Grundstücksmarktes 1999 bis 2003

Um eine mittelfristige Entwicklung darzustellen erfolgt die Ausweisung über einen Zeitraum von 5 Jahren.



5 Umsatz und Umsatzentwicklung

5.1 Anzahl der Verträge nach Teilmärkten

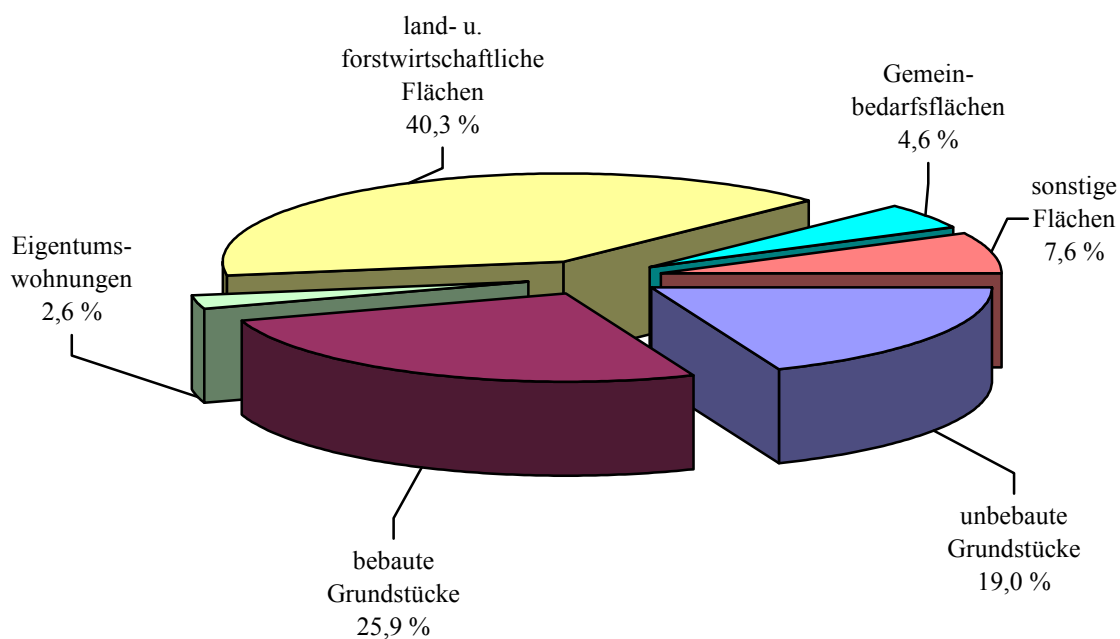
Im Berichtsjahr wurden in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses 2.012 notarielle Kaufverträge eingereicht.

Dies bedeutet im Vergleich zum Vorjahr einen Rückgang um 388 Verträge.

Die vorliegenden Verträge gliedern sich in folgende Teilmärkte:

- unbebaute Grundstücke
- Gemeinbedarfsflächen
- bebaute Grundstücke
- sonstige Flächen
- Eigentumswohnungen
- land- u. forstwirtschaftliche Flächen

Anteile der Teilmärkte am Gesamtvolumen der ausgewerteten Verträge



5.2 Flächenumsatz

Der Flächenumsatz ist im Vergleich zum Vorjahr gestiegen.

Er betrug im Vorjahr 9.581 ha und stieg im Berichtszeitraum auf 10.831 ha.

Der Anstieg vollzog sich in allen Teilmärkten, mit Ausnahme des Teilmarktes „Unbebaute Grundstücke“.

Überdurchschnittlich gestiegen ist der Flächenumsatz im Teilmarkt „Gemeinbedarfsflächen“. Hierbei ist der Umsatzanstieg insbesondere durch einen Kauffall verursacht worden, wo Flächen zur Betreuung eines Stadtwaldes angekauft wurden.

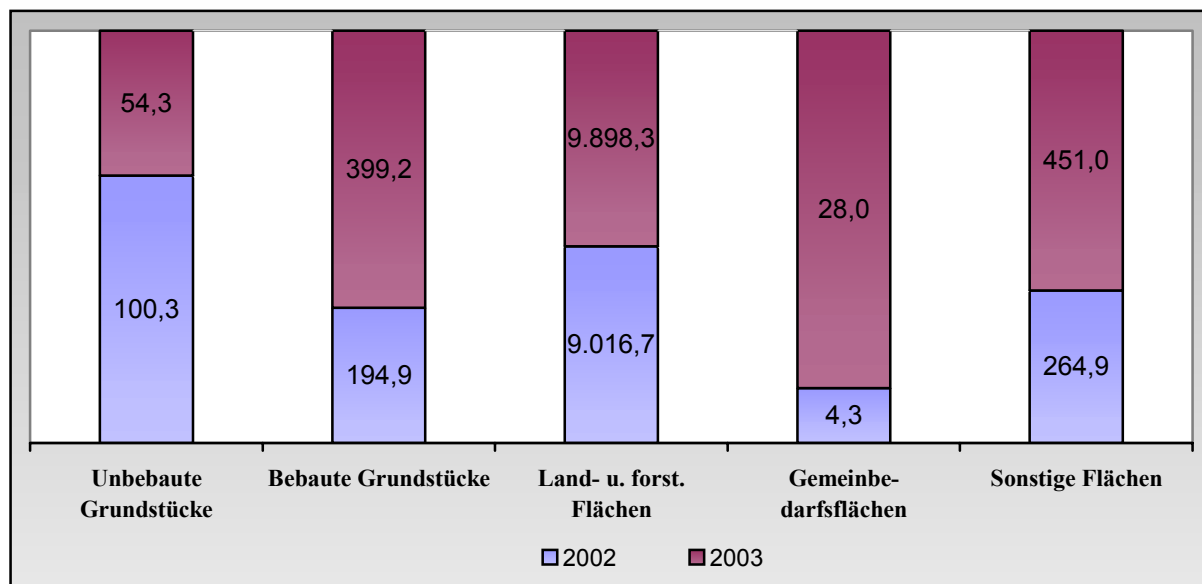
Die Steigerung im Teilmarkt „Sonstige Flächen“ ergab sich durch den Verkauf von größeren Wasserflächen/Seen.

Im Teilmarkt „Bebaute Grundstücke“ ist der Anstieg des Flächenumsatzes durch Verkäufe von größeren Anlagen für die Massentierhaltung sowie eine Hotelanlage zurückzuführen.

Erhebliche Umsatzeinbuße hat der Teilmarkt „Unbebaute Grundstücke“ zu verzeichnen.

Eine Einzelübersicht gibt nachfolgendes Diagramm:

Anteile Teilmärkte am Flächenumsatz in ha – Berichtszeitraum und Vorjahr



	Unbebaute Grundstücke	Bebaute Grundstücke	Land- u. forst. Flächen	Gemeinbedarfsflächen	Sonstige Flächen
2002	100,3 ha	194,9 ha	9.016,7 ha	4,3 ha	264,9 ha
2003	54,3 ha	399,2 ha	9.898,3 ha	28,0 ha	451,0 ha
in %	minus ~46 %	plus ~105 %	plus ~10 %	plus ~551 %	plus ~70 %

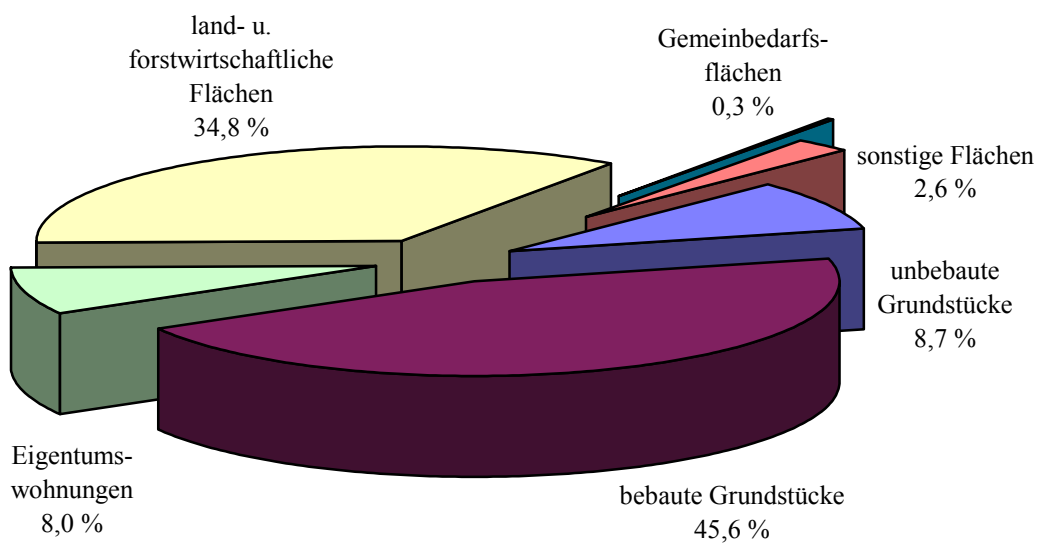
5.3 Geldumsatz

Auf dem Grundstücksmarkt des Landkreises Uckermark wurden im Berichtszeitraum 68,7 Mio. Euro umgesetzt. Damit ist im Vergleich zum Vorjahr ein deutliches Sinken um 32,8 Mio. EUR zu verzeichnen.

Den Geldumsatz der einzelnen Teilmärkte zeigen nachfolgende Tabelle und Diagramm:

Teilmärkte	Umsatz in Mio. EUR	Umsatz in %
unbebaute Grundstücke	6,0	8,7
bebaute Grundstücke	31,3	45,6
Eigentumswohnungen	5,5	8,0
land- u. forstwirtschaftliche Flächen	23,9	34,8
Gemeinbedarfsflächen	0,2	0,3
sonstige Flächen	1,8	2,6
Gesamt	68,7	100

Anteile der Teilmärkte am Gesamtgeldumsatz



6 Aussagen zu den Teilmärkten

6.1 Unbebaute Grundstücke

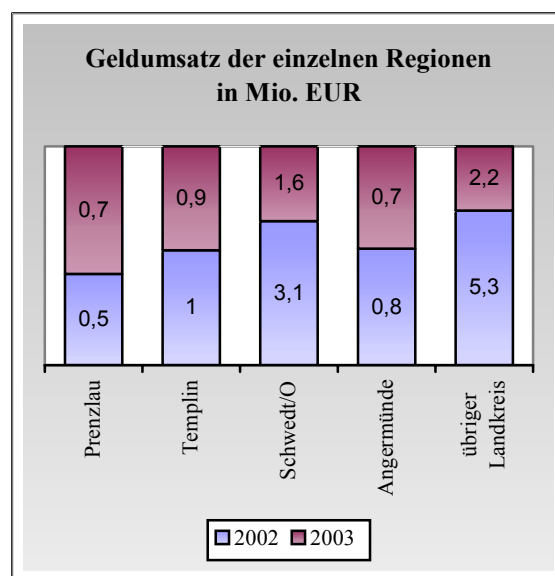
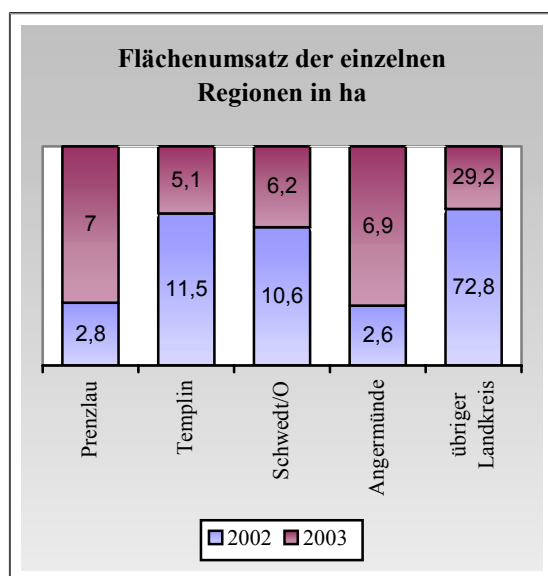
Beim Teilmarkt „Unbebaute Grundstücke“ ist im Vergleich zum Vorjahr die Anzahl der Verträge wiederum gesunken.

Ebenso ist beim Flächenumsatz und Geldumsatz ein erheblicher Rückgang zu verzeichnen.

Dem allgemein rückläufigen Trend entgegen stehen die Umsatzzahlen der Stadt Prenzlau und der Stadt Angermünde. Sowohl beim Flächenumsatz als auch beim Geldumsatz sind zum Teil kräftige Steigerungen zu verzeichnen.

Die nachfolgende Tabelle stellt die allgemeine Entwicklung der letzten drei Jahre dar. Die Diagramme geben einen regionalen Überblick.

Unbebaute Grundstücke	2001	2002	2003
Anzahl der Verträge	643	465	382
Flächenumsatz in ha	177,2	100,3	54,3
Geldumsatz in Mio. EUR	10,5	10,7	6,0



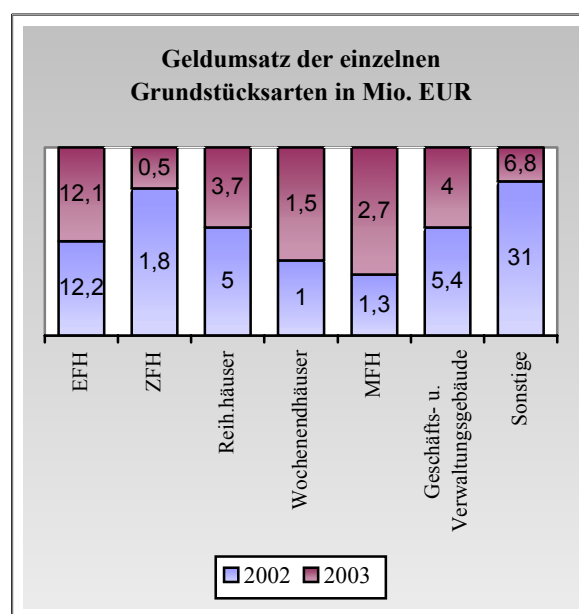
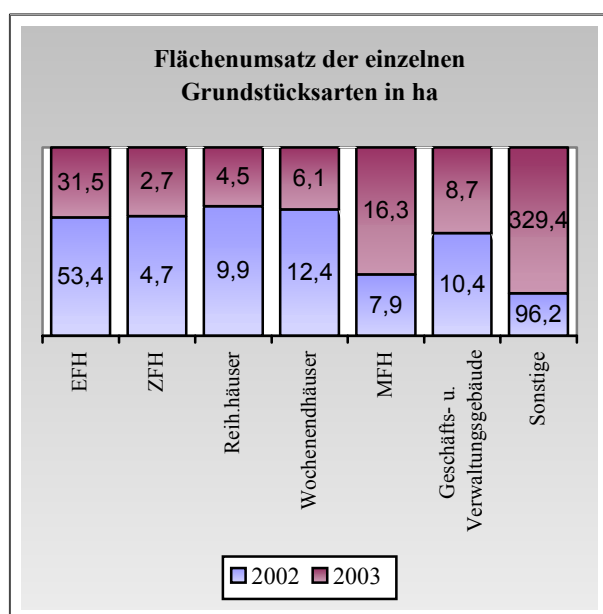
6.2 Bebaute Grundstücke

Trotz steigendem Flächenumsatz ist der Geldumsatz im Berichtsjahr deutlich gesunken. Während bei Ein- u. Zweifamilienhäusern sowie Reihenhäusern ein deutlicher Rückgang beim Flächenumsatz festzustellen ist, stieg der Umsatz bei den Sonstigen Gebäuden an.

Zu dieser Kategorie gehören insbesondere landwirtschaftliche Produktionsanlagen, wo schon bei wenigen Verträgen große Flächenumsätze getätigt wurden. Da das Preisniveau dieser Flächen relativ niedrig ist, stieg der Geldumsatz nicht proportional an, sondern fiel gerade in dieser Kategorie besonders stark.

Einen Vergleich der letzten drei Jahre zeigt die nachfolgende Tabelle, einen Überblick über den Flächenumsatz und Geldumsatz der einzelnen Grundstücksarten zeigen die Diagramme.

Bebaute Grundstücke	2001	2002	2003
Anzahl der Verträge	806	553	521
Flächenumsatz in ha	375,2	194,9	399,2
Geldumsatz in Mio. EUR	48,4	57,7	31,3



6.2.1 Grundstücksgrößen bei selbständig bebauten Grundstücken

Bei der Betrachtung der dargestellten Werte ist zu beachten, dass nähere Untersuchungen zum Baujahr und Zustand der Gebäude und zur Lage nicht erfolgten.

Gesamter Landkreis

	<i>Einfamilienhäuser</i>	<i>Zweifamilienhäuser</i>	<i>Reihenhäuser und Doppelhaushälften</i>	<i>Mehrfamilienhäuser</i>	<i>Geschäfts- und Verwaltungsgebäude</i>
Minimum	300 qm	320 qm	268 qm	213 qm	204 qm
Maximum	6.522 qm	1.619 qm	1.000 qm	4.158 qm	3.382 qm
Mittel	987 qm	738 qm	553 qm	1.280 qm	1.333 qm

Ländlicher Bereich

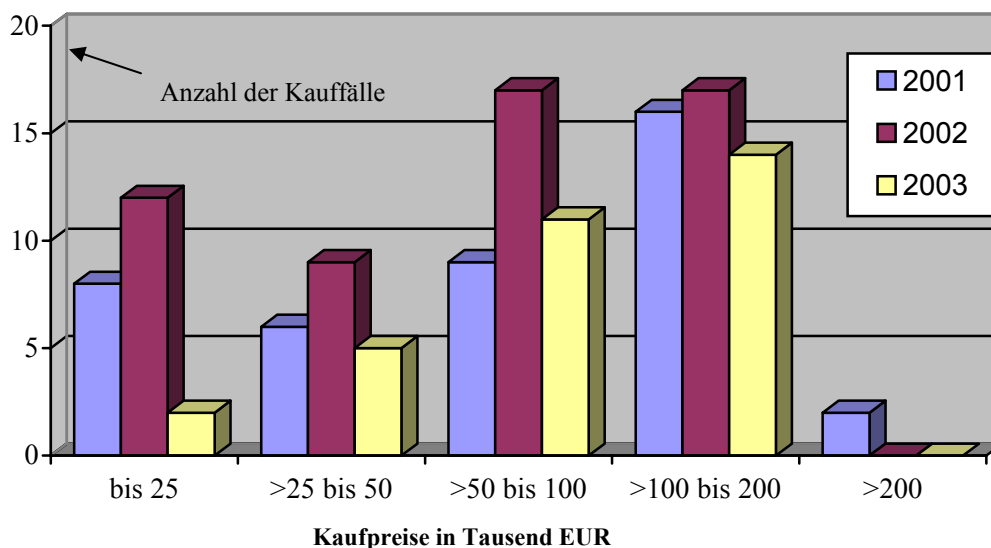
	<i>Einfamilienhäuser</i>	<i>Zweifamilienhäuser</i>	<i>Reihenhäuser und Doppelhaushälften</i>	<i>Mehrfamilienhäuser</i>	<i>Geschäfts- und Verwaltungsgebäude</i>
Minimum	300 qm	320 qm	290 qm	1.200 qm	204 qm
Maximum	6.522 qm	1.619 qm	1.000 qm	4.158 qm	1.518 qm
Mittel	1.178 qm	964 qm	611 qm	2.290 qm	816 qm

Städte (Angermünde, Prenzlau, Schwedt/O und Templin)

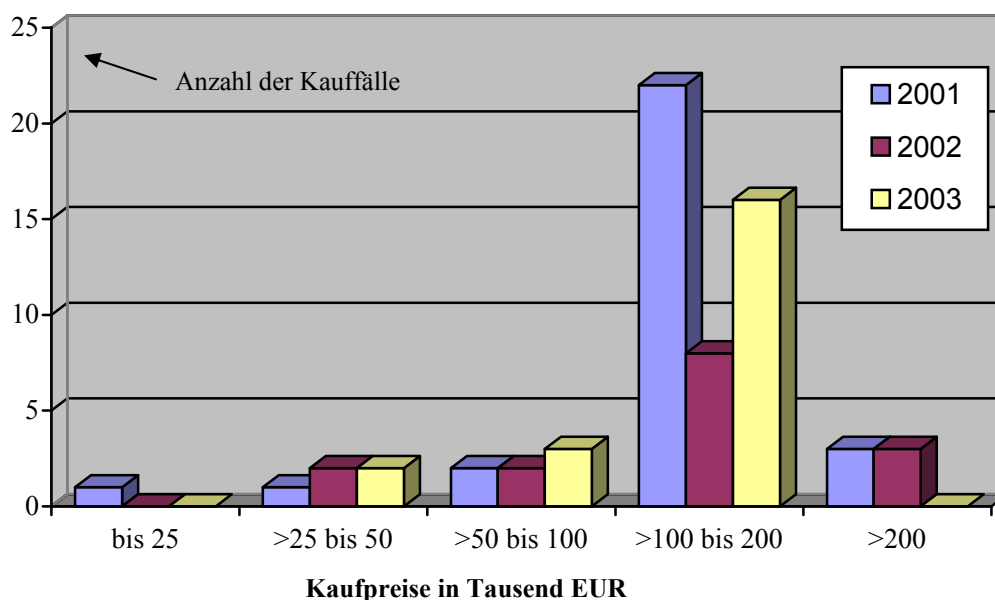
	<i>Einfamilienhäuser</i>	<i>Zweifamilienhäuser</i>	<i>Reihenhäuser und Doppelhaushälften</i>	<i>Mehrfamilienhäuser</i>	<i>Geschäfts- und Verwaltungsgebäude</i>
Minimum	448 qm	434 qm	268 qm	213 qm	907 qm
Maximum	1.107 qm	646 qm	882 qm	1.140 qm	3.382 qm
Mittel	677 qm	512 qm	524 qm	431 qm	1.746 qm

6.2.2 Häufigkeit der Kauffälle nach Preisgruppen bei Einfamilienhäusern sowie
Reihenhäusern und Doppelhaushälften

Ländlicher Bereich – Freistehende Einfamilienhäuser

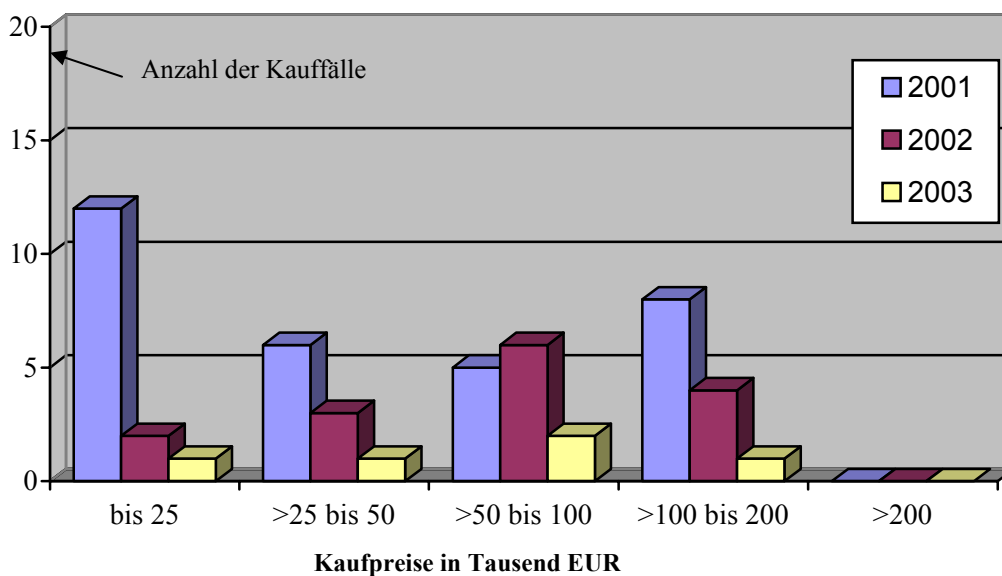


Städte - Freistehende Einfamilienhäuser

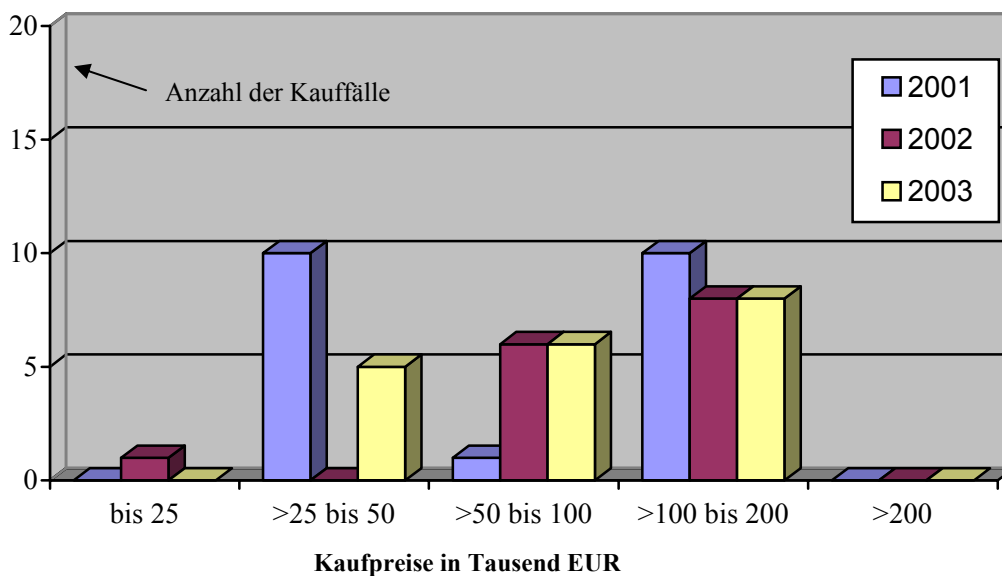


Wie vorgehende Grafiken zeigen, dominiert im städtischen Bereich die Preisgruppe >100.000 bis 200.000 Euro, wogegen im ländlichen Bereich die Preisgruppen > 50.000 Euro bis 100.000 Euro und > 100.000 Euro bis 200.000 Euro ähnlich stark vertreten sind. Die Anzahl der Kauffälle ist gerade im ländlichen Bereich in fast allen Preiskategorien rückläufig.

Ländlicher Bereich – Reihenhäuser und Doppelhaushälften



Städte– Reihenhäuser und Doppelhaushälften



Bei den Reihenhäusern und Doppelhaushälften sind insbesondere im ländlichen Bereich die Verkäufe in allen Preiskategorien stark rückläufig.

Im städtischen Bereich dominieren die mittleren Preissegmente.

6.3 Land- u. forstwirtschaftliche Flächen

Im Geschäftsjahr 2003 wurden 811 Kaufverträge über land- u. forstwirtschaftliche Flächen durch die Geschäftsstelle ausgewertet. Diese hatten einen Flächenumsatz von 9.898,3 ha und einen Geldumsatz von 23,9 Mio. Euro.

Bei den Gesamtverkäufen entfielen unter anderem auf:

- | | |
|--------------------------------|--------------|
| - die Ackernutzung | 160 Verträge |
| - die Grünlandnutzung | 56 Verträge |
| - die Forstwirtschaft | 143 Verträge |
| - landwirtschaftliche Betriebe | 86 Verträge |

In Auswertung der Verträge für Verkäufe von Ackerland, Grünland, Wald und Unlandflächen wurden die entsprechenden Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2004 ermittelt.

Die angegebenen Acker- bzw. Grünlandzahlen und die aufgeführten Größen in ha zeigen die durchschnittlichen Werte, welche sich bei der Auswertung der Kauffälle ergaben.

Eine Abhängigkeit zwischen Bodengüte und Preis konnte nicht festgestellt werden.

Ebenso haben Untersuchungen, die durch den Gutachterausschuss zu Waldverkäufen durchgeführt wurden gezeigt, dass bei Kauf/Verkauf die Kaufpreishöhe nicht durch die Art des Aufwuchses und/oder die Qualität und/oder Quantität des Aufwuchses bestimmt wird.

Um unterschiedlichen Wertverhältnissen Rechnung zu tragen, wurde zur Ausweisung der Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Flächen der Landkreis wiederum in drei Zonen unterteilt. Es kann in den drei Zonen jedoch unterschiedliche Wertverhältnisse geben.

Zur *Zone 1* gehören folgende Städte und Gemeinden:

Boitzenburger Land	Lychen	Temmen-Ringenwalde
Flieth-Stegelitz	Milmersdorf	Templin
Gerswalde	Mittenwalde	

Zur *Zone 2* gehören folgende Städte und Gemeinden:

Brüssow	Nordwestuckermark	Schönfeld
Carmzow-Wallmow	Oberuckersee	Uckerfelde
Göritz	Prenzlau	Uckerland
Gramzow	Randowtal	Zichow
Grünow	Schenkenberg	

Zur *Zone 3* gehören folgende Städte und Gemeinden:

Angermünde	Hohensehchow – Groß Pinnow	Schöneberg
Berkholz-Meyenburg	Mark Landin	Schwedt/O
Casekow	Mescherin	Tantow
Gartz	Pinnow	Welsebruch

In Auswertung des Geschäftsjahres 2003 konnten folgende Bodenrichtwerte ermittelt werden:

ZONE 1

Acker: **0,31 EUR/qm** bei einer durchschnittlichen Ackerzahl von 37 und einer durchschnittlichen Größe von 2,9 ha.

Grünland: **0,19 EUR/qm** bei einer durchschnittlichen Grünlandzahl von 31 und einer durchschnittlichen Größe von 2,0 ha.

Wald: **0,18 EUR/qm** auf einer Größe von 3,1 ha.

Unland: **0,05 EUR/qm.**

ZONE 2

Acker: **0,41 EUR/qm** bei einer durchschnittlichen Ackerzahl von 45 und einer durchschnittlichen Größe von 5,3 ha.

Grünland: **0,12 EUR/qm** bei einer durchschnittlichen Grünlandzahl von 36 und einer durchschnittlichen Größe von 1,1 ha.

Wald: **0,16 EUR/qm** auf einer Größe von 1,0 ha.

Unland: **0,05 EUR/qm.**

ZONE 3

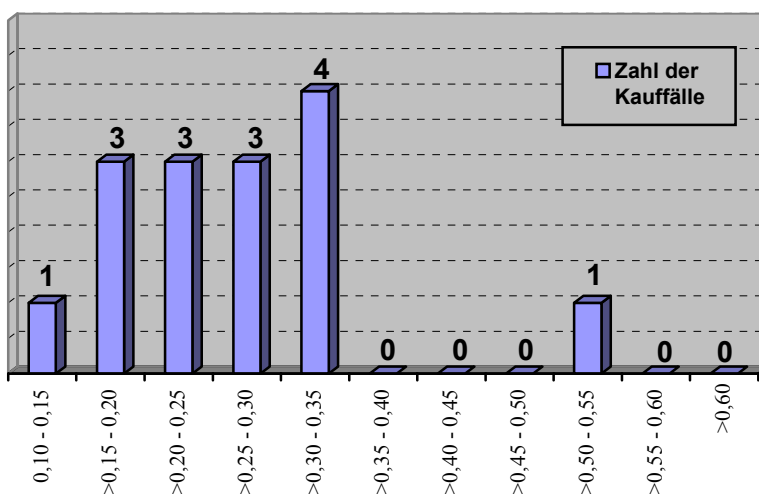
Acker: **0,30 EUR/qm** bei einer durchschnittlichen Ackerzahl von 35 und einer durchschnittlichen Größe von 3,6 ha.

Grünland: **0,20 EUR/qm** bei einer durchschnittlichen Grünlandzahl von 38 und einer durchschnittlichen Größe von 1,0 ha.

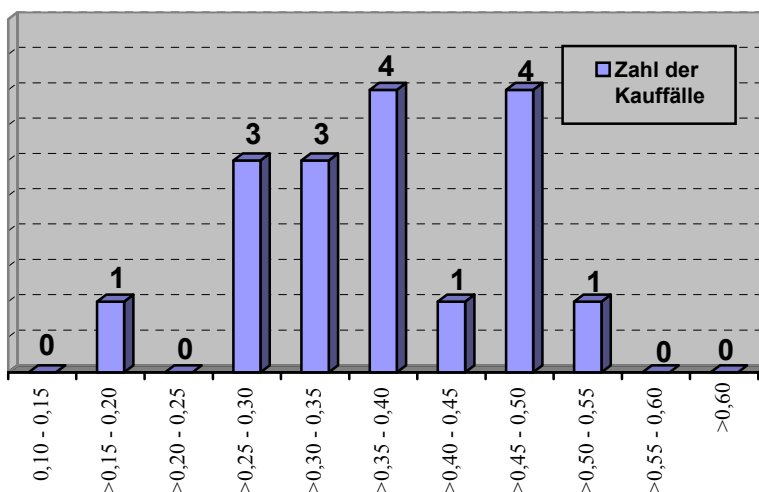
Wald: **0,14 EUR/qm** auf einer Größe von 2,7 ha.

Unland: **0,05 EUR/qm.**

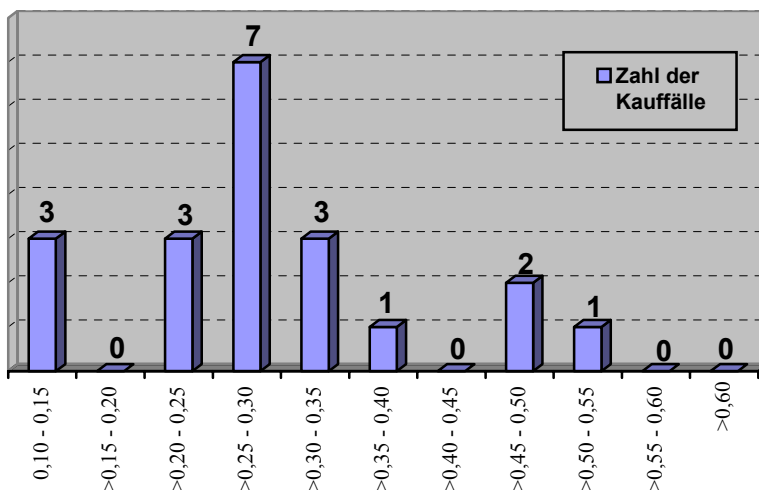
6.3.1 Häufigkeitsverteilung der Quadratmeterpreise bei land- u. forstw. genutzten Flächen
Ackerland - Zone 1 (Angaben in EUR/qm für selbständige Flächen)



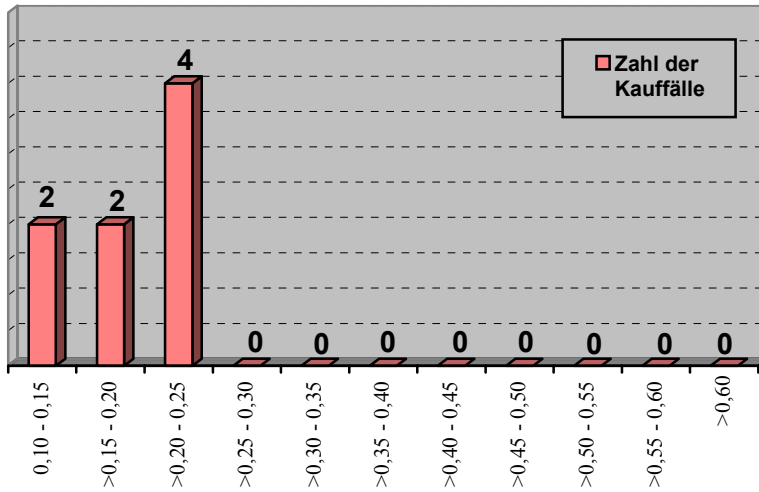
Ackerland - Zone 2 (Angaben in EUR/qm für selbständige Flächen)



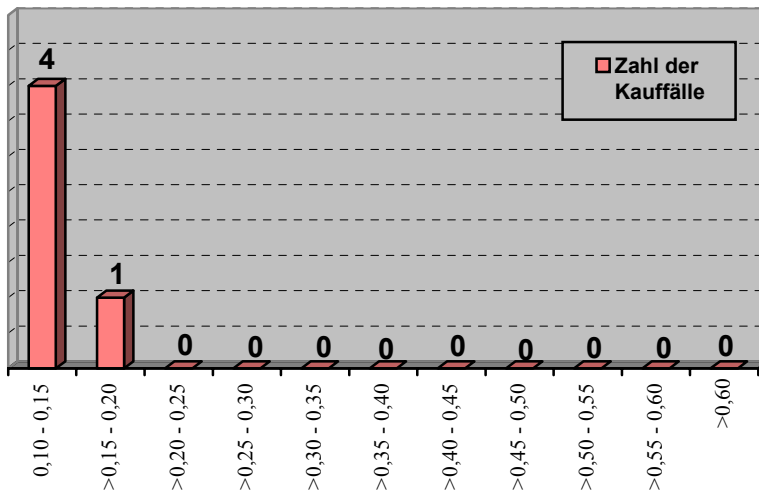
Ackerland - Zone 3 (Angaben in EUR/qm für selbständige Flächen)



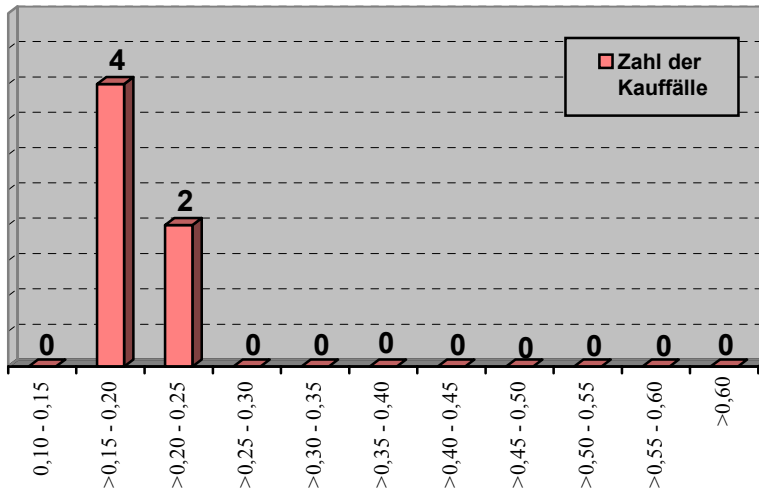
Grünland - Zone 1 (Angaben in EUR/qm für selbständige Flächen)



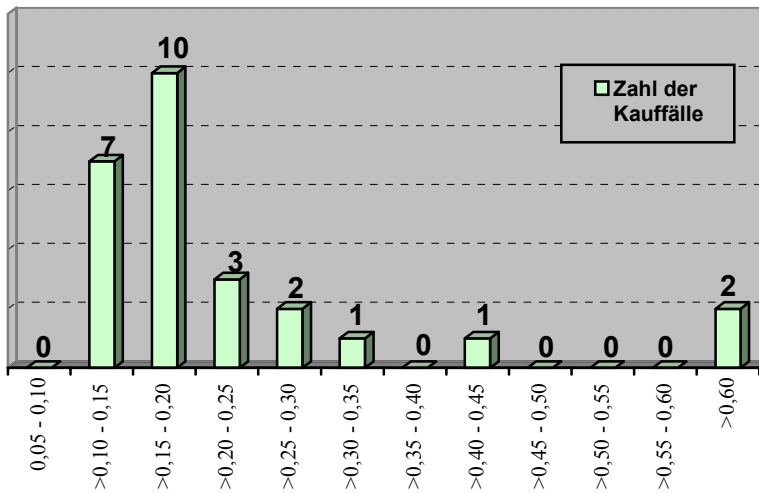
Grünland - Zone 2 (Angaben in EUR/qm für selbständige Flächen)



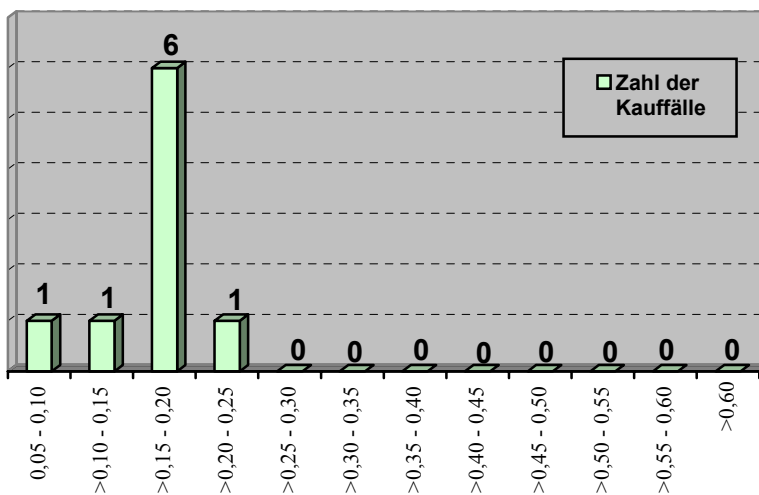
Grünland - Zone 3 (Angaben in EUR/qm für selbständige Flächen)



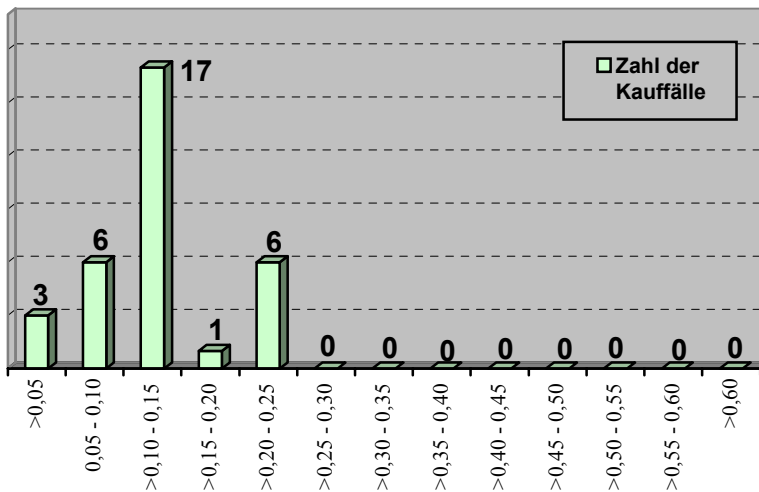
Wald - Zone 1 (Angaben in EUR/qm für selbständige Flächen)



Wald - Zone 2 (Angaben in EUR/qm für selbständige Flächen)



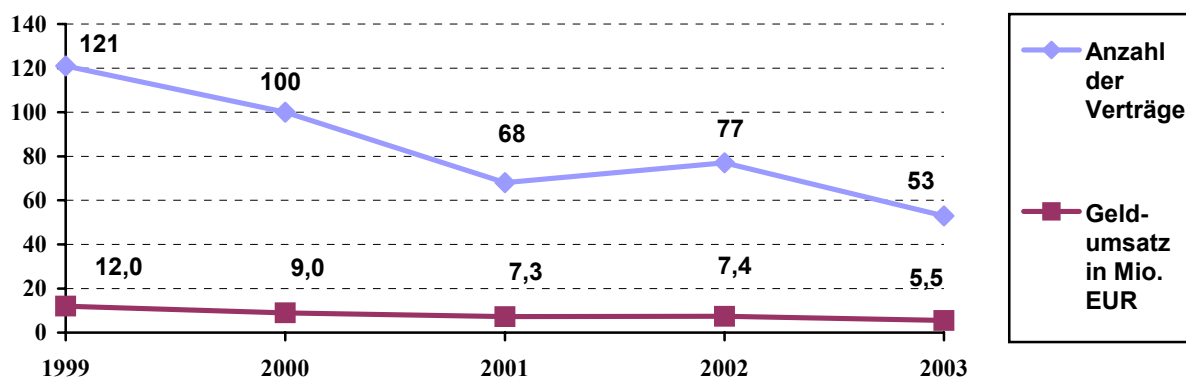
Wald - Zone 3 (Angaben in EUR/qm für selbständige Flächen)



6.4 Eigentumswohnungen

Der Teilmarkt Eigentumswohnungen wies im Geschäftsjahr 2003 eine fallende Tendenz auf. Erstverkäufe und auch Weiterveräußerungen von Eigentumswohnungen konzentrierten sich wiederum auf die Städte Templin und Schwedt/O.

Die nachfolgende Übersicht zeigt die Entwicklung von 1999 bis zum Jahr 2003.



Das Preisniveau stellte sich bei Erstverkäufen wie folgt dar:

- *Schwedt/O*
 Neubau zwischen 1.205 bis 1.415 EUR/qm
 Wohnungsgrößen zwischen 87 qm und 136 qm

- *Templin*
 Neubau zwischen 1.090 und 1.480 EUR/qm
 Wohnungsgrößen zwischen 70 qm und 91 qm

 modernisierte Wohnungen bei 920 und 1.090 EUR/qm
 Wohnungsgrößen zwischen 60 qm und 84 qm

- *Prenzlau*
 Neubau zwischen 1.450 und 1.598 EUR/qm
 Wohnungsgrößen zwischen 74 qm und 100 qm

- *Ländlicher Bereich*

modernisierte Wohnungen bei 1.200 EUR/qm (nur 1 Kauffall)

Bei Weiterveräußerungen stellte sich das Preisniveau wie folgt dar:

- *Schwedt/O*

Baujahr 1996 durchschnittlich 900 EUR/qm
Wohnungsgrößen 66 qm und 76 qm

Baujahr 1964 (modernisiert) durchschnittlich 1.180 EUR/qm
Wohnungsgröße 78 qm

- *Templin*

Baujahre 1950 bis 1961(modernisiert) 480 und 830 EUR/qm
Wohnungsgrößen zwischen 60 qm und 86 qm

Baujahr 1985 (modernisiert) durchschnittlich 930 EUR/qm
Wohnungsgröße 60 qm

6.5 Gemeinbedarfsflächen

Im Jahr 2003 wurden im Geschäftsbereich 93 Kauffälle für Flächen des Gemeinbedarf registriert.

Der Flächenumsatz betrug 28 ha. Dies bedeutet zum Vorjahr eine Steigerung um 23,7 ha.

Dieser Anstieg ist insbesondere durch einen Kauffall verursacht worden, wo Flächen zur Betreuung eines Stadtwaldes angekauft wurden.

Weitere Einzelheiten zu Segmenten dieses Teilmarktes werden bei den Einzeluntersuchungen unter Punkt 7 des Marktberichtes behandelt.

7 Einzeluntersuchungen im Geschäftsbereich

7.1 Dauerkleingärten

Beim Verkauf von Dauerkleingärten in den Städten des Landkreises lagen die Preise im Berichtsjahr zwischen 0,29 und 38,14 EUR/qm.

Im dörflichen Bereich bewegten sich die Preise zwischen 2,50 und 9,85 EUR/qm.

7.2 Eigenheimstandorte

Anhand vorliegender Kaufverträge wurden durchschnittliche Verkaufspreise an verschiedenen Eigenheimstandorten ermittelt. Dabei zeigte sich an einigen Standorten ein fallendes Preisniveau.

Eine Übersicht repräsentativer Standorte zeigt die folgende Tabelle:

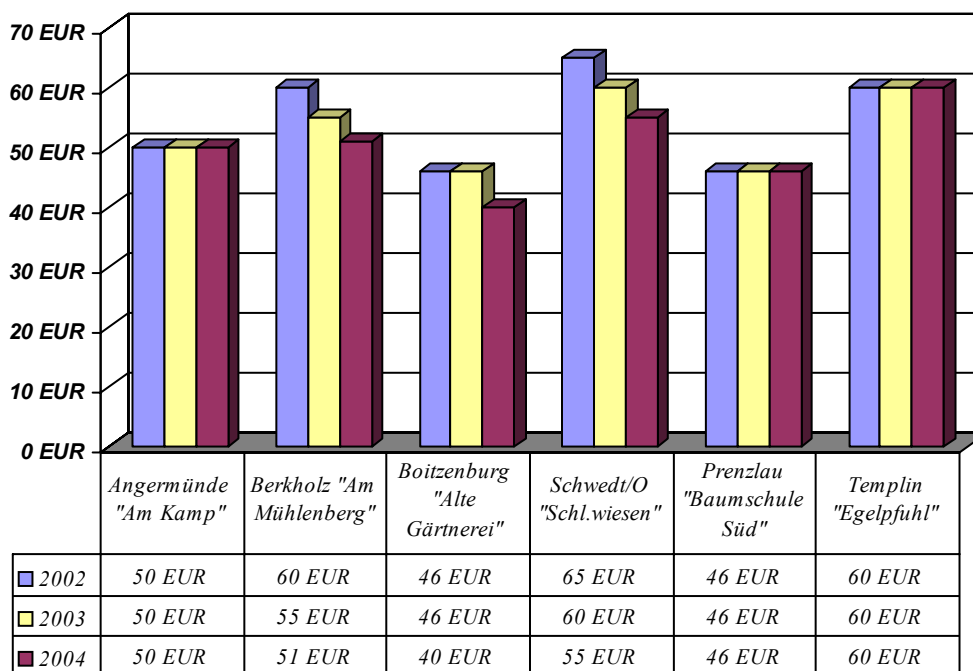
Erschließungsbeitragsfreie Grundstücke nach BauGB und KAG (Stichtag 01.01.2004)

<i>Lage</i>		<i>Bodenrichtwerte in EUR/qm</i>
Angermünde	„Am Kamp“	50,00
	„Ahornweg“	55,00
Berkholz – Meyenburg	„Am Mühlenberg“	51,00
	„Am Viereck“	38,00
Boitzenburg	„Alte Gärtnerei“	40,00
Milmersdorf		22,00

Fortsetzung Erschließungsbeitragsfreie Grundstücke (Stichtag 01.01.2004)

<i>Lage</i>		<i>Bodenrichtwerte in EUR/qm</i>
Prenzlau	Baumschule „Süd“	46,00
	„Am Schäfergraben“	55,00
Schwedt/O	„Schloßwiesen“	55,00
	„Kastanienallee“	55,00
	„Am Holzhafen“	62,00
	„Bootsweg“	50,00
Templin	„Kuckucksheim“	50,00
	„Altes Sägewerk“	60,00
	„Annenwalder Weg“	45,00
	„Egelpfuhl“	60,00
Zützen	„Kirschallee“	47,00

Grafische Übersicht zu ausgewählten Eigenheimstandorten (Jahresvergleich):



Erschließungsbeitragspflichtige (nach BauGB) Grundstücke (Stichtag 01.01.2004)

<i>Lage</i>		<i>Bodenrichtwert in EUR/qm</i>
Schwedt/O	„Kraftverkehr“	26,00

7.3 Einkaufsmärkte

Im Bereich des Landkreises wurden in den Jahren 1994 bis 2003 14 größere Einkaufsmärkte in Städten veräußert. Das Bodenpreisniveau lag zwischen 13,80 und 65,96 EUR/qm. Die Käufer/Verkäufer orientierten sich überwiegend am vorliegenden Bodenrichtwert für Bauland, in einem Fall wurde mehr als das zweifache des vorliegenden Bodenrichtwertes gezahlt.

7.4 Erholungsgrundstücke

Wie auch im Vorjahr handelte es sich bei den im Berichtszeitraum ausgewerteten Kaufverträgen größtenteils um Verträge, bei denen von ehemaligen Pächtern der Grund und Boden erworben wurde.

Die Erwerber zahlten Preise zwischen 12,00 und 25,00 EUR/qm. An ausgewählten Standorten, wie z B. in Lychen am Stadtsee, jedoch auch Preise bis zu 58 EUR/qm.

Die Tabelle auf der nächsten Seite zeigt Bodenrichtwerte ausgewählter Erholungsstandorte.

Erholungsstandorte im Landkreis Uckermark:

Gemarkung	Lage	Bodenrichtwert in EUR/qm
Ahrensdorf	„Morgenland“	28,00
Petersdorf/Ahrensdorf	Lübbesee, Gr. Eichwerder	20,00
	Lübbesee	15,00
Dargersdorf	Albrechtsthal	20,00
Lychen	„Neue Länder“	43,00
Petersdorf	Ahlimbsmühle	10,00
Röpersdorf	Am Unteruckersee	26,00
Thomsdorf	Am Carwitzer See	26,00
Warnitz	„Am Quast“	15,00

7.4.1 Wassergrundstücke

Anhand vorliegender Kaufverträge der Jahre 1999 bis 2003 wurde das Verhältnis von Kaufpreisen für unbebaute Wassergrundstücke zum allgemeinen Bodenrichtwert für das betreffende Erholungsgebiet untersucht.

Insgesamt konnten 25 Kauffälle für unbebaute Grundstücke ausgewertet werden.

Dabei zeigte sich, dass rund 44 % der Erwerber sich genau am Bodenrichtwert orientierten.

Bei 8 Kauffällen = 32 % wurde das Bodenrichtwertniveau bis zu 1/3 überschritten.

Bei 3 Kauffällen lag das Verhältnis von Bodenrichtwert und Kaufpreis sogar bei über 200 bis 250 %.

Bei den bebauten Grundstücken lag das Verhältnis von Bodenrichtwert und Kaufpreis bei 59 % der Erwerbsvorgänge bei über 102 bis 183 %.

7.4.2 Campingplätze

In den zurückliegenden Jahren (1999 bis 2003) wurden 3 Verkäufe von Bodenflächen für ganze Campingplätze ausgewertet. Die Flächengröße lag zwischen 7.600 und 112.300 qm.

Es handelte sich ausschließlich um Flächen an größeren Seen. Die Preise lagen bei durchschnittlich 1,85 EUR/qm, bei einem Kauffall bei 4,70 EUR/qm.

7.5 Freilager

Für Lagerflächen und Lagerplätze im Bereich des Landkreises wurden in Auswertung der Geschäftsjahre 2000 bis 2003 Preise zwischen 0,35 und 1,51 EUR/qm erzielt.

7.6 Gehwegflächen

Bei Verkäufen von Gehwegflächen, welche auch schon vorher als solche genutzt wurden, wurde der überwiegende Teil der Flächen in diesem Geschäftsjahr in Höhe des Bodenrichtwertes für Bauland veräußert. Die Preisspanne lag zwischen 0,77 und 60,00 EUR/qm.

7.7 Hausnahes Gartenland

Im Geschäftsjahr 2003 konnten 48 Kauffälle für hausnahes Gartenland ausgewertet werden.

Der überwiegende Anteil der Kauffälle entfällt auf den ländlichen Bereich. Kauffälle im städtischen Bereich liegen nur für Prenzlau und Schwedt/O vor.

In Auswertung der Gesamtheit der Kauffälle wurde festgestellt, dass sich 65 % dieser in einer Preisspanne von 10 bis 40 % vom Baulandwert bewegten.

7.8 Kläranlagen

Flächenverkäufe von Kläranlagen wiesen im Berichtsjahr ein Preisniveau von 0,31 bis 2,56 EUR/qm auf. Die Größe der Flächen lag zwischen 3.030 und 12.690 qm.

7.9 Landwirtschaftliche Objekte

Im Geschäftsjahr 2003 konnten insgesamt 5 Kauffälle für landwirtschaftliche Objekte ausgewertet werden.

Es handelt sich hier um Flächen im ländlichen Bereich, welche mit landwirtschaftlichen Produktionsstätten, wie Milchviehanlagen und Schweineställen sowie Anlagen zur Getreideproduktion bebaut sind.

Das Bodenpreisniveau lag durchschnittlich bei 1,30 EUR/qm.

7.10 Nutzungsentgelte nach der Nutzungsentgeltverordnung (NutzEV)

In der Vergangenheit wurden Nutzungsrechte für Erholungszwecke nach § 312 Zivilgesetzbuch der DDR (ZGB-DDR) vergeben. Auf Grund solcher Verträge konnten die Bürger diese Flächen für kleingärtnerische Zwecke bzw. für die Erholung nutzen.

Die Höhe der Nutzungsentgelte war durch die staatlichen Organe vorgegeben. Aus diesem Grund konnte sich für diese Nutzung von Flächen kein freier Markt entwickeln.

Den veränderten Bedingungen Rechnung tragend, erließ der Gesetzgeber unter Beachtung des Einigungsvertrages (Artikel 232 §4 EGBGB) die am 01. August 1993 in Kraft getretene Nutzungsentgeltverordnung (NutzEV), letzte Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juni 2002 (BGBl. I S. 2562).

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Uckermark hat entsprechend der Nutzungsentgeltverordnung auf Antrag Gutachten zur Ermittlung der Höhe ortsüblicher Nutzungsentgelte für verschiedene Standorte im Landkreis erstattet.

Nachfolgend werden ermittelte ortsübliche Nutzungsentgelte vorgestellt, bei denen das Einverständnis der Antragsteller zur Veröffentlichung vorliegt.

Standort bzw. Lage	Ermitteltes ortsübliches Nutzungsentgelt in Euro/qm und Jahr (DM – Wert in Klammern)	Stichtag der Ermittlung
<i>Dargersdorf</i> Bungalowsiedlung „Albrechtsthal“	0,44	7/2003
<i>Angermünde</i> „Wolletzsee“	2,60	12/2003
<i>Angermünde; am Mündesee</i> „Die Hammei“	0,61 (1,20)	2/2001
„Dievenitzgraben“	0,51 (1,00)	9/1999
„Alte Badestelle“	0,41 (0,80)	9/1999
<i>Angermünde/OT Dobberzin;</i> „Seeblick“ (am Bauernsee)	0,61 (1,20)	4/2001
<i>Petersdorf; am Lübbesee</i>	0,64 (1,25)	6/2000
	0,89 (1,75)	6/2000
<i>Röpersdorf</i> „Unteruckersee“	0,56 (1,10)	1/2000
<i>Schwedt/O</i> „Perle d. Uckermark“	0,51 (1,00)	4/2001

Auf Grund der fehlenden gesetzlich vorgeschriebenen Anzeigepflicht von Verpächtern liegen dem Gutachterausschuss nur wenige Daten über *frei* vereinbarte Nutzungsentgelte vor. Mangels ausreichender Daten kann daher keine Übersicht über *frei* vereinbarte Nutzungsentgelte gegeben werden.

7.11 Ökologische Ausgleichsflächen

Die Preisspanne lag bei diesen Flächen im Zeitraum 1999 bis 2003 zwischen 0,25 und 1,28 EUR/qm (durchschnittlich bei 0,44 EUR/qm).

7.12 Parkanlagen

Im Bereich des Landkreises wurden in den Jahren 1995 bis 2003 6 größere Parkanlagen im ländlichen Bereich veräußert.

Das Bodenpreisniveau lag zwischen 0,24 und 2,50 EUR/qm, wobei der Höchstbetrag für eine Parkanlage am See gezahlt wurde. Durchschnittlich lag der Preis bei 0,55 EUR/qm.

Die Flächengrößen lagen zwischen 1.320 und 41.170 qm.

7.13 Parkplätze

Hierzu konnten in den vergangenen Jahren 6 Verträge in größeren Städten des Landkreises ausgewertet werden.

Die Preisspanne lag bei diesen Flächen zwischen 32,21 und 75,64 EUR/qm.

7.14 Radwege

Zum Ankauf von Verkehrsflächen innerhalb von Ortschaften, welche für den Radwegebau bestimmt sind, wurden im Berichtsjahr 5 Verträge ausgewertet.

Die Preisspanne lag bei diesen Flächen zwischen 0,41 und 1,26 EUR/qm (durchschnittlich bei 0,63 EUR/qm).

7.15 Rohbauland

Nach Auswertung von insgesamt 82 Kauffällen des Zeitraumes 1999 bis 2003 konnte festgestellt werden, dass Rohbaulandflächen:

- mit 20 – 55 % des Bodenrichtwertniveaus von erschließungsbeitragsfreien Flächen nach BauGB (74 % von 19 Kauffällen)

und

- mit 40 – 50 % des Bodenrichtwertniveaus von erschließungsbeitragsfreien Flächen nach BauGB und Kommunalabgabengesetz (78 % von 63 Kauffällen)

gehandelt werden.

7.16 Straßenflächen

Straßenflächen innerhalb von Ortschaften

Zu Verkäufen von Straßenflächen, welche auch schon vorher als solche genutzt wurden, konnten in diesem Geschäftsjahr 15 Verträge ausgewertet werden.

Daraus ergab sich, dass bei 53 % der Kauffälle Preise gezahlt wurden, die in einer Preisspanne von 10 bis 35 % vom Bodenrichtwert für Bauland lagen.

Straßenflächen außerhalb von Ortschaften

Hierzu konnten im Geschäftsjahr 10 Verträge ausgewertet werden.

Die Preisspanne lag bei diesen Flächen zwischen 0,32 und 0,96 EUR/qm.

7.17 Wasserflächen - Seen

Im Berichtsjahr wurden, ausschließlich von der BVVG, Seen an verschiedene Institutionen und Privatpersonen verkauft. Die Seen unterliegen größtenteils der fischereirechtlichen Nutzung.

Das Kaufpreisniveau bewegt sich hier zwischen 0,12 und 0,21 EUR/qm.

Die Größe der Seen lag zwischen 11.000 und 1.060.000 qm.

7.18 Windkraftanlagen

Für die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher bzw. un bebauter Flächen zum Bau von Windkraftanlagen wurden im Berichtsjahr 11 Kauffälle ausgewertet.

Die Kaufpreise lagen zwischen 0,45 und 1,93 EUR/qm.

Den reinen Standortflächen waren Werte zwischen 2,56 und 4,60 EUR/qm zuzuordnen, den Wegeflächen 1,53 EUR/qm.

Die Entschädigungsleistungen bzw. Ablösebeträge lagen zwischen 59 und 101 EUR/qm.

7.19 Zwangsversteigerungen

Bei der Untersuchung von Verträgen für das Jahr 2003, die Zwangsversteigerungen betrafen wurde festgestellt, dass im Berichtszeitraum 22 Zwangsversteigerungen erfolgten.

Im Gegensatz zum Vorjahr (28 Zwangsversteigerungen) bedeutet dies eine leicht abnehmende Tendenz.

Es entfielen 14 Zwangsversteigerungen auf den Teilmarkt „Bebaute Flächen“,
5 Zwangsversteigerungen auf den Teilmarkt „Land- u. forstwirtschaftliche Flächen“,
2 Zwangsversteigerungen auf den Teilmarkt „Unbebaute Flächen“ und
1 Zwangsversteigerung auf den Teilmarkt „Eigentumswohnungen“.
Beim Teilmarkt „Bebaute Flächen“ waren von den Zwangsversteigerungen unter anderem
2 Geschäftshäuser, ein Baustoffhandel und eine Hotelanlage betroffen.

8 Sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten

8.1 Erbbauzinssätze

Erbbauzins = Entgelt für ein Erbbaurecht in Form einer wiederkehrenden Leistung, welches nach Höhe und Zeit für die Gesamtdauer bestimmt wird

Das Erbbaurecht ist ein grundstücksgleiches Recht. Es ist ein zeitlich begrenztes, veräußerliches und vererbliches Recht, das es dem Erbbauberechtigten erlaubt, auf oder unter der Oberfläche des Grundstückes ein Bauwerk zu errichten und/oder zu haben. Als Gegenleistung dafür ist als wiederkehrendes Entgelt vom Erbbauberechtigten der Erbbauzins zu entrichten.

Die Erbbauzinsen werden nachfolgend, unterteilt nach unbebauten und bebauten Grundstücken, dargestellt. Da nur eine geringe Datenmenge vorliegt wurden die Angaben aus den letzten drei Jahren zusammengestellt.

Unbebaute Grundstücke

	<i>Erbbauzins</i>
Wohnen	durchschnittlich 3,9 %
Gewerbe/Sonstiges	durchschnittlich 4,7 %

Bebaute Grundstücke

	<i>Erbbauzins</i>
Wohnen	durchschnittlich 3,8 %
Gewerbe/Sonstiges	durchschnittlich 4,4 %

8.2 Indexreihen

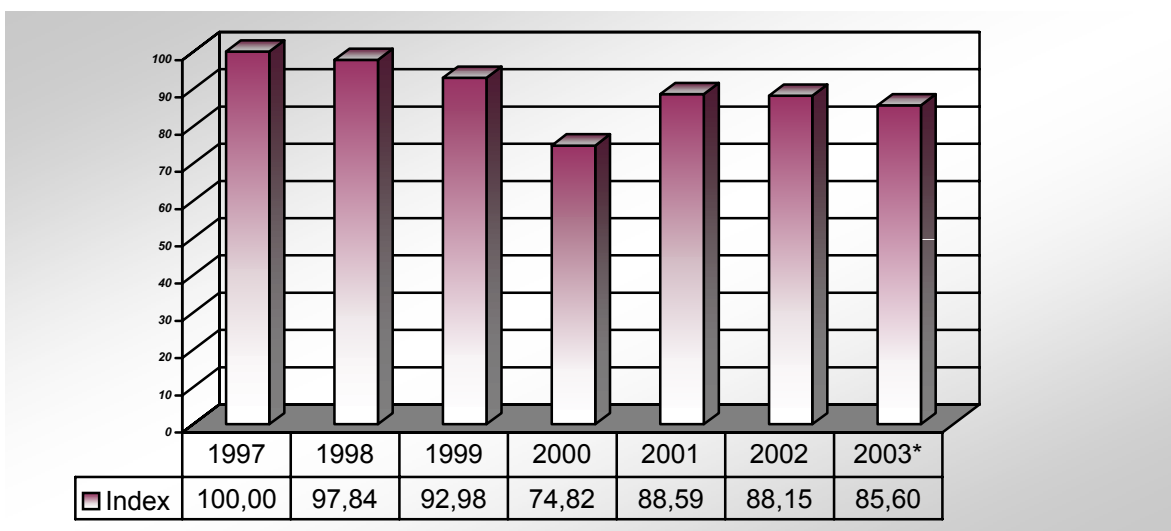
Mit Indexreihen sollen Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst werden. Zur detaillierteren Darstellung wurden 3 Indexreihen ermittelt. Das Basisjahr wurde für alle Indexreihen mit 1997 gewählt.

Die nachfolgend dargestellten Indexreihen wurden mittels des durch die Geschäftsstelle verwendeten Programmsystems „Automatisierte Kaufpreissammlung“ ermittelt.

Indexreihe – neue Wohngebiete in Städten und Dörfern

Kriterien:

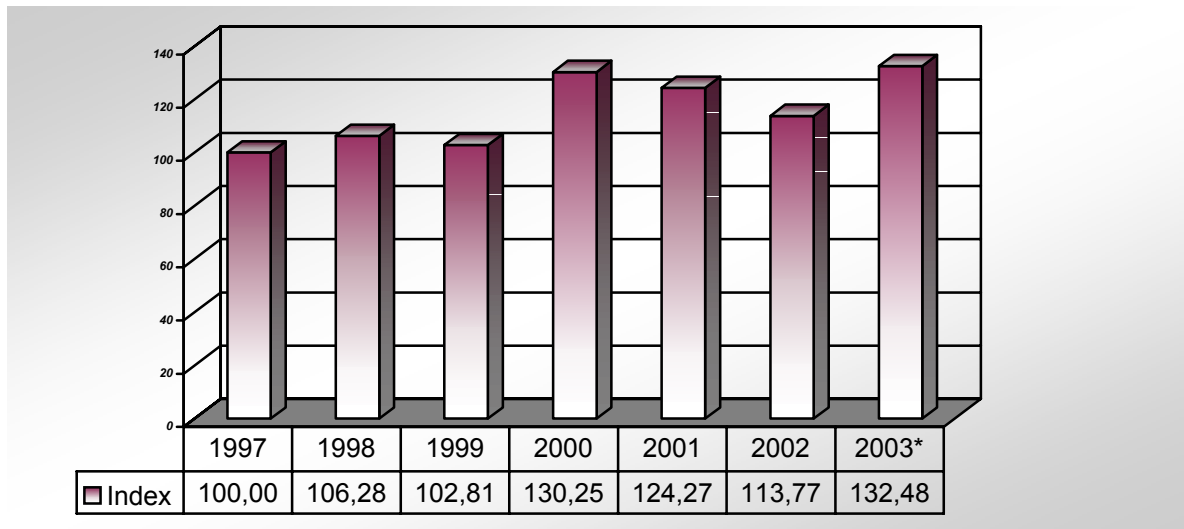
- Wohnbauflächen – erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und Kommunalabgabengesetz (KAG)
- Basisjahr 1997 = 100
- Untersuchungszeitraum 1997 bis 2003



Indexreihe – Städte

Kriterien:

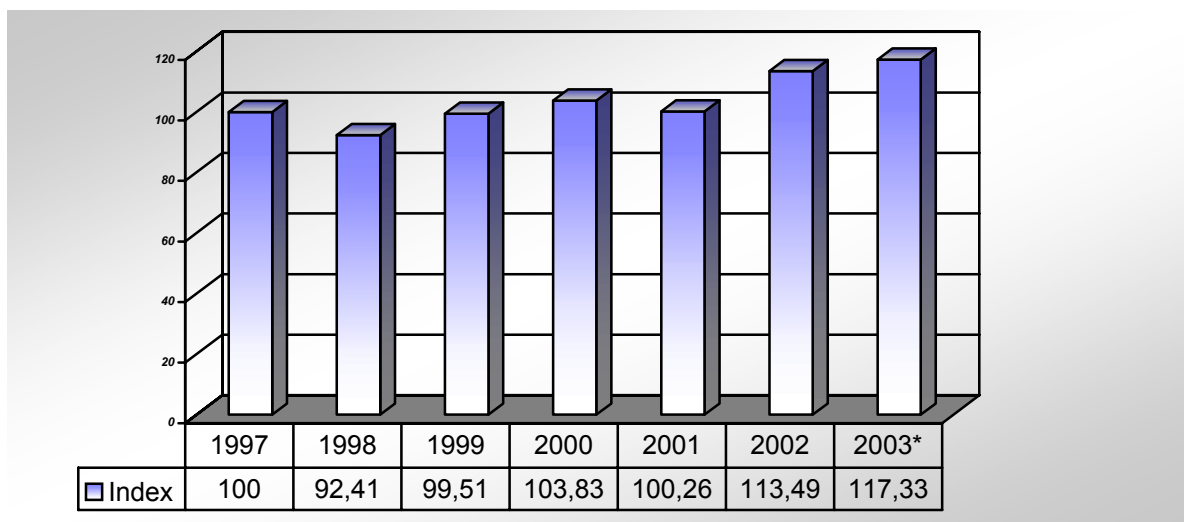
- gemischte Bauflächen, Wohnbauflächen – erschließungsbeitragsfrei nach BauGB
- Basisjahr 1997 = 100
- Untersuchungszeitraum 1997 bis 2003



Indexreihe – Ländlicher Bereich

Kriterien:

- gemischte Bauflächen
- Basisjahr 1997 = 100
- Untersuchungszeitraum 1997 bis 2003



* Die Werte für das Jahr 2003 können noch Veränderungen unterliegen.

8.3 Liegenschaftszinssätze

Der Liegenschaftszins ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird.

Je niedriger die Verzinsung angenommen wird, um so höher ist der Multiplikator und damit der Wert. Eine höhere Verzinsung führt demgegenüber zu einem niedrigeren Multiplikator, also zu einem niedrigeren Wert. Die Auswirkungen der Höhe des Zinssatzes nehmen aber mit abnehmender Restnutzungsdauer ab.

Der Liegenschaftszins wird auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens ermittelt.

Nach Auswertung des vorhandenen Datenmaterials musste festgestellt werden, dass eine ausreichende statistische Sicherheit nicht gegeben ist.

Der Gutachterausschuss empfiehlt daher zur Orientierung die Anwendung von Liegenschaftszinssätzen nach : Kleiber/Simon/Weiers, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Versicherungs-, und Beleihungswerten unter Berücksichtigung von WertV und BauGB (4. vollständig neu bearbeitete und erweiterte Auflage 2002).

8.4 Marktanpassungsfaktoren

Marktanpassungsfaktoren dienen der Anpassung ermittelter Sachwerte an den jeweiligen regionalen Grundstücksmarkt. Dazu werden für gleichartige Objekte die erzielten Kaufpreise (aus vorliegenden Kaufverträgen) mit einer eigenständig durchgeführten Wertermittlung verglichen.

Der Gutachterausschuss führte seine Untersuchungen nach folgendem Sachwertmodell durch:

- Normalherstellungskosten (NHK) auf der Basis 1995 bzw. 2000
- Bruttorauminhalt bzw. Bruttogrundfläche nach DIN 277 (1987)
- Baujahr des Objektes, gegebenenfalls mit Anpassung für vom Standard abweichende Bauweisen
- Baupreisindex zum Zeitpunkt des Kaufvertrages
- Bodenrichtwerte als Grundlage der Bodenwertermittlung
- Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre
- Regionalfaktor 0,95
- Gemeindegrößenkorrekturfaktor: Dörfer 0,91 – Städte nach H.O. Sprengnetter
- Auswertungszeitraum: Geschäftsjahre 2001, 2002 und 2003.

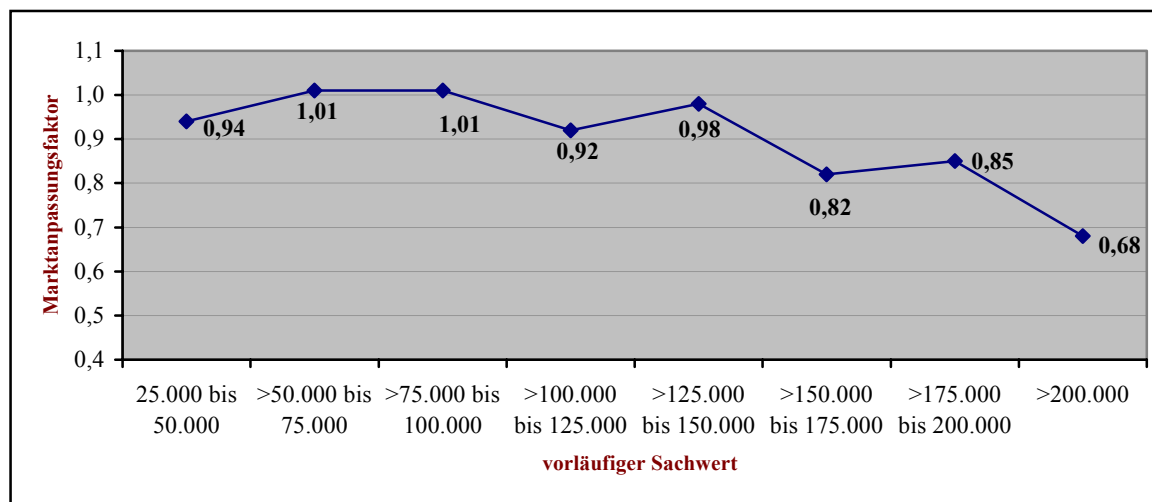
Die aufgeführten Marktanpassungsfaktoren können nur Anwendung finden, wenn der Sachwert nach den benannten Kriterien ermittelt wurde. Sie gelten nur für Objekte bei denen der Verkehrswert üblicherweise im Sachwertverfahren ermittelt wird.

Bei der Angabe der Marktanpassungsfaktoren erfolgte eine Unterteilung in die Kategorien freistehende Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften. Innerhalb dieser Kategorien wurde nochmals in Wertspannen untergliedert.

Die Gegenüberstellung der ermittelten Sachwerte und der erzielten Kaufpreise ergab die Anpassungsfaktoren gemäß nachfolgenden Abbildungen und zusammenfassender Tabelle.

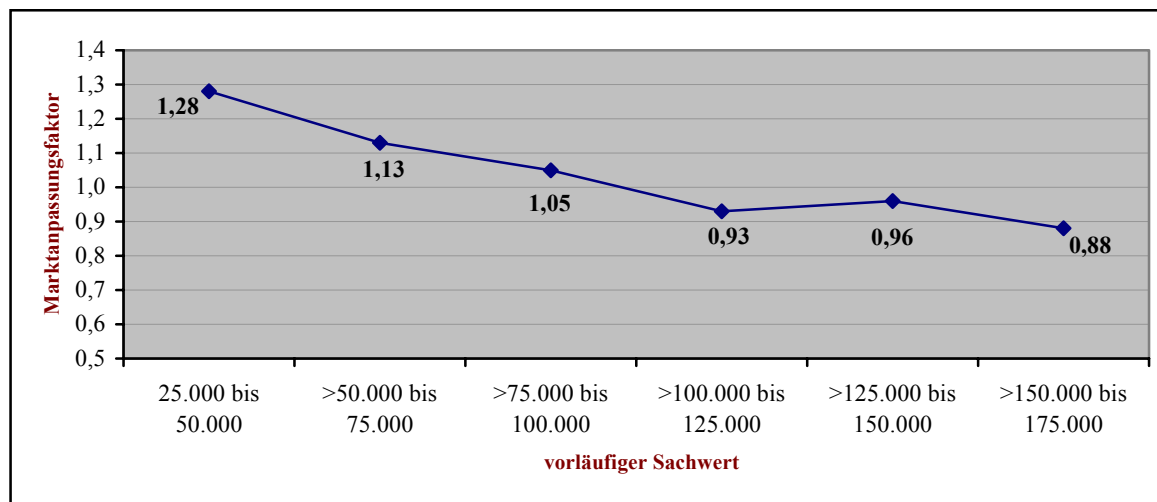
Freistehende Einfamilienhäuser

Datengrundlage: 87 verwertbare Kauffälle aus den Jahren 2001, 2002 und 2003



Doppelhaushälften

Datengrundlage: 28 verwertbare Kauffälle aus den Jahren 2001, 2002 und 2003



Zusammenfassende Tabelle:

Vorläufiger Sachwert in EUR	Marktanpassungsfaktoren	
	Freistehende Einfamilienhäuser	Doppelhaushälften
25.000 – 50.000	0,94	1,28
50.000 – 75.000	1,01	1,13
75.000 – 100.000	1,01	1,05
100.000 – 125.000	0,92	0,93
125.000 – 150.000	0,98	0,96
150.000 – 175.000	0,82	0,88
175.000 – 200.000	0,85	Keine Angabe
>200.000	0,68	Keine Angabe

8.5 Mieten

Die in der Geschäftsstelle vorliegenden Daten zu Gewerbemieten sind für eine statistische Ausweisung unzureichend.

Es wird daher nachfolgend eine Übersicht der Industrie- und Handelskammer Frankfurt/O veröffentlicht, welche auch Daten von uckermärkischen Städten enthält.



Industrie- und Handelskammer
Frankfurt (Oder)

GEWERBEMIETÜBERSICHT

Stand: Januar 2002

Gewerbemieten je Quadratmeter Nutzfläche in Euro (EUR)

Ort	Ladengeschäfte in großflächigen Einkaufsmärkten		Ladengeschäfte		Büros und Praxen		Prod. Gewerbe	Lager	
	bis 120 m ²	bis 1 000 m ²	gute Lage	sonstige Lagen	gute Lage und Ausstattung	übrige Lagen		Werkstätten	Lagerflächen kalt, warm
Angermünde	keine Ang.	keine Ang.	4-10		4-7		2	2	keine A.
Bad Freienwalde	keine Ang.	keine Ang.	4-6		3,5-6			keine Ang.	
Beeskow	keine Ang.	keine Ang.	6-15	3,5-10	6-9	4-8		keine Ang.	
Eberswalde	keine Ang.	keine Ang.	7-10		5-10		1,5-3,5	1,5-2,5	keine A.
Eisenhüttenstadt	10-30	10-15	6-15	3-10	5-10	2-7	1-4	2	0,5
Fürstenwalde	10-20	7-15	5-18	2-10	7-15	3-10	2-5	2	0,5
Frankfurt (Oder)	15-40	10-22	5-11	4-5	4-8	3-5	2-5	2	0,3-1
Schwedt		4-11	4-7		2-8		2-3	1-2	0,1-1
Seelow		keine Ang.	7-10		6-8			keine Ang.	
Strausberg		9-15	5-15	5-10	5-9	3-5	2	1	keine A.
Prenzlau		10-12	5-10		4-8		1-4	1	keine A.
Templin		keine Ang.	5-12		3,5-6			keine Ang.	

Ihr Ansprechpartner
Stefan Heiden
Tel.: (0335) 56 21-2 76
Fax: (0335) 56 21-2 75
E-Mail: heiden@fho.ihk24.de

Industrie- und Handelskammer Frankfurt (Oder) • Puschkinstraße 12 b • 15236 Frankfurt (Oder) • Tel. (03 35) 56 21-0 • Fax: (03 35) 56 21-2 54 • E-Mail: recht@fho.ihk24.de • http://www.fho.ihk24.de

9 Bodenrichtwerte

9.1 Allgemeines

Bodenrichtwerte sind für jedes Gemeindegebiet durchschnittliche Lagewerte für den Boden unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungsstandes, mindestens jedoch für erschließungsbeitragspflichtiges oder erschließungsbeitragsfreies Bauland.

Sie werden jährlich zum Stichtag 01.01. aus Kaufpreisen ermittelt und gelten in Bereichen, die im wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse aufweisen.

Zum Stichtag 01.01.2004 hat der Gutachterausschuss 376 Bodenrichtwerte beschlossen.

Davon entfielen auf:

erschließungsbeitragspflichtiges Land:	1 Wert
erschließungsbeitragsfreies Land nach BauGB:	291 Werte
erschließungsbeitragsfreies Land nach BauGB u. Kommunalabgabengesetz (KAG):	50 Werte
Gewerbebauflächen:	17 Werte
Sonderbauflächen/Erholung:	17 Werte

Die Bodenrichtwerte werden in der Bodenrichtwertkarte des Landkreises Uckermark (Maßstab 1:120 000) dargestellt.

Sie beinhaltet einerseits eine Abbildung des gesamten Landkreises, 4 Kartenausschnitte für die größeren Städte sowie 2 Sonderkarten zu Sanierungsgebieten.

9.2 Bodenrichtwerte in Sanierungsgebieten

Neben den vorgenannten Bodenrichtwerten werden durch den Gutachterausschuss auch Bodenrichtwerte in Sanierungsgebieten ermittelt. Derzeitig liegen für 5 Sanierungsgebiete im Landkreis Uckermark Bodenrichtwerte vor.

Hierbei handelt es sich um die Sanierungsgebiete:

Stadt Templin – „Stadtkern“

Stadt Schwedt/O – „Altstadt/Lindenallee“ und „Obere Talsandterrasse“

Stadt Angermünde – „Altstadt Angermünde“ und „Erweiterungsgebiet Nord“

In den Städten Schwedt/O und Angermünde wird die Sanierung nach dem so genannten klassischen Verfahren durchgeführt. Es gelten hier besondere sanierungsrechtliche Vorschriften (§§ 152 bis 156 a Baugesetzbuch). Die in diesen Sanierungsgebieten ermittelten Bodenrichtwerte werden auf der Bodenrichtwertkarte in Sonderkarten dargestellt.

In der Stadt Templin wird die Sanierung nach dem vereinfachten Verfahren unter Ausschluss der §§ 152 bis 156a Baugesetzbuch durchgeführt. Das heißt, es werden zur Finanzierung der Sanierung auch keine Ausgleichsbeträge erhoben.

Der hier ermittelte Bodenrichtwert beläuft sich zum Stichtag 01.01.2004 auf 75 EUR/qm. Dieser Wert ist in der entsprechenden Stadtkarte auf der Bodenrichtwertkarte abgebildet.

Des weiteren werden Sanierungsverfahren in den Städten Prenzlau und Lychen durchgeführt. Die dort ermittelten Werte liegen dem Gutachterausschuss nicht vor und sind daher bei den zuständigen Stadtverwaltungen zu erfragen.

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte des Landkreises Uckermark mit Stichtag 01.01.2004



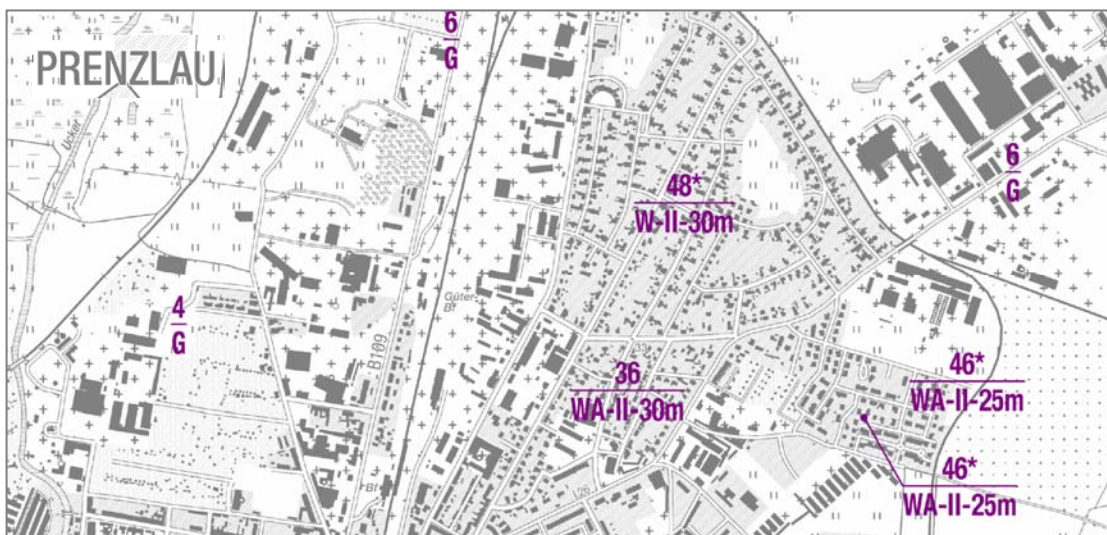
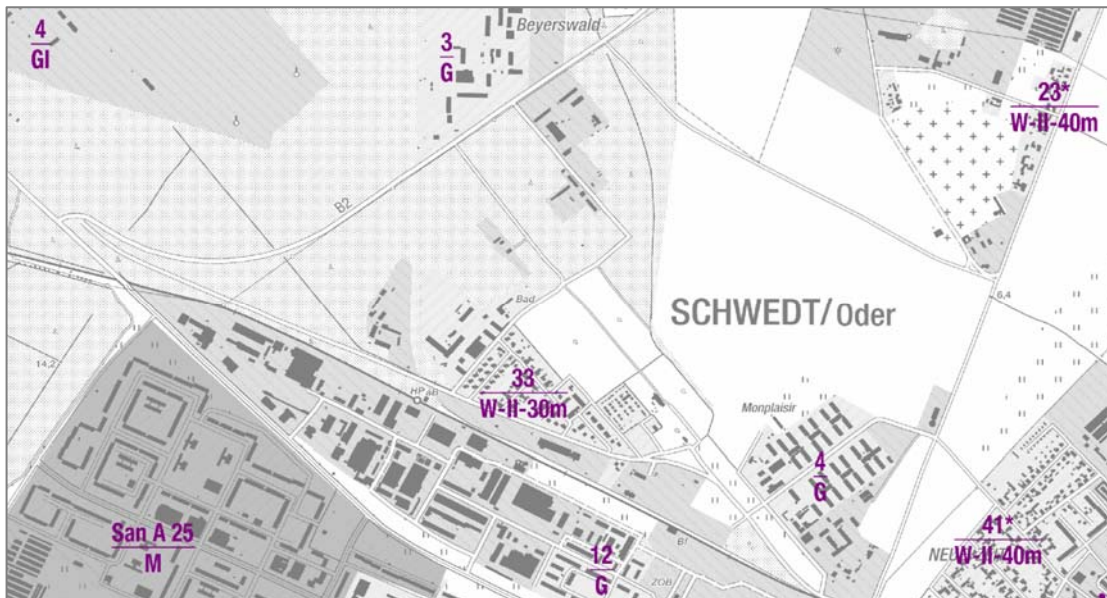
Sonderkarte
der Sanierungsgebiete der
Stadt Angermünde

9.3 Bodenrichtwerte in Gewerbegebieten

In der aktuellen Bodenrichtwertkarte sind für die Gewerbegebiete der Regionen Prenzlau und Schwedt/O wieder Bodenrichtwerte ausgewiesen. Das Wertniveau dieser Flächen ist jedoch sehr niedrig, da diese Gewerbegebiete nur zum Teil belegt sind und die Auslastung überwiegend gering ist.

Das Überangebot von Flächen bei sehr geringer Nachfrage führt zu einem Preisverfall solcher Flächen im gesamten Landkreis Uckermark.

Auszüge aus der aktuellen BRW-Karte – Gewerbegebiete der Städte Schwedt/O u. Prenzlau



10 Verzeichnis der Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse

Die Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sind im Land Brandenburg bei den Kataster- und Vermessungsämtern der Landkreise und kreisfreien Städte eingerichtet.

Die Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses ist beim Landesbetrieb Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg eingerichtet.

GAA	Sitz der Geschäftsstelle	Postanschrift	Telefon Telefax eMail
Oberer GAA	Robert-Havemann-Str. 4 15236 Frankfurt/O	Postfach 1674 15206 Frankfurt/O	0335/55 82 520 0335/55 82 503 oberer.gutachterausschuss@lvermaff.brandenburg.de
Barnim	Poratzstr. 75 16225 Eberswalde	Postfach 10 04 46 16204 Eberswalde	03334/25 32 26 03334/25 32 40 Katasteramt-barnim@htb.de
Dahme-Spreewald	Reutergasse 12 15907 Lübben	Postfach 14 41 15904 Lübben	03546/20 27 59 03546/20 12 64 gaa@dahme-spreewald.de
Elbe-Elster	Nordpromenade 4a 04916 Herzberg	Postfach 17 04912 Herzberg	03535/46 27 06 03535/46 27 30 gutachterausschuss@lkee.de
Havelland	Waldemardamm 3 14641 Nauen	Postfach 12 20 14632 Nauen	03321/40 36 314 03321/40 36 294 gaa@havelland.de
Märkisch-Oderland	Klosterstr. 14 15344 Strausberg	Klosterstr. 14 15344 Strausberg	03341/35 49 05 03341/35 49 97 kastasteramt@landkreismol.de
Oberhavel	Poststr. 1 16515 Oranienburg	Postfach 10 01 45 16501 Oranienburg	03301/60 15 81 03301/60 15 80 gutachterausschuss@oberhavel.de

Grundstücksmarktbericht Landkreis Uckermark 2003

Oberspree- wald- Lausitz	Parkstr. 4-7 03205 Calau	Parkstr. 4-7 03205 Calau	03541/87 05 391 03541/87 05 310 gaa@osl-online.de
Oder-Spree	Frankfurter Str. 22 15848 Beeskow	Postfach 15841 Beeskow	03366/35 17 10 03366/35 17 18 Gutachterausschuss.Gutachterausschuss@landkreis-oder-spree.de
Ostprignitz- Ruppin	Perleberger Str. 21 16866 Kyritz	Perleberger Str. 21 16866 Kyritz	033971/62 490 033971/62 409 gutachter@kva-opr.de
Potsdam- Mittelmark	Lankeweg 4 14513 Teltow	Postfach 11 38 14801 Belzig	03328/31 83 11 03328/31 83 15 gaa@potsdam-mittelmark.de
Prignitz	Industriestr. 1 19348 Perleberg	Berliner Str. 49 19348 Perleberg	03876/71 37 92 03876/71 37 94 gutachterausschus@lkprignitz.de
Spree-Neiße	LBH Südeck; Haus 2 Vom-Stein-Str. 27 03050 Cottbus	Postfach 10 01 36 03141 Forst	0355/49 91 22 15 0355/49 91 21 11 katasteramt@lkspn.de
Teltow- Fläming	Am Nuthefließ 2 14943 Luckenwalde	Am Nuthefließ 2 14943 Luckenwalde	03371/60 84 203 03371/60 89 221 gutachterausschuss@teltow-flaeming.de
Brandenb. an der Havel	Wiener Str. 1 14772 Brandenburg	Stadtverwaltung Brandenburg 14767 Brandenburg	03381/58 62 03 03381/58 62 04 Brb.gutachter@stadt.brbr.brandenburg.de
Cottbus	K.-Marx-Str. 67 03044 Cottbus	Postfach 10 12 35 03012 Cottbus	0355/61 24 212 0355/61 24 203 vermessungsamt@cottbus.de
Frankfurt/O	Wilderbruchstr. 11 15230 Frankfurt/O	Postfach 13 63 15203 Frankfurt/O	0335/23 504 0335/23 505 gutachter@frankfurt-oder.de
Potsdam	Hegelallee 6-10; Haus 1 14469 Potsdam	Stadtverwaltung 14461 Potsdam	0331/28 93 183 0331/28 92 575 Katasteramt.vermessung@rathaus.potsdam.de

11 Verzeichnis der amtsfreien Gemeinden und Ämter im Landkreis Uckermark

11.1 Einwohnerzahlen

Im Landkreis Uckermark gibt es gegenwärtig 8 amtsfreie Gemeinden sowie 5 Ämter mit 26 amtsangehörigen Gemeinden (Stand: 26.03.2003). Die bis 1993 kreisfreie Stadt Schwedt/Oder hat den Status einer großen kreisangehörigen Stadt.

Die Flächen und Einwohnerzahlen in der nachfolgenden Übersicht basieren auf der amtlichen Statistik, die sich immer auf bestimmte Stichtage bezieht. Es können sich zwischen den Stichtagen Veränderungen ergeben haben, die nicht in jedem Fall schon in der Einwohnerzahl bzw. Fläche der Städte, amtsfreien Gemeinden oder Ämter berücksichtigt sind.

Zu den Angaben in nachfolgender Übersicht:

Gebietsstand: 26.10.2003

Flächen: 12.12.2002

Einwohner = 144.741

Bevölkerungsdichte = 47,33 Einwohner/km²

Quelle: Landkreis Uckermark; Landesbetrieb für Datenverarbeitung und
Statistik Brandenburg

Amt Brüssow (Uckermark)				
Gemeinde	Einwohner			Fläche in km ²
	gesamt	männlich	weiblich	
Brüssow, Stadt	2.497	1.283	1.214	101,03
Carmzow-Wallmow	747	360	387	31,86
Göritz	897	452	445	25,42
Schenkenberg	706	356	350	30,04
Schönfeld	739	357	382	29,03
gesamt	5.586	2.808	2.778	217,38

Amt Gartz (Oder)				
Gemeinde	Einwohner			Fläche in km ²
	gesamt	männlich	weiblich	
Casekow	2.502	1.258	1.244	94,10
Gartz (Oder), Stadt	2.662	1.316	1.346	61,69
Hohenselchow- Pinnow	896	454	442	41,10
Mescherin	807	414	393	30,96
Tantow	796	400	396	35,37
gesamt	7.663	3.842	3.821	263,21

Amt Gerswalde				
Gemeinde	Einwohner			Fläche in km ²
	gesamt	männlich	weiblich	
Flieth-Stegelitz	727	355	372	46,60
Gerswalde	1.907	979	928	96,79
Milmersdorf	1.847	977	870	62,85
Mittenwalde	499	246	253	22,86
Temmen- Ringwalde	753	390	363	63,18
gesamt	5.733	2.947	2.786	292,29

Amt Gramzow				
Gemeinde	Einwohner			Fläche in km ²
	gesamt	männlich	weiblich	
Gramzow	2.156	1.101	1.055	65,67
Grünow	1.020	500	520	34,88
Oberuckersee	1.963	994	969	84,91
Randowtal	1.122	566	556	63,71
Uckerfelde	1.098	559	539	45,93
Zichow	637	315	322	32,15
gesamt	7.996	4.035	3.961	327,24

Amt Oder-Welse				
Gemeinde	Einwohner			Fläche in km ²
	gesamt	männlich	weiblich	
Berkholz-Meyenburg	1.216	623	593	12,29
Mark Landin	1.182	605	577	44,52
Pinnow	949	466	483	13,30
Schöneberg	992	502	490	45,32
Welsebruch	1.724	879	845	53,14
gesamt	6.063	3.075	2.988	168,58

amtsfreie Gemeinden				
Gemeinde	Einwohner			Fläche in km ²
	gesamt	männlich	weiblich	
Angermünde, Stadt	15.907	7.804	8.103	327,51
Boitzenburger Land	4.326	2.203	2.123	216,03
Lychen, Stadt	3.958	1.942	2.016	110,52
Nordwestuckermark	5.332	2.727	2.605	245,32
Prenzlau, Stadt	21.692	10.674	11.018	150,00
Schwedt/O, Stadt	39.097	19.239	19.858	196,91
Templin, Stadt	17.854	8.761	9.093	377,06
Uckerland	3.534	1.778	1.756	166,19
gesamt	111.700	55.128	56.572	1789,54

LK Uckermark ges.	144.741	71.835	72.906	3058,23

11.2 Anschriften

Ämter	
Amt Brüssow (Uckermark)	
Postanschrift:	Amt Brüssow (Uckermark) Prenzlauer Straße 8 17326 Brüssow
Telefon:	(03 97 42) 8600
Telefax:	(03 97 42) 8 60 15
E-Mail:	Amt-Bruessow@t-online.de
Amt Gartz (Oder)	
Postanschrift:	Amt Gartz (Oder) Kleine Klosterstraße 153 16307 Gartz (Oder)
Telefon:	(03 33 32) 7 70
Telefax:	(03 33 32) 7 71 51
E-Mail:	-----
Amt Gerswalde	
Postanschrift:	Amt Gerswalde Dorfmitte 14 a 17268 Gerswalde
Telefon:	(03 98 87) 75 80
Telefax:	(03 98 87) 75 830
E-Mail:	amtgerswalde@hotmail.com
Amt Gramzow	
Postanschrift:	Amt Gramzow Poststraße 25 17291 Gramzow
Telefon:	(03 98 61) 600 10
Telefax:	(03 98 61) 600 60
E-Mail:	Amt-Gramzow@t-online.de

Amt Oder-Welse

Postanschrift: Amt Oder-Welse
Gutshof 1
16278 Pinnow
Telefon: (03 33 35) 71 90
Telefax: (03 33 35) 71 940
E-mail: -----

amtsfreie Städte und Gemeinden

Stadt Angermünde

Postanschrift: Stadtverwaltung Angermünde
Markt 24, 16278 Angermünde
Postfach 11 38, 16272 Angermünde
Telefon: (0 33 31) 26 00 15
Telefax: (0 33 31) 26 00 45
E-Mail: stadt@angermuende.de

Stadt Lychen

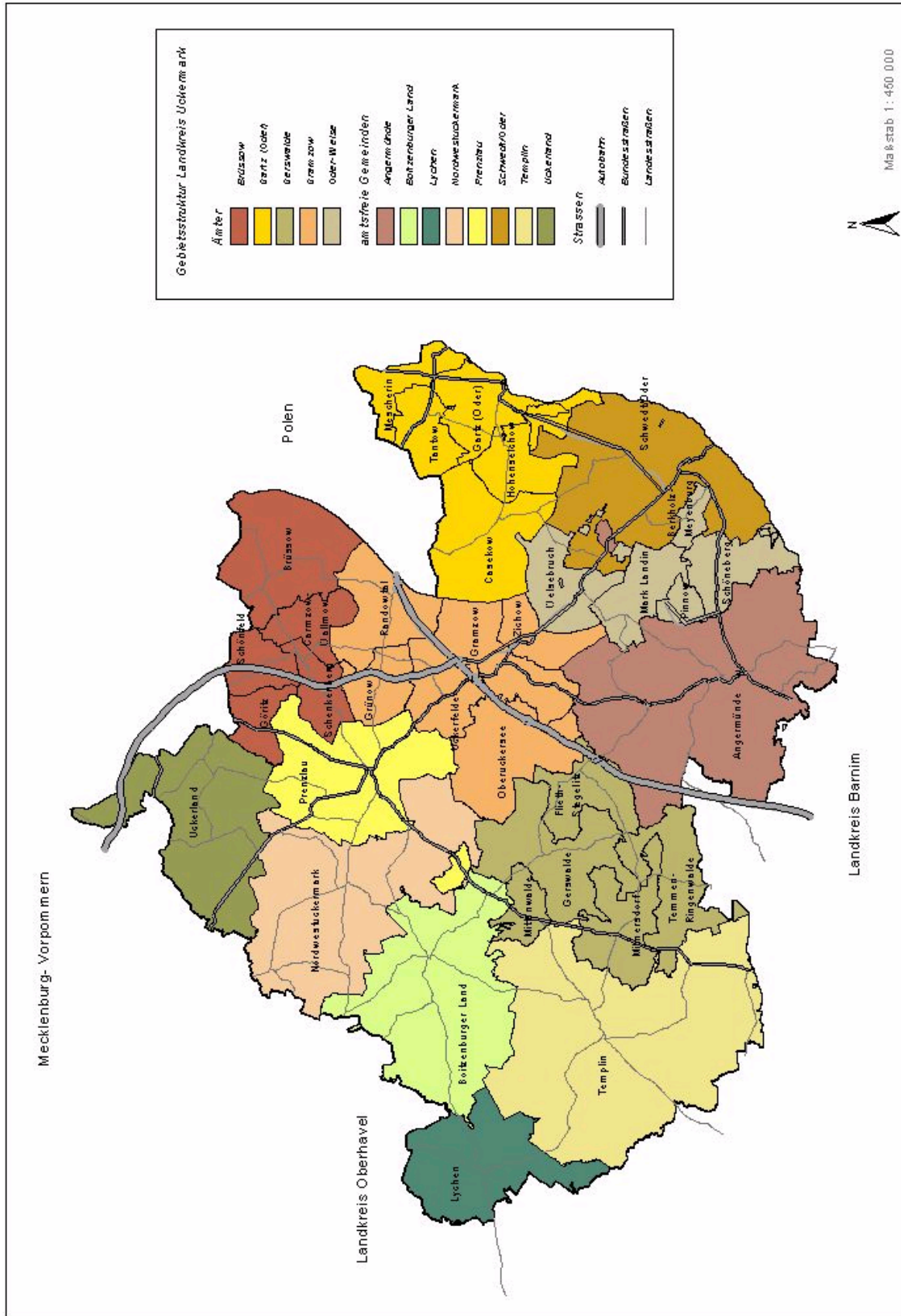
Postanschrift: Stadt Lychen
Am Markt 1
17279 Lychen
Telefon: (03 98 88) 60 50
Telefax: (03 98 88) 60 599
E-Mail: -----

Stadt Prenzlau

Postanschrift: Stadtverwaltung Prenzlau
Am Steintor 4
17291 Prenzlau
Postfach 1261, 17282 Prenzlau
Telefon: (0 39 84) 750
Telefax: (0 39 84) 75-41 99
E-Mail: info@prenzlau.de

Stadt Schwedt/Oder	
Postanschrift:	Stadtverwaltung Schwedt/Oder Lindenallee 25 - 29 16303 Schwedt/Oder Postfach 10 02 51, 16285 Schwedt/Oder
Telefon:	(0 33 32) 44 60
Telefax:	(0 33 32) 2 21 16
E-Mail:	stadt@schwedt.de
Stadt Templin	
Postanschrift:	Stadtverwaltung Templin Prenzlauer Allee 7 17268 Templin
Telefon:	(0 39 87) 20 300
Telefax:	(0 39 87) 20 30 104
E-Mail:	hauptamt@stadtverwaltung-templin.de
Gemeinde Boitzenburger Land	
Postanschrift:	Gemeinde Boitzenburger Land Templiner Straße 17 17268 Boitzenburger Land
Telefon:	(03 98 89) 61430
Telefax:	(03 98 89) 61458
E-Mail:	Boitzenburger-Land@t-online.de
Gemeinde Nordwestuckermark	
Postanschrift:	Gemeinde Nordwestuckermark Amtsstraße 8 17291 Nordwestuckermark
Telefon:	(03 98 52) 4790
Telefax:	(03 98 52) 214
E-Mail:	nordwestuckermark@t-online.de
Gemeinde Uckerland	
Postanschrift:	Gemeinde Uckerland OT Lübbenow/Hauptstraße 35 17337 Uckerland
Telefon:	(03 97 45) 8610
Telefax:	(03 97 45) 86 155
E-Mail:	Gemeinde-Uckerland@t-online.de

Übersichtskarte zur Verwaltungsgliederung



12 Wichtige Anschriften und Telefon-Nummern

Amtsgericht/Grundbuchabteilungen

	Sitz/Anschrift	Telefon	Telefax
Schwedt/O	Paul-Meyer-Str. 8	(0 33 32) 539-0	(0 33 32) 539 153
Abt. Grundbuchamt	16303 Schwedt/O	Zentrale	
Prenzlau	Baustr. 37	(0 39 84) 861-0	(0 39 84) 861 300
Abt. Grundbuchamt	17291 Prenzlau	Zentrale	

Finanzamt

	Sitz/Anschrift	Telefon	Telefax
LK Uckermark	Jahnstr. 49 16278 Angermünde	(0 33 31) 267-0	(0 33 31) 267 200

Amt für Flurneuordnung und ländliche Entwicklung

	Sitz/Anschrift	Telefon	Telefax
LK Uckermark	Grabowstr. 33 17291 Prenzlau	(0 39 84) 71 870	(0 39 84) 71 87 77

Benachbarte Gutachterausschüsse (Berlin und Land Mecklenburg-Vorpommern)

	Sitz/Anschrift	Telefon	Telefax
GAA Berlin	Senatsverwaltung f. Stadtentwicklung – Geoinformation u. Vermessungswesen Hohenzollerndamm 177 10713 Berlin	(030) 90 12 55 64	(030) 90 12 31 93
GAA Mecklenburg- Strelitz	Woldegker Chaussee 35 17235 Neustrelitz	(0 39 81) 481 200	(0 39 81) 481 400
GAA Müritz	Zum Amtsbrink 2 17192 Waren/Müritz	(0 39 91) 78 24 96	(0 39 91) 78 24 92
GAA Stadt Neubrandenburg	Fr.-Engels-Ring 53 17033 Neubrandenburg	(0395) 555 28 63	(0395) 555 29 24
GAA Uecker-Randow	An der Kürassierkaserne 9 17309 Pasewalk	(0 39 73) 25 53 11	(0 39 73) 25 57 762

Raum für Notizen: