

# Grundstücksmarktbericht

---

**2007**



*Marktplatz in Angermünde - 2008 feiert die Stadt 775-Jahrfeier*

**Bericht über die Entwicklung des  
Grundstücksmarktes**

für den Landkreis Uckermark

**2007**

---



## Impressum

Herausgeber: Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
im Landkreis Uckermark  
Postfach 12 65  
17282 Prenzlau

Telefon: 03332 441816  
Telefax: 03332 441850  
E-Mail: [gaa@uckermark.de](mailto:gaa@uckermark.de)  
Internet: [www.gutachterausschuesse-bb.de](http://www.gutachterausschuesse-bb.de)

Bezug: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses  
(Anschrift siehe oben)  
Sitz: Dammweg 11, 16303 Schwedt/O

Gebühr: nach Gutachterausschuss-Gebührenordnung

Titelfoto: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

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

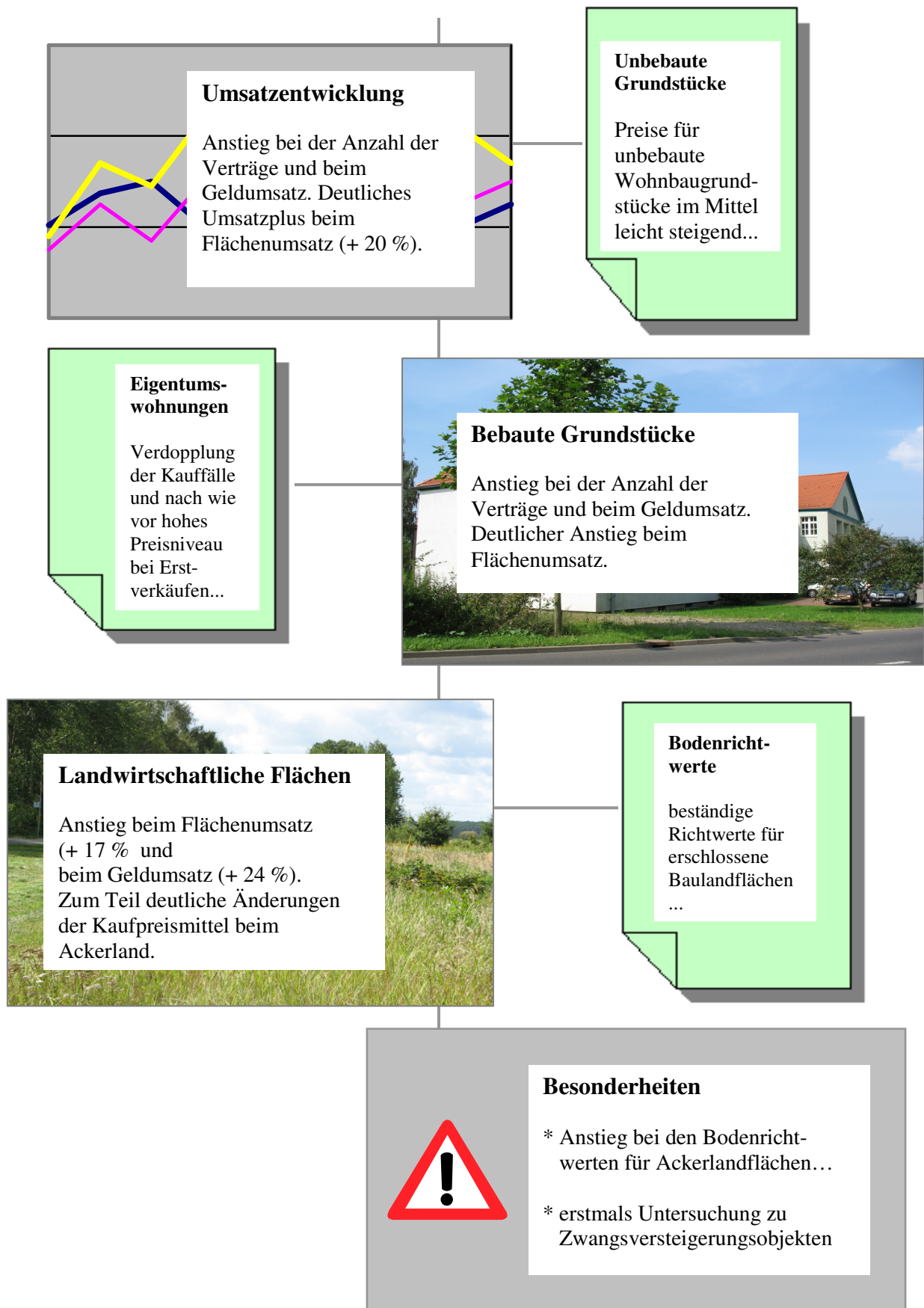
---

<b>1. DER GRUNDSTÜCKSMARKT IN KÜRZE</b>	<b>7</b>
<b>2. ZIELSETZUNG DES GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHTES</b>	<b>8</b>
<b>3. RAHMENDATEN ZUM GRUNDSTÜCKSMARKT</b>	<b>9</b>
3.1. Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen	9
<b>4. ÜBERSICHT ÜBER DIE UMSÄTZE</b>	<b>11</b>
4.1. Vertragsvorgänge	11
4.2. Geldumsatz	12
4.3. Flächenumsatz	13
<b>5. BAULAND</b>	<b>14</b>
5.1. Allgemeines	14
5.2. Individueller Wohnungsbau	15
5.3. Geschosswohnungsbau	20
5.4. Gewerbliche Bauflächen	20
5.5. Bauerwartungsland und Rohbauland	22
5.6. Sonstiges Bauland	23
5.7. Erbbaurechte	23
<b>6. LAND- UND FORSTWIRTSCHAFTLICHE GRUNDSTÜCKE</b>	<b>24</b>
6.1. Allgemeines	24
6.2. Landwirtschaftliche Flächen	26
6.3. Forstwirtschaftliche Flächen	36
6.4. Landwirtschaftliche Höfe (Wohnhäuser mit diversen landwirtschaftlichen Gebäuden)	38
6.5. Landwirtschaftliche Wege	39
6.6. Begünstigtes Agrarland	39
<b>7. SONSTIGE UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE</b>	<b>39</b>
7.1. Campingplätze	39
7.2. Biogasanlagen	40
7.3. Erholungsgrundstücke	40

7.4. Freilager	41
7.5. Gehwegflächen	41
7.6. Kläranlagen	41
7.7. Kleingärten	41
7.8. Mülldeponien	42
7.9. Ökologische Ausgleichsflächen	42
7.10. Seen	42
7.11. Sportplätze	42
7.12. Verkehrsflächen (Straßen)	43
7.13. Wassergrundstücke	44
7.14. Wege, private	44
7.15. Windenergieanlagen (geplante)	44
<b>8. BEBAUTE GRUNDSTÜCKE</b>	<b>46</b>
8.1. Allgemeines	46
8.2. Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser	47
8.3. Reihenhäuser, Doppelhaushälften	54
8.4. Eigentumswohnungen	57
8.5. Teileigentum	58
8.6. Mehrfamilienhäuser	59
8.7. Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	60
8.8. Gewerbe- und Industrieobjekte	60
8.9. Sonstige bebaute Grundstücke	61
<b>9. BODENRICHTWERTE</b>	<b>62</b>
9.1. Gesetzlicher Auftrag	62
9.2. Bodenrichtwerte für Bauland	62
9.3. Besondere Bodenrichtwerte	64
9.4. Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Grundstücke	65
<b>10. NUTZUNGSENTGELTE/MIETEN</b>	<b>66</b>
10.1. Nutzungsentgelte	66

10.2. Gewerbemieten	67
<b>11. AUFGABEN DES GUTACHTERAUSSCHUSSES UND OBEREN GUTACHTERAUSSCHUSSES</b>	<b>68</b>
11.1. Aufgaben	68
11.2. Gebühren für Leistungen der Gutachterausschüsse	70
<b>ANHANG</b>	<b>72</b>
Anschriften der Gutachterausschüsse im Land Brandenburg	72
Verzeichnis der amtsfreien Gemeinden und Ämter im Landkreis Uckermark	74
Einwohnerzahlen	74
Anschriften	78
<b>STICHWORTVERZEICHNIS</b>	<b>82</b>

## 1. Der Grundstücksmarkt in Kürze





## **2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes**

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte legt mit diesem Bericht die jährliche Übersicht über die Entwicklung des Grundstücksmarktes für das Territorium des Landkreises Uckermark vor.

Die Grundlage für diesen Bericht bildet die von der Geschäftsstelle geführte Kaufpreissammlung und daraus resultierende Auswertungen und Recherchen. Anhand der Daten wird das Marktgeschehen wertungsfrei dargestellt. Zusammen mit der Bodenrichtwertkarte wird somit für eine Transparenz des Grundstücksmarktes gesorgt.

Der Grundstücksmarktbericht wendet sich insbesondere an Sachverständige, Banken und Verwaltungen aber auch an jeden interessierten Bürger.

Die Berichte der Gutachterausschüsse werden nach einheitlichen Kriterien erstellt, um den Grundstücksmarkt über den regionalen Bereich hinaus mit Grundstücksmarktberichten anderer Gutachterausschüsse im Land Brandenburg vergleichen zu können.

Bestandteile des Grundstücksmarktberichtes sind:

- allgemeine Angaben zum Grundstücksmarkt
- mengenstatistische Angaben ( Umsatzzahlen etc.)
- Analysen des Grundstücksmarktes und seiner Teilmärkte
- sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten

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.

### 3. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

#### 3.1. Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen

Der Landkreis Uckermark ist der flächenmäßig größte Landkreis in der Bundesrepublik Deutschland. Er grenzt im Norden an das Land Mecklenburg-Vorpommern, im Osten an die Republik Polen, im Süden an den Landkreis Barnim und im Westen an den Landkreis Oberhavel.

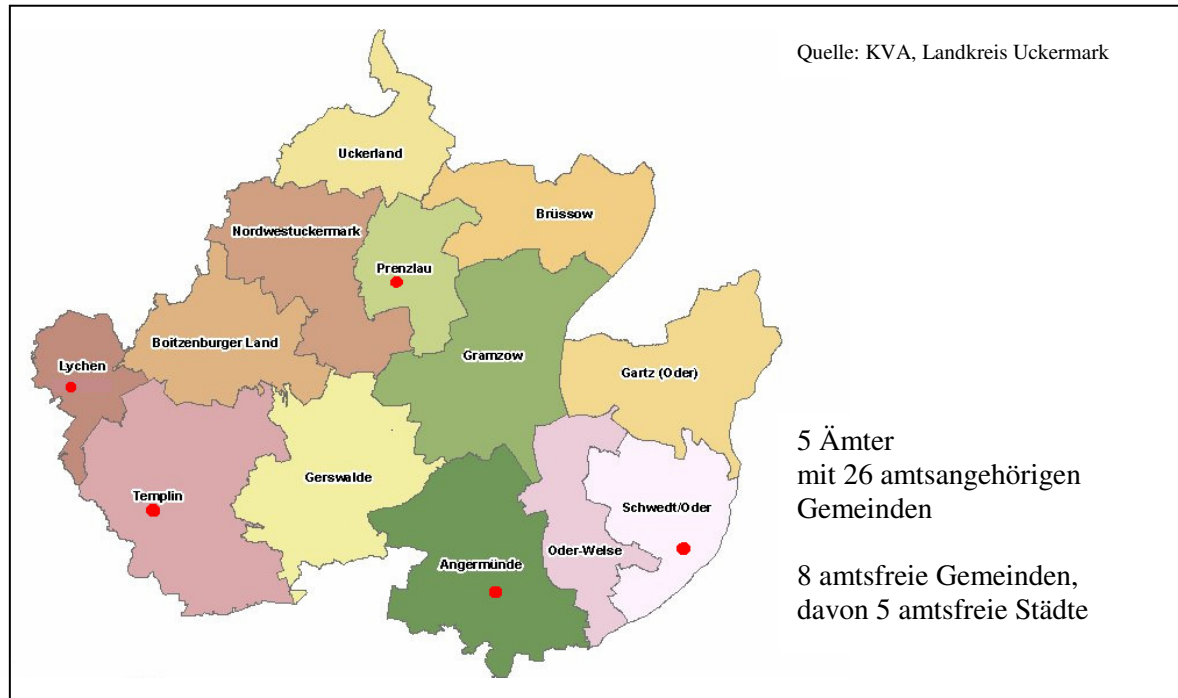


**Basisdaten** (Gebietsstand: 30.06.2007, Flächen: 15.12.2003)

Bundesland	-	Brandenburg
Verwaltungssitz	-	Prenzlau
Fläche	-	3.058,13 km <sup>2</sup>
Einwohner	-	136.286 (Einwohnerzahlen nach Gemeinden → siehe Anhang)
Bevölkerungsdichte	-	44,57 Einwohner/km <sup>2</sup>
Verwaltungsstruktur	-	5 Städte, 5 Ämter und 3 amtsfreie Gemeinden

Die Bevölkerungszahl ist im Landkreis im Vergleich zum Vorjahr weiter rückläufig. Betroffen davon sind nicht nur die ländlichen Gemeinden sondern auch die Städte des Landkreises. Die meisten Fortzüge führen nach wie vor ins umliegende Land Brandenburg, gefolgt von den alten Bundesländern.

### **Verwaltungsstruktur**



**Wirtschaftliche Potenziale** des Landkreises Uckermark sind insbesondere:

- der Industriestandort Schwedt/Oder (geförderter Wachstumskern des Landes Brandenburg) mit den Schwerpunktbranchen Mineralöl / Biokraftstoffe und Papier
- vorhandene Standorte für erneuerbare und alternative Energiegewinnung
- eine gute verkehrstechnische Erschließung durch die Autobahnen Berlin-Stettin A 11 und Berlin - Hamburg A 20, einen Binnenhafen in Schwedt/Oder mit Wasserstraßenanbindung über die Hohensaaten - Friedrichsthaler - Wasserstraße und Oder an Oderhaff und Ostsee bzw. über den Oder- Havel - Kanal nach Berlin
- eine moderne Landwirtschaft
- ein sich stetig entwickelnder Tourismus mit besten Voraussetzungen (Wald- und Seenreichtum, Nationalpark Unteres Odertal, Biosphärenreservat Schorfheide - Chorin, Naturpark Uckermärkische Seen)

## 4. Übersicht über die Umsätze

### 4.1. Vertragsvorgänge

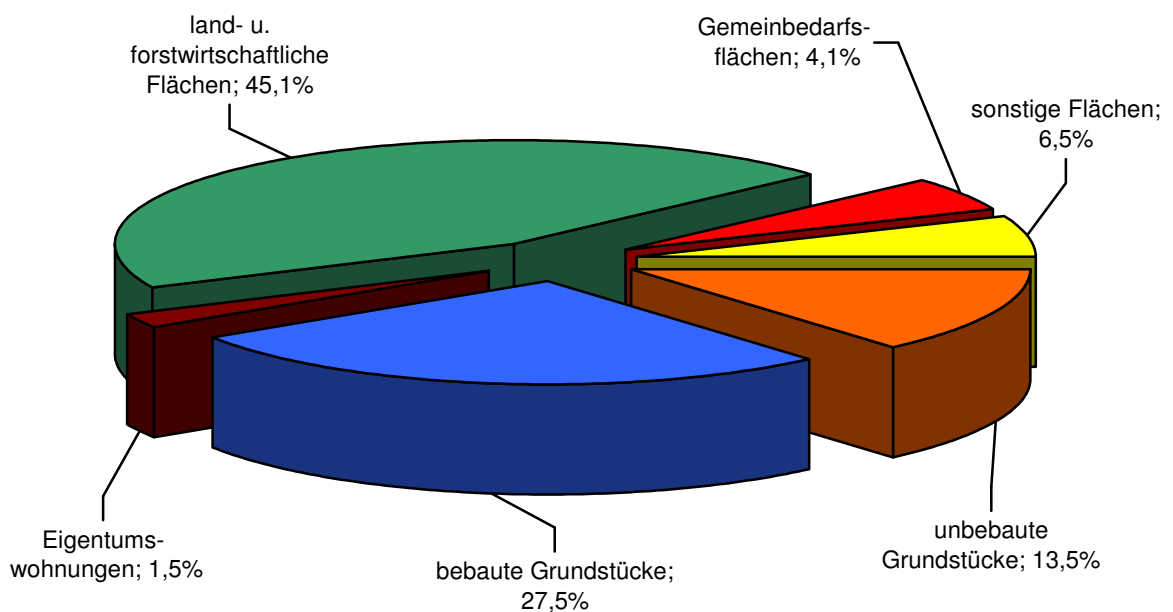
Im Berichtsjahr wurden in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses 2.083 notarielle Kaufverträge ausgewertet.

Dies bedeutet im Vergleich zum Vorjahr einen Anstieg um 322 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**



## 4.2. Geldumsatz

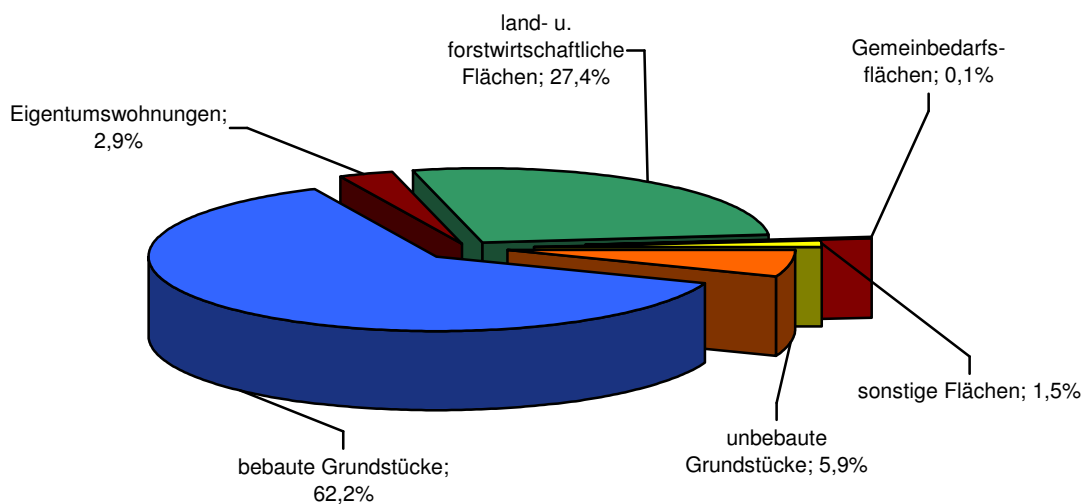
Auf dem Grundstücksmarkt des Landkreises Uckermark wurden im Berichtszeitraum 97,2 Mio. EUR umgesetzt. Damit ist im Vergleich zum Vorjahr eine Steigerung um 0,9 Mio. EUR zu verzeichnen. Eine Umsatzsteigerung ergab sich insbesondere beim Teilmarkt „Land- und forstwirtschaftliche Flächen“, wo hauptsächlich bei den Ackerflächen ein Preisanstieg zu verzeichnen ist.

Gesunken ist der Geldumsatz in den Teilmärkten „Gemeinbedarfsflächen“ und „Sonstige Flächen“. Wobei jedoch im Teilmarkt „Sonstige Flächen“ ein starker Flächenumsatz zu verzeichnen ist (siehe dazu Pkt. 4.3).

Den Geldumsatz der einzelnen Teilmärkte zeigen nachfolgende Tabelle und Diagramm:

Teilmärkte	Umsatz in Mio. EUR	
	2006	2007
unbebaute Grundstücke	4,4	5,7
bebaute Grundstücke	58,8	60,5
Eigentumswohnungen	2,0	2,8
land- u. forstwirtschaftliche Flächen	21,4	26,6
Gemeinbedarfsflächen	0,2	0,1
sonstige Flächen	9,6	1,5

**Anteile der Teilmärkte am Gesamtgeldumsatz (in Prozent)**



### 4.3. Flächenumsatz

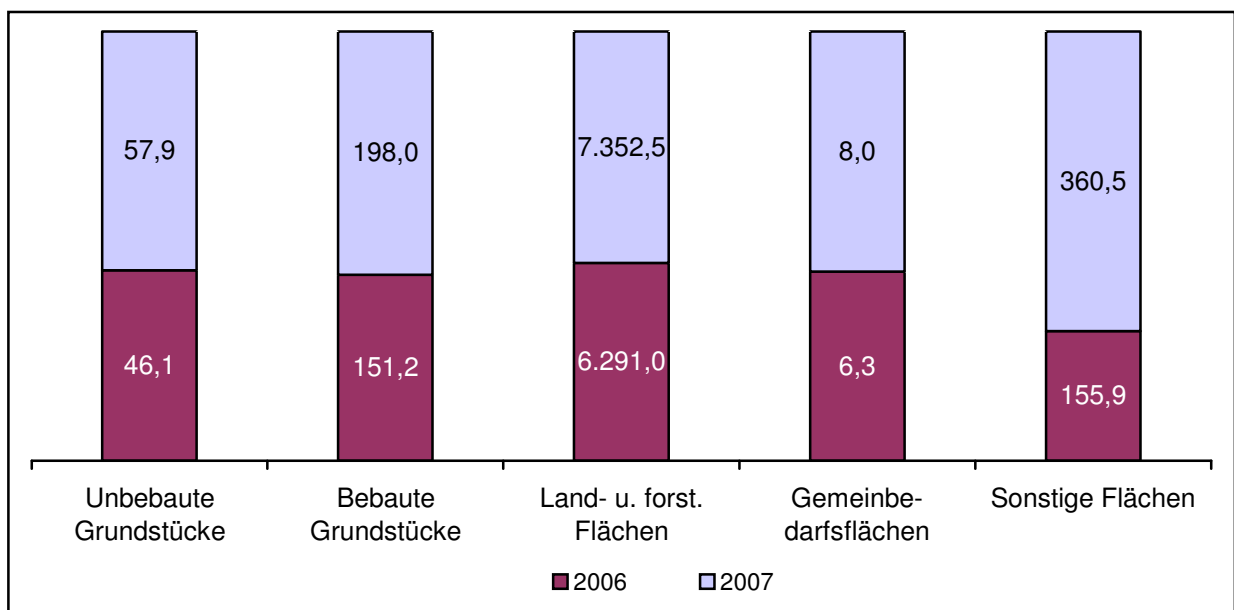
Der Flächenumsatz ist im Vergleich zum Vorjahr deutlich gestiegen

Er betrug im Vorjahr 6.650 ha und stieg im Berichtszeitraum auf 7.977 ha. Die Umsatzsteigerung ist in allen Teilmärkten zu verzeichnen.

Besonders stark ausgeprägt ist der Anstieg des Flächenumsatzes jedoch im Teilmarkt „Sonstige Flächen“. Dieser resultiert insbesondere aus der Veräußerung einer großen Abbaufäche sowie einer Ferienanlage zu allerdings geringen Flächenpreisen.

Eine Einzelübersicht gibt das Diagramm:

**Anteile Teilmärkte am Flächenumsatz in ha – Berichtszeitraum und Vorjahr**



	unbebaute Grundstücke	bebaute Grundstücke	land- u. forstwirtschaftl. Flächen	Gemeinbedarfsflächen	sonstige Flächen
2007	57,9 ha	198,0 ha	7.352,5 ha	8,0 ha	360,5 ha
2006	46,1 ha	151,2 ha	6.291,0 ha	6,3 ha	155,9 ha
in %	plus ~ 25,6 %	plus ~ 31,0 %	plus ~ 16,9 %	plus ~ 27,0 %	plus ~ 131,2 %

## 5. Bauland

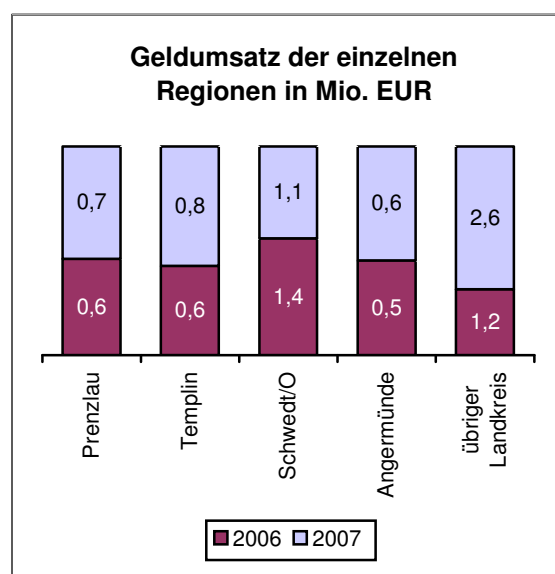
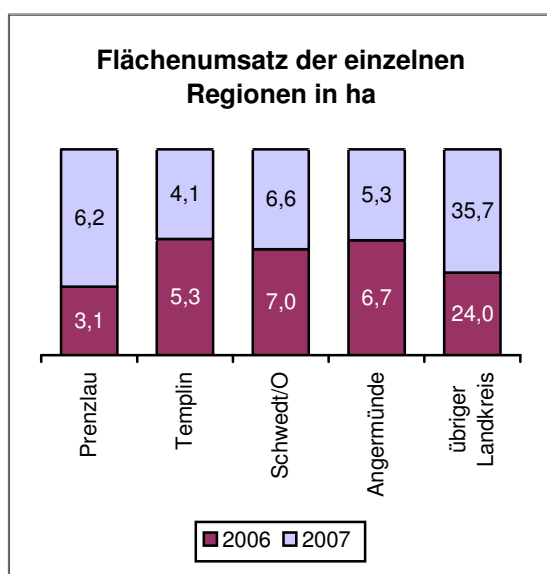
### 5.1. Allgemeines

Beim Teilmarkt „Unbebaute Grundstücke“ ist im Vergleich zum Vorjahr die Anzahl der Verträge gesunken. Im Gegensatz dazu ist beim Flächenumsatz und beim Geldumsatz insgesamt ein Anstieg festzustellen.

Eine Ausnahme bildet die Region Schwedt/O. Hier ist sowohl der Flächenumsatz als auch der Geldumsatz gesunken. In der Region Prenzlau ist, bei deutlichem Anstieg des Flächenumsatzes, ein nur geringfügig steigender Geldumsatz zu verzeichnen. Dies weist darauf hin, dass ein Großteil der umgesetzten Flächen zu niedrigen Quadratmeterpreisen veräußert wurde.

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

<i>Unbebaute Grundstücke</i>	<i>2005</i>	<i>2006</i>	<i>2007</i>
Anzahl der Verträge	336	310	281
Flächenumsatz in ha	46,7	46,1	57,9
Geldumsatz in Mio. EUR	5,6	4,4	5,7



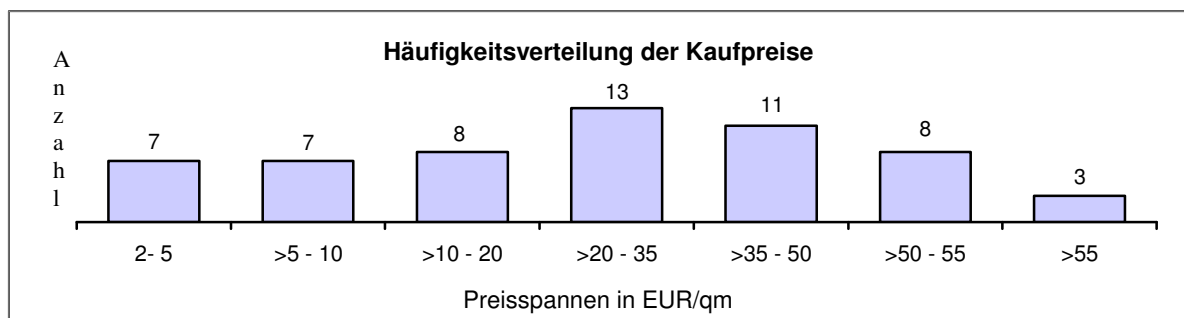
## 5.2. Individueller Wohnungsbau

Bei Grundstücken für den individuellen Wohnungsbau handelt es sich um erschlossene, baureife Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben im wesentlichen nach den individuellen Vorstellungen des Bauherren bebaut werden können, zumeist 1- oder 2-Familienhäuser in 1- oder 2-geschossiger Bauweise. Auch Baugrundstücke für eine Reihenhausbebauung werden hier eingeordnet.

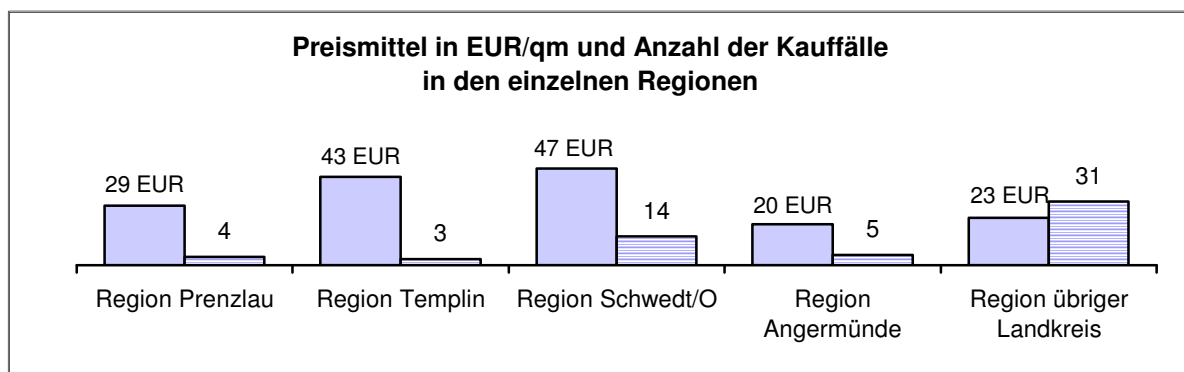
### 5.2.1. Preisniveau

#### Erschließungsbeitragsfreie Grundstücke

Das Preisniveau lag hier im Berichtsjahr zwischen 2,00 und 81,00 EUR/qm, der Mittelwert bei 30,00 EUR/qm. Die Häufigkeitsverteilung der Kaufpreise stellt sich dabei wie folgt dar:



Wie die vorstehende Grafik zeigt, sinkt die Anzahl der Kauffälle mit steigendem Quadratmeterpreis. Die höheren Preise wurden zumeist in Eigenheimgebieten gezahlt. Eine regionale Übersicht der Preismittel und der Anzahl der Kauffälle zeigt nachfolgendes Diagramm:





### Erschließungsbeitragspflichtige Grundstücke

Bei den erschließungsbeitragspflichtigen Objekten war im Berichtsjahr nur für die Region Schwedt/O ein Kauffall zu verzeichnen. Der Preis je Quadratmeter lag bei 26,00 EUR.

## 5.2.2. Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

### 5.2.2.1. Preisentwicklung

### Erschließungsbeitragsfreie Grundstücke

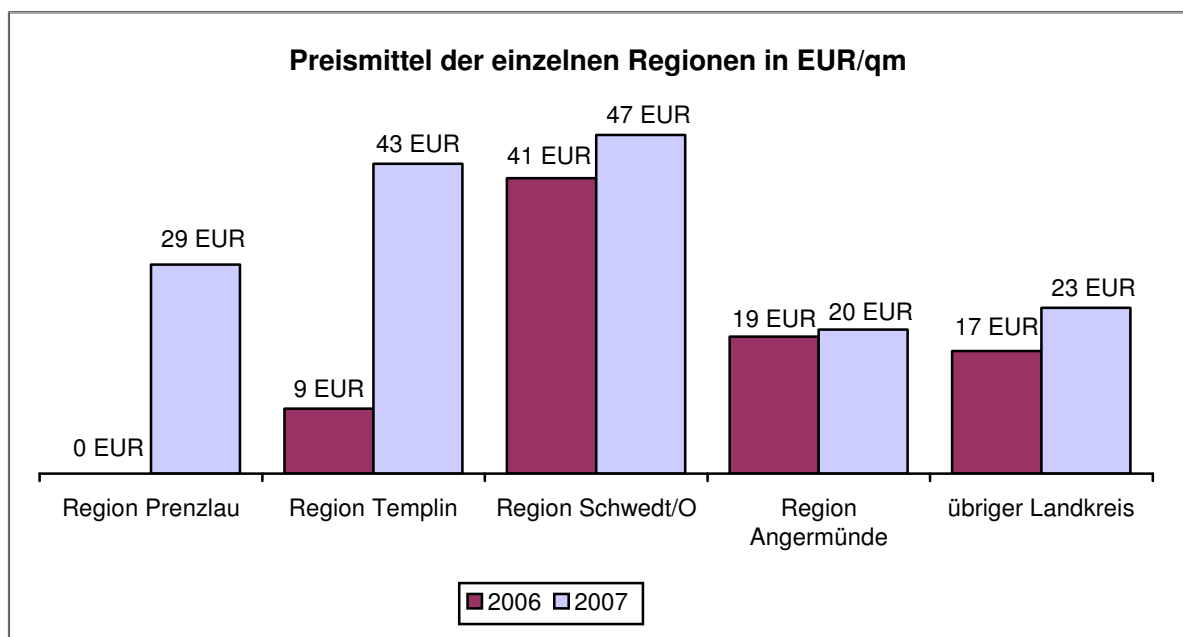
Die Preisentwicklung ist im Berichtsjahr im Vergleich zum Vorjahr ansteigend. Lag das Preisniveau 2006 im Mittel bei 25,00 EUR/qm, so stieg es im Berichtsjahr auf die schon erwähnten 30,00 EUR/qm.

Dies betraf den gesamten Landkreis. Besonders deutlich ist der Anstieg jedoch in der Region Templin. Zu berücksichtigen ist dabei allerdings die geringe Anzahl von Kauffällen.

Relativ stabil ist das Preismittel in den Regionen Schwedt/O und übrigen Landkreis. Hier ist auch die höchste Anzahl von Kauffällen zu verzeichnen.

Für die Region Prenzlau lagen für das Berichtsjahr 2006 keine Kauffälle vor.

Regionaler Vergleich:



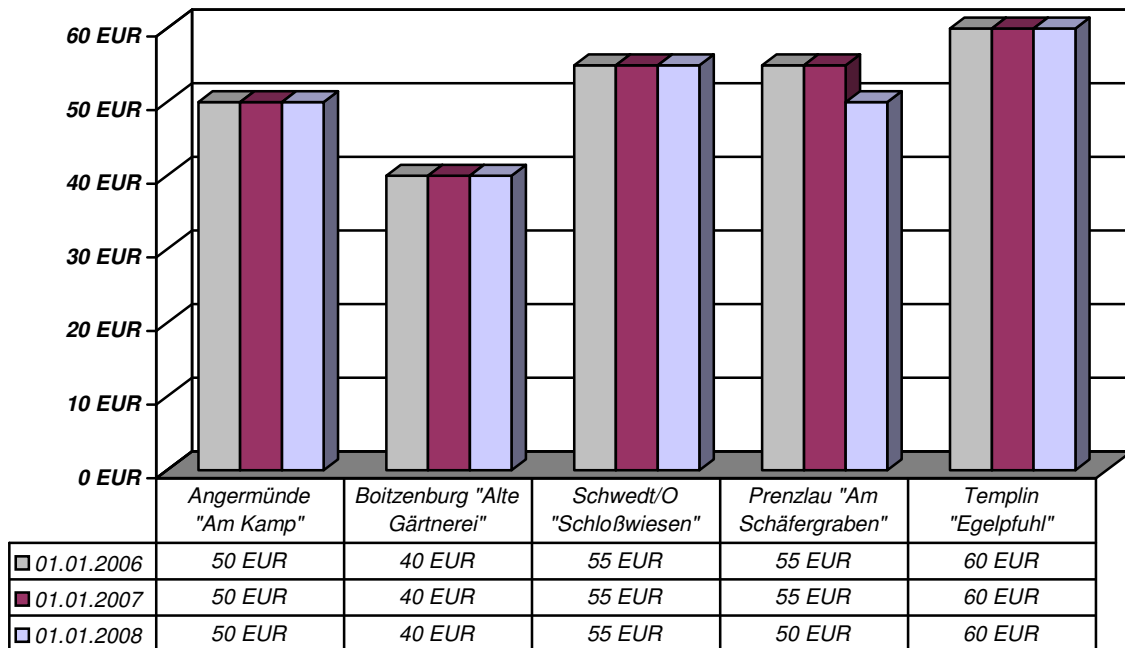
In den voll erschlossenen (erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG) Eigenheimgebieten in den Städten des Landkreises blieb das Preisniveau bis auf einen Standort stabil. Im Eigenheimgebiet „Am Schäfergraben“ in Prenzlau fiel der Bodenrichtwert um 5 EUR/qm.

Ein ebensolcher Abfall um 5 EUR/qm zum Bodenrichtwert des Vorjahres ist für die Gemarkung Berkholz (bei Angermünde) zu verzeichnen. In der Nachbargemarkung Meyenburg stieg der Bodenrichtwert dagegen um 5 EUR/qm. In den übrigen dörflichen Eigenheimgebieten änderte sich der Bodenrichtwert im Vergleich zum Vorjahr nicht.

*Erschließungsbeitragsfreie Grundstücke nach BauGB und KAG (Stichtag 01.01.2008)*

<b>Lage</b>		<b>Bodenrichtwerte in EUR/qm</b>
Angermünde	„Am Kamp“	50,00
	„Ahornweg“	55,00
Boitzenburg	„Alte Gärtnerei“	40,00
Milmersdorf		22,00
Prenzlau	„Baumschule“	46,00
	„Am Schäfergraben“	50,00
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“	45,00

Grafische Übersicht zu ausgewählten Eigenheimstandorten  
(Jahresvergleich zum Stichtag 01.01.):



#### Erschließungsbeitragspflichtige Grundstücke in Eigenheimgebieten

Bei den erschließungsbeitragspflichtigen Flächen ist im Vergleich zum Vorjahr ebenfalls ein gleich bleibendes Preisniveau festzustellen.

#### 5.2.2.2. Bodenpreisindexreihen

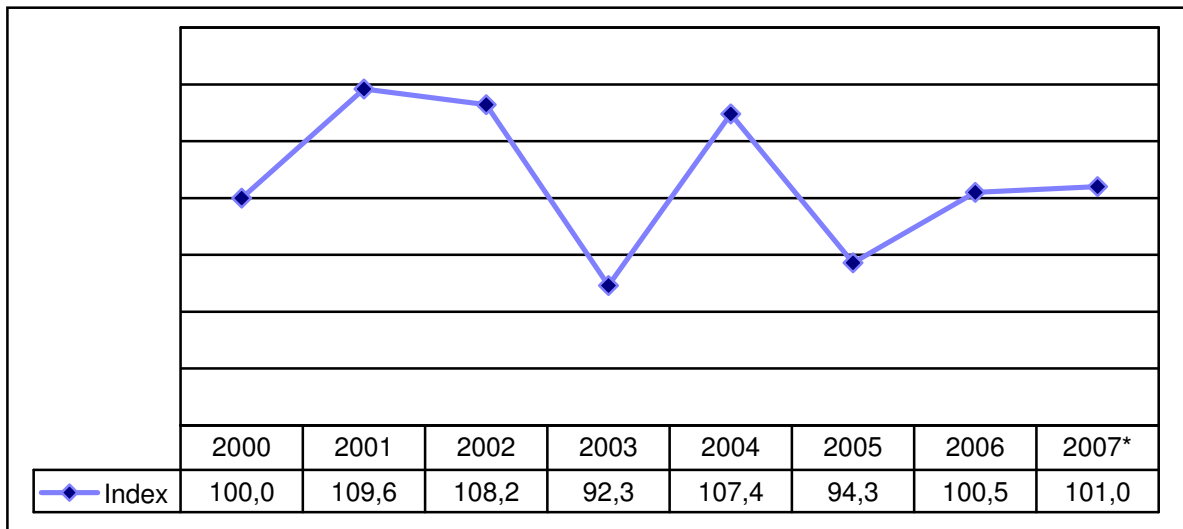
Mit Indexreihen sollen Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst werden. Als Basisjahr wurde für die Indexreihen das Jahr 2000 gewählt.

Nachfolgend wird die mittels des durch die Geschäftsstelle verwendeten Programmsystems „Automatisierte Kaufpreissammlung“ ermittelte Indexreihe „Voll erschlossene Eigenheimbaugrundstücke im Landkreis Uckermark“ dargestellt.

*Indexreihe – Individueller Wohnungsbau*

Kriterien:

- Wohnbauflächen für den individuellen Wohnungsbau in Städten und Dörfern des Landkreises Uckermark
- beitragsrechtlicher Zustand: erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG
- Basisjahr 2000 = 100
- Anzahl der Kauffälle: 447
- Untersuchungszeitraum 2000 bis 2007
- nur private Erwerber
- ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse: keine, außer Zukauf und kommunales Bauland



\* Die Werte für 2007 können noch Veränderungen unterliegen.

Des Weiteren können in der Geschäftsstelle noch Daten zu folgenden Indexreihen abgefragt werden:

- ortsüblich erschlossene Wohnbaugrundstücke Städte
- Kleinstädte, Dörfer und dorfähnliche Lagen, Bodenrichtwert  $\leq$  10 EUR/qm
- Kleinstädte, Dörfer und dorfähnliche Lagen, Bodenrichtwert  $>$  10 EUR/qm

### ***5.3. Geschosswohnungsbau***

Hier handelt es sich um erschlossene, baureife Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben mit in der Regel mehrgeschossigen Wohngebäuden (Mehrfamilienwohnhäuser) bebaut werden können.

#### 5.3.1. Preisniveau

##### Erschließungsbeitragsfreie Grundstücke

Für das Berichtsjahr liegen hier nur 2 Kauffälle vor. Das Preisniveau lag bei 37 und 38 EUR/qm. Die Kauffälle entfielen auf die Region Angermünde und die Region übriger Landkreis.

##### Erschließungsbeitragspflichtige Grundstücke

Für erschließungsbeitragspflichtige Grundstücke lagen im Berichtsjahr keine Kauffälle vor.

#### 5.3.2. Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

Auf Grund der sehr geringen bzw. fehlenden Anzahl von Kauffällen im Berichtsjahr wird auf einen Vorjahresvergleich und die Darstellung einer Indexreihe verzichtet.

### ***5.4. Gewerbliche Bauflächen***

Bei den gewerblichen Bauflächen handelt es sich um erschlossene, baureife Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben einer ausschließlich gewerblichen Nutzung zugeführt werden sollen.

Typisch für diese Kategorie sind z. B. Grundstücke in den klassischen Gewerbegebieten.

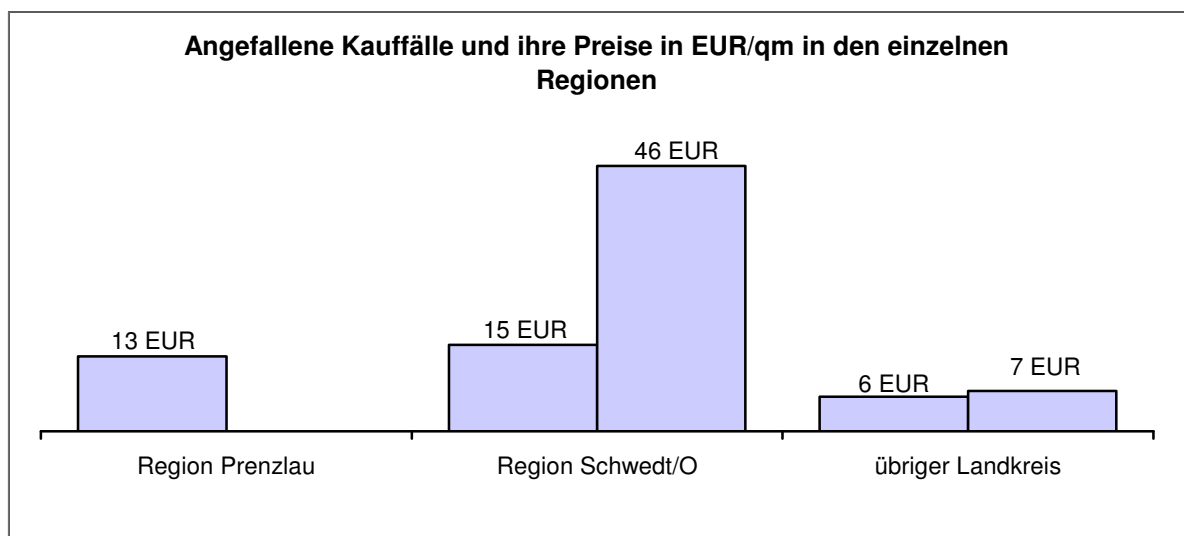
#### 5.4.1. Preisniveau

##### Erschließungsbeitragsfreie Grundstücke

Das Preisniveau lag hier im Berichtsjahr zwischen 6,00 und 46,00 EUR/qm, der Mittelwert bei 17,00 EUR/qm.

Es fielen insgesamt jedoch nur 5 Kauffälle im gesamten Landkreis an.

Regionaler Vergleich:



##### Erschließungsbeitragspflichtige Grundstücke

Für erschließungsbeitragspflichtige Grundstücke lagen im Berichtsjahr keine Kauffälle vor.

#### 5.4.2. Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

Auf Grund der sehr geringen Kauffallanzahl sowohl im Berichtsjahr, als auch im Vorjahr, wird auf eine Aussage zur Preisentwicklung und die Darstellung einer Bodenpreisindexreihe verzichtet.

### ***5.5. Bauerwartungsland und Rohbauland***

Bauerwartungsland sind Flächen, deren Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr dadurch bestimmt wird, dass für sie eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit zu erwarten ist, weil eine solche Erwartung auf Grund von Darstellungen im Flächennutzungsplan oder auch ohne eine solche planerische Ausweisung nach den für eine geordnete städtebauliche Entwicklung maßgeblichen Situationsmerkmalen wie Lage zu bebauten Gebieten und zu Erschließungsanlagen und dem Verhalten des Planungsträgers greifbar ist.\*)

Rohbauland sind Flächen, deren Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr durch eine erhöhte Erwartung hinsichtlich einer baulichen Nutzung bestimmt wird.

Diese erhöhte Erwartung darf nicht nur in der Darstellung als Baufläche im Flächennutzungsplan oder Aussagen bloß informellen Planungen der Gemeinde begründet sein. Sie muss darüber hinaus in gegebenen planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit von baulichen oder sonstigen höherwertigen Nutzungen, namentlich in Form eines rechtskräftigen, qualifizierten, vorhabenbezogenen oder planreifen Bebauungsplanes, der Lage innerhalb bebauter Ortsteile oder einer Innenbereichssatzung begründet sein.\*)

\*)Definition nach H.O. Sprengnetter, Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten

In Auswertung vorhandener Kauffälle der Jahre 2005, 2006 und 2007 für beide Entwicklungsstufen wurde untersucht, in welcher Relation die Kaufpreise zu den Bodenrichtwerten für erschließungsbeitragsfreie Baulandflächen stehen.

Bei Flächen der Entwicklungsstufe ***Rohbauland*** lagen die Kaufpreise durchschnittlich in einer Spanne von **30 % bis 50 % des Bodenrichtwertes** für erschließungsbeitragsfreie Baulandflächen.

Für Flächen der Entwicklungsstufe ***Bauerwartungsland*** ergibt sich aus den entsprechenden Kauffällen eine so große Spanne, dass eine differenzierte Aussage nicht möglich ist.

## **5.6. Sonstiges Bauland**

### 5.6.1. Parkplätze

In Auswertung vorhandener Kauffälle der Jahre 2006 und 2007, wo Flächen für den Parkplatzbau angekauft wurden, wurde festgestellt, dass die Kaufpreise mehrheitlich in einer Spanne von 30 % bis 100 % des Bodenrichtwertes der angrenzenden Flächen lagen.

## **5.7. Erbbaurechte**

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.

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

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

### *Unbebaute Grundstücke*

	<i>Erbbauzins</i>
Wohnen, individuell	durchschnittlich 3,36 %
Gewerbe/Sonstiges	durchschnittlich 4,77 %





Bei der regionalen Übersicht zum mittleren Preisniveau land- bzw. forstwirtschaftlicher Flächen wurde die zonale Einteilung analog der bei der Bodenrichtwertermittlung angewandten übernommen. Danach wurde der Landkreis in drei Zonen unterteilt.

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

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

## 6.2. Landwirtschaftliche Flächen

### 6.2.1. Preisniveau

#### Ackerlandflächen

Nachfolgende Übersichten geben einen Überblick über ausgewertete Kauffälle in den einzelnen Zonen des Landkreises mit Untergliederung hinsichtlich Flächengrößen und Ackerzahlen.

Fläche in ha	<b>Zone 1</b> Ackerzahlen					Verträge Anzahl	Kaufpreismittel EUR/qm
	<= 20	21 - 30	31 - 40	41 - 50	> 50		
0,3 - 1,0	0,17	0,20	0,25	0,25	0,40	9	<b>0,30</b>
		0,18	0,53				
		0,30					
		0,40					
> 1,0 - 5,0	0,30	0,25	0,33			6	<b>0,26</b>
	0,23	0,23					
	0,22						
> 5,0 - 10,0		0,37	0,39			8	<b>0,32</b>
		0,21	0,35				
		0,29	0,35				
		0,31	0,25				
> 10,0 - 20,0			0,35	0,36		2	<b>0,36</b>
> 20,0						0	
Anzahl der Verträge	4	10	8	2	1	25	
Kaufpreismittel in EUR/qm	0,23	0,27	0,35	0,31	0,40		<b>0,30</b>

Grundstücksmarktbericht Landkreis Uckermark 2007

Fläche in ha	<b>Zone 2</b> Ackerzahlen					Verträge Anzahl	Kaufpreismittel EUR/qm
	<= 20	21 - 30	31 - 40	41 - 50	> 50		
0,3 - 1,0				0,52		3	<b>0,50</b>
				0,29			
				0,68			
> 1,0 - 5,0			0,36	0,40	0,56	9	<b>0,48</b>
			0,42	0,50	0,67		
			0,31	0,60			
				0,47			
> 5,0 - 10,0			0,37	0,58	0,43	11	<b>0,44</b>
			0,53	0,45			
			0,34	0,37			
			0,60	0,39			
			0,40	0,38			
> 10,0 - 20,0		0,28		0,45	0,56	5	<b>0,45</b>
				0,45	0,51		
> 20,0			0,39			1	<b>0,39</b>
Anzahl der Verträge	0	1	9	14	5	29	
Kaufpreismittel in EUR/qm		0,28	0,41	0,47	0,55		<b>0,46</b>

Grundstücksmarktbericht Landkreis Uckermark 2007

Fläche in ha	<b>Zone 3</b> Ackerzahlen					Verträge Anzahl	Kaufpreismittel EUR/qm
	<= 20	21 - 30	31 - 40	41 - 50	> 50		
0,3 - 1,0		0,41	0,26	0,40		5	<b>0,47</b>
		0,60		0,67			
> 1,0 - 5,0		0,20	0,40	0,50		14	<b>0,38</b>
		0,60	0,35	0,32			
			0,27	0,48			
			0,39	0,53			
			0,52				
			0,29				
			0,26				
			0,15				
> 5,0 - 10,0			0,37	0,34	0,35	13	<b>0,34</b>
			0,28	0,27			
			0,38	0,39			
			0,48	0,25			
				0,45			
				0,25			
				0,25			
				0,34			
> 10,0 - 20,0						0	
> 20,0						0	
Anzahl der Verträge	0	4	13	14	1	32	
Kaufpreismittel in EUR/qm		0,45	0,34	0,39	0,35		<b>0,38</b>

Die Auswertungskriterien für die vorab aufgeführten Kauffälle waren:

- Kauffälle vom 01.01.2007 bis 31.12.2007
- Flächengröße:  $\geq 3.000$  qm
- ungewöhnliche u. persönliche Verhältnisse: keine
- selbständige Objekte
- weitere wertbeeinflussenden Umstände: keine
- Lage: ortsferne Flächen

Grünlandflächen

Analog der Darstellung bei den Ackerflächen geben nachfolgende Übersichten einen Überblick über ausgewertete Kauffälle für Grünlandflächen in den einzelnen Zonen des Landkreises mit Untergliederung hinsichtlich Flächengrößen und Grünlandzahlen.

Fläche in ha	Zone 1 Grünlandzahlen					Verträge Anzahl	Kaufpreis- mittel EUR/qm
	$\leq 20$	21 - 30	31 - 40	> 40 - 50	> 50		
0,2 - 1,0						0	
> 1,0 - 5,0	0,22	0,19	0,19			3	<b>0,20</b>
> 5,0 - 10,0			0,37			1	<b>0,37</b>
> 10,0 - 20,0						0	
> 20,0						0	
Anzahl der Verträge	1	1	2	0	0	4	
Kaufpreismittel in EUR/qm	0,22	0,19	0,28				<b>0,24</b>

Grundstücksmarktbericht Landkreis Uckermark 2007

Fläche in ha	<b>Zone 2</b> Grünlandzahlen					Verträge Anzahl	Kaufpreis- mittel EUR/qm
	<= 20	21 - 30	31 - 40	41 - 50	> 50		
0,2 - 1,0		0,20	0,21			6	<b>0,21</b>
			0,22				
			0,16				
			0,27				
			0,18				
> 1,0 - 5,0		0,23	0,21			3	<b>0,20</b>
			0,15				
> 5,0 - 10,0		0,29				1	<b>0,29</b>
> 10,0 - 20,0						0	
> 20,0						0	
Anzahl der Verträge	0	3	7	0	0	10	
Kaufpreismittel in EUR/qm		0,24	0,20				<b>0,21</b>

Grundstücksmarktbericht Landkreis Uckermark 2007

Fläche in ha	<b>Zone 3</b>					Verträge Anzahl	Kaufpreis- mittel EUR/qm
	Grünlandzahlen						
	<= 20	21 - 30	31 - 40	41 - 50	> 50		
0,2 - 1,0			0,25	0,10		6	<b>0,19</b>
			0,10				
			0,10				
			0,37				
			0,24				
> 1,0 - 5,0		0,31	0,13	0,20		5	<b>0,23</b>
		0,28	0,24				
> 5,0 - 10,0			0,22			1	<b>0,22</b>
> 10,0 - 20,0						0	
> 20,0						0	
Anzahl der Verträge	0	2	8	2	0	12	
Kaufpreismittel in EUR/qm		0,30	0,21	0,15			<b>0,21</b>



Die Auswertungskriterien für die vorab aufgeführten Kauffälle waren:

- Kauffälle vom 01.01.2007 bis 31.12.2007
- Flächengröße:  $\geq 2.000$  qm
- ungewöhnliche u. persönliche Verhältnisse: keine
- selbständige Objekte
- weitere wertbeeinflussenden Umstände: keine
- Besonderheiten bei der Preisvereinbarung: keine
- Lage: ortsferne Flächen
- Kaufpreise  $< 0,40$  EUR/qm

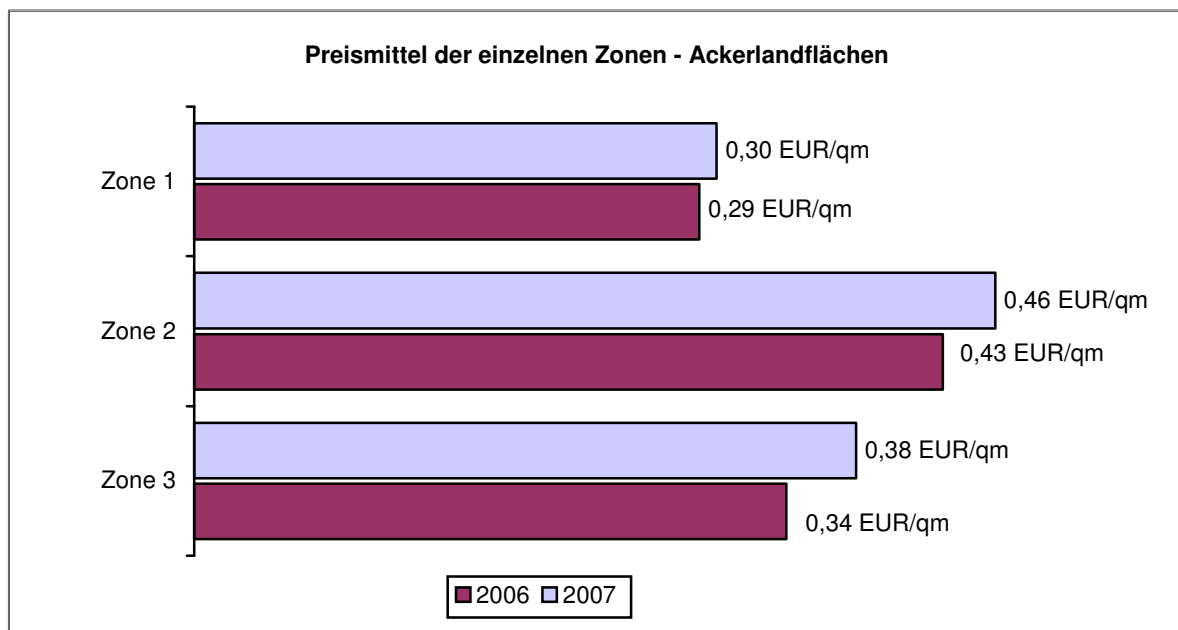
## 6.2.2. Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

### 6.2.2.1. Preisentwicklung

#### Ackerlandflächen

Im Vergleich zum Vorjahr ist das Preismittel in allen drei Zonen gestiegen. Besonders deutlich ist der Anstieg in der Zone 3 des Landkreises. Das Preismittel erhöhte sich hier um 0,04 EUR/qm.

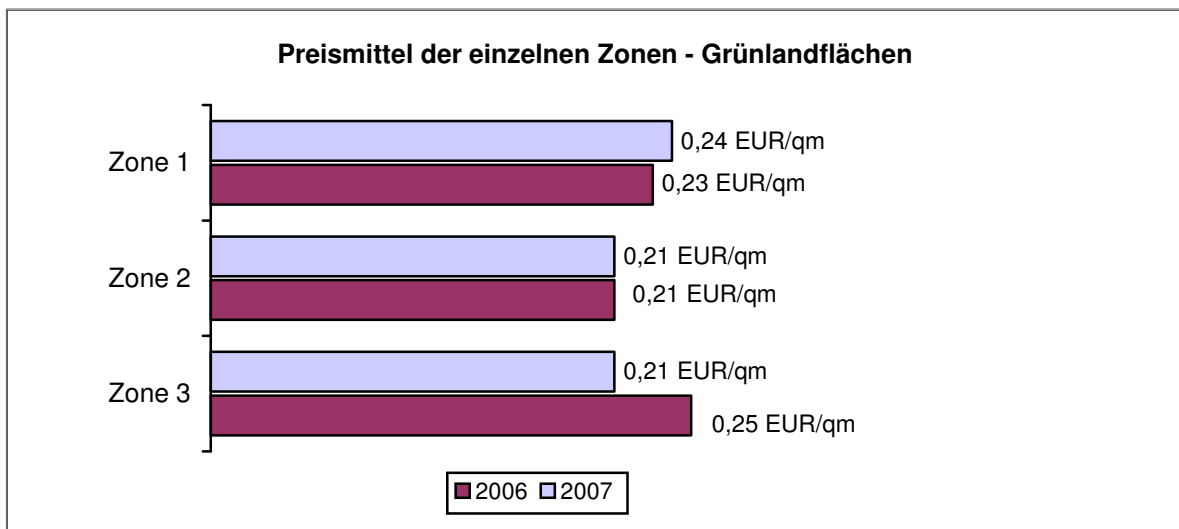
Zonaler Vergleich:



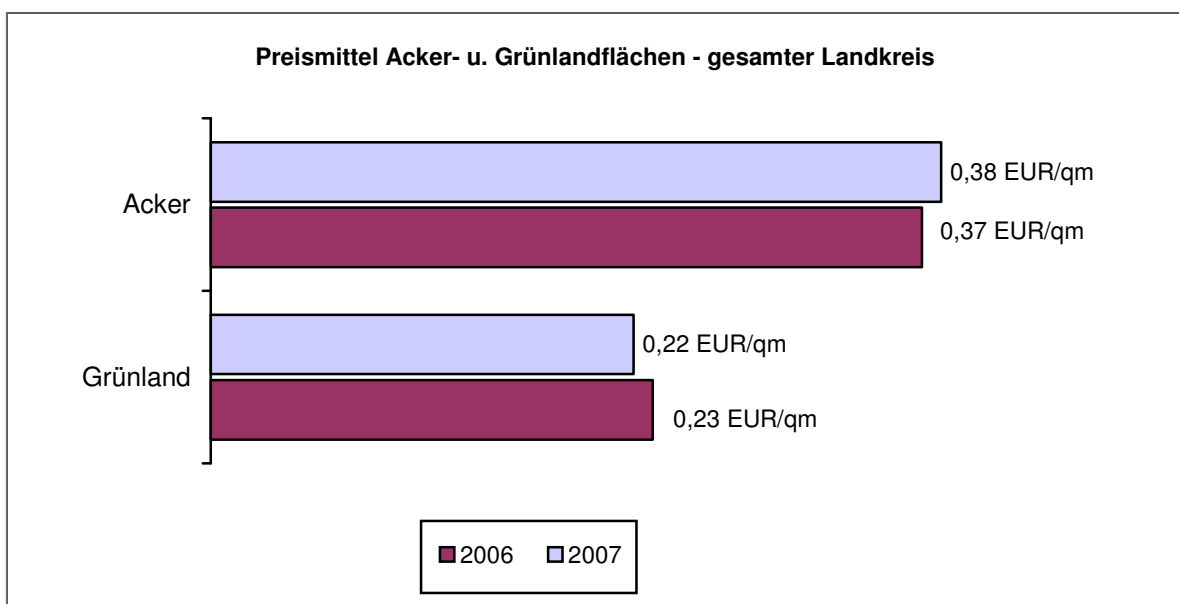
Grünlandlandflächen

Im Gegensatz zu den Ackerlandflächen ist das Preismittel bei den Grünlandflächen in nur einer Zone gestiegen. In der Zone 2 des Landkreises ist das Preismittel gleich geblieben. In der Zone 3 ist es gefallen.

Zonaler Vergleich:



Preisentwicklung im gesamten Landkreis (Zusammenfassung aller drei Zonen)



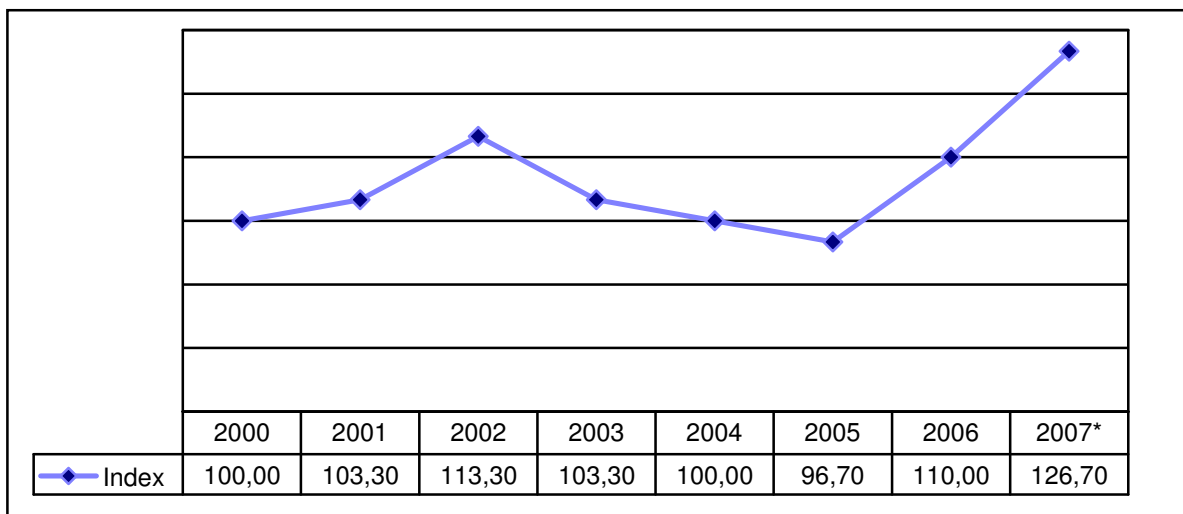
6.2.2.2. Bodenpreisindexreihen

*Indexreihe – Ackerlandflächen*

Kriterien:

- Basisjahr 2000 = 100
- Anzahl der Kauffälle: 326
- Untersuchungszeitraum 2000 bis 2007
- Veräußerer: Privatpersonen, Bund, sonstige juristische Personen; Erwerber: Privatpersonen, sonstige juristische. Personen
- selbständige Ackerlandflächen im gesamten Landkreis, Flächengröße  $\geq 3.000$  qm
- keine ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnisse, keine weiteren wertbeeinflussenden Umstände
- Lagemerkmale: landwirtschaftliche Flächen, ortsfest

Darstellung der Indexreihe:



\* Die Werte für 2007 können noch Veränderungen unterliegen

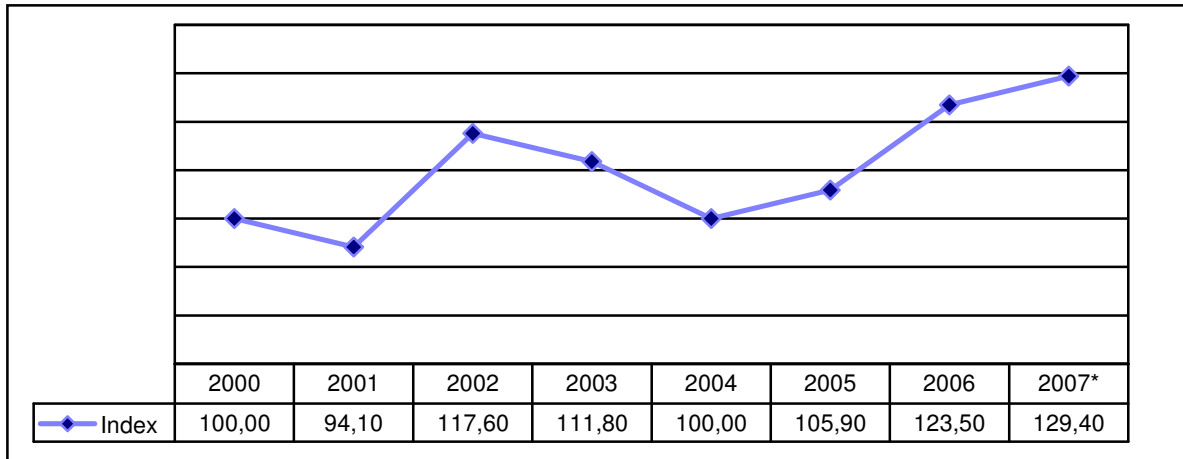
*Indexreihe – Grünlandflächen*

Kriterien:

- Basisjahr 2000 = 100, Anzahl der Kauffälle: 104
- Untersuchungszeitraum 2000 bis 2007
- Veräußerer: Privatpersonen, Bund, Kommune, sonstige juristische Personen; Erwerber: Privatpersonen, sonstige juristische Personen

- selbständige Grünlandflächen im gesamten Landkreis, Flächengröße  $\geq 2.000$  qm
- keine ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnisse, keine weiteren wertbeeinflussenden Umstände
- Lagermerkmal: landwirtschaftliche Flächen, ortsfern

Darstellung der Indexreihe:



\* Die Werte für 2007 können noch Veränderungen unterliegen

### 6.2.3. Umrechnungskoeffizienten

Umrechnungskoeffizienten für Ackerland- bzw. Grünlandflächen liegen nicht vor.

### 6.2.4. Verkäufe nach der Flächenerwerbsverordnung

Für Veräußerungen nach der Flächenerwerbsverordnung liegen für die Nutzungsarten Acker und Grünland im Berichtsjahr insgesamt 51 Verträge vor. Diese gliedern sich wie folgt auf:

Ackerland: 39 Verträge mit einem Flächenumsatz von insgesamt 1.408 ha und einem durchschnittlichen Preis von 0,32 EUR/qm.

Grünland: 12 Verträge mit einem Flächenumsatz von insgesamt 144 ha und einem durchschnittlichen Preis von 0,15 EUR/qm.

Dies verdeutlicht, dass bei Verkäufen nach der Flächenerwerbsverordnung im Durchschnitt nicht die Kaufpreismittel für Acker- und Grünlandflächen erreicht werden.

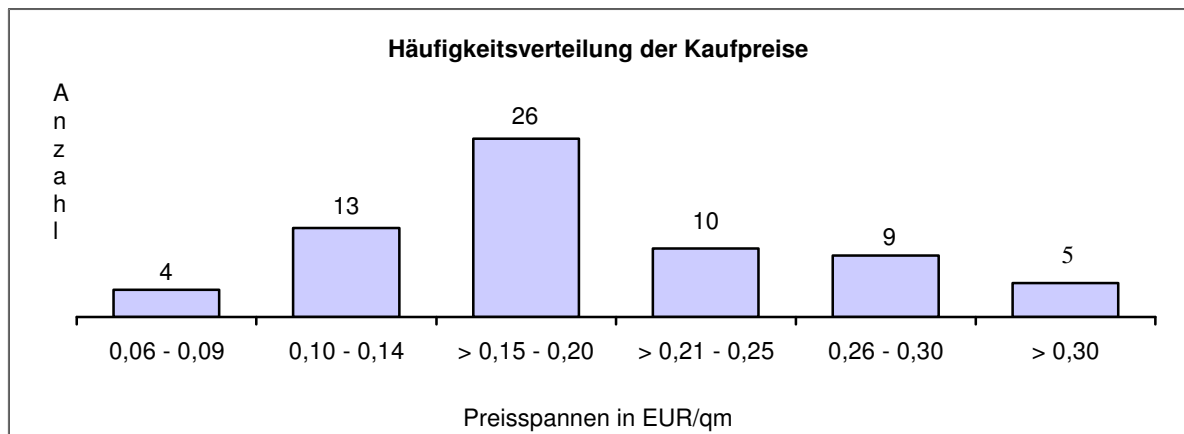
### 6.3. Forstwirtschaftliche Flächen

#### 6.3.1. Preisniveau

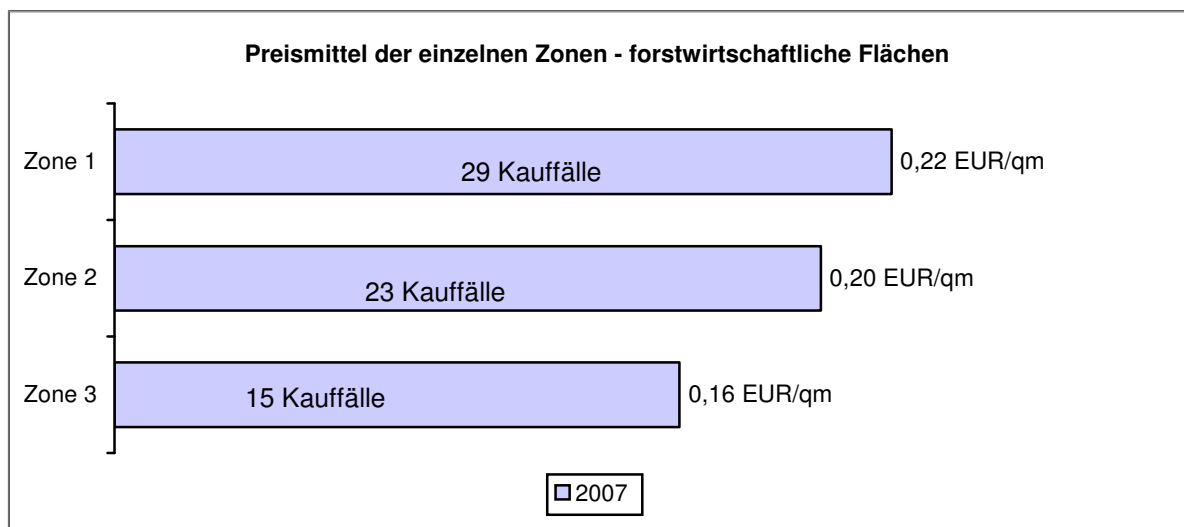
Das Preisniveau bei den forstwirtschaftlichen Flächen lag im Berichtsjahr zwischen 0,05 und 0,48 EUR/qm, der Mittelwert aller Kauffälle bei 0,20 EUR/qm.

Zur Auswertung wurden 67 Verkäufe forstwirtschaftlicher Flächen aus dem Landkreis Uckermark herangezogen. Die Auswertungskriterien sind unter Punkt 6.3.2.2. aufgeführt.

Die Häufigkeitsverteilung der Kaufpreise im Landkreis gesamt stellt sich dabei wie folgt dar:



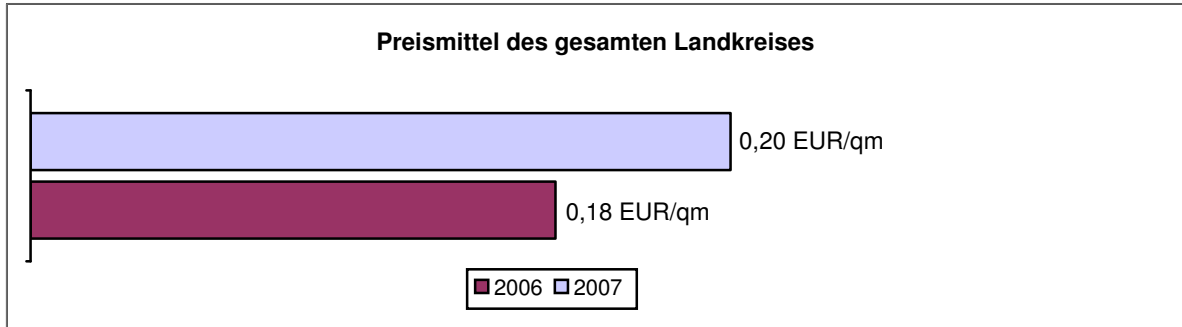
Zonaler Vergleich:



6.3.2. Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihe

6.3.2.1. Preisentwicklung

Im Vergleich zum Vorjahr ist das Preismittel insgesamt um 0,02 EUR/qm gestiegen.

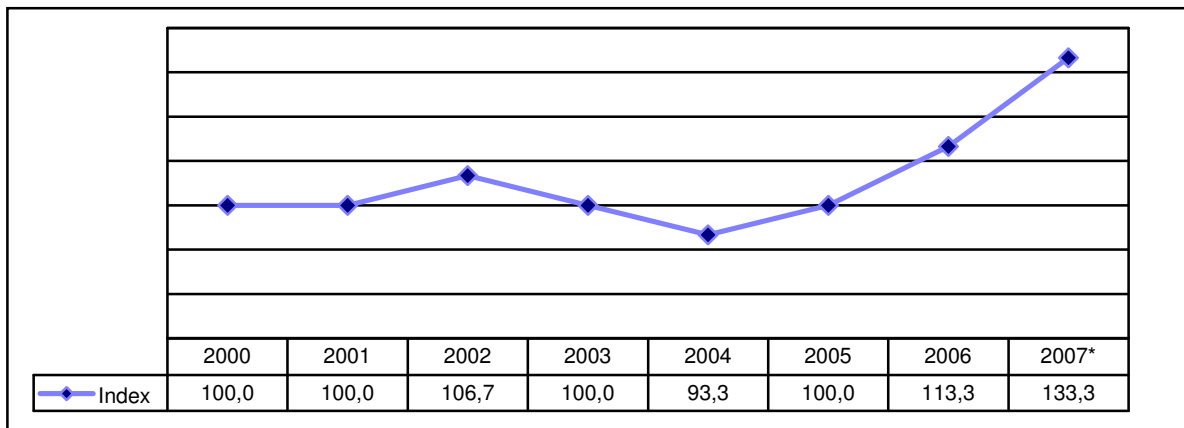


6.3.2.2. Bodenpreisindexreihe

Kriterien:

- Basisjahr 2000 = 100, Anzahl der Kauffälle: 490
- Untersuchungszeitraum 2000 bis 2007
- selbst. forstwirtschaftliche Flächen im gesamten Landkreis, Flächengröße  $\geq 3.000$  qm
- keine ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnisse, keine weiteren wertbeeinflussenden Umstände
- Lagemerkmal: forstwirtschaftliche Flächen, ortsnah und ortsfern

Darstellung der Indexreihe:



\* Die Werte für 2007 können noch Veränderungen unterliegen

### 6.3.3. Verkäufe nach der Flächenerwerbsverordnung

Für Veräußerungen forstwirtschaftlicher Flächen nach der Flächenerwerbsverordnung liegen im Berichtsjahr insgesamt 8 Verträge vor. Diese weisen einen Flächenumsatz von insgesamt 253 ha und einen durchschnittlichen Preis von 0,14 EUR/qm auf.

Damit liegen auch diese Verkäufe, wie die Acker- und Grünlandflächen, unter dem Kaufpreismittel für forstwirtschaftliche Flächen.

### 6.3.4. Forstwirtschaftliche Flächen ohne Preisanteile für den Bestand

In Auswertung von Verkäufen von forstwirtschaftlichen Flächen, wo eine Ausweisung der Preisanteile für Bestand und Boden erfolgte, konnte festgestellt werden, dass der Waldboden zu Preisen von 0,02 bis 0,20 EUR/qm veräußert wurde.

Es wurden hierzu 11 vorliegende Kauffälle aus dem Jahr 2007 ausgewertet. Der Mittelwert für den Bodenpreisanteil lag bei 0,08 EUR/qm. 7 Kauffälle lagen in der Spanne von 0,07 EUR bis 0,11 EUR/qm.

## **6.4. Landwirtschaftliche Höfe** (Wohnhäuser mit diversen landwirtschaftlichen Gebäuden)

Für diesen Marktbereich lagen im Berichtsjahr nur 2 verwertbare Kauffälle vor, so dass auch die verwertbaren Kauffälle des Vorjahres zur Auswertung herangezogen wurden (insgesamt 9 Kauffälle).

Das Kaufpreismittel der Flächenanteile, mit Größen (gerundet) von 5.900 bis 26.100 qm, beläuft sich dann auf 4,79 EUR/qm.

Zusätzlich wurde untersucht, in welcher Relation die Kaufpreise zu den Bodenrichtwerten für erschließungsbeitragsfreie Baulandflächen der jeweiligen Gemarkung stehen.

Danach lagen die Kaufpreise durchschnittlich in einer Spanne von 20 % bis 50 % des Bodenrichtwertes.

### **6.5. Landwirtschaftliche Wege**

In Auswertung von 24 Kaufverträgen der Jahre 2005 bis 2007 ergab sich ein Kaufpreismittel in Höhe von 0,43 EUR/qm.

Es handelt sich hierbei um landwirtschaftliche Wege zumeist in oder an land- bzw. forstwirtschaftlichen Flächen.

### **6.6. Begünstigtes Agrarland**

Neben reinem Agrarland gibt es häufig land- und forstwirtschaftlich genutzte oder nutzbare Flächen, die z. B. durch ihre landschaftliche oder verkehrliche Lage oder ihrer Nähe zu Siedlungsgebieten geprägt und daher auch für andere Nutzungen geeignet sind.

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis beläuft sich bei diesen Flächen auf 0,91 EUR.

Dazu wurden im Berichtsjahr 19 verwertbare Kauffälle untersucht.

## **7. Sonstige unbebaute Grundstücke**

### **7.1. Campingplätze**

Für die Jahre 2005 bis 2007 liegen 3 Kauffälle von größeren Campingplätzen im Landkreis Uckermark vor. Eine Übersicht über Flächen (gerundet) und Preise gibt die nachfolgende Tabelle:

<b>Fläche in qm</b>	<b>Preis in EUR/qm</b>
35.400	0,20
22.700	2,95
91.300	2,15



## 7.2. Biogasanlagen

Auch im Landkreis Uckermark wurden Flächenankäufe für Biogasanlagen getätigt. Die Kaufpreise je Quadratmeter lagen dabei zwischen (gerundet) 3,00 und 10,00 EUR. Das Kaufpreismittel lag bei 3,33 EUR/qm.

## 7.3. Erholungsgrundstücke

Im Berichtsjahr wurden vorwiegend Erholungsgrundstücke in ausgewiesenen Standorten, wie Petersdorf, Dargersdorf und Warthe veräußert/erworben.

Überwiegend wurden dabei Preise gezahlt, die den Bodenrichtwerten des jeweiligen Erholungsstandortes entsprechen. Eine Ausnahme bildete der Standort Petersdorf, Großer Eichwerder. Hier lagen die Kaufpreise deutlich unter dem bisherigen Bodenrichtwert, so dass dieser zum Stichtag 01.01.2008 entsprechend der fallenden Tendenz angepasst wurde (minus 4 EUR/qm).

Die Tabelle zeigt Bodenrichtwerte ausgewählter Erholungsstandorte.

Gemarkung	Lage	Bodenrichtwert in EUR/qm
Ahrensdorf	„Morgenland“	28,00
Petersdorf/Ahrensdorf	Lübbesee, Gr. Eichwerder	14,00
	Lübbesee	15,00
Dargersdorf	Albrechtsthal	22,00
Herzprung	„Am Paddenpfuhl“	6,00
Lychen	„Neue Länder“	43,00
Mescherin	Westoder	8,00
Röpersdorf	Am Unteruckersee	26,00
Stolpe	Ortsrandlage	8,00
Warthe	Großer Warthesee	8,00

#### **7.4. Freilager**

Für Lagerflächen und Lagerplätze (überwiegend in Ortsrandlagen) im Bereich des Landkreises konnte in Auswertung vorhandener Kauffälle der Jahre 2006 und 2007 (insgesamt 8 Kauffälle) ein Preismittel von 1,50 EUR/qm festgestellt werden.

#### **7.5. Gehwegflächen**

Für Gehwegflächen innerhalb von Ortschaften, welche auch schon vorher als solche genutzt wurden, liegt im Berichtsjahr nur ein Kauffall vor. Die betreffende Fläche wurde zu einem Preis, der dem des Bodenrichtwertes für Bauland entsprach, veräußert.

Im Jahr 2006 lagen die Kaufpreise für bestehende Gehwegsflächen (innerhalb von Ortschaften) in einer Preisspanne von 30 % bis 100 % des Bodenrichtwertes für Bauland.

#### **7.6. Kläranlagen**

In den Jahren 2004 bis 2007 wurden im Bereich des Landkreises 3 Kläranlagen veräußert. Die Preise der Flächenanteile lagen dabei in einer Spanne von 1,50 bis 1,80 EUR/qm (Mittelwert: 1,60 EUR/qm).

#### **7.7. Kleingärten**

Beim Verkauf von Kleingärten, welche nicht dem Bundeskleingartengesetz unterliegen, wurden in den Städten des Landkreises Preise zwischen 1,00 und 12,24 EUR/qm erzielt.

Im dörflichen Bereich bewegten sich die Preise in einer Spanne von 1,35 bis 10,00 EUR/qm.

### **7.8. Mülldeponien**

Für Deponieflächen wurde in Auswertung der im Zeitraum 2004 bis 2007 registrierten 5 Kauffälle festgestellt, dass das Preisniveau dieser Grundstücke in einer Spanne von 0,06 bis 1,21 EUR/qm lag. Die Flächengrößen lagen zwischen 680 (Teilfläche) und 49.700 qm.

### **7.9. Ökologische Ausgleichsflächen**

Für das Jahr 2007 liegen für den Ankauf land- und forstwirtschaftlicher Flächen als ökologische Ausgleichsflächen keine Kauffälle vor.

Im Berichtsjahr 2006 lag das Preismittel dieser Flächen bei 0,42 EUR/qm.

### **7.10. Seen**

Für das Berichtsjahr liegen 5 verwertbare Verträge von veräußerten, selbständigen Seen vor. Drei dieser Seen unterliegen der fischereirechtlichen Nutzung. Das Kaufpreisniveau bewegte sich zwischen 0,12 und 0,22 EUR/qm (Durchschnittswert: 0,16 EUR/qm).

Die Größe der Seen lag zwischen (gerundet) 109.600 und 346.200 qm.

### **7.11. Sportplätze**

In den Jahren 2002 bis 2007 wurden im Bereich des Landkreises 3 Sportplätze bzw. Teile von Sportplätzen veräußert.

Das Bodenpreisniveau lag zwischen 0,99 und 3,00 EUR/qm. Betrachtet man hierbei das Verhältnis des Kaufpreises zum jeweiligen Bodenrichtwert für erschließungsbeitragsfreies Bauland, ergibt sich eine Preisspanne von 10 % bis 30 % vom Bodenrichtwert für Bauland.

## ***7.12. Verkehrsflächen (Straßen)***

### 7.12.1. Verkehrsflächen, bestehende

#### Innerorts

Anhand von Kauffällen, die innerhalb einer Bodenrichtwertzone lagen wurde untersucht, in welcher Relation die Kaufpreise zu den Bodenrichtwerten für erschließungsbeitragsfreie Baulandflächen stehen.

In Auswertung dieser Kauffälle ergab sich, dass bei der überwiegenden Anzahl der Kauffälle Preise gezahlt wurden, die in einer Preisspanne von 2 % bis 20 % vom Bodenrichtwert für Bauland lagen.

Auf Grund der zu geringen Anzahl verwertbarer Kauffälle im Geschäftsjahr, wurde der Untersuchungszeitraum auf das Jahr 2006 erweitert.

#### Außerorts

Für den Ankauf bestehender Verkehrsflächen außerhalb von Ortschaften wurden im Berichtsjahr 12 vorliegende Kauffälle untersucht.

Aus dieser Untersuchung hat sich ergeben, dass bei allen Kauffällen Preise gezahlt wurden, die sich in einer Preisspanne von 5 % bis 20 % vom Bodenrichtwert für Bauland der nächstgelegenen Ortschaft bewegen.

### 7.12.2. Geplante Verkehrsflächen

#### Neubau, außerorts

Beim Ankauf landwirtschaftlicher Flächen zum Neubau von Verkehrsflächen wurden im Berichtsjahr bei den herangezogenen Kauffällen Preise gezahlt, die mehrheitlich über dem Bodenrichtwertniveau land- und forstwirtschaftlicher Flächen lagen.

Die mittlere Spanne lag zwischen 105 % und 120 % vom jeweiligen Bodenrichtwert land- und forstwirtschaftlicher Flächen.

#### Neubau, innerorts

Unbebaute Baulandflächen zum Verkehrsflächenneubau wurden im Berichtsjahr nicht angekauft/veräußert.

### **7.13. Wassergrundstücke**

Anhand vorliegender Kaufverträge der Jahre 2005, 2006 und 2007 wurde das Verhältnis von Kaufpreisen für unbebaute Wassergrundstücke zum allgemeinen Bodenrichtwert für Bauland für die betreffende Zone/Gebiet untersucht. Insgesamt konnten 8 Kauffälle für unbebaute Grundstücke direkt am Wasser oder in unmittelbarer Wassernähe ausgewertet werden.

Dabei zeigte sich, dass rund 90 % der Kauffälle in einer Spanne 100 % bis 170 % des jeweiligen Bodenrichtwertes lagen.

### **7.14. Wege, private**

Beim Kauf privater Wege in den Städten und Dörfern des Landkreises bewegten sich die Kaufpreise mehrheitlich in einer Spanne von 15 % bis 50 % des jeweiligen Bodenrichtwertes für Baulandflächen. Es wurden dazu 17 Kauffälle der Jahre 2005 bis 2007 ausgewertet.

### **7.15. Windenergieanlagen (geplante)**

Insgesamt liegen 13 Kauffälle über den Ankauf von Grundstücksflächen für geplante Windenergieanlagen (WEA) vor.

#### **7.15.1. Flächengröße**

gekaufte Fläche insgesamt:	18,6 ha
Anzahl der WEA lt. den vorliegenden Verträgen:	50 Stück
durchschnittliche Ankauffläche je WEA:	0,37 ha
Ankauffläche je WEA als Minimum:	200 qm
Ankauffläche je WEA als Maximum:	15.974 qm

Die Größe der angekauften Flächen je WEA ist erheblich unterschiedlich.

Eine Systematik bei der Bestimmung der Flächengröße ist in den Kaufverträgen nicht erkennbar.

#### 7.15.2. Kaufpreisniveau

Bei der Auswertung der Kaufverträge konnte festgestellt werden, dass es übliche Praxis ist, den Kaufpreis zweigeteilt zu vereinbaren.

Es wird einerseits die Zahlung eines Kaufpreises für den Grund und Boden vereinbart und andererseits zusätzlich zum Bodenpreis ein unterschiedlich bezeichnetes Sonderentgelt (Ablösebetrag, Gestattungsentgelt u. a.) gezahlt.

Das Sonderentgelt wird in der Regel dem Bodeneigentümer für die Gewährung der Möglichkeit der Errichtung einer Windenergieanlage und für die Übernahme unterschiedlicher Dienstbarkeiten, die sich aus dem Errichten, Betreiben und Wiederabbau dieser WEA für das dem Bodeneigentümer verbleibende Stammgrundstück ergeben, gezahlt.

Die Höhe der aus den Kaufverträgen ermittelten Preise stellt sich wie folgt dar:

Kaufpreisvereinbarungen für die WEA insgesamt:	1,423 Mio. EUR
davon Kaufpreis Grund und Boden unmittelbar:	0,190 Mio. EUR
Ablösebeträge:	1,233 Mio. EUR

Die in den ausgewerteten Kaufverträgen vereinbarten Flächenpreise ergeben sich wie folgt:

Ankaufpreis Grund und Boden je qm ohne Sonderzahlungen im Mittel	1,58 EUR
davon als Minimum:	0,50 EUR
als Maximum:	4,60 EUR

## 8. Bebaute Grundstücke

### 8.1. Allgemeines

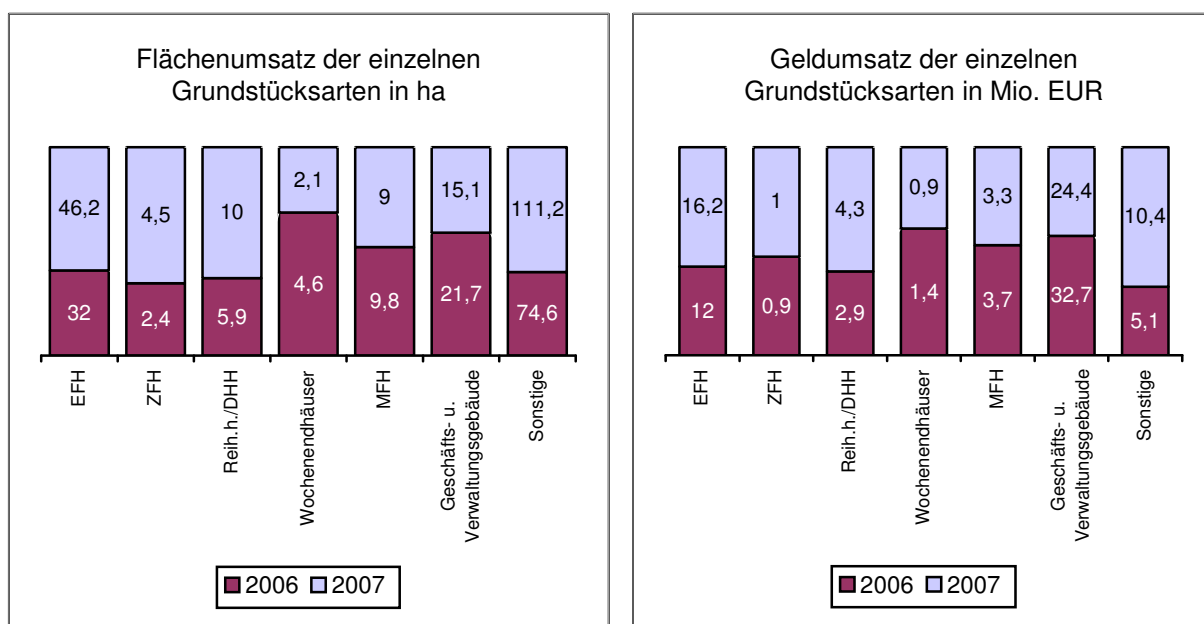
Beim Teilmarkt „Bebaute Grundstücke“ ist im Vergleich zum Vorjahr in allen drei Umsatzbereichen ein Anstieg zu verzeichnen. Eine deutliche Steigerung vollzog sich in den Segmenten Einfamilienhäuser und Reihenhäuser/Doppelhaushälften sowie sonstige Gebäude.

Im Segment „Sonstige Gebäude“ ist die Steigerung insbesondere auf den Verkauf einer REHA - Klinik, eines größeren Schulkomplexes sowie einiger wertintensiver Gebäude für die Massentierhaltung und Werkstattgebäude zurück zu führen.

Die nachfolgende Tabelle stellt die allgemeine Entwicklung der letzten drei Jahre dar.

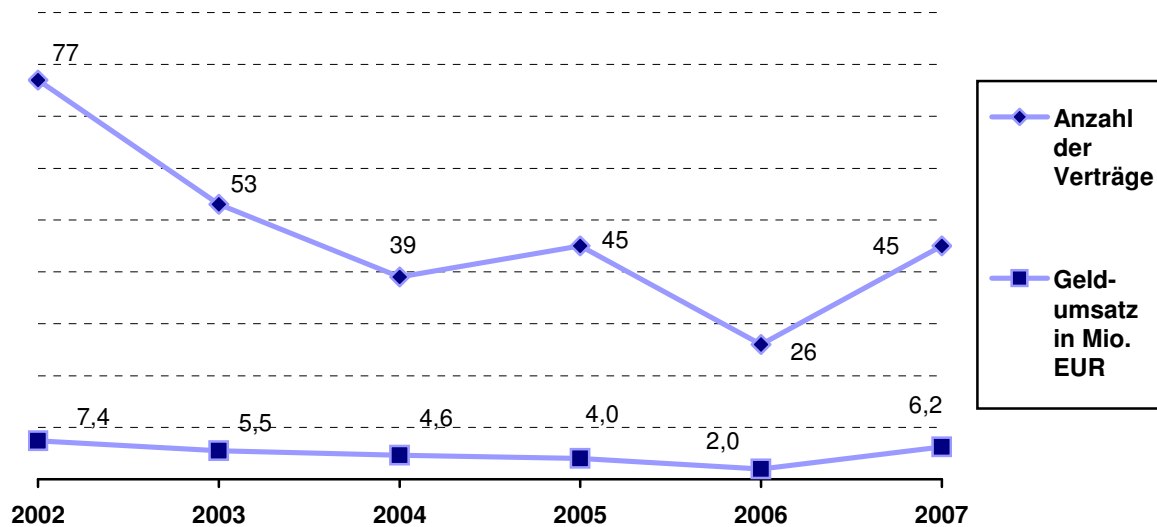
<i>bebaute Grundstücke</i>	2005	2006	2007
Anzahl der Verträge	595	515	573
Flächenumsatz in ha	236,5	151,2	198,0
Geldumsatz in Mio. EUR	63,4	58,8	60,5

Das Diagramm gibt einen Überblick zu den einzelnen Grundstücksarten.



Der Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum wies im Geschäftsjahr 2007 ebenfalls einen deutlichen Anstieg auf. Sowohl die Anzahl der Verträge als auch der Geldumsatz haben sich merklich erhöht. Damit wird das Niveau von 2005 wieder erreicht.

Die nachfolgende Übersicht zeigt die Entwicklung von 2002 bis zum Jahr 2007.



## 8.2. Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser

### 8.2.1. Preisniveau

Die Gesamtkaufpreise selbständiger bebauter Grundstücke (ohne Erbbaurecht) bewegten sich bei den Einfamilienhäusern in einer Preisspanne von 20.000 bis 180.000 EUR, das Kaufpreismittel lag bei 100.000 EUR. Es wurden insgesamt 48 dieser Objekte veräußert.

Bei den Zweifamilienhäusern liegen nur 2 verwertbare Kauffälle vor. Die Kaufpreise der Objekte lagen bei 55.000 und 80.000 EUR.

Eine Übersicht über die Anzahl der Kauffälle, das Kaufpreismittel und das mittlere Baujahr, gegliedert nach Baujahrsspannen gibt die Tabelle auf der nächsten Seite.

Auf Grund spezifizierter Selektionskriterien verringert sich hierbei die Anzahl der auswertbaren Kauffälle.



**Gesamtkaufpreise nach Baujahrsspannen**

	<i>Anzahl der Kauffälle</i>	<i>Gesamtkaufpreise Minimum Maxim</i>	<i>Gesamtkaufpreismittel</i>	<i>mittleres Baujahr</i>
Baujahr < = 1948	8	34.000 EUR 113.000 EUR	69.000 EUR	1931
Baujahr 1949 - 1970	6	20.000 EUR 110.000 EUR	53.000 EUR	1954
Baujahr > = 1971 - 2004	29	20.000 EUR 180.000 EUR	118.000 EUR	1989
Baujahr > = 2005	2	137.000 EUR 145.000 EUR	141.000 EUR	2007

Die Wohnflächenpreise selbständiger bebauter Einfamilienhausgrundstücke (ohne Erbbaurecht) lagen in einer Spanne von 195 bis 1.511 EUR/qm, das Mittel bei 976 EUR/qm. Allerdings ist die Anzahl der Kauffälle, bei denen Wohnflächen ermittelt werden konnten, auch in diesem Berichtsjahr sehr gering. Eine Übersicht gibt die folgende Tabelle.

**Wohnflächenpreise (einschließlich Bodenwertanteile) in EUR/qm – Einfamilienhäuser**

mit Angabe der Baujahre und Bodenrichtwerte (BRW) in EUR/qm

	<i>Region Prenzlau</i>	<i>Region Templin</i>	<i>Region Schwedt/O</i>	<i>Region Angermünde</i>	<i>übriger Landkreises</i>	<i>Landkreis gesamt</i>
Min	1.202	599	906	393	195	195
Max	1.202	980	1.511	1.070	1.225	1.511
Mittel	1.202	794	1.321	731	709	976
Baujahre	2007	1915, 1976,1989	1982-2007	1930, 1985	1949 - 1996	1915 - 2007
BRW	50	52, 60	[26] - 62	24, 55	3 - 22	3 - 62
Kauffälle	1	3	7	2	6	19

**Wohnflächenpreise (einschließlich Bodenwertanteile) in EUR/qm – Einfamilienhäuser**  
gestaffelt nach Baujahresklassen

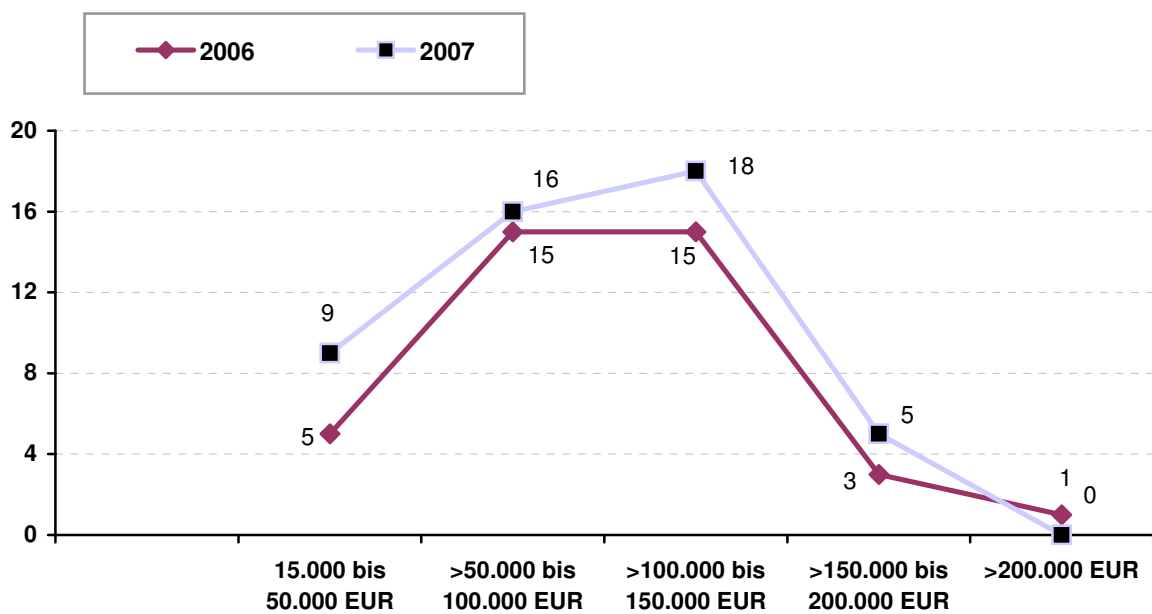
<i>Baujahr</i>	<i>Preisspanne EUR/qm WF</i>	<i>Mittelwert</i>
<= 1948	393 – 700	564
1949 – 1970	195 – 333	264
1971 – 1990	688 – 1.122	932
1991 – 1994	906 – 1.225	1.065
1995 – 2000	1.113 – 1.491	1.314
2001 - 2008	1.202 – 1.511	1.397

Für Zweifamilienhäuser liegen nur zwei Wohnflächenpreise (379 EUR/qm und 400 EUR/qm) vor.

8.2.2. Preisentwicklung

Gesamtkaufpreise

Vergleich der Veräußerungen von Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken aller Baujahre des Zeitraumes 2006 und 2007 in den einzelnen Preissegmenten:



Regionale Wohnflächenpreise

	2006		2007	
	Anz. der Kauffälle	Wohnflächenpreise im Mittel	Anz. der Kauffälle	Wohnflächenpreise im Mittel
Region Prenzlau	2	1.202 EUR/qm	1	1.202 EUR/qm
Region Templin	0	-----	3	794 EUR/qm
Region Schwedt/O	6	1.055 EUR/qm	7	1.321 EUR/qm
Region Angermünde	1	1.164 EUR/qm	2	731 EUR/qm
übrige Dörfer des Landkreises	5	714 EUR/qm	6	709 EUR/qm
gesamter Landkreis	14	962 EUR/qm	19	976 EUR/qm

Bei selbständig bebauten Grundstücken mit Zweifamilienhäusern ist kein Vergleich zum Vorjahr möglich, da für das Vorjahr keine verwertbaren Kauffälle vorlagen.

8.2.3. 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) 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
- Abschreibung: nach Ross
- Auswertungszeitraum: Geschäftsjahr 2007

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.

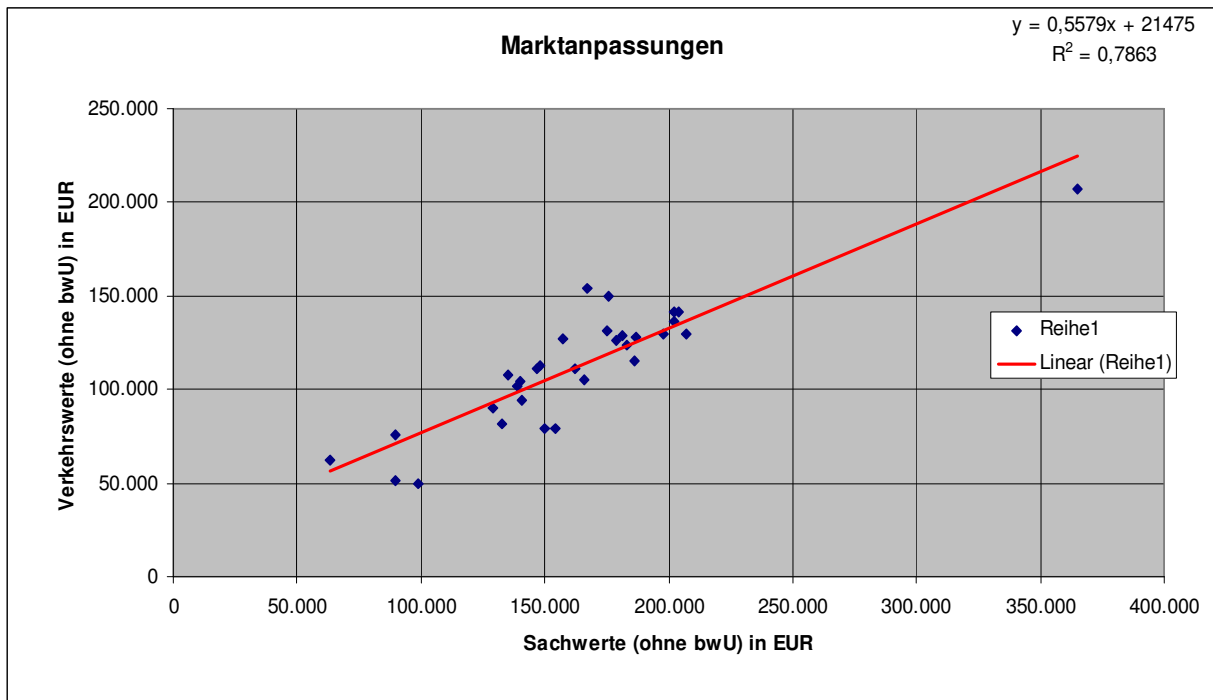
#### *Freistehende Einfamilienwohnhäuser*

Die nachfolgend aufgeführte Tabelle und die Diagramme auf der nächsten Seite zeigen, dass in der Regel der ermittelte Sachwert bei der Veräußerung eines Einfamilienhauses nicht erreicht wird.

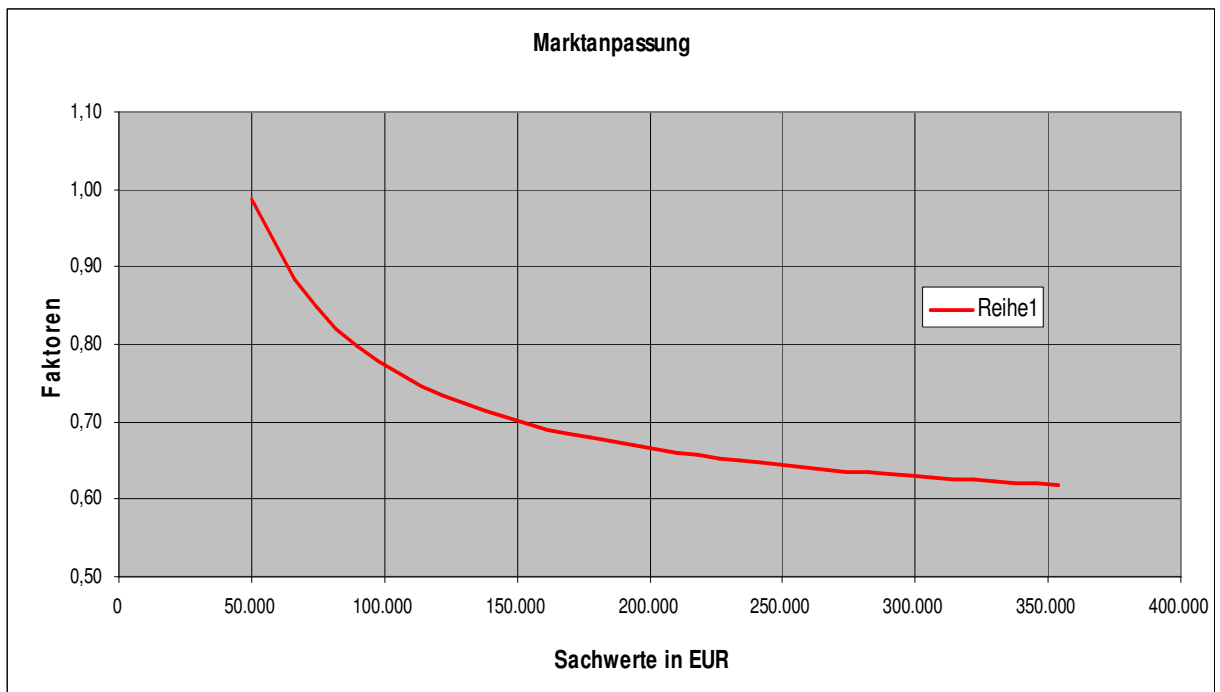
Besonders deutlich wird dies ab Sachwerten über 150.000 EUR. Die Differenz zwischen Sachwert und Marktwert beträgt dann schon rund 30 % mit steigender Tendenz. Die Kauffallhäufigkeit wird dadurch jedoch nicht beeinträchtigt. Es liegen für das obere Preissegment durchschnittlich genauso viele Kauffälle vor, wie für das untere Preissegment.

Insgesamt wurden 32 Kauffälle zur Auswertung herangezogen.

Sachwert in EUR ohne Abzug bwU	Marktanpassungsfaktoren lt. Regression
25.000 – 50.000	-----
> 50.000 – 75.000	0,91
> 75.000 – 100.000	0,80
> 100.000 – 150.000	0,73
> 150.000 – 200.000	0,68
> 200.000 – 300.000	0,64
> 300.000	0,62



\* bwU = besondere wertbeeinflussende Umstände



Einzelheiten zu der bei der Ableitung verwendeten Funktion (bezüglich Regression) können in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses nachgefragt werden.

**Beispielgrundstücksbewertung:**

Bodenwert	15.000,00 EUR
Gebäudesachwerte (ohne Abzug bwU)	145.000,00 EUR
Außenanlagen	10.000,00 EUR
<b>vorläufiger Grundstückssachwert</b>	<b>170.000,00 EUR</b>
abzügl. bwU (Reparaturrückstau)	- 30.000,00 EUR
<b>Grundstückssachwert</b>	<b>140.000,00 EUR</b>
vorläufiger Grundstückssachwert	170.000,00 EUR
Marktanpassungsfaktor (MAP)	0,68
marktangepasster	
vorläufiger Grundstückssachwert	115.600,00 EUR
abzüglich bwU	- 30.000,00 EUR
Verkehrswert	85.600,00 EUR
<b>Verkehrswert gerundet</b>	<b>86.000,00 EUR</b>

---

oder anders

		21475 (aus
Y =	0,5579	170.000,00 EUR
		Diagramm)
Y =	94.843,00 EUR	21475
Y =	116.318,00 EUR	
abzüglich bwU	- 30.000,00 EUR	
Verkehrswert	86.318,00 EUR	
<b>Verkehrswert gerundet</b>	<b>86.000,00 EUR</b>	

---

Für Zweifamilienwohnhäuser konnten auf Grund des geringen Datenmaterials keine Marktanpassungsfaktoren ermittelt werden.

#### 8.2.4. Liegenschaftszinssätze

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Er ist neben dem Marktanpassungsfaktor die wichtigste Größe für eine marktkonforme Wertermittlung.

Da im Landkreis Uckermark auch in diesem Berichtsjahr zu wenig verwertbare Kauffälle vorliegen, konnten keine eigenen Liegenschaftszinssätze ermittelt werden.

Es wird daher anschließend der vom Arbeitskreis „Liegenschaftszinssätze im Land Brandenburg“ ermittelte Liegenschaftszinssatz (von 2006) veröffentlicht.

#### Liegenschaftszinssatz für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus

im äußeren Entwicklungsraum ohne die kreisfreien Städte

	Spanne	Mittelwert
<b>Liegenschaftszinssatz</b>	<b>1,6 bis 5,6</b>	<b>3,5</b>
Einflussmerkmal		
Restnutzungsdauer	20 Jahre bis 80 Jahre	52 Jahre
Wohnfläche	60 qm bis 220 qm	116 qm

### ***8.3. Reihenhäuser, Doppelhaushälften***

#### 8.3.1. Preisniveau

Die Gesamtkaufpreise selbständiger bebauter Grundstücke (ohne Erbbaurecht) bewegten sich bei den Reihenhäusern/Doppelhaushälften in einer Preisspanne von 30.000 bis 160.000 EUR.

Das Preismittel lag bei 97.000 EUR. Es wurden insgesamt 21 dieser Objekte veräußert.

Eine Übersicht über die Anzahl der Kauffälle, das Kaufpreismittel und das mittlere Baujahr, gegliedert nach Baujahrsspannen gibt die Tabelle auf der nächsten Seite.

Auf Grund spezifizierter Selektionskriterien verringert sich hierbei die Anzahl der auswertbaren Kauffälle.

**Gesamtkaufpreise nach Baujahrsspannen**

	<i>Anzahl der Kauffälle</i>	<i>Gesamtkaufpreise Minimum Maxim</i>	<i>Gesamtkaufpreismittel</i>	<i>mittleres Baujahr</i>
Baujahr < = 1948	5	36.000 EUR 140.000 EUR	86.000 EUR	1922
Baujahr 1949 - 1970	1	30.000 EUR	----	1954
Baujahr > = 1971 - 2004	13	79.000 EUR 160.000 EUR	111.000 EUR	1992
Baujahr > = 2005	0	----	----	----

Die Wohnflächenpreise selbständiger bebauter Reihenhäuser- und Doppelhaushälftengrundstücke (ohne Erbbaurecht) lagen in einer Spanne von 450 bis 1.355 EUR/qm, das Mittel bei 893 EUR/qm.

**Wohnflächenpreise in EUR/qm – Reihenhäuser- und Doppelhaushälften**

mit Angabe der Baujahre und Bodenrichtwerte (BRW) in EUR/qm

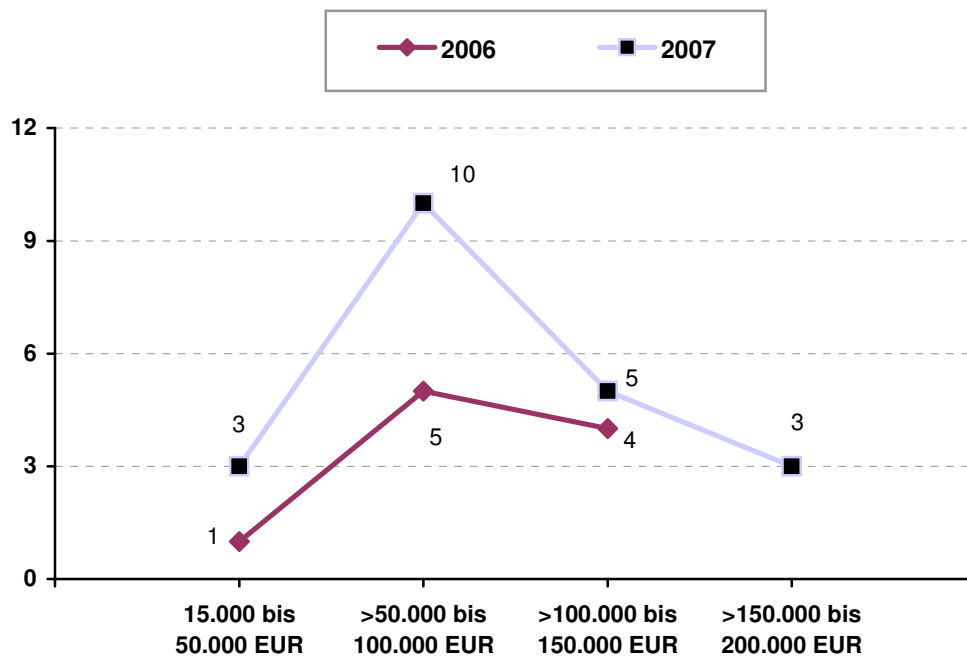
	<i>Region Prenzlau</i>	<i>Region Schwedt/O</i>	<i>übriger Landkreises</i>	<i>Landkreis gesamt</i>
Min	450	790	522	450
Max	977	1.355	708	1.355
Mittel	713	1.046	615	893
Baujahre	1936, 1997	1996 - 2002	1875, 1980	1875 - 2002
BRW	46, 48	20 - 62	3, 20	3 - 62
Kauffälle	2	6	2	10



### 8.3.2. Preisentwicklung

#### Gesamtkaufpreise

Vergleich der Veräußerungen von Reihenhäuser- und Doppelhaushälftengrundstücken aller Baujahre des Zeitraumes 2006 und 2007 in den einzelnen Preissegmenten:



#### Regionale Wohnflächenpreise

Auf Grund der geringen Anzahl von Kauffällen lässt sich zur Entwicklung der Wohnflächenpreise selbständiger bebauter Grundstücke mit Reihenhäusern/Doppelhaushälften im Vergleich zum Vorjahr keine Aussage treffen.

### 8.3.3. Marktanpassungsfaktoren

Auf Grund zu weniger verwertbarer Kauffälle wurden keine Marktanpassungsfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften ermittelt.

## **8.4. Eigentumswohnungen**

### 8.4.1. Preisniveau

Wie schon erwähnt, hat sich die Anzahl der Verträge (insgesamt 36) in diesem Marktsegment im Berichtsjahr deutlich erhöht. Die vorliegenden Verträge konzentrieren sich in diesem Jahr auf die Städte Prenzlau und Schwedt/O.

Auch 2007 blieb das Preisniveau bei den Erstverkäufen hoch. Der Trend geht jedoch zu etwas kleineren Wohnungsgrößen.

Das Preisniveau je Quadratmeter-Wohnfläche (inklusive Stellplätze und andere Nebenflächen) stellte sich bei Erstverkäufen im Einzelnen wie folgt dar:

- *Schwedt/O*

Neubau	1.214 bis 1.569 EUR/qm
	im Mittel 1.433 EUR/qm
Wohnungsgrößen zwischen	65 qm und 95 qm
  
- *Prenzlau*

Neubau bei	1.013 bis 1.447 EUR/qm
	im Mittel 1.266 EUR/qm
Wohnungsgrößen zwischen	66 qm und 97 qm
  
- *Templin, nur 1 Kauffall*

Neubau	1.282 EUR/qm
Wohnungsgröße	78 qm
  
- *Angermünde und Ländlicher Bereich*

keine Angaben	
---------------	--

Bei Weiterveräußerungen liegen nur 2 verwertbare Kauffälle aus der Stadt Templin vor. Das Preisniveau (inklusive Stellplätze und andere Nebenflächen) stellt sich bei diesen wie folgt dar:

- *Baujahr 1985*.....667 EUR/qm  
Wohnungsgröße 51 qm
  
- *Baujahr 1954*.....493 EUR/qm  
Wohnungsgröße 51 qm

#### 8.4.2. Preisentwicklung

Die Wohnflächenpreise bei den Erstverkäufen schwanken im Mittel im Vergleich zum Vorjahr nur unwesentlich. Da es sich bei den Erstverkäufen zumeist um Objekte in neu erbauten Wohnhäusern handelt, sind die Preise unverändert hoch.

So lag das Preismittel (Wohnflächenpreis inklusive Stellplatz u. anderer Nebenflächen) im Jahr 2006 bei 1.247 EUR/qm und im Jahr 2007 bei 1.315 EUR/qm.

### **8.5. Teileigentum**

Für das Berichtsjahr liegen 7 verwertbare Kauffälle zu Erstverkäufen von Teileigentum vor.

Es handelt sich dabei um Stellplätze in einer Wohnanlage.

Die Stellplätze hatten jeweils eine Größe von (gerundet) 11 qm und einen Preis je Quadratmeter von (gerundet) 51 EUR.

## 8.6. Mehrfamilienhäuser

### 8.6.1. Preisniveau

Die Gesamtkaufpreise selbständiger bebauter Grundstücke (ohne Erbbaurecht) bewegten sich bei den Mehrfamilienhäusern in einer Preisspanne von 25.000 bis 365.000 EUR.

Es wurden insgesamt 16 Objekte veräußert. Wohnflächenpreise liegen nur für 5 Objekte vor.

#### Gesamtkaufpreise nach Baujahrsspannen

	<i>Anzahl der Kauffälle</i>	<i>Gesamtkaufpreise Minimum Maxim</i>	<i>Gesamtkaufpreismittel</i>	<i>mittleres Baujahr</i>
Baujahr < = 1948	15	25.000 EUR 365.000 EUR	78.360 EUR	1905
Baujahr 1949 - 1970	1	82.000 EUR	----	1965
Baujahr > = 1971 - 2004	----	----	----	----
Baujahr > = 2005	-----	----	----	----

Die Wohnflächenpreise selbständiger bebauter Mehrfamilienhausgrundstücke (ohne Erbbaurecht) lagen in einer Spanne von 53 bis 1.083 EUR/qm, das Mittel bei 382 EUR/qm.

### 8.6.2. Preisentwicklung

Da in diesem Marktsegment jeweils nur sehr wenige Kauffälle und mit einer großen preislichen Streubreite vorliegen, wurde auf eine Darstellung der Preisentwicklung verzichtet.

8.6.3. Liegenschaftszinssätze (Ergebnisse des Arbeitskreises „Liegenschaftszinssätze im Land Brandenburg“ aus dem Jahr 2006)

Mietwohnhäuser im äußeren Entwicklungsraum ohne die kreisfreien Städte

	Spanne	Mittelwert
<b>Liegenschaftszinssatz</b>	<b>2,2 bis 12,2</b>	<b>6,9</b>
Einflussmerkmal		Mittelwert
Bodenwert des Grundstückes		34 EUR/qm

## ***8.7. Geschäfts- und Verwaltungsgebäude***

### 8.7.1. Preisniveau

Die Gesamtkaufpreise selbständiger bebauter Grundstücke (ohne Erbbaurecht) bewegten sich bei den Geschäfts- und Verwaltungsgebäuden in einer Preisspanne von 30.000 bis 1.405.000 EUR.

Bei den Objekten handelt es sich einerseits um einfache Bürogebäude, aber auch um hochpreisige Verwaltungsgebäude im städtischen Bereich sowie eine größere Verkaufseinrichtung.

Insgesamt wurden 7 solcher Objekte veräußert.

## ***8.8. Gewerbe- und Industrieobjekte***

Im Berichtsjahr liegen 5 verwertbare Kauffälle zu Grundstücken für eine gewerbliche Nutzung vor.

Die Preisspanne der umgesetzten Grundstücke nebst Aufbauten reicht von 10.000 bis 280.000 EUR.

Die veräußerten Gebäude unterliegen recht unterschiedlichen Nutzungen.

Die Bandbreite reicht hier vom einfachen Kiosk, über die Gasstätte bis hin zum Fachgroßhandelsgeschäft.

## ***8.9. Sonstige bebaute Grundstücke***

### 8.9.1. Einkaufsmärkte

Im Bereich des Landkreises wurden im Geschäftsjahr 2007 drei größere Einkaufsmärkte veräußert. Die Gesamtkaufpreise bewegten sich dabei in einer Spanne von 1.656.000 bis 1.890.000 EUR. Bodenwertanteile konnten nicht zugeordnet werden.

### 8.9.2. Landwirtschaftliche Betriebe

Im Teilmarkt „Bebaute Grundstücke“ lagen im Berichtsjahr nicht genügend Kauffälle vor, so dass der Auswertungszeitraum auf die Jahre 2005 und 2006 erweitert wurde. Das Kaufpreismittel der Flächenanteile lag danach bei 2,85 EUR/qm.

### 8.9.3. Zwangsversteigerungsobjekte

#### Wohngebäude

Bei den vorliegenden Kauffällen wurde untersucht, welcher Objektwert bei einem Erwerb im Zwangsversteigerungsverfahren erreicht werden kann. Gegenüber gestellt wurde der durch Gutachten ermittelte Verkehrswert mit dem in der Zwangsversteigerung erzielten Wert. Dabei lässt sich feststellen, dass bei rund 80 Prozent der Objekte Werte erzielt wurden, die in einer Spanne von 30 % bis 70 % des Verkehrswertes lagen. Nur in einem Fall wurde ein Wert erzielt, der über dem Verkehrswert lag.

#### Gewerbliche Objekte

Bei den gewerblichen Objekten ist die Tendenz deutlich schlechter. Bei der Mehrheit der versteigerten Objekte wurden Preise erzielt, die bei rund 30 % des Verkehrswertes lagen. Auch hier wurde nur in einem Fall ein Wert erzielt, der über dem ermittelten Verkehrswert lag.

## **9. Bodenrichtwerte**

### ***9.1. Gesetzlicher Auftrag***

Eine wesentliche Aufgabe der Gutachterausschüsse ist die Bodenrichtwertermittlung. Bodenrichtwerte werden gemäß § 196 BauGB jährlich zum Stichtag 01.01. aus Kaufpreisen ermittelt und gelten in Bereichen, die im wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse aufweisen.

Kaufpreise mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen, Kaufpreise mit nicht übereinstimmendem Erschließungszustand sowie Kaufpreise die weit vom Mittelwert abweichen werden zur Bodenrichtwertermittlung nicht berücksichtigt.

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

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 für Bauland***

Zum Stichtag 01.01.2008 hat der Gutachterausschuss 373 Bodenrichtwerte für Baulandflächen ermittelt und beschlossen.

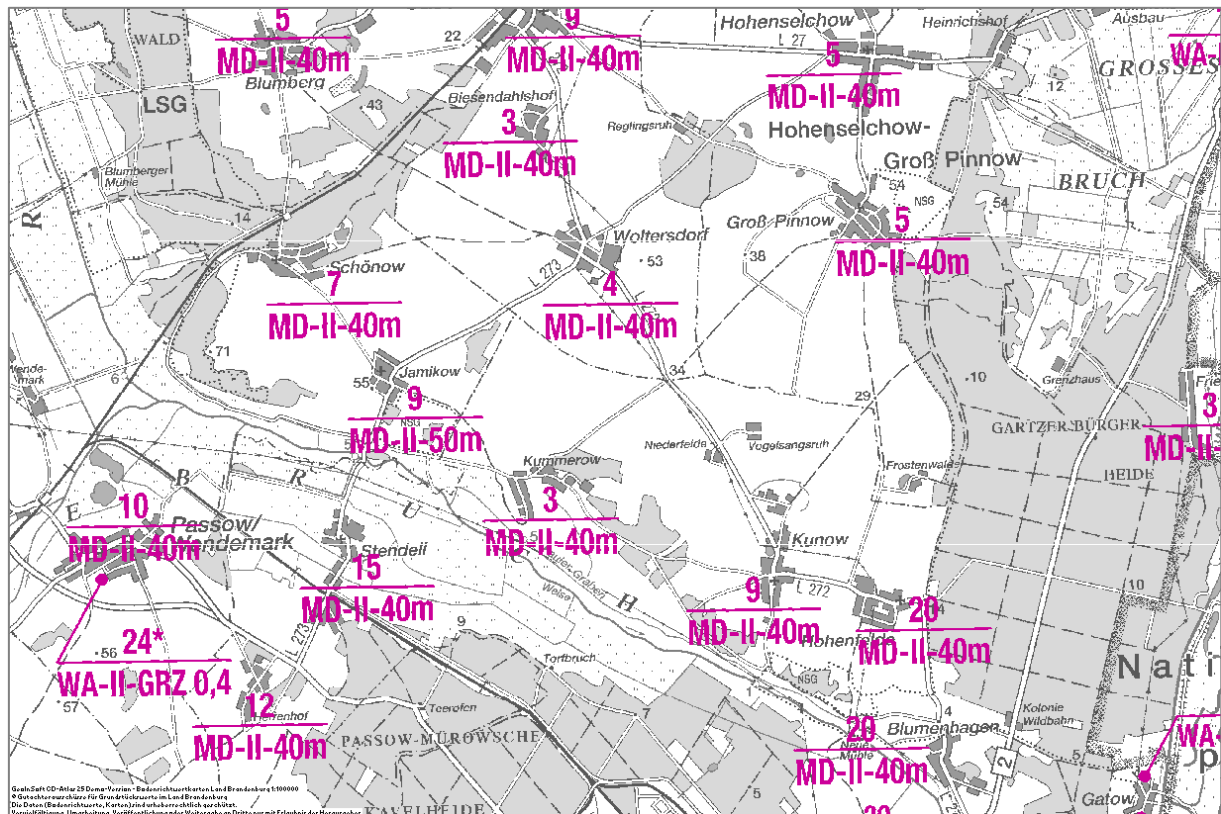
Davon entfielen auf:

erschließungsbeitragspflichtiges Land:	1 Wert
erschließungsbeitragsfreies Land nach BauGB:	292 Werte
erschließungsbeitragsfreies Land nach BauGB u. Kommunalabgabengesetz (KAG):	45 Werte
Gewerbebauflächen:	18 Werte
Sonderbauflächen/Erholung:	17 Werte

Im Vergleich zum Vorjahr sind 3 Bodenrichtwerte für Wohnbauland gestiegen und 2 Werte gefallen. Allgemein liegen die Bodenrichtwerte für Wohnbauland in den Dörfern des Landkreises Uckermark zwischen 3 und 5 EUR/qm. In den vier großen Städten liegen die Bodenrichtwerte in den Eigenheimgebieten zwischen 45 und 70 EUR/qm für voll erschlossene Wohnbauflächen.

Tendenziell lässt sich sagen, dass es in den letzten 10 Jahren wenig Änderungen beim Bodenrichtwertniveau gegeben hat.

### Auszug aus der Bodenrichtwertkarte



### Legende zum Auszug

- Die Bodenrichtwerte werden wie folgt dargestellt:
- 5 Bodenrichtwert in EUR/qm
  - MD-II-40m wertbeeinflussende Merkmale
- Art der baulichen Nutzung:
- WA allgemeines Wohngebiet
  - MD Dorfgebiet
- Angaben zum Bodenrichtwertgrundstück: z. B. II = zweigeschossige Bauweise
- Angaben zum Bodenrichtwertgrundstück: z. B. 40 = 40 m Grundstückstiefe





#### **9.4. Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Grundstücke**

Um unterschiedlichen Wertverhältnissen Rechnung zu tragen, wurde zur Ausweisung der Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Flächen der Landkreis Uckermark auch im Jahr 2008 in drei Zonen unterteilt (siehe dazu auch Pkt. 6.1.).

Sie belaufen sich in den einzelnen Zonen mit Stichtag **01.01.2008** in den folgenden Nutzungsarten auf:

##### **ZONE 1**

<b>Acker :</b>	<b>0,35 EUR/qm</b> bei einer Ackerzahl in der Spanne von 31 – 40.
<b>Grünland :</b>	<b>0,23 EUR/qm</b> bei einer Grünlandzahl in der Spanne von 31 – 40.
<b>Wald :</b>	<b>0,20 EUR/qm.</b>

##### **ZONE 2**

<b>Acker :</b>	<b>0,47 EUR/qm</b> bei einer Ackerzahl in der Spanne von 41 - 50.
<b>Grünland :</b>	<b>0,20 EUR/qm</b> bei einer Grünlandzahl in der Spanne von 31 – 40.
<b>Wald :</b>	<b>0,18 EUR/qm.</b>

##### **ZONE 3**

<b>Acker :</b>	<b>0,39 EUR/qm</b> bei einer Ackerzahl in der Spanne von 41 - 50.
<b>Grünland :</b>	<b>0,21 EUR/qm</b> bei einer Grünlandzahl in der Spanne von 31 – 40.
<b>Wald :</b>	<b>0,15 EUR/qm.</b>

Der Bodenrichtwert für die Nutzungsart **Unland** beläuft sich im Landkreis Uckermark auf **0,06 EUR/qm.**

## 10. Nutzungsentgelte/Mieten

### 10.1. Nutzungsentgelte

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.](#) Allerdings liegen die Ermittlungsstichtage weit zurück, so dass hier auf eine Veröffentlichung verzichtet wurde. Die Ergebnisse, bei denen das Einverständnis zur Veröffentlichung vorliegt, können aber jederzeit in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses nachgefragt werden.

Daten zu frei vereinbarten Nutzungsentgelten liegen [auf Grund der fehlenden gesetzlich vorgeschriebenen Anzeigepflicht von Verpächtern](#) lediglich in sehr geringer Anzahl und ebenfalls nur für ältere Jahrgänge vor, so dass auch hier auf eine Darstellung verzichtet wurde.

## 10.2. Gewerbemieten

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.

Stand: Januar 2008

# IHK Ostbrandenburg GEWERBEMIETSPIEGEL 2008

## Gewerbemiete je Quadratmeter Nutzfläche in Euro

	Ladengeschäfte			Gaststätten		Büro, Kanzleien und Praxen				Produktion und Werkstätten	Lager					
	bis 100 qm	bis 700 qm	bis 100 qm	bis 100 qm	bis 700 qm	... in Einkaufszentren	bis 100 m² gute Lage & gute Ausstattung	bis 100 m² sonstige Lage	bis 700 m² gute Lage & Ausstattung		bis 700m² sonstige Lage	Hallenfläche	Freifläche			
Angermünde	5-9	4-8	6-10	k.A.	7-9	3-7	k.A.	k.A.	0,75-2,5	0,5-2	bis 700 qm	ab 700 qm				
Altlandsberg	k.A.	3-4	6-12	k.A.	7-12	k.A.	5-8	2-4	2,5	1-2,5	0,5-1,5					
Bad Freienwalde	5-7	4-6	k.A.	k.A.	3-6	3-6	1-3	0,5-1								
Beeskow	4-10	k.A.	k.A.	5-15	2,5-10	k.A.	7-10	6-8	3,5-7	k.A.	2,5	k.A.				
Eberswalde	3-8	k.A.	k.A.	4-8	k.A.	4-8	2-5	3-4	1,5-4	1-2	k.A.	k.A.				
Eisenhüttenstadt	4-9	3-7	4,5-10	3,5-9	2,5-5,5	k.A.	4-7	2-6	3-5	1,5-4	0,5-3	k.A.	1,5-2,5	0,5-1,5	0,1-0,7	
Erkner	5-10	4-7	k.A.	k.A.	k.A.	5-8	3-7	k.A.	k.A.	k.A.	0,25-1	k.A.				
Frankfurt (Oder)	4-10	4-7	13-30	4-6	2-4,5	15-18	3,5-6,5	2-4	3-6	3-5	2,5-6,5	1-3	0,5-1,5	1-1,5	0,5	
Fürstenwalde/Spree	4,5-9	3-13	7-20	4-8	7-14	10-30	3,5-8,5	2,5-6	4,5-9	3-6	2-3,5	2-3,5	1,5-2,5	0,25-1	0,1-0,8	
Prenzlau	5-13	5-10	6-11	k.A.	5-8	5-7	4-9	k.A.	2,5-8	k.A.	3-5,5	k.A.	k.A.			
Schwedt/Oder	4-9	2-9	9-15	5-13	4-5	k.A.	10-13	4-8,5	1,5-7	4,5-9	2,5-7	3-5	0,5-2,5	0,5-2	0,1-1	0,1-0,5
Seelow	4,5-6	2-5	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	3,5-6	2-4,5	4-7	k.A.	2-3,5	k.A.	0,5-2	k.A.	0,1-0,5	
Strausberg	5-9	7,5-13	k.A.	k.A.	4-6,5	k.A.	5-8	4-6	4-7	4-6,5	2-3,5	1-2	2-2,5	k.A.	0,5	
Tempin	6-12	6-11	k.A.	k.A.	4,5-13	k.A.	4-8,5	3,5-7	3,5-7,5	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.			

Industrie- und Handelskammer Ostbrandenburg - Puschkinstraße 12 b - 15236 Frankfurt (Oder)

## **11. Aufgaben des Gutachterausschusses und**

### **Oberen Gutachterausschusses**

#### ***11.1. Aufgaben***

Im Land Brandenburg sind ein Oberer Gutachterausschuss, 14 Gutachterausschüsse in den Landkreisen und 4 Gutachterausschüsse in den kreisfreien Städten tätig.

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in den Landkreisen und kreisfreien Städten sind unabhängige Kollegialgremien. Vorsitzende und Mitglieder werden durch das Ministerium des Innern des Landes Brandenburg bestellt.

Gemäß Baugesetzbuch und Gutachterausschuss-Verordnung hat der regionale 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 erforderlichen Daten (Indexreihen, Marktanpassungsfaktoren etc.)

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

Zur Erfüllung seiner Aufgaben bedient sich der Gutachterausschuss einer Geschäftsstelle.

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

Dem Oberen Gutachterausschuss obliegen folgende Aufgaben:

- Erarbeitung einer jährlichen Übersicht über den Grundstücksmarkt des Landes
- Empfehlungen zu besonderen Problemen der Wertermittlung und Erstellung von landesweiten Übersichten und Analysen
- Erstattung von Obergutachten auf Antrag eines Gerichtes in einem gerichtlichen Verfahren oder einer Behörde in einem gesetzlichen Verfahren

Die Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses ist beim Landesbetrieb Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg, Dienstort Frankfurt/O, angesiedelt. Sie bereitet den Grundstücksmarktbericht, landesweite Übersichten und Analysen sowie die Obergutachten vor.

## ***11.2. Gebühren für Leistungen der Gutachterausschüsse***

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.

Nachfolgend 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*

<i>im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau</i>	320 Euro
--	----------

### *Erstattung von Gutachten über das ortsübliche*

<i>Nutzungsentgelt für vergleichbar genutzte Grundstücke</i>	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

*Bodenrichtwertkarte* 30 Euro

*Grundstücksmarktbericht* 22,50 Euro

*Grundstücksmarktbericht Brandenburg* 30 Euro



## Anhang

### *Anschriften der Gutachterausschüsse im Land Brandenburg*

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 <a href="mailto:oberer.gutachterausschuss@geobasis-bb.de">oberer.gutachterausschuss@geobasis-bb.de</a>
Barnim	Am Markt 1 16225 Eberswalde	Postfach 10 04 46 16204 Eberswalde	03334/2 14 19 46 03334/2 14 29 46 <a href="mailto:Gutachterausschuss@kvbarnim.de">Gutachterausschuss@kvbarnim.de</a>
Dahme-Spreewald	Reutergasse 12 15907 Lübben	Postfach 14 41 15904 Lübben	03546/20 27 59 03546/20 12 64 <a href="mailto:gaa@dahme-spreewald.de">gaa@dahme-spreewald.de</a>
Elbe-Elster	Nordpromenade 4a 04916 Herzberg	Postfach 47 04912 Herzberg	03535/46 27 06 03535/46 27 30 <a href="mailto:gutachterausschuss@lkee.de">gutachterausschuss@lkee.de</a>
Havelland	Waldemardamm 3 14641 Nauen	Postfach 12 20 14632 Nauen	03321/40 36 181 03321/40 36 181 <a href="mailto:gaa@havelland.de">gaa@havelland.de</a>
Märkisch-Oderland	Klosterstr. 14 15344 Strausberg	Klosterstr. 14 15331 Strausberg	03341/35 49 05 03341/35 49 97 <a href="mailto:geschaeftsstelle-gaa@landkreismol.de">geschaeftsstelle-gaa@landkreismol.de</a>
Oberhavel	Rungestr. 20 16515 Oranienburg	Postfach 10 01 45 16501 Oranienburg	03301/60 15 581 03301/60 15 580 <a href="mailto:gutachterausschuss@oberhavel.de">gutachterausschuss@oberhavel.de</a>
Oberspreewald-Lausitz	Parkstr. 4-7 03205 Calau	Parkstr. 4-7 03205 Calau	03541/87 05 391 03541/87 05 310 <a href="mailto:gaa@osl-online.de">gaa@osl-online.de</a>
Oder-Spree	Spreinsel 1 15848 Beeskow	Postfach 15841 Beeskow	03366/35 17 10 03366/35 17 18 <a href="mailto:gutachterausschuss@landkreis-oder-spree.de">gutachterausschuss@landkreis-oder-spree.de</a>

Fortsetzung:

<b>GAA</b>	<b>Sitz der Geschäftsstelle</b>	<b>Postanschrift</b>	<b>Telefon Telefax eMail</b>
Ostprignitz-Ruppin	Perleberger Str. 21 16866 Kyritz	Perleberger Str. 21 16866 Kyritz	033971/62 492 033971/62 409 <a href="mailto:gutachter@kva-opr.de">gutachter@kva-opr.de</a>
Potsdam-Mittelmark	Lankeweg 4 14513 Teltow	Postfach 11 38 14801 Belzig	03328/31 83 11 03328/31 83 15 <a href="mailto:gaa@potsdam-mittelmark.de">gaa@potsdam-mittelmark.de</a>
Prignitz	Industriestr. 1 19348 Perleberg	Industriestr. 1 19348 Perleberg	03876/71 37 92 03876/71 37 94 <a href="mailto:gutachterausschuss@lkprignitz.de">gutachterausschuss@lkprignitz.de</a>
Spree-Neiße	Vom-Stein-Str. 30 03050 Cottbus	Postfach 10 01 36 03141 Forst	0355/49 91 22 15 0355/49 91 21 11 <a href="mailto:katasteramt@lkspn.de">katasteramt@lkspn.de</a>
Teltow-Fläming	Am Nuthefließ 2 14943 Luckenwalde	Am Nuthefließ 2 14943 Luckenwalde	03371/60 84 201 03371/60 89 221 <a href="mailto:gutachterausschuss@teltow-flaeming.de">gutachterausschuss@teltow-flaeming.de</a>
Uckermark	Dammweg 11 16303 Schwedt/O	Postfach 1265 17282 Prenzlau	03332/441 816 03332/441850 <a href="mailto:gaa@uckermark.de">gaa@uckermark.de</a>
Brandenb. an der Havel	Klosterstr. 14 14770 Brandenburg	Stadtverwaltung Brandenburg 14767 Brandenburg	03381/58 62 03 03381/58 62 04 <a href="mailto:gutachter@stadt-brb.brandenburg.de">gutachter@stadt-brb.brandenburg.de</a>
Cottbus	K.-Marx-Str. 67 03044 Cottbus	Postfach 10 12 35 03012 Cottbus	0355/61 24 213 0355/61 24 203 <a href="mailto:gutachterausschuss@cottbus.de">gutachterausschuss@cottbus.de</a>
Frankfurt/O	Goepelstr.38 15234 Frankfurt/O	Postfach 13 63 15203 Frankfurt/O	0335/55 26 204 0335/55 26 299 <a href="mailto:gutachter@frankfurt-oder.de">gutachter@frankfurt-oder.de</a>
Potsdam	Hegelallee 6-10; Haus 1 14467 Potsdam	Stadtverwaltung 14461 Potsdam	0331/28 93 182 0331/28 92 575 <a href="mailto:gutachterausschuss@rathaus.potsdam.de">gutachterausschuss@rathaus.potsdam.de</a>

## ***Verzeichnis der amtsfreien Gemeinden und Ämter im Landkreis Uckermark***

### ***Einwohnerzahlen***

Im Landkreis Uckermark gibt es gegenwärtig 8 amtsfreie Gemeinden sowie 5 Ämter mit 26 amtsangehörigen Gemeinden. 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: 30.06.2007

Flächen: 15.12.2003

Bevölkerungsdichte = 44,57 Einwohner/km<sup>2</sup>

Quelle: Landkreis Uckermark; Landesbetrieb für Datenverarbeitung und

Statistik Brandenburg

<b>Amt Brüssow (Uckermark)</b>		
<b>Gemeinde</b>	<b>Einwohner</b>	<b>Fläche</b>
	<b>gesamt</b>	<b>in km<sup>2</sup></b>
Brüssow, Stadt	2.238	101,02
Carmzow-Wallmow	708	31,86
Göritz	846	25,42
Schenkenberg	640	30,04
Schönfeld	691	29,03
<b>gesamt</b>	<b>5.123</b>	<b>217,37</b>

<b>Amt Gartz (Oder)</b>		
Gemeinde	Einwohner	Fläche
	gesamt	in km <sup>2</sup>
Casekow	2.260	94,10
Gartz (Oder), Stadt	2.529	61,69
Hohenselchow - Groß Pinnow	869	41,10
Mescherin	770	30,96
Tantow	733	35,37
<b>gesamt</b>	<b>7.161</b>	<b>263,22</b>

<b>Amt Gerswalde</b>		
Gemeinde	Einwohner	Fläche
	gesamt	in km <sup>2</sup>
Flieth-Stegelitz	693	46,60
Gerswalde	1.745	96,79
Milmersdorf	1.793	62,85
Mittenwalde	447	22,87
Temmen-Ringenwalde	691	63,18
<b>gesamt</b>	<b>5.369</b>	<b>292,29</b>

<b>Amt Gramzow</b>		
Gemeinde	Einwohner	Fläche
	gesamt	in km <sup>2</sup>
Gramzow	2.053	65,67
Grünow	976	34,88
Oberuckersee	1.887	84,91
Randowtal	1.079	63,71
Uckerfelde	1.084	45,93
Zichow	629	32,15
<b>gesamt</b>	<b>7.708</b>	<b>327,24</b>

<b>Amt Oder-Welse</b>		
Gemeinde	Einwohner	Fläche
	gesamt	in km <sup>2</sup>
Berkholz-Meyenburg	1.275	11,53
Mark Landin	1.150	44,26
Pinnow	966	12,93
Schöneberg	875	46,38
Passow	1.643	51,34
<b>gesamt</b>	<b>5.909</b>	<b>166,44</b>

<b>amtsfreie Gemeinden</b>		
Gemeinde	Einwohner	Fläche
	gesamt	in km <sup>2</sup>
Stadt Angermünde	14.931	326,44
Boitzenburger Land	4.011	215,93
Stadt Lychen	3.766	110,52
Nordwestuckermark	5.046	253,14
Stadt Prenzlau	20.636	142,18
Stadt Schwedt/O	36.302	200,11
Stadt Templin	17.033	377,06
Uckerland	3.291	166,19
<b>gesamt</b>	<b>105.016</b>	<b>1.791,57</b>

<b>Landkreis Uckermark</b>		
Gemeinde/Amt	Einwohner	Fläche
	gesamt	in km <sup>2</sup>
Brüssow (Uckermark)	5.123	217,37
Gartz(Oder)	7.161	263,22
Gerswalde	5.369	292,29

<b>Landkreis Uckermark</b>		
Gramzow	7.708	327,24
Oder-Welse	5.909	166,44
Stadt Angermünde	14.931	326,44
Boitzenburger Land	4.011	215,93
Stadt Lychen	3.766	110,52
Nordwestuckermark	5.046	253,14
Stadt Prenzlau	20.636	142,18
Stadt Schwedt/O	36.302	200,11
Stadt Templin	17.033	377,06
Uckerland	3.291	166,19
<b>LK Uckermark</b>	<b>136.286</b>	<b>3.058,13</b>

### Bevölkerungsentwicklung

<u>Gebietsstand</u>	<u>Einwohnerzahl</u>	<u>Veränderung in Prozent,</u> jeweils zum Vorjahr
30.06.2005	140.503	
30.09.2006	137.800	- 1,92
30.06.2007	136.286	- 1,10

## *Anschriften*

### **Stadt Angermünde**

Markt 24  
16278 Angermünde

Telefon: 03331/26 00 0      FAX: 03331/26 00 45  
E-Mail: [stadt@angermuende.de](mailto:stadt@angermuende.de)  
Internet: [www.angermuende.de](http://www.angermuende.de)

### **Stadt Prenzlau**

Am Steintor 4  
17291 Prenzlau

Telefon: 03984/75 0      FAX 03984/75 40 99  
E-Mail: [stadtverwaltung@prenzlau.de](mailto:stadtverwaltung@prenzlau.de)  
Internet: [www.prenzlau.de](http://www.prenzlau.de)

### **Stadt Schwedt/Oder**

Lindenallee 25-29  
16303 Schwedt/Oder

Telefon: 03332/44 60      FAX: 03332/22 11 6  
E-Mail: [stadt@schwedt.de](mailto:stadt@schwedt.de)  
Internet: [www.schwedt.de](http://www.schwedt.de)

### **Stadt Templin**

Prenzlauer Allee 7  
17268 Templin

Telefon: 03987/20 30 0      FAX: 03987/20 30 104  
E-Mail: [stadt@templin.de](mailto:stadt@templin.de)  
Internet: [www.templin.de](http://www.templin.de)

### **Stadt Lychen**

Am Markt 1  
17279 Lychen

Telefon: 039888/60 55 0      FAX: 039888/60 599  
E-Mail: stadtverwaltung@lychen.de  
Internet: www.lychen.de

### **Gemeinde Boitzenburger Land**

Templiner Straße 17  
17268 Boitzenburger Land

Telefon: 039889/61 43 0      FAX: 039889/61 45 8  
E-Mail: boitzenburger-land@t-online.de  
Internet: www.gemeinde-boitzenburger-land.de

### **Gemeinde Nordwestuckermark**

Amtsstraße 8  
17291 Nordwestuckermark

Telefon: 039852/47 91 00      FAX: 039852/214  
E-Mail: kontakt@gemeinde-nordwestuckermark.de  
Internet: www.gemeinde-nordwestuckermark.de

### **Gemeinde Uckerland**

Hauptstraße 35  
17337 Uckerland

Telefon: 039745/86 10      FAX: 039745/86 15 5  
E-Mail: gemeinde-uckerland@t-online.de  
Internet: www.uckerland.de



### **Amt Brüssow (Uckermark)**

Prenzlauer Straße 8  
17326 Brüssow

Telefon: 039742/86 00      FAX: 039742/86 01 5  
E-Mail: amt-bruessow@t-online.de  
Internet: www.amt-bruessow.de

Amtsangehörige Gemeinden: Stadt Brüssow, Gemeinden Carmzow-Wallmow, Göritz, Schenkenberg, Schönfeld

### **Brandenburg-Vorpommersches Amt Gartz (Oder)**

Kleine Klosterstraße 153  
16307 Gartz (Oder)

Telefon: 033332/77 0      FAX: 033332/77 15 1  
E-Mail: amtsdirektor@gartz.de  
Internet: www.gartz.de

Amtsangehörige Gemeinden: Stadt Gartz (Oder), Gemeinden Casekow, Hohenselchow-Groß Pinnow, Mescherin, Tantow

### **Amt Gerswalde**

Dorfmitte 14a  
17268 Gerswalde

Telefon: 039887/75 80      FAX: 039887/75 83 0  
E-Mail: info@amt-gerswalde.de  
Internet: www.amt-gerswalde.de

Amtsangehörige Gemeinden: Gemeinden Flieth-Stegelitz, Gerswalde, Milmersdorf, Mittenwalde, Temmen-Ringenwalde

### **Amt Gramzow**

Poststraße 25  
17291 Gramzow

Telefon: 039861/60 01 0      FAX: 039861/60 06 0  
E-Mail: info@amt-gramzow.de  
Internet: www.amt-gramzow.de

**Amt Gramzow**

Amtsangehörige Gemeinden: Gemeinden Gramzow, Grünow, Oberuckersee, Randowtal, Uckerfelde, Zichow

**Amt Oder-Welse**

Gutshof 1  
16278 Pinnow

Telefon: 033335/71 90      FAX : 033335/7 19 40  
E-Mail: amt\_oder-welse@t-online.de  
Internet: www.amt-oder-welse.de

Amtsangehörige Gemeinden: Gemeinden Berkholz-Meyenburg, Mark Landin, Pinnow, Schöneberg, Passow

## Stichwortverzeichnis

<b>B</b> iogasanlagen.....	S. 40
<b>C</b> ampingplätze .....	S. 39
<b>E</b> igentumswohnungen .....	S.57
<b>E</b> inkaufsmärkte .....	S. 61
<b>E</b> inwohnerzahlen.....	S. 74
<b>E</b> rbbaurechte .....	S. 23
<b>E</b> rholungsgrundstücke.....	S. 40
<b>F</b> reilager .....	S. 41
<b>F</b> orstwirtschaftliche Flächen .....	S. 36
<b>G</b> ehwegsflächen .....	S. 41
<b>G</b> ewerbemieten .....	S. 67
<b>G</b> ebührenordnung .....	S. 70
<b>K</b> läranlagen .....	S. 41
<b>K</b> leingärten .....	S. 41
<b>L</b> andwirtschaftliche Betriebe.....	S. 61
<b>L</b> andwirtschaftliche Höfe.....	S. 38
<b>L</b> andwirtschaftliche Flächen .....	S. 26
<b>L</b> iegenschaftszinssätze.....	S. 54 u. 60
<b>M</b> arktanpassungsfaktoren .....	S. 51
<b>M</b> ülldeponien.....	S. 42
<b>Ö</b> kologische Ausgleichsflächen.....	S. 42
<b>P</b> arkplätze .....	S. 23
<b>R</b> ohbauland .....	S. 22
<b>S</b> portplätze.....	S. 42
<b>V</b> erkehrsflächen .....	S. 43
<b>W</b> asserflächen/Seen .....	S. 42
<b>W</b> assergrundstücke .....	S. 44
<b>W</b> ege, private.....	S. 44
<b>W</b> indenergieanlagen.....	S. 44
<b>Z</b> wangsversteigerungsobjekte.....	S. 61