

Grundstücksmarktbericht

2008



Stolpe bei Angermünde

**Bericht über die Entwicklung des
Grundstücksmarktes**

für den Landkreis Uckermark

2008

Impressum

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

Telefon: 03332 441816
Telefax: 03332 441850
E-Mail: gaa@uckermark.de
Internet: 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

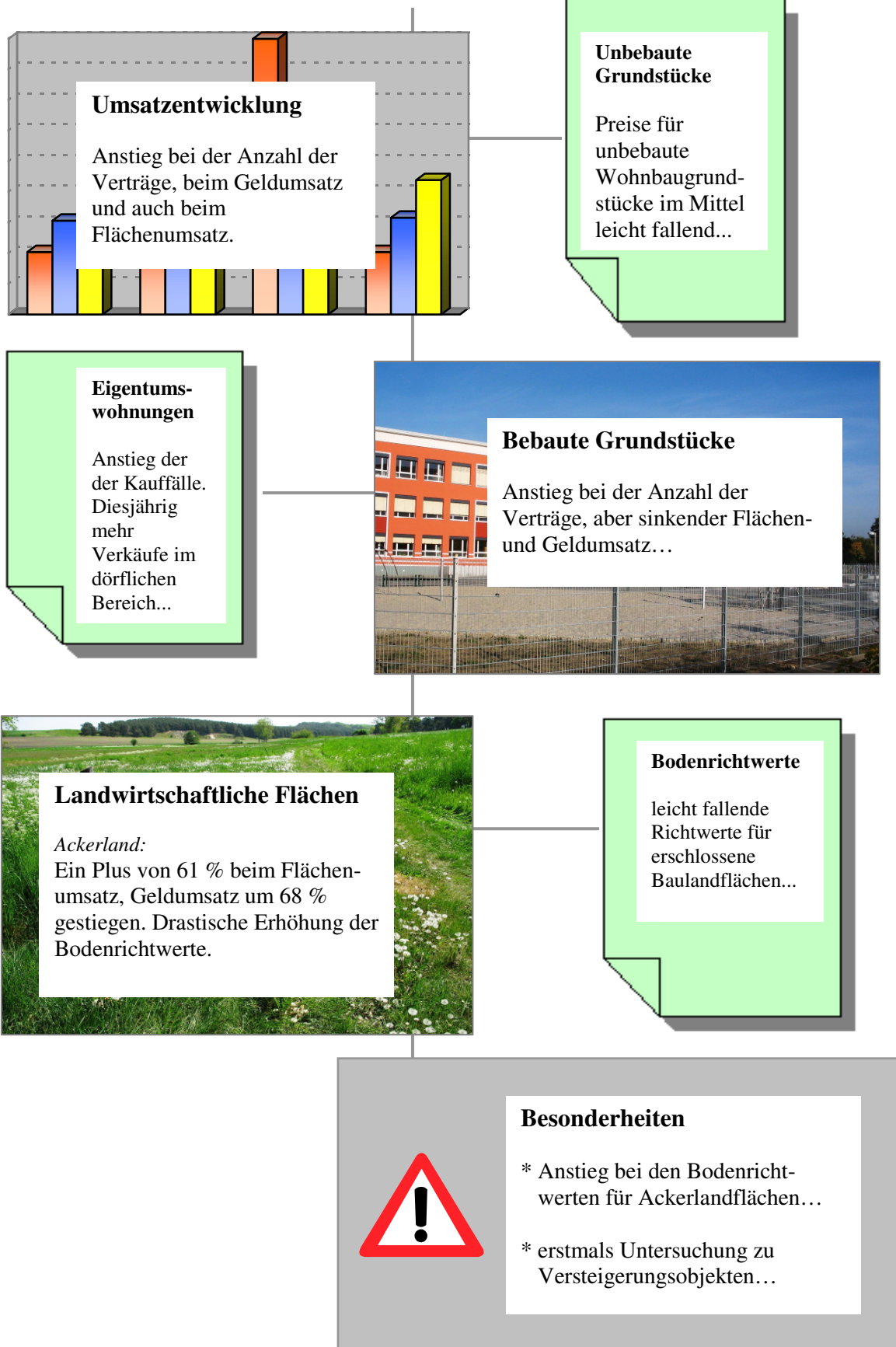
Vervielfältigung und Verbreitung des Grundstücksmarktberichts ist nur mit Genehmigung des Herausgebers gestattet. Eine auszugsweise Vervielfältigung ist mit Quellenangabe gestattet.

| | |
|---|-----------|
| 1. DER GRUNDSTÜCKSMARKT IN KÜRZE | 7 |
| 2. ZIELSETZUNG DES GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHTES | 8 |
| 3. RAHMENDATEN ZUM GRUNDSTÜCKSMARKT | 9 |
| 3.1. Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen | 9 |
| 4. ÜBERSICHT ÜBER DIE UMSÄTZE | 10 |
| 4.1. Vertragsvorgänge | 10 |
| 4.2. Geldumsatz | 11 |
| 4.3. Flächenumsatz | 12 |
| 5. BAULAND | 13 |
| 5.1. Allgemeines | 13 |
| 5.2. Individueller Wohnungsbau | 14 |
| 5.3. Geschosswohnungsbau | 19 |
| 5.4. Gewerbliche Bauflächen | 19 |
| 5.5. Bauerwartungsland und Rohbauland | 20 |
| 5.6. Sonstiges Bauland | 21 |
| 5.7. Erbbaurechte | 21 |
| 6. LAND- UND FORSTWIRTSCHAFTLICHE GRUNDSTÜCKE | 22 |
| 6.1. Allgemeines | 22 |
| 6.2. Landwirtschaftliche Flächen | 23 |
| 6.3. Forstwirtschaftliche Flächen | 35 |
| 6.4. Landwirtschaftliche Höfe (Wohnhäuser mit diversen landwirtschaftlichen Gebäuden) | 37 |
| 6.5. Landwirtschaftliche Wege | 37 |
| 6.6. Begünstigtes Agrarland | 38 |
| 7. SONSTIGE UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE | 38 |
| 7.1. Biogasanlagen | 38 |
| 7.2. Dauerkleingärten | 38 |
| 7.3. Erholungsgrundstücke | 38 |

| | |
|--|-----------|
| 7.4. Freilager | 39 |
| 7.5. Gehwegflächen | 39 |
| 7.6. Kläranlagen | 40 |
| 7.7. Mülldeponien | 40 |
| 7.8. Ökologische Ausgleichsflächen | 40 |
| 7.9. Radwege | 40 |
| 7.10. Seen | 41 |
| 7.11. Sportplätze | 41 |
| 7.12. Verkehrsflächen (Straßen) | 41 |
| 7.13. Verkehrsbegleitflächen | 42 |
| 7.14. Wege, private | 42 |
| 7.15. Windenergieanlagen (geplante) | 43 |
| 8. BEBAUTE GRUNDSTÜCKE | 44 |
| 8.1. Allgemeines | 44 |
| 8.2. Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser | 45 |
| 8.3. Reihenhäuser, Doppelhaushälften | 52 |
| 8.4. Eigentumswohnungen | 53 |
| 8.5. Teileigentum | 55 |
| 8.6. Mehrfamilienhäuser | 55 |
| 8.7. Geschäfts- und Verwaltungsgebäude | 56 |
| 8.8. Gewerbe- und Industrieobjekte | 57 |
| 8.9. Sonstige bebaute Grundstücke | 57 |
| 9. BODENRICHTWERTE | 58 |
| 9.1. Gesetzlicher Auftrag | 58 |
| 9.2. Bodenrichtwerte für Bauland | 59 |
| 9.3. Besondere Bodenrichtwerte | 60 |
| 9.4. Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Grundstücke | 61 |
| 10. NUTZUNGSENTGELTE/MIETEN | 62 |
| 10.1. Nutzungsentgelte | 62 |

| | |
|---|-----------|
| 10.2. Gewerbemieten | 63 |
| 11. AUFGABEN DES GUTACHTERAUSSCHUSSES UND | 64 |
| OBEREN GUTACHTERAUSSCHUSSES | 64 |
| 11.1. Aufgaben | 64 |
| 11.2. Gebühren für Leistungen der Gutachterausschüsse | 66 |
| ANHANG | 68 |
| Anschriften der Gutachterausschüsse im Land Brandenburg | 68 |
| Verzeichnis der amtsfreien Gemeinden und Ämter im Landkreis Uckermark | 70 |
| Einwohnerzahlen | 70 |
| Anschriften | 74 |
| STICHWORTVERZEICHNIS | 78 |

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.

Der jährlich erscheinende Grundstücksmarktbericht wird mit dem Ziel erstellt, die gemäß BauGB sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten, wie zum Beispiel abgeleitete Indexreihen und Marktanpassungsfaktoren für bebaute Grundstücke zu veröffentlichen, sowie eine Übersicht über den Immobilienmarkt des Landkreises Uckermark zu geben.

Des Weiteren soll allgemein über die Tätigkeit des Gutachterausschusses informiert werden, um zu zeigen, welches weitere Datenmaterial dort vorliegt, welches aus Einzeluntersuchungen gewonnen wurde und der Lösung spezieller Fragestellungen dienen kann.

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. Der Sitz der Verwaltung des Landkreises ist in Prenzlau.

Als Standort einer der deutschen Spitzenraffinerien und zweier großer Papierwerke ist die Stadt Schwedt/O das industrielle Herz der Uckermark und bildet einen der Wachstumskerne des Landes Brandenburg.

Neben der Chemie-, Kunststoff-, und Papierindustrie erlebt die Energiewirtschaft im Landkreis eine dynamische Entwicklung. Prenzlau profiliert sich immer mehr als „Stadt der erneuerbaren Energien“. Neue Entwicklungsimpulse für die traditionell wettbewerbsfähige und gewichtige uckermärkische Landwirtschaft ergeben sich zum einen durch die zunehmende Nutzung erneuerbarer Energiequellen (Biomasse), zum anderen tritt die Raffinerie als industrieller Abnehmer landwirtschaftlicher Erzeugnisse auf.

Der Wald- und Seenreichtum stellt sowohl für die starke holzverarbeitende Industrie in Milnersdorf als auch für die Entwicklung des Tourismus eine attraktive Ressource dar, von der der landschaftlich und kulturhistorisch besonders reizvolle Teilraum Templin - Lychen - Boitzenburg sowie die Stadt Angermünde vornehmlich profitieren.

Die Tourismusbranche befindet sich seit Jahren im Aufwind und ist zu einem sehr wichtigen Wirtschaftsfaktor geworden. Zu weiteren Wachstumsbranchen der Uckermark gehören die Metallverarbeitung, die Logistik und die Ernährungswirtschaft.

Basisdaten (Gebietsstand: 31.12.2007, Flächen: 15.12.2003)

| | | |
|---------------------|---|---|
| Bundesland | - | Brandenburg |
| Verwaltungssitz | - | Prenzlau |
| Fläche | - | 3.058,13 km ² |
| Einwohner | - | 134.958 (Einwohnerzahlen nach Gemeinden → siehe Anhang) |
| Bevölkerungsdichte | - | 44,13 Einwohner/km ² |
| Verwaltungsstruktur | - | 5 Städte, 5 Ämter und 3 amtsfreie Gemeinden |

4. Übersicht über die Umsätze

4.1. Vertragsvorgänge

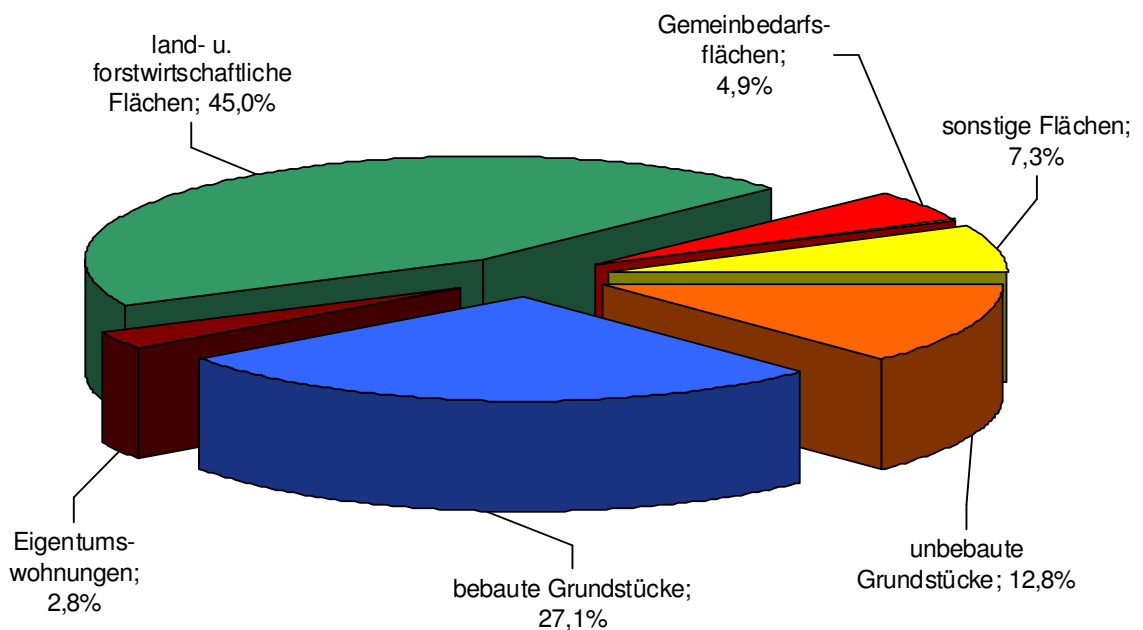
Im Berichtsjahr wurden in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses 2.247 notarielle Kaufverträge ausgewertet.

Dies bedeutet im Vergleich zum Vorjahr einen Anstieg um 164 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

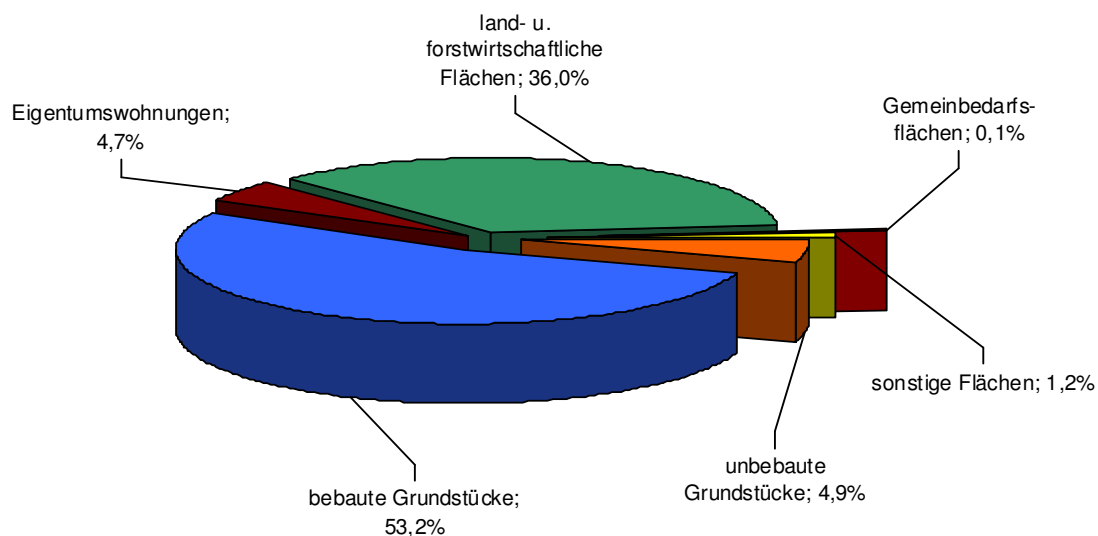
Auf dem Grundstücksmarkt des Landkreises Uckermark wurden im Berichtszeitraum 103,1 Mio. EUR umgesetzt. Damit ist im Vergleich zum Vorjahr eine Steigerung um 5,9 Mio. EUR zu verzeichnen. Eine deutliche Umsatzsteigerung ergab sich bei den Teilmärkten „Eigentumswohnungen“ und „Land- und forstwirtschaftliche Flächen“, hier dürfte wohl insbesondere der Preissprung bei den Ackerlandflächen für den Anstieg verantwortlich sein.

In allen anderen Teilmärkten sank der Geldumsatz bzw. blieb gleich.

Den Geldumsatz der einzelnen Teilmärkte zeigen nachfolgende Tabelle und Diagramm:

| Teilmärkte | Umsatz in Mio. EUR | |
|---------------------------------------|--------------------|------|
| | 2007 | 2008 |
| unbebaute Grundstücke | 5,7 | 5,1 |
| bebaute Grundstücke | 60,5 | 54,8 |
| Eigentumswohnungen | 2,8 | 4,8 |
| land- u. forstwirtschaftliche Flächen | 26,6 | 37,1 |
| Gemeinbedarfsflächen | 0,1 | 0,1 |
| sonstige Flächen | 1,5 | 1,2 |

Anteile der Teilmärkte am Gesamtgeldumsatz (in Prozent)



4.3. Flächenumsatz

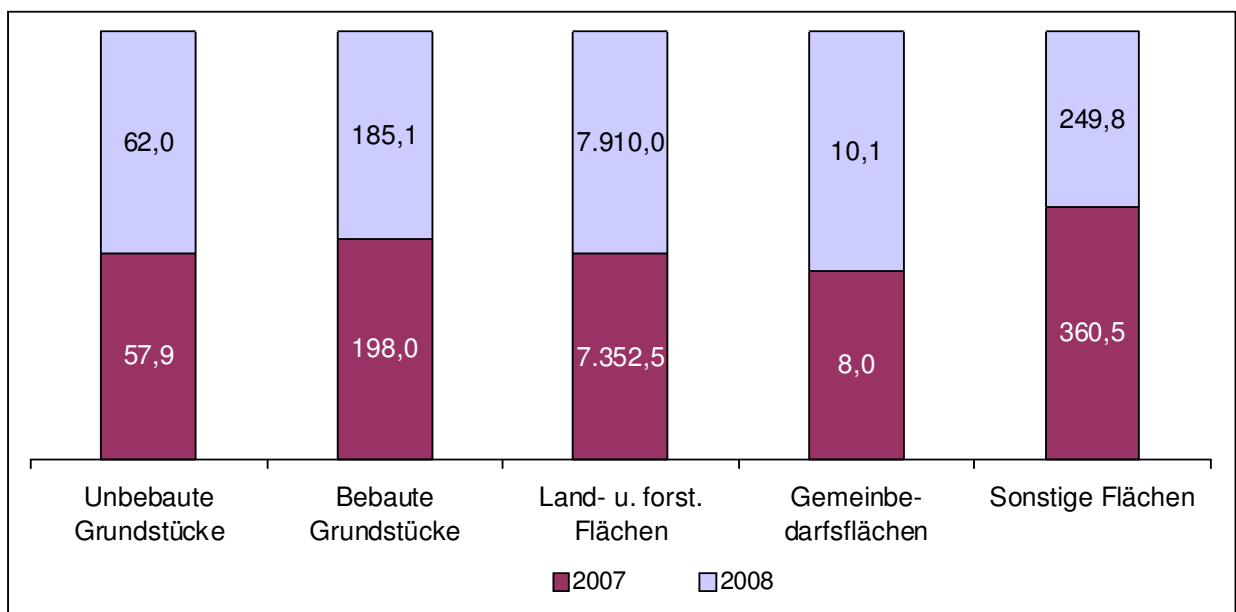
Der Flächenumsatz ist im Vergleich zum Vorjahr gestiegen.

Er betrug im Vorjahr 7.977 ha und stieg im Berichtsjahr auf 8.417 ha. Die Umsatzsteigerung ist hauptsächlich für den Teilmarkt „Gemeinbedarfsflächen“ zu verzeichnen. Hier wurden insbesondere Verkehrsflächen und Verkehrsbegleitflächen veräußert bzw. erworben.

Ein starker Rückgang des Flächenumsatzes ist für den Teilmarkt „Sonstige Flächen“ zu registrieren.

Eine Einzelübersicht gibt das Diagramm:

Anteile Teilmärkte am Flächenumsatz in ha – Berichtszeitraum und Vorjahr



| | unbebaute Grundstücke | bebaute Grundstücke | land- u. forstwirtschaft. Flächen | Gemeinbedarfsflächen | sonstige Flächen |
|------|-----------------------|---------------------|-----------------------------------|----------------------|------------------|
| 2008 | 62,0 ha | 185,1 ha | 7.910,0 ha | 10,1 ha | 249,8 ha |
| 2007 | 57,9 ha | 198,0 ha | 7.352,5 ha | 8,0 ha | 360,5 ha |
| in % | plus ~ 7,1 % | minus ~ 6,5 % | plus ~ 7,6 % | plus ~ 26,3 % | minus ~ 30,7 % |

5. Bauland

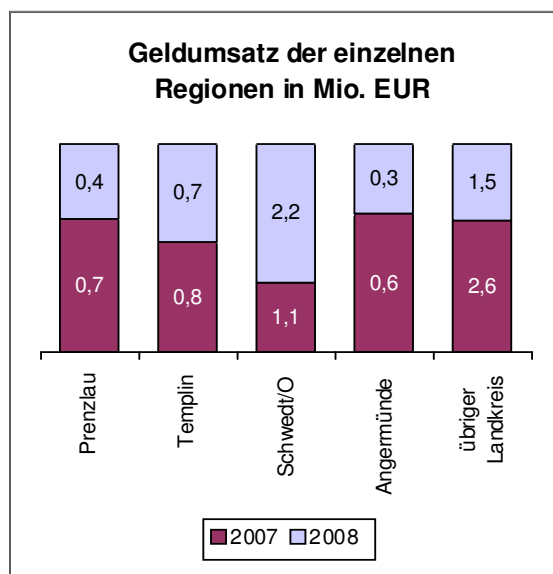
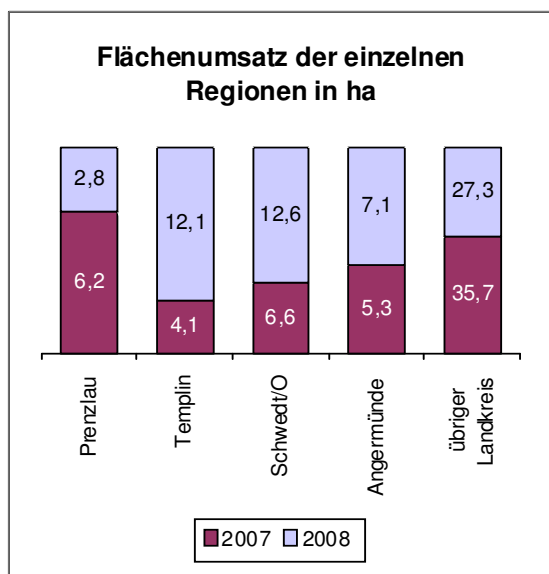
5.1. Allgemeines

Beim Teilmarkt „Unbebaute Grundstücke“ ist im Vergleich zum Vorjahr die Anzahl der Verträge sowie der Flächenumsatz geringfügig gestiegen. Im Gegensatz dazu ist beim Geldumsatz ein leichter Rückgang festzustellen.

Eine Ausnahme bildet die Region Schwedt/O. Hier ist sowohl der Flächenumsatz als auch der Geldumsatz deutlich gestiegen. In der Region Templin dagegen ist, trotz Verdreifachung des Flächenumsatzes, ein sinkender Geldumsatz zu verzeichnen. Dies weist darauf hin, dass ein Großteil der umgesetzten Flächen zu sehr 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>2006</i> | <i>2007</i> | <i>2008</i> |
|------------------------------|-------------|-------------|-------------|
| Anzahl der Verträge | 310 | 281 | 288 |
| Flächenumsatz in ha | 46,1 | 57,9 | 62,0 |
| Geldumsatz in Mio. EUR | 4,4 | 5,7 | 5,1 |



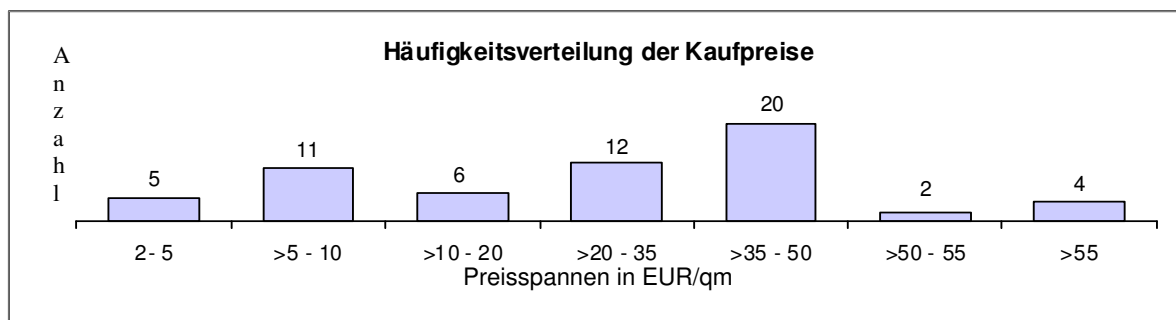
5.2. Individueller Wohnungsbau

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

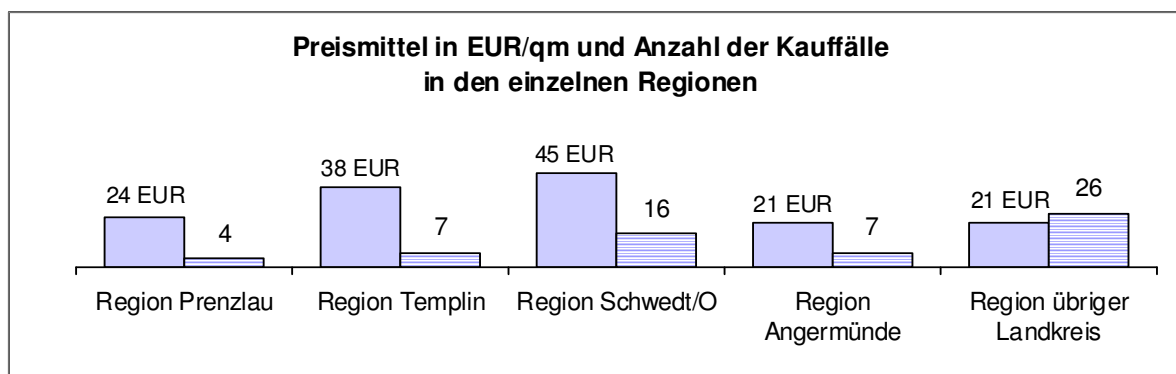
Erschließungsbeitragsfreie Grundstücke

Das Preisniveau lag hier im Berichtsjahr zwischen 3,00 und 79,00 EUR/qm, der Mittelwert bei 29,00 EUR/qm. Die Häufigkeitsverteilung der Kaufpreise stellt sich dabei wie folgt dar:



Wie die vorstehende Grafik zeigt, liegen die meisten Kauffälle in einem Preisbereich von > 20 bis 50 EUR/qm, da auch die Quadratmeterpreise in neuen Eigenheimgebieten die Grenze von 50 EUR je qm kaum mehr überschreiten.

Eine regionale Übersicht der Preismittel und der Anzahl der Kauffälle zeigt nachfolgendes Diagramm:



Erschließungsbeitragspflichtige Grundstücke

Für erschließungsbeitragspflichtige Objekte war im Berichtsjahr kein Kauffall zu verzeichnen.

5.2.2. Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

5.2.2.1. Preisentwicklung

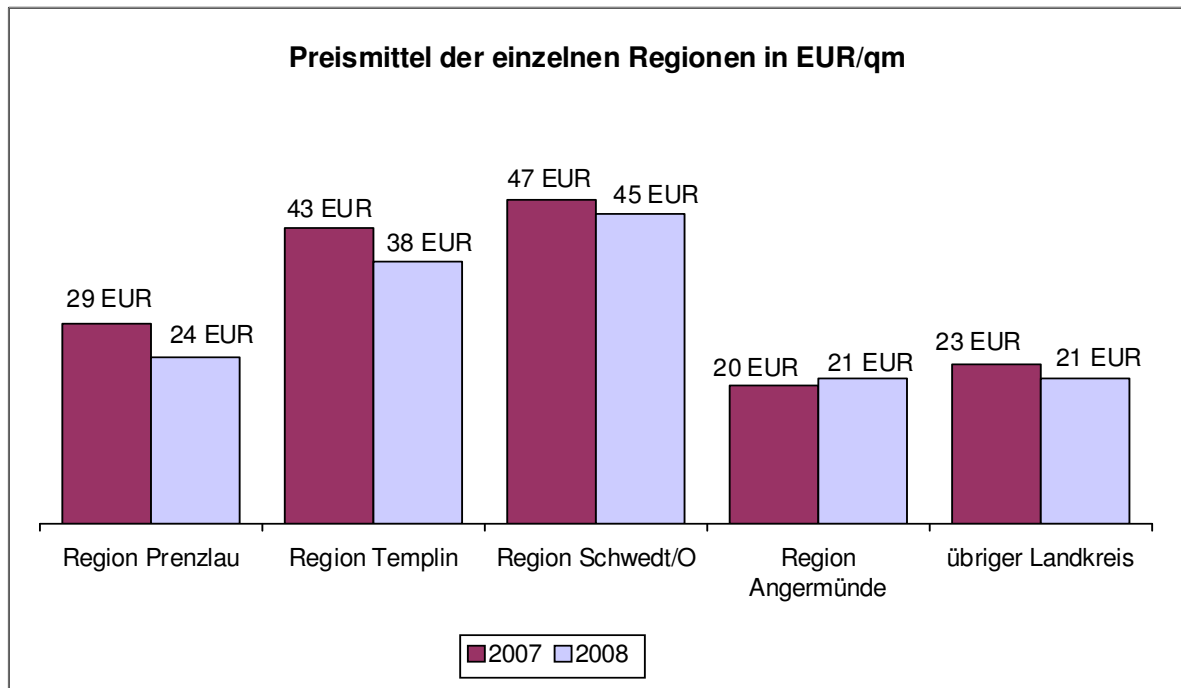
Erschließungsbeitragsfreie Grundstücke

Die Preisentwicklung ist im Berichtsjahr im Vergleich zum Vorjahr geringfügig fallend. Lag das Preisniveau 2007 im Mittel bei 30,00 EUR/qm, so fiel es im Berichtsjahr auf die schon erwähnten 29,00 EUR/qm.

Dies betraf, mit Ausnahme der Region Angermünde, den gesamten Landkreis. In der Region Angermünde stieg das Preismittel nur unwesentlich um 1 EUR/qm.

Relativ stabil ist das Preismittel, wie auch schon in den Vorjahren, in den Regionen Schwedt/O und übriger Landkreis. Hier ist auch die höchste Anzahl von Kauffällen zu verzeichnen.

Regionaler Vergleich:

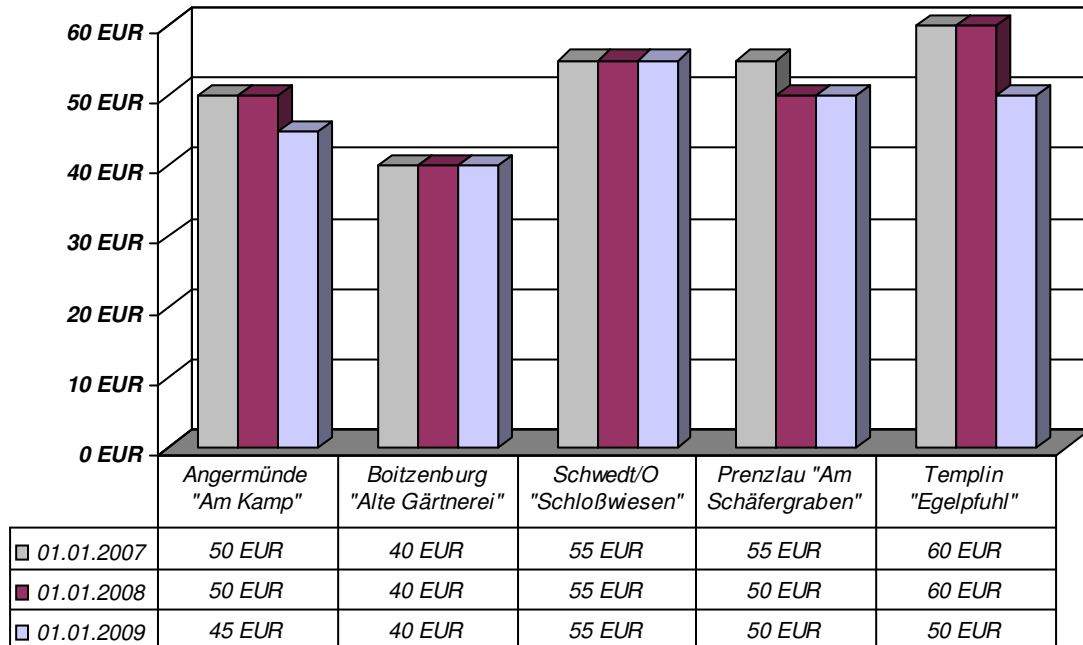


In den voll erschlossenen (erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG) Eigenheimgebieten musste bei drei städtischen Standorten auf Grund fallender Kaufpreise der Bodenrichtwert abgesenkt werden. Im Eigenheimgebiet „Röpersdorfer Straße“ in Prenzlau fiel der Bodenrichtwert um 3 EUR/qm und im Gebiet „Am Kamp“ in Angermünde um 5 EUR/qm. Einen deutlichen Rückgang erfuhr der Bodenrichtwert im Eigenheimgebiet „Egelpfuhl“ in Templin, er sank hier um beträchtliche 10 EUR/qm. Für das Eigenheimgebiet „Am Kraftverkehr“ in Schwedt/O wurde zum Stichtag 01.01.2009 erstmals ein Wert erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG beschlossen.

Erschließungsbeitragsfreie Grundstücke nach BauGB und KAG (Stichtag 01.01.2009)

| <i>Lage</i> | | <i>Bodenrichtwerte in EUR/qm</i> |
|-------------|-----------------------|----------------------------------|
| Angermünde | „Am Kamp“ | 45,00 |
| | „Ahornweg“ | 55,00 |
| Boitzenburg | „Alte Gärtnerei“ | 40,00 |
| Milmersdorf | | 22,00 |
| Prenzlau | „Baumschule“ | 46,00 |
| | „Am Schäfergraben“ | 50,00 |
| | „Röpersdorfer Straße“ | 42,00 |
| Schwedt/O | „Schloßwiesen“ | 55,00 |
| | „Kastanienallee“ | 55,00 |
| | „Am Holzhafen“ | 62,00 |
| | „Bootsweg“ | 50,00 |
| | „Kraftverkehr“ | 50,00 |
| Templin | „Kuckucksheim“ | 50,00 |
| | „Altes Sägewerk“ | 60,00 |
| | „Annenwalder Weg“ | 45,00 |
| | „Egelpfuhl“ | 50,00 |
| Zützen | „Kirschallee“ | 45,00 |

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



Erschließungsbeitragspflichtige Grundstücke in Eigenheimgebieten

Für erschließungsbeitragspflichtige Flächen liegt zum Stichtag 01.01.2009 kein Bodenrichtwert vor. Ein Vergleich zum Vorjahr ist somit nicht möglich.

5.2.2.2. Bodenpreisindexreihen

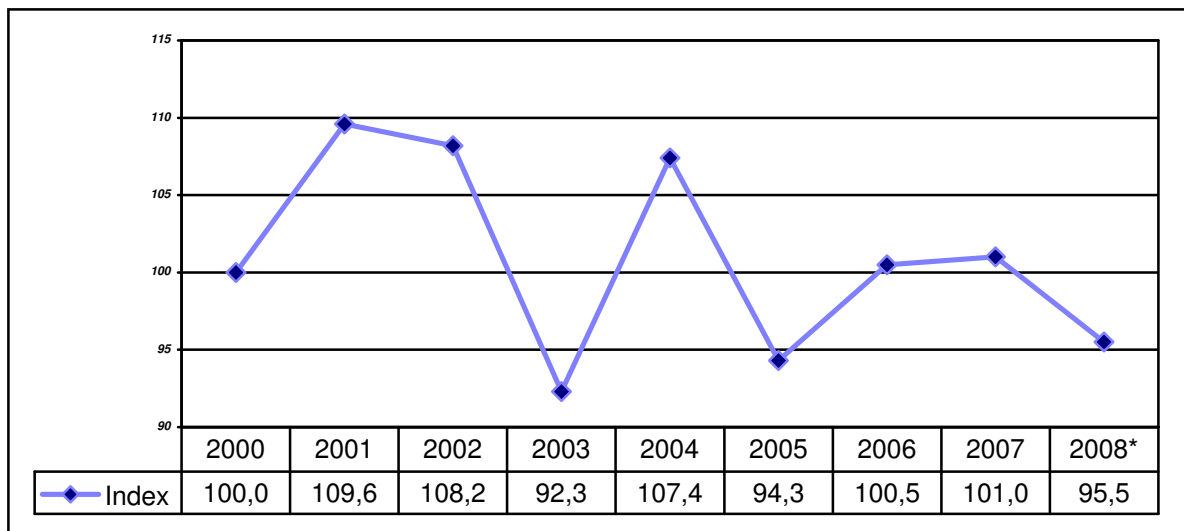
Mit Indexreihen sollen Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst werden. Als Basisjahr wurde für die Indexreihen das Jahr 2000 gewählt.

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: 477
- Untersuchungszeitraum 2000 bis 2008
- nur private Erwerber
- ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse: keine, außer Zukauf und kommunales Bauland



* Die Werte für 2008 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 ≤ 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 keine Kauffälle vor.

Erschließungsbeitragspflichtige Grundstücke

Für erschließungsbeitragspflichtige Grundstücke liegen ebenfalls keine Kauffälle vor.

5.3.2. Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

Auf Grund der fehlenden Kauffälle im Berichtsjahr muss auf einen Vorjahresvergleich und die Darstellung einer Indexreihe verzichtet werden.

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

Für das Berichtsjahr liegen keine Kauffälle vor.

Erschließungsbeitragspflichtige Grundstücke

Für erschließungsbeitragspflichtige Grundstücke lagen im Berichtsjahr keine Kauffälle vor.

5.4.2. Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

Auf Grund der fehlenden Kauffälle im Berichtsjahr muss auf eine Aussage zur Preisentwicklung und die Darstellung einer Bodenpreisindexreihe verzichtet werden.

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 2006, 2007 und 2008 für beide Entwicklungsstufen wurde untersucht, in welcher Relation die Kaufpreise zu den Bodenrichtwerten für erschließungsbeitragsfreie Baulandflächen stehen.

Für Flächen der Entwicklungsstufe *Bauerwartungsland* konnte festgestellt werden, dass sich die Kaufpreise durchschnittlich in einer Spanne von 20 % bis 60 % des jeweiligen Bodenrichtwertes für erschließungsbeitragsfreie Baulandflächen bewegten.

Bei Flächen der Entwicklungsstufe *Rohbauland* lagen die Kaufpreise durchschnittlich in einer Spanne von 50 % bis 100 % des jeweiligen Bodenrichtwertes für erschließungsbeitragsfreie Baulandflächen.

5.6. Sonstiges Bauland

5.6.1. unbebaute Wassergrundstücke zur Wohnbebauung

In Auswertung vorhandener Kauffälle der Jahre 2006 bis 2008, wo unbebaute Wohnbauflächen in direkter Wasserlage oder nur durch den Uferstreifen getrennt, angekauft wurden, wurde festgestellt, dass sich die Kaufpreise in einer Spanne von 100 % bis 170 % des jeweiligen Bodenrichtwertes für Bauland lagen. Es wurden hierzu 7 verwertbare Kauffälle analysiert.

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. Anzumerken ist, dass die gegenwärtige Tendenz eher fallend ist. Als Berechnungsgrundlage für den Bodenwert diente jeweils der Bodenrichtwert.

Unbebaute Grundstücke

| | <i>Erbbauzins</i> |
|---------------------|-------------------------|
| Wohnen, individuell | durchschnittlich 2,72 % |
| Gewerbe/Sonstiges | durchschnittlich 5,11 % |

Bebaute Grundstücke

| | <i>Erbbauzins</i> |
|---------------------|-------------------------|
| Wohnen, individuell | durchschnittlich 3,51 % |
| Gewerbe/Sonstiges | durchschnittlich 4,70 % |

6. Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

6.1. Allgemeines

Im Geschäftsjahr 2008 wurden 963 Kaufverträge über land- u. forstwirtschaftliche Flächen durch die Geschäftsstelle ausgewertet.

Diese hatten einen Flächenumsatz von 7.895,8 ha und einen Geldumsatz von 37 Mio. Euro.

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 |

Grundstücksmarktbericht Landkreis Uckermark 2008

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

| Fläche in ha | Zone 1 Ackerzahlen | | | | | Verträge Anzahl | Kaufpreismittel EUR/qm |
|------------------------------|-----------------------|--|--------------------------------------|---------|------|--------------------|---------------------------|
| | <=20 | 21 - 30 | 31 - 40 | 41 - 50 | > 50 | | |
| 0,3 - 1,0 | 0,46 0,20 | 0,86 0,27 0,47 0,54 | 0,71 0,47 0,44 | 0,90 | | 10 | 0,53 |
| > 1,0 - 5,0 | | 0,20 0,35 0,42 0,49 0,25 0,44 0,50 | 0,35 0,37 0,55 0,59 0,81 | 0,53 | | 13 | 0,45 |
| > 5,0 - 10,0 | 0,13 0,36 | 0,30 | 0,32 0,34 0,41 0,40 0,96 | | | 8 | 0,40 |
| > 10,0 - 20,0 | | | 0,53 0,90 | | 0,70 | 3 | 0,71 |
| > 20,0 | 0,86 | | 0,40 0,67 | | | 3 | 0,64 |
| Anzahl der Verträge | 5 | 12 | 17 | 2 | 1 | 37 | |
| Kaufpreismittel in EUR/qm | 0,40 | 0,42 | 0,54 | 0,72 | 0,70 | | 0,50 |

Grundstücksmarktbericht Landkreis Uckermark 2008

| Fläche in ha | Zone 2 Ackerzahlen | | | | | Verträge Anzahl | Kaufpreismittel EUR/qm |
|------------------------------|-----------------------|---------|----------------------|--|--------------|--------------------|---------------------------|
| | <= 20 | 21 - 30 | 31 - 40 | 41 - 50 | > 50 | | |
| 0,3 - 1,0 | | 0,41 | 0,78 0,82 0,70 | 0,69 0,64 0,59 | 0,73 | 8 | 0,67 |
| > 1,0 - 5,0 | | | 0,50 0,58 0,43 | 0,47 0,50 0,60 0,63 0,70 0,46 0,86 0,95 0,67 0,80 0,79 0,68 0,91 | 0,72 | 18 | 0,66 |
| > 5,0 - 10,0 | | | 0,64 | 0,57 0,70 0,78 0,45 0,69 0,80 0,69 0,65 0,88 | 0,47 | 11 | 0,67 |
| > 10,0 - 20,0 | | | 0,54 0,68 | 0,50 | 1,20 1,16 | 5 | 0,82 |
| > 20,0 | | | 0,54 | 1,10 1,20 1,21 | | 4 | 1,01 |
| Anzahl der Verträge | 0 | 1 | 10 | 30 | 5 | 46 | |
| Kaufpreismittel in EUR/qm | 0 | 0,41 | 0,62 | 0,73 | 0,86 | | 0,71 |

Grundstücksmarktbericht Landkreis Uckermark 2008

| Fläche in ha | Zone 3 Ackerzahlen | | | | | Verträge Anzahl | Kaufpreismittel EUR/qm |
|------------------------------|-----------------------|--|--|--------------------------------------|------|--------------------|---------------------------|
| | <= 20 | 21 - 30 | 31 - 40 | 41 - 50 | > 50 | | |
| 0,3 - 1,0 | 0,25 | 0,53 | | 0,68 0,74 0,35 0,68 0,74 | | 7 | 0,57 |
| > 1,0 - 5,0 | 0,65 | 0,25 0,41 0,35 0,60 0,55 0,61 | 0,10 0,25 0,40 0,55 0,60 0,67 0,83 0,64 0,75 | 0,32 0,74 0,80 | 0,68 | 20 | 0,54 |
| > 5,0 - 10,0 | | 0,54 0,72 | 0,39 0,40 0,42 0,65 0,30 | 0,52 0,64 | | 9 | 0,51 |
| > 10,0 - 20,0 | | | 0,65 | 0,42 0,50 | | 3 | 0,52 |
| > 20,0 | | | 0,65 0,75 | | | 2 | 0,70 |
| Anzahl der Verträge | 2 | 9 | 17 | 12 | 1 | 41 | |
| Kaufpreismittel in EUR/qm | 0,45 | 0,51 | 0,53 | 0,59 | 0,68 | | 0,54 |

Die Auswertungskriterien für die vorab aufgeführten Kauffälle waren:

- ausgewertete Kauffälle des Zeitraumes 01.01.2008 bis 31.12.2008
- Flächengröße: ≥ 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 | Kaufpreismittel EUR/qm |
|------------------------------|--------------------------|----------------------|--------------|---------|--------|--------------------|---------------------------|
| | ≤ 20 | 21 - 30 | 31 - 40 | 41 - 50 | > 50 | | |
| 0,2 - 1,0 | | 0,27 0,23 0,12 | | | | 3 | 0,21 |
| > 1,0 - 5,0 | | 0,30 | 0,29 0,25 | | | 3 | 0,28 |
| > 5,0 - 10,0 | | | | | | 0 | |
| > 10,0 - 20,0 | | | | | | 0 | |
| > 20,0 | | | | | | 0 | |
| Anzahl der Verträge | 0 | 4 | 2 | 0 | 0 | 6 | |
| Kaufpreismittel in EUR/qm | 0 | 0,23 | 0,27 | 0 | 0 | 0 | 0,24 |

Grundstücksmarktbericht Landkreis Uckermark 2008

| Fläche in ha | Zone 2 Grünlandzahlen | | | | | Verträge Anzahl | Kaufpreismittel EUR/qm |
|------------------------------|--------------------------|----------------------|----------------------|---------|------|--------------------|---------------------------|
| | -20 | 21 - 30 | 31 - 40 | 41 - 50 | > 50 | | |
| 0,2 - 1,0 | | 0,29 0,26 0,32 | 0,19 0,33 0,25 | 0,30 | | 7 | 0,28 |
| > 1,0 - 5,0 | | 0,14 | 0,30 | | | 2 | 0,22 |
| > 5,0 - 10,0 | | | 0,11 | | | 1 | 0,11 |
| > 10,0 - 20,0 | | | | 0,20 | | 1 | 0,20 |
| > 20,0 | | | | | | 0 | |
| Anzahl der Verträge | 0 | 4 | 5 | 2 | 0 | 11 | |
| Kaufpreismittel in EUR/qm | 0 | 0,25 | 0,24 | 0,25 | 0 | 0 | 0,24 |

Grundstücksmarktbericht Landkreis Uckermark 2008

| Fläche in ha | Zone 3 Grünlandzahlen | | | | | Verträge Anzahl | Kaufpreismittel EUR/qm |
|------------------------------|---------------------------------|--------------|----------------------|---------|------|--------------------|---------------------------|
| | <= 20 | 21 - 30 | 31 - 40 | 41 - 50 | > 50 | | |
| 0,2 - 1,0 | | | 0,35 | | | 1 | 0,35 |
| > 1,0 - 5,0 | 0,27 | 0,46 0,52 | 0,25 0,18 0,25 | 0,52 | | 7 | 0,35 |
| > 5,0 - 10,0 | | | 0,24 0,47 | | | 2 | 0,36 |
| > 10,0 - 20,0 | | | | | | 0 | |
| > 20,0 | | | | | | 0 | |
| Anzahl der Verträge | 1 | 2 | 6 | 1 | 0 | 10 | |
| Kaufpreismittel in EUR/qm | 0,27 | 0,49 | 0,29 | 0,52 | 0 | | 0,35 |

Die Auswertungskriterien für die vorab aufgeführten Kauffälle waren:

- ausgewertete Kauffälle des Zeitraumes 01.01.2008 bis 31.12.2008
- Flächengröße: ≥ 2.000 qm
- ungewöhnliche u. persönliche Verhältnisse: keine
- selbständige Objekte
- weitere wertbeeinflussenden Umstände: keine
- Besonderheiten bei der Preisvereinbarung: keine
- Lage: ortsferne Flächen

6.2.2. Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

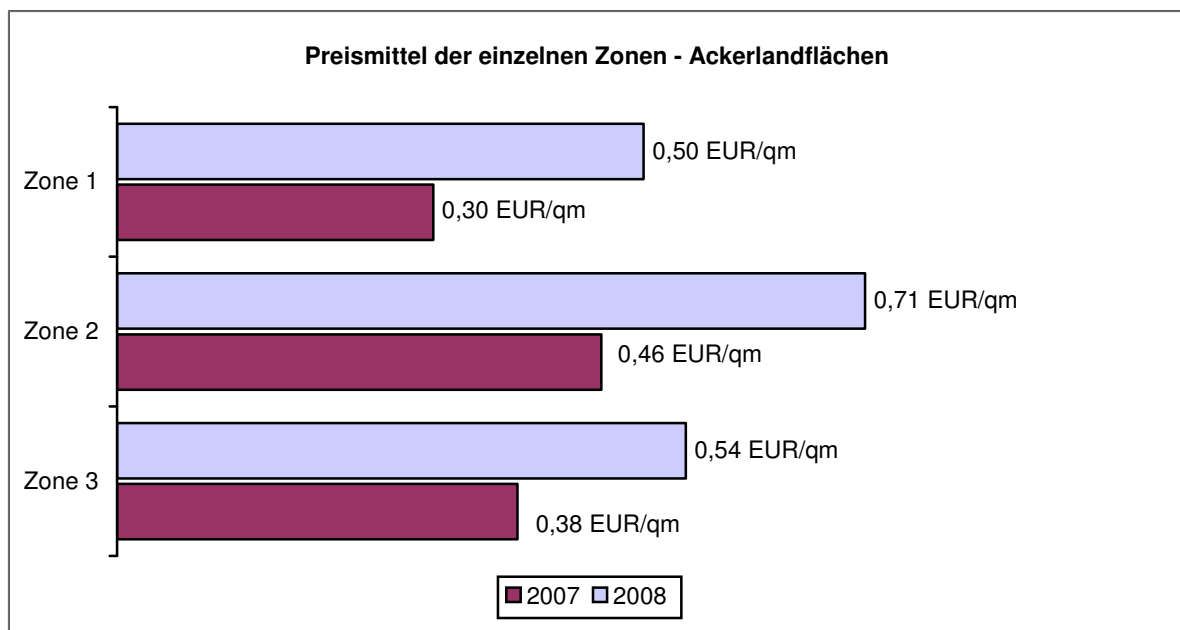
6.2.2.1. Preisentwicklung

Ackerlandflächen

Im Vergleich zum Vorjahr ist das Preismittel in allen drei Zonen gestiegen. Besonders drastisch ist der Anstieg in der Zone 2 des Landkreises. Das Preismittel erhöhte sich hier um 0,25 EUR/qm.

Aber auch in den anderen beiden Zonen ist eine deutliche Aufwärtsbewegung des Preises zu verzeichnen.

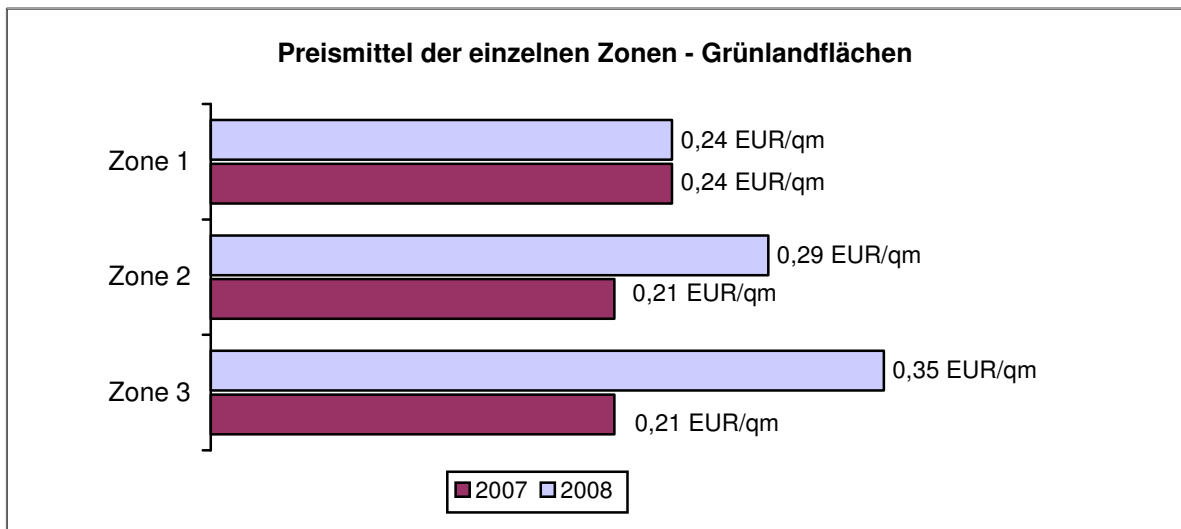
Zonaler Vergleich:



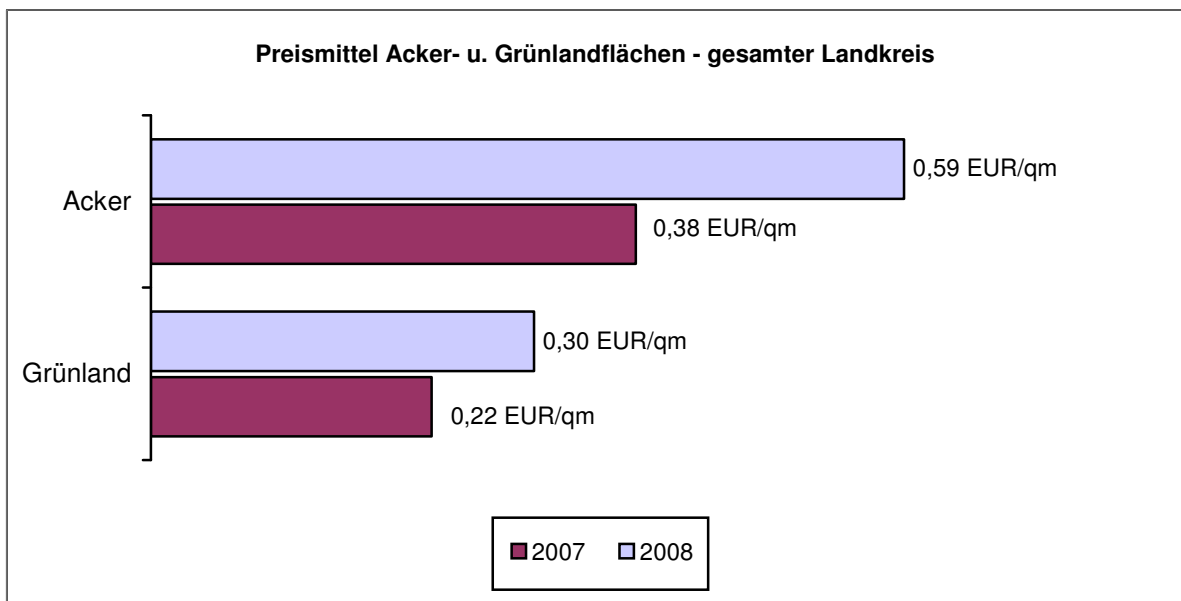
Grünlandlandflächen

Im Vergleich zu den Ackerlandflächen ist das Preismittel bei den Grünlandflächen nicht so stark steigend. So blieb das Preismittel in der Zone 1 gleich. In der Zone 2 ist ein mittlerer Preisanstieg und in der Zone 3 ein deutlicher Preisanstieg zu registrieren.

Zonaler Vergleich:



Preisentwicklung im gesamten Landkreis (Zusammenfassung aller drei Zonen)



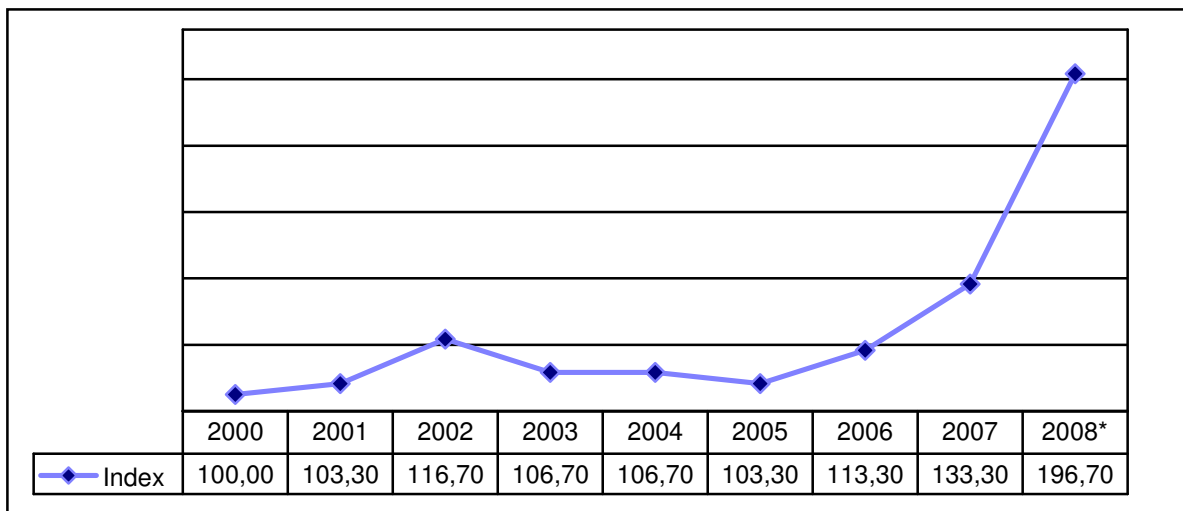
6.2.2.2. Bodenpreisindexreihen

Indexreihe – Ackerlandflächen

Kriterien:

- Basisjahr 2000 = 100
- Anzahl der Kauffälle: 609
- Untersuchungszeitraum 2000 bis 2008
- Veräußerer: Privatpersonen, Bund, sonstige juristische Personen; Erwerber: Privatpersonen, sonstige juristische. Personen
- Ackerlandflächen im gesamten Landkreis, Flächengröße ≥ 3.000 qm
- keine ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnisse, keine weiteren wertbeeinflussenden Umstände
- Lagemerkmal: landwirtschaftliche Flächen, ortsfern

Darstellung der Indexreihe:



* Die Werte für 2008 können noch Veränderungen unterliegen

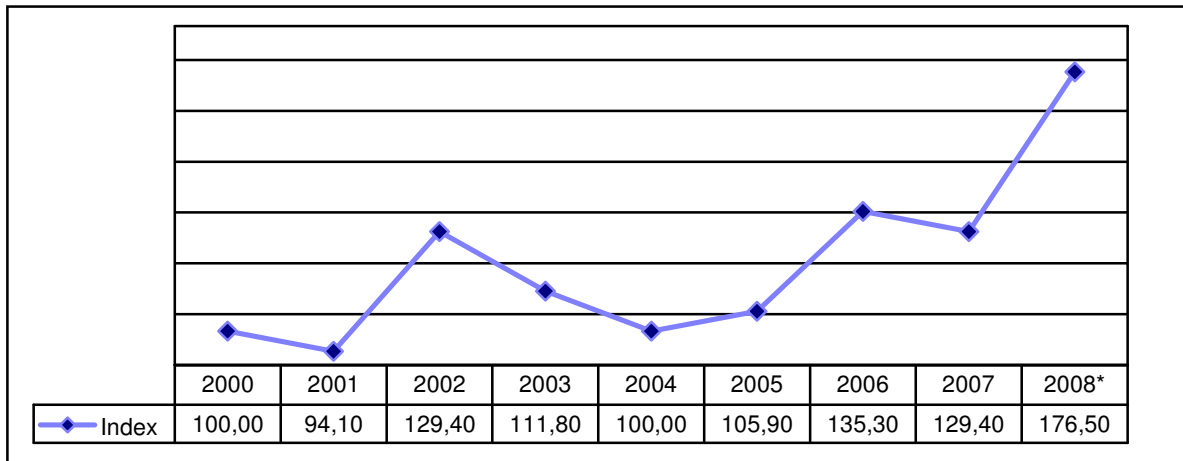
Indexreihe – Grünlandflächen

Kriterien:

- Basisjahr 2000 = 100, Anzahl der Kauffälle: 142
- Untersuchungszeitraum 2000 bis 2008
- Veräußerer: Privatpersonen, Bund, Kommune, sonstige juristische Personen; Erwerber: Privatpersonen, sonstige juristische Personen

- Grünlandflächen im gesamten Landkreis, Flächengröße ≥ 2.000 qm
- keine ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnisse, keine weiteren wertbeeinflussenden Umstände
- Lagemerkmale: landwirtschaftliche Flächen, ortsfern

Darstellung der Indexreihe:



* Die Werte für 2008 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 84 Verträge vor. Diese gliedern sich wie folgt auf:

Ackerland: 54 Verträge mit einem Flächenumsatz von insgesamt 2.489,5 ha und einem durchschnittlichen Preis von 0,41 EUR/qm.

Grünland: 30 Verträge mit einem Flächenumsatz von insgesamt 266 ha und einem durchschnittlichen Preis von 0,23 EUR/qm.

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

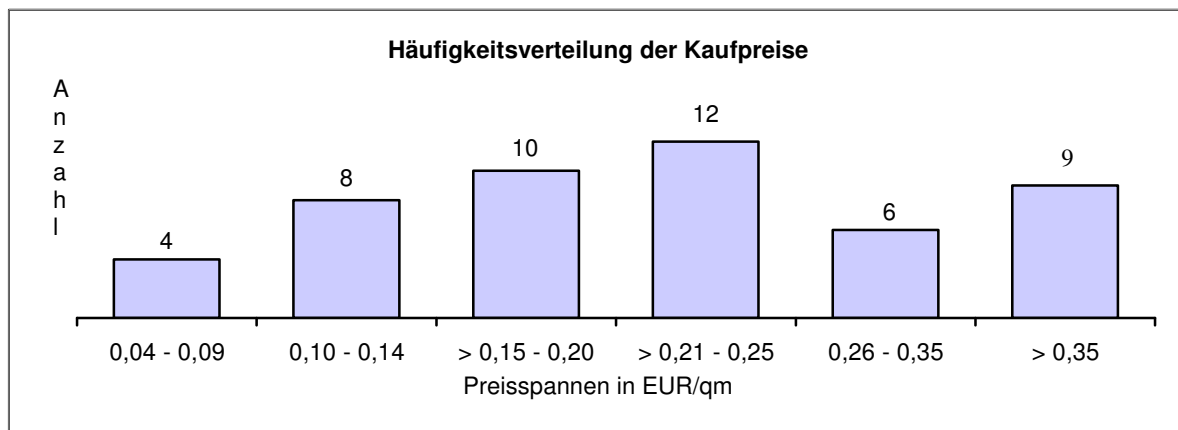
6.3. Forstwirtschaftliche Flächen

6.3.1. Preisniveau

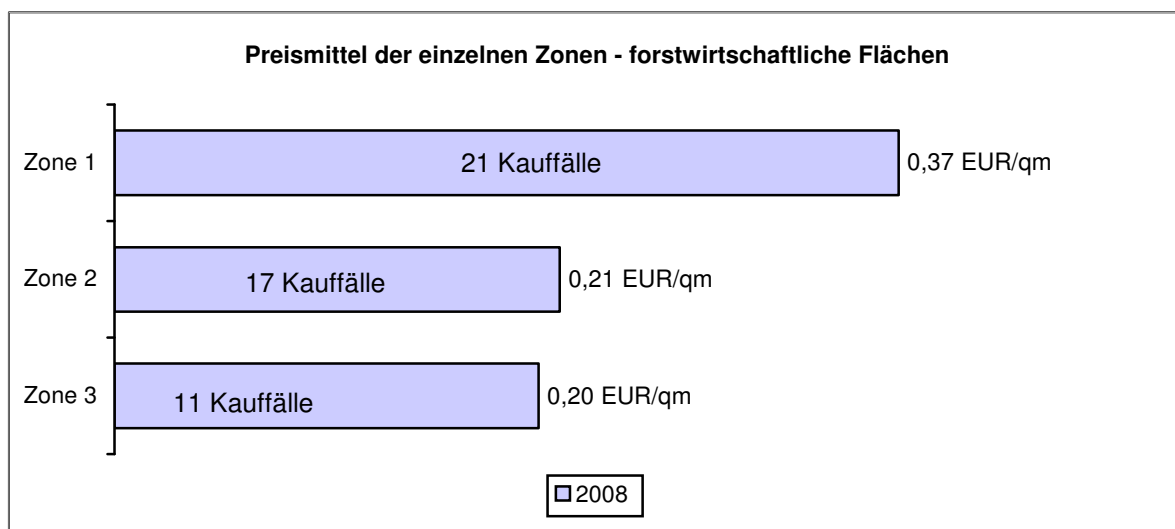
Das Preisniveau bei den forstwirtschaftlichen Flächen lag im Berichtsjahr zwischen 0,04 und 1,97 EUR/qm, der Mittelwert aller betrachteten Kauffälle bei 0,28 EUR/qm. Dieser Mittelwert und auch das aufgeführte Preismittel der einzelnen Zonen sind jedoch nicht dem Bodenrichtwert gleichzusetzen.

Zur Auswertung wurden 49 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:



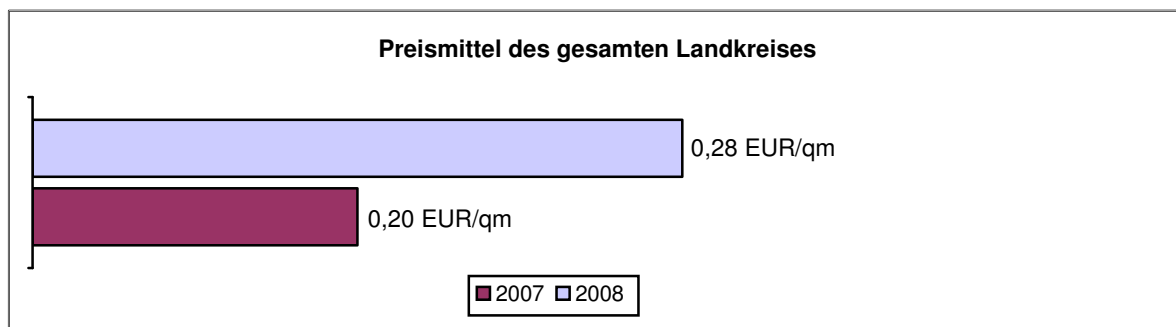
Zonaler Vergleich:



6.3.2. Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihe

6.3.2.1. Preisentwicklung

Im Vergleich zum Vorjahr ist das Preismittel insgesamt um 0,08 EUR/qm gestiegen.

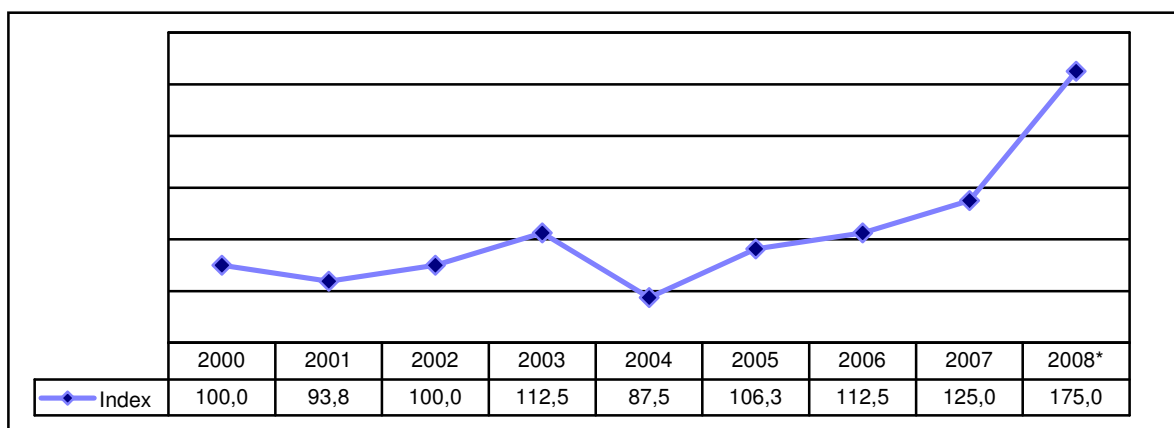


6.3.2.2. Bodenpreisindexreihe

Kriterien:

- Basisjahr 2000 = 100, Anzahl der Kauffälle: 624
- Untersuchungszeitraum 2000 bis 2008
- selbst. forstwirtschaftliche Flächen im gesamten Landkreis, Flächengröße > = 3.000 qm
- keine ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnisse, keine weiteren wertbeeinflussenden Umstände
- Lagemerkmale: forstwirtschaftliche Flächen, ortsnah und ortsfrem

Darstellung der Indexreihe:



* Die Werte für 2008 können noch Veränderungen unterliegen

6.3.3. Verkäufe nach der Flächenerwerbsverordnung

Für Veräußerungen forstwirtschaftlicher Flächen nach der Flächenerwerbsverordnung liegen im Berichtsjahr nur 2 Verträge vor. Diese weisen einen Flächenumsatz von insgesamt rund 5 ha und einen durchschnittlichen Preis von 0,12 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 0,08 bis 0,14 EUR/qm veräußert wurde.

Es wurden hierzu 10 verwertbare Kauffälle aus dem Jahr 2008 ausgewertet. Der Mittelwert für den Bodenpreisanteil lag bei 0,13 EUR/qm.

6.4. Landwirtschaftliche Höfe (Wohnhäuser mit diversen landwirtschaftlichen Gebäuden)

Für diesen Marktbereich lagen im Berichtsjahr 5 verwertbare Kauffälle vor.

Das Kaufpreismittel der Flächenanteile, mit Größen (gerundet) von 5.900 bis 15.100 qm, beläuft sich auf 6,35 EUR/qm.

6.5. Landwirtschaftliche Wege

In Auswertung von 25 Kaufverträgen der Jahre 2006 bis 2008 ergab sich ein Kaufpreismittel in Höhe von 0,48 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 1,31 EUR.

Dazu wurden im Berichtsjahr 10 verwertbare Kauffälle untersucht.

7. Sonstige unbebaute Grundstücke

7.1. Biogasanlagen

Für das Berichtsjahr und das Vorjahr liegen insgesamt 6 Kauffälle vor, wo Flächen für die Errichtung von Biogasanlagen angekauft wurden.

Die Preise liegen dabei in einer Spanne von 2,97 bis 13,00 EUR/qm. Der Mittelwert liegt bei 7,66 EUR/qm. Die Größe der Flächenanteile liegt zwischen 1.876 qm und 92.000 qm.

7.2. Dauerkleingärten

Beim Verkauf von Kleingärten, welche nicht dem Bundeskleingartengesetz unterliegen, wurden in den Städten des Landkreises Preise zwischen 1,00 und 9,50 EUR/qm erzielt.

Im dörflichen Bereich bewegten sich die Preise in einer Spanne von 2,90 bis 6,00 EUR/qm, allerdings lagen hier nur 3 Kauffälle vor.

7.3. Erholungsgrundstücke

Im Berichtsjahr konzentrierte sich der Erwerb von Erholungsgrundstücken auf den Standort Petersdorf am Lübbesee.

Es wurden dabei Preise gezahlt, die dem Bodenrichtwert entsprechen. Auch für Wassergrundstücke konnten an diesem Standort keine höheren Preise als der ausgewiesene Bodenrichtwert erzielt werden.

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 in den Dörfern des Landkreises konnte in Auswertung vorhandener Kauffälle der Jahre 2006 bis 2008 (insgesamt 10 Kauffälle) ein Preismittel von 1,41 EUR/qm festgestellt werden. Für den städtischen Bereich liegt nur ein Kauffall vor. Hier betrug der Preis für den Flächenanteil 4,00 EUR/qm

7.5. Gehwegflächen

Für Gehwegflächen innerhalb von Ortschaften, welche auch schon vorher als solche genutzt wurden, liegen im Berichtsjahr 16 verwertbare Kauffälle vor. Die Kaufpreise liegen dabei in einer Preisspanne von 20 % bis 100 % des jeweiligen Bodenrichtwertes für Bauland.

7.6. Kläranlagen

In den Jahren 2006 bis 2008 wurden im Bereich des Landkreises 6 Kläranlagen veräußert. Die Preise der Flächenanteile lagen dabei in einer Spanne von 0,80 bis 2,26 EUR/qm (Mittelwert: 1,45 EUR/qm).

7.7. Mülldeponien

Für Deponieflächen wurde in Auswertung der im Zeitraum 2006 bis 2008 angefallenen Kauffälle festgestellt, dass das Preisniveau dieser Grundstücke in einer Spanne von 1,10 bis 1,15 EUR/qm lag. Es konnten insgesamt 4 Kaufträge verwertet werden. Die Flächengrößen lagen dabei zwischen 680 (Teilfläche) und 6.800 qm.

7.8. Ökologische Ausgleichsflächen

In Auswertung vorhandener Kauffälle der Jahre 2006 bis 2008 wurde festgestellt, dass für diese Flächen zumeist Preise gezahlt werden, die sich an denen, die für landwirtschaftliche Flächen gezahlt werden, orientieren.

So lag das Preismittel bei 0,64 EUR/qm, bei einer Preisspanne von 0,50 bis 1,00 EUR/qm.

7.9. Radwege

Für den Ankauf bestehender Radwegeflächen und für den Ankauf von Flächen für den Radwegneubau werden durchschnittlich 0,79 EUR/qm gezahlt. Es bestehen dabei kaum Unterschiede, ob es sich um bereits bestehende Radwegeflächen oder Neubauf Flächen handelt.

Analysiert wurden diesbezüglich 9 Verträge der Jahre 2007 und 2008.

7.10. Seen

Für das Berichtsjahr liegen 9 verwertbare Verträge von veräußerten, selbständigen Seen vor. Vier dieser Seen unterliegen der fischereirechtlichen Nutzung. Das Kaufpreisniveau bewegte sich zwischen 0,12 und 0,47 EUR/qm (Durchschnittswert: 0,22 EUR/qm).

Die Größe der Seen lag zwischen 3.000 und 92.250 qm.

7.11. Sportplätze

In den Jahren 2002 bis 2008 wurden im Bereich des Landkreises 4 Sportplätze bzw. Teile von Sportplätzen veräußert.

Das Bodenpreisniveau lag zwischen 0,72 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 der Jahre 2007 und 2008, die innerhalb einer Bodenrichtwertzone lagen wurde untersucht, in welcher Relation die Kaufpreise zu den Bodenrichtwerten für erschließungsbeitragsfreie Baulandflächen stehen.

In Auswertung dieser Kauffälle musste festgestellt werden, dass die Kaufpreise sehr schwanken. Es wurden Kaufpreise gezahlt, die nur 1 % des Wertes des Bodenrichtwertes entsprachen und es liegen Kaufpreise vor, wo Preise in Höhe des Bodenrichtwertes gezahlt wurden.

Die knappe Mehrheit der Kaufpreise (60 %) bewegte sich letztlich in einer Spanne von 2 % bis 20 % vom Bodenrichtwert für Bauland.

Außerorts

Für den Ankauf bestehender Verkehrsflächen außerhalb von Ortschaften wurden 14 vorliegende Kauffälle der Jahre 2007 und 2008 untersucht. Aus dieser Untersuchung hat sich ergeben, dass das Kaufpreismittel für diese Flächen bei 0,61 EUR/qm liegt.

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 in einer Spanne von 80 bis 130 % vom jeweiligen Bodenrichtwert land- und forstwirtschaftlicher Flächen lagen.

Neubau, innerorts

Bei Flächenankäufen für innerstädtische Neubaumaßnahmen, wie z. B. Stichstraßen in Eigenheimgebieten oder Kreisverkehre, werden in der Regel Preise gezahlt, die dem jeweiligen Bodenrichtwert für Bauland entsprechen.

7.13. Verkehrsbegleitflächen

Verkehrsbegleitflächen sind Flächen, die an den Straßenkörper angrenzen. Sie sind in der Regel nicht versiegelt oder anderweitig verschlossen. Im Berichtsjahr wurden diese Flächen fast ausschließlich durch kommunale Träger erworben. Anhand vorliegender Kaufverträge wurde ermittelt, dass das Kaufpreismittel der ausgewerteten Kaufpreise bei 0,41 EUR/qm liegt. Untersucht wurden 30 Kauffälle aus dem Berichtsjahr.

7.14. Wege, private

Beim Kauf privater Wege in den Städten und Dörfern des Landkreises bewegten sich die Kaufpreise mehrheitlich (zu 80 %) in einer Spanne von 20 % bis 40 % des jeweiligen Bodenrichtwertes für Baulandflächen. Es wurden dazu 19 Kauffälle der Jahre 2007 und 2008 ausgewertet.

7.15. Windenergieanlagen (geplante)

7.15.1. Flächengröße

| | |
|--|-----------|
| gekaufte Fläche insgesamt: | 31,8 ha |
| Anzahl der WEA lt. den vorliegenden Verträgen: | 29 Stück |
| Ankauffläche je WEA als Minimum: | 3.500 qm |
| Ankauffläche je WEA als Maximum: | 20.780 qm |

Die Größe der angekauften Flächen je WEA ist sehr unterschiedlich.

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

7.15.2. Kaufpreisniveau

Bei der Auswertung der Kaufverträge wurde, wie auch im Vorjahr festgestellt, 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.

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

| | |
|--|---------------|
| Kaufpreisvereinbarungen für die WEA insgesamt: | 0,62 Mio. EUR |
| davon Kaufpreis Grund und Boden unmittelbar: | 0,27 Mio. EUR |
| Restsummen (Ablösebeträge etc): | 0,35 Mio. EUR |

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

| | |
|--|----------|
| Ankaufpreis Grund und Boden je qm ohne Sonderzahlungen im Mittel | 1,66 EUR |
| davon als Minimum: | 0,40 EUR |
| als Maximum: | 4,60 EUR |

8. Bebaute Grundstücke

8.1. Allgemeines

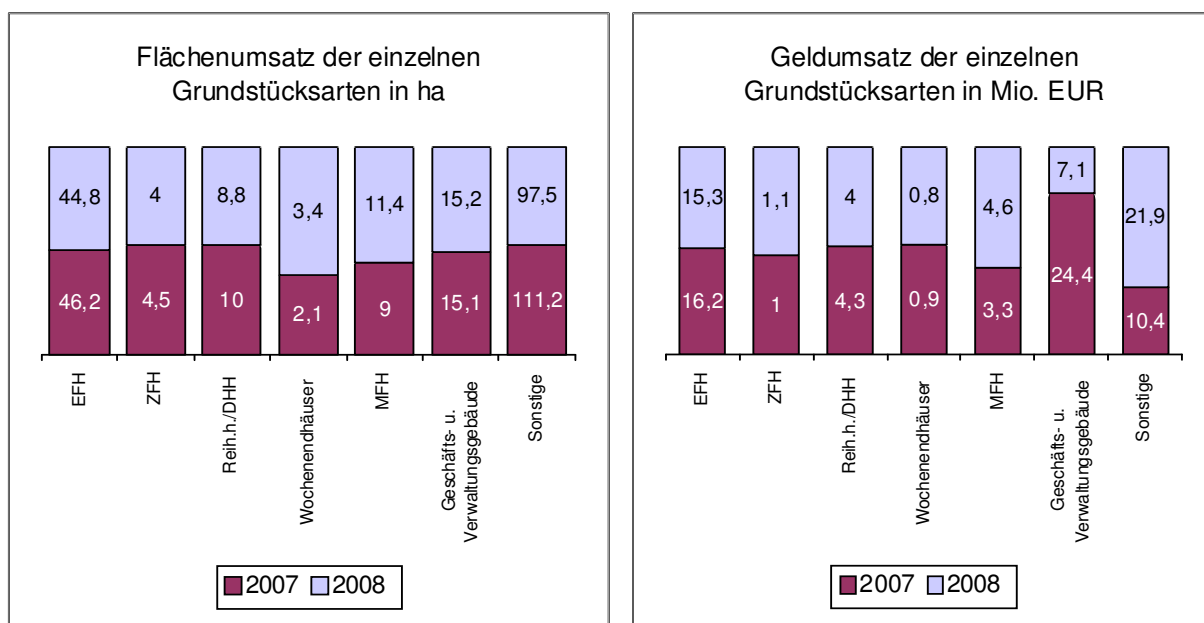
Beim Teilmarkt „Bebaute Grundstücke“ ist trotz gesteigener Vertragsanzahl, sowohl beim Flächenumsatz als auch beim Geldumsatz ein Rückgang zu verzeichnen.

Insbesondere beim Segment „Geschäfts- u. Verwaltungsgebäude“ ist der Geldumsatz stark zurück gegangen. Eine deutliche Steigerung beim Geld- und beim Flächenumsatz vollzog sich nur im Segment „Mehrfamilienhäuser“.

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

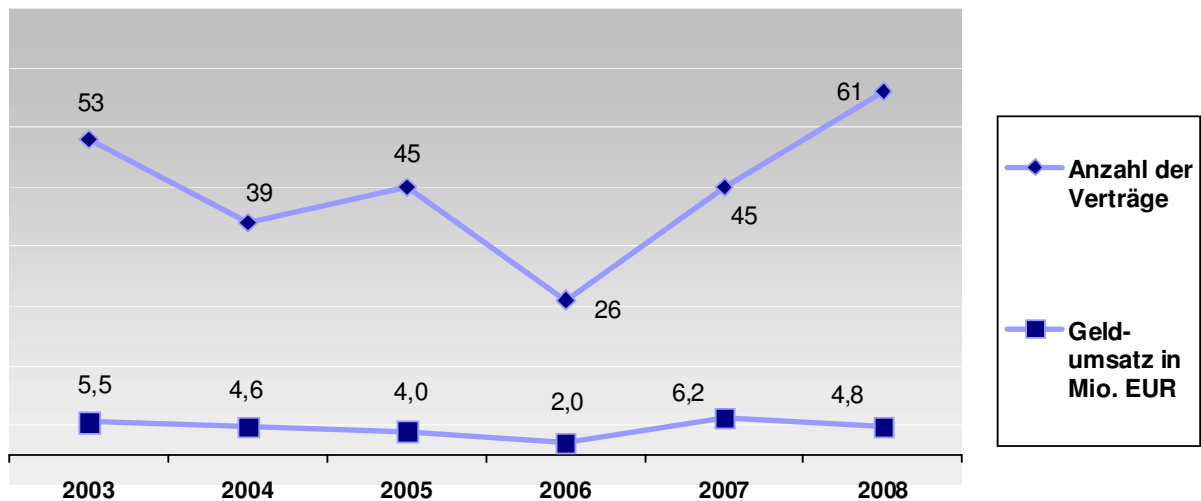
| <i>bebaute Grundstücke</i> | <i>2006</i> | <i>2007</i> | <i>2008</i> |
|----------------------------|-------------|-------------|-------------|
| Anzahl der Verträge | 515 | 573 | 610 |
| Flächenumsatz in ha | 151,2 | 198,0 | 185,1 |
| Geldumsatz in Mio. EUR | 58,8 | 60,5 | 54,8 |

Das Diagramm gibt einen Überblick zu den einzelnen Grundstücksarten.



Der Teilmarkt *Wohnungs- und Teileigentum* wies im Geschäftsjahr 2008 wiederum eine Erhöhung der Vertragsanzahl auf. Der Geldumsatz ist jedoch im Vergleich zum Vorjahr gefallen. Dies resultiert im Wesentlichen aus mehreren Verkäufen im dörflichen Bereich, wo tendenziell nicht so hohe Preise erzielt werden wie in den Städten des Landkreises.

Die nachfolgende Übersicht zeigt die Entwicklung von 2003 bis zum Jahr 2008.



8.2. Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser

8.2.1. Preisniveau

Die Gesamtkaufpreise selbständiger bebauter Grundstücke (ohne Erbbaurecht) bewegten sich bei den Einfamilienhäusern in einer Preisspanne von 24.000 bis 195.000 EUR, das Kaufpreismittel lag bei 108.000 EUR. Es wurden insgesamt 46 dieser Objekte veräußert.

Bei den Zweifamilienhäusern liegt nur ein verwertbarer Kauffall vor. Der Kaufpreis beläuft sich auf 65.000 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 | 6 | 24.000 EUR 75.000 EUR | 54.000 EUR | 1917 |
| Baujahr 1949 - 1970 | 5 | 80.000 EUR 138.000 EUR | 101.000 EUR | 1954 |
| Baujahr > = 1971 - 2005 | 25 | 40.000 EUR 184.000 EUR | 124.000 EUR | 1991 |
| Baujahr > = 2006 | 2 | 141.000 EUR 195.000 EUR | 168.000 EUR | 2008 |

Wohnflächenpreise (ohne Bodenwertanteile) in EUR/qm – Einfamilienhäuser

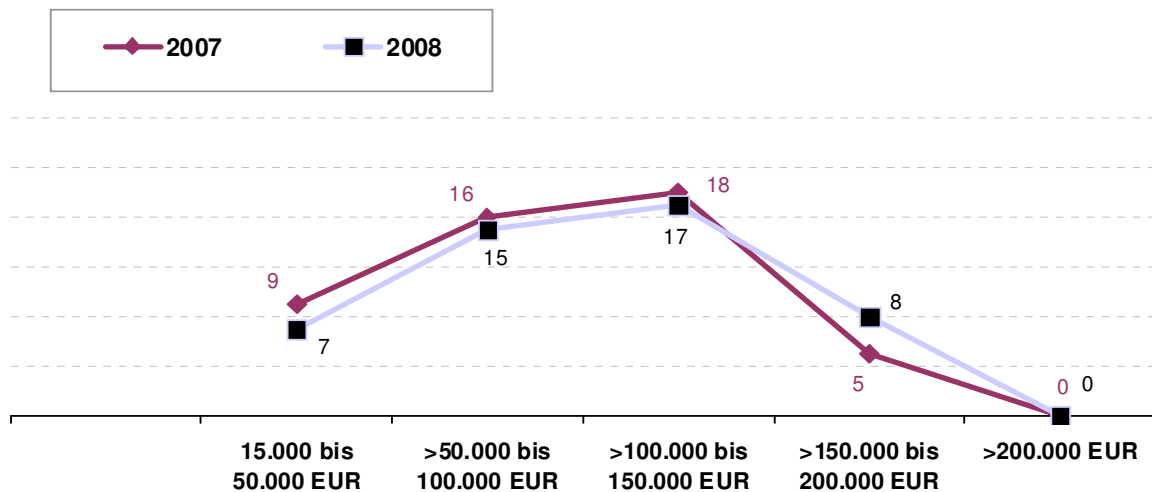
| | <i>Anzahl der Kauffälle</i> | <i>Wohnflächenpreise Minimum Maxim</i> | <i>Wohnflächenpreise Mittelwert</i> | <i>Durchschnittliche Wohnflächengröße</i> |
|------------------------|---------------------------------|--|---|---|
| Baujahr < = 1948 | 2 | 765 1.000 | 882 | 80 qm |
| Baujahr 1949 - 1970 | 3 | 573 889 | 738 | 122 qm |
| Baujahr 1971 - 1989 | 7 | 249 894 | 532 | 117 qm |
| Baujahr 1990 - 2005 | 17 | 681 1.452 | 1.018 | 124 qm |
| Baujahr > = 2006 | 2 | 1.409 1.009 | 1.209 | 112 qm |

Für Zweifamilienhäuser liegen keine Wohnflächenpreise vor.

8.2.2. Preisentwicklung

Gesamtkaufpreise

Vergleich der Veräußerungen von Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken aller Baujahre des Zeitraumes 2007 und 2008 in den einzelnen Preissegmenten:



Regionale Wohnflächenpreise

| | 2007 | | 2008 | |
|-------------------------------|--------------------|-----------------------------|--------------------|-----------------------------|
| | Anz. der Kauffälle | Wohnflächenpreise im Mittel | Anz. der Kauffälle | Wohnflächenpreise im Mittel |
| Region Prenzlau | 1 | 1.202 EUR/qm | 2 | 1.040 EUR/qm |
| Region Templin | 3 | 794 EUR/qm | 5 | 849 EUR/qm |
| Region Schwedt/O | 7 | 1.321 EUR/qm | 7 | 1.319 EUR/qm |
| Region Angermünde | 2 | 731 EUR/qm | 3 | 1.018 EUR/qm |
| übrige Dörfer des Landkreises | 6 | 709 EUR/qm | 16 | 853 EUR/qm |
| gesamter Landkreis | 19 | 976 EUR/qm | 33 | 978 EUR/qm |

Bei selbständig bebauten Grundstücken mit Zweifamilienhäusern ist kein Vergleich zum Vorjahr möglich, da 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 2008

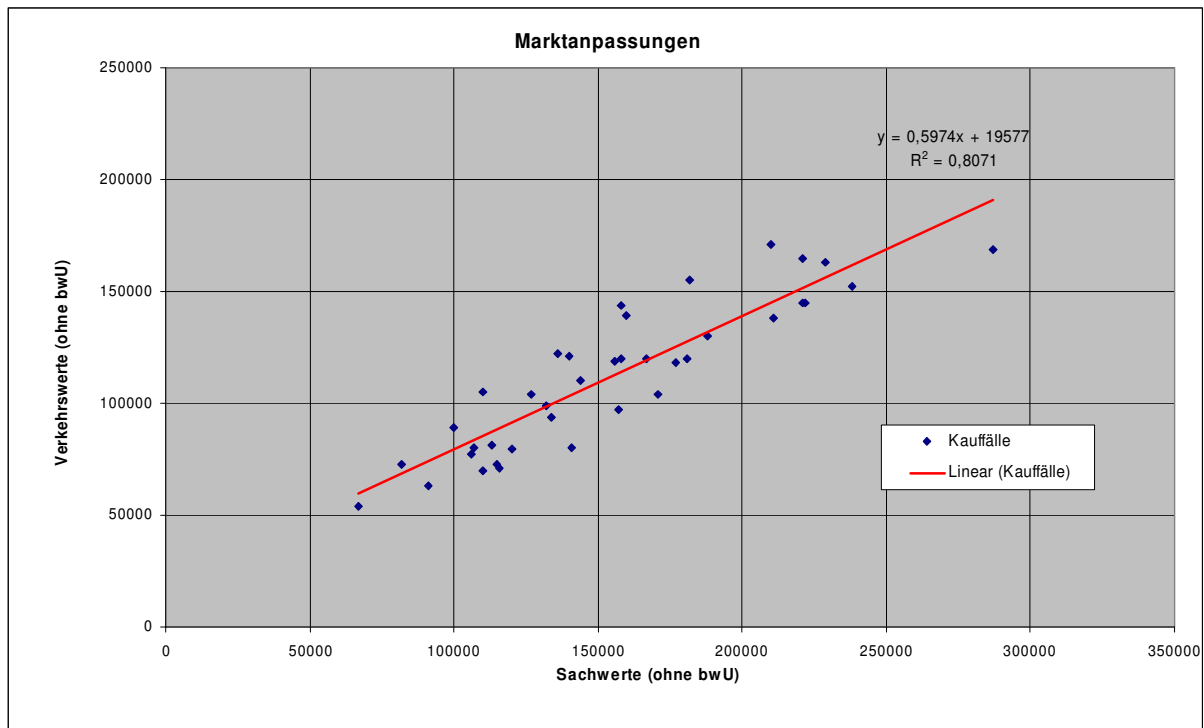
Die aufgeführten Marktanpassungsfaktoren können nur Anwendung finden, wenn der Sachwert nach den benannten Kriterien ermittelt wurde.

Sie gelten nur für Objekte bei denen der Verkehrswert üblicherweise im Sachwertverfahren ermittelt wird.

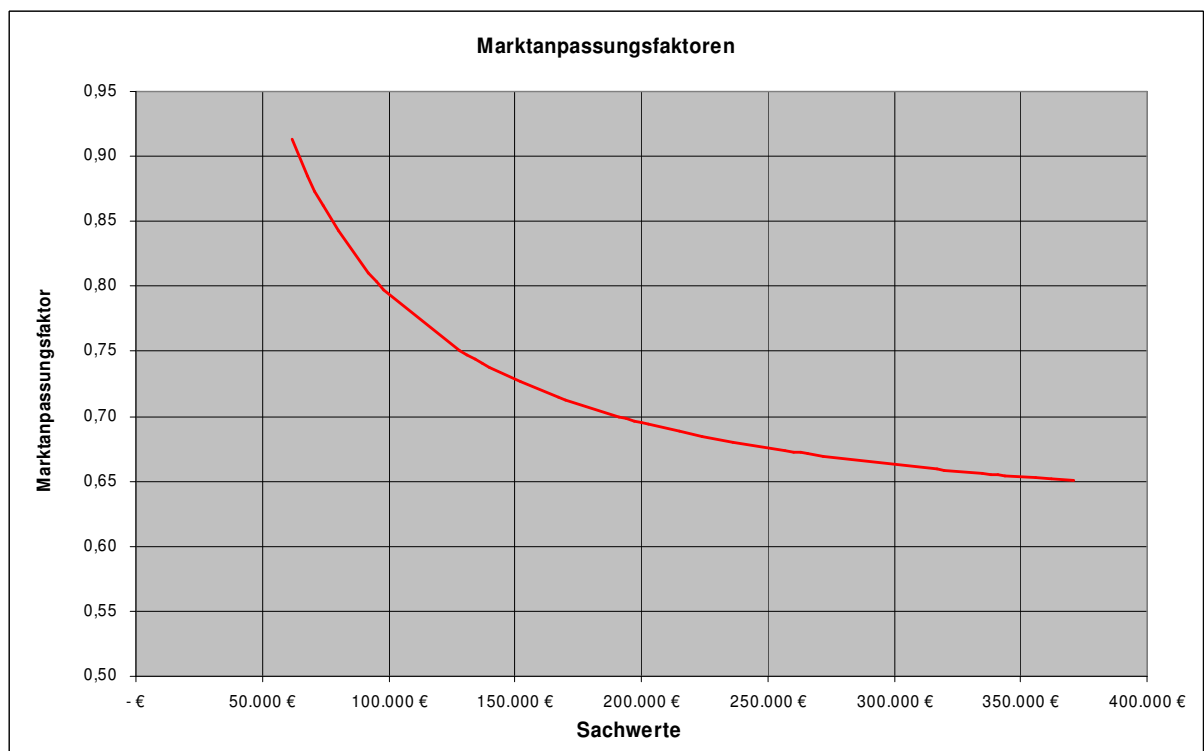
Freistehende Einfamilienwohnhäuser

Die nachfolgend aufgeführten Diagramme auf der nächsten Seite zeigen, dass in der Regel der ermittelte Sachwert bei der Veräußerung eines Einfamilienhauses nicht erreicht wird. Die Minderung vollzieht sich proportional zu steigendem Kaufpreis.

Insgesamt wurden 38 Kauffälle ausgewertet.



* bwU = besondere wertbeeinflussende Umstände



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

Beispielgrundstücksbewertung:

ohne Marktanpassung

| | |
|--|-----------------------|
| Bodenwert | 15.000,00 EUR |
| Gebäudesachwerte (ohne Abzug bwU) | 145.000,00 EUR |
| Außenanlagen | 10.000,00 EUR |
| vorläufiger Grundstückssachwert | 170.000,00 EUR |

mit Marktanpassung

| | |
|---------------------------------|-----------------------|
| vorläufiger Grundstückssachwert | 170.000,00 EUR |
| Marktanpassungsfaktor (MAP) | 0,71 |
| marktangepasster | |
| vorläufiger Grundstückssachwert | 120.700,00 EUR |
| Verkehrswert | 120.700,00 EUR |
| Verkehrswert gerundet | 121.000,00 EUR |

oder anders

marktangepasster Verkehrswert = vorläufiger Grundstückssachwert ohne Marktanpassung multipliziert

mit y aus Diagramm plus 19.577 aus Diagramm

| | | |
|---|---|-----------------------|
| vorläufiger Sachwert | = | 170.000,00 EUR |
| multipliziert m. y aus Diagramm (S. 50) | = | 0,5974 |
| | = | 101.558,00 EUR |
| plus Wert aus Diagramm (S. 50) | = | 19.577 |
| Verkehrswert | | 121.135,00 EUR |
| Verkehrswert gerundet | | 121.000,00 EUR |

Marktanpassungsfaktoren nach Sachwertklassen:

| Sachwert in EUR ohne Abzug bwU | Marktanpassungsfaktoren lt. Regression |
|--------------------------------|--|
| 25.000 – 50.000 | ----- |
| > 50.000 – 75.000 | 0,88 |
| > 75.000 – 100.000 | 0,81 |
| > 100.000 – 150.000 | 0,74 |
| > 150.000 – 200.000 | 0,71 |
| > 200.000 – 300.000 | 0,68 |
| > 300.000 | 0,65 |

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. Da im Landkreis Uckermark auch in diesem Berichtsjahr zu wenig verwertbare Kauffälle vorliegen, konnten keine eigenen Liegenschaftszinssätze ermittelt werden. Es wird mithin 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 | Tendenz 2007 |
|------------------------------|-----------------------|------------|------------------------|
| Liegenschaftszinssatz | 1,6 bis 5,6 | 3,5 | gleich bleibend |
| Einflussmerkmal | | | |
| Restnutzungsdauer | 20 Jahre bis 80 Jahre | 52 Jahre | |
| Wohnfläche | 60 qm bis 220 qm | 116 qm | |

8.3. Reihenhäuser, Doppelhaushälften

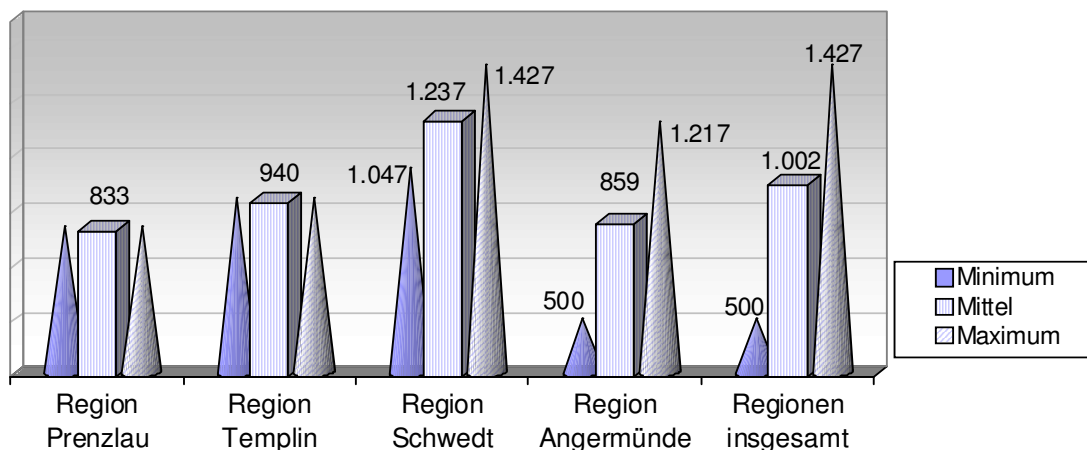
8.3.1. Preisniveau

Die Gesamtkaufpreise selbständiger bebauter Grundstücke (ohne Erbbaurecht) bewegten sich bei den Reihenhäusern/Doppelhaushälften in einer Preisspanne von 40.000 bis 168.000 EUR. Das Preismittel lag bei 101.000 EUR. Es wurden insgesamt 14 dieser Objekte veräußert. Eine Übersicht gibt die nachfolgende Tabelle.

Gesamtkaufpreise nach Baujahrsspannen

| | Anzahl der Kauffälle | Gesamtkaufpreise Minimum Maximum | Gesamtkauf- preismittel | mittleres Baujahr |
|----------------------------|-------------------------|--|----------------------------|----------------------|
| Baujahr < = 1948 | 3 | 40.000 EUR 100.000 EUR | 65.000 EUR | 1932 |
| Baujahr 1949 - 1970 | 1 | 63.000 EUR | --- | 1956 |
| Baujahr > = 1971 - 2005 | 9 | 55.000 EUR 155.000 EUR | 109.000 EUR | 1990 |
| Baujahr > = 2006 | 1 | 168.000 EUR | --- | 2008 |

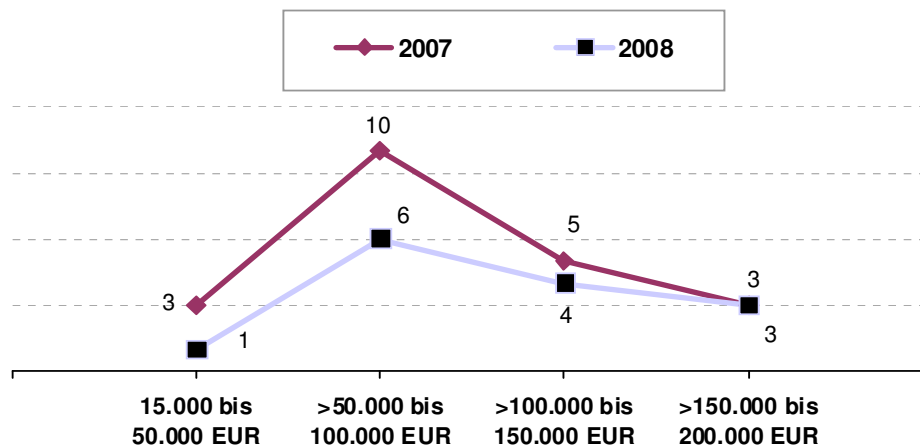
Wohnflächenpreise gegliedert nach Regionen in EUR/qm – Reihenhäuser- und Doppelhaushälften (für die Region übriger Landkreis liegen keine Kauffälle vor)



8.3.2. Preisentwicklung

Gesamtkaufpreise

Vergleich der Veräußerungen von Reihenhäuser- und Doppelhaushälftengrundstücken aller Baujahre des Zeitraumes 2007 und 2008 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 61) in diesem Marktsegment im Berichtsjahr nochmals deutlich erhöht.

Erstverkäufe

Die vorliegenden Verträge konzentrieren sich in diesem Jahr im dörflichen Bereich auf den Ort Milmersdorf und im städtischen Bereich auf die Städte Templin und Schwedt/O.

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

- *Schwedt/O*
 - Neubau 1.361 bis 1.544 EUR/qm
im Mittel 1.453 EUR/qm
 - Wohnungsgrößen zwischen 68 qm und 72 qm

- *Templin*
 - Baujahr 2006 1.154 bis 1.164 EUR/qm
im Mittel 1.160 EUR/qm
 - Wohnungsgröße 78 qm

- *Milmersdorf*
 - Baujahr 1964-67 696 bis 812 EUR/qm
im Mittel 759 EUR/qm
 - Wohnungsgröße zwischen 42 und 72 qm

Weiterveräußerungen

Bei Weiterveräußerungen stellt sich das Preisniveau (inklusive Stellplätze und andere Nebenflächen) wie folgt dar:

- *Schwedt/O*
 - Baujahr 2000 1.217EUR/qm
 - Baujahr 1964 854 EUR/qm
 - Wohnungsgrößen 92 qm und 96 qm

- *Prenzlau*
 - Baujahr 2002 1.429 EUR/qm
 - Wohnungsgröße 70 qm
 - Baujahr 1960 500 bis 647 EUR/qm
 - Wohnungsgrößen zwischen 34 qm und 52 qm

- *Templin*

| | |
|-------------------------|----------------------|
| Baujahre 1992 bis 1998 | 467 bis 1.071 EUR/qm |
| Wohnungsgrößen zwischen | 70 und 121 qm |
| Baujahr 1985 | 784 EUR/qm |
| Wohnungsgröße | 51 qm |

8.4.2. Preisentwicklung

Die Wohnflächenpreise bei Erstverkäufen in den Städten schwanken im Mittel im Vergleich zum Vorjahr nur unwesentlich. Die Anzahl der Kauffälle ist diesjährig aber sehr gering.

Im dörflichen Bereich liegen im Berichtsjahr erstmalig viele Verkäufe vor. Sie entfallen allerdings nur auf einen Ort.

Die Weiterveräußerungen konzentrieren sich auf die Städte Prenzlau, Schwedt/O und Templin. Das Preisniveau schwankt hier stark und ist sehr von Lage und Ausstattung der Wohnung abhängig.

8.5. Teileigentum

Für das Berichtsjahr liegen keine Kauffälle zu Teileigentum vor.

8.6. Mehrfamilienhäuser

8.6.1. Preisniveau

Die Gesamtkaufpreise selbständiger bebauter Grundstücke (ohne Erbbaurecht) bewegten sich bei den Mehrfamilienhäusern in einer Preisspanne von 26.000 bis 210.000 EUR, im Mittel bei 79.000 EUR.

Es wurden insgesamt 11 Objekte veräußert.

Wohnflächenpreise liegen nur für 2 Objekte vor. Sie lagen in einer Spanne von 250 bis 1.500 EUR/qm, das Mittel bei 875 EUR/qm.

Gesamtkaufpreise nach Baujahrsspannen

Es liegt nur 1 Kauffall mit einer Baujahrsangabe vor.

- *Schwedt/O*
 Baujahr 1950 Zahl der Wohnungen: 4
 Gesamt-Wohnfläche: 200 qm
 Preis je Quadratmeter-Wohnfläche: 250

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 | Tendenz 2007 |
|------------------------------|---------------------|------------|-----------------|
| Liegenschaftszinssatz | 2,2 bis 12,2 | 6,9 | steigend |
| 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 60.000 bis 565.000 EUR.

Bei den Objekten handelt es sich um Wohn- und Geschäftshäuser, reine Verwaltungsgebäude und in einem Fall, um ein Postgebäude. Insgesamt wurden 5 solcher Objekte veräußert.

8.8. Gewerbe- und Industrieobjekte

Im Berichtsjahr liegen 19 verwertbare Kauffälle zu Grundstücken für eine gewerbliche Nutzung vor. Die Preisspanne der umgesetzten Grundstücke (nebst Aufbauten) reicht von 4.900 EUR für eine Lagerhalle und bis zu 380.000 EUR für ein Hotel.

Die veräußerten Gebäude unterliegen insgesamt recht unterschiedlichen Nutzungen.

8.9. Sonstige bebaute Grundstücke

8.9.1. 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 87 Prozent der Objekte Werte erzielt wurden, die in einer Spanne von 15 % bis 80 % des Verkehrswertes lagen. Nur in zwei Fällen wurde ein Wert erzielt, der über dem Verkehrswert lag. Insgesamt wurden diesbezüglich 23 Zwangsversteigerungsfälle ausgewertet.

Gewerbliche Objekte

Bei der Mehrheit der versteigerten Objekte wurden Preise erzielt, die die in einer Spanne von 30 % bis 60 % des Verkehrswertes lagen. Allerdings wurde hier in keinem Fall ein Wert erlangt, der über dem ermittelten Verkehrswert lag.

8.9.2. Versteigerungsobjekte

Wohngebäude

Es liegen für das Berichtsjahr 5 Kauffälle aus Versteigerungen vor.

Bei den vorliegenden Kauffällen wurde untersucht, welcher Objektwert bei einem Versteigerungsverfahren erreicht werden kann. Gegenüber gestellt wurden das Auktionslimit und der letztlich per Versteigerung erzielte Wert.

Dazu lässt sich feststellen, dass bei 4 Kauffällen die Objekte zum Teil deutlich über dem Auktionslimit versteigert wurden. Es gibt zwar auch einen Spitzenwert von 229 %. Dieser wurde jedoch bei einem ruinösen Wohngebäude erzielt, wo wohl eher Lagefaktoren eine Rolle gespielt haben dürften.

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.

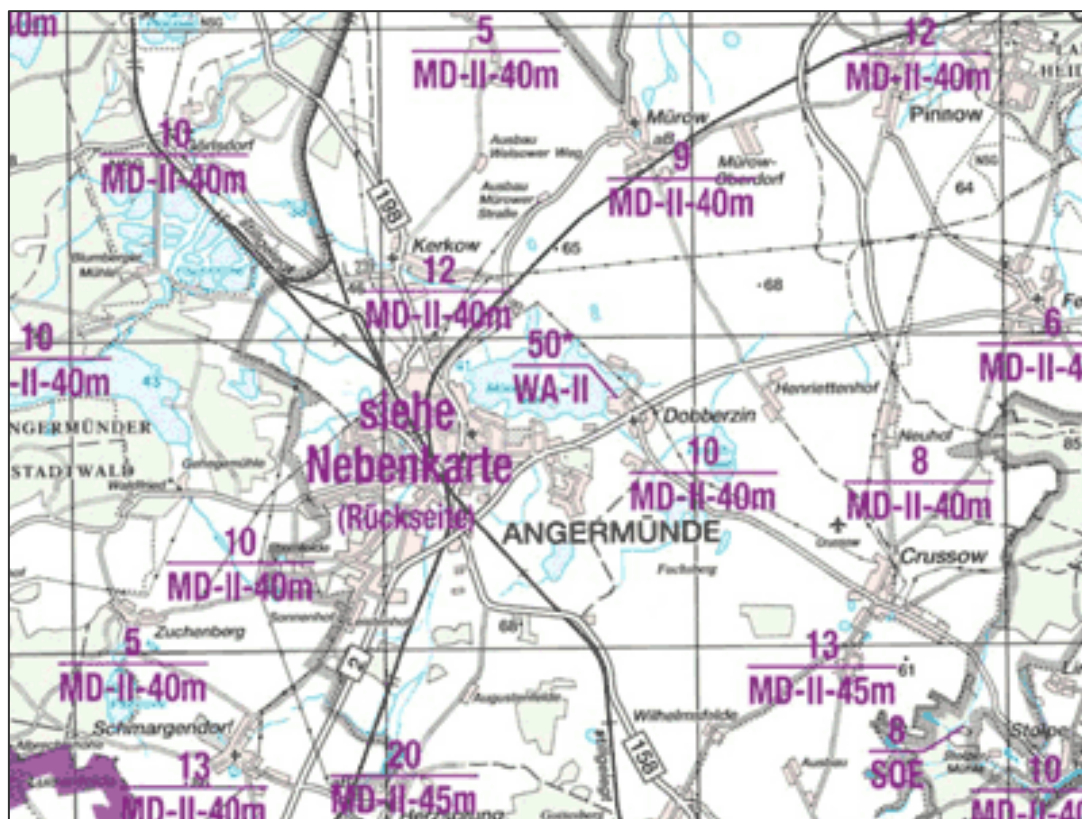
9.2. Bodenrichtwerte für Bauland

Zum Stichtag 01.01.2009 hat der Gutachterausschuss 375 Bodenrichtwerte für Baulandflächen ermittelt und beschlossen. Davon entfielen auf:

| | |
|---|-----------|
| erschließungsbeitragspflichtiges Land: | 0 |
| erschließungsbeitragsfreies Land nach BauGB: | 294 Werte |
| erschließungsbeitragsfreies Land nach BauGB u. Kommunalabgabengesetz (KAG): | 46 Werte |
| Gewerbebauflächen: | 18 Werte |
| Sonderbauflächen/Erholung: | 17 Werte |

Im Vergleich zum Vorjahr sind 3 Bodenrichtwerte für Wohnbauland gestiegen und 9 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.

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Stichtag 01.01.2009)



Legende zum Auszug

Die Bodenrichtwerte werden wie folgt dargestellt: $\frac{\text{Bodenrichtwert in EUR/qm}}{\text{wertbeeinflussende Merkmale}}$

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

9.3. Besondere Bodenrichtwerte

Neben den allgemeinen Bodenrichtwerten für Bauland 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 01.01.2009 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.

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 2009 in drei Zonen unterteilt.

Sie belaufen sich in den einzelnen Zonen mit Stichtag **01.01.2009** in den folgenden Nutzungsarten auf:

ZONE 1

| | |
|-------------------|--|
| Acker : | 0,54 EUR/qm bei einer Ackerzahl in der Spanne von 31 - 40. |
| Grünland : | 0,23 EUR/qm bei einer Grünlandzahl in der Spanne von 21 - 30. |
| Wald : | 0,30 EUR/qm. |

ZONE 2

| | |
|-------------------|--|
| Acker : | 0,73 EUR/qm bei einer Ackerzahl in der Spanne von 41 - 50. |
| Grünland : | 0,25 EUR/qm bei einer Grünlandzahl in der Spanne von 31 - 40. |
| Wald : | 0,20 EUR/qm. |

ZONE 3

| | |
|-------------------|---|
| Acker : | 0,53 EUR/qm bei einer Ackerzahl in der Spanne von 31 - 40. |
| Grünland : | 0,29 EUR/qm bei einer Grünlandzahl in der Spanne von 31 -40. |
| Wald : | 0,16 EUR/qm. |

Der Bodenrichtwert für die Nutzungsart **Unland** beläuft sich im Landkreis Uckermark auf **0,10 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 Ostbrandenburg 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 m ² | 700 m ² | ... in EKZ | bis 100 m ² | 700 m ² | ... in Einkaufszentren | bis 100 m ² gute Ausstattung | 100 m ² sonstige Lage | bis 700 m ² gute Lage & Ausstattung | | 700 m ² 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 | bis 700 m ² | bis 700 m ² | 0,5-1 |
| 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 | | | 1-3 | 1 | 0,5-1 | |
| Beeskow | 4-10 | | k.A. | 5-15 | 2,5-10 | k.A. | 7-10 | 6-8 | 3,5-7 | k.A. | k.A. | 2,5 | k.A. |
| Eberswalde | 3-8 | | k.A. | 4-8 | | | 4-8 | 2-5 | 3-6 | 1,5-4 | 1-2 | | 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 | k.A. | 1,5-2,5 | 0,5-1,5 |
| Erkner | 5-10 | 4-7 | 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 | 2,5-5,5 | 1-3 | 0,5-1,5 |
| 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 | 1,5-2,5 | 0,1-0,7 |
| Prenzlau | 5-13 | 6-10 | 6-11 | k.A. | 5-8 | 5-7 | 4-9 | k.A. | 2,5-8 | k.A. | 3-5,5 | k.A. | 0,1-0,8 |
| Schwedt/Oder | 4-9 | 2-9 | 9-15 | 4-5 | k.A. | 10-13 | 4-8,5 | 1,5-7 | 4,5-9 | 2,5-7 | 3-5 | 0,5-2,5 | 0,1-1 |
| Seelow | 4,5-6 | 2-5 | k.A. | k.A. | | | 3,5-6 | 2-4,5 | 4-7 | k.A. | 2-3,5 | k.A. | 0,1-0,5 |
| Strausberg | 5-9 | 7,5-13 | k.A. | k.A. | 4-5,5 | k.A. | 5-8 | 4-6 | 4-7 | 4-6,5 | 2-3,5 | 1-2 | 0,5 |
| Templin | 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. | |

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 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 |

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 oberer.gutachterausschuss@geobasis-bb.de |
| Barnim | Am Markt 1 16225 Eberswalde | Postfach 10 04 46 16204 Eberswalde | 03334/2 14 19 46 03334/2 14 29 46 Gutachterausschuss@kvbarnim.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 47 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 36 181 03321/40 336 181 gaa@havelland.de |
| Märkisch-Oderland | Klosterstr. 14 15344 Strausberg | Klosterstr. 14 15331 Strausberg | 03341/35 49 06 03341/35 49 97 geschaefsstelle-gaa@landkreismol.de |
| Oberhavel | Rungestr. 20 16515 Oranienburg | Postfach 10 01 45 16501 Oranienburg | 03301/60 15 581 03301/60 15 580 gutachterausschuss@oberhavel.de |
| Oberspreewald-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 | Spreeinsel 1 15848 Beeskow | Postfach 15841 Beeskow | 03366/35 17 10 03366/35 17 18 gutachterausschuss@landkreis-oder-spree.de |

Fortsetzung:

| GAA | Sitz der Geschäftsstelle | Postanschrift | Telefon Telefax eMail |
|------------------------------|--|---|--|
| Ostprignitz-Ruppin | Perleberger Str. 21 16866 Kyritz | Perleberger Str. 21 16866 Kyritz | 033971/62 492 033971/7 10 47 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 | Industriestr. 1 19348 Perleberg | 03876/71 37 92 03876/71 37 94 gutachterausschuss@lkprignitz.de |
| Spree-Neiße | Vom-Stein-Str. 30 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 84 201 03371/60 89 221 gutachterausschuss@teltow-flaeming.de |
| Uckermark | Dammweg 11 16303 Schwedt/O | Postfach 1265 17282 Prenzlau | 03332/441 816 03332/441 850 gaa@uckermark.de |
| Brandenb. an der Havel | Klosterstr. 14 14770 Brandenburg | Stadtverwaltung Brandenburg 14767 Brandenburg | 03381/58 62 03 03381/58 62 04 gutachterausschuss@stadt-brandenburg.de |
| Cottbus | K.-Marx-Str. 67 03044 Cottbus | Postfach 10 12 35 03012 Cottbus | 0355/61 24 213 0355/61 24 203 gutachterausschuss@cottbus.de |
| Frankfurt/O | Goepelstr.38 15234 Frankfurt/O | Postfach 13 63 15203 Frankfurt/O | 0335/55 26 204 0335/55 26 299 gutachter@frankfurt-oder.de |
| Potsdam | Hegelallee 6-10; Haus 1 14467 Potsdam | Stadtverwaltung 14461 Potsdam | 0331/28 93 182 0331/289 84 31 83 gutachterausschuss@rathaus.potsdam.de |

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: 31.12.2007

Flächen: 15.12.2003

Bevölkerungsdichte = 44,13 Einwohner/km²

Quelle: Landkreis Uckermark; Landesbetrieb für Datenverarbeitung und

Statistik Brandenburg

| Amt Brüssow (Uckermark) | | |
|--------------------------------|--------------|--------------------|
| Gemeinde | Einwohner | Fläche |
| | gesamt | in km ² |
| Brüssow, Stadt | 2.230 | 101,02 |
| Carmzow-Wallmow | 702 | 31,86 |
| Göritz | 844 | 25,42 |
| Schenkenberg | 639 | 30,04 |
| Schönfeld | 674 | 29,03 |
| gesamt | 5.089 | 217,37 |

| Amt Gartz (Oder) | | |
|----------------------------|--------------|--------------------|
| Gemeinde | Einwohner | Fläche |
| | gesamt | in km ² |
| Casekow | 2.225 | 94,10 |
| Gartz (Oder), Stadt | 2.505 | 61,69 |
| Hohenselchow - Groß Pinnow | 870 | 41,10 |
| Mescherin | 783 | 30,96 |
| Tantow | 742 | 35,37 |
| gesamt | 7.125 | 263,22 |

| Amt Gerswalde | | |
|----------------------|--------------|--------------------|
| Gemeinde | Einwohner | Fläche |
| | gesamt | in km ² |
| Flieth-Stegelitz | 685 | 46,60 |
| Gerswalde | 1.723 | 96,79 |
| Milmersdorf | 1.766 | 62,85 |
| Mittenwalde | 430 | 22,87 |
| Temmen-Ringenwalde | 690 | 63,18 |
| gesamt | 5.294 | 292,29 |

| Amt Gramzow | | |
|--------------------|--------------|--------------------|
| Gemeinde | Einwohner | Fläche |
| | gesamt | in km ² |
| Gramzow | 2.081 | 65,67 |
| Grünow | 977 | 34,88 |
| Oberuckersee | 1.868 | 84,91 |
| Randowtal | 1.062 | 63,71 |
| Uckerfelde | 1.061 | 45,93 |
| Zichow | 625 | 32,15 |
| gesamt | 7.674 | 327,24 |

| Amt Oder-Welse | | |
|-----------------------|--------------|--------------------|
| Gemeinde | Einwohner | Fläche |
| | gesamt | in km ² |
| Berkholz-Meyenburg | 1.266 | 11,53 |
| Mark Landin | 1.143 | 44,26 |
| Pinnow | 944 | 12,93 |
| Schöneberg | 860 | 46,38 |
| Passow | 1.619 | 51,34 |
| gesamt | 5.832 | 166,44 |

| amtsfreie Gemeinden | | |
|----------------------------|----------------|--------------------|
| Gemeinde | Einwohner | Fläche |
| | gesamt | in km ² |
| Stadt Angermünde | 14.801 | 326,44 |
| Boitzenburger Land | 3.939 | 215,93 |
| Stadt Lychen | 3.729 | 110,52 |
| Nordwestuckermark | 5.035 | 253,14 |
| Stadt Prenzlau | 20.461 | 142,18 |
| Stadt Schwedt/O | 35.881 | 200,11 |
| Stadt Templin | 16.844 | 377,06 |
| Uckerland | 3.254 | 166,19 |
| gesamt | 103.944 | 1.791,57 |

| Landkreis Uckermark | | |
|----------------------------|-----------|--------------------|
| Gemeinde/Amt | Einwohner | Fläche |
| | gesamt | in km ² |
| Brüssow (Uckermark) | 5.089 | 217,37 |
| Gartz(Oder) | 7.125 | 263,22 |
| Gerswalde | 5.294 | 292,29 |

| Landkreis Uckermark | | |
|----------------------------|----------------|-----------------|
| Gramzow | 7.674 | 327,24 |
| Oder-Welse | 5.832 | 166,44 |
| Stadt Angermünde | 14.801 | 326,44 |
| Boitzenburger Land | 3.939 | 215,93 |
| Stadt Lychen | 3.729 | 110,52 |
| Nordwestuckermark | 5.035 | 253,14 |
| Stadt Prenzlau | 20.461 | 142,18 |
| Stadt Schwedt/O | 35.881 | 200,11 |
| Stadt Templin | 16.844 | 377,06 |
| Uckerland | 3.254 | 166,19 |
| | | |
| LK Uckermark | 134.958 | 3.058,13 |

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 |
| 31.12.2007 | 134.958 | - 0,97 |

Anschriften

Stadt Angermünde

Markt 24
16278 Angermünde

Telefon: 03331/26 00 0 FAX: 03331/26 00 45
E-Mail: stadt@angermuende.de
Internet: www.angermuende.de

Stadt Prenzlau

Am Steintor 4
17291 Prenzlau

Telefon: 03984/750 FAX 03984/75 40 99
E-Mail: stadtverwaltung@prenzlau.de
Internet: 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
Internet: 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
Internet: 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 8 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 auerwartungsland..... | S. 21 |
| Biogasanlagen..... | S. 39 |
| D auerkleingärten..... | S. 39 |
| E igentumswohnungen | S.54 |
| Einwohnerzahlen..... | S. 71 |
| Erbbaurechte | S. 22 |
| Erholungsgrundstücke..... | S. 39 |
| F reilager | S. 40 |
| Forstwirtschaftliche Flächen | S. 36 |
| G ehwegsflächen | S. 40 |
| Gewerbemieten | S. 64 |
| Gebührenordnung | S. 67 |
| K läranlagen | S. 41 |
| L andwirtschaftliche Höfe..... | S. 38 |
| Landwirtschaftliche Flächen | S. 24 |
| Liegenschaftszinssätze..... | S. 52 u. 57 |
| M arktanpassungsfaktoren | S. 49 |
| Mülldeponien..... | S. 41 |
| Ö kologische Ausgleichsflächen..... | S. 41 |
| R adwege | S. 41 |
| Rohbauland | S. 21 |
| S portplätze..... | S. 42 |
| V erkehrsflächen | S. 42 |
| Verkehrsbegleitflächen..... | S. 43 |
| Versteigerungen..... | S. 59 |
| W asserflächen/Seen | S. 42 |
| Wassergrundstücke | S. 22 |
| Wege, private..... | S. 43 |
| Windenergieanlagen..... | S. 44 |
| Z wangsversteigerungsobjekte..... | S. 58 |