

**Bericht über die Entwicklung des
Grundstücksmarktes**

für den Landkreis Uckermark

2009

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

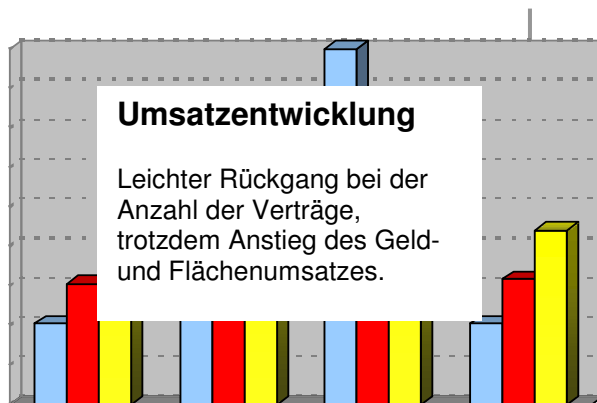
Titelfoto: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
Vervielfältigung und Verbreitung des Grundstücksmarktberichts ist nur mit Genehmigung des Herausgebers gestattet. Eine auszugsweise Vervielfältigung ist mit Quellenangabe gestattet.

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	34
6.4. LANDWIRTSCHAFTLICHE WEGE	36
6.5. BEGÜNSTIGTES AGRARLAND	36
7. SONSTIGE UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE	37
7.1. BIOGASANLAGEN	37
7.2. DAUERKLEINGÄRTEN	37
7.3. DEPONIE	37
7.4. ERHOLUNGSGRUNDSTÜCKE	37
7.5. FREILAGER	38

7.6. GEHWEGFLÄCHEN	38
7.7. GRÄBEN	39
7.8. KLÄRANLAGEN	39
7.9. ÖKOLOGISCHE AUSGLEICHSFLÄCHEN	39
7.10. PARKANLAGEN	39
7.11. RADWEGE	39
7.12. SEEN	40
7.13. SPORTPLÄTZE	40
7.14. VERKEHRSFLÄCHEN (STRABEN)	40
7.15. VERKEHRSBEGLEITFLÄCHEN	41
7.16. WEGE, PRIVATE	41
7.17. WINDENERGIEANLAGEN (GEPLANTE)	42
<u>8. BEBAUTE GRUNDSTÜCKE</u>	<u>43</u>
8.1. ALLGEMEINES	43
8.2. EINFAMILIENHÄUSER, ZWEIFAMILIENHÄUSER	44
8.3. REIHENHÄUSER, DOPPELHAUSHÄLFEN	51
8.4. EIGENTUMSWOHNUNGEN	52
8.5. TEILEIGENTUM	54
8.6. MEHRFAMILIENHÄUSER	54
8.7. GESCHÄFTS- UND VERWALTUNGSGEBÄUDE	55
8.8. GEWERBE- UND INDUSTRIEOBJEKTE	55
8.9. SONSTIGE BEBAUTE GRUNDSTÜCKE	55
<u>9. BODENRICHTWERTE</u>	<u>57</u>
9.1. GESETZLICHER AUFTRAG	57
9.2. BODENRICHTWERTE FÜR BAULAND	57
9.3. BESONDERE BODENRICHTWERTE	58
9.4. BODENRICHTWERTE FÜR GEWERBEFLÄCHEN	59
9.5. BODENRICHTWERTE FÜR LANDWIRTSCHAFTLICHE GRUNDSTÜCKE	59
<u>10. NUTZUNGSENTGELTE/MIETEN</u>	<u>60</u>
10.1. NUTZUNGSENTGELTE	60
10.2. GEWERBEMIETEN	61

<u>11. AUFGABEN DES GUTACHTERAUSSCHUSSES UND OBEREN GUTACHTERAUSSCHUSSES</u>	62
11.1. AUFGABEN	62
11.2. GEBÜHREN FÜR LEISTUNGEN DER GUTACHTERAUSSCHÜSSE	63
<u>ANHANG</u>	66
ANSCHRIFTEN DER GUTACHTERAUSSCHÜSSE IM LAND BRANDENBURG	66
VERZEICHNIS DER AMTSFREIEN GEMEINDEN UND ÄMTER IM LANDKREIS UCKERMARK	68
EINWOHNERZAHLEN	68
ANSCHRIFTEN	72
<u>STICHWORTVERZEICHNIS</u>	76

1. Der Grundstücksmarkt in Kürze

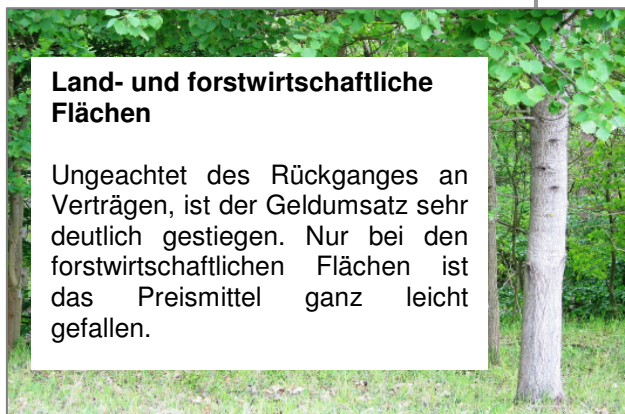
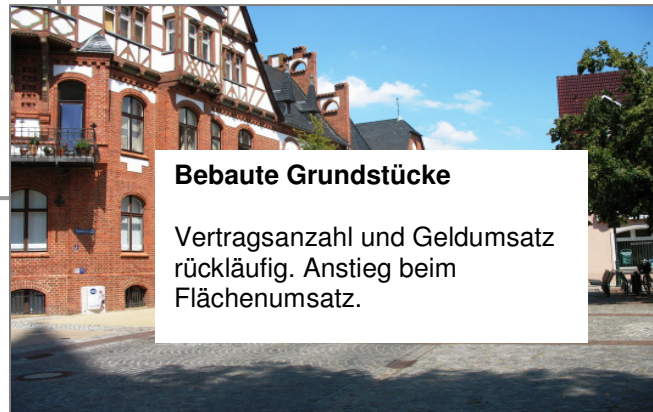


Unbebaute Grundstücke

Preise für unbebaute Wohnbaugrundstücke im Mittel leicht steigend.


Eigentumswohnungen

Rückgang der Verträge, aber weiterhin hohe Preise.



Bodenrichtwerte

Nochmalige Erhöhung der Bodenrichtwerte für Acker- und Grünlandflächen.

 **Besonderheiten**

Deutliche Umsatzsteigerungen in den Teilmärkten „Gemeinbedarfsflächen“ und „Sonstige Flächen“.

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 liegt im äußersten Nordosten des Landes Brandenburg.

Er entstand 1993 im Rahmen der brandenburgischen Kreisgebietsreform aus dem Zusammenschluss der ehemaligen Landkreise Angermünde, Prenzlau, Templin sowie der bis dahin kreisfreien Stadt Schwedt/O.

Die Stadt Prenzlau ist Kreisstadt und gleichzeitig Hauptsitz der Verwaltung.

Wald- und Seenreichtum kennzeichnen die Landschaft der Uckermark.

Feldsteinkirchen, mittelalterliche Wehranlagen sowie Bauwerke der norddeutschen Backsteingotik sind in den kleinen Städten und Dörfern der Uckermark zu finden.

Wer die Uckermark erkunden und erleben will hat dazu reichlich Gelegenheit. Wanderungen zu Wasser und zu Land, eine Fahrt mit der Draisine oder ein Wellnessstag in der Templiner Naturtherme runden das touristische Angebot ab.

Doch auch wirtschaftlich ist die Uckermark kein Leichtgewicht.

Investoren finden hier großflächige, attraktive und gut erschlossene Gewerbe- und Industriegebiete vor. Traditionell sind leistungsfähige Industriezweige wie die Chemie- und Papierindustrie niedergelassen. Hinzugekommen sind neue und innovative Branchen zu denen die Wind- und Solarindustrie und die Biokraftstofferzeugung zählen. Auch die Landwirtschaft ist nach wie vor ein bedeutender Wirtschaftsfaktor in der Region.

Durch den Landkreis verlaufen ein dichtes Netz von Bundesstraßen sowie die Autobahnen A 11 (Berliner Ring - Richtung Polen) und A 20 (Richtung Lübeck). Komplettiert wird die verkehrstechnische Erschließung durch ein gut ausgebautes Schienennetz für den Personen- und Güterverkehr.

Über den Binnenhafen Schwedt/O an der Hohensaaten - Friedrichsthaler - Wasserstraße ist die Anbindung zur Ostsee und an das europäische Wasserstraßennetz gewährleistet.

(Quelle: Landkreis Uckermark)

Basisdaten (Gebietsstand: 31.12.2008, Fläche: 04.01.2010)

Bundesland	-	Brandenburg
Verwaltungssitz	-	Prenzlau
Fläche	-	3.058,28 km ²
Einwohner	-	132.837 (Einwohnerzahlen nach Gemeinden → siehe Anhang)
Bevölkerungsdichte	-	rund 43 Einwohner/km ²
Verwaltungsstruktur	-	5 Städte, 5 Ämter und 3 amtsfreie Gemeinden

4. Übersicht über die Umsätze

4.1. Vertragsvorgänge

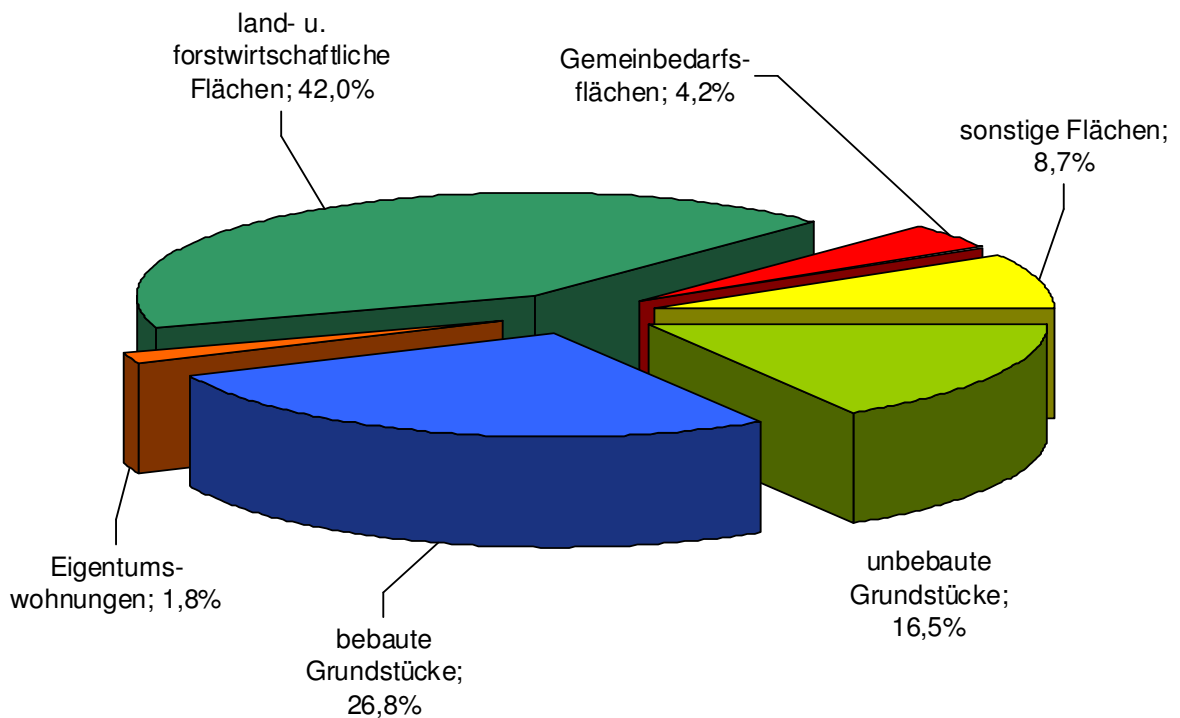
Im Berichtsjahr wurden in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses 2.207 notarielle Kaufverträge ausgewertet.

Dies bedeutet im Vergleich zum Vorjahr einen Rückgang um 40 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

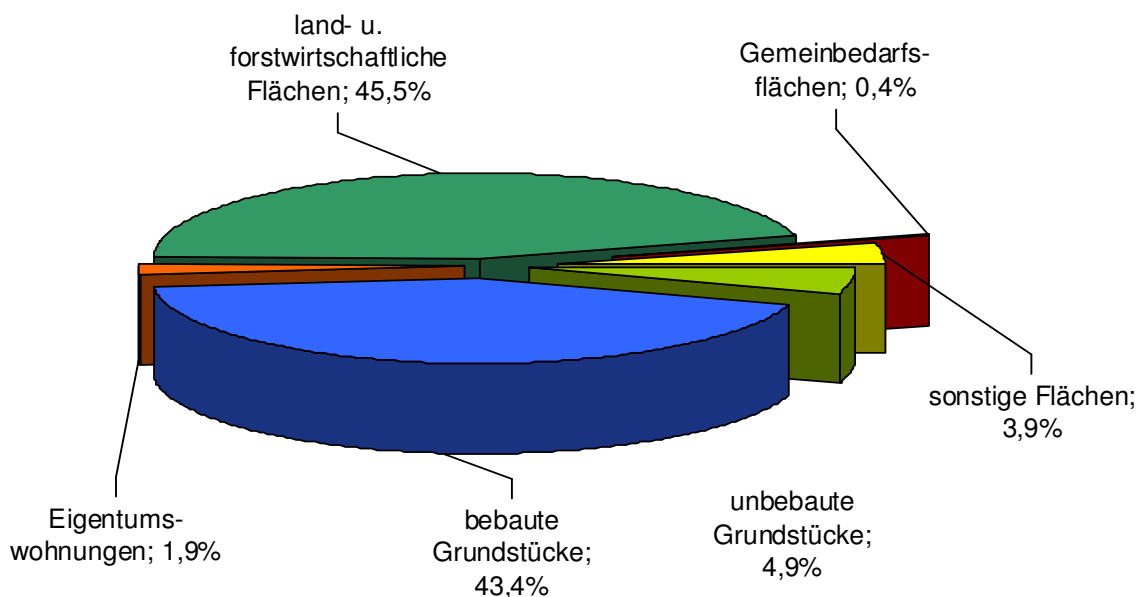
Auf dem Grundstücksmarkt des Landkreises Uckermark wurden im Berichtszeitraum 106,1 Mio. EUR umgesetzt. Damit ist im Vergleich zum Vorjahr eine Steigerung um 3,0 Mio. EUR zu verzeichnen. Eine sehr deutliche Umsatzsteigerung ergab sich bei den Teilmärkten „Sonstige Flächen“ und „Gemeinbedarfsflächen“.

Der Umsatzanstieg im Segment „Sonstige Flächen“ beruht auf der Veräußerung vieler Flächen unterschiedlichster Nutzung, wie z. B. Flächen für Windkraftanlagen, einer Draisinenstrecke, Vorgärten und Wegeflächen. Im Segment „Gemeinbedarfsflächen“ ergab sich der Anstieg insbesondere durch den Verkauf einiger Kläranlagen.

Den Geldumsatz der einzelnen Teilmärkte zeigen nachfolgende Tabelle und Diagramm:

Teilmärkte	Umsatz in Mio. EUR	
	2008	2009
unbebaute Grundstücke	5,1	5,2
bebaute Grundstücke	54,8	46,0
Eigentumswohnungen	4,8	2,1
land- u. forstwirtschaftliche Flächen	37,1	48,3
Gemeinbedarfsflächen	0,1	0,4
sonstige Flächen	1,2	4,2

Anteile der Teilmärkte am Gesamtgeldumsatz (in Prozent)



4.3. Flächenumsatz

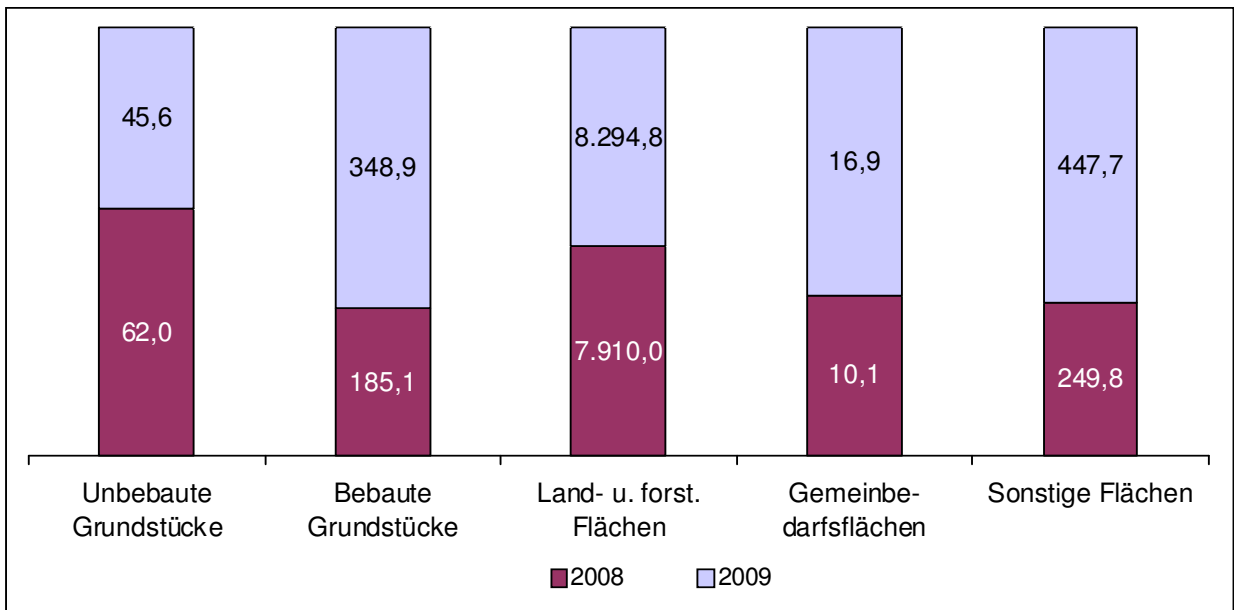
Der Flächenumsatz ist im Vergleich zum Vorjahr gestiegen. Er betrug im Vorjahr 8.417 ha und stieg im Berichtsjahr auf 9.154 ha.

Umsatzsteigerungen ergaben sich hauptsächlich in den Teilmärkten „Bebaute Grundstücke“, „Gemeinbedarfsflächen“ und „Sonstige Flächen“.

Ein offensichtlicher Rückgang des Flächenumsatzes ist für den Teilmarkt „Unbebaute Flächen“ zu vermerken.

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
2009	45,6 ha	348,9 ha	8.294,8 ha	16,9 ha	447,7 ha
in %	minus ~ 26,4 %	plus ~ 88,5 %	plus ~ 4,9 %	plus ~ 67,0 %	plus ~ 79,2 %

5. Bauland

5.1. Allgemeines

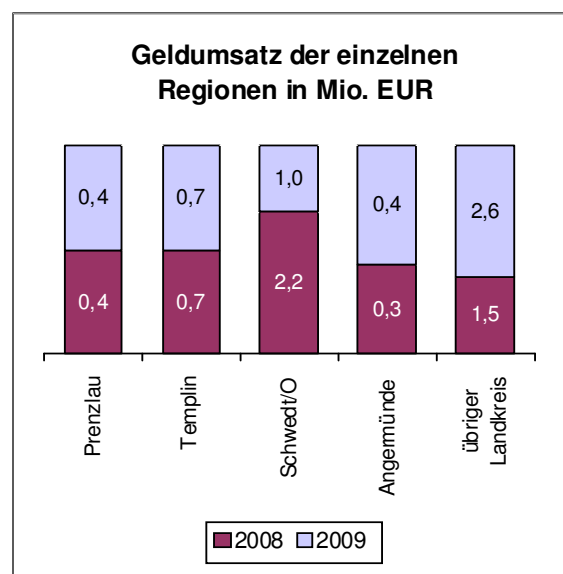
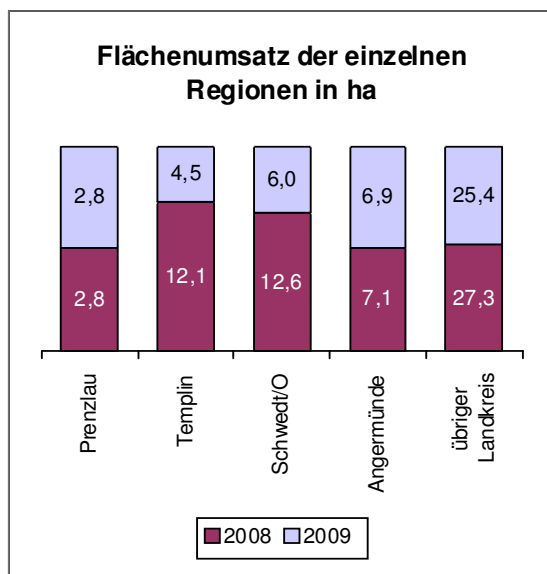
Beim Teilmarkt „Unbebaute Grundstücke“ ist im Vergleich zum Vorjahr die Anzahl der Verträge gestiegen. Der Flächenumsatz jedoch sank nachdrücklich. Der Geldumsatz blieb im Vergleich zum Vorjahr fast gleich.

Eine Ausnahme bildet die Region Schwedt/O. Hier ist sowohl der Flächenumsatz als auch der Geldumsatz fast um die Hälfte gesunken. In den Dörfern des Landkreises konnte trotz fallendem Flächenumsatz der Geldumsatz gesteigert werden.

Kurios stellen sich die Umsatzzahlen in der Region Prenzlau dar. Hier sind der aktuelle Flächen- und Geldumsatz gleich den Vorjahresumsätzen.

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

Unbebaute Grundstücke	2007	2008	2009
Anzahl der Verträge	281	288	365
Flächenumsatz in ha	57,9	62,0	45,6
Geldumsatz in Mio. EUR	5,7	5,1	5,2



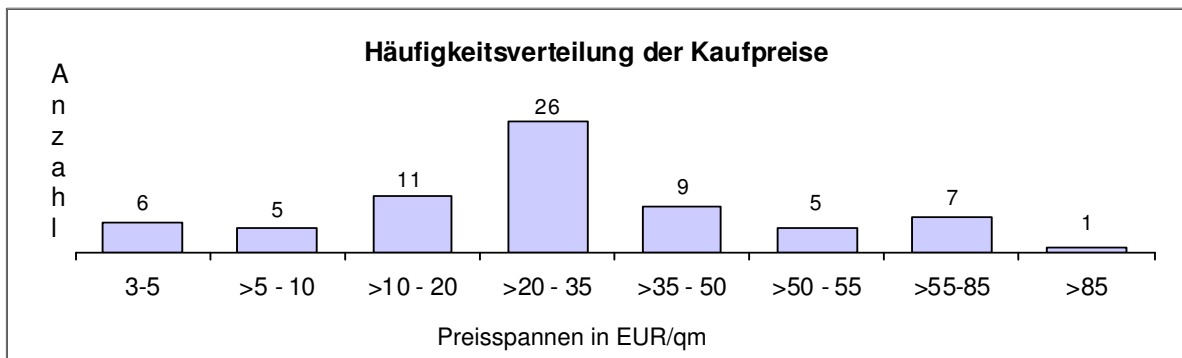
5.2. Individueller Wohnungsbau

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.

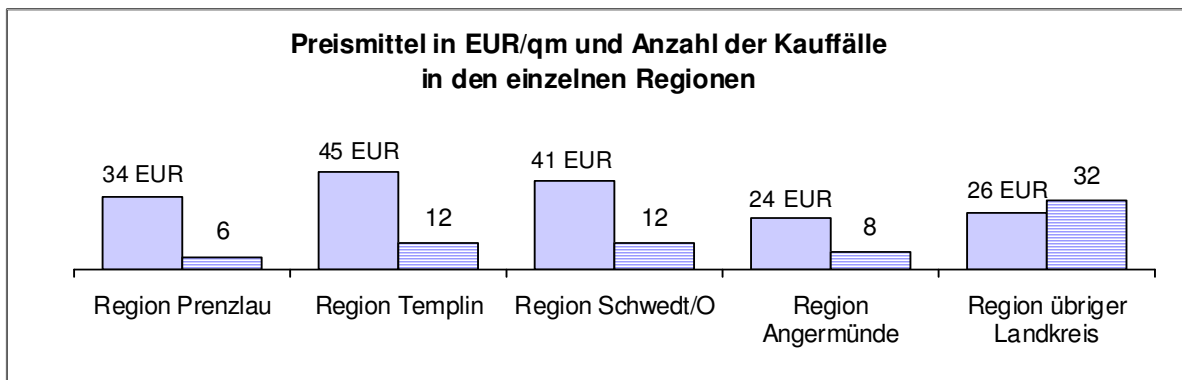
5.2.1. Preisniveau

Erschließungsbeitragsfreie Grundstücke

Das Preisniveau lag hier im Berichtsjahr zwischen 3,00 und 148,00 EUR/qm, der Mittelwert bei 33,00 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 > 10 bis 50 EUR/qm, da auch die Quadratmeterpreise in neuen Eigenheimgebieten die Grenze von 50 EUR/qm kaum mehr überschreiten. Die 148 EUR/qm wurden für ein Wassergrundstück gezahlt. 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

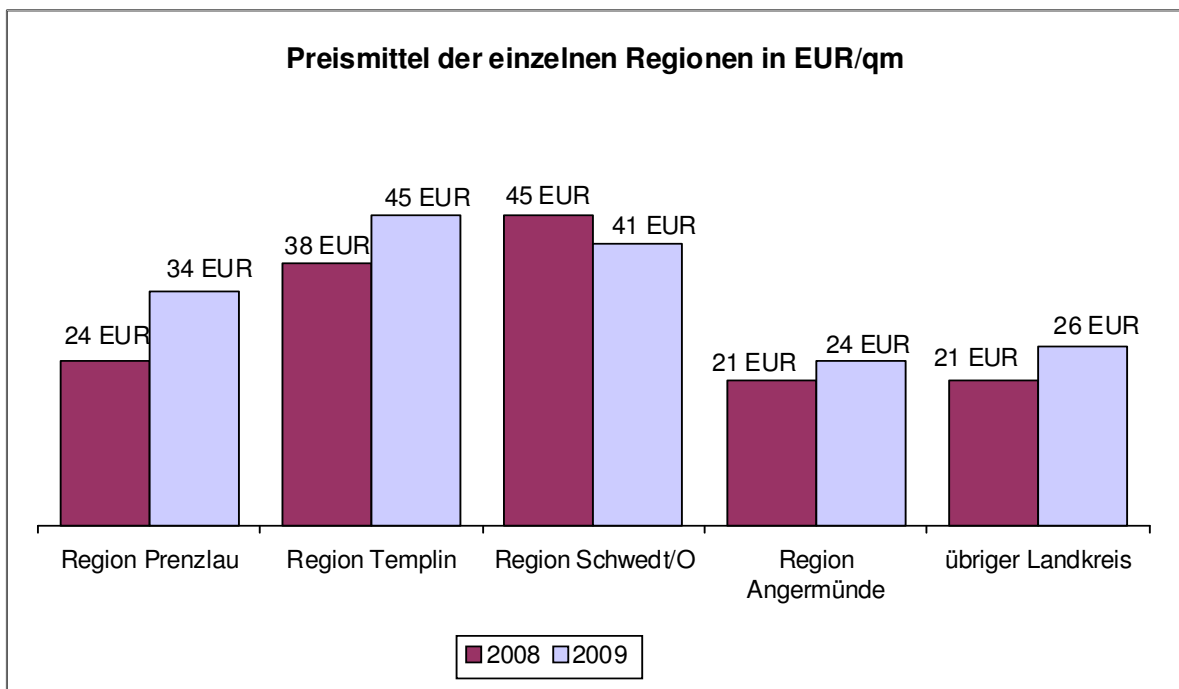
Erschließungsbeitragsfreie Grundstücke

Die Preisentwicklung ist im Berichtsjahr im Vergleich zum Vorjahr steigend. Lag das Preisniveau 2008 im Mittel bei 29,00 EUR/qm, so stieg es im Berichtsjahr auf die schon erwähnten 33,00 EUR/qm.

Dies betraf, mit Ausnahme der Region Schwedt/O, den gesamten Landkreis. In der Region Schwedt/O fiel das Preismittel um 4 EUR/qm.

Besonders stark ausgeprägt ist der Preisanstieg in der Region Prenzlau. Hier stieg das Preismittel im Vergleich zum Vorjahr um 10 EUR/qm an.

Regionaler Vergleich:



In den voll erschlossenen (erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG) Eigenheimgebieten musste bei zwei städtischen Standorten auf Grund fallender Kaufpreise der Bodenrichtwert abgesenkt werden.

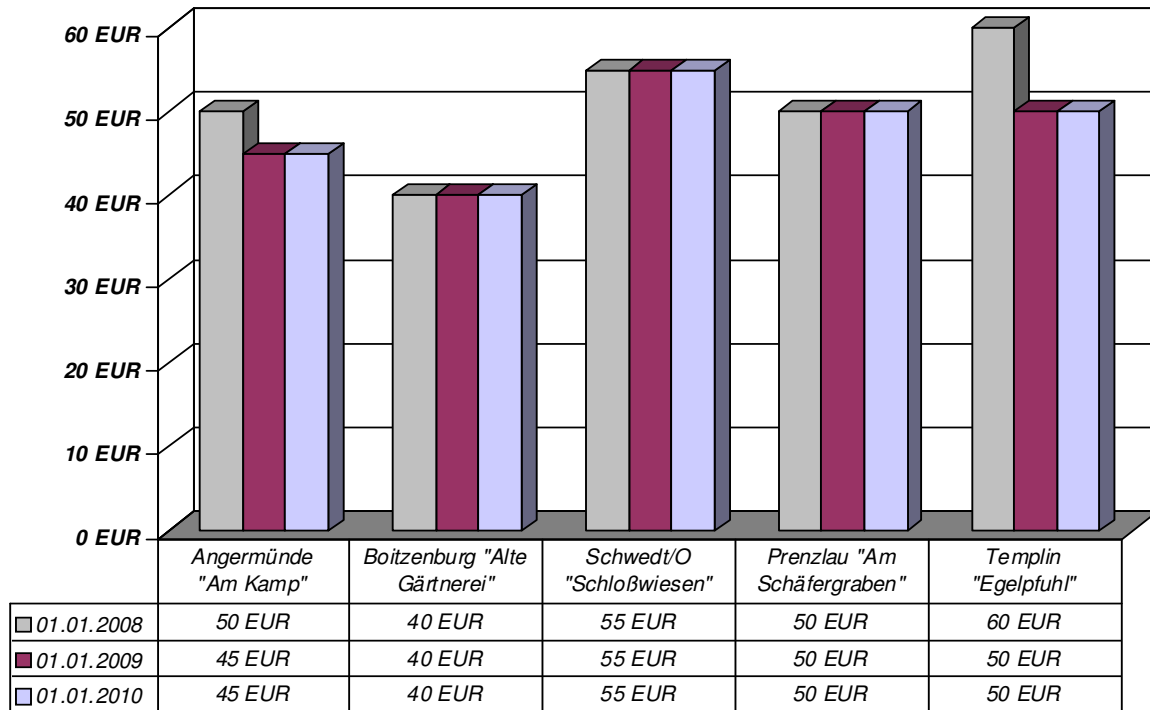
Im Eigenheimgebiet „Röpersdorfer Straße“ in Prenzlau fiel der Bodenrichtwert nochmals um 4 EUR/qm (Vorjahr - 3 EUR). Auch im Eigenheimgebiet „Ahornweg“ in Angermünde sank der Bodenrichtwert, hier um 5 EUR/qm.

Die Bodenrichtwerte in den anderen Eigenheimgebieten blieben stabil. In der Stadt Templin konnte eine neue Bodenrichtwertzone eingerichtet werden, für das Eigenheimgebiet „Platanenstraße“.

Erschließungsbeitragsfreie Grundstücke nach BauGB und KAG (Stichtag 01.01.2010)

Lage		Bodenrichtwerte in EUR/qm
Angermünde	„Am Kamp“	45,00
	„Ahornweg“	50,00
	„Unterwall“	45,00
Boitzenburg	„Alte Gärtnerei“	40,00
Lychen	„Heilstätten“	38,00
Milmersdorf		22,00
Prenzlau	„Baumschule“	46,00
	„Am Schäfergraben“	50,00
	„Röpersdorfer Straße“	38,00
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
	„Platanenstraße“	42,00
Zützen	„Kirschallee“	45,00

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



Erschließungsbeitragspflichtige Grundstücke in Eigenheimgebieten

Für erschließungsbeitragspflichtige Flächen liegt zum Stichtag 01.01.2010 kein Bodenrichtwert vor. Ein Vergleich zum Vorjahr ist somit nicht möglich.

5.2.2.2. Bodenpreisindexreihen

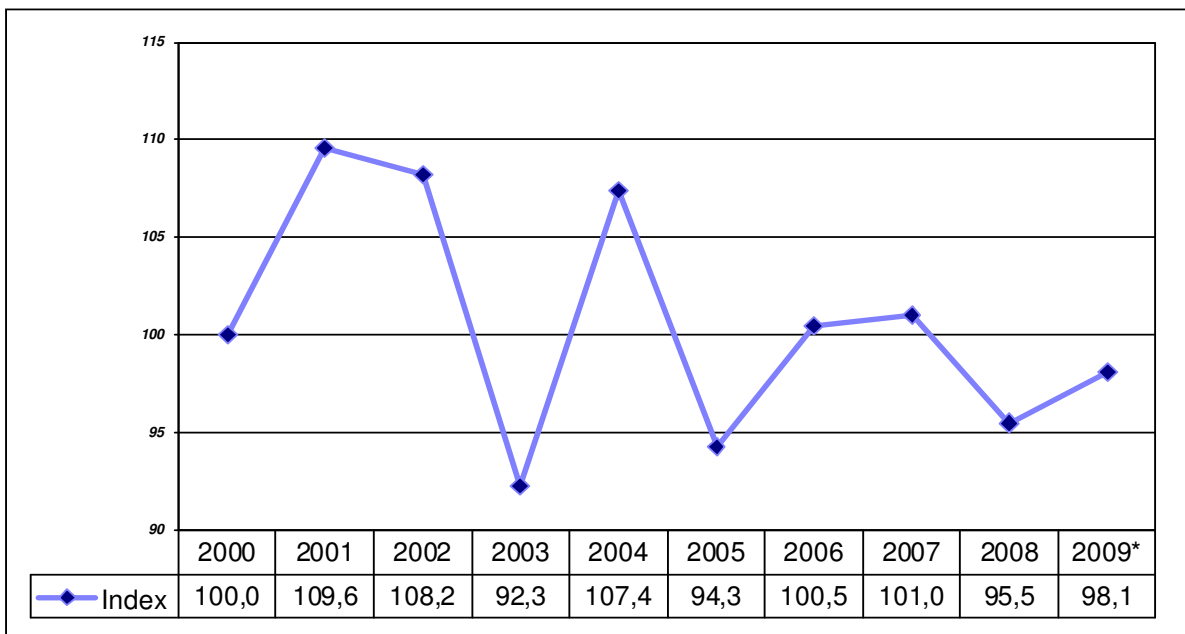
Mit Indexreihen sollen Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst werden. Als Basisjahr wurde für die Indexreihen das Jahr 2000 gewählt.

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: 502
- Untersuchungszeitraum 2000 bis 2009
- nur private Erwerber
- ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse: keine, außer Zukauf und kommunales Bauland



* Die Werte für 2009 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 liegt ein Kauffall vor. Dieser betrifft die Region Templin. Für die besagte Grundstücksfläche wurden 33 EUR je Quadratmeter gezahlt.

Erschließungsbeitragspflichtige Grundstücke

Für erschließungsbeitragspflichtige Grundstücke liegen keine Kauffälle vor.

5.3.2. Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

Auf Grund der fehlenden Kauffälle im Vorjahr 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

Das Preisniveau lag hier im Berichtsjahr zwischen 3,00 und 18,00 EUR/qm, der Mittelwert bei 13,00 EUR/qm. Insgesamt liegen 5 Kauffälle für gewerbliche Bauflächen vor, von denen sich 4 in klassischen Gewerbegebieten befinden.

Erschließungsbeitragspflichtige Grundstücke

Für erschließungsbeitragspflichtige Grundstücke lagen im Berichtsjahr keine Kauffälle vor.

5.4.2. Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

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

5.5. Bauerwartungsland und Rohbauland

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 informeller 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.*)

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.*)

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

In Auswertung vorhandener Kauffälle der Jahre 2007, 2008 und 2009 für beide Entwicklungsstufen wurde untersucht, in welcher Relation die Kaufpreise zu den Bodenrichtwerten für erschließungsbeitragsfreie Baulandflächen stehen.

Es musste festgestellt werden, dass für Flächen beider Entwicklungsstufen annähernd gleiche Preise gezahlt werden.

Bei Flächen der Entwicklungsstufe **Rohbauland** lagen die Kaufpreise durchschnittlich in einer Spanne von 40 % bis 70 % des jeweiligen Bodenrichtwertes für erschließungsbeitragsfreie Baulandflächen.

Für Flächen der Entwicklungsstufe **Bauerwartungsland** wurde festgestellt, dass sich die Kaufpreise durchschnittlich in einer Spanne von 30 % bis 70 % des jeweiligen Bodenrichtwertes für erschließungsbeitragsfreie Baulandflächen bewegten.

5.6. Sonstiges Bauland

5.6.1. unbebaute Wassergrundstücke zur Wohnbebauung

In Auswertung vorhandener Kauffälle der Jahre 2007 bis 2009, 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 210 % des jeweiligen Bodenrichtwertes für Bauland bewegten. In einem Fall wurde sogar ein Spitzenwert von 470 % für ein Wassergrundstück in der Region Lychen erreicht. Es wurden 9 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.

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. Als Berechnungsgrundlage für den Bodenwert diente jeweils der Bodenrichtwert.

Unbebaute Grundstücke

	<i>Erbbauzins</i>
Wohnen, individuell	durchschnittlich 2,39 %
Gewerbe/Sonstiges	durchschnittlich 5,24 %

Bebaute Grundstücke

	<i>Erbbauzins</i>
Wohnen, individuell	durchschnittlich 3,62 %
Gewerbe/Sonstiges	durchschnittlich 3,82 %

6. Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

6.1. Allgemeines

In der Uckermark nimmt die Landwirtschaft einen hohen Stellenwert als Wirtschaftszweig ein. Insgesamt sind rund 7,5 % der Erwerbstätigen in der Landwirtschaft tätig. Das sind mehr Personen als im Landesdurchschnitt, der bei rund 4,5 % liegt. Der Landkreis ist mit einer landwirtschaftlichen Nutzfläche von 192.000 ha, das entspricht einem Anteil von 63 % der gesamten Kreisfläche, der größte Landwirtschaftskreis in Brandenburg (Quelle: Landkreis Uckermark).

Im Geschäftsjahr 2009 wurden 927 Kaufverträge über land- u. forstwirtschaftliche Flächen durch die Geschäftsstelle ausgewertet.

Diese hatten einen Flächenumsatz von 8.294,8 ha und einen Geldumsatz von 48,3 Mio. Euro.

Im Vergleich zum Vorjahr ist damit beim Flächen- und beim Geldumsatz eine Steigerung festzustellen. Die Anzahl der Verträge war leicht rückläufig.

→ Anzahl der Verträge: ein Minus von 3 Prozent

→ Geldumsatz: ein Plus von 31 Prozent

→ Flächenumsatz: ein Plus von 5 Prozent

Bei den Gesamtverkäufen entfielen unter anderem auf:

- | | |
|--------------------------------|--------------|
| - die Ackernutzung | 288 Verträge |
| - die Grünlandnutzung | 132 Verträge |
| - die Forstwirtschaft | 122 Verträge |
| - landwirtschaftliche Betriebe | 25 Verträge |

Die restlichen Verträge entfielen auf sonstige Nutzungen.

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

6.2. Landwirtschaftliche Flächen

6.2.1. Preisniveau

Ackerlandflächen

Bei den Ackerlandflächen sind im Berichtsjahr sowohl der Flächenumsatz, als auch der Geldumsatz nachdrücklich gestiegen. Belief sich der der Geldumsatz im Vorjahr auf 25,2 Mio. EUR, stieg er im Berichtsjahr auf 36,4 Mio. EUR an. Der Flächenumsatz erfuhr ebenfalls eine Steigerung um 8,7 Prozent zum Vorjahr. Insgesamt wurden ~ 5.198 ha umgesetzt.

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					Verträge Anzahl	Kaufpreismittel EUR/qm
	Ackerzahlen						
	<=20	21 - 30	31 - 40	41 - 50	> 50		
0,3 - 1,0		0,70 0,41	0,79	0,41		4	0,58
> 1,0 - 5,0		0,38 0,42	0,74 0,74 0,49 0,30 0,50	0,45 0,49		9	0,50
> 5,0 - 10,0		0,35 0,52 0,34 0,50	0,50 0,33	0,63	0,75	8	0,49
> 10,0 - 20,0				1,04		1	1,04
> 20,0							
Anzahl der Verträge	0	8	8	5	1	22	
Kaufpreismittel in EUR/qm	---	0,45	0,55	0,60	0,75		0,54

Grundstücksmarktbericht Landkreis Uckermark 2009

Fläche in ha	Zone 2 Ackerzahlen					Verträge Anzahl	Kaufpreismittel EUR/qm
	<= 20	21 - 30	31 - 40	41 - 50	> 50		
0,3 - 1,0		0,39 0,71	0,60	0,74 1,03 0,91		6	0,73
> 1,0 - 5,0			0,42 0,94 0,65	0,37 0,47 0,62 0,69 0,70 0,73 0,77 0,79 0,92	0,58 1,09 1,22	15	0,73
> 5,0 - 10,0		0,43	0,38 0,50 0,74 0,88 0,91 0,94 0,36	0,38 0,43 0,44 0,45 0,45 0,57 0,65 1,00		16	0,59
> 10,0 - 20,0				0,54 0,85 1,03 1,13 1,51		5	1,01
> 20,0		0,70		1,05 1,05 1,22	1,30 1,21	6	1,09
Anzahl der Verträge	0	4	11	28	5	48	
Kaufpreismittel in EUR/qm	---	0,56	0,67	0,77	1,08		0,76

Grundstücksmarktbericht Landkreis Uckermark 2009

Fläche in ha	Zone 3 Ackerzahlen					Verträge Anzahl	Kaufpreismittel EUR/qm
	<= 20	21 - 30	31 - 40	41 - 50	> 50		
0,3 - 1,0		0,20	0,48 0,49 0,50	0,47 0,89 0,89 0,52 0,55		9	0,55
> 1,0 - 5,0	0,45	0,25 0,71 0,26 0,32	0,24 0,53 1,00	0,91		9	0,52
> 5,0 - 10,0			0,53 0,85 0,85 1,15	0,68		5	0,81
> 10,0 - 20,0	1,02		0,53	0,75		3	0,77
> 20,0				1,22 0,83 1,30		3	1,12
Anzahl der Verträge	2	5	11	11	0	29	
Kaufpreismittel in EUR/qm	0,74	0,35	0,65	0,82	---		0,67

Die Auswertungskriterien für die vorab aufgeführten Kauffälle waren:

- ausgewertete Kauffälle des Zeitraumes 01.01.2009 bis 31.12.2009
- 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		0,28	0,31 0,53			3	0,37
> 1,0 - 5,0		0,23	0,35			2	0,29
> 5,0 - 10,0						0	
> 10,0 - 20,0						0	
> 20,0						0	
Anzahl der Verträge	0	2	3	0	0	5	
Kaufpreismittel in EUR/qm	---	0,26	0,40	---	---		0,34

Grundstücksmarktbericht Landkreis Uckermark 2009

Fläche in ha	Zone 2 Grünlandzahlen					Verträge Anzahl	Kaufpreismittel EUR/qm
	<= 20	21 - 30	31 - 40	41 - 50	> 50		
0,2 - 1,0			0,28 0,32			2	0,30
> 1,0 - 5,0		0,28	0,33 0,28 0,37			4	0,32
> 5,0 - 10,0			0,99			1	0,99
> 10,0 - 20,0						0	
> 20,0						0	
Anzahl der Verträge	0	1	6	0	0	7	
Kaufpreismittel in EUR/qm	---	0,28	0,43	---	---		0,41

Grundstücksmarktbericht Landkreis Uckermark 2009

Fläche in ha	Zone 3 Grünlandzahlen					Verträge Anzahl	Kaufpreismittel EUR/qm
	<= 20	21 - 30	31 - 40	41 - 50	> 50		
0,2 - 1,0		0,42	0,11 0,21	0,46 0,36		5	0,31
> 1,0 - 5,0			0,10 0,35 0,36 0,20			4	0,25
> 5,0 - 10,0		0,53				1	0,53
> 10,0 - 20,0			0,36			1	0,36
> 20,0						0	
Anzahl der Verträge	0	2	7	2	0	11	
Kaufpreismittel in EUR/qm	---	0,48	0,24	0,41	---		0,31

Die Auswertungskriterien für die vorab aufgeführten Kauffälle waren:

- ausgewertete Kauffälle des Zeitraumes 01.01.2009 bis 31.12.2009
- 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

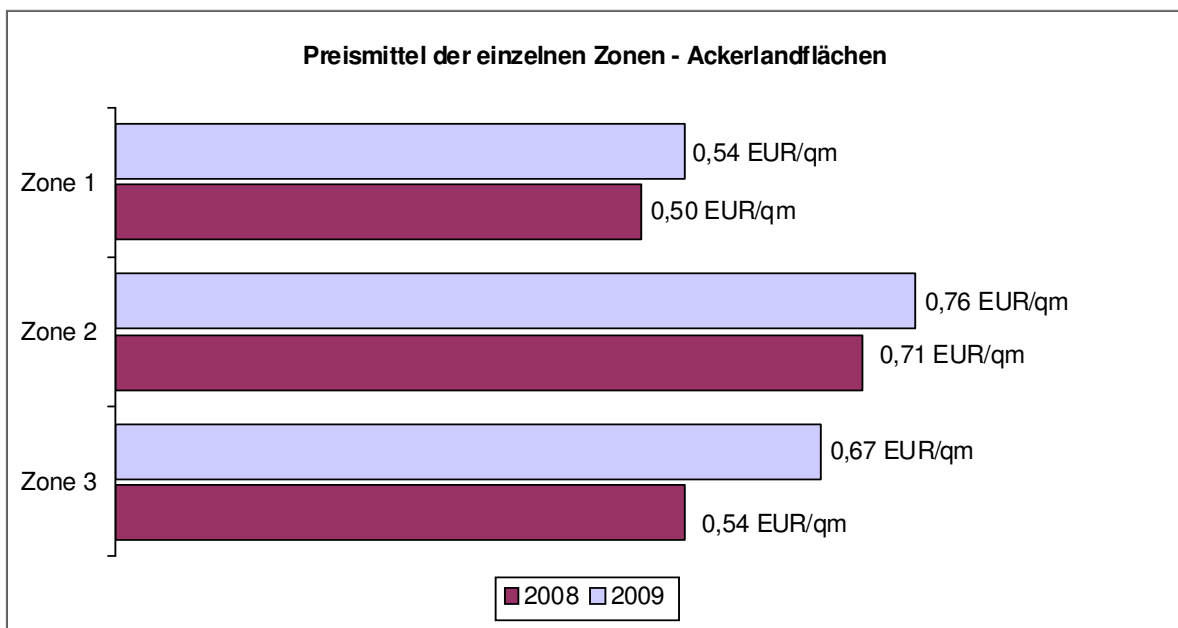
6.2.2.1. Preisentwicklung

Ackerlandflächen

Im Vergleich zum Vorjahr ist das Preismittel nochmals in allen drei Zonen gestiegen. Sehr offensichtlich ist der Anstieg in der Zone 3 des Landkreises. Das Preismittel erhöhte sich hier um 0,13 EUR/qm.

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

Zonaler Vergleich:

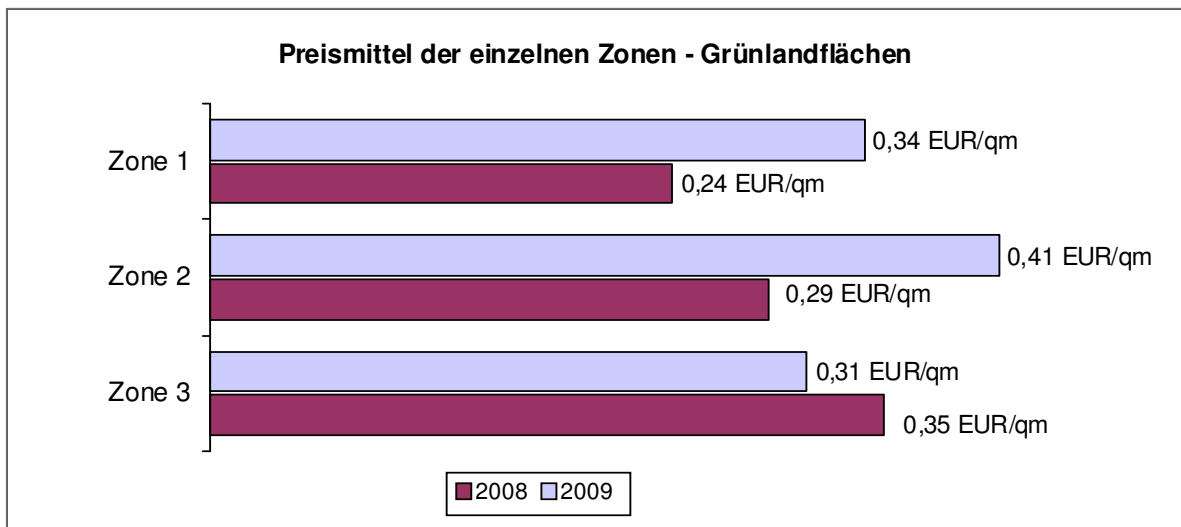


Grünlandlandflächen

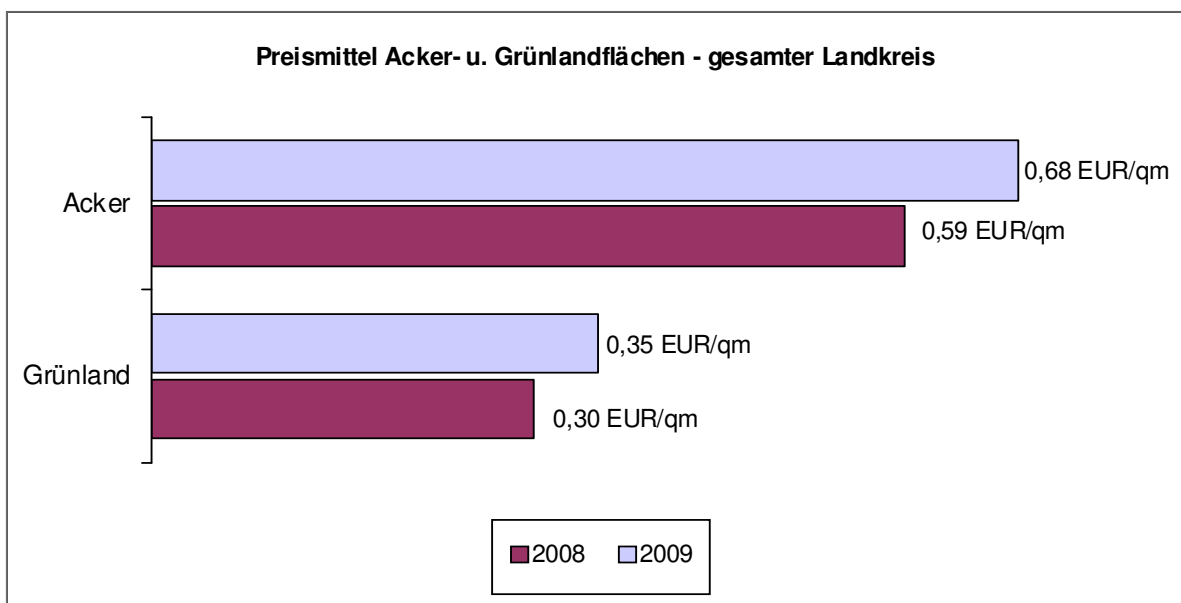
Bei den Grünlandflächen ist das Preismittel in der Zone 1 und 2 kräftig gestiegen. Zu berücksichtigen ist hier allerdings die doch geringe Anzahl von Kauffällen. So konnten für die Zone 1 nur 5 verwertbare Kauffälle und für die Zone 2 nur 7 verwertbare Kauffälle herangezogen werden.

In der Zone 3 sank das Preismittel. Hier lagen jedoch 11 verwertbare Kauffälle vor.

Zonaler Vergleich:



Preisentwicklung im gesamten Landkreis (Zusammenfassung aller drei Zonen)



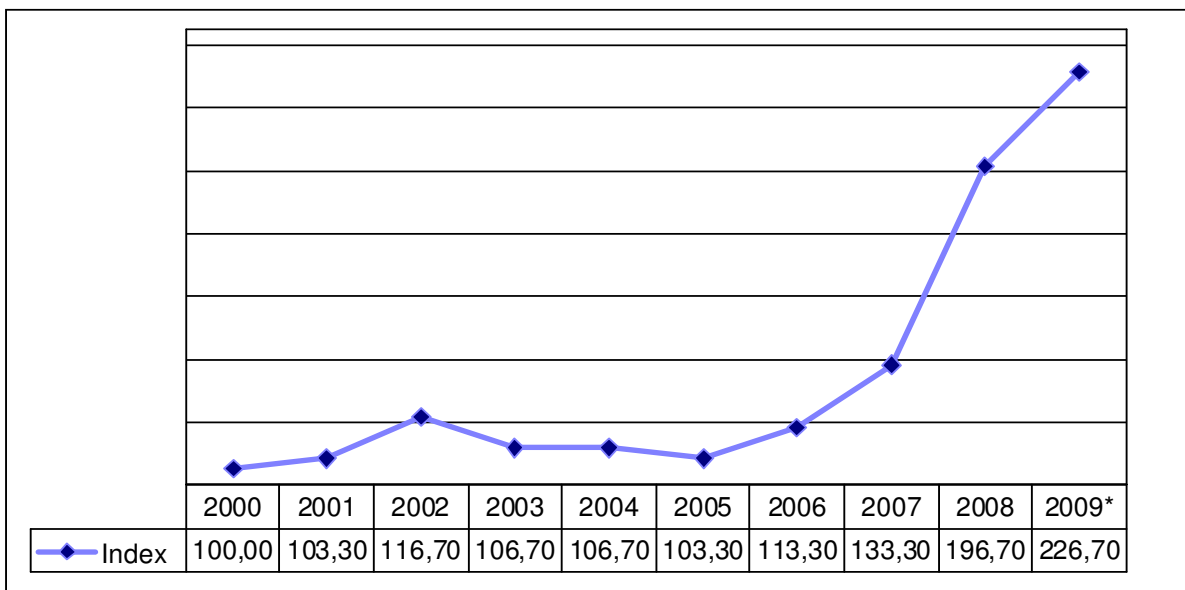
6.2.2.2. Bodenpreisindexreihen

Indexreihe – Ackerlandflächen

Kriterien:

- Basisjahr 2000 = 100
- Anzahl der Kauffälle: 709
- Untersuchungszeitraum 2000 bis 2009
- 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
- Lagemerkmale: landwirtschaftliche Flächen, ortsfern

Darstellung der Indexreihe:



* Die Werte für 2009 können noch Veränderungen unterliegen

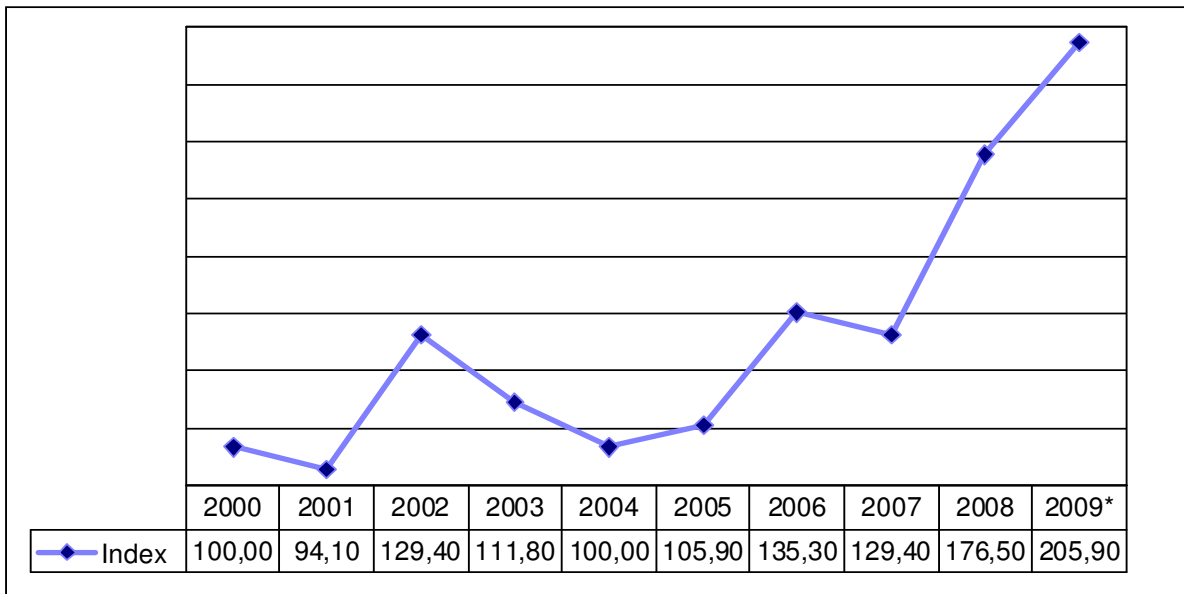
Indexreihe – Grünlandflächen

Kriterien:

- Basisjahr 2000 = 100, Anzahl der Kauffälle: 165
- Untersuchungszeitraum 2000 bis 2009
- 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 2009 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 nur 31 Verträge (Vorjahr 84) vor. Diese gliedern sich wie folgt auf:

Ackerland: 22 Verträge mit einem Flächenumsatz von insgesamt 1.085,6 ha und einem durchschnittlichen Preis von 0,55 EUR/qm.

Grünland: 9 Verträge mit einem Flächenumsatz von insgesamt 56,4 ha und einem durchschnittlichen Preis von 0,26 EUR/qm.

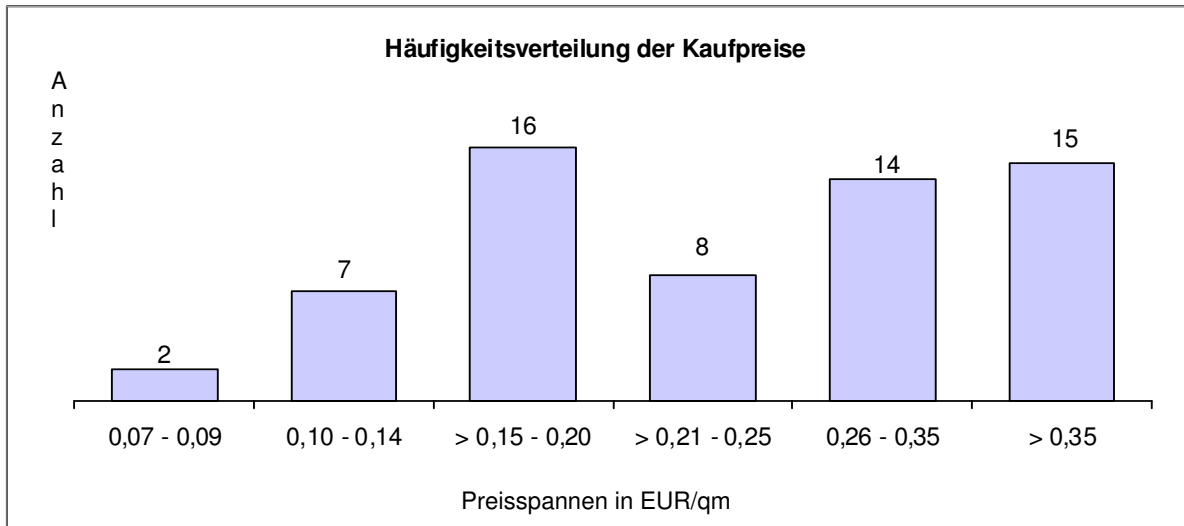
Dies verdeutlicht, dass bei Verkäufen nach der Flächenerwerbsverordnung im Durchschnitt, wie auch in den Vorjahren, nicht die Kaufpreismittel für Acker- und Grünlandflächen erreicht werden.

6.3. Forstwirtschaftliche Flächen

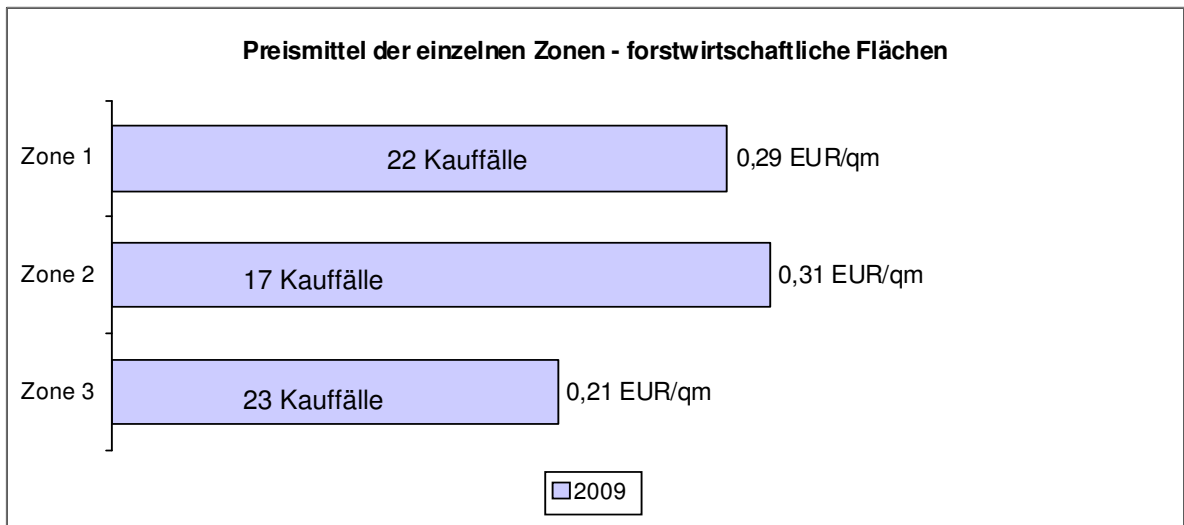
6.3.1. Preisniveau

Das Preisniveau bei den forstwirtschaftlichen Flächen lag im Berichtsjahr zwischen 0,07 und 0,73 EUR/qm, der Mittelwert aller betrachteten Kauffälle bei 0,27 EUR/qm. Dieser Mittelwert und auch das aufgeführte Preismittel der einzelnen Zonen sind jedoch nicht dem Bodenrichtwert gleichzusetzen. Zur Auswertung wurden 62 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:



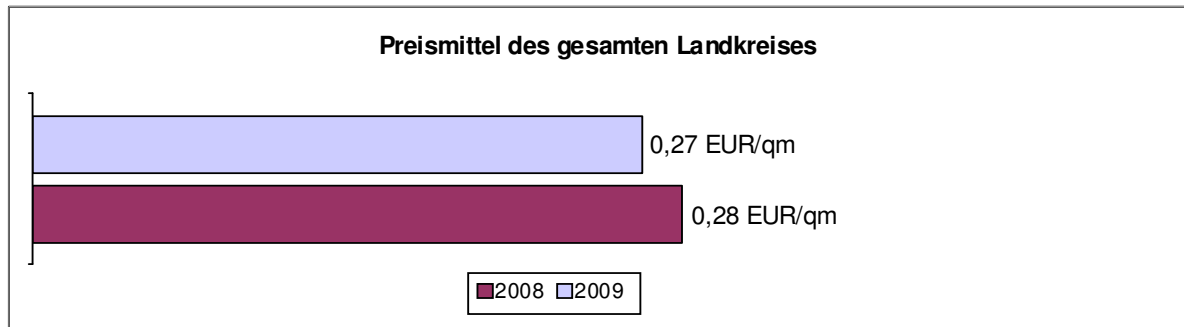
Zonaler Vergleich:



6.3.2. Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihe

6.3.2.1. Preisentwicklung

Im Vergleich zum Vorjahr ist das Preismittel insgesamt um 0,01 EUR/qm gesunken.

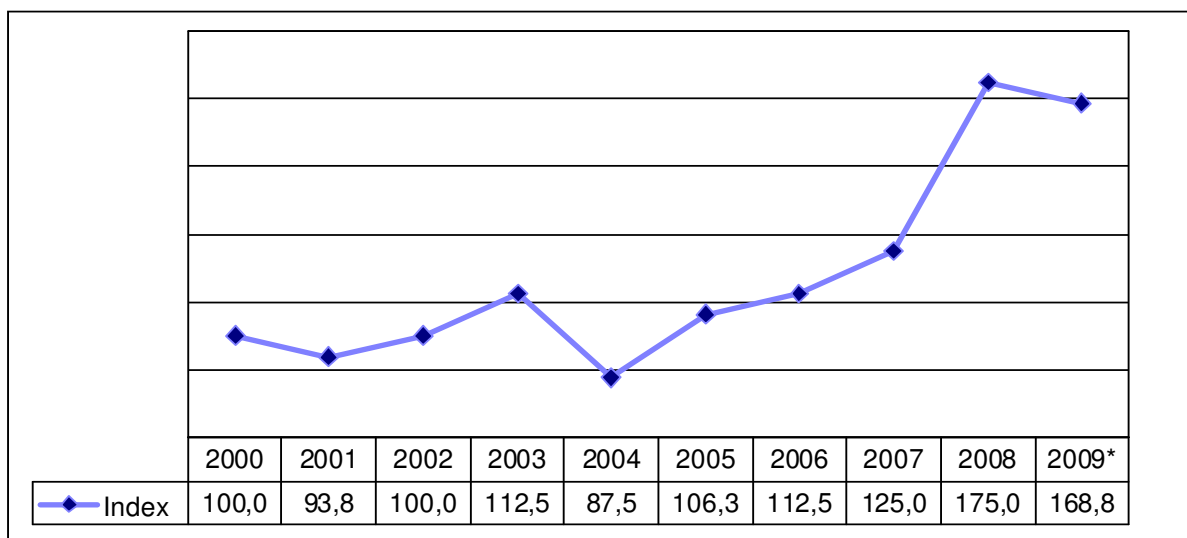


6.3.2.2. Bodenpreisindexreihe

Kriterien:

- Basisjahr 2000 = 100, Anzahl der Kauffälle: 686
- Untersuchungszeitraum 2000 bis 2009
- 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 2009 können noch Veränderungen unterliegen

6.3.3. Verkäufe nach der Flächenerwerbsverordnung

Für Veräußerungen forstwirtschaftlicher Flächen nach der Flächenerwerbsverordnung liegen im Berichtsjahr nur 5 Verträge vor. Diese weisen einen Flächenumsatz von insgesamt 115,9 ha und einen durchschnittlichen Preis von 0,16 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 0,09 bis 0,20 EUR/qm veräußert wurde.

Es wurden hierzu 8 verwertbare Kauffälle aus dem Jahr 2009 ausgewertet. Der Mittelwert für den Bodenpreisanteil lag bei 0,14 EUR/qm.

6.4. Landwirtschaftliche Wege

In Auswertung von 23 Kaufverträgen der Jahre 2008 und 2009 ergab sich ein Kaufpreismittel in Höhe von 0,63 EUR/qm.

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

6.5. 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.

Derartige Flächen werden gegenüber dem reinen Agrarland in der Regel zu höheren Kaufpreisen gehandelt.

Dazu wurden im Berichtsjahr 12 verwertbare Kauffälle untersucht.

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis beläuft sich bei diesen Flächen auf 1,59 EUR.

7. Sonstige unbebaute Grundstücke

7.1. Biogasanlagen

Für das Berichtsjahr und das Vorjahr liegen insgesamt 4 Kauffälle vor, wo Flächen für die Errichtung von Biogasanlagen angekauft wurden.

Die Preise liegen dabei in einer Spanne von 8,00 bis 13,00 EUR/qm. Der Mittelwert liegt bei 11,00 EUR/qm. Die Größe der Flächenanteile liegt zwischen 3.000 und 92.000 qm.

7.2. Dauerkleingärten

Beim Verkauf von Kleingärten, welche nicht dem Bundeskleingartengesetz unterliegen, wurden in den Städten des Landkreises Preise zwischen 1,02 und 27,32 EUR/qm erzielt.

Im dörflichen Bereich bewegten sich die Preise in einer Spanne von 2,87 bis 6,63 EUR/qm, allerdings lagen hier nur 4 Kauffälle vor.

7.3. Deponien

Für Deponieflächen wurde in Auswertung der im Zeitraum 2006 bis 2009 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.

7.4. Erholungsgrundstücke

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

93 Erholungsgrundstücke wurden hier, zumeist von den ehemaligen Pächtern, erworben.

Es wurden dabei Preise gezahlt, die dem Bodenrichtwert entsprechen.

Ebenso verhielt es sich am Standort Albrechtsthal. Hier wurden zwar in weit geringerem Umfang Grundstücke veräußert, jedoch entsprachen die Preise auch dem jeweiligen Bodenrichtwert.

Unter dem Bodenrichtwertniveau lagen die Verkaufspreise am Standort Röpersdorf, was letztlich dazu führte, dass zum Stichtag 01.01.2010 der Bodenrichtwert um 6 EUR/qm fiel.

Preise über dem Bodenrichtwertniveau konnten für Grundstücke am Wasser erzielt werden. So z. B. am Standort Ahrensdorf oder in der Stadt Lychen.

Die Tabelle zeigt Bodenrichtwerte ausgewählter Erholungsstandorte zum Stichtag 01.01.2010.

Gemarkung	Lage	Bodenrichtwert in EUR/qm
Ahrensdorf	„Morgenland“	28,00
Petersdorf	Lübbesee, Gr. Eichwerder	14,00
Dargersdorf	Albrechtsthal	22,00
Herzsprung	„Am Paddenpfuhl“	6,00
Lychen	„Neue Länder“	43,00
Mescherin	Westoder	8,00
Röpersdorf	Am Unteruckersee	20,00
Stolpe	Ortsrandlage	8,00
Warthe	Großer Warthesee	8,00

7.5. Freilager

Für Lagerflächen und Lagerplätze in den Dörfern des Landkreises konnte in Auswertung vorhandener Kauffälle der Jahre 2006 bis 2009 (insgesamt 11 Kauffälle) ein Preismittel von 1,43 EUR/qm festgestellt werden. Für den städtischen Bereich liegt nur ein Kauffall vor. Hier betrug der Preis für den Flächenanteil 4,00 EUR/qm.

7.6. Gehwegflächen

Für Gehwegflächen innerhalb von Ortschaften, welche auch schon vorher als solche genutzt wurden, liegen im Berichtsjahr nur 5 Kauffälle vor. Die Preisverhältnisse schwanken zudem sehr stark, so dass verwertbare Ergebnisse nicht vorliegen.

Im Vorjahr lagen noch 10 verwertbare Kauffälle vor. Die Kaufpreise lagen dort in einer Preisspanne von 20 % bis 100 % des jeweiligen Bodenrichtwertes für Bauland.

7.7. Gräben

Im Berichtsjahr konnten 4 Verträge, kleine Grabenflächen, betreffend ausgewertet werden. Die Preisspanne lag dabei zwischen 0,10 bis 0,54 EUR/qm. Der Mittelwert beläuft sich auf 0,26 EUR/qm, die Größen zwischen 221 und 1.620 qm.

7.8. Kläranlagen

In den Jahren 2006 bis 2009 wurden im Bereich des Landkreises 10 Kläranlagen veräußert. Die Preise der Flächenanteile lagen dabei in einer Spanne von 0,80 bis 3,50 EUR/qm (Mittelwert: 1,59 EUR/qm).

7.9. Ökologische Ausgleichsflächen

In Auswertung vorhandener Kauffälle der Jahre 2008 bis 2009 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 0,77 EUR/qm, bei einer Preisspanne von 0,50 bis 1,30 EUR/qm.

7.10. Parkanlagen

In den Jahren 2005 bis 2009 wurden im Landkreis Uckermark 2 Parkanlagen und der Teil einer Parkanlage veräußert. Die Preisspanne liegt hierbei zwischen 1,50 und 2,50 EUR/qm (Mittelwert bei 1,60 EUR/qm), die Flächengrößen zwischen 950 und 6.500 qm.

7.11. Radwege

Für den Ankauf bestehender Radwegflächen außerorts werden durchschnittlich 0,45 EUR/qm gezahlt. Analysiert wurden diesbezüglich 10 Verträge des Jahres 2009.

Innerorts lagen die Kaufpreise im Durchschnitt bei 0,86 EUR/qm, also fast doppelt so hoch wie außerorts. Allerdings konnten hier nur 4 verwertbare Kauffälle herangezogen werden.

Für den Ankauf von Flächen für den Radwegneubau liegen im Berichtsjahr 5 Kauffälle vor. Der Kaufpreis lag durchschnittlich bei 0,29 EUR/qm.

7.12. Seen

Für das Berichtsjahr liegen 7 verwertbare Verträge von veräußerten, selbständigen Seen vor. 6 dieser Seen sind an Fischereibetriebe oder den Landesangelverband verpachtet. Das Kaufpreisniveau bewegte sich zwischen 0,12 und 0,42 EUR/qm (Durchschnittswert: 0,28 EUR/qm).

Die Größe der Seen lag zwischen 9.400 und 660.000 qm.

7.13. Sportplätze

Für das Berichtsjahr liegen keine verwertbaren Kauffälle vor.

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.

7.14. Verkehrsflächen (Straßen)

7.14.1. Verkehrsflächen, bestehende

Innerorts

Anhand von Kauffällen der Jahre 2008 und 2009, 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 Mehrheit der Kaufpreise (78 %) bewegte sich letztlich in einer Spanne von 3 % bis 20 % vom Bodenrichtwert für Bauland.

Außerorts

Für den Ankauf bestehender Verkehrsflächen außerhalb von Ortschaften wurden 13 vorliegende Kauffälle des Jahres 2009 untersucht.

Aus dieser Untersuchung hat sich ergeben, dass das Kaufpreismittel für diese Flächen bei 0,68 EUR/qm liegt.

7.14.2. Geplante Verkehrsflächen

Neubau, innerorts

Für das Berichtsjahr liegen keine verwertbaren Kauffälle vor.

Untersuchungen der Vorjahre haben ergeben, dass bei Flächenankäufen für innerstädtische Neubaumaßnahmen, wie z. B. Stichstraßen in Eigenheimgebieten oder Kreisverkehre, in der Regel Preise gezahlt werden, die dem jeweiligen Bodenrichtwert für Bauland entsprechen.

Neubau, außerorts

Beim Ankauf landwirtschaftlicher Flächen zum Neubau von Verkehrsflächen wurden im Berichtsjahr bei den herangezogenen Kauffällen Preise gezahlt, die durchschnittlich bei 90 % des jeweiligen Bodenrichtwertes landwirtschaftlicher Flächen lagen.

7.15. 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 0,55 EUR/qm liegt. Untersucht wurden 10 Kauffälle aus dem Berichtsjahr.

7.16. Wege, private

Beim Kauf privater Wege in den Städten und Dörfern des Landkreises lag der durchschnittliche Kaufpreis bei 2,66 EUR/qm.

7.17. Windenergieanlagen (geplante)

7.17.1. Flächengröße

gekaufte Fläche insgesamt:	187,9 ha
davon für die Windenergieanlagen (WEA):	93,7 ha
davon für sonstige Flächen:	94,2 ha
Anzahl der WEA lt. den vorliegenden Verträgen:	19 Stück

7.17.2. Kaufpreisniveau

Bei der Auswertung der Kaufverträge wurde, wie auch im Vorjahr festgestellt, dass es übliche Praxis ist, den Kaufpreis geteilt 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:	4,53 Mio. EUR
davon für den Grund und Boden unmittelbar:	1,99 Mio. EUR
davon für sonstige Flächen:	0,96 Mio. EUR
davon für Gestattungsbeiträge und Ablösebeiträge etc.:	1,58 Mio. EUR

Aus den 22 ausgewerteten Kaufverträgen ergaben sich folgende, vereinbarten Flächenpreise:

Ankaufpreis Grund und Boden je qm für die WEA im Mittel:	2,53 EUR
davon als Minimum:	0,50 EUR
als Maximum:	4,60 EUR
Ankaufpreis Grund und Boden je qm für sonstige Flächen im Mittel:	1,18 EUR
davon als Minimum:	0,45 EUR
als Maximum:	2,06 EUR
Gestattungs- u. Ablösebeträge im Mittel pro WEA:	225.360 EUR
davon als Minimum pro WEA:	81.340 EUR
als Maximum pro WEA:	295.000 EUR

8. Bebaute Grundstücke

8.1. Allgemeines

Beim Teilmarkt „Bebaute Grundstücke“ ist trotz stark gestiegenem Flächenumsatz ein Rückgang beim Geldumsatz zu verzeichnen.

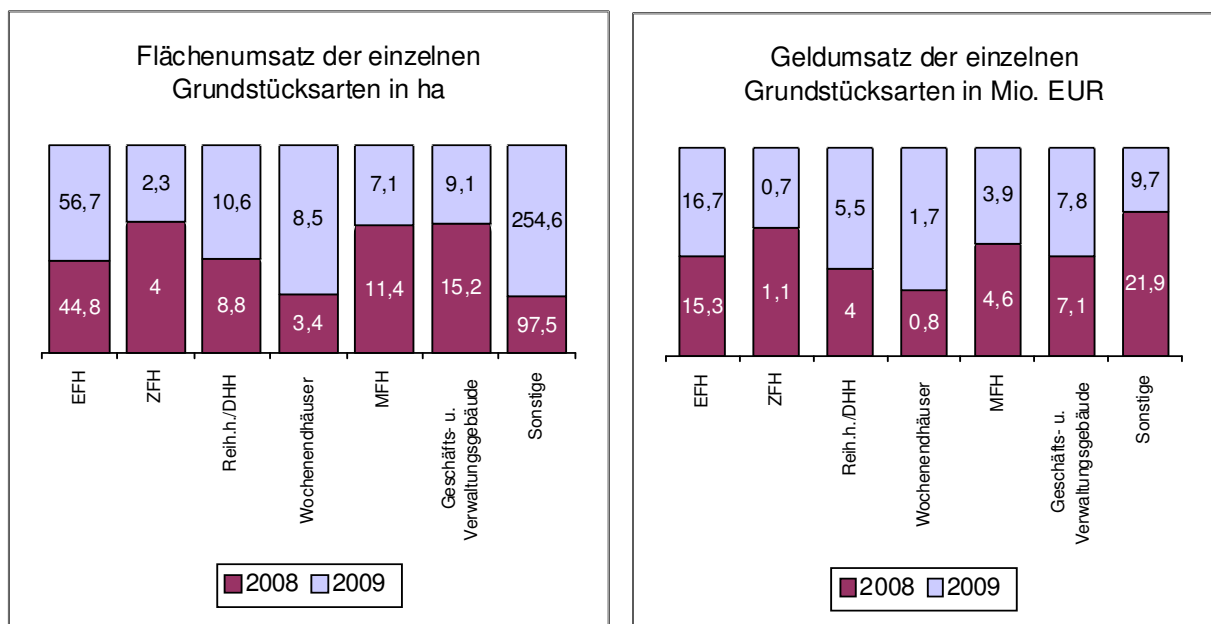
Dies deutet darauf hin, dass eine große Anzahl von Grundstücken zu geringen Preisen veräußert wurde. Insbesondere im Segment „Sonstige Gebäude“, wo Stallanlagen, Lagerhallen, Werkstätten und ähnliches erfasst werden, stieg der Flächenumsatz stark an, der Geldumsatz jedoch sank.

Eine andere Tendenz zeigen die Segmente „Wochenendhäuser“ und „Freistehende Einfamilienwohnhäuser“, hier konnte sowohl der Flächenumsatz, als auch der Geldumsatz gesteigert werden. Leicht rückläufig ist auch die Gesamtanzahl der Verträge.

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

bebaute Grundstücke	2007	2008	2009
Anzahl der Verträge	573	610	592
Flächenumsatz in ha	198,0	185,1	348,9
Geldumsatz in Mio. EUR	60,5	54,8	46,0

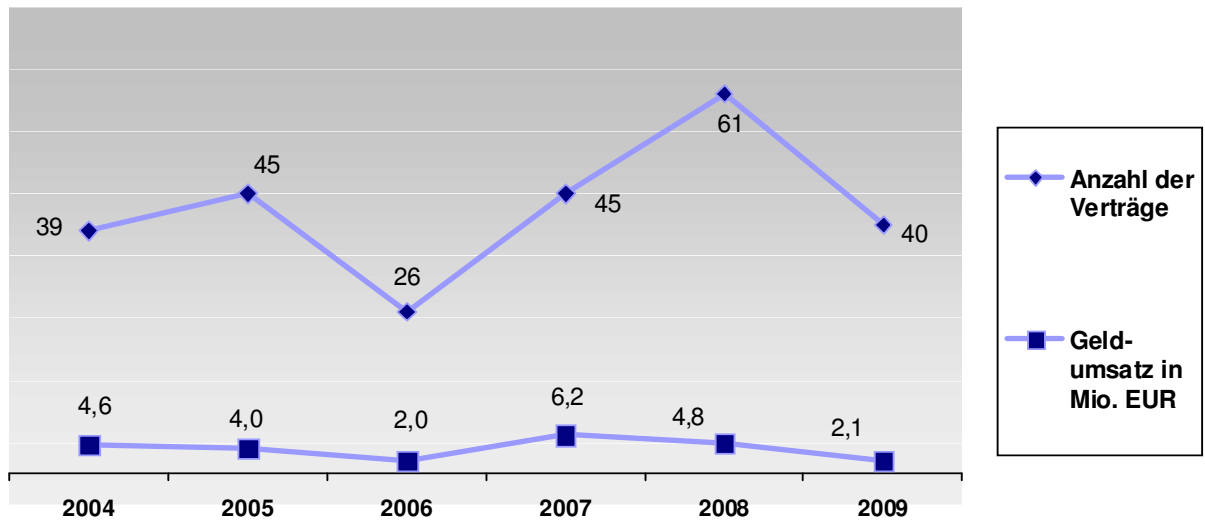
Das Diagramm gibt einen Überblick zu den einzelnen Grundstücksarten.



Der Teilmarkt *Wohnungs- und Teileigentum* wies im Geschäftsjahr 2009 eine sinkende Vertragsanzahl auf. Der Geldumsatz sank im Vergleich zum Vorjahr ebenfalls.

Trotzdem sind bei neugebauten Eigentumswohnungen in städtischer Lage immer noch sehr hohe Wohnflächenpreise zu verzeichnen.

Die nachfolgende Übersicht zeigt die Entwicklung von 2004 bis zum Jahr 2009.



8.2. Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser

8.2.1. Preisniveau

Die Gesamtkaufpreise selbständiger bebauter Grundstücke (ohne Erbbaurecht) bewegten sich bei den Einfamilienhäusern in einer Preisspanne von 30.000 bis 286.000 EUR, das Kaufpreismittel lag bei 105.000 EUR. Es wurden insgesamt 46 dieser Objekte veräußert.

Bei den Zweifamilienhäusern liegt nur ein verwertbarer Kauffall vor. Der Kaufpreis beläuft sich auf 155.000 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	7	30.000 EUR 102.000 EUR	70.000 EUR	1905
Baujahr 1949 - 1970	2	63.000 EUR 85.000 EUR	74.000 EUR	1953
Baujahr > = 1971 - 2006	24	50.000 EUR 250.000 EUR	119.000 EUR	1994
Baujahr > = 2007	5	96.000 EUR 286.000 EUR	164.000 EUR	2009

Wohnflächenpreise (ohne Bodenwertanteile) in EUR/qm – Einfamilienhäuser

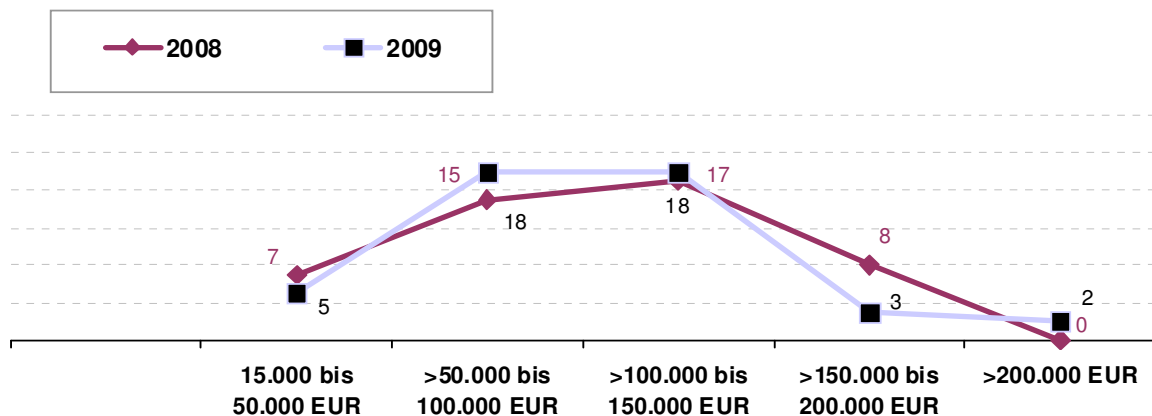
	<i>Anzahl der Kauffälle</i>	<i>Wohnflächenpreise Minimum Maxim</i>	<i>Wohnflächenpreise Mittelwert</i>	<i>Durchschnittliche Wohnflächengröße</i>
Baujahr < = 1948	1	565	-----	140 qm
Baujahr 1949 - 1970	-----	-----	-----	----
Baujahr 1971 - 1989	5	256 690	477	129 qm
Baujahr 1990 - 2006	11	684 1.397	928	132 qm
Baujahr > = 2007	4	937 1.360	1.163	120 qm

Für Zweifamilienhäuser liegt nur ein Wohnflächenpreis vor. Dieser beläuft sich auf 798 EUR je qm-Wohnfläche. Das Gebäude wurde 1999 errichtet.

8.2.2. Preisentwicklung

Gesamtkaufpreise

Vergleich der Veräußerungen von Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken (auch ohne Baujahrsangaben) des Zeitraumes 2008 und 2009 in den einzelnen Preissegmenten:



Regionale Wohnflächenpreise für Einfamilienwohnhäuser (ohne Bodenwertanteile)

	2008		2009	
	Anz. der Kauffälle	Wohnflächenpreise im Mittel	Anz. der Kauffälle	Wohnflächenpreise im Mittel
Region Prenzlau	2	853 EUR/qm	4	740 EUR/qm
Region Templin	4	699 EUR/qm	2	1.022 EUR/qm
Region Schwedt/O	7	1.107 EUR/qm	4	1.092 EUR/qm
Region Angermünde	3	934 EUR/qm	4	977 EUR/qm
übrige Dörfer des Landkreises	13	827 EUR/qm	7	647 EUR/qm
gesamter Landkreis	29	890 EUR/qm	21	848 EUR/qm

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

8.2.3. Marktanpassungsfaktoren

Der Marktanpassungsfaktor dient zur Anpassung des Rechenergebnisses „vorläufiger Sachwert“ an den Grundstücksmarkt, d.h. an den Durchschnitt der für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreise.

Die allgemeine Formel für die Ableitung der Marktanpassungsfunktion

$$k = f \left[\frac{K P_i - b w U_i}{v S W_i} \right]$$

darin bedeuten:
k = Sachwertanpassungsfaktor
KPi = Kaufpreis des Kauffalles i
bwUi = Werteinfluss der besonderen wertbeeinflussenden Umstände
vSWi = vorläufiger Sachwert des Kauffalles i

Quelle: H.O. Sprengnetter, Arbeitsmaterialien (Band II)

Der Gutachterausschuss führte seine Untersuchungen nach folgendem Sachwertmodell durch:

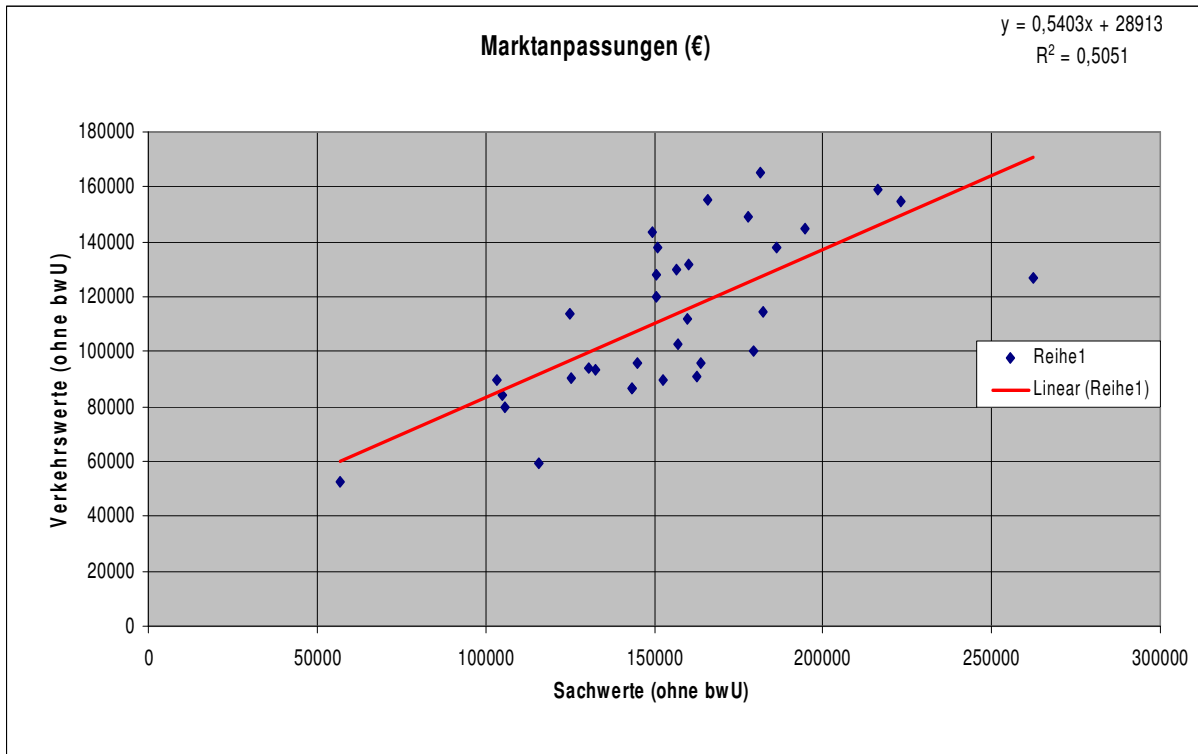
- Normalherstellungskosten (NHK) 2000
- Bruttorauminhalt bzw. Bruttogrundfläche nach DIN 277 (1987)
- Baujahr des Objektes, gegebenenfalls mit Anpassung für vom Standard abweichende Bauweisen
- Baupreisindex zum Zeitpunkt des Kaufvertrages
- Bodenrichtwerte als Grundlage der Bodenwertermittlung
- Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre
- Regionalfaktor 0,95
- Gemeindegroßenkorrekturfaktor: Dörfer 0,91 – Städte nach H.O. Sprengnetter
- Abschreibung: nach Ross
- Auswertungszeitraum: Geschäftsjahr 2009

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.

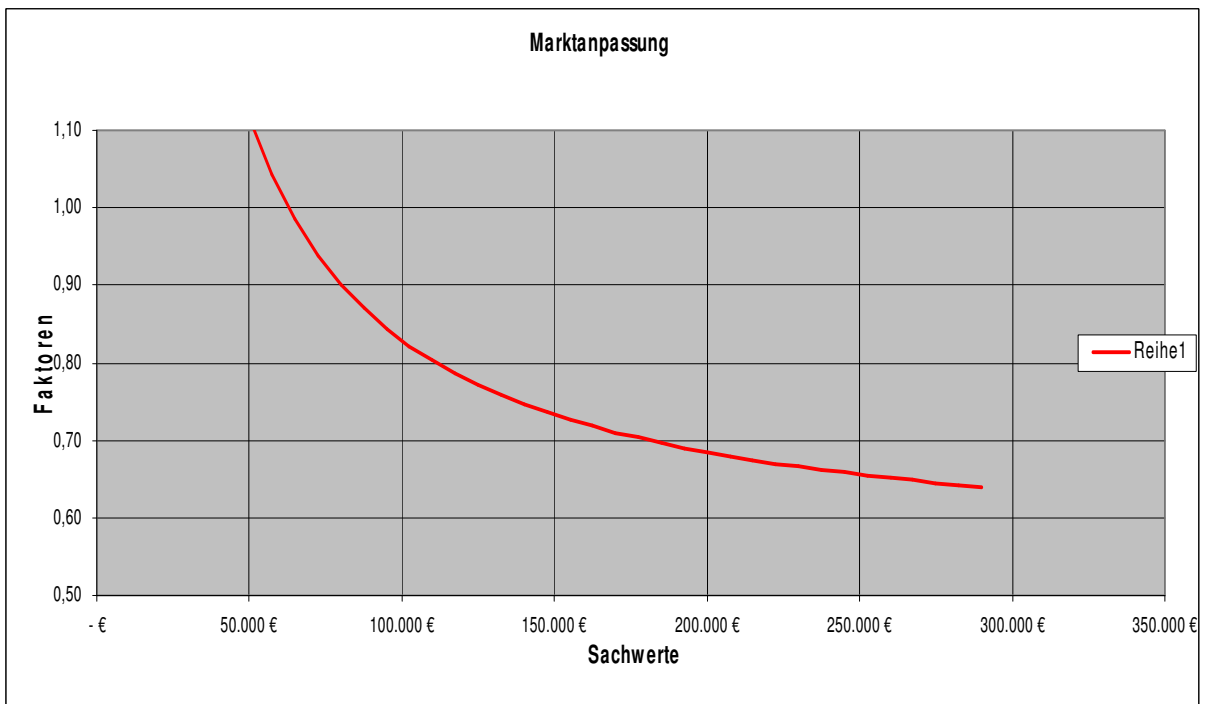
Da in diesem Jahr die Datenmenge geringer ausfiel als im Vorjahr, wurden Kauffälle von Einfamilienwohnhäusern und Doppelhaushälften zusammengefasst.

Freistehende Einfamilienwohnhäuser und Doppelhaushälften

Die nachfolgend aufgeführten Diagramme auf der nächsten Seite zeigen, dass in der Regel der ermittelte Sachwert bei der Veräußerung nicht erreicht wird. Die Minderung vollzieht sich proportional zu steigendem Kaufpreis. Insgesamt wurden 33 Kauffälle ausgewertet.



* bwU = besondere wertbeeinflussende Umstände



Einzelheiten 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
Abzug bwU (Reparaturstau)	- 30.000 EUR
Grundstückssachwert	140.000 EUR

mit Marktanpassung

vorläufiger Grundstückssachwert	170.000,00 EUR
Marktanpassungsfaktor (MAP)	0,71
marktangepasster	
vorläufiger Grundstückssachwert	120.700,00 EUR
abzüglich bwU	- 30.000 EUR
Verkehrswert	90.700,00 EUR
Verkehrswert gerundet	91.000,00 EUR

oder anders

marktangepasster Verkehrswert = vorläufiger Grundstückssachwert ohne Marktanpassung multipliziert

mit y aus Diagramm plus 28.913 aus Diagramm

vorläufiger Sachwert	=	170.000,00 EUR
multipliziert m. y aus Diagramm (S. 48)	=	0,5403
	=	91.851,00 EUR
plus Wert aus Diagramm (S. 48)		28.913
abzüglich bwU	=	- 30.000 EUR
Verkehrswert		90.764 EUR
Verkehrswert gerundet		91.000,00 EUR

Marktanpassungsfaktoren nach Sachwertklassen:

Sachwert in EUR ohne Abzug bwU	Marktanpassungsfaktoren lt. Regression
25.000 – 49.999	-----
50.000 – 75.000	1,02
> 75.000 – 100.000	0,87
> 100.000 – 150.000	0,77
> 150.000 – 200.000	0,71
> 200.000 – 300.000	0,66
> 300.000	-----

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 veröffentlicht.

Liegenschaftszinssatz für Einfamilienwohnhäuser (Datenbasis 2006 – 2008)

im äußeren Entwicklungsraum ohne die kreisfreien Städte (Anzahl d. Kauffälle: 146)

Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz
Bodenwert	4 EUR/qm – 90 EUR/qm	35 EUR/qm	3,8 %
Wohnfläche	62 qm – 260 qm	121 qm	
Restnutzungsdauer	20 Jahre – 80 Jahre	53 Jahr	
Rohertragsfaktor	9,4 – 31,8	17,6	
Monatliche Nettokaltmiete	2,80 – 7,00 EUR/qm	4,50 EUR/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 39.000 bis 165.000 EUR. Das Preismittel lag bei 98.000 EUR. Es wurden insgesamt 23 dieser Objekte veräußert. Eine Übersicht geben die nachfolgenden Tabellen. Auf Grund spezifizierter Selektionskriterien verringert sich hierbei die Anzahl der auswertbaren Kauffälle.

Gesamtkaufpreise nach Baujahrsspannen

	<i>Anzahl der Kauffälle</i>	<i>Gesamtkaufpreise Minimum Maximum</i>	<i>Gesamtkauf- preismittel</i>	<i>mittleres Baujahr</i>
Baujahr < = 1948	8	39.000 EUR 138.000 EUR	84.000 EUR	1925
Baujahr 1949 - 1970	3	45.000 EUR 47.000 EUR	46.000 EUR	1951
Baujahr > = 1971 - 2006	8	40.000 EUR 165.000 EUR	126.000 EUR	1993
Baujahr > = 2007	3	109.000 EUR 135.000 EUR	126.000 EUR	2009

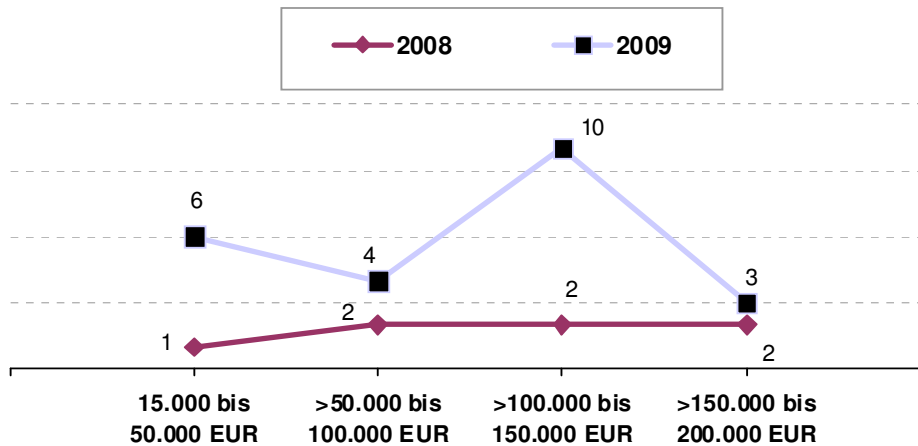
Regionale Wohnflächenpreise (ohne Bodenwertanteile)

	Anz. der Kauffälle	Wohnflächenpreise Minimum - Maximum	Wohnflächenpreise im Mittel
Region Prenzlau	4	263 – 947 EUR/qm	697 EUR/qm
Region Templin	----	----	----
Region Schwedt/O	3	906 – 1.426 EUR/qm	1.127 EUR/qm
Region Angermünde	2	433 – 917 EUR/qm	675 EUR/qm
übrige Region Landkreises	4	357 – 1.088 EUR/qm	670 EUR/qm
gesamter Landkreis	13	263 – 1.426 EUR/qm	784 EUR/qm

8.3.2. Preisentwicklung

Gesamtkaufpreise

Vergleich der Veräußerungen von Reihenhäuser- und Doppelhaushälftengrundstücken aller Baujahre des Zeitraumes 2008 und 2009 in den einzelnen Preissegmenten:



Regionale Wohnflächenpreise

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

8.3.3. Marktanpassungsfaktoren

Für Reihenhäuser liegen keine Marktanpassungsfaktoren vor. Für Doppelhaushälften siehe Seiten 48, 49 und 50.

8.4. Eigentumswohnungen

8.4.1. Preisniveau

Wie schon erwähnt, ist die Anzahl der Verträge inklusive Teileigentum (insgesamt 40) in diesem Marktsegment im Berichtsjahr im Vergleich zum Vorjahr gesunken.

Trotzdem überwog im städtischen Bereich diesjährig die Anzahl der weiterveräußerten Wohnungen. Im dörflichen Bereich dominierten die Erstverkäufe.

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

Erstverkäufe

Die vorliegenden Verträge (mit Angabe zu Wohnflächengrößen) konzentrieren sich in diesem Jahr im dörflichen Bereich auf den Ort Milmersdorf und im städtischen Bereich auf die Stadt Schwedt/O.

- *Schwedt/O*
Neubau 1.021 bis 1.260 EUR/qm
im Mittel 1.153 EUR/qm
Wohnungsgrößen zwischen 90 qm und 110 qm
- *Milmersdorf*
Baujahr 1967 754 bis 812 EUR/qm
im Mittel 790 EUR/qm
Wohnungsgröße zwischen 42 und 58 qm

Weiterveräußerungen

- *Schwedt/O*
Baujahr 1964 794 bis 1.103 EUR/qm
im Mittel 961 EUR/qm
Wohnungsgrößen 68 und 78 qm
- *Prenzlau*
nur 1 Kauffall vorhanden
- *Templin*
Baujahre 1993 bis 1999 500 bis 896 EUR/qm
im Mittel 732 EUR/qm
Wohnungsgrößen 40 und 75 qm

8.4.2. Preisentwicklung

Die Wohnflächenpreise bei Erstverkäufen in der Stadt Schwedt/O sind im Vergleich zum Vorjahr gefallen. In Milmersdorf blieb das Preisniveau fast gleich.

Bei den Weiterveräußerungen ist für die Stadt Templin ein sinkendes Preisniveau festzustellen. Für den übrigen Bereich ist ein Vorjahresvergleich aufgrund anderer Lagen und Ausstattungsmerkmale nicht möglich.

8.5. Teileigentum

Für das Berichtsjahr liegt ein Kauffall vor. Es handelt sich hierbei um ein Gewerbeobjekt in der Stadt Schwedt/O.

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 898.000 EUR, im Mittel bei 280.000 EUR. Der Mittelwert wurde jedoch stark durch den sehr hohen Maximumkaufpreis beeinflusst. Dieser hohe Kaufpreis wurde für ein Wohnhaus (mit 48 Wohnungen) im städtischen Bereich gezahlt.

Insgesamt wurden 6 Objekte veräußert.

Die Baujahre reichen von 1730 bis 1998 und die Anzahl der Wohnungen von 4 bis 48.

Wohnflächenpreise liegen nur für 3 Objekte vor. Diese bewegen sich in einer Spanne von 340 bis 727 EUR/qm, das Mittel bei 532 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“)

Siehe Tabelle nächste Seite.

Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienwohnhäuser (Datenbasis 2006 – 2008)
im äußeren Entwicklungsraum ohne die kreisfreien Städte (Anzahl d. Kauffälle: 71)

Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz
Bodenwert	3 EUR/qm – 76 EUR/qm	32 EUR/qm	7,9 %
Nutzfläche	163 qm – 1.962 qm	499 qm	
Restnutzungsdauer	20 Jahre – 74 Jahre	36 Jahr	
Rohertragsfaktor	5,2 – 44,2	8,9	
Monatliche Nettokaltmiete	1,90 – 5,60 EUR/qm	4,30 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 26.000 bis 650.000 EUR.

Bei den Objekten handelt es sich um Wohn- und Geschäftshäuser, reine Verwaltungsgebäude und in einem Fall, um ein Postgebäude. Insgesamt wurden 9 solcher Objekte veräußert.

8.8. Gewerbe- und Industrieobjekte

Im Berichtsjahr liegen 16 verwertbare Kauffälle zu Grundstücken für eine gewerbliche Nutzung vor.

Die Preisspanne der umgesetzten Grundstücke (nebst Aufbauten) reicht von 12.100 bis zu 486.000 EUR. 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 in keinem Fall der ermittelte Verkehrswert erzielt wurde. Bei allen Zwangsversteigerungen wurden nur Werte erreicht, die in einer Spanne von 50 % bis 73 % des Verkehrswertes lagen.

Insgesamt wurden diesbezüglich 9 Zwangsversteigerungsfälle ausgewertet.

Gewerbliche Objekte

Hier liegen für das Berichtsjahr nur 2 auswertbare Fälle vor, bei denen der Verkehrswert ebenfalls nicht erreicht wurde.

8.9.2. Versteigerungsobjekte

Wohngebäude

Es liegen für das Berichtsjahr 5 verwertbare Kauffälle 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 Objekten Preise deutlich über dem Auktionslimit gezahlt wurden.

unbebaute Grundstücke

Auch hier liegt die Mehrheit der erreichten Preise über dem Auktionslimit. Allerdings wurde auch eine große Anzahl der Grundstücke zum Auktionslimit gehandelt.

Insgesamt liegen 14 solcher Versteigerungsfälle vor.

landwirtschaftliche Flächen

Hier ist die Anzahl der Versteigerungen sehr gering. Nur 3 landwirtschaftliche Flächen wurden im Berichtsjahr versteigert. Nur in einem Fall wurde ein höherer Wert als das Auktionslimit erreicht.

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.

Für die Bodenrichtwerte zum Stichtag 1. Januar 2010 ist vorgesehen, dass der Kartendruck durch eine Bodenrichtwert - DVD (BRW-DVD) ersetzt wird. Der bisherige Kartendruck auf der Grundlage der topographischen Regionalkarten wird eingestellt. Die BRW-DVD 2010 wird in Zusammenarbeit mit dem Landesbetrieb Landesvermessung und Geoinformation Brandenburg (LGB) herausgegeben und vertrieben.

Daneben besteht bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses natürlich weiterhin die Möglichkeit der telefonischen und schriftlichen Bodenrichtwertauskunft.

9.2. Bodenrichtwerte für Bauland

Zum Stichtag 01.01.2010 hat der Gutachterausschuss 375 allgemeine 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):	47 Werte
Gewerbebauflächen:	18 Werte
Sonderbauflächen/Erholung:	16 Werte

Im Vergleich zum Vorjahr sind 5 Bodenrichtwerte für Wohnbauland gestiegen und 5 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 überwiegend zwischen 45 und 55 EUR/qm für voll erschlossene Wohnbauflächen.

Für die Bodenrichtwerte zum Stichtag 1. Januar 2010 ist vorgesehen, dass der Kartendruck durch eine Bodenrichtwert - DVD (BRW-DVD) ersetzt wird. Der bisherige Kartendruck auf der Grundlage der topographischen Regionalkarten wird eingestellt. Die BRW-DVD 2010 wird in Zusammenarbeit mit dem Landesbetrieb Landesvermessung und Geoinformation Brandenburg (LGB) herausgegeben und vertrieben.

Daneben besteht bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses natürlich weiterhin die Möglichkeit der telefonischen und schriftlichen Bodenrichtwertauskunft.

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 01.01.2010 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 Gewerbeflächen

Für Gewerbegebiete wurde, wenn im Berichtszeitraum keine oder nur ungenügend auswertbare Kaufverträge vorlagen, der Bodenrichtwert des vorhergehenden Berichtszeitraumes übernommen. Dies war für die große Mehrheit der Gewerbegebiete im Landkreis der Fall. Es muss festgestellt werden, dass tendenziell immer weniger Kauffälle für Gewerbeflächen in klassischen Gewerbegebieten anfallen.

9.5. Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Grundstücke

Besondere Bewegung war wiederum in den Marktsegmenten „Ackerland“ und „Grünland“ zu verzeichnen. 2009 sind die Verkaufspreise und somit auch die Bodenrichtwerte für Acker- und Grünlandflächen nochmals deutlich gestiegen. Um unterschiedlichen Wertverhältnissen Rechnung zu tragen, wurde zur Ausweisung der Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Flächen der Landkreis Uckermark auch im Jahr 2010 in drei Zonen unterteilt. Sie belaufen sich in den einzelnen Zonen mit Stichtag **01.01.2010** in den folgenden Nutzungsarten auf:

ZONE 1

Acker :	0,55 EUR/qm bei einer Ackerzahl in der Spanne von 31 - 40.
Grünland :	0,26 EUR/qm bei einer Grünlandzahl in der Spanne von 21 - 30.
Wald :	0,25 EUR/qm.

ZONE 2

Acker :	0,77 EUR/qm bei einer Ackerzahl in der Spanne von 41 - 50.
Grünland :	0,32 EUR/qm bei einer Grünlandzahl in der Spanne von 31 - 40.
Wald :	0,26 EUR/qm.

ZONE 3

Acker :	0,65 EUR/qm bei einer Ackerzahl in der Spanne von 31 - 40.
Grünland :	0,31 EUR/qm bei einer Grünlandzahl in der Spanne von 31 -40.
Wald :	0,19 EUR/qm.

Der Bodenrichtwert für die Nutzungsart **Unland** beläuft sich im Landkreis Uckermark auf **0,12 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 Ermittlungstichtage 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 qm	bis 700 qm	ab 700 qm	bis 100 qm	bis 700 qm	ab 700 qm	Lage & gute Ausstattung	bis 100 m² sonstige Lage	bis 700 m² gute Lage & Ausstattung	bis 700m² sonstige Lage		bis 700 qm	ab 700 qm	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	0,5-1	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.	3-8	1-3			1-3	1	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.	k.A.		
Eberswalde	3-8	k.A.	k.A.	4-8	k.A.	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	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.	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	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
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, gefertigt von der Bodenrichtwert-DVD

in der Größe DIN A 4
größer als DIN A 4

12 Euro
18 Euro

Bodenrichtwert-DVD
(mit Mehrwertsteuer)

35,70 Euro

Grundstücksmarktbericht
Grundstücksmarktbericht Brandenburg

22,50 Euro
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 11 51 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@o-p-r.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	Bergstr. 1 19348 Perleberg	Berliner Str. 49 19348 Perleberg	03876/71 37 91 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 gaa@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: 31.12.2008

Flächen: 15.12.2003

Bevölkerungsdichte = 43,44 Einwohner/km²

Quelle: Landkreis Uckermark; Landesbetrieb für Datenverarbeitung und
Statistik Brandenburg

Amt Brüssow (Uckermark)		
Gemeinde	Einwohner	Fläche
	gesamt	in km ²
Brüssow, Stadt	2.157	101,02
Carmzow-Wallmow	692	31,86
Göritz	831	25,42
Schenkenberg	634	30,04
Schönfeld	670	29,03
gesamt	4.984	217,37

Amt Gartz (Oder)		
Gemeinde	Einwohner	Fläche
	gesamt	in km ²
Casekow	2.200	94,10
Gartz (Oder), Stadt	2.492	61,69
Hohenselchow - Groß Pinnow	873	41,10
Mescherin	777	30,96
Tantow	756	35,37
gesamt	7.098	263,22

Amt Gerswalde		
Gemeinde	Einwohner	Fläche
	gesamt	in km ²
Flieth-Stegelitz	660	46,60
Gerswalde	1.723	96,79
Milmersdorf	1.716	62,85
Mittenwalde	404	22,87
Temmen-Ringenwalde	664	63,18
gesamt	5.167	292,29

Amt Gramzow		
Gemeinde	Einwohner	Fläche
	gesamt	in km ²
Gramzow	2.057	65,67
Grünow	957	34,88
Oberuckersee	1.833	84,91
Randowtal	1.058	63,71
Uckerfelde	1.054	45,93
Zichow	645	32,15
gesamt	7.604	327,24

Amt Oder-Welse		
Gemeinde	Einwohner	Fläche
	gesamt	in km ²
Berkholz-Meyenburg	1.260	11,53
Mark Landin	1.117	44,26
Pinnow	922	12,93
Schöneberg	851	46,38
Passow	1.622	51,34
gesamt	5.772	166,44

amtsfreie Gemeinden		
Gemeinde	Einwohner	Fläche
	gesamt	in km ²
Stadt Angermünde	14.598	326,44
Boitzenburger Land	3.853	215,93
Stadt Lychen	3.626	110,52
Nordwestuckermark	4.922	253,14
Stadt Prenzlau	20.285	142,18
Stadt Schwedt/O	35.162	200,11
Stadt Templin	16.645	377,06
Uckerland	3.121	166,19
gesamt	102.212	1.791,57

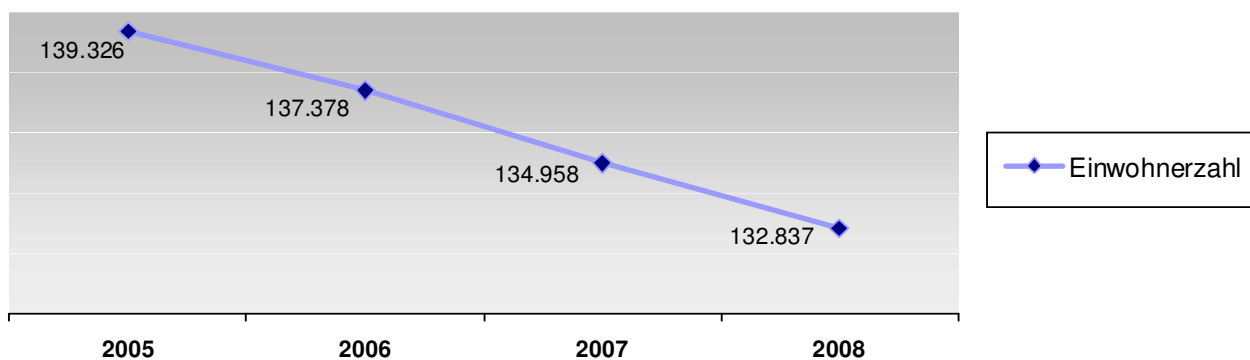
Landkreis Uckermark		
Gemeinde/Amt	Einwohner	Fläche
	gesamt	in km ²
Brüssow (Uckermark)	4.984	217,37
Gartz(Oder)	7.098	263,22
Gerswalde	5.167	292,29

Landkreis Uckermark		
Gramzow	7.604	327,24
Oder-Welse	5.772	166,44
Stadt Angermünde	14.598	326,44
Boitzenburger Land	3.853	215,93
Stadt Lychen	3.626	110,52
Nordwestuckermark	4.922	253,14
Stadt Prenzlau	20.285	142,18
Stadt Schwedt/O	35.162	200,11
Stadt Templin	16.645	377,06
Uckerland	3.121	166,19
LK Uckermark	127.065	3.058,13

Bevölkerungsentwicklung

<u>Gebietsstand</u>	<u>Einwohnerzahl</u>	<u>Veränderung in Prozent,</u> jeweils zum Vorjahr	<u>Veränderung in Prozent,</u> zum Jahr 2005
31.12.2005	139.326		
31.12.2006	137.378	-1,40	-1,40
31.12.2007	134.958	-1,76	-3,14
31.12.2008	132.837	-1,57	-4,66

Grafische Darstellung der Entwicklung der Einwohnerzahlen



Anschriften

Stadt Angermünde

Markt 24
16278 Angermünde

Telefon: 03331/26 00 0 FAX: 03331/26 00 45

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

Internet: www.schwedt.eu

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 50 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: info@amt-bruessow.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 : 033335/71 940
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. 20
Biogasanlagen.....	S. 37
D auerkleingärten.....	S. 37
Deponien.....	S. 37
E igentumswohnungen	S. 52
Einwohnerzahlen.....	S. 68
Erbbaurechte	S. 21
Erholungsgrundstücke.....	S. 37
F reilager	S. 38
Forstwirtschaftliche Flächen	S. 34
G ehwegsflächen	S. 38
Gewerbemieten	S. 61
Gebührenordnung	S. 63
Gräben.....	S. 39
K läranlagen	S. 39
L andwirtschaftliche Flächen.....	S. 23
Liegenschaftszinssätze.....	S. 50 u. 55
M arktanpassungsfaktoren	S. 47
Ö kologische Ausgleichsflächen.....	S. 39
P arkanlagen.....	S. 39
R adwege	S. 39
Rohbauland	S. 20
S portplätze.....	S. 40
V erkehrsflächen	S. 40
Verkehrsbegleitflächen.....	S. 41
Versteigerungen.....	S. 56
W asserflächen/Seen	S. 40
Wassergrundstücke	S. 21
Wege, private.....	S. 41
Windenergieanlagen.....	S. 42
Z wangsversteigerungsobjekte.....	S. 55