

**Bericht über die Entwicklung des
Grundstücksmarktes**

für den Landkreis Uckermark

2010

Impressum

Herausgeber: Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Landkreis Uckermark
Karl - Marx - Str. 1
17291 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	18
5.4. GEWERBLICHE BAUFLÄCHEN	18
5.5. BAUERWARTUNGSLAND UND ROHBAULAND	19
5.6. SONSTIGES BAULAND	20
5.7. ERBBAURECHTE	20
6. LAND- UND FORSTWIRTSCHAFTLICHE GRUNDSTÜCKE	21
6.1. ALLGEMEINES	21
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. DEPONIEN	37
7.4. ERHOLUNGSGRUNDSTÜCKE	37
7.5. FREILAGER	38

7.6. GEHWEGFLÄCHEN	38
7.7. GRÄBEN	38
7.8. HAUSNAHES GARTENLAND	39
7.9. KLÄRANLAGEN	39
7.10. ÖKOLOGISCHE AUSGLEICHSFLÄCHEN	39
7.11. PARKANLAGEN	39
7.12. RADWEGE	40
7.13. SEEN	40
7.14. VERKEHRSFLÄCHEN (STRABEN)	40
7.15. VERKEHRSBEGLEITFLÄCHEN	41
7.16. WEGE, PRIVATE	41
7.17. WINDENERGIEANLAGEN (GEPLANTE FLÄCHEN)	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	55
8.7. GESCHÄFTS- UND VERWALTUNGSGEBÄUDE	55
8.8. GEWERBE- UND INDUSTRIEOBJEKTE	56
8.9. SONSTIGE BEBAUTE GRUNDSTÜCKE	56
<u>9. BODENRICHTWERTE</u>	<u>56</u>
9.1. GESETZLICHER AUFTRAG	56
9.2. BODENRICHTWERTE FÜR BAULAND	57
9.3. BESONDERE BODENRICHTWERTE	58
9.4. BODENRICHTWERTE FÜR GEWERBEFLÄCHEN	58
9.5. BODENRICHTWERTE FÜR LANDWIRTSCHAFTLICHE GRUNDSTÜCKE	59
<u>10. NUTZUNGSENTGELTE/MIETEN</u>	<u>60</u>
10.1. NUTZUNGSENTGELTE	60
10.2. GEWERBEMIETEN	60

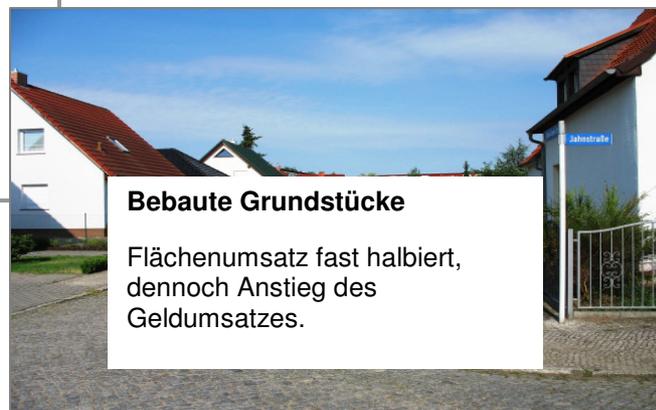
<u>11. AUFGABEN DES GUTACHTERAUSSCHUSSES UND OBEREN GUTACHTERAUSSCHUSSES</u>	61
11.1. AUFGABEN	61
11.2. GEBÜHREN FÜR LEISTUNGEN DER GUTACHTERAUSSCHÜSSE	62
<u>ANHANG</u>	64
ANSCHRIFTEN DER GUTACHTERAUSSCHÜSSE IM LAND BRANDENBURG	64
VERZEICHNIS DER AMTSFREIEN GEMEINDEN UND ÄMTER IM LANDKREIS UCKERMARK	66
EINWOHNERZAHLEN	66
ANSCHRIFTEN	69
<u>STICHWORTVERZEICHNIS</u>	73

1. Der Grundstücksmarkt in Kürze



Unbebaute Grundstücke
Preise für Wohnbaugrundstücke außerhalb der Städte leicht fallend.

Eigentumswohnungen
Steigende Nachfrage, dadurch Anstieg d. Verträge und des Geldumsatzes.



Bodenrichtwerte
Nochmalige Erhöhung der Bodenrichtwerte für Acker- und Grünlandflächen.

**Besonderheiten**
Deutliche Umsatzsteigerungen beim Flächen- u. Geldumsatz im Teilmarkt „unbebaute Grundstücke“ in der Region Schwedt/O.

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*

Geographie

Der Landkreis Uckermark liegt im äußersten Nordosten des Landes Brandenburg.

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

Struktur und Verwaltung

Der Landkreis Uckermark 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. Der Landkreis Uckermark umfasst die 8 amtsfreien Gemeinden Angermünde, Prenzlau, Schwedt/Oder, Templin, Lychen, Boitzenburger Land, Nordwestuckermark und Lychen sowie 26 amtsangehörigen Gemeinden, die sich auf die Ämter Brüssow, Gartz/Oder, Gerswalde, Gramzow und Oder-Welse verteilen.

Wirtschaft

Wirtschaftlich gut aufgestellt besitzt die Uckermark vielfältige Potentiale, sei es im Bereich der erneuerbaren Energien oder dem Tourismus. Investoren finden in der Uckermark großflächige, attraktive und gut erschlossene Gewerbe- und Industriegebiete vor. Folgende Branchen sind besonders vertreten: Landwirtschaftliche Produktion, Mineralölverarbeitung, Papierherstellung, Biokraftstoffe und Solar sowie ein breiter Dienstleistungssektor.

Verkehr

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: 31.12.2009, Fläche: 04.01.2010)

Bundesland: Brandenburg

Verwaltungssitz: Prenzlau

Fläche: 3.058, 28 km²

Bevölkerungsdichte: rund 43 Einwohner/km²

Einwohner: 131.115 (Einwohnerzahlen nach Gemeinden → siehe Anhang)

Verwaltungsstruktur: 5 amtsfreie Städte, 5 Ämter und 3 amtsfreie Gemeinden

4. Übersicht über die Umsätze

4.1. Vertragsvorgänge

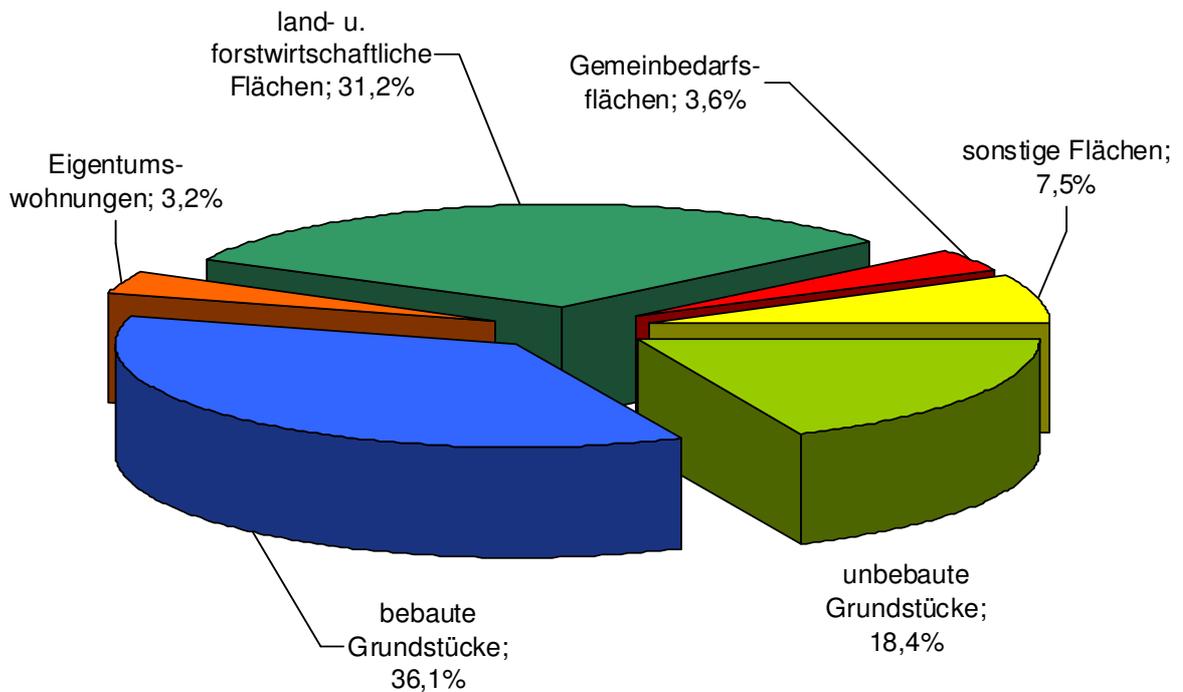
Im Berichtsjahr wurden in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses 1.893 notarielle Kaufverträge ausgewertet.

Dies bedeutet im Vergleich zum Vorjahr einen Rückgang um 314 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 106,4 Mio. EUR umgesetzt. Damit ist im Vergleich zum Vorjahr ein fast identischer Umsatz zu verzeichnen.

Eine sehr deutliche Umsatzsteigerung ergab sich bei den Teilmärkten „Unbebaute Flächen“ und „Eigentumswohnungen“.

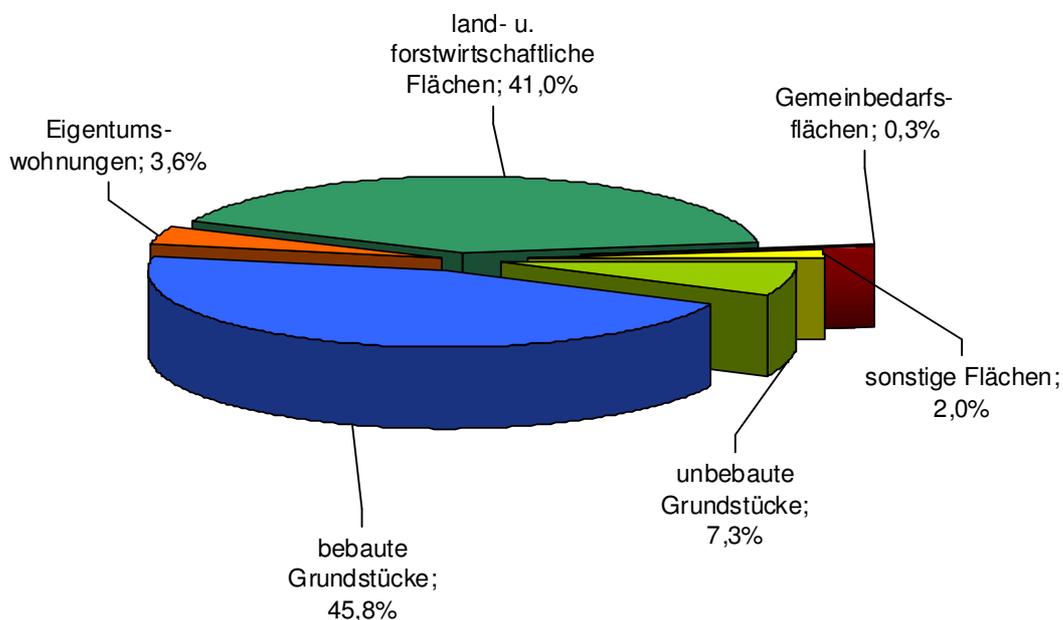
Der Umsatzanstieg im Segment „Unbebaute Flächen“ beruht insbesondere auf Veräußerungen in den Segmenten „individueller Wohnungsbau“ und „Baugrundstücken in einem Gebiet mit Betrieben der Land- u. Forstwirtschaft“.

Der Umsatzanstieg im Teilmarkt „Eigentumswohnungen“ ergab sich aus einer deutlich gestiegenen Vertragsanzahl mit proportional steigendem Geldumsatz.

Den Geldumsatz der einzelnen Teilmärkte zeigen nachfolgende Tabelle und Diagramm:

Teilmärkte	Umsatz in Mio. EUR	
	2009	2010
unbebaute Grundstücke	5,2	7,8
bebaute Grundstücke	46,0	48,7
Eigentumswohnungen	2,1	3,9
land- u. forstwirtschaftliche Flächen	48,3	43,7
Gemeinbedarfsflächen	0,4	0,3
sonstige Flächen	4,2	2,1

Anteile der Teilmärkte am Gesamtgeldumsatz (in Prozent)



4.3. Flächenumsatz

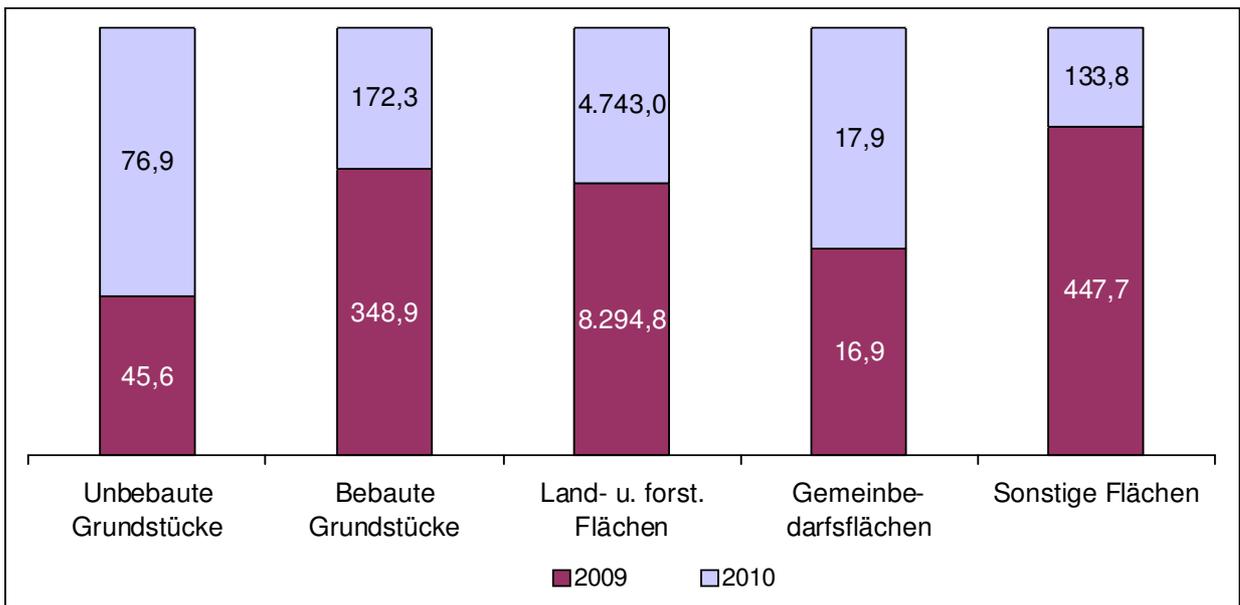
Der Flächenumsatz ist im Vergleich zum Vorjahr stark gesunken. Er betrug im Vorjahr 9.154 ha und fiel im Berichtsjahr auf 5.144 ha.

Umsatzeinbußen ergaben sich hauptsächlich in den Teilmärkten „Bebaute Grundstücke“, „Land- u. forstwirtschaftliche Flächen“ und „Sonstige Flächen“. Allerdings ist bei den Teilmärkten „Land- und forstwirtschaftliche Flächen“ sowie „Bebaute Grundstücke“ zu beachten, dass trotz starkem Rückgang des Flächenumsatzes der Geldumsatz kaum gefallen ist bzw. sogar gestiegen ist. Ursache dafür sind einerseits die deutlich gestiegenen Ackerlandpreise und andererseits die Veräußerung kleinerer, bebauter Grundstücke zu ebenfalls hohen Preisen.

Eine offensichtliche Steigerung 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. forstwirtschaftl. Flächen	Gemeinbedarfsflächen	sonstige Flächen
2009	45,6 ha	348,9 ha	8.294,8 ha	16,9 ha	447,7 ha
2010	76,9 ha	172,3 ha	4.743,0 ha	17,9 ha	133,8 ha
in %	plus ~ 68,6 %	minus ~ 50,6 %	minus ~ 42,8 %	plus ~ 5,9 %	minus ~ 70,1 %

5. Bauland

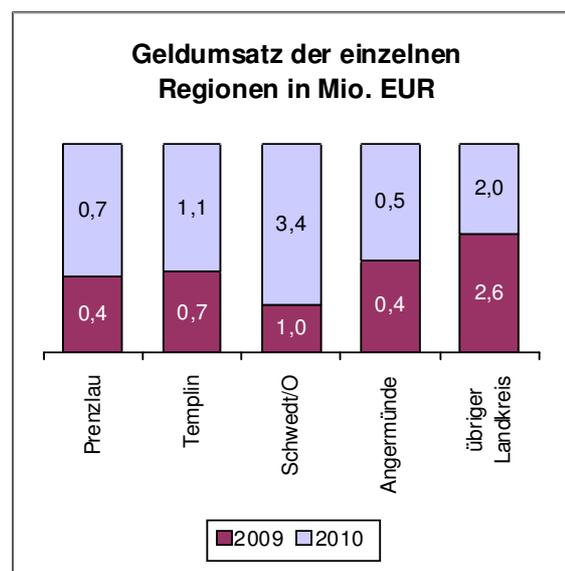
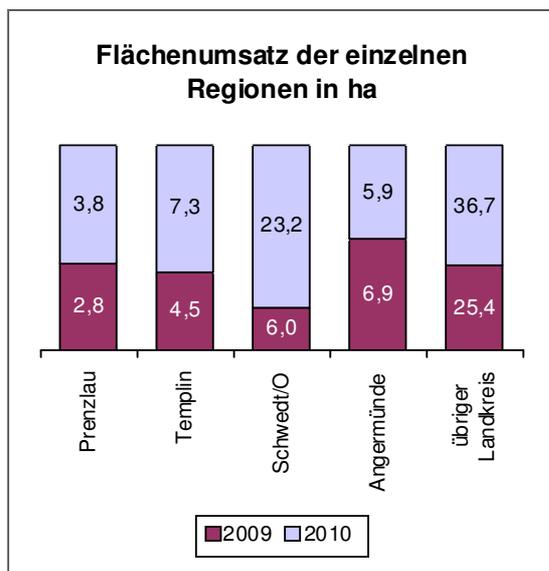
5.1. Allgemeines

Beim Teilmarkt „Unbebaute Grundstücke“ ist im Vergleich zum Vorjahr die Anzahl der Verträge leicht gefallen. Der Flächenumsatz jedoch stieg nachdrücklich und auch der Geldumsatz konnte gesteigert werden.

Besonders große Umsatzsteigerungen ergaben sich in der Region Schwedt/O. Ein fast vervierfachter Flächenumsatz und ein rund verdreifachter Geldumsatz sind hier zu registrieren. Die Steigerung des Flächenumsatzes ist zurückzuführen auf den Ankauf einer großen Fläche zum Bau einer Biogasanlage. Ursächlich für die Steigerung des Geldumsatzes ist die Veräußerung von sehr preisintensiven Bauflächen an einem Eigenheimstandort in der Stadt Schwedt/O.

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

Unbebaute Grundstücke	2008	2009	2010
Anzahl der Verträge	288	365	348
Flächenumsatz in ha	62,0	45,6	76,9
Geldumsatz in Mio. EUR	5,1	5,2	7,8



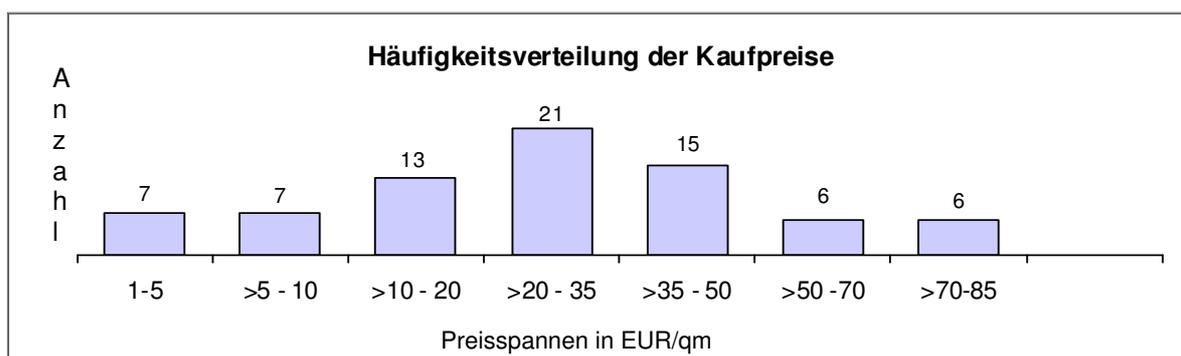
5.2. Individueller Wohnungsbau

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

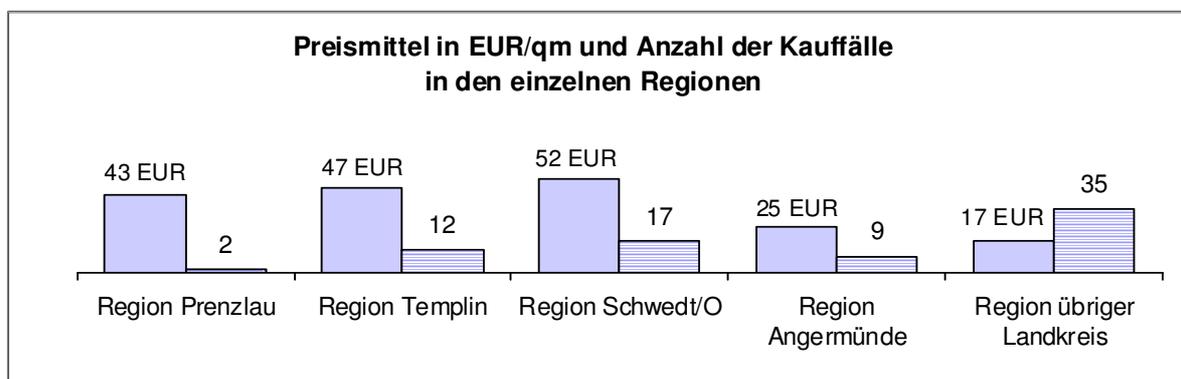
Erschließungsbeitragsfreie Grundstücke

Das Preisniveau lag hier im Berichtsjahr zwischen 1,50 und 85,00 EUR/qm, der Mittelwert bei 31,00 EUR/qm. Die Häufigkeitsverteilung der Kaufpreise stellte sich dabei wie folgt dar:



Wie die vorstehende Grafik zeigt, lagen die meisten Kauffälle in einem Preisbereich von > 10 bis 50 EUR/qm. Preise von über 50 EUR/qm wurden nur für Flächen an Eigenheimstandorten in der Stadt Templin und der Stadt Schwedt/O 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

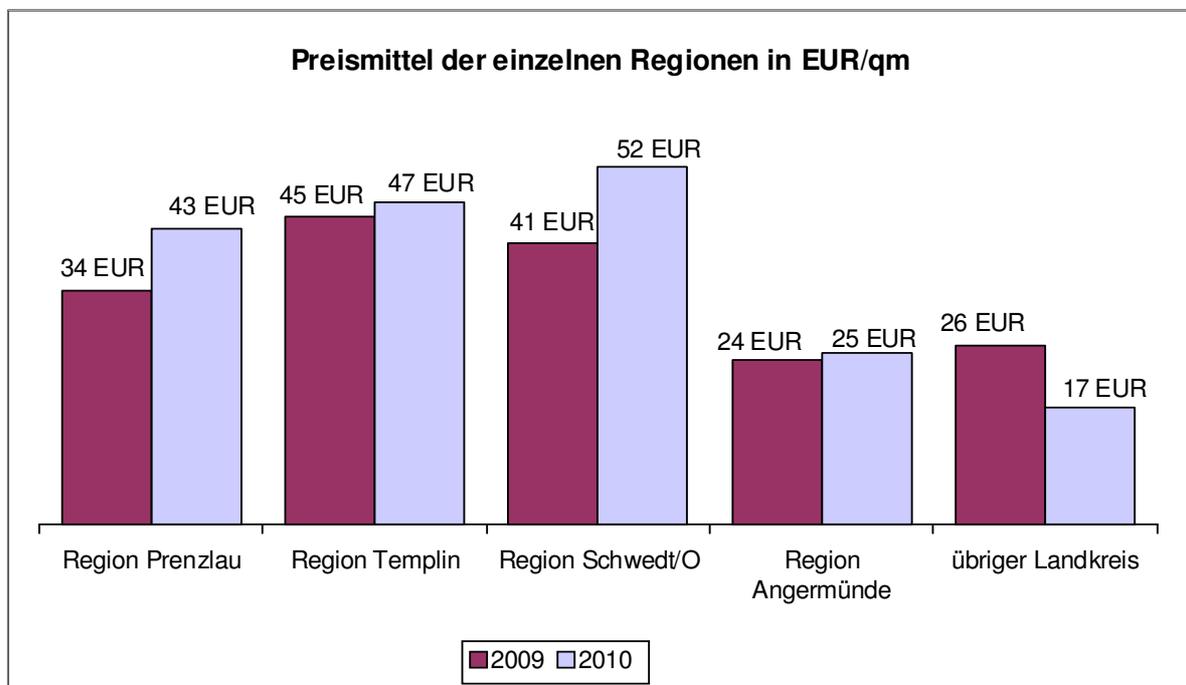
5.2.2.1. Preisentwicklung

Erschließungsbeitragsfreie Grundstücke

Die Preisentwicklung ist im Berichtsjahr im Vergleich zum Vorjahr leicht fallend. Lag das Preisniveau 2009 im Mittel bei 33,00 EUR/qm, so fiel es im Berichtsjahr auf die schon erwähnten 31,00 EUR/qm. Allerdings wird dieser Rückgang ausschließlich durch den Preisnachlass im Bereich übriger Landkreis verursacht. In den städtischen Regionen stieg jeweils das Preismittel.

Besonders stark ausgeprägt ist der Preisanstieg in der Region Schwedt/O. Hier stieg das Preismittel im Vergleich zum Vorjahr um 9 EUR/qm an. Die Region Prenzlau bleibt hier unbetrachtet, da für das Berichtsjahr nur 2 Kauffälle vorliegen.

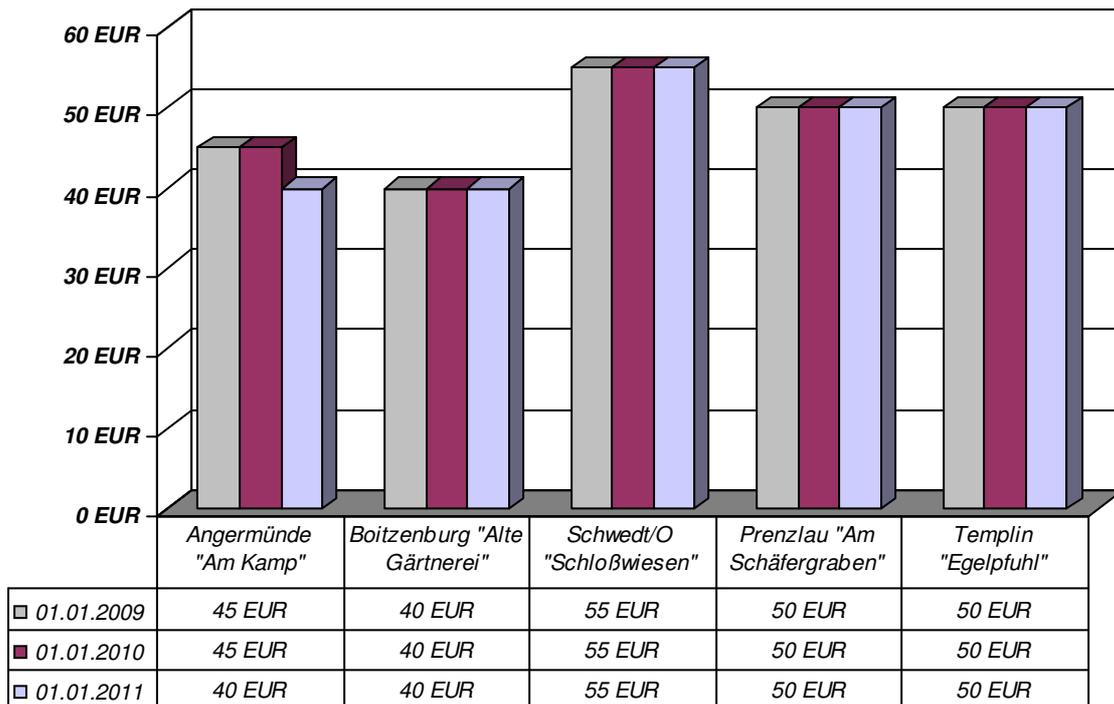
Regionaler Vergleich:



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 „Am Kamp“ in Angermünde fiel der Bodenrichtwert um 5 EUR/qm. Ebenfalls in Angermünde, im Eigenheimgebiet „Unterwall“, sank der Bodenrichtwert um 3 EUR/qm. Die Bodenrichtwerte in den anderen Eigenheimgebieten blieben stabil.

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



Erschließungsbeitragspflichtige Grundstücke in Eigenheimgebieten

Für erschließungsbeitragspflichtige Flächen liegt zum Stichtag 01.01.2011 kein Bodenrichtwert vor. Ein Vergleich zum Vorjahr ist somit nicht möglich.

5.2.2.2. Bodenpreisindexreihen

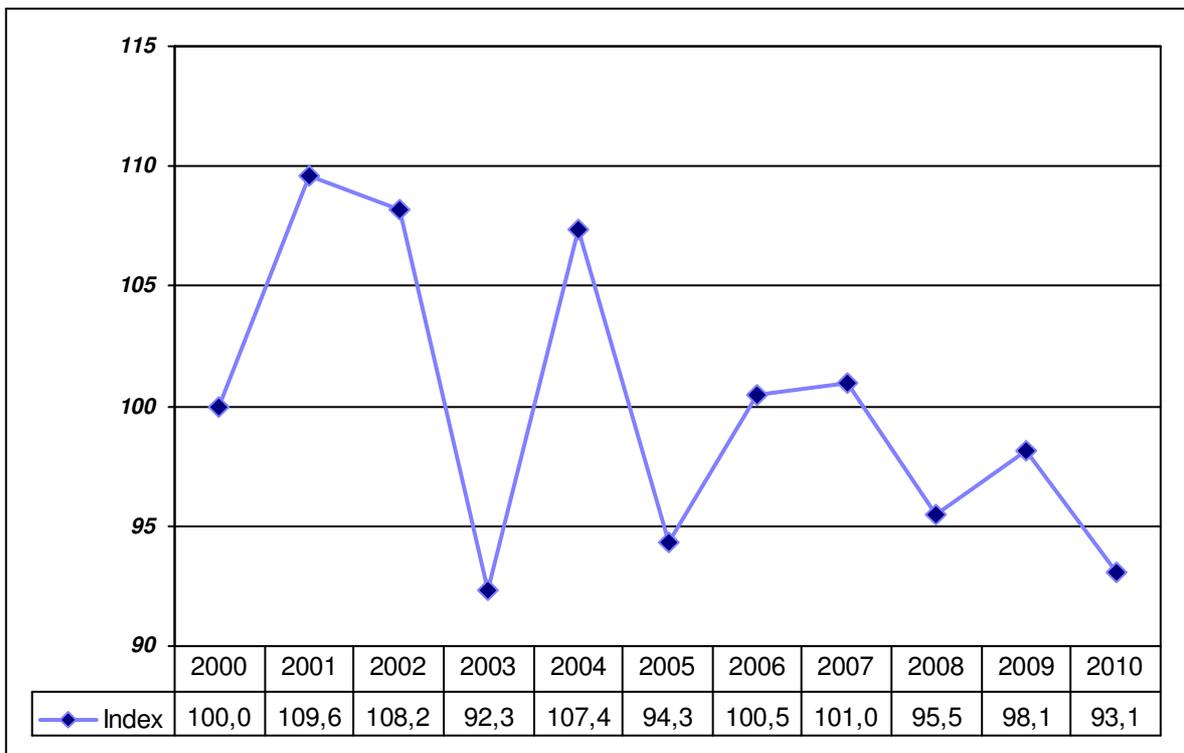
Mit Indexreihen sollen Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst werden. Als Basisjahr wurde für die Indexreihen das Jahr 2000 gewählt.

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: 533
- Untersuchungszeitraum 2000 bis 2010
- nur private Erwerber
- ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse: keine, außer Zukauf und kommunales Bauland



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 lagen 5 Kauffälle vor. Diese verteilten sich mit 4 Kauffällen auf die Region Prenzlau und einem Kauffall auf die Region Templin. Das Preisniveau lag zwischen 20,00 und 75,00 EUR/qm, der Mittelwert bei 38,00 EUR/qm.

Erschließungsbeitragspflichtige Grundstücke

Für erschließungsbeitragspflichtige Grundstücke liegen keine Kauffälle vor.

5.3.2. Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

Auf Grund nur eines Kauffalles aus dem 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 7,00 und 40,00 EUR/qm, der Mittelwert bei 14,00 EUR/qm. Insgesamt lagen 6 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

Die Preisentwicklung ist im Vergleich zum Vorjahr gleichbleibend. So lag das Preisniveau 2009 im Mittel bei 13,00 EUR/qm und im Berichtsjahr bei 14 EUR/qm.

Auf Grund der wenigen Kauffälle wird auf die Darstellung einer Bodenpreisindexreihe verzichtet.

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 2008, 2009 und 2010 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 30 % bis 75 % des jeweiligen Bodenrichtwertes für erschließungsbeitragsfreie Baulandflächen.

Für Flächen der Entwicklungsstufe **Bauerwartungsland** wurde festgestellt, dass sich die Kaufpreise durchschnittlich in einer Spanne von 25 % bis 80 % des jeweiligen Bodenrichtwertes für erschließungsbeitragsfreie Baulandflächen bewegten.

5.6. Sonstiges Bauland

Es wurden im Berichtsjahr auch sonstige Baulandflächen umgesetzt. Es können jedoch keine repräsentativen Aussagen getroffen werden.

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	nur 1 Kauffall mit Erbbaurecht, Höhe 2,17 %
Gewerbe/Sonstiges	durchschnittlich 4,71 %

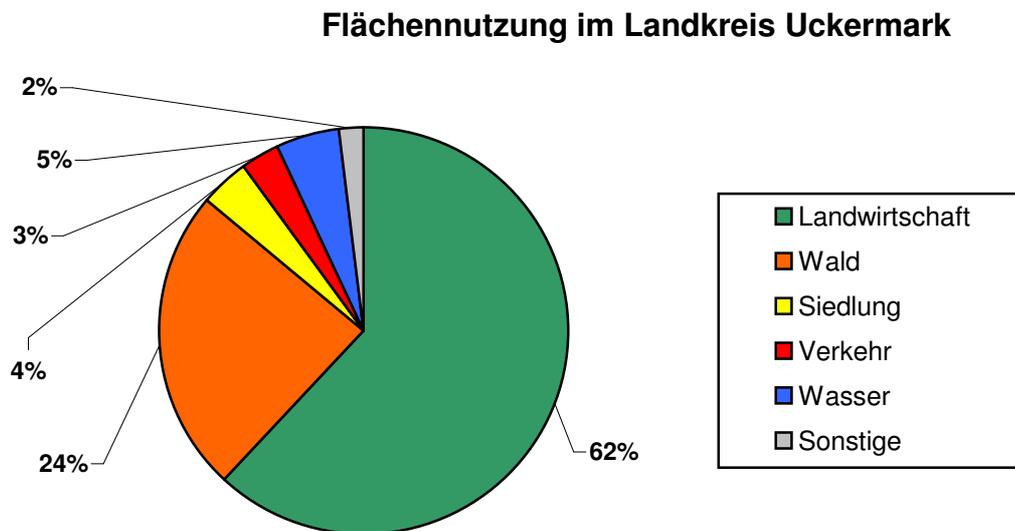
Bebaute Grundstücke

	<i>Erbbauzins</i>
Wohnen, individuell	durchschnittlich 3,50 %
Gewerbe/Sonstiges	durchschnittlich 3,46 %

6. Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

6.1. Allgemeines

In der Uckermark nimmt die Land- und Forstwirtschaft einen hohen Stellenwert ein. Der Landwirtschaftsflächenanteil des Kreises beläuft sich auf rd. 62 %, der Waldflächenanteil auf rd. 24 %. Die Nutzungsarten Acker, Grünland und Wald umfassen dabei rd. 275.000 ha.



Quelle: Land Brandenburg, Ministerium f. Infrastruktur u. Landwirtschaft, Kreisprofil Uckermark 2010

Die Bodengüte ist dabei recht unterschiedlich. Die höchsten durchschnittlichen Ackerzahlen finden sich in der Zone 2 (siehe Zonenübersicht), die höchsten durchschnittlichen Grünlandzahlen in der Zone 3 des Landkreises. Auch die Umsätze in den einzelnen Nutzungsarten sind regional unterschiedlich. So findet sich beispielsweise der höchste Flächenumsatz an verkauften Waldflächen in der Zone 1.

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

Eine Übersicht zu Nutzungsartenanteilen und Umsätzen gibt die nachfolgende Aufstellung:

Zone 1

Zonengröße (alle Nutzungsarten): 99.578 ha = 32,56 %

Nutzungsart	Fläche in ha	Anteil in %	Ø Ackerzahl bzw.		Umsatz je Nutzungsart	
			Ø Grünlandzahl		in ha	in %
Acker	30.518	30,64	33		132	0,43
Grünland	6.134	6,16	28		24	0,39
Wald	47.459	47,66			173	0,36

Zone 2

Zonengröße (alle Nutzungsarten): 110.630 ha = 36,17 %

Nutzungsart	Fläche in ha	Anteil in %	Ø Ackerzahl bzw.		Umsatz je Nutzungsart	
			Ø Grünlandzahl		in ha	in %
Acker	74.425	67,27	44		873	1,17
Grünland	10.236	9,25	33		129	1,26
Wald	9.488	8,58			26	0,27

Zone 3

Zonengröße (alle Nutzungsarten): 95.629 ha = 31,27 %

Nutzungsart	Fläche in ha	Anteil in %	Ø Ackerzahl bzw.		Umsatz je Nutzungsart	
			Ø Grünlandzahl		in ha	in %
Acker	48.099	50,30	38		861	1,79
Grünland	13.496	14,11	35		114	0,84
Wald	35.145	36,75			63	0,18

Im Geschäftsjahr 2010 wurden 590 Kaufverträge über land- u. forstwirtschaftliche Flächen durch die Geschäftsstelle ausgewertet.

Diese hatten einen Flächenumsatz von 4.743 ha und einen Geldumsatz von 43,7 Mio. Euro.

Im Vergleich zum Vorjahr wurden damit die Anzahl der Verträge und der Flächenumsatz fast halbiert. Trotzdem ist beim Geldumsatz kein solch starker Rückgang festzustellen. Augenscheinlich wurden weniger Flächen zu höheren Preisen veräußert. Dafür sprechen auch die kräftig gestiegenen Ackerlandpreise, insbesondere in der Zone 2.

→ Anzahl der Verträge: ein Minus von 36 Prozent

→ Geldumsatz: ein Minus von 9,5 Prozent

→ Flächenumsatz: ein Minus von 42,8 Prozent

Bei den Gesamtverkäufen entfielen unter anderem auf:

- die Ackernutzung 184 Verträge
- die Grünlandnutzung 83 Verträge
- die Forstwirtschaft 66 Verträge
- landwirtschaftliche Betriebe 20 Verträge

Die restlichen Verträge entfielen auf sonstige Nutzungen.

6.2. Landwirtschaftliche Flächen

6.2.1. Preisniveau

Ackerlandflächen

Bei den Ackerlandflächen ist im Berichtsjahr der Flächenumsatz drastisch gesunken. Belief er sich im Vorjahr noch auf 5.198 ha, wurden im Berichtsjahr nur 1.863,5 ha umgesetzt. Dessen ungeachtet konnte ein Geldumsatz in Höhe von 24,9 Mio. EUR erreicht werden.

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			1	0,46
> 1,0 - 5,0	0,29	0,37 0,50	0,45 0,73			5	0,47
> 5,0 - 10,0			0,44	0,55 0,50		3	0,50
> 10,0 - 20,0			0,72			1	0,72
> 20,0						0	
Anzahl der Verträge	1	2	5	2	0	10	
Kaufpreismittel in EUR/qm	0,29	0,44	0,56	0,53			0,50

Grundstücksmarktbericht Landkreis Uckermark 2010

Fläche in ha	Zone 2 Ackerzahlen					Verträge Anzahl	Kaufpreismittel EUR/qm
	<= 20	21 - 30	31 - 40	41 - 50	> 50		
0,3 - 1,0			0,52 0,94 1,66	0,88 0,94 1,12	1,10	7	1,02
> 1,0 - 5,0			0,60 1,93	0,82 1,39 2,05 0,94	1,21	7	1,28
> 5,0 - 10,0			1,03	0,59 0,67 0,37 0,72 2,22 1,95 1,50 0,85 0,78	1,01 1,64 2,02 1,97 2,07	15	1,29
> 10,0 - 20,0				1,45 1,83	2,09	3	1,79
> 20,0			0,59	1,48 2,22 2,25 1,55		5	1,62
Anzahl der Verträge	0	0	7	22	8	37	
Kaufpreismittel in EUR/qm			1,04	1,30	1,64		1,32

Grundstücksmarktbericht Landkreis Uckermark 2010

Fläche in ha	Zone 3 Ackerzahlen					Verträge Anzahl	Kaufpreismittel EUR/qm
	<= 20	21 - 30	31 - 40	41 - 50	> 50		
0,3 - 1,0		0,40 0,33 0,25			0,40 0,75	5	0,43
> 1,0 - 5,0			0,78 0,50 0,35 0,60 0,63	0,61		6	0,58
> 5,0 - 10,0			0,75 0,65	0,89 1,30 0,67		5	0,85
> 10,0 - 20,0		0,46		0,80		2	0,63
> 20,0		0,95	1,30	1,20		3	1,15
Anzahl der Verträge	0	5	8	6	2	21	
Kaufpreismittel in EUR/qm		0,48	0,70	0,91	0,58		0,69

Die Auswertungskriterien für die vorab aufgeführten Kauffälle waren:

- ausgewertete Kauffälle des Zeitraumes 01.01.2010 bis 31.12.2010
- 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		0,35	0,21			2	0,28
> 1,0 - 5,0	0,15	0,17 0,32	0,21			4	0,21
> 5,0 - 10,0						0	
> 10,0 - 20,0						0	
> 20,0						0	
Anzahl der Verträge	1	3	2	0	0	6	
Kaufpreismittel in EUR/qm	0,15	0,28	0,21				0,24

Grundstücksmarktbericht Landkreis Uckermark 2010

Fläche in ha	Zone 2 Grünlandzahlen					Verträge Anzahl	Kaufpreismittel EUR/qm
	<= 20	21 - 30	31 - 40	41 - 50	> 50		
0,2 - 1,0						0	
> 1,0 - 5,0		0,27	0,16 0,33	0,50		4	0,32
> 5,0 - 10,0						0	
> 10,0 - 20,0						0	
> 20,0			0,57			1	0,57
Anzahl der Verträge	0	1	3	1	0	5	
Kaufpreismittel in EUR/qm		0,27	0,35	0,50			0,37

Grundstücksmarktbericht Landkreis Uckermark 2010

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		0,21	0,34 0,40			3	0,32
> 5,0 - 10,0			0,60			1	0,60
> 10,0 - 20,0			0,47			1	0,47
> 20,0			0,40			1	0,40
Anzahl der Verträge	0	1	6	0	0	7	
Kaufpreismittel in EUR/qm		0,21	0,43				0,40

Die Auswertungskriterien für die vorab aufgeführten Kauffälle waren:

- ausgewertete Kauffälle des Zeitraumes 01.01.2010 bis 31.12.2010
- 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

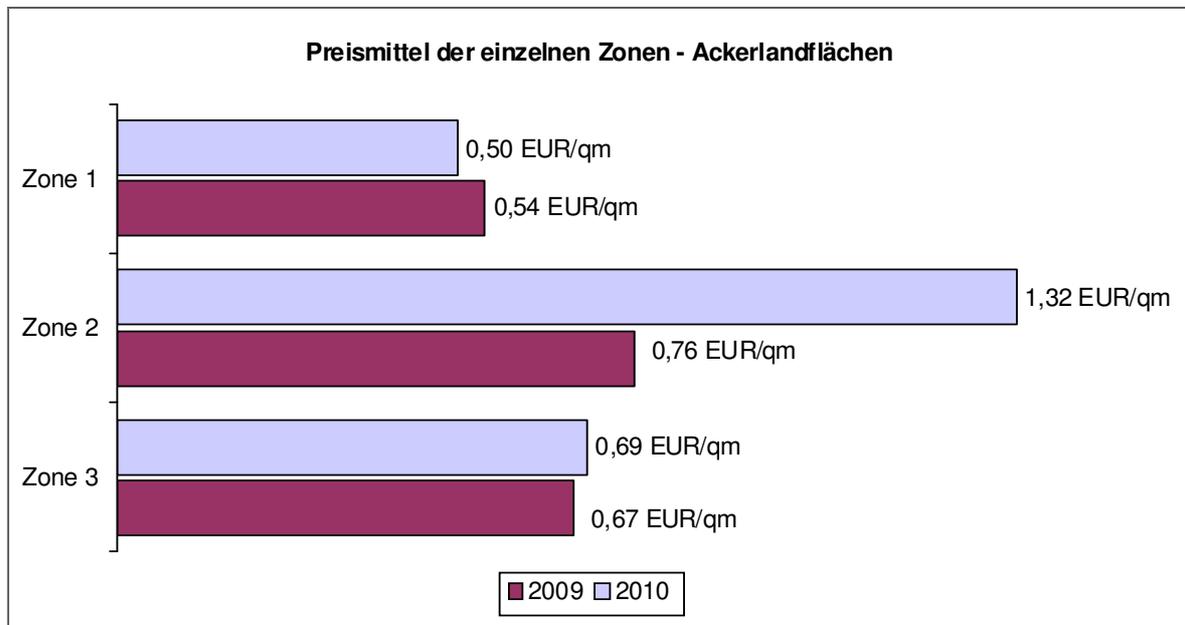
6.2.2.1. Preisentwicklung

Ackerlandflächen

Im Vergleich zum Vorjahr ist das Preismittel in zwei Zonen nochmals gestiegen.

Sehr offensichtlich ist der Anstieg in der Zone 2 des Landkreises. Das Preismittel erhöhte sich hier um 0,56 EUR/qm.

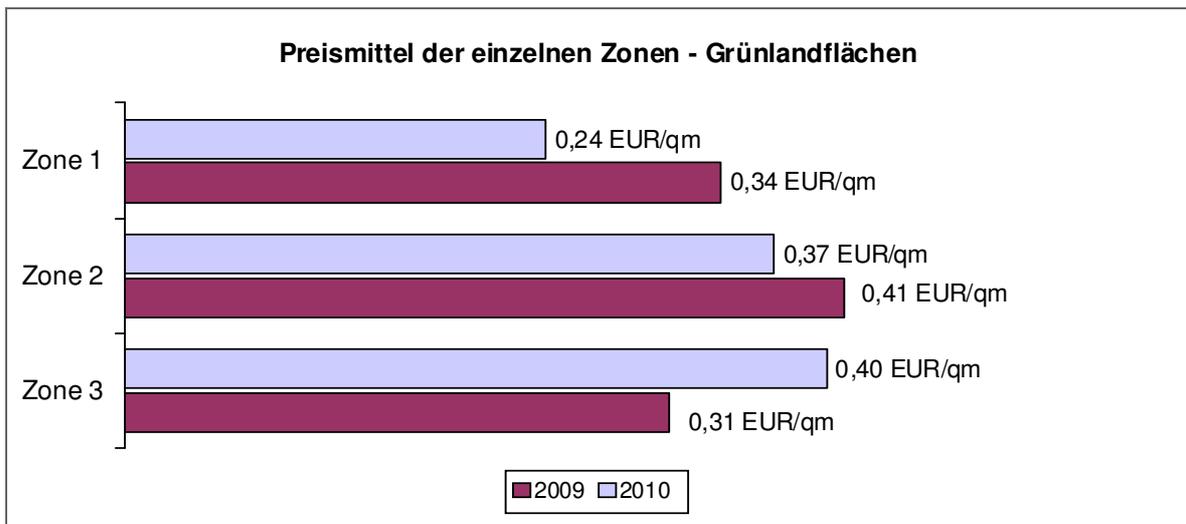
Zonaler Vergleich:



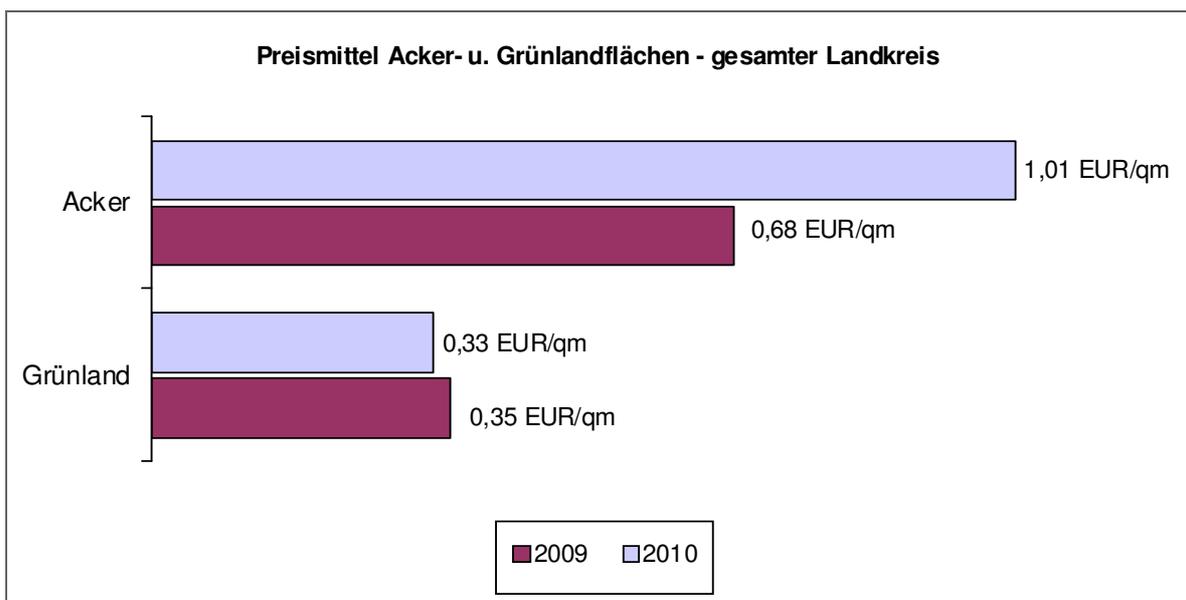
Grünlandlandflächen

Bei den Grünlandflächen ist das Preismittel nur in der Zone 3 kräftig gestiegen. In den beiden anderen Zonen sank das Preismittel, besonders deutlich in Zone 1. Zu berücksichtigen ist hier allerdings die doch geringe Anzahl von Kauffällen. So konnten insgesamt nur 18 verwertbare Kauffälle herangezogen werden.

Zonaler Vergleich:



Preisentwicklung im gesamten Landkreis (Zusammenfassung aller drei Zonen)



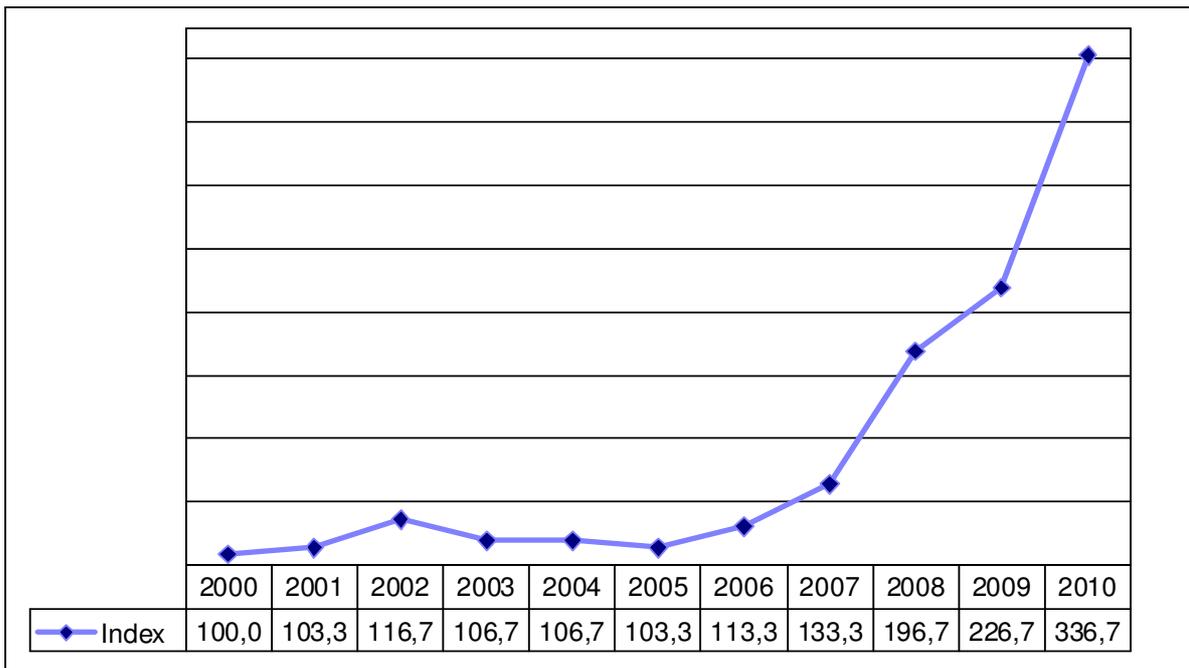
6.2.2.2. Bodenpreisindexreihen

Indexreihe – Ackerlandflächen

Kriterien:

- Basisjahr 2000 = 100
- Anzahl der Kauffälle: 777
- Untersuchungszeitraum 2000 bis 2010
- 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:



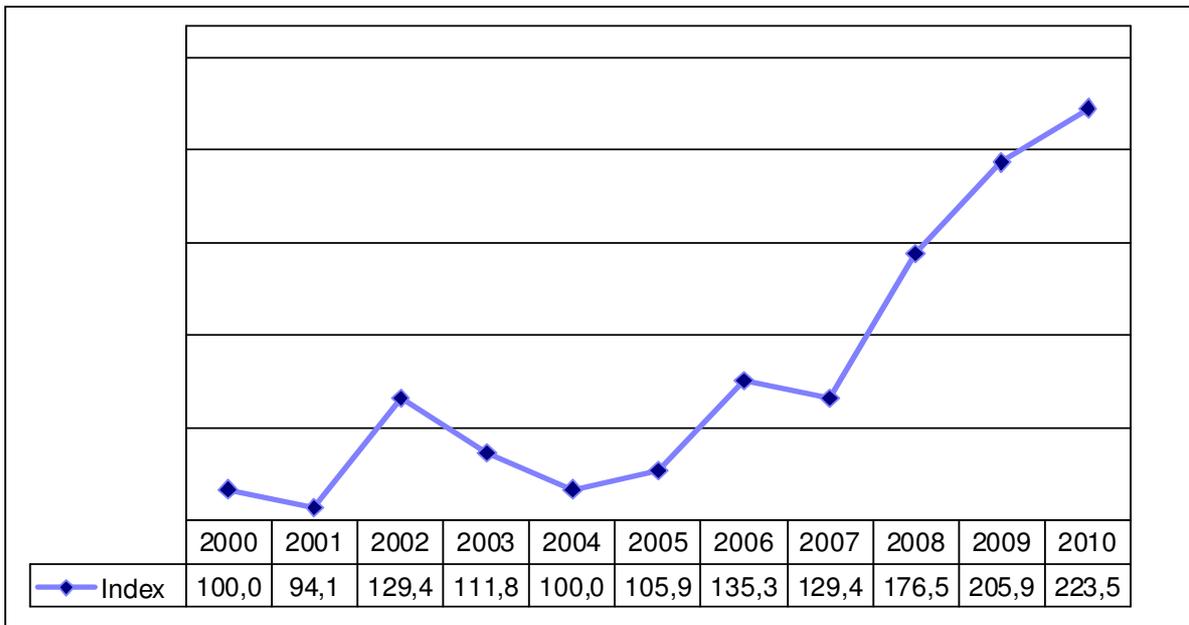
Indexreihe – Grünlandflächen

Kriterien:

- Basisjahr 2000 = 100, Anzahl der Kauffälle: 185
- Untersuchungszeitraum 2000 bis 2010
- 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:



6.2.3. Umrechnungskoeffizienten

Umrechnungskoeffizienten für Ackerland- bzw. Grünlandflächen liegen nicht vor.

6.2.4. Verkäufe nach der Flächenerwerbsverordnung

Für Veräußerungen nach der Flächenerwerbsverordnung lag im Berichtsjahr nur 1 Kauffall vor.

Hier wurde eine Ackerlandfläche in Größe von 41.000 qm in der Zone 2 zu einem Preis in Höhe von 0,90 EUR/qm veräußert. Dieser Verkaufspreis lag im Mittel der „normalen“ Verkaufspreise für Ackerlandflächen in der Zone 2.

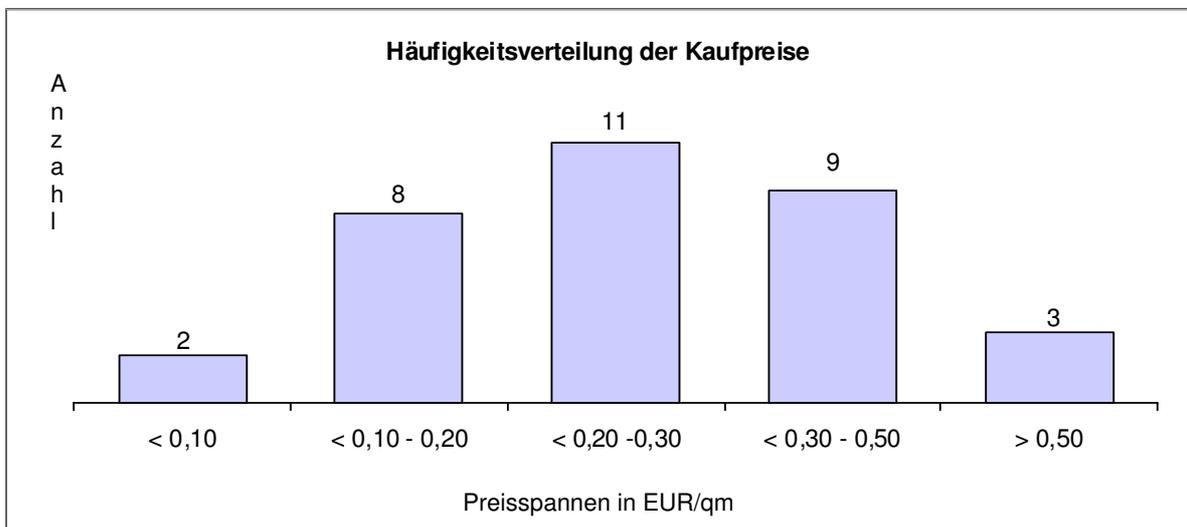
Im Vorjahr wurden nach der Flächenerwerbsverordnung noch 31 Verkäufe getätigt.

6.3. Forstwirtschaftliche Flächen

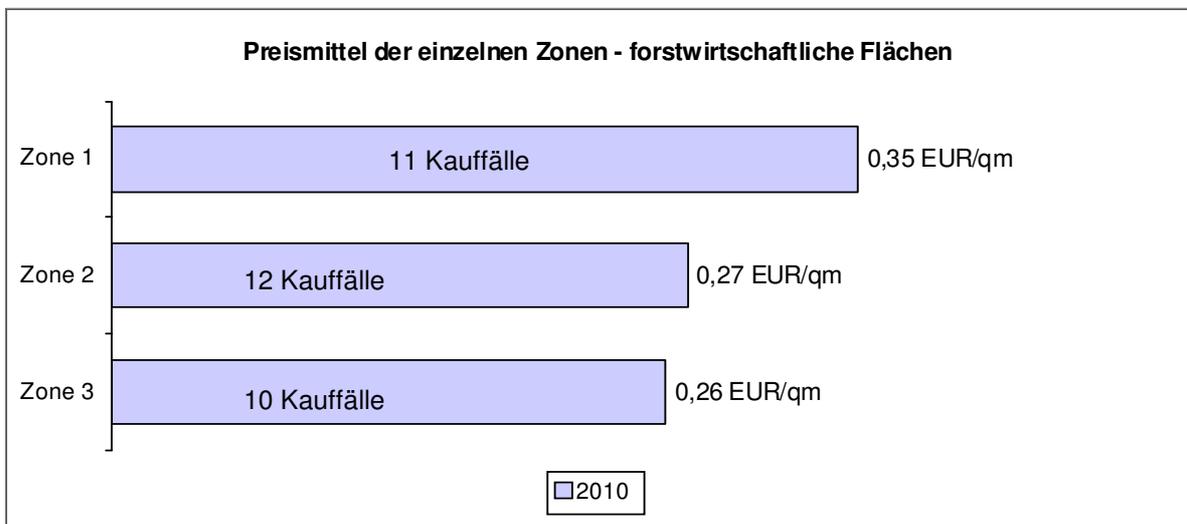
6.3.1. Preisniveau

Das Preisniveau bei den forstwirtschaftlichen Flächen lag im Berichtsjahr zwischen 0,06 und 0,63 EUR/qm, der Mittelwert aller betrachteten Kauffälle bei 0,29 EUR/qm. Dieser Mittelwert und auch das aufgeführte Preismittel der einzelnen Zonen sind jedoch nicht dem Bodenrichtwert gleichzusetzen. Zur Auswertung wurden 33 Verkäufe forstwirtschaftlicher Flächen aus dem Landkreis Uckermark herangezogen. Die Auswertungskriterien sind unter Punkt 6.3.2.2. aufgeführt.

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



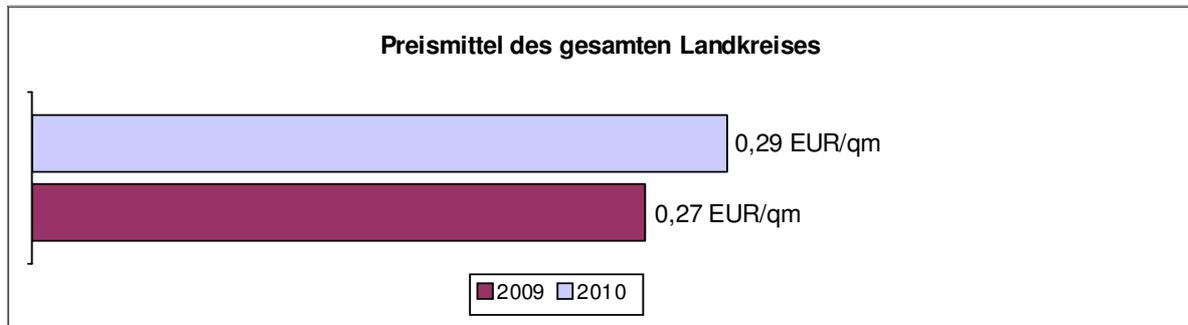
Zonaler Vergleich:



6.3.2. Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihe

6.3.2.1. Preisentwicklung

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

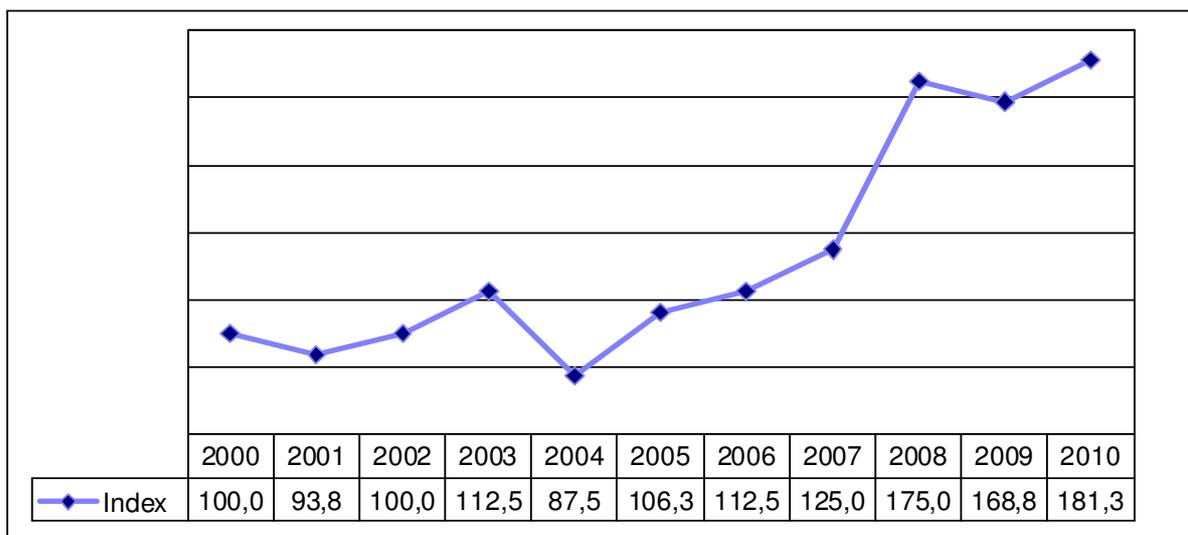


6.3.2.2. Bodenpreisindexreihe

Kriterien:

- Basisjahr 2000 = 100, Anzahl der Kauffälle: 719
- Untersuchungszeitraum 2000 bis 2010
- 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:



6.3.3. Verkäufe nach der Flächenerwerbsverordnung

Für Veräußerungen forstwirtschaftlicher Flächen nach der Flächenerwerbsverordnung lag im Berichtsjahr ebenfalls nur 1 Vertrag vor. Dieser weist einen Flächenumsatz von insgesamt 5,6 ha und einen Preis von 0,15 EUR/qm auf.

Damit lag dieser Verkauf 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 0,25 EUR/qm veräußert wurde.

Es wurden hierzu 5 verwertbare Kauffälle aus dem Jahr 2010 ausgewertet. Der Mittelwert für den Bodenpreisanteil lag bei 0,16 EUR/qm.

6.4. Landwirtschaftliche Wege

In Auswertung von 13 Kaufverträgen der Jahre 2009 und 2010 ergab sich ein Kaufpreismittel in Höhe von 0,61 EUR/qm.

Es handelte 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.

Diesbezüglich wurden 8 verwertbare Kauffälle untersucht.

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis belief sich bei diesen Flächen auf 2,01 EUR.

7. Sonstige unbebaute Grundstücke

7.1. Biogasanlagen

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

Die Preise lagen dabei in einer Spanne von 3,20 bis 10,00 EUR/qm. Der Mittelwert lag bei 7,80 EUR/qm. Die Größe der Flächenanteile lag zwischen 8.000 und 86.000 qm.

7.2. Dauerkleingärten

Beim Verkauf von Dauerkleingärten wurden in den Städten des Landkreises Preise zwischen 2,62 und 15,41 EUR/qm erzielt. Es konnten 4 entsprechende Kauffälle ausgewertet werden.

Im dörflichen Bereich bewegten sich die Preise zwischen 1,89 und 3,37 EUR/qm, allerdings lagen hier nur 2 Kauffälle vor.

7.3. Deponien

Verkaufsfälle für Deponieflächen liegen für den Zeitraum 2007 bis 2010 nur aus der Stadt Prenzlau vor. Die Flächen wurden jeweils für einen Preis in Höhe von 1,10 EUR/qm angekauft.

Die Flächengrößen lagen dabei zwischen 680 (Teilfläche) und 6.800 qm.

7.4. Erholungsgrundstücke

Im Berichtsjahr konzentrierte sich der Erwerb von Erholungsgrundstücken auf den westlichen Bereich des Landkreises Uckermark mit Orten wie Lychen, Retzow und Dargersdorf.

Die Erholungsgrundstücke wurden hier zumeist von den ehemaligen Pächtern erworben.

Je nach Standort und Lage variierten die Preise. So konnten in Lychen Preise erzielt werden, die zumeist über dem jeweiligen Bodenrichtwert lagen. Dagegen wurde bei den Veräußerungen in Retzow das Bodenrichtwertniveau nicht immer erreicht.

Die Tabelle zeigt Bodenrichtwerte ausgewählter Erholungsstandorte zum Stichtag 01.01.2011.

Gemarkung	Lage	Bodenrichtwert in EUR/qm
Ahrensdorf	„Morgenland“	28,00
Petersdorf	Lübbesee, Gr. Eichwerder	14,00
Dargersdorf	Albrechtsthal	22,00
Herzprung	„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 2007 bis 2010 (insgesamt 9 Kauffälle) ein Preismittel von 1,73 EUR/qm festgestellt werden. Für den städtischen Bereich lag 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, lagen im Berichtsjahr 10 verwertbare Kauffälle vor. Die Kaufpreise lagen mehrheitlich bei rund 20 % des jeweiligen Bodenrichtwertes für Bauland.

7.7. Gräben

Im Berichtsjahr konnten 4 verwertbare Verträge, Grabenflächen betreffend, ausgewertet werden. Die Preisspanne lag dabei zwischen 0,14 bis 0,31 EUR/qm. Der Mittelwert beläuft sich auf 0,25 EUR/qm, die Größen zwischen 1.600 und 4.500 qm.

7.8. Hausnahes Gartenland

Im Berichtsjahr konnten 12 Kauffälle für hausnahes Gartenland ausgewertet werden. Die Kauffälle entfallen gleichmäßig auf den dörflichen und städtischen Bereich.

In Auswertung der Gesamtheit der Kauffälle wurde festgestellt, dass sich diese in einer Preisspanne von 10 bis 25 % vom Baulandwert bewegten.

7.9. Kläranlagen

In den Jahren 2007 bis 2010 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: 1,56 EUR/qm).

7.10. Ökologische Ausgleichsflächen

Für das Berichtsjahr lagen keine Kauffälle vor.

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.

7.11. Parkanlagen

Im Berichtsjahr wurde in einem dörflichen Bereich des Landkreises der Teil einer großen Parkanlage angekauft. Die Flächengröße betrug 73.000 qm, der Preis 0,44 EUR/qm. Des Weiteren wurde durch eine Kommune ein Großsteingrab zu einem Preis von 0,50 EUR/qm erworben.

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

7.12. Radwege

Für den Ankauf bestehender Radwegeflächen außerorts wurden durchschnittlich 0,46 EUR/qm gezahlt. Analysiert wurden diesbezüglich 14 Verträge der Jahre 2009 und 2010.

Für innerörtliche, bestehende Radwege lagen im Berichtsjahr keine Kauffälle vor. Ausgewertete Verträge der Jahre 2008 und 2009 zeigten ein Preisniveau von durchschnittlich 0,86 EUR/qm. Allerdings konnten auch hier nur 4 Kauffälle herangezogen werden.

Für den Ankauf von Flächen für den Radwegeneubau lag für das Jahr 2010 nur ein Kauffall vor, hier wurde ein Teil einer Ackerlandfläche angekauft.

7.13. Seen

Für das Berichtsjahr lag kein verwertbarer Kauffall vor.

Für das Jahr 2009 lagen 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.

7.14. Verkehrsflächen (Straßen)

7.14.1. Verkehrsflächen, bestehende

Innerorts

Anhand von Kauffällen der Jahre 2009 und 2010, 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 (70 %) bewegte sich letztlich in einer Spanne von 3 % bis 25 % vom Bodenrichtwert für Bauland.

Außerorts

Für den Ankauf bestehender Verkehrsflächen außerhalb von Ortschaften wurden 15 vorliegende Kauffälle der Jahre 2009 und 2010 untersucht.

Aus dieser Untersuchung hat sich ergeben, dass das Kaufpreismittel für diese Flächen bei 0,67 EUR/qm liegt.

7.14.2. Geplante Verkehrsflächen

Neubau, innerorts

Für das Berichtsjahr lagen 4 verwertbaren Kauffälle vor.

Daraus ergab sich, dass bei Flächenankäufen für innerstädtische Neubau- bzw. Ausbaumaßnahmen, in der Regel Preise gezahlt wurden, die annähernd dem jeweiligen Bodenrichtwert für Bauland entsprachen.

Neubau, außerorts

Beim Ankauf landwirtschaftlicher Flächen zum Neubau von Verkehrsflächen wurden im Berichtsjahr bei den herangezogenen Kauffällen Preise gezahlt, die durchschnittlich dem jeweiligen Bodenrichtwert landwirtschaftlicher Flächen entsprachen.

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 für außerörtliche Verkehrsbegleitflächen bei 0,61 EUR/qm liegt. Untersucht wurden 15 Kauffälle aus den Jahren 2009 und 2010.

7.16. Wege, private

Beim Kauf privater Wege in den Städten und Dörfern des Landkreises lag der durchschnittliche Kaufpreis bei 2,96 EUR/qm. Ausgewertet wurden 20 Kauffälle der Jahre 2008, 2009 und 2010.

8. Bebaute Grundstücke

8.1. Allgemeines

Beim Teilmarkt „Bebaute Grundstücke“ war trotz stark gesunkenem Flächenumsatz eine Steigerung des Geldumsatzes zu verzeichnen. Insbesondere in den Segmenten „Freistehende Einfamilienwohnhäuser“ und „Geschäfts- u. Verwaltungsgebäude“ stieg der Geldumsatz an.

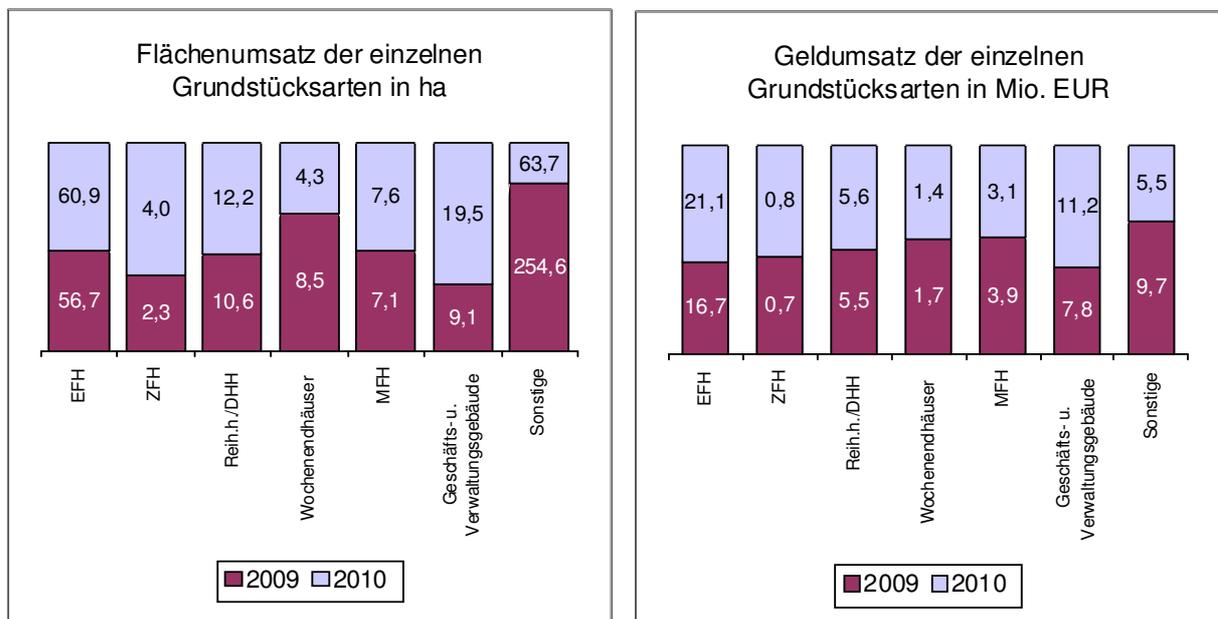
Eine andere Tendenz zeigt das Segment „Sonstige Gebäude“, wo Stallanlagen, Lagerhallen, Werkstätten und ähnliches erfasst werden. Hier fiel der Flächenumsatz dramatisch und auch der Geldumsatz war rückläufig.

Für die Segmente „Freistehende Einfamilienwohnhäuser“ und „Mehrfamilienwohnhäuser“ wurde diesjährig untersucht, ob eine Umsatzsteigerung durch vermehrte Aktivitäten im grenznahen Raum vorliegt. Dies konnte weder für das Geschäftsjahr noch für die zurück liegenden Jahre bestätigt werden.

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

bebaute Grundstücke	2008	2009	2010
Anzahl der Verträge	610	592	684
Flächenumsatz in ha	185,1	348,9	172,3
Geldumsatz in Mio. EUR	54,8	46,0	48,7

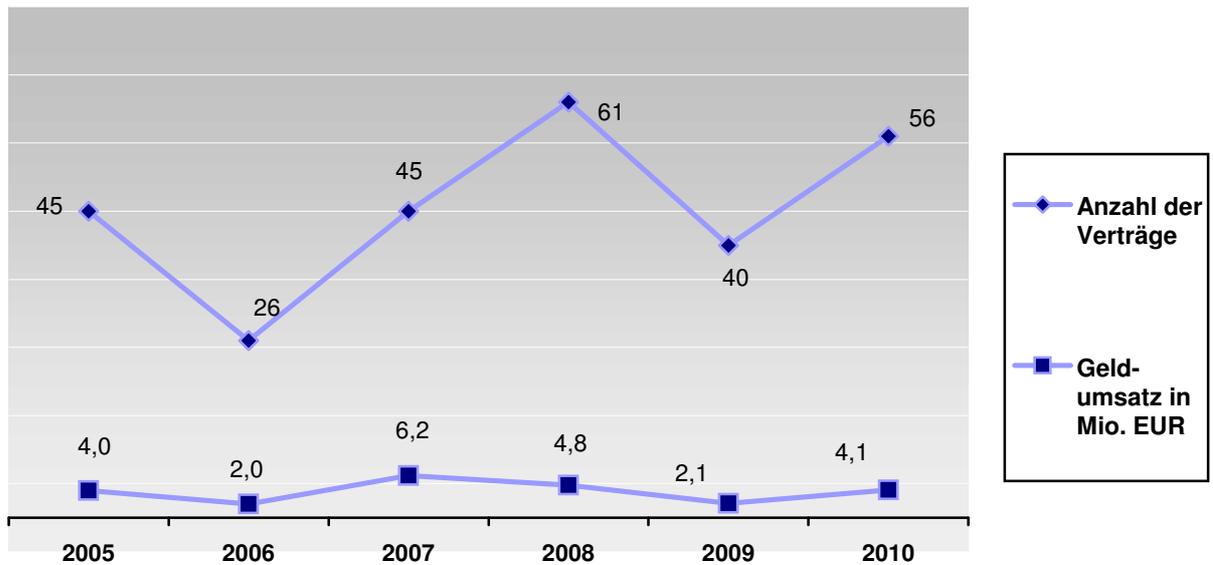
Das Diagramm gibt einen Überblick zu den einzelnen Grundstücksarten.



Der Teilmarkt *Wohnungs- und Teileigentum* wies im Geschäftsjahr 2010 wieder eine steigende Vertragsanzahl auf. Auch der Geldumsatz stieg im Vergleich zum Vorjahr.

Gerade bei neugebauten Eigentumswohnungen in städtischer Lage sind, wie auch in den vergangenen Jahren, sehr hohe Wohnflächenpreise zu verzeichnen.

Die nachfolgende Übersicht zeigt die Entwicklung von 2005 bis zum Jahr 2010.



8.2. Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser

8.2.1. Preisniveau

Die Gesamtkaufpreise selbständiger bebauter Grundstücke (ohne Erbbaurecht) bewegten sich bei den Einfamilienhäusern in einer Preisspanne von 20.000 bis 245.000 EUR, das Kaufpreismittel lag bei 115.000 EUR. Es wurden insgesamt 62 dieser Objekte veräußert.

Bei den Zweifamilienhäusern lagen 3 verwertbare Kauffälle in einer Preisspanne von 28.000 bis 87.000 EUR vor. Das Kaufpreismittel lag bei 67.000 EUR.

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

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

Gesamtkaufpreise nach Baujahrsspannen

	<i>Anzahl der Kauffälle</i>	<i>Gesamtkaufpreise Minimum Maxim</i>	<i>Gesamtkaufpreismittel</i>	<i>mittleres Baujahr</i>
Baujahr < = 1948	8	37.000 EUR 149.000 EUR	87.000 EUR	1911
Baujahr 1949 - 1970	3	71.000 EUR 135.000 EUR	93.000 EUR	1958
Baujahr 1971 - 2007	29	60.000 EUR 245.000 EUR	134.000 EUR	1992
Baujahr > = 2008	6	130.000 EUR 153.000 EUR	142.000 EUR	2010

Wohnflächenpreise (ohne Bodenwertanteile) in EUR/qm – Einfamilienhäuser

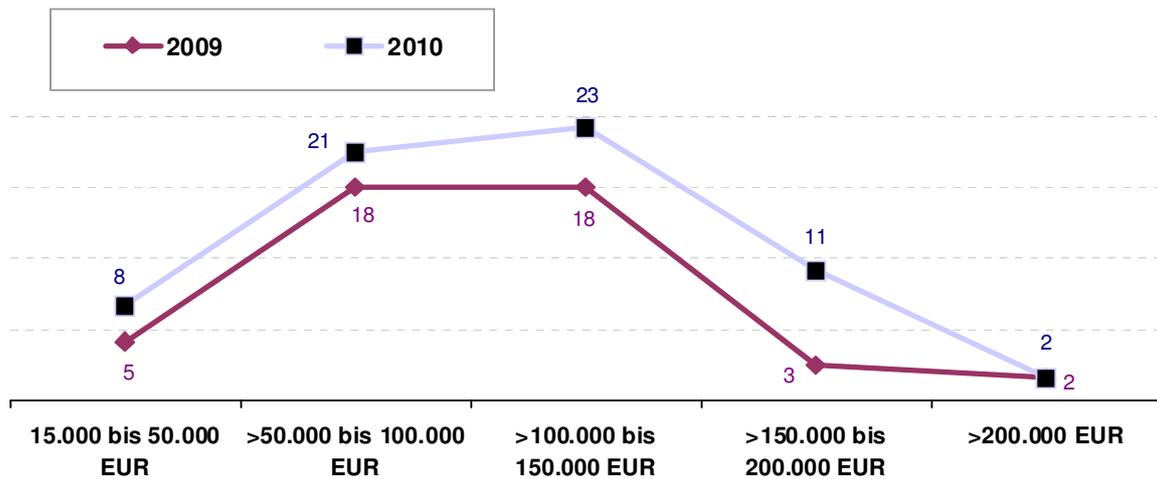
	<i>Anzahl der Kauffälle</i>	<i>Wohnflächenpreise Minimum Maxim</i>	<i>Wohnflächenpreise Mittelwert</i>	<i>Durchschnittliche Wohnflächengröße</i>
Baujahr < = 1948	5	162 651	363	117 qm
Baujahr 1949 - 1970	2	340 787	564	162 qm
Baujahr 1971 - 1989	9	361 970	569	131 qm
Baujahr 1990 - 2007	16	536 1.350	973	130 qm
Baujahr > = 2008	6	927 1.371	1.141	103 qm

Für Zweifamilienhäuser liegen keine Wohnflächenpreise vor.

8.2.2. Preisentwicklung

Gesamtkaufpreise

Vergleich der Veräußerungen von Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken (auch ohne Baujahrsangaben) des Zeitraumes 2009 und 2010 in den einzelnen Preissegmenten:



Regionale Wohnflächenpreise für Einfamilienwohnhäuser (ohne Bodenwertanteile)

	2009		2010	
	Anz. der Kauffälle	Wohnflächenpreise im Mittel	Anz. der Kauffälle	Wohnflächenpreise im Mittel
Region Prenzlau	4	740 EUR/qm	7	858 EUR/qm
Region Templin	2	1.022 EUR/qm	9	745 EUR/qm
Region Schwedt/O	4	1.092 EUR/qm	6	1.091 EUR/qm
Region Angermünde	4	977 EUR/qm	4	937 EUR/qm
übrige Dörfer des Landkreises	7	647 EUR/qm	12	623 EUR/qm
gesamter Landkreis	21	848 EUR/qm	38	802 EUR/qm

Bei selbständig bebauten Grundstücken mit Zweifamilienhäusern ist kein Vergleich zum Vorjahr möglich, da 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 Kaufalles i
bwUi = Werteinfluss der besonderen wertbeeinflussenden Umstände
vSWi = vorläufiger Sachwert des Kaufalles i

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

Der Gutachterausschuss führte seine Untersuchungen nach folgendem Sachwertmodell durch:

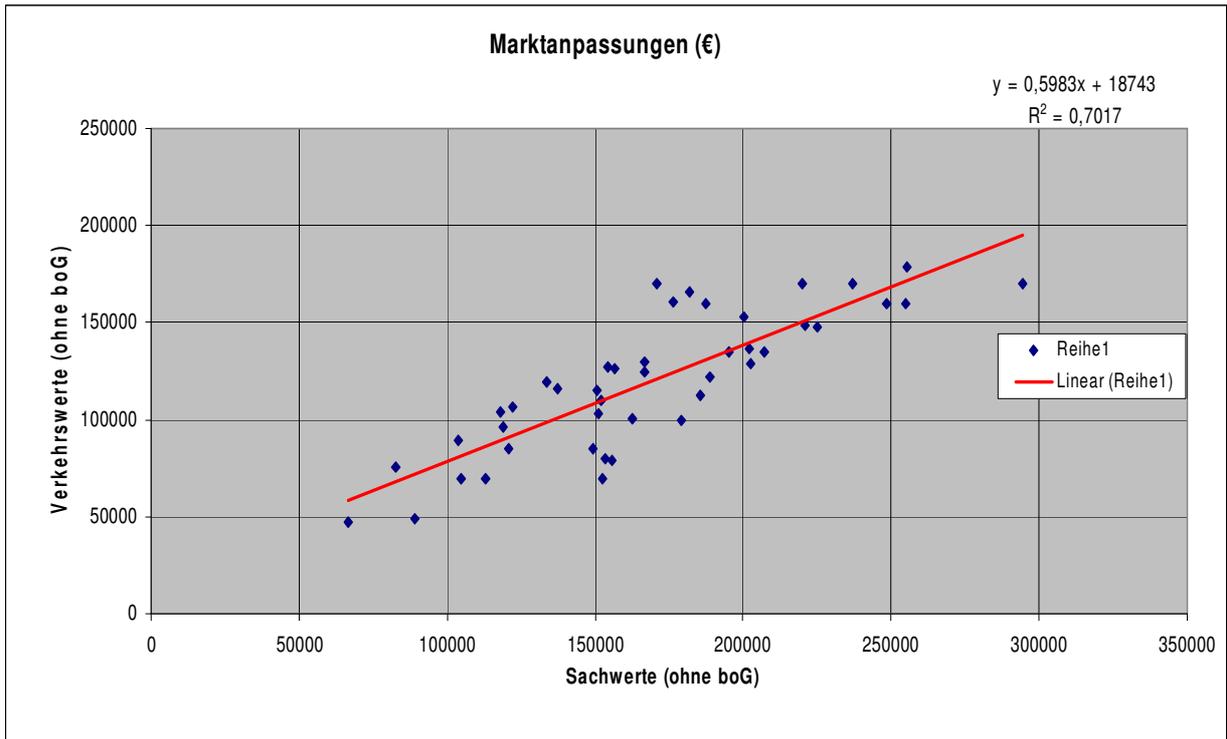
- Normalherstellungskosten (NHK) 2000
- Bruttorauminhalt bzw. Bruttogrundfläche nach DIN 277 (1987)
- Baujahr des Objektes, gegebenenfalls mit Anpassung für vom Standard abweichende Bauweisen
- Baupreisindex zum Zeitpunkt des Kaufvertrages
- Bodenrichtwerte als Grundlage der Bodenwertermittlung
- Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre
- Abschreibung: linear
- Auswertungszeitraum: Geschäftsjahr 2010

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.

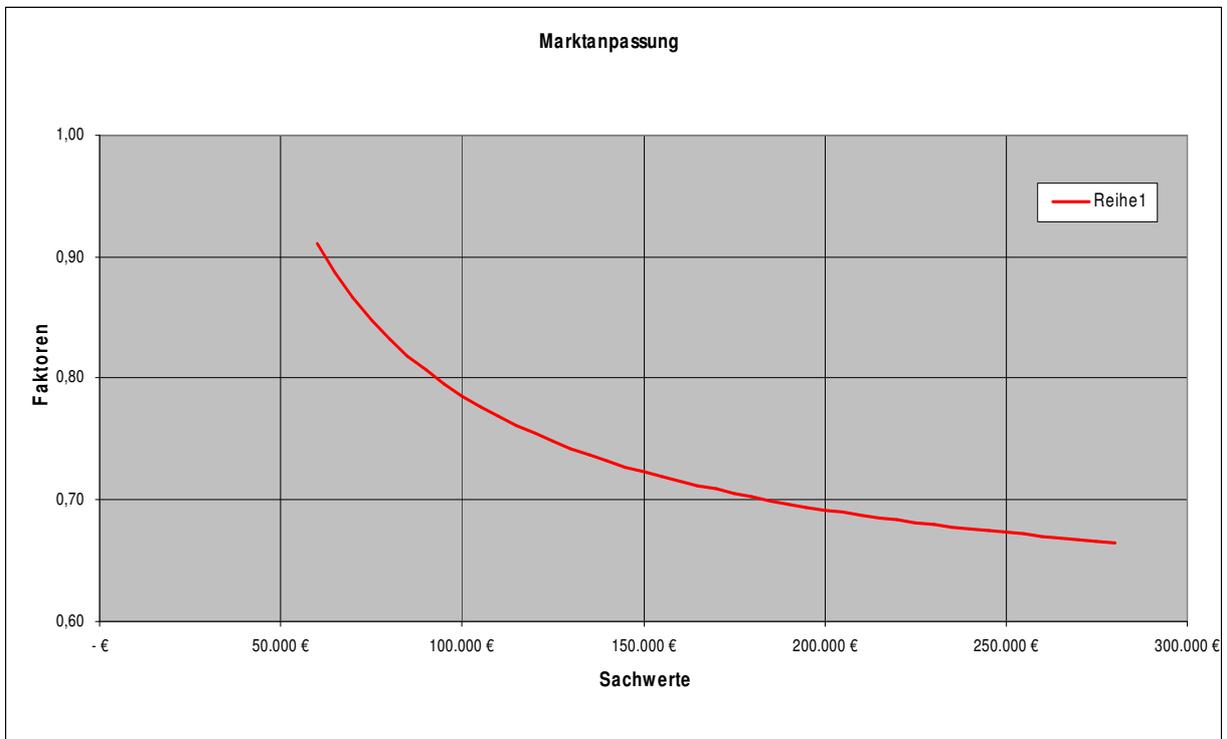
Um eine ausreichend große Datenmenge zu erhalten, wurden Kauffälle von Einfamilienwohnhäusern und Doppelhaushälften zusammengefasst.

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 44 Kauffälle ausgewertet.



* boG = besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale im Sinne § 8 (3) ImmoWertV



Einzelheiten können in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses nachgefragt werden.

Beispielgrundstücksbewertung:

ohne Marktanpassung

Bodenwert	35.000,00 EUR
Gebäudesachwerte (ohne Abzug boG)	175.000,00 EUR
Außenanlagen	10.000,00 EUR
vorläufiger Grundstückssachwert	220.000,00 EUR
Abzug boG (hier Reparaturstau)	- 30.000 EUR
Grundstückssachwert	190.000 EUR

mit Marktanpassung

vorläufiger Grundstückssachwert	220.000,00 EUR
Marktanpassungsfaktor (MAP)	0,68
marktangepasster	
vorläufiger Grundstückssachwert	149.600,00 EUR
abzüglich boG	- 30.000 EUR
Verkehrswert	119.600,00 EUR
Verkehrswert, gerundet	120.000,00 EUR

oder anders

marktangepasster Verkehrswert = vorläufiger Grundstückssachwert ohne Marktanpassung multipliziert

mit y aus Diagramm plus 18.743 aus Diagramm

vorläufiger Sachwert	=	220.000,00 EUR
multipliziert m. y aus Diagramm (S. 48)	=	0,5983
	=	131.626 EUR
plus Wert aus Diagramm (S. 48)		18.743
abzüglich boG	=	- 30.000 EUR
Verkehrswert		120.369 EUR
Verkehrswert, gerundet		120.000,00 EUR

Marktanpassungsfaktoren nach Sachwertklassen:

Sachwert in EUR ohne Abzug boG	Marktanpassungsfaktoren lt. Regression
25.000 – 49.999	-----
50.000 – 75.000	0,88
> 75.000 – 100.000	0,81
> 100.000 – 150.000	0,75
> 150.000 – 200.000	0,70
> 200.000 – 300.000	0,68
> 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 2007 – 2009)

im äußeren Entwicklungsraum ohne die kreisfreien Städte (Anzahl d. Kauffälle: 119)

Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz
Bodenwert	3 EUR/qm – 90 EUR/qm	35 EUR/qm	3,8 %
Wohnfläche	62 qm – 250 qm	118 qm	
Restnutzungsdauer	20 Jahre – 80 Jahre	56 Jahre	
Rohertragsfaktor	6,9 – 31,8	17,5	
Monatliche Nettokaltmiete	2,50 – 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 24.000 bis 174.000 EUR. Das Preismittel lag bei 91.000 EUR. Es wurden insgesamt 20 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	3	30.000 EUR 85.000 EUR	56.000 EUR	1921
Baujahr 1949 - 1970	3	24.000 EUR 55.000 EUR	39.000 EUR	1957
Baujahr 1971 - 2007	5	66.000 EUR 160.000 EUR	125.000 EUR	1986
Baujahr > = 2008	0	----	----	----

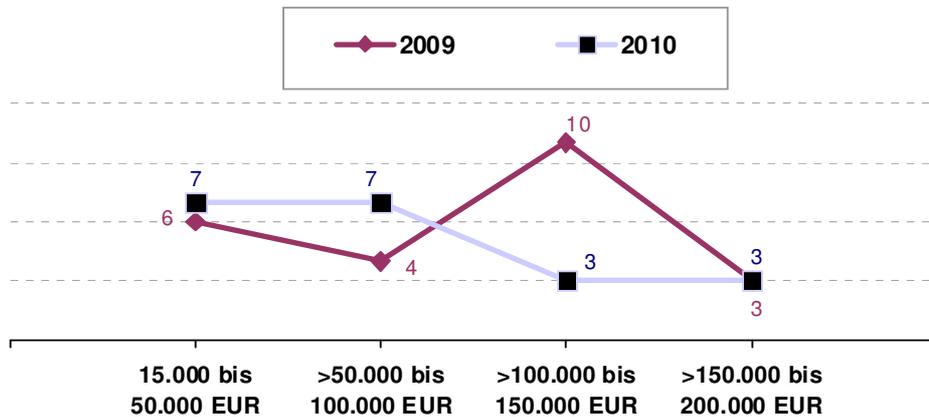
Regionale Wohnflächenpreise (ohne Bodenwertanteile)

	Anz. der Kauffälle	Wohnflächenpreise Minimum - Maximum	Wohnflächenpreise im Mittel
Region Prenzlau	4	349 - 803 EUR/qm	544 EUR/qm
Region Templin	----	----	----
Region Schwedt/O	1	1.006 EUR/qm	1.006 EUR/qm
Region Angermünde	1	715 EUR/qm	715 EUR/qm
übrige Region Landkreises	1	225 EUR/qm	225 EUR/qm
gesamter Landkreis	7	225 – 1.006 EUR/qm	589 EUR/qm

8.3.2. Preisentwicklung

Gesamtkaufpreise

Vergleich der Veräußerungen von Reihenhäuser- und Doppelhaushälftengrundstücken aller Baujahre des Zeitraumes 2009 und 2010 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 keine Aussage treffen.

8.3.3. Marktanpassungsfaktoren

Für Reihenhäuser liegen keine Marktanpassungsfaktoren vor. Für Doppelhaushälften siehe Seiten 47 bis 50.

8.4. Eigentumswohnungen

8.4.1. Preisniveau

Wie schon erwähnt, ist die Anzahl der Verträge (insgesamt 56) in diesem Marktsegment im Berichtsjahr im Vergleich zum Vorjahr gestiegen.

Im städtischen Bereich war die Anzahl der weiter veräußerten Wohnungen höher, als die der Erstverkäufe. 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) konzentrierten sich in diesem Geschäftsjahr wiederum im dörflichen Bereich auf den Ort Milmersdorf und im städtischen Bereich auf die Stadt Schwedt/O.

- *Schwedt/O*
Neubau 978 bis 1.764 EUR/qm
im Mittel 1.304 EUR/qm
Wohnungsgrößen zwischen 72 qm und 103 qm

- *Prenzlau*
Neubau 1.122 bis 1.141 EUR/qm
im Mittel 1.134 EUR/qm
Wohnungsgrößen zwischen 60 qm und 72 qm

- *Milmersdorf u. Berkholz-Meyenburg*
Baujahr 1967 440 bis 821 EUR/qm
im Mittel 675 EUR/qm
Wohnungsgröße zwischen 42 und 110 qm

Weiterveräußerungen

- *Schwedt/O*
Baujahr 1964 962 bis 1.269 EUR/qm
im Mittel 1.116 EUR/qm
Wohnungsgrößen bei 78 qm

- *Schwedt/O*
Baujahr 1994 bis 2003 915 bis 1.225 EUR/qm
im Mittel 1.099 EUR/qm
Wohnungsgrößen zwischen 71 und 106 qm

- *Prenzlau*
Baujahre 1996 bis 2005
Wohnungsgrößen
1.162 bis 1.381 EUR/qm
im Mittel 1.291 EUR/qm
zwischen 67 und 100 qm
- *Templin*
Baujahre 1954 bis 1964
Wohnungsgrößen
612 bis 700 EUR/qm
im Mittel 648 EUR/qm
zwischen 49 und 60 qm
- Baujahr 1993
Wohnungsgröße
746 EUR/qm
67 qm

Für den dörflichen Bereich lag nur 1 Kauffall vor, hier wurde eine Wohnung Baujahr 1970 zu einem Wohnflächenpreis in Höhe von 769 EUR je qm-Wohnfläche veräußert.

8.4.2. Preisentwicklung

Die Wohnflächenpreise bei Erstverkäufen in der Stadt Schwedt/O sind im Vergleich zum Vorjahr gestiegen. In Milmersdorf blieb das Preisniveau im Mittel stabil.

Bei den Weiterveräußerungen ist für die Stadt Schwedt ein steigendes Preisniveau festzustellen. Für die übrigen Bereiche ist ein Vorjahresvergleich auf Grund anderer Lagen und Ausstattungsmerkmale nicht möglich.

8.5. Teileigentum

Teileigentum ist eine Form des Sondereigentums. Es umfasst im Wesentlichen die nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes, wie z. B. Läden, Praxis- oder Büroräume.

Für das Berichtsjahr lagen keine Kauffälle vor.

8.6. Mehrfamilienhäuser

8.6.1. Preisniveau

Die Gesamtkaufpreise selbständiger bebauter Grundstücke (ohne Erbbaurecht) bewegten sich bei den Mehrfamilienhäusern in einer Preisspanne von 30.000 bis 250.000 EUR, im Mittel bei 142.000 EUR. Insgesamt wurden 8 Objekte veräußert. Die Baujahre reichen von 1894 bis 1958 und die Anzahl der Wohnungen von 3 bis 12. Wohnflächenpreise liegen nur für 3 Objekte vor. Diese bewegen sich in einer Spanne von 348 bis 455 EUR/qm, das Mittel bei 409 EUR/qm.

8.6.2. Preisentwicklung

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

8.6.3. Liegenschaftszinssätze

Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienwohnhäuser (Datenbasis 2007 – 2009)

im äußeren Entwicklungsraum ohne die kreisfreien Städte (Anzahl d. Kauffälle: 80)

Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz
Bodenwert	4 EUR/qm – 76 EUR/qm	32 EUR/qm	7,6 %
Nutzfläche	163 qm – 2.367 qm	551 qm	
Restnutzungsdauer	20 Jahre – 74 Jahre	35 Jahre	
Rohertragsfaktor	5,2 – 16,0	8,6	
Monatliche Nettokaltmiete	2,50 – 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 140.000 bis 600.000 EUR. Bei den Objekten handelt es sich um 2 Wohn- und Geschäftshäuser und 1 Büro- und Verwaltungsgebäude.

8.8. Gewerbe- und Industrieobjekte

Im Berichtsjahr liegen 9 verwertbare Kauffälle zu Grundstücken für eine gewerbliche Nutzung vor. Die Preisspanne der umgesetzten Grundstücke (nebst Aufbauten) reicht von 13.000 bis zu 165.000 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.

Mehrheitlich wurden Werte erreicht, die in einer Spanne von 28 % bis 85 % des Verkehrswertes lagen. Jedoch konnte in Einzelfällen auch ein Wert über dem Verkehrswert erreicht werden, im Höchstfall sogar bis 160 %.

Insgesamt wurden diesbezüglich 25 Zwangsversteigerungsfälle ausgewertet.

Gewerbliche Objekte

Hier liegen für das Berichtsjahr nur 7 auswertbare Fälle vor, bei denen der Verkehrswert nicht erreicht wurde. Im Durchschnitt lagen die erzielten Werte bei 55 % des Verkehrswertes.

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 2011 ist vorgesehen, dass durch den Landesbetrieb Landesvermessung und Geoinformation Brandenburg (LGB) eine kreisübergreifende Bodenrichtwert - DVD herausgegeben und vertrieben wird. Zusätzlich werden Bodenrichtwertinformationen im „brandenburg-viewer“ (www.geobasis-bb.de) zur Ansicht im Internet angeboten.

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

9.2. Bodenrichtwerte für Bauland

Zum Stichtag 01.01.2011 hat der Gutachterausschuss 375 allgemeine Bodenrichtwerte für Baulandflächen ermittelt und beschlossen.

Davon entfielen auf:

erschließungsbeitragspflichtiges Land:	0
erschließungsbeitragsfreies Land nach BauGB:	296 Werte
erschließungsbeitragsfreies Land nach BauGB u. Kommunalabgabengesetz (KAG):	48 Werte
Gewerbebauflächen:	18 Werte
Sonderbauflächen/Erholung:	16 Werte

Im Vergleich zum Vorjahr ist 1 Bodenrichtwert für Wohnbauland gestiegen und 5 Werte gefallen. Neu ermittelt wurden 3 Bodenrichtwerte.

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.

9.3. Besondere Bodenrichtwerte

Neben den allgemeinen Bodenrichtwerten für Bauland werden durch den Gutachterausschuss auch Bodenrichtwerte in Sanierungsgebieten ermittelt. Derzeitig liegen für 6 Sanierungsgebiete im Landkreis Uckermark Bodenrichtwerte vor.

Hierbei handelt es sich um die Sanierungsgebiete:

Stadt Templin – „Stadtkern“

Stadt Schwedt/O – „Altstadt/Lindenallee“, „Obere Talsandterrasse“ und Wohngebiet „Neue Zeit“

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).

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 01.01.2011 auf 75 EUR/qm.

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 im Marktsegment „Ackerland“ zu verzeichnen. Die Verkaufspreise und somit auch die Bodenrichtwerte für Ackerlandflächen sind zum Teil nochmals deutlich gestiegen. Sie belaufen sich in den einzelnen Zonen mit Stichtag **01.01.2011** 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 31 - 40.
Wald :	0,35 EUR/qm.

ZONE 2

Acker :	1,30 EUR/qm bei einer Ackerzahl in der Spanne von 41 - 50.
Grünland :	0,35 EUR/qm bei einer Grünlandzahl in der Spanne von 31 - 40.
Wald :	0,31 EUR/qm.

ZONE 3

Acker :	0,70 EUR/qm bei einer Ackerzahl in der Spanne von 31 - 40.
Grünland :	0,40 EUR/qm bei einer Grünlandzahl in der Spanne von 31 -40.
Wald :	0,26 EUR/qm.

Der Bodenrichtwert für die Nutzungsarten Unland, Ödland, Brachland 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 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 auf die Übersicht der Industrie- und Handelskammer Ostbrandenburg verwiesen, welche auch Daten von uckermärkischen Städten enthält.

Den Gewerbemietenspiegel 2010, Details sowie wichtige Informationen dazu finden Sie auf der Internetseite der IHK Ostbrandenburg (www.ihk-ostbrandenburg.de).

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 Brandenburgischen Gutachterausschuss-Gebührenordnung (BbgGAGebO) erhoben. Unterliegt die Amtshandlung der Umsatzsteuerpflicht, ist der Gebühr die gesetzliche Umsatzsteuer hinzurechnen.

Nachfolgend sind einige Gebührenbeispiele zusammengestellt:

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

mündliche Auskünfte	kostenfrei
schriftliche und elektronische Auskünfte, je angefangene Viertelstunde	12 Euro

Grundstücksmarktbericht, Landkreis 30 Euro

Erstattung von Gutachten über unbebaute Grundstücke

Mindestgebühr (bei einem Wert von 0 Euro)	500 Euro
- bei einem Wert von 25.000 Euro	575 Euro
- bei einem Wert von 50.000 Euro	650 Euro
- bei einem Wert von 100.000 Euro	800 Euro
- bei einem Wert von 250.000 Euro	1.250 Euro
- bei einem Wert von 500.000 Euro	1.625 Euro

Erstattung von Gutachten über bebaute Grundstücke

Mindestgebühr (bei einem Wert von 0 Euro)	600 Euro
- bei einem Wert von 50.000 Euro	800 Euro
- bei einem Wert von 100.000 Euro	1.000 Euro
- bei einem Wert von 250.000 Euro	1.600 Euro
- bei einem Wert von 500.000 Euro	2.100 Euro

*Erstattung von Gutachten über die ortsübliche Pacht
im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau* 500 Euro

*Erstattung von Gutachten über das ortsübliche
Nutzungsentgelt für vergleichbar genutzte Grundstücke* 500 Euro

Erteilung von Auskünften aus der Kaufpreissammlung

über ein unbebautes Grundstück

mit bis zu fünf mitgeteiltem Vergleichsfällen	60 Euro
von sechs bis zehn mitgeteilten Vergleichsfällen	80 Euro
von elf bis fünfzehn mitgeteilten Vergleichsfällen	100 Euro

über ein bebautes Grundstück

mit bis zu fünf mitgeteiltem Vergleichsfällen	75 Euro
von sechs bis zehn mitgeteilten Vergleichsfällen	100 Euro
von elf bis fünfzehn mitgeteilten Vergleichsfällen	125 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 13 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	03371/6 08 42 05 03371/6 08 92 21 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 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: 31.12.2009

Fläche am 04.01.2010: 3.058,28 km²

Bevölkerungsdichte = 42,87 Einwohner/km²

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Bevölkerung im Land Brandenburg am 31.12.2009

	Bevölkerung am 31.12.2009		
	insgesamt	männlich	weiblich
Städte u. amtsfreie Gemeinden	131.115	65.409	65.706
Angermünde	14.492	7.096	7.396
Boitzenburger Land	3.732	1.934	1.798
Lychen	3.571	1.751	1.820
Nordwestuckermark	4.810	2.502	2.308
Prenzlau	20.173	9.932	10.241
Schwedt/Oder	34.586	17.100	17.486
Templin	16.504	8.096	8.408
Uckerland	3.074	1.568	1.506

Grundstücksmarktbericht Landkreis Uckermark 2010

	Bevölkerung am 31.12.2009		
	insgesamt	männlich	weiblich
Amt Brüssow	4.883	2.457	2.426
Brüssow,	2.114	1.070	1.044
Carmzow-Wallmow	668	332	336
Göritz	822	403	419
Schenkenberg	629	321	308
Schönfeld	650	331	319

	Bevölkerung am 31.12.2009		
	insgesamt	männlich	weiblich
Amt Gartz/O	7.063	3.578	3.485
Casekow	2.179	1.114	1.065
Gartz	2.470	1.224	1.246
Hohenselchow-Groß	871	450	421
Mescherin	788	410	378
Tantow	755	380	375

	Bevölkerung am 31.12.2009		
	insgesamt	männlich	weiblich
Amt Gerswalde	5.020	2.634	2.386
Flieth-Stegelitz	652	327	325
Gerswalde	1.680	883	797
Milmersdorf	1.650	883	767
Mittenwalde	399	199	200
Temmen-Ringenwalde	639	342	297

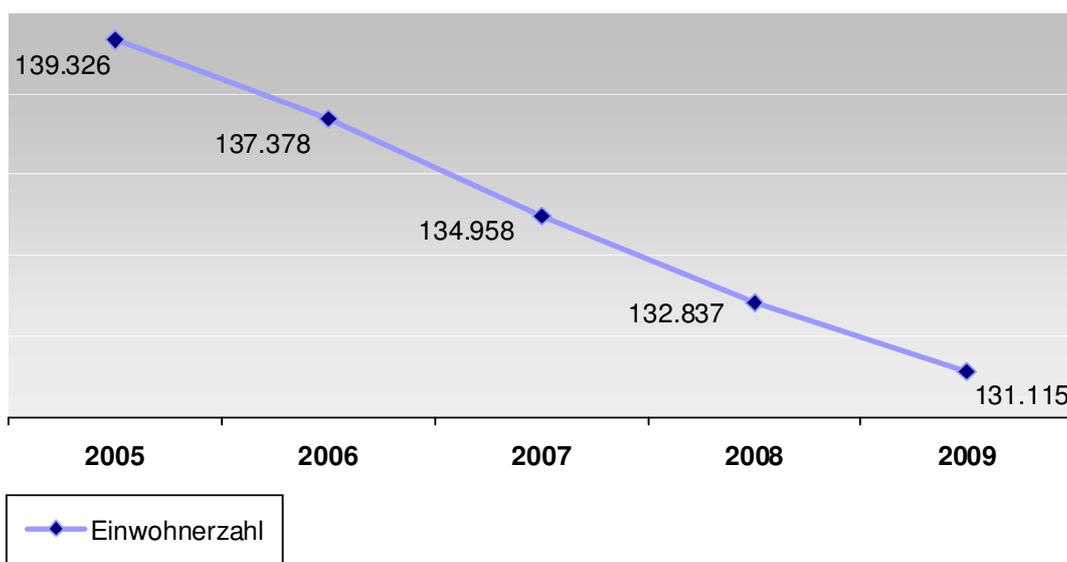
	Bevölkerung am 31.12.2009		
	insgesamt	männlich	weiblich
Amt Gramzow	7.479	3.812	3.667
Gramzow	1.997	1.022	975
Grünow	957	482	475
Oberuckersee	1.803	918	885
Randowtal	1.065	551	514
Uckerfelde	1.046	539	507
Zichow	611	300	311

	Bevölkerung am 31.12.2009		
	insgesamt	männlich	weiblich
Amt Oder-Welse	5.728	2.949	2.779
Berkholz-Meyenburg	1.257	651	606
Mark Landin	1.094	562	532
Pinnow	922	468	454
Schöneberg	844	427	417
Passow	1.611	841	770

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
31.12.2009	131.115	-1,30	-5,90

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. 19
Biogasanlagen.....	S. 37
D auerkleingärten.....	S. 37
Deponien.....	S. 37
E igentumswohnungen	S. 52
Einwohnerzahlen.....	S. 66
Erbbaurechte	S. 20
Erholungsgrundstücke.....	S. 37
F reilager	S. 38
Forstwirtschaftliche Flächen	S. 34
G ehwegsflächen	S. 38
Gewerbemieten	S. 60
Gebührenordnung	S. 62
Gräben.....	S. 38
H ausnahes Gartenland.....	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. 40
Rohbauland	S. 19
V erkehrsflächen	S. 40
Verkehrsbegleitflächen.....	S. 41
W asserflächen/Seen	S. 40
Wege, private.....	S. 41
Windenergieanlagen.....	S. 42
Z wangsversteigerungsobjekte.....	S. 56