

Grundstücksmarktbericht

Die Uckermark...

2011



Stadt..



Fluss...

Land...



**Bericht über die Entwicklung des
Grundstücksmarktes**

für den Landkreis Uckermark

2011

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

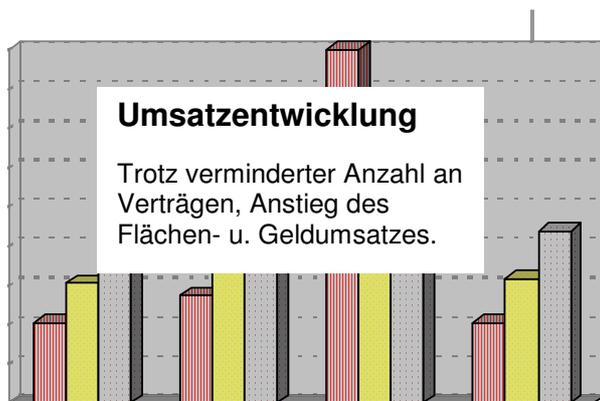
Titelfoto: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
Vervielfältigung und Verbreitung des Grundstücksmarktberichts ist nur mit Genehmigung des Herausgebers gestattet. Eine auszugsweise Vervielfältigung ist mit Quellenangabe gestattet.

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. PHOTOVOLTAIKANLAGEN	39
7.13. RADWEGE	40
7.14. SEEN	40
7.15. VERKEHRSFLÄCHEN (STRABEN)	40
7.16. VERKEHRSBEGLEITFLÄCHEN	41
7.17. WEGE, PRIVATE	41
7.18. WINDENERGIEANLAGEN	42
<u>8. BEBAUTE GRUNDSTÜCKE</u>	<u>43</u>
8.1. ALLGEMEINES	43
8.2. EINFAMILIENHÄUSER, ZWEIFAMILIENHÄUSER	44
8.3. REIHENHÄUSER, DOPPELHAUSHÄLFEN	50
8.4. EIGENTUMSWOHNUNGEN	51
8.5. TEILEIGENTUM	53
8.6. MEHRFAMILIENHÄUSER	53
8.7. WOHN- UND GESCHÄFTSHÄUSER, BÜROGEBÄUDE	54
8.9. SONSTIGE BEBAUTE GRUNDSTÜCKE	54
<u>9. BODENRICHTWERTE</u>	<u>55</u>
9.1. GESETZLICHER AUFTRAG	55
9.2. BODENRICHTWERTE FÜR BAULAND	56
9.3. BESONDERE BODENRICHTWERTE	56
9.4. BODENRICHTWERTE FÜR GEWERBEFLÄCHEN	57
9.5. BODENRICHTWERTE FÜR LANDWIRTSCHAFTLICHE GRUNDSTÜCKE	57
<u>10. NUTZUNGSENTGELTE/MIETEN</u>	<u>58</u>
10.1. NUTZUNGSENTGELTE	58
10.2. GEWERBEMIETEN	59

<u>11. AUFGABEN DES GUTACHTERAUSSCHUSSES UND OBEREN GUTACHTERAUSSCHUSSES</u>	59
11.1. AUFGABEN	59
11.2. GEBÜHREN FÜR LEISTUNGEN DER GUTACHTERAUSSCHÜSSE	60
<u>ANHANG</u>	63
ANSCHRIFTEN DER GUTACHTERAUSSCHÜSSE IM LAND BRANDENBURG	63
VERZEICHNIS DER AMTSFREIEN GEMEINDEN UND ÄMTER IM LANDKREIS UCKERMARK	65
EINWOHNERZAHLEN	65
ANSCHRIFTEN	67
<u>STICHWORTVERZEICHNIS</u>	71

1. Der Grundstücksmarkt in Kürze



Unbebaute Grundstücke
Preise für Wohnbaugrundstücke annähernd konstant.

Eigentumswohnungen
Insgesamt leicht sinkende Nachfrage, aber hohe Preise bei Neubauten.



Bodenrichtwerte
Nochmalige Erhöhung der Bodenrichtwerte für Acker- und Grünlandflächen.



Besonderheiten
Deutliche Umsatzsteigerungen beim Geldumsatz in den Teilmärkten „Wohn- u. Geschäftshäuser, Bürogebäude“ sowie „Mehrfamilienhäuser“.

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 Umsatz- und Preisentwicklung im Landkreis darzustellen sowie über regionale Ausprägungen zu informieren.

Die Berichtsgrundlage bildet die von der Geschäftsstelle geführte Kaufpreissammlung und daraus resultierende Auswertungen und Recherchen. Die so gewonnenen Daten stellen die Verhältnisse dar, wie sie für den jeweiligen Teilmarkt charakteristisch sind.

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.

Der Grundstücksmarktbericht wendet sich insbesondere an Sachverständige, Banken und öffentliche Verwaltungen, aber auch an die interessierte Öffentlichkeit, also an alle, die Informationen zum regionalen Grundstücksmarkt wünschen.

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 Mecklenburgische Seenplatte und nördlich an den Landkreis Vorpommern - Greifswald, 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

Die Uckermark besitzt vielfältige Potentiale, sei es im Bereich der erneuerbaren Energien oder dem Tourismus. Sie ist ein attraktiver Standort für Industrie, verarbeitendes Gewerbe, Handwerk und Handel, wobei dem verarbeitenden Gewerbe eine bedeutende Rolle zukommt. Schwerpunkte der Wirtschaft in der Uckermark bleiben die Chemie- und Papierindustrie sowie durch den weiterhin hohen Anteil landwirtschaftlicher Nutzflächen auch die Landwirtschaft.

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: 31.09.2011, Fläche: 04.01.2010)

Bundesland: Brandenburg

Verwaltungssitz: Prenzlau

Fläche: 3.058, 28 km²

Bevölkerungsdichte: rund 42 Einwohner/km²

Einwohner: 128.677 (Einwohnerzahlen nach Gemeinden → siehe Anhang)

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

4. Übersicht über die Umsätze

4.1. Vertragsvorgänge

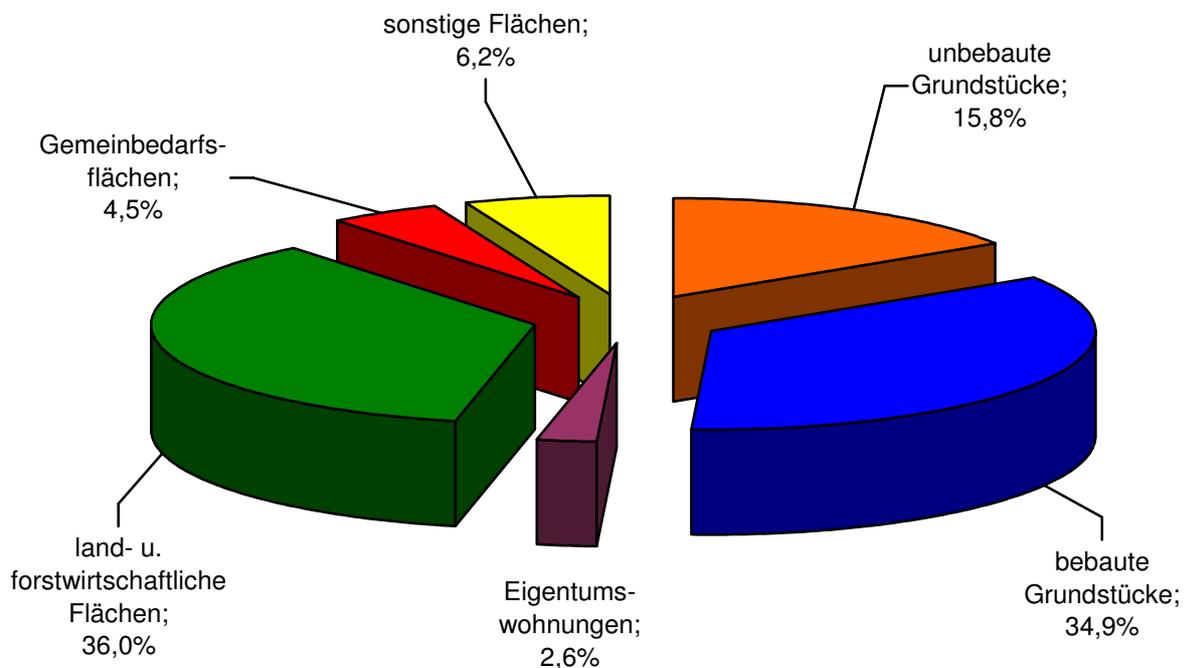
Im Berichtsjahr wurden in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses 1.808 notarielle Kaufverträge ausgewertet.

Dies bedeutet im Vergleich zum Vorjahr einen Rückgang um 85 Verträge.

Die vorliegenden Verträge gliedern sich in folgende Teilmärkte:

- unbebaute Grundstücke
- Gemeinbedarfsflächen
- bebauete 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 116,3 Mio. EUR umgesetzt. Damit ist im Vergleich zum Vorjahr eine Steigerung um rund 10 Mio. EUR zu verzeichnen. Eine sehr deutliche Umsatzsteigerung ergab sich bei den Teilmärkten „land- und forstwirtschaftliche Flächen“ sowie „bebaute Flächen“.

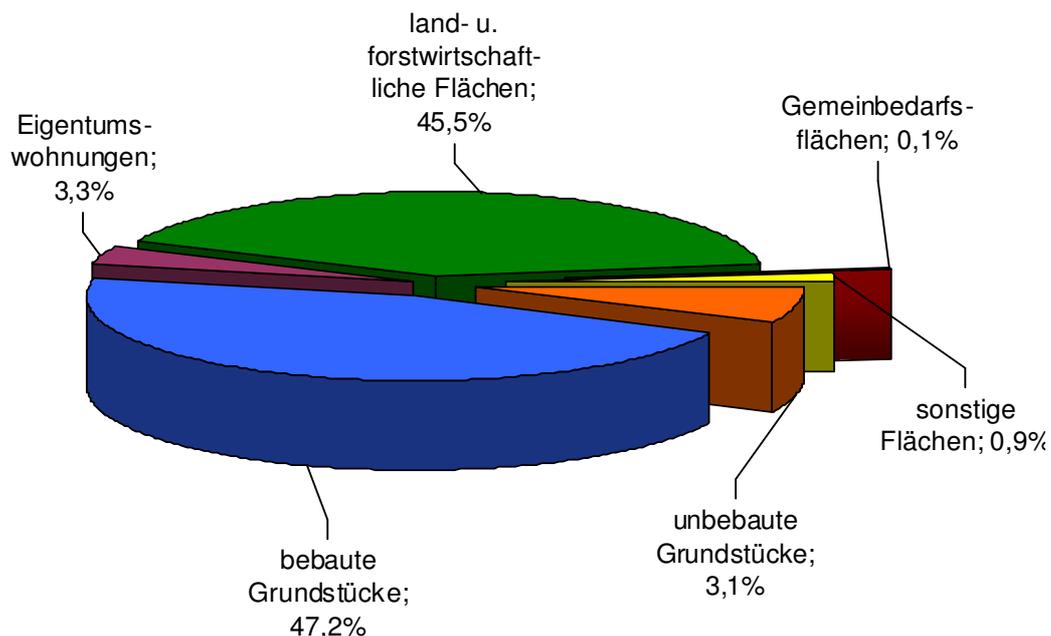
Der Umsatzanstieg im Teilmarkt „landwirtschaftliche Flächen“ beruht insbesondere auf dem nochmaligen Auftrieb der Ackerlandpreise. Im Teilmarkt „bebaute Flächen“ wurde der Umsatzanstieg durch die Veräußerung höherpreisiger Mehrfamilienwohnhäuser, Bauernhäuser sowie Wohn- u. Geschäftshäusern bewirkt.

Ein starker Umsatzrückgang ist im Teilmarkt „unbebaute Flächen“ zu vermerken.

Den Geldumsatz der einzelnen Teilmärkte zeigen nachfolgende Tabelle und Diagramm:

Teilmärkte	Umsatz in Mio. EUR	
	2010	2011
unbebaute Grundstücke	7,8	3,6
bebaute Grundstücke	48,7	54,9
Eigentumswohnungen	3,9	3,8
land- u. forstwirtschaftliche Flächen	43,7	52,8
Gemeinbedarfsflächen	0,3	0,1
sonstige Flächen	2,1	1,0

Anteile der Teilmärkte am Gesamtgeldumsatz (in Prozent)



4.3. Flächenumsatz

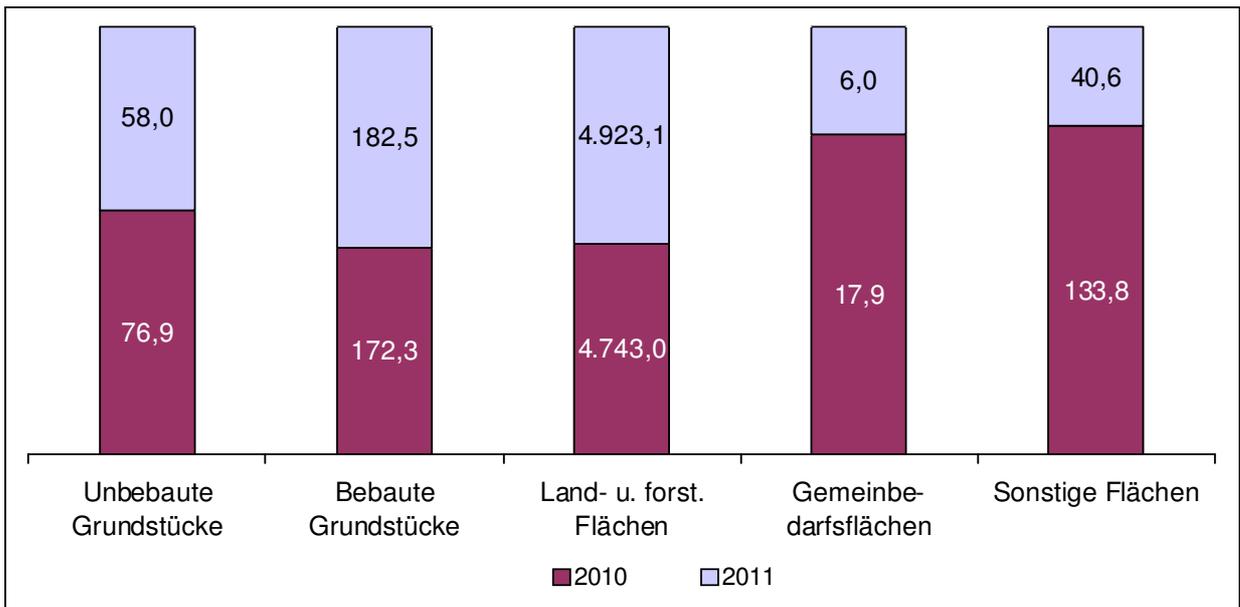
Der Flächenumsatz ist im Vergleich zum Vorjahr leicht gestiegen. Er betrug im Vorjahr 5.144 ha und stieg im Berichtsjahr auf 5.210 ha.

Innerhalb der Teilmärkte ist die Entwicklung recht unterschiedlich. Umsatzeinbußen ergaben sich hauptsächlich in den Teilmärkten „Gemeinbedarfsflächen“, „sonstige Flächen“ und „unbebaute Flächen“.

Steigende Umsätze sind in den Teilmärkten „bebaute Grundstücke“ und „land- u- forstwirtschaftliche Flächen“ zu verzeichnen. Allerdings sind auch hier die Zuwächse nur gering.

Eine Einzelübersicht gibt das Diagramm:

Anteile Teilmärkte am Flächenumsatz in ha – Berichtszeitraum und Vorjahr



	unbebaute Grundstücke	bebaute Grundstücke	land- u. forstwirtschaftliche Flächen	Gemeinbedarfsflächen	sonstige Flächen
2010	76,9 ha	172,3 ha	4.743,0 ha	17,9 ha	133,8 ha
2011	58,0 ha	182,5 ha	4.923,1 ha	6 ha	40,6 ha
in %	- 24,6 %	+ 5,9 %	+ 3,8 %	- 66,5 %	- 69,9 %

5. Bauland

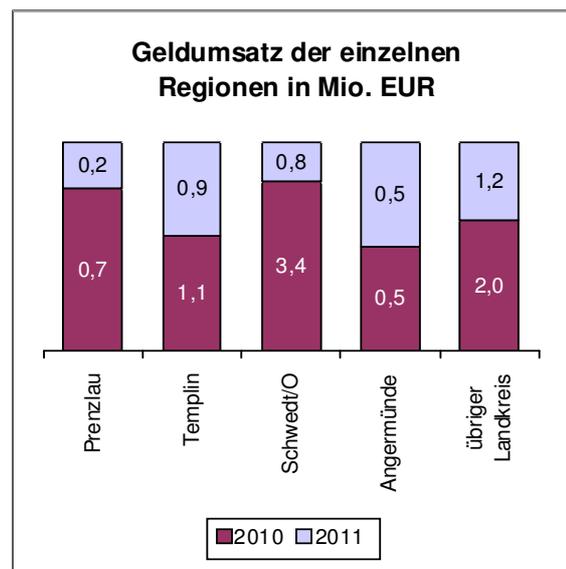
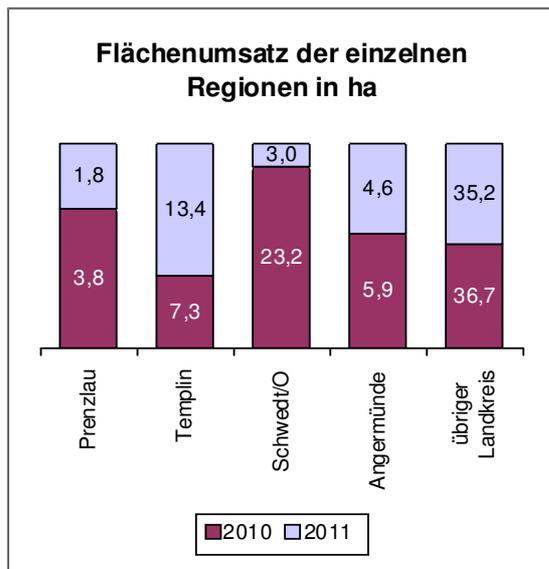
5.1. Allgemeines

Beim Teilmarkt „unbebaute Grundstücke“ ist im Vergleich zum Vorjahr die Anzahl der Verträge gefallen, ebenso der Flächenumsatz. Nachdrücklich gefallen ist der Geldumsatz.

Besonders große Umsatzeinbußen ergaben sich in der Region Schwedt/O. Beim Flächenumsatz ist hier ein Rückgang um rund 87 % und beim Geldumsatz um rund 76 % zu verzeichnen.

In der Region Templin ist auffällig, dass trotz deutlich gestiegenem Flächenumsatz der Geldumsatz beinahe gleich blieb. Dies ist darauf zurückzuführen, dass hier große Flächen ohne Erschließung zu niedrigen Preisen veräußert wurden. Eine annähernd stabile Entwicklung ist für die Region Angermünde zu beobachten. Die nachfolgende Tabelle stellt die allgemeine Entwicklung der letzten drei Jahre dar. Die Diagramme geben einen regionalen Überblick.

Unbebaute Grundstücke	2009	2010	2011
Anzahl der Verträge	365	348	286
Flächenumsatz in ha	45,6	76,9	58,0
Geldumsatz in Mio. EUR	5,2	7,8	3,6



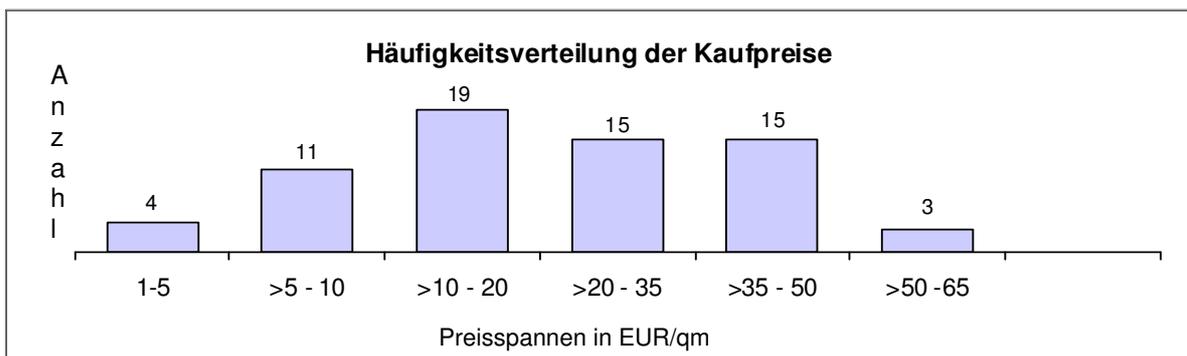
5.2. Individueller Wohnungsbau

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

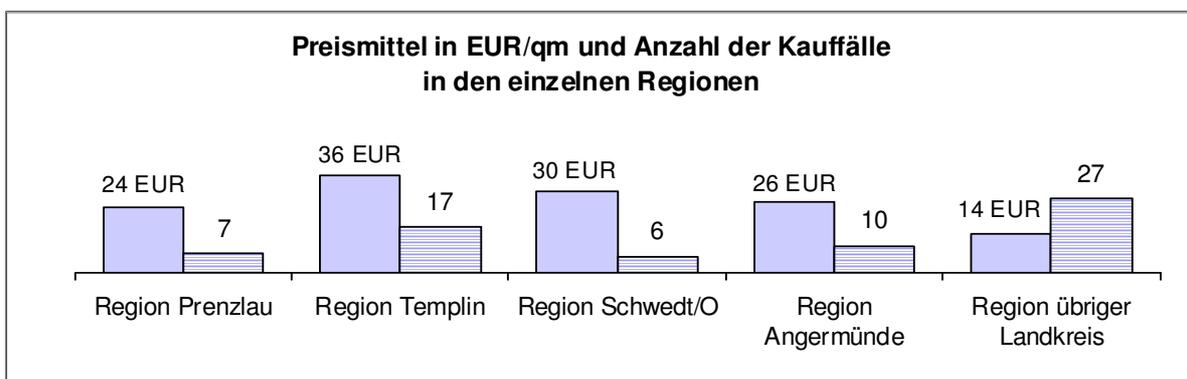
Erschließungsbeitragsfreie Grundstücke

Das Preisniveau liegt hier im Berichtsjahr zwischen 4,00 und 65,00 EUR/qm, der Mittelwert bei 31,00 EUR/qm. Die Häufigkeitsverteilung der Kaufpreise stellte sich dabei wie folgt dar:



Wie die vorstehende Grafik zeigt, liegen die meisten Kauffälle in einem Preisbereich von > 10 bis 50 EUR/qm. Preise von über 50 EUR/qm wurden jeweils für eine Fläche in Eigenheimstandorten der Städte Prenzlau, Schwedt/O und Templin gezahlt.

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



Erschließungsbeitragspflichtige Grundstücke

Für erschließungsbeitragspflichtige Objekte waren im Berichtsjahr zwei Kauffälle zu verzeichnen. Die Quadratmeterpreise liegen hier bei 14,00 EUR/qm und 23,00 EUR/qm, jeweils in den Städten Prenzlau und Schwedt/O.

5.2.2. Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

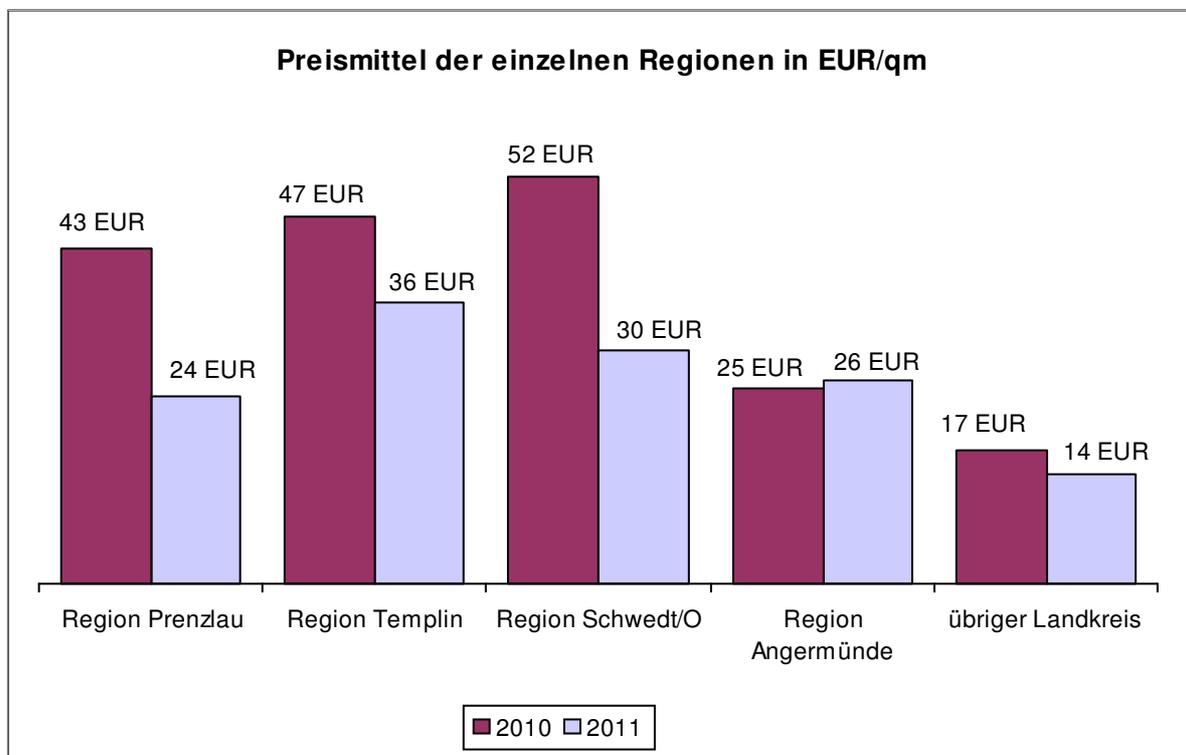
5.2.2.1. Preisentwicklung

Erschließungsbeitragsfreie Grundstücke

Die Preisentwicklung ist im Berichtsjahr im Vergleich zum Vorjahr gleichbleibend. Sowohl im Berichtsjahr als auch im Vorjahr lag das Preisniveau im Mittel bei 31,00 EUR/qm.

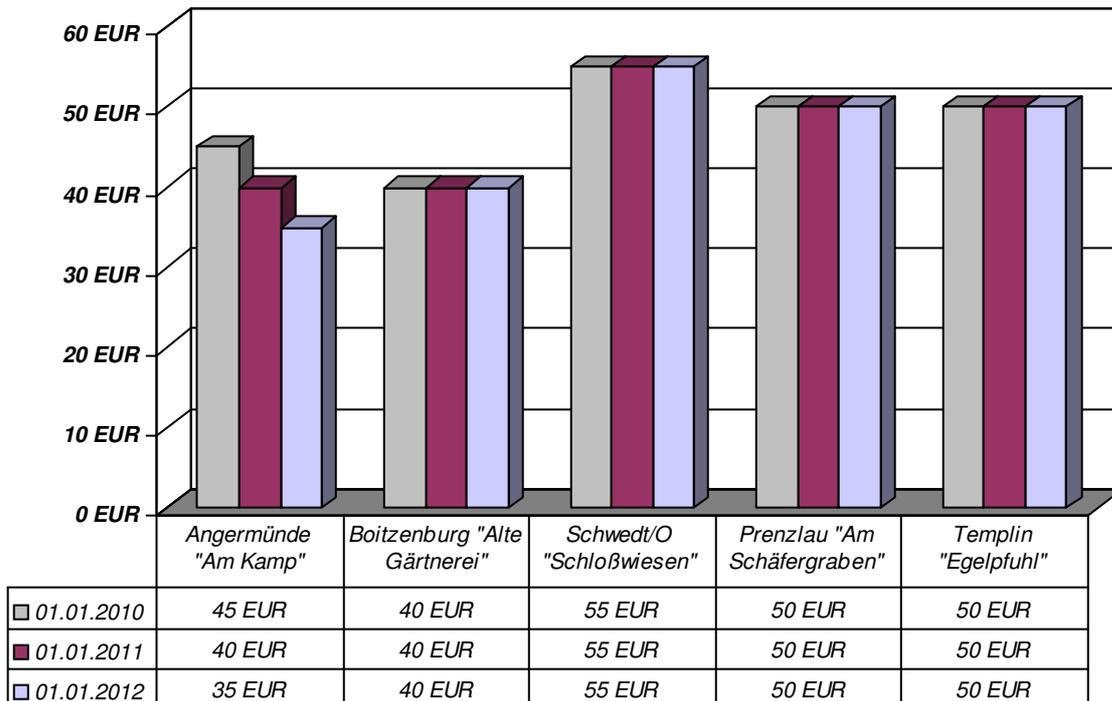
Allerdings ist gerade in den Regionen mit den größeren Städten, mit Ausnahme der Region Angermünde, ein deutlicher Rückgang zu verzeichnen. Besonders stark ausgeprägt ist der Preisnachlass in der Region Schwedt/O und Prenzlau.

Regionaler Vergleich:



In den voll erschlossenen (erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG) Eigenheimgebieten musste bei mehreren städtischen Standorten auf Grund fallender Kaufpreise der Bodenrichtwert abgesenkt werden. Betroffen waren drei Eigenheimstandorte in Angermünde und jeweils ein Eigenheimstandort in den Städten Prenzlau und Templin. 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

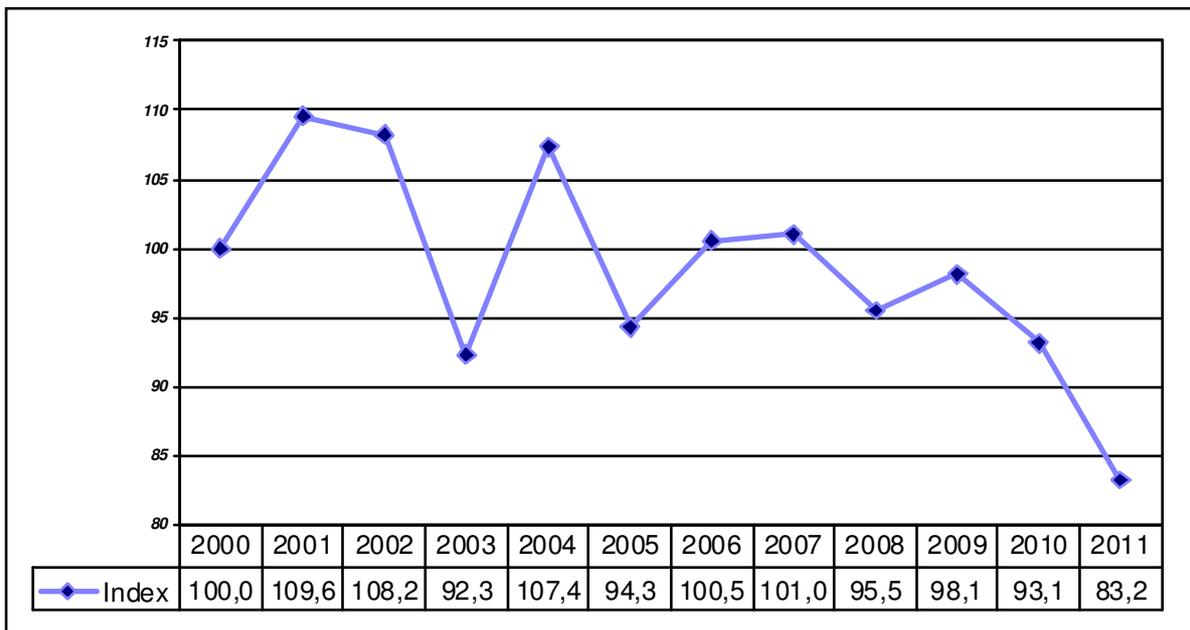
Mit Indexreihen sollen Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst werden. Als Basisjahr wurde für die Indexreihen das Jahr 2000 gewählt.

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: 555
- Untersuchungszeitraum 2000 bis 2011
- 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 liegen keine verwertbaren Kauffälle vor. Im Vorjahr lagen 5 Kauffälle vor. 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 fehlender Kauffälle im Berichtsjahr muss auf einen Vorjahresvergleich und die Darstellung einer Indexreihe verzichtet werden.

5.4. Gewerbliche Bauflächen

Bei den gewerblichen Bauflächen handelt es sich um erschlossene, baureife Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben einer ausschließlich gewerblichen Nutzung zugeführt werden sollen. Typisch für diese Kategorie sind z. B. Grundstücke in den klassischen Gewerbegebieten.

5.4.1. Preisniveau

Erschließungsbeitragsfreie Grundstücke

Nur 1 Kauffall ist hier für das Berichtsjahr zu verzeichnen. Es handelt sich um eine Fläche im Gewerbegebiet von Berkholz-Meyenburg, mit einer Größe von 2.100 qm und einem Preis von 5 EUR/qm.

Erschließungsbeitragspflichtige Grundstücke

Für erschließungsbeitragspflichtige Grundstücke liegen im Berichtsjahr keine Kauffälle vor.

5.4.2. Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

Auf Grund fehlender Kauffälle im Berichtsjahr wird auf einen Vorjahresvergleich und die Darstellung einer Indexreihe 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, Vorhaben bezogenen 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 2009, 2010 und 2011 für beide Entwicklungsstufen für Wohnbaulandflächen wurde untersucht, in welcher Relation die Kaufpreise zu den Bodenrichtwerten für erschließungsbeitragsfreie Baulandflächen stehen.

Bei Flächen der Entwicklungsstufe **Rohbauland** liegen die Kaufpreise mehrheitlich in einer Spanne von 32 % bis 51 % des jeweiligen Bodenrichtwertes für erschließungsbeitragsfreie Baulandflächen.

Für Flächen der Entwicklungsstufe **Bauerwartungsland** wurde festgestellt, dass sich die Kaufpreise mehrheitlich in einer Spanne von 15 % bis 72 % des jeweiligen Bodenrichtwertes für erschließungsbeitragsfreie Baulandflächen bewegen.

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 3,98 %

Bebaute Grundstücke

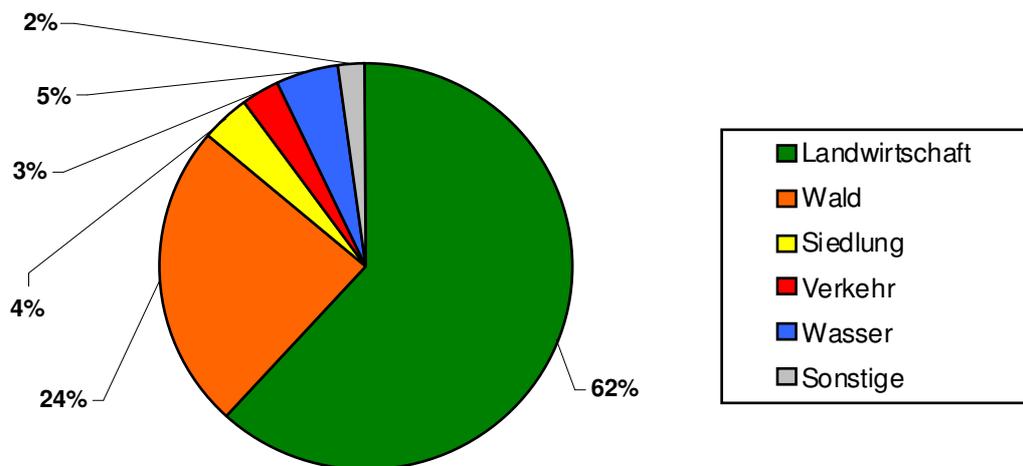
	<i>Erbbauzins</i>
Wohnen, individuell	durchschnittlich 3,12 %
Gewerbe/Sonstiges	durchschnittlich 3,24 %

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 Uckermark ist einer der größten landwirtschaftlichen Standorte im Land Brandenburg. Insbesondere der Norden weist sehr gute Ackerbaustandorte auf. Wichtige Kulturen sind Getreide, Ölsaaten und Zuckerrüben. Aber auch der Anbau nachwachsender Rohstoffe spielt eine zunehmende Rolle. Im Raum Schwedt stellt der Tabakanbau immer noch eine Besonderheit dar. Die Tierproduktion im Landkreis Uckermark wird vor allem durch Rinder und Schweine geprägt. Die Schafhaltung dient hauptsächlich der Pflege der Oderdeiche und Naturschutzgebiete.¹

Flächennutzung im Landkreis Uckermark



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 sind regional unterschiedlich.

¹ Quelle: Internetseite LBV Brandenburg e.V.

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:

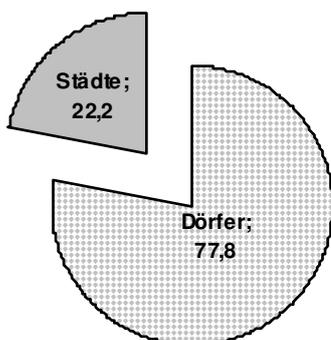
Brüssow	Nordwestuckermark	Schönfeld
Carmzow-Wallmow	Oberuckersee	Uckerfelde
Göritz	Prenzlau	Uckerland
Gramzow	Randowtal	Zichow
Grünow	Schenkenberg	

Zur *Zone 3* gehören folgende Städte und Gemeinden:

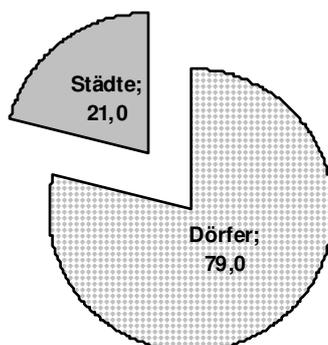
Angermünde	Hohenseelchow – Groß Pinnow	Schöneberg
Berkholz-Meyenburg	Mark Landin	Schwedt/O
Casekow	Mescherin	Tantow
Gartz	Pinnow	Passow

Aufteilung der Umsätze nach Regionstypen in Prozent

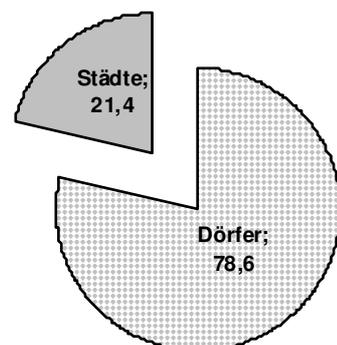
Aufteilung der Verträge



Aufteilung des Geldumsatzes



Aufteilung des Flächenumsatzes



Im Geschäftsjahr 2011 wurden 650 Kaufverträge über land- u. forstwirtschaftliche Flächen durch die Geschäftsstelle ausgewertet. Diese hatten einen Flächenumsatz von 4.923 ha und einen Geldumsatz von 52,8 Mio. Euro. Im Vergleich zum Vorjahr ist damit in allen Umsatzbereichen ein Anstieg zu verzeichnen.

→ Anzahl der Verträge: ein Plus von 10,2 Prozent

→ Geldumsatz: ein Plus von 20,8 Prozent

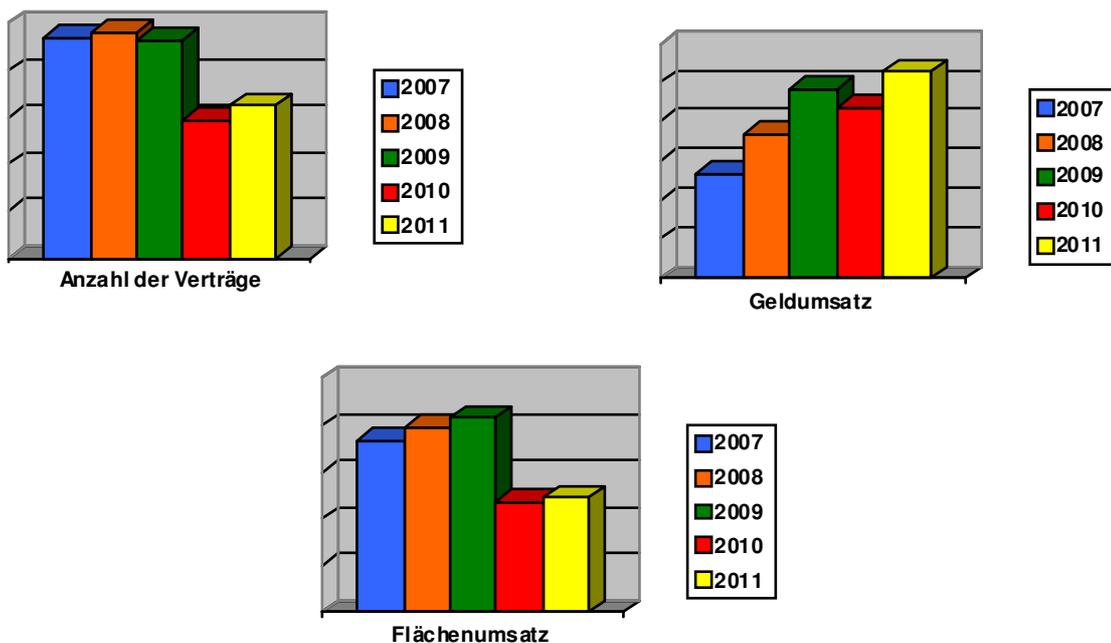
→ Flächenumsatz: ein Plus von 3,8 Prozent

Bei den Gesamtverkäufen entfielen unter anderem auf:

- die Ackernutzung 215 Verträge
- die Grünlandnutzung 59 Verträge
- die Forstwirtschaft 80 Verträge
- landwirtschaftliche Betriebe 12 Verträge

Die restlichen Verträge entfielen auf sonstige Nutzungen.

Eine Übersicht über die Umsatzentwicklung geben die nachfolgenden Diagramme.



6.2. Landwirtschaftliche Flächen

6.2.1. Preisniveau

Ackerlandflächen

Bei den Ackerlandflächen ist im Berichtsjahr der Flächenumsatz stark gestiegen. Belief er sich im Vorjahr nur auf 1.863,5 ha, wurden im Berichtsjahr 2.957,1 ha umgesetzt. Dementsprechend konnte ein Geldumsatz in Höhe von 39,4 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		0,42	0,36			2	0,39
> 1,0 - 5,0	0,20	0,74	1,00 0,84			4	0,70
> 5,0 - 10,0			0,89 1,12 0,63	0,54 1,15 0,79		6	0,85
> 10,0 - 20,0		1,09	0,81	1,00 1,40		4	1,08
> 20,0	0,33	0,99 0,51	1,01 1,42	1,45 1,36		7	1,01
Anzahl der Verträge	2	5	9	7		23	
Kaufpreismittel in EUR/qm	0,27	0,75	0,90	1,10			0,87

Grundstücksmarktbericht Landkreis Uckermark 2011

Fläche in ha	Zone 2 Ackerzahlen					Verträge Anzahl	Kaufpreismittel EUR/qm
	<= 20	21 - 30	31 - 40	41 - 50	> 50		
0,3 - 1,0		0,26	1,35 1,79			3	1,13
> 1,0 - 5,0		1,00	1,95 1,11 1,11 1,49	1,59 0,90 1,40 1,40	1,30	10	1,33
> 5,0 - 10,0		1,78	0,93 0,86	1,12 1,69 1,29 2,27 1,15 0,94 1,22 1,60	1,30	12	1,35
> 10,0 - 20,0				1,83 1,38 1,69 1,85	1,30 1,97	6	1,67
> 20,0			1,71	1,41 2,65 1,47 2,69	2,65 1,87	7	2,06
Anzahl der Verträge		3	9	20	6	38	
Kaufpreismittel in EUR/qm		1,01	1,37	1,58	1,73		1,51

Grundstücksmarktbericht Landkreis Uckermark 2011

Fläche in ha	Zone 3 Ackerzahlen					Verträge Anzahl	Kaufpreismittel EUR/qm
	<= 20	21 - 30	31 - 40	41 - 50	> 50		
0,3 - 1,0		0,94 0,45	0,60 0,57	0,63		5	0,64
> 1,0 - 5,0		0,43 0,41 0,87 0,70	0,47 0,83	0,70 0,60		8	0,63
> 5,0 - 10,0			0,65 0,75 0,91 0,53	1,02 0,26	1,20	7	0,76
> 10,0 - 20,0			0,79 0,89 0,98 0,54 1,04	1,20 1,61		7	1,01
> 20,0		0,72 0,56	1,15 1,30	1,15 1,13 1,48		7	1,07
Anzahl der Verträge		8	15	10	1	34	
Kaufpreismittel in EUR/qm		0,64	0,80	0,98	1,20		0,83

Die Auswertungskriterien für die vorab aufgeführten Kauffälle waren:

- ausgewertete Kauffälle des Zeitraumes 01.01.2011 bis 31.12.2011
- 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					Verträge Anzahl	Kaufpreismittel EUR/qm
	Grünlandzahlen						
	≤ 20	21 - 30	31 - 40	41 - 50	> 50		
0,2 - 1,0						0	
> 1,0 - 5,0						0	
> 5,0 - 10,0		0,47				1	0,47
> 10,0 - 20,0		0,45 0,45	0,46			3	0,45
> 20,0						0	
Anzahl der Verträge		3	1			4	
Kaufpreismittel in EUR/qm		0,46	0,46				0,46

Grundstücksmarktbericht Landkreis Uckermark 2011

Fläche in ha	Zone 2 Grünlandzahlen					Verträge Anzahl	Kaufpreismittel EUR/qm
	<= 20	21 - 30	31 - 40	41 - 50	> 50		
0,2 - 1,0		0,57 0,31 0,30	0,40 0,50	0,64		6	0,45
> 1,0 - 5,0		0,60	0,50			2	0,55
> 5,0 - 10,0			1,05	0,50		2	0,78
> 10,0 - 20,0							
> 20,0							
Anzahl der Verträge		4	4	2		10	
Kaufpreismittel in EUR/qm		0,45	0,61	0,57			0,54

Grundstücksmarktbericht Landkreis Uckermark 2011

Fläche in ha	Zone 3 Grünlandzahlen					Verträge Anzahl	Kaufpreismittel EUR/qm
	<= 20	21 - 30	31 - 40	41 - 50	> 50		
0,2 - 1,0		0,49				1	0,49
> 1,0 - 5,0				0,40		1	0,40
> 5,0 - 10,0							
> 10,0 - 20,0							
> 20,0							
Anzahl der Verträge		1		1		2	
Kaufpreismittel in EUR/qm		0,49		0,40			0,45

Die Auswertungskriterien für die vorab aufgeführten Kauffälle waren:

- ausgewertete Kauffälle des Zeitraumes 01.01.2011 bis 31.12.2011
- Flächengröße: ≥ 2.000 qm
- ungewöhnliche u. persönliche Verhältnisse: keine
- selbständige Objekte
- weitere wertbeeinflussenden Umstände: keine
- Besonderheiten bei der Preisvereinbarung: keine
- Lage: ortsferne Flächen

6.2.2. Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

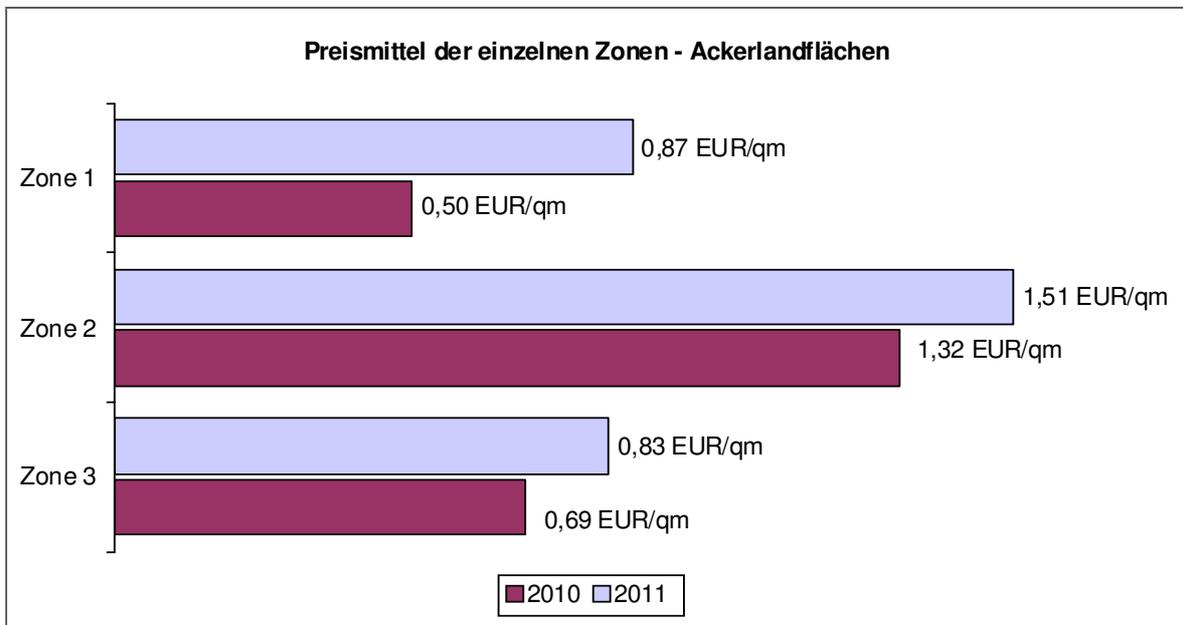
6.2.2.1. Preisentwicklung

Ackerlandflächen

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

Sehr offensichtlich ist der Anstieg in der Zone 1 des Landkreises. Das Preismittel erhöhte sich hier um 0,37 EUR/qm.

Zonaler Vergleich:

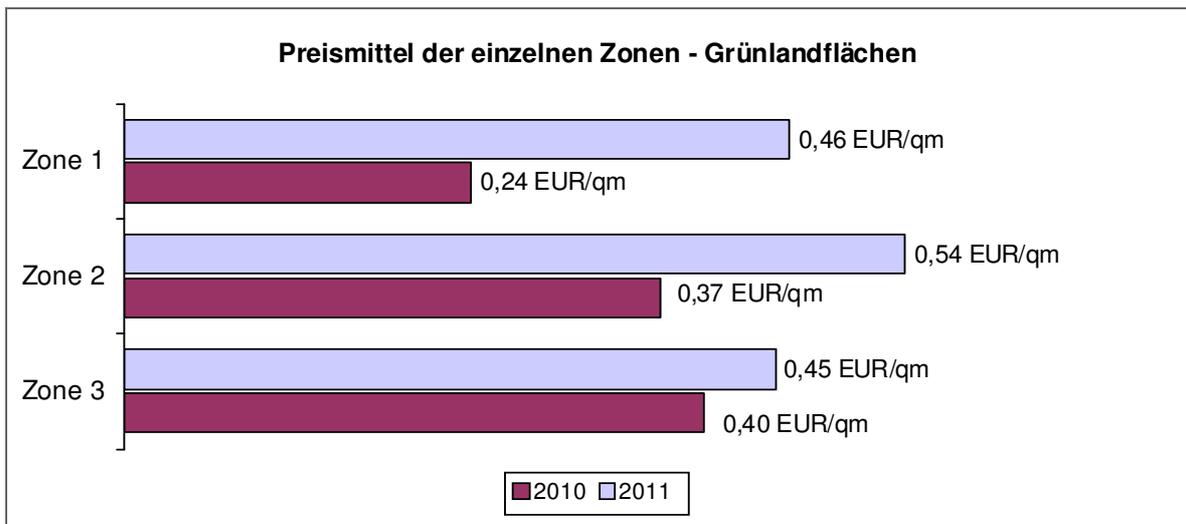


Grünlandlandflächen

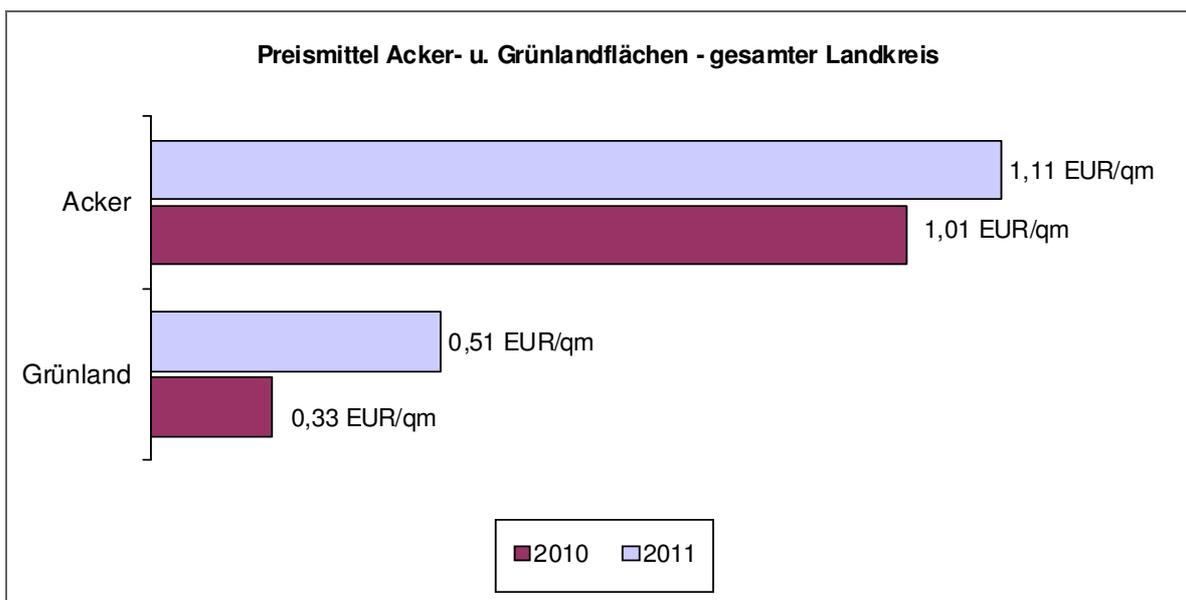
Bei den Grünlandflächen ist das Preismittel in allen Zonen gestiegen. Besonders deutlich ist der Anstieg in Zone 1.

Zu berücksichtigen ist allerdings die insgesamt geringe Anzahl von Kauffällen. So konnten insgesamt nur 16 verwertbare Kauffälle herangezogen werden.

Zonaler Vergleich:



Preisentwicklung im gesamten Landkreis (Zusammenfassung aller drei Zonen)



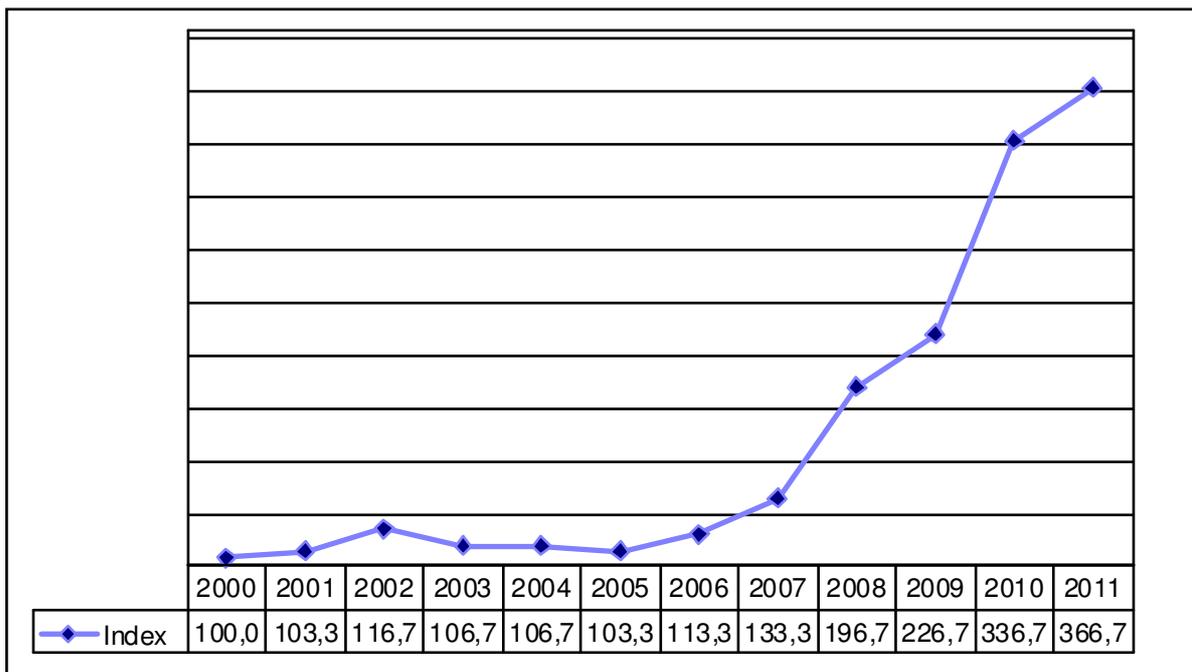
6.2.2.2. Bodenpreisindexreihen

Indexreihe – Ackerlandflächen

Kriterien:

- Basisjahr 2000 = 100
- Anzahl der Kauffälle: 875
- Untersuchungszeitraum 2000 bis 2011
- 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:



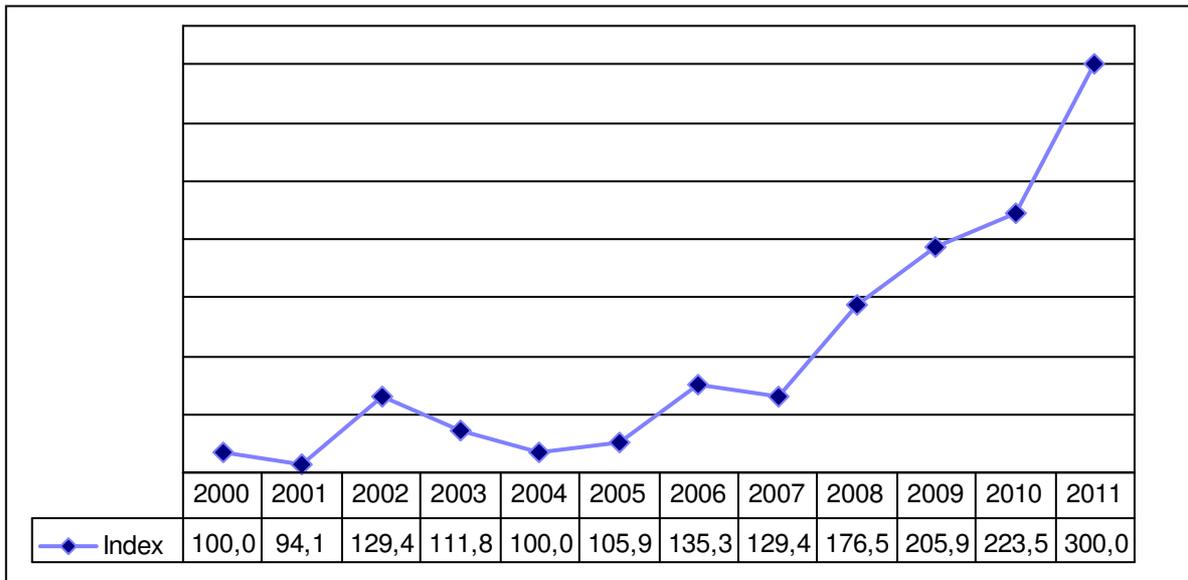
Indexreihe – Grünlandflächen

Kriterien:

- Basisjahr 2000 = 100, Anzahl der Kauffälle: 201
- Untersuchungszeitraum 2000 bis 2011
- 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

Ackerlandflächen

Anzahl der Kauffälle: 4 Flächengrößen: zwischen 12,2 ha und 74,5 ha
 durchschnittlicher Kaufpreis: 0,23 EUR/qm Ackerzahlen: zwischen 42 und 50

Grünlandflächen

Anzahl der Kauffälle: 2 Flächengrößen: 0,25 ha und 2,6 ha
 Kaufpreise: 0,12 EUR/qm u. 0,15 EUR/qm Grünlandzahlen: 29 und 38

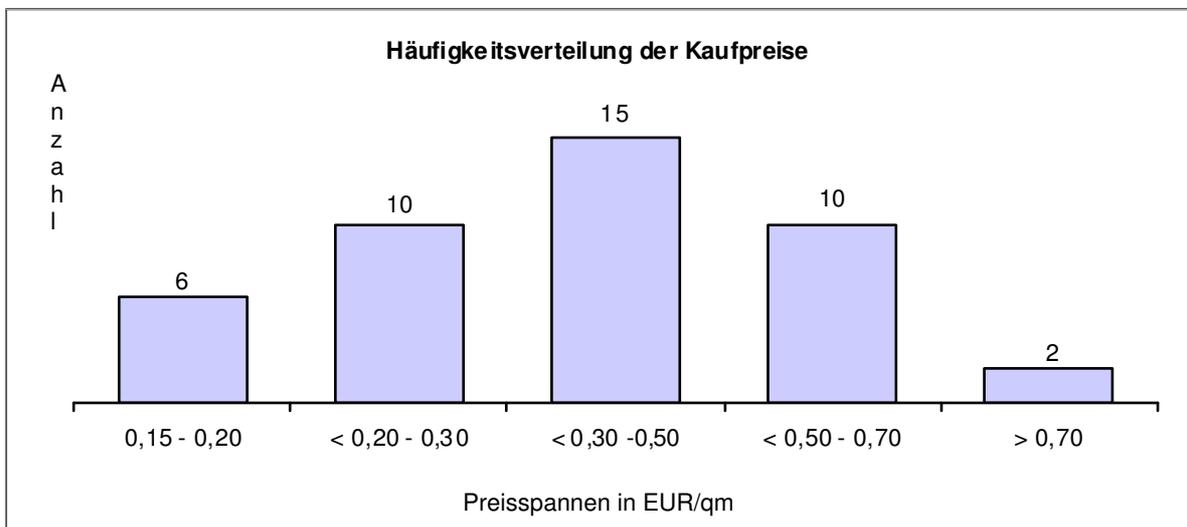
Wie aus den Verkäufen zu ersehen ist, liegen die Kaufpreise weit unter dem Durchschnitt „normaler“ landwirtschaftlicher Verkäufe.

6.3. Forstwirtschaftliche Flächen

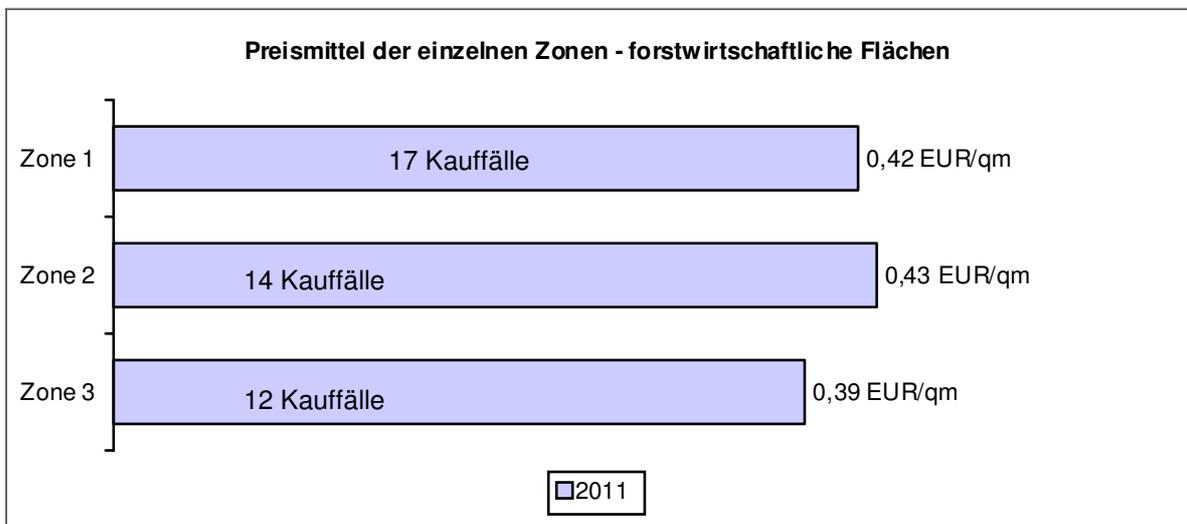
6.3.1. Preisniveau

Das Preisniveau bei den forstwirtschaftlichen Flächen liegt im Berichtsjahr zwischen 0,15 und 1,42 EUR/qm, der Mittelwert aller betrachteten Kauffälle bei 0,42 EUR/qm. Dieser Mittelwert und auch das aufgeführte Preismittel der einzelnen Zonen sind jedoch nicht dem Bodenrichtwert gleichzusetzen. Zur Auswertung wurden 43 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:



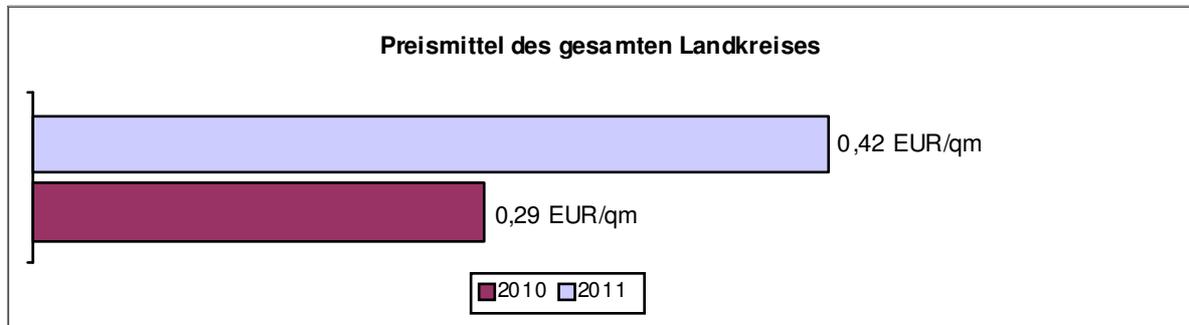
Zonaler Vergleich:



6.3.2. Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihe

6.3.2.1. Preisentwicklung

Im Vergleich zum Vorjahr ist das Preismittel insgesamt um 0,13 EUR/qm gestiegen.

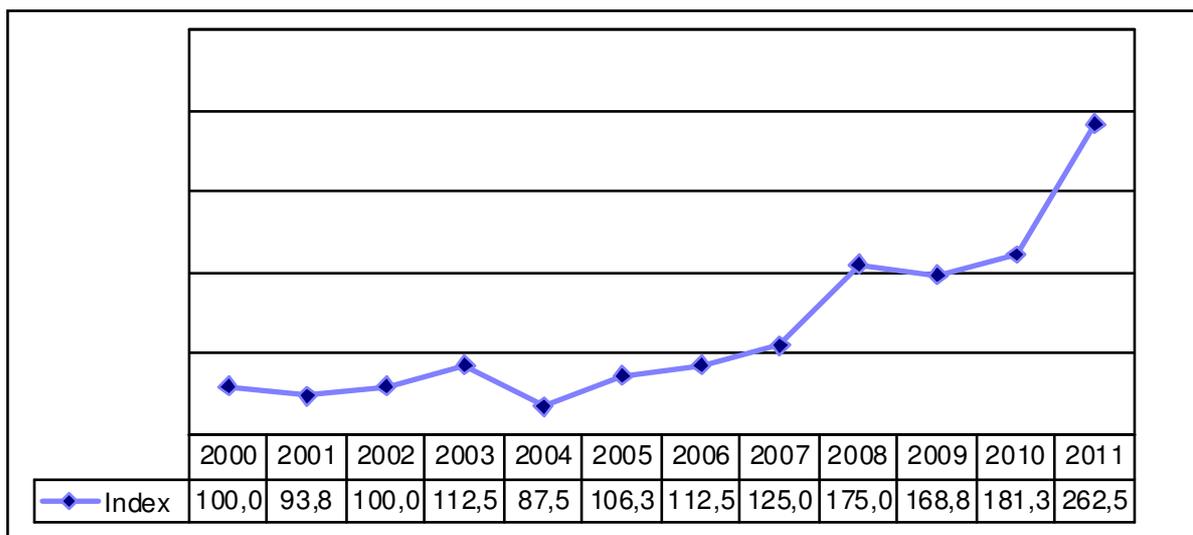


6.3.2.2. Bodenpreisindexreihe

Kriterien:

- Basisjahr 2000 = 100, Anzahl der Kauffälle: 762
- Untersuchungszeitraum 2000 bis 2011
- 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 liegt im Berichtsjahr nur 1 Vertrag vor. Dieser weist einen Flächenumsatz von insgesamt 4,7 ha und einen Preis von 0,11 EUR/qm auf.

Damit liegt dieser Verkauf ebenfalls weit unter dem Kaufpreismittel für forstwirtschaftliche Flächen.

6.3.4. Forstwirtschaftliche Flächen ohne Preisanteile für den Bestand

Für das Berichtsjahr liegen keine entsprechenden Kauffälle vor.

In Auswertung von Vorjahresverkäufen 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 16 Kaufverträgen der Jahre 2010 und 2011 ergab sich ein Kaufpreismittel in Höhe von 0,74 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.

Im Berichtsjahr konnten keine Auswertungen durchgeführt werden.

Im Jahr 2010 wurden 8 verwertbare Kauffälle untersucht.

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

7. Sonstige unbebaute Grundstücke

7.1. Biogasanlagen

Für das Berichtsjahr liegt nur 1 Kauffall vor. Hier wurde eine Fläche in Größe von 6.600 qm zu einem Preis in Höhe von 2,74 EUR/qm veräußert.

Im Vorjahr konnten diesbezüglich noch 4 Kauffälle ausgewertet werden. Der Mittelwert der Kaufpreise lag dort 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 großen Städten des Landkreises Preise zwischen 3,77 und 39,92 EUR/qm erzielt. Es konnten 10 entsprechende Kauffälle ausgewertet werden. In der Stadt Schwedt/O lag der Mittelwert der Verkäufe bei 33,27 EUR/qm, in der Stadt Prenzlau bei 6,74 EUR/qm und in der Stadt Templin bei 7,91 EUR/qm. Für die Stadt Angermünde liegen keine Verkäufe vor.

Für den dörflichen Bereich liegt nur ein Kauffall vor, der Kaufpreis beläuft sich auf 1,72 EUR/qm.

7.3. Deponien

Verkaufsfälle für Deponieflächen liegen für den Zeitraum 2008 bis 2011 nur aus der Stadt Prenzlau und dem Ort Buchholz vor. Die Flächen in der Stadt Prenzlau wurden jeweils für einen Preis in Höhe von 1,10 EUR/qm angekauft. Die Flächengrößen lagen dabei zwischen 680 (Teilfläche) und 6.800 qm. In Buchholz wurde eine Fläche in Größe von 4.650 qm zu einem Kaufpreis von 1,15 EUR/qm veräußert.

7.4. Erholungsgrundstücke

Im Berichtsjahr ist die Veräußerung unbebauter Erholungsflächen sehr gering. Es konnten insgesamt nur 5 Verträge ausgewertet werden. Die Kaufpreise liegen in einer Spanne von 13,82 bis 88,69 EUR/qm. Eine Orientierung am jeweiligen Bodenrichtwert konnte nur bei einem Verkauf festgestellt werden.

Bei der Veräußerung bebauter Erholungsflächen dagegen orientierten sich die Erwerber bei allen vorliegenden Verkäufen am jeweiligen Bodenrichtwert.

Die Tabelle zeigt Bodenrichtwerte ausgewählter Erholungsstandorte zum Stichtag 01.01.2012.

Gemarkung	Lage	Bodenrichtwert in EUR/qm
Ahrensdorf	„Morgenland“	28,00
Petersdorf	Lübbesee, Gr. Eichwerder	14,00
Dargersdorf	Albrechtsthal	21,00
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 2008 bis 2011 (insgesamt 5 Kauffälle) ein Preismittel von 1,94 EUR/qm festgestellt werden. Für den städtischen Bereich liegen 2 Kauffälle vor, mit Kaufpreisen von 4,00 und 11,03 EUR/qm.

7.6. Gehwegflächen

Für Gehwegflächen innerhalb von Ortschaften, welche auch schon vorher als solche genutzt wurden, lagen im Berichtsjahr 14 verwertbare Kauffälle vor. Die Kaufpreise lagen mehrheitlich bei rund 20 % des jeweiligen Bodenrichtwertes für Bauland.

7.7. Gräben

Im Berichtsjahr konnten 13 verwertbare Verträge, Grabenflächen und Tümpel betreffend, ausgewertet werden. Die Preisspanne lag dabei zwischen 0,10 bis 0,26 EUR/qm. Der Mittelwert beläuft sich auf 0,19 EUR/qm, die Größen zwischen 76 und 4.400 qm.

7.8. Hausnahes Gartenland

Im Berichtsjahr konnten 22 Kauffälle für hausnahes Gartenland ausgewertet werden. Auf den städtischen Bereich entfallen davon 8 Verträge, auf den dörflichen Bereich 14 Verträge.

In Auswertung der Gesamtheit der Kauffälle wurde festgestellt, dass sich 90 % der Kauffälle in einer Preisspanne von 10 bis 25 % vom Bodenrichtwert für Baulandflächen bewegen.

7.9. Kläranlagen

In den Jahren 2008 bis 2011 wurden im Bereich des Landkreises 10 Kläranlagen veräußert. Die Preise der Flächenanteile liegen dabei in einer Spanne von 0,80 bis 3,50 EUR/qm (Mittelwert: 1,57 EUR/qm). Die Flächengrößen liegen zwischen 637 und 49.069 qm.

7.10. Ökologische Ausgleichsflächen

Für das Berichtsjahr liegt nur 1 Kauffall vor.

In Auswertung vorhandener Kauffälle der Jahre 2009 bis 2011 wurde festgestellt, dass für diese Flächen zumeist Preise gezahlt werden, die sich an denen, die für landwirtschaftliche Flächen gezahlt werden, orientieren.

So liegt das Preismittel bei 0,87 EUR/qm, bei einer Preisspanne von 0,50 bis 1,40 EUR/qm.

7.11. Parkanlagen

Für das Berichtsjahr liegt kein Kauffall vor.

Im Jahr 2009 wurden im Landkreis Uckermark 2 Parkanlagen veräußert. Der Preis lag bei 1,50 EUR/qm, die Flächengrößen bei 1.425 und 2.250 qm.

7.12. Photovoltaikanlagen

Im Berichtsjahr konnte erstmalig ein Vertrag zur Veräußerung von Flächen für Photovoltaikanlagen ausgewertet werden. Die Größe der Fläche beläuft sich auf 2.430 qm, der Preis auf 6,00 EUR/qm.

7.13. Radwege

Für den Ankauf bestehender Radwegeflächen außerorts wurden durchschnittlich 0,71 EUR/qm gezahlt. Analysiert wurden diesbezüglich 5 Verträge der Jahre 2010 und 2011.

Für innerörtliche, bestehende Radwege liegen im Berichtsjahr 4 Kauffälle vor. Diese zeigen ein Preisniveau von durchschnittlich 2,80 EUR/qm.

Für den Ankauf von Flächen für den Radwegeneubau liegen für das Jahr 2011 4 Kauffälle vor. Es wurden jeweils 3 Ackerlandflächen und eine Waldfläche angekauft. Für die Ackerlandflächen wurde ein durchschnittlicher Preis von 1,00 EUR/qm gezahlt, für die Waldfläche ein Preis in Höhe von 0,52 EUR/qm.

7.14. Seen

Für das Berichtsjahr liegt nur 1 Kauffall vor. Die Größe der Fläche beläuft sich auf 13.886 qm, der Preis auf 0,28 EUR/qm.

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.

7.15. Verkehrsflächen (Straßen)

7.14.1. Verkehrsflächen, bestehende

Innerorts

Anhand von Kauffällen der Jahre 2010 und 2011, 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 10 % bis 25 % vom Bodenrichtwert für Bauland.

Außerorts

Für den Ankauf bestehender Verkehrsflächen außerhalb von Ortschaften wurden 20 vorliegende Kauffälle der Jahre 2010 und 2011 untersucht.

Aus dieser Untersuchung hat sich ergeben, dass das Kaufpreismittel für diese Flächen bei 0,72 EUR/qm liegt.

7.14.2. Geplante Verkehrsflächen

Neubau, innerorts

Für das Berichtsjahr liegt nur 1 verwertbarer Kauffall vor. Die Fläche wurde hier zum Bodenrichtwert angekauft.

Im Vorjahr lagen 4 verwertbare Kauffälle vor. Auch dort 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 land- u. forstwirtschaftlicher Flächen zum Neubau von Verkehrsflächen wurden im Berichtsjahr bei den herangezogenen Kauffällen Preise gezahlt, die durchschnittlich leicht unter dem jeweiligen Bodenrichtwert land- bzw. forstwirtschaftlicher Flächen liegen.

7.16. 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, das Land oder den Bund erworben.

Anhand vorliegender Kaufverträge wurde ermittelt, dass das Kaufpreismittel für außerörtliche Verkehrsbegleitflächen bei 0,44 EUR/qm liegt. Untersucht wurden 9 Kauffälle aus den Jahren 2010 und 2011.

7.17. Wege, private

Beim Kauf privater Wege in den Städten und Dörfern des Landkreises lag der durchschnittliche Kaufpreis bei 2,67 EUR/qm. Herangezogen wurden 14 Kauffälle der Jahre 2009, 2010 und 2011.

7.18. Windenergieanlagen

7.17.1. Flächengröße

gekaufte Flächen insgesamt: 19,5 ha davon für Windenergieanlagen (WEA): 5,5 ha
davon für Wegeflächen: 3,3 ha
davon für sonstige Flächen: 10,7 ha

7.17.2. Kaufpreisniveau

Bei der Auswertung der Kaufverträge wurde 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:	1,60 Mio. EUR
davon für den Grund und Boden unmittelbar:	0,34 Mio. EUR
davon für Wegeflächen:	0,12 Mio. EUR
davon für sonstige Flächen:	0,11 Mio. EUR
davon für Gestattungsbeträge und Ablösebeträge etc.:	1,03 Mio. EUR

Aus den ausgewerteten Kaufverträgen ergaben sich folgende, vereinbarten Flächenpreise:

Ankaufpreis Grund und Boden je qm für die WEA im Mittel:	5,00 EUR
davon als Minimum:	0,70 EUR
als Maximum:	10,49 EUR
Ankaufpreis Grund und Boden je qm für Wegeflächen im Mittel:	3,12 EUR
davon als Minimum:	1,54 EUR
als Maximum:	4,00 EUR
Ankaufpreis Grund und Boden je qm für sonstige Flächen im Mittel:	1,16 EUR
davon als Minimum:	0,10 EUR
als Maximum:	2,00 EUR
Gestattungs- u. Ablösebeträge im Mittel pro WEA:	172.000 EUR
davon als Minimum pro WEA:	114.000 EUR
als Maximum pro WEA:	266.000 EUR

8. Bebaute Grundstücke

8.1. Allgemeines

Beim Teilmarkt „Bebaute Grundstücke“ ist trotz sinkender Vertragsanzahl ein Steigen des Flächen- und Geldumsatzes zu verzeichnen. Allerdings verlief die Entwicklung in den einzelnen Segmenten recht unterschiedlich. Trotz „Eurokrise“ und der viel zitierten „Flucht in feste Werte“ konnte der Umsatz im Segment „Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser“ nicht gesteigert werden.

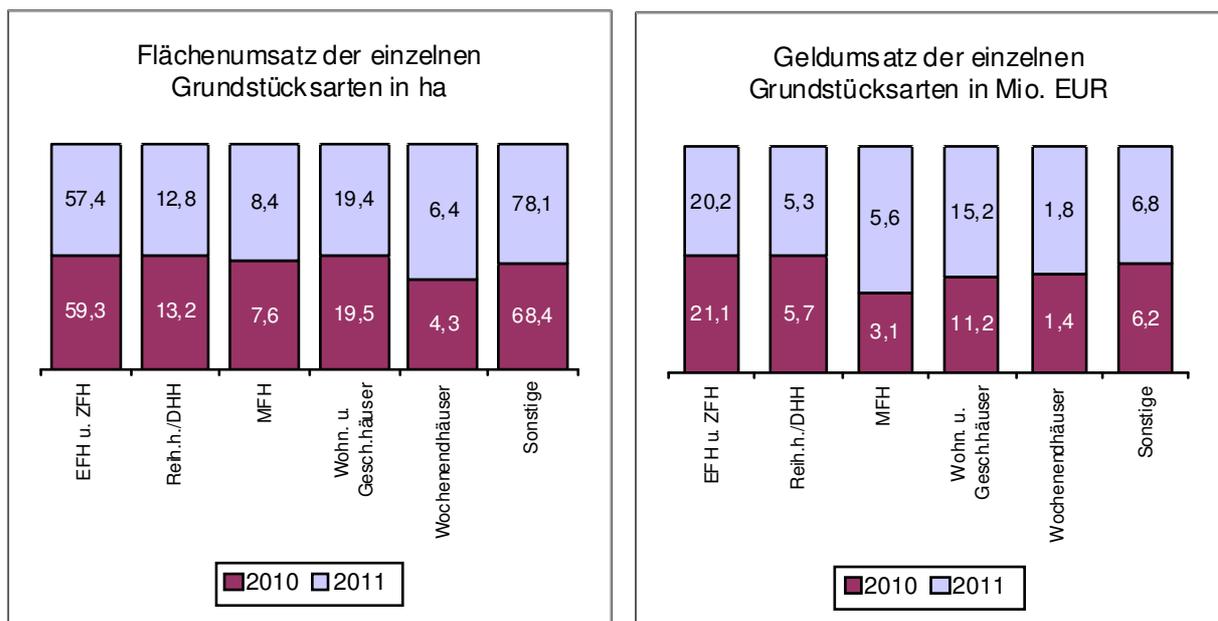
In den Segmenten „Mehrfamilienwohnhäuser“ und „Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude“ dagegen konnte insbesondere der Geldumsatz deutlich gesteigert werden.

Für die Segmente „Freistehende Einfamilienwohnhäuser“ und „Mehrfamilienwohnhäuser“ wurde diesjährig untersucht, ob Aktivitäten im grenznahen Raum vorliegen. Dies konnte weder für das Berichtsjahr noch für das zurück liegende Jahr bestätigt werden.

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

bebaute Grundstücke	2009	2010	2011
Anzahl der Verträge	592	684	631
Flächenumsatz in ha	348,9	172,3	182,5
Geldumsatz in Mio. EUR	46,0	48,7	54,9

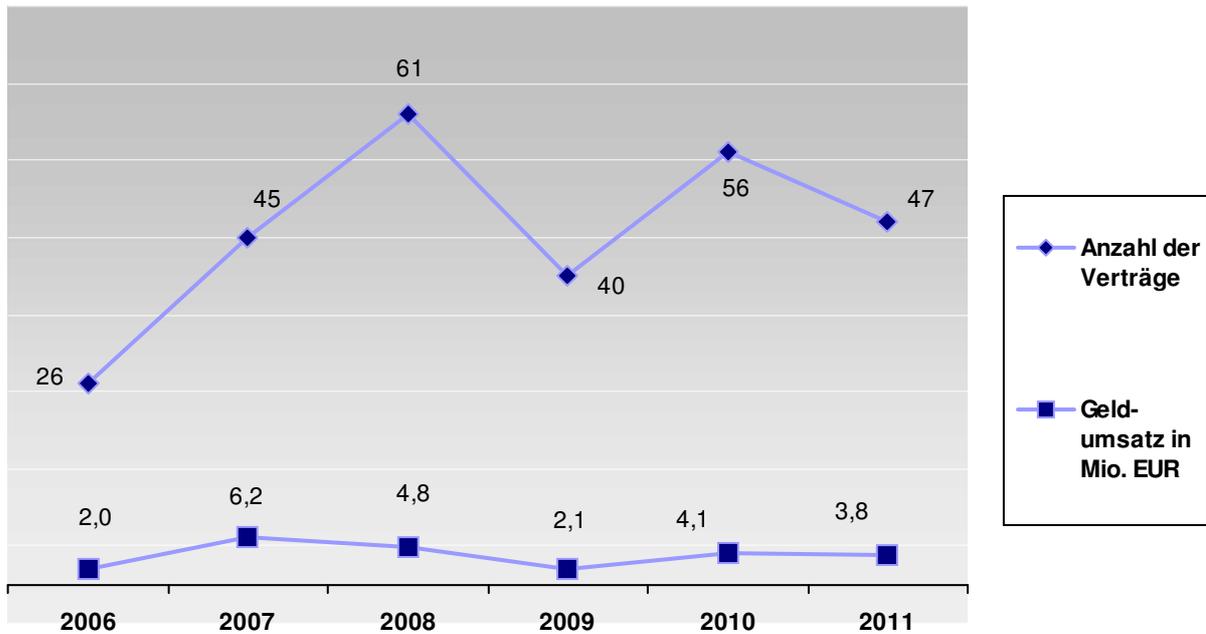
Das Diagramm gibt einen Überblick zu den einzelnen Grundstücksarten.



Der Teilmarkt *Wohnungs- und Teileigentum* weist im Geschäftsjahr 2011 eine leicht sinkende Tendenz auf.

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

Die nachfolgende Übersicht zeigt die Entwicklung von 2006 bis zum Jahr 2011.



8.2. Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser

8.2.1. Preisniveau

Die Gesamtkaufpreise selbständiger bebauter Grundstücke (ohne Erbbaurecht) bewegen sich bei den freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern in einer Preisspanne von 20.000 bis 285.000 EUR, das Kaufpreismittel liegt bei 96.000 EUR. Es wurden hier nur Kauffälle berücksichtigt mit Angaben zur Wohnfläche. Insgesamt wurden 58 dieser Objekte veräußert.

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

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

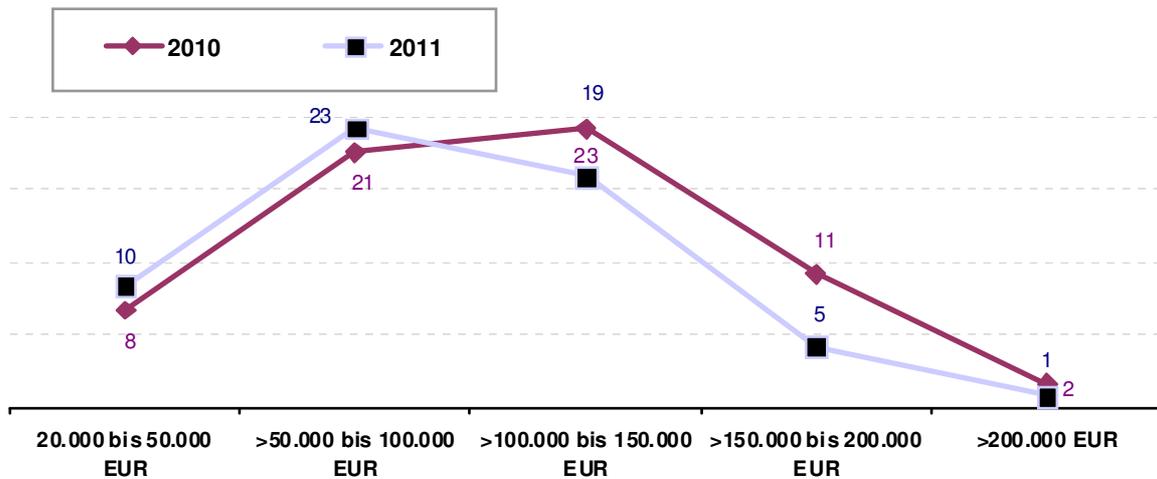
Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser

	Anzahl der Kauffälle	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche in qm	Wohnflächenpreis in EUR/qm	Mittlerer Kaufpreis
Baujahr bis 1945	12	1906	169	602	98.000
Baujahr 1946 - 1969	16	1952	105	619	65.000
Baujahr 1970 - 1984	7	1980	124	776	91.000
Baujahr 1985 - 1999	16	1993	110	1.157	120.000
Baujahr 2000 - 2008	5	2002	120	1.038	120.000
Baujahr > = 2009	0	-----	-----	-----	-----

8.2.2. Preisentwicklung

Gesamtkaufpreise

Vergleich der Veräußerungen von Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken (auch ohne Baujahrsangaben) des Zeitraumes 2010 und 2011 in den einzelnen Preissegmenten:



8.2.3. Marktanpassungsfaktoren

8.2.3.1. Sachwertfaktor

Der Sachwertfaktor 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
- Abschreibung: linear
- keine Regionalisierung
- Auswertungszeitraum: Geschäftsjahr 2011

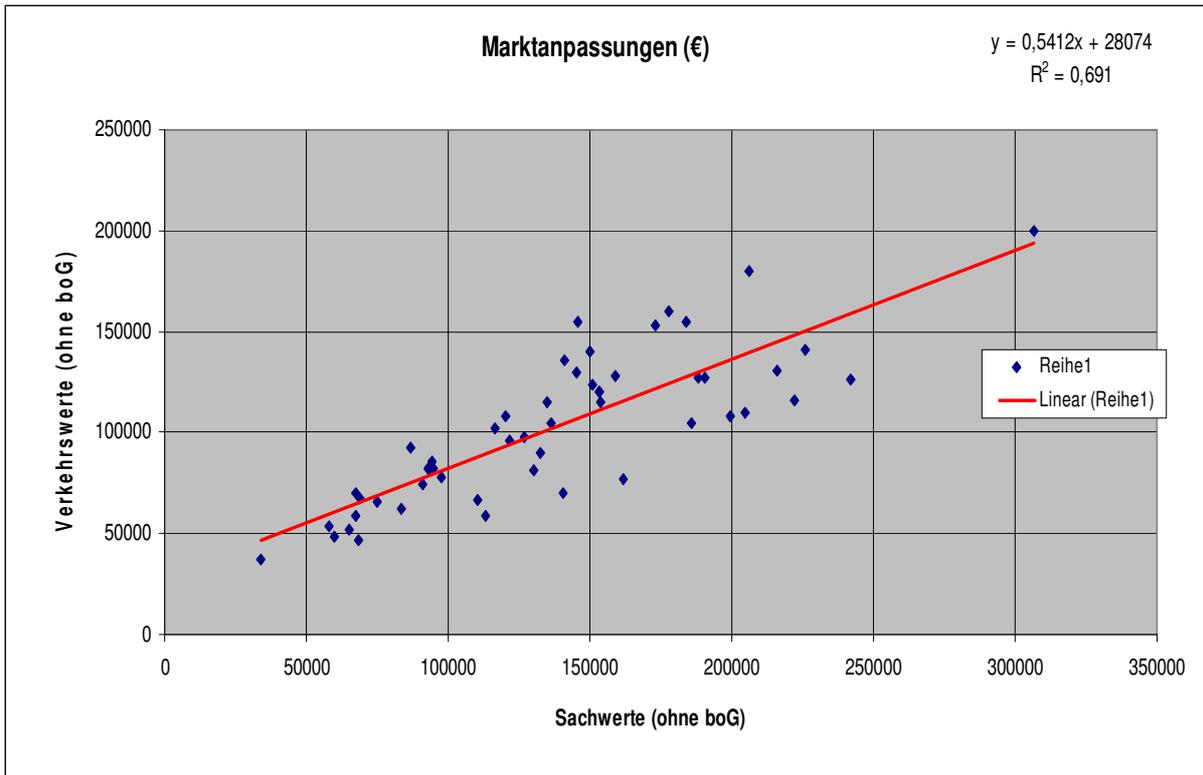
Die aufgeführten Sachwertfaktoren können nur Anwendung finden, wenn der Sachwert nach den benannten Kriterien ermittelt wurde. Sie gelten nur für Objekte bei denen der Verkehrswert üblicherweise im Sachwertverfahren ermittelt wird.

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

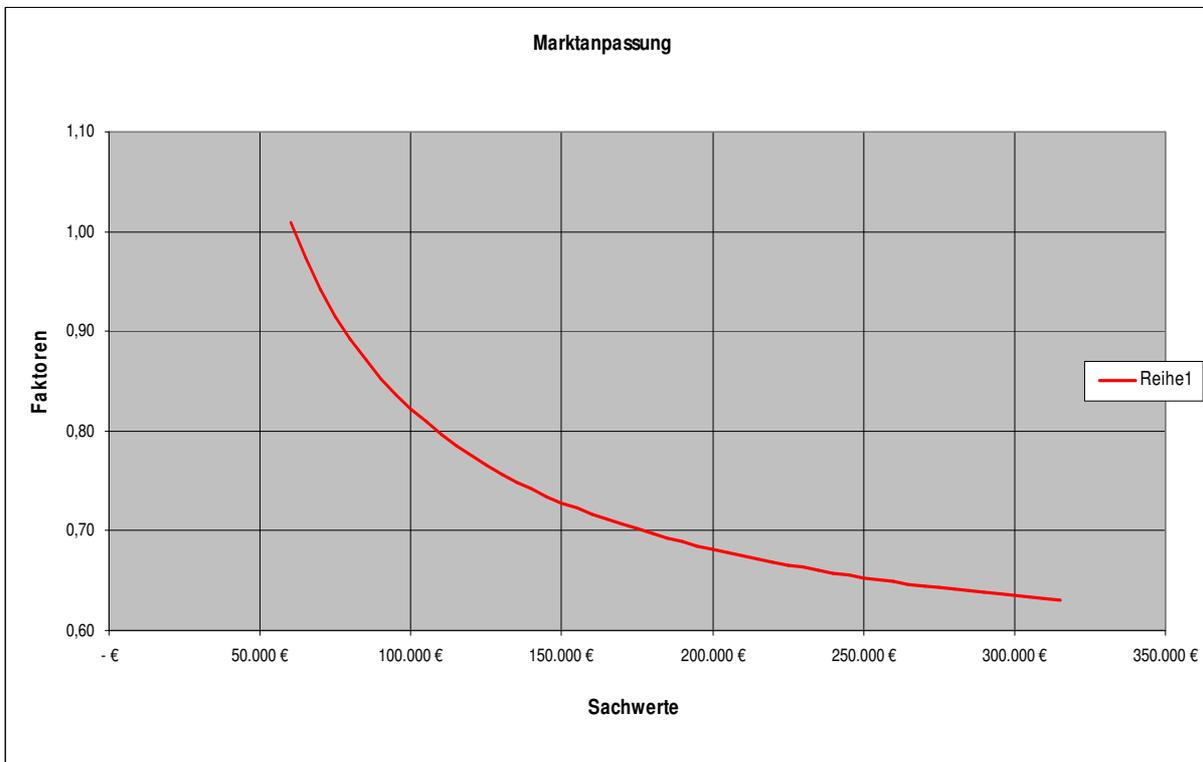
Freistehende Einfamilienwohnhäuser und Doppelhaushälften

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 52 Kauffälle im Landkreisgebiet ausgewertet.

Wertige Grundstücke in Angermünde, Prenzlau, Templin und Schwedt sind etwa 5 bis 10% höher zu bewerten. Grundstücke in dörflichen Lagen sind etwa 5 bis 10% niedriger zu bewerten.



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



Einzelheiten können in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses nachgefragt werden.

Beispielgrundstücksbewertung:

ohne Marktanpassung

Bodenwert	30.000,00 EUR
Gebäudesachwerte (ohne Abzug boG)	135.000,00 EUR
Außenanlagen	10.000,00 EUR
vorläufiger Grundstückssachwert	175.000,00 EUR
Abzug boG (hier Reparaturstau)	- 25.000 EUR
Grundstückssachwert	150.000 EUR

mit Marktanpassung

vorläufiger Grundstückssachwert	175.000,00 EUR
Sachwertfaktor	0,70
marktangepasster	
vorläufiger Grundstückssachwert	122.500,00 EUR
abzüglich boG	- 25.000 EUR
Verkehrswert	97.500 EUR
Verkehrswert, gerundet	98.000,00 EUR

oder anders

marktangepasster Verkehrswert = vorläufiger Grundstückssachwert ohne Marktanpassung multipliziert

mit y aus Diagramm plus 28.074 aus Diagramm

vorläufiger Sachwert	=	175.000,00 EUR
multipliziert m. y aus Diagramm (S. 47)	=	0,5412
	=	94.710 EUR
plus Wert aus Diagramm (S. 47)		28.074
abzüglich boG	=	- 25.000 EUR
Verkehrswert		97.784 EUR
Verkehrswert, gerundet		98.000 EUR

Sachwertfaktoren nach Sachwertklassen:

Sachwert in EUR ohne Abzug boG	Sachwertfaktoren lt. Regression
25.000 – 49.999	-----
50.000 – 75.000	0,96
> 75.000 – 100.000	0,86
> 100.000 – 150.000	0,76
> 150.000 – 200.000	0,70
> 200.000 – 300.000	0,65
> 300.000	0,63

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 2008 – 2010)

im weiteren Metropolenraum ohne die kreisfreien Städte (Anzahl d. Kauffälle: 168)

Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz
Bodenwert	3 EUR/qm – 90 EUR/qm	36 EUR/qm	4,1 %
Wohnfläche	47 qm – 225 qm	119 qm	
Restnutzungsdauer	20 Jahre – 80 Jahre	56 Jahre	
Rohertragsfaktor	6,9 – 29,1	16,9	
Monatliche Nettokaltmiete	2,50 – 7,30 EUR/qm	4,70 EUR/qm	

8.3. Reihenhäuser, Doppelhaushälften

8.3.1. Preisniveau

Die Gesamtkaufpreise selbständiger bebauter Grundstücke (ohne Erbbaurecht) bewegen sich bei den Reihenhäusern/Doppelhaushälften in einer Preisspanne von 33.000 bis 128.000 EUR. Das Preismittel liegt bei 64.000 EUR. Es wurden hier nur Kauffälle berücksichtigt mit Angaben zur Wohnfläche. Insgesamt wurden 10 dieser Objekte veräußert. Eine Übersicht gibt die nachfolgende Tabelle. Auf Grund spezifizierter Selektionskriterien verringert sich hierbei die Anzahl der auswertbaren Kauffälle.

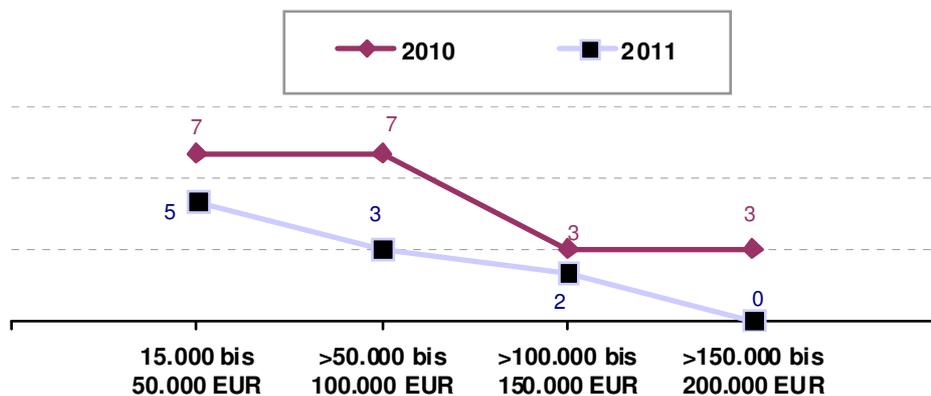
Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise Reihenhäuser und Doppelhaushälften

	Anzahl der Kauffälle	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche in qm	Wohnflächenpreis in EUR/qm	Mittlerer Kaufpreis
Baujahr bis 1945	6	1918	110	580	66.000
Baujahr 1946 - 1969	1	1956	80	412	33.000
Baujahr 1970 - 1984	0	-----	-----	-----	-----
Baujahr 1985 - 1999	1	1999	116	879	102.000
Baujahr 2000 - 2009	0	-----	-----	-----	-----

8.3.2. Preisentwicklung

Gesamtkaufpreise

Vergleich der Veräußerungen von Reihenhäuser- und Doppelhaushälftengrundstücken aller Baujahre des Zeitraumes 2010 und 2011 in den einzelnen Preissegmenten:



8.3.3. Marktanpassungsfaktoren

Für Reihenhäuser liegen keine Marktanpassungsfaktoren vor. Für Doppelhaushälften siehe Seiten 46 bis 49.

8.4. Eigentumswohnungen

8.4.1. Preisniveau

Wie schon erwähnt, ist die Anzahl der Verträge (insgesamt 47) in diesem Marktsegment im Berichtsjahr im Vergleich zum Vorjahr leicht gesunken.

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

Erstverkäufe

Die vorliegenden Verträge (mit Angabe zu Wohnflächengrößen) konzentrieren sich in diesem Geschäftsjahr wiederum auf die Stadt Schwedt/O. Für den dörflichen Bereich liegen keine verwertbaren Kauffälle vor.

Schwedt/O

Neubau	1.230 bis 1.621 EUR/qm im Mittel 1.400 EUR/qm
Wohnungsgrößen zwischen	81 qm und 130 qm
Baujahr 1930	857 und 962 EUR/qm
Wohnungsgröße	104 und 105 qm

Weiterveräußerungen

Angermünde

Baujahr 1968	735 EUR/qm
Wohnungsgröße	68 qm
Baujahr 1994	586 EUR/qm
Wohnungsgröße	58 qm

Prenzlau

Baujahr 1936 947 EUR/qm
Wohnungsgröße 95 qm

Baujahr 2005 1.224 EUR/qm
Wohnungsgröße 67 qm

Schwedt/O

Baujahr 1964 1.125 und 1.161 EUR/qm
Wohnungsgröße 68 und 71 qm

Baujahr 1995 bis 2005 1.074 bis 1.416 EUR/qm
im Mittel 1.263 EUR/qm
Wohnungsgrößen zwischen 71 und 121 qm

Templin

Baujahr 1958 und 1964 875 und 625 EUR/qm
Wohnungsgröße 60 und 64 qm

Baujahr 1992 bis 2000 760 bis 1.186 EUR/qm
im Mittel 972 EUR/qm
Wohnungsgrößen zwischen 67 und 121 qm

Für den dörflichen Bereich lagen keine verwertbaren Kauffälle vor.

8.4.2. Preisentwicklung

Die Wohnflächenpreise bei Erstverkäufen in der Stadt Schwedt/O sind im Vergleich zum Vorjahr im Mittel leicht gestiegen. Für den dörflichen Bereich kann auf Grund fehlender verwertbarer Verträge keine Aussage getroffen werden.

Bei den Weiterveräußerungen ist für die Stadt Schwedt bei den älteren Eigentumswohnungen im Mittel ein annähernd gleich bleibendes Preisniveau festzustellen. Bei den neueren Eigentumswohnungen ist dieses steigend.

Für die übrigen Bereiche ist ein Vorjahresvergleich auf Grund der geringen Datenmenge 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) bewegen sich bei den Mehrfamilienhäusern in einer Preisspanne von 33.000 bis 395.000 EUR, im Mittel bei 181.000 EUR. Insgesamt wurden 10 Objekte veräußert. Baujahrsangaben liegen nur für 3 Objekte vor. Ein Wohnflächenpreis liegt nur für 1 Objekt vor. Hierbei handelt es sich um ein Mehrfamilienwohnhaus, Baujahr 1930, 7 Wohnungen, mit einem Wohnflächenpreis von 552 EUR/qm.

8.6.2. Preisentwicklung

Da in diesem Marktsegment jeweils nur wenige Kauffälle und mit einer großen preislichen Streubreite vorliegen, ist die Darstellung der Preisentwicklung schwierig. Betrachtet man das Kaufpreismittel und den Geldumsatz insgesamt, ist eine deutliche Steigerung zu verzeichnen.

So lag das Kaufpreismittel im Vorjahr bei 141.000 EUR und stieg im Berichtsjahr auf die schon erwähnten 181.000 EUR. Der Gesamtgeldumsatz stieg von 3,1 Mio. EUR im Vorjahr, auf 5,6 Mio. EUR im Berichtsjahr.

8.6.3. Liegenschaftszinssätze

Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienwohnhäuser (Datenbasis 2008 – 2010)
im weiteren Metropolenraum ohne die kreisfreien Städte (Anzahl d. Kauffälle: 88)

Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz
Bodenwert	3 EUR/qm – 100 EUR/qm	29 EUR/qm	6,7 %
Nutzfläche	125 qm – 2.367 qm	507 qm	
Restnutzungsdauer	20 Jahre – 74 Jahre	35 Jahre	
Rohertragsfaktor	5,4 – 22,4	9,1	
Monatliche Nettokaltmiete	2,00 – 7,50 EUR/qm	4,20 EUR/qm	

8.7. Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude

8.7.1. Preisniveau

Die Gesamtkaufpreise selbständiger bebauter Grundstücke (ohne Erbbaurecht) bewegten sich bei den Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude in einer Preisspanne von 45.000 bis 1.440.000 EUR, der Mittelwert bei 409.000 EUR.

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 20 % bis 70 % des Verkehrswertes liegen. Jedoch konnte in Einzelfällen auch ein Wert über dem Verkehrswert erreicht werden, im Höchstfall sogar bis 140 %.

Insgesamt wurden diesbezüglich 18 Zwangsversteigerungsfälle ausgewertet.

Gewerbliche Objekte

Hier liegen für das Berichtsjahr 10 auswertbare Fälle vor, bei denen in 8 Fällen der Verkehrswert nicht erreicht wurde. Im Durchschnitt lagen die erzielten Werte bei 20 % bis 70 % des Verkehrswertes.

8.9.2. Versteigerungsobjekte

Es liegen für das Berichtsjahr 16 verwertbare Kauffälle aus den Bereichen unbebaute Flächen, landwirtschaftliche Flächen und bebaute Grundstücke 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 der Versteigerung durchschnittlich das 2,5 –fache des Auktionslimits erreicht wurde.

9. Bodenrichtwerte

9.1. Gesetzlicher Auftrag

Eine wesentliche Aufgabe der Gutachterausschüsse ist die Bodenrichtwertermittlung. Bodenrichtwerte werden gemäß § 196 BauGB 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 2012 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 01.01.2012 hat der Gutachterausschuss 377 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:	16 Werte
Sonderbauflächen/Erholung:	17 Werte

Im Vergleich zum Vorjahr sind 5 Bodenrichtwerte gestiegen und 12 Werte gefallen. Neu ermittelt wurden 2 Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen.

Allgemein liegen die Bodenrichtwerte für Wohnbauland in den Dörfern des Landkreises Uckermark zwischen 3 und 8 EUR/qm. In den vier großen Städten liegen die Bodenrichtwerte in den Eigenheimgebieten überwiegend zwischen 45 und 60 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 01.01.2012 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 **01.01.2012** in den folgenden Nutzungsarten auf:

ZONE 1

Acker :	0,90 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 :	0,33 EUR/qm.

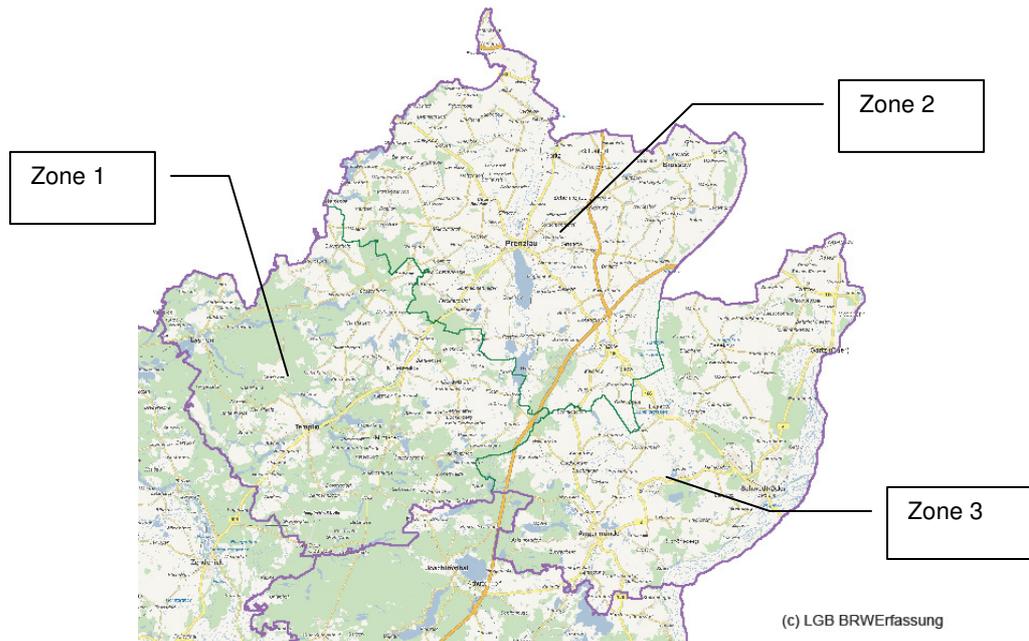
ZONE 2

Acker :	1,60 EUR/qm bei einer Ackerzahl in der Spanne von 41 - 50.
Grünland :	0,45 EUR/qm bei einer Grünlandzahl in der Spanne von 31 - 40.
Wald :	0,33 EUR/qm.

ZONE 3

Acker :	0,80 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 0,16 EUR/qm, für Gräben und Tümpel auf 0,19 EUR/qm.



10. Nutzungsentgelte/Mieten

10.1. Nutzungsentgelte

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 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 3 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
<i>Grundstücksmarktbericht, Landkreis</i>	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 14631 Nauen	03321/40 36 181 03321/40 336 181 gaa@havelland.de
Märkisch-Oderland	Klosterstr. 14 15344 Strausberg	Klosterstr. 14 15344 Strausberg	03346/850 761 03346/850 74 69 geschaeftsstelle-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 u. Stadt Frankfurt/O	Spreeinsel 1 15848 Beeskow	Spreeinsel 1 15848 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	Potsdamer Str. 18a 14513 Teltow	Postfach 11 38 14801 Bad 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 01 03371/6 08 92 21 gutachterausschuss@teltow-flaeming.de
Uckermark	Dammweg 11 16303 Schwedt/O	K. - Marx - Str. 1 17291 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
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

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:

Fläche am 04.01.2010: 3.058,28 km²

Bevölkerungsdichte = 42 Einwohner/km²

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Bevölkerung im Land Brandenburg am 31.09.2011

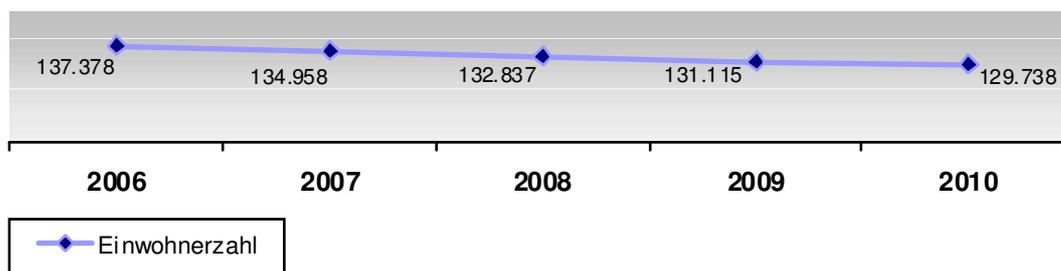
Schlüssel-Nr.	Amts-Nr.	Verwaltungsbezirk	Bevölkerung		
			insgesamt	männlich	weiblich
12 0 73 000		Landkreis Uckermark	128.677	64.166	64.511
12 0 73 008	00	Angermünde, Stadt	14.335	7.032	7.303
12 0 73 069	00	Boitzenburger Land	3.594	1.871	1.723
12 0 73 384	00	Lychen, Stadt	3.532	1.734	1.798
12 0 73 429	00	Nordwestuckermark	4.702	2.418	2.284
12 0 73 452	00	Prenzlau, Stadt	19.923	9.791	10.132
12 0 73 532	00	Schwedt/Oder, Stadt	33.671	16.602	17.069
12 0 73 572	00	Templin, Stadt	16.342	8.011	8.331
12 0 73 579	00	Uckerland	2.973	1.529	1.444
		Amt Brüssow (Uckermark)	4.747	2.419	2.328
12 0 73 085	03	Brüssow, Stadt	2.060	1.048	1.012
12 0 73 093	03	Carmzow-Wallmow	672	348	324
12 0 73 216	03	Göritz	787	391	396
12 0 73 490	03	Schenkenberg	585	302	283
12 0 73 520	03	Schönfeld	643	330	313
		Amt Gartz (Oder)	7.017	3.547	3.470
12 0 73 097	04	Casekow	2.154	1.095	1.059
12 0 73 189	04	Gartz (Oder), Stadt	2.458	1.209	1.249
12 0 73 309	04	Hohenselchow-Groß Pinnow	827	438	389
12 0 73 393	04	Mescherin	799	415	384
12 0 73 565	04	Tantow	779	390	389

Amt Gerswalde			4.887	2.550	2.337
12 0 73 157	05	Flieth-Stegelitz	630	323	307
12 0 73 201	05	Gerswalde	1.629	846	783
12 0 73 396	05	Milmersdorf	1.640	866	774
12 0 73 404	05	Mittenwalde	375	187	188
12 0 73 569	05	Temmen-Ringenwalde	613	328	285
Amt Gramzow			7.291	3.738	3.553
12 0 73 225	06	Gramzow	1.975	1.021	954
12 0 73 261	06	Grünow	893	457	436
12 0 73 430	06	Oberuckersee	1.731	886	845
12 0 73 458	06	Randowtal	1.031	535	496
12 0 73 578	06	Uckerfelde	1.047	540	507
12 0 73 645	06	Zichow	614	299	315
Amt Oder-Welse			5.663	2.924	2.739
12 0 73 032	10	Berkholz-Meyenburg	1.283	662	621
12 0 73 386	10	Mark Landin	1.065	550	515
12 0 73 440	10	Pinnow	910	458	452
12 0 73 505	10	Schöneberg	832	422	410
12 0 73 603	10	Passow	1.573	832	741

Bevölkerungsentwicklung

<u>Gebietsstand</u>	<u>Einwohnerzahl</u>	<u>Veränderung in Prozent,</u> jeweils zum Vorjahr	<u>Veränderung in Prozent,</u> zum Jahr 2006
31.12.2006	137.378		
31.12.2007	134.958	-1,8	-1,8
31.12.2008	132.837	-1,6	-3,3
31.12.2009	131.115	-1,3	-4,6
31.12.2010	129.738	-1,1	-5,6

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.eu

Stadt Schwedt/Oder

Lindenallee 25-29
16303 Schwedt/Oder

Telefon: 03332/44 60 FAX: 03332/22 116

E-Mail: stadt@schwedt.de

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: 039888/60 529
E-Mail: stadtverwaltung@lychen.de
Internet: www.lychen.de

Gemeinde Boitzenburger Land

Templiner Straße 17
17268 Boitzenburger Land

Telefon: 039889/61 430 FAX: 039889/61 45 8
E-Mail: info@gemeinde-boitzenburger-land.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.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@amtgramzow.de
Internet: www.amt-gramzow.de

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. 51
Einwohnerzahlen.....	S. 65
Erbbaurechte	S. 20
Erholungsgrundstücke.....	S. 37
F reilager	S. 38
Forstwirtschaftliche Flächen	S. 34
G ehwegsflächen	S. 38
Gewerbemieten	S. 59
Gebührenbeispiele.....	S. 61
Gräben.....	S. 38
H ausnahes Gartenland.....	S. 39
K läranlagen	S. 39
L andwirtschaftliche Flächen.....	S. 23
Liegenschaftszinssätze.....	S. 49 u. 54
M arktanpassungsfaktoren	S. 46
Ö kologische Ausgleichsflächen.....	S. 39
P arkanlagen.....	S. 39
Photovoltaik	S. 39
R adwege	S. 40
Rohbauland	S. 19
V erkehrsflächen	S. 40
Verkehrsbegleitflächen.....	S. 41
Versteigerungen	S. 55
W asserflächen/Seen	S. 40
Wege, private.....	S. 41
Windenergieanlagen.....	S. 42
Z wangsversteigerungsobjekte.....	S. 54