

## **Grundstücksmarktbericht**

---

**2013**



Wüste Kirche Berkenlatten, bei Gerswalde



**Bericht über die Entwicklung des  
Grundstücksmarktes**

für den Landkreis Uckermark

**2013**

---



## 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](mailto:gaa@uckermark.de)  
Internet: [www.gutachterausschuesse-bb.de](http://www.gutachterausschuesse-bb.de)

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

Gebühr: nach Gutachterausschuss-Gebührenordnung

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

---

<b>1. DER GRUNDSTÜCKSMARKT IN KÜRZE</b>	<b>7</b>
<b>2. ZIELSETZUNG DES GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHTES</b>	<b>8</b>
<b>3. RAHMENDATEN ZUM GRUNDSTÜCKSMARKT</b>	<b>9</b>
3.1. BERICHTSGEBIET, REGIONALE RAHMENBEDINGUNGEN	9
<b>4. ÜBERSICHT ÜBER DIE UMSÄTZE</b>	<b>10</b>
4.1. VERTRAGSVORGÄNGE	10
4.2. GELDUMSATZ	11
4.3. FLÄCHENUMSATZ	12
<b>5. BAULAND</b>	<b>13</b>
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
<b>6. LAND- UND FORSTWIRTSCHAFTLICHE GRUNDSTÜCKE</b>	<b>21</b>
6.1. ALLGEMEINES	21
6.2. LANDWIRTSCHAFTLICHE FLÄCHEN	23
6.3. FORSTWIRTSCHAFTLICHE FLÄCHEN	34
6.4. LANDWIRTSCHAFTLICHE WEGE	36
6.5. BEGÜNSTIGTES AGRARLAND	36
<b>7. SONSTIGE UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE</b>	<b>36</b>
7.1. BIOGASANLAGEN	36
7.2. DAUERKLEINGÄRTEN	37
7.3. DEPONIEN	37
7.4. ERHOLUNGSGRUNDSTÜCKE	37
7.5. FLUGPLÄTZE	38

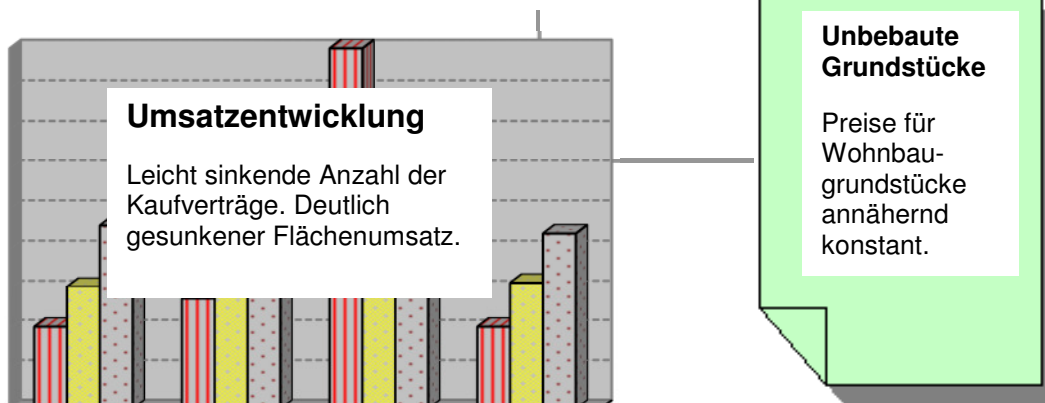
---

<b>7.6. FREILAGER</b>	<b>38</b>
<b>7.7. GEHWEGFLÄCHEN</b>	<b>38</b>
<b>7.8. GRÄBEN</b>	<b>38</b>
<b>7.9. HAUSNAHES GARTENLAND</b>	<b>38</b>
<b>7.10. ÖKOLOGISCHE AUSGLEICHSFLÄCHEN</b>	<b>39</b>
<b>7.11. PHOTOVOLTAIKANLAGEN</b>	<b>39</b>
<b>7.12. RADWEGE</b>	<b>39</b>
<b>7.13. SEEN</b>	<b>39</b>
<b>7.14. VERKEHRSFLÄCHEN (STRABEN)</b>	<b>40</b>
<b>7.15. VERKEHRSBEGLEITFLÄCHEN</b>	<b>40</b>
<b>8. BEBAUTE GRUNDSTÜCKE</b>	<b>41</b>
<hr/>	
<b>8.1. ALLGEMEINES</b>	<b>41</b>
<b>8.2. EINFAMILIENHÄUSER, ZWEIFAMILIENHÄUSER</b>	<b>42</b>
<b>8.3. REIHENHÄUSER, DOPPELHAUSHÄLFEN</b>	<b>48</b>
<b>8.4. EIGENTUMSWOHNUNGEN</b>	<b>49</b>
<b>8.5. TEILEIGENTUM</b>	<b>51</b>
<b>8.6. MEHRFAMILIENHÄUSER</b>	<b>51</b>
<b>8.7. WOHN- UND GESCHÄFTSHÄUSER, BÜROGEBÄUDE</b>	<b>52</b>
<b>8.8. SONSTIGE BEBAUTE GRUNDSTÜCKE</b>	<b>53</b>
<b>9. BODENRICHTWERTE</b>	<b>54</b>
<hr/>	
<b>9.1. GESETZLICHER AUFTRAG</b>	<b>54</b>
<b>9.2. BODENRICHTWERTE FÜR BAULAND</b>	<b>54</b>
<b>9.3. BESONDERE BODENRICHTWERTE</b>	<b>55</b>
<b>9.4. BODENRICHTWERTE FÜR GEWERBEFLÄCHEN</b>	<b>55</b>
<b>9.5. BODENRICHTWERTE FÜR LANDWIRTSCHAFTLICHE GRUNDSTÜCKE</b>	<b>56</b>
<b>10. NUTZUNGSENTGELTE, MIETEN, PACTEN</b>	<b>57</b>
<hr/>	
<b>10.1. NUTZUNGSENTGELTE</b>	<b>57</b>
<b>10.2. GEWERBEMIETEN</b>	<b>57</b>
<b>10.3. PACTEN FÜR LANDWIRTSCHAFTLICHE FLÄCHEN</b>	<b>57</b>

<b><u>11. AUFGABEN DES GUTACHTERAUSSCHUSSES UND OBEREN GUTACHTERAUSSCHUSSES</u></b>	<b>61</b>
11.1. AUFGABEN	61
11.2. GEBÜHREN FÜR LEISTUNGEN DER GUTACHTERAUSSCHÜSSE	63
<b><u>ANHANG</u></b>	<b>65</b>
ANSCHRIFTEN DER GUTACHTERAUSSCHÜSSE IM LAND BRANDENBURG	65
MITGLIEDER DES GUTACHTERAUSSCHUSSES UCKERMARK	67
VERZEICHNIS DER AMTSFREIEN GEMEINDEN UND ÄMTER IM LANDKREIS UCKERMARK	68
EINWOHNERZAHLEN	68
ANSCHRIFTEN DER STÄDTE UND GEMEINDEN DES LANDKREISES	71
<b><u>STICHWORTVERZEICHNIS</u></b>	<b>75</b>



## 1. Der Grundstücksmarkt in Kürze



**Eigentumswohnungen**  
Sinkende Anzahl der Verträge. Sehr günstige Preise im dörflichen Bereich.



**Bodenrichtwerte**  
Kaum Veränderungen bei den Bodenrichtwerten f. Baulandflächen. Steigende Bodenrichtwerte bei Grünlandflächen.

**Besonderheiten**  
Erstmalig Veröffentlichung von Pachtpreisen für Acker- und Grünlandflächen.

## 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, den gesetzlichen Auftrag gemäß § 195 (5) Baugesetzbuch (BauGB) zu erfüllen. Gemäß BauGB sind die 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. Der Grundstücksmarktbericht umfasst die wesentlichen Teilmärkte und lässt durch Vergleiche mit zurückliegenden Berichtszeiträumen Marktentwicklungen erkennen.

Basis dieser Daten ist die Kaufpreissammlung, welche bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses geführt wird. Die gesetzliche Grundlage zur Führung dieser Kaufpreissammlung ergibt sich aus dem § 195 Abs. 1 BauGB. Danach sind alle beurkundenden Notare verpflichtet, eine Abschrift der für das Territorium unseres Landkreises geschlossenen Grundstückskaufverträge zu übersenden.

Der Grundstücksmarktbericht wendet sich, neben der interessierten Öffentlichkeit, insbesondere an Bewertungssachverständige, Banken, Versicherungen und öffentliche Verwaltungen.

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. Des Weiteren ermöglicht diese Einheitlichkeit die Herausgabe eines Grundstücksmarktberichtes zu Übersichtszwecken für das gesamte Land Brandenburg durch den Oberen Gutachterausschuss für Grundstückswerte.

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*

##### Geografische Daten

Fläche gesamt:	3.058 qm
Nord-Süd-Ausdehnung:	71 km
Ost-West-Ausdehnung:	81 km

##### Angrenzende Länder und Landkreise

Norden:	Bundesland Mecklenburg- Vorpommern
Osten:	Republik Polen
Westen:	Landkreis Oberhavel
Süden:	Landkreis Barnim

##### Struktur und Verwaltung

Kreisstadt und Verwaltungssitz:	Prenzlau
Amtsfreie Gemeinden:	Angermünde, Prenzlau, Templin, Schwedt/O, Lychen, Boitzenburger Land, Nordwestuckermark
Ämter:	Brüssow, Gartz/O, Gerswalde, Gramzow, Oder-Welse

##### Wirtschaftsdaten

Branchenschwerpunkte:	Mineralölwirtschaft, Papier, Biokraftstoffe, Landwirtschaft, Energiewirtschaft, Tourismus, Holz- und Metallverarbeitung, Logistik
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte:	36.856 (Stand Juni 2012)
Arbeitslosenquote, Jahresdurchschnitt 2013:	Geschäftsstelle Prenzlau 15,9 % Geschäftsstelle Schwedt/O 14,7 % Geschäftsstelle Templin 15,5

Die o. a. Daten sind im Wesentlichen den Internet-Seiten des Landkreises Uckermark und der Bundesagentur für Arbeit entnommen.

## 4. Übersicht über die Umsätze

### 4.1. Vertragsvorgänge

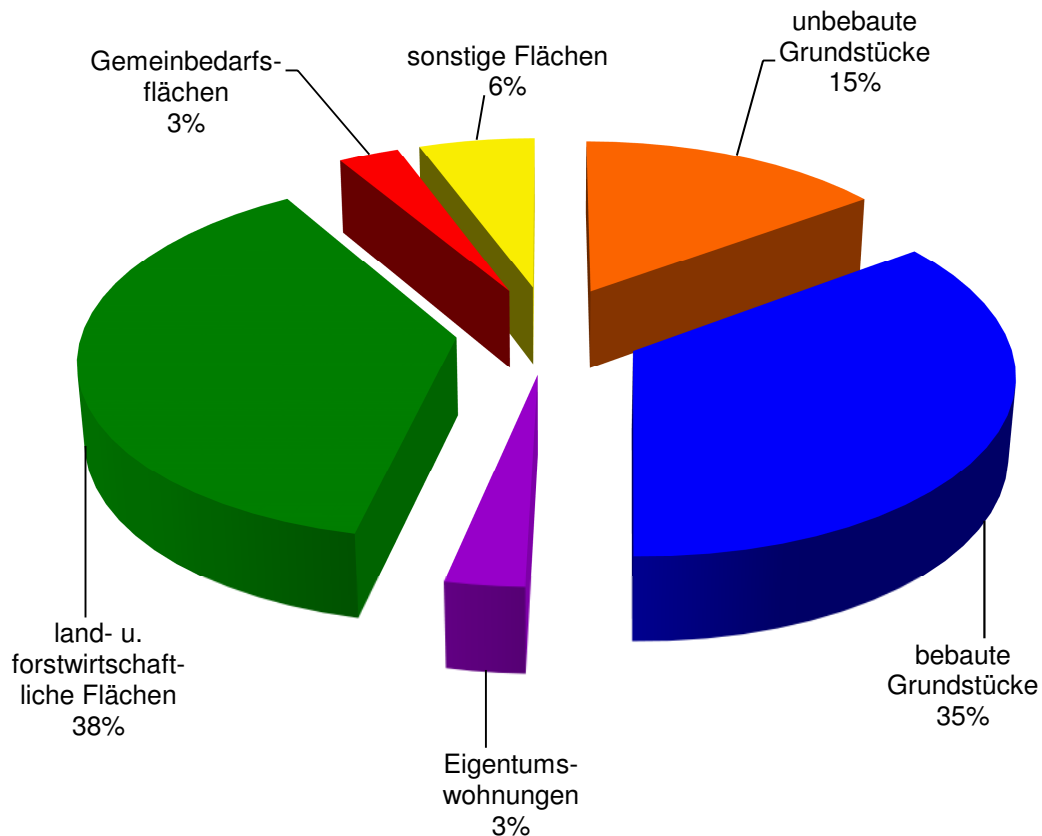
Im Berichtsjahr wurden in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses 1.796 notarielle Kaufverträge ausgewertet.

Dies bedeutet im Vergleich zum Vorjahr ein Minus von 239 Verträgen.

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 104,3 Mio. EUR umgesetzt. Daraus ergibt sich im Vergleich zum Vorjahr eine Minderung um 20,8 Mio. EUR.

Insbesondere in den Teilmärkten „sonstige Flächen“ und „Eigentumswohnungen“ ist ein starker Umsatzrückgang zu verzeichnen. Aber auch der Teilmarkt „landwirtschaftliche Flächen“ ist betroffen.

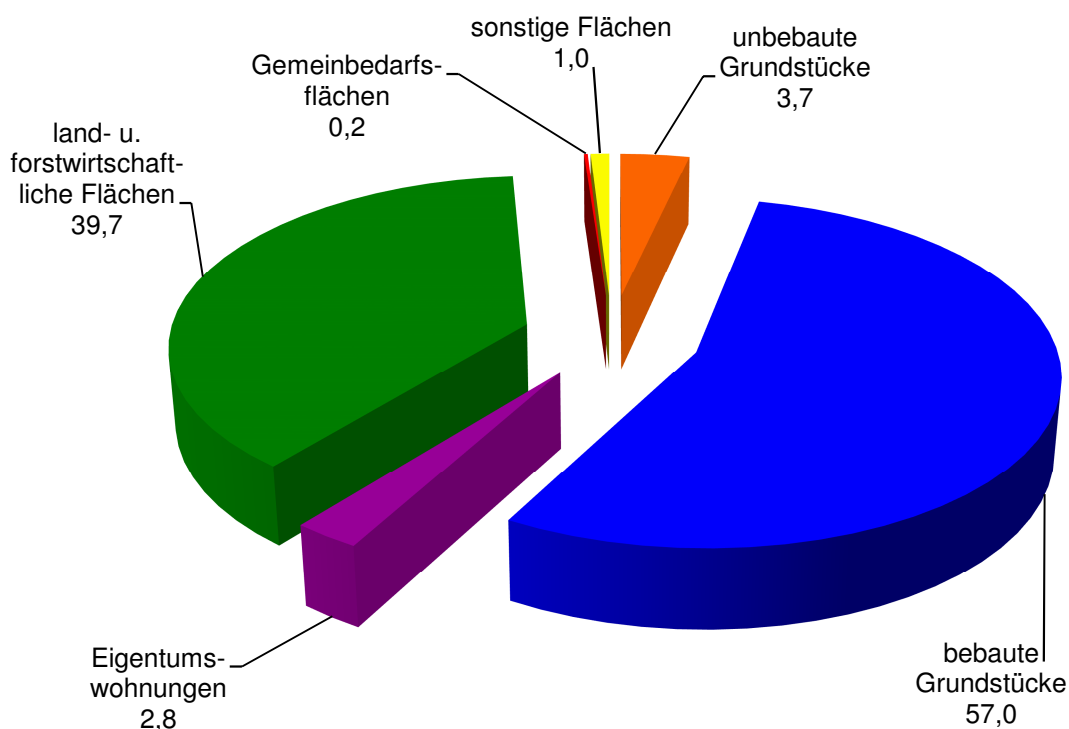
Die Umsatzeinbußen im Teilmarkt „sonstige Flächen“ sind hauptsächlich darauf zurückzuführen, dass im Berichtsjahr deutlich weniger Flächen für Photovoltaikanlagen angekauft wurden als im Vorjahr.

Im Teilmarkt „Eigentumswohnungen“ resultiert der Umsatzschwund aus einer rückläufigen Vertragsanzahl sowie zudem einer Reihe von Verkäufen sehr preiswerter Eigentumswohnungen in dörflichen Lagen.

Den Geldumsatz der einzelnen Teilmärkte zeigen nachfolgende Tabelle und Diagramm:

Teilmärkte	Umsatz in Mio. EUR	
	2012	2013
unbebaute Grundstücke	3,6	3,7
bebaute Grundstücke	54,9	57,0
Eigentumswohnungen	4,6	2,8
land- u. forstwirtschaftliche Flächen	45,1	39,7
Gemeinbedarfsflächen	0,1	0,2
sonstige Flächen	16,7	1,0

Anteile der Teilmärkte am Gesamtgeldumsatz



### 4.3. Flächenumsatz

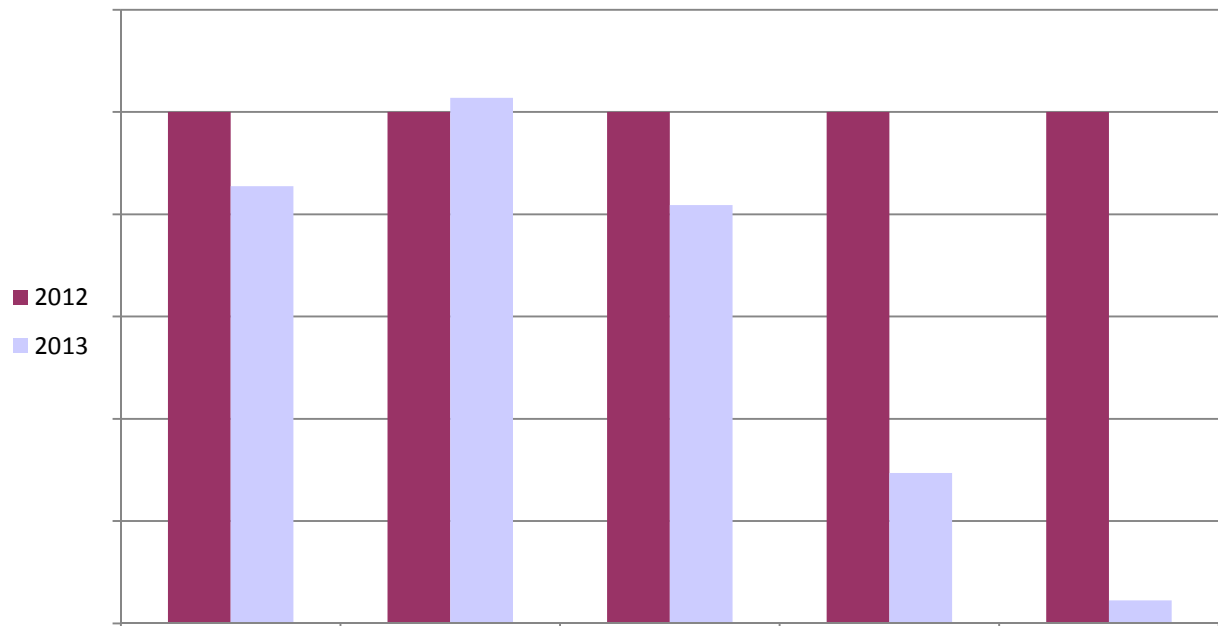
Der Flächenumsatz ist im Vergleich zum Vorjahr deutlich gesunken. Er betrug im Vorjahr 7.028 ha und sank im Berichtsjahr auf 4.542 ha.

Nur im Teilmarkt „bebaute Grundstücke“ ist ein leichter Anstieg zu vermerken. Besonders groß ist die Minderung des Flächenumsatzes im Teilmarkt „sonstige Flächen“. Wie bereits beim Geldumsatz beschrieben, liegt dies im Rückgang des Ankaufes von Flächen für Photovoltaikanlagen begründet. Hier wurden im Vorjahr Flächen in großem Umfang angekauft.

Im Teilmarkt „Gemeinbedarfsflächen“ ist der Flächenumsatz ebenfalls massiv gesunken. Da der Geldumsatz in diesem Teilmarkt jedoch leicht anstieg, ist davon auszugehen, dass hier im Vergleich zum Vorjahr ein Preisanstieg stattfand.

Eine Übersicht gibt das Diagramm und die nachfolgende Tabelle:

**Anteile der Teilmärkte am Flächenumsatz – prozentuale Veränderung zum Vorjahr (Diagramm) und absolute Zahlen (Tabelle)**



	unbebaute Grundstücke	bebaute Grundstücke	land- u. forstwirtschaftl. Flächen	Gemeinbedarfsflächen	sonstige Flächen
2012	39,3 ha	174,9 ha	5.196,8 ha	15,6 ha	1.601,8 ha
2013	33,6 ha	179,8 ha	4.252,2 ha	4,6 ha	72,1 ha
in %	- 14,5 %	+ 2,8 %	- 18,2 %	- 70,6 %	- 95,5 %

## 5. Bauland

### 5.1. Allgemeines

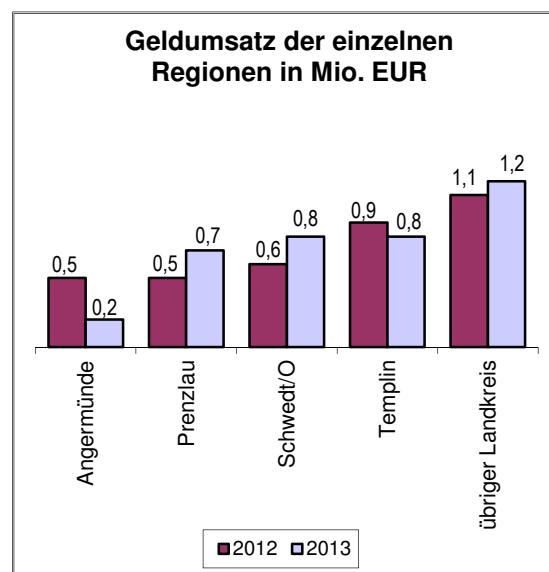
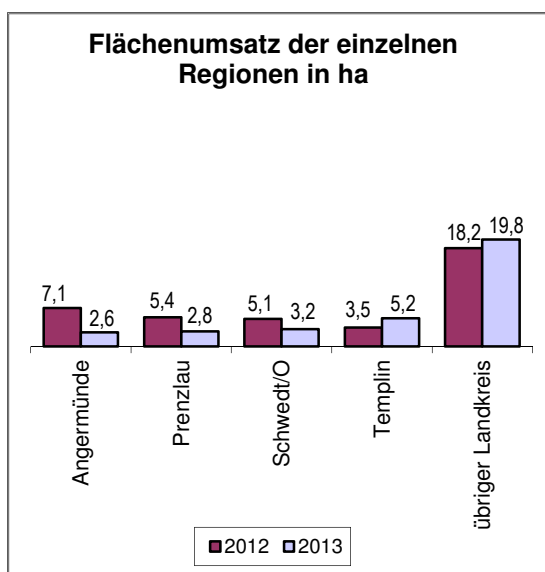
Beim Teilmarkt „unbebaute Grundstücke“ ist im Vergleich zum Vorjahr die Anzahl der Verträge und der Flächenumsatz gesunken. Leicht gestiegen ist der Geldumsatz. In den einzelnen Regionen verlief die Entwicklung recht unterschiedlich.

Größere Umsatzeinbußen ergaben sich in der Region Angermünde. In der Regionen Prenzlau und Schwedt stieg der Geldumsatz trotz fallendem Flächenumsatz an. Dies ist darauf zurückzuführen, dass hier teilweise Flächen zu Preisen über dem jeweiligen Bodenrichtwert angekauft wurden.

Leicht sinkender Geldumsatz trotz steigendem Flächenumsatz ist für die Region Templin zu verzeichnen.

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

<b>Unbebaute Grundstücke</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>
Anzahl der Verträge	281	270
Flächenumsatz in ha	39,3	33,6
Geldumsatz in Mio. EUR	3,6	3,7



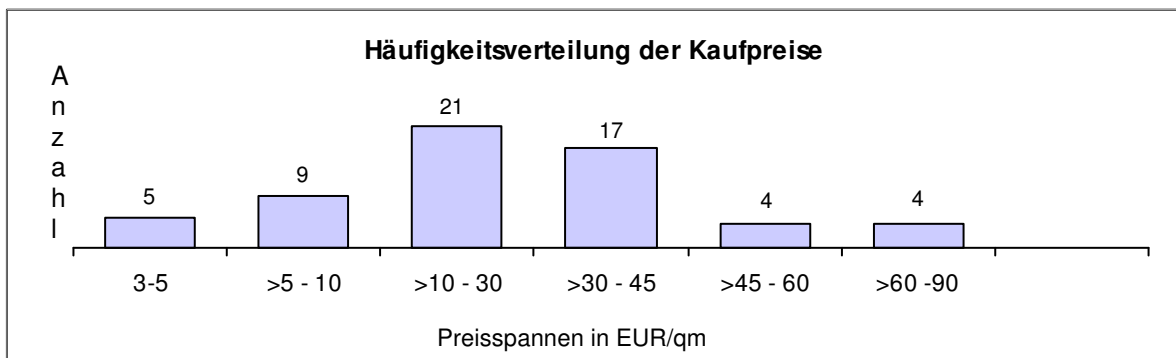
## 5.2. Individueller Wohnungsbau

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

### 5.2.1. Preisniveau

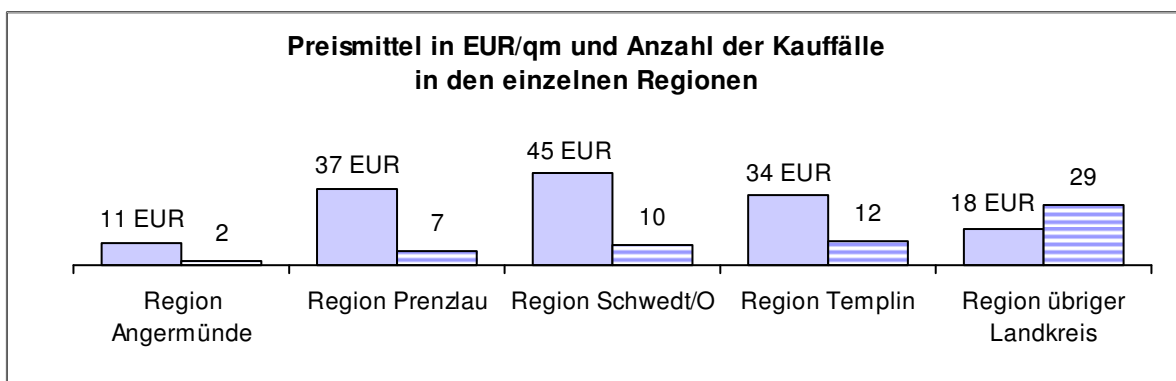
#### Erschließungsbeitragsfreie Grundstücke

Das Preisniveau liegt hier im Berichtsjahr zwischen 3 und 88 EUR/qm, der Mittelwert bei 28 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 45 EUR/qm. Preise von über 60 EUR/qm wurden jeweils für Flächen an Standorten in exponierter Lage in den Städten Lychen, Schwedt/O und Templin gezahlt.

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





Erschließungsbeitragspflichtige Grundstücke

Das Preisniveau liegt hier im Berichtsjahr, bei 4 Kauffällen, zwischen 23 und 26 EUR/qm, der Mittelwert bei 25 EUR/qm. Es handelt sich dabei um Flächen in einem neu zu bebauenden Wohngebiet in Schwedt/O.

5.2.2. Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

5.2.2.1. Preisentwicklung

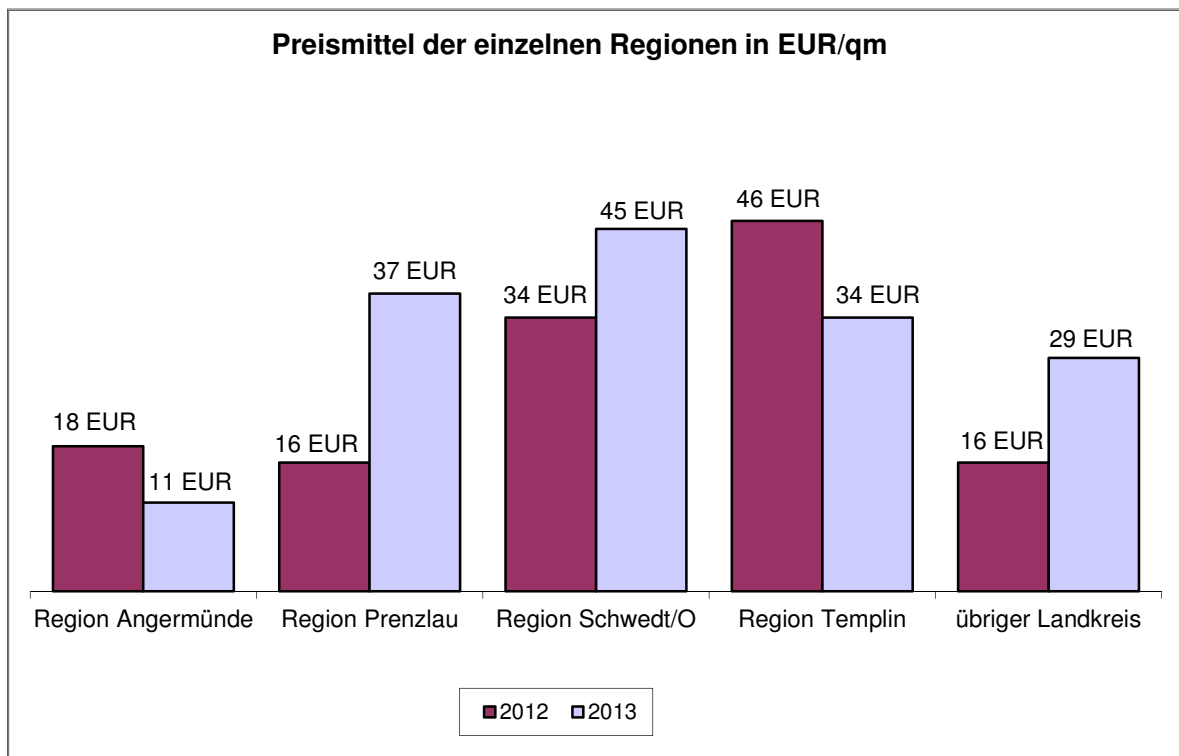
Erschließungsbeitragsfreie Grundstücke

Die Preisentwicklung ist im Berichtsjahr im Vergleich zum Vorjahr leicht steigend.

So lag im Vorjahr das Preisniveau im Mittel noch bei 25 EUR/qm, stieg im Berichtsjahr aber auf die schon erwähnten 28 EUR/qm.

Zuwächse beim Preismittel sind für die Regionen Prenzlau, Schwedt/O und übriger Landkreis zu verzeichnen. Gerade in der Region übriger Landkreis ist der Zuwachs mit 13 EUR/qm beachtlich. Deutlich gesunken ist das Preismittel in den Regionen Angermünde und Templin.

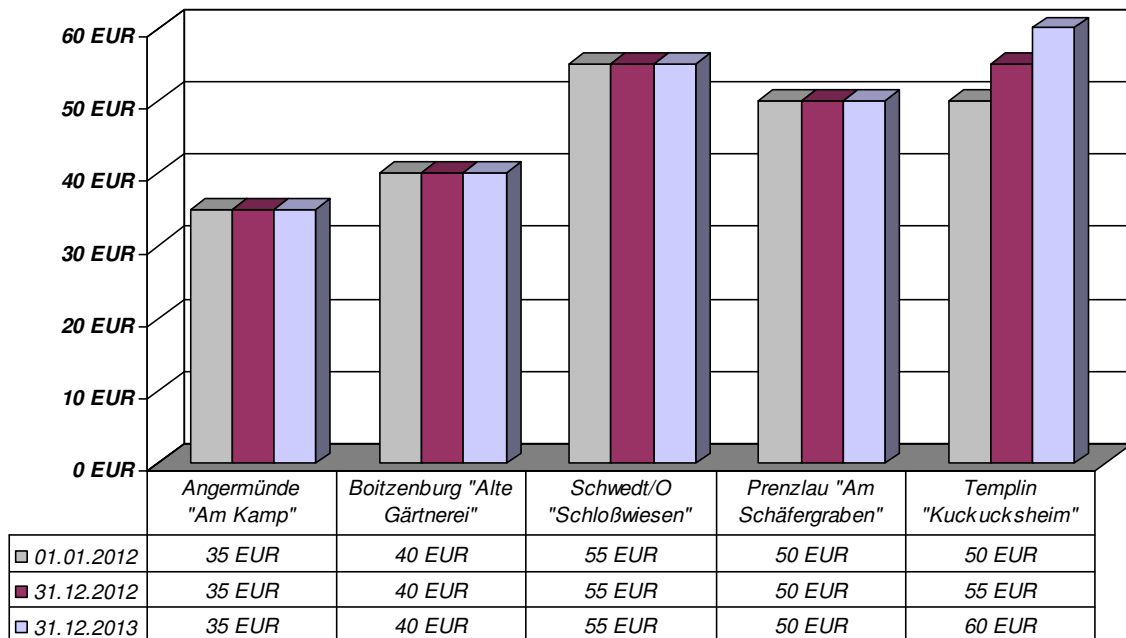
Regionaler Vergleich:



In den voll erschlossenen (erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei) Eigenheimgebieten blieben die Bodenrichtwerte weitestgehend konstant. Änderungen ergaben sich in den Städten Prenzlau und Templin. So konnte in der Stadt Prenzlau auf Grund vorliegender Kauffälle im Gebiet „Röpersdorfer Straße“ der Bodenrichtwert von 35 EUR/qm auf 38 EUR/qm angehoben werden.

In der Stadt Templin stieg der Bodenrichtwert im Eigenheimgebiet „Kuckucksheim“ nochmals um 5 EUR/qm. Er wurde bereits im Vorjahr von 50 EUR/qm auf 55 EUR/qm angehoben und liegt nun bei 60 EUR/qm. Ebenfalls gestiegen ist der Bodenrichtwert in der Eigenheimsiedlung „Annenwalder Weg“.

Grafische Übersicht zu ausgewählten Eigenheimstandorten (Jahresvergleich zum Stichtag 01.01. bzw. 31.12.):



#### Erschließungsbeitragspflichtige Grundstücke

Da für das Vorjahr keine Kauffälle vorlagen ist ein Vergleich nicht möglich.

#### 5.2.2.2. Bodenpreisindexreihen

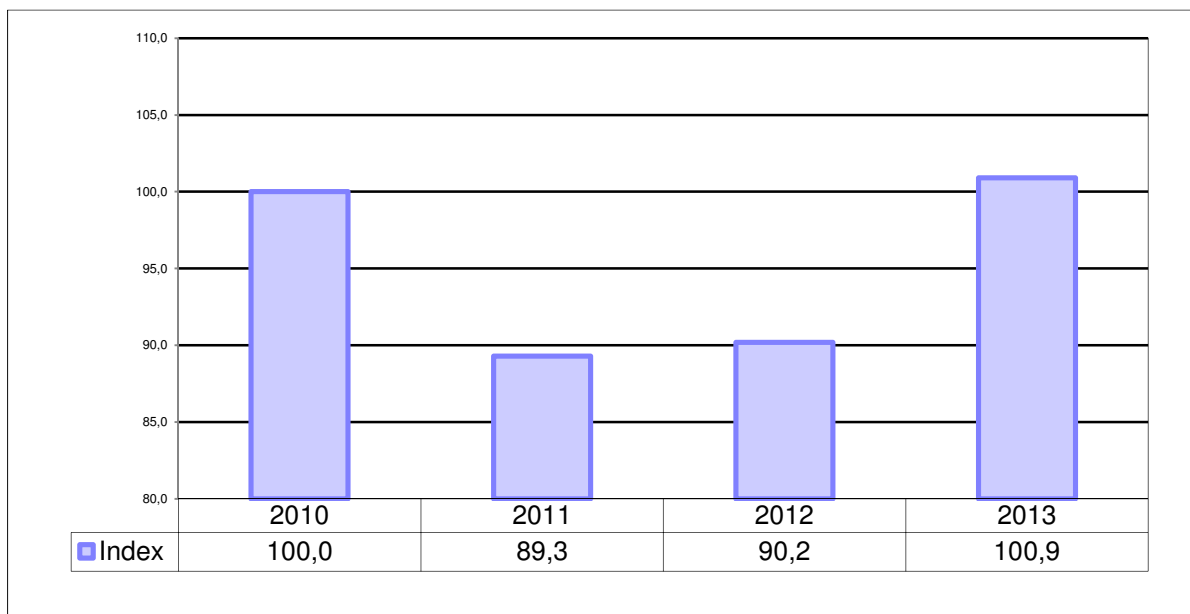
Mit Indexreihen sollen Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst werden. Als Basisjahr wurde für die Indexreihen das Jahr 2010 gewählt.

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

*Preisindexreihe – Individueller Wohnungsbau*

Kriterien:

- Wohnbauflächen für den individuellen Wohnungsbau in Städten und Dörfern des Landkreises Uckermark
- beitragsrechtlicher Zustand: erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei
- Basisjahr 2010 = 100
- Anzahl der Kauffälle: 98
- Untersuchungszeitraum 2010 bis 2013
- nur private Erwerber (ohne Bauträger)
- 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 (erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz) Wohnbaugrundstücke Städte
- Kleinstädte, Dörfer und dorfähnliche Lagen, Bodenrichtwert  $\leq 10$  EUR/qm
- Kleinstädte, Dörfer und dorfähnliche Lagen, Bodenrichtwert  $> 10$  EUR/qm

### **5.3. Geschosswohnungsbau**

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

#### 5.3.1. Preisniveau

##### Erschließungsbeitragsfreie Grundstücke

Für das Berichtsjahr liegen 5 verwertbare Kauffälle vor.

Das Preisniveau bewegt sich zwischen 33 und 107 EUR/qm, der Mittelwert liegt bei 61 EUR/qm.

Der Höchstpreis von 107 EUR/qm wurde für ein Grundstück im Stadtkern von Templin gezahlt.

##### Erschließungsbeitragspflichtige Grundstücke

Für erschließungsbeitragspflichtige Grundstücke liegen keine Kauffälle vor.

#### 5.3.2. Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

Auf Grund fehlender Kauffälle im Berichtsjahr und im Vorjahr muss auf einen Jahresvergleich 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 im Berichtsjahr zu verzeichnen. Es handelt sich um einen Kauffall in einem Gewerbegebiet von Angermünde. Es wurde dort eine Fläche zum Bodenrichtwert in Höhe von 5 EUR/qm angekauft.

### 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**

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

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

Diese erhöhte Erwartung darf nicht nur in der Darstellung als Baufläche im Flächennutzungsplan oder Aussagen 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.\*

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

In Auswertung vorhandener Kauffälle für Wohnbauflächen der Jahre 2010 bis 2013 für die Entwicklungsstufe Bauerwartungsland und der Jahre 2011 bis 2013 für die Entwicklungsstufe Rohbauland wurde untersucht, in welcher Relation die Kaufpreise zu den Bodenrichtwerten für erschließungsbeitragsfreie Baulandflächen stehen.

Bei Flächen der Entwicklungsstufe **Bauerwartungsland** liegen die Kaufpreise mehrheitlich (9 von 14 verwertbaren Kauffällen) in einer Spanne von 10 % bis 50 % des jeweiligen Bodenrichtwertes für erschließungsbeitragsfreie Baulandflächen.

Für Flächen der Entwicklungsstufe **Rohbauland** wurde festgestellt, dass sich die Kaufpreise mehrheitlich (32 von 34 verwertbaren Kauffällen) in einer Spanne von 40 % bis 50 % 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, da die Streubreite recht groß ist.

### **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 neben dem Vertragszins jeweils der Bodenrichtwert.

#### *Unbebaute Grundstücke*

	<i>Erbbauzins</i>
Wohnen, individuell	nur ein Kauffall 3,86 %
Gewerbe/Sonstiges	durchschnittlich 3,46 %

#### *Bebaute Grundstücke*

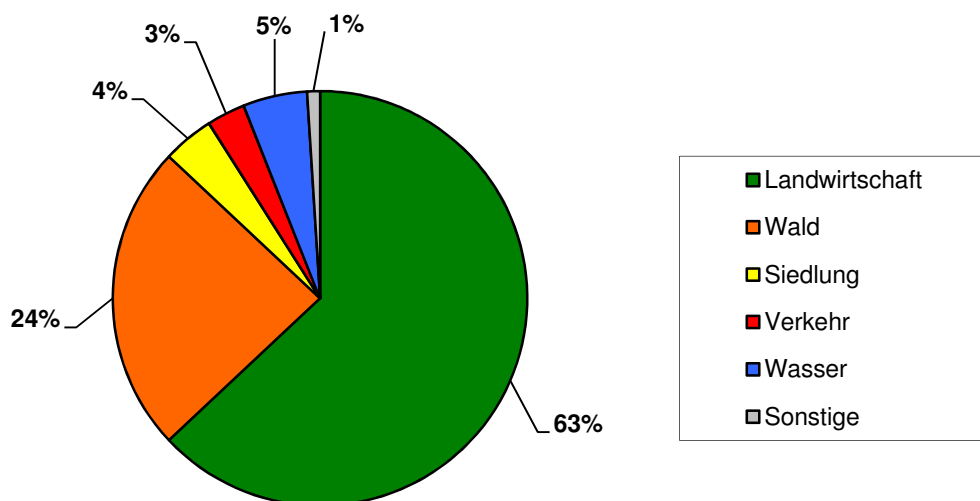
	<i>Erbbauzins</i>
Wohnen, individuell	durchschnittlich 3,25 %
Gewerbe/Sonstiges	durchschnittlich 3,83 %

## 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. 63 %, 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 Futterpflanzen. 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, Schweine und Geflügel geprägt. Die Schafhaltung dient hauptsächlich der Pflege der Oderdeiche und Naturschutzgebiete.<sup>1</sup>

**Flächennutzung im Landkreis Uckermark**



Quelle: Land Brandenburg, Ministerium f. Infrastruktur u. Landwirtschaft, Kreisprofil Uckermark 2013

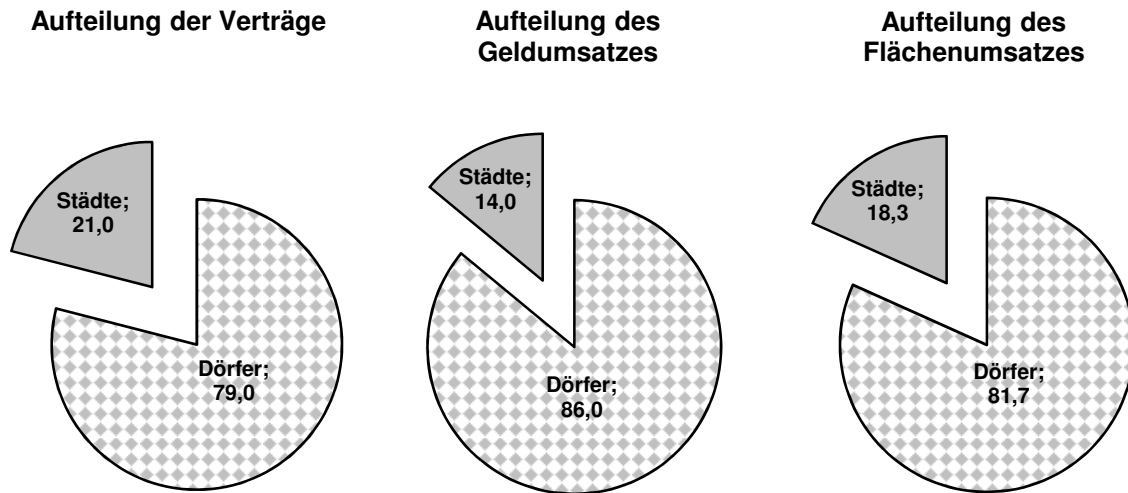
Die Bodengüte ist dabei recht unterschiedlich. Die höchsten durchschnittlichen Ackerzahlen finden sich in der Zone 2 (siehe Zonenübersicht), die höchsten durchschnittlichen Grünlandzahlen in der Zone 3 des Landkreises. Auch die Umsätze sind regional unterschiedlich.

Bei den Regionstypen wird unterschieden nach Städten und Dörfern. Bei den Städten werden nur die Städte Prenzlau, Schwedt/O und Templin erfasst. Beim Regionstyp Dörfern die übrigen Gemeinden.

---

<sup>1</sup> Quelle: Internetseite LBV Brandenburg e.V.

**Aufteilung der Umsätze für land- u. forstwirtschaftliche Flächen nach Regionstypen in Prozent**



Zur *Zone 1* gehören folgende Städte und Gemeinden:

Boitzenburger Land	Lychen	Temmen-Ringenwalde
Flieth-Stegelitz	Milmersdorf	Templin
Gerswalde	Mittenwalde	

Zur *Zone 2* gehören folgende Städte und Gemeinden:

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

Zur *Zone 3* gehören folgende Städte und Gemeinden:

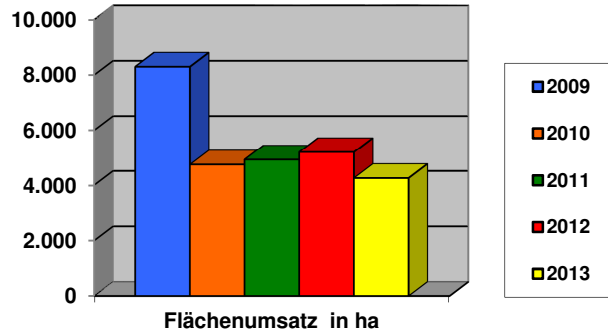
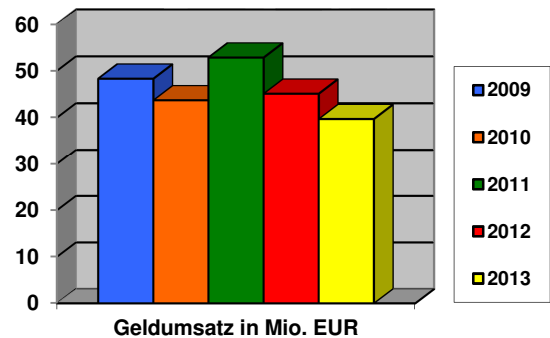
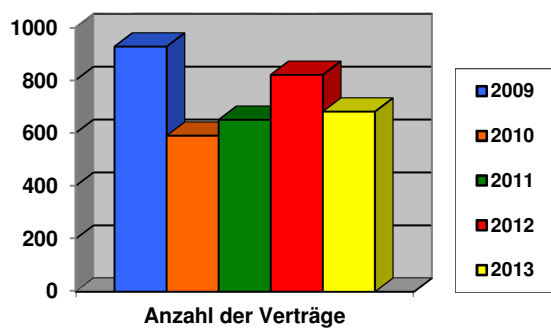
Angermünde	Hohenselchow – Groß Pinnow	Schöneberg
Berkholz-Meyenburg	Mark Landin	Schwedt/O
Casekow	Mescherin	Tantow
Gartz	Pinnow	Passow



Im Geschäftsjahr 2013 wurden 681 Kaufverträge über land- u. forstwirtschaftliche Flächen durch die Geschäftsstelle ausgewertet. Diese hatten einen Flächenumsatz von 4.252 ha und einen Geldumsatz von 39,7 Mio. Euro. Im Vergleich zum Vorjahr ist damit der Umsatz in allen drei Teilbereichen gesunken.

- Anzahl der Verträge: ein Minus von 17 Prozent
- Geldumsatz: ein Minus von 12 Prozent
- Flächenumsatz: ein Minus von 18 Prozent

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 gefallen. Belief er sich im Vorjahr noch auf 2.630,3 ha, wurden im Berichtsjahr nur 2.059,0 ha umgesetzt. Dementsprechend sank auch der Geldumsatz auf 21,5 Mio. EUR. Trotzdem wurden in allen Regionen auch Spitzenpreise von über 2,00 EUR/qm erzielt.

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

Fläche in ha	<b>Zone 1</b>					Verträge Anzahl	Kaufpreismittel EUR/qm
	Ackerzahlen						
	<=20	21 - 30	31 - 40	41 - 50	> 50		
0,3 - 1,0	0,33	0,60		1,43 0,69		4	<b>0,76</b>
> 1,0 - 5,0	0,43 0,50	0,46 0,48 0,70 1,02 0,80	0,90 1,00	1,07		10	<b>0,74</b>
> 5,0 - 10,0	0,61	0,70 0,66	1,72 2,10	1,51 1,43 1,65		8	<b>1,30</b>
> 10,0 - 20,0				1,69 1,54		2	<b>1,62</b>
> 20,0							
Anzahl der Verträge	4	8	4	8		24	
Kaufpreismittel in EUR/qm	0,47	0,68	1,43	1,38			<b>1,00</b>

Grundstücksmarktbericht Landkreis Uckermark 2013

Fläche in ha	Zone 2 Ackerzahlen					Verträge Anzahl	Kaufpreismittel EUR/qm
	<= 20	21 - 30	31 - 40	41 - 50	> 50		
0,3 - 1,0		1,40 1,40	1,94 1,50 1,50	1,22 0,88		7	<b>1,41</b>
> 1,0 - 5,0		0,85 1,40	1,77	1,40 0,82		5	<b>1,25</b>
> 5,0 - 10,0				1,40 1,80 1,80 1,41 1,76 0,75 2,30	1,50 1,71 1,23 1,80	11	<b>1,59</b>
> 10,0 - 20,0			1,55	1,70		2	<b>1,63</b>
> 20,0				2,32 1,48		2	<b>1,90</b>
Anzahl der Verträge		4	5	14	4	27	
Kaufpreismittel in EUR/qm		1,26	1,65	1,50	1,56		<b>1,50</b>

Fläche in ha	Zone 3 Ackerzahlen					Verträge Anzahl	Kaufpreismittel EUR/qm
	<= 20	21 - 30	31 - 40	41 - 50	> 50		
0,3 - 1,0	0,43	1,00 0,93	1,02		1,67	5	<b>1,01</b>
> 1,0 - 5,0				1,11 0,53 1,50 1,30	1,70	5	<b>1,23</b>
> 5,0 - 10,0			1,20 0,50 0,81	1,56 1,37 1,30 1,57 1,74		8	<b>1,26</b>
> 10,0 - 20,0			0,63			1	<b>0,63</b>
> 20,0			0,79 2,07	2,28 2,07		4	<b>1,80</b>
Anzahl der Verträge	1	2	7	11	2	23	
Kaufpreismittel in EUR/qm	0,43	0,97	1,00	1,48	1,69		<b>1,26</b>

Die Auswertungskriterien für die vorab aufgeführten Kauffälle waren:

- ausgewertete Kauffälle des Zeitraumes 01.01.2013 bis 31.12.2013
- Flächengröße: >= 3.000 qm
- ungewöhnliche u. persönliche Verhältnisse: keine
- selbständige Objekte
- weitere wertbeeinflussenden Umstände: keine
- Lage: ortsferne Flächen
- die Mittelwerte sind nicht flächengewichtet

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		0,51	0,75			2	<b>0,63</b>
> 1,0 - 5,0		0,52 0,85 0,50 0,20	0,35 0,30			6	<b>0,45</b>
> 5,0 - 10,0			0,33			1	<b>0,33</b>
> 10,0 - 20,0			0,59 0,48			2	<b>0,54</b>
> 20,0							
Anzahl der Verträge		5	6			11	
Kaufpreismittel in EUR/qm		0,52	0,47				<b>0,49</b>

Grundstücksmarktbericht Landkreis Uckermark 2013

Fläche in ha	Zone 2 Grünlandzahlen					Verträge Anzahl	Kaufpreismittel EUR/qm
	<= 20	21 - 30	31 - 40	41 - 50	> 50		
0,2 - 1,0			0,47	0,66		2	<b>0,57</b>
> 1,0 - 5,0			0,45	0,39 0,29 0,50		4	<b>0,41</b>
> 5,0 - 10,0			0,43			1	<b>0,43</b>
> 10,0 - 20,0							
> 20,0							
Anzahl der Verträge			3	4		7	
Kaufpreismittel in EUR/qm			0,45	0,46			<b>0,46</b>

Grundstücksmarktbericht Landkreis Uckermark 2013

Fläche in ha	Zone 3 Grünlandzahlen					Verträge Anzahl	Kaufpreismittel EUR/qm
	<= 20	21 - 30	31 - 40	41 - 50	> 50		
0,2 - 1,0				0,40		1	<b>0,40</b>
> 1,0 - 5,0				0,48	0,60	2	<b>0,54</b>
> 5,0 - 10,0			1,20			1	<b>1,20</b>
> 10,0 - 20,0							
> 20,0			0,48		0,75	2	<b>0,62</b>
Anzahl der Verträge			2	2	2	6	
Kaufpreismittel in EUR/qm			0,84	0,44	0,68		<b>0,65</b>

Die Auswertungskriterien für die vorab aufgeführten Kauffälle waren:

- ausgewertete Kauffälle des Zeitraumes 01.01.2013 bis 31.12.2013
- Flächengröße:  $\geq 2.000$  qm
- ungewöhnliche u. persönliche Verhältnisse: keine
- selbständige Objekte
- weitere wertbeeinflussenden Umstände: keine
- Besonderheiten bei der Preisvereinbarung: keine
- Lage: ortsferne Flächen
- die Mittelwerte sind nicht flächengewichtet

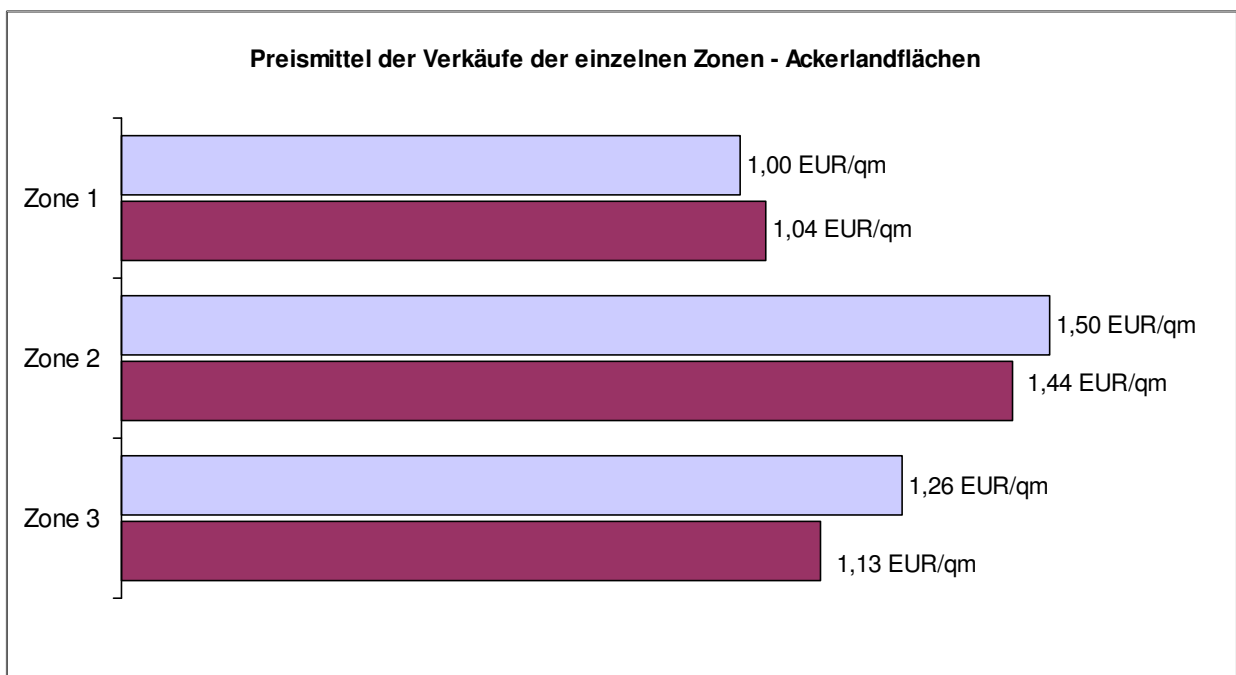
## 6.2.2. Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

### 6.2.2.1. Preisentwicklung

#### Ackerlandflächen

Im Vergleich zum Vorjahr ist das Preismittel in den Zonen 2 und 3 gestiegen. In der Zone 2 konnte ein Zuwachs um 0,06 EUR/qm und in der Zone 3 sogar um 0,13 EUR/qm erreicht werden. Annähernd gleich geblieben ist das Preismittel in der Zone 1 des Landkreises Uckermark. Es konnten insgesamt 74 verwertbare Kauffälle herangezogen werden.

Zonaler Vergleich:

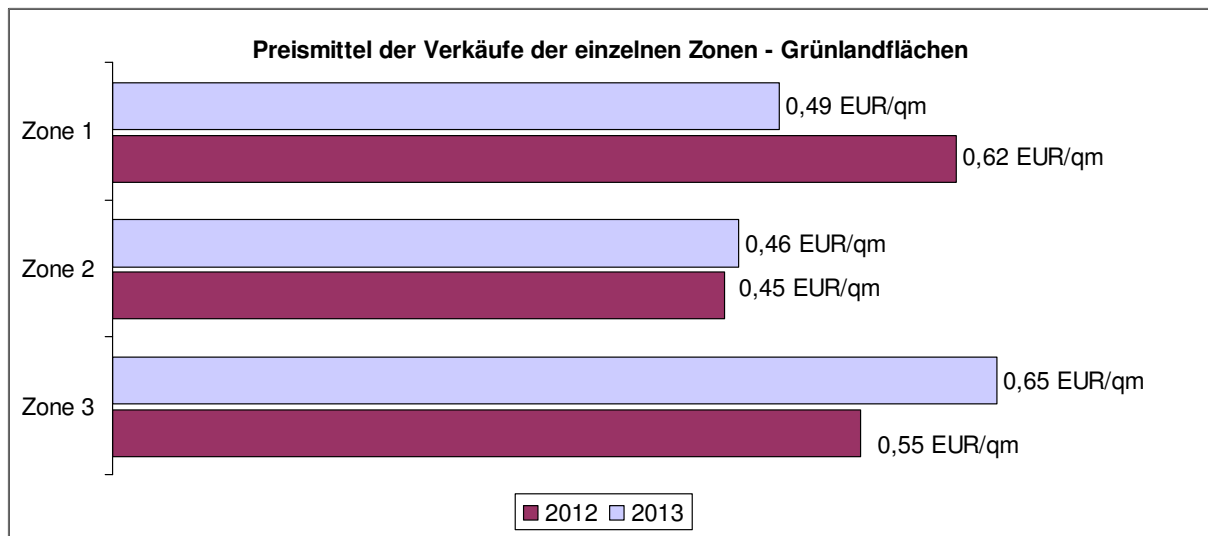




Grünlandlandflächen

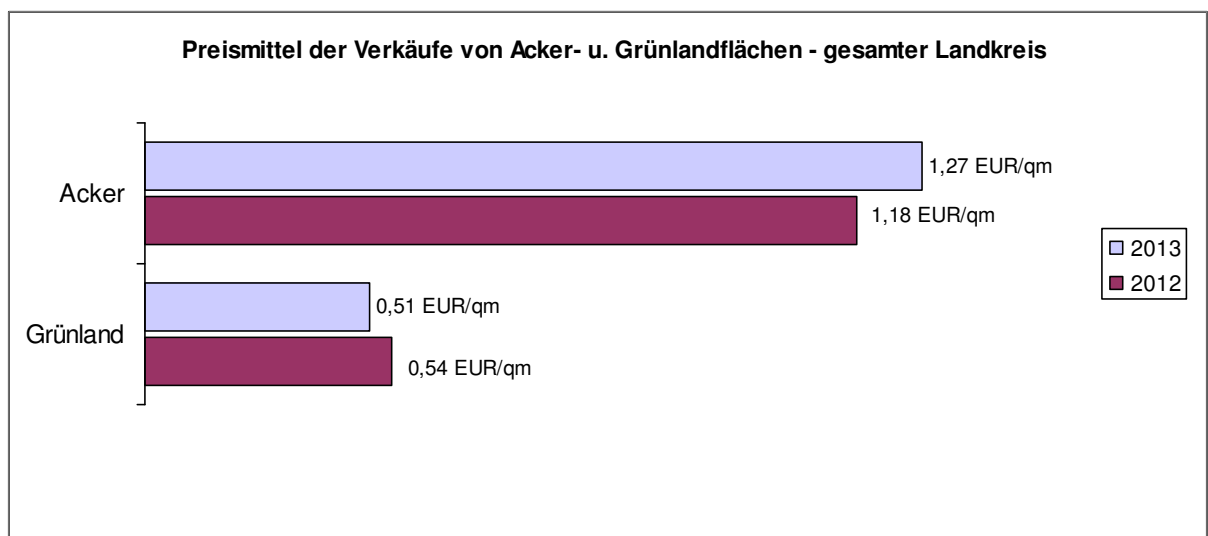
Bei den Grünlandflächen ist in der Zone 3 ein deutlicher Anstieg des Preismittels zu verzeichnen. Annähernd gleich blieb das Preismittel in der Zone 2. Stark gefallen ist das Preismittel in der Zone 1 des Landkreises. Zu berücksichtigen ist allerdings die doch geringe Anzahl von Kauffällen. So konnten insgesamt nur 24 verwertbare Kauffälle herangezogen werden.

Zonaler Vergleich:



Preisentwicklung im gesamten Landkreis

- alle selbständigen Flächen >0,25 ha
- keine ungewöhnlichen u. persönlichen Verhältnisse



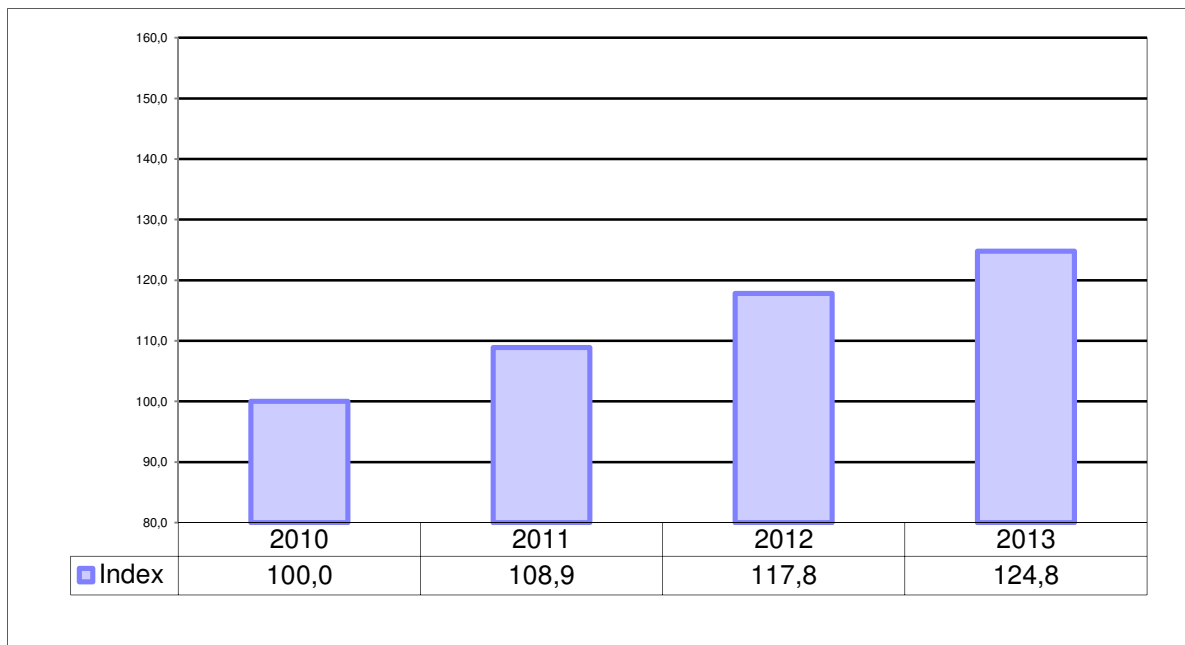
### 6.2.2.2. Bodenpreisindexreihen

#### Indexreihe – Ackerlandflächen

Kriterien:

- Basisjahr 2010 = 100
- Anzahl der Kauffälle: 333
- Untersuchungszeitraum 2010 bis 2013
- Veräußerer: Privatpersonen, Bund, sonstige juristische Personen; Erwerber: Privatpersonen, sonstige juristische. Personen
- Ackerlandflächen im gesamten Landkreis, Flächengröße  $\geq 3.000$  qm
- keine ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnisse, keine weiteren wertbeeinflussenden Umstände
- Lagemerkmale: landwirtschaftliche Flächen, ortsfest

Darstellung der Indexreihe:



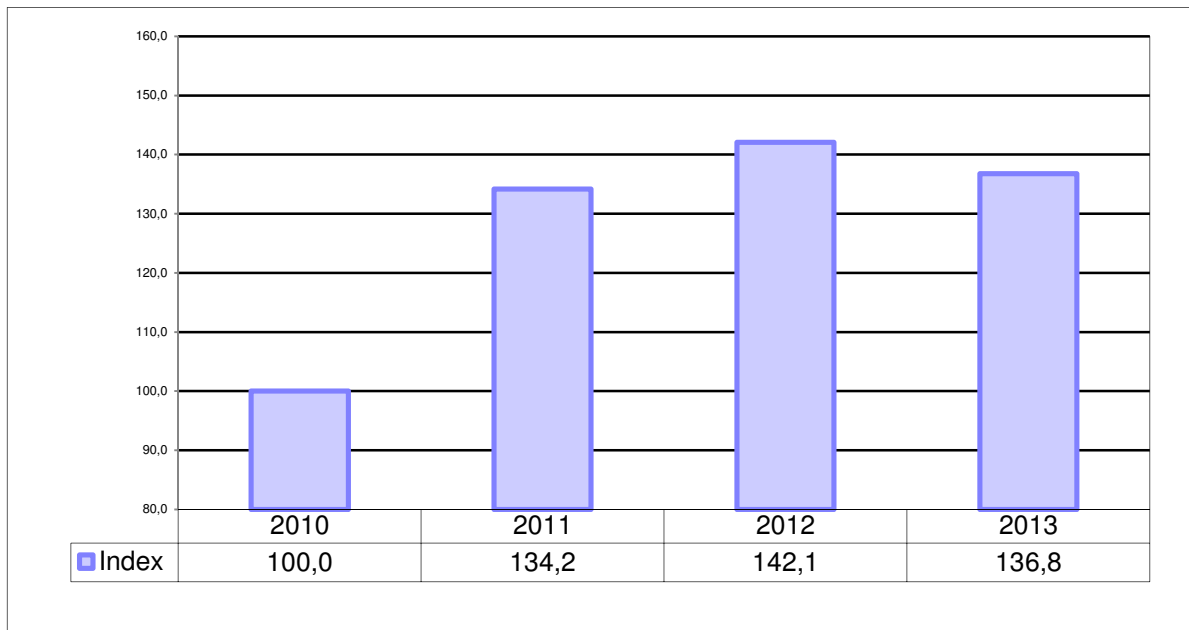
#### Indexreihe – Grünlandflächen

Kriterien:

- Basisjahr 2010 = 100, Anzahl der Kauffälle: 88
- Untersuchungszeitraum 2010 bis 2013
- Veräußerer: Privatpersonen, Bund, Kommune, sonstige juristische Personen; Erwerber: Privatpersonen, sonstige juristische Personen

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

Darstellung der Indexreihe Grünlandflächen:



### 6.2.3. Umrechnungskoeffizienten

Umrechnungskoeffizienten für Ackerland- bzw. Grünlandflächen liegen nicht vor.

### 6.2.4. Verkäufe nach der Flächenerwerbsverordnung

#### Ackerlandflächen

Anzahl der Kauffälle: 26      Flächengrößen je Kauffall: zwischen 4,0 und 159,4 ha  
durchschnittlicher Kaufpreis: 0,22 EUR/qm      Ackerzahlen: zwischen 24 und 56

#### Grünlandflächen

Anzahl der Kauffälle: 6      Flächengrößen je Kauffall: zwischen 0,9 und 47,4 ha  
durchschnittlicher Kaufpreis: 0,13 EUR/qm      Grünlandzahlen: zwischen 25 und 49

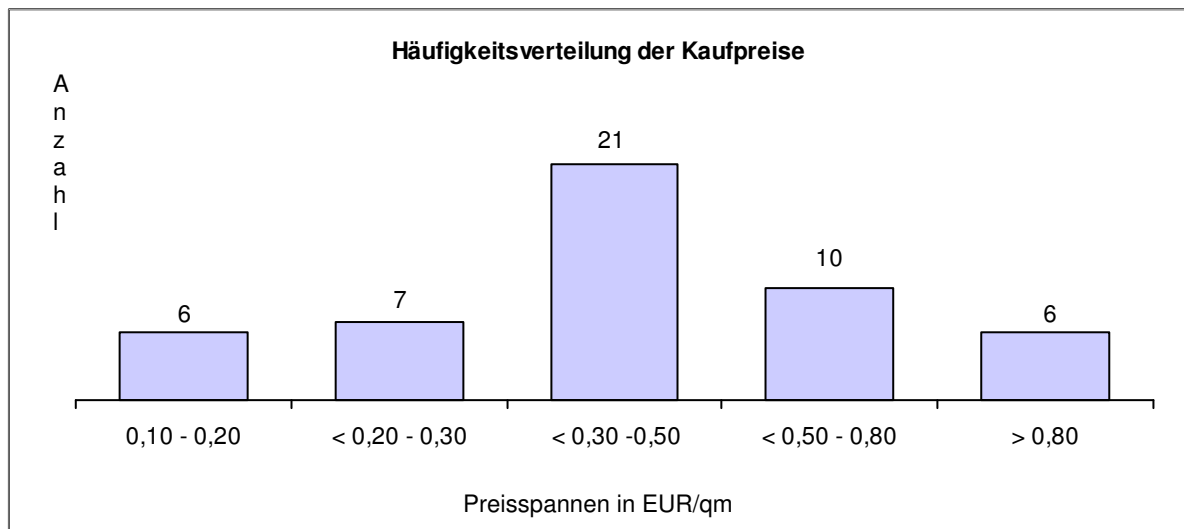
Wie zu ersehen ist, liegen die Kaufpreise bei Verkäufen nach der Flächenerwerbsverordnung weit unter dem Durchschnitt „normaler“ landwirtschaftlicher Verkäufe.

### 6.3. Forstwirtschaftliche Flächen

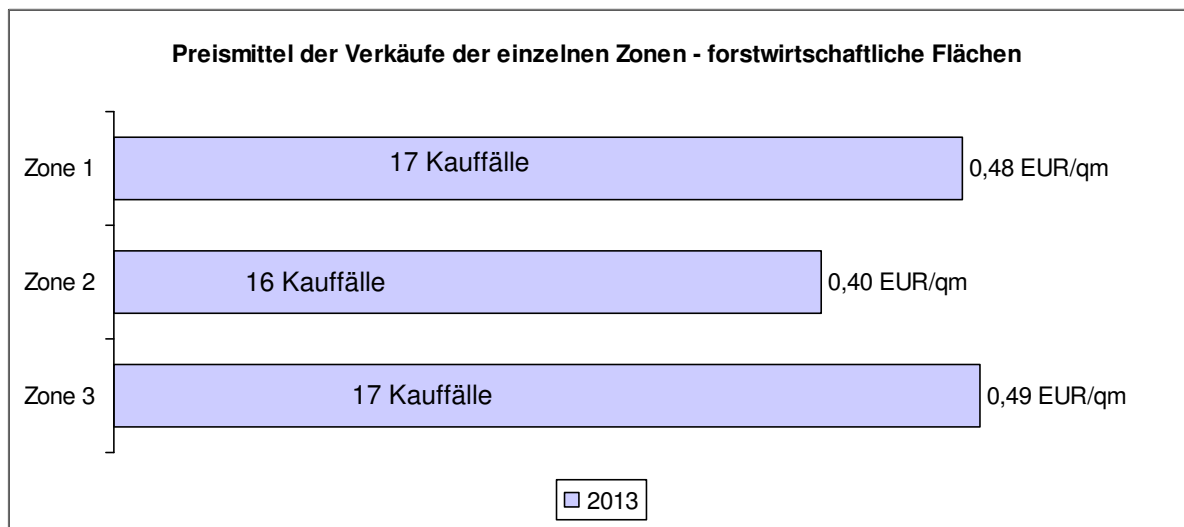
#### 6.3.1. Preisniveau

Das Preisniveau bei den forstwirtschaftlichen Flächen liegt im Berichtsjahr zwischen 0,10 und 1,22 EUR/qm, der Mittelwert aller betrachteten Kauffälle bei 0,46 EUR/qm. Dieser Mittelwert und auch das aufgeführte Preismittel der einzelnen Zonen sind jedoch nicht dem Bodenrichtwert gleichzusetzen. Zur Auswertung wurden 50 Verkäufe forstwirtschaftlicher Flächen aus dem Landkreis Uckermark herangezogen. Die Auswertungskriterien sind unter Punkt 6.3.2.2. aufgeführt.

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



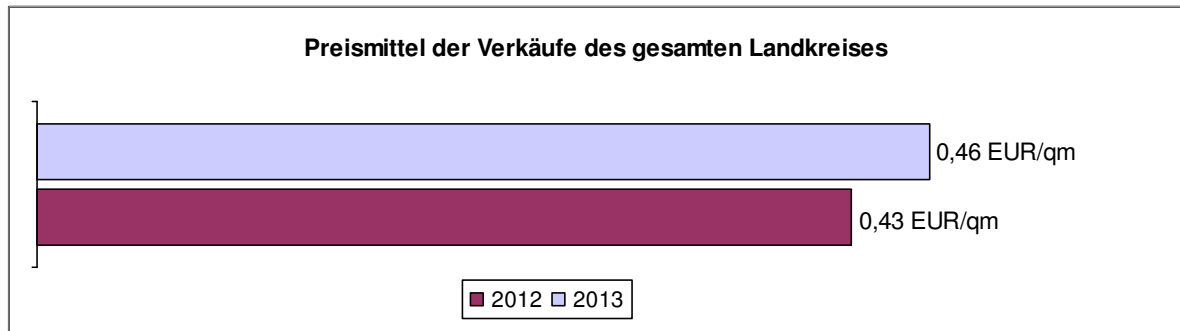
Zonaler Vergleich:



6.3.2. Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihe

6.3.2.1. Preisentwicklung

Im Vergleich zum Vorjahr ist das Preismittel insgesamt nur um 0,03 EUR/qm gestiegen.

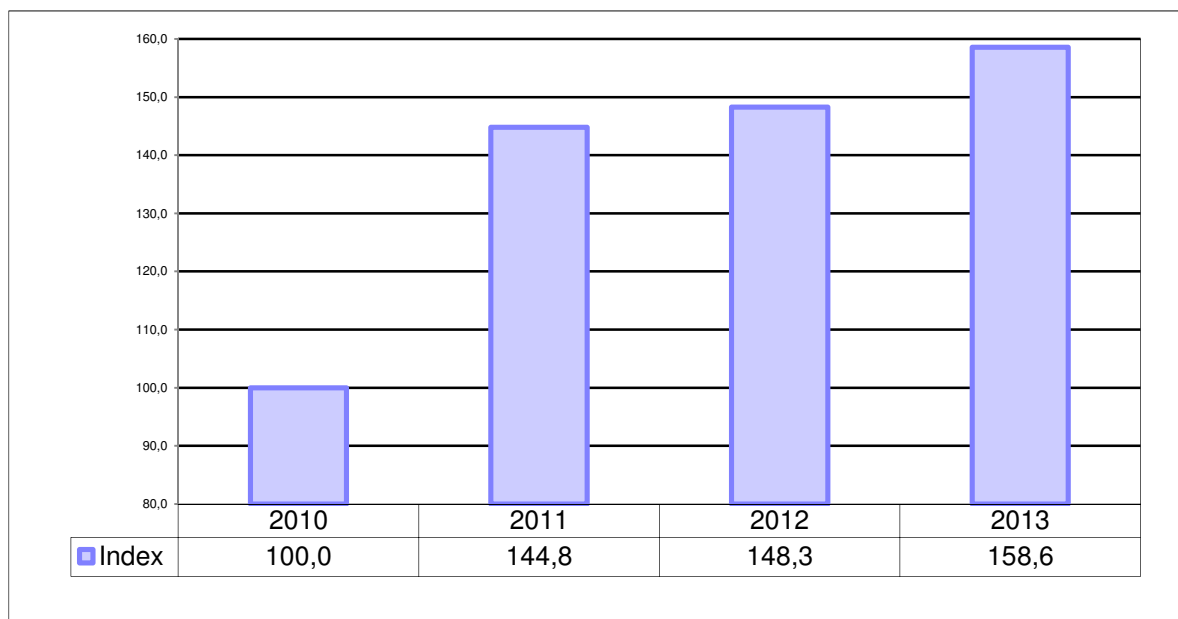


6.3.2.2. Bodenpreisindexreihe

Kriterien:

- Basisjahr 2010 = 100, Anzahl der Kauffälle: 195
- Untersuchungszeitraum 2010 bis 2013
- selbst. forstwirtschaftliche Flächen im gesamten Landkreis, Flächengröße > = 3.000 qm
- keine ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnisse, keine weiteren wertbeeinflussenden Umstände
- Lagermerkmal: forstwirtschaftliche Flächen, ortsnah und ortsfern

Darstellung der Indexreihe Waldflächen:



### 6.3.3. Verkäufe nach der Flächenerwerbsverordnung

Für Veräußerungen forstwirtschaftlicher Flächen nach der Flächenerwerbsverordnung liegen im Berichtsjahr 23 Verträge vor. Diese weisen eine Flächengröße je Kauffall von 0,2 bis 23,2 ha auf.

Der durchschnittliche Kaufpreis beläuft sich auf 0,19 EUR/qm.

Damit liegen diese Verkäufe ebenfalls weit unter dem Kaufpreismittel forstwirtschaftlicher Flächen, die nicht der Flächenerwerbsverordnung unterliegen.

### **6.4. Landwirtschaftliche Wege**

In Auswertung von 31 Kaufverträgen der Jahre 2012 und 2013 ergab sich ein Kaufpreismittel in Höhe von 0,99 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.

Es wurden diesbezüglich 4 verwertbare Kauffälle der Jahre 2012 und 2013 untersucht.

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis belief sich danach bei diesen Flächen auf 2,14 EUR.

## **7. Sonstige unbebaute Grundstücke**

### **7.1. Biogasanlagen**

Für das Berichtsjahr liegt kein Kauffall für geplante Biogasanlagen vor.

Aus dem Vorjahr liegt ein Kauffall vor, wo eine bestehende Biogasanlage veräußert wurde.

Der Flächenanteil belief sich auf 10.000 qm und der Preis auf 3,00 EUR/qm.

## 7.2. Dauerkleingärten

Beim Verkauf von Dauerkleingärten wurden in den großen Städten des Landkreises Preise zwischen 2,60 und 3,99 EUR/qm erzielt. Es konnten jedoch nur 3 entsprechende Kauffälle ausgewertet werden. In der Stadt Templin wurden mit 2 Verkäufen Preise von 3,19 und 3,99 EUR/qm erzielt. In der Stadt Schwedt/O belief sich der Kaufpreis auf 2,60 EUR/qm.

Für den dörflichen Bereich liegen 4 Kauffälle vor. Die Kaufpreise liegen hier in einer Spanne von 0,59 bis 11,40 EUR/qm.

## 7.3. Deponien

Für den Zeitraum 2011 bis 2013 liegen nur 3 Verkaufsfälle für Deponieflächen vor. Die Flächen wurden für Preise zwischen 0,98 und 1,15 EUR/qm angekauft. Die Flächengrößen lagen dabei zwischen 902 (Teilfläche) und 35.600 qm.

## 7.4. Erholungsgrundstücke

Im Berichtsjahr 2013 ist die Anzahl der Veräußerungen unbebauter Erholungsflächen konstant geblieben. Es konnten insgesamt, wie im Vorjahr, 12 Verträge ausgewertet werden. Die Kaufpreise liegen in einer Spanne von 7 bis 48 EUR/qm. Eine Orientierung am jeweiligen Bodenrichtwert konnte nur bei 2 Verkäufen festgestellt werden.

Die Tabelle zeigt Bodenrichtwerte ausgewählter Erholungsstandorte zum Stichtag 31.12.2013:

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

### **7.5. Flugplätze**

Für die Erweiterung eines Flugplatzes für Ultraleichtflugzeuge wurde im Vorjahr eine Fläche in Größe von 63.845 qm für 1,49 EUR/qm angekauft.

### **7.6. Freilager**

Für Lagerflächen und Lagerplätze in den Dörfern des Landkreises konnte in Auswertung vorhandener Kauffälle der Jahre 2010 bis 2013 (insgesamt 3 Kauffälle) jeweils ein Preis von 3,00 EUR/qm festgestellt werden. Für den städtischen Bereich liegt aus dem Jahr 2012 ein Kauffall vor, mit einem Kaufpreis von 11,03 EUR/qm.

### **7.7. Gehwegflächen**

Für Gehwegflächen innerhalb von Ortschaften, welche auch schon vorher als solche genutzt wurden, lagen aus den Jahren 2012 und 2013 insgesamt 9 verwertbare Kauffälle vor. Die Kaufpreise lagen in einer Spanne von 20 % bis 100 % des jeweiligen Bodenrichtwertes für Bauland.

### **7.8. Gräben**

Im Berichtsjahr konnten 12 verwertbare Verträge, Grabenflächen und Tümpel betreffend, ausgewertet werden. Die Preisspanne lag dabei zwischen 0,05 bis 0,39 EUR/qm. Der Mittelwert beläuft sich auf 0,19 EUR/qm, die Größen je Kaufvertrag zwischen 900 und 72.703 qm.

### **7.9. Hausnahes Gartenland**

Im Berichtsjahr konnten 12 Kauffälle für hausnahes Gartenland ausgewertet werden. Davon entfielen 6 Kauffälle auf den städtischen Bereich und 6 Verträge auf den dörflichen Bereich.

In Auswertung der Gesamtheit der Kauffälle wurde festgestellt, dass sich 75 % der Kauffälle in einer Preisspanne von 10 % bis 30 % vom Bodenrichtwert für Baulandflächen bewegen.



### **7.10. Ökologische Ausgleichsflächen**

Für das Berichtsjahr liegen keine Kauffälle vor.

In Auswertung vorhandener Kauffälle der Jahre 2011 und 2012 wurde festgestellt, dass für diese Flächen zumeist Preise gezahlt werden, welche sich an denen, die für landwirtschaftliche Flächen gezahlt werden, orientieren.

Bei einer Preisspanne von 0,30 bis 1,50 EUR/qm, liegt das Preismittel bei 0,84 EUR/qm.

### **7.11. Photovoltaikanlagen**

Für das Berichtsjahr und das Vorjahr konnten insgesamt 3 Verträge zur Veräußerung von Flächen für den Bau von Photovoltaikanlagen ausgewertet werden. Die Größe der Flächenanteile lag dabei zwischen 22.628 und 58.748 qm, der Preis im Mittel bei 4,89 EUR/qm.

### **7.12. Radwege**

Für den Ankauf bestehender Radwegflächen außerhalb einer Ortschaft wurden durchschnittlich 2,67 EUR/qm gezahlt. Analysiert wurden diesbezüglich insgesamt 10 Verträge des Vorjahres und des Berichtsjahres.

Für innerörtliche, bestehende Radwege liegen im Berichtsjahr nur 2 Kauffälle vor. Hier wurden die Flächen für Preise von 2,61 und 2,88 EUR/qm angekauft.

Für den Ankauf von Flächen für den Radwegeneubau liegen im Berichtsjahr keine Kauffälle vor. Im Vorjahr konnten hier für Vorhaben innerhalb eines Dorfgebietes 5 Kauffälle ausgewertet werden. Alle Flächen wurden zum vorliegenden Bodenrichtwert für Bauland angekauft. Beim Ankauf land- u. forstwirtschaftlicher Flächen für den Radwegeneubau orientierten sich die Preise im Vorjahr am Bodenrichtwert für die jeweilige Qualität der Grundstücksfläche.

### **7.13. Seen**

Für die Jahre 2012 und 2013 liegen insgesamt 5 Kauffälle vor.

Die Größe der Seen liegt danach zwischen 20.549 und 234.325 qm. Das Kaufpreisniveau bewegte sich zwischen 0,15 und 0,60 EUR/qm (Durchschnittswert: 0,33 EUR/qm).

## **7.14. Verkehrsflächen (Straßen)**

### 7.14.1. Verkehrsflächen, bestehende

#### Innerorts

Anhand von 22 Kauffällen aus dem Berichtsjahr, die innerhalb einer Bodenrichtwertzone lagen wurde untersucht, in welcher Relation die Kaufpreise zu den Bodenrichtwerten für erschließungsbeitragsfreie Baulandflächen stehen. In Auswertung dieser Kauffälle konnte festgestellt werden, dass die Mehrheit der Flächen (~68 %) zum Bodenrichtwert für Bauland angekauft wurden.

#### Außerorts

Für den Ankauf bestehender Verkehrsflächen außerhalb von Ortschaften wurden insgesamt 15 vorliegende Kauffälle der Jahre 2012 und 2013 untersucht. Aus dieser Untersuchung hat sich ergeben, dass das Kaufpreismittel für diese Flächen bei 1,00 EUR/qm liegt.

### 7.14.2. Geplante Verkehrsflächen

#### Neubau, innerorts

Für das Berichtsjahr und das Vorjahr liegen keine verwertbaren Kauffälle vor.

#### Neubau, außerorts

Beim Ankauf landwirtschaftlicher Flächen zum Neubau von Verkehrsflächen wurden in der Regel Preise gezahlt, die leicht über dem jeweiligen Bodenrichtwert landwirtschaftlicher Flächen lagen. Es handelt sich bei allen Kauffällen um Acker- und Grünlandflächen, die zum Ausbau der Autobahn 11 angekauft wurden.

## **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, das Land oder den Bund erworben.

Anhand vorliegender Kaufverträge wurde ermittelt, dass das Kaufpreismittel für außerörtliche Verkehrsbegleitflächen bei 1,47 EUR/qm liegt. Untersucht wurden insgesamt 5 Kauffälle aus den Jahren 2012 und 2013.

## 8. Bebaute Grundstücke

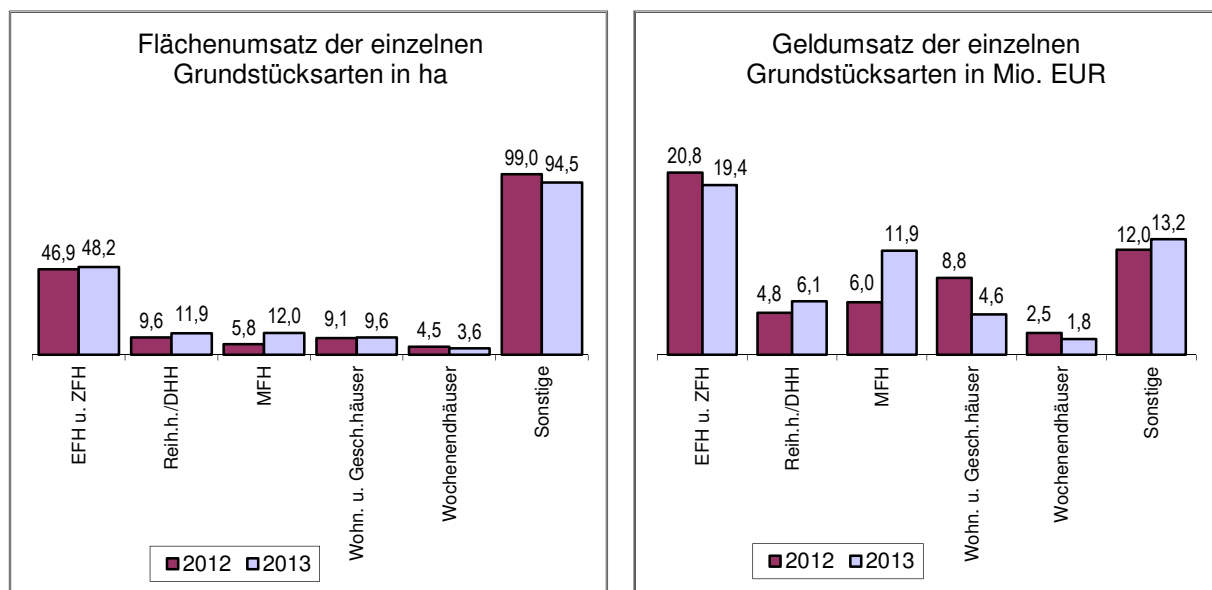
### 8.1. Allgemeines

Beim Teilmarkt „Bebaute Grundstücke“ ist die Vertragsanzahl annähernd gleich der des Vorjahres. Der Flächenumsatz ist leicht gestiegen und auch beim Geldumsatz ist ein Anstieg zu verzeichnen. Die nachfolgende Tabelle stellt die allgemeine Entwicklung der letzten drei Jahre dar.

<b>bebaute Grundstücke</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>
Anzahl der Verträge	631	634	636
Flächenumsatz in ha	182,5	174,9	179,8
Geldumsatz in Mio. EUR	54,9	54,9	57,0

Die einzelnen Segmente zeigen eine unterschiedliche Entwicklung. Im Segment „Freistehende Ein- und Zweifamilienwohnhäuser“ sank die Anzahl der Verträge und somit auch der Geldumsatz. Beim Segment Wohn- und Geschäftshäuser“ stieg die Anzahl der Verträge leicht an, aber der Geldumsatz ging stark zurück. Eine Steigerung bei der Anzahl der Verträge und beim Geldumsatz ist beim Segment „Reihenhäuser und Doppelhaushälften“ zu vermerken. Der Flächenumsatz ist vornehmlich im Segment „Mehrfamilienwohnhäuser“ gestiegen. In diesem Segment kam es bei allen drei Umsatzarten zu hohen Steigerungen. Dies ist insbesondere auf eine Anzahl preisintensiver Verkäufe in den Städten Angermünde und Prenzlau zurückzuführen.

Das Diagramm gibt einen Überblick zu den einzelnen Grundstücksarten.



Der Teilmarkt *Wohnungs- und Teileigentum* weist im Geschäftsjahr 2013 eine fallende Tendenz auf. So wurden im Berichtsjahr 11 Verträge weniger als im Vorjahr ausgewertet werden. Dementsprechend fiel auch der Geldumsatz.

## **8.2. Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser**

### 8.2.1. Preisniveau

Die Gesamtkaufpreise selbstständiger bebauter Grundstücke (ohne Erbbaurecht, gewöhnlicher Geschäftsverkehr) bewegen sich bei den freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern in einer Preisspanne von 18.000 EUR bis 406.000 EUR, das Kaufpreismittel liegt bei 96.000 EUR. Dazu liegen 150 Kaufverträge vor.

Die nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht über das Kaufpreismittel, das mittlere Baujahr und Wohnflächenpreise, gegliedert nach Baujahresspannen.

Da hier nur Kauffälle mit Angaben zum Baujahr und zur Wohnfläche berücksichtigt werden, verringert sich die Anzahl der dargestellten Kaufverträge auf 61.

### **Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser**

	<i>Anzahl der Kauffälle</i>	<i>Mittleres Baujahr</i>	<i>Mittlere Wohnfläche in qm</i>	<i>Wohnflächen- preis in EUR/qm</i>	<i>Mittlerer Kaufpreis in EUR</i>
Baujahr bis 1945	19	1917	120	671	75.000
Baujahr 1946 - 1969	14	1955	120	689	86.000
Baujahr 1970 - 1984	8	1980	115	951	112.000
Baujahr 1985 - 1990	5	1987	134	665	90.000
Baujahr 1991 - 1999	9	1996	158	1.136	173.000
Baujahr 2000 - 2011	4	2003	134	1.321	181.000
Baujahr > = 2012	2	2013	149	1.072	155.000

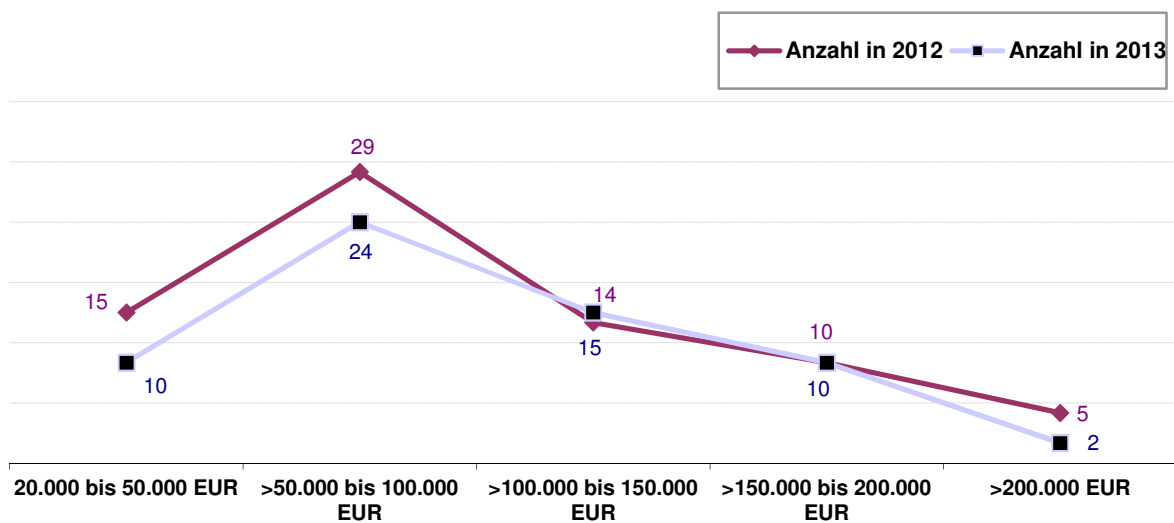
Einen Überblick über die Spannweite der Kaufpreise (niedrigster Kaufpreis und höchster Kaufpreis) sowie die Spannweite der Grundstücksflächen zeigt die nachfolgende Tabelle:

	Anzahl der Kauffälle	Freistehende Einfamilien- und Zweifamilienwohnhäuser
Baujahr bis 1945	19	25.000 EUR – 166.000 EUR 750 qm – 6.100 qm
Baujahr 1946 - 1969	14	40.000 EUR – 170.000 EUR 760 qm – 8.800 qm
Baujahr 1970 - 1984	8	65.000 EUR – 150.000 EUR 500 qm – 1.400 qm
Baujahr 1985 - 1990	5	77.000 EUR – 99.000 EUR 380 qm – 1.600 qm
Baujahr 1991 - 1999	9	103.000 EUR – 406.000 EUR 550 qm – 1.900 qm
Baujahr 2000 - 2011	4	110.000 EUR – 280.000 EUR 660 qm – 1.600 qm
Baujahr > = 2012	2	130.000 EUR und 180.000 EUR 890 qm und 1.200 qm

### 8.2.2. Preisentwicklung

#### Gesamtkaufpreise

Vergleich der Veräußerungen von Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken des Zeitraumes 2012 und 2013 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

f = Funktion

KP<sub>i</sub> = Kaufpreis des Kaufalles i

bwU<sub>i</sub> = Werteeinfluss der besonderen wertbeeinflussenden Umstände

vSW<sub>i</sub> = vorläufiger Sachwert des Kaufalles i

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

Der Gutachterausschuss führte seine Untersuchungen nach folgendem Sachwertmodell durch:

- Normalherstellungskosten (NHK) 2010
- 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 gemäß Anlage 3 der Sachwertrichtlinie – SW-RL
- Abschreibung: linear
- keine Regionalisierung
- Auswertungszeitraum: Geschäftsjahr 2013

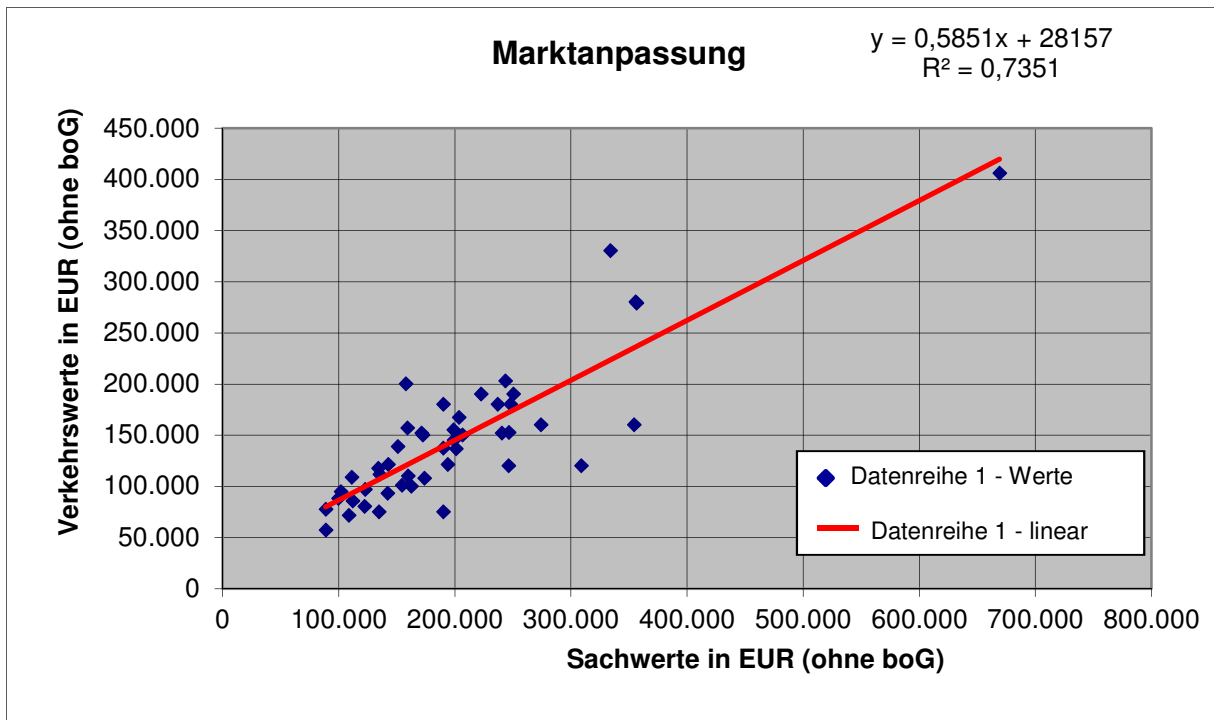
Die aufgeführten Sachwertfaktoren können nur Anwendung finden, wenn der Sachwert nach den benannten Kriterien ermittelt wurde. Sie gelten nur für Objekte bei denen der Verkehrswert üblicherweise im Sachwertverfahren ermittelt wird.

Um eine ausreichend große Datenmenge zu erhalten, wurden Kauffälle von Einfamilienwohnhäusern und Doppelhaushälften zusammengefasst. Es handelt sich jedoch überwiegend um Einfamilienwohnhäuser.

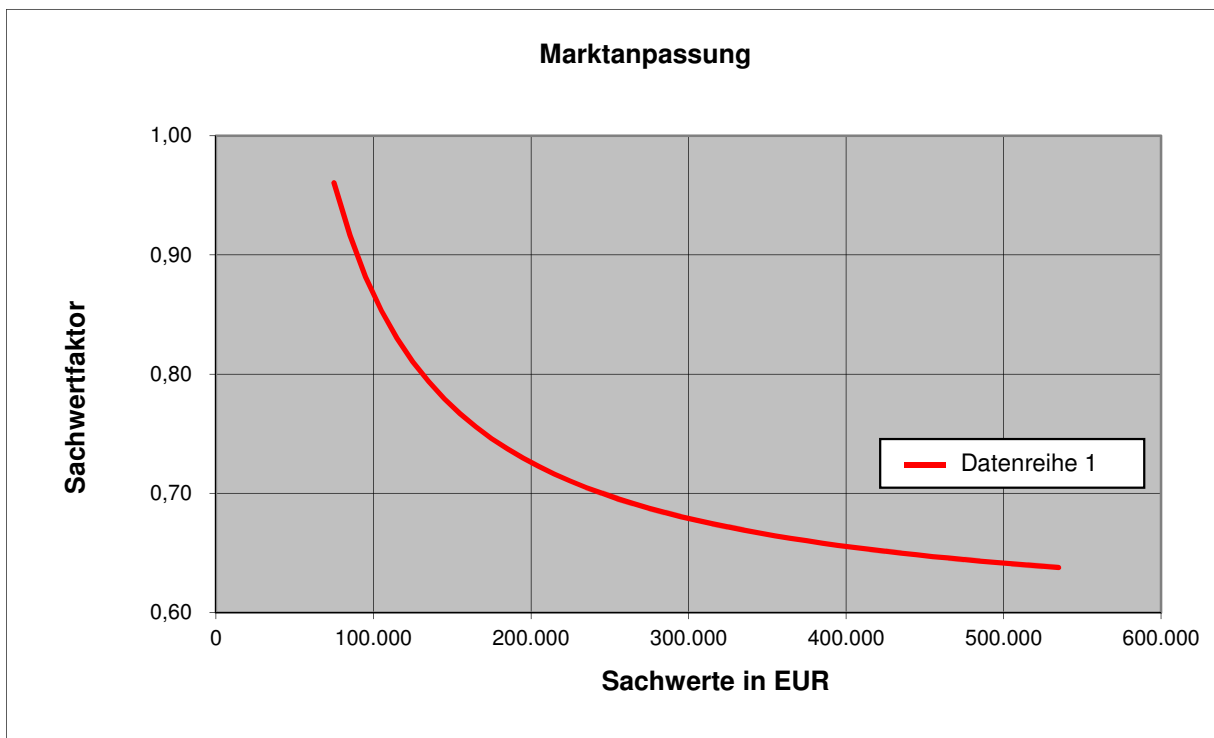
#### *Freistehende Einfamilienwohnhäuser und Doppelhaushälften*

Die nachfolgend aufgeführten Diagramme auf der nächsten Seite zeigen, dass bei vorläufigen Sachwerten über 75.000 EUR in der Regel der ermittelte Sachwert bei der Veräußerung nicht erreicht wird. Die Minderung vollzieht sich proportional zu steigendem Kaufpreis. Insgesamt wurden 34 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 EUR
Gebäudesachwerte (ohne Abzug boG)	135.000 EUR
Außenanlagen	10.000 EUR
<b>vorläufiger Grundstückssachwert</b>	<b>175.000 EUR</b>
Abzug boG (hier Reparaturstau)	- 25.000 EUR
<b>Grundstückssachwert</b>	<b>150.000 EUR</b>

---

*mit Marktanpassung*

vorläufiger Grundstückssachwert	175.000 EUR
Sachwertfaktor	0,75
marktangepasster vorläufiger Grundstückssachwert	131.250 EUR
abzüglich boG	- 25.000 EUR
Verkehrswert	106.250 EUR
<b>Verkehrswert, gerundet</b>	<b>106.000 EUR</b>

---

*oder anders*

marktangepasster Verkehrswert = vorläufiger Grundstückssachwert ohne Marktanpassung multipliziert

mit y aus Diagramm plus 28.157 aus Diagramm

vorläufiger Sachwert	=	175.000 EUR
multipliziert m. y aus Diagramm (S. 45)	=	0,5851
	=	102.393 EUR
plus Wert aus Diagramm (S. 45)		28.157
abzüglich boG	=	- 25.000 EUR
Verkehrswert		105.550 EUR
<b>Verkehrswert, gerundet</b>		<b>106.000 EUR</b>

---



Sachwertfaktoren nach Sachwertklassen:

Sachwert in EUR ohne Abzug boG	Sachwertfaktoren lt. Regression
bis 75.000	---
75.000 – 100.000	0,92
> 100.000 – 150.000	0,81
> 150.000 – 200.000	0,75
> 200.000 – 250.000	0,71
> 250.000 – 300.000	0,69
> 300.000 – 400.000	0,67
> 400.000 – 500.000	0,65
> 500.000	0,64

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 im Land Brandenburg für Einfamilienwohnhäuser (Datenbasis 2010 – 2012)

im weiteren Metropolenraum ohne die kreisfreien Städte (Anzahl d. Kauffälle: 157)

Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz
Bodenwert	2 EUR/qm – 80 EUR/qm	28 EUR/qm	4,1 %
Wohnfläche	64 qm – 240 qm	121 qm	
Restnutzungsdauer	20 Jahre – 80 Jahre	55 Jahre	
Rohertragsfaktor	8,9 – 32,4	16,7	
Monatliche Nettokaltmiete	2,80 EUR/qm – 7,30 EUR/qm	4,80 EUR/qm	

### 8.3. Reihenhäuser, Doppelhaushälften

#### 8.3.1. Preisniveau

Die Gesamtkaufpreise selbstständiger bebauter Grundstücke (ohne Erbbaurecht, gewöhnlicher Geschäftsverkehr) bewegen sich bei den Reihenhäusern/Doppelhaushälften in einer Preisspanne von 19.000 EUR bis 195.000 EUR, das Kaufpreismittel liegt bei 77.000 EUR. Dazu liegen 58 Kaufverträge vor.

Die nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht über das Kaufpreismittel, das mittlere Baujahr und Wohnflächenpreise, gegliedert nach Baujahresspannen. Da hier nur Kauffälle mit Angaben zum Baujahr und zur Wohnfläche berücksichtigt werden, verringert sich die Anzahl der dargestellten Kaufverträge auf 23. Die Zahlen in den Klammern stellen die Vorjahreswerte dar.

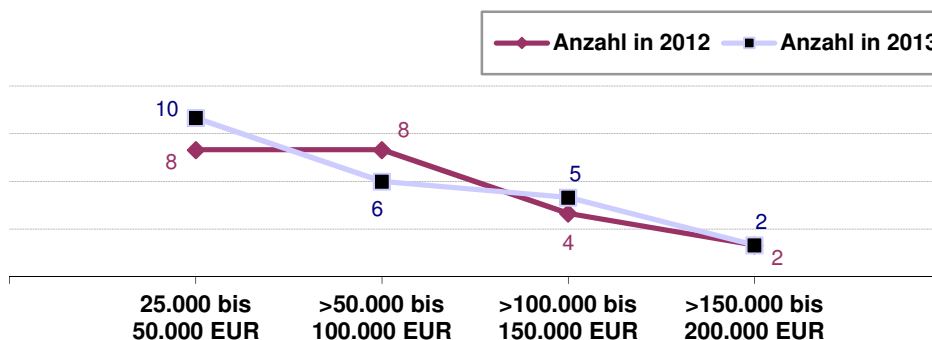
#### Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise Reihenhäuser und Doppelhaushälften

	Anzahl d. Kauffälle	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche in qm	Wohnflächenpreis in EUR/qm	Mittlerer Kaufpreis in EUR
Baujahr bis 1948	11 (16)	1913 (1930)	103 (105)	567 (597)	52.000 (66.000)
Baujahr 1949 bis 1990	8 (2)	1966 (1965)	111 (105)	699 (688)	83.000 (68.000)
Baujahr 1991 bis 2009	4 (2)	2003 (2000)	120 (96)	1.324 (1.375)	159.000 (134.000)
Baujahr ab 2010	0 (2)	(2012)	(121)	(1.243)	(150.000)

#### 8.3.2. Preisentwicklung

##### Gesamtkaufpreise

Vergleich der Anzahl der Veräußerungen von Reihenhäuser- und Doppelhaushälftengrundstücken aller Baujahre des Zeitraumes 2012 und 2013 in den einzelnen Preissegmenten:



### 8.3.3. Marktanpassungsfaktoren

Für Reihenhäuser liegen keine Marktanpassungsfaktoren vor. Für Doppelhaushälften siehe Seiten 44 bis 47.

## **8.4. Eigentumswohnungen**

### 8.4.1. Preisniveau

Wie schon erwähnt, ist die Anzahl der Verträge (insgesamt 52) in diesem Marktsegment im Berichtsjahr im Vergleich zum Vorjahr gesunken.

Auffallend ist die hohe Anzahl sehr preiswerter Wohnungskäufe in dörflichen Regionen. Es handelt sich hierbei zumeist um kleinere Blöcke der Baujahre 1960 bis 1985.

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

#### Erstverkäufe

Im Berichtsjahr sind konnten nur 3 Verträge mit Wohnflächenangaben ausgewertet werden.

#### *Prenzlau*

---

Baujahre 2012 und 2013 (2 Kauffälle) 2.000 und 2.154 EUR/qm

Wohnungsgrößen 44 qm und 63 qm

#### *Schwedt/O*

---

Baujahr 2007 (1 Kauffall) 1.460 EUR/qm

Wohnungsgröße 95 qm

#### *dörflicher Bereich*

---

Baujahre 1970 und 1980 (10 Kauffälle) 94 bis 412 EUR/qm  
im Mittel 139 EUR/qm

Wohnungsgrößen zwischen 52 qm und 67 qm

Weiterveräußerungen

Kauffälle zu Weiterveräußerungen liegen nur für die Städte des Landkreises vor. Für den dörflichen Bereich liegt kein verwertbarer Kauffall vor.

*Prenzlau*

---

Baujahr 1960 (1 Kauffall)	656 EUR/qm
Wohnungsgröße	61 qm

Baujahr 2002 (1 Kauffall)	1.640 EUR/qm
Wohnungsgröße	75 qm

*Schwedt/O*

---

Baujahr 1964 (1 Kauffall)	1.090 EUR/qm
Wohnungsgröße	78 qm

Baujahr 1996 bis 2007 (3 Kauffälle)	1.341 und 1.605 EUR/qm
Wohnungsgrößen	80 und 86 qm

*Templin*

---

Baujahr 1964 (1 Kauffall)	766 EUR/qm
Wohnungsgröße	64 qm

Baujahre 1998 und 2003 (2 Kauffälle)	814 und 1.250 EUR/qm
Wohnungsgrößen	44 und 86 qm

8.4.2. Preisentwicklung

Auf Grund unterschiedlicher Baujahre bzw. der geringen Anzahl der Verträge in den einzelnen Klassen kann hier keine Aussage getroffen werden.

### 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 liegen nur 3 Verkäufe vor. Es handelt sich dabei um kleine, gewerblich genutzte Räume sowie einen kleinen Bootsschuppen.

### 8.6. Mehrfamilienhäuser

#### 8.6.1. Preisniveau

Die Gesamtkaufpreise selbstständiger bebauter Grundstücke (ohne Erbbaurecht, gewöhnlicher Geschäftsverkehr) bewegen sich bei den Mehrfamilienwohnhäusern in einer Preisspanne von 26.000 EUR bis 1.100.000 EUR, das Kaufpreismittel liegt bei 170.000 EUR. Dazu liegen 21 Kaufverträge vor.

Der Minimumkaufpreis wurde für ein unsaniertes Objekt im dörflichen Bereich, der Höchstpreis für ein 1954 gebautes Objekt im städtischen Bereich gezahlt.

Einen Überblick über die Spannweite der Kaufpreise (niedrigster Kaufpreis und höchster Kaufpreis), die Anzahl der Wohnungen sowie die Spannweite der Wohnflächenpreise zeigt die nachfolgende Tabelle:

	<i>Anzahl der Kauffälle</i>	<i>Kaufpreise Zahl der Wohnungen Wohnflächenpreise</i>
Baujahr bis 1900	2	80.000 EUR und 200.000 EUR 3 und 6 400 EUR/qm und 643 EUR/qm
Baujahr 1905 - 1920	4	26.000 EUR – 205.000 EUR 3 – 6 100 EUR/qm – 689 EUR/qm
Baujahr 1948 - 1962	4	90.000 EUR – 1.100.000 EUR 3 – 20 346 EUR/qm – 704 EUR/qm
Baujahr 1998	1	210.000 EUR 4 462 EUR/qm

### 8.6.2. Preisentwicklung

Da in diesem Marktsegment jeweils Kauffälle mit einer großen preislichen Streubreite vorliegen, ist die Darstellung der Preisentwicklung schwierig.

Betrachtet man das Kaufpreismittel ist eine Steigerung zu verzeichnen. So lag das Kaufpreismittel im Vorjahr bei Kauffällen ohne Erbbaurecht und im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bei 139.000 EUR und stieg im Berichtsjahr auf die schon erwähnten 170.000 EUR.

### 8.6.3. Liegenschaftszinssätze

Liegenschaftszinssatz im Land Brandenburg für Mehrfamilienwohnhäuser (Datenbasis 2010 – 2012)

im weiteren Metropolenraum ohne die kreisfreien Städte (Anzahl d. Kauffälle: 92)

Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz
Bodenwert	1 EUR/qm – 100 EUR/qm	32 EUR/qm	6,3 %
Nutzfläche	125 qm – 1.060 qm	428 qm	
Restnutzungsdauer	20 Jahre – 74 Jahre	33 Jahre	
Rohertragsfaktor	5,0 – 19,9	9,1	
Monatliche Nettokaltmiete	2,00 – 7,50 EUR/qm	4,40 EUR/qm	

## **8.7. Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude**

### 8.7.1. Preisniveau

Die Gesamtkaufpreise selbstständiger bebauter Grundstücke (ohne Erbbaurecht, gewöhnlicher Geschäftsverkehr) bewegten sich bei den Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäuden in einer Preisspanne von 38.000 bis 375.000 EUR, der Mittelwert bei 184.000 EUR.

Bei dem preiswertesten Objekt handelt es sich um ein kleineres Wohn- und Geschäftshaus in Gartz/O, bei dem preisintensivsten Objekt um ein saniertes Wohn- und Geschäftshaus im Stadtzentrum von Templin.

Insgesamt wurden 10 dieser Objekte veräußert.

## **8.8. Sonstige bebaute Grundstücke**

### 8.8.1. Zwangsversteigerungsobjekte

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.

#### Einfamilienwohnhäuser und Doppelhaushälften

Es wurden Werte erreicht, die mehrheitlich in einer Spanne von 50 % bis 96 % des Verkehrswertes liegen.

Insgesamt wurden diesbezüglich 9 Zwangsversteigerungsfälle ausgewertet.

#### Mehrfamilienwohnhäuser

Hier konnten nur 2 Vorgänge ausgewertet werden.

Bei beiden Objekten wurden Preise erreicht, die über dem Verkehrswert laut Gutachten liegen (plus 5 % und plus 53 %).

### 8.8.2. Versteigerungsobjekte

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.

Bei land- und forstwirtschaftlichen Flächen (9 verwertbare Vorgänge) lag der erreichte Wert immer über dem Auktionslimit (plus 50 % bis plus 320 %).

Bei unbebauten Flächen (16 verwertbare Vorgänge) wurde bei der Mehrheit der Vorgänge das Auktionslimit ebenfalls überschritten.

Auch bei den bebauten Grundstücken wurden mehrheitlich Preise erzielt, die über dem Auktionslimit liegen. Die Streubreite ist dabei allerdings sehr groß.

Die Art der Objekte reicht dabei von der Doppelgarage, über das Mehrfamilienhaus bis zum leerstehenden Ferienhaus.

## 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 geben für jedes Gemeindegebiet jeweils die durchschnittlichen Lagewerte für den Boden unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Entwicklungsstände wieder, mindestens wird der Wert für erschließungsbeitragspflichtiges oder erschließungsbeitragsfreies Bauland ausgewiesen.

Für die Bodenrichtwerte zum Stichtag 31. Dezember 2013 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](http://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 31.12.2013 hat der Gutachterausschuss 378 allgemeine Bodenrichtwerte für Baulandflächen ermittelt und beschlossen.

Davon entfielen auf:

erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragspflichtig und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz:	0
erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz:	297 Werte
erschließungsbeitrags und –kostenerstattungsbeitragsfrei:	48 Werte
Gewerbebauflächen:	16 Werte
Sonderbauflächen/Erholung:	17 Werte

Im Vergleich zum Vorjahr sind 7 Bodenrichtwerte gestiegen und 4 Werte gefallen.

Neu ermittelt werden konnte ein Bodenrichtwert für Wohnbauflächen.



Allgemein liegen die Bodenrichtwerte für Wohnbauland in den Dörfern des Landkreises Uckermark zwischen 3 und 8 EUR/qm. In den vier größeren 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 5 Sanierungsgebiete im Landkreis Uckermark Bodenrichtwerte vor.

Hierbei handelt es sich um die Sanierungsgebiete:

Stadt Templin – „Stadtkern“

Stadt Schwedt/O – „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 31.12.2013 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 wenige Kauffälle für Gewerbeflächen in klassischen Gewerbegebieten anfallen.

**9.5. Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Grundstücke**

Die Bodenrichtwerte für Ackerlandflächen blieben stabil, die Bodenrichtwerte für Grünlandflächen dagegen sind zum Teil deutlich gestiegen. Die Bodenrichtwerte belaufen sich in den einzelnen Zonen mit Stichtag **31.12.2013** in den folgenden Nutzungsarten auf:

**ZONE 1**

Acker :	1,40 EUR/qm bei einer Ackerzahl in der Spanne von 41 - 50.
Grünland :	0,50 EUR/qm bei einer Grünlandzahl in der Spanne von 21 - 40.
Wald :	0,46 EUR/qm.

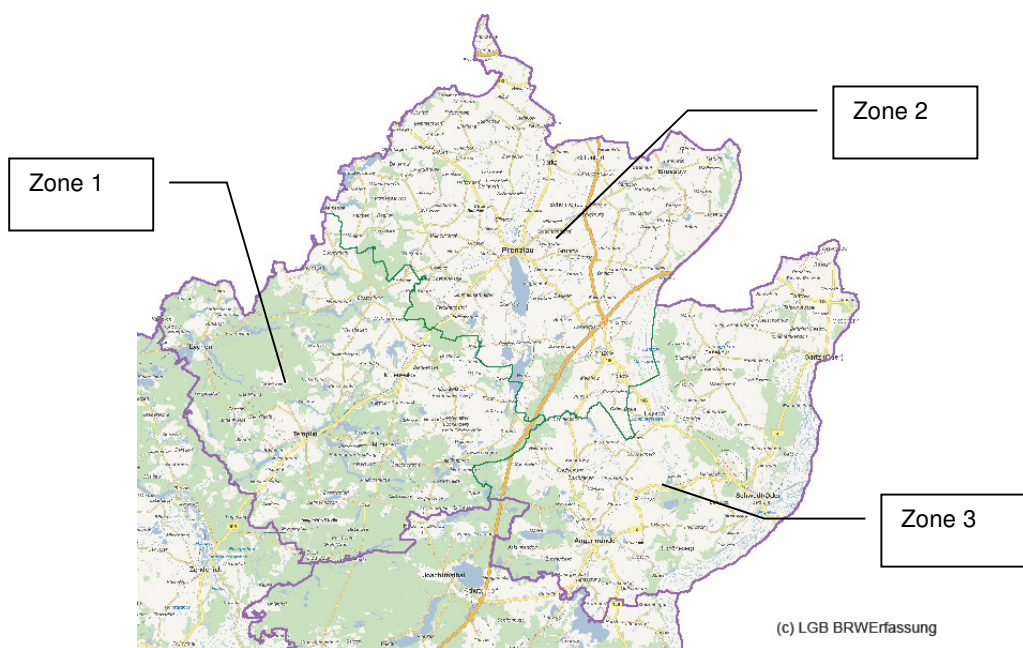
**ZONE 2**

Acker :	1,50 EUR/qm bei einer Ackerzahl in der Spanne von 41 - 50.
Grünland :	0,46 EUR/qm bei einer Grünlandzahl in der Spanne von 31 - 50.
Wald :	0,42 EUR/qm.

**ZONE 3**

Acker :	1,50 EUR/qm bei einer Ackerzahl in der Spanne von 41 - 50.
Grünland :	0,65 EUR/qm bei einer Grünlandzahl in der Spanne von 31 - 52.
Wald :	0,47 EUR/qm.

Der Bodenrichtwert für die Nutzungsarten Unland, Ödland, Brachland beläuft sich im Landkreis Uckermark auf 0,20 EUR/qm, für Gräben und Tümpel auf 0,19 EUR/qm.



## **10. Nutzungsentgelte, Mieten, Pachten**

### **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 2013, Details sowie wichtige Informationen dazu finden Sie auf der Internetseite der IHK Ostbrandenburg ([www.ihk-ostbrandenburg.de](http://www.ihk-ostbrandenburg.de)).

### **10.3. Pachten für landwirtschaftliche Flächen**

Der landwirtschaftliche Pachtmarkt unterliegt vielfältigen Einflüssen (Angebot, Pachtdauer, Fördermittel, Agrarpreise usw.). Dies führt auch bei den Pachtpreisen zu einer großen Streubreite.

Die nachfolgenden Übersichten zu den Pachtpreisen für Ackerland und Grünland basieren auf Angaben des Landwirtschaftsamtes des Landkreises Uckermark, die im Berichtsjahr erstmalig durch die Geschäftsstelle erfasst wurden. Sie wurden analog den Übersichten zu Verkaufspreisen in die 3 landwirtschaftlichen Zonen des Landkreises unterteilt.

Der Pachtzins für landwirtschaftlich genutzte Flächen wird im Allgemeinen auf der Grundlage der Acker- bzw. Grünlandzahlen vereinbart.

Die Übersichten zeigen Werte aus Pachtverhältnissen mit Pachtbeginn zwischen dem 01.01.2012 und dem 31.12.2013. Flächen unter einer Größe von 1.000 qm wurden nicht berücksichtigt.

Art der Pachtfläche	Zone 1		
	Anzahl	Flächengrößen in (ha)	Pachtpreise in EUR/ha
		Minimum Maximum mittlere Flächengröße	Minimum Maximum mittlerer Preis
Ackerlandnutzung Ackerzahl <= 20	5	2,2 26,9 14,1	130,- 504,- <b>221,-</b>
Ackerlandnutzung Ackerzahl 21 bis 30	12	0,2 61,6 16,3	81,- 587,- <b>207,-</b>
Ackerlandnutzung Ackerzahl 31 bis 40	15	1,0 29,1 10,0	57,- 542,- <b>269,-</b>
Ackerlandnutzung Ackerzahl 41 bis 50	15	0,2 75,0 18,4	105,- 400,- <b>261,-</b>
Ackerlandnutzung Ackerzahl > 50	3	0,2 29,3 11,6	259,- 333,- <b>297,-</b>
Art der Pachtfläche	Anzahl	Flächengrößen in (ha)	Pachtpreise in EUR/ha
		Minimum Maximum mittlere Flächengröße	Minimum Maximum mittlerer Preis
Grünlandnutzung Grünlandzahl <= 20	-----	-----	-----
Grünlandnutzung Grünlandzahl 21 bis 30	11	1,3 11,4 3,9	90,- 336,- <b>132,-</b>
Grünlandnutzung Grünlandzahl 31 bis 40	16	0,1 11,3 3,0	51,- 215,- <b>120,-</b>

Art der Pachtfläche	Zone 1		
	Anzahl	Flächengrößen in (ha)	
		Minimum Maximum <i>mittlere Flächengröße</i>	Pachtpreise in EUR/ha  Minimum Maximum mittlerer Preis
Grünlandnutzung Grünlandzahl 41 bis 50	2	0,9 9,2 5,0	209,- 215,- <b>212,-</b>
Grünlandnutzung Grünlandzahl > 50	-----	-----	-----

Art der Pachtfläche	Zone 2		
	Anzahl	Flächengrößen in (ha)	
		Minimum Maximum <i>mittlere Flächengröße</i>	Pachtpreise in EUR/ha  Minimum Maximum mittlerer Preis
Ackerlandnutzung Ackerzahl <= 20	2	3,0 3,5 3,3	78,- 138,- <b>108,-</b>
Ackerlandnutzung Ackerzahl 21 bis 30	3	4,9 47,2 21,8	146,- 181, <b>160,-</b>
Ackerlandnutzung Ackerzahl 31 bis 40	34	0,4 205,3 23,8	102,- 525,- <b>261,-</b>
Ackerlandnutzung Ackerzahl 41 bis 50	81	0,2 41,8 8,7	173,- 500,- <b>265,-</b>
Ackerlandnutzung Ackerzahl > 50	17	0,1 125,3 21,3	238,- 601,- <b>387,-</b>

Art der Pachtfläche	Zone 2		
	Anzahl	Flächengrößen in (ha) Minimum Maximum mittlere Flächengröße	Pachtpreise in EUR/ha Minimum Maximum mittlerer Preis
Grünlandnutzung Grünlandzahl <= 20	-----	-----	-----
Grünlandnutzung Grünlandzahl 21 bis 30	4	0,4 7,5 2,7	83,- 152,- <b>113,-</b>
Grünlandnutzung Grünlandzahl 31 bis 40	45	0,2 168,0 8,4	33,- 230,- <b>112,-</b>
Grünlandnutzung Grünlandzahl 41 bis 50	12	0,2 64,6 8,5	45,- 268,- <b>161,-</b>
Grünlandnutzung Grünlandzahl > 50	1	2,1	100,-

Art der Pachtfläche	Zone 3		
	Anzahl	Flächengrößen in (ha) Minimum Maximum mittlere Flächengröße	Pachtpreise in EUR/ha Minimum Maximum mittlerer Preis
Ackerlandnutzung Ackerzahl <= 20	5	1,6 3,5 2,2	57,- 461,- <b>200,-</b>
Ackerlandnutzung Ackerzahl 21 bis 30	10	0,6 21,1 5,8	77,- 585,- <b>249,-</b>
Ackerlandnutzung Ackerzahl 31 bis 40	34	0,4 189,1 18,1	58,0 700,- <b>289,-</b>
Ackerlandnutzung Ackerzahl 41 bis 50	30	1,0 224,6 25,3	170,- 700,- <b>342,-</b>

Art der Pachtfläche	Zone 3		
	Anzahl	Flächengrößen in (ha) Minimum Maximum mittlere Flächengröße	Pachtpreise in EUR/ha Minimum Maximum mittlerer Preis
Ackerlandnutzung Ackerzahl > 50	3	4,3 11,6 7,2	270,- 506,- <b>372,-</b>
Art der Pachtfläche	Anzahl	Flächengrößen in (ha) Minimum Maximum mittlere Flächengröße	Pachtpreise in EUR/ha Minimum Maximum mittlerer Preis
Grünlandnutzung Grünlandzahl <= 20	-----	-----	-----
Grünlandnutzung Grünlandzahl 21 bis 30	10	0,8 15,0 4,2	63,- 321,- <b>164,-</b>
Grünlandnutzung Grünlandzahl 31 bis 40	39	0,2 138,6 6,6	46,- 778,- <b>217,-</b>
Grünlandnutzung Grünlandzahl 41 bis 50	8	1,2 23,9 7,5	70,- 315,- <b>183,-</b>
Grünlandnutzung Grünlandzahl > 50	-----	-----	-----

## 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 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 erfolgt 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 Brandenburg
- 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	13 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***

<b>GAA</b>	<b>Sitz der Geschäftsstelle</b>	<b>Postanschrift</b>	<b>Telefon Telefax eMail</b>
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 60 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	Am Flugplatz 11a 15344 Strausberg	Klosterstr. 14 15344 Strausberg	03346/850 74 60 03346/850 74 69 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
Oder-Spree u. Stadt Frankfurt/O	Spreeinsel 1 Haus L 15848 Beeskow	Spreeinsel 1 Haus L 15848 Beeskow	03366/35 17 10 03366/35 17 18 gaa-los-ff@landkreis-oder-spree-de
Ostprignitz-Ruppin	Perleberger Str. 21 16866 Kyritz	Perleberger Str. 21 16866 Kyritz	033971/62 490 033971/7 10 47 gutachter@o-p-r.de

Fortsetzung:

<b>GAA</b>	<b>Sitz der Geschäftsstelle</b>	<b>Postanschrift</b>	<b>Telefon Telefax eMail</b>
Ostprignitz-Ruppin	Perleberger Str. 21 16866 Kyritz	Perleberger Str. 21 16866 Kyritz	033971/62 492 033971/7 10 47 gutachter@o-p-r.de
Potsdam-Mittelmark	Potsdamer Str. 18a 14513 Teltow	Postfach 11 38 14801 Bad Belzig	03328/31 83 11 03328/31 83 15 gaa@potsdam-mittelmark.de
Prignitz	Bergstr. 1 19348 Perleberg	Berliner Str. 49 19348 Perleberg	03876/71 37 91 03876/71 37 94 gutachterausschuss@lkprignitz.de
Spree-Neiße u. Oberspreewald-Lausitz	Vom-Stein-Str. 30 03050 Cottbus	Postfach 10 01 36 03141 Forst	0355/49 91 21 07 0355/49 91 21 11 m.numrich-kataster@lkspn.de
Teltow-Fläming	Am Nuthefließ 2 14943 Luckenwalde	Am Nuthefließ 2 14943 Luckenwalde	03371/6 08 42 03 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 21 34 213 gutachterausschuss@cottbus.de
Potsdam	Hegelallee 6-10; Haus 1 14467 Potsdam	Stadtverwaltung 14461 Potsdam	0331/28 93 183 0331/289 84 31 83 gutachterausschuss@rathaus.potsdam.de

### ***Mitglieder des Gutachterausschusses Uckermark***

Der Gutachterausschuss des Landkreises Uckermark setzt sich aus dem Vorsitzenden, seinen 2 Stellvertretern und weiteren 9 ehrenamtlichen Gutachtern zusammen:

#### **Vorsitzender**

Schneider, Dirk	Kreisvermessungsdirektor Leiter des Kataster- u. Vermessungsamtes Uckermark
-----------------	--

#### **Stellvertretende Vorsitzende und ehrenamtliche Gutachter**

Gnorski, Peter	Diplom-Ingenieur
Schmidt, Henry	Diplom-Ingenieur

#### **Ehrenamtliche Gutachter**

Flemming, Wolfgang	Diplom-Ingenieur (FH) Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
Freitag, Birger	Immobilienmakler
Klein, Dietrich	Sparkassenvorstandsvorsitzender
Koopmann, Dietmar	Diplom-Ingenieur (FH)
Nowotny, Hans-Jürgen	Diplom-Landwirt
v. Reichenbach, Johann	Diplom-Ingenieur Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
Thiersch, Rainer	Diplom-Ingenieur (FH)
Werner, Frank	Diplom-Ingenieur (FH) Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Zimdars, Bernd	Diplom-Sachverständiger Immobilienmakler

#### **Ehrenamtlicher Gutachter der zuständigen Finanzbehörde**

Rexhausen, Uwe	Diplom-Jurist
Ratsch, Burkhard	Diplom-Ingenieur (FH)

**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:

Quelle: Landkreis Uckermark

**Einwohnerzahlen des Landkreises Uckermark auf Gemeindebasis am 31.12.2012**

(auf Basis des Zensus 2011) Quelle: Landkreis Uckermark

**Amtsfreie Gemeinden**

<b>Gemeinde</b>	<b>Einwohner</b>	<b>Fläche/km<sup>2</sup></b>
Angermünde, Stadt	13.687	322,63
Prenzlau, Stadt	19.045	142,23
Schwedt/Oder, Stadt	31.042	203,71
Templin, Stadt	16.063	377,08
Lychen, Stadt	3.150	110,51
Boitzenburger Land	3.360	215,92
Nordwestuckermark	4.496	253,12
Uckerland	2.842	166,23

**Amt Brüssow**

<b>Gemeinde</b>	<b>Einwohner</b>	<b>Fläche/km<sup>2</sup></b>
Brüssow, Stadt	1.994	101,03
Carmzow-Wallmow	650	31,86
Göritz	781	25,44
Schenkenberg	603	30,06
Schönfeld	612	29,03
<b>Gesamt</b>	<b>4.640</b>	<b>217,42</b>

**Amt Gartz (Oder)**

<b>Gemeinde</b>	<b>Einwohner</b>	<b>Fläche/km<sup>2</sup></b>
Casekow	1.941	94,11
Gartz (Oder), Stadt	2.438	61,70
Hohenselchow-Groß Pinnow	795	41,10
Mescherin	791	30,96
Tantow	749	35,39
<b>Gesamt</b>	<b>6.714</b>	<b>263,26</b>

**Amt Gerswalde**

<b>Gemeinde</b>	<b>Einwohner</b>	<b>Fläche/km<sup>2</sup></b>
Flieth-Stegelitz	550	46,60
Gerswalde	1.637	96,79
Milmersdorf	1.500	62,86
Mittenwalde	406	22,88
Temmen-Ringenwalde	566	63,18
<b>Gesamt</b>	<b>4.659</b>	<b>292,31</b>

**Amt Gramzow**

<b>Gemeinde</b>	<b>Einwohner</b>	<b>Fläche/km<sup>2</sup></b>
Gramzow	1.950	65,97
Grünow	923	34,88
Oberuckersee	1.706	84,50
Randowtal	970	63,72
Uckerfelde	997	45,94
Zichow	632	32,14
<b>Gesamt</b>	<b>7.178</b>	<b>327,15</b>

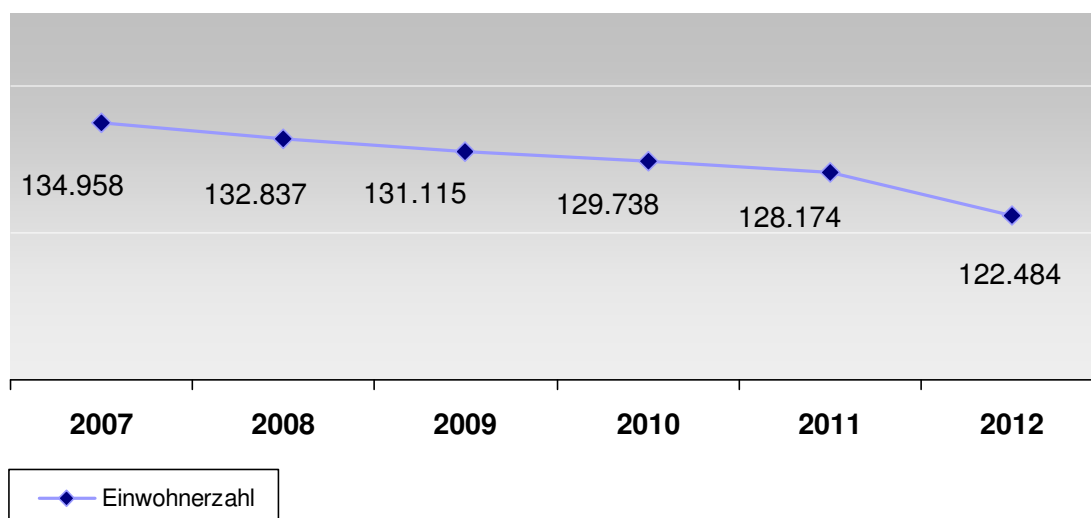
**Amt Oder-Welse**

Gemeinde	Einwohner	Fläche/km <sup>2</sup>
Berkholz-Meyenburg	1.266	11,53
Mark Landin	1.054	44,98
Pinnow	892	12,93
Schöneberg	863	46,38
Passow	1.533	51,33
<b>Gesamt</b>	<b>5.608</b>	<b>167,15</b>

**Bevölkerungsentwicklung**

<u>Gebietsstand</u>	<u>Einwohnerzahl</u>	<u>Veränderung in Prozent,</u> jeweils zum Vorjahr	<u>Veränderung in Prozent,</u> zum Jahr 2007
31.12.2007	134.958		
31.12.2008	132.837	-1,6	-1,6
31.12.2009	131.115	-1,3	-2,9
31.12.2010	129.738	-1,1	-3,9
31.12.2011	128.174	-1,2	-5,0
31.12.2012	122.484	-4,4	-9,2

**Grafische Darstellung der Entwicklung der Einwohnerzahlen**



Anmerkung: Einwohnerzahl 2012 basiert auf dem Zensus 2011



***Anschriften der Städte und Gemeinden des Landkreises***

**Stadt Angermünde**

Markt 24  
16278 Angermünde

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

**Stadt Prenzlau**

Am Steintor 4  
17291 Prenzlau

Telefon: 03984/750      FAX 03984/75 40 99  
E-Mail: [stadtverwaltung@prenzlau.de](mailto:stadtverwaltung@prenzlau.de)  
Internet: [www.prenzlau.eu](http://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](mailto:stadt@schwedt.de)  
Internet: [www.schwedt.eu](http://www.schwedt.eu)

**Stadt Templin**

Prenzlauer Allee 7  
17268 Templin

Telefon: 03987/20 300      FAX: 03987/20 30 104  
E-Mail: [stadt@templin.de](mailto:stadt@templin.de)  
Internet: [www.templin.de](http://www.templin.de)

### **Stadt Lychen**

Am Markt 1  
17279 Lychen

Telefon: 039888/60 50      FAX: 039888/60 529  
E-Mail: [stadtverwaltung@lychen.de](mailto:stadtverwaltung@lychen.de)  
Internet: [www.lychen.de](http://www.lychen.de)

### **Gemeinde Boitzenburger Land**

Templiner Straße 17  
17268 Boitzenburger Land

Telefon: 039889/61 430      FAX: 039889/61 458  
E-Mail: [info@gemeinde-boitzenburger-land.de](mailto:info@gemeinde-boitzenburger-land.de)  
Internet: [www.gemeinde-boitzenburger-land.de](http://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](mailto:kontakt@gemeinde-nordwestuckermark.de)  
Internet: [www.gemeinde-nordwestuckermark.de](http://www.gemeinde-nordwestuckermark.de)

### **Gemeinde Uckerland**

Hauptstraße 35  
17337 Uckerland

Telefon: 039745/86 10      FAX: 039745/86 155  
E-Mail: [gemeinde@uckerland.de](mailto:gemeinde@uckerland.de)  
Internet: [www.uckerland.de](http://www.uckerland.de)

### **Amt Brüssow (Uckermark)**

Prenzlauer Straße 8  
17326 Brüssow

Telefon: 039742/86 00      FAX: 039742/86 015  
E-Mail: [info@amt-bruessow.de](mailto:info@amt-bruessow.de)  
Internet: [www.amt-bruessow.de](http://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: 033332/77 151  
E-Mail: [info@gartz.de](mailto:info@gartz.de)  
Internet: [www.gartz.de](http://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: 039887/75 830  
E-Mail: [info@amt-gerswalde.de](mailto:info@amt-gerswalde.de)  
Internet: [www.amt-gerswalde.de](http://www.amt-gerswalde.de)

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

### **Amt Gramzow**

Poststraße 25  
17291 Gramzow

Telefon: 039861/600 10      FAX: 039861/600 60  
E-Mail: [info@amtgramzow.de](mailto:info@amtgramzow.de)  
Internet: [www.amt-gramzow.de](http://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](mailto:amt_oder-welse@t-online.de)  
Internet: [www.amt-oder-welse.de](http://www.amt-oder-welse.de)

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

## Stichwortverzeichnis

<b>B</b> auerwartungsland.....	S. 19
Biogasanlagen.....	S. 36
<b>D</b> auerkleingärten.....	S. 37
Deponien.....	S. 37
<b>E</b> igentumswohnungen .....	S. 49
Einwohnerzahlen.....	S. 68
Erbbaurechte .....	S. 20
Erholungsgrundstücke.....	S. 37
<b>F</b> lugplätze .....	S. 38
Freilager .....	S. 38
Forstwirtschaftliche Flächen .....	S. 34
<b>G</b> ehwegsflächen .....	S. 38
Gewerbemieten .....	S. 57
Gebühren .....	S. 63
Gräben.....	S. 38
<b>H</b> ausnahes Gartenland.....	S. 38
<b>L</b> andwirtschaftliche Flächen.....	S. 23
Liegenschaftszinssätze.....	S. 47 u. 52
<b>M</b> arkanpassungsfaktoren .....	S. 44
<b>Ö</b> kologische Ausgleichsflächen.....	S. 39
<b>P</b> achten.....	S. 39
Photovoltaik .....	S. 39
<b>R</b> adwege .....	S. 39
Rohbauland .....	S. 19
<b>V</b> erkehrsflächen .....	S. 40
Verkehrsbegleitflächen.....	S. 40
Versteigerungen .....	S. 53
<b>W</b> asserflächen/Seen .....	S. 39
<b>Z</b> wangsversteigerungsobjekte.....	S. 53