

Grundstücksmarktbericht 2014

Landkreis Uckermark



Templin, Marina

**Bericht über die Entwicklung des
Grundstücksmarktes**

für den Landkreis Uckermark

2014

Impressum

Herausgeber	Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Uckermark
Geschäftsstelle	beim Kataster- u. Vermessungsamt Dammweg 11 16303 Schwedt/O
	Telefon: 0 3332 / 441 816 Telefax: 0 3332 / 441 850 E-Mail: gaa@uckermark.de Internet: www.gutachterausschuesse-bb.de
Berichtszeitraum	01.01.2014 bis 31.12.2014
Datenerhebung	Für den Bericht wurden alle bis zum 31.12.2014 abgeschlossenen Kaufverträge ausgewertet, die bis zum 15. Februar 2015 in der Geschäftsstelle eingegangen sind.
Datum der Veröffentlichung	April 2015
Bezug	Als PDF-Dokument oder Druckexemplar in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses (Kontaktdaten siehe oben). Als PDF-Dokument auch im Internetshop GEOBROKER , http://geobroker.geobasis-bb.de .
Gebühr	30,-EUR ¹
Titelfoto	Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
Urheberrechtsschutz	Die Vervielfältigung und Verbreitung des Grundstücksmarktberichts ist nur mit der Genehmigung des Herausgebers gestattet. Eine auszugsweise Vervielfältigung ist mit einer Quellenangabe gestattet.

¹ entsprechend der aktuellen Brandenburgischen Gutachterausschuss-Gebührenordnung

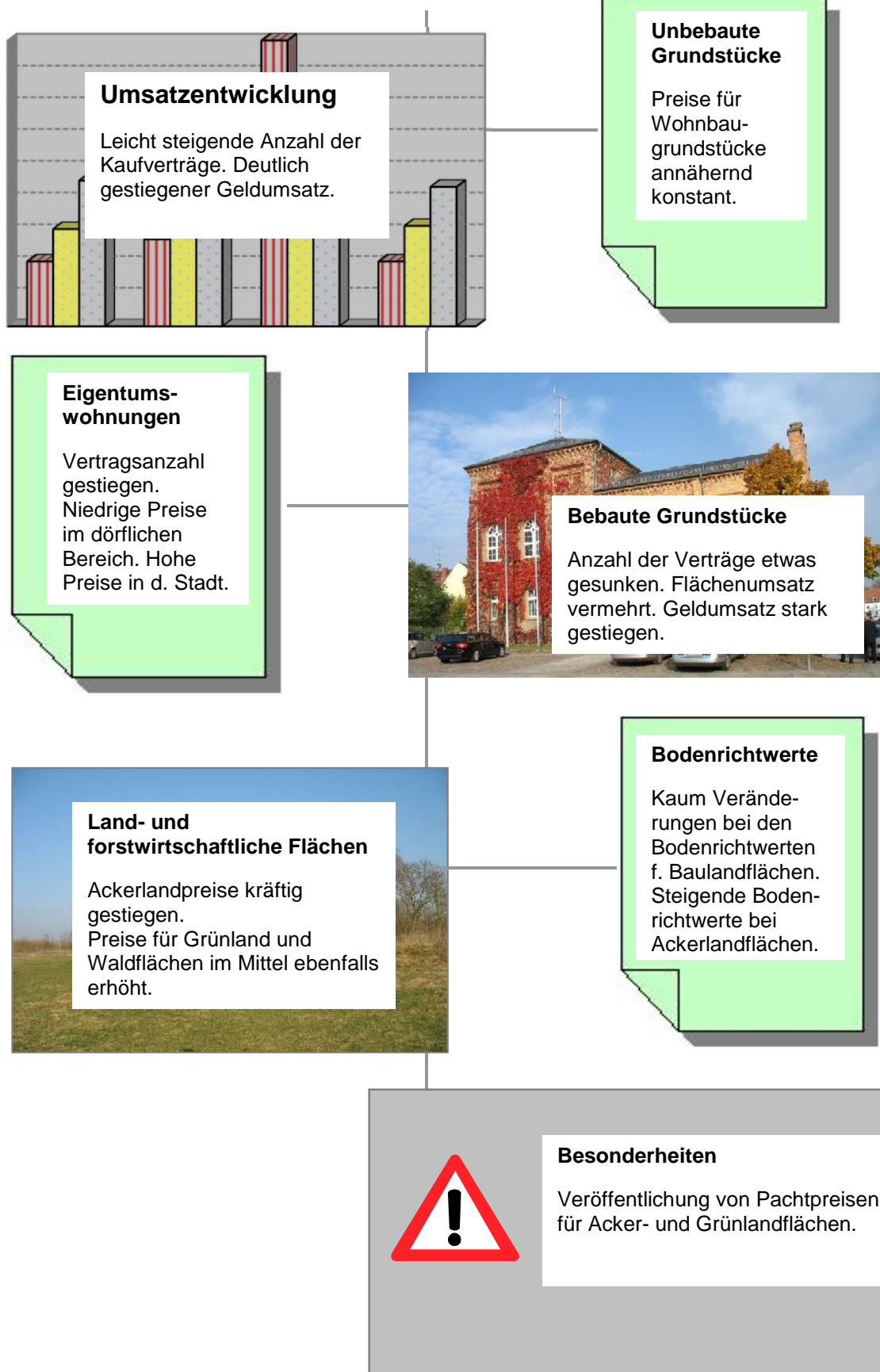
Inhaltsverzeichnis

<u>1. DER GRUNDSTÜCKSMARKT IN KÜRZE.....</u>	<u>7</u>
<u>2. ZIELSETZUNG DES GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHTES.....</u>	<u>8</u>
<u>3. RAHMENDATEN ZUM GRUNDSTÜCKSMARKT.....</u>	<u>9</u>
3.1. BERICHTSGEBIET, REGIONALE RAHMENBEDINGUNGEN	9
<u>4. ÜBERSICHT ÜBER DIE UMSÄTZE</u>	<u>10</u>
4.1. VERTRAGSVORGÄNGE	10
4.2. GELDUMSATZ	11
4.3. FLÄCHENUMSATZ	12
<u>5. BAULAND</u>	<u>13</u>
5.1. ALLGEMEINES	13
5.2. BAULAND FÜR DEN INDIVIDUELLEN WOHNUNGSBAU / EIN- UND ZWEIFAMILIENHAUS-GRUNDSTÜCKE	14
5.2.1. PREISNIVEAU, PREISENTWICKLUNG	14
5.2.2. BODENPREISINDEXREIHEN	16
5.3. BAULAND FÜR DEN GESCHOSSWOHNUNGSBAU / MEHRFAMILIENHAUSGRUNDSTÜCKE	18
5.3.1. PREISNIVEAU, PREISENTWICKLUNG	18
5.3.2. BODENPREISINDEXREIHEN	18
5.4. BAULAND FÜR GEWERBE	18
5.4.1. PREISNIVEAU, PREISENTWICKLUNG, BODENPREISINDEXREIHEN	18
5.5. BAUERWARTUNGSLAND UND ROHBAULAND	19
5.6. SONSTIGES BAULAND	19
<u>6. LAND- UND FORSTWIRTSCHAFTLICHE GRUNDSTÜCKE</u>	<u>20</u>
6.1. ALLGEMEINES	20
6.2. LANDWIRTSCHAFTLICHE FLÄCHEN	23
6.2.1. PREISNIVEAU, PREISENTWICKLUNG	23
6.2.2. BODENPREISINDEXREIHEN	32
6.2.3. UMRECHNUNGSKOEFFIZIENTEN	33
6.3. FORSTWIRTSCHAFTLICHE FLÄCHEN	33
6.3.1. PREISNIVEAU	33
6.3.2. PREISENTWICKLUNG	34
6.3.3. BODENPREISINDEXREIHE	35
6.4. LANDWIRTSCHAFTLICHE BETRIEBE	35
<u>7. SONSTIGE UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE</u>	<u>36</u>
7.1. BEGÜNSTIGTES AGRARLAND	36
7.2. BRACHLAND-, ÖDLAND-, UNLANDFLÄCHEN	36

7.3. DAUERKLEINGÄRTEN	36
7.4. ERHOLUNGSGRUNDSTÜCKE	36
7.5. FREILAGER	37
7.6. GEHWEGFLÄCHEN	37
7.7. GRÄBEN	38
7.8. HAUSNAHES GARTENLAND	38
7.9. LANDWIRTSCHAFTLICHE WEGE	38
7.10. RADWEGE	38
7.11. VERKEHRSFLÄCHEN (STRABEN)	39
7.11.1. VERKEHRSFLÄCHEN, BESTEHENDE	39
7.11.2. GEPLANTE VERKEHRSFLÄCHEN	39
7.12. VERKEHRSBEGLEITFLÄCHEN	39
7.13. WASSERGRUNDSTÜCKE – ERHOLUNGS- UND WOHNBAUFLÄCHEN	40
7.14. WINDKRAFTANLAGEN	40
7.15. VERSTEIGERUNGSOBJEKTE	41
7.16. ZWANGSVERSTEIGERUNG – WOHNBAUFLÄCHEN	41
<u>8. BEBAUTE GRUNDSTÜCKE</u>	<u>41</u>
8.1. ALLGEMEINES	41
8.2. FREISTEHENDE EIN- UND ZWEIFAMILIENWOHNHÄUSER	43
8.2.1. PREISNIVEAU, PREISENTWICKLUNG	43
8.2.2. SACHWERTFAKTOREN FÜR EINFAMILIENWOHNHÄUSER	45
8.2.3. LIEGENSCHAFTSZINSSÄTZE	48
8.3. REIHENHÄUSER, DOPPELHAUSHÄLFEN	48
8.3.1. PREISNIVEAU, PREISENTWICKLUNG	48
8.3.2. SACHWERTFAKTOREN.....	50
8.4. MEHRFAMILIENHÄUSER	51
8.4.1. PREISNIVEAU, PREISENTWICKLUNG	51
8.4.2. LIEGENSCHAFTSZINSSÄTZE	52
8.5. BÜROGEBÄUDE, GESCHÄFTSHÄUSER, WOHN- UND GESCHÄFTSHÄUSER	52
8.5.1. PREISNIVEAU	52
8.6. SONSTIGE BEBAUTE GRUNDSTÜCKE	52
8.6.1. VERSTEIGERUNGSOBJEKTE	52
8.6.2. ZWANGSVERSTEIGERUNGSOBJEKTE	53
<u>9. WOHNUNGS- UND TEILEIGENTUM.....</u>	<u>53</u>
9.1. PREISNIVEAU, PREISENTWICKLUNG	53
9.1.1. EIGENTUMSWOHNUNGEN	53
9.1.2. TEILEIGENTUM	56
<u>10. BODENRICHTWERTE.....</u>	<u>56</u>
10.1. ALLGEMEINE INFORMATIONEN	56
10.2. ALLGEMEINE BODENRICHTWERTE	57
10.2.1. BODENRICHTWERTE FÜR BAULAND	57
10.2.2. BODENRICHTWERTE FÜR LAND- UND FORSTWIRTSCHAFTLICHE FLÄCHEN	57
10.3. BESONDERE BODENRICHTWERTE	58
<u>11. NUTZUNGSENTGELTE, MIETEN, PACTHEN</u>	<u>59</u>

11.1. NUTZUNGSENTGELTE	59
11.2. MIETEN	59
11.2.1. WOHNUNGSMIETEN	59
11.2.2. GEWERBEMIETEN	60
11.3. PACHTEN FÜR LANDWIRTSCHAFTLICHE FLÄCHEN	60
11.3.1. PACHTPREISE FÜR ACKERLAND	60
11.3.2. PACHTPREISE FÜR GRÜNLAND	63
<u>12. ÖRTLICHER GUTACHTERAUSSCHUSS UND OBERER GUTACHTERAUSSCHUSS</u>	<u>65</u>
12.1. AUFGABEN	65
12.2. GEBÜHREN FÜR LEISTUNGEN DER GUTACHTERAUSSCHÜSSE	66
<u>ANHANG</u>	<u>69</u>
ANSCHRIFTEN DER GUTACHTERAUSSCHÜSSE IM LAND BRANDENBURG	69
MITGLIEDER DES GUTACHTERAUSSCHUSSES UCKERMARK	71
VERZEICHNIS DER AMTSFREIEN GEMEINDEN UND ÄMTER IM LANDKREIS UCKERMARK	72
EINWOHNERZAHLEN	72
ANSCHRIFTEN DER STÄDTE UND GEMEINDEN DES LANDKREISES	75

1. Der Grundstücksmarkt in Kürze



2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte legt mit diesem Bericht die jährliche Übersicht über die Entwicklung des Grundstücksmarktes für das Territorium des Landkreises Uckermark vor.

Der jährlich erscheinende Grundstücksmarktbericht wird mit dem Ziel erstellt, 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 Sachwertfaktoren 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:	3.077 km ²
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:	37.511 (Stand Juni 2014)
Arbeitslosenquote, Jahresdurchschnitt 2014:	Geschäftsstelle Prenzlau 16,3 % Geschäftsstelle Schwedt/O 15,0 % Geschäftsstelle Templin 15,1

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

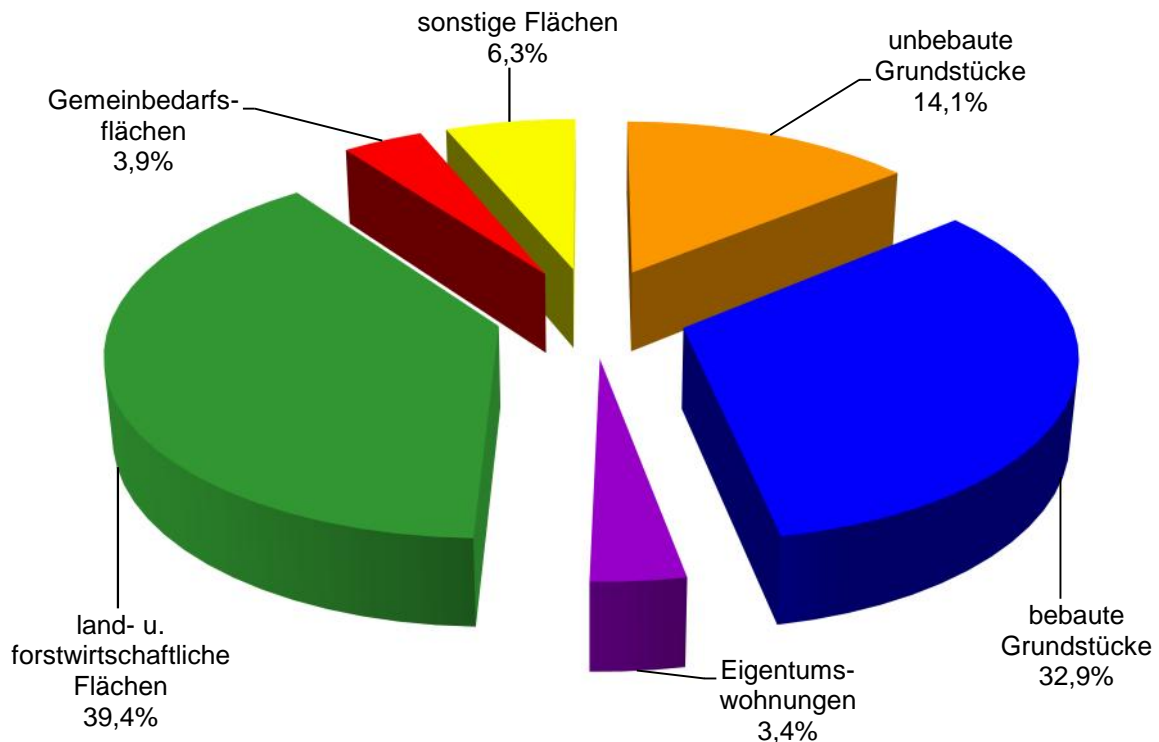
Im Berichtsjahr wurden in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses 1.859 notarielle Kaufverträge ausgewertet.

Dies bedeutet im Vergleich zum Vorjahr ein Plus von 63 Verträgen.

Die vorliegenden Verträge gliedern sich in folgende Teilmärkte:

- unbebaute Grundstücke
- Gemeinbedarfsflächen
- bebaute Grundstücke
- sonstige Flächen (z.B. Flächen für Windenergieanlagen, Grünanlagen etc.)
- Eigentumswohnungen
- land- u. forstwirtschaftliche Flächen

Anteile der Teilmärkte am Gesamtvolumen der ausgewerteten Verträge in Prozent



4.2. Geldumsatz

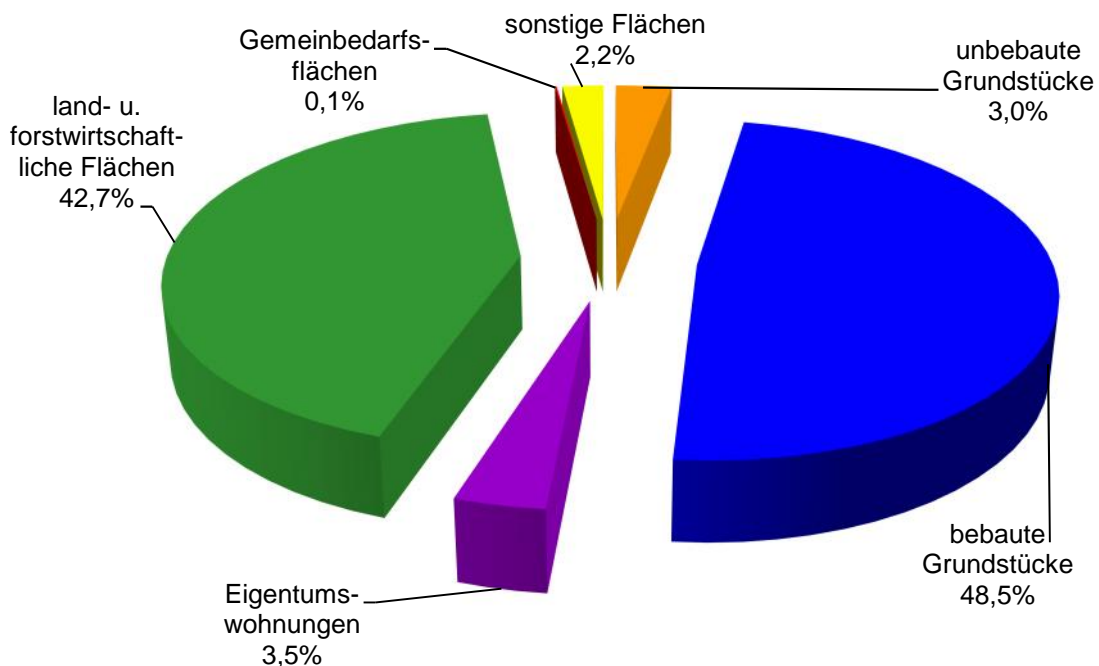
Auf dem Grundstücksmarkt des Landkreises Uckermark wurden im Berichtszeitraum 156 Mio. EUR umgesetzt. Daraus ergibt sich im Vergleich zum Vorjahr eine Steigerung um 52 Mio. EUR.

Insbesondere in den Teilmärkten „bebaute Grundstücke“ und „land- und forstwirtschaftliche Flächen“ ist eine beachtliche Umsatzsteigerung zu verzeichnen. Im Teilmarkt „Bebaute Grundstücke“ ist die Umsatzsteigerung insbesondere auf die Veräußerung mehrerer Einkaufscenter zurückzuführen. Im Teilmarkt „land- und forstwirtschaftliche Flächen“ sind für den Anstieg die hohen Preise für Acker- und Grünlandflächen ursächlich sowie die Veräußerung zweier landwirtschaftlicher Güter. Aber auch in allen anderen Teilmärkten, mit Ausnahme des Teilmarktes „Gemeinbedarfsflächen“, ist der Geldumsatz gestiegen. Zum Teilmarkt „sonstige Flächen“ siehe Punkt 4.3..

Den Geldumsatz der einzelnen Teilmärkte zeigen nachfolgende Tabelle und Diagramm:

Teilmärkte	Umsatz in Mio. EUR 2013	Umsatz in Mio. EUR 2014	Veränderung zum Vorjahr in Prozent
unbebaute Grundstücke	3,7	4,6	+ 24
bebaute Grundstücke	57,0	75,8	+ 33
Eigentumswohnungen	2,8	5,5	+ 96
land- u. forstwirtschaftliche Flächen	39,7	66,8	+ 68
Gemeinbedarfsflächen	0,2	0,2	0
sonstige Flächen	1,0	3,4	+ 240

Anteile der Teilmärkte am Gesamtgeldumsatz in Prozent



4.3. Flächenumsatz

Der Flächenumsatz hat im Vergleich zum Vorjahr deutlich zugenommen. Er betrug im Vorjahr 4.542 ha und stieg im Berichtsjahr auf 5.481 ha.

Der Zuwachs vollzog sich in allen Teilmärkten. Besonders markant sind die prozentualen Steigerungen im Bereich der Teilmärkte „Gemeinbedarfsflächen“ und „sonstige Flächen“.

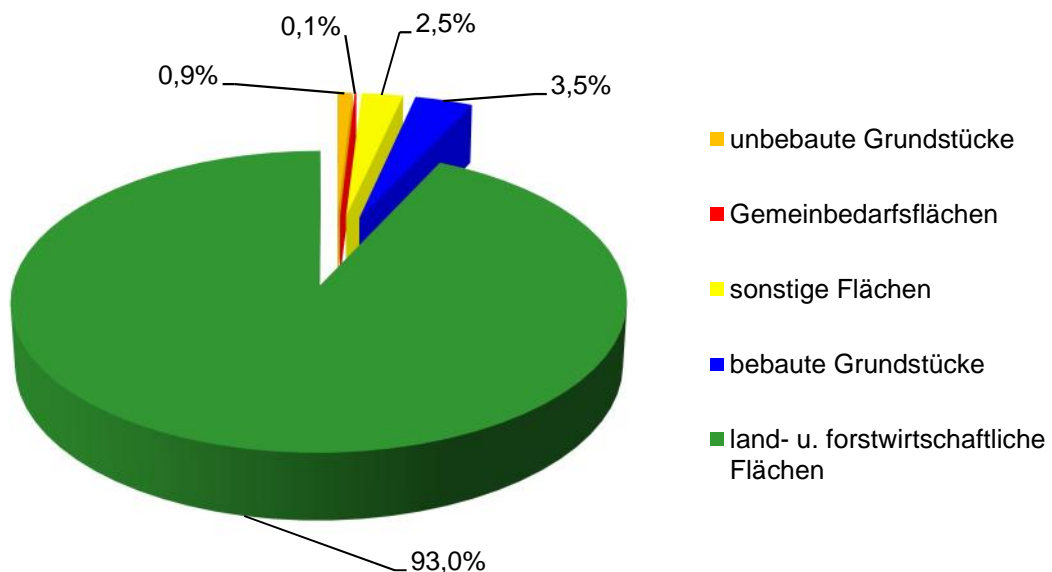
Im Bereich des Teilmarktes „Gemeinbedarfsflächen“ wurden allerdings viele Straßen- und Radwegeflächen zu eher niedrigen Preisen angekauft, so dass entgegen dem gestiegenen Flächenumsatz der Geldumsatz gleich blieb.

Der Ankauf größerer Lagerflächen, still gelegter Eisenbahnstrecken sowie von Flächen für die Errichtung von Windenergieanlagen führten im Teilmarkt „sonstige Flächen“ zu dem hohen Umsatzplus.

Den Flächenumsatz der einzelnen Teilmärkte zeigen nachfolgende Tabelle und Diagramm:

Teilmärkte	Umsatz in ha 2013	Umsatz in ha 2014	Veränderung zum Vorjahr in Prozent
unbebaute Grundstücke	33,6	48,4	+ 44
bebaute Grundstücke	179,8	192,6	+ 7
land- u. forstwirtschaftliche Flächen	4.252,2	5.097,4	+ 20
Gemeinbedarfsflächen	4,6	7,6	+ 65
sonstige Flächen	72,1	135,2	+ 88

Anteile der Teilmärkte am Gesamtflächenumsatz in Prozent



5. Bauland

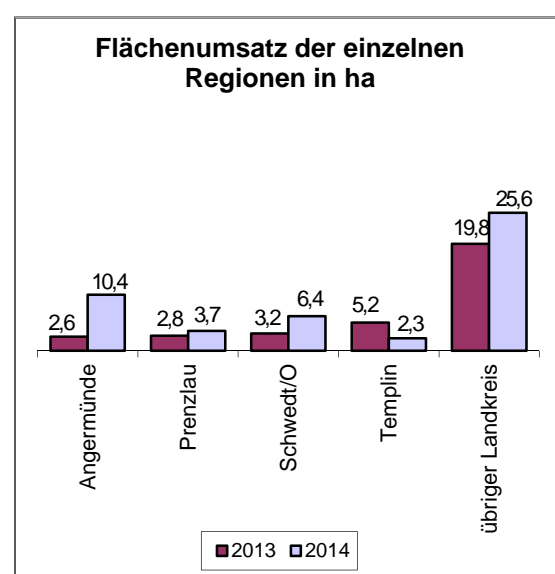
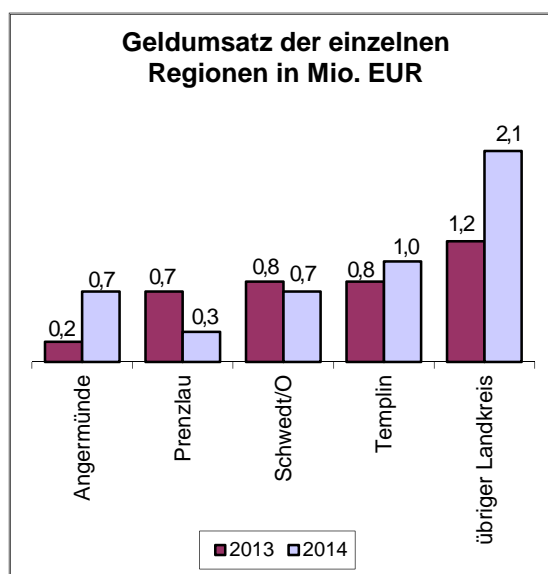
5.1. Allgemeines

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

In der Region Angermünde stiegen der Flächen- und der Geldumsatz. Eine ähnliche Entwicklung verzeichnet die Region übriger Landkreis. Hier konnte bei steigendem Flächenumsatz der Geldumsatz nahezu verdoppelt werden. In der Region Prenzlau dagegen stieg der Flächenumsatz, aber der Geldumsatz fiel. Grund hierfür ist die Veräußerung einiger größerer Flächen zu niedrigen Preisen. Auch in der Region Schwedt/O stieg der Flächenumsatz bei sinkendem Geldumsatz. Allerdings wurden hier die Umsatzeinbußen aus Verkäufen zu Niedrigpreisen durch höhere Kaufpreise, zumeist im städtischen Bereich, fast ausgeglichen. In der Region Templin fiel der Flächenumsatz, aber der Geldumsatz stieg. Dies ist insbesondere auf die Veräußerung höherpreisiger Baugrundstücke in der Stadt Templin zurückzuführen.

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

Unbebaute Grundstücke	2013	2014	<i>Veränderung zum Vorjahr in Prozent</i>
Anzahl der Verträge	270	262	- 3 %
Geldumsatz in Mio. EUR	3,7	4,8	+ 30 %
Flächenumsatz in ha	33,6	48,4	+ 44 %



5.2. Bauland für den individuellen Wohnungsbau / Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke

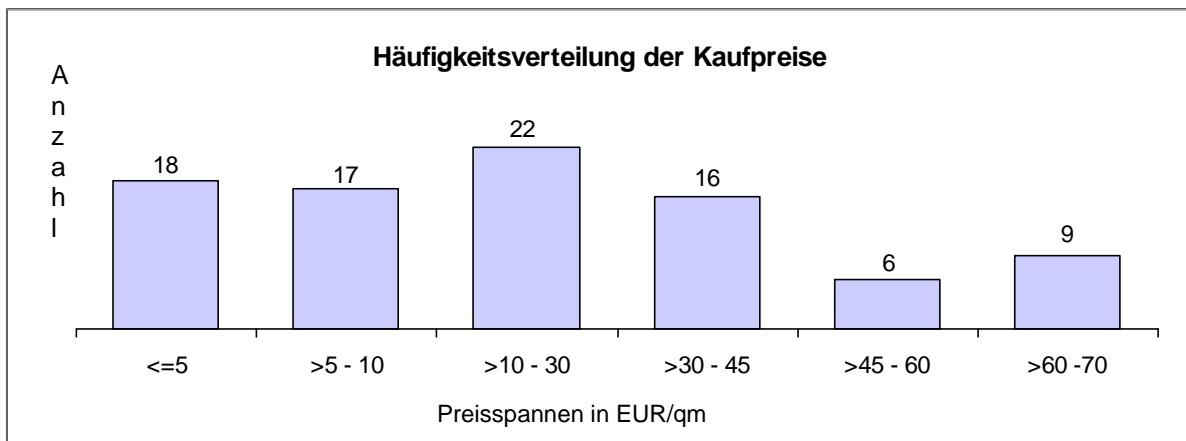
Bei Grundstücken für den individuellen Wohnungsbau handelt es sich um erschlossene, selbständig baureife Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben im Wesentlichen nach den individuellen Vorstellungen des Bauherren bebaut werden können, zumeist mit 1- oder 2-Familienhäusern in 1- oder 2-geschossiger Bauweise.

5.2.1. Preisniveau, Preisentwicklung

Im Landkreis Uckermark wurden für das Jahr 2014 für Baugrundstücke des „Individuellen Wohnungsbaus“

- 88 Kaufverträge ausgewertet,
- der durchschnittliche Preis je Grundstück beläuft sich auf 20.150 EUR,
- der gemittelte Kaufpreis je Quadratmeter beläuft sich auf 24 EUR,
- die mittlere Grundstücksfläche beträgt 1.020 qm.

Das Preisniveau liegt im Berichtsjahr zwischen 0,07 EUR/qm und 70 EUR/qm, der Mittelwert, wie schon erwähnt, bei 24 EUR/qm. Der extrem niedrige Kaufpreis wurde für eine Überbauungsfläche gezahlt (Gebäude bereits im Eigentum des Erwerbers). Der höchste Kaufpreis wurde für eine Fläche in einem Eigenheimgebiet der Stadt Prenzlau entrichtet. Die Häufigkeitsverteilung der Kaufpreise stellt sich insgesamt wie folgt dar:



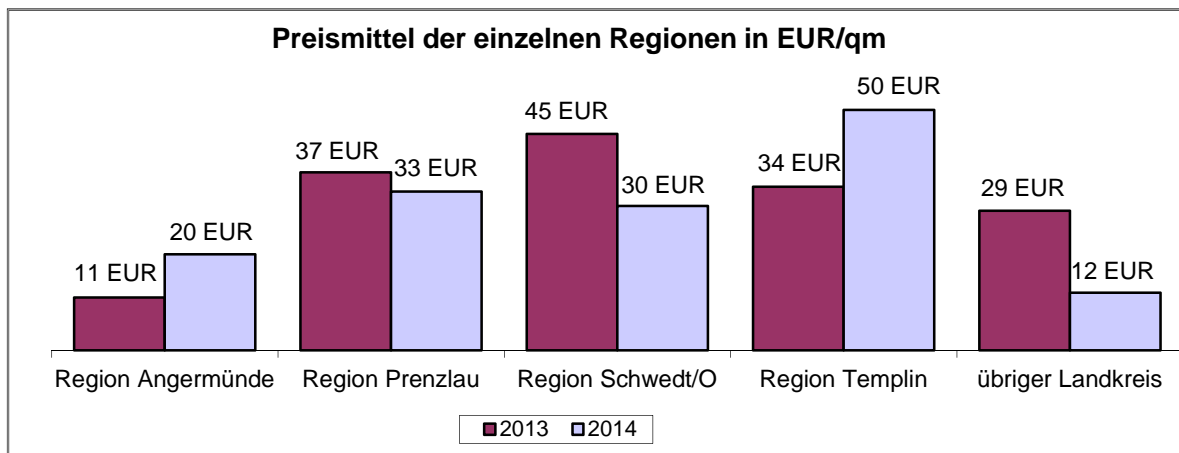
Wie die vorstehende Grafik zeigt, verteilen sich die Kaufpreise überwiegend in den Preissegmenten bis 45 EUR/qm. Preise von über 60 EUR/qm wurden jeweils für Flächen an Standorten in Lychen, Dobberzin, Templin und Prenzlau gezahlt.

Eine Übersicht zu den Preismitteln und der Anzahl der Kauffälle in den Gemeinden bzw. Amtsbereichen zeigt die nachfolgende Tabelle:

Gemeinde	Anzahl der Kauffälle	mittlerer Kaufpreis in EUR/qm
Boitzenburger Land	1	16,00
Amt Brüssow	2	11,00
Amt Gartz/O	8	8,00
Amt Gerswalde	6	15,00
Amt Gramzow	8	11,00
Uckerland	3	3,00
Lychen, Stadt	2	44,00
Nordwestuckermark	6	4,00
Amt Oder-Welse	7	17,00
Angermünde, Stadt	13	20,00
Prenzlau, Stadt	7	33,00
Templin, Stadt	18	50,00
Schwedt/O, Stadt	7	30,00

Im Vergleich zum Vorjahr ist im Berichtsjahr ein niedrigeres durchschnittliches Preisniveau zu verzeichnen. So lag im Vorjahr das Preisniveau im Mittel noch bei 28 EUR/qm, fiel aber im Berichtsjahr auf die schon erwähnten 24 EUR/qm. Zuwächse beim Preismittel sind für die Regionen Angermünde und Templin zu verzeichnen. Gerade in der Region Templin ist der Zuwachs mit 16 EUR/qm beachtlich. In der Stadt Templin wurden bei der überwiegenden Anzahl der Kauffälle Kaufpreise über dem Bodenrichtwertniveau gezahlt. Deutlich gesunken ist das Preismittel in den Regionen Schwedt/O und übriger Landkreis.

Eine regionale Übersicht gibt das nachfolgende Diagramm:

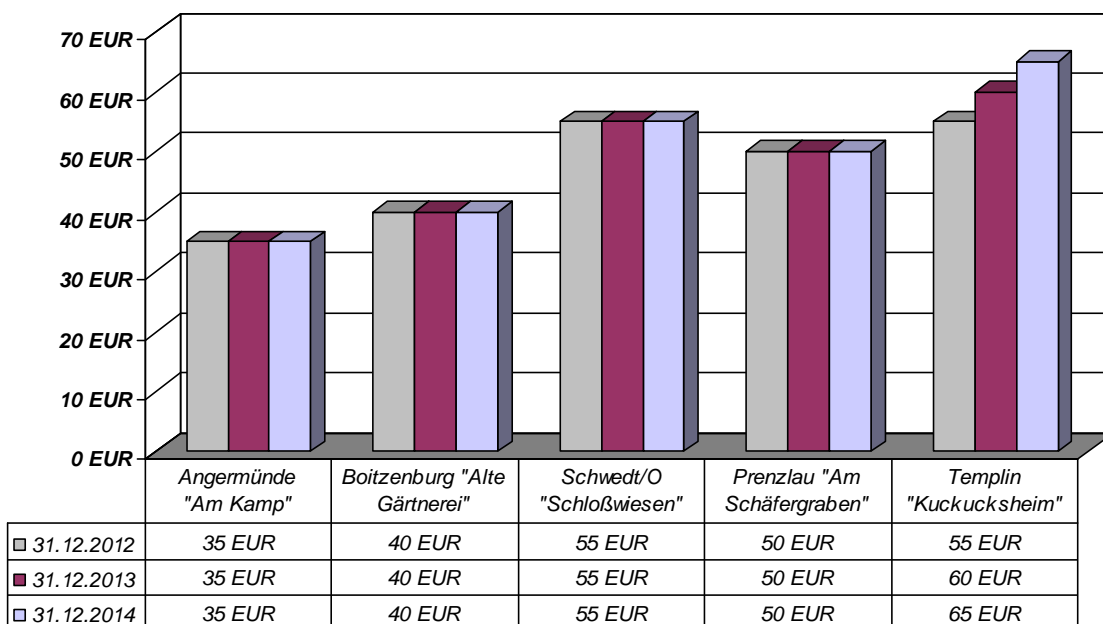


In den voll erschlossenen (erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei) Eigenheimgebieten blieben die Bodenrichtwerte weitestgehend konstant.

Änderungen ergaben sich in der Stadt Templin. So konnte auf Grund vorliegender Kauffälle im Gebiet „Altes Sägewerk“ der Bodenrichtwert von 40 EUR/qm auf 45 EUR/qm erhöht werden.

Im Eigenheimgebiet „Kuckucksheim“ wurde der Bodenrichtwert zum dritten Mal in Folge um 5 EUR/qm angehoben und beläuft sich nun auf 65 EUR/qm. Er wurde bereits im Vorjahr von 55 EUR/qm auf 60 EUR/qm und im Jahr 2012 von 50 EUR/qm auf 55 EUR/qm angehoben.

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



5.2.2. Bodenpreisindexreihen

Mit Indexreihen sollen Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst werden. Sie ermöglichen einen allgemeinen Überblick über die langfristige, durchschnittliche Preisentwicklung für einen Untersuchungsbereich.

Bodenpreisindexreihen bestehen aus Indexzahlen, die sich aus dem durchschnittlichen Verhältnis der Bodenpreise des Erhebungszeitraums zu den Bodenpreisen eines Basiszeitraums mit der Indexzahl 100 ergeben. Mit Hilfe einer Bodenpreisindexreihe kann eine zeitliche Umrechnung von Kaufpreisen auf den jeweiligen Bewertungsstichtag erfolgen.

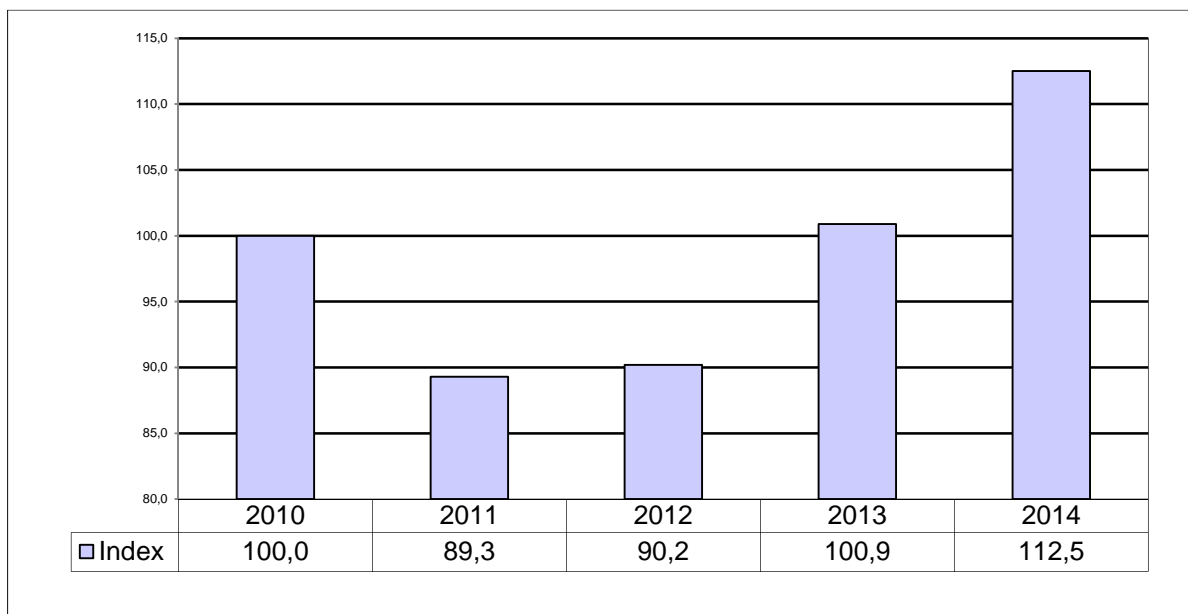
Als Basisjahr wurde für die Indexreihen das Jahr 2010 gewählt.

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

Preisindexreihe – „Voll erschlossene Eigenheimbaugrundstücke im Landkreis Uckermark“

Kriterien:

- Wohnbauflächen für den individuellen Wohnungsbau in Städten und Dörfern des Landkreises Uckermark
- beitragsrechtlicher Zustand: erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei
- Basisjahr 2010 = 100
- Anzahl der Kauffälle: 126
- Untersuchungszeitraum: 2010 bis 2014
- 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 ≤ 10 EUR/qm
- Kleinstädte, Dörfer und dorfähnliche Lagen, Bodenrichtwert > 10 EUR/qm

5.3. Bauland für den Geschosswohnungsbau / Mehrfamilienhausgrundstücke

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, Preisentwicklung

Für das Berichtsjahr liegt nur 1 Kauffall vor.

Es handelt sich dabei um eine Fläche im städtischen Bereich, die mit einem Abbruchobjekt bebaut ist.

5.3.2. Bodenpreisindexreihen

Da nur ein Kauffall vorliegt kann eine Indexreihe nicht sachgerecht dargestellt werden.

5.4. Bauland für Gewerbe

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, Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

Hier sind im Berichtsjahr 5 Kauffälle zu verzeichnen.

Es handelt sich um Kauffälle im städtischen Bereich als auch um Kauffälle im dörflichen Bereich. Das Preisniveau liegt zwischen 1,81 EUR/qm und 35,02 EUR/qm. Die Flächengrößen variieren zwischen 37 qm (Gasmess-Station) und 2.000 qm.

Da nur eine sehr geringe Anzahl von Kauffällen vorliegt kann eine Indexreihe nicht sachgerecht dargestellt werden.

5.5. Bauerwartungsland und Rohbauland

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

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

Diese erhöhte Erwartung darf nicht nur in der Darstellung als Baufläche im Flächennutzungsplan oder Aussagen 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 wurde untersucht, in welcher Relation die Kaufpreise zu den Bodenrichtwerten für erschließungsbeitragsfreie Baulandflächen stehen.

Bei Flächen der Entwicklungsstufe **Bauerwartungsland** wurden 20 Kauffälle der Jahre 2010 bis 2014 untersucht. Die Kaufpreise streuen sehr stark und liegen insgesamt in einer Spanne von **10 % bis 100 %** des jeweiligen Bodenrichtwertes für erschließungsbeitragsfreie Baulandflächen. Auf Grund dieser großen Streubreite kann hier keine Aussage getroffen werden kann.

Für Flächen der Entwicklungsstufe **Rohbauland** wurde festgestellt, dass sich die Kaufpreise mehrheitlich (39 von 44 verwertbaren Kauffällen) in einer Spanne von **40 % bis 60 %** des jeweiligen Bodenrichtwertes für erschließungsbeitragsfreie Baulandflächen bewegen. Untersucht wurden Kauffälle der Jahre 2010 bis 2014.

5.6. Sonstiges Bauland

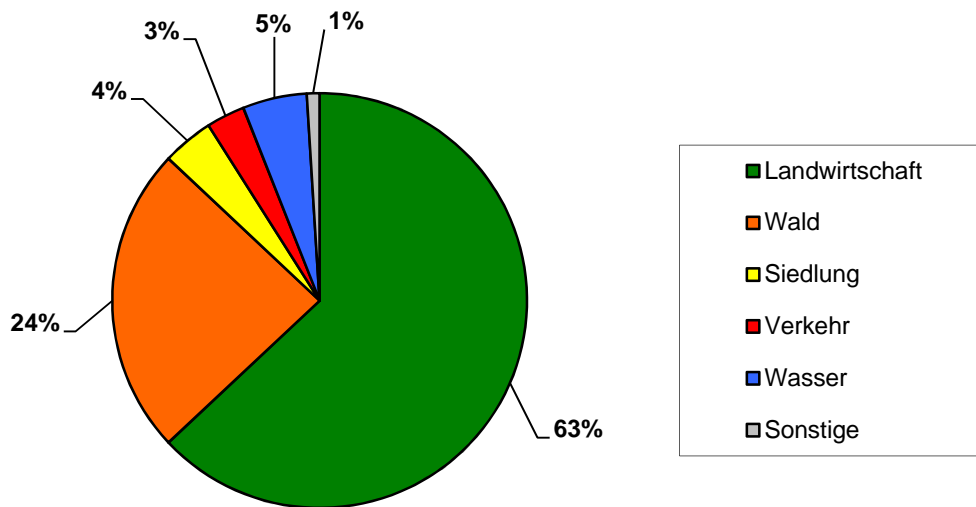
Es wurden im Berichtsjahr auch sonstige Baulandflächen umgesetzt. Es können jedoch keine repräsentativen Aussagen getroffen werden, da die Variabilität recht groß ist.

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.²

Flächennutzung im Landkreis Uckermark



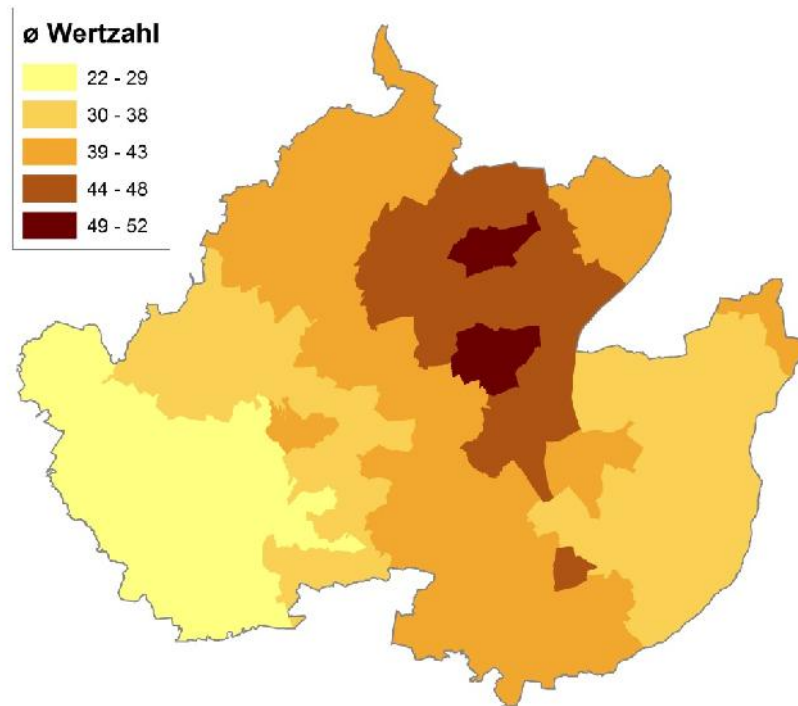
Quelle: Land Brandenburg, Landesamt für Bauen und Verkehr, Kreisprofil Uckermark 2013

Die Bodengüte ist dabei recht unterschiedlich. Die höchsten durchschnittlichen Ackerzahlen finden sich im Norden und im mittleren Bereich des Landkreises Uckermark.

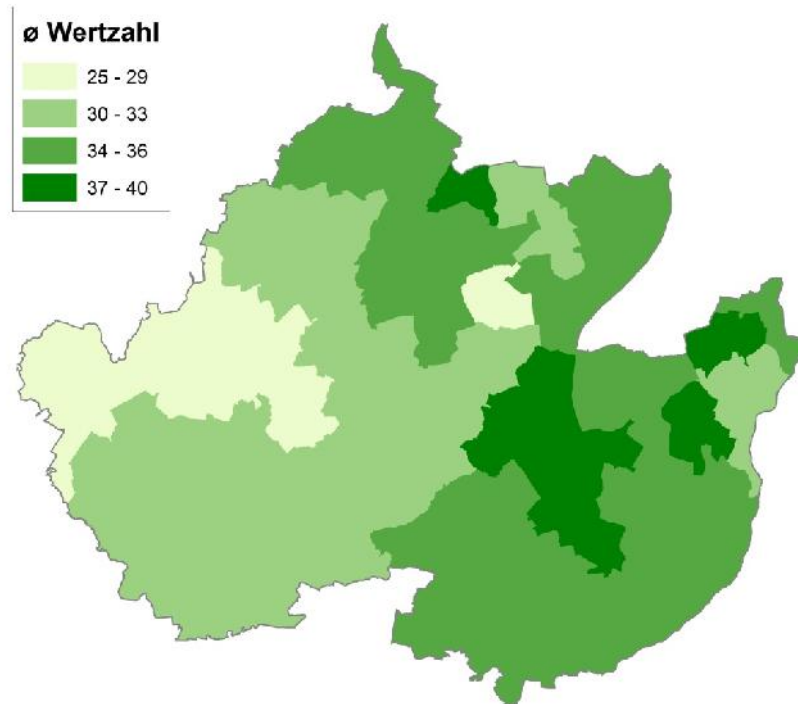
Die höchsten durchschnittlichen Grünlandzahlen finden sich im nordöstlichen Bereich des Landkreises.

² Quelle: Internetseite des Landesbauernverbandes Brandenburg, BV Uckermark

Übersicht über die durchschnittlichen Ackerzahlen im Landkreis Uckermark (nach Gemeinden)



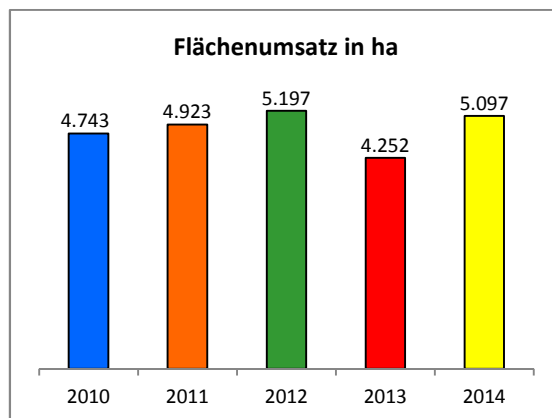
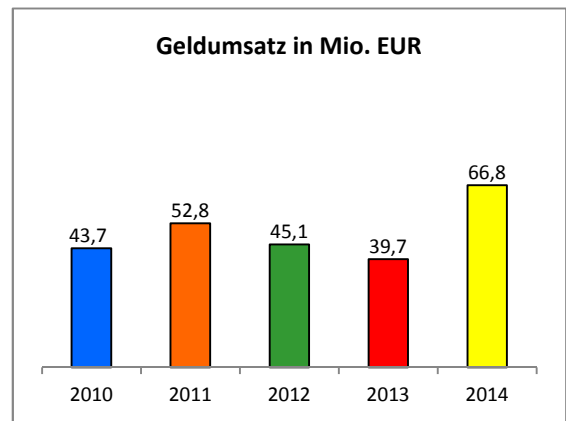
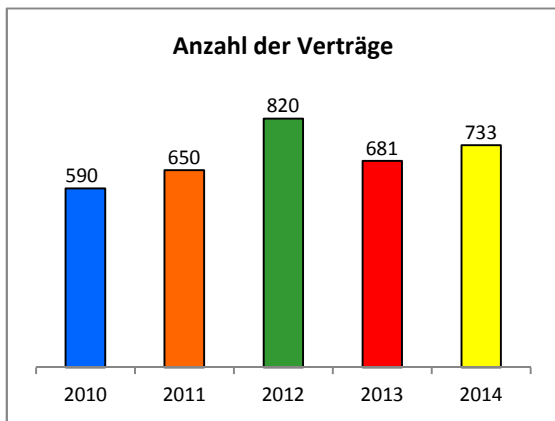
Übersicht über die durchschnittlichen Grünlandzahlen im Landkreis Uckermark (nach Gemeinden)



Im Geschäftsjahr 2014 wurden 733 Kaufverträge über land- u. forstwirtschaftliche Flächen durch die Geschäftsstelle ausgewertet. Diese hatten einen Flächenumsatz von 5.097 ha und einen Geldumsatz von 66,8 Mio. Euro. Im Vergleich zum Vorjahr ist damit der Umsatz in allen drei Teilbereichen gestiegen.

- Anzahl der Verträge: ein Plus von 8 Prozent
- Geldumsatz: ein Plus von 68 Prozent
- Flächenumsatz: ein Plus von 20 Prozent

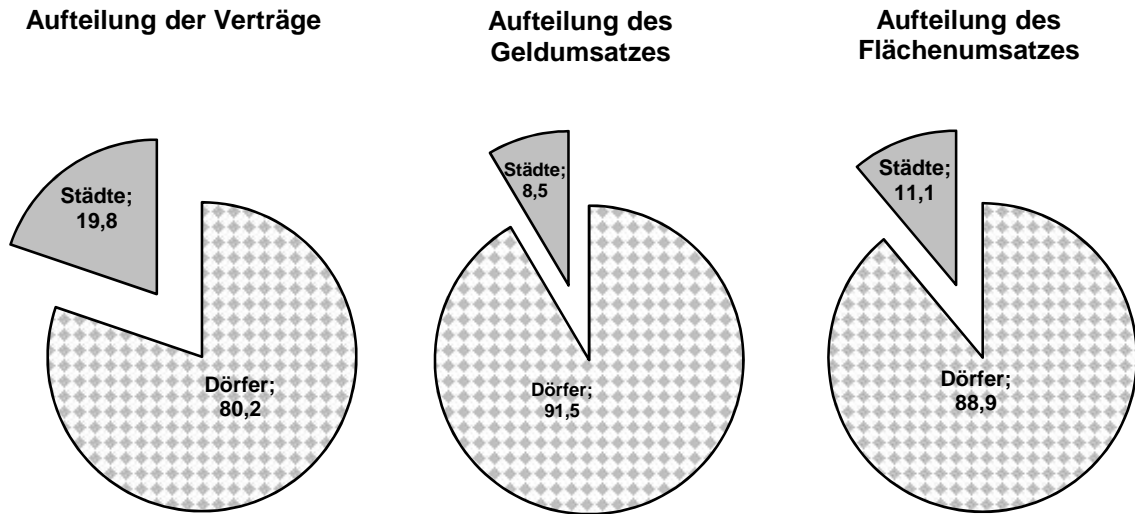
Eine Übersicht über die Umsatzentwicklung geben die nachfolgenden Diagramme.



Die Umsätze sind regional unterschiedlich.

Bei den Regionstypen wird unterschieden nach Städten und Dörfern. Bei den Städten werden als Mittelzentren nur die Städte Prenzlau, Schwedt/O und Templin erfasst. Beim Regionstyp Dörfer die übrigen Gemeinden. Grundlage hierfür ist die Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg.

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



6.2. Landwirtschaftliche Flächen

6.2.1. Preisniveau, Preisentwicklung

6.2.1.1. Preisniveau

Um unterschiedlichen Wertverhältnissen Rechnung zu tragen, wurde der Landkreis Uckermark zur Ermittlung und Darstellung von Kaufpreismitteln und Bodenrichtwerten für land- und forstwirtschaftliche Flächen auch im Berichtsjahr in drei Zonen unterteilt (Lage siehe Seite 58).

Zur *Zone 1* gehören folgende Städte und Gemeinden:

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

Zur *Zone 2* gehören folgende Städte und Gemeinden:

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

Zur Zone 3 gehören folgende Städte und Gemeinden:

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

Ackerlandflächen

Bei den Ackerlandflächen ist im Berichtsjahr der Flächenumsatz gestiegen. Belief er sich im Vorjahr auf 2.059,0 ha, wurden im Berichtsjahr 2.436,5 ha umgesetzt. Überproportional gestiegen ist der Geldumsatz. Er beläuft sich im Berichtsjahr auf 37,1 Mio. EUR. Dies entspricht zum Vorjahr einem Plus von 73 Prozent.

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

Fläche in ha	Zone 1					Verträge Anzahl	Kaufpreismittel EUR/qm
	Ackerzahlen						
	<=20	21 - 30	31 - 40	41 - 50	> 50		
0,3 - 1,0		0,58	1,00	1,01		4	1,00
			1,39				
> 1,0 - 5,0	0,57	0,63		1,79		9	0,84
	0,44	0,60					
		0,68					
		0,86					
		1,31					
		0,70					
> 5,0 - 10,0			1,12	1,26		6	1,59
			1,45				
			1,50				
			2,27				
			1,91				
> 10,0 - 20,0			1,50	1,81		8	1,65
			1,78	2,02			
			1,55	2,00			
			1,77				
			0,80				

Grundstücksmarktbericht Landkreis Uckermark 2014

Fläche in ha	Zone 1					Verträge Anzahl	Kaufpreismittel EUR/qm
	Ackerzahlen						
	<=20	21 - 30	31 - 40	41 - 50	> 50		
> 20,0		1,04		2,00		3	1,68
				1,99			
Anzahl der Verträge	2	8	12	8	0	30	
Kaufpreis- mittel in EUR/qm	0,51	0,80	1,50	1,74			1,31

Fläche in ha	Zone 2					Verträge Anzahl	Kaufpreismittel EUR/qm
	Ackerzahlen						
	<= 20	21 - 30	31 - 40	41 - 50	> 50		
0,3 - 1,0	0,70	1,64	1,00	1,49		5	1,11
			0,70				
> 1,0 - 5,0	1,00	1,34	1,63	1,25	1,89	10	1,43
		0,87	1,00	1,80			
			1,99	1,56			
> 5,0 - 10,0			1,56	1,93	1,41	10	1,65
			1,50	2,43	1,80		
			1,20	1,68			
			1,67				
			1,27				
> 10,0 - 20,0				2,50		4	2,81
				2,65			
				2,99			
				3,08			
> 20,0			2,03	2,50		6	2,01
			0,42	2,50			
			1,98	2,63			
Anzahl der Verträge	2	3	13	14	3	35	
Kaufpreismittel in EUR/qm	0,85	1,28	1,38	2,21	1,70		1,70

Grundstücksmarktbericht Landkreis Uckermark 2014

Fläche in ha	Zone 3					Verträge Anzahl	Kaufpreismittel EUR/qm
	Ackerzahlen						
	<= 20	21 - 30	31 - 40	41 - 50	> 50		
0,3 - 1,0		0,75	1,00	0,59		3	0,78
> 1,0 - 5,0		1,25	1,30 1,71 1,36			4	1,41
> 5,0 - 10,0	1,61	1,30	1,60 1,39			4	1,48
> 10,0 - 20,0		2,03		0,75		2	1,39
> 20,0		1,44	1,33 1,81 1,85	1,54 2,43 2,22 2,15 2,15		9	1,88
Anzahl der Verträge	1	5	9	7	0	22	
Kaufpreismittel in EUR/qm	1,61	1,35	1,48	1,69			1,53

Die Auswertungskriterien für die vorab aufgeführten Kauffälle waren:

- ausgewertete Kauffälle des Zeitraumes 01.01.2014 bis 31.12.2014 (Abschluss Kaufvertrag)
- 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					Verträge Anzahl	Kaufpreismittel EUR/qm
	Grünlandzahlen						
	≤ 20	21 - 30	31 - 40	> 40 - 50	> 50		
0,2 - 1,0		1,05	0,44			2	0,75
> 1,0 - 5,0		0,53 0,42 0,40	0,55 0,62			5	0,50
> 5,0 - 10,0						0	
> 10,0 - 20,0			0,65			1	0,65
> 20,0						0	
Anzahl der Verträge	0	4	4	0	0	8	
Kaufpreismittel in EUR/qm		0,60	0,57				0,58

Grundstücksmarktbericht Landkreis Uckermark 2014

Fläche in ha	Zone 2					Verträge Anzahl	Kaufpreismittel EUR/qm
	Grünlandzahlen						
	<= 20	21 - 30	31 - 40	41 - 50	> 50		
0,2 - 1,0						0	
> 1,0 - 5,0			0,42 0,52 0,31	0,45		4	0,43
> 5,0 - 10,0		0,57	0,26 1,00			3	0,61
> 10,0 - 20,0						0	
> 20,0			0,72			1	0,72
Anzahl der Verträge	0	1	6	1	0	8	
Kaufpreismittel I in EUR/qm		0,57	0,54	0,45			0,53

Grundstücksmarktbericht Landkreis Uckermark 2014

Fläche in ha	Zone 3 Grünlandzahlen					Verträge Anzahl	Kaufpreismittel EUR/qm
	<= 20	21 - 30	31 - 40	41 - 50	> 50		
0,2 - 1,0						0	
> 1,0 - 5,0			0,50 0,33	0,46 1,23		4	0,63
> 5,0 - 10,0			0,54			1	0,54
> 10,0 - 20,0			0,99 0,83	0,67 0,67		4	0,79
> 20,0						0	
Anzahl der Verträge	0	0	5	4	0	9	
Kaufpreismittel in EUR/qm			0,64	0,76			0,69

Die Auswertungskriterien für die vorab aufgeführten Kauffälle waren:

- ausgewertete Kauffälle des Zeitraumes 01.01.2014 bis 31.12.2014 (Abschluss des Kaufvertrages)
- Flächengröße: ≥ 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

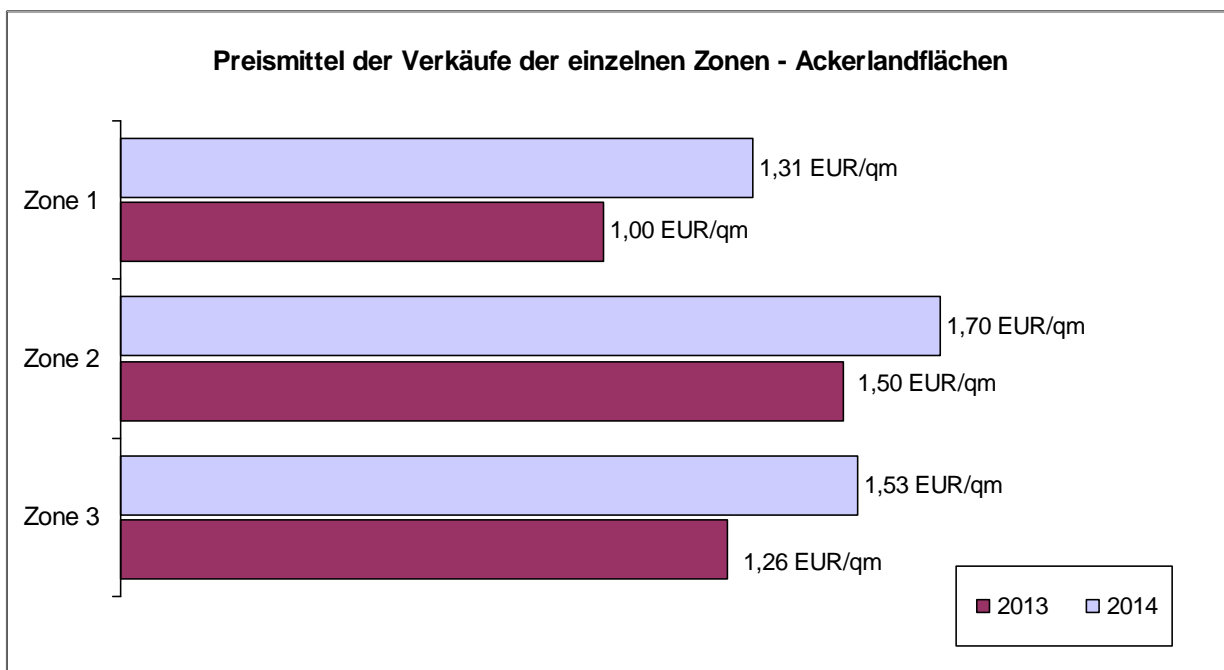
6.2.1.2. Preisentwicklung

Ackerlandflächen

Im Vergleich zum Vorjahr ist das Preismittel in allen Zonen gestiegen. In der Zone 3 konnte ein Zuwachs um 0,27 EUR/qm und in der Zone 1 sogar um 0,31 EUR/qm erreicht werden. Auch wenn in der Zone 2 der Anstieg „nur“ 0,20 EUR/qm beträgt, wurden hier Kaufpreise von bis zu 3,00 EUR/qm erzielt.

Es konnten insgesamt 87 verwertbare Kauffälle herangezogen werden.

Zonaler Vergleich:

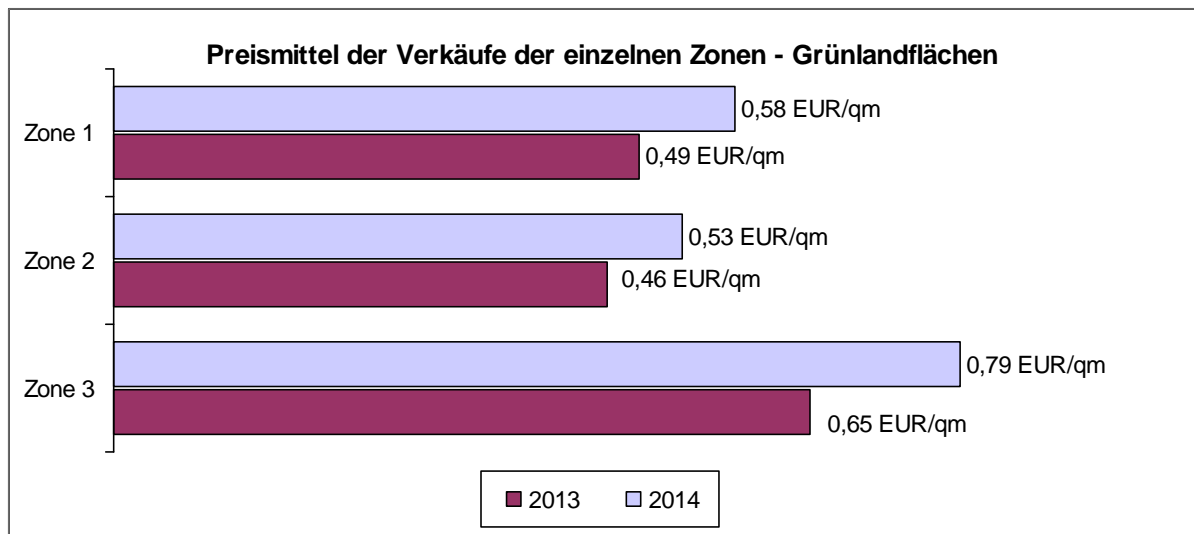


Grünlandlandflächen

Auch bei den Grünlandflächen ist in allen 3 Zonen ein Anstieg des Preismittels zu verzeichnen. Besonders deutlich fällt dieser in der Zone 3 mit 0,14 EUR/qm aus.

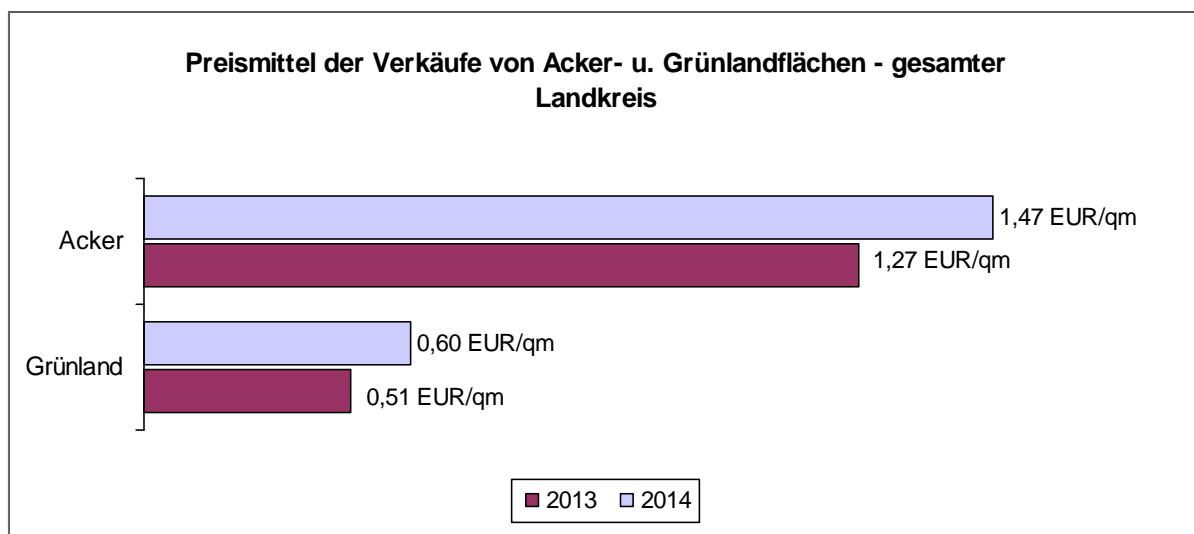
Zu berücksichtigen ist allerdings die doch geringe Anzahl von Kauffällen. So konnten insgesamt nur 25 verwertbare Kauffälle herangezogen werden.

Zonaler Vergleich:



Preisentwicklung im gesamten Landkreis

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



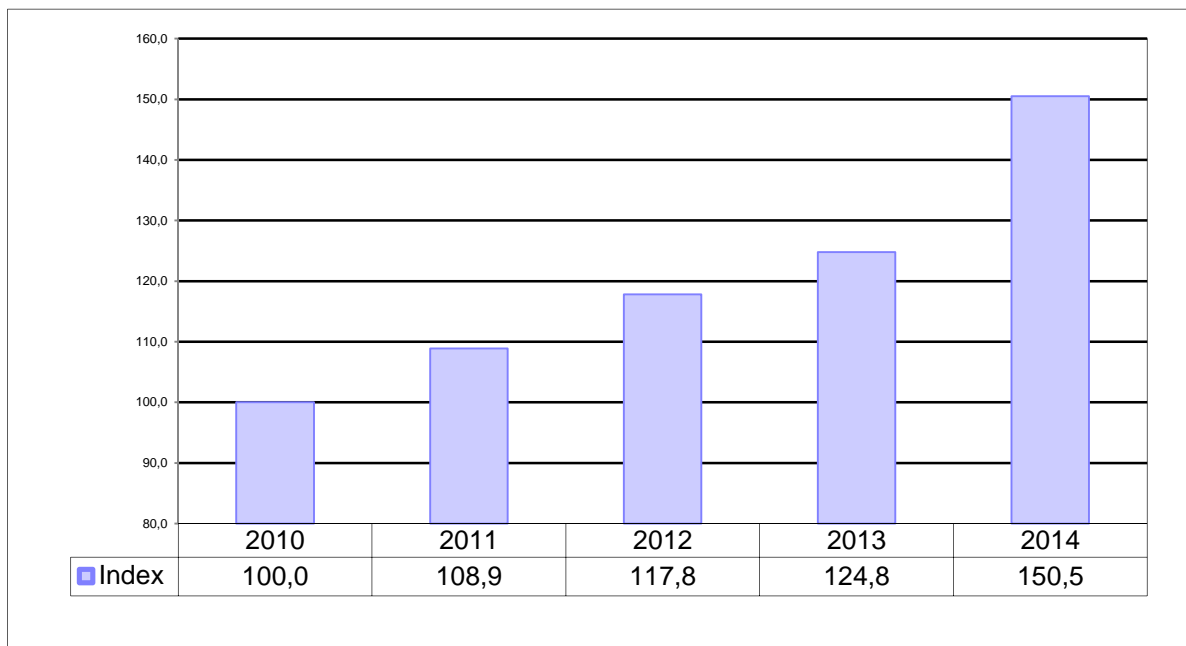
6.2.2. Bodenpreisindexreihen

Indexreihe – Ackerlandflächen

Kriterien:

- Basisjahr 2010 = 100
- Anzahl der Kauffälle: 428
- Untersuchungszeitraum: 2010 bis 2014
- 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 Ackerlandflächen:



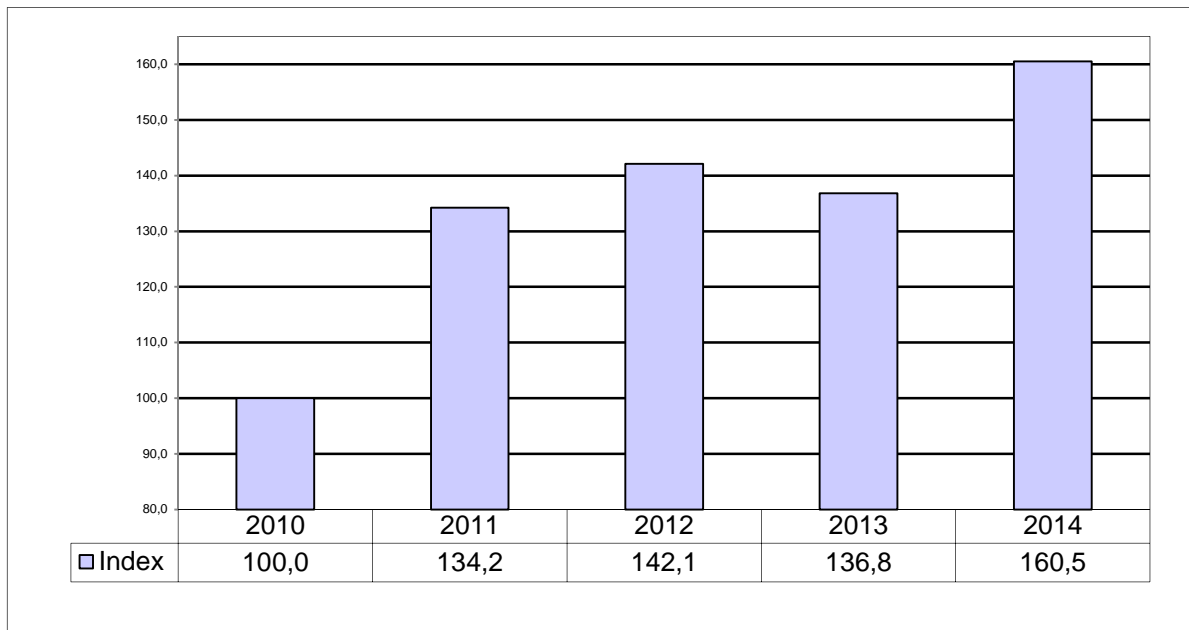
Indexreihe – Grünlandflächen

Kriterien:

- Basisjahr 2010 = 100, Anzahl der Kauffälle: 113
- Untersuchungszeitraum: 2010 bis 2014
- 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 Grünlandflächen:



6.2.3. Umrechnungskoeffizienten

Umrechnungskoeffizienten für Ackerland- bzw. Grünlandflächen liegen nicht vor.

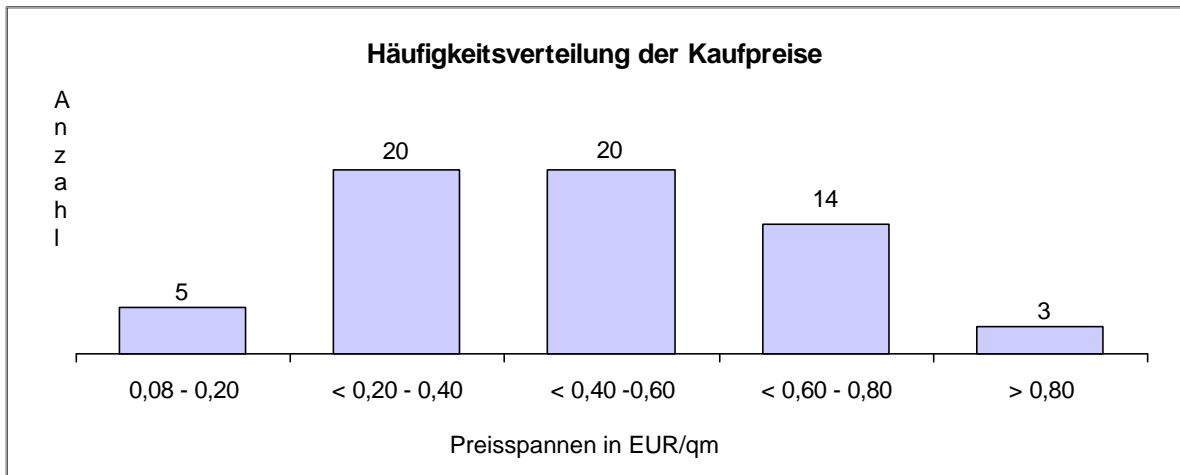
6.3. Forstwirtschaftliche Flächen

6.3.1. Preisniveau

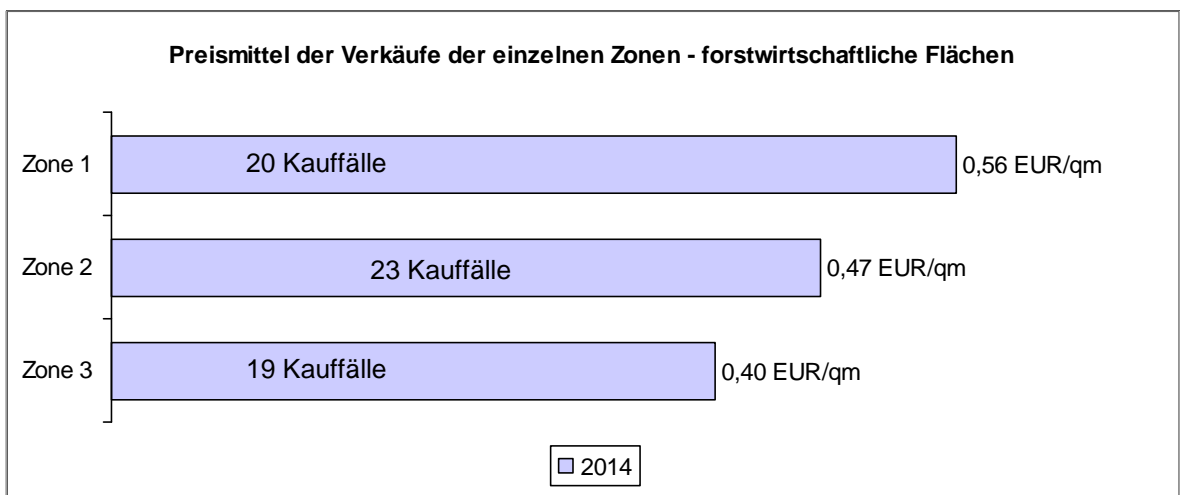
Das Preisniveau bei den forstwirtschaftlichen Flächen (mit Aufwuchs) liegt im Berichtsjahr zwischen 0,08 EUR/qm und 1,00 EUR/qm, der Mittelwert aller betrachteten Kauffälle bei 0,48 EUR/qm. Dieser Mittelwert und auch das aufgeführte Preismittel der einzelnen Zonen sind jedoch nicht dem Bodenrichtwert gleichzusetzen.

Zur Auswertung wurden 62 Verkäufe forstwirtschaftlicher Flächen aus dem Landkreis Uckermark herangezogen. Die Auswertungskriterien sind unter Punkt 6.3.3. aufgeführt.

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

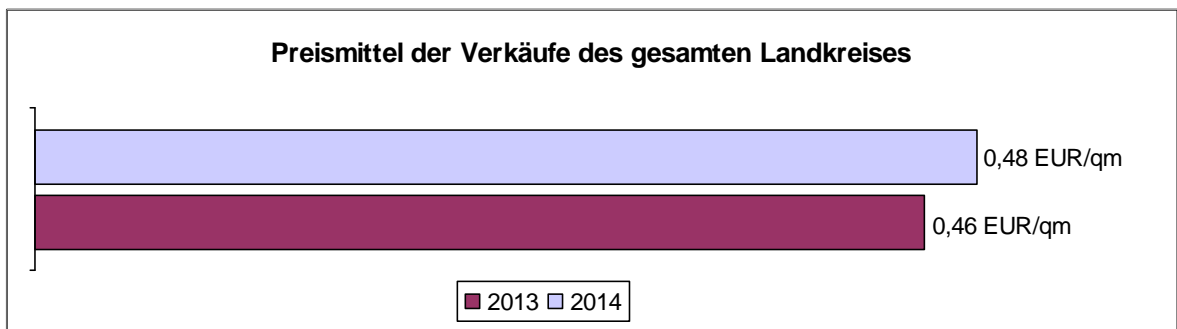


Zonaler Vergleich:



6.3.2. Preisentwicklung

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

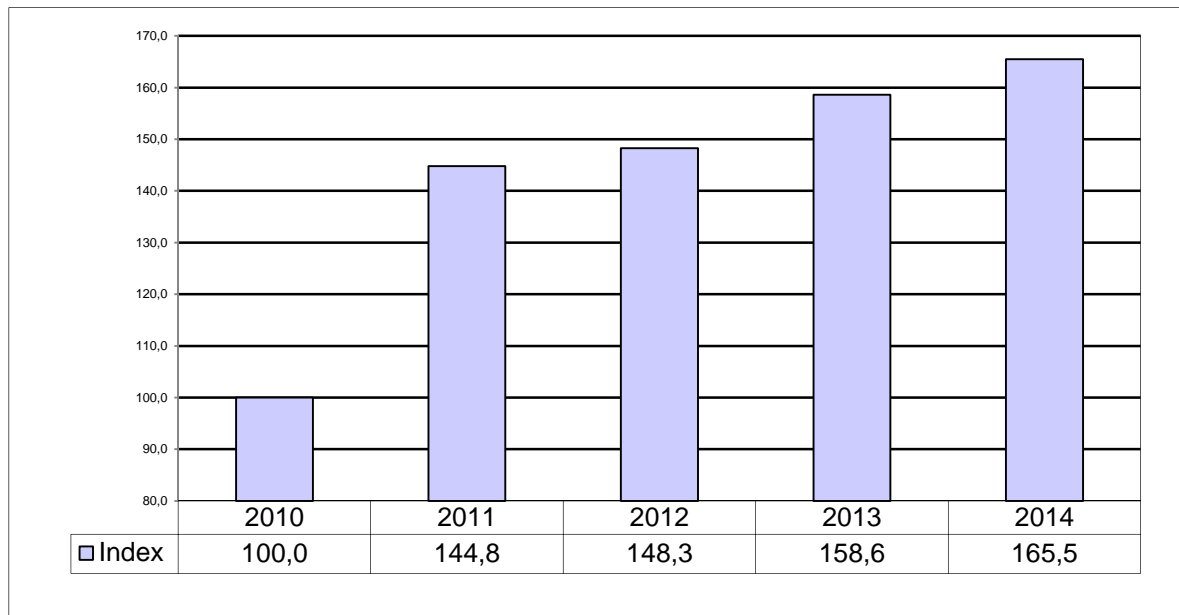


6.3.3. Bodenpreisindexreihe

Kriterien:

- Basisjahr 2010 = 100, Anzahl der Kauffälle: 257
- Untersuchungszeitraum: 2010 bis 2014
- 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 Waldflächen:



6.4. Landwirtschaftliche Betriebe

Im dörflichen Bereich wurden im Berichtsjahr 2 große Höfe mit Wohn- und Betriebsgebäuden veräußert. Die Flächengrößen belaufen sich auf rund 6,7 ha und 360 ha.

Die Kaufpreise lagen bei 3,71 EUR/qm und 1,96 EUR/qm, wobei es sich um Preise mit Gebäudebestand handelt.

7. Sonstige unbebaute Grundstücke

7.1. 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.

Für das Berichtsjahr liegen keine Kauffälle vor. Aus der Untersuchung von 4 Kauffällen der Jahre 2012 und 2013 konnte ein durchschnittlicher Quadratmeterpreis von 2,14 EUR abgeleitet werden.

7.2. Brachland-, Ödland-, Unlandflächen

Unter dieser Gruppe werden solche Flächen erfasst und ausgewertet, die ihren Kulturzustand verloren haben und/oder nicht geordnet genutzt werden können.

Für das Berichtsjahr liegen 26 verwertbare Kauffälle mit einer Kaufpreisspanne zwischen 0,09 EUR/qm und 0,49 EUR vor. Der Mittelwert beläuft sich auf 0,27 EUR/qm.

7.3. Dauerkleingärten

Beim Verkauf von Dauerkleingärten wurden in den **großen Städten** des Landkreises im Berichtsjahr Preise zwischen 2,88 EUR/qm und 11,11 EUR/qm erzielt, der Mittelwert liegt bei 7,37 EUR/qm. Es konnten jedoch nur 5 entsprechende Kauffälle ausgewertet werden. Für den **dörflichen** und **kleinstädtischen Bereich** liegen im Berichtsjahr 4 Kauffälle vor. Die Kaufpreise liegen hier in einer Spanne von 1,32 EUR/qm bis 10,34 EUR/qm, der Mittelwert liegt bei 7,26 EUR/qm.

7.4. Erholungsgrundstücke

Im Berichtsjahr 2014 ist die Anzahl der Veräußerungen unbebauter Erholungsflächen annähernd konstant geblieben. Es konnten insgesamt 13 Verträge ausgewertet werden, im Vorjahr waren es 12 Verträge. Kaufpreise liegen in einer Spanne von 1 EUR/qm bis 92 EUR/qm.

Eine Orientierung am jeweiligen Bodenrichtwert konnte nur bei 3 Verkäufen festgestellt werden. Spitzenwerte von 78 EUR/qm bis 90 EUR/qm wurden für Erholungsgrundstücke in und um Lychen erzielt. Es handelt sich hier jeweils um Grundstücke in exponierter Lage und in Wassernähe bzw. direkter Wasserlage.

Die Tabelle zeigt Bodenrichtwerte ausgewählter Erholungsstandorte zum Stichtag 31.12.2014:

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. Freilager

Für Lagerflächen und Lagerplätze in den **Dörfern** des Landkreises liegen für das Berichtsjahr 2 Kauffälle vor. Die Kaufpreise belaufen sich auf 1 EUR/qm und 3 EUR/qm. Die Flächengrößen sind mit rund 44.600 qm und 4.000 qm sehr unterschiedlich.

Für den **städtischen Bereich** liegt 1 Kauffall vor, mit einem Kaufpreis von 15,47 EUR/qm und einer Flächengröße von rund 29.000 qm.

7.6. Gehwegflächen

Für Gehwegflächen **innerhalb von Ortschaften**, welche auch schon vorher als solche genutzt wurden, liegen aus den Jahren 2013 und 2014 insgesamt 10 verwertbare Kauffälle vor. Die Kaufpreise liegen dabei mehrheitlich in einer Spanne von 10 % bis 25 % des jeweiligen Bodenrichtwertes für Bauland.

7.7. Gräben

Im Berichtsjahr konnten 18 verwertbare Verträge, Grabenflächen und Tümpel betreffend, ausgewertet werden. Die Preisspanne liegt dabei zwischen 0,06 EUR/qm bis 0,47 EUR/qm. Der Mittelwert beläuft sich auf 0,27 EUR/qm, die Größen je Kaufvertrag zwischen 122 qm und 41.112 qm.

7.8. Hausnahes Gartenland

Im Berichtsjahr konnten 12 Kauffälle für hausnahes Gartenland ausgewertet werden. Davon entfielen 4 Kauffälle auf den städtischen Bereich und 8 Verträge auf den dörflichen Bereich.

In Auswertung der Gesamtheit der Kauffälle (städtischer und dörflicher Bereich) wurde festgestellt, dass sich rund 80 % der Kauffälle in einer Preisspanne von 10 % bis 30 % vom Bodenrichtwert für Baulandflächen bewegen.

7.9. Landwirtschaftliche Wege

In Auswertung von 26 Kaufverträgen der Jahre 2013 und 2014 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.

7.10. Radwege

Für den Ankauf bestehender **Radwegeflächen außerhalb einer Ortschaft** wurden durchschnittlich 1,04 EUR/qm gezahlt. Analysiert wurden diesbezüglich insgesamt 13 Verträge des Berichtsjahres.

Für **innerörtliche, bestehende Radwege** liegen im Berichtsjahr nur 6 Kauffälle vor. Hier wurden die Flächen für durchschnittlich 0,65 EUR/qm angekauft.

Für den Ankauf von Flächen für den Radwegneubau liegen im Berichtsjahr keine Kauffälle vor

7.11. Verkehrsflächen (Straßen)

7.11.1. Verkehrsflächen, bestehende

Innerorts

Anhand von 10 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 (~90 %) zu Preisen angekauft wurden, die sich in einer Spanne von 6 % bis 30 % des jeweiligen Bodenrichtwertes für erschließungsbeitragsfreie Baulandflächen bewegen.

Außerorts

Für den Ankauf bestehender Verkehrsflächen außerhalb von Ortschaften wurden insgesamt 7 verwertbare Kauffälle des Berichtsjahres untersucht. Aus dieser Untersuchung hat sich ergeben, dass das Kaufpreismittel für diese Flächen bei 1,44 EUR/qm liegt.

7.11.2. Geplante Verkehrsflächen

Neubau, innerorts

Für das Berichtsjahr liegen 2 Kauffälle vor. Die Flächen wurden im dörflichen Bereich jeweils für 10 EUR/qm angekauft.

Neubau, außerorts

Beim Ankauf land- und forstwirtschaftlicher Flächen zum Neu- und Ausbau von Verkehrsflächen wurden in der Regel Preise gezahlt, die annähernd dem jeweiligen Bodenrichtwert land- und forstwirtschaftlicher entsprechen. Zu berücksichtigen ist hierbei allerdings die sehr geringe Anzahl von nur 6 Kauffällen im Berichtsjahr.

7.12. Verkehrsbegleitflächen

Verkehrsbegleitflächen sind Flächen, die an den Straßenkörper angrenzen. Sie sind in der Regel nicht versiegelt oder anderweitig verschlossen.

Anhand vorliegender Kaufverträge wurde ermittelt, dass das Kaufpreismittel für außerörtliche Verkehrsbegleitflächen bei 1,42 EUR/qm liegt. Untersucht wurden insgesamt 12 Kauffälle des Berichtsjahres.

7.13. Wassergrundstücke – Erholungs- und Wohnbauflächen

Anhand von 13 Kauffällen aus dem Berichtsjahr, die innerhalb einer Bodenrichtwertzone lagen wurde untersucht, in welcher Relation die Kaufpreise zu den Bodenrichtwerten für erschließungsbeitragsfreie Baulandflächen stehen.

Als Wassergrundstücke wurden zu dieser Auswertung Kauffälle von Grundstücken herangezogen, die entweder eine direkte Wasserlage oder eine Lage am Wasser (Entfernung zum Wasser im Durchschnitt 15 m) aufweisen.

In Auswertung dieser Kauffälle konnte ermittelt werden, dass rund 62 % der Flächen zu Preisen angekauft wurden, die mit rund 150 % bis 210 % deutlich über dem jeweiligen Bodenrichtwert für erschließungsbeitragsfreie Baulandflächen liegen.

Es konnte keine Unterscheidung bei der Preisbildung zwischen direkter Wasserlage und einer Lage am Wasser festgestellt werden.

7.14. Windkraftanlagen

Die Anzahl der Kaufverträge zu Flächenkäufen für die Errichtung und den Betrieb von Windenergieanlagen ist seit den letzten Jahren stark rückläufig. Zudem ist eine Transparenz auf Grund der unterschiedlichsten Vertragskonstellationen nur schwer herzustellen.

Im Berichtsjahr konnten somit auch nur 4 Verträge ausgewertet werden.

Entgegen den Erkenntnis aus Auswertungen früherer Jahre wurde festgestellt, dass sich die übliche Praxis den Kaufpreis geteilt in einen Anteil für Grund und Boden und einen Anteil für Nutzungsrechte, Ablösebeträge, Gestattungsbeträge u. ä., geändert hat.

Im Jahre 2014 wurden in 3 von 4 Kaufverträgen die Kaufpreise in einer Summe vereinbart. In einem Fall wurde jedoch noch wie in vergangenen Jahren üblich, der Kaufpreis geteilt vereinbart.

Aus den ausgewerteten Kaufverträgen ergibt sich folgendes:

Kaufpreisvereinbarungen für die WEA insgesamt:	1.946.400 EUR
Flächenumsatz insgesamt:	2,56 ha
Spannweite der Kaufpreise:	10.000 EUR bis 1.300.000 EUR
Spannweite der Flächengrößen:	1.100 qm bis 15.700 qm
durchschnittlicher Flächenpreis:	73 EUR/qm

7.15. Versteigerungsobjekte

Hier wurde untersucht, welcher Wert bei einem Versteigerungsverfahren erreicht werden kann. Gegenüber gestellt wurden das Auktionslimit und der letztlich per Versteigerung erzielte Wert. Untersucht wurden 6 verwertbare Verträge des Berichtsjahres. Bei den unbebauten Bauflächen wurde nur bei 3 der Vorgänge das Auktionslimit überschritten (~110 % bis ~140 %). Alle anderen Flächen wurden zum Auktionslimit veräußert.

7.16. Zwangsversteigerung – Wohnbauflächen

Bei den vorliegenden Kauffällen wurde untersucht, welcher Wert bei einem Erwerb im Zwangsversteigerungsverfahren erreicht werden kann. Gegenüber gestellt wurde der durch Gutachten ermittelte Verkehrswert mit dem in der Zwangsversteigerung erzielten Wert. Es wurden Werte erreicht, die alle in einer Spanne von 40 % bis 70 % des Verkehrswertes liegen. Insgesamt wurden diesbezüglich 5 Zwangsversteigerungsfälle des Berichtsjahres ausgewertet.

8. Bebaute Grundstücke

8.1. Allgemeines

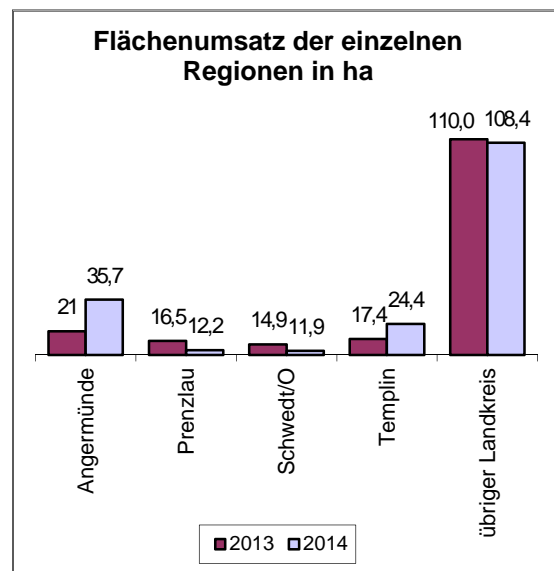
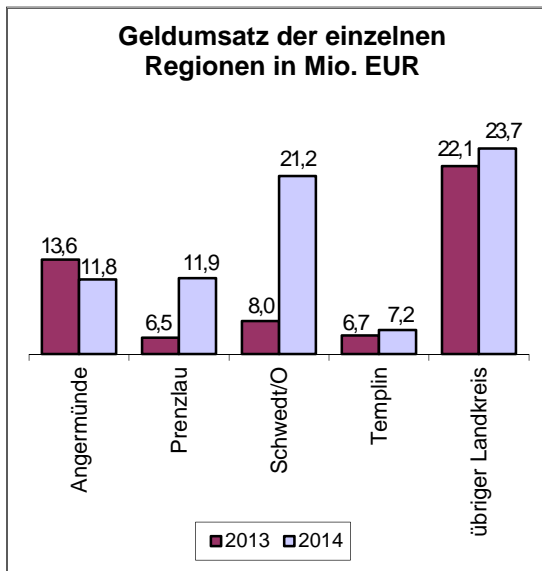
Beim Teilmarkt „Bebaute Grundstücke“ ist die Vertragsanzahl im Vergleich zum Vorjahr leicht gesunken. Trotzdem ist der Geldumsatz deutlich gestiegen. Der Flächenumsatz ist leicht gestiegen. Die nachfolgende Tabelle stellt die allgemeine Entwicklung dar.

Bebaute Grundstücke	2013	2014	Veränderung zum Vorjahr in Prozent
Anzahl der Verträge	636	611	- 4 %
Geldumsatz in Mio. EUR	57,0	75,8	+ 33 %
Flächenumsatz in ha	179,8	192,6	+ 7 %

In den einzelnen Regionen verlief die Entwicklung zum Teil recht unterschiedlich. In allen Regionen, mit Ausnahme der Region Angermünde, stieg der Geldumsatz. Den größten Anstieg hat hier die Region Schwedt/O zu verzeichnen. Der Flächenumsatz fiel dagegen in der Region Schwedt/O.

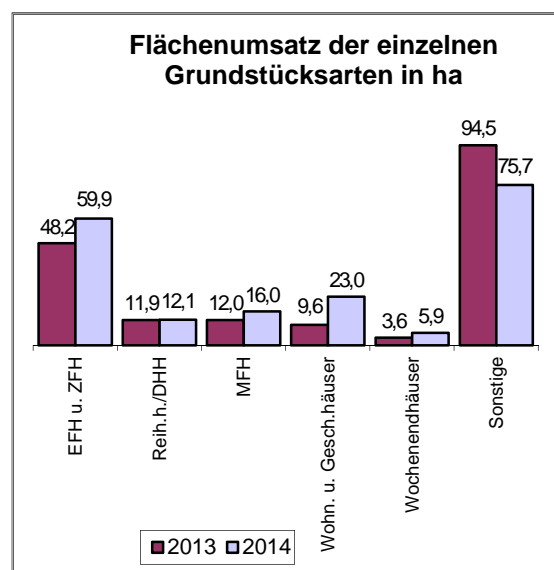
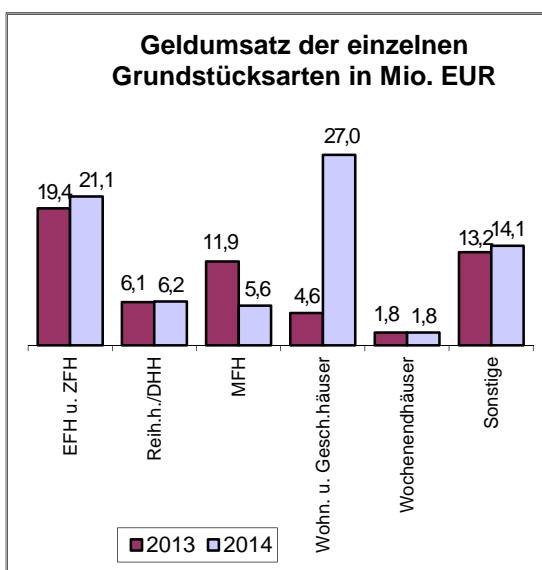
Eine ähnliche Entwicklung verzeichnen die Region Prenzlau und die Region übriger Landkreis. Allerdings sind hier die Umsatzänderungen nicht so nachdrücklich. In der Region Templin stiegen Geld- und Flächenumsatz. Völlig anders verlief die Umsatzentwicklung in der Region Angermünde. Hier sank der Geldumsatz, aber der Flächenumsatz stieg deutlich. Dies lässt darauf schließen, dass hier Objekte mit größeren Flächenanteilen zu niedrigeren Preisen angekauft wurden.

Die nachfolgenden Diagramme geben einen regionalen Überblick.



Auch die einzelnen Segmente zeigen eine unterschiedliche Entwicklung. Im Segment „Freistehende Ein- und Zweifamilienwohnhäuser“ stiegen der Geldumsatz und der Flächenumsatz. Beim Segment „Reihenhäuser und Doppelhaushälften“ und beim Segment „Wochenendhäuser“ sind Geld- und Flächenumsatz annähernd gleich geblieben. Stark gestiegen ist der Geldumsatz im Segment „Wohn- und Geschäftshäuser“.

Das Diagramm gibt einen Überblick zu den einzelnen Grundstücksarten.



8.2. Freistehende Ein- und Zweifamilienwohnhäuser

8.2.1. Preisniveau, Preisentwicklung

8.2.1.1. Preisentwicklung

Die Gesamtkaufpreise bewegen sich bei den freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern in einer Preisspanne von 3.750 EUR bis 345.000 EUR, das Kaufpreismittel liegt bei 88.000 EUR. Dazu liegen 241 Kaufverträge vor.

Der niedrigste Kaufpreis ist ein Anteilskaufpreis an einem Zweifamilienwohnhaus. Der höchste Kaufpreis wurde für ein Einfamilienwohnhaus im Amtsbereich Gerswalde gezahlt. Beide Kauffälle sind allerdings nicht dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zuzuordnen.

Betrachtet man nur die Kaufpreise, die nicht durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse (gewöhnlicher Geschäftsverkehr) beeinflusst sind, bei denen aber Angaben zum Baujahr vorliegen, ergibt sich folgende Übersicht.

Diese ist gegliedert nach Baujahren und zeigt die Spannweite der Kaufpreise (niedrigster Kaufpreis und höchster Kaufpreis) sowie die Spannweite der Grundstücksflächen.

	<i>Anzahl der Kauffälle</i>	<i>Freistehende Ein- und Zweifamilienwohnhäuser</i>
Baujahr bis 1945	46	22.000 EUR – 185.000 EUR 490 qm – 5.500 qm
Baujahr 1946 - 1969	30	30.000 EUR – 190.000 EUR 450 qm – 5.800 qm
Baujahr 1970 - 1984	11	48.000 EUR – 195.000 EUR 500 qm – 4.600 qm
Baujahr 1985 - 1990	2	70.000 EUR und 81.000 EUR 1.100 qm und 2.600 qm
Baujahr 1991 - 1999	19	79.000 EUR – 260.000 EUR 580 qm – 7.100 qm
Baujahr 2000 - 2012	8	120.000 EUR – 299.000 EUR 560 qm – 1.700 qm
Baujahr > = 2013	2	131.000 EUR und 132.000 EUR 805 qm und 890 qm

Die Streuung der Kaufpreise ergibt sich auf Grund der unterschiedlichen Wohnlage, der Grundstücksgröße, der Wohnfläche, der Ausstattung und des Zustandes der Häuser.

Eine Übersicht über das Kaufpreismittel, das mittlere Baujahr und Wohnflächenpreise, gegliedert nach Baujahresspannen gibt die nachfolgende Tabelle. Auch hier sind nur Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs aufgeführt. Objektspezifische Grundstücksmerkmale wurden beim Kaufpreis, soweit bekannt, berücksichtigt. Da hier nur Kauffälle mit Angaben zum Baujahr *und* zur Wohnfläche berücksichtigt werden, verringert sich die Anzahl der dargestellten Kauffälle.

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise freistehender Ein- und Zweifamilienwohnhäuser

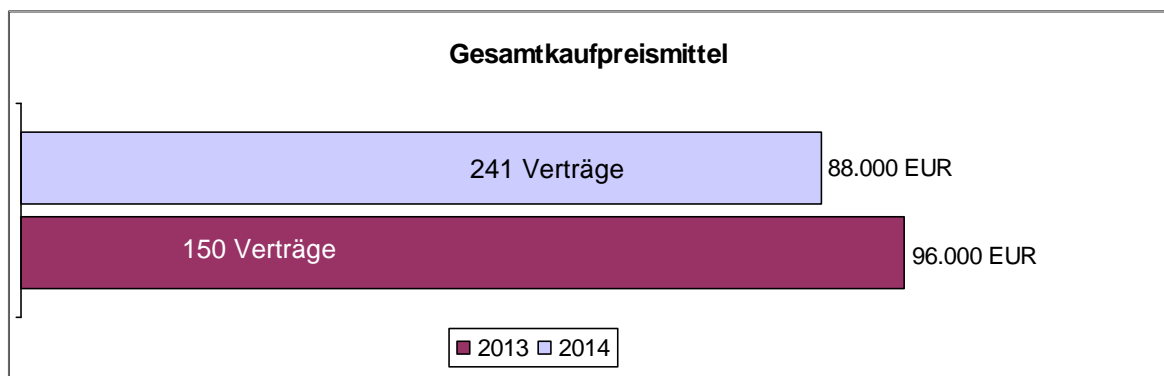
	Anzahl der Kauffälle	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche in qm	Wohnflächenpreis* in EUR/qm	Mittlerer Kaufpreis in EUR
Baujahr bis 1945	26	1912	149	449	79.000
Baujahr 1946 - 1969	19	1952	124	520	83.000
Baujahr 1970 - 1984	6	1979	125	742	107.000
Baujahr 1985 - 1990	1	1985	85	914	81.000
Baujahr 1991 - 1999	10	1996	133	1.012	155.000
Baujahr 2000 - 2012	7	2005	127	1.244	198.000
Baujahr > = 2013	0	----	----	----	----

* (Normierter Kaufpreis – Bodenwert)/Wohnfläche

8.2.1.2. Preisentwicklung

Gesamtkaufpreise

Vergleich der Veräußerungen von Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken des Zeitraumes 2013 und 2014:



8.2.2. Sachwertfaktoren für Einfamilienwohnhäuser

Der Sachwertfaktor dient zur Anpassung des Rechenergebnisses „vorläufiger Sachwert“ an den Grundstücksmarkt, d.h. an den Durchschnitt der für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreise. Er ist durch Nachbewertungen aus realisierten Kaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechneten vorläufigen Sachwerte (= Substanzwerte) abgeleitet worden.

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

KPi = Kaufpreis des Kauffalles i

bwUi = Werteeinfluss der besonderen wertbeeinflussenden Umstände

vSWi = vorläufiger Sachwert des Kauffalles i

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

Der Gutachterausschuss führte seine Untersuchungen nach folgendem Sachwertmodell durch:

- Gebäudeart: freistehende Einfamilienwohnhäuser
- Normalherstellungskosten (NHK) 2010
- Bruttogrundfläche nach DIN 277 (1987)
- Baupreisindex: Indexreihen für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes 2010 – Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden
- Bodenrichtwerte als Grundlage der Bodenwertermittlung
- Gesamtnutzungsdauer: gemäß Anlage 3 der Sachwertrichtlinie – SW-RL
- Restnutzungsdauer: Gesamtnutzungsdauer abzüglich Gebäudealter; ggf. Modifizierung bei Modernisierungen (siehe Anlage 4 SW-RL)
- Abschreibung: linear
- keine Regionalisierung
- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: keine oder entsprechende Kaufpreisbereinigung
- Nebengebäude: 1 typische Garage mittlerer Art und Wertigkeit enthalten, ansonsten Berechnung nach NHK 2010
- Auswertungszeitraum: Geschäftsjahr 2014
- Umfang der Stichprobe: insgesamt 23 verwertbare Kauffälle

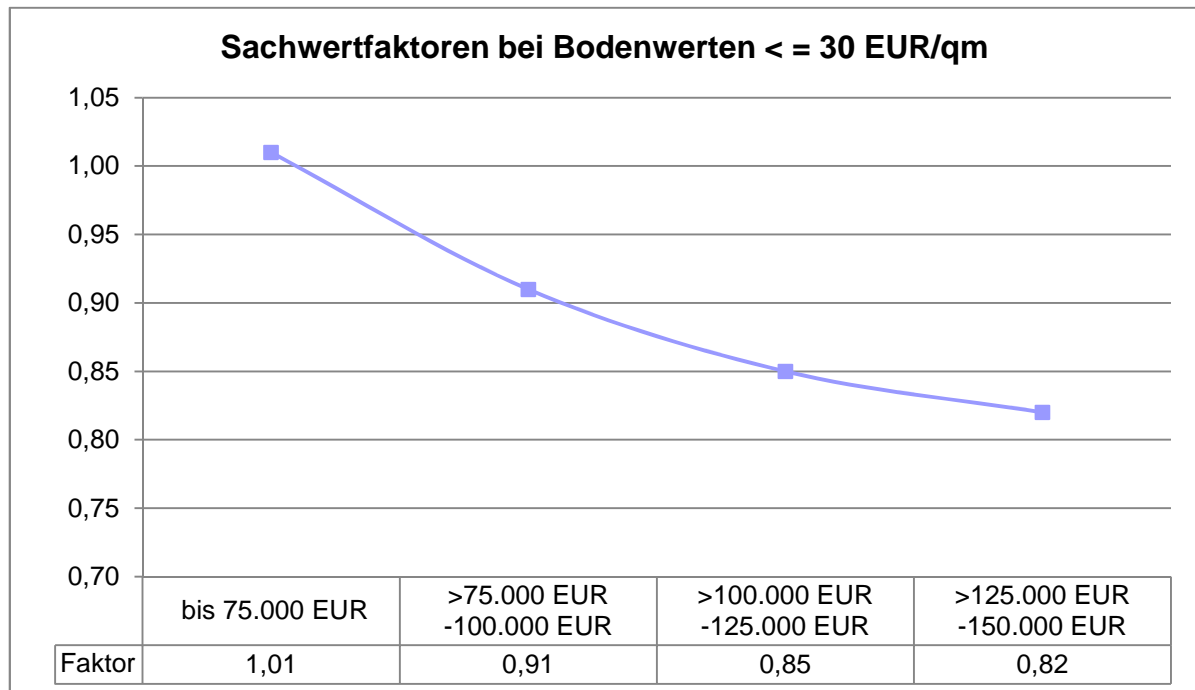
Die aufgeführten Sachwertfaktoren können nur Anwendung finden, wenn der Sachwert nach den benannten Kriterien ermittelt wurde.

Die Auswertung der vorliegenden Kaufverträge über freistehende Einfamilienwohnhäuser ergab eine Abhängigkeit des Faktors Kaufpreis/Sachwert von der Höhe des Sachwertes sowie dem Bodenwert.

Sachwertfaktoren für Bereiche mit einem Bodenrichtwert bis 30 EUR/qm

Die Stichprobe lässt sich hier wie folgt beschreiben:

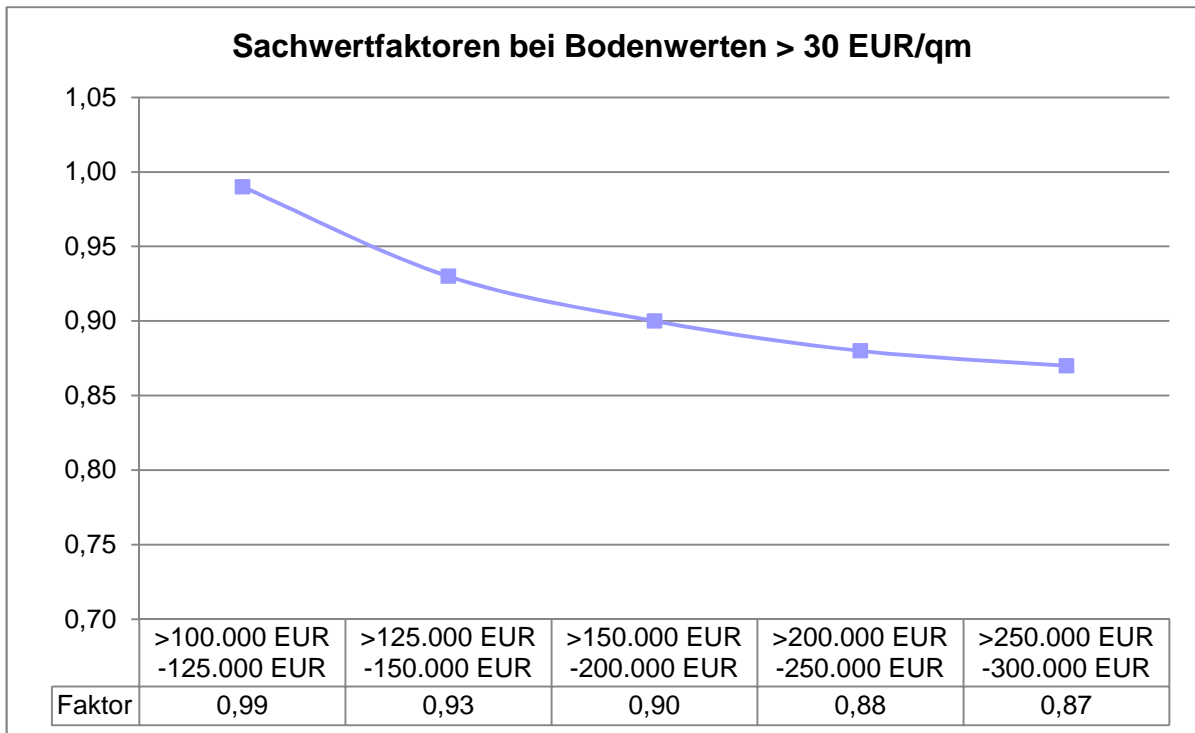
Merkmale	Bereich
Kaufzeitpunkt:	2014
Kaufpreise (ggf. normiert)	64.000 – 115.000 EUR Mittel: 87.000 EUR
Bodenwerte:	3 – 16 EUR/qm Mittel: 11 EUR/qm
Fläche:	1.050 – 2.260 qm Mittel: 1.050 qm
Baujahre:	1900 – 1960 Mittel: 1937
Restnutzungsdauer:	15 – 31 Jahre Mittel: 23 Jahre



Sachwertfaktoren für Bereiche mit einem Bodenrichtwert größer 30 EUR/qm

Die Stichprobe lässt sich hier wie folgt beschreiben:

Merkmale	Bereich
Kaufzeitpunkt:	2014
Kaufpreise (ggf. normiert)	120.000 – 274.000 EUR Mittel: 176.000 EUR
Bodenwerte:	33 – 62 EUR/qm Mittel: 50 EUR/qm
Fläche:	550 – 1.100 qm Mittel: 720 qm
Baujahre:	1954 – 2005 Mittel: 1995
Restnutzungsdauer:	30 – 60 Jahre Mittel: 53 Jahre



8.2.3. 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, siehe dazu auch Grundstücksmarktbericht des Landes Brandenburg.

Liegenschaftszinssatz im Land Brandenburg für Einfamilienwohnhäuser (Datenbasis 2011 – 2013)

im weiteren Metropolenraum ohne die kreisfreien Städte (Anzahl d. Kauffälle: 126)

Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz
Bodenwert	3 EUR/qm – 95 EUR/qm	35 EUR/qm	4,4 %
Wohnfläche	64 qm – 240 qm	123 qm	
Restnutzungsdauer	20 Jahre – 80 Jahre	53 Jahre	
Rohertragsfaktor	7,2 – 28,8	16,3	
Monatliche Nettokaltmiete	2,80 EUR/qm – 8,10 EUR/qm	5,10 EUR/qm	

8.3. Reihenhäuser, Doppelhaushälften

8.3.1. Preisniveau, Preisentwicklung

8.3.1.1. Preisniveau

Die Gesamtkaufpreise bewegen sich bei den Reihenhäusern/Doppelhaushälften in einer Preisspanne von 10.000 EUR bis 219.000 EUR, das Kaufpreismittel liegt bei 65.000 EUR. Dazu liegen 95 Kaufverträge vor.

Der niedrigste Kaufpreis wurde für eine nicht modernisierte Doppelhaushälfte im dörflichen Bereich gezahlt. Der höchste Kaufpreis wurde für ein Reihenzweifamilienhaus im städtischen Bereich gezahlt. Beide Kauffälle sind allerdings nicht dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zuzuordnen.

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. Die Zahlen in den Klammern stellen die Vorjahreswerte dar.

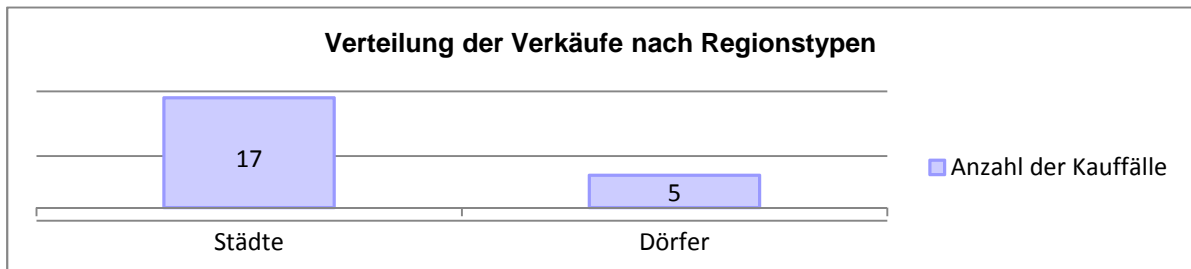
Die Streuung der Kaufpreise ergibt sich auf Grund der unterschiedlichen Wohnlage, der Grundstücksgröße, der Wohnfläche, der Ausstattung und des Zustandes der Häuser.

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	17 (11)	1902 (1913)	117 (103)	689 (567)	76.000 (52.000)
Baujahr 1949 bis 1990	5 (10)	1970 (1964)	121 (104)	665 (714)	82.000 (78.000)
Baujahr 1991 bis 2011	0 (4)	---- (2003)	---- (120)	---- (1.324)	---- (159.000)
Baujahr ab 2012	0 (0)	---- ----	---- ----	---- ----	---- ----

Betrachtet man dabei die Verteilung der Kauffälle in den Regionstypen (siehe dazu Seite 22), zeigt sich eine deutliche Mehrheit im städtischen Bereich.

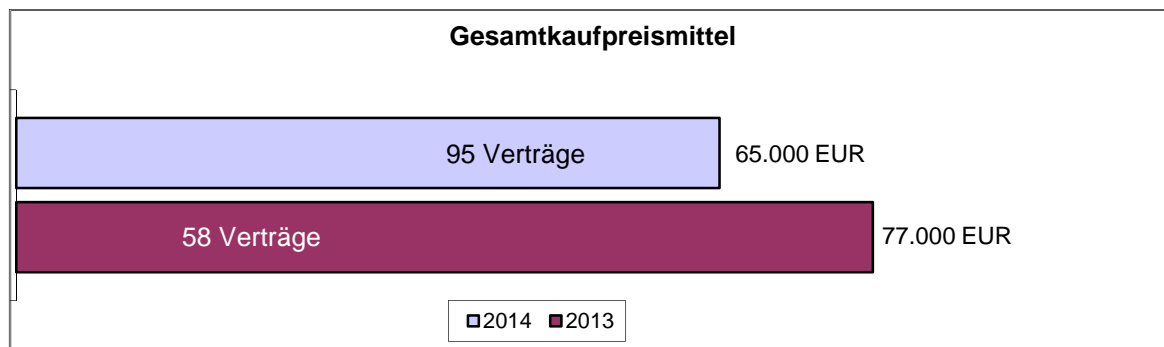
Bei den Regionstypen wird unterschieden nach Städten und Dörfern. Bei den Städten werden nur die Städte Prenzlau, Schwedt/O und Templin erfasst. Beim Regionstyp Dörfer die übrigen Gemeinden.



8.3.1.2. Preisentwicklung

Gesamtkaufpreise

Vergleich der Veräußerungen von Reihenhäuser- und Doppelhaushälftengrundstücken des Zeitraumes 2013 und 2014:



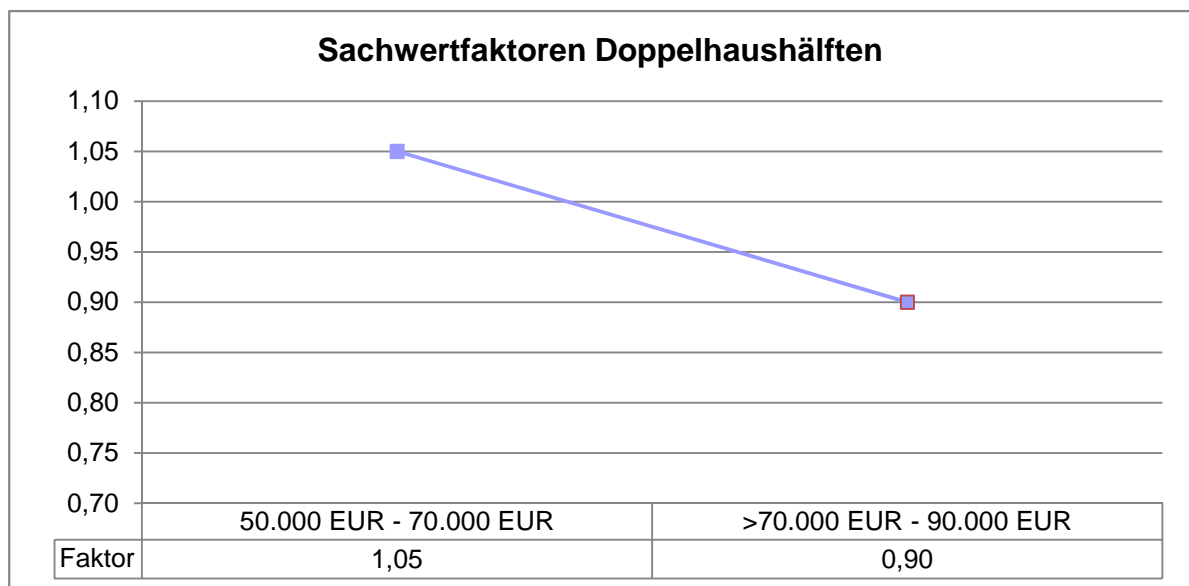
8.3.2. Sachwertfaktoren

Das Modell zur Ermittlung des Sachwertfaktors für Doppelhaushälften ist gleich dem zur Ermittlung des Sachwertfaktors für Einfamilienwohnhäuser. Das Modell wird unter Punkt 8.2.2. beschrieben.

Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Die Stichprobe lässt sich hier wie folgt beschreiben:

Merkmale	Bereich
Kaufzeitpunkt:	2014
Kaufpreise (ggf. normiert)	62.000 – 80.000 EUR Mittel: 72.000 EUR
Bodenwerte:	3 – 15 EUR/qm Mittel: 7 EUR/qm
Fläche:	450 – 2.300 qm Mittel: 1.400 qm
Baujahre:	1900 – 1984 Mittel: 1930
Restnutzungsdauer:	20 – 33 Jahre Mittel: 23 Jahre



8.4. Mehrfamilienhäuser

8.4.1. Preisniveau, Preisentwicklung

8.4.1.1. Preisniveau

Die Gesamtkaufpreise bewegen sich bei den Mehrfamilienwohnhäusern in einer Preisspanne von 10.000 EUR bis 1.450.000 EUR, das Kaufpreismittel liegt bei 151.000 EUR. Dazu liegen 37 Kaufverträge vor.

Der Minimumkaufpreis wurde für ein unsaniertes Objekt im dörflichen Bereich, der Höchstpreis für einen Gebäudekomplex mit Mehrfamilienwohnhäusern im städtischen Bereich gezahlt. Beide Kauffälle sind allerdings auch nicht dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zuzuordnen.

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. Es handelt sich hier jeweils um Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs.

	<i>Anzahl der Kauffälle</i>	<i>Kaufpreise Zahl der Wohnungen Wohnflächenpreise*</i>
Baujahr ≤ 1900	5	60.000 EUR bis 350.000 EUR 3 - 8 306 EUR/qm bis 756 EUR/qm (aus 3 Kauffällen)
Baujahr 1905 - 1920	5	45.000 EUR – 115.000 EUR 3 – 5 16 EUR/qm – 379 EUR/qm (aus 3 Kauffällen)
Baujahr 1948 - 1962	4	69.000 EUR und 71.000 EUR 5 und 6 133 EUR/qm und 161 EUR/qm

* (Normierter Kaufpreis – Bodenwert)/Wohnfläche

8.4.1.2. Preisentwicklung

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

Betrachtet man das einfache Kaufpreismittel ist eine ungefähre Halbierung zu verzeichnen. So lag das Kaufpreismittel von allen registrierten Kauffällen im Jahr 2013 bei 321.000 EUR und sank im Berichtsjahr auf die schon erwähnten 151.000 EUR.

8.4.2. Liegenschaftszinssätze

Liegenschaftszinssatz im Land Brandenburg für Mehrfamilienwohnhäuser (Datenbasis 2011 – 2013)
im weiteren Metropolenraum ohne die kreisfreien Städte (Anzahl d. Kauffälle: 92)

Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz
Bodenwert	10 EUR/qm – 90 EUR/qm	34 EUR/qm	6,4 %
Nutzfläche	128 qm – 5.865 qm	710 qm	
Restnutzungsdauer	20 Jahre – 72 Jahre	37 Jahre	
Rohertragsfaktor	5,2 – 19,9	9,4	
Monatliche Nettokaltmiete	2,10 – 7,20 EUR/qm	4,50 EUR/qm	

8.5. Bürogebäude, Geschäftshäuser, Wohn- und Geschäftshäuser

8.5.1. Preisniveau

Die Gesamtkaufpreise bewegten sich bei den Bürogebäuden, Geschäftshäusern sowie Wohn- und Geschäftshäusern in einer Preisspanne von 10.000 EUR bis 7.652.000 EUR, der Mittelwert liegt bei 587.000 EUR.

Bei dem preiswertesten Objekt handelt es sich um ein kleineres Wohn- und Geschäftshaus im kleinstädtischen Bereich, bei dem preisintensivsten Objekt um einen Geschäftsgebäudeteil in einem großen, städtischen Einkaufscenter.

Insgesamt wurden 46 dieser Objekte veräußert.

8.6. Sonstige bebaute Grundstücke

8.6.1. 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.

Im Berichtsjahr lagen für bebaute Grundstücke nur 3 verwertbare Verträge vor. Es handelt sich dabei um 2 Grundstücke mit Wohnbebauung sowie eine Lagerhalle. In 2 Fällen wurden Preise erzielt, die über dem Auktionslimit liegen. Allerdings handelt es sich bei allen 3 Kauffällen um Niedrigpreisobjekte.

8.6.2. 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

Insgesamt wurden diesbezüglich im Berichtsjahr 5 Zwangsversteigerungsfälle ausgewertet.

In 4 Fällen wurden Werte erreicht, die in einer Spanne von 63 % bis 82 % des Verkehrswertes liegen.

In einem Fall wurde ein Wert über dem ermittelten Verkehrswert erzielt.

Mehrfamilienwohnhäuser

Hier konnte nur 1 Vorgang ausgewertet werden.

Es handelt sich dabei um ein Mehrfamilienwohnhaus im dörflichen Bereich. Es wurde nur ein Preis erreicht, der deutlich unter dem Verkehrswert laut Gutachten liegt (minus 50 %).

Durch eine Veränderung der Erfassungskriterien kann ein Vergleich zum Vorjahr nicht dargestellt werden.

9. Wohnungs- und Teileigentum

9.1. Preisniveau, Preisentwicklung

9.1.1. Eigentumswohnungen

Beim Segment „Eigentumswohnungen“ ist die Vertragsanzahl im Vergleich zum Vorjahr gestiegen. Der Geldumsatz hat sich sogar mehr als verdoppelt. Die nachfolgende Tabelle stellt die allgemeine Entwicklung dar.

Bebaute Grundstücke	2013	2014	<i>Veränderung zum Vorjahr in Prozent</i>
Anzahl der Verträge	49	57	+ 16 %
Geldumsatz in Mio. EUR	2,7	4,3	+ 59 %

Von den insgesamt 57 Verträgen entfallen 23 Verträge auf den Bereich Erstverkauf von Wohnungseigentum und 34 Verträge auf den Bereich Weiterverkauf von Wohnungseigentum.

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

Erstverkäufe

Im Berichtsjahr konnten 11 Verträge mit Wohnflächenangaben ausgewertet werden.

<i>Prenzlau</i>	
Baujahr 2003 (4 Kauffälle)	
Wohnflächenpreis:	1.400 EUR/qm bis 1.734 EUR/qm im Mittel bei 1.614 EUR/qm
Wohnungsgrößen:	71 qm bis 100 qm
Baujahr 2014 (3 Kauffälle)	
Wohnflächenpreis:	1.500 EUR/qm bis 1.665 EUR/qm im Mittel bei 1.568 EUR/qm
Wohnungsgrößen:	78 qm bis 80 qm
<i>Schwedt/O</i>	
Baujahr 1964 (1 Kauffall)	
Wohnflächenpreis:	1.282 EUR/qm
Wohnungsgröße:	71 qm
<i>Templin</i>	
Baujahr 2015 (3 Kauffälle)	
Wohnflächenpreis:	1.892 EUR/qm bis 1.897 EUR/qm im Mittel bei 1.896 EUR/qm
Wohnungsgrößen:	76 qm bis 79 qm
<i>dörflicher Bereich</i>	
Baujahre 1900 und 1971 (2 Kauffälle)	
Wohnflächenpreis:	567 EUR/qm und 138 EUR/qm
Wohnungsgrößen:	41 qm und 58 qm

Weiterveräußerungen

Es liegen 9 Kauffälle zu Weiterveräußerungen in den Städten und 4 Kauffälle für die Dörfer des Landkreises vor.

Angermünde

Baujahr 1994 (1 Kauffall)

Wohnflächenpreis: 614 EUR/qm

Wohnungsgröße: 57 qm

Prenzlau

Baujahr 2000 und 2002 (2 Kauffälle)

Wohnflächenpreis: 1.216 EUR/qm und 1.490 EUR/qm

Wohnungsgrößen: 49 qm und 74 qm

Schwedt/O

Baujahr 1964 (3 Kauffälle)

Wohnflächenpreis: 641 EUR/qm bis 1.197 EUR/qm
im Mittel bei 970 EUR/qm

Wohnungsgrößen: 71 qm bis 96 qm

Templin

Baujahr 1910, 1935, 2004 (3 Kauffälle)

Wohnflächenpreis: 733 EUR/qm bis 1.088 EUR/qm
im Mittel bei 910 EUR/qm

Wohnungsgrößen: 66 qm bis 91 qm

dörflicher Bereich

Baujahre 1973 und 1980 (4 Kauffälle)

Wohnflächenpreis: 141 EUR/qm bis 374 EUR/qm
im Mittel bei 316 EUR/qm

Wohnungsgrößen zwischen 29 qm bis 64 qm

Preisentwicklung

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

9.1.2. 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 6 Verkäufe vor. Es handelt sich dabei um Gewerbeeinheiten und eine Stellplatzfläche.

10. Bodenrichtwerte

10.1. Allgemeine Informationen

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. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Richtwertgrundstück). Kaufpreise mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen, Kaufpreise mit nicht übereinstimmendem Erschließungszustand sowie Kaufpreise die weit vom Mittelwert abweichen werden zur Bodenrichtwertermittlung nicht berücksichtigt.

Die Bodenrichtwerte in bebauten Gebieten werden mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbebaut wären. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen, wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit oder Grundstücksgestalt, bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert.

Schriftliche und mündliche Auskünfte können in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eingeholt werden.

Zusätzlich werden Bodenrichtwertinformationen durch den Landesbetrieb Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg in Zusammenarbeit mit den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte im BRANDENBURGVIEWER (bb-viewer.geobasis-bb.de) zur kostenlosen Ansicht im Internet angeboten.

10.2. Allgemeine Bodenrichtwerte

10.2.1. Bodenrichtwerte für Bauland

Zum Stichtag 31.12.2014 hat der Gutachterausschuss 383 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:	53 Werte
Gewerbebauflächen:	16 Werte
Sonderbauflächen/Erholung:	17 Werte

Im Vergleich zum Vorjahr sind 4 Bodenrichtwerte gestiegen.

Neu ermittelt werden konnten 5 Bodenrichtwerte für Mischgebietsflächen. Es handelt sich hierbei um das ehemalige Sanierungsgebiet „Altstadt/Lindenallee, Schwedt/O“.

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 65 EUR/qm für voll erschlossene Wohnbauflächen.

10.2.2. Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Flächen

Die Bodenrichtwerte für Ackerlandflächen sowie die Bodenrichtwerte für Grünlandflächen sind zum Teil deutlich gestiegen. Die Bodenrichtwerte belaufen sich in den einzelnen Zonen mit Stichtag **31.12.2014** in den folgenden Nutzungsarten auf:

ZONE 1

Acker :	1,60 EUR/qm bei einer Ackerzahl in der Spanne von 31 - 50.
Grünland :	0,60 EUR/qm bei einer Grünlandzahl in der Spanne von 21 - 40.
Wald :	0,55 EUR/qm.

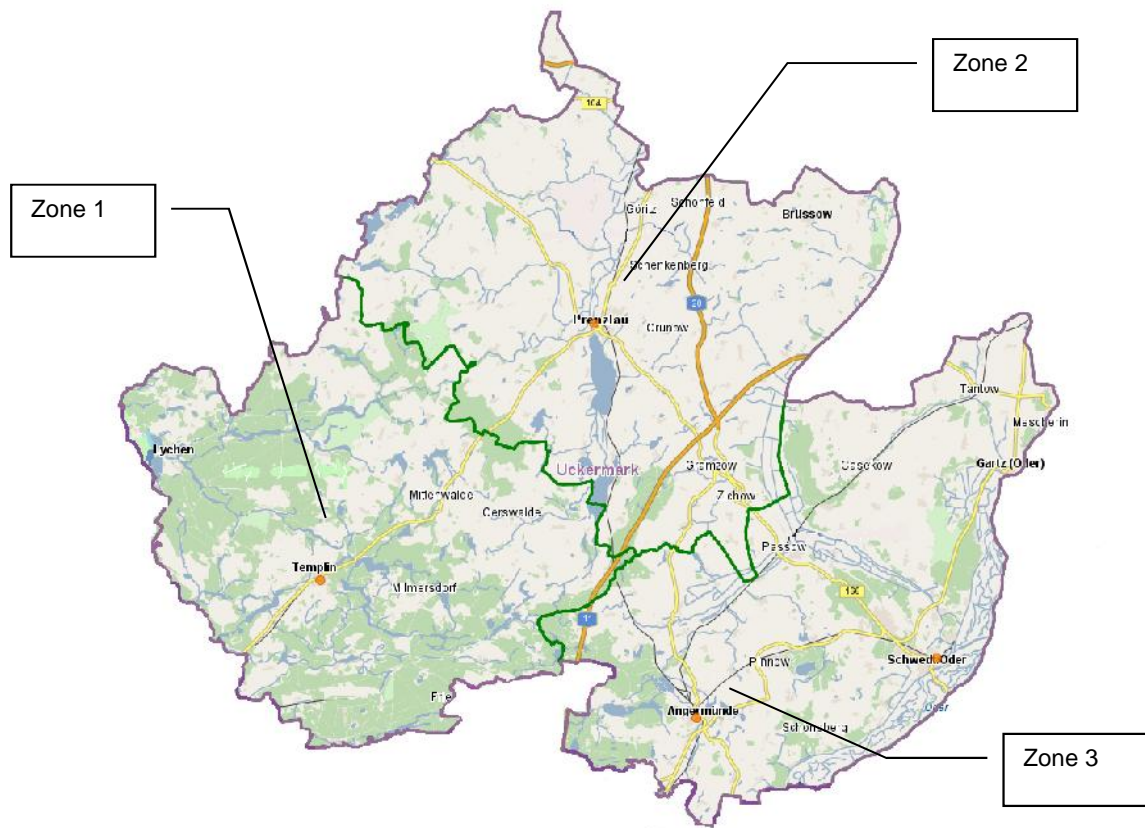
ZONE 2

Acker :	1,90 EUR/qm bei einer Ackerzahl in der Spanne von 31 - 50.
Grünland :	0,55 EUR/qm bei einer Grünlandzahl in der Spanne von 21 - 40.
Wald :	0,55 EUR/qm.

ZONE 3

Acker :	1,70 EUR/qm bei einer Ackerzahl in der Spanne von 31 - 50.
Grünland :	0,60 EUR/qm bei einer Grünlandzahl in der Spanne von 31 -50.
Wald :	0,40 EUR/qm.

Der Bodenrichtwert für die Nutzungsarten Unland, Ödland, Brachland beläuft sich im Landkreis Uckermark auf 0,25 EUR/qm, für Gräben und Tümpel ebenfalls auf 0,25 EUR/qm.



10.3. 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 der Stadt Schwedt wurde bereits für ein Sanierungsgebiet, das Sanierungsgebiet „Altstadt/Lindenallee, Schwedt/O“, die Sanierungssatzung aufgehoben.

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 31.12.2014 auf 75 EUR/qm.

11. Nutzungsentgelte, Mieten, Pachten

11.1. 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 Ermittlungsstichtage weit zurück, so dass hier auf eine Veröffentlichung verzichtet wurde.

Daten zu frei vereinbarten Nutzungsentgelten liegen auf Grund der fehlenden gesetzlich vorgeschriebenen Anzeigepflicht von Verpächtern nur für ältere Jahrgänge vor, so dass auch hier auf eine Darstellung verzichtet wurde.

11.2. Mieten

11.2.1. Wohnungsmieten

Der Gutachterausschuss des Landkreises Uckermark hat bisher keine Gutachten über Mietwerte erstattet. Mietübersichten liegen nicht vor. In diesem Zusammenhang wird auf Mieter- bzw. auf die Haus- und Grundeigentümergevereine sowie Vermietervereine verwiesen.

11.2.2. 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).

11.3. 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 durch die Geschäftsstelle erfasst wurden. Die aufgeführten Pachten beinhalten Steuern, Gebühren und Beiträge. Die Übersichten erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Die Übersichten wurden analog den Bodenrichtwerten für land- und forstwirtschaftliche Flächen in 3 Zonen unterteilt. Es wurde untersucht, ob eine Abhängigkeit zwischen Acker- bzw. Grünlandzahl und Pachtpreis besteht. Die Ergebnisse der Analyse lassen eine Abhängigkeit vermuten.

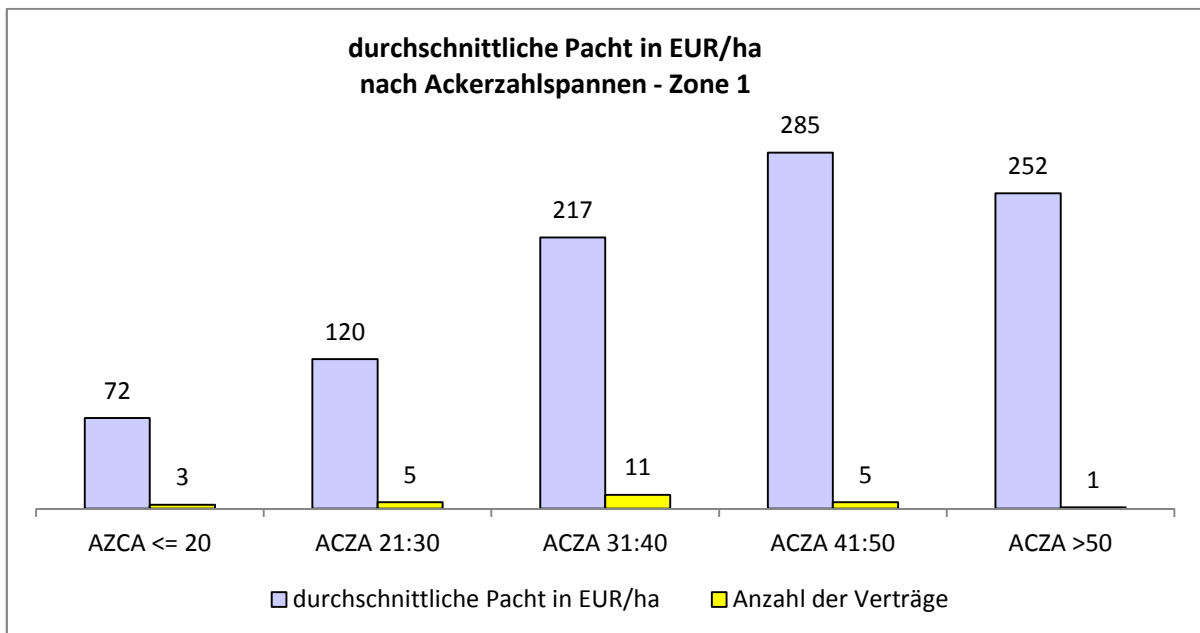
11.3.1. Pachtpreise für Ackerland

Die Stichprobe lässt sich hier wie folgt beschreiben:

Merkmale	Bereich
Zeitpunkt des Abschlusses des Pachtvertrages:	2014
Dauer des Pachtvertrages:	>= 3 Jahre
Flächengröße:	>= 2.000 qm
Lage zum Ort:	ortsfrem
angegebene Einheit:	EUR/ha
Anzahl der Verträge mit Ackerzahl (ACZA):	188

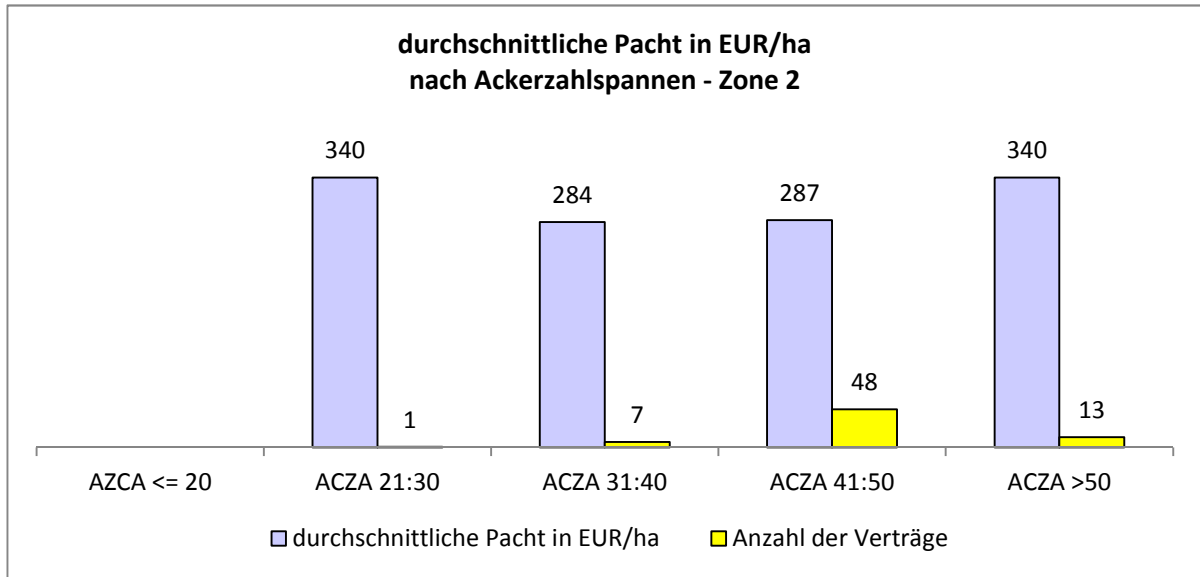
Übersicht - Zone 1

Spanne der Ackerzahlen	durchschnittliche Pacht in EUR/ha
Ackerzahl <= 20	72,-
Ackerzahl in der Spanne 21:30	120,-
Ackerzahl in der Spanne von 31:40	217,-
Ackerzahl in der Spanne von 41:50	285,-
Ackerzahl >50	252,-



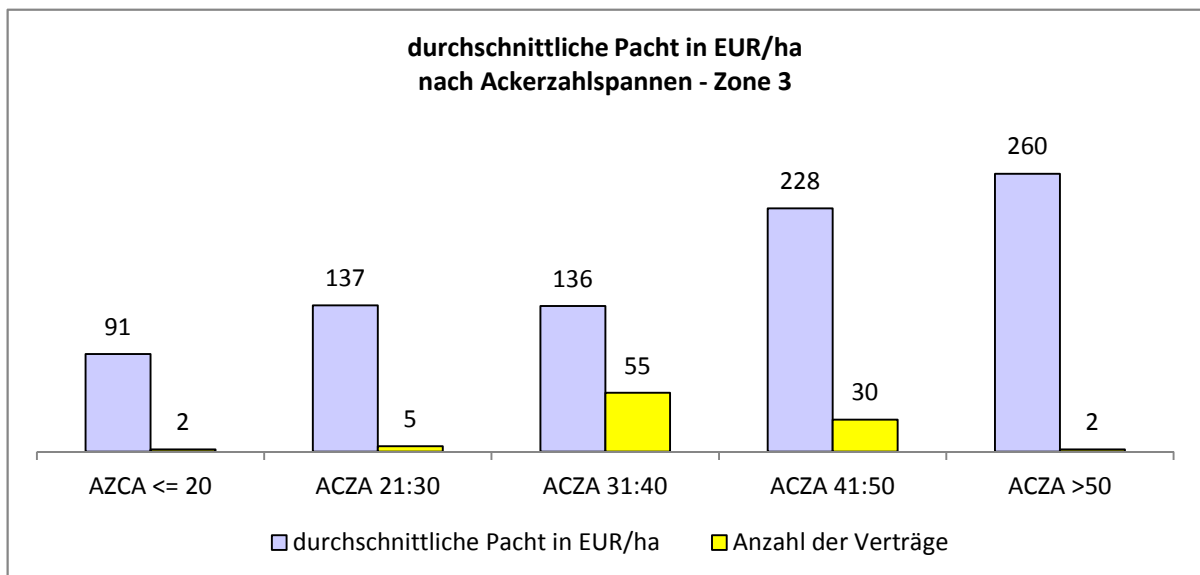
Übersicht - Zone 2

Spanne der Ackerzahlen	durchschnittliche Pacht in EUR/ha
Ackerzahl <= 20	----
Ackerzahl in der Spanne 21:30	340,-
Ackerzahl in der Spanne von 31:40	284,-
Ackerzahl in der Spanne von 41:50	287,-
Ackerzahl >50	340,-



Übersicht - Zone 3

Spanne der Ackerzahlen	durchschnittliche Pacht in EUR/ha
Ackerzahl <= 20	91,-
Ackerzahl in der Spanne 21:30	137,-
Ackerzahl in der Spanne von 31:40	136,-
Ackerzahl in der Spanne von 41:50	228,-
Ackerzahl >50	260,-



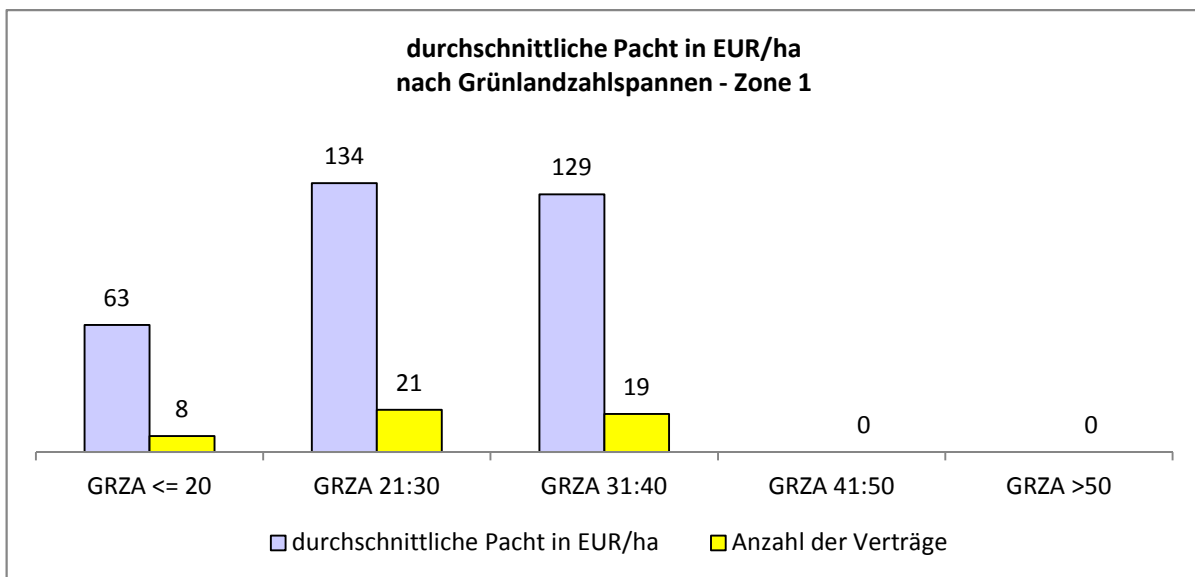
11.3.2. Pachtpreise für Grünland

Die Stichprobe lässt sich hier wie folgt beschreiben:

Merkmale	Bereich
Zeitpunkt des Abschlusses des Pachtvertrages:	2014
Dauer des Pachtvertrages:	>= 3 Jahre
Flächengröße:	>= 2.000 qm
Lage zum Ort:	ortsfern
angegebene Einheit:	EUR/ha
Anzahl der Verträge mit Grünlandzahl (GRZA):	199

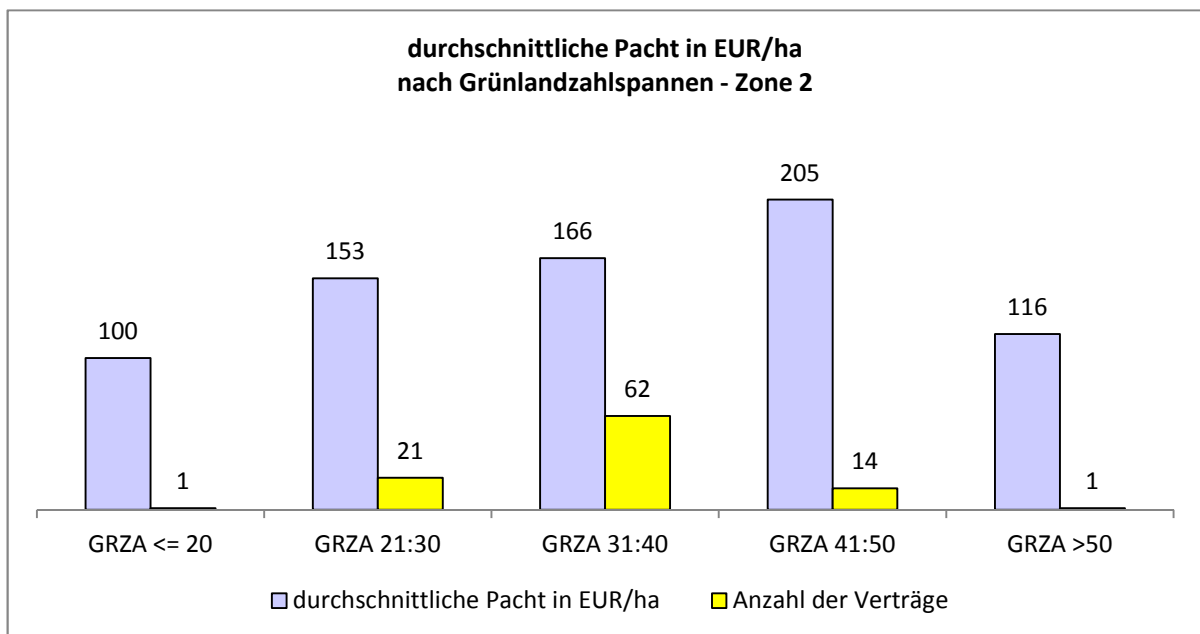
Übersicht - Zone 1

Spanne der Grünlandzahlen	durchschnittliche Pacht in EUR/ha
Grünlandzahl <= 20	63,-
Grünlandzahl in der Spanne 21:30	134,-
Grünlandzahl in der Spanne von 31:40	129,-
Grünlandzahl in der Spanne von 41:50	----
Grünlandzahl >50	----



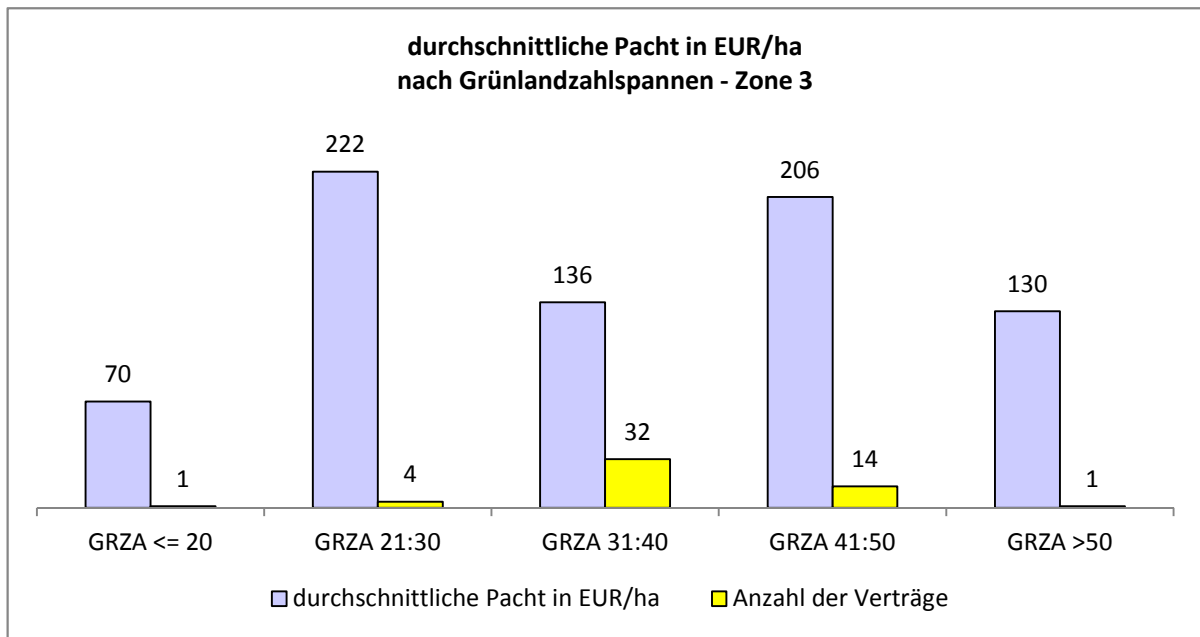
Übersicht - Zone 2

Spanne der Grünlandzahlen	durchschnittliche Pacht in EUR/ha
Grünlandzahl <= 20	100,-
Grünlandzahl in der Spanne 21:30	153,-
Grünlandzahl in der Spanne von 31:40	166,-
Grünlandzahl in der Spanne von 41:50	205,-
Grünlandzahl >50	116,-



Übersicht - Zone 3

Spanne der Grünlandzahlen	durchschnittliche Pacht in EUR/ha
Grünlandzahl <= 20	70,-
Grünlandzahl in der Spanne 21:30	222,-
Grünlandzahl in der Spanne von 31:40	136,-
Grünlandzahl in der Spanne von 41:50	206,-
Grünlandzahl >50	130,-



12. Örtlicher Gutachterausschuss und Oberer Gutachterausschuss

12.1. Aufgaben

Im Land Brandenburg sind ein Oberer Gutachterausschuss, 13 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, Sachwertfaktoren, Liegenschaftszinssätze 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, wenn schon ein Gutachten eines kreislichen Gutachterausschusses vorlag

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.

12.2. 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

GAA	Hausanschrift	Postanschrift	Telefon Telefax E-Mail
Oberer GAA	Robert-Havemann-Str. 4 15236 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	03334/21 41 946 03334/21 42 946 gutachterausschuss@kvbarnim.de
Dahme-Spreewald	Reutergasse 12 15907 Lübben	Postfach 14 41 15904 Lübben	03546/20 27 58 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	03346/85 07 461 03346/85 07 469 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
Oder-Spree u. Stadt Frankfurt/O	Spreeinsel 1 Haus L 15848 Beeskow		03366/35 17 10 03366/35 17 18 gaa-los-ff@landkreis-oder-spree-de
Ostprignitz-Ruppin	Neustädter Str. 14 16816 Neuruppin		03391/68 86 211 03391/68 86 290 gutachter@opr.de

Fortsetzung:

GAA	Hausanschrift	Postanschrift	Telefon Telefax E-Mail
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. Oberspree- wald-Lausitz	Vom-Stein-Str. 30 03050 Cottbus	Postfach 10 01 36 03141 Forst	0355/49 91 22 47 0355/49 91 21 11 gaa-spn-osl@lkspn.de
Teltow- Fläming	Am Nuthefließ 2 14943 Luckenwalde		03371/60 84 201 03371/60 89 221 gutachterausschuss@teltow-flaeming.de
Uckermark	Dammweg 11 16303 Schwedt/O	K. - Marx - Str. 1 17291 Prenzlau	03332/44 18 16 03332/44 18 50 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 34 203 gutachterausschuss@cottbus.de
Potsdam	Landeshauptstadt Potsdam Friedrich-Ebert-Str. 79/81 14467 Potsdam	Landeshauptstadt Potsdam FB Kataster u. Vermessung 14461 Potsdam	0331/28 93 182 0331/28 98 43 183 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 31.12.2013
(auf Basis des Zensus 2011) Quelle: DESTATIS Statistisches Bundesamt**

Amtsfreie Gemeinden

Gemeinde	Einwohner	Fläche/km²
Angermünde, Stadt	13.597	324,18
Boitzenburger Land	3.319	217,35
Lychen, Stadt	3.114	111,98
Nordwestuckermark	4.375	254,31
Prenzlau, Stadt	19.023	142,96
Schwedt/Oder, Stadt	30.539	205,57
Templin, Stadt	16.007	379,50
Uckerland	2.804	167,19

Amt Brüssow

Gemeinde	Einwohner	Fläche/km²
Brüssow, Stadt	1.963	101,83
Carmzow-Wallmow	648	32,07
Göritz	796	25,56
Schenkenberg	572	30,16
Schönfeld	644	29,26
Gesamt	4.623	218,88

Amt Gartz (Oder)

Gemeinde	Einwohner	Fläche/km²
Casekow	1.928	94,26
Gartz (Oder), Stadt	2.470	61,88
Hohenselchow-Groß Pinnow	792	41,50
Mescherin	784	31,04
Tantow	734	35,46
Gesamt	6.708	264,14

Amt Gerswalde

Gemeinde	Einwohner	Fläche/km²
Flieth-Stegelitz	551	46,94
Gerswalde	1.612	97,06
Milmersdorf	1.452	63,57
Mittenwalde	400	23,08
Temmen-Ringenwalde	555	63,32
Gesamt	4.570	293,97

Amt Gramzow

Gemeinde	Einwohner	Fläche/km²
Gramzow	1.923	66,26
Grünow	915	34,92
Oberuckersee	1.701	84,97
Randowtal	941	64,18
Uckerfelde	992	46,21
Zichow	610	32,21
Gesamt	7.082	328,75

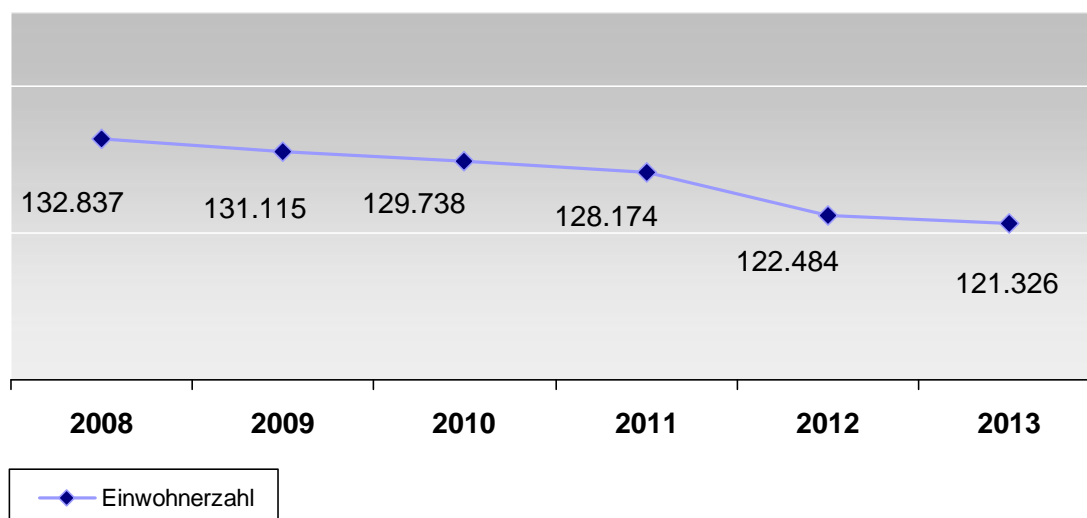
Amt Oder-Welse

Gemeinde	Einwohner	Fläche/km ²
Berkholz-Meyenburg	1.268	11,76
Mark Landin	1.048	45,41
Pinnow	863	12,94
Schöneberg	876	46,62
Passow	1.510	51,39
Gesamt	5.565	168,12

Bevölkerungsentwicklung

<u>Gebietsstand</u>	<u>Einwohnerzahl</u>	<u>Veränderung in Prozent,</u> jeweils zum Vorjahr	<u>Veränderung in Prozent,</u> zum Jahr 2008
31.12.2008	132.837		
31.12.2009	131.115	-1,3	-1,3
31.12.2010	129.738	-1,1	-2,3
31.12.2011	128.174	-1,2	-3,5
31.12.2012	122.484	-4,4	-7,8
31.12.2013	121.326	-0,9	-8,7

Grafische Darstellung der Entwicklung der Einwohnerzahlen



Anschriften der Städte und Gemeinden des Landkreises

Stadt Angermünde

Markt 24
16278 Angermünde

FAX: 03331/26 00 45
E-Mail: info@angermuede.de
Internet: www.angermuede.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

Hausanschriften:
Rathaus:
Lindenallee 25–29, 16303 Schwedt/Oder

Rathaus Haus 2:
Dr.-Theodor-Neubauer-Straße 5, 16303 Schwedt/Oder

Alte Fabrik:
Dr.-Theodor-Neubauer-Straße 12, 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: 03987/20 300 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: 039889/61 458
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: 039745/86 155
E-Mail: gemeinde@uckerland.de
Internet: 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
Internet: www.amt-bruessow.de

Amtsangehörige Gemeinden: Stadt Brüssow, Gemeinden Carmzow-Wallmow, Göritz, Schenkenberg, Schönfeld

Amt Gartz (Oder)

Kleine Klosterstraße 153
16307 Gartz (Oder)

Telefon: 033332/77 0 FAX: 033332/77 151
E-Mail: info@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: 039887/75 830
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: 039861/600 10 FAX: 039861/600 60
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: ad@amt-oder-welse.de
Internet: www.amt-oder-welse.de

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