

Grundstücksmarktbericht 2015

Landkreis Uckermark



Martinskirche in Angermünde

**Bericht über die Entwicklung des
Grundstücksmarktes**

für den Landkreis Uckermark

2015

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	01.01.2015 bis 31.12.2015
Datenerhebung	Für den Bericht wurden alle bis zum 31.12.2015 abgeschlossenen Kaufverträge ausgewertet, die bis zum 15. Februar 2016 in der Geschäftsstelle eingegangen sind.
Datum der Veröffentlichung	April 2016
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

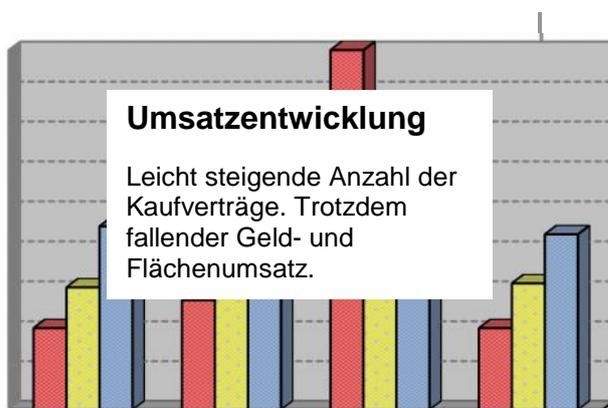
Inhaltsverzeichnis

<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	33
6.2.3. UMRECHNUNGSKOEFFIZIENTEN	34
6.3. FORSTWIRTSCHAFTLICHE FLÄCHEN	34
6.3.1. PREISNIVEAU	34
6.3.2. PREISENTWICKLUNG	35
6.3.3. BODENPREISINDEXREIHE	36
6.4. LANDWIRTSCHAFTLICHE BETRIEBE	36
<u>7. SONSTIGE UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE</u>	<u>37</u>
7.1. ARRONDIERUNGSFLÄCHEN	37
7.2. BEGÜNSTIGTES AGRARLAND	37

7.3. BRACHLAND-, ÖDLAND-, UNLANDFLÄCHEN	37
7.4. DAUERKLEINGÄRTEN	37
7.5. ERHOLUNGSGRUNDSTÜCKE	38
7.6. FREILAGER	38
7.7. GEHWEGFLÄCHEN	39
7.8. GRÄBEN	39
7.9. HAUSNAHES GARTENLAND	39
7.10. LANDWIRTSCHAFTLICHE WEGE	39
7.11. RADWEGE	39
7.12. VERKEHRSFLÄCHEN (STRABEN)	40
7.12.1. VERKEHRSFLÄCHEN, BESTEHENDE	40
7.12.2. GEPLANTE VERKEHRSFLÄCHEN	40
7.13. VERKEHRSBEGLEITFLÄCHEN	41
7.14. WASSERGRUNDSTÜCKE – ERHOLUNGS- UND WOHNBAUFLÄCHEN	41
7.15. WINDKRAFTANLAGEN	41
7.16. VERSTEIGERUNGSOBJEKTE	42
7.17. ZWANGSVERSTEIGERUNG – WOHNBAUFLÄCHEN	42
8. BEBAUTE GRUNDSTÜCKE	43
8.1. ALLGEMEINES	43
8.2. FREISTEHENDE EIN- UND ZWEIFAMILIENWOHNHÄUSER	44
8.2.1. PREISNIVEAU, PREISENTWICKLUNG	44
8.2.2. SACHWERTFAKTOREN FÜR EINFAMILIENWOHNHÄUSER	46
8.2.3. LIEGENSCHAFTSZINSSÄTZE	51
8.3. REIHENHÄUSER, DOPPELHAUSHÄLFEN	51
8.3.1. PREISNIVEAU, PREISENTWICKLUNG	51
8.3.2. SACHWERTFAKTOREN.....	53
8.4. MEHRFAMILIENHÄUSER	54
8.4.1. PREISNIVEAU, PREISENTWICKLUNG	54
8.4.2. LIEGENSCHAFTSZINSSÄTZE	55
8.5. BÜROGEBÄUDE, GESCHÄFTSHÄUSER, WOHN- UND GESCHÄFTSHÄUSER	55
8.5.1. PREISNIVEAU	55
8.6. SONSTIGE BEBAUTE GRUNDSTÜCKE	55
8.6.1. VERSTEIGERUNGSOBJEKTE.....	55
8.6.2. ZWANGSVERSTEIGERUNGSOBJEKTE	56
9. WOHNUNGS- UND TEILEIGENTUM.....	56
9.1. PREISNIVEAU, PREISENTWICKLUNG	56
9.1.1. EIGENTUMSWOHNUNGEN	56
9.1.2. TEILEIGENTUM	59
10. BODENRICHTWERTE.....	60
10.1. ALLGEMEINE INFORMATIONEN	60
10.2. ALLGEMEINE BODENRICHTWERTE	60
10.2.1. BODENRICHTWERTE FÜR BAULAND.....	60
10.2.2. BODENRICHTWERTE FÜR LAND- UND FORSTWIRTSCHAFTLICHE FLÄCHEN	61
10.3. BESONDERE BODENRICHTWERTE	62
11. NUTZUNGSENTGELTE, MIETEN, PACTEN	63

11.1. NUTZUNGSENTGELTE	63
11.2. MIETEN	63
11.2.1. WOHNUNGSMIETEN	63
11.2.2. GEWERBEMIETEN	64
11.3. PACHTEN FÜR LANDWIRTSCHAFTLICHE FLÄCHEN	64
11.3.1. PACTHPREISE FÜR ACKERLAND	64
11.3.2. PACTHPREISE FÜR GRÜNLAND	67
<u>12. ÖRTLICHER GUTACHTERAUSSCHUSS UND OBERER GUTACHTERAUSSCHUSS</u>	<u>69</u>
12.1. AUFGABEN	69
12.2. GEBÜHREN FÜR LEISTUNGEN DER GUTACHTERAUSSCHÜSSE	70
<u>ANHANG</u>	<u>73</u>
ANSCHRIFTEN DER GUTACHTERAUSSCHÜSSE IM LAND BRANDENBURG	73
MITGLIEDER DES GUTACHTERAUSSCHUSSES UCKERMARK	75
VERZEICHNIS DER AMTSFREIEN GEMEINDEN UND ÄMTER IM LANDKREIS UCKERMARK	76
EINWOHNERZAHLEN	76
ANSCHRIFTEN DER STÄDTE UND GEMEINDEN DES LANDKREISES	79

1. Der Grundstücksmarkt in Kürze



Unbebaute Grundstücke
Preise für Wohnbaugrundstücke annähernd konstant.

Eigentumswohnungen
Vertragsanzahl fast gleich. Deutliches Preisgefälle zwischen Stadt und Land.



Bodenrichtwerte
Wenig Änderungen bei den Bodenrichtwerten für Bauland. Steigende Richtwerte bei Landwirtschaftsflächen.



Besonderheiten
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 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, Uckerland, Nordwestuckermark,
Ämter:	Brüssow, Gartz/O, Gerswalde, Gramzow, Oder-Welse

Wirtschaftsdaten

Branchenschwerpunkte:	Mineralölwirtschaft, Papier, Biokraftstoffe, Landwirtschaft, Energiewirtschaft, Tourismus, Holz- und Metallverarbeitung, Logistik
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte:	37.782 (Stand Juni 2015)
Arbeitslosenquote, Jahresdurchschnitt 2015:	Geschäftsstelle Prenzlau 16,0 % (-0,3 %) Geschäftsstelle Schwedt/O 14,3 % (-0,7 %) Geschäftsstelle Templin 13,6 % (-1,5 %)

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

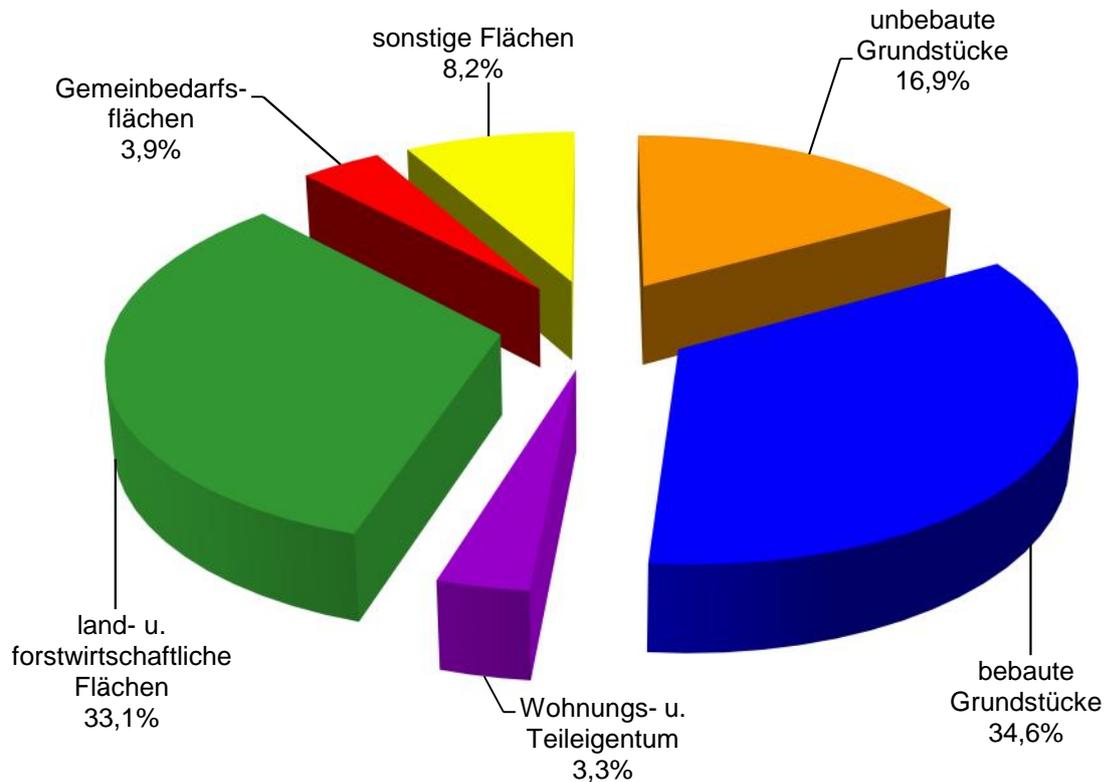
Im Berichtsjahr wurden in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses 1.973 notarielle Kaufverträge ausgewertet.

Dies bedeutet im Vergleich zum Vorjahr ein Plus von 114 Verträgen.

Die vorliegenden Verträge gliedern sich in folgende Teilmärkte:

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

Anteile der Teilmärkte am Gesamtvolumen der ausgewerteten Verträge in Prozent



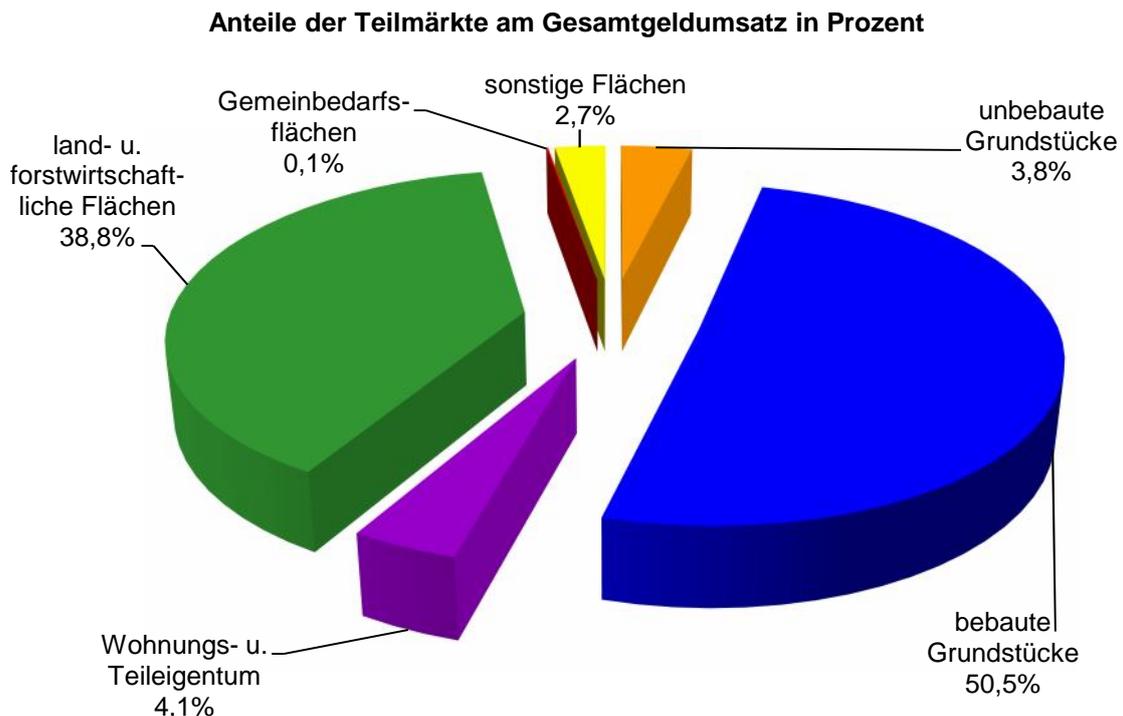
4.2. Geldumsatz

Auf dem Grundstücksmarkt des Landkreises Uckermark wurden im Berichtszeitraum 133 Mio. EUR umgesetzt. Damit ist im Vergleich zum Vorjahr der Umsatz um 23 Mio. EUR gesunken.

Von einem Umsatzrückgang betroffen sind jeweils die Teilmärkte „bebaute Grundstücke“, „land- und forstwirtschaftliche Flächen“ sowie „Gemeinbedarfsflächen“. Im Teilmarkt „Wohnungs- und Teileigentum“ blieb der Umsatz gleich. Im Teilmarkt „unbebaute Grundstücke“ ergab sich sogar eine deutliche Steigerung.

Den Geldumsatz der einzelnen Teilmärkte zeigen nachfolgende Tabelle und Diagramm:

Teilmärkte	Umsatz in Mio. EUR 2014	Umsatz in Mio. EUR 2015	Veränderung zum Vorjahr in Prozent
unbebaute Grundstücke	4,6	5,1	+ 11
bebaute Grundstücke	75,8	67,1	- 11
Wohnungs- u. Teileigentum	5,5	5,5	0
land- u. forstwirtschaftliche Flächen	66,8	51,5	- 23
Gemeinbedarfsflächen	0,2	0,1	- 50
sonstige Flächen	3,4	3,6	+ 6



4.3. Flächenumsatz

Der Flächenumsatz ist im Vergleich zum Vorjahr deutlich geschrumpft. Er betrug im Vorjahr 5.481 ha und sank im Berichtsjahr auf 3.751,9 ha.

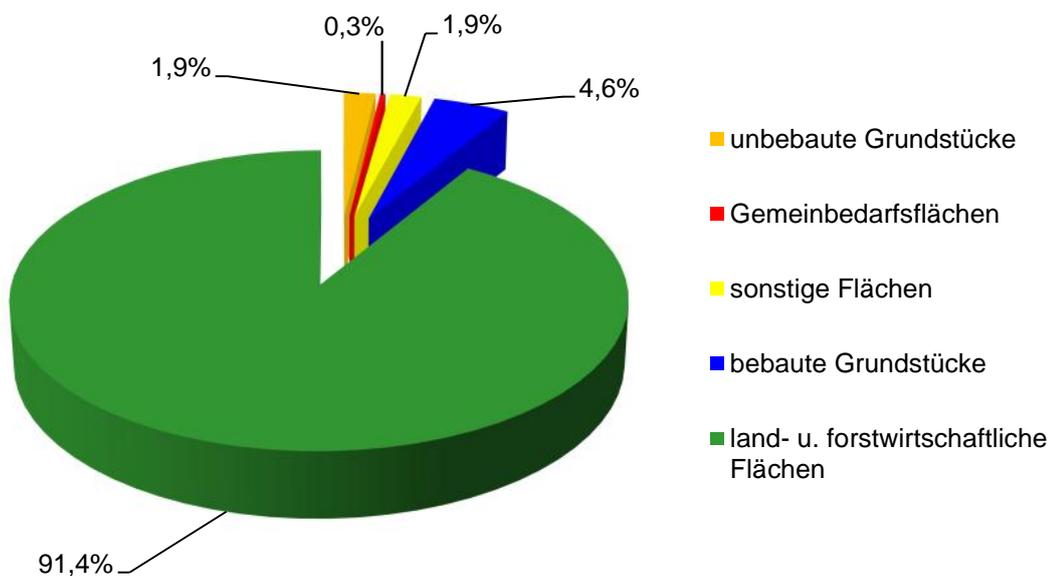
Umsatzeinbußen hatten insbesondere die Teilmärkte „sonstige Flächen“, „land- und forstwirtschaftliche Flächen“ sowie der Teilmarkt „bebaute Grundstücke“ hinzunehmen.

Ein starker Zuwachs vollzog sich im Teilmarkt „unbebaute Grundstücke“. Ebenfalls deutlich gestiegen ist der Flächenumsatz im Teilmarkt „Gemeinbedarfsflächen“. Hier wurden allerdings größere öffentliche Grünanlagenflächen sowie Verkehrsflächen zu eher niedrigen Preisen angekauft, so dass entgegen dem gestiegenen Flächenumsatz der Geldumsatz sank.

Den Flächenumsatz der einzelnen Teilmärkte zeigen nachfolgende Tabelle und Diagramm:

Teilmärkte	Umsatz in ha 2014	Umsatz in ha 2015	Veränderung zum Vorjahr in Prozent
unbebaute Grundstücke	48,4	73,1	+ 51
bebaute Grundstücke	192,6	171,6	- 11
land- u. forstwirtschaftliche Flächen	5.097,4	3.427,4	- 33
Gemeinbedarfsflächen	7,6	9,8	+ 29
sonstige Flächen	135,2	70	- 48

Anteile der Teilmärkte am Gesamtflächenumsatz in Prozent



5. Bauland

5.1. Allgemeines

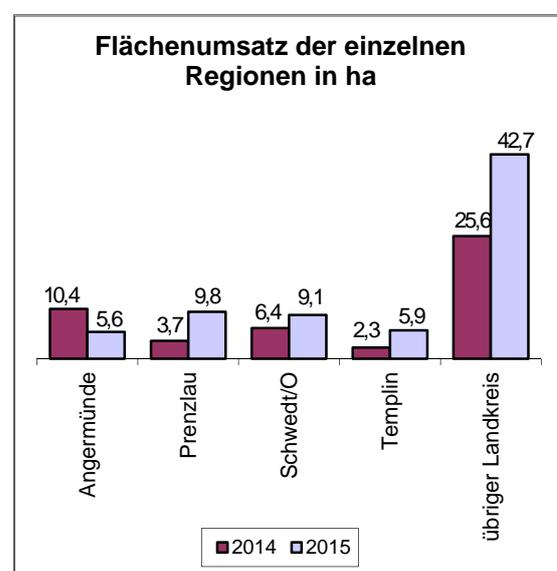
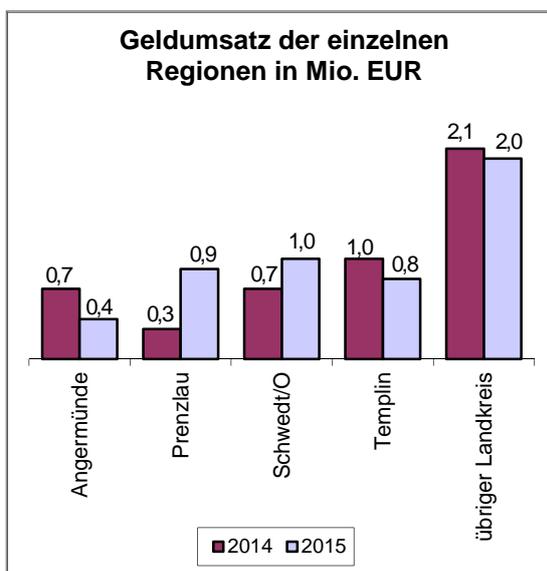
Beim **Teilmarkt „unbebaute Grundstücke“** sind im Vergleich zum Vorjahr die Anzahl der Verträge sowie der Geldumsatz gestiegen. Stark gestiegen ist der Flächenumsatz. In den einzelnen Regionen verlief die Entwicklung allerdings recht unterschiedlich.

In der Region Angermünde fielen der Flächen- und der Geldumsatz. In der Region Prenzlau dagegen stiegen sowohl der Geldumsatz als auch der Flächenumsatz deutlich. Eine ähnliche Entwicklung zeigt auch die Region Schwedt/O. In der Region Templin fiel der Geldumsatz leicht, aber der Flächenumsatz hat sich mehr als verdoppelt.

Einen stagnierenden Geldumsatz bei stark steigendem Flächenumsatz verzeichnet die Region übriger Landkreis. Dies ist insbesondere auf die Veräußerung niedrigpreisiger Baugrundstücke im ländlichen Bereich zurückzuführen.

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

Unbebaute Grundstücke	2014	2015	Veränderung zum Vorjahr in Prozent
Anzahl der Verträge	262	333	+ 27
Geldumsatz in Mio. EUR	4,6	5,1	+ 11
Flächenumsatz in ha	48,4	73,1	+ 51



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

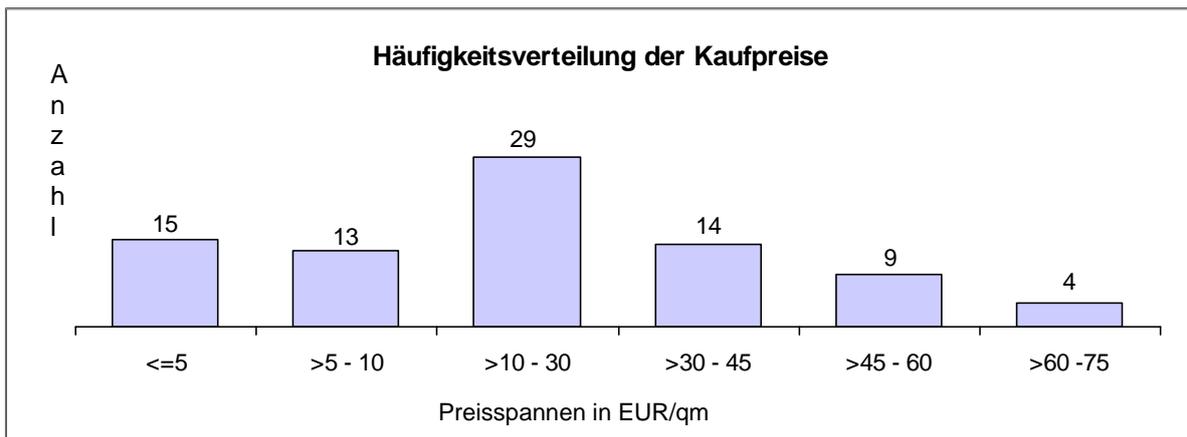
Bei Grundstücken für den individuellen Wohnungsbau handelt es sich um erschlossene, selbständig baureife Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben im Wesentlichen nach den individuellen Vorstellungen des Bauherren bebaut werden können, zumeist mit 1- oder 2-Familienhäusern in 1- oder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

5.2.1. Preisniveau, Preisentwicklung

Im Landkreis Uckermark wurden für das Jahr 2015 für selbständige baureife Grundstücke des „Individuellen Wohnungsbaus“

- 84 Kaufverträge ausgewertet,
- der durchschnittliche Preis je Grundstück beläuft sich auf 20.400 EUR,
- der gemittelte Kaufpreis je Quadratmeter beläuft sich auf 23 EUR,
- die mittlere Grundstücksfläche beträgt 1.100 qm.

Das Preisniveau liegt im Berichtsjahr zwischen 1 EUR/qm und 74 EUR/qm, der Mittelwert, wie schon erwähnt, bei 23 EUR/qm. Der niedrigste Kaufpreis wurde für eine Fläche im ländlichen Bereich gezahlt, die mit einem Abbruchobjekt bebaut ist. 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 Templin und Prenzlau gezahlt.

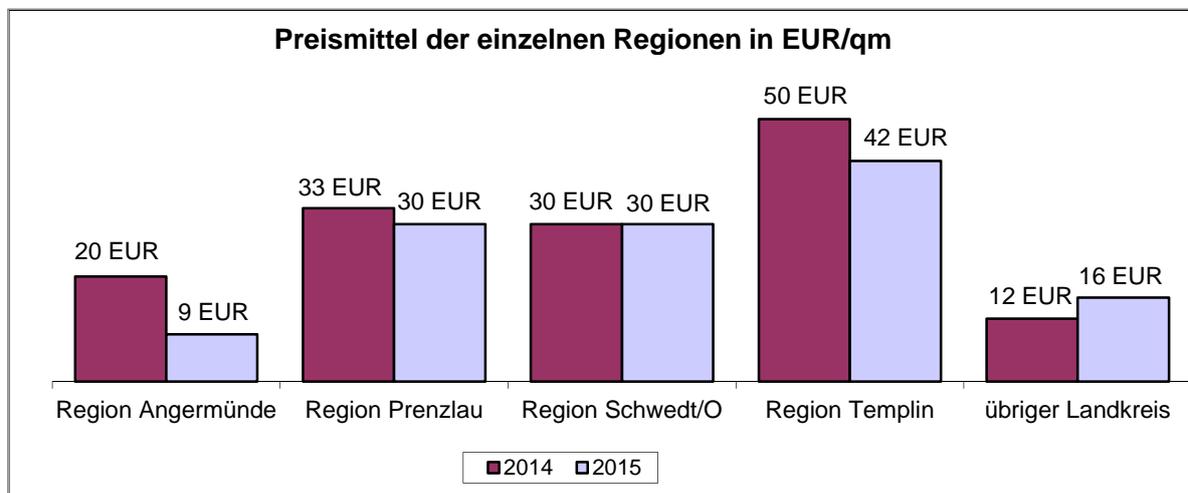
Eine Übersicht zu den Preismitteln und der Anzahl der Kauffälle in den Gemeinden bzw. Amtsbereichen zeigt die nachfolgende Tabelle:

Gemeinde	Anzahl der Kauffälle	mittlerer Kaufpreis in EUR/qm
Boitzenburger Land	4	8,00
Amt Brüssow	2	10,00
Amt Gartz/O	4	3,00
Amt Gerswalde	5	14,00
Amt Gramzow	6	13,00
Uckerland	0	---
Lychen, Stadt	3	38,00
Nordwestuckermark	11	17,00
Amt Oder-Welse	4	22,00
Angermünde, Stadt	9	9,00
Prenzlau, Stadt	10	30,00
Templin, Stadt	14	42,00
Schwedt/O, Stadt	12	30,00

Im Vergleich zum Vorjahr ist im Berichtsjahr ein leicht niedrigeres durchschnittliches Preisniveau zu verzeichnen. So lag im Vorjahr das Preisniveau im Mittel bei 24 EUR/qm und fiel im Berichtsjahr auf die schon erwähnten 23 EUR/qm.

Ein Zuwachs beim Preismittel ist nur für die Region übriger Landkreis zu verzeichnen. Deutlich gesunken ist das Preismittel in der Region Angermünde. Auch für die Regionen Prenzlau und Templin ist ein geringeres Preismittel zu verzeichnen. Gleich geblieben ist das Preismittel dagegen in der Region Schwedt/O.

Eine regionale Übersicht gibt das nachfolgende Diagramm:

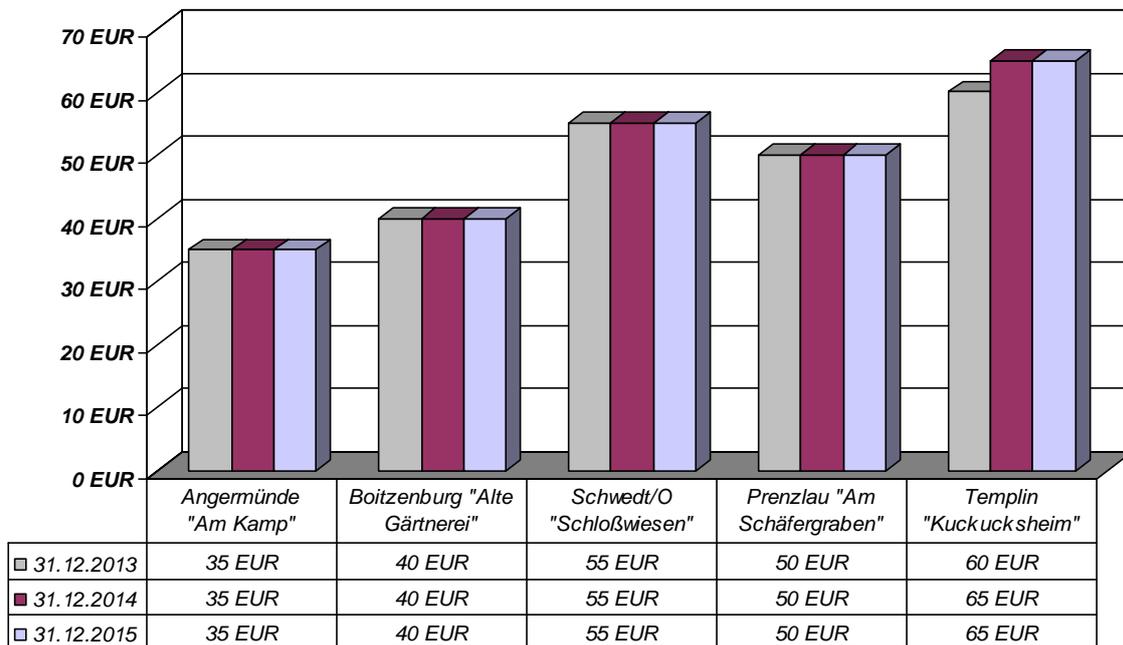


In den voll erschlossenen (erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei) Eigenheimgebieten blieben die Bodenrichtwerte weitestgehend konstant.

Änderungen ergaben sich in Zützen und Gatow, beides Ortsteile der Stadt Schwedt/O.

In Zützen musste im Gebiet „Kirschallee“ der Bodenrichtwert von 45 EUR/qm auf 43 EUR/qm gesenkt werden. Auch in Gatow musste im Eigenheimgebiet „Gatow Nord“ der Bodenrichtwert abgesenkt werden. Er fiel von 43 EUR/qm auf 37 EUR/qm.

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.

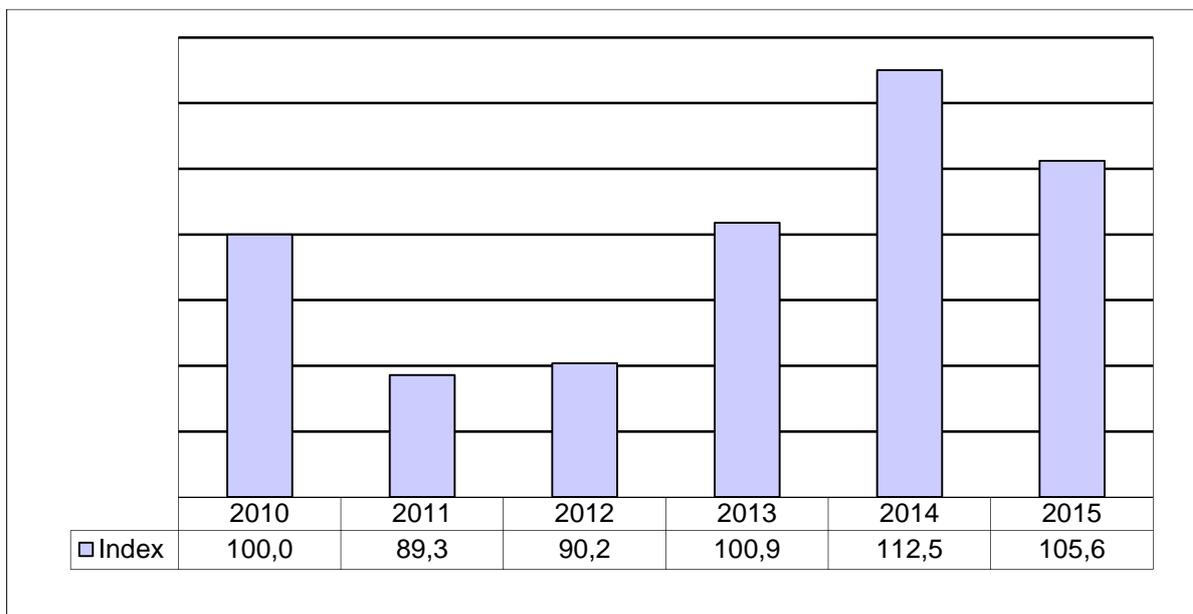
Als Basisjahr wurde für die Indexreihen das Jahr 2010 gewählt.

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: 148
- Untersuchungszeitraum: 2010 bis 2015
- 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 liegen 6 Kauffälle vor. Es handelt sich jeweils um Flächen im städtischen Bereich. Das Preisniveau liegt zwischen 10 EUR/qm und 77 EUR/qm, der Mittelwert bei 43 EUR/qm. Die Flächengrößen liegen zwischen 390 qm und 4.000 qm, die mittlere Flächengröße bei 1.400 qm. Eine Preisentwicklung kann nicht beschrieben werden, da im Vorjahr nur ein Kauffall vorlag.

5.3.2. Bodenpreisindexreihen

Auf Grund der geringen Anzahl von Kauffällen 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 13 Kauffälle zu verzeichnen.

Es handelt sich um Kauffälle im städtischen Bereich als auch um Kauffälle im dörflichen Bereich.

Die Kauffälle im **städtischen Bereich** weisen ein Preisniveau auf, welches zwischen 5 EUR/qm und 60 EUR/qm liegt. Die Flächengrößen variieren zwischen 450 qm und 44.000 qm. Die große Mehrheit der Kauffälle betrifft hier die klassischen Gewerbegebiete bzw. Handelszonen.

Im **dörflichen Bereich** wurden Preise zwischen 1 EUR/qm und 11 EUR/qm gezahlt. Die Flächengrößen liegen zwischen 2.800 qm und 7.400 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 2011 bis 2015 untersucht. Die Kaufpreise liegen hier mehrheitlich (14 verwertbare Kauffälle) in einer Spanne von **40 % bis 75 %** des jeweiligen Bodenrichtwertes für erschließungsbeitragsfreie Baulandflächen.

Für Flächen der Entwicklungsstufe **Rohbauland** wurde festgestellt, dass sich die Kaufpreise mehrheitlich (45 von 48 verwertbaren Kauffällen) in einer Spanne von **30 % bis 60 %** des jeweiligen Bodenrichtwertes für erschließungsbeitragsfreie Baulandflächen bewegen. Untersucht wurden Kauffälle der Jahre 2011 bis 2015.

5.6. Sonstiges Bauland

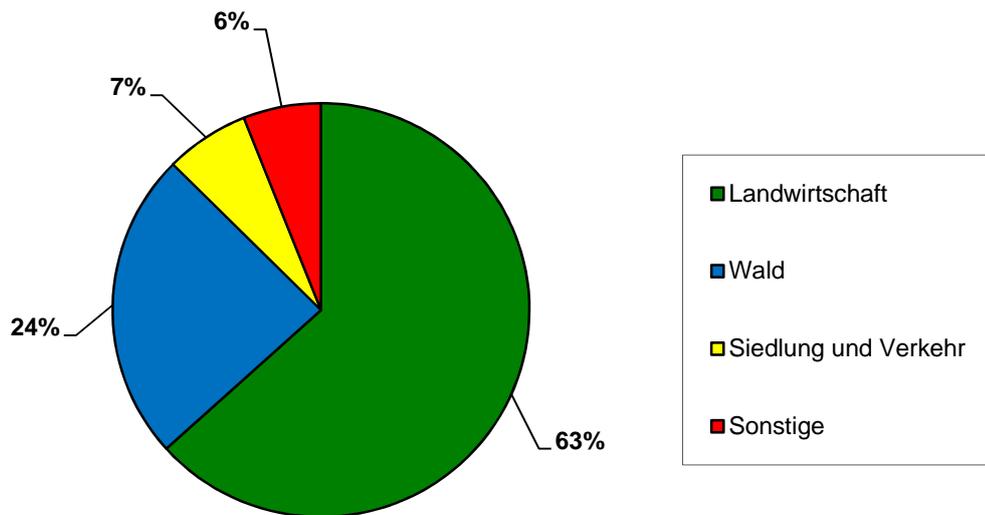
Es wurden im Berichtsjahr auch sonstige Baulandflächen umgesetzt. Es können jedoch keine repräsentativen Aussagen getroffen werden, da die Variabilität recht groß ist.

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



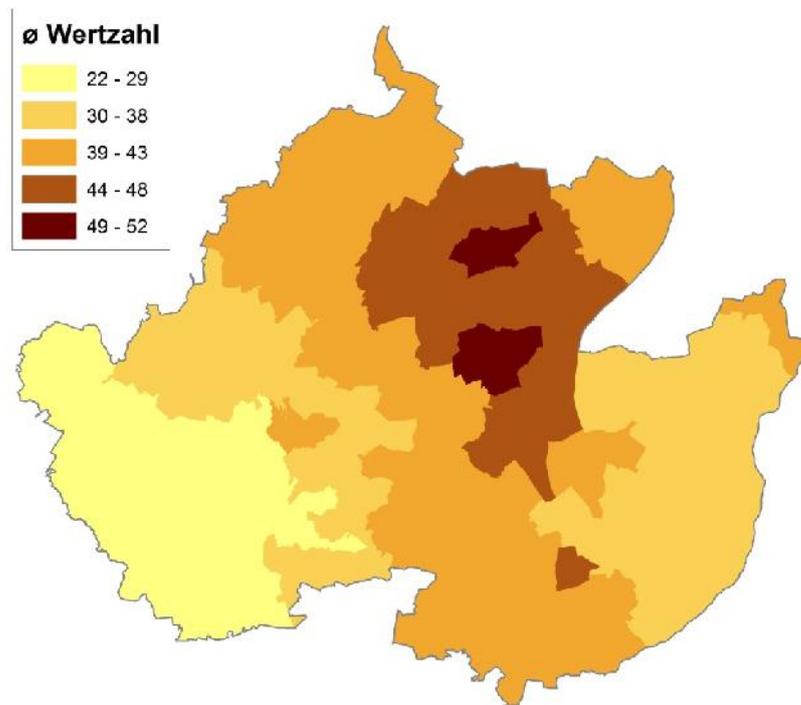
Quelle: Land Brandenburg, Landesamt für Bauen und Verkehr, Kreisprofil Uckermark 2015

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

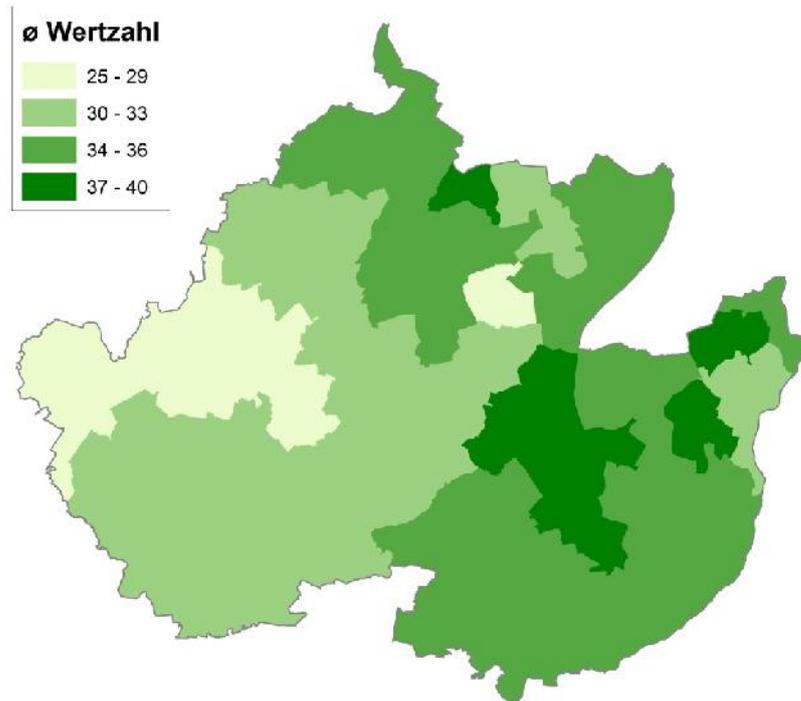
Die höchsten durchschnittlichen Grünlandzahlen finden sich im nordöstlichen Bereich des Landkreises.

² Quelle: Internetseite des Landesbauernverbandes Brandenburg, BV Uckermark

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



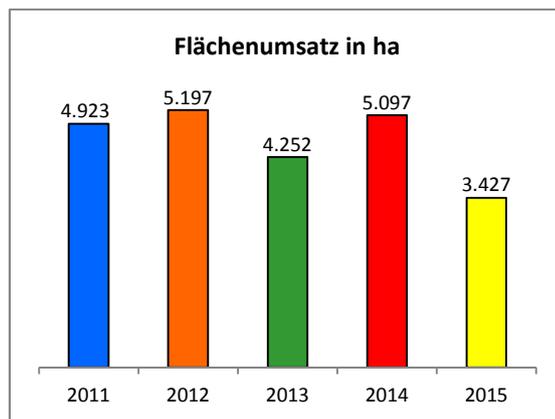
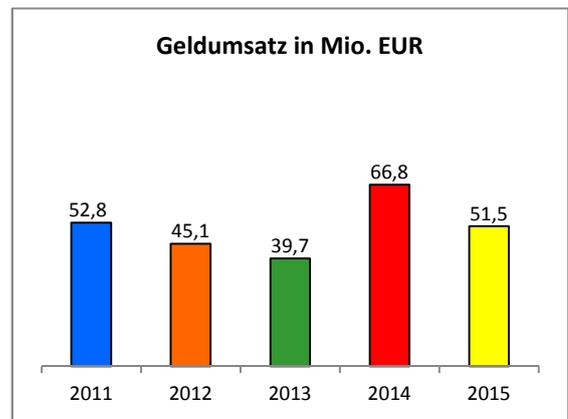
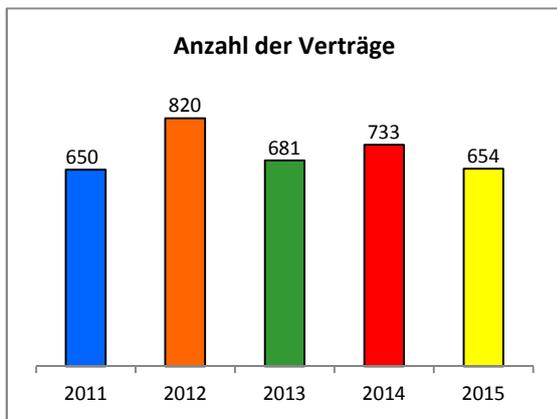
Übersicht über die durchschnittlichen Grünlandzahlen im Landkreis Uckermark (nach Gemeinden)



Im Geschäftsjahr 2015 wurden 654 Kaufverträge über land- u. forstwirtschaftliche Flächen durch die Geschäftsstelle ausgewertet. Diese hatten einen Flächenumsatz von 3.427 ha und einen Geldumsatz von 51,5 Mio. Euro. Im Vergleich zum Vorjahr ist damit der Umsatz in allen drei Teilbereichen gesunken.

- Anzahl der Verträge: ein Minus von 11 Prozent
- Geldumsatz: ein Minus von 23 Prozent
- Flächenumsatz: ein Minus von 33 Prozent

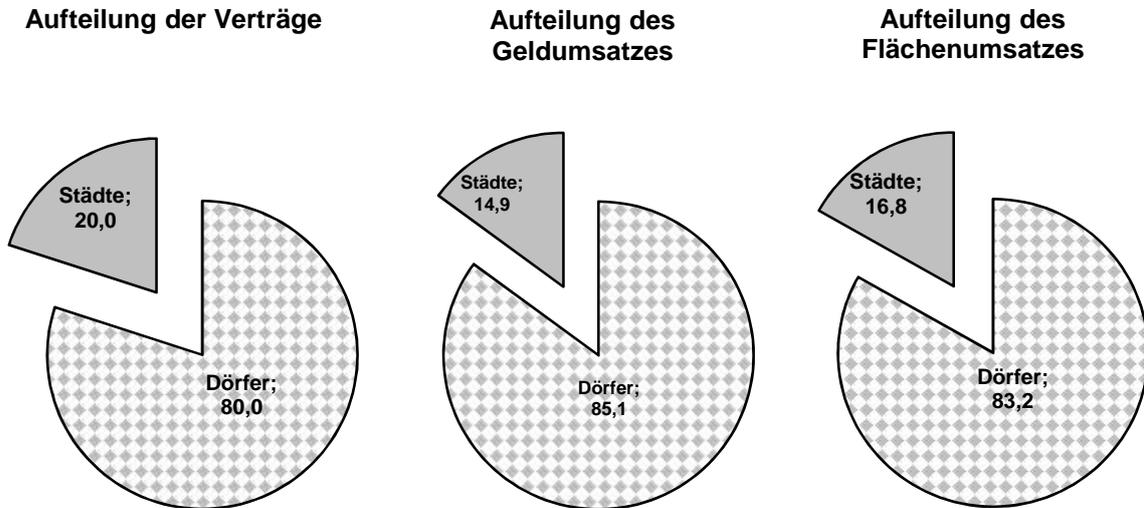
Eine Übersicht über die Umsatzentwicklung geben die nachfolgenden Diagramme.



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 Punkt 10.2.2.).

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		

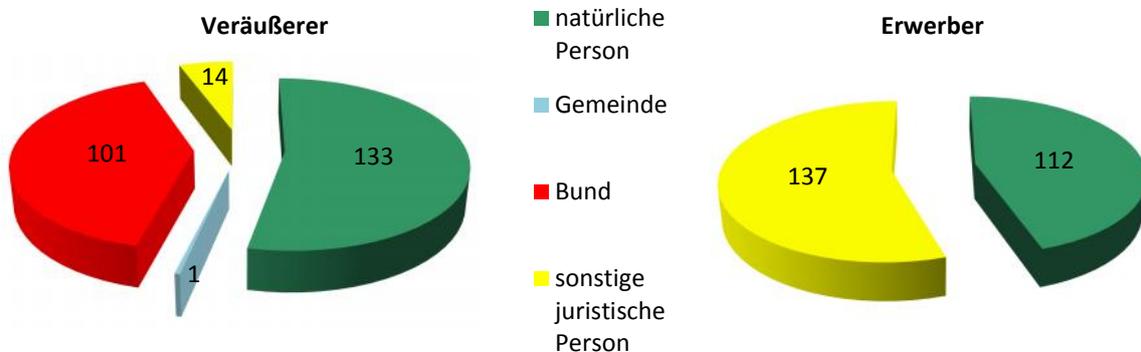
Zur Zone 3 gehören folgende Städte und Gemeinden:

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

Der Preisanstieg für die landwirtschaftlich genutzten Flächen setzte sich auch im Berichtsjahr weiter fort. Die nachfolgende Tabelle zeigt die durchschnittlich gezahlten Preise im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und einer Flächengröße > 0,25 ha im Landkreis:

Nutzungsart	Anzahl der Verträge	durchschn. Bodenwertzahl	Kaufpreis in EUR/qm		
			Minimum	Maximum	Mittel
Acker	186	38	0,31	3,67	1,74
Grünland	63	35	0,10	1,50	0,66

Eine Übersicht über Veräußerer und Erwerber geben die nachfolgenden Diagramme:



Ackerlandflächen

Bei den Ackerlandflächen ist im Berichtsjahr der Flächenumsatz gesunken. Belief er sich im Vorjahr auf 2.436,5 ha, wurden im Berichtsjahr nur 2.012,9 ha umgesetzt. Gestiegen dagegen ist der Geldumsatz. Er beläuft sich im Berichtsjahr auf 38,0 Mio. EUR. Dies entspricht zum Vorjahr einem Plus von 2,4 Prozent.

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

Grundstücksmarktbericht Landkreis Uckermark 2015

Fläche in ha	Zone 1 Ackerzahlen					Verträge Anzahl	Kaufpreismittel EUR/qm
	<=20	21 - 30	31 - 40	41 - 50	> 50		
0,3 - 1,0	0,31	1,44	1,11	1,15		5	1,10
				1,51			
> 1,0 - 5,0		0,88	1,33	1,95		9	1,37
		0,80	1,49	1,72			
		1,00	1,69				
			1,48				
> 5,0 - 10,0		1,38	1,12	0,60		9	1,42
		0,75	2,80	2,34			
		1,50	1,48				
			0,80				
> 10,0 - 20,0	1,25	1,91	1,90	3,67		14	1,98
		1,50	2,93	1,98			
		2,02	1,55				
		1,00	1,92				
		0,85	2,09				
			3,21				
> 20,0	1,14	1,91	1,74			11	1,66
	1,21	1,90	1,74				
		1,92	1,95				
		1,50					
		1,76					
		1,51					
Anzahl der Verträge	4	18	18	8		48	
Kaufpreis- mittel in EUR/qm	0,98	1,42	1,80	1,87			1,60

Grundstücksmarktbericht Landkreis Uckermark 2015

Fläche in ha	Zone 2 Ackerzahlen					Verträge Anzahl	Kaufpreismittel EUR/qm
	<= 20	21 - 30	31 - 40	41 - 50	> 50		
0,3 - 1,0			1,01	1,50	1,72	4	1,66
				2,39			
> 1,0 - 5,0	0,47		1,67	2,05		7	1,69
	0,58		1,52	3,26			
				2,26			
> 5,0 - 10,0			2,05	1,27	3,35	17	2,03
			2,02	1,40	2,02		
			2,98	1,66			
			2,52	1,90			
				1,48			
				1,72			
				1,76			
				1,65			
				2,64			
				2,60			
				1,54			
> 10,0 - 20,0			1,98	1,32	1,53	12	2,40
			1,89	2,84	3,25		
			2,70	2,65	3,30		
			3,02	2,25	2,11		
> 20,0			2,40	2,81		5	2,39
			2,02	2,39			
				2,32			
Anzahl der Verträge	2		13	23	7	45	
Kaufpreis- mittel in EUR/qm	0,53		2,14	2,07	2,47		2,08

Grundstücksmarktbericht Landkreis Uckermark 2015

Fläche in ha	Zone 3 Ackerzahlen					Verträge Anzahl	Kaufpreismittel EUR/qm
	<= 20	21 - 30	31 - 40	41 - 50	> 50		
0,3 - 1,0				1,24 1,54		2	1,39
> 1,0 - 5,0		1,10 0,69 1,85	1,52 1,50 1,40	1,50		7	1,37
> 5,0 - 10,0			1,19 1,55 0,64 0,94 1,50 1,55 1,59	1,10	1,95	9	1,33
> 10,0 - 20,0			2,64 2,20 2,10 1,06 2,70	1,30 1,89 1,09		8	1,87
> 20,0		1,73	2,30 2,17 1,92			4	2,03
Anzahl der Verträge		4	18	7	1	30	
Kaufpreis- mittel in EUR/qm		1,34	1,69	1,38			1,58

Die Auswertungskriterien für die vorab aufgeführten Kauffälle waren:

- ausgewertete Kauffälle des Zeitraumes 01.01.2015 bis 31.12.2015 (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

Bei den Grünlandflächen ist im Berichtsjahr ein Flächenumsatz von 204,7 ha zu verzeichnen. Der Geldumsatz beläuft sich auf 1,54 Mio. EUR.

Analog der Darstellung bei den Ackerflächen geben nachfolgende Übersichten einen Überblick über ausgewertete Kauffälle für Grünlandflächen in den einzelnen Zonen des Landkreises.

Fläche in ha	Zone 1					Verträge Anzahl	Kaufpreismittel EUR/qm
	Grünlandzahlen						
	≤ 20	21 - 30	31 - 40	> 40 - 50	> 50		
0,2 - 1,0		0,30	0,93			2	0,62
> 1,0 - 5,0		1,04	1,00			6	0,90
		0,70	1,20				
			0,88				
			0,60				
> 5,0 - 10,0		0,59	0,89			3	0,79
			0,89				
> 10,0 - 20,0		0,91				1	0,91
> 20,0							
Anzahl der Verträge		5	7			12	
Kaufpreis- mittel in EUR/qm		0,71	0,91				0,83

Grundstücksmarktbericht Landkreis Uckermark 2015

Fläche in ha	Zone 2					Verträge Anzahl	Kaufpreismittel EUR/qm
	Grünlandzahlen						
	<= 20	21 - 30	31 - 40	41 - 50	> 50		
0,2 - 1,0			0,10 0,12			2	0,11
> 1,0 - 5,0	0,85		0,10 0,62 0,64 0,38 0,61			6	0,53
> 5,0 - 10,0			1,17			1	1,17
> 10,0 - 20,0							
> 20,0			0,87			1	0,87
Anzahl der Verträge	1		9			10	
Kaufpreismittel in EUR/qm	0,85		0,51				0,55

Grundstücksmarktbericht Landkreis Uckermark 2015

Fläche in ha	Zone 3					Verträge Anzahl	Kaufpreismittel EUR/qm
	Grünlandzahlen						
	<= 20	21 - 30	31 - 40	41 - 50	> 50		
0,2 - 1,0			0,93	0,70		5	0,72
			0,65	0,70			
			0,61				
> 1,0 - 5,0		0,70	0,70	0,70		6	0,67
			0,65				
			0,70				
			0,56				
> 5,0 - 10,0							
> 10,0 - 20,0							
> 20,0							
Anzahl der Verträge		1	7	3		11	
Kaufpreis- mittel in EUR/qm		0,70	0,69	0,70			0,69

Die Auswertungskriterien für die vorab aufgeführten Kauffälle waren:

- ausgewertete Kauffälle des Zeitraumes 01.01.2015 bis 31.12.2015 (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

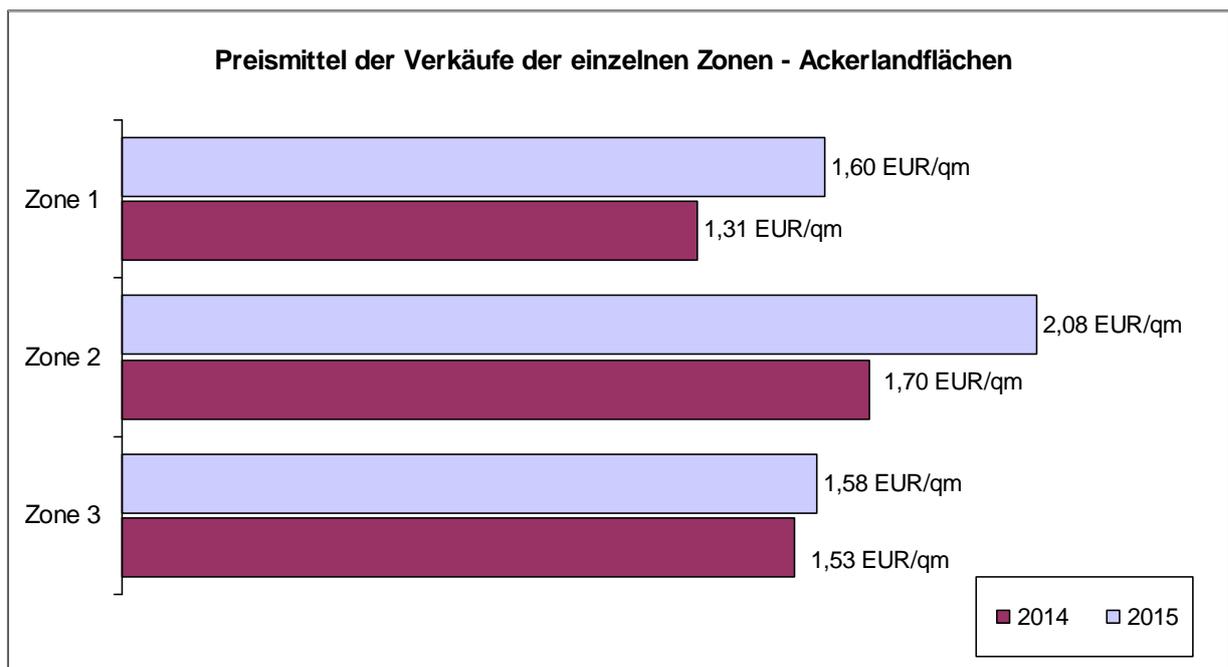
6.2.1.2. Preisentwicklung

Ackerlandflächen

Im Vergleich zum Vorjahr ist das Preismittel in allen Zonen gestiegen. In der Zone 1 wurde ein Zuwachs von 0,29 EUR/qm (+ 22 %) und in der Zone 2 von 0,37 EUR/qm (+ 22 %) erreicht. Auch wenn in der Zone 3 der Anstieg „nur“ 0,03 EUR/qm (+ 3,3 %) beträgt, wurden auch hier Kaufpreise von bis zu 2,70 EUR/qm erzielt.

Es konnten insgesamt 123 verwertbare Kauffälle herangezogen werden.

Zonaler Vergleich:

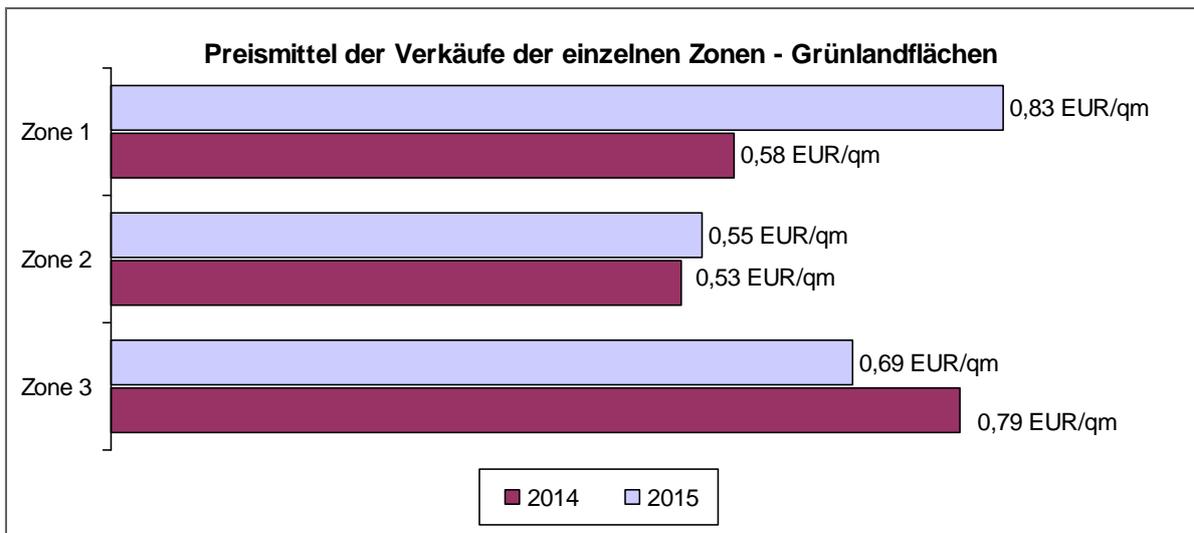


Grünlandlandflächen

Auch bei den Grünlandflächen ist in 2 Zonen ein Anstieg des Preismittels zu verzeichnen. Besonders deutlich fällt dieser in der Zone 1 mit 0,25 EUR/qm (+ 43,1 %) aus.

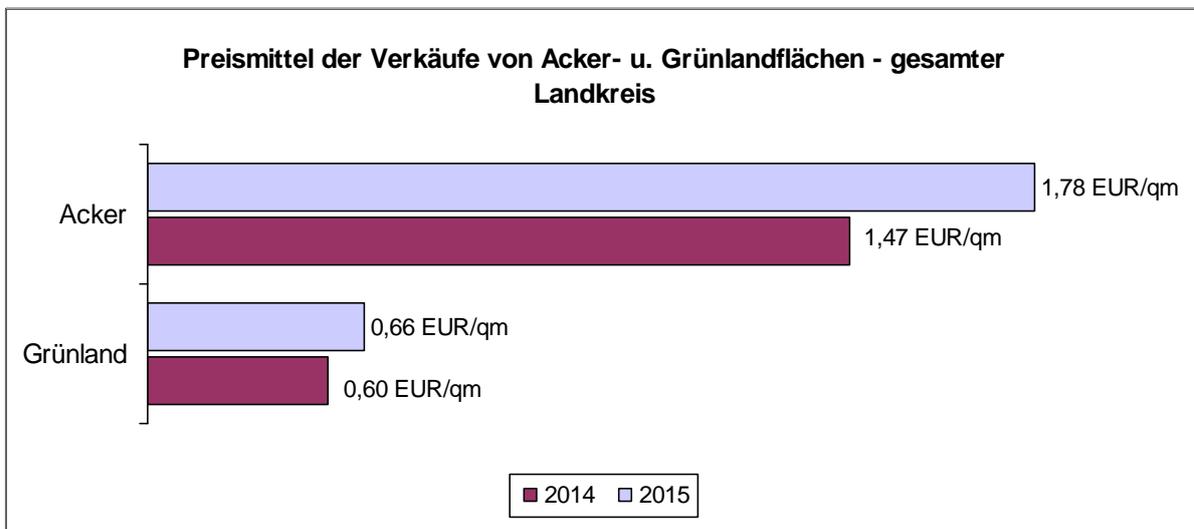
Zu berücksichtigen ist allerdings die doch geringe Anzahl von Kauffällen. So konnten insgesamt nur 33 verwertbare Kauffälle herangezogen werden.

Zonaler Vergleich:



Preisentwicklung im gesamten Landkreis

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



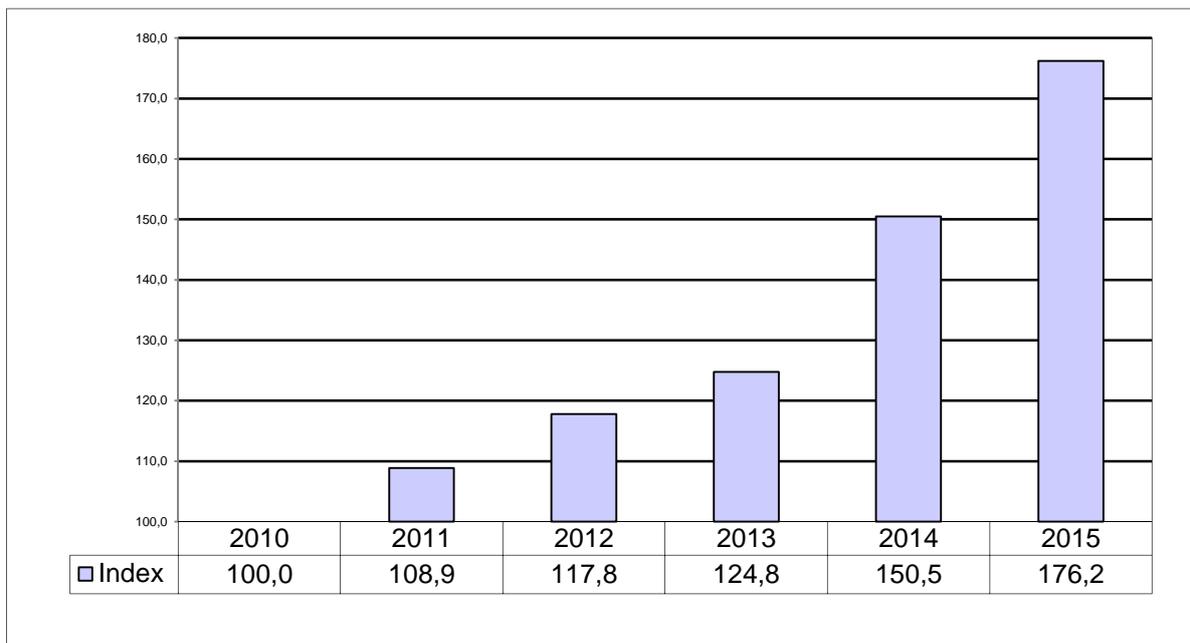
6.2.2. Bodenpreisindexreihen

Indexreihe – Ackerlandflächen

Kriterien:

- Basisjahr 2010 = 100
- Anzahl der Kauffälle: 546
- Untersuchungszeitraum: 2010 bis 2015
- 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:



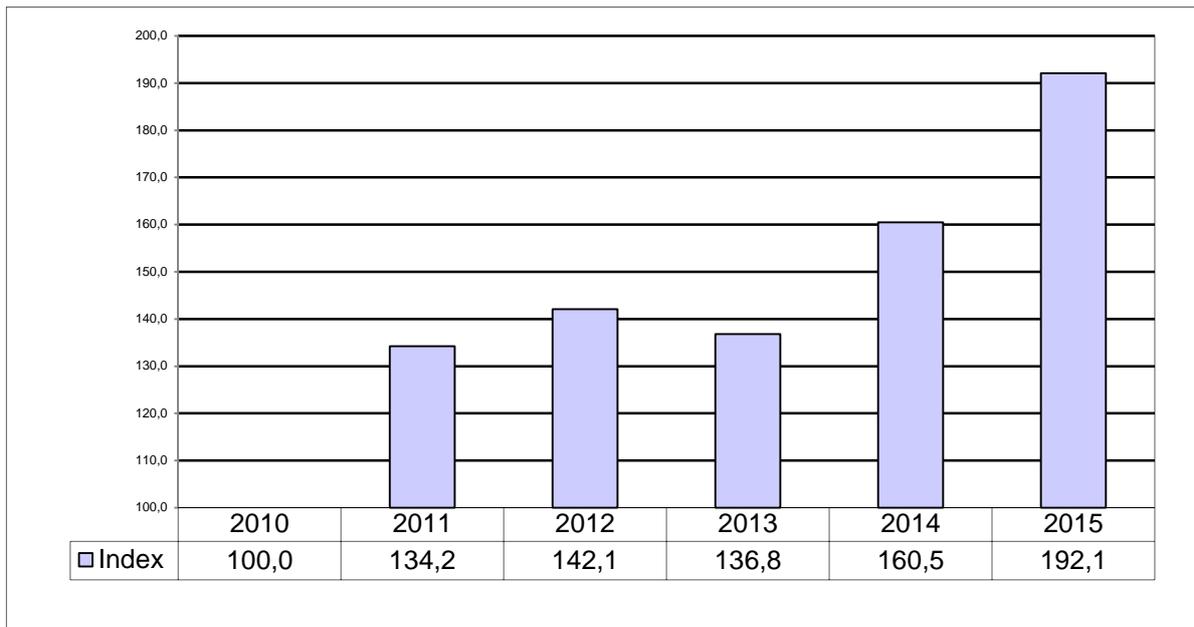
Indexreihe – Grünlandflächen

Kriterien:

- Basisjahr 2010 = 100, Anzahl der Kauffälle: 142
- Untersuchungszeitraum: 2010 bis 2015
- 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.

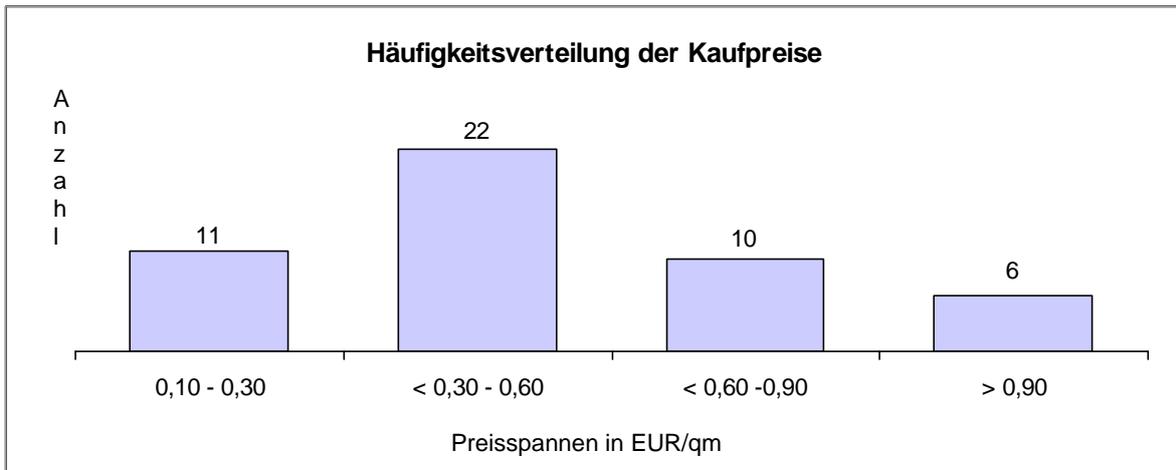
6.3. Forstwirtschaftliche Flächen

6.3.1. Preisniveau

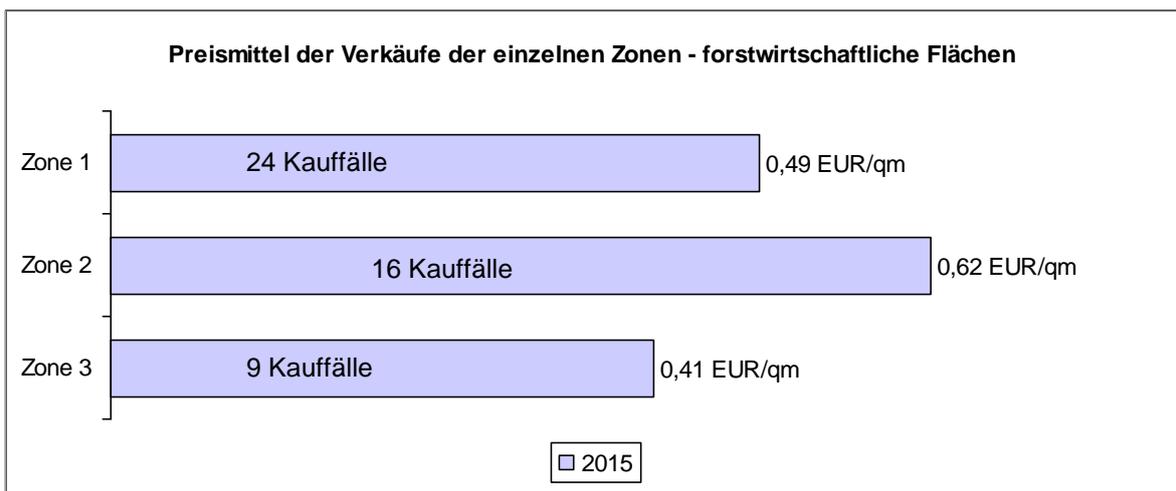
Das Preisniveau bei den forstwirtschaftlichen Flächen (mit Aufwuchs) liegt im Berichtsjahr zwischen 0,12 EUR/qm und 1,19 EUR/qm, der Mittelwert aller betrachteten Kauffälle bei 0,52 EUR/qm. Dieser Mittelwert und auch das aufgeführte Preismittel der einzelnen Zonen sind jedoch nicht dem Bodenrichtwert gleichzusetzen.

Zur Auswertung wurden 49 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:

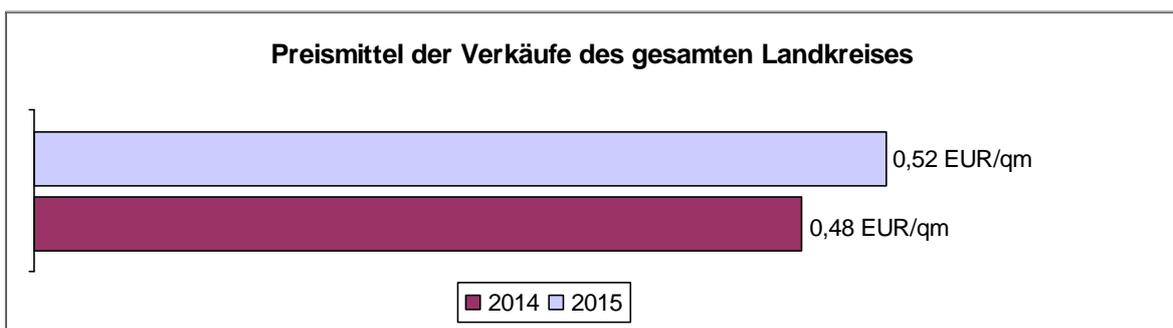


Zonaler Vergleich:



6.3.2. Preisentwicklung

Im Vergleich zum Vorjahr ist das Preismittel insgesamt nur um 0,04 EUR/qm gestiegen.

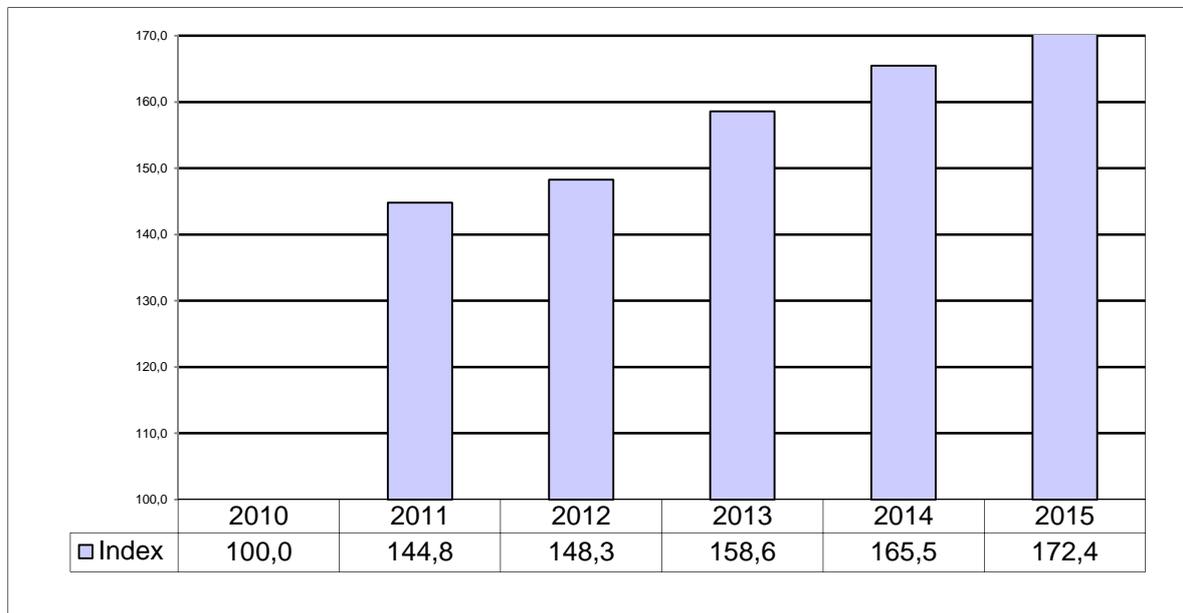


6.3.3. Bodenpreisindexreihe

Kriterien:

- Basisjahr 2010 = 100, Anzahl der Kauffälle: 303
- Untersuchungszeitraum: 2010 bis 2015
- 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

Für das Berichtsjahr liegen keine Kauffälle vor.

In den Vorjahren wurden im dörflichen Bereich 2 große Höfe mit Wohn- und Betriebsgebäuden veräußert. Die Flächengrößen beliefen 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. Arrondierungsflächen

Unter Arrondierungsflächen werden hier selbständig nicht bebaubare Teilflächen verstanden, die das angrenzende Grundstück im Zusammenhang in seiner Nutzbarkeit verbessern oder aus individuellen Gründen, z. B. vorhandene Überbauung, erworben werden.

Anhand vorliegender Kauffälle der Jahre 2014 und 2015 wurde untersucht, wie sich das prozentuale Verhältnis zum angrenzenden Bodenrichtwert für Bauland darstellt. Bei der Untersuchung wurden nur Flächen bis 500 qm berücksichtigt. Die durchschnittliche Flächengröße beträgt 170 qm.

Bei 44 untersuchten Kauffällen bewegte sich die Mehrheit der Kauffälle (70 %) in einer Spanne von 50 % bis 100 % vom jeweiligen Bodenrichtwert für Bauland.

7.2. 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 liegt nur 1 Kauffall vor. Aus der Untersuchung von 5 Kauffällen der Jahre 2012 bis 2015 konnte ein durchschnittlicher Quadratmeterpreis von 2,42 EUR abgeleitet werden.

7.3. 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 wurden 30 Kauffälle mit einer Kaufpreisspanne zwischen 0,07 EUR/qm und 0,93 EUR/qm untersucht. Der Mittelwert beläuft sich auf 0,32 EUR/qm.

7.4. Dauerkleingärten

Beim Verkauf von Dauerkleingärten wurden in den **großen Städten** des Landkreises im Berichtsjahr Preise zwischen 1,28 EUR/qm und 35,71 EUR/qm erzielt, der Mittelwert liegt bei 17,00 EUR/qm.

Es konnten jedoch nur 4 entsprechende Kauffälle ausgewertet werden.

Für den **dörflichen und kleinstädtischen Bereich** liegen im Berichtsjahr 6 Kauffälle vor. Die Kaufpreise liegen hier in einer Spanne von 0,78 EUR/qm bis 20,17 EUR/qm, der Mittelwert liegt bei 7,06 EUR/qm.

7.5. Erholungsgrundstücke

Im Berichtsjahr 2015 ist die Anzahl der Veräußerungen unbebauter Erholungsflächen leicht gestiegen. Es konnten insgesamt 17 Verträge ausgewertet werden, im Vorjahr waren es 13 Verträge. Die Kaufpreise liegen in einer Spanne von 5 EUR/qm bis 71 EUR/qm.

Eine Orientierung am jeweiligen Bodenrichtwert konnte nur bei 3 Verkäufen festgestellt werden.

Der Spitzenwert von 71 EUR/qm wurde für ein Erholungsgrundstück in Wassernähe in der Umgebung von Lychen gezahlt.

Die Tabelle zeigt Bodenrichtwerte ausgewählter Erholungsstandorte zum Stichtag 31.12.2015:

Gemarkung	Lage	Bodenrichtwert in EUR/qm
Ahrendorf	„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

7.6. Freilager

Für Lagerflächen und Lagerplätze liegen für das Berichtsjahr nur 2 Kauffälle vor. Es wurden daher noch 3 verwertbare Kauffälle des Vorjahres zur Auswertung herangezogen.

Danach belaufen sich die Kaufpreise im **städtischen Bereich** auf 7,46 EUR/qm und 15,47 EUR/qm. Die Flächengrößen sind mit rund 28.800 qm und 130 qm sehr unterschiedlich.

Im **dörflichen Bereich** liegen die Kaufpreise in einer Spanne von 1 EUR/qm und 3,69 EUR/qm. Auch hier sind die Flächengrößen mit einer Spanne von 4.000 qm bis 54.100 qm sehr ungleich.

7.7. Gehwegflächen

Für Gehwegflächen innerhalb von Ortschaften, welche auch schon vorher als solche genutzt wurden, liegen aus den Jahren 2014 und 2015 insgesamt 16 verwertbare Kauffälle vor. Die Kaufpreise liegen dabei mehrheitlich in einer Spanne von 10 % bis 30 % des jeweiligen Bodenrichtwertes für Bauland.

7.8. Gräben

Im Berichtsjahr konnten 7 verwertbare Verträge, Grabenflächen und Tümpel betreffend, ausgewertet werden. Die Preisspanne liegt dabei zwischen 0,12 EUR/qm bis 0,58 EUR/qm. Der Mittelwert beläuft sich auf 0,29 EUR/qm, die Größen je Kaufvertrag zwischen 370 qm und 13.700 qm.

7.9. Hausnahes Gartenland

Im Berichtsjahr konnten 25 Kauffälle für hausnahes Gartenland ausgewertet werden. Davon entfielen 17 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.

7.10. Landwirtschaftliche Wege

In Auswertung von 23 Kaufverträgen der Jahre 2014 und 2015 ergab sich ein Kaufpreismittel in Höhe von 1,00 EUR/qm. Es handelte sich hierbei um landwirtschaftliche Wege zumeist in oder an land- bzw. forstwirtschaftlichen Flächen.

7.11. Radwege

Für den Ankauf bestehender **Radwegeflächen außerhalb einer Ortschaft** wurden durchschnittlich 1,50 EUR/qm gezahlt. Analysiert wurden diesbezüglich insgesamt 14 Verträge des Berichtsjahres.

Für **innerörtliche, bestehende Radwege** liegen im Berichtsjahr keine verwertbaren Kauffälle vor.

Im Vorjahr lagen für innerörtliche, bestehende Radwege noch 6 Kauffälle vor. Hier wurden die Flächen für durchschnittlich 0,65 EUR/qm angekauft.

Für den Radwegeneubau liegt nur ein Kauffall vor, wo hierfür eine Ackerlandfläche angekauft wurde. Der Kaufpreis lag mit 1,50 EUR/qm unter dem vorliegenden Bodenrichtwert für Ackerlandflächen.

7.12. Verkehrsflächen (Straßen)

7.12.1. 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 alle Flächen zu Preisen angekauft wurden, die sich in einer Spanne von 50 % bis 100 % des jeweiligen Bodenrichtwertes für erschließungsbeitragsfreie Baulandflächen bewegen.

Außerorts

Für den Ankauf bestehender Verkehrsflächen außerhalb von Ortschaften wurden insgesamt 9 verwertbare Kauffälle des Berichtsjahres untersucht. Aus dieser Untersuchung hat sich ergeben, dass das Kaufpreismittel für diese Flächen bei 0,99 EUR/qm liegt.

7.12.2. Geplante Verkehrsflächen

Neubau, innerorts

Für das Berichtsjahr liegen keine Kauffälle vor.

Für das Vorjahr lagen 2 Kauffälle vor. Die Flächen wurden im dörflichen Bereich jeweils für 10 EUR/qm angekauft. Dies entsprach auch dem Bodenrichtwert für Bauland in der betreffenden Gemarkung bzw. Bodenrichtwertzone.

Neubau, außerorts

Beim Ankauf land- und forstwirtschaftlicher Flächen zum Neu- und Ausbau von Verkehrsflächen wurden Preise gezahlt, die unter dem jeweiligen Bodenrichtwert land- und forstwirtschaftlicher Flächen lagen. Zu berücksichtigen ist hierbei allerdings die sehr geringe Anzahl von nur 3 Kauffällen im Berichtsjahr.

7.13. 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 1,41 EUR/qm liegt. Untersucht wurden insgesamt 6 Kauffälle des Berichtsjahres.

7.14. Wassergrundstücke – Erholungs- und Wohnbauflächen

Anhand von 16 Kauffällen aus dem Berichtsjahr und dem Vorjahr, 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 maximal 20 m) aufweisen.

In Auswertung dieser Kauffälle konnte ermittelt werden, dass rund 62 % der Flächen zu Preisen angekauft wurden, die mit rund 150 % bis 450 %, im Mittel 250 %, 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.

7.15. 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.

Es ist möglich, dass Ablösebeträge in Form von Einmalzahlungen oder jährlicher Entschädigung für die Nutzung Bestandteil des Kaufpreises sind.

Im Berichtsjahr konnten somit auch nur 5 Verträge ausgewertet werden.

Kaufpreisvereinbarungen für die WEA insgesamt:	2.049.476 EUR
Flächenumsatz insgesamt:	1,5 ha
Spannweite der Kaufpreise:	3.450 EUR bis 832.832 EUR
Spannweite der Flächengrößen:	100 qm bis 9.200 qm
Spannweite der qm – Preise:	10 EUR/qm bis 389 EUR/qm
durchschnittlicher Flächenpreis:	137 EUR/qm

7.16. Versteigerungsobjekte

Hier wurde untersucht, welcher Wert bei einem Versteigerungsverfahren erreicht werden kann. Gegenüber gestellt wurden das Auktionslimit und der letztlich per Versteigerung erzielte Wert.

unbebaute Flächen

Untersucht wurden 10 verwertbare Verträge des Berichtsjahres. Bei den unbebauten Bauflächen wurde bei 9 Vorgängen das Auktionslimit überschritten (~110 % bis ~300 %). Eine Fläche wurde zum Auktionslimit veräußert.

landwirtschaftliche Flächen

Untersucht wurden 16 verwertbare Verträge des Berichtsjahres. Versteigert wurden hier Ackerlandflächen, Grünlandflächen, Waldflächen und Flächen mit gemischten land- und forstwirtschaftlichen Nutzungen.

Bei 12 Vorgängen wurde das Auktionslimit überschritten (~120 % bis ~500 %). In den anderen 4 Vorgängen wurde zum Auktionslimit veräußert.

7.17. 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.

Diesbezüglich 8 Zwangsversteigerungsfälle des Berichtsjahres ausgewertet.

Bei 6 Versteigerungsfällen wurden Werte erreicht, die in einer Spanne von 70 % bis 100 % des Verkehrswertes liegen.

Bei 2 Verträgen wurden Werte erreicht, die nur bei der Hälfte des Verkehrswertes liegen.

8. Bebaute Grundstücke

8.1. Allgemeines

Beim Teilmarkt „Bebaute Grundstücke“ ist die Vertragsanzahl im Vergleich zum Vorjahr leicht gestiegen. Trotzdem ist der Geldumsatz gesunken. Ebenso verhält es sich beim Flächenumsatz.

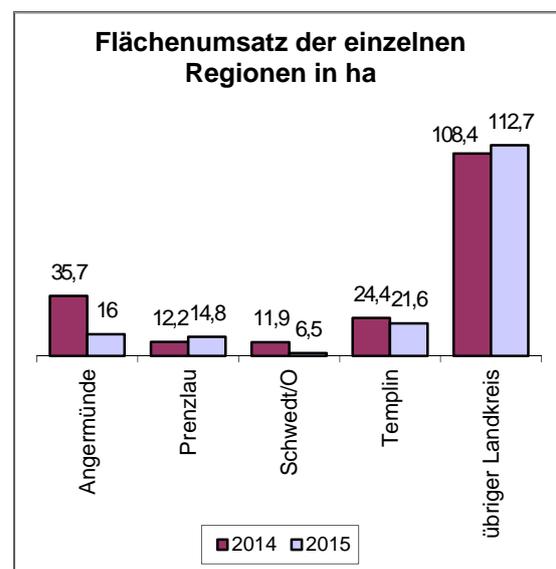
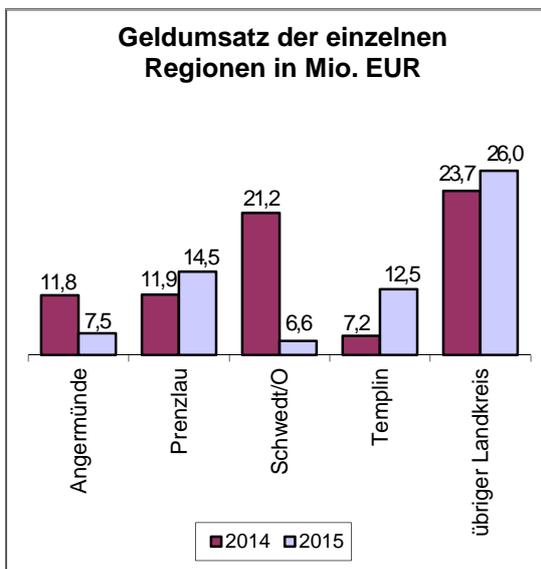
Die nachfolgende Tabelle stellt die allgemeine Entwicklung dar.

Bebaute Grundstücke	2014	2015	<i>Veränderung zum Vorjahr in Prozent</i>
Anzahl der Verträge	611	684	+ 12 %
Geldumsatz in Mio. EUR	75,8	67,1	- 12 %
Flächenumsatz in ha	192,6	171,6	- 11 %

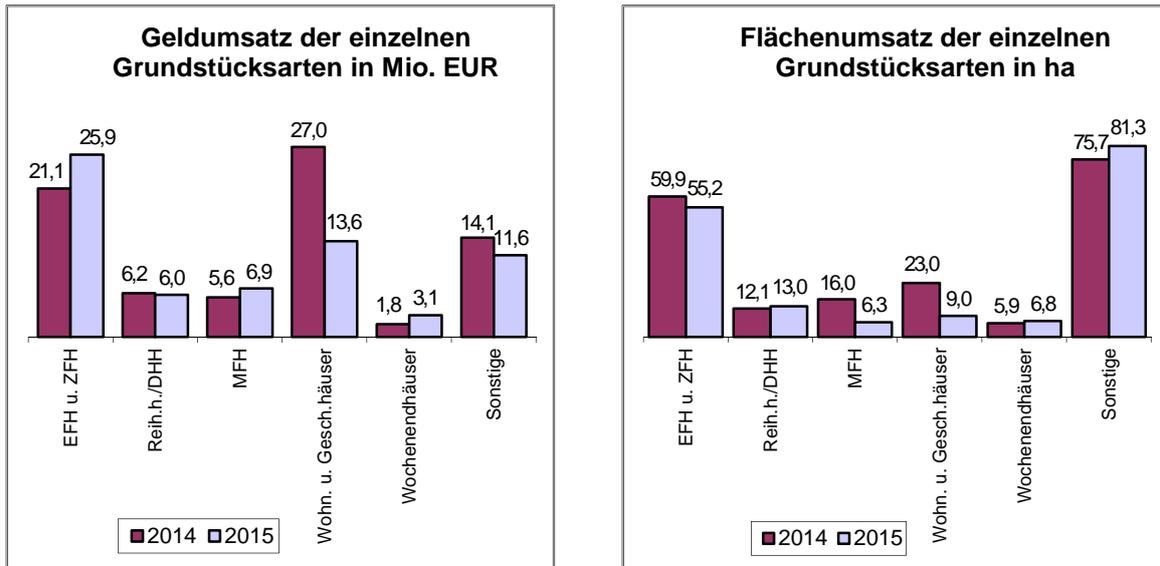
In den einzelnen Regionen verlief die Entwicklung recht unterschiedlich. So ist in den Regionen Prenzlau, Templin und übriger Landkreis der Geldumsatz gestiegen. In den Regionen Angermünde und Schwedt fiel er dagegen. In der Region Schwedt sogar sehr deutlich. In beiden Regionen fiel allerdings auch der Flächenumsatz.

In der Region Templin konnte der Geldumsatz trotz fallendem Flächenumsatz gesteigert werden. Weitestgehend homogen zeigt sich die Region Prenzlau. Hier ist die Steigerung von Geld- und Flächenumsatz prozentual fast gleich.

Die nachfolgenden Diagramme geben einen regionalen Überblick.



Auch die einzelnen Segmente zeigen eine unterschiedliche Entwicklung. Im Segment „Freistehende Ein- und Zweifamilienwohnhäuser“ und im Segment „Mehrfamilienwohnhäuser“ stieg der Geldumsatz und der Flächenumsatz fiel. Beim Segment „Reihenhäuser und Doppelhaushälften“ blieben die Umsätze annähernd konstant. Ebenfalls einen Zuwachs erlebte das Segment „Wochenendhäuser“. Stark gefallen ist der Umsatz 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 950 EUR bis 345.000 EUR, wobei das Kaufpreismittel bei 94.000 EUR liegt. Dazu liegen 275 Kaufverträge vor.

Der niedrigste Kaufpreis ist ein Anteilskaufpreis an einem Zweifamilienwohnhaus. Er ist allerdings nicht dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zuzuordnen.

Der höchste Kaufpreis wurde für ein Einfamilienwohnhaus in einem Ortsteil der Stadt Templin gezahlt.

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 die nachfolgende 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	38	22.000 EUR – 280.000 EUR 410 qm – 5.450 qm
Baujahr 1946 - 1969	24	32.000 EUR – 165.000 EUR 500 qm – 5.200 qm
Baujahr 1970 - 1984	17	60.000 EUR – 210.000 EUR 410 qm – 2.700 qm
Baujahr 1985 - 1990	4	50.000 EUR und 145.000 EUR 615 qm und 1.700 qm
Baujahr 1991 - 1999	26	43.000 EUR – 345.000 EUR 580 qm – 2.400 qm
Baujahr 2000 - 2010	15	122.000 EUR – 280.000 EUR 210 qm – 2.300 qm
Baujahr 2011 - 2014	2	140.000 EUR und 190.000 EUR 1.300 qm und 2.700 qm
Baujahr 2015	2	115.000 EUR und 163.000 EUR 450 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

	<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	1899	150	528	112.000
Baujahr 1946 - 1969	13	1954	106	677	81.000
Baujahr 1970 - 1984	10	1980	121	860	117.000

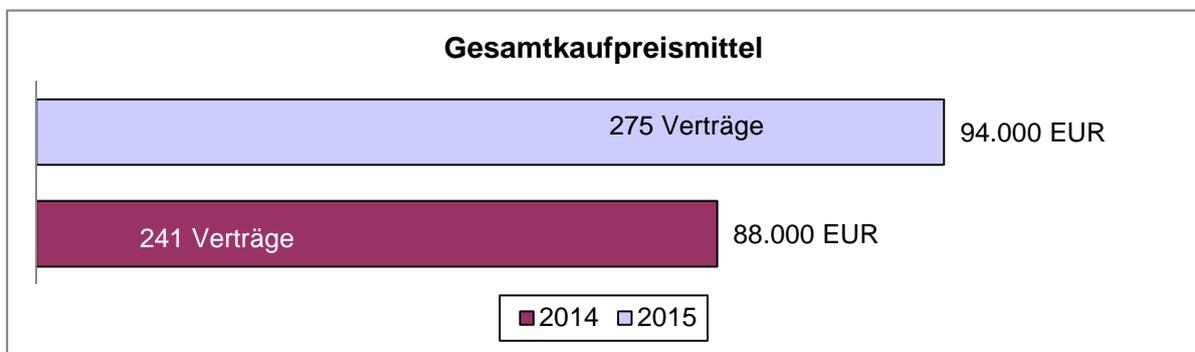
	Anzahl der Kauffälle	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche in qm	Wohnflächen- preis* in EUR/qm	Mittlerer Kaufpreis in EUR
Baujahr 1985 - 1990	3	1987	127	772	108.000
Baujahr 1991 - 1999	16	1995	132	1.100	165.000
Baujahr 2000 - 2010	12	2005	128	1.196	179.000
Baujahr 2011 - 2014	2	2012	170	1.027	165.000
Baujahr 2015	2	----	125	924	139.000

* (Normierter Kaufpreis – Bodenwert)/Wohnfläche

8.2.1.2. Preisentwicklung

Gesamtkaufpreise

Vergleich der Veräußerungen von Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken des Zeitraumes 2014 und 2015:



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 nach einem einheitlichen Modell aus realisierten Kaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechneten vorläufigen Sachwerte (= Substanzwerte) abgeleitet worden. Eine Innenbesichtigung der Objekte erfolgte nicht.

Die in dem Modell zur Ableitung der Sachwertfaktoren verwendeten Parameter des Sachwertverfahrens sind auch bei der Verkehrswertermittlung anzusetzen.

Die nachfolgend veröffentlichten Sachwertfaktoren wurden nach den Bestimmungen der Sachwertrichtlinie – SW-RL vom 05.09.2012 in Verbindung mit der Brandenburgischen Sachwertrichtlinie RL SW-BB) vom 31.03.2014 ermittelt. Die Sachwertfaktoren wurden nach folgendem Modell abgeleitet:

Berechnung Sachwertfaktor:	(Kaufpreis ± besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) / vorläufiger Sachwert
Normalherstellungskosten:	Normalherstellungskosten: Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) - Anl. 1 der SW-RL
Gebäudebaujahrsklassen:	keine
Gebäudestandard:	Eingruppierung nach den Gebäudestandards der Anl. 2 der SW-RL
Baunebenkosten:	keine, in den NHK 2010 enthalten
Regionale Korrekturfaktoren:	keine
Bezugsmaßstab:	Brutto-Grundfläche nach SW-RL
Baupreisindex:	Indexreihen für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes 2010 - Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden
Gesamtnutzungsdauer (GND):	nach Anlage 3 der SW-RL
Restnutzungsdauer (RND):	RND = GND - Gebäudealter; ggf. modifizierte RND bei Modernisierungen (geschätzter Modernisierungsgrad) nach Anlage 4 SW-RL
Alterswertminderung:	linear
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG):	Bei Grundstücken mit boG entsprechende Kaufpreisbereinigung.

Wertansatz für Außenanlagen:	pauschalisiert, in Ableitung von der Standardstufe→ Standardstufe 1 und 1,5 = 3.000 EUR, Standardstufe 2 bis 3 = 5.000 EUR, Standardstufe 3,5 und 4 = 8.000 EUR, Standardstufe 4,5 und 5 = 10.000 EUR
Wertansatz für Nebengebäude:	Garagen: pauschalierter Ansatz von 6.000 EUR (mittlerer Standard) bis 18.000 EUR (hoher Standard) oder Berechnung nach NHK 2010 Carport: 1.000 EUR weitere Nebengebäude: Zeitwert
Wertansatz bei der Bruttogrundflächenberechnung nicht erfassten Bauteile:	Für folgende Bauteile erfolgt kein gesonderter Wertansatz: a) Dachgauben, wenn die Summe der Dachgauben nicht mehr als ca. 5 m beträgt b) Balkone / Dachterrassen bis 5 qm Grundfläche c) Vordächer im üblichen Umfang d) übliche Außentreppen, die aufgrund der Gebäudekonstruktion die Zugänglichkeit gewährleisten Zu- / Abschläge zu den NHK 2010 für die Nutzbarkeit von Dachgeschossen und Spitzböden sowie für fehlende bzw. vorhandene Drenpel entsprechend Nummer 3.4 Abs. 3 RL SW-BB.
Bodenwert:	Bodenrichtwert, ggf. angepasst an die Merkmale des Bewertungsobjektes
nicht berücksichtigte Objekte:	nicht massive Lauben/Gartenhäuschen, Schuppen und sonstige ortsveränderliche Objekte

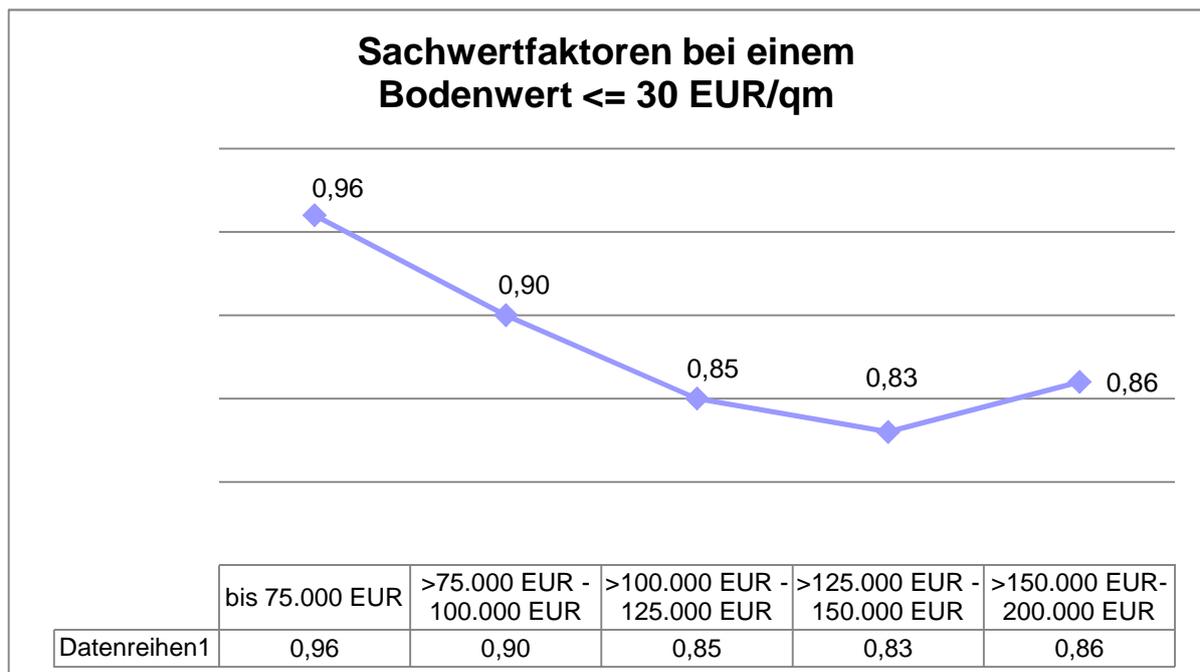
In die nachstehenden Auswertungen gingen Verkäufe von Ein- und Zweifamilienhäusern aus den Jahren 2014 und 2015 ein. Ausgeschlossen wurden Verkäufe mit ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen. Um den Einfluss der Lage zu verdeutlichen, erfolgt die Auswertung nach Regionen mit einem Bodenrichtwertniveau bis 30 EUR/qm und über 30 EUR/qm.

Hinweis: Im Vergleich zum Vorjahr gibt es Änderungen beim Bewertungsmodell (siehe oben) und bei den ausgewiesenen Sachwertspannen.

Sachwertfaktoren für Bereiche mit einem Bodenrichtwert bis 30 EUR/qm

Die Stichprobe lässt sich hier wie folgt beschreiben:

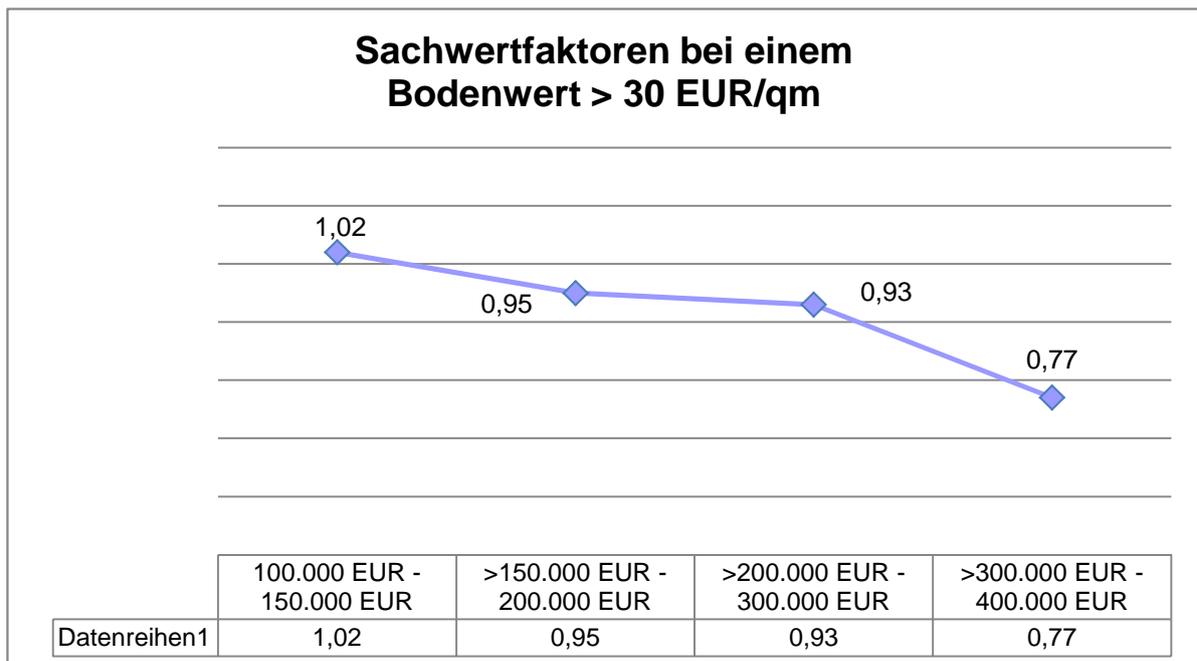
Merkmale	Bereich
Kaufzeitpunkt:	2014 und 2015
Kaufpreise (ggf. normiert)	53.000 – 162.000 EUR Mittel: 98.000 EUR
Bodenwerte:	3 – 26 EUR/qm Mittel: 14 EUR/qm
Fläche:	500 – 3.000 qm Mittel: 1.500 qm
Baujahre:	1900 – 2006 Mittel: 1954
Restnutzungsdauer:	15 – 61 Jahre Mittel: 28 Jahre



Sachwertfaktoren für Bereiche mit einem Bodenrichtwert größer 30 EUR/qm

Die Stichprobe lässt sich hier wie folgt beschreiben:

Merkmale	Bereich
Kaufzeitpunkt:	2014 und 2015
Kaufpreise (ggf. normiert)	120.000 – 274.000 EUR Mittel: 190.000 EUR
Bodenwerte:	33 – 75 EUR/qm Mittel: 48 EUR/qm
Fläche:	500 – 2.300 qm Mittel: 800 qm
Baujahre:	1936 – 2010 Mittel: 1992
Restnutzungsdauer:	25 – 70 Jahre Mittel: 51 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 2012 – 2014)

im weiteren Metropolenraum ohne die kreisfreien Städte (Anzahl d. Kauffälle: 113)

Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz
Bodenwert	3 EUR/qm – 95 EUR/qm	35 EUR/qm	4,0 % (1,2 % – 7,3 %)
Wohnfläche	64 qm – 240 qm	119 qm	
Restnutzungsdauer	20 Jahre – 80 Jahre	47 Jahre	
Rohertragsfaktor	8,3 – 28,8	16,6	
Monatliche Nettokaltmiete	4,00 EUR/qm – 8,10 EUR/qm	5,40 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 2.900 EUR bis 185.000 EUR, das Kaufpreismittel liegt bei 61.000 EUR.

Dazu liegen 98 Kaufverträge vor.

Der niedrigste Kaufpreis wurde für einen Miteigentumsanteil an einer Doppelhaushälfte im dörflichen Bereich gezahlt. Dieser Kauffall ist aber nicht dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zuzuordnen.

Der höchste Kaufpreis wurde für eine Doppelhaushälfte im städtischen Bereich gezahlt. 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.

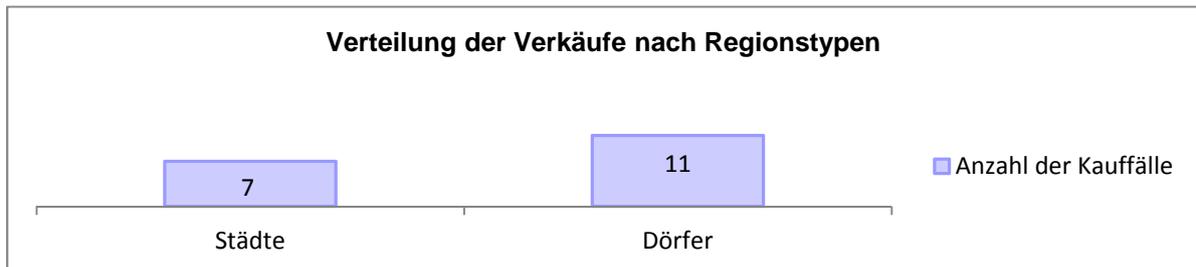
Die Streuung der Kaufpreise ergibt sich auf Grund der unterschiedlichen Wohnlage, der Grundstücksgröße, der Wohnfläche, der Ausstattung und des Zustandes der Häuser.

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	12 (19)	1918 (1904)	107 (124)	767 (658)	81.000 (76.000)
Baujahr 1949 bis 1990	5 (7)	1969 (1970)	117 (137)	919 (652)	106.000 (94.000)
Baujahr 1991 bis 2011	1 (0)	1992	115	1.174	135.000
Baujahr ab 2012	0 (0)	----	----	----	----

Betrachtet man dabei die Verteilung der Kauffälle in den Regionstypen zeigt sich diesjährig eine Mehrheit im dörflichen Bereich.

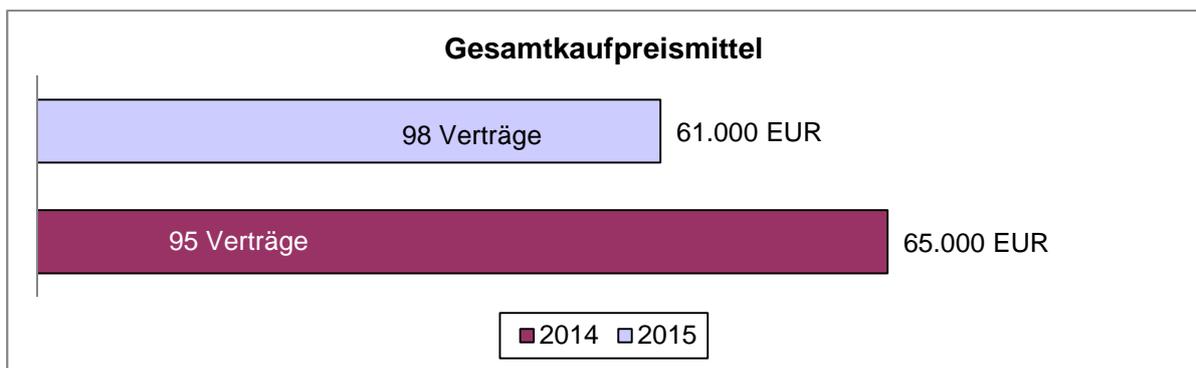
Bei den Regionstypen wird unterschieden nach Städten und Dörfern. Bei den Städten werden nur die Städte Prenzlau, Schwedt/O und Templin erfasst. Beim Regionstyp Dörfer die übrigen Gemeinden.



8.3.1.2. Preisentwicklung

Gesamtkaufpreise

Vergleich der Veräußerungen von Reihenhäuser- und Doppelhaushälftengrundstücken des Zeitraumes 2014 und 2015:



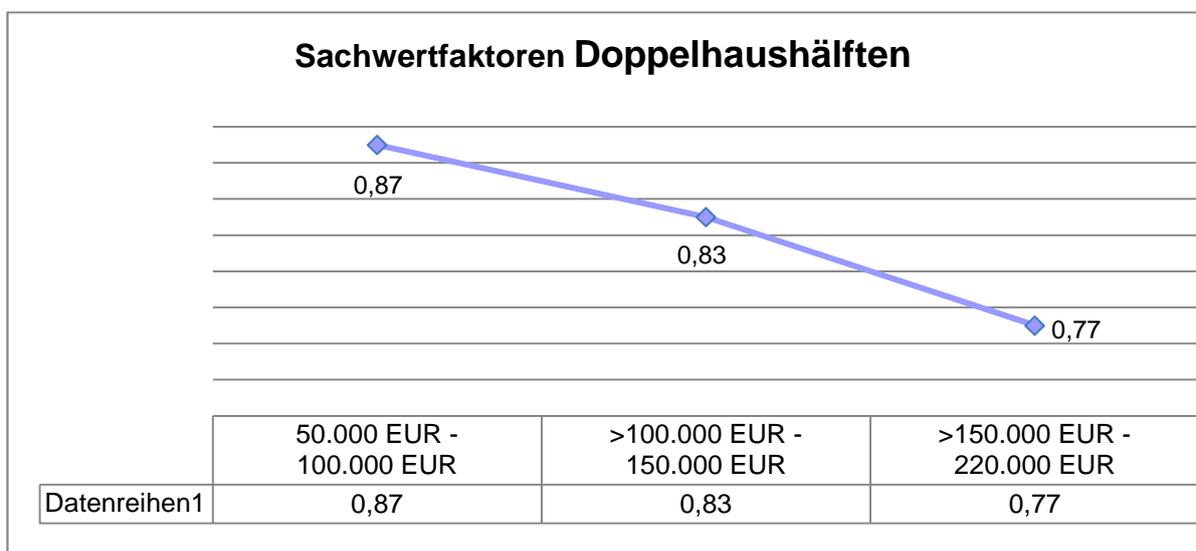
8.3.2. Sachwertfaktoren

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 und 2015
Kaufpreise (ggf. normiert)	38.000 – 150.000 EUR Mittel: 81.000 EUR
Bodenwerte:	bis 65 EUR/qm Mittel: 23 EUR/qm
Fläche:	450 – 2.300 qm Mittel: 1.200 qm
Baujahre:	1900 – 1992 Mittel: 1939
Restnutzungsdauer:	20 – 55 Jahre Mittel: 29 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 2.800.000 EUR, das Kaufpreismittel liegt bei 186.000 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. Der Minimumkaufpreis ist allerdings 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	4	45.000 EUR - 355.000 EUR 6 - 7 101 EUR/qm - 264 EUR/qm (aus 3 Kauffällen)
Baujahr 1920 - 1930	2	145.000 EUR und 268.000 EUR 6 285 EUR/qm und 622 EUR/qm
Baujahr 1960 - 1970	2	115.000 EUR und 240.000 EUR 12 295 EUR/qm (1 Kauffall)

* (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 ein Anstieg zu verzeichnen. So lag das Kaufpreismittel von allen registrierten Kauffällen im Jahr 2014 bei 151.000 EUR und stieg im Berichtsjahr auf die schon erwähnten 186.000 EUR.

8.4.2. Liegenschaftszinssätze

Liegenschaftszinssatz im Land Brandenburg für Mehrfamilienwohnhäuser (Datenbasis 2012 – 2014)
im weiteren Metropolenraum ohne die kreisfreien Städte (Anzahl d. Kauffälle: 77)

Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz
Bodenwert	3 EUR/qm – 80 EUR/qm	32 EUR/qm	6,2 % (3,1 % - 10,3 %)
Nutzfläche	128 qm – 1.920 qm	526 qm	
Restnutzungsdauer	20 Jahre – 78 Jahre	39 Jahre	
Rohertragsfaktor	6,0 – 19,9	9,9	
Monatliche Nettokaltmiete	3,00 – 7,40 EUR/qm	4,60 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 7.750.000 EUR, der Mittelwert liegt bei 440.000 EUR.

Bei dem preiswertesten Objekt handelt es sich um ein kleineres Wohn- und Geschäftshaus im kleinstädtischen Bereich, bei dem preisintensivsten Objekt um ein größeres, städtisches Einkaufscenter.

Insgesamt wurden 31 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 5 verwertbare Vorgänge vor. Es handelt sich dabei um 2 Bürogebäude, 1 Doppelhaushälfte sowie um 2 Vorgänge, bei denen mehrere Bungalows versteigert wurden. In 3 Fällen wurden Preise erzielt, die über dem Auktionslimit liegen. Allerdings handelt es sich bei diesen 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.

Ein- und Zweifamilienwohnhäuser

Insgesamt wurden diesbezüglich im Berichtsjahr 19 Zwangsversteigerungsfälle ausgewertet.

In 2 Fällen wurde ein Wert über dem ermittelten Verkehrswert erzielt.

In 16 Fällen wurden Werte erreicht, die in einer Spanne von 10 % bis ~ 90 % des Verkehrswertes liegen. In einer Spanne von 50 % bis ~ 70 % des Verkehrswertes lagen 8 Objekte.

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 (61 %).

9. Wohnungs- und Teileigentum

9.1. Preisniveau, Preisentwicklung

9.1.1. Eigentumswohnungen

Beim Segment „Eigentumswohnungen“ ist die Vertragsanzahl im Vergleich zum Vorjahr annähernd gleich. Beim Geldumsatz ist trotzdem ein Anstieg zu verzeichnen.

Die nachfolgende Tabelle stellt die allgemeine Entwicklung dar.

	2014	2015	<i>Veränderung zum Vorjahr in Prozent</i>
Anzahl der Verträge	57	59	+ 4 %
Geldumsatz in Mio. EUR	4,3	4,8	+ 12 %

Von den insgesamt 59 Verträgen entfallen 26 Verträge auf den Bereich Erstverkauf von Wohnungseigentum und 33 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 13 Verträge mit Wohnflächenangaben ausgewertet werden.

<i>Schwedt/O</i>	
Baujahr 1964 (2 Kauffälle)	
Wohnflächenpreise:	1.054 EUR/qm und 1.146 EUR/qm
Wohnungsgröße:	78 qm und 96 qm
<hr/>	
Baujahr 1999 und 2005 (3 Kauffälle)	
Wohnflächenpreise:	667 EUR/qm bis 1.711 EUR/qm
Wohnungsgröße:	zwischen 90 qm und 95 qm
<hr/>	
Baujahr 2015 (6 Kauffälle)	
Wohnflächenpreise:	1.209 EUR/qm bis 2.255 EUR/qm im Mittel bei 1.641 EUR/qm
Wohnungsgröße:	zwischen 82 qm und 124 qm
<hr/>	
<i>Templin</i>	
Baujahr 2015 (2 Kauffälle)	
Wohnflächenpreise:	1.711 EUR/qm und 1.963 EUR/qm
Wohnungsgröße:	70 qm und 76 qm
<hr/>	
<i>dörflicher Bereich</i>	
0 Kauffälle	

Weiterveräußerungen

Es liegen 14 Kauffälle zu Weiterveräußerungen in den Städten und 3 Kauffälle für die Dörfer des Landkreises vor.

Angermünde

Baujahr 1994 (1 Kauffall)

Wohnflächenpreis: 621 EUR/qm

Wohnungsgröße: 58 qm

Prenzlau

Baujahr 1958 (1 Kauffall)

Wohnflächenpreis: 821 EUR/qm

Wohnungsgröße: 67 qm

Baujahr 2000 (1 Kauffall)

Wohnflächenpreis: 1.786 EUR/qm

Wohnungsgröße: 84 qm

Schwedt/O

Baujahr 1964 (1 Kauffall)

Wohnflächenpreis: 1.250 EUR/qm

Wohnungsgröße: 96 qm

Baujahr 1996 (4 Kauffälle)

Wohnflächenpreise: 1.184 EUR/qm bis 1.960 EUR/qm
im Mittel bei 1.437 EUR/qm

Wohnungsgröße: zwischen 67 qm und 101 qm

Baujahr 2010 (1 Kauffall)

Wohnflächenpreis: 1.863 EUR/qm

Wohnungsgröße: 102 qm

Templin

Baujahr 1912 und 1920 (2 Kauffälle)

Wohnflächenpreise: 684 EUR/qm und 738 EUR/qm

Wohnungsgröße: 76 qm und 80 qm

Baujahr 1954 und 1960 (2 Kauffälle)

Wohnflächenpreise: 714 EUR/qm und 917 EUR/qm

Wohnungsgröße: 49 qm und 60 qm

Baujahr 1993 (1 Kauffall)

Wohnflächenpreis: 1.284 EUR/qm

Wohnungsgröße: 67 qm

dörflicher Bereich

Baujahre 1978 und 1980 (3 Kauffälle)

Wohnflächenpreise: 94 EUR/qm bis 274 EUR/qm

Wohnungsgröße: 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 2 Verkäufe vor. Es handelt sich dabei um ein Ladengeschäft und eine Arztpraxis.

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 Bodenrichtwertportal BORIS Land Brandenburg (der Link dazu: <https://www.boris-brandenburg.de/boris-bb/>) zur kostenlosen Ansicht im Internet angeboten.

10.2. Allgemeine Bodenrichtwerte

10.2.1. Bodenrichtwerte für Bauland

Zum Stichtag 31.12.2015 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 9 Bodenrichtwerte gestiegen und 2 Bodenrichtwerte gefallen.

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 **31.12.2015** in den folgenden Nutzungsarten auf:

ZONE 1

Acker :	1,80 EUR/qm bei einer Ackerzahl in der Spanne von 31 - 50.
Grünland :	0,85 EUR/qm bei einer Grünlandzahl in der Spanne von 21 - 40.
Wald :	0,50 EUR/qm.

ZONE 2

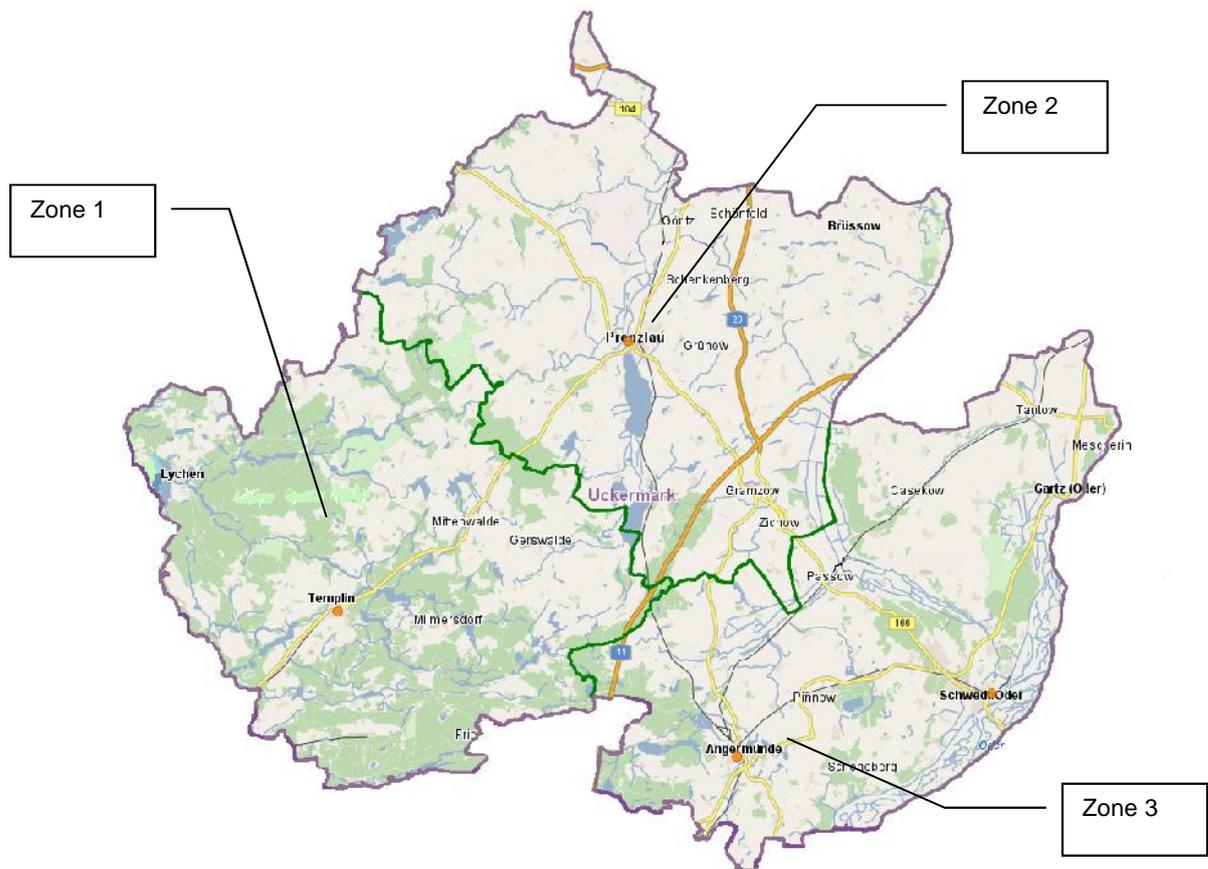
Acker :	2,10 EUR/qm bei einer Ackerzahl in der Spanne von 31 - 50.
Grünland :	0,55 EUR/qm bei einer Grünlandzahl in der Spanne von 31 - 40.
Wald :	0,65 EUR/qm.

ZONE 3

Acker :	1,60 EUR/qm bei einer Ackerzahl in der Spanne von 31 - 50.
Grünland :	0,70 EUR/qm bei einer Grünlandzahl in der Spanne von 31 -50.
Wald :	0,45 EUR/qm.

Der Bodenrichtwert für die Nutzungsarten Unland, Ödland, Brachland beläuft sich im Landkreis Uckermark auf 0,30 EUR/qm, für Gräben und Tümpel ebenfalls auf 0,30 EUR/qm.

Zonale Übersicht



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.

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sind ein Instrument zur Aufwertung von Stadt- und Ortskernen und zur Behebung von städtebaulichen Missständen.

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 31.12.2015 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 können Steuern, Gebühren und Beiträge beinhalten. Die Übersichten erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Die Übersichten wurden analog den Bodenrichtlinien 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.

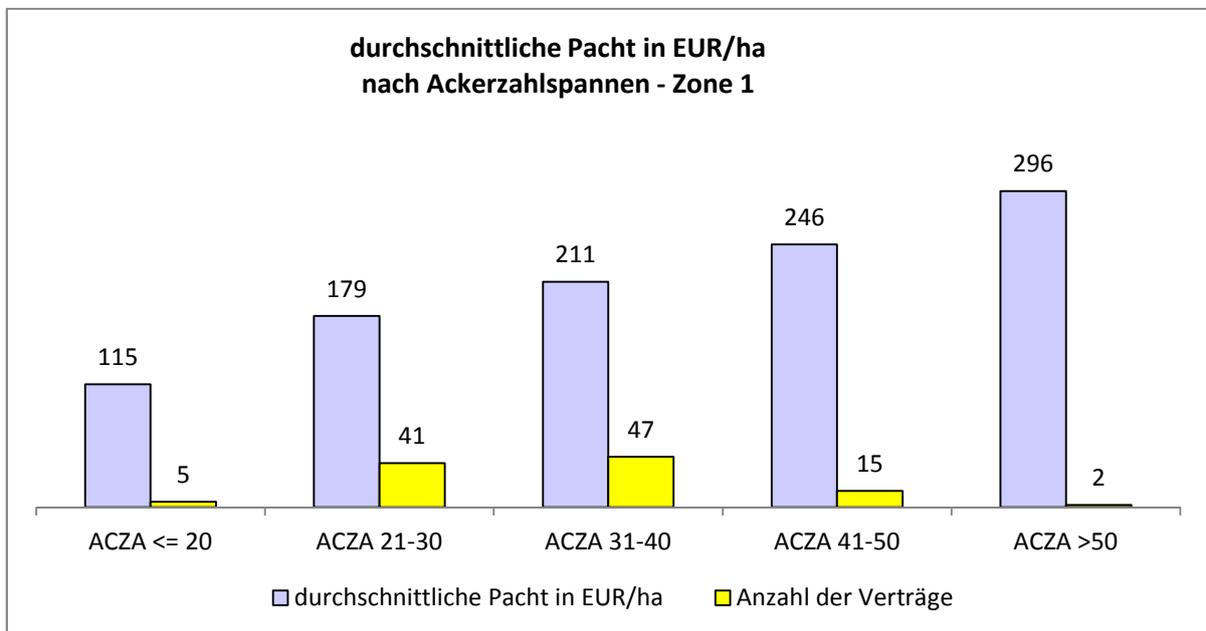
11.3.1. Pachtpreise für Ackerland

Die Stichprobe lässt sich hier wie folgt beschreiben:

Merkmale	Bereich
Datum des Bezugszeitpunktes:	01.01.2015 bis 31.03.2016
Beginn des Pachtverhältnisses:	>=01.01.2014
Ende des Pachtverhältnisses:	>=31.12.2017
Flächengröße:	>= 2.000 qm
angegebene Einheit:	EUR/ha
Anzahl der Verträge mit Ackerzahl (ACZA):	638

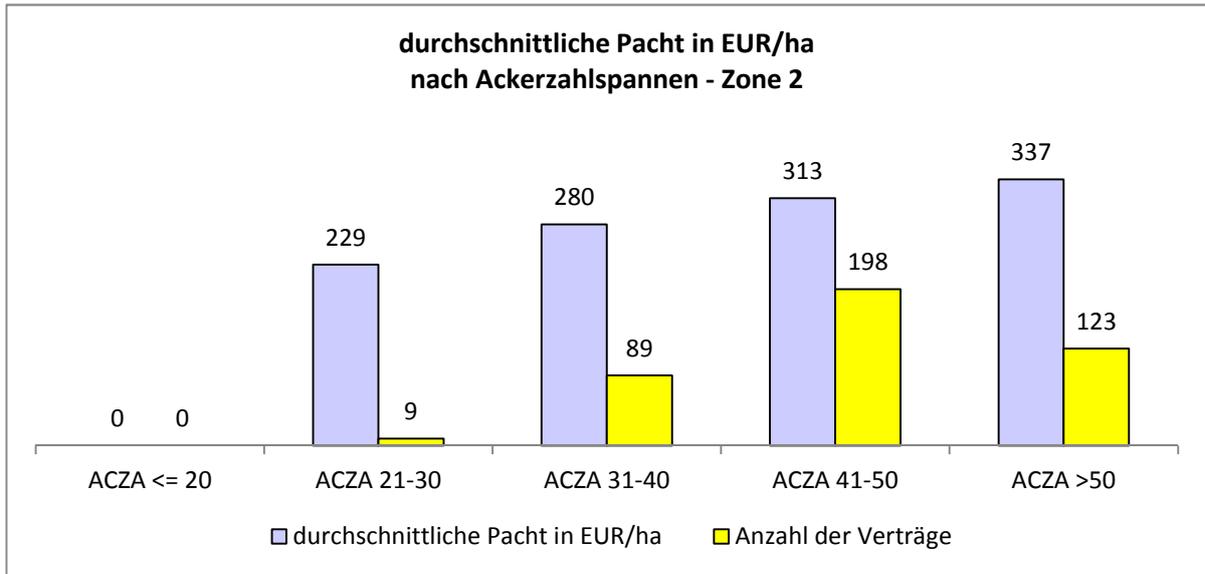
Übersicht - Zone 1

Spanne der Ackerzahlen	durchschnittliche Pacht in EUR/ha
Ackerzahl <= 20	115,-
Ackerzahl in der Spanne 21 - 30	179,-
Ackerzahl in der Spanne von 31 - 40	211,-
Ackerzahl in der Spanne von 41 - 50	246,-
Ackerzahl >50	296,-



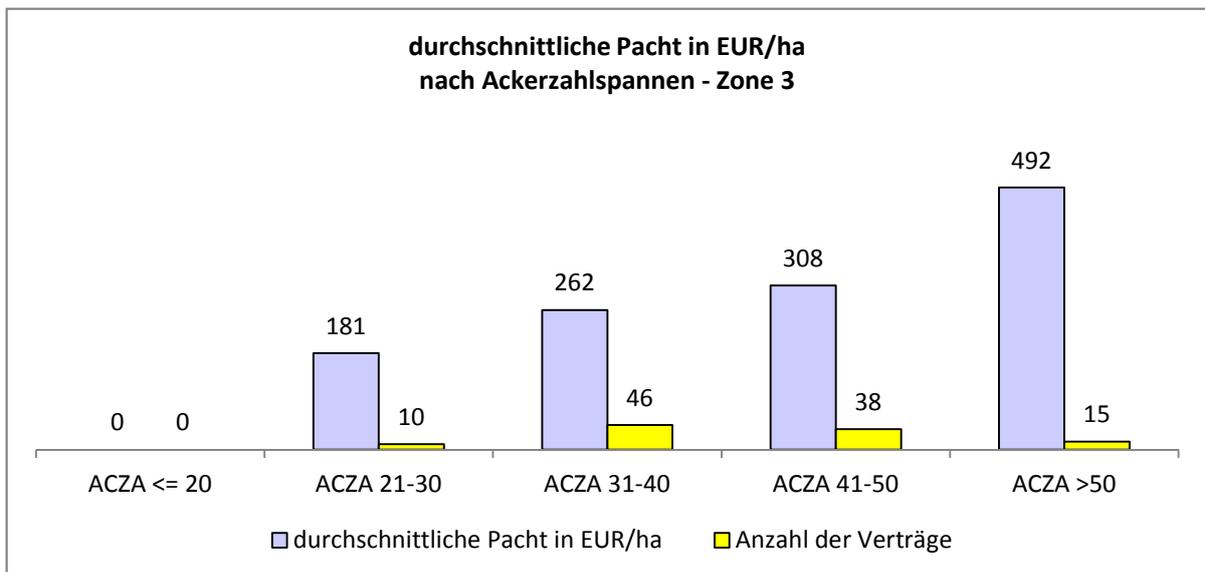
Übersicht - Zone 2

Spanne der Ackerzahlen	durchschnittliche Pacht in EUR/ha
Ackerzahl <= 20	----
Ackerzahl in der Spanne 21 - 30	229,-
Ackerzahl in der Spanne von 31 - 40	280,-
Ackerzahl in der Spanne von 41 - 50	313,-
Ackerzahl >50	337,-



Übersicht - Zone 3

Spanne der Ackerzahlen	durchschnittliche Pacht in EUR/ha
Ackerzahl <= 20	----
Ackerzahl in der Spanne 21 - 30	181,-
Ackerzahl in der Spanne von 31 - 40	262,-
Ackerzahl in der Spanne von 41 - 50	308,-
Ackerzahl >50	492,-



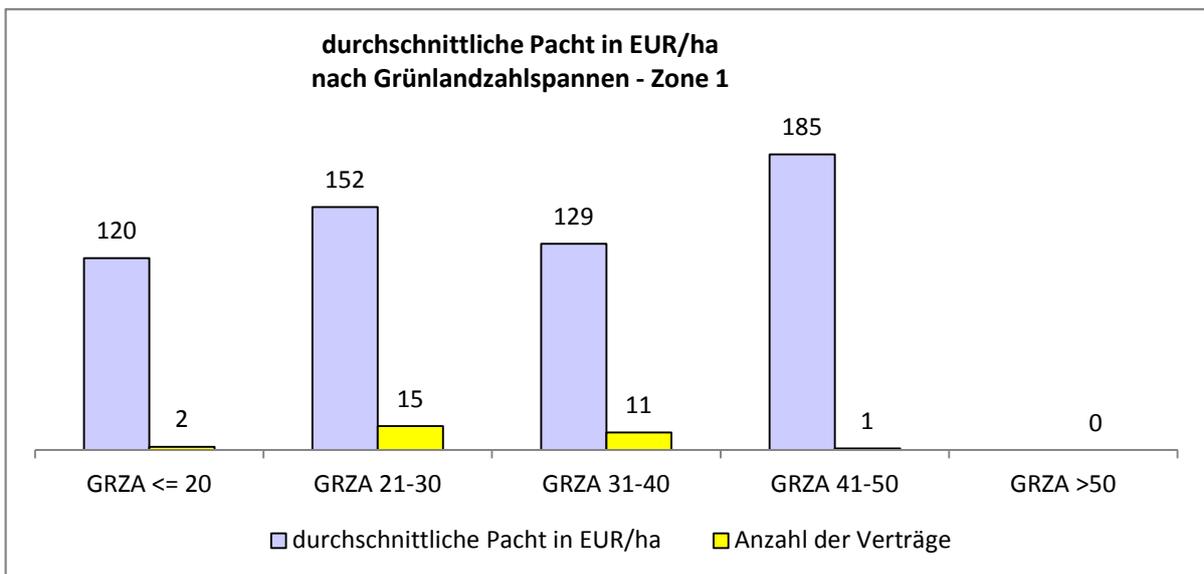
11.3.2. Pachtpreise für Grünland

Die Stichprobe lässt sich hier wie folgt beschreiben:

Merkmale	Bereich
Datum des Bezugszeitpunktes:	01.01.2015 bis 31.03.2016
Beginn des Pachtverhältnisses:	>=01.01.2014
Ende des Pachtverhältnisses:	>=31.12.2017
Flächengröße:	>= 2.000 qm
angegebene Einheit:	EUR/ha
Anzahl der Verträge mit Grünlandzahl (GRZA):	292

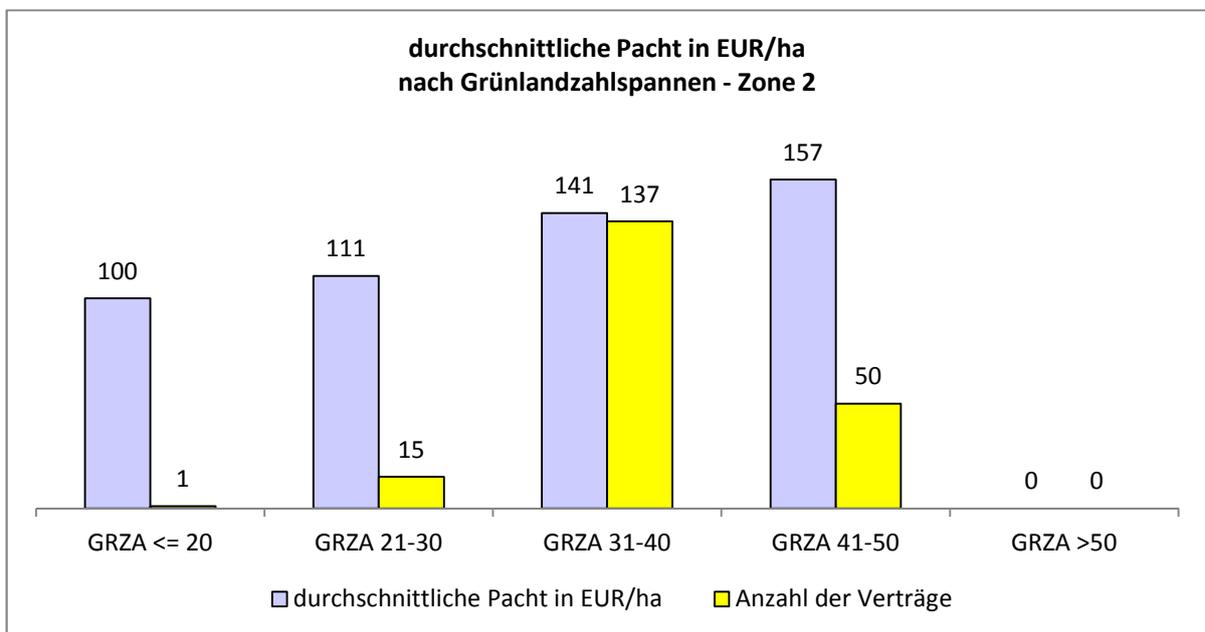
Übersicht - Zone 1

Spanne der Grünlandzahlen	durchschnittliche Pacht in EUR/ha
Grünlandzahl <= 20	120,-
Grünlandzahl in der Spanne 21 - 30	152,-
Grünlandzahl in der Spanne von 31 - 40	129,-
Grünlandzahl in der Spanne von 41 - 50	185,-
Grünlandzahl >50	----



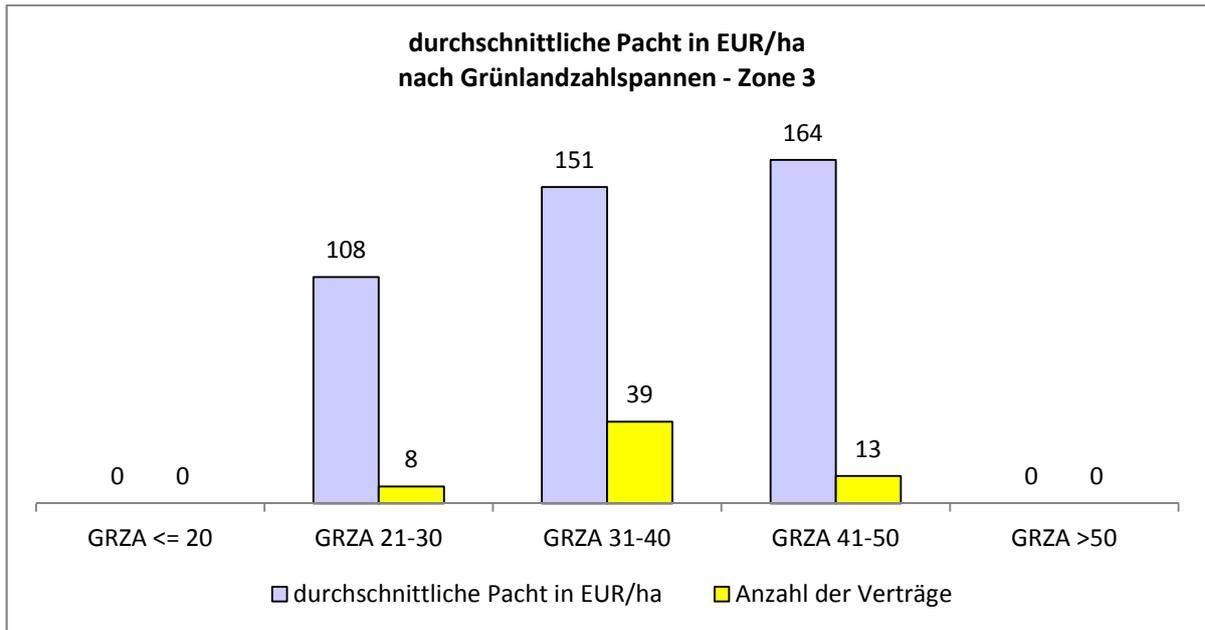
Übersicht - Zone 2

Spanne der Grünlandzahlen	durchschnittliche Pacht in EUR/ha
Grünlandzahl <= 20	100,-
Grünlandzahl in der Spanne 21 - 30	111,-
Grünlandzahl in der Spanne von 31 - 40	141,-
Grünlandzahl in der Spanne von 41 - 50	157,-
Grünlandzahl >50	----



Übersicht - Zone 3

Spanne der Grünlandzahlen	durchschnittliche Pacht in EUR/ha
Grünlandzahl <= 20	----
Grünlandzahl in der Spanne 21 - 30	108,-
Grünlandzahl in der Spanne von 31 - 40	151,-
Grünlandzahl in der Spanne von 41 - 50	164,-
Grünlandzahl >50	----



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 für die erste Viertelstunde	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 84 299 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 31.12.2014
(auf Basis des Zensus 2011) Quelle: DESTATIS Statistisches Bundesamt**

Amtsfreie Gemeinden

Gemeinde	Einwohner	Fläche/km²
Angermünde, Stadt	13.650	324,18
Prenzlau, Stadt	19.070	142,96
Schwedt/O, Stadt	30.273	205,57
Templin, Stadt	16.013	379,50
Lychen, Stadt	3.109	111,98
Boitzenburger Land	3.257	217,35
Nordwestuckermark	4.310	254,31
Uckerland	2.760	167,19

Amt Brüssow

Gemeinde	Einwohner	Fläche/km²
Brüssow, Stadt	1.907	101,83
Carmzow-Wallmow	643	32,07
Göritz	794	25,56
Schenkenberg	586	30,16
Schönfeld	624	29,26
Gesamt	4.554	218,88

Amt Gartz (Oder)

Gemeinde	Einwohner	Fläche/km²
Casekow	1.908	94,26
Gartz (Oder), Stadt	2.482	61,88
Hohenselchow-Groß Pinnow	795	41,50
Mescherin	795	31,04
Tantow	756	35,46
Gesamt	6.736	264,14

Amt Gerswalde

Gemeinde	Einwohner	Fläche/km²
Flieth-Stegelitz	551	46,94
Gerswalde	1.611	97,06
Milmersdorf	1.459	63,57
Mittenwalde	386	23,08
Temmen-Ringenwalde	538	63,32
Gesamt	4.545	293,97

Amt Gramzow

Gemeinde	Einwohner	Fläche/km²
Gramzow	1.918	66,26
Grünow	951	34,92
Oberuckersee	1.687	84,97
Randowtal	932	64,18
Uckerfelde	953	46,21
Zichow	609	32,21
Gesamt	7.050	328,75

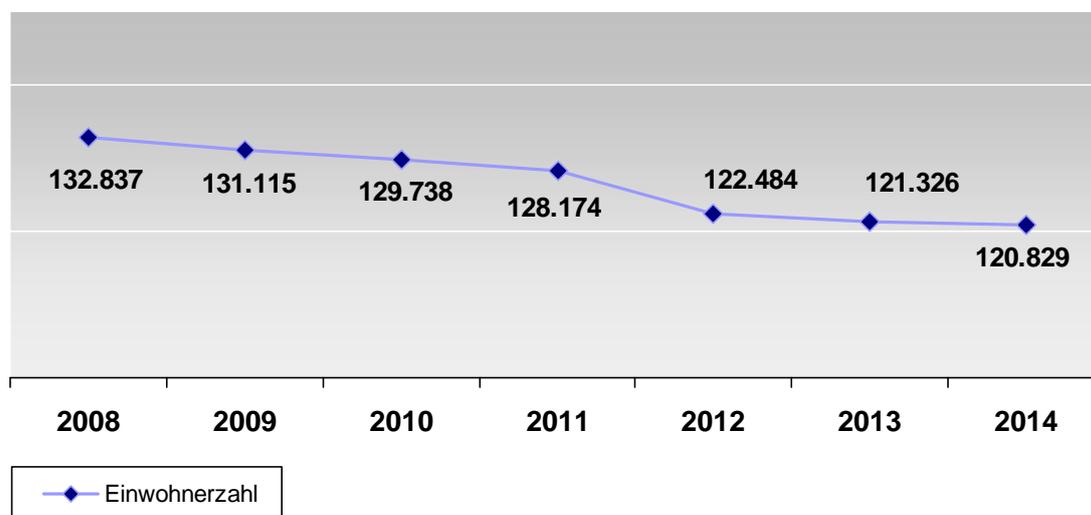
Amt Oder-Welse

Gemeinde	Einwohner	Fläche/km ²
Berkholz-Meyenburg	1.289	11,76
Mark Landin	1.020	45,41
Pinnow	859	12,94
Schöneberg	865	46,62
Passow	1.469	51,39
Gesamt	5.502	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
31.12.2014	120.829	-0,4	-9,0

Grafische Darstellung der Entwicklung der Einwohnerzahlen



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: stadt@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:
Altes Rathaus:
Lindenallee 25–29, 16303 Schwedt/Oder

Rathaus:
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