

# Grundstücksmarktbericht 2016

Landkreis Uckermark



Schwedt/O, Juliusturm am Bollwerk



**Bericht über die Entwicklung des  
Grundstücksmarktes**

für den Landkreis Uckermark

**2016**

---



## Impressum

Herausgeber	Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Uckermark
Geschäftsstelle	beim Kataster- u. Vermessungsamt Dammweg 11 16303 Schwedt/O
	Telefon: 0 3332 / 580 2313 Telefax: 0 3332 / 580 2350 E-Mail: <a href="mailto:gaa@uckermark.de">gaa@uckermark.de</a> Internet: <a href="http://www.gutachterausschuesse-bb.de">www.gutachterausschuesse-bb.de</a>
Berichtszeitraum	01.01.2016 bis 31.12.2016
Datenerhebung	Für den Bericht wurden alle bis zum 31.12.2016 abgeschlossenen Kaufverträge ausgewertet, die bis zum 15. Februar 2017 in der Geschäftsstelle eingegangen sind.
Datum der Veröffentlichung	April 2017
Bezug	Als PDF-Dokument oder Druckexemplar in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses (Kontaktdaten siehe oben). Als PDF-Dokument auch im Internetshop <b>GEOBROKER</b> , <a href="http://geobroker.geobasis-bb.de">http://geobroker.geobasis-bb.de</a> .
Gebühr	30,-EUR <sup>1</sup> (35 EUR ab 12.06.2017)
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.

---

<sup>1</sup> entsprechend der aktuellen Brandenburgischen Gutachterausschuss-Gebührenordnung

---

## Inhaltsverzeichnis

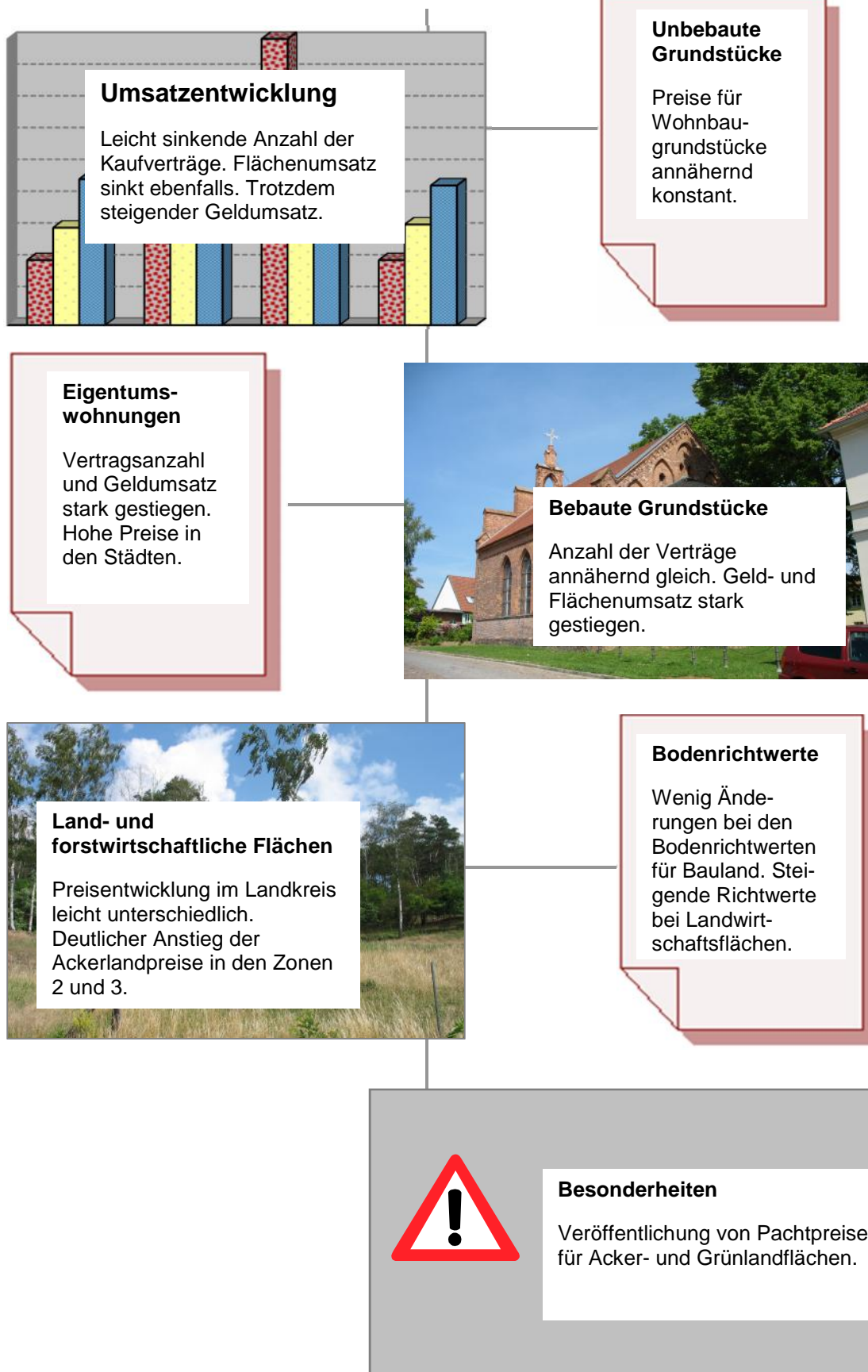
<b><u>1. DER GRUNDSTÜCKSMARKT IN KÜRZE.....</u></b>	<b><u>7</u></b>
<b><u>2. ZIELSETZUNG DES GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHTES.....</u></b>	<b><u>8</u></b>
<b><u>3. RAHMENDATEN ZUM GRUNDSTÜCKSMARKT.....</u></b>	<b><u>9</u></b>
3.1. BERICHTSGEBIET, REGIONALE RAHMENBEDINGUNGEN	9
<b><u>4. ÜBERSICHT ÜBER DIE UMSÄTZE .....</u></b>	<b><u>10</u></b>
4.1. VERTRAGSVORGÄNGE	10
4.2. GELDUMSATZ	11
4.3. FLÄCHENUMSATZ	12
<b><u>5. BAULAND .....</u></b>	<b><u>13</u></b>
5.1. ALLGEMEINES	13
<b>5.2. BAULAND FÜR DEN INDIVIDUELLEN WOHNUNGSBAU / EIN- UND ZWEIFAMILIENHAUS-GRUNDSTÜCKE</b>	<b>14</b>
5.2.1. PREISNIVEAU, PREISENTWICKLUNG .....	14
5.2.2. BODENPREISINDEXREIHEN .....	17
<b>5.3. BAULAND FÜR DEN GESCHOSSWOHNUNGSBAU / MEHRFAMILIENHAUSGRUNDSTÜCKE</b>	<b>18</b>
5.3.1. PREISNIVEAU, PREISENTWICKLUNG .....	18
5.3.2. BODENPREISINDEXREIHEN .....	18
<b>5.4. BAULAND FÜR GEWERBE</b>	<b>18</b>
5.4.1. PREISNIVEAU, PREISENTWICKLUNG, BODENPREISINDEXREIHEN .....	19
<b>5.5. BAUERWARTUNGSLAND UND ROHBAULAND</b>	<b>19</b>
<b>5.6. SONSTIGES BAULAND</b>	<b>20</b>
<b>5.7. ERBBAURECHTE</b>	<b>20</b>
<b><u>6. LAND- UND FORSTWIRTSCHAFTLICHE GRUNDSTÜCKE .....</u></b>	<b><u>21</u></b>
6.1. ALLGEMEINES	21
<b>6.2. LANDWIRTSCHAFTLICHE FLÄCHEN</b>	<b>24</b>
6.2.1. PREISNIVEAU, PREISENTWICKLUNG .....	24
6.2.2. BODENPREISINDEXREIHEN .....	34
6.2.3. UMRECHNUNGSKOEFFIZIENTEN .....	35
<b>6.3. FORSTWIRTSCHAFTLICHE FLÄCHEN</b>	<b>35</b>
6.3.1. PREISNIVEAU .....	35
6.3.2. PREISENTWICKLUNG .....	36
6.3.3. BODENPREISINDEXREIHE .....	37
<b>6.4. LANDWIRTSCHAFTLICHE BETRIEBE</b>	<b>37</b>
<b><u>7. SONSTIGE UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE .....</u></b>	<b><u>38</u></b>
7.1. ARRONDIERUNGSFLÄCHEN	38

<b>7.2. BEGÜNSTIGTES AGRARLAND</b>	<b>38</b>
<b>7.3. BRACHLAND-, ÖDLAND-, UNLANDFLÄCHEN</b>	<b>38</b>
<b>7.4. DAUERKLEINGÄRTEN</b>	<b>38</b>
<b>7.5. ERHOLUNGSGRUNDSTÜCKE</b>	<b>39</b>
<b>7.6. FREILAGER</b>	<b>39</b>
<b>7.7. GEHWEGFLÄCHEN</b>	<b>40</b>
<b>7.8. GRÄBEN</b>	<b>40</b>
<b>7.9. HAUSNAHES GARTENLAND</b>	<b>40</b>
<b>7.10. LANDWIRTSCHAFTLICHE WEGE</b>	<b>40</b>
<b>7.11. RADWEGE</b>	<b>41</b>
<b>7.12. VERKEHRSFLÄCHEN (STRABEN)</b>	<b>41</b>
7.12.1. VERKEHRSFLÄCHEN, BESTEHENDE .....	41
7.12.2. GEPLANTE VERKEHRSFLÄCHEN.....	42
<b>7.13. VERKEHRSBEGLEITFLÄCHEN</b>	<b>42</b>
<b>7.14. VERSTEIGERUNGSOBJEKTE</b>	<b>43</b>
<b>7.15. WASSERGRUNDSTÜCKE – ERHOLUNGS- UND WOHNBAUFLÄCHEN</b>	<b>43</b>
<b>7.16. WINDKRAFTANLAGEN</b>	<b>43</b>
<b>8. BEBAUTE GRUNDSTÜCKE .....</b>	<b>44</b>
<b>8.1. ALLGEMEINES</b>	<b>44</b>
<b>8.2. FREISTEHENDE EIN- UND ZWEIFAMILIENWOHNHÄUSER</b>	<b>45</b>
8.2.1. PREISNIVEAU, PREISENTWICKLUNG .....	45
8.2.2. SACHWERTFAKTOREN FÜR EINFAMILIENWOHNHÄUSER .....	47
8.2.3. LIEGENSCHAFTSZINSSÄTZE .....	52
<b>8.3. REIHENHÄUSER, DOPPELHAUSHÄLFEN</b>	<b>52</b>
8.3.1. PREISNIVEAU, PREISENTWICKLUNG .....	52
8.3.2. SACHWERTFAKTOREN.....	54
<b>8.4. MEHRFAMILIENHÄUSER</b>	<b>55</b>
8.4.1. PREISNIVEAU, PREISENTWICKLUNG .....	55
8.4.2. LIEGENSCHAFTSZINSSÄTZE .....	56
<b>8.5. BÜROGEBÄUDE, GESCHÄFTSHÄUSER, WOHN- UND GESCHÄFTSHÄUSER</b>	<b>56</b>
8.5.1. PREISNIVEAU .....	56
<b>8.6. SONSTIGE BEBAUTE GRUNDSTÜCKE</b>	<b>56</b>
8.6.1. VERSTEIGERUNGSOBJEKTE.....	56
8.6.2. ZWANGSVERSTEIGERUNGSOBJEKTE .....	57
<b>9. WOHNUNGS- UND TEILEIGENTUM.....</b>	<b>57</b>
<b>9.1. PREISNIVEAU, PREISENTWICKLUNG</b>	<b>57</b>
9.1.1. EIGENTUMSWOHNUNGEN .....	57
9.1.2. TEILEIGENTUM .....	61
<b>10. BODENRICHTWERTE.....</b>	<b>61</b>
<b>10.1. ALLGEMEINE INFORMATIONEN</b>	<b>61</b>
<b>10.2. ALLGEMEINE BODENRICHTWERTE</b>	<b>62</b>
10.2.1. BODENRICHTWERTE FÜR BAULAND.....	62
10.2.2. BODENRICHTWERTE FÜR LAND- ODER FORSTWIRTSCHAFTLICHE FLÄCHEN .....	62
<b>10.3. BESONDERE BODENRICHTWERTE</b>	<b>64</b>
<b>11. NUTZUNGSENTGELTE, MIETEN, PACTEN .....</b>	<b>65</b>

<b>11.1. NUTZUNGSENTGELTE</b>	<b>65</b>
<b>11.2. MIETEN</b>	<b>65</b>
11.2.1. WOHNUNGSMIETEN .....	65
11.2.2. GEWERBEMIETEN .....	66
<b>11.3. PACHTEN FÜR LANDWIRTSCHAFTLICHE FLÄCHEN</b>	<b>66</b>
11.3.1. PACHTPREISE FÜR ACKERLAND .....	66
11.3.2. PACHTPREISE FÜR GRÜNLAND .....	69
<b><u>12. ÖRTLICHER GUTACHTERAUSSCHUSS UND OBERER GUTACHTERAUSSCHUSS</u></b>	<b><u>71</u></b>
<b>12.1. AUFGABEN</b>	<b>71</b>
<b>12.2. GEBÜHREN FÜR LEISTUNGEN DER GUTACHTERAUSSCHÜSSE</b>	<b>72</b>
<b><u>ANHANG .....</u></b>	<b><u>75</u></b>
<b>ANSCHRIFTEN DER GUTACHTERAUSSCHÜSSE IM LAND BRANDENBURG</b>	<b>75</b>
<b>MITGLIEDER DES GUTACHTERAUSSCHUSSES UCKERMARK</b>	<b>77</b>
<b>VERZEICHNIS DER AMTSFREIEN GEMEINDEN UND ÄMTER IM LANDKREIS UCKERMARK</b>	<b>78</b>
<b>EINWOHNERZAHLEN .....</b>	<b>78</b>
<b>ANSCHRIFTEN DER STÄDTE UND GEMEINDEN DES LANDKREISES</b>	<b>81</b>



## 1. Der Grundstücksmarkt in Kürze



## 2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

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

Der jährlich erscheinende Grundstücksmarktbericht wird mit dem Ziel erstellt, den gesetzlichen Auftrag gemäß § 195 (5) Baugesetzbuch (BauGB) zu erfüllen. Gemäß BauGB sind die sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten, wie zum Beispiel abgeleitete Indexreihen und Sachwertfaktoren für bebaute Grundstücke zu veröffentlichen, sowie eine Übersicht über den Immobilienmarkt des Landkreises Uckermark zu geben. Der Grundstücksmarktbericht umfasst die wesentlichen Teilmärkte und lässt durch Vergleiche mit zurückliegenden Berichtszeiträumen Marktentwicklungen erkennen.

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

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

Die Berichte der Gutachterausschüsse werden nach einheitlichen Kriterien erstellt, um den Grundstücksmarkt über den regionalen Bereich hinaus mit Grundstücksmarktberichten anderer Gutachterausschüsse im Land Brandenburg vergleichen zu können. Des Weiteren ermöglicht diese Einheitlichkeit die Herausgabe eines Grundstücksmarktberichtes zu Übersichtszwecken für das gesamte Land Brandenburg durch den Oberen Gutachterausschuss für Grundstückswerte.

Bestandteile des Grundstücksmarktberichtes sind:

- allgemeine Angaben zum Grundstücksmarkt
- mengenstatistische Angaben (Umsatzzahlen etc.)
- Analysen des Grundstücksmarktes und seiner Teilmärkte
- sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten

Zu den Zahlen:

Die Auswertungen wurden überwiegend rechnergestützt durchgeführt. Der Computer rechnet auf mehrere Stellen hinter dem Komma genau. Die Ergebnisse werden jedoch automatisch ab- oder aufgerundet. Dies führt manchmal zu scheinbaren Rechendifferenzen, die für das Ergebnis/Endwerte jedoch ohne Bedeutung sind.

### 3. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

#### 3.1. *Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen*

##### Geografische Daten

Fläche gesamt:	3.077 km <sup>2</sup>
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:	38.107 (Stand Juni 2016)
--	-----------------------------

Arbeitslosenquote,	Dezember 2015	Dezember 2016
Geschäftsstelle Templin:	13,0 %	12,1 %
Geschäftsstelle Schwedt/O:	13,6 %	12,8 %
Geschäftsstelle Prenzlau:	15,3 %	14,7 %

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

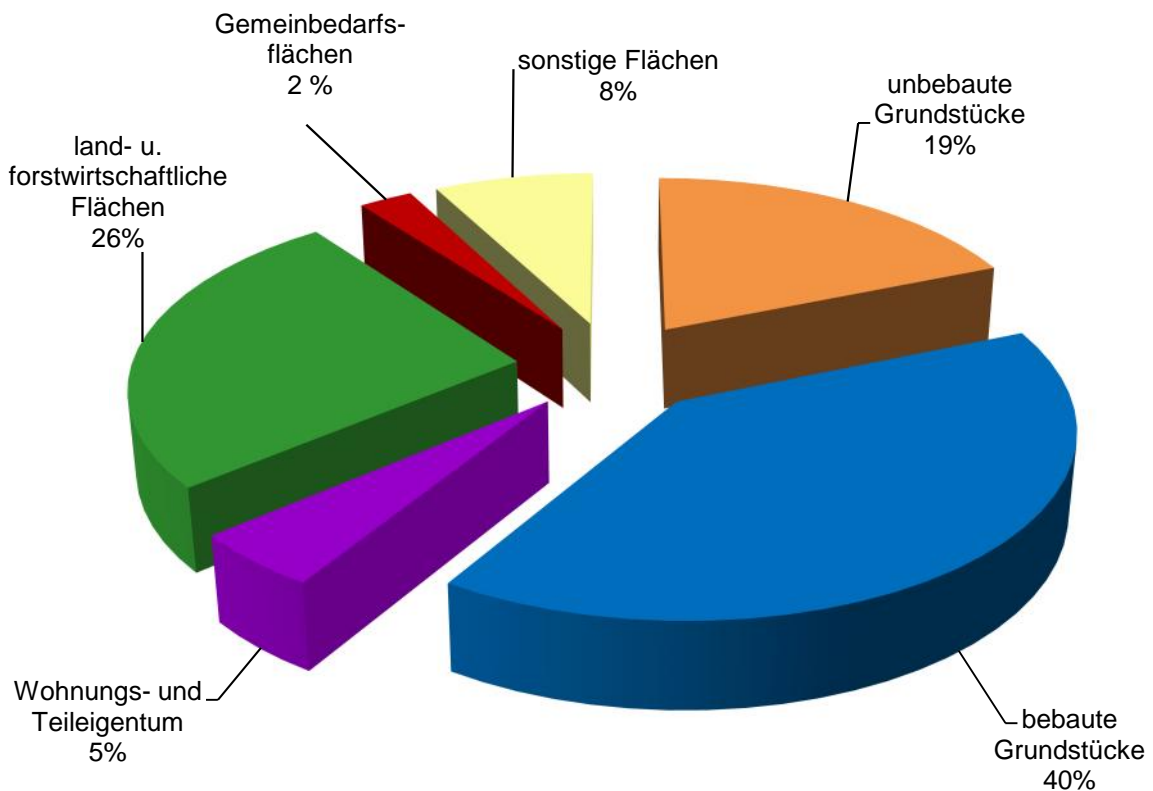
Im Berichtsjahr wurden in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses 1.688 notarielle Kaufverträge ausgewertet.

Dies bedeutet im Vergleich zum Vorjahr ein Minus von 285 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

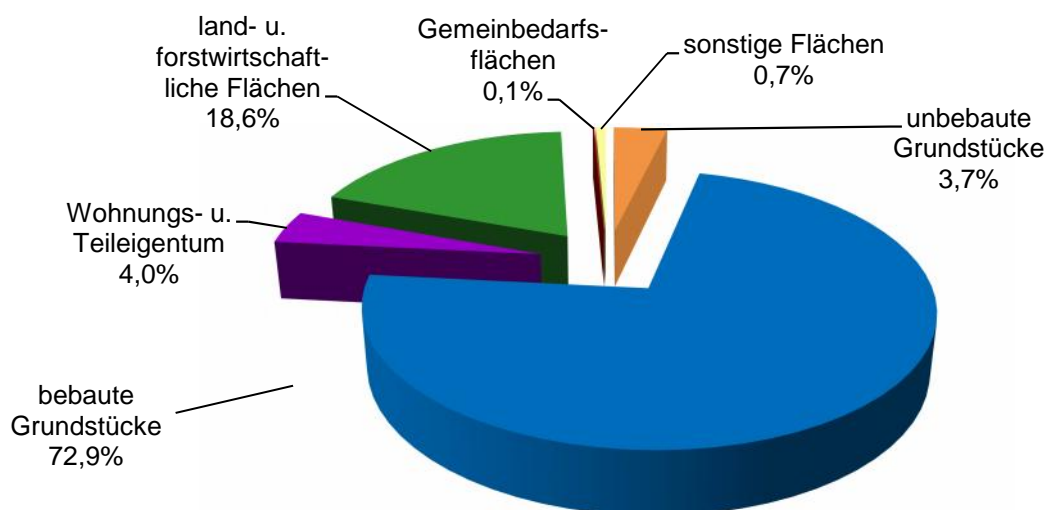
Auf dem Grundstücksmarkt des Landkreises Uckermark wurden im Berichtszeitraum 197,3 Mio. EUR umgesetzt. Damit ist im Vergleich zum Vorjahr der Umsatz um 64,3 Mio. EUR gestiegen.

Insbesondere beim Teilmarkt „bebaute Grundstücke“ ist ein großes Umsatzplus zu verzeichnen. Hier hat sich der Umsatz gegenüber dem Vorjahr mehr als verdoppelt. Gründe hierfür sind insbesondere der Verkauf einer großen Produktionsanlage sowie eines großräumigen, historischen Schulkomplexes. Von einem Umsatzrückgang betroffen sind jeweils die Teilmärkte „land- und forstwirtschaftliche Flächen“ sowie „sonstige Flächen“.

Den Geldumsatz der einzelnen Teilmärkte zeigen nachfolgende Tabelle und Diagramm:

Teilmärkte	Umsatz in Mio. EUR 2015	Umsatz in Mio. EUR 2016	Veränderung zum Vorjahr in Prozent
unbebaute Grundstücke	5,1	7,3	+ 43,1
bebaute Grundstücke	67,1	143,9	+ 114,5
Wohnungs- u. Teileigentum	5,5	7,8	+ 41,8
land- u. forstwirtschaftliche Flächen	51,5	36,7	- 28,7
Gemeinbedarfsflächen	0,1	0,2	+ 100,0
sonstige Flächen	3,6	1,4	- 61,1

**Anteile der Teilmärkte am Gesamtgeldumsatz in Prozent**



### 4.3. Flächenumsatz

Der Flächenumsatz ist im Vergleich zum Vorjahr geschrumpft. Er betrug im Vorjahr 3.751,9 ha und sank im Berichtsjahr auf 2.967,6 ha.

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

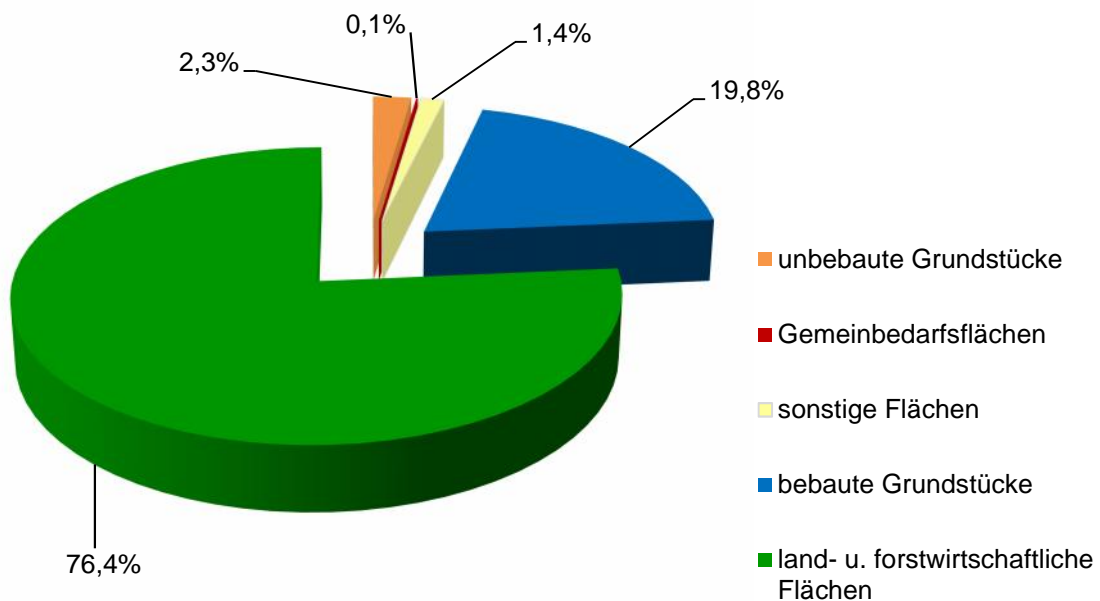
Ein starker Zuwachs vollzog sich im Teilmarkt „bebaute Grundstücke“.

Der Anstieg im Teilmarkt „bebaute Grundstücke“ ist insbesondere auf den Verkauf eines größeren, ehemaligen Schulkomplexes sowie einen kompletten Fabrikstandort zurückzuführen.

Den Flächenumsatz der einzelnen Teilmärkte zeigen nachfolgende Tabelle und Diagramm:

Teilmärkte	Umsatz in ha 2015	Umsatz in ha 2016	Veränderung zum Vorjahr in Prozent
unbebaute Grundstücke	73,1	68,1	- 6,8
bebaute Grundstücke	171,6	587,8	+ 242,5
land- u. forstwirtschaftliche Flächen	3.427,4	2.267,6	- 33,8
Gemeinbedarfsflächen	9,8	3,0	- 69,4
sonstige Flächen	70,0	40,9	- 41,6

Anteile der Teilmärkte am Gesamtflächenumsatz in Prozent



## 5. Bauland

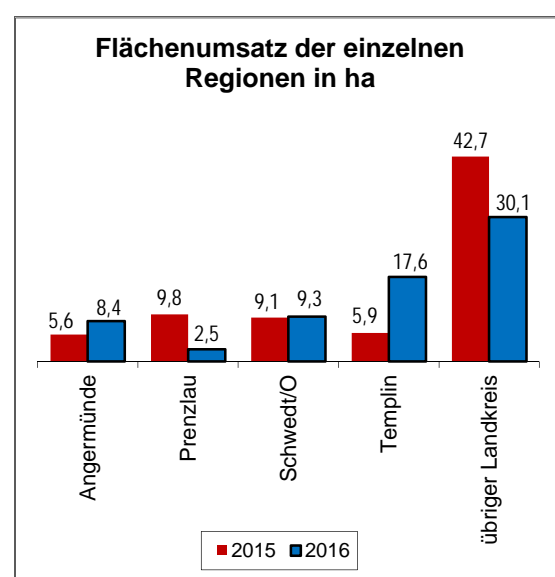
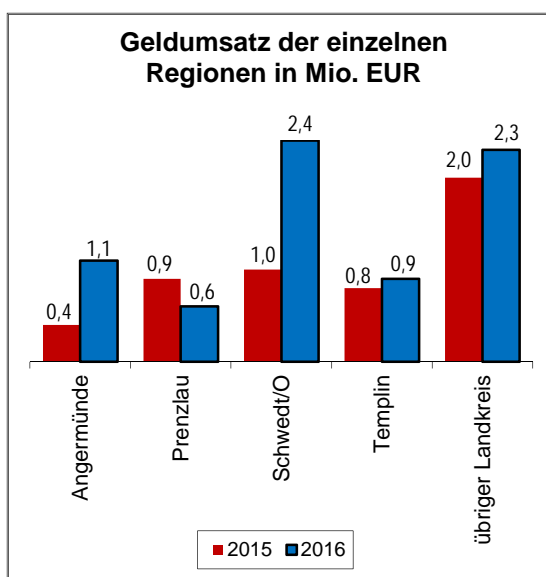
### 5.1. Allgemeines

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

In allen Regionen, mit Ausnahme der Region Prenzlau, ist der Geldumsatz gestiegen. Allerdings sank in der Region Prenzlau auch der Flächenumsatz. Besonders stark stieg der Geldumsatz in der Region Schwedt/O. Grund hierfür ist insbesondere ein großer Flächenankauf für eine neu zu bauende Produktionsanlage. In der Region Templin ist der Flächenumsatz stark gestiegen. Hier wurde unter anderen eine große Betriebsfläche eines Landwirtschaftsbetriebes veräußert.

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

<b>Unbebaute Grundstücke</b>	2015	2016	Veränderung zum Vorjahr in Prozent
Anzahl der Verträge	333	317	- 4,8
Geldumsatz in Mio. EUR	5,1	7,3	+ 43,1
Flächenumsatz in ha	73,1	68,1	- 6,8



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

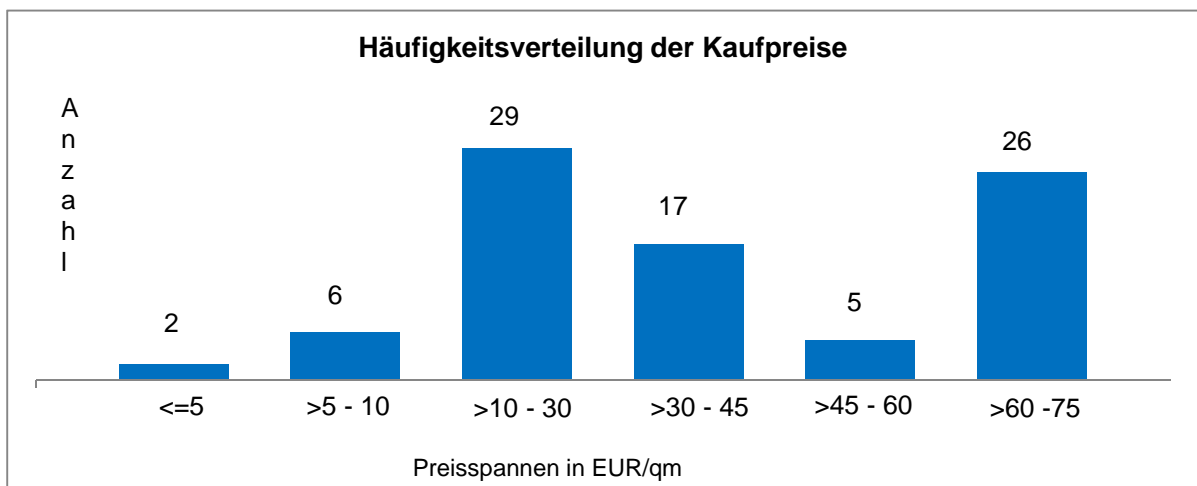
Bei Grundstücken für den individuellen Wohnungsbau handelt es sich um erschlossene, selbständig baureife Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben im Wesentlichen nach den individuellen Vorstellungen des Bauherren bebaut werden können, zumeist mit 1- oder 2-Familienhäusern in 1- oder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

### 5.2.1. Preisniveau, Preisentwicklung

Im Landkreis Uckermark wurden für das Jahr 2016 für selbständige baureife Grundstücke mit einer zukünftigen Nutzung als Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr

- 85 Kaufverträge ausgewertet,
- der durchschnittliche Preis je Grundstück beläuft sich auf 30.700 EUR,
- der gemittelte Kaufpreis je Quadratmeter beläuft sich auf 38 EUR,
- die mittlere Grundstücksfläche beträgt 925 qm.

Das Preisniveau liegt im Berichtsjahr zwischen 4 EUR/qm und 66 EUR/qm, der Mittelwert, wie schon erwähnt, bei 38 EUR/qm. Der niedrigste Kaufpreis wurde für eine Fläche im ländlichen Bereich gezahlt. Der höchste Kaufpreis wurde für eine Fläche in einem Eigenheimgebiet der Stadt Schwedt/O entrichtet. Die Häufigkeitsverteilung der Kaufpreise stellt sich insgesamt wie folgt dar:



Wie die vorstehende Grafik zeigt, verteilen sich die Kaufpreise überwiegend in den Preissegmenten >10 bis 30 EUR/qm sowie >60 - 75 EUR/qm. Preise von über 60 EUR/qm wurden jeweils für Flächen an Standorten in Templin und Schwedt/O gezahlt.



Baulandflächen - erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei

Hierbei handelt es sich zumeist um Flächen in bestehenden oder neu erschlossenen Eigenheimgebieten. Es wurden dazu:

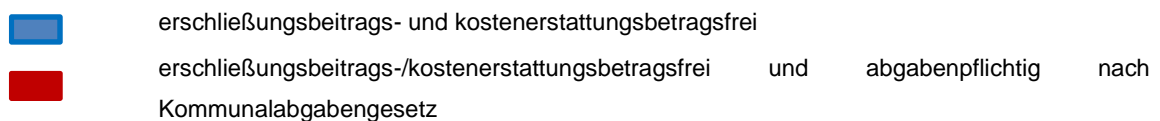
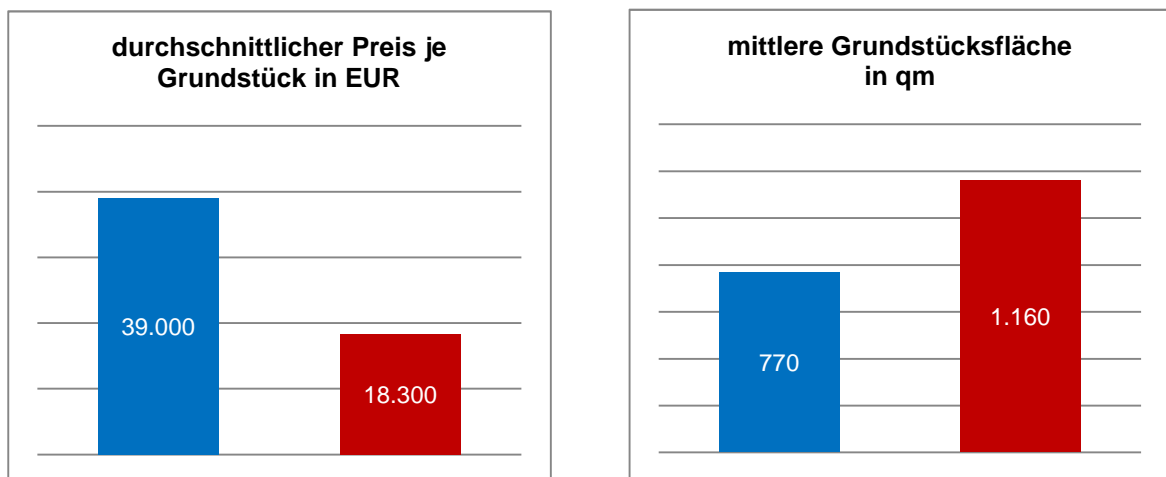
- 51 Kaufverträge ausgewertet,
- der durchschnittliche Preis je Grundstück beläuft sich hier auf 39.000 EUR,
- der gemittelte Kaufpreis je Quadratmeter beläuft sich hier auf 53 EUR,
- die mittlere Grundstücksfläche beträgt hier 770 qm.

Baulandflächen - erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz

Hierbei handelt es sich zumeist um Flächen in den Dörfern und kleinen Städten des Landkreises. Es wurden dazu:

- 33 Kaufverträge ausgewertet,
- der durchschnittliche Preis je Grundstück beläuft sich hier auf 18.300 EUR,
- der gemittelte Kaufpreis je Quadratmeter beläuft sich hier auf 16 EUR,
- die mittlere Grundstücksfläche beträgt hier 1.160 qm.

Grafische Übersicht



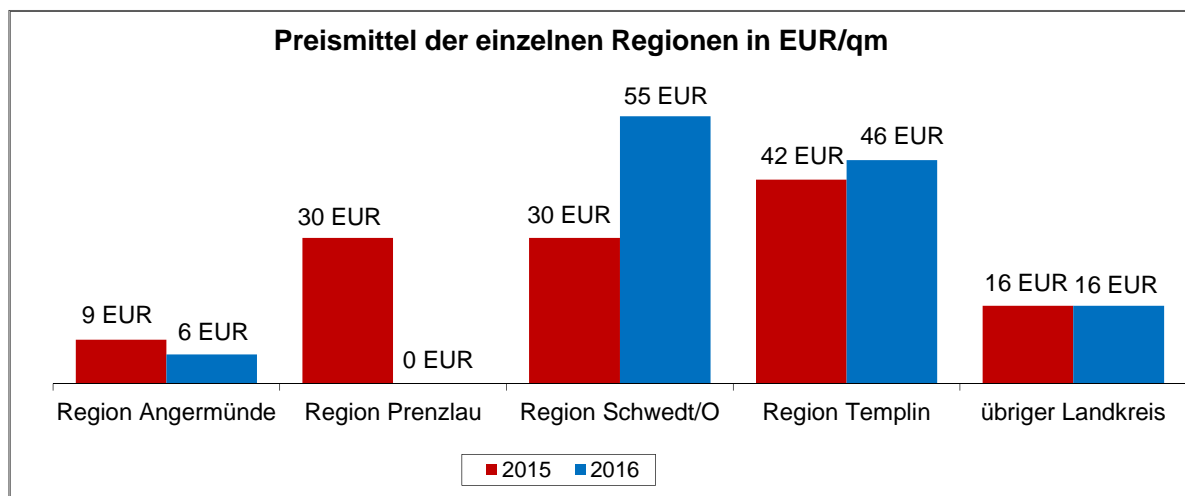
Eine Übersicht zu den Preismitteln und der Anzahl der Kauffälle in den Gemeinden bzw. Amtsbereichen und Städten zeigt die nachfolgende Tabelle:

<b>Amtsbereich/Gemeinde/Stadt</b>	<b>Anzahl der Kauffälle</b>	<b>mittlerer Kaufpreis in EUR/qm</b>
Boitzenburger Land	2	12,00
Brüssow	2	9,00
Gartz/O	4	17,00
Gerswalde	3	20,00
Gramzow	9	19,00
Lychen	3	28,00
Nordwestuckermark	6	31,00
Oder-Welse	2	30,00
Uckerland	----	----
Angermünde	6	10,00
Prenzlau	----	----
Schwedt/O	35	55,00
Templin	13	46,00

Im Vergleich zum Vorjahr ist im Berichtsjahr das durchschnittliche Preisniveau deutlich gestiegen. So lag im Vorjahr das Preisniveau im Mittel bei 23 EUR/qm und stieg im Berichtsjahr auf die schon erwähnten 38 EUR/qm.

Ein Zuwachs beim Preismittel ist insbesondere für die Region Schwedt/O zu verzeichnen. Leicht gesunken ist das Preismittel in der Region Angermünde. In der Region übriger Landkreis blieb das Preismittel gleich. Für die Region Prenzlau liegt kein verwertbarer Kauffall vor.

Eine regionale Übersicht gibt das nachfolgende Diagramm:



### 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.

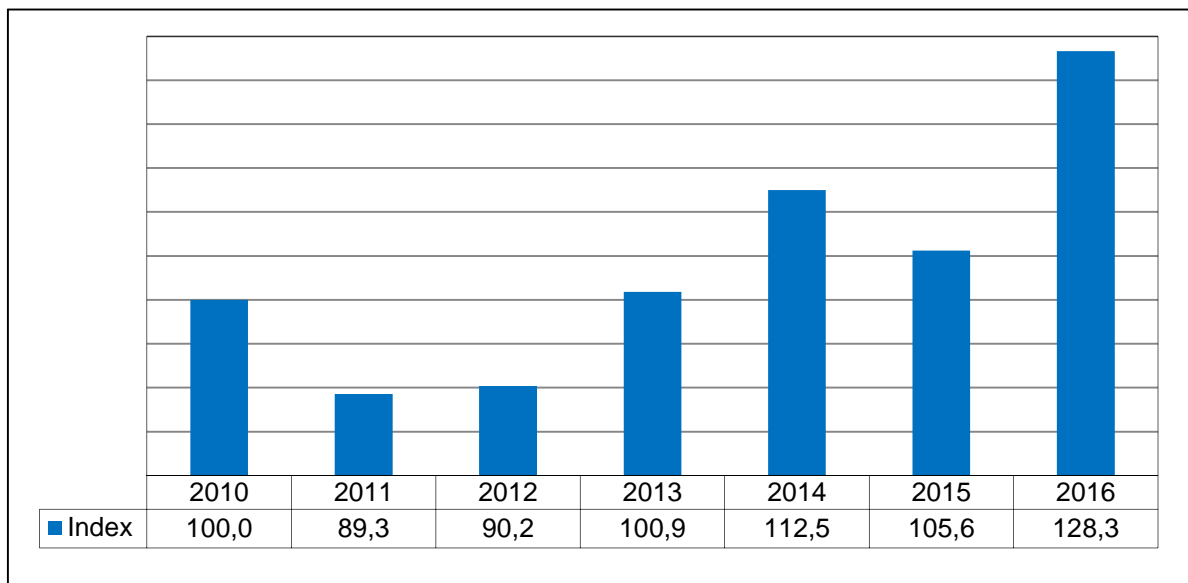
Bodenpreisindexreihen bestehen aus Indexzahlen, die sich aus dem durchschnittlichen Verhältnis der Bodenpreise des Erhebungszeitraums zu den Bodenpreisen eines Basiszeitraums mit der Indexzahl 100 ergeben. Mit Hilfe einer Bodenpreisindexreihe kann eine zeitliche Umrechnung von Kaufpreisen auf den jeweiligen 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
- beitragsrechtlicher Zustand: erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei
- Basisjahr 2010 = 100
- Anzahl der Kauffälle: 192
- Untersuchungszeitraum: 2010 bis 2016
- nur private Erwerber (ohne Bauträger)
- ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse: keine, außer Zukauf und kommunales Bauland



Des Weiteren können in der Geschäftsstelle noch Daten zu folgenden Indexreihen abgefragt werden:

- ortsüblich erschlossene (erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz) Wohnbaugrundstücke Städte
- Kleinstädte, Dörfer und dorfähnliche Lagen, Bodenrichtwert  $\leq 10$  EUR/qm
- Kleinstädte, Dörfer und dorfähnliche Lagen, Bodenrichtwert  $> 10$  EUR/qm

### **5.3. 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 im gewöhnlichen Geschäftsverkehr vor. Es handelt sich jeweils um Flächen im städtischen Bereich.

Das Preisniveau liegt zwischen 24 EUR/qm und 47 EUR/qm, der Mittelwert bei 39 EUR/qm. Die Flächengrößen liegen zwischen 560 qm und 4.900 qm, die mittlere Flächengröße bei 2.200 qm.

Eine Preisentwicklung kann auf Grund der wenigen Kauffälle nicht beschrieben werden.

#### 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 6 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 10 EUR/qm und 39 EUR/qm liegt. Die Flächengrößen variieren zwischen 520 qm und 3.000 qm.

Im **dörflichen Bereich** wurden Preise von 10 EUR/qm und 11 EUR/qm gezahlt. Die Flächengrößen liegen bei 1.400 qm und 25.000 qm.

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

### **5.5. Bauerwartungsland und Rohbauland**

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

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

Diese erhöhte Erwartung darf nicht nur in der Darstellung als Baufläche im Flächennutzungsplan oder Aussagen informeller Planungen der Gemeinde begründet sein. Sie muss darüber hinaus in gegebenen planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit von baulichen oder sonstigen höherwertigen Nutzungen, namentlich in Form eines rechtskräftigen, qualifizierten, Vorhaben bezogenen oder planreifen Bebauungsplanes, der Lage innerhalb bebauter Ortsteile oder einer Innenbereichssatzung begründet sein.\*

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

In Auswertung vorhandener Kauffälle für Wohnbauflächen wurde untersucht, in welcher Relation die Kaufpreise zu den Bodenrichtwerten für erschließungsbeitragsfreie Baulandflächen stehen.

Bei Flächen der Entwicklungsstufe **Bauerwartungsland** wurden 16 Kauffälle der Jahre 2012 bis 2016 untersucht. Die Kaufpreise liegen hier mehrheitlich (12 verwertbare Kauffälle) in einer Spanne von **26 % bis 60 %** (Mittelwert: 46 %) des jeweiligen Bodenrichtwertes für erschließungsbeitragsfreie Baulandflächen.

Für Flächen der Entwicklungsstufe **Rohbauland** wurde festgestellt, dass sich die Kaufpreise mehrheitlich (32 von 37 verwertbaren Kauffällen) in einer Spanne von **50 % bis 79 %** (Mittelwert: 54 %) des jeweiligen Bodenrichtwertes für erschließungsbeitragsfreie Baulandflächen bewegen. Untersucht wurden Kauffälle der Jahre 2012 bis 2016.

### 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.

### 5.7. Erbbaurechte

Das Erbbaurecht ist ein grundstücksgleiches Recht. Es ist ein zeitlich begrenztes, veräußerliches und vererbliches Recht, das es dem Erbbauberechtigten erlaubt, auf oder unter der Oberfläche des Grundstückes ein Bauwerk zu errichten und/oder zu haben. Als Gegenleistung dafür ist als wiederkehrendes Entgelt vom Erbbauberechtigten der Erbbauzins zu entrichten.

Die Erbbauzinsen werden nachfolgend, unterteilt nach unbebauten und bebauten Grundstücken, dargestellt. Da nur eine geringe Datenmenge vorliegt, wurden die Angaben aus den letzten sechs Jahren zusammengestellt. Als Berechnungsgrundlage für den Bodenwert diente neben dem Vertragszins jeweils der Bodenrichtwert.

#### Unbebaute Grundstücke

	<i>Erbbauzins</i> (aus Daten von 2011 bis 2016)
Wohnen, individuell	durchschnittlich 3,35 %
Gewerbe/Sonstiges	-----

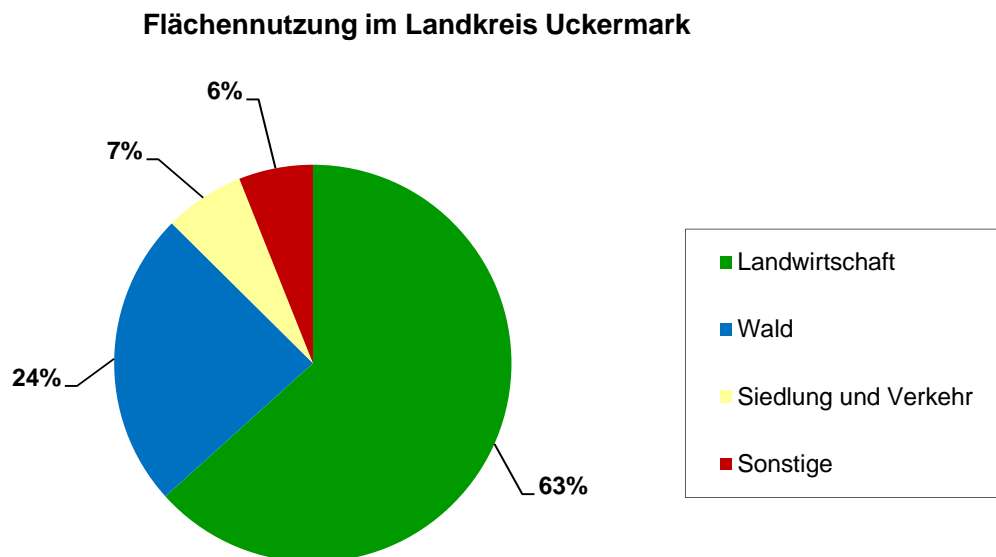
#### Bebaute Grundstücke

	<i>Erbbauzins</i> (aus Daten von 2011 bis 2016)
Wohnen, individuell	durchschnittlich 3,35 %
Gewerbe/Sonstiges	durchschnittlich 4,71 %

## 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. Im Raum Schwedt stellt der Tabakanbau immer noch eine Besonderheit dar. Die Tierproduktion im Landkreis Uckermark wird vor allem durch Rinder, Schweine und Geflügel geprägt. Die Schafhaltung dient hauptsächlich der Pflege der Oderdeiche und Naturschutzgebiete.<sup>2</sup>



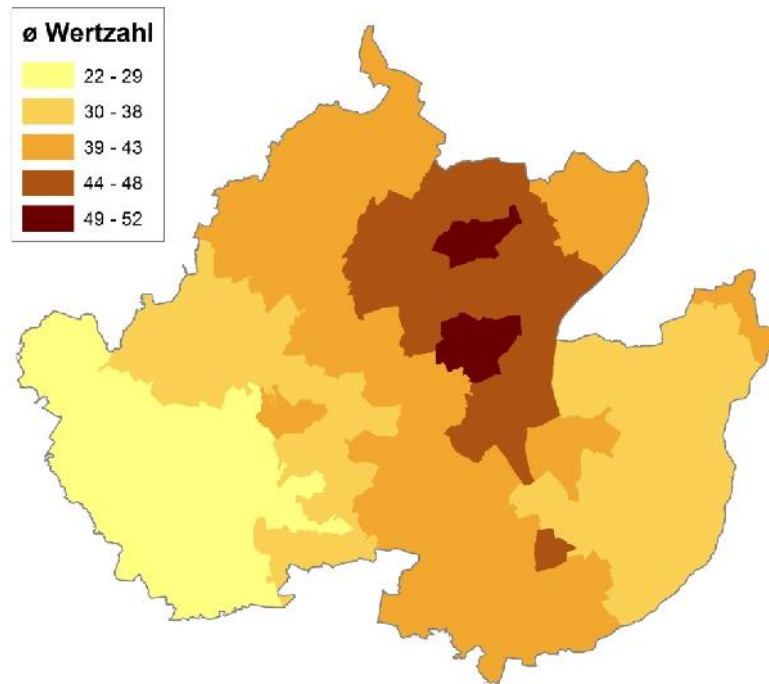
Quelle: Land Brandenburg, Landesamt für Bauen und Verkehr, Kreisprofil Uckermark 2015

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.

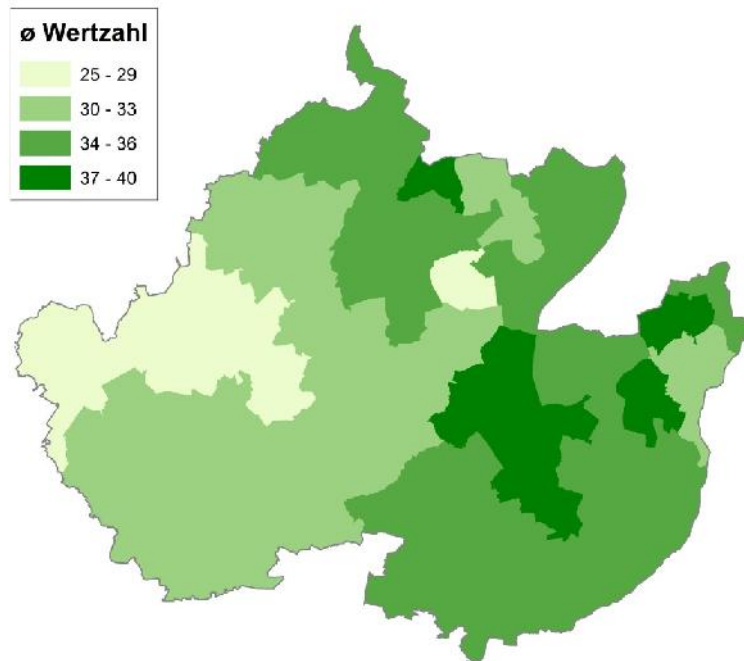
---

<sup>2</sup> 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)**

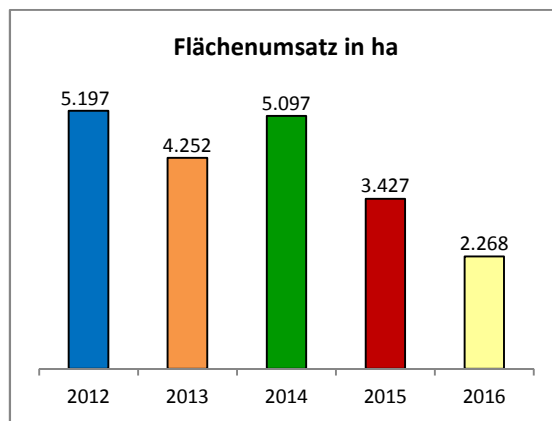
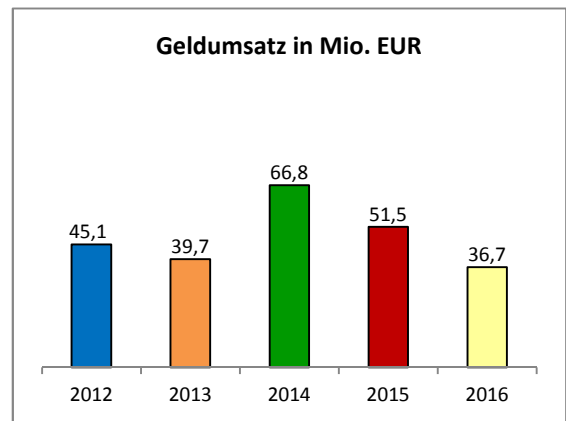
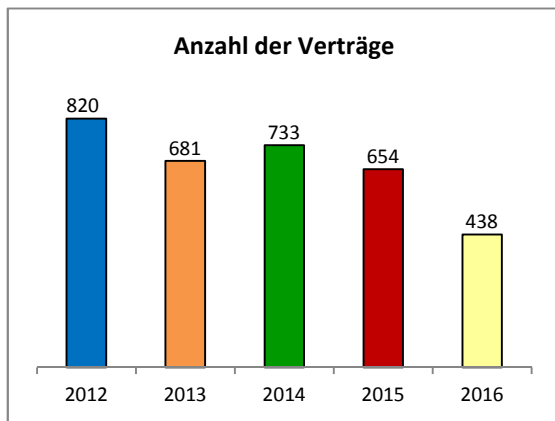




Im Geschäftsjahr 2016 wurden 438 Kaufverträge über land- u. forstwirtschaftliche Flächen durch die Geschäftsstelle ausgewertet. Diese hatten einen Flächenumsatz von 2.268 ha und einen Geldumsatz von 36,7 Mio. Euro. Im Vergleich zum Vorjahr ist damit der Umsatz in allen drei Teilbereichen gesunken.

- Anzahl der Verträge: ein Minus von 33 Prozent
- Geldumsatz: ein Minus von 29 Prozent
- Flächenumsatz: ein Minus von 34 Prozent

Eine Übersicht über die Umsatzentwicklung geben die nachfolgenden Diagramme.

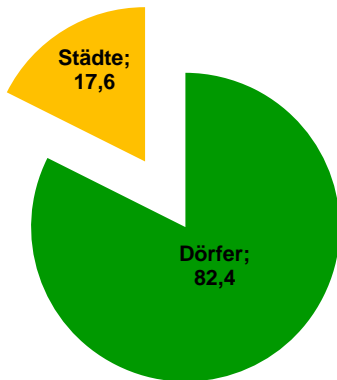


Die Umsätze sind regional unterschiedlich.

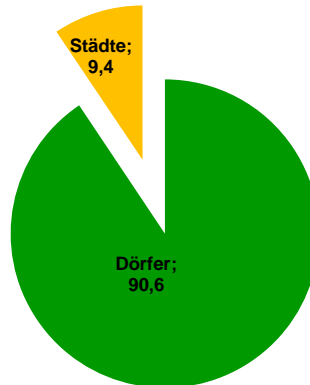
Bei den Regionstypen wird unterschieden nach Städten und Dörfern. Bei den Städten werden als Mittelzentren nur die Städte Prenzlau, Schwedt/O und Templin erfasst. Beim Regionstyp Dörfer die übrigen Gemeinden. Grundlage hierfür ist die Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg.

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

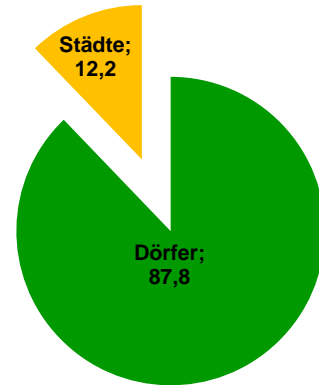
**Aufteilung der Verträge**



**Aufteilung des Geldumsatzes**



**Aufteilung des Flächenumsatzes**



**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		

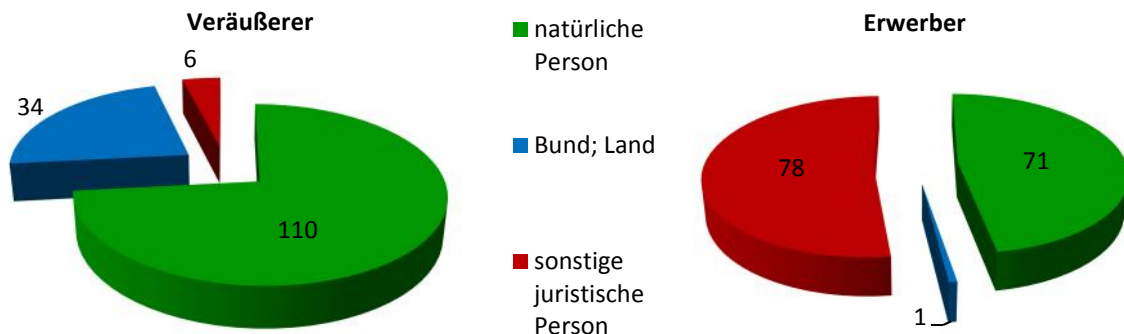
Zur Zone 3 gehören folgende Städte und Gemeinden:

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 mit einer Flächengröße > 0,25 ha und bei denen eine Zuordnung der Kaufpreise zu den einzelnen Nutzungsarten möglich war:

<b>Nutzungsart</b>	<b>Anzahl der Verträge</b>	<b>durchschn. Bodenwertzahl</b>	<b>Kaufpreis in EUR/qm</b>		
			<i>Minimum</i>	<i>Maximum</i>	<i>Mittel</i>
Acker	111	40	0,32	3,77	1,97
Grünland	39	35	0,12	2,00	0,81

Eine Übersicht über Veräußerer und Erwerber geben die nachfolgenden Diagramme:



### Ackerlandflächen

Bei den Ackerlandflächen ist im Berichtsjahr der Flächenumsatz nachdrücklich gesunken. Belief er sich im Vorjahr auf 2.012,9 ha, wurden im Berichtsjahr nur 1.172,0 ha umgesetzt. Dementsprechend ist trotz gestiegener Preise auch der Geldumsatz insgesamt gefallen. Er beläuft sich im Berichtsjahr auf 26,4 Mio. EUR. Dies entspricht zum Vorjahr einem Minus von 30,5 Prozent.

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

Grundstücksmarktbericht Landkreis Uckermark 2016

Fläche in ha	<b>Zone 1</b> Ackerzahlen					Verträge Anzahl	Kaufpreismittel EUR/qm
	<=20	21 - 30	31 - 40	41 - 50	> 50		
0,3 - 1,0		1,16				1	<b>1,16</b>
> 1,0 - 5,0		0,90	0,98 1,50			3	<b>1,13</b>
> 5,0 - 10,0		1,74 1,59		2,31 2,70	3,23	5	<b>2,31</b>
> 10,0 - 20,0		2,09 1,08	1,99 1,31 1,50 2,50			6	<b>1,75</b>
> 20,0						0	
Anzahl der Verträge	0	6	6	2	1	15	
Kaufpreis- mittel in EUR/qm		1,43	1,63	2,51	3,23		<b>1,77</b>

Grundstücksmarktbericht Landkreis Uckermark 2016

Fläche in ha	<b>Zone 2</b> Ackerzahlen					Verträge Anzahl	Kaufpreismittel EUR/qm
	<= 20	21 - 30	31 - 40	41 - 50	> 50		
0,3 - 1,0						0	
> 1,0 - 5,0			1,10		2,28	2	<b>1,69</b>
> 5,0 - 10,0		1,96	2,00	2,26	2,83	13	<b>2,46</b>
				2,00	2,43		
				3,77			
				3,30			
				0,61			
				1,50			
				3,30			
				3,50			
				2,50			
> 10,0 - 20,0			2,01	3,11	2,97	9	<b>2,32</b>
			1,16	3,35			
			1,51	1,85			
				3,12			
				1,80			
> 20,0				3,34	2,00	3	<b>2,95</b>
					3,50		
Anzahl der Verträge	0	1	5	15	6	27	
Kaufpreismittel in EUR/qm		1,96	1,56	2,62	2,67		<b>2,41</b>

Grundstücksmarktbericht Landkreis Uckermark 2016

Fläche in ha	<b>Zone 3</b> Ackerzahlen					Verträge Anzahl	Kaufpreismittel EUR/qm
	<= 20	21 - 30	31 - 40	41 - 50	> 50		
0,3 - 1,0						0	
> 1,0 - 5,0		1,57	1,43			5	<b>1,60</b>
		1,55	1,72				
			1,72				
> 5,0 - 10,0			1,14	1,51		6	<b>1,72</b>
			1,20				
			2,90				
			1,99				
			1,59				
> 10,0 - 20,0		1,60	2,00			8	<b>2,26</b>
		2,06	2,40				
			2,40				
			2,24				
			2,64				
			2,71				
> 20,0			1,96	1,63		2	<b>1,80</b>
Anzahl der Verträge	0	4	15	2	0	21	
Kaufpreismittel in EUR/qm		1,70	2,00	1,57			<b>1,90</b>

Die Auswertungskriterien für die vorab aufgeführten Kauffälle waren:

- ausgewertete Kauffälle des Zeitraumes 01.01.2016 bis 31.12.2016 (Abschluss Kaufvertrag)
- Flächengröße:  $\geq 3.000$  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 125,1 ha zu verzeichnen. Der Geldumsatz beläuft sich auf 1,05 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 Grünlandzahlen					Verträge Anzahl	Kaufpreismittel EUR/qm
	$\leq 20$	21 - 30	31 - 40	> 40 - 50	> 50		
0,2 - 1,0							
> 1,0 - 5,0			0,50			3	<b>0,50</b>
			0,49				
			0,50				
> 5,0 - 10,0		0,76	1,24			2	<b>1,00</b>
> 10,0 - 20,0							
> 20,0							
Anzahl der Verträge	0	1	4	0	0	5	
Kaufpreis- mittel in EUR/qm		0,76	0,68				<b>0,70</b>

Grundstücksmarktbericht Landkreis Uckermark 2016

Fläche in ha	<b>Zone 2</b> Grünlandzahlen					Verträge Anzahl	Kaufpreismittel EUR/qm
	<= 20	21 - 30	31 - 40	41 - 50	> 50		
0,2 - 1,0		1,10	0,50			8	<b>0,76</b>
			1,61				
			1,00				
			0,80				
			0,74				
			0,18				
			0,12				
> 1,0 - 5,0							
> 5,0 - 10,0							
> 10,0 - 20,0							
> 20,0				0,73		1	<b>0,73</b>
Anzahl der Verträge	0	1	7	1	0	9	
Kaufpreismittel in EUR/qm		1,10	0,71	0,73			<b>0,75</b>



Fläche in ha	<b>Zone 3</b> Grünlandzahlen					Verträge Anzahl	Kaufpreismittel EUR/qm
	<= 20	21 - 30	31 - 40	41 - 50	> 50		
0,2 - 1,0		0,71	0,25			2	<b>0,48</b>
> 1,0 - 5,0			0,70			1	<b>0,70</b>
> 5,0 - 10,0							
> 10,0 - 20,0							
> 20,0							
Anzahl der Verträge	0	1	2	0	0	3	
Kaufpreis- mittel in EUR/qm		0,71	0,48	0			<b>0,55</b>

Die Auswertungskriterien für die vorab aufgeführten Kauffälle waren:

- ausgewertete Kauffälle des Zeitraumes 01.01.2016 bis 31.12.2016 (Abschluss des Kaufvertrages)
- Flächengröße:  $\geq 2.000$  qm
- ungewöhnliche u. persönliche Verhältnisse: keine
- selbständige Objekte
- weitere wertbeeinflussenden Umstände: keine
- Besonderheiten bei der Preisvereinbarung: keine
- Lage: ortsferne Flächen
- die Mittelwerte sind nicht flächengewichtet

### 6.2.1.2. Preisentwicklung

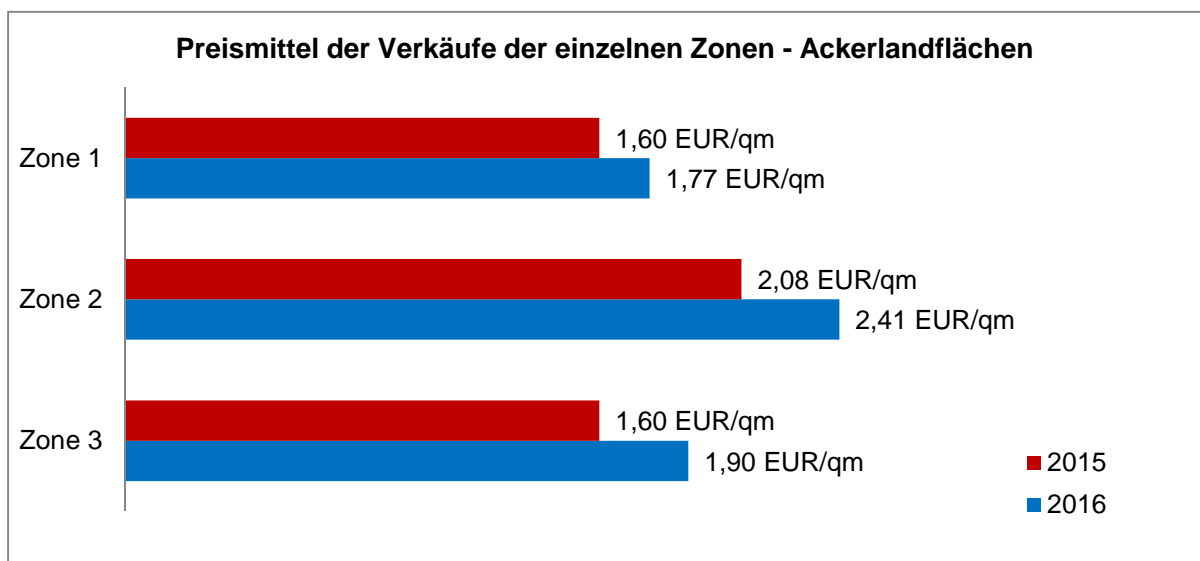
#### Ackerlandflächen

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

- der Zone 1 wurde ein Zuwachs von 0,17 EUR/qm (11 %),
- in der Zone 2 wurde ein Zuwachs von 0,33 EUR/qm (16 %) und
- in der Zone 3 wurde ein Zuwachs von 0,30 EUR/qm (19 %) erreicht.

Es wurden in diese Auswertung die 63 verwertbaren Kauffälle aus den vorgehenden Tabellen der Seiten 26 - 28 herangezogen.

Zonaler Vergleich:

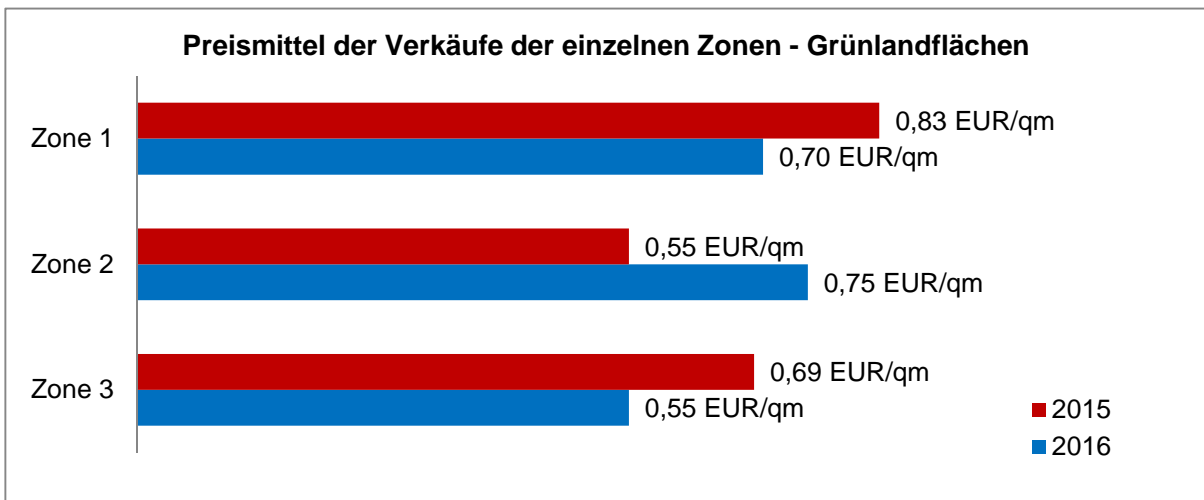


Grünlandlandflächen

Bei den Grünlandflächen konnten im Berichtsjahr für die nachfolgende Auswertung nur 17 Kauffälle herangezogen werden. Danach ergibt sich folgendes:

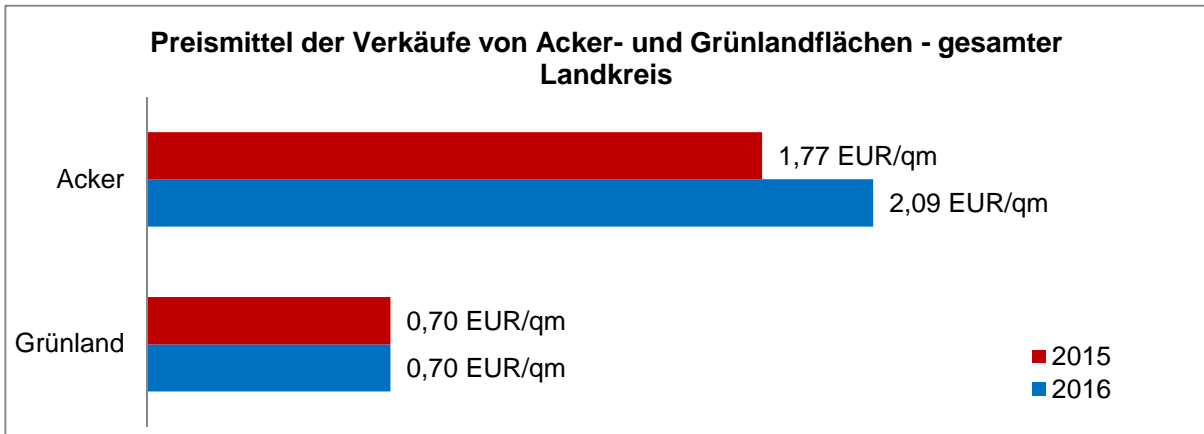
- in der Zone 1 ist ein Sinken um 0,13 EUR/qm (- 16 %) zu verzeichnen,
- in der Zone 2 steigt das Preismittel um 0,20 (+ 36 %) EUR/qm und
- in der Zone 3 sinkt das Preismittel um 0,14 EUR/qm (- 20 %).

Zonaler Vergleich:



Preisentwicklung im gesamten Landkreis

- Auswertungskriterien Acker siehe Seite: 29
- Auswertungskriterien Grünland siehe Seite: 32



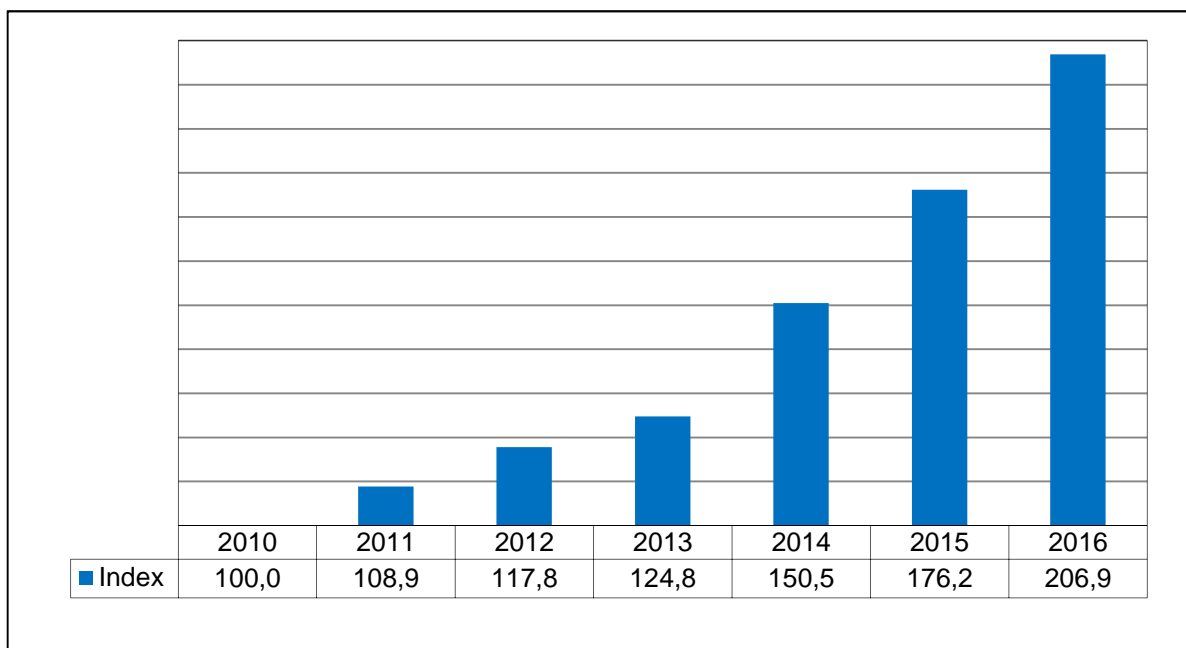
6.2.2. Bodenpreisindexreihen

*Indexreihe – Ackerlandflächen*

Kriterien:

- Basisjahr 2010 = 100
- Anzahl der Kauffälle: 610
- Untersuchungszeitraum: 2010 bis 2016
- 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:



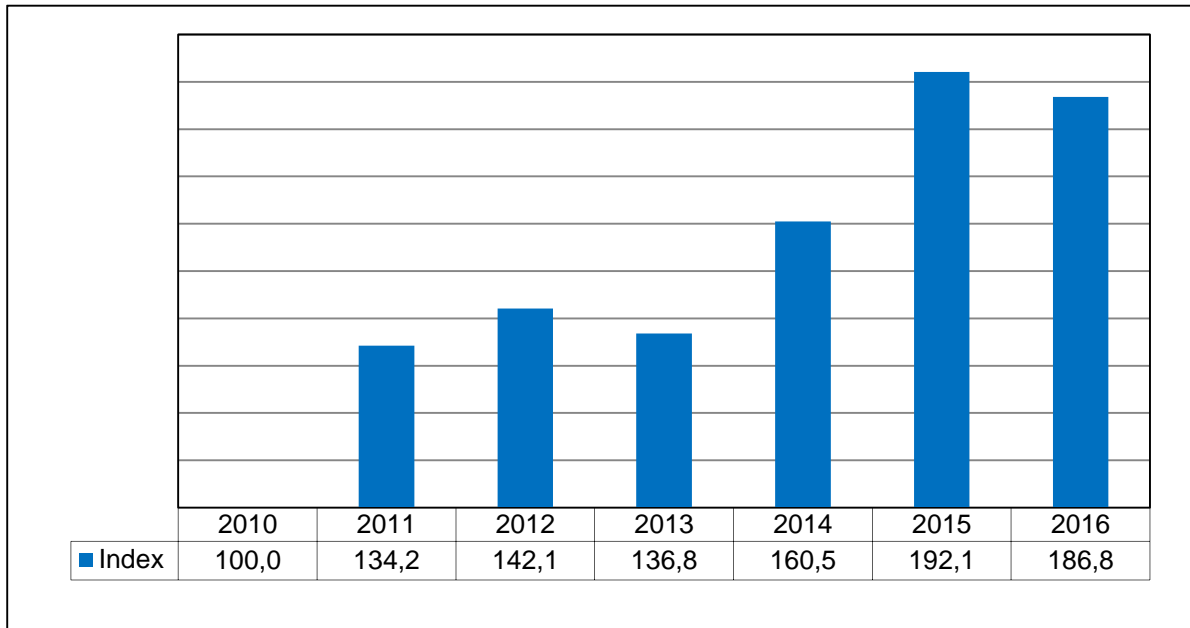
*Indexreihe – Grünlandflächen*

Kriterien:

- Basisjahr 2010 = 100, Anzahl der Kauffälle: 158
- Untersuchungszeitraum: 2010 bis 2016
- Veräußerer: Privatpersonen, Bund, Kommune, sonstige juristische Personen;  
Erwerber: Privatpersonen, sonstige juristische Personen

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

Darstellung der Indexreihe Grünlandflächen:



### 6.2.3. Umrechnungskoeffizienten

Umrechnungskoeffizienten für Ackerland- bzw. Grünlandflächen liegen nicht vor.

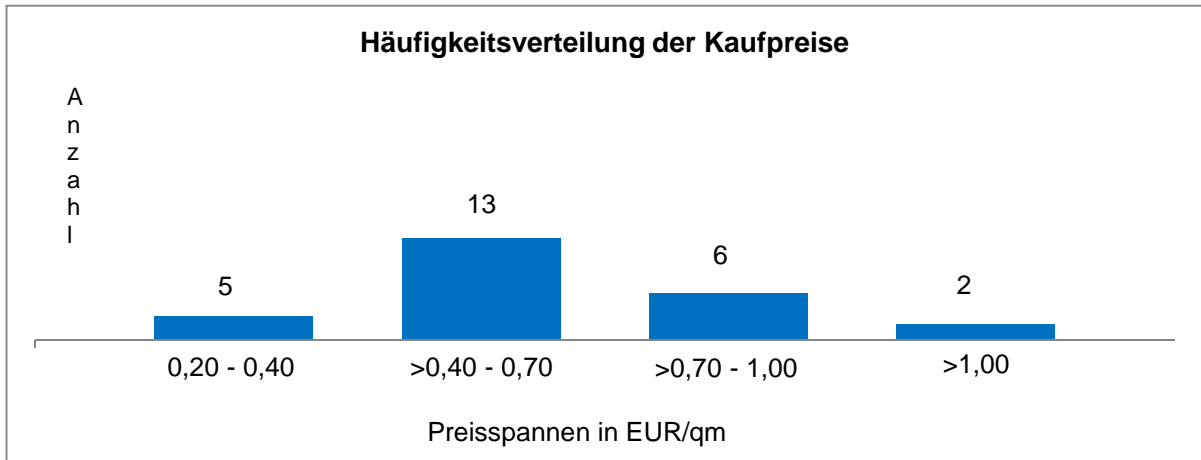
## 6.3. Forstwirtschaftliche Flächen

### 6.3.1. Preisniveau

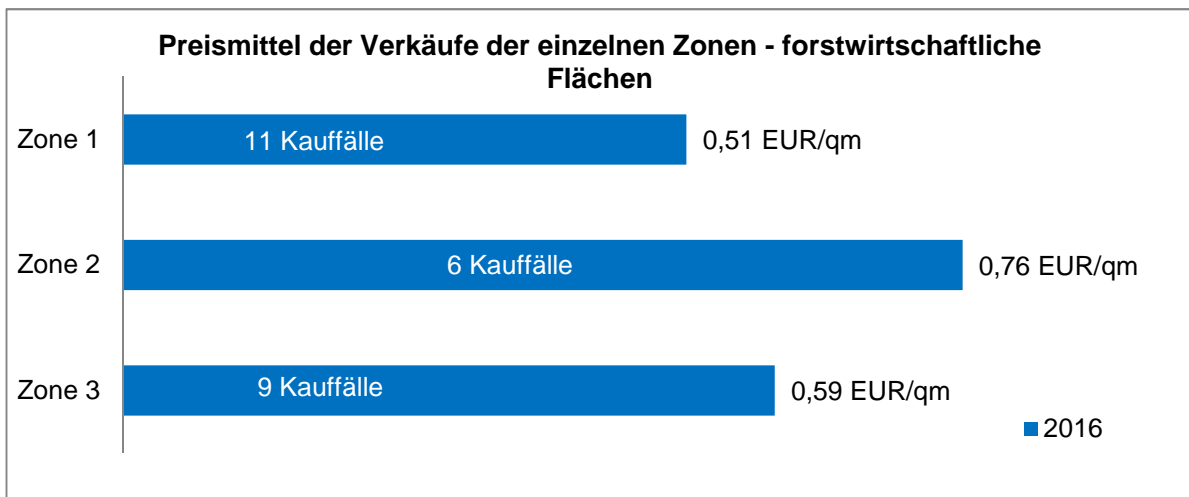
Das Preisniveau bei den forstwirtschaftlichen Flächen (mit Aufwuchs) liegt im Berichtsjahr zwischen 0,20 EUR/qm und 1,30 EUR/qm, der Mittelwert aller betrachteten Kauffälle bei 0,59 EUR/qm. Dieser Mittelwert und auch das aufgeführte Preismittel der einzelnen Zonen sind jedoch nicht dem Bodenrichtwert gleichzusetzen.

Zur Auswertung wurden 26 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:

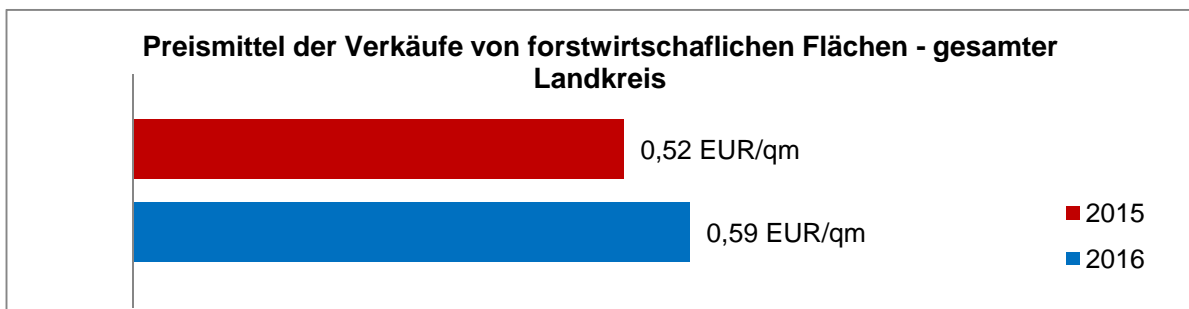


Zonaler Vergleich:



### 6.3.2. Preisentwicklung

Im Vergleich zum Vorjahr ist das Preismittel insgesamt um 0,07 EUR/qm gestiegen.

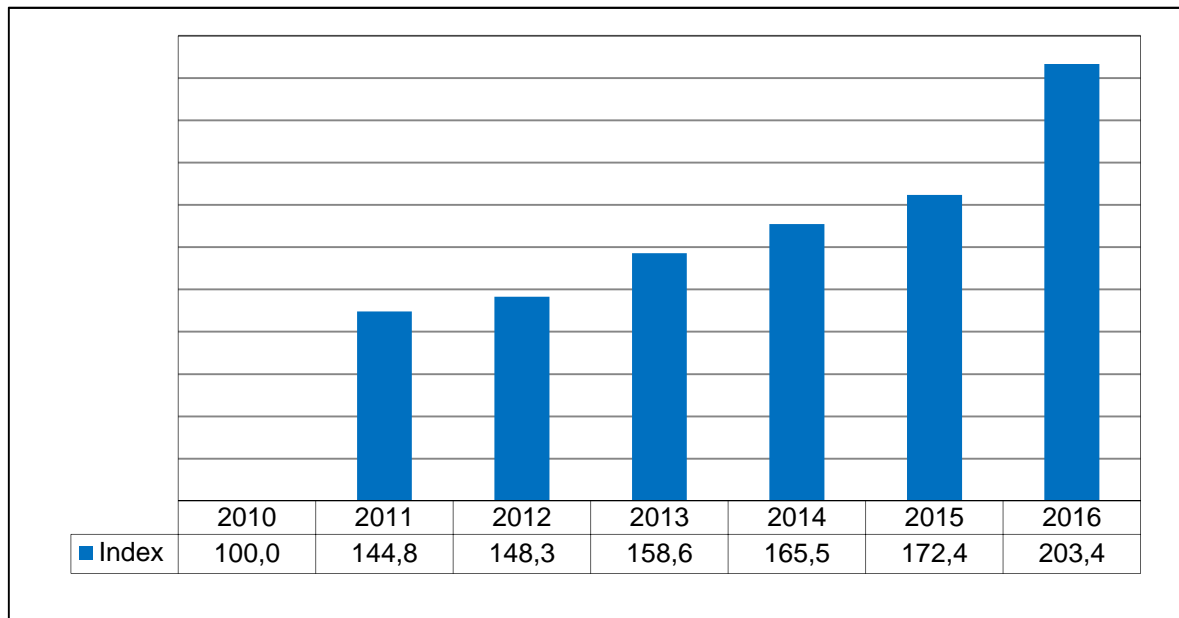


### 6.3.3. Bodenpreisindexreihe

Kriterien:

- Basisjahr 2010 = 100, Anzahl der Kauffälle: 329
- Untersuchungszeitraum: 2010 bis 2016
- selbst. forstwirtschaftliche Flächen im gesamten Landkreis, Flächengröße  $\geq 3.000$  qm
- keine ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnisse, keine weiteren wertbeeinflussenden Umstände
- Lagemerkmal: forstwirtschaftliche Flächen, ortsnah und ortsfern

Darstellung der Indexreihe Waldflächen:



### 6.4. Landwirtschaftliche Betriebe

Für das Berichtsjahr liegen keine Kauffälle vor.

In den Vorjahren (2013 und 2014) 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 2015 und 2016 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 160 qm.

Bei 52 untersuchten Kauffällen bewegte sich die Mehrheit der Kauffälle (70 %) in einer Spanne von 60 % bis 120 % 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 liegen 4 Kauffälle vor. Aus der Untersuchung von 7 Kauffällen der Jahre 2013 bis 2016 konnte ein durchschnittlicher Quadratmeterpreis von 2,98 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 6 Kauffälle mit einer Kaufpreisspanne zwischen 0,20 EUR/qm und 0,45 EUR/qm untersucht. Der Mittelwert beläuft sich auf 0,28 EUR/qm.

### **7.4. Dauerkleingärten**

Beim Verkauf von Dauerkleingärten wurden in den **großen Städten** des Landkreises im Berichtsjahr Preise zwischen 1,07 EUR/qm und 29,60 EUR/qm erzielt, der Mittelwert liegt bei 10,12 EUR/qm.



Es konnten 11 entsprechende Kauffälle ausgewertet werden.

Für den **dörflichen und kleinstädtischen Bereich** liegen im Berichtsjahr 9 Kauffälle vor. Die Kaufpreise liegen hier in einer Spanne von 3,75 EUR/qm bis 18,83 EUR/qm, der Mittelwert liegt bei 9,70 EUR/qm.

### **7.5. Erholungsgrundstücke**

Im Berichtsjahr 2016 ist die Anzahl der Veräußerungen unbebauter Erholungsflächen fast gleich der im Vorjahr. Es konnten insgesamt 15 Verträge ausgewertet werden, im Vorjahr waren es 17 Verträge. Die Kaufpreise liegen in einer Spanne von ~ 4 EUR/qm bis ~ 59 EUR/qm.

Eine Orientierung am jeweiligen Bodenrichtwert konnte nur bei 2 Verkäufen festgestellt werden.

Der Spitzenwert von ~ 59 EUR/qm wurde für ein Erholungsgrundstück in direkter Wasserlage in der Stadt Lychen gezahlt.

Die Tabelle zeigt Bodenrichtwerte ausgewählter Erholungsstandorte zum Stichtag 31.12.2016:

Gemarkung	Lage	Bodenrichtwert in EUR/qm
Ahrendorf	„Morgenland“	28
Petersdorf	Lübbesee, Gr. Eichwerder	14
Dargersdorf	Albrechtsthal	25
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 3 Kauffälle vor. Es wurden daher noch 5 verwertbare Kauffälle der Jahre 2014 und 2015 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 28.760 qm und 130 qm sehr unterschiedlich.

Im **dörflichen Bereich** liegen die Kaufpreise in einer Spanne von 0,92 EUR/qm und 3,69 EUR/qm. Auch hier sind die Flächengrößen mit einer Spanne von 2.390 qm bis 132.000 qm sehr ungleich.

### **7.7. Gehwegflächen**

Für das Berichtsjahr liegen keine verwertbaren Kauffälle zu Gehwegflächen vor.

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 nur 2 verwertbare Verträge, Grabenflächen und Tümpel betreffend, ausgewertet werden. Unter Heranziehung geeigneter Kauffälle des Vorjahres ergibt sich eine Preisspanne zwischen 0,12 EUR/qm bis 0,58 EUR/qm. Der Mittelwert beläuft sich auf 0,32 EUR/qm, die Größen je Kaufvertrag zwischen 370 qm und 13.660 qm.

### **7.9. Hausnahes Gartenland**

Im Berichtsjahr konnten 11 Kauffälle für hausnahes Gartenland ausgewertet werden. Davon entfielen 4 Kauffälle auf den städtischen Bereich und 7 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 40 % vom Bodenrichtwert für Baulandflächen bewegen und rund 65 % der Kauffälle in einer Preisspanne von 20 % bis 40 % vom Bodenrichtwert für Baulandflächen liegen.

### **7.10. Landwirtschaftliche Wege**

In Auswertung von 14 Kaufverträgen der Jahre 2015 und 2016 ergab sich ein Kaufpreismittel in Höhe von 0,88 EUR/qm. Es handelte sich hierbei um landwirtschaftliche Wege zumeist in oder an land- bzw. forstwirtschaftlichen Flächen.

Die Flächengrößen variierten zwischen 930 qm und 15.920 qm. Die mittlere Größe liegt bei 6.270 qm.

### **7.11. Radwege**

Für das Berichtsjahr liegen keine liegen keine Kauffälle für den Ankauf bestehender **Radwegeflächen außerhalb einer Ortschaft** vor.

Im Jahr 2015 konnten hierzu noch 14 Verträge analysiert werden. Danach wurden für den Ankauf bestehender Radwegeflächen außerhalb einer Ortschaft durchschnittlich 1,50 EUR/qm gezahlt.

Auch für **innerörtliche, bestehende Radwege** liegen im Berichtsjahr keine verwertbaren Kauffälle vor. Auch für das Vorjahr liegen keine Verträge vor.

Im Jahr 2014 lagen für innerörtliche, bestehende Radwege noch 6 Kauffälle vor. Hier wurden die Flächen für durchschnittlich 0,65 EUR/qm angekauft.

Für den **Radwegneubau** liegt nur ein Kauffall vor, wo hierfür eine Ackerlandfläche angekauft wurde. Der Kaufpreis lag mit 0,40 EUR/qm weit unter dem vorliegenden Bodenrichtwert für Ackerlandflächen.

### **7.12. Verkehrsflächen (Straßen)**

#### 7.12.1. Verkehrsflächen, bestehende

##### Innerorts

Für das Berichtsjahr liegen keine Kauffälle vor.

Anhand von 10 Kauffällen aus dem Vorjahr, 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 das Berichtsjahr liegen keine Kauffälle vor.

Für den Ankauf bestehender Verkehrsflächen außerhalb von Ortschaften wurden daher insgesamt 9 verwertbare Kauffälle des Vorjahres 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 liegt nur 1 Kauffall vor, wo eine unbebaute Baulandfläche für den Straßenneubau angekauft wurde. Die betreffende Fläche hatte eine Größe von 460 qm und wurde zum Bodenrichtwert für Bauland angekauft.

Für das Jahr 2014 lagen diesbezüglich 2 Kauffälle vor. Auch hier wurden die Flächen im dörflichen Bereich jeweils zum Bodenrichtwert für Bauland in der betreffenden Gemarkung bzw. Bodenrichtwertzone erworben.

#### Neubau, außerorts

Beim Ankauf land- und forstwirtschaftlicher Flächen zum Neu- und Ausbau von Verkehrsflächen wurden Preise gezahlt, die mehrheitlich (~ 90 %) dem jeweiligen Bodenrichtwert land- und forstwirtschaftlicher Flächen entsprachen bzw. geringfügig darüber lagen. Insgesamt wurden dazu 8 Verträge des Berichtsjahres ausgewertet.

### **7.13. Verkehrsbegleitflächen**

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

Beim Ankauf landwirtschaftlicher Flächen, welche in Verkehrsbegleitflächen umgewandelt werden sollen, wurden mehrheitlich Preise gezahlt, die unter dem jeweiligen Bodenrichtwert land- und forstwirtschaftlicher Flächen lagen.

#### Verkehrsbegleitflächen innerorts

Anhand vorliegender Kaufverträge wurde ermittelt, dass das Kaufpreismittel für innerörtliche Verkehrsbegleitflächen bei 1,06 EUR/qm liegt. Untersucht wurden insgesamt 4 Kauffälle des Berichtsjahres und des Vorjahres.

#### Verkehrsbegleitflächen außerorts

Hier konnten 15 Kaufverträge des Berichtsjahres und des Vorjahres ausgewertet werden.

Diesbezüglich wurde ermittelt, dass das Kaufpreismittel für außerörtliche Verkehrsbegleitflächen bei 1,43 EUR/qm liegt.

#### **7.14. Versteigerungsobjekte**

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

##### unbebaute Flächen

Untersucht wurden 4 verwertbare Verträge des Berichtsjahres.

Bei 3 Vorgängen wurden die unbebauten Bauflächen zum Auktionslimit veräußert. Bei einem Vorgang wurde das Auktionslimit um ~ 80 % überschritten.

##### landwirtschaftliche Flächen

Untersucht wurden 8 Verträge des Berichtsjahres. Zur Auswertung konnten allerdings nur 5 Verträge übernommen werden. Versteigert wurden Waldflächen und Unlandflächen. Bei 4 Verträgen wurde das Auktionslimit um ~ 30 % überschritten. Bei 1 Vertrag wurde nur das Auktionslimit erreicht.

#### **7.15. Wassergrundstücke – Erholungs- und Wohnbauflächen**

Anhand von 19 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.

In Auswertung dieser Kauffälle konnte ermittelt werden, dass von 22 Kauffällen bei 12 Kauffällen die Flächen zu Preisen angekauft wurden, die zwischen 24 % und 100 % des jeweiligen Bodenrichtwertes für erschließungsbeitragsfreie Baulandflächen liegen. Bei 11 Kauffällen wurden Preise gezahlt, die zwischen 125 % und 450 % des jeweiligen Bodenrichtwertes für erschließungsbeitragsfreie Baulandflächen liegen. Der Mittelwert aller Kaufpreise liegt bei 154 % des jeweiligen Bodenrichtwertes für erschließungsbeitragsfreie Baulandflächen.

#### **7.16. Windkraftanlagen**

Die Anzahl der Kaufverträge zu Flächenkäufen für die Errichtung und den Betrieb von Windenergieanlagen ist seit den letzten Jahren stark rückläufig. Für das Berichtsjahr liegen nur 2 Verträge vor, aus denen sich allerdings keine verwertbaren Angaben ableiten lassen.

## 8. Bebaute Grundstücke

### 8.1. Allgemeines

Beim Teilmarkt „Bebaute Grundstücke“ ist die Vertragsanzahl im Vergleich zum Vorjahr annähernd gleich. Trotzdem sind sowohl der Geldumsatz als auch der Flächenumsatz stark gestiegen.

Die nachfolgende Tabelle stellt die allgemeine Entwicklung dar.

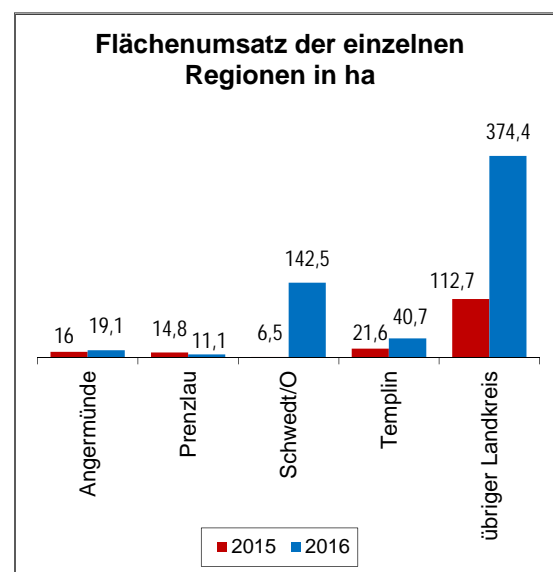
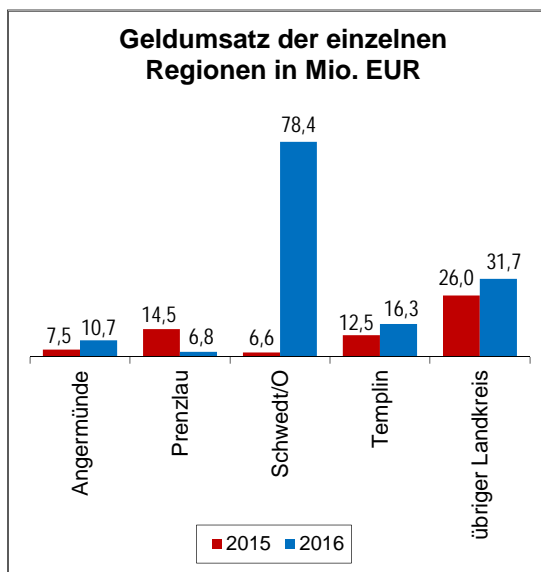
<b>Bebaute Grundstücke</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<i>Veränderung zum Vorjahr in Prozent</i>
Anzahl der Verträge	684	677	- 1 %
Geldumsatz in Mio. EUR	67,1	143,9	+ 114,4 %
Flächenumsatz in ha	171,6	587,8	+ 242,5 %

In den einzelnen Regionen verlief die Entwicklung recht unterschiedlich.

So ist insbesondere in der Region Schwedt/O der Geldumsatz sehr stark gestiegen. Dies beruht hauptsächlich auf dem Verkauf eines großen Industriekomplexes und den Verkäufen von 2 Supermärkten.

Der starke Anstieg des Flächenumsatzes in der Region übriger Landkreis begründet sich vornehmlich durch den Verkauf von 2 großen Anlagen zur Massentierhaltung sowie einer Biogasanlage.

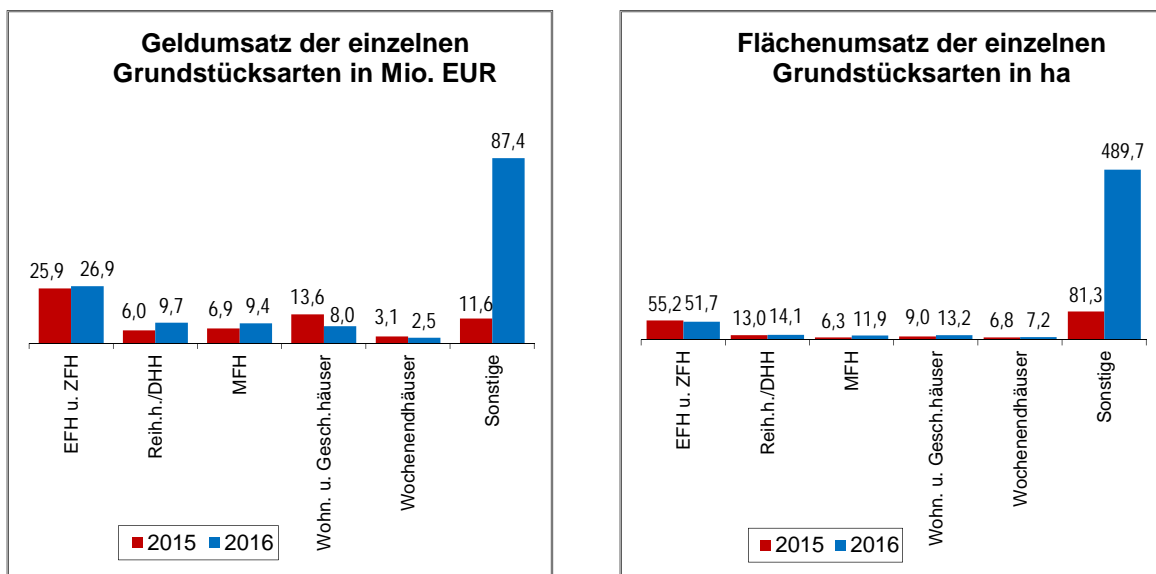
Die nachfolgenden Diagramme geben einen regionalen Überblick.



Auch die einzelnen Segmente zeigen eine unterschiedliche Entwicklung. In den Segmenten „Freistehende Ein- und Zweifamilienwohnhäuser“, „Reihenhäuser und Doppelhaushälften“ und im Segment „Sonstige Gebäude“ stieg der Geldumsatz. Ins Segment „Sonstige Gebäude“ fallen der bereits erwähnte Verkauf des Industriekomplexes und die Verkäufe der großen Supermärkte. Diese beeinflussten den Geldumsatz maßgeblich.

Die ebenfalls schon erwähnten Verkäufe von Gebäuden für die Massentierhaltung begründen die starke Steigerung des Flächenumsatzes im Segment „Sonstige Gebäude“.

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 21.000 EUR bis 550.000 EUR, wobei das Kaufpreismittel bei 117.000 EUR liegt. Dazu liegen 176 Kaufverträge im gewöhnlichen Geschäftsverkehr vor.

Der niedrigste Kaufpreis wurde für ein älteres Einfamilienwohnhaus in der Gemeinde Gartz/O gezahlt. Der höchste Kaufpreis wurde für ein Einfamilienwohnhaus in Wassernähe in der Stadt Templin entrichtet.

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	28	21.000 EUR – 235.000 EUR 500 qm – 4.200 qm
Baujahr 1946 - 1969	26	40.000 EUR – 197.000 EUR 600 qm – 8.200 qm
Baujahr 1970 - 1984	22	30.000 EUR – 210.000 EUR 500 qm – 2.400 qm
Baujahr 1985 - 1990	6	70.000 EUR und 189.000 EUR 500 qm und 1.900 qm
Baujahr 1991 - 1999	14	120.000 EUR – 350.000 EUR 400 qm – 1.700 qm
Baujahr 2000 - 2010	9	95.000 EUR – 390.000 EUR 600 qm – 2.000 qm
Baujahr 2011 - 2015	1	550.000 EUR 1.000 qm
Baujahr 2016	2	220.000 EUR und 236.000 EUR 600 qm und 800 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	14	1914	146	509	89.000
Baujahr 1946 - 1969	19	1957	121	504	74.000
Baujahr 1970 - 1984	16	1978	118	774	102.000



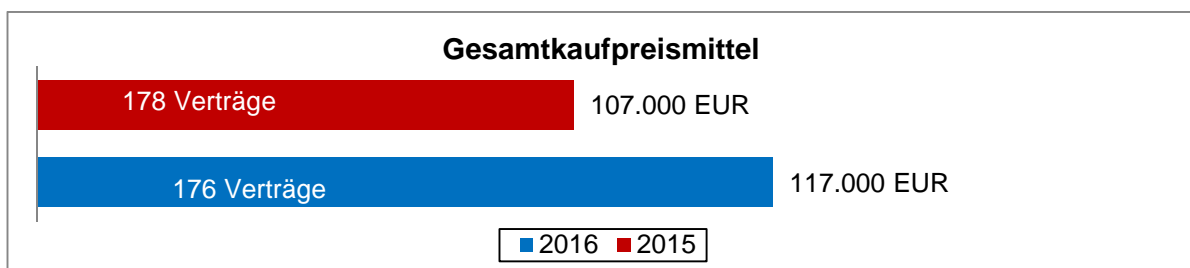
	Anzahl der Kauffälle	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche in qm	Wohnflächen- preis* in EUR/qm	Mittlerer Kaufpreis in EUR
Baujahr 1985 - 1990	4	1988	129	996	145.000
Baujahr 1991 - 1999	9	1996	122	1.163	164.000
Baujahr 2000 - 2010	6	2006	123	1.354	198.000
Baujahr 2011 - 2015	----	----	----	----	----
Baujahr 2016	1	----	135	1.296	220.000

\* (Normierter Kaufpreis – Bodenwert)/Wohnfläche

### 8.2.1.2. Preisentwicklung

#### Gesamtkaufpreise

Vergleich der Veräußerungen von bebauten Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken des Zeitraumes 2015 und 2016 im gewöhnlichen Geschäftsverkehr:



Der Anstieg des Gesamtkaufpreismittels begründet sich in der mehr als verdoppelten Anzahl von Verkäufen mit einem Kaufpreis von über 200.000 EUR. Lagen für dieses Preissegment 2015 11 Kauffälle vor, waren es 2016 bereits 21 Kauffälle.

### 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 wurde der Kaufpreis um den Werteeinfluss der boG bereinigt.

Wertansatz für bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen:	pauschaler Ansatz in Höhe von 4 % des Gebäudesachwertes für typische Außenanlagen
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 Drempele 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

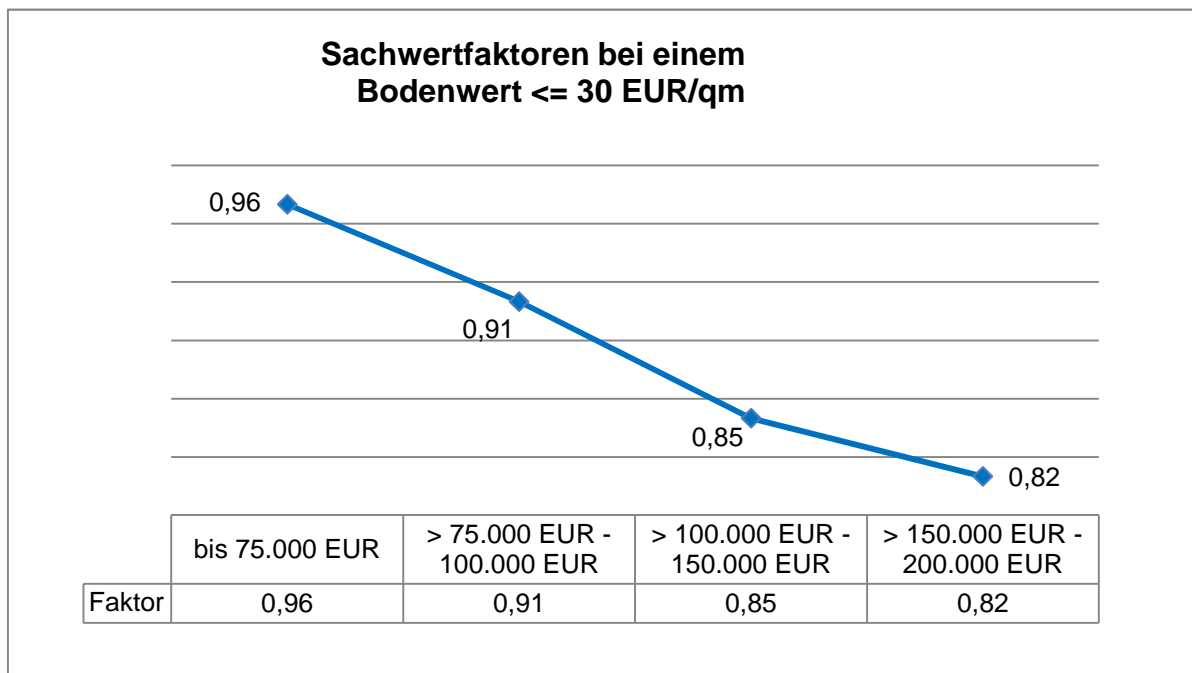
In die nachstehenden Auswertungen gingen Verkäufe von Ein- und Zweifamilienhäusern aus den Jahren 2015 und 2016 ein. Ausgeschlossen wurden Verkäufe mit ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen. Um den Einfluss der Lage zu verdeutlichen, erfolgt die Auswertung nach Regionen mit einem Bodenrichtwertniveau bis 30 EUR/qm und über 30 EUR/qm.

*Hinweis:* Im Vergleich zum Vorjahr gibt es Änderungen beim Bewertungsmodell (siehe oben) bezüglich des Wertansatzes für bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen sowie den ausgewiesenen Sachwertspannen.

*Sachwertfaktoren für Bereiche mit einem Bodenrichtwert bis 30 EUR/qm*

Die Stichprobe lässt sich hier wie folgt beschreiben:

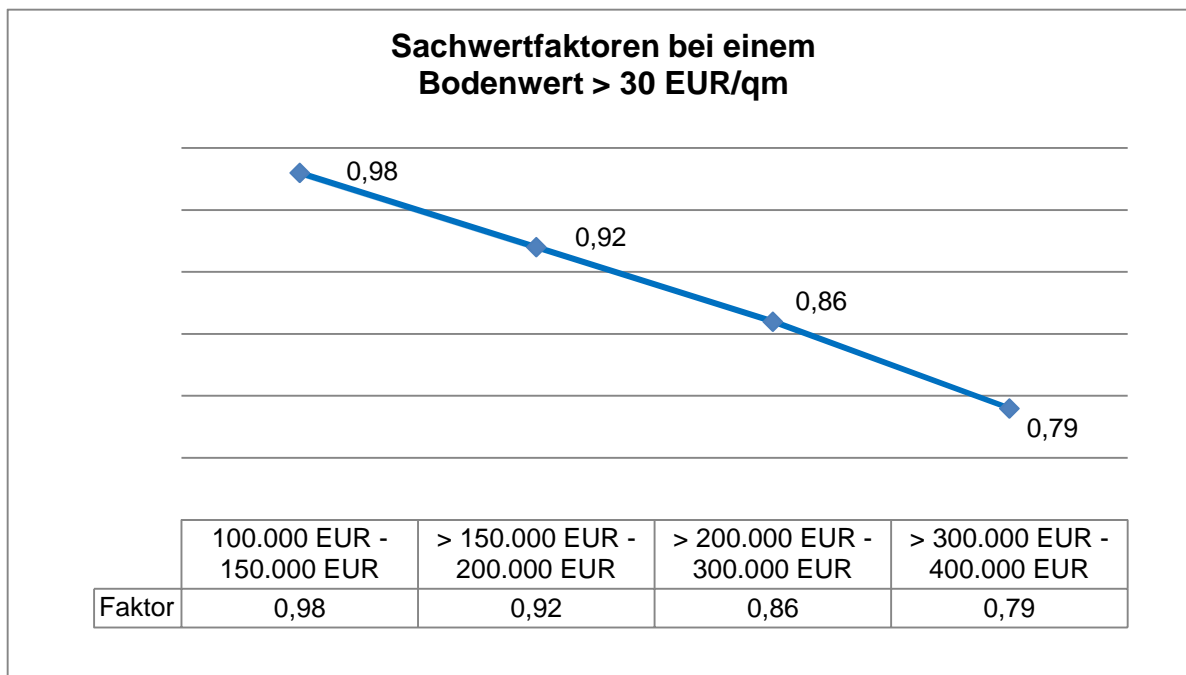
Merkmale	Bereich
Kaufzeitpunkt:	2015 und 2016
Kaufpreise (ggf. normiert)	38.000 – 162.000 EUR Mittel: 90.000 EUR
Bodenwerte:	3 – 26 EUR/qm Mittel: 13 EUR/qm
Fläche:	400 – 4.100 qm Mittel: 1.600 qm
Baujahre:	1890 – 2001 Mittel: 1958
Restnutzungsdauer:	8 – 55 Jahre Mittel: 25 Jahre



Sachwertfaktoren für Bereiche mit einem Bodenrichtwert größer 30 EUR/qm

Die Stichprobe lässt sich hier wie folgt beschreiben:

Merkmale	Bereich
Kaufzeitpunkt:	2015 und 2016
Kaufpreise (ggf. normiert)	90.000 – 298.000 EUR Mittel: 186.000 EUR
Bodenwerte:	31 – 55 EUR/qm Mittel: 46 EUR/qm
Fläche:	500 – 2.300 qm Mittel: 900 qm
Baujahre:	1925 – 2010 Mittel: 1986
Restnutzungsdauer:	25 – 83 Jahre Mittel: 50 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 2013 – 2015)

im weiteren Metropolenraum ohne die kreisfreien Städte (Anzahl d. Kauffälle: 262)

Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz
Bodenwert	3 EUR/qm – 100 EUR/qm	38 EUR/qm	3,8 % (1,2 % – 7,6 %)
Wohnfläche	70 qm – 235 qm	121 qm	
Restnutzungsdauer	20 Jahre – 80 Jahre	47 Jahre	
Rohertragsfaktor	8,6 – 29,2	17,4	
Monatliche Nettokaltmiete	4,00 EUR/qm – 8,10 EUR/qm	5,60 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 20.000 EUR bis 202.000 EUR, das Kaufpreismittel liegt bei 96.000 EUR.

Dazu liegen 58 Kauffälle im gewöhnlichen Geschäftsverkehr vor.

Der niedrigste Kaufpreis wurde für eine Doppelhaushälfte im Amt Gramzow gezahlt.

Der höchste Kaufpreis wurde für eine Doppelhaushälfte in der Stadt Schwedt entrichtet. 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.

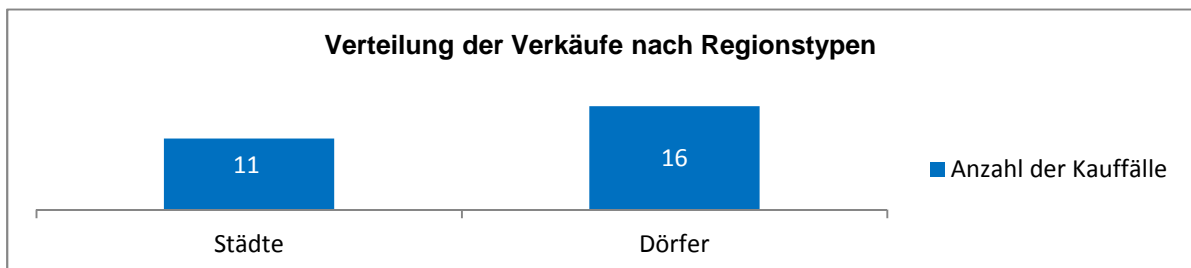
Die Streuung der Kaufpreise ergibt sich auf Grund der unterschiedlichen Wohnlage, der Grundstücksgröße, der Wohnfläche, der Ausstattung und des Zustandes der Häuser.

**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	14 (12)	1918 (1918)	119 (107)	758 (767)	88.000 (81.000)
Baujahr 1949 bis 1990	10 (5)	1966 (1969)	103 (117)	773 (919)	83.000 (106.000)
Baujahr 1991 bis 2011	3 (1)	1996 (1992)	124 (115)	1.342 (1.174)	164.000 (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.

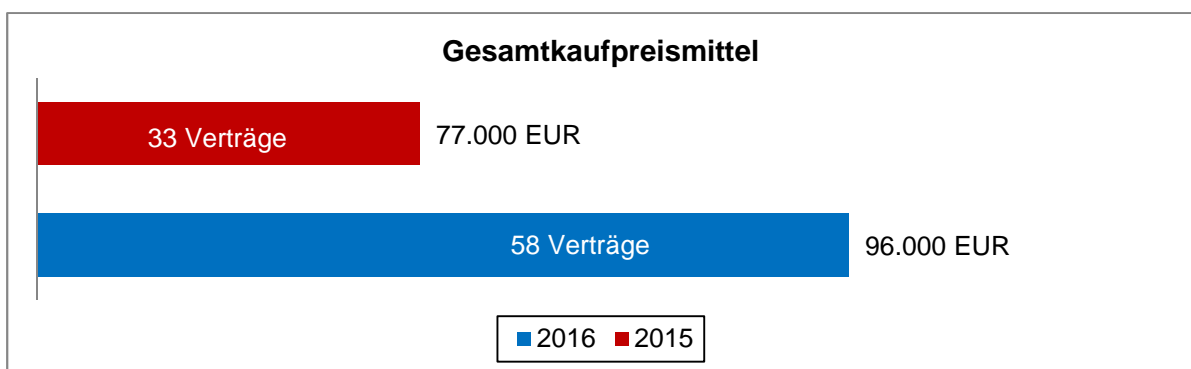
Bei den Regionstypen wird unterschieden nach Städten und Dörfern. Bei den Städten werden nur die Städte Prenzlau, Schwedt/O und Templin erfasst. Beim Regionstyp Dörfer die übrigen Gemeinden.



**8.3.1.2. Preisentwicklung**

Gesamtkaufpreise

Vergleich der Veräußerungen von Reihenhäuser- und Doppelhaushälftengrundstücken des Zeitraumes 2015 und 2016 im gewöhnlichen Geschäftsverkehr:



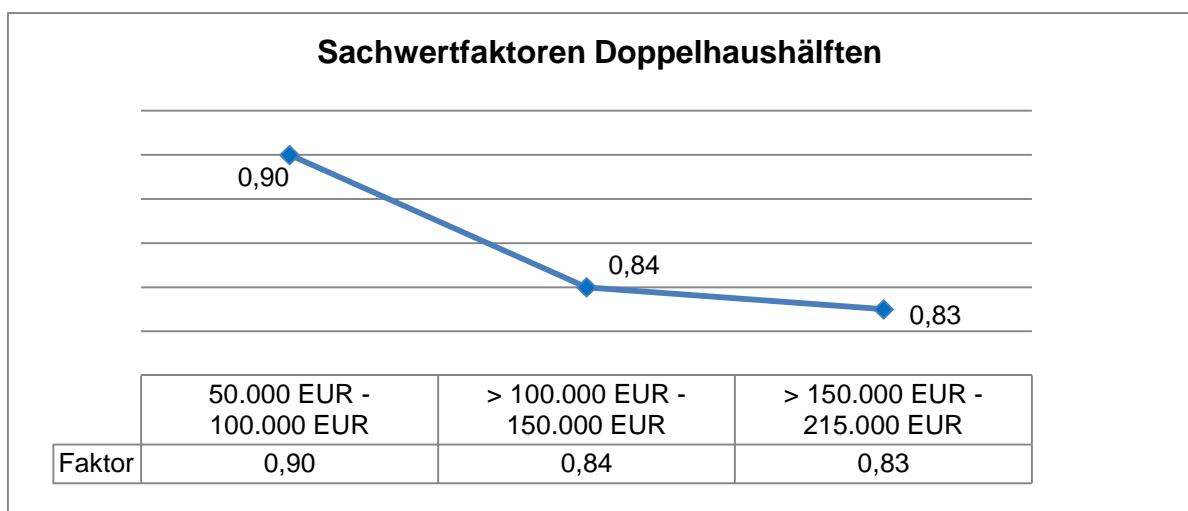
### 8.3.2. Sachwertfaktoren

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:	2015 und 2016
Kaufpreise (ggf. normiert)	42.000 – 202.000 EUR Mittel: 100.000 EUR
Bodenwerte:	3 - 65 EUR/qm Mittel: 31 EUR/qm
Fläche:	400 – 1.700 qm Mittel: 800 qm
Baujahre:	1890 – 1996 Mittel: 1946
Restnutzungsdauer:	15 – 55 Jahre Mittel: 32 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 30.000 EUR bis 310.000 EUR, das Kaufpreismittel liegt bei 146.000 EUR. Dazu liegen 13 Kaufverträge des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs vor.

Der Minimumkaufpreis wurde für ein Objekt im dörflichen Bereich, der Höchstpreis für ein Mehrfamilienwohnhaus im städtischen Bereich gezahlt.

Einen Überblick über die Spannweite der Kaufpreise (niedrigster Kaufpreis und höchster Kaufpreis), die Anzahl der Wohnungen sowie die Spannweite der Wohnflächenpreise zeigt die nachfolgende Tabelle. Es handelt sich hier jeweils um Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs.

	<i>Anzahl der Kauffälle</i>	<i>Kaufpreise Zahl der Wohnungen Wohnflächenpreise*</i>
Baujahr <= 1900	3	60.000 EUR - 208.000 EUR 6 und 8 (aus 2 Kauffällen) 940 EUR/qm und 310 EUR/qm (aus 2 Kauffällen)
Baujahr 1925	1	150.000 EUR 3 -----
Baujahr 1958 und 1960	2	30.000 EUR und 310.000 EUR 4 und 8 422 EUR/qm (1 Kauffall bei 8 WE)

\* (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 im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist ein Anstieg zu verzeichnen. So lag das Kaufpreismittel im Jahr 2015 bei 143.000 EUR und stieg im Berichtsjahr auf die schon erwähnten 146.000 EUR.

#### 8.4.2. Liegenschaftszinssätze

Liegenschaftszinssatz im Land Brandenburg für Mehrfamilienwohnhäuser (Datenbasis 2013 – 2015)  
im weiteren Metropolenraum ohne die kreisfreien Städte (Anzahl d. Kauffälle: 46)

Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz
Bodenwert	9 EUR/qm – 94 EUR/qm	41 EUR/qm	7,6 % (3,3 % - 15,2 %)
Nutzfläche	140 qm – 1.359 qm	473 qm	
Restnutzungsdauer	20 Jahre – 67 Jahre	41 Jahre	
Rohertragsfaktor	5,0 – 16,9	9,2	
Monatliche Nettokaltmiete	3,40 – 7,50 EUR/qm	5,10 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 30.000 EUR bis 813.000 EUR, der Mittelwert liegt bei 232.000 EUR.

Bei dem preiswertesten Objekt handelt es sich um ein kleineres Wohn- und Geschäftshaus im dörflichen Bereich, bei dem preisintensivsten Objekt um einen städtischen Supermarkt.

Insgesamt wurden 20 dieser Objekte im gewöhnlichen Geschäftsverkehr veräußert.

### **8.6. Sonstige bebaute Grundstücke**

#### 8.6.1. Versteigerungsobjekte

Bei den vorliegenden Kauffällen wurde untersucht, welcher Objektwert bei einem Versteigerungsverfahren (ohne Zwangs- und Teilungsversteigerungen) erreicht werden kann. Gegenüber gestellt wurden das Auktionslimit und der letztlich per Versteigerung erzielte Wert.

Im Berichtsjahr lagen für bebaute Grundstücke nur 2 verwertbare Vorgänge vor.

Bei einem Vorgang handelt es sich um eine Fläche mit 10 Garagen im städtischen Innenbereich (Baurecht n. § 34 BauGB). Das Auktionslimit wurde hier um 350 % überschritten.

Beim zweiten Objekt handelt es sich um eine Fläche mit 3 Wohnhäusern (Standardstufe 1). Hier wurde das Auktionslimit um 62 % überschritten.

### 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 10 Zwangsversteigerungsfälle ausgewertet.

Bei ~ 80 % der Fälle wurden Werte erreicht, die in einer Spanne von ~ 50 % bis ~ 70 % des Verkehrswertes liegen.

#### Gewerbe

Hier konnte nur 2 Vorgänge ausgewertet werden.

Bei einem Vorgang handelt es sich um ein Wohn- und Geschäftshaus. Dabei wurde ein Preis erreicht, der bei 80 % des Verkehrswertes liegt.

Bei dem anderen Objekt handelt es sich um eine Diskothek. Es wurde hier nur ein Preis erreicht, der deutlich unter dem Verkehrswert laut Gutachten liegt (50 %).

## 9. Wohnungs- und Teileigentum

### 9.1. Preisniveau, Preisentwicklung

#### 9.1.1. Eigentumswohnungen

Beim Segment „Eigentumswohnungen“ ist sowohl die Vertragsanzahl als auch der Geldumsatz im Vergleich zum Vorjahr stark gestiegen.

Die nachfolgende Tabelle stellt die allgemeine Entwicklung dar.

	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<i>Veränderung zum Vorjahr in Prozent</i>
Anzahl der Verträge	59	76	+ 29 %
Geldumsatz in Mio. EUR	4,8	7,2	+ 50 %

Von den insgesamt 76 Verträgen entfallen 37 Verträge auf den Bereich Erstverkauf von Wohnungseigentum und 39 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 20 Verträge mit Wohnflächenangaben ausgewertet werden.

<i>Prenzlau</i>	
Baujahr 2002 (1 Kauffall)	
Wohnflächenpreis:	2.000 EUR/qm
Wohnungsgröße:	45 qm
Baujahr 2016 (6 Kauffälle)	
Wohnflächenpreise:	1.510 EUR/qm bis 1.640 EUR/qm im Mittel bei 1.580 EUR/qm
Wohnungsgröße:	80 qm

<i>Schwedt/O</i>	
Baujahr 2001 bis 2005 (3 Kauffälle)	
Wohnflächenpreise:	1.410 EUR/qm bis 1.710 EUR/qm im Mittel bei: 1.550 EUR/qm
Wohnungsgrößen:	78 qm (2 WE) und 95 qm (1 WE)
Baujahr 2015 und 2016 (9 Kauffälle)	
Wohnflächenpreise:	1.780 EUR/qm bis 2.130 EUR/qm im Mittel bei 1.880 EUR/qm
Wohnungsgrößen:	zwischen 82 qm und 125 qm

<i>Templin</i>	
Baujahr 2015 (1 Kauffall)	
Wohnflächenpreis:	1.990 EUR/qm
Wohnungsgröße:	70 qm

*dörflicher Bereich*

---

0 Kauffälle

Weiterveräußerungen

Es liegen 18 Kauffälle zu Weiterveräußerungen in den Städten und 2 Kauffälle für die Dörfer des Landkreises vor.

*Angermünde*

---

Baujahr 1968 (1 Kauffall)

Wohnflächenpreis: 1.020 EUR/qm

Wohnungsgröße: 68 qm

*Prenzlau*

---

Baujahr 1958 und 1960 (4 Kauffälle)

Wohnflächenpreise: 450 EUR/qm bis 1.040 EUR/qm  
im Mittel bei: 820 EUR/qm

Wohnungsgrößen: 61 qm (1 WE) und 67 qm (3 WE)

Baujahr 1995 bis 1998 (4 Kauffälle)

Wohnflächenpreise: 570 EUR/qm bis 1.190 EUR/qm  
im Mittel bei: 915 EUR/qm

Wohnungsgrößen: zwischen 68 qm und 112 qm

*Schwedt/O*

---

Baujahr 1964 (1 Kauffall)

Wohnflächenpreis: 1.110 EUR/qm

Wohnungsgröße: 71 qm

<i>Schwedt/O</i>	
Baujahr 1996 (1 Kauffall)	
Wohnflächenpreis:	1.220 EUR/qm
Wohnungsgröße:	76 qm
Baujahr 2003 und 2006 (2 Kauffälle)	
Wohnflächenpreise:	1.080 EUR/qm und 1.110 EUR/qm
Wohnungsgröße:	110 qm und 120 qm

<i>Templin</i>	
Baujahr 1920 (1 Kauffall)	
Wohnflächenpreis:	910 EUR/qm
Wohnungsgröße:	55 qm
Baujahr 1950 (1 Kauffall)	
Wohnflächenpreis:	900 EUR/qm
Wohnungsgröße:	86 qm
Baujahr 1962 (1 Kauffall)	
Wohnflächenpreis:	480 EUR/qm
Wohnungsgröße:	60 qm
Baujahr 1985 (2 Kauffälle)	
Wohnflächenpreise:	870 EUR/qm und 1.040 EUR/qm
Wohnungsgrößen:	45 qm und 48 qm

<i>dörflicher Bereich</i>	
Baujahr 1992 (1 Kauffall)	
Wohnflächenpreis:	220 EUR/qm
Wohnungsgröße:	59 qm
Baujahr 2002 (1 Kauffall)	
Wohnflächenpreis:	544 EUR/qm
Wohnungsgröße:	79 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 7 Verkäufe vor. Es handelt sich dabei um:

- 2 Arztpraxen
- 1 Stellplatz
- 2 Straßenanteile (private Anliegerstraße)
- 1 Garage
- 1 Ladengeschäft.

Alle Kauffälle entfallen auf die Städte Prenzlau, Schwedt und Templin. Eine weiter führende Auswertung war hier nicht möglich.

## **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 31.12.2016 hat der Gutachterausschuss 385 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:	55 Werte
Gewerbebauflächen:	16 Werte
Sonderbauflächen/Erholung:	17 Werte

Im Vergleich zum Vorjahr sind 11 Bodenrichtwerte für Bauland gestiegen und 3 Bodenrichtwerte für Bauland gefallen. Für 2 Bereiche wurde jeweils ein neuer Bodenrichtwert für Bauland ermittelt und beschlossen.

Allgemein liegen die Bodenrichtwerte für Wohnbauland in den Dörfern des Landkreises Uckermark zwischen 3 und 15 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- oder forstwirtschaftliche Flächen

Die Bodenrichtwerte für Ackerlandflächen sowie die Bodenrichtwerte für Waldflächen sind zum Teil deutlich gestiegen.

Eine Übersicht über die Bodenrichtwerte in den einzelnen Zonen zum Stichtag **31.12.2016** gibt die nachfolgende Übersicht:



ZONE 1

Acker :	1,90 EUR/qm bei einer Ackerzahl in der Spanne von 31 - 50.
Grünland :	0,80 EUR/qm bei einer Grünlandzahl in der Spanne von 21 - 40.
Wald :	0,60 EUR/qm.

ZONE 2

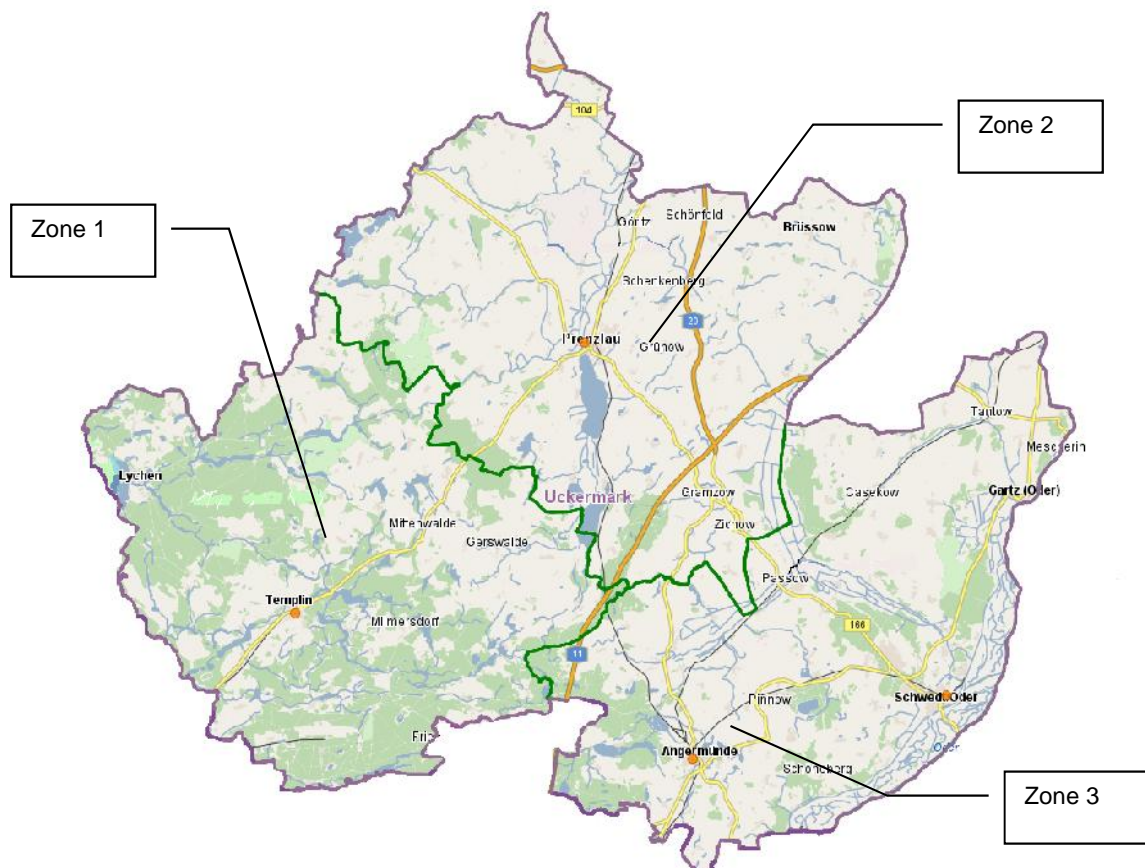
Acker :	2,40 EUR/qm bei einer Ackerzahl in der Spanne von 31 - 50.
Grünland :	0,70 EUR/qm bei einer Grünlandzahl in der Spanne von 1 - 50.
Wald :	0,75 EUR/qm.

ZONE 3

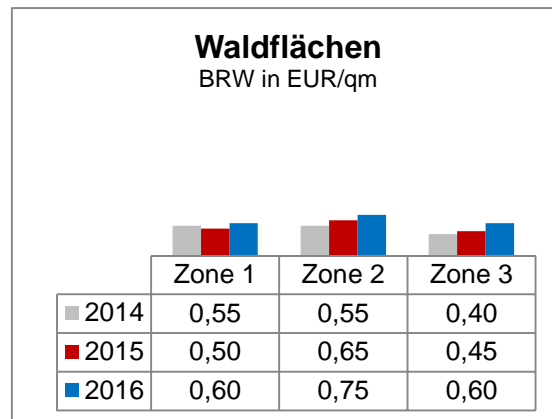
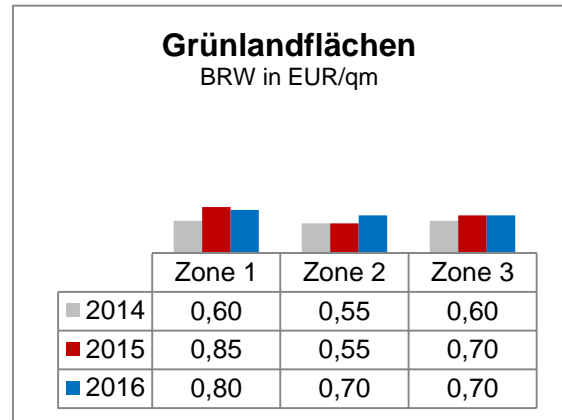
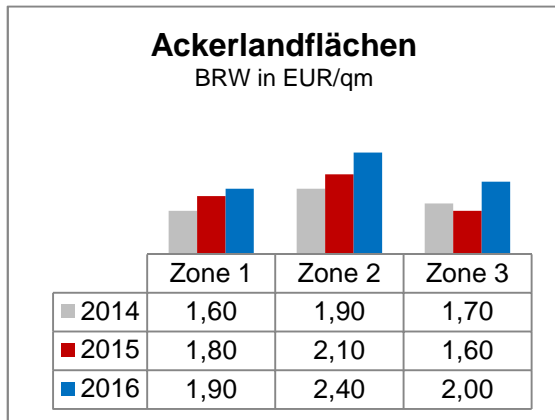
Acker :	2,00 EUR/qm bei einer Ackerzahl in der Spanne von 31 - 50.
Grünland :	0,70 EUR/qm bei einer Grünlandzahl in der Spanne von 21 - 50.
Wald :	0,60 EUR/qm.

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

Zonale Übersicht



Eine Übersicht über die Entwicklung der Bodenrichtwerte (BRW) für land- oder forstwirtschaftliche Flächen der letzten 3 Jahre geben die nachfolgenden Diagramme.



### 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 31.12.2016 auf 75 EUR/qm.

## **11. Nutzungsentgelte, Mieten, Pachten**

### **11.1. Nutzungsentgelte**

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Uckermark hat in der Vergangenheit 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 2016, Details sowie wichtige Informationen dazu finden Sie auf der Internetseite der IHK Ostbrandenburg ([www.ihk-ostbrandenburg.de](http://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 Bodenrichtwerten für land- oder forstwirtschaftliche Flächen in dieselben 3 Zonen unterteilt. Es wurde untersucht, ob eine Abhängigkeit zwischen Acker- bzw. Grünlandzahl und Pachtpreis besteht. Die Ergebnisse der Analyse lassen eine Abhängigkeit vermuten.

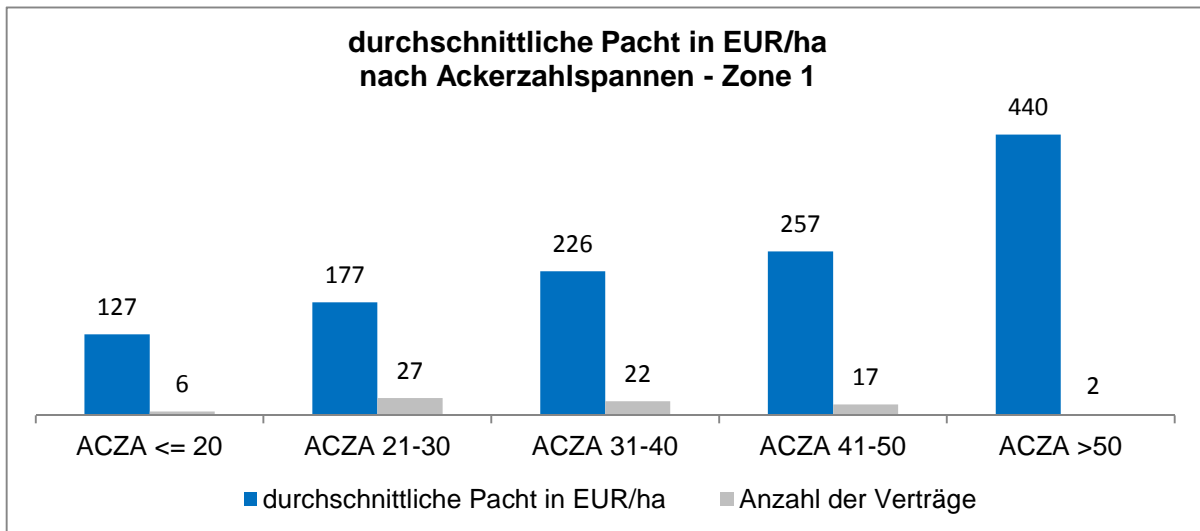
### 11.3.1. Pachtpreise für Ackerland

Die Stichprobe lässt sich hier wie folgt beschreiben:

Merkmale	Bereich
Bezugszeitpunkt:	16.02.2016 bis 14.02.2017
Beginn des Pachtverhältnisses:	>=01.01.2015
Ende des Pachtverhältnisses:	>=31.12.2018
Flächengröße:	>= 2.000 qm
angegebene Einheit:	EUR/ha
Anzahl der Verträge mit Ackerzahl (ACZA):	344

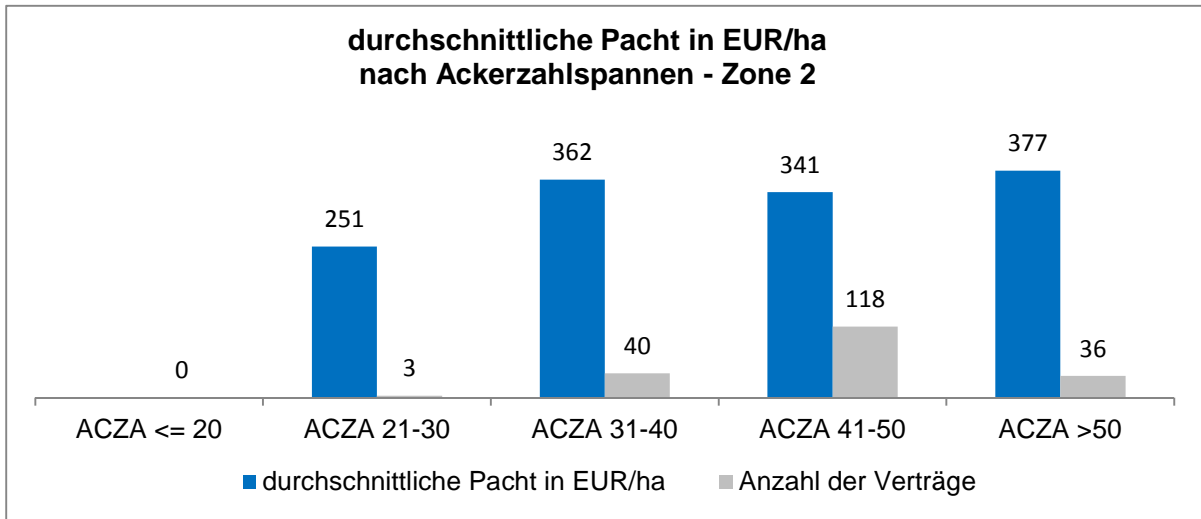
Übersicht - Zone 1

Spanne der Ackerzahlen	Anzahl	Ø Pachtpreis in EUR/ha	Spanne min in EUR/ha	Spanne max in EUR/ha	Ø Ackerzahl
<= 20	6	127	72	250	14
21 - 30	27	177	69	350	27
31 - 40	22	226	115	350	36
41 - 50	17	257	129	426	44
> 50	2	440	281	599	58



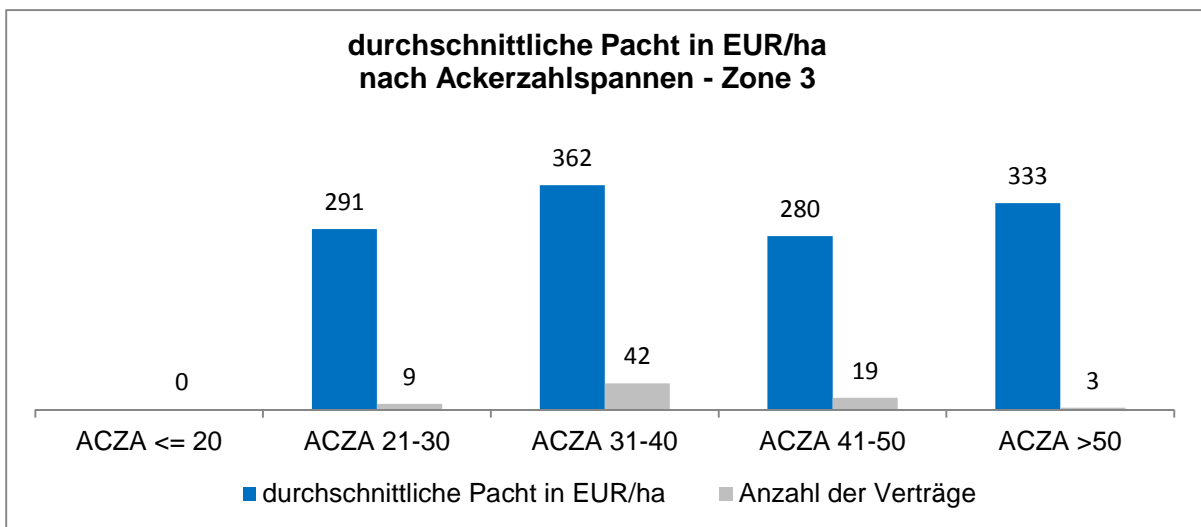
Übersicht - Zone 2

Spanne der Ackerzahlen	Anzahl	Ø Pachtpreis in EUR/ha	Spanne min in EUR/ha	Spanne max in EUR/ha	Ø Ackerzahl
<= 20	0	---	---	---	---
21 - 30	3	251	178	360	27
31 - 40	40	362	170	753	36
41 - 50	118	341	150	750	45
> 50	36	377	230	650	54



Übersicht - Zone 3

Spanne der Ackerzahlen	Anzahl	Ø Pachtpreis in EUR/ha	Spanne min in EUR/ha	Spanne max in EUR/ha	Ø Ackerzahl
<= 20	0	---	---	---	---
21 - 30	9	291	200	617	27
31 - 40	42	362	149	751	36
41 - 50	19	280	151	750	44
> 50	3	333	215	408	52



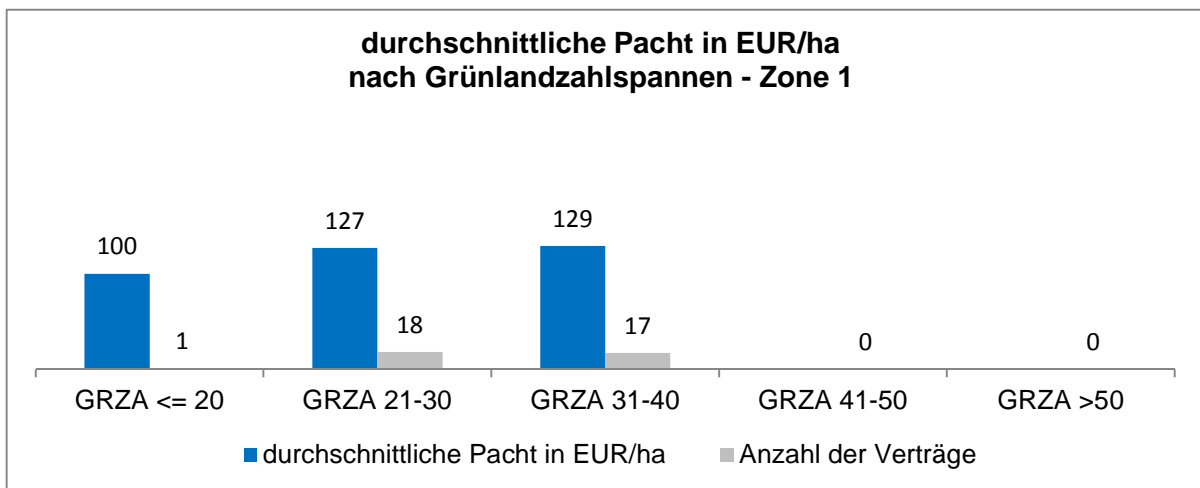
11.3.2. Pachtpreise für Grünland

Die Stichprobe lässt sich hier wie folgt beschreiben:

Merkmale	Bereich
Bezugszeitpunkt:	16.02.2016 bis 14.02.2017
Beginn des Pachtverhältnisses:	>=01.01.2015
Ende des Pachtverhältnisses:	>=31.12.2018
Flächengröße:	>= 2.000 qm
angegebene Einheit:	EUR/ha
Anzahl der Verträge mit Grünlandzahl (GRZA):	143

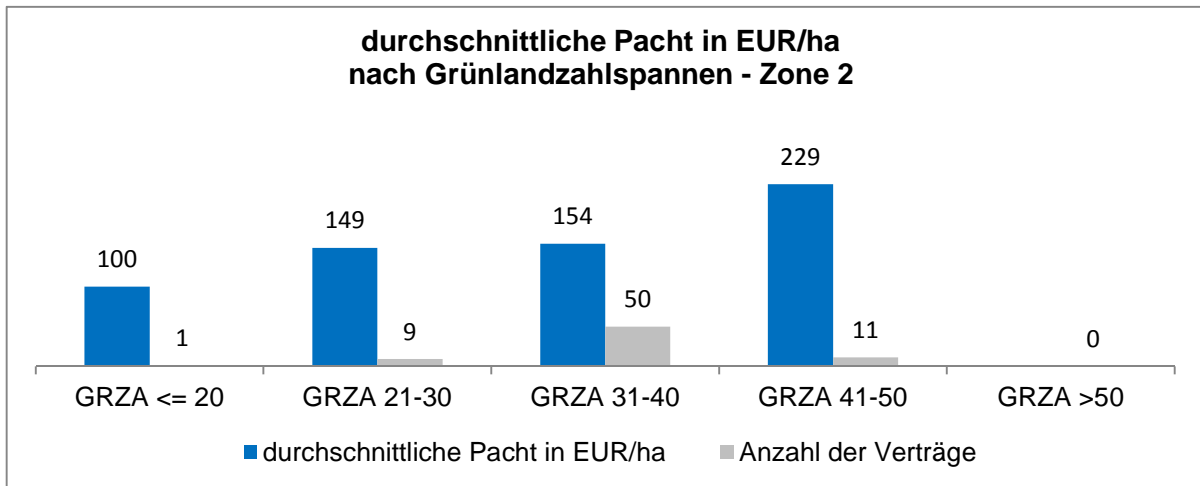
Übersicht - Zone 1

Spanne der Grünlandzahlen	Anzahl	Ø Pachtpreis in EUR/ha	Spanne min in EUR/ha	Spanne max in EUR/ha	Ø Grünlandzahl
<= 20	1	100	100	100	18
21 - 30	18	127	60	350	26
31 - 40	17	129	60	224	33
41 - 50	0	---	---	---	---
> 50	0	---	---	---	---



Übersicht - Zone 2

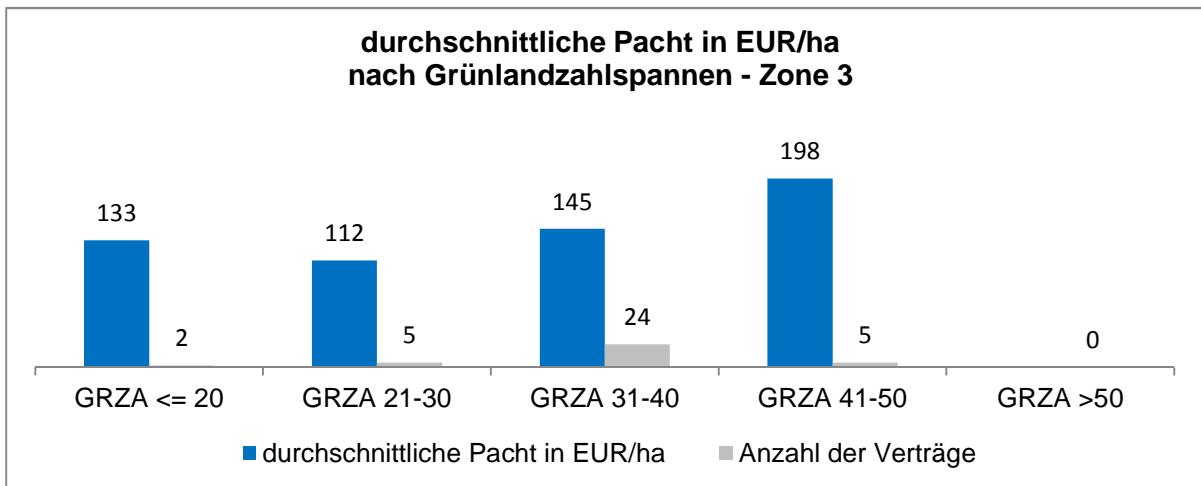
Spanne der Grünlandzahlen	Anzahl	Ø Pachtpreis in EUR/ha	Spanne min in EUR/ha	Spanne max in EUR/ha	Ø Grünlandzahl
<= 20	1	100	100	100	17
21 - 30	9	149	90	265	28
31 - 40	50	154	50	350	35
41 - 50	11	229	144	468	43
> 50	0	---	---	---	---



Übersicht - Zone 3

Spanne der Grünlandzahlen	Anzahl	Ø Pachtpreis in EUR/ha	Spanne min in EUR/ha	Spanne max in EUR/ha	Ø Grünlandzahl
<= 20	2	133	100	165	18
21 - 30	5	112	100	140	29
31 - 40	24	145	55	298	36
41 - 50	5	198	61	295	43
> 50	0	---	---	---	---





## 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 des Landes, 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 (**gültig ab 12.Juni 2017**):

*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	15 Euro
<i>Grundstücksmarktbericht, Landkreis</i>	35 Euro

*Erstattung von Gutachten über unbebaute Grundstücke (inklusive MwSt.)*

Mindestgebühr (bei einem Wert von 0 Euro)	893 Euro
- bei einem Wert von 25.000 Euro	952 Euro
- bei einem Wert von 50.000 Euro	1.012 Euro
- bei einem Wert von 100.000 Euro	1.131 Euro
- bei einem Wert von 255.000 Euro	1.497 Euro
- bei einem Wert von 510.000 Euro	1.941 Euro

*Erstattung von Gutachten über bebaute Grundstücke (inklusive MwSt.)*

Mindestgebühr (bei einem Wert von 0 Euro)	1.012 Euro
- bei einem Wert von 50.000 Euro	1.190 Euro
- bei einem Wert von 100.000 Euro	1.369 Euro
- bei einem Wert von 255.000 Euro	1.916 Euro
- bei einem Wert von 510.000 Euro	2.509 Euro

*Erstattung von Gutachten über die ortsübliche Pacht im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau (inklusive MwSt.)*

893 Euro

*Erstattung von Gutachten über das ortsübliche  
Nutzungsentgelt für vergleichbar genutzte Grundstücke* 893 Euro  
(inklusive MwSt.)

*Erteilung von Auskünften aus der Kaufpreissammlung*

über ein unbebautes Grundstück  
mit bis zu zehn mitgeteiltem Vergleichsfällen 65 Euro  
je weiteren mitgeteilten Vergleichsfall 5 Euro

über ein bebautes Grundstück  
mit bis zu zehn mitgeteiltem Vergleichsfällen 80 Euro  
je weiteren mitgeteilten Vergleichsfall 5 Euro

Die bis zum 11. Juni 2017 gültige Gebührenordnung finden sie im Internet unter folgendem Link:  
[https://bravors.brandenburg.de/de/vorschriften\\_schnellsuche](https://bravors.brandenburg.de/de/vorschriften_schnellsuche).

Dort geben sie unter Suchbegriff bitte „Gutachterausschuss-Gebührenordnung“ ein. Im Ergebnis werden Ihnen dann die jeweils aktuelle Fassung sowie die Änderungshistorie angezeigt.

**Anhang**

***Anschriften der Gutachterausschüsse im Land Brandenburg***

<b>GAA</b>	<b>Hausanschrift</b>	<b>Postanschrift</b>	<b>Telefon Telefax E-Mail</b>
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	Klosterstr. 14 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:

<b>GAA</b>	<b>Hausanschrift</b>	<b>Postanschrift</b>	<b>Telefon Telefax E-Mail</b>
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		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	03332/580 2313 03332/580 2350 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	Fachbereich Geoinformation und Liegenschafts- kataster 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



## **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:

### **Einwohnerzahlen des Landkreises Uckermark auf Gemeindebasis am 31.12.2015**

Quelle: Landkreis Uckermark

#### **Amtsfreie Gemeinden**

<b>Gemeinde</b>	<b>Einwohner</b>	<b>Fläche/km<sup>2</sup></b>	<b>Ew/km<sup>2</sup></b>
Angermünde, Stadt	13.805	324,18	42,58
Prenzlau, Stadt	19.275	142,96	134,83
Schwedt/Oder, Stadt	30.262	205,57	147,21
Templin, Stadt	16.067	379,50	42,34
Lychen, Stadt	3.135	111,98	28
Boitzenburger Land	3.213	217,35	14,78
Nordwestuckermark	4.288	254,31	16,86
Uckerland	2.740	167,19	16,39

#### **Amt Brüssow**

<b>Gemeinde</b>	<b>Einwohner</b>	<b>Fläche/km<sup>2</sup></b>	<b>Ew/km<sup>2</sup></b>
Brüssow, Stadt	1.876	101,83	18,42
Carmzow-Wallmow	634	32,07	19,77
Göritz	780	25,56	30,52
Schenkenberg	600	30,16	19,89
Schönfeld	615	29,26	21,01
<b>Gesamt</b>	<b>4.505</b>	<b>218,88</b>	<b>20,58</b>



**Amt Gartz (Oder)**

<b>Gemeinde</b>	<b>Einwohner</b>	<b>Fläche/km<sup>2</sup></b>	<b>Ew/km<sup>2</sup></b>
Casekow	1.893	94,26	20,08
Gartz (Oder), Stadt	2.478	61,88	40,05
Hohenselchow-Groß Pinnow	817	41,50	19,68
Mescherin	786	31,04	25,32
Tantow	763	35,46	21,51
<b>Gesamt</b>	<b>6.737</b>	<b>264,14</b>	<b>25,50</b>

**Amt Gerswalde**

<b>Gemeinde</b>	<b>Einwohner</b>	<b>Fläche/km<sup>2</sup></b>	<b>Ew/km<sup>2</sup></b>
Flieth-Stegelitz	546	46,94	11,63
Gerswalde	1.604	97,06	16,52
Milmersdorf	1.466	63,57	23,06
Mittenwalde	372	23,08	16,12
Temmen-Ringenwalde	548	63,32	8,65
<b>Gesamt</b>	<b>4.536</b>	<b>293,97</b>	<b>15,43</b>

**Amt Gramzow**

<b>Gemeinde</b>	<b>Einwohner</b>	<b>Fläche/km<sup>2</sup></b>	<b>Ew/km<sup>2</sup></b>
Gramzow	1.901	66,26	28,69
Grünow	941	34,92	26,94
Oderuckersee	1.698	84,97	19,98
Randowtal	932	64,18	14,52
Uckerfelde	948	46,21	20,51
Zichow	583	32,21	18,09
<b>Gesamt</b>	<b>7.003</b>	<b>328,75</b>	<b>21,30</b>

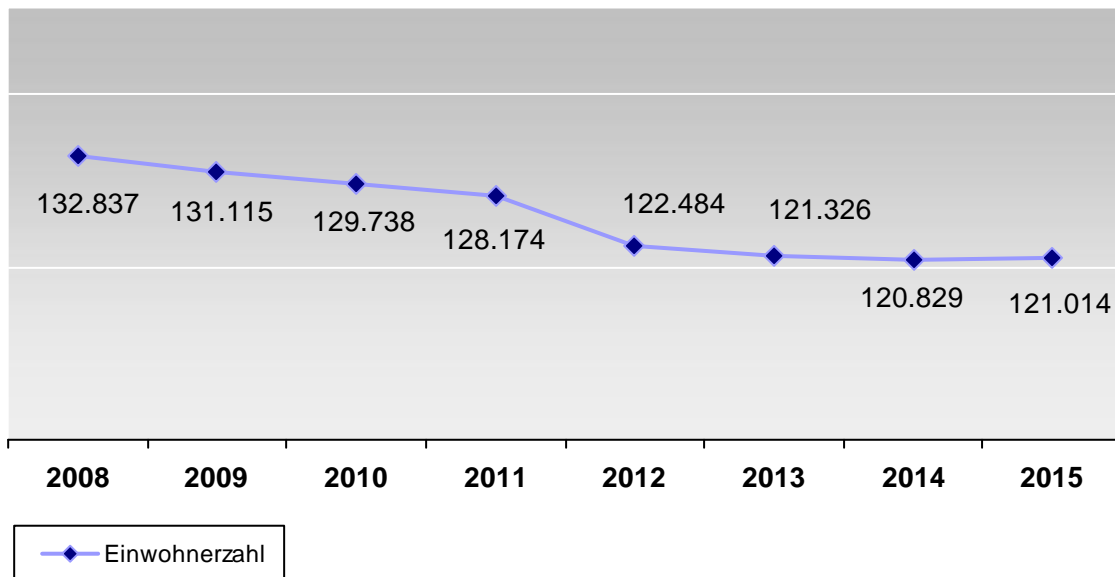
**Amt Oder-Welse**

Gemeinde	Einwohner	Fläche/km <sup>2</sup>	Ew/km <sup>2</sup>
Berkholz-Meyenburg	1.257	11,76	106,88
Mark Landin	1.014	45,41	22,33
Pinnow	853	12,94	65,91
Schöneberg	851	46,62	18,25
Passow	1.473	51,39	28,66
<b>Gesamt</b>	<b>5.448</b>	<b>168,12</b>	<b>32,40</b>

**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
31.12.2015	121.014	+ 0,2	- 8,9

**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](mailto:stadt@angermuede.de)  
Internet: [www.angermuede.de](http://www.angermuede.de)

### **Stadt Prenzlau**

Am Steintor 4  
17291 Prenzlau

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

### **Stadt Schwedt/Oder**

Dr.-Theodor-Neubauer-Straße 5  
16303 Schwedt/Oder

Telefon: 03332/44 60                      FAX: 03332/22 116  
E-Mail: [stadt@schwedt.de](mailto:stadt@schwedt.de)  
Internet: [www.schwedt.eu](http://www.schwedt.eu)

### **Stadt Templin**

Prenzlauer Allee 7  
17268 Templin

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

### **Stadt Lychen**

Am Markt 1  
17279 Lychen

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

### **Gemeinde Boitzenburger Land**

Templiner Straße 17  
17268 Boitzenburger Land

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

### **Gemeinde Nordwestuckermark**

Amtsstraße 8  
17291 Nordwestuckermark

Telefon: 039852/47 91 00      FAX: 039852/214  
E-Mail: [kontakt@gemeinde-nordwestuckermark.de](mailto:kontakt@gemeinde-nordwestuckermark.de)  
Internet: [www.gemeinde-nordwestuckermark.de](http://www.gemeinde-nordwestuckermark.de)

### **Gemeinde Uckerland**

Hauptstraße 35  
17337 Uckerland

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

### **Amt Brüssow (Uckermark)**

Prenzlauer Straße 8  
17326 Brüssow

Telefon: 039742/86 00      FAX: 039742/86 015  
E-Mail: [info@amt-bruessow.de](mailto:info@amt-bruessow.de)  
Internet: [www.amt-bruessow.de](http://www.amt-bruessow.de)

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

### **Amt Gartz (Oder)**

Kleine Klosterstraße 153  
16307 Gartz (Oder)

Telefon: 033332/77 0      FAX: 033332/77 151  
E-Mail: [info@gartz.de](mailto:info@gartz.de)  
Internet: [www.gartz.de](http://www.gartz.de)

Amtsangehörige Gemeinden: Stadt Gartz (Oder), Gemeinden Casekow, Hohenselchow-Groß Pinnow, Mescherin, Tantow

### **Amt Gerswalde**

Dorfmitte 14a  
17268 Gerswalde

Telefon: 039887/75 80      FAX: 039887/75 830  
E-Mail: [info@amt-gerswalde.de](mailto:info@amt-gerswalde.de)  
Internet: [www.amt-gerswalde.de](http://www.amt-gerswalde.de)

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

### **Amt Gramzow**

Poststraße 25  
17291 Gramzow

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

Amtsangehörige Gemeinden: Gemeinden Gramzow, Grünow, Oberuckersee, Randowtal, Uckerfelde, Zichow

**Amt Oder-Welse**

Gutshof 1  
16278 Pinnow

Telefon: 033335/71 90      FAX : 033335/71 940  
E-Mail: [ad@amt-oder-welse.de](mailto:ad@amt-oder-welse.de)  
Internet: [www.amt-oder-welse.de](http://www.amt-oder-welse.de)

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