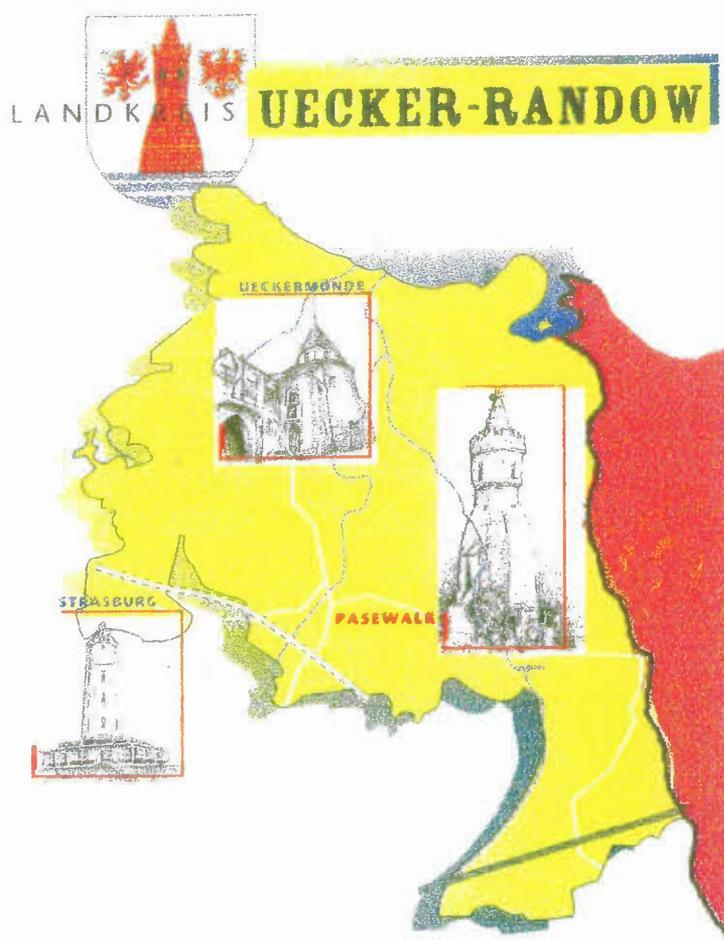


11. Grundstücksmarktbericht

Stand 31.12.2005 für den Zeitraum

2006



MECKLENBURG-VORPOMMERN

Inhaltsverzeichnis

	Deckblatt	1
	Inhaltsverzeichnis	2
1.	Allgemeines	
1.1	Geschäftsstelle des Gutachterausschusses	3
1.2	Der Gutachterausschuss und seine Aufgaben	4
1.3	Rechtsgrundlagen	4
1.4	Angaben zum Grundstücksmarktbericht	5
1.5	Regionale Rahmenbedingungen	6 – 10
1.6	Kartenübersicht - Mecklenburg-Vorpommern	11
1.7	Kartenübersicht - Verkehrsanbindung	12
1.8	Kartenübersicht - amtsfreie Gemeinden und Ämter	13
2.	Überblick über den Grundstücksverkehr	
2.1	Erwerbsvorgänge	14
2.2	Flächenumsatz	15
2.3	Geldumsatz	15
3.	Bodenrichtwerte	
3.1	Allgemeines	16
3.2	Bauland	17
3.3	Verkehrsflächen	18
3.4	Dienstleistungen des Gutachterausschusses	18
3.4.1	Gutachten	18
3.4.2	Besondere Bodenrichtwerte	19
3.4.3	Auskunft aus der Kaufpreissammlung	19
3.5	Erläuterungen und Abkürzungen in den Tabellen	20
3.6	Beschluss des Gutachterausschusses	21
4.	Anlagen	
Anlage 1	Bodenrichtwerte - ausgewählte typische Orte	1 – 2
Anlage 2	Einwohner - Statistik	1 – 2
Anlage 3	Kaufverträge - Statistik	1 – 2
Anlage 4	Pachtzins für Acker und Grünland	1
Anlage 5	Liegenschaftszins	1

1. Allgemeines

1.1 Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Anschrift: Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in dem Landkreis Uecker-Randow
An der Kürassierkaserne 9
17309 Pasewalk

oder

Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in dem Landkreis Uecker-Randow
Postfach 1242
17302 Pasewalk

Vorsitzender des Gutachterausschusses für Grundstückswerte	Herr Burkhard Preißler	Tel.: 03973 - 255 - 312 Fax.: 03973 - 255 - 7763 E-Mail: b.preissler@lkuer.de
--	---------------------------	---

Leiter der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte	Herr Horst Bernhardt	Tel.: 03973 - 255 - 317 Fax : 03973 - 255 - 7763 E-Mail: h.bernhardt@lkuer.de
--	-------------------------	---

Redaktionsschluss: 31.12.2005

Beschluss des Gutachterausschusses vom **15.03.2006**

Die Veröffentlichungen erfolgen trotz sorgfältiger Bearbeitung ohne Gewähr.

Der Bericht über den Grundstücksmarkt ist urheberrechtlich geschützt.
Vervielfältigung und Verbreitung, auch auszugsweise,
nur mit Genehmigung des Herausgebers.

1.2 Der Gutachterausschuss und seine Aufgaben

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte ist für den Landkreis Uecker-Randow zuständig. Er bedient sich einer Geschäftsstelle, die nach seiner Weisung arbeitet. Die Geschäftsstelle ist seit dem 01.01.2000 beim Fachbereich 5 Bau, Planung und Kataster des Landkreises Uecker-Randow angesiedelt.

Der Gutachterausschuss und dessen Geschäftsstelle haben folgende wesentliche Aufgaben:

- Erstellung von Gutachten über den Verkehrswert bebauter und unbebauter Grundstücke,
- Erstellung von Gutachten über die Höhe der Entschädigung für den Rechtsverlust an Grundstücken,
- Ermitteln von Bodenrichtwerten,
- Erstellung einer Marktanalyse ,
- Einrichten und Führen der Kaufpreissammlung mit ergänzenden Daten,
- Ableiten und Fortschreiben der für die Wertermittlung wesentlichen Daten,
- Vorbereitung und Veröffentlichung der Bodenrichtwerte im Grundstücksmarktbericht und in den Bodenrichtwertkarten,
- Erteilung von mündlichen und schriftlichen Auskünften, sowie Auskünfte aus der Kaufpreissammlung.

Gutachten haben keine bindende Wirkung,
soweit nichts anderes bestimmt oder vereinbart ist.

Nach den gesetzlichen Bestimmungen ist " jeder Vertrag, durch den sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt, auch im Wege des Tausches, zu übertragen oder ein Erbbaurecht zu begründen, von den urkundlichen Stellen in Abschrift dem Gutachterausschuss zu übersenden ".

1.3 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 29.08.1997 (BGBl. I S. 2141)
zuletzt geändert durch das Europarechtsanpassungsgesetz- EAG Bau vom 24.06.2004
BGBl. I S. 1359
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch
Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993
- Wertermittlungsverordnung (WertV) i. d. F. vom 18.08.1997 (BGBl. I S. 2081 - 2110)
- Landesverordnung über die Bildung von Gutachterausschüssen für Grundstückswerte
Gutachterausschussverordnung (GutAVO) vom 06.07.1992 (GVOBl. M-V S. 401),
geändert durch das Gesetz über die Funktionalreform vom 05.05.1994 (GVOBl. M-V S. 566)
- Wertermittlungsgebührenverordnung (WertErmGebVO) vom 22.06.1993
(GS M-V Gl. Nr. 2013-1-26)
- Nutzungsentgeltverordnung (NutzEV) in der Fassung vom 24.06.2002 (BGBl. I S.2562)

1.4 Angaben zum Grundstücksmarktbericht

Der vorliegende Grundstücksmarktbericht ist eine Auswertung der Kaufverträge des Jahres 2005 im Landkreis Uecker-Randow auf der Grundlage der in der Geschäftsstelle geführten Kaufpreissammlung. Der Stichtag der Auswertung ist der 31. Dezember 2005.

Im Marktbericht sind Bodenrichtwerte für die Städte, Dörfer, Ortsteile einschließlich der Ausbauten angegeben.

Der **Bodenrichtwert** ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für Grundstücke eines Gebietes, für die im wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er bezieht sich auf ein Grundstück, welches für das Gebiet typisch ist (Richtwertgrundstück). Der Bodenrichtwert stellt nicht automatisch den Verkehrswert dar.

Der **Verkehrswert** (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse erzielt wird.

Die **Geschossflächenzahl** (GFZ) und die **Grundflächenzahl** (GRZ) als Maß der baulichen Nutzung ergeben sich aus den Bebauungsplänen, sofern diese nicht vorliegen aus der ortstypischen Bebauung. Sie sind in der Baunutzungsverordnung definiert.

Der **Liegenschaftszinssatz** zur Anwendung des Ertragsverfahrens ist aus der Anlage 5 zu entnehmen.

Ansprüche gleich welcher Art, vor allem gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, den Baugenehmigungs- oder den Landwirtschaftsbehörden, können nicht aus den Bodenrichtwertangaben hergeleitet werden.

Aufgabe dieses Marktberichtes ist es nicht, Prognosen über das Marktgeschehen bei Immobilien zu erstellen. Vielmehr besteht seine Zielsetzung darin, einen Überblick über den Grundstücksverkehr des zurückliegenden Jahres zu geben und für diesen Zeitraum den Bestandumschlag und die Preisentwicklung von Grundstücken zu beschreiben.

Somit soll der Grundstücksmarkt den Stand der Preise dem Erwerber / Zessionar und dem Veräußerer / Zedent, den kommunalen-, staatlichen- und allen interessierten Stellen im Grundstücksverkehr deutlich machen.

Die Bodenrichtwerte werden gemäß § 196 Absatz 3 BauGB veröffentlicht.

Jedermann kann bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses in den Marktbericht Einsicht nehmen und / oder mündliche oder schriftliche Auskunft über die Bodenrichtwerte verlangen.

1.5 Regionale Rahmenbedingungen

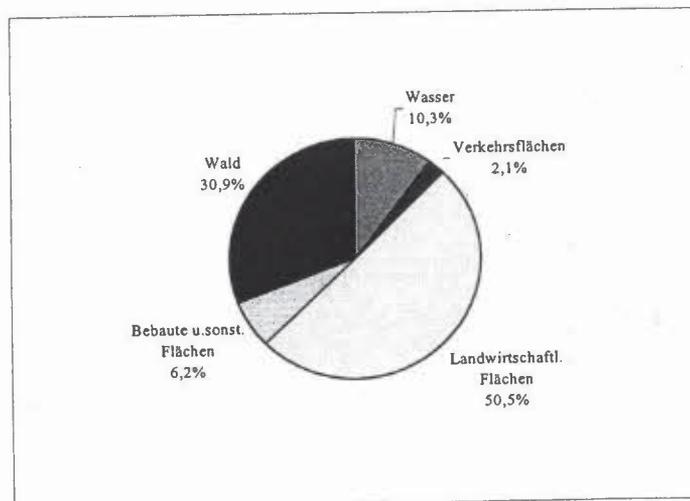
Der Landkreis Uecker-Randow liegt im äußersten Nord-Osten der Bundesrepublik Deutschland, im Bundesland Mecklenburg-Vorpommern.

Nördlich wird der Landkreis durch das Stettiner Haff begrenzt und östlich durch die Staatsgrenze nach Polen. Im Süden verläuft die Landesgrenze zum Bundesland Brandenburg, und im Westen grenzen die Landkreise Mecklenburg-Strelitz und Ostvorpommern an.

Der Landkreis gliedert sich 2005 in 3 amtsfreie Städte und 4 Ämter mit 49 Gemeinden. Es lebten Ende des Jahres 2004 auf einer Gesamtfläche von 1.624 km² 78.794 Einwohner. Das entspricht einer Bevölkerungsdichte:

Landkreis Uecker-Randow 2004	=	49,0 Einwohner / km ²
Land Mecklenburg-Vorpommern 2002	=	75,0 Einwohner / km ²
Bundesrepublik Deutschland 1998	=	230,0 Einwohner / km ²

Mehr als die Hälfte (ca. 60%) der Bevölkerung lebt in den Städten, welche der Größe (Einwohner) nach geordnet Pasewalk, Ueckermünde, Torgelow, Strasburg, Eggesin und Penkun sind. Charakteristisch für den Landkreis sind die Landwirtschaft und zunehmend der Tourismus.



Verkehrsmäßig ist der Landkreis auf dem Land-, Luft- und Wasserweg zu erreichen. Die Autobahnen A 11 und A 20 sowie die Bundesstraßen B 104, B109 und B 113 verlaufen durch den Landkreis Uecker-Randow.

Pasewalk ist ein wichtiger Eisenbahnknotenpunkt. Hier kreuzen sich die Hauptstrecken von Berlin in Richtung Skandinavien (Süd - Nord - Richtung) und von Hamburg nach Stettin (West - Ost- Richtung). Es gibt u.a. Direktverbindungen nach Hamburg, Frankfurt/Main, Würzburg, Dresden, Malmö, Stettin und Liberec. Komplettiert wird das Schienennetz mit einer Regionalstrecke, die die Stadt Ueckermünde anbindet.

In Pasewalk - Franzfelde befindet sich der 60 ha große Verkehrslandeplatz der Kategorie 2 mit einer asphaltierten Landebahn (900m lang), auf dem Flugzeuge bis 5.7 t, Segelflugzeuge, Motorflugzeuge, UL-Flugzeuge, Fallschirmsprung, Hubschrauber (ohne Gewichtsbeschränkung) und Modellflug mit befestigter Start- und Landebahn zugelassen sind. Der Flugplatz wird in den nächsten Jahren weiter ausgebaut.

Der Wasserweg wird über das Stettiner Haff (Kleines Haff) erschlossen. Hier fahren Fahrgastschiffe von Ueckermünde, Mönkebude und Altwarp zur Haffrundfahrt oder nach Usedom und Polen.

Handelstransporte, vor allem Massengüter in nord- und osteuropäische Länder und von dort werden über den Industriehafen in Ueckermünde - Berndshof abgewickelt.

Vielgestaltige Landschaftsformen bietet der Landkreis von der eng mit der Ostseeinsel Usedom verbundenen Küstenregion am Stettiner Haff mit ihrem maritimen Charakter über die Ueckermünder Heide, die Urstromtäler der Flüsse Uecker und Randow sowie die Zarow bis hin zur bewaldeten Endmoränenlandschaft der Brohmer Berge. 16 Naturschutzgebiete mit 6.806ha Fläche und 5 Landschaftsschutzgebiete mit 42.488 ha Fläche lassen die artenreiche Flora und Fauna zum Erlebnis werden. Sie alle kennzeichnen die typischen ursprünglichen Landschaftsbilder des Landkreises Uecker-Randow. Zum 01.01.2005 wurde der Naturpark „Am Stettiner Haff“ festgesetzt.

Für Wanderfreunde (443 km), Radwanderer (1062 km), Reiter (283 km) und Wassersportler (ca. 50 km) bietet die Region am Stettiner Haff mit der angrenzenden Ueckermünder Heide sowie das Landschaftsschutzgebiet Brohmer Berge bei Strasburg ausgiebige Möglichkeiten, die Landschaft zu erkunden. Ein ganzes Netz gut ausgebauter Wander- und Radwege ist vorhanden. So laden z. B. der grenzüberschreitende Radrundweg um das Stettiner Haff, der Haff-Tollensesee-Radwanderweg von Ueckermünde nach Neubrandenburg oder der Oder-Neiße-Radfernweg zur Erholung an frischer Luft ein.

Die Stadt **Pasewalk** ist Kreisstadt des Landkreises Uecker-Randow und Mittelzentrum. Hier leben ca. 12.100 Einwohner. Im Jahre 2001 beging die Stadt ihr 750-jähriges Jubiläum und ist somit eine der ältesten Städte Vorpommerns.

Die ehemalige Ackerbürgerstadt Pasewalk lässt durch die erhaltenen Zeugen der Vergangenheit noch erahnen, wie es zu jener Zeit war. So zum Beispiel die Geschichte über die Entstehung des Turmes „Kiek in de Mark“, der 1445 vom Lösegeld eines Siegeszuges gegen die Brandenburger gebaut wurde oder die zum großen Teil noch erhaltene Ringmauer, die einst 2.488 m lang und durchschnittlich 4 m hoch war und die Pasewalker vor Angriffen von außen schützte.

Erwähnenswerte Baudenkmäler sind zum Beispiel das Hospital „St. Spiritus“, das Amtsgericht, das Gymnasium, das Bürgerhaus, die ehemalige Kürassierkaserne (Landratsamt), das ehemalige Offizierskasino, die Villa Knobelsdorff, die Kirchen St. Marien, St. Nikolai und St. Otto. Pasewalk kann auch auf eine 200-jährige Geschichte als Garnisonsstandort verweisen.

Pasewalk ist ein attraktiver Wirtschaftsstandort mit gut erschlossenem und verfügbarem Gewerbeflächenangebot und ein besonders günstiger Verkehrsknotenpunkt und Umschlagplatz mit Anbindungen an wichtige internationale Straßen, Autobahn- und Schienenstrecken. Hier kreuzen sich die B 104 und B 109. Der Verlauf der neuen A 20 ist in unmittelbarer Nähe von Pasewalk und passiert den Sonderlandeplatz Pasewalk - Franzfelde an seiner Südseite. Traditionelle Wirtschaftszweige der Stadt sind die Lebensmittelindustrie, die Baustoffindustrie, das Baugewerbe und das Handwerk. Der Dienstleistungssektor ist ein aufstrebender Wirtschaftszweig der Stadt.

In Pasewalk steht ein voll erschlossenes Gewerbegebiet für Investoren zur Verfügung. In der Komplettierung befinden sich ein Technologie- und Innovationspark und ein Kompetenzzentrum für Flugzeugentwicklung. Ein Großgewerbestandort ist vorbereitet.

Der staatlich anerkannte Erholungsort **Ueckermünde** liegt am Südufer des Stettiner Haffs, umgeben von uralten Wäldern und einer wunderschönen Heidelandschaft.

1260 erhielt der Ort an der Uecker das Stadtrecht. In der historischen Altstadt verbinden sich Baustile der verschiedenen Jahrhunderte zu einem für Einheimische und Besucher reizvollen Ensemble. Höhepunkt der Architektur ist das Schloss, übrigens das letzte der pommerschen Herzöge auf deutschem Boden. Es stammt aus dem Jahre 1546 und beherbergt seit mehr als 200 Jahren das Rathaus in seinen dicken Mauern. Das einmalige Kreuzgewölbe des Ratssaales aus dem 16. Jahrhundert ist einen Besuch wert. Der Herzog persönlich erscheint in jedem Juli und lässt es sich nicht nehmen, das historische Altstadtspektakel zu begleiten.

Mitten durch die Altstadt fließt die Uecker. Hier ist der in jüngster Zeit erweiterte und prächtig ausgebaute Stadthafen zu finden, in dem Segelboote, Motorjachten und Passagierschiffe einträchtig nebeneinander schaukeln.

350.000 Menschen stechen jährlich von hier aus zu Rundfahrten in See oder besuchen per Schiff das benachbarte Polen. Das Segelrevier Stettiner Haff steht hoch im Kurs. Von Ueckermünde aus starten sie zu Törns nach Usedom, Rügen, nach Dänemark oder Schweden. In diesem Zusammenhang unbedingt erwähnenswert ist der an der Ueckermündung neu errichtete Yachthafen mit mehreren Hundert Boots- und Liegeplätzen und Ferienwohnungen.

Zu den Sehenswürdigkeiten der Stadt zählen neben dem Schloss die Marienkirche, der Stadthafen, das Haffmuseum mit Sonderausstellungen, der Tierpark, die Strandpromenade und vieles mehr. Der 800 Meter lange, feine Sandstrand mit dem flachen Wasser gilt als besonders familienfreundlich. Die Natur rund um die Stadt, die einmalige Verbindung von Wald und Wasser machen die Gegend so anziehend.

In Ueckermünde und Umgebung sind viele Freizeiteinrichtungen vorhanden, die das Baden in der Halle, Sauna, Solarium, Bootsverleih, Kegeln und Bowling, Kino, Disko, Segeln und Landausflüge anbieten.

Die **Stadt Torgelow** mit ca. 10.500 Einwohnern inmitten der Ueckermünder Heide mit sehr viel Wald gelegen wurde 1281 erstmals urkundlich erwähnt.

Im Dreißigjährigen Krieg restlos zerstört wurde der Ort unter Königin Christine von Schweden (nach dem Frieden von Münster und Osnabrück 1648 in den Besitz übergegangen) von Finnen und Livländern besiedelt.

1720 am Ende des Nordischen Krieges kam Vorpommern und damit auch Torgelow zu Preußen. 1754 erfolgte durch eine Order Friedrich II. die Weichenstellung zu einem Zentrum der Eisenindustrie in Vorpommern. Die Skulptur des Eisengießers im Stadtzentrum weist auf die langjährige Gießertadition hin. Aktuelle Entwicklungsdaten in diesem Torgelower Industriezweig geben bei den Torgelowern und in der Region Anlaß zum Optimismus.

Seit 1952 entwickelte sich Torgelow zur Garnisonsstadt und ist auch heute wesentlich durch die Präsenz der Bundeswehr geprägt.

Torgelow bietet vielfältige Freizeitangebote wie Tennis, Sauna, Kegeln, Fitness, beheiztes Sommer-Schwimmbad, Skaterbahn, Reiten, Kino, die „Galerie im Keller“ und das Planetarium im Kopernikus-Gymnasium, den Ueckersaal im Rathaus der Stadt u.v.m.

Jährlich kommen tausende Besucher aus nah und fern in das Freilichtmuseum „Ukränenland“ mit seinen zahlreichen Attraktionen wie Geschichtslehrpfad, seinen historischen Bauwerken, mittelalterlichen Handwerkspräsentationen, Spielen und Märkten sowie der Flussschiffahrt mit originalgetreu nachgebauten Slawenbooten.

Seit dem 1. Brückenfest im Mai 2000 hat die „Stadt der sieben Brücken“ ein neues der Historie angelehntes Maskottchen: den „Raubritter Hase“, der sich als Hase in Ritterrüstung auf verschiedenen Präsentationen wiederfindet.

Im Aufbau begriffen ist auch das Mittelalterzentrum (MAZ) direkt im Zentrum der Stadt, das ein Magnet im touristischen Bereich werden wird.

Als ein Bestandteil des Mittelalterzentrums wird eine historische Jugendbegegnungsstätte mit Beherbergungsplätzen neu entstehen. Eine Vielfalt kultureller und sportlicher Veranstaltungen unterschiedlichster Art ergänzt das Angebot der Stadt.

Die **Stadt Strasburg** (Uckermark) entstand 1250 durch die Zusammenlegung der drei Fliehburgen Falkenberg, Altstadt und Jüteritz. Die erste urkundliche Erwähnung soll aus dem Jahre 1267 datieren.

Die Stadt hat ca. 6.200 Einwohner und liegt im Südwesten des Landkreises Uecker-Randow im historischen Dreiländereck Mecklenburg – Brandenburg – Vorpommern.

In der Vergangenheit war die Stadt stets hart umkämpft zwischen den Pommern, Mecklenburgern und Brandenburgern und erlebte dadurch eine sehr wechselhafte Geschichte. Im 18. Jahrhundert erlebte Strasburg einen Aufschwung durch den Zugang von Hugenottenfamilien. Das Umland von Strasburg (Um.) ist vorwiegend landwirtschaftlich geprägt. Das Hauptaugenmerk der Wirtschaft besteht in der Produktion und Verarbeitung landwirtschaftlicher Produkte. Hinzugekommen sind in den letzten Jahren lebensmittelverarbeitende Betriebe, Bau- und kleinere Wirtschaftsunternehmen. Zur Verbesserung der Ansiedlungsmöglichkeiten wurde durch die Stadt ein Existenzgründer- und Mittelstandszentrum errichtet.

Ob man Strasburg (UM.) mit dem Auto, dem Zug, dem Bus, per Fahrrad oder zu Fuß erreicht, zu den ersten Eindrücken zählen immer der weithin sichtbare Turm der St. Marien-Kirche und der alte Wasserturm als Wahrzeichen der Stadt.

Sehenswürdigkeiten wie die Marienkirche mit der historischen Orgel und dem Kirchplatz, der sanierte Marktplatz, das Museum, der Wallgang, der Wasserturm mit seinem Hotel sowie der Stadtsee warten auf einen Besuch.

Die **Stadt Eggesin** wurde im Jahr 1216 erstmals urkundlich erwähnt. Seit 1949 war Eggesin mit Eröffnung einer Volkspolizeischule und der Stationierung von Einheiten der Kasernierten Volkspolizei, nachfolgend der Nationalen Volksarmee und später der Bundeswehr, Garnisonstadt. Dadurch ist Eggesin in der gesamten Bundesrepublik bekannt.

Anlässlich der 750-Jahr-Feier erhielt Eggesin am 07. August 1966 das Stadtrecht.

Die historische Landschaft „Alt-Vorpommern“ garantiert in einer Vielzahl von Naturschutzgebieten die Schönheit der Natur.

Prägend für diese Landschaft sind ausgedehnte Wälder, die Ueckermünder Heide und viele kleine Gewässer. Die Lage an dem Flüsschen Randow mit einem Wasserwanderrastplatz ermöglicht Bootsfahrten bis in das 7 km nördlich gelegene Kleine Haff.

Ausgebaute Rad- und Wanderwege sowie die Reiterhöfe bieten vielfältige Möglichkeiten der aktiven Erholung. Sportlich kann man sich im Sport- und Erholungszentrum „Move“ betätigen.

Ein Besuch der Eggesiner Heimatstube sowie des Kleinen Armeemuseums ist zu empfehlen.

In Eggesin sind kleine und mittelständische Unternehmen ansässig. Durch den starken Truppenabbau der Bundeswehr steht Eggesin vor neuen Herausforderungen. Auf den Konversionsflächen werden qualitativ gute Räumlichkeiten für Gewerbeansiedlungen frei.

Das Gewerbegebiet an der Ueckermünder Straße umfasst eine gewerbliche Fläche von ca. 8 ha. Investoren steht noch eine Fläche von ca. 2,1 ha zur Ansiedlung zur Verfügung.

Die **Stadt Penkun**, die 1269 Stadtrecht erhielt, ist mit ca. 2.100 Einwohnern die kleinste Stadt Mecklenburg-Vorpommerns. Seit dem Jahr 1999 gehören die Orte Sommersdorf, Storkow, Wollin und Grünz zu Penkun. Im Jahr 2004 schlossen sich die Ämter Penkun und Löcknitz zum Amt Löcknitz-Penkun zusammen.

Trotz der nahe gelegenen Autobahn A 11 liegt Penkun ländlich ruhig. Das 33 ha große und erschlossene Gewerbegebiet „Klarsee“ bietet durch die Nähe zu Stettin / Polen und der strategischen Lage zur A 20 und der B113 einen interessanten Standort.

Die Region um Penkun ist geprägt durch Klein- und Mittelbetriebe des Handwerks, Handels, der Dienstleistungen sowie der Landwirtschaft.

Die Nähe zum Grenzübergang Pomellen macht Penkun auch touristisch attraktiv. Penkun, auch die Stadt der sieben Seen genannt, hat Inselcharakter. Den Naturliebhabern und Angelfreunden bietet die Region beste Voraussetzungen für erholsame Stunden.

Eine der Sehenswürdigkeiten Penkuns ist das um 1600 im Stil der Spätrenaissance errichtete Schloss der Pommerschen Herzöge. Es ist ein geschütztes Baudenkmal. Penkun hat eines der wenigen Schlösser, das im Land Mecklenburg-Vorpommern die Zerstörungen des 17. bis 19. Jahrhunderts überdauert hat. In dem 500 Jahre alten Torwärterhäuschen ist ein Museum eingerichtet, und im Foyer des Schlosses finden ständig Ausstellungen statt.

Das im Jahr 1999 errichtete Freilichtmuseum am Schlossee Penkuns stellt das Landleben im 13. Jahrhundert dar. Zu sehen sind Hauskonstruktionen in verschiedenen Bauweisen, in denen jeweils eine Handwerkstechnik dargestellt wird. Das Gelände lädt zum Verweilen ein. Beliebt sind auch die Bootsfahrten auf dem Schlossee.

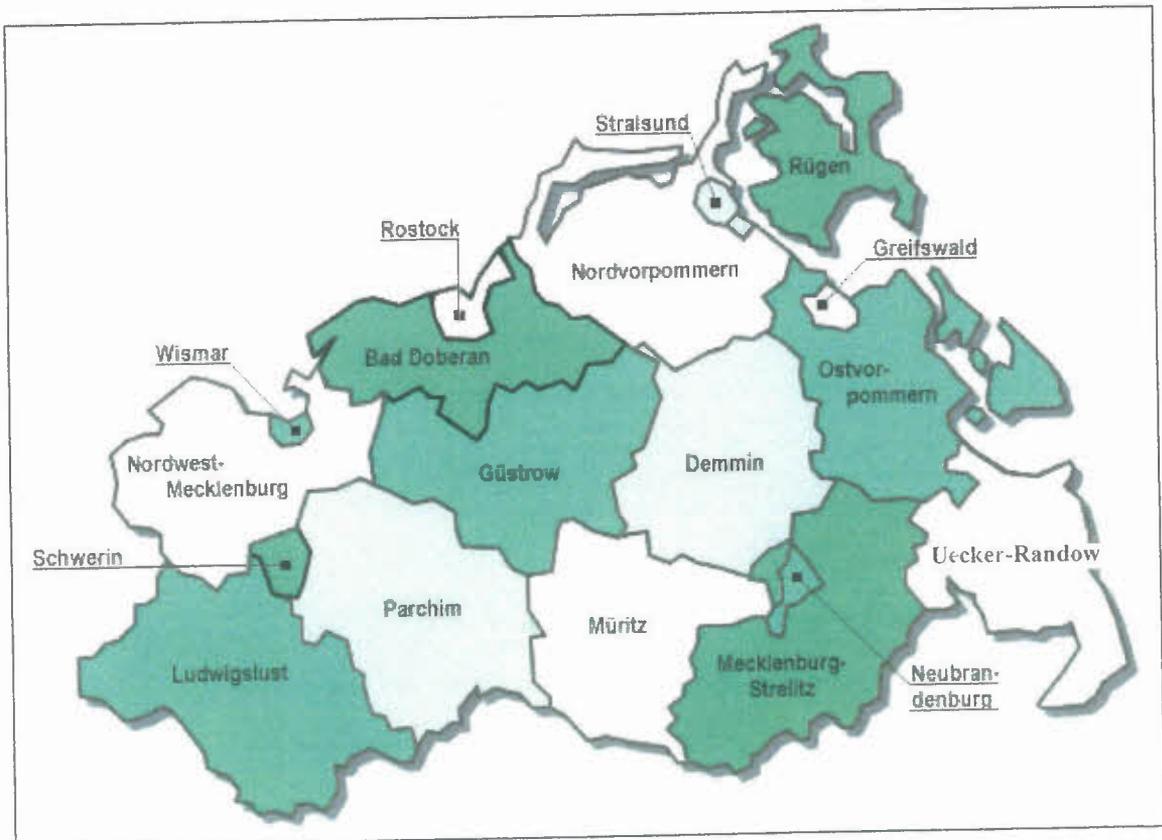
Der Oder/ Neiße Radfernweg, der durch unsere Region verläuft, führt in der Saison viele Gäste in die Kleinstadt.

1.6 Kartenübersicht

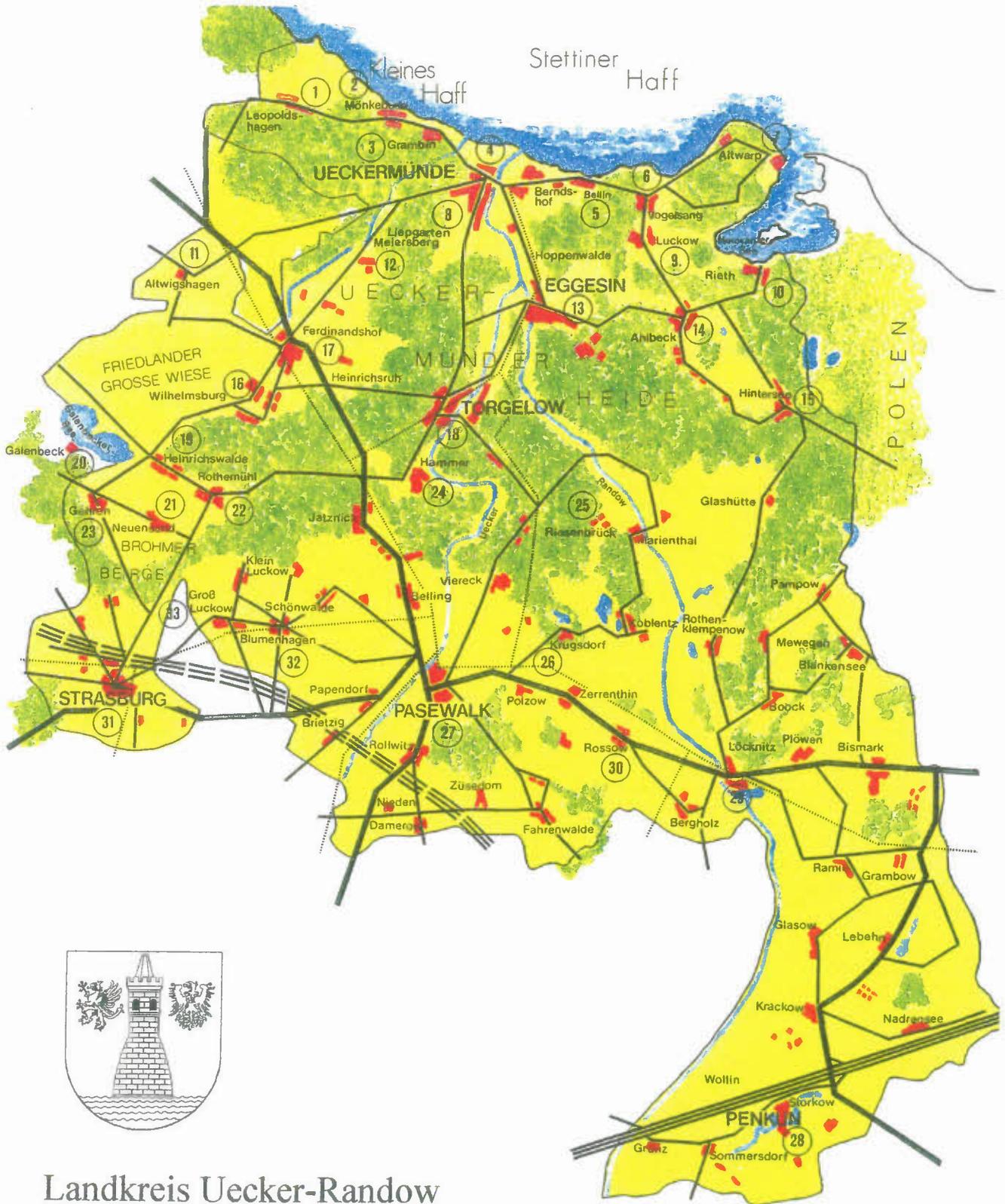
Bundesrepublik Deutschland



Land Mecklenburg-Vorpommern



1.7 Kartenübersicht Verkehrsverbindungen



Landkreis Uecker-Randow

2. Überblick über den Grundstücksverkehr

Die Entwicklung des Grundstücksverkehrs im Berichtsjahr 2005 wird im Vergleich zu den Vorjahren anhand von Daten über die Anzahl der registrierten Vertragsvorgänge sowie über Flächen- und Geldumsätze aufgezeigt.

Hierbei wird zur besseren Übersicht eine Aufgliederung nach Grundstücksteilmärkten vorgenommen.

2.1 Erwerbsvorgänge

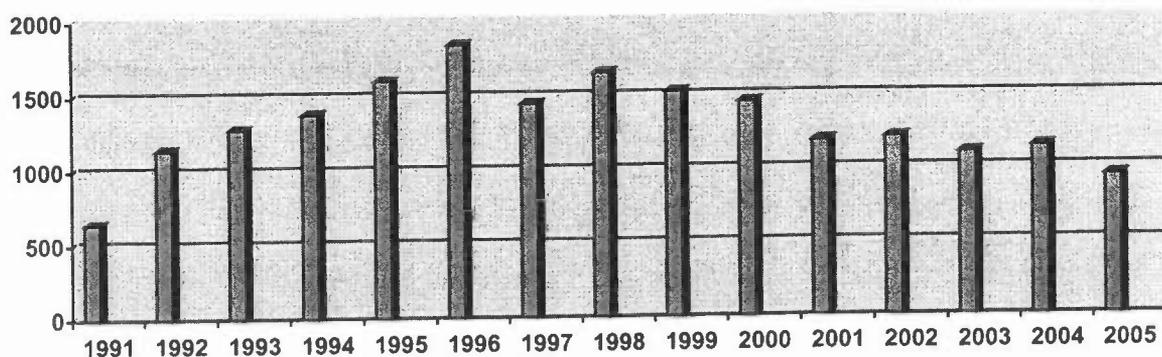
Dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte in dem Landkreis Uecker-Randow sind im Jahre 2005

940 Vertragsabschlüsse

von Eigentumsübertragungen an unbebauten und bebauten Grundstücken gegen Entgelt oder über die Begründung von Erbbaurechten zugeleitet worden.

Grundstücks- teilmarkt	Anzahl 2002	Anzahl 2003	Anzahl 2004	Anzahl 2005	% Anteil zum Jahr	% gegenüber dem Vorjahr
unbebaute Grundstücke	212	205	173	155	16,5	89,6
bebaute Grundstücke	421	399	505	416	44,3	82,4
Wohnungs- und Teileigentum *	18	12	16	14	1,5	87,5
Land- und Forstwirtschaft	339	272	282	273	29,0	96,8
Sonstige	215	213	165	82	8,7	49,7
gesamt	1205	1101	1141	940	100	82,4

* beinhaltet z.T. ganze Wohnblocks



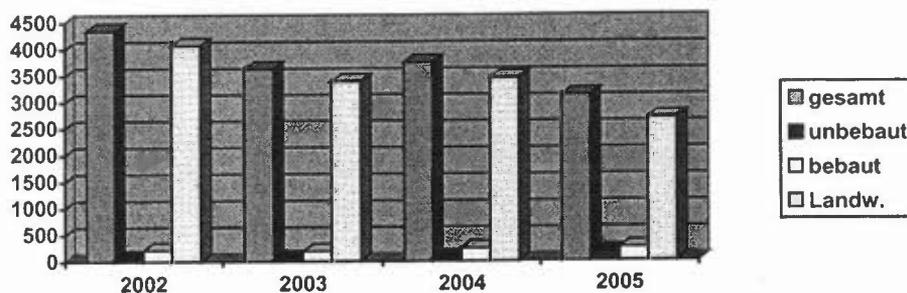
2.2 Flächenumsatz

Nach den dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte in dem Landkreis Uecker-Randow vorliegenden Vertragsabschlüssen haben im Jahre 2005

3126 ha Fläche

an unbebauten, bebauten und landwirtschaftlichen Grundstücken gegen Entgelt oder über die Begründung von Erbbaurechten den Eigentümer gewechselt.

Grundstücksteilmarkt	Fläche (ha) 2002	Fläche (ha) 2003	Fläche (ha) 2004	Fläche (ha) 2005	% Anteil zum Jahr	% gegenüber dem Vorjahr
unbebaute Grundstücke	63,7	55,1	55,5	170	5,4	306,3
bebaute Grundstücke	207,9	183,5	235,5	253	8,1	107,4
Wohnungs- und Teileigentum	--	--	--	11	0,4	--
Land- und Forstwirtschaft	4072	3386	3450	2689	86,0	77,9
Sonstige	0,5	0,5	3,3	3	0,1	90,9
gesamt	4344	3625	3744	3126	100	83,5

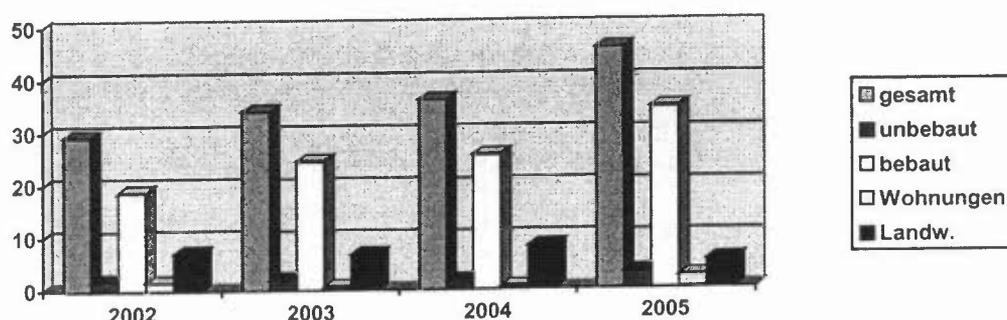


2.3 Geldumsatz

Die Grundstücksverträge, die dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte in dem Landkreis Uecker-Randow im Jahr 2005 zugeleitet wurden, beinhalten einen Geldumsatz von

46 Mio. EURO

Grundstücksteilmarkt	Mio. EUR 2002	Mio. EUR 2003	Mio. EUR 2004	Mio. EUR 2005	% Anteil zum Jahr	% gegenüber dem Vorjahr
unbebaute Grundstücke	1,8	2,0	1,7	3,2	7	188
bebaute Grundstücke	18,7	24,6	25,7	34,7	75,4	135
Wohnungs- und Teileigentum	1,6	0,6	0,5	2,3	5	460
Land- und Forstwirtschaft	7,1	6,8	8,3	5,4	11,7	65
Sonstige	0,1	0,1	0,1	0,4	0,9	400
gesamt	29,3	34,1	36,3	46	100	127



3. Bodenrichtwerte

3.1 Allgemeines

Grundlage für die Erarbeitung der Bodenrichtwerte (Definition siehe Punkt 1.4) bilden die Kaufverträge des Landkreises Uecker-Randow, die bis zum 31.12.2005 eingegangen sind.

Der Bodenrichtwert ist in EURO / m² Bodenfläche angegeben.

Nach § 196 Abs. 1 BauGB ist der Bodenrichtwert in bebauten Gebieten mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbebaut wären.

Er wird aus den Kaufpreisen des Vorjahres als durchschnittlicher Wert für Grundstücke gleicher Nutzungsart und Wertverhältnisse ermittelt.

Das Richtwertgrundstück hat eine durchschnittliche Baulandgröße von

*20m Breite und 40m Tiefe (800m² in ländlichen Gebieten)
20m Breite und 30m Tiefe (600m² im städtischen Bereich).*

Art und Maß der baulichen Nutzung werden durch die geltende örtliche Bauleitplanung bestimmt. Ist keine Bauleitplanung (Flächennutzungsplan bzw. Bebauungsplan) vorhanden, richtet sich Art und Maß der baulichen Nutzung nach den gebietstypischen Gegebenheiten (Geschossigkeit, Zulässigkeit von Bebauung, Nutzungseinschränkungen).

Die Bodenrichtwerte für das Jahr 2006 sind für erschließungsbeitragsfreie Grundstücke ausgewiesen.

Als erschließungsbeitragsfrei in diesem Sinne gelten Grundstücke, die nach §127Abs.2 i.V. mit §128 Abs.1 BauGB erschlossen sind. Das Recht, Abgaben oder Beiträge für Anlagen, die nicht Erschließungsanlagen in diesem Sinne sind (Abwasser, Strom, Gas), sowie für die Verbesserung und Erweiterung der Erschließungsanlagen zu erheben, bleibt unberührt (sh . §127Abs.4 und §128Abs.2 BauGB).

Für **Neuerschließung** betragen die Erschließungsbeiträge je nach Herstellungsaufwand 5,00 - 10,00 EURO / m², zum Teil auch darüber.

In Einzelfällen ist bei der Gemeinde nachzufragen.

3.2 Bauland

Baureifes Land (Bauland) sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar sind.

Die tatsächliche Bebaubarkeit (Art und Maß der baulichen Nutzung) richtet sich nach den bauplanungsrechtlichen Bestimmungen (BauGB, BauNVO). Sie ist nicht von der im Kataster eingetragenen Nutzungsart abhängig.

Für die Ermittlung des Preises für **unerschlossenes Bauland** kann, sofern nicht der konkrete Erschließungsaufwand bekannt ist, pauschal ein Drittel des Bodenrichtwertes des erschlossenen Baulandes abgesetzt werden.

Rohbauland wird mit 50 (- 100) % des Wertes von unerschlossenem Bauland angesetzt.

Es sind Flächen, die nach den §§ 30, 33, und 34 des Baugesetzbuchs für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.

Bauerwartungsland hat einen Wert von 20 (- 50) % des unerschlossenen Baulandes.

Es sind Flächen, die nach ihrer Eigenschaft, ihrer sonstigen Beschaffenheit und ihrer Lage eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit tatsächlich erwarten lassen. Diese Erwartung kann sich insbesondere auf eine entsprechende Darstellung dieser Flächen im Flächennutzungsplan, auf ein entsprechendes Verhalten der Gemeinde oder auf die allgemeine städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets gründen.

Gartenland auf dem Grundstück – hinter dem Bauland - wird mit 10-30 % des Wertes für Bauland angegeben. In ländlichen Gebieten wird von einer Größe der Fläche von ca. 400 m², in städtischen Bereichen von ca. 300 m² ausgegangen.

Gartenland in Gartensparten und -vereinen wird mit ca.10 % des Baulandpreises gehandelt.

Bei bebauten Flächen **landwirtschaftlicher Standorte (Stallanlagen) und Windparkanlagen**, die im Außenbereich liegen, kann der 3-5 fache Agrarlandwert (Acker, Grünland) zugrunde gelegt werden.

Ruinengrundstücke im Außenbereich können nur bei bescheinigter Zulässigkeit einer Bebauung (Bauvorbescheid bzw. Baugenehmigung der unteren Bauaufsichtsbehörde) als Bauland bewertet werden.

Bewohnte Einzelgehöfte und Bungalow- Siedlungen im Außenbereich werden wie Bauland bewertet.

Gemeinbedarfsflächen wie **Sportplätze, Friedhöfe, Badestrände, Kinderspielplätze, Wasserwanderrastplätze und Grünanlagen** werden mit 10-50 % des Baulandpreises bewertet.

Bahn-, Deich- oder Dammanlagen sowie **Wasserflächen** werden mit 10% des Wertes der angrenzenden Fläche (Acker, Wiese oder Bauland usw.) angesetzt.

3.3 Verkehrsflächen (Straßen und Parkplätze)

Bei **Erweiterung oder Neubau** von Straßen oder Radwanderwegen wird der jeweilige Bodenrichtwert des Grundstückes (Bauland, Ackerland) angesetzt, auf das zurückgegriffen wird.

Rückständiger Grunderwerb an Verkehrsflächen zum Beispiel Straßen, die nicht Eigentum des Straßenbaulasträgers sind, ist allgemein mit einer Orientierung von 20% des jeweiligen Bodenrichtwertes der angrenzenden Flächen zu bewerten. Spezielle Rechtsvorschriften wie zum Beispiel das - Gesetz zur Bereinigung der Rechtsverhältnisse an Verkehrsflächen und anderen öffentlich genutzten privaten Grundstücken - sind zu beachten. Flächen, die nicht in den Geltungsbereich dieses Gesetzes fallen, werden niedriger bewertet (ca. 10% des Wertes der angrenzenden Flächen).

Feldwege, werden mit 10 % des angrenzenden Agrarlandwertes (Acker, Wiese, Wald usw.) bewertet.

3.4 Dienstleistungen des Gutachterausschusses

Zusätzlich zum Bericht über den Grundstücksmarkt des Landkreises Uecker-Randow können sich Interessenten über den Wert von unbebauten und bebauten Grundstücken durch

- Gutachten des Gutachterausschusses
 - Auskunft über Bodenrichtwerte
 - Auskunft aus der Kaufpreissammlung
 - Bodenrichtwertkarte
- informieren.

3.4.1 Gutachten

Gutachten können über

- den Verkehrswert (Marktwert) von bebauten- und unbebauten Grundstücken sowie Rechten an Grundstücken
- die Höhe der Entschädigung für andere Vermögensnachteile
- die Höhe von Pachtzinsen nach dem Bundeskleingartengesetz
- das ortsübliche Nutzungsentgelt nach der Nutzungsentgeltverordnung

beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte in dem Landkreis Uecker-Randow beantragt werden. Zu beachten ist die Antragsberechtigung gem. § 193 BauGB.

Der Gutachterausschuss des Landkreises Uecker-Randow beschließt als Kollegialgremium in der Regel in der Besetzung mit mindestens drei Personen bestehend aus dem Vorsitzenden oder stellvertretenden Vorsitzenden und zwei ehrenamtlichen Mitgliedern.

Für die Erstattung von Gutachten werden Gebühren und Auslagen nach den gesetzlichen Bestimmungen (WertErmGebVO) erhoben. Die Gebühr hängt u.a. von der Höhe des Verkehrswertes ab.

Jedermann kann mündliche oder schriftliche Auskünfte über die Bodenrichtwerte aus dem Grundstücksmarktbericht, den Bodenrichtwertkarten und der Kaufpreissammlung durch die Geschäftsstellen des Gutachterausschusses erhalten.

Für schriftliche Auskünfte werden Gebühren nach den gesetzlichen Bestimmungen erhoben.

3.4.2 Besondere Bodenrichtwerte

Für Grundstücke in **Sanierungsgebieten** werden vom Gutachterausschuss auf Antrag der Gemeinde besondere Bodenrichtwerte ermittelt.

Die Bodenrichtwerte müssen nicht mit den sanierungsunbeeinflussten Anfangswerten in den Sanierungsgebieten identisch sein.

(Siehe auch Pkt. 3.1 Bodenrichtwerte - Allgemeines)

3.4.3 Auskunft aus der Kaufpreissammlung

Die Kaufpreissammlung mit ihren ergänzenden weiteren Datensammlungen ist

grundsätzlich geheimzuhalten.

Das gilt auch für dazugehörige Verträge, Beschlüsse und Unterlagen.

Die Kaufpreissammlung darf nur von Mitgliedern des Gutachterausschusses und den Bediensteten der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zur Erfüllung ihrer Aufgaben eingesehen werden.

Die landesrechtlichen Datenschutzbestimmungen über Auskunfts- und Einsichtsrechte Betroffener und des Landesbeauftragten für Datenschutz sind zu beachten.

Auskünfte aus der Kaufpreissammlung kann die Geschäftsstelle auf schriftlichen Antrag im Einzelfall erteilen, wenn ein berechtigtes Interesse dargelegt wird und die sachgerechte Verwendung der Daten gewährleistet erscheint.

Das berechtigte Interesse und die sachgerechte Verwendung der Daten sind regelmäßig anzunehmen, wenn die Auskunft von einer Behörde zur Erfüllung ihrer Aufgaben oder von einem öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen zur Erstattung von Wertgutachten für die in § 193 Abs. 1 des Baugesetzbuches genannten Personen oder Stellen beantragt wird.

Die Auskünfte werden so erteilt, dass sie sich nicht auf bestimmte oder bestimmbare Personen und Grundstücke beziehen.

Der Empfänger darf die mitgeteilten Daten nur für den Zweck verwenden, der bei dem Auskunftsantrag angegeben wurde. Hierauf ist bei der Auskunftserteilung hinzuweisen.

3.5 Erläuterung der Abkürzungen in den Tabellen

Acker **A** Bodenpreis bezogen auf die durchschnittliche Ackerwertzahl errechnet :

$$\frac{AWZ \times F(A) *}{10\ 000} \quad \text{€ / m}^2$$

Grünland **GR** Bodenpreis bezogen auf die durchschnittliche Grünlandzahl errechnet :

$$\frac{GRZ \times F(GR) *}{10\ 000} \quad \text{€ / m}^2$$

Holzung **HO** 50% des Bodenrichtwertes der umliegenden landwirtschaftlichen Fläche ohne Aufwuchs **

Wasser **WA** 10% des Bodenrichtwertes der umliegenden landwirtschaftlichen Fläche ohne Fischbestand und Fischereirecht

Ödland **OE** 10% des Bodenrichtwertes der umliegenden landwirtschaftlichen Fläche

* Allgemein aus den Kaufpreisen im Landkreis abgeleitet:

F(A)= Faktor für Acker = 77
und F(GR)= Faktor für Grünland = 54.

** HO-Flächen einschließlich Aufwuchs werden zwischen 600 und 2500 EUR/ha je nach Bestockungsgrad, Alter und Qualität des Aufwuchses gehandelt. Die Werte unter 1000 EUR berücksichtigen möglicherweise keinen wirtschaftlich nutzbaren Aufwuchs.

Grundsätzliche Abweichungen in den Richtwerten für landwirtschaftliche Flächen sind in den Gemarkungen Altwigshagen, Demnitz, Finkenbrück sowie Heinrichshof und Millnitz zu verzeichnen. Hier liegen die Kaufpreise deutlich darunter:

Acker: $\frac{AWZ \times 35}{10.000}$
Grünland: 0,06 €/m²
Holzung: 0,04 €/m²

Entwicklung der Acker- und Grünlandpreise

Nach Auswertung der Kaufverträge 2004 ergeben sich örtlich Tendenzen der Abweichung von den Mittelwerten $F(A)=77$ und $F(GR)=54$ sowohl nach oben als auch nach unten. Daraus eine stabile Entwicklung abzuleiten, wäre verfrüht. Dennoch sind nachfolgend Tendenzen mit den errechneten Faktoren, die mehr als 10% abweichen, dargestellt.

Gemarkung	Tendenz	F(A)	F(GR)
Aschersleben	steigend	100	60
Belling	sinkend	55	40
Bergholz	sinkend	55	
Boock	leicht sinkend	65	
Brietzig	leicht sinkend	65	
Gehren	steigend	100	
Koblentz	steigend	100	125
Krackow	sinkend	65	
Leopoldshagen	steigend	110	
Löcknitz	leicht sinkend	65	50
Luckow	leicht sinkend		45
Mewegen	steigend	118	110
Neuensund	steigend	100	100
Penkun	steigend	88	
Plöwen	steigend	90	65
Radewitz	leicht steigend	85	
Rossow	sinkend	60	45
Schwennenz	leicht steigend	85	
Schwarzensee	steigend	100	
Seegrund Ahlbeck	leicht sinkend		45
Sommersdorf	steigend	100	
Storkow	steigend	92	
Strasburg	steigend	110	
Zerrenthin	sinkend	55	45

3.6 Beschluss

**des Gutachterausschusses für Grundstückswerte
in dem Landkreis Uecker-Randow
über die Ermittlung von Bodenrichtwerten**

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in dem Landkreis Uecker-Randow hat in seiner Sitzung am 15.03.2006 die in diesem Marktbericht angegebenen Bodenrichtwerte gemäß § 193 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in der zur Zeit geltenden Fassung (Europarechtsanpassungsgesetz Bau – EAG Bau vom 24.06.2004) nach den Bestimmungen des BauGB und der Verordnung über die Bildung von Gutachterausschüssen für Grundstückswerte -Gutachterverordnung (GutAVO) - vom 06.07.1992 (GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. B 213-1-1) für den Stichtag **31.12.2005** ermittelt.



Burkhard Preißler
Vorsitzender des Gutachterausschusses

Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in dem Landkreis Uecker-Randow

politische Gemeinde PLZ	Stadt / Gemeinde	Amt / Stadt	2003 EW Fläche ha	Bauflächen						landwirtsch. Flächen	
				überwiegend Wohnungsbau			Gewerbe	Sonder- flächen	A	GR	
				gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage					
				Komplex (Platte)			EURO / m ²		EURO / m ²		

Anlage 1

Bodenrichtwerte - 2006 Stand 31.12.2005
Ausgewählte typische Orte in dem Landkreis Uecker-Randow

Ahlbeck 17375	Gemeinde	UEM-Land	810 2428	12	10	8	--	--	--	0,11	0,17
Eggesin 17367	Stadt	Eggesin	5843 8799	27	23	12	23	3	25 B-Plan	0,15	0,13
Ferdinandshof 17379	Gemeinde	Ferdinandshof	3220 4720	25	20	13	20	10	--	0,17	0,16
Klein-Luckow 17337	Gemeinde	UER-Tal	244 1940	5	--	--	--	--	--	0,29	0,19
Krackow 17329	Gemeinde	Löcknitz- Penkun	644 3437	8	6	5	--	8	Klar See	0,32	0,21
Krugsdorf 17309	Gemeinde	UER-Tal	429 833	13	--	--	--	--	13 Erholung	0,22	0,19

Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in dem Landkreis Uecker- Randow

Seite 2

politische Gemeinde PLZ	Stadt / Gemeinde	Amt / Stadt	2003 EW Fläche ha	Bauflächen					Sonder- flächen		landwirtsch. Flächen	
				überwiegend Wohnungsbau		Komplex (Platte)	Gewerbe	A	GR	EURO / m ²		
				gute Lage	mittlere Lage					mäßige Lage		

Mönkebude 17375	Gemeinde	UEM-Land	820 2474	20	15	10	--	--	--	28 Erholung 40 B-Plan	0,15	0,13
Pasewalk 17309	Kreisstadt	Pasewalk	12272 5498	50	30	15	30	5	5	--	0,26	0,20
Penkun 17328	Stadt	Löcknitz- Penkun	2136 7870	20	15	5	--	8	8	30 B-Plan	0,36	0,12
Plöwen 17321	Gemeinde	Löcknitz- Penkun	304 1506	8	6	--	--	--	--	--	0,22	0,15
Rollwitz 17309	Gemeinde	UER-Tal	673 1734	20	--	10	--	8	8	30 B-Plan	0,26	0,21
Strasburg 17335	Stadt	Strasburg	6408 8679	40	30	13	30	10	10	30 B-Plan	0,48	0,20
Torgelow 17358	Stadt	Torgelow	10752 4946	50	30	15	30	5	5	--	0,14	0,13
Ueckermünde 17373	Stadt	Ueckermünde	11060 17192	50	30	15	30	10	10	50 B-Plan	0,15	0,20

Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in dem Landkreis Uecker-Randow

Seite 1

pol. Gemeinde	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
---------------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------

Anlage 2

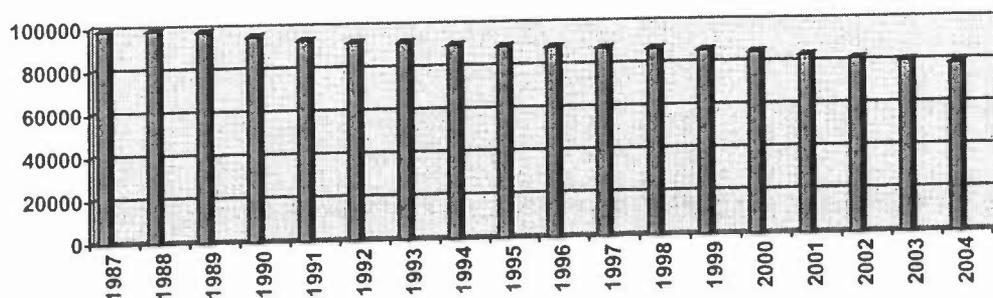
E i n w o h n e r - S t a t i s t i k im Landkreis Uecker-Randow

Ahlbeck	762	760	740	750	796	836	853	876	851	836	818	810	801
Altwarf	832	814	783	771	758	754	729	731	734	727	675	648	625
Altwigshagen	462	455	453	452	440	454	456	461	457	434	433	432	415
Belling	553	542	554	552	557	566	574	z.Jatzn.	z.Jatzn.	z.Jatzn.	z.Jatzn.	z.Jatznick	z.Jatznick
Bergholz	446	444	439	433	442	438	429	428	425	426	413	413	412
Bismark	373	368	362	347	343	345	341	335	336	327	317	310	z.Ramin
Blankensee	400	385	383	379	374	360	345	344	325	313	303	301	590
Blumenhagen	457	450	456	441	422	414	423	439	429	415	392	385	388
Boock	610	629	620	613	656	690	697	706	699	681	669	662	649
Brietzig	257	265	271	264	251	253	257	246	241	233	232	220	208
Damerow	197	221	214	215	214	210	214	198	192	180	172	170	169
Eggesin	8.416	8.324	8.118	8.136	7.789	7.488	7.249	6.938	6.658	6.385	6.098	5.843	5.687
Fahrenwalde	424	416	440	427	439	439	433	435	425	412	414	404	395
Ferdinandshof	3.778	3.750	3.660	3.594	3.624	3.584	3.508	3.468	3.408	3.340	3.275	3.220	3.182
Glashütte	84	82	81	86	95	105	111	z.Rkl.	z.Rkl.	z.Rkl.	z.Rkl.	z.Rkl.	z.Rkl.
Glasow	267	256	261	249	244	245	241	229	206	216	217	196	188
Grambin	475	471	464	468	465	473	497	511	494	497	493	486	481
Grambow	1.161	1.152	1.136	1.125	1.107	1.160	1.148	1.142	1.090	1.057	1.028	992	974
Groß-Luckow	342	337	329	315	307	315	318	301	275	271	258	248	239
Grünz	295	295	303	296	287	289	z Penkun	z Penkun	z Penkun	z Penkun	z Penkun	z Penkun	z Penkun
Hammer	602	585	577	560	538	552	575	571	552	555	549	548	552
Heinrichsruh	272	266	271	267	268	285	289	292	305	304	305	305	291
Heinrichswalde	606	590	587	579	576	573	575	549	523	529	566	565	545
Hintersee	396	391	393	412	410	407	424	420	414	410	393	372	357
Jatznick	1.783	1.759	1.757	1.743	1.716	1.720	1.708	2252	2.236	2.196	2.132	2.107	2.082
Klein-Luckow	306	286	274	276	279	272	264	260	260	256	241	244	253
Koblentz	323	319	337	343	331	319	320	298	291	275	275	268	261
Krackow	715	695	697	707	705	699	708	704	693	681	671	644	789
Krugsdorf	333	330	326	338	349	359	377	406	437	442	447	429	420
Lebehn	179	179	183	174	169	160	166	162	160	161	163	154	z.Kracko w
Leopoldshagen	846	834	821	825	845	850	841	829	837	835	833	813	810
Liepgarten	760	760	808	840	849	882	892	924	938	942	927	911	887
Löcknitz	3.576	3.502	3.475	3.413	3.398	3.292	3.261	3.187	3.195	3.160	3.083	3.000	2.939
Lübs	(502)	(485)	(481)	(465)	(460)	(464)	449	464	471	455	440	436	429
Luckow / Rieth	595	583	577	568	577	757	770	756	758	733	732	706	702
Marienthal	348	343	338	332	321	313	303	289	277	z. Viereck	z. Viereck	z. Viereck	z.Viereck
Meiersberg	444	448	461	447	466	472	495	498	503	505	507	493	481
Mewegen	317	309	303	307	309	309	314	331	330	331	313	327	304
Mönkebude	695	698	699	710	747	762	773	775	797	809	832	820	813
Nadrensee	494	481	468	468	439	430	435	429	427	423	400	383	352
Nieden	226	215	213	203	193	200	207	212	203	211	202	198	201
Pampow	375	371	374	353	334	334	320	314	313	303	295	306	zu Blan- kensee
Papendorf	349	342	335	335	335	333	333	308	317	311	303	299	282
Pasewalk	14.908	15.166	14.278	13.932	13.655	13.378	12.985	12.907	12.873	12.619	12.422	12.272	12.102
Penkun	1.322	1.284	1.257	1.252	1.258	1.220	2.263	2.274	2.253	2.233	2.191	2.136	2.095
Plöwen	345	336	331	319	317	317	311	324	321	317	317	304	294

Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in dem Landkreis Uecker-Randow

pol. Gemeinde	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Polzow	253	254	251	251	255	260	265	279	279	271	272	267	264
Ramin	436	414	401	391	381	393	375	379	369	374	374	360	676
Rieth	178	175	177	184	181	z.Luckow	z. Luckow						
Rollwitz	644	635	618	612	644	704	698	704	688	677	674	673	693
Rossov	559	557	556	557	558	553	543	558	538	536	536	550	531
Rothemühl	362	348	334	347	358	372	363	364	371	384	370	359	349
Rothenklempenow	406	381	386	378	371	364	354	466	468	466	448	440	418
Schönwalde	561	577	585	594	587	602	588	579	571	573	588	569	542
Sommersdorf	261	264	251	246	232	231	z. Penkun	z. Penkun	z. Penkun	z. Penkun	zu Penkun	zu Penkun	zu Penkun
Storkow	197	210	212	216	216	220	z. Penkun	z. Penkun	z. Penkun	z. Penkun	zu Penkun	zu Penkun	zu Penkun
Strasburg	7.521	7.457	7.365	7.222	7.160	7.125	7.111	6.898	6.771	6.707	6.531	6.408	6.216
Torgelow	12.875	12.746	12.586	12.244	12.123	11.989	11.820	11.663	11.449	11.082	10.836	10.752	10.492
Torgelow-Holl	249	215	253	312	342	315	304	410	420	444	442	443	449
Ueckermünde	11.539	11.807	11.934	11.932	12.050	11.942	11.912	11.709	11.526	11.392	11.113	11.060	10.871
Viereck	1.736	1.733	1.743	1.717	1.690	1.600	1478	1389	1.329	1.492	1.460	1.417	1.440
Vogelsang-Warsin	489	457	456	457	446	449	454	458	451	424	425	431	424
Wilhelmsburg	1.148	1.164	1.149	1.161	1.154	1.142	1.166	1162	1.097	1.074	1.003	995	975
Wollin	313	297	296	290	289	294	z. Penkun	z. Penkun	z. Penkun	z. Penkun	zu Penkun	zu Penkun	zu Penkun
Zerrenthin	509	501	502	499	495	522	534	539	525	518	515	511	511
Züsedom	332	320	312	300	304	291	300	314	305	299	299	293	299
gesamt	92.274	92.000	90.574	89.526	88.830	87.981	87.442	86.399	85.086	83.459	81.632	80.308	78.794
Diff. zum Vorjahr	-1.364	-274	-1.426	-1.048	-696	-849	-539	-1.043	-1.313	-1.627	-1.827	-1.324	-1514

Kreis – gesamt	Einwohner	Differenz	kum. Differenz	km²	EW / km²	Bemerkung	sonstiges
1987	99.012	0	0	1.594	62,12	ohne Lübs	
1988	99.014	+ 2	+ 2	1.594	62,12	ohne Lübs	
1989	98.182	- 832	- 830	1.594	61,60	ohne Lübs	
1990	95.835	- 2.347	- 3.177	1.594	60,12	ohne Lübs	
1991	93.620	- 2.215	- 5.392	1.594	58,73	ohne Lübs	
1992	92.274	- 1.346	- 6.738	1.594	57,89	ohne Lübs	
1993	92.000	- 274	- 7.012	1.594	57,71	ohne Lübs	
1994	90.574	- 1.426	- 8.438	1.594	56,82	ohne Lübs	
1995	89.562	- 1.048	- 9.486	1.594	56,16	ohne Lübs	
1996	88.830	- 696	- 10.182	1.624	55,73	ohne Lübs	
1997	87.981	- 849	- 10.031	1.624	55,19	ohne Lübs	
1998	87.442	- 539	- 10.570	1.624	53,84	mit Lübs	
1999	86.399	- 1.043	- 11.613	1.624	53,20	mit Lübs	
2000	85.086	- 1.313	- 12.926	1.624	52,40	mit Lübs	
2001	83.459	- 1.627	- 14.553	1.624	51,40	mit Lübs	
2002	81.632	- 1.827	- 16.380	1.624	50,27	mit Lübs	
2003	80.308	- 1.324	- 17.704	1.624	49,50	mit Lübs	
2004	78.794	- 1.514	- 19.218	1.624	49,00	mit Lübs	



Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in dem Landkreis Uecker-Randow

lfd.-Nr.	Gemeinde	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
----------	----------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------

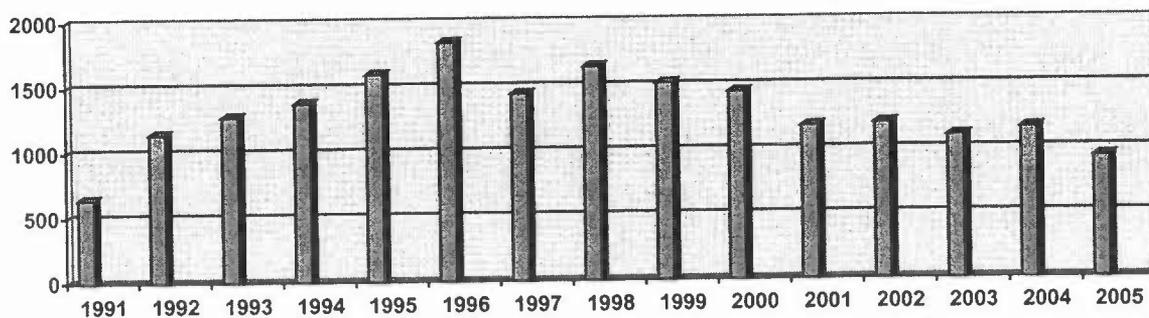
Anlage 3

Kaufverträge - Statistik im Landkreis Uecker-Randow

1.	Ahlbeck	1	12	25	21	30	26	16	23	27	10	18	16	28	30	20
2.	Altwarps	1	29	24	27	27	19	20	27	25	22	5	13	11	14	15
3.	Altwigshagen	0	10	10	3	3	15	5	12	9	19	12	13	8	10	4
4.	Bergholz	11	14	3	13	16	10	9	14	19	13	13	13	13	14	11
5.	Bismark	3	4	6	9	17	11	7	15	10	13	10	11	10	-	zu Ramin
6.	Blankensee/ Pampow	4	5	4	4	7	7	5	7	15	9	3	6	3	23	13
7.	Blumenhagen	4	6	7	9	13	11	8	10	16	16	16	6	5	6	7
8.	Boock	6	12	5	14	18	13	18	12	16	24	19	22	15	19	16
9.	Brietzig	1	1	2	8	10	8	2	10	9	7	7	7	2	6	6
10.	Damerow	1	2	3	4	1	6	4	7	7	9	12	2	4	2	2
11.	Eggesin/ Hoppenwalde	52	71	83	125	136	129	84	94	67	52	46	70	48	66	38
12.	Fahrenwalde	0	11	9	12	5	19	18	26	24	19	12	11	17	22	20
13.	Ferdinandshof	16	53	43	69	166	97	46	58	79	61	53	50	29	39	27
14.	Glasow	3	1	3	3	5	11	9	8	2	13	14	9	7	9	8
15.	Grambin	2	5	15	13	9	8	16	9	16	8	7	10	22	8	5
16.	Grambow	10	15	15	18	19	26	17	18	20	25	13	32	9	19	13
17.	Groß-Luckow	0	6	1	12	15	15	7	6	3	10	11	3	4	6	3
18.	Hammer	0	10	4	5	10	15	19	14	10	9	6	16	11	11	11
19.	Heinrichsruh	0	6	6	7	6	11	9	8	11	8	5	9	6	7	13
20.	Heinrichswalde	0	11	9	7	4	34	13	34	15	16	7	21	5	16	12
21.	Hintersee	3	8	10	13	12	12	6	45	7	9	4	9	12	12	5
22.	Jatznick / Belling	59 9	30 5	15 8	17 14	20 7	24 7	32 9	29 5	44 13	42	50	38	34	41	30
23.	Klein-Luckow	1	2	5	4	15	10	12	13	14	8	26	12	4	6	4
24.	Koblentz	5	2	5	11	8	12	9	11	6	10	9	22	4	10	7
25.	Krackow/Lebehn	13	13	2	18	26	33	18	39	37	27	20	20	15	16	23
26.	Krugsdorf	6	13	7	13	11	14	44	18	27	11	11	18	9	23	30
27.	Lebehn	0	3	4	7	22	12	10	43	9	4	8	8	11	-	-
28.	Leopoldshagen	1	10	24	22	15	15	11	19	21	18	20	12	21	9	6
29.	Liepgarten	3	12	36	18	24	13	18	13	16	18	6	22	11	9	7
30.	Löcknitz	33	47	19	31	33	44	52	60	51	50	25	34	48	26	27
31.	Lübs	--	7	4	6	11	11	18	11	18	33	11	21	17	16	4
32.	Luckow / Rieth	4	11	53	19	10	16	11	12	21	32	14	26	19	11	19
33.	Meiersberg	0	9	11	8	5	8	9	10	6	5	7	17	15	7	10
34.	Mewegen	3	5	3	4	5	7	6	10	9	11	4	7	16	9	6
35.	Mönkebude	2	14	12	22	83	91	19	28	32	22	22	22	45	33	19
36.	Nadrensee	3	10	61	10	17	9	6	14	16	12	17	20	16	7	5
37.	Nieden	3	1	4	6	3	7	3	5	11	4	5	1	2	3	1
38.	Blankensee/ Pampow	3	4	1	4	9	7	3	3	4	14	10	10	9	-	-
39.	Papendorf	1	0	7	8	5	6	9	11	15	5	6	6	8	4	3
40.	Pasewalk	76	106	108	136	115	187	129	133	127	124	93	67	81	91	82
41.	Penkun	31	21	22	20	41	67	46	63	60	45	54	56	51	67	43
42.	Plöwen	1	7	7	6	11	4	3	12	10	6	8	0	5	4	7
43.	Polzow	3	4	3	11	10	8	12	8	14	3	3	6	6	8	5
44.	Ramin/Bismark	4	4	3	7	10	12	17	16	11	12	13	8	12	21	8
45.	Rollwitz	4	4	1	14	24	39	9	22	28	23	18	16	17	14	8

Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in dem Landkreis Uecker-Randow

lfd.-Nr.	Gemeinde	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
46.	Rosow	8	12	6	16	9	18	12	23	23	23	12	11	9	20	13
47.	Rothemühl	0	5	10	7	12	12	10	16	11	21	6	1	7	2	16
48.	Rothenklempenow / Glashütte	11	5	5	9	20	12	9	12	23	30	17	20	24	16	18
49.	Schönwalde	2	8	11	9	10	20	16	9	15	15	14	16	4	6	6
50.	Strasburg	71	113	104	117	112	143	106	101	89	79	78	79	63	62	57
51.	Torgelow	49	127	104	165	126	166	151	126	91	100	91	73	69	95	70
52.	Torgelow-Holl	1	4	11	13	12	9	11	12	12	8	11	6	8	7	6
53.	Ueckermünde	77	129	258	143	152	201	203	207	157	157	123	92	103	109	95
54.	Viereck / Marienthal	8	9	10	15	18	12	14	24	18	17	22	44	24	28	20
55.	Vogelsang / Warsin	1	27	21	5	16	9	10	10	2	10	8	4	8	9	5
56.	Wilhelmsburg	2	30	16	10	16	40	15	43	22	44	21	18	13	24	22
57.	Zerrenthin	6	2	3	7	6	19	17	11	13	24	10	17	16	11	3
58.	Züsedom	1	17	0	7	6	13	4	8	11	3	5	6	8	3	6
59.	gesamt	644	1142	1278	1379	1601	1845	1446	1652	1521	1452	1186	1205	1101	1166	940
	Differenz zum Vorjahr		+498	+136	+101	+222	+244	-399	+206	-131	-69	-266	+19	-104	+65	-226



Anlage 4

Pachtzins 2006

Stand: 31.12.2005

I. Landwirtschaftliche Flächen

Der durchschnittliche Pachtzins für den Abschluss der Zwischenpachtverträge der Landwirtschaft leitet sich an folgender Tabelle ab:

(6.780 angezeigte Pachtverträge)

	Ackerland	Grünland
ausgewertete Fläche (ha)	34.519,6650	21.578,3103
durchschn. Preis/ha/Jahr (€)	92,94	50,02
durchschn. Preis/BP/Jahr (€)	2,77	1,43
durchschn. BP	34	35

Die Pachtzinsangaben sind vorbehaltlich zu werten unter dem Hinweis, dass wegen z.T. fehlender Flurstücksdaten keine 100%-ige Pachtflächenauswertung erfolgen konnte.

Der Pachtzins ist zumeist von der Ertragsfähigkeit des Bodens abhängig. Hohe Bodenpunkte und/oder besonders günstige Lagen rechtfertigen allgemein einen höheren Pachtzins als minderwertige Böden und auch Flächen, die ohne Verpachtung nicht bewirtschaftet würden.

Der Pachtzins wird frei vereinbart.

II. Bauland

Erbbaupacht für Bauland 3 - 5% des Bodenrichtwertes / m² jährlich.

III. Wegerecht

Pachten für Wegerecht 3 - 6 % des Bodenrichtwertes / m² jährlich.

IV. Kleingärten

In Kleingartenanlagen, die unter das Bundeskleingartengesetz fallen, darf nach § 5 Abs. 1 BKleingG höchstens der vierfache Betrag des ortsüblichen Pachtzinses im gewerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau, bezogen auf die Gesamtfläche der Kleingartenanlage, verlangt werden. Für den Landkreis Uecker-Randow wurden im Jahr 2004 durch den Landeskleingartenausschuss 0,0102 EUR/m² als Pachtpreis im gewerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau ermittelt.

Für Kleingärten, die nicht unter das BKleingG fallen, wird regelmäßig höherer Pachtzins verlangt. Die Höhe des Pachtzinses ist recht differenziert und bei den Gemeinden zu erfragen.

Anlage 5

Liegenschaftszinssätze zur Anwendung des Ertragswertverfahrens - 2006

Objekt / Jahr	Liegenschaftszinssätze %
Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke (Restnutzungsdauer von rd. 70 Jahren)	3,5 - 4,0
Mietwohngrundstücke a) Altbauten mit einer Restnutzungsdauer von rd. 30 bis 50 Jahren	4,5 - 6,0
b) Gebäude mit einer Restnutzungsdauer von > 50 Jahren	5,0 - 5,5
Gemischt genutzte Grundstücke a) geschäftlich und gewerblich genutzte Grundstücke mit überwiegendem Wohnanteil	5,0 - 6,0
b) geschäftlich und gewerblich genutzte Grundstücke mit geringem Wohnanteil	5,0 - 6,0
c) geschäftlich und gewerblich genutzte Grundstücke	5,5 - 8,0