

13. Grundstücksmarktbericht

für den Landkreis Uecker-Randow

Stand 31.12.2007 für den Zeitraum

2008



Penkun



MECKLENBURG-VORPOMMERN

Inhaltsverzeichnis

	Deckblatt	
	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 – 9
1.6	Kartenübersicht - Mecklenburg-Vorpommern	10
1.7	Kartenübersicht - Verkehrsanbindung	11
1.8	Kartenübersicht - amtsfreie Gemeinden und Ämter	12
2.	Überblick über den Grundstücksverkehr	
2.1	Erwerbsvorgänge	13
2.2	Flächenumsatz	14
2.3	Geldumsatz	14
3.	Bodenrichtwerte	
3.1	Allgemeines	15
3.2	Bauland	15
3.3	Verkehrsflächen	16
3.4	Dienstleistungen des Gutachterausschusses	17
3.4.1	Gutachten	17
3.4.2	Bodenrichtwerte	17
3.4.3	Auskunft aus der Kaufpreissammlung	17
3.4.4	Bodenrichtwertkarte	18
3.5	Kurzanalyse	18
3.6	Beschluss	19
4.	Anlagen	
Anlage 1	Bodenrichtwerte - ausgewählte typische Orte	
Anlage 2	Einwohner - Statistik	
Anlage 3	Pachtzins für Acker und Grünland	
Anlage 4	Liegenschaftszins	

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 - 318 Fax.: 03973 - 255 - 7763 E-Mail: b.preissler@lkuer.de
--	---------------------------	---

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte	Frau Birgit Hasse	Tel.: 03973 - 255 - 345 Fax : 03973 - 255 - 7763 E-Mail: b.hasse@lkuer.de
---	----------------------	---

Redaktionsschluss: 31.12.2007

Beschluss des Gutachterausschusses vom **20.02.2008**

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 in dem Landkreis Uecker-Randow ist beim Fachbereich 5 Bau, Planung und Kataster des Landkreises Uecker-Randow angesiedelt. Der Gutachterausschuss bedient sich einer Geschäftsstelle.

Er hat 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.

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 (BGBl. I S.466)
- 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)
- Gutachterausschusskostenverordnung (GAKostVO M-V) vom 12.07.2007
(GVOBl. M-V S. 254)
- 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 im Landkreis Uecker-Randow des Jahres 2007 auf der Grundlage der in der Geschäftsstelle geführten Kaufpreissammlung. Der Stichtag der Auswertung ist der 31. Dezember 2007.

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.

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 Bestandsumschlag und die Preisentwicklung von Grundstücken zu beschreiben.

Der Grundstücksmarktbericht soll dem Erwerber und dem Veräußerer, den kommunalen, staatlichen und allen interessierten Stellen den Stand der Preise 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 Nordosten 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.

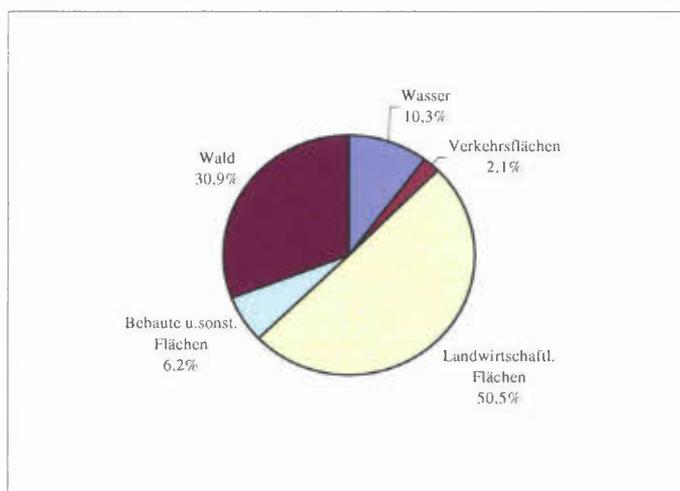
Der Landkreis gliedert sich 2007 in 3 amtsfreie Städte und 4 Ämter mit 51 Gemeinden.

Es lebten Ende September 2007 auf einer Gesamtfläche von 1.624 km² 75.600 Einwohner.

Das entspricht einer Bevölkerungsdichte:

Landkreis Uecker-Randow 2007	=	46,6 Einwohner / km ²
Land Mecklenburg-Vorpommern 2006	=	73,0 Einwohner / km ²
Bundesrepublik Deutschland 2006	=	231,0 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.



Verkehrslage

Die Autobahnen A 11 und A 20 sowie die Bundesstraßen B 104, B 109 und B 113 verlaufen durch den Landkreis Uecker-Randow. Pasewalk ist ebenso ein wichtiger Eisenbahnknotenpunkt. Hier kreuzen sich die Hauptstrecken von Berlin in Richtung Skandinavien (Süd-Nord-Richtung) und von Hamburg nach Stettin (West-Ost-Richtung). Komplettiert wird das Schienennetz mit einer Regionalstrecke, die die Stadt Ueckermünde anbindet.

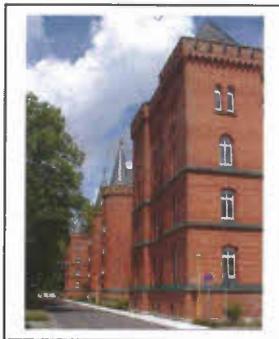
In Pasewalk-Franzfelde befindet sich ein 60 ha großer Verkehrslandeplatz der Kategorie 2 mit einer asphaltierten 900 m langen Landebahn, auf dem Flugzeuge bis 5,7 t, Segelflugzeuge, Motorflugzeuge, UL-Flugzeuge, Fallschirmsprung, Hubschrauber (ohne Gewichtsbeschränkung) und Modellflug zugelassen sind. Der Flugplatz wird in den nächsten Jahren weiter ausgebaut.

Der Wasserweg wird über das Stettiner 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 die 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 6.806 ha Fläche und 5 Landschaftsschutzgebiete mit 42.488 ha beherbergen artenreiche Flora und Fauna. Seit dem 01.01.2005 ist der Naturpark „Am Stettiner Haff“ festgesetzt.

Ein ganzes Netz gut ausgebauter Wander- und Radwege ist vorhanden. Für Wanderfreunde (443 km Wanderwege), Radwanderer (1062 km Radwege), Reiter (283 km) und Wassersportler (ca. 50 km) bietet die Region ausgiebige Möglichkeiten, die Landschaft zu erkunden. Überregionale Wanderwege wie z.B. der grenzüberschreitende Radrundweg um das Stettiner Haff, der Haff-Tollensesee-Radwanderweg oder der Oder-Neiße-Radfernweg sowie der Radfernweg Berlin – Usedom kreuzen den Landkreis. Seit dem 21.12.2007 sind die Passkontrollen an der Grenze zum Nachbarland Polen weggefallen. Die Grenze ist somit auf ihrer vollen Länge überschreitbar.

Ein kurzer Abriss zu den größeren Städten



Die Stadt **Pasewalk** ist Kreisstadt des Landkreises Uecker-Randow und Mittelzentrum. Hier leben ca. 11.700 Einwohner. Sie ist eine der ältesten Städte Vorpommerns.

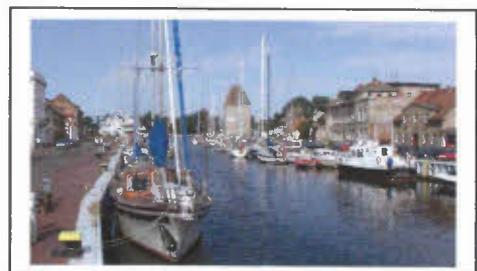
Die ehemalige Ackerbürgerstadt Pasewalk lässt durch die erhaltenen Zeugen der Vergangenheit noch erahnen, wie es zu jener Zeit war. So zum Beispiel die zum großen Teil noch erhaltene Ringmauer, die einst 2.488 m lang und durchschnittlich 4 m hoch war mit dem Prenzlauer und dem Mühlentor sowie dem Pulverturm und dem Wehrturm „Kieck in de Mark“. Die Stadt ist reich an Baudenkmalern.

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. Die A 20 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 und Flugzeugbau. 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, das letzte der pommerschen Herzöge auf deutschem Boden, das seit mehr als 200 Jahren das Rathaus beherbergt. Mitten in der Altstadt ist der in jüngster Zeit erweiterte Stadthafen zu finden. 350.000 Menschen stechen jährlich von hier aus zu Rundfahrten in See oder besuchen per Schiff das benachbarte Polen. Außerdem gibt es an der Mündung der Uecker einen Yachthafen mit mehreren hundert Bootsliegplätzen und Ferienwohnungen. Das Segelrevier Stettiner Haff steht hoch im Kurs.

Zu den Sehenswürdigkeiten der Stadt zählen neben dem Schloss die Marienkirche, der Stadthafen, das Haffmuseum, 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 attraktiv. In Ueckermünde und Umgebung sind viele Freizeiteinrichtungen vorhanden.



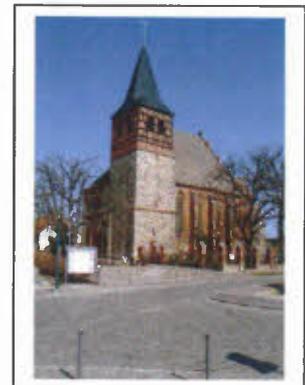
Die **Stadt Torgelow**, mit ca. 9.700 Einwohnern inmitten der Ueckermünder Heide mit sehr viel Wald gelegen, wurde 1281 erstmals urkundlich erwähnt. 1720 am Ende des Nordischen Krieges kam Vorpommern und damit auch Torgelow zu Preußen. 1754 erfolgte durch eine Order Friedrich II. die Weichenstellung zu einem Zentrum der Eisenindustrie in Vorpommern. Die Skulptur des Eisengießers im Stadtzentrum weist auf die langjährige Gießertadition hin. Aktuelle

Entwicklungsdaten beweisen einen Aufwärtstrend in der Gießereiindustrie.

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

Torgelow bietet vielfältige Freizeitangebote. Hervorzuheben ist das beheizte Sommer-Schwimmbad. Jährlich kommen tausende Besucher in das Freilichtmuseum „Ukranenland“ mit seinen zahlreichen Attraktionen wie dem Geschichtslehrpfad, den historischen Bauwerken, mittelalterlichen Handwerkspräsentationen, Spielen und Märkten sowie der Flussschiffahrt mit originalgetreu nachgebauten Slawenbooten. Im Aufbau begriffen ist auch das Mittelalterzentrum (Castrum Turglowe) direkt im Zentrum 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. 5.900 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.



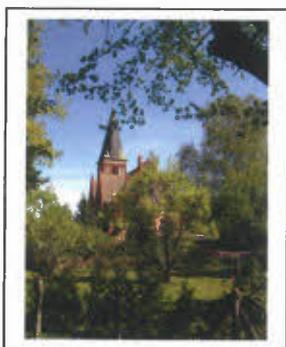
Das Umland von Strasburg (Um.) ist vorwiegend landwirtschaftlich geprägt. Das Hauptaugenmerk der Wirtschaft besteht in der Produktion und Verarbeitung landwirtschaftlicher Produkte. Hinzugekommen sind in den letzten Jahren lebensmittelverarbeitende Betriebe, Bau- und kleinere Wirtschaftsunternehmen. Zur Verbesserung der Ansiedlungsmöglichkeiten wurde durch die Stadt ein Existenzgründer- und Mittelstandszentrum errichtet.

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.

Prägend für diese Landschaft sind ausgedehnte Wälder, die Ueckermünde 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 Erholungscenter „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** (sh. Titelfoto), die 1269 Stadtrecht erhielt, ist mit ca. 2.100 Einwohnern die kleinste Stadt Mecklenburg-Vorpommerns.

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

Die Region um Penkun ist geprägt durch Klein- und Mittelbetriebe des Handwerks, des 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. Der Oder/ Neißer Radfernweg, der durch unsere Region verläuft, führt in der Saison viele Gäste in die Kleinstadt.

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.

1.6 Kartenübersicht

Bundesrepublik Deutschland



Land Mecklenburg-Vorpommern

Quelle: www.reisevista.de

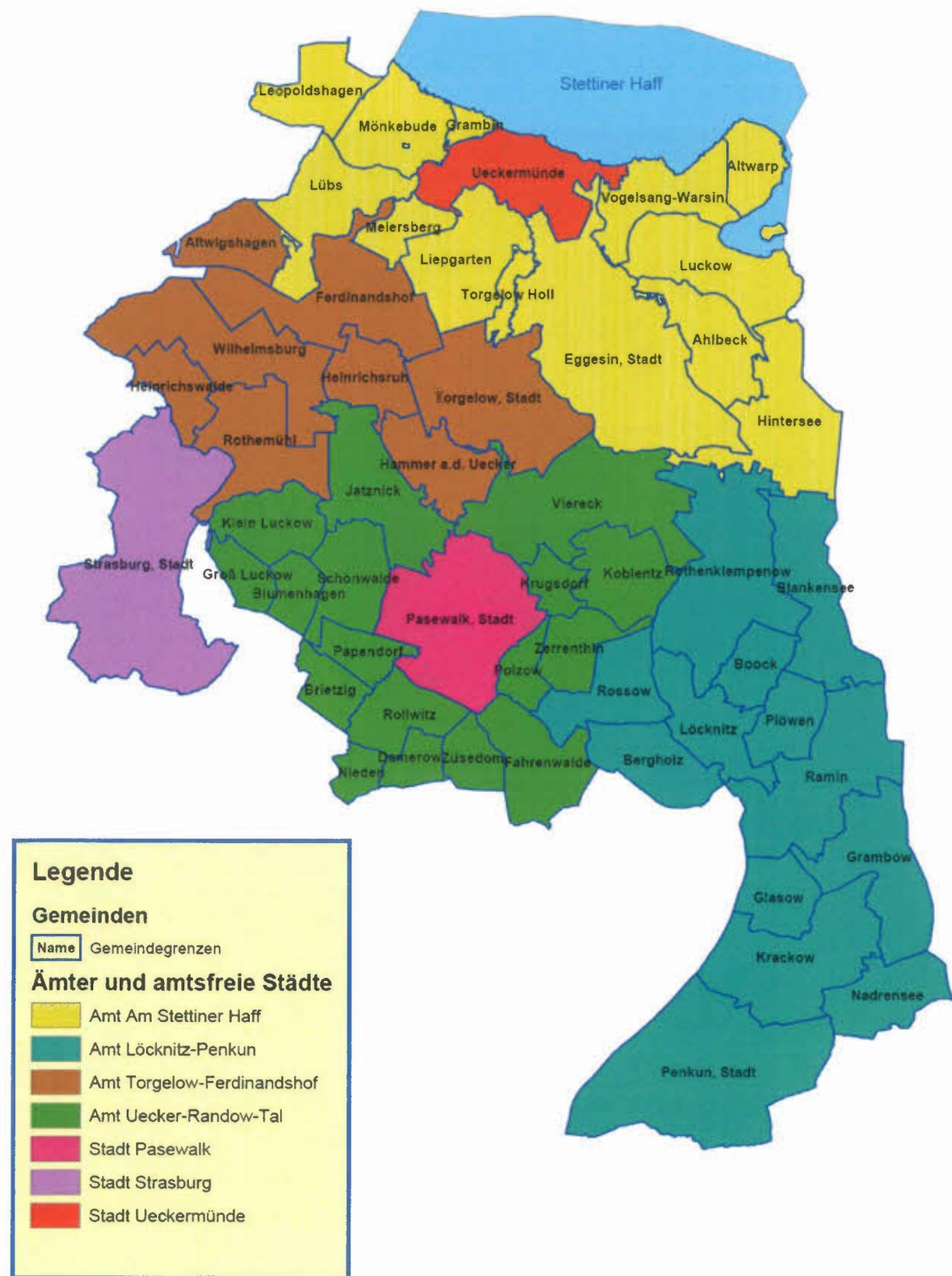


Quelle: www.landkreistag-mv.de

1.7 Kartenübersicht Verkehrsverbindungen



1.8 Kartenübersicht Ämter und amtsfreie Gemeinden



2. Überblick über den Grundstücksverkehr

Die Entwicklung des Grundstücksverkehrs im Berichtsjahr 2007 wird im Vergleich zu den Vorjahren anhand von Daten über die Anzahl der registrierten Vertragsvorgänge sowie über Flächen- und Geldumsätze aufgezeigt.

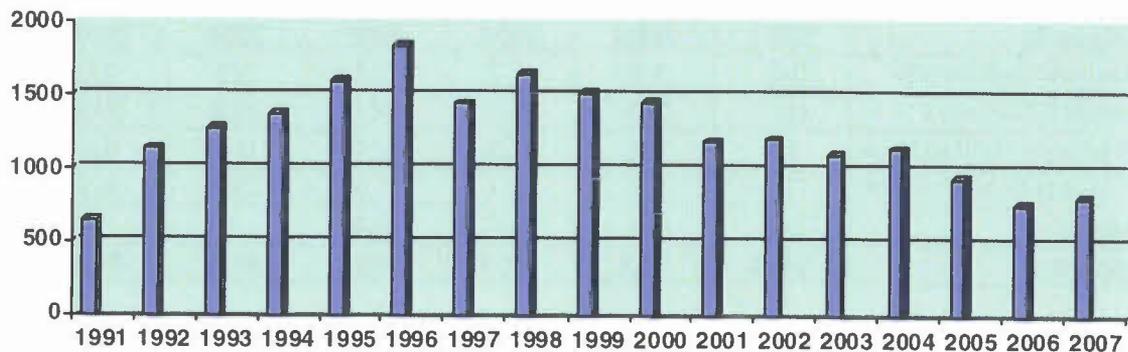
Hierbei wird zur besseren Übersicht eine Aufgliederung nach Grundstücksteilmärkten vorgenommen.

2.1 Erwerbsvorgänge

Der Gutachterausschuss hat im Jahre 2007 insgesamt **805** Vertragsabschlüsse von Eigentumsübertragungen an Grundstücken registriert.

Grundstücks- teilmarkt	Anzahl 2002	Anzahl 2003	Anzahl 2004	Anzahl 2005	Anzahl 2006	Anzahl 2007	%	% Vorjahr
unbebaute Grundstücke	212	205	173	155	173	197	24,5	113,9
bebaute Grundstücke	421	399	505	416	352	403	50,0	114,5
Wohnungs- und Teileigentum *	18	12	16	14	8	9	1,1	112,5
Land- und Forstwirtschaft	339	272	282	273	227	196	24,4	86,3
Sonstige	215	213	165	82	1	-	0	0
gesamt	1205	1101	1141	940	761	805	100	105,8

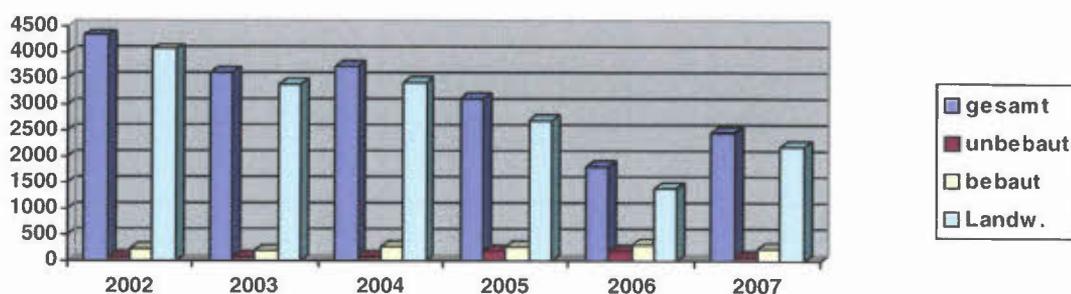
* beinhaltet z.T. ganze Wohnblocks



2.2 Flächenumsatz

Nach den vorliegenden Vertragsabschlüssen wurden insgesamt **2458 ha** Flächen umgesetzt

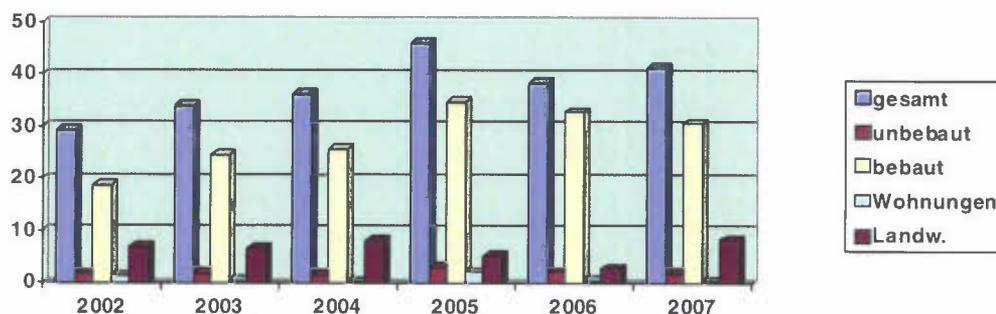
Grundstücks- teilmarkt	Fläche in ha						%	% ggü. Vorjahr
	2002	2003	2004	2005	2006	2007		
unbebaute Grundstücke	63,7	55,1	55,5	170	164	72	2,9	43,9
bebaute Grundstücke	207,9	183,5	235,5	253	284	206	8,4	72,5
Wohnungs-/ Teileigentum	--	--	--	11	2	0,3	0	0,15
Land- und Forstwirtsch.	4072	3386	3450	2689	1363	2180	88,7	159,9
Sonstige	0,5	0,5	3,3	3	-	-	-	-
gesamt	4344	3625	3744	3126	1813	2458	100	135,6



2.3 Geldumsatz

Die ausgewerteten Grundstücksverträge beinhalten einen Geldumsatz von **41,4 Mio EUR**

Grundstücks- teilmarkt	Umsatz in Mio EUR						%	% ggü. Vorjahr
	2002	2003	2004	2005	2006	2007		
unbebaute Grundstücke	1,8	2,0	1,7	3,2	2,2	2,0	4,8	90,9
bebaute Grundstücke	18,7	24,6	25,7	34,7	32,8	30,6	73,8	93,3
Wohnungs- /Teileigentum	1,6	0,6	0,5	2,3	0,6	0,4	0,1	66,7
Land- und Forstwirtschaft	7,1	6,8	8,3	5,4	2,9	8,4	20,3	289,6
Sonstige	0,1	0,1	0,1	0,4	-	-	-	-
gesamt	29,3	34,1	36,3	46	38,5	41,4	100	107,5



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 31.12.2007 registriert wurden.

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 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 EUR/ 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 Richtwertes für **unerschlossenes Bauland** kann, sofern nicht der konkrete Erschließungsaufwand bekannt ist, pauschal ein Drittel des Bodenrichtwertes des erschlossenen Baulandes abgesetzt werden.

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

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

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

Für **Gartenland in Gartensparten und -vereinen** wird ca. 10 % des Preises des (umliegenden) Baulandes gezahlt.

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 **Bungalowsiedlungen** im Außenbereich werden wie Bauland bewertet.

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

Bahn-, Deich- oder Dammanlagen sowie **Wasserflächen** sowie **Ödland** werden mit 10% des Wertes der angrenzenden Fläche (Acker, Wiese 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 Straßenbaulastträgers sind, kann sich nach speziellen Rechtsvorschriften wie z.B. das Gesetz zur Bereinigung der Rechtsverhältnisse an Verkehrsflächen und anderen öffentlich genutzten privaten Grundstücken richten. Hier ist allgemein mit einer Orientierung von 20% des jeweiligen Bodenrichtwertes der angrenzenden Flächen unter Berücksichtigung von Kappungsgrenzen zu bewerten. 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

Neben dem 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 (beschränkter Personenkreis)
 - Bodenrichtwertkarte
- informieren.

3.4.1 Gutachten

Gutachten können über

- den Verkehrswert (Marktwert) von 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 beantragt werden. Zu beachten ist die Antragsberechtigung gem. § 193 BauGB.

Der Gutachterausschuss 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 (GAKostVO) erhoben. Die Gebühr hängt u.a. von der Höhe des Verkehrswertes ab.

3.4.2 Bodenrichtwerte

Jedermann kann mündliche oder schriftliche Auskünfte über die Bodenrichtwerte aus der Bodenrichtwertkarte und dem Grundstücksmarktbericht erhalten. Für schriftliche Auskünfte werden Gebühren nach den gesetzlichen Bestimmungen erhoben.

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 geheim zu halten. 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.

3.4.4 Bodenrichtwertkarte

Der Gutachterausschuss gibt zusammen mit dem Grundstücksmarktbericht eine Bodenrichtwertkarte heraus. Sie ist in digitaler Form verfügbar. Die Bodenrichtwertkarte beinhaltet die Übersicht zu den Bodenrichtwerten für Bauland und Gewerbeflächen. Detaillierte Übersichten für Orte mit mehreren Bodenrichtwerten sind Bestandteil der Karte. Für die Abgabe der kompletten Bodenrichtwertkarte oder für Auszüge aus der Karte werden Gebühren erhoben.

3.5 Kurzanalyse

Entwicklung der Baulandpreise

Im Wesentlichen stagnieren die Baulandpreise seit mehreren Jahren. Bis auf zwei Ausnahmen sind keine oder nur geringfügige Veränderungen zu beobachten. Die Ausnahmen sind Altwarp und Blankensee, wo sich nach Auswertung der Kaufverträge ein deutlich höherer Bodenrichtwert ergab.

Die erzielten Bodenpreise sind in den gleichen Orten oft differenziert nachgewiesen. Das heißt, dass sowohl Preise gezahlt wurden, die unter dem bisherigen Richtwert lagen als auch solche, die darüber lagen. In diesen Fällen wurde der Bodenrichtwert gewichtet.

Erkennbar ist eine steigende Nachfrage nach Wohngrundstücken im östlichen Teil des Landkreises.

Gewerbebauflächen werden im Landkreis zwischen 3 und 10 EUR/m², abhängig von der Gemeinde, gehandelt. Diese Werte sind seit einigen Jahren konstant.

Entwicklung der Preise für landwirtschaftliche Flächen

Bis 2004 war der Richtwert für landwirtschaftliche Flächen in linearer Abhängigkeit von den Bodenpunkten ableitbar. Es gab im gesamten Landkreis relativ einheitliche Faktoren je Bodenpunkt für Acker und Grünland. Seit 2004 ergaben sich örtlich abweichende Tendenzen sowohl nach oben als auch nach unten. Inzwischen haben sich die Preise für landwirtschaftliche Flächen so entwickelt, dass nicht mehr von einheitlichen Faktoren je Bodenpunkt und Hektar gesprochen werden kann.

Die Preise für **Acker (A)** und **Grünland (GR)** können im Landkreis bei gleichen Bodenqualitäten durchaus regional unterschiedlich sein. Während in der Gegend um Altwigshagen in Relation zu den Bodenpunkten niedrige Kaufpreise zu verzeichnen sind, sind sie in der Gegend um Strasburg, Gehren, Penkun, Klein Luckow, Lebehn, Mewegen und Rothenklempenow durchschnittlich höher. Wenn auch nicht überall ist tendenziell ein Preisanstieg für Acker und Grünland ablesbar. Vielerorts wurde resultierend aus den Kaufverträgen der Bodenrichtwert für Acker und Grünland nach oben verändert. Eine Veränderung nach unten gab es nicht.

Waldflächen (Holzung=HO) einschließlich Aufwuchs wurden zwischen 600 und 2500 EUR/ha je nach Bestockungsgrad, Alter und Qualität des Aufwuchses gehandelt. Die Preise unter 1000 EUR berücksichtigen möglicherweise keinen wirtschaftlich nutzbaren Aufwuchs. Bei Preisen über 2500 EUR/ha, die vereinzelt auftraten, spielt möglicherweise der Wert einer Jagd die entscheidende Rolle.

Für **Waldflächen** ohne Aufwuchs werden allgemein 50% des Wertes der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen angesetzt.

Landwirtschaftliche Flächen stellen nach wie vor den größten Part des Flächenumsatzes. Bei der Auswertung der Tabellen „Flächenumsatz“ und „Geldumsatz“ fällt auf, dass der Geldumsatz bei landwirtschaftlichen Flächen auf fast das dreifache gestiegen ist, während der Flächenumsatz nur auf 160% kletterte. Daraus könnte abgeleitet werden, dass sich der Bodenpreis für landwirtschaftliche Flächen im Durchschnitt verdoppelt hat. Dem ist nicht so. Die Statistik wird hier durch einen außergewöhnlich umfangreichen Kaufvertrag beeinflusst. Ohne Berücksichtigung dieses Vertrages wäre das Verhältnis von Geldumsatz zu Flächenumsatz nur geringfügig angestiegen. Das bestätigt den leicht ansteigenden durchschnittlichen Preis für landwirtschaftliche Flächen.

Wasserflächen (WA) werden mit 10% des Wertes der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen bewertet. Dabei sind Fischbestand und Fischereirecht nicht berücksichtigt.

Ödlandflächen (OE) werden mit 10% des Wertes der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen angesetzt.

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 20.02.2008 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 **31.12.2007** ermittelt.

Burkhard Preißler

Vorsitzender des Gutachterausschusses

Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in dem Landkreis Uecker- Randow

politische Gemeinde PLZ	Stadt / Gemeinde	Amt / Stadt	2007 EW	Bauflächen				Gewerbe	Sonder- flächen	landwirtsch. Flächen	
				überwiegend Wohnungsbau						A	GR
				Fläche ha	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage				

Bodenrichtwerte - 2008 (Stand 31.12.2007)
Ausgewählte typische Orte im Landkreis Uecker-Randow

Anlage 1

Ahlbeck 17375	Gemeinde	Am Stettiner Haff	756 2428	12	10	8	--	--	--	0,11	0,17
Eggesin 17367	Stadt	Am Stettiner Haff	5483 8799	27	23	12	23	3	25 B-Plan	0,15	0,13
Ferdinandshof 17379	Gemeinde	Amt Torgelow- Ferdinandshof	3070 4720	25	20	13	20	10	--	0,17	0,16
Klein-Luckow 17337	Gemeinde	Amt UER-Tal	230 1940	5	--	--	--	--	--	0,38	0,19
Krackow 17329	Gemeinde	Amt Löcknitz- Penkun	768 3437	8	6	5	--	8 Klar See	--	0,32	0,20
Krugsdorf 17309	Gemeinde	Amt UER-Tal	426 833	13	--	--	--	--	25 B-Plan	0,22	0,19
Mönkebude 17375	Gemeinde	Amt Stettiner Haff	803 2474	20	15	10	--	--	30 Erholung 40 B-Plan	0,15	0,13

Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in dem Landkreis Uecker- Randow

politische Gemeinde PLZ	Stadt / Gemeinde	Amt / Stadt	2007 EW	Bauflächen				Gewerbe	Sonder- flächen	landwirtsch. Flächen	
				überwiegend Wohnungsbau						A	GR
				Fläche ha	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage				
Pasewalk 17309	Kreisstadt	Pasewalk	11856 5498	50	30	15	30	5	--	0,30	0,20
Penkun 17328	Stadt	Amt Löcknitz- Penkun	2065 7870	20	15	5	--	8 Klar See	30 B-Plan	0,36	0,12
Plöwen 17321	Gemeinde	Amt Löcknitz- Penkun	290 1506	8	6	--	--	--	--	0,22	0,15
Rollwitz 17309	Gemeinde	Amt UER-Tal	655 1734	20	--	10	--	8	30 B-Plan	0,26	0,21
Strasburg 17335	Stadt	Strasburg	5934 8679	40	30	13	30	10	30 B-Plan	0,60	0,40
Torgelow 17358	Stadt	Amt Torgelow- Ferdinandshof	9909 4946	50	30	15	30	5	--	0,14	0,13
Ueckermünde 17373	Stadt	Ueckermünde	10309 17192	50	30	15	30	10	50 B-Plan	0,20	0,20

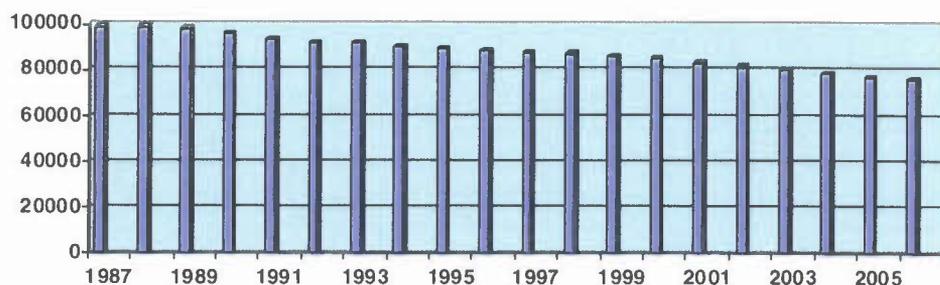
Anlage 2

Einwohner - Statistik im Landkreis Uecker-Randow

politische Gemeinde	1992	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Ahlbeck	762	851	836	818	810	801	768	756
Altwarp	832	734	727	675	648	625	603	578
Altwigshagen	462	457	434	433	432	415	403	393
Belling	553							zu Jatznick
Bergholz	446	425	426	413	413	412	411	408
Bismark	373	336	327	317	310			zu Ramin
Blankensee	400	325	313	303	301	590	591	584
Blumenhagen	457	429	415	392	385	388	383	372
Boock	610	699	681	669	662	649	634	618
Brietzig	257	241	233	232	220	208	209	219
Damerow	197	192	180	172	170	169	159	153
Eggesin	8.416	6.658	6.385	6.098	5.843	5.687	5.536	5.483
Fahrenwalde	424	425	412	414	404	395	381	380
Ferdinandshof	3.778	3.408	3.340	3.275	3.220	3.182	3.119	3.070
Glashütte	84							zu Rothenklempenow
Glasow	267	206	216	217	196	188	183	186
Grambin	475	494	497	493	486	481	475	466
Grambow	1.161	1.090	1.057	1.028	992	974	1032	1.049
Groß-Luckow	342	275	271	258	248	239	228	231
Grünz	295							zu Penkun
Hammer	602	552	555	549	548	552	551	539
Heinrichsruh	272	305	304	305	305	291	293	289
Heinrichswalde	606	523	529	566	565	545	529	509
Hintersee	396	414	410	393	372	357	355	356
Jatznick	1.783	2.236	2.196	2.132	2.107	2.082	2.044	2.021
Klein-Luckow	306	260	256	241	244	253	241	230
Koblentz	323	291	275	275	268	261	257	252
Krackow	715	693	681	671	644	789	776	768
Krugsdorf	333	437	442	447	429	420	417	426
Lebehn	179	160	161	163	154			zu Krackow
Leopoldshagen	846	837	835	833	813	810	795	796
Liepgarten	760	938	942	927	911	887	870	862
Löcknitz	3.576	3.195	3.160	3.083	3.000	2.939	2.904	2.948
Lübs	(502)	471	455	440	436	429	437	426
Luckow / Rieth	595	758	733	732	706	702	691	697
Marienthal	348	277						zu Viereck
Meiersberg	444	503	505	507	493	481	476	468
Mewegen	317	330	331	313	327	304		zu Rothenklempenow
Mönkebude	695	797	809	832	820	813	804	803
Nadrensee	494	427	423	400	383	352	341	346
Nieden	226	203	211	202	198	201	195	191
Pampow	375	313	303	295	306			zu Blankensee
Papendorf	349	317	311	303	299	282	273	275
Pasewalk	14.908	12.873	12.619	12.422	12.272	12.102	11.961	11.856
Penkun	1.322	2.253	2.233	2.191	2.136	2.095	2.104	2.065
Plöwen	345	321	317	317	304	294	291	290
Polzow	253	279	271	272	267	264	251	265
Ramin	436	369	374	374	360	676	703	700

politische Gemeinde	1992	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Rieth	178	zu Luckow						
Rollwitz	644	688	677	674	673	693	657	655
Rossov	559	538	536	536	550	531	517	502
Rothemühl	362	371	384	370	359	349	337	330
Rothenklempenow	406	468	466	448	440	418	716	721
Schönwalde	561	571	573	588	569	542	521	522
Sommersdorf	261	zu Penkun						
Storkow	197	zu Penkun						
Strasburg	7.521	6.090	6.707	6.531	6.408	6.216	6.090	5.934
Torgelow	12.875	11.449	11.082	10.836	10.752	10.492	10.128	9.909
Torgelow-Holl	249	420	444	442	443	449	457	442
Ueckermünde	11.539	11.526	11.392	11.113	11.060	10.871	10.449	10.399
Viereck	1.736	1.329	1.492	1.460	1.417	1.440	1.455	1.427
Vogelsang-Warsin	489	451	424	425	431	424	417	402
Wilhelmsburg	1.148	1.097	1.074	1.003	995	975	943	924
Wollin	313	zu Penkun						
Zerrenthin	509	525	518	515	511	511	496	493
Züsedom	332	305	299	299	293	299	295	278
gesamt	92.274	85.086	83.459	81.632	80.308	78.794	77.152	76.262
Diff. zum Vorjahr	-1.364	-1.313	-1.627	-1.827	-1.324	-1.514	-1.642	-890

Kreis - gesamt	Einwohner	Differenz	kum. Differenz	km²	EW / km²	Bemerkung
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
2005	77.152	-1.642	-20.860	1.624	47,50	mit Lübs
2006	76.262	-890	-21.750	1.624	46,96	mit Lübs



Pachtzins 2008

Stand: 31.12.2007

I. Landwirtschaftliche Flächen

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

	Ackerland	Grünland
ausgewertete Fläche (ha)	29.695,1553	16.734,6053
durchschn. Preis/ha*Jahr (€)	96,58	57,63
durchschn. Preis/BP*Jahr (€)	2,93	1,65
durchschn. BP	33	35

Die Pachtzinsangaben sind vorbehaltlich unter dem Hinweis zu werten, 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. Eine Aktualisierung liegt nicht vor. Damit ist in diesen Kleingartenanlagen derzeit der Pachtzins auf 0,04 EUR/m² gesetzlich begrenzt.

Für Kleingärten, die nicht unter das BKleingG fallen, wird regelmäßig höherer Pachtzins verlangt. Die Höhe des Pachtzinses ist recht differenziert und auch abhängig von der Bebaubarkeit. Er kann bei den Gemeinden erfragt werden.

Liegenschaftszinssätze
zur Anwendung des Ertragswertverfahrens - 2008

Objekt	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