

Grundstücksmarktbericht 2018



Altkünkendorf – Ortsteil von Angermünde
Ausgangspunkt zum UNESCO Weltnaturerbe „Buchenwald Grumsin“

**Bericht über die Entwicklung des
Grundstücksmarktes**

für den Landkreis Uckermark

2018

Impressum

Herausgeber	Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Uckermark
Geschäftsstelle	beim Kataster- u. Vermessungsamt Dammweg 11 16303 Schwedt/O
	Telefon: 0 3332 / 580 2313 Telefax: 0 3332 / 580 2350 E-Mail: gaa@uckermark.de Internet: www.gutachterausschuesse-bb.de
Berichtszeitraum	01.01.2018 bis 31.12.2018
Datenerhebung	Für den Bericht wurden alle bis zum 31.12.2018 abgeschlossenen Kaufverträge ausgewertet, die bis zum 15. Februar 2019 in der Geschäftsstelle eingegangen sind.
Datum der Veröffentlichung	April 2019
Bezug	Als PDF-Dokument oder Druckexemplar in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses (Kontaktdaten siehe oben). Als PDF-Dokument auch im Internetshop GEOBROKER , http://geobroker.geobasis-bb.de .
Gebühr	kostenfrei im automatisierten Abrufverfahren, Druckexemplar 40,-EUR ¹
Titelfoto	Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Nutzungsbedingungen

Für den Grundstücksmarktbericht gilt die Lizenz "Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0" (dl-de/by-2-0). Der Lizenztext kann unter www.govdata.de/dl-de/by-2-0 eingesehen werden. Die Inhalte der Grundstücksmarktberichte können gemäß dieser Nutzungsbestimmungen unter Angabe der Quelle © Gutachterausschüsse für Grundstückswerte BB [Jahr] und der Lizenz mit Verweis auf den Lizenztext genutzt werden. Zusätzlich ist die Internetadresse <https://www.gutachterausschuss-bb.de> anzugeben.

Beispiel für den Quellenvermerk:

© Gutachterausschüsse für Grundstückswerte BB 2018, dl-de/by-2-0
(www.govdata.de/dl-de/by-2-0), www.gutachterausschuss-bb.de

Die Nichtbeachtung dieser Nutzungsbedingungen wird nach dem Urheberrechtsgesetz verfolgt.

¹ entsprechend der aktuellen Brandenburgischen Gutachterausschuss-Gebührenordnung

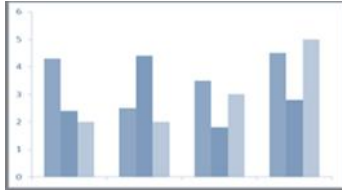
Inhaltsverzeichnis

<u>1. DER GRUNDSTÜCKSMARKT IN KÜRZE.....</u>	<u>7</u>
<u>2. ZIELSETZUNG DES GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHTES.....</u>	<u>8</u>
<u>3. RAHMENDATEN ZUM GRUNDSTÜCKSMARKT.....</u>	<u>9</u>
3.1. BERICHTSGEBIET, REGIONALE RAHMENBEDINGUNGEN	9
<u>4. ÜBERSICHT ÜBER DIE UMSÄTZE</u>	<u>10</u>
4.1. VERTRAGSVORGÄNGE	10
4.2. GELDUMSATZ	11
4.3. FLÄCHENUMSATZ	12
<u>5. BAULAND</u>	<u>13</u>
5.1. ALLGEMEINES	13
5.2. BAULAND FÜR DEN INDIVIDUELLEN WOHNUNGSBAU / EIN- UND ZWEIFAMILIENHAUS-GRUNDSTÜCKE	15
5.2.1. PREISNIVEAU, PREISENTWICKLUNG	15
5.2.2. BODENPREISINDEXREIHEN	20
5.3. BAULAND FÜR DEN GESCHOSSWOHNUNGSBAU / MEHRFAMILIENHAUSGRUNDSTÜCKE	22
5.3.1. PREISNIVEAU, PREISENTWICKLUNG	22
5.3.2. BODENPREISINDEXREIHEN	22
5.4. BAULAND FÜR GEWERBE	23
5.4.1. PREISNIVEAU, PREISENTWICKLUNG, BODENPREISINDEXREIHEN	23
5.5. BAUERWARTUNGSLAND UND ROHBAULAND	23
5.6. SONSTIGES BAULAND	24
5.6.1. BETRIEBSGRUNDSTÜCKE LAND- U. FORSTWIRTSCHAFT	24
5.7. ERBBAURECHTE	24
<u>6. LAND- UND FORSTWIRTSCHAFTLICHE GRUNDSTÜCKE</u>	<u>25</u>
6.1. ALLGEMEINES	25
6.2. LANDWIRTSCHAFTLICHE FLÄCHEN	28
6.2.1. PREISNIVEAU, PREISENTWICKLUNG	28
6.2.2. BODENPREISINDEXREIHEN	36
6.2.3. UMRECHNUNGSKOEFFIZIENTEN	37
6.3. FORSTWIRTSCHAFTLICHE FLÄCHEN	37
6.3.1. PREISNIVEAU	37
6.3.2. PREISENTWICKLUNG.....	38
6.3.3. BODENPREISINDEXREIHE	39
6.4. LANDWIRTSCHAFTLICHE BETRIEBE	39

7. SONSTIGE UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE	40
7.1. ARRONDIERUNGSFLÄCHEN	40
7.2. BEGÜNSTIGTES AGRARLAND	40
7.3. BRACHLAND-, ÖDLAND-, UNLANDFLÄCHEN	40
7.4. EIGENTUMSGÄRTEN	40
7.5. ERHOLUNGSGRUNDSTÜCKE	41
7.6. FREILAGER	41
7.7. GRÄBEN	42
7.8. HAUSNAHES GARTENLAND	42
7.9. LANDWIRTSCHAFTLICHE WEGE	42
7.10. PARKPLATZFLÄCHEN	42
7.11. RADWEGE	43
7.11.1 RADWEGE, BESTEHENDE.....	43
7.11.2 RADWEGE, GEPLANT.....	43
7.12. VERKEHRSFLÄCHEN (STRABEN)	43
7.12.1. VERKEHRSFLÄCHEN, BESTEHENDE	43
7.12.2. GEPLANTE VERKEHRSFLÄCHEN.....	43
7.13. VERKEHRSBEGLEITFLÄCHEN	44
7.14. WASSERGRUNDSTÜCKE – ERHOLUNGS- UND WOHNBAUFLÄCHEN	44
8. BEBAUTE GRUNDSTÜCKE	45
8.1. ALLGEMEINES	45
8.2. FREISTEHENDE EIN- UND ZWEIFAMILIENWOHNHÄUSER	46
8.2.1. PREISNIVEAU, PREISENTWICKLUNG	46
8.2.2. SACHWERTFAKTOREN FÜR EINFAMILIENWOHNHÄUSER	48
8.2.3. LIEGENSCHAFTSZINSSÄTZE	53
8.3. REIHENHÄUSER, DOPPELHAUSHÄLFEN	54
8.3.1. PREISNIVEAU, PREISENTWICKLUNG	54
8.3.2. SACHWERTFAKTOREN.....	56
8.4. MEHRFAMILIENHÄUSER	58
8.4.1. PREISNIVEAU, PREISENTWICKLUNG	58
8.4.2. LIEGENSCHAFTSZINSSÄTZE	59
8.5. BÜROGEBÄUDE, GESCHÄFTSHÄUSER, WOHN- UND GESCHÄFTSHÄUSER	59
8.5.1. PREISNIVEAU	59
8.6. SONSTIGE BEBAUTE GRUNDSTÜCKE	59
8.6.1. ZWANGSVERSTEIGERUNGSOBJEKTE	59
9. WOHNUNGS- UND TEILEIGENTUM.....	60
9.1. ALLGEMEINES	60
9.2. WOHNUNGSEIGENTUM	61
9.2.1. PREISNIVEAU, PREISENTWICKLUNG	61
9.3. TEILEIGENTUM	64
9.3.1. PREISENTWICKLUNG	65
10. BODENRICHTWERTE.....	65
10.1. ALLGEMEINE INFORMATIONEN	65
10.2. ALLGEMEINE BODENRICHTWERTE	66
10.2.1. BODENRICHTWERTE FÜR BAULAND.....	66
10.2.2. BODENRICHTWERTE FÜR LAND- ODER FORSTWIRTSCHAFTLICHE FLÄCHEN	66

10.3. BESONDERE BODENRICHTWERTE	68
<u>11. NUTZUNGSENTGELTE, MIETEN, PACTEN</u>	<u>69</u>
11.1. NUTZUNGSENTGELTE	69
11.2. MIETEN	69
11.2.1. WOHNUNGSMIETEN	69
11.2.2. GEWERBEMIETEN	70
11.3. PACTEN	70
11.3.1. PACTEN FÜR LANDWIRTSCHAFTLICHE FLÄCHEN.....	70
<u>12. ÖRTLICHER GUTACHTERAUSSCHUSS UND OBERER GUTACHTERAUSSCHUSS</u>	<u>73</u>
12.1. AUFGABEN	73
12.2. MITGLIEDER DES GUTACHTERAUSSCHUSSES UCKERMARK	74
12.3. GEBÜHREN FÜR LEISTUNGEN DER GUTACHTERAUSSCHÜSSE	75
<u>ANHANG</u>	<u>77</u>
ANSCHRIFTEN DER GUTACHTERAUSSCHÜSSE IM LAND BRANDENBURG	77
VERZEICHNIS DER AMTSFREIEN GEMEINDEN UND ÄMTER IM LANDKREIS UCKERMARK	79
EINWOHNERZAHLEN	79
ANSCHRIFTEN DER STÄDTE UND GEMEINDEN DES LANDKREISES	81

1. Der Grundstücksmarkt in Kürze



Allgemeine Umsatzentwicklung

- Anzahl der Verträge leicht gesunken
- Geldumsatz leicht gestiegen
- Flächenumsatz leicht gesunken



Unbebaute Grundstücke

- beim individuellen Wohnungsbau leicht fallendes Kaufpreismittel, begründet im Ausweichen auf dörfliche Lagen
- starker Rückgang beim Umsatz gewerblicher Bauflächen



Bebaute Grundstücke

- Preisniveau bei Einfamilienwohnhäusern konstant
- starke Zunahme des Geldumsatzes im Segment der Wohn- und Geschäftshäuser/Bürogebäude



Eigentumswohnungen

- Anzahl der Verträge und auch der Geldumsatz rückläufig
- viele Veräußerungen im ländlichen Bereich
- kaum Erstverkäufe



land- und forstwirtschaftliche Flächen

- starker Rückgang beim Flächenumsatz bei Ackerlandflächen, Preise weiterhin auf hohem Niveau
- Steigerung des Geldumsatzes bei Grünlandflächen



Bodenrichtwerte

- 27 Bodenrichtwerte für Bauland gestiegen, nur 1 Bodenrichtwert für Bauland gefallen
- Entwicklung bei den landwirtschaftlichen Bodenrichtwerten unterschiedlich



Für den Sachverständigen

- Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser
- Sachwertfaktoren für Reihenhäuser- und Doppelhaushälften
- Indexreihen für Bauland sowie land- und forstwirtschaftliche Flächen

2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

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

Der jährlich erscheinende Grundstücksmarktbericht wird mit dem Ziel erstellt, den gesetzlichen Auftrag gemäß § 193 (5) Baugesetzbuch (BauGB) zu erfüllen. Gemäß BauGB sind die sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten, wie zum Beispiel abgeleitete Indexreihen und Sachwertfaktoren für bebaute Grundstücke zu veröffentlichen

Der Grundstücksmarktbericht umfasst die wesentlichen Teilmärkte und lässt durch Vergleiche mit zurückliegenden Berichtszeiträumen Marktentwicklungen erkennen.

Basis dieser Daten ist die Kaufpreissammlung, welche bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses geführt wird. Die gesetzliche Grundlage zur Führung dieser Kaufpreissammlung ergibt sich aus dem § 193 (5) BauGB. Gemäß § 195 (1) sind alle beurkundenden Stellen verpflichtet, eine Abschrift der für das Territorium unseres Landkreises geschlossenen Grundstückskaufverträge zu übersenden.

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

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

Bestandteile des Grundstücksmarktberichtes sind:

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

Zu den Zahlen:

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

Gewährleistung:

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Uckermark führt die Daten mit der zur Erfüllung seiner öffentlichen Aufgaben erforderlichen Sorgfalt. Er übernimmt jedoch keine Gewähr für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Daten.

3. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

3.1. *Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen*

Geografische Daten

Fläche gesamt:	3.077 km ²
Nord-Süd-Ausdehnung:	71 km
Ost-West-Ausdehnung:	81 km

Angrenzende Länder und Landkreise

Norden:	Bundesland Mecklenburg-Vorpommern
Osten:	Republik Polen
Westen:	Landkreis Oberhavel
Süden:	Landkreis Barnim

Struktur und Verwaltung

Kreisstadt und Verwaltungssitz:	Prenzlau
Amtsfreie Gemeinden:	Angermünde, Prenzlau, Templin, Schwedt/O, Lychen, Boitzenburger Land, Uckerland, Nordwestuckermark,
Ämter:	Brüssow, Gartz/O, Gerswalde, Gramzow, Oder-Welse

Wirtschaftsdaten

Branchenschwerpunkte:	Mineralölwirtschaft, Papier, Biokraftstoffe, Landwirtschaft, Energiewirtschaft, Tourismus, Holz- und Metallverarbeitung, Logistik
-----------------------	---

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte:	43.106 (Stand Juni 2018)
--	-----------------------------

Arbeitslosenquote,	Dezember 2017	Dezember 2018
Geschäftsstelle Templin:	10,5 %	9,7 %
Geschäftsstelle Schwedt/O:	11,7 %	10,9 %
Geschäftsstelle Prenzlau:	12,8 %	12,3 %

Die o. a. Daten sind im Wesentlichen den Internet-Seiten des Landkreises Uckermark und der Bundesagentur für Arbeit entnommen.

4. Übersicht über die Umsätze

4.1. Vertragsvorgänge

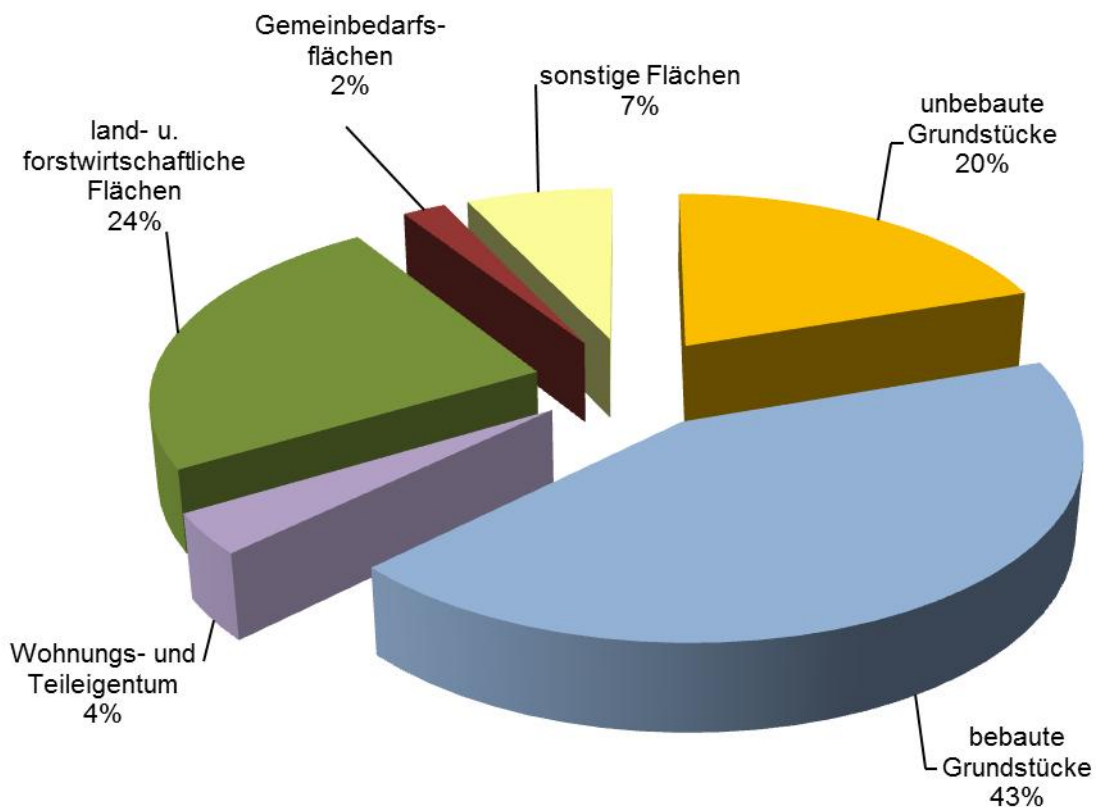
Im Berichtsjahr wurden in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses 1.588 notarielle Kaufverträge ausgewertet.

Dies bedeutet im Vergleich zum Vorjahr ein Minus von 44 Verträgen.

Die vorliegenden Verträge gliedern sich in folgende Teilmärkte:

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

Anteile der Teilmärkte am Gesamtvolumen der ausgewerteten Verträge in Prozent



4.2. Geldumsatz

Auf dem Grundstücksmarkt des Landkreises Uckermark wurden im Berichtszeitraum 149,6 Mio. EUR umgesetzt. Damit ist im Vergleich zum Vorjahr der Umsatz um 8,7 Mio. EUR gestiegen.

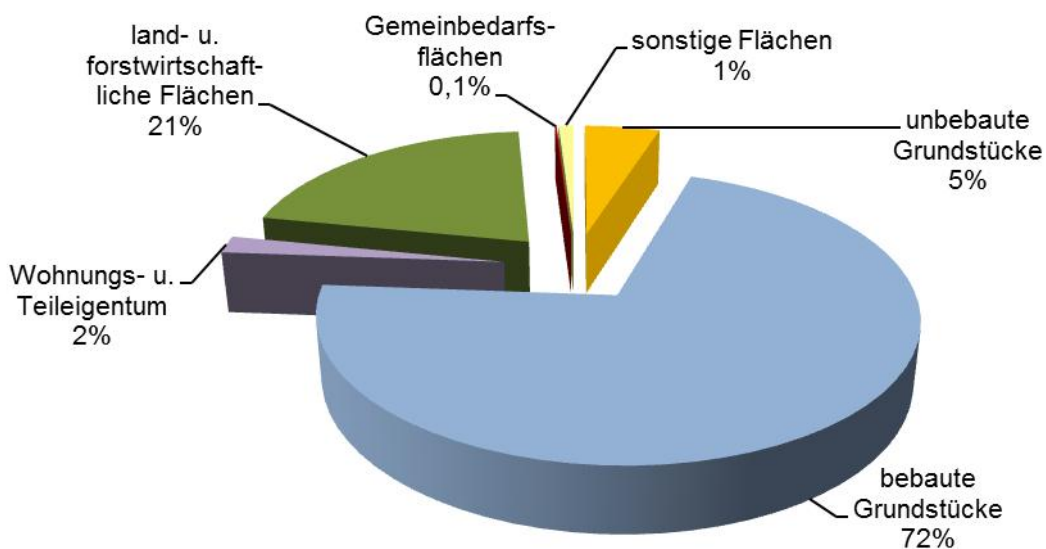
Auch beim Teilmarkt „bebaute Grundstücke“ ist ein deutlicher Anstieg zu verzeichnen.

Dieser ist insbesondere auf die Verkäufe mehrerer Verbrauchermärkte und die Veräußerung eines Seniorenheimes zurückzuführen. In den Teilmärkten „sonstige Flächen“ und „Eigentumswohnungen“ dagegen ist ein deutlicher Umsatzrückgang zu verzeichnen.

Den Geldumsatz der einzelnen Teilmärkte zeigen nachfolgende Tabelle und Diagramm (gerundete Werte):

Teilmärkte	Umsatz in Mio. EUR 2016	Umsatz in Mio. EUR 2017	Umsatz in Mio. EUR 2018	Veränderung 2018 zu 2017 in Prozent
unbebaute Grundstücke	7,3	7,3	6,8	- 6
bebaute Grundstücke	143,9	89,9	107,2	+ 19
Wohnungs- u. Teileigentum	7,8	5,1	3,1	- 39
land- u. forstwirtschaftliche Flächen	36,7	35,8	31,2	- 13
Gemeinbedarfsflächen	0,2	0,1	0,2	+ 100
sonstige Flächen	1,4	2,6	1,1	- 57

Anteile der Teilmärkte am Gesamtgeldumsatz in Prozent



4.3. Flächenumsatz

Der Flächenumsatz ist im Vergleich zum Vorjahr geschrumpft. Er betrug im Vorjahr 2.403,0 ha und sank im Berichtsjahr auf 2.322,0 ha.

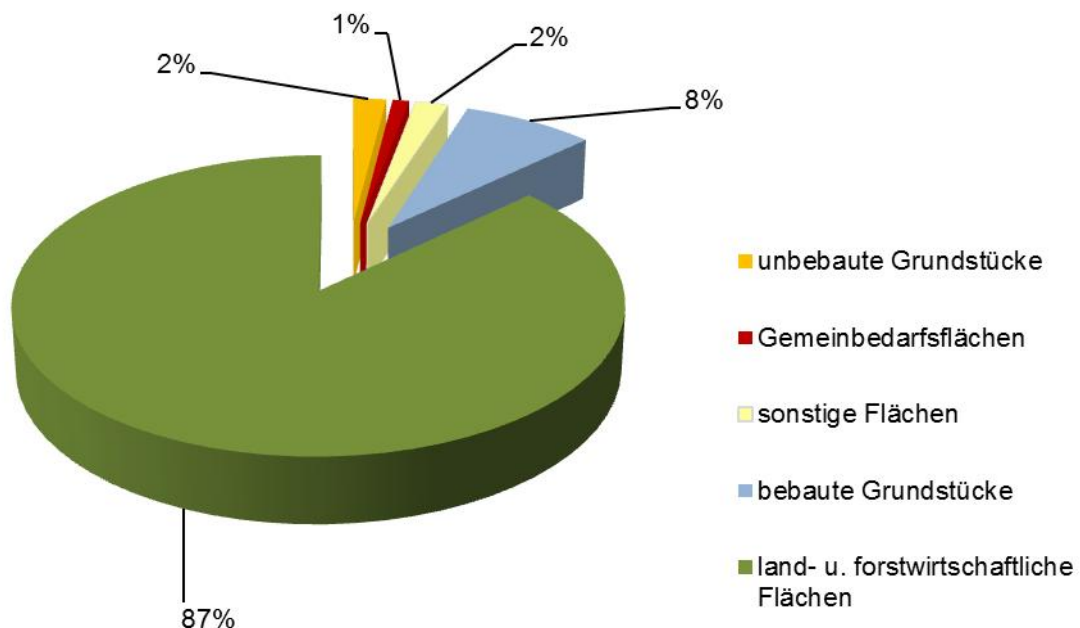
Umsatzeinbußen hatten insbesondere die Teilmärkte „unbebaute Grundstücke“ und „Gemeinbedarfsflächen“ hinzunehmen. Beim Teilmarkt „unbebaute Flächen“ liegt dies daran, dass bei den gewerblichen Bauflächen im Vergleich zum Vorjahr ein starker Rückgang zu verzeichnen ist.

Beim Teilmarkt „sonstige Flächen“ steigerte sich der Umsatz vornehmlich bei den Betriebsgrundstücken Land- und Forstwirtschaft.

Den Flächenumsatz der einzelnen Teilmärkte zeigen nachfolgende Tabelle und Diagramm:

Teilmärkte	Umsatz in ha 2016	Umsatz in ha 2017	Umsatz in ha 2018	Veränderung 2018 zu 2017 in Prozent
unbebaute Grundstücke	68,1	72,1	49,8	- 31
bebaute Grundstücke	587,8	194,9	193,1	- 1
Wohnungs- u. Teileigentum	----	----	----	----
land- u. forstwirtschaftliche Flächen	2.267,6	2.099,0	2.017,4	- 4
Gemeinbedarfsflächen	3,0	5,7	4,7	- 18
sonstige Flächen	40,9	31,3	57,1	+ 82

Anteile der Teilmärkte am Gesamtflächenumsatz in Prozent



5. Bauland

5.1. Allgemeines

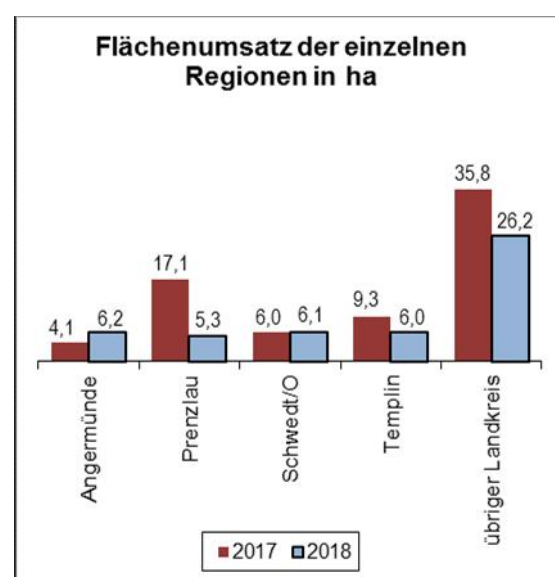
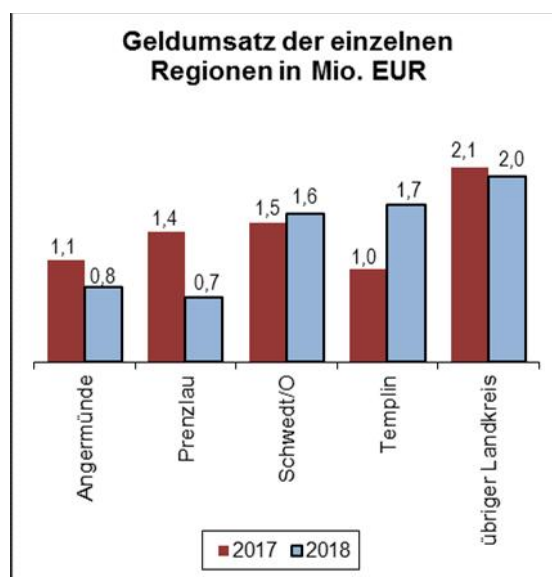
Beim **Teilmarkt „unbebaute Grundstücke“** ist im Vergleich zum Vorjahr die Anzahl der Verträge gestiegen. Der Geldumsatz fiel leicht. Beim Flächenumsatz ist dagegen ein gravierender Rückgang zu verzeichnen. In den einzelnen Regionen verlief die Entwicklung recht unterschiedlich.

In den Regionen Schwedt/O und Templin ist der Geldumsatz gestiegen, in den übrigen Regionen gesunken. Der Flächenumsatz stieg nur in den Regionen Angermünde und Schwedt/O an. Alle anderen Regionen haben beim Flächenumsatz Einbußen hinnehmen müssen. Die Steigerungen in der Region Angermünde beim Flächenumsatz ergeben sich aus Verkäufen von größeren Bauflächen in den Ortsteilen der Stadt.

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

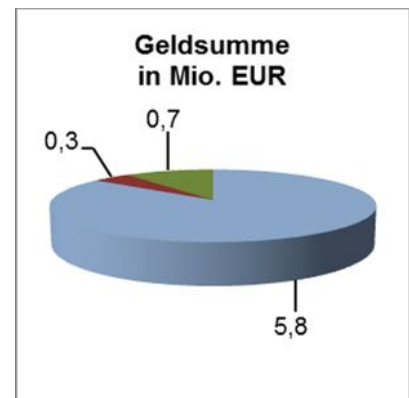
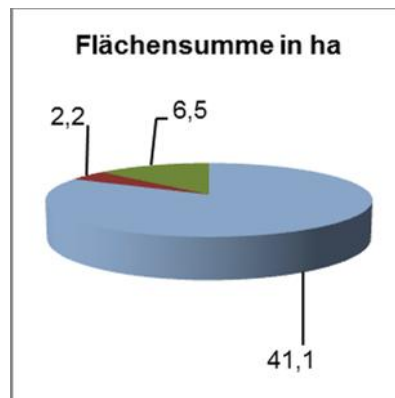
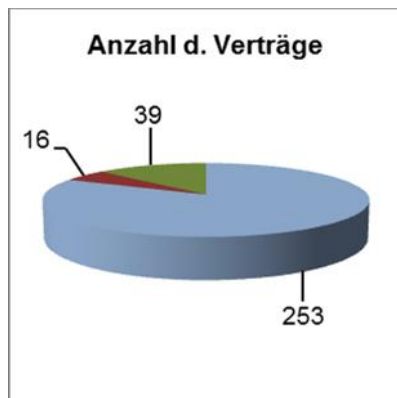
Anmerkung: Unterschiede in der Gesamtsumme entstehen durch Rundungsdifferenzen.

Unbebaute Grundstücke	2017	2018	Veränderung zum Vorjahr in Prozent
Anzahl der Verträge	288	308	+ 7
Geldumsatz in Mio. EUR	7,3	6,8	- 6
Flächenumsatz in ha	72,1	49,8	- 31



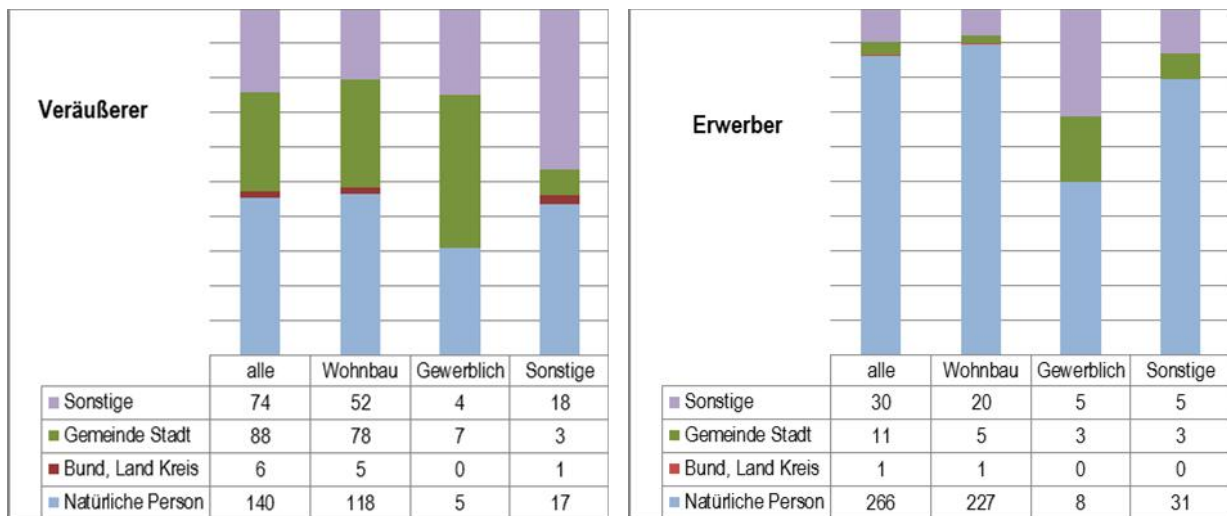
Der Teilmarkt „unbebaute Grundstücke“ gliedert sich in folgende Segmente:

Grundstücksarten	Anzahl der Kaufverträge		Flächensummen		Geldsummen	
	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Fläche (in ha)	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Geld (Mio. EUR)	Anteil am Gesamtumsatz (%)
Individueller Wohnungsbau	241	78,2	39,3	78,9	5,1	74,1
Geschosswohnungsbau	12	3,9	1,8	3,6	0,7	10,2
<i>Summe Wohnbauland</i>	253	82,1	41,1	82,5	5,8	84,3
Geschäftliche Nutzung	11	3,6	0,9	1,9	0,2	2,6
Gewerbliche Nutzung	5	1,6	1,3	2,6	0,1	1,8
<i>Summe gewerbl. Bauflächen</i>	16	5,2	2,2	4,5	0,3	4,4
Betriebsgrundstücke Land- u. Forstwirtschaft	5	1,6	4,3	8,6	0,3	4,7
Sonstige Nutzung	34	11,0	2,2	4,4	0,4	6,6
<i>Summe sonst. Bauland</i>	39	12,7	6,5	13,0	0,7	11,3
Gesamtsumme, gerundet	308	100,0	49,8	100,0	6,8	100,0



■ Wohnbauland
 ■ gewerbliche Bauflächen
 ■ sonstiges Bauland

Die nachfolgenden Diagramme zeigen die Verteilung der Veräußerer und Erwerber in den einzelnen Segmentes des Teilmarktes „unbebaute Flächen“:



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

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

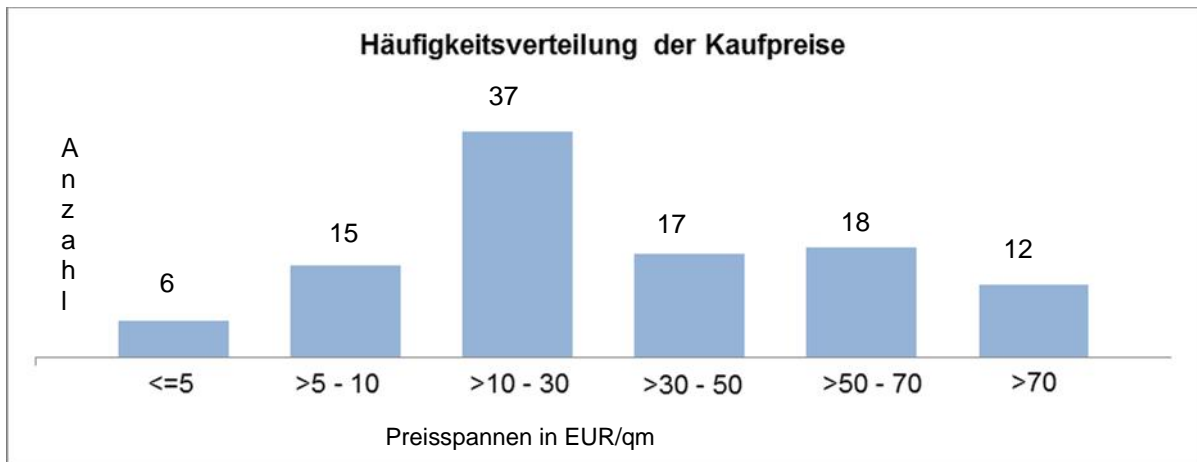
5.2.1. Preisniveau, Preisentwicklung

Im Landkreis Uckermark wurden für das Jahr 2018 für selbständige baureife Grundstücke mit einer zukünftigen Nutzung als Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr

- 105 Kaufverträge ausgewertet,
- der durchschnittliche Preis je Grundstück beläuft sich auf 28.300 EUR,
- der gemittelte Kaufpreis je Quadratmeter beläuft sich auf 33 EUR,
- die mittlere Grundstücksfläche beträgt 1.042 qm.

Das Preisniveau liegt im Berichtsjahr zwischen 3 EUR/qm und 80 EUR/qm, der Mittelwert, wie schon erwähnt, bei 33 EUR/qm. Der niedrigste Kaufpreis wurde für eine Fläche im ländlichen Bereich gezahlt. Die höchsten Kaufpreise wurden für Flächen in einem Eigenheimgebiet der Stadt Templin entrichtet.

Die Häufigkeitsverteilung der Kaufpreise stellt sich insgesamt wie folgt dar:



Wie die vorstehende Grafik zeigt, verteilen sich die Kaufpreise überwiegend in einer Preisspanne von >10 EUR/qm - 70 EUR/qm.

Eine Übersicht zu den Preismitteln und der Anzahl der Kauffälle in den Gebietskörperschaften zeigt die nachfolgende Tabelle (*Werte aus Datenschutzgründen nicht angegeben):

Gebietskörperschaft	Individueller Wohnungsbau		
	Flächengrößen	Quadratmeterpreise erschließungsbeitragspflichtig	Quadratmeterpreise erschließungsbeitragsfrei
	Anzahl Minimum Maximum Medianwert Mittelwert (m ²)	Anzahl Minimum Maximum Medianwert Mittelwert (€/m ²)	Anzahl Minimum Maximum Medianwert Mittelwert (€/m ²)
	Berichtsjahr	Berichtsjahr	Berichtsjahr
Angermünde	15	0	15
	412		8
	4.734		76
	839		34
	1.303		36
Berkholz-Meyenburg	3	1	2
	421	*	24
	1.037		25
	790		25
	749		25
Boitzenburger Land	2	0	2
	1.385		3
	1.864		16
	1.624		9
	1.624		9

Grundstücksmarktbericht Landkreis Uckermark 2018

Gebietskörperschaft	Individueller Wohnungsbau		
	Flächengrößen	Quadratmeterpreise erschließungsbeitragspflichtig	Quadratmeterpreise erschließungsbeitragsfrei
	Anzahl Minimum Maximum Medianwert Mittelwert (m ²)	Anzahl Minimum Maximum Medianwert Mittelwert (€/m ²)	Anzahl Minimum Maximum Medianwert Mittelwert (€/m ²)
	Berichtsjahr	Berichtsjahr	Berichtsjahr
Gartz (Oder)	2	0	2
	1.305		5
	2.553		15
	1.929		10
	1.929		10
Gerswalde	1	0	1
	1.030		*
	1.030		
	1.030		
	1.030		
Gramzow	2	0	2
	832		6
	1.120		19
	976		13
	976		13
Grünow	5	0	5
	705		7
	1.771		37
	1.353		18
	1.255		19
Lychen	6	0	6
	536		29
	938		47
	782		33
	777		36
Mescherin	2	0	2
	1.000		10
	1.410		16
	1.205		13
	1.205		13
Milmersdorf	2	0	2
	965		11
	1.231		22
	1.098		17
	1.098		17

Grundstücksmarktbericht Landkreis Uckermark 2018

Gebietskörperschaft	Individueller Wohnungsbau		
	Flächengrößen	Quadratmeterpreise erschließungsbeitragspflichtig	Quadratmeterpreise erschließungsbeitragsfrei
	Anzahl Minimum Maximum Medianwert Mittelwert (m ²)	Anzahl Minimum Maximum Medianwert Mittelwert (€/m ²)	Anzahl Minimum Maximum Medianwert Mittelwert (€/m ²)
	Berichtsjahr	Berichtsjahr	Berichtsjahr
Nordwestuckermark	7	0	7
	576		5
	2.000		24
	971		9
	1.269		11
Oberuckersee	1	0	1
	859		*
	859		
	859		
	859		
Prenzlau	9	0	9
	610		10
	2.500		80
	1.023		14
	1.278		23
Randowtal	1	0	1
	843		*
	843		
	843		
	843		
Schenkenberg	1	0	1
	1.800		*
	1.800		
	1.800		
	1.800		
Schöneberg	1	0	1
	800		*
	800		
	800		
	800		
Schwedt/Oder	21	0	21
	412		17
	1.447		66
	640		52
	695		53

Grundstücksmarktbericht Landkreis Uckermark 2018

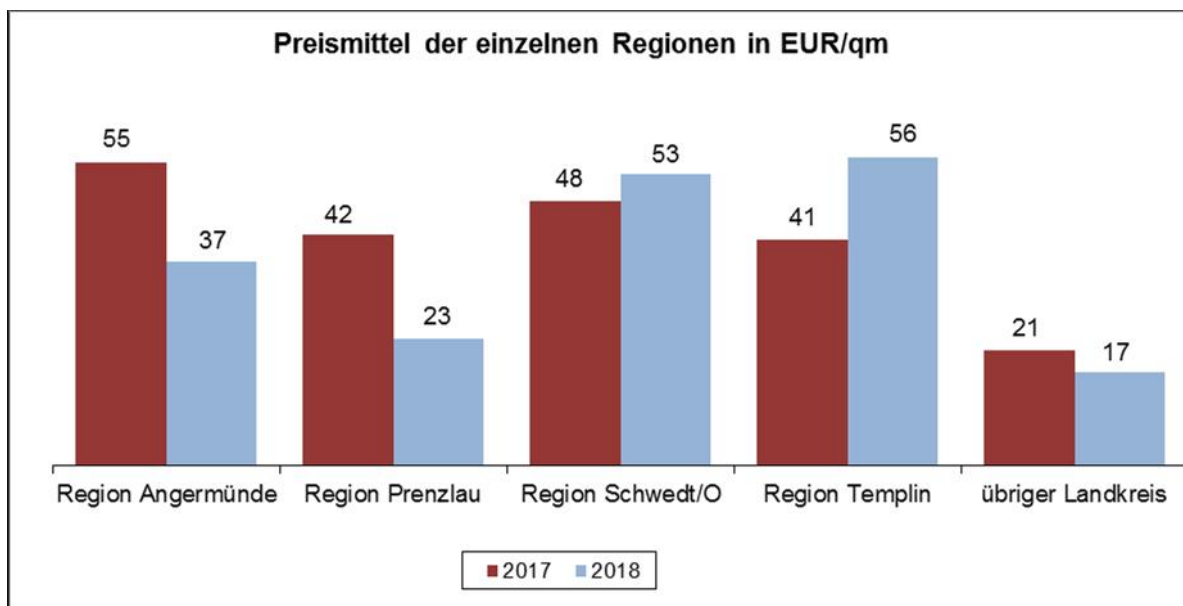
Gebietskörperschaft	Individueller Wohnungsbau		
	Flächengrößen	Quadratmeterpreise erschließungsbeitragspflichtig	Quadratmeterpreise erschließungsbeitragsfrei
	Anzahl Minimum Maximum Medianwert Mittelwert (m ²)	Anzahl Minimum Maximum Medianwert Mittelwert (€/m ²)	Anzahl Minimum Maximum Medianwert Mittelwert (€/m ²)
	Berichtsjahr	Berichtsjahr	Berichtsjahr
Temmen-Ringenwalde	5 879 1.745 1.009 1.142	0	5 14 16 16 16
Templin	16 490 2.198 758 900	0	16 6 80 74 56
Passow	2 1.146 1.200 1.173 1.173	0	2 11 20 16 16
Zichow	1 571 571 571 571	0	1 *
Brüssow	0	0	0
Carmzow-Wallmow	0	0	0
Casekow	0	0	0
Flieth-Stegelitz	0	0	0
Göritz	0	0	0
Hohenselchow-Groß Pinnow	0	0	0
Mark Landin	0	0	0
Mittenwalde	0	0	0
Pinnow	0	0	0
Schönfeld	0	0	0
Tantow	0	0	0
Uckerfelde	0	0	0
Uckerland	0	0	0

Im Vergleich zum Vorjahr ist im Berichtsjahr das durchschnittliche Preisniveau leicht gesunken. So lag im Vorjahr das Preisniveau im Mittel bei 36 EUR/qm und sank im Berichtsjahr auf die schon erwähnten 33 EUR/qm.

Ein Zuwachs beim Preismittel ist jedoch z. B. für die Region Templin zu verzeichnen. Hier wurden mehrfach hochpreisige Bauflächen in einem Eigenheimgebiet der Stadt Templin veräußert.

Stark gefallen ist das Preismittel in der Region Prenzlau. Dies ist darauf zurückzuführen, dass überwiegend Verkäufe in den Ortsteilen der Stadt Prenzlau getätigt wurden.

Eine regionale Übersicht gibt das nachfolgende Diagramm:



5.2.2. Bodenpreisindexreihen

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

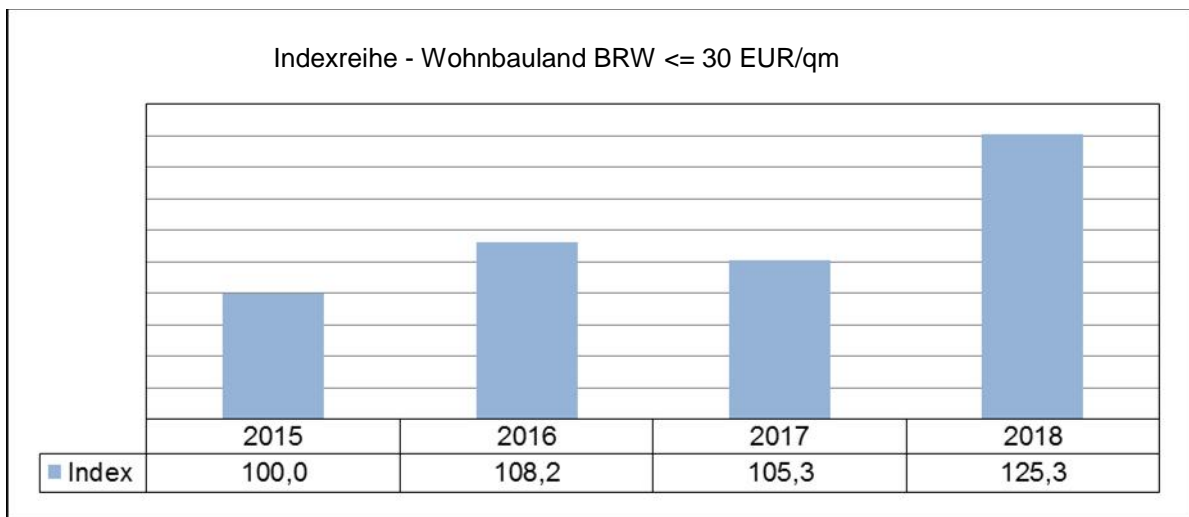
Bodenpreisindexreihen bestehen aus Indexzahlen, die sich aus dem durchschnittlichen Verhältnis der Bodenpreise des Erhebungszeitraums zu den Bodenpreisen eines Basiszeitraums mit der Indexzahl 100 ergeben. Mit Hilfe einer Bodenpreisindexreihe kann eine zeitliche Umrechnung von Kaufpreisen auf den jeweiligen Bewertungsstichtag erfolgen. Als Basisjahr wurde für die Indexreihen das Jahr 2015 gewählt.

Nachfolgend werden die mittels des durch die Geschäftsstelle verwendeten Programmsystems „Automatisierte Kaufpreissammlung“ ermittelten Indexreihen dargestellt.

Preisindexreihe – „Wohnbaulandflächen Dörfer und Städte mit einem BRW <= 30 EUR/qm“

Kriterien:

- Wohnbaulandflächen in Dörfern und Städten des Landkreises mit einem Bodenrichtwert bis 30 EUR/qm
- beitragsrechtlicher Zustand: erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei sowie abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz und erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei
- Flächengröße: 250 bis 3.000 qm
- Basisjahr 2015 = 100
- Anzahl der Kauffälle: 228
- Untersuchungszeitraum: 2015 bis 2018
- nur private Erwerber (ohne Bauträger)
- ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse: keine, außer Zukauf und kommunales Bauland



Preisindexreihe – „Wohnbaulandflächen Dörfer und Städte mit einem BRW > 30 EUR/qm“

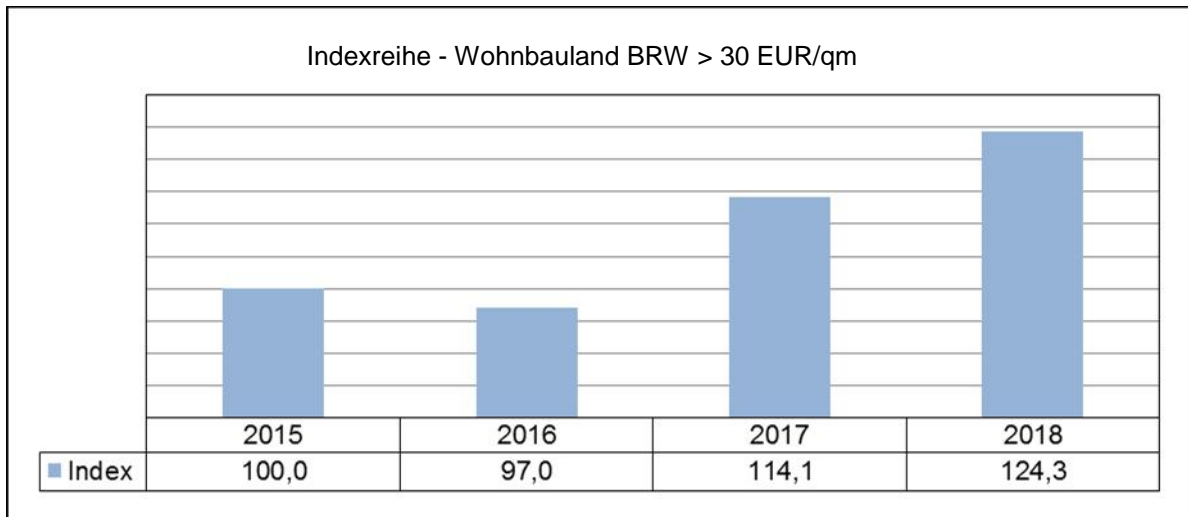
Kriterien:

- Wohnbaulandflächen in Dörfern und Städten des Landkreises mit einem Bodenrichtwert größer 30 EUR/qm
- beitragsrechtlicher Zustand: erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei sowie abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz und erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei
- Flächengröße: 250 bis 3.000 qm
- Basisjahr 2015 = 100
- Anzahl der Kauffälle: 143

Weiterführung Kriterien

Preisindexreihe – „Wohnbaulandflächen Dörfer und Städte mit einem BRW > 30 EUR/qm“:

- Untersuchungszeitraum: 2015 bis 2018
- nur private Erwerber (ohne Bauträger)
- ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse: keine, außer Zukauf und kommunales Bauland



5.3. Bauland für den Geschosswohnungsbau / Mehrfamilienhausgrundstücke

Hier handelt es sich um erschlossene, baureife Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben mit in der Regel mehrgeschossigen Wohngebäuden (Mehrfamilienwohnhäuser) bebaut werden können.

5.3.1. Preisniveau, Preisentwicklung

Für das Berichtsjahr liegen 5 Kauffälle im gewöhnlichen Geschäftsverkehr vor. Es handelt sich jeweils um Flächen im städtischen Bereich.

Das Preisniveau liegt zwischen 40 EUR/qm und 75 EUR/qm, der Mittelwert bei 56 EUR/qm. Die Flächengrößen liegen zwischen 400 qm und 2.000 qm, die mittlere Flächengröße bei 1.380 qm.

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

5.3.2. Bodenpreisindexreihen

Auf Grund der geringen Anzahl von Kauffällen kann eine Indexreihe nicht sachgerecht dargestellt werden.

5.4. Bauland für Gewerbe

Für das Berichtsjahr liegen insgesamt 16 Kauffälle für Bauflächen mit geschäftlicher und gewerblicher Nutzung vor. Diese hatten einen Flächenumsatz von insgesamt 2,2 ha und einen Geldumsatz von 0,3 Mio. EUR.

5.4.1. Preisniveau, Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

Bei den Kauffällen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (Anzahl: 13) handelt es sich um Kauffälle im städtischen Bereich, als auch um Kauffälle im dörflichen bzw. kleinstädtischen Bereich.

Die Kauffälle im **städtischen Bereich** weisen ein Preisniveau auf, welches zwischen 8 EUR/qm und 46 EUR/qm liegt. Die Flächengrößen variieren zwischen 40 qm (Stellplatz) und 2.800 qm.

Im **dörflichen und kleinstädtischen Bereich** wurden Preise zwischen 2,50 EUR/qm und 47 EUR/qm gezahlt. Die Flächengrößen liegen zwischen 50 qm (Zukauf) und 4.840 qm.

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

5.5. Bauerwartungsland und Rohbauland

Bauerwartungsland sind Flächen, deren Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr dadurch bestimmt wird, dass für sie eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit zu erwarten ist.

Eine solche Erwartung sollte auf Grund von Darstellungen im Flächennutzungsplan oder auch ohne eine solche planerische Ausweisung nach den für eine geordnete städtebauliche Entwicklung maßgeblichen Situationsmerkmalen, wie Lage zu bebauten Gebieten und zu Erschließungsanlagen und dem Verhalten des Planungsträgers greifbar sein.*

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

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

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

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

Bei Flächen der Entwicklungsstufe **Bauerwartungsland** wurden 10 Kauffälle der Jahre 2014 bis 2018 untersucht. Die Kaufpreise liegen hier mehrheitlich (9 verwertbare Kauffälle) in einer Spanne von **18 % bis 60 %** (Mittelwert: 46 %) des jeweiligen Bodenrichtwertes für erschließungsbeitragsfreie Baulandflächen.

Für Flächen der Entwicklungsstufe **Rohbauland** wurde festgestellt, dass sich die Kaufpreise mehrheitlich (17 von 23 verwertbaren Kauffällen) in einer Spanne von **46 % bis 79 %** (Mittelwert: 55 %) des jeweiligen Bodenrichtwertes für erschließungsbeitragsfreie Baulandflächen bewegen. Untersucht wurden Kauffälle der Jahre 2014 bis 2018.

5.6. Sonstiges Bauland

Es wurden im Berichtsjahr auch sonstige Baulandflächen umgesetzt. Hierzu gehören die allgemeinen Baugrundstücke, Grundstücke für Stellplätze und Garagen, Erholungsgrundstücke sowie die Betriebsgrundstücke Land- u. Forstwirtschaft. Zu ersteren können jedoch keine repräsentativen Aussagen getroffen werden, da die Varianz recht groß ist.

Auswertungen zu Erholungsgrundstücken sind unter dem Punkt 7.5. Seite 41 zu finden.

5.6.1. Betriebsgrundstücke Land- u. Forstwirtschaft

Hier konnten im Berichtsjahr 4 Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs ausgewertet werden.

Unter Heranziehung dieser Kauffälle ergibt sich eine Preisspanne von 0,99 EUR/qm bis 14,36 EUR/qm. Der Mittelwert beläuft sich auf 5,12 EUR/qm, die Größen je Kaufvertrag liegen zwischen 1.100 qm und 19.850 qm.

5.7. Erbbaurechte

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

Da nur sehr eine geringe Datenmenge vorliegt, wurden die Angaben aus den letzten sechs Jahren zusammengestellt. Als Berechnungsgrundlage für den Bodenwert diente neben dem Vertragszins jeweils der Bodenrichtwert.

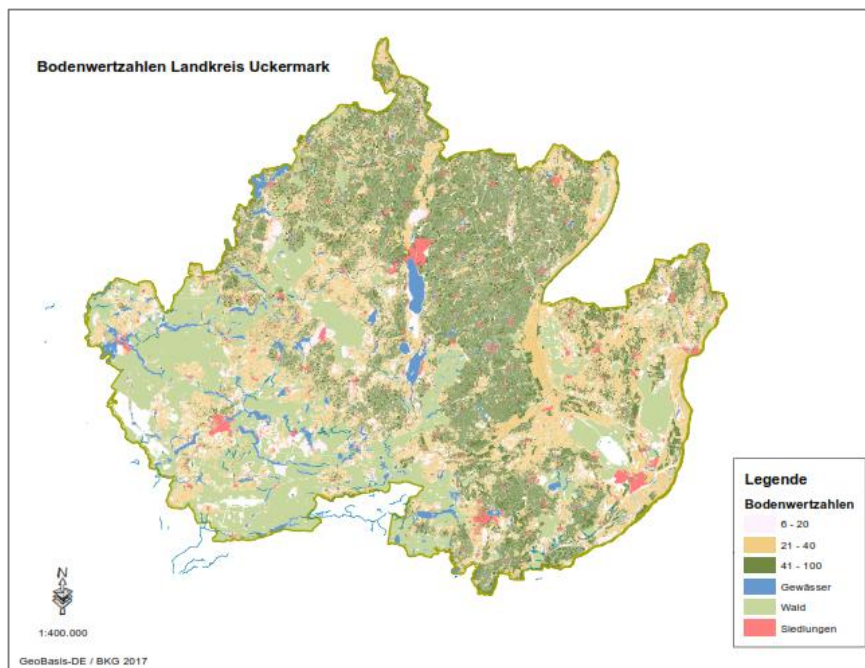
Erbbauzins unbebaute Grundstücke

	<i>Erbbauzins</i> (aus Daten von 2013 bis 2018)
Wohnen, individuell	durchschnittlich 3,40 %
Gewerbe/Sonstiges	durchschnittlich 1,50 %

6. Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

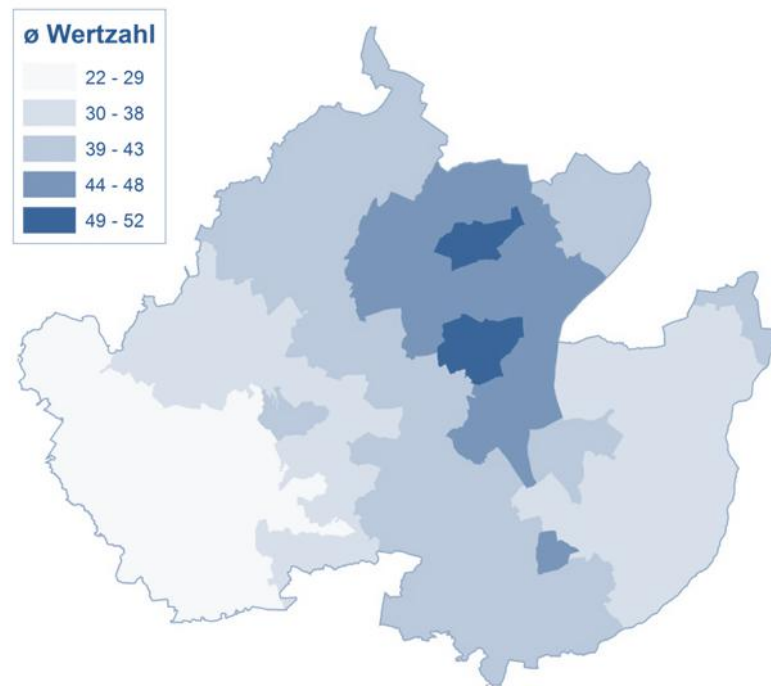
6.1. Allgemeines

In der Uckermark nimmt die Land- und Forstwirtschaft einen hohen Stellenwert ein. Der Landwirtschaftsflächenanteil des Kreises beläuft sich auf rd. 63 %, der Waldflächenanteil auf rd. 24 %. Die Uckermark ist einer der größten landwirtschaftlichen Standorte im Land Brandenburg. Insbesondere der Norden weist sehr gute Ackerbaustandorte auf. Wichtige Kulturen sind Getreide, Ölsaaten und Futterpflanzen. Im Raum Schwedt stellt der Tabakanbau immer noch eine Besonderheit dar. Die Tierproduktion im Landkreis Uckermark wird vor allem durch Rinder, Schweine und Geflügel geprägt. Die Schafhaltung dient hauptsächlich der Pflege der Oderdeiche und Naturschutzgebiete.² Die Bodengüte ist dabei recht unterschiedlich. Die höchsten durchschnittlichen Ackerzahlen finden sich im Norden und im mittleren Bereich des Landkreises Uckermark. Die höchsten durchschnittlichen Grünlandzahlen finden sich im nordöstlichen Bereich des Landkreises.

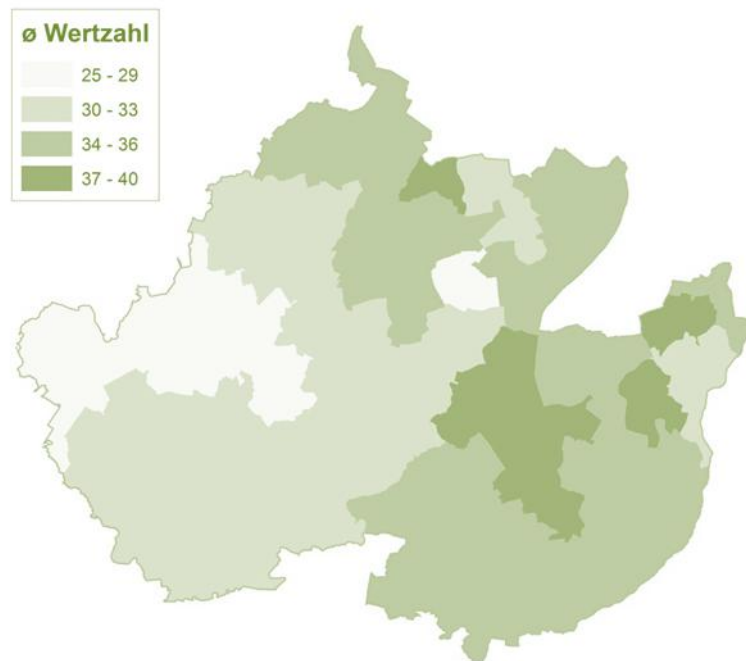


² Quelle: Internetseite des Landesbauernverbandes Brandenburg, BV Uckermark

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



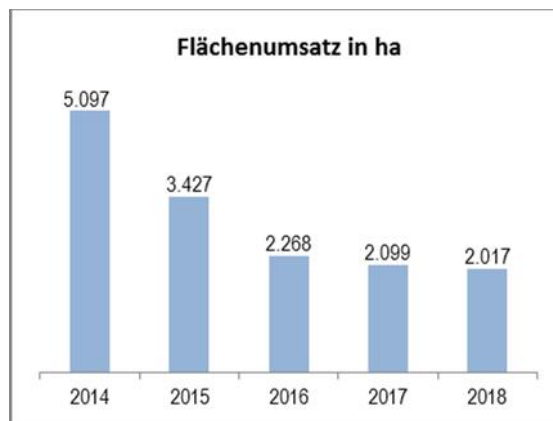
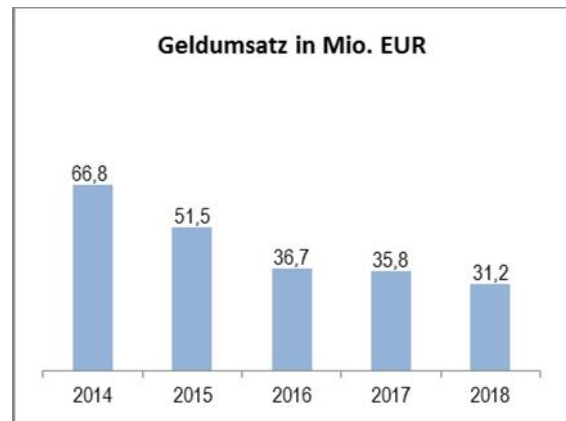
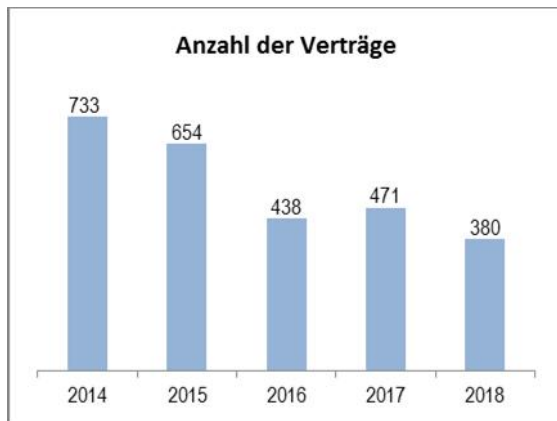
Übersicht über die durchschnittlichen Grünlandzahlen im Landkreis Uckermark (nach Gemeinden)



Im Geschäftsjahr 2018 wurden 380 Kaufverträge über land- u. forstwirtschaftliche Flächen durch die Geschäftsstelle ausgewertet. Diese hatten einen Flächenumsatz von 2.017 ha und einen Geldumsatz von 31,2 Mio. Euro. Im Vergleich zum Vorjahr ist damit der Umsatz in allen drei Teilbereichen gesunken.

- Anzahl der Verträge: ein Minus von 19 Prozent
- Geldumsatz: ein Minus von 13 Prozent
- Flächenumsatz: ein Minus von 4 Prozent

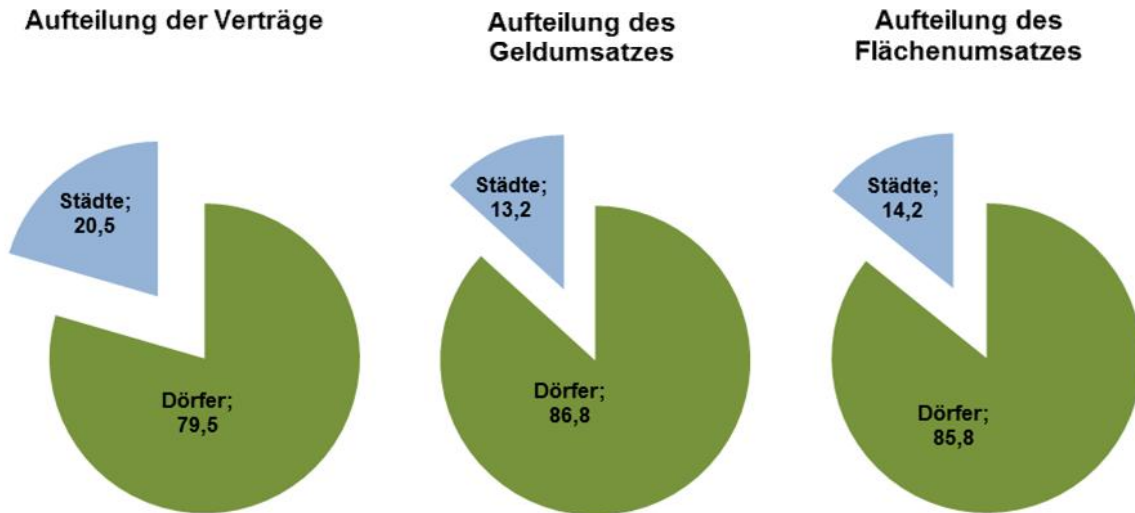
Eine Übersicht über die Umsatzentwicklung geben die nachfolgenden Diagramme.



Die Umsätze sind regional unterschiedlich.

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

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



6.2. Landwirtschaftliche Flächen

6.2.1. Preisniveau, Preisentwicklung

6.2.1.1. Preisniveau

Um unterschiedlichen Wertverhältnissen Rechnung zu tragen, wurde der Landkreis Uckermark zur Ermittlung und Darstellung von Kaufpreismitteln und Bodenrichtwerten für land- und forstwirtschaftliche Flächen auch im Berichtsjahr in drei Zonen unterteilt (Lage siehe Punkt 10.2.2.).

Zur *Zone 1* gehören folgende Städte und Gemeinden:

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

Zur *Zone 2* gehören folgende Städte und Gemeinden:

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

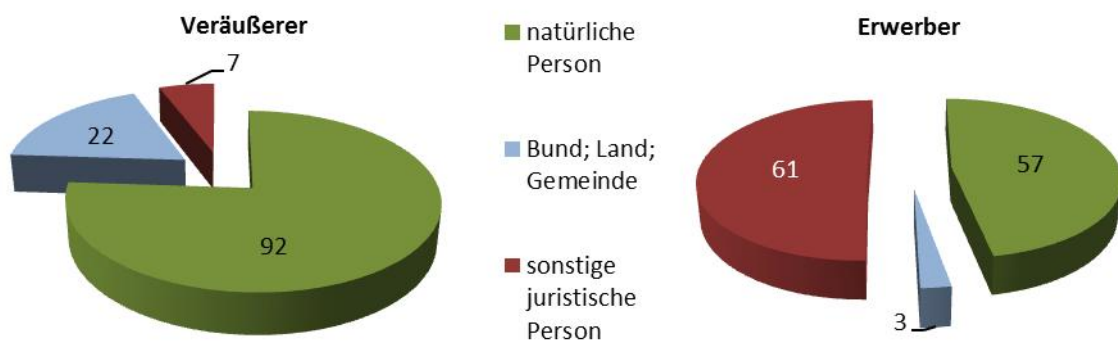
Zur Zone 3 gehören folgende Städte und Gemeinden:

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

Der Preisanstieg für die landwirtschaftlich genutzten Flächen setzte sich auch im Berichtsjahr weiter fort. Die nachfolgende Tabelle zeigt die durchschnittlich gezahlten Preise im gewöhnlichen Geschäftsverkehr mit einer Flächengröße > 0,25 ha und bei denen eine Zuordnung der Kaufpreise zu den einzelnen Nutzungsarten möglich war:

Nutzungsart	Anzahl der Verträge	durchschn. Bodenwertzahl	Kaufpreis in EUR/qm		
			<i>Minimum</i>	<i>Maximum</i>	<i>Mittel</i>
Acker	92	40	0,60	3,50	1,93
Grünland	29	36	0,18	2,36	0,85

Eine Übersicht über Veräußerer und Erwerber geben die nachfolgenden Diagramme:



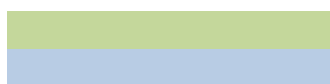
Ackerlandflächen

Bei den Ackerlandflächen (alle Kauffälle) ist im Berichtsjahr der Flächenumsatz erkennbar gesunken. Belief er sich im Vorjahr auf rund 948 ha, wurden im Berichtsjahr nur 474,5 ha umgesetzt. Dementsprechend ist trotz hohem Preisniveau auch der Geldumsatz insgesamt gefallen. Er beläuft sich im Berichtsjahr auf rund 10,0 Mio. EUR. Dies entspricht zum Vorjahr einem Minus von 48,5 Prozent. Nachfolgende Übersichten geben einen Überblick über Kaufpreismittel der ausgewerteten Kauffälle im gewöhnlichen Geschäftsverkehr in den einzelnen Zonen des Landkreises mit Untergliederung hinsichtlich Flächengrößen und Ackerzahlen.

Die Auswertungskriterien für die aufgeführten Kauffälle sind:

- ausgewertete Kauffälle des Zeitraumes 01.01.2018 bis 31.12.2018 (Abschluss Kaufvertrag)
- Grundstücksart: Grundstück für Ackernutzung
- Flächengröße: ≥ 3.000 qm
- selbständige Objekte
- ungewöhnliche u. persönliche Verhältnisse: keine
- weitere wertbeeinflussenden Umstände: keine
- keine Verfahrensgebiete
- Lage: ortsnahe und ortsferne Flächen
- Erwerber: natürliche Personen, sonstige juristische Personen; Veräußerer: keine Einschränkung
- die Mittelwerte sind nicht flächengewichtet

Spanne Ackerzahlen Größe in qm	Zone 1									
	< = 20		21 bis 30		31 bis 40		41 bis 50		>50	
3.000 - 10.000	1,60	1	0,80	1	1,24	1		0		0
>10.000 - 50.000		0		0	2,29	3	1,50	1		0
>50.000 - 100.000		0	1,47	3	1,70	2		0		0
>100.000 - 200.000		0	1,88	2		0		0		0
>200.000		0	2,05	1		0		0		0
gesamt:	1,60	1	1,57	7	1,92	6	1,50	1		0



Kaufpreismittel in EUR/qm
Anzahl der Kauffälle

Grundstücksmarktbericht Landkreis Uckermark 2018

		Zone 2								
Spanne Ackerzahlen	Größe in qm	< = 20		21 bis 30		31 bis 40		41 bis 50		>50
		3.000 - 10.000	0	1,14	1	1,44	1	2,34	2	2,04
>10.000 - 50.000	0	1,99	1	1,85	3	2,25	8	2,56	4	
>50.000 - 100.000	0	0	0	2,22	2	2,48	4	2,82	1	
>100.000 - 200.000	0	0	0	0	0	2,33	3	3,50	1	
>200.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
gesamt:	0	1,57	2	1,91	6	2,33	17	2,52	9	

		Zone 3								
Spanne Ackerzahlen	Größe in qm	< = 20		21 bis 30		31 bis 40		41 bis 50		>50
		3.000 - 10.000	0	0,65	1	0	1,98	1	0	0
>10.000 - 50.000	0	0,87	1	1,58	4	2,57	3	0		
>50.000 - 100.000	0	0	0	1,52	3	1,62	2	1,81	1	
>100.000 - 200.000	0	0	0	0	0	0	0	0		
>200.000	0	0	0	0	0	2,00	1	0		
gesamt:	0	0,76	2	1,55	7	2,13	7	1,81	1	

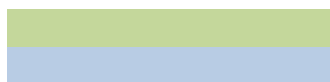
Grünlandflächen

Bei den Grünlandflächen (alle Kauffälle) ist im Berichtsjahr ein Flächenumsatz von 177,1 ha zu verzeichnen. Der Geldumsatz beläuft sich auf 1,53 Mio. EUR. Im Vergleich zum Vorjahr sind damit sowohl der Flächenumsatz (+ 58 %) als auch der Geldumsatz (+ 55 %) gestiegen.

Analog der Darstellung bei den Ackerflächen geben nachfolgende Übersichten einen Überblick über Kaufpreismittel der ausgewerteten Kauffälle für Grünlandflächen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr in den einzelnen Zonen des Landkreises mit Untergliederung hinsichtlich Flächengrößen und Grünlandzahlen. Zu berücksichtigen ist hier allerdings die geringe Anzahl von Kaufverträgen.

		Zone 1									
		< = 20		21 bis 30		31 bis 40		41 bis 50		>50	
Spanne Grü.zahlen	Größe in qm										
		2.000 - 10.000		0	0	1,44	2	0	0	0	0
>10.000 - 50.000		0	0		0	2,00	1			0	
>50.000 - 100.000		0	0		0		0				
>100.000 - 200.000		0	0		0		0			0	
>200.000		0	0		0		0			0	
gesamt:		0	0	1,44	2	2,00	1			0	

* Grü.zahl = Grünlandzahl



Kaufpreismittel in EUR/qm
Anzahl der Kauffälle

Grundstücksmarktbericht Landkreis Uckermark 2018

		Zone 2									
Spanne Grü.zahlen	Größe in qm	< = 20		21 bis 30		31 bis 40		41 bis 50		>50	
		2.000 - 10.000	0	0	0,30	1	0	0	0	0	0
>10.000 - 50.000	0	0,53	1	0,89	1	0,96	2	0	0	0	
>50.000 - 100.000	0	0,93	2	0	0	0	0	0	0	0	
>100.000 - 200.000	0	0,84	1	0	0	0	0	0	0	0	
>200.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
gesamt:	0	0,53	1	0,78	5	0,96	2	0	0	0	

		Zone 3									
Spanne Grü.zahlen	Größe in qm	< = 20		21 bis 30		31 bis 40		41 bis 50		>50	
		2.000 - 10.000	0	0	0,95	2	0	0	0	0	0
>10.000 - 50.000	0	0	0,26	1	0	0	0	0	0	0	
>50.000 - 100.000	0	0	1,00	1	0	0	0	0	0	0	
>100.000 - 200.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
>200.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
gesamt:	0	0	0,97	3	0,26	1	0	0	0	0	

Die Auswertungskriterien für die vorab aufgeführten Kauffälle sind:

- ausgewertete Kauffälle des Zeitraumes 01.01.2018 bis 31.12.2018 (Abschluss Kaufvertrag)
- Grundstücksart: Grundstück für Grünlandnutzung
- Flächengröße: ≥ 2.000 qm
- selbständige Objekte
- ungewöhnliche u. persönliche Verhältnisse: keine
- weitere wertbeeinflussenden Umstände: keine
- keine Verfahrensgebiete
- Lage: ortsnahe und ortsferne Flächen
- Erwerber: natürliche Personen, sonstige juristische Personen; Veräußerer: keine Einschränkung
- die Mittelwerte sind nicht flächengewichtet

6.2.1.2. Preisentwicklung

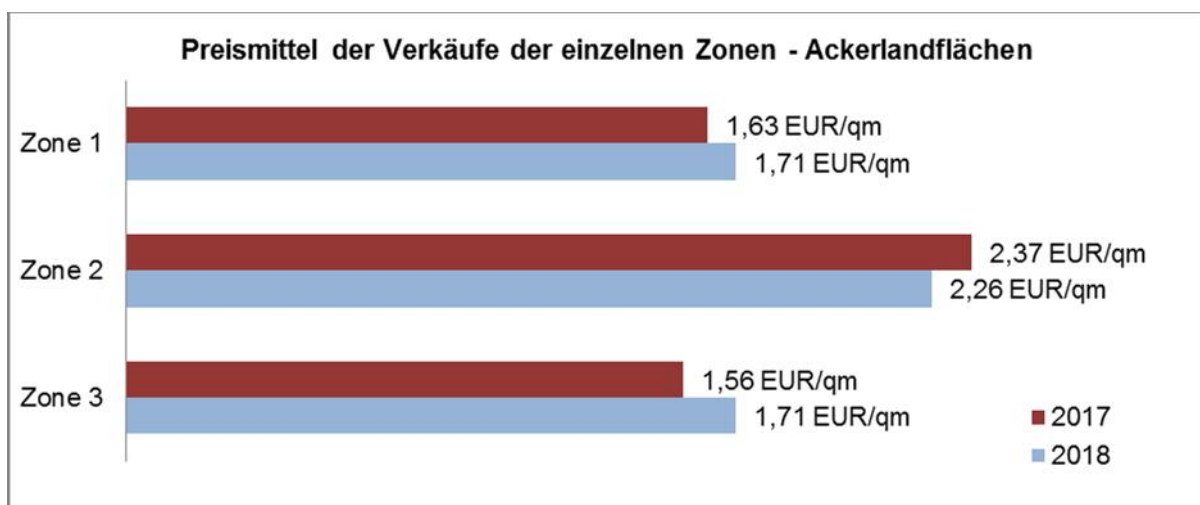
Ackerlandflächen

Im Vergleich zum Vorjahr entwickelte sich das Preismittel wie folgt:

- in der Zone 1 – Plus 0,08 EUR/qm,
- in der Zone 2 – Minus 0,11 EUR/qm,
- in der Zone 3 – Plus 0,15 EUR/qm.

Die Kauffälle wurden nach den Auswertungskriterien, welche **auf Seite 30** benannt werden, ausgewählt.

Zonaler Vergleich:

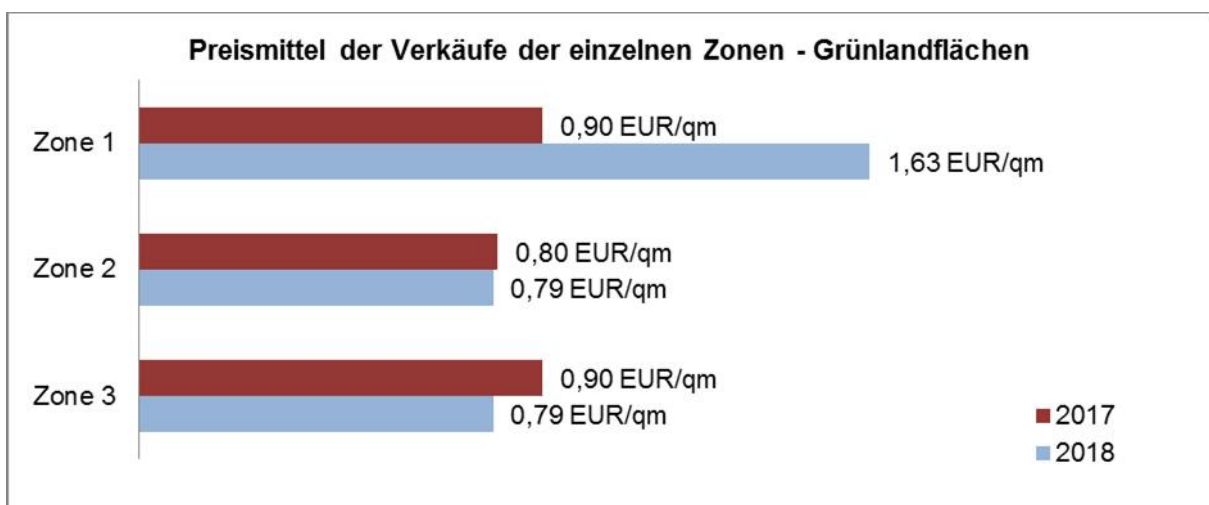


Grünlandlandflächen

Bei den Grünlandflächen konnten im Berichtsjahr für die nachfolgende Auswertung nur 15 Kauffälle (Seiten 32 u. 33) herangezogen werden. Danach ergibt sich folgendes:

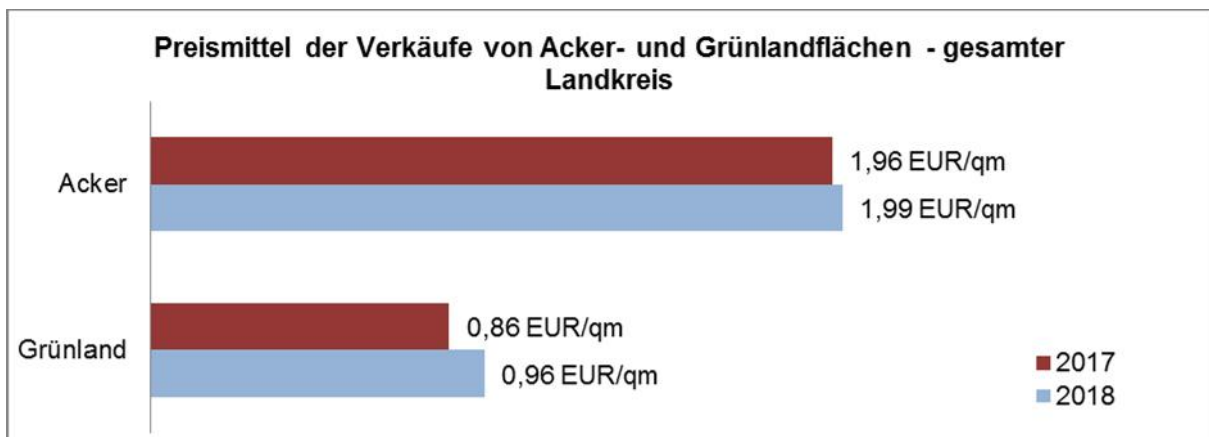
- in der Zone 1 ist ein Anstieg um 0,73 EUR/qm zu verzeichnen (jedoch nur 3 Kauffälle),
- in der Zone 2 sinkt das Preismittel um 0,01 EUR/qm und
- in der Zone 3 sinkt das Preismittel ebenfalls, hier um 0,11 EUR/qm (4 Kauffälle).

Zonaler Vergleich:



Preisentwicklung im gesamten Landkreis

- Auswertungskriterien Acker siehe Seite: 30
- Auswertungskriterien Grünland siehe Seite: 34



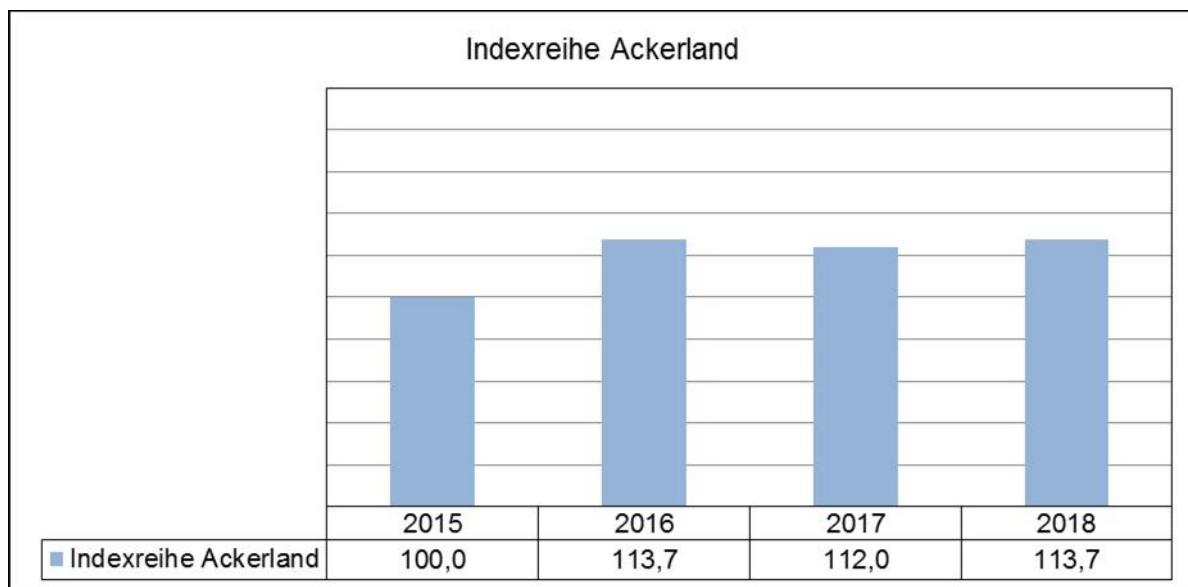
6.2.2. Bodenpreisindexreihen

Indexreihe – Ackerlandflächen

Kriterien:

- Basisjahr 2015 = 100
- Anzahl der Kauffälle: 433
- Untersuchungszeitraum: 2015 bis 2018
- Veräußerer: alle;
Erwerber: Privatpersonen, sonstige juristische Personen
- Ackerlandflächen im gesamten Landkreis, Flächengröße > = 3.000 qm
- keine ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnisse, keine weiteren wertbeeinflussenden Umstände, keine Verfahrensgebiete
- Lagemerkmale: landwirtschaftliche Flächen, ortsnah und ortsfrem

Darstellung der Indexreihe Ackerlandflächen:



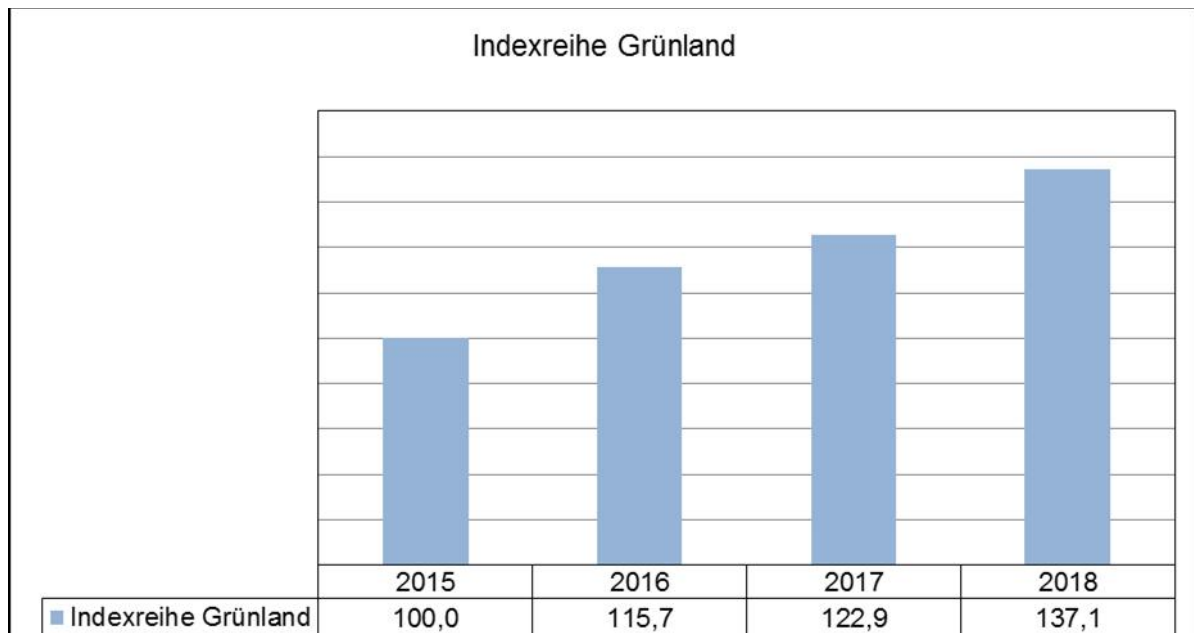
Indexreihe – Grünlandflächen

Kriterien:

- Basisjahr 2015 = 100
- Anzahl der Kauffälle: 92
- Untersuchungszeitraum: 2015 bis 2018
- Veräußerer: alle;
Erwerber: Privatpersonen, sonstige juristische Personen

- Grünlandflächen im gesamten Landkreis, Flächengröße ≥ 2.000 qm
- keine ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnisse, keine weiteren wertbeeinflussenden Umstände, keine Verfahrensgebiete
- Lagemerkmale: landwirtschaftliche Flächen, ortsnah und ortsfrem

Darstellung der Indexreihe Grünlandflächen:



6.2.3. Umrechnungskoeffizienten

Umrechnungskoeffizienten für Ackerland- bzw. Grünlandflächen liegen nicht vor.

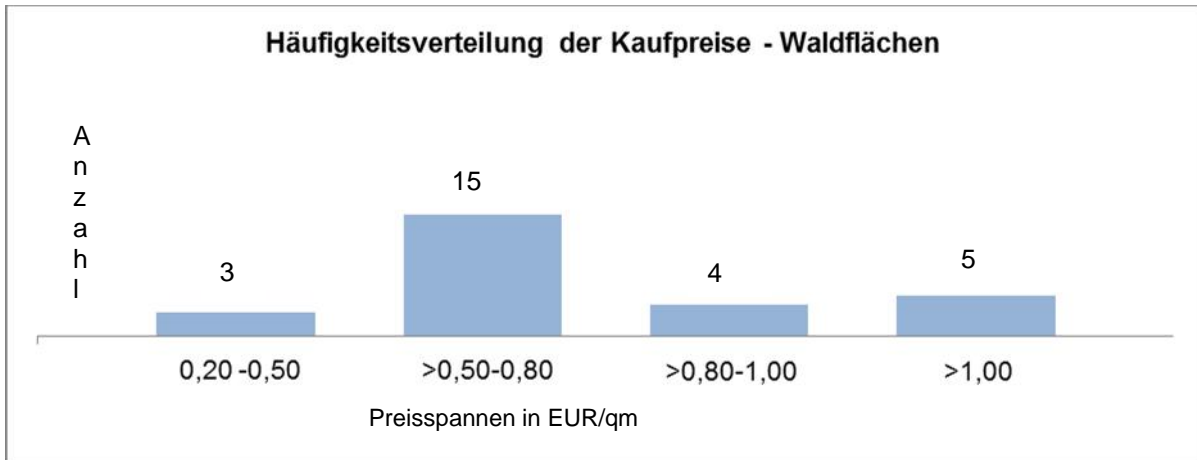
6.3. Forstwirtschaftliche Flächen

6.3.1. Preisniveau

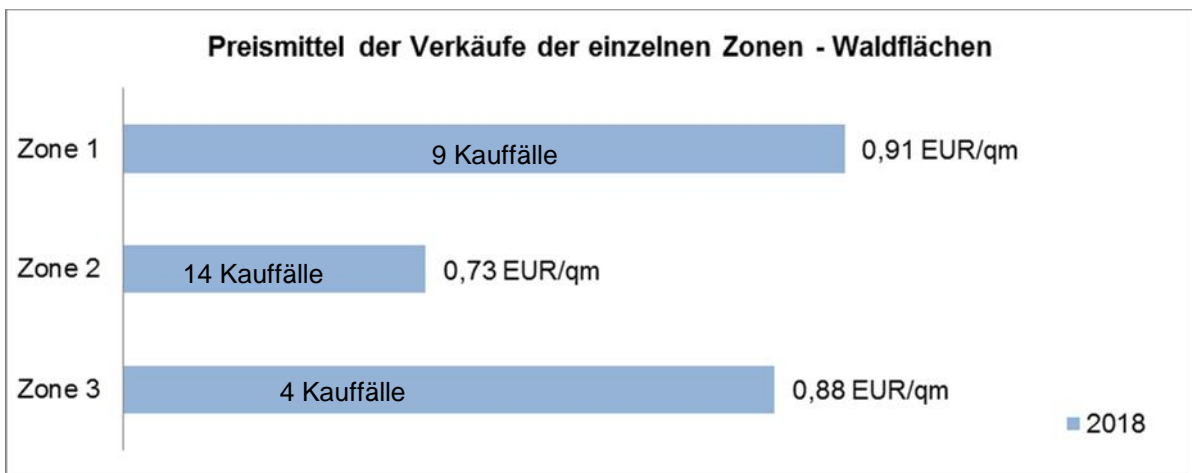
Das Preisniveau bei den forstwirtschaftlichen Flächen (mit Aufwuchs) liegt im Berichtsjahr zwischen 0,22 EUR/qm und 1,55 EUR/qm, der Mittelwert aller betrachteten Kauffälle bei 0,81 EUR/qm. Dieser Mittelwert und auch das aufgeführte Preismittel der einzelnen Zonen sind jedoch nicht dem Bodenrichtwert gleichzusetzen.

Zur Auswertung wurden 27 Verkäufe forstwirtschaftlicher Flächen aus dem Landkreis Uckermark herangezogen. Die Auswertungskriterien sind unter Punkt 6.3.3. aufgeführt.

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

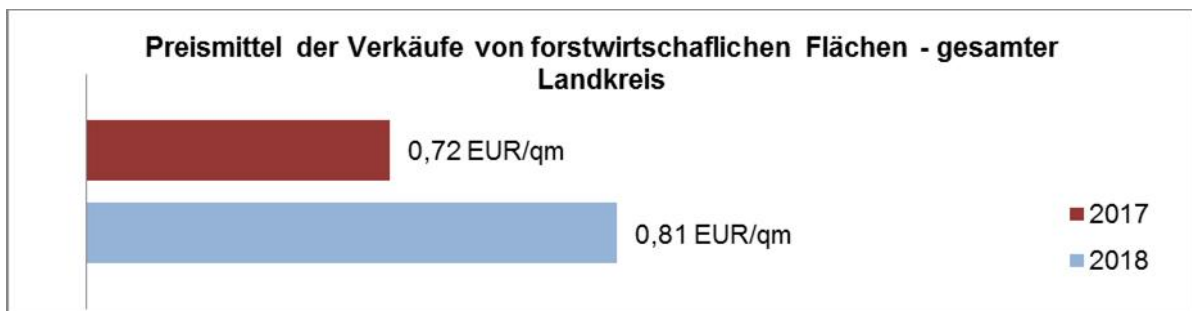


Zonaler Vergleich:



6.3.2. Preisentwicklung

Im Vergleich zum Vorjahr ist das Preismittel insgesamt um 0,09 EUR/qm gestiegen.

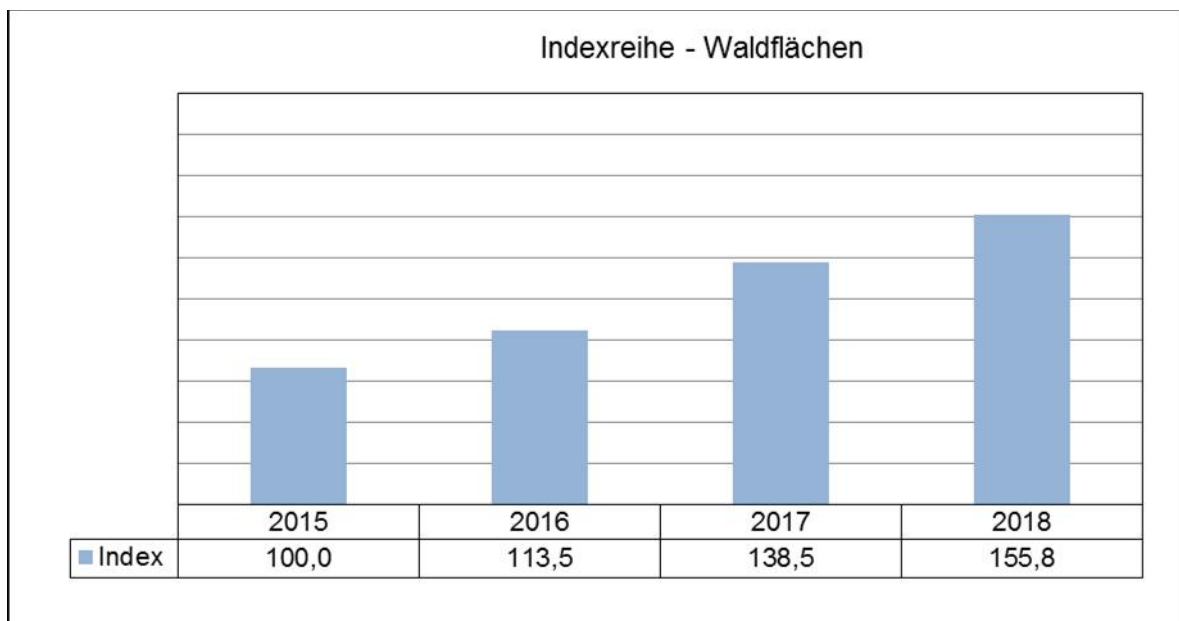


6.3.3. Bodenpreisindexreihe

Kriterien:

- Basisjahr 2015 = 100, Anzahl der Kauffälle: 143
- Untersuchungszeitraum: 2015 bis 2018
- Grundstücksart: Grundstück für Forstwirtschaft (Laubholz, Nadelholz, Mischwald)
- Flächengröße: ≥ 3.000 qm
- selbständige Objekte
- ungewöhnliche u. persönliche Verhältnisse: keine
- weitere wertbeeinflussenden Umstände: keine
- keine Verfahrensgebiete
- Lage: ortsnahe und ortsferne Flächen
- Erwerber und Veräußerer: keine Einschränkung

Darstellung der Indexreihe Waldflächen:



6.4. Landwirtschaftliche Betriebe

Für das Berichtsjahr liegt kein Kauffall vor.

Im Jahr 2017 wurde im dörflichen Bereich 1 landwirtschaftlicher Betrieb mit gleichzeitiger Pension veräußert. Die Flächengröße lag bei rund 39,9 ha. Der Kaufpreis mit Gebäudebestand belief sich auf 6,27 EUR/qm.

7. Sonstige unbebaute Grundstücke

7.1. Arrondierungsflächen

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

Anhand vorliegender Kauffälle der Jahre 2017 und 2018 wurde untersucht, wie sich das prozentuale Verhältnis zum angrenzenden Bodenrichtwert für Bauland darstellt. Bei der Untersuchung wurden nur Flächen bis 500 qm berücksichtigt. Die durchschnittliche Flächengröße beträgt 155 qm.

Bei 52 untersuchten Kauffällen bewegte sich die Mehrheit der Kauffälle (71 %) in einer Spanne von 100 % bis 200 % vom jeweiligen Bodenrichtwert für Bauland.

7.2. Begünstigtes Agrarland

Neben reinem Agrarland gibt es häufig land- und forstwirtschaftlich genutzte oder nutzbare Flächen, die z. B. durch ihre landschaftliche oder verkehrliche Lage oder ihrer Nähe zu Siedlungsgebieten geprägt und daher auch für andere Nutzungen geeignet sind. Derartige Flächen werden gegenüber dem reinen Agrarland in der Regel zu höheren Kaufpreisen gehandelt.

Aus der Untersuchung von 7 Kauffällen der Jahre 2015 bis 2018 konnte ein durchschnittlicher Quadratmeterpreis von 3,33 EUR abgeleitet werden.

7.3. Brachland-, Ödland-, Unlandflächen

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

Für das Berichtsjahr wurden 8 Kauffälle mit einer Kaufpreisspanne zwischen 0,15 EUR/qm und 0,98 EUR/qm untersucht. Der Mittelwert beläuft sich auf 0,46 EUR/qm.

7.4. Eigentumsгärten

Beim Verkauf von Eigentumsгärten wurden in den **großen Städten** des Landkreises Preise zwischen 1,11 EUR/qm und 10,00 EUR/qm erzielt, der Mittelwert liegt bei 5,09 EUR/qm.

Es konnten 8 entsprechende Kauffälle der Jahre 2017 und 2018 ausgewertet werden.

Für den **dörflichen und kleinstädtischen Bereich** liegen die Kaufpreise in einer Spanne von 2,19 EUR/qm bis 18,83 EUR/qm, der Mittelwert bei 8,29 EUR/qm.

Es wurden dazu 12 entsprechende Kauffälle der Jahre 2016, 2017 und 2018 ausgewertet.

7.5. Erholungsgrundstücke

Im Berichtsjahr 2018 ist die Anzahl der Veräußerungen von Erholungsflächen gestiegen.

Es konnten insgesamt 23 Verträge ausgewertet werden, im Vorjahr waren es 16 Verträge. Oft wurden Flächen angekauft, wo die Erwerber bereits Eigentümer aufstehender Gebäude sind. Die Kaufpreise liegen in einer Spanne von ~ 2 EUR/qm bis ~ 50 EUR/qm.

Eine Orientierung am jeweiligen Bodenrichtwert konnte nur bei 4 Verkäufen festgestellt werden.

Der Spitzenwert von ~ 50 EUR/qm wurde für ein Erholungsgrundstück in direkter Wasserlage gezahlt.

Die Tabelle zeigt Bodenrichtwerte ausgewählter Erholungsstandorte zum Stichtag 31.12.2018:

Gemarkung	Lage	Bodenrichtwert in EUR/qm
Ahrensdorf	„Morgenland“	28
Petersdorf	Lübbesee, Gr. Eichwerder	14
Dargersdorf	Albrechtsthal	28
Herzprung	„Am Paddenpfuhl“	6
Lychen	„Neue Länder“	40
Mescherin	Westoder	8
Röpersdorf	Am Unteruckersee	20
Stolpe	Ortsrandlage	8
Warthe	Großer Warthesee	8

7.6. Freilager

Für Lagerflächen und Lagerplätze liegen für das Berichtsjahr nur 4 Kauffälle vor. Es wurden daher noch 8 verwertbare Kauffälle der Jahre 2015 bis 2017 zur Auswertung herangezogen.

Danach liegen die Kaufpreise im **städtischen Bereich** in einer Spanne zwischen 4,00 EUR/qm und 11,03 EUR/qm (Mittelwert: 7,50 EUR/qm). Die Flächengrößen sind mit 130 qm bis 8.240 qm sehr unterschiedlich.

Im **dörflichen Bereich** liegen die Kaufpreise in einer Spanne von 0,92 EUR/qm und 4,48 EUR/qm. (Mittelwert: 2,36 EUR/qm). Auch hier sind die Flächengrößen mit einer Spanne von 1.300 qm bis 132.000 qm sehr ungleich.

7.7. Gräben

Im Berichtsjahr konnte nur 1 verwertbarer Vertrag, Grabenflächen und Tümpel betreffend, ausgewertet werden. Unter Einbeziehung von Kauffällen des Jahres 2017 ergibt sich eine Preisspanne von 0,17 EUR/qm bis 0,50 EUR/qm. Der Mittelwert beläuft sich auf 0,36 EUR/qm, die Größen je Kaufvertrag liegen zwischen 2.000 qm und 33.000 qm.

7.8. Hausnahes Gartenland

Da im Berichtsjahr nur wenige verwertbare Kauffälle zu hausnahe Gartenland vorliegen, wurden Kauffälle der Jahre 2016 und 2017 in die Auswertung mit einbezogen.

In Auswertung der Gesamtheit dieser Kauffälle (städtischer und dörflicher Bereich) wurde festgestellt, dass sich rund 72 % der Kauffälle in einer Preisspanne von 20 % bis 40 % vom Bodenrichtwert für Baulandflächen bewegen.

7.9. Landwirtschaftliche Wege

In Auswertung von 13 Kaufverträgen der Jahre 2016, 2017 und 2018 ergab sich ein Kaufpreismittel in Höhe von 0,62 EUR/qm. Es handelte sich hierbei um landwirtschaftliche Wege zumeist in oder an land- bzw. forstwirtschaftlichen Flächen.

Die Flächengrößen variieren zwischen 930 qm und 61.130 qm. Die mittlere Größe liegt bei 9.100 qm.

7.10. Parkplatzflächen

Für das Berichtsjahr liegen 2 verwertbare Kauffälle vor, wo Flächen für den Parkplatzneubau bzw. eine Parkplatzerweiterung angekauft wurden. Beide Flächen (Größen: 510 qm und 4.840 qm) wurden zu rund 80 % des jeweiligen Bodenrichtwertes für Bauland angekauft.

7.11. Radwege

7.11.1 Radwege, bestehende

Für das Berichtsjahr und das Vorjahr liegen keine verwertbaren Kauffälle für den Ankauf bestehender Radwegflächen außerhalb einer Ortschaft vor.

Auch für innerörtliche, bestehende Radwege liegen im Berichtsjahr keine verwertbaren Kauffälle vor.

7.11.2 Radwege, geplant

Hier liegt nur 1 Kauffall aus dem Vorjahr vor, wo Ackerlandflächen für den Radwegneubau angekauft wurden. Der Kaufpreis lag knapp unter dem vorliegenden Bodenrichtwert für Ackerlandflächen.

7.12. Verkehrsflächen (Straßen)

7.12.1. Verkehrsflächen, bestehende

Innerorts

Für das Berichtsjahr liegen 3 Kauffälle vor. Hier bewegen sich die Kaufpreise in einer Spanne von gerundet 20 % bis 75 % des jeweiligen Bodenrichtwertes für Bauland.

Außerorts

Für das Berichtsjahr liegen 7 Kauffälle vor. Im Mittel werden diese Flächen zu 1,70 EUR/qm angekauft.

7.12.2. Geplante Verkehrsflächen

Neubau, innerorts

Für das Berichtsjahr liegt nur 1 Kauffall vor, wo eine unbebaute Baulandfläche für den Straßenneubau angekauft wurde. Die betreffende Fläche wurde zu einem Preis angekauft, der deutlich unter dem Bodenrichtwert für Bauland lag.

Neubau, außerorts

Für das Berichtsjahr liegen 3 verwertbaren Kauffälle vor.

Es wurde jeweils 1 Grünlandfläche, 1 Waldfläche und eine Ackerlandfläche für den Neu- und Ausbau von Verkehrsflächen angekauft. Nur bei der Ackerlandfläche lag der Kaufpreis über dem Bodenrichtwert. Der Preis der Grünlandfläche lag deutlich unter dem Bodenrichtwert, der Preis der Waldfläche lag nahe dem Bodenrichtwert.

7.13. Verkehrsbegleitflächen

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

landwirtschaftlicher Flächen, welche in Verkehrsbegleitflächen umgewandelt werden

Hier liegen im Berichtsjahr keine Kauffälle vor.

Verkehrsbegleitflächen innerorts, bestehende

Anhand vorliegender Kaufverträge wurde ermittelt, dass das Kaufpreismittel für innerörtliche Verkehrsbegleitflächen bei 1,30 EUR/qm liegt. Untersucht wurden insgesamt 4 Kauffälle aus den Jahren 2016 bis 2018.

Verkehrsbegleitflächen außerorts, bestehende

Für das Berichtsjahr liegen keine Kauffälle vor.

Im Jahr 2017 konnten dazu 14 Kaufverträge ausgewertet werden.

Diesbezüglich wurde ermittelt, dass das Kaufpreismittel für außerörtliche Verkehrsbegleitflächen bei 1,81 EUR/qm liegt.

7.14. Wassergrundstücke – Erholungs- und Wohnbauflächen

Anhand von Kauffällen aus den Jahren 2016 bis 2018, die innerhalb einer Bodenrichtwertzone lagen wurde untersucht, in welcher Relation die Kaufpreise zu den Bodenrichtwerten für erschließungsbeitragsfreie Baulandflächen stehen. In Auswertung dieser Kauffälle konnte folgendes ermittelt werden:

Wohnbauflächen

Bei 5 von 7 Kauffällen wurden die Flächen zu Preisen angekauft, die zwischen 125 % und 190 % (Mittelwert: 140 %) des jeweiligen Bodenrichtwertes für erschließungsbeitragsfreie Baulandflächen liegen.

Erholungsflächen

Hier wurden 8 Kauffälle untersucht. 1 Fläche wurde zum Bodenrichtwert angekauft. Bei einer weiteren Fläche lag der Preis etwas (109 %) über dem Bodenrichtwert.

Bei 6 Kauffällen wurden Preise gezahlt, die unter dem jeweiligen Bodenrichtwert für Bauland liegen. Konkret zwischen 48 % und 70 % des jeweiligen Bodenrichtwertes (Mittelwert: 60 %).

8. Bebaute Grundstücke

8.1. Allgemeines

Beim Teilmarkt „Bebaute Grundstücke“ ist die Vertragsanzahl im Vergleich zum Vorjahr leicht gestiegen. Deutlich gestiegen ist der Geldumsatz. Im Gegensatz dazu fiel der Flächenumsatz.

Bebaute Grundstücke	2017	2018	<i>Veränderung zum Vorjahr in Prozent</i>
Anzahl der Verträge	600	671	+ 1,7 %
Geldumsatz in Mio. EUR	89,9	107,2	+ 19,2 %
Flächenumsatz in ha	194,9	193,1	- 1,0 %

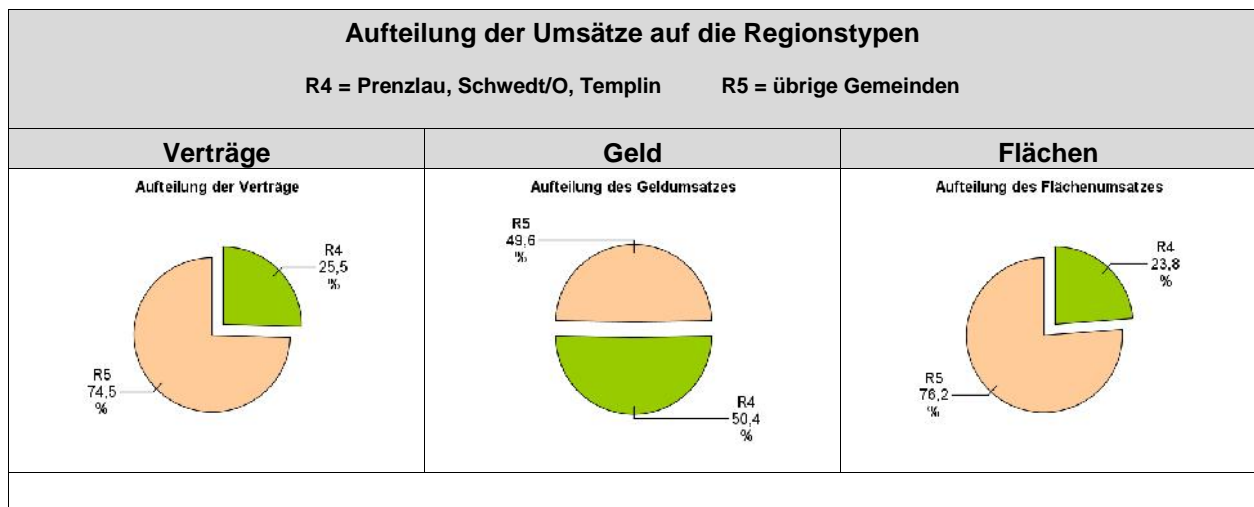
Eine Übersicht über den Umsatz in den einzelnen Gebäudearten gibt die nachfolgende Übersicht:

Gebäudearten	Anzahl der Kaufverträge		Flächensummen		Geldsummen	
	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Fläche (1.000 m²)	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Geld (100.000 €)	Anteil am Gesamtumsatz (%)
		Veränderung zum Vorjahr (%)		Veränderung zum Vorjahr (%)		Veränderung zum Vorjahr (%)
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	280	41,7	578	29,9	332	31,0
		-0,4		-3,0		3,1
Reihenhäuser und Doppelhaushälften	114	17,0	161	8,3	89	8,3
		9,6		26,1		2,9
Mehrfamilienhäuser	41	6,1	100	5,2	81	7,5
		0,0		47,9		-34,4
Wohn- u. Geschäftsh., Bürogebäude	32	4,8	194	10,1	323	30,1
		-13,5		7,2		96,8
Wochenendhäuser	67	10,0	78	4,1	57	5,3
		17,5		-25,7		6,3
Bauernhäuser	9	1,3	64	3,3	10	1,0
		-55,0		-25,8		-59,7
Sonstige Gebäude	128	19,1	756	39,1	181	16,8
		6,7		-3,9		44,6

Die vorseitige Übersicht zeigt, dass insbesondere bei den Wohn- und Geschäftshäusern, Bürogebäuden der Geldumsatz gravierend gestiegen ist. Dieser Anstieg begründet sich in der Veräußerung mehrerer hochpreisiger Einkaufszentren/Supermärkte sowie eines Kinos.

Der hohe Anstieg des Geldumsatzes in der Kategorie Sonstige Gebäude ist auf die Veräußerung eines größeren Seniorenheimes zurückzuführen.

Betrachtet man die Umsätze nach Regionstypen zeigt sich, dass der Geldumsatz relativ gleich verteilt ist. Bei der Anzahl der Verträge und dem Flächenumsatz liegen die Dörfer jedoch deutlich vorn.



8.2. Freistehende Ein- und Zweifamilienwohnhäuser

8.2.1. Preisniveau, Preisentwicklung

8.2.1.1. Preisniveau

Die Gesamtkaufpreise bewegen sich bei den freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern in einer Preisspanne von 30.000 EUR bis 345.000 EUR, wobei das Kaufpreismittel bei 132.000 EUR liegt. Dazu liegen 188 Kaufverträge des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs vor.

Der niedrigste Kaufpreis wurde für ein Einfamilienwohnhaus im dörflichen Bereich gezahlt. Der Höchstpreis wurde für ein Einfamilienwohnhaus in direkter Wasserlage entrichtet.

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

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

	<i>Anzahl der Kauffälle</i>	<i>Freistehende Ein- und Zweifamilienwohnhäuser</i>
Baujahr bis = 1945	34	40.000 EUR – 345.000 EUR (Mittel: 132.000 EUR) 90 qm – 10.500 qm
Baujahr 1946 - 1969	24	40.000 EUR – 250.000 EUR (Mittel: 106.000 EUR) 580 qm – 3.000 qm
Baujahr 1970 - 1984	12	35.000 EUR – 255.000 EUR (Mittel: 129.000 EUR) 620 qm – 1.400 qm
Baujahr 1985 - 1990	8	68.000 EUR – 300.000 EUR (Mittel: 162.000 EUR) 500 qm – 2.600 qm
Baujahr 1991 - 1999	14	112.000 EUR – 295.000 EUR (Mittel: 195.000 EUR) 380 qm – 2.200 qm
Baujahr 2000 - 2010	9	85.000 EUR – 240.000 EUR (Mittel: 162.000 EUR) 490 qm – 2.200 qm
Baujahr 2011 - 2017	3	182.000 EUR – 250.000 EUR (Mittel: 165.000 EUR) 680 qm – 1.700 qm
Baujahr 2018	2	240.000 EUR und 300.000 EUR 410 qm und 940 qm

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

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

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise freistehender Ein- und Zweifamilienwohnhäuser

	<i>Anzahl der Kauffälle</i>	<i>Mittleres Baujahr</i>	<i>Mittlere Wohnfläche in qm</i>	<i>Wohnflächen- preis in EUR/qm</i>	<i>Kaufpreis in EUR (Medianwert)</i>
Baujahr bis 1948	14	1927	120	991	125.000
Baujahr 1949 - 1990	23	1958	120	744	99.000
Baujahr 1991 - 2011	13	1998	120	1.428	173.000

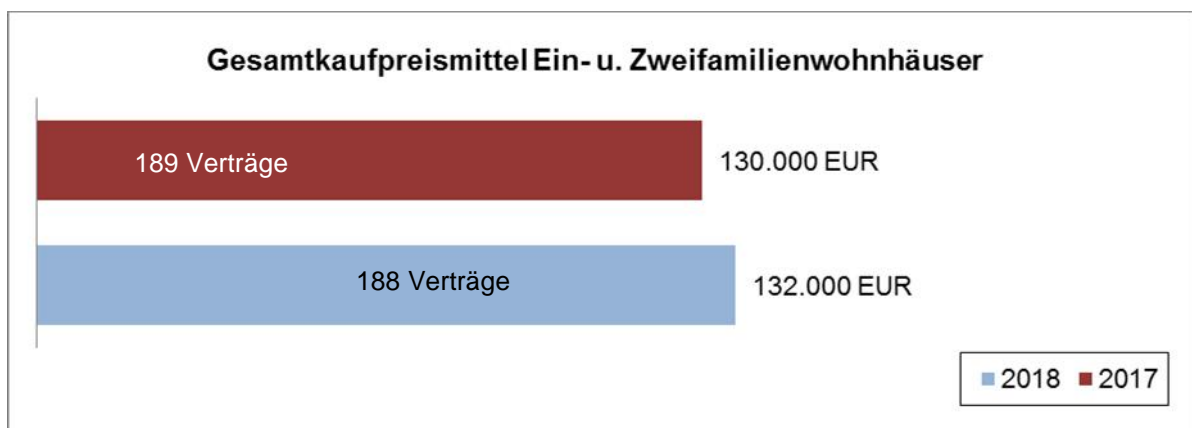
Weiterführung: Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise freistehender Ein- und Zweifamilienwohnhäuser

	Anzahl der Kauffälle	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche in qm	Wohnflächenpreis in EUR/qm	Mittlerer Kaufpreis in EUR (Medianwert)
Baujahr ab 2012	4	2016	124	1.994	245.000

8.2.1.2. Preisentwicklung

Gesamtkaufpreise

Vergleich der Veräußerungen von bebauten Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken des Zeitraumes 2017 und 2018 im gewöhnlichen Geschäftsverkehr:



Die Höhe des Gesamtkaufpreismittels begründet sich in der anhaltend hohen Anzahl von Kaufpreisen ab 150.000 EUR. 75 Verträge wiesen einen Kaufpreis ab 150.000 EUR auf. Davon wiesen wiederum 26 Verträge einen Kaufpreis von mehr als 200.000 EUR auf.

8.2.2. Sachwertfaktoren für Einfamilienwohnhäuser

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

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

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

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

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

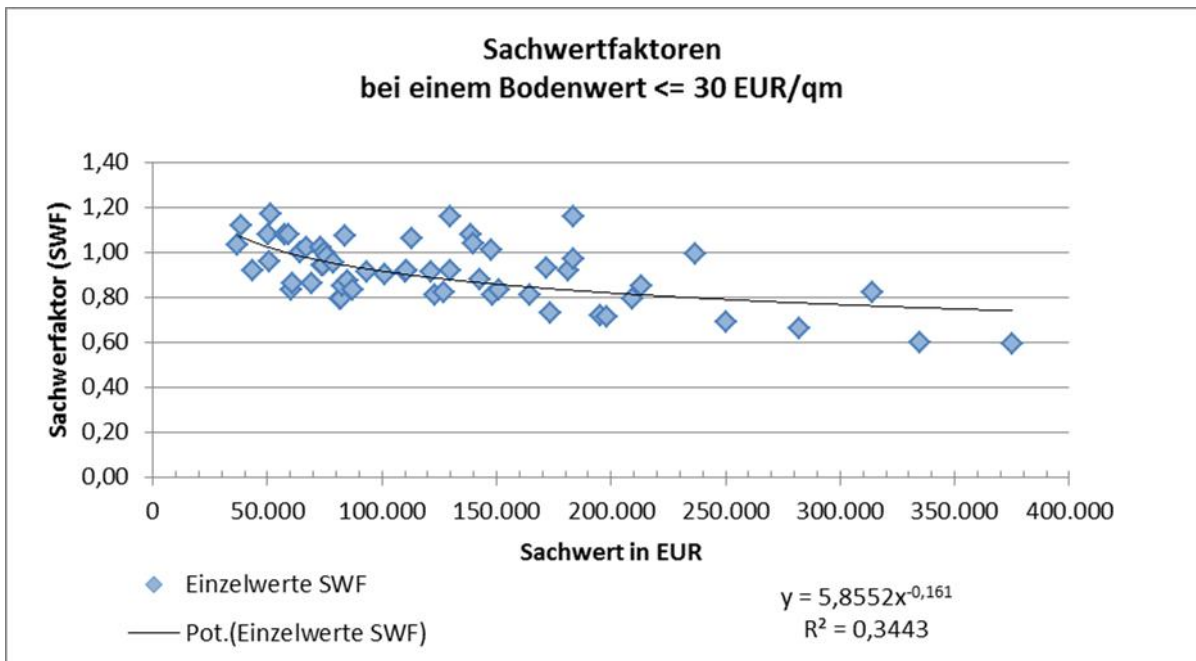
In die nachstehenden Auswertungen gingen Verkäufe von Ein- und Zweifamilienhäusern aus den Jahren 2016, 2017 und 2018 ein.

Ausgeschlossen wurden Verkäufe mit ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen. Um den Einfluss der Lage zu verdeutlichen, erfolgt die Auswertung nach Regionen mit einem Bodenrichtwertniveau bis 30 EUR/qm und über 30 EUR/qm.

Sachwertfaktoren für Bereiche mit einem Bodenrichtwert bis 30 EUR/qm

Die Stichprobe umfasst 58 Kauffälle und lässt sich hier wie folgt beschreiben:

Merkmale	Bereich
Kaufzeitpunkt:	2016, 2017 und 2018
Kaufpreise (ggf. normiert)	38.000 – 257.000 EUR Mittel: 111.000 EUR
Bodenwerte:	3 – 26 EUR/qm Mittel: 11 EUR/qm
Fläche:	90 – 4.100 qm Mittel: 1.400 qm
Baujahre:	1890 – 2012 Mittel: 1964
Restnutzungsdauer:	8 – 67 Jahre Mittel: 29 Jahre



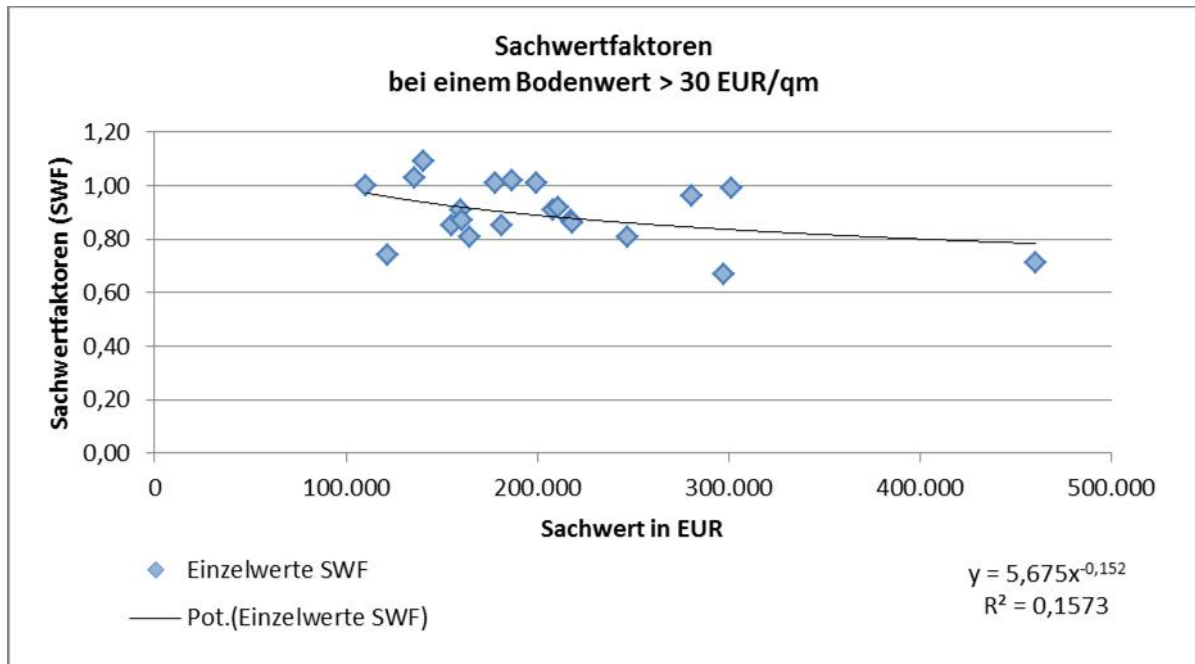
Danach ergibt sich im Einzelnen:

vorläufiger Sachwert in EUR	Sachwertfaktor
50.000	1,03
75.000	0,96
100.000	0,92
125.000	0,88
150.000	0,86
175.000	0,84
200.000	0,82
225.000	0,81
250.000	0,79
275.000	0,78
300.000	0,77

Sachwertfaktoren für Bereiche mit einem Bodenrichtwert größer 30 EUR/qm

Die Stichprobe umfasst 21 Kauffälle und lässt sich hier wie folgt beschreiben:

Merkmale	Bereich
Kaufzeitpunkt:	2016, 2017 und 2018
Kaufpreise (ggf. normiert)	90.000 – 328.000 EUR Mittel: 182.000 EUR
Bodenwerte:	31 – 55 EUR/qm Mittel: 46 EUR/qm
Fläche:	400 – 2.000 qm Mittel: 900 qm
Baujahre:	1925 – 2009 Mittel: 1985
Restnutzungsdauer:	18 – 83 Jahre Mittel: 46 Jahre



Danach ergibt sich im Einzelnen:

vorläufiger Sachwert in EUR	Sachwertfaktor
100.000	0,99
125.000	0,95
150.000	0,93
175.000	0,91
200.000	0,89
225.000	0,87
250.000	0,86
275.000	0,85
300.000	0,83
325.000	0,82
350.000	0,82

8.2.3. Liegenschaftszinssätze

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Da im Landkreis Uckermark zu wenig verwertbare Kauffälle vorliegen, konnten keine eigenen Liegenschaftszinssätze ermittelt werden. Es wird mithin der vom Arbeitskreis „Liegenschaftszinssätze im Land Brandenburg“ ermittelte Liegenschaftszinssatz veröffentlicht, siehe dazu auch Grundstücksmarktbericht des Landes Brandenburg.

Liegenschaftszinssatz im Land Brandenburg für Einfamilienwohnhäuser (Datenbasis 2015 – 2017)
im weiteren Metropolenraum ohne die kreisfreien Städte (Anzahl d. Kauffälle: 125)

Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz
Bodenwert	6 EUR/qm – 95 EUR/qm	31 EUR/qm	4,2 % (1,2 % – 10,3 %)
Wohnfläche	70 qm – 257 qm	129 qm	
Restnutzungsdauer	20 Jahre – 65 Jahre	41 Jahre	
Rohertragsfaktor	6,3 – 28,7	15,5	
Monatliche Nettokaltmiete	3,00 EUR/qm – 8,00 EUR/qm	5,50 EUR/qm	

8.3. Reihenhäuser, Doppelhaushälften

8.3.1. Preisniveau, Preisentwicklung

8.3.1.1. Preisniveau

Die Gesamtkaufpreise bewegen sich bei den Reihenhäusern/Doppelhaushälften in einer Preisspanne von 25.000 EUR bis 260.000 EUR, das Kaufpreismittel liegt bei 96.000 EUR.

Dazu liegen 79 Kauffälle im gewöhnlichen Geschäftsverkehr vor. Der niedrigste Kaufpreis wurde für ein Reihenhaus im Amt Brüssow gezahlt. Der höchste Kaufpreis wurde für eine Doppelhaushälfte in der Stadt Templin entrichtet.

Betrachtet man nur die Kaufpreise, die nicht durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse (gewöhnlicher Geschäftsverkehr) beeinflusst sind, bei denen aber Angaben zum Baujahr vorliegen, ergibt sich die nachfolgende Übersicht. Diese ist gegliedert nach Baujahren und zeigt die Spannweite der Kaufpreise (niedrigster Kaufpreis, höchster Kaufpreis, Mittelwert) sowie die Spannweite der Grundstücksflächen.

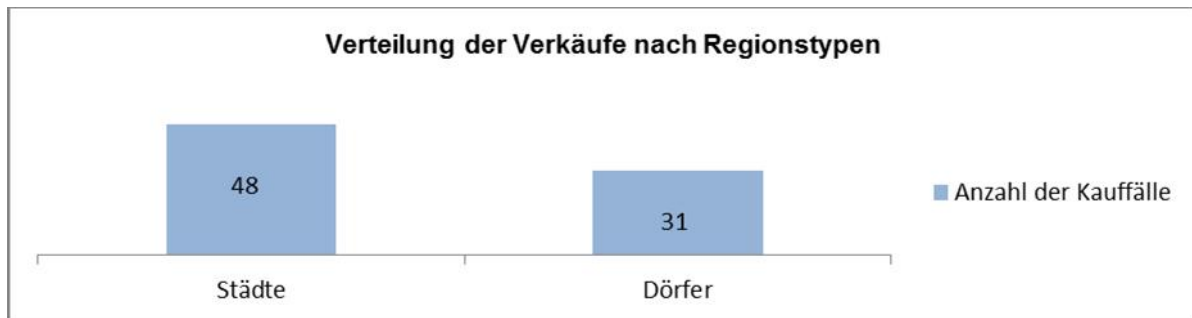
	Anzahl der Kauffälle	Reihenhäuser- und Doppelhaushälften
Baujahr bis = 1948	32	35.000 EUR – 150.000 EUR (Mittelwert: 84.000 EUR) 300 qm – 2.600 qm
Baujahr 1949 - 1960	3	65.000 EUR – 126.000 EUR (Mittelwert: 97.000 EUR) 640 qm – 2.000 qm
Baujahr 1961 - 1990	3	45.000 EUR – 80.000 EUR (Mittelwert: 67.000 EUR) 660 qm – 3.000 qm
Baujahr 1991 - 1997	4	130.000 EUR - 206.000 EUR (Mittelwert: 174.000 EUR) 260 qm und 830 qm

Weiterführung:

	Anzahl der Kauffälle	Reihenhäuser- und Doppelhaushälften
Baujahr 1998 - 2001	2	169.000 EUR und 185.000 EUR 160 qm und 240 qm

Betrachtet man dabei die Verteilung der Kauffälle in den Regionstypen zeigt sich diesjährig eine klare Mehrheit in den größeren Städten.

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



Die nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht über das Kaufpreismittel, das mittlere Baujahr und Wohnflächenpreise, gegliedert nach Baujahresspannen. Da hier nur Kauffälle mit Angaben zum Baujahr und zur Wohnfläche berücksichtigt werden, verringert sich die Anzahl der dargestellten Kaufverträge.

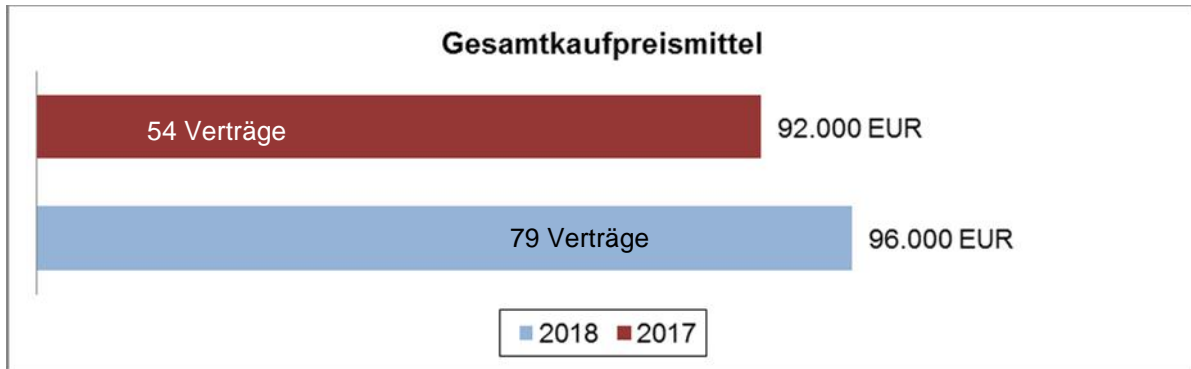
Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise Reihenhäuser und Doppelhaushälften

	Anzahl d. Kauffälle	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche in qm	Wohnflächenpreis in EUR/qm	Mittlerer Kaufpreis in EUR (Medianwert)
Baujahr bis 1948	13	1930	100	783	80.000
Baujahr 1949 bis 1990	5	1962	115	562	80.000
Baujahr 1991 bis 2011	2	1996	120	1.658	192.000
Baujahr ab 2012	0				

8.3.1.2. Preisentwicklung

Gesamtkaufpreise

Vergleich der Veräußerungen von Reihenhaus- und Doppelhaushälftengrundstücken des Zeitraumes 2017 und 2018 im gewöhnlichen Geschäftsverkehr:



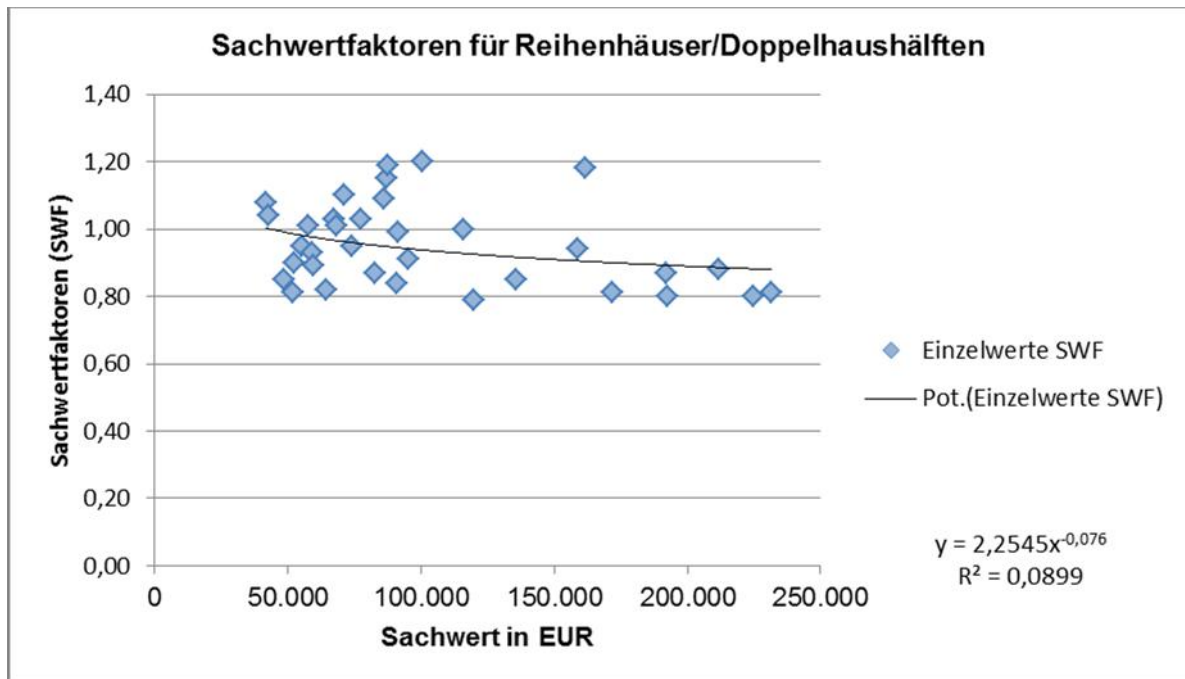
8.3.2. Sachwertfaktoren

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

Sachwertfaktoren für Doppelhaushälften und Reihenhäuser

Die Stichprobe umfasst 34 Kauffälle und lässt sich hier wie folgt beschreiben:

Merkmale	Bereich
Kaufzeitpunkt:	2016, 2017 und 2018
Kaufpreise (ggf. normiert)	41.000 – 191.000 EUR Mittel: 97.000 EUR
Bodenwerte:	3 - 65 EUR/qm Mittel: 27 EUR/qm
Fläche:	300 – 3.000 qm Mittel: 1.100 qm
Baujahre:	1888 – 1997 Mittel: 1939
Restnutzungsdauer:	10 – 51 Jahre Mittel: 25 Jahre



Danach ergibt sich im Einzelnen:

vorläufiger Sachwert in EUR	Sachwertfaktor
50.000	0,99
75.000	0,96
100.000	0,94
125.000	0,92
150.000	0,91
175.000	0,90
200.000	0,89
210.000	0,89

Anwendungsbeispiel	
Gebäudetyp:	Doppelhaushälfte
vorläufiger Sachwert:	100.000 EUR (ermittelt nach dem Model unter Punkt 8.2.2)
Sachwertfaktor:	0,94
marktangepasster Sachwert:	100.000 EUR x 0,94 = 94.000 EUR

8.4. Mehrfamilienhäuser

8.4.1. Preisniveau, Preisentwicklung

8.4.1.1. Preisniveau

Die Gesamtkaufpreise bewegen sich bei den Mehrfamilienwohnhäusern in einer Preisspanne von 57.000 EUR bis 930.000 EUR, das Kaufpreismittel liegt bei 253.000 EUR (Medianwert: 173.000 EUR). Dazu liegen 22 Kaufverträge des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs vor.

Sowohl der Minimumkaufpreis als auch der Höchstpreis wurden für Objekte in der Stadt Prenzlau gezahlt.

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

	<i>Anzahl der Kauffälle</i>	<i>Kaufpreise Zahl der Wohnungen Wohnflächenpreise (Norm. Kaufpreis/ Wohn-u. Nutzfläche)</i>
Baujahr 1900	2	65.000 EUR und 145.000 EUR 4 ---
Baujahr 1920/1923	4	163.000 EUR und 300.000 EUR 4 bis 7 449 EUR/qm
Baujahr 1953 bis 1964	5	80.000 EUR bis 930.000 EUR 6 bis 22 426 EUR/qm bis 529 EUR/qm
Baujahr 1995	1	245.000 EUR 3 ---

8.4.1.2. Preisentwicklung

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

Betrachtet man das einfache Kaufpreismittel im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist ein Preisabfall zu verzeichnen. So lag das Kaufpreismittel im Jahr 2017 bei 312.000 EUR und sank im Berichtsjahr auf die schon erwähnten 253.000 EUR.

8.4.2. Liegenschaftszinssätze

Liegenschaftszinssatz im Land Brandenburg für Mehrfamilienwohnhäuser (Datenbasis 2015 – 2017)
im weiteren Metropolenraum ohne die kreisfreien Städte (Anzahl d. Kauffälle: 234)

Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz
Bodenwert	2 EUR/qm – 105 EUR/qm	34 EUR/qm	6,2 % (1,7 % - 12,7 %)
Nutzfläche	156 qm – 6.871 qm	537 qm	
Restnutzungsdauer	20 Jahre – 75 Jahre	36 Jahre	
Rohertragsfaktor	5,1 – 20,3	10,6	
Monatliche Nettokaltmiete	2,70 – 9,70 EUR/qm	4,7 EUR/qm	

8.5. Bürogebäude, Geschäftshäuser, Wohn- und Geschäftshäuser

8.5.1. Preisniveau

Die Gesamtkaufpreise bewegten sich bei den Bürogebäuden, Geschäftshäusern sowie Wohn- und Geschäftshäusern in einer Preisspanne von 110.000 EUR bis 5.600.000 EUR, der Mittelwert liegt bei 1.300.000 EUR (Medianwert: 510.000 EUR).

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

Insgesamt wurden 17 dieser Objekte im gewöhnlichen Geschäftsverkehr veräußert.

8.6. Sonstige bebaute Grundstücke

8.6.1. Zwangsversteigerungsobjekte

Bei den vorliegenden Kauffällen wurde untersucht, welcher Objektwert bei einem Erwerb im Zwangsversteigerungsverfahren erreicht werden kann. Gegenüber gestellt wurde der durch Gutachten ermittelte Verkehrswert mit dem in der Zwangsversteigerung erzielten Wert.

Ein- und Zweifamilienwohnhäuser

Insgesamt wurden diesbezüglich im Berichtsjahr 4 Zwangsversteigerungsfälle ausgewertet.

Bei 3 Fällen wurden Werte erreicht, die in einer Spanne von ~ 50 % bis ~ 90 % des Verkehrswertes liegen. Ein weiteres Einfamilienwohnhaus wurde weit über dem Verkehrswert laut Gutachten (~190 %) versteigert.

Weitere Wohnhäuser

Ferner gingen noch ein Reihenhaus und ein Mehrfamilienwohnhaus in die Zwangsversteigerung. Auch hier lagen die in der Zwangsversteigerung erzielten Werte deutlich unter dem Verkehrswert laut Gutachten (~ 80 % und ~ 40 %).

Gewerbe

Hier konnten nur 2 Vorgänge ausgewertet werden.

Bei einem Vorgang handelt es sich um ein Wohn- und Geschäftshaus. Dabei wurde ein Preis erreicht, der bei ~ 70% % des Verkehrswertes liegt.

Bei dem anderen Objekt handelt es sich um eine Werkstatt mit Bürogebäude. Auch hier wurde nur ein Preis erreicht, der deutlich unter dem Verkehrswert laut Gutachten liegt (~ 60 %).

9. Wohnungs- und Teileigentum

9.1. Allgemeines

Beim Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum handelt es sich um einen Teilmarkt der insbesondere durch die Veräußerung von Wohneigentum bestimmt wird. 53 Verträgen zur Veräußerung von Wohneigentum stehen nur 3 Verträge zur Veräußerung von Teileigentum gegenüber.

Vertragsart	Anzahl der Kaufverträge		Geldsummen	
	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Geld (100.000 €)	Anteil am Gesamtumsatz (%)
		Veränderung zum Vorjahr (%)		Veränderung zum Vorjahr (%)
Erstverkauf Wohnungseigentum	8	14,3	3	10,4
		-52,9		-71,2
Weiterverkauf Wohnungseigentum	45	80,4	28	87,6
		-2,2		-14,7
Erstverkauf Teileigentum	1	1,8	0,42	1,3
		0,0		-63,5
Weiterverkauf Teileigentum	2	3,6	0,21	0,7
		-75,0		-94,6
Summe Teileigentum	3	5,4	0,63	2,0
		-66,7		-87,5
Summe Wohnungseigentum	53	94,6	31	98,0
		-17,2		-33,4
Gesamtsumme	56	100,0	31	100,0
		-23,3		-38,7

Der Preis beim Wohnungseigentum wird in der Regel durch die Ausstattung und Lage des Objektes bestimmt.

Es ist im Wesentlichen zu unterscheiden zwischen:

- Erstverkauf nach Errichtung oder umfassender Sanierung der Wohngebäude
- Erstverkauf von Reihenhäusern oder Doppelhaushälften im Wohnungseigentum
- Weiterverkauf von Wohnungseigentum
- Weiterverkauf von Reihenhäusern oder Doppelhaushälften im Wohnungseigentum

Die Sonderformen, wie die Umwandlung von Wohnungseigentum und Bruchteilseigentum, spielten in unserem Landkreis in den letzten Jahren nur eine sehr untergeordnete Rolle.

9.2. Wohnungseigentum

9.2.1. Preisniveau, Preisentwicklung

Beim Segment „Wohnungseigentum“ ist sowohl die Vertragsanzahl als auch der Geldumsatz im Vergleich zum Vorjahr gefallen.

Die nachfolgende Tabelle stellt die allgemeine Entwicklung dar.

	2017	2018	<i>Veränderung zum Vorjahr in Prozent</i>
Anzahl der Verträge	63	53	- 16 %
Geldumsatz in Mio. EUR	5,1	3,1	- 39 %

Von den insgesamt 53 Verträgen entfallen 8 Verträge auf den Bereich Erstverkauf von Wohnungseigentum und 45 Verträge auf den Bereich Weiterverkauf von Wohnungseigentum.

Das Preisniveau je Quadratmeter-Wohnfläche (inklusive Stellplätze und andere Nebenflächen) wird nachfolgend dargestellt.

Erstverkäufe

Im Berichtsjahr konnten hier nur 2 Verträge mit Baujahrs- und Wohnflächenangaben im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ausgewertet werden.

Schwedt/O

2 Kauffälle

Baujahr: 1964

Wohnflächenpreis: 1.280 EUR/qm und 1.510 EUR/qm

Wohnfläche: 59 qm und 78 qm

Angermünde, Prenzlau und Templin

0 Kauffälle

dörflicher Bereich

0 Kauffälle

Weiterveräußerungen

Es liegen 18 Kauffälle zu Weiterveräußerungen in den Städten und 11 Kauffälle für die Dörfer des Landkreises mit Baujahrs- und Wohnflächenangaben im gewöhnlichen Geschäftsverkehr vor.

Angermünde

2 Kauffälle

Baujahr: 1968 und 1996

Wohnflächenpreis: 800 EUR/qm und 1.620 EUR/qm

Wohnfläche: 68 qm und 65 qm

Prenzlau

4 Kauffälle

Baujahr: 1960 (1 Kauffall)

Wohnflächenpreis: 1.090 EUR/qm

Wohnfläche: 80 qm

Prenzlau - Weiterführung

Baujahr:	1996 (3 Kauffälle)
Wohnflächenpreis:	750 EUR/qm bis 2.110 EUR/qm im Mittel: 1.310 EUR/qm
Wohnfläche:	80 qm

Schwedt/O

3 Kauffälle	
Baujahr:	1964 (2 Kauffälle)
Wohnflächenpreis:	1.030 EUR/qm und 1.180 EUR/qm
Wohnfläche:	68 qm
Baujahr:	1996 (1 Kauffall)
Wohnflächenpreis:	1.820 EUR/qm
Wohnfläche:	90 qm

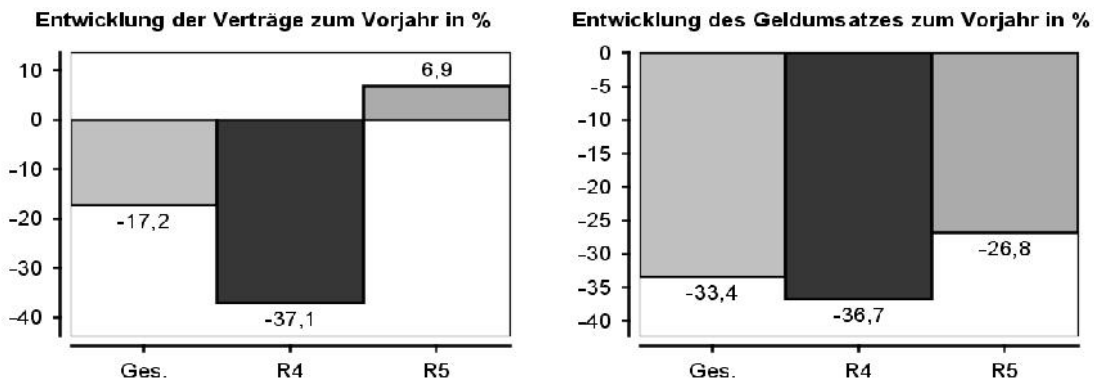
Templin

9 Kauffälle	
Baujahr:	1912 (1 Kauffall)
Wohnflächenpreis:	1.600 EUR/qm
Wohnfläche:	67 qm
Baujahr:	1954 und 1964 (3 Kauffälle)
Wohnflächenpreis:	630 EUR/qm bis 1.060 EUR/qm im Mittel: 840 EUR/qm
Wohnfläche:	52 qm bis 60 qm
Baujahr:	1997 bis 2004 (5 Kauffälle)
Wohnflächenpreis:	680 EUR/qm bis 2.740 EUR/qm im Mittel: 1.320 EUR/qm
Wohnfläche:	60 qm bis 96 qm

<i>Dörflicher Bereich</i>	
11Kauffälle	
Baujahr:	1967 bis 1980 (6 Kauffälle)
Wohnflächenpreis:	230 EUR/qm bis 480 EUR/qm im Mittel: 330 EUR/qm
Wohnfläche:	52 qm bis 64 qm
Baujahr:	1996 (5 Kauffälle)
Wohnflächenpreis:	300 EUR/qm bis 350 EUR/qm im Mittel: 325 EUR/qm
Wohnfläche:	43 qm bis 84 qm

Preisentwicklung

Auf Grund unterschiedlicher Baujahre bzw. der geringen Anzahl der Verträge in den einzelnen Klassen kann hier keine Aussage getroffen werden. Die Entwicklung gegenüber dem Vorjahr zeigen die nachfolgenden Diagramme (R4 = größere Städte, R5 Kleinstädte u. Dörfer):



9.3. Teileigentum

Teileigentum ist eine Form des Sondereigentums. Es umfasst im Wesentlichen die nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes, wie z. B. Läden, Praxis- oder Büroräume.

Für das Berichtsjahr liegen 3 Verkäufe vor. Es handelt sich dabei um:

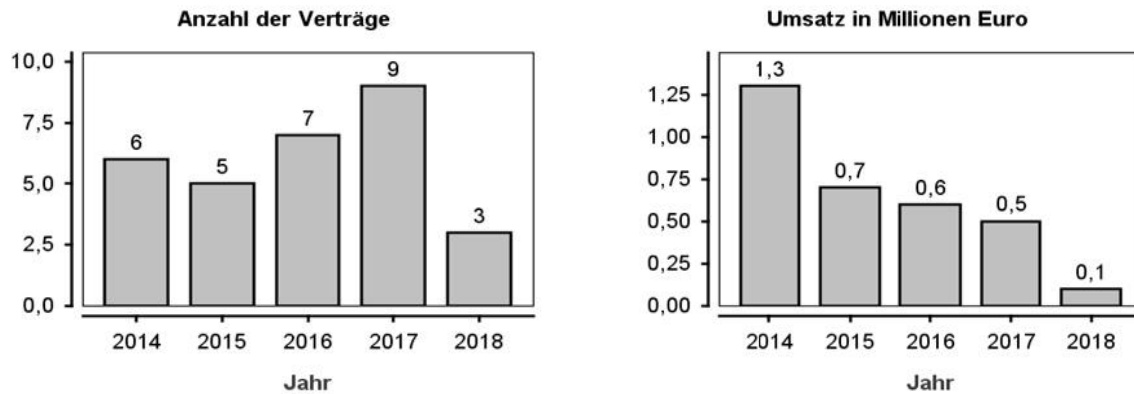
1 Werkstatt, 1 Galeriegebäude und 1 Verkauf von Teileigentum ohne Benennung der Nutzung.

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

9.3.1. Preisentwicklung

Auf Grund der geringen Anzahl der Verträge kann hier keine Aussage getroffen werden.

Die Umsatzentwicklung der letzten 5 Jahre zeigen die nachfolgenden Diagramme:



10. Bodenrichtwerte

10.1. Allgemeine Informationen

Eine wesentliche Aufgabe der Gutachterausschüsse ist die Bodenrichtwertermittlung. Bodenrichtwerte werden gemäß § 196 BauGB aus Kaufpreisen ermittelt und gelten in Bereichen, die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse aufweisen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Richtwertgrundstück). Kaufpreise mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen, Kaufpreise mit nicht übereinstimmendem Erschließungszustand sowie Kaufpreise die weit vom Mittelwert abweichen werden zur Bodenrichtwertermittlung nicht berücksichtigt.

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

Zusätzlich werden Bodenrichtwertinformationen durch den Landesbetrieb Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg in Zusammenarbeit mit den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte im Bodenrichtwertportal BORIS Land Brandenburg (www.boris-brandenburg.de) zur kostenlosen Ansicht und zur Erzeugung eines Ausdruckes im Internet angeboten.

10.2. Allgemeine Bodenrichtwerte

10.2.1. Bodenrichtwerte für Bauland

Zum Stichtag 31.12.2018 hat der Gutachterausschuss 388 allgemeine Bodenrichtwerte für Baulandflächen ermittelt und beschlossen. Davon entfielen auf:

erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragspflichtig und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz:	0 Werte
erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz:	0 Werte
erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei:	355 Werte
Gewerbebauflächen:	16 Werte
Sonderbauflächen/Erholung:	17 Werte

Im Vergleich zum Vorjahr sind 27 Bodenrichtwerte für Bauland gestiegen und 1 Bodenrichtwert für Bauland (Erholung) gefallen. Neue Bodenrichtwerte wurden nicht beschlossen.

Allgemein liegen die Bodenrichtwerte für Wohnbauland in den Dörfern des Landkreises Uckermark zwischen 3 und 15 EUR/qm. In den vier größeren Städten liegen die Bodenrichtwerte in den Eigenheimgebieten überwiegend zwischen 45 und 65 EUR/qm für voll erschlossene Wohnbauflächen.

10.2.2. Bodenrichtwerte für land- oder forstwirtschaftliche Flächen

Die Entwicklung in den einzelnen Zonen verlief recht unterschiedlich.

Eine Übersicht über die Bodenrichtwerte in den einzelnen Zonen zum Stichtag **31.12.2018** gibt die nachfolgende Übersicht:

ZONE 1

Acker :	1,70 EUR/qm bei einer Ackerzahl in der Spanne von 21 - 40.
Grünland :	0,85 EUR/qm bei einer Grünlandzahl in der Spanne von 21 - 40.
Wald :	0,90 EUR/qm.

ZONE 2

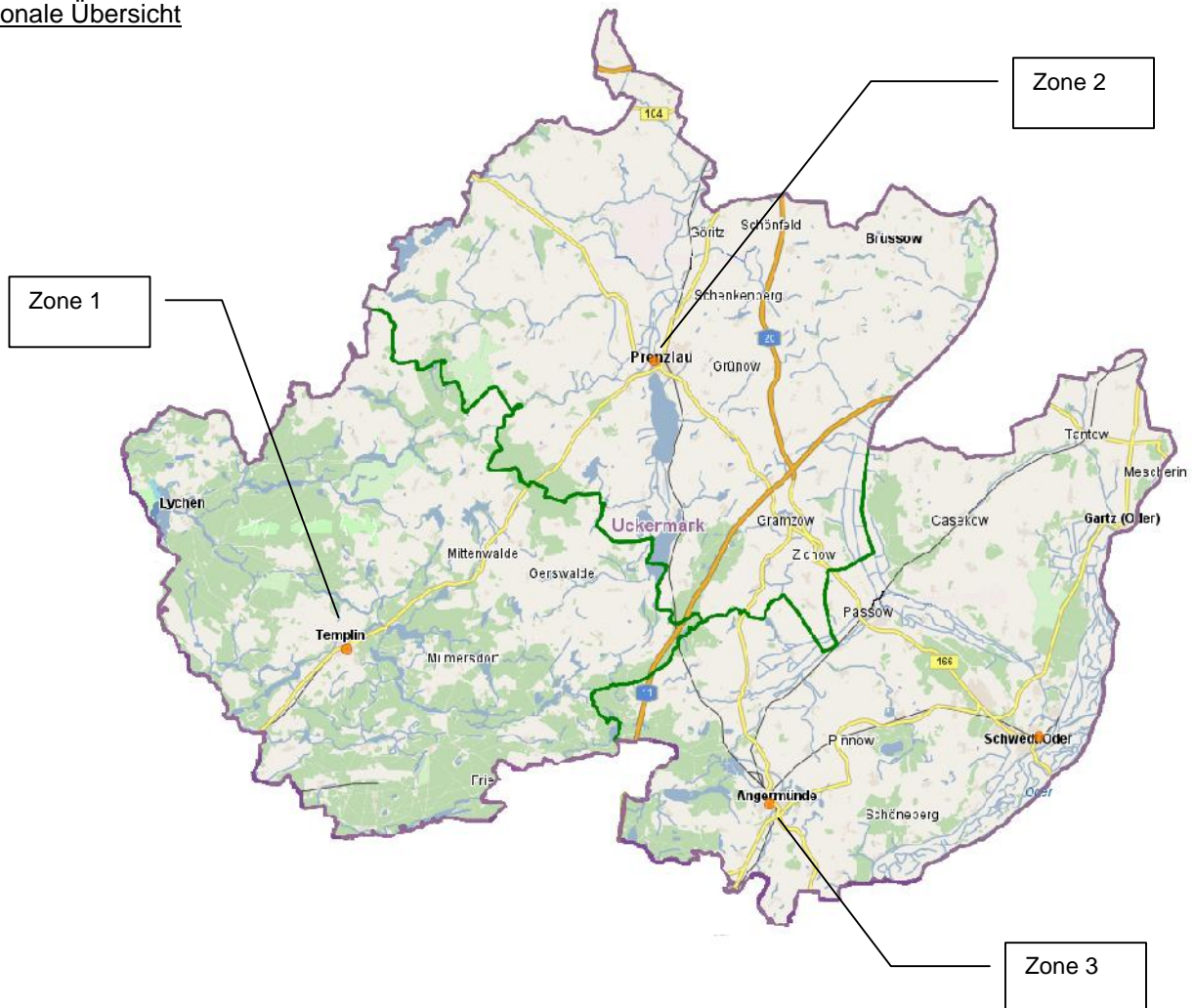
Acker :	2,20 EUR/qm bei einer Ackerzahl in der Spanne von 31 - 50.
Grünland :	0,80 EUR/qm bei einer Grünlandzahl in der Spanne von 21 - 50.
Wald :	0,80 EUR/qm.

ZONE 3

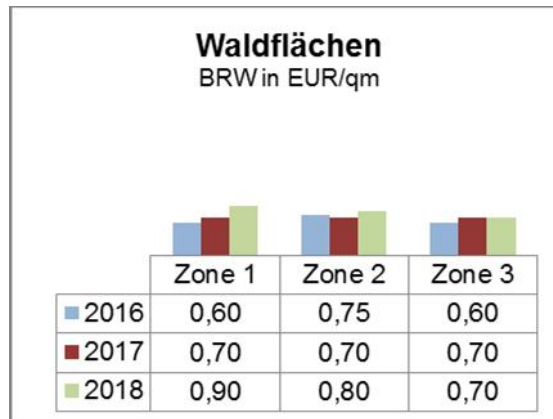
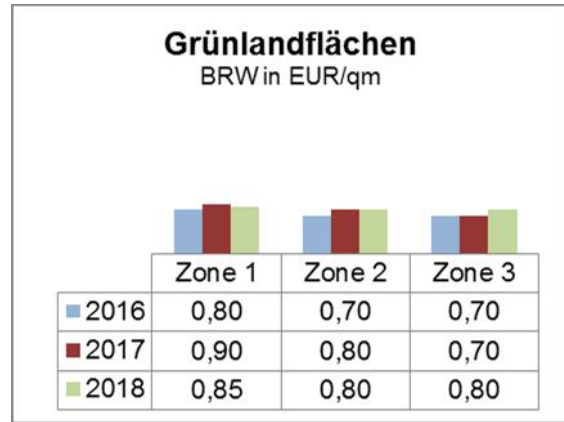
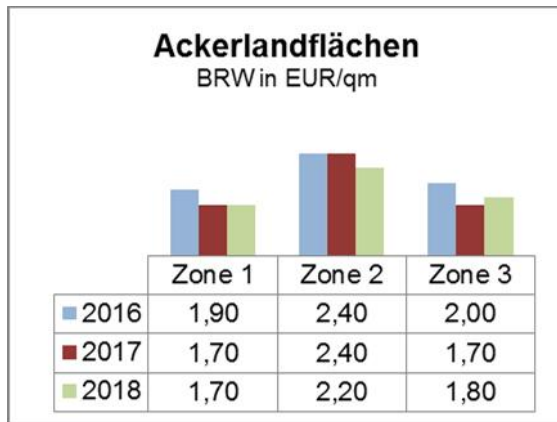
Acker :	1,80 EUR/qm bei einer Ackerzahl in der Spanne von 31 - 50.
Grünland :	0,80 EUR/qm bei einer Grünlandzahl in der Spanne von 21 -50.
Wald :	0,70 EUR/qm.

Der Bodenrichtwert für die Nutzungsarten Unland und Ödland beläuft sich im Landkreis Uckermark auf 0,40 EUR/qm, für Gräben und Tümpel ebenfalls auf 0,40 EUR/qm.

Zonale Übersicht



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



10.3. Besondere Bodenrichtwerte

Neben den allgemeinen Bodenrichtwerten für Bauland werden durch den Gutachterausschuss auch Bodenrichtwerte in Sanierungsgebieten ermittelt. Derzeitig liegen für 5 Sanierungsgebiete im Landkreis Uckermark Bodenrichtwerte vor.

Hierbei handelt es sich um die Sanierungsgebiete:

Stadt Templin – „Stadtkern“

Stadt Schwedt/O – „Obere Talsandterrasse“ und Wohngebiet „Neue Zeit“

Stadt Angermünde – „Altstadt Angermünde“ und „Erweiterungsgebiet Nord“

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

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

In den Städten Schwedt/O und Angermünde wird die Sanierung nach dem so genannten klassischen Verfahren durchgeführt. Es gelten hier besondere sanierungsrechtliche Vorschriften (§§ 152 bis 156 a Baugesetzbuch).

In der Stadt Templin wird die Sanierung nach dem vereinfachten Verfahren unter Ausschluss der §§ 152 bis 156a Baugesetzbuch durchgeführt. Das heißt, es werden zur Finanzierung der Sanierung auch keine Ausgleichsbeträge erhoben. Der hier ermittelte Bodenrichtwert beläuft sich zum Stichtag 31.12.2018 auf 75 EUR/qm.

11. Nutzungsentgelte, Mieten, Pachten

11.1. Nutzungsentgelte

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Uckermark hat in der Vergangenheit entsprechend der Nutzungsentgeltverordnung auf Antrag Gutachten zur Ermittlung der Höhe ortsüblicher Nutzungsentgelte für verschiedene Standorte im Landkreis erstattet. Allerdings liegen die Ermittlungsstichtage weit zurück, so dass hier auf eine Veröffentlichung verzichtet wurde.

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

11.2. Mieten

11.2.1. Wohnungsmieten

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

11.2.2. Gewerbemieten

Die in der Geschäftsstelle vorliegenden Daten zu Gewerbemieten sind für eine statistische Ausweisung unzureichend. Es wird daher auf die Übersicht der Industrie- und Handelskammer Ostbrandenburg verwiesen, welche auch Daten von uckermärkischen Städten enthält.

Den Gewerbemietenspiegel 2019, Details sowie wichtige Informationen dazu finden Sie auf der Internetseite der IHK Ostbrandenburg (www.ihk-ostbrandenburg.de).

11.3. Pachten

11.3.1. Pachten für landwirtschaftliche Flächen

Der landwirtschaftliche Pachtmarkt unterliegt vielfältigen Einflüssen (Angebot, Pachtdauer, Fördermittel, Agrarpreise usw.). Dies führt auch bei den Pachtpreisen zu einer großen Streubreite.

Die nachfolgenden Übersichten zu den Pachtpreisen für Ackerland und Grünland basieren auf Angaben des Landwirtschaftsamtes des Landkreises Uckermark, die durch die Geschäftsstelle erfasst wurden. Die aufgeführten Pachten können Steuern, Gebühren und Beiträge beinhalten. Die Übersichten erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

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

11.3.1.1. Pachtpreise für Ackerland

Die Stichprobe lässt sich hier wie folgt beschreiben:

Merkmale	Bereich
Bezugszeitpunkt:	01.01.2018 bis 28.02.2019
Beginn des Pachtverhältnisses:	>=30.09.2017
Ende des Pachtverhältnisses:	offen
Flächengröße:	>= 2.000 qm
angegebene Einheit:	EUR/ha
Anzahl der Verträge mit Ackerzahl (ACZA):	393
Bodenpunkt (BP)	Angabe in Euro pro Bodenpunkt

Übersicht - Zone 1

Spanne der Ackerzahlen	Anzahl	Ø Pachtpreis in EUR/ha	Spanne min in EUR/ha	Spanne max in EUR/ha	Ø Ackerzahl	EUR/BP
<= 20	7	118	70	172	17	6,9
21 - 30	27	245	77	727	27	9,1
31 - 40	29	339	111	661	36	9,4
41 - 50	12	367	210	661	42	8,7
> 50	0	---	---	---	---	---

Übersicht - Zone 2

Spanne der Ackerzahlen	Anzahl	Ø Pachtpreis in EUR/ha	Spanne min in EUR/ha	Spanne max in EUR/ha	Ø Ackerzahl	EUR/BP
<= 20	2	404	210	598	18	---
21 - 30	10	328	121	749	27	12,1
31 - 40	59	334	162	588	37	9,0
41 - 50	131	375	143	756	45	8,3
> 50	19	451	226	918	53	8,5

Übersicht - Zone 3

Spanne der Ackerzahlen	Anzahl	Ø Pachtpreis in EUR/ha	Spanne min in EUR/ha	Spanne max in EUR/ha	Ø Ackerzahl	EUR/BP
<= 20	5	213	128	313	17	12,5
21 - 30	14	243	100	637	27	9,0
31 - 40	52	279	129	660	36	7,8
41 - 50	22	367	175	784	45	8,2
> 50	4	648	400	831	63	10,3

11.3.1.2. Pachtpreise für Grünland

Die Stichprobe lässt sich hier wie folgt beschreiben:

Merkmale	Bereich
Bezugszeitpunkt:	01.01.2018 bis 28.02.2019
Beginn des Pachtverhältnisses:	>=30.09.2017
Ende des Pachtverhältnisses:	offen
Flächengröße:	>= 2.000 qm
angegebene Einheit:	EUR/ha
Anzahl der Verträge mit Grünlandzahl (GRZA):	137

Übersicht - Zone 1

Spanne der GRZA	Anzahl	Ø Pachtpreis in EUR/ha	Spanne min in EUR/ha	Spanne max in EUR/ha	Ø GRZA	EUR/BP
<= 20	0	---	---	---	---	---
21 - 30	11	145	60	220	27	5,4
31 - 40	8	148	119	230	35	4,2
41 - 50	1	210	---	---	44	---
> 50	0	---	---	---	---	---

Übersicht - Zone 2

Spanne der GRZA	Anzahl	Ø Pachtpreis in EUR/ha	Spanne min in EUR/ha	Spanne max in EUR/ha	Ø GRZA	EUR/BP
<= 20	1	140	---	---	13	---
21 - 30	6	161	73	276	27	6,0
31 - 40	55	176	70	376	36	4,9
41 - 50	3	178	156	206	44	4,0
> 50	0	---	---	---	---	---

Übersicht - Zone 3

Spanne der GRZA	Anzahl	Ø Pachtpreis in EUR/ha	Spanne min in EUR/ha	Spanne max in EUR/ha	Ø GRZA	EUR/BP
<= 20	1	100	---	---	19	---
21 - 30	2	143	40	245	28	5,1
31 - 40	33	173	40	679	36	4,8
41 - 50	15	186	70	225	43	4,3
> 50	1	276	---	---	60	---

12. Örtlicher Gutachterausschuss und Oberer Gutachterausschuss

12.1. Aufgaben

Im Land Brandenburg sind ein Oberer Gutachterausschuss, 13 Gutachterausschüsse in den Landkreisen und 3 Gutachterausschüsse in kreisfreien Städten tätig.

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in den Landkreisen und kreisfreien Städten sind unabhängige Kollegialgremien. Vorsitzende und Mitglieder werden durch das Ministerium des Innern des Landes Brandenburg bestellt.

Zur Erfüllung seiner Aufgaben bedient sich der Gutachterausschuss einer Geschäftsstelle. Die Geschäftsstelle ist beim Kataster- u. Vermessungsamt des Landkreises Uckermark angesiedelt. Sie hat im Wesentlichen folgende Aufgaben zu erfüllen:

- Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung und sie ergänzender Datensammlungen
- Vorbereitung der Bodenrichtwertermittlung
- Veröffentlichung der Bodenrichtwerte im Bodenrichtwertportal BORIS-Land Brandenburg
- Beobachtung und Analyse des Grundstücksmarktes sowie Aufbereitung der vorliegenden Daten für den Grundstücksmarktbericht
- Erarbeitung und Veröffentlichung des Grundstücksmarktberichtes

- Ermittlung der Daten, die für die Wertermittlung erforderlich sind (Sachwertfaktoren, Bodenpreisindexreihen, durchschnittliche Wertangaben für verschiedene Objektarten)
- Vorbereitung und Ausarbeitung von Wertermittlungen (Gutachten, Wertermittlungen für Behörden)
- Erteilung von Bodenrichtwertauskünften sowie Auskünften aus der Kaufpreissammlung

Servicezeiten der Geschäftsstelle:

Montag und Donnerstag:	8.00 Uhr bis 12.00 Uhr
Dienstag:	8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und 13.00 Uhr bis 17.00 Uhr
Freitag:	8.00 Uhr bis 11.30 Uhr

Dem Oberen Gutachterausschuss obliegen folgende Aufgaben:

- Erarbeitung einer jährlichen Übersicht über den Grundstücksmarkt des Landes Brandenburg
- Empfehlungen zu besonderen Problemen der Wertermittlung und Erstellung von landesweiten Übersichten und Analysen
- Erstattung von Obergutachten auf Antrag eines Gerichtes in einem gerichtlichen Verfahren oder einer Behörde in einem gesetzlichen Verfahren, wenn schon ein Gutachten eines kreislichen Gutachterausschusses vorlag

Die Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses ist beim Landesbetrieb Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg, Dienstort Frankfurt/O, angesiedelt. Sie bereitet den Grundstücksmarktbericht des Landes, landesweite Übersichten und Analysen sowie die Obergutachten vor.

12.2. Mitglieder des Gutachterausschusses Uckermark

Der Gutachterausschuss des Landkreises Uckermark setzt sich aus dem Vorsitzenden, seinem Stellvertreter und weiteren 9 ehrenamtlichen Gutachtern zusammen:

Vorsitzender

Schneider, Dirk

Kreisvermessungsdirektor

Leiter des Kataster- u. Vermessungsamtes Uckermark

Stellvertretender Vorsitzender und ehrenamtliche Gutachter

Schmidt, Henry	Diplom-Ingenieur
Thiersch, Rainer	Diplom-Ingenieur (FH)

Ehrenamtliche Gutachter

Flemming, Wolfgang	Diplom-Ingenieur (FH) Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
Freitag, Birger	Immobilienmakler
Klein, Dietrich	Sparkassenvorstandsvorsitzender
Koopmann, Dietmar	Diplom-Ingenieur (FH)
Lüdtke, Birger	Diplom-Ingenieur
Nowotny, Hans-Jürgen	Diplom-Landwirt
Graf v. Reichenbach, Johann	Diplom-Ingenieur Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
Werner, Frank	Diplom-Ingenieur (FH) Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Zimdars, Bernd	Diplom-Sachverständiger Immobilienmakler

Ehrenamtlicher Gutachter der zuständigen Finanzbehörde

Rexhausen, Uwe	Diplom-Jurist
Czepluch, Holger	Ökonom

12.3. Gebühren für Leistungen der Gutachterausschüsse

Für die Leistungen der Gutachterausschüsse werden Gebühren nach dem Gebührengesetz des Landes Brandenburg (GebGBbg), in Verbindung mit der Brandenburgischen Gutachterausschuss-Gebührenordnung (BbgGAGebO) erhoben. Unterliegt die Amtshandlung der Umsatzsteuerpflicht, ist der Gebühr die gesetzliche Umsatzsteuer hinzurechnen.

Nachfolgend sind einige Gebührenbeispiele zusammengestellt:

Erteilung von Auskünften über Bodenrichtwerte, aus dem Grundstücksmarktbericht und von sonstigen Auskünften

mündliche Auskünfte für die erste Viertelstunde	kostenfrei
schriftliche und elektronische Auskünfte, je angefangene Viertelstunde – erteilt durch die GS GAA	15 Euro

Grundstücksmarktbericht, Landkreis in Papierform 40 Euro

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

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

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

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

*Erstattung von Gutachten über die ortsübliche Pacht
im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau
(inklusive MwSt.)* 893 Euro

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

Erteilung von Auskünften aus der Kaufpreissammlung

über ein unbebautes Grundstück

mit bis zu zehn mitgeteiltem Vergleichsfällen 65 Euro
je weiteren mitgeteilten Vergleichsfall 5 Euro

über ein bebautes Grundstück

mit bis zu zehn mitgeteiltem Vergleichsfällen 80 Euro
je weiteren mitgeteilten Vergleichsfall 5 Euro

Anhang

Anschriften der Gutachterausschüsse im Land Brandenburg

GAA	Hausanschrift	Postanschrift	Telefon Telefax E-Mail
Oberer GAA	Robert-Havemann-Str. 4 15236 Frankfurt/O		0335/55 82 520 0335/55 82 503 oberer.gutachterausschuss@geobasis-bb.de
Barnim	Am Markt 1 16225 Eberswalde	Postfach 10 04 46 16204 Eberswalde	03334/21 41 946 03334/21 42 946 gutachterausschuss@kvbarnim.de
Dahme-Spreewald	Reutergasse 12 15907 Lübben	Postfach 14 41 15904 Lübben	03546/20 27 58 03546/20 12 64 gaa@dahme-spreewald.de
Elbe-Elster	Nordpromenade 4a 04916 Herzberg	Postfach 47 04912 Herzberg	03535/46 27 06 03535/46 27 30 gutachterausschuss@lkee.de
Havelland	Waldemardamm 3 14641 Nauen	Postfach 11 51 14631 Nauen	03321/40 36 181 03321/40 336 181 gaa@havelland.de
Märkisch-Oderland	Klosterstr. 14 15344 Strausberg	Klosterstr. 14 15344 Strausberg	03346/85 07 460 03346/85 07 469 geschaeftsstelle-gaa@landkreismol.de
Oberhavel	Rungestr. 20 16515 Oranienburg	Postfach 10 01 45 16501 Oranienburg	03301/60 15 581 03301/60 15 580 gutachterausschuss@oberhavel.de
Oder-Spree u. Stadt Frankfurt/O	Spreeinsel 1 Haus L 15848 Beeskow		03366/35 17 10 03366/35 17 18 gaa-los-ff@landkreis-oder-spree-de
Ostprignitz-Ruppin	Neustädter Str. 14 16816 Neuruppin		03391/68 86 211 03391/68 86 209 gutachter@opr.de

Fortsetzung:

GAA	Hausanschrift	Postanschrift	Telefon Telefax E-Mail
Potsdam-Mittelmark	Potsdamer Str. 18a 14513 Teltow	Postfach 11 38 14801 Bad Belzig	03328/31 83 11 03328/31 83 15 gaa@potsdam-mittelmark.de
Prignitz	Bergstr. 1 19348 Perleberg	Berliner Str. 49 19348 Perleberg	03876/71 37 91 03876/71 37 94 gutachterausschuss@lkprignitz.de
Spree-Neiße u. Oberspree- wald-Lausitz	Vom-Stein-Str. 30 03050 Cottbus		0355/49 91 22 47 0355/49 91 21 11 gaa-spn-osl@lkspn.de
Teltow- Fläming	Am Nuthefließ 2 14943 Luckenwalde		03371/60 84 299 03371/60 89 221 gutachterausschuss@teltow-flaeming.de
Uckermark	Dammweg 11 16303 Schwedt/O	K. - Marx - Str. 1 17291 Prenzlau	03332/580 2313 03332/580 2350 gaa@uckermark.de
Brandenb. an der Havel	Klosterstr. 14 14770 Brandenburg	Stadtverwaltung Brandenburg 14767 Brandenburg	03381/58 62 03 03381/58 62 04 gutachterausschuss@stadt-brandenburg.de
Cottbus	K.-Marx-Str. 67 03044 Cottbus	Fachbereich Geoinformation und Liegenschafts- kataster Postfach 10 12 35 03012 Cottbus	0355/61 24 213 0355/61 21 34 203 gutachterausschuss@cottbus.de
Potsdam	Landeshauptstadt Potsdam Friedrich-Ebert-Str. 79/81 14467 Potsdam	Landeshauptstadt Potsdam FB Kataster u. Vermessung 14461 Potsdam	0331/28 93 182 0331/28 98 43 183 gutachterausschuss@rathaus.potsdam.de

Verzeichnis der amtsfreien Gemeinden und Ämter im Landkreis Uckermark

Einwohnerzahlen

Die Einwohnerzahlen in der nachfolgenden Übersicht basieren auf der amtlichen Statistik, die sich immer auf bestimmte Stichtage bezieht. Es können sich zwischen den Stichtagen Veränderungen ergeben haben, die nicht in jedem Fall schon in der Einwohnerzahl der Städte, amtsfreien Gemeinden oder Ämter berücksichtigt sind.

Bevölkerung im Land Brandenburg von 2013 bis 2017 nach Kreisfreien Städten, Landkreisen und Gemeinden

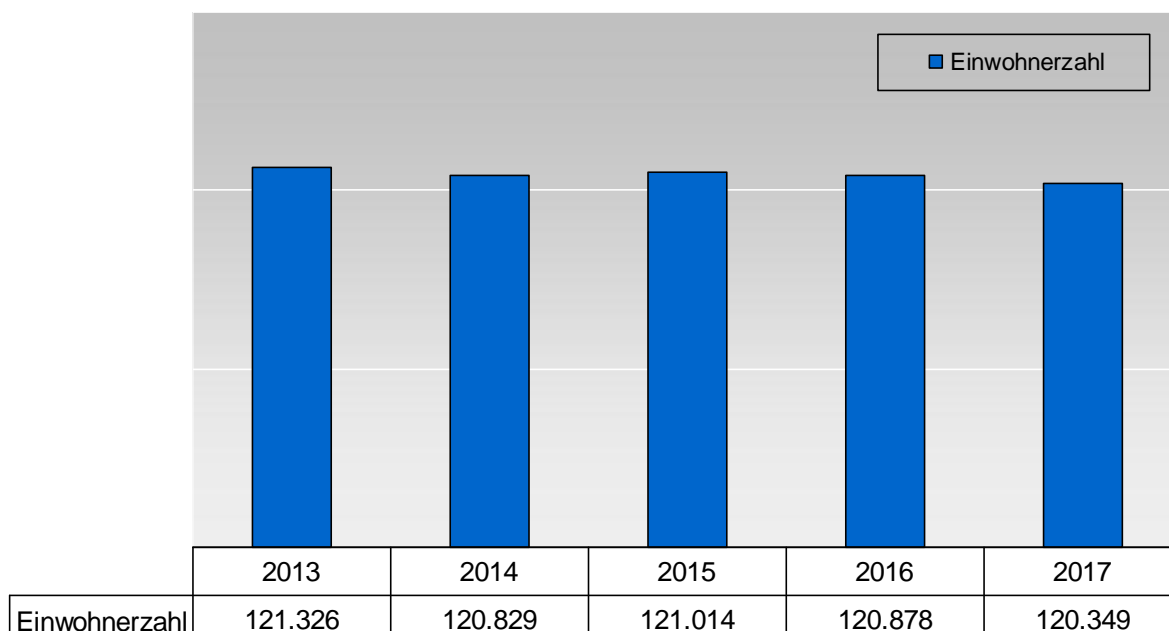
Gebietsstand: 31.12.2017

Quelle: www.statistik-berlin-brandenburg.de

		Jahr 2013	Jahr 2014	Jahr 2015	Jahr 2016	Jahr 2017
<i>Gemeinde-schlüssel</i>	<i>Verwaltungsbezirk</i>	<i>Einwohner</i>				
12073000	Landkreis Uckermark	121.326	120.829	121.014	120.878	120.349
12073008	Angermünde	13.597	13.650	13.805	13.797	13.837
12073032	Berkholz-Meyenburg	1.268	1.289	1.257	1.254	1.226
12073069	Boitzenburger Land	3.319	3.257	3.213	3.169	3.151
12073085	Brüssow	1.963	1.907	1.876	1.883	1.859
12073093	Carmzow-Wallmow	648	643	634	636	614
12073097	Casekow	1.928	1.908	1.893	1.894	1.890
12073157	Flieth-Stegelitz	551	551	546	542	536
12073189	Gartz (Oder)	2.470	2.482	2.478	2.515	2.550
12073201	Gerswalde	1.612	1.611	1.604	1.592	1.568
12073216	Göritz	796	794	780	793	805
12073225	Gramzow	1.923	1.918	1.901	1.897	1.856
12073261	Grünow	915	951	941	926	945
12073309	Hohenselchow-Groß Pinnow	792	795	817	785	780
12073384	Lychen	3.114	3.109	3.135	3.222	3.207
12073386	Mark Landin	1.048	1.020	1.014	997	1.013
12073393	Mescherin	784	795	786	802	825
12073396	Milmersdorf	1.452	1.459	1.466	1.448	1.447
12073404	Mittenwalde	400	386	372	367	358
12073429	Nordwestuckermark	4.375	4.310	4.288	4.272	4.248
12073430	Oberuckersee	1.701	1.687	1.698	1.682	1.673

		Jahr 2013	Jahr 2014	Jahr 2015	Jahr 2016	Jahr 2017
<i>Gemeinde- schlüssel</i>	<i>Verwaltungsbezirk</i>	<i>Einwohner</i>				
12073440	Pinnow	863	859	853	876	900
12073452	Prenzlau	19.023	19.070	19.275	19.279	19.110
12073458	Randowtal	941	932	932	920	928
12073490	Schenkenberg	572	586	600	609	625
12073505	Schöneberg	876	865	851	840	811
12073520	Schönfeld	644	624	615	597	593
12073532	Schwedt/Oder	30.539	30.273	30.262	30.182	30.075
12073565	Tantow	734	756	763	780	801
12073569	Temmen- Ringental	555	538	548	539	530
12073572	Templin	16.007	16.013	16.067	16.117	15.974
12073578	Uckerfelde	992	953	948	943	931
12073579	Uckerland	2.804	2.760	2.740	2.693	2.664
12073603	Passow	1.510	1.469	1.473	1.464	1.454
12073645	Zichow	610	609	583	566	565

**Grafische Darstellung der Entwicklung der Einwohnerzahlen des
Landkreises Uckermark**



Anschriften der Städte und Gemeinden des Landkreises

Stadt Angermünde

Markt 24
16278 Angermünde

Telefon: 03331 26 00 0 FAX: 03331/26 00 45
E-Mail: stadt@angermuede.de
Internet: www.angermuede.de

Stadt Prenzlau

Am Steintor 4
17291 Prenzlau

Telefon: 03984/75 0 FAX 03984/75 190
Internet: www.prenzlau.eu

Stadt Schwedt/Oder

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

Telefon: 03332/44 60 FAX: 03332/22 116
Internet: www.schwedt.eu

Stadt Templin

Prenzlauer Allee 7
17268 Templin

Telefon: 03987/20 300 FAX: 03987/20 30 104
Internet: www.templin.de

Stadt Lychen

Am Markt 1
17279 Lychen

Telefon: 039888/60 50 FAX: 039888/60 529
E-Mail: stadtverwaltung@lychen.de
Internet: www.lychen.de

Gemeinde Boitzenburger Land

Templiner Straße 17
17268 Boitzenburger Land

Telefon: 039889/61 430 FAX: 039889/61 458
E-Mail: info@gemeinde-boitzenburger-land.de
Internet: www.gemeinde-boitzenburger-land.de

Gemeinde Nordwestuckermark

Amtsstraße 8
17291 Nordwestuckermark

Telefon: 039852/47 91 00 FAX: 039852/479 214
E-Mail: kontakt@gemeinde-nordwestuckermark.de
Internet: www.gemeinde-nordwestuckermark.de

Gemeinde Uckerland

Hauptstraße 35
17337 Uckerland

Telefon: 039745/86 10 FAX: 039745/86 155
E-Mail: gemeinde@uckerland.de
Internet: www.uckerland.de

Amt Brüssow (Uckermark)

Prenzlauer Straße 8
17326 Brüssow

Telefon: 039742/86 00 FAX: 039742/86 015
E-Mail: info@amt-bruessow.de
Internet: www.amt-bruessow.de

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

Amt Gartz (Oder)

Kleine Klosterstraße 153
16307 Gartz (Oder)

Telefon: 033332/77 0 FAX: 033332/77 151
E-Mail: info@gartz.de
Internet: www.gartz.de

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

Amt Gerswalde

Dorfmitte 14a
17268 Gerswalde

Telefon: 039887/75 80 FAX: 039887/75 830
E-Mail: info@amt-gerswalde.de
Internet: www.amt-gerswalde.de

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

Amt Gramzow

Poststraße 25
17291 Gramzow

Telefon: 039861/600 10 FAX: 039861/600 60
E-Mail: info@amtgramzow.de
Internet: www.amt-gramzow.de

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

Amt Oder-Welse

Gutshof 1
16278 Pinnow

Telefon: 033335/71 90 FAX : 033335/71 940
E-Mail: ad@amt-oder-welse.de
Internet: www.amt-oder-welse.de

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

Stichwortverzeichnis

Anschriften.....	77
Anschriften der Städte und Gemeinden	81
Arrondierungsflächen	40
Bauerwartungsland.....	23
Begünstigtes Agrarland	40
Brachland-, Ödland-, Unlandflächen	40
Eigentumsgärten	40
Einwohnerzahlen	79
Erbbaurechte	24
Erholungsgrundstücke.....	41
Flächenumsatz	12
Freilager.....	41
Gebühren.....	75
Geldumsatz.....	11
Gräben.....	42
Hausnahes Gartenland.....	42
Indexreihe – Ackerlandflächen	36
Indexreihe – Grünlandflächen	36
Landwirtschaftliche Betriebe.....	39
Landwirtschaftliche Wege.....	42
Mehrfamilienhäuser	58
Pachten für landwirtschaftliche Flächen	70
Parkplatzflächen	42
Radwege.....	43
Rohbauland	23
Sachwertfaktoren für Einfamilienwohnhäuser	48
Teileigentum	64
Verkehrsbegleitflächen	44
Verkehrsflächen (Straßen)	43
Vertragsvorgänge	10
Wassergrundstücke.....	44
Wohnungseigentum.....	61
Zwangsversteigerungsobjekte.....	59