

Grundstücksmarktbericht 2020

Landkreis Uckermark



**Bericht über die Entwicklung des
Grundstücksmarktes**

für den Landkreis Uckermark

2020

Impressum

Herausgeber	Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Uckermark
Geschäftsstelle	beim Kataster- u. Vermessungsamt Dammweg 11 16303 Schwedt/Oder
	Telefon: 0 3332 / 580 2314 Telefax: 0 3332 / 580 2350 E-Mail: gaa@uckermark.de Internet: www.gutachterausschuesse-bb.de
Berichtszeitraum	01.01.2020 bis 31.12.2020
Datenerhebung	Für den Bericht wurden alle bis zum 31.12.2020 abgeschlossenen Kaufverträge ausgewertet, die bis zum 15. Februar 2021 in der Geschäftsstelle eingegangen sind.
Datum der Veröffentlichung	April 2021
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	Templin, Stadtmauer Bildquelle: Andreas Mellentin/shutterstock

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 2021, 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

Dokumentenhistorie

Version	Datum	Seite	Beschreibung
2020 – 1.0	22.04.2021		Erstveröffentlichung

Inhaltsverzeichnis

<u>1. DER GRUNDSTÜCKSMARKT IN KÜRZE.....</u>	8
<u>2. ZIELSETZUNG DES GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHTES.....</u>	8
<u>3. RAHMENDATEN ZUM GRUNDSTÜCKSMARKT.....</u>	10
3.1. BERICHTSGEBIET, REGIONALE RAHMENBEDINGUNGEN	10
<u>4. ÜBERSICHT ÜBER DIE UMSÄTZE</u>	12
4.1. VERTRAGSVORGÄNGE	12
4.2. GELDUMSATZ	13
4.3. FLÄCHENUMSATZ	14
<u>5. BAULAND</u>	15
5.1. ALLGEMEINES	15
5.2. BAULAND FÜR DEN INDIVIDUELLEN WOHNUNGSBAU / EIN- UND ZWEIFAMILIENHAUS-GRUNDSTÜCKE	17
5.2.1. PREISNIVEAU, PREISENTWICKLUNG	17
5.2.2. BODENPREISINDEXREIHEN	22
5.3. BAULAND FÜR DEN GESCHOSSWOHNUNGSBAU / MEHRFAMILIENHAUSGRUNDSTÜCKE	24
5.3.1. PREISNIVEAU, PREISENTWICKLUNG	25
5.3.2. BODENPREISINDEXREIHEN	25
5.4. GEWERBLICHE BAUFLÄCHEN	25
5.4.1. PREISNIVEAU, PREISENTWICKLUNG	25
5.4.2. BODENPREISINDEXREIHE	25
5.5. BAUERWARTUNGSLAND UND ROHBAULAND	26
5.6. SONSTIGES BAULAND	26
5.6.1. BETRIEBSGRUNDSTÜCKE LAND- U. FORSTWIRTSCHAFT	27
5.7. ERBBAURECHTE	27
<u>6. LAND- UND FORSTWIRTSCHAFTLICHE GRUNDSTÜCKE</u>	27
6.1. ALLGEMEINES	27
6.2. LANDWIRTSCHAFTLICHE FLÄCHEN	30
6.2.1. PREISNIVEAU, PREISENTWICKLUNG	30
6.2.2. BODENPREISINDEXREIHEN	38
6.2.3. UMRECHNUNGSKOEFFIZIENTEN	39
6.3. FORSTWIRTSCHAFTLICHE FLÄCHEN	41
6.3.1. PREISNIVEAU	41
6.3.2. PREISENTWICKLUNG	42
6.3.3. BODENPREISINDEXREIHE	43
6.4. LANDWIRTSCHAFTLICHE BETRIEBE	43

7. SONSTIGE UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE	43
7.1. ARRONDIERUNGSFLÄCHEN	43
7.2. AUßENBEREICH	44
7.3. BEGÜNSTIGTES AGRARLAND	45
7.4. BRACHLAND-, ÖDLAND-, UNLANDFLÄCHEN	45
7.5. EIGENTUMSGÄRTEN	45
7.6. ERHOLUNGSGRUNDSTÜCKE	46
7.7. FREILAGER	46
7.8. GRÄBEN	47
7.9. HAUSNAHES GARTENLAND	47
7.10. LANDWIRTSCHAFTLICHE WEGE	47
7.11. RADWEGE	47
7.11.1. RADWEGE, BESTEHENDE.....	47
7.11.2. RADWEGE, GEPLANT.....	47
7.12. VERKEHRSFLÄCHEN (STRABEN)	48
7.12.1. VERKEHRSFLÄCHEN, BESTEHENDE	48
7.12.2. VERKEHRSFLÄCHEN,GEPLANT	48
7.13. WASSERGRUNDSTÜCKE – ERHOLUNGS- UND WOHNBAUFLÄCHEN	48
8. BEBAUTE GRUNDSTÜCKE	49
8.1. ALLGEMEINES	49
8.2. FREISTEHENDE EIN- UND ZWEIFAMILIENWOHNHÄUSER	50
8.2.1. PREISNIVEAU, PREISENTWICKLUNG	50
8.2.2. SACHWERTFAKTOREN FÜR EINFAMILIENWOHNHÄUSER	52
8.2.3. VERGLEICHSAKTOREN	57
8.2.4. LIEGENSCHAFTSZINSSÄTZE	59
8.3. REIHENHÄUSER, DOPPELHAUSHÄLFEN	59
8.3.1. PREISNIVEAU, PREISENTWICKLUNG	59
8.3.2. SACHWERTFAKTOREN.....	61
8.4. MEHRFAMILIENHÄUSER	63
8.4.1. PREISNIVEAU, PREISENTWICKLUNG	63
8.4.2. LIEGENSCHAFTSZINSSÄTZE	64
8.5. BÜROGEBÄUDE, GESCHÄFTSHÄUSER, WOHN- UND GESCHÄFTSHÄUSER	65
8.5.1. PREISNIVEAU	65
8.6. SONSTIGE BEBAUTE GRUNDSTÜCKE	65
8.6.1. ZWANGSVERSTEIGERUNGSOBJEKTE	65
9. WOHNUNGS- UND TEILEIGENTUM.....	65
9.1. ALLGEMEINES	65
9.2. WOHNUNGSEIGENTUM	67
9.2.1. PREISNIVEAU, PREISENTWICKLUNG	67
9.3. TEILEIGENTUM	69
9.3.1. PREISENTWICKLUNG.....	69
10. BODENRICHTWERTE.....	70
10.1. ALLGEMEINE INFORMATIONEN	70
10.2. ALLGEMEINE BODENRICHTWERTE	70
10.2.1. BODENRICHTWERTE FÜR BAULAND.....	70
10.2.2. BODENRICHTWERTE FÜR LAND- ODER FORSTWIRTSCHAFTLICHE FLÄCHEN	71

10.3. BESONDERE BODENRICHTWERTE	73
<u>11. NUTZUNGSENTGELTE, MIETEN, PACTEN</u>	<u>74</u>
11.1. NUTZUNGSENTGELTE	74
11.2. MIETEN	74
11.2.1. WOHNUNGSMIETEN	74
11.2.2. GEWERBEMIETEN	75
11.3. PACTEN	75
11.3.1. PACTEN FÜR LANDWIRTSCHAFTLICHE FLÄCHEN	75
<u>12. ÖRTLICHER GUTACHTERAUSSCHUSS UND OBERER GUTACHTERAUSSCHUSS</u>	<u>78</u>
12.1. AUFGABEN	78
12.2. MITGLIEDER DES GUTACHTERAUSSCHUSSES UCKERMARK	79
12.3. GEBÜHREN FÜR LEISTUNGEN DER GUTACHTERAUSSCHÜSSE	80
<u>ANHANG</u>	<u>83</u>
ANSCHRIFTEN DER GUTACHTERAUSSCHÜSSE IM LAND BRANDENBURG	83
VERZEICHNIS DER AMTSFREIEN GEMEINDEN UND ÄMTER IM LANDKREIS UCKERMARK	85
EINWOHNERZAHLEN	85
ANSCHRIFTEN DER STÄDTE UND GEMEINDEN DES LANDKREISES	87

1. Der Grundstücksmarkt in Kürze

 <p>Region Angermünde Region Prenzlau Region Schwedt/Oder</p>	<p>Allgemeine Umsatzentwicklung</p> <ul style="list-style-type: none"> - Anzahl der Verträge leicht gestiegen - Geldumsatz stark gestiegen - Flächenumsatz sehr stark gestiegen
	<p>Unbebaute Grundstücke</p> <ul style="list-style-type: none"> - sehr stark gestiegenes Kaufpreismittel beim individuellen Wohnungsbau - starker Vertrags- und Umsatzrückgang für geschäftliche Baulandflächen
	<p>Bebaute Grundstücke</p> <ul style="list-style-type: none"> - Preisniveau bei Einfamilienwohnhäusern und Doppelhaushälften weiter steigend - Umsatzrückgang bei Wochenendhäusern - Umsatzsteigerung bei Wohn- und Geschäftshäusern/ Bürogebäuden
	<p>Eigentumswohnungen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Anzahl der Verträge gleichbleibend - Geldumsatz gestiegen
	<p>land- und forstwirtschaftliche Flächen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Geldumsatz gestiegen - Flächenumsatz gestiegen - Gesamtpreismittel bei Acker- und Grünlandflächen gestiegen, regionale Unterschiede vorhanden
	<p>Bodenrichtwerte</p> <ul style="list-style-type: none"> - 137 Bodenrichtwerte für Bauland sind zum Stichtag 31.12.2020 gestiegen - 23 Zonen neu gebildet - Wertentwicklung landwirtschaftlicher Bodenrichtwerte regional unterschiedlich
	<p>Für den Sachverständigen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser - Sachwertfaktoren für Reihenhäuser- und Doppelhaushälften - Indexreihen für Bauland sowie land- und forstwirtschaftliche Flächen

Bildquellen:

Bild 1: GSS GA LK Uckermark
 Bild 2: Andreas Mellentin/shutterstock
 Bild 3,4,5,7: shutterstock

Bild 6: Geodaten © GeoBasis-DE/LGB & Gutachterausschüsse für Grundstückswerte, dl-de/by-2-0

2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

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

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

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

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

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

Bestandteile des Grundstücksmarktberichtes sind:

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

Zu den Zahlen:

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

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

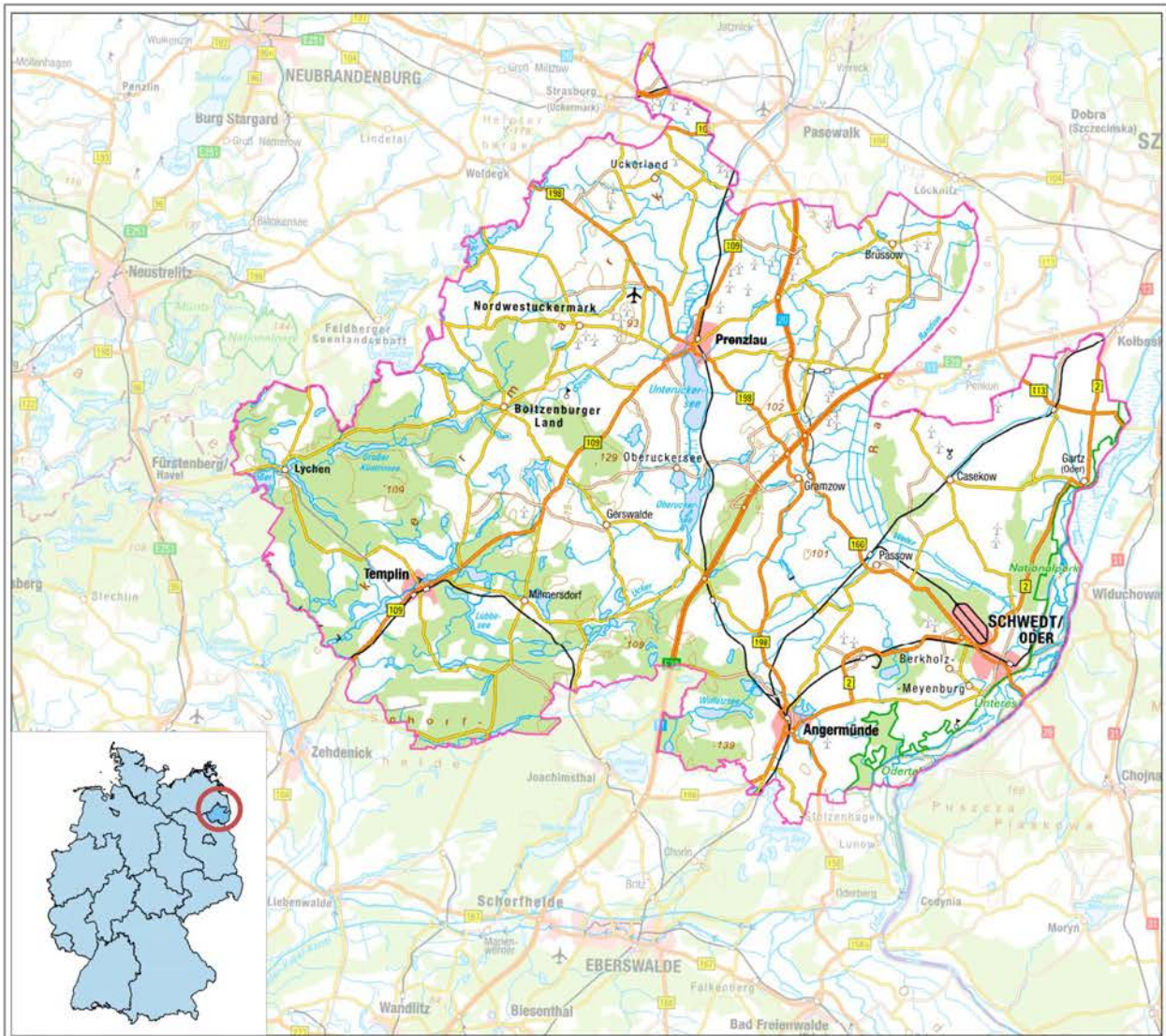
3.1. Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen

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

Einwohner:	118.689 (Stand 31.03.2020)
Kreisstadt und Verwaltungssitz:	Prenzlau
Amtsfreie Gemeinden:	Angermünde, Prenzlau, Templin, Schwedt/Oder, Lychen, Boitzenburger Land, Uckerland, Nordwestuckermark,
Ämter:	Brüssow, Gartz (Oder), Gerswalde, Gramzow, Oder-Welse



Karte: Landkreis Uckermark

Wirtschaftsdaten

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

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte: 39.020 (Stand Juni 2020)

Arbeitslosenquote:	Dezember 2020	Dezember 2019
Geschäftsstelle Templin:	9,1 %	8,9 %
Geschäftsstelle Schwedt/Oder:	10,1 %	9,9 %
Geschäftsstelle Prenzlau:	12,1 %	11,4 %

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

4. Übersicht über die Umsätze

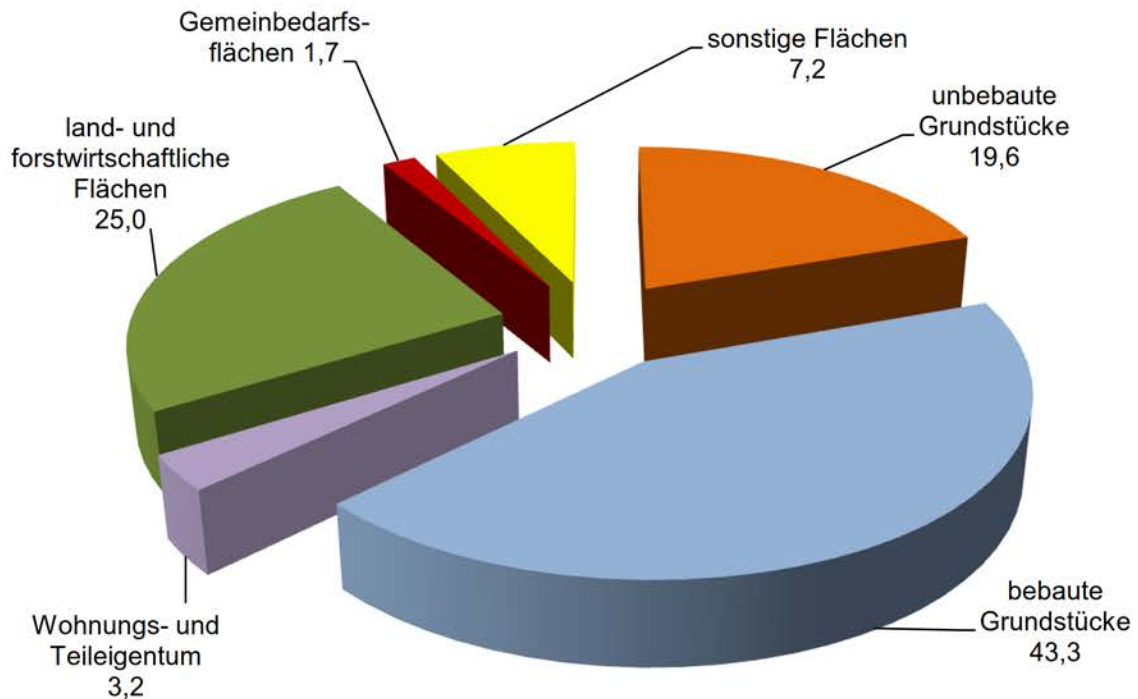
4.1. Vertragsvorgänge

Im Berichtsjahr wurden in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses 1.593 notarielle Kaufverträge ausgewertet. Dies bedeutet im Vergleich zum Vorjahr ein Plus von 91 Verträgen.

Die vorliegenden Verträge gliedern sich in folgende Teilmärkte:

Anzahl der Verträge – Teilmärkte						
unbebaute Grundstücke	bebaute Grundstücke	Wohnungs- und Teileigentum	land- und forstwirtschaftliche Flächen	Gemeinbedarfsflächen	sonstige Flächen	Summe
- Anzahl der Verträge -						
Anteil in %						
Veränderung in % gegenüber dem Vorjahr						
313	689	51	398	27	115	1.593
19,6	43,3	3,2	25,0	1,7	7,2	100,0
4,3	0,4	0,0	24,0	-43,8	19,8	6,1

Anteil der Teilmärkte an der Gesamtanzahl der Verträge in Prozent



4.2. Geldumsatz

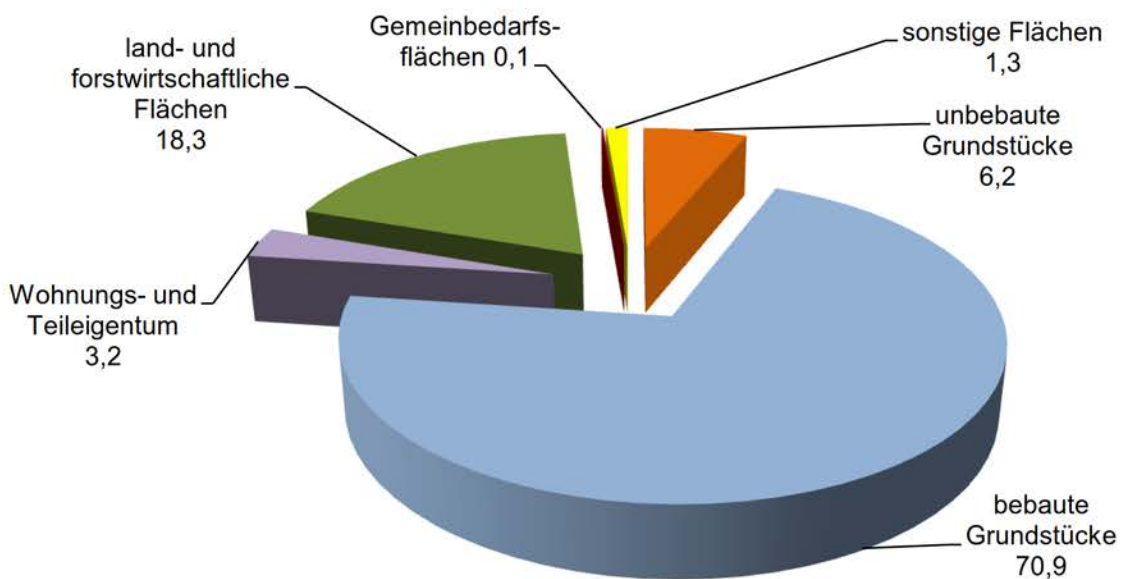
Auf dem Grundstücksmarkt des Landkreises Uckermark wurden im Berichtszeitraum 162,7 Mio. EUR umgesetzt. Damit ist im Vergleich zum Vorjahr der Umsatz um 29,9 Mio. EUR gestiegen.

Insbesondere in den Teilmärkten „unbebaute Grundstücke“, „bebaute Grundstücke“ und „land- und forstwirtschaftliche Flächen“ sind Steigerungen zu verzeichnen. Letztere begründet sich u. a. durch eine deutliche Erhöhung des Umsatzes für Ackerland. Im Teilmarkt „Gemeinbedarfsflächen“ ist dagegen ein sehr starker Umsatzrückgang zu vermerken, der jedoch im Verhältnis zum Gesamtumsatz einen sehr geringen Anteil hat.

Den Geldumsatz der einzelnen Teilmärkte zeigen nachfolgende Tabelle und Diagramm:

Geldumsatz – Teilmärkte						
unbebaute Grundstücke	bebaute Grundstücke	Wohnungs- und Teileigentum	land- und forstwirtschaftliche Flächen	Gemeinbedarfsflächen	sonstige Flächen	Summe
- Geldumsatz (Mio. EUR) -						
Anteil in %						
Veränderung in % gegenüber dem Vorjahr						
10,1	115,4	5,1	29,8	0,1	2,1	162,7
6,2	70,9	3,2	18,3	0,1	1,3	100,0
25,4	21,1	13,3	32,8	-45,4	-9,5	22,5

Anteile der Teilmärkte am Gesamtgeldumsatz in Prozent



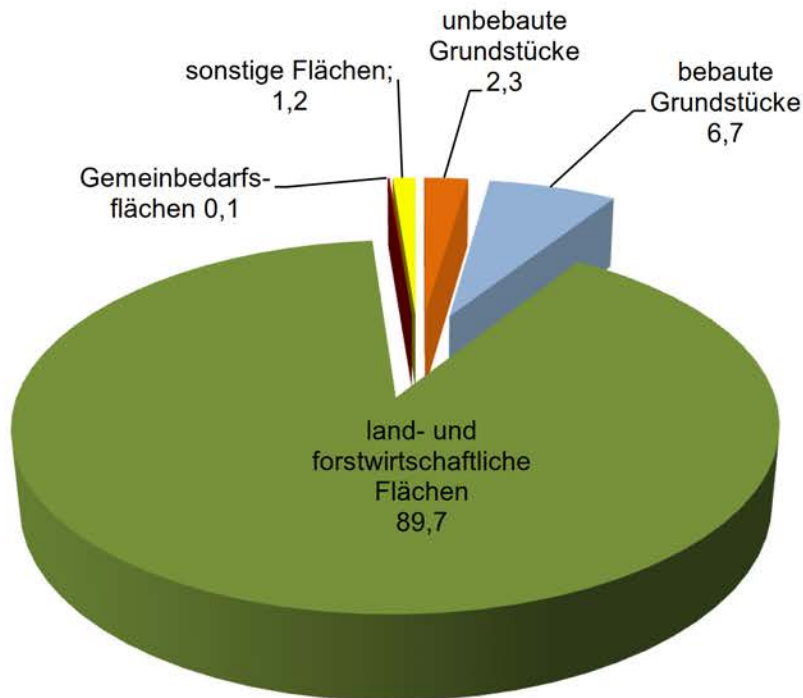
4.3. Flächenumsatz

Der Flächenumsatz ist im Berichtsjahr im Vergleich zum Vorjahr um 48,4 % auf 2.636 ha gestiegen. Diese Entwicklung resultiert maßgeblich aus der Steigerung des Flächenumsatzes im Teilmarkt „land- und forstwirtschaftliche Flächen“ um 60,2 % gegenüber dem Vorjahr. Damit erhöht sich der Anteil dieses Teilmarktes am Gesamtflächenumsatz auf 89,7 %. Der Flächenumsatz im Teilmarkt „unbebaute Grundstücke“ sinkt im Berichtsjahr um 13,8 %, trotz des steigenden Geldumsatzes in Höhe von 25,4 % (Seite 13; 4.2. Geldumsatz).

Den Flächenumsatz der einzelnen Teilmärkte zeigen nachfolgende Tabelle und Diagramm:

Flächenumsatz – Teilmärkte						
unbebaute Grundstücke	bebaute Grundstücke	Wohnungs- und Teileigentum	land- und forstwirtschaftliche Flächen	Gemeinbedarfsflächen	sonstige Flächen	Summe
- Flächenumsatz (1.000 m ²) -						
Anteil in %						
Veränderung in % gegenüber dem Vorjahr						
605	1.759	---	23.642	26	328	26.360
2,3	6,7	---	89,7	0,1	1,2	100,0
-13,8	0,3	---	60,2	-64,0	-30,5	48,4

Anteile der Teilmärkte am Gesamtflächenumsatz in Prozent



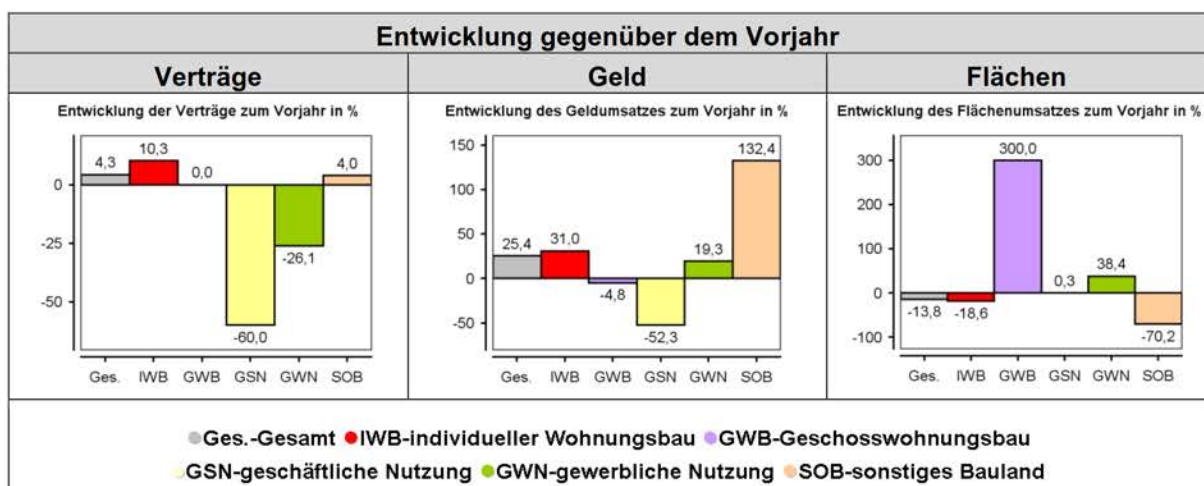
5. Bauland

5.1. Allgemeines

Beim **Teilmarkt „unbebaute Grundstücke“** werden Kaufverträge zu unbebauten Baulandflächen mit den Entwicklungszuständen Bauerwartungsland, Rohbauland und baureifes Land erfasst und ausgewertet. Die Anzahl der Verträge ist im Vergleich zum Vorjahr leicht gestiegen. Trotz des gesunkenen Flächenumsatzes ist ein deutlicher Anstieg des Geldumsatzes zu verzeichnen. Insbesondere der individuelle Wohnungsbau stützt diesen Trend. In diesem Bereich ergibt sich eine Steigerung des Geldumsatzes von 31 %, trotz eines Rückgangs im Flächenumsatz von 18,6 %. Insgesamt hält das Wohnbauland damit einen Anteil von 79,4 % des Gesamtumsatzes.

Die nachfolgende Tabelle und das Diagramm stellen die allgemeine Entwicklung der letzten zwei Jahre dar.

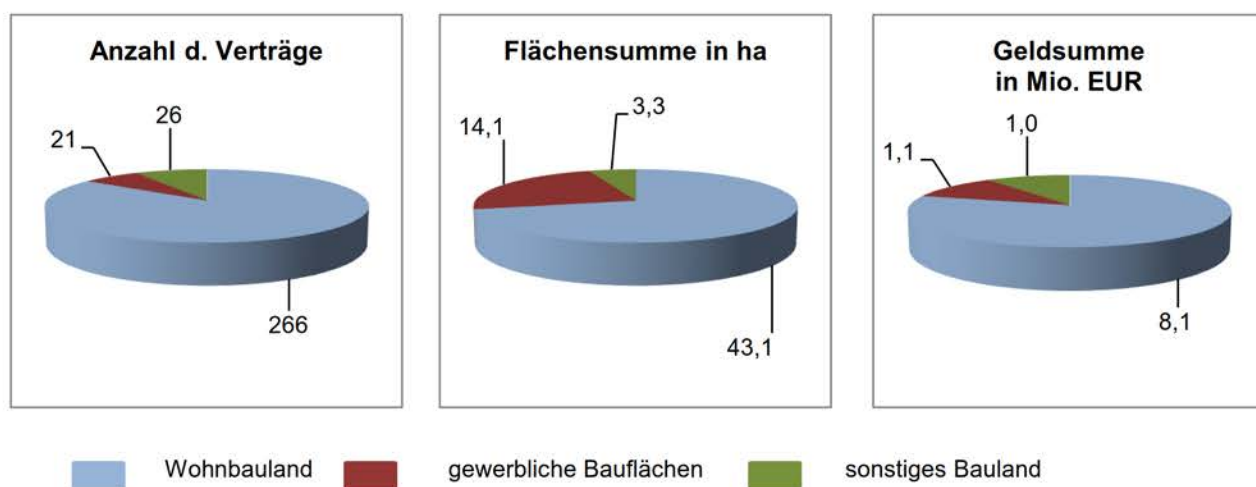
Unbebaute Grundstücke	2019	2020	Veränderung zum Vorjahr in Prozent
Anzahl der Verträge	300	313	+ 4,3
Geldumsatz in Mio. EUR	8,1	10,1	+ 25,4
Flächenumsatz in ha	70,2	60,5	- 13,8



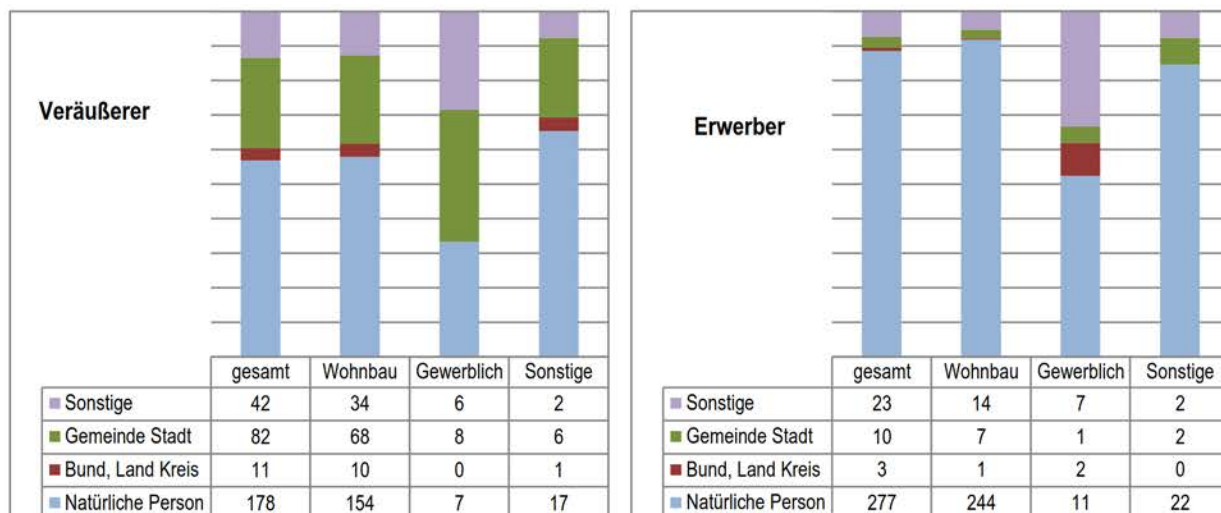
Der Teilmarkt „unbebaute Grundstücke“ gliedert sich in folgende Segmente:

Grundstücksarten	Anzahl der Kaufverträge		Flächensummen		Geldsummen	
	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Fläche (in ha)	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Geld (Mio. EUR)	Anteil am Gesamtumsatz (%)
Individueller Wohnungsbau	258	82,4	38,5	63,6	7,1	69,9
Geschosswohnungsbau	8	2,6	4,6	7,6	1,0	9,5
<i>Summe Wohnbauland</i>	<i>266</i>	<i>85,0</i>	<i>43,1</i>	<i>71,2</i>	<i>8,1</i>	<i>79,4</i>
Geschäftliche Nutzung	4	1,3	1,6	2,6	0,3	2,6
Gewerbliche Nutzung	17	5,4	12,5	20,7	0,8	7,9
<i>Summe gewerbl. Bauflächen</i>	<i>21</i>	<i>6,7</i>	<i>14,1</i>	<i>23,3</i>	<i>1,1</i>	<i>10,5</i>
Betriebsgrundstücke Land- u. Forstwirtschaft	1	0,3	0,5	0,8	0,002	0,0
Sonstige Nutzung	25	8,0	2,8	4,7	1,0	10,1
<i>Summe sonst. Bauland</i>	<i>26</i>	<i>8,3</i>	<i>3,3</i>	<i>5,5</i>	<i>1,0</i>	<i>10,1</i>
Gesamtsumme	313	100,0	60,5	100,0	10,1	100,0

Anmerkung: Unterschiede in der Gesamtsumme entstehen durch Rundungsdifferenzen.



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



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

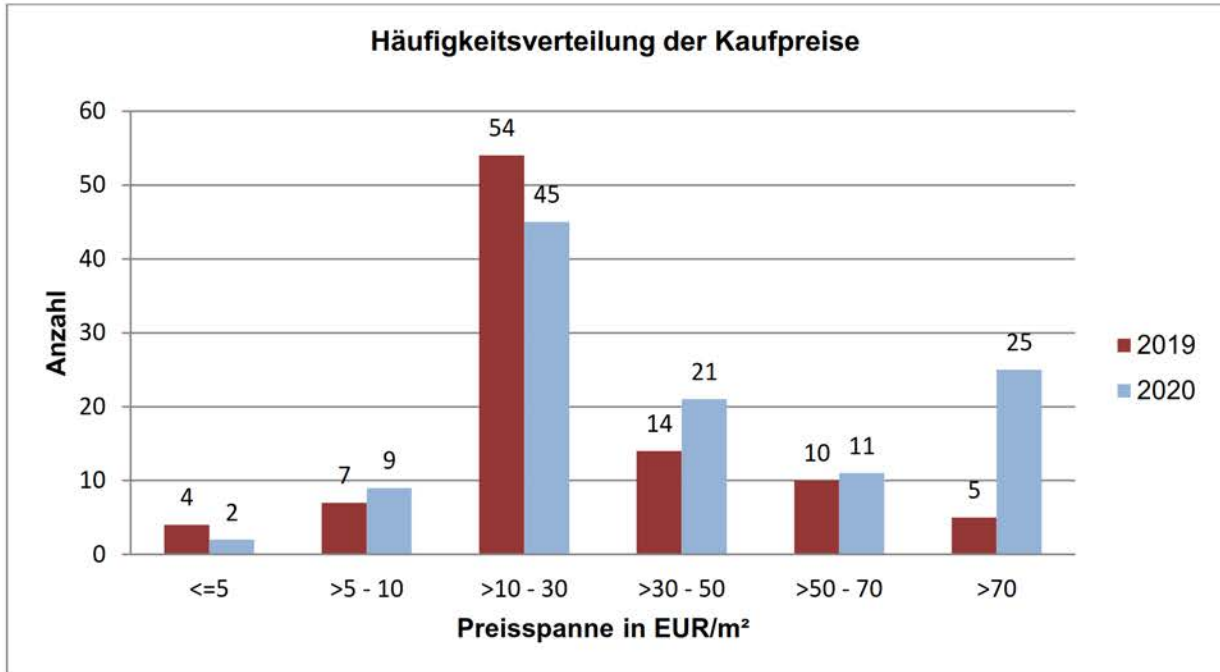
Bei Grundstücken für den individuellen Wohnungsbau handelt es sich um erschlossene, selbständig baureife Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben im Wesentlichen nach den individuellen Vorstellungen des Bauherren bebaut werden können, zumeist mit Ein- und Zweifamilienhäusern in 1-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

5.2.1. Preisniveau, Preisentwicklung

Im Landkreis Uckermark wurden im Berichtsjahr 2020 für selbständige baureife Grundstücke mit einer zukünftigen Nutzung als Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr 113 Kaufverträge ausgewertet. Die deutliche Preissteigerung wird in der folgenden Tabelle veranschaulicht.

Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke	2019	2020	Veränderung zum Vorjahr in Prozent
Anzahl der Verträge	94	113	+ 20 %
Mittelwert Preis je Grundstück	29.000 EUR	46.000 EUR	+ 59 %
Mittelwert Kaufpreis/m ²	28 EUR	43 EUR	+ 54 %
Mittelwert Grundstücksfläche in m ²	1.200	1.160	- 3 %

Die Preisspanne liegt im Berichtsjahr zwischen 4,30 EUR/m² und 152,00 EUR/m². 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 zeigt einen starken Anstieg der Kaufpreise/m² >70 EUR/m².



Eine Übersicht zu den Preismitteln und der Anzahl der Kauffälle in den Gebietskörperschaften zeigt die nachfolgende Tabelle:

Gebietskörperschaft	Individueller Wohnungsbau		
	Flächengrößen	Quadratmeterpreise erschließungsbeitragspflichtig	Quadratmeterpreise erschließungsbeitragsfrei
	Anzahl Minimum Maximum Medianwert Mittelwert (m ²)	Anzahl Minimum Maximum Medianwert Mittelwert (EUR/m ²)	Anzahl Minimum Maximum Medianwert Mittelwert (EUR/m ²)
	Berichtsjahr	Berichtsjahr	Berichtsjahr
Angermünde	12	0	12
	511		10
	2.000		90
	1.114		20
	1.184		27
Berkholz-Meyenburg	5	0	5
	423		20
	1.553		55
	1.249		26
	1.185		32
Boitzenburger Land	6	0	6
	731		8
	2.500		87
	1.156		31

Grundstücksmarktbericht Landkreis Uckermark 2020

Gebietskörperschaft	Individueller Wohnungsbau		
	Flächengrößen	Quadratmeterpreise erschließungsbeitragspflichtig	Quadratmeterpreise erschließungsbeitragsfrei
	Anzahl Minimum Maximum Medianwert Mittelwert (m ²)	Anzahl Minimum Maximum Medianwert Mittelwert (EUR/m ²)	Anzahl Minimum Maximum Medianwert Mittelwert (EUR/m ²)
	Berichtsjahr	Berichtsjahr	Berichtsjahr
	1.277		36
Brüssow	1	0	1
	1.402		*
	1.402		
	1.402		
Casekow	2	0	2
	1.297		6
	2.644		8
	1.970		7
Flieth-Stegelitz	1	0	1
	1.772		*
	1.772		
	1.772		
Gerswalde	6	2	6
	1.021		16
	2.200		16
	1.144		16
Gramzow	3	0	3
	952		20
	1.872		30
	985		30
Grünow	6	0	6
	630		8
	2.019		28
	1.406		21
Lychen	5	0	5
	626		49
	802		95
	630		79
Mark Landin	1	0	1
	808		*
	808		
	808		
Milmersdorf	1	0	1
	586		*
	586		
	586		

Grundstücksmarktbericht Landkreis Uckermark 2020

Gebietskörperschaft	Individueller Wohnungsbau		
	Flächengrößen	Quadratmeterpreise erschließungsbeitragspflichtig	Quadratmeterpreise erschließungsbeitragsfrei
	Anzahl Minimum Maximum Medianwert Mittelwert (m ²)	Anzahl Minimum Maximum Medianwert Mittelwert (EUR/m ²)	Anzahl Minimum Maximum Medianwert Mittelwert (EUR/m ²)
	Berichtsjahr	Berichtsjahr	Berichtsjahr
Mittenwalde	1	0	1
	1.413		*
	1.413		
	1.413		
Nordwestuckermark	4	0	4
	752		11
	1.770		92
	1.236		13
Oberuckersee	1.249		32
	8	0	8
	583		6
	3.550		72
Prenzlau	1.088		21
	1.490		26
	8	6	8
	577	11	45
Randowtal	2.000	11	75
	739	11	69
	926	11	67
	2	0	2
Schöneberg	715		7
	1.000		10
	858		8
	858		8
Schwedt/Oder	1	0	1
	1.019		*
	1.019		
	1.019		
Temmen-Ringenwalde	1.019		
	14	0	14
	786		11
	2.257		95
Templin	872		77
	1.023		61
	1	0	1
	1.137		*
Templin	1.137		
	1.137		
	1.137		
	1.137		
Templin	22	0	22
	504		16
	1.799		152
	1.068		51
	1.069		69

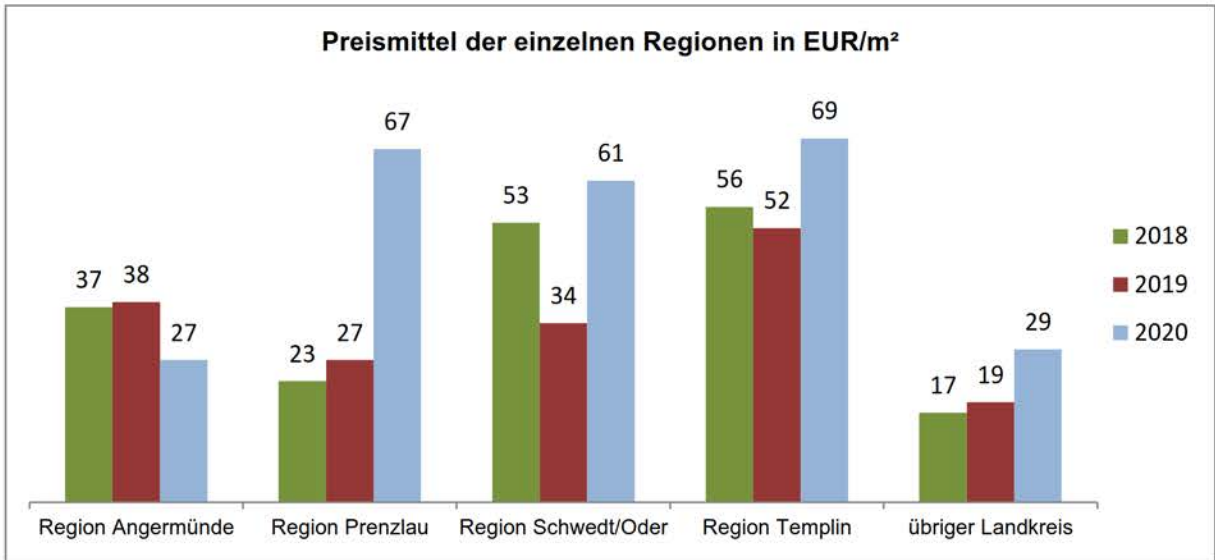
Grundstücksmarktbericht Landkreis Uckermark 2020

Gebietskörperschaft	Individueller Wohnungsbau		
	Flächengrößen	Quadratmeterpreise erschließungsbeitragspflichtig	Quadratmeterpreise erschließungsbeitragsfrei
	Anzahl Minimum Maximum Medianwert Mittelwert (m ²)	Anzahl Minimum Maximum Medianwert Mittelwert (EUR/m ²)	Anzahl Minimum Maximum Medianwert Mittelwert (EUR/m ²)
	Berichtsjahr	Berichtsjahr	Berichtsjahr
	2	0	2
Uckerland	1.032		12
	1.883		20
	1.458		16
	1.458		16
	1	0	1
Passow	559		*
	559		
	559		
	559		
	1	0	1
Zichow	1.680		*
	1.680		
	1.680		
	1.680		
Carmzow-Wallmow	0	0	0
Gartz (Oder)	0	0	0
Göritz	0	0	0
Hohenselchow-Groß Pinnow	0	0	0
Mescherin	0	0	0
Pinnow	0	0	0
Schenkenberg	0	0	0
Schönfeld	0	0	0
Tantow	0	0	0
Uckerfelde	0	0	0
	114	8	114
Landkreis	423	11	4
	3.550	16	152
	1.020	11	30
	1.159	12	43

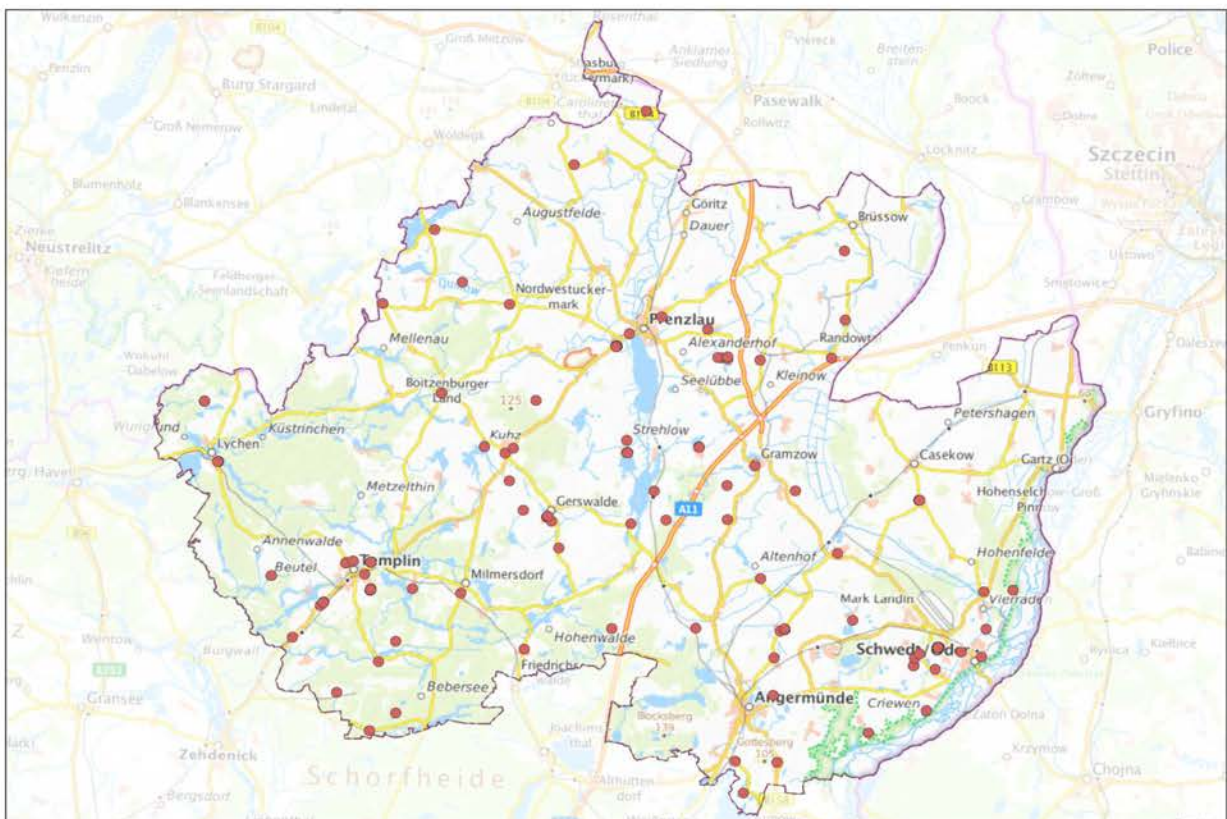
* Werte aus Datenschutzgründen nicht angegeben.

Regional zusammengefasst stellt sich eine starke Erhöhung des Mittelwertes in Prenzlau, Schwedt/Oder und Templin und dem übrigen Landkreis dar. Die 12 ausgewerteten Kaufverträge der Region Angermünde liegen ausschließlich in den dörflichen Ortsteilen. Der Rückgang des Preismittels in der Region Angermünde lässt sich hierauf zurückführen.

Eine regionale Übersicht der Preismittel von 2018 bis 2020 gibt das nachfolgende Diagramm:



Die räumliche Verteilung der Kauffälle für Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau im gewöhnlichen Geschäftsverkehr stellt sich wie folgt dar:



© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (2021), Datenquellen: http://sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen TopPlusOpen

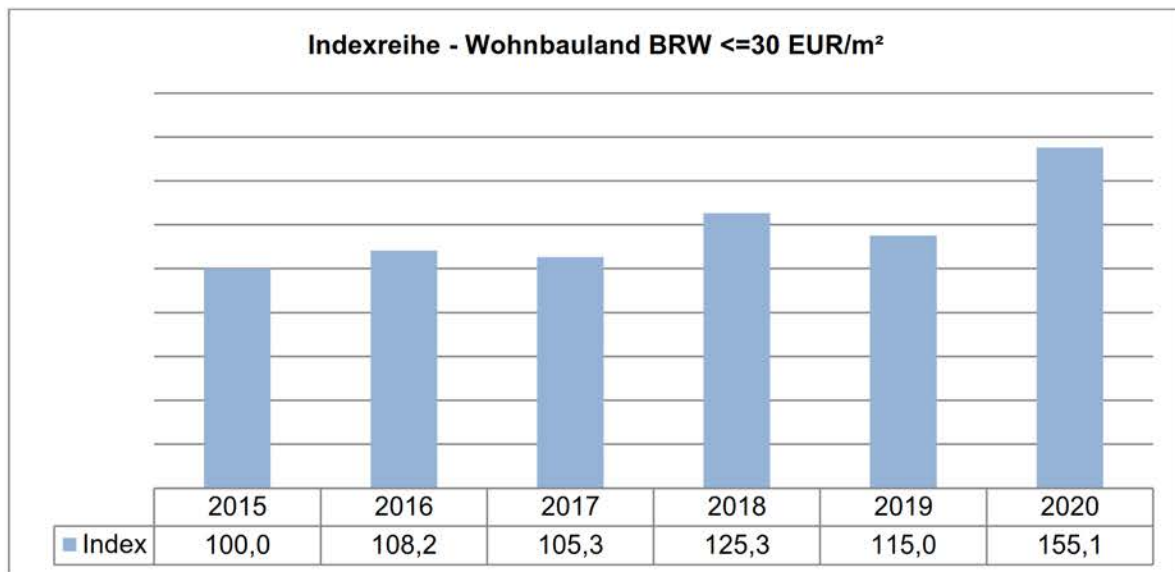
5.2.2. Bodenpreisindexreihen

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/m²“

Kriterien:

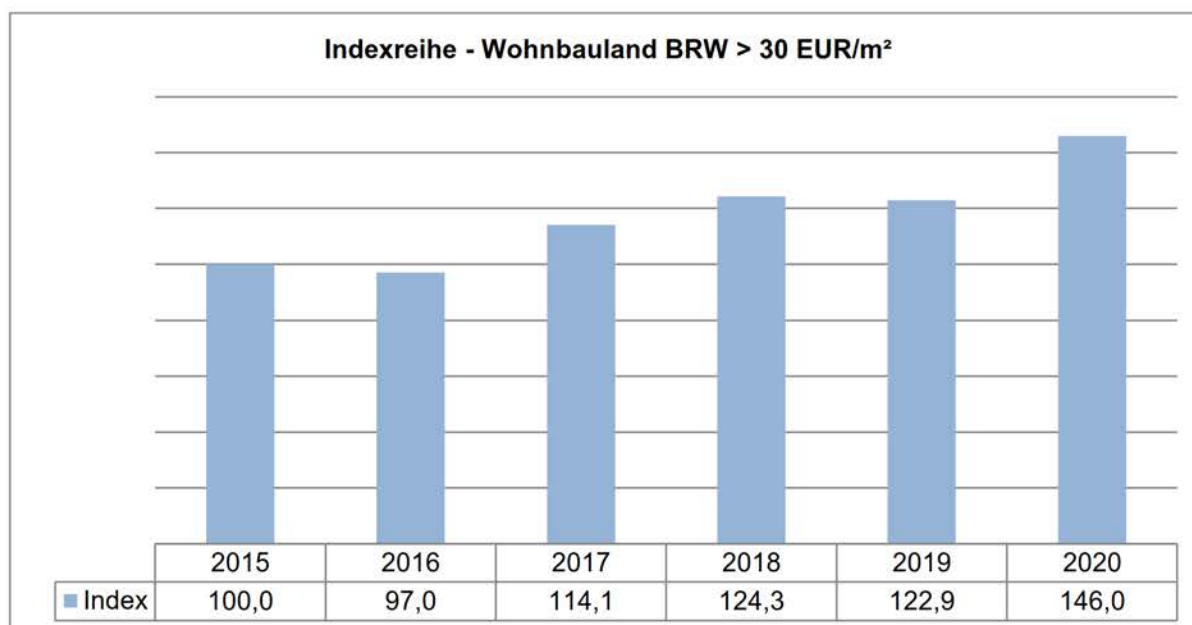
- Wohnbaulandflächen in Dörfern und Städten des Landkreises mit einem Bodenrichtwert bis 30 EUR/m²
- beitragsrechtlicher Zustand: erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz und erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei
- Flächengröße: 250 bis 3.000 m²
- Basisjahr 2015 = 100
- Anzahl der Kauffälle: 373
- Untersuchungszeitraum: 2015 bis 2020
- nur private Erwerber
- ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse: keine, außer Zukauf und kommunales Bauland



Preisindexreihe – „Wohnbaulandflächen Dörfer und Städte mit einem BRW > 30 EUR/m²“

Kriterien:

- Wohnbaulandflächen in Dörfern und Städten des Landkreises mit einem Bodenrichtwert größer 30 EUR/m²
- beitragsrechtlicher Zustand: erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz und erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei
- Flächengröße: 250 bis 3.000 m²
- Basisjahr 2015 = 100
- Anzahl der Kauffälle: 193
- Untersuchungszeitraum: 2015 bis 2020
- nur private Erwerber
- 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 4 Kauffälle im gewöhnlichen Geschäftsverkehr vor. Es handelt sich jeweils um Flächen im städtischen Bereich. Das Preisniveau liegt zwischen 20,00 EUR/m² und 76,67 EUR/m², der Mittelwert bei 45 EUR/m². Die Flächengrößen liegen zwischen 127 m² (Arrondierung) und 3.487 m², die mittlere Flächengröße bei 1.531 m².

Eine Preisentwicklung kann auf Grund der geringen Anzahl der Kauffälle nicht beschrieben werden.

5.3.2. Bodenpreisindexreihen

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

5.4. Gewerbliche Bauflächen

Für das Berichtsjahr liegen insgesamt 21 Kauffälle für Bauflächen mit geschäftlicher und gewerblicher Nutzung vor. Diese hatten einen Flächenumsatz von insgesamt 14,1 ha und einen Geldumsatz von 1,1 Mio. EUR.

5.4.1. Preisniveau, Preisentwicklung

Bei den Kauffällen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (Anzahl: 12) 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 4,80 EUR/m² und 19,17 EUR/m² liegt. Die Flächengrößen variieren zwischen 390 m² (Arrondierung) und 4.838 m².

Im **dörflichen und kleinstädtischen Bereich** wurden Preise zwischen 6,00 EUR/m² und 15,44 EUR/m² gezahlt. Die Flächengrößen liegen zwischen 195 m² (Arrondierung) und 19.728 m².

5.4.2. Bodenpreisindexreihe

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. Für Flächen der Entwicklungsstufe **Bauerwartungsland** liegen für die Jahre 2015 bis 2018 5 Kauffälle vor. Die Kaufpreisspanne bewegt sich mehrheitlich (4 verwertbare Kauffälle) in einer Spanne von **36 % bis 65 %** des jeweiligen Bodenrichtwertes für erschließungsbeitragsfreie Baulandflächen. Für die Jahre 2019 und 2020 liegen keine Daten vor.

Für Flächen der Entwicklungsstufe **Rohbauland** wurde festgestellt, dass sich die Kaufpreise mehrheitlich (9 von 17 verwertbaren Kauffällen) in einer Spanne von **50 % bis 75 %** (Mittelwert: 65 %) des jeweiligen Bodenrichtwertes für erschließungsbeitragsfreie Baulandflächen bewegen. Untersucht wurden Kauffälle der Jahre 2016 bis 2020.

5.6. Sonstiges Bauland

Es wurden im Berichtsjahr 26 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 groß ist.

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

5.6.1. Betriebsgrundstücke Land- u. Forstwirtschaft

Im Berichtsjahr können keine Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs ausgewertet werden.

Unter Heranziehung der 6 Kauffälle aus den Jahren 2018 und 2019 ergibt sich eine Preisspanne von 0,99 EUR/m² bis 14,36 EUR/m². Der Mittelwert beläuft sich auf 5,79 EUR/m², die Flächengröße je Kaufvertrag liegt zwischen 50 m² (Zukauf) und 19.850 m².

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.

Für das Berichtsjahr liegen lediglich 2 Verträge vor. Für die Vorjahre sind ebenfalls nur sehr geringe Datenmengen vorhanden, so dass hier keine Werte ausgewiesen werden.

6. Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

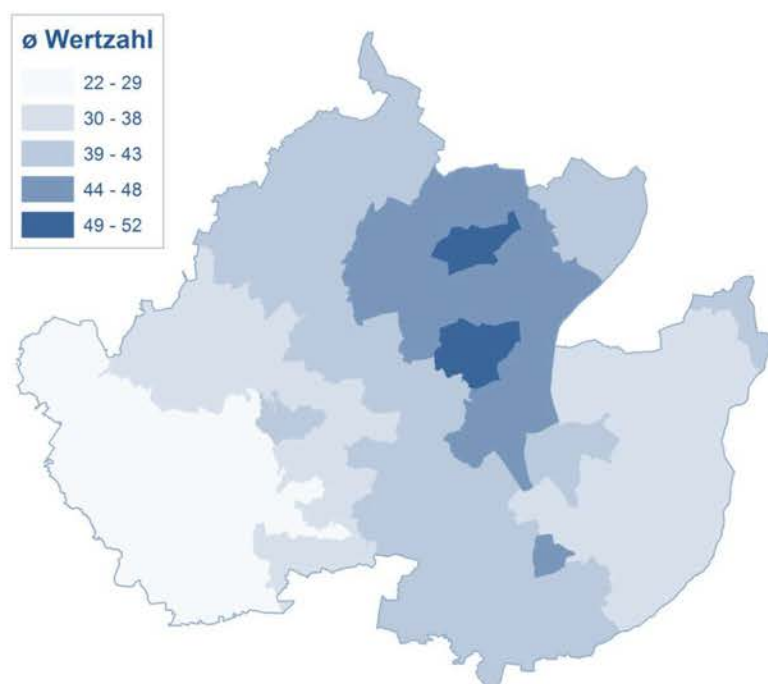
6.1. Allgemeines

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.

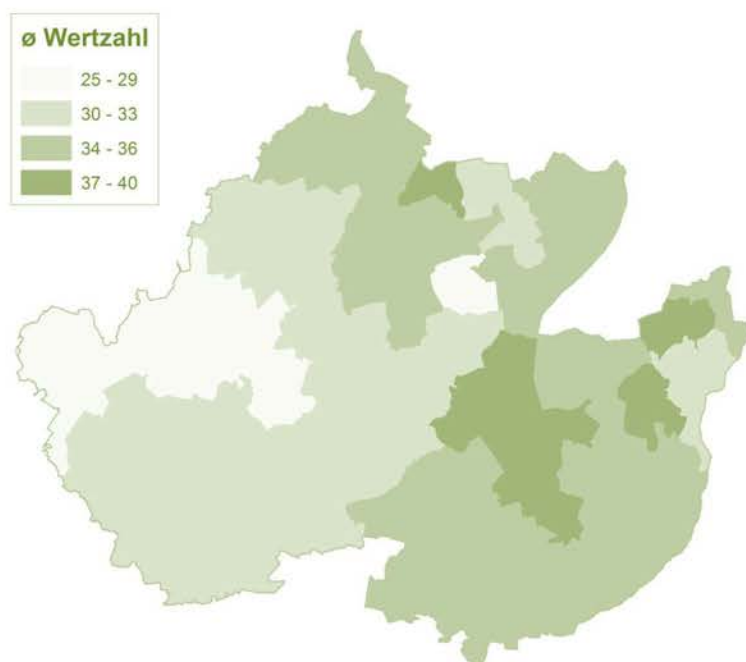
Die Tierproduktion im Landkreis Uckermark wird vor allem durch Rinder, Schweine und Geflügel geprägt. Die Schafhaltung dient hauptsächlich der Pflege der Oderdeiche und Naturschutzgebiete.² Die Bodengüte ist regional sehr unterschiedlich. Die höchsten durchschnittlichen Ackerzahlen finden sich im Norden 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



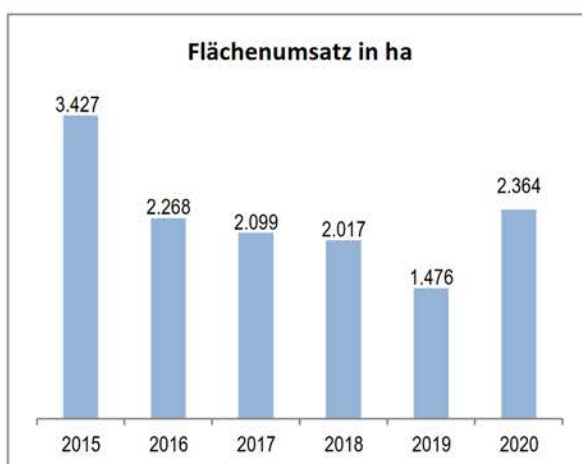
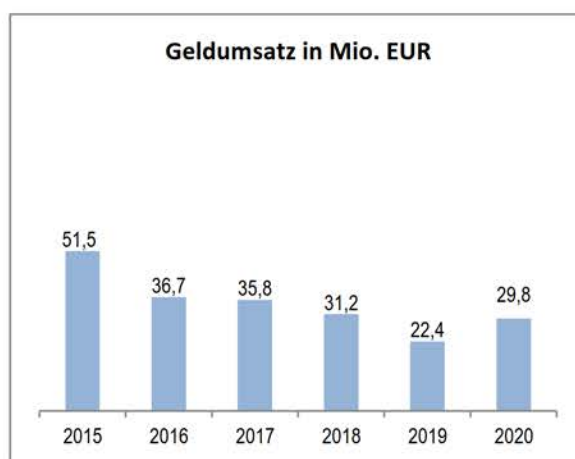
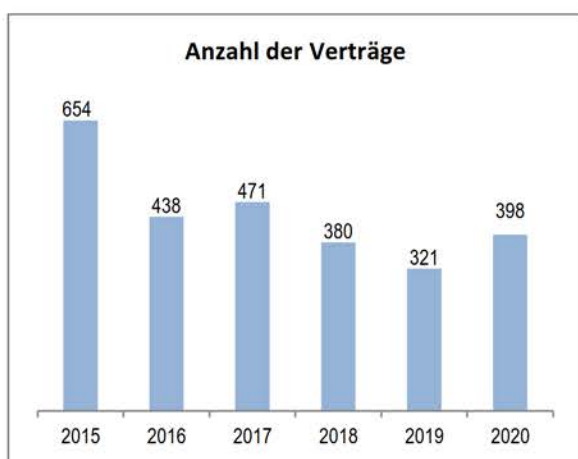
Übersicht über die durchschnittlichen Grünlandzahlen im Landkreis Uckermark



Im Geschäftsjahr 2020 wurden 398 Kaufverträge über land- u. forstwirtschaftliche Flächen durch die Geschäftsstelle ausgewertet. Diese hatten einen Flächenumsatz von 2.364 ha und einen Geldumsatz von 29,8 Mio. Euro. Im Vergleich zum Vorjahr ist damit der Umsatz in allen drei Teilbereichen gestiegen.

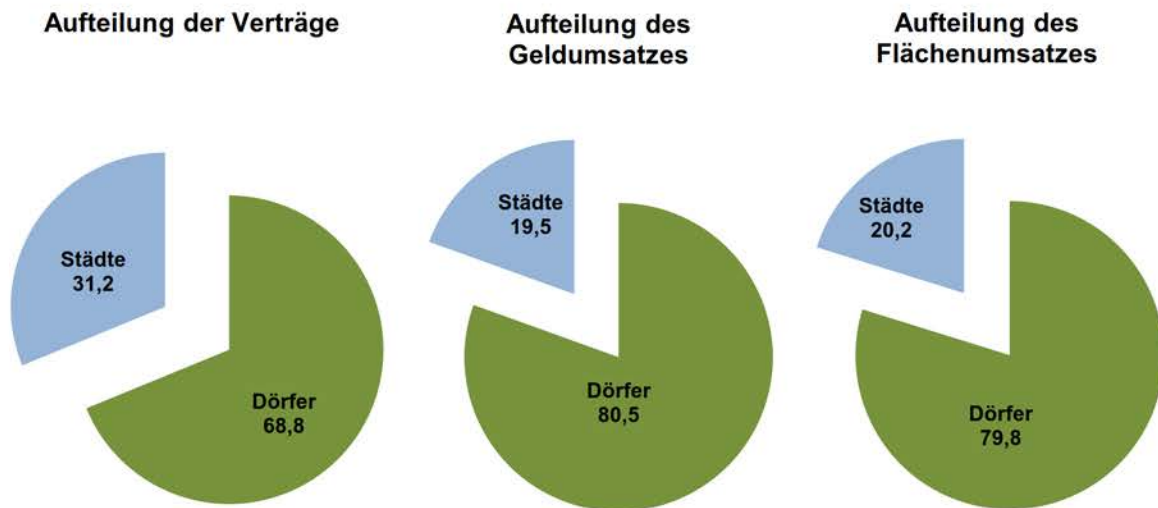
land- und forstwirtschaftliche Flächen	2019	2020	Veränderung zum Vorjahr in Prozent
Anzahl der Verträge	321	398	+ 24,0
Geldumsatz in Mio. EUR	22,4	29,8	+ 32,8
Flächenumsatz in ha	1.476	2.364	+ 60,2

Eine Übersicht über die Umsatzentwicklung der Jahre 2015 bis 2020 geben die nachfolgenden Diagramme.



Die Umsätze sind regional unterschiedlich. Bei den Regionstypen wird unterschieden nach Städten und Dörfern. Bei den Städten werden als Mittelzentren die Städte Angermünde (seit Juli 2019), Prenzlau, Schwedt/Oder und Templin (mit ihren Ortsteilen) erfasst. Beim Regionstyp Dörfer die übrigen Ämter und 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
Milnersdorf	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		

Grundstücksmarktbericht Landkreis Uckermark 2020

Zur Zone 3 gehören folgende Städte und Gemeinden:

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

* Die Gemeinde Schöneberg mit den Ortsteilen Felchow, Flemisdorf und Schöneberg wurde mit Wirkung zum 01.01.2021 in die Stadt Schwedt/Oder eingegliedert.

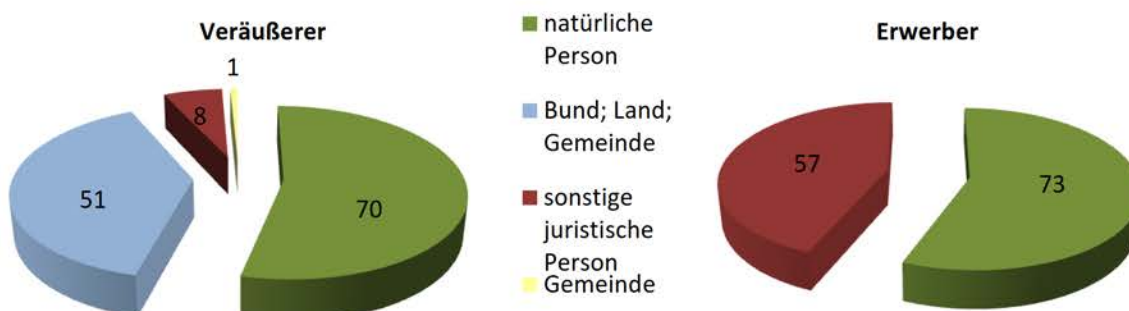
Nachfolgende Tabelle stellt die Arten des Erwerbes bei Acker und Grünland dar.

Anlass	Ackernutzung		Grünlandnutzung	
	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)
Kauf	119	96,7	48	96,0
Tausch	1	0,8	1	2,0
Enteignung	0	0	0	0
Zwangsversteigerung	3	2,5	1	2,0
Gesamtsumme	123	100,0	50	100,0

Die nachfolgende Tabelle zeigt die durchschnittlich gezahlten Preise im gewöhnlichen Geschäftsverkehr mit einer Flächengröße > 0,25 ha, bei denen eine Zuordnung der Kaufpreise zu den einzelnen Nutzungsarten möglich war.

Nutzungsart	Anzahl der Verträge	Kaufpreis in EUR/m²		
		<i>Minimum</i>	<i>Maximum</i>	<i>Mittel</i>
Acker	96	0,48	4,03	2,12
Grünland	34	0,40	3,00	1,10

Eine Übersicht über Veräußerer und Erwerber geben die nachfolgenden Diagramme:

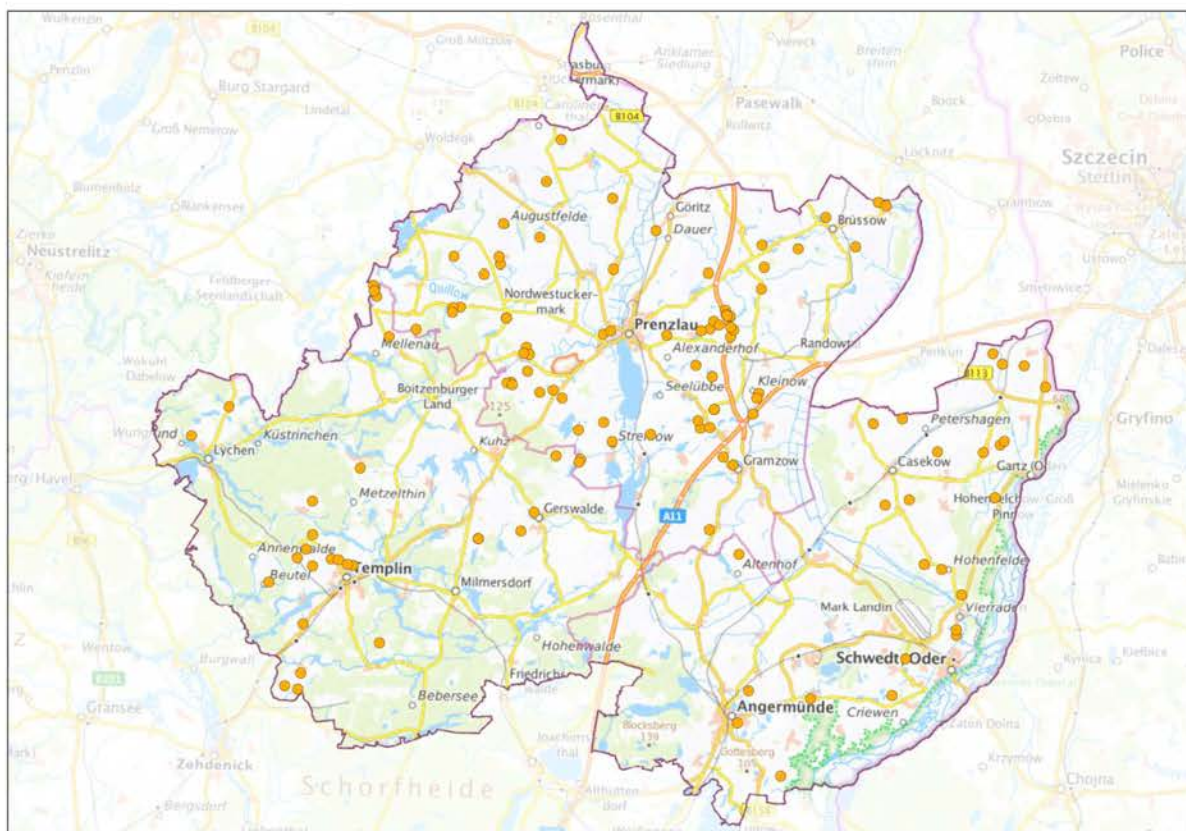


Ackerlandflächen

Die Gesamtanzahl der Kauffälle für Ackerlandflächen hat sich im Berichtsjahr leicht erhöht. Der Geld- und Flächenumsatz zeigt einen starken Anstieg:

Ackerlandflächen	2019	2020	Veränderung zum Vorjahr in Prozent
Anzahl der Verträge	111	123	+ 10,8
Geldumsatz in Mio. EUR	9,03	16,03	+ 77,5
Flächenumsatz in ha	480	728	+ 51,8

Die räumliche Verteilung zeigt eine Konzentration der Kauffälle auf die nördliche Uckermark.



© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (2021), Datenquellen: http://sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen/TopPlusOpen

Nachfolgende Übersichten geben einen Überblick über Kaufpreismittel der ausgewerteten Kauffälle im gewöhnlichen Geschäftsverkehr in den einzelnen Zonen des Landkreises mit Untergliederung nach Ackerzahlen.

Die Auswertungskriterien für die aufgeführten Kauffälle sind:

- ausgewertete Kauffälle des Zeitraumes 01.01.2020 bis 31.12.2020 (Abschluss Kaufvertrag)
- Grundstücksart: Grundstück für Ackernutzung
- Flächengröße: $\geq 3.000 \text{ m}^2$
- 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

Ackerland – Zone 1			
	Anzahl der Kauf- fälle	durchschnittlicher Kaufpreis in EUR/m ²	durchschnittliche Ackerzahl aller Kauffälle
Ackerzahl ≤ 20	1	0,76	18
Ackerzahl 21:30	6	1,25	25
Ackerzahl 31:40	9	1,56	37
Ackerzahl 41:50	5	1,73	43
Ackerzahl > 50	---	---	--

Ackerland – Zone 2			
	Anzahl der Kauf- fälle	durchschnittlicher Kaufpreis in EUR/m ²	durchschnittliche Ackerzahl aller Kauffälle
Ackerzahl ≤ 20	---	---	---
Ackerzahl 21:30	1	2,11	30
Ackerzahl 31:40	9	2,27	36
Ackerzahl 41:50	19	2,40	44
Ackerzahl > 50	8	3,09	54

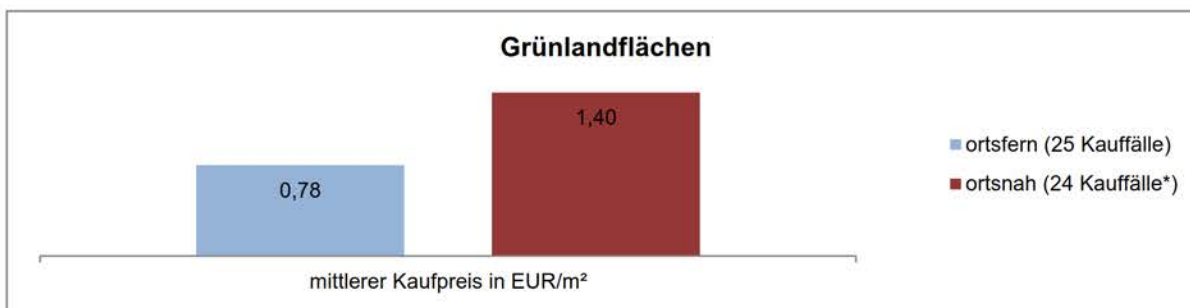
Ackerland – Zone 3			
	Anzahl der Kauf- fälle	durchschnittlicher Kaufpreis in EUR/m ²	durchschnittliche Ackerzahl aller Kauffälle
Ackerzahl <=20	---	---	---
Ackerzahl 21:30	2	1,04	26
Ackerzahl 31:40	5	1,48	37
Ackerzahl 41:50	8	1,89	45
Ackerzahl >50	---	---	---

Grünlandflächen

Im Berichtsjahr ist ein sehr deutlicher Anstieg der Gesamtanzahl der Kauffälle für Grünlandflächen zu verzeichnen. Noch höher fällt die prozentuale Steigerung im Geld- und Flächenumsatz aus. Die folgende Übersicht zeigt den Vergleich zwischen dem Vorjahr und dem Berichtsjahr.

Grünlandflächen	2019	2020	Veränderung zum Vorjahr in Prozent
Anzahl der Verträge	29	50	+ 72,4
Geldumsatz in Mio. EUR	0,2	0,6	+ 209,9
Flächenumsatz in ha	26,7	64,0	+ 140,2

Anders als bei den Ackerlandflächen zeigt sich bei den Verkäufen von Grünlandflächen eine erhebliche Differenz beim mittleren Kaufpreis zwischen ortsnahen und ortsfernen Flächen.

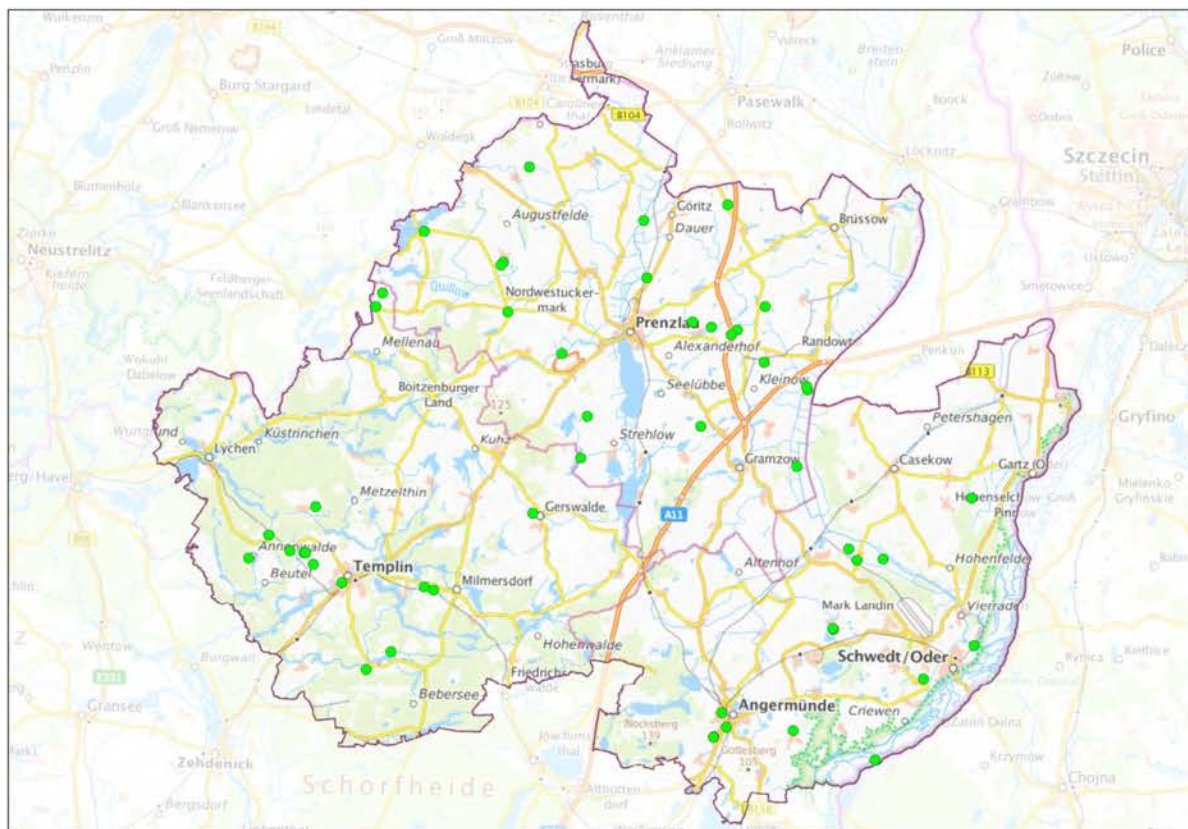


* um einen absoluten Ausreißer bereinigt

ortsforn: Nutzflächen in größerer Distanz oder ohne unmittelbare Anbindung zur Ortschaft

ortsnah: Nutzflächen in unmittelbarer Nähe und mit unmittelbarer Anbindung zur Ortschaft. Der entfernteste Punkt der Flurstücke liegt nicht weiter als ca. 500 m vom Ortsrand weit weg. Bei räumlich getrennten Flurstücken sollten diese überwiegend Ortsnähe aufweisen.

Die räumliche Verteilung im Landkreis Uckermark stellt sich wie folgt dar.



© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (2021), Datenquellen: http://sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen/TopPlusOpen

Analog der Darstellung zu den Ackerflächen geben nachfolgende Übersichten einen Überblick zu Kaufpreismitteln. Es wurden Kauffälle für Grünlandflächen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr in den einzelnen Zonen des Landkreises ausgewertet und hinsichtlich der Grünlandzahlen untergliedert.

Die Auswertungskriterien für die aufgeführten Kauffälle sind:

- ausgewertete Kauffälle des Zeitraumes 01.01.2020 bis 31.12.2020 (Abschluss Kaufvertrag)
- Grundstücksart: Grundstück für Grünlandnutzung
- Flächengröße: $\geq 2.000 \text{ m}^2$
- 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

Grundstücksmarktbericht Landkreis Uckermark 2020

Grünland – Zone 1			
	Anzahl der Kauffälle	durchschnittlicher Kaufpreis in EUR/m ²	durchschnittliche Grünlandzahl aller Kauffälle
Grünlandzahl <=20	---	---	---
Grünlandzahl 21:30	5	0,78	28
Grünlandzahl 31:40	2	0,73	32
Grünlandzahl 41:50	---	---	---
Grünlandzahl >50	---	---	---

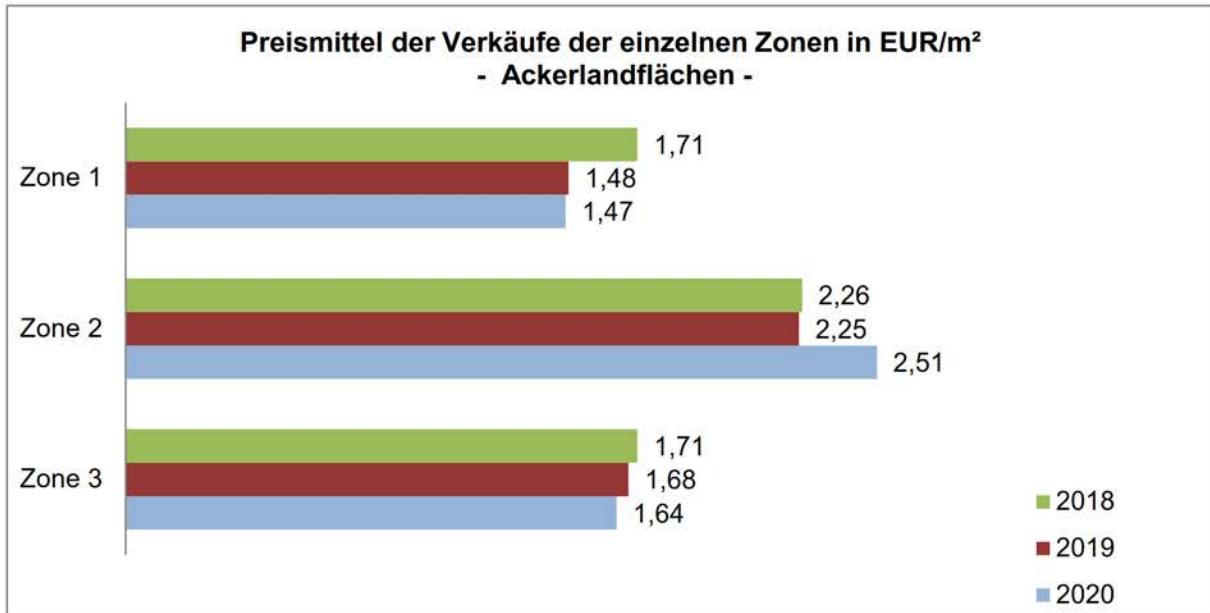
Grünland – Zone 2			
	Anzahl der Kauffälle	durchschnittlicher Kaufpreis in EUR/m ²	durchschnittliche Grünlandzahl aller Kauffälle
Grünlandzahl <=20	---	---	---
Grünlandzahl 21:30	3	1,28	28
Grünlandzahl 31:40	3	0,88	35
Grünlandzahl 41:50	3	0,66	44
Grünlandzahl >50	---	---	---

Grünland – Zone 3			
	Anzahl der Kauffälle	durchschnittlicher Kaufpreis in EUR/m ²	durchschnittliche Grünlandzahl aller Kauffälle
Grünlandzahl <=20	---	---	---
Grünlandzahl 21:30	---	---	---
Grünlandzahl 31:40	2	0,79	38
Grünlandzahl 41:50	1	0,97	41
Grünlandzahl >50	---	---	---

6.2.1.2. Preisentwicklung

Ackerlandflächen

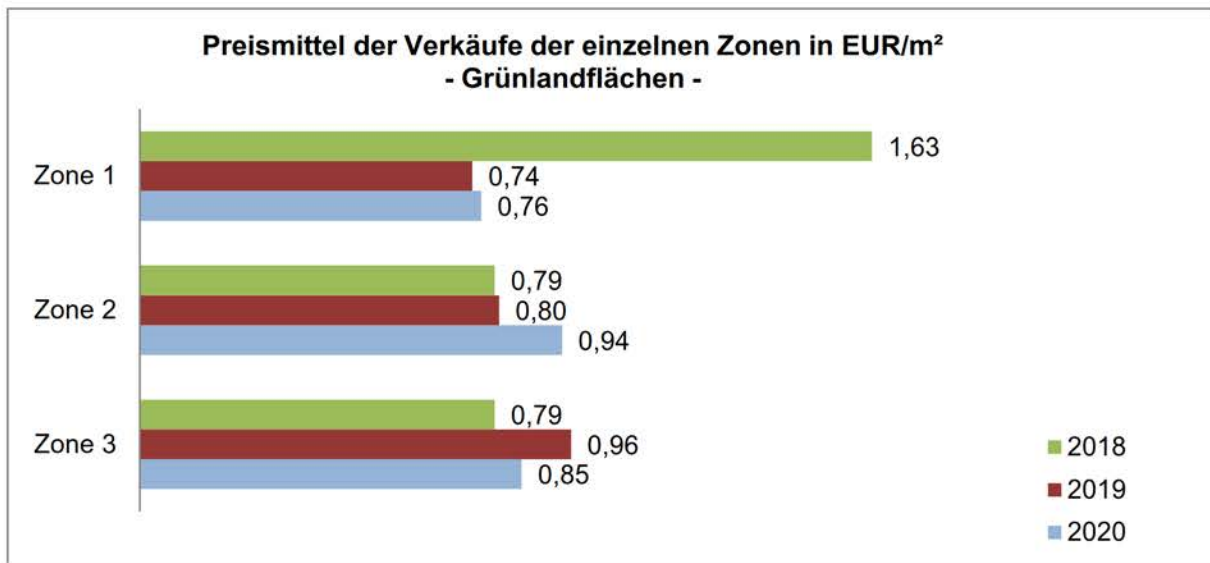
Zonal entwickelten sich die Preismittel in den Jahren 2018 bis 2020 wie folgt:



Die Kauffälle (Anzahl: 73) wurden gemäß der Auswertungskriterien der **Seite 33** ausgewählt.

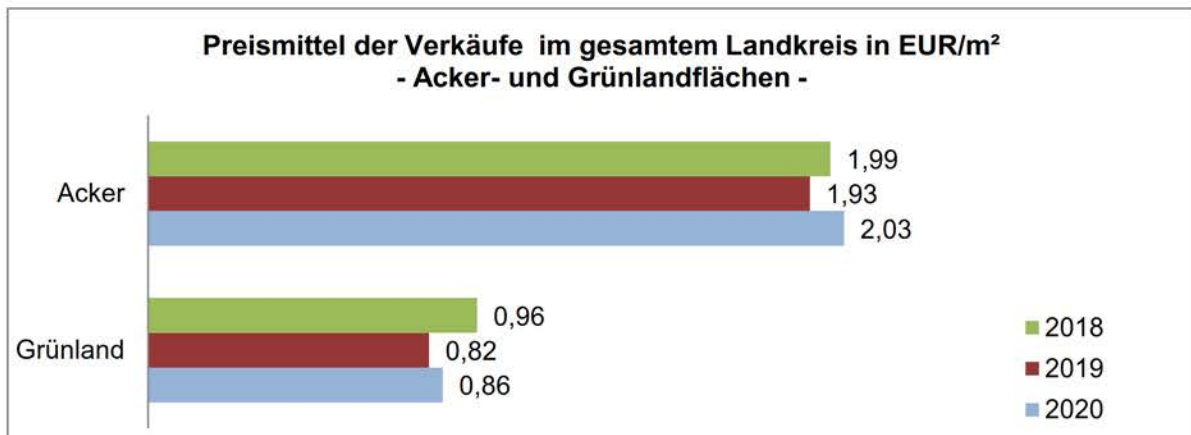
Grünlandflächen

Zonal entwickelten sich die Preismittel in den Jahren 2018 bis 2020 wie folgt:



Die Kauffälle (Anzahl: 19) wurden gemäß der Auswertungskriterien der **Seite 35** ausgewählt.

Preisentwicklung im gesamten Landkreis



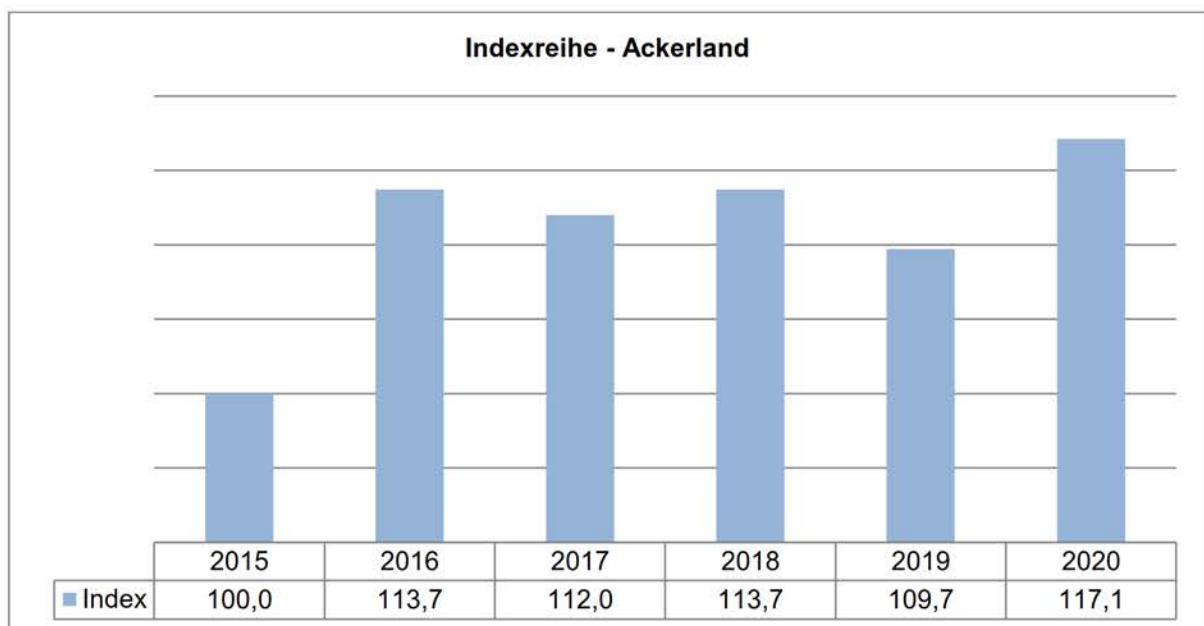
Die Kauffälle wurden gemäß der Kriterien **Seite 33 (Acker)** und **Seite 35 (Grünland)** ausgewertet.

6.2.2. Bodenpreisindexreihen

Indexreihe – Ackerlandflächen

Kriterien:

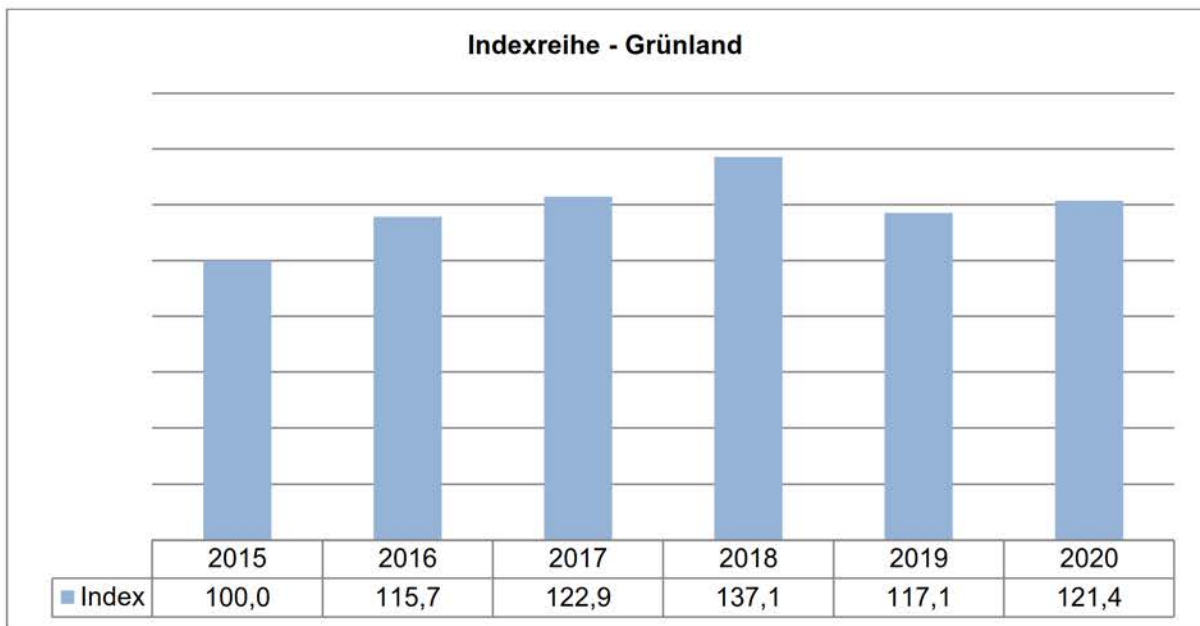
- Basisjahr 2015 = 100
- Anzahl der Kauffälle: 559
- Untersuchungszeitraum: 2015 bis 2020
- Erwerber: Privatpersonen, sonstige juristische Personen; Veräußerer: keine Einschränkung
- Ackerlandflächen im gesamten Landkreis, Flächengröße > = 3.000 m²
- keine ungewöhnlichen u. persönlichen Verhältnisse, keine weiteren wertbeeinflussenden Umstände
- keine Verfahrensgebiete; Lagemerkmale: landwirtschaftliche Flächen, ortsnah und ortsfrem



Indexreihe – Grünlandflächen

Kriterien:

- Basisjahr 2015 = 100
- Anzahl der Kauffälle: 118
- Untersuchungszeitraum: 2015 bis 2020
- Erwerber: Privatpersonen, sonstige juristische Personen; Veräußerer: keine Einschränkung
- Grünlandflächen im gesamten Landkreis, Flächengröße > = 2.000 m²
- keine ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnisse, keine weiteren wertbeeinflussenden Umstände, keine Verfahrensgebiete
- Lagemerkmale: landwirtschaftliche Flächen, ortsnah und ortsforn



6.2.3. Umrechnungskoeffizienten³

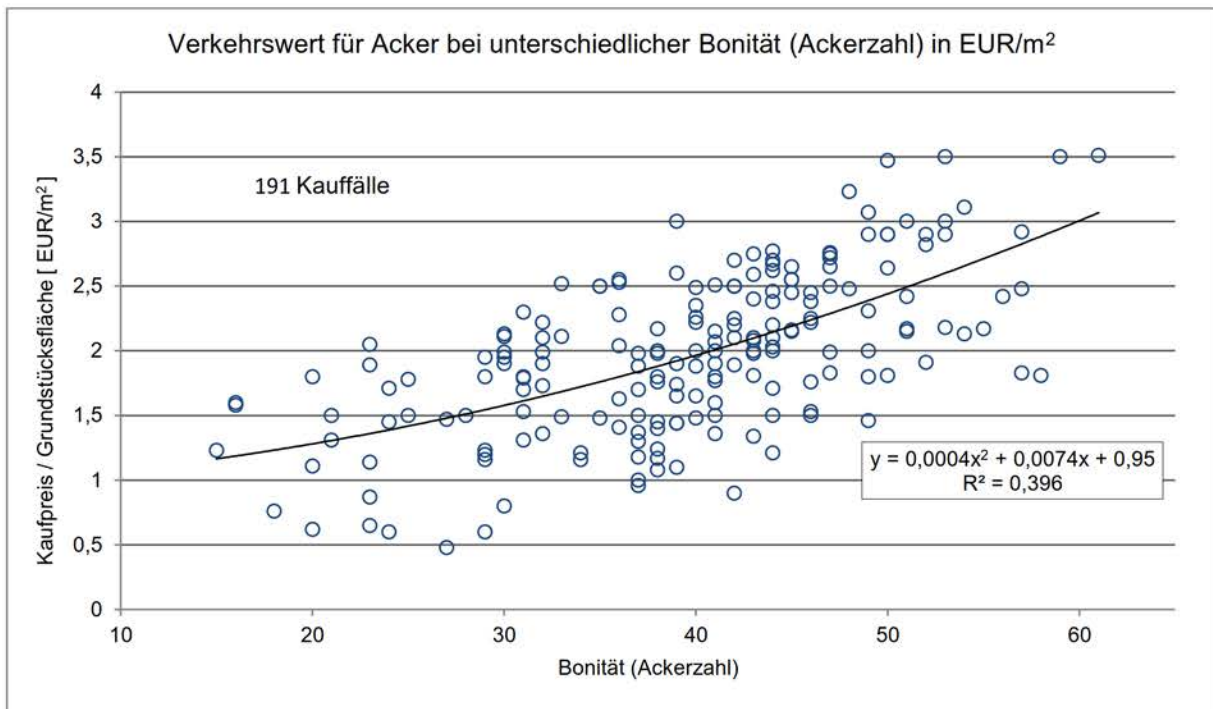
Ackerflächen

Es konnte eine signifikante Abhängigkeit des Kaufpreises pro Quadratmeter Grundstücksfläche von der Bonität des Bodens (Ackerzahl) mit folgendem mathematischen Zusammenhang nachgewiesen werden:

$$\frac{\text{Kaufpreis}}{\text{Grundstücksfläche}} = 0,95 + \frac{7,40}{1\,000} \text{ Ackerzahl} + \frac{2,22}{5\,000} \text{ Ackerzahl}^2 \quad \left[\frac{\text{€}}{\text{m}^2} \right]$$

Die polynomiale Anpassung der Regressionsgeraden (Bestimmtheitsmaß 0,4) und der Stichprobenumfang (191 Kauffälle) können grafisch anhand des Schaubildes nachvollzogen werden:

³ erarbeitet von Vermessungsreferendar Günther Beierle



Beispielhaft können daraus folgende Werte abgegriffen werden:

Ackerzahl	15	20	25	30	35	40	45	50	55	60
Kaufpreis in € / Grundstücksfläche in m ² [€/m ²]	1,16	1,28	1,41	1,57	1,75	1,96	2,18	2,43	2,70	2,99

Die Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

- Zeitraum vom 26.01.2018 bis 14.12.2020
- Preisspanne von 2.808 € bis 1.190.943 €, Mittelwert 141.039 €
- Flächengröße von 3.120 m² bis 529.308 m², Mittelwert 56.108 m²
- Vergleichsmaßstab 0,48 €/m² bis 3,51 €/m², Mittelwert 1,99 €/m²
- Ackerzahl von 15 bis 61
- 3 Ausreißer wurden eliminiert

Grünlandflächen

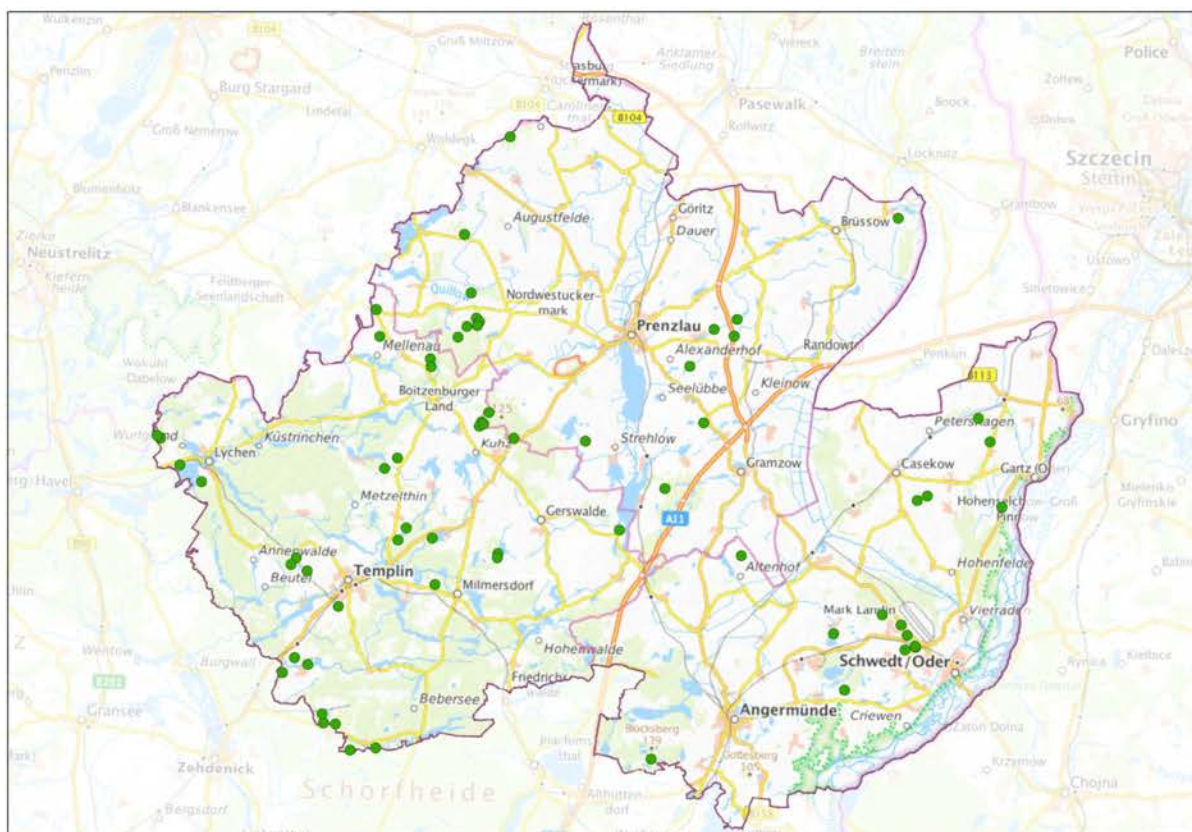
Es konnte keine Abhängigkeit des Kaufpreises pro Quadratmeter Grundstücksfläche von der Bonität des Bodens (Grünlandzahl) ermittelt werden. Das insgesamt seit Jahren sehr niedrige Preisniveau hat diesbezüglich keinen Raum für eine Differenzierung bzw. Honorierung gelassen.

6.3. Forstwirtschaftliche Flächen

Im Berichtsjahr sind die Umsatzzahlen der Kauffälle für forstwirtschaftliche Flächen im Vergleich zum Vorjahr stark gestiegen.

Forstwirtschaftliche Flächen	2019	2020	Veränderung zum Vorjahr in Prozent
Anzahl der Verträge	42	67	+ 59,5
Geldumsatz in Mio. EUR	0,76	1,29	+ 70,8
Flächenumsatz in ha	91	165	+ 80,9

Die räumliche Verteilung im Landkreis Uckermark stellt sich wie folgt dar.



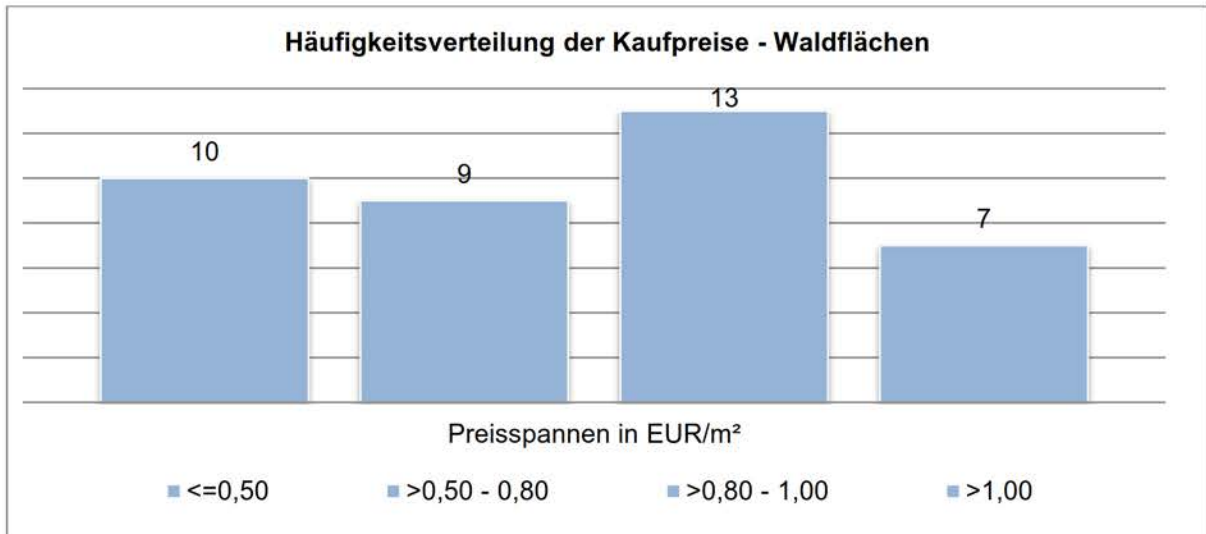
© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (2021), Datenquellen: http://sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen TopPlusOpen

6.3.1. Preisniveau

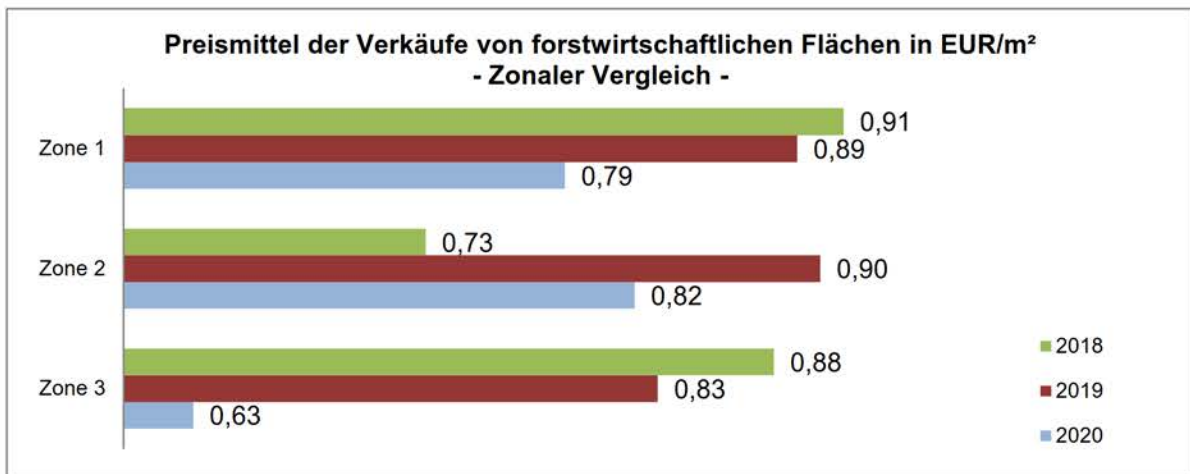
Das Preisniveau bei den forstwirtschaftlichen Flächen (mit Aufwuchs) liegt im Berichtsjahr zwischen 0,15 EUR/m² und 1,82 EUR/m², der Mittelwert aller betrachteten Kauffälle bei 0,77 EUR/m². Dieser Mittelwert und auch das aufgeführte Preismittel der einzelnen Zonen sind jedoch nicht dem Bodenrichtwert gleichzusetzen.

Zur Auswertung wurden 39 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:

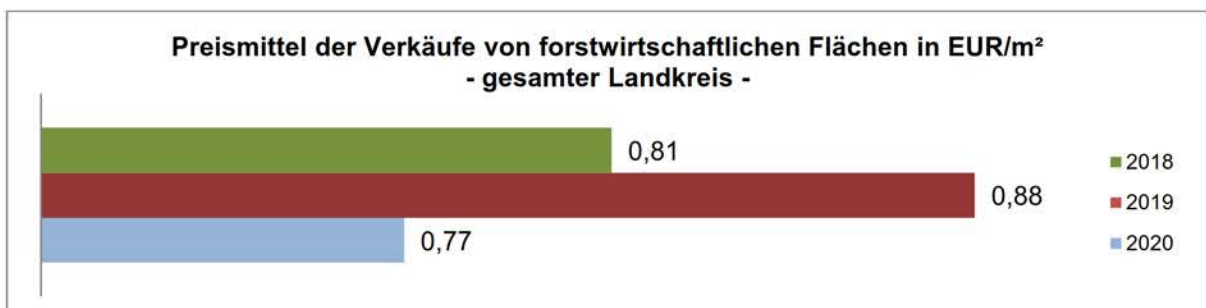


Zonaler Vergleich:



6.3.2. Preisentwicklung

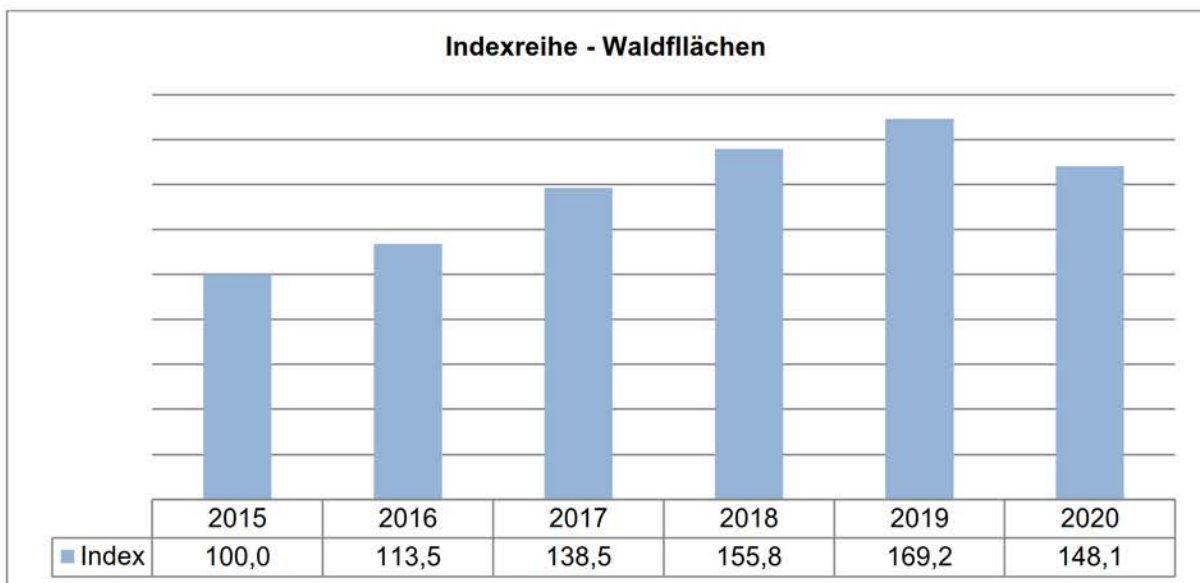
Im Vergleich zum Vorjahr ist das Preismittel insgesamt um 0,11 EUR/m² gesunken.



6.3.3. Bodenpreisindexreihe

Kriterien:

- Basisjahr 2015 = 100, Anzahl der Kauffälle: 209
- Untersuchungszeitraum: 2015 bis 2020
- Grundstücksart: Grundstück für Forstwirtschaft (Laubholz, Nadelholz, Mischwald)
- Flächengröße: $\geq 3.000 \text{ m}^2$; selbständige Objekte
- ungewöhnliche u. persönliche Verhältnisse: keine
- weitere wertbeeinflussenden Umstände: keine
- Lage: ortsnahe und ortsferne Flächen; keine Verkehrsgebiete
- Erwerber und Veräußerer: keine Einschränkung



6.4. Landwirtschaftliche Betriebe

Für das Berichtsjahr liegt ein Kauffall vor. In einer dörflich geprägten Region des Landkreises Uckermark wurde ein landwirtschaftlicher Betrieb veräußert. Die Flächengröße lag bei rund 18,5 ha. Der Kaufpreis mit Gebäudebestand belief sich auf 2,43 EUR/m².

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 von 55 Kauffällen der Jahre 2019 und 2020 wurde untersucht, wie sich das prozentuale Verhältnis zum angrenzenden Bodenrichtwert für Bauland darstellt. Bei der Untersuchung wurden nur Flächen bis 500 m² berücksichtigt. Die durchschnittliche Flächengröße beträgt 159 m². Die Mehrheit der Kauffälle (67 %) bewegte sich in einer Spanne von 100 % bis 200 % vom jeweiligen Bodenrichtwert für Bauland (Mittelwert: 116 %). Hier liegt die durchschnittliche Flächengröße bei 173 m².

7.2. Außenbereich

Für „faktisches Bauland“ im Außenbereich wurden mittels Lageverfahren für die Ämter, Gemeinden und Städte des Landkreises mittlere Bodenwerte für bebaute Grundstücken im Außenbereich (§ 16 Absatz 2 ImmoWertV) erarbeitet, deren bauliche Anlagen rechtlich und wirtschaftlich weiterhin nutzbar sind.

Siehe folgende Kartendarstellung und anschließende Tabelle:



* 50 % des nächstgelegenen Bodenrichtwertes für Bauland

Tabelle der mittleren Bodenwerte zu bebauten Grundstücken im Außenbereich:

Amt/Gemeinde/Stadt	mittlerer Bodenwert in EUR/m²
Amt Gartz (Oder)	4,00
Stadt Schwedt/Oder	10,00
Amt Oder-Welse	4,00
Stadt Angermünde	4,00
Gemeinde Nordwestuckermark	4,00
Gemeinde Uckerland	4,00
Stadt Prenzlau	5,00
Amt Brüssow	3,00
Amt Gramzow	4,00
Gemeinde Boitzenburger Land	50% des nächstgelegenen Bodenrichtwertes für Bauland
Stadt Lychen	50% des nächstgelegenen Bodenrichtwertes für Bauland
Stadt Templin	50% des nächstgelegenen Bodenrichtwertes für Bauland
Amt Gerswalde	50% des nächstgelegenen Bodenrichtwertes für Bauland

7.3. 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 2018 bis 2020 konnte ein durchschnittlicher Quadratmeterpreis von 2,36 EUR (nicht flächengewichtet; Flächengröße 641 m² bis 23.304 m²) abgeleitet werden.

7.4. 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 31 Kauffälle mit einer Kaufpreisspanne zwischen 0,07 EUR/m² und 2,28 EUR/m² untersucht. Der Mittelwert beläuft sich auf 0,47 EUR/m². Hier liegt die Flächengröße zwischen 1.080 m² und 32.300 m².

7.5. Eigentumsgärten

Beim Verkauf von Eigentumsgärten wurden in den **Städten Angermünde, Prenzlau, Schwedt/Oder und Templin** Preise zwischen 5,00 EUR/m² und 13,11 EUR/m² erzielt, der Mittelwert liegt bei 8,70 EUR/m². Es konnten 3 entsprechende Kauffälle der Jahre 2019 und 2020 ausgewertet werden.

Für den **dörflichen und kleinstädtischen Bereich** (Bereich des Landkreises ohne die vorgenannten Städte) liegen für das Berichtsjahr 2 Kauffälle vor. Hier liegt der Kaufpreis jeweils bei 50 % vom Bodenrichtwert für Bauland.

7.6. Erholungsgrundstücke

Mit 14 Veräußerungen von Erholungsflächen im Berichtsjahr 2020 ist die Anzahl um einen Kauffall im Vergleich zum Vorjahr gestiegen. Die Kaufpreise liegen in einer Spanne von 2,32 EUR/m² bis 153,10 EUR/m². Eine Orientierung am jeweiligen Bodenrichtwert konnte nur bei 3 Verkäufen festgestellt werden. Der Spitzenwert von 153,10 EUR/m² wurde für ein Erholungsgrundstück in Wassernähe in der Seenlandschaft des Nordwestens des Landkreises gezahlt.

Die Tabelle zeigt Bodenrichtwerte ausgewählter Erholungsstandorte zum Stichtag 31.12.2020:

Gemarkung	Lage	Bodenrichtwert in EUR/m ²
Ahrendorf	„Morgenland“	28
Petersdorf	Lübbesee, Gr. Eichwerder	14
Dargersdorf	Albrechtsthal	30
Herzprung	„Am Paddenpfuhl“	6
Lychen	„Neue Länder“	40
Mescherin	Westoder	8
Röpersdorf	Am Unteruckersee	20
Stolpe	Ortsrandlage	8
Warthe	Großer Warthesee	8

7.7. Freilager

Für Lagerflächen und Lagerplätze liegt für das Berichtsjahr ein Kauffall vor. Es wurden daher verwertbare Kauffälle der Jahre 2017 bis 2019 zur Auswertung herangezogen. Danach liegen die Kaufpreise im **städtischen Bereich** in einer Spanne zwischen 4,00 EUR/m² und 11,03 EUR/m² (Mittelwert: 7,51 EUR/m²). Die Flächengrößen sind mit 605 m² bis 8.240 m² sehr unterschiedlich.

Im **dörflichen Bereich** liegen die Kaufpreise in einer Spanne von 0,40 EUR/m² und 4,48 EUR/m² (Mittelwert: 1,91 EUR/m²). Auch hier sind die Flächengrößen mit einer Spanne von 1.300 m² bis 8.935 m² sehr ungleich.

7.8. Gräben

Im Berichtsjahr konnten 5 verwertbare Verträge, Grabenflächen und Tümpel betreffend, ausgewertet werden. Unter Einbeziehung von Kauffällen der Jahre 2017, 2018 und 2020 ergibt sich eine Preisspanne von 0,30 EUR/m² bis 1,00 EUR/m². Der Mittelwert beläuft sich auf 0,50 EUR/m², die Größen je Kaufvertrag liegen zwischen 797 m² und 13.623 m².

7.9. Hausnahes Gartenland

Im Berichtsjahr liegen 8 verwertbare Kauffälle zu hausnahe Gartenland vor. Unter Einbeziehung der Kauffälle der Jahre 2018 und 2019 wurde für die Gesamtheit dieser Kauffälle (städtischer und dörflicher Bereich) festgestellt, dass sich rund 78 % der Kauffälle in einer Preisspanne von 20 % bis 40 % vom Bodenrichtwert für Baulandflächen bewegen. Die erworbenen Flächen liegen zwischen 110 m² und 843 m².

7.10. Landwirtschaftliche Wege

Für das Berichtsjahr liegen 3 Kauffälle vor. Zuzüglich der Kaufverträge der Jahre 2018 und 2019 ergibt sich ein Kaufpreismittel in Höhe von 0,61 EUR/m². Es handelt sich hierbei um landwirtschaftliche Wege zumeist in oder an land- bzw. forstwirtschaftlichen Flächen. Die Flächengrößen variieren zwischen 985 m² und 61.100 m².

7.11. Radwege

7.11.1. Radwege, bestehende

Für das Berichtsjahr liegt ein Kauffall für den Ankauf bestehender Radwegeflächen außerhalb einer Ortschaft vor. Für innerörtliche, bestehende Radwege liegt im Berichtsjahr ebenfalls nur ein verwertbarer Kauffall vor. Aufgrund der geringen Datenmenge können hier konkrete Werte nicht ausgewiesen werden.

7.11.2. Radwege, geplant

Innerörtlich liegt für das Berichtsjahr ein Kauffall vor. Hier wurde zum Bodenrichtwert eine Grundstücksteilfläche für den Radwegbau erworben. Für außerhalb von Orten geplante Radwege liegen keine Daten vor.

7.12. Verkehrsflächen (Straßen)

7.12.1. Verkehrsflächen, bestehende

Innerorts

Für das Berichtsjahr liegen 10 verwertbare Kauffälle vor.

Danach befinden sich die Kaufpreise in einer Spanne zwischen 0,80 EUR/m² und 20,00 EUR/m² (Mittelwert: 5,10 EUR/m²). Die Flächengrößen sind mit 19 m² bis 3.280 m² sehr unterschiedlich. Eine Abhängigkeit zum jeweiligen Bodenrichtwert für Bauland lässt sich nicht erkennen.

Außerorts

In Auswertung von 3 Kaufverträgen aus dem Berichtsjahr ergibt sich ein Kaufpreismittel in Höhe von 2,37 EUR/m². Die Flächengrößen variieren zwischen 1.000 m² und 3.900 m².

7.12.2. Verkehrsflächen, geplant

Neubau, außerorts

Für das Berichtsjahr liegen 5 verwertbare Kauffälle vor. Es wurden hier Ackerlandflächen in einer Spanne von 96 bis 100 % zum jeweiligen Bodenrichtwert für Ackerland angekauft.

7.13. Wassergrundstücke – Erholungs- und Wohnbauflächen

Anhand von Kauffällen aus den Jahren 2017 bis 2020, 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 9 von 11 Kauffällen wurden die Flächen zu Preisen angekauft, die zwischen 110 % und 250 % (Mittelwert: 138 %) des jeweiligen Bodenrichtwertes für erschließungsbeitragsfreie Baulandflächen liegen. Die anderen Kauffälle wiesen Preise unter dem Bodenrichtwert auf.

Erholungsflächen

Hier wurden 10 Kauffälle untersucht. 2 Flächen wurden zum Bodenrichtwert angekauft. Bei einer weiteren Fläche lag der Preis etwas (109 %) über dem Bodenrichtwert. Bei 7 Kauffällen wurden Preise gezahlt, die unter dem jeweiligen Bodenrichtwert für Bauland liegen. Konkret zwischen 48 % und 70 % des jeweiligen Bodenrichtwertes (Mittelwert: 62 %).

8. Bebaute Grundstücke

8.1. Allgemeines

Beim Teilmarkt „Bebaute Grundstücke“ stagniert die Vertragsanzahl und der Flächenumsatz im Berichtsjahr zum Vorjahresvergleich. Der Geldumsatz verzeichnet dagegen eine deutliche Steigerung.

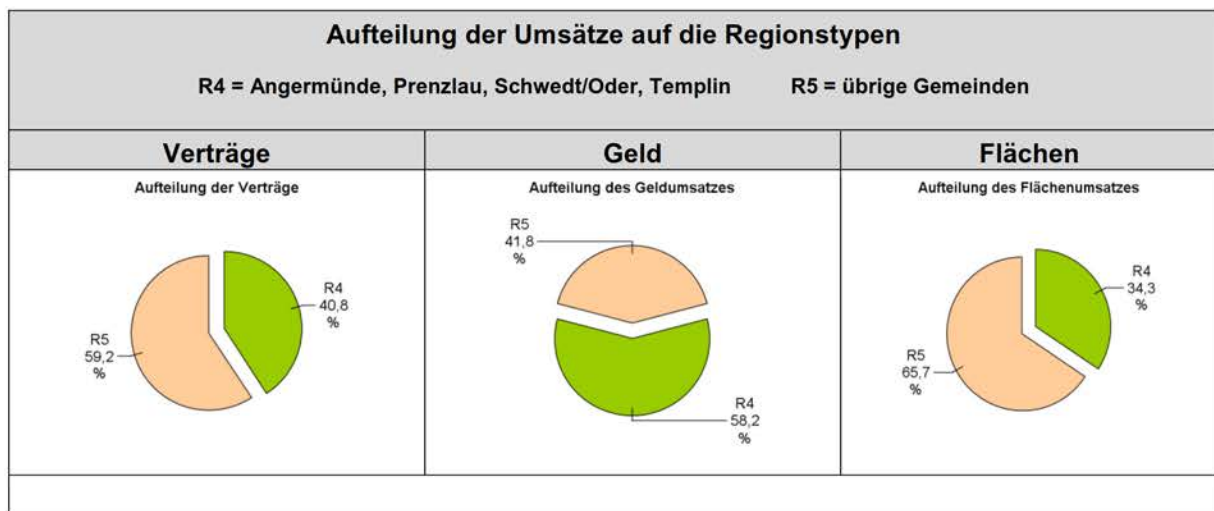
Bebaute Grundstücke	2019	2020	<i>Veränderung zum Vorjahr in Prozent</i>
Anzahl der Verträge	686	689	+ 0,4 %
Geldumsatz in Mio. EUR	95,3	115,4	+ 21,1 %
Flächenumsatz in ha	175,4	175,9	+ 0,3 %

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 m ²)	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Geld (100.000 €)	Anteil am Gesamtumsatz (%)
		Veränderung zum Vorjahr (%)		Veränderung zum Vorjahr (%)		Veränderung zum Vorjahr (%)
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	287	41,6	536	30,5	429	37,1
		-2,0		-1,8		15,4
Reihenhäuser und Doppelhaushälften	120	17,4	152	8,7	132	11,4
		8,1		14,1		21,8
Mehrfamilienhäuser	32	4,6	71	4,0	144	12,5
		-36,0		-42,4		88,7
Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude	41	6,0	224	12,7	243	21,1
		17,1		110,7		23,3
Wochenendhäuser	57	8,3	43	2,4	28	2,4
		-10,9		-29,9		-30,8
Bauernhäuser	8	1,2	25	1,4	22	1,9
		100,0		9,2		504,0
sonstige Gebäude	144	20,9	708	40,3	157	13,6
		11,6		-7,0		0,5
übrige bebaute Objekte	209	30,3	776	44,1	207	17,9
		6,1		-8,2		3,4

Die vorseitige Übersicht zeigt, dass der Geldumsatz in allen Gebäudearten, bis auf Wochenendhäuser, gestiegen ist. Mit dem größten Anteil am Gesamtumsatz stützen die freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser den Trend der Umsatzsteigerung maßgeblich. Trotz eines starken Rückgangs der Kaufverträge für Mehrfamilienhäuser stieg auch hier der Geldumsatz deutlich an. Die sehr hohe Umsatzsteigerung für Bauernhäuser wirkt sich aufgrund des geringen Anteils am Gesamtumsatz nur gering aus.

Betrachtet man die Umsätze nach Regionstypen zeigt sich, dass für die dörflich geprägten Gemeinden (R5) eine höhere Anzahl an Kaufverträgen vorliegt und diese auch lagertypisch einen höheren Flächenumsatz aufweisen. Beim Geldumsatz liegen die Städte (R4) vor den übrigen Gemeinden (R5).



8.2. Freistehende Ein- und Zweifamilienwohnhäuser

8.2.1. Preisniveau, Preisentwicklung

8.2.1.1. Preisniveau

Für freistehende Ein- und Zweifamilienwohnhäuser des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs liegen 185 Kaufverträge vor. Die Gesamtkaufpreise bewegen sich in einer Preisspanne von 24.000 EUR bis 609.000 EUR, wobei das Kaufpreismittel bei 164.000 EUR liegt. Der niedrigste Kaufpreis wurde für ein Einfamilienwohnhaus im dörflichen Bereich gezahlt. Der Höchstpreis wurde für ein Gutshaus (keine Baujahrangabe) 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.

Grundstücksmarktbericht Landkreis Uckermark 2020

	<i>Anzahl der Kauffälle</i>	<i>Freistehende Ein- und Zweifamilienwohnhäuser</i>
Baujahr bis = 1945	47	24.000 EUR – 270.000 EUR (Mittel: 113.000 EUR)
Baujahr 1946 - 1969	29	65.000 EUR – 332.000 EUR (Mittel: 132.000 EUR)
Baujahr 1970 - 1984	18	68.000 EUR – 240.000 EUR (Mittel: 152.000 EUR)
Baujahr 1985 - 1990	4	93.000 EUR – 335.000 EUR (Mittel: 182.000 EUR)
Baujahr 1991 - 1999	12	180.000 EUR – 420.000 EUR (Mittel: 267.000 EUR)
Baujahr 2000 - 2010	16	78.000 EUR – 420.000 EUR (Mittel: 246.000 EUR)
Baujahr 2011 - 2019	4	180.000 EUR – 420.000 EUR (Mittel: 341.000 EUR)
Baujahr 2020	6	253.000 EUR – 423.000 EUR (Mittel: 335.000 EUR)

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

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

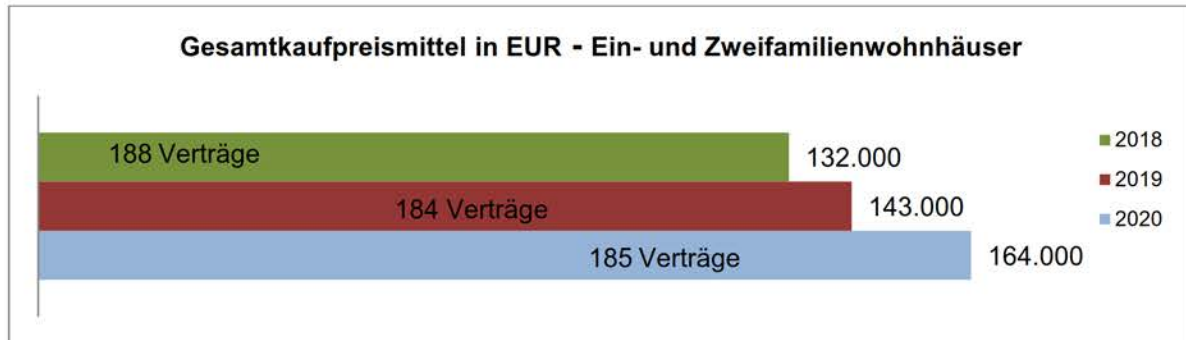
Durchschnittliche Kauf- und Wohnflächenpreise freistehender Ein- und Zweifamilienwohnhäuser

	<i>Anzahl der Kauffälle</i>	<i>Baujahr (Medianwert)</i>	<i>Mittlere Wohnfläche in m²</i>	<i>Wohnflächen- preis in EUR/m²</i>	<i>Kaufpreis in EUR (Medianwert)</i>
Baujahr bis 1948	41	1935	130	767	99.000
Baujahr 1949 – 1990	26	1974	132	1.078	145.000
Baujahr 1991 – 2011	24	2000	124	1.864	238.000
Baujahr ab 2012	10	2020	145	2.364	353.000

8.2.1.2. Preisentwicklung

Gesamtkaufpreise

Vergleich der Veräußerungen von bebauten Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken des Zeitraumes 2018 bis 2020 im gewöhnlichen Geschäftsverkehr:



Die Erhöhung des Gesamtkaufpreismittels von 2018 zu 2019 begründet sich in der steigenden Anzahl von Kaufpreisen ab 150.000 EUR. 2019 wiesen 86 Verträge einen Kaufpreis ab 150.000 EUR auf (2018: 75). Davon wiederum haben 40 Verträge einen Kaufpreis von mehr als 200.000 EUR (2018: 26). Auch im Berichtsjahr ist die Anzahl der Kaufpreise von mindestens 200.000 EUR mit 56 Kauffällen gestiegen. Untersucht man das Preissegment ≤ 100.000 EUR wird ebenfalls ein Trend zur Preissteigerung deutlich. 2018 lagen noch 75 Kaufpreise bei maximal 100.000 EUR, 2019 noch 62 Kaufpreise und 2020 waren es nur noch 56 Kaufpreise.

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:

Grundstücksmarktbericht Landkreis Uckermark 2020

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

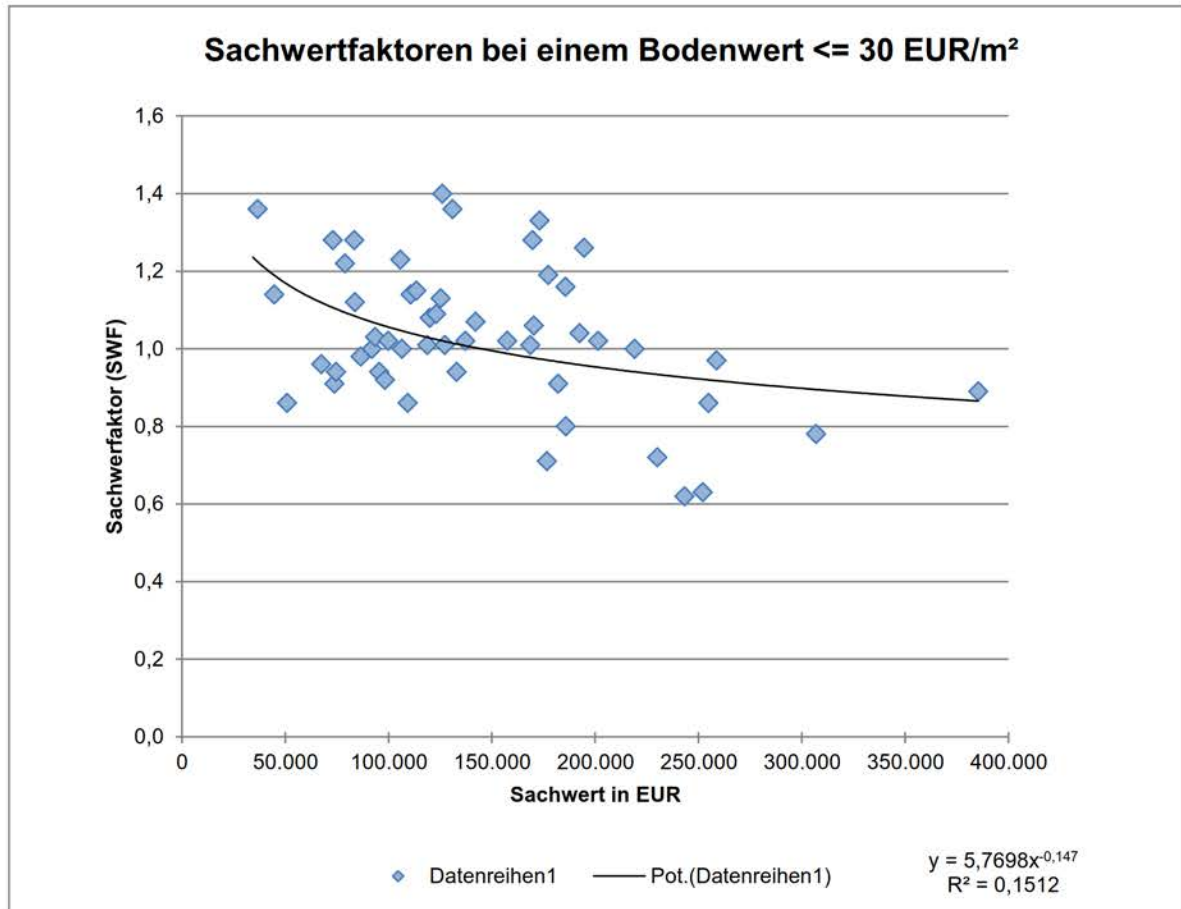
Wertansatz bei der Bruttogrundflächenberechnung nicht erfassten Bauteile:	Für folgende Bauteile erfolgt kein gesonderter Wertansatz: a) Dachgauben, wenn die Summe der Dachgauben nicht mehr als ca. 5 m beträgt b) Balkone / Dachterrassen bis 5 qm Grundfläche c) Vordächer im üblichen Umfang d) übliche Außentreppen, 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 2019 und 2020 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/m² und über 30 EUR/m².

Sachwertfaktoren für Bereiche mit einem Bodenrichtwert bis 30 EUR/m²

Die Stichprobe umfasst 52 Kauffälle und lässt sich hier wie folgt beschreiben:

Merkmale	Bereich
Kaufzeitpunkt:	2019 und 2020
Kaufpreise (ggf. normiert)	44.000 – 345.000 EUR Mittel: 145.000 EUR
Bodenwerte:	3 – 30 EUR/m ² Mittel: 13 EUR/m ²
Fläche:	285 – 4.533 m ² Mittel: 1.600 m ²
Baujahre:	1735 – 2013 Mittel: 1957; Median: 1961
Restnutzungsdauer:	10 – 68 Jahre Mittel: 30 Jahre



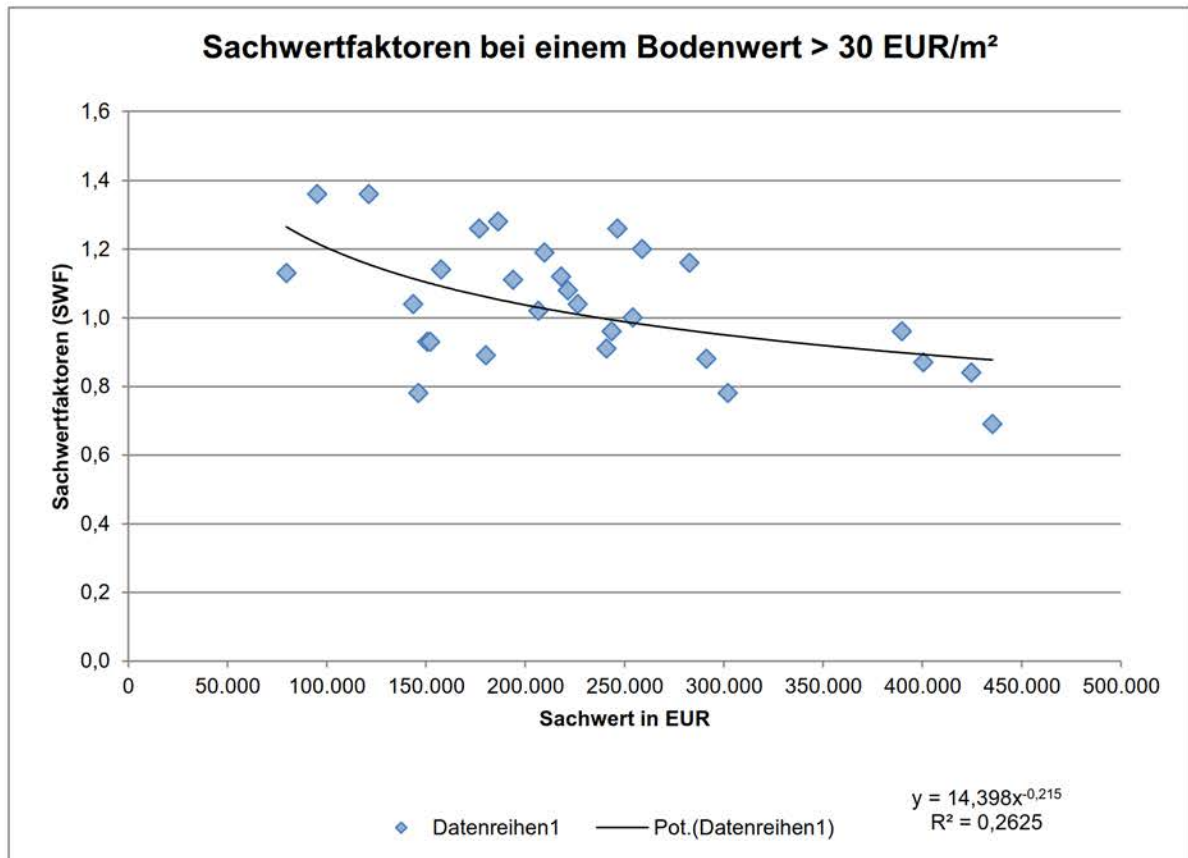
Danach ergibt sich im Einzelnen:

vorläufiger Sachwert in EUR	Sachwertfaktor
50.000	1,18
75.000	1,11
100.000	1,06
125.000	1,03
150.000	1,00
175.000	0,98
200.000	0,96
225.000	0,94
250.000	0,93
275.000	0,92
300.000	0,90
350.000	0,88

Sachwertfaktoren für Bereiche mit einem Bodenrichtwert größer 30 EUR/m²

Die Stichprobe umfasst 29 Kauffälle und lässt sich hier wie folgt beschreiben:

Merkmale	Bereich
Kaufzeitpunkt:	2019 und 2020
Kaufpreise (ggf. normiert)	90.000 – 375.000 EUR Mittel: 230.000 EUR
Bodenwerte:	31 – 65 EUR/m ² Mittel: 47 EUR/m ²
Fläche:	447 – 2.821 m ² Mittel: 790 m ²
Baujahre:	1935 – 2017 Mittel: 1989; Median: 1998
Restnutzungsdauer:	15 – 75 Jahre Mittel: 45 Jahre



Danach ergibt sich im Einzelnen:

vorläufiger Sachwert in EUR	Sachwertfaktor
100.000	1,21
125.000	1,15
150.000	1,11
175.000	1,07
200.000	1,04
225.000	1,02
250.000	0,99
275.000	0,97
300.000	0,96
325.000	0,94
350.000	0,93
400.000	0,90

8.2.3. Vergleichsfaktoren

Gemäß § 193 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) führt der Gutachterausschuss eine Kaufpreissammlung, wertet sie aus und ermittelt Bodenrichtwerte und sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten. Zu den sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten gehören insbesondere Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke. Vergleichsfaktoren sollen der Ermittlung von Vergleichswerten für bebaute Grundstücke dienen. Sie sind auf den marktüblichen erzielbaren jährlichen Ertrag (Ertragsfaktor) oder auf eine sonst geeignete Bezugsgröße, insbesondere auf eine Flächen- oder Raumeinheit der baulichen Anlage (Gebädefaktor), zu beziehen. (§13 ImmoWertV)

Die nachstehende Auswertung zeigt Verkäufe von Ein- und Zweifamilienhäuser des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs aus den Jahren 2019 und 2020. Dabei wurde nach Baujahr und Standardstufe unterschieden. Die mittleren Kauf- und Wohnflächenpreise enthalten den Wert des Gebäudes und des Bodens.

Baujahr	Standardstufe	Anzahl der Kauffälle	Ø Grundstücksgröße in m ²	Ø Kaufpreis € (normiert) Spanne Median	Ø Wohnfläche in m ²	Ø Wohnflächenpreis € Spanne Median
vor 1950	<= 3	19	1.769	106.000 44.000 - 180.000 94.000	125	859 339 - 1.500 796
	> 3	7	1.533	173.000 106.000 - 231.000 178.000	153	1.146 785 - 1.695 1.174

Baujahr	Standardstufe	Anzahl der Kauffälle	Ø Grundstücksgröße in m ²	Ø Kaufpreis € (normiert) Spanne Median	Ø Wohnfläche in m ²	Ø Wohnflächenpreis € Spanne Median
1950 bis 1989	<= 3	20	1.281	119.000 68.000 - 165.000 126.000	125	961 667 - 1.300 938
	> 3	2	2.900	190.000 165.000 – 214.000 193.000	154	1.233 1.100 – 1.366 1.233
1990 bis 2009	<= 3	5	1.047	221.000 160.000 - 250.000 235.000	151	1.526 1.067 - 2.144 1.567
	> 3	22	843	244.000 170.000 – 357.000 236.000	130	1.930 1.196 - 2.681 1.864
2010 bis 2020	<= 3	2	795	248.000 240.000 - 255.000 248.000	138	1.804 1.600 - 2.008 1.804
	> 3	4	1.208	309.00 165.000 - 375.000 347.000	139	2.183 1.500 - 2.757 2.237

Die Zuordnung der Bewertungsobjekte zu einer Standardstufe erfolgte nach folgender Tabelle. Eine Innenbesichtigung der Objekte erfolgte nicht.

Orientierungshilfe für Gebäudestandards zur Eingruppierung in die Standardstufen für freistehende EFH, ZFH, für DHH und RHH (in Anlehnung an Tabelle 1 der Anlage 2 SW-RL)	
Standardstufe 1: (sehr einfach, veraltet)	normale Bauausführung bis vor ca. 1980, keine oder minimale Modernisierung
Standardstufe 2: (einfach)	normale Bauausführung und / oder Modernisierungen bis vor ca. 1995
Standardstufe 3: (durchschnittlich, zeitgemäß)	normale Bauausführung und / oder Modernisierungen ab ca. 1995
Standardstufe 4: (gehoben)	überdurchschnittliche Bauausführungen und / oder Modernisierungen ab ca. 2005
Standardstufe 5: (stark gehoben)	hochwertige Bauausführung

8.2.4. 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 werden mithin die vom Arbeitskreis „Liegenschaftszinssätze im Land Brandenburg“ ermittelten Liegenschaftszinssätze veröffentlicht, siehe dazu auch Grundstücksmarktbericht des Landes Brandenburg.

Liegenschaftszinssatz im Land Brandenburg für Einfamilienwohnhäuser

Auszug aus dem Grundstücksmarktbericht 2019 für das Land Brandenburg

Liegenschaftszinssätze Einfamilienhäuser (Datenbasis 2017 – 2019)			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz (Spanne)
Berliner Umland (167 Kauffälle)			
Bodenwert	46 €/m ² – 350 €/m ²	164 €/m ²	3,0 % (1,4 % – 4,7 %)
Wohnfläche	75 m ² – 264 m ²	127 m ²	
Restnutzungsdauer	21 Jahre – 71 Jahre	49 Jahre	
Rohertragsfaktor	14,8 – 39,0	22,6	
monatliche Nettokaltmiete	4,2 €/m ² – 14,7 €/m ²	7,8 €/m ²	
Weiterer Metropolitanraum (59 Kauffälle)			
Bodenwert	4 €/m ² – 80 €/m ²	41 €/m ²	3,9 % (0,1 % – 14,2 %)
Wohnfläche	65 m ² – 257 m ²	136 m ²	
Restnutzungsdauer	20 Jahre – 63 Jahre	40 Jahre	
Rohertragsfaktor	5,4 – 36,9	17,4	
monatliche Nettokaltmiete	2,7 €/m ² – 10,7 €/m ²	5,5 €/m ²	

© Gutachterausschüsse für Grundstückswerte BB 2020, dl-de/by-2-0
(www.govdata.de/dl-de/by-2-0), www.gutachterausschuss-bb.de

8.3. Reihenhäuser, Doppelhaushälften

8.3.1. Preisniveau, Preisentwicklung

8.3.1.1. Preisniveau

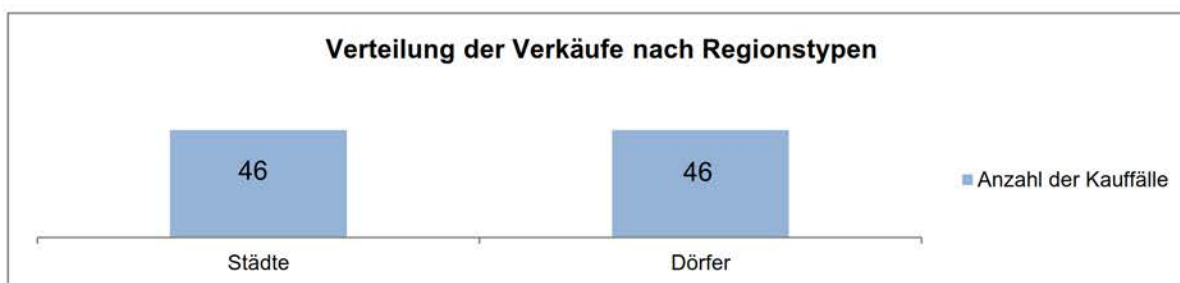
Bei den Reihenhäusern/Doppelhaushälften bewegen sich die Kaufpreise in einer Preisspanne von 35.000 EUR bis 320.000 EUR, das Kaufpreismittel liegt bei 127.000 EUR. Dazu liegen 92 Kauffälle im gewöhnlichen Geschäftsverkehr vor.

Der niedrigste Kaufpreis wurde einmal im Bereich des Amtes Gartz (Oder) und außerdem in der Gemeinde Boitzenburger Land gezahlt. Der höchste Kaufpreis wurde in einem Ortsteil der Stadt Schwedt/Oder 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	42	35.000 EUR – 289.000 EUR (Mittelwert: 122.000 EUR)
Baujahr 1949 - 1960	3	110.000 EUR – 320.000 EUR (Mittelwert: 199.000 EUR)
Baujahr 1961 - 1990	13	52.000 EUR – 280.000 EUR (Mittelwert: 136.000 EUR)
Baujahr 1991 - 1999	3	154.000 EUR – 220.000 EUR (Mittelwert: 188.000)
Baujahr ab 2000	4	100.000 EUR – 270.000 EUR (Mittelwert: 204.000)

Betrachtet man die Kauffälle nach der regionalen Lage, zeigt sich eine homogene Verteilung zwischen den Regionstypen. Dabei wird nach Städten und Dörfern unterschieden. Bei den Städten werden die Städte Angermünde, Prenzlau, Schwedt/Oder und Templin mit den jeweiligen Ortsteilen erfasst. Beim Regionstyp Dörfer die übrigen Ämter und 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.

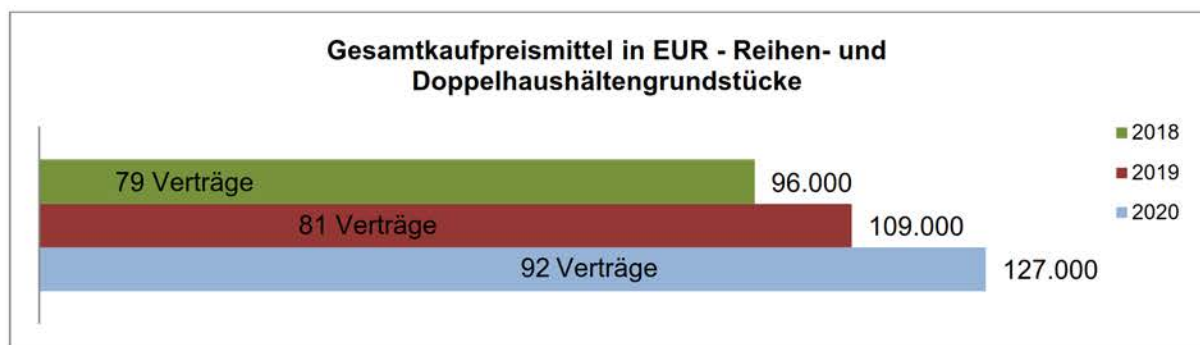
Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise Reihenhäuser und Doppelhaushälften

	Anzahl d. Kauffälle	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche in m ²	Wohnflächenpreis in EUR/m ²	Mittlerer Kaufpreis in EUR (Medianwert)
Baujahr bis 1948	31	1928	110	901	115.000
Baujahr 1949 bis 1990	13	1975	115	1.000	110.000
Baujahr 1991 bis 2011	6	2000	100	1.769	220.000
Baujahr ab 2012	1	2019	65	1.538	100.000

8.3.1.2. Preisentwicklung

Gesamtkaufpreise

Vergleich der Veräußerungen von Reihenhau- und Doppelhaushälftengrundstücken des Zeitraumes 2018 bis 2020 im gewöhnlichen Geschäftsverkehr:



8.3.2. Sachwertfaktoren

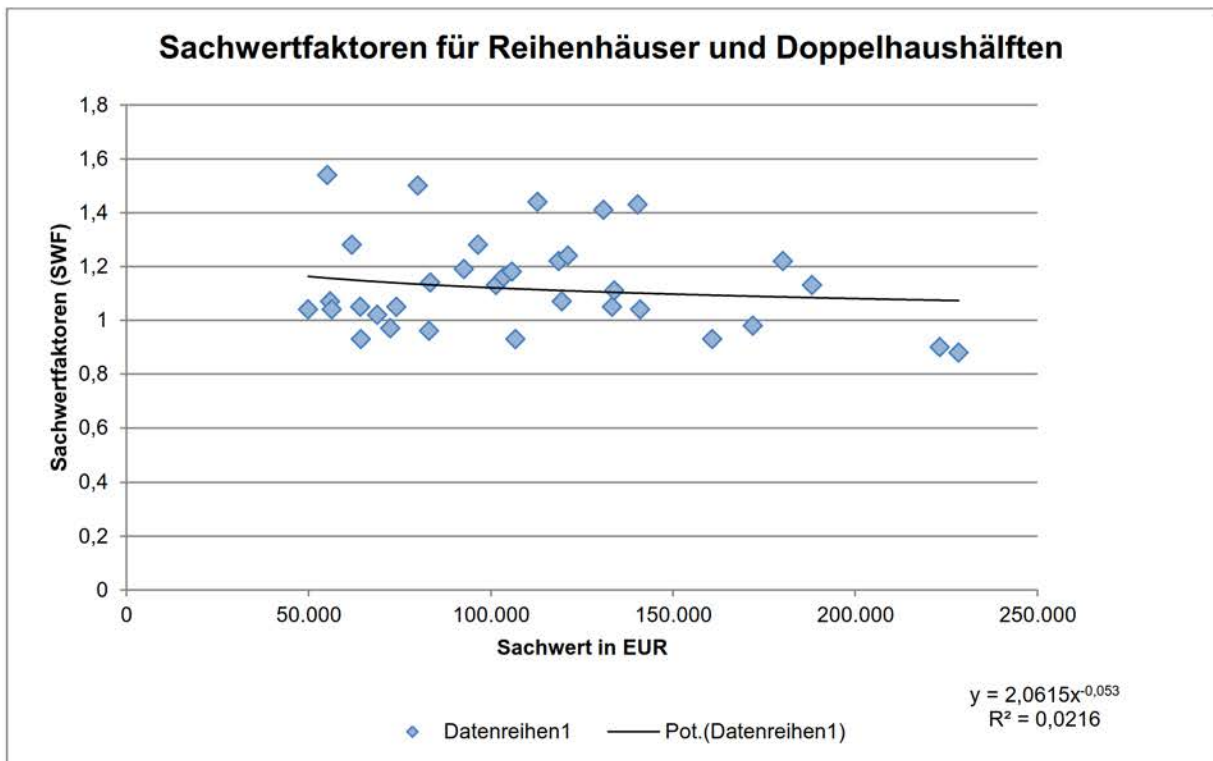
Das Modell zur Ermittlung des Sachwertfaktors für Doppelhaushälften ist gleich dem zur Ermittlung des Sachwertfaktors für Einfamilienwohnhäuser. Das Modell wird unter Punkt 8.2.2. beschrieben.

Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften

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

Merkmale	Bereich
Kaufzeitpunkt:	2019 und 2020
Kaufpreise (ggf. normiert)	52.000 – 220.000 EUR Mittel: 124.000 EUR

Bodenwerte:	3 - 65 EUR/m ² Mittel: 30 EUR/m ²
Fläche:	197 – 2.658 m ² Mittel: 858 m ²
Baujahre:	1899 – 2002 Mittel: 1956
Restnutzungsdauer:	10 – 57 Jahre Mittel: 26 Jahre



Danach ergibt sich im Einzelnen:

vorläufiger Sachwert in EUR	Sachwertfaktor
50.000	1,16
75.000	1,14
100.000	1,12
125.000	1,11
150.000	1,10
175.000	1,09
200.000	1,08
220.000	1,07

8.4. Mehrfamilienhäuser

8.4.1. Preisniveau, Preisentwicklung

8.4.1.1. Preisniveau

Die Gesamtkaufpreise bewegen sich bei den Mehrfamilienwohnhäusern in einer Preisspanne von 89.000 EUR bis 1.200.000 EUR. Das Kaufpreismittel liegt bei 383.000 EUR (Medianwert: 300.000 EUR). Dazu konnten 17 Kaufverträge des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs ausgewertet werden. Der geringste Kaufpreis wurde für ein Objekt in einer amtsangehörigen Gemeinde des Amtes Gartz (Oder) gezahlt, der Höchstpreis für ein Objekt in der Stadt Schwedt/Oder.

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 mit Baujahrgabe.

	<i>Anzahl der Kauffälle mit Datenangabe</i>	
<i>Spanne Baujahr</i>	10	1792 - 2000
<i>Spanne Kaufpreis</i>	17	89.000 EUR – 1.200.000 EUR
<i>Spanne Anzahl der Wohneinheiten</i>	13	3 – 15
<i>Spanne Wohnflächenpreise (Norm. Kaufpreis/ Wohn-u. Nutzfläche)</i>	7	595 – 1.285 EUR/m ²

8.4.1.2. Preisentwicklung

Da in diesem Marktsegment jeweils Kauffälle mit hoher objektspezifischer Differenz, einer großen preislichen Streubreite und in sehr geringer Anzahl vorliegen, ist die sachgerechte Darstellung der Preisentwicklung eingeschränkt. Betrachtet man das einfache Kaufpreismittel im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist eine Preissteigerung zu verzeichnen. So lag das Kaufpreismittel im Jahr 2019 bei 182.000 EUR und erhöhte sich im Berichtsjahr auf die schon erwähnten 383.000 EUR.

8.4.2. Liegenschaftszinssätze

Liegenschaftszinssatz im Land Brandenburg für Mehrfamilienwohnhäuser

Auszug aus dem Grundstücksmarktbericht 2019 für das Land Brandenburg

Liegenschaftszinssätze Mehrfamilienhäuser (Datenbasis 2017 – 2019)			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz (Spanne)
Berliner Umland ohne Potsdam (104 Kauffälle)			
Bodenwert	24 €/m ² – 370 €/m ²	156 €/m ²	3,3 % (1,1 % – 5,2 %)
Wohn- und Nutzfläche	153 m ² – 1.125 m ²	420 m ²	
Restnutzungsdauer	20 Jahre – 74 Jahre	47 Jahre	
Rohertragsfaktor	12,7 – 32,5	19,5	
monatliche Nettokaltmiete	3,4 €/m ² – 11,4 €/m ²	7,1 €/m ²	
Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz 2019			3,0 %
Weiterer Metropolitanraum ohne die kreisfreien Städte (327 Kauffälle)			
Bodenwert	3 €/m ² – 130 €/m ²	41 €/m ²	5,1 % (1,0 % – 10,8 %)
Wohn- und Nutzfläche	143 m ² – 5.866 m ²	564 m ²	
Restnutzungsdauer	20 Jahre – 75 Jahre	37 Jahre	
Rohertragsfaktor	5,3 – 24,7	12,4	
monatliche Nettokaltmiete	2,9 €/m ² – 9,8 €/m ²	5,0 €/m ²	
Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz 2019			4,4 %
kreisfreie Städte ohne Potsdam (131 Kauffälle)			
Bodenwert	20 €/m ² – 290 €/m ²	101 €/m ²	3,6 % (1,2 % – 5,9 %)
Wohn- und Nutzfläche	150 m ² – 3.976 m ²	633 m ²	
Restnutzungsdauer	21 Jahre – 59 Jahre	36 Jahre	
Rohertragsfaktor	8,4 – 24,4	15,4	
monatliche Nettokaltmiete	3,2 €/m ² – 8,5 €/m ²	5,7 €/m ²	
Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz 2019			3,2 %

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 23.000 EUR bis 9.861.000 EUR, der Mittelwert liegt bei 698.000 EUR (Medianwert: 265.000 EUR). Insgesamt wurden 27 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

Für das Berichtsjahr liegen 13 Fälle vor. Der in der Zwangsversteigerung erzielte Wert liegt in einer Spanne von 15 % bis 629 % gegenüber dem durch ein Gutachten ermittelten Verkehrswert. Bei 7 Fällen wurden Werte erreicht, die in einer Spanne von 50 % bis 100 % (Mittelwert: 74 %) des Verkehrswertes liegen.

Gewerbe

Hier konnten für das Berichtsjahr nur 2 Vorgänge ausgewertet werden. In einem Fall wurde ein Preis erreicht, der mit 816 % weit über dem Verkehrswert liegt. Für das zweite Objekt wurde der Zuschlag bei 50 % des Verkehrswertes erteilt.

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. 47 Verträgen zur Veräußerung von Wohneigentum stehen nur 4 Verträgen zur Veräußerung von Teileigentum gegenüber.

	2019	2020	<i>Veränderung zum Vorjahr in Prozent</i>
Anzahl der Verträge	50	51	+ 2,0 %
Geldumsatz in Mio. EUR	4,5	5,1	+16,4 %

Grundstücksmarktbericht Landkreis Uckermark 2020

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.

Vertragsart	Anzahl der Kaufverträge		Geldsummen	
	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Geld (100.000 €)	Anteil am Gesamtumsatz (%)
		Veränderung zum Vorjahr (%)		Veränderung zum Vorjahr (%)
Erstverkauf Wohnungseigentum	5	9,8 0,0	13	25,6 97,9
Weiterverkauf Wohnungseigentum	42	82,4 -4,5	35	67,3 -5,8
Umwandlung in Wohnungseigentum	0	0,0	0,0	0,0
Erstverkauf Bruchteilseigentum	0	0,0	0,0	0,0
Weiterverkauf Bruchteilseigentum	0	0,0	0,0	0,0
Umwandlung in Bruchteilseigentum	0	0,0	0,0	0,0
Erstverkauf Teileigentum	1	2,0 0,0	1	2,9 0,0
Weiterverkauf Teileigentum	3	5,9 200,0	2	4,2 175,6
Umwandlung in Teileigentum	0	0,0	0,0	0,0
<i>Summe Teileigentum</i>	4	7,8 300,0	4	7,1 367,6
<i>Summe Wohnungs-/Bruchteilseigentum</i>	47	92,2 -4,1	48	92,9 10,1
Gesamtsumme	51	100,0 2,0	51	100,0 16,4

Anmerkung: Unterschiede in der Gesamtsumme entstehen durch Rundungsdifferenzen.

9.2. Wohnungseigentum

9.2.1. Preisniveau, Preisentwicklung

Von den insgesamt 47 Verträgen entfallen 5 Verträge auf den Bereich Erstverkauf von Wohnungseigentum und 42 Verträge auf den Bereich Weiterverkauf von Wohnungseigentum. Die regionale Verteilung des Geldumsatzes im Teilmarkt Wohnungseigentum stellt sich im Landkreis Uckermark wie folgt dar:

Gemeinden	Anzahl der Kaufverträge		Geldsummen	
	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Geld (100.000 €)	Anteil am Gesamtumsatz (%)
		Veränderung zum Vorjahr (%)		Veränderung zum Vorjahr (%)
Angermünde	8	17,0 166,7	5	9,4 563,4
Casekow	2	4,3 -50,0	0,60	1,3 -7,7
Gartz (Oder)	2	4,3 -50,0	0,96	2,0 -82,4
Lychen	1	2,1 0,0	1	2,3 0,0
Milmersdorf	1	2,1 0,0	0,28	0,6 -70,9
Nordwestuckermark	3	6,4 0,0	0,90	1,9 0,0
Prenzlau	8	17,0 -46,7	6	13,3 -52,3
Schwedt/Oder	12	25,5 100,0	26	53,9 226,1
Templin	10	21,3 100,0	7	15,3 64,8
Gesamtsumme	47	100,0 -4,1	48	100,0 10,1

Anmerkung: Unterschiede in der Gesamtsumme entstehen durch Rundungsdifferenzen.

Das Preisniveau je Quadratmeter-Wohnfläche (inklusive Stellplätze und andere Nebenflächen) konnte nachstehend ausgewertet werden.

Vertragsart	Anzahl	Gesamtkaufpreise		Anzahl	Wohnflächenpreise	
		Minimum	Maximum		Minimum	Maximum
		Medianwert	Mittelwert		Medianwert	Mittelwert
		(EUR)			(€/m ²)	
Erstverkauf Wohnungseigentum	4	27.000	82.000	1	1.390	1.390
		32.000	43.000		1.390	1.390
Weiterverkauf Wohnungseigentum	35	20.000	234.000	29	270	2.683
		85.000	83.000		1.222	1.162

Erstverkäufe

Im Berichtsjahr konnte nur ein Vertrag mit Baujahr- und Wohnflächenangaben im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ausgewertet werden.

Gemeindeteil	Baujahr	Wohnfläche	Normierter Kaufpreis / Wohnfläche
		m ²	EUR/m ²
Schwedt/Oder, Stadt	1964	59	1.390

Weiterveräußerungen

Es liegen 29 Kauffälle zu Weiterveräußerungen mit Baujahr- und Wohnflächenangaben vor.

Gemeindeteil	Baujahr	Wohnfläche	Normierter Kaufpreis / Wohnfläche
		m ²	EUR/m ²
Angermünde, Stadt	1968	28 und 36	768 und 819
Angermünde, Stadt	1980	64 und 100	781 und 270
Angermünde, Stadt	1994	75	867
Prenzlau, Stadt	1958	65	2.231
Prenzlau, Stadt	1960	60	942
Prenzlau, Stadt	1993	76	1.382
Prenzlau, Stadt	1997	48	1.208

Gemeindeteil	Baujahr	Wohnfläche	Normierter Kaufpreis / Wohnfläche
		m ²	EUR/m ²
Templin, Stadt	1962 und 1972	60 und 61	667 und 656
Templin, Stadt	1984	45 und 59	1.222 und 1.271
Templin, Stadt	1996	65 80	1.538 1.262 und 1.250
Templin, Stadt	2001	57	1.053
Schwedt, Stadt	1924	85	1.235
Schwedt, Stadt	1964	78	1.256
Schwedt, Stadt	1996 und 1999	67 und 84	1.269 und 1.750
Schwedt, Stadt	2003	100	1.600
Schwedt, Stadt	2012	101	2.267
Amt Gartz (Oder)	1880	77	727
Amt Gartz (Oder)	1964	58	345
Amt Gartz (Oder)	1975	117	342
Amt Gerswalde	1960	58	491
Lychen, Stadt	1900	41	2.683

Preisentwicklung

Auf Grund unterschiedlicher Baujahre bzw. der geringen Anzahl der Verträge in den einzelnen Klassen kann hier keine Aussage zur Preisentwicklung getroffen werden.

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 4 Verkäufe vor.

9.3.1. Preisentwicklung

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

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 31.12.2020 hat der Gutachterausschuss folgende allgemeine Bodenrichtwerte für Baulandflächen ermittelt und beschlossen:

erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragspflichtig und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz:	0 Werte
erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz:	0 Werte
erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei:	423 Werte

Im Vergleich zum Vorjahr sind 137 Bodenrichtwerte für Bauland gestiegen. Gefallen sind 2 Bodenrichtwerte. Für 23 Bereiche wurde ein neuer Bodenrichtwert für Bauland ermittelt und beschlossen.

Allgemein liegen die Bodenrichtwerte für Wohnbauland in den Dörfern des Landkreises Uckermark zwischen 5 und 15 EUR/m². In den vier größeren Städten liegen die Bodenrichtwerte in den Eigenheimgebieten überwiegend zwischen 60 und 100 EUR/m² für voll erschlossene Wohnbauflächen.

Gemäß der Brandenburgischen Bodenrichtwertrichtlinie sind für die Bodenrichtwertermittlung die Daten der Kaufpreissammlung und sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten zu Grunde gelegt worden. Die Bodenrichtwerte wurden vorrangig im Vergleichsverfahren ermittelt. In Gebieten ohne oder mit geringem Grundstücksverkehr sind Kaufpreise und Bodenrichtwerte aus vergleichbaren Gebieten herangezogen worden. Darüber hinaus fanden andere marktbezogene Verfahren Anwendung, wie z. B. Anpassung an allgemeine Marktentwicklung, deduktive Verfahren und Zielbaumethode.

10.2.2. Bodenrichtwerte für land- oder forstwirtschaftliche Flächen

Eine Übersicht über die Bodenrichtwerte in den einzelnen Zonen zum Stichtag **31.12.2020** gibt die nachfolgende Übersicht:

ZONE 1

Acker :	1,50 EUR/m ² bei einer Ackerzahl in der Spanne von 21 - 40
Grünland :	0,80 EUR/m ² bei einer Grünlandzahl in der Spanne von 21 - 40
Wald :	0,90 EUR/m ²

ZONE 2

Acker :	2,50 EUR/m ² bei einer Ackerzahl in der Spanne von 31 - 50
Grünland :	0,80 EUR/m ² bei einer Grünlandzahl in der Spanne von 21 - 50
Wald :	0,90 EUR/m ²

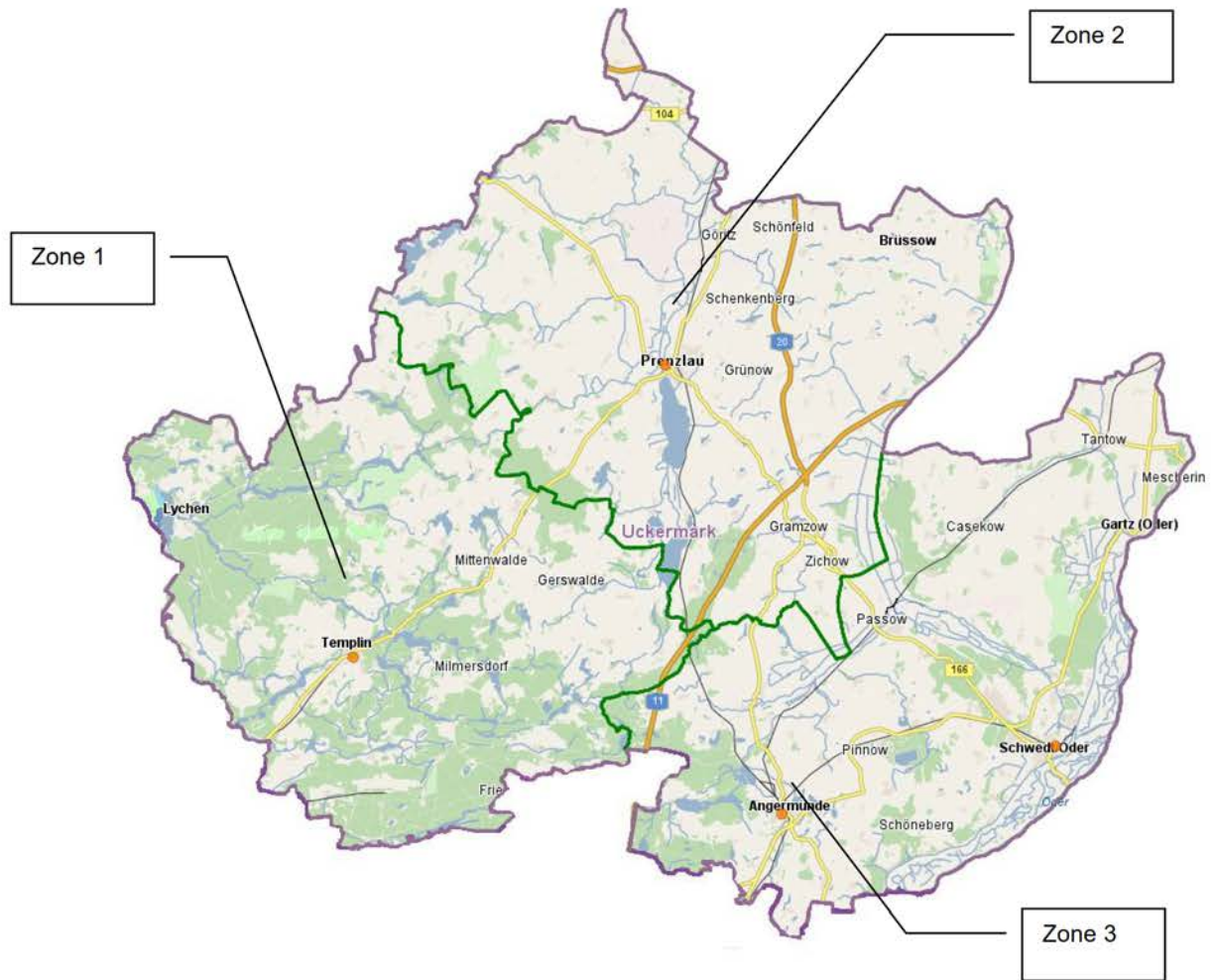
ZONE 3

Acker :	1,80 EUR/m ² bei einer Ackerzahl in der Spanne von 31 - 50
Grünland :	0,80 EUR/m ² bei einer Grünlandzahl in der Spanne von 21 - 50
Wald :	0,70 EUR/m ² .

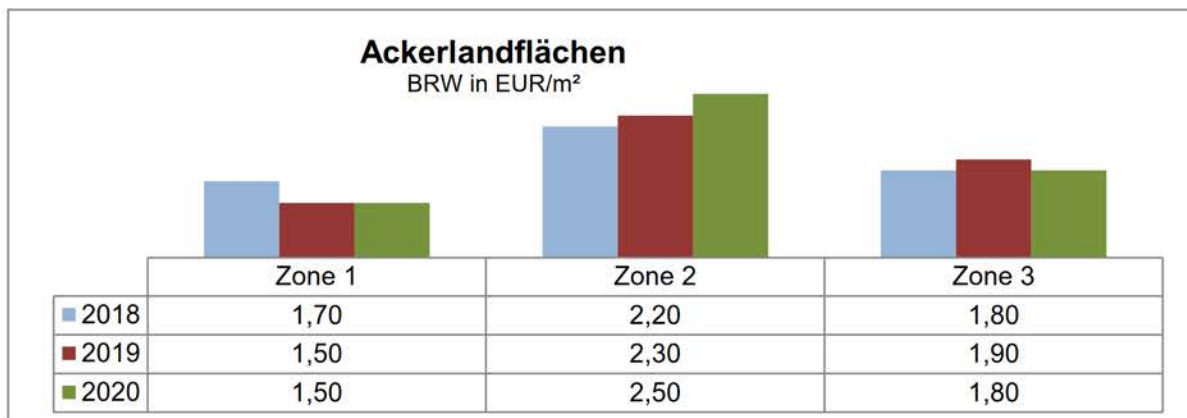
Der Bodenrichtwert für Unlandflächen und Ödlandflächen wurde zu 0,40 EUR/m² ermittelt und beschlossen (gültig für den gesamten Landkreis).

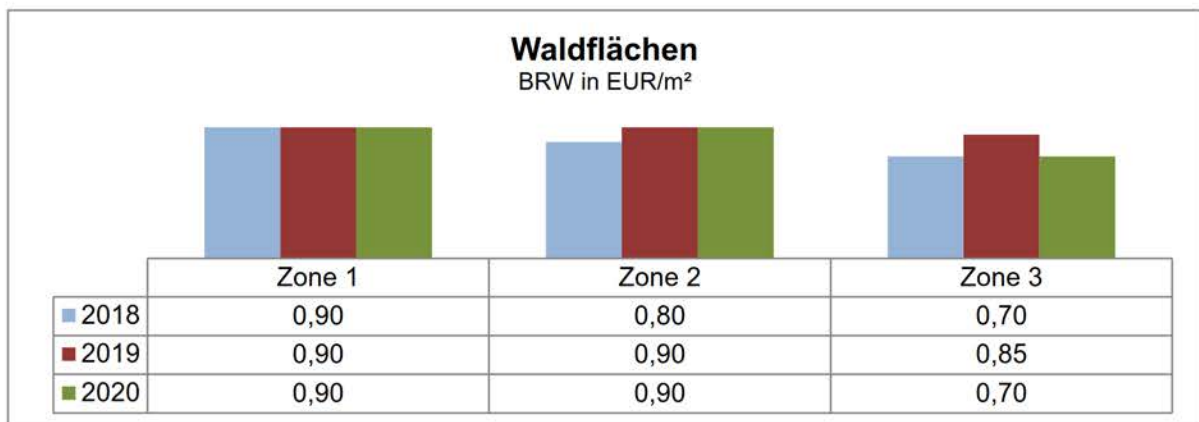
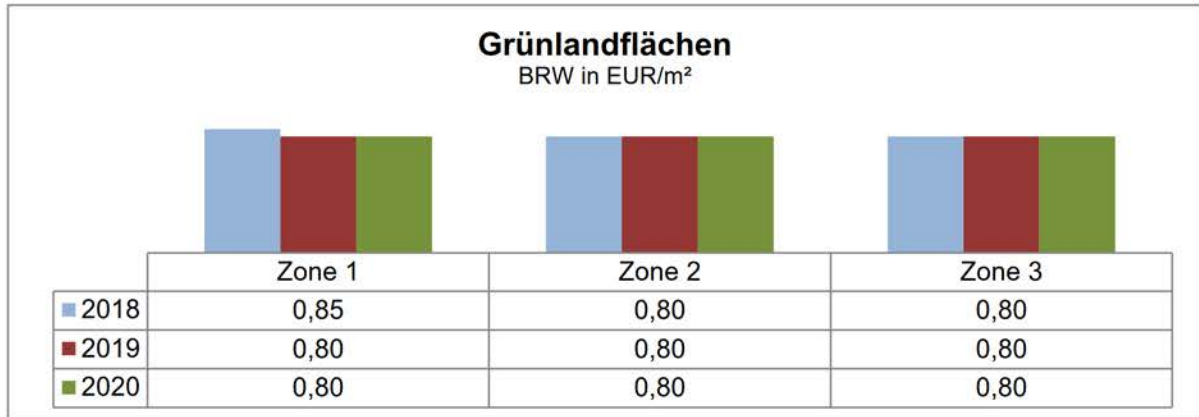
Der Bodenrichtwert für Gräben/Tümpel wurde zu 0,50 EUR/m² ermittelt und beschlossen (gültig für den gesamten Landkreis).

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/Oder – „Obere Talsandterrasse“ und Wohngebiet „Neue Zeit“

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

In der Stadt Schwedt/Oder wurde im Jahr 2014 für ein Sanierungsgebiet, das Sanierungsgebiet „Altstadt/Lindenallee, Schwedt/Oder“, die Sanierungssatzung aufgehoben.

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

In den Städten Schwedt/Oder 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 31.12.2020 auf 75 EUR/m².

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. In diesem Zusammenhang wird auf die Mieter- bzw. Haus- und Grundeigentümerversammlungen sowie die Städte und Gemeinden verwiesen. Soweit Mieten während der Auswertung der Kaufverträge bekannt werden, werden sie in der Automatisierten Kaufpreissammlung (AKS) erfasst. Derzeitig liegen keine Angaben zu Mieten vor.

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:	>= 01.01.2019
Beginn des Pachtverhältnisses:	>= 30.09.2018
Ende des Pachtverhältnisses:	offen
Flächengröße:	> 2.000 m ²
angegebene Einheit:	EUR/ha
Anzahl der Verträge mit Ackerzahl (ACZA):	534
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	12	143	72	214	18	7,9
21 - 30	35	182	88	420	26	7,0
31 - 40	40	306	100	630	37	8,3
41 - 50	25	267	120	547	44	6,1
> 50	4	295	195	392	53	5,6

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	---	---	---	---	---	---
21 - 30	9	395	225	522	28	14,1
31 - 40	53	358	180	750	36	9,9
41 - 50	148	435	158	750	45	9,7
> 50	31	519	233	780	53	9,8

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	3	314	220	477	18	17,4
21 - 30	29	301	109	657	27	11,1
31 - 40	78	293	154	613	36	8,1
41 - 50	52	336	100	886	44	7,6
> 50	15	469	300	847	56	8,4

11.3.2.2. Pachtpreise für Grünland

Die Stichprobe lässt sich hier wie folgt beschreiben:

Merkmale	Bereich
Bezugszeitpunkt:	>= 01.01.2019
Beginn des Pachtverhältnisses:	>= 30.09.2018
Ende des Pachtverhältnisses:	offen
Flächengröße:	> 2.000 m ²
angegebene Einheit:	EUR/ha
Anzahl der Verträge mit Grünlandzahl (GRZA):	182

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	2	140	130	150	18	7,8
21 - 30	30	145	50	380	27	5,4
31 - 40	16	140	25	354	34	4,1
41 - 50	---	---	---	---	---	---
> 50	---	---	---	---	---	---

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	---	---	---	---	---	---
21 - 30	11	161	88	235	28	5,8
31 - 40	42	200	72	356	36	5,6
41 - 50	11	212	100	369	42	5,0
> 50	---	---	---	---	---	---

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	---	---	---	---	---	---
21 - 30	13	110	62	180	27	4,1
31 - 40	47	216	50	643	36	6,0
41 - 50	10	216	107	420	42	5,1
> 50	---	---	---	---	---	---

12. Örtlicher Gutachterausschuss und Oberer Gutachterausschuss

12.1. Aufgaben

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

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

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/Oder, 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 und 13 ehrenamtlichen Gutachtern zusammen:

Vorsitzender

Schneider, Dirk

Kreisvermessungsdirektor

Leiter des Kataster- u. Vermessungsamtes Uckermark

Stellvertretende Vorsitzende und ehrenamtliche Gutachter

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

Ehrenamtliche Gutachter

Freitag, Birger	Immobilienmakler Diplom-Sachverständiger (DIA/ an der Uni Freiburg)
Graf v. Reichenbach, Johann	Diplom-Ingenieur Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
Hucke, Christian	Diplom-Ingenieur (FH)
Klapczynski, Jürgen	Diplom-Ingenieur (FH)
Klein, Dietrich	Betriebswirt, Sparkassenvorstandsvorsitzender a.D.
Koopmann, Dietmar	Diplom-Ingenieur (FH)
Lüdtke, Birger	Diplom-Ingenieur Öffentlich bestellter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
Werner, Frank	Diplom-Ingenieur (FH) Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Zimdars, Bernd	Diplom-Sachverständiger (DIA/Uni Freiburg) 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

<i>Grundstücksmarktbericht, Landkreis in Papierform</i>	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 41 947 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 geschaefsstelle-gaa@landkreismol.de
Oberhavel	Rungestr. 20 16515 Oranienburg		03301/60 15 581 03301/60 18 05 10 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 86 210 03391/68 86 209 gutachter@opr.de

Grundstücksmarktbericht Landkreis Uckermark 2020

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 Geoin- formation und Liegenschafts- kataster Postfach 10 12 35 03012 Cottbus	0355/61 24 213 0355/61 21 34 203 gutachterausschuss@cottbus.de
Potsdam	Landeshauptstadt Potsdam Hegelallee 6-10, Haus 1 14467 Potsdam	Landeshauptstadt Potsdam Friedrich-Ebert-Str. 79/81 14469 Potsdam	0331/28 93 182 0331/28 98 43 183 gutachterausschuss@rathaus.potsdam.de

Verzeichnis der amtsfreien Gemeinden und Ämter im Landkreis Uckermark

Einwohnerzahlen

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

Bevölkerung im Land Brandenburg von 2015 bis 2019 nach Kreisfreien Städten, Landkreisen und Gemeinden

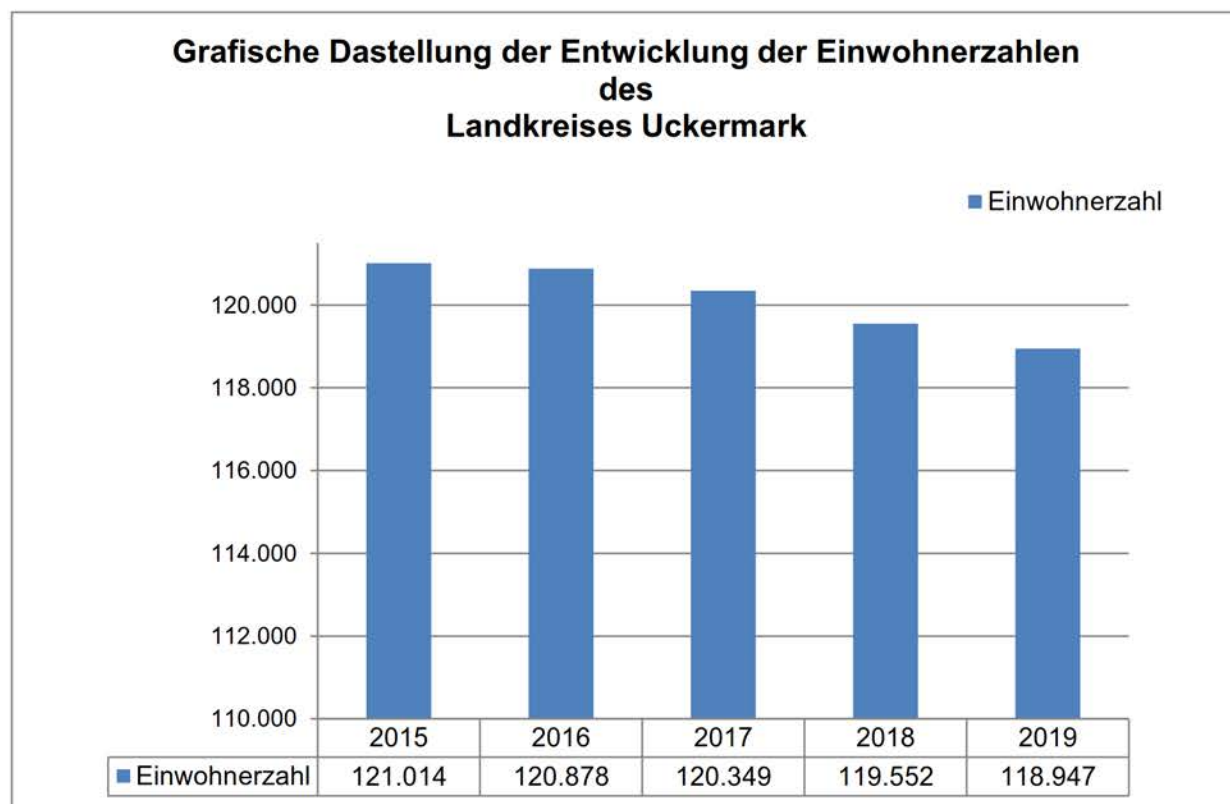
Gebietsstand: 31.12.2019 Quelle: www.statistik-berlin-brandenburg.de

		Jahr 2015	Jahr 2016	Jahr 2017	Jahr 2018	Jahr 2019
<i>Gemeinde-schlüssel</i>	<i>Verwaltungsbezirk</i>	<i>Einwohner</i>				
12073000	Landkreis Uckermark	121.014	120.878	120.349	119.552	118.947
12073008	Angermünde	13.805	13.797	13.837	13.744	13.757
12073032	Berkholz-Meyenburg	1.257	1.254	1.226	1.230	1.245
12073069	Boitzenburger Land	3.213	3.169	3.151	3.102	3.089
12073085	Brüssow	1.876	1.883	1.859	1.831	1.800
12073093	Carmzow-Wallmow	634	636	614	608	616
12073097	Casekow	1.893	1.894	1.890	1.918	1.885
12073157	Flieth-Stegelitz	546	542	536	529	531
12073189	Gartz (Oder)	2.478	2.515	2.550	2.550	2.508
12073201	Gerswalde	1.604	1.592	1.568	1.581	1.566
12073216	Göritz	780	793	805	816	822
12073225	Gramzow	1.901	1.897	1.856	1.836	1.800
12073261	Grünow	941	926	945	947	932
12073309	Hohenselchow-Groß Pinnow	817	785	780	765	759
12073384	Lychen	3.135	3.222	3.207	3.178	3.178
12073386	Mark Landin	1.014	997	1.013	993	968
12073393	Mescherin	786	802	825	825	822
12073396	Milmersdorf	1.466	1.448	1.447	1.426	1.438
12073404	Mittenwalde	372	367	358	355	357
12073429	Nordwestuckermark	4.288	4.272	4.248	4.209	4.194
12073430	Oberuckersee	1.698	1.682	1.673	1.655	1.629

Grundstücksmarktbericht Landkreis Uckermark 2020

		Jahr 2014	Jahr 2015	Jahr 2016	Jahr 2017	Jahr 2018
<i>Gemeinde-schlüssel</i>	<i>Verwaltungsbezirk</i>	<i>Einwohner</i>				
12073440	Pinnow	853	876	900	866	898
12073452	Prenzlau	19.275	19.279	19.110	19.024	18.970
12073458	Randowtal	932	920	928	930	914
12073490	Schenkenberg	600	609	625	624	620
12073505	Schöneberg	851	840	811	810	803
12073520	Schönfeld	615	597	593	571	571
12073532	Schwedt/Oder	30.262	30.182	30.075	29.920	29.680
12073565	Tantow	763	780	801	814	825
12073569	Temmen-Ringenwalde	548	539	530	515	509
12073572	Templin	16.067	16.117	15.974	15.798	15.728
12073578	Uckerfelde	948	943	931	952	956
12073579	Uckerland	2.740	2.693	2.664	2.638	2.579
12073603	Passow	1.473	1.464	1.454	1.431	1.451
12073645	Zichow	583	566	565	561	547

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@angermuende.de
Internet: www.angermuende.de

Stadt Prenzlau

Am Steintor 4
17291 Prenzlau

Telefon: 03984/75 0 FAX 03984/75 190
E-Mail: stadtverwaltung@prenzlau.de
Internet: www.prenzlau.eu

Stadt Schwedt/Oder

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

Telefon: 03332/44 60 FAX: 03332/22 116
E-Mail: stadt@schwedt.de
Internet: www.schwedt.eu

Stadt Templin

Prenzlauer Allee 7
17268 Templin

Telefon: 03987/20 300 FAX: 03987/20 30 104
E-Mail: stadt@templin.de
Internet: www.templin.de

Stadt Lychen

Am Markt 1
17279 Lychen

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

Gemeinde Boitzenburger Land

Templiner Straße 17
17268 Boitzenburger Land

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

Gemeinde Nordwestuckermark

Amtsstraße 8
17291 Nordwestuckermark

Telefon: 039852/47 91 00 FAX: 039852/479 214
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.amtgramzow.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, Passow