

Grundstücksmarktbericht 2024

Landkreis Uckermark



**Bericht über die Entwicklung des
Grundstücksmarktes
für den Landkreis Uckermark
2024**

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.gutachterausschuss.brandenburg.de
Berichtszeitraum	01.01.2024 bis 31.12.2024
Datenerhebung	Für diesen Bericht wurden alle bis zum 31.12.2024 abgeschlossenen Kaufverträge ausgewertet, die bis zum 15. Februar 2025 in der Geschäftsstelle eingegangen sind.
Datum der Veröffentlichung	April 2025
Bezug	Als PDF-Dokument oder Druckexemplar in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses (Kontaktdaten siehe oben). Als PDF-Dokument auch im Internetshop GEOBROKER , Grundstücksmarkt http://geobroker.geobasis-bb.de
Gebühr	kostenfrei im automatisierten Abrufverfahren, Druckexemplar 46,- EUR ¹
Titelfoto	„Haus Uckermark“ Museum Angermünde, Quelle: Geschäftsstelle Gutachterausschuss

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.brandenburg.de> anzugeben.

Beispiel für den Quellenvermerk:

© Gutachterausschüsse für Grundstückswerte BB [Jahr], dl-de/by-2-0
(www.govdata.de/dl-de/by-2-0), www.gutachterausschuss.brandenburg.de

Die Nichtbeachtung dieser Nutzungsbedingungen wird nach dem Urheberrechtsgesetz verfolgt.

¹entsprechend der aktuellen Brandenburgischen Gutachterausschuss-Gebührenordnung

Dokumentenhistorie

Version	Datum	Seite	Beschreibung
2024 – 1.0	23.04.2025		Erstveröffentlichung

INHALTSVERZEICHNIS

1. GRUNDSTÜCKSMARKT IN KÜRZE	12
2. ZIELSETZUNG DES GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHTES	13
3. RAHMENDATEN ZUM GRUNDSTÜCKSMARKT	14
3.1. BERICHTSGEBIET, REGIONALE RAHMENBEDINGUNGEN	14
4. ÜBERSICHT ÜBER DIE UMSÄTZE	16
4.1. VERTRAGSVORGÄNGE	16
4.2. GELDUMSATZ	17
4.3. FLÄCHENUMSATZ	18
5. BAULAND	19
5.1. ALLGEMEINES	19
5.2. BAULAND FÜR DEN INDIVIDUELLEN WOHNUNGSBAU / EIN- U. ZWEIFAMILIENHAUSGRUNDSTÜCKE	21
5.2.1. PREISNIVEAU, PREISENTWICKLUNG	21
5.2.2. BODENPREISINDEXREIHEN	26
5.3. BAULAND FÜR DEN GESCHOSSWOHNUNGSBAU / MEHRFAMILIENHAUSGRUNDSTÜCKE	28
5.3.1. PREISNIVEAU, PREISENTWICKLUNG	28
5.3.2. BODENPREISINDEXREIHE	28
5.4. BAULAND FÜR GEWERBE	28
5.4.1. PREISNIVEAU, PREISENTWICKLUNG	28
5.4.2. BODENPREISINDEXREIHE	28
5.5. BAUERWARTUNGSLAND UND ROHBAULAND	28
5.6. SONSTIGES BAULAND	29
5.6.1. ERHOLUNGSGRUNDSTÜCKE	29
5.6.2. BETRIEBSGRUNDSTÜCKE LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT	30
5.7. ERBBAURECHTE	30
5.8. SONDERAUSWERTUNGEN	30
5.8.1. ARRONDIERUNGSFLÄCHEN	30
5.8.2. WASSERGRUNDSTÜCKE	31
6. LAND- UND FORSTWIRTSCHAFTLICHE GRUNDSTÜCKE	31
6.1. ALLGEMEINES	31
6.2. LANDWIRTSCHAFTLICHE FLÄCHEN	34
6.2.1. PREISNIVEAU, PREISENTWICKLUNG	34
6.2.2. BODENPREISINDEXREIHEN	42
6.3. FORSTWIRTSCHAFTLICHE FLÄCHEN	43
6.3.1. PREISNIVEAU	44
6.3.2. PREISENTWICKLUNG	45
6.3.3. BODENPREISINDEXREIHE	45

6.4. LANDWIRTSCHAFTLICHE BETRIEBE	46
6.5. BEGÜNSTIGTES AGRARLAND	46
6.6. BRACHLAND-, UNLAND-, ÖDLANDFLÄCHEN	46
<u>7. SONSTIGE UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE.....</u>	<u>47</u>
7.1. PRIVATE GRÜNFLÄCHEN	47
7.1.1. EIGENTUMSGÄRTEN	47
7.1.2. HAUSNAHES GARTENLAND	47
7.2. LANDWIRTSCHAFTLICHE WEGE	47
7.3. RADWEGE	47
7.3.1. RADWEGE, BESTEHENDE	47
7.3.2. RADWEGE, GEPLANTE	47
7.4. VERKEHRSFLÄCHEN (STRABEN)	48
7.4.1. VERKEHRSFLÄCHEN, BESTEHENDE	48
7.4.2. VERKEHRSFLÄCHEN, GEPLANTE	48
7.5. SEEN	48
7.6. FLÄCHEN FÜR DIE ERZEUGUNG ERNEUERBARER ENERGIEN	48
7.6.1. SOLAR- UND PHOTOVOLTAIK	48
7.6.2. WINDKRAFTANLAGEN	49
<u>8. BEBAUTE GRUNDSTÜCKE</u>	<u>50</u>
8.1. ALLGEMEINES	50
8.2. FREISTEHENDE EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSER	51
8.2.1. PREISNIVEAU, PREISENTWICKLUNG.....	51
8.2.2. SACHWERTFAKTOREN FÜR EINFAMILIENWOHNHÄUSER	53
8.2.3. AUSWERTUNG NACH BAUJAHR UND STANDARDSTUFE.....	59
8.2.4. LIEGENSCHAFTSZINSSÄTZE	60
8.2.5. ERBBAURECHTSKAUFVERTRÄGE FREISTEHENDE EIN- ODER ZWEIFAMILIENHÄUSER	62
8.3. REIHENHÄUSER, DOPPELHAUSHÄLFEN	62
8.3.1. PREISNIVEAU, PREISENTWICKLUNG.....	62
8.3.2. SACHWERTFAKTOREN FÜR REIHENHÄUSER UND DOPPELHAUSHÄLFEN	63
8.4. MEHRFAMILIENHÄUSER	65
8.4.1. PREISNIVEAU, PREISENTWICKLUNG.....	65
8.4.2. LIEGENSCHAFTSZINSSÄTZE	66
8.5. BÜROGEBÄUDE, GESCHÄFTSHÄUSER, WOHN- UND GESCHÄFTSHÄUSER	67
8.5.1. PREISNIVEAU.....	67
8.6. SONSTIGE BEBAUTE GRUNDSTÜCKE	67
8.6.1. ZWANGSVERSTEIGERUNGSOBJEKTE	67
<u>9. WOHNUNGS- UND TEILEIGENTUM</u>	<u>67</u>
9.1. ALLGEMEINES	67
9.2. WOHNUNGSEIGENTUM	68
9.2.1. PREISNIVEAU.....	68
9.2.2. PREISENTWICKLUNG	71
9.3. TEILEIGENTUM	71
9.3.1. PREISENTWICKLUNG	71

10. BODENRICHTWERTE.....	71
10.1. ALLGEMEINE INFORMATIONEN	71
10.2. ALLGEMEINE BODENRICHTWERTE	72
10.2.1. BODENRICHTWERTE FÜR BAULAND	72
10.2.2. BODENRICHTWERTE FÜR LAND- UND FORSTWIRTSCHAFTLICHE FLÄCHEN	72
10.2.3. BODENRICHTWERTE FÜR AUSSENBEREICH	74
10.3. BESONDERE BODENRICHTWERTE	75
11. NUTZUNGSENTGELTE, MIETEN, PACTEN.....	75
11.1. NUTZUNGSENTGELTE	75
11.2. MIETEN	75
11.2.1. WOHNUNGSMIETE	75
11.2.2. GEWERBEMIETEN.....	75
11.3. PACTEN	76
11.3.1. PACTEN FÜR LANDWIRTSCHAFTLICHE FLÄCHEN.....	76
12. ÖRTLICHER GUTACHTERAUSSCHUSS UND OBERER GUTACHTERAUSSCHUSS.....	79
12.1. AUFGABEN	79
12.2. MITGLIEDER DES GUTACHTERAUSSCHUSSES	80
12.3. GEBÜHREN FÜR LEISTUNGEN DER GUTACHTERAUSSCHÜSSE	81
ANHANG.....	83
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

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Grundstücksmarkt in Kürze: Indexreihe Wohnbauland.....	12
Abbildung 2: Grundstücksmarkt in Kürze: Gesamtkaufpreis-.....	12
Abbildung 3: Grundstücksmarkt in Kürze: Umsatzzahlen Land- und Forstwirtschaft	12
Abbildung 4: Grundstücksmarkt in Kürze: Bodenrichtwerte.....	12
Abbildung 5: Topografische Karte Landkreis Uckermark	14
Abbildung 6: Karte mit Verwaltungsgrenzen im Landkreis Uckermark	15
Abbildung 7: Anteil der Teilmärkte an der Gesamtanzahl der Verträge in %.....	16
Abbildung 8: Anteil der Teilmärkte am Gesamtgeldumsatz in %	17
Abbildung 9: Anteil der Teilmärkte am Gesamtflächenumsatz in %	18
Abbildung 10: Entwicklung unbebaute Grundstücke gesamt und einzelne Grundstücksarten	19
Abbildung 11: Anteil am Gesamtumsatz der einzelnen Grundstücksarten.....	20
Abbildung 12: Verteilung der Veräußerer und Erwerber "unbebaute Bauflächen"	21
Abbildung 13: Häufigkeitsverteilung der Kaufpreise	22
Abbildung 14: räumliche Verteilung Kauffälle Wohnbauland 2024	26
Abbildung 15: Indexreihe - Wohnbauland BRW <= 30 EUR/m ²	27
Abbildung 16: Indexreihe - Wohnbauland BRW > 30 EUR/m ²	27
Abbildung 17: durchschnittliche Ackerzahlen im Landkreis Uckermark.....	32
Abbildung 18: durchschnittliche Grünlandzahlen im Landkreis Uckermark	32
Abbildung 19: Umsatzentwicklung land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke.....	33
Abbildung 20: Zoneneinteilung landwirtschaftlicher Flächen im Landkreis Uckermark	34
Abbildung 21: Veräußerer und Erwerber für Acker- und Grünland.....	35
Abbildung 22: räumliche Verteilung Kauffälle Ackerlandflächen 2024.....	36
Abbildung 23: Preismittel bei ortsfernen und ortsnahen Grünlandflächen.....	38
Abbildung 24: räumliche Verteilung Kauffälle Grünlandflächen 2024.....	39
Abbildung 25: Preisentwicklung Ackerland, zonal	41
Abbildung 26: Preisentwicklung Grünland, zonal	41
Abbildung 27: Preisentwicklung Acker- und Grünland gesamter Landkreis	42
Abbildung 28: Indexreihe - Ackerland.....	42
Abbildung 29: Indexreihe - Grünland.....	43
Abbildung 30: räumliche Verteilung Kauffälle forstwirtschaftliche Flächen 2024	44
Abbildung 31: Waldflächen; Preisspannen	44
Abbildung 32: Zonaler Vergleich Preismittel forstwirtschaftlicher Flächen	45
Abbildung 33: Preisentwicklung forstwirtschaftlicher Flächen gesamter Landkreis Uckermark.....	45
Abbildung 34: Indexreihe - Waldflächen	46
Abbildung 35: Windkraftanlagen im Landkreis Uckermark	49
Abbildung 36: Aufteilung der Umsätze bebauter Grundstücke auf die Regionstypen	51
Abbildung 37: Gesamtkaufpreismittel in EUR – Ein- und Zweifamilienwohnhäuser.....	53
Abbildung 38: Modellansätze und Modellparameter für die Ermittlung von Sachwertfaktoren	55
Abbildung 39: Beschreibung Stichprobe Sachwertfaktoren Bodenrichtwert bis 30 EUR/m ²	55
Abbildung 40: Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser Bodenwert <= 30 EUR/m ²	56
Abbildung 41: Beschreibung Stichprobe Sachwertfaktoren Bodenrichtwert größer 30 EUR/m ²	57
Abbildung 42: Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser Bodenrichtwert größer 30 EUR/m ²	58
Abbildung 43: Orientierungshilfe für Gebäudestandards.....	60
Abbildung 44: Liegenschaftszinssätze Einfamilienhäuser	61
Abbildung 45: Gesamtkaufpreismittel Reihen- und Doppelhaushälften.....	63
Abbildung 46: Beschreibung Stichprobe Sachwertfaktoren Reihenhäuser und Doppelhaushälften.....	64

Abbildung 47: Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften	64
Abbildung 48: Liegenschaftszinssätze Mehrfamilienhäuser	66
Abbildung 49: land- und forstwirtschaftliche Bodenrichtwerte	72
Abbildung 50: Entwicklung der Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Flächen	73
Abbildung 51: Bodenrichtwerte für den Außenbereich, gemeindeweise	74
Abbildung 52: Beschreibung Stichprobe Pachtpreise Grünland	77

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1: Anzahl der Verträge.....	16
Tabelle 2: Geldumsatz - Teilmärkte.....	17
Tabelle 3: Flächenumsatz - Teilmärkte.....	18
Tabelle 4: allgemeine Entwicklung unbebaute Grundstücke	19
Tabelle 5: Teilmarkt "unbebaute Grundstücke" nach Grundstücksarten	20
Tabelle 6: Preisentwicklung Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke	21
Tabelle 7: Preisniveau und Anzahl der Kauffälle je Gebietskörperschaft	22
Tabelle 8: Bodenrichtwerte ausgewählter Erholungsstandorte	29
Tabelle 9: Erbbauzinsen bei erstmaliger Begründung des Erbbaurechtes.....	30
Tabelle 10: allgemeine Umsatzentwicklung land- und forstwirtschaftliche Flächen	33
Tabelle 11: Arten des Erwerbs bei Acker und Grünland.....	35
Tabelle 12: Durchschnittspreise für Acker- und Grünland im gewöhnlichen Geschäftsverkehr	35
Tabelle 13: allgemeine Umsatzentwicklung Ackerlandflächen	36
Tabelle 14: Ackerland, Zone 1, Kaufpreismittel	37
Tabelle 15: Ackerland, Zone 2, Kaufpreismittel	37
Tabelle 16: Ackerland, Zone 3, Kaufpreismittel	38
Tabelle 17: allgemeine Umsatzentwicklung Grünlandflächen	38
Tabelle 18: Grünland, Zone 1, Kaufpreismittel	40
Tabelle 19: Grünland, Zone 2, Kaufpreismittel	40
Tabelle 20: Grünland, Zone 3, Kaufpreismittel	40
Tabelle 21: Gesamtumsatz forstwirtschaftliche Flächen	43
Tabelle 22: Solar- und Photovoltaik, Kauffälle 2023 und 2024.....	48
Tabelle 23: allgemeine Umsatzentwicklung "Bebaute Grundstücke"	50
Tabelle 24: allgemeine Umsatzentwicklung einzelner Gebäudearten	50
Tabelle 25: Durchschnittliche Kaufpreise freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser	52
Tabelle 26: Durchschnittliche Wohnflächenpreise (Medianwerte) freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser	52
Tabelle 27: Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser bei einem Bodenwert ≤ 30 EUR/m ²	56
Tabelle 28: Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser Bodenrichtwert größer 30 EUR/m ²	58
Tabelle 29: Ein- und Zweifamilienhäuser nach Baujahr und Standardstufe	59
Tabelle 30: Erbbaurechtskaufverträge Ein- oder Zweifamilienwohnhäuser.....	62
Tabelle 31: Kaufpreisspannen und Mittelwerte von Reihenhäusern und Doppelhaushälften.....	62
Tabelle 32: Durchschnittliche Wohnflächenpreise (Medianwerte) Reihenhäuser und Doppelhaushälften	63
Tabelle 33: Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften.....	65
Tabelle 34: Preisniveau Bürogebäude, Geschäftshäuser, Wohn- und Geschäftshäuser	67
Tabelle 35: allgemeine Umsatzentwicklung Wohnungs- und Teileigentum.....	67
Tabelle 36: allg. Umsatzentwicklung nach Vertragsarten bei Wohnungs- und Teileigentum	68
Tabelle 37: allg. Umsatzentwicklung nach Regionen	69
Tabelle 38: Aufteilung in Erst- und Weiterverkauf Wohnungseigentum.....	69
Tabelle 39: Erstverkäufe mit Baujahr- und Wohnflächenangabe.....	70
Tabelle 40: Weiterveräußerungen mit Baujahr- und Wohnflächenangabe	70
Tabelle 41: Pachtpreise Ackerland, zonal	76
Tabelle 42: Pachtpreise Grünland, zonal.....	78

1. GRUNDSTÜCKSMARKT IN KÜRZE

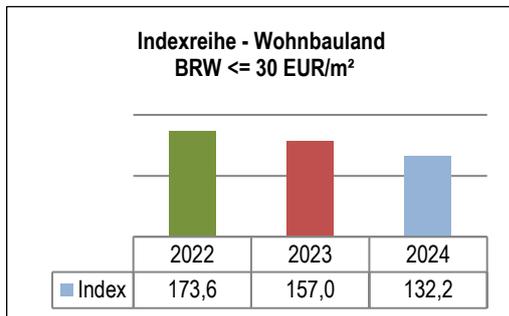


Abbildung 1: Grundstücksmarkt in Kürze: Indexreihe Wohnbauland

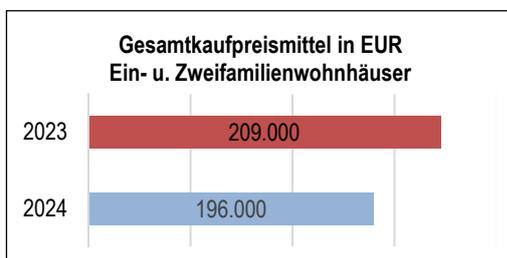


Abbildung 2: Grundstücksmarkt in Kürze: Gesamtkaufpreismittel Ein- und Zweifamilienhäuser

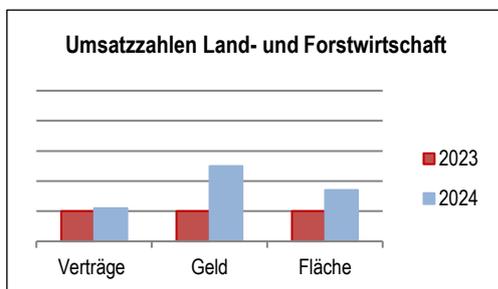


Abbildung 3: Grundstücksmarkt in Kürze: Umsatzzahlen Land- und Forstwirtschaft

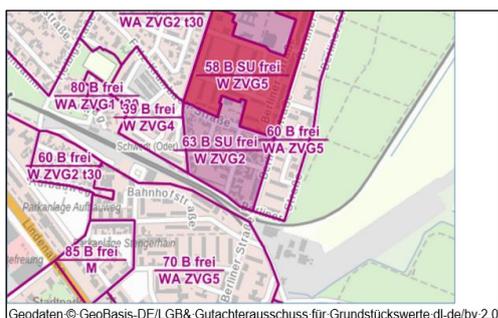


Abbildung 4: Grundstücksmarkt in Kürze: Bodenrichtwerte

Wohnbauland

Die Preisspanne liegt im Berichtsjahr zwischen 3,92 EUR/m² und 170,00 EUR/m². Der niedrigste Kaufpreis wurde für eine Fläche im ländlichen Bereich im Nordwesten der Uckermark gezahlt. Der höchste Kaufpreis wurde für ein Grundstück in Wassernähe im Raum Templin gezahlt. Generell wurden die höchsten Kaufpreise für Flächen entrichtet, die sich in Wassernähe befinden.

Sinkende Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser

Die Gesamtkaufpreise bewegen sich in einer Preisspanne von 45.000 EUR bis 698.000 EUR, wobei das Kaufpreismittel bei 196.000 EUR liegt. Im Berichtsjahr 2023 lag das Kaufpreismittel noch bei 209.000 EUR. Der niedrigste Kaufpreis wurde für ein Einfamilienwohnhaus im Amt Brüssow gezahlt. Der Höchstpreis wurde in einem Ortsteil der Stadt Lychen erreicht.

land- und forstwirtschaftliche Flächen

Im Geschäftsjahr 2024 wurden 345 Kaufverträge über land- u. forstwirtschaftliche Flächen durch die Geschäftsstelle ausgewertet. Damit ist ein leichter Anstieg zum Vorjahr festzustellen. Insgesamt betrug der Flächenumsatz 2.111 ha und der Geldumsatz 42,7 Mio. EUR. Im Vergleich zum Vorjahr sind sowohl der Geldumsatz als auch der Flächenumsatz stark gestiegen. Ursache hierfür sind insbesondere Verkäufe von großen Flächen mit mehreren Nutzungsarten zu überdurchschnittlichen Preisen.

Höhe der Bodenrichtwerte für Bauland wenig verändert

Insgesamt wurden im Berichtsjahr 494 Bodenrichtwerte für Baulandflächen ermittelt und beschlossen. Im Vergleich zum Vorjahr sind 16 Bodenrichtwerte für Bauland gestiegen. 1 Bodenrichtwert ist gesunken. Für einen Bereich wurde ein neuer Bodenrichtwert für Bauland ermittelt und beschlossen. Allgemein liegen die Bodenrichtwerte für Wohnbauland im Landkreis Uckermark zwischen 6 und 150 EUR/m².

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 Baugesetzbuch (BauGB) zu erfüllen. Demnach 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 gelegentlich zu scheinbaren Rechendifferenzen, die für das Ergebnis/Endwerte jedoch ohne Bedeutung sind.

Die Mittelwerte sind, wenn nicht anders angegeben, nicht flächengewichtet.

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

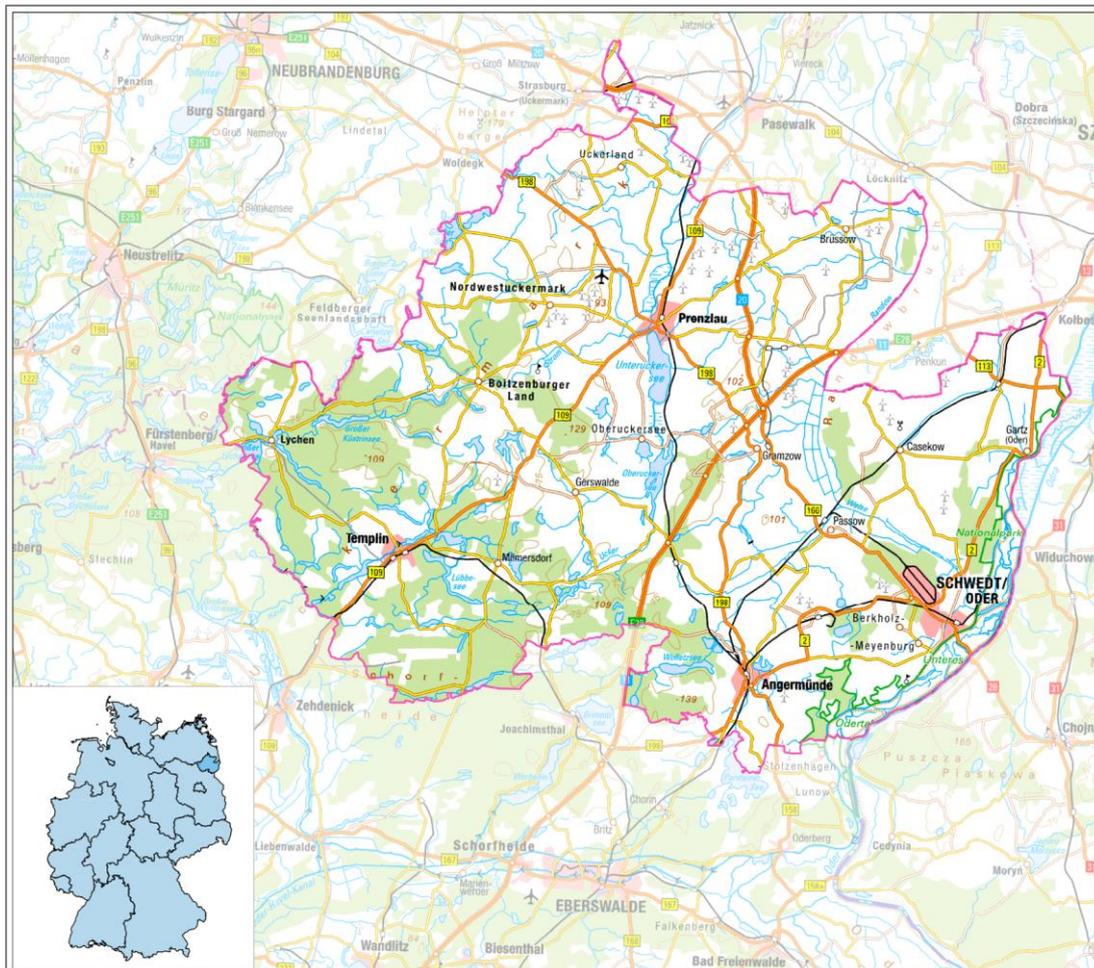


Abbildung 5: Topografische Karte Landkreis Uckermark

©GeoBasis-DE / BKG (2021)

Struktur und Verwaltung

Einwohner:	117.822 (Stand 31.12.2023)
Kreisstadt und Verwaltungssitz:	Prenzlau
Amtsfreie Gemeinden:	Angermünde, Prenzlau, Templin, Schwedt/Oder, Lychen, Boitzenburger Land, Uckerland, Nordwestuckermark
Ämter:	Brüssow, Gartz/Oder, Gerswalde, Gramzow,
Gemeinde:	Pinnow (Mitverwaltung durch die Stadt Schwedt/Oder)



Abbildung 6: Karte mit Verwaltungsgrenzen im Landkreis Uckermark

Wirtschaftsdaten

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

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte: 39.570 (Juni 2024)

Arbeitsmarkt	2023	2024
Arbeitslose	6.294	6.657
Arbeitslosenquote / %	11,2	11,5

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 2024 wurden in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses 1.243 notarielle Kaufverträge ausgewertet. Dies bedeutet im Vergleich zum Vorjahr ein Minus von 54 Verträgen.

Die vorliegenden Verträge gliedern sich in folgende Teilmärkte:

Tabelle 1: Anzahl der Verträge

Anzahl der Verträge – Teilmärkte						
unbebaute Grundstücke	bebaute Grundstücke	Wohnungs- u. Teileigentum	land- und forstwirtschaftliche Flächen	Gemeinbedarfsflächen	sonstige Flächen	Summe
- Anzahl der Verträge -						
Anteil in %						
Veränderung in % gegenüber dem Vorjahr						
149	559	73	345	31	86	1.243
12	45,0	5,9	27,8	2,5	6,9	100,0
- 34,6	4,7	- 2,7	13,1	- 18,4	- 26,5	- 4,2

Anteil der Teilmärkte an der Gesamtanzahl der Verträge in Prozent

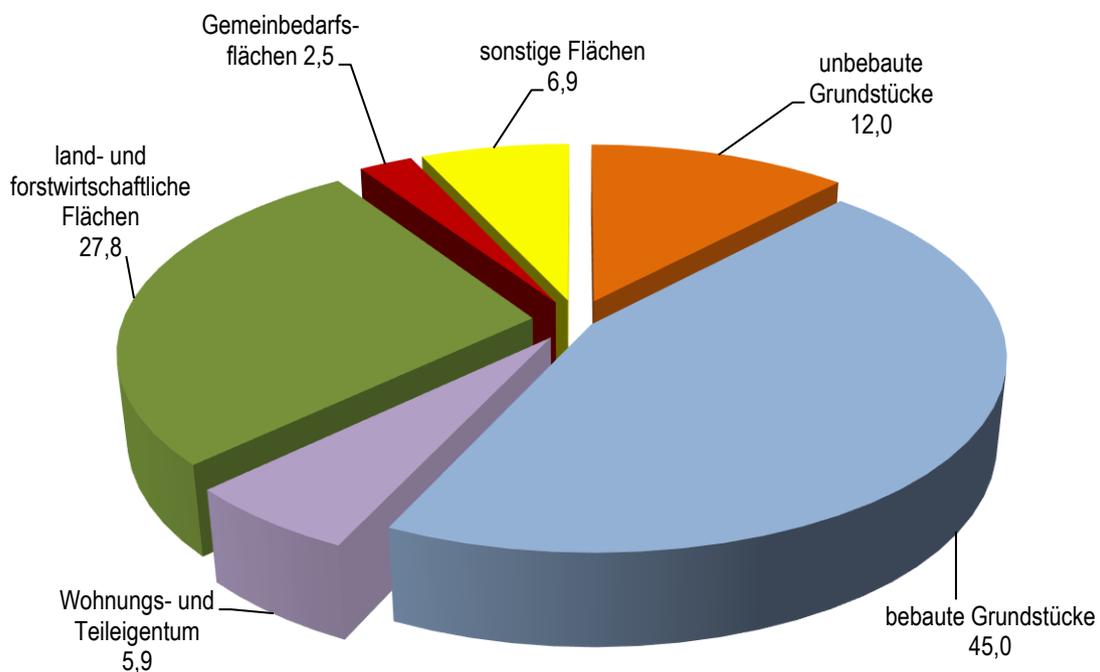


Abbildung 7: Anteil der Teilmärkte an der Gesamtanzahl der Verträge in %

4.2. GELDUMSATZ

Auf dem Grundstücksmarkt des Landkreises Uckermark wurden im Berichtszeitraum 181,1 Mio. EUR umgesetzt. Damit ist im Vergleich zum Vorjahr der Umsatz um 23,6 Mio. EUR gestiegen. Insbesondere ist bei den Teilmärkten „Wohnungs- und Teileigentum“ und den „land- und forstwirtschaftliche Flächen“ ein starker Zuwachs ersichtlich. Beim Teilmarkt „land- und forstwirtschaftliche Flächen“ resultiert die Erhöhung aus Verkäufen mit hohen Preisen je m². Dagegen ist im Teilmarkt „unbebaute Grundstücke“ ein starker Rückgang zu verzeichnen.

Den Geldumsatz der einzelnen Teilmärkte zeigen nachfolgende Tabelle und Diagramm:

Tabelle 2: Geldumsatz - Teilmärkte

Geldumsatz – Teilmärkte						
unbebaute Grundstücke	bebaute Grundstücke	Wohnungs- u. Teileigentum	land- und forstwirtschaftliche Flächen	Gemeinbedarfsflächen	sonstige Flächen	Summe
- Geldumsatz (Mio. EUR) -						
Anteil in %						
Veränderung in % gegenüber dem Vorjahr						
4,0	112,1	15,6	42,6	0,1	6,7	181,1
2,2	61,9	8,6	23,5	0,0	3,7	100,0
- 34,1	- 1,5	37,3	145,9	1,8	- 24,6	15,0

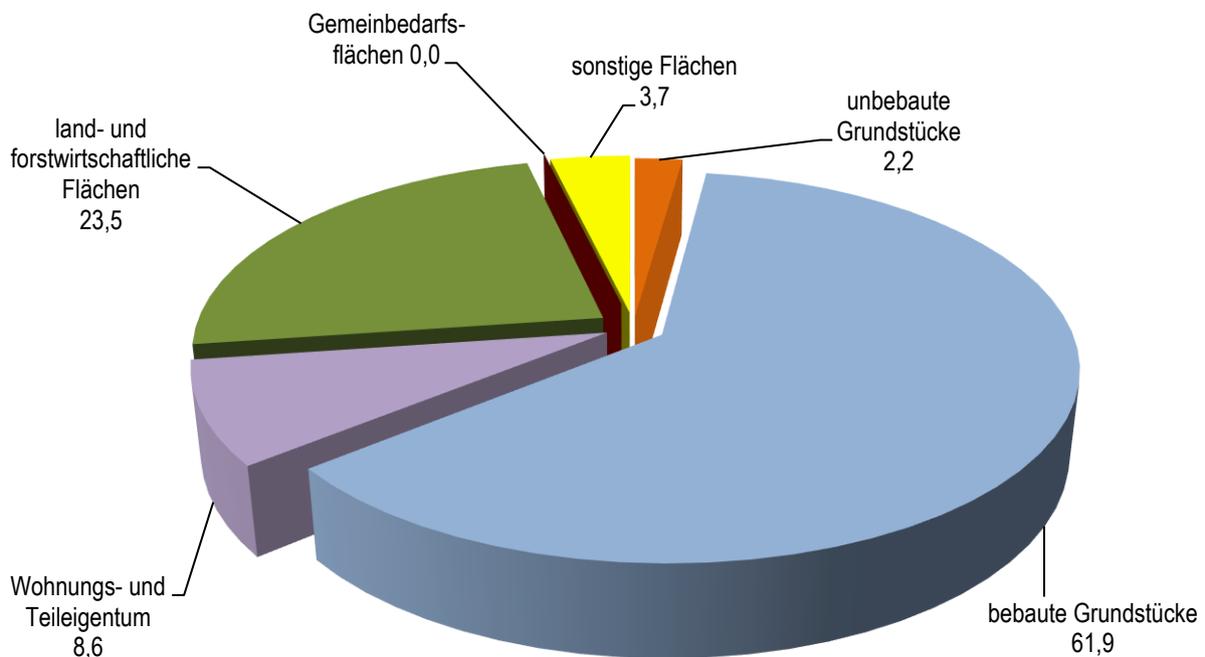


Abbildung 8: Anteil der Teilmärkte am Gesamtgeldumsatz in %

4.3. FLÄCHENUMSATZ

Der Flächenumsatz ist im Berichtsjahr im Vergleich zum Vorjahr in 3 Teilmärkten gefallen. In den Teilmärkten „land- und forstwirtschaftliche Flächen“, „bebaute Grundstücke“ und „Gemeinbedarfsflächen“ ist der Flächenumsatz gestiegen. Im Teilmarkt „land- und forstwirtschaftliche Flächen“ ist der Anstieg besonders auffällig. Diese Entwicklung resultiert maßgeblich aus dem Verkauf einiger sehr großer Flächen. Im Teilmarkt „bebaute Grundstücke“ wurde der Anstieg des Flächenumsatzes hauptsächlich durch die Veräußerung einer großen Stallanlage mit hohem Flächenanteil verursacht.

Den Flächenumsatz der einzelnen Teilmärkte zeigen nachfolgende Tabelle und Diagramm:

Tabelle 3: Flächenumsatz - Teilmärkte

Flächenumsatz – Teilmärkte						
unbebaute Grundstücke	bebaute Grundstücke	Wohnungs- u. Teileigentum	land- und forstwirtschaftliche Flächen	Gemeinbedarfsflächen	sonstige Flächen	Summe
- Flächenumsatz (1.000 m ²) -						
Anteil in %						
Veränderung in % gegenüber dem Vorjahr						
226	2.024	-	21.113	37	1.169	24.570
0,9	8,2	-	85,9	0,2	4,8	100,0
- 32,8	68,9	-	75,9	2,4	- 43,2	56,5

Anteile der Teilmärkte am Gesamtflächenumsatz in Prozent

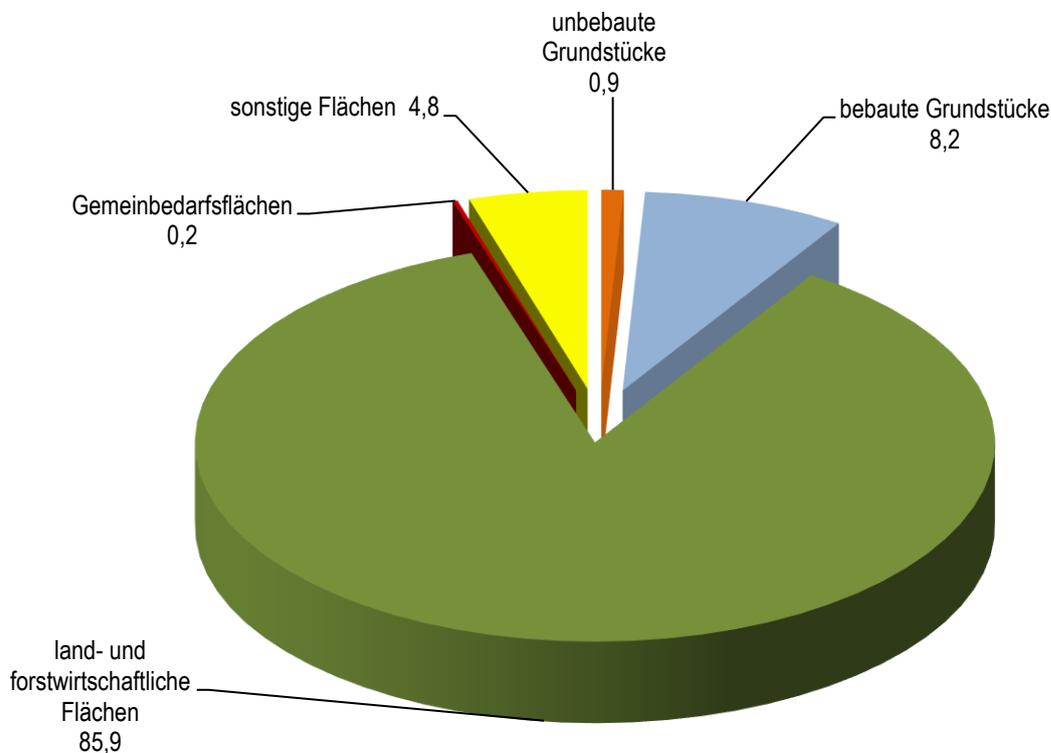


Abbildung 9: Anteil der Teilmärkte am Gesamtflächenumsatz in %

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 sowie der Geld- und Flächenumsatz sind im Vergleich zum Vorjahr nochmals gefallen.

Beim „individuellen Wohnungsbau“ ging der Umsatz in allen 3 Umsatzsegmenten zurück. Ebenso bei den Bauflächen für die „geschäftliche Nutzung“. Nur im Teilsegment „Geschosswohnungsbau“ ist ein Anstieg in allen 3 Umsatzsegmenten im Vergleich zum Vorjahr zu verzeichnen. In diesem Segment hat sich die Anzahl der Verträge fast verdoppelt, allerdings nur von 4 Verträgen im Vorjahr auf 7 Verträge im Berichtsjahr. Ein Vertrag wies zudem eine recht große Fläche und einen höheren m²-Preis auf, was die deutliche Steigerung des Geldumsatzes verursachte. Die deutliche Steigerung des Flächenumsatzes im Teilsegment „sonstiges Bauland“ ist im Wesentlichen auf einen Vertrag zurückzuführen, mit dem eine größere Fläche veräußert wurde. Dieser Vertrag ist jedoch nicht dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zuzuordnen.

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

Tabelle 4: allgemeine Entwicklung unbebaute Grundstücke

Unbebaute Grundstücke	2023	2024	Veränderung zum Vorjahr
Anzahl der Verträge	228	149	- 34,6 %
Geldumsatz in Mio. EUR	6,0	4,0	- 34,1 %
Flächenumsatz in ha	33,6	22,6	- 32,8 %

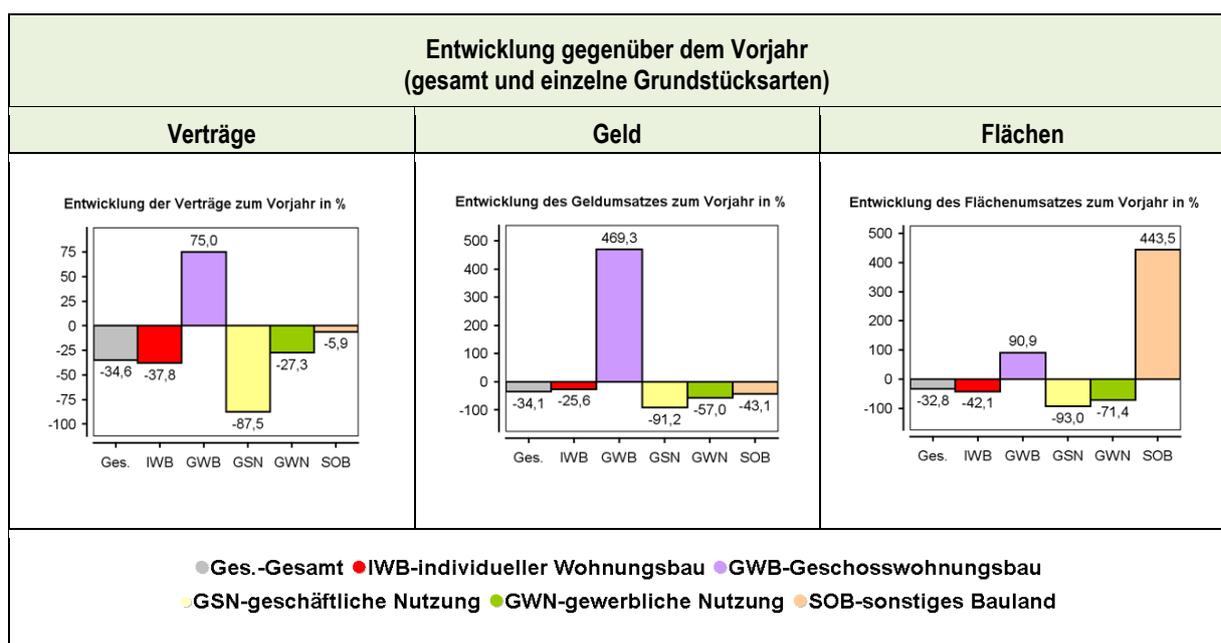


Abbildung 10: Entwicklung unbebaute Grundstücke gesamt und einzelne Grundstücksarten

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

Tabelle 5: Teilmarkt "unbebaute Grundstücke" nach Grundstücksarten

Grundstücksarten	Anzahl der Kaufverträge		Flächensummen		Geldsummen	
	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Fläche (in ha)	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Geld (Mio. EUR)	Anteil am Gesamtumsatz (%)
Individueller Wohnungsbau	117	78,5	14,3	63,3	2,9	74,1
Geschosswohnungsbau	7	4,7	0,5	2,2	0,3	8,3
Summe Wohnbauland	124	83,2	14,8	65,5	3,3	82,4
Geschäftliche Nutzung	1	0,7	0,2	0,7	0,070	1,8
Gewerbliche Nutzung	8	5,4	1,5	6,5	0,2	4,7
Summe gewerbliche Bauflächen	9	6,0	1,6	7,3	0,3	6,5
Betriebsgrundstücke Land- u. Forstwirtschaft	3	2	1,5	6,7	0,048	1,2
Sonstige Nutzung	13	8,7	4,6	20,6	0,4	9,9
Summe sonst. Bauland	16	10,7	6,2	27,2	0,4	11,2
Gesamtsumme	149	100,0	22,6	100,0	4,0	100,0

Anmerkung: Unterschiede in der Gesamtsumme entstehen durch Rundungsdifferenzen.

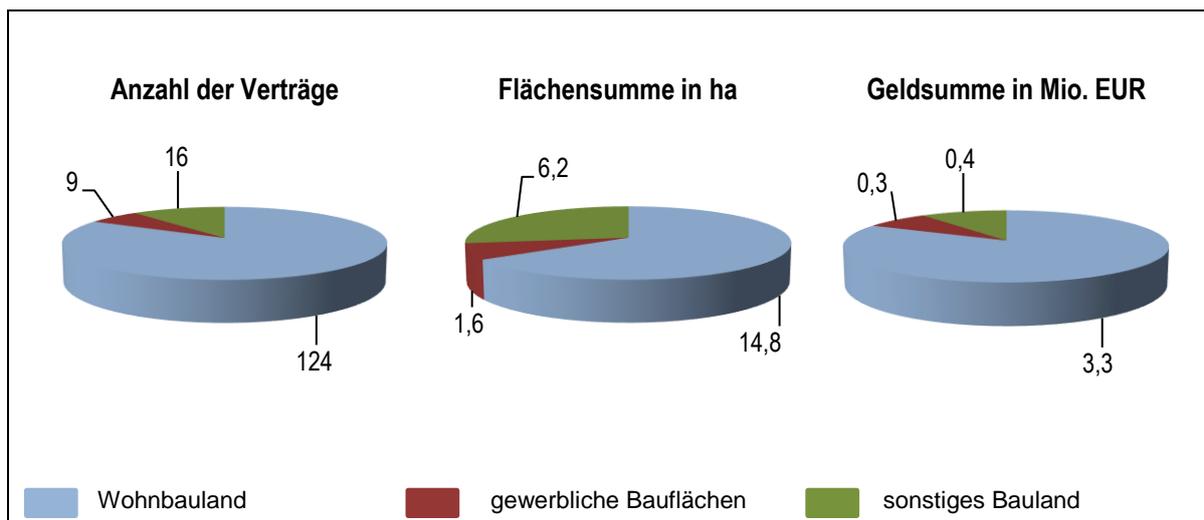


Abbildung 11: Anteil am Gesamtumsatz der einzelnen Grundstücksarten

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

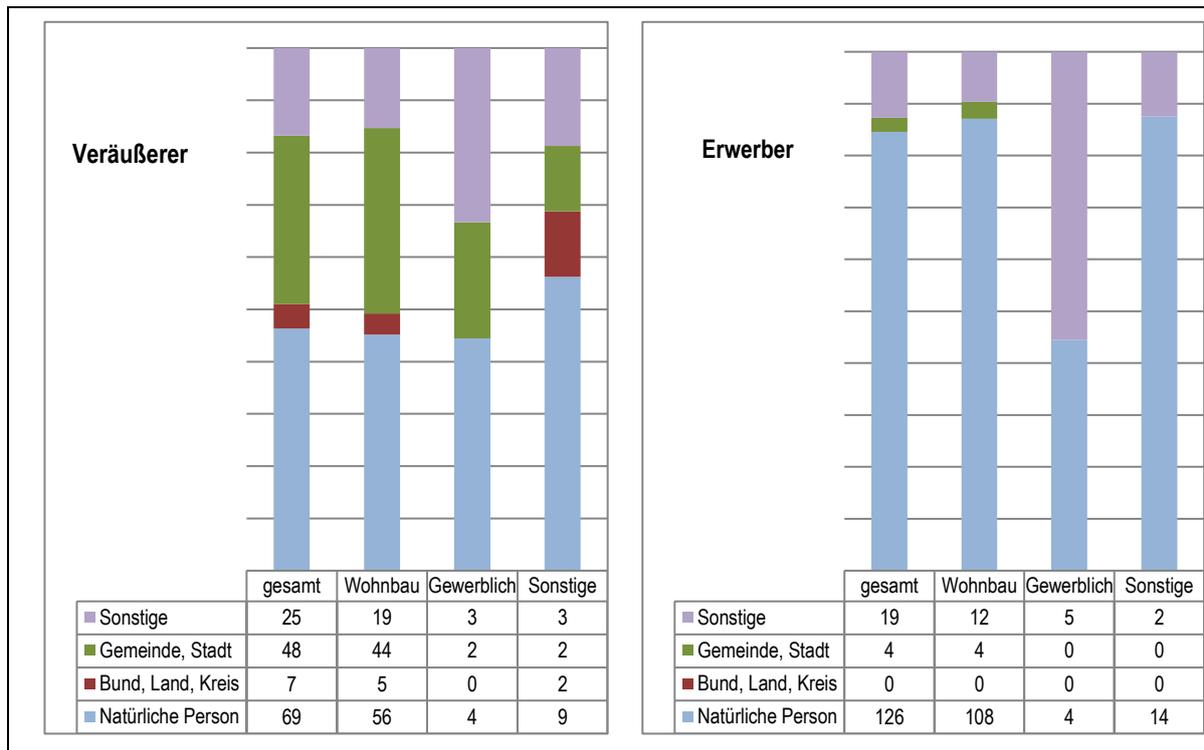


Abbildung 12: Verteilung der Veräußerer und Erwerber "unbebaute Bauflächen"

5.2. BAULAND FÜR DEN INDIVIDUELLEN WOHNUNGSBAU / EIN- U. 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 Vorstellungen des Bauherren bebaut werden, zumeist mit Ein- und Zweifamilienhäusern in 1- oder 2-geschossiger Bauweise.

5.2.1. PREISNIVEAU, PREISENTWICKLUNG

Im Landkreis Uckermark wurden im Berichtsjahr 2024 für selbständige baureife Grundstücke mit einer zukünftigen Nutzung als Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr 30 Kaufverträge ausgewertet.

Tabelle 6: Preisentwicklung Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke

Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke	2023	2024	Veränderung zum Vorjahr
Anzahl der Verträge	51	30	- 41,2 %
Mittelwert Preis je Grundstück	45.600 EUR	49.800 EUR	9,2 %
Mittelwert Kaufpreis/m ²	46 EUR	60 EUR	30,4 %

Die Preisspanne liegt im Berichtsjahr zwischen 3,92 EUR/m² und 170,00 EUR/m². Der niedrigste Kaufpreis wurde für eine Fläche im ländlichen Bereich im Nordwesten der Uckermark gezahlt. Der höchste Kaufpreis wurde für ein Grundstück in Wassernähe im Raum Templin gezahlt. Generell wurden die höchsten Kaufpreise für Flächen entrichtet, die sich in Wassernähe befinden.

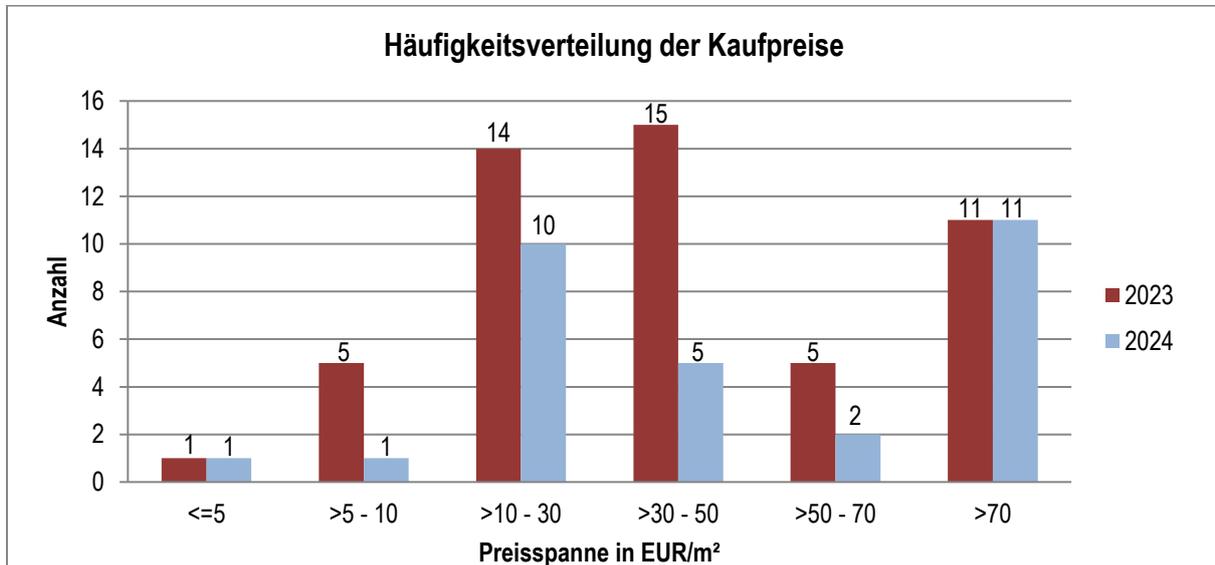


Abbildung 13: Häufigkeitsverteilung der Kaufpreise

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

Tabelle 7: Preismittel und Anzahl der Kauffälle je Gebietskörperschaft

Gebietskörperschaft	Individueller Wohnungsbau					
	Flächengrößen		Quadratmeterpreise erschließungsbeitragspflichtig		Quadratmeterpreise erschließungsbeitragsfrei	
	Anzahl		Anzahl		Anzahl	
	Minimum	Maximum	Minimum	Maximum	Minimum	Maximum
	Medianwert	Mittelwert	Medianwert	Mittelwert	Medianwert	Mittelwert
	(m ²)		(EUR/m ²)		(EUR/m ²)	
	Berichts-jahr	Vorjahr	Berichts-jahr	Vorjahr	Berichts-jahr	Vorjahr
Angermünde	6	11	0	0	6	11
	998	714			5	6
	1.707	3.470			63	78
	1.076	1.359			28	33
	1.249	1.625			31	32
Boitzenburger Land	2	1	0	0	2	1
	760	774			33	*
	2.119	774			47	
	1.440	774			40	
	1.440	774			40	

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)	
	Berichts- jahr	Vorjahr	Berichts- jahr	Vorjahr	Berichts- jahr	Vorjahr
Flieth-Stegelitz	0	1 1.156 1.156 1.156 1.156	0	0	0	1 *
Gartz (Oder)	1 627 627 627 627	1 2.000 2.000 2.000 2.000	0	0	1 *	1 *
Gerswalde	0	5 514 1.812 1.145 1.186	0	0	0	5 13 66 45 43
Göritz	2 1.624 1.700 1.662 1.662	0	0	0	2 16 18 17 17	0
Gramzow	0	3 673 1.556 1.550 1.260	0	0	0	3 16 35 19 24
Grünow	2 638 912 775 775	2 638 1.000 819 819	0	0	2 20 28 24 24	2 27 36 32 32

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)	
	Berichts- jahr	Vorjahr	Berichts- jahr	Vorjahr	Berichts- jahr	Vorjahr
Hohenselchow - Groß Pinnow	0	1 1.285 1.285 1.285 1.285	0	0	0	1 *
Lychen	1 776 776 776 776	0	0	0	1 *	0
Mescherin	1 780 780 780 780	0	0	0	1 *	0
Nordwestuckermark	1 1.660 1.660 1.660 1.660	0	0	0	1 *	0
Oberuckersee	0	2 687 925 806 806	0	0	0	2 50 70 60 60
Pinnow	1 1.004 1.004 1.004 1.004	0	0	0	1 *	0

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)	
	Berichts- jahr	Vorjahr	Berichts- jahr	Vorjahr	Berichts- jahr	Vorjahr
Prenzlau	2	6	0	1	2	6
	996	549		*	12	15
	1.687	1.169			55	158
	1.342	700			34	69
	1.342	769			34	81
Randowtal	0	1	0	0	0	1
		570				*
		570				
		570				
Schwedt/Oder	4	11	0	0	4	11
	717	741			25	11
	1.200	2.766			100	95
	902	884			88	88
	930	1.054			75	72
Tantow	0	1	0	0	0	1
		1.972				*
		1.972				
		1.972				
Templin	8	2	0	0	8	2
	456	723			50	45
	844	882			170	52
	646	802			118	49
Landkreis	646	802			117	49
	31	48	0	1	31	48
	456	514		*	4	3
	2.119	3.470			170	158
	912	940			47	40
	1.022	1.175			58	48

*Werte aus Datenschutzgründen nicht angegeben.

Anmerkung: In der vorgehenden Tabelle können auch Kauffälle mit besonderen wertbeeinflussenden Merkmalen enthalten sein.

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

Abbildung 14: räumliche Verteilung Kauffälle Wohnbauland 2024

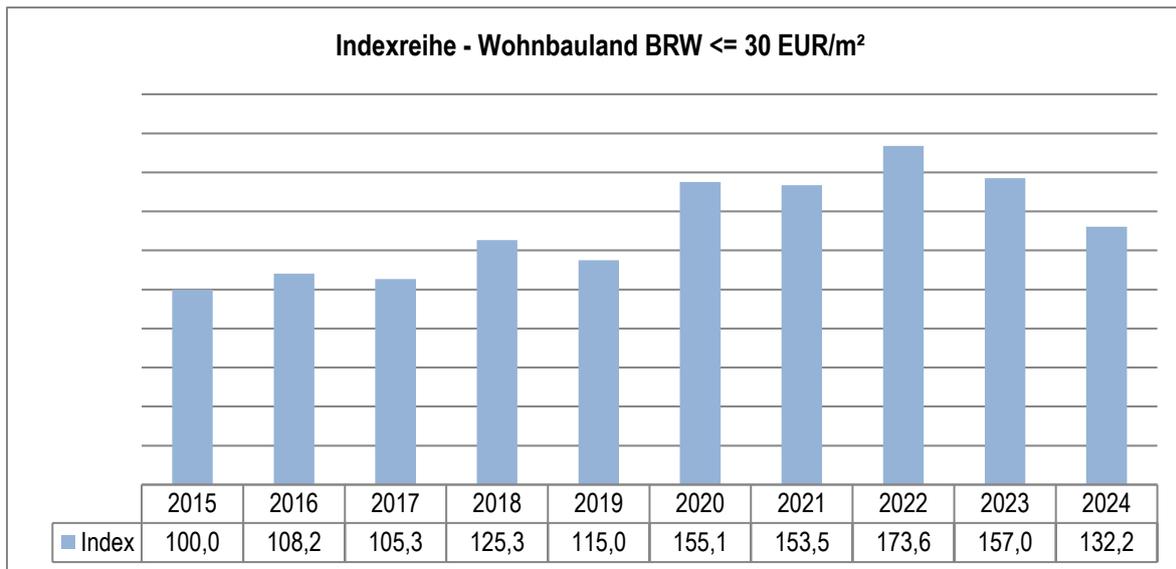
5.2.2. BODENPREISINDEXREIHEN

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:

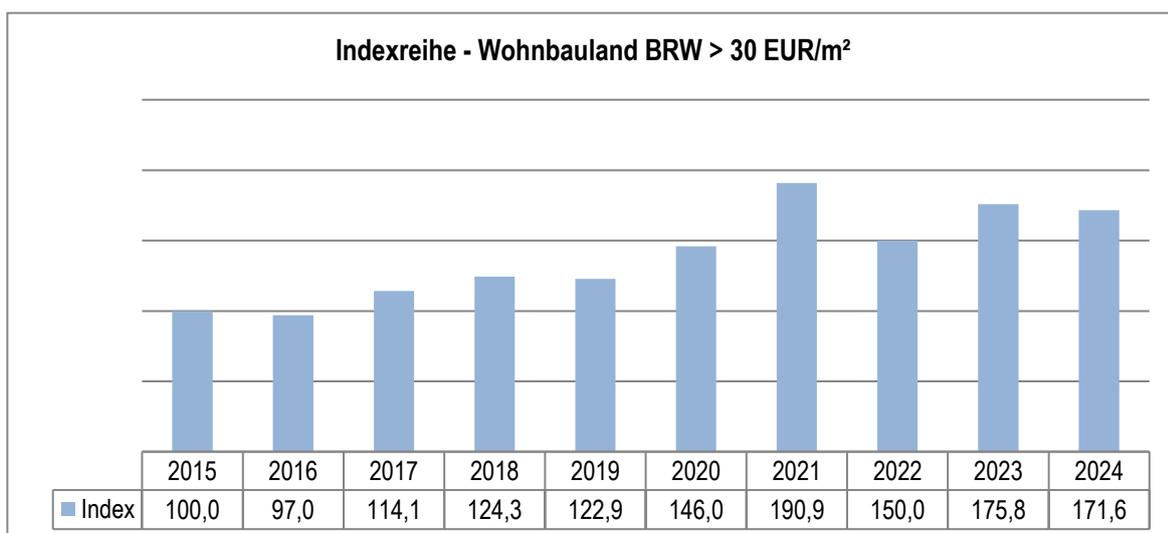
- Wohnbaulandflächen in Dörfern und Städten des Landkreises mit einem Bodenrichtwert bis 30 EUR/m²
- beitragsrechtlicher Zustand: erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz und erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei
- Flächengröße: 250 bis 3.000 m²
- Basisjahr 2015 = 100
- Anzahl der Kauffälle: 583; Untersuchungszeitraum: 2015 bis 2024
- nur private Erwerber
- ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse: keine, außer Zukauf und kommunales Bauland


 Abbildung 15: Indexreihe - Wohnbauland BRW <= 30 EUR/m²

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: 279; Untersuchungszeitraum: 2015 bis 2024
- nur private Erwerber
- ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse: keine, außer Zukauf und kommunales Bauland


 Abbildung 16: Indexreihe - Wohnbauland BRW > 30 EUR/m²

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 2024 konnten 7 Kauffälle im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ausgewertet werden. Es handelt sich um Flächen im städtischen und kleinstädtischen Bereich. Allerdings handelt es sich bei 5 Kauffällen um Zukäufe, bei denen Flächen von 63 m² bis 596 m² erworben worden sind. Bei 6 von 7 Kauffällen wurden Kaufpreise gleich, aber auch deutlich über dem Bodenrichtwert erzielt. Eine Preisentwicklung kann auf Grund der geringen Anzahl der Kauffälle nicht beschrieben werden.

5.3.2. BODENPREISINDEXREIHE

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

5.4. BAULAND FÜR GEWERBE

Für das Berichtsjahr liegen insgesamt 5 Kauffälle für Bauflächen mit geschäftlicher und gewerblicher Nutzung vor. Diese hatten einen Flächenumsatz von insgesamt 1,09 ha und einen Geldumsatz von 157.000 EUR.

5.4.1. PREISNIVEAU, PREISENTWICKLUNG

Bei den Kauffällen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (Anzahl: 5) handelt es sich sowohl um Kauffälle im städtischen, kleinstädtischen als auch um Kauffälle im dörflichen Bereich. Bei einem Kauffall handelt es sich um einen Zukauf. Die Kauffälle weisen ein Preisniveau auf, welches zwischen 6,45 EUR/m² und 42,00 EUR/m² liegt. Überwiegend wurden die Bodenrichtwerte für die Kaufpreisfindung angenommen. Die Flächengrößen variieren zwischen 1.500 m² und 3.000 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. *

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

Für Flächen der Entwicklungsstufe Bauerwartungsland liegen für die Jahre 2020 bis 2024 keine verwertbaren Daten im Landkreis Uckermark vor.

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 Auswertungen zu vorhandenen Kauffällen für Wohnbauflächen wurde untersucht, in welcher Relation die Kaufpreise zu den Bodenrichtwerten für erschließungsbeitragsfreie Baulandflächen stehen.

Leider stehen im Berichtsjahr 2024 für Flächen beider Entwicklungsstufen keine auswertbaren Daten zur Verfügung.

5.6. SONSTIGES BAULAND

Unter „sonstiges Bauland“ werden allgemeine Baugrundstücke, Grundstücke für Stellplätze und Garagen, Erholungsgrundstücke, Grundstücke für soziale Einrichtungen sowie die Betriebsgrundstücke Land- u. Forstwirtschaft erfasst. Im Jahr 2024 liegen 16 Kauffälle für „sonstiges Bauland“ vor. Dieses hatte einen Flächenumsatz von insgesamt 6,2 ha und einen Geldumsatz von 0,4 Mio. EUR. Eine detaillierte Auswertung kann lediglich zu den Erholungsgrundstücken erfolgen.

5.6.1. ERHOLUNGSGRUNDSTÜCKE

Mit 6 Veräußerungen von Erholungsflächen im Berichtsjahr ist die Anzahl im gewöhnlichen Geschäftsverkehr im Vergleich zum Vorjahr um 5 Kauffälle gesunken. Der überwiegende Anteil der veräußerten Flächen befindet sich in Wassernähe. Die Kaufpreise liegen im Innenbereich in einer Spanne von 15,00 EUR/m² bis 53,00 EUR/m² und damit mehrheitlich in dem Bereich zwischen 97 % und 353 % (Mittelwert: 155 %, Median 100 %) vom jeweiligen Bodenrichtwert.

Die folgende Tabelle zeigt Bodenrichtwerte ausgewählter Erholungsstandorte zum Stichtag 01.01.2025:

Tabelle 8: Bodenrichtwerte ausgewählter Erholungsstandorte

Gemarkung	Lage	Bodenrichtwert in EUR/m ²
Ahrendorf	Morgenland	28
Petersdorf	Milmersdorf, Eichwerder / Kieferngrund	30
Dargersdorf	Albrechtsthaler Siedlung	30
Herzprung	Am Paddenpfehl	15
Lychen	Steindamm	150
Mescherin	Obere Dorfstraße	10
Röpersdorf	Hinterm Schilf	25
Stolpe	Stolpe Mühle	10
Warthe	Jakobshagender Straße	65
Warnitz	Quast	30

5.6.2. BETRIEBSGRUNDSTÜCKE LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT

Im Berichtsjahr 2024 konnten 2 Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs ausgewertet werden. Allerdings handelt es sich dabei um Zukäufe mit sehr kleinen Flächenanteilen. Die Kaufpreise liegen bei 8,00 EUR/m² und 14,00 EUR/m² und damit bei 100 % bzw. 116% des jeweiligen Bodenrichtwertes für Bauland.

5.7. ERBBAURECHTE

Das Erbbaurecht ist ein grundstücksgleiches Recht. Es ist ein zeitlich begrenztes, veräußerliches und vererbliches Recht, das 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 liegt nur 1 Kauffall für die Begründung eines Erbbaurechts für eine Wohnnutzung zur Auswertung vor. Um auswertbare Daten dazustellen, wurden das Jahr 2023 mit aufgeführt. Eine Übersicht zum Erbbauzins für die Jahre 2024 und 2023 zeigt die nachfolgende Tabelle.

Tabelle 9: Erbbauzinsen bei erstmaliger Begründung des Erbbaurechtes

Erbbauzinsen bei erstmaliger Begründung des Erbbaurechtes		
Erbbaurechtsgeber	Anzahl der Erstbegründungen	Erbbauzins in %
		Min Max Median Mittelwert
Kirche	3	1,98 3,86 3,68 3,17
Gebietskörperschaften (Land, Bund ...)	1	2,00 2,00 2,00 2,00

5.8. SONDERAUSWERTUNGEN

5.8.1. 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 2023 und 2024 wurde untersucht, wie sich das prozentuale Verhältnis zum angrenzenden Bodenrichtwert für Bauland darstellt. Bei der Untersuchung wurden nur Flächen kleiner 500 m² berücksichtigt. Die durchschnittliche Flächengröße aller Kauffälle beträgt 152 m². Die Mehrheit der Kauffälle (38 von 55) bewegte sich in einer Spanne von 100 % bis 250 % vom jeweiligen Bodenrichtwert für Bauland (Mittelwert: 117 %, Median 100 %). Hier liegt die durchschnittliche Flächengröße bei 166 m² (Median 120 m²).

5.8.2. WASSERGRUNDSTÜCKE

Wassergrundstücke haben eine direkte Wasserlage oder liegen am Wasser. Die Grundstücke mit direkter Wasserlage werden auch als Ufergrundstücke bezeichnet, bei denen ein unmittelbarer Zugang zum Gewässer besteht und der Uferbereich in die Nutzung des Grundstücks integriert ist. Des Weiteren handelt es sich um Grundstücke in Wasserlage mit einem Zugang zum Gewässer über einen vorgelagerten Uferstreifen (Fremdeigentum).

Für das Berichtsjahr 2024 liegen keine Kauffälle zur Auswertung vor. Demzufolge wurden nur Kauffälle aus den Jahren 2022 und 2023, die innerhalb einer Bodenrichtwertzone lagen untersucht, in welcher Relation die Kaufpreise zu den Bodenrichtwerten für erschließungsbeitragsfreie Baulandflächen stehen. In Auswertung dieser Kauffälle wurde folgendes ermittelt:

Wohnbauflächen

Im Jahr 2023 liegt 1 Kauffall zur Auswertung vor. Unter Hinzuziehung der Daten aus 2022 konnten 5 Verträge ausgewertet werden. Es wurden Kaufpreise zwischen 175 % und 510 % (Median 240 %) des jeweiligen Bodenrichtwertes für erschließungsbeitragsfreie Baulandflächen gezahlt.

Erholungsflächen

Hier konnten 3 Kauffälle für die Jahre 2022 und 2023 untersucht werden, die alle für den westlichen Teil des Landkreises vorliegen. Die Spanne der Kaufpreise ist mit 100 % bis 510 % des jeweiligen Bodenrichtwertes sehr hoch und wird aufgrund der geringen Datenmenge nicht detaillierter untersucht.

6. LAND- UND FORSTWIRTSCHAFTLICHE GRUNDSTÜCKE

6.1. ALLGEMEINES

Der Landkreis Uckermark hat eine landwirtschaftliche Nutzfläche von insgesamt ca. 176.500 ha. Davon sind rund 148.200 ha Ackerland und ca. 28.300 ha Dauergrünland.

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Landkreis Uckermark, (Stand 31.12.2023)

Die Uckermark gilt als einer der bevorzugten landwirtschaftlichen Standorte im Land Brandenburg. Insbesondere der Norden weist sehr gute Ackerbaustandorte auf. Wichtige Kulturen sind Getreide, Ölsaaten und Zuckerrüben. Gern wird die Uckermark auch die „Kornkammer Brandenburgs“ genannt. Aber auch der Anbau nachwachsender Rohstoffe spielt eine zunehmende Rolle. Im Raum Schwedt stellt der Tabakanbau eine Besonderheit dar. Die Tierproduktion wird vor allem durch Rinder und Schweine geprägt.

Die direkte Verarbeitung und Vermarktung von Gemüse-, Milch- und Tierprodukten hat in den letzten Jahren über die Grenzen des Landkreises hinaus an Bedeutung gewonnen. Von Bedeutung für die Landwirtschaft ist auch das Engagement im Bereich Tourismus durch die Schaffung von Pensionen und Ferienwohnungen.

Quelle: lbv-brandenburg.de

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. Folgende Abbildungen stellen dies dar:

Übersicht über die durchschnittlichen Ackerzahlen im Landkreis Uckermark

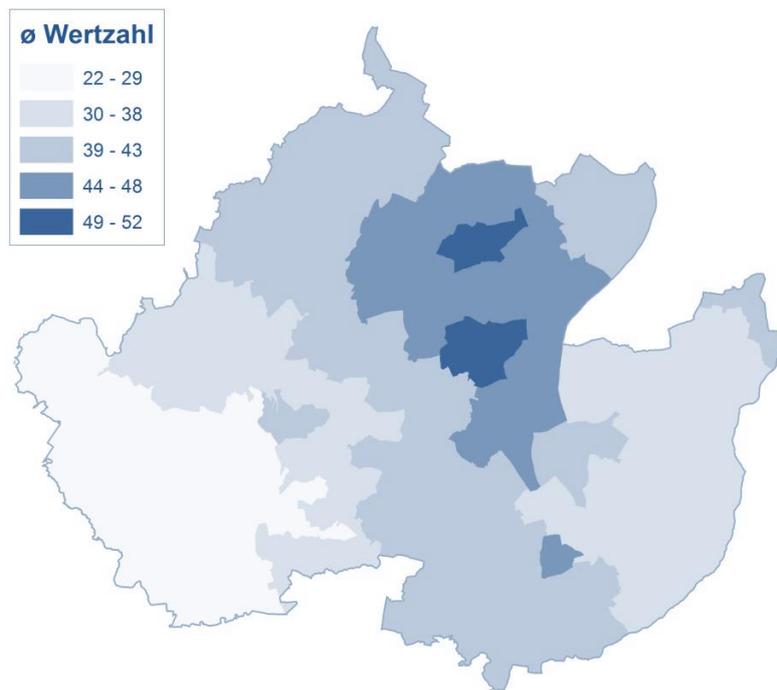


Abbildung 17: durchschnittliche Ackerzahlen im Landkreis Uckermark

Übersicht über die durchschnittlichen Grünlandzahlen im Landkreis Uckermark

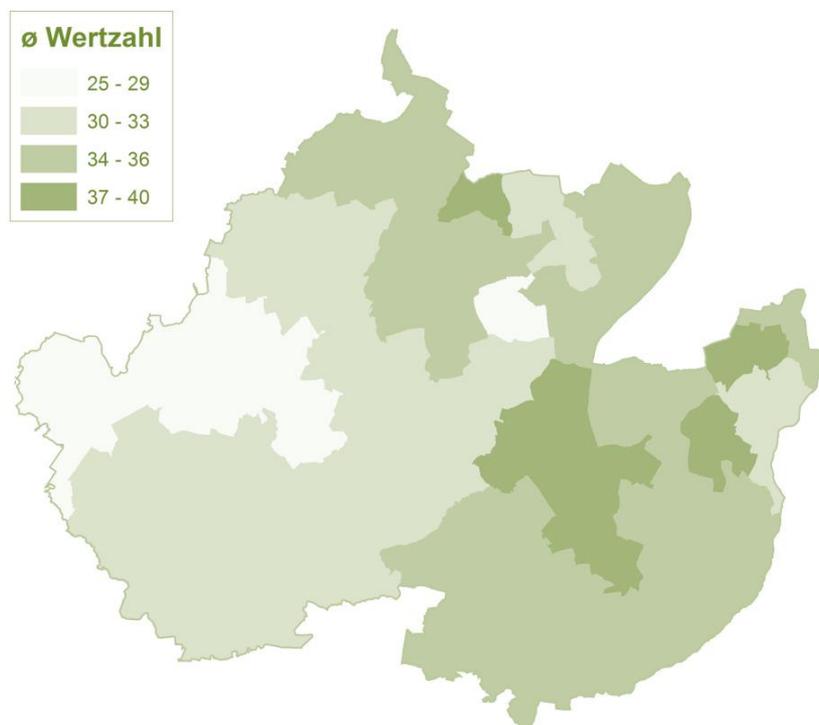


Abbildung 18: durchschnittliche Grünlandzahlen im Landkreis Uckermark

Im Geschäftsjahr 2024 wurden 345 Kaufverträge über land- u. forstwirtschaftliche Flächen durch die Geschäftsstelle ausgewertet. Damit ist ein leichter Anstieg zum Vorjahr festzustellen. Insgesamt betrug der Flächenumsatz 2.111 ha und der Geldumsatz 42,7 Mio. EUR. Im Vergleich zum Vorjahr sind sowohl der Geldumsatz als auch der Flächenumsatz stark gestiegen. Ursache hierfür sind insbesondere Verkäufe von großen Flächen mit mehreren Nutzungsarten zu überdurchschnittlichen Preisen.

Tabelle 10: allgemeine Umsatzentwicklung land- und forstwirtschaftliche Flächen

land- und forstwirtschaftliche Flächen	2023	2024	Veränderung zum Vorjahr
Anzahl der Verträge	305	345	13,1 %
Geldumsatz in Mio. EUR	17,4	42,7	145,9 %
Flächenumsatz in ha	1.207	2.111	74,9 %

Eine Übersicht über die Umsatzentwicklung der Jahre 2017 bis 2024 geben die nachfolgenden Diagramme.

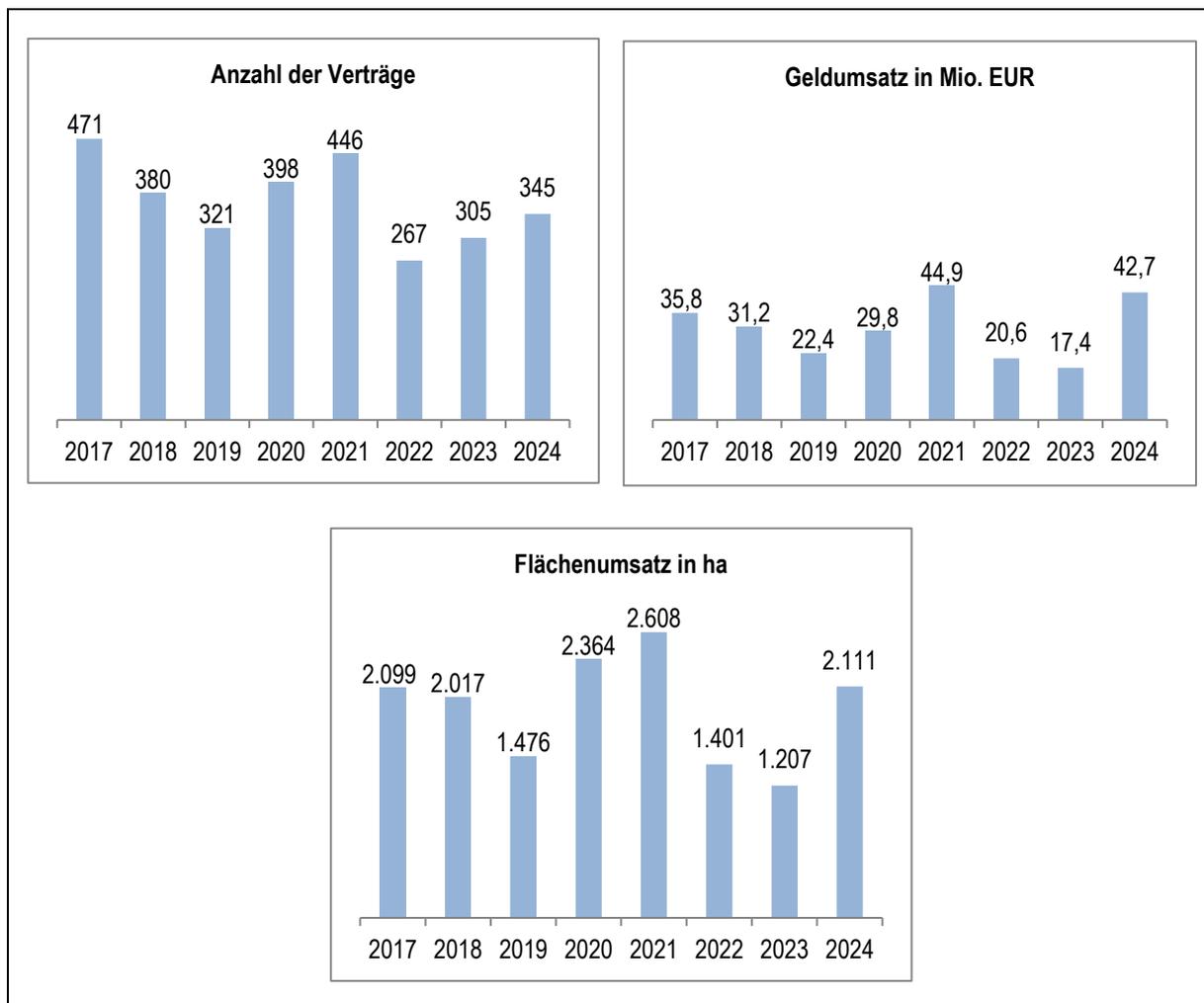


Abbildung 19: Umsatzentwicklung land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke

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.

Zone 1			
Boitzenburger Land	Flieth-Stegelitz	Gerswalde	Lychen
Milmersdorf	Mittenwalde	Temmen-Ringenwalde	Templin

Zone 2			
Brüssow	Carmzow-Wallmow	Göritz	Gramzow
Grünow	Nordwestuckermark	Oberuckersee	Prenzlau
Randowtal	Schenkenberg	Schönfeld	Uckerfelde
Uckerland	Zichow		

Zone 3			
Angermünde	Casekow	Gartz (Oder)	Hohensehchow-Groß Pinnow
Mescherin	Pinnow	Schwedt/Oder	Tantow

Abbildung 20: Zoneneinteilung landwirtschaftlicher Flächen im Landkreis Uckermark

Die nachfolgende Tabelle stellt die Arten des Erwerbs bei Acker und Grünland dar. Diese Auswertung umfasst die Kaufverträge, bei denen eine Zuordnung der Kaufpreise zu den einzelnen Nutzungsarten möglich war. Kaufverträge mit einem Gesamtkaufpreis für unterschiedliche Nutzungsarten können nicht berücksichtigt werden.

Tabelle 11: Arten des Erwerbs bei Acker und Grünland

Anlass	Ackernutzung		Grünlandnutzung	
	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)
Kauf	111	93,3	48	98,0
Tausch	7	5,9	0	0
Enteignung	0	0	0	0
Zwangsversteigerung	1	0,8	1	2,0
Gesamtsumme	119	100,0	49	100,0

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

Tabelle 12: Durchschnittspreise für Acker- und Grünland im gewöhnlichen Geschäftsverkehr

Nutzungsart	Anzahl der Verträge	Kaufpreis in EUR/m ²		
		Minimum	Maximum	Mittel
Acker	74	0,62	3,91	2,08
Grünland	31	0,29	3,55	1,08

Eine Übersicht über Veräußerer und Erwerber geben die nachfolgenden Diagramme:

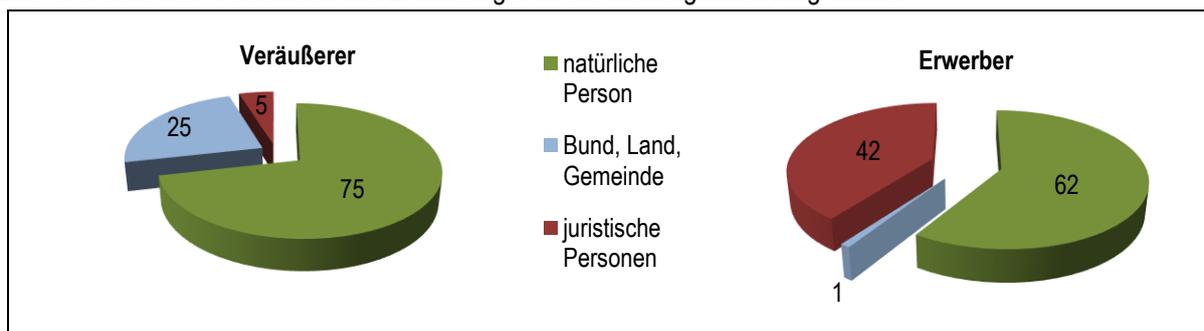


Abbildung 21: Veräußerer und Erwerber für Acker- und Grünland

Ackerlandflächen

Der Geldumsatz und der Flächenumsatz für Ackerlandflächen* ist im Berichtsjahr 2024 deutlich gestiegen. Die folgende Übersicht zeigt den Vergleich zwischen dem Vorjahr und dem Berichtsjahr.

*Hier sind auch Verkäufe von Ackerflächen enthalten, die anschließend einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Tabelle 13: allgemeine Umsatzentwicklung Ackerlandflächen

Ackerlandflächen	2023	2024	Veränderung zum Vorjahr
Anzahl der Verträge	98	119	21,4 %
Geldumsatz in Mio. EUR	5,8	18,8	223,9 %
Flächenumsatz in ha	283	838	196,5 %

Die räumliche Verteilung der Ackerlandflächen stellt sich wie folgt dar:

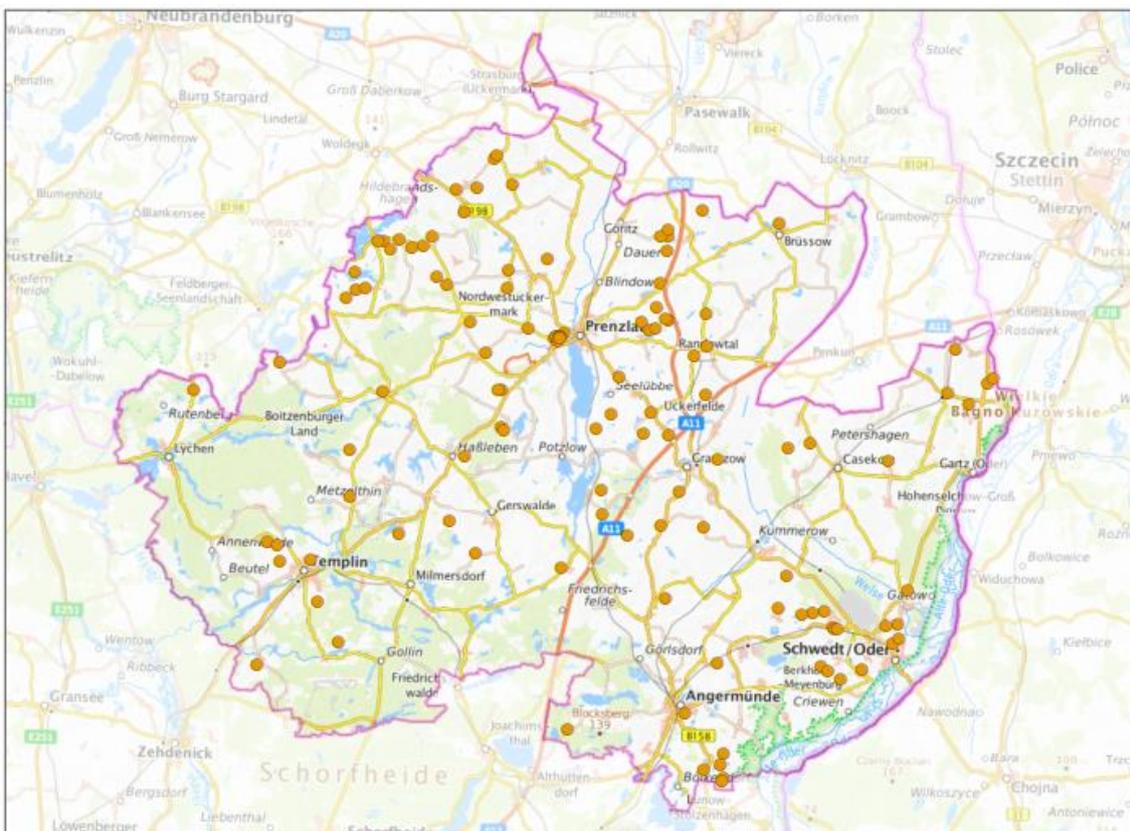


Abbildung 22: räumliche Verteilung Kauffälle Ackerlandflächen 2024

Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (2023), 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 01.01.2024 bis 31.12.2024 (Abschluss Kaufvertrag)
- Grundstücksart: Grundstück f. Ackernutzung (nur Ackerflächen, bei denen keine Nutzungsänderung geplant ist)
- 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, juristische Person des privaten Rechts, juristische Person des öffentlichen Rechts, sonstige juristische Personen
- Veräußerer: keine Einschränkung
- die Mittelwerte sind nicht flächengewichtet

Tabelle 14: Ackerland, Zone 1, Kaufpreismittel

Ackerland – Zone 1			
Spanne der Ackerzahlen	Anzahl der Kauffälle	Ø Kaufpreis in EUR/m ²	Ø Ackerzahl aller Kauffälle
<= 20	1	2,56	18
21 – 30	2	1,82	28
31 - 40	4	1,87	34
41 – 50	1	1,73	41
> 50	0	-	-

Tabelle 15: Ackerland, Zone 2, Kaufpreismittel

Ackerland – Zone 2			
Spanne der Ackerzahlen	Anzahl der Kauffälle	Ø Kaufpreis in EUR/m ²	Ø Ackerzahl aller Kauffälle
<= 20	-	-	-
21 - 30	1	1,31	21
31 - 40	6	2,13	37
41 - 50	19	2,46	45
> 50	6	2,82	52

Tabelle 16: Ackerland, Zone 3, Kaufpreismittel

Ackerland – Zone 3			
Spanne der Ackerzahlen	Anzahl der Kauffälle	Ø Kaufpreis in EUR/m ²	Ø Ackerzahl aller Kauffälle
<= 20	-	-	-
21 - 30	3	1,06	27
31 - 40	14	1,69	35
41 - 50	7	1,89	46
> 50	2	2,50	55

Grünlandflächen

Im Berichtsjahr 2024 ist die Gesamtanzahl der Kauffälle leicht gestiegen. Ein starker Anstieg konnte beim Geld- und Flächenumsatz im Berichtsjahr verzeichnet werden. Die folgende Übersicht zeigt den Vergleich zwischen dem Vorjahr und dem Berichtsjahr.

Tabelle 17: allgemeine Umsatzentwicklung Grünlandflächen

Grünlandflächen	2023	2024	Veränderung zum Vorjahr
Anzahl der Verträge	44	49	25,7 %
Geldumsatz in Mio. EUR	0,322	0,811	152,2 %
Flächenumsatz in ha	34,5	88,8	158,5 %

Im Jahr 2024 zeigt sich beim Preismittel der ortsnahen zu den ortsfernen Flächen ein geringerer Preisunterschied als noch im Jahr 2023.

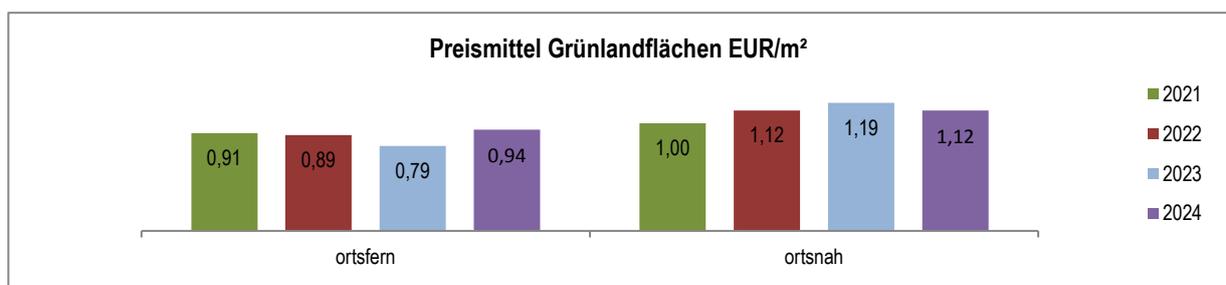


Abbildung 23: Preismittel bei ortsfernen und ortsnahen Grünlandflächen

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 der Kauffälle für Grünlandflächen im Landkreis Uckermark stellt sich wie folgt dar.

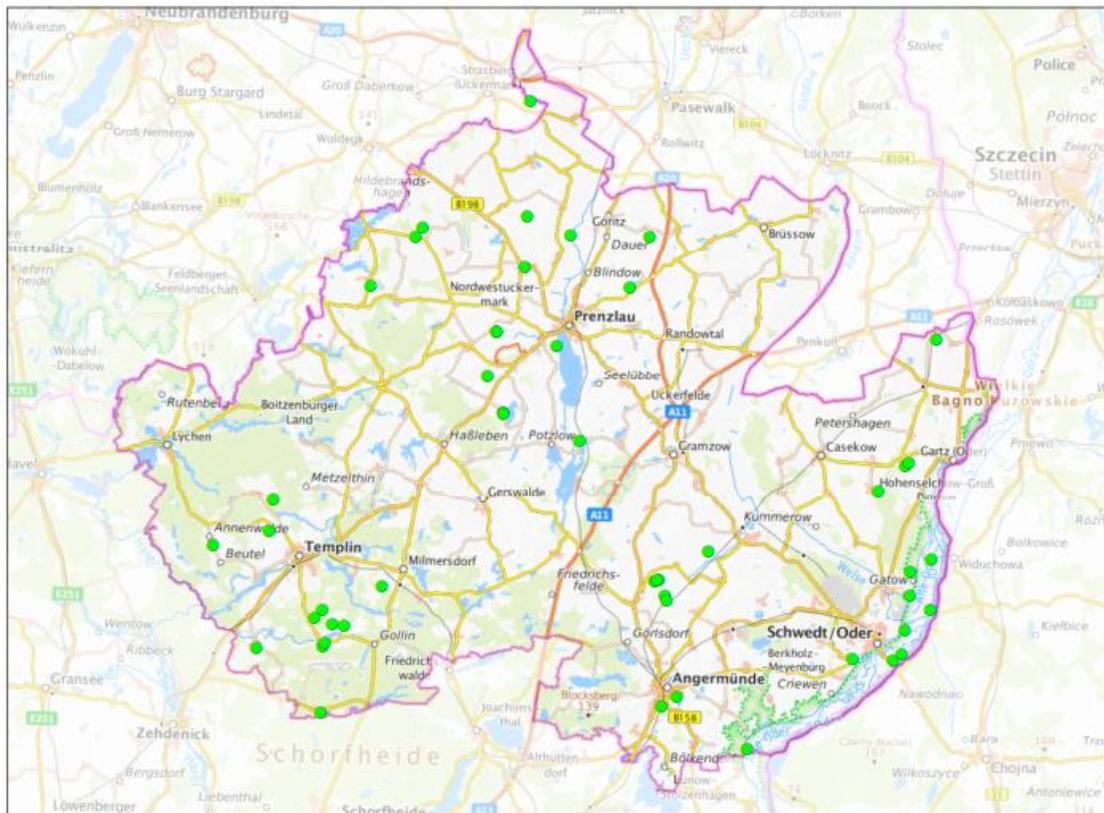


Abbildung 24: räumliche Verteilung Kauffälle Grünlandflächen 2024

© 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 bei Grünlandflächen. Es wurden Kauffälle 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 01.01.2024 bis 31.12.2024 (Abschluss Kaufvertrag)
- Grundstücksart: Grundstück für Grünlandnutzung (nur reine Grünlandflächen, bei denen keine Nutzungsänderung geplant ist)
- 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, juristische Person des privaten Rechts, juristische Person des öffentlichen Rechts, sonstige juristische Personen
- Veräußerer: keine Einschränkung
- die Mittelwerte sind nicht flächengewichtet

Tabelle 18: Grünland, Zone 1, Kaufpreismittel

Grünland – Zone 1			
Spanne der Grünlandzahlen	Anzahl der Kauffälle	Ø Kaufpreis in EUR/m ²	Ø Grünlandzahl aller Kauffälle
<= 20	-	-	-
21 – 30	4	1,06	25
31 - 40	2	1,38	34
41 - 50	-	-	-
> 50	-	-	-

Tabelle 19: Grünland, Zone 2, Kaufpreismittel

Grünland – Zone 2			
Spanne der Grünlandzahlen	Anzahl der Kauffälle	Ø Kaufpreis in EUR/m ²	Ø Grünlandzahl aller Kauffälle
<= 20	3	0,42	15
21 - 30	-	-	-
31 - 40	1	0,80	40
41 - 50	1	1,48	41
> 50	-	-	-

Tabelle 20: Grünland, Zone 3, Kaufpreismittel

Grünland – Zone 3			
Spanne der Grünlandzahlen	Anzahl der Kauffälle	Ø Kaufpreis in EUR/m ²	Ø Grünlandzahl aller Kauffälle
<= 20	1	0,76	20
21 - 30	-	-	-
31 - 40	-	-	-
41 - 50	1	0,75	43
> 50	-	-	-

6.2.1.2. PREISENTWICKLUNG

Ackerlandflächen

Zonal entwickelten sich die Preismittel in den Jahren 2022 bis 2024 wie folgt:

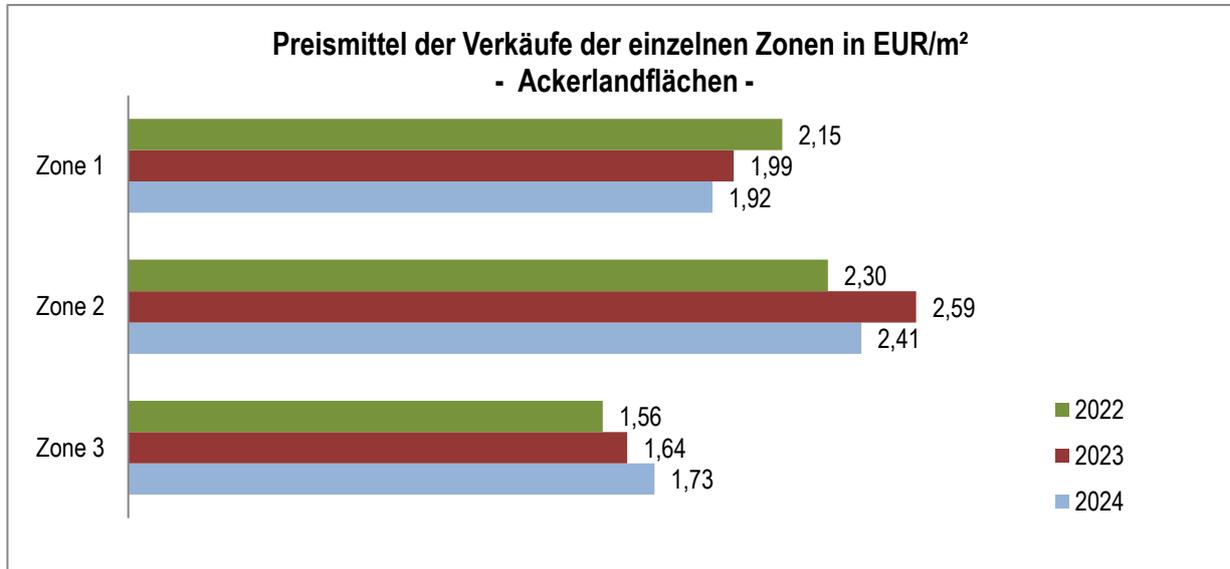


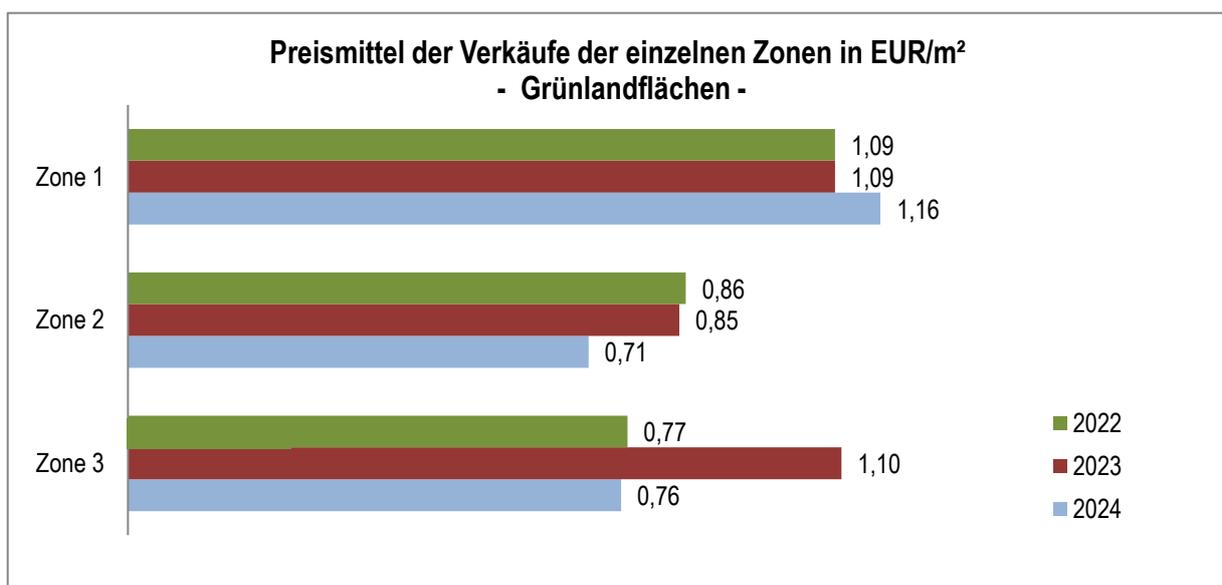
Abbildung 25: Preisentwicklung Ackerland, zonal

Die Kauffälle (Anzahl: 66) wurden gemäß den Auswertungskriterien der **Seite 37** ausgewählt.

Grünlandflächen

Zonal entwickelten sich die Preismittel in den Jahren 2022 bis 2024 wie folgt:

Abbildung 26: Preisentwicklung Grünland, zonal



Die Kauffälle (Anzahl: 13) wurden gemäß den Auswertungskriterien der **Seite 39** ausgewählt.

Preisentwicklung im gesamten Landkreis

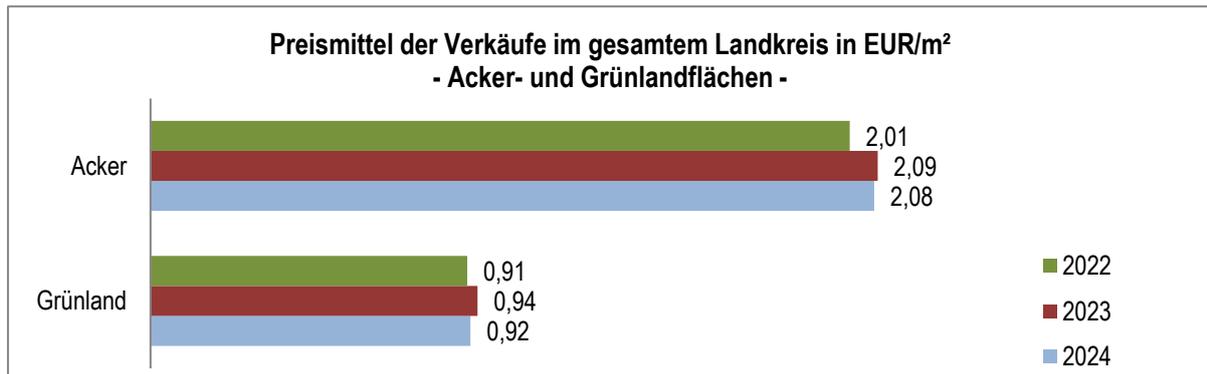


Abbildung 27: Preisentwicklung Acker- und Grünland gesamter Landkreis

Die Kauffälle wurden gemäß den Auswahlkriterien **Seite 37 (Acker)** und **Seite 39 (Grünland)** ausgewertet.

6.2.2. BODENPREISINDEXREIHEN

Indexreihe – Ackerlandflächen

Kriterien:

- Basisjahr 2015 = 100
- Anzahl der Kauffälle: 796
- Untersuchungszeitraum: 2015 bis 2024
- Erwerber: natürliche Personen, juristische Person des privaten Rechts, juristische Person des öffentlichen Rechts, sonstige juristische Personen
- Veräußerer: keine Einschränkung
- Ackerlandflächen im gesamten Landkreis, Flächengröße $\geq 3.000 \text{ m}^2$
- keine ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnisse, keine weiteren wertbeeinflussenden Umstände
- keine Verfahrensgebiete; Lagemerkmale: landwirtschaftliche Flächen, ortsnah und ortsfrem

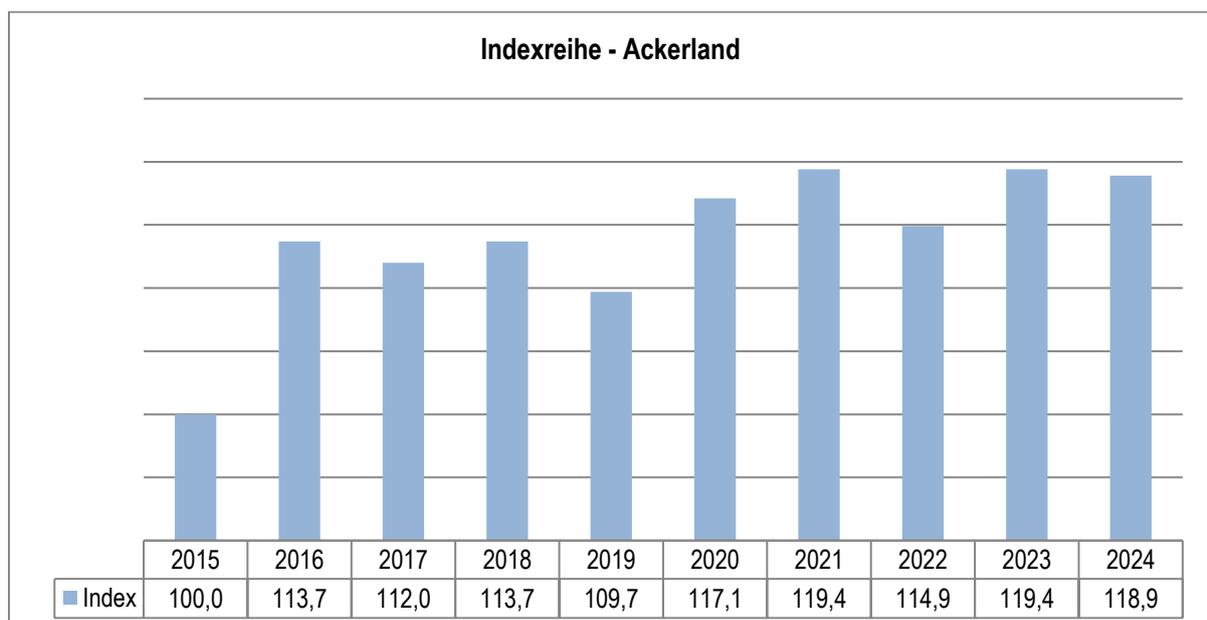


Abbildung 28: Indexreihe - Ackerland

Indexreihe – Grünlandflächen

Kriterien:

- Basisjahr 2015 = 100
- Anzahl der Kauffälle: 171
- Untersuchungszeitraum: 2015 bis 2024
- Erwerber: natürliche Personen, juristische Person des privaten Rechts, juristische Person des öffentlichen Rechts, 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; Lagmerkmal: landwirtschaftliche Flächen, ortsnah und ortsfrem

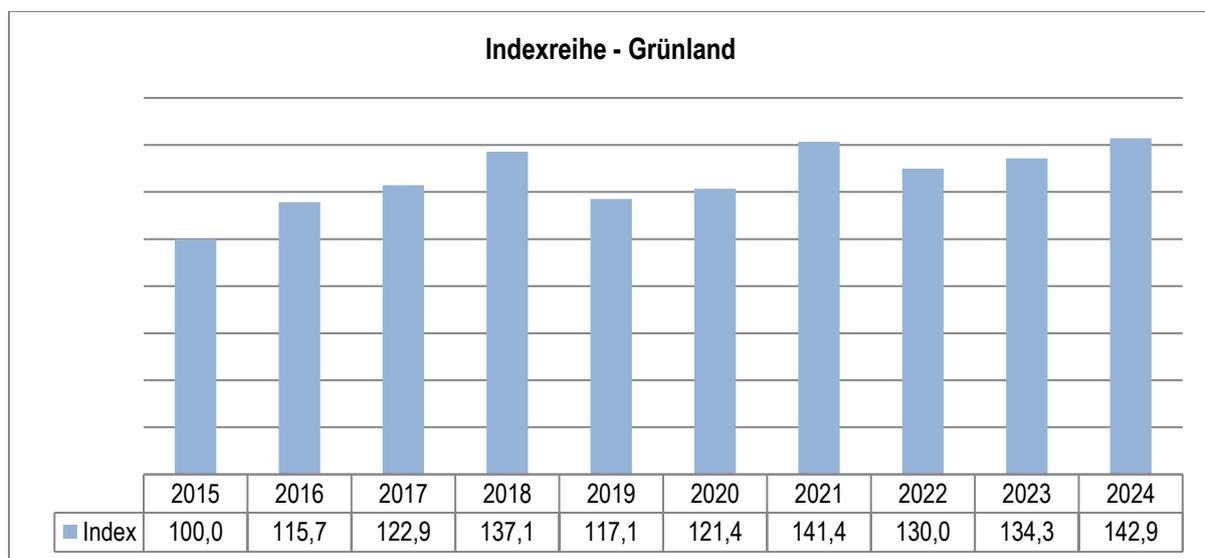


Abbildung 29: Indexreihe - Grünland

6.3. FORSTWIRTSCHAFTLICHE FLÄCHEN

Im Berichtsjahr 2024 hat sich die Anzahl der Verträge erhöht. Der Geldumsatz für forstwirtschaftliche Flächen ist trotz eines Rückgangs des Flächenumsatzes kräftig gestiegen. Die folgende Übersicht zeigt den Vergleich zwischen dem Vorjahr und dem Berichtsjahr.

Tabelle 21: Gesamtumsatz forstwirtschaftliche Flächen

Forstwirtschaftliche Flächen	2023	2024	Veränderung zum Vorjahr
Anzahl der Verträge	45	59	31,1 %
Geldumsatz in Mio. EUR	3,1	5,3	67,3 %
Flächenumsatz in ha	350	344	-1,6 %

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

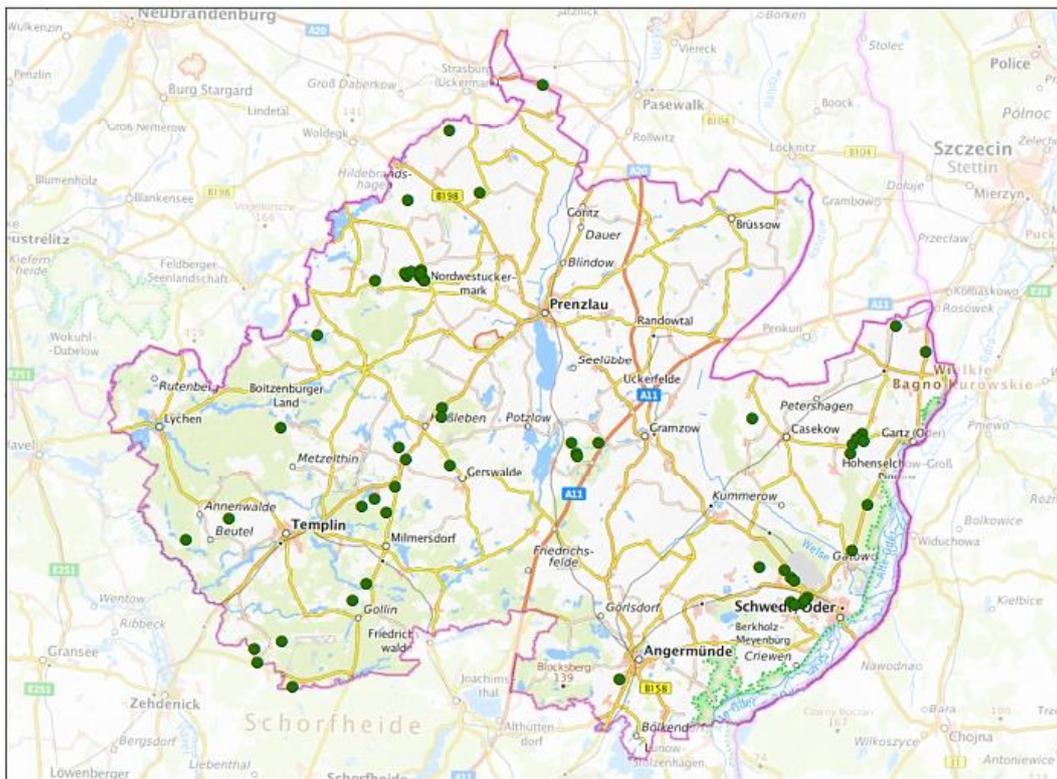


Abbildung 30: räumliche Verteilung Kauffälle forstwirtschaftliche Flächen 2024

© 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 in 2024 zwischen 0,39 EUR/m² und 4,37 EUR/m², der Mittelwert aller betrachteten Kauffälle bei 1,29 EUR/m². Dieser Mittelwert und auch das aufgeführte Preismittel der einzelnen Zonen sind jedoch nicht dem Bodenrichtwert gleichzusetzen. Zur Auswertung wurden 36 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:

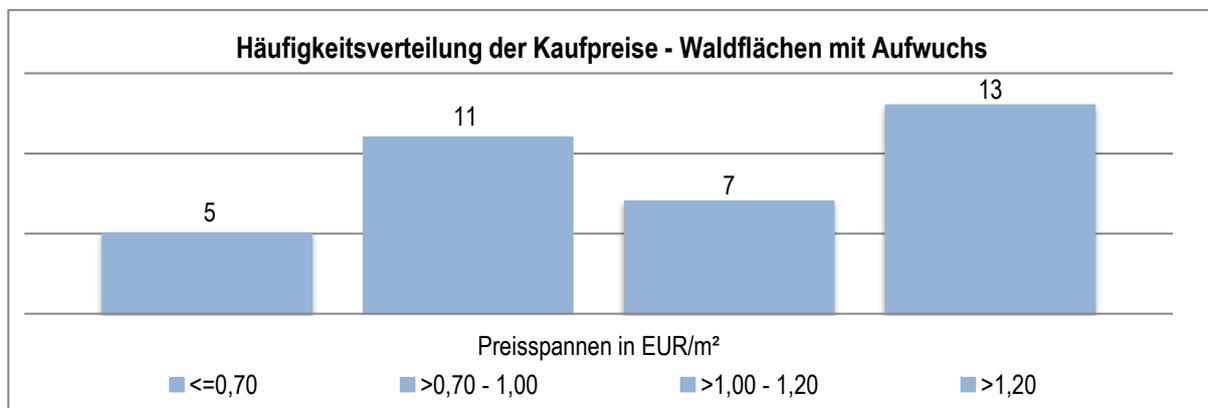


Abbildung 31: Waldflächen; Preisspannen

Zonaler Vergleich:

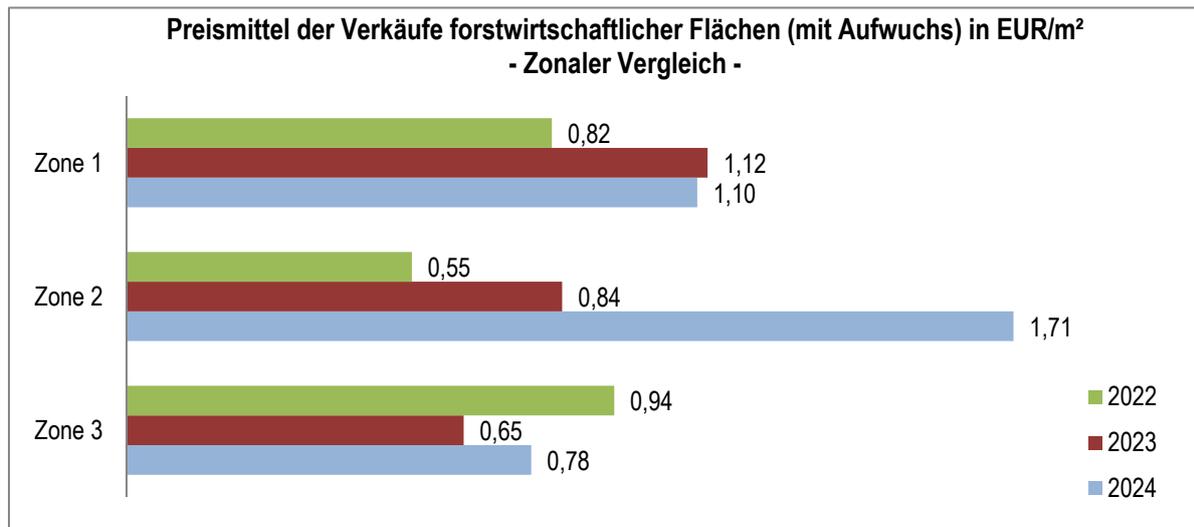


Abbildung 32: Zonaler Vergleich Preismittel forstwirtschaftlicher Flächen

6.3.2. PREISENTWICKLUNG

Das Preismittel ist im Berichtsjahr 2024 im Vergleich zum Jahr 2023 um 0,35 EUR/m² gestiegen.

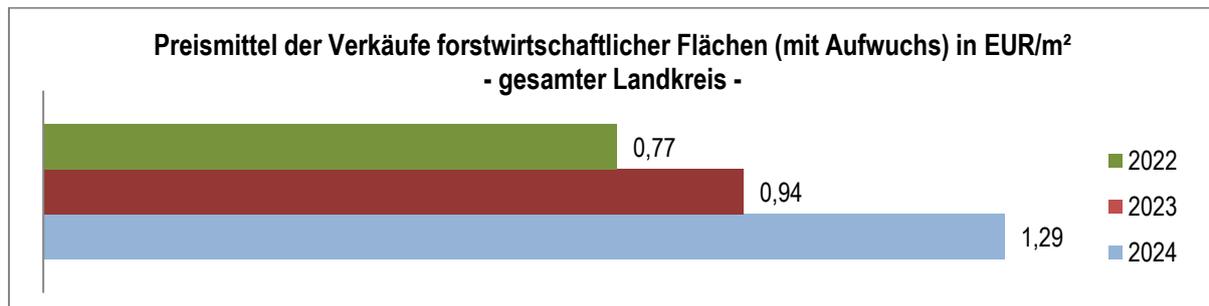


Abbildung 33: Preisentwicklung forstwirtschaftlicher Flächen gesamter Landkreis Uckermark

6.3.3. BODENPREISINDEXREIHE

Kriterien:

- Basisjahr 2015 = 100
- Anzahl der Kauffälle: 334
- Untersuchungszeitraum: 2015 bis 2024
- 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 Verfahrensgebiete
- Erwerber und Veräußerer: keine Einschränkung

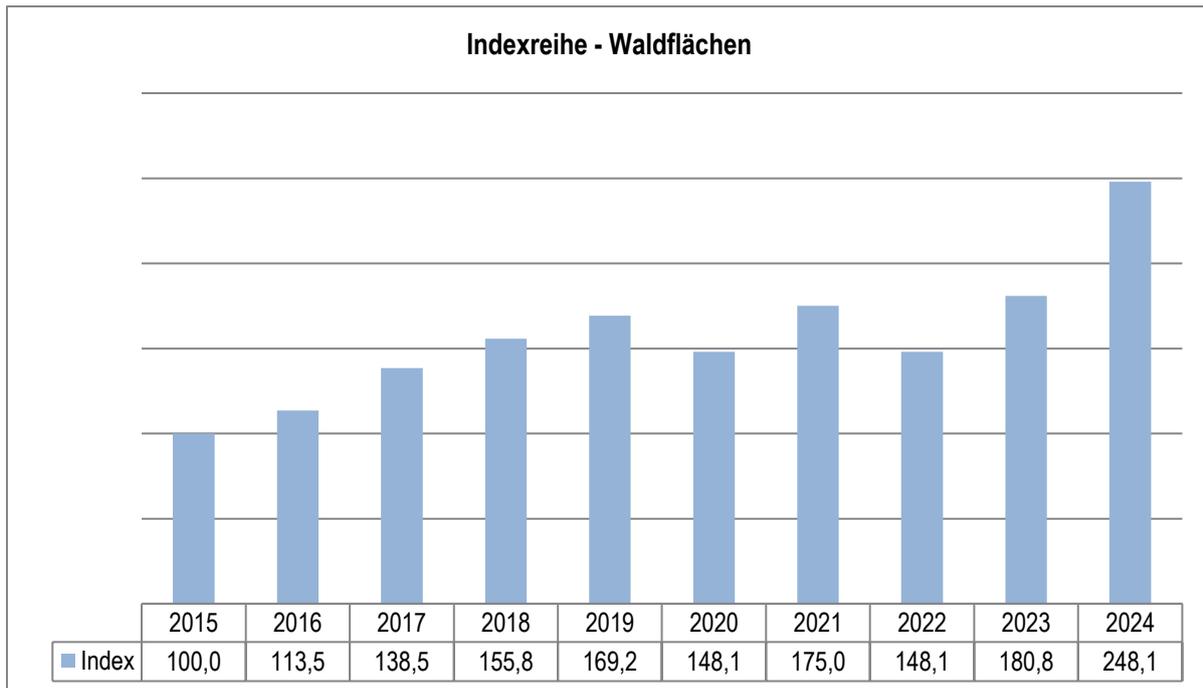


Abbildung 34: Indexreihe - Waldflächen

6.4. LANDWIRTSCHAFTLICHE BETRIEBE

Im Berichtsjahr 2024 liegt nur 1 Kauffall für landwirtschaftliche Betriebe vor, dieser ist jedoch für die Auswertung ungeeignet. In einer dörflich geprägten Region des Landkreises Uckermark wurde 2023 ein landwirtschaftlicher Betrieb veräußert. Die Fläche lag bei rund 63,8 ha. Der Kaufpreis mit Gebäudebestand belief sich auf 1,39 EUR/m².

6.5. 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 (besondere Lagegunst). Derartige Flächen werden gegenüber dem reinen Agrarland in der Regel zu höheren Kaufpreisen gehandelt. Für die Jahre 2022 und 2023 und auch im Berichtsjahr 2024 liegen keine Kaufverträge zu begünstigtem Agrarland vor. Aus der Untersuchung der Jahre 2019 bis 2021 konnte aus 9 Kauffällen ein durchschnittlicher Quadratmeterpreis in Höhe von 2,22 EUR (nicht flächengewichtet; Flächengröße 851 m² bis 23.304 m², Mittelwert 5.921 m²) abgeleitet werden.

6.6. BRACHLAND-, UNLAND-, ÖDLANDFLÄCHEN

Unter Brachland, Unland und Ödland werden die Flächen erfasst und ausgewertet, die ihren Kulturzustand verloren haben und/oder nicht geordnet genutzt werden können. Da für das Berichtsjahr 2024 nur 3 Kauffälle vorliegen, wurden 7 Kauffälle aus 2023 für die Auswertung mit herangezogen. Es wurde in der Kaufpreisspanne zwischen 0,12 EUR/m² und 1,00 EUR/m² ausgewertet. Der Mittelwert (nicht flächengewichtet) beläuft sich auf 0,64 EUR/m². Die Flächengröße liegt zwischen 1.240 m² und 11.000 m².

7. SONSTIGE UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE

7.1. PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

7.1.1. EIGENTUMSGÄRTEN

Für das Berichtsjahr 2024 liegen 2 Kauffälle für Eigentumsgärten in den Städten vor. Aus den Verkaufszahlen der Jahre 2024 und 2022 konnten 4 Kauffälle in Städten ausgewertet werden. Für das Jahr 2023 liegen keine Kauffälle vor. Die Preise lagen zwischen 1,00 EUR/m² und 27,72 EUR/m², der Mittelwert lag bei 14,18 EUR/m².

Für den dörflichen Bereich liegen nur 2 Kauffälle für das Berichtsjahr 2024 vor. Auswertungsgrundlage sind daher die Jahre 2023 und 2024 mit 9 Kauffällen. Die Preise liegen zwischen 2,60 EUR/m² und 19,48 EUR/m², der Mittelwert liegt bei 6,58 EUR/m². Zu berücksichtigen ist allerdings, dass 6 der 9 Kauffälle im selben dörflichen Bereich angefallen sind.

7.1.2. HAUSNAHES GARTENLAND

Im Berichtsjahr 2024 liegen 4 verwertbare Kauffälle zu hausnahem Gartenland vor. Unter Einbeziehung der Kauffälle aus dem Jahr 2023 wurde für die Gesamtheit dieser Kauffälle (städtischer und dörflicher Bereich) festgestellt, dass sich rund 70 % der Kauffälle in einer Preisspanne von 20 % bis 50 % vom Bodenrichtwert für Baulandflächen bewegen. Die Größe der erworbenen Flächen liegt zwischen 100 m² und 660 m².

7.2. LANDWIRTSCHAFTLICHE WEGE

Für das Berichtsjahr 2024 liegen 3 Kauffälle für landwirtschaftliche Wege vor. Aus den Daten der Jahre 2023 und 2024 ergibt sich ein Kaufpreismittel in Höhe von 0,84 EUR/m². Es handelt sich hierbei um landwirtschaftliche Wege zumeist in oder an land- bzw. forstwirtschaftlichen Flächen. Die Flächengrößen variieren zwischen 1.900 m² und 6.700 m².

7.3. RADWEGE

7.3.1. RADWEGE, BESTEHENDE

Für das Berichtsjahr 2024 liegen 4 Kauffälle für den Ankauf bestehender Radwegeflächen außerhalb einer Ortschaft vor. Aus diesen 4 Kauffällen ergibt sich ein mittlerer Kaufpreis von 1,50 EUR/m². Die Flächengrößen liegen zwischen 500 m² und 1.200 m².

Für innerörtliche, bestehende Radwege liegt im Berichtsjahr 2024 ein Kauffall vor. Dieser hat eine Fläche von 30 m² und wurde zu einem Preis von 18,00 EUR/m² erworben.

7.3.2. RADWEGE, GEPLANTE

Für das Berichtsjahr 2024 liegt nur 1 Kauffall vor. Mit den 13 Kauffällen aus dem Jahr 2023, in denen land- und forstwirtschaftliche Flächen für den Radwegebau angekauft wurden (Ackerland und Forsten), konnte festgestellt werden, dass in allen Fällen die Flächen zum jeweiligen land- bzw. forstwirtschaftlichen Bodenrichtwert erworben wurden. Die Flächengrößen liegen zwischen 20 m² und 3.900 m², der Mittelwert liegt bei 850 m².

7.4. VERKEHRSFLÄCHEN (Straßen)

7.4.1. VERKEHRSFLÄCHEN, BESTEHENDE

Innerorts

Für das Berichtsjahr 2024 liegen 13 verwertbare Kauffälle vor. Danach befinden sich die Kaufpreise in einer Spanne zwischen 0,40 EUR/m² und 80,00 EUR/m² (Mittelwert: 17,63 EUR/m², Median 6,00 EUR/m²). Die Flächengrößen sind mit 5 m² bis 4.254 m² sehr unterschiedlich. Eine Abhängigkeit zum jeweiligen Bodenrichtwert für Bauland lässt sich nicht erkennen.

Außerorts

In Auswertung von 2 Kauffällen aus dem Berichtsjahr 2024 und 2 Kauffällen aus dem Vorjahr ergibt sich ein Kaufpreismittel von 1,50 EUR/m². Die Flächengrößen variieren zwischen 111 m² und 9.507 m².

7.4.2. VERKEHRSFLÄCHEN, GEPLANTE

Für das Berichtsjahr 2024 liegen 5 Kaufverträge zu geplanten Verkehrsflächen vor. Überwiegend wurden Ackerlandflächen für den Straßenneubau angekauft. Der jeweilige Kaufpreis je m² lag nur geringfügig über dem Bodenrichtwert.

7.5. SEEN

Aus dem Berichtsjahr 2024 und dem Vorjahr liegen 3 Kauffälle für Seen vor. Die Kaufpreise liegen zwischen 0,34 EUR/m² und 1,51 EUR/m² (Mittelwert: 0,91 EUR/m²), die Flächengrößen belaufen sich auf 11.080 m² bis 46.500 m².

7.6. FLÄCHEN FÜR DIE ERZEUGUNG ERNEUERBARER ENERGIEN

7.6.1. SOLAR- UND PHOTOVOLTAIK

Die Nutzung von landwirtschaftlichen Flächen zur Energiegewinnung erlangt im Landkreis Uckermark eine immer größere Bedeutung. Regional sehr unterschiedlich gibt es fertig gestellte, großflächige Anlagen, konkrete Projekte oder Pläne. Ebenfalls sehr differenziert ist auch die Vertragsausgestaltung. Für das Berichtsjahr 2024 liegen insgesamt 3 Kaufverträge für den Bau von Solar- und Photovoltaikanlagen vor. In der unten aufgezeigten Übersicht haben wir die Jahre 2023 und 2024 abgebildet.

Tabelle 22: Solar- und Photovoltaik, Kauffälle 2023 und 2024

	Anzahl der Kauffälle	Flächengrößen in m ²	Preisniveau in EUR/m ²
Solar- und Photovoltaik	17	1.350 - 337.770 Mittel: 47.223 Median: 17.839	1,22 - 15,14 Mittel: 6,52 Median: 8,00

7.6.2. WINDKRAFTANLAGEN

Trotz vieler Neubauten von Windkraftanlagen im Landkreis nehmen die Kaufverträge seit Jahren stetig ab. So lagen für das Jahr 2010 noch 20 verwertbare Kaufverträge vor, im Jahr 2021 war es noch ein Kaufvertrag, in den Jahren 2022 und 2023 wurden keine verwertbaren Kaufverträge verzeichnet. Auch im Berichtsjahr 2024 liegen nur 2 Kaufverträge vor, bei denen eine Bereinigung des Kaufpreises um sonstige wertbeeinflussende Umstände nicht möglich war.

Eine eindeutige Preistransparenz ist bei Flächen für Windkraftanlagen auf Grund unterschiedlichster Vertragskonstellationen generell schwer herzustellen. Demzufolge ist auch eine zuverlässige Erfassung / Bereinigung der Ablösebeträge nicht immer möglich, da sie sowohl in als auch außerhalb der notariellen Kaufverträge vereinbart werden.

Diese Karte zeigt die Vorkommen von Windkraftanlagen im Landkreis Uckermark:

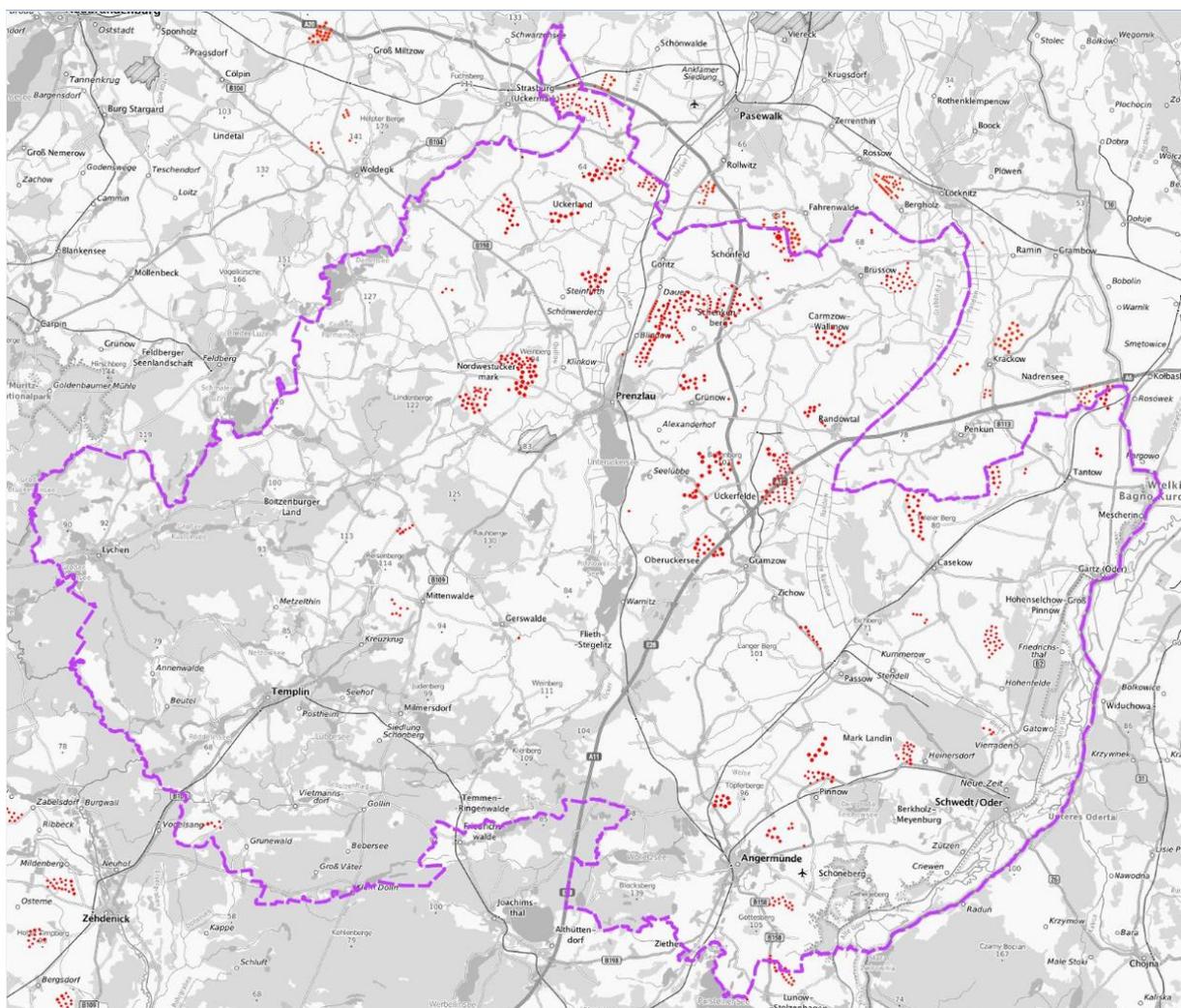


Abbildung 35: Windkraftanlagen im Landkreis Uckermark

Windkraftanlagen in Brandenburg (WFS-LFU-WKA): © LfU Brandenburg 2025
 Windkraftanlagen in Mecklenburg-Vorpommern: © LUNG M-V 2025
 Hintergrund TopPlusOpen: © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2025

8. BEBAUTE GRUNDSTÜCKE

8.1. ALLGEMEINES

Beim Teilmarkt „Bebaute Grundstücke“ ist die Umsatzentwicklung in einem Umsatzbereich rückläufig.

Tabelle 23: allgemeine Umsatzentwicklung "Bebaute Grundstücke"

Bebaute Grundstücke	2023	2024	Veränderung zum Vorjahr
Anzahl der Verträge	534	559	4,7 %
Geldumsatz in Mio. EUR	113,9	112,1	- 1,6 %
Flächenumsatz in ha	119,9	202,4	68,9 %

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

Tabelle 24: allgemeine Umsatzentwicklung einzelner Gebäudearten

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	273	48,8	508	25,1	505	45,1
		9,2		17,9		1,9
Reihenhäuser und Doppelhaushälften	86	15,4	103	5,1	131	11,7
		3,6		13,0		8,4
Mehrfamilienhäuser	21	3,8	40	2,0	138	12,3
		-16,0		-21,3		-11,4
Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude	38	6,8	109	5,4	153	13,6
		65,2		-35,2		-8,8
Wochenendhäuser	49	8,8	56	2,8	53	4,7
		11,4		20,2		11,0
Bauernhäuser	4	0,7	36	1,8	13	1,2
		-66,7		24,6		-46,9
Sonstige Gebäude	88	15,7	1.172	57,8	128	11,4
		-9,3		207,1		1,3

Anmerkung: Unterschiede in der Gesamtsumme entstehen durch Rundungsdifferenzen.

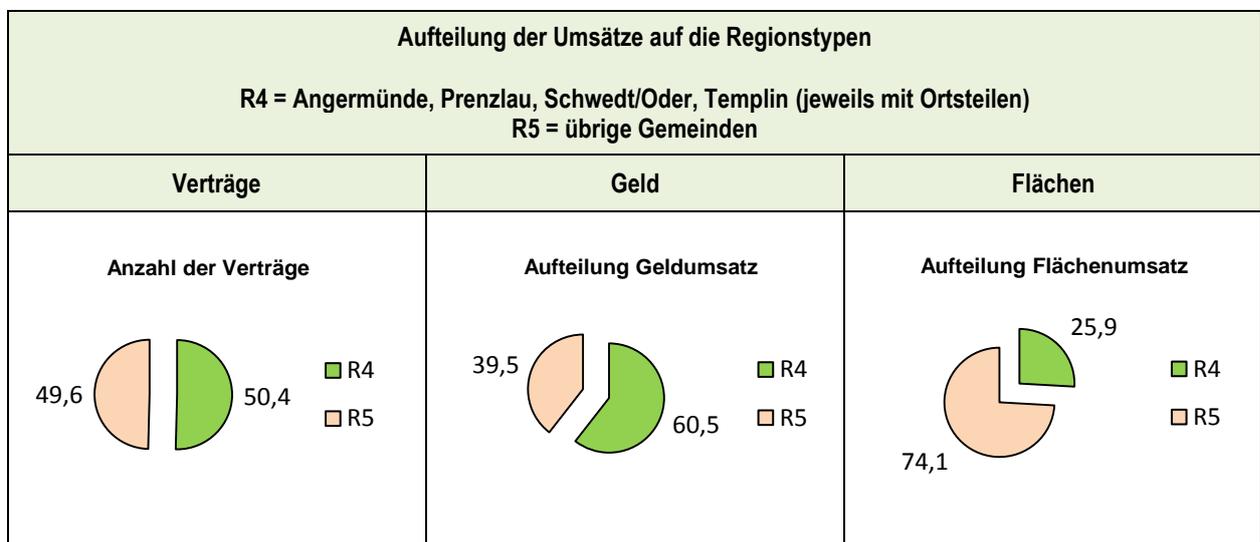
Die vorseitige Übersicht zeigt, dass die Entwicklung der Umsatzzahlen in den einzelnen Segmenten recht unterschiedlich verläuft. So ist die Anzahl der Kaufverträge im Segment Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude deutlich gestiegen, der Geldumsatz jedoch gesunken.

Im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser sind sowohl die Anzahl der Kaufverträge als auch der Geld- und der Flächenumsatz gestiegen. Bei den sonstigen Gebäuden ging die Anzahl der Kaufverträge zurück. Der Flächenumsatz hat sich jedoch mehr als verdoppelt. Wie bereits erläutert, trägt dazu im Wesentlichen ein Kauffall mit einem besonders hohen Flächenumsatz bei.

Betrachtet man die Umsätze nach Regionstypen zeigt sich, dass im Berichtsjahr die Anzahl der Kaufverträge für die Städte (R4) und für die dörflich geprägten Gemeinden (R5) fast gleich ist. Der Flächenumsatz ist in den Städten jedoch deutlich geringer.

Beim Geldumsatz liegen die Städte (R4) vor den übrigen Gemeinden (R5).

Abbildung 36: Aufteilung der Umsätze bebauter Grundstücke auf die Regionstypen



8.2. FREISTEHENDE EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSER

8.2.1. PREISNIVEAU, PREISENTWICKLUNG

8.2.1.1. PREISNIVEAU

Für freistehende Ein- und Zweifamilienwohnhäuser des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs liegen 191 Kaufverträge vor. Die Gesamtkaufpreise bewegen sich in einer Preisspanne von 45.000 EUR bis 698.000 EUR, wobei das Kaufpreismittel bei 196.000 EUR liegt. Der niedrigste Kaufpreis wurde für ein Einfamilienwohnhaus im Amt Brüssow gezahlt. Der Höchstpreis wurde in der Stadt Lychen erreicht.

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.

Durchschnittliche Kaufpreise freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser

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

Tabelle 25: Durchschnittliche Kaufpreise freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser

	Anzahl der Kauffälle	Freistehende Ein- und Zweifamilienwohnhäuser
Baujahr bis 1948	50	50.000 EUR – 370.000 EUR (Mittel: 156.000 EUR)
Baujahr 1949 - 1970	19	65.000 EUR – 290.000 EUR (Mittel: 159.000 EUR)
Baujahr 1971 - 1990	35	110.000 EUR – 330.000 EUR (Mittel: 207.000 EUR)
Baujahr 1991 - 2000	25	167.000 EUR – 415.000 EUR (Mittel: 259.000 EUR)
Baujahr 2001 - 2011	8	215.000 EUR – 698.000 EUR (Mittel: 365.000 EUR)
Baujahr 2012 - 2022	2	289.000 und 385.000 EUR (Mittel: 337.000 EUR)
Baujahr ab 2022	0	--

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. Da nur Kauffälle mit Angaben zum Baujahr *und* zur Wohnfläche berücksichtigt werden, verringert sich die Anzahl der dargestellten Kauffälle.

Durchschnittliche Wohnflächenpreise freistehender Ein- und Zweifamilienwohnhäuser

Tabelle 26: Durchschnittliche Wohnflächenpreise (Medianwerte) freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser

	Anzahl der Kauffälle (Vorjahr)	Baujahr (Vorjahr)	Mittlere Wohnfläche in m ² (Vorjahr)	Wohnflächenpreis in EUR/m ² (Vorjahr)	Kaufpreis in € (Vorjahr)
Baujahr bis 1948	37 (40)	1912 (1930)	121 (126)	1.057 (1.452)	132.000 (170.000)
Baujahr 1949 bis 1990	40 (39)	1980 (1975)	125 (125)	1.456 (1.549)	197.000 (188.000)
Baujahr 1991 bis 2011	26 (22)	1999 (1996)	124 (143)	2.134 (1.929)	268.000 (275.000)
Baujahr ab 2012	1 (5)	2021 (2022)	108 (136)	3.565 (2.160)	385.000 (321.000)

8.2.1.2. PREISENTWICKLUNG

Gesamtkaufpreise

Vergleich der Veräußerungen von bebauten Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken des Zeitraumes 2022 bis 2024 im gewöhnlichen Geschäftsverkehr:

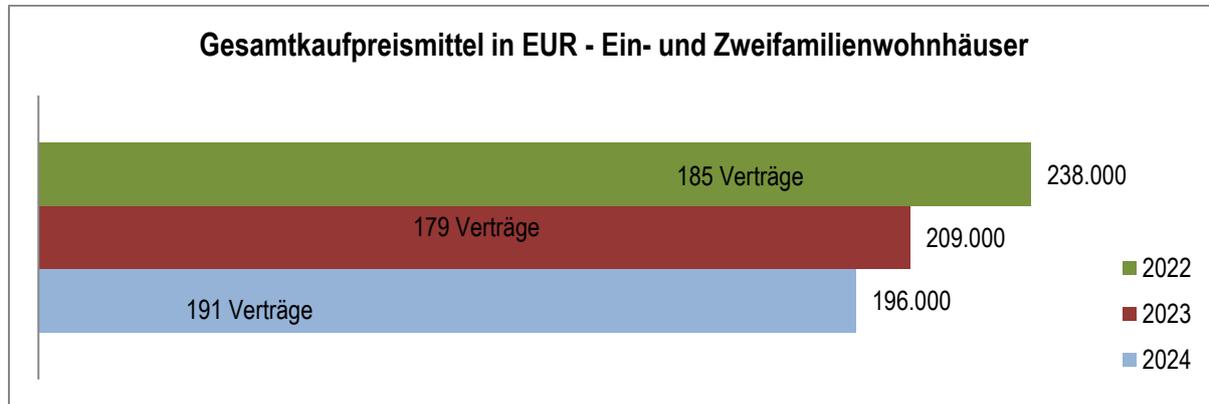


Abbildung 37: Gesamtkaufpreismittel in EUR – Ein- und Zweifamilienwohnhäuser

Auch im Berichtsjahr 2024 ist das Gesamtkaufpreismittel rückläufig. Im Jahr 2023 lagen für das Preissegment > 300.000 EUR bis 500.000 EUR noch 32 Verträge vor, im Berichtsjahr sind es nur noch 21 Verträge. Für das Preissegment >= 50.000 EUR bis 150.000 EUR liegen dagegen im Berichtsjahr 71 Verträge vor, im Jahr 2023 waren es nur 58 Verträge.

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. Bei dem in den einzelnen Diagrammen angegebenen R^2 handelt es sich um eine Kennziffer zur Qualitätsabschätzung einer Regressionsfunktion (Bestimmtheitsmaß). Es drückt aus, wie gut sich die Regressionsfunktion an die beobachteten Daten anpasst. Der Wertebereich für das Bestimmtheitsmaß nimmt Werte zwischen 0 und 1 an. Für vorläufige Sachwerte, die außerhalb der Tabelle liegen, verfügt der Gutachterausschuss über kein ausreichendes Datenmaterial. 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 **Verwaltungsvorschrift zur Ermittlung von Ertragswerten und Liegenschaftszinssätzen sowie von Sachwerten und Sachwertfaktoren im Land Brandenburg (Verwaltungsvorschrift Ertrags- und Sachwert - VV EW-SW)** vom 3. Mai 2023 ermittelt.

In die Auswertungen gingen ausschließlich Verkäufe von Ein- und Zweifamilienwohnhäusern aus dem Jahr 2024 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.

Modellansätze und Modellparameter für die Ermittlung von Sachwertfaktoren

Alterswertminderung	linear
Baunebenkosten	keine (in den NHK 2010 enthalten)
Baupreisindex	Indexreihen für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamts 2020 – Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden (Umbasierung auf 2010)
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	Kaufpreise wurden um den Werteinfluss der boG bereinigt, soweit bekannt.
Bodenwert	Der Bodenwert (beitrags- und abgabefrei) wurde aus dem zum Kaufzeitpunkt zuletzt veröffentlichten Bodenrichtwert ermittelt.
Datengrundlage	Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses im LK Uckermark
Ermittlungsmethodik	- Regressionsfunktion
Grundstücksarten (sachlicher Anwendungsbereich)	- Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser - Doppelhaushälften - Reihenhäuser
Gesamtnutzungsdauer	entsprechend Anlage 1 ImmoWertV (80 Jahre)
Grundstücksgröße	Es ist die tatsächliche Größe anzusetzen, sofern sie für das jeweilige Objekt marktüblich bzw. angemessen ist. Separat nutzbare Grundstücksteile bleiben unberücksichtigt (vgl. § 41 ImmoWertV).
Kauffälle	- nur Objekte ohne Einfluss von ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen - Ortsbesichtigung bzw. Inaugenscheinnahme durchgeführt (keine Innenbesichtigung) und/oder Auswertung auf Plausibilität geprüfte Angaben aus Fragebogen
Normalherstellungskosten	NHK 2010 gem. Anlage 4 ImmoWertV; Bezugsmaßstab Brutto-Grundfläche (BGF) gem. Anlage 4 ImmoWertV
Regionalfaktor	1 (gem. 5.3.7 VV EW-SW)
Restnutzungsdauer (RND)	entsprechend § 4 Abs. 3 bzw. Anlage 2 ImmoWertV
räumlicher Anwendungsbereich	Landkreis Uckermark
sonstige Selektionsparameter	keine
Standardstufe	Eingruppierung gem. Anlage 4 ImmoWertV bzw. 5.3.1 VV EW-SW
Stichtag (Auswertungszeitraum)	siehe Stichprobe

Wertansatz für bei der Brutto- grundflächenberechnung nicht erfassten Bauteile	-Zu-/Abschläge zu den NHK 2010 für d. Nutzbarkeit v. Dachgeschossen und Spitzböden sowie für fehlende bzw. vorhandene Drempel nach 5.3.3 VV EW-SW - Für folgende Bauteile erfolgt kein gesonderter Wertansatz: a) Dachgauben, wenn die Summe der Dachgaubenlänge nicht mehr als ca. 5 m beträgt b) Balkone / Dachterrassen bis 5 m ² Grundfläche c) Vordächer im üblichen Umfang d) übliche Außentreppen, die aufgrund der Gebäudekonstruktion die Zugänglichkeit gewährleisten
Wertansatz für Garagen und Car- ports sowie 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 Außenanlagen	Pauschaler Ansatz von 4 % des vorläufigen Hauptgebäudesachwerts

Abbildung 38: Modellansätze und Modellparameter für die Ermittlung von Sachwertfaktoren

Sachwertfaktoren für Bereiche mit einem Bodenrichtwert ≤ 30 EUR/m²

Die Stichprobe umfasst 43 Kauffälle und lässt sich hier wie folgt beschreiben:

Merkmale	Bereich
räumlicher Bereich:	Landkreis Uckermark
Zeitraum der Stichprobe:	Jahr 2024
Stichtag (Auswertungszeitraum)	01.07.2024 (01.01.2024 – 31.12.2024)
Kaufpreise (ggf. normiert):	66.000 – 262.000 EUR/m ² Mittel: 158.000 EUR/m ² ; Median: 154.000 EUR/m ²
Bodenrichtwertbereich:	6 – 30 EUR/m ² Mittel: 15 EUR/m ² ; Median: 15 EUR/m ²
Fläche:	420 – 3.400 m ² Mittel: 1.660 m ² ; Median: 1.360 m ²
Baujahre:	1880 – 1998 Mittel: 1951; Median: 1950
Modifiziertes Baujahre:	1956 – 1999 Mittel: 1978; Median: 1976
Restnutzungsdauer:	18 – 55 Jahre Mittel: 34 Jahre; Median: 32 Jahre

 Abbildung 39: Beschreibung Stichprobe Sachwertfaktoren Bodenrichtwert bis 30 EUR/m²

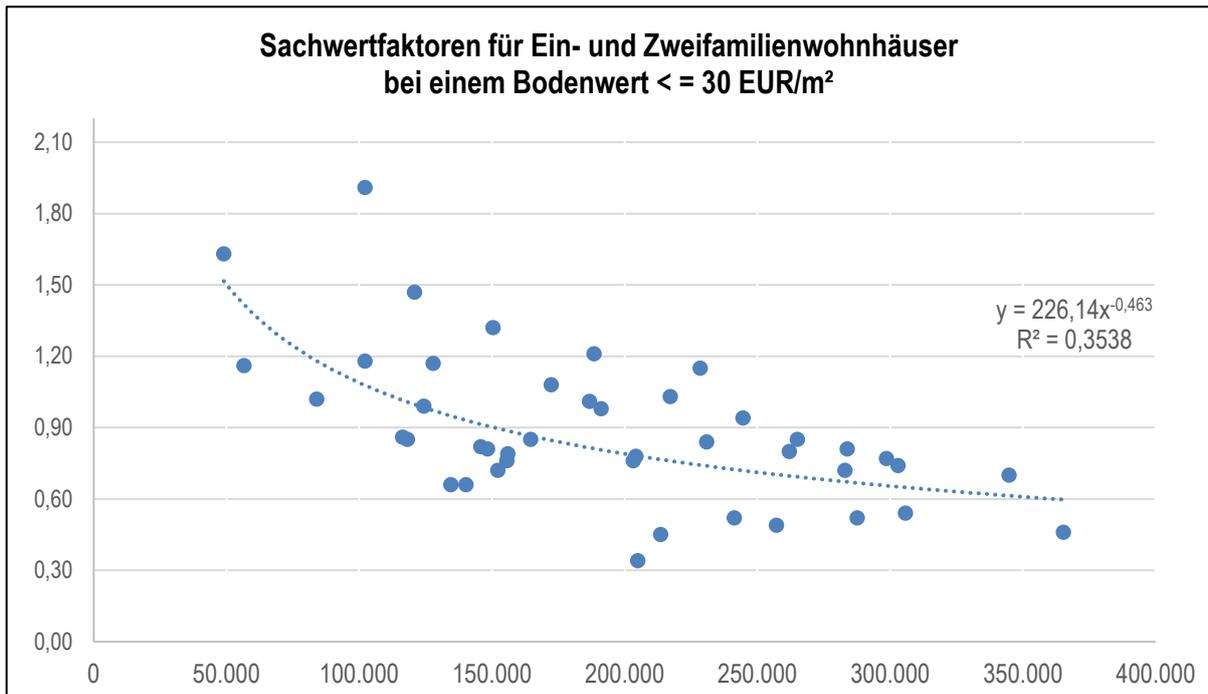


Abbildung 40: Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser Bodenwert ≤ 30 EUR/m²

Danach ergibt sich im Einzelnen:

Tabelle 27: Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser bei einem Bodenwert ≤ 30 EUR/m²

vorläufiger Sachwert in EUR	Sachwertfaktor
50.000	1,51
75.000	1,25
100.000	1,09
125.000	0,99
150.000	0,91
175.000	0,84
200.000	0,79
225.000	0,75
250.000	0,72
275.000	0,69

vorläufiger Sachwert in EUR	Sachwertfaktor
300.000	0,66
350.000	0,61
400.000	0,58
450.000	0,55

Für die grau hinterlegten vorläufigen Sachwerte in der Tabelle verfügt der Gutachterausschuss über kein ausreichendes Datenmaterial. Hier empfehlen wir im Bewertungsfall einen Abgleich mit tatsächlich gezahlten Kaufpreisen oder andere geeignete Plausibilitätsprüfungen.

Sachwertfaktoren für Bereiche mit einem Bodenrichtwert größer 30 EUR/m²

Die Stichprobe umfasst 28 Kauffälle und lässt sich hier wie folgt beschreiben:

Merkmale	Bereich
räumlicher Bereich:	Landkreis Uckermark
Zeitraum der Stichprobe:	Jahr 2024
Stichtag (Auswertungszeitraum)	01.07.2024 (01.01.2024 – 31.12.2024)
Kaufpreise (ggf. normiert):	70.000 – 370.000 EUR Mittel: 222.000 EUR; Median: 238.000 EUR
Bodenrichtwertbereich:	35 – 100 EUR/m ² Mittel: 61 EUR/m ² ; Median: 55 EUR/m ²
Fläche:	430 – 1.900 m ² Mittel: 840 m ² ; Median: 700 m ²
Baujahre:	1900 – 2003 Mittel: 1969; Median: 1984
modifizierte Baujahre:	1959 – 2005 Mittel: 1985; Median: 1989
Restnutzungsdauer:	15 – 61 Jahre Mittel: 41 Jahre; Median: 44 Jahre

Abbildung 41: Beschreibung Stichprobe Sachwertfaktoren Bodenrichtwert größer 30 EUR/m²

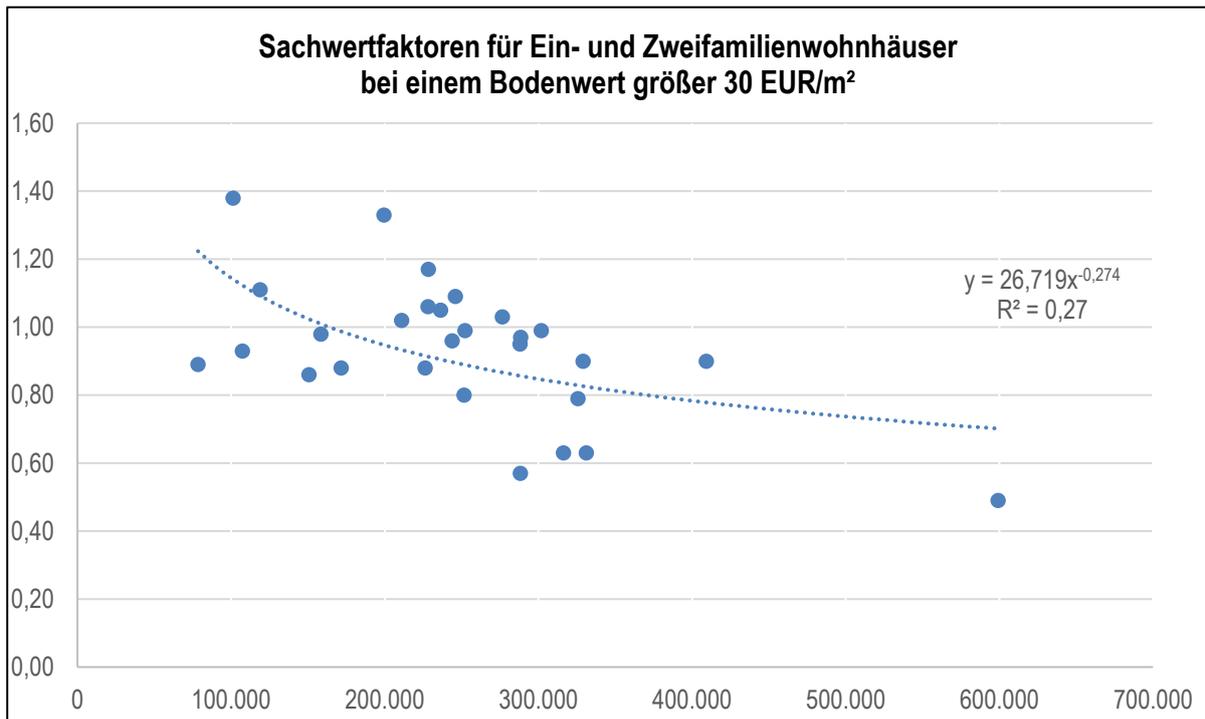


Abbildung 42: Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser Bodenrichtwert größer 30 EUR/m²

Danach ergibt sich im Einzelnen:

Tabelle 28: Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser Bodenrichtwert größer 30 EUR/m²

vorläufiger Sachwert in EUR	Sachwertfaktor
75.000	1,23
100.000	1,14
125.000	1,07
150.000	1,02
175.000	0,98
200.000	0,94
225.000	0,91
250.000	0,89
275.000	0,86
300.000	0,84

vorläufiger Sachwert in EUR	Sachwertfaktor
350.000	0,81
400.000	0,78
450.000	0,75
500.000	0,73

8.2.3. AUSWERTUNG NACH BAUJAHR UND STANDARDSTUFE

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 auch vergleichende Auswertungen für bebaute Grundstücke. Sie sollen der Ermittlung von Vergleichswerten für bebaute Grundstücke dienen. Sie sind auf den marktüblichen erzielbaren jährlichen Ertrag (Ertragsfaktor) oder auf eine sonst geeignete Bezugseinheit, insbesondere auf ein Flächen- oder Raumeinheit der baulichen Anlage (Gebäudefaktor), bezogen.

Die nachstehende Auswertung zeigt Verkäufe von Ein- und Zweifamilienhäusern des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs aus den Jahren 2023 und 2024.

Dabei wurde nach Baujahr und Standardstufe unterschieden. Die mittleren Kauf- und Wohnflächenpreise enthalten den Wert des Gebäudes und des Bodens.

Tabelle 29: Ein- und Zweifamilienhäuser nach Baujahr und Standardstufe

Baujahr	Standardstufe	Anzahl der Kauffälle	Ø Grundstücksgröße in m ²	Ø Kaufpreis EUR (normiert) Median Spanne	Ø Wohnfläche in m ²	Ø Wohnflächenpreis EUR/m ² Median Spanne
vor 1950	1 bis 3	56	1.222	147.800 133.500 59.000 – 394.400	121	1.270 1.195 335 – 3.250
	> 3	5	888	287.700 262.400 215.000 – 434.000	161	1.800 1.780 1.290 – 2.420
1950 bis 1989	1 bis 3	60	1.006	177.800 172.500 86.500 – 320.000	126	1.470 1.490 610 - 2.900
	> 3	3	894	288.000 235.000 215.000 - 414.500	139	2.190 2.280 1.470 - 2.850

Baujahr	Standardstufe	Anzahl der Kauffälle	Ø Grundstücksgröße in m ²	Ø Kaufpreis EUR (normiert) Median Spanne	Ø Wohnfläche in m ²	Ø Wohnflächenpreis EUR/m ² Median Spanne
1990 bis 2009	1 bis 3	18	940	233.600 222.500 150.000 – 350.000	137	1.820 1.680 960 – 3.400
	> 3	15	813	304.800 285.000 130.000 – 678.000	138	2.200 2.000 1.400 – 3.800
2010 bis 2020	1 bis 3	0	---	---	---	---
	> 3	2	784	277.400 277.400 261.000 – 293.800	138	2.005 2.005 1.850 – 2.160

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 (Verwaltungsvorschrift zur Ermittlung von Ertragswerten und Liegenschaftszinssätzen sowie von Sachwerten und Sachwertfaktoren im Land Brandenburg (Verwaltungsvorschrift Ertrags- und Sachwert - VV EW-SW) vom 3. Mai 2023)	
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

Abbildung 43: Orientierungshilfe für Gebäudestandards

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.

Die Liegenschaftszinssätze im Land Brandenburg für Einfamilienhäuser zeigt folgender Auszug und Ausschnitt aus dem Grundstücksmarktbericht 2023 für das Land Brandenburg.

Veröffentlichte Daten für 2024 lagen bis zur Veröffentlichung noch nicht vor.

- Auszug/Ausschnitt -

Quelle: Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Brandenburg

Ab dem Jahr 2023 kommen die neuen Modellansätze für die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze nach der ImmoWertV 2021 bei der Erfassung und Auswertung zur Anwendung.

Aufgrund der Modellumstellung stehen für das Land Brandenburg 32 Kauffälle von Einfamilienhäusern (*freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser*) mit geprüften Mietangaben zur Verfügung. Die angegebenen Liegenschaftszinssätze für Ein-/Zweifamilienhäuser stellen Orientierungsgrößen dar, da üblicherweise Einfamilienhäuser zur Eigennutzung und nicht zur Vermietung gekauft werden.

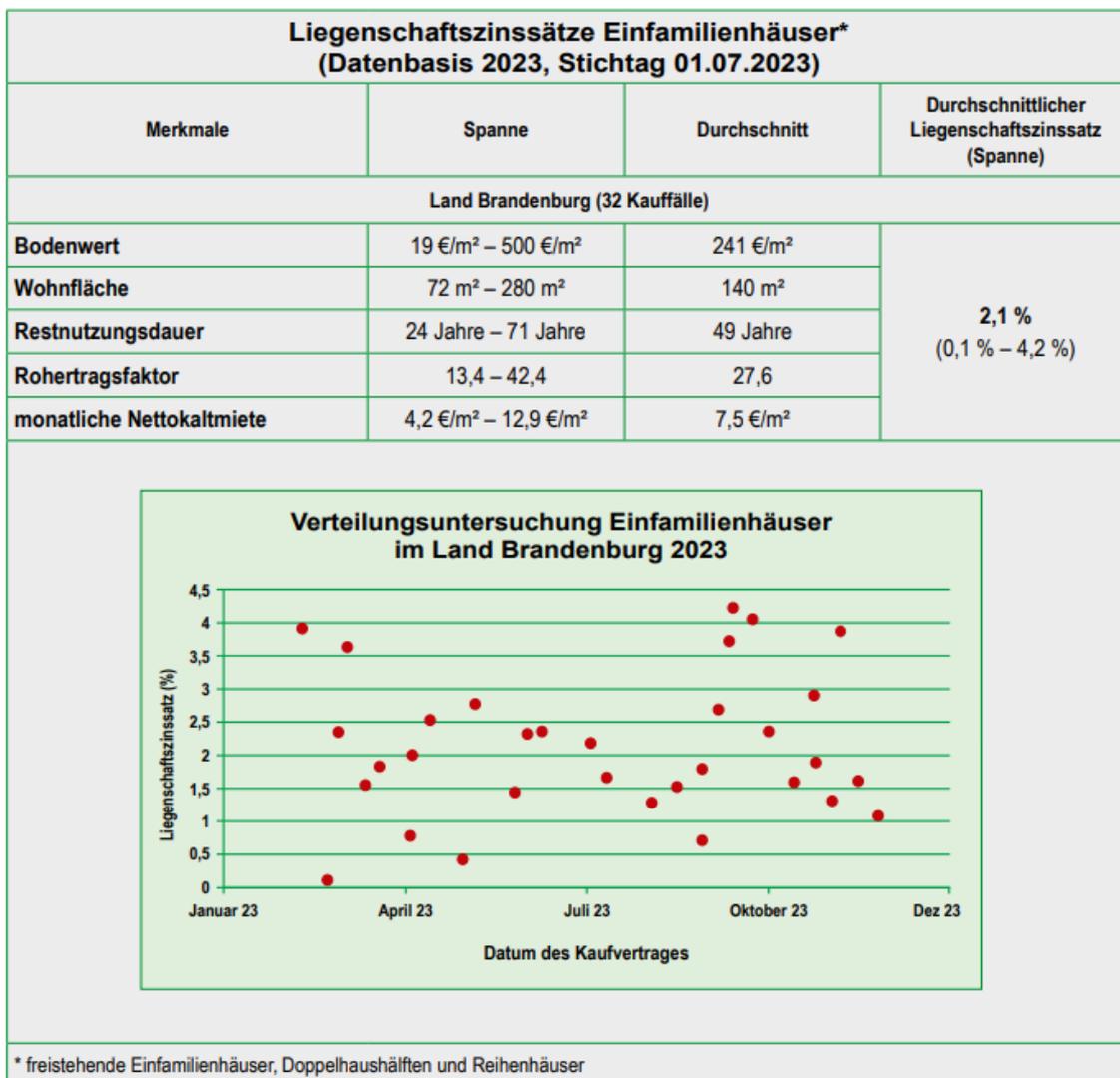


Abbildung 44: Liegenschaftszinssätze Einfamilienhäuser

8.2.5. ERBBAURECHTSKAUFVERTRÄGE FREISTEHENDE EIN- ODER ZWEIFAMILIENHÄUSER

Für die Jahre 2022 bis 2024 liegen dem Gutachterausschuss 3 Kaufverträge von Ein- oder Zweifamilienwohnhäusern vor, wo ein Erbbaurecht begründet wurde oder das Erbbaurecht (mit Baulichkeit) veräußert wurde.

Tabelle 30: Erbbaurechtskaufverträge Ein- oder Zweifamilienwohnhäuser

Auswertebereich	Anzahl der Kauffälle	Kaufpreis in EUR	Grundstücksfläche in m ²	Bodenrichtwert in EUR/m ²
Landkreis Uckermark	3	30.000 – 240.000 EUR Mittel: 128.000 EUR Median: 115.000 EUR	460 – 7.606	8 - 100

8.3. REIHENHÄUSER, DOPPELHAUSHÄLFTEN

8.3.1. PREISNIVEAU, PREISENTWICKLUNG

8.3.1.1. PREISNIVEAU

Für Reihenhäuser und Doppelhaushälften liegen 66 Kaufverträge im gewöhnlichen Geschäftsverkehr vor. Die Gesamtkaufpreise bewegen sich in einer Preisspanne von 50.000 EUR bis 395.000 EUR, wobei das Kaufpreismittel bei 166.000 EUR liegt. Sowohl der niedrigste Kaufpreis als auch der höchste Kaufpreis wurde im Amt Brüssow gezahlt.

Betrachtet man nur die Kaufpreise im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, bei denen aber Angaben zum Baujahr vorliegen, ergibt sich die nachfolgende Übersicht.

Tabelle 31: Kaufpreisspannen und Mittelwerte von Reihenhäusern und Doppelhaushälften

	Anzahl der Kauffälle	Reihenhäuser und Doppelhaushälften
Baujahr bis 1948	30	65.000 EUR – 395.000 EUR (Mittel: 169.000 EUR), Median: 150.000 EUR)
Baujahr 1949 - 1970	10	60.000 EUR – 220.000 EUR (Mittel: 128.000 EUR; Median: 122.000 EUR)
Baujahr 1971 - 1990	10	85.000 EUR – 305.000 EUR (Mittel: 184.000 EUR; Median: 177.000 EUR)
Baujahr 1991 - 2000	3	229.000 EUR – 265.000 EUR (Mittel: 252.000 EUR; Median: 263.000 EUR)
Baujahr 2001 - 2013	2	250.000 EUR
Baujahr ab 2014	0	-

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.

Tabelle 32: Durchschnittliche Wohnflächenpreise (Medianwerte) Reihenhäuser und Doppelhaushälften

	Anzahl der Kauffälle (Vorjahr)	Baujahr (Vorjahr)	Mittlere Wohnfläche in m ² (Vorjahr)	Wohnflächen- preis in EUR/m ² (Vorjahr)	Kaufpreis in EUR (Vorjahr)
Baujahr bis 1948	24 (18)	1927 (1926)	112 (107)	1.464 (1.333)	157.000 (148.000)
Baujahr 1949 bis 1990	17 (10)	1978 (1960)	121 (108)	1.185 (1.030)	155.000 (115.000)
Baujahr 1991 bis 2011	2 (2)	2000 (2000)	88 (125)	2.977 (2.184)	240.000 (272.000)
Baujahr ab 2012	1 (0)	2013 (-)	82 (-)	3.049 (-)	250.000 (-)

8.3.1.2. PREISENTWICKLUNG

Gesamtkaufpreise

Vergleich der Veräußerungen von Reihenhäuser- und Doppelhaushälften (mit Grundstück) des Zeitraumes 2022 bis 2024 im gewöhnlichen Geschäftsverkehr:

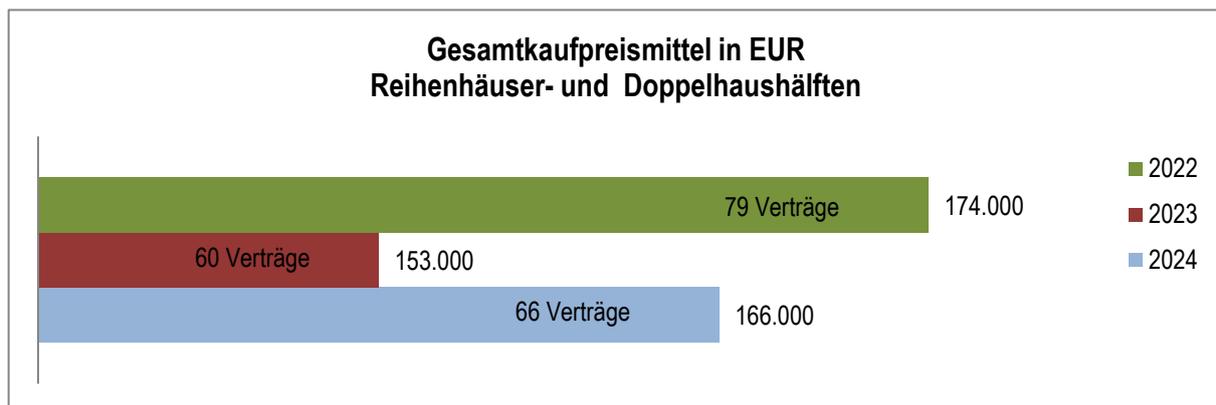


Abbildung 45: Gesamtkaufpreismittel Reihen- und Doppelhaushälften

8.3.2. SACHWERTFAKTOREN FÜR REIHENHÄUSER UND DOPPELHAUSHÄLFEN

Das Modell zur Ermittlung des Sachwertfaktors für Reihenhäuser und Doppelhaushälften ist gleich dem zur Ermittlung des Sachwertfaktors für Einfamilienwohnhäuser. Das Modell wird unter Punkt 8.2.2. beschrieben. Die Stichprobe umfasst 32 Kauffälle und lässt sich hier wie folgt beschreiben:

Merkmale	Bereich
räumlicher Bereich:	Landkreis Uckermark
Zeitraum der Stichprobe:	Jahr 2024
Stichtag (Auswertungszeitraum)	01.07.2024 (01.01.2024 – 31.12.2024)
Kaufpreise (ggf. normiert)	60.000 – 305.000 EUR Mittel: 156.000 EUR; Median: 151.000 EUR
Bodenrichtwertbereich:	8 - 100 EUR/m ² Mittel: 34 EUR/m ² ; Median: 23 EUR/m ²
Fläche:	260 – 2.090 m ² Mittel: 840 m ² ; Median: 715 m ²
Baujahre:	1880 – 2013 Mittel: 1947; Median: 1950
modifizierte Baujahre:	1956 – 2013 Mittel: 1975; Median: 1973
Restnutzungsdauer:	12 – 69 Jahre Mittel: 31 Jahre; Median: 29 Jahre

Abbildung 46: Beschreibung Stichprobe Sachwertfaktoren Reihenhäuser und Doppelhaushälften

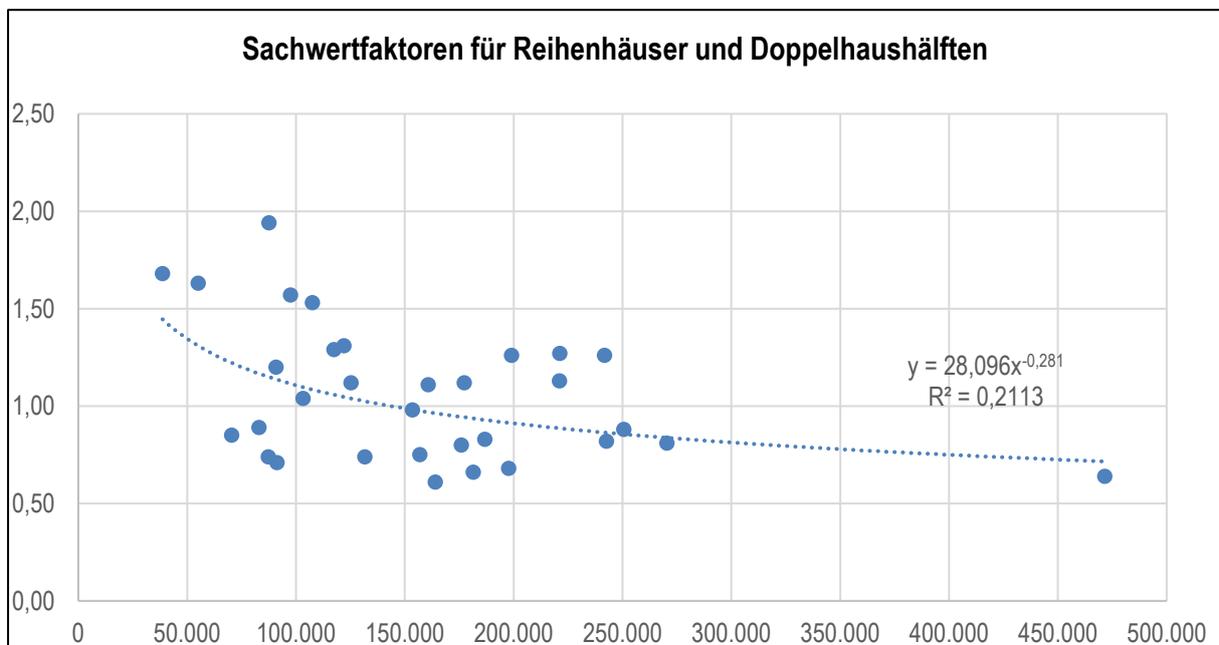


Abbildung 47: Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Tabelle 33: Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften

vorläufiger Sachwert in EUR	Sachwertfaktor
50.000	1,34
75.000	1,20
100.000	1,11
125.000	1,04
150.000	0,99
175.000	0,94
200.000	0,91
225.000	0,88
250.000	0,85
275.000	0,83
300.000	0,81
350.000	0,78
400.000	0,75
450.000	0,72
500.000	0,70

8.4. MEHRFAMILIENHÄUSER

8.4.1. PREISNIVEAU, PREISENTWICKLUNG

8.4.1.1. PREISNIVEAU

Die Gesamtaufpreise bewegen sich bei den Mehrfamilienwohnhäusern in einer Spanne von 75.000 EUR bis 430.000 EUR. Das Kaufpreismittel liegt bei 325.000 EUR (Median: 355.000 EUR). Dazu konnten 9 Kaufverträge des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs ausgewertet werden.

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. Das einfache Kaufpreismittel im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist von 653.000 EUR im Vorjahr auf die schon erwähnten 325.000 EUR im Berichtsjahr gefallen.

8.4.2. LIEGENSCHAFTSZINSSÄTZE

Die Liegenschaftszinssätze im Land Brandenburg für Mehrfamilienwohnhäuser zeigt folgender Auszug und Ausschnitt aus *dem Grundstücksmarktbericht 2023 für das Land Brandenburg*.

Veröffentlichte Daten für 2024 lagen bis zur Veröffentlichung noch nicht vor.

- Auszug/ausschnitt -

Quelle: Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Brandenburg

Bei den Auswertungen der letzten fünf Jahre (Zeiträume: 2017 – 2019, 2018 – 2020, 2019 – 2021, 2020 – 2022, 2021 – 2023) zeigten sich bei den Mehrfamilienhäusern folgende Tendenz: mit steigendem Bodenwert fällt der Liegenschaftszinssatz, was sich durch das geringe Risiko in guten (nachgefragten) Lagen erklären lässt. In den Tabellen wurden Streudiagramme eingefügt, die die Verteilung der Kauffälle nach dem Bodenwertniveau darstellen.

Betrachtet man die Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser für die letzten fünf Auswerteperioden, zeigt sich wiederum im Ergebnis der Ermittlung für den Dreijahreszeitraum 2021 – 2023 eine leicht fallende Tendenz in allen Teilräumen.

Auch wenn im Ergebnis der Regressionsanalyse keine zeitliche Abhängigkeit des Liegenschaftszinssatzes statistisch nachgewiesen werden kann, deutet sich jedoch für das Jahr 2023 ein Anstieg des Liegenschaftszinssatzes für Mehrfamilienhäuser an. Aus der Mittelbildung nach Regression sind daher die jeweiligen Liegenschaftszinssätze für das Jahr 2023 in der tabellarischen Darstellung angegeben.

Durchschnittliche Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser (Kauffallanzahl)			
Region	Berliner Umland ohne Potsdam	Weiterer Metropolitanraum ohne kreisfreie Städte	kreisfreie Städte ohne Potsdam
Zeitraum			
2017 – 2019	3,3 % (104)	5,1 % (327)	3,6 % (130)
2018 – 2020	2,9 % (136)	4,8 % (343)	3,1 % (146)
2019 – 2021	2,7 % (142)	4,2 % (407)	2,5 % (146)
2020 – 2022	2,6 % (141)	3,9 % (419)	2,3 % (148)
2021 – 2023	2,5 % (110)	3,4 % (352)	2,0 % (106)

Abbildung 48: Liegenschaftszinssätze Mehrfamilienhäuser

8.5. BÜROGEBÄUDE, GESCHÄFTSHÄUSER, WOHN- UND GESCHÄFTSHÄUSER

8.5.1. PREISNIVEAU

Folgende Tabelle stellt das Preisniveau der einzelnen Gebäudearten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr dar.

Tabelle 34: Preisniveau Bürogebäude, Geschäftshäuser, Wohn- und Geschäftshäuser

Gebäudeart	Anzahl der Kauffälle	Preisspanne in EUR	Mittelwert in EUR Median in EUR
Wohn- und Geschäftshaus	7	100.000 – 800.000	398.000 360.000
Geschäftshäuser	4	18.500 – 885.000	303.000 155.000
Bürogebäude	3	85.000 – 2.750.000	974.000 88.000
Verkaufshallen	6	85.000 – 3.169.000	734.000 302.500

8.6. SONSTIGE BEBAUTE GRUNDSTÜCKE

8.6.1. ZWANGSVERSTEIGERUNGSOBJEKTE

Einfamilienwohnhäuser und Reihenhäuser

Für das Berichtsjahr liegen 7 Zwangsversteigerungsfälle vor. Der in der Zwangsversteigerung erzielte Wert liegt bei 6 Kauffällen in einer Spanne von 50 % bis 85 % gegenüber dem durch ein Gutachten ermittelten Verkehrswert. In einem Fall belief sich der in der Zwangsversteigerung erzielte Wert auf das fast 5-fache des durch ein Gutachten ermittelten Verkehrswertes. Detaillierte Aussagen sind auf Grund der geringen Datenmenge und der fehlenden Angaben zu den Objekten nicht möglich.

Gewerbe

Hier liegen für das Berichtsjahr 3 Zwangsversteigerungsfälle vor. In allen 3 Fällen lag der in der Zwangsversteigerung erzielte Wert deutlich über dem durch ein Gutachten ermittelten Verkehrswert.

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. 71 Verträge zur Veräußerung von Wohneigentum stehen nur 2 Verträgen zur Veräußerung von Teileigentum gegenüber.

Tabelle 35: allgemeine Umsatzentwicklung Wohnungs- und Teileigentum

Wohnungs- und Teileigentum	2023	2024	Veränderung zum Vorjahr
Anzahl der Verträge	75	73	-2,7 %
Geldumsatz in Mio. EUR	11,4	15,6	37,3 %

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 keine Rolle.

Tabelle 36: allg. Umsatzentwicklung nach Vertragsarten bei Wohnungs- und Teileigentum

Vertragsart	Anzahl der Kaufverträge		Geldsummen	
	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Geld (100.000 €)	Anteil am Gesamtumsatz (%)
		Veränderung zum Vorjahr (%)		Veränderung zum Vorjahr (%)
Erstverkauf Wohnungseigentum	27	37,0 28,6	84	53,5 31,2
Weiterverkauf Wohnungseigentum	44	60,3 -13,7	42	27,1 -9,3
Umwandlung in Wohnungseigentum	0	0,0	0,00	0,0
Erstverkauf Bruchteilseigentum	0	0,0	0,00	0,0
Weiterverkauf Bruchteilseigentum	0	0,0	0,00	0,0
Umwandlung in Bruchteilseigentum	0	0,0	0,00	0,0
Erstverkauf Teileigentum	0	0,0	0,00	0,0
Weiterverkauf Teileigentum	2	2,7 -33,3	30	19,4 805,5
Umwandlung in Teileigentum	0	0,0	0,00	0,0
Summe Teileigentum	2	2,7 -33,3	30	19,4 805,5
Summe Wohnungs-/Bruchteilseigentum	71	97,3 -1,4	126	80,6 14,0
Gesamtsumme	73	100,0 -2,7	156	100,0 37,3

Anmerkung: Unterschiede in der Gesamtsumme entstehen durch Rundungsdifferenzen.

9.2. WOHNUNGSEIGENTUM

9.2.1. PREISNIVEAU

Von den insgesamt 71 Verträgen entfallen 27 Verträge auf den Bereich Erstverkauf von Wohnungseigentum und 44 Verträge auf den Bereich Weiterverkauf von Wohnungseigentum.

Die regionale Verteilung des Geldumsatzes im Teilmarkt Wohnungseigentum stellt sich im Landkreis Uckermark wie folgt dar:

Tabelle 37: allg. Umsatzentwicklung nach Regionen

Gemeinden	Anzahl der Kaufverträge		Geldsummen	
	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Geld (100.000 €)	Anteil am Gesamtumsatz (%)
		Veränderung zum Vorjahr (%)		Veränderung zum Vorjahr (%)
Angermünde	4	5,6 -71,4	4	3,0 -77,8
Boitzenburger Land	1	1,4 0	0,69	0,5 0,0
Casekow	4	5,6 0	2	1,6 0,0
Gartz/Oder	3	4,2 50,0	2	1,2 -36,8
Göritz	1	1,4 0,0	0,35	0,3 0,0
Lychen	24	33,8 118,2	75	59,3 46,9
Milmersdorf	2	2,8 -66,7	0,81	0,6 -59,0
Prenzlau	12	16,9 33,3	15	12,2 30,7
Schwedt/Oder	12	16,9 71,4	16	13 201,7
Templin	8	11,3 -38,5	10	8,1 -27,8
Gesamtsumme	71	100,0 -1,4	126	100,0 14,0

Aus den auswertbaren Verträgen ergibt sich nachstehendes Preisniveau je Quadratmeter-Wohnfläche (inklusive Stellplätze und andere Nebenflächen):

Tabelle 38: Aufteilung in Erst- und Weiterverkauf Wohnungseigentum

Vertragsart	Anzahl	Gesamtkaufpreise	Anzahl	Wohnflächenpreise
		Minimum Maximum Medianwert Mittelwert (1.000 EUR)		Minimum Maximum Medianwert Mittelwert (EUR/m ²)
Erstverkauf Wohnungseigentum	27	125 851 280 310	27	2.821 4.921 4.419 4.283
Weiterverkauf Wohnungseigentum	34	36 200 90 99	21	870 2.115 1.483 1.485
Weiterverkauf von Wohnhäusern als Wohnungseigentum	1	195 195 195 195	1	2.031 2.031 2.031 2.031

Erstverkäufe

Im Berichtsjahr konnten 27 Verträge mit Baujahr- und Wohnflächenangaben im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ausgewertet werden.

Tabelle 39: Erstverkäufe mit Baujahr- und Wohnflächenangabe

Gemeindeteil	Baujahr	Wohnfläche m ²	Normierter Kaufpreis / Wohnfläche EUR/m ²
Lychen Stadt	1903	26 - 80 (Mittel: 55)	4.223 - 4.920 (Mittel: 4.532)
Lychen Stadt	1905	71 - 186 (Mittel: 126)	3.497 - 4.621 (Mittel: 4.238)
Prenzlau Stadt	2024	78	2.821 - 3.590 (Mittel: 3.162)
Templin Stadt	2024	83	3.374

Weiterveräußerungen

Es liegen 21 Kauffälle zu Weiterveräußerungen mit Baujahr- und Wohnflächenangaben vor.

Tabelle 40: Weiterveräußerungen mit Baujahr- und Wohnflächenangabe

Gemeindeteil	Baujahr	Wohnfläche m ²	Normierter Kaufpreis / Wohnfläche EUR/m ²
Angermünde, Stadt	1920	69	870
Angermünde, Stadt	1980	64	1.172
Amt Gerswalde	1960	58	1.095
Boitzenburger Land	1983	59	1.170
Prenzlau, Stadt	1992	65 - 95 (Mittel: 80)	1.154 - 1.316 (Mittel: 1.235)
Prenzlau, Stadt	1996	66	1.455
Prenzlau, Stadt	2000	45	2.000
Templin, Stadt	1950	87	1.483
Templin, Stadt	1956	51	1.863
Templin, Stadt	1962	60	1.667
Templin, Stadt	1965	60	1.500
Templin, Stadt	1972	65	1.369
Templin, Stadt	1996	71	1.845
Schwedt, Stadt	1920	34	1.177
Schwedt, Stadt	1924	97	1.866
Schwedt, Stadt	1964	78	1.692
Schwedt, Stadt	1996	78 - 96 (Mittel: 87)	1.354 - 2.115 (Mittel: 1.735)
Schwedt, Stadt	2000	74	1.487
Schwedt, Stadt	2011	130	1.539

9.2.2. 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 2 Verkäufe vor.

9.3.1. PREISENTWICKLUNG

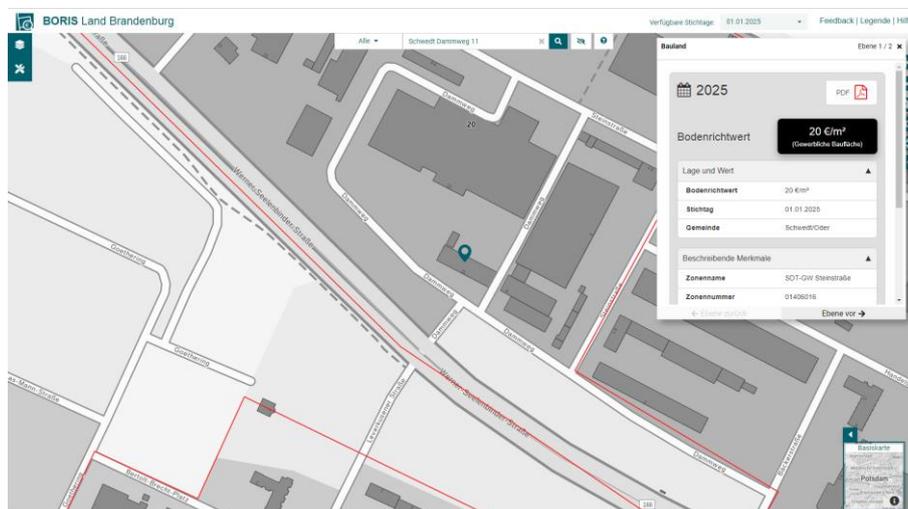
Auf Grund der geringen Anzahl der Verträge kann hier keine Aussage getroffen werden.

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

Bodenrichtwerte für baureifes Land beziehen sich in den Ortslagen auf Grundstücke mit ortsüblichem Erschließungszustand sowie in Bebauungsplangebieten auf Grundstücke, die gemäß BauGB voll erschlossen sind. Sie sind hinsichtlich des beitragsrechtlichen Zustands, wenn nicht anders angegeben, beitragsfrei ermittelt und enthalten damit die üblichen Erschließungsbeiträge und naturschutzrechtlichen Ausgleichsbeträge im Sinne von §§ 127 und 135a BauGB, sowie die Anschlussbeiträge für die Grundstücksentwässerung nach dem Kommunalabgabengesetz für das Land Brandenburg (KAG).

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 verstärkt aus vergleichbaren Gebieten herangezogen worden. Darüber hinaus fanden andere marktbezogene Verfahren Anwendung, wie z. B. Anpassung an allgemeine Marktentwicklung, deduktive Verfahren und Zielbaumethode.

Zum Stichtag **01.01.2025** hat der Gutachterausschuss 494 Bodenrichtwerte für Baulandflächen ermittelt und beschlossen. Im Vergleich zum Vorjahr sind 16 Bodenrichtwerte für Bauland gestiegen. 1 Bodenrichtwert ist gesunken. Für einen Bereich wurde ein neuer Bodenrichtwert für Bauland ermittelt und beschlossen. Allgemein liegen die Bodenrichtwerte für Wohnbauland im Landkreis Uckermark zwischen 6 und 150 EUR/m². Regional verstärkt sich der Trend von höheren Bodenrichtwerten im Südwesten der Uckermark. Grundsätzlich zeigt sich eine Abnahme der Bodenrichtwerthöhe je weiter die Orte im Nordosten der Uckermark liegen.

10.2.2. BODENRICHTWERTE FÜR LAND- UND FORSTWIRTSCHAFTLICHE FLÄCHEN

Eine Übersicht über die Bodenrichtwerte in den einzelnen Zonen zum **01.01.2025** gibt die folgende Tabelle:

ZONE 1	
Acker :	1,90 EUR/m ² bei einer Ackerzahl in der Spanne von 21 - 40
Grünland :	1,10 EUR/m ² bei einer Grünlandzahl in der Spanne von 21 - 40
Wald ohne Aufwuchs:	0,50 EUR/m ²
ZONE 2	
Acker :	2,50 EUR/m ² bei einer Ackerzahl in der Spanne von 41 - 50
Grünland :	0,90 EUR/m ² bei einer Grünlandzahl in der Spanne von 21 - 50
Wald ohne Aufwuchs:	0,50 EUR/m ²
ZONE 3	
Acker :	1,80 EUR/m ² bei einer Ackerzahl in der Spanne von 31 - 50
Grünland :	0,75 EUR/m ² bei einer Grünlandzahl in der Spanne von 21 - 50
Wald ohne Aufwuchs:	0,30 EUR/m ² .

Abbildung 49: land- und forstwirtschaftliche Bodenrichtwerte

Der Bodenrichtwert für Unlandflächen und Ödlandflächen wurde zu 0,50 EUR/m² für den gesamten Landkreis Uckermark ermittelt und beschlossen.

Für Gräben/Tümpel wurde zum Stichtag 01.01.2025 auf Grund fehlender Kauffälle kein Bodenrichtwert ermittelt.

Eine Übersicht über die Entwicklung der Bodenrichtwerte (BRW) vom Stichtag 01.01.2023 bis zum Stichtag 01.01.2025 für land- oder forstwirtschaftliche Flächen geben die nachfolgenden Diagramme.

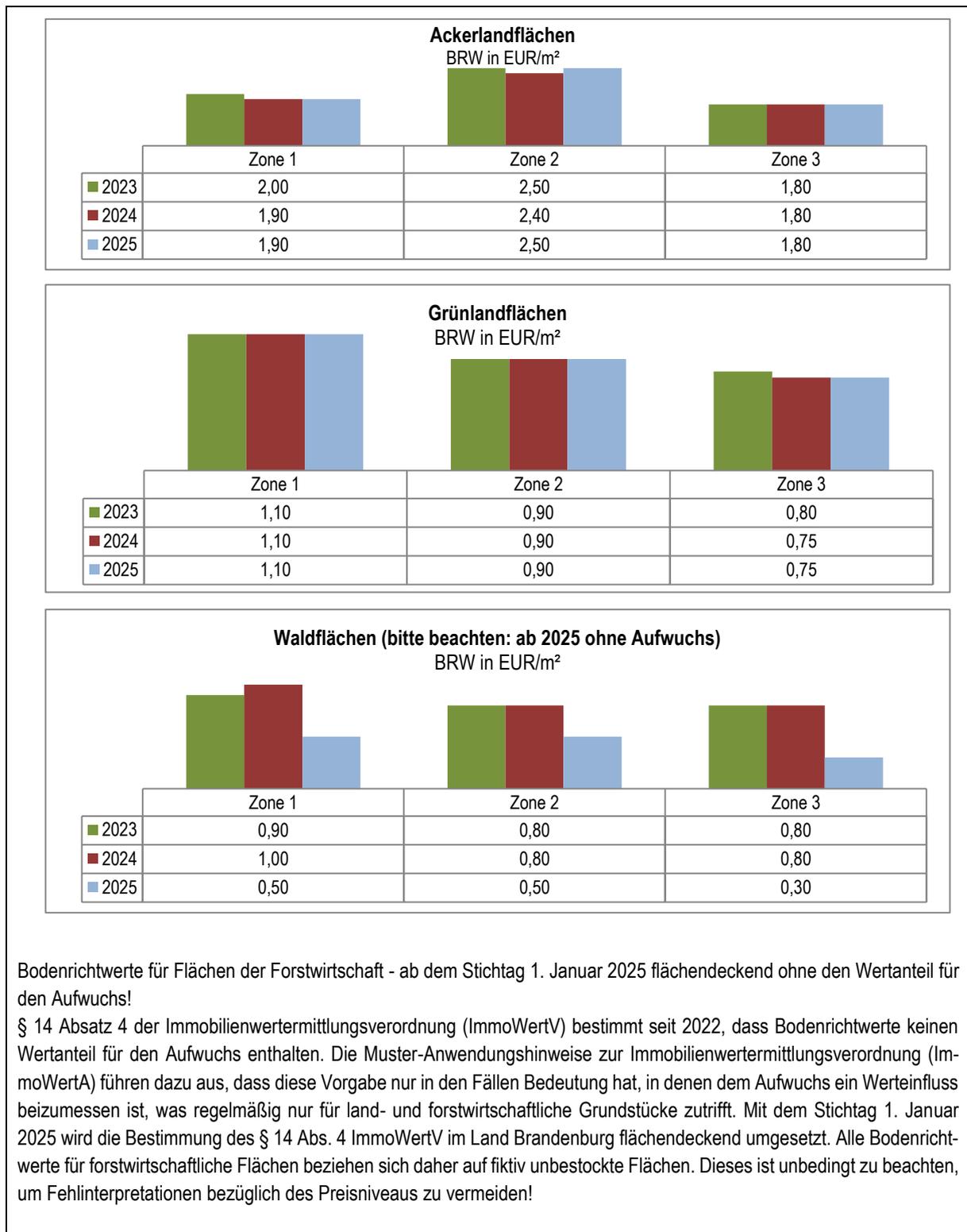


Abbildung 50: Entwicklung der Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Flächen

10.2.3. BODENRICHTWERTE FÜR AUSSENBEREICH

Bestehende, baurechtlich zulässigerweise errichtete Gebäude und künftige Bauvorhaben, die außerhalb der im Zusammenhang bebauter Ortsteile liegen, unterstehen besonderen baugesetzlichen Anforderungen (insbesondere § 35 BauGB).

Gemäß Pkt. 5 Abs. 8 RL BRW-BB können für bebaute Grundstücke in Einzellagen oder kleinere Bebauungszusammenhänge für größere Einheiten (insbesondere Gemarkungen, Gemeinden und Ämter) Bodenrichtwertzonen gebildet werden. Der Bodenrichtwert ist mit der Ergänzung zur Art der Nutzung „ASB“ zu kennzeichnen.

Vom Gutachterausschuss vorgenommene Abgrenzungen entfalten keine planungsrechtliche Wirkung.

Zu beachten ist weiterhin, dass bei großen Gemeinden, wie beispielsweise der Gemeinde Boitzenburger Land und großen Städten, wie beispielsweise der Stadt Templin, die Bodenrichtwerte für einen großen und mitunter wertmäßig inhomogenen Bereich gelten. Bei einer Ableitung des Bodenwertes vom Bodenrichtwert sollte daher jeweils auch der nächstgelegene Bodenrichtwert für Bauflächen im Innenbereich in die sachverständige Prüfung/Anpassung einbezogen werden.

Die einzelnen Werte zum **Stichtag 01.01.2025** stellt folgende Abbildung dar. Detaillierte Informationen, insbesondere die Art der Nutzung sind im Bodenrichtwertportal „BORIS Land Brandenburg“ abrufbar.

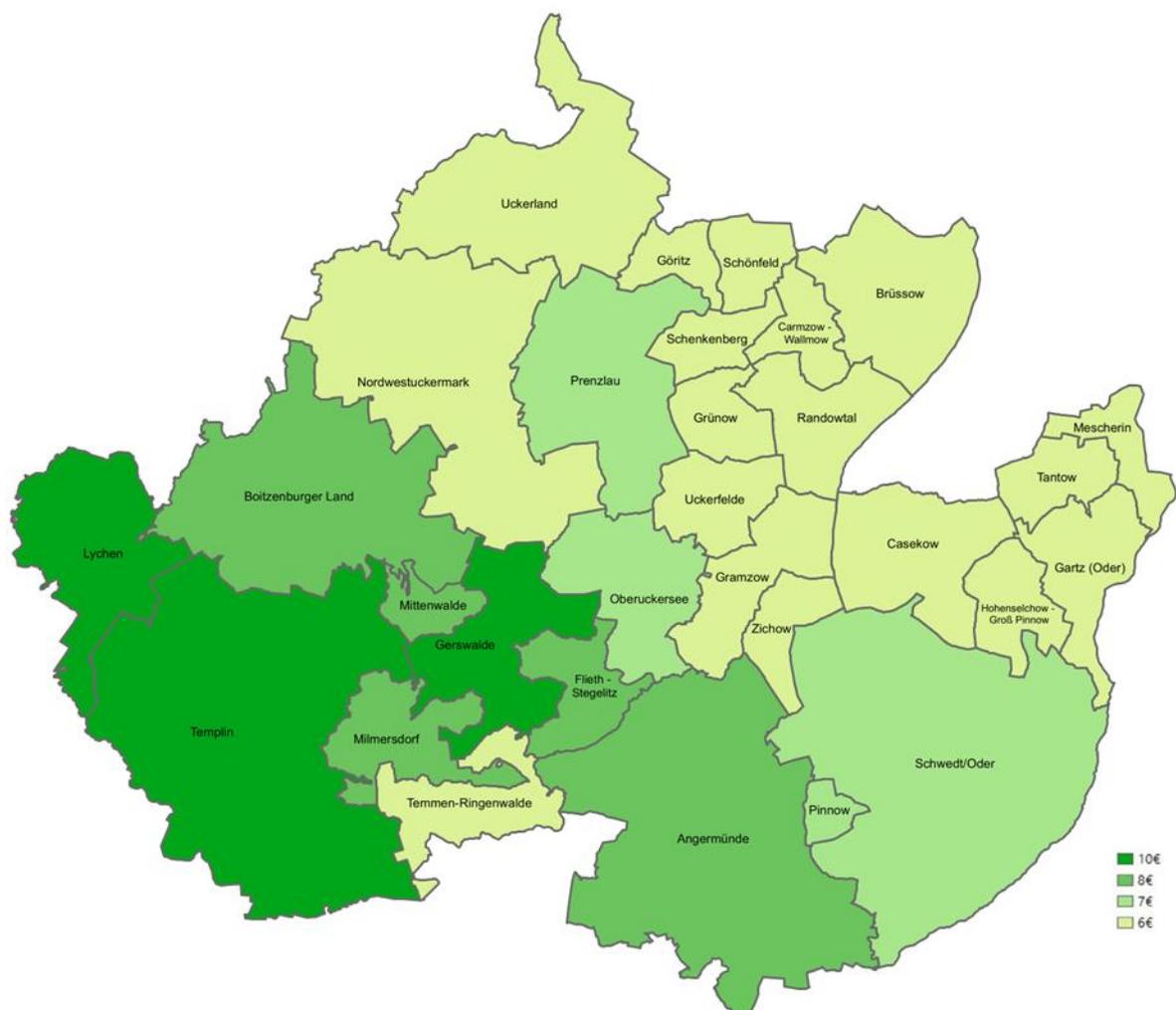


Abbildung 51: Bodenrichtwerte für den Außenbereich, gemeindeweise

Karte Landkreis Uckermark
Bodenrichtwerte für den Außenbereich, gemeindeweise

10.3. BESONDERE BODENRICHTWERTE

Neben den allgemeinen Bodenrichtwerten für Bauland werden durch den Gutachterausschuss auch Bodenrichtwerte in Sanierungsgebieten ermittelt, sogenannte besondere Bodenrichtwerte. Derzeitig liegen für 1 Sanierungsgebiet im Landkreis Uckermark besondere Bodenrichtwerte vor. Hierbei handelt es sich um das Sanierungsgebiet.

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

In der Stadt Angermünde wird die Sanierung nach dem so genannten klassischen Verfahren durchgeführt. Es gelten hier besondere sanierungsrechtliche Vorschriften (§§ 152 bis 156 a Baugesetzbuch). Die durch den Gutachterausschuss ermittelten und beschlossenen sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwerte sind im BORIS Land Brandenburg (www.boris.brandenburg.de) einsehbar.

11. NUTZUNGSENTGELTE, MIETEN, PACTEN

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 wird.

11.2. MIETEN

11.2.1. WOHNUNGSMIETE

Der Gutachterausschuss des Landkreises Uckermark hat bisher keine Gutachten über Mietwerte erstattet. In diesem Zusammenhang wird auf die Mieter- bzw. Haus- und Grundeigentümergevereine sowie die Mietspiegel der Städte und Gemeinden verwiesen. Soweit Mieten bei der Auswertung der Kaufverträge bekannt werden, werden sie in der Automatisierten Kaufpreissammlung (AKS) erfasst.

Für das Berichtsjahr 2024 liegen für 5 Kauffälle von Eigentumswohnungen mit Angaben zur Vermietung vor. Hiernach ergibt sich eine Spanne im Bereich von 5,22 EUR/m² bis 8,24 EUR/m². Die Wohnfläche liegt zwischen 34 m² und 96 m² und das Baujahr der Gebäude zwischen 1920 bis 1996.

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 2022, Details sowie wichtige Informationen dazu finden Sie auf der Internetseite der IHK Ostbrandenburg (www.ihk.de).

11.3. PACTEN

11.3.1. PACTEN 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 zu den 3 Bodenrichtwertenzonen für land- oder forstwirtschaftliche Flächen unterteilt.

11.3.1.1. PACTPREISE FÜR ACKERLAND

Die Stichprobe lässt sich hier wie folgt beschreiben:

Abbildung 52: Beschreibung Stichprobe Pachtpreise Ackerland

Merkmale	Bereich
Bezugszeitpunkt:	>= 01.01.2023
Datum der Erfassung:	<= 15.02.2025
Beginn des Pachtverhältnisses:	>= 30.09.2022
Ende des Pachtverhältnisses:	offen
Flächengröße:	> 2.000 m ²
Anzahl der Verträge mit Ackerzahl (ACZA):	704

Tabelle 41: Pachtpreise Ackerland, zonal

Zone 1					
Spanne der Ackerzahlen	Anzahl	Ø Pachtpreis in EUR/ha	Spanne min in EUR/ha	Spanne max. in EUR/ha	Ø Ackerzahl
<= 20	11	129	41	254	16
21 - 30	20	249	94	557	26
31 - 40	36	301	128	625	37
41 - 50	16	340	170	941	43
> 50	2	319	250	388	56

Zone 2					
Spanne der Ackerzahlen	Anzahl	Ø Pachtpreis in EUR/ha	Spanne min in EUR/ha	Spanne max. in EUR/ha	Ø Ackerzahl
<= 20	2	239	172	306	18
21 - 30	24	283	53	521	27
31 - 40	90	387	164	653	37
41 - 50	279	434	169	854	45
> 50	118	501	224	891	54

Zone 3					
Spanne der Ackerzahlen	Anzahl	Ø Pachtpreis in EUR/ha	Spanne min in EUR/ha	Spanne max. in EUR/ha	Ø Ackerzahl
<= 20	2	310	293	327	17
21 - 30	25	320	119	617	27
31 - 40	36	342	160	668	35
41 - 50	33	475	93	779	46
> 50	10	633	330	821	67

11.3.1.2. PACTPREISE FÜR GRÜNLAND

Die Stichprobe lässt sich hier wie folgt beschreiben:

Merkmale	Bereich
Bezugszeitpunkt:	>= 01.01.2023
Datum der Erfassung:	<= 15.02.2025
Beginn des Pachtverhältnisses:	>= 30.09.2022
Ende des Pachtverhältnisses:	offen
Flächengröße:	> 2.000 m ²
Anzahl der Verträge mit Grünlandzahl (GRZA):	267

Abbildung 52: Beschreibung Stichprobe Pachtpreise Grünland

Tabelle 42: Pachtpreise Grünland, zonal

Zone 1					
Spanne der GRZA	Anzahl	Ø Pachtpreis in EUR/ha	Spanne min in EUR/ha	Spanne max. in EUR/ha	Ø GRZA
<= 20	3	115	31	201	16
21 - 30	13	129	50	220	26
31 - 40	13	151	114	200	35
41 - 50	3	228	140	303	42
> 50	---	---	---	---	---

Zone 2					
Spanne der GRZA	Anzahl	Ø Pachtpreis in EUR/ha	Spanne min in EUR/ha	Spanne max. in EUR/ha	Ø GRZA
<= 20	---	---	---	---	---
21 - 30	12	104	14	180	27
31 - 40	103	152	16	449	37
41 - 50	67	163	20	520	44
> 50	2	27	26	27	54

Zone 3					
Spanne der GRZA	Anzahl	Ø Pachtpreis in EUR/ha	Spanne min in EUR/ha	Spanne max. in EUR/ha	Ø GRZA
<= 20	---	---	---	---	---
21 - 30	4	136	120	150	29
31 - 40	38	288	26	755	37
41 - 50	8	201	107	300	44
> 50	1	30	30	30	52

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- und 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

Der Gutachterausschuss des Landkreises Uckermark setzt sich aus dem Vorsitzenden, dem stellvertretenden Vorsitzenden und 14 ehrenamtlichen Gutachtern zusammen (Stand April 2025):

Vorsitzender

Schneider, Dirk
 Kreisvermessungsdirektor
 Leiter des Kataster- u. Vermessungsamtes Landkreis Uckermark

Stellvertretender Vorsitzender und ehrenamtlicher Gutachter

Freytag, Ralf-Uwe
 Assessor des Vermessungs- und Liegenschaftswesens
 stellv. Leiter des Kataster- u. Vermessungsamtes
 Landkreis Uckermark

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)
 Sachverständiger für Immobilienbewertung

Klapczynski, Jürgen
 Diplom-Ingenieur (FH)

Klein, Dietrich
 Betriebswirt, Sparkassenvorstandsvorsitzender a.D.

Koopmann, Dietmar
 Diplom-Ingenieur (FH)
 Sachverständiger für Immobilienbewertung

Lüdtke, Birger
 Diplom-Ingenieur
 Öffentlich bestellter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Reinke, Sven
 Dipl. Ing. (FH)
 Immobiliengutachter HypZert F
 Sachverständiger für Grundstücksbewertung
 Gebäudeenergieberater (HWK)

Schmidt, Henry	Diplom-Ingenieur
Thiersch, Rainer	Diplom-Ingenieur (FH)
Zimdars, Bernd	Diplom-Sachverständiger (DIA/Uni Freiburg) Immobilienmakler
Zyska, Julia	Öffentlich bestellte Vermessungsingenieurin

Ehrenamtliche Gutachter der zuständigen Finanzbehörde

Czepluch, Holger	Ökonom
Schich, Oliver	Diplom-Finanzwirt

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	16 Euro

<i>Grundstücksmarktbericht, Landkreis in Papierform</i>	46 Euro
---	---------

Gebührenbeispiele für Gutachten

Erstattung von Gutachten über unbebaute Grundstücke

Mindestgebühr (bei einem Wert von 0 Euro)		900 Euro
- bei einem Wert von	25.000 Euro	950 Euro
- bei einem Wert von	50.000 Euro	1.000 Euro
- bei einem Wert von	100.000 Euro	1.100 Euro
- bei einem Wert von	250.000 Euro	1.400 Euro
- bei einem Wert von	500.000 Euro	1.775 Euro

Erstattung von Gutachten über bebaute Grundstücke

Mindestgebühr (bei einem Wert von 0 Euro)		1.000 Euro
- bei einem Wert von	50.000 Euro	1.150 Euro
- bei einem Wert von	100.000 Euro	1.300 Euro
- bei einem Wert von	250.000 Euro	1.750 Euro
- bei einem Wert von	500.000 Euro	2.600 Euro
- bei einem Wert von	1.500.000 Euro	4.100 Euro

Erstattung von Gutachten über

<i>Miet- und Pachtwerte</i>		1.000 Euro
-----------------------------	--	------------

Erstattung von Gutachten über die ortsübliche Pacht

<i>im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau</i>		1.000 Euro
--	--	------------

Erstattung von Gutachten über das ortsübliche

<i>Nutzungsentgelt für vergleichbar genutzte Grundstücke</i>		1.000 Euro
--	--	------------

zuzüglich

- Gebühren für Farbausdrucke
- Auslagenerstattung (z. B. für Auszug aus der Liegenschaftskarte)
- 19 % Umsatzsteuer

Erteilung von Auskünften aus der Kaufpreissammlung
über ein unbebautes Grundstück

mit bis zu 20 mitgeteilten Vergleichsfällen		70 Euro
je weiteren mitgeteilten Vergleichsfall		5 Euro

über ein bebautes Grundstück

mit bis zu 20 mitgeteilten Vergleichsfällen		85 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 (Oder)	c/o LGB Heinrich-Mann-Allee 103 14473 Potsdam	0335 55 82 520 0335 55 82 503 oberer.gutachterausschuss@geobasis-bb.de
Barnim	Am Markt 1 16225 Eberswalde	Postfach 10 04 46 16204 Eberswalde	03334 21 41 946 03334 21 42 946 gutachterausschuss@kvbarnim.de
Dahme-Spreewald	Reutergasse 12 15907 Lübben (Spreewald)		03546 20 27 58 03546 20 12 64 gaa@dahme-spreewald.de
Elbe-Elster	Nordpromenade 4a 04916 Herzberg (Elster)	Postfach 47 04912 Herzberg (Elster)	03535 46 27 06 03535 46 27 30 gutachterausschuss@lkee.de
Havelland	Waldemardamm 3 14641 Nauen	Postfach 13 52 14710 Rathenow	03321 40 36 181 03321 40 336 181 gaa@havelland.de
Märkisch-Oderland	Klosterstraße 14 15344 Strausberg		03346 85 07 461 03346 85 07 469 geschaeftsstelle-gaa@landkreismol.de
Oberhavel	Rungestraße 20 16515 Oranienburg		03301 60 15 581 03301 60 18 05 10 gutachterausschuss@oberhavel.de
Oder-Spree und Stadt Frankfurt (O.)	Spreeinsel 1 Haus L 15848 Beeskow	Breitscheidstraße 7 15848 Beeskow	03366 35 17 10 03366 35 17 18 gaa-los-ff@landkreis-oder-spree.de
Ostprignitz-Ruppin	Neustädter Straße 14 16816 Neuruppin		03391 68 86 211 03391 68 86 209 gutachter@opr.de

Fortsetzung:

GAA	Hausanschrift	Postanschrift	Telefon Telefax E-Mail
Potsdam-Mittelmark	Potsdamer Straße 18 A 14513 Teltow	Postfach 11 38 14801 Bad Belzig	03328 31 83 11 03328 31 83 15 gaa@potsdam-mittelmark.de
Prignitz	Bergstraße 1 19348 Perleberg	Berliner Straße 49 19348 Perleberg	03876 71 37 91 03876 71 37 94 gutachterausschuss@lkprignitz.de
Spree-Neiße und Oberspreewald- Lausitz	Vom-Stein-Straße 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/Oder	Karl-Marx-Str. 1 17291 Prenzlau	03332 580 2313 03332 580 2350 gaa@uckermark.de
Brandenburg an der Havel	Klosterstraße 14 14770 Brandenburg an der Havel	Stadtverwaltung Brandenburg an der Havel Klosterstraße 14 14770 Brandenburg an der Havel	03381 58 62 03 03381 58 62 04 gutachterausschuss@stadt-brandenburg.de
Cottbus	Karl-Marx-Straße 67 03044 Cottbus	Stadt Cottbus Fachbereich Geoinformation und Liegenschaftskataster Postfach 10 12 35 03012 Cottbus	0355 61 24 213 0355 61 21 34 203 gutachterausschuss@cottbus.de
Potsdam	Hegelallee 6-10, Haus 1 14467 Potsdam	Landeshauptstadt Potsdam Friedrich-Ebert-Straße 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.

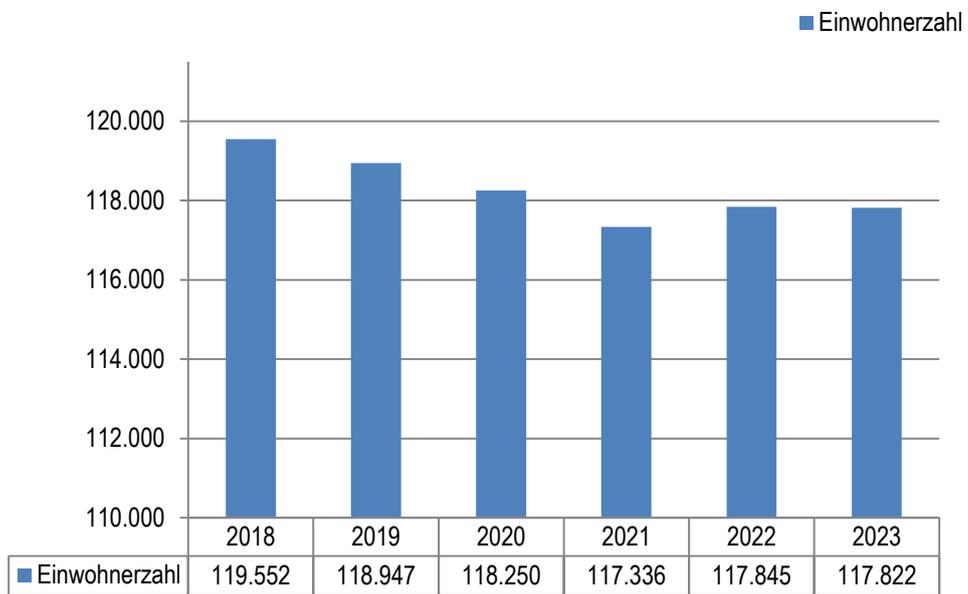
Bevölkerung im Land Brandenburg von 2018 bis 2023 nach Kreisfreien Städten, Landkreisen und Gemeinden

Gebietsstand: 31.12.2023; Quelle: www.statistik-berlin-brandenburg.de

		Jahr 2019	Jahr 2020	Jahr 2021	Jahr 2022	Jahr 2023
Gemeinde- schlüssel	Verwaltungsbezirk	Einwohner				
12073000	Landkreis Uckermark	118.947	118.250	117.336	117.845	117.822
12073008	Angermünde	13.757	13.637	13.696	13.692	14.225
12073032	Berkholz-Meyenburg	1.245	1.256	1.234	*	*
12073069	Boitzenburger Land	3.089	3.112	3.110	3.131	3.033
12073085	Brüssow	1.800	1.804	1.759	1.827	1.792
12073093	Carmzow-Wallmow	616	616	606	596	571
12073097	Casekow	1.885	1.870	1.824	1.869	1.811
12073157	Flieth-Stegelitz	531	516	513	507	508
12073189	Gartz (Oder)	2.508	2.524	2.442	2.452	2.359
12073201	Gerswalde	1.566	1.588	1.554	1.523	1.520
12073216	Göritz	822	801	781	790	790
12073225	Gramzow	1.800	1.788	1.772	1.835	1.752
12073261	Grünow	932	946	959	994	962
12073309	Hohenselchow- Groß Pinnow	759	738	717	727	687
12073384	Lychen	3.178	3.154	3.147	3.140	3.135
12073386	Mark Landin	968	962	952	*	*
12073393	Mescherin	822	820	796	787	743
12073396	Milmersdorf	1.438	1.463	1.436	1.438	1.418
12073404	Mittenwalde	357	365	374	368	391
12073429	Nordwestuckermark	4.194	4.182	4.155	4.173	4.173
12073430	Oberuckersee	1.629	1.635	1.630	1.628	1.617
12073440	Pinnow	898	889	886	904	907
12073452	Prenzlau	18.970	18.849	18.706	18.909	18.945
12073458	Randowtal	914	882	888	907	887
12073490	Schenkenberg	620	619	619	625	645
12073505	Schöneberg	803	756	*	*	*
12073520	Schönfeld	571	576	574	566	568
12073532	Schwedt/Oder	29.680	29.433	29.887	33.495	33.501
12073565	Tantow	825	772	766	847	797
12073569	Temmen-Ringenwalde	509	516	508	491	500
12073572	Templin	15.728	15.636	15.540	15.599	15.575
12073578	Uckerfelde	956	968	970	954	964
12073579	Uckerland	2.579	2.578	2.543	2.546	2.497
12073603	Passow	1.451	1.445	1.452	*	*
12073645	Zichow	547	554	540	525	509

*Die mit Sternchen gekennzeichneten Gemeinden, wurden in die Stadt Schwedt/Oder eingegliedert.

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 Pinnow

vertreten durch die Bürgermeisterin der Stadt Schwedt/Oder
als Hauptverwaltungsbeamtin für die Gemeinde Pinnow

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

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