

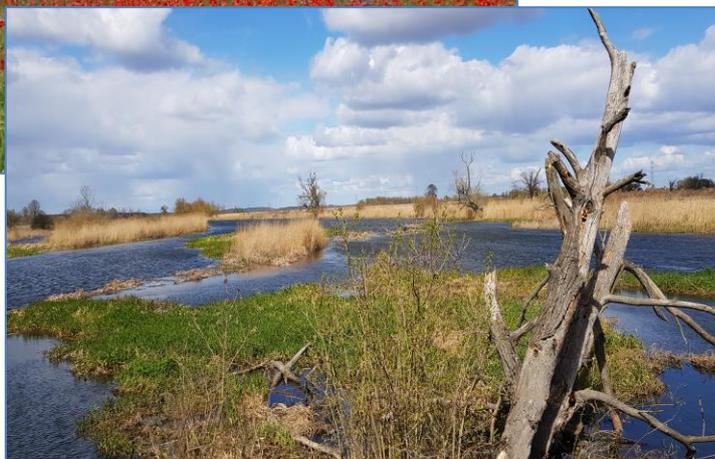
Grundstücksmarktbericht 2019

Landkreis Uckermark



Mohnfeld bei
Polßen

im Nationalpark
Unteres Odertal



**Bericht über die Entwicklung des
Grundstücksmarktes**

für den Landkreis Uckermark

2019

Impressum

Herausgeber	Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Uckermark
Geschäftsstelle	beim Kataster- u. Vermessungsamt Dammweg 11 16303 Schwedt/Oder
	Telefon: 0 3332 / 580 2314 Telefax: 0 3332 / 580 2350 E-Mail: gaa@uckermark.de Internet: www.gutachterausschuesse-bb.de
Berichtszeitraum	01.01.2019 bis 31.12.2019
Datenerhebung	Für den Bericht wurden alle bis zum 31.12.2019 abgeschlossenen Kaufverträge ausgewertet, die bis zum 15. Februar 2020 in der Geschäftsstelle eingegangen sind.
Datum der Veröffentlichung	April 2020
Bezug	Als PDF-Dokument oder Druckexemplar in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses (Kontaktdaten siehe oben). Als PDF-Dokument auch im Internetshop GEOBROKER , http://geobroker.geobasis-bb.de .
Gebühr	kostenfrei im automatisierten Abrufverfahren, Druckexemplar 40,-EUR ¹
Titelfoto	Geschäftsstelle des Gutachterausschusses u. D. Schneider, Vorsitzender des Gutachterausschusses

Nutzungsbedingungen

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

Beispiel für den Quellenvermerk:

© Gutachterausschüsse für Grundstückswerte BB 2019, dl-de/by-2-0
(www.govdata.de/dl-de/by-2-0), www.gutachterausschuss-bb.de

Die Nichtbeachtung dieser Nutzungsbedingungen wird nach dem Urheberrechtsgesetz verfolgt.

¹ entsprechend der aktuellen Brandenburgischen Gutachterausschuss-Gebührenordnung

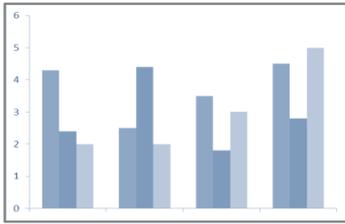
Inhaltsverzeichnis

<u>1. DER GRUNDSTÜCKSMARKT IN KÜRZE.....</u>	7
<u>2. ZIELSETZUNG DES GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHTES.....</u>	8
<u>3. RAHMENDATEN ZUM GRUNDSTÜCKSMARKT.....</u>	9
3.1. BERICHTSGEBIET, REGIONALE RAHMENBEDINGUNGEN	9
<u>4. ÜBERSICHT ÜBER DIE UMSÄTZE</u>	10
4.1. VERTRAGSVORGÄNGE	10
4.2. GELDUMSATZ	11
4.3. FLÄCHENUMSATZ	12
<u>5. BAULAND</u>	13
5.1. ALLGEMEINES	13
5.2. BAULAND FÜR DEN INDIVIDUELLEN WOHNUNGSBAU / EIN- UND ZWEIFAMILIENHAUS-GRUNDSTÜCKE	15
5.2.1. PREISNIVEAU, PREISENTWICKLUNG	15
5.2.2. BODENPREISINDEXREIHEN	21
5.3. BAULAND FÜR DEN GESCHOSSWOHNUNGSBAU / MEHRFAMILIENHAUSGRUNDSTÜCKE	22
5.3.1. PREISNIVEAU, PREISENTWICKLUNG	23
5.3.2. BODENPREISINDEXREIHEN	23
5.4. GEWERBLICHE BAUFLÄCHEN	23
5.4.1. PREISNIVEAU, PREISENTWICKLUNG	23
5.4.2. BODENPREISINDEXREIHE	23
5.5. BAUERWARTUNGSLAND UND ROHBAULAND	24
5.6. SONSTIGES BAULAND	24
5.6.1. BETRIEBSGRUNDSTÜCKE LAND- U. FORSTWIRTSCHAFT	25
5.7. ERBBAURECHTE	25
<u>6. LAND- UND FORSTWIRTSCHAFTLICHE GRUNDSTÜCKE</u>	25
6.1. ALLGEMEINES	25
6.2. LANDWIRTSCHAFTLICHE FLÄCHEN	28
6.2.1. PREISNIVEAU, PREISENTWICKLUNG	28
6.2.2. BODENPREISINDEXREIHEN	35
6.2.3. UMRECHNUNGSKOEFFIZIENTEN	36
6.3. FORSTWIRTSCHAFTLICHE FLÄCHEN	36
6.3.1. PREISNIVEAU	36
6.3.2. PREISENTWICKLUNG	37
6.3.3. BODENPREISINDEXREIHE	38
6.4. LANDWIRTSCHAFTLICHE BETRIEBE	38

7. SONSTIGE UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE	39
7.1. ARRONDIERUNGSFLÄCHEN	39
7.2. BEGÜNSTIGTES AGRARLAND	39
7.3. BRACHLAND-, ÖDLAND-, UNLANDFLÄCHEN	39
7.4. EIGENTUMSGÄRTEN	39
7.5. ERHOLUNGSGRUNDSTÜCKE	40
7.6. FREILAGER	40
7.7. GRÄBEN	41
7.8. HAUSNAHES GARTENLAND	41
7.9. LANDWIRTSCHAFTLICHE WEGE	41
7.10. PARKPLATZFLÄCHEN	41
7.11. RADWEGE	42
7.11.1. RADWEGE, BESTEHENDE.....	42
7.11.2. RADWEGE, GEPLANT.....	42
7.12. VERKEHRSFLÄCHEN (STRABEN)	42
7.12.1. VERKEHRSFLÄCHEN, BESTEHENDE	42
7.12.2. GEPLANTE VERKEHRSFLÄCHEN.....	42
7.13. VERKEHRSBEGLEITFLÄCHEN	43
7.14. WASSERGRUNDSTÜCKE – ERHOLUNGS- UND WOHNBAUFLÄCHEN	43
8. BEBAUTE GRUNDSTÜCKE	44
8.1. ALLGEMEINES	44
8.2. FREISTEHENDE EIN- UND ZWEIFAMILIENWOHNHÄUSER	45
8.2.1. PREISNIVEAU, PREISENTWICKLUNG	45
8.2.2. SACHWERTFAKTOREN FÜR EINFAMILIENWOHNHÄUSER	47
8.2.3. LIEGENSCHAFTSZINSSÄTZE	52
8.3. REIHENHÄUSER, DOPPELHAUSHÄLFEN	53
8.3.1. PREISNIVEAU, PREISENTWICKLUNG	53
8.3.2. SACHWERTFAKTOREN.....	55
8.4. MEHRFAMILIENHÄUSER	57
8.4.1. PREISNIVEAU, PREISENTWICKLUNG	57
8.4.2. LIEGENSCHAFTSZINSSÄTZE	58
8.5. BÜROGEBÄUDE, GESCHÄFTSHÄUSER, WOHN- UND GESCHÄFTSHÄUSER	58
8.5.1. PREISNIVEAU	58
8.6. SONSTIGE BEBAUTE GRUNDSTÜCKE	59
8.6.1. ZWANGSVERSTEIGERUNGSOBJEKTE	59
9. WOHNUNGS- UND TEILEIGENTUM.....	59
9.1. ALLGEMEINES	59
9.2. WOHNUNGSEIGENTUM	61
9.2.1. PREISNIVEAU, PREISENTWICKLUNG	61
9.3. TEILEIGENTUM	62
9.3.1. PREISENTWICKLUNG.....	62
10. BODENRICHTWERTE.....	63
10.1. ALLGEMEINE INFORMATIONEN	63
10.2. ALLGEMEINE BODENRICHTWERTE	63
10.2.1. BODENRICHTWERTE FÜR BAULAND.....	63
10.2.2. BODENRICHTWERTE FÜR LAND- ODER FORSTWIRTSCHAFTLICHE FLÄCHEN	64

10.3. BESONDERE BODENRICHTWERTE	66
<u>11. NUTZUNGSENTGELTE, MIETEN, PACTEN</u>	<u>67</u>
11.1. NUTZUNGSENTGELTE	67
11.2. MIETEN	67
11.2.1. WOHNUNGSMIETEN	67
11.2.2. GEWERBEMIETEN	68
11.3. PACTEN	68
11.3.1. PACTEN FÜR LANDWIRTSCHAFTLICHE FLÄCHEN.....	68
<u>12. ÖRTLICHER GUTACHTERAUSSCHUSS UND OBERER GUTACHTERAUSSCHUSS</u>	<u>71</u>
12.1. AUFGABEN	71
12.2. MITGLIEDER DES GUTACHTERAUSSCHUSSES UCKERMARK	72
12.3. GEBÜHREN FÜR LEISTUNGEN DER GUTACHTERAUSSCHÜSSE	73
<u>ANHANG</u>	<u>76</u>
ANSCHRIFTEN DER GUTACHTERAUSSCHÜSSE IM LAND BRANDENBURG	76
VERZEICHNIS DER AMTSFREIEN GEMEINDEN UND ÄMTER IM LANDKREIS UCKERMARK	78
EINWOHNERZAHLEN	78
ANSCHRIFTEN DER STÄDTE UND GEMEINDEN DES LANDKREISES	80

1. Der Grundstücksmarkt in Kürze



Allgemeine Umsatzentwicklung

- Anzahl der Verträge gesunken
- Geldumsatz gesunken
- Flächenumsatz gesunken



Unbebaute Grundstücke

- beim individuellen Wohnungsbau fallendes Kaufpreismittel, begründet im Ausweichen auf dörfliche Lagen
- Umsatzgewinn bei gewerblichen Bauflächen



Bebaute Grundstücke

- Preisniveau bei Einfamilienwohnhäusern und Doppelhaushälften steigend
- Umsatzrückgänge bei den Segmenten Wohn- und Geschäftshäuser/Bürogebäude sowie Bauernhäuser



Eigentumswohnungen

- Anzahl der Verträge rückläufig
- Geldumsatz gestiegen
- kaum Erstverkäufe



land- und forstwirtschaftliche Flächen

- Geldumsatz gesunken
- Rückgang beim Flächenumsatz
- Preismittel bei Ackerlandflächen gesunken
- Preismittel bei Grünlandflächen gesunken



Bodenrichtwerte

- 32 Bodenrichtwerte für Bauland sind zum Stichtag 31.12.2019 gestiegen, 1 Zone neu gebildet
- kein Bodenrichtwert für Bauland ist gefallen
- Wertentwicklung der landwirtschaftlichen Bodenrichtwerte verläuft in den einzelnen Zonen recht unterschiedlich



Für den Sachverständigen

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

2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

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

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

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

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

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

Bestandteile des Grundstücksmarktberichtes sind:

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

Zu den Zahlen:

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

Gewährleistung:

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

3. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

3.1. *Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen*

Geografische Daten

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

Angrenzende Länder und Landkreise

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

Struktur und Verwaltung

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

Wirtschaftsdaten

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

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte:	39.166 (Stand Juni 2019)
--	-----------------------------

Arbeitslosenquote:	Dezember 2018	Dezember 2019
Geschäftsstelle Templin:	9,7 %	8,9 %
Geschäftsstelle Schwedt/O:	10,9 %	9,9 %
Geschäftsstelle Prenzlau:	12,3 %	11,4 %

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

4. Übersicht über die Umsätze

4.1. Vertragsvorgänge

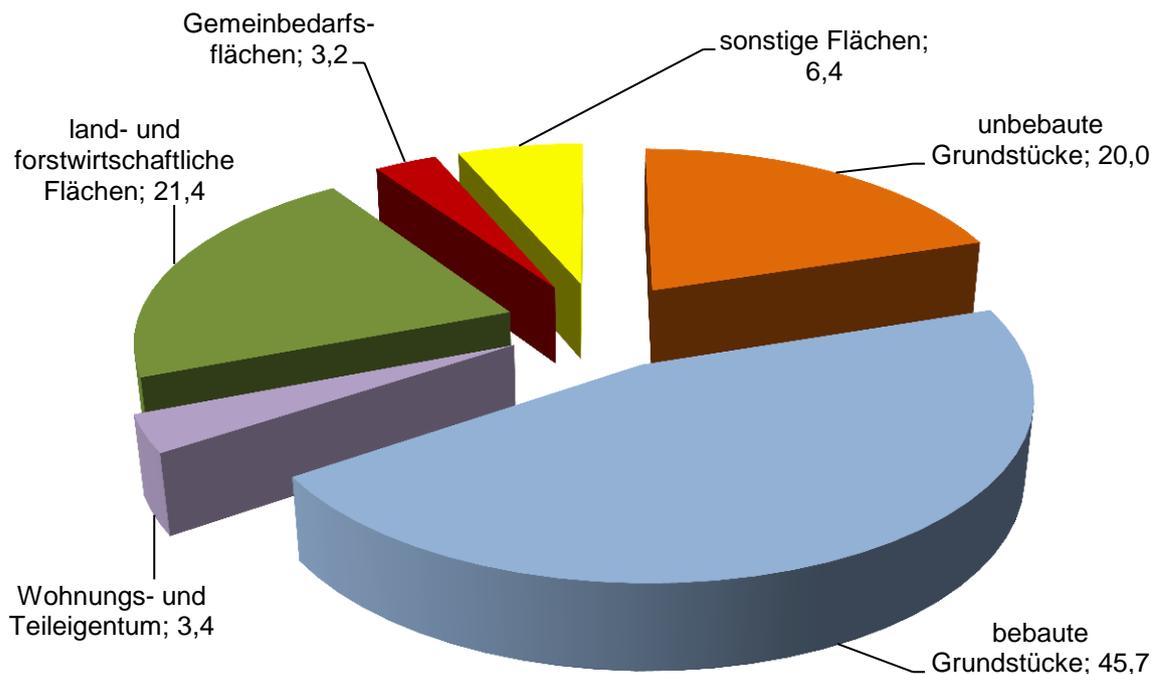
Im Berichtsjahr wurden in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses 1.502 notarielle Kaufverträge ausgewertet.

Dies bedeutet im Vergleich zum Vorjahr ein Minus von 86 Verträgen.

Die vorliegenden Verträge gliedern sich in folgende Teilmärkte:

Anzahl der Verträge – Teilmärkte						
unbebaute Grundstücke	bebaute Grundstücke	Wohnungs- und Teileigentum	land- und forstwirtschaftliche Flächen	Gemeinbedarfsflächen	sonstige Flächen	Summe
- Anzahl der Verträge -						
Anteil in %						
Veränderung in % gegenüber dem Vorjahr						
300	686	51	321	48	96	1.502
20,0	45,7	3,4	21,4	3,2	6,4	100,0
-2,6	2,2	-8,9	-15,7	50,0	-13,5	-3,7

Anteil der Teilmärkte an der Gesamtanzahl der Verträge in Prozent



4.2. Geldumsatz

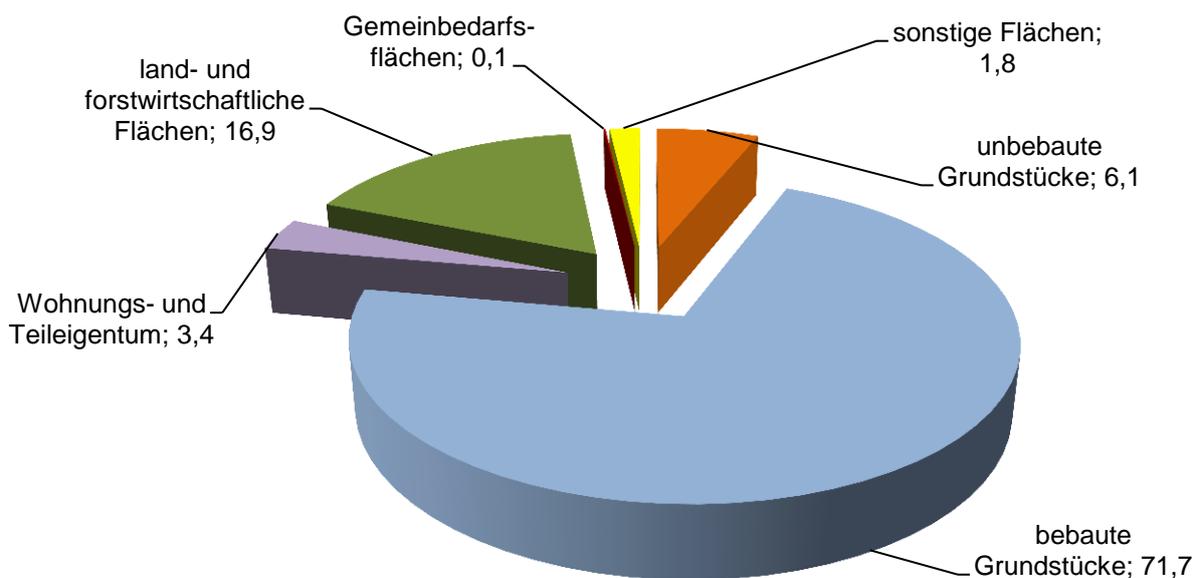
Auf dem Grundstücksmarkt des Landkreises Uckermark wurden im Berichtszeitraum 132,8 Mio. EUR umgesetzt. Damit ist im Vergleich zum Vorjahr der Umsatz um 16,8 Mio. EUR gesunken.

Insbesondere beim Teilmarkt „land- und forstwirtschaftliche Flächen“ ist ein deutlicher Rückgang zu verzeichnen. In den Teilmärkten „sonstige Flächen“ und „Eigentumswohnungen“ dagegen ist ein Umsatzzanstieg zu vermerken. Dieser resultiert im Teilmarkt „sonstige Flächen“ insbesondere aus dem Ankauf von Flächen zum Bau von Windkraftanlagen sowie veräußerten Dauerkleingartenflächen.

Den Geldumsatz der einzelnen Teilmärkte zeigen nachfolgende Tabelle und Diagramm:

Geldumsatz – Teilmärkte						
unbebaute Grundstücke	bebaute Grundstücke	Wohnungs- und Teileigentum	land- und forstwirtschaftliche Flächen	Gemeinbedarfsflächen	sonstige Flächen	Summe
- Geldumsatz (Mio. EUR) -						
Anteil in %						
Veränderung in % gegenüber dem Vorjahr						
8,1	95,3	4,5	22,4	0,2	2,3	132,8
6,1	71,7	3,4	16,9	0,1	1,8	100,0
18,4	-11,2	44,5	-28,3	0,1	106,2	-11,3

Anteile der Teilmärkte am Gesamtgeldumsatz in Prozent



4.3. Flächenumsatz

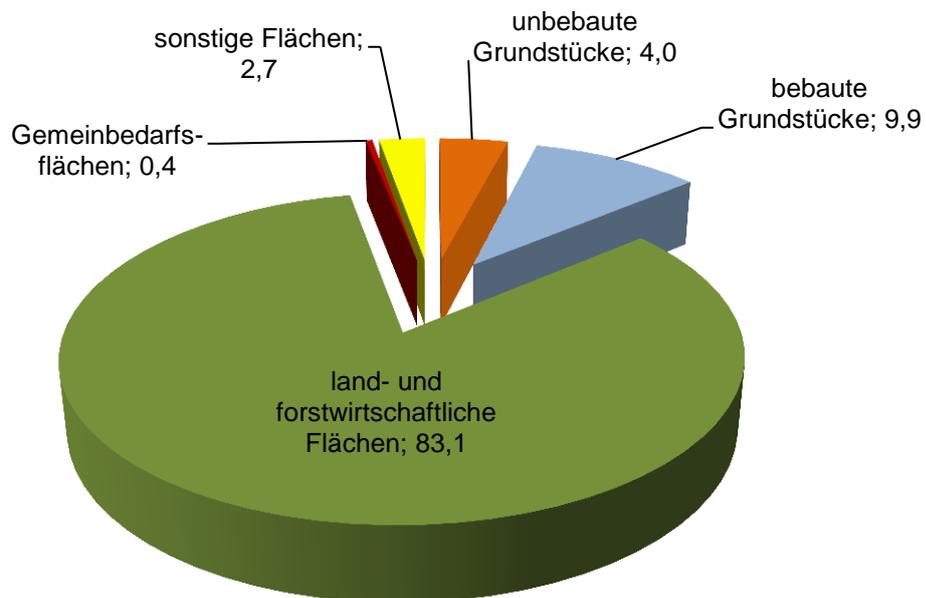
Der Flächenumsatz ist im Vergleich zum Vorjahr geschrumpft. Er betrug im Vorjahr 2.322 ha und sank im Berichtsjahr auf 1.776 ha.

Umsatzeinbußen hatten insbesondere die Teilmärkte „land- und forstwirtschaftliche Flächen“ und „sonstige Flächen“ hinzunehmen. Gestiegen sind die Umsätze in den Teilmärkten „unbebaute Flächen“ und „Gemeinbedarfsflächen“. Im Bereich „unbebaute Flächen“ stieg die Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen. Im Teilmarkt „Gemeinbedarfsflächen“ wurden wieder verstärkt Straßen- und Verkehrsbegleitflächen angekauft.

Den Flächenumsatz der einzelnen Teilmärkte zeigen nachfolgende Tabelle und Diagramm:

Flächenumsatz – Teilmärkte						
unbebaute Grundstücke	bebaute Grundstücke	Wohnungs- und Teileigentum	land- und forstwirtschaftliche Flächen	Gemeinbedarfsflächen	sonstige Flächen	Summe
- Flächenumsatz (1.000 qm) -						
Anteil in %						
Veränderung in % gegenüber dem Vorjahr						
702	1.754	---	14.760	72	472	17.760
4,0	9,9	---	83,1	0,4	2,7	100,0
41,0	-9,1	---	-27,2	54,9	-17,3	-23,8

Anteile der Teilmärkte am Gesamtflächenumsatz in Prozent



5. Bauland

5.1. Allgemeines

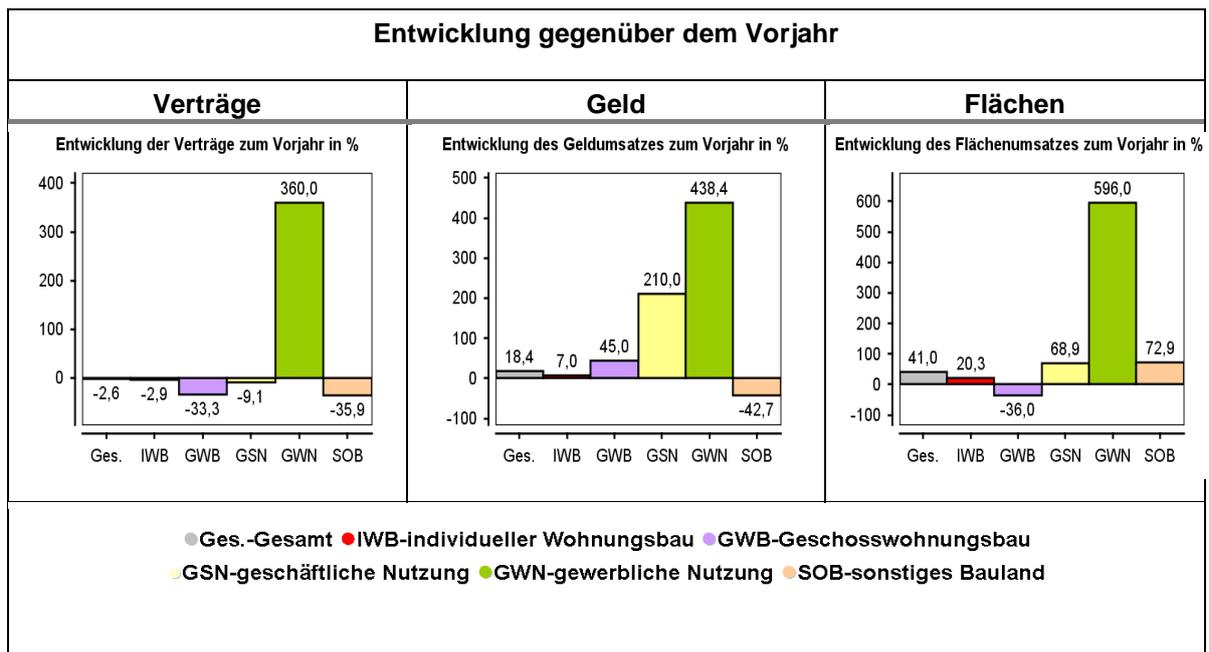
Beim **Teilmarkt „unbebaute Grundstücke“** ist im Vergleich zum Vorjahr die Anzahl der Verträge leicht gesunken. Trotzdem ist beim Flächenumsatz ein starker Zuwachs zu verzeichnen. Ebenso ist auch der Geldumsatz gestiegen. Dies resultiert insbesondere aus einem starken Anstieg der Umsätze im Bereich gewerbliche Bauflächen sowie Betriebsgrundstücke Land- und Forstwirtschaft.

Aber auch der individuelle Wohnungsbau konnte sowohl beim Flächenumsatz als auch beim Geldumsatz Zuwächse verzeichnen.

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

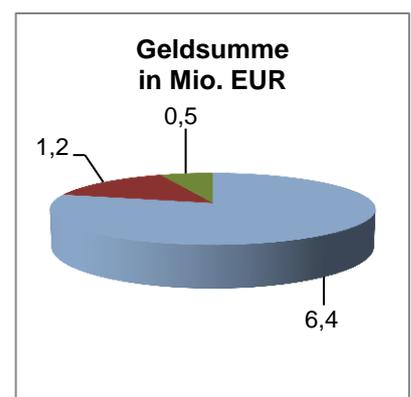
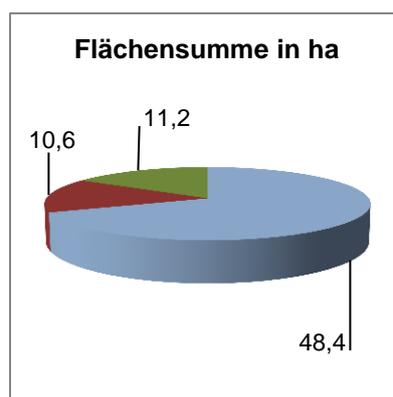
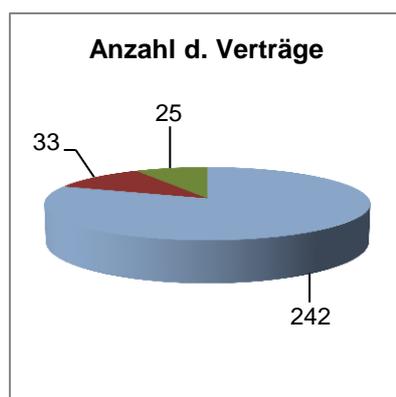
Unbebaute Grundstücke	2018	2019	Veränderung zum Vorjahr in Prozent
Anzahl der Verträge	308	300	-2,6
Geldumsatz in Mio. EUR	6,8	8,1	+ 18,4
Flächenumsatz in ha	49,8	70,2	+ 41,0

Anmerkung: Unterschiede in der Gesamtsumme entstehen durch Rundungsdifferenzen.



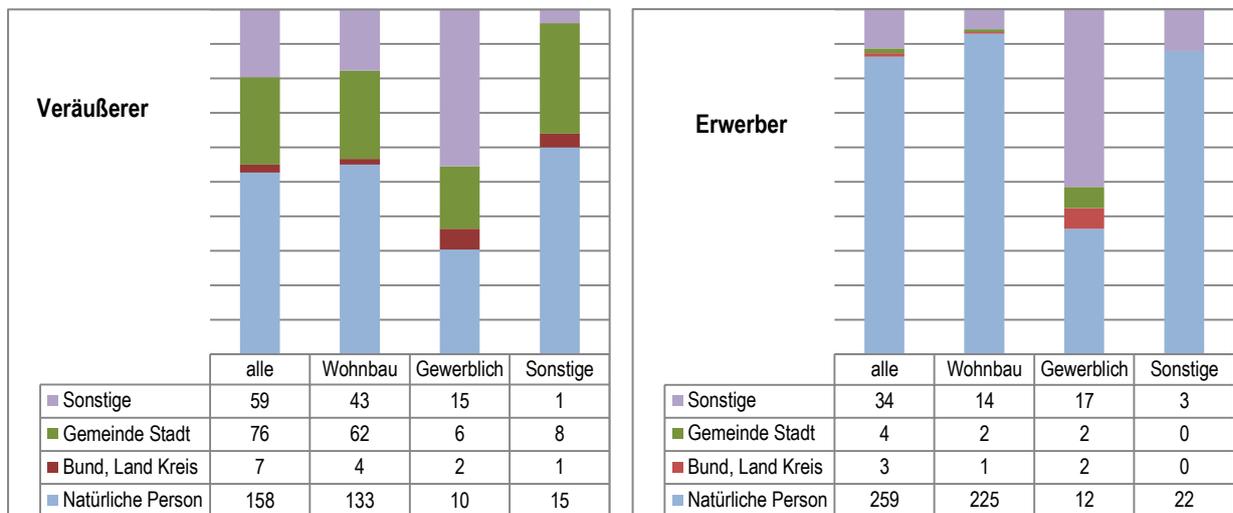
Der Teilmarkt „unbebaute Grundstücke“ gliedert sich in folgende Segmente:

Grundstücksarten	Anzahl der Kaufverträge		Flächensummen		Geldsummen	
	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Fläche (in ha)	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Geld (Mio. EUR)	Anteil am Gesamtumsatz (%)
Individueller Wohnungsbau	234	78,0	47,3	67,3	5,4	66,9
Geschosswohnungsbau	8	2,7	1,1	1,6	1,0	12,5
<i>Summe Wohnbauland</i>	<i>242</i>	<i>80,7</i>	<i>48,4</i>	<i>69,0</i>	<i>6,4</i>	<i>79,5</i>
Geschäftliche Nutzung	10	3,3	1,6	2,3	0,5	6,8
Gewerbliche Nutzung	23	7,7	9,0	12,9	0,7	8,3
<i>Summe gewerbl. Bauflächen</i>	<i>33</i>	<i>11,0</i>	<i>10,6</i>	<i>15,1</i>	<i>1,2</i>	<i>15,1</i>
Betriebsgrundstücke Land- u. Forstwirtschaft	5	1,7	9,4	13,4	0,2	2,0
Sonstige Nutzung	20	6,7	1,8	2,5	0,3	3,5
<i>Summe sonst. Bauland</i>	<i>25</i>	<i>8,3</i>	<i>11,2</i>	<i>15,9</i>	<i>0,5</i>	<i>5,5</i>
Gesamtsumme	300	100,0	70,2	100,0	8,1	100,0



■ Wohnbauland
 ■ gewerbliche Bauflächen
 ■ sonstiges Bauland

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



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

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

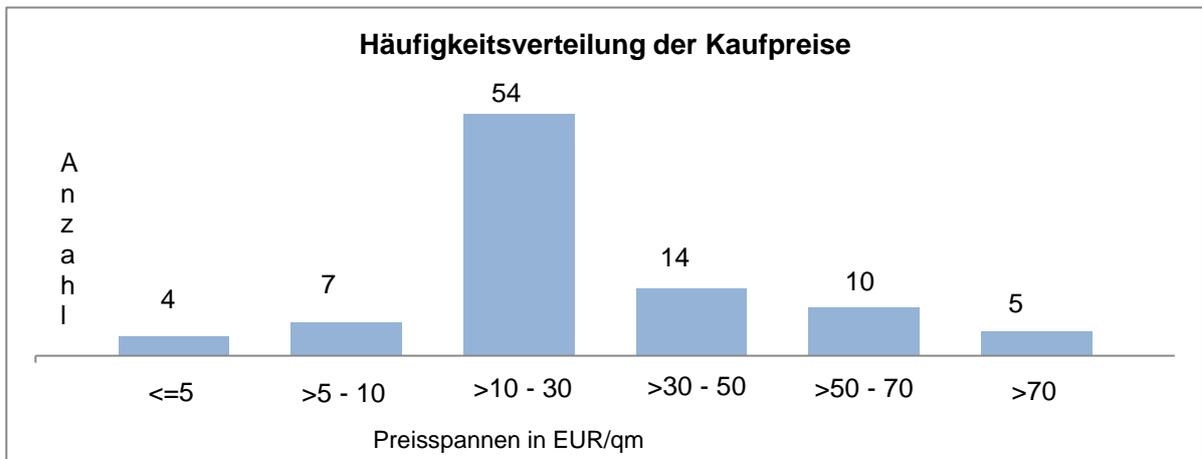
5.2.1. Preisniveau, Preisentwicklung

Im Landkreis Uckermark wurden für das Jahr 2019 für selbständige baureife Grundstücke mit einer zukünftigen Nutzung als Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr

- 94 Kaufverträge ausgewertet,
- der durchschnittliche Preis je Grundstück beläuft sich auf 29.000 EUR,
- der gemittelte Kaufpreis je Quadratmeter beläuft sich auf 28 EUR,
- die mittlere Grundstücksfläche beträgt 1.200 qm.

Das Preisniveau liegt im Berichtsjahr zwischen 2 EUR/qm und 80 EUR/qm, der Mittelwert, wie schon erwähnt, bei 28 EUR/qm. Der niedrigste Kaufpreis wurde für eine Fläche im ländlichen Bereich gezahlt. Die höchsten Kaufpreise wurden für Flächen in einem Eigenheimgebiet der Stadt Templin entrichtet.

Die Häufigkeitsverteilung der Kaufpreise stellt sich insgesamt wie folgt dar:



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

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

Gebietskörperschaft	Individueller Wohnungsbau		
	Flächengrößen	Quadratmeterpreise erschließungsbeitragspflichtig	Quadratmeterpreise erschließungsbeitragsfrei
	Anzahl Minimum Maximum Medianwert Mittelwert (qm)	Anzahl Minimum Maximum Medianwert Mittelwert (EUR/qm)	Anzahl Minimum Maximum Medianwert Mittelwert (EUR/qm)
	Berichtsjahr	Berichtsjahr	Berichtsjahr
Angermünde	10	0	10
	731		6
	2.128		64
	952		41
	1.142		38
Berkholz-Meyenburg	3	0	3
	631		25
	2.400		51
	1.171		38
	1.401		38
Boitzenburger Land	5	0	5
	369		5
	2.534		12
	1.412		10
	1.443		10

Grundstücksmarktbericht Landkreis Uckermark 2019

Gebietskörperschaft	Individueller Wohnungsbau		
	Flächengrößen	Quadratmeterpreise erschließungsbeitragspflichtig	Quadratmeterpreise erschließungsbeitragsfrei
	Anzahl Minimum Maximum Medianwert Mittelwert (qm)	Anzahl Minimum Maximum Medianwert Mittelwert (EUR/qm)	Anzahl Minimum Maximum Medianwert Mittelwert (EUR/qm)
	Berichtsjahr	Berichtsjahr	Berichtsjahr
Brüssow	2	0	2
	673		7
	2.885		12
	1.779		10
	1.779		10
Casekow	1	0	1
	1.093		*
	1.093		
	1.093		
	1.093		
Gerswalde	6	0	6
	908		20
	4.000		30
	1.650		20
	1.860		24
Göritz	1	0	1
	1.000		*
	1.000		
	1.000		
	1.000		
Gramzow	2	0	2
	934		3
	1.220		16
	1.077		10
	1.077		10
Grünow	5	0	5
	953		19
	1.777		25
	1.507		21
	1.485		21
Lychen	3	0	3
	514		16
	1.000		49
	887		34
	800		33

Grundstücksmarktbericht Landkreis Uckermark 2019

Gebietskörperschaft	Individueller Wohnungsbau		
	Flächengrößen	Quadratmeterpreise erschließungsbeitragspflichtig	Quadratmeterpreise erschließungsbeitragsfrei
	Anzahl Minimum Maximum Medianwert Mittelwert (qm)	Anzahl Minimum Maximum Medianwert Mittelwert (EUR/qm)	Anzahl Minimum Maximum Medianwert Mittelwert (EUR/qm)
	Berichtsjahr	Berichtsjahr	Berichtsjahr
Mescherin	1	0	1
	1.527		*
	1.527		
	1.527		
Milmersdorf	4	0	4
	928		11
	1.413		18
	1.374		14
Nordwestuckermark	2	0	2
	818		12
	940		15
	879		13
Oberuckersee	2	0	2
	770		10
	1.127		41
	948		26
Pinnow	2	0	2
	705		21
	865		35
	785		28
Prenzlau	4	0	4
	975		15
	2.956		55
	1.162		18
Schenkenberg	5	0	5
	994		10
	1.877		25
	1.468		13
	1.380		17

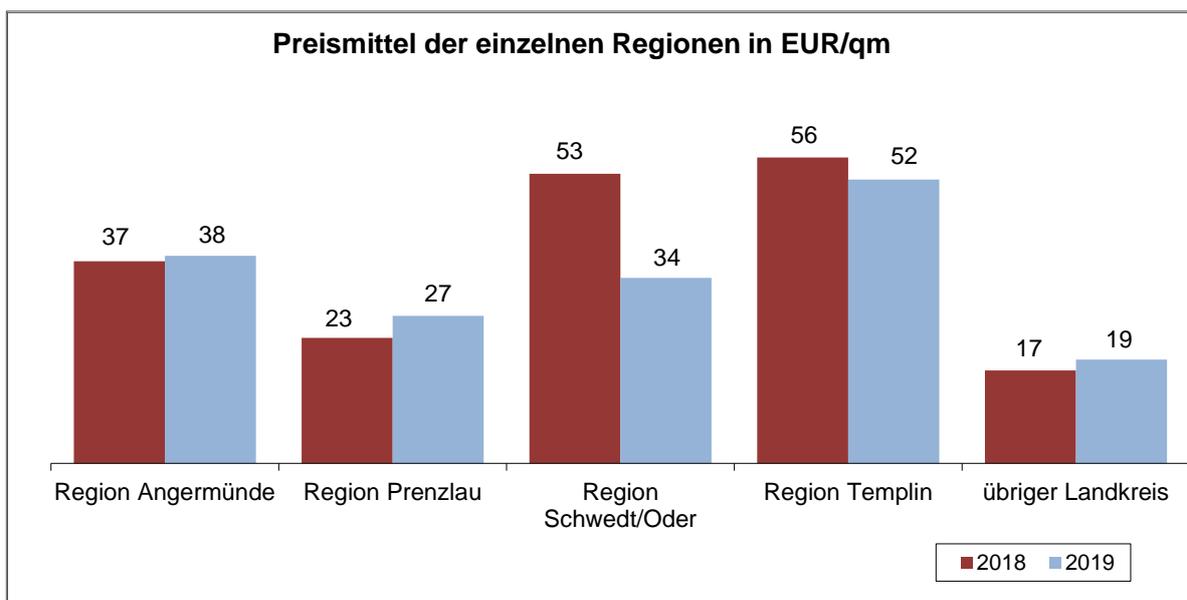
Gebietskörperschaft	Individueller Wohnungsbau		
	Flächengrößen	Quadratmeterpreise erschließungsbeitragspflichtig	Quadratmeterpreise erschließungsbeitragsfrei
	Anzahl Minimum Maximum Medianwert Mittelwert (qm)	Anzahl Minimum Maximum Medianwert Mittelwert (EUR/qm)	Anzahl Minimum Maximum Medianwert Mittelwert (EUR/qm)
	Berichtsjahr	Berichtsjahr	Berichtsjahr
Schönfeld	1	0	1
	2.480		*
	2.480		
	2.480		
Schwedt/Oder	16	0	16
	476		11
	1.300		66
	828		31
Temmen- Ringenwalde	891		34
	1	0	1
	879		*
	879		
Templin	879		
	879		
	12	0	12
	704		15
Uckerfelde	2.000		80
	836		50
	970		52
	1	0	1
Uckerland	1.169		*
	1.169		
	1.169		
	1.169		
Passow	2	0	2
	1.200		2
	2.004		5
	1.602		4
	1.602		4
	3	0	3
	601		14
	1.051		24
	612		17
	755		18

Gebietskörperschaft	Individueller Wohnungsbau		
	Flächengrößen	Quadratmeterpreise erschließungsbeitragspflichtig	Quadratmeterpreise erschließungsbeitragsfrei
	Anzahl Minimum Maximum Medianwert Mittelwert (qm)	Anzahl Minimum Maximum Medianwert Mittelwert (EUR/qm)	Anzahl Minimum Maximum Medianwert Mittelwert (EUR/qm)
	Berichtsjahr	Berichtsjahr	Berichtsjahr
Carmzow-Wallmow	0	0	0
Flieth-Stegelitz	0	0	0
Gartz (Oder)	0	0	0
Hohenselchow-Groß Pinnow	0	0	0
Mark Landin	0	0	0
Mittenwalde	0	0	0
Randowtal	0	0	0
Schöneberg	0	0	0
Tantow	0	0	0
Zichow	0	0	0

Im Vergleich zum Vorjahr ist im Berichtsjahr das durchschnittliche Preisniveau gesunken. So lag im Vorjahr das Preisniveau im Mittel bei 33 EUR/qm und sank im Berichtsjahr auf die schon erwähnten 28 EUR/qm.

Hauptursache ist das in der Region Schwedt/Oder gefallene Preismittel. Dies wiederum ist darauf zurückzuführen, dass überwiegend Verkäufe in den dörflichen Ortsteilen der Stadt Schwedt/Oder getätigt wurden.

Eine regionale Übersicht gibt das nachfolgende Diagramm:



5.2.2. Bodenpreisindexreihen

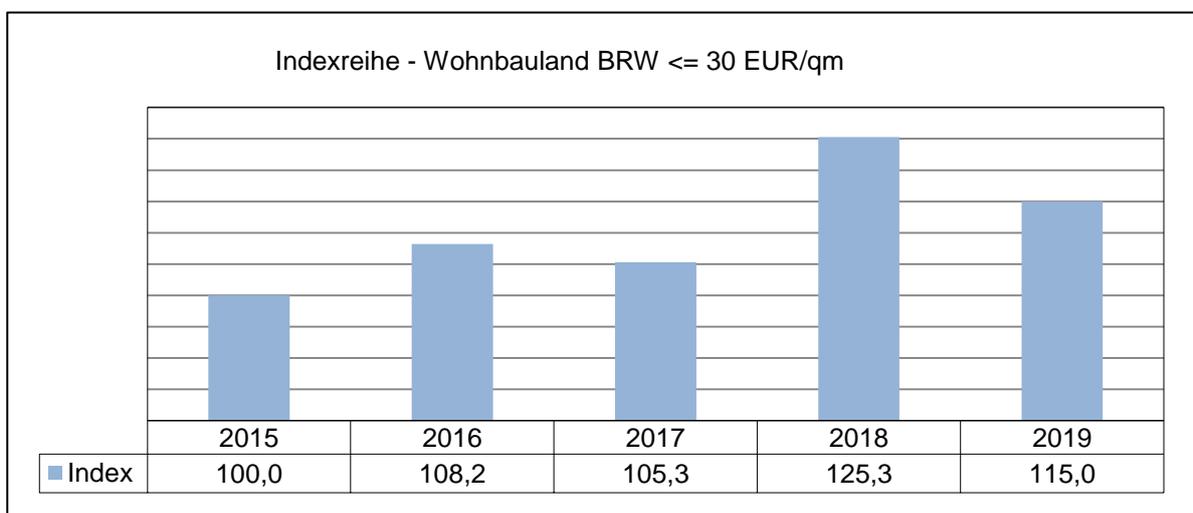
Mit Indexreihen sollen Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst werden. Sie ermöglichen einen allgemeinen Überblick über die langfristige, durchschnittliche Preisentwicklung für einen Untersuchungsbereich.

Bodenpreisindexreihen bestehen aus Indexzahlen, die sich aus dem durchschnittlichen Verhältnis der Bodenpreise des Erhebungszeitraums zu den Bodenpreisen eines Basiszeitraums mit der Indexzahl 100 ergeben. Mit Hilfe einer Bodenpreisindexreihe kann eine zeitliche Umrechnung von Kaufpreisen auf den jeweiligen Bewertungsstichtag erfolgen. Als Basisjahr wurde für die Indexreihen das Jahr 2015 gewählt. Nachfolgend werden die mittels des durch die Geschäftsstelle verwendeten Programmsystems „Automatisierte Kaufpreissammlung“ ermittelten Indexreihen dargestellt.

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

Kriterien:

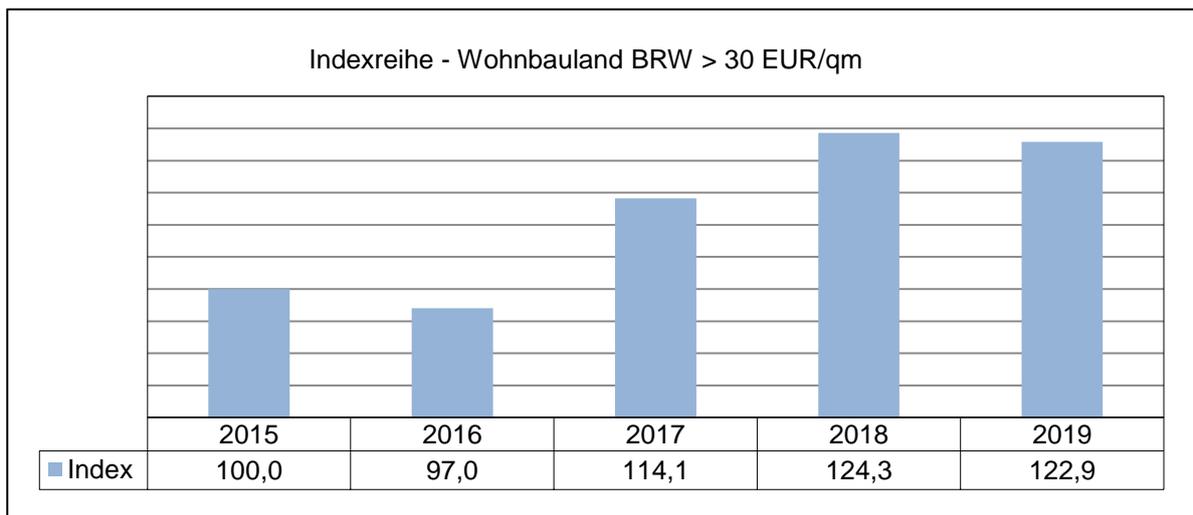
- Wohnbaulandflächen in Dörfern und Städten des Landkreises mit einem Bodenrichtwert bis 30 EUR/qm
- beitragsrechtlicher Zustand: erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz und erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei
- Flächengröße: 250 bis 3.000 qm
- Basisjahr 2015 = 100
- Anzahl der Kauffälle: 301
- Untersuchungszeitraum: 2015 bis 2019
- nur private Erwerber
- ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse: keine, außer Zukauf und kommunales Bauland



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

Kriterien:

- Wohnbaulandflächen in Dörfern und Städten des Landkreises mit einem Bodenrichtwert größer 30 EUR/qm
- beitragsrechtlicher Zustand: erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz und erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei
- Flächengröße: 250 bis 3.000 qm
- Basisjahr 2015 = 100
- Anzahl der Kauffälle: 168
- Untersuchungszeitraum: 2015 bis 2019
- nur private Erwerber
- ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse: keine, außer Zukauf und kommunales Bauland



5.3. Bauland für den Geschosswohnungsbau / Mehrfamilienhausgrundstücke

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

5.3.1. Preisniveau, Preisentwicklung

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

Das Preisniveau liegt zwischen 15 EUR/qm und 55 EUR/qm, der Mittelwert bei 38 EUR/qm. Die Flächengrößen liegen zwischen 110 qm und 4.070 qm, die mittlere Flächengröße bei 1.330 qm.

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

5.3.2. Bodenpreisindexreihen

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

5.4. Gewerbliche Bauflächen

Für das Berichtsjahr liegen insgesamt 33 Kauffälle für Bauflächen mit geschäftlicher und gewerblicher Nutzung vor. Diese hatten einen Flächenumsatz von insgesamt 10,6 ha und einen Geldumsatz von 1,2 Mio. EUR.

5.4.1. Preisniveau, Preisentwicklung

Bei den Kauffällen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (Anzahl: 28) handelt es sich um Kauffälle im städtischen Bereich, als auch um Kauffälle im dörflichen bzw. kleinstädtischen Bereich.

Die Kauffälle im **städtischen Bereich** weisen ein Preisniveau auf, welches zwischen 1,70 EUR/qm und 50 EUR/qm liegt. Die Flächengrößen variieren zwischen 10 qm (Zukauf Stellplatz) und 11.900 qm.

Im **dörflichen und kleinstädtischen Bereich** wurden Preise zwischen 5 EUR/qm und 39 EUR/qm gezahlt. Die Flächengrößen liegen zwischen 50 qm (Zukauf) und 18.900 qm.

5.4.2. Bodenpreisindexreihe

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

5.5. Bauerwartungsland und Rohbauland

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

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

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

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

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

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

Bei Flächen der Entwicklungsstufe **Bauerwartungsland** wurden 9 Kauffälle der Jahre 2015 bis 2019 untersucht. Die Kaufpreise liegen hier mehrheitlich (8 verwertbare Kauffälle) in einer Spanne von **36 % bis 68 %** (Mittelwert: 51 %) des jeweiligen Bodenrichtwertes für erschließungsbeitragsfreie Baulandflächen.

Für Flächen der Entwicklungsstufe **Rohbauland** wurde festgestellt, dass sich die Kaufpreise mehrheitlich (13 von 21 verwertbaren Kauffällen) in einer Spanne von **50 % bis 79 %**

(Mittelwert: 62 %) des jeweiligen Bodenrichtwertes für erschließungsbeitragsfreie Baulandflächen bewegen. Untersucht wurden Kauffälle der Jahre 2015 bis 2019.

5.6. Sonstiges Bauland

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

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

5.6.1. Betriebsgrundstücke Land- u. Forstwirtschaft

Hier konnten im Berichtsjahr nur 2 Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs ausgewertet werden.

Unter Heranziehung der Kauffälle des Vorjahres (4 Kauffälle) ergibt sich eine Preisspanne von 0,99 EUR/qm bis 14,36 EUR/qm. Der Mittelwert beläuft sich auf 5,79 EUR/qm, die Größen je Kaufvertrag liegen zwischen 50 qm (Zukauf) und 19.850 qm.

5.7. Erbbaurechte

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

Da für das Berichtsjahr keine verwertbaren Daten vorliegen und auch aus den Vorjahren nur sehr geringe Datenmengen, können hier keine Werte ausgewiesen werden.

6. Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

6.1. Allgemeines

In der Uckermark nimmt die Land- und Forstwirtschaft einen hohen Stellenwert ein. Der Landwirtschaftsflächenanteil des Kreises beläuft sich auf rd. 63 %, der Waldflächenanteil auf rd. 24 %. Die Uckermark ist einer der größten landwirtschaftlichen Standorte im Land Brandenburg. Insbesondere der Norden weist sehr gute Ackerbaustandorte auf.

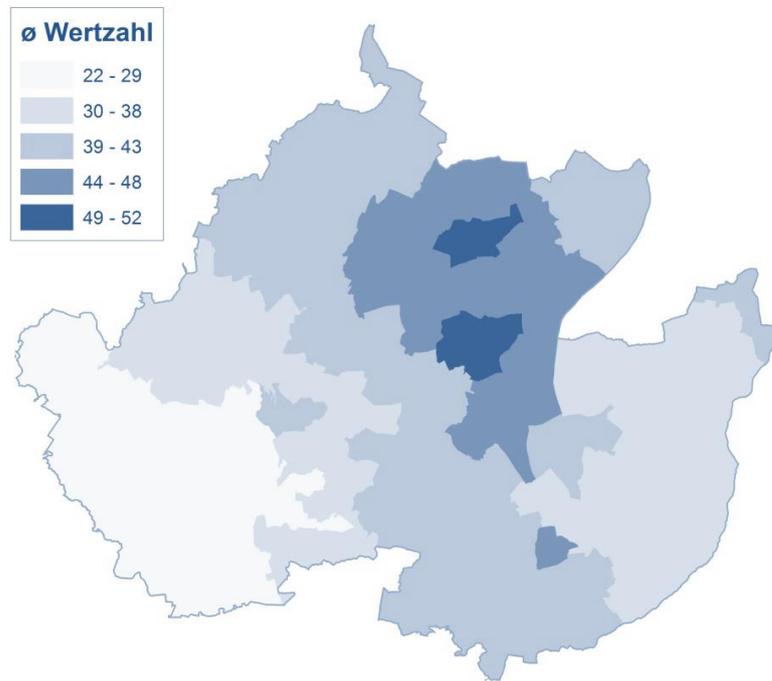
Wichtige Kulturen sind Getreide, Ölsaaten und Futterpflanzen. Im Raum Schwedt stellt der Tabakanbau immer noch eine Besonderheit dar.

Die Tierproduktion im Landkreis Uckermark wird vor allem durch Rinder, Schweine und Geflügel geprägt. Die Schafhaltung dient hauptsächlich der Pflege der Oderdeiche und Naturschutzgebiete.²

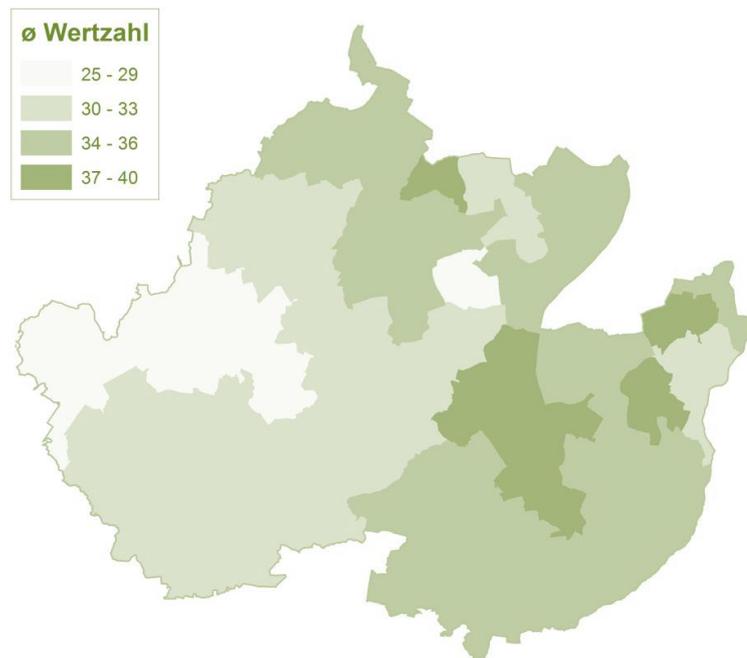
Die Bodengüte ist dabei recht unterschiedlich. Die höchsten durchschnittlichen Ackerzahlen finden sich im Norden und im mittleren Bereich des Landkreises Uckermark. Die höchsten durchschnittlichen Grünlandzahlen finden sich im nordöstlichen Bereich des Landkreises.

² Quelle: Internetseite des Landesbauernverbandes Brandenburg, BV Uckermark

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



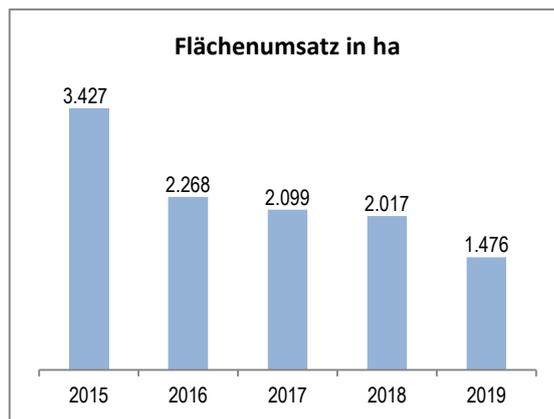
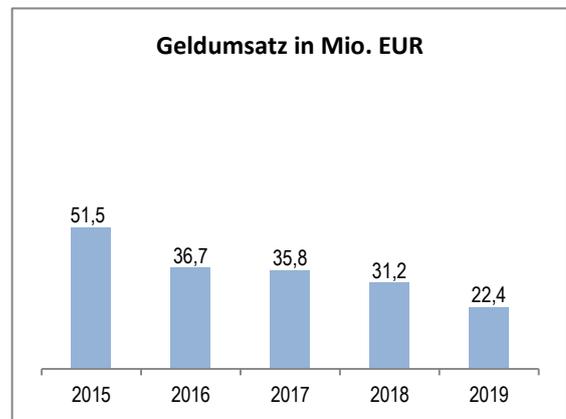
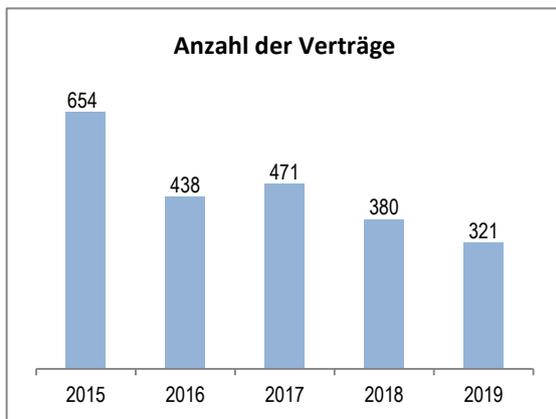
Übersicht über die durchschnittlichen Grünlandzahlen im Landkreis Uckermark (nach Gemeinden)



Im Geschäftsjahr 2019 wurden 321 Kaufverträge über land- u. forstwirtschaftliche Flächen durch die Geschäftsstelle ausgewertet. Diese hatten einen Flächenumsatz von 1.476 ha und einen Geldumsatz von 22,4 Mio. Euro. Im Vergleich zum Vorjahr ist damit der Umsatz in allen drei Teilbereichen gesunken.

- Anzahl der Verträge: ein Minus von 16 Prozent
- Geldumsatz: ein Minus von 28 Prozent
- Flächenumsatz: ein Minus von 27 Prozent

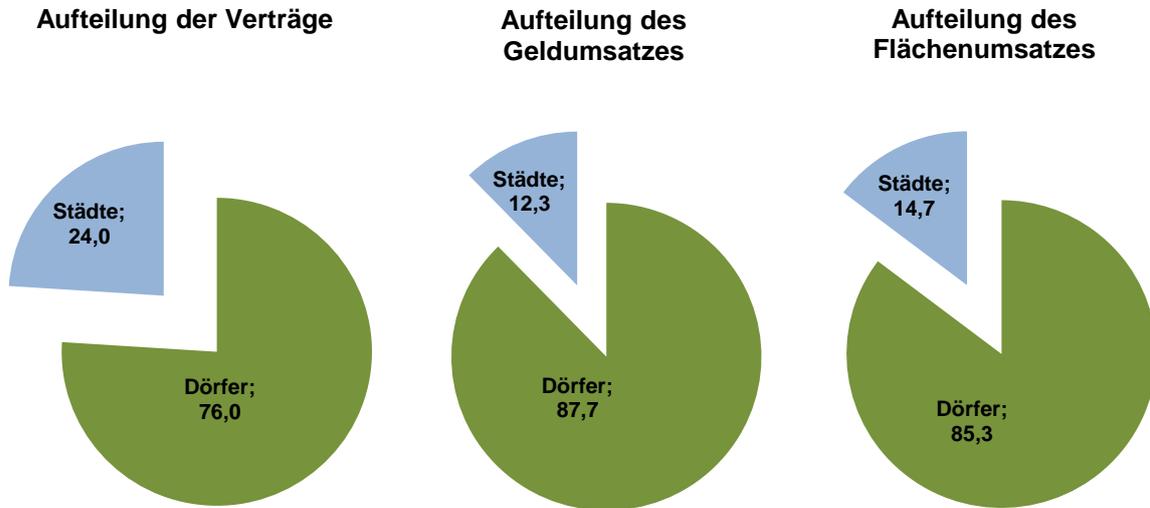
Eine Übersicht über die Umsatzentwicklung geben die nachfolgenden Diagramme.



Die Umsätze sind regional unterschiedlich.

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

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



6.2. Landwirtschaftliche Flächen

6.2.1. Preisniveau, Preisentwicklung

6.2.1.1. Preisniveau

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

Zur *Zone 1* gehören folgende Städte und Gemeinden:

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

Zur *Zone 2* gehören folgende Städte und Gemeinden:

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

Zur Zone 3 gehören folgende Städte und Gemeinden:

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

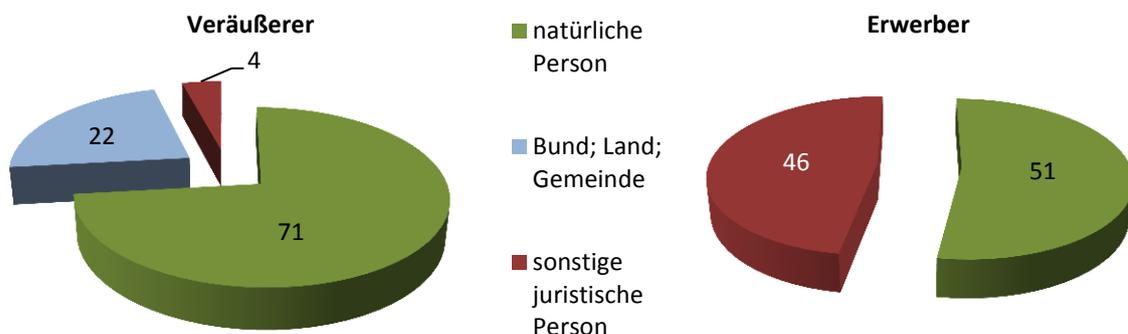
Nachfolgende Tabelle stellt die Arten des Erwerbes bei Acker und Grünland dar.

Anlass	Ackernutzung		Grünlandnutzung	
	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)
Kauf	104	93,7	29	100,0
Tausch	5	4,5	0	
Enteignung	0		0	
Zwangsversteigerung	2	1,8	0	
Gesamtsumme	111	100,0	29	100,0

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

Nutzungsart	Anzahl der Verträge	Kaufpreis in EUR/qm		
		Minimum	Maximum	Mittel
Acker	79	0,60	3,47	1,92
Grünland	18	0,42	1,80	0,84

Eine Übersicht über Veräußerer und Erwerber geben die nachfolgenden Diagramme:



Ackerlandflächen

Bei den Ackerlandflächen (alle Kauffälle) ist im Berichtsjahr der Flächenumsatz leicht gestiegen. Belief er sich im Vorjahr auf rund 474,5 ha, wurden im Berichtsjahr 479,5 ha umgesetzt. Deutlich gefallen ist der Geldumsatz. Er beläuft sich im Berichtsjahr auf 9,03 Mio. EUR. Dies entspricht zum Vorjahr einem Minus von 10 Prozent.

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 01.01.2019 bis 31.12.2019 (Abschluss Kaufvertrag)
- Grundstücksart: Grundstück für Ackernutzung
- Flächengröße: >= 3.000 qm
- selbständige Objekte
- ungewöhnliche u. persönliche Verhältnisse: keine
- weitere wertbeeinflussenden Umstände: keine
- keine Verfahrensgebiete
- Lage: ortsnahe und ortsferne Flächen
- Erwerber: natürliche Personen, sonstige juristische Personen, Veräußerer: keine Einschränkung
- die Mittelwerte sind nicht flächengewichtet

Ackerland – Zone 1			
	Anzahl der Kauffälle	durchschnittlicher Kaufpreis in EUR/qm	durchschnittliche Ackerzahl aller Kauffälle
Ackerzahl <=20	3	1,14	17
Ackerzahl 21:30	5	1,57	26
Ackerzahl 31:40	5	1,43	37
Ackerzahl 41:50	3	1,73	43
Ackerzahl >50	---	---	--

Ackerland – Zone 2			
	Anzahl der Kauffälle	durchschnittlicher Kaufpreis in EUR/qm	durchschnittliche Ackerzahl aller Kauffälle
Ackerzahl <=20	1	1,80	20
Ackerzahl 21:30	1	2,13	30
Ackerzahl 31:40	9	2,28	37
Ackerzahl 41:50	14	2,26	46
Ackerzahl >50	5	2,28	54

Ackerland – Zone 3			
	Anzahl der Kauffälle	durchschnittlicher Kaufpreis in EUR/qm	durchschnittliche Ackerzahl aller Kauffälle
Ackerzahl <=20	1	1,11	20
Ackerzahl 21:30	2	1,28	29
Ackerzahl 31:40	6	1,90	37
Ackerzahl 41:50	1	1,76	46
Ackerzahl >50	---	---	---

Grünlandflächen

Bei den Grünlandflächen (alle Kauffälle) ist im Berichtsjahr ein Flächenumsatz von 26,7 ha zu verzeichnen. Der Geldumsatz beläuft sich auf 0,2 Mio. EUR.

Im Vergleich zum Vorjahr sind damit sowohl der Flächenumsatz (- 85 %) als auch der Geldumsatz (-87 %) sehr stark gesunken.

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

Grünland – Zone 1			
	Anzahl der Kauffälle	durchschnittlicher Kaufpreis in EUR/qm	durchschnittliche Grünlandzahl aller Kauffälle
Grünlandzahl <=20	---	---	---
Grünlandzahl 21:30	2	0,58	30
Grünlandzahl 31:40	1	1,05	31
Grünlandzahl 41:50	---	---	---
Grünlandzahl >50	---	---	---

Grünland – Zone 2			
	Anzahl der Kauffälle	durchschnittlicher Kaufpreis in EUR/qm	durchschnittliche Grünlandzahl aller Kauffälle
Grünlandzahl <=20	---	---	---
Grünlandzahl 21:30	---	---	---
Grünlandzahl 31:40	2	0,70	37
Grünlandzahl 41:50	---	---	---
Grünlandzahl >50	1	1,00	57

Grünland – Zone 3			
	Anzahl der Kauffälle	durchschnittlicher Kaufpreis in EUR/qm	durchschnittliche Grünlandzahl aller Kauffälle
Grünlandzahl <=20	---	---	---
Grünlandzahl 21:30	---	---	---
Grünlandzahl 31:40	1	0,70	31
Grünlandzahl 41:50	---	---	---
Grünlandzahl >50	1	1,22	51

Die Auswertungskriterien für die vorab aufgeführten Kauffälle sind:

- ausgewertete Kauffälle des Zeitraumes 01.01.2019 bis 31.12.2019 (Abschluss Kaufvertrag)
- Grundstücksart: Grundstück für Grünlandnutzung
- Flächengröße: ≥ 2.000 qm
- selbständige Objekte
- ungewöhnliche u. persönliche Verhältnisse: keine
- weitere wertbeeinflussenden Umstände: keine
- keine Verfahrensgebiete
- Lage: ortsnahe und ortsferne Flächen
- Erwerber: natürliche Personen, sonstige juristische Personen, Veräußerer: keine Einschränkung
- die Mittelwerte sind nicht flächengewichtet

6.2.1.2. Preisentwicklung

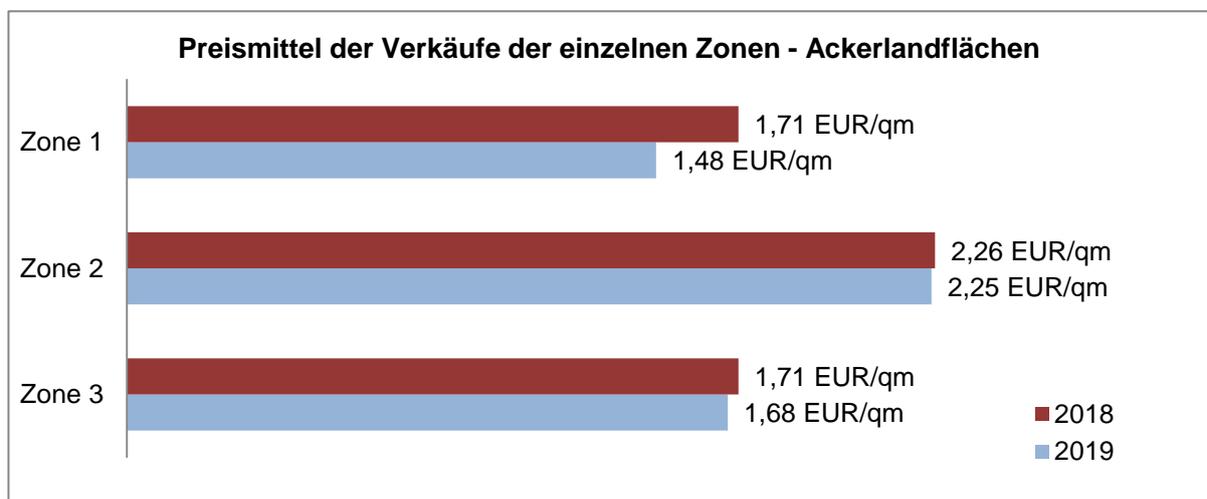
Ackerlandflächen

Im Vergleich zum Vorjahr entwickelte sich das Preismittel wie folgt:

- in der Zone 1 – Minus 0,23 EUR/qm,
- in der Zone 2 – Minus 0,01 EUR/qm,
- in der Zone 3 – Minus 0,03 EUR/qm.

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

Zonaler Vergleich:

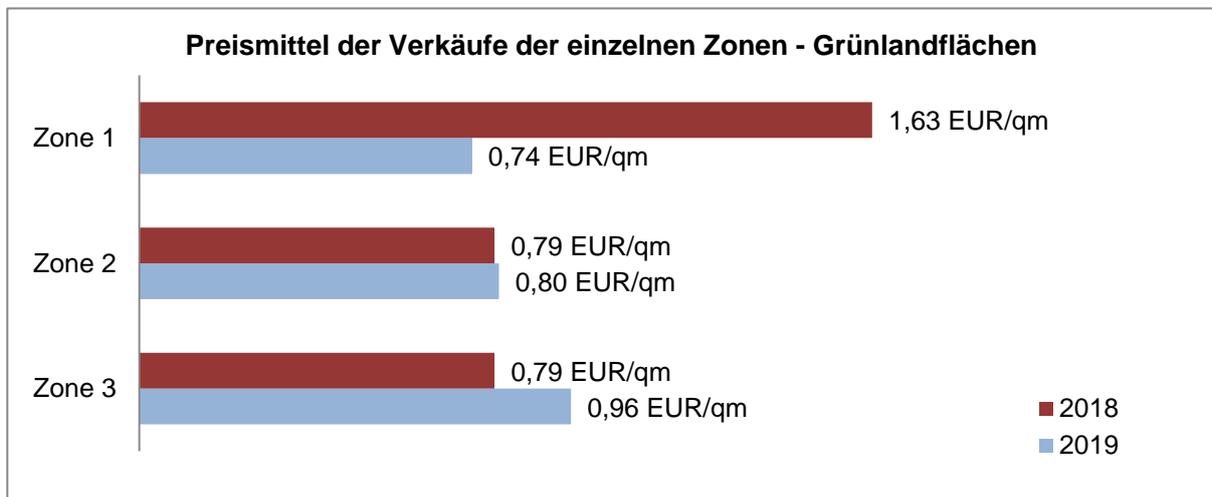


Grünlandlandflächen

Bei den Grünlandflächen konnten im Berichtsjahr für die nachfolgende Auswertung nur 8 Kauffälle (Seite 32) herangezogen werden. Danach ergibt sich folgendes:

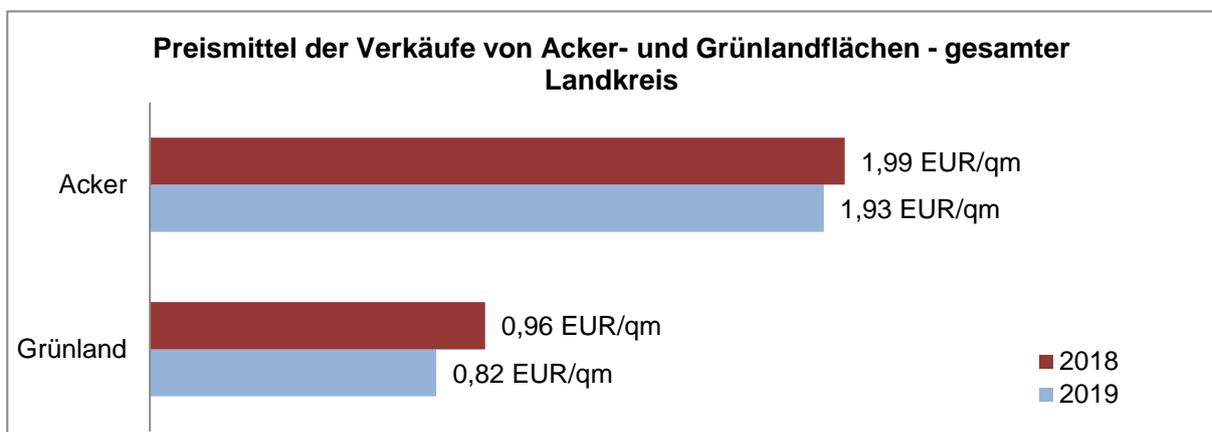
- in der Zone 1 ist ein Abfall um 0,89 EUR/qm zu verzeichnen (3 Kauffälle),
- in der Zone 2 steigt das Preismittel um 0,01 EUR/qm (3 Kauffälle) und
- in der Zone 3: steigt das Preismittel ebenfalls, hier um 0,20 EUR/qm (2 Kauffälle).

Zonaler Vergleich:



Preisentwicklung im gesamten Landkreis

- Auswertungskriterien Acker siehe Seite: 30
- Auswertungskriterien Grünland siehe Seite: 33



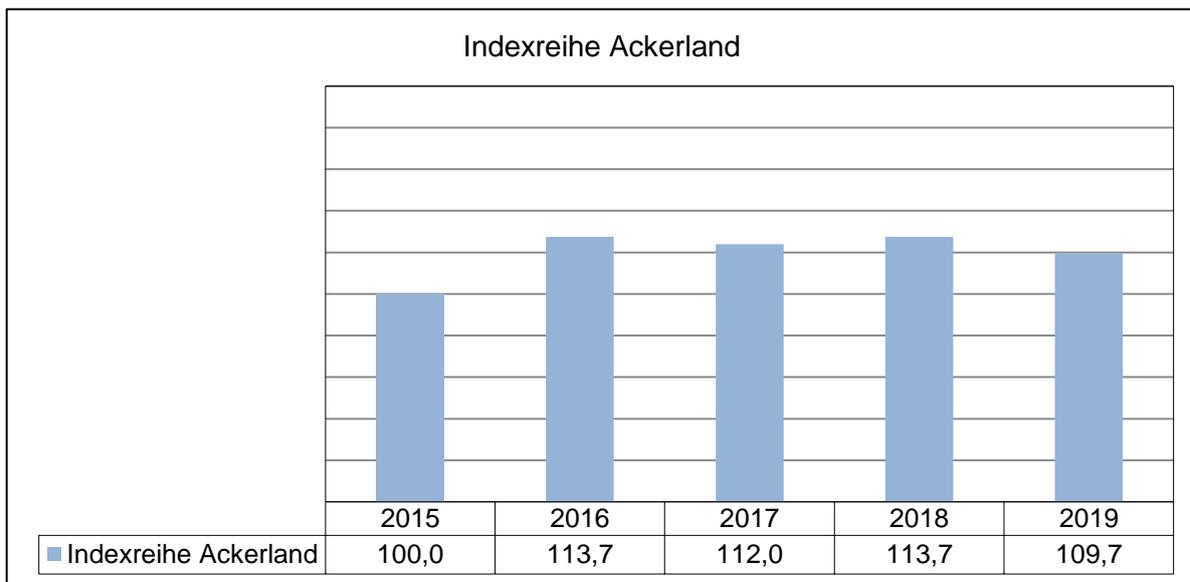
6.2.2. Bodenpreisindexreihen

Indexreihe – Ackerlandflächen

Kriterien:

- Basisjahr 2015 = 100
- Anzahl der Kauffälle: 488
- Untersuchungszeitraum: 2015 bis 2019
- Veräußerer: alle
- Erwerber: Privatpersonen, sonstige juristische Personen
- Ackerlandflächen im gesamten Landkreis, Flächengröße ≥ 3.000 qm
- keine ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnisse, keine weiteren wertbeeinflussenden Umstände, keine Verfahrensgebiete
- Lagemerkmale: landwirtschaftliche Flächen, ortsnah und ortsfrem

Darstellung der Indexreihe Ackerlandflächen:



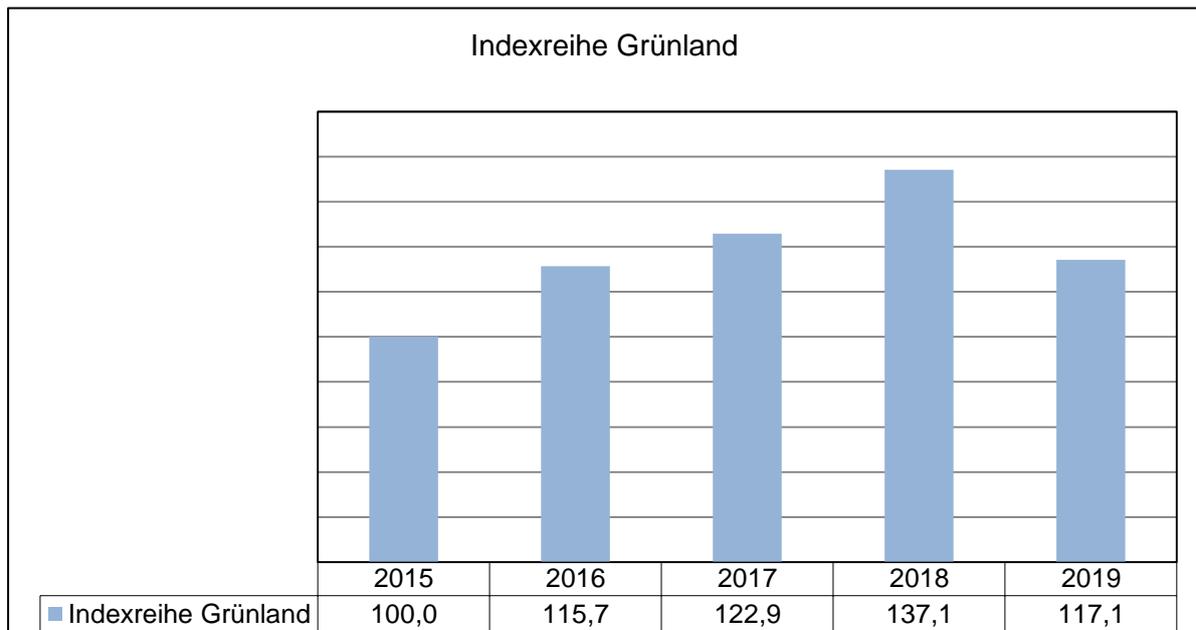
Indexreihe – Grünlandflächen

Kriterien:

- Basisjahr 2015 = 100
- Anzahl der Kauffälle: 100
- Untersuchungszeitraum: 2015 bis 2019
- Veräußerer: alle
- Erwerber: Privatpersonen, sonstige juristische Personen

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

Darstellung der Indexreihe Grünlandflächen:



6.2.3. Umrechnungskoeffizienten

Umrechnungskoeffizienten für Ackerland- bzw. Grünlandflächen liegen nicht vor.

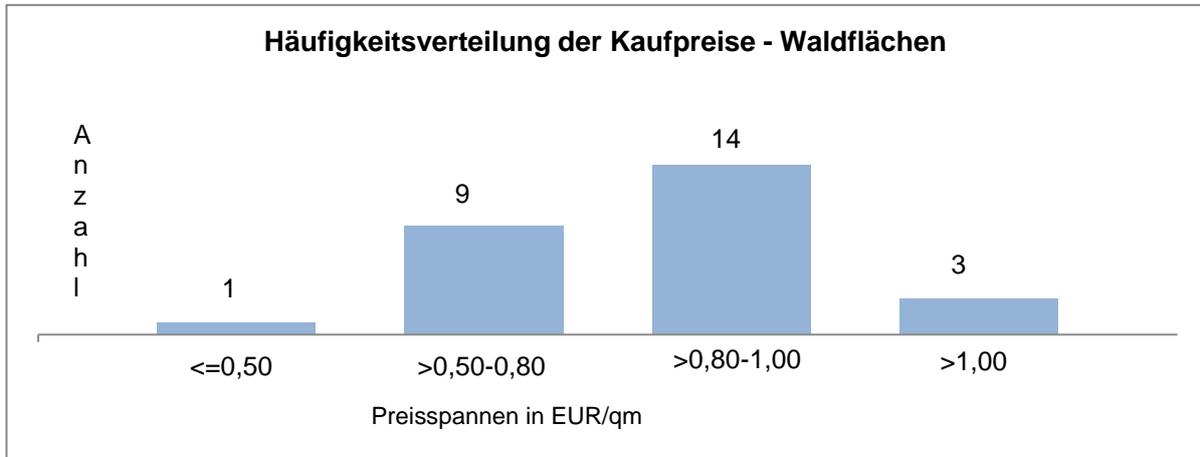
6.3. Forstwirtschaftliche Flächen

6.3.1. Preisniveau

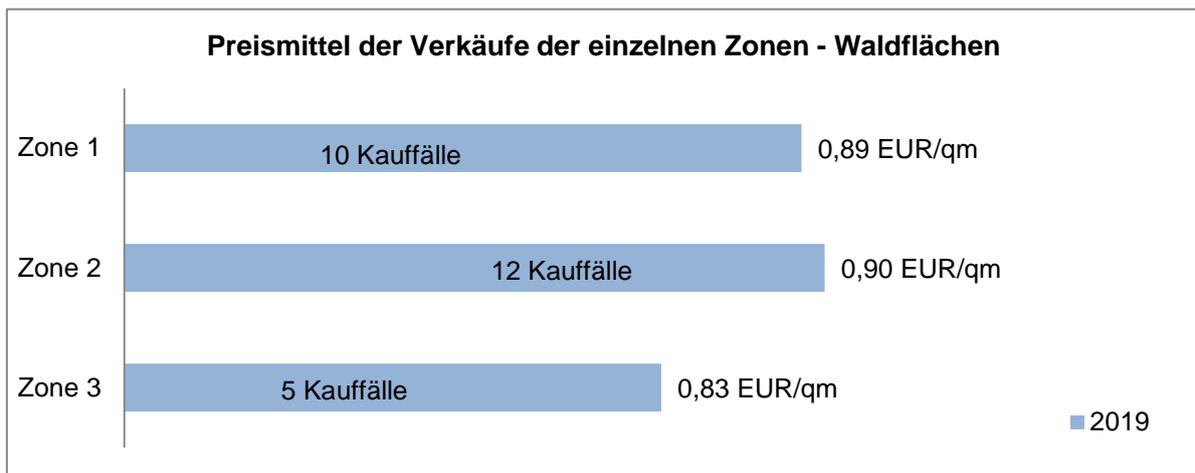
Das Preisniveau bei den forstwirtschaftlichen Flächen (mit Aufwuchs) liegt im Berichtsjahr zwischen 0,49 EUR/qm und 1,93 EUR/qm, der Mittelwert aller betrachteten Kauffälle bei 0,88 EUR/qm. Dieser Mittelwert und auch das aufgeführte Preismittel der einzelnen Zonen sind jedoch nicht dem Bodenrichtwert gleichzusetzen.

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

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

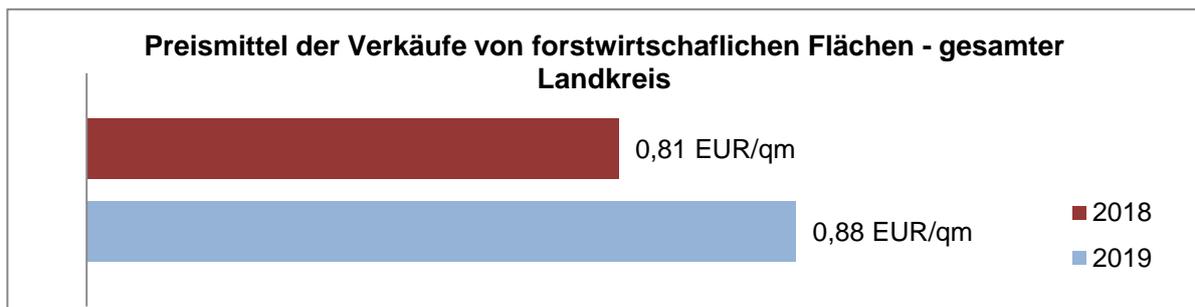


Zonaler Vergleich:



6.3.2. Preisentwicklung

Im Vergleich zum Vorjahr ist das Preismittel insgesamt um 0,07 EUR/qm gestiegen.

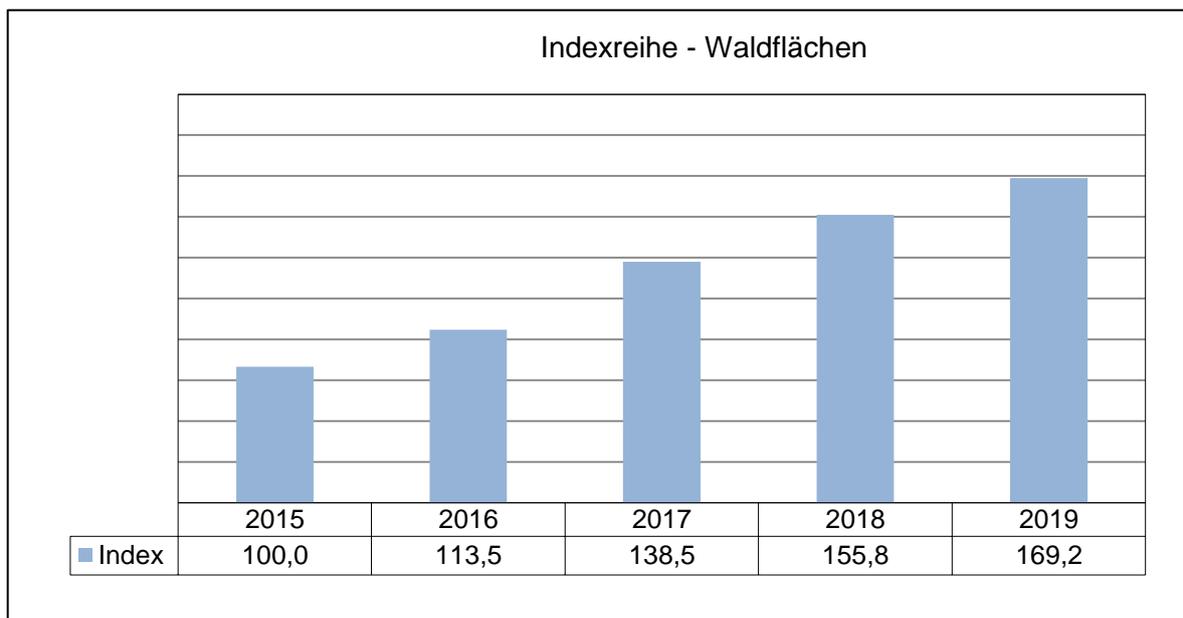


6.3.3. Bodenpreisindexreihe

Kriterien:

- Basisjahr 2015 = 100, Anzahl der Kauffälle: 170
- Untersuchungszeitraum: 2015 bis 2019
- Grundstücksart: Grundstück für Forstwirtschaft (Laubholz, Nadelholz, Mischwald)
- Flächengröße: ≥ 3.000 qm
- selbständige Objekte
- ungewöhnliche u. persönliche Verhältnisse: keine
- weitere wertbeeinflussenden Umstände: keine
- keine Verfahrensgebiete
- Lage: ortsnahe und ortsferne Flächen
- Erwerber und Veräußerer: keine Einschränkung

Darstellung der Indexreihe Waldflächen:



6.4. Landwirtschaftliche Betriebe

Für das Berichtsjahr liegt kein Kauffall vor.

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

7. Sonstige unbebaute Grundstücke

7.1. Arrondierungsflächen

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

Anhand von 63 Kauffällen der Jahre 2018 und 2019 wurde untersucht, wie sich das prozentuale Verhältnis zum angrenzenden Bodenrichtwert für Bauland darstellt. Bei der Untersuchung wurden nur Flächen bis 500 qm berücksichtigt. Die durchschnittliche Flächengröße beträgt 156 qm.

Die Mehrheit der Kauffälle (71 %) bewegte sich in einer Spanne von 100 % bis 200 % vom jeweiligen Bodenrichtwert für Bauland (Mittelwert: 115 %). Die durchschnittliche Flächengröße hier: 166 qm.

7.2. Begünstigtes Agrarland

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

Aus der Untersuchung von 10 Kauffällen der Jahre 2016 bis 2019 konnte ein durchschnittlicher Quadratmeterpreis von 2,90 EUR abgeleitet werden.

7.3. Brachland-, Ödland-, Unlandflächen

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

Für das Berichtsjahr wurden 7 Kauffälle mit einer Kaufpreisspanne zwischen 0,26 EUR/qm und 0,51 EUR/qm untersucht. Der Mittelwert beläuft sich auf 0,40 EUR/qm.

7.4. Eigentumsгärten

Beim Verkauf von Eigentumsгärten wurden in den **Städten Angermünde, Prenzlau, Schwedt/Oder und Templin** Preise zwischen 1,11 EUR/qm und 13,11 EUR/qm erzielt, der Mittelwert liegt bei 6,74 EUR/qm.

Es konnten 5 entsprechende Kauffälle der Jahre 2018 und 2019 ausgewertet werden.

Für den **dörflichen und kleinstädtischen Bereich** (Bereich des Landkreises ohne die vorgenannten Städte) liegen für das Berichtsjahr keine Kauffälle vor.

Aus der Untersuchung von 12 Kauffällen der Jahre 2016, 2017 und 2018 ergaben sich Kaufpreise in einer Spanne von 2,19 EUR/qm bis 18,83 EUR/qm, mit einem Mittelwert von 8,29 EUR/qm.

7.5. Erholungsgrundstücke

Im Berichtsjahr 2019 ist die Anzahl der Veräußerungen von Erholungsflächen gesunken.

Es konnten insgesamt 13 Verträge ausgewertet werden, im Vorjahr waren es 23 Verträge. Oft wurden Flächen angekauft, wo die Erwerber bereits Eigentümer aufstehender Gebäude sind. Die Kaufpreise liegen in einer Spanne von ~ 5 EUR/qm bis ~ 41 EUR/qm.

Eine Orientierung am jeweiligen Bodenrichtwert konnte nur bei 6 Verkäufen festgestellt werden.

Der Spitzenwert von ~ 41 EUR/qm wurde für einen Zukauf zu einem Erholungsgrundstück in direkter Wasserlage gezahlt.

Die Tabelle zeigt Bodenrichtwerte ausgewählter Erholungsstandorte zum Stichtag 31.12.2019:

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

7.6. Freilager

Für Lagerflächen und Lagerplätze liegen für das Berichtsjahr keine Kauffälle vor. Es wurden daher verwertbare Kauffälle der Jahre 2016 bis 2018 zur Auswertung herangezogen.

Danach liegen die Kaufpreise im **städtischen Bereich** in einer Spanne zwischen 4,00 EUR/qm und 11,03 EUR/qm (Mittelwert: 7,50 EUR/qm). Die Flächengrößen sind mit 605 qm bis 8.240 qm sehr unterschiedlich.

Im **dörflichen Bereich** liegen die Kaufpreise in einer Spanne von 0,92 EUR/qm und 4,48 EUR/qm. (Mittelwert: 2,14 EUR/qm). Auch hier sind die Flächengrößen mit einer Spanne von 1.300 qm bis 132.000 qm sehr ungleich.

7.7. Gräben

Im Berichtsjahr konnte nur 1 verwertbarer Vertrag, Grabenflächen und Tümpel betreffend, ausgewertet werden. Unter Einbeziehung von Kauffällen der Jahre 2017 und 2018 ergibt sich eine Preisspanne von 0,17 EUR/qm bis 0,50 EUR/qm. Der Mittelwert beläuft sich auf 0,35 EUR/qm, die Größen je Kaufvertrag liegen zwischen 2.000 qm und 33.000 qm.

7.8. Hausnahes Gartenland

Da im Berichtsjahr nicht viele verwertbare Kauffälle zu hausnahem Gartenland vorliegen, wurden Kauffälle der Jahre 2017 und 2018 in die Auswertung mit einbezogen.

In Auswertung der Gesamtheit dieser Kauffälle (städtischer und dörflicher Bereich) wurde festgestellt, dass sich rund 78 % der Kauffälle in einer Preisspanne von 20 % bis 40 % vom Bodenrichtwert für Baulandflächen bewegen.

7.9. Landwirtschaftliche Wege

Für das Berichtsjahr liegen keine Kauffälle vor.

In Auswertung von 8 Kaufverträgen der Jahre 2017 und 2018 ergab sich ein Kaufpreismittel in Höhe von 0,56 EUR/qm. Es handelte sich hierbei um landwirtschaftliche Wege zumeist in oder an land- bzw. forstwirtschaftlichen Flächen. Die Flächengrößen variieren zwischen 1.600 qm und 61.100 qm.

7.10. Parkplatzflächen

Für das Berichtsjahr liegen keine Kauffälle vor

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

7.11. Radwege

7.11.1. Radwege, bestehende

Für das Berichtsjahr liegt nur 1 Kauffall für den Ankauf bestehender Radwegeflächen außerhalb einer Ortschaft vor.

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

7.11.2. Radwege, geplant

Hier liegen außerörtlich nur 2 Kauffälle vor, wo Grünlandflächen für den Radwegneubau angekauft wurden. Eine Fläche wurde deutlich unter dem Bodenrichtwert für Grünland veräußert, der Kaufpreis der anderen Fläche lag wiederum deutlich über dem Bodenrichtwert.

Innerörtlich liegt nur 1 Kauffall vor.

7.12. Verkehrsflächen (Straßen)

7.12.1. Verkehrsflächen, bestehende

Innerorts

Für das Berichtsjahr liegen 7 verwertbare Kauffälle vor.

Danach liegen die Kaufpreise in einer Spanne zwischen 1,00 EUR/qm und 30,00 EUR/qm (Mittelwert: 15,00 EUR/qm). Die Flächengrößen sind mit 9 qm bis 3.000 qm sehr unterschiedlich. Eine Abhängigkeit zum jeweiligen Bodenrichtwert für Bauland lässt sich nicht erkennen.

Außerorts

In Auswertung von 8 Kaufverträgen aus dem Berichtsjahr ergibt sich ein Kaufpreismittel in Höhe von 1,65 EUR/qm. Die Flächengrößen variieren zwischen 100 qm und 1.400 qm.

7.12.2. Geplante Verkehrsflächen

Neubau, innerorts

Für das Berichtsjahr liegen keine Kauffälle vor.

Neubau, außerorts

Für das Berichtsjahr liegen nur 2 verwertbaren Kauffälle vor.

Es wurden hier 2 Ackerlandflächen zum jeweiligen Bodenrichtwert für Ackerland angekauft.

7.13. Verkehrsbegleitflächen

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

landwirtschaftlicher Flächen, welche in Verkehrsbegleitflächen umgewandelt werden

Hier liegen im Berichtsjahr keine Kauffälle vor.

Verkehrsbegleitflächen innerorts, bestehende

Anhand vorliegender Kaufverträge wurde ermittelt, dass das Kaufpreismittel für innerörtliche Verkehrsbegleitflächen bei 1,03 EUR/qm liegt. Untersucht wurden insgesamt 4 Kauffälle aus den Jahren 2018 und 2019.

Verkehrsbegleitflächen außerorts, bestehende

Für das Berichtsjahr liegen 5 verwertbare Kauffälle vor.

Anhand dieser wurde ermittelt, dass das Kaufpreismittel für außerörtliche Verkehrsbegleitflächen bei 1,61 EUR/qm liegt.

7.14. Wassergrundstücke – Erholungs- und Wohnbauflächen

Anhand von Kauffällen aus den Jahren 2016 bis 2019, die innerhalb einer Bodenrichtwertzone lagen, wurde untersucht, in welcher Relation die Kaufpreise zu den Bodenrichtwerten für erschließungsbeitragsfreie Baulandflächen stehen. In Auswertung dieser Kauffälle konnte folgendes ermittelt werden:

Wohnbauflächen

Bei 8 von 10 Kauffällen wurden die Flächen zu Preisen angekauft, die zwischen 110 % und 190 % (Mittelwert: 130 %) des jeweiligen Bodenrichtwertes für erschließungsbeitragsfreie Baulandflächen liegen. Die anderen Kauffälle wiesen Preise unter dem Bodenrichtwert auf.

Erholungsflächen

Hier wurden 9 Kauffälle untersucht. 2 Flächen wurden zum Bodenrichtwert angekauft. Bei einer weiteren Fläche lag der Preis etwas (109 %) über dem Bodenrichtwert.

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

8. Bebaute Grundstücke

8.1. Allgemeines

Beim Teilmarkt „Bebaute Grundstücke“ ist die Vertragsanzahl im Vergleich zum Vorjahr leicht gestiegen. Gefallen sind sowohl der Geldumsatz als auch der Flächenumsatz.

Bebaute Grundstücke	2018	2019	<i>Veränderung zum Vorjahr in Prozent</i>
Anzahl der Verträge	671	686	+ 2,2 %
Geldumsatz in Mio. EUR	107,2	95,3	- 11,2 %
Flächenumsatz in ha	193,1	175,4	- 9,1 %

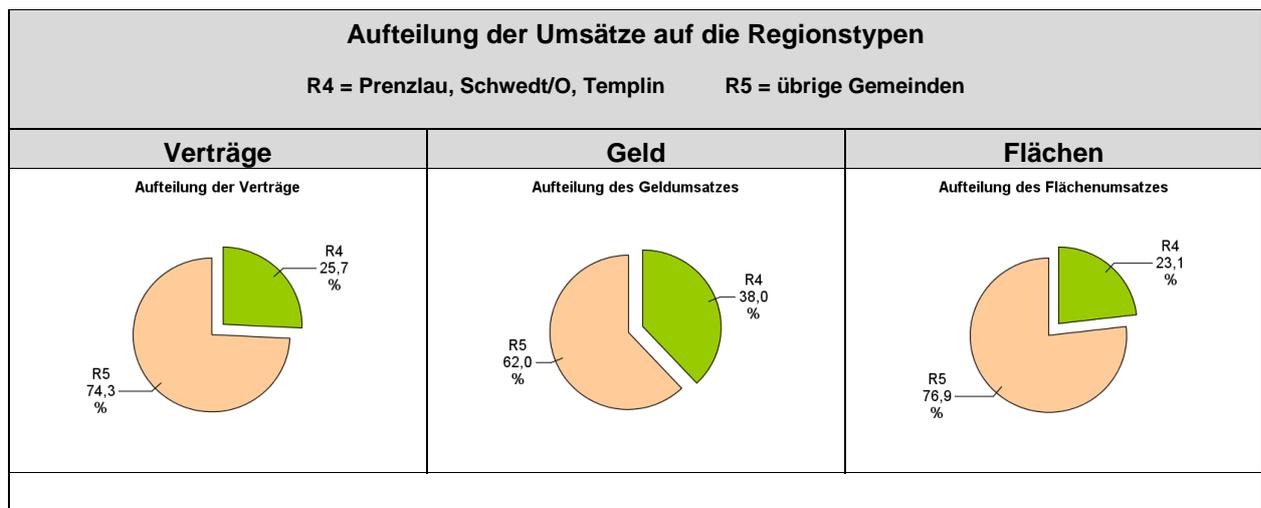
Eine Übersicht über den Umsatz in den einzelnen Gebäudearten gibt die nachfolgende Übersicht:

Gebäudearten	Anzahl der Kaufverträge		Flächensummen		Geldsummen	
	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Fläche (1.000 m ²)	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Geld (100.000 €)	Anteil am Gesamtumsatz (%)
		Veränderung zum Vorjahr (%)		Veränderung zum Vorjahr (%)		Veränderung zum Vorjahr (%)
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	293	42,7	546	31,1	371	39,1
		4,6		-5,6		11,8
Reihenhäuser und Doppelhaushälften	111	16,2	134	7,6	108	11,3
		-2,6		-17,0		20,7
Mehrfamilienhäuser	50	7,3	123	7,0	76	8,0
		22,0		22,9		-5,6
Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude	35	5,1	106	6,1	197	20,7
		9,4		-45,3		-38,9
Wochenendhäuser	64	9,3	61	3,5	40	4,2
		-4,5		-22,0		-28,6
Bauernhäuser	4	0,6	23	1,3	4	0,4
		-55,6		-63,9		-64,2
sonstige Gebäude	129	18,8	762	43,4	156	16,3
		0,8		0,8		-13,8
übrige bebaute Objekte	197	28,7	846	48,2	200	21,0
		-3,4		-5,8		-19,2

Die vorseitige Übersicht zeigt, dass nur bei den Ein- und Zweifamilienwohnhäusern sowie den Doppelhaushälften und Reihenhäusern der Geldumsatz gestiegen ist. Bei allen anderen Gebäudearten sind Umsatzeinbußen zu verzeichnen.

Der Flächenumsatz stieg nur bei der Gebäudeart Mehrfamilienwohnhäuser. Besonders drastisch ist der Rückgang im Bereich Bauernhäuser.

Betrachtet man die Umsätze nach Regionstypen zeigt sich, dass in allen 3 Umsatzarten die Dörfer und Kleinstädte deutlich vorn liegen.



8.2. Freistehende Ein- und Zweifamilienwohnhäuser

8.2.1. Preisniveau, Preisentwicklung

8.2.1.1. Preisniveau

Die Gesamtkaufpreise bewegen sich bei den freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern in einer Preisspanne von 34.000 EUR bis 395.000 EUR, wobei das Kaufpreismittel bei 143.000 EUR liegt. Dazu liegen 184 Kaufverträge des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs vor.

Der niedrigste Kaufpreis wurde für ein Einfamilienwohnhaus im dörflichen Bereich gezahlt. Der Höchstpreis wurde für ein Einfamilienwohnhaus in einem Eigenheimgebiet der Stadt Angermünde entrichtet.

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

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

	<i>Anzahl der Kauffälle</i>	<i>Freistehende Ein- und Zweifamilienwohnhäuser</i>
Baujahr bis = 1945	28	35.000 EUR – 270.000 EUR (Mittel: 126.000 EUR)
Baujahr 1946 - 1969	13	50.000 EUR – 240.000 EUR (Mittel: 118.000 EUR)
Baujahr 1970 - 1984	16	100.000 EUR – 225.000 EUR (Mittel: 162.000 EUR)
Baujahr 1985 - 1990	5	130.000 EUR – 200.000 EUR (Mittel: 175.000 EUR)
Baujahr 1991 - 1999	15	80.000 EUR – 300.000 EUR (Mittel: 195.000 EUR)
Baujahr 2000 - 2010	10	154.000 EUR – 270.000 EUR (Mittel: 219.000 EUR)
Baujahr 2011 - 2018	3	265.000 EUR – 395.000 EUR (Mittel: 350.000 EUR)
Baujahr 2019	5	240.000 EUR – 288.000 EUR (Mittel: 265.000 EUR)

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

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

Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise freistehender Ein- und Zweifamilienwohnhäuser

	<i>Anzahl der Kauffälle</i>	<i>Mittleres Baujahr</i>	<i>Mittlere Wohnfläche in qm</i>	<i>Wohnflächen- preis in EUR/qm</i>	<i>Kaufpreis in EUR (Medianwert)</i>
Baujahr bis 1948	18	1922	120	990	139.000
Baujahr 1949 - 1990	16	1980	120	1.073	152.000
Baujahr 1991 - 2011	18	1998	131	1.684	222.000

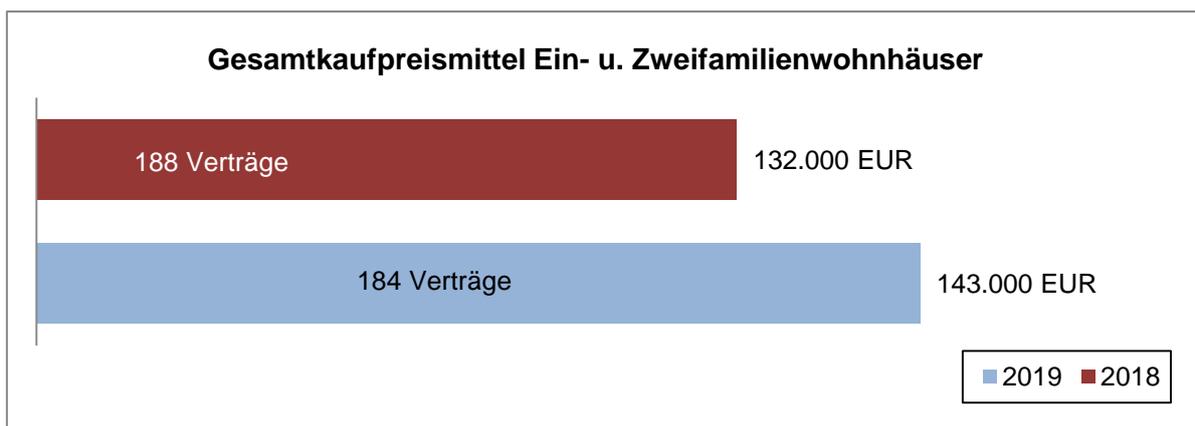
Weiterführung: Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise freistehender Ein- und Zweifamilienwohnhäuser

	Anzahl der Kauffälle	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche in qm	Wohnflächen- preis in EUR/qm	Mittlerer Kaufpreis in EUR (Medianwert)
Baujahr ab 2012	6	2019	122	2.297	279.000

8.2.1.2. Preisentwicklung

Gesamtkaufpreise

Vergleich der Veräußerungen von bebauten Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken des Zeitraumes 2018 und 2019 im gewöhnlichen Geschäftsverkehr:



Die Höhe des Gesamtkaufpreismittels begründet sich in der steigenden Anzahl von Kaufpreisen ab 150.000 EUR. 86 Verträge wiesen einen Kaufpreis ab 150.000 EUR auf (Vorjahr: 75). Davon wiesen wiederum 40 Verträge einen Kaufpreis von mehr als 200.000 EUR auf (Vorjahr: 26).

8.2.2. Sachwertfaktoren für Einfamilienwohnhäuser

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

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

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

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

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

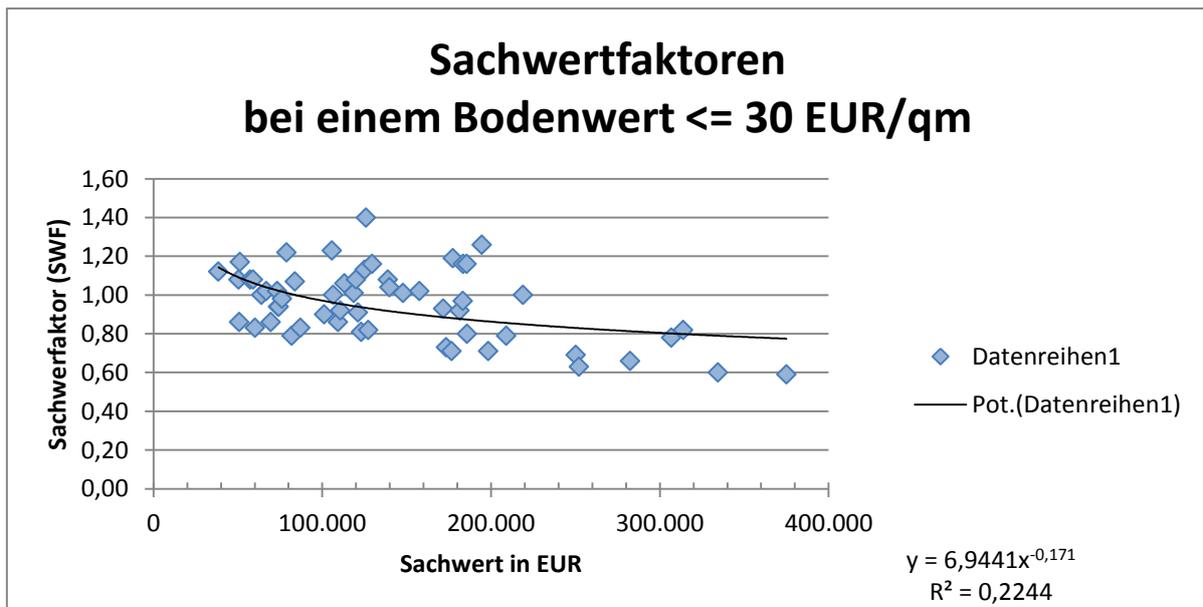
In die nachstehenden Auswertungen gingen Verkäufe von Ein- und Zweifamilienhäusern aus den Jahren 2017, 2018 und 2019 ein.

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

Sachwertfaktoren für Bereiche mit einem Bodenrichtwert bis 30 EUR/qm

Die Stichprobe umfasst 56 Kauffälle und lässt sich hier wie folgt beschreiben:

Merkmale	Bereich
Kaufzeitpunkt:	2017, 2018 und 2019
Kaufpreise (ggf. normiert)	43.000 – 257.000 EUR Mittel: 129.000 EUR
Bodenwerte:	3 – 30 EUR/qm Mittel: 13 EUR/qm
Fläche:	90 – 2.700 qm Mittel: 1.300 qm
Baujahre:	1735 – 2012 Mittel: 1962
Restnutzungsdauer:	9 – 67 Jahre Mittel: 32 Jahre



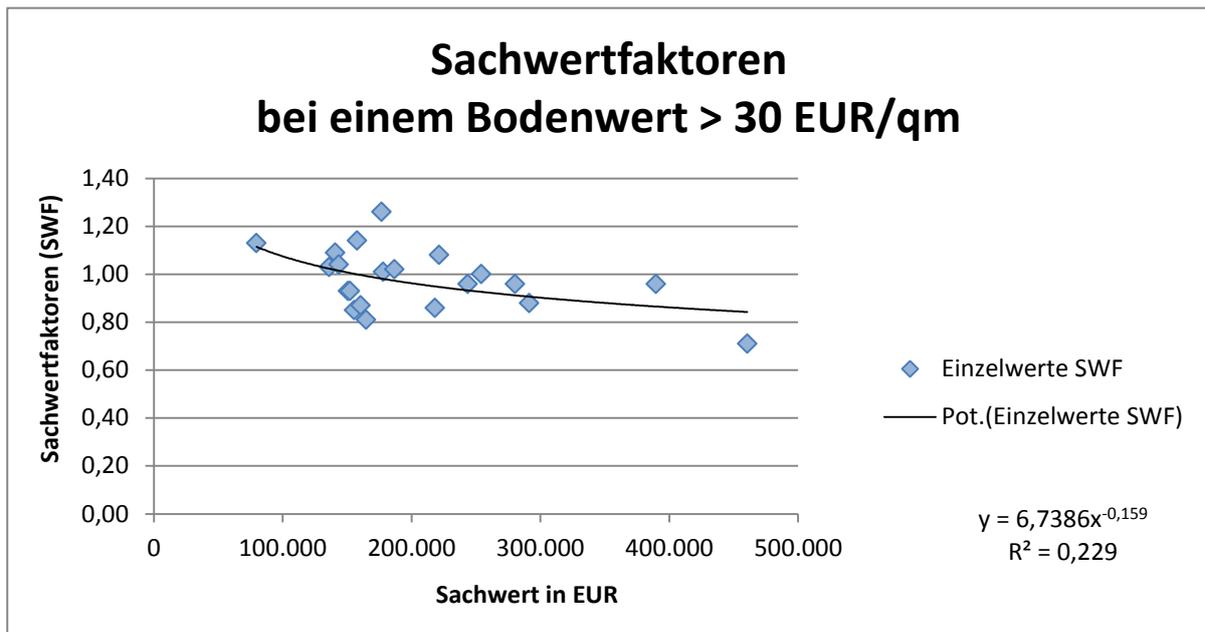
Danach ergibt sich im Einzelnen:

vorläufiger Sachwert in EUR	Sachwertfaktor
50.000	1,09
75.000	1,02
100.000	0,97
125.000	0,93
150.000	0,90
175.000	0,88
200.000	0,86
225.000	0,84
250.000	0,83
275.000	0,82
300.000	0,80

Sachwertfaktoren für Bereiche mit einem Bodenrichtwert größer 30 EUR/qm

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

Merkmale	Bereich
Kaufzeitpunkt:	2017, 2018 und 2019
Kaufpreise (ggf. normiert)	90.000 – 375.000 EUR Mittel: 197.000 EUR
Bodenwerte:	35 – 55 EUR/qm Mittel: 47 EUR/qm
Fläche:	400 – 2.800 qm Mittel: 900 qm
Baujahre:	1936 – 2013 Mittel: 1986
Restnutzungsdauer:	15 – 75 Jahre Mittel: 42 Jahre



Danach ergibt sich im Einzelnen:

vorläufiger Sachwert in EUR	Sachwertfaktor
100.000	1,08
125.000	1,04
150.000	1,01
175.000	0,99
200.000	0,97
225.000	0,95
250.000	0,93
275.000	0,92
300.000	0,91
325.000	0,90
350.000	0,89

8.2.3. Liegenschaftszinssätze

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

Liegenschaftszinssatz im Land Brandenburg für Einfamilienwohnhäuser

Auszug aus dem Grundstücksmarktbericht 2018 für das Land Brandenburg

Liegenschaftszinssätze Einfamilienhäuser (Datenbasis 2016 – 2018)			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz (Spanne)
Berliner Umland (366 Kauffälle)			
Bodenwert	31 €/m ² – 310 €/m ²	126 €/m ²	3,1 % (0,9 % – 7,1 %)
Wohnfläche	65 m ² – 240 m ²	128 m ²	
Restnutzungsdauer	20 Jahre – 76 Jahre	50 Jahre	
Rohertragsfaktor	11,9 – 41,3	22,4	
monatliche Nettokaltmiete	3,6 €/m ² – 11,4 €/m ²	7,4 €/m ²	
weiterer Metropolitanraum ohne die kreisfreien Städte (226 Kauffälle)			
Bodenwert	5 €/m ² – 230 €/m ²	37 €/m ²	3,4 % (1,3 % – 5,8 %)
Wohnfläche	65 m ² – 293 m ²	128 m ²	
Restnutzungsdauer	20 Jahre – 75 Jahre	43 Jahre	
Rohertragsfaktor	8,7 – 33,2	18,1	
monatliche Nettokaltmiete	3,1 €/m ² – 9,5 €/m ²	5,7 €/m ²	

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

8.3. Reihenhäuser, Doppelhaushälften

8.3.1. Preisniveau, Preisentwicklung

8.3.1.1. Preisniveau

Die Gesamtkaufpreise bewegen sich bei den Reihenhäusern/Doppelhaushälften in einer Preisspanne von 25.000 EUR bis 220.000 EUR, das Kaufpreismittel liegt bei 109.000 EUR.

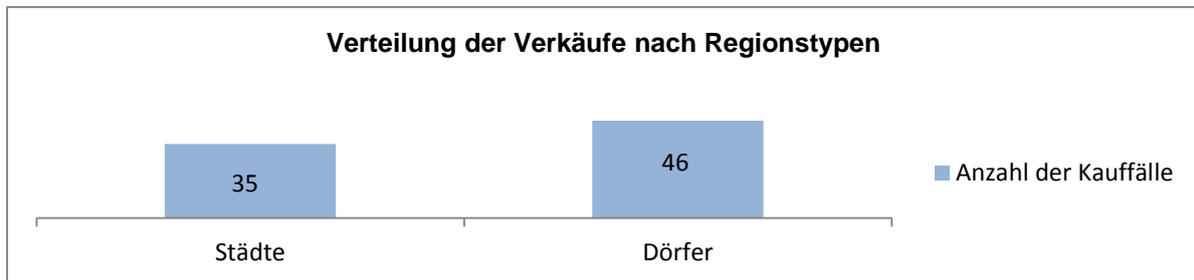
Dazu liegen 81 Kauffälle im gewöhnlichen Geschäftsverkehr vor. Der niedrigste Kaufpreis wurde für ein Reihenhäuser in der Gemeinde Uckerland gezahlt. Der höchste Kaufpreis wurde zweimal für jeweils eine Doppelhaushälfte in der Stadt Templin entrichtet.

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

	<i>Anzahl der Kauffälle</i>	<i>Reihenhäuser- und Doppelhaushälften</i>
Baujahr bis = 1948	22	32.000 EUR – 220.000 EUR (Mittelwert: 104.000 EUR)
Baujahr 1949 - 1960	8	45.000 EUR – 150.000 EUR (Mittelwert: 98.000 EUR)
Baujahr 1961 - 1990	8	92.000 EUR – 200.000 EUR (Mittelwert: 159.000 EUR)
Baujahr 1991 - 1997	2	220.000 EUR (Mittelwert: ---)
Baujahr 1998	1	100.000 EUR (Mittelwert: ---)

Betrachtet man dabei die Verteilung der Kauffälle in den Regionstypen zeigt sich diesjährig eine Mehrheit für die Dörfer und kleinen Städte.

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



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

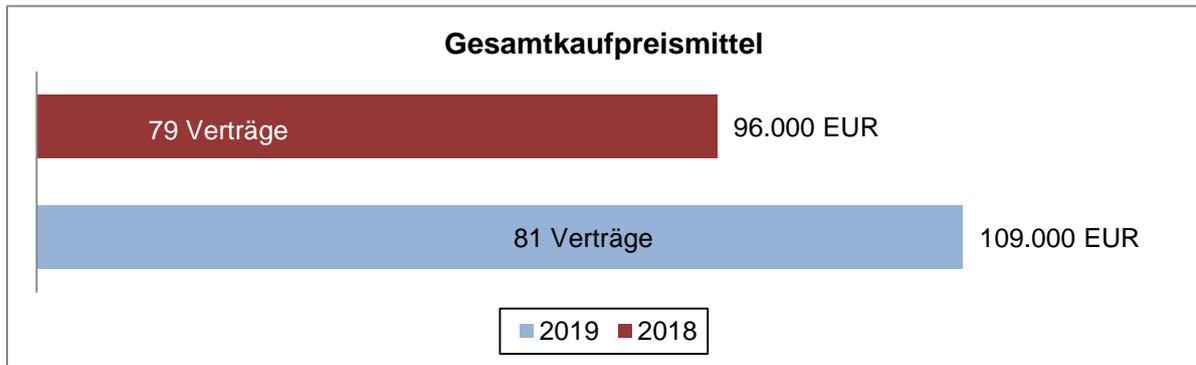
Durchschnittliche Kaufpreise und Wohnflächenpreise Reihenhäuser und Doppelhaushälften

	<i>Anzahl d. Kauffälle</i>	<i>Mittleres Baujahr</i>	<i>Mittlere Wohnfläche in qm</i>	<i>Wohn- flächenpreis in EUR/qm</i>	<i>Mittlerer Kaufpreis in EUR (Medianwert)</i>
Baujahr bis 1948	10	1931	103	1.045	99.000
Baujahr 1949 bis 1990	7	1959	107	1.088	150.000

8.3.1.2. Preisentwicklung

Gesamtkaufpreise

Vergleich der Veräußerungen von Reihenhau- und Doppelhaushälftengrundstücken des Zeitraumes 2018 und 2019 im gewöhnlichen Geschäftsverkehr:



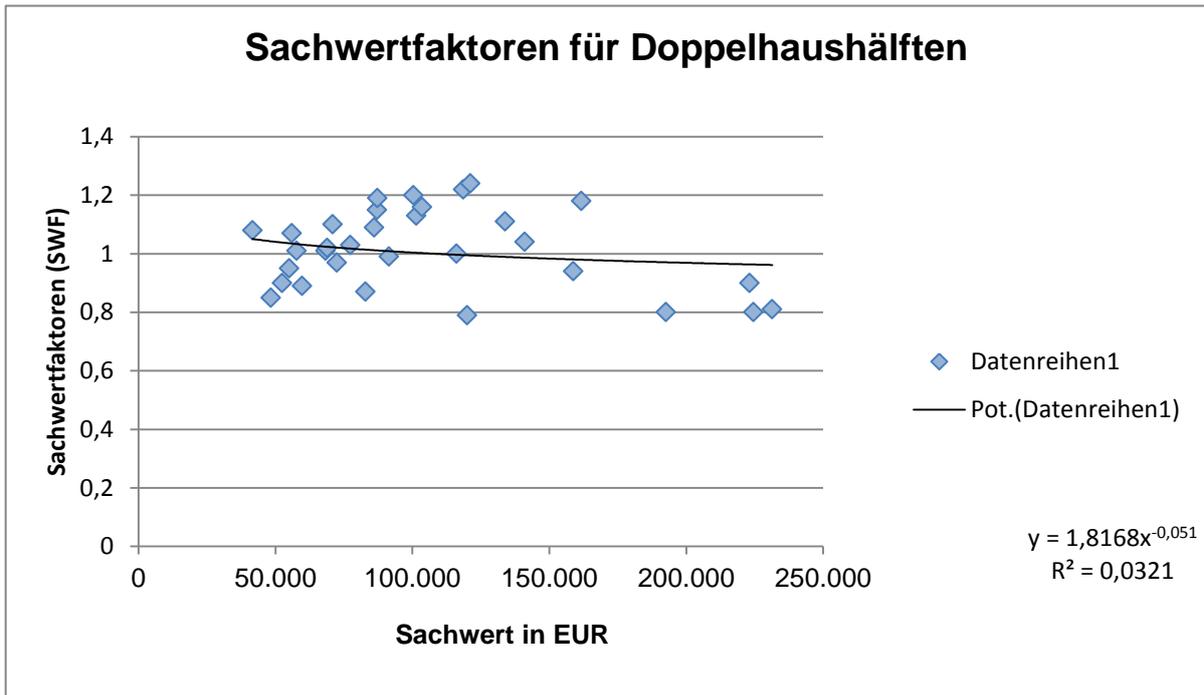
8.3.2. Sachwertfaktoren

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

Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Die Stichprobe umfasst 32 Kauffälle und lässt sich hier wie folgt beschreiben:

Merkmale	Bereich
Kaufzeitpunkt:	2017, 2018 und 2019
Kaufpreise (ggf. normiert)	41.000 – 200.000 EUR Mittel: 106.000 EUR
Bodenwerte:	3 - 65 EUR/qm Mittel: 32 EUR/qm
Fläche:	300 – 3.000 qm Mittel: 1.100 qm
Baujahre:	1888 – 1997 Mittel: 1939
Restnutzungsdauer:	10 – 51 Jahre Mittel: 22 Jahre



Danach ergibt sich im Einzelnen:

vorläufiger Sachwert in EUR	Sachwertfaktor
50.000	1,05
75.000	1,02
100.000	1,01
125.000	1,00
150.000	0,99
175.000	0,98
200.000	0,97
220.000	0,97

Anwendungsbeispiel	
Gebäudetyp:	Doppelhaushälfte
vorläufiger Sachwert:	100.000 EUR (ermittelt nach dem Model unter Punkt 8.2.2)
Sachwertfaktor:	1,01
marktangepasster Sachwert:	100.000 EUR x 1,01 = 101.000 EUR

8.4. Mehrfamilienhäuser

8.4.1. Preisniveau, Preisentwicklung

8.4.1.1. Preisniveau

Die Gesamtkaufpreise bewegen sich bei den Mehrfamilienwohnhäusern in einer Preisspanne von 38.000 EUR bis 400.000 EUR, das Kaufpreismittel liegt bei 182.000 EUR (Medianwert: 195.000 EUR). Dazu liegen 17 Kaufverträge des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs vor.

Der Minimumkaufpreis wurde für ein Objekt in einem Ortsteil der Stadt Angermünde, der Höchstpreis für ein Objekt in der Stadt Templin gezahlt.

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

	Anzahl der Kauffälle	Kaufpreise Zahl der Wohnungen Wohnflächenpreise (Norm. Kaufpreis/ Wohn-u. Nutzfläche)	
Baujahr 1900	2	75.000 EUR keine Angabe keine Angabe	245.000 EUR 3 940 EUR/qm
Baujahr 1910/1920	2	50.000 EUR 11 65 EUR/qm	100.000 EUR keine Angabe keine Angabe
Baujahr 1969	1	45.000 EUR 12 65 EUR/qm	

8.4.1.2. Preisentwicklung

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

Betrachtet man das einfache Kaufpreismittel im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist ein Preisabfall zu verzeichnen. So lag das Kaufpreismittel im Jahr 2018 bei 253.000 EUR und sank im Berichtsjahr auf die schon erwähnten 182.000 EUR.

8.4.2. Liegenschaftszinssätze

Liegenschaftszinssatz im Land Brandenburg für Mehrfamilienwohnhäuser

Auszug aus dem Grundstücksmarktbericht 2018 für das Land Brandenburg

Liegenschaftszinssätze Mehrfamilienhäuser (Datenbasis 2016 – 2018)			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz (Spanne)
Berliner Umland ohne Potsdam (99 Kauffälle)			
Bodenwert	24 €/m ² – 330 €/m ²	122 €/m ²	3,6 % (2,0 % – 5,2 %)
Wohn- und Nutzfläche	161 m ² – 4.561 m ²	626 m ²	
Restnutzungsdauer	20 Jahre – 77 Jahre	48 Jahre	
Rohetragsfaktor	10,9 – 29,8	18,0	
monatliche Nettokaltmiete	3,0 €/m ² – 10,0 €/m ²	6,8 €/m ²	
Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz 2018			3,4 %
weiterer Metropolitanraum ohne die kreisfreien Städte (245 Kauffälle)			
Bodenwert	3 €/m ² – 113 €/m ²	37 €/m ²	5,4 % (2,4 % – 8,7 %)
Wohn- und Nutzfläche	160 m ² – 6.871 m ²	546 m ²	
Restnutzungsdauer	20 Jahre – 75 Jahre	37 Jahre	
Rohetragsfaktor	6,5 – 20,7	11,7	
monatliche Nettokaltmiete	2,9 €/m ² – 9,8 €/m ²	4,9 €/m ²	
Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz 2018			5,1 %
kreisfreie Städte ohne Potsdam (114 Kauffälle)			
Bodenwert	15 €/m ² – 320 €/m ²	95 €/m ²	4,2 % (1,6 % – 6,7 %)
Wohn- und Nutzfläche	150 m ² – 5.058 m ²	683 m ²	
Restnutzungsdauer	21 Jahre – 60 Jahre	36 Jahre	
Rohetragsfaktor	8,4 – 21,6	14,2	
monatliche Nettokaltmiete	3,2 €/m ² – 7,5 €/m ²	5,6 €/m ²	
Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz 2018			3,6 %

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

8.5. Bürogebäude, Geschäftshäuser, Wohn- und Geschäftshäuser

8.5.1. Preisniveau

Die Gesamtkaufpreise bewegten sich bei den Bürogebäuden, Geschäftshäusern sowie Wohn- und Geschäftshäusern in einer Preisspanne von 42.000 EUR bis 4.300.000 EUR, der Mittelwert liegt bei 699.000 EUR (Medianwert: 297.000 EUR).

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

Insgesamt wurden 21 dieser Objekte im gewöhnlichen Geschäftsverkehr veräußert.

8.6. Sonstige bebaute Grundstücke

8.6.1. Zwangsversteigerungsobjekte

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

Ein- und Zweifamilienwohnhäuser

Für das Berichtsjahr liegen keine Fälle vor.

Im Vorjahr wurden diesbezüglich 4 Zwangsversteigerungsfälle ausgewertet.

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

Gewerbe

Hier konnte für das Berichtsjahr nur 1 Vorgang ausgewertet werden.

Dabei wurde ein Preis erreicht, der nur bei ~ 5 % des Verkehrswertes liegt. Bei dem Objekt handelt es sich um eine Mehrzweckhalle im ländlichen Bereich.

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. 49 Verträgen zur Veräußerung von Wohneigentum steht nur 1 Vertrag zur Veräußerung von Teileigentum gegenüber.

	2018	2019	<i>Veränderung zum Vorjahr in Prozent</i>
Anzahl der Verträge	56	50	- 11 %
Geldumsatz in Mio. EUR	3,1	4,5	+ 45 %

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

Es ist im Wesentlichen zu unterscheiden zwischen:

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

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

Vertragsart	Anzahl der Kaufverträge		Geldsummen	
	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Geld (100.000 €)	Anteil am Gesamtumsatz (%)
		Veränderung zum Vorjahr (%)		Veränderung zum Vorjahr (%)
Erstverkauf Wohnungseigentum	5	10,0 -37,5	7	15,1 104,7
Weiterverkauf Wohnungseigentum	44	88,0 -2,2	37	83,2 33,5
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	1	2,0 -50,0	0,78	1,8 271,4
Umwandlung in Teileigentum	0	0,0	0,00	0,0
<i>Summe Teileigentum</i>	<i>1</i>	<i>2,0</i> <i>-66,7</i>	<i>0,78</i>	<i>1,8</i> <i>23,8</i>
<i>Summe Wohnungs-/Bruchteilseigentum</i>	<i>49</i>	<i>98,0</i> <i>-7,5</i>	<i>43</i>	<i>98,2</i> <i>41,0</i>
Gesamtsumme	50	100,0 -10,7	44	100,0 40,7

9.2. Wohnungseigentum

9.2.1. Preisniveau, Preisentwicklung

Von den insgesamt 49 Verträgen entfallen 5 Verträge auf den Bereich Erstverkauf von Wohnungseigentum und 44 Verträge auf den Bereich Weiterverkauf von Wohnungseigentum.

Das Preisniveau je Quadratmeter-Wohnfläche (inklusive Stellplätze und andere Nebenflächen) stellt sich im Einzelnen wie folgt dar:

Erstverkäufe

Im Berichtsjahr konnten 2 Verträge mit Baujahr- und Wohnflächenangaben im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ausgewertet werden.

Gemeindeteil	Baujahr	Wohnfläche	Normierter Kaufpreis / Wohnfläche
		qm	EUR/qm
Amt Gerswalde	2019	141	1.348
Amt Gerswalde	2019	107	1.589

Weiterveräußerungen

Es liegen 19 Kauffälle zu Weiterveräußerungen mit Baujahr- und Wohnflächenangaben vor.

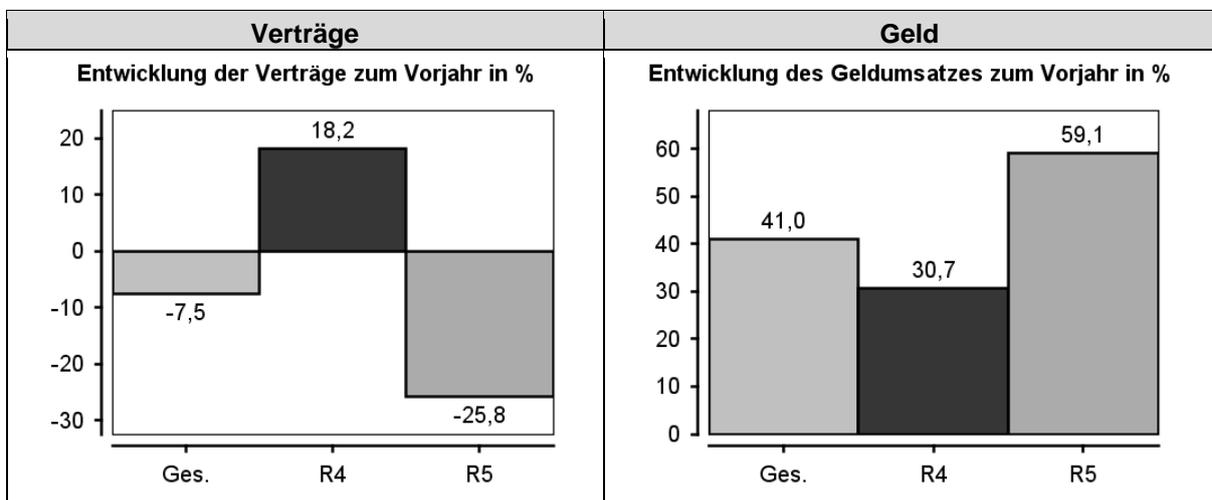
Gemeindeteil	Baujahr	Wohnfläche	Normierter Kaufpreis / Wohnfläche
		qm	EUR/qm
Prenzlau, Stadt	1960	49 - 64	714 – 1.000
Prenzlau, Stadt	1995 - 1998	70 - 117	823- 1.966
Templin, Stadt	1931	99	1.061
Templin, Stadt	1954 u. 1965	51 u. 63	1.275 und 952
Templin, Stadt	1998 u. 1999	61 u. 158	1.475 und 791
Schwedt/Oder, Stadt	1996 - 2012	78 -115	1.421 – 2.000

Gemeindeteil	Baujahr	Wohnfläche	Normierter Kaufpreis / Wohnfläche
		qm	EUR/qm
Amt Gramzow	1978	67	194
Amt Oder-Welse	1920	90	822

Preisentwicklung

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

Die Entwicklung gegenüber dem Vorjahr zeigen die nachfolgenden Diagramme (R4 = größere Städte, R5 = Kleinstädte u. Dörfer):



9.3. Teileigentum

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

Für das Berichtsjahr liegt nur 1 Verkauf vor. Es handelt sich dabei um Teileigentum in einem Wohn- und Geschäftshaus der Stadt Schwedt/Oder.

9.3.1. Preisentwicklung

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

10. Bodenrichtwerte

10.1. Allgemeine Informationen

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

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

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

10.2. Allgemeine Bodenrichtwerte

10.2.1. Bodenrichtwerte für Bauland

Zum Stichtag 31.12.2019 hat der Gutachterausschuss folgende allgemeine Bodenrichtwerte für Baulandflächen ermittelt und beschlossen:

erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragspflichtig und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz:	0 Werte
erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz:	0 Werte
erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei:	401 Werte

Im Vergleich zum Vorjahr sind 32 Bodenrichtwerte für Bauland gestiegen. Gefallen ist kein Bodenrichtwert. Für einen Bereich wurde ein neuer Bodenrichtwert für Bauland ermittelt und beschlossen.

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

10.2.2. Bodenrichtwerte für land- oder forstwirtschaftliche Flächen

Die Entwicklung in den einzelnen Zonen verlief recht unterschiedlich.

Eine Übersicht über die Bodenrichtwerte in den einzelnen Zonen zum Stichtag **31.12.2019** gibt die nachfolgende Übersicht:

ZONE 1

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

ZONE 2

Acker :	2,30 EUR/qm bei einer Ackerzahl in der Spanne von 31 - 50.
Grünland :	0,80 EUR/qm bei einer Grünlandzahl in der Spanne von 21 - 50.
Wald :	0,90 EUR/qm.

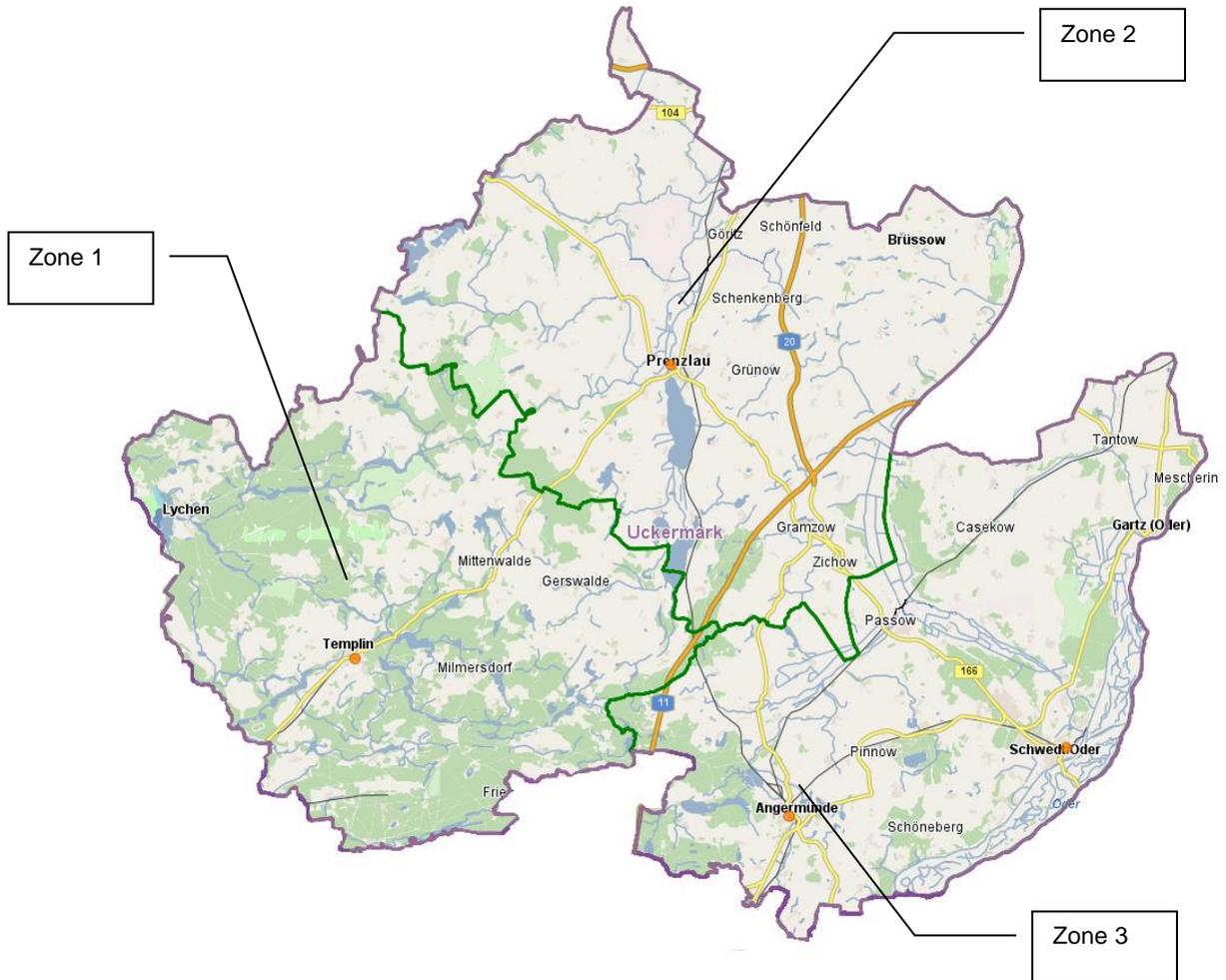
ZONE 3

Acker :	1,90 EUR/qm bei einer Ackerzahl in der Spanne von 31 - 50.
Grünland :	0,80 EUR/qm bei einer Grünlandzahl in der Spanne von 21 -50.
Wald :	0,85 EUR/qm.

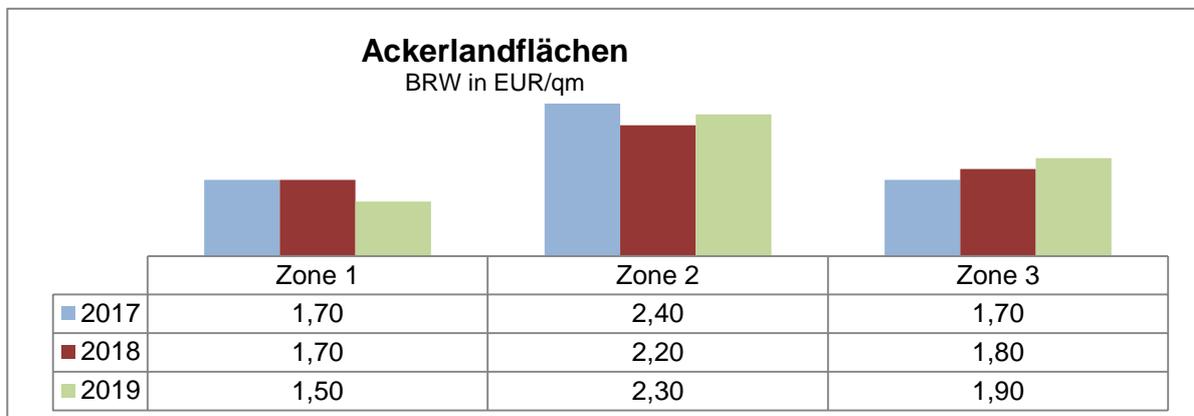
Der Bodenrichtwert für Unlandflächen und Ödlandflächen wurde zu 0,40 EUR/qm ermittelt und beschlossen (gültig für den gesamten Landkreis).

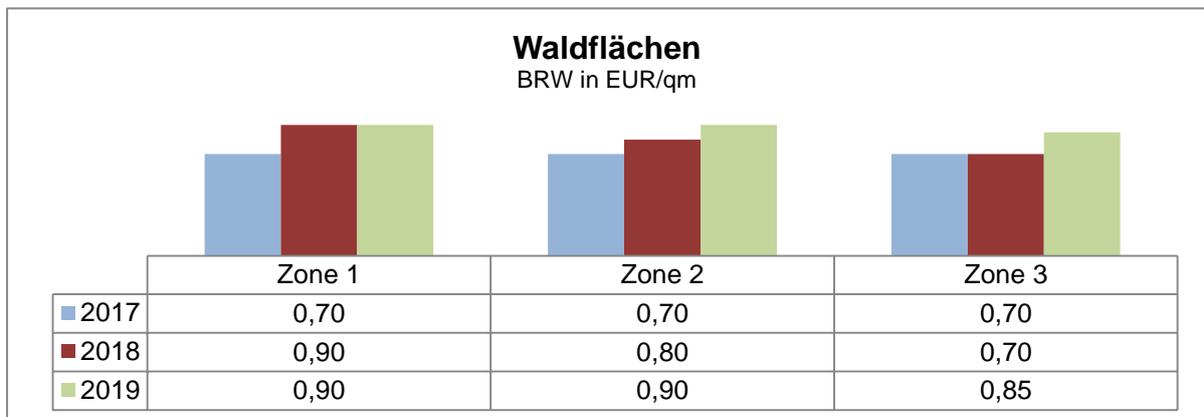
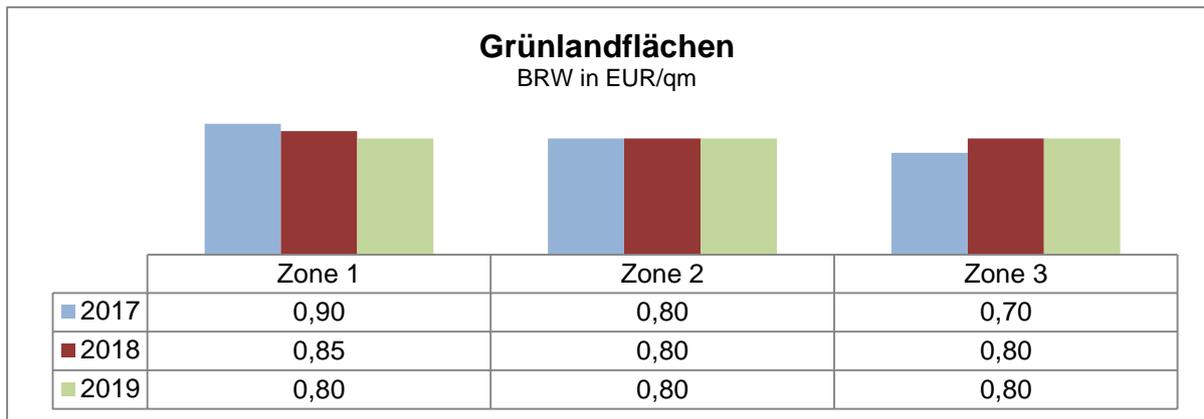
Der Bodenrichtwert für Gräben/Tümpel wurde zu 0,40 EUR/qm ermittelt und beschlossen (gültig für den gesamten Landkreis).

Zonale Übersicht



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





10.3. Besondere Bodenrichtwerte

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

Hierbei handelt es sich um die Sanierungsgebiete:

Stadt Templin – „Stadtkern“

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

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

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

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

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

In der Stadt Templin wird die Sanierung nach dem vereinfachten Verfahren unter Ausschluss der §§ 152 bis 156a Baugesetzbuch durchgeführt. Das heißt, es werden zur Finanzierung der Sanierung auch keine Ausgleichsbeträge erhoben. Der hier ermittelte Bodenrichtwert beläuft sich zum Stichtag 31.12.2019 auf 75 EUR/qm.

11. Nutzungsentgelte, Mieten, Pachten

11.1. Nutzungsentgelte

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

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

11.2. Mieten

11.2.1. Wohnungsmieten

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

11.2.2. Gewerbemieten

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

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

11.3. Pachten

11.3.1. Pachten für landwirtschaftliche Flächen

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

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

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

11.3.1.1. Pachtpreise für Ackerland

Die Stichprobe lässt sich hier wie folgt beschreiben:

Merkmale	Bereich
Bezugszeitpunkt:	01.01.2018 bis 30.11.2019
Beginn des Pachtverhältnisses:	>= 01.01.2018
Ende des Pachtverhältnisses:	offen
Flächengröße:	> 2.000 qm
angegebene Einheit:	EUR/ha
Anzahl der Verträge mit Ackerzahl (ACZA):	497
Bodenpunkt (BP)	Angabe in Euro pro Bodenpunkt

Übersicht - Zone 1

Spanne der Ackerzahlen	Anzahl	Ø Pachtpreis in EUR/ha	Spanne min in EUR/ha	Spanne max in EUR/ha	Ø Ackerzahl	EUR/BP
<= 20	10	139	93	214	16	8,7
21 - 30	32	236	86	727	26	9,1
31 - 40	29	322	100	661	36	8,9
41 - 50	14	366	180	661	43	8,5
> 50	1	345	---	---	53	---

Übersicht - Zone 2

Spanne der Ackerzahlen	Anzahl	Ø Pachtpreis in EUR/ha	Spanne min in EUR/ha	Spanne max in EUR/ha	Ø Ackerzahl	EUR/BP
<= 20	2	404	210	598	18	---
21 - 30	10	328	121	749	27	12,1
31 - 40	56	352	162	749	37	9,5
41 - 50	151	382	143	756	45	8,5
> 50	26	452	226	918	53	8,5

Übersicht - Zone 3

Spanne der Ackerzahlen	Anzahl	Ø Pachtpreis in EUR/ha	Spanne min in EUR/ha	Spanne max in EUR/ha	Ø Ackerzahl	EUR/BP
<= 20	6	257	128	477	18	14,3
21 - 30	32	291	108	657	27	10,8
31 - 40	73	277	129	659	36	7,7
41 - 50	43	330	100	849	45	7,3
> 50	12	522	231	847	58	9,0

11.3.2.2. Pachtpreise für Grünland

Die Stichprobe lässt sich hier wie folgt beschreiben:

Merkmale	Bereich
Bezugszeitpunkt:	01.01.2018 bis 30.11.2019
Beginn des Pachtverhältnisses:	>= 01.01.2018
Ende des Pachtverhältnisses:	offen
Flächengröße:	> 2.000 qm
angegebene Einheit:	EUR/ha
Anzahl der Verträge mit Grünlandzahl (GRZA):	177

Übersicht - Zone 1

Spanne der GRZA	Anzahl	Ø Pachtpreis in EUR/ha	Spanne min in EUR/ha	Spanne max in EUR/ha	Ø GRZA	EUR/BP
<= 20	0	---	---	---	---	---
21 - 30	14	154	60	247	27	5,7
31 - 40	11	170	119	354	34	5,0
41 - 50	0	---	---	---	---	---
> 50	0	---	---	---	---	---

Übersicht - Zone 2

Spanne der GRZA	Anzahl	Ø Pachtpreis in EUR/ha	Spanne min in EUR/ha	Spanne max in EUR/ha	Ø GRZA	EUR/BP
<= 20	1	140	---	---	13	---
21 - 30	7	152	73	276	26	5,8
31 - 40	59	188	70	376	37	5,1
41 - 50	10	221	100	369	42	5,3
> 50	0	---	---	---	---	---

Übersicht - Zone 3

Spanne der GRZA	Anzahl	Ø Pachtpreis in EUR/ha	Spanne min in EUR/ha	Spanne max in EUR/ha	Ø GRZA	EUR/BP
<= 20	1	100	---	---	19	---
21 - 30	13	120	62	245	27	4,4
31 - 40	47	207	50	755	36	5,7
41 - 50	13	168	100	225	43	3,9
> 50	1	276	---	---	60	---

12. Örtlicher Gutachterausschuss und Oberer Gutachterausschuss

12.1. Aufgaben

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

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

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

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

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

Servicezeiten der Geschäftsstelle:

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

Dem Oberen Gutachterausschuss obliegen folgende Aufgaben:

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

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

12.2. Mitglieder des Gutachterausschusses Uckermark

Der Gutachterausschuss des Landkreises Uckermark setzt sich aus dem Vorsitzenden und 14 ehrenamtlichen Gutachtern zusammen:

Vorsitzender

Schneider, Dirk

Kreisvermessungsdirektor

Leiter des Kataster- u. Vermessungsamtes Uckermark

Stellvertretende Vorsitzende und ehrenamtliche Gutachter

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

Ehrenamtliche Gutachter

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

Ehrenamtlicher Gutachter der zuständigen Finanzbehörde

Rexhausen, Uwe	Diplom-Jurist
Czepluch, Holger	Ökonom

12.3. Gebühren für Leistungen der Gutachterausschüsse

Für die Leistungen der Gutachterausschüsse werden Gebühren nach dem Gebührengesetz des Landes Brandenburg (GebGBbg), in Verbindung mit der Brandenburgischen Gutachterausschuss-Gebührenordnung (BbgGAGebO) erhoben.

Unterliegt die Amtshandlung der Umsatzsteuerpflicht, ist der Gebühr die gesetzliche Umsatzsteuer hinzuzurechnen.

Nachfolgend sind einige Gebührenbeispiele zusammengestellt:

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

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

<i>Grundstücksmarktbericht, Landkreis in Papierform</i>	40 Euro
---	---------

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

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

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

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

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

<i>Erstattung von Gutachten über das ortsübliche Nutzungsentgelt für vergleichbar genutzte Grundstücke (inklusive MwSt.)</i>	893 Euro
--	----------

Erteilung von Auskünften aus der Kaufpreissammlung

über ein unbebautes Grundstück

mit bis zu zehn mitgeteiltem Vergleichsfällen 65 Euro

je weiteren mitgeteilten Vergleichsfall 5 Euro

über ein bebautes Grundstück

mit bis zu zehn mitgeteiltem Vergleichsfällen 80 Euro

je weiteren mitgeteilten Vergleichsfall 5 Euro

Anhang

Anschriften der Gutachterausschüsse im Land Brandenburg

GAA	Hausanschrift	Postanschrift	Telefon Telefax E-Mail
Oberer GAA	Robert-Havemann-Str. 4 15236 Frankfurt/O.		0335/55 82 520 0335/55 82 503 oberer.gutachterausschuss@geobasis-bb.de
Barnim	Am Markt 1 16225 Eberswalde	Postfach 10 04 46 16204 Eberswalde	03334/21 41 946 03334/21 42 946 gutachterausschuss@kvbarnim.de
Dahme-Spreewald	Reutergasse 12 15907 Lübben	Postfach 14 41 15904 Lübben	03546/20 27 58 03546/20 12 64 gaa@dahme-spreewald.de
Elbe-Elster	Nordpromenade 4a 04916 Herzberg	Postfach 47 04912 Herzberg	03535/46 27 06 03535/46 27 30 gutachterausschuss@lkee.de
Havelland	Waldemardamm 3 14641 Nauen	Postfach 11 51 14631 Nauen	03321/40 36 181 03321/40 336 181 gaa@havelland.de
Märkisch-Oderland	Klosterstr. 14 15344 Strausberg	Klosterstr. 14 15344 Strausberg	03346/85 07 460 03346/85 07 469 geschaeftsstelle-gaa@landkreismol.de
Oberhavel	Rungestr. 20 16515 Oranienburg		03301/60 15 581 03301/60 18 05 10 gutachterausschuss@oberhavel.de
Oder-Spree u. Stadt Frankfurt/O.	Spreeinsel 1 Haus L 15848 Beeskow		03366/35 17 10 03366/35 17 18 gaa-los-ff@landkreis-oder-spree.de
Ostprignitz-Ruppin	Neustädter Str. 14 16816 Neuruppin		03391/68 86 211 03391/68 86 209 gutachter@opr.de

Fortsetzung:

GAA	Hausanschrift	Postanschrift	Telefon Telefax E-Mail
Potsdam-Mittelmark	Potsdamer Str. 18a 14513 Teltow	Postfach 11 38 14801 Bad Belzig	03328/31 83 11 03328/31 83 15 gaa@potsdam-mittelmark.de
Prignitz	Bergstr. 1 19348 Perleberg	Berliner Str. 49 19348 Perleberg	03876/71 37 91 03876/71 37 94 gutachterausschuss@lkprignitz.de
Spree-Neiße u. Oberspree- wald-Lausitz	Vom-Stein-Str. 30 03050 Cottbus		0355/49 91 22 47 0355/49 91 21 11 gaa-spn-osl@lkspn.de
Teltow- Fläming	Am Nuthefließ 2 14943 Luckenwalde		03371/60 84 299 03371/60 89 221 gutachterausschuss@teltow-flaeming.de
Uckermark	Dammweg 11 16303 Schwedt/O	K. - Marx - Str. 1 17291 Prenzlau	03332/580 2313 03332/580 2350 gaa@uckermark.de
Brandenb. an der Havel	Klosterstr. 14 14770 Brandenburg	Stadtverwaltung Brandenburg 14767 Brandenburg	03381/58 62 03 03381/58 62 04 gutachterausschuss@stadt-brandenburg.de
Cottbus	K.-Marx-Str. 67 03044 Cottbus	Fachbereich Geoinformation und Liegenschafts- kataster Postfach 10 12 35 03012 Cottbus	0355/61 24 213 0355/61 21 34 203 gutachterausschuss@cottbus.de
Potsdam	Landeshauptstadt Potsdam Hegelallee 6-10, Haus 1 14467 Potsdam	Landeshauptstadt Potsdam Friedrich-Ebert-Str. 79/81 14469 Potsdam	0331/28 93 182 0331/28 98 43 183 gutachterausschuss@rathaus.potsdam.de

Verzeichnis der amtsfreien Gemeinden und Ämter im Landkreis Uckermark

Einwohnerzahlen

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

Bevölkerung im Land Brandenburg von 2014 bis 2018 nach Kreisfreien Städten, Landkreisen und Gemeinden

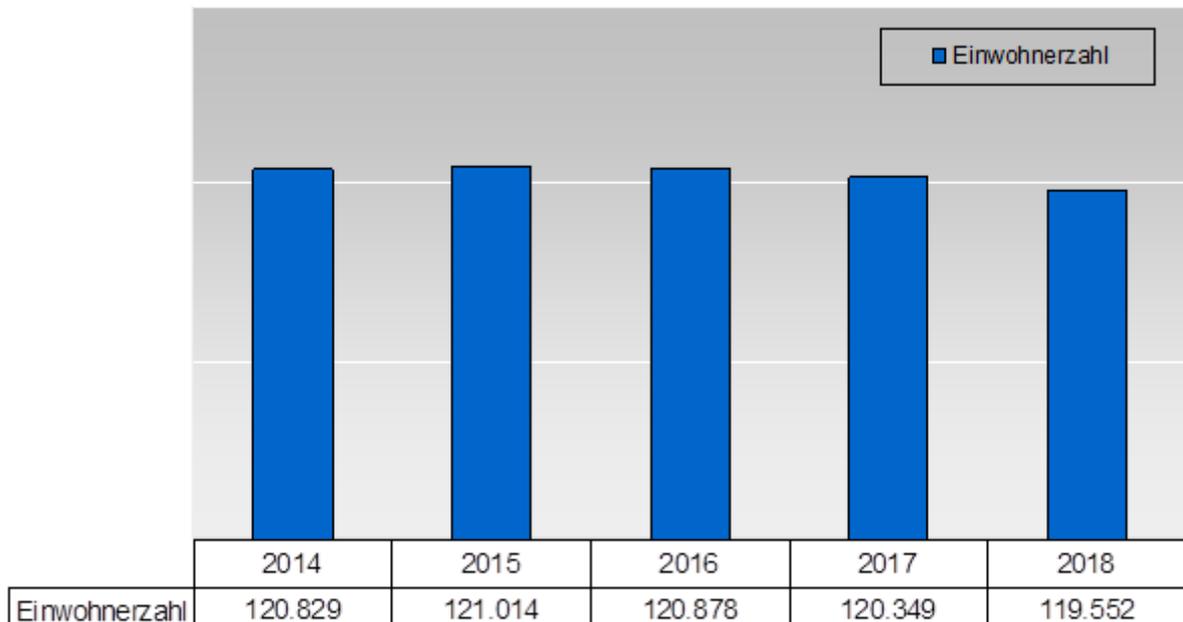
Gebietsstand: 31.12.2018

Quelle: www.statistik-berlin-brandenburg.de

		Jahr 2014	Jahr 2015	Jahr 2016	Jahr 2017	Jahr 2018
<i>Gemeinde-schlüssel</i>	<i>Verwaltungsbezirk</i>	<i>Einwohner</i>				
12073000	Landkreis Uckermark	120.829	121.014	120.878	120.349	119.552
12073008	Angermünde	13.650	13.805	13.797	13.837	13.744
12073032	Berkholz-Meyenburg	1.289	1.257	1.254	1.226	1.230
12073069	Boitzenburger Land	3.257	3.213	3.169	3.151	3.102
12073085	Brüssow	1.907	1.876	1.883	1.859	1.831
12073093	Carmzow-Wallmow	643	634	636	614	608
12073097	Casekow	1.908	1.893	1.894	1.890	1.918
12073157	Flieth-Stegelitz	551	546	542	536	529
12073189	Gartz (Oder)	2.482	2.478	2.515	2.550	2.550
12073201	Gerswalde	1.611	1.604	1.592	1.568	1.581
12073216	Göritz	794	780	793	805	816
12073225	Gramzow	1.918	1.901	1.897	1.856	1.836
12073261	Grünow	951	941	926	945	947
12073309	Hohenselchow-Groß Pinnow	795	817	785	780	765
12073384	Lychen	3.109	3.135	3.222	3.207	3.178
12073386	Mark Landin	1.020	1.014	997	1.013	993
12073393	Mescherin	795	786	802	825	825
12073396	Milmersdorf	1.459	1.466	1.448	1.447	1.426
12073404	Mittenwalde	386	372	367	358	355
12073429	Nordwestuckermark	4.310	4.288	4.272	4.248	4.209
12073430	Oberuckersee	1.687	1.698	1.682	1.673	1.655

		Jahr 2014	Jahr 2015	Jahr 2016	Jahr 2017	Jahr 2018
<i>Gemeinde- schlüssel</i>	<i>Verwaltungsbezirk</i>	<i>Einwohner</i>				
12073440	Pinnow	859	853	876	900	866
12073452	Prenzlau	19.070	19.275	19.279	19.110	19.024
12073458	Randowtal	932	932	920	928	930
12073490	Schenkenberg	586	600	609	625	624
12073505	Schöneberg	865	851	840	811	810
12073520	Schönfeld	624	615	597	593	571
12073532	Schwedt/Oder	30.273	30.262	30.182	30.075	29.920
12073565	Tantow	756	763	780	801	814
12073569	Temmen- Ringental	538	548	539	530	515
12073572	Templin	16.013	16.067	16.117	15.974	15.798
12073578	Uckerfelde	953	948	943	931	952
12073579	Uckerland	2.760	2.740	2.693	2.664	2.638
12073603	Passow	1.469	1.473	1.464	1.454	1.431
12073645	Zichow	609	583	566	565	561

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



Anschriften der Städte und Gemeinden des Landkreises

Stadt Angermünde

Markt 24
16278 Angermünde

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

Stadt Prenzlau

Am Steintor 4
17291 Prenzlau

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

Stadt Schwedt/Oder

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

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

Stadt Templin

Prenzlauer Allee 7
17268 Templin

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

Stadt Lychen

Am Markt 1
17279 Lychen

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

Gemeinde Boitzenburger Land

Templiner Straße 17
17268 Boitzenburger Land

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

Gemeinde Nordwestuckermark

Amtsstraße 8
17291 Nordwestuckermark

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

Gemeinde Uckerland

Hauptstraße 35
17337 Uckerland

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

Amt Brüssow (Uckermark)

Prenzlauer Straße 8
17326 Brüssow

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

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

Amt Gartz (Oder)

Kleine Klosterstraße 153
16307 Gartz (Oder)

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

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

Amt Gerswalde

Dorfmitte 14a
17268 Gerswalde

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

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

Amt Gramzow

Poststraße 25
17291 Gramzow

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

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

Amt Oder-Welse

Gutshof 1
16278 Pinnow

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

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